

金茂物業服務發展股份有限公司
Jinmao Property Services Co., Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

全球發售

股份代號：00816



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（按字母順序）

 **CICC 中金公司**

 **滙豐
HSBC**

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）

 **中信證券**

 **安信國際
ESSENCE INTERNATIONAL**

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人（按字母順序）

 **農銀國際
ABC INTERNATIONAL**

 **建銀國際
CCB International**

 **CMBI 招銀國際**

 **華融國際證券有限公司
HUARONG INTERNATIONAL SECURITIES LIMITED**

 **華泰國際
HUATAI INTERNATIONAL**

 **申萬宏源香港
SHENWAN HONGYUAN**

重要提示

重要提示：閣下如對本招股章程的內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。

JINMAO PROPERTY SERVICES CO., LIMITED

金茂物業服務發展股份有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

全球發售

全球發售的發售股份數目：101,411,500股股份（視乎發售規模調整權及超額配股權行使與否而定）
香港發售股份數目：10,142,000股股份（可予重新分配及視乎發售規模調整權行使與否而定）
國際發售股份數目：91,269,500股股份（可予重新分配及視乎發售規模調整權及超額配股權行使與否而定）
最高發售價：每股發售股份8.14港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.005%聯交所交易費及0.00015%財務匯報局交易徵費（須於申請時以港元繳足，多繳股款可予退還）
股份代號：00816

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：



CICC 中金公司



滙豐
HSBC

(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



安信國際
ESSENCE INTERNATIONAL

(按字母順序)

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人：



農銀國際
ABC INTERNATIONAL



建銀國際
CCB International



CMBI 招銀國際



華融國際證券有限公司
HUARONG INTERNATIONAL SECURITIES LIMITED



華泰國際
HTA INTERNATIONAL



中銀香港
HSBC BANK (HONG KONG) LIMITED

(按字母順序)

聯席牽頭經辦人：



利弗莫爾證券

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

本招股章程連同附錄六「送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所指明的文件，已根據公司（清盤及雜項條文）條例第38D條的規定，送呈香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

發售價預期將由聯席代表（為其本身及代表包銷商）與本公司於2022年3月3日（星期四）或前後協商釐定，惟無論如何不遲於2022年3月9日（星期三）。除另有公佈者外，發售價將不超過每股發售股份8.14港元，且目前預期將不會低於每股發售股份7.52港元。香港公開發售的申請人於申請時須支付最高發售價每股香港發售股份8.14港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.005%聯交所交易費及0.00015%財務匯報局交易徵費，倘最終釐定發售價低於每股發售股份8.14港元，多繳股款可予退還。

倘因任何原因，本公司與聯席代表（為其本身及代表包銷商）於2022年3月9日（星期三）或之前無法就發售價達成協議，全球發售將不會進行並將告失效。

聯席代表（為其本身及代表包銷商）如認為合適，可根據有意專業及機構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任何時間，調減發售股份數目及／或將指示性發售價範圍調至低於本招股章程所述者（每股發售股份7.52港元至8.14港元）。在此情況下，有關調低發售股份數目及／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，在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.jinmaoway.com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」兩節。

在作出投資決定前，有意投資者應仔細考慮本招股章程所載全部資料，包括本招股章程「風險因素」一節所載的風險因素。

倘於上市日期上午8時正前出現若干理由，聯席代表（為其本身及代表香港包銷商）有權終止香港包銷商根據香港包銷協議承擔的責任。有關理由載於本招股章程「包銷一包銷安排及開支—香港公開發售—終止理由」一節。務請閣下參閱該節內容獲取進一步詳情。

發售股份並無亦將不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，亦不可於美國境內提呈發售、出售、質押或轉讓，惟發售股份可根據S規例或美國證券法的其他登記豁免於美國境外以離岸交易方式發售、出售或交付。

重要通知

我們已就香港公開發售採取全電子化申請程序。我們將不會就香港公開發售向公眾人士提供本文件或任何申請表格的印刷本。

本招股章程已刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk及我們的網站www.jinmaoway.com。倘閣下需要本招股章程印刷本，閣下可從上述網址下載並打印。

2022年2月25日

致投資者的重要通知：
全電子化申請程序

我們已就香港公開發售採取全電子化申請程序。我們將不會向公眾人士提供本招股章程或任何申請表格的印刷本。

本招股章程已刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk「披露易>新上市>新上市資料」頁面及我們的網站www.jinmaowy.com。倘閣下需要本招股章程印刷本，閣下可從上述網址下載並打印。

閣下可通過以下方法申請認購香港發售股份：

- (1) 於www.eipo.com.hk透過白表eIPO服務在線申請；或
- (2) 通過中央結算系統EIPO服務以電子化方式促使香港結算代理人代表閣下申請，包括通過：
 - (i) 指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）通過中央結算系統終端機發出電子認購指示，代表閣下申請香港發售股份；或
 - (ii) （倘閣下為現有中央結算系統投資者戶口持有人）通過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>)或致電+852 2979 7888通過「結算通」電話系統（根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序）發出電子認購指示。香港結算亦可以通過香港結算客戶服務中心（地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一座及二座1樓）完成發出請求的方式，為中央結算系統投資者戶口持有人發出電子認購指示。

我們將不會提供任何實體渠道以接收公眾的任何香港發售股份認購申請。本招股章程電子版本內容與按照公司（清盤及雜項條文）條例第38D條向香港公司註冊處處長登記的招股章程印刷本內容相同。

倘閣下為中介公司、經紀或代理，務請閣下提示顧客、客戶或主事人（如適用）注意，本招股章程於上述網址可供網上閱覽。

有關閣下可通過電子化方式申請認購香港發售股份的程序的進一步詳情，請參閱「如何申請香港發售股份」。

重要提示

最低認購數額及許可數目

閣下應通過白表eIPO服務或中央結算系統EIPO服務申請認購最少500股香港發售股份，並按照下表所列確定認購數目。閣下應按照選擇的數目旁載明的金額付款。

金茂物業服務發展股份有限公司(股份代號：00816)

(每股香港發售股份8.14港元)

可供申請認購的香港發售股份數目及應繳款項

申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元
500	4,111.02	8,000	65,776.32	150,000	1,233,305.85	1,000,000	8,222,038.99
1,000	8,222.04	9,000	73,998.35	200,000	1,644,407.80	1,500,000	12,333,058.49
1,500	12,333.06	10,000	82,220.39	250,000	2,055,509.75	2,000,000	16,444,077.98
2,000	16,444.07	15,000	123,330.59	300,000	2,466,611.69	2,500,000	20,555,097.48
2,500	20,555.10	20,000	164,440.78	350,000	2,877,713.64	3,000,000	24,666,116.97
3,000	24,666.12	25,000	205,550.98	400,000	3,288,815.59	3,500,000	28,777,136.47
3,500	28,777.13	30,000	246,661.17	450,000	3,699,917.54	4,000,000	32,888,155.96
4,000	32,888.16	35,000	287,771.37	500,000	4,111,019.50	4,500,000	36,999,175.46
4,500	36,999.17	40,000	328,881.56	600,000	4,933,223.40	5,071,000 ⁽¹⁾	41,693,959.72
5,000	41,110.20	45,000	369,991.76	700,000	5,755,427.30		
6,000	49,332.23	50,000	411,101.95	800,000	6,577,631.19		
7,000	57,554.28	100,000	822,203.90	900,000	7,399,835.09		

(1) 閣下可申請認購的香港發售股份最高數目。

預期時間表⁽¹⁾

倘以下香港公開發售的預期時間表發生任何變動，我們將於香港在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.jinmaowy.com 上刊發公告。

香港公開發售開始 2022年2月25日（星期五）
上午九時正

通過指定網站 www.eipo.com.hk

使用白表eIPO服務完成

電子認購申請的截止時間⁽²⁾ 2022年3月2日（星期三）
上午十一時三十分

開始辦理認購申請登記⁽³⁾ 2022年3月2日（星期三）
上午十一時四十五分

通過網上銀行轉賬或繳費

靈付款轉賬完成白表eIPO申請的付款

及向香港結算發出電子認購指示的截止時間 2022年3月2日（星期三）
中午十二時正

截止辦理認購申請登記⁽³⁾ 2022年3月2日（星期三）
中午十二時正

預期定價日⁽⁴⁾ 2022年3月3日（星期四）

(1) 刊登有關最終發售價、國際發售的踴躍程度、
香港公開發售的申請水平以及
香港公開發售項下香港發售股份
的分配基準的公告 2022年3月9日（星期三）或之前

(2) 通過本招股章程「如何申請香港發售股份
—D.公佈結果」一節所述的多種渠道
公佈香港公開發售的分配結果 2022年3月9日（星期三）起

預期時間表⁽¹⁾

- (3) 分別於本公司網站www.jinmaowy.com及
香港聯交所網站www.hkexnews.hk刊登載有
上文第(1)及(2)項的公告..... 2022年3月9日(星期三)起

透過www.iporesults.com.hk (或可選擇英文網站
<https://www.eipo.com.hk/en/Allotment> 或中文
網站<https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>)
以「按身份證號碼搜索」功能查詢
香港公開發售的分配結果..... 2022年3月9日(星期三)
上午八時正至
2022年3月15日(星期二)
午夜十二時正

根據香港公開發售就全部或部分獲接納
申請寄發／領取股票或將其存入
中央結算系統⁽⁵⁾⁽⁶⁾⁽⁷⁾.....2022年3月9日(星期三)或之前

就香港公開發售全部或部分獲接納申請
(倘最終發售價低於申請時初步支付的
每股香港公開發售股份的最高發售價
(如適用))或全部或部分不獲接納
申請寄發／領取白表電子自動退款
指示／退款支票.....2022年3月9日(星期三)或之前

向有權根據分派收取股份的
合資格金茂股東寄發股票⁽⁸⁾.....2022年3月9日(星期三)或之前

預期股份開始在香港聯交所買賣.....2022年3月10日(星期四)上午九時正

向不合資格金茂股東(如有)就其根據
分派本應可收取的出售股份
所得款項淨額寄發支票⁽⁹⁾.....2022年4月12日(星期二)或之前

預期時間表⁽¹⁾

附註：

- (1) 除另有指明者外，所有日期及時間均指香港日期及時間。
- (2) 於遞交認購申請截止日期上午十一時三十分後，閣下將不得通過指定網站www.eipo.com.hk以白表eIPO服務遞交認購申請。倘閣下已於上午十一時三十分前遞交閣下的認購申請並自指定網站取得付款參考編號，閣下將獲准於遞交認購申請截止日期中午十二時正（即截止辦理認購申請登記之時）前（通過完成支付申請股款）繼續辦理申請程序。
- (3) 倘於2022年3月2日（星期三）上午九時正至中午十二時正期間任何時間，「黑色」暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號在香港生效及／或香港出現極端情況，則當日不會開始或截止辦理認購申請登記。請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。
- (4) 定價日預期為2022年3月3日（星期四）或前後，且無論如何將不遲於2022年3月9日（星期三）。倘因任何原因，聯席代表（為其本身及代表包銷商）與我們未能於2022年3月9日（星期三）前協定發售價，則全球發售將不會進行並告失效。
- (5) 僅當全球發售已於上市日期（預期將為2022年3月10日（星期四））上午八時正或之前在所有方面成為無條件時，股票方會生效。投資者如根據公開可得的分配詳情或在收到股票前或在股票生效前買賣股份，須自行承擔一切風險。
- (6) 電子退款指示／退款支票會就香港公開發售的全部或部分不獲接納申請發出，及在最終發售價低於申請時應付的每股發售股份價格的情況下，就全部或部分獲接納申請發出。申請人提供的部分香港身份證號碼或護照號碼（或倘若屬聯名申請人，則為排名首位申請人的部分香港身份證號碼或護照號碼）或會列印於退款支票（如有）。該等資料亦會轉交第三方作退款用途。銀行或會在兌現退款支票前要求核對申請人的香港身份證號碼或護照號碼。倘若申請人填寫的香港身份證號碼或護照號碼不準確，或會導致退款支票無效或延誤兌現退款支票。
- (7) 根據香港公開發售通過白表eIPO申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且已提供申請表格所規定的全部資料的申請人可於上午九時正至下午一時正親身前往本公司香港股份過戶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至1716號舖）領取任何退款支票及／或股票。合資格親身領取的個人申請人不得授權任何其他人士代為領取。合資格親身領取的公司申請人須由其公司授權代表各自攜同加蓋公司印章的授權書領取。個人及公司授權代表於領取時均須出示香港股份過戶登記處接納的身份證明文件。

預期時間表⁽¹⁾

透過向香港結算發出電子認購指示申請香港發售股份的申請人，應參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」一節了解詳情。未領取的股票及／或退款支票將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承擔。詳情請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份－A.申請香港發售股份－6.通過中央結算系統EIPO服務提出申請」一節。

申請認購1,000,000股以下香港發售股份的申請人的股票及／或退款支票，以及任何未領取股票及／或退款支票將按相關申請所示地址以普通郵遞方式寄出，郵誤風險概由申請人承擔。

請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份－F.退回申請股款」及「如何申請香港發售股份－G.寄發／領取股票／電子退款指示／退款支票」章節。

- (8) 就於中央結算系統持有中國金茂股份的合資格金茂股東而言，彼等根據分派所享有的股份權利將以香港結算代名人的名義發行並存入中央結算系統，以記存入彼等的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或申請人指定的中央結算系統參與者股份戶口。就於中國金茂股東名冊上以其名義持有中國金茂股份的合資格金茂股東而言，根據分派所享有的股份的股票將以普通郵遞方式寄發至彼等在中國金茂股東名冊上的地址，風險由股東自行承擔。
- (9) 不合資格金茂股東（如有）將有權獲得分派，但不會收取股份。相反，彼等原應根據分派收取的股份將由中國金茂在股份開始於聯交所買賣後在合理可行情況下盡快代為出售，而彼等將收到相等於有關出售所得款項淨額的現金金額。進一步資料載於本招股章程「分拆及分派－分派」一節。

香港發售股份及根據分派將予分派的股份的股票預期將於2022年3月9日（星期三）發行，惟僅於全球發售在各方面成為無條件，且概無包銷協議於上市日期（預期於2022年3月10日（星期四））上午八時正前根據其條款終止的情況下，方會成為有效的所有權憑證。

關全球發售的架構（包括其條件）以及香港發售股份的申請程序的詳情，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」各節。

倘全球發售未成為無條件或根據其條款予以終止，則全球發售將不會進行。在此情況下，本公司將於其後在實際可行情況下盡快刊發公告。

致投資者的重要通知

本招股章程由本公司僅為香港公開發售而刊發，除本招股章程根據香港公開發售提呈發售的香港發售股份外，本招股章程不構成出售任何證券的要約或招攬出售任何有關證券的要約或招攬購買任何有關證券的要約。本招股章程不得用作亦不構成在任何其他司法管轄區或在任何其他情況下的要約或邀請。本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法管轄區公開發售發售股份或派發本招股章程。在其他司法管轄區派發本招股章程及提呈發售發售股份均受限制，除非根據有關證券監管機關的登記或授權而獲該等司法管轄區的適用證券法例准許或獲得有關豁免，否則不得進行。

閣下作出投資決定時應僅倚賴本招股章程及申請表格所載資料。香港公開發售僅按照本招股章程所載資料及所作聲明提呈發售。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載的資料。閣下切勿將並非載於本招股章程的任何資料或聲明視為已獲我們、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、任何包銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理或代表，或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

頁次

預期時間表	i
目錄	v
概要	1
釋義	39
詞彙	55
前瞻性陳述	58
風險因素	60
分拆及分派	111

目 錄

有關本招股章程及全球發售的資料	117
豁免遵守上市規則及豁免遵守公司（清盤及雜項條文）條例	122
董事及參與全球發售的各方	128
公司資料	134
行業概覽	136
監管	159
歷史、重組及公司架構	185
業務	198
與中國金茂的關係	310
關連交易	348
董事及高級管理層	366
主要股東	386
股本	388
我們的基石投資者	392
財務資料	404
未來計劃及所得款項用途	483
包銷	500
全球發售的架構	515
如何申請香港發售股份	530
附錄一 會計師報告	I-1
附錄二 未經審計備考財務資料	II-1

目 錄

附錄三	溢利估計	III-1
附錄四	組織章程細則概要.....	IV-1
附錄五	法定及一般資料.....	V-1
附錄六	送呈公司註冊處處長及備查文件	VI-1

本概要旨在為閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於其為概要，故並非載有全部可能對閣下屬重要的資料亦並非完整招股章程，請結合整份招股章程一併閱讀。閣下在決定是否投資發售股份前，應細閱整份招股章程，包括附錄。任何投資均涉及風險。有關投資發售股份的部分特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下在決定投資於發售股份前，應細閱該節。

概覽

我們是中國增長迅速的高端物業管理及城市運營服務提供商。根據中指研究院的資料，2018年、2019年及2020年我們在管物業的平均物業管理費顯著高於物業服務百強企業的行業平均水平。根據中指研究院的資料，按服務範圍、服務標準、服務收費三個維度的多項指標計，我們是行業領先的公司。我們的控股股東中國金茂是中國的頂級物業開發商。根據中指研究院的資料，我們為增長最快速的高端住宅物業組合之一提供全方位的優質物業管理及增值服務。我們亦管理並經營多元化且不斷增長的商業物業組合（主要包括寫字樓及購物中心）以及公共物業（如學校、政府設施及其他公共空間）。截至2021年9月30日，我們的在管總建築面積約為23.2百萬平方米。根據中指研究院的資料，中國物業管理行業的競爭極為激烈且高度分散。2020年，按在管建築面積及總收入計，我們佔中國物業管理市場的市場份額分別約為0.07%及0.15%。按每平方米收入計，我們於2020年在總部位於京津冀地區的物業服務百強企業中排名第五。按高端物業管理服務項目的在管建築面積計，我們於2020年在北京物業服務百強企業中排名第二。

憑藉領先的品牌聲譽、廣泛的資源和豐富的經驗以及全面的技術能力，我們攜手業務夥伴，致力打造圍繞物業用戶生活及工作活動的生活方式服務平台。我們力求通過我們的平台發揮不同服務核心的協同效應，提供全面升級的生活體驗，改善物業用戶的生活品質並為業主激發物業管理的活力。

我們經營三條業務線，分別為(i)物業管理服務，(ii)非業主增值服務，及(iii)社區增值服務。我們亦提供城市運營服務，其範圍涵蓋我們的三大業務線。我們已成立逾25年，專注於在中國提供物業管理服務。除物業管理服務外，我們亦提供非業主增值服務（如案場、諮詢及其他增值服務）。我們亦提供主要面向我們在管物業業主及住戶的各類社區增值服務。

截至2021年9月30日，我們的合約建築面積達45.7百萬平方米，涵蓋中國22個省、自治區及直轄市的47座城市，其中67.8%位於中國一二線城市。截至最後實際可行日期，我們的物業管理組合涵蓋住宅物業及各類非住宅物業，包括商業物業（如寫字樓及購物中心）以及公共及其他物業（如學校、政府設施及其他公共空間）。截至2021年9月30日，在中國20個省、自治區及直轄市的35座城市，我們的在管總建築面積為23.2百萬平方米，包含96個住宅項目及41個非住宅項目。截至2021年9月30日，我們住宅物業及非住宅物業的在管建築面積分別為約19.7百萬平方米及3.5百萬平方米，分別佔我們在管總建築面積的85.0%及15.0%。我們的在管建築面積指我們根據相關物業管理服務合約已開始提供物業管理服務的物業的合約建築面積，而我們的合約建築面積則指我們依據有效的物業管理合約而管理及將予管理的建築面積，包括已交付及尚未交付的建築面積。

我們於往績記錄期間取得了快速增長。我們的收入由2018年的人民幣574.5百萬元增加至2019年的人民幣788.3百萬元，並進一步增加至2020年的人民幣944.2百萬元，2018年至2020年的複合年增長率為28.2%。截至2020年及2021年9月30日止九個月，我們的收入分別為人民幣665.3百萬元及人民幣1,048.7百萬元。同時，我們的年度利潤由2018年的人民幣17.5百萬元增加至2019年的人民幣22.6百萬元，並進一步增加至2020年的人民幣77.1百萬元，2018年至2020年的複合年增長率為110.0%。截至2020年及2021年9月30日止九個月，我們的利潤分別為人民幣53.3百萬元及人民幣109.4百萬元。

業務模式

我們經營以下三條業務線：

- **物業管理服務。**我們為業主及住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，其中包括秩序、保潔、綠化、園藝及公共區域設施運作的維保等服務。我們的物業管理組合涵蓋住宅物業（尤其是高端住宅物業）及各類非住宅物業，包括(i)商業物業（如寫字樓及購物中心）及(ii)公共及其他物業（如學校、政府設施及其他公共空間）。
- **非業主增值服務。**我們提供非業主增值服務，包括(i)向物業開發商提供案場服務，協助其在售樓處及樣板間進行銷售及營銷活動，及(ii)主要向物業開發商提供的諮詢及其他增值服務，如交付前及諮詢服務。

概 要

- **社區增值服務。**我們主要為在管物業的業主及住戶提供社區增值服務，以解決其日常生活需求，主要包括(i)室內裝修平台服務，(ii)社區生活服務，如家政、新零售及餐飲服務，(iii)社區空間運營服務，如電梯廣告服務及停車位管理服務，及(iv)房地產經紀服務。

此外，我們提供多種形式的城市運營服務，協助政府和企業優化、創新和配置城市資源，及為市民提供增值公共服務。我們的城市運營服務的服務範圍涵蓋三大業務線。

下表載列於所示期間按業務線劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
收入										
物業管理服務	335,117	58.3	462,277	58.6	567,481	60.1	409,498	61.6	578,238	55.2
－住宅物業	164,568	28.6	201,501	25.6	276,914	29.3	199,400	30.0	335,210	32.0
－非住宅物業	170,549	29.7	260,776	33.0	290,567	30.8	210,098	31.6	243,028	23.2
非業主增值服務	178,613	31.1	250,838	31.8	294,401	31.2	198,982	29.9	371,624	35.4
社區增值服務 ⁽¹⁾	60,773	10.6	75,208	9.6	82,328	8.7	56,842	8.5	98,823	9.4
總收入	574,503	100.0	788,323	100.0	944,210	100.0	665,322	100.0	1,048,685	100.0

附註：

- (1) 包括投資物業經營租賃的總租金收入。

我們的總收入從2018年的人民幣574.5百萬元增至2019年的人民幣788.3百萬元，進一步增至2020年的人民幣944.2百萬元，且我們的收入從截至2020年9月30日止九個月的人民幣665.3百萬元增加至截至2021年9月30日止九個月的人民幣1,048.7百萬元，乃由於隨著我們擴大業務規模，我們三條業務線所產生的收入有所增加。

概 要

我們的物業管理服務收入於往績記錄期間有所增長，其主要是因為我們的在管建築面積增長，截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年9月30日，分別為10.2百萬平方米、12.7百萬平方米、17.7百萬平方米及23.2百萬平方米。我們的非業主增值服務收入從2018年的人民幣178.6百萬元增至2019年的人民幣250.8百萬元，並進一步增至2020年的人民幣294.4百萬元，其主要是因為我們服務的物業開發商的銷售活動數量有所增長。我們的非業主增值服務收入從截至2020年9月30日止九個月的人民幣199.0百萬元增加至2021年同期的人民幣371.6百萬元，其主要原因為隨著我們擴大服務範圍，前期規劃及設計服務和交付後服務的收入增加所致。我們的社區增值服務收入由2018年的人民幣60.8百萬元增加至2019年的人民幣75.2百萬元，並進一步增加至2020年的人民幣82.3百萬元，其主要是因為我們管理更多項目從而使社區空間運營服務與室內裝修平台服務收入有所增長。我們的社區增值服務收入從截至2020年9月30日止九個月的人民幣56.8百萬元增加至2021年同期的人民幣98.8百萬元，其主要是由於隨著我們業務規模擴張，在管社區數目增加。

下表列示於所示期間我們按項目來源劃分的所得收入明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	收入		收入		收入		收入		收入	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
(以人民幣千元計，百分比除外)										
物業管理服務	335,117	58.3	462,277	58.6	567,481	60.1	409,498	61.6	578,238	55.2
— 金茂集團及中化集團										
(以及彼等各自的合營企業										
及聯營公司)開發的物業	308,277	53.6	431,282	54.7	524,854	55.6	380,716	57.3	534,714	51.0
— 獨立第三方開發的物業	26,840	4.7	30,995	3.9	42,627	4.5	28,782	4.3	43,524	4.2
非業主增值服務	178,613	31.1	250,838	31.8	294,401	31.2	198,982	29.9	371,624	35.4
— 金茂集團及中化集團										
(以及彼等各自的合營企業										
及聯營公司)開發的物業	176,539	30.7	247,956	31.4	284,019	30.1	192,601	28.9	360,499	34.4
— 獨立第三方開發的物業	2,074	0.4	2,882	0.4	10,382	1.1	6,381	1.0	11,125	1.0
社區增值服務	60,773	10.6	75,208	9.6	82,328	8.7	56,842	8.5	98,823	9.4
— 金茂集團及中化集團										
(以及彼等各自的合營企業										
及聯營公司)開發的物業	59,921	10.5	74,547	9.5	81,604	8.6	56,702	8.5	97,347	9.3
— 獨立第三方開發的物業	852	0.1	661	0.1	724	0.1	140	0.0	1,476	0.1
總計	<u>574,503</u>	<u>100.0</u>	<u>788,323</u>	<u>100.0</u>	<u>944,210</u>	<u>100.0</u>	<u>665,322</u>	<u>100.0</u>	<u>1,048,685</u>	<u>100.0</u>

概 要

下表列示於所示期間我們按物業類型劃分的所得收入明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2018年 收入		2019年 收入		2020年 收入		2020年 收入		2021年 收入	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(以人民幣千元計，百分比除外)									
物業管理服務	335,117	58.3	462,277	58.6	567,481	60.1	409,498	61.6	578,238	55.2
－住宅物業	164,568	28.6	201,501	25.6	276,914	29.3	199,400	30.0	335,210	32.0
－非住宅物業	170,549	29.7	260,776	33.0	290,567	30.8	210,098	31.6	243,028	23.2
非業主增值服務	178,613	31.1	250,838	31.8	294,401	31.2	198,982	29.9	371,624	35.4
－住宅物業	167,972	29.2	236,522	30.0	280,418	29.7	187,567	28.2	352,463	33.6
－非住宅物業	10,641	1.9	14,316	1.8	13,983	1.5	11,415	1.7	19,161	1.8
社區增值服務	60,773	10.6	75,208	9.6	82,328	8.7	56,842	8.5	98,823	9.4
－住宅物業	28,813	5.0	31,861	4.0	40,342	4.3	30,957	4.7	62,785	6.0
－非住宅物業	31,960	5.6	43,347	5.6	41,986	4.4	25,885	3.8	36,038	3.4
總計	574,503	100.0	788,323	100.0	944,210	100.0	665,322	100.0	1,048,685	100.0

下表列示於所示期間我們按最終付費客戶類型劃分的所得收入明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2018年 收入		2019年 收入		2020年 收入		2020年 收入		2021年 收入	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(以人民幣千元計，百分比除外)									
物業管理服務	335,117	58.3	462,277	58.6	567,481	60.1	409,498	61.6	578,238	55.2
－金茂集團及中化集團 （及彼等各自的合營企業 及聯營公司）	95,020	16.5	90,509	11.5	102,611	10.9	78,009	11.7	105,609	10.1
－獨立第三方	240,097	41.8	371,768	47.1	464,870	49.2	331,489	49.9	472,629	45.1
非業主增值服務	178,613	31.1	250,838	31.8	294,401	31.2	198,982	29.9	371,624	35.4
－金茂集團及中化集團 （及彼等各自的合營企業 及聯營公司）	164,457	28.6	232,210	29.5	279,610	29.6	190,796	28.7	353,669	33.7
－獨立第三方	14,156	2.5	18,628	2.3	14,791	1.6	8,186	1.2	17,955	1.7
社區增值服務	60,773	10.6	75,208	9.6	82,328	8.7	56,842	8.5	98,823	9.4
－金茂集團及中化集團 （及彼等各自的合營企業 及聯營公司）	20,540	3.6	28,546	3.6	28,568	3.0	19,661	3.0	24,527	2.3
－獨立第三方	40,233	7.0	46,662	6.0	53,760	5.7	37,181	5.5	74,296	7.1
總計	574,503	100.0	788,323	100.0	944,210	100.0	665,322	100.0	1,048,685	100.0

概 要

我們向屬於關聯方的物業開發商提供非業主增值服務產生的收入於截至2021年9月30日止九個月較2020年同期有所增加，主要是由於向金茂集團及其合營企業及聯營公司提供前期規劃及設計服務以及交付後服務產生的收入增加。

下表載列於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務	37,105	11.1	54,868	11.9	100,978	17.8	77,831	19.0	101,163	17.5
非業主增值服務	48,373	27.1	68,558	27.3	101,170	34.4	64,231	32.3	171,157	46.1
社區增值服務 ⁽¹⁾	29,556	48.6	28,097	37.4	32,641	39.6	21,739	38.2	38,575	39.0
總計／整體	115,034	20.0	151,523	19.2	234,789	24.9	163,801	24.6	310,895	29.6

附註：

(1) 包括投資物業經營租賃的總租金收入。

我們的整體毛利率由2018年的20.0%跌至2019年的19.2%，主要是由於我們對智慧管理系統的投入增加，導致社區增值服務的毛利降低。我們的整體毛利率由2019年的19.2%增至2020年的24.9%，主要是由於(i)我們的物業管理業務毛利率提升（誠如下文所述）；及(ii)交付前服務與社區空間運營服務收入增加，該兩項服務相較我們提供的其他服務通常會產生更高的毛利率。我們的整體毛利率由截至2020年9月30日止九個月的24.6%增至截至2021年同期的29.6%，主要是由於新增的諮詢服務及毛利率通常較高的其他增值服務（如前期規劃及設計服務和交付後服務）的貢獻。

有關我們於往績記錄期間各業務線的毛利率趨勢分析，請參閱「財務資料－各期間比較」。

概 要

下表列示於所示期間我們按項目來源劃分的毛利和毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務	37,105	11.1	54,868	11.9	100,978	17.8	77,831	19.0	101,163	17.5
— 金茂集團及中化集團										
(以及彼等各自的合營企業及聯營公司) 開發的物業	38,548	12.5	54,557	12.6	97,375	18.6	75,386	19.8	97,410	18.2
— 獨立第三方開發的物業	-1,443	-5.4	311	1.0	3,603	8.5	2,445	8.5	3,753	8.6
非業主增值服務	48,373	27.1	68,558	27.3	101,170	34.4	64,231	32.3	171,157	46.1
— 金茂集團及中化集團										
(以及彼等各自的合營企業及聯營公司) 開發的物業	47,149	26.7	67,115	27.1	97,266	34.2	61,852	32.1	169,429	47.0
— 獨立第三方開發的物業	1,224	59.0	1,443	50.1	3,904	37.6	2,379	37.3	1,728	15.5
社區增值服務	29,556	48.6	28,097	37.4	32,641	39.6	21,739	38.2	38,575	39.0
— 金茂集團及中化集團										
(以及彼等各自的合營企業及聯營公司) 開發的物業	29,650	49.5	28,043	37.6	32,551	39.9	21,661	38.2	38,177	39.2
— 獨立第三方開發的物業	-94 ⁽¹⁾	-11.0	54	8.2	90	12.4	78	55.7	398	27.0
總計	<u>115,034</u>	<u>20.0</u>	<u>151,523</u>	<u>19.2</u>	<u>234,789</u>	<u>24.9</u>	<u>163,801</u>	<u>24.6</u>	<u>310,895</u>	<u>29.6</u>

附註：

- (1) 此乃由於我們向政府設施提供的一次性及非經常性保潔服務所致，並不代表我們社區增值服務的收入模式。

有關我們於往績記錄期間按項目來源劃分的毛利率趨勢分析，請參閱「財務資料 — 影響經營業績的主要因素 — 業務組合」。

概 要

下表列示於所示期間按物業類型劃分的的毛利和毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務	37,105	11.1	54,868	11.9	100,978	17.8	77,831	19.0	101,163	17.5
－住宅物業	2,712	1.6	5,301	2.6	36,788	13.3	33,729	16.9	54,159	16.2
－非住宅物業	34,393	20.2	49,567	19.0	64,190	22.1	44,102	21.0	47,004	19.3
非業主增值服務	48,373	27.1	68,558	27.3	101,170	34.4	64,231	32.3	171,157	46.1
－住宅物業	44,758	26.6	63,136	26.7	93,647	33.4	57,656	30.7	159,366	45.2
－非住宅物業	3,615	34.0	5,422	37.9	7,523	53.8	6,575	57.6	11,791	61.5
社區增值服務	29,556	48.6	28,097	37.4	32,641	39.6	21,739	38.2	38,575	39.0
－住宅物業	12,031	41.8	3,581	11.2	14,524	36.0	12,155	39.3	24,819	39.5
－非住宅物業	17,525	54.8	24,516	56.6	18,117	43.2	9,584	37.0	13,756	38.2
總計	<u>115,034</u>	<u>20.0</u>	<u>151,523</u>	<u>19.2</u>	<u>234,789</u>	<u>24.9</u>	<u>163,801</u>	<u>24.6</u>	<u>310,895</u>	<u>29.6</u>

有關我們於往績記錄期間按物業類型劃分的毛利率趨勢分析，請參閱「財務資料－影響經營業績的主要因素－業務組合」。

我們管理多元化的物業組合，涵蓋住宅物業（尤其是高端住宅物業）及非住宅物業，包括(i)商業物業，如寫字樓、摩天大廈及購物中心，及(ii)公共及其他物業，如學校、政府設施及其他公共空間。下表載列我們按物業類型劃分的物業管理服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	收入		收入		收入		收入		收入	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
住宅物業	164,568	49.1	201,501	43.6	276,914	48.8	199,400	48.7	335,210	58.0
非住宅物業	<u>170,549</u>	<u>50.9</u>	<u>260,776</u>	<u>56.4</u>	<u>290,567</u>	<u>51.2</u>	<u>210,098</u>	<u>51.3</u>	<u>243,028</u>	<u>42.0</u>
總計	<u>335,117</u>	<u>100.0</u>	<u>462,277</u>	<u>100.0</u>	<u>567,481</u>	<u>100.0</u>	<u>409,498</u>	<u>100.0</u>	<u>578,238</u>	<u>100.0</u>

概 要

下表載列截至所示日期我們按地理區域劃分的(i)在管建築面積，及(ii)在管物業數目的明細：

	於12月31日						於9月30日					
	2018年			2019年			2020年			2021年		
			在管			在管			在管			在管
	在管建築面積	物業數目		在管建築面積	物業數目		在管建築面積	物業數目		在管建築面積	物業數目	
	(千平方米)	(%)		(千平方米)	(%)		(千平方米)	(%)		(千平方米)	(%)	
華東地區 ⁽¹⁾	3,034.4	29.7	22	4,304.1	34.0	28	8,048.2	45.6	45	12,690.3	54.6	76
華北地區 ⁽²⁾	2,649.8	25.9	16	2,640.8	20.9	20	3,109.4	17.6	25	3,362.0	14.5	27
華中地區 ⁽³⁾	2,013.5	19.7	7	2,581.1	20.4	9	2,834.1	16.0	12	3,130.3	13.5	13
華南地區 ⁽⁴⁾	1,131.8	11.1	2	1,735.4	13.7	4	1,971.8	11.2	6	2,022.1	8.7	8
西南地區 ⁽⁵⁾	1,393.6	13.6	4	1,399.2	11.0	5	1,587.1	9.0	8	1,776.6	7.6	11
西北地區 ⁽⁶⁾	-	-	-	-	-	-	100.9	0.6	1	259.5	1.1	2
總計	10,223.1	100.0	51	12,660.6	100.0	66	17,651.5	100.0	97	23,240.8	100.0	137

附註：

- (1) 「華東地區」指上海、浙江省、江蘇省、江西省、山東省、福建省及安徽省；
- (2) 「華北地區」指北京、天津、山西省、河北省及內蒙古中部地區（呼和浩特、包頭及烏蘭察布）；
- (3) 「華中地區」指湖北省、湖南省及河南省；
- (4) 「華南地區」指廣西壯族自治區、廣東省及海南省；
- (5) 「西南地區」指重慶、四川省、雲南省、貴州省及西藏；
- (6) 「西北地區」指甘肅省、寧夏回族自治區、陝西省、新疆維吾爾自治區及內蒙古自治區西部地區（阿拉善盟、巴彥淖爾、烏海及鄂爾多斯）。

於往績記錄期間，我們的在管物業主要由金茂集團及中化集團以及彼等合營企業及聯營公司開發，其餘則由其他獨立第三方物業開發商開發或擁有。

概 要

下表載列截至所示日期本集團按項目來源劃分的(i)合約建築面積，(ii)未交付的建築面積，及(iii)合約建築面積所涉及的物業數目的明細：

	截至12月31日			截至 9月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年
合約建築面積(千平方米)	21,861.2	30,788.4	40,525.5	45,730.2
— 金茂集團及中化集團 (及彼等各自的合營企業 及聯營公司)開發的物業	20,823.2	29,950.5	37,835.9	41,379.0
— 獨立第三方開發的物業	1,038.0	837.9	2,689.6	4,351.2
未交付的建築面積(千平方米)	11,638.1	18,127.8	22,874.0	22,489.4
— 金茂集團及中化集團 (及彼等各自的合營企業 及聯營公司)開發的物業	11,638.1	18,026.9	22,343.1	21,260.3
— 獨立第三方開發的物業	—	100.9	530.9	1,229.1
合約建築面積所涉及 的物業數目	107	148	190	228
— 金茂集團及中化集團 (及彼等各自的合營企業 及聯營公司)開發的物業	99	137	164	188
— 獨立第三方開發的物業	8	11	26	40

概 要

下表載列截至所示日期本集團按物業類型劃分的(i)合約建築面積，(ii)未交付的建築面積，及(iii)合約建築面積所涉及的物業數目的明細：

	截至12月31日			截至 9月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年
合約建築面積(千平方米)	21,861.2	30,788.4	40,525.5	45,730.2
－住宅物業	19,461.8	27,559.4	36,444.9	41,355.4
－非住宅物業	2,399.4	3,229.0	4,080.6	4,374.8
未交付的建築面積(千平方米)	11,638.1	18,127.8	22,874.0	22,489.4
－住宅物業	11,591.8	17,129.5	21,989.1	21,592.1
－非住宅物業	46.3	998.3	884.9	897.3
合約建築面積所涉及的 物業數目	107	148	190	228
－住宅物業	85	118	152	182
－非住宅物業	22	30	38	46

下表載列於所示期間或截至所示日期我們(i)按項目來源劃分的物業管理服務收入，及(ii)在管建築面積，及按項目來源劃分的在管物業數目明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	收入		收入		收入		收入		收入	
	(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)	(%)
金茂集團及中化集團 (以及彼等各自的 合營企業及聯營公 司)開發的物業 ⁽¹⁾	308,277	92.0	431,282	93.3	524,854	92.5	380,716	93.0	534,714	92.5
獨立第三方開發的 物業 ⁽²⁾	<u>26,840</u>	<u>8.0</u>	<u>30,995</u>	<u>6.7</u>	<u>42,627</u>	<u>7.5</u>	<u>28,782</u>	<u>7.0</u>	<u>43,524</u>	<u>7.5</u>
總計	<u>335,117</u>	<u>100.0</u>	<u>462,277</u>	<u>100.0</u>	<u>567,481</u>	<u>100.0</u>	<u>409,498</u>	<u>100.0</u>	<u>578,238</u>	<u>100.0</u>

概 要

附註：

- (1) 「金茂集團及中化集團（及彼等各自的合營企業及聯營公司）開發的物業」指金茂集團或中化集團單獨開發或金茂集團或中化集團與其他方共同開發的物業。
- (2) 「獨立第三方開發的物業」指並非由金茂集團或中化集團單獨或與其他方共同開發的物業。

	截至12月31日								截至9月30日			
	2018年			2019年			2020年			2021年		
	在管		在管	在管		在管		在管	在管		在管	
	建築面積		物業數目	建築面積	物業數目	建築面積	物業數目	建築面積	物業數目	建築面積	物業數目	
	(千平方米)	(%)		(千平方米)	(%)		(千平方米)	(%)		(千平方米)	(%)	
金茂集團及中化集團 (及彼等各自的合營 企業及聯營公司) 開 發的物業 ⁽¹⁾	9,185.1	89.8	43	11,923.7	94.2	56	15,492.8	87.8	76	20,118.7	86.6	105
獨立第三方開發的 物業 ⁽²⁾	1,038.0	10.2	8	736.9	5.8	10	2,158.7	12.2	21	3,122.1	13.4	32
總計	10,223.1	100.0	51	12,660.6	100.0	66	17,651.5	100.0	97	23,240.8	100.0	137

附註：

- (1) 「金茂集團及中化集團（及彼等各自的合營企業及聯營公司）開發的物業」指金茂集團或中化集團單獨開發或金茂集團或中化集團與其他方共同開發的物業。
- (2) 「獨立第三方開發的物業」指並非由金茂集團或中化集團單獨或與其他方共同開發的物業。

基於我們可得的資料，截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，我們管理金茂集團及其合營企業及聯營公司所開發物業總建築面積的約91.0%、93.0%、89.0%及89.0%。據我們所知，由於中化集團及其合營企業及聯營公司開發的物業主要為自用，中化集團並無保留該等物業的建築面積數據，因此，我們無法獲得我們在管建築面積佔中化集團及其合營企業及聯營公司所開發物業總建築面積的百分比。

概 要

下表載列截至2021年9月30日我們住宅物業的前期物業管理服務合約的到期時間表：

	住宅物業的前期物業管理服務合約		合約數目	
	合約建築面積 (千平方米)	(%)		(%)
無固定期限的物業管理服務合約 ⁽¹⁾	25,048.7	62.5	138	67.3
我們於合約到期後仍提供服務的物業管理服務合約 ⁽²⁾	4,385.4	10.9	19	9.3
有固定期限且將於下列期間到期的物業管理服務合約				
— 截至2021年12月31日止年度	261.5	0.6	3	1.5
— 截至2022年12月31日止年度	679.0	1.7	4	1.9
— 截至2023年12月31日止年度及往後年度	9,730.3	24.3	41	20.0
小計	10,670.8	26.6	48	23.4
總計	40,104.9	100.0	205	100.0

附註：

- (1) 無固定期限的物業管理服務合約主要指與物業開發商訂立的前期物業管理服務合約，該等合約無固定期限且可於組建業主委員會及業主通過業主委員會訂立的替代物業管理服務合約選出物業服務提供商時終止。
- (2) 儘管截至2021年9月30日合約已到期，我們仍繼續根據該等物業管理服務合約提供服務，此乃主要由於該等物業的相關業主大會尚未召開或尚未成立業主委員會以續簽我們的物業管理服務合約或選擇更換物業管理服務提供商，或我們正與業主委員會就續聘進行磋商。

概 要

下表載列截至2021年9月30日我們與業主委員會訂立的住宅物業的物業管理服務合約的到期時間表：

	與業主委員會訂立的住宅物業的 物業管理服務合約		合約數目	
	合約建築面積 (千平方米)	(%)		(%)
無固定期限的物業管理 服務合約	—	—	—	—
我們於合約到期後仍提供服務 的物業管理服務合約	103.3	8.3	4	36.4
有固定期限且將於下列期間 到期的物業管理服務合約				
— 截至2021年12月31日止年度	106.2	8.5	1	9.1
— 截至2022年12月31日止年度	182.0	14.5	1	9.1
— 截至2023年12月31日止年度 及往後年度	858.9	68.7	5	45.4
小計	1,147.1	91.7	7	63.6
總計	1,250.4	100.0	11	100.0

下表載列截至2021年9月30日我們非住宅物業的物業管理服務合約的到期時間表：

	非住宅物業的物業管理服務合約		合約數目	
	合約建築面積 (千平方米)	(%)		(%)
無固定期限的物業管理服務合約 我們於合約到期後仍提供 服務的物業管理服務合約	1,172.3	26.8	10	19.6
有固定期限且將於下列期間 到期的物業管理服務合約	189.0	4.3	3	5.9
— 截至2021年12月31日止年度	1,255.0	28.7	10	19.6
— 截至2022年12月31日止年度	574.4	13.1	12	23.5
— 截至2023年12月31日止年度 及往後年度	1,184.1	27.1	16	31.4
小計	3,013.5	68.9	38	74.5
總計	4,374.8	100.0	51	100.0

於往績記錄期間，我們主動終止了兩份不符合我們盈利標準的物業管理服務合約。

我們的客戶及供應商

我們擁有龐大、不斷增長且忠誠的客戶群，主要包括(i)需要我們物業管理服務和社區增值服務的業主及住戶；(ii)需要我們非業主增值服務及物業管理服務的物業開發商；及(iii)其他客戶（例如需要我們社區增值服務的廣告公司）。我們一般不向物業管理服務的個人客戶及社區增值服務的其他客戶授出信貸期。我們一般向物業開發商授出90天至180天的信貸期。

就上市規則而言，中國金茂為本公司的控股股東。中化集團為中國金茂的間接控股股東，於往績記錄期間將中國金茂及其附屬公司的賬目綜合入賬。在計算我們於往績記錄期間的五大客戶時，我們匯總了共同控制下客戶以及彼等附屬公司、合營企業及聯營公司的收入貢獻。因此，於往績記錄期間，我們的單一最大客戶為中化集團及其附屬公司、合營企業及聯營公司（包括中國金茂及其附屬公司（不包括本集團）、合營企業及聯營公司）。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「關連交易」及附錄一會計師報告附註29。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年9月30日止九個月，來自我們於往績記錄期間的各年度／期間的單一最大客戶的收入分別為人民幣280.0百萬元、人民幣351.3百萬元、人民幣410.8百萬元及人民幣483.8百萬元，分別佔我們總收入的48.7%、44.6%、43.5%及46.1%。同期，來自我們於往績記錄期間的各年度／期間的五大客戶的收入共計分別為人民幣336.6百萬元、人民幣405.6百萬元、人民幣461.8百萬元及人民幣528.4百萬元，分別佔我們總收入的58.5%、51.5%、48.8%及50.4%。

自2020年起，我們積極致力於尋求屬獨立第三方的物業開發商所開發項目的物業管理委聘，以更加受益於規模經濟、獲得額外的收入來源、使我們的物業管理組合多元化及減少對我們的單一最大客戶中化集團的依賴。截至2021年9月30日，我們由獨立第三方所開發物業的合約建築面積為4.4百萬平方米。

於往績記錄期間，我們的五大供應商多數為提供保潔、產品採購及秩序服務的分包商。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年9月30日止九個月，我們向往績記錄期間的各年度／期間的單一最大供應商作出的採購額分別為人民幣22.4百萬元、人民幣52.9百萬元、人民幣63.0百萬元及人民幣125.1百萬元，分別佔我們採購總額的10.7%、16.7%、15.6%及24.0%。截至2018年、2019年及2020年12月

31日止年度以及截至2021年9月30日止九個月，我們向往績記錄期間的各年度／期間的五大供應商作出的採購額共計分別為人民幣76.3百萬元、人民幣121.8百萬元、人民幣148.5百萬元及人民幣193.9百萬元，分別佔我們採購總額的36.4%、38.4%、36.9%及37.1%。

競爭優勢

我們的競爭優勢包括以下方面：

- 我們是中國領先且廣受認可的綜合物業管理服務提供商，重點聚焦核心城市。
- 憑藉我們的控股股東中國金茂的支持，我們實現了強大的項目儲備，並將繼續利用高可見度及可持續的增長機會。
- 我們是高端物業管理服務市場的領導者，提供優質物業管理服務。
- 作為中國城市運營服務行業的先驅，我們完全有能力迅速拓展並進一步多元化我們的城市運營物業組合及服務。
- 我們的先進技術及數字化有助我們提供智慧物業管理。
- 我們有一支經驗豐富、有遠見及務實的管理團隊以及一個完善的人才發展體系。

業務策略

我們的業務策略包括以下內容：

- 通過各種渠道進一步擴大並多元化我們的在管物業組合，以實現規模經濟。
- 持續聚焦於選擇具有高增長潛力的主要城市，優化我們的優質服務並進一步提升我們的品牌知名度及影響力。
- 進一步開發各種卓越的新型增值服務，以豐富我們的收入來源並提高我們的客戶忠誠度。
- 持續提升我們的技術能力，從而提高服務質量及營運效率。
- 持續完善我們的人才培訓及激勵機制以支持我們的業務持續快速增長。

概 要

財務資料概要

下表列示我們往績記錄期間財務資料的概要，應連同本招股章程附錄一會計師報告所載綜合財務資料及相應附註一併閱讀。下文所呈列的過往業績未必可作為未來期間可預期業績的指標。

綜合損益表

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
收入	574,503	788,323	944,210	665,322	1,048,685
銷售成本	(459,469)	(636,800)	(709,421)	(501,521)	(737,790)
毛利	115,034	151,523	234,789	163,801	310,895
其他收入及收益	11,746	74,712	74,908	58,630	41,048
銷售及分銷開支	(2,301)	(954)	(1,808)	(1,185)	(10,213)
行政開支	(82,346)	(117,150)	(134,920)	(95,633)	(148,702)
其他開支淨額	(5,606)	(4,441)	(1,258)	(32)	(6,256)
融資成本	(10,165)	(70,280)	(64,186)	(51,021)	(33,537)
除稅前利潤	26,362	33,410	107,525	74,560	153,235
所得稅開支	(8,875)	(10,786)	(30,401)	(21,231)	(43,884)
年／期內利潤	<u>17,487</u>	<u>22,624</u>	<u>77,124</u>	<u>53,329</u>	<u>109,351</u>
以下各方應佔：					
－ 母公司擁有人	17,487	22,624	77,124	53,329	108,702
－ 非控股權益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>649</u>
	<u>17,487</u>	<u>22,624</u>	<u>77,124</u>	<u>53,329</u>	<u>109,351</u>

概 要

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
年／期內利潤	<u>17,487</u>	<u>22,624</u>	<u>77,124</u>	<u>53,329</u>	<u>109,351</u>
其他全面虧損					
隨後期間不會重新分類至					
損益的其他全面虧損：					
換算本公司財務報表					
的匯兌差額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2)</u>
年／期內其他全面虧損，					
扣除稅項	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2)</u>
年／期內全面收益總額	<u>17,487</u>	<u>22,624</u>	<u>77,124</u>	<u>53,329</u>	<u>109,349</u>
以下各方應佔：					
母公司擁有人	17,487	22,624	77,124	53,329	108,700
非控股權益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>649</u>
	<u>17,487</u>	<u>22,624</u>	<u>77,124</u>	<u>53,329</u>	<u>109,349</u>

我們的淨利潤從截至2020年9月30日止九個月的人民幣53.3百萬元增加至截至2021年9月30日止九個月的人民幣109.4百萬元。該增加主要由於隨著我們擴大業務規模及服務，三條業務線產生的收入均有所增加。

我們的淨利潤從2019年的人民幣22.6百萬元增加至2020年的人民幣77.1百萬元。該大幅增加主要是由於(i)物業管理服務收入增加及(ii)規模經濟的提升及有效的成本控制措施。

概 要

我們的淨利潤從2018年的人民幣17.5百萬元增加至2019年的人民幣22.6百萬元。該增加主要是由於我們的物業管理服務及非業主增值服務的收入增加。

有關詳情，請參閱「財務資料－各期間比較」。

非香港財務報告準則計量

為補充我們根據香港財務報告準則呈報的綜合財務報表，我們亦呈列經調整利潤及全面收益總額、經調整淨利潤率和經調整資產負債比率作為額外的財務計量。有關詳細定義及計算方法，請參閱「財務資料－非香港財務報告準則計量」。

該等非香港財務報告準則計量撇除應收關聯方借款及貸款以及與資產抵押證券安排相關借款的影響，該等款項與我們的日常業務過程並無關聯。我們認為，該等非香港財務報告準則計量通過撇除項目影響，便於比較我們的財務表現及狀況，因此，該等非香港財務報告準則計量為投資者及其他人士提供更多有用資料，使彼等採用與我們管理層相同的方式了解和評估我們的綜合經營業績及財務狀況。我們所呈列的該等非香港財務報告準則計量未必與其他公司所呈列類似名目的計量可資比較。使用該等計量作為分析工具存在局限性，閣下不應視其獨立於或作為替代分析我們根據香港財務報告準則呈報的經營業績或財務狀況。

下表載列我們於往績記錄期間的經調整利潤與根據香港財務報告準則計算及呈列的最直接可比的財務計量的對賬：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
年／期內利潤	17,487	22,624	77,124	53,329	109,351
減：					
－與應收關聯方借款及貸款					
相關的其他收入及收益	9,864	69,991	63,750	50,803	32,408
加：					
－與應收第三方借款及貸款					
相關的融資成本	9,864	69,991	63,750	50,803	32,841
經調整利潤	17,487	22,624	77,124	53,329	109,784

概 要

下表載列我們截至所示日期的經調整權益總額與根據香港財務報告準則計算及呈列的最直接可比的財務計量的對賬：

	於12月31日		於9月30日	
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
權益總額	79,655	107,831	49,134	145,494
減：				
－ 與計息借款相關的其他收入及收益以及融資成本	—	—	—	(433)
經調整權益總額	79,655	107,831	49,134	145,927

下表載列我們截至所示日期的經調整計息借款和租賃負債與根據香港財務報告準則計算及呈列的最直接可比的財務計量的對賬：

	於12月31日		於9月30日	
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
長期及短期計息借款及租賃負債總額	1,346,825	1,220,460	1,098,788	26,452
減：				
－ 與2018年資產抵押證券相關的借款	1,341,000	1,214,997	1,080,992	—
經調整計息借款及租賃負債	5,825	5,463	17,796	26,452

於往績記錄期間，我們經調整資產負債比率為零。

概 要

下表載列截至所示日期及所示期間2018年資產抵押證券對我們於往績記錄期間的淨利潤和淨利潤率（經扣除其他收入和融資成本）以及資產負債比率（經扣除我們財務業績中與2018年資產抵押證券有關的計息借款）的影響：

	於12月31日及截至該日止年度			於9月30日及 截至該日止九個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	(以人民幣千元計，百分比除外)				
2018年資產抵押證券調整前：					
年／期內利潤	17,487	22,624	77,124	53,329	109,351
淨利潤率 ⁽¹⁾	3.0%	2.9%	8.2%	8.0%	10.4%
資產負債比率 ⁽²⁾	1,683.5%	1,126.8%	2,200.1%	不適用	—
2018年資產抵押證券調整後：					
年／期內利潤	17,487	22,624	77,124	53,329	109,784
淨利潤率 ⁽¹⁾	3.0%	2.9%	8.2%	8.0%	10.5%
資產負債比率 ⁽²⁾	—	—	—	不適用	—

附註：

(1) 淨利潤率乃按我們的年／期內利潤除以我們在同一年度／期間的總收入再乘以100%計算。

(2) 資產負債比率乃按計息借款（不包括租賃負債）除以權益總額再乘以100%計算。

有關詳情，請參閱「財務資料－債務－借款－2018年資產抵押證券」及「財務資料－非香港財務報告準則計量」。

概 要

綜合財務狀況表概要

	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9月30日 2021年 (人民幣千元)
非流動資產				
物業、廠房及設備	10,916	17,889	33,615	38,245
投資物業	14,510	11,640	10,590	9,459
使用權資產	1,926	2,433	15,970	24,982
無形資產	192	6,155	7,084	6,108
遞延稅項資產	1,578	1,607	2,457	4,085
其他應收款項及其他資產	1,215,623	1,086,022	941,593	3,374
非流動資產總值	1,244,745	1,125,746	1,011,309	86,253
流動資產				
存貨	6,400	5,493	5,199	5,044
貿易應收款項	88,801	155,291	203,713	451,537
預付款項、其他應收款項及其他資產	440,526	544,576	644,196	515,762
受限制現金	—	—	—	1,278
現金及現金等價物	160,030	155,113	270,818	274,169
流動資產總值	695,757	860,473	1,123,926	1,247,790
流動負債				
貿易應付款項	82,897	90,655	112,036	150,737
其他應付款項及應計費用	317,279	401,709	520,641	621,713
合約負債	98,148	146,917	206,391	258,992
計息借貸	126,000	134,000	144,000	—
租賃負債	1,547	2,063	5,572	10,713
應付稅項	13,119	16,661	22,735	5,326
流動負債總額	638,990	792,005	1,011,375	1,047,481
流動資產淨值	56,767	68,468	112,551	200,309
總資產減流動負債	1,301,512	1,194,214	1,123,860	286,562

概 要

	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9月30日 2021年 (人民幣千元)
非流動負債				
其他應付款項	–	–	123,657	123,657
計息借貸	1,215,000	1,080,997	936,992	–
租賃負債	4,278	3,400	12,224	15,739
遞延稅項負債	2,579	1,986	1,853	1,672
非流動負債總額	1,221,857	1,086,383	1,074,726	141,068
資產淨值	79,655	107,831	49,134	145,494
母公司擁有人應佔權益				
股本	不適用	不適用	–*	66,947
儲備	79,655	107,831	49,134	72,798
	79,655	107,831	49,134	139,745
非控股權益	–	–	–	5,749
權益總額	79,655	107,831	49,134	145,494

附註：

* 金額少於人民幣1,000元。

我們的淨資產由截至2018年12月31日的人民幣79.7百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣107.8百萬元，主要歸因於我們的業務增長導致盈利增加。我們的淨資產由截至2019年12月31日的人民幣107.8百萬元減少至截至2020年12月31日的人民幣49.1百萬元，主要歸因於若干附屬公司向其當時股東宣派股息。我們的淨資產由截至2020年12月31日的人民幣49.1百萬元增加至截至2021年9月30日的人民幣145.5百萬元，主要歸因於我們的業務增長導致盈利增加。

我們的流動資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣56.8百萬元增至截至2019年12月31日的人民幣68.5百萬元，主要乃由於與我們的業務增長基本一致的應收關聯方款項增加。我們的流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣68.5百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣112.6百萬元，主要乃由於我們的業務經營所得款項增加。

概 要

導致現金及銀行結餘增加。我們的流動資產淨值由截至2020年12月31日的人民幣112.6百萬元增至截至2021年9月30日的人民幣200.3百萬元，主要乃由於與我們的業務增長基本一致的應收關聯方款項增加。

綜合現金流量表概要

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
營運資金變動前經營現金流量	37,676	47,070	124,801	85,533	174,235
營運資金變動	(53,288)	(24,164)	35,442	(62,387)	(74,680)
經營所得／(所用) 現金	(15,612)	22,906	160,243	23,146	99,555
已收利息	1,243	864	1,313	958	2,085
已付所得稅	(5,456)	(7,866)	(25,310)	(18,621)	(63,102)
經營活動(所用)／所得現金流量淨額	(19,825)	15,904	136,246	5,483	38,538
投資活動(所用)／所得現金流量淨額	(1,334,955)	176,878	170,550	100,618	1,097,222
融資活動所得／(所用) 現金流量淨額	1,326,180	(197,699)	(191,091)	(116,090)	(1,132,409)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(28,600)	(4,917)	115,705	(9,989)	3,351
年／期初現金及現金等價物	188,630	160,030	155,113	155,113	270,818
年／期末現金及現金等價物	160,030	155,113	270,818	145,124	274,169

我們的現金及現金等價物由於2019年年末的人民幣155.1百萬元增加至於2020年年末的人民幣270.8百萬元，主要是由於我們的淨利潤增加導致經營活動產生的現金流量淨額增加。

概 要

於2018年，我們的經營現金流出淨額為人民幣19.8百萬元，主要來自於我們的除稅前利潤人民幣26.4百萬元（就非現金及非經營項目作出調整），主要包括(i)融資成本人民幣10.2百萬元及(ii)貸款利息收入人民幣9.9百萬元。該金額因已繳納的所得稅人民幣5.5百萬元及營運資金的變動而進一步調整。營運資金變動主要包括(i)其他應付款項及應計費用因應付關聯方款項增加而增加人民幣53.8百萬元，(ii)貿易應付款項增加人民幣30.0百萬元，乃由於向供應商採購材料增加及安全及清潔服務採購增加及(iii)合約負債增加人民幣21.7百萬元，乃由於客戶就物業管理服務作出的預付款項增加（與我們擴大的在管物業組合一致），部分被基本與我們的業務增長一致的預付款項、其他應收款項及其他資產增加人民幣146.5百萬元所抵銷。有關我們現金流量的詳情，請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量」。

主要財務比率

下表列示於所示日期或期間我們的主要財務比率：

	於12月31日／ 截至該日止年度			於9月30日／ 截至該日止九個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
流動比率 ⁽¹⁾	1.1	1.1	1.1	不適用	1.2
速動比率 ⁽²⁾	1.1	1.1	1.1	不適用	1.2
權益回報率 ⁽³⁾	22.0%	21.0%	157.0%	不適用	75.2%
總資產回報率 ⁽⁴⁾	0.9%	1.1%	3.6%	不適用	8.2%
毛利率 ⁽⁵⁾	20.0%	19.2%	24.9%	24.6%	29.6%
淨利潤率 ⁽⁶⁾	3.0%	2.9%	8.2%	8.0%	10.4%

附註：

- (1) 流動比率乃按於所示日期的流動資產總額除以流動負債總額計算。
- (2) 速動比率乃按於所示日期的流動資產總額減存貨再除以流動負債總額計算。
- (3) 權益回報率乃按年內／期內利潤除以相關年度／期間的權益總額的年末／期末結餘再乘以100%計算。
- (4) 總資產回報率乃按年內／期內利潤除以相關年度／期間的資產總值的年末／期末結餘再乘以100%計算。
- (5) 毛利率乃按相關年內／期內的毛利除以總收入計算。
- (6) 淨利潤率乃按相關年內／期內的利潤除以總收入計算。

本公司的權益回報率從2019年的21.0%大幅增加至2020年的157.0%，主要由於本公司的利潤從2019年到2020年大幅增加及重組產生的分派導致權益總額從2019年至2020年大幅減少。

總資產回報率由2019年的1.1%上升至2020年的3.6%，主要是由於2019年至2020年利潤增加。

我們的毛利率由2019年的19.2%增加至2020年的24.9%，主要是由於(i)我們物業管理業務的毛利率較高，以及(ii)我們來自交付前服務和社區空間運營服務的收入增加。相較於我們提供的其他服務，該等服務通常會產生更高的毛利率。

我們的淨利潤率由2019年的2.9%增加至2020年的8.2%，主要是由於擴大現有毛利率較高的服務（例如交付前服務和社區空間運營服務）以及通過分包以提高我們成本結構效率的成本控制措施。我們的淨利潤率由截至2020年9月30日止九個月的8.0%增加至2021年同期的10.4%，主要是由於我們的新諮詢和其他增值服務產品（例如前期規劃及設計服務和交付後服務）的貢獻，該等服務通常具有較高的利潤率。

我們與金茂集團及中化集團的業務關係及對其的倚賴

緊隨紅股發行、分派及全球發售完成後（未計及分派調整及因行使發售規模調整權或超額配股權而可能發行的任何股份），中國金茂將直接控制本公司已發行股本的約67.5%。因此，在上市後，根據上市規則，中國金茂將繼續為我們的控股股東。

分拆完成後，本集團及金茂集團的業務將被明確劃分。金茂集團主要承擔金茂集團開發或投資的物業的業主、投資者及／或運營商的角色，目的是使金茂集團在這些自主開發的物業中的投資利益及品牌價值最大化；而本集團主要是一個輕資產的服務提供商，在其管理的物業中不持有任何所有權，其物業管理服務旨在保證在管物業安全、整潔及運作良好，而本集團的其他增值服務旨在促進物業開發商的銷售及營銷活動以及解決現有住戶的生活需求。雖然本集團及金茂集團在住宅及商業物業的相同細分市場中經營，並且都是在全國範圍內經營，但經營性質是相互補充的，沒有相互競爭。雖然存在有限重疊或類似業務，但我們相信這些不會對本集團與金茂集團的業務劃分產生重大影響。

國資委監管下的大型企業集團中化集團間接持有中國金茂的約35.3%股權。中化集團的業務涵蓋能源、化工、農業、房地產及金融等多個領域。金茂集團是中化集團旗下的房地產開發業務平台企業。我們主要為金茂集團以及其合營企業及聯營公司開發的物業提供物業管理服務。於往績記錄期間，我們亦為中化集團一家附屬公司（並非金茂集團及其合營企業及聯營公司的成員公司）開發的一個項目提供物業管理服務。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年9月30日止九個月，由金茂集團及中化集團及彼等的合營企業及聯營公司開發的項目所產生的物業管理服務收入分別約佔我們物業管理服務分部總收入的92.0%、93.3%、92.5%及92.5%。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年9月30日，金茂集團及中化集團及彼等的合營企業及聯營公司所開發項目的在管建築面積分別約為9.2百萬平方米、11.9百萬平方米、15.5百萬平方米及20.1百萬平方米，分別約佔我們在管總建築面積的89.8%、94.2%、87.8%及86.6%。

雖然我們預期與金茂集團及中化集團及彼等的合營企業及聯營公司的合作和對其的依賴未來會繼續，但我們於2020年開始已分配更多資源以加快與獨立第三方物業開發商的業務發展。因此，我們由獨立第三方物業開發商開發的項目的在管總建築面積由截至2019年12月31日的約0.7百萬平方米大幅增至截至2020年12月31日的約2.2百萬平方米，我們自獨立第三方物業開發商開發的項目產生的物業管理服務收入亦由截至2019年12月31日止年度的約人民幣31.0百萬元增至截至2020年12月31日止年度的約人民幣42.6百萬元。截至2021年9月30日，我們共管理32個由獨立第三方物業開發商開發的項目，在管總建築面積為約3.1百萬平方米，佔同日我們在管總建築面積的約13.4%。我們在向獨立第三方拓展增值服務方面亦取得顯著成績。我們於2020年就向獨立第三方非業主提供增值服務成功獲得七項合約，總合約金額約為人民幣20.6百萬元，以及於截至2021年9月30日止九個月獲得11項合約，總合約金額約為人民幣23.3百萬元。我們的董事認為，本集團已採取並將於日後採取切實有效的措施，將我們的服務擴展至獨立第三方。

概 要

本集團於一般及日常業務過程中與中國金茂（為其本身及代表其聯繫人）及其最終控股股東中化控股（為其本身及代表其聯繫人）訂立若干交易，該等交易於上市後根據上市規則將構成本公司的持續關連交易。我們已向聯交所申請且聯交所已授予我們豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下的若干規定。

交易性質	所尋求豁免	截至12月31日止年度的建議年度上限	
		2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
與中國金茂及其聯營公司的持續關連交易			
商標使用許可	不適用	無	無
成本分攤服務	不適用	無	無
物業管理服務	豁免遵守公告、通函及獨立股東批准規定	140,000	182,000
案場服務	豁免遵守公告、通函及獨立股東批准規定	330,000	390,000
物業代理服務	豁免遵守公告、通函及獨立股東批准規定	160,000	220,000
諮詢及其他增值服務	豁免遵守公告、通函及獨立股東批准規定	536,000	615,000
與中化控股及其聯營公司的持續關連交易			
物業管理服務及增值服務	豁免遵守公告、通函及獨立股東批准規定	64,000	83,000

有關進一步詳情，請參閱本招股章程「與中國金茂的關係」及「關連交易」各節。

所得款項用途

假設發售價為每股發售股份7.83港元（即本招股章程所述發售價範圍的中位數），我們估計我們收取的全球發售所得款項淨額（經扣除我們就全球發售應付的包銷佣金以及估計開支且假設發售規模調整權及超額配股權未獲行使）將約為728.9百萬港元。我們目前擬就以下目的及金額使用全球發售所得款項淨額：

- 約55%或400.9百萬港元將用於有選擇地物色與從事物業管理、城市運營服務及／或社區運營的公司的戰略投資及收購機會，並用於擴大我們業務規模及鞏固我們領先行業地位，其中：約50%或364.4百萬港元將用於收購、投資適合且與我們業務經營及策略互補的其他物業管理公司及城市運營服務上下游專業服務提供商或與其合作，及約5%或36.4百萬港元將用於收購或投資提供與我們互補的社區產品及服務的公司。截至最後實際可行日期，我們並無就全球發售所得款項淨額用途識別或承諾任何收購目標；
- 約22%或160.4百萬港元將用於升級智慧管理服務系統及我們智慧社區及智慧城市解決方案的發展，旨在為我們業主及住戶提供更便捷、更高質量的生活體驗並進一步提高物業管理及城市運營服務的成本效益，其中：約10%或72.9百萬港元將用於購買及升級部署智能設備及物聯網設施的硬件，約10%或72.9百萬港元將用於發展智慧城市解決方案，及約2%或14.6百萬港元將用於升級及維護我們的數字化管理及服務平台，尤其是「金小茂」系統和「回家」移動應用程序；
- 約13%或94.8百萬港元將用於進一步開發我們的社區增值服務，以使服務產品多元化並提升盈利能力，其中：約7%或51.0百萬港元將用於開發我們現有社區生活服務，約3%或21.9百萬港元將用於開發現有室內裝修平台服務、房地產經紀服務及社區空間運營服務，及約3%或21.9百萬港元將用於擴張我們業務外展服務至提供新社區增值服務；及
- 約10%或72.9百萬港元將用於營運資金及一般企業用途。

我們許多在聯交所上市的同業正在中國尋求潛在的目標物業管理公司，因此我們可能於在中國物色合適收購目標及落實收購方案方面面臨激烈競爭。詳情請參閱「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們的併購未必能實現預期效益。我們在將收購業務與我們現有業務整合時或會面臨困難」。

更多資料請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

分拆及分派

我們的上市將構成自中國金茂的分拆。中國金茂根據上市規則第15項應用指引就分拆向聯交所提交分拆方案，而聯交所已確認中國金茂可進行分拆。於分拆完成後，中國金茂於本公司的股權減少並不構成上市規則項下中國金茂須予公佈的交易。

中國金茂董事會基於以下原因認為，分拆符合中國金茂及中國金茂股東的整體利益：(i)令中國金茂及其股東有機會在本集團業務的獨立平台下變現對本集團的投資價值；(ii)使本集團能夠建立獨立上市集團的身份，擁有更明確的業務重點及有效的資源配置，擁有獨立的集資平台，並透過全球發售擴大投資者基礎；(iii)使我們能夠以更精簡的業務提升企業形象，從而提高能力吸引有可能直接與我們建立戰略合夥關係的戰略投資者，從而創造與本集團的協同作用；(iv)提升「金茂」的品牌知名度；(v)令金茂集團及本集團能夠更專注於各自的業務發展、策略規劃並更好地分配資源；及(vi)預期於分拆及全球發售完成後本公司仍為中國金茂的附屬公司，故透過合併本集團賬目及收取本集團股息收入，中國金茂將繼續受益於本集團業務的任何潛在增長。

作為分拆的一部分，於2022年2月18日，中國金茂董事會宣佈向合資格金茂股東（即於記錄日期名列中國金茂股東名冊的金茂股份登記持有人）進行分派。分派將透過本公司按合資格金茂股東於記錄日期於中國金茂的持股比例向彼等配發及發行合共191,680,031股股份（視乎分派調整情況而定）的實物分派方式予以實施，約佔緊隨分拆及全球發售完成後本公司已發行股本的21.3%（未計及分派調整及假設發售規模調整權及超額配股權未獲行使）。根據分派，合資格金茂股東將有權就於記錄日期持有的每66.20股金茂股份獲發一股股份（視乎分派調整情況而定）。

分派須待全球發售在各方面成為無條件後，方可作實。倘有關條件未獲達成，則分派將不會落實且分拆將不會發生。

更多資料請參閱本招股章程「分拆及分派」。

全球發售

本招股章程乃為香港公開發售而刊發，乃全球發售的一部分。全球發售包括：

(i) 本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售」所述香港公開發售10,142,000股股份（可予重新分配及視乎發售規模調整權行使與否而定），以供香港公眾人士認購；及(ii) 在美國境外根據S條例透過離岸交易提呈國際發售91,269,500股股份（可予重新分配及視乎發售規模調整權及超額配股權行使與否而定）。

發售股份將佔本公司緊隨紅股發行及全球發售完成後已發行股本（假設發售規模調整權及超額配股權未獲行使）的約11.3%。如發售規模調整權及超額配股權獲悉數行使，發售股份將約佔緊隨紅股發行及全球發售完成後本公司已發行股本的14.4%。

發售統計數據

下表所有統計數據乃基於假設(i)全球發售已完成且根據全球發售發行101,411,500股發售股份；及(ii)緊隨紅股發行及全球發售完成後發行901,411,500股股份。

	基於發售價 每股7.52港元	基於發售價 每股8.14港元
股份市值 ⁽¹⁾	6,778.6百萬港元	7,337.5百萬港元
未經審計備考經調整母公司擁有人 應佔每股有形資產淨值	0.97港元 (人民幣0.79元)	1.04港元 (人民幣0.85元)

附註：

- (1) 市值的計算乃基於預期緊隨紅股發行及全球發售完成後（假設發售規模調整權及超額配股權未獲行使）將發行的901,411,500股股份。

近期發展及重大不利變動

截至2021年12月31日，我們的合約總建築面積為57.6百萬平方米，總共涵蓋266項物業，其中200項物業由金茂集團或中化集團或彼等各自的合營企業及聯營公司開發，合約建築面積為43.9百萬平方米，及66項物業來自其他項目，合約建築面積為13.7百萬平方米。

截至2021年12月31日，我們管理175項物業，在管總建築面積為36.4百萬平方米，覆蓋中國20個省、市、自治區的38座城市，其中住宅物業及非住宅物業分別佔我們在管總建築面積的64.4%及35.6%。

截至2021年12月31日止三個月，我們確認成功中標14項物業管理服務委聘，物業總建築面積為2.1百萬平方米。

最近，我們與浙江省華龍實業集團有限公司（中化藍天的全資附屬公司）、金茂投資諮詢（深圳）有限公司、北京中關村科學城建設股份有限公司及南京東部寶聚投資發展有限公司訂立合作協議，為合約總建築面積預計約為2.3百萬平方米的19個項目提供物業管理及城市運營服務。該等項目具有不同的業態，包括住宅物業、商業物業、高端寫字樓及工業園區。

作為大型國有企業，金茂集團於2021年繼續實現增長並保持穩健的財務比率。惟2021年12月，受房地產市場調控收緊和宏觀經濟環境的影響，金茂集團錄得合約銷售金額人民幣21,985百萬元，同比減少28.6%。然而，截至2021年12月31日止十二個月，金茂集團錄得累計合約銷售金額人民幣235,603百萬元，同比增長2%。截至2021年12月31日，金茂集團錄得已認購（但未簽約）物業銷售金額人民幣6,501百萬元。根據中指研究院的資料，截至2021年7月31日，金茂集團持有土地儲備85.5百萬平方米。根據現有可得資料及根據董事作出合理查詢後所深知，我們的董事認為，截至最後實際可行日期，金茂集團將交付予本集團的物業管理項目概無受到任何重大不利影響。

我們的董事已確認，自2021年9月30日起至本招股章程日期，我們的財務或交易狀況或前景概無發生重大不利變動，亦無發生會對本招股章程附錄一會計師報告所載綜合財務報表的資料產生重大不利影響的事件。

近期監管發展

中國政府頒佈了一系列監管通知，以規範房地產市場及物業管理行業，旨在促進房地產市場及物業管理行業的穩定健康發展。

該等監管通知包括住房和城鄉建設部（「**住建部**」）等主管部門印發的《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》（建房規[2020]10號）（「**《10號通知》**」）及《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》（建房[2021]55號）（「**《55號通知》**」）。根據中指研究院的資料，《10號通知》提供指引並旨在提升物業管理服務質量，因而有望對物業管理服務行業的發展產生積極影響。《55號通知》要求落實政策，強調整改重點，專注房地產開發、住房銷售、房屋租賃及物業服務的整改。誠如中指研究院告知，《55號通知》主要完善或重申物業開發及物業管理服務行業的若干總體要求，但並無強制推行新的合規要求，因此預期對提供優質服務且一直遵守法律法規經營業務，並已採取相關內部控制政策確保合法合規的物業管理公司不會產生不利影響。

於2020年8月，住建部與中國人民銀行在聯合召開的座談會上提出限制性規則以限制房地產公司的付息債務及融資活動增長。該規則規定了適用於房地產開發商的債務資產比率、淨資產負債比率和現金與短期債務比率三道紅線標準（「**三道紅線**」）。有關詳情，請參閱「行業概覽－行業增長推動力－建議訂立「三道紅線」標準」。三條紅線標準要求：(i)資產負債率（不含預收款項）不得超過70%；(ii)淨資產負債率不得超過100%；及(iii)現金與短期債務比率不得低於1.0。根據中國金茂截至2021年6月30日止六個月的中期業績，截至2021年6月30日，中國金茂的資產負債率（不含預收款項）、淨資產負債率和現金與短期債務比率分別為69%、52%和1.26，各項均已滿足「三道紅線」規定的相關標準。綜上所述，及經向中國金茂作出適當查詢後，我們認為，「三道紅線」法規概無對中國金茂的日常業務及計劃運營造成重大不利影響。

於2020年12月28日，中國人民銀行和中國銀行保險監督管理委員會（「**中國銀保監會**」）聯合頒佈《關於建立銀行業金融機構房地產貸款集中度管理制度的通知》（「**《聯合通知》**」），限制金融機構的房地產貸款及個人住房貸款結餘與總貸款結餘的比例。根據中指研究院的資料，《聯合通知》主要影響住宅物業，且短期來看，鑒於《聯合通知》的影響，部分銀行和金融機構可能不願為個人住房按揭提供融資，進而影響個人住房購買者的購買能力、住宅物業銷售和房地產行業的增長。然而，根據中指研究院的資料，從長遠來看，《聯合通知》對房地產行業的整體影響預期為中性，因此，不太可能對物業管理行業產生重大不利影響。

於2021年10月23日，全國人大常委會通過決議授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作（「**房地產稅改革政策**」），據此，擬對試點地區的住宅或非住宅等各類物業的土地使用權人和業主徵收房地產稅，農村宅基地和建築除外（「**房地產稅改革**」）。根據中指研究院的資料，房地產稅改革政策可能會影響物業管理市場新建項目的可得性，但長遠而言預計不會對在管項目造成重大不利影響或改變物業的供需格局。

董事認為，上述近期監管發展預期對我們的營運及財務表現不會造成重大不利影響，且聯席保薦人並未注意到任何會導致其不同意董事上述意見的事項。有關上述近期監管發展及對我們業務及財務表現影響的進一步詳情，請參閱「監管」、「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們受限於監管環境及影響中國物業管理及房地產行業的措施」及「業務－近期監管發展」。

於2021年11月14日，國家互聯網信息辦公室（「**網信辦**」）頒佈了《網絡數據安全管理條例（徵求意見稿）》（「**《條例草案》**」）。根據《條例草案》第2條，其適用於有關使用網絡在中國境內進行數據處理活動的活動。誠如我們的中國法律顧問所告知，我們認為，一旦《條例草案》以現行形式生效，其將適用於我們的若干中國境內實體，且相關實體須遵守相關規定。

於2022年1月4日，網信辦及其他十二個中國監管機構共同修訂並頒佈《網絡安全審查辦法》(「《辦法》」)，於2022年2月15日生效。於2020年6月1日生效的《網絡安全審查辦法》同時廢止。根據《辦法》，若關鍵信息基礎設施運營者(「**關鍵信息基礎設施運營者**」)預計其採購的網絡產品和服務在投入使用後會影響或可能會影響國家安全，應向網絡安全審查辦公室申請網絡安全審查。《辦法》亦規定，掌握超過1百萬用戶個人信息的運營者赴國外上市，必須向網絡安全審查辦公室申報網絡安全審查。根據國務院於2021年7月30日頒佈並於2021年9月1日生效的《關鍵信息基礎設施安全保護條例》，保護工作部門負責於其行業及部門內組織識別關鍵信息基礎設施，並將識別結果告知運營者。截至本招股章程日期，我們尚未自相關監管機構收到任何通知認定我們為關鍵信息基礎設施運營者。因此，截至本招股章程日期，關鍵信息基礎設施運營者主動申請網絡安全審查的義務不應適用於我們。誠如我們的中國法律顧問所告知，鑒於截至最後實際可行日期，我們處理個人信息的用戶數量遠低於「一百萬用戶」的門檻，且網信辦頒佈的《條例草案》第13條已作出區分，其中澄清「國外上市」並不包括「香港上市」，規定的境外上市的網絡平台運營商主動申請網絡安全審查的義務不適用於擬赴香港上市。誠如我們的中國法律顧問告知，除上述自願備案外，倘監管機構認為該網絡產品及服務以及數據處理活動影響或可能影響國家安全，則可能會實行網絡安全審查。由於《辦法》第十條所載風險因素對釐定「影響或可能影響國家安全」的風險的詮釋及適用標準仍存在不確定性，我們不排除該等風險因素可能適用於我們(作為網絡平台運營商)的可能性，而我們可能需要進行網絡安全審查。

有關詳情，請參閱「業務－標準化及智慧化管理－在線服務平台」。

截至2021年12月31日止年度的溢利估計

根據本招股章程附錄三所載基準，在沒有不可預見的情況下，我們預計截至2021年12月31日止年度未經審計本公司母公司應佔綜合溢利將不少於人民幣170.0百萬元(相當於約209.0百萬港元)。有關我們截至2021年12月31日止年度綜合溢利估計的詳情，請參閱「附錄三－溢利估計」。

COVID-19爆發對我們業務的影響

由於中國政府遏制病毒擴散的措施（如出行及旅行限制以及取消公共活動），我們的運營已在一定程度上因業務活動及商業交易延期以及圍繞政府有關商業及旅行的延長限制期限的總體不確定性而受到影響。此外，我們採取一系列措施應對疫情以保護僱員，其中包括暫時關閉我們的辦公室、僱員遠程辦公安排及旅行限制或暫停。根據管理賬目，於2020年及截至2021年9月30日止九個月，我們分別就管理物業的消毒及購買個人防護設備和消毒物料產生額外費用人民幣6.9百萬元及人民幣1.5百萬元。近期出現的奧密克戎病毒變體（一種比其前身更具傳染性的COVID-19病毒變體）為我們在COVID-19疫情下的業務運營帶來更多不確定性。有關詳情，請參閱「業務－COVID-19爆發對我們業務的影響」及「風險因素－我們的業務運營及財務表現已經並且可能繼續遭受COVID-19爆發的影響」。

風險因素

我們的業務受我們營運涉及的若干風險的影響，包括但不限於與我們業務及行業有關的風險、與在中國開展業務有關的風險以及與分拆及全球發售有關的風險。我們認為下列為我們面對的部分主要風險：(i)我們未必能夠按計劃或合理進度或有利條款獲得新服務合約，且我們於往績記錄期間大部分在管物業由金茂集團開發；(ii)我們未必能按計劃實現未來增長，而無法有效管理任何未來增長或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；(iii)大量物業的物業管理服務合約終止或不獲續簽可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；(iv)倘若我們無法控制經營成本、維持或提升盈利水平，我們的業務、財務表現及前景或會受到重大不利影響；(v)我們未必能夠自客戶收取全部服務費，因而可能產生應收款項減值虧損或經營活動現金流出；(vi)我們的業務運營及財務表現已經並且可能繼續遭受COVID-19爆發的影響；(vii)我們在將收購業務與我們現有業務整合時或會面臨困難及可能須就有關併購產生的商譽及其他無形資產計提減值；及(viii)由於併購，我們的歷史經營業績未必可作為我們未來表現的指標。

此外，我們正面臨與行業同行的競爭，尤其是在聯交所上市的公司，該等公司正於市場中積極尋求優質的收購或投資目標以實現其業務擴張的目標，概不保證我們可物色到符合我們甄選準則的合適目標。我們的未來收購亦面臨其他不確定性及風險，包括但不限於潛在而持續的財務責任及不可預見或隱藏負債，無法實現預期的目標、效益或提升營業收入機會以及分散資源及管理層注意力。有關詳情，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的併購未必能實現預期效益。我們在將收購業務與我們現有業務整合時或會面臨困難」。

由於釐定風險是否重大時可能應用不同的詮釋及準則，閣下應審慎考慮本招股章程所載全部資料，包括「風險因素」一節所述的風險及不確定因素。

股息政策及可供分派儲備

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本公司並無宣派或派付任何股息。現組成本集團的若干附屬公司已於2020年向其當時股東分別計提撥備或派付股息人民幣123.7百萬元及人民幣28.2百萬元。我們過往的股息分派記錄（如有）未必可作為確定我們日後可能宣派或派付的股息水平之參考或基準。任何股息的宣派須視乎我們的經營業績、營運資金及現金狀況、未來業務及盈利、資本需求、合約限制（如有）以及董事可能不時認為相關的任何其他因素而定。此外，股息的任何宣派及派付以及金額將須遵守組織章程細則及香港公司條例的規定。任何日後股息的宣派及派付將由董事酌情釐定，且須獲得股東批准。有關詳情，請參閱「財務資料－股息」。於2021年9月30日，本公司並無可供分派儲備。現組成本集團的若干附屬公司於2021年9月30日擁有可供分派儲備。有關詳情，請參閱「財務資料－可供分派儲備」。

上市開支

股份上市的總上市開支估計約為65.2百萬港元（假設發售價為每股股份7.83港元（即指示性發售價範圍的中位數）），其中約23.6百萬港元直接歸屬於發行股份，並將於完成上市後自權益中扣除，及約41.6百萬港元將自綜合全面收益表扣除。於往績記錄期間，我們產生上市開支人民幣12.5百萬元，已自我們的綜合全面收益表扣除。假設發售價為每股股份7.83港元（即指示性發售價範圍的中位數）及不計及發售規模調整權及超額配股權，我們的總上市開支約佔全球發售所得款項總額的8.2%。上述估計上市

開支約65.2百萬港元，包括(i)就專業人士為上市及全球發售提供的服務已付及應付彼等的專業費用（屬非包銷相關費用），包括保薦人費用、已付及應付法律顧問、申報會計師、內部控制顧問及獨立行業顧問的費用約35.1百萬港元，(ii)其他非包銷相關費用及開支約11.0百萬港元，及(iii)就根據全球發售發行發售股份應付包銷商的包銷佣金（包括證監會交易徵費、聯交所交易費及財務匯報局交易徵費）約19.1百萬港元。上述上市開支為最近期實際可行估計，僅供參考，實際金額或有不同。董事預期該等開支不會對我們截至2021年12月31日止年度的財務業績產生重大不利影響。

在本招股章程中，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義。

「申請表格」	指	有關香港公開發售的 綠色 申請表格
「細則」或 「組織章程細則」	指	本公司於2022年2月18日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四
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「京津冀地區」	指	中國覆蓋北京和天津以及河北省的區域
「實益金茂股東」	指	金茂股份的任何實益擁有人，其金茂股份於記錄日期以登記金茂股東的名義登記並列示於中國金茂的股東名冊
「董事會」	指	本公司董事會
「紅股發行」	指	於全球發售完成前，本公司向中國金茂配發及發行毋須繳款且入賬列作繳足的合共799,999,998股股份，其中191,680,031股股份（視乎分派調整情況而定）將由本公司（由中國金茂酌情決定）根據分派配發及發行予合資格金茂股東。有關詳情請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構－紅股發行」
「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，並非星期六、星期日或香港公眾假期
「中央結算系統」	指	香港結算設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EIPO」	指	通過促使香港結算代理人代表閣下提出申請認購以香港結算代理人名義發行的香港發售股份並將其直接存入閣下或指定的中央結算系統參與者股票賬戶，包括(i)指示閣下的經紀人或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)通過中央結算系統終端機代表閣下發出電子認購指示申請認購香港發售股份；或(ii)(倘閣下為現有中央結算系統投資者戶口持有人)通過中央結算系統互聯網系統(https://ip.ccass.com)或透過中央結算系統電話系統(根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)發出電子認購指示。香港結算亦可以通過香港結算客戶服務中心完成發出請求的方式，為中央結算系統投資者戶口持有人發出電子認購指示
「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
「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、澳門及台灣
「中國結算」	指	中國證券登記結算有限責任公司
「中指研究院」	指	中指研究院，一家獨立行業顧問

「中國金茂」	指	中國金茂控股集團有限公司（前稱方興地產（中國）有限公司，股份代號：00817.HK），一家於2004年6月2日在香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市，並為我們的控股股東
「創茂科技」	指	創茂科技（北京）有限公司，一家於2020年2月14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
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「公司條例」或 「香港公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》（經不時修訂或補充）
「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》（經不時修訂或補充）
「本公司」、「我們」	指	金茂物業服務發展股份有限公司（前稱翰茂有限公司及金茂物業發展股份有限公司），一家於2020年9月14日在香港註冊成立的有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，除非文義另有所指，否則指中國金茂、中化香港、中化股份、中化集團及中化控股
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「COVID-19」	指	由嚴重急性呼吸綜合症冠狀病毒2型引發的病毒性呼吸道疾病，相信最早於2019年年底出現

「克而瑞研究」	指	中國房地產大數據應用服務提供商克而瑞信息集團的研究機構
「董事」	指	本公司董事
「不競爭契據」	指	中國金茂以本公司（為其本身及作為本集團各成員公司的受託人）為受益人與本公司簽立的日期為2022年2月21日的不競爭契據，進一步詳述於本招股章程「與中國金茂的關係－不競爭契據」
「分派」	指	中國金茂董事會於2022年2月18日宣佈的有條件特別股息，將以實物方式向合資格金茂股東分派合共191,680,031股股份的方式進行，視乎分派調整情況而定且須待本招股章程「分拆及分派」一節所述條件獲達成後方可作實
「分派調整」	指	中國金茂在發售規模調整權獲行使的情況下或會對分派項下將予分派的股份數目作出下調調整，進一步詳情載於本招股章程「分拆及分派」一節
「企業所得稅法」	指	中華人民共和國企業所得稅法（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「除外司法權區」	指	香港以外的司法權區，而中國金茂董事會作出相關詢問後及基於所獲取的法律意見認為鑑於該等司法權區的適用法律的法律限制及／或該等司法權區相關監管機構或證券交易所的規定，根據分派不向位於或居於該等司法權區的金茂股東或實益金茂股東分派股份屬必須或合宜

「極端情況」	指	一旦出現會導致香港日常業務受到干擾及／或影響上市日期的任何極端情況或事件
「賽惟諮詢」	指	北京賽惟諮詢有限公司，一家專注於中國房地產行業客戶關係研究的獨立諮詢公司
「財務匯報局」	指	財務匯報局
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「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」	指	本公司及其附屬公司，或倘文義有所指，就本公司成為其現有附屬公司的控股公司前的期間而言，該等附屬公司經營的業務，猶如彼等於當時為本公司的附屬公司或彼等的前任公司（視乎情況而定）
「廣東途茂」	指	廣東途茂商業物業經營有限公司，一家於2021年12月6日在中國成立的有限公司，並為本公司間接非全資附屬公司
「港元」或「港仙」	指	分別為香港法定貨幣港元及港仙
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算（代理人）有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「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以供認購的10,142,000股新股份，連同（如相關）任何因發售規模調整權獲行使而可能提呈發售的額外股份（可予重新分配），進一步詳述於本招股章程「全球發售的架構」
「香港公開發售」	指	本公司根據本招股章程及申請表格所載條款及條件，按發售價（另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.005%香港聯交所交易費及0.00015%財務匯報局交易徵費）提呈發售以供香港公眾人士以現金認購的香港發售股份（可予重新分配）
「香港股份過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「香港包銷商」	指	名列「包銷－香港包銷商」的香港公開發售包銷商
「香港包銷協議」	指	由（其中包括）聯席代表、聯席保薦人、香港包銷商及本公司於2022年2月24日就香港公開發售所訂立的包銷協議，進一步詳述於「包銷」
「慧茂樓宇」	指	慧茂樓宇科技（北京）有限公司，一家於2021年3月5日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司
「獨立第三方」	指	據我們董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，與本公司或我們的關連人士（定義見上市規則）並無關連的人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人

「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售初步提呈發售的91,269,500股新股份(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)，連同(如相關)任何因發售規模調整權獲行使而可能提呈發售的額外股份
「國際發售」	指	根據美國證券法S規例或美國證券法項下任何其他豁免登記規定以離岸交易方式於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
「國際包銷商」	指	預期將就包銷國際發售訂立國際包銷協議的一組國際包銷商
「國際包銷協議」	指	預期將由(其中包括)本公司、聯席代表與國際包銷商於定價日期或前後就國際發售訂立的包銷協議，進一步詳情載於「包銷」
「嘉善嘉茂」	指	嘉善嘉茂城市公共資源管理有限公司，一家於2021年2月9日在中國成立的有限公司，並為本公司間接非全資附屬公司
「金茂集團」	指	中國金茂及其附屬公司，就本招股章程而言及除文義另有所指外，不包括本集團
「金茂海外股東」	指	於記錄日期中國金茂股東名冊所示其地址為香港以外的任何司法權區的金茂股東

「金茂物管」	指	中化金茂物業管理(北京)有限公司(前稱北京世紀凱晨物業管理有限公司)，一家於2007年1月16日在中國成立的有限公司，並為本公司直接全資附屬公司
「金茂中國港股通投資者」	指	通過滬港通及深港通透過中國結算(作為代名人)持有金茂股份之中國港股通投資者
「金茂上海」	指	金茂(上海)物業服務有限公司(前稱上海金茂物業管理有限公司及上海金茂英泰設施管理有限公司)，於1995年9月18日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司
「金茂股份」	指	中國金茂的已發行股份
「金茂股東」	指	金茂股份的持有人
「聯席賬簿管理人」	指	農銀國際融資有限公司、建銀國際金融有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、中信里昂證券有限公司、招銀國際融資有限公司、安信國際證券(香港)有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、華融國際證券有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司及申萬宏源證券(香港)有限公司(按字母順序)
「聯席全球協調人」	指	中國國際金融香港證券有限公司、中信里昂證券有限公司、安信國際證券(香港)有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司(按字母順序)

「聯席牽頭經辦人」	指	農銀國際證券有限公司、建銀國際金融有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、中信里昂證券有限公司、招銀國際融資有限公司、安信國際證券(香港)有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、華融國際證券有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司、利弗莫爾證券有限公司及申萬宏源證券(香港)有限公司(按字母順序)
「聯席代表」	指	中國國際金融香港證券有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司(按字母順序)
「聯席保薦人」	指	中國國際金融香港證券有限公司及HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited (按字母順序)
「最後實際可行日期」	指	2022年2月16日，即本招股章程付印前確定當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	股份首次獲准在聯交所上市及買賣的日期，預期為2022年3月10日(星期四)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、補充或以其他方式修改)
「主板」	指	由聯交所營運之股票市場(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM，並與其並行運作

「茂同物管」	指	茂同物業管理(上海)有限公司，一家於2021年3月8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
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「國家統計局」	指	國家統計局
「南京寧高」	指	南京寧高國際物業顧問有限公司，一家於2004年4月23日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司
「南京新茂」	指	南京新茂資產管理有限公司，一家於2021年12月13日在中國成立的有限公司，並為本公司間接非全資附屬公司
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「不合資格金茂股東」	指	於記錄日期名列中國金茂股東名冊的金茂股東，且其於有關名冊顯示的地址為任何除外司法權區，以及據中國金茂得悉之時為居於任何除外司法權區的任何金茂股東或實益金茂股東
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會常務委員會

「發售價」	指	每股發售股份的最終港元價格(不超過8.14港元及預期不低於7.52港元，不包括1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.005%聯交所交易費及0.00015%財務匯報局交易徵費)，據此根據香港公開發售認購香港發售股份及根據國際發售提呈發售國際發售股份，有關價格將按「全球發售的架構－定價及分配」一節所進一步詳述的方式釐定
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份連同(倘相關)本公司因發售規模調整權及超額配股權獲行使而或會發行的任何額外股份
「發售規模調整權」	指	香港包銷協議項下的選擇權，可由本公司於定價日或之前行使，據此，本公司可按發售價發行及配發合共15,211,500股額外股份，以補足額外的市場需求(如有)，詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「超額配股權」	指	我們預期向國際包銷商授出的購股權，可由聯席代表(為其本身及代表國際包銷商)根據國際包銷協議於上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期起計第30日止的期間隨時行使，據此可要求我們按發售價配發及發行最多合共不超過全球發售項下可供認購的發售股份總數的15%(包括因發售規模調整權獲行使而提呈發售的股份(如有))，將相當於15,211,500股發售股份(假設發售規模調整權未獲行使)或17,493,000股發售股份(假設發售規模調整權獲悉數行使)，用於補足國際發售中的超額分配(如有)。有關更多詳情請參閱「全球發售的架構－超額配股權」

釋 義

「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「中國公司法」	指	中華人民共和國公司法，經修訂
「中國政府」或「國家」	指	中國中央政府，包括所有政府分支機構（包括省、市及其他地區或地方政府實體）及其機構，或按文義所指，當中任何一個機關
「中國法律顧問」	指	天元律師事務所，本公司有關中國法律的法律顧問
「珠三角」	指	廣東省的城市網絡，包括東莞、佛山、廣州、惠州、江門、深圳、肇慶、中山及珠海以及香港特別行政區及澳門特別行政區
「定價協議」	指	聯席代表與我們於定價日訂立的協議，以記錄及釐定發售股份的價格
「定價日」	指	釐定發售價的日期，預期為2022年3月3日（星期四）或前後，或聯席代表（為其本身及代表包銷商）與我們可能協定的較後時間，惟無論如何不遲於2022年3月9日（星期三）
「合資格金茂股東」	指	於記錄日期名列中國金茂股東名冊的金茂股東，不合資格金茂股東除外
「記錄日期」	指	2022年2月23日，為釐定合資格金茂股東有關享有分派權利之記錄日期
「S規例」	指	美國證券法S規例

「有關人士」	指	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、包銷商、彼等或本公司各自的任何董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問以及參與全球發售的任何其他各方
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的重組安排，詳述於本招股章程「歷史、重組及公司架構－重組」一節
「人民幣」	指	人民幣、中國法定貨幣
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國資委」	指	國務院國有資產監督管理委員會
「稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修訂或補充）
「上海金茂投資」	指	上海金茂投資管理集團有限公司，一家於2007年11月15日在中國成立的有限公司，並為中國金茂的全資附屬公司
「股份」	指	本公司的普通股
「股東」	指	股份持有人
「中化股份」	指	中國中化股份有限公司，一家於2009年6月1日在中國成立的股份有限公司，並為中化集團的全資附屬公司

「中化集團」	指	中國中化集團有限公司（前稱中國中化集團公司及中國化工進出口總公司），於1981年8月11日在中國成立的國有企業，並為中化控股的全資附屬公司
「中化控股」	指	中國中化控股有限責任公司，於2021年5月6日在中國成立的國有企業，由國資委全資擁有
「中化香港」	指	中化香港（集團）有限公司（前稱Sinochem Hong Kong (Holdings) Company Limited），一家於1989年12月1日在香港註冊成立的有限公司，由中化股份全資擁有
「中化酒店」	指	中化國際物業酒店管理有限公司，一家於1993年10月15日在中國成立的有限公司，並為中國金茂的全資附屬公司
「中化藍天」	指	中化藍天集團有限公司，一家於2000年8月23日在中國成立的有限公司，並為中化集團的全資附屬公司
「分拆」	指	我們的股份於主板獨立上市，以分派及全球發售方式實現
「穩定價格操作人」	指	中國國際金融香港證券有限公司
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「借股協議」	指	預計於定價日或前後由中國金茂與穩定價格操作人（或其聯屬人士）訂立的借股協議，穩定價格操作人據此可以從中國金茂借入最多17,493,000股股份以促進結算國際發售的超額分配

「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	由證監會頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「往績記錄期間」	指	包括截至2018年、2019年、2020年12月31日止三個財政年度及截至2021年9月30日止九個月期間
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國證券法」	指	1933年美國證券法（經不時修訂、補充或以其他方式修改），以及據此頒佈的規則及規例
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土、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
「白表eIPO」	指	透過白表eIPO服務供應商指定網站 www.eipo.com.hk 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
「長三角」	指	中國地區，包括上海直轄市以及安徽省、江蘇省及浙江省
「悅鄰杭州」	指	悅鄰（杭州）房地產經紀有限公司，一家於2020年7月29日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司

「中藍新茂」	指	浙江中藍新茂園區管理有限公司，一家於2021年8月19日在中國成立的有限公司，為本公司間接非全資附屬公司
「舟山東大金茂」	指	舟山東大金茂城市物業服務有限公司，一家於2021年7月19日在中國成立的有限公司，並為本公司間接非全資附屬公司
「紫金鑫茂」	指	北京紫金鑫茂物業服務有限公司，一家於2021年9月30日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「%」	指	百分比

本招股章程所載中國實體、企業、國家機構、設施、法規的英文名稱為中文或其他語言名稱的翻譯，僅供參考。倘中國實體、企業、國家機構、設施、法規的中文名稱與其英文譯名有任何歧義，概以中文名稱為準。

詞 彙

本詞彙載有本招股章程所使用有關本集團業務的若干定義及其他詞彙，此等詞彙及其涵義未必與業內標準定義或用法相同。

「AI」	指	人工智能
「平均物業管理費」	指	加權平均物業管理費按每月每平方米以(i)各在管物業的每月應收物業管理費與截至相關日期相關物業的在管建築面積乘積之和，除以(ii)截至相關日期所有在管物業（不包括小部分我們按個別項目基準以打包價形式收取物業管理費的項目）的在管建築面積來計算收取
「複合年增長率」	指	複合年增長率，按 $(\text{現有價值} / \text{基本價值})^{(1/\text{年度})} - 1$
「收繳率」	指	截至最後實際可行日期收繳的某期間物業管理費總額及同期應佔的物業管理費總額除以同期我們有權收取的物業管理費總額
「酬金制」	指	我們物業管理服務的一種計費模式，據此，我們的物業管理費收入僅包括自客戶收取或應收客戶的物業管理費的固定百分比或其中固定金額，其餘物業管理費將用於支付我們管理相關物業產生的開支，而扣除相關開支後物業管理費的任何過剩或不足部分，則歸屬於相關客戶或由相關客戶承擔
「商業物業」	指	商業、飲食、供應及銷售及餐飲服務及其他行業用作商業用途的物業

詞 彙

「公共區域」	指	由業主共同擁有的公共區域，包括（其中包括）樓梯、欄桿、走廊、地庫以及花園、停車位、設備房、管理處、游泳池及會所，以及我們所管理社區內的通道及景觀區域
「合約建築面積」	指	我們依據有效的物業管理合約而管理或將予管理的建築面積，包括已交付及未交付的建築面積
「建築面積」	指	建築面積
「在管建築面積」	指	根據有關物業管理服務合約，我們已開始提供物業管理服務的物業的合約建築面積
「IBA」	指	本公司設計的互聯網樓宇自動化運營系統
「IoT」或「物聯網」	指	內含電子、軟件、傳感器和網絡連接的物理設備、車輛、建築物和其他物品的網絡，使這些物品能夠收集和交換數據
「包幹制」	指	我們物業管理服務的一種計費模式，據此，我們一般收取預先釐定的物業管理費，即我們根據我們訂立的物業管理服務合約就我們提供的所有物業管理服務的「全包」費用
「項目續約率」	指	按一段時間內具有固定合約期限的、已屆滿並隨後由我們續約的物業管理服務合約數目除以同一時段內具有固定合約期限的、已屆滿且我們主動終止的物業管理服務合約總數計算

詞 彙

「住宅小區」或 「住宅物業」	指	純住宅物業或含有住宅單位和非住宅性質的配套設施(如商業或辦公單位)的混合用途物業，但不包括純商用物業
「平方米」	指	平方米
「一線城市」	指	根據中指研究院，由北京、上海、廣州及深圳四個城市組成，遵從國家統計局的分類標準
「二線城市」	指	根據中指研究院，包括中國省會城市、自治區首府城市及其他副省級城市，遵從國家統計局的分類標準
「三四線城市」	指	根據中指研究院，由一二線城市以外的中國城市組成，遵從國家統計局的分類標準
「物業服務 百強企業」	指	中指研究院根據多個關鍵指標(包括管理規模、經營績效、服務質量、增長潛力以及社會責任等)發佈的中國物業管理公司綜合競爭力的年度排名
「未交付建築面積」	指	尚未交付的合約建築面積

前 瞻 性 陳 述

本招股章程載有前瞻性陳述。本招股章程所載並非過往事實的所有陳述（包括但不限於有關我們未來財務狀況、我們經營或將尋求經營所在市場的策略、計劃、宗旨、目的、目標及未來發展的陳述）及前接、後接或包含相關詞彙（「相信」、「預期」、「估計」、「預測」、「旨在」、「擬」、「將」、「可能」、「計劃」、「認為」、「期望」、「尋求」、「應當」、「會」、「將會」、「繼續」，或類似表達或其反面意思）的任何陳述均屬前瞻性陳述。該等前瞻性陳述涉及已知及未知風險、不明朗狀況及其他因素，且若干因素並非受我們控制，而此可能導致我們的實際業績、表現或成果、或行業業績與有關前瞻性陳述所表達或表示的任何未來業績、表現或成果有重大差異。該等前瞻性陳述乃基於有關我們現時及未來業務策略以及我們將於未來經營環境的若干假設作出。導致我們實際表現或成果與前瞻性陳述所述者有重大差異的重要因素包括（其中包括）以下各項：

- 我們的業務策略、經營計劃及目標；
- 我們的業務量、業務性質、業務潛力及業務未來發展；
- 我們的股息政策；
- 我們的預期財務資料以及本招股章程「財務資料」一節載列有關價格趨勢、數量、經營、利潤、整體市場趨勢、風險管理及匯率的若干陳述；
- 我們可能尋求的各種商機；
- 我們識別並成功利用新業務發展機會的能力；
- 我們識別並整合合適收購目標的能力；
- 我們控制或減少成本的能力；
- 我們識別、計量、監控及控制業務風險的能力，包括改善整體風險狀況及風險管理慣例的能力；
- 我們資本合作夥伴、供應商、客戶及競爭者的行動及發展；
- 我們經營所在行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；

前 瞻 性 陳 述

- 香港、中國及海外整體經濟、市場及業務狀況；
- 我們運營所處行業及市場的監管及營運狀況的變動；
- 匯率波動及限制；
- 中國房地產及物業管理行業的預期增長及變動；
- 中國物業管理行業的未來競爭環境；
- COVID-19疫情的發展及影響；
- 資本市場發展；及
- 本招股章程所述其他風險因素以及不受我們控制的其他因素。

可能導致實際表現或結果大為不同的其他因素包括但不限於本招股章程「風險因素」章節及其他章節所論述者。謹請閣下不應過度依賴該等僅反映我們截至本招股章程日期觀點的前瞻性陳述，尤其是在中國經濟及物業管理行業狀況日新月異的情況下。閣下應閱讀本招股章程全文且知悉實際未來業績可能與我們所預期的有重大差異。在適用法律、規則及法規規定的規限下，我們不就更新或修訂任何前瞻性陳述（無論因新資料、未來事件或其他狀況所導致）承擔任何責任。就該等風險、不明朗狀況及假設而言，本招股章程所述前瞻性事件可能不會以我們預期的方式發生，或甚至根本不會發生。本節所載警告聲明以及「風險因素」一節所述風險及不明朗狀況適用於本招股章程所載所有前瞻性陳述。

投資於我們的股份涉及風險。閣下在投資我們股份前應根據情況及閣下的投資目標仔細考慮本招股章程的所有資料，包括下文所述風險及不明朗因素。我們的業務、財務狀況及經營業績可能因該等風險及不明朗因素而受到重大不利影響。我們的股份交易價格可能因任何該等風險而下降，閣下可能會損失全部或部分投資。除下述風險外，還可能存在我們目前未知或我們目前認為不重大的其他風險及不確定性，該等風險及不確定性可能在未來變為重大風險。閣下務請特別注意我們的主要業務在中國進行，監管我們的法律及監管環境可能與其他國家有重大差異。

與我們業務及行業有關的風險

於往績記錄期間，我們大部分在管物業由金茂集團開發

於往績記錄期間，我們的大部分物業管理服務合約與管理金茂集團（及其合營企業及聯營公司）開發的物業有關。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年9月30日止九個月，我們管理該等物業的收入分別佔我們物業管理服務收入的92.0%、93.3%、92.5%及92.5%。由金茂集團和中化集團（及彼等各自的合營企業及聯營公司）所開發物業貢獻的在管建築面積分別佔截至2018年、2019年及2020年12月31日以及截至2021年9月30日我們在管總建築面積的89.8%、94.2%、87.8%及86.6%。

由於我們無法控制金茂集團的管理策略，中國政府可能採取的任何進一步規範房地產市場的措施、可能影響金茂集團業務經營和前景的宏觀經濟或其他因素、金茂集團營運或其開發新物業的能力出現任何不利發展，可能會影響我們就物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務取得相關新服務合約的能力。我們無法向閣下保證，金茂集團將繼續聘請我們為其開發的任何物業提供物業管理服務、非業主增值服務或社區增值服務，尤其是因為就同一物業管理區域內的住宅區和非住宅物業的前期物業管理服務合約委任物業管理公司時，一般按照《物業管理條例》（2018年修訂）及《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》的招標投標程序執行。此外，上述金茂集團（及其合營企業及聯營公司）開發的物業包括金茂集團與金茂集團並無持有控股權益的

其他各方共同開發的物業。由於金茂集團對該等項目並無控制權或重大影響力，而開發該等物業的其他各方可能出於各種原因（包括商業考慮）聘請我們以外的物業管理公司，我們無法保證我們會獲委聘為該等項目提供物業管理服務或於合約屆滿時重續我們現有的服務合約。

我們可能無法按計劃或以理想進度或有利條款獲得新的服務合約

於往績記錄期間，我們一般通過招投標程序獲得新的物業管理服務合約。物業管理公司的甄選取決於多項因素，包括但不限於物業管理公司所提供服務的質量、定價水平及經營能力。中標最終取決於招標方，而我們的努力可能會受到我們無法控制的因素的阻礙，其中可能包括整體經濟狀況的變化、不斷變化的政府法規以及物業管理行業內的供需變化。我們無法向閣下保證我們日後將能夠按計劃或以理想進度或有利條款獲得新的物業管理服務合約。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已從金茂集團（或其合營企業及聯營公司）所開發項目以外的項目來源獲得物業管理服務合約，並已向金茂集團（或其合營企業或聯營公司）以外的物業開發商獲得非業主增值服務合約。然而，我們無法向閣下保證我們能夠按計劃或以理想進度或有利條款繼續從外拓來源或其他客戶採購該等服務合約，因我們在與其他物業管理公司競爭時沒有金茂集團項目的固有優勢。此外，我們無法保證向獨立第三方開發的項目提供的物業管理服務的毛利率將與金茂集團（及其合營企業及聯營公司）所開發者的毛利率相若，主要是由於獨立第三方與金茂集團開發的項目性質不同，以及由於我們擴展業務為取得獨立第三方的委聘，我們可能需要提供更優惠的條款所致。因此，倘獨立第三方所開發項目的毛利率低於金茂集團（以及其合營企業及聯營公司）開發物業的毛利率，我們的盈利能力或會於未來隨著我們將該等項目納入物業管理組合而下降。

此外，我們通常在物業開發的後期與物業開發商訂立前期物業管理服務合約。我們無法向閣下保證我們自金茂集團（及其合營企業及聯營公司）或其他開發商處取得該等前期物業管理服務合約的成功率將維持在高水平。此外，該等合約屬過渡性質，有助於將物業的法定及實際控制權從物業開發商轉讓予業主。前期物業管理服務合約通常於業主大會選定另一物業管理服務提供商，且業主委員會與新選定的物業管理服

務提供商訂立的物業管理服務合約生效時屆滿。我們無法保證業主委員會將保留我們的服務，而非以競爭對手取代我們。我們的客戶根據服務質量及成本選擇物業管理公司，而我們無法向閣下保證我們將始終能夠始終能夠以優惠的條件平衡彼等需求以使其滿意。

我們的歷史業績可能並無法代表我們的未來前景，我們未必能按計劃實現未來增長，而無法有效管理任何未來增長或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

於往績記錄期間，我們實現了收入及盈利能力的快速增長。我們的收入從2018年的人民幣574.5百萬元增至2020年的人民幣944.2百萬元，複合年增長率為28.2%。我們的收入從截至2020年9月30日止九個月的人民幣665.3百萬元增加57.6%至截至2021年9月30日止九個月的人民幣1,048.7百萬元。我們的淨利潤從2018年的人民幣17.5百萬元增至2020年的人民幣77.1百萬元，複合年增長率為110.0%。我們的淨利潤由截至2020年9月30日止九個月的人民幣53.3百萬元增加105.0%至截至2021年同期的人民幣109.4百萬元。這得益於我們主要通過增加我們的在管總建築面積及我們於現有及新市場管理的物業數目而達成的內生增長。此外，在較小程度上，我們亦在通過多元化的服務類型及擴大客戶群體來拓展我們提供的增值服務。於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年9月30日，我們的在管建築面積分別為10.2百萬平方米、12.7百萬平方米、17.7百萬平方米及23.2百萬平方米。

然而，我們的擴張乃基於對市場前景的前瞻性評估且我們無法保證將繼續在未來的業務拓展中取得成功。我們無法保證評估始終正確，或我們可按計劃發展業務。我們的擴張計劃可能會受到多項我們控制範圍以外的因素影響。該等因素包括人工及其他運營成本上漲、對商機的激烈競爭帶來的挑戰、中國整體經濟狀況及監管環境的變化以及房地產和物業管理市場的變化（特別是物業管理和增值服務的供需關係變化），以及能否獲得我們擴張工作所需的合適及有能力的僱員和第三方服務提供商，是否可以滿足客戶及業務夥伴不斷變化的需求及喜好。我們亦可能遇到我們已簽合約建築面積的項目的意外延誤，這可能會減緩我們在管建築面積的增長。

為於業務擴展上取得成功，獲得新的服務委聘及擴大市場份額及客戶基礎，我們將需要招聘、培訓及挽留具備勝任能力的僱員、挑選第三方服務提供商作為供應商、加強與其他業務夥伴的合作、繼續打造業務及樹立聲譽並在較短時間內了解客戶及業

務夥伴不斷變化的需求及喜好。我們可能對地方物業管理服務市場的了解有限，或在我們可能進軍的新市場中過往業務經驗很少甚至毫無經驗。此外，新市場可能與我們現有市場在行政及監管環境方面存在重大差異，故我們在適應新市場方面或會面臨重重困難。我們對新市場的商業慣例的熟悉程度或與新市場第三方服務提供商及其他業務夥伴的業務關係方面的優勢未必與我們已立足的市場相同。我們在新市場中利用我們品牌的能力有限，未必如在現有市場般得心應手，並可能面臨來自該等新市場中其他物業管理公司或管理自有物業的物業開發商更激烈的競爭。此外，隨著我們不斷擴張我們的組合以覆蓋新地區或市場的更多物業（尤其是進入新地區或市場的初期，規模經濟效益尚未實現），未來我們物業管理服務的毛利及毛利率未必會以與歷史經營業績相當的水平增長。

此外，我們的未來增長取決於我們的管理層持續改善行政、技術、運營及財務等基礎架構的能力。我們能否維持未來增長亦取決於我們招聘、挽留、培訓、監督及管理其他高級職員及僱員的能力，複製我們業務模式的能力，分配我們人力資源的能力以及管理我們與日益增多的客戶、供應商及其他業務夥伴之間關係的能力。我們的過往業績及增長未必反映我們的未來前景及經營業績，我們無法保證能夠以理想增長率實現未來增長，甚至無法實現有關增長，亦無法保證將能夠有效管理我們的未來增長，這兩種情況均會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。成功實施我們的擴張計劃也可能會造成人力資源緊張，從而可能會影響我們維持優質服務的能力。

大量物業的物業管理服務合約終止或不獲續簽可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

於往績記錄期間，我們大部分收入來自物業管理服務。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年9月30日止九個月，我們自物業管理服務產生的收入分別佔我們總收入的58.3%、58.6%、60.1%、61.6%及55.2%。截至2018年、2019年及2020年12月31日及截至2021年9月30日，我們的合約建築面積分別為21.9百萬平方米、30.8百萬平方米、40.5百萬平方米及45.7百萬平方米。於2018年、2019年及2020年12月31日及於2021年9月30日，物業管理合約數目分別為131個、182個、233個及267個。我們與開發商訂立的前期物業管理服務合約通常並無固定期限，

並可於業主通過業主大會選定另一家物業管理服務提供商且業主委員會訂立的替代物業管理服務合約生效之時予以終止。於往績記錄期間，概無開發商或業主通過業主大會終止我們與開發商訂立的前期物業管理服務合約。我們與業主委員會訂立的物業管理服務合約通常具有固定期限，須於屆滿時續簽且可因故終止。有關詳情，請參閱「業務－物業管理服務合約－住宅社區的物業管理服務合約」。我們無法保證我們提供的服務獲得足夠滿意度，以確保有關業主選擇與我們訂立後續物業管理服務合約。

即使我們成功地與業主委員會訂立物業管理服務合約，我們亦無法保證在到期後會續簽該等合約。倘有關合約未續簽或因故終止，我們無法保證我們將能夠覓得其他商機並以有利條款訂立替代物業管理服務合約，甚至根本無法訂立該等合約。大量物業管理服務合約終止或不獲續簽可能對我們的物業管理服務收入造成重大不利影響。

此外，我們社區增值服務的發展及成功經營在一定程度上與我們的在管物業數目相關。因此，未能續簽我們的任何物業管理服務合約或該等合約終止亦可能對我們其他業務的表現造成不利影響。

我們城市運營服務的表現及前景取決於中國地方政府持續的公共支出及投資

城市運營服務主要包括政府和企業對城市資源的整合、優化、轉化及配置，以及向市民提供增值公共服務，該等服務受中國地方政府的公共支出及投資水平影響。中國地方政府的公共支出及投資受宏觀經濟環境、房地產市場狀況及政府經濟政策等多種因素影響，其中許多因素超出我們的控制範圍。因此，中國地方政府於城市規劃、運營及開發方面的公共支出及投資的任何減少，可能導致我們就城市運營服務獲得的合約數量減少。倘中國地方政府大幅減少於城市規劃、運營及開發方面的公共支出及投資，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，我們的城市運營服務於2014年開始。鑑於我們在該領域的運營歷史有限，我們無法向閣下保證我們的城市運營業務將能夠保持過往的增長速度，或者我們將能夠成功實施我們擴張該等服務的計劃。

倘若我們無法控制經營成本並維持或提升盈利水平，我們的業務、財務表現及前景或會受到重大不利影響

物業管理行業屬於勞動力密集型行業，為維持及提高我們的利潤率，控制及減少人工成本、分包成本和其他經營成本對我們而言至關重要。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年9月30日止九個月，員工成本分別佔我們總銷售成本的32.3%、32.1%、30.2%、32.4%及27.6%，分包成本（指秩序、維護、保潔及綠化成本）分別佔我們總銷售成本的28.0%、29.7%、31.9%、30.8%及29.9%。我們的人工成本及分包成本的上行壓力來自多個方面，包括但不限於：

- 最低工資增加。中國各地區的最低工資標準主要由相關地方政府釐定。我們經營所在若干地區的最低工資近年來大幅增加，直接影響我們的人工成本。同時，中國物業管理行業內招募合資格僱員的競爭激烈。因此，我們可能須在招募僱員方面支付較高工資並在挽留僱員方面付出更多努力，從而導致我們人工成本的相應增加；
- 員工人數增加。隨著我們的業務擴張，我們預期員工人數將繼續增加。除我們的人工成本外，員工人數增加亦增加了其他相關成本，如與培訓及質量控制措施相關的成本。我們亦將需要挽留並不斷招聘合資格僱員，以滿足我們不斷增長的人才需求；及
- 節約成本措施生效需要時間。我們執行任何措施以達致程序標準化、運營優化及智慧化管理並實現降低相關經營成本效果的時間晚於我們就特定物業項目開始物業服務的時間。於執行該等措施前，我們降低成本增加影響的能力有限。

由於我們的業務不斷拓展、我們的服務類型及物業管理組合日益多元化，我們無法向閣下保證我們將能夠在持續提高服務質量的同時控制或降低經營成本、改善我們的成本架構及效益。由於實踐中我們很難與業主磋商提高物業管理費，或以其他方式與客戶磋商提高其他服務費，我們無法向閣下保證我們可成功將增加的成本通過收費價格（包括物業管理費）轉嫁至客戶，從而保持我們的盈利能力。倘若我們無法成功控制成本及維持盈利能力，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

倘若我們按包幹制履行物業管理服務時未能控制成本或提高物業管理費，我們可能會遭受虧損，且我們的利潤率可能會下降

於往績記錄期間，我們的絕大部分收入來自包幹制物業管理服務，該等收入分別佔我們截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年9月30日止九個月物業管理服務總收入的96.8%、98.7%、98.5%及98.7%。我們一般按包幹制依據預先釐定的固定總價收取物業管理費（即涵蓋所提供的物業管理服務的「全包」費用）。該等物業管理費固定，並不隨我們發生的實際物業管理成本金額而變動。我們按包幹制將向客戶收取的全數物業管理費確認為收入，並將我們就提供物業管理服務所產生的實際成本確認為我們的銷售成本。進一步詳情請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務的收入模式」。倘若我們未能於磋商及訂立物業管理服務合約前準確估計我們的實際成本及我們收取的物業管理費金額不足以涵蓋我們提供物業管理服務過程中發生的所有成本，我們無權向相關業主、住戶或物業開發商收取差額。因此，我們可能會蒙受損失，且在相關無法盈利的合約到期之前可能無法對相關情況作出糾正。於2018年、2019年及2020年12月31日以及於2021年9月30日，我們按包幹制管理的物業管理項目中分別有8個、11個、14個及15個於往績記錄期間產生虧損，根據管理賬目，自這些項目所得物業管理服務收入分別佔截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年9月30日止九個月總收入的2.6%、2.6%、2.1%及1.8%。我們繼續管理若干該等項目，並通過各項節約成本措施或通過於該等合約到期時協商新條款來逐步提高其盈利能力。然而，我們無法保證該等措施將會有效提高該等項目的盈利能力。有關產生虧損項目的詳情，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務的收入模式」。

我們可於合約續期時與業主磋商，或根據中國適用法律法規獲得必要數量的業主批准後，提高物業管理費。然而，我們未必能成功提高物業管理費。倘我們未能提高物業管理費，且經扣除物業管理成本後出現營運資金差額，我們的利潤率可能會受到不利影響，或我們的服務範圍可能需要調整，以保持該等業務的盈利能力。在該等情況下，我們可能會尋求不同措施降低成本，以減少差額。然而，該等節約成本措施可

能不會成功提升我們的利潤率，且我們節約成本的努力可能對我們物業管理服務的品質造成負面影響，從而可能進一步削弱客戶向我們支付更高物業管理費的意願，並因此對我們超出該等無法盈利合約之外的整體聲譽、業務經營及財務狀況造成不利影響。

倘若我們無法控制我們收取打包價的項目的成本，我們可能會遭受損失，且我們的利潤率可能會下降

於往績記錄期間，我們按個別項目基準而不參考建築面積以打包價形式向我們在管的若干非住宅物業管理項目收取物業管理費。我們按打包價收費的項目為非住宅物業項目，如學校及政府設施。於釐定相關物業管理打包價時，我們考慮多項因素，例如將提供的特定物業管理服務的性質和範圍、我們預期產生的成本、合理的目標利潤率以及來自同行業公司的競爭（包括向可資比較物業提供的物業管理服務的定價）。倘若我們未能於磋商及訂立物業管理服務合約前準確估計我們的實際成本，且我們所收取的物業管理費打包價最終不足以覆蓋我們提供服務產生的所有成本，我們可能會遭受損失並且在相關無法盈利的合約到期之前可能無法對相關情況作出糾正。

根據管理賬目，於往績記錄期間，於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年9月30日止九個月，我們按打包價收取物業管理費的項目產生的收入分別為人民幣16.4百萬元、人民幣11.8百萬元、人民幣17.5百萬元、人民幣12.3百萬元及人民幣20.9百萬元。根據管理賬目，就該等項目而言，我們於2018年、2019年及2020年以及截至2020年9月30日止九個月分別產生虧損總額人民幣3.6百萬元、人民幣3.0百萬元、人民幣2.1百萬元和人民幣1.7百萬元，於2021年9月30日止九個月產生毛利人民幣2.1百萬元。通過我們採取的各項成本節約措施，我們對該等項目的盈利能力有所提高。然而，我們無法確保該等措施將持續有效，倘該等措施無法持續有效，我們的整體聲譽、業務運營及財務狀況可能會受到不利影響。

我們於2018年的經營現金流出淨額為人民幣19.8百萬元，未來可能會錄得經營現金流出淨額

雖然我們於2019年、2020年及截至2020年及2021年9月30日止九個月分別產生經營現金流入淨額人民幣15.9百萬元、人民幣136.2百萬元、人民幣5.5百萬元及人民幣38.5百萬元，但我們於2018年錄得經營現金流出淨額人民幣19.8百萬元，主要歸因於我們的除稅前利潤人民幣26.4百萬元，經調整非現金和非營運項目主要包括(i)融資成

本人民幣10.2百萬元及(ii)貸款利息收入人民幣9.9百萬元。該金額因人民幣5.5百萬元的已付所得稅及營運資金變動而進一步調整。營運資金變動主要包括：(i)由於應付關聯方款項增加導致其他應付款項及應計費用增加人民幣53.8百萬元；(ii)由於向供應商採購材料增加以及秩序及保潔服務的採購增加導致貿易應付款項增加人民幣30.0百萬元及(iii)由於客戶就物業管理服務作出的墊款增加導致合約負債增加人民幣21.7百萬元（此乃與經擴大在管物業組合一致），部分被通常與我們的業務增長一致的預付款項、其他應收款項及其他資產增加人民幣146.5百萬元所抵銷。

我們無法向閣下保證我們未來不會錄得經營現金流出淨額。倘我們不能從我們的業務中產生足夠的現金流，或倘我們不能保持足夠的現金或獲得額外的外部融資，我們的流動資金狀況可能會受到不利影響。倘我們沒有足夠的現金流用於支持我們的業務、運營及資本開支，則我們的業務、財務狀況及經營業績將會受到重大不利影響。

我們未必能夠自客戶收取全部服務費，因而可能產生應收款項減值虧損或經營活動現金流出

我們可能在自客戶收取服務費（如來自業主及住戶的物業管理費）方面遇到困難。對於寫字樓和購物中心管理，我們主要向辦公室及商店二級租賃的承租人收取費用。即便我們力圖通過各種收款措施收取逾期物業管理費，我們仍無法保證該等措施將會有效。接受新委聘前，我們可能會評估該等物業的物業管理費的過往收繳情況。然而，我們無法保證該評估會令我們得以準確預測我們未來物業管理費的收繳率。此外，儘管於往績記錄期間大部分物業管理費通過銀行轉賬等非現金方法支付予我們，但若干業主及住戶可能選擇以現金支付物業管理費，此舉可能對我們造成現金管理風險。無論我們能否收到服務費，我們的運營成本均保持不變。

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年9月30日，我們貿易應收款項的賬面值分別為人民幣88.8百萬元、人民幣155.3百萬元、人民幣203.7百萬元及人民幣451.5百萬元。於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年9月30日，我們的貿易應收款項減值撥備餘額分別為人民幣4.1百萬元、人民幣3.2百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣4.6百萬元。儘管我們的管理層估計及相關假設是根據我們確定撥備時可獲得的資料作出，該等估計或假設可能因獲得新的資料而需調整。倘實際收取情況遜於預期，或我們過往的貿易應收款項減值撥備由於新資料原因而變得不足，我們可能需要增加減值撥備，繼而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們貿易應收款項的收繳受季節性波動的影響

於往績記錄期間，我們貿易應收款項的收繳經歷季節性波動，並預計今後將繼續經歷此類季節性波動。例如，於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們物業管理費的收繳率分別為98.5%、96.8%及94.1%。於一年中的頭幾個月，特別是在中國農曆新年期間，我們亦可能遇到向非業主提供增值服務的貿易應收款項的收繳率較低的情況。通常，我們的貿易應收款項全年都在增加，但接近年底，當業主、租戶及住戶與我們結算其未付的物業管理費餘額時，我們的貿易應收款項則會減少。

我們的物業管理費收繳率及貿易應收款項的季節性波動要求我們審慎管理我們的流動資金，以便為我們的業務提供足夠的現金用於運營。倘我們無法自客戶收取服務費，或在收取該等費用時經歷長期延遲，則我們的現金流狀況及我們滿足營運資金需求的能力可能會受到不利影響。

我們面臨與委聘第三方分包商提供若干物業管理服務及增值服務有關的風險

開展業務時，我們會將若干非核心服務（例如保潔、綠化、維護及秩序服務）委託予第三方分包商。我們根據市場聲譽、資質、價格及往績記錄等因素甄選分包商。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年9月30日止九個月，我們的分包成本（指秩序、維護、保潔及綠化成本）分別佔我們總銷售成本的28.0%、29.7%、31.9%、30.8%及29.9%。然而，我們無法保證彼等的表現將始終如我們所預期，且我們可能無法如監督自有員工的工作一樣直接及有效監督我們分包商的服務。彼等可能採取有悖於我們或我們客戶指示或要求的行動，亦可能無法或不願履行或以符合我們的質量標準的方式履行其責任。彼等可能存在財務困難，或無法及時獲得或續新提供服務所需的相關營業許可證、牌照、登記或備案。因此，我們可能與分包商發生糾紛，或可能收到客戶針對分包商行動的投訴或須就分包商行動負責，任何一種情況均可能導致我們的聲譽受損、產生額外開支及導致業務中斷，且可能令我們面臨訴訟及損害申索風險。我們無法保證，我們與現有分包商的合約到期時，能按我們可接受的條款續簽該等合約或及時更換合適的分包商，甚至完全無法續簽或更換分包商。此外，倘我們的第三方分包商無法維持穩定的合資格勞工團隊，或無法持續

獲得合資格勞工，其工作可能會中斷。任何分包商工作中斷均可能導致我們違反與客戶簽訂的合約，而我們須承擔最終責任。任何前述情況皆可能對我們的服務品質、聲譽及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的業務運營及財務表現已經並且可能繼續遭受COVID-19爆發的影響

自2019年12月以來，全球越來越多的國家及地區，包括中國，都爆發了COVID-19（一種會引起呼吸系統疾病的高度傳染性疾病）。於2020年3月11日，世界衛生組織評定COVID-19疫情為大流行。隨後，COVID-19在全球100多個國家和地區傳播，死亡人數及感染病例持續上升。疫情已對中國人民的生活和經濟產生不利影響。為應對COVID-19爆發，已採取多項措施，包括出行及公共交通限制、延長關閉辦公及公共場所、保持社交距離及強制隔離等，造成期內區域和國家經濟活動明顯減少。

房地產市場的前景、經濟下滑、商業情緒低迷或我們無法預測的其他因素可能對物業管理市場帶來潛在間接影響，而我們的業務營運及財務狀況亦可能受到不利影響。例如，該等事件可能會對我們的業務造成干擾，導致我們的業務營運暫停、出現勞工短缺或分包服務吃緊，以及延誤物業的施工、銷售及交付，進而使我們無法提供後續物業管理及增值服務。例如，對於我們與非住宅物業相關的物業管理服務，相關營業場所（例如寫字樓及購物中心）的若干業主及租戶於疫情爆發期間須暫停運營。對於我們的非業主增值服務，於2020年上半年，由於為應對COVID-19疫情而實施暫時封鎖，我們的客戶延遲施工、推遲開展銷售及營銷活動以及延遲交付部分物業開發項目，我們的非業主增值服務收入增長相對放緩。對於我們的社區增值服務，受疫情影響，我們的室內裝修平台服務業務發展放緩。此外，倘我們的任何僱員或分包商的工人疑似感染或感染該流行病，我們可能需要隔離部份或全部僱員和分包工人，對物業進行消毒，甚至收縮或關閉我們的部份業務，以防止疾病傳播，而我們的業務運營及財務狀況可能受到不利影響。此外，根據管理賬目，於2020年及截至2021年9月30日止九個月，我們不得不分別產生額外費用人民幣6.9百萬元及人民幣1.5百萬元，用於對在管物業進行消毒及購買個人防護設備和消毒材料。於2020年上半年，由於受

COVID-19爆發的影響，我們一直專注於在我們在管物業中實施及加強衛生和預防措施，並取消大部分社區活動，因此我們產生了較低的銷售及營銷費用。有關COVID-19疫情影響的進一步詳情，請參閱「業務－COVID-19爆發對我們業務的影響」一節。

此外，疫情爆發對我們的供應商、分包商以及物業開發商及租戶等客戶均有影響。該等供應商、分包商及客戶營運可能因COVID-19爆發或對COVID-19的憂慮而導致的員工缺勤、隔離或其他旅遊或健康相關的限制所干擾。倘任何供應商、分包商及客戶受到影響，彼等維持財務能力以及履行與我們協議的責任（例如提供服務或付款責任）方面可能有困難。倘彼等未能履行協議責任，我們的業務及經營業績或會受到不利影響。為此，我們已加大了對應收款項的收繳力度。我們也提升了供應商及分包商的管理，並在評估未來合作時，特別關注其在疫情期間的履約表現。然而，我們無法保證有關應對措施會有效。

雖然我們經營所在地中國的COVID-19情況有所改善，但我們無法確定COVID-19疫情持續防控時間，我們亦無法預測其影響是否會長期持續。此外，我們無法保證未來COVID-19不會再次發生大規模爆發或發生其他疾病爆發。尤其是，近期出現的奧密克戎病毒變體（一種比其前身更具傳染性的COVID-19病毒變體）為我們在COVID-19疫情下的業務運營帶來更多不確定性。這可能會對整體商業情緒產生重大不利影響，導致我們的業務以我們無法預測的方式遭受損失，並影響我們的業務、財務狀況和經營業績。長遠來看，倘疫情持續並影響更廣泛的經濟面，部分業主可能難以履行我們的物業管理合約項下的付款義務。倘該等事件發生任何一項，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

由於不可預計的成本、延誤、提早終止聘用或不理想的結果，個別項目未必能按預期獲利。

我們於遞交項目投標計劃時計提成本估計。我們相信該等估計反映我們對於計劃為項目所配置的方法及專業人員效率的最佳判斷。有關項目的成本增加或發生預期外的成本或延誤，包括由我們控制範圍以外的因素造成的延誤，均可能導致該等項目利潤減少或無利可圖，對我們的利潤率產生不利影響。於往績記錄期間，我們若干物業管理項目有虧損。詳情請參閱「倘若我們無法控制經營成本並維持或提升盈利水平，我們的業務、財務表現及前景或會受到重大不利影響」。

此外，由於大型項目涉及多次聘用或分多個階段，故存在客戶可能選擇不繼續委聘我們參與項目其他階段，或客戶可能取消或延遲原本的經營計劃或其他計劃委聘的風險。該等終止、取消或延遲可能與我們提供的服務或項目進度無關，而由與客戶的業務或財務狀況或總體經濟狀況有關的因素引起。我們的經營業績可能因此受損。

我們亦進行若干大型合作，其部分報酬與我們的服務成果掛鉤。因此，倘該等合作並無為客戶創造可觀利益，則我們於當中的利潤率亦將受損。

我們的業務策略會受到不確定因素及風險影響，故我們未必能按計劃達成未來增長。

我們的業務策略基於我們對市場前景的評估及我們當前可獲得的資料。我們無法保證我們的評估在任何時刻均為正確，或者我們可按計劃達成我們的業務增長，並且我們已產生的相關成本可能無法收回。我們的業務策略可能會受到諸多我們無法控制因素的影響。該等因素包括中國整體經濟狀況及中國物業管理服務市場的變化（尤其是政府法規或政策）、我們服務的供求以及競爭格局的變化。因此，我們概不能保證我們的業務策略將得到全面實施、我們可達成未來增長以及我們將能夠有效管理我們的未來增長或維持我們的盈利能力。未能達成上述目標將對我們的業務、前景、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們受限於監管環境及影響中國物業管理及房地產行業的措施

我們的營運受監管環境及影響中國物業管理行業的措施所影響。特別是，物業管理公司就物業管理服務可能收取的費用受中國相關監管部門規管及監督。例如，國務院相關價格管理部門及建設管理部門共同負責監督及管理就前期物業管理服務合約所收取的物業管理服務費，該等費用可能需遵循中國政府指導價格。儘管根據於2014年12月17日生效的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》（發改價格[2014]2755號），政府就物業管理費所施加的價格控制可能會隨時間繼續放開，但在中國不同地區，我們收取的物業管理費，如就前期物業管理服務合約所收取的物業管理費，可能仍需遵循地方政府實施的價格指導。此外，倘若我們收取的物業管理費未經中國有關當局批准或於其他方面違反政府指導價格的相關要求，則我們可能會遭受相

應的行政處罰，且我們收取的物業管理費中超出指導價格的部分可能會遭中國有關當局沒收。有關更多資料，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費－物業管理費定價」。政府對物業管理費施加的限制及其他監管要求，可能對我們的盈利產生負面影響。此外，政府不時發佈通知以規範市場秩序及解決房地產和物業管理行業近期的問題。例如，於2021年7月，住建部同其他政府部門聯合印發《住房和城鄉建設部等8部門關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》。該通知旨在解決如違法建設活動、房地產開發活動中的違法廣告、未按約定提供優質物業管理服務、違規使用公共區域等問題。我們無法保證涉及物業管理費的政府規定及有關物業管理行業的其他事宜將不會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成可能屬重大的不利影響。

此外，隨著我們將業務營運擴張至新的地區及提供的服務類別增加，我們業務運營的各方面受到日益增加的省級及地方級規則及法規的限制。另外，由於我們的營運規模及範圍於往績記錄期間有所擴大，因此確保遵守各種地方性物業管理法規的難度及不合規導致虧損的可能性有所提升。倘我們未能遵守相關的地方法規，尤其是在我們可能不太熟悉的新市場，我們可能會遭受中國主管部門的處罰。適用於我們業務的法律法規（無論為國家級、省級或地方級）的變動亦可能大大增加我們的合規成本，並限制我們將該等成本轉嫁給最終客戶的能力，而任何違規均可能導致重大經濟處罰，從而可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

再者，我們亦受中國政府有關房地產行業的法規所影響。中國政府過往已出台各種限制措施，遏制房地產市場投機，並通過實施行業政策及其他經濟措施（如控制用於房地產開發的土地供應、外匯管制、房地產融資及稅項）對中國房地產行業的發展施加巨大的直接及間接影響。通過該等政策及措施，中國政府可能限制或減少房地產開發活動，對商業銀行向購房者提供貸款的能力設置限制，對房地產銷售徵收額外的稅項或提高稅率，以及影響我們所服務物業的交付期及入住率。任何該等政府規定及措施均可能影響中國的房地產行業，進而限制我們的業務增長及對我們業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。具體而言，中國政府可能於未來推出其他舉措或實

施更嚴格的措施（例如就若干債務比率設定上限以限制房地產行業負債水平的上升）。例如，中國政府繼續實施「兩集中」供地政策等嚴格的房地產行業政策，並加強金融監管。有關潛在舉措或措施一旦實施，物業開發商獲取資金的能力會進一步受到限制，房地產行業的整體增長及物業開發商（包括金茂集團及其合營企業和聯營公司）的擴張亦會放緩，從而可能對物業管理行業的增長及提供給物業管理公司（例如我們）管理的新物業的供應造成不利影響，尤其是在向獨立第三方開發商獲取新合約方面，他們可能至少在短期內對潛在變動較為敏感。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。例如，於2021年10月23日，全國人大常委會授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作，據此，擬對試點地區的住宅或非住宅等各類物業的土地使用人和業主徵收房地產稅，但農村宅基地和建築除外。

根據住房和城鄉建設部與中國人民銀行於2020年8月聯合召開的座談會，住房和城鄉建設部與中國人民銀行提出限制性規則以限制房地產公司的付息債務及融資活動增長。該規則對適用於物業開發商的債務資產比率、淨資產負債比率及現金與短期債務比率設立三道紅線標準。有關詳情，請參閱「行業概覽－行業增長推動力－建議訂立「三道紅線」標準」。該等規則可能令整體房地產行業增長放緩，影響中國金茂等物業開發商擴張，從而對我們的增長造成不利影響。於2021年6月30日，根據中國金茂截至2021年6月30日止六個月的中期業績，中國金茂於2021年6月30日的所有相關財務比率均未超過上述任何三道紅線標準。儘管如此，倘中國金茂或其他物業開發商客戶未能獲得足夠融資以支持其業務擴張，將導致我們管理的新物業延遲交付，我們的在管建築面積增長、業務及財務狀況可能會受到重大不利影響。

我們的物業管理服務合約可能未經規定招投標程序而獲得

根據中國法律法規，物業開發商一般須通過招投標程序與物業管理公司就住宅物業訂立物業的前期物業管理服務合約。倘若住宅物業開發商在訂立前期物業管理服務合約時未能遵守中國法律有關招投標的規定，則其可能須於指定期限內採取整改措施並繳納罰款。此外，根據中國法律法規，中國政府、事業單位和團體組織使用公共財政資金為管理物業（如政府大樓及公共服務設施）委聘物業管理服務提供商時，亦可能需要進行公開招標程序。

未經規定招投標程序的項目產生的合約建築面積或收入佔總合約建築面積或收入的百分比極小。我們無法向閣下保證我們將能夠通過中國法律規定的招投標程序獲得前期物業管理服務合約，當相關招投標程序需要由相關物業開發商發起時尤為如此。據中國法律顧問告知，中國目前並無具體法律及法規訂明，物業管理公司未經規定招投標程序而與物業開發商簽訂前期物業管理服務合約會遭受行政處罰。然而，據中國法律顧問進一步告知，該等前期物業管理服務合約或會被地方司法機關確認為無效（視不同情況而定）。倘發生該等情況，有關物業開發商可能須組織招投標程序以為有關物業管理項目選擇物業管理服務提供商。倘若我們未能贏得招投標，我們可能無法繼續為有關項目提供物業管理服務，因此，我們的收入及業務可能受到負面影響。

我們與多個競爭對手共處於一個競爭激烈的行業，倘我們未能與現有及新競爭對手成功競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響

中國物業管理行業競爭激烈且分散。請參閱「行業概覽－競爭」。我們的主要競爭對手包括全國性及區域性物業管理公司。隨著競爭對手擴充服務類別，或新競爭對手進軍我們的現有或新市場，競爭或會加劇。我們在運營規模、服務質量及價格、客戶基礎、技術實力、品牌知名度及財務資源等多個方面與競爭對手展開競爭。我們的競爭對手可能擁有更好的往績記錄，更悠久的經營歷史，更雄厚的財務、技術、銷售、營銷及其他資源，以及更高的品牌知名度及更廣泛的客戶群。因此，該等競爭對手或有能力投放更多資源開發、宣傳、銷售及支持其服務。我們的一些競爭對手亦為企業集團開發商的一部分，因此在投標由其聯屬人士開發的項目方面享有類似的優勢，並限制了我們競爭該等機會的能力。除來自現有競爭對手的競爭外，新興公司可能會進入我們現有市場或新市場的物業管理行業，並提供可能對市場造成破壞的條款。與我們相比，新興公司可能擁有更強大的資本資源及更多的財務及技術資源。我們無法保證我們將能夠繼續進行有效競爭或維持或提升我們的市場地位，而倘若未能達到此目標，則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得益於我們在提供服務過程中進行營運標準化及智慧化管理。我們計劃通過前述舉措持續提高服務的品質、穩定性以及效率，同時降低成本。我們的競爭對手可能會效仿我們的商業模式，我們可能會失去原本有別於競爭對手的競爭優勢。倘若我們未能持續改善該等舉措，或未能在我們的服務供應及運營方面進行創新，我們或無法於市場上成功競爭。倘若我們未能與現有及新競爭對手成功競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

品牌為我們的重要資產，影響市場對我們的認知。任何對「金茂服務」或相關字號或商標的不當使用以及「金茂服務」品牌形象惡化均可能對我們的業務產生不利影響。

品牌是我們的重要資產。我們以「金茂服務」字號提供物業管理服務及增值服務。我們能否吸引及挽留客戶主要取決於外界對我們的服務水平、可信度、商業慣例、管理、工作場所文化、財務狀況、我們對突發事件的應對方法以及其他主觀印象。我們業務的成功很大程度取決於持續提高品牌知名度及進一步提升品牌價值的能力。我們依賴第三方服務提供商的若干運營也可能對我們的整體品牌形象帶來風險。請參閱「風險因素－我們面臨與委聘第三方分包商提供若干物業管理服務及增值服務有關的風險」。

由於若干字號名稱，如 、JINMAO 及 ，由我們與金茂集團成員公司共享，如我們或該等實體或我們或彼等各自董事、管理人員或其他僱員作出有損該品牌名稱或其企業形象的行為，或出現與彼等有關的任何重大負面報道（例如，因任何該等實體或人士而涉及監管調查或其他法律訴訟、不當或貪腐行為），我們的品牌形象與聲譽及市值可能受到不利影響。

同時，未經授權使用我們的品牌名稱或相關商標有損我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。對該等事宜的負面觀感或報道，即使看似為個別事件以及不論是否與事實相符，亦會削弱現有和潛在客戶對我們的信任及信心，並損害我們的聲譽，可能使我們難以吸引新客戶及維持現有客戶。

我們相信我們的持續成功取決於保護、發展和利用該等品牌價值的能力。保護品牌(包括相關商標)可能需要耗費大量財務及營運資源。此外,我們為保護品牌而採取的措施未必能充分保障權利或阻止第三方侵犯或盜用商標。即使我們發現有侵犯或盜用商標的情況,我們亦未必能執行所有該等商標的權利。任何第三方未經授權使用我們的品牌可能會對我們的品牌造成不利影響。此外,隨著繼續擴展業務,我們可能面臨有關侵權或其他涉嫌侵犯第三方知識產權申索的風險,這可能會限制我們以符合業務目標的方式運用我們的品牌。

我們的業務面臨第三方支付平台運營相關風險

我們接受多種方式付款,包括通過中國的銀行發行的信用卡及借記卡以及第三方在線支付平台進行支付。我們可能須就若干支付方式(包括信用卡及借記卡)支付轉賬費及其他費用,該等費用可能隨著時間的推移而增加,從而增加我們的經營成本。我們亦可能受與我們所使用各種支付方式(包括電子商務支付方式)相關的欺詐及其他非法活動影響。我們亦須遵守與電子資金轉賬相關的各種規則及規定、監管或其他要求,該等規則及規定可能出現變動或被重新解釋,使我們難以或無法遵守。倘我們無法遵守該等規則或規定,我們可能須繳納罰款及支付更高的交易費用,且可能喪失接受客戶以信用卡及借記卡支付、處理電子資金轉賬或發展其他在線支付方式的能力,進而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。此外,通過第三方支付平台進行的交易涉及通過公共網絡傳輸機密信息,如信用卡號、個人信息及賬單地址。近年來,中國第三方支付平台的使用日益普及,消費者對其安全性及效率的信心亦不斷提升。然而,我們無法控制第三方支付平台供應商採取的安全措施。倘該等第三方支付平台的安全性及完整性受損,可能會對我們收取物業管理服務費的能力產生重大不利影響,或造成第三方對從此類支付平台轉移給我們的資金提出聲索。我們亦可能被視為須就未能保護個人資料而承擔部分責任,並有可能面臨我們客戶提出涉及潛在責任的申索。此外,中國政府可能會頒佈新法律及政策來規範第三方支付平台的使用。該等措施可能會導致我們的合規及運營成本上升,例如要求我們支付更高昂的交易費用。

我們的部分社區增值服務於近期推出，歷史尚短

我們的部分社區增值服務於近期推出，例如新零售服務及社區空間運營服務。我們在競爭激烈市場中經營該等業務的經驗有限。我們曾遭遇且預期繼續會遭遇有關提供新業務頻頻經歷的風險及困難，該等風險及困難或會在瞬息萬變的市場中被放大。部分風險可能影響我們的以下各項能力：

- 留住客戶及合資格僱員；
- 維持與戰略夥伴穩定合作以提供若干業務，例如家居裝飾服務；
- 維持對發展以及經營成本及開支的有效控制；
- 培養及維持內部人員、系統、控制及流程以遵守適用於相關行業的廣泛監管要求；
- 應對相關行業充滿競爭的市況或打造該等增值服務的規模；及
- 應對監管環境的變化。

倘我們未能實現以上任何一項，可能會削弱我們提供新引入的社區增值服務以及計劃推出的其他新服務的能力，進而對我們的業務及前景、財務狀況、經營業績及現金流量產生不利影響。

我們的社區增值服務可能不會按計劃增長，我們的在線服務平台的開發可能不會成功

我們計劃通過擴大我們的服務產品及客戶基礎來發展我們的社區增值服務。有關我們的社區增值服務的更多資料，請參閱「業務－社區增值服務」。然而，我們無法保證我們可以按計劃實現該等業務的增長，並且我們所產生的相關成本可能無法收回。我們需要招聘具有相關經驗的合格員工來實現我們社區增值服務的增長。由於市場競爭激烈，我們無法保證將能夠招聘足夠數量的合格僱員來支持我們的增長計劃。此外，社區增值服務的發展亦依賴於我們從所管理的物業中為我們的社區增值服務挖掘現有客戶群體的能力，以及我們物色及探索可通過我們的社區增值服務向其提供合適

產品及服務的業務合作夥伴的能力。然而，我們的當前計劃可能會變更，或者我們計劃提供的若干社區增值服務可能會因客戶需求及市場趨勢的變化而無法實現。倘我們的社區增值服務未能吸引我們的客戶或滿足其需求，或在其他方面無法令人滿意，以及我們未能按計劃實現我們社區增值業務的增長，我們的經營業績、盈利能力及業務前景可能會受到不利影響。

此外，我們利用我們的線上服務平台，主要包括我們的移動應用程序「回家」，作為用戶線上及線下訪問我們服務的通道，以提高客戶體驗及忠誠度，以及我們的品牌知名度。該服務平台的未來發展取決於我們提升該服務平台功能的能力，以及我們緊跟新興生活方式及消費者偏好以吸引用戶並激發其興趣的能力。我們無法向閣下保證我們的用戶將能夠通過我們的服務平台獲得其想要的產品和服務，而這可能會令用戶對我們的服務平台失去興趣，從而降低使用我們的服務平台的頻率，倘發生任何上述情況，將進而可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

我們面臨與工作安全及事故有關的責任及聲譽風險

我們的日常業務運營過程中可能發生工傷及事故。例如，由我們的僱員或第三方分包商提供的若干維保服務可能涉及使用工具及操作重型機械，因此，面臨固有職業事故風險。我們規避該等風險的能力有限，因為電梯及消防系統等危險設施的維保是物業管理業務的一部分。因此，我們面臨與工作安全有關的風險，包括但不限於僱員或分包商提出的傷亡或其他方面的申索。該等事故的發生亦可能會對社區財產造成損毀或破壞。此外，我們可能因僱員或第三方分包商於提供我們的服務過程中的疏忽或大意而面臨申索，我們可能須對相關損失承擔責任，且該等申索可能損害我們在物業管理行業內的聲譽。我們亦可能會因任何政府或其他調查而遭遇業務中斷及須執行額外的安全措施或修改我們的業務流程及／或模式。任何上述情況均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們、我們的股東及聯屬人士、客戶及供應商以及其他與我們有合作關係的各方受政府經濟及貿易制裁法律約束，使我們或彼等承擔法律責任

我們、我們的股東及聯屬人士、客戶及供應商以及其他與我們有合作關係的各方受各種經濟及貿易制裁法律約束。例如，美國經濟制裁禁止向美國制裁的目標國家、政府及個人提供產品及服務。英國財務制裁及歐盟制裁亦有類似制度禁止向彼等各自

的目標名單上的國家、政府及個人提供產品及服務。此外，近年中美間的政治摩擦升溫，美國已威脅就中國及中國企業於國內外所指控的活動施加進一步制裁、出口限制、貿易禁運及其他加強管制要求。美國政府於2020年11月12日將金茂集團控股股東中國中化集團有限公司確認為名列CCMC清單上的實體，而隨後於2021年6月將其從移出該清單。

倘我們、我們的股東及聯屬人士、客戶及供應商或其他與我們有合作關係的各方成為制裁、貿易或出口管制的目標，可能使我們招致業務嚴重中斷、監管調查及聲譽受損。無法就位於政府經濟制裁目標國家的客戶、供應商或業務合作夥伴使用適當的防範措施或會違反相關法律法規。不符合適用政府經濟及貿易制裁法律或會使我們遭受負面的媒體報道、調查、嚴厲的行政、民事、甚至刑事制裁以及須支付補救措施相關費用及法律費用開支，進而或會對我們的聲譽、業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們可能無法有效實施我們的風險管理和內部控制政策和程序或發現並預防僱員、分包商、客戶或其他第三方的欺詐、疏忽或其他不當行為

我們可能因僱員、分包商或其他第三方的欺詐、疏忽或其他不當行為遭受財務損失、受到政府部門的處罰以及聲譽損害。該等行為的事例包括盜竊、惡意破壞、挪用公款及賄賂等犯罪行為。我們已建立風險管理及內部控制系統，該系統由旨在識別、評估及管理我們運營過程中產生的風險及監察我們整體合規情況的政策和程序組成。有關我們管理層已識別的風險類別、內部及外部報告機制、補救措施及應急管理的詳情已編入我們的政策中。我們的風險控制部門負責監督我們的內部控制及風險管理政策的遵守情況，並將及時對任何不合規情況進行例行檢查及報告，以確保我們遵守相關法律法規。

然而，我們無法向閣下保證我們的風險管理及內部控制系統始終可使我們及時識別不合規事件及／或可疑交易，或者無法發現，或始終可使我們及時有效發現、預防及補救僱員、分包商或其他第三方的欺詐、玩忽職守或其他不當行為（意外或其他情況）。此外，儘管我們對該等各方行為的控制有限，但是我們仍可能會被視為基於合約

或侵權理由而至少對其行為負有部分責任，或者因策略原因成為訴訟或司法程序的目標。我們可能會成為訴訟或其他行政或調查程序的被告或其中一名被告，並須就我們的客戶或其他各方所遭受的傷害或損害承擔責任。倘若我們無法從涉及不當行為的僱員、分包商或其他第三方收回相關成本，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會遭受重大不利影響。該等不當行為亦可能會為我們招致負面報導，令我們的聲譽及品牌價值受損或令我們處於即使沒有相關法律規定支持的情況下仍須對受損方進行賠償的境地。

我們管理的物業的公共區域遭破壞可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響

我們管理的物業的公共區域可能因我們控制範圍之外的事件而遭破壞，包括但不限於自然災害、意外或蓄意破壞。地震、洪水或颱風等自然災害或意外或蓄意傷害（如火災）造成的破壞可能造成嚴重而廣泛的損毀。雖然中國法律規定住宅社區須設立專項資金用以支付公共區域維保成本，但我們無法保證該等資金充足。

作為物業管理服務提供商，我們可能被視為有責任整修公共區域，且有時我們需要調配額外資源以協助警方及其他政府機關調查與公共區域被損毀相關的犯罪行為。倘彌補所有相關成本的專項資金不足，我們或須先以自有資源補足差額及修復損毀，其後我們會嘗試向業主、物業開發商及住戶收回該等差額。倘我們的嘗試未能成功，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受重大不利影響。由於我們擬繼續發展業務，發生上述事件的可能性可能隨在管物業數目增加及地域覆蓋範圍擴大而增大。此外，我們可能進軍位於地震或颱風等自然災害多發區域的市場。

我們在管物業的住戶、我們的僱員或其他人員發生意外或受傷，我們可能在聲譽上受到重大不利影響或須承擔責任

我們可能須對住戶或其他人士於在管物業內遭受的事故或傷害或其他損害承擔法律責任，包括由物業設施或僱員造成，或以其他方式與之相關的該等事故或傷害或其他損害。我們亦可能面臨聲稱我們存在疏忽或我們對物業設施維護不足或我們對僱員監督不足的申索，並因此可能須對我們的住戶或其他人士於在管物業所遭受的事故或傷害承擔法律責任。我們已就個人安全實施一系列風險管理政策，務求有效減少傷亡風險。該等政策涵蓋整體保安、消防安全及安全設備管理等範疇。我們定期檢查電力

及其他公共區域的公用事業設備，提前發現並修整損耗。我們定期就安全管理的不同方面舉行培訓及信息通報會，提升員工的安全意識並就確保個人安全提供清晰指引。此外，我們投購若干責任保險。然而，該等保單及承保範圍可能不足以就該等類型的意外事件及所導致的申索及法律責任為我們提供全面保障。對我們或我們任何一名僱員提出的法律責任申索或會對我們的聲譽造成不利影響。此外，該等申索可能造成負面報道，使我們須支付賠償、產生有關申索進行抗辯的成本，並分散我們管理層的時間和注意力，該等結果均可能對我們的業務、前景、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

負面報導(包括互聯網上出現的關於我們、股東、聯屬人士、我們在管物業、我們的品牌、管理及我們業務營運其他方面的負面信息)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、股東、聯屬人士、我們管理的物業、我們的品牌、管理及我們業務營運其他方面的負面報導可能會不時出現。負面報導可能以(其中包括)網絡發帖及其他媒體中的評論的形式出現，而我們無法向閣下保證日後不會出現其他類別的負面報導。舉例而言，倘若我們的服務在任何方面未能滿足客戶需求或預期，客戶或會在社交媒體平台傳播關於我們服務的負面言論。我們的分包商亦可能因各種原因而受到負面報導，如客戶對其服務品質的投訴。

此外，就我們提供的增值服務與我們合作的第三方商家亦可能因客戶對其產品及服務質量的投訴而遭受負面報導。任何有關該等業務夥伴的公共關係事件均可能會對我們增值服務產品或服務的提供造成不利影響，從而間接影響我們的聲譽。再者，關於中國物業管理服務或增值服務的其他服務平台的負面報導可能會不時出現，並導致客戶對我們運營的服務平台失去信心。任何該等事件的發生(不論是否屬實)可能令我們的聲譽受損且客戶可能對我們失去信心。長遠而言，這可能會影響我們未來吸引並留住新客戶及新僱員的能力。我們的業務及品牌可能會遭受重大不利影響，從而令我們股份的交易價下跌及降低我們的競爭地位。

倘若我們未能取得開展業務所需的政府批文或牌照或在取得時遭遇重大延遲，可能對我們的業務造成不利影響

我們須取得及持有我們業務經營所需的牌照、許可證及證書等形式的政府批文或完成若干登記或備案，該等批文通常在滿足若干條件後方會簽發或續簽。我們無法保證我們在滿足及時取得及／或續簽我們運營所需的一切必要政府批文所需的條件時不會遭遇重大延遲或困難，或甚至無法滿足有關條件。此外，我們預期中國政府部門將不時就有關政府批文的簽發或續簽條件頒佈新的法律、法規及政策，而我們無法保證我們將能夠及時適應並滿足該等新條件，以使我們及時取得及／或續簽相關政府批文，或甚至無法適應並滿足該等新條件。失去或未能取得或續簽我們的業務運營所需的許可證、牌照及證書，可能會令我們的業務發展計劃及運營受阻、合規成本增加及對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們於往績記錄期間向金茂集團以及其合營企業及聯營公司的物業收取的物業管理費均值高於向獨立第三方物業開發商開發的物業收取的費用均值，倘我們未來減少對金茂集團或其合營企業及聯營公司的依賴，我們的盈利能力可能會下降

以往，我們向金茂集團以及金茂集團的合營企業及聯營公司開發的住宅物業收取的物業管理費均值高於向獨立第三方物業開發商開發的住宅物業收取的費用均值。於2018年、2019年及2020年12月31日以及截至2021年9月30日，就金茂集團開發的住宅物業而言，我們的每平方米物業管理費平均值分別為人民幣3.41元、人民幣3.43元、人民幣3.56元及人民幣3.46元。同期，我們就金茂集團的合營企業及聯營公司開發的住宅物業收取的平均每平方米物業管理費分別為人民幣3.83元、人民幣3.93元、人民幣3.73元及人民幣3.46元；而於2020年12月31日以及截至2021年9月30日，就獨立第三方物業開發商開發的住宅物業而言，我們的平均每平方米物業管理費分別為人民幣2.62元及人民幣3.37元。於2018年及2019年，我們並無向第三方物業開發商提供物業管理服務。

我們計劃繼續與金茂集團以及其合營企業及聯營公司合作的同時，亦計劃加倍努力獲得獨立第三方物業開發商開發的物業的新委聘項目。然而，我們無法向閣下保證由獨立第三方物業開發商開發的物業將與金茂集團及其合營企業及聯營公司所開發的物業一樣優質。由於我們繼續透過與獨立第三方物業開發商發掘機會，以及增加

獨立第三方開發商開發物業的物業管理服務收入的佔比以擴大業務營運，倘獨立第三方開發商開發的在管物業位於低線城市及／或分類級別較低而無法收取較高的管理費及／或並無盈利，我們的經營業績在盈利能力方面可能受到重大不利影響。

我們的成功取決於高級管理層的留任情況以及我們能否吸引挽留合資格且經驗豐富的僱員

我們的持續成功在很大程度上取決於我們高級管理層的努力，其為業務營運、財務表現以及技術與行政能力作出持續貢獻。有關彼等的履歷及行業經驗，請參閱「董事及高級管理層」。我們的成功亦倚賴其他關鍵僱員，包括我們區域總經理及我們總部層面的部門主管等。倘發生任何高級管理層成員或其他關鍵僱員離職，而我們無法立即聘用及招納合資格替代人選的情況，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。意外辭職亦可能使關鍵業務失去主管，對我們發展戰略的實施造成重大不利影響。

此外，未來業務增長將部分取決於我們能否在各業務領域吸引及挽留合資格人員，包括但不限於企業管理及物業管理人員。倘若我們無法吸引及挽留該等合資格人員，我們的增長或會受到限制，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們已經產生並可能繼續產生以權益結算的購股權開支。發行購股權可能會對我們的現有股東造成稀釋，並可能影響我們股份的市價

於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年9月30日止九個月，我們於綜合損益表中確認與根據金茂集團的購股權計劃向本集團若干管理層成員授出購股權以向其提供激勵及獎勵有關的以權益結算的購股權開支人民幣1.0百萬元、人民幣3.8百萬元、人民幣3.6百萬元、人民幣2.7百萬元及人民幣1.3百萬元。有關我們以權益結算的購股權開支的詳情，請參閱本招股章程附錄一當中的會計師報告附註29。

以權益結算的購股權開支已對我們的淨利潤造成影響，並可能於未來減少我們的淨利潤，且根據我們可能採納的任何購股權計劃而發行的任何額外購股權將會稀釋我們現有股東的所有者權益，並可能導致我們的股份價值下降。

我們可能會遭遇信息技術系統的故障或中斷

我們依賴信息技術系統管理關鍵運營職能，如處理財務數據及促成溝通，以及通過智慧化業主生活服務平台為客戶提供服務。我們無法向閣下保證，因斷電、電腦病毒、軟硬件故障、通訊故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他類似事件導致的與我們的信息系統相關的損害或中斷不會不時發生。因此，我們偶爾可能出現系統中斷、延誤或其他技術問題，對我們的業務運營產生不利影響或使我們的服務處於無法獲得或難以獲得的狀態，妨礙我們即時回應客戶或向其提供服務，繼而可能損害我們的聲譽及降低我們服務的吸引力。此外，我們可能需承擔與恢復任何受損信息技術系統相關的巨額成本。倘若我們不能有效維護及升級我們的系統及網絡基礎設施，採取必要措施提高我們的系統效率，則可能出現系統中斷或延誤，從而將對我們持續業務經營造成不利影響。此外，我們利用任何在線平台（如移動應用程序）提供服務的行為面臨多種安全風險，包括安全性漏洞及身份盜用。在提供該等服務時，我們須具備在公共網絡中安全傳輸機密信息的能力。任何網絡安全漏洞或個人資料的其他盜用或濫用可能導致我們的業務運營中斷，並使我們的成本增加、遭致訴訟及其他責任，對我們的財務及經營業績產生負面影響並損害我們的聲譽。我們的信息技術系統故障或中斷以及遺失或洩露機密信息可能會導致交易錯誤、處理效率低下以及客戶及業務損失，可能使我們須承擔法律責任。我們的業務、經營業績及前景可能會因此而遭受重大不利影響。

未能保護客戶、僱員及第三方的機密信息或防止我們的信息技術系統出現安全漏洞，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

於我們業務運營過程中，我們可能不時收集及使用客戶、僱員及第三方的個人數據（如地址及電話號碼）及其他信息，尤其但不限於在使用信息技術系統（包括智慧化業主生活服務平台）的過程中。我們在業務運營過程中也收集可能包括個人數據或敏感信息的信息，例如視頻及靜態圖片、文本及語音信息以及其他材料。我們數據安全措施可能因員工失誤、瀆職、系統錯誤或缺陷或其他原因而遭違反。外部人員亦可能會試圖以欺詐或不當手段誘使員工披露敏感信息以獲得我們收集的數據。雖然我們已採取措施保護我們可接觸的機密信息，但我們的數據安全措施仍可能遭違反。由於用於破壞或未經授權進入系統的技術時常變化，且通常在攻擊目標一段時間後方被識別，

我們可能無法預知該等攻擊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進入我們系統及平台的行為均可能導致機密的客戶及其他第三方信息洩露及被用於非法目的。安全漏洞或未經授權獲得機密信息的行為亦可能令我們承擔與信息丟失相關的責任，並使我們面臨耗時且昂貴的訴訟以及負面報導。倘若由於第三方行為、員工失誤、瀆職或其他原因導致安全措施出現漏洞，或我們技術基礎設施中的設計缺陷被暴露及利用，則我們的聲譽及品牌可能會受到嚴重損害，我們可能需承擔重大責任，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

在中國，網絡安全相關法律法規相對較新並處於不斷發展的階段，其解釋及執行存在重大不確定因素。中國不斷發展的關於(i)數據收集、使用及轉移；及(ii)網絡安全的法規或會導致未來限制的出現及新監管機構的成立。我們可能因此須承擔更多法律責任及合規成本，進而對我們的前景產生不利影響。於2021年6月10日，全國人大常委會發佈《中華人民共和國數據安全法》，自2021年9月起生效。該數據安全法就可能影響國家安全的數據活動制定了安全審查程序。於2022年1月4日，網信辦及其他十二個中國監管機構共同修訂並頒佈《辦法》，於2022年2月15日生效。《辦法》要求，關鍵信息基礎設施運營者預計其網絡產品和服務的採購在網絡產品和服務投入使用後影響或可能影響國家安全的，應向網絡安全審查辦公室申請網絡安全審查。此外，掌握超過1百萬用戶個人信息的運營者赴國外上市，必須向網絡安全審查辦公室申報網絡安全審查。請參閱「監管－對互聯網信息服務的法律監管－信息安全」。然而，《辦法》並無對「境外上市」作出進一步解釋或詮釋。據我們的中國法律顧問所告知，《辦法》的解釋及適用性存在重大不確定性，尤其是根據《辦法》第十條所載因素確定「影響或可能影響國家安全」的風險的標準。我們不能排除風險因素適用於我們作為網絡平台運營商的可能性，我們可能需要進行網絡安全審查。此外，國家網信辦於2021年11月14日頒佈《網絡數據安全管理條例(徵求意見稿)》徵求意見稿(「《條例草案》」)，就保護個人信息數據、重要數據安全、數據跨領域安全管理及互聯網平台經營者義務等方面，監管數據處理者通過互聯網進行數據處理活動的具體要求。誠如中國法律顧問告知，我們

被分類為《條例草案》下的數據處理者，假設《條例草案》按其現行形式實施，我們應於條例正式獲採用後遵守《條例草案》項下相關規定。此外，《條例草案》不止重申處理一百萬人以上個人信息的數據處理者及申請赴外國上市的公司應申報網絡安全審查，還指定要求倘數據處理者赴香港上市且會影響或可能影響國家安全，數據處理者應按相關中國法律法規申報網絡安全審查。更多資料請參閱「監管 — 對互聯網信息服務的法律監管 — 信息安全」。官方並無闡明該等「影響或可能影響國家安全」活動的標準。《條例草案》僅供征求公眾意見，其實施條款及擬定採用或生效日期可能發生變化且存在重大不確定性。未來的監管變化是否會對像我們這類的公司施加額外的限制也仍不確定。於現階段，我們無法預測該《辦法》及《條例草案》的影響（若有），我們將密切監測並評估制定法規過程中的任何進展。倘該《條例草案》的頒佈版本要求像我們這類的公司必須完成網絡安全審查及其他具體措施，我們將面臨能否及時獲得此類許可或根本無法獲得此類許可的不確定性。倘我們無法及時或根本無法遵守網絡安全及數據隱私的要求，我們可能會受到政府的強制執行及調查、罰款、處罰、暫停我們的不合規運營、移除我們相關應用程序商店的應用程序或撤銷我們的營業執照及許可證，以及其他可能對我們的業務和經營業績產生重大不利影響的制裁。

我們可能需要對預付款項、其他應收款項及其他資產計提減值撥備

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年9月30日，我們的預付款項、其他應收款項及其他資產的流動部分分別為人民幣440.5百萬元、人民幣544.6百萬元、人民幣644.2百萬元及人民幣515.8百萬元；於同期，我們的預付款項、其他應收款項及其他資產的非流動部分分別為人民幣1,215.6百萬元、人民幣1,086.0百萬元、人民幣941.6百萬元及人民幣3.4百萬元。我們的預付款項、其他應收款項及其他資產主要包括：(i)應收關聯方款項，(ii)資產抵押證券安排的押金，(iii)主要與水電費及租賃付款有關的預付款項，(iv)合約表現、招投標及租賃押金，(v)向僱員墊款，(vi)代住戶及租戶付款，及(vii)其他項。應收關聯方款項主要指：(i)向關聯方墊款（屬非貿易性質），(ii)有關代關聯方付款的應收款項，(iii)貸款予關聯方的應收利息，及(iv)提供予關聯方的履約保證及投標保證金。

我們無法保證關聯方、供應商及服務提供商會及時履行其義務，且我們面臨與預付款項、其他應收款項及其他資產有關的信貸風險。當我們確定收回相關應收款項的概率極小時，我們會對預付款項、其他應收款項及其他資產計提減值撥備。我們對預付款項、其他應收款項及其他資產的可收回性進行評估，其依據包括我們的過往結

算記錄、我們與相關對手方的關係、付款條件、當前的經濟趨勢以及在某種程度上更大的經濟及監管環境，其中涉及我們的管理層運用各種判斷、假設及估計。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年9月30日，我們的預付款項、其他應收款項及其他資產的減值撥備餘額分別為人民幣0.9百萬元、人民幣1.7百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣2.1百萬元。由於我們管理層的估計及相關假設乃根據我們於釐定撥備時可獲得的資料做出，因此不能保證我們的預期或估計於未來仍然準確。倘我們不能如期收回款項，我們可能需要對預付款項、其他應收款項及其他資產計提減值撥備，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

我們可能無法按酬金制代表所管理物業的業主收回付款

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年9月30日止九個月，我們按酬金制提供的物業管理服務產生的收入分別佔物業管理服務所得總收入的3.2%、1.3%、1.5%、1.0%及1.3%。當我們訂立合約以酬金制管理社區時，我們本質上是以業主及住戶的代理人的身份行事。於報告期末，倘若我們的財務部門累計的管理處的營運資金不足以支付管理處於相關社區安排物業管理服務所產生及通過我們的財務部門所支付的開支，我們會將有關差額確認為其他應收款項（可予減值）。

管理處是否有能力代表業主結算款項及是否存在任何客觀減值跡象，可能需要作出估計，並考慮後續結算及撤銷金額的可能性等因素（如有）。倘一個住宅社區的應付賬款持續高於其應收賬款，則表明我們代表該等業主及住戶結算的款項的可收回性較低。

我們管理層的估計及其所依據的假設乃根據目前可獲得的資料作出，倘可獲取新的資料，則可能需對其作出調整。有助作出該等估計及假設的公開資料亦有限。倘實際可收回性較最初預期為低，或根據新資料而發現我們的壞賬撥備不足，我們可能需要增加撥備，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

遞延稅項資產能否收回存在不確定性，可能對我們的經營業績產生不利影響

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年9月30日，我們的遞延稅項資產分別為人民幣1.6百萬元、人民幣1.6百萬元、人民幣2.5百萬元及人民幣4.1百萬元。我們通過就歷史經營業績、未來收益預測及稅務規劃策略運用重大判斷及估計，定期評估遞延稅項資產變現的可能性。具體而言，遞延稅項資產僅在日後很有可能有應課稅利潤用於未動用稅項抵免時方會確認。然而，由於一般經濟狀況及監管環境不利發展等非我們所能控制的因素，無法保證我們的未來收益符合我們當前的預期，該等預期可能被證明為不準確。倘我們的未來收益與我們的當前預期不符，我們可能無法收回遞延稅項資產，從而可能對我們的經營業績產生不利影響。

倘若我們未能保護知識產權，可能會對我們的業務及競爭地位造成不利影響

於最後實際可行日期，我們已經及正在中國註冊多項知識產權。我們將該等知識產權視為關鍵業務資產，對客戶忠誠度及我們日後發展至關重要。我們業務的成功很大程度上取決於我們持續使用我們任何品牌、商業名稱及商標以提升品牌知名度及進一步發展品牌的能力。我們的商業名稱或商標若未經授權而被盜用，可能會削弱我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。詳情請參閱「業務－知識產權」。我們保護知識產權的措施僅可提供有限的保障，而對未經授權使用專有信息的情況進行監察則可能存在一定難度，同時成本高昂。此外，中國監管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存在不明朗因素且不斷演變，可能令我們牽涉重大風險。倘我們無法發現未經授權使用我們知識產權的情況或採取適當措施執行我們的知識產權，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們已獲金茂集團以不可轉讓及免除特許權使用費的方式授權使用其多個商標進行業務運營。詳情請參閱「業務－知識產權」及「關連交易－完全豁免遵守報告、年度審查、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易－商標許可契約」。倘有關許可人不再向我們授權該等商標，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。我們亦面臨第三方可能成功挑戰許可人對相關許可商標所有權或我們對相關許可商標使用權的風險，或倘第三方未經授權使用該等商標，我們亦會面臨風險。

第三方或會宣稱或聲稱我們侵犯其知識產權，此可能干擾及影響我們的業務

我們無法向 閣下保證我們將能成功註冊我們的任何知識產權或我們的營運或業務的任何方面並無或將不會侵犯或以其他方式違反第三方持有的商標、專利、版權、專有技術或其他知識產權，或以其他方式違反適用司法管轄區的任何法例。我們可能被第三方（包括競爭對手以及其他實體或個人）質疑侵犯彼等的知識產權，包括但不限於未經授權使用軟件及軟件盜版。我們未必可完全知悉我們的系統、應用程序及業務運營中涉及的其他各方的知識產權，且我們的服務或業務的其他方面可能在我們不知情的情況下侵犯第三方商標、專利、版權、專有技術或其他知識產權。倘我們的僱員或其他方在為我們工作過程中使用他人擁有的知識產權，則可能產生與有關專有技術及發明權利相關的糾紛。日後就知識產權而針對我們提出或威脅將會提出的任何責任索償（無論理據如何），均可能導致高昂的訴訟費用並導致我們的行政及財務資源緊絀。我們在處理任何索償、糾紛或訴訟時可能需要花費大量時間及成本，如對方索償成功或勝訴，我們可能會面臨重大損失、被要求支付特許權使用費、被限制開展業務以及面臨其他不利於我們業務及運營的嚴格要求。我們亦可能須向其他方作出補償或支付和解費用，以取得許可、修改申請或退還收費，前述各項均可能既昂貴又耗時，並可能會分散我們管理層的注意力，從而影響我們的業務運營。此外，中國知識產權法律的詮釋及應用以及授予知識產權的程序及標準尚不確定且仍在不斷演變，我們無法向 閣下保證中國法院或監管機構會認同我們的分析。倘我們被發現侵犯他人的知識產權，我們可能須就我們的侵權行為承擔責任，或可能被禁止使用該等知識產權，且我們可能需要承擔許可費或被迫開發我們自身的替代品。因此，我們的業務及經營業績可能受到重大不利影響。

我們的保險未必能充分涵蓋或可能根本無法涵蓋我們可能遭致的所有損失及責任

我們投購若干保險，主要為公眾責任險（以涵蓋我們在業務營運過程中對第三方造成損害所招致的責任）、僱主責任險、商業健康險、業務相關設施的財產保險以及車險。有關進一步詳情，請參閱「業務－保險」。我們相信，我們的投保範圍與中國類似物業管理公司行業慣例相一致。然而，我們無法保證我們保險的保障範圍將足以或可涵蓋我們在業務過程中可能招致的損害、責任或損失。此外，就業務中斷、地震、颶

風、水災、流行病、戰爭或內亂所招致的若干損失而言，中國並無基於商業可行條款的相關保險可供投購。倘若我們因保險不充足或沒有保險可供投購而須對任何損害、責任或損失負責，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能會不時牽涉營運過程中產生的法律及其他糾紛及申索

我們可能不時被牽涉與客戶提起的法律糾紛或申索，這些客戶包括我們向其提供物業管理及其他服務的物業開發商、業主或住戶等。倘若有關第三方對我們的服務不滿意，亦可能發生糾紛。例如，倘若業主認為我們的服務與物業管理服務合約規定的服務標準不一致，或不符合我們對其的法律責任（如有關我們與住戶及我們於提供社區增值服務的其他合作方的多種關係），則業主可能會對我們提起法律訴訟。此外，我們可能不時被捲入我們業務所涉其他各方（包括但不限於我們的僱員、第三方分包商、業務夥伴及因於造訪我們的在管物業時遭受傷害或損失或在其他方面遭受與我們業務運營有關的傷害或損失的其他第三方）之間的糾紛及面臨彼等提出的申索。任何有關糾紛或申索均可能會導致法律或其他訴訟程序或針對我們的負面報導，從而導致我們的聲譽受損、產生大量成本及轉移本應用於業務活動的相關資源及管理層注意力。任何此等糾紛、申索或訴訟均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的併購未必能實現預期效益。我們在將收購業務與我們現有業務整合時或會面臨困難

為擴展業務，我們計劃併購其他物業管理公司及其他與我們現有業務互補的業務，並將其與我們的業務整合。然而，我們無法保證我們將能覓得合適機會，尤其是在考慮到中國物業管理行業市場環境競爭激烈的情況下。我們在物色可能為潛在收購及／或投資目標的優質物業管理或其他公司時可能會面臨激烈競爭。我們正面臨行業同行的競爭，包括在聯交所上市的公司，該等公司亦於市場中積極尋求優質的收購或投資目標以實現其業務擴張的目標。即使我們成功物色到合適的機會，我們未必能按照有利的條款或我們可接受的條款及時完成併購，或根本無法完成併購。如我們無法物色合適的併購目標或完成收購，則可能會對我們的競爭力及前景造成重大不利影響。

此外，併購涉及不確定因素及風險，若我們無法將所收購業務與我們現有業務整合或自相關交易獲得預期效益，則可能會對我們的經營業績產生重大不利影響。有關不確定因素及風險包括但不限於：(i) 標的業務的規模及複雜程度；(ii) 我們為向相關交

易提供資金而發行權益證券造成潛在攤薄效應及／或出現大量現金流出；(iii)與相關交易有關的額外隱性成本、潛在持續財務責任及不可預見或隱性負債；(iv)倘若標的有大量固定資產，折舊費用或攤銷可能增加；(v)未能有效將標的之業務與我們的現有業務整合，尤其是在將現有員工及業務體系與有關標的進行整合；(vi)未能實現擬定目標、效益或增收機會；(vii)在新市場運營的風險、對新監管制度的不熟悉、企業文化差異；及(viii)未能留住標的之人員。

該等困難可能會影響我們的現有業務、干擾我們的管理人員及僱員或增加我們的開支，任何上述情況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。儘管我們計劃改善服務質量、降低運營成本及提高標的之盈利能力，但我們無法向閣下保證我們的以往併購或任何其他未來標的將會實現期望戰略目標或預期投資回報。

此外，全球發售所得款項淨額的一部分將用於尋求戰略投資及收購機會。有關更多資料，請參閱「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」。於最後實際可行日期，我們並無就全球發售所得款項淨額用途物色或確定任何收購目標。倘若我們未能覓得合適的收購機會或我們的未來收購交易因其他我們無法控制的原因而無法完成，我們將無法按當前擬定用途有效使用全球發售所得款項。

我們可能須就無形資產計提減值

我們於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年9月30日分別有無形資產人民幣0.2百萬元、人民幣6.2百萬元、人民幣7.1百萬元及人民幣6.1百萬元。我們可能須就主要因併購產生的無形資產計提減值。我們一般於財政年度末對無形資產（例如客戶關係）進行減值測試，倘事件或情況顯示無形資產可能出現減值，則更頻密地進行減值測試。該等事件或情況包括但不限於業務表現及／或預期未來業務表現因（包括但不限於）商業或法律環境惡化、不利的監管行動、意料之外的競爭或未能執行策略措施等因素的推動而出現重大不利變動。倘我們未實現相關收購的預期目標、潛在效益或其他增收機會，或倘出現任何意外情況以其他方式減少所收購資產的預期現金流量，則可收回金額將會低於財務報表中的賬面價值。在此情況下，我們可能需要於財務報表中計提無形資產減值，這可能會減少我們的資產並對我們的財務狀況造成重大不利影響。

我們或需額外資金用於運營及未來收購，而未必可以按我們可接受的條款獲得資金甚至無法獲得資金。倘若我們未能籌集資金，則閣下投資我們的價值或會受到負面影響

為我們未來的發展計劃（包括通過收購或投資其他物業管理及增值服務提供商實現業務及運營模式組合多元化）提供資金，我們需要取得額外資金用於未來的資本支出。我們無法保證我們可以按可接納的條款或及時獲得資金，甚至根本無法獲得資金。倘我們內部產生的資金資源不足以應付資本開支及發展計劃，我們或須向第三方（包括銀行、合營夥伴及其他戰略投資者）尋求額外融資。我們亦可能考慮透過發行新股份籌資，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，我們可能不得不延遲擴張計劃，或縮減或放棄該等計劃，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不利影響。

我們在中國享有的政府補助及稅務優惠待遇或會變更或終止

於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年9月30日止九個月，我們獲得的政府補助收入分別為人民幣0.5百萬元、人民幣1.6百萬元、人民幣3.4百萬元、人民幣2.7百萬元及人民幣1.5百萬元，其主要為地方政府就我們的業務發展提供的財政扶持資金。我們的部分附屬公司合資格享有優惠所得稅稅率。我們無法向閣下保證，中國的政府補助或稅收優惠待遇政策不會發生變動，或我們享有或將有權享有的任何政府補助或稅收優惠待遇不會終止或可以獲得延續。倘因中國法律、法規及政策出現變動或我們未能達成延續的任何必要條件導致該等政府補助或稅收優惠待遇變動或終止，我們的業務及經營業績可能會受到不利影響。

倘我們未能履行與客戶的合約責任，我們的業務、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日以及2021年9月30日，我們的合約負債分別為人民幣98.1百萬元、人民幣146.9百萬元、人民幣206.4百萬元及人民幣259.0百萬元。我們的合約負債主要來自客戶在相關服務仍待提供時預付的款項。詳見「財務資料－經選定綜合財務狀況表的說明－合約負債」。

倘我們不能履行與客戶的合約責任，我們可能無法將該等合約負債轉化為收入，我們的客戶亦可能要求我們退還已收取的物業管理費，這可能會對我們的現金流及流

動性狀況、我們滿足營運資金需求的能力以及我們的經營業績及財務狀況產生不利影響。此外，倘我們不能履行與客戶的合約責任，可能會對我們與該等客戶的關係產生不利影響，還可能影響我們的聲譽及未來的經營業績。

我們的聲譽可能受到與我們提供的服務有關的客戶投訴（即使有關客戶投訴可能屬無謂或無理取鬧）的不利影響

我們的客戶可能會就我們的服務而對我們提出投訴或索償。我們向個人業主及住戶提供物業管理及其他服務（包括滿足其居家及家庭的日常需求的服務）。居住在我們管理的同一物業中的業主及住戶來自各行各業，其對物業及相鄰區域的管理方式的期望可能各不相同。因此，在我們的日常業務過程中，我們需要在不同業主及住戶群體的不同期望之間取得平衡。此外，倘若非業主客戶（如物業開發商）不滿意我們的服務，我們也可能收到來自彼等的投訴或索償。

儘管我們已建立監控服務品質的程序並設立客戶可以提供反饋及提交投訴的溝通渠道，但無法保證全體業主及住戶的期望及需求均可及時有效得到滿足。我們無法保證我們在管物業的若干個別業主及住戶及／或業主及住戶群體不會有超出我們在日常運營過程中可滿足的特定需求或期望。此外，我們無法保證有關業主及住戶不會為迫使我們滿足該等需求而試圖通過超出我們控制範圍的方式對我們施加壓力，比如直接向我們提出、通過網絡或各種媒體資源或向相關機構作出無謂或無理取鬧的投訴。任何此類事件或任何負面報導，即使不屬實，均可能分散管理層的注意力並對我們的業務、聲譽及我們股份的成交價造成不利影響。

未按照中國相關法律法規為僱員繳納社保及住房公積金可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響

根據《中華人民共和國社會保險法》及《住房公積金管理條例》，僱員必須參加養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險、醫療保險及住房公積金，用人單位應當與僱員一起，或單獨，為其僱員的社會保險及住房公積金作出供款。於2018年及截至2021年9月30日止九個月，我們的部分附屬公司並未為或代表若干僱員就社會保險及住房公積金作出全額供款，主要因為我們無須就若干僱員（例如實習生或退休後返聘的僱員）作出供款或因為我們委聘第三方人力資源機構為部分僱員支付社會保險費及住房公積金。倘相關政府主管部門認為此類第三方代理安排不符合中國相關法律法規的要

求，就住房公積金而言，我們可能會被責令在規定時間內向相關地方當局支付未付餘額。經我們中國法律顧問所告知，中國有關當局可能會要求我們在規定的截止日期前支付未繳社會保險費，我們可能需要為每天延遲支付相當於未繳金額0.05%的滯納金；倘我們未能支付該等款項，我們可能會被處以未繳供款金額一到三倍的罰款。我們的中國法律顧問亦已告知我們，根據相關中國法律法規，我們可能會被責令於規定期限內支付未繳的住房公積金供款，倘我們未能支付該等款項，則有關當局可能會向中華人民共和國人民法院提請強制執行。

截至最後實際可行日期，該等附屬公司並無就上述事項受到任何行政處罰，我們亦不知悉就社保或住房公積金存在任何重大僱員投訴或與僱員牽涉任何重大糾紛。然而，我們無法向 閣下保證，我們將來不會收到任何僱員就繳納社會保險及住房公積金發起的投訴或要求。我們無法向 閣下保證，中國有關當局日後不會通知及要求我們在規定期限內支付未繳供款。據我們中國法律顧問所告知，倘我們能夠在一定時間內向相關部門支付未繳金額，我們被相關政府部門罰款的可能性很低。詳情請參閱「業務－僱員－社會保險和住房公積金供款」。

我們可能因提供貸款融資而面臨中國人民銀行的處罰或不利的司法裁決

於2018年，我們與一家第三方證券公司訂立資產抵押證券安排（「**2018年資產抵押證券**」）。資產抵押證券以我們就若干在管物業收取物業管理費的權利為擔保。我們就2018年資產抵押證券向金茂集團一家附屬公司發放貸款（「**2018年貸款**」），本金總額為人民幣1,460.0百萬元，實際利率與2018年資產抵押證券相同。請參閱「財務資料－債務－借款－2018年資產抵押證券」。因此，於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年9月30日止九個月，我們來自一家關聯方產生的利息收入分別為人民幣9.9百萬元、人民幣70.0百萬元、人民幣63.8百萬元、人民幣50.8百萬元及人民幣32.4百萬元，及利息支出分別為人民幣9.9百萬元、人民幣70.0百萬元、人民幣63.8百萬元、人民幣50.8百萬元及人民幣32.8百萬元。

中國人民銀行發佈的《貸款通則》第61條禁止非金融機構間的任何融資安排或借貸交易。此外，根據《貸款通則》第73條，中國人民銀行可對不合規放貸人處以放貸人自該等貸款所獲取收入的一至五倍之罰款。儘管有《貸款通則》規定，最高人民法院已於2015年9月1日生效並於2020年8月19日及2020年12月29日修訂的《最高人民法院

關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》中就非金融機構間的融資安排及借貸交易作出新的解釋（「《民間借貸案件司法解釋》」）。根據《民間借貸案件司法解釋》第10條，只要符合若干規定（如所收取的利率），且概無違反法律法規的強制條文，最高人民法院承認非金融機構間的融資安排及借貸交易的有效性。

截至最後實際可行日期，我們並無就向關聯方提供的計息貸款收到任何索賠通知，亦無受到任何調查或處罰，且截至最後實際可行日期，我們並無就該等計息貸款受到政府機構任何行政處罰。然而，相關監管當局的最終決定或會有所不同，而我們仍可能會因我們在往績記錄期內或之前任何期間向關聯方提供貸款融資而受到中國人民銀行的處罰或不利司法裁決。任何上述處罰或不利司法裁決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。

我們的租賃物業權益可能有瑕疵，出租有關物業的權利或會因此遭受質疑，進而可能嚴重中斷我們的業務

截至最後實際可行日期，我們199項租賃物業中的62項物業的相關出租人未能向我們提供有效物業所有權證或證明其有權將物業租予我們的授權文件。所有該等租賃物業均用作辦公室及員工宿舍。欠缺物業所有權證令我們難以釐定出租人是否有權向我們出租物業，倘若任何出租人並非法定業主且並無獲法定業主正式授權，相關租賃協議或被視為無效，而我們或會因此遭物業法定業主或其他第三方質疑而被迫遷出相關物業及搬遷辦公室。我們可能於此過程中產生額外開支，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有不利影響。

根據適用中國法律法規，物業租賃協議須向中國住房和城鄉建設部地方分支機構備案。備案有關租約需要出租人配合。截至最後實際可行日期，我們尚未就於中國租用的199項物業中的195項辦妥任何租賃備案，主要乃由於難以獲得出租人配合辦理租賃備案。我們的中國法律顧問表示，未辦妥備案不會影響租賃協議的有效性及執行，但我們可能會被主管部門責令整改，倘我們未能在規定的期限內整改，我們可能會對

每份未備案的租賃被處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。倘主管部門要求我們登記租賃協議，我們可能會因未登記租賃協議而被罰款，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。有關詳情請參閱「業務－物業」。

我們須遵守環境保護法律及法規，任何未能遵守我們的環境責任的行為可能使我們承擔法律責任

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

發生自然災害、廣泛的衛生疫情或其他事件爆發可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響

我們的業務可能會受到諸如暴風雪、地震、火災或水災等自然災害、爆發廣泛的衛生疫情或流行病（包括COVID-19、SARS、H5N1或H7N9流感、H1N1流感、豬流感、禽流感及MERS）或戰爭、恐怖主義行為、環境事故、電力短缺或通訊中斷等其他事件的重大不利影響。詳情請參閱「－我們的業務運營及財務表現已經並且可能繼續遭受COVID-19爆發的影響」。在中國或其他地方發生此類災難或爆發長期的疫情或其他不利的公共衛生事件發展可能嚴重限制受影響地區的經濟活動水平，可能會嚴重擾亂我們的業務及營運。此類事件亦可能會嚴重影響我們的行業，並導致我們或我們業務夥伴暫時關閉我們營運使用的設施，這將嚴重擾亂我們的營運，並對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。倘若我們或我們業務夥伴的任何僱員疑似患有任何傳染性疾病，由於我們或我們業務合作夥伴可能必須隔離部分或全部有關僱員或對我們營運使用的設施進行消毒，則我們的業務可能會中斷。此外，由於自然災害、衛生疫情或其他事件爆發對全球或中國經濟造成普遍影響，故我們的收入和盈利能力可能會大幅減少。倘若我們的客戶受到該等自然災害、衛生疫情或其他事件爆發的影響，則我們的營運亦可能受到嚴重中斷。

我們的業務因影響行業及整體經濟狀況的多種因素而受到重大影響

我們的業務、財務狀況及經營業績目前及日後將繼續取決於影響物業管理行業及整體經濟狀況的諸多因素，其中大部分因素超出我們的控制範圍。例如，倘勞工成本上升，收取物業管理費的靈活性受到限制，從而可能對利潤率產生不利影響。此外，任何經濟放緩、衰退或中國社會、政治、經濟或法律環境或者銀行貸款政策的其他發展均可能導致新的房地產開發項目減少，或居住在我們所管理或提供諮詢服務的社區的住戶的購買力下降，從而導致對我們服務需求的減少以及對我們的收入及利潤的貢獻減少。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績將會受到重大不利影響。

與在中國開展業務有關的風險

中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策的變化可能會對我們的業務產生不利影響

鑒於我們在中國開展業務營運，我們的業務及經營業績受中國經濟、政治及社會政策及狀況的影響。

中國經濟發展在諸多方面（包括經濟結構、發展水平及增長率）具有獨特性。儘管中國政府已推行措施強調運用市場力量推動中國經濟發展，其仍會通過包括資源配置及制定貨幣政策等方式實施宏觀經濟調控。通過實施行業政策，中國政府在行業監管方面亦繼續發揮重要作用。我們無法保證中國的經濟、外匯、政治或法律制度發展不會對我們的業務營運造成損害。我們的經營業績、財務狀況及前景亦可能會因中國的外匯、社會政策及狀況的變化而受到不利影響。

此外，儘管中國政府於過去數十年已進行多項經濟改革，但這些改革大多預計將根據經濟及社會狀況不時進行完善、調整及修改。另外，關於這些改革的法律法規的範圍、應用及詮釋未必完全清晰。該等完善、調整或修改可能會對我們的業務營運產生我們無法預測的影響，且相關法律法規的範圍、應用及詮釋的任何不確定性可能會對我們的經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

中國的宏觀經濟狀況及房地產市場已經並可能繼續受到COVID-19疫情的不利影響

根據國家統計局發佈的數據，中國2020年的國內生產總值為人民幣1,015,986億元，較2019年上升2.3%。根據國家統計局發佈的數據，2020年商品房的累計合約銷售建築面積為18億平方米，較2019年上升2.6%。2020年累計竣工建築面積為912.0百萬平方米，較2019年下降4.9%。

中國的物業管理行業因COVID-19疫情遏制房地產市場而可能受到不利影響。當物業開發商停止擴張時，物業管理公司可能無法按預期訂立新協議。物業管理公司亦可能因簽約管理的物業受COVID-19疫情影響延遲交付而面臨增長放緩。根據中指研究院的資料，由於物業管理公司須暫停若干服務，並為遵守額外法規及政府措施而產生額外成本，因此中國物業管理行業短期內受壓。有關更多詳情，見「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的業務運營及財務表現已經並且可能繼續遭受COVID-19爆發的影響」。

政府對貨幣兌換的管制可能限制我們有效使用資金的能力

中國政府在若干情況下對人民幣兌換為外幣及將貨幣匯出中國實施管制。請參閱「監管－對外匯的法律監管」。我們收到的絕大部分收入以人民幣計值。根據我們的現行架構，我們的收入主要來自我們中國附屬公司的股息派付。外幣的短缺可能限制我們中國附屬公司匯出足夠的外幣以向我們派付股息或作出其他付款或償付其以外幣計值債務（如有）的能力。如外匯管制制度阻礙我們獲取足夠的外幣以滿足我們的貨幣需求，則我們可能無法向股東派付外幣股息。

中國政府亦可能於日後酌情限制經常賬戶交易對外幣的使用。根據現行的中國外匯法規，若干經常賬戶項目的付款可在遵守若干程序規定的情況下無需經國家外匯管理局地方分局事先批准以外幣作出。然而，倘若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)，則需要獲得相關政府部門的批准。對資本賬戶項下的外匯交易的限制亦可能影響我們的附屬公司通過債務或股權融資(包括通過來自我們的貸款或出資)獲取外匯的能力。

人民幣價值的波動可能對我們的業務造成重大不利影響

我們以人民幣開展絕大部分業務。然而，於全球發售後，我們亦可能以港元持有大部分的發售所得款項，直至其用於我們的中國業務。人民幣兌美元、港元及其他貨幣的價值可能受到中國政策變動以及國際經濟及政治發展的影響。匯率可能會由於該等因素及貨幣政策的任何未來變動出現波動及人民幣兌美元或其他貨幣可能進一步被重新調值或人民幣可能獲准進行完全或有限的自由浮動，從而可能導致人民幣兌美元或其他貨幣的價值升值或貶值。匯率的波動可能對我們的現金流量、收入、盈利及財務狀況及我們的中國附屬公司之價值及其應向我們支付的任何股息換算或兌換為美元或港元(港元與美元掛鈎)的價值造成不利影響。例如，倘我們需要為任何新增的以人民幣計值的投資或支出而將美元或港元兌換為人民幣，人民幣兌美元或港元升值將增加我們進行有關投資或支出的成本。

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。中國政府或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，從而大幅削弱我們的盈利能力。我們無法保證我們將能夠將任何額外成本轉嫁予客戶。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動放緩，對我們物業服務的需求可能會減少。

我們日後進入信貸及資本市場的能力可能因我們無法控制的因素而受到不利影響

中國人民銀行提高利率或市場受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，而我們依賴該等流動資金來源為我們的營運提供資金及於債務到期時償付債務。我們擬繼續投資以支持業務發展，並可能需要額外資金

應對業務挑戰。我們無法保證預計經營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的利率獲得外部融資，或甚至根本無法獲得融資。任何該等情況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。

中國有關離岸控股公司向中國實體提供貸款及作出直接投資的法規可能會延遲或妨礙我們使用全球發售所得款項向我們的中國附屬公司提供貸款或額外注資

在動用全球發售或任何進一步發售的所得款項時，作為我們中國附屬公司的離岸控股公司，我們或會向我們的中國附屬公司提供貸款，亦可能向中國附屬公司進行額外注資。任何由我們向中國附屬公司提供的貸款均須遵守中國法規。例如，我們在中國提供予我們的中國附屬公司以為其活動提供資金的貸款不得超過法定限額，且必須予以登記或備案。我們亦可能決定通過注資形式為中國附屬公司提供資金。該等注資必須通過國家企業信用信息公示系統於商務部備案。此外，中國政府亦限制外幣兌換為人民幣及所得款項用途。於2015年3月30日，國家外匯管理局頒佈19號公告，自2015年6月1日生效，取代過往國家外匯管理局法規。國家外匯管理局進一步頒佈16號公告，自2016年6月9日生效，當中修訂19號公告的若干條文。根據國家外匯管理局19號公告及國家外匯管理局16號公告，外商投資公司將外幣註冊資本兌換為人民幣資本的流向及用途受到管制，除非其經營範圍所允許，該等人民幣資本不得用於其經營範圍以外的業務或向非聯屬人士提供貸款。違反相關公告及規定可能招致嚴厲處罰，包括《外匯管理條例》所載大額罰款。相關外匯公告及規定可能嚴重限制我們兌換、轉移及使用全球發售或於中國的其他股本證券發售所得款項淨額的能力，從而不利於我們的業務、財務狀況及經營業績。我們無法向閣下保證我們將能就日後我們向附屬公司或其各自任何附屬公司提供的貸款或進行的注資及時於政府進行有關登記，或將能及時完成備案程序，甚至根本無法完成上述事項。倘我們未能完成有關登記或備案程序，則我們使用全球發售所得款項的能力及將我們的中國業務資本化的能力可能受到負面影響，從而可能會對我們的流動資金及我們為業務提供資金及擴展業務的能力造成重大不利影響。

我們依賴附屬公司派付的股息滿足現金需求，而任何對我們附屬公司向我們作出派付的能力的限制可能對我們開展業務的能力造成重大不利影響

我們的所有業務均通過在中國註冊成立的附屬公司開展。我們依賴該等附屬公司派付的股息滿足現金需求（包括向我們的股東支付任何股息及作出其他現金分派所需的資金），以償還我們或會產生的任何債務及支付營運開支。在中國成立的實體派付股息

須受多項限制。目前僅允許以按中國會計準則及法規釐定的累計利潤派付股息。我們的各中國附屬公司每年亦須按照中國法律法規將其至少10%除稅後利潤撥作一般儲備或法定資本儲備金，直至有關儲備的金額總計達到其各自註冊資本的50%。我們不得以貸款、墊款或現金股息形式分派法定儲備。我們預期，於可見未來，中國附屬公司仍須各自將其10%除稅後利潤撥作法定儲備。此外，倘我們任何中國附屬公司日後以其自身名義舉債，監管有關債務的文據或會限制其向我們派付股息或作出其他分派的能力。倘我們的中國附屬公司向我們轉移資金的能力受到任何限制，或會對我們發展業務、進行可能對我們業務有利的投資或收購、派付股息及以其他方式為業務提供資金以及經營業務的能力造成嚴重不利限制。

此外，根據《中華人民共和國企業所得稅法》(或《企業所得稅法》)、企業所得稅法實施條例、於2008年1月29日發佈的《國家稅務總局關於下發協定股息稅率情況一覽表的通知》(「**第112號通知**」)、於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(「**避免雙重徵稅安排**」)及於2018年4月1日生效的《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》(「**第9號公告**」)，中國附屬公司向我們派付的股息或會須按10%稅率或(倘本公司被視為一般從事實質性經營活動，且有權享有《避免雙重徵稅安排》項下稅務優惠的「受益所有人」)5%稅率繳納預扣稅。此外，最終稅率將由中國與中國附屬公司持有人的稅收居所以條約方式釐定。我們積極監控預扣稅，並評估適當組織架構變動以減少相關稅務影響。

根據企業所得稅法，我們或被視為「中國居民企業」，而我們就從中國營運附屬公司收取股息應繳的所得稅可能增加

本公司於香港註冊成立，通過中國營運附屬公司經營業務。根據《企業所得稅法》，按境外國家或地區法律成立，但「實際管理機構」位於中國境內的企業，被視為「中國居民企業」，因而通常須就其全球收入按25%的稅率繳納企業所得稅。國家稅務總局於2009年4月22日發佈《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號通知**」)，於2017年12月29日予以修訂)，其中列示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號通知》，如同時符合以下條件：(i) 企業負責實施日常生產經營管理運作的高層管理人員及其高層管理部門履行職責的場所主要位於中國境內；(ii) 企業的財務決策和人事決策由位於中國境內的機構或人員決定，或需要得到位於中國境內的機構或人員批准；(iii) 企業的主要財產、會計賬簿、公司印章、董事會和股東會議紀要檔案等位於或存放於中國境內；及(iv) 企業1/2 (含1/2) 以上有投票權的董事或高層管理人員經常居住於中國境內，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號通知》亦要求對於「實際管理機構」的判斷應當遵循實質重於形式的原則。除《82號通知》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)》(於2011年9月1日生效並於2015年6月1日、2016年6月28日和2018年6月15日修訂)，為實施《82號通知》提供更多指引及澄清有關「境外註冊中資控股居民企業」的報告及備案責任。

目前，我們的管理層主要常駐於中國，且日後可能繼續常駐於中國。倘我們被視為中國居民企業，我們將須就全球收入按25%的稅率繳納企業所得稅並履行於中國有關當局備案登記繳交有關企業所得稅的義務，而我們的非居民企業股東因出售我們的股份而收取的任何股息或收益或須按最高10%的稅率繳納預扣稅。此外，儘管《企業所得稅法》規定合資格中國居民企業之間的股息派付可獲豁免繳納企業所得稅，惟目前尚未明確此項豁免的詳細資格要求及倘我們就此而言被視為中國居民企業，我們的中國營運附屬公司向我們派付的股息會否符合有關資格要求。倘我們的全球收入須按《企業所得稅法》的規定納稅，我們的財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們應付外商投資者的股息及銷售股份的收益可能須根據中國稅法繳納預扣稅

根據《企業所得稅法》及企業所得稅法實施條例，我們的境外企業股東可能需要就轉讓股份所變現的任何收益及可獲分派的股息按10%的稅率繳納所得稅，前提是有關收入被視為「來源於中國境內」的收入。根據企業所得稅法實施條例，產生自轉讓股權投資的收入是否會被當作來源於中國境內或來自外國領土的收入，將視乎接受有關股權投資的企業的所在地而釐定。然而，目前仍不清楚我們股東收取的收入是否會被

視為來源於中國境內的收入，以及在頒佈《企業所得稅法》後，我們的境外企業股東是否能獲得任何稅務豁免或減免。倘我們的境外企業股東須就轉讓彼等所持股份或就出售彼等所持股份所得收益繳納中國所得稅，境外企業股東於我們股份的投資的價值可能會受到重大不利影響。

我們面臨有關中國國家稅務總局所頒佈《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(「《國家稅務總局7號通知》」)的不明朗因素

於2015年2月3日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局7號通知》，廢止國家稅務總局先前於2009年12月10日發佈的《關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》(「《國家稅務總局698號通知》」)的若干條文。《國家稅務總局7號通知》就非中國居民企業間接轉讓中國居民企業的財產(包括股權)(「**中國應稅財產**」)提供全面指引。例如，《國家稅務總局7號通知》訂明，當非中國居民企業通過出售直接或間接持有中國應稅財產的境外控股公司的股權而間接轉讓中國應稅財產時，中國稅務機關有權重新定性該間接轉讓交易。倘有關轉讓被認為是為規避中國企業所得稅而進行以及缺乏其他合理商業目的，中國稅務機關可將該境外控股公司視為不存在，並將有關交易視為直接轉讓中國應稅財產。儘管《國家稅務總局7號通知》包含若干豁免情況(包括(i)非居民企業在公開市場買入並賣出持有中國應稅財產的境外上市控股公司股份的方式取得間接轉讓中國應稅財產所得；及(ii)如為間接轉讓中國應稅財產，在非居民企業曾直接持有並已出售該等中國應稅財產的情況下，該項轉讓所得收入原應可按照適用稅收協定或安排的規定免予繳納中國企業所得稅)，但我們尚不清楚《國家稅務總局7號通知》項下是否有任何豁免情況適用於我們股份的轉讓或我們未來在中國境外將作出的涉及中國應稅財產的任何收購或是否中國稅務機關會依據《國家稅務總局7號通知》重新分類該等交易。如果該重組交易被稅務機關認為缺乏合理商業目的，則稅務機關或會釐定《國家稅務總局7號通知》適用於我們的重組。因此，我們或須繳納《國家稅務總局7號通知》下規定的稅項及可能會花費寶貴資源以遵守《國家稅務總局7號通知》規定或證明我們毋須根據《國家稅務總局第7號通知》繳稅，這將對我們的業務財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

中國法律體系的不明朗因素可能對我們造成不利影響及可能限制 閣下可獲得的法律保障

我們於中國的業務營運及資產受中國法律及法規監管。中國的法律體系以成文法為依據，而法院判決先例僅可用作參考。自1979年起，中國政府為發展一套全面的商業法制度，頒佈了有關如外商投資、企業組織及管治、商業、稅項、金融、外匯及貿

易等經濟事項的法律法規。然而，中國尚未制定一套完備的法律體系，而頒佈的法律法規未必足以涵蓋於中國的一切經濟活動範疇，或可能不清晰或不一致。具體而言，由於中國物業管理服務行業仍處於早期發展階段，有關此行業的法律法規仍不確定及不全面。由於已公佈的判決有限及其無約束力的性質，因此中國法律法規的詮釋及執行存在不明朗因素且可能不一致。即使中國存在充足全面的法律，基於現有法律執行現有法律或合約仍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，部分中國法律體系乃根據政府政策及內部規則（部分未有及時公佈或根本沒有公佈）而定，故此可能有追溯效力。因此，我們可能在觸犯該等政策及規則後一段時間才知悉有關觸犯。最後，任何於中國的訴訟皆可能拖延甚久，以致產生大筆開支及分散資源及管理層的注意力。倘所有或任何該等不明朗因素落實，則可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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非中國法院的任何判決可能存在困難

我們的董事及高級管理層成員多數居住在中國，且彼等及本公司的絕大部分資產位於中國境內。因此，除非根據有關司法管轄區與中國締結或參與的國際條約條文，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非中國法院的任何判決可能存在困難。中國並無與美國、英國、日本及許多其他發達國家及地區簽訂有關相互認可和執行法院判決的條約。然而，倘符合《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》（「《**2006年安排**》」）所載規定，香港法院的判決可能在中國獲得認可及執行。於2019年1月18日，最高人民法院與香港特別行政區政府簽署《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》（「《**2019年安排**》」），旨在建立一個更透明及明確的機制，以在香港及中國相互認可和執行更廣泛的民商事案件判決。《2019年安排》終止了《2006年

安排》，而《2019年安排》將於最高人民法院頒佈司法解釋及香港特別行政區完成相關立法程序後方會生效。《2019年安排》將在生效後取代《2006年安排》。因此，於《2019年安排》生效前，在中國認可及執行任何該等司法管轄區的法院作出的判決可能存在困難或甚至不可行。

與分拆及全球發售有關的風險

全球發售股份的買家將面臨即時攤薄，且倘若我們日後發行額外股份，彼等可能面臨進一步攤薄

我們股份的發售價預計高於緊接全球發售前每股股份有形資產淨值。因此，全球發售股份的買家將面臨每股股份有形資產淨值的即時攤薄。此外，為擴充業務，我們可能考慮於日後發售及發行額外證券。倘若我們於日後發行的額外證券價格較發行該等額外證券前的每股股份有形資產淨值為低，股份的買家可能就彼等於股份的投資面臨每股股份有形資產淨值的攤薄。

我們的股份過往並無公開市場，且未必能形成交投活躍的市場

在全球發售之前，我們的股份並無公開市場。在全球發售後不一定能形成或維持活躍的公開市場。我們的股份初始發售價範圍是經由我們與聯席代表（代表包銷商）商議後協定，而發售價亦將會由此協定，且未必能反映在全球發售後在交易市場出現的價格。

我們已申請將我們的股份在聯交所上市及買賣。然而，即使獲得批准，在聯交所上市並不保證將形成或維持股份活躍的交投市場。倘全球發售後並無形成股份的活躍市場，我們的股份的市價及流動性或會受到不利影響。因此，閣下可能無法按相等於或高於全球發售所支付股份價格的價格轉售閣下股份。

我們股份流通量及市價可能會有波動，從而可能使根據全球發售購買股份的投資者蒙受重大虧損

我們股份的價格及成交量可能因下列因素及其他因素（於本節「風險因素」或本招股章程其他章節所討論）出現波動，其中若干因素並非我們所能控制：

- 經營業績實際或預期的波動（包括匯率波動引致的變動）；

風 險 因 素

- 有關我們流失主要人員或競爭對手招募主要人員的新聞；
- 公佈業內競爭局勢發展、收購或戰略聯盟；
- 財務分析師的盈利估計或推薦意見的變動；
- 潛在訴訟或監管調查；
- 影響我們或行業整體經濟狀況或其他事態發展的變動；
- 國際股票市場的價格變動、其他公司及其他行業的經營及股價表現，以及我們無法控制的其他事件或因素；及
- 解除對流通股的任何禁售或其他轉讓限制或本公司或其他股東對額外股份的出售或預期出售。

此外，證券市場不時出現重大的價格及成交量波動，而與特定公司的經營表現無關或與之不成比例。此可能包括全球整體經濟衰退、股票證券市場的大幅波動及信貸市場流動資金的波動及緊縮。儘管難以預測上述狀況將持續的時間，但上述狀況長遠可能繼續帶來風險。倘我們經歷該等波動，可能會對經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，市場波動亦可能對我們股份的市價造成重大不利影響。

買賣開始時股份市價可能因（其中包括）不利市況或於出售時至買賣開始時可能出現的其他不利事態發展而低於發售價

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

未來出售或預期將予出售大量股份可能影響其市價

股份的市價或會因未來出售大量股份或其他相關證券或預期可能進行有關出售而下跌。我們於未來按有利的時間及價格籌集資金的能力亦可能受到重大不利影響。相關控股股東所持股份目前受限於若干禁售承諾。有關詳情，請參閱「包銷－包銷安排及開支」。然而，我們無法保證於禁售期屆滿後，該等股東不會出售任何股份。我們無法預測我們任何股東未來出售任何股份對股份市價的影響。

控股股東對本公司擁有實際控制權，其利益未必與其他股東的利益一致

於全球發售完成前及緊隨全球發售完成後，控股股東將保持對本公司已發行股本權益的實際控制權。在組織章程細則及上市規則等的規限下，控股股東（憑藉其對本公司股本的實益控制擁有權）將可通過於股東大會及董事會會議投票，對我們的業務或其他對我們及其他股東而言屬重大的事宜行使重大控制權及施加重大影響。控股股東的利益可能有別於其他股東的利益，且股東可根據其權益自由行使投票權。倘若控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益可能受到不利影響及損害。

我們的管理層對全球發售所得款項淨額用途有重大酌情權，閣下未必認同我們使用有關所得款項的方式

我們的管理層使用全球發售所得款項淨額的方式可能不會得到閣下認同或不會產生豐厚的股東回報。投資股份，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使用，閣下須依賴我們管理層所作的判斷。有關更多詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

我們的股息政策受限於董事的酌情權且我們日後可能不會就股份宣派股息

我們於往績記錄期間並無宣派或派付任何股息。向我們的股東實際分派的股息金額將取決於我們的盈利及財務狀況、營運要求、資金需求及我們的董事可能認為相關的任何其他狀況，且將須經過我們股東的批准。無法保證於日後的任何年度內將宣派或分派任何金額的股息。進一步詳情請參閱「財務資料－股息」。

不應過度倚賴於本招股章程中的事實及統計數據

本招股章程中並非與我們的營運直接相關的若干事實及其他統計數據（包括與中國、中國經濟及中國物業管理行業有關的該等事實及其他統計數據以及與金茂集團及除本集團外的其他公司有關的該等事實及其他統計數據）來自各種官方的政府出版物、市場研究報告以及公開資料或其他第三方來源的資料。我們相信資料來源就該等資料而言乃屬適當來源，且我們於提取及複製該等資料時已採取合理謹慎措施。然而，我們無法保證該等資料來源的質量或可靠性，且有關資料可能與其他公開資料不一致。

由於可能有缺陷或無效的收集方法或公佈的資料與市場慣例之間存有差異及其他問題，本招股章程的事實及統計資料可能不準確或可能與就其他經濟體編製的事實及統計數據不具可比性。此外，我們無法向閣下保證有關資料乃按照與其他出版物或司法管轄區相同的基準或準確程度（視乎情況而定）陳述或編製。因此，閣下不應過度倚賴於本招股章程載有的有關事實及統計數據。

閣下應細閱整份招股章程，而不應依賴並非載於本招股章程的有關本公司、我們的業務、我們所在行業、分拆或全球發售的新聞稿、媒體及／或研究報告所載任何資料

可能存在有關本公司、我們的業務、我們所在行業、分拆及全球發售之新聞稿及／或媒體之若干報導。在本招股章程發佈前已有，及在本招股章程日期後但於全球發售完成前可能會有有關本公司、我們的業務、我們所在行業、分拆及全球發售的新聞稿及／或媒體報導，包含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。對於任何此類新聞稿或媒體報導，或有關文章或媒體所載任何此類資料以及並非由本公司提供或授權的此類資料的準確性或完整性，我們概不承擔任何責任。

我們不對任何此類資料、出版物或相關假設的適當性、準確性、完整性或可靠性作出任何聲明。倘若本招股章程以外的媒體或出版物所載任何資料與本招股章程所載資料不一致或有衝突，我們概不負責。因此，閣下應細閱整份招股章程，且應僅根據本招股章程所載資料作出關於我們的投資決策，而不應依賴任何其他資料。

本招股章程所載的前瞻性陳述會受風險及不確定因素影響

本招股章程載有若干具有「前瞻性」及使用前瞻性術語如「旨在」、「預期」、「相信」、「可能」、「估計」、「預計」、「展望」、「擬」、「需」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「尋求」、「應」、「會」或「將會」或類似詞彙的陳述。務請閣下注意，任何前瞻性陳述均涉及風險及不確定因素，且任何或全部有關前瞻性陳述的假設或會被證實為不準確，故前瞻性陳述或會不準確。於本招股章程列示的前瞻性陳述不應被視作我們將達成計劃及目標的聲明，而閣下亦不應過份依賴該等陳述。

分拆

中國金茂根據上市規則第15項應用指引就分拆向聯交所提交分拆方案，而聯交所已確認中國金茂可進行分拆。分拆完成後，中國金茂於本公司股權的減少並不構成上市規則項下中國金茂須予公佈的交易。分拆完成後，金茂集團將繼續經營城市運營業務、物業開發、商務租賃、零售業務以及酒店經營。有關金茂集團保留業務的詳情，請參閱「與中國金茂的關係」一節。

分拆理由

中國金茂董事會認為，分拆符合金茂集團及金茂股東整體利益，且分拆將使金茂集團及本集團各自處於有利位置，更好地發展其各自業務，為雙方帶來切實裨益，理由如下：

- (a) 分拆將為中國金茂及其股東提供機會，透過本集團業務的獨立平台，變現本集團的投資價值，並將提高金茂集團及本集團各自的運營及財務透明度，這將使市場能夠更有效地評估及衡量本集團的價值及表現，進而釋放本集團及金茂集團的價值；
- (b) 金茂集團及本集團將經營不同的業務板塊，且在不相互競爭的情況下擬採用不同的增長路徑及不同的業務策略。分拆將使本集團能夠建立其作為獨立上市集團之身份，擁有更明確的業務重點及有效的資源分配，擁有獨立的資金募集平台，及透過全球發售拓闊投資者基礎。分拆可讓本集團在毋須依賴中國金茂的情況下，直接接觸資本市場以進行股權及／或債務融資，為其現有業務及未來擴充提供資金，從而提高其運營及財務管理效率，亦令金茂集團得以優化其於金茂集團保留業務中的資本分配；

分拆及分派

- (c) 分拆將使本集團能夠通過更精簡的業務提升其企業形象，從而提高其吸引對該板塊感興趣的戰略投資者的能力，並有可能直接與本集團建立戰略合作夥伴關係，此舉可為本集團提供協同效應；
- (d) 憑藉擁有獨立上市平台的吸引力，分拆將提升「金茂」的品牌知名度，進而有利於本集團及金茂集團的業務；
- (e) 分拆將令本集團及金茂集團更專注彼等各自業務之發展、戰略規劃及更佳資源分配。本集團及金茂集團均將受益於獨立管理架構下的高效決策流程，以滿足彼等各自抓住新興商機的需求，尤其是擁有一支成熟、敬業的管理團隊，讓本集團專注於其發展，這將提高其吸引及激勵人才的能力；及
- (f) 由於本公司預期於分拆及全球發售完成後仍為中國金茂的附屬公司，中國金茂將透過合併本集團的賬目及收取本集團的股息收入，繼續受益於本集團業務的任何潛在裨益。

中國金茂分拆符合上市規則第15項應用指引的規定。倘進行分拆，中國金茂將充分考慮其股東利益，通過分派（即以實物分派股份方式）為合資格金茂股東提供股份的保證配額。該分派的詳情如下所載。

分派

有關分派的資料

於2022年2月18日，中國金茂董事會宣佈向合資格金茂股東（即於記錄日期名列中國金茂股東名冊的金茂股份登記持有人）進行分派。分派將通過實物分派的方式實施，而該實物分派將以本公司根據合資格金茂股東於記錄日期在中國金茂的持股比例向彼等配發及發行合計191,680,031股股份的方式完成（視乎下文所述分派調整情況而定），發行股份約佔緊隨分拆及全球發售完成後本公司已發行股本的21.3%（未計及分派調整及假設發售規模調整權和超額配股權未獲行使）。根據分派，合資格金茂股東將有權就於記錄日期持有的每66.20股金茂股份獲發一股股份（「**分派基準**」，視乎分派調整情況而定）。

合資格金茂股東根據分派可獲派股份的零碎配額將不予分派，而是由中國金茂將其匯集並在市場上出售，有關出售所得款項總額（扣除開支及稅項）將撥歸中國金茂所有。

中國金茂已委任香港中央證券登記有限公司竭力向合資格金茂股東提供對盤服務，以促進買賣合資格金茂股東根據分派可能收取的碎股。有關進一步的詳情，請參閱中國金茂於2022年2月18日發佈的公告。

分派調整

如發售規模調整權（如本招股章程「全球發售的架構－發售規模調整權」一節所述）獲行使，中國金茂可向下調整將根據分派分發的股份數目，惟有關調整將不會導致公眾所持的股份數目於分拆及全球發售完成後降低至低於上市規則規定的公眾持股量百分比。

分拆及分派

下表載列發售規模調整權對分派的影響：

(a) 假設超額配股權未獲行使：

	假設發售規模調整權未獲行使，且並無作出分派調整		假設發售規模調整權獲悉數行使，且相應作出分派調整	
	數目	百分比	數目	百分比
根據全球發售將予發行的股份	101,411,500	11.25%	116,623,000	12.72%
根據分派將向合資格金茂股東分派的股份	191,680,031	21.26%	174,039,474	18.99%
包括：				
－ 中化香港	67,616,133	7.50%	61,393,334	6.70%
－ 江南先生	122,356	0.01%	111,095	0.01%
－ 其股權將計入公眾持股量的其他合資格金茂股東	123,941,542	13.75%	112,535,045	12.28%
紅股發行及分派完成後中國金茂將持有的股份數目	608,319,969	67.49%	625,960,526	68.29%
分拆及全球發售完成後已發行的股份總數	901,411,500	100%	916,623,000	100%
分派基準	每66.20金茂股份獲發一股股份		每72.91金茂股份獲發一股股份	
公眾持股量	25.00%		25.00%	

分拆及分派

(b) 假設超額配股權獲悉數行使：

	假設發售規模調整權未獲行使，且並無作出分派調整		假設發售規模調整權獲悉數行使，且相應作出分派調整	
	數目	百分比	數目	百分比
根據全球發售將予發行的股份	116,623,000	12.72%	134,116,000	14.36%
根據分派將向合資格金茂股東分派的股份	191,680,031	20.91%	174,039,474	18.63%
包括：				
— 中化香港	67,616,133	7.38%	61,393,334	6.57%
— 江南先生	122,356	0.01%	111,095	0.01%
— 其股權將計入公眾持股量的其他合資格金茂股東	123,941,542	13.52%	112,535,045	12.05%
紅股發行及分派完成後中國金茂將持有的股份數目	608,319,969	66.37%	625,960,526	67.01%
分拆及全球發售完成後已發行的股份總數	916,623,000	100%	934,116,000	100%
分派基準	每66.20金茂股份獲發一股股份		每72.91金茂股份獲發一股股份	
公眾持股量	26.24%		26.41%	

分派的條件

分派須待全球發售在所有方面成為無條件後方可落實。倘有關條件無法達成，分派將不會落實且分拆將不會發生。分派成為無條件獲達成後，我們預計於2022年3月9日（星期三）或之前向有權根據分派收取股份的合資格金茂股東寄發股票。股票將僅於分派成為無條件後方為有效。

有關中國金茂港股通投資者的資料

根據聯交所網站(www.hkexnews.hk)提供之「滬港通及深港通持股紀錄查詢服務」，截至最後實際可行日期，中國結算持有金茂1,157,491,292股股份，佔已發行金茂股份總數約9.12%。中國結算為香港中央結算（代理人）有限公司之中央結算系統參與者。中國金茂港股通投資者可透過中國結算根據分派持有我們股份。根據於2016年9月30日修訂及生效並於2021年2月1日最後修訂的《上海證券交易所滬港通業務實施辦法》及於2016年9月30日頒佈及生效並於2021年2月1日最後修訂的《深圳證券交易所深港通業務實施辦法》，其中國結算股份戶口獲存入我們股份的中國金茂港股通投資者（或有關中國結算參與者（視乎情況而定）），只可在聯交所根據滬港通及深港通出售該等中國金茂股份。

中國金茂港股通投資者應就中國結算規定的後勤安排詳情諮詢其中介人（包括經紀、託管人、代名人或中國結算參與者）及／或其他專業顧問的意見。

不合資格金茂股東

不合資格金茂股東（如有）將有權獲得分派，但不會收取股份。相反，彼等根據分派應收取的股份將於股份開始於聯交所買賣後在合理可行的情況下盡快由中國金茂代彼等出售，而彼等將收取相等於有關出售所得款項淨額的現金金額，惟不合資格金茂股東有權收取的金額少於100港元，則該金額將為中國金茂所有。有關出售所得款項（扣除開支）將以港元支付予不合資格金茂股東（如有）。有關付款預期於2022年4月12日（星期二）或之前作出。

中國金茂、本公司或聯席保薦人概不就出售該等股份或向任何相關金茂實益股東支付出售該等股份的所得款項淨額承擔任何責任。中國金茂全權酌情保留權利允許任何金茂股東參與分派。

董事就本招股章程內容須承擔的責任

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》（經修訂）及上市規則提供的詳情，旨在向公眾提供有關本集團的資料。董事（包括本招股章程中提名的任何擬任董事）共同及個別就本招股章程所載的資料的準確性承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本招股章程所載資料在所有重大方面均屬準確完整，且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事項致使本招股章程所載任何陳述或本招股章程產生誤導。

有關全球發售的資料

香港發售股份僅按本招股章程及申請表格所載資料及所作陳述並根據當中所載條款及受其所載條件規限提呈發售。概無任何人士獲授權提供本招股章程及相關申請表格並無載列的有關全球發售的任何資料或作出任何陳述，而本招股章程及相關申請表格並無載列的任何資料或陳述亦不得視為已獲本公司、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、包銷商、彼等各自的任何董事、代理、僱員或顧問或參與全球發售的任何其他各方授權而加以依賴。

於任何情況下，送交本招股章程及就發售股份作出任何提呈發售、銷售或交付並不表示自本招股章程日期起我們的事務並無任何變動或合理可能涉及變動的事態發展，或暗示截至本招股章程日期的其後任何日期本招股章程所載資料仍屬正確。

有關全球發售架構的詳情（包括其條件）載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

包銷

本招股章程僅就香港公開發售（構成全球發售的一部分）而刊發。就香港公開發售申請人而言，本招股章程及申請表格載列香港公開發售的條款及條件。

上市由聯席保薦人保薦，而全球發售由聯席全球協調人經辦。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款悉數包銷，須經我們與聯席代表（為其本身及代表包銷商）同意發售價。國際發售預期由國際包銷商根據國際包銷協議（預計於定價日或前後訂立）的條款及條件悉數包銷。

倘本公司與聯席代表（為其本身及代表包銷商）於2022年3月9日（星期三）或之前並未就發售價達成一致意見，全球發售將不會進行並將告失效。有關包銷商及包銷安排的詳盡資料，請參閱本招股章程「包銷」一節。

申請香港發售股份的程序

香港發售股份的申請程序載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節及相關申請表格。

對發售發售股份及銷售股份的限制

每名購買香港公開發售項下香港發售股份的人士將須確認，或通過其購買發售股份而被視為確認其知悉本招股章程及相關申請表格所述有關發售股份的發售限制，且其在不抵觸任何有關限制的情況下購買並獲提呈發售任何發售股份。

本公司概無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法管轄區公開發售發售股份，或派發本招股章程及／或申請表格。因此，於未經授權作出要約或邀請或向任何人士作出要約或邀請即屬違法之任何司法管轄區或任何情況下，本招股章程及／或申請表格不得用作亦不構成有關要約或邀請。除非根據該等司法管轄區之適用證券法獲得准許，並在相關證券監管機構登記或獲其授權或豁免，否則在其他司法管轄區派發本招股章程及發售發售股份須受到限制且不得進行。

申請於聯交所上市

我們已向聯交所申請批准已發行及根據紅股發行及全球發售將予發行的股份（包括因行使發售規模調整權及超額配股權而可能發行的額外股份）之上市及買賣。

除本招股章程所披露者外，本公司概無股份或借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣，且目前並無尋求亦無意於不久的將來尋求該等上市或准許上市。

根據公司（清盤及雜項條文）條例第44B(1)條，倘於截止辦理申請登記當日起計三個星期（或聯交所於上述三個星期內知會我們而不超過六個星期的較長期限）屆滿前，股份未能獲准於聯交所上市及買賣，就任何申請進行的任何配發將屬無效。

股份開始買賣

預期股份將於2022年3月10日（星期四）上午九時正開始在聯交所買賣。股份將以每手500股作為買賣單位進行買賣。股份的股份代號為00816。

股份獲准納入中央結算系統

待聯交所批准股份上市及買賣後，而我們亦符合香港結算的股份收納規定，則我們的股份將獲香港結算接納為合資格證券，自上市日期或香港結算釐定的任何其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者（定義見上市規則）之間的交易須於交易日後第二個交收日在中央結算系統進行交收。所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排或會影響到其權利及權益。

本公司已作出一切讓股份獲准納入中央結算系統的必要安排。

股東名冊及印花稅

本公司的股東名冊將由我們的香港登記處香港中央證券登記有限公司存置。

所有根據於香港公開發售及國際發售所作申請而發行的發售股份，均將登記於本公司在香港的股東名冊上，以使該等股份能夠於聯交所進行買賣。買賣在股東名冊中登記的股份將須繳納香港印花稅。

建議諮詢專業稅務意見

全球發售的潛在投資者如對認購、購買、持有或出售及買賣我們的股份（或行使其所附任何權利）的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。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、包銷商、彼等各自的任何聯屬人士、董事、僱員、代理或顧問或參與全球發售的任何其他人士或各方概不對股份持有人因認購、購買、持有或出售、買賣我們的股份或行使其所附任何權利而引致的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

超額分配及穩定價格行動

有關超額配股權及穩定價格行動之安排詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節。假設超額配股權獲悉數行使，如發售規模調整權未獲行使，則本公司可能須發行最多15,211,500股額外新股份；如發售規模調整權獲悉數行使，則本公司可能須發行最多17,493,000股額外新股份。

匯率換算

除非我們另有指明，否則於本招股章程內將人民幣換算為港元，及將人民幣換算為美元（反之亦然）乃按下列匯率進行：

- 人民幣0.8134元兌1.00港元（即中國人民銀行於2022年2月16日設定的現行匯率）
- 人民幣6.3463元兌1.00美元（中國人民銀行於2022年2月16日設定的現行匯率）

概不表示以一種貨幣計值的金額實際能夠按所示匯率換算為以另一種貨幣計值的金額，或根本不能換算。

語言

除非另有指明，本招股章程的英文版本與其中文譯本如有任何不一致，概以英文版本為準。然而，翻譯為英文並納入本招股章程和並無官方英文翻譯的中國法律和法規、政府機關、部門、實體（包括若干我們的附屬公司）、機構、自然人、設施、證書、稱銜等類似項目的名稱，乃僅供參考之非正式翻譯。倘出現任何不一致，概以中文名稱（倘適用）為準。

約整

本招股章程所載若干金額及百分數已經約整，或約整至小數點後幾位數。

任何表格、圖表的所述總額與當中所列數字總和之間的任何差異乃因約整所致。

為籌備上市，本公司已申請以下豁免嚴格遵守上市規則的相關條文及公司（清盤及雜項條文）條例：

有關關連交易的豁免

本集團已訂立並預期於上市後將繼續開展在上市之後構成上市規則下的不獲豁免持續關連交易的若干交易。本公司已向聯交所申請且聯交所已就「關連交易－須遵守報告、年度審查、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易授出有關嚴格遵守上市規則第14A章項下公告、通函及獨立股東批准規定的豁免。有關更多詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。

有關管理層留駐的豁免

根據上市規則第8.12條，本公司須有足夠的管理層留駐香港，即本公司通常至少須有兩名執行董事常居香港。由於本公司的總部及核心業務營運主要位於中國，我們所有的執行董事及高級管理團隊常居於中國，就符合上市規則的規定而言，本公司並無且於可見將來不會有足夠的管理層留駐香港。

因此，我們已向聯交所申請且聯交所已授予我們豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，條件是我們須作出以下安排，與聯交所定期溝通：

- (a) 就上市規則第3.05條而言，本公司已委任本公司執行董事周立燁女士及本公司公司秘書何詠紫女士作為本公司授權代表，作為本公司與聯交所的主要溝通渠道。何詠紫女士常駐於香港，而周立燁女士常駐於中國，並擁有有效的旅行證件，且於該等旅行證件到期時可予重續，以訪問香港。各授權代表可於合理時間內與聯交所會面商討任何關於本公司的事宜且可隨時

透過電話及電郵處理聯交所的詢問。聯交所因任何事宜欲聯絡董事時，本公司各授權代表均有方法隨時迅速與所有董事取得聯繫。本公司將立即知會聯交所有關我們授權代表的任何變動；

- (b) 本公司已盡可能地向本公司授權代表提供董事各自辦公電話號碼、移動電話號碼、傳真號碼及電郵地址；且倘若董事預期出差或因其他原因在外辦公，彼等將向本公司授權代表提供其住所電話號碼。因此，本公司授權代表擁有當聯交所希望就任何事宜聯繫我們的董事時隨時即時聯繫所有董事的方法；
- (c) 本公司已盡可能地向聯交所提供董事的聯繫方式（包括彼等各自辦公電話號碼、移動電話號碼、傳真號碼及電郵地址），以促進與聯交所的溝通。此外，並非常駐於香港的各董事已確認，彼擁有或能夠申請前往香港的有效旅遊證件，並可在聯交所要求時於合理時間內與聯交所會面；
- (d) 根據上市規則第3A.19條，本公司已委任第一上海融資有限公司為本公司合規顧問，至少擔任上市日期開始直至本公司就緊隨上市日期後開始首個全年財政年度的財務業績遵守上市規則第13.46條的日期的期間，作為與聯交所溝通的額外渠道。本公司合規顧問將能夠回覆聯交所有關本公司的任何查詢並於無法聯繫授權代表時將作為與聯交所溝通的主要渠道。此外，本公司合規顧問亦將於上市日期後就上市規則項下的持續合規規定及其他問題提供意見；及
- (e) 本公司將留任一名香港法律顧問，以於上市後就上市規則及香港其他適用法律法規（經不時修訂及補充）項下的持續合規規定及其他問題向本公司提供意見。

有關上市規則第4.04(1)條的豁免及豁免遵守公司（清盤及雜項條文）條例附表三第I部第27段及第II部第31段的規定

根據上市規則第4.04(1)條的規定，本招股章程所載會計師報告必須包括（其中包括）本公司緊接刊發本招股章程前三個財政年度各年或聯交所可能接納的較短期間的業績。

根據公司（清盤及雜項條文）條例第38(1)條，本招股章程須載有當中載有公司（清盤及雜項條文）條例附表三所指定事項的會計師報告。

根據公司（清盤及雜項條文）條例附表三第I部第27段，本公司須於本招股章程載入有關緊接本招股章程刊發前三個財政年度各年本公司的營業總收入或銷售營業總額（視情況而定）的陳述（包括一項關於計算此等收入或營業額的方法的解釋），以及指明在較重要的營業活動之間的合理細目分類。

根據公司（清盤及雜項條文）條例附表三第II部第31段，本公司須於本招股章程載入本公司核數師就緊接本招股章程刊發前三個財政年度各年的本公司的溢利及虧損以及資產及負債而編製的報告。

根據公司（清盤及雜項條文）條例第38A(1)條，如就有關情況而言，證監會認為授出豁免不會影響公眾投資者的利益，且遵守任何或所有有關規定乃無關或負擔過於沉重或非必要或不合適，則證監會可在其認為合適的條件（如有）的規限下發出豁免證明書，豁免遵守公司（清盤及雜項條文）條例的相關規定。

指引信HKEX-GL25-11第4.4(1)段規定，若申請人在最近一個年結後兩個月內刊發上市文件，其須符合以下條件方獲授第4.04(1)條豁免：(i)申請人必須在最近一個年結後三個月內於聯交所上市；(ii)申請人必須取得證監會發出豁免遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》規定的證明書；(iii)上市文件內必須載有最近一個財政年度的溢利估計（其必須遵守《上市規則》第11.17至11.19條），或申請人必須提供理據說明為何不能在

豁免遵守上市規則及豁免遵守公司（清盤及雜項條文）條例

上市文件內載有溢利估計；及(iv)上市文件內必須載有董事聲明，確認申請人的財務及營業狀況或前景均無重大不利轉變，特別表明就匯報期末段結束至最近一個財政年度完結期間的營業業績而言。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年及截至2021年9月30日止九個月的會計師報告已編製且載於本招股章程附錄一。

根據上述相關規定，本公司須提供截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個完整年度的經審計賬目。然而，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第4.04(1)條，而聯交所在以下條件下已授出有關豁免：

- (a) 本招股章程須於2022年2月25日或之前刊發，而我們的股份將於2022年3月31日或之前上市（即最近財政年度完結後的三個月）；
- (b) 我們須根據上市規則第11.17至11.19條於本招股章程載列截至2021年12月31日止年度的溢利估計，以及董事聲明，表明在進行其認為適當的所有盡職調查後，經具體提述2021年10月1日至2021年12月31日的交易業績，本公司的財務及經營狀況或前景並無重大不利變動；
- (c) 本公司取得證監會豁免嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例附表三第I部第27段及第II部第31段規定的證明書；及
- (d) 根據上市規則第13.46(1)條及第13.49(1)條的規定，我們須不遲於2022年3月31日發佈截至2021年12月31日止財政年度的初步業績公告及不遲於2022年4月30日發佈截至2021年12月31日止財政年度的年度報告。

本公司亦已向證監會申請豁免證明書，豁免嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例第38(1)條有關附表三第I部第27段及第II部第31段項下的規定，且證監會已根據公司（清盤及雜項條文）條例第38A(1)條授出豁免證明書，惟須達成下列條件：(i)豁免的詳

情將載於本招股章程；及(ii)本招股章程將於2022年2月25日或之前刊發以及股份將於2021年3月31日或之前（即最近財政年度完結後的三個月）上市。

本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第4.04(1)條的規定，及向證監會申請豁免證明書以豁免嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例第38(1)條有關附表三第I部第27段及第II部第31段的規定，理據為（其中包括）嚴格遵守上述規定會造成過份沉重的負擔，且免除及豁免嚴格遵守不會損害公眾投資者的利益，乃由於：

- (a) 完成截至2021年12月31日止年度的經審計財務報表以供載入本招股章程對本公司及本公司的申報會計師（「申報會計師」）而言過於倉促。倘截至2021年12月31日止年度的財務資料須經審計，則本公司及申報會計師須進行大量工作以編製、更新及完成會計師報告及本招股章程，且將需要更新本招股章程相關章節，以涵蓋有關額外期間；
- (b) 董事及聯席保薦人謹此確認，在履行彼等認為合適的所有盡職審查工作後，直至本招股章程日期，本集團自2021年10月1日（即緊隨本招股章程附錄一所載會計師報告的最近經審計財務狀況表日期後）起至2021年12月31日的財務及貿易狀況或前景概無重大不利變動，且自2021年10月1日起概無發生會對本招股章程附錄一所載會計師報告所示資料、本招股章程「財務資料」一節、本招股章程附錄三所載截至2021年12月31日止年度的盈利預測以及往績記錄期間後及直至最後實際可行日期的本公司近期發展相關資料造成重大影響的任何事件；
- (c) 本公司認為，本招股章程所載會計師報告（涵蓋截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度及截至2021年9月30日止九個月）連同截至2021年12月31日止年度的盈利估計（符合上市規則第11.17至11.19條），已為潛在投資者對本公司的往績記錄及盈利趨勢形成觀點提供充足及合理的

最新資料；且董事及聯席保薦人確認，公眾投資者對業務、資產及負債、財務狀況、貿易狀況、管理及前景作出知情評估所需的一切資料均已載入本招股章程。因此，有關豁免不會損害公眾投資者的利益；及

- (d) 我們將就刊發年度業績及年度報告遵守上市規則第13.46(1)條及第13.49(1)條的規定。本公司目前預期分別於2022年3月31日及2022年4月30日或之前刊發截至2021年12月31日止財政年度的年度業績及年度報告。就此而言，董事認為本公司的股東、公眾投資者及潛在投資者將可知悉本集團截至2021年12月31日止財政年度的財務業績。

關於向聯席全球協調人的關連客戶配發發售股份的同意書

《上市規則》附錄六第5(1)段規定，未經聯交所事先書面同意，不得向牽頭經紀或任何分銷商的「關連客戶」配發股份。

康力電梯（定義見本招股章程「我們的基石投資者」一節）已同意作為全球發售的基石投資者。就基石投資而言，康力電梯已委聘經中國相關部門批准的合資格境內機構投資者資產管理人國投瑞銀基金管理（定義見本招股章程「我們的基石投資者」一節）酌情代康力電梯認購並持有有關發售股份。根據上市規則附錄六第13(7)段，由於國投瑞銀基金管理及安信國際證券（香港）有限公司（聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商）同為國家開發投資集團有限公司所控制集團公司的成員，國投瑞銀基金管理為安信國際證券（香港）有限公司的「關連客戶」。

我們已向聯交所申請，而聯交所已根據上市規則附錄六第5(1)段授予我們書面同意，允許國投瑞銀基金管理（安信國際證券（香港）有限公司）的「關連客戶」在符合若干條件下作為基石投資者代康力電梯認購並持有發售股份。進一步詳情請參閱本招股章程「我們的基石投資者」一節。

董事及參與全球發售的各方

董事

姓名	住址	國籍

執行董事

謝煒先生	北京市海淀區如緣居南里 1號3層3單元302室	中國

周立燁女士	北京市西城區果子巷 1號樓2單元1201室	中國

非執行董事

江南先生	香港特別行政區貝沙灣道28號 貝沙灣1期7座8樓B室	中國

賀亞敏女士(前稱賀麗媛)	北京市朝陽區南湖東園一區 102樓2601室	中國

喬曉潔女士(前稱喬曉杰)	北京市海淀區八里莊北里 23樓402號	中國

獨立非執行董事

陳杰平博士	上海浦東明月路188弄10-1001號	中國

韓踐博士	北京市海淀區褐石園27號樓 1單元102室	美國

黃誠思先生	香港特別行政區九龍 柯士甸道西1號 君臨天下1座59樓E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」一節。

參與全球發售的各方

聯席保薦人及聯席代表
(按字母順序)

中國國際金融香港證券有限公司
香港
中環
港景街1號
國際金融中心1期29樓

**HSBC Corporate Finance (Hong Kong)
Limited**
香港
皇后大道中1號

聯席全球協調人
(按字母順序)

中國國際金融香港證券有限公司
香港
中環
港景街1號
國際金融中心一期29樓

中信里昂證券有限公司
香港
金鐘道88號
太古廣場一期18樓

安信國際證券(香港)有限公司
香港
中環
交易廣場第一座39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

聯席賬簿管理人
(按字母順序)

農銀國際融資有限公司
香港
中環干諾道中50號
中國農業銀行大廈11樓

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

中國國際金融香港證券有限公司
香港
中環
港景街1號
國際金融中心一期29樓

中信里昂證券有限公司
香港
金鐘道88號
太古廣場一期18樓

招銀國際融資有限公司
香港
中環
花園道三號
冠君大廈45樓

安信國際證券(香港)有限公司
香港
中環
交易廣場第一座39樓

香港上海滙豐銀行有限公司
香港
皇后大道中1號

華融國際證券有限公司
香港金鐘道88號
太古廣場二座
A單元16樓&A單元17樓

聯席牽頭經辦人
(按字母順序)

華泰金融控股(香港)有限公司
皇后大道中99號
中環中心62樓

申萬宏源證券(香港)有限公司
香港
軒尼詩道28號19樓

農銀國際證券有限公司
香港
中環干諾道中50號
中國農業銀行大廈10樓

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

中國國際金融香港證券有限公司
香港
中環
港景街1號
國際金融中心一期29樓

中信里昂證券有限公司
香港
金鐘道88號
太古廣場一期18樓

招銀國際融資有限公司
香港中環
花園道三號
冠君大廈45樓

安信國際證券(香港)有限公司
香港
中環
交易廣場第一座39樓

香港上海滙豐銀行有限公司
香港
皇后大道中1號

華融國際證券有限公司
香港金鐘道88號
太古廣場二座
A單元16樓&A單元17樓

華泰金融控股(香港)有限公司
香港
皇后大道中99號
中環中心62樓

利弗莫爾證券有限公司
香港
九龍
長沙灣道833號
長沙灣廣場二座
12樓1214A室

申萬宏源證券(香港)有限公司
香港
軒尼詩道28號19樓

本公司的法律顧問

有關香港及美國法律：
瑞生國際律師事務所
香港中環
康樂廣場8號
交易廣場1座18樓

有關中國法律：
天元律師事務所
中國北京市西城區
豐盛胡同28號
太平洋保險大廈10層

聯席保薦人及包銷商的法律顧問

有關香港及美國法律：
方達律師事務所
香港中環
康樂廣場8號
交易廣場1座26樓

有關中國法律：

北京市競天公誠律師事務所

中國北京市

建國路77號

華貿中心3號寫字樓34層

申報會計師及獨立核數師

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

獨立行業顧問

中指研究院

中國北京市豐台區

郭公莊中街20號

A座11樓

收款銀行

中國銀行(香港)有限公司

香港

花園道1號

交通銀行股份有限公司

香港分行

香港

中環

畢打街20號

會德豐大廈

地下B號舖及地庫、地下C號舖、
1樓至3樓、16樓01室及18樓

合規顧問

第一上海融資有限公司

香港

德輔道中71號

永安集團大廈19樓

公 司 資 料

註冊辦事處	香港 灣仔港灣道1號 會展廣場辦公大樓 47樓4702-03室
公司總部及中國主要營業地點	中國北京市 復興門外大街A2號 中化大廈2樓
本公司網站	www.jinmaowy.com (本網站內容不構成本招股章程的一部分)
公司秘書	何詠紫女士 (特許秘書、特許管治專業人員以及香港公 司治理公會及英國特許公司治理公會資深 會員) 香港 皇后大道東183號 合和中心54樓
授權代表(就上市規則而言)	周立燁女士 北京市 西城區 果子巷1號樓2單元 1201室 何詠紫女士 (特許秘書、特許管治專業人員以及香港公 司治理公會及英國特許公司治理公會資深 會員) 香港 皇后大道東183號 合和中心54樓
審計委員會	陳杰平博士(主席) 黃誠思先生 喬曉潔女士

公 司 資 料

薪酬委員會及提名委員會

韓踐博士 (主席)

陳杰平博士

賀亞敏女士

戰略與投資委員會

江南先生 (主席)

謝煒先生

周立燁女士

黃誠思先生

香港股份過戶登記處

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

星展銀行有限公司香港分行

香港

皇后大道中99號

中環中心18樓

本行業概覽章節載有源自政府刊物、其他刊物及我們委託中指研究院編製的市場調研報告的資料及統計數據。

自政府官方刊物摘錄的資料未經我們、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、任何包銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理人或代表或參與上市的任何其他人（中指研究院除外）獨立核實，且我們就其正確性或準確性不作任何陳述。因此，本節所載來自政府官方來源的資料未必準確，投資者不應過度依賴。

研究背景及方法

我們委託中指研究院編製有關中國物業管理行業的市場調研報告（「**中指研究院報告**」），總費用為人民幣0.8百萬元，並在適用的情況下以自公開來源獲得的數據對其進行補充。中指研究院為一家由500多名專業分析師組成的專家團隊創辦的獨立房地產研究機構。中指研究院在研究及追蹤中國物業管理行業方面擁有豐富的經驗，並自2008年起已對物業服務百強企業展開研究。在研究中，中指研究院主要考慮於過往三年內平均管理至少十處物業或總建築面積達500,000平方米的物業管理公司。中指研究院採用研究參數及假設，並從多個一手及二手來源收集數據，包括物業管理公司的數據（包括來自報告統計數據、網站及市場推廣材料的數據）、其進行的調查、自中國房地產指數系統收集的數據、中國房地產統計年鑒、政府機關的公開資料及其為早前刊發的報告所收集的數據。中指研究院主要通過評估各物業管理公司的物業管理規模、經營表現、服務質量、發展潛力及社會責任對物業管理公司的綜合實力進行排名。中指研究院主要根據收入增長、在管總建築面積增長、儲備建築面積及僱員人數及組成評估物業管理公司的發展潛力。本節中的數據分析主要基於對中國物業服務百強企業的研究而進行。

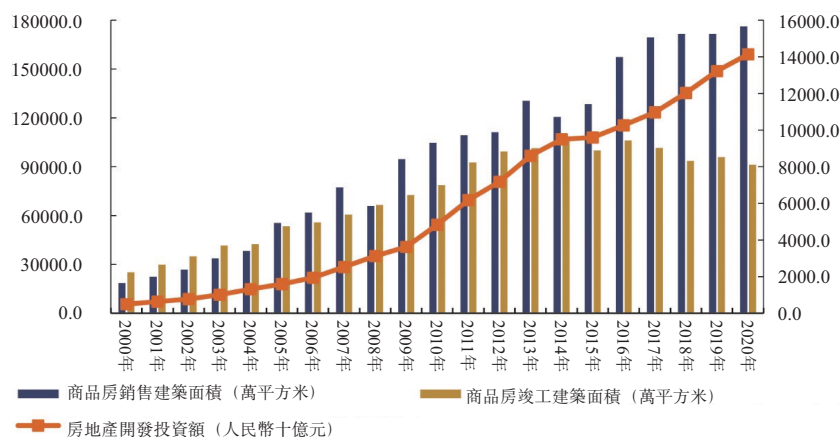
於編製中指研究院報告時，中指研究院假設：(i)中國及世界的社會、經濟及政治情況於預測期間將保持穩定；(ii)中國政府對物業管理行業的政策於預測期間將不會發生變動；(iii)相關統計局的所有已刊發數據均屬準確；及(iv)自相關地方房屋管理局獲得有關住宅銷售交易的所有資料均屬準確。

中國房地產市場發展概覽

根據中指研究院的資料，中國國內生產總值（或GDP）從2016年的人民幣74.6萬億元增加至2020年的人民幣101.6萬億元，複合年增長率為8.01%。相較傳統增長推動因素，新GDP增長推動力聚焦於優化經濟結構及提升生活質量。

根據中指研究院的資料，受經濟快速發展、利好貨幣政策及強勁的需求帶動，中國房地產市場在過去20年發展迅速。根據中指研究院的資料，房地產開發投資總額由2016年的人民幣10.2萬億元增加至2020年的人民幣14.1萬億元，複合年增長率為8.4%，而住宅房地產投資總額由2016年的人民幣6.9萬億元增加至2020年的人民幣10.4萬億元，複合年增長率為11.0%。根據中指研究院的資料，商品房的合約銷售建築面積由2016年的16億平方米增加至2020年的18億平方米，複合年增長率為2.9%。根據中指研究院的資料，在建住宅商品房的總建築面積由2016年的76億平方米增加至2020年的93億平方米，複合年增長率為5.1%。該等增長為物業管理行業的發展提供絕佳機會。

下圖載列於所示年度的商品房合約銷售建築面積、商品房累計竣工建築面積及房地產開發投資總額。



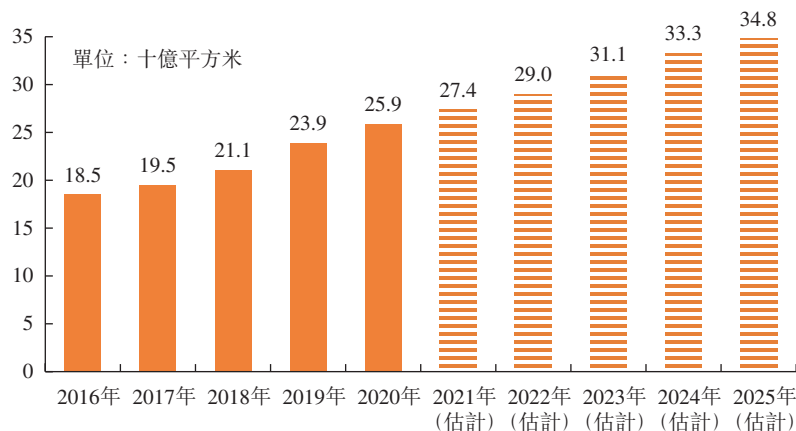
資料來源：中指研究院

中國物業管理行業

概覽

中國物業管理行業始於1981年，當時國內第一家物業管理公司於深圳經濟特區成立。繼《物業管理條例》於2003年正式頒佈、《中華人民共和國物權法》於2007年正式頒佈及《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》於2021年正式頒佈後，物業管理行業的監管框架日趨完善及成熟。同時，行業確立了一個公開公平的市場制度，促進了中國物業管理行業的顯著成長。現今，中國物業管理行業服務於多類物業，包括住宅物業、商業物業、寫字樓、公共物業、產業園、學校、醫院及其他物業。

下圖載列於所示年度中國物業管理行業按在管建築面積計的歷史及預測市場規模：



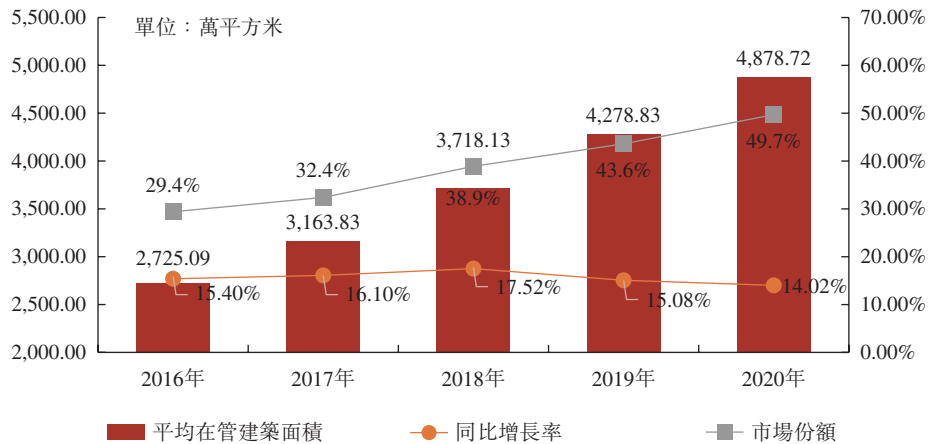
資料來源：中指研究院

物業管理服務

根據中指研究院的資料，近年來，隨著中國城鎮化進程加快及人均可支配收入的持續增長，物業服務百強企業的在管總建築面積及在管物業數目快速增長。根據中指研究院的資料，物業服務百強企業的平均在管建築面積從2016年的27.3百萬平方米增加至2020年的48.8百萬平方米，複合年增長率為15.7%。同時，物業服務百強企業於2020年的平均在管物業數目為244處，自2016年以來的複合年增長率為10.1%。物業服務百強企業的市場份額從2016年的29.4%增加至2020年的49.7%。

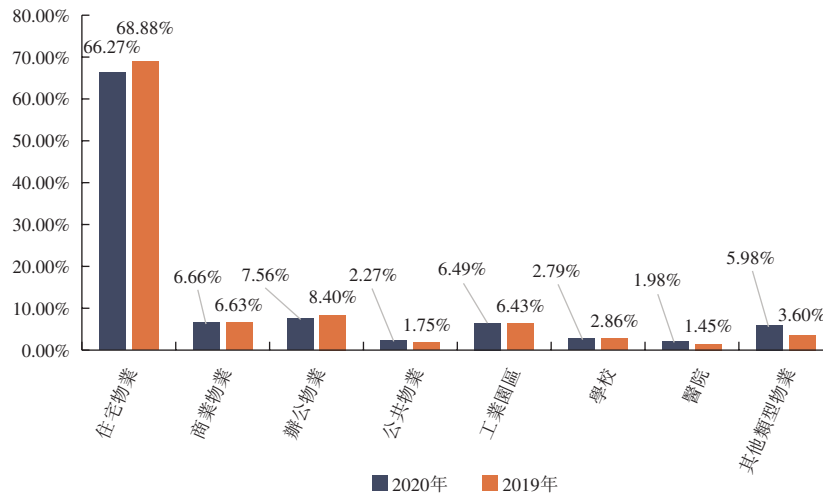
行業概覽

下圖載列於所示年度物業服務百強企業的平均在管建築面積及總市場份額：



資料來源：中指研究院

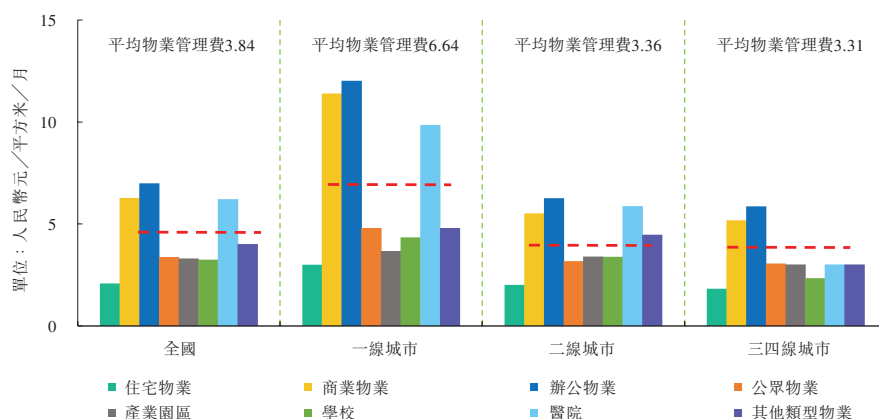
儘管住宅物業佔物業服務百強企業在管總建築面積的大部分，但中國物業管理公司亦尋求豐富其在管物業類型。下圖載列於2020年物業服務百強企業按物業類型劃分的在管建築面積。



資料來源：中指研究院

根據中指研究院的資料，在中國，物業管理服務費乃物業管理公司的主要收入來源。物業管理費可按包幹制或酬金制收取。根據中指研究院的資料，按包幹制收取物業管理費乃中國物業管理行業的主要收入模型，尤其是住宅物業，乃由於其簡化了業主及住戶就重大開支的集體決策流程從而提高效率，同時激勵物業管理服務提供商優化營運從而提高盈利能力。根據中指研究院的資料，對若干項目（通常為非住宅項目）而言，項目整體以打包價形式收取物業管理費，而不參考任何建築面積，亦是行業常規。

下圖載列於2020年物業服務百強企業在中國各線城市的住宅物業及非住宅物業的平均物業管理費。



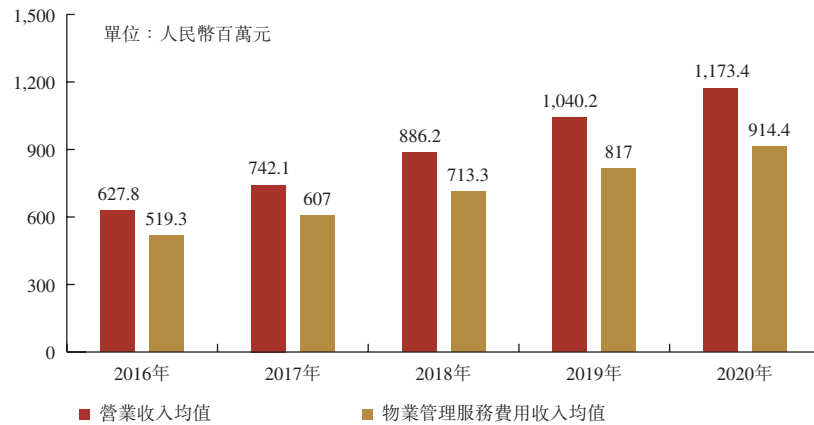
資料來源：中指研究院

於2020年，一二線城市住宅物業及商業物業的平均物業管理費通常高於三四線城市。

根據中指研究院的資料，物業服務百強企業的物業管理服務收入已透過內生增長及外部收購而取得穩步增長。根據中指研究院的資料，物業服務百強企業的物業管理服務平均收入由2016年的人民幣519.3百萬元增加至2020年的人民幣914.4百萬元，複合年增長率為15.2%。

行業概覽

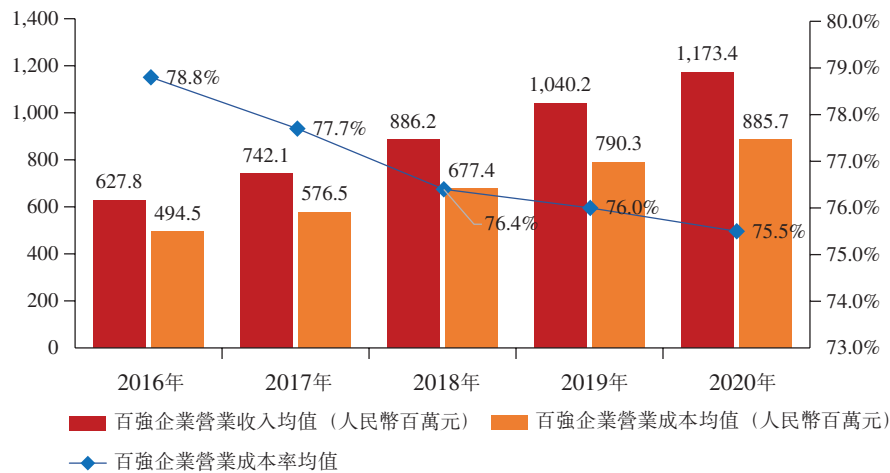
下圖載列於所示年度物業服務百強企業的物業管理服務平均收入。



資料來源：中指研究院

同時，物業服務百強企業於2020年的平均運營成本達至人民幣885.7百萬元。隨著行業採納新技術進行成本控制，物業服務百強企業的平均運營成本佔平均收入的比例自2016年的78.8%下降至2020年的75.5%。

下表載列於所示年度物業服務百強企業的平均營運成本及營運成本收入比。



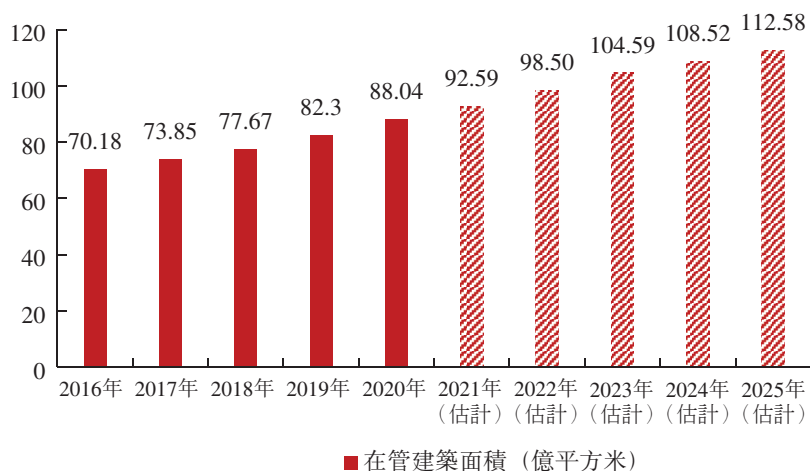
資料來源：中指研究院

中國東部地區及北部地區的物業管理行業

東部地區

中國東部地區包括上海、江蘇省、安徽省、福建省、江西省及山東省。根據中指研究院的資料，該地區為中國經濟最發達的地區之一，其城鎮化率於2020年為67.7%。其GDP於2020年增加至人民幣39億元，2016年至2020年複合年增長率為5.8%。2020年該地區物業管理公司約6.24萬家，佔中國物業管理公司總數的31.2%。

東部地區的在管建築面積由2016年的70億平方米增加至2020年的88億平方米，複合年增長率為5.8%。於2020年，東部地區的在管建築面積佔中國在管總建築面積的34.0%。東部地區的在管建築面積預計於2025年達至113億平方米。下圖載列於所示年度中國東部地區的在管建築面積：

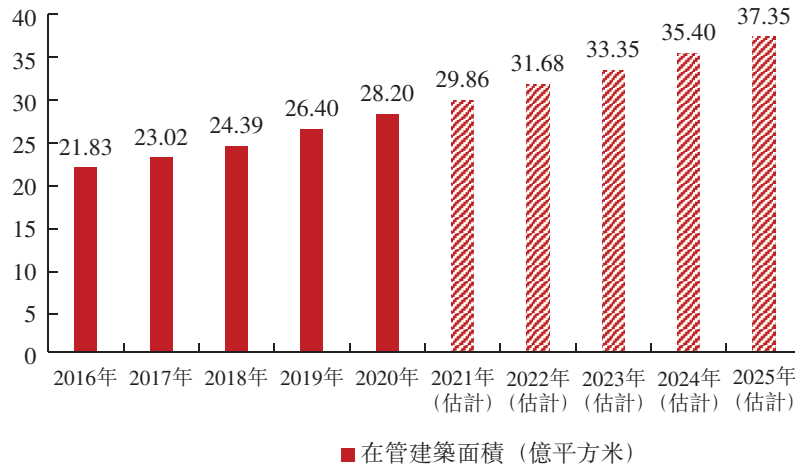


資料來源：中指研究院

北部地區

中國北部地區包括北京、天津、河北省、山西省和內蒙古 (包括呼和浩特、包頭和烏蘭察布)。根據中指研究院的資料，2020年北部地區城鎮化率為67.2%。其GDP於2020年增加至人民幣11億元，2016年至2020年複合年增長率為3.3%。2020年該地區物業管理公司約2.92萬家，佔全國物業管理公司總數的14.6%。

根據中指研究院的資料，北部地區的在管建築面積由2016年的22億平方米增加至2020年的28億平方米，複合年增長率為6.6%。於2020年，北部地區的在管建築面積佔全國在管總建築面積的10.9%，北部地區的在管建築面積預計於2025年達至37億平方米。下圖載列於所示年度中國北部地區的在管建築面積：

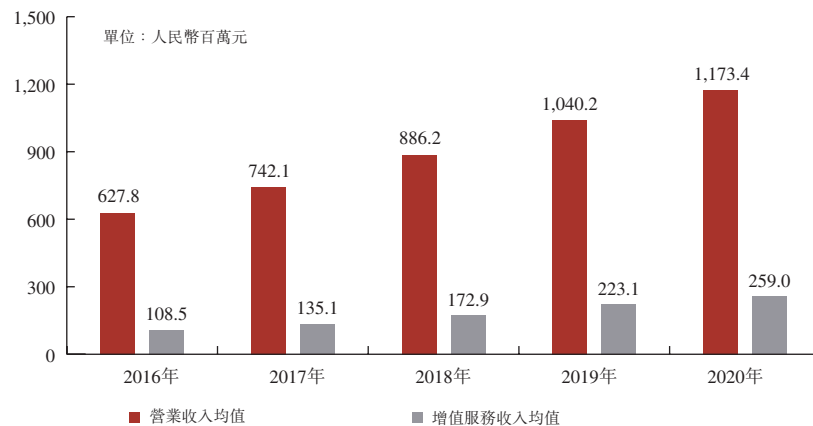


資料來源：中指研究院

增值服務

中國物業管理公司不斷擴展增值服務的範疇及內容。中國物業服務百強企業的增值服務平均收入由2016年的人民幣108.5百萬元增加至2020年的人民幣259.0百萬元，複合年增長率為24.3%。

下圖載列於所示年度物業服務百強企業的增值服務平均收入。

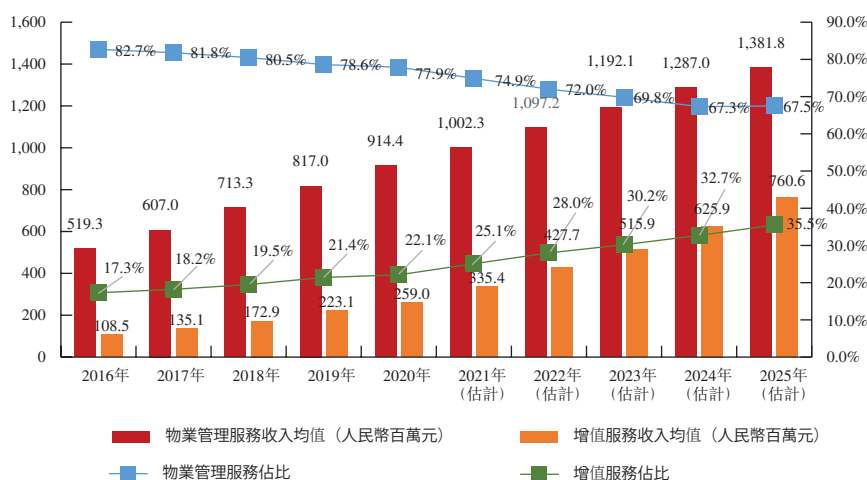


資料來源：中指研究院

就特定類型的增值服務而言，物業服務百強企業主要集中於線下增值服務，尤其是家政、其他家居相關服務、社區空間營運服務、房地產經紀服務及電商服務。根據中指研究院的資料，物業服務百強企業的社區空間營運服務收入佔社區增值服務收入的百分比自2019年的24.4%增加4.4%至2020年的28.8%。根據中指研究院的資料，物業服務百強企業的房地產經紀服務、電商服務、家政服務、家居服務及社區金融服務收入各自佔社區增值服務收入的百分比分別從2019年的19.6%、15.3%、11.6%、10.5%及2.1%減少至2020年的16.9%、14.5%、4.4%、8.3%及1.0%。

物業管理公司亦提供非業主增值服務，包括向物業開發商提供案場服務，協助其銷售及營銷活動，以及提供諮詢及工程服務等其他增值服務。物業管理公司憑藉一線物業管理專業技能，深入了解客戶偏好，在滿足客戶需求方面具有領先優勢。2020年，物業服務百強企業增值服務的平均收入達至人民幣259百萬元，複合年增長率為24.3%。物業服務百強企業非業主增值服務平均收入於2019年及2020年分別為人民幣122百萬元和人民幣142百萬元，分別佔同年增值服務收入的54.7%及54.9%。

增值服務收入佔比由2016年的17.3%上升至2020年的22.1%，預計於2025年將達至35.5%。下圖載列於所示年度物業服務百強企業的物業管理服務收入及增值服務收入情況。



資料來源：中指研究院

行業增長推動力

根據中指研究院的資料，中國物業管理行業的發展得益於以下主要推動力：

利好政策

出台利好法律法規及政策乃中國物業管理行業健康發展的重要基礎。國務院於2003年6月頒佈《物業管理條例》，乃中國物業管理行業監管歷史的里程碑。其後，一系列支持物業管理行業發展的利好政策相繼生效，包括於2014年12月發佈的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(要求省級價格主管部門廢止對保障性住房、房改房、老舊住宅社區及前期物業管理服務以外的非保障性住房的所有價格控制或指導政策)及於2015年11月發佈的《國務院辦公廳關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》(旨在將提供物業管理服務進一步標準化，以作為住宅服務業產業升級及多元化的一部分)。此外，政府職能及職責的分權改革令對公共及其他物業的物業管理服務需求增加，且為物業管理公司帶來更多機遇，以擴大其公共及其他物業的物業管理服務規模。該等法律及政策共同開創並將持續提供扶持性環境，並加快行業及中國物業管理公司的發展。於2014年8月，國家發改委發佈《關於促進智慧城市健康發展的指導意見》，對中國智慧城市建設作出了全面部署。於2018年12月，國家發改委及網信辦發佈《關於繼續開展新型智慧城市建設評價工作深入推動新型智慧城市健康快速發展的通知》。其他相關政府部門亦頒佈與智慧城市建設各方面相關的具體政策。該等政策為中國物業管理公司的智慧城市建設提供全面的政策支持及清晰指引。

建議訂立「三道紅線」標準

根據住建部與中國人民銀行於2020年8月聯合召開的座談會，住建部與中國人民銀行提出限制性規則以限制房地產公司的付息債務及融資活動增長。該規則設立三道標準，包括：

- 第一道紅線：債務資產比率（剔除預收款）不得高於70%；
- 第二道紅線：淨資產負債比率不得高於100%；及
- 第三道紅線：現金與短期債務比率不低於1.0倍。

按照以上標準，房地產公司將按顏色分為四級，每級須遵守不同限制：

- 紅色：財務比率超越三道紅線的公司不得增加付息債務；
- 橙色：財務比率超越兩道紅線的公司最多可按年增加其付息債務5%；
- 黃色：財務比率超越一道紅線的公司最多可按年增加其付息債務10%；及
- 綠色：財務比率並無超越任何一道紅線的公司最多可按年增加其付息債務15%。

根據中指研究院的資料，建議訂立「三道紅線」主要是為了抑制部分重債物業開發商過度擴張，提高物業開發商融資的市場化、規範化和透明度。預期擬出台的「三道紅線」標準法規將加快房地產公司去槓桿的進程及推進中國房地產行業的健康發展。房地產行業的短期投資和短期融資預計將減少。長期看來，土地拍賣市場將趨於穩定，長期融資成本有望下降。

部分物業開發商無法再通過使用財務槓桿實現快速、大規模的擴張，這可能會減緩房地產市場的增長，並對物業管理行業產生不利影響。擬出台的的法規預計將有利於具有資本充足優勢的房地產公司，例如大型物業開發商和國有企業，因此不大可能對隸屬於該等房地產公司的物業管理服務提供商的業務及財務表現產生重大負面影

響，因其許多項目均來自關聯方。物業管理行業將因其輕資產模式而變得具有吸引力，物業管理公司須提高從獨立第三方獲得項目的能力，以使其收入來源多樣化，提供更全面的服務並實現規模經濟。

中國城鎮化進程加快及人均可支配收入增加推動需求增加

近年來，中國的城鎮化水平及人均可支配收入顯著提高，促進了物業管理行業的發展。根據中指研究院的資料，中國的城鎮化率（即居住在城鎮地區的人口比率）從1999年的34.8%增至2020年的63.9%，而城鎮人口每年增加約20.6百萬人。中國物業管理行業預期將隨著城鎮化水平的提高而繼續增長。此外，根據中指研究院的資料，城鎮人口的人均可支配收入亦穩步增加至2020年的人民幣43,834元，自2016年以來的複合年增長率為6.9%，推動對更好的生活條件及優質物業管理服務的需求增加，也為物業管理公司創造發展機會。

供應增長

隨著城鎮化進程加快及人均可支配收入不斷增長，中國商品房的供應亦急劇增加。根據中指研究院的資料，中國商品房的合約銷售總建築面積從2016年的16億平方米增加至2020年的18億平方米，複合年增長率為2.9%，而新建商品房的總建築面積從2016年的17億平方米增加至2020年的22億平方米，複合年增長率為6.7%。房地產市場的持續擴張已為物業管理行業的發展提供有利機會。

市場趨勢

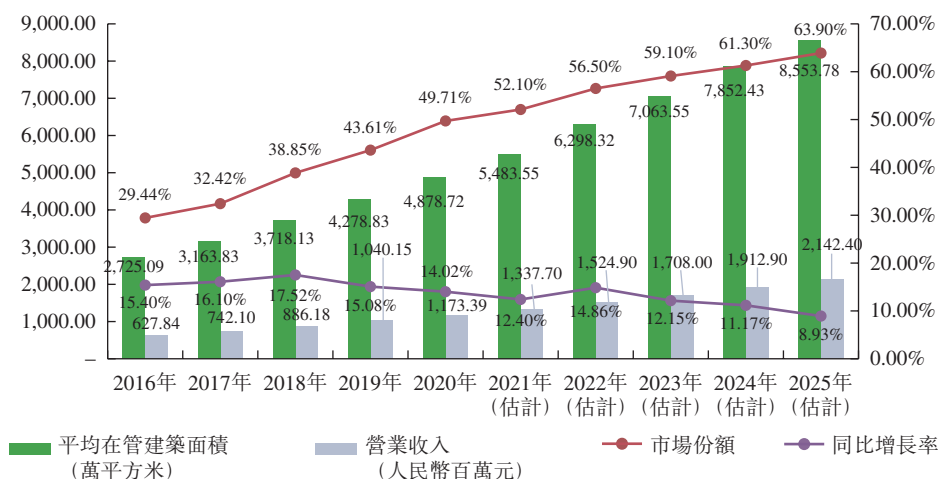
中國物業管理行業的主要市場趨勢包括：

市場集中度提高

中國物業管理行業分散且競爭激烈。為擴大在管建築面積及實現規模經濟以強化市場地位，大型物業管理公司通過內生增長及收購中小型物業管理公司以積極加快其擴張步伐。許多已在聯交所上市的物業管理公司亦正在中國尋求潛在的目標物業管理公司。隨後，市場集中度繼續提高。根據中指研究院的資料，物業服務百強企業的

平均在管建築面積從2016年的27.3百萬平方米增加至2020年的48.8百萬平方米，複合年增長率為15.7%。同時，中國物業管理公司的在管總建築面積於2016年至2020年按8.8%的複合年增長率增長。

下圖載列於所示年度物業服務百強企業的平均在管建築面積、按在管總建築面積計的合計市場份額及同比增長率：

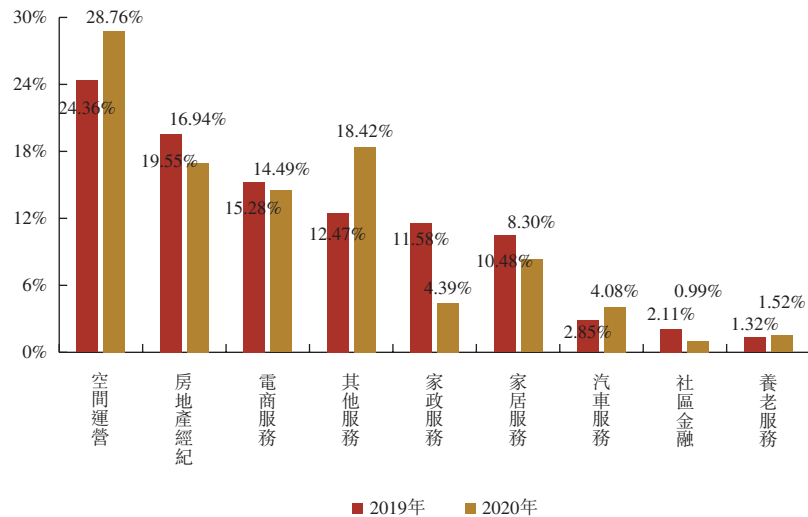


資料來源：中指研究院

多元化的收入來源及物業管理類型

隨著互聯網、手機應用程式、雲計算、人工智能及其他相關技術的廣泛應用，連同中國政府的政策支持，物業管理公司不斷參與開發智能及智慧管理系統。透過整合線上及線下信息及資源，該等公司務求將其各項服務數字化、自動化、現代化及連接起來，並向業主、住戶及租戶提供一站式服務平台。物業管理公司亦通過提供各種具更高盈利能力的增值服務而不斷增加收入來源。該等增值服務主要包括向物業開發商提供交付前服務及諮詢服務，以及向業主及住戶提供社區增值服務，如社區空間運營服務、電商服務、房地產經紀服務及其他各種定制服務。此外，借助中國的進一步城鎮化及利好政策，物業管理公司已通過利用其專業物業管理經驗及成熟服務能力，開始提供城市服務。再者，物業管理公司亦不斷多元化在管非住宅物業類型，乃由於該等物業的利潤率一般高於住宅物業。

下圖載列於所示年度物業服務百強企業按服務類型劃分的增值服務收入：



資料來源：中指研究院

專業化的僱員及提升的服務質量

為提高服務質量及降低勞工成本，大部分物業服務百強企業已自行設立內部標準化操作程序，且於其日常營運中不斷採用信息技術。該等公司亦持續將業務營運中的勞動密集型工作外包予分包商，同時更加重視招聘和培訓專業化及熟練僱員，促進智慧管理及信息技術的實施，並推動創新以便維持其領先的市場地位。

市場化

過去，物業管理服務一直由物業開發公司的聯屬公司提供。近年來，由於中國物業管理行業的市場化水平不斷提高，故物業管理公司一直在探索新項目及開發各種增值服務，以加強其各自的競爭力及滿足市場需求。

中國政府還發佈了加強房地產及物業管理市場市場化的若干規定。例如，於2021年7月，住建部會同其他若干政府部門聯合頒佈《住房和城鄉建設部等8部門關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》。《通知》主要針對違法建設活動、房地產開發活動中的違法廣告、未按約定提供優質物業管理服務、違規使用公共區域等問題。有關詳情，請參閱「監管－對物業管理服務的法律監督」。根據指數研究院的資料，《通知》體現了中國政府在規範物業管理服務市場方面的持續努力，其中所提要求對中國的物業

管理服務提供商而言並不陌生，而是對現有法律法規的重申。在《通知》支持下，房地產行業及物業管理行業有望更加透明。提供優質服務的市場參與者預期將彰顯其強大的發展潛力。

以服務標準化作為擴展及高效營運的基礎

物業管理公司進行市場擴展的重要一步是提供標準化服務，這亦是中國物業管理行業的趨勢之一。其有助於物業管理公司提升服務質量，亦是跨地區業務營運可持續擴展的基礎。愈來愈多領先的物業管理公司致力提升物業管理服務的標準化水平，如社區智能系統，包括門禁系統及停車系統。

行業風險及挑戰

根據中指研究院的資料，中國物業管理行業面臨的風險主要包括：

- **競爭。**中國物業管理行業競爭日趨激烈。因此，業主有更多選擇，亦更加注重專業化及標準化的服務。
- **成本控制。**中國物業管理公司主要按包幹制收取物業管理費，以預先釐定的每月每平方米固定價格收取費用（即就所提供物業管理服務的全包費用）。因此，當所產生的成本及開支總額超出其收取的物業管理費時，物業管理公司將承擔有關差額，且可能不得於協議有效期內向物業開發商、業主或住戶收取額外費用。
- **物業管理協議來源有限。**中國頂尖物業管理公司通常為物業開發公司的附屬公司或聯屬公司。倘關聯物業開發公司不再委聘物業管理公司作為其物業管理服務提供商，則可能會對物業管理公司的表現造成不利影響。

- **勞工成本上漲。**中國物業管理行業屬勞動密集型行業。根據中指研究院的資料，截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，物業服務百強企業的僱員成本佔銷售成本的百分比分別為57.8%、59.1%及58.3%。近年來，多個地區的最低工資已上漲。由於市場集中度不斷提高，物業服務百強企業需要招聘更多僱員以擴大彼等的物業管理規模，因此，預期彼等將支付的僱員薪資及福利以及相關培訓及管理開支將不斷增加。
- **人才短缺。**物業管理行業需要大量人才以提高服務質量及擴大物業管理規模。倘物業管理公司無法招聘充足數目的合適人才，則其發展可能會受阻。
- **併購風險。**中國許多物業管理公司已通過併購擴大業務規模。然而，併購可能使該等公司因業務營運的複雜程度及規模、不熟悉企業文化及未能留住主要人員而面臨各種風險。
- **法律風險。**作為物業管理服務提供商，我們面臨工作安全風險，包括但不限於我們的僱員或分包商就傷害（無論是否致命）而提出的索賠。我們於提供服務時亦面臨可能因僱員或第三方分包商的疏忽或大意而提出的申索，且根據中國法律，我們可能須對我們住戶、租戶或業主所引致的損失承擔共同責任。

有關行業相關風險的更多資料，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險」。

競爭

競爭格局

中國物業管理行業分散且競爭激烈，而根據中指研究院的資料，2020年物業管理行業約有200,000家參與者。作為高端物業管理及城市運營服務提供商且擁有多樣化的物業管理組合，我們主要與中國大型全國性及區域物業管理公司在物業管理服務方面進行競爭。就增值服務而言，我們與其他物業管理公司以及提供類似服務的相關行業參與者進行競爭。

行業概覽

下表載列2020年物業服務百強企業於在管建築面積和總收入方面的前五名市場參與者。由於我們尚未就於本招股章程披露該等市場參與者身份取得其同意，並且，經中國指數研究院告知，我們須就用於計算各市場參與者市場份額的相關數據及資料向該等市場參與者承擔保密責任，因此我們於下文載列彼等的背景資料。

排名	名稱	在管建築面積 的市場份額
1.	A公司	1.79%
2.	B公司	1.47%
3.	C公司	1.45%
4.	D公司	1.39%
5.	E公司	1.16%

排名	名稱	總收入 的市場份額
1.	A公司	2.50%
2.	E公司	1.69%
3.	F公司	1.62%
4.	C公司	1.61%
5.	B公司	1.29%

資料來源：中指研究院

附註：

1. A公司為一家成立於1992年的物業管理服務提供商，主要在中國350多個城市從事為住宅、商業及公共物業提供物業管理服務。A公司於聯交所主板上市。
2. B公司為物業管理服務提供商，主要在中國190多個城市從事綜合物業管理服務。B公司於聯交所主板上市。
3. C公司為一家成立於1992年的物業管理服務提供商，擁有超過20個物業管理品牌，主要在中國約200個城市從事物業管理服務、社區服務、公共及城市服務。C公司於聯交所主板上市。

4. D公司為一家在中國超過270個城市提供物業管理服務、智能建築服務及社區服務的公司。D公司於聯交所主板上市。
5. E公司為一家成立於1997年的物業管理服務提供商，主要在中國超過310個城市為住宅物業、寫字樓、主題公園、工業園區及公共物業提供服務。E公司於聯交所主板上市。
6. F公司為一家於1998年成立的住宅物業管理服務提供商，在中國180多個城市提供服務。F公司於聯交所主板上市。

根據中指研究院的資料，中國物業管理行業競爭激烈且分散。於2020年，我們的在管建築面積及總收入的市場份額分別約為0.07%和0.15%。我們深深根植於中國東部和北部地區。根據中指研究院的資料，以2020年的在管建築面積計，我們於中國東部和北部地區的市場份額分別約為0.09%和0.11%。按每平方米收入計，我們於2020年在總部位於京津冀地區的物業服務百強企業中排名第五。按高端物業管理服務項目的在管建築面積計，我們於2020年在北京物業服務百強企業中排名第二。

我們擬透過戰略性收購或投資擴大業務規模。根據中指研究院的資料，2020年中國物業管理公司中有超過4,000家在管建築面積至少為1.0百萬平方米，且在該等公司中約600家與中國物業開發商並無關聯。該等物業管理公司可能更容易接納我們的收購或投資舉措，乃由於獲得我們作為一家上市物業管理公司及金茂集團的支持可提高其競爭能力。

儘管大量潛在收購或投資目標符合我們部分的甄選準則，我們正面臨與行業同行的競爭，尤其是在聯交所上市的公司，該等公司正於市場中積極尋求收購或投資機遇，概不保證我們最終可物色合適的目標。我們的未來收購亦面臨其他不確定性及風險，包括但不限於潛在而持續的財務責任及不可預見或隱藏負債，無法實現預期的目標、效益或提升營業收入機會以及分散資源及管理層注意力。有關詳情，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的併購未必能實現預期效益。我們在將收購業務與我們現有業務整合時或會面臨困難」。

僅少數參與者能夠於中國高端物業管理及城市運營服務市場中成功地管理多元化的物業組合，包括住宅物業、商業物業（如寫字樓及購物中心）、工業園區及公共物業，並實現不同物業類型之間的協同效應。自1995年以來，我們已打造了以金茂大廈為代表的高端住宅物業服務品牌、以Lanxiu City為代表的大型商業綜合體物業管理品牌及以凱晨世貿中心為代表的高端寫字樓物業管理品牌。於2021年，我們在克而瑞研究發佈的「中國物業服務力高端服務品牌」榜單中的前10家公司中位居第一。於2020年，我們亦榮獲「中國高端物業服務領先企業」及「中國物業服務專業化運營領先品牌企業」等榮譽稱號。根據中指研究院的資料，我們按綜合實力在「2021年中國物業服務百強企業」中排名第17位。中指研究院從以下幾個方面對物業管理公司的綜合實力進行排名：(i)物業管理規模，此乃考慮到總資產、在管物業數量、在管建築面積及公司經營所在城市數量；(ii)經營業績，此乃考慮到總收入、毛利、淨利潤、每位員工的收入及經營成本佔總收入的百分比；(iii)服務質量，此乃考慮到客戶滿意率、物業管理費收繳率、物業管理合約續約率及星級社區數量；(iv)增長潛力，此乃考慮到收入增長、在管建築面積增長、儲備建築面積及僱員人數及構成；及(v)社會責任，此乃考慮到已繳納的稅款、創造的就業機會數量、保障性住房的在管總建築面積及企業捐贈金額。

該市場的許多參與者通常專注於提供物業管理服務，惟僅少數服務提供商成功地將物業管理服務與城市運營服務相結合，並在各分部中實現了均衡及高端的品質。物業管理服務進一步分為傳統物業管理服務及其他服務。傳統物業管理服務通常包括秩序、維保、保潔及衛生以及綠化。其他服務包括向物業開發商提供的增值服務及社區增值服務。我們於2021年榮獲「中國特色物業服務領先企業－MOCO服務體系」、「中國物業科技賦能領先企業」及「中國智慧城市服務領先企業」等榮譽稱號。

進入壁壘

根據中指研究院的資料，中國物業管理行業的進入壁壘主要包括：

- **品牌。**品牌聲譽對於物業管理公司的發展及擴展而言至為重要。由於消費者要求更高品質的物業管理服務，而物業管理行業參與者越來越多，物業管理公司極為需要提供優質服務。因此，品牌聲譽逐漸成為行業進入壁壘。我們與其他領先物業管理公司通過數十載的服務及運營，已於中國建立起品牌聲譽。相反，新入行者既無知名品牌亦無與行業參與者建立業務關係，打入市場時面臨更大挑戰。
- **經驗。**城市服務通常要求服務提供商具備豐富的項目經驗。於投標過程中，投標人須提供過往業務表現及其他相關支持材料。服務提供商需要制定滿足終端客戶個性化需求的綜合解決方案，包括前端設計、中端項目實施及後續運營及維護服務等。新從業公司難以在短時間內建立如此全面的服務能力。
- **技術壁壘及資本門檻。**物業管理行業涉及不同的服務領域，技術標準及要求差異頗大。例如，城市服務涉及涵蓋地下綜合管廊、地面管道維護、交通管治及河流水質等新設施及設備維護場景。此外，由於業務規模擴大，物業管理公司愈來愈傾向採用自動化及智能技術，如網絡互通、信息融合、智能樓宇管理、通信自動化、大數據及雲計算。多間公司陸續使用智慧管理系統及設備取代密集的人工作業，引進企業信息管理系統及推廣智慧社區理念。管理效率已得到提升，使行業朝著技術主導的行業發展，這將進一步提高物業管理行業新入行者的資本門檻。

- **營運及管理。**由於物業管理行業的競爭日益激烈，行業參與者的核心管理人員的經驗及能力對於維持核心競爭力而言十分重要。成熟的物業管理公司一般已就物業管理程序、信息系統應用及財務管理發展出獨有的管理能力，因此在管理大型物業方面處於更有利的地位。
- **專業人才。**物業管理依賴人力勞動，不單須履行物業管理服務，亦要執行和創新出大數據和互聯網技術等技術解決方案。此外，物業管理業務模式的創新（尤其是向業主及物業開發商推出增值服務）需要優秀僱員的大力支持。除了專業的技術能力外，彼等亦須對業務流程、管理標準、相關技術及應用場景具有深入的了解，並能夠根據地域特點提供合理的設計。物業管理公司越來越難招聘及挽留了解行業最新先進技術的有才幹人士，以助達成上述目標。

COVID-19疫情的影響

COVID-19疫情於2020年1月及2月對中國宏觀經濟及若干行業（如旅遊業、公共交通業及餐飲業）產生了影響。然而，根據中指研究院的資料，COVID-19疫情僅對物業開發行業及物業管理行業造成短期影響，預計中長期內對該等行業的影響有限。

根據中指研究院的資料，2021年上半年中國國內生產總值為人民幣532,167億元，較2020年同期增長12.7%。根據中指研究院的資料，2021年上半年中國房地產投資額為人民幣72,000億元，較2020年同期增長15.0%。根據中指研究院的資料，與2020年同期相比，2021年第一季度的全國累計住宅商品房合約銷售建築面積及新建住宅商品房建築面積均有重大改善。隨著中國COVID-19疫情得到控制及經濟活動逐步恢復，物業開發行業及物業管理行業亦開始復甦，原因為商品房購買需求繼續恢復。

COVID-19疫情對中國物業管理行業的短期影響主要是銷售及管理成本增加。鑒於物業管理公司處於中國抗擊COVID-19疫情的一線，其不得不承擔額外採購成本的財務負擔，以為其物業管理人員提供防護用品（如口罩、手套及消毒劑）及進行額外消毒程序。此外，在農曆新年假期延長期間，物業管理公司亦主要因為物業管理人員支付加班費而導致勞工成本增加。COVID-19疫情也給物業管理服務帶來挑戰，原因為防護用品不足，且難以對臨近的一組物業落實感染防控措施。因此，銷售及市場活動亦遭中斷，如新業務開發及增值服務的推進。

儘管存在上述對中國物業管理行業的短期影響，根據中指研究院的資料，COVID-19疫情爆發對中國物業管理行業的中長期影響有限，因為(i)於COVID-19疫情爆發期間，物業服務百強企業的現有在管建築面積及各自的物業管理費保持穩定；(ii)物業建設及投資活動已逐步恢復營運，物業管理項目預計將於其後交付；及(iii)中國政府對物業管理行業實施多項利好政策，例如稅收減免及政府補助。此外，根據中指研究院的資料，COVID-19疫情的爆發為物業管理行業帶來機會：

- *加快應用智慧管理及數字化。*自COVID-19疫情爆發以來，物業管理公司積極運用「互聯網+」、雲平台、智能門禁及智能停車場管理系統等技術，以提高感染防控效率。物業管理行業不斷增長的技術需求，預計將加速物業管理公司的信息技術系統升級，以及智慧管理及數字化的應用。
- *開發新的社區增值服務。*由於在COVID-19疫情期間，業主和住戶大多居家，為物業管理公司提供更多社區生活服務提供了機會。例如，更多業主及住戶通過在線服務平台訂購物業管理公司提供的現有增值服務，例如最後一公里配送服務。物業管理公司亦已開始提供新的增值服務，以改善業主及住戶的家居體驗，從而擴大收入來源。

- *提高品牌價值及聲譽。*自COVID-19疫情爆發以來，物業管理公司在感染防控方面發揮了重要作用，且彼等的服務已受到公眾的廣泛認可。因此，於COVID-19疫情期間，提供了高品質服務的物業管理公司的品牌價值及聲譽得到重大提升。該等正面影響可培養更強的客戶忠誠度以及促進日後物業管理項目的市場推廣。
- *物業管理水平得以提升。*隨著物業管理公司的風險規避意識於COVID-19疫情後逐漸增強，預計很多公司將通過強化內部政策及改善風險管理系統，以提高風險抵禦能力。
- *政府扶持力度加大。*中國政府陸續出台利好政策，以緩解COVID-19疫情帶來的短期負面影響。該等政策不僅直接緩解了疫情為物業管理公司帶來的成本壓力，亦可能有助於物業管理行業的長期可持續發展。
- *資本市場勢頭良好。*COVID-19疫情爆發導致2020年3月全球股票市場低迷，而物業管理公司已通過優於大盤的股價證明了彼等的反週期及風險抵禦能力。這推動了物業管理行業的投資勢頭，並預期在不久的將來繼續令物業管理公司可進入資本市場。

董事確認

董事在作出適當查詢後確認，自上述來源刊發日期以來，市場資料並無出現可能會限制、否定本節所載資料或對其造成不利影響的重大不利變動。

我們的業務運營受到中華人民共和國（「中國」）政府的全面監管和監督。本節載列我們需遵守的重要法律、法規及政策概要。除另有說明外，本節所述法律、法規及政策在全國範圍內適用。

對外商投資的法律監督

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

於2019年3月15日，全國人民代表大會（「全國人大」）通過《中華人民共和國外商投資法》（「外商投資法」），於2020年1月1日生效實施並取代《中華人民共和國中外合資經營企業法》、《中華人民共和國中外合作經營企業法》及《中華人民共和國外資企業法》，成為中國外商投資的法律基礎。

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

國務院於2019年12月26日頒佈並於2020年1月1日生效的《中華人民共和國外商投資法實施條例》，提供實施方案及詳細規則，以確保有效推行外商投資法。商務部（「商務部」）和國家市場監督管理總局（「市場監管總局」）於2019年12月30日頒佈並於

2020年1月1日生效的《外商投資信息報告辦法》則對於外商投資信息報告管理制度作出細化規定。根據商務部於2006年8月8日頒佈並於2006年9月8日生效，其後於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》，規定該等情景符合外國投資者收購國內企業。

《鼓勵外商投資產業目錄（2020年版）》（「**目錄**」）由國家發展和改革委員會（「**國家發改委**」）及商務部於2020年12月27日頒佈，並於2021年1月27日生效。於2019年6月30日頒佈的《鼓勵外商投資產業目錄（2019年修訂）》則同時廢止。

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

對物業管理服務的法律監督

2020年12月25日，住房和城鄉建設部（「**住建部**」）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》（「**《10號通知》**」），其中強調以下方面：(i)改善業主委員會的管治架構；(ii)改善及加強物業管理；(iii)規範維修基金的使用及管理；(iv)加強對物業管理服務的監督管理，包括建立物業服務信息披露制度及物業服務企業信用管理制度，完善物業管理招投標制度及退出制度。

於2021年7月13日，住建部會同其他七個部門聯合頒佈《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》（「**《55號通知》**」）。《55號通知》主要聚焦處理及糾正房地產開發、房地產服務銷售及購買、房屋租賃及物業管理服務等方面現存的待解決問題。該等待解決問題包括：(i)進行違反法律法規的建設活動、未有按設計圖紙文件進行建設活動及開發房地產過程中違反房屋銷售合約逾期交付房地產等；(ii)發佈有關房屋資源的違法欺詐廣告及虛假資訊、買賣房地產時囤積房屋資源等；(iii)非法經營業務及提交不完

整的、租賃房屋所需的租賃資訊等；(iv)未能按物業管理服務合約所述內容及標準提供服務；未能發佈有關物業服務費的資訊；收取超出合約規定或公示收費項目標準的費用；未經業主同意於業主共同持有的物業開展業務活動、侵佔或挪用業主共同擁有的經營收入；物業服務合約被依法解除或終止時，無正當理由拒絕從物業服務項目退出等。參與違法活動的房地產開發企業、房地產經紀人員、租賃公司及物業管理服務提供商予以警告、暫停業務運營以及吊銷營業牌照及證書，並應公開該等企業；倘彼等的活動涉嫌違法，案件應轉交予公安及司法部門依法查處。頒佈上述通知後，全國多個省級行政單位的相關政府部門（如江蘇、湖南、雲南、河北及福建）已基於通知所載原則作出詳盡計劃，以敦促實施及改善相關法規。

物業管理企業的資質

根據國務院於2003年6月8日頒佈、於2003年9月1日生效並於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年3月19日修訂的《物業管理條例》，對從事物業管理活動的企業實行資質管理制度。

根據建設部（已裁撤）於2004年3月17日頒佈、於2004年5月1日生效、於2007年11月26日及2015年5月4日修訂並由住建部於2018年3月8日廢止的《物業服務企業資質管理辦法》（前稱《物業管理企業資質管理辦法》），基於相關特定條件，物業管理企業資質等級分為一級、二級、三級。

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

根據國務院於2017年1月12日頒佈並於同日生效的《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》，取消物業管理企業二級及三級資質核定。

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

根據住建部於2017年12月15日頒佈並於同日生效的《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》，各地不再受理物業管理企業資質核定申請、變更、更換或補證申請，不得以任何方式要求將原核定的物業管理企業資質作為承接新物業管理項目的條件。

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

成立業主大會及業主委員會

根據全國人大於2020年5月28日頒佈，並於2021年1月1日生效的《中華人民共和國民法典》(「《民法典》」)，業主可成立業主大會並選舉業主委員會成員；成立業主大會及業主委員會的特定條件及程序應符合法律法規。地方人民政府有關部門及居民委員會應提供指引並協助成立業主大會及選舉業主委員會成員。

根據《物業管理條例》(2018年修訂)，同一物業管理區域的業主應按物業所在區、縣人民政府房地產行政部門的指引，或者按街道辦事處或鄉鎮人民政府的指引，

成立業主大會及選舉業主委員會。然而，倘只有一名業主，或業主人數較少且一致同意不成立業主大會，業主應（共同）履行業主大會及業主委員會的職責。

根據《關於印發〈業主大會和業主委員會指導規則〉的通知》：(1)一個物業管理區域應成立一個業主大會；倘只有一名業主，或業主人數較少且一致同意不成立業主大會，業主應（共同）承擔業主大會及業主委員會的職責；(2)倘物業管理區域內，已交付的專有部分面積超過建築物總面積的50%，根據物業所在區、縣人民政府房地產行政部門或者街道辦事處或鄉鎮人民政府的要求，建設單位應提交首屆業主大會會議所需的相關文件；(3)倘已符合成立業主大會的要求，業主提交籌備業主大會書面申請表後60天內，物業所在區、縣人民政府房地產行政部門或者街道辦事處或鄉鎮人民政府應負責組織及指導成立籌備小組以組織及召開首屆業主大會會議。

對於於往績記錄期間內本集團已訂立相關物業管理服務協議的物業而言，該等主要物業所在的北京、江蘇、浙江、上海、湖南及山東等省級行政部門已就成立業主大會及業主委員會頒佈詳盡要求。

委任物業管理企業

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

根據《民法典》，開發商依法與物業管理服務提供商訂立的前期物業管理服務合約，或業主委員會依法與由業主大會選定的物業管理服務提供商訂立的物業管理服務合約，對業主具有法律約束力。

根據《民法典》，選聘或解聘物業管理服務提供商或任何其他管理人，應當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，且應當經參與表決專有部分總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。在開發商與物業管理服務提供商依法訂立的前期物業管理服務合約訂明的服務期限屆滿前，倘業主委員會或業主與新物業管理服務提供商訂立的物業管理服務合約生效，則前期物業管理服務合約應當終止。物業管理服務期限屆滿後，倘業主未決定續聘或聘用新物業管理服務提供商，且物業管理服務提供商繼續提供物業管理服務，則原物業管理服務合約繼續有效，但服務期限應當並非固定。

物業管理服務提供商收費

根據國家發改委與建設部於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》(「**管理辦法**」)，物業管理服務收費應當區分不同物業的性質和特點分別實行政府指導價和市場調節價。實行政府指導價的，具體定價形式由省、自治區、直轄市人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。根據管理辦法，除實行政府指導價的情形外，物業管理服務收費實行市場調節價，具體的收費標準由物業管理企業及物業建設單位或業主協商確定。業主與物業管理企業可以採取包幹制或者酬金制等形式約定物業管理服務費用。包幹制是指由業主向物業管理公司支付固定物業管理費，盈餘或者虧損均由物業管理公司享有或者承擔的物業管理計費方

式。酬金制是指物業管理公司在預收的物業管理費中按約定比例或數額提取服務費，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的物業管理計費方式。

根據國家發改委與建設部（已裁撤）於2004年7月19日聯合頒佈及於2004年10月1日實行的《物業服務收費明碼標價規定》，物業管理企業向業主提供服務（包括按照物業管理服務協議約定提供物業管理服務以及按業主要求提供其他服務），應當實行明碼標價，標明服務項目、收費標準等有關情況。收費標準發生變化時，物業管理企業應當在執行新標準前一個月，將所標示的相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。物業管理企業不得利用虛假的或者使人誤解的標價內容、標價方式進行價格欺詐。不得在標價之外，收取任何未予標明的費用。

根據國家發改委與建設部（已裁撤）於2007年9月10日聯合頒佈及於2007年10月1日生效的《物業服務定價成本監審辦法（試行）》，物業管理服務定價成本，是指人民政府價格主管部門核定的社區物業服務社會平均成本。物業管理定價成本監審工作由政府價格主管部門負責組織實施，房地產主管部門應當配合價格主管部門開展工作。物業管理服務定價成本由人員費用、公用設施設備日常運行和維護費用、綠化養護費用、保潔衛生費用、秩序維護費用、公用設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其他費用組成。

目前，全國內尚未制定物業管理服務收費之政府指導價的統一標準。根據國家發改委於2014年12月17日頒佈並於同日生效的《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》，各省、自治區、直轄市價格主管部門應當辦理相關手續，並不遺餘力地放開具備競爭條件的住宅區內保障性住房及停車服務的價格。保障性住房、房

改房、老舊住宅小區和前期物業管理服務的物業管理收費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。該等政府指導價的基準價及價格浮動範圍因地區而異。

根據住建部和其他九個部門於2020年12月25日聯合頒佈並於同日生效的《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，住宅物業服務價格應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，可根據服務標準和物價指數等因素動態調整。提倡酬金制計費方式。城市住房和城鄉建設部門要公佈物業服務清單，明確物業服務內容和標準。物業行業協會要監測並定期公佈物業服務成本信息和計價規則，供業主和物業服務企業協商物業服務費時參考。引導業主與物業服務企業通過合約約定物業服務價格調整方式。物業服務價格實行政府指導價的，由有定價權限的價格部門、住房和城鄉建設部門制定並公佈基準價及其浮動幅度，建立動態調整機制。

物業管理服務外包

根據《民法典》及《物業管理條例》（2018年修訂），物業管理服務提供商可以將物業管理區域內的部分專項服務業務外包給專業性服務企業，但不得將該區域內的全部物業管理服務一併外包予第三方或在拆分所有物業管理服務後單獨外包予第三方。

停車服務

根據由住建部、國家發改委及公安部於2010年5月19日聯合頒佈並生效的《關於城市停車設施規劃建設及管理的指導意見》，對停車服務經營單位實行特許經營管理制度，制定市場准入和退出標準，公開、公平、公正地擇優選擇停車服務經營單位。

根據由國家發改委、住建部及交通運輸部於2015年12月15日聯合頒佈並於同日生效的《關於進一步完善機動車停放服務收費政策的指導意見》，主要由市場決定停車服務收費，逐步縮小政府關於停車服務的定價管理範圍。

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

消防管理服務

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

保安及護衛服務

根據國務院於2009年10月13日頒佈、於2010年1月1日生效及於2020年11月29日修訂的《保安服務管理條例》，物業服務提供商招用人員在物業管理區域內開展的護衛、巡邏、秩序維護等服務，應當自開始提供保安及護衛服務之日起30日內向所在地設區的市級人民政府公安機關備案。

房地產經紀業務

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

根據住建部、國家發改委、人力資源和社會保障部（「人社部」）於2011年1月20日頒佈，於2011年4月1日生效，以及於2016年3月1日修訂的《房地產經紀管理辦法》，房地產經紀是指房地產經紀機構和房地產經紀人員為促成房地產交易，向委託人提供

房地產居間、代理等服務並收取酬金的行為。設立房地產經紀機構和分支機構，須有足夠數量的房地產經紀，房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，向住房和城鄉建設（房地產）主管部門備案。

餐飲服務

根據全國人大常委會於2009年2月28日頒佈，於2009年6月1日生效，並於2015年4月24日、2018年12月29日及2021年4月29日修訂的《中華人民共和國食品安全法》及國家食品藥品監督管理總局頒佈，於2015年10月1日生效，並於2017年11月7日修訂的《食品經營許可管理辦法》，在中國銷售食品及經營餐飲業務應依法取得食品經營許可證。食品經營許可實行一地一證原則，即食品經營者在一個經營場所從事食品經營活動，應當取得一個食品經營許可證。未能取得食品經營許可證的食品經營者或會遭受以下懲處：(i)沒收違法所得收入、違法生產銷售的食品以及用於違法生產的工具、設施及原材料；及(ii)倘違法生產食品的價值低於人民幣10,000元，處以人民幣50,000元至人民幣100,000元的罰款；或倘有關價值等於或多於人民幣10,000元，處以食品價值10到20倍的罰款。

社區增值服務

《10號通知》就改善及加強物業管理提供指引，包括：(1)強化智慧物業管理服務能力的開發：應鼓勵物業管理服務企業應用物聯網、雲計算、大數據、區塊鏈及人工智能等技術，建立智慧物業管理服務平台，改善智慧物業管理服務水平。這需要收集房屋、設施及設備、業主委員會及物業管理服務企業的數據，共享城市管理數據，收集購物、家政、老人看護及其他生活服務數據，並確保該等數據不會被洩露或濫用，並提倡按法律法規與相關部門達成數據共享及應用；(2)提升設施及設備的智能管理水平：應鼓勵物業管理服務企業依託智慧物業管理服務平台作為支持，通過於電梯、消防系統、給排水系統等重要設施及設備設置傳感器，達成實時數據收集；及(3)促進線上線下服務綜合發展：應鼓勵合資格物業管理服務企業將業務擴展至老人看護、托兒所、家政、文化、健康、房地產經紀及快遞等領域，發掘「物業服務+生活服務」模式，以滿足住戶多元化及多層次的生活需求。應指引物業管理服務企業通過智慧物業管理服務平台提供定制產品及個人化服務。

根據全國人大常委會於2013年10月25日頒佈，並於2014年3月15日生效的《中華人民共和國消費者權益保護法》，從事為消費者提供產品或服務的業務運營商應保障消費者的合法權益，不得制定不公平及不合理的交易條件，亦不得通過應用標準條款或技術手段強制交易，且應清楚標示價格並提供正確完整的服務及產品資料，有關資料不得含有誤導或欺詐廣告。

對互聯網信息服務的法律監管

互聯網信息服務

根據國務院於2000年9月25日頒佈並分別於2014年7月29日和2016年2月6日修訂的《中華人民共和國電信條例》，增值電信業務是指利用公共網絡基礎設施提供的電信與信息服務的業務，須於營業前取得許可證。根據《中華人民共和國電信條例》隨附的《電信業務分類目錄(2015年版)》(最新由中華人民共和國工業和信息化部(「**工信部**」)於2019年6月6日修訂)，增值電信業務劃分為兩類。第一類增值電信業務包括互聯網數據中心業務、內容分發網絡業務、國內互聯網虛擬專用網業務和互聯網接入服務業務。第二類增值電信業務包括在線數據處理與交易處理業務、國內多方通信服務業務、存儲轉發類業務、呼叫中心業務、信息服務業務和編碼和規程轉換業務。在線數據處理與交易處理業務是指利用各種與公用通信網或互聯網相連的數據與事務／交易處理應用平台，通過公用通信網或互聯網為用戶提供在線數據處理和交易／事務處理的業務。信息服務業務指通過信息採集、開發、處理和信息平台的建設，通過公用通信網或互聯網向用戶提供信息服務的業務。

根據國務院於2000年9月25日頒佈並於同日生效、其後於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》，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。從事提供經營性互聯網信息服務的實體，應當申請辦理互聯網信息服務增值電信服務經營許可證。從事提

供非經營性互聯網信息服務須辦理備案手續。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提供有償服務。互聯網信息服務提供者變更其服務內容、網址等的，應在事前30日內向相關政府部門提出該變更申請。

倘實體在未取得經營許可證的情況下擅自提供經營性互聯網信息服務，或者提供超出許可範圍的服務，由省級電信管理機構責令限期改正。有違法所得的，沒收違法所得；並處違法所得三倍以上五倍以下的罰款。沒有違法所得或者違法所得不足人民幣50,000元的，處以人民幣100,000元至人民幣1百萬元的罰款。情節嚴重的，責令關閉網站。倘實體未履行備案手續，擅自提供非經營性互聯網信息服務，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。

根據於2016年6月28日由國家網信辦頒佈並於2016年8月1日生效的《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》，通過移動互聯網應用程序提供信息服務的實體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、擾亂公眾秩序、侵犯他人合法權利及權益等法律法規禁止的活動，或不得利用移動互聯網應用程序製作、複製、發佈及散播法律法規禁止的非法信息內容。國家網信辦負責全國移動互聯網應用信息內容的監督管理和執法工作。地方互聯網信息辦公室負責其各自轄區移動互聯網應用信息內容的監督管理和執法工作。

創茂科技為一家在中國註冊成立的有限公司，已於2020年11月6日完成其非經營性互聯網信息服務的備案手續，並就其在線數據處理及交易處理服務於2021年1月7日取得工信部頒發的增值電信業務經營許可證並於2021年12月10日更新。

信息安全

根據全國人大常委會於2016年11月7日頒佈、於2017年6月1日起施行的《中華人民共和國網絡安全法》，網絡運營者開展業務和提供服務，必須遵守法律法規，履行網絡安全保護義務。網絡運營者通過網絡提供服務，應當依照法律法規和國家標準的強制性要求，採取技術措施和其他必要措施，保障網絡安全穩定運行，有效應對網絡安全事件，防範網絡違法犯罪活動，維護網絡數據的完整性、保密性和可用性。此外，網絡運營者不得收集與其所提供服務無關的個人信息，亦不得在違反任何法律或行政法規或雙方協定的情況下收集或使用個人信息。

於2022年1月4日，網信辦及其他十二個中國監管機構共同修訂並頒佈《辦法》，於2022年2月15日生效。於2020年6月1日生效的《網絡安全審查辦法》同時廢止。《辦法》要求，關鍵信息基礎設施運營者預計其網絡產品和服務的採購在網絡產品和服務投入使用後影響或可能影響國家安全的，應向網絡安全審查辦公室申請網絡安全審查。此外，掌握超過1百萬用戶個人信息的運營者赴國外上市，必須向網絡安全審查辦公室申報網絡安全審查。

於2021年11月14日，國家網信辦頒佈《網絡數據安全管理條例(徵求意見稿)》(「《條例草案》」)，就保護個人信息數據、重要數據安全、數據跨領域安全管理及互聯網平台經營者義務等方面，監管數據處理者通過互聯網進行數據處理活動的具體要求。例如，倘發生以下情況的其中一項，數據處理者應於15個工作日內刪除個人信息或將個人信息匿名化處理：(i)已達成處理個人信息的目的或不再需要處理個人信息；(ii)於用戶協定的保存條款或特定個人信息處理規定已不再有效；(iii)已終止服務或該個人用戶已註銷其賬戶；及(iv)因使用自動數據收集技術，在未經個人用戶同意下無意收集的不必要個人信息或個人資料。未能遵守該等規定可能導致數據處理者需暫停服務、罰款、沒收非法盈利取消相關經營業務許可或業務牌照等處罰。

《條例草案》亦要求進行以下活動的數據處理者應申報網絡安全審查：(i)合併、重組或分發網絡平台經營者獲取大量與國家安全、經濟發展或者會影響或可能影響國家安全的公眾利益有關的數據資源；(ii)擬赴國外上市且處理一百萬人以上個人信息的數據處理者；(iii)擬赴香港上市且會影響或可能影響國家安全；或(iv)其他會影響或可能影響國家安全的數據處理活動。截至最後實際可行日期，官方並無闡明該等「影響或可能影響國家安全」活動的標準。倘香港上市公司或正申請於香港上市的公司的數據處理活動被視為「影響或可能影響國家安全」，而該公司並未按相關法律法規申報網絡安全審查，該公司將被要求採取整改行動、獲警告處分及／或遭強制處以行政處罰（每項違規事件處以介乎人民幣50,000元至人民幣500,000元罰款）。此外，倘該違規事件導致重大影響或該公司拒絕整改違規行為，該公司可能遭到更嚴重的處罰，如取消相關營業牌照及許可證。截至最後實際可行日期，由於《條例草案》尚未獲採納，《條例草案》的最終內容（特別是其實施條款）及其擬定採用或生效日期可能發生進一步變化且存在重大不確定性。

隱私保護

根據《民法典》，自然人的個人信息受法律保護。任何組織和個人在需要獲取他人個人信息時，應當依法獲取並確保他人個人信息的安全，不得非法收集、使用、加工、傳輸個人信息，不得非法買賣、提供或公開他人的個人信息。任何對個人信息的處理均應遵循合法、正當、必要原則，不得過度處理。信息處理者應採取技術措施和其他必要措施，確保其收集、存儲的個人信息安全，防止信息洩露、篡改、丟失。

全國人大常委會於2021年6月10日頒佈並於2021年9月1日起施行的《中華人民共和國數據安全法》規定，數據的範圍幾乎包括政企數字化轉型過程中從生產、經營、管理各個方面產生的所有信息記錄，並要求依法、妥善收集數據，不得竊取或以其他非法方式獲取數據。開展數據處理活動的單位應當建立健全全流程數據安全管理制度，組織開展數據安全教育培訓，採取技術措施和其他必要措施，保障信息安全。此外，

通過互聯網等信息網絡進行的數據處理活動，應當按照網絡安全等級保護制度進行。開展數據處理活動時，應加強風險監控，發現任何數據安全缺陷或漏洞應立即採取補救措施。發生數據安全事件，應當立即採取處置措施，按照有關規定及時告知用戶，並向有關主管部門報告。

2021年8月20日，全國人大常委會通過了《個人信息保護法》，自2021年11月1日起施行。《個人信息保護法》規定處理個人信息應有明確合理的目的，並應限於達到處理目的所需的最小範圍，採用對個人權益影響最小的方法，且不得處理與處理目的無關的個人信息。

於2012年12月28日，全國人大常委頒佈《關於加強網絡信息保護的決定》，以加強對互聯網信息安全和私隱的保護。因此，國家保護可用於識別公民身份並涉及公民私隱的電子信息。任何組織或個人不得竊取或者以其他方式非法獲取公民個人電子信息，不得向他人出售或非法提供公民個人電子信息。

於2013年7月16日，工信部發佈《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》，該規定於2013年9月1日生效，對在提供電信服務和互聯網信息服務中收集和使用用戶個人信息作出規管。該等條文對電信業務經營者及互聯網信息服務提供者收集的、能夠單獨或與其他信息結合顯示用戶身份的個人信息（包括用戶姓名、出生日期、身份證號碼、地址、電話號碼、賬號及密碼等）的收集、使用、披露及安全進行規管。具體而言，提供者須：(i)未經用戶同意，不得收集個人信息；(ii)不得將用戶的個人信息用於提供服務以外的任何目的；(iii)嚴格保密個人信息；及(iv)採取一系列保護措施，防止用戶個人信息洩露、被篡改或丟失。

根據工信部於2011年12月29日頒佈、於2012年3月15日生效的《規範互聯網信息服務市場秩序若干規定》，未經用戶同意，互聯網信息服務提供者不得收集與用戶相關、能夠單獨或者與其他信息結合識別用戶的信息（「用戶個人信息」），應明確告知用戶收集及處理個人信息的方式、內容和目的，收集的信息限於提供服務的最小範圍，且不得向他人提供用戶的個人信息，法律、行政法規另有規定的除外。

於2017年5月8日，最高人民法院和最高人民檢察院發佈《最高人民法院、最高人民檢察院關於辦理侵犯公民個人信息刑事案件適用法律若干問題的解釋》（「《解釋》」），自2017年6月1日起施行。《解釋》明確有關《中華人民共和國刑法》第253A條所規定「侵犯公民個人信息」罪行的若干概念，包括「公民個人信息」、「提供公民個人信息」和「以其他方法非法獲取任何公民個人信息」。此外，《解釋》明確認定本罪「情節嚴重」和「情節特別嚴重」的標準。

根據於2021年7月27日頒佈並於2021年8月1日生效的《最高人民法院關於審理使用人臉識別技術處理個人信息相關民事案件適用法律若干問題的規定》，物業管理服務提供者使用人臉識別技術侵犯自然人人格權益的，應當承擔侵權責任。倘物業管理服務提供者以人臉識別作為業主或物業使用人進出物業服務區的唯一認證方式，而業主或物業使用人有不同意該方式的，可要求其提供其他合理的認證方式。倘信息處理者與自然人訂立載有標準條款的合約，要求自然人授予其無限制、不可撤銷的權利或授權任意處理人臉信息的權利，則該標準條款將無效。

對中國勞動保護的法律監管

勞動合同法

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈，自1995年1月1日起施行，並於2009年8月27日和2018年12月29日修訂的《中華人民共和國勞動法》，用人單位必須依法建立和完善其規章制度，以確保勞動者享有勞動權利和履行勞動義務。用人單位必須建立、健全勞動安全和衛生制度，嚴格執行有關勞動安全的國家規程和程序，防範勞動安全事故和減少職業危害。勞動安全衛生設施應符合國家有關標準。用人單位必須為勞動者提供符合國家法規規定的安全衛生條件所必要的勞動防護設備，並為從事職業危害作業的勞動者進行定期健康檢查。從事特種作業的勞動者必須經過專門培訓並取得相應的資質。

根據於2007年6月29日由全國人大常委會頒佈、於2008年1月1日生效並於2012年12月28日經修訂的《中華人民共和國勞動合同法》，以及國務院於2008年9月18日頒佈及生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，用人單位與勞動者建立勞動關係應當訂立書面勞動合同。勞動合同應載列僱用的條款、職責、薪酬和紀律處分規則，以及終止勞動合同的條件。在已建立勞動關係但無訂立正式合約的情況下，應自勞動者開始工作後一個月內簽訂勞動合同。同時，規定勞動合同必須以書面形式擬定，經充分磋商達成共識後，用人單位與勞動者可訂立固定期限的勞動合同、非固定期限的勞動合同或以完成一定工作任務為期限的勞動合同。經與勞動者作充分磋商後達成協議或在符合法定條件的其他情況下，用人單位可依法終止勞動合同並解僱勞動者。

社會保險及住房公積金

根據全國人大常委會於2010年10月28日頒佈、自2011年7月1日起施行並於2018年12月29日經修訂的《中華人民共和國社會保險法》，以及其他相關中國法律及法規，例如《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及《企業職工生育保險試行辦法》，用人單位應向社會保險經辦機構辦理社會保險登記，並向涵蓋基本養老保險、基本醫療保險、生育保險、工傷保險和失業保險等社會保險計劃供款。基本養老、醫療和失業保險供款應當由用人單位和勞動者共同支付，而工傷保險和生育保險供款應只由用人單位支付。用人單位未能及時足額繳納社會保險保費供款的，由社會保險費徵繳機構責令在規定期限內繳付或者補充供款，並處以自到期日起計每天0.05%的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政主管部門處以欠繳金額一倍以上三倍以下的罰款。

根據中共中央辦公廳及國務院辦公廳於2018年7月20日頒佈的《國稅地稅徵管體制改革方案》，自2019年1月1日起，包括基本養老金保險費、失業保險費、生育保險費、工傷保險費及基本醫療保險費等所有社會保險費，將交由稅務部門統一徵收。根據於2018年9月13日頒佈的《國家稅務總局辦公廳關於穩妥有序做好社會保險費徵管有關工作的通知》以及於2018年9月21日頒佈的《人力資源和社會保障部關於貫徹落實國

務院常務會議精神切實做好穩定社保費徵收工作的緊急通知》，負責社保費徵收職能的所有地方部門，均嚴禁自行向企業追收過往欠繳社保供款。此外，於2018年11月16日頒佈的《國家稅務總局關於實施進一步支援和服務民營經濟發展若干措施的通知》重申，各級稅務機關一律不得對包括民營企業在內的納稅人以往年度的欠費自行組織開展追收工作。

根據國務院於1999年4月3日頒佈並於同日生效，以及於2002年3月24日和2019年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》，用人單位應當到主管的住房公積金管理中心進行登記，然後經該住房公積金管理中心審計後，代其職工到受託銀行辦理住房公積金賬戶開立手續。用人單位應當及時足額繳存住房公積金供款，不得遲繳或繳納不足。單位應當向住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。用人單位未為其職工辦理住房公積金登記或開立住房公積金賬戶的，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1萬元以上人民幣5萬元以下的罰款。用人單位未按期足額繳納住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳納；逾期未作出繳存款的，可向人民法院申請強制執行。

勞務派遣

根據人社部於2014年1月24日頒佈並於2014年3月1日生效的《勞務派遣暫行規定》，用人單位只能在臨時性、輔助性或者替代性的工作崗位上聘用被派遣勞動者，並應嚴格控制被派遣勞動者的數目不得超過勞動者總數的10%。

對知識產權的法律監管

商標

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，並分別於1993年2月22日、2001年10月27日、2013年8月30日及2019年4月23日修訂的《中華人民共和國商標法》(《商標法》)，以及國務院於2002年8月3日頒佈、於2014年4月29日修訂並於2014年5月1日生效的《中華人民共和國商標法實施條例》所保護。國家市監總局轄下商標局處理商標註冊並就註冊商標授出10年的有效期。倘註冊商標須於有效期屆滿後繼續使用，可每10年進行續期。商標註冊人可通過訂立商標授權合約，許可授權他人使用其註冊商標。就商標而言，《商標法》就處理商標註冊採用「先申請」原則。申請註冊的商標，凡與他人在同一種商品或服務或者類似商品或服務上已經註冊的或者初步審定並批准的商標相同或者近似，該商標註冊申請可能被駁回。申請商標註冊的任何人士不得損害他人現有的在先權利，或以不當方式搶先註冊他人已經使用並享有一定程度影響的商標。

專利

根據全國人大常委會於1984年3月12日頒佈，於1985年4月1日生效，分別於1992年9月4日、2000年8月25日、2008年12月27日及2020年10月17日修訂，並於2021年6月1日生效的《中華人民共和國專利法》，國家知識產權局負責管理全國的專利工作。直屬中央政府的各省、自治區、直轄市人民政府專利管理部門負責其各自行政區內的專利管理工作。中國的專利制度採用「先申請」原則，即兩個以上的申請人分別就同樣的發明或創造申請專利的，專利權授予最先提交申請的人。若想申請發明或實用新型專利，必須滿足以下三個標準：新穎性、創造性及實用性。發明專利的有效期限為20年，而實用新型及外觀設計專利的有效期為10年。他人必須取得專利持有人的許可或適當授權後，方可使用專利，否則將構成專利權侵權行為。

著作權

由全國人大常委會於1990年9月7日頒佈、於1991年6月1日生效，分別於2001年10月27日、2010年2月26日及2020年11月11日修訂，並於2021年6月1日施行的《中華人民共和國著作權法》規定，中國公民、法人或其他組織，其作品包括以文字、口述等形式創作的文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及計算機軟件，不論是否已發表，均享有該作品的著作權。著作權持有人可享有多種權利，包括發表權、署名權及複製權等。

國家版權局於2002年2月20日頒佈並於同日生效的《計算機軟件著作權登記辦法》規管軟件著作權、軟件著作權專有許可合約及軟件著作權轉讓合約登記。國家版權局主要負責全國軟件著作權登記管理工作，並認定中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心會向符合《計算機軟件著作權登記辦法》及國務院於2001年12月20日頒佈、於2002年1月1日生效並分別於2011年1月8日及2013年1月30日修訂的《計算機軟件保護條例》規定的計算機軟件著作權申請人授予登記證書。

域名

根據工信部於2017年8月24日頒佈並於2017年11月1日生效的《互聯網域名管理辦法》，工信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。域名註冊申請人應向域名註冊機構提供有關域名持有人身份的真實、準確及完整資料作註冊用途並訂立註冊協議。註冊程序完成後，申請人將成為相關域名的持有人。

對中國稅務的法律監管

所得稅

根據全國人大於2007年3月16日頒佈，於2008年1月1日生效，並分別於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》（「**企業所得稅法**」），以及國務院於2007年12月6日頒佈，於2008年1月1日生效及於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》（「**企業所得稅法實施條例**」），25%的稅率將適用於所有中國企業、外商投資企業及已在中國設立生產經營設施的外國企業的收

入。這些企業分類為居民企業或非居民企業。依照外國或外國地區的法律設立但其實際管理機構(指對企業的生產、經營、人事、會計事宜、財務等進行實質性及全面管理和控制的機構)在中國的企業被視為居民企業。因此，25%的稅率適用於他們來自中國境內及境外的收入。

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

中國與香港政府於2006年8月21日簽訂《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(「安排」)並自2006年12月8日起實行安排。倘股息受益人為一家香港居民企業，直接持有一家中國公司不少於25%的股權，則所徵收稅項應為分派股息的5%。10%的預扣稅率適用於一家中國公司向一名香港居民支付的股息，如果該香港居民持有中國公司的股權少於25%。

根據國家稅務總局(「國家稅務總局」)於2019年10月14日頒佈並於2020年1月1日生效的《非居民納稅人享受協定待遇管理辦法》，非居民納稅人自行判斷符合資格享受稅務條約待遇的，可在提交納稅申報表時或通過預扣代理作出預扣稅項申報時，自行享受稅務條約待遇，同時根據相關法規收集和保留相關備查文件，並接受稅務機關後續管理。

增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈，於1994年1月1日生效，並分別於2008年11月10日、2016年2月6日及2017年11月19日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》，以及財政部（「財政部」）於1993年12月25日頒佈，於同日生效並分別於2008年12月15日及2011年10月28日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》（統稱「增值稅法」），在中國境內從事銷售貨物、提供加工、修理及更換服務、有形動產或進口貨品租賃服務的納稅人，須繳納增值稅。除增值稅法特別列明外，銷售服務或無形資產的稅率為6%。

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

城市維護建設稅和教育費附加

根據國務院於2010年10月18日頒佈並於2010年12月1日生效的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，自2010年12月1日起，於1985年頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》、於1986年頒佈的《徵收教育費附加的暫行規定》以及國務院與主管相關財務及稅務當局的其他主管部門頒佈的其他規則和規例，將適用於外商投資企業、外國企業和外國個人。

根據國務院於1985年2月8日頒佈，可追溯至1985年1月1日，並經於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》，繳納消費稅、增值稅、營業稅

的單位和個人應繳納城市維護建設稅。城市維護建設稅是按實體和個人繳納消費稅、增值稅和營業稅的實際金額繳納，並應與上述稅項同時繳納。納稅人所在地在市區的，稅率應為7%；納稅人所在地在縣鎮的，稅率應為5%；納稅人位於市區、鄉村、城鎮以外的，稅率應為1%。

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

對外匯的法律監管

根據國務院於1996年1月29日頒佈，於1996年4月1日生效，並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》，人民幣一般可就經常賬項目（包括分派股息、貿易及服務相關外匯交易）自由兌換，但不能就資本賬項目（如直接投資、貸款、匯回投資及於中國境外投資證券等）自由兌換，除非取得國家外匯管理局（「**國家外匯管理局**」）事先批准。

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

根據國家外匯管理局於2019年10月23日頒佈並於同日生效的《國家外匯管理局關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》，在不違反現行《外商投資准入特別管理措

施(負面清單)》且相關國內投資項目屬真實合規的條件下，從事非投資業務的外商投資企業獲准以人民幣結算外匯資本，並根據法律以該人民幣資金進行境內股權投資。

對物業開發商的法律監督

房地產開發商借款標準及個人住房信貸管理

於2020年8月20日，住建部與中國人民銀行(「**中國人民銀行**」)召開會議指出，為進一步落實房地產長效機制，實施好房地產金融審慎管理制度，及增強房地產企業融資的市場化、規範化和透明度，住建部和中國人民銀行會同其他有關部門廣泛徵詢意見，制定重點房地產企業資金監管和融資管理條例，但該等條例尚未正式公佈。

於2020年12月28日，為建立銀行業金融機構房地產貸款集中度管理制度，中國人民銀行及中國銀保監會聯合發佈《聯合通知》，要求銀行業金融機構(不含境外分行)的房地產貸款餘額與該機構所有人民幣貸款餘額的比例(「**房地產貸款比例**」)及個人住房貸款餘額與該機構所有人民幣貸款餘額的比例(「**個人住房貸款比例**」)不得高於中國人民銀行及中國銀保監會釐定的房地產貸款比例上限或個人住房貸款比例上限，開發性銀行和政策性銀行參照執行該規定。房地產貸款集中度超過管理要求的銀行業金融機構，須制定於業務調整過渡期內逐步達到管理要求的調整方案。

穩定房價及促進房地產市場穩定健康發展的措施

於2018年5月19日，住建部發佈《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，要求所有地區應達致穩定房價、控制租金、降低槓桿、防範風險、調整結構及擔保預期、支持剛性住房需求及堅決抑制房地產投機等目標。切實提高中低價位和

中小型普通商品房在新建商品房供應中的比重。完善商品房土地供應方式，建立房價與地價聯動機制，防止地價推高房價。在重點城市，提高居住用地比例，建議居住用地佔城市建設用地的比例不低於25%。

全國人大於2021年3月12日頒佈並於同日生效的《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和2035年遠景目標綱要》，要求堅持房住不炒的原則，加快構建供應商多元化、支持渠道多元化的住房體系，並結合租購併舉，確保人人有住房、就業和住房平衡，及因地制宜實施一系列措施，夯實城市政府主體責任，穩定地價、房價和預期。

《55號通知》要求各地加大房地產市場秩序整頓力度。整改重點包括以下四個方面的問題：(i)房地產開發；(ii)物業銷售；(iii)物業租賃；(iv)物業服務。各地區對行政區域內的違法房地產開發企業、中介機構、物業租賃企業、物業服務企業、金融機構、網絡媒體及從業人員依法採取警告、約談、停業整頓、吊銷營業執照及資格證書等措施，並公開曝光；對涉嫌犯罪的，依法移送公安或者司法部門查處。

土地集中出讓政策

自2021年2月以來，全國多個省市的政府主管部門陸續發佈了就實施住宅用地「兩集中」同步出讓制度的相關要求，具體如下：

2021年2月23日，天津市自然資源和規劃局發佈《關於做好2021年住宅用地集中出讓有關工作的通知》(適用於天津)，要求2021年住宅用地「兩集中」(即：一是集中發佈出讓公告，原則上全年不超過3次；二是集中組織出讓活動)同步公開出讓。

2021年2月24日，青島市自然資源和規劃局發佈《堅決落實上級有關要求部署2021年住宅用地供應工作的通知》(適用於青島)，要求嚴格實行住宅用地「兩集中」同

步公開出讓，即集中發佈出讓公告、集中組織出讓活動，全年將分3批次集中統一發佈住宅用地的招拍掛公告並實施招拍掛出讓活動，引導市場理性競爭。

房地產稅改革的近期變動

於2011年，經國務院批准，上海及重慶開展個人住房房地產稅改革試點工作。上海及重慶的房地產稅已經徵收了十年，但其範圍和稅率非常有限。於2021年10月23日，全國人大常委會第三十一屆會議通過了《房地產稅改革政策》，授權國務院在若干地區進行房地產稅改革試點。《房地產稅改革政策》明確了房地產稅的徵稅對象為城鎮各類住宅及非住宅房地產，及土地使用權持有人和房屋所有人為房地產稅的納稅人。《房地產稅改革政策》授權國務院制定房地產稅試點的具體辦法，確定試點城市名單並向全國人大常委會備案。《房地產稅改革政策》亦授權試點地區的人民政府制定具體實施細則。根據《房地產稅改革政策》，房地產稅試點的期限為國務院正式發佈試點辦法之日起五年。截至最後實際可行日期，《房地產稅改革政策》尚未明確試點城市或地區、稅基或稅率或建議房地產稅的其他細節，而試點計劃的具體措施及實施細則亦尚未頒佈。

歷史與發展

概覽

我們的歷史可追溯至1993年，中化酒店作為中化集團的附屬公司成立，在中國北京為我們的控股股東中國金茂的前身及其附屬公司開發的物業提供物業管理服務。

本集團多年來與金茂集團維持緊密合作關係。憑藉與金茂集團長期穩定的關係，同時受惠於金茂集團的快速擴展，我們已成功為金茂集團及其合營企業和聯營公司開發的項目提供各種物業管理服務，並將服務進一步擴展至獨立第三方開發的項目。經過多年營運，除物業管理服務外，我們亦提供各種增值服務，包括社區增值服務及非業主增值服務。

截至2021年9月30日，我們的合約建築面積達到45.7百萬平方米，覆蓋中國22個省、自治區及直轄市的47個城市，地理上集中於中國一二線城市。截至同日，我們的在管總建築面積為23.2百萬平方米，橫跨中國20個省、自治區及直轄市的35個城市，包含96個住宅項目及41個非住宅項目。

我們的服務質素廣受認同，下列詳述的各項獎項及排名足以證明。

業務發展的主要里程碑

以下為本集團業務發展主要里程碑及成就的概要：

年份	事件
1993年	中化酒店成立，為金茂集團前身於中國北京開發的寫字樓中化大廈提供物業管理服務
1999年	我們透過金茂上海開始為金茂集團前身於中國上海開發的辦公室及商業綜合大樓上海金茂大廈提供物業管理服務

年份	事件
2007年	金茂物管於中國成立及從中化酒店接管中化大廈的物業管理業務，開始在中國北京為金茂集團開發的寫字樓北京凱晨世貿中心提供物業管理服務
2011年	我們擴大在管物業類型，開始為金茂集團開發的住宅物業提供物業管理服務 根據中指研究院的資料，我們首次獲評為中國物業服務百強企業服務質量Top 10
2013年	根據中指研究院的資料，我們首次獲評為中國物業服務百強企業
2015年	我們將業務覆蓋範圍擴展至中國其他城市，包括長沙、青島、南京及寧波
2016年	我們在北京、上海、廣州、長沙及重慶設立五個地區中心，推進我們的全國佈局 我們首次獲經濟觀察報納入中國藍籌物業榜
2018年	根據由獨立專業顧問公司賽惟諮詢進行的調查，我們的客戶滿意度達到92分，於81家業內領先的物業管理服務企業中排名第二
2019年	我們推出「回家」應用程序，從而構建閉環的智慧生活生態系統，整合線上線下服務，服務業主及住戶

年份	事件
2020年	我們的在管建築面積超過15百萬平方米 我們開始管理由獨立第三方物業開發商開發的住宅物業 根據中指研究院的資料，我們獲評為中國物業服務百強服務質量領先企業之一、中國辦公物業管理優秀企業及中國高端物業服務領軍企業
2021年	我們開始向獨立第三方提供城市運營服務 根據中指研究院的資料，我們按綜合實力位列中國物業服務百強企業第17名、獲認可為中國物業科技賦能領先企業及中國智慧城市服務領先企業。根據克而瑞研究的資料，我們位列高端物業服務力Top 10企業第一名

本集團的企業發展

本公司

本公司於2020年9月14日根據公司條例於香港註冊成立為有限公司，為中國金茂的全資附屬公司，並於重組完成後成為本集團的控股公司及上市主體。詳情請參閱下文「—重組」。

我們的附屬公司

我們透過中國各附屬公司開展業務。於往績記錄期間，為本集團收益及利潤作出重大貢獻的主要營運附屬公司為金茂物管及金茂上海。其各自的主要企業發展詳情（包括主要股權變動）載於下文。

金茂物管

金茂物管於2007年1月16日在中國成立，初始註冊資本為人民幣5,000,000元，於成立時開始經營業務，主要從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。於成立時，金茂物管由獨立第三方遠洋地產有限公司（當時稱為中遠房地產開發有限公司）（「遠洋」）持有60%、由中國金茂（當時稱為方興地產（中國）有限公司）持有25%及由中國金茂的全資附屬公司北京凱晨置業有限公司（「北京凱晨」）持有15%。

於2007年9月21日，中國金茂自遠洋收購金茂物管60%股權，代價人民幣3,200,000元乃參考金茂物管當時由遠洋繳足的註冊資本及金茂物管截至2007年6月30日止六個月的稅後利潤釐定，並於2007年11月20日以現金悉數結清。

作為重組的一部分，中國金茂以注資形式向本公司轉讓金茂物管85%股權，而北京凱晨於2021年5月25日向本公司轉讓金茂物管餘下15%股權。於相關注資及轉讓完成後，金茂物管成為本公司全資附屬公司。詳情請參閱「一 重組」。

金茂上海

金茂上海於1995年9月18日在中國成立，初始註冊資本為200,000美元，於1999年開始經營業務，主要從事提供物業管理服務。於成立時，金茂上海由中國金茂的全資附屬公司中國金茂（集團）有限公司（當時稱為中國上海對外貿易中心股份有限公司）（「中國金茂集團公司」）持有60%及由獨立第三方第一太平戴維斯（香港）有限公司（當時稱為第一太平戴維斯物業管理有限公司）持有40%。

繼一系列股權轉讓及註冊資本增加後，金茂上海於2011年1月31日變為由中國金茂集團公司全資擁有，註冊資本為人民幣5,000,000元。於2021年3月16日，金茂上海的註冊資本增至人民幣6,630,000元。

歷史、重組及公司架構

作為重組的一部分，中國金茂集團公司於2021年4月26日向金茂物管轉讓金茂上海的全部股權，其後金茂上海成為本公司間接全資附屬公司。詳情請參閱「一 重組」。

其他附屬公司

除金茂物管及金茂上海外，下表載列於重組完成後及截至最後實際可行日期我們其他附屬公司的詳細資料：

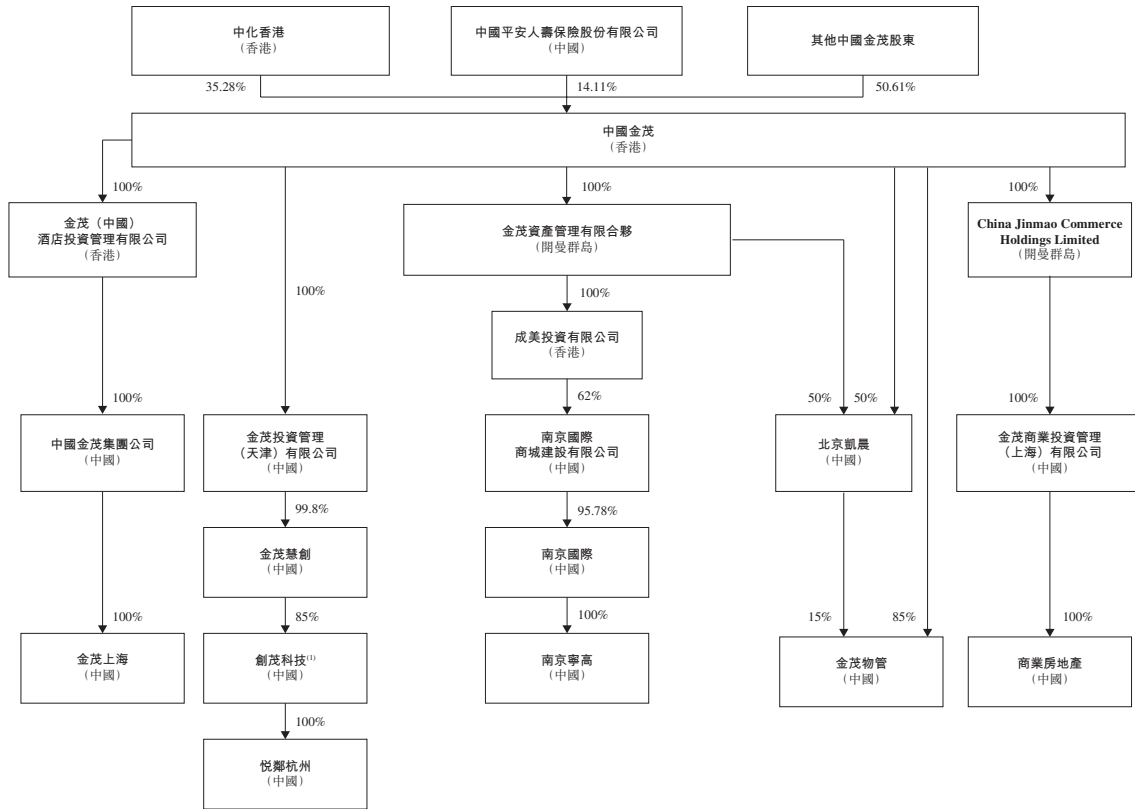
編號	附屬公司名稱	成立地點及日期	註冊資本	本集團	主要業務活動
				持有股權	
1.	南京寧高	中國， 2004年4月23日	人民幣 5,000,000元	由金茂物管 持有100%	物業管理
2.	創茂科技	中國， 2020年2月14日	人民幣 10,000,000元	由金茂物管 持有100%	增值服務及技術 開發
3.	悅鄰杭州	中國， 2020年7月29日	人民幣 1,000,000元	由創茂科技 持有100%	增值服務
4.	嘉善嘉茂	中國， 2021年2月9日	人民幣 5,000,000元	由金茂物管 持有49% ⁽¹⁾	物業管理及城市 運營服務
5.	慧茂樓宇	中國， 2021年3月5日	人民幣 20,000,000元	由金茂物管 持有100%	智慧社區管理
6.	茂同物管	中國， 2021年3月8日	人民幣 2,000,000元	由金茂物管 持有100%	物業管理
7.	舟山東大金茂	中國， 2021年7月19日	人民幣 5,000,000元	由金茂上海 持有49% ⁽²⁾	物業管理及城市 運營服務
8.	中藍新茂	中國， 2021年8月19日	人民幣 10,000,000元	由金茂上海 持有51% ⁽³⁾	物業管理及城市 運營服務
9.	紫金鑫茂	中國， 2021年9月30日	人民幣 1,000,000元	由金茂物管 持有51% ⁽⁴⁾	物業管理
10.	廣東途茂	中國， 2021年12月6日	人民幣 5,000,000元	由金茂物管 持有70% ⁽⁵⁾	物業管理
11.	南京新茂	中國， 2021年12月13日	人民幣 5,000,000元	由金茂物管 持有90% ⁽⁶⁾	物業管理及 城市運營服務

附註：

1. 嘉善嘉茂由金茂物管及獨立第三方嘉善經濟開發區物業管理有限公司分別直接持有49%及51%股權。根據嘉善嘉茂的組織章程細則，除若干保留事項須經持有至少三分之二表決權的股東同意外，有關嘉善嘉茂日常經營管理的一切決策均由其董事會決議，而其決議須獲過半數投票贊成方可通過。金茂物管持有嘉善嘉茂49%的股權，在股東層面對保留事項擁有實際否決權。此外，根據嘉善嘉茂的組織章程細則，金茂物管有權委任嘉善嘉茂三名董事中的兩名，因此亦有權在董事會層面行使控制權。基於上述，嘉善嘉茂入賬列為金茂物管的非全資附屬公司。
2. 舟山東大金茂分別由金茂上海及獨立第三方浙江舟山東大資產經營管理有限公司直接持有49%及51%股權。根據舟山東大金茂的組織章程細則，除若干保留事項須經持有至少三分之二表決權的股東投票贊成外，有關舟山東大金茂日常經營管理的一切決策均由其董事會決議，而其決議須獲過半數投票贊成方可通過。金茂上海持有舟山東大金茂49%的股權，在股東層面對保留事項擁有實際否決權。此外，根據舟山東大金茂的組織章程細則，金茂上海有權委任舟山東大金茂三名董事中的兩名，因此亦有權在董事會層面行使控制權。基於上述，舟山東大金茂入賬列為金茂上海的非全資附屬公司。
3. 中藍新茂由金茂上海及中化藍天的全資附屬公司浙江省華龍實業集團有限公司分別直接持有51%及49%股權。
4. 紫金鑫茂由金茂物管及獨立第三方北京中關村科學城建設股份有限公司分別直接持有51%及49%股權。
5. 廣東途茂由金茂物管及獨立第三方寧波途途商業管理有限公司分別直接持有70%及30%股權。
6. 南京新茂由金茂物管及獨立第三方南京東部寶聚投資發展有限公司分別直接持有90%及10%股權。

重組

下圖闡述緊接重組前本集團的企業及股權架構：



附註：

1. 創茂科技餘下15%股權由北京創茂(定義見下文「5. 收購創茂科技」各段)(由創始人及創茂科技的主要僱員成立的有限合夥)持有。創茂科技董事張書寬持有北京創茂85%的有限合夥權益，而北京創茂餘下15%權益由獨立第三方持有。

為籌備上市，已實施以下步驟設立本集團：

1. 本公司註冊成立及中國金茂注資

本公司於2020年9月14日根據公司條例於香港註冊成立為有限公司，為中國金茂的全資附屬公司。截至註冊成立日期，中國金茂獲發行一股面值為1港元的繳足股份。

於2022年1月26日，中國金茂向本公司作出注資125,000,000港元，因此我們的股本增加相同金額，而並無配發及發行任何新股份。

2. 收購金茂物管

於2021年4月13日，本公司與中國金茂訂立股權轉讓協議，據此，本公司同意自中國金茂收購金茂物管85%股權，於同日以向中國金茂配發及發行一股入賬列作繳足股份的方式結算。因此，本公司的股本增加10,966,719.8港元，相等於金茂物管於2020年11月30日的經評估資產淨值的85%。

於2021年4月12日，本公司與北京凱晨訂立股權轉讓協議，據此，本公司同意自北京凱晨收購金茂物管15%股權，代價人民幣1,629,585元，相等於金茂物管於2020年11月30日的經評估資產淨值的15%。該代價將於分拆完成前以現金悉數結清。反映該股權轉讓的記錄及備案已於2021年5月25日獲得中國有關當局批准。

於該注資及轉讓完成後，金茂物管成為本公司全資附屬公司。

3. 收購南京寧高

於2021年4月19日，金茂物管與南京國際集團股份有限公司（「南京國際」，南京寧高於重組前的唯一直接股東及中國金茂的間接非全資附屬公司）訂立股權轉讓協議，據此，金茂物管同意自南京國際以零代價收購南京寧高的全部股權，該代價乃經考慮南京寧高於2020年11月30日的經評估淨負債釐定。反映該股權轉讓的記錄及備案已於2021年4月25日獲中國有關當局批准。該轉讓完成後，南京寧高成為金茂物管的直接全資附屬公司。

4. 收購金茂上海

於2021年4月22日，金茂物管與中國金茂集團公司訂立股權轉讓協議，據此，金茂物管同意自中國金茂集團公司收購金茂上海的全部股權，代價人民幣7,889,787.06元乃參考金茂上海截至2020年11月30日的資產賬面淨值釐定。該代價於2021年5月7日以現金悉數結清，而反映該股權轉讓的記錄及備案已於2021年4月26日獲中國有關當局批准。該轉讓完成後，金茂上海成為金茂物管的直接全資附屬公司。

5. 收購創茂科技

於2021年4月30日，金茂物管與金茂慧創企業管理（天津）合夥企業（有限合夥）（「**金茂慧創**」，中國金茂的間接非全資附屬公司）訂立股權轉讓協議，據此，金茂物管同意自金茂慧創收購創茂科技的85%股權，代價人民幣10,169,230元，相等於金茂慧創於2020年12月31日的經評估資產淨值的85%。該代價於2021年5月17日以現金悉數結清，而反映該股權轉讓的記錄及備案已於2021年4月30日獲中國有關當局批准。

於2021年4月28日，金茂物管與北京創茂未來信息服務中心（有限合夥）（「**北京創茂**」，創始人及創茂科技主要僱員設立的有限合夥）訂立股權轉讓協議，據此，金茂物管同意自北京創茂收購創茂科技的15%股權，代價人民幣1,794,570元，相等於創茂科技於2020年12月31日的經評估資產淨值的15%。該代價於2021年4月28日以現金悉數結清，而反映該股權轉讓的記錄及備案已於2021年4月30日獲中國有關當局批准。

該轉讓完成後，創茂科技成為金茂物管的直接全資附屬公司。

6. 自商業房地產收購商業物業管理業務

中國金茂的全資附屬公司金茂商業房地產（上海）有限公司（「**商業房地產**」）從事長沙金茂覽秀城、南京金茂匯及青島金茂灣購物中心（不包括D1座）商業空間租賃業務。作為商業房地產與其租戶之間租賃安排的一部分，於重組前，商業房地產的分公司亦提供與該等商業物業相關的物業管理服務（「**商業物業管理業務**」）。

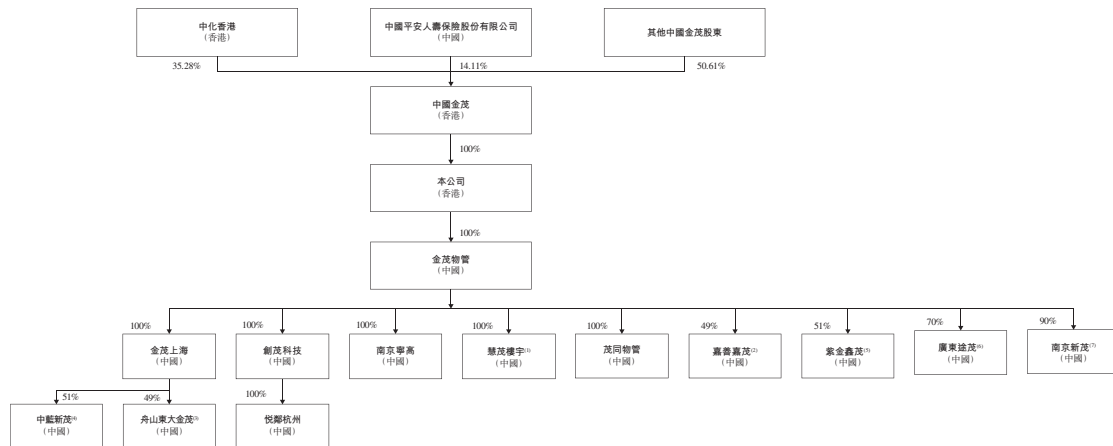
由於商業房地產主要從事商業空間租賃業務，商業房地產向本集團作出股權轉讓與我們作為物業管理服務提供商的業務重點不相符。因此，於2021年3月25日，金茂物管與商業房地產訂立重組框架協議（「**重組框架協議**」）而非股權轉讓，以零代價自商業房地產收購商業物業管理業務（包括但不限於所有相關人員、與供應商的合約、設備及其他資源）。於2021年3月8日，茂同物管於中國成立為金茂物管的直接全資附屬公司以承接商業物業管理業務。茂同物管將按照重組框架協議的條款履行商業房地產及其分公司與商業物業管理業務相關的義務。

我們的中國法律顧問已確認我們已獲得中國法律法規項下所有有關上述股權及業務轉讓的必要政府批准，並已向政府當局辦理所有有關該等股權及業務轉讓的必要備案和註冊。

有關將於上市後繼續由中化酒店珠海分公司提供的珠海每一間花園項目物業管理業務排除在本集團之外的原因詳情，請參閱本招股章程「與中國金茂的關係－業務劃分－本集團與金茂集團的業務劃分－(a)與珠海項目有關的物業管理服務」一節。

重組後的本集團公司架構

下圖載列緊隨重組完成後但於紅股發行、分派及全球發售完成前本集團的企業及股權架構：



附註：

1. 慧茂樓宇的註冊成立並非重組一部分。
2. 嘉善嘉茂餘下51%股權由獨立第三方嘉善經濟開發區物業管理有限公司持有。嘉善嘉茂的註冊成立並非重組一部分。
3. 舟山東大金茂餘下51%股權由獨立第三方浙江舟山東大資產經營管理有限公司持有。舟山東大金茂的註冊成立並非重組的一部分。
4. 中藍新茂餘下49%股權由中化藍天的全資附屬公司浙江省華龍實業集團有限公司持有。中藍新茂的註冊成立並非重組一部分。
5. 紫金鑫茂餘下49%股權由獨立第三方北京中關村科學城建設股份有限公司持有。紫金鑫茂的註冊成立並非重組一部分。
6. 廣東途茂餘下30%股權由獨立第三方寧波途途商業管理有限公司持有。廣東途茂的註冊成立並非重組一部分。
7. 南京新茂餘下10%股權由獨立第三方南京東部寶聚投資發展有限公司持有。南京新茂的註冊成立並非重組一部分。

紅股發行

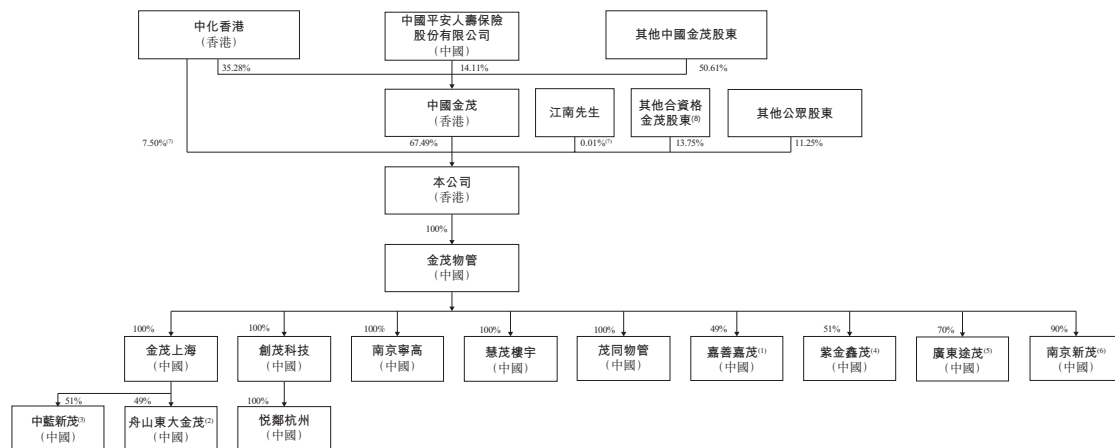
根據唯一股東於2022年2月18日通過的決議案，待全球發售在所有方面成為無條件後，董事獲授權以零代價於全球發售完成前按照紅股發行向中國金茂（於該決議案獲通過當日本公司股東名冊所示股份的唯一持有人）配發及發行799,999,998股股份，其中191,680,031股股份（視乎分派調整情況而定）將由中國金茂酌情決定根據分派按照彼等於中國金茂的持股比例配發及發行予合資格金茂股東。根據紅股發行將予發行及配發的股份在所有方面與現有已發行股份享有同等權利。

分拆及分派

根據上市規則及本公司公司架構及所有權，本公司上市將構成自中國金茂分拆，分拆將以分派及全球發售的方式進行。詳情請參閱「分拆及分派」。

緊隨全球發售後的本集團公司架構

下圖闡述緊隨紅股發行、分派及全球發售（未計入分派調整及假設發售規模調整權和超額配股權未獲行使）完成後本集團的企業及股權架構：



附註：

1. 嘉善嘉茂餘下51%股權由獨立第三方嘉善經濟開發區物業管理有限公司持有。
2. 舟山東大金茂餘下51%股權由獨立第三方浙江舟山東大資產經營管理有限公司持有。
3. 中藍新茂餘下49%股權由中化藍天的全資附屬公司浙江省華龍實業集團有限公司持有。
4. 紫金鑫茂餘下49%股權由獨立第三方北京中關村科學城建設股份有限公司持有。
5. 廣東途茂餘下30%股權由獨立第三方寧波途途商業管理有限公司持有。
6. 南京新茂餘下10%股權由獨立第三方南京東部寶聚投資發展有限公司持有。
7. 該等股份指中化香港及江南先生作為合資格金茂股東根據分派所收取的股份。
8. 就上市規則第8.08條而言，該等股東所持股份將計入公眾持股量。

概覽

我們是中國增長迅速的高端物業管理及城市運營服務提供商。根據中指研究院的資料，2018年、2019年及2020年我們在管物業的平均物業管理費顯著高於物業服務百強企業的行業平均水平。根據中指研究院的資料，按服務範圍、服務標準及服務收費三個維度的多項指標計，我們是行業領先的公司。我們的控股股東中國金茂是中國的頂級物業開發商。根據中指研究院的資料，我們為增長最快速的高端住宅物業組合之一提供全方位的優質物業管理及增值服務。我們亦管理並經營多元化且不斷增長的商業物業組合（主要包括寫字樓及購物中心）以及公共物業（如學校、政府設施及其他公共空間）。截至2021年9月30日，我們的物業管理服務的在管總建築面積約為23.2百萬平方米。

憑藉領先的品牌聲譽、廣泛的資源和豐富的經驗以及全面的技術能力，我們與業務夥伴攜手致力打造圍繞物業用戶生活及工作活動的生活方式服務平台。我們力求通過我們的平台發揮不同服務核心的協同效應，提供全面且升級的生活體驗，改善物業用戶的生活品質並為業主激發物業管理的活力。

我們經營三條業務線，分別為(i)物業管理服務，(ii)非業主增值服務，及(iii)社區增值服務。我們亦提供城市運營服務，其範圍涵蓋我們的三條業務線。我們已成立逾25年，專注於在中國提供物業管理服務。除物業管理服務外，我們亦提供非業主增值服務（如案場、諮詢及其他增值服務）。我們亦提供主要面向我們在管物業業主及住戶的各類社區增值服務。

截至2021年9月30日，我們的合約建築面積達45.7百萬平方米，涵蓋中國22個省、自治區及直轄市的47座城市，其中67.8%位於中國一二線城市。我們的合約建築面積涵蓋主要經濟區域的核心城市，包括長江三角洲、京津冀地區、珠江三角洲、中西部地區及成渝經濟區。截至最後實際可行日期，我們的物業管理組合涵蓋住宅物業及各類非住宅物業，包括商業物業（如寫字樓及購物中心）以及公共和其他物業（如學校、政府設施及其他公共空間）。截至2021年9月30日，在中國20個省、自治區及直轄市的35座城市，我們的在管總建築面積為23.2百萬平方米，包含96個住宅項目及41個非住宅項目。截至2021年9月30日，我們住宅物業及非住宅物業的在管建築面積分別約為19.7百萬平方米及3.5百萬平方米，分別佔我們在管總建築面積的85.0%及15.0%。

我們於往績記錄期間取得了快速增長。我們的收入由2018年的人民幣574.5百萬元增加至2019年的人民幣788.3百萬元，並進一步增加至2020年的人民幣944.2百萬元，2018年至2020年的複合年增長率為28.2%。截至2020年及2021年9月30日止九個月，我們的收入分別為人民幣665.3百萬元及人民幣1,048.7百萬元。同時，我們的年度利潤由2018年的人民幣17.5百萬元增加至2019年的人民幣22.6百萬元，並進一步增加至2020年的人民幣77.1百萬元，2018年至2020年的複合年增長率為110.0%。截至2020年及2021年9月30日止九個月，我們的利潤分別為人民幣53.3百萬元及人民幣109.4百萬元。

競爭優勢

我們是中國一家快速增長的高端物業管理及城市運營服務提供商。根據中指研究院的資料，我們按服務範圍、服務標準、服務收費三個維度的多項指標方面均為高端物業管理公司。我們的合約建築面積由截至2018年12月31日的21.9百萬平方米增至截至2020年12月31日的40.5百萬平方米，複合年增長率為36.0%，高於同期18.9%的行業平均複合年增長率。我們的在管總建築面積由截至2018年12月31日的10.2百萬平方米，增至截至2020年12月31日的17.7百萬平方米，複合年增長率為31.7%，高於同期14.6%的行業平均複合年增長率。我們的競爭優勢包括聚焦核心城市的全面服務供應、控股股東中國金茂的全力支持、優質服務及高端定位、卓越的城市運營服務能力、先進的技術及數字化以及經驗豐富的管理團隊。這些競爭優勢為我們尋求擴大市場份額、改善業務表現及發展為中國最具競爭力的高端綜合物業管理及城市運營服務提供商之一奠定基礎。

我們是中國領先且廣受認可的綜合物業管理服務提供商，重點聚焦核心城市

我們聚焦核心城市的全國覆蓋範圍

多年來，我們已在中國建立起全國性業務，特別側重核心城市的高端物業。根據中指研究院的資料，截至2020年12月31日，我們有17.7百萬平方米在管建築面積，其中84.2%位於一二線城市，而行業平均水平為63.8%。此外，截至2021年9月30日，我們在一二線城市擁有共計166個合約項目，合約建築面積為31.0百萬平方米，佔我們總合約建築面積的67.8%。我們在高層級城市的強大影響力為我們提供了在我們認為有望增長的許多市場中的先發優勢。我們能夠探索更多機會拓展我們的增值服務，以迎合高層級城市居民快速增長的消費能力和日益複雜的消費習慣，從而產生更多收入及取得更高的利潤率。

我們的全業態佈局和全方位服務

我們為各種物業提供全方位的物業管理服務。我們為中國增長最快速的高端住宅物業組合之一提供優質服務。我們多元化的物業管理組合亦延伸至越來越多的商業物業（如寫字樓及購物中心）、工業園區（如上虞及太倉工業園區）以及公共物業（如中央政府設施、國際學校及其他公共空間）。我們全方位的物業組合最大程度發揮了我們管理的不同物業類型之間的協同效應，增強我們提供的多維服務的活力，從而為我們的客戶創造價值，並提高其滿意度和忠誠度。

例如，我們管理包括摩天大廈在內的龐大寫字樓組合。截至2021年9月30日，我們在管寫字樓的總建築面積達1.7百萬平方米。我們擁有為摩天大廈定制的高端運營管理系統及行業領先安全管理標準。我們一貫積極參與各行業組織制定商業寫字樓物業管理服務行業標準，並為中國物業管理協會的成員。這些成就的背後是我們十多年來對高端摩天大廈提供一流物業管理及運營服務的不懈努力。其中包括樓高421米的上海金茂大廈（落成時是世界十大最高摩天大廈之一）、樓高313米的蘭州亞歐國際大廈（是中國西北地區的最高摩天大廈），以及樓高250米的長沙梅溪湖雙子塔。我們在寫字樓和摩天大廈管理方面的專業知識通過13個來自獨立第三方的諮詢項目得以進一步體現，主要包含寫字樓和酒店，總面積達2.0百萬平方米。

在我們優質服務的推動下，我們獲得了來自整個行業的認可。2010年，我們獲得了由北京市住房和城鄉建設委員會頒發的「北京示範管理項目（大廈）—五星級」稱號；2014年，我們獲得了由中華人民共和國住房和城鄉建設部頒發的「國家三星級綠色建築標識認證證書」；2017年，我們獲得了由上海質量技術認證中心(SQI)頒發的「五星級質量管理體系證書」；2020年2月，我們獲得了由上海市物業管理行業協會頒發的「AAA上海市物業管理行業誠信承諾企業」稱號；2020年8月，我們還獲得了由上海質量技術認證中心頒發的「五星級服務認證」。我們於2020年9月名列於上海市物業管理行業協會評選的「上海市最美物業服務企業」；並於2020年獲中指研究院認定為寫字樓管理領域的「優秀專業物業管理服務企業」。此外，凱晨世貿中心是2013年中國大陸第一座獲得LEED-EB鉑金認證的寫字樓。我們亦是中國首批通過「商務寫字樓等級評價標準」的物業管理公司之一，並於2014年獲得中國房地產業協會五星級認證。

卓越的管理能力使我們能夠在物業管理費方面獲得高溢價。根據中指研究院的資料，於2020年，我們的在管寫字樓平均物業管理費為每平方米人民幣27.3元，高於物業服務百強企業每平方米人民幣6.93元的平均水平。除了傳統的物業管理服務外，我們還致力成為我們的業主客戶及我們在管寫字樓租戶（其中許多是財富500強公司）值得信賴的合作夥伴及一站式解決方案提供商。我們開發了「悅商服務」品牌下的一站式綜合商業物業管理及運營解決方案，包括共享接待服務、共享行政服務、共享會計服務、共享保潔服務、定制會議服務等。我們的一站式綜合商業物業管理及運營服務贏得了廣泛的客戶需求。例如，截至2021年9月30日，我們在凱晨世貿中心（中座）的17名租戶中12名租戶已經購買該等服務。

我們多元化的物業組合增加了對我們增值服務的需求，從而豐富了我們的服務內容，擴大了我們的收入來源並提高了盈利能力。這增強了我們業務的韌性，並使我們能夠在經濟週期中管理業務增長。

憑藉我們的控股股東中國金茂的支持，我們實現了強大的項目儲備，並將繼續利用高可見度及可持續的增長機會

我們受惠於與控股股東中國金茂的長期業務合作，中國金茂是中國一家領先及快速增長的物業開發商。根據世界品牌實驗室的資料，2021年其品牌價值為人民幣421億元。根據中指研究院的資料，截至2020年12月31日，金茂集團持有土地儲備95.1百萬平方米，自2018年起複合年增長率為21.7%。根據中指研究院的資料，金茂集團於2020年的合約銷售額達人民幣2,311億元，在中國物業服務百強企業中排名第14位，自2018年的複合年增長率為34.4%，顯著高於14.2%的行業平均複合年增長率。金茂集團於2020年所開發物業的平均售價為每平方米人民幣20,468元，顯著高於每平方米人民幣15,755元的行業平均水平。金茂集團連續8個季度位居億翰智庫所發佈典型房地產產品品牌指數的榜首。

自成立以來我們與金茂集團的長期穩定合作一直推動我們持續增長，我們相信這將為我們的長期增長奠定基礎。於往績記錄期間，我們為金茂集團及其合營企業與聯營公司所開發大部分物業提供物業管理服務。我們也為金茂集團及其合營企業與聯營公司開發的物業提供多種社區增值服務。此外，我們向金茂集團提供多種增值服務且

與金茂集團的相關合作有助我們深入了解金茂集團的環境及可持續發展舉措以及相關技術知識，進一步給我們賦能，為金茂集團所推廣的智慧能源及建築科技項目提供環保物業管理服務。憑藉我們作為金茂集團內唯一物業管理服務提供商的優勢地位，我們相信我們將繼續受惠於金茂集團的土地儲備及項目儲備，以在分拆完成後繼續擴大我們的在管建築面積及業務規模。

除了獲金茂集團支持外，我們還通過與中國金茂的控股股東中化集團（一家財富500強企業）的關係而進一步鞏固我們的市場地位及強化業務擴展。中化集團是國務院國資委監管下的一家世界領先化工石油工程企業。於2021年3月，中國政府對中化集團與中國化工集團有限公司（「中國化工」）的業務合併授出批准，預計這會在全球化工行業打造一家具有全球競爭力的強企，從事八大業務線，即生命科學、物料科學、基礎化學、環境科學、橡膠和輪胎、機械和設備、城市運營及產業金融。我們預期與中化集團的關係將有助於推動高可見度及可持續的增長機會。由於金茂集團是中化集團旗下的房地產開發業務平台企業，而我們是金茂集團內唯一的物業管理公司，故我們具備優勢可利用中化集團的項目儲備及其與中國化工的潛在業務合併帶來的未來機會。例如，我們近期與中化藍天（中化集團旗下氟化工程子公司）合夥成立一家合營企業，專門為中化集團持有的優質工業園及寫字樓提供物業管理服務，包括核心研究及生產基地上虞產業園，以及核心氟化工程基地太倉產業園。

我們是高端物業管理服務市場的領導者，提供優質物業管理服務

我們的高端及優質服務

我們專注於為客戶提供優質服務，並已建立強大的品牌形象。這部分歸因於我們的大部分在管物業為高端物業。根據中指研究院的資料，我們在管物業的平均售價於往績記錄期間普遍高於行業平均水平。憑藉「金茂」強大的品牌形象及聲譽，我們已自行定位為優質生活服務提供商，並已建立專有的MOCO優質服務體系。例如，我們提供專業的一站式物業保障服務，包括房地產經紀、檢查、維保服務，涵蓋我們在管物業的整個生命週期；我們組織住戶參加各種戶外活動，欣賞不同季節的美景；除了物

業管理能力外，我們的管家通常擁有一些特殊技能，以便為我們的住戶提供個性化服務，例如寵物護理、雜物清理、育兒、烹飪、攝影、繪畫及音樂；我們通過各種社會活動及環境保護活動，將業主聯繫在一起，在我們的多元化社區推廣友好文化。

2021年，我們在服務範圍、服務標準和服務收費三個維度的多項指標中，獲中指研究院認定為高端物業管理企業。為表彰我們的高端及優質服務，我們於2020年及2021年榮獲「中國物業服務百強服務質量領先企業」，以及於2021年榮獲「中國特色物業服務領先企業—MOCO服務體系」。我們於2021年在克而瑞研究的「中國物業服務力高端服務品牌」入圍名單前十大公司中名列第一。在2020中國金鑰匙25週年品牌服務大會上，我們榮獲「中國服務物業行業領軍集團」殊榮。此外，我們於2013年取得「一級資質物業管理企業認證」，並已連續十年持有ISO9001:2015質量管理體系認證、ISO14001:2015環境管理體系認證與ISO45001:2018職業健康及安全管理體系認證。

我們已經並將繼續受惠於我們的優質物業管理服務及品牌知名度，這從我們高物業管理費、高客戶滿意度、巨大的增值服務潛力以及第三方提供的更多機會可以明證：

高物業管理費

- 於2018年、2019年及2020年12月31日，我們在管物業的平均物業管理費約為每平方米人民幣6.2元、人民幣5.9元及人民幣5.4元，顯著高於中指研究院公佈的物業服務百強企業的行業平均水平（同期每平方米人民幣4.2元、人民幣3.9元及人民幣3.8元）。
- 於2018年、2019年及2020年12月31日，我們就住宅物業收取的平均物業管理費分別約為每平方米人民幣3.6元、人民幣3.7元及人民幣3.6元，高於中指研究院公佈的行業平均水平（同期每平方米人民幣2.3元、人民幣2.1元及人民幣2.1元）。
- 於2018年、2019年及2020年12月31日，我們就非住宅物業收取的平均物業管理費分別約為每平方米人民幣20.7元、人民幣20.0元及人民幣19.7元，顯著高於中指研究院公佈的行業平均水平（同期每平方米人民幣5.9元、人民幣5.2元及人民幣5.0元）。

高客戶滿意度、客戶留存率及收繳率

我們的優質服務使我們能夠保持高客戶滿意度、客戶留存率及收繳率。根據賽惟諮詢進行的一項調查，我們的客戶滿意度於2018年、2019年及2020年一直保持在約90分。除了於2019年及截至2021年9月30日止九個月期間我們主動終止的兩個不符合我們盈利標準的項目外，我們已於往績記錄期間續簽所有物業管理合約。於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們的物業管理費收繳率分別為98.5%、96.8%及94.1%。

巨大的增值服務潛力

客戶的高度信任及高滿意度使我們能夠擴展我們的社區增值服務。一二線城市中高端物業的住戶普遍有較高的可支配收入，從而帶動社區增值服務的需求，並為我們服務組合的擴展及多元化創造機會。

我們自2020年第二季度開始拓展社區增值服務，提供房地產經紀服務、室內裝修平台服務及新零售服務等多種服務。此後，我們的社區增值服務收入於截至2021年9月30日止九個月達人民幣98.8百萬元，較2020年同期的人民幣56.8百萬元增長73.9%。我們擁有一支專業團隊，專注於提高社區增值產品和解決方案的整體業務開發和管理能力，而我們專業的客戶研究團隊專注於研究客戶的需求，並不斷拓展我們的多元化服務組合。我們預期我們提供的多元化服務將為我們高可見度及可持續的業務增長以及我們的利潤增長奠定穩固基礎。

來自第三方物業的機會

憑藉強大的品牌知名度及多年的豐富經驗，我們預計可將業務擴展至我們現有項目周邊地區的第三方項目。我們相信，我們的領先品牌及優質服務將會提升我們的整體競爭力，有助我們以具有成本效益的方式從獨立第三方獲得更多管理合約，從而在我們認為有望增長的高層級城市取得競爭優勢。自2020年起，我們一直積極擴展我們的業務至獨立第三方所開發的物業。截至2021年9月30日，我們已就獨立第三方所開發物業訂立40份管理合約，涉及獨立第三方所開發物業的合約建築面積及在管建築面積分別為4.4百萬平方米及3.1百萬平方米。

作為中國城市運營服務行業的先驅，我們完全有能力迅速拓展並進一步多元化我們的城市運營物業組合及服務

城市運營服務是指政府和企業對城市資源進行整合、優化、轉化及配置，為市民提供增值公共服務，從而支撐了現代城市區域無縫運營。中國金茂作為中國領先的城市運營商，已採取合作協同的城市運營方式，將經濟利益與長期社會效益相結合，以更好地服務市民利益及區域發展。

金茂集團憑藉其國企身份的優勢，不斷擴大城市運營規模，並通過與地方政府和商業夥伴合資，將其自身打造為城市運營項目開發商。截至2021年7月31日，金茂集團已在全國成功承攬30個城市運營項目。該等項目跨越新城區、城市綜合體及特色小鎮，涵蓋酒店、商業物業、寫字樓、學校、醫療保健中心、劇院及智慧能源站等多種物業類型，建築形式多樣，包涵城市摩天大廈、複雜地下空間及綜合城市管廊。

為更好地對接金茂集團與我們自身的城市運營策略，利用我們卓越的物業管理及客戶服務能力，我們突破了傳統的物業管理服務，為各行各業的客戶提供專業化、標準化、數字化的城市運營解決方案。我們全面的能力及與金茂集團穩固的聯繫使我們能夠不斷利用金茂集團在城市運營領域強大的項目儲備。截至最後實際可行日期，我們已為金茂集團的22個城市運營項目訂立了前期物業管理合約，該等項目代表了上海、長沙、麗江、青島、南京、三亞、溫州、天津等地的寫字樓綜合體、新城鎮、文化小鎮及智慧城市的多元化組合，其中12個項目已接管。

由於所涉及服務的範圍及複雜性，城市運營在技術和經驗方面的進入門檻很高。作為金茂集團旗下的高端物業管理部門，憑藉我們在多業態和優質城市運營服務方面的豐富經驗，通過擴展我們的管理規模並使我們的城市運營組合和服務產品多樣化，我們在獲得來自獨立第三方的城市運營服務領域的未來市場機遇方面佔據有利地位。我們通常尋求與政府部門及國有企業訂立戰略合作協議，優化社會資源配置，構建多維度的城市運營服務管理機制。例如：

- 於2021年2月，我們與嘉善經濟開發區物業管理有限公司成立合營企業，為嘉善佔地60平方公里的經濟開發區（包括市政花園、公園、道路、河道及地下管道）提供城市運營服務，並提供綠化、秩序、保潔及維保服務。藉

由將物業管理的概念融入城市地區綜合管理，我們提供包括城市設備設施的維護和運營；公共物業、工業園區、住宅物業及商業物業的物業管理；物業管理前期諮詢和人力資源服務在內的城市運營服務。我們致力在嘉善開發區各區樹立管理服務標桿，並提升整體服務質量。

- 於2021年5月，我們與舟山政府簽訂合作協議，為佔地12平方公里的舟山經濟開發區提供城市運營服務。我們力求把傳統的分散式城市管理方式轉變為集中式以提升效率，為舟山經濟開發區的城市環境、公共建築、城市廣場及工業社區提供一站式管理服務。

我們亦與其他地方政府就提供類似城市運營服務進行磋商。為表彰我們長期在城市運營服務領域的卓越表現，我們於2021年被中指研究院評選為「中國智慧城市服務領先企業」。

我們的先進技術及數字化有助我們提供智慧物業管理

我們運用先進技術打造智慧社區，提升生活體驗及優化資源配置，從而提升客戶滿意度及實現經營槓桿。我們的獨立數字化研發團隊由30名人員組成，平均擁有九年經驗。通過科技創新，我們已建立完善的智慧物業服務體系，並已制定智慧社區、智慧寫字樓及智慧城市的服務標準。我們的智慧社區服務包括三大支柱：智慧社區、智慧運營及智慧生活。

智慧社區

我們運用物聯網、人工智能、大數據分析及雲計算等技術，構建涵蓋安防、保潔、停車、計費等多種應用場景的智慧社區，為我們的住戶提供安全、便捷、舒適的生活環境。例如，我們部署人臉識別或二維碼技術，以實現自動升降機呼叫及智慧管理系統，提升住戶乘搭體驗。我們使用人工智能技術提供位置跟蹤，以改善安全管理。我們的IBA物聯網技術可以24小時全天候監控我們社區中的主要設備及設施，從而實現高效營運、及早發現重大情況並及時維護。此外，我們的智慧停車位大大改善了業主及訪客車輛的車流量問題。

智慧運營

我們智慧社區服務的核心是我們的物業管理數字化，這大大提升我們的運營效率與空間運用以及應對住戶需求的能力。例如，我們於2021年開始營運一個集中化停車管理平台並提供無人值崗的停車服務，使我們的停車員人數每年減少50%以上及收入成本每年預計減少約人民幣6百萬元。應用IBA物聯網技術亦通過將自2020年9月30日至2021年9月30日期間從事該工作的員工人數減少約20%而改善了我們位於北京的其中一個項目的設備及設施管理效率。此外，我們的僱員使用我們的內部資源管理在線平台「金小茂」APP實時訪問其任務清單，因而大大提升其工作效率。金茂OA為一個讓員工通過手機進行文件審計、訂單審批、郵件收發及內部溝通等智能辦公的平台。我們開發了客戶關係管理（「CRM」）系統，以幫助收集與我們物業、停車位及住戶有關的基本資料。我們的客戶可通過CRM系統提出維保請求並結算賬單。我們開發了一個財務運營系統來簡化費用報銷、收據證明和賬戶審計之流程。我們的大數據分析技術有助我們對營運數據（包括用戶行為及客戶投訴）進行多維度分析，並提供前線營運的數據支持，因而提升我們的數字化營運管理能力。

智慧生活

我們運作我們專有的在線客戶門戶網站「回家」APP作為售後服務平台，為業主及住戶構建閉環式智慧生活生態系統，並在充滿活力的互動社區改善其數字生活體驗。「回家」APP接入公寓的智能物聯網設備，特色是無縫融合線上線下服務以服務業主及住戶。通過該平台，我們分析在線數據以推出線下服務，從而更精準地滿足我們的業主及住戶的需求。同時，我們的線下服務提供機會把用戶流量引導至我們的在線平台，使我們的在線平台能更有效地向我們的客戶介紹我們的新服務產品。此外，業主及住戶亦能通過「回家」APP輕鬆支付水電費、發出維修請求、查看訪客、預約停車位以及參與各種社區活動。我們越來越多用戶訂閱我們在「回家」APP上提供的付費服務。我們還提供智能交付服務，包括線下交付時的物業數字文件。數字文件包含各房間結構及設施參數等相關信息，當住戶在「回家」APP上提出要求時，我們可以獲取信息，為維保工作做好準備。該等信息還有助於我們的保潔人員預覽物業的結構並規劃保潔服務的最佳路線。其還將室內環境的尺寸數字化，並匹配合適的家具和家電，大大提高了我們室內裝修平台服務的效率。

我們的持續技術服務創新已有助我們通過線上到線下模式，孵化由新成立的附屬公司創茂科技主導的各種社區增值服務，包括新零售服務及最後一公里配送服務。自成立以來，創茂科技已取得15項軟件著作權。我們於2020年榮獲「中國特色物業管理服務領先企業－高端管家智慧服務」。此外，我們已採納節能運營指引以支持我們的可持續發展，旨在每年把我們在管物業的能源消耗降低指定百分比。通過升級灑水設備，優化照明系統及改善節水節能技術，我們在管物業的整體能源成本於2020年減少9.2%。

我們有一支經驗豐富、有遠見及務實的管理團隊以及一個完善的人才發展體系

我們經驗豐富的管理團隊及僱員對我們的成功至關重要。我們的高級管理團隊在物業管理及相關行業擁有豐富經驗，平均擁有14年經驗。此外，我們的高級管理層擁有深入的行業知識並與本公司有共同的戰略願景。我們的執行董事兼首席執行官謝煒先生在物業發展及管理方面擁有逾20年經驗。彼自2015年起負責金茂集團的運營及行政職責，並在金茂集團的客戶關係部門及物業管理部門積累了豐富經驗。彼亦負責制定本公司的策略發展規劃並監督本公司的整體運營。

我們定期舉辦全面的內部員工培訓計劃，以改善及提升其技術和服務技能，並為彼等提供行業質量標準及工作場所安全標準的知識，這些知識為不同職位的需求量身定制，由入門級員工至高級管理層，並具有不同的技能要求及職業抱負。我們亦有具備競爭力的薪酬計劃及激勵計劃，以吸引外部人才並留住僱員及管理層以促進我們的業務擴展。

我們已採納市場導向的人才保留機制，包括針對不同崗位及不同發展階段僱員的多維度、全方位人才發展體系，以促進其持續增長並有助其應對我們快速發展業務的瞬息萬變需求。我們已設立「點金計劃」及「鑄金計劃」，旨在選拔及培養具有強烈認同感的優秀高素質候選人成為我們未來的主要管理層。我們相信，我們有效的人力資源系統將有助我們留住能幹僱員，對我們能否提供優質及多元化服務、提升我們的市場地位及達致可持續增長至關重要。

業務策略

我們將繼續專注於選擇助力我們進一步增長及發展的主要城市。我們將致力發展及提升我們提供優質服務的系統性能力，並提升我們在業內的品牌推廣。在邁向精益管理及科技賦能的同時，我們旨在進一步拓展我們的社區增值服務並推進我們的城市運營服務。我們致力成為中國一家最具競爭力的高端綜合物業管理及城市運營服務提供商。

通過各種渠道進一步擴大並多元化我們的在管物業組合，以實現規模經濟

我們將繼續充分利用金茂集團持有的豐富土地及項目儲備。我們計劃積極爭取金茂集團未來將予開發的項目以迅速擴大規模。憑藉我們的優質服務及品牌，我們亦尋求獲得更多參與獨立第三方物業開發商的機會。我們在總部及區域的附屬公司均已設立專業市場開發團隊，並計劃進一步完善我們業務開發團隊的組織架構，以鼓勵合作並提升業務開發團隊成員的技能及專業水平，而我們相信這將提高我們未來物業管理服務協議的招標中標率。

中國分散的物業管理行業正處於整合的早期階段。因此，我們計劃與從事物業管理及／或社區運營的公司探索戰略投資和收購機會，我們目前擬將全球發售的部分所得款項淨額用於執行該計劃。就此而言，我們認為存在大量與其他物業開發商無關聯的合適目標公司，以及一些與相對較小的物業開發商有關聯的物業管理公司，該等物業管理公司代表了額外的潛在投資或收購機會。我們亦打算將全球發售的部分所得款項分配予投資及收購提供社區增值服務的公司，該等社區增值服務與本公司業務互補。截至最後實際可行日期，我們並無就全球發售所得款項淨額用途物色或落實任何收購目標。有關我們計劃在物業管理、城市運營及／或社區運營領域探索的戰略投資和收購機會類型的更多資料，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。我們相信該等投資及收購將充實我們的服務產品，並使我們能夠提供可覆蓋更大部分價值鏈的服務。

我們計劃更多參與包括商業物業、政府和公共設施、教育機構、機場候機室、養老設施、醫院、博物館及工業園區等非住宅物業，使我們所管理物業類型多元化並擴大我們的業務規模。

憑藉我們作為國有企業的地位，我們尋求透過深化與地方政府及大型公司在空間管理、公共資源運營及綜合服務等領域的合作，進一步拓展城市運營服務，覆蓋綠化保潔、基礎設施及設施維護、社會治理、公共空間運營、城市生態管理、社會及民生服務、輔助公共服務和城市規劃等多個使用場景。我們計劃通過與其訂立戰略合作協議及建立更多合營企業而與其建立長期業務關係。我們亦計劃就住戶的爭議方案實施調解機制，以擴展我們的地方社區管理服務。

持續聚焦於具有高增長潛力的精選主要城市，優化我們的優質服務並進一步提升我們的品牌知名度及影響力

我們有意持續擴大我們在人口密度較大及人均收入較高的主要城市的業務。我們計劃持續專注於精選主要城市的優質住宅社區，並增加在管項目的數量，以利用我們的重點地理區域及規模經濟。

我們亦已在客戶中建立強大的品牌及聲譽，並將繼續堅持我們的服務理念，尋求進一步提升我們的綜合系統能力，包括「回家」APP服務系統、質量控制標準化系統，以及僱員培訓、考核及激勵制度。通過提供優質服務產生愉快舒適的生活體驗，我們擬鞏固及提高我們的品牌影響力與客戶滿意度。我們相信這將提高客戶忠誠度，吸引新客戶並有助我們增加市場份額及開拓更多增值服務。此外，我們致力為商業物業及公共物業尋求更多項目機會。我們擬與更多通常不具備物業管理經驗的地方政府投資機構合作。我們預期這些努力有助我們進一步擴大我們在這些領域作為高端綜合物業管理及城市運營服務提供商的業務規模，並進一步提升我們在物業管理行業的整體實力、市場地位、品牌知名度及影響力。

進一步開發各種卓越的新型增值服務，以豐富我們的收入來源並提高我們的客戶忠誠度

增值服務是現代社區物業管理服務日益重要的環節。尤其是，我們精選主要城市的高端社區體現出對多元化及優質新型增值服務的強勁需求。我們擬深化及拓寬我們提供予業主和住戶及物業開發商的增值服務，藉以持續提升我們服務的多樣性及創造價值能力，以滿足客戶的多元化需求，構建個性化的社區生態圈。我們計劃推出滿足日常生活需要的服務，以及親子關係、醫療保健、教育、娛樂和房地產經紀服務的量身定制需求，從而創建一個由個人、家庭及社區組成的生態系統。

憑藉我們的專業物業管理團隊及我們各種服務平台，我們計劃進一步發展社區增值服務，為業主及住戶提供更便利的生活並提升彼等的幸福感。為提升業主及住戶的生活體驗及滿意度，我們擬通過擴展我們的房地產經紀服務及停車位銷售代理服務以及社區空間運營服務（如廣告位及公共設施管理等），使我們社區增值服務的收入來源多元化。我們尋求在我們在管住宅社區增加服務點數目，並組織一系列營銷活動以吸引更多業主和住戶，藉以擴大我們房地產經紀服務的覆蓋範圍。此外，我們將根據業主及住戶的反饋，持續提升我們現有的社區生活服務，例如室內裝修、新零售及家政與保潔服務，以及擴大我們社區生活服務的覆蓋範圍。

就物業開發商而言，我們擬為非業主提供滿足其從物業開發前期諮詢到交付後管理需求的全生命週期增值服務。憑藉我們廣泛的客戶基礎及我們在智慧管理方面的專業知識與經驗，我們擬加強提供予非業主的交付前服務及諮詢服務，並進一步擴大我們的業務規模。尤其是，我們尋求定制及擴展我們的諮詢服務，以包括項目規劃、設計及管理、施工管理及營銷管理方面的諮詢。此外，我們計劃通過加強我們在物業銷售現場提供的保潔、安檢、維護及禮賓接待服務來改善我們的交付前服務，以吸引更多與第三方物業開發商的合作。我們相信向物業開發商提供該等增值服務，將有助我們獲得更多物業管理業務。

持續提升我們的技術能力，從而提高服務質量及營運效率

物業管理是勞動密集型行業。鑒於我們的規模迅速擴展，我們不僅須發展先進能力來管理我們的優質服務體系，還須持續控制成本並提高運營效率。同時，持續投資智慧技術對物業管理行業仍然至關重要。因此，我們擬持續提升我們的標準化管理體系，並堅持精益管理方針。我們力求確保有效實施優質業務標準及使客戶滿意的用戶體驗，並有效識別低效營運、減少浪費及合理控制成本。我們計劃提升我們數據中台的特性及功能，並加強我們的數據分析及應用能力。我們計劃引入有助我們預測與新委托管理相關的收繳率、預期成本及客戶滿意度的功能，這將為我們的決策過程提供有意義的支援和洞察。

我們期望提升我們在城市運營服務方面的能力。我們擬加強在城市運營領域的投資及團隊建設，重點關注物聯網及人工智能技術在不同使用場景中的應用。我們的目標是開發一個集中的智慧城市管理平台，包括城市保潔、能源管理、景觀維護、設施維護及政府服務。我們還計劃在現有城市運營項目中進一步投資智能設施及管理平台的研發，打造智慧城市運營的領先品牌。

我們還有意增加技術使用以提升用戶體驗及滿意度，有效減少服務質量偏差較大的人工工作，提升營運效率及效果，以及加強現場質量控制。我們還計劃利用大數據來分析客戶喜好並提供更多有針對性的服務。

持續完善我們的人才培訓及激勵機制以支持我們的業務持續快速增長

我們擬維持有效的人才培訓及激勵機制，以識別、選擇及培養我們整個組織的僱員。通過系統性培訓及發展機制，我們計劃培養不同層級的優秀僱員團隊。我們擬根據業務發展階段及業務特點，制定及不斷調整有針對性的績效考核及晉升機制，務求促進內部良性競爭。我們將繼續通過績效評估及考核制度來激發僱員的創造力及價值，以實現我們的績效共享文化。對於關鍵僱員，我們或會通過我們的購股權計劃為其提供長期激勵機會，以確保人才穩定。我們將通過招聘及推薦來加強引進專業人才，為我們的業務發展特別是我們的增值服務維持高質量的人才儲備。我們將繼續建設人力資源管理體系，以營造良好的企業文化及工作氛圍。

獎項及榮譽

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們憑藉服務品質獲得多個獎項及榮譽。具有代表性的獎項及榮譽載列如下：

2021年，我們榮獲「中國物業科技賦能領先企業」及「中國智慧城市服務領先企業」。我們於2021年在克而瑞研究發佈的「中國物業服務力高端服務品牌」榜單中前10家公司中排名第一位。我們於2020年榮獲「中國高端物業服務領先企業」，2020年榮獲「中國物業服務專業化運營領先品牌企業」。我們的品牌建基於優質的服務，截至2020

年12月31日，中指研究院對我們品牌的估值為人民幣25億元。根據中指研究院的資料，我們按綜合實力在「2021年中國物業服務百強企業」中排名第17位。

業務模式

我們經營以下三條業務線：

- **物業管理服務。**我們為業主及住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，其中包括秩序、保潔、綠化、園藝及公共區域設施運作的維保等服務。我們的物業管理組合涵蓋住宅物業（尤其是高端住宅物業）及各類非住宅物業，包括(i)商業物業（如寫字樓及購物中心）及(ii)公共及其他物業（如學校、政府設施及其他公共空間）。於往績記錄期間，我們以包幹制方式收取絕大部分的物業管理費，餘下部分以酬金制方式收取。
- **非業主增值服務。**我們提供非業主增值服務，包括(i)向物業開發商提供案場服務，協助其在售樓處及樣板間進行銷售及營銷活動及(ii)主要向物業開發商提供的諮詢及其他增值服務，如交付前及諮詢服務。
- **社區增值服務。**我們主要為在管物業的業主及住戶提供社區增值服務，以解決其日常生活需求，主要包括：(i)室內裝修平台服務，(ii)社區生活服務，如家政、新型零售及餐飲服務，(iii)社區空間運營服務，如電梯廣告服務及停車位管理服務，及(iv)房地產經紀服務。

此外，我們亦提供城市運營服務，其服務範圍涵蓋我們的三大業務線。我們提供不同形式的城市運營服務。例如，我們與地方政府成立合營企業，提供城市運營服務。於2021年2月，我們與嘉善政府成立合營企業，為嘉善的60平方公里經濟開發區（包括市政花園、公園、道路、河道及地下管道）提供城市運營服務，並為其提供綠化、秩序、保潔及維保服務。此外，於2021年5月，我們與舟山市政府訂立合作協議，為舟山12平方公里的經濟開發區提供城市運營服務。我們亦就提供類似城市運營服務與其他地方政府進行磋商。

業 務

下表載列於所示期間按業務線劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
收入										
物業管理服務	335,117	58.3	462,277	58.6	567,481	60.1	409,498	61.6	578,238	55.2
— 住宅物業	164,568	28.6	201,501	25.6	276,914	29.3	199,400	30.0	335,210	32.0
— 非住宅物業	170,549	29.7	260,776	33.0	290,567	30.8	210,098	31.6	243,028	23.2
非業主增值服務	178,613	31.1	250,838	31.8	294,401	31.2	198,982	29.9	371,624	35.4
社區增值服務 ⁽¹⁾	60,773	10.6	75,208	9.6	82,328	8.7	56,842	8.5	98,823	9.4
總收入	<u>574,503</u>	<u>100.0</u>	<u>788,323</u>	<u>100.0</u>	<u>944,210</u>	<u>100.0</u>	<u>665,322</u>	<u>100.0</u>	<u>1,048,685</u>	<u>100.0</u>

附註：

(1) 包括投資物業經營租賃的總租金收入。

業 務

下表載列於所示期間按項目來源劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	收入		收入		收入		收入		收入	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
(以人民幣千元計，百分比除外)										
物業管理服務	335,117	58.3	462,277	58.6	567,481	60.1	409,498	61.6	578,238	55.2
— 金茂集團及中化集團										
(以及彼等各自的合營企業										
及聯營公司) 開發的物業	308,277	53.6	431,282	54.7	524,854	55.6	380,716	57.3	534,714	51.0
— 獨立第三方開發的物業	26,840	4.7	30,995	3.9	42,627	4.5	28,782	4.3	43,524	4.2
非業主增值服務	178,613	31.1	250,838	31.8	294,401	31.2	198,982	29.9	371,624	35.4
— 金茂集團及中化集團										
(以及彼等各自的合營企業										
及聯營公司) 開發的物業	176,539	30.7	247,956	31.4	284,019	30.1	192,601	28.9	360,499	34.4
— 獨立第三方開發的物業	2,074	0.4	2,882	0.4	10,382	1.1	6,381	1.0	11,125	1.0
社區增值服務	60,773	10.6	75,208	9.6	82,328	8.7	56,842	8.5	98,823	9.4
— 金茂集團及中化集團										
(以及彼等各自的合營企業										
及聯營公司) 開發的物業	59,921	10.5	74,547	9.5	81,604	8.6	56,702	8.5	97,347	9.3
— 獨立第三方開發的物業	852	0.1	661	0.1	724	0.1	140	0.0	1,476	0.1
總計	<u>574,503</u>	<u>100.0</u>	<u>788,323</u>	<u>100.0</u>	<u>944,210</u>	<u>100.0</u>	<u>665,322</u>	<u>100.0</u>	<u>1,048,685</u>	<u>100.0</u>

業 務

下表載列於所示期間按項目來源劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務	37,105	11.1	54,868	11.9	100,978	17.8	77,831	19.0	101,163	17.5
－金茂集團及中化集團										
（以及彼等各自的合營企業及聯營公司）開發的物業	38,548	12.5	54,557	12.6	97,375	18.6	75,386	19.8	97,410	18.2
－獨立第三方開發的物業	-1,443	-5.4	311	1.0	3,603	8.5	2,445	8.5	3,753	8.6
非業主增值服務	48,373	27.1	68,558	27.3	101,170	34.4	64,231	32.3	171,157	46.1
－金茂集團及中化集團										
（以及彼等各自的合營企業及聯營公司）開發的物業	47,149	26.7	67,115	27.1	97,266	34.2	61,852	32.1	169,429	47.0
－獨立第三方開發的物業	1,224	59.0	1,443	50.1	3,904	37.6	2,379	37.3	1,728	15.5
社區增值服務	29,556	48.6	28,097	37.4	32,641	39.6	21,739	38.2	38,575	39.0
－金茂集團及中化集團										
（以及彼等各自的合營企業及聯營公司）開發的物業	29,650	49.5	28,043	37.6	32,551	39.9	21,661	38.2	38,177	39.2
－獨立第三方開發的物業	-94 ⁽¹⁾	-11.0	54	8.2	90	12.4	78	55.7	398	27.0
總計	<u>115,034</u>	<u>20.0</u>	<u>151,523</u>	<u>19.2</u>	<u>234,789</u>	<u>24.9</u>	<u>163,801</u>	<u>24.6</u>	<u>310,895</u>	<u>29.6</u>

附註：

- (1) 此乃歸因於我們向政府機構提供的一次性及非經常性保潔服務，並不代表我們社區增值服務的收入模式。

業 務

下表載列截至所示日期本集團按項目來源劃分的(i)合約建築面積、(ii)未交付建築面積，及(iii)合約建築面積所涉及的物業數目明細：

	截至12月31日			截至 9月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年
合約建築面積(千平方米)	21,861.2	30,788.4	40,525.5	45,730.2
— 金茂集團及中化集團 (以及彼等各自的合營企業 及聯營公司)開發的物業	20,823.2	29,950.5	37,835.9	41,379.0
— 獨立第三方開發的物業	1,038.0	837.9	2,689.6	4,351.2
未交付建築面積(千平方米)	11,638.1	18,127.8	22,874.0	22,489.4
— 金茂集團及中化集團 (以及彼等各自的合營企業 及聯營公司)開發的物業	11,638.1	18,026.9	22,343.1	21,260.3
— 獨立第三方開發的物業	—	100.9	530.9	1,229.1
合約建築面積所涉及的 物業數目	107	148	190	228
— 金茂集團及中化集團 (以及彼等各自的合營企業 及聯營公司)開發的物業	99	137	164	188
— 獨立第三方開發的物業	8	11	26	40

業 務

下表載列於所示期間我們按物業類型劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	收入		收入		收入		收入		收入	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
(以人民幣千元計，百分比除外)										
物業管理服務	335,117	58.3	462,277	58.6	567,481	60.1	409,498	61.6	578,238	55.2
－住宅物業	164,568	28.6	201,501	25.6	276,914	29.3	199,400	30.0	335,210	32.0
－非住宅物業	170,549	29.7	260,776	33.0	290,567	30.8	210,098	31.6	243,028	23.2
非業主增值服務	178,613	31.1	250,838	31.8	294,401	31.2	198,982	29.9	371,624	35.4
－住宅物業	167,972	29.2	236,522	30.0	280,418	29.7	187,567	28.2	352,463	33.6
－非住宅物業	10,641	1.9	14,316	1.8	13,983	1.5	11,415	1.7	19,161	1.8
社區增值服務	60,773	10.6	75,208	9.6	82,328	8.7	56,842	8.5	98,823	9.4
－住宅物業	28,813	5.0	31,861	4.0	40,342	4.3	30,957	4.7	62,785	6.0
－非住宅物業	31,960	5.6	43,347	5.6	41,986	4.4	25,885	3.8	36,038	3.4
總計	574,503	100.0	788,323	100.0	944,210	100.0	665,322	100.0	1,048,685	100.0

下表載列於所示期間按物業類別劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
		(%)		(%)		(%)		(%)		(%)
(以人民幣千元計，百分比除外)										
物業管理服務	37,105	11.1	54,868	11.9	100,978	17.8	77,831	19.0	101,163	17.5
－住宅物業	2,712	1.6	5,301	2.6	36,788	13.3	33,729	16.9	54,159	16.2
－非住宅物業	34,393	20.2	49,567	19.0	64,190	22.1	44,102	21.0	47,004	19.3
非業主增值服務	48,373	27.1	68,558	27.3	101,170	34.4	64,231	32.3	171,157	46.1
－住宅物業	44,758	26.6	63,136	26.7	93,647	33.4	57,656	30.7	159,366	45.2
－非住宅物業	3,615	34.0	5,422	37.9	7,523	53.8	6,575	57.6	11,791	61.5
社區增值服務	29,556	48.6	28,097	37.4	32,641	39.6	21,739	38.2	38,575	39.0
－住宅物業	12,031	41.8	3,581	11.2	14,524	36.0	12,155	39.3	24,819	39.5
－非住宅物業	17,525	54.8	24,516	56.6	18,117	43.2	9,584	37.0	13,756	38.2
總計	115,034	20.0	151,523	19.2	234,789	24.9	163,801	24.6	310,895	29.6

業 務

下表載列截至所示日期本集團按物業類型劃分的(i)合約建築面積、(ii)未交付建築面積，及(iii)合約建築面積所涉及的物業數目明細：

	截至12月31日			截至 9月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年
合約建築面積(千平方米)	21,861.2	30,788.4	40,525.5	45,730.2
— 住宅物業	19,461.8	27,559.4	36,444.9	41,355.4
— 非住宅物業	2,399.4	3,229.0	4,080.6	4,374.8
未交付建築面積(千平方米)	11,638.1	18,127.8	22,874.0	22,489.4
— 住宅物業	11,591.8	17,129.5	21,989.1	21,592.1
— 非住宅物業	46.3	998.3	884.9	897.3
合約建築面積所涉及的 物業數目	107	148	190	228
— 住宅物業	85	118	152	182
— 非住宅物業	22	30	38	46

下表載列於所示期間我們按最終付費客戶類型劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	收入		收入		收入		收入		收入	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
(以人民幣千元計，百分比除外)										
物業管理服務	335,117	58.3	462,277	58.6	567,481	60.1	409,498	61.6	578,238	55.2
— 金茂集團及中化集團 (及彼等各自的合營企業 及聯營公司)	95,020	16.5	90,509	11.5	102,611	10.9	78,009	11.7	105,609	10.1
— 獨立第三方	240,097	41.8	371,768	47.1	464,870	49.2	331,489	49.9	472,629	45.1
非業主增值服務	178,613	31.1	250,838	31.8	294,401	31.2	198,982	29.9	371,624	35.4
— 金茂集團及中化集團 (及彼等各自的合營企業 及聯營公司)	164,457	28.6	232,210	29.5	279,610	29.6	190,796	28.7	353,669	33.7
— 獨立第三方	14,156	2.5	18,628	2.3	14,791	1.6	8,186	1.2	17,955	1.7
社區增值服務	60,773	10.6	75,208	9.6	82,328	8.7	56,842	8.5	98,823	9.4
— 金茂集團及中化集團 (及彼等各自的合營企業 及聯營公司)	20,540	3.6	28,546	3.6	28,568	3.0	19,661	3.0	24,527	2.3
— 獨立第三方	40,233	7.0	46,662	6.0	53,760	5.7	37,181	5.5	74,296	7.1
總計	<u>574,503</u>	<u>100.0</u>	<u>788,323</u>	<u>100.0</u>	<u>944,210</u>	<u>100.0</u>	<u>665,322</u>	<u>100.0</u>	<u>1,048,685</u>	<u>100.0</u>

業 務

下表載列於所示期間通過招標成功中標的項目數量及成功續約的項目數量：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2020年		2021年	
	成功續約		成功續約		成功續約		成功續約	
	中標數量	項目的數量	中標數量	項目的數量	中標數量	項目的數量	中標數量	項目的數量
金茂集團及中化集團 (及彼等各自的合營企業 及聯營公司)	41	13	34	9	25	6	16	6
獨立第三方開發商	3	9	2	8	12	11	10	8
總計	44	22	36	17	37	17	26	14

下表載列截至所示期間我們的投標成功率及物業管理服務合約項目續約率的明細：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2020年		2021年	
	投標成功率		投標成功率		投標成功率		投標成功率	
	項目續約率	項目續約率	項目續約率	項目續約率	項目續約率	項目續約率	項目續約率	項目續約率
金茂集團及中化集團 (及彼等各自的合營企業 及聯營公司)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
獨立第三方開發商	100.0	100.0	50.0	88.9	44.4	100.0	58.8	88.9
總計	100.0	100.0	94.7	94.4	71.2	100.0	78.8	93.3

於2018年至2020年，我們自獨立第三方開發商取得物業管理服務合約的中標成功率有所下降，主要由於我們自2020年開始積極將業務擴展至獨立第三方開發的物業，以致我們為獨立第三方項目提交的投標數目顯著上升，及成功中標數量佔2020年投標總數的百分比下降。

於往績記錄期間，我們自獨立第三方開發商取得物業管理服務合約的項目續約率的波動乃由於我們主動終止了兩份不符合我們盈利及其他相關標準的物業管理服務合約。通常，就獨立第三方開發商開發的項目而言，我們旨在就按包幹制收費的項目實現除所得稅前利潤率不低於4%或就按佣金制收費的項目實現佣金不低於總成本的8%。此外，我們於決定是否終止相關項目時，亦會考慮獨立第三方的性質及背景、戰略關係、未來合作機會及轉虧為盈的潛力。

物業管理服務

我們已成立逾25年，專注於在中國提供物業管理服務。截至2021年9月30日，我們的合約建築面積為45.7百萬平方米，且我們共管理228項物業，包括182項住宅物業及46項非住宅物業，在管總建築面積為23.2百萬平方米。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年9月30日止九個月，物業管理服務產生的收入分別為人民幣335.1百萬元、人民幣462.3百萬元、人民幣567.5百萬元、人民幣409.5百萬元及人民幣578.2百萬元，分別佔同期我們總收入的58.3%、58.6%、60.1%、61.6%及55.2%。

下表載列截至所示日期本集團(i)合約建築面積，(ii)在管建築面積，(iii)合約建築面積所涉及物業數目，及(iv)在管建築面積所涉及物業數目的明細：

	截至12月31日			截至 9月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年
合約建築面積(千平方米)	21,861.2	30,788.4	40,525.5	45,730.2
在管建築面積(千平方米)	10,223.1	12,660.6	17,651.5	23,240.8
合約建築面積所涉及的 物業數目	107	148	190	228
在管建築面積所涉及的 物業數目	51	66	97	137

物業管理服務的一般範疇

我們提供的物業管理服務可以分為以下類別。為了提升家居體驗，我們為住戶提供個性化家居服務。我們竭誠服務的管家團隊為住戶服務，提供包括送貨上門、洗衣管理及家居禮賓在內的全方位服務：

- **秩序服務。**我們力求確保我們所管理的物業安全且社區秩序良好，並努力通過設備升級及智慧化管理，提升我們的秩序服務質量。我們所提供的秩序服務主要包括一般秩序維護、巡邏、電子門禁、視頻監控、停車位秩序、訪客管理、消防管理及應急處置。我們通過自有員工及第三方分包商為秩序服務配置員工。
- **保潔、綠化及園藝服務。**我們主要通過分包商為我們所管理物業的公共區域提供日常保潔、垃圾收集、殺蟲、綠化及園藝服務。該等公共區域可能包括樓梯間、圍欄、走廊、地下室及花園等。
- **維保服務。**我們物業維保服務的範疇通常涵蓋(i)公共區域設備設施，如電梯、空調及照明系統，(ii)消防安全設施，(iii)公用事業設施，如供配電系統、給排水系統，及(iv)秩序設施，如監控設備及門禁。於往績記錄期間，我們將大部分電梯及消防設施的專業維保服務外包給分包商。

地理覆蓋範圍

下表載列截至所示日期我們按地理區域劃分的(i)在管建築面積，及(ii)在管物業數目的明細。根據中指研究院的資料，截至2020年12月31日，我們的在管建築面積為17.7百萬平方米，其中84.2%位於一二線城市，而行業平均水平則為63.8%。

	截至12月31日						截至9月30日					
	2018年			2019年			2020年			2021年		
			在管			在管			在管			在管
	在管建築面積	物業數目		在管建築面積	物業數目		在管建築面積	物業數目		在管建築面積	物業數目	
	(千平方米)	(%)		(千平方米)	(%)		(千平方米)	(%)		(千平方米)	(%)	
華東地區 ⁽¹⁾	3,034.4	29.7	22	4,304.1	34.0	28	8,048.2	45.6	45	12,690.3	54.6	76
華北地區 ⁽²⁾	2,649.8	25.9	16	2,640.8	20.9	20	3,109.4	17.6	25	3,362.0	14.5	27
華中地區 ⁽³⁾	2,013.5	19.7	7	2,581.1	20.4	9	2,834.1	16.0	12	3,130.3	13.5	13
華南地區 ⁽⁴⁾	1,131.8	11.1	2	1,735.4	13.7	4	1,971.8	11.2	6	2,022.1	8.7	8
西南地區 ⁽⁵⁾	1,393.6	13.6	4	1,399.2	11.0	5	1,587.1	9.0	8	1,776.6	7.6	11
西北地區 ⁽⁶⁾	-	-	-	-	-	-	100.9	0.6	1	259.5	1.1	2
總計	<u>10,223.1</u>	<u>100.0</u>	<u>51</u>	<u>12,660.6</u>	<u>100.0</u>	<u>66</u>	<u>17,651.5</u>	<u>100.0</u>	<u>97</u>	<u>23,240.8</u>	<u>100.0</u>	<u>137</u>

附註：

- (1) 「華東地區」指上海、浙江省、江蘇省、江西省、山東省、福建省及安徽省；
- (2) 「華北地區」指北京、天津、山西省、河北省及內蒙古中部地區（呼和浩特、包頭及烏蘭察布）；
- (3) 「華中地區」指湖北省、湖南省及河南省；
- (4) 「華南地區」指廣西壯族自治區、廣東省及海南省；
- (5) 「西南地區」指重慶、四川省、雲南省、貴州省及西藏；
- (6) 「西北地區」指甘肅省、寧夏回族自治區、陝西省、新疆維吾爾自治區及內蒙古自治區西部地區（阿拉善盟、巴彥淖爾、烏海及鄂爾多斯）。

業 務

在管物業類型

我們管理多元化的物業組合，涵蓋住宅物業（尤其是高端住宅物業）及非住宅物業（包括(i)商業物業，如寫字樓、摩天大廈及購物中心，及(ii)公共及其他物業，如學校、政府設施及其他公共空間）。下表載列於所示期間或截至所示日期我們(i)按物業類型劃分的物業管理服務收入，(ii)在管建築面積，及(iii)按物業類型劃分的在管物業數目明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	收入		收入		收入		收入		收入	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
住宅物業	164,568	49.1	201,501	43.6	276,914	48.8	199,400	48.7	335,210	58.0
非住宅物業	170,549	50.9	260,776	56.4	290,567	51.2	210,098	51.3	243,028	42.0
總計	335,117	100.0	462,277	100.0	567,481	100.0	409,498	100.0	578,238	100.0

	截至12月31日						截至9月30日					
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年			
	在管 建築面積	在管 物業數目	在管 建築面積	在管 物業數目	在管 建築面積	在管 物業數目	在管 建築面積	在管 物業數目	在管 建築面積	在管 物業數目		
	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)		
住宅物業	7,870.0	77.0	29	10,429.8	82.4	40	14,455.7	81.9	62	19,763.3	85.0	96
非住宅物業	2,353.1	23.0	22	2,230.8	17.6	26	3,195.8	18.1	35	3,477.5	15.0	41
總計	10,223.1	100.0	51	12,660.6	100.0	66	17,651.5	100.0	97	23,240.8	100.0	137

項目來源

於往績記錄期間，我們的在管物業主要由金茂集團及中化集團及彼等的合營企業及聯營公司開發，其餘則由其他獨立第三方物業開發商開發或擁有。有關我們與中國金茂及中化集團關係的詳細資料，請參閱「與中國金茂的關係」。有關金茂集團與我們之間業務劃分的資料，請參閱「與中國金茂的關係－業務劃分」。

下表載列於所示期間或截至所示日期我們(i)按項目來源劃分的物業管理服務收入，(ii)在管建築面積及按項目來源劃分的在管物業數目明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	收入		收入		收入		收入		收入	
	(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)	(%)
金茂集團及中化集團(及彼等各自的合營企業及聯營公司)開發的物業 ⁽¹⁾	308,277	92.0	431,282	93.3	524,854	92.5	380,716	93.0	534,714	92.5
獨立第三方開發的項目 ⁽²⁾	26,840	8.0	30,995	6.7	42,627	7.5	28,782	7.0	43,524	7.5
總計	<u>335,117</u>	<u>100.0</u>	<u>462,277</u>	<u>100.0</u>	<u>567,481</u>	<u>100.0</u>	<u>409,498</u>	<u>100.0</u>	<u>578,238</u>	<u>100.0</u>

附註：

(1) 「金茂集團及中化集團(及彼等各自的合營企業及聯營公司)開發的物業」指金茂集團或中化集團單獨開發或金茂集團或中化集團與其他方共同開發的物業。

(2) 「獨立第三方開發的物業」指並非由金茂集團或中化集團單獨或與其他方共同開發的物業。

業 務

	截至12月31日						截至9月30日					
	2018年		2019年		2020年		2021年					
	在管		在管		在管		在管		在管		在管	
	建築面積	物業數目	建築面積	物業數目	建築面積	物業數目	建築面積	物業數目	建築面積	物業數目	建築面積	物業數目
	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)
金茂集團及中化集團 (及彼等各自的合營 企業及聯營公司) 開 發的物業 ⁽¹⁾	9,185.1	89.8	43	11,923.7	94.2	56	15,492.8	87.8	76	20,118.7	86.6	105
獨立第三方開發的 物業 ⁽²⁾	1,038.0	10.2	8	736.9	5.8	10	2,158.7	12.2	21	3,122.1	13.4	32
總計	<u>10,223.1</u>	<u>100.0</u>	<u>51</u>	<u>12,660.6</u>	<u>100.0</u>	<u>66</u>	<u>17,651.5</u>	<u>100.0</u>	<u>97</u>	<u>23,240.8</u>	<u>100.0</u>	<u>137</u>

附註：

- (1) 「金茂集團及中化集團(及彼等各自的合營企業及聯營公司)開發的物業」指金茂集團或中化集團單獨開發或金茂集團或中化集團與其他方共同開發的物業。
- (2) 「獨立第三方開發的物業」指並非由金茂集團或中化集團單獨或與其他方共同開發的項目。

基於我們可得的資料，截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，我們管理金茂集團及其合營企業及聯營公司所開發物業總建築面積的約91.0%、93.0%、89.0%及89.0%。據我們所知，由於中化集團及其合營企業及聯營公司開發的物業主要用於自用，中化集團並無保留該等物業的建築面積數據，因此，我們管理的建築面積佔中化集團及其合營企業及聯營公司所開發物業總建築面積的百分比無法提供。

自2020年起，我們積極致力於尋求屬獨立第三方的物業開發商所開發項目的物業管理委聘，以受益於規模經濟，獲得額外的收入來源，使我們的物業管理組合多元化並減少對我們的控股股東金茂集團的依賴。截至2021年9月30日，我們由獨立第三方所開發物業的合約建築面積為4.4百萬平方米。

我們通常通過招標程序或商業談判獲得或續訂我們的物業管理服務項目。下表載列我們於截至所示日期按項目採購流程類型劃分的物業管理服務項目明細：

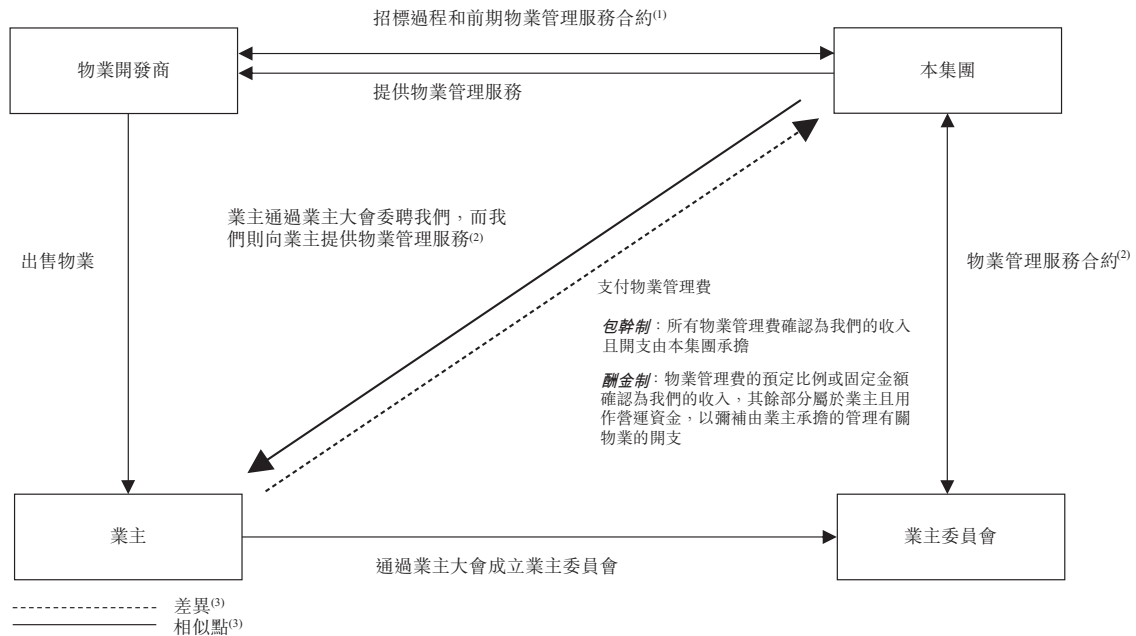
	截至12月31日			截至 9月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年
招投標	26	38	64	94
商業談判	25	28	33	43
總計	51	66	97	137

物業管理服務的收入模式

於往績記錄期間，我們以包幹制方式收取大部分物業管理費，餘下部分以酬金制方式收取。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年9月30日止九個月，我們按包幹制收取的物業管理服務收入分別佔我們物業管理服務總收入的96.8%、98.7%、98.5%及98.7%。

我們於決定按包幹制或酬金制收取物業管理費時，會考慮多項因素，包括業主性質及要求、地方性法規、當地的市況及前期物業管理服務合約。有時業主或管理委員會可能會指定其偏好的付款方式，我們會於計及具體情況後考慮是否接納有關要求。評估潛在客戶時，我們會評估管理物業的成本預算、過往物業管理費收繳率、預測盈利能力及競爭對手的收費水平等關鍵因素。

下圖說明我們的住宅項目管理服務合約下的合約關係及其收入收取模式間的區別：



附註：

- (1) 物業開發商可與我們訂立前期物業管理服務合約，該合約對業主具有法律約束力。
- (2) 業主可選擇通過業主大會委聘我們。一旦我們獲選，業主大會可授權業主委員會代表業主與我們訂立物業管理服務合約，該合約對全體業主具有法律約束力。我們於物業交付後、業主大會前為業主提供物業管理服務。
- (3) 該等線表示包幹制與酬金制之間的差異與相似點。

包幹制與酬金制之間的差異詳細闡釋如下：

按包幹制收取的物業管理費

在包幹制下，我們通常根據所訂立的物業管理服務合約，按在管建築面積收取預先釐定的物業管理費（支付條款不盡相同），該管理費將作為我們所提供全部物業管理服務的「全包」費用。我們有權將應收客戶（如業主、物業開發商及住戶等，視情況而定）的物業管理費全額保留作為我們的收入。根據中指研究院的資料，包幹制是中國物業管理費的主要收費模式（尤其就住宅物業而言）。

在包幹制下，我們承擔管理物業的成本，並將該等成本確認為我們的銷售成本。該等成本通常包括與直接提供物業管理服務的員工相關的開支以及第三方服務的分包成本。因此，降低在包幹制下提供物業管理服務產生的成本對我們的盈利能力有直接影響。在磋商及訂立物業管理服務合約前，我們力求盡可能準確地估算我們的銷售成本。倘我們在合約期間有權收取的物業管理費金額不足以覆蓋產生的所有開支，我們無權要求客戶向我們支付差額。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年9月30日，我們按包幹制管理的物業管理項目中分別有8個、11個、14個及15個於往績記錄期間產生虧損，截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年9月30日，該等項目的在管總建築面積分別為1.7百萬平方米、2.3百萬平方米、3.0百萬平方米及3.0百萬平方米。根據我們的會計記錄，截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年9月30日止九個月，虧損項目產生的虧損分別為人民幣8.6百萬元、人民幣12.4百萬元、人民幣11.9百萬元及人民幣10.5百萬元，自該等項目所得物業管理服務收入分別佔各期間總收入的2.6%、2.6%、2.1%及1.8%。

該等項目產生虧損是由於影響相關項目盈利能力的多個因素所致。

- 我們無法對於2018年、2019年及2020年以及截至2021年9月30日止九個月的分別4個、5個、5個及5個項目的物業管理費率進行與成本增幅相稱的調整，這主要歸因於當地政府部門對住宅物業管理費施加價格管控。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年9月30日，該等項目的在管總建築面積分別為1.2百萬平方米、1.3百萬平方米、1.3百萬平方米及1.3

百萬平方米。根據我們的賬目記錄，我們自該等項目錄得的總收入分別佔2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年9月30日止九個月總收入的0.9%、1.0%、0.5%、0.8%及0.7%。同期，我們就該等項目產生虧損淨額分別為人民幣2.9百萬元、人民幣4.6百萬元、人民幣2.9百萬元、人民幣3.2百萬元及人民幣3.8百萬元。

- 於2018年、2019年及2020年以及截至2021年9月30日止九個月，我們分別就4個、6個、9個及10個項目錄得銷售成本增長，這主要由於(i)較小規模項目缺乏規模經濟效益，(ii)與熱水供應系統相關的成本較高，及(iii)未完全交付的項目（預期日後將產生更多收入）產生的高額前期固定成本。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年9月30日，該等項目的在管總建築面積分別為0.7百萬平方米、1.1百萬平方米、1.7百萬平方米及1.7百萬平方米。根據我們的賬目記錄，我們從該等項目錄得的總收入分別佔2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年9月30日止九個月總收入的1.7%、1.6%、1.6%、1.7%及1.2%。同期，我們就該等項目產生虧損淨額分別為人民幣5.7百萬元、人民幣7.8百萬元、人民幣9.0百萬元、人民幣6.8百萬元及人民幣6.8百萬元。

我們繼續管理該等項目，且我們認為，我們通過豐富我們的社區增值服務，以創造新的收入來源，並實施各種節約成本的措施，未來將逐步提高該等項目的盈利能力並減少虧損。特別是在成本節約措施方面，我們通過實施數字化舉措，進一步規範服務流程，在細微層面加強成本控制和管理，以降低人工成本。我們正在分析收入成本與客戶滿意度之間的相關性，以改善我們運營中的資源分配及保持運營效率。我們繼續定期評估成本控制措施的有效性。此外，對於不受政府價格管制的項目，我們將與客戶協商提高物業管理費。董事認為，憑藉節約成本及通過提高收費產生收入等多種措施，我們將能夠有效降低虧損項目的虧損。例如，我們以打包價形式收費的兩個項目於截至2021年9月30日止九個月期間內產生的虧損較2020年同期有所減少。通過結合我們的成本節約措施及創收措施，我們目前計劃在2024年扭轉虧損項目。有關詳情，請參閱「物業管理費－物業管理費定價」。

有關更多詳情，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－倘若我們按包幹制履行物業管理服務時未能控制成本或提高物業管理費，我們可能會遭受虧損，且我們的利潤率可能會下降」。為維持我們所管理物業的盈利能力，我們已採取各項節約成本措施。有關詳情，請參閱「標準化及智慧化管理」。我們的管理層認為，包幹制將繼續是近期未來主要的收費方式。

按酬金制收取的物業管理費

於往績記錄期間，我們自少數酬金制物業管理項目產生物業管理服務收入，截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年9月30日止九個月，分別佔我們物業管理服務收入的3.2%、1.3%、1.5%及1.3%。根據酬金制，於往績記錄期間，我們按物業管理費的固定比例（一般介於6%至10%之間）或固定金額收取預先釐定的物業管理酬金，剩餘物業管理費作營運資金，以覆蓋我們管理該等物業產生的開支。

當我們簽約按酬金制管理社區時，我們實際擔任客戶的代理。根據酬金制，我們無權獲得業主、住戶或物業開發商已付物業管理費（經扣除我們作為物業管理人的應收費用後）超出與提供物業服務相關的成本及開支的任何部分。因此，我們通常不就酬金制物業管理服務合約確認任何直接成本。該等成本由客戶（如業主、物業開發商及住戶等，視情況而定）承擔。於報告期末，若管理處於我們財務賬戶累計的營運資金不足以涵蓋管理處在安排物業管理服務時產生的開支，則我們會將差額確認為其他應收款項（可予減值）。有關更多資料，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們可能無法按酬金制代表所管理物業的業主收回付款」。

下表載列截至所示期間我們根據管理賬目按項目階段劃分的物業管理收入的明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	收入		收入		收入		收入		收入	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
(以人民幣千元計，百分比除外)										
物業管理服務										
－ 初期階段	286,327	85.4%	409,824	88.7%	507,638	89.5%	372,312	90.9%	531,442	91.9%
－ 業主委員會階段	48,790	14.6%	52,453	11.3%	59,843	10.5%	37,186	9.1%	46,796	8.1%
總額	<u>335,117</u>	<u>100%</u>	<u>462,277</u>	<u>100%</u>	<u>567,481</u>	<u>100%</u>	<u>409,498</u>	<u>100%</u>	<u>578,238</u>	<u>100%</u>

業 務

下表載列截至所示日期本集團按項目階段劃分的(i)項目數目及(ii)在管建築面積的明細：

	截至12月31日			截至
	2018年	2019年	2020年	9月30日
				2021年
項目數目	51	66	97	137
－ 初期階段	44	59	87	125
－ 業主委員會階段	7	7	10	12
在管建築面積(千平方米)	10,223.1	12,660.6	17,651.5	23,240.8
－ 初期階段	9,929.0	12,366.5	16,821.1	21,959.1
－ 業主委員會階段	294.1	294.1	830.4	1,281.7

物業管理費

物業管理費定價

我們通常基於多項因素為我們的物業管理服務定價，包括(i)物業類型及地理位置、(ii)將提供服務的範圍及要求、(iii)預計成本、(iv)合理的目標利潤率、(v)項目過往經營年限以及業主及住戶情況、(vi)當地政府對物業管理費的指導價或上限（倘適用）及(vii)來自同行業公司的競爭（包括提供予可比物業的物業管理服務的定價）。此外，我們考慮通過標準化及智慧化管理實現潛在的成本節約及資源配置優化，令我們可提出客戶可以接受的物業管理費。

我們定期評估財務資料以評估我們收取的物業管理費是否足以維持我們的利潤率。我們可於物業管理服務合約續約協商時或根據適用中國法律法規獲得必要數量的業主批准後提議提高物業管理費率。

於中國，就若干物業（例如住宅社區）收取的物業管理費受相關中國機關監管及監督。國務院相關價格主管部門及建設主管部門共同負責監督及規管就前期物業管理服務合約收取的物業管理服務費，有關費用可能須遵照中國不同地區的中國政府指導價。在我們提供的服務中，部分城市住宅項目的物業管理服務受政府價格管制。於往績記錄期間，我們提供服務的若干城市物業管理服務的最高指導價介於每月每平方米人民幣1.4元至每月每平方米人民幣4.0元之間。有關進一步資料，請參閱「監管－對物業管理服務的法律監督－物業管理服務提供商收費」。根據管理賬目，截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年9月30日，受政府指導價限制的項目數量分別為7個、10個、15個及30個，在管總建築面積分別為2.9百萬平方米、4.0百萬平方米、5.5百萬平方米及7.9百萬平方米，於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年9月30日止九個月對總收入的貢獻分別為人民幣52.9百萬元、人民幣66.2百萬元、人民幣81.5百萬元、人民幣50.3百萬元及人民幣105.8百萬元，分別佔同期物業管理服務收入的15.8%、14.1%、14.3%、12.3%及18.3%。所有該等項目均為位於合肥、寧波、南京及青島等城市的住宅物業。根據中指研究院的資料，我們於往績記錄期間收取的物業管理費乃參考我們在管物業的位置、質量和其他特徵釐定，符合市場趨勢。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，基於中國法律顧問的意見，董事確認，我們收取的物業管理費在所有重大方面符合中國有關政府價格管制的法律法規。

我們提升項目物業管理費的能力通常取決於續約時的磋商情況、可比項目的定價以及市場情況等多項因素。我們無法保證，我們將能夠如估計般提升上述任何物業的物業管理費。

就我們管理的若干物業（包括學校、政府設施及其他公共空間等非住宅物業）而言，我們按個別項目基準而不參考任何建築面積以打包價形式收取物業管理費。釐定相關打包價考慮了多項因素，例如將提供的特定物業管理服務的性質及範圍、我們預期將產生的成本、合理的目標利潤率及來自同行業公司的競爭（包括提供予可比物業的物業管理服務的定價）。在釐定中化集團及其聯營企業及合營企業以及獨立第三方開發的項目的打包價時，我們已考慮相同的因素。於往績記錄期間，我們於截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年9月30日向4個、5個、11個及19個項目按打包價收取物業管理費。所有該等項目均由獨立第三方開發（我們於2021年開始管理的上海

金茂學校除外)。於往績記錄期間，我們就獨立第三方開發的項目收取的每個項目打包價介於每月約人民幣30,000元至每月人民幣650,000元之間。向上海金茂學校項目收取的打包價高於向獨立第三方開發的項目收取的打包價，主要是由於在價格磋商階段與上海金茂學校項目有關的成本預計較高。下表載列收取打包價項目於往績記錄期間的收入、毛利及毛利率。

根據管理賬目，我們於2018年、2019年及2020年以及截至2021年9月30日止九個月就該等項目分別產生虧損總額人民幣3.6百萬元、人民幣3.0百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣1.7百萬元。於2018年、2019年及2020年以及截至2021年9月30日止九個月，我們收取打包價的一個、一個、一個及兩個項目分別產生虧損人民幣4.9百萬元、人民幣4.1百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣2.5百萬元。我們就該等項目產生虧損，主要乃由於我們戰略性地決定採購若干需要較高成本的項目以及我們就該等項目收取打包價以便與該等客戶建立業務關係的定價策略。

下表載列於往績記錄期間(i)我們收取打包價的項目數目，(ii)我們收取打包價並產生虧損的項目數目，及(iii)該等虧損項目產生的虧損。

	截至12月31日止年度			截至 9月30日 止九個月
	2018年	2019年	2020年	2021年
我們收取打包價的項目數目	4	5	11	19
我們收取打包價並產生虧損 的項目數目	1	1	1	2
該等虧損項目產生的虧損 (人民幣百萬元)	4.9	4.1	3.8	2.5

我們相信，我們將能夠逐步提高該等項目的盈利能力。正如在擴展新業務時經常遇到的情況，隨著我們繼續更有效地簡化此類打包項目的管理並打造成功的業績記錄，我們將能夠為此類打包項目收取更好的價格，而最初較高的前期成本可能會隨著時間的推移而減少。尤其是，我們通過實施多種數字化、標準化的措施以優化成本結構，逐步提高我們收取打包價項目的盈利能力。有關該等措施的詳情，請參閱「物業管理服務－物業管理服務的收入模式－按包幹制收取的物業管理費」。憑藉該等努力，我們提高了收取打包價項目的盈利能力。例如，我們成功提高了向一名政府戰略客戶提供服務的一個項目的盈利能力。截至2021年9月30日止九個月，該項目產生的虧損較2020年同期有所減少。

	截至12月31日止年度／ 於12月31日			截至9月30日 止九個月／ 於9月30日	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
收入(人民幣千元)	16,407	11,753	17,549	12,256	20,910
毛利(人民幣千元)	(3,570)	(2,994)	(2,078)	(1,745)	2,100
毛利率(%)	(21.8)%	(25.5)%	(11.8)%	(14.2)%	10.0%

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年9月30日，我們的整體平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣6.2元、人民幣5.9元、人民幣5.4元及人民幣4.9元。我們於往績記錄期間收取的物業管理費乃依據正常商業條款釐定。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們就住宅物業收取的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣3.6元、人民幣3.7元及人民幣3.6元，根據中指研究院的資料，高於截至2018年、2019年及2020年12月31日分別就住宅物業收取的行業平均物業管理費每月每平方米人民幣2.3元、人民幣2.1元及人民幣2.1元。截至2021年9月30日，我們就住宅物業收取的平均物業管理費約為每月每平方米人民幣3.5元。

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年9月30日，我們就非住宅物業收取的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣20.7元、人民幣20.0元、人民幣19.7元及人民幣19.7元。

根據我們的物業管理服務合約，我們可於合約續約時與業主磋商，或根據適用中國法律法規獲得必要數量的業主批准後，提高物業管理費。實際上，由於與業主溝通及履行必要的程序以獲得其必要批准需要時間，我們會根據具體情況進行評估，通常在認為對業務運營必要時遵照內部政策及程序建議調整物業管理費。我們管理住宅物業的業務部門將與我們的財務部門和相關區域辦事處共同負責費用上漲評估，並在考慮以下因素後決定實施費用上漲程序，這些因素包括但不限於：(i)當地政府部門的指導價或所設定上限（倘適用）及當地有關物業管理費調整的政策；(ii)當地市場可比相鄰項目的收費水平；及(iii)項目經營狀況及收費水平是否與服務範圍相匹配（經考慮業主要求的任何修改（如適用））。儘管我們努力調整物業管理費，但我們無法保證能在需要時成功提高物業管理費。有關更多詳情，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－倘若我們按包幹制履行物業管理服務時未能控制成本或提高物業管理費，我們可能會遭受虧損，且我們的利潤率可能會下降」。

我們亦與物業開發商結算物業管理費。物業開發商為進行宣傳向業主提供代金券，業主將使用代金券購買我們的物業管理服務。我們隨後將代金券提交予物業開發商，並直接與物業開發商結算物業管理費。對於以代金券結算的物業管理服務，我們的收入確認方法與通過其他方式結算的物業管理服務相同。就物業管理服務而言，我們按月就提供的服務收取固定金額，並將我們有權開具發票且與已完成的績效價值直接對應的金額確認為收入。有關詳情，請參閱「財務資料－關鍵會計政策及估計－收入確認」。

基於向客戶收取的物業管理費，同時考慮到不時調整相關收費所需的時間及程序，我們繼續監管我們的成本以盡可能保持盈利能力或減少虧損。就此，我們已採取多項內部措施以降低物業管理服務的成本，維持盈利能力。例如，為降低我們的營運成本，我們已將保潔及安保等若干勞動密集型服務外包予其服務標準符合我們要求的第三方分包商。同時，我們亦專注於實施標準化及智慧化管理措施以減少我們對體力勞工的依賴，提升經營效率。有關詳情，請參閱「－標準化及智慧化管理」。此外，為降低勞工成本，我們已實施內部政策，規定了有關（其中包括）與供應商磋商、於招標中設置價格上限、加強供應商評估及執行策略性集中採購計劃的指引。

下表載列本集團及物業服務百強企業於2018年、2019年及2020年12月31日按物業類別收取的平均物業管理費的明細：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	(每月每平方米人民幣元)		
整體平均物業管理費			
物業服務百強企業	4.2	3.9	3.8
本集團	6.2	5.9	5.4
住宅物業的平均物業管理費			
物業服務百強企業	2.3	2.1	2.1
本集團	3.6	3.7	3.6
非住宅物業的平均物業管理費			
物業服務百強企業	5.9	5.2	5.0
本集團	20.7	20.0	19.7

附註：

- (i) 資料來源：中指研究院
- (ii) 根據中指研究院的資料，2018年、2019年及2020年中國物業服務百強企業的非住宅物業包括商業物業、寫字樓、工業園區、公共物業、學校及醫院。

根據中指研究院的資料，本集團收取每類物業的平均物業管理費較物業服務百強企業收取的高，主要原因是(i)由金茂集團或其合營企業及聯營公司開發的物業中有65.2%於2018年後交付，且我們通常對新交付的物業收取較高的物業管理費；(ii)根據中指研究院的資料，截至2020年12月31日，我們在管建築面積中有84.2%位於一線及二線城市，而截至同日的行業平均水平為63.8%；(iii)根據中指研究院的資料，截至2020年12月31日，我們在管的大部分物業由金茂集團及其合營企業及聯營公司開發，其主要包括品質高於行業平均水平的高端住宅物業、商業物業及寫字樓；及(iv)不同類型的非住宅物業及位於不同城市的非住宅物業的物業管理費範圍廣泛，因此非住宅物業的不同構成導致我們非住宅物業的平均物業管理費與物業服務百強企業的非住宅物業平均物業管理費存在顯著差異。

例如，根據中指研究院的資料，截至2020年12月31日，我們在管的非住宅物業中（不包括我們收取打包價的物業，該等物業並未構成我們管理的非住宅物業的較大部分）約有83.1%為毛利率通常較高的商業物業及寫字樓，而在物業服務百強企業管理的非住宅物業中，商務物業及寫字樓平均僅約佔42.2%。此外，根據中指研究院的資料，與其他物業服務百強企業不同的是，我們的所有在管非住宅物業（不包括我們收取打包價的物業）均位於一線及二線城市，該等非住宅物業的平均物業管理費通常較高。根據中指研究院的資料，我們就一線及二線城市的住宅及非住宅物業分別收取的平均物業管理費與我們的業界同行就具有類似屬性的住宅及非住宅物業收取的費用一致。例如，2020年12月31日我們北京高端住宅物業的平均物業管理費介於人民幣4.2元至人民幣13.0元之間，而另一家物業服務百強企業就類似屬性的住宅物業收取的平均物業管理費介於人民幣4.5元至人民幣9.5元之間。我們的收費範圍略高主要是由於2018年後交付的新高端別墅物業所致。排除該新別墅物業的影響，2020年12月31日我們北京高端住宅物業的平均物業管理費介於人民幣4.2元至人民幣11.8元之間。

下表載列截止所示日期向金茂集團、中化集團及彼等各自的合營企業及聯營公司以及獨立第三方開發商所開發的各類物業收取的平均物業管理費：

	於12月31日		於9月30日	
	2018年	2019年	2020年	2021年
住宅物業	3.6	3.7	3.6	3.5
— 金茂集團及中化集團 （及彼等各自的合營企業 及聯營公司）	3.6	3.7	3.7	3.5
— 獨立第三方物業開發商	—	—	2.6	3.4
非住宅物業	20.7	20.0	19.7	19.7
— 金茂集團及中化集團 （及彼等各自的合營企業 及聯營公司）	20.9	20.1	20.5	20.5
— 獨立第三方物業開發商	18.7	18.9	14.1	14.1

獨立第三方開發商所開發的物業的平均物業管理費相對低於金茂集團、中化集團及彼等各自的合營企業及聯營公司所開發的物業的平均物業管理費。這主要是由於(i)與獨立第三方開發的住宅物業相比，金茂集團及其合營企業及聯營公司開發的住宅物業包含更多高端物業；(ii)金茂集團及其合營企業及聯營公司開發的非住宅物業組合包括更多高端商業物業及寫字樓。尤其是，中國地標性高端寫字樓之一的上海金茂大廈為金茂集團及其合營企業及聯營公司於往績記錄期間非住宅物業的月平均物業管理費較高的關鍵驅動因素。除去上海金茂大廈的影響，於往績記錄期間，金茂集團及其合營企業及聯營公司開發的非住宅物業的月平均物業管理費為每平方米人民幣15.6元。相比之下，獨立第三方開發的非住宅物業組合包括位於中國西北地區二線城市的一幢龐大寫字樓，其相對較低的物業管理費導致獨立第三方非住宅物業的月平均物業管理費較低。除去該寫字樓的影響，於往績記錄期間，獨立第三方開發的非住宅物業的月平均物業管理費則為每平方米人民幣16.3元；及(iii)我們根據項目質量及盈利能力要求作出調整定價的戰略決策，以在我們擴展至獨立第三方物業開發商開發的物業的早期階段建立規模。我們就金茂集團、中化集團及彼等各自的合營企業及聯營公司於一線及二線城市開發的高端住宅及非住宅物業分別收取的平均物業管理費與我們就獨立第三方開發的具有類似屬性的物業收取的費用一致。例如，2020年我們就金茂集團在上海開發的兩處高端住宅物業收取的平均物業管理費分別為人民幣5.8元及人民幣6.3元，而我們就由獨立第三方開發並於2021年交付的具類似屬性的住宅物業收取的平均物業管理費為人民幣5.6元。

收取物業管理費

根據物業管理服務合約或按與客戶另行作出的書面協定，於所接管物業可交付時，我們開始向客戶（如業主、住戶及物業開發商）收取物業管理費。就住宅物業而言，我們直接向住戶收取物業管理費。就寫字樓、購物中心及公共設施而言，我們向業主及承租人收取物業管理費。我們一般每半年或按年收取物業管理費，同時我們接受提前付款，通常不會就收取的物業管理費向客戶授出信貸期。有關我們貿易應收款項的更多詳情，請參閱「財務資料－經選定綜合財務狀況表的說明－貿易應收款項」。

於往績記錄期間，我們就已竣工但尚未出售的物業單位以及在物業開發商與購房者約定的交付日期前就已售出並竣工的物業單位（「空置物業」）向物業開發商（主要為金茂集團（及其合營企業及聯營公司））收取物業管理費。除非中國相關地方政府有所規定，否則我們通常不會向物業開發商就有關物業單位的物業管理費給予折扣。我們所接受的物業管理費繳納方式主要為線下支付，如現金、信用卡、第三方支付平台、銀行轉賬、支票、商業匯票，該等付款方式已連接至我們在線服務平台「回家」移動應用程序。我們亦接受通過預繳獎勵活動支付物業管理費。我們以食用油、大米和其他日用品等禮物獎勵選擇預付物業管理費的客戶。在滿足收入確認要求之前，我們不會確認向此類客戶提供服務的收入。有關我們收入確認方法的詳情，請參閱「財務資料－關鍵會計政策及估計－收入確認」。

根據《非金融機構支付服務管理辦法》，在線支付服務提供商在收付款人之間作為中介機構提供資金轉移服務應當取得支付業務許可證。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，(i)我們的在線服務平台使用第三方在線支付服務提供商，有關在線支付服務提供商已取得規定的支付業務許可證；及(ii)我們並無開發和持有於在線服務平台提供資金轉移服務的自有電子支付工具。基於以上，中國法律顧問認為我們通過第三方在線支付服務提供商於在線服務平台收取費用毋須取得許可證。

我們已採取多項措施以加強及時收取物業管理費。物業管理費出現逾期之時，我們將通過電話、短信、我們的在線服務平台或親自提醒或派送至業主及住戶信箱的方式向客戶發送逾期付款通知，並通過頻繁付款提醒跟進。我們的管家將挨家挨戶向住戶收取逾期費用。我們也會提供禮品作為獎勵，鼓勵住戶及業主提前按時繳納物業管理費。若多次收款失敗後拖欠付款的情況嚴重，我們或會提起法律訴訟以追繳相關物業管理費。

於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們的物業管理費收繳率分別為98.5%、96.8%及94.1%。根據中指研究院的資料，我們的收繳率符合行業常規水平。董事認為，得益於我們令客戶滿意的服務以及在收繳方面的持續努力，我們於往績記錄期間保持著合理的物業管理費收繳水平。

業 務

物業管理服務合約

下表列示截至所示日期我們分別按項目來源及項目階段劃分的物業管理服務合約數目明細：

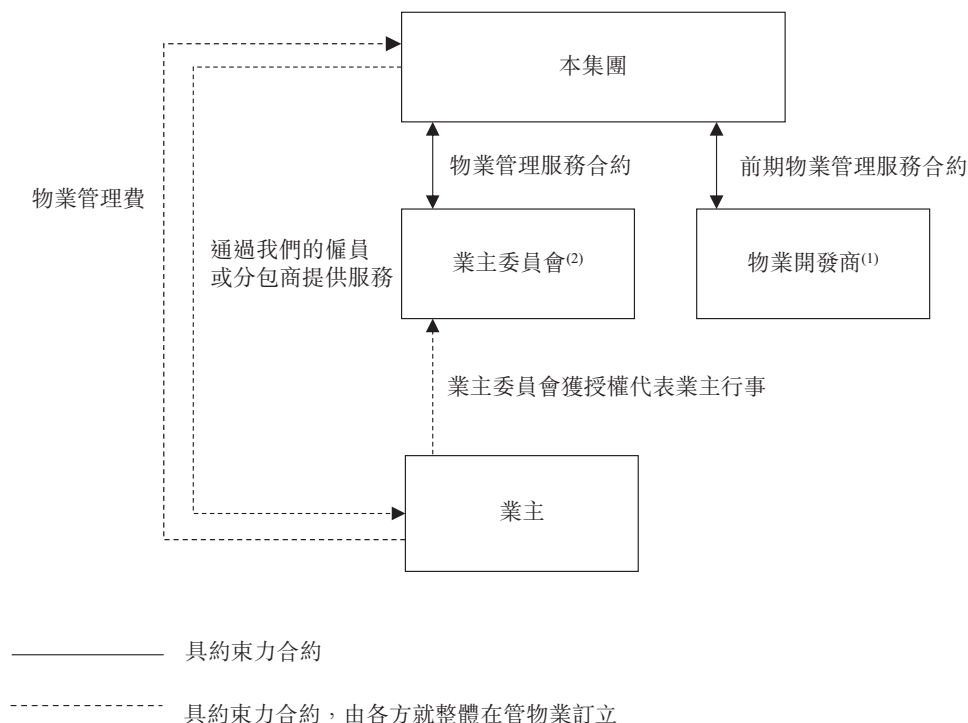
	截至12月31日			截至 9月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年
金茂集團及中化集團（及彼等 各自的合營企業及聯營公司） 開發的物業				
<u>住宅物業</u>				
－ 前期物業管理服務合約	99	140	175	193
－ 與業主委員會訂立的物業管 理服務合約	6	6	6	6
<u>非住宅物業</u>				
－ 非住宅物業的物業管理服務 合約	18	25	26	28
小計	123	171	207	227
獨立第三方開發的物業				
<u>住宅物業</u>				
－ 前期物業管理服務合約	0	0	5	12
－ 與業主委員會訂立的物業管 理服務合約	0	0	3	5
<u>非住宅物業</u>				
－ 非住宅物業的物業管理服務 合約	8	11	18	23
小計	8	11	26	40
總計	131	182	233	267

我們與金茂集團、中化集團及彼等各自的合營企業和聯營公司訂立的物業管理服務協議之主要條款與我們與獨立第三方物業開發商訂立的該等協議條款相似，而費率可能會因項目地點、物業類型及工作範圍等而異。根據中指研究院的資料，我們與金茂集團、中化集團及彼等各自的合營企業及聯營公司訂立的物業管理服務協議符合行業規範。

住宅社區的物業管理服務合約

就提供住宅社區的物業管理服務而言，我們(i)於物業開發項目建設或預售階段與物業開發商訂立前期物業管理服務合約；或(ii)於業主委員會成立後與業主委員會（代表業主）訂立物業管理服務合約。

下圖闡述我們與住宅社區的物業管理服務合約各訂約方的關係：



附註：

- (1) 物業開發商與我們訂立前期物業管理服務合約。根據中國法律，有關合約對未來業主具法律約束力。
- (2) 業主委員會代表業主與我們訂立物業管理服務合約，根據中國法律，有關合約對全體業主具法律約束力。

物業開發商通常通過招投標程序或中國適用法律法規准許的其他方式委聘物業管理服務提供商。物業開發商會於新開發物業售予業主前直接與物業管理服務提供商訂立合約。招投標程序（用於選擇物業開發項目對應的物業管理公司）通常由物業開發商於取得該項目的國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及施工

許可證後發起。物業開發商須於確認物業管理服務中標人後於限期內向物業項目所在地的相關中國地方機關辦理有關招標結果備案，中國地方機關規定的有關備案通常須於中國地方機關批准向物業開發商授出物業預售許可證前作出。

獲物業開發商委聘後，物業管理公司通常須於中國地方機關登記前期物業管理服務合約（連同約定的物業管理費）。獲得物業管理服務委聘的上述流程適用於金茂集團及中化集團（及彼等各自的合營企業及聯營公司）和相似的獨立第三方物業開發商開發的項目。

根據中國法律，儘管業主委員會及業主均不屬前期物業管理服務合約的訂約方，但業主與物業開發商訂立的物業買賣協議載有前期物業管理服務合約的內容，因此該等合約對未來業主將具有法律約束力。因此，根據該等合約的規定，業主須承擔直接向我們支付物業管理費的責任。

物業開發商向業主交付項目後，業主可以成立並運營業主委員會來管理項目。根據《物業管理條例（2018年修訂）》第十條，同一物業的業主應當召開業主大會，選舉業主委員會。自2021年1月1日起施行的《中華人民共和國民法典》規定，業主可以按照法律、法規規定的程序成立業主大會及選舉業主委員會。

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相關業主具有法律約束力。根據《物業管理條例（2018年修訂）》，物業開發商與購房者簽訂的銷售合約應當包括相關前期物業管理服務協議約定的內容。因此，據我們的中國法律顧問告知，根據上述規定與物業開發商訂立的前期住宅物業管理服務協議對相關未來業主具有法律約束力，此乃由於業主與物業開發商訂立的物業買賣協議已包括前期物業管理服務合同的內容。一旦我們的前期

物業管理服務協議到期，我們可能須與新成立的業主委員會就新物業管理服務協議的條款進行談判。業主委員會獨立於我們。為獲取物業管理服務協議及繼續獲得物業管理服務協議，我們致力於始終如一地以具競爭力的價格提供優質服務。

在部分情況下，前期物業管理服務合約的固定期限可能已屆滿，而該等物業的相關業主大會尚未召開或尚未成立相關業主委員會以續簽我們的物業管理服務合約或選擇更換物業管理服務提供商，或我們可能正與業主委員會就續聘進行磋商。在該等情況下，儘管前期物業管理服務合約已到期或正等待續簽物業管理合約，只要我們繼續向相關物業提供物業管理服務，我們仍有權就我們持續提供的服務收取物業管理費。

根據中國法律，業主委員會於有關物業管理事宜方面代表業主的權益。業主委員會的決定對全體業主具約束力。業主委員會與物業管理服務提供商之間的合約為有效合約，對全體相關業主具有法律約束力，無論業主是否為有關合約的個人訂約方。因此，我們對所有業主未付的物業管理費具有合法申索權。

對於已經成立了業主委員會的我們的在管住宅物業，組成業主委員會一般平均用時約二至三年。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及截至2021年9月30日，住宅物業中分別有5.7%、4.1%、3.2%及2.8%的前期物業管理服務合約已轉為與業主委員會訂立的物業管理服務合約。除上述情況外，我們在管住宅物業的業主尚未成立業主委員會。較少就住宅物業成立業主委員會主要是由於(i)業主缺少成立委員會的動力，及(ii)成立過程中業主之間分配成本的阻礙。非住宅物業亦很少有業主委員會，主要是因為該等物業通常由一位業主擁有。根據中指研究院的資料，在中國，只有不到10%的當地社區已就住宅及非住宅物業成立業主委員會。根據中指研究院的資料，對於在中國一線及二線城市2018年後交付的已成立業主委員會的住宅物業而言，組成該等業主委員會一般平均用時約三到五年。

我們就住宅社區與物業開發商訂立的前期物業管理服務合約的主要條款及安排通常包括以下各項：

- **服務範圍。**我們提供標準物業管理服務，包括安保、保潔、綠化、園藝及公共區域設施運行的維保。我們亦可能負責提供其他物業管理附加服務，例如有關使用停車位的服務。
- **服務標準。**合約規定提供物業管理服務所要求的品質標準以及對公共區域內設備設施進行定期檢查及維護的要求。
- **物業開發商的責任。**物業開發商的主要責任包括(i)確保其購房者了解及信守彼等於前期物業管理服務合約下的責任；(ii)為我們提供現成辦公室，供我們現場物業管理辦公使用；(iii)確保所交付物業公共區域設備設施的質量，並按中國法律規定承擔保修期內的保修責任；(iv)向我們提供藍圖、其他施工設計文件以及竣工驗收及保修文件；及(v)為我們履行合約責任及審閱我們可能就服務擬定的計劃及預算提供其他必要支持。
- **物業管理費。**合約列明將收取的物業管理費率，通常按物業管理服務合約所協定於所購置物業可以交付時開始累計。物業開發商通常負責就已竣工但尚未出售的物業單位以及在物業開發商與購房者約定的交付日期前就已竣工並售出的物業單位支付物業管理費。
- **分包。**我們可將物業管理服務的細分單元外包予專業第三方分包商。例如，我們可選擇將安保、保潔、綠化、園藝以及電梯及消防系統的維保等服務外包予第三方分包商，僅對各項外包服務進行整體協調與規劃。我們可能須於社區張貼通知告知業主及住戶我們委聘的第三方分包商，並仍然對其根據物業管理合約的條款所提供的服務負責。有關與我們第三方分包商的安排，請參閱「－我們的供應商－分包」。

- **服務期限。**我們的前期物業管理服務合約通常具有不超過3年的固定期限，或並無固定期限而在業主委員會成立並選出其他物業管理服務提供商且業主委員會訂立的替代物業管理服務合約生效之時，該等合約予以終止。

我們就住宅社區與業主委員會訂立的物業管理服務合約的主要條款及安排通常包括以下各項：

- **服務範圍。**我們提供標準物業管理服務，包括安保、保潔、綠化、園藝及公共區域設施運行的維保。我們亦可能負責提供其他物業管理附加服務，例如有關使用停車位的服務。
- **服務標準。**合約規定提供物業管理服務所要求的品質標準以及對公共區域內設備設施進行定期檢查及維護的要求。
- **業主委員會的責任。**業主委員會的主要責任包括(i)促使業主及住戶了解及信守彼等於物業管理服務合約下的責任；(ii)代表業主及住戶與物業管理服務提供商進行日常溝通；(iii)為我們提供現成辦公室，供我們現場物業管理辦公使用；及(iv)為我們履行合約責任及審閱我們可能就服務擬定的計劃及預算提供其他必要支持。
- **物業管理費。**合約列明將收取的物業管理費率，通常按物業管理服務合約所協定於所購置物業交付時開始累計。我們亦可能對逾期物業管理費收取滯納金並有權對客戶提起法律訴訟以追繳費用。
- **分包。**我們可將物業管理服務的細分單元外包予專業第三方分包商，僅對各項外包服務進行整體協調與規劃，但我們仍然對其根據物業管理合約的條款所提供的服務負責。有關與我們第三方分包商的安排，請參閱「－我們的供應商－分包」。

- **服務期限。**業主委員會通常由業主授權代表業主與我們訂立物業管理服務合約，該等合約通常訂有不超過三年的固定期限。

非住宅物業的物業管理服務合約

我們就管理非住宅物業與客戶（如業主、業主委員會或物業開發商）訂立物業管理服務合約，非住宅物業包括(i)商業物業，如寫字樓、摩天大廈及購物中心，及(ii)公共及其他物業，如學校、政府設施及其他公共空間。事實上，中國的非住宅物業的業主通常不會組建業主委員會。以下概述我們就非住宅物業所訂立物業管理服務合約的一般條款：

- **服務範圍。**我們提供標準物業管理服務，包括安保、保潔、綠化、園藝及公共區域設施運行的維保。我們亦可能提供其他物業管理附加服務，如寫字樓的會議服務。我們亦為摩天大廈開發並提供定制化的運營管理系統和行業領先的安全管理標準。
- **服務標準。**合約規定提供物業管理服務所要求的品質標準以及對在管物業的設備設施進行定期檢查及維護的要求。
- **客戶的責任。**非住宅物業的物業管理服務合約的客戶的主要責任包括(i)以協定方式支付或確保承租人支付物業管理費；(ii)為我們提供現成辦公室供我們使用；(iii)確保公共區域設備設施的質量；及(iv)為我們履行合約責任及審閱我們可能就服務擬定的計劃及預算提供其他必要支持。
- **物業管理費。**合約列明物業管理費，通常按季度、半年度或年度支付。除部分非住宅物業按收費建築面積收取物業管理費外，我們亦可能不參考收費建築面積而以打包價形式收取物業管理費，尤其是對學校及政府設施等非住宅物業。我們亦可能對逾期物業管理費收取滯納金並有權對客戶提起法律訴訟以追繳費用。

- **分包。**我們可將物業管理服務的細分單元（例如保潔服務）外包予第三方分包商，僅對各項外包服務進行整體協調與規劃。我們仍對彼等根據我們的物業管理合約條款提供的服務負責。
- **服務期限。**我們非住宅物業的物業管理服務合約通常訂有一至三年的固定合約期限，或視具體情況於業主大會選擇聘任其他物業管理服務提供商時終止。

物業管理服務合約的到期時間表

下表載列截至2021年9月30日我們住宅物業的前期物業管理服務合約的到期時間表：

	住宅物業的前期物業管理服務合約		合約數目	
	合約建築面積 (千平方米)	(%)		(%)
無固定期限的物業管理				
服務合約 ⁽¹⁾	25,048.7	62.5	138	67.3
我們於合約到期後仍提供服務				
的物業管理服務合約 ⁽²⁾	4,385.4	10.9	19	9.3
有固定期限且將於下列期間				
到期的物業管理服務合約				
— 截至2021年12月31日止年度	261.5	0.6	3	1.5
— 截至2022年12月31日止年度	679.0	1.7	4	1.9
— 截至2023年12月31日止年度				
及往後年度	9,730.3	24.3	41	20.0
小計	10,670.8	26.6	48	23.4
總計	40,104.9	100.0	205	100.0

附註：

- (1) 無固定期限的物業管理服務合約主要指與物業開發商訂立的前期物業管理服務合約，該等合約無固定期限且可於組建業主委員會及業主通過業主委員會訂立的替代物業管理服務合約選出物業服務提供商時終止。

業 務

- (2) 儘管截至2021年9月30日合約已到期，我們仍繼續根據該等物業管理服務合約提供服務，此乃主要由於該等物業的相關業主大會尚未召開或尚未成立業主委員會以續簽我們的物業管理服務合約或選擇更換物業管理服務提供商，或我們正與業主委員會就續聘進行磋商。

於往績記錄期間，概無開發商或業主通過業主大會終止我們與開發商訂立的前期物業管理服務合約。

下表載列截至2021年9月30日我們與業主委員會訂立的住宅物業的物業管理服務合約的到期時間表：

	與業主委員會訂立的住宅物業的 物業管理服務合約			
	合約建築面積		合約數目	
	(千平方米)	(%)		(%)
無固定期限的物業管理 服務合約	—	—	—	—
我們於合約到期後仍提供服務 的物業管理服務合約	103.3	8.3	4	36.4
有固定期限且將於下列期間 到期的物業管理服務合約				
— 截至2021年12月31日止年度	106.2	8.5	1	9.1
— 截至2022年12月31日止年度	182.0	14.5	1	9.1
— 截至2023年12月31日止年度 及往後年度	<u>858.9</u>	<u>68.7</u>	<u>5</u>	<u>45.4</u>
小計	<u>1,147.1</u>	<u>91.7</u>	<u>7</u>	<u>63.6</u>
總計	<u>1,250.4</u>	<u>100.0</u>	<u>11</u>	<u>100.0</u>

業 務

下表載列截至2021年9月30日我們非住宅物業的物業管理服務合約的到期時間表：

	非住宅物業的物業管理服務合約		合約數目	
	合約建築面積 (千平方米)	(%)		(%)
無固定期限的物業管理				
服務合約	1,172.3	26.8	10	19.6
我們於合約到期後仍提供				
服務的物業管理服務合約	189.0	4.3	3	5.9
有固定期限且將於下列期間				
到期的物業管理服務合約				
— 截至2021年12月31日止年度	1,255.0	28.7	10	19.6
— 截至2022年12月31日止年度	574.4	13.1	12	23.5
— 截至2023年12月31日止年度				
及往後年度	<u>1,184.1</u>	<u>27.1</u>	<u>16</u>	<u>31.4</u>
小計	<u>3,013.5</u>	<u>68.9</u>	<u>38</u>	<u>74.5</u>
總計	<u>4,374.8</u>	<u>100.0</u>	<u>51</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，我們主動終止了兩份不符合我們盈利標準的物業管理服務合約。截至2021年9月30日，截至2021年9月30日無固定合約期限的所有物業管理服務合約仍在執行中，並無終止或以其他方式續約。

根據中國法律，住宅社區業主大會有權依據相關程序撤換物業管理公司。我們認為，由於我們的高端、優質及個性化服務以及我們的智慧物業管理，由金茂集團、中化集團及彼等各自的合資企營及聯營公司開發的住宅物業交付後，業主將繼續委聘本集團作為物業管理服務提供商。例如，我們於2021年榮獲「中國特色物業服務領先企業－MOCO服務體系」、「中國物業科技賦能領先企業」及「中國智慧城市服務領先企業」。我們非住宅物業的物業管理服務合約亦可根據相關合約條款續約或終止。倘物業

管理服務合約遭終止或無法續約，則我們或會受到不利影響。請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－大量物業的物業管理服務合約終止或不獲續簽可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」。

我們物業管理項目組合的增長

過往發展中，我們拓展物業管理服務業務的主要途徑為從物業開發商獲得新服務委聘。

根據《物業管理條例》(2018年修訂)及《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，物業開發商通常須通過招投標程序選擇物業管理服務提供商，並訂立住宅物業及在相同物業管理區域的非住宅物業的前期物業管理服務合約。倘投標人數少於三或相關物業管理面積較小，則中國法律允許物業開發商通過訂立合約選擇物業管理服務提供商，惟須經中國主管部門批准。詳情請參閱「監管－對物業管理服務的法律監督」。

上述委聘物業管理服務提供商的一般招投標程序主要包括以下階段：

- **邀請。**物業開發商可發佈公告邀請潛在投標人或私下發出邀請給至少三名合資格投標人，列明招標物業管理項目的規格及要求。有關物業項目的招標相關文件及政府批文須事先提交中國地方房地產行政主管部門並進行備案。
- **投標。**投標人向物業開發商提交投標文件(通常包含物業管理建議定價、方案及計劃以及招標邀請函中規定的其他資料)。於提交正式投標文件之前，投標人或須提供資格預審文件以供審查。
- **評估。**物業開發商將成立評標委員會，以對所提交的標書進行審閱及評級。評標程序及評標委員會的組成須遵守中國有關法律法規的要求。評標委員會於評估方案時一般會考慮資歷、服務質量、可用資金及建議收費水平等因素。

- **甄選。**根據評估情況，評標委員會按投標人排名次序向物業開發商推薦合資格候選人，人數不多於三名。物業開發商一般會確認排名第一的投標人為中標人並後續安排必要通知。
- **中標及簽立合約。**物業開發商須於確定中標人後15日內在當地有關部門為招標結果辦理備案。授予中標人的物業管理合約預計於中標通知發出後30日內簽署。

根據中國法律法規，中國政府、事業單位和團體組織使用公共財政資金為物業（如政府大樓及公共服務設施）委聘物業管理服務提供商亦可能需要進行公開招標程序。

金茂集團、中化集團及彼等各自的合營企業及聯營公司通過招標程序授予我們的物業管理服務合約的數量分別佔於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年9月30日金茂集團、中化集團及彼等各自的合營企業及聯營公司授予我們的合約總數的78.0%、80.1%、82.6%及83.7%。

截至最後實際可行日期，我們並不知悉有關主管部門針對我們前期物業管理服務合約的任何規定招投標程序而對我們施加任何行政處罰或發出任何潛在行政處罰的通知。

非業主增值服務

憑藉我們的前線物業管理專業知識，我們通過提供物業管理服務及增值服務與客戶保持密切關係，並管理覆蓋我們在管物業全生命週期的有用數據。我們深入了解客戶偏好及在物業規劃設計和設施維護方面累積豐富的經驗。我們提供增值服務以滿足非業主的不同需求。例如，我們向物業開發商提供增值服務，以解決他們在物業開發和管理各個階段的附帶需求。我們的服務涵蓋規劃及設計、施工、銷售和營銷、項目交付以及維保等方面。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年9月30日止九個月，我們的非業主增值服務收入分別為人民幣178.6百萬元、人民幣250.8百萬元、人民幣294.4百萬元、人民幣199.0百萬元及人民幣371.6百萬元，佔相關期間總收入的31.1%、31.8%、31.2%、29.9%及35.4%。我們通常向非業主增值服務客戶授出90天至180天的信貸期。

業 務

下表載列於所示期間按服務類型劃分的非業主增值服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
案場服務	139,425	78.1	204,392	81.5	228,446	77.6	166,566	83.7	174,911	47.1
諮詢及其他非業主 增值服務	39,188	21.9	46,446	18.5	65,955	22.4	32,416	16.3	196,713	52.9
總計	<u>178,613</u>	<u>100.0</u>	<u>250,838</u>	<u>100.0</u>	<u>294,401</u>	<u>100.0</u>	<u>198,982</u>	<u>100.0</u>	<u>371,624</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，我們主要通過物業開發商的直接委任獲得非業主增值服務合約，作為我們物業管理服務的自然延伸。

由金茂集團、中化集團及彼等各自的合營企業及聯營公司所開發的物業應佔的非業主增值服務分別佔於2018年、2019年及2020年以及截至2021年9月30日止九個月我們非業主增值服務所產生的總收入的98.8%、98.9%、96.5%及97.2%。

案場服務

我們主要通過向物業開發商提供案場服務來提供非業主增值服務，以協助彼等在售樓處及樣板間進行銷售及營銷活動，從而創造優質客戶體驗以吸引潛在購房者。截至2021年9月30日，我們為105個項目提供案場服務，覆蓋中國19個省、自治區、直轄市中的50個城市。於往績記錄期間，案場服務佔我們非業主增值服務收入的45%以上。

我們通常在售樓處及樣板間派駐現場員工提供案場服務，包括訪客接待及管理、保潔、綠化、園藝、秩序檢查、設施維護及運行、樣板間展示、營銷推廣以及其他面向潛在購房者的客戶相關服務。根據我們的案場服務合約，我們有義務遵循客戶規定

的服務標準，而客戶有義務向我們提供相關服務所必需的設施及設備。我們通過自有員工及分包商提供案場服務。我們已對案場服務實施質量標準，並定期對該等服務的質量進行評估。我們向金茂集團（及其合營企業及聯營公司）以及獨立第三方物業開發商提供案場服務。我們優質的案場服務得到委聘我們協助高端項目的獨立第三方物業開發商的廣泛認可，如位於一二線城市的北京紫金書院及長安茂府。

我們的案場服務合約期通常不超過一年，可由客戶根據銷售情況進行續簽。我們通常對合約期內所提供的案場服務收取固定費率的酬金，客戶按月或季度支付。該等費用乃經考慮服務性質及範圍、我們派出員工的人數及職位以及所涉物業的面積、位置及定位等因素後，按成本加成基準釐定。

諮詢及其他非業主增值服務

我們向非業主提供諮詢及其他非業主增值服務，以協助往績記錄期間項目整個生命週期內的選址、品牌定位、初步規劃及設計、建造、交付及維保。我們的服務涵蓋物業開發項目的以下階段：

- **規劃及設計。**我們從終端用戶的角度協助物業開發商改良項目的設計及表現。憑藉我們於物業管理中獲得的一手經驗，物業開發商設計並定制項目，滿足住戶的需求。
- **建設。**我們不時提供現場諮詢及檢查。我們從物業管理的角度跟進我們於檢查過程中發現的質量問題。我們亦提供有關建材挑選、設施參數調整及其他附帶要求的諮詢服務。
- **交付前。**我們於交付前對物業進行評估，包括公共區域、設施以及景觀，確保物業符合物業開發商及住戶協定的質量標準及功能要求。我們亦協助物業開發商準備交付物業，如購買設施及設備。
- **交付後。**我們向物業開發商提供交付後服務，主要包括於交付後保修期（通常自交付有關物業起計兩年）內提供維保服務。

此外，我們還為物業開發商提供銷售代理服務，就該等物業開發商新開發的物業及停車位尋求潛在買家並協助其與買家訂立銷售合約。就新開發物業的銷售代理服務，我們按相關物業售價的固定比例計算收取酬金。就停車位的銷售代理服務，我們與物業開發商計劃根據實際情況釐定按(i)相關停車位售價或相關停車位售價加上固定金額的固定比例計算，或(ii)按買家實際支付售價與雙方預先決定的最低售價之差額收取酬金。

除金茂集團外，我們亦為江蘇廣電城及武漢國華金融中心等獨立第三方開發的辦公樓及摩天大廈提供諮詢服務。對於諮詢服務及其他非業主增值服務，我們基於每個項目的單位價格及面積按建築面積每平方米的固定費率收費。我們亦考慮特定項目及所提供服務的性質和範圍。費用視具體情況釐定。

社區增值服務

作為我們物業管理服務業務的延伸，我們所提供的社區增值服務主要面向在管物業的業主及住戶，以滿足彼等的生活方式及日常生活需求，提升客戶體驗、滿意度及忠誠度，並為其創造更加便利的社區環境。我們主要通過在提供傳統物業管理服務過程中與客戶的日常聯繫及互動，及通過我們的在線服務平台提供該等服務。於往績記錄期間，我們主要通過業主的直接委任獲得社區增值服務合約，作為我們物業管理服務的自然延伸。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年9月30日止九個月，我們自社區增值服務產生的收入分別為人民幣60.8百萬元、人民幣75.2百萬元、人民幣82.3百萬元、人民幣56.8百萬元及人民幣98.8百萬元，佔相關年度我們總收入的10.6%、9.6%、8.7%、8.5%及9.4%。

業 務

下表載列於所示期間按服務類型劃分的社區增值服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
社區空間運營服務 ⁽¹⁾	45,198	74.4	57,348	76.3	61,101	74.3	43,164	75.9	72,552	73.4
社區生活服務	15,108	24.9	17,696	23.5	16,401	19.9	12,187	21.4	17,597	17.8
室內裝修平台服務	439	0.7	164	0.2	3,802	4.6	797	1.4	5,594	5.7
房地產經紀服務	28	-	-	-	1,024	1.2	694	1.3	3,080	3.1
總計	60,773	100.0	75,208	100.0	82,328	100.0	56,842	100.0	98,823	100.0

附註：

(1) 包括投資物業經營租賃的總租金收入。

應佔由金茂集團、中化集團及彼等各自的合營企業及聯營公司所開發的物業的社區增值服務分別佔於2018年、2019年及2020年以及截至2021年9月30日止九個月我們社區增值服務所產生的總收入的98.6%、99.1%、99.1%及98.9%。

社區空間運營服務

我們致力於增加來自在管物業公共區域資源營運的收入，包括(i)我們就於外牆、大堂、電梯間、燈箱及停車場入口等公共區域刊登廣告收取廣告牌費用，(ii)出租公共區域供第三方進行商業活動；及(iii)停車場管理服務，其中包括為我們在管物業內的停車位擁有人提供出租、清洗、秩序及設施管理服務，以及與我們租賃停車位相關的合租業務。我們亦於在管物業區域內提供停車服務。我們實施智慧停車場管理系統以記錄所有車輛進出情況。我們通常就停車場管理服務收取月度或季度服務費。

就社區空間運營服務而言，我們根據物業管理服務合約獲授權，或經中國法律所規定特定比例的業主許可，代表業主出租公共區域。該等服務所得收入通常按(i)相關地方法規計算；(ii)物業管理服務合約約定；或(iii)業主另行同意的比例由我們與業主分成。

房地產經紀服務

我們向客戶提供銷售代理服務，以及向業主及住戶提供房地產經紀服務以進行物業轉售或租賃交易。在我們向其提供經紀服務的物業轉售完成後，我們會按購買價格的預先釐定比例收取佣金，該費用通常由買賣雙方承擔。同理，在租賃交易完成後，我們通常會向業主或租戶收取相等於一個月租金的代理費。我們尋求機會透過日常物業管理營運提供經紀服務。我們大部分經紀服務面向臨近我們在管物業的社區。

室內裝修平台服務

透過我們駐於總部的室內設計師，及透過與第三方裝修公司的合作，我們作為代理為在管物業的業主及住戶提供室內家居設計、裝修及拎包入住服務，以打造即時入住住宅。我們協助在管物業的業主及住戶物色合適的第三方裝修公司裝修及裝飾物業單位、採購傢俱、家電及配件。我們與大型室內裝修服務提供商訂立協議。倘該合約金額超過預先商定的門檻，我們通常向服務提供商收取佣金，按該等室內裝修服務提供商向我們業主及住戶所收取合約金額的預先商定比例收取。與室內裝修服務提供商訂立的大部分合約要求該等提供商提前支付最低金額的品牌推廣服務費。為方便我們的住戶，就室內裝修而言，住戶可透過我們的移動應用程式「回家」直接向我們下單並付款。我們通常向供應商轉付80%的訂單金額並從中扣取酬金，直到供應商完成合約，我們通常方會向其轉入餘下20%的訂單金額。作為營銷策略，我們邀請潛在客戶於開放日參觀我們的樣板間。

社區生活服務

憑藉我們物業管理服務的長期經驗及專業團隊，我們向在管社區的業主及住戶提供多種社區生活服務，以滿足彼等的日常需求，其中主要包括(i)為物業單位提供家政、保潔、空氣淨化及甲醛清除服務，以及(ii)透過我們的移動應用程式「回家」與第三方雜貨商家開展新零售服務。就向物業單位提供家政、保潔、空氣淨化及甲醛清除服務及新零售服務而言，我們促進了住戶與第三方服務提供商之間的交易。我們透過我們新零售服務下的管家就在我們移動應用程式上購買的產品提供最後一英里遞送服務。我們亦向若干在管寫字樓內的租戶提供餐飲服務。

提供社區增值服務的第三方商家

就第三方商家提供社區增值服務而言，我們根據價格競爭力、產品或服務品質、以及對客戶需求的回應等多項因素篩選及選擇合適的商家。我們會考慮（其中包括）所需提供的產品或服務性質及相關商家的營運規模與能力，選擇多個第三方商家為同一區域內的在管社區提供若干產品或服務，以滿足該等社區住戶的不同需求及偏好。我們採納嚴格的准入門檻及質量控制措施，以確保第三方商家所提供產品或服務的質量。我們通常會與商家訂立書面合作協議，當中載有所供應的產品或服務、條款、我們收取的費用或佣金、付款方式、雙方的義務與權利、結算機制、交付產品或提供服務的物流安排以及賠償責任等內容。倘第三方商家的表現欠佳，我們或會在協定合約到期日前將其更換。

城市運營服務

城市運營服務是指政府和企業對城市資源進行整合、優化、轉化及配置，為市民提供增值公共服務，從而支撐了現代城市區域無縫運營。中國金茂作為中國領先的城市運營商，採取合作協同的城市運營方式，將經濟利益與長期社會效益相結合，以更好地服務市民利益及區域發展。

金茂集團憑藉其國企身份的優勢，不斷擴大城市運營規模，並通過與地方政府和商業夥伴合資，將其自身打造為城市運營項目開發商。截至2021年7月31日，金茂集團已在全國成功承攬30個城市運營項目。該等項目跨越新城區、城市綜合體及特色小

鎮，涵蓋酒店、商業物業、寫字樓、學校、醫療保健中心、劇院及智慧能源站等多種物業類型，建築形式多樣，包含城市摩天大廈、複雜地下空間及綜合城市管廊。

為更好地對接金茂集團與我們自身的城市運營策略，利用我們卓越的物業管理及客戶服務能力，我們突破了傳統的物業管理服務，為各行各業的客戶提供一系列專業化、標準化、數字化的城市運營解決方案。我們全面的能力及與金茂集團穩固的聯繫使我們能夠不斷利用金茂集團在城市運營領域強大的項目儲備。截至最後實際可行日期，我們已為金茂集團的22個城市運營項目訂立了前期物業管理合約，該等項目代表了上海、長沙、麗江、青島、南京、三亞、溫州、天津等地的寫字樓綜合體、新城鎮、文化小鎮及智慧城市的多元化組合，其中12個項目已接管。

我們提供全生命週期的城市運營服務，涵蓋城市地區的多種物業及使用場景。我們的城市運營服務涵蓋位於一個城市或地區的所有類型的物業，包括住宅和商業物業、公共物業、工業園區及村莊。我們的城市運營服務涵蓋城市開發區發展的全生命週期，包括向在建地區提供前期服務、日常城市運營與市政維護及老舊住宅項目及村莊改造。

我們在我們的城市運營服務組合中提供以下服務：

- **城市運營規劃。**我們協助地方政府在若干城市運營使用場景中識別痛點並提供解決方案。我們協助垃圾收集處理、停車管理、街邊商戶管理及安全生產。
- **協調及實施。**根據城市運營規劃，我們整合現有資源，協調包括我們自己在內的專業供應商，提供城市運營服務和解決方案。
- **物業管理服務。**我們提供住宅和非住宅物業的物業管理服務，例如安置區、工業園區及商業街。我們還提供綠化及清潔及公共設施維護等輔助服務。
- **增值服務。**我們亦為城市運營項目中我們的在管物業提供非業主增值服務及社區價值服務。有關我們提供的服務的詳情，請參閱「非業主增值服務」及「社區增值服務」。

隨著我們進一步拓展城市運營服務，我們擬提供以下服務：

- 依託人工智能和物聯網技術，搭建智慧消防站、智能照明系統、秩序及控制平台等智慧城市運營平台；
- 參與城市文化活動及鄉村振興行動，例如通過綜合平台提供相關教育、醫療、文化活動及旅遊信息；及
- 擴大我們的物業管理服務範圍，以從事村莊管理服務和地下管道管理。

我們通常與地方政府訂立合作協議提供城市運營服務，例如住宅和非住宅物業管理服務以及其他市政管理服務。

下表載列於往績記錄期間我們城市運營服務業務的項目數量、在管建築面積及平均物業管理費。根據中指研究院的資料，我們城市運營服務的平均物業管理費符合行業規範。

	截至12月31日止年度／ 於12月31日			截至 9月30日 止九個月／ 於9月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年
城市運營服務				
項目數量	16	17	19	33
平均物業管理費				
（每月每平方米人民幣元）	5.1	4.7	4.4	4.0
在管建築面積（千平方米）	2,790.6	3,323.1	4,232.8	5,874.1

由於所涉及服務的範圍及複雜性，城市運營在技術和經驗方面的進入門檻很高。作為金茂集團旗下的高端物業管理部門，憑藉我們在多業態和優質城市運營服務方面的豐富經驗，通過擴展我們的管理規模並使我們的城市運營組合和服務產品多樣化，

未來我們在獲得來自獨立第三方的城市運營服務領域市場機遇方面佔據有利地位。我們通常尋求與政府部門及國有企業訂立戰略合作協議，優化社會資源配置，構建多維度的城市運營服務業務管理機制。例如：

- 於2021年2月，我們與嘉善經濟開發區物業管理有限公司成立合營企業，為嘉善佔地60平方公里的經濟開發區（包括市政花園、公園、道路、河道及地下管道）提供城市運營服務，並提供綠化、秩序、保潔及維保服務。藉由將物業管理的概念融入城市地區綜合管理，我們提供包括城市設備設施的維護和運營；公共物業、工業園區、住宅物業及商業物業的物業管理；物業管理前期諮詢和人力資源服務在內的城市運營服務。我們致力在嘉善開發區各區樹立管理服務標桿，並提升整體服務質量。
- 於2021年5月，我們與舟山政府簽訂合作協議，為佔地12平方公里的舟山經濟開發區提供城市運營服務。我們力求把傳統的分散式城市管理方式轉變為集中式以提升效率，為舟山經濟開發區的城市環境、公共建築、城市廣場及工業社區提供一站式管理服務。

我們亦與其他地方政府就提供類似城市運營服務進行磋商。為表彰我們長期在城市運營服務領域的卓越表現，我們於2021年被中指研究院評選為「中國智慧城市服務領先企業」。

根據中指研究院的資料，推出城市運營服務有助於我們業務規模的增長，因為這使我們能夠作為先驅者在城市運營服務領域站穩腳跟。我們努力將我們的「金茂服務」品牌打造成為中國業內領先的城市運營服務品牌。我們認為城市運營服務能讓我們提高市場聲譽並擴大我們的收入來源，進而為我們的可持續長期增長作出貢獻。

再者，我們已準備充分利用中化集團的業務渠道及未來其與中國化工的潛在業務合併將產生的機遇。例如，我們近期已與中化集團旗下的氟化工業務公司——中化藍天合夥成立一間合營企業，以專門為中化集團所持有的高端產業園及寫字樓提供物業管理服務，包括核心研發生產基地——上虞產業園，以及核心氟化工基地——太倉產業園。

標準化及智慧化管理

我們一直通過信息技術升級來加強企業競爭力、降低運營成本及減少對人力勞動的倚賴。我們的專業團隊一直專注實施標準化及智慧化管理，以就管理智慧社區持續改善運作流程、最大限度提升營運效率及優化客戶體驗。

標準化

我們已根據全面的質量管理體系標準化、優化我們的服務程序並提升總部、地區辦事處及分支機構的項目管控能力。隨著我們服務能力的提升，我們持續頒佈及更新內部標準以滿足客戶不斷變化的需求。我們已制定一系列內部指引及規則，針對物業管理及相關服務、服務程序監督、項目評估等就關鍵指標及相關程序給予詳細指引，以確保涵蓋多種物業類型及針對物業開發和管理價值鏈中各類客戶的服務保持始終如一高質量。我們亦制訂並實施了一套控制及監督措施，以協調我們物業管理服務的標準操作程序，從而進一步提升營運管理效率及提高服務質量。我們向物業管理人員及分包商提供系統化培訓，以幫助彼等了解並遵守我們的服務標準及程序。此外，我們實施了全面的項目評估標準及程序，以發現問題並提高服務質量。我們相信，該等標準及程序能讓我們確保較高服務質量的情況下，提升我們的管理效率。

在線服務平台

我們將在線服務平台（主要包括「回家」移動應用程序以及微信小程序）作為用戶獲得我們線上及線下服務的門戶，用以提升客戶體驗與忠誠度以及我們的品牌認知度。註冊用戶可通過我們的在線服務平台獲得我們的服務，主要包括：(i)報告維修、家政的用戶需求並為其安排相應服務，(ii)聯繫我們的物業管理客服人員尋求幫助或投訴，(iii)支付物業管理費、停車費及水電費、審閱及追蹤物業管理費報表以及接收我們的催款單，(iv)查閱社區活動通知，(v)瀏覽社區增值服務及產品信息，及(vi)於該在線服務平台上就我們向第三方供應商採購並出售的日用品及商品下達訂單並安排配送。

根據國務院發佈自2000年9月25日起施行並於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》，通過互聯網向上網用戶提供信息的互聯網信息服務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。互聯網信息服務被視為經營性還是非經營性，取決於提供的互聯網信息服務是無償還是有償。我們已就相關服務完成「回家」移動應用程序的非經營性互聯網信息服務必要備案，鑒於在往績記錄期間，我們使用在線服務平台作為便於提供相關服務的工具，且我們並無以有償互聯網信息服務形式直接從該在線服務平台產生收入，因此，在線服務平台開展的業務被視為非經營性互聯網信息服務。此外，我們已取得增值電信業務經營許可證，以於我們的在線服務平台就銷售日用品和從第三方供應商採購的商品的服務進行在線數據處理和交易處理。基於以上所述，中國法律顧問認為，除對非經營性互聯網信息服務進行備案及為進行在線數據處理和交易處理取得增值電信業務經營許可證外，我們毋須就經營在線服務平台取得任何牌照、許可證或批准。

於2022年1月4日，網信辦與其他十二個中國監管機構共同修訂並頒佈《網絡安全審查辦法》（「《辦法》」），於2022年2月15日生效。根據《辦法》，關鍵信息基礎設施運營者採購網絡產品和服務及網絡平台運營商開展的任何影響或者可能影響國家安全的數據處理活動，應遵從網絡安全審查。此外，掌握超過百萬用戶個人信息的網絡平台運營商在國外上市時，必須向網絡安全審查辦公室申請網絡安全審查。根據《關鍵信息基礎設施安全保護條例》，保護工作部門負責於其行業及部門內組織識別關鍵信息基礎設施，並將識別結果告知運營者。截至本招股章程日期，我們尚未自相關監管機構收到任何通知認定我們為關鍵信息基礎設施運營者。因此，截至本招股章程日期，關鍵信息基礎設施運營者申請網絡安全審查的義務不應適用於我們。截至最後實際可行日期，我們擁有少於一百萬個用戶的個人信息。但是，《辦法》對「國外上市」並無進一步的解釋或詮釋。誠如我們的中國法律顧問所告知，網信辦頒佈的《條例草案》第13條區分了在國外上市和在香港上市。《辦法》規定的尋求境外上市網絡平台運營商主動申請網絡安全審查的義務不適用於擬在香港上市。誠如我們的中國法律顧問告知，除自願備案外，倘監管機構認為該網絡產品及服務以及數據處理活動影響或可能影響國家安

全，則可能會實行網絡安全審查。由於《辦法》第十條所載因素(v)至(vii)對釐定「影響或可能影響國家安全」的風險的詮釋及適用標準仍存在不確定性，我們不排除該等風險因素可能適用於我們（作為網絡平台運營商）的可能性，而我們可能需要進行網絡安全審查。此外，於2021年11月14日，網信辦發佈《網絡數據安全管理條例（徵求意見稿）》（「《條例草案》」），重申處理超過一百萬人個人信息並擬赴國外上市的數據處理者應當申請網絡安全審查，但仍未明確說明該規定是否將適用於香港上市；此外，《條例草案》亦具體規定，倘赴香港上市的數據處理者影響或可能影響國家安全，其應當按照國家有關規定申請網絡安全審查。對於「影響或可能影響國家安全」的風險，《辦法》第十條規定了網絡安全審查評估潛在國家安全風險時應考慮的安全風險，主要包括以下七項因素：(i)產品和服務使用後帶來的關鍵信息基礎設施（「關鍵信息基礎設施」）被非法控制、遭受干擾或破壞的風險；(ii)產品和服務供應中斷對關鍵信息基礎設施業務連續性的危害；(iii)產品和服務的安全性、開放性、透明性、來源的多樣性，供應渠道的可靠性以及因為政治、外交、貿易等因素導致供應中斷的風險；(iv)產品和服務提供者遵守中國法律、行政法規、部門規章情況；(v)核心數據、重要數據或大量個人信息被竊取、洩露、毀損以及非法利用或非法出境的風險；(vi)國外上市後關鍵信息基礎設施，核心數據、重要數據或大量個人信息被國外政府影響、控制、或惡意利用的風險；及(vii)其他可能危害關鍵信息基礎設施安全、網絡安全及數據安全的因素。

(i)至(iv)項主要關注與購買特定網絡產品及服務的關鍵信息基礎設施運營者相關的安全風險。據我們的中國法律顧問告知，根據《關鍵信息基礎設施安全保護條例》，保護工作部門負責組織本行業和部門的關鍵信息基礎設施的識別，並將識別結果通知運營者。截至本招股章程日期，我們尚未收到相關監管機構就其認定我們為關鍵信息基礎設施運營者的任何通知。因此，截至本招股章程日期，(i)至(iv)項並不適用於我們。

就第(v)項而言，於往績記錄期間及直至本招股章程日期，我們於業務運營期間在中國境內收集的用戶數據已存儲在中國境內。我們並無經歷任何重大網絡安全及數據私隱事件，包括但不限於數據或個人信息被盜、洩漏、損壞、篡改、遺失及非法使用，或遭受因侵犯任何第三方數據私隱權的任何申索。我們已採取適當的備份、加

密、訪問控制和其他必要的技術及組織措施，並制定了整體的網絡安全和數據保護政策，以保護數據免受未經授權的訪問、披露、盜竊、篡改、破壞、丟失、非法使用或其他嚴重事件及違規行為。我們認為不太可能觸發第(v)項。我們將緊跟並遵守法律及監管要求，以防範可能觸發第(v)項的相關風險。

第(vi)項適用於公司上市時的風險。我們不大可能觸發有關擬赴香港上市的第(vi)項，原因為：(i)我們尚未被相關監管機構認定為關鍵信息基礎設施運營者；(ii)我們於中國大陸境內收集的作為業務運營一部分的用戶數據已存儲在中國大陸境內；及(iii)我們已制定適當的技術及組織措施，並將繼續努力防範可能引發第(vi)項的相關風險。然而，據我們的中國法律顧問所告知，「網絡信息安全」的解釋及適用性仍存在不確定性，有待網信辦或相關監管機構進一步闡釋，我們無法排除此情況可能適用的可能性。

就第(vii)項而言，我們的中國法律顧問認為，其詮釋及適用性可能存有不確定性，並可能受到網信辦或相關監管機構的進一步闡釋。我們無法排除此情況可能適用的可能性。

受上述不確定因素影響，倘我們需根據適用法規申請網絡安全審查，我們將適時申請網絡安全審查。

由於缺乏進一步的說明或詳細的規則法規，就如何釐擬於香港上市的公司（如我們）是否影響或可能影響國家安全存在不確定性，中國政府當局在解釋及執行該等措施及法規時可能擁有廣泛的自由裁量權。截至最後實際可行日期，《條例草案》尚未正式通過。我們將對自身進行審視以確定《條例草案》生效後我們是否須接受相關國家安全審查。倘《條例草案》以現行形式生效，我們預計在所有重大方面不會對我們遵守《條例草案》造成任何重大障礙，此乃基於(i)截至本招股章程日期，我們並無受到任何主管監管機構有關網絡安全、數據及個人信息保護的任何重大行政處罰、強制整改或其他制裁；(ii)截至本招股章程日期，概無發生重大網絡安全、數據及個人信息保護事件或侵犯任何第三方事件，或遭受其他行政或法律訴訟，或據我們所知發生威脅我們或與我們有關的事件；(iii)我們已採取適當及必要的措施、政策及程序，包括涉及我們網絡安全、數據及個人信息風險管理流程的法律控制，如文件要求、訪問控制、安全及應

急機制及預防措施；及(iv)我們將密切監控網絡安全、數據及個人信息保護方面的立法及監管發展，我們將實施、維持及持續改進我們的合規行為，以遵守該等方面的監管及法律要求，包括（其中包括）《條例草案》如按現行形式實施。基於上述，及截至本招股章程日期，我們並無收到相關監管機構對擬上市的任何反對，亦無參與任何有關方面的調查、正式質詢、檢查、警告或類似通知，董事認為，假設《條例草案》以現行形式實施，《條例草案》將不會對我們的業務營運或擬上市產生重大不利影響。

為智慧社區管理部署智能設備

作為智慧社區建立及運營的一部分，我們致力於部署智能設備以及物聯網設備以減少勞務成本、提升物業管理效率及為業主及住戶創造更佳及更安全的居住環境。我們的智能社區服務包括三大支柱業務：智慧社區、智慧運營及智慧生活。

智慧社區

例如，停車場出入口配備自動車牌檢測及識別系統，可識別已存儲於我們系統的車牌信息並准許相關車輛進入。我們採用面部識別系統、無接觸門禁系統及二維碼掃描儀升級社區及大樓出入系統。已於我們的系統內存儲人臉圖像的業主及住戶毋須於門口停駐即可進入社區及公寓樓。我們安裝的攝像頭覆蓋社區主幹道、公共活動區域及電梯，智能傳感器及攝像頭可實時監控運行數據及自動監測重要設備設施。我們於在管社區為設備及設施的智慧管理部署集中式系統，進而使我們能夠收集設備操作信息，及時檢測設備及設施的錯誤及異常，以及快速派遣員工處理有關問題。就北京亞奧金茂悅項目中的七個智慧社區應用場景，我們已進一步建立自動化停車系統、自動路燈以及樓宇高層拋擲物的應用場景。我們計劃繼續擴大在管物業智慧設備的使用。

我們已設立一間專門從事智慧大廈管理的附屬公司，該公司專注於智能安全設備及弱電系統的設計、安裝、建造、翻新及維護服務。我們運用物聯網及IBA等科技建立智慧社區，其中包含秩序、保潔、停車、賬單繳付及其他不同應用場景，為我們的住戶提供安全、便捷及舒適的生活環境。

智慧運營

我們於2021年開始營運一個集中化停車管理平台並提供無人值崗的停車服務，使我們的停車員人數減少50%以上及營業成本每年預計減少約人民幣6百萬元。應用IBA物聯網技術亦通過減少人工檢查的頻率提升我們社區的設備及設施管理效率。

我們的員工可使用綜合系統提升工作效率。例如，金茂OA為員工提供了一個能夠通過移動電話進行智能辦公（例如文件審閱、訂單審批、電子郵件收發及內部通訊）的平台。我們開發客戶關係管理（「CRM」）系統協助收集有關物業、停車場及住戶的基本信息。我們的客戶可通過CRM系統提出維保要求並結算賬單。我們開發了財務運營系統以簡化費用報銷、收據證明及賬戶審計的流程。

我們的僱員配備「金小茂」系統，可進行便捷高效的智慧化管理。現場員工可通過「金小茂」系統在線查看其職責範圍內在管物業、設備或設施的狀況、彼等的工作任務及待處理的新工單。我們的系統可有效減少勞務成本及優化公用事業設施設備的維護及管理。我們認為該等措施有效地幫助我們進一步提升運營效率，確保提供始終如一的優質服務。

作為一家業務經營覆蓋多個地區的綜合企業，我們充分利用信息技術整合資源並實現高效智慧管理，為業主及住戶創造更好的生活環境。例如，我們總部的員工可習得關鍵運營指標如國家收繳率及不同項目的進度，以便與一線員工進行協調。我們已部屬並不斷升級我們的系統，不僅可支持現場員工的高效作業，也可支持項目經理、地區辦事處及總部的遠程管理及協調。

智慧生活

我們運作我們專有的在線客戶門戶「回家」移動應用程序作為售後服務平台，為業主及住戶構建閉環式智慧生活生態系統，並在充滿活力的互動社區改善其數字生活體驗。「回家」移動應用程序接入公寓的智能物聯網設備，特色是無縫融合線上線下服務以服務業主及住戶。通過該平台，我們分析在線數據以推出線下服務，從而更精準地滿足我們的業主及住戶的需求。同時，我們的線下服務提供機會把用戶流量引導

至我們的在線平台，使我們的在線平台能更有效地向我們的客戶介紹我們的新服務產品。此外，業主及住戶亦能通過「回家」移動應用程序輕鬆支付水電費、發出維修請求、查看訪客、預約停車位以及參與各種社區活動。

我們還提供智能交付服務，其中包括線下交付時的物業數字文件。數字文件包含各房間結構及設施參數等相關信息，當住戶在「回家」應用程序上提出要求時，我們可以獲取信息，為維保工作做好準備。該等信息還有助於我們的保潔人員預覽物業的結構並規劃保潔服務的最佳路線。其還將室內環境的尺寸數字化，並匹配合適的家具和家電，大大提高了我們室內裝修平台服務的效率。

隱私及數據安全保護

為有效提供服務及管理客戶，我們或需要收集用戶基本數據，如姓名、性別、身份證明信息、手機號碼及即時位置等僅經用戶授權後方可獲取的部分可選個人數據。例如，用戶需要提供姓名、性別、出生日期、電話號碼及家庭住址才能通過我們的「回家」應用程序註冊賬戶。我們要求用戶在登錄移動應用程序時，閱讀並點擊確認接受我們「回家」應用程序的服務協議和隱私政策，以此取得用戶同意，收集並使用其個人信息。

我們不會在未經用戶事先同意或授權的情況下與其他實體分享、轉移或公開披露用戶數據（包括通過「回家」應用程序上收集的數據）。我們保留用戶數據的時間不超過我們向用戶提供服務所需，除非經相關法律及法規許可或客戶授權。例如，只要客戶經我們在「回家」應用程序上建立賬戶，且繼續允許我們獲取用戶數據及享有我們提供的服務，我們將能夠在信息技術系統中保留彼等的數據。客戶有權關閉彼等賬戶，賬戶一經關閉，我們將立即清除所有保存的個人信息及數據。我們定期檢查員工對通過我們「回家」應用程序所收集的客戶數據的訪問。僅允許向有關員工披露提供相關服務所需的數據，並要求有關員工遵守詳細的流程以保護客戶數據安全。

我們已採取以下內部控制措施以保護內部信息系統及網絡內存儲的數據免受各類威脅、干擾及損毀，並確保數據的可用性、機密性及可靠性：

- 我們已建立由防木馬軟件組成的防木馬病毒系統、防火牆防病毒攔截、入侵防護系統以及主機審查系統以防服務器運行出現不穩定情況，防止數據被篡改、損毀或丟失；

- 我們進行服務器端補丁管理以確保信息化安全，包括由服務器管理員購買補丁、下載、測試及安裝補丁，並根據風險水平及價值水平安排補丁安裝優先次序；
- 我們就風險水平各異的系統訪問權限制定不同控制策略，並限制對重要系統的訪問。我們根據員工職位及職責對其進行分類和向其授出不同訪問權限，並對信息化系統採取密碼控制及其他技術手段，從而僅讓必要員工可以獲取某些保密資料。我們僅在提供服務所需的範圍內向僱員授出最低級別的訪問權限。我們根據內部訪問控制規則批准獲取資料的申請。員工遠程辦公時須申請指定賬戶，並僅可訪問有限系統；
- 我們記錄所有數據和信息處理活動，並監控重要系統的賬戶權限、網絡、服務器及電子郵件。數據運營及維護人員定期檢查我們的系統日誌，以進一步提高系統的信息安全性；
- 我們選擇最適合的數據庫來存儲日常業務過程中收集的信息。我們對身份號碼、電話號碼及登錄憑證等重要信息進行加密及備份，並對若干數據進行脫敏處理，以保護數據隱私；
- 我們根據內部安全標準對突發事件和信息安全事件進行分級分類，並向不同層級的管理層報告，以確保及時採取行動，將損失降至最低；及
- 我們已制定內部規則以規定特定職位僱員的義務及責任，例如規管信息系統安全的規則及規管數據處理活動的規則。

我們的中國法律顧問已經審閱我們在「回家」應用程序上的信息安全政策、服務協議和隱私政策以及其他與數據隱私相關的內部控制措施，並認為直至最後實際可行日期，我們於有關信息收集、使用及披露或個人數據保護等所有重大方面均符合中國相關數據隱私法律法規。公開信息搜索結果顯示，截至最後實際可行日期，我們並未受到任何與數據隱私保護事項相關的行政處罰，此乃已獲董事確認。

我們的客戶

我們擁有龐大、不斷增長且忠誠的客戶群，主要包括(i)需要我們物業管理服務和社區增值服務的業主及住戶；(ii)需要我們非業主增值服務及物業管理服務的物業開發商；及(iii)其他客戶（例如需要我們社區增值服務的廣告公司）。我們通常不會向物業管理服務的個人客戶及社區增值服務的其他客戶授出信貸期。我們通常向物業開發商授出90天至180天的信貸期。

主要客戶

就上市規則而言，中國金茂為本公司的控股股東。中化集團為中國金茂的間接控股股東，於往績記錄期間將中國金茂及其附屬公司的賬目綜合入賬。在計算我們於往績記錄期間的五大客戶時，我們匯總了共同控制下客戶以及彼等附屬公司、合營企業及聯營公司的收入貢獻。因此，於往績記錄期間，我們的單一最大客戶為中化集團及其附屬公司、合營企業及聯營公司（包括中國金茂及其附屬公司（不包括本集團）、合營企業及聯營公司）。我們於往績記錄期間向中化集團提供物業管理服務和非業主增值服務。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「關連交易」及附錄一會計師報告附註29。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年9月30日止九個月，來自我們於往績記錄期間的各年度／期間的單一最大客戶的收入分別為人民幣280.0百萬元、人民幣351.3百萬元、人民幣410.8百萬元及人民幣483.8百萬元，分別佔我們總收入的48.7%、44.6%、43.5%及46.1%。同期，來自我們於往績記錄期間的各年度／期間的五大客戶的收入共計分別為人民幣336.6百萬元、人民幣405.6百萬元、人民幣461.8百萬元及人民幣528.4百萬元，分別佔我們總收入的58.5%、51.5%、48.8%及50.4%。除中化集團及其附屬公司、合營企業及聯營公司以外，我們於往績記錄期間的五大客戶均為獨立第三方。我們已與往績記錄期間的五大客戶建立平均超過七年的持續業務關係與合作。我們通常授予中化集團及其附屬公司、合營企業及聯營公司介乎90天至180天的信貸期。我們通常授予除中化集團及其附屬公司、合營企業及聯營公司以外的五大客戶不超過90天的信貸期。下表列示我們於往績記錄期間五大客戶的若干詳情。由於根據與客戶訂立的協議，我們承擔保密義務，因此我們載列於往績記錄期間我們五大客戶的業務性質而非具體身份。

業 務

截至2021年9月30日止九個月

排名	客戶	業務性質	上市地位	與我們建立 業務關係的 年期	我們提供的服務	收入 (人民幣 千元)	佔總收入 百分比 (%)
1.	中化集團以及其附屬公司、合營企業及聯營公司	國資委監管下的大型企業集團，業務涵蓋能源、化工、農業、房地產及金融等多個領域	非上市	14年	物業管理服務、非業主增值服務	483,805	46.1
2.	客戶A	政策性銀行，執行政府經濟政策及提供政策性金融支持以促進中國產品及服務出口	非上市	14年	物業管理服務	27,446	2.7
3.	客戶G	國有企業，提供城市運營服務	非上市	1年	物業管理服務	6,485	0.6
4.	客戶B	政府機構，管理商務事宜	非上市	3年	物業管理服務	6,228	0.6
5.	客戶C	銀行，中國的主要銀行之一，提供綜合商業銀行服務，2020年的淨利潤超過人民幣2,164億元	於聯交所主板及上海證券交易所上市	14年	物業管理服務	4,420	0.4
						528,384	50.4

業 務

截至2020年12月31日止年度

排名	客戶	業務性質	上市地位	與我們建立 業務關係的 年期	我們提供的服務	收入 (人民幣 千元)	佔總收入 百分比 (%)
1.	中化集團以及其附屬公司、合營企業及聯營公司	國資委監管下的大型企業集團，業務涵蓋能源、化工、農業、房地產及金融等多個領域	非上市	14年	物業管理服務、非業主增值服務	410,789	43.5
2.	客戶A	政策性銀行，執行政府經濟政策及提供政策性金融支持以促進中國產品及服務出口	非上市	14年	物業管理服務	33,260	3.5
3.	客戶B	政府機構，管理商務事宜	非上市	3年	物業管理服務	7,968	0.8
4.	客戶C	銀行，中國的主要銀行之一，提供綜合商業銀行服務，2020年的淨利潤超過人民幣2,164億元	於聯交所主板及上海證券交易所上市	14年	物業管理服務	5,553	0.6
5.	客戶E	政府機構，管理一個省級開發區內的事宜	非上市	6年	物業管理服務	4,194	0.4
						461,764	48.8

業 務

截至2019年12月31日止年度

排名	客戶	業務性質	上市地位	與我們建立 業務關係的 年期	我們提供的服務	收入 (人民幣 千元)	佔總收入 百分比 (%)
1.	中化集團以及其附屬公司、合營企業及聯營公司	國資委監管下的大型企業集團，業務涵蓋能源、化工、農業、房地產及金融等多個領域	非上市	14年	物業管理服務、非業主增值服務	351,265	44.6
2.	客戶A	政策性銀行，執行政府經濟政策及提供政策性金融支持以促進中國產品及服務出口	非上市	14年	物業管理服務	36,311	4.6
3.	客戶B	政府機構，管理商務事宜	非上市	3年	物業管理服務	7,619	1.0
4.	客戶C	銀行，中國的主要銀行之一，提供商業銀行服務，2020年的淨利潤超過人民幣2,164億元	於聯交所主板及上海證券交易所上市	14年	物業管理服務	5,572	0.7
5.	客戶F	公立學校，位於北京	非上市	11年	物業管理服務	4,796	0.6
						405,563	51.5

業 務

截至2018年12月31日止年度

排名	客戶	業務性質	上市地位	與我們建立 業務關係的 年期	我們提供的服務	收入 (人民幣 千元)	佔總收入 百分比 (%)
1.	中化集團以及其附屬公司、合營企業及聯營公司	國資委監管下的大型企業集團，業務涵蓋能源、化工、農業、房地產及金融等多個領域	非上市	14年	物業管理服務、非業主增值服務	280,017	48.7
2.	客戶A	政策性銀行，執行政府經濟政策及提供政策性金融支持以促進中國產品及服務出口	非上市	14年	物業管理服務	34,247	6.0
3.	客戶F	公立學校，位於北京	非上市	11年	物業管理服務	9,275	1.6
4.	客戶B	政府機構，管理商務事宜	非上市	3年	物業管理服務	7,603	1.3
5.	客戶C	銀行，中國的主要銀行之一，提供商業銀行服務，2020年的淨利潤超過人民幣2,164億元	於聯交所主板及上海證券交易所上市	14年	物業管理服務	5,455	0.9
						336,597	58.5

截至最後實際可行日期，我們概不知悉有任何情況或安排將會導致我們中斷或終止與我們於往績記錄期間的任何五大客戶的關係。截至最後實際可行日期，除本招股章程另有披露者外，概無任何董事、彼等的緊密聯繫人或就我們的董事所知擁有本公司已發行股份數目5%以上的任何股東於我們於往績記錄期間的任何五大客戶（中化集團除外）中擁有任何權益。

自2020年起，我們積極致力於尋求屬獨立第三方的物業開發商所開發項目的物業管理委聘，以受益於規模經濟、獲得額外的收入來源、使我們的物業管理組合多元化及減少對我們的單一最大客戶中化集團以及其附屬公司、合營企業及聯營公司的依賴。截至2021年9月30日，我們由獨立第三方所開發物業的合約建築面積為4.4百萬平方米。

客戶關係管理

根據賽惟諮詢的調查，於2018年、2019年及2020年，我們的客戶滿意度均保持在約90分的水平。在進行調查時，賽惟諮詢分別於2018年、2019年及2020年採訪了我們在管住宅物業的6,430名、8,908名及18,911名租戶或業主。賽惟諮詢亦分別於2018年、2019年及2020年採訪了我們在管非住宅物業的1,469名、1,469名及1,469名租戶或客戶。在採訪過程中，受訪者需要以從一到五的評分等級評估我們的服務。我們的客戶關係管理旨在透過專注於傳遞優異的客戶價值及滿意度建立及維持可持續的客戶關係，我們相信這對我們的業務取得長期成功至關重要。我們計劃與客戶建立長期關係。我們定期透過電話問詢於在管物業的業主及住戶中開展滿意度調查以積極發現問題。我們會編製年度及季度物業管理工作報告，我們在管社區的所有業主均可查閱。我們已建立多個客戶溝通渠道以更好地獲得並解決客戶的需求及要求，並最大化客戶體驗及忠誠度，包括我們24小時為業主及住戶提供服務的信息服務平台及免費客戶服務熱線。

反饋意見及投訴管理

在我們日常業務營運過程中，我們會不時收到來自業主及住戶對我們服務的反饋意見、建議及投訴。我們鼓勵業主及住戶面對面或透過電話與我們的物業管理人員聯繫。對於收到的投訴，我們的物業管理團隊通常需要在24小時內就業務投訴作出回覆並在一個營業日內就網絡投訴作出回覆。因應投訴的性質及嚴重程度，負責人員將在

必要時前往有關物業解決問題。根據我們的內部控制政策，所有投訴均記錄在客戶關係管理系統中，並由我們的項目管理團隊定期審查及監控處理進度。該等程序有助於確保及時處理及解決所有投訴，以維持我們的服務質量。

市場開發

我們的管理層負責（其中包括）規劃及制定我們的整體市場擴張計劃、營銷策略及協調我們的市場開發活動，以為我們獲取新客戶並保持及加強與現有客戶的關係，以及探索及開發更多的商機。我們的總部管理我們的整體市場開發策略，而我們的區域附屬公司及分支機構監管其各自區域內市場開發活動的執行。我們已實施市場開發制度、業務營運指引及僱員激勵措施以支持我們就獲得物業管理及增值服務委聘的市場開發工作，並在行業價值鏈上尋求合適公司的收購及投資機會。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年9月30日止九個月，來自由金茂集團及中化集團及彼等各自的合資企業及聯營公司開發的項目的物業管理服務產生的收入分別佔我們物業管理服務產生的總收入的約92.0%、93.3%、92.5%及92.5%。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及截至2021年9月30日，我們由金茂集團及中化集團及彼等各自的合資企業及聯營公司開發的項目的在管建築面積分別為約9.2百萬平方米、11.9百萬平方米、15.5百萬平方米及20.1百萬平方米，佔我們在管總建築面積的約89.8%、94.2%、87.8%及86.6%。我們與金茂集團維持長期合作關係，且於可預見未來將繼續管理由金茂集團開發的物業，這將構成我們穩定的收入來源。

自2020年起，我們已積極尋求潛在業務機會以取得並管理其他來源的項目。因此，我們由獨立第三方物業開發商開發的項目的在管總建築面積由截至2019年12月31日的約0.7百萬平方米大幅增至截至2020年12月31日的約2.2百萬平方米，我們來自獨立第三方物業開發商開發的項目的物業管理服務收入亦由截至2019年12月31日止年度的約人民幣31.0百萬元增至截至2020年12月31日止年度的約人民幣42.6百萬元。截至2021年9月30日，我們共管理32個由獨立第三方物業開發商開發的項目，在管總建築

面積為約3.1百萬平方米，佔同日我們在管總建築面積的約13.4%。我們在向獨立第三方拓展增值服務方面亦取得顯著成績。我們於2020年就向獨立第三方非業主提供增值服務成功獲得七項合約，總合約金額約為人民幣20.6百萬元，以及於截至2021年9月30日止九個月獲得11項合約，總合約金額約為人民幣23.3百萬元。

自2021年起，我們亦已積極尋求合作機會，發掘收購擁有龐大的業務規模、多元化的物業管理組合及區域競爭優勢的優質目標。因此，我們採取了一系列措施積極尋求新項目委聘及收購機會。我們已搭建集團、區域平台及項目層面的系統，當中包括制定綜合表現評估系統，尤其是系統性及具吸引力的酬金激勵制度，以促進業務快速發展。我們從多渠道及來源收集信息，廣泛發掘潛在目標項目，同時嚴格監督項目風險和回報要求。特別是，我們已成立一個職能部門，負責通過實地考察與物業開發商、業主委員會或業主訂立合約，或通過行業轉介及其他客戶介紹與彼等進行會晤，從而發掘潛在新項目。

憑藉我們國有企業的地位，我們尋求與其他需要物業管理服務的國有企業及其他私人企業建立戰略聯盟。憑藉我們與中化集團之間的關係，我們尋求為其物業提供服務，包括其工業園區、周邊物業以及化工博物館。作為一間國有企業，我們的地位對於尋求與不同地方政府合作以提供更廣的城市運營服務較為有利。通過利用我們的高質量服務、客戶忠誠度、多樣化物業及服務供應類型的營運能力以及專業的僱員及激勵系統，我們致力於進一步加強我們的市場開發能力及探索合適目標的收購機會。此外，我們利用多個客戶溝通渠道（如我們的服務熱線及移動應用程序）尋求客戶的反饋意見及建議，從而幫助我們更好地了解客戶需求並挖掘更多機會以提供更廣泛的社區增值服務。我們還利用在管社區的戶外開放空間組織社區活動，以增加我們與業主及住戶之間的互動，同時可提供更多機會，讓我們瞭解住戶的消費活動。我們持續從第三方商家尋求商業合作機會以加強我們社區增值服務的廣度和深度。

我們的供應商

於往績記錄期間，我們的供應商主要為(i)提供保潔、綠化、維護、秩序及家政服務的分包商；及(ii)產品、設備及材料的供應商。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，除本招股章程另有披露者外，全部供應商均為獨立第三方，且我們並未經歷與我們的供應商有關的任何重大延誤、供應短缺或營運中斷，或因供應商產生及／或導致的任何重大產品索賠。

我們通常不會與供應商訂立長期合約。供應商授予我們的信貸期通常介乎30至90日，我們通常會以銀行轉賬的方式向供應商付款。

供應商甄選

為確保向客戶所提供的整體服務質量的一致性，我們建立了合資格供應商名單，供應商的甄選主要基於其產品或服務質量、必要的行業及監管許可證及專業資格、過往表現及客戶意見以及價格競爭力等因素。我們會定期審查合資格供應商名單，以確保向客戶提供始終如一的優質服務。

我們通常以競標方式委聘供應商，競標由內部委員會實施，成員包括相關業務部及採購部員工以及財務人員。首先，我們從合資格供應商名單中選擇一批可勝任供應商（通常多於三家）並邀請彼等提交費用報價及其他投標文件。其後，內部委員會評估所提交的標書並考慮投標人的價格競爭力、產品或服務質量、專業資格、行業聲譽及財務實力等多項因素後選擇中標人。倘只採購相對少量材料，我們亦可能根據合資格名單中供應商的報價與彼等直接進行商業磋商。倘中標人少於三家，我們則透過價格比較聘請供應商。我們的磋商團隊將負責與符合資格或技術要求的供應商磋商。就若干業務而言，我們的採購部將選擇指定品牌或指定供應商，而該等供應商則須提供其資質的相關證書。

一旦選定的供應商開始提供產品或服務，我們將按照訂立的供應商合約定期監控及評估其表現。評估通常側重於供應商的產品或服務品質、與我們員工的合作情況、問題整改結果及客戶投訴處理結果。倘供應商一再表現欠佳或出現其他不達標情況，我們將終止合作並將其從我們合資格供應商名單中移除。

分包

為了更有效地利用我們自有的勞動力，我們將若干服務委派予合資格分包商，主要為(i)勞動密集型服務，如保潔、綠化及秩序服務；及(ii)專門服務，如電梯及消防系統維保。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年9月30日止九個月，我們的外包成本（指秩序、維護、保潔及綠化成本）分別為人民幣128.8百萬元、人民幣189.3百萬元、人民幣226.0百萬元、人民幣154.2百萬元及人民幣220.4百萬元，分別佔我們總銷售成本的28.0%、29.7%、31.9%、30.8%及29.9%。於往績記錄期間，我們所有的分包商均位於中國。

我們相信，該等分包安排讓我們得以利用分包商的人力資源及技術專長、降低我們的營運成本，提高服務品質、配置更多的資源到我們的核心業務及提高我們業務的整體盈利能力。為確保分包商符合我們的要求和服務標準，我們實行計分制，以不時監控及評估其表現。我們旨在創建及維持一個品質導向、有效且全面的分包商管理制度。基於我們在中國物業管理行業的經驗，我們相信，必要時我們可以對現有任何分包商及時尋找到相應替代。因此，我們認為，我們的業務營運不會依賴任何分包商提供的服務。

分包合約的主要條款

我們按正常商業條款與分包商訂立分包合約。我們一般分包合約的主要條款列示如下：

- **服務期限。**分包合約的期限通常為一年至兩年，可經雙方同意予以續期。
- **我們的責任。**我們通常負責為現場分包商提供必要的工作場地、設施及水電。
- **分包商的義務。**分包商負責根據分包合約規定的範圍和標準提供服務，並遵守所有適用法律法規。如果表現未達標，分包商須在我們規定的期限內採取必要的整改措施。分包商亦須管理其提供已訂約服務的員工，我們與分包商員工之間並無任何僱傭關係。

- **風險分擔。**分包商負責就其在提供分包服務過程中的過失或重大疏漏所引致的任何財產損失或人身傷害向我們作出彌償。我們通常要求分包商就其對我們客戶造成的任何損害(已由我們支付)向我們做出彌償。分包商亦須根據中國適用法律為其員工繳納所有社會保險及住房公積金供款，倘出現任何不遵守中國適用法律或不符合行業標準的情況，分包商須承擔責任。
- **分包費用。**分包費用通常按月或按季度支付，且通常參照分包商產生的人力成本、原材料採購成本及其他雜項費用而釐定。我們可能對分包商提供的服務品質進行評估並根據評估結果調整分包費用。
- **不得轉讓。**未經我們的事先同意，分包商不得向任何其他方分派或轉包其於分包合約項下的義務。
- **終止及重續。**倘分包商未能遵守其義務或在表現欠佳時未能於我們要求的期間採取必要的整改措施，我們有權要求損害賠償或單邊終止分包協議。分包協議通常在到期前30日以書面方式重續。

主要供應商

於往績記錄期間，我們的五大供應商多數為提供保潔、產品採購及秩序服務的分包商。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年9月30日止九個月，我們向往績記錄期間的各年度／期間的單一最大供應商作出的採購額分別為人民幣22.4百萬元、人民幣52.9百萬元、人民幣63.0百萬元及人民幣125.1百萬元，分別佔我們採購總額的10.7%、16.7%、15.6%及23.9%。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年9月30日止九個月，我們向往績記錄期間的各年度／期間的五大供應商作出的採購額共計分別為人民幣76.3百萬元、人民幣121.8百萬元、人民幣148.5百萬元及人民幣193.9百萬元，分別佔我們採購總額的36.4%、38.4%、36.9%及37.1%。我們已與往績記錄期間的五大供應商維持平均約五年的業務關係。我們通常與我們於往績記錄期間的五大供應商訂立供應商合約，合約期限通常為兩年。我們的五大供應商一般不授予我們任何信貸期。

業 務

下表列示我們於往績記錄期間的五大供應商的若干詳情。由於根據與供應商訂立的協議，我們承擔保密義務，因此我們載列於往績記錄期間我們五大供應商的業務性質而非具體身份。

截至2021年9月30日止九個月

排名	供應商	業務性質	與我們建立 業務關係的 年期	供應商提供的服務	採購額 (人民幣 千元)	佔採購總額 的百分比 (%)
1.	供應商A	人力資源代理公司	8年	人力資源服務	125,132	24.0
2.	供應商F	電力提供商	14年	電力服務	23,249	4.4
3.	供應商B	物業服務提供商	6年	保潔服務	18,200	3.5
4.	供應商C	秩序服務提供商	5年	秩序服務	14,606	2.8
5.	供應商D	環境管理公司	4年	保潔服務	12,698	2.4
					193,885	37.1

截至2020年12月31日止年度

排名	供應商	業務性質	與我們建立 業務關係的 年期	供應商提供的服務	採購額 (人民幣 千元)	佔採購總額 的百分比 (%)
1.	供應商A	人力資源代理公司	8年	人力資源服務	62,950	15.6
2.	供應商B	物業服務提供商	6年	保潔服務	32,985	8.2
3.	供應商F	電力提供商	14年	電力服務	26,844	6.7
4.	供應商C	秩序服務提供商	5年	秩序服務	13,907	3.5
5.	供應商G	秩序服務提供商	4年	秩序服務	11,819	2.9
					148,505	36.9

業 務

截至2019年12月31日止年度

排名	供應商	業務性質	與我們建立 業務關係的 年期	供應商提供的服務	採購額 (人民幣 千元)	佔採購總額 的百分比 (%)
1.	供應商A	人力資源代理公司	8年	人力資源服務	52,935	16.7
2.	供應商B	物業服務提供商	6年	保潔服務	30,543	9.6
3.	供應商F	電力提供商	14年	電力服務	16,922	5.3
4.	供應商C	秩序服務提供商	5年	秩序服務	11,710	3.7
5.	供應商H	秩序服務提供商	4年	秩序服務	9,725	3.1
					121,835	38.4

截至2018年12月31日止年度

排名	供應商	業務性質	與我們建立 業務關係的 年期	供應商提供的服務	採購額 (人民幣 千元)	佔採購總額 的百分比 (%)
1.	供應商B	物業服務提供商	6年	保潔服務	22,435	10.7
2.	供應商A	人力資源代理公司	8年	人力資源服務	19,367	9.2
3.	供應商F	電力提供商	14年	電力服務	15,676	7.5
4.	供應商I	管理諮詢代理公司	4年	維護及運行服務	9,772	4.7
5.	供應商D	環境管理公司	4年	保潔服務	9,004	4.3
					76,254	36.4

我們於業務過程中並無遭遇與供應商有關的任何供應嚴重短缺或重大延誤，或任何因供應商引起的重大申索。截至最後實際可行日期，除本招股章程另有披露者外，我們概不知悉有任何情況或安排將會導致我們與往績記錄期間任何五大供應商的關係中斷或終止。截至最後實際可行日期，除本招股章程另有披露者外，概無任何董事、彼等的緊密聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股份數目5%以上的任何股東於我們於往績記錄期間的任何五大供應商中擁有任何權益。

競爭

中國物業管理行業的競爭極為激烈且高度分散，市場參與者眾多。該行業的競爭越來越激烈，因為許多物業服務提供商成為公眾上市公司，這（其中包括）能讓彼等獲得更多資金來源以參與競爭。作為一家擁有豐富物業管理業務組合的高端物業管理及城市運營服務提供商，我們主要與中國的全國性及區域性物業管理公司競爭。在增值服務方面，我們也與其他物業管理公司及提供類似服務的相關行業參與者競爭。例如，我們向業主及住戶提供的社區增值服務可能與提供類似產品及服務的供應商及新零售企業競爭。我們認為，主要競爭因素包括（其中包括）經營規模、服務質量及價格、客戶基礎、技術能力、品牌知名度及財務資源等。有關我們經營所在行業及市場的更多詳情，請參閱「行業概覽」。

質量控制

我們將服務質量視為我們營運及發展的基石，我們相信，質量控制對我們業務的可持續增長至關重要。我們已建立全面的質量控制系統及專門的質量控制團隊，彼等主要專注於（其中包括）履行標準化服務程序、參與供應商甄選及監控僱員與供應商的服務質量。

對物業管理服務的質量控制

我們已取得ISO9001:2015質量管理體系認證，有效期直至2024年3月30日。除服務質量外，我們亦重視環境保護、僱員健康及安全、信息安全以及資產保值及增值，並已獲得ISO14001:2015環境管理體系、ISO45001:2018職業健康安全管理体系及ISO9001:2015質量管理體系認證，以建立全面的質量管理體系，為日常營運提供質量控制指引，同時最大限度地降低營運成本及減少因服務質量差或服務質量不穩定導致的營運中斷。

我們重視並致力於實現動態質量控制管理，涵蓋我們業務營運的各方面，貫徹於我們各級員工提供的服務。我們應用IBA物聯網技術在項目及總部層面制定了嚴格的質量控制及自動檢測體系。我們通過考慮內部及客戶評價來評估物業管理服務的表現。各項目定期進行自檢，檢查結果用於評估有關員工的表現。此外，總部亦通過CRM系統所反映的信息（包括但不限於服務數據、客戶投訴及意見反饋）評估服務質量。

鑒於我們業務的性質，我們在日常業務過程中不時收到客戶的建議、評價及投訴。我們通過在內部系統上創建日誌來記錄、分析及評估此類客戶意見，並跟蹤解決相關客戶投訴和問題的進度。我們亦委聘第三方諮詢公司定期開展客戶滿意度調查（包括「神秘顧客」調查）。我們的客戶滿意度較高。根據賽惟諮詢開展的調查，於2018年、2019年及2020年我們物業管理服務的客戶滿意度維持在約90分。該等表現評估進一步確保我們所提供的服務滿足客戶的需要及要求。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無自客戶收到任何可能對我們的營運或商業信譽造成重大不利影響的投訴。

對分包商及其他第三方供應商的質量控制

就對外包服務的質量控制而言，我們通常會在與分包商簽訂的合約中規定所提供服務的詳細品質標準。我們定期監控及評估分包商的表現，並可能在分包商的服務未達到協定標準時要求彼等採取必要的整改措施。我們基於自身的現場檢查及供應商的自檢作出評估。我們亦可能僱用第三方顧問針對我們分包商提供的服務品質在業主和住戶中進行調查，並提供改進建議。在經協定的情況下，我們可能有合約權利按照我們的評估結果調整分包費用及終止分承包約。若分包商多次或嚴重未達到我們的標準或未能達到客戶期望，或未通過我們進行的績效考核，則彼等將會自我們選定的合資格分包商名單中移除。

我們實施多項措施及政策以確保其他第三方供應商所提供的產品和服務的質量，例如在與供應商訂立合作協議前透過審查其資質及對其營業場所進行現場檢查來篩選潛在供應商。我們亦就交易量、服務質量及售後服務對我們的供應商進行年度評估。我們亦有權在第三方供應商表現不佳時將其替換。

我們的現金管理政策

我們的銀行賬戶及現金管理制度旨在管理我們的現金流入及流出，適用於我們所有的附屬公司及分支機構的日常業務過程。一般而言，我們鼓勵我們的附屬公司及分支機構透過銀行轉賬結算其交易以降低現金管理相關的風險。我們的僱員被明確禁止挪用及／或使用我們的現金作與我們日常業務過程不符的私人或其他用途。

現金流量交易

現金處理政策及內部控制措施

與客戶物業管理費、按金、
租金或服務費付款有關的現金流入

我們通常會有指定的客戶服務人員專門負責收款，彼等會在開具收據之前核實所收取現金為正確金額。

向我們附屬公司及分支機構的供應商、
服務提供商及分包商作出的付款

我們的附屬公司及分支機構向其供應商、服務提供商及分包商的付款應由負責的高級監督人員預先批准。一旦獲批，有關付款將直接由我們附屬公司及分支機構的銀行賬戶作出。

庫存現金及存款

我們的附屬公司及分支機構通常根據進行中項目的需求及經預先批准的預算來留存現金。我們通常規定在收到多出部分款項當天內將其存入我們附屬公司及分支機構的銀行賬戶。

向我們的中央銀行賬戶或我們附屬公司
及分支機構銀行賬戶的匯款

我們透過微信支付、支付寶、信用卡或借記卡支付及銀行轉賬等方式收取現金。我們的僱員通常須及時提交所有付款證明。

開立及管理我們附屬公司及分支機構的銀行賬戶	我們的附屬公司及分支機構須就開立銀行賬戶遵守內部政策及程序。彼等通常須在開立任何銀行賬戶前填妥申請表格。我們的附屬公司及分支機構通常須每月對賬及核實銀行結餘。

僱員

我們致力於通過提供有競爭力的工資和福利、系統的培訓機會及內部晉升空間在市場上聘請優秀的員工。我們已制定一系列的政策和措施，為我們的業務發展招攬合適的人才。

截至2021年9月30日，我們已與其訂立勞動合同的僱員總數為4,770名。我們的所有僱員均位於中國。下表列示截至2021年9月30日按職能劃分的僱員明細：

	僱員人數
現場服務	2,507
工程及質量控制	1,170
增值管理	132
人力資源、行政、財務、營運、風險管理及其他人員	920
營銷	41
總計	4,770

我們從多方渠道招聘高質素人才並為僱員提供持續培訓及職業發展機會。我們與全職僱員訂立個人僱傭合約。我們的僱員享有固定薪資，根據職位可能獲得其他津貼。此外，我們亦會根據僱員的年度績效考核及／或對我們業務發展的其他貢獻授予彼等酌情花紅，以激勵我們的僱員。

我們定期為員工制定全面的內部員工培訓計劃，以提升和完善彼等的專業與服務技能，並向彼等提供有關行業品質標準和工作場所安全標準的知識。我們會為新員工提供入職培訓，向彼等介紹公司文化，在團隊合作模式方面提供指導並使彼等了解我們的服務標準和流程。我們已制定「點金計劃」和「鑄金計劃」，旨在選拔培養具有強烈

認同感的優秀高素質人才，以成為我們未來的關鍵管理人員。我們還指派經驗豐富的經理擔任新員工的導師，為其提供量身定制的培訓和指導。我們為僱員提供培訓課程和定期研討會，內容涉及我們業務營運的各個方面，如質量控制和客戶關係管理。

若干僱員成立了工會，而我們一直與僱員保持良好的工作關係。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的僱員並無通過任何工會或集體協議談判協商僱傭條款，而我們亦無任何可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的重大勞資糾紛或勞工短缺。

社會保險和住房公積金供款

根據適用的中國法律法規，僱主須對若干社會保險基金（包括養老基金、醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險）及住房公積金進行供款，而僱員須參與該等基金。有關詳情，請參閱「監管－對中國勞動保護的法律監管」。

於2018年及截至2021年9月30日止九個月，我們並無為若干僱員全數繳足社會保險和住房公積金供款，主要因為我們無須就若干僱員（例如實習生或退休後返聘的僱員）作出供款或因為我們委聘第三方人力資源機構為部分僱員繳納社會保險費和住房公積金。

誠如我們的中國法律顧問所告知，中國有關部門可能要求我們在規定期限內繳付未繳足的社會保險供款，每逾期一天我們須按未繳款額的0.05%支付滯納金；若我們未能作出付款，我們可能會遭致相當於未繳款額一至三倍的罰款。我們的中國法律顧問亦告知我們，根據有關中國法律法規，我們可能被責令在指定期限內繳付未繳足的住房公積金供款，而倘我們未能作出該等付款，中國的人民法院可能會收到強制執行的申請。此外，倘我們未能於指定期限內完成住房公積金登記，我們每一家未遵守有關法規的實體將受到人民幣10,000元至人民幣50,000元的行政處罰。根據於2018年及截至2021年9月30日止九個月我們的未繳社會保險供款金額人民幣0.8百萬元，倘我們未能在政府要求的規定期限內支付規定的款項，我們可能面臨相當於未繳社會保險供款金額三倍的最高罰款。就於2018年及截至2021年9月30日止九個月我們的未繳住房公積金供款金額人民幣0.1百萬元而言，我們可能被責令在有關部門規定的期限內全額繳付未繳款項。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，(i)我們並無接獲有關政府機構要求我們就社保或住房公積金繳付差額或受到處罰的任何通知；(ii)我們並無就社保或住房公積金受到任何行政處罰，亦不知悉就此存在任何重大僱員投訴或牽涉與僱員的任何重大糾紛；(iii)我們大部分中國附屬公司已向當地主管政府機構取得書面確認，確認於往績記錄期間我們概無受到與社保或住房公積金有關的任何處罰；(iv)倘有關政府部門有所要求，我們將在規定期間內作出全數供款或繳納差額；及(v)於2018年及截至2021年9月30日止九個月，我們分別為社會保險及住房公積金供款計提撥備人民幣0.5百萬元及人民幣0.4百萬元。我們已實施有關內部控制以確保我們對社保及住房公積金作出足額供款，包括審查所有合資格僱員的社保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進行積極溝通，以確保我們獲得有關法律法規的最新信息。

鑒於上文所述，董事認為，我們未能代僱員登記社會保險及住房公積金及／或全數繳足供款並不會對我們的業務營運及財務狀況造成重大不利影響。有關進一步詳情，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－未按照中國相關法律法規為僱員繳納社保及住房公積金可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響」。

補救措施

我們預計於2022年11月前為我們未繳的社保和住房公積金供款作出全額供款。為監控社會保險和住房公積金供款的內部工作流程和合規程序，我們已經實施下列內部控制措施。

- 定期與相關政府部門溝通，確保我們的計算及付款方式符合相關法律法規；
- 定期諮詢外部法律顧問以了解我們是否面臨未遵守相關法律法規的風險；
- 定期記錄我們的供款金額，供董事會審查；及
- 對我們的董事、高級管理層成員及若干員工進行相關法律法規的內部培訓。

研發

我們的產品／服務研發中心負責開發各個設計方面，在項目管理中專注於市場亮點及市場參與者的痛點，以及在我們產品及服務的功能細化、成本效益、技術更新及政策導向升級方面推廣創新解決方案。我們的研發結果可應用於我們的管理項目以提高質量、精簡流程及降低服務成本。我們的獨立數字研發團隊由30名人員組成，平均擁有9年經驗。我們產品研發中心大部分研發人員擁有大學文憑。

知識產權

我們的知識產權是我們品牌的重要組成部分，也是我們業務不可或缺的一部分。截至最後實際可行日期，我們在中國已註冊46個商標、7項專利、19項軟件著作權、1項著作權及2個域名。

我們已獲金茂集團許可將其若干商標用於我們的營運，據此我們有權按不可轉讓及免除特許權使用費基準使用有關商標。有關進一步詳情，請參閱「關連交易」。

截至最後實際可行日期，我們並不知悉有任何以下情況：(i)我們嚴重侵犯第三方擁有的任何知識產權；或(ii)任何第三方嚴重侵犯我們擁有的任何知識產權。有關我們知識產權的進一步詳情，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－倘若我們未能保護知識產權，可能會對我們的業務及競爭地位造成不利影響」、「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－第三方或會宣稱或聲稱我們侵犯其知識產權，此可能干擾及影響我們的業務」、「附錄五－法定及一般資料」。

保險

我們投購若干保險，主要為公眾責任險（以涵蓋我們在業務營運過程中對第三方造成損害所招致的責任）、僱主責任險、商業健康險、業務相關設施的財產保險以及車險。我們要求我們的分包商為其向本集團提供服務的僱員投購意外險，且按照我們與分包商的合約，分包商須對其僱員的所有工傷事故負責，惟因我們直接造成的傷害除外。我們認為我們的保險範圍與中國類似物業管理公司的行業慣例一致。然而，我們的保險範圍未必能充分保護我們免受若干經營風險及其他危害，這可能對我們的業務造成不利影響。更多詳情請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的保險未必能充分涵蓋或可能根本無法涵蓋我們可能遭致的所有損失及責任」。

COVID-19爆發對我們業務的影響

根據中指研究院的資料，COVID-19疫情（包括最近出現的奧密克戎病毒變體）僅對物業開發行業及物業管理行業造成短期影響，預計中長期內對該等行業的影響有限。奧密克戎病毒變體與以往病毒變體相比更具傳染性。然而，根據中指研究院的資料，基於前幾輪Covid-19疫情中所獲經驗，中國政府改進了感染控制措施、疫苗和藥物，以及時有效地遏制奧密克戎病毒變體傳播。綜上所述，中指研究院認為，儘管奧密克戎病毒變體可能在短期內對中國宏觀經濟環境及房地產行業造成不確定性，但預計中長期對房地產行業及物業管理行業的影響有限。

自COVID-19爆發以來，中國政府出台了一系列措施以預防及控制新冠肺炎疫情，包括但不限於封鎖措施、旅行限制、企業復工限制、對新建及現有建築工地施工時間表的管理及控制，以及對受感染人士和被認為可能受感染的任何人士實施強制隔離要求。

由於中國政府遏制病毒擴散的措施（如出行及旅行限制以及取消公共活動），我們的運營已在一定程度上因業務活動及商業交易延期以及圍繞政府有關商業及旅行的延長限制期限的總體不確定性而受到影響。此外，我們採取一系列措施應對疫情以保護僱員，其中包括暫時關閉我們的辦公室、僱員遠程辦公安排及旅行限制或暫停。

對我們業務營運的影響

就我們提供的服務整體而言，董事確認(i)已作出事先安排確保在疫情爆發期間及之後我們有充足可用勞動力維持業務運營，且我們的一線員工在履行提供服務的職責時並無受到嚴重干擾；及(ii)我們的主要供應商為提供保潔、維護及秩序等服務的分包商，由該等分包商派往我們在管物業的工人於疫情爆發後在履行分包服務的職責時並無受到嚴重干擾。我們的董事亦確認，自COVID-19爆發以來及直至最後實際可行日期，本集團並無因COVID-19爆發（包括最近出現的奧密克戎病毒變體）而遭遇勞工短缺或分包服務或材料供應中斷情況，且預期不會發生該等情況。

對於我們有關住宅社區的物業管理服務，預計COVID-19（包括最近出現的奧密克戎病毒變體）的負面影響有限。人們對高端物業管理服務的需求不斷增長。我們相信，由於在疫情爆發期間我們不僅提供與日常生活相關的服務，而且提供了廣泛的預防措施以保障社區以及業主和住戶的健康和福祉，因此疫情爆發為我們創造了與業主及住戶建立更緊密聯繫的機會，從而提高了彼等對我們品牌和服務的認可度、信任度及滿意度。

對於我們與非住宅物業相關的物業管理服務，相關營業場所（例如寫字樓及購物中心）的若干業主及租戶於疫情爆發期間須暫停運營。截至最後實際可行日期，該等非住宅物業已恢復運營。該等非住宅物業恢復運營後，人們對優質物業管理的需求逐漸增長。截至最後實際可行日期，近期出現的奧密克戎病毒變體對我們向非住宅物業提供物業管理服務並無產生重大不利影響。

對於我們的非業主增值服務，於截至2020年9月30日止九個月，由於為應對COVID-19疫情而實施暫時封鎖，我們的客戶延遲施工、推遲開展銷售及營銷活動以及延遲交付部分物業開發項目，我們的非業主增值服務收入增長相對放緩。然而，隨著COVID-19疫情在中國受控，經濟活動逐漸恢復，我們於截至2021年9月30日止九個月的非業主增值服務收入與2020年同期相比有所增加。截至最後實際可行日期，近期出現的奧密克戎病毒變體對我們提供非業主增值服務並無產生重大不利影響。倘近期出現的奧密克戎病毒變體無法在中國得到有效遏制，則可能導致房地產開發活動放緩，進而可能對我們的非業主增值服務（例如前期規劃及設計以及交付前服務）造成不利影響。

對於我們的社區增值服務，受疫情影響，我們的室內裝修平台服務業務發展放緩。然而，我們亦發現社區生活服務的需求出現大幅增長，尤其是在日用品的採購及交付協助、電商服務和社區活動方面，這為我們提供了擴展相關服務的重要機會。截至最後實際可行日期，近期出現的奧密克戎病毒變體對我們提供社區增值服務並無產生重大不利影響。倘近期出現的奧密克戎病毒變體無法在中國得到有效遏制，則可能會對我們的社區增值服務產生不同的影響。例如，倘地方政府再次發佈封城令，封城則可能會對我們的房地產經紀服務及室內裝修平台服務產生不利影響，同時因業主或租戶居家時間增多，導致其訂閱更多的社區空間運營服務及社區生活服務。

於截至2020年9月30日止九個月，由於受COVID-19爆發的影響，我們一直專注於在我們在管物業中實施及加強衛生和預防措施，並取消大部分社區活動，因此我們產生了較低的銷售及營銷費用。

作為因COVID-19爆發（包括最近出現的奧密克戎病毒變體）而採取的應變計劃的一部分，董事確認，我們已採取足夠控制措施。有關更多詳情，請參閱下文「－COVID-19爆發對我們業務的影響－應變計劃及控制措施」。由於上述原因，董事確認，本集團能夠履行所有現有物業管理服務合約及其他業務合約項下的義務，因此COVID-19疫情（包括最近出現的奧密克戎病毒變體）並未在任何重大方面對本集團造成財務損失或對我們與客戶及業務合作夥伴的長期關係造成不利影響。

對我們儲備項目的影響

董事確認，截至最後實際可行日期，金茂集團（我們於往績記錄期間的最大客戶）預期彼等開發的儲備物業的施工進度表及交付日期不會因COVID-19爆發（包括最近出現的奧密克戎病毒變體）而大幅延後，因為該等儲備項目已逐步復工，並穩步追趕原定開發進度。有鑒於此，就物業管理服務或非業主增值服務而言，董事預期儲備項目不會受到重大影響。

應變計劃及控制措施

鑒於COVID-19的爆發，我們已於2020年1月28日採用針對疫情爆發的應變計劃，根據該計劃，我們的僱員及分包商應於在管物業內採取一系列切實可行的措施，為所有可能在場的人員（包括業主、住戶、訪客以及我們的僱員及分包商）保持衛生的環境。

我們的董事確認，鑒於COVID-19的嚴重程度，我們已根據應變計劃採取以下控制措施，以防止在管物業內疾病的傳播或進一步接觸：

- 於在管物業入口進行24小時的強制紅外線非接觸式體溫檢查，並於我們所有員工及分包商的工人每次進出工作場所時對其進行類似的體溫測量；於在管物業入口掃描健康二維碼；每天至少對公共區域進行兩次強化定期消毒，範圍包括社區的重點區域，例如大堂、大門入口、服務接待處、扶手、門把手、垃圾箱、通道、電梯、地下室、運動休閒設施及兒童遊樂場等；向僱員提供一次性口罩、手套及適用的防護服，並要求相關員工每天佩戴獲分發的防護服及配件；於主要服務接觸點設立洗手台，設置專用的已使用口罩及手套收集箱，並指定專人對使用過的疾病防控物料進行消毒或棄置；對社區通風及空氣淨化設備設施進行針對性保潔、消毒及維護檢查；對住戶中的疑似病例或於中國政府指定地點進行強制隔離的住戶進行嚴格隔離；社區內的指定工作人員每天前往有關住處進行體溫測量，並於接到要求時直接向住處運送必需品；各社區成立應急小組，對應變計劃及控制措施的執行情況進行日常檢查及匯報。

所有僱員及分包商的工人均須熟悉針對疫情爆發的應變計劃的規定，並確保控制措施得到妥善執行。

對我們財務狀況的影響

COVID-19疫情的持續不可避免地增加了我們和管理物業和提供其他相關服務方面的成本。例如，根據管理賬目，於2020年及截至2021年9月30日止九個月，我們已分別產生額外開支人民幣6.9百萬元及人民幣1.5百萬元，用於為在管物業消毒及購買個人防護裝備和消毒物料。另一方面，根據管理賬目，於2020年及截至2021年9月30日止九個月，我們獲得政府補助分別為人民幣1.3百萬元及人民幣0.06百萬元（其主要包括用於創造就業機會以支持當地經濟及支持受COVID-19疫情影響的項目的政府補助），以減輕我們因COVID-19爆發而造成的財務負擔，我們亦有權於2020年獲豁免繳納若干社會保險供款，減輕疫情爆發後增加的經營成本。

此外，為應對對奧密克戎病毒變體的影響，中國政府積極部署科學防控措施。除少數省份的少數本土病例外，中國大陸的絕大多數病例均為境外輸入。由於我們所有的業務均在中國大陸進行，基於我們目前可獲得的有關奧密克戎病毒變體的有限信息，我們目前預期物業交付不會出現任何重大延誤，或收取物業管理費時不會出現任何重大延誤或困難，或對我們的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的需求不會出現任何重大減少。

鑒於上文所述，董事確認，COVID-19爆發（包括最近出現的奧密克戎病毒變體）並未對我們的持續業務經營及可持續性造成重大不利影響，此乃基於以下原因：(i)物業管理行業為涉及基本社區服務的行業，我們的僱員及分包商的工人於疫情爆發期間在履行工作職責時並無受到嚴重干擾；(ii)我們能夠履行所有現有物業管理服務合約及其他業務合約項下的義務；(iii)金茂集團開發的儲備物業的交付日期並未或預期不會大幅延後；及(iv)本集團有充足現金及現金等價物維持運營。

社會健康、安全及環境事宜

我們受有關勞動、安全及環保事宜的中國法律法規的規限。此外，我們已建立職業安全和衛生制度，實施ISO45001:2018職業健康安全管理体系及定期向僱員提供工作場所安全培訓，以提高彼等的工作安全問題意識。我們亦對工作場所的廢水、廢氣或噪音進行測試，確保符合適用環保及僱員工作安全規定。

董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已就遵守有關工作場所安全的中國法律實施必要內部政策及程序，並無發生任何對我們的運營造成重大不利影響的事件。

我們認為環保至關重要，且已於業務營運中實施措施以確保遵守所有適用的規定。鑒於我們業務的性質，我們認為我們不會面臨重大環保責任風險或合規成本。

我們的董事認為，建立和實施良好的環境、社會及管治（「ESG」）原則及慣例將為我們的利益相關者提供長期回報。為確保我們的ESG措施取得成效，我們的董事將負責監督ESG策略的制定及報告，並確定與ESG相關的風險。我們定期為僱員提供關

於工作場所安全的培訓課程。我們致力於促進運營的健康、安全及環境方面的發展：

- (i) 促進減排、減少固體廢物及減少使用水、紙張、能源及其他用品的消耗；
- (ii) 為所有員工定期組織環保培訓計劃；
- (iii) 採購決策流程中，優先考慮環保供應商；
- (iv) 定期保養急救箱以及消防設備及設施；
- (v) 提供舒適的辦公室設備及空氣過濾器，並定期消毒辦公場所、飲水機和空調，締造良好的工作及生活環境；
- (vi) 遵守公司的機會平等政策，並擇優招聘、評估及晉升僱員；
- (vii) 為僱員提供帶薪假期、保險及津貼，並組織聚會及其他活動，提倡平衡工作與生活，營造融洽的工作環境；及
- (viii) 為新僱員提供充足的培訓，監督新僱員，並為僱員的職業發展提供培訓計劃。

自成立以來，我們一直致力服務我們運營所在的社區，並已採取以下措施履行我們的社會責任。

- **對抗COVID-19疫情。**自COVID-19疫情爆發以來，我們一直在疫情防控制前線抗疫，我們的僱員在我們的中國在管物業項目夜以繼日地工作，保障業主、住戶及訪客的健康與安全。我們仔細核實每位進入我們在管物業的人員身份，並監察其健康狀況，為接受隔離的住戶提供全面的社區生活服務，如運送食物、水及藥物。於2020年，我們採購口罩、酒精洗手液、消毒劑及紅外線溫度計等防疫用品產生的額外成本約為人民幣5百萬元。
- **僱員福利。**我們誠摯感謝我們僱員的服務，並關心彼等福祉。為此，我們為僱員提供福利，如住房津貼、膳食津貼、旅遊套票、集體運動、文化及社會活動以及假期及生日禮物。

董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的業務經營沒有面臨重大的健康、工作安全、社會或環境風險。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無因不遵守或違反中國的健康、工作安全、社會或環境法律法規而受到任何重大罰款或行政處罰。

誠如我們的中國法律顧問所告知，基於彼等的盡職調查，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無因不遵守或違反中國的健康、工作安全、社會或環境法律法規而受到任何重大罰款或行政處罰以致對我們的財務及業務營運以及上市造成重大不利影響。

物業

截至最後實際可行日期，我們已於中國租賃總建築面積約為25,334.0平方米的199項物業，主要用作宿舍及辦公場所。截至最後實際可行日期，我們並未按照中國法律的規定就我們上述199項租賃物業中的195項租賃物業向地方住房管理部門登記租賃協議。我們的中國法律顧問已告知我們，儘管根據中國法律法規未登記有關租賃協議不會影響該等協議的有效性，但我們可能被主管部門責令糾正此未備案行為，倘若我們於限期內未整改，則我們可能因該未備案行為而就每項未備案的租賃遭致人民幣1,000元至人民幣10,000元的行政處罰。截至最後實際可行日期，我們尚未收到任何監管部門因我們未為上文所述租賃協議辦理備案而可能作出行政處罰的通知。我們的中國法律顧問告知我們，未辦理租賃協議備案將不會影響租賃協議的有效性。董事認為，有關未辦理備案將不會對我們的業務營運造成重大影響。有關進一步詳情，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的租賃物業權益可能有瑕疵，出租有關物業的權利或會因此遭受質疑，進而可能嚴重中斷我們的業務」。

就我們199項租賃物業中的共計62項租賃物業而言，出租人不能提供有關業權證書或產權證明。誠如我們的中國法律顧問所告知，倘第三方能夠證明彼等擁有該等物業的有效業權或有效租賃權益且拒絕承認我們有關該等物業的租賃，則我們可能無法執行該等物業的租賃協議。倘我們因前文所述須搬離任何該等租賃物業，鑒於我們的營運性質，我們認為任何搬遷不會對我們的業務產生重大干擾。此外，無業權證書及產權證明的租賃物業（主要用作員工宿舍和辦公場所）的替代場所較容易獲得。雖然我們可能會產生額外的搬遷成本，但董事認為這不會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生任何重大影響。

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6(1)條，本招股章程獲豁免遵守公司（清盤及雜項條文）條例第38(1)條關於公司（清盤及雜項條文）條例附表三第34(2)段要求就本集團於土地或樓宇的所有權益編製估值報告的規定，原因為截至2021年9月30日概無任何物業權益的賬面價值佔我們總資產的15%或以上。根據上市規則第5章，本招股章程無需納入我們物業的估值。

內部控制及風險管理

我們已實施各項風險管理政策及措施以識別、評估及管理我們業務產生的風險。有關我們管理層已識別的風險類別、內外部報告機制、補救措施及意外事件管理的詳情已編入我們的政策。有關我們管理層所識別的主要風險的詳情，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險」。此外，我們面臨各種財務風險，包括我們日常業務過程中產生的信貸及流動性風險。有關該等財務風險的討論，請參閱「財務資料－有關財務風險的定量及定性披露」。

上市前，我們已採納金茂集團（我們的控股股東及聯交所上市公司）就各項合規事宜制定的內部政策及程序，包括聯交所對企業管治以及環境、社會及管治事宜的要求。我們作為金茂集團的附屬公司已培育形成合規文化，並將作為獨立上市公司採納於上市後生效的相似政策及程序。在上市籌備過程中，我們亦聘請了一名內部控制顧問以就本公司及主要營運附屬公司的內部控制開展若干商定程序。截至最後實際可行日期，概無任何與本集團內部控制有關的重大問題在審查後被發現。

為監控上市後我們的風險管理政策及企業管治措施的持續實施情況，我們已採納或將採納（其中包括）以下風險管理及內部控制措施：

- 我們的風險控制部門負責監督我們內部控制及風險管理政策的合規情況，且將及時開展例行檢查並就任何不合規情況進行匯報以確保我們遵守有關法律法規；
- 成立審計委員會，負責監督我們的財務記錄、內部控制程序及風險管理系統。審計委員會由三名成員組成：陳杰平、黃誠思及喬曉潔。有關該等委員會成員的資質與經驗以及審計委員會職責的詳情，請參閱「董事及高級管理層－董事」及「董事及高級管理層－董事委員會」；
- 委任何詠紫女士為我們的公司秘書，以確保我們的運營遵守相關法律法規。有關履歷詳情，請參閱「董事及高級管理層－公司秘書」；
- 委任第一上海融資有限公司為我們於上市後的合規顧問，以就上市規則的遵守情況向我們提供建議；

- 聘請外部法律顧問，以在必要時就上市規則的遵守情況向我們提供建議，並確保我們遵守相關監管規定和適用法律；及
- 執行已制訂的內部政策及程序，以監察進行中的持續關連交易並確保其不超過有關年度上限。

為遵守中國及香港適用的反貪腐及反賄賂法律及法規，我們制定並實施了反貪腐及反賄賂機制。主要的反貪腐及反賄賂措施包括以下各項：

- 授權由我們的管理層團隊組成的委員會負責日常執行我們的反貪腐及反欺詐措施，包括處理投訴、確保舉報人受到保護及進行內部調查；
- 定期向高級管理層及僱員提供反貪腐合規培訓，以加強彼等對適用法律及法規的認識及遵守該等法律及法規，並於員工手冊載入有關政策及明確禁止違規行為；
- 就任何已發現的貪腐或欺詐行為採取補救措施，對已發現的貪腐或欺詐行為作出評估，並建議及制訂預防措施，以避免日後違規；及
- 在投標過程中，就有關反賄賂及反貪腐的要求制定規則和政策，例如，由於投標人的欺詐行為或企圖賄賂而拒絕投標要約，並為要求於投標過程中保持誠實行為，與我們的業務夥伴簽訂誠實合作協議。

董事認為，有關管控及措施足以有效避免發生貪腐、賄賂或僱員的其他不當行為。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們概無涉及任何與金錢及非金錢賄賂行為有關的申索或指控的政府調查或訴訟。我們的董事認為，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們於各重大方面均符合中國適用反貪腐及反賄賂法律法規。

法律訴訟及合規

誠如我們的中國法律顧問所告知，截至最後實際可行日期，我們已從相關政府部門取得所有於往績記錄期間開展業務所需的重要許可證、執照、註冊及備案（全部當前均屬有效），且我們已於所有重大方面遵守適用的中國法律法規。我們須不時重續該等許可證、執照、註冊及備案。我們目前預計並無重要許可證、執照、註冊及備案於不久的將來將到期或須重續。董事確認，彼等預計重續經營業務所需相關許可證、執照、註冊及備案並無重大障礙。

誠如我們的中國法律顧問所告知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未就我們業務遭受涉及違反任何中國法律法規的重大罰款或法律或行政措施。董事亦確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無發生任何對我們的業務構成或合理預計會構成重大不利財務或經營影響的違規事件。

我們可能於日常業務過程中不時牽涉法律訴訟或糾紛，如與我們客戶的合約糾紛。截至最後實際可行日期，我們及我們任何董事並無未決或可能面臨的會對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響的訴訟或仲裁程序或行政程序。

不合規事件

未能備案若干經紀許可證

根據《房地產經紀管理辦法》，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計30日內，向住房和城鄉建設部（房地產）主管部門備案。有關詳情，請參閱「監管－對物業管理服務的法律監督－房地產經紀業務」。

於往績記錄期間，金茂物管在重慶、上海及東莞的分支機構獲若干物業開發商委聘銷售停車位，而沒有根據當地相關法規向主管部門備案其經紀許可證。悅鄰杭州及其在廣州及重慶的分支機構從事銷售及出租位於三亞、北京、武漢、青島、杭州、蘇州、溫州、廣州及重慶的二手物業（包括停車位），而沒有根據當地相關法規向主管部門備案其經紀許可證。

如違反規定備案經紀許可證的法規，主管政府部門可能會責令違反實體改正違反行為、記入實體的信用檔案、及／或對違反此類規定的各個實體處以人民幣1,000元至人民幣30,000元的罰款。

自2021年4月以來，通過停止透過金茂物管在重慶、上海及東莞的分支機構和悅鄰杭州及其在廣州及重慶的分支機構開展經紀服務，我們已整改有關不合規事件。截至最後實際可行日期，我們並無收到任何有關未備案經紀許可證的整改通知或行政處罰。於往績記錄期間，透過金茂物管在重慶、上海及東莞的分支機構和悅鄰杭州及其在廣州和重慶的分支機構開展房地產經紀服務產生的收入佔我們的總收入不足1.0%。基於上述，我們的董事認為該等不合規事件將不會對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

未能就若干公共停車場管理服務辦理備案

根據《南京市停車場建設和管理辦法》，從事公共停車場經營的公司應當辦理工商和稅務登記，並在領取營業執照之日起計15日內向主管城市發展部門辦理備案。根據《長沙市停車場管理暫行辦法》，公共停車場建設單位或者經營管理者應當於竣工及驗收之日起計15日內，向公安交警部門進行備案。

於往績記錄期間，我們的長沙分支機構及南京寧高獲委聘提供公共停車場管理服務，而沒有根據當地相關法規向主管部門備案。

如違反規定備案公共停車場管理服務的法規，主管部門可能會責令我們長沙分支機構限期改正，並處以人民幣1,000元的罰款。南京寧高面臨該等不合規事件記入其信用檔案的風險。

我們計劃於2022年年底通過為我們的長沙分支機構及南京寧高辦理規定備案來整改有關不合規事件。截至最後實際可行日期，我們並無收到任何有關未備案的整改通知或行政處罰。於往績記錄期間，透過長沙分支機構及南京寧高開展公共停車場管理服務產生的收入佔我們的總收入不足2.0%。基於上述，我們的董事認為該等不合規事件將不會對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

向終端用戶收取電費時未達到政府定價標準

於2021年8月及9月，相關地方政府部門認定金茂物管違反《中華人民共和國價格法》，於2018年5月至2021年4月，金茂物管管理的若干項目未能根據政府定價標準向終端用戶收取電費。因此責令金茂物管糾正該不合規行為，並對金茂物管處以人民幣3.05百萬元的罰款。截至2021年9月底，金茂物管已對該不合規情況進行整改，包括（其中包括）退還及補償額外收取的電費，並在電費收取中嚴格執行政府定價機制，並已悉數支付罰款。

我們已制定內部程序，防範我們的定價活動出現不合規情況，包括(i)要求所有業務單位保留其定價活動的記錄，並確保定價及服務費符合適用法律法規；(ii)制定內部政策以規範我們提供服務的收費，並監督該等政策的實施情況；及(iii)向僱員提供有關遵守定價法律及法規的定期培訓。此外，我們計劃通過採用額外的政策和程序來加強我們對定價活動的內部控制，包括：(i)要求通過內部系統批准每項定價活動；(ii)不時檢討及改善內部政策，以確保其符合最新的法律、法規及行業標準；及(iii)要求向我們的高級管理團隊內部報告任何定價事件、處罰及補救措施。

近期監管發展

近期物業管理行業監管變動

中國政府近期頒佈了一系列監管通知，以規範房地產市場及物業管理行業，旨在促進物業管理行業的穩定健康發展。

《10號通知》及《55號通知》

該等監管通知包括住建部及其他主管部門發佈的《10號通知》及《55號通知》。該等通知旨在整改房地產市場現存的問題，規範現行法規以改善市場秩序，並監管覆蓋房地產開發、物業買賣、房屋租賃及物業管理服務等領域。

《10號通知》明確了物業管理服務的價格形成機制，並對融入基層社會治理體系提出了要求；完善業主委員會治理結構；提升物業管理服務質量；推廣並發展生活服務；規範維修資金的使用管理並加強了對物業管理服務的監督管理。根據中指研究院的資料，《10號通知》為住宅物業管理的發展提供了清晰路徑，並在物業管理收費市場化、促進線上線下服務融合、及鼓勵物業管理服務提供商發掘「物業服務+生活服務」模式等方面釋放了積極信號。中指研究院進一步告知我們，《10號通知》的實施有望在管理規模、服務質量、智慧物業管理開發、管理人員專業化、價格市場化、增值服務探索、管理規範化等方面對物業管理服務行業產生積極影響。

《55號通知》指出，將在三年內大力改善房地產市場秩序，包括房地產開發、住房銷售、房屋租賃和物業服務等領域。就物業管理服務公司而言，《通知》指出以下關鍵問題並要求對其執行標準化措施，包括：(i)未能按照合同條款提供服務；(ii)未披露物業項目服務費標準、公共區域運營收入及維修基金相關信息；(iii)收取服務合同以外的費用；(iv)擅自使用公共區域開展業務活動；及(v)物業服務合同依法解除或終止後，無正當理由拒絕退出物業服務項目。根據中指研究院的資料，《55號通知》代表了中國政府為監管物業管理服務市場作出的持續努力，而其中施加的規定對中國物業管理服務提供商而言並不陌生，相反，其為對現有法律法規的重申。再者，《55號通知》預期不會對提供優質服務、依法依規持續經營（並制定了相關內部控制政策以確保合規）的物業管理公司產生負面影響。

儘管主管機關尚未根據《10號通知》及《55號通知》頒佈任何新規定，我們進行了自查，並未發現任何重大違反《10號通知》及《55號通知》的事項。誠如我們的中國法律顧問所告知，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，(i)我們的中國附屬公司及分公司並無與履行物業管理服務合約有關的重大未決訴訟或法律程序及(ii)我們的中國附屬公司及分公司並無因不遵守或違反《10號通知》及／或《55號通知》相關規定而遭受任何重大罰款或行政處罰。

為確保持續遵守《10號通知》及《55號通知》的要求，我們已根據《10號通知》及《55號通知》制定、實施並完善了相關內部政策及制度，主要包括：(i)針對《10號通知》及《55號通知》提出的相關要求，對我們的員工提供在職培訓和講座，以協助我們在日

常運營中自下而上地遵守相關規定；(ii)指定法律人士密切監督並監管我們對《10號通知》及《55號通知》相關要求的執行情況，並及時報告不合規事項；(iii)指定法律風險管理中心以監控與我們業務相關的監管發展；及(vi)諮詢外部法律顧問以獲取專業建議。

基於上文所述及考慮到我們中國法律顧問的上述意見，董事認為，且聯席保薦人同意，基於上文所述及聯席保薦人的中國法律顧問的意見，我們並無在任何重大方面違反《10號通知》及《55號通知》。

就《10號通知》而言，據董事所深知、所知及所信，儘管我們在與物業管理委員會溝通時或會產生額外費用，但根據我們過往與成熟的業主委員會管理項目的經驗，我們將繼續與業主委員會及新成立的物業管理委員會就相關在管項目保持合作關係。因此，我們預計《10號通知》不會對我們的業務營運或財務業績產生重大不利影響。

就金茂集團而言，據董事經諮詢金茂集團後所深知，自《55號通知》頒佈以來及直至最後實際可行日期，金茂集團在物業開發及建設方面並無出現對金茂集團的整體經營或財務狀況造成重大不利影響的任何重大延誤。就本集團而言，董事認為，由於(i)我們預期仍能自現有在建建築面積繼續產生穩定收入及現金流量；(ii)我們一直在迅速擴大與獨立第三方物業開發商的合作以減少對金茂集團的依賴，從而降低金茂集團向我們延期交付物業的潛在風險；及(iii)我們一直在擴大服務組合（例如擴大我們的城市運營服務），而我們該部分服務的大部分客戶為非物業開發商，因此《55號通知》不大可能對本集團的業務營運及財務表現造成重大不利影響。

建議訂立「三道紅線」

於2020年8月，住建部與中國人民銀行在機構聯合召開的座談會上提出限制性規則限制房地產公司的付息債務及融資活動增長。該規則規定了適用於房地產開發商的債務資產比率、淨資產負債比率和現金與短期債務比率三道紅線標準。詳情請參閱「行業概覽－行業增長推動力－建議訂立「三道紅線」標準」。

根據中指研究院的資料，建議訂立「三道紅線」主要是為了抑制部分重債物業開發商過度積極擴張，提高物業開發商融資的市場化、規範化和透明度。預期擬出台的「三道紅線」標準法規將加快房地產公司去槓桿的進程及推進中國房地產行業的健康發展。房地產行業的短期投資和短期融資預計將減少。長期看來，土地拍賣市場將趨於穩定，長期融資成本有望下降。

三條紅線標準要求：(i)資產負債率(不含預收款項)不得超過70%；(ii)淨負債率不得超過100%；及(iii)現金短債比不得小於1.0倍。根據中國金茂截至2021年6月30日止六個月的中期業績，截至2021年6月30日，中國金茂的資產負債率(不含預收款項)、淨負債率和現金短債比分別為69%、52%和1.26倍，各項均已滿足「三道紅線」規定的相關標準。綜上所述，及經向中國金茂作出適當查詢後，我們認為，「三道紅線」法規概無對中國金茂的日常業務及計劃運營造成重大不利影響。

根據中指院研究院的資料，部分物業開發商無法再通過使用財務槓桿實現快速、大規模擴張，這可能會減緩房地產市場的增長，並對物業管理行業產生不利影響。預計擬出台的法規對大型物業開發商和國有企業等具有資本充足優勢的房地產企業的負面影響較小，因此可能對隸屬於該等房地產企業的物業管理服務提供商的業務及財務表現產生較少的負面影響，因其許多項目均來自關聯方。物業管理行業將因其輕資產模式而變得具有吸引力，物業管理公司須提高從獨立第三方獲得項目的能力，以使其收入來源多樣化，提供更全面的服務並實現規模經濟。

基於上文所述，董事認為，且聯席保薦人同意，擬出台的「三道紅線」法規不太可能對我們的業務及財務表現產生重大不利影響。

房地產稅改革

2021年10月23日，全國人大常委會通過決議授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作。根據房地產稅改革政策，擬對住宅或非住宅物業等各類物業的土地使用權人和業主徵收房地產稅，但農村宅基地和建築除外。此外，房地產稅改革政策

授權國務院制定房地產稅試點方案的具體辦法，確定試點城市名單，向全國人大常委會備案並授權試點城市或地區的地方政府制定具體實施條例。然而，截至最後實際可行日期，房地產稅改革政策尚未明確擬徵收房地產稅的試點城市或地區、稅基或稅率等細節，且有關試點項目的明確措施及實施條例尚未頒佈。房地產稅改革政策是中國政府長期努力遏制房地產市場過熱和投機炒房的又一舉措，以促進房地產市場的健康穩定。

根據中指研究院的資料，徵收房地產稅預期會對指定試點地區的物業市場產生影響，影響程度取決於該地區對物業開發的依賴程度，以及房地產市場的當前市況和發展情況。總體而言，對各類物業徵收房地產稅有望降低對新物業開發的依賴，緩解試點地區房價急劇上漲。在土地供應方面，根據中指研究院的資料，徵收房地產稅將在一定程度上產生替代土地使用權出讓金以及拓寬稅收來源的作用，通過減少對土地使用權出讓作為主要收入來源的依賴，從而有利於地方政府財政，並促進土地合理供求。持有物業成本增加預期將重塑購房者的偏好，從而促使物業開發商根據實際市場需求調整物業供應。對各類物業徵收房地產稅有望增加二手房的供應，促進房地產市場的流動性，有鑒於此，部分大城市的供需失衡將得到緩解，房價將趨於穩定。

根據中指研究院的資料，房地產稅改革政策可能會影響物業管理市場新建項目的可得性；但房地產稅改革政策長遠而言預計不會對在管項目造成重大不利影響或改變物業的供需格局，並被認為有利於發展健康穩定的房地產市場，從而促進一個健康、有序、優質的物業管理市場。

截至本招股章程日期，根據對公開可得資料的審查，我們的中國法律顧問並不知悉中國政府就房地產稅改革政策的細節（例如指定試點地區、擬徵收房地產稅的稅基或稅率以及任何其他實施細節）作出的任何官方公告。根據公開媒體的資料，推測可能會在房地產市場相對活躍的若干一二線城市開展房地產稅改革。根據公開資料，在我們目前項目所在的城市中，我們預計上海、深圳、廣州、南京、杭州、寧波、武漢、成都、廈門及重慶可能成為或會進行房地產稅改革的地區。於2021年9月30日，我們在該等城市擁有85個簽約項目，佔我們簽約總建築面積的35.1%。截至2021年9月30

日，我們在該等城市擁有54個在管項目，佔截至2021年9月30日我們在管總建築面積的38.5%。截至2021年9月30日止九個月，我們向該等項目提供的物業管理服務產生的收入佔同期物業管理服務產生的總收入的35.8%。

就我們在該等城市的在管物業而言，由於房地產稅改革將主要對物業銷售及物業交易產生短期影響，且不論房地產稅改革如何，業主及租戶均有義務支付物業管理費。根據中指研究院的資料，我們預期房地產稅改革不會對我們在管的項目產生重大不利影響。

截至2021年9月30日，我們在該等城市的已簽約但未交付建築面積約佔我們已簽約總建築面積的15.5%。就尚未交付管理的已簽約項目而言，房地產稅改革可能對該等物業的銷售進度產生短期影響，從而在短期內影響其出租率。然而，根據中指研究院的資料，從長遠來看，房地產市場主要受人口、土地供求和金融政策等因素的影響，而非房地產稅改革。因此，從長遠來看，房地產稅改革預期不會對我們的在管建築面積及物業管理費收入產生重大不利影響。

此外，根據我們的業務策略，我們致力於獲取更多由獨立第三方開發的現有物業的授權，並通過擴大我們的城市運營服務及深化與戰略合作夥伴的合作來把握非住宅物業的未來市場機會，從而減輕房地產稅改革的潛在不利影響。

基於上述，董事認為，且聯席保薦人同意，預期房地產稅改革不會對我們的業務營運或財務表現造成即時重大不利影響。但是，我們將繼續關注房地產稅改革的最新監管情況，並隨著房地產稅改革政策的實施細節公佈進一步評估房地產稅改革的影響。

房地產貸款及個人住房貸款監管的近期變動

近期，中國政府繼續實施嚴格的房地產行業政策，包括「兩集中」供地政策，並加強金融監管，包括中國人民銀行和中國銀保監會於2020年12月28日頒佈的聯合通知，以建立銀行業金融機構房地產貸款集中度管理制度。聯合通知要求，房地產貸款比例及個人住房貸款比例不得超過中國人民銀行和中國銀保監會釐定的房地產貸款比

例上限或個人住房貸款比例上限，且開發銀行和政策性銀行比照執行。房地產貸款集中度超過管理要求的銀行業金融機構，應當制定調整計劃，在業務調整過渡期內逐步達到管理要求。聯合通知並未提高個人住房貸款的利率，但限制了各類商業銀行個人住房貸款的比例。限制各類商業銀行個人住房貸款比例連同調整個人住房貸款利率乃是中國政府為遏制房地產市場過熱、促進房地產市場平穩健康發展而採取的調控措施。根據中指研究院的資料，聯合通知主要影響住宅物業，且短期來看，根據聯合通知，部分銀行和金融機構可能不願為個人住房抵押貸款提供融資，進而影響個人購房者的購買能力、住宅物業銷售和房地產行業的增長。然而，根據中指研究院的資料，從長遠來看，聯合通知對房地產行業的整體影響預期為中性，因此，不大可能對物業管理行業產生重大不利影響。

我們的物業管理組合不僅包括住宅物業，亦包括非住宅物業。我們亦為非業主及業主提供廣泛的增值服務。因此，根據我們目前可得的資料及經審慎查詢後我們所知，截至最後實際可行日期，金茂集團開發物業的竣工及交付進度時間表並未、且預計金茂集團的物業開發計劃長期而言不會因向新房及二手房買家提供個人住房貸款的相關規定而受到重大不利影響。基於上述，董事認為，金茂集團將授予本集團的物業管理項目以及我們的經營及財務表現不大可能僅因聯合通知引入的法規而受到重大不利影響。截至最後實際可行日期，聯席保薦人並未注意到任何會導致其不同意董事上述意見的事項。

在供應方面，根據中指研究院的資料，上述近期監管發展旨在穩定土地拍賣及房地產市場，抑制房地產開發商過度擴張，提高房地產融資體系的抗風險能力，優化銀行業信貸結構，以及促進房地產業健康發展。短期來看，部分城市的土地拍賣預計將推遲，可能導致土地交易量減少。此外，房地產開發商可能面臨再融資及借貸成本增加方面的困難，預期在土地收購方面將更加謹慎。因此，中國房地產市場的增長預期將放緩，而物業管理行業可能因新物業的建設及交付延遲以及短期內房地產交易量減少而受到不利影響。

與小型私營房地產公司相比，上述近期監管發展對財務穩健及具有充足資本優勢的大型國有企業的負面影響可能較小。根據中指研究院的資料，截至2021年6月30日，22個實行「兩集中」政策的城市已完成2021年第一輪土地拍賣，按收購價值及建築面積計，在前十名買家中，國有企業佔四個。因此，隸屬於該等財務穩健的大型國有企業的物業管理服務提供商的業務營運及財務表現因上述近期監管發展而受到負面影響的可能性較小。

作為大型國有企業，金茂集團於2021年繼續實現增長並保持穩健的財務比率。僅於2021年12月，受房地產市場監管收緊及宏觀經濟環境影響，金茂集團錄得合約銷售金額人民幣21,985百萬元，同比下降28.6%。然而，截至2021年12月31日止十二個月，金茂集團錄得累計合約銷售額人民幣235,603百萬元，同比增長2%。截至2021年12月31日，金茂集團錄得已認購（惟未簽約）物業銷售額人民幣6,501.15百萬元。此外，截至2021年6月30日，中國金茂的相關財務比率均未超過任何一項「三道紅線」標準，且中國金茂自2021年起積極開拓多個融資渠道，包括發行國內中期票據、離岸優先票據及次級永續債券。

基於上文所述，董事認為，且聯席保薦人同意，考慮到中指研究院的意見，金茂集團的土地收購、流動性及現金流出管理因上述近期監管發展（包括《聯合通知》）受到重大不利影響的可能性較低，因此本集團的業務及財務表現受到重大不利影響的可能性較小。

網絡及數據安全監管的近期變動

網信辦於2021年11月14日頒佈了《條例草案》。根據《條例草案》第2條，其適用於有關使用網絡在中國境內進行數據處理活動的活動。誠如我們的中國法律顧問所告知，我們認為，一旦《條例草案》以現行形式生效，其將適用於我們的若干中國境內實體，並須遵守相關規定。

於2022年1月4日，網信辦及其他十二個中國監管機構共同修訂並頒佈《辦法》，於2022年2月15日生效。於2020年6月1日生效的《網絡安全審查辦法》同時廢止。根據《辦法》，若關鍵信息基礎設施運營者預計其網絡產品和服務的採購在投入使用後會影響或可能會影響國家安全，則應向網絡安全審查辦公室申請網絡安全審查。《辦法》亦規定，掌握超過1百萬用戶個人信息的網絡平台運營者赴國外上市，必須向網絡安全審查辦公室申報網絡安全審查。根據《關鍵信息基礎設施安全保護條例》，保護工作部門負責於其行業及部門內組織識別關鍵信息基礎設施，並將識別結果告知運營者。截至本招股章程日期，我們尚未自相關監管機構收到任何有關認定我們為關鍵信息基礎設施運營者的通知。因此，截至本招股章程日期，關鍵信息基礎設施運營者主動申請網絡安全審查的義務不應適用於我們。誠如我們的中國法律顧問所告知，鑑於截至最後實際可行日期，我們處理個人信息的用戶數量遠低於「一百萬用戶」的門檻，且網信辦頒佈的《條例草案》第13條已作出區分，其中澄清「赴境外上市」並不包括「赴香港上市」，《辦法》規定的擬赴境外上市的網絡平台運營商主動申請網絡安全審查的義務不適用於擬赴香港上市。誠如我們的中國法律顧問所告知，除上述自願備案外，倘監管機構認為該網絡產品及服務以及數據處理活動影響或可能影響國家安全，則可能會實行網絡安全審查。由於《辦法》第10條所載風險因素對釐定「影響或可能影響國家安全」的風險的詮釋及適用標準仍存在不確定性，我們不排除該等風險因素可能適用於我們（作為網絡平台運營商）的可能性，而我們可能需接受網絡安全審查。

有關詳情，請參閱「一 標準化及智慧化管理 — 在線服務平台」。

概覽

緊隨紅股發行、分派及全球發售完成後（未計入分派調整及因行使發售規模調整權和超額配股權而可能發行的任何股份），中國金茂將直接控制本公司已發行股本的約67.5%。因此，在上市後，根據上市規則，中國金茂構成我們的控股股東。

金茂集團是中國大型優質房地產項目開發商和運營商。誠如中國金茂截至2020年12月31日止年度的年報所披露，金茂集團擁有可銷售／可租賃建築面積約82.7百萬平方米（截至年報刊發日期，金茂集團尚未交付）。根據中指研究院的資料，截至2020年12月31日止年度，其合約銷售金額約為人民幣231,100百萬元，於中國物業服務百強企業中排名第14位。根據國家統計局公佈的截至2020年12月31日止年度中國商品房合約銷售數據，金茂集團按合約銷售額計的市場份額約為1.33%。截至2020年12月31日止年度，金茂集團錄得收入約人民幣60,053.9百萬元及其擁有人應佔溢利約為人民幣3,881.0百萬元。截至2021年6月30日止六個月，其錄得收入約人民幣28,455.6百萬元及其擁有人應佔溢利約為人民幣4,301.0百萬元。

中國金茂由中化集團間接擁有約35.3%，而中化集團為國資委監管下的大型企業集團。中化集團名列財富500強公司之一，2020年排名第109位。截至2020年12月31日止年度，中化集團錄得淨溢利約為人民幣151億元。中化集團的業務涵蓋能源、化工、農業、房地產及金融等多個領域。金茂集團是中化集團旗下的房地產開發業務平台企業。據董事所深知、盡悉及確信，中化集團與本集團的業務之間並無重大競爭。

業務劃分

概覽

金茂集團主要在中國從事城市運營及物業開發、商業租賃及零售業務，以及酒店運營。

下表載列本集團及金茂集團於最後實際可行日期的主要業務運營：

	本集團	金茂集團
業務重心	本集團提供廣泛的物業管理及相關的增值服務，形成了在物業管理的價值鏈上為客戶提供的綜合服務。業務的主要範圍包括： (i) 社區層面的物業管理服務，如秩序、保潔、綠化、園藝及公共區域設施運營的維保服務，以及市政層面的多形式城市運營服務	金茂集團主要從事城市運營及物業開發、商業租賃及零售業務，以及酒店運營： (i) 城市運營：涉及與地方政府合作的都市升級及土地再開發 (ii) 物業開發：涉及住宅及商業物業的開發 (iii) 商業租賃及零售業務：涉及金茂集團擁有的商業物業及辦公樓的租賃業務

與中國金茂的關係

	本集團	金茂集團
	(ii) 非業主增值服務，包括為物業開發商提供案場服務，協助其在售樓處及樣板間開展銷售及營銷活動，提供諮詢及其他增值服務，如主要向物業開發商提供的交付前服務及諮詢服務 (iii) 社區增值服務，包括室內裝修平台服務，家政、新零售及餐飲等社區生活服務，電梯廣告服務、停車位管理服務以及房地產經紀服務等社區空間運營服務	(iv) 酒店運營
客戶	主要是業主及住戶、物業開發商及廣告公司	物業買家、承租人及酒店客人
主要收入來源	來自物業管理服務及增值服務的費用	物業銷售的收益、來自租戶的租金及酒店預訂費
供應商	主要供應商包括提供保潔、綠化、維護、秩序及家政服務的分包商以及產品、設備及材料供應商	主要供應商包括物業開發業務的工程及建築公司

本集團與金茂集團的業務劃分

分拆完成後，本集團及金茂集團的業務將被明確劃分。金茂集團主要就金茂集團開發或投資物業擔當業主、投資者及／或運營商的角色，目的是使金茂集團在這些自主開發物業中的投資利益及品牌價值最大化；而本集團主要是輕資產的服務提供商，在其所管理的物業中不持有任何所有權權益，物業管理服務旨在保證所管理物業的安全、整潔及運作良好，其他增值服務旨在促進物業開發商的銷售及營銷活動以及解決現有住戶的生活需求。

雖然本集團及金茂集團在住宅及商業物業的相同細分市場上經營，並且均在全國範圍內經營，但兩者的經營性質乃屬互補，而非相互競爭。雖然存在下文所述的有限重疊或類似業務，我們認為不會對本集團與金茂集團之間的業務劃分產生重大影響。

(a) 與珠海項目有關的物業管理服務

分拆完成後，金茂集團將不再從事物業管理業務，但珠海每一間花園項目（「**珠海項目**」，建築面積約為137,225平方米的住宅開發項目）除外。珠海項目的所有單位均已交付予購房者。2018年12月第一屆業主委員會解散後，珠海項目未成立新一屆業主委員會。珠海項目目前由中國金茂的全資附屬公司中化酒店珠海分公司（「**珠海分公司**」）負責管理。倘業主委員會成立，且其選擇與第三方物業管理公司簽訂新的物業管理合約（此乃該業主委員會的獨立特權），與珠海項目有關的現有物業管理合約將到期。

由於以下原因（主要是超出本集團及金茂集團的控制範圍），有關珠海項目的物業管理服務（「**珠海物業管理業務**」）並無作為重組的一部分納入本集團：

- (i) 珠海分公司的股權轉讓不可行 — 珠海物業管理業務不能通過珠海分公司的集團內部股權轉讓方式轉讓予本集團。珠海分公司是一家不具備獨立法人資格的分公司，因此根據適用的中國法律法規不可轉讓。

- (ii) 中化酒店的股權轉讓不可行 — 珠海分公司是中化酒店的分公司。中化酒店的主要資產是位於北京的寫字樓中化大廈。中化酒店主要從事中化大廈的經營及租賃，但不涉及任何物業管理業務（珠海分公司提供的珠海物業管理業務除外）。中化酒店向本集團進行股權轉讓並不符合本集團輕資產的業務性質，亦不符合本集團作為物業管理服務提供商不持有所管理物業任何所有權權益的業務重心。
- (iii) 分包業務不可行 — 根據中國《民法典》，物業管理服務提供商不得將物業管理服務整體分包予任何第三方。由於該法律限制，金茂集團將珠海物業管理業務全部轉包或轉讓予本集團或任何第三方存在實際困難。
- (iv) 對於更換物業管理服務提供商並無控制權 — 根據中國《民法典》，對於住宅物業，更換物業管理服務提供商應當由業主大會決定。業主大會的法定人數應當由持有該物業專有部份總建築面積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。業主大會經參加投票的業主所擁有的專有部分總建築面積的一半以上且佔參加投票的業主總數一半以上的業主投贊成票，可更換物業管理服務提供商。業主大會舉行任何投票及投票結果均獨立於金茂集團及本集團。金茂集團及本集團均無權召集業主大會，或促使業主大會在任何特定時間內召開，金茂集團或本集團對業主大會的投票結果亦無任何控制權。

根據《珠海市物業管理招標投標管理辦法》，並基於我們與當地房地產管理部門（該部門為就該等事項提供意見的主管部門）的匿名諮詢，業主大會決定更換物業管理服務提供商後，應通過公開招標程序選擇新的物業管理服務提供商。倘已經組織了兩輪公開招標，且每輪投標

者少於三個，則可以採取協議選聘的方式，在這種情況下，必須召開業主大會，批准協議選聘的方式。金茂集團或本集團對物業管理服務提供商的變更過程沒有任何影響力，亦不能保證金茂集團或本集團將被業主選定為珠海項目的新物業管理服務提供商。

即使本集團任何成員成功獲選為珠海項目的新物業管理服務提供商，根據《珠海經濟特區物業管理條例》，業主委員會必須簽署新的物業管理合約。由於目前沒有成立業主委員會，故必須召開業主大會以批准成立業主委員會或代表業主委員會的物業管理委員會，如上所述，這並非金茂集團或本集團所能控制。

因此，預計金茂集團將繼續按照現行物業管理合約的條款管理珠海項目。本公司認為，金茂集團保留珠海物業管理業務實質上是一個遺留問題，預計不會對本集團與金茂集團的業務劃分產生重大負面影響，原因如下：

- (i) 不重要 — 倘珠海物業管理業務已由本集團承接，截至2018年、2019年及2020年12月31日，珠海項目的建築面積分別僅佔本集團管理的總建築面積約1.3%、1.1%及0.8%，而截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年，由此產生的收入分別約為人民幣5.11百萬元、人民幣5.34百萬元及人民幣5.88百萬元，僅佔本集團有關期間總收入約0.9%、0.7%及0.6%。因此，珠海物業管理業務與本集團的整體業務相比乃微不足道。
- (ii) 並非金茂集團的主要業務 — 截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年，珠海物業管理業務僅佔金茂集團有關期間總收入約0.01%。分拆後，金茂集團將繼續專注於中國的城市運營及物業開發、商業租賃及零售運營業務，以及酒店運營。

- (iii) 並無參與任何其他項目 — 在往績記錄期間及直至最後實際可行日期，除珠海物業管理業務外，珠海分公司並無從事任何物業管理業務，而金茂集團已向本集團確認，其無意在分拆後將珠海分公司的物業管理業務擴展至任何其他物業。
- (iv) 中國金茂的承諾 — 為保護本集團未來在提供物業管理業務方面免受潛在競爭，中國金茂已訂立以本集團為受益人的不競爭契據。具體而言，中國金茂已向本集團承諾，倘珠海項目的業主大會決定更換物業管理服務提供商、成立業主委員會及啟動公開招標程序以遴選管理珠海項目的服務提供商，則中國金茂不得且應促使其緊密聯繫人不得參與公開招標程序，以及倘本集團選擇參與投標，中國金茂應並促使其緊密聯繫人為本集團提供其參與該程序過程中的必要協助。有關不競爭契據的詳情，請參閱本節的「— 不競爭契據」。

(b) 與新開發住宅物業有關的銷售代理服務

本集團於2020年11月開始向金茂集團提供銷售代理服務，並打算向其他物業開發商提供此類服務，故尋找新開發住宅物業的潛在買家，並協助物業開發商與該等買家簽訂買賣協議。本集團一直為業主及住戶提供房地產經紀服務，以進行物業的二次銷售，而向物業開發商提供銷售代理服務被視為本集團二次銷售經紀服務的自然延伸。

分拆後，金茂集團將繼續以直接供應商的身份銷售自行開發的物業。董事認為本集團及金茂集團的銷售工作不構成雙方之間的任何競爭，原因如下：

(i) 互惠互利的性質：

從金茂集團的角度看對銷售代理服務的需求：

- 就中國的物業開發商而言，快速有效地收回及循環利用資金的能力對於實現可持續增長至關重要。與中國其他物業開發商一樣，據本集團所知，金茂集團在往績記錄期間及直至最後實際可行日期一直聘用第三方代理銷售其新開發的住宅物業，以此有效擴大銷售渠道，使之能夠迅速收回投資，並可用於滿足其

他項目的發展及財務需求。在中國，物業開發商同時以直接賣方及銷售代理的身份銷售其物業很普遍。雖然物業開發商需要向該等銷售代理支付額外的代理費，但由於開發商能夠更快地將投資變現，因此從物業開發商的角度來看仍具商業吸引力。是否引入第三方代理協助項目銷售由金茂集團根據具體情況決定，其中包括初始銷售業績、有針對性的投資回收及下文具體列出的其他原因，而本集團並不從獨家安排中受益，故並非本集團的關注點。聘用本集團作為銷售代理可以進一步擴大金茂集團的銷售渠道，提高其銷售量及銷售額。

- 據本集團所知，金茂集團擁有一支完善的銷售團隊，負責物業開發項目建立品牌、定位及銷售以及營銷。其將在考慮特定項目的位置及銷售難度，以及項目開售後的銷售進度等各種因素後，決定是否聘用任何第三方代理進行銷售。金茂集團通常聘請第三方代理銷售其吸引力較小的物業，利用代理具有廣泛而不同的客戶群優勢，以最及時的方式獲得銷售收入。
- 據本集團所知，金茂集團為爭取盡可能多的潛在買家，以類似的條件對待來自銷售代理（包括本集團）的轉介，不向任何特定的代理提供優惠條件。由本集團委聘代理獲得額外的銷售渠道，因此金茂集團股東的利益不會受到損害，反而會得到提升。在這種情況下，即使金茂集團無法聘任本集團作為銷售代理，亦會聘任另一名第三方代理協助其銷售工作。

從本集團的角度看，提供銷售代理服務的動力：

- 本集團一直為業主及住戶提供二手房銷售的房地產經紀服務。通過設立一個部門及線下門店來就二手房銷售提供經紀服務，我們的代理服務可以輕鬆擴展到新開發的住宅物業，更好利用我們現有的用戶數據，而無需大量的資本投資或資源投入。
- 利用我們成熟的二手房銷售平台，以及我們與所管理項目的業主或住戶的關係及熟悉程度，本集團可對業主或住戶的購房需求有第一手的瞭解，因此在向包括金茂集團在內的物業開發商提供銷售代理服務方面具有優勢。
- 本集團提供銷售代理服務將增加我們的佣金收入，並促進我們增值服務業務的發展。本集團不依賴金茂集團的優惠條件，並有能力引進潛在買家及提供高質量服務，促進金茂集團與潛在買家之間的交易。從本集團的角度看，銷售代理服務的競爭更可能來自其他第三方銷售代理，而非金茂集團。
- 在承接任何具體項目之前，本集團會獨立評估新開發的住宅物業項目，包括由金茂集團及獨立物業開發商開發的項目，以及所提供的銷售代理合約條款。

(ii) 業務的明確劃分

- 業務模式不同 — 金茂集團將繼續以直接賣方的身份銷售自行開發的物業，而本集團除了向業主及住戶提供二手房銷售的房地產經紀服務外，還將作為代理人協助物業開發商與潛在買家簽訂買賣協議，以換取物業開發商支付的佣金。金茂集團已向本集團確認，其無意從事銷售代理服務業務。

- 業務範圍不同 — 本集團將為二手房銷售提供房地產經紀服務，並就新開發的住宅物業提供銷售代理服務，且不限於金茂集團開發的物業，亦包括獨立第三方開發的物業。相比之下，據本集團所知，金茂集團只作為直接供應商銷售其自行開發的物業，此乃物業開發商的固有職能，而不會代理銷售任何由其他物業開發商開發的物業。
- 目的不同 — 本集團努力賺取佣金費用，並為盡可能多的不同開發商提供服務，以使我們的佣金收入最大化，而金茂集團的目的是提高自行開發物業的銷售，並聘請合適的代理商，以使其銷售量最大化，並加快收回其銷售所得款項。
- 客戶來源不同 — 可能由本集團向金茂集團轉介的潛在買家主要是本集團管理的住宅項目的業主及住戶，由於我們提供物業管理服務而與他們保持密切聯繫。金茂集團直接銷售的目標客戶要廣泛得多（可能是更廣泛的公眾）。

雖然不排除向本集團購買金茂集團新開發物業的潛在買家並非本集團管理住宅項目的業主或租戶的可能性，但預計本集團銷售代理服務的絕大多數客戶仍將是本集團的現有客戶，他們最有可能是下載了本集團的移動應用或通過其他方式從本集團得知金茂集團新開發項目的信息。從金茂集團的角度來看，包括本集團在內的所有銷售代理的參與是幫助其獲得潛在客戶的方式，而不是與銷售代理競爭潛在客戶。自本集團於2020年11月開始向金茂集團提供銷售代理服務以來及直至最後實際可行日期，本集團向金茂集團轉介的所有潛在買家（無論最後是否成功交易）均為本集團所管理住宅項目的業主或租戶。作為一家物業

管理公司，本集團的客戶群在可預見的未來預期不會發生重大變化。鑒於銷售代理服務屬非核心業務且並不重要，如下文(iii)所述，我們認為銷售代理服務潛在客戶可能出現的重疊不會影響本集團與金茂集團的業務劃分。

- 銷售流程不同 — 據本集團所知，金茂集團主要通過內部銷售團隊銷售其物業開發項目，但根據項目情況及目標客戶群，亦可能聘請第三方代理協助銷售項目。金茂集團聘請的第三方代理包括(i)派駐銷售人員團隊現場推銷項目及協助潛在買家的銷售代理，及(ii)不派駐項目銷售場所的銷售代理（「場外代理」），但預期會介紹潛在買家到銷售場所。本集團提供的銷售代理服務不涉及在任何項目的銷售場所派駐人員。據本集團所知，金茂集團在任何項目開售時，沒有聘請任何場外銷售代理（例如本集團）。倘其認為可能需要額外的銷售渠道，通常會在項目開售後三至六個月，在對項目銷售情況有明確的評估後聘請場外銷售代理。聘用第三方銷售代理通常是為了協助銷售吸引力較低的物業。

與任何其他第三方場外代理相同，倘本集團發現或接待到對金茂集團新開發項目感興趣的潛在買家，本集團會介紹該潛在買家到項目的銷售場所，金茂集團的銷售團隊將接待該潛在買家，帶其參觀樣板間，並向其提供項目及可銷售單位的詳細信息。本集團將陪同潛在買家與金茂集團的銷售團隊會面，但不能決定項目任何特定單位的銷售價格或在任何特定時間公開銷售的單位範圍，而是由金茂集團全權決定。倘潛在買家決定購買單位，金茂集團的銷售團隊將就合約簽署及付款安排直接與潛在買家聯絡，而本集團將獲告知交易進展。無論客戶來源如何（直接獲得或通過銷售代理，無論是第三方還是本集團），金茂集團自己的銷售團隊都會參與並處理銷售過程，包括協助買家向與金茂集團有按揭安排的銀行申請按揭貸款，完成登記以獲得所有權證書並交付予物業買家。

與中國金茂的關係

以下概述本集團提供的銷售代理服務與金茂集團直接銷售之間的主要區別：

	本集團提供的銷售代理服務	金茂集團直接銷售物業
業務模式不同	- 為業主及住戶提供經紀服務，並為物業開發商提供銷售代理服務。 - 按實際購買價格的固定百分比計算收取佣金。	- 作為物業開發商的固有職能，直接銷售其自主開發的物業。 - 根據實際購買價格收取所得款項。
範圍不同	意在為不同的物業開發商提供銷售代理服務，而不與金茂集團獨家綁定。	無意從事銷售代理業務。
目的不同	目的是為了賺取佣金費用，並為盡可能多的不同開發商提供服務，使我們的佣金收入最大化。	目的是促進自行開發的物業的銷售，並聘請合適的代理商，以最大限度地提高銷售量及加快收回銷售所得款項。
客戶來源不同	以我們管理的住宅項目的業主及住戶為主要客戶來源。	一般公眾人士。

本集團提供的銷售代理服務 金茂集團直接銷售物業

銷售流程不同	• 在後期才參與，通常在項目開售後三到六個月。	• 參與銷售及營銷的全過程。
	• 對銷售價格或公開銷售單位的範圍沒有決定權，不參與處理按揭貸款安排或所有權登記程序。	• 處理銷售過程，不考慮客戶來源（直接獲得或通過銷售代理）。

(iii) 不重要

- 從本集團的角度來看——新開發住宅物業的銷售代理業務是一項輔助業務，不構成亦將不會構成本集團核心業務的一部分。截至2022年及2023年12月31日止兩個年度各年，本集團從金茂集團新開發住宅物業的銷售代理服務所賺取佣金的估計收入（即本招股章程「關連交易——須遵守報告、年度審查、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易——物業代理服務框架協議」一節所載的該等服務的年度上限）將佔本集團截至2020年12月31日止年度總收入少於3%。隨著本集團的業務增長，預計截至2022年及2023年12月31日止兩個年度，該等銷售代理服務的估計收入佔本集團總收入的百分比將大幅下降。

- 從金茂集團的角度來看 — 截至2020年12月31日止三個年度各年，金茂集團的銷售及營銷費用佔金茂集團在城市及物業開發分部的物業銷售收入不到5%。由於金茂集團的銷售及營銷費用不僅包括支付予場外代理的佣金，還包括支付予其他代理的佣金以及所有廣告及營銷費用，因此支付予場外代理的佣金佔金茂集團相關分部收入的百分比會低很多。聘用本集團作為銷售代理預計不會對金茂集團銷售及營銷費用的構成或該等費用佔金茂集團收入的百分比產生重大變化。從金茂集團的角度來看，倘本集團就其新開發住宅物業提供的銷售代理服務規模按截至2022年及2023年12月31日止兩個年度各年向本集團支付的估計佣金除以金茂集團截至2020年12月31日止年度的總收入（類似於關連交易情況下的規模測試）計算，百分比率將少於0.1%。

(c) 與未售停車位有關的銷售代理服務

本集團向金茂集團提供有關我們管理項目中未售停車位的銷售代理服務，為未售停車位尋找潛在買家，並協助金茂集團與該等買家訂立買賣協議。本集團亦打算向其他物業開發商提供有關未售停車位的銷售代理服務。

分拆後，金茂集團將繼續以直接供應商的身份銷售自行開發的停車位。董事認為，本集團與金茂集團的銷售工作不構成雙方之間的任何競爭，原因如下：

- (i) 互惠互利的性質 — 在物業開發商（包括金茂集團）向購房者實質交付物業後，往往仍有大量停車位未售出。本集團作為物業管理服務提供商，憑藉我們作為開發項目的物業管理人，以及我們與業主的關係及熟悉程度，有能力就未售停車位向物業開發商提供銷售代理服務。提供銷售代理服務可以通過一個額外的銷售渠道促進金茂集團所開發停

車位的銷售。另一方面，這將增加本集團的佣金收入，促進我們增值服務業務的發展。這種安排對本集團及金茂集團都有好處，並且是對金茂集團現有銷售渠道的有效補充。

- (ii) 銷售時間不同 — 金茂集團作為項目的開發商，最初負責銷售物業及停車位。在物業單位實質交付後，金茂集團將與銷售代理（如本集團）就每個項目剩餘未售停車位將予委聘的服務範圍進行協商，同時考慮到特定項目的位置及銷售難度。有關條款達成一致後，本集團將獲授權出售特定項目的指定未售停車位，而包括金茂集團在內的物業開發商將不再出售相同的停車位。金茂集團已向本集團確認，本集團及金茂集團將不會同時出售相同的停車位。
- (iii) 業務範圍不同 — 本集團將為未售停車位提供銷售代理服務，該服務不僅限於金茂集團開發的停車位，還包括獨立第三方開發的停車位。相比之下，據本集團所知，金茂集團只以直接供應商的身份銷售自行開發項目的停車位，而不會代理銷售其他物業開發商所開發項目的任何停車位。金茂集團已向本集團確認，其無意從事銷售代理服務的業務。

基於以上所述，我們相信(i)我們的業務與金茂集團的業務有明確的劃分；(ii)分拆完成後，本集團與金茂集團之間不會有直接或重大競爭；及(iii)已經或將會有足夠的安排，以確保金茂集團與本集團之間有明確的劃分及最少的競爭。

上市規則第8.10條

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，中國金茂及本公司董事概無在直接或間接與本公司業務競爭或可能競爭的任何其他業務中擁有根據上市規則第8.10條需予披露的任何權益。

獨立於中國金茂

我們相信，出於以下原因，我們有能力在上市後獨立於中國金茂及其緊密聯繫人（本集團除外）開展我們的業務：

行政獨立

於往績記錄期間，本集團的大部分（如非全部）基本行政職能一直由我們的團隊獨立於金茂集團處理，無需金茂集團提供支援。

本集團與金茂集團一直在明確的成本分攤基礎上共享若干信息技術系統及財務管理軟件。儘管為優化本集團行政成本結構而共享資源，但所有涉及任何管理決策或酌情權的基本職能將由本集團保留並獨立於金茂集團執行。

具體而言，本集團已經成立自身的財務部門，由財務人員團隊負責財務控制、會計及報告、集團信貸、風險管理及內部控制。金茂集團無法獲取本集團的財務數據，而本集團的財務人員可以獨立操作我們的財務系統。

管理獨立

董事會包括兩名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。有關董事的進一步詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。下表載列董事在本集團及金茂集團中角色的詳情。

董事姓名	上市後在本公司的職位	上市後在金茂集團的職位
謝煒先生	執行董事兼首席執行官	無 ⁽¹⁾
周立燁女士	執行董事兼首席財務官	無
江南先生	非執行董事兼董事會主席	中國金茂執行董事兼 首席財務官

董事姓名	上市後在本公司的職位	上市後在金茂集團的職位
賀亞敏女士	非執行董事	中國金茂人力資源總監
喬曉潔女士	非執行董事	中國金茂財務副總監
陳杰平博士	獨立非執行董事	無
韓踐博士	獨立非執行董事	無
黃誠思先生	獨立非執行董事	無

附註：

1. 於最後實際可行日期，謝煒先生為中國金茂的副總裁。彼將自上市日期起辭去在中國金茂的職務。

本集團在董事及管理方面並不依賴金茂集團，且本集團的日常運營及管理職能在上市後可以獨立於金茂集團進行管理，原因是：

- (i) 雖然本公司執行董事兼首席執行官謝煒先生亦是中國金茂的副總裁。彼將自上市日期起辭去在中國金茂的職務，並將在上市後專注於本集團的事務；
- (ii) 雖然中國金茂的執行董事兼首席財務官江南先生、中國金茂的人力資源總監賀亞敏女士及中國金茂的財務副總監喬曉潔女士均為本公司的非執行董事，但彼等現在及將來均不會參與本集團的日常管理，並將僅在董事會層面以非執行身份為本集團作出貢獻；
- (iii) 於最後實際可行日期，除謝煒先生（如上文(i)所披露）外，本集團具有行政職能的核心管理團隊並無在金茂集團擔任任何職位；
- (iv) 本集團的董事及管理層已並將具備足夠獨立性，並擁有專注於其業務的全職高級管理層及員工團隊；

- (v) 本公司擁有並將擁有足夠數量符合上市規則要求的獨立非執行董事，以保障本公司及股東整體利益；及
- (vi) 各董事均知悉彼作為董事的受信責任，要求（其中包括）彼為本公司的利益及最佳利益行事，不允許彼作為董事的責任與其個人利益之間有任何衝突。倘本集團與金茂集團之間存在任何實際或潛在的利益衝突，有衝突的董事將被要求就相關董事會決議放棄投票，其他董事將對該事項進行投票及作出決定。

儘管如此，為了解決未來可能出現的潛在利益衝突，本公司已經採納了若干企業管治措施。有關詳情，請參閱本節「一 企業管治」。

基於上述原因，董事認為本集團有能力在分拆完成後獨立於中國金茂及其緊密聯繫人管理業務。

財務獨立

除「財務資料－關聯方交易及結餘」一節所披露者外，於最後實際可行日期，(i) 本集團並無應收或應付中國金茂或其緊密聯繫人的非貿易性質款項及(ii) 本集團未就中國金茂或其緊密聯繫人的任何貸款提供任何擔保，反之亦然。

此外，本集團有能力為自身的業務提供資金。有關進一步詳情，請參閱「財務資料－流動資金及資本資源」一節。

因此，我們相信，我們能夠保持與中國金茂及其緊密聯繫人的財務獨立性。

經營獨立

我們從事的業務獨立於中國金茂及其緊密聯繫人，有獨立做出運營決策並執行該等決策的權利，我們並無對中國金茂產生過度的依賴。

服務提供商的選擇過程

(a) 物業管理服務提供商的獨立招標和投標／甄選過程

(i) 住宅物業交付前的管理

本集團為處於預售和交付前階段的金茂集團住宅項目提供物業管理及相關服務。過往，本集團主要通過適用中國法律法規所規定的標準公開招標程序自金茂集團獲得初始物業管理服務合約。

根據中國《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，同一開發項目中所有住宅樓宇和非住宅樓宇的初始物業管理服務合約均須通過競爭性招標程序，此為中國物業管理行業的市場慣例，除非(1)有關地方房地產管理部門認為有關住宅樓宇不重要，因而不需要進行招標程序；或(2)服務的競標者少於三名，因而有關地方房地產管理部門允許通過協議直接聘用物業管理公司，而不經過招標程序。

這種公開招標是一個完善、具競爭性而架構合理的過程。本集團能夠憑藉自身的服務和聲譽成功中標，於金茂集團所開發物業的選擇過程中不享有任何優惠待遇，且並非單純因為我們與金茂集團的集團內部關係而獲授物業管理合約。有關招標和投標過程的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－我們物業管理項目組合的增長」一節。

(ii) 住宅物業交付後的管理

金茂集團將住宅物業交付予購房者後，物業管理服務即由本集團直接向業主提供，業主有權更換物業管理服務提供商。

根據《中華人民共和國民法典》，對於住宅物業，聘用或解聘物業管理服務提供商，應當由業主大會決定。業主大會的法定人數應當由持有該物業專有部分總建築面積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。業主大會經參加投票的業主所擁有的專有部分總建築面積的一半以上且佔參加投票的業主總數一半以上的業主投票贊成，可以聘用或者解聘物業管理服務提供商。

物業業主獨立於金茂集團及本集團，有權酌情決定聘用或解聘物業管理服務提供商。金茂集團及本集團對該等物業管理服務提供商的變更過程均無任何影響力，亦無法施加任何控制。得益於本集團的物業管理服務質量和品牌知名度，本集團於維持物業管理業務高項目續約率方面往績卓著。除了於2019年及截至2021年9月30日止九個月期間我們主動終止的兩個不符合我們盈利標準的項目外，於往績記錄期間，我們已續簽所有物業管理合約，足證本集團的物業管理能力，表明本集團能夠獨立於金茂集團運作。

(iii) 商業物業的物業管理服務提供商的選擇過程

對於商業物業的物業管理服務，雖然並無法規要求業主須就採購和續約進行招標及投標過程，但本集團仍需通過甄選程序以獲得此類服務的合約。對於金茂集團開發的商業物業，本集團將獲邀請提交物業管理服務建議書，且金茂集團將根據本集團的經驗、定位策略、定價標準和品牌形象等各種因素，對建議書進行審閱及評估，並決定是否將合約授予本集團。

(b) 社區增值服務提供商的選擇

社區增值服務作為物業管理服務的延伸，主要由本集團向其所管理物業的業主和住戶提供。

部份社區增值服務，包括社區空間運營服務，如電梯廣告服務和停車位管理服務，主要由本集團利用我們作為相關物業或社區現有物業管理服務提供商的身份來獲得。本集團獲聘為相關項目的物業管理服務提供商後，無論該等項目是否由金茂集團及其合營企業及聯營公司開發，本集團均將自然成為該等社區增值服務的服務提供商。如上文「物業管理服務提供商的獨立招標和投標／甄選過程」各段所述，由於業主有權酌情更換物業管理服務提供商，本集團必須提供高質量的服務，以建立和維持可持續的客戶關係，並確保繼續獲委聘為物業管理服務和此類社區增值服務的服務提供商。

對於其他社區增值服務，如室內裝修平台服務、家政服務等社區生活服務、新零售及餐飲服務、房地產經紀服務等，客戶根據自己的生活方式和日常需求、所提供服務的範圍和質量以及提供該等服務的收費標準來選擇服務提供商。雖然該等服務的客戶可能是金茂集團及其合營企業及聯營公司所開發物業的住戶和業主，但物業開發商的身份對該等客戶選擇社區增值服務提供商並無影響。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，金茂集團及本集團概無向其各自客戶捆綁任何產品或服務。

(c) 非業主增值服務服務提供商的選擇

非業主增值服務主要是向物業開發商提供。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團通過與物業開發商（包括金茂集團）公平磋商後按市場價格獲得該等服務的合約。尤其是，據本集團所知，金茂集團根據內部政策要求，於選擇新開發物業和停車位銷售代理服務的服務提供商時，需從獨立第三方獲得參考報價和建議，並於考慮其經驗、客戶基礎、業務規模和定價標準等各種因素後，決定是否委聘本集團或獨立服務提供商提供此類服務。金茂集團聘請本集團提供的所有增值服務，一直並將繼續符合市場標準。

互補關係

二十多年來，本集團與金茂集團已建立穩定而持續的業務關係並主要為金茂集團提供物業管理服務。經中指研究院確認，本集團與金茂集團之間此種業務關係在物業管理公司及其作為物業開發商的母公司或相關公司中常見。

於往績記錄期間，我們獲委聘管理金茂集團及其合營企業及聯營公司開發的大部分物業。基於我們可得的資料，截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，按總建築面積計，金茂集團及其合營企業及聯營公司開發的物業分別約有91.0%、93.0%、89.0%及89.0%由本集團管理。截至2021年6月30日，金茂集團及其合營企業及聯營公司開發的總建築面積約2.2百萬平方米的共計29個項目不由我們管理，包括(i)總建築面積約1.5百萬平方米的14個住宅項目及總建築面積約52,400平方米的四幢寫字樓。除住宅項目珠海項目因上文「與珠海項目有關的物業管理服務」各段所述原因目前由中化酒店珠海分公司管理外，所有不由我們管理的其他住宅項目及寫字樓均為金茂集團通過其合營企業及聯營公司開發的項目，而金茂集團於該等合營企業及聯營公司並無擁有控股權益或大多數股權，或無意參與日常營運；(ii)一座建築面積約21,900平方米位於雲南省麗江的購物中心，其不符合我們的盈利標準；及(iii)總建築面積約611,200平方米的十間酒店，全部由酒店經理（即金茂集團委任的全球知名酒店運營商，負責管理酒店的日常營運）管理。我們並無亦無意從事酒店經營及管理業務。並非由我們管理的金茂集團及其合營企業及聯營公司的該等項目佔截至2021年9月30日我們在管總建築面積約9.5%。

於往績記錄期間，我們亦為中化集團一家附屬公司（並非金茂集團及其合營企業及聯營公司的成員公司）開發的一個項目提供物業管理服務。該項目是位於上海的寫字樓，在管總建築面積約為32,180平方米，主要用作中化集團以及其合營企業及聯營公司的辦公場所。截至2021年9月30日，該項目建築面積佔我們在管總建築面積約0.1%。據我們所知，由於中化集團及其合營企業及聯營公司所開發的物業主要為自用，中化集團並無保留該等物業的建築面積數據，因此，我們無法獲得我們在管建築面積佔中化集團及其合營企業及聯營公司所開發物業總建築面積的百分比。

多年來，本集團在物業管理服務領域發展並加強了自身的專業知識和品牌。本集團與金茂集團之間的業務關係一直是互利互補的，董事認為，基於以下原因，這種關係於可預見的未來不太可能發生重大不利變化：

- (i) 金茂集團的主要業務是物業開發及商業租賃，在其業務發展和日常經營中不時需要物業管理服務和各種增值服務。對金茂集團而言，作為中國領先的開發商，確保客戶滿意度至關重要，金茂集團委聘與自身品牌、市場定位和服務質量一致的優質物業管理服務提供商對金茂集團而言有利。誠如中國金茂截至2020年12月31日止年度的年報所披露，金茂集團致力於鞏固其城市運營商定位，聚焦「雙輪兩翼」戰略升級。「雙輪」戰略包括物業開發及物業持有，而「兩翼」戰略包括科技及服務。金茂集團高度重視其產品及服務的質量以及「金茂」品牌的價值。金茂集團堅持客戶導向，圍繞「綠色健康和智慧科技」的願景，將客戶需求融入到產品設計中，並打造了以「金茂」品牌為特色的高端及精品系列產品。本集團的服務質量、品牌知名度、歷史經驗、專業技能和客戶滿意度在市場上廣受認可，使我們成為金茂集團一家具競爭力和吸引力的服務提供商。特別是，我們管理高端住宅及非住宅物業的經驗、管理綠色建築所需的知識以及提供高端、優質和個性化服務及智慧物業管理服務的能力將有助我們滿足金茂集團的業務需求，從而產生協同作用及促進我們共同發展；
- (ii) 投標及接受金茂集團的物業管理合約並向金茂集團提供增值服務對本集團有利。金茂集團在全國擁有巨大發展，能夠為本集團提供大量的持續業務機會，以繼續擴大我們的業務規模並獲得更廣泛的市場認可。其他已上市物業管理公司從其關聯開發商持續獲得大量新合約是普遍趨勢；

- (iii) 考慮到本集團與金茂集團之間的長期業務關係，以及本集團對金茂集團所開發物業的具體特點、要求和考慮因素的瞭解和熟悉程度，本集團在滿足金茂集團的需求方面處於有利位置。於往績記錄期間，我們為管理由金茂集團開發的物業提交的投標全部中標。我們認為此乃由於我們與金茂集團長期合作的往績記錄、我們參與由金茂集團開發的物業的早期階段物業開發過程及我們對其需求的熟悉程度所致，令我們可降低溝通成本並針對金茂集團嚴格的要求向其提供量身定制的服務。此外，除了我們主動終止的兩個不符合我們盈利標準的項目外，於往績記錄期間，我們已成功續簽所有物業管理合約。我們維持在管物業高項目續約率的能力亦顯示客戶對我們優質服務的滿意度，這表明我們通過不斷向金茂集團開發的物業的業主和住戶提供優質物業管理服務對金茂集團的品牌形象作出重大貢獻。即使市場上有大量物業管理服務提供商，董事認為選擇和聘用該等其他物業管理服務提供商未必符合金茂集團的最佳利益，因為該等新服務提供商需要大量時間和相關經驗才能提供與本集團標準和質量相當的服務；
- (iv) 本集團亦與金茂集團就提供各類服務訂立多項合作協議，包括但不限於案場服務、諮詢服務、交付前服務、交付後服務等。金茂集團不太可能無故終止該等協議，因為尋找市場上其他供應商提供該等服務或會耗費大量行政成本，並可能導致金茂集團的經營中斷；及
- (v) 預計在分拆和全球發售完成後，本公司將依然是中國金茂的附屬公司。

努力將服務擴展至獨立第三方

(i) 本集團的戰略方向和重點

自2009年起，本集團開始管理由獨立第三方物業開發商開發的物業（「外部項目」），主要包括學校和政府設施，並從2012年開始亦包括寫字樓。雖然本集團管理外部項目的歷史可以追溯到2009年，但於2020年之前，本集團主要注重提高服務質量和客戶滿意度，而不是對外業務擴張。

鑒於本集團的業務最初是為了滿足金茂集團的業務需求而設立（此為一項重要的售後服務，對於從物業開發母公司分拆出來的物業管理公司而言很常見），因此，本集團於往績記錄期間的大部分收入及在管總建築面積不可避免地來自於金茂集團及其合營企業及聯營公司所開發的項目。作為物業管理服務提供商，經過多年的服務，本集團已成功為我們的服務樹立了高質量的形象，有助於促進我們未來市場擴張並為其奠定堅實基礎。

自2020年以來，本集團一直在積極探索管理外部項目的潛在商機，並已開始管理由獨立第三方開發的住宅物業。

自2021年年初以來，本集團亦在積極尋求合作機會，探索收購具有相當業務規模、多元化物業管理組合和區域競爭實力的優質目標。

(ii) 建立新業務發展的組織和激勵架構

本集團已採取一系列措施，積極尋求新的項目合作和收購機會。我們在集團、區域平台和項目層面建立了促進業務發展的制度，包括制定全面的績效考核制度，尤其是系統化、具吸引力的佣金費用激勵制度，以為本集團業務快速發展做準備。

本集團通過多渠道、多途徑收集資料，廣泛發掘潛在的目標項目，同時嚴格監督項目的風險和收益要求。特別是在2020年，我們為與獨立第三方開展業務而成立市場開發團隊，包括設立於總部的投資開發部和位於北京、上海、廣州、長沙、青島、南京及重慶的地區中心的當地市場開發團隊。截至最後實際可行日期，我們各級市場開發團隊的總人數超過70人。設立於我們總部的投資開發部負責管理我們的整體市場開發策略，並指導、協調、支持和監督我們在地區中心的當地市場開發團隊。當地市場開發團隊負責落實和監督在彼等各自地區內市場開發活動。

我們的市場開發團隊亦負責通過內部員工網絡和外部營銷活動的推介來發掘潛在收購目標。確定潛在收購目標後，其將與我們的財務部門合作進行盡職調查，開始與潛在目標公司的賣家進行商業談判，並編製提案供管理層審批。

物業管理服務

繼於2020年成立市場開發團隊以來，我們一直積極發掘管理外部項目的潛在商機。我們的當地市場開發團隊通過實地考察與物業開發商、業主委員會或業主建立聯繫，或通過行業轉介及其他客戶介紹與彼等進行會晤。於該實地考察和會晤過程中，我們通常可以獲得重要的信息，包括但不限於：(i)就新開發的物業而言，物業的定位、項目的預期規模、與公共區域和設施有關的細節以及對物業管理費定價的監管要求；及(ii)就現有物業而言，現有物業管理服務提供商的任期、在管建築面積、現有物業管理費、業主是否對現有服務提供商提供的物業管理服務感到滿意，以及相關原因等。我們已建立一個數據庫來存儲該等信息，以評估是否尋求潛在機會及／或採取後續行動，例如為尋求該等潛在機會而安排進一步的會議等。

當地市場開發團隊與當地政府、國有企業及其他行業參與者保持密切聯繫，以探索潛在的合作機會。例如，我們已與地方政府建立合營安排，通過將物業管理服務理念融入市區綜合管理來提供城市運營服務。自2021年推出城市運營服務以來及直至2021年9月30日，本集團已獲委聘管理總合約建築面積約為671,600平方米的物業。憑藉我們作為國有企業的地位及我們作為城市運營服務領域先驅的經驗，我們在尋求與當地政府合作以提供更廣泛的城市運營服務，以及與其他需要物業管理服務的國有企業和私人企業建立戰略聯盟方面具有強大優勢。例如，我們已與兩名獨立第三方物業開發商訂立合作協議以管理其項目，據此，我們預期將取得共六個物業管理項目，估計合約建築面積約為3.6百萬平方米。此外，當地市場開發團隊亦通過物業開發商、業主委員會、國有企業和政府機構公佈招標機會的投標或採購平台探索商機，並積極參與各自地區的招投標及商業談判。截至2021年9月30日止九個月，我們已取得或獲得九個外部項目，總合約建築面積約1.9百萬平方米。我們的投標成功率亦由截至2020年12月31日止年度的約44.4%提升至截至2021年9月30日止九個月的約58.8%。

展望未來，我們計劃(i)與地方政府訂立更多合作安排，以擴大管理規模並多元化我們的城市運營項目組合及服務產品；(ii)與其他獨立第三方開發商建立戰略聯盟，以充分統籌及利用其於物業管理及相關服務領域的資源；(iii)利用我們的品牌聲譽及往績記錄，通過參與招投標及商業談判繼續取得新合約；及(iv)將全球發售所得款項約50%用於收購及投資合適的物業管理公司，相關詳情載於「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」。因此，預期我們將繼續獲得獨立第三方的新合約，而我們在管的獨立第三方開發的物業的建築面積及來自向獨立第三方提供服務產生的收入亦將持續增加。

非業主增值服務

我們上述與獨立第三方物業開發商建立業務關係的努力亦有助於我們擴展非業主增值服務。我們的市場開發團隊通過積極參與獨立第三方物業開發商組織的招投標及商業談判，收集有關潛在商機的信息，並尋求新的增值服務委聘，例如案場服務和諮詢服務。根據中指研究院的資料，物業開發商委聘其有關聯的物業管理公司提供增值服務的情況十分普遍。儘管如此，我們於2020年仍就向獨立第三方提供非業主增值服務成功獲得七項委聘，總合約金額約為人民幣20.6百萬元，並於截至2021年9月30日止九個月獲得11項委聘，總合約金額約為人民幣23.3百萬元。

於往績記錄期間，我們非業主增值服務的大部分收入來自我們向金茂集團及其合營企業及聯營公司提供的服務，主要由於金茂集團近年來業務快速增長，對案場服務、諮詢及交付前服務產生大量需求。隨著金茂集團及其合營企業及聯營公司物業開發項目的竣工交付，該等向金茂集團及其合營企業及聯營公司提供的增值服務所貢獻的收入預計將逐步下降，而該等項目的竣工交付可能會進一步增加我們的在管建築面積，從而有助於我們擴大社區增值服務的客戶群。

同時，我們將繼續努力通過各種渠道物色潛在項目，並與獨立第三方開發商接觸，尋求個別項目和合作機會。我們相信，我們提供廣泛非業主增值服務的能力，以及我們優質的服務和我們的品牌知名度，將提高我們獲得獨立第三方合約的競爭力。此外，如「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」所述，我們計劃將全球發售所得款項淨額的約50%用於收購及投資於合適的物業管理公司。我們相信，我們未來收購第三方物業管理公司會在增值服務方面為我們帶來更多的項目資源和更多的市場機會，尤其是與規模相對較小的獨立第三方物業開發商有密切合作或關聯的公司，因為該等開發商可能沒有足夠的能力和經驗培養自己的人員團隊提供增值服務。

社區增值服務

我們利用我們的各種客戶溝通渠道，例如我們的服務熱線和移動應用程序，徵求客戶的反饋和建議，這有助於我們更好地了解客戶需求並探索更多機會以提供更廣泛的社區增值服務。我們亦利用我們在管社區的戶外開放空間組織社區活動，以提高我們與業主及住戶的互動水平，同時擴大我們與住戶消費活動的接觸。

展望未來，我們將繼續尋求第三方商家的商業合作機會，以提升我們社區增值服務的廣度和深度，從而提高我們向獨立第三方提供服務所產生的總收入的比例。此外，我們計劃將(i)全球發售所得款項的約5%用於收購和投資提供的社區產品和服務與我們互補的公司；及(ii)全球發售所得款項的約13%用於進一步發展我們的社區增值服務，包括優化我們現有的社區生活服務、室內裝修平台服務、房地產經紀服務和社區空間運營服務等業務，並將我們的業務拓展到社區健康管理服務等新服務，相關詳情載於「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」。

隨著我們預期在管總建築面積因外部項目而增加，並鑑於我們為推廣我們的社區增值服務和多元化我們的服務產品的上述努力，我們相信來自獨立第三方客戶的社區增值服務收入亦將相應增加。

基於上述，並考慮到我們在各業務線與獨立第三方在業務發展方面取得的顯著成就（誠如下文「在獲得外部項目及向獨立第三方提供增值服務的合約方面取得的成就」各段所述）、我們的競爭優勢（尤其是我們優質的服務及客戶滿意度）、多元化的物業管理組合及綜合管理能力以及我們的國有背景等因素，誠如下文「本集團未來在獲得外部項目及為獨立第三方提供增值服務的合約方面的競爭優勢」各段進一步所述，該等因素為我們未來的業務發展奠定了堅實的基礎，董事認為，我們與獨立第三方發展業務及減少對金茂集團及其合營企業及聯營公司的依賴的措施屬可行有效。

(iii) 在獲得外部項目及向獨立第三方提供增值服務的合約方面取得的成就

物業管理服務

截至2020年12月31日止年度，本集團已獲得了16個涵蓋住宅物業、寫字樓及商業綜合大樓的外部項目。由於本集團加大了尋求外部項目的力度，因此我們在管的外部項目總建築面積從截至2019年12月31日的約0.7百萬平方米大幅增至截至2020年12月31日的約2.2百萬平方米，本集團來自獨立第三方開發項目的總收入亦從截至2019年12月31日止年度的約人民幣31.0百萬元增至截至2020年12月31日止年度的約人民幣42.6百萬元。

除了為獨立第三方開發商提供擴展性物業管理服務的傳統業務範疇之外，自2021年起，我們與地方政府建立了合營安排，通過將物業管理服務理念融入市區綜合管理提供城市運營服務。例如，我們根據與嘉善政府的合作協議於2021年2月成立嘉善嘉茂，為嘉善60平方公里的經濟開發區提供綜合城市運營解決方案，如城市設備設施的維護和運營，以及覆蓋區域內多種物業類型（包括公共物業、工業園、住宅物業及商業物業）的物業管理服務。我們還根據與舟山政府的合作協議在2021年7月成立舟山東大金茂，為舟山12平方公里的經濟開發區提供城市運營服務，且我們根據與南京政府就南京新堯新城區域內17個物業管理項目（估計合約建築面積約為8.7百萬平方米）訂立的合作協議於2021年12月建立南京新茂。我們亦正在與其他地方政府就提供類似城市運營服務進行磋商。本集團與地方政府將訂立單獨的協議，以確認承接區域內每個項目的服務。在任何需要公開招標的情況下，我們在各地區提供綜合城市運營服務的經驗，以及我們利用現有已投入各區域的資源以具有成本效益的方式管理單個項目的能力，將使本集團在公開招標過程中獲得項目時較其他服務提供商更具競爭優勢。自2021年推出城市運營服務以來及直至2021年9月30日，本集團已受委聘管理區域內總合約建築面積約671,600平方米的物業，涵蓋的物業類型包括住宅物業、寫字樓、醫院及公共物業。城市運營服務的推出將進一步增加本集團來自獨立第三方的收入。

我們亦尋求與獨立第三方的戰略合作。於2021年9月，我們根據與獨立第三方開發商北京中關村科學城建設股份有限公司訂立的合作協議成立紫金鑫茂，並與重慶東鐵房地產開發有限公司（亦為獨立第三方開發商）訂立合作協議。根據該等協議，我們預期共將獲得六個位於北京、南通、成都及重慶的物業管理項目，估計合約建築面積約為3.6百萬平方米。

我們亦一直通過積極參與獨立第三方開發商及業主委員會組織的招投標及商業談判以尋求新合約。憑藉我們的強大品牌知名度及豐富經驗，我們勢必能將業務擴展至現有項目周邊地區的第三方項目。於截至2021年9月30日止九個月，本集團已獲得或取得九個外部項目，總合約建築面積約1.9百萬平方米（並無計及根據城市運營服務安排或通過我們與獨立第三方的戰略合作取得或獲得的項目）。

截至2021年9月30日，我們共管理32個由獨立第三方物業開發商開發的項目，在管總建築面積約為3.1百萬平方米，佔同日我們在管總建築面積的約13.4%。

非業主增值服務

我們在將增值服務擴展至獨立第三方方面取得了顯著成就。

儘管行業慣例是物業開發商通常傾向於由其有關聯的物業管理公司提供非業主增值服務，然而本集團就向獨立第三方提供非業主增值服務於2020年成功獲得了七項合約，合約總金額約為人民幣20.6百萬元，而於截至2021年9月30日止九個月獲得了11項合約，合約總金額約為人民幣23.3百萬元。該等新合約主要涉及為17家不同的物業開發商在中國天津、蘇州、上海、濟南、嘉興、北京、長沙、南京、舟山、溫州及青島等城市的

項目提供案場服務及諮詢服務。自2020年以來取得的令人鼓舞的成就將可成為其他獨立物業開發商的借鑒，因此我們認為，本集團將能夠發現及獲得更多為獨立物業開發商提供增值服務的商機。

社區增值服務

我們亦加大了為業主及住戶提供社區增值服務的投入。我們推出移動應用程式「回家」，作為用戶在線上及線下使用我們服務的通道，以提升客戶體驗及忠誠度以及品牌知名度。除了物業管理服務外，註冊用戶還可以通過該在線服務平台獲得各種社區增值服務及資訊，例如就本集團提供的日用品及貨物下單及安排配送。預計社區增值服務將有助本集團的未來增長，並有利於提高我們向獨立第三方提供服務所產生的總收入的比例。

(iv) 本集團未來在獲得外部項目及為獨立第三方提供增值服務的合約方面的競爭優勢

憑藉本集團的業務規模、品牌知名度及全國性的運營平台，以及上述新業務發展的綜合組織結構及激勵機制和物業管理市場的巨大商機，本集團在把握潛在機會及進一步擴大與獨立第三方的業務方面佔據有利地位。尤其是：

- 優質服務及客戶滿意度 — 本集團多年來一直專注於提高服務質量及客戶滿意度，樹立了優質的服務形象及良好的信譽，並取得了實現長期可持續增長的核心競爭力。其中，根據中指研究院的資料，本集團在2021年按綜合實力計於「中國物業服務百強企業」中排名第17位，並被評為2020年度「中國物業服務百強服務質量領先企業」之一及2020年度「中國高端物業服務領軍企業」。
- 多元化的物業管理組合及綜合管理能力 — 我們擁有多元化的物業管理組合，涵蓋住宅物業及非住宅物業，如寫字樓、商場、學校等。此外，我們還提供各種非業主增值服務，如案場服務及諮詢服務，以及主要為業主及住戶提供的社區增值服務。董事認為，該等多元化物業

管理組合及綜合管理能力將為本集團在各方面的對外業務擴張提供支援，為長期增長提供平衡的架構。董事進一步認為，通過與地方政府建立合營企業來開展城市運營服務，將增加本集團來自獨立第三方的收入，同時亦可提升本集團市場聲譽及服務能力，進而使我們的長期增長得到改善和持續。

- 國有背景 — 本公司為中國金茂的附屬公司，中國金茂由中化集團間接擁有約35.3%，而中化集團為受國資委監督的大型企業集團。這種強大國有背景的支持加強了本集團的品牌價值及可信度，使本集團在與競爭對手的競爭中處於更有利的地位，有利於我們擴展與獨立第三方的業務。
- 市場趨勢 — 由服務提供商管理由獨立第三方開發商開發的物業為中國物業管理服務市場的發展趨勢，此趨勢越來越普遍。董事相信，鑒於較小的獨立物業開發商將需要信譽良好的物業管理服務提供商（譬如本集團）提供物業管理服務，本集團將不難擴展其第三方開發商業務。董事亦相信，鑒於分散的物業管理市場存在大量收購機會，本集團將在收購合適目標的過程中佔據有利地位。在中國，沒有相關物業開發商提供運營支持的獨立物業管理公司有興趣與得到頂級物業開發商大力支持的物業管理公司（如本集團）合作。物業管理行業已經開始出現整合趨勢。

因此，儘管於往績記錄期間來自金茂集團以及其合營企業及聯營公司所開發項目的收入金額有所增加，但預計相關收入於本集團的佔比增長會逐漸減少，長遠更會下降。

獨立於金茂集團

除上述情況外，董事認為，本集團在分拆後能夠獨立於金茂集團運作，原因如下：

- (i) 本集團擁有足夠的資本及大量的員工，可以獨立於金茂集團作出所有決策並開展業務運營；
- (ii) 本集團獨立於金茂集團有權持有並享有所有對我們業務運營屬重大的相關許可的全部權利及利益；及
- (iii) 本集團擁有一個與金茂集團無關聯的多元化客戶基礎，並能獨立接觸該等客戶、我們的供應商以及我們的其他業務夥伴。

預計分拆後將持續的本集團關連交易

有關上市後將繼續進行的本集團持續關連交易（包括與中國金茂及其聯營公司的持續關連交易）詳情載於本招股章程「關連交易」一節。所有該等交易將根據上市規則第14A章的規定及本集團與本集團關連人士的定價政策，在本集團的日常及一般業務過程中按正常商業條款經公平磋商進行，且不得損害任何一方的利益。

董事認為，該等持續關連交易不會影響我們整體的經營獨立性。

不競爭契據

中國金茂已在將於分拆完成後生效的不競爭契據中不可撤銷及無條件地向我們承諾，其不會並將促使其緊密聯繫人（本集團成員除外）不會直接或間接開展、從事、投資、參與直接或間接與我們業務相競爭的任何業務，或於其中擁有權益，該等業務指提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務（「受限制業務」），除非中國金茂及／或其緊密聯繫人合共持有少於30%已發行股本總額的任何公司，而該公司所從事的任何業務與受限制業務存在競爭或可能存在競爭，且中國金茂及／或其緊密聯繫人共同並不擁有權利委任或控制該公司董事會大多數成員的組成。

上述限制不適用於上文「與珠海項目有關的物業管理服務」各段落中所述的珠海物業管理業務。中國金茂已向本集團承諾，倘珠海項目的業主大會決定更換物業管理服務提供商、成立業主委員會及啟動公開招標程序以遴選管理珠海項目的服務提供商，則中國金茂不得且應促使其緊密聯繫人不得參與公開招標程序，以及倘本集團選擇參與，中國金茂應並促使其緊密聯繫人為本集團提供其參與該程序過程中的必要協助。

此外，中國金茂還在不競爭契據中向我們承諾，倘其或其任何緊密聯繫人（本集團成員除外）發現／獲得任何與受限制業務有關的商機（「**競爭性商機**」），其應且應促使其緊密聯繫人在發現相關競爭性商機起計30個營業日內及時向本公司發出書面通知（「**要約通知**」）說明該競爭性商機的性質、投資或收購成本，以及本公司考慮是否尋求該競爭性商機所需的所有其他合理細節從而將該競爭性商機轉介給本公司。

於收到要約通知後，本公司應尋求僅由在競爭性商機中概無權益的本公司獨立非執行董事組成的董事會委員會（「**獨立董事會委員會**」）就尋求或拒絕競爭性商機作出的批准。任何擁有競爭性商機實際或潛在權益的董事均不得出席（除非獨立董事會委員會特別要求其出席則另作別論）就考慮相關競爭性商機而召開的任何會議，亦不得於會上投票，且不會計入法定人數。獨立董事會委員會應考慮尋求所提供的競爭性商機的財務影響，競爭性商機是否與本集團的戰略及發展計劃以及我們業務的整體市場狀況一致。在適當情況下，獨立董事會委員會可委任獨立財務顧問及法律顧問在有關競爭性商機的決策過程中提供協助。獨立董事會委員會應在收到要約通知後30個營業日內（或本公司與中國金茂商定的更長期限），代表本公司以書面形式通知中國金茂尋求或拒絕該競爭性商機的決定。

倘(i)中國金茂收到獨立董事會委員會拒絕該競爭性商機的通知，或倘獨立董事會委員會未能於30個工作日內或上述本公司與中國金茂商定的更長時間內作出回應；及(ii)中國金茂隨後經營、從事、投資、參與或以其他方式擁有有關受限制業務的權益的主要條款，在任何重大方面均不優於提供或給予本公司的主要條款，則中國金茂有

權但無義務爭取該競爭性商機。倘該競爭性商機的性質、條款或條件出現任何重大變動，中國金茂應轉介或促使轉介該等經修訂競爭性商機予本公司，猶如其為一個新的競爭性商機。

倘中國金茂不再為我們的控股股東或我們的股份不再於聯交所上市，不競爭契據將自動失效。

中國金茂已向我們作出進一步承諾，其將盡最大努力提供及促使其緊密聯繫人提供一切必要資料，供我們的獨立非執行董事就不競爭契據的執行進行年度審查。我們的獨立非執行董事將根據企業管治報告中自願披露的原則，於我們的年度報告中就遵守不競爭契據的情況作出年度聲明。

為了促進良好企業管治慣例及提高透明度，不競爭契據包括以下條款：

- 獨立非執行董事應至少每年審閱中國金茂遵守不競爭契據的情況；
- 我們將根據上市規則的規定，於年報中或以向公眾公佈的方式披露獨立董事會委員會審閱有關事項的決定（包括不接受轉介予本公司的競爭性商機的原因），以及獨立非執行董事對不競爭契據的遵守及執行情況進行的審閱；及
- 根據組織章程細則的適用條文，倘任何董事及／或彼等各自的緊密聯繫人於董事會所審議任何有關不競爭契據的遵守及執行事宜中擁有重大權益，則彼不可就批准該事宜的董事會決議案進行表決，且不得計入表決的法定人數。

根據不競爭契據，中國金茂及其緊密聯繫人不得持有從事的業務可能與受限制業務競爭的任何公司的控股權益，且不會控制該公司董事會。因此，彼等將無法對該公司的管理及運營施加重大影響。鑑於權益的非控股及被動投資性質，董事認為且聯席保薦人同意，不競爭契據將有效管理中國金茂及其緊密聯繫人與本集團之間的任何潛在競爭。

企業管治

中國金茂已確認其完全明白有責任以股東整體最佳利益行事。董事相信，我們已制定足夠的企業管治措施來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) 作為我們籌備全球發售的一部分，我們已修訂組織章程細則以遵守上市規則。尤其是，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其任何聯繫人擁有重大利益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案投票，倘進行投票，其投票不得計算（該董事亦不得計入該決議案的法定人數）；
- (b) 擁有重大利益的董事應全面披露可能與我們的任何利益有實際或潛在衝突的事宜，且放棄出席有關該董事或其聯繫人擁有重大利益的事宜的董事會會議，除非大多數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參與該董事會會議；
- (c) 我們承諾董事會將平衡執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的組成人數。我們已委任獨立非執行董事，而我們認為獨立非執行董事具備充足經驗，且並無任何業務或其他關係可能對其獨立判斷造成重大干預，彼等將能夠提供公正的外部意見以保障公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情，請參閱本招股章程中的「董事及高級管理層－董事－獨立非執行董事」；
- (d) 我們已委任第一上海融資有限公司為合規顧問，以就遵守適用法律及上市規則（包括有關董事職責及企業管治的各項規定）向我們提供意見及指引；
- (e) 我們已採納內部控制及企業管治措施，以確保我們的持續關連交易條款公平合理，且不會損害本公司及少數股東的利益，詳情見「關連交易－內部控制措施」一節。

- (f) 誠如上市規則所規定，獨立非執行董事應每年審查任何持續關連交易，並於我們年報中確認該等交易乃於我們日常及一般業務過程中按一般商業條款或不遜於獨立第三方提供或獲提供的條款訂立，該等條款乃屬公平合理，且符合股東整體利益；
- (g) 中國金茂已於不競爭契據中向我們承諾，其將不會且將促使其緊密聯繫人不會從事任何受限制業務，惟上述「不競爭契據」一段所披露的例外情況除外，這將保護本集團免受對我們提供物業管理服務的潛在競爭。
- (h) 獨立非執行董事將每年審查中國金茂的不競爭承諾及其遵守該等承諾的情況；及
- (i) 本公司將於每年年報中披露不競爭契據的遵守情況。

概覽

根據上市規則第14A章，我們或附屬公司的董事、主要股東及主要行政人員（我們不重要的附屬公司的董事、主要股東及主要行政人員除外）、任何於上市日期前12個月內曾擔任本公司或我們附屬公司董事的人士及彼等各自的任何聯繫人將於上市後成為本公司的關連人士。上市後，我們與該等關連人士的交易將構成上市規則第14A章項下的關連交易。

截至最後實際可行日期，本公司由中國金茂全資擁有。緊隨紅股發行、分派及全球發售完成後（未計入分派調整及假設發售規模調整權和超額配股權未獲行使），中國金茂將擁有本公司約67.5%的股權。因此，就上市規則而言，中國金茂為本公司的控股股東。中化控股為中國金茂的最終控股股東。因此，根據上市規則第14A.07條以及就上市規則第14A章項下的關連交易而言，中國金茂及其聯繫人（「**金茂關連人士**」，為免生疑問，不包括本集團）以及中化控股及其聯繫人（「**中化關連人士**」，為免生疑問，不包括金茂關連人士）為我們的關連人士。

本集團與金茂關連人士及中化關連人士之間將於上市後繼續進行的以下交易將構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

完全豁免遵守報告、年度審查、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

商標許可契約

於2021年4月15日，本公司與上海金茂投資（中國金茂的全資附屬公司）簽訂了一份商標許可契約（「**商標許可契約**」），據此，上海金茂投資同意不可撤銷且無條件地授予本集團一項非獨家且不可轉讓的許可，以使用若干於中國及香港註冊的商標而無須支付版權費。有關對我們業務屬重大的許可商標詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料－2. 有關我們業務的進一步資料－(b)本集團的知識產權」。

商標許可契約（就其許可的每個商標而言）有效期自2021年4月15日起至該商標註冊的到期日止。倘本公司不再視為中國金茂的附屬公司，且我們的財務業績不再併入中國金茂的綜合賬目，則商標許可契約將自動終止，或可於獲得各方書面同意後終止。董事相信，訂立期限超過三年的商標許可契約將提高本集團營運的穩定性，並對本公司及股東整體有利。聯席保薦人認為，此類協議訂明此等期限是正常的商業慣例。

上海金茂投資為中國金茂的全資附屬公司，因此就上市規則而言其為本公司的關連人士。因此，商標許可契約項下的交易於上市後將構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於許可商標的使用權乃以免版權費的原則授予我們，商標許可契約項下的交易將處於上市規則第14A.76(1)條規定的最低限度內，並將獲豁免遵守上市規則第14A章有關報告、年度審查、公告、通函及獨立股東批准的規定。

成本分攤服務框架協議

於2022年2月21日，本公司與中國金茂訂立成本分攤服務框架協議（「**成本分攤服務框架協議**」），據此，本公司（為其本身及代表本集團）同意與金茂關連人士經參考該等系統及軟件的活躍用戶數量按明確的成本分配基準分攤若干非重要行政資源以優化整體行政成本結構，包括若干信息技術系統及財務管理軟件（「**成本分攤安排**」）。成本分攤服務框架協議將於上市日期生效，至2023年12月31日屆滿，並可於訂約方共同商定後續期，惟須遵守上市規則及所有其他適用法律法規的規定。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度及截至2021年9月30日止九個月，本集團根據成本分攤協議承擔的總成本分別約為人民幣1,562,000元、人民幣1,417,000元、人民幣2,528,000元及人民幣4,162,000元。

由於本集團與金茂關連人士之間的成本分攤協議以成本為基礎，且可識別，並於公平公正的基礎上分配予本集團及金茂關連人士，因此該等持續關連交易被視為上市規則第14A.98條項下完全豁免的持續關連交易，並將獲豁免遵守上市規則第14A章有關報告、年度審查、公告、通函及獨立股東批准的規定。

須遵守報告、年度審查、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

考慮到本集團與金茂集團以及中化控股之間的長期業務關係，以及相互了解彼此的標準、要求及具體需求，本集團將於上市後繼續向金茂關連人士及中化關連人士提供若干物業管理及相關服務。

由於上市規則項下各項物業管理及相關服務的年度上限的適用百分比率超過5%，因此各項該等交易（「**非豁免持續關連交易**」）將須遵守上市規則第14A章有關報告、年度審查、公告、通函及獨立股東批准的規定。非豁免持續關連交易的詳情載於下文。

物業管理服務框架協議

交易說明

於2022年2月21日，本公司與中國金茂訂立物業管理服務框架協議（「**物業管理服務框架協議**」），據此，本公司（為其本身及代表本集團）同意向金茂關連人士提供物業管理服務，涉及金茂關連人士開發的已售出但尚未向買方交付的物業單位以及由金茂關連人士擁有、使用或經營的物業（「**物業管理服務**」）。

物業管理服務框架協議將於上市日期生效，至2023年12月31日屆滿，並可於訂約方共同商定後續期，惟須遵守上市規則及所有其他適用法律法規的規定。

定價政策

金茂關連人士根據物業管理服務框架協議應向本集團支付的費用將參考以下因素按公平原則釐定：(i)相關物業的規模及位置，(ii)物業管理服務範圍及標準，(iii)我們提供物業管理服務的預期運營成本（其中包括人工成本、材料成本及行政成本），及(iv)其他物業管理服務提供商為市場上同類物業提供類似服務所收取的費用。我們向金茂關連人士收取的費用不得高於相關監管機構指定的標準費用（如適用），我們向金茂關連人士提供的條款不得遜於我們就相同或相似物業管理服務類型及範圍向我們獨立客戶提供的條款。

歷史交易金額

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年9月30日止九個月，本集團向金茂關連人士提供物業管理服務的交易總額如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
本集團就物業管理				
服務收取的費用金額	<u>63,229</u>	<u>55,940</u>	<u>62,125</u>	<u>73,589</u>

關 連 交 易

建議年度上限及釐定年度上限時考慮的因素

據估計，截至2022年及2023年12月31日止兩個年度，就物業管理服務本集團應收取並應由金茂關連人士支付的最高年度費用總額將不超過下表所示金額：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2023年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
本集團就物業管理服務收取的		
最高年度費用總額	140,000	182,000

達致上述年度上限時考慮的因素如下：

- o 往績記錄期間的歷史交易金額及增長趨勢；
- o 根據現有簽訂的合約確認的預計收入。截至2021年9月30日，我們已簽約管理83個由金茂關連人士開發但尚未交付的物業，總合約建築面積約為21.3百萬平方米；
- o 經考慮截至2020年12月31日金茂關連人士持有的開發中物業及土地儲備後，預計金茂關連人士於截至2023年12月31日止兩年內將交付的建築面積以及業務計劃；尤其是，金茂集團尚未交付的可銷售／可出租建築面積約82.7百萬平方米（誠如中國金茂於截至2020年12月31日止年度的年度報告所披露）及其相關估計交付時間表；
- o 對金茂關連人士所擁有或使用物業收取的估計管理費，此乃參考往績記錄期間收取的管理費以及同類物業類似服務的當時市價而計算；及
- o 預期金茂關連人士對物業管理服務的需求將增加，此乃考慮到金茂集團近年的業務增長及其未來幾年的發展。尤其是，金茂集團的合約銷售建築面積由截至2018年12月31日止年度約5.0百萬平方米增加至截至2020年12月31日止年度約11.3百萬平方米，及進一步增加至截至2021年12月31日止年度的約13.2百萬平方米。

案場服務框架協議

交易說明

於2022年2月21日，本公司與中國金茂訂立案場服務框架協議（「案場服務框架協議」），據此，本公司（為其本身及代表本集團）同意就金茂關連人士開發的物業向金茂關連人士提供案場服務，協助彼等於售樓處及樣板間開展銷售及營銷活動（「案場服務」）。案場服務框架協議將於上市日期生效，至2023年12月31日屆滿，並可於訂約方共同商定後續期，惟須遵守上市規則及所有其他適用法律法規的規定。

定價政策

金茂關連人士根據案場服務框架協議應向本集團支付的費用將參考以下因素按公平原則釐定：(i)相關物業的規模及位置，(ii)案場服務範圍，(iii)我們提供案場服務的預期運營成本（其中包括人工成本、材料成本及行政成本），及(iv)其他服務提供商為市場上同類物業提供類似服務所收取的費用。我們向金茂關連人士提供的條款不得遜於我們就相同或相似案場服務類型及範圍向我們獨立客戶提供的條款。

歷史交易金額

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年9月30日止九個月，本集團向金茂關連人士提供案場服務的交易總額如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日
				止九個月
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
本集團就案場服務收取的				
費用金額	<u>130,154</u>	<u>188,401</u>	<u>217,785</u>	<u>162,503</u>

關 連 交 易

建議年度上限及釐定年度上限時考慮的因素

董事估計，截至2022年及2023年12月31日止兩個年度，就案場服務本集團應收取並應由金茂關連人士支付的最高年度費用總額將不超過下表所示金額：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2023年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
本集團就案場服務收取的		
最高年度費用總額	330,000	390,000

達致上述年度上限時考慮的因素如下：

- 往績記錄期間的歷史交易金額及增長趨勢；
- 經考慮截至2020年12月31日金茂關連人士持有的開發中物業及土地儲備，以及估計預售時間及業務計劃，預計金茂關連人士於截至2023年12月31日止兩個年度的銷售活動會增長，因而案場服務需求估計增加；
- 就案場服務將收取的估計服務費，此乃參考往績記錄期間收取的服務費以及同類物業類似服務的當時市價而計算；及
- 案場服務的估計收入佔金茂關連人士預期合約銷售額的百分比（經參考截至2018年、2019年及2020年12月31日止各年度的歷史百分比率均約為0.1%）。

物業代理服務框架協議

交易說明

於2022年2月21日，本公司與中國金茂簽訂了一份物業代理服務框架協議（「物業代理服務框架協議」），據此，本公司（為其本身及代表本集團）同意就金茂關連人士新開發的物業及未售出的停車位，通過尋找潛在買家並協助簽訂與買家的銷售合約，向

金茂關連人士提供物業代理服務（「物業代理服務」）。物業代理服務框架協議將於上市日期生效，至2023年12月31日屆滿，並可於訂約方共同商定後續期，惟須遵守上市規則及所有其他適用法律法規的規定。

定價政策

對新開發物業的物業代理服務

對於新開發物業的物業代理服務，本集團將按照相關物業售價的固定百分比計算收取佣金。收取的佣金將參考以下因素按公平原則釐定：(i)相關物業的規模及位置，(ii)我們提供物業代理服務的預期運營成本（其中包括人工成本及行政成本），及(iii)其他服務提供商為市場上同類物業提供類似服務所收取的費用。金茂關連人士向我們提供的條款不得遜於其就其他銷售代理為相同項目提供物業代理服務而提供的條款。

對停車位的物業代理服務

對於停車位的物業代理服務，本集團將收取(i)按相關停車位售價的固定百分比計算的佣金，或於相關停車位售價上加固定金額，或(ii)買方支付的實際銷售價格與事先釐定的最低銷售價格之間的差額。具體定價機制將由雙方根據具體情況釐定。

費用（如按固定百分比或固定金額收取）將參考以下因素按公平原則釐定(i)相關停車位的位置，以及項目附近停車位的供求情況，(ii)我們提供物業代理服務的預期運營成本（其中包括人工成本及行政成本），及(iii)其他服務提供商為市場上類似停車位提供類似服務所收取的費用。

若費用根據買方支付的實際售價與事先決定的最低售價之間的差額計算，本集團可能需要向金茂關連人士支付一筆可退還的押金（「押金」），最高可達項目中擬售停車位的最低總售價。最低售價將參考以下因素按公平原則釐定(i)相關停車位的位置，以及項目附近停車位的供求情況，(ii)項目附近類似停車位指示性價格範圍的可用市場數據，以及(iii)獨立估值師釐定的相關停車位估值（如果認為有必要進行該估值及已委聘

關連交易

獨立估值師)。完成銷售交易後，本集團將從買方收取停車位的實際售價，該價格將涵蓋停車位的相關押金，而其餘部分將確認為我們從該等物業代理服務收取的佣金。於項目完成或終止後，未售出停車位的押金餘額(如有)將全數退還予本集團。

根據上述各項定價機制，金茂關連人士向我們提供的條款不得遜於其向其他銷售代理為類似停車位提供物業代理服務而提供的條款。

歷史交易金額

本集團於2020年11月開始就新開發物業向金茂關連人士提供物業代理服務。截至2021年9月30日，並無就新開發物業自提供物業代理服務確認任何收入。

本集團於2021年3月開始就停車位向金茂關連人士提供物業代理服務。截至2021年9月30日止九個月，本集團就停車位提供物業代理服務的收入約為人民幣18,498,000元。

建議年度上限及釐定年度上限時考慮的因素

據估計，截至2022年及2023年12月31日止兩個年度，就物業代理服務本集團應收取並應由金茂關連人士支付的最高年度費用總額將不超過下表所示金額：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2023年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
本集團就物業代理服務收取的		
最高年度費用總額		
－ 新開發物業	10,000	20,000
－ 停車位	150,000	200,000
總計	<u>160,000</u>	<u>220,000</u>

達致上述年度上限時考慮的因素如下：

- 關於新開發物業：
 - o 根據現有已簽訂的合同，我們為金茂關聯人士開發的11個住宅項目提供物業代理服務；
 - o 金茂關連人士將銷售且於截至2023年12月31日止兩個年度可能需要物業代理服務的新開發物業估計價值，此乃根據截至2020年12月31日金茂關連人士的銷售計劃、現有可供銷售項目、開發中項目及土地儲備，以及未來的開發情況而計算；及
 - o 截至2023年12月31日止兩個年度的估計佣金佔相關物業售價的百分比約為3%；
- 關於停車位：
 - o 根據現有已簽訂合約，我們為金茂關連人士開發的逾2,900個停車位提供物業代理服務；
 - o 金茂關連人士於截至2023年12月31日止兩個年度可能需要物業代理服務的未售出停車位的估計數量以及該等停車位的估計售罄率；及
 - o 本集團可根據停車位的實際售價與事先釐定的最低銷售價格之間的差額收取佣金的安排，有關佣金如按有關停車位估計售價的某個百分比計算，預期介乎15%至50%。

提供物業代理服務為本集團一項相對較新的業務。儘管由於此類業務的歷史較短，歷史交易金額較低，但考慮到(i)我們與金茂集團的長期合作關係，以及利用我們與在管物業業主及住戶的積極互動及緊密關係，我們能夠接觸到大量潛在買家，(ii)我們現在所提供的物業代理服務，以及金茂關連人士的銷售計劃及業務增長趨勢，及(iii)

我們在物業代理業務上投入更多的精力和資源，例如增加我們在管住宅小區的服務站點數目及組織營銷活動，以吸引更多業主及住戶。我們預計，截至2023年12月31日止兩個年度的物業代理服務交易金額將較歷史金額大幅增加。

諮詢及其他增值服務框架協議

交易說明

於2022年2月21日，本公司與中國金茂訂立諮詢及其他增值服務框架協議（「**諮詢及其他增值服務框架協議**」），據此，本公司（為其本身及代表本集團）同意向金茂關連人士提供若干諮詢及其他增值服務，包括但不限於(i)從物業管理方面就物業開發項目的選址、定位、初步規劃及設計、工程及施工等方面提供的諮詢服務，(ii)交付前服務，例如進行場地清理、協助開展準備工作以及秩序維護以及交付前檢查及評估，(iii)交付後服務，主要包括交付後保修期內的維保服務，(iv)智慧化管理硬件升級的工程服務，以及(v)金茂關連人士可能不時需要的社區增值服務，例如對金茂關連人士擁有的停車位提供的管理及運營服務（「**增值服務**」）。諮詢及其他增值服務框架協議將於上市日期生效，至2023年12月31日屆滿，並可於訂約方共同商定後續期，惟須遵守上市規則及所有其他適用法律法規的規定。

定價政策

金茂關連人士根據諮詢及其他增值服務框架協議向本集團支付的費用將參考以下因素按公平原則釐定：(i)相關物業的規模及位置，(ii)增值服務範圍，(iii)我們提供增值服務的預期運營成本（其中包括人工成本、材料成本及行政成本），及(iv)其他服務提供商為市場上同類物業提供類似服務所收取的費用。我們向金茂關連人士提供的條款不得遜於我們就相同或相似增值服務類型及範圍向我們獨立客戶提供的條款。

關 連 交 易

歷史交易金額

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度及截至2021年9月30日止九個月，本集團向金茂關連人士提供增值服務的交易總額如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日 止九個月
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
本集團就增值服務 收取的費用金額	53,210	70,519	87,104	195,554

建議年度上限及釐定年度上限時考慮的因素

據估計，截至2022年及2023年12月31日止兩個年度，本集團就增值服務應收取並應由金茂關連人士支付的最高年度費用總額將不超過下表所示金額：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2023年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
本集團就增值服務收取的 最高年度費用總額	536,000	615,000

達致上述年度上限時考慮的因素如下：

- 往績記錄期間的歷史交易金額及增長趨勢；
- 經考慮截至2020年12月31日金茂關連人士持有的開發中物業及土地儲備以及其業務計劃後，預計金茂關連人士於截至2023年12月31日止兩個年度內將開發及交付的物業規模及數量；
- 就增值服務將收取的每平方米估計服務費，此乃參考提供同類服務的現行市場費率而計算；及

關連交易

- 預期金茂關連人士對增值服務的需求將增加，此乃考慮以下因素：
 - o 金茂關連人士的業務增長趨勢。尤其是，金茂集團的合約銷售建築面積由截至2018年12月31日止年度的約5.0百萬平方米增加至截至2020年12月31日止年度的約11.3百萬平方米，及進一步增加至截至2021年12月31日止年度的約13.2百萬平方米；
 - o 金茂關連人士項目的交付時間表。增值服務包括於開發週期不同階段提供的服務，與交付時間表密切相關。考慮到金茂集團近年來的合約銷售建築面積大幅增加及物業交付時間通常為預售後兩年，因此金茂集團開發的大量物業已於2021年交付，及將於日後交付。這將有助增值服務（涵蓋物業交付前後的服務）收入的預計增加；
 - o 本集團自2021年起將提供更廣泛的服務。隨著金茂集團業務增長，預計金茂集團將更加專注於房地產開發主業，並委聘相關服務提供商（例如本集團）提供各種服務改善其項目設計及表現，從最終用戶角度收集更多反饋，確保所交付物業的高質量及客戶滿意度。為此，金茂關連人士已委聘本集團對其已於2021年交付的項目進行交付前檢查及評估，並協助其處理檢查及評估過程中發現的質量問題。金茂關連人士亦自2021年起委聘本集團於交付後的保修期間（通常為期兩年）為其建築面積約6.9百萬平方米的36個項目提供維保服務。此外，隨著金茂集團城市運營項目的增加，本集團自2021年起向金茂關連人士提供的增值服務範圍擴大至城市運營項目，覆蓋項目開發早期階段的諮詢服務，包括選址、定位、初步規劃及設計、工程及施工；及

- o 截至2021年9月30日止九個月，本集團就向金茂關連人士提供增值服務已錄得收入約人民幣195.6百萬元，佔2020年全年金額的約224.5%。由於上述金茂關連人士的業務持續增長及增值服務範圍的擴大，預計截至2023年12月31日止兩個年度，我們來自向金茂關連人士提供增值服務的收入將繼續增加。

中化框架協議

交易說明

於2022年2月21日，本公司與中化控股訂立一份框架協議（「中化框架協議」），據此，本公司（為其本身及代表本集團）同意向中化關連人士提供若干服務，包括(i)物業管理服務，涉及由中化關連人士持有的工業園區、研究機構及寫字樓，以及中化關連人士所使用的辦公空間（「中化物業管理服務」），及(ii)中化關連人士可能不時要求的社區增值服務，例如中化關連人士所使用的停車位的管理服務（「中化增值服務」，連同中化物業管理服務，統稱「中化服務」）。

中化框架協議將於上市日期生效，至2023年12月31日屆滿，並可於訂約方共同商定後續期，惟須遵守上市規則及所有其他適用法律法規的規定。

定價政策

中化關連人士根據中化框架協議應向本集團支付的費用將參考以下因素按公平原則釐定：(i)相關物業的規模及位置，(ii)中化服務範圍及標準，(iii)我們提供中化服務的預期運營成本（其中包括人工成本、材料成本及行政成本），及(iv)其他服務提供商於市場上提供類似服務所收取的費用。我們向中化關連人士收取的費用不得高於相關監管機構指定的標準費用（如適用），我們向中化關連人士提供的條款不得遜於我們就相同或相似服務類型及範圍向我們獨立客戶提供的條款。

關 連 交 易

歷史交易金額

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年9月30日止九個月，本集團向中化關連人士提供中化服務的交易總額如下：

	截至12月31日止年度			截至 9月30日 止九個月
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
本集團就中化服務收取 的費用金額				
－ 中化物業管理服務	31,791	34,569	40,486	32,020
－ 中化增值服務	<u>1,633</u>	<u>1,574</u>	<u>1,805</u>	<u>1,201</u>
總計	<u>33,424</u>	<u>36,143</u>	<u>42,291</u>	<u>33,221</u>

建議年度上限及釐定年度上限時考慮的因素

據估計，截至2022年及2023年12月31日止兩個年度，就中化服務本集團應收取並應由中化關連人士支付的最高年度費用總額將不超過下表所示金額：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2023年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
本集團就中化服務收取的最高年度 費用總額		
－ 中化物業管理服務	60,000	78,000
－ 中化增值服務	<u>4,000</u>	<u>5,000</u>
總計	<u>64,000</u>	<u>83,000</u>

達致上述年度上限時考慮的因素如下：

- 關於中化物業管理服務：
 - o 往績記錄期間的歷史交易金額及增長趨勢；
 - o 中化關連人士持有的工業園區、研究機構及寫字樓以及中化關連人士所使用的辦公空間的規模，以及就市場上類似類型的物業提供服務的估計管理費；及
 - o 經計及中化關連人士的業務計劃，尤其是其三個預計將於2022年和2023年交付的工業園區，中化關聯人士對中化物業管理服務的需求預期增加；
- 關於主要涉及為中化關連人士使用的停車位提供管理服務的中化增值服務：
 - o 於往績記錄期間的歷史交易金額；
 - o 中化關連人士目前使用且本集團為其一直提供管理服務的停車位數量，以及截至2023年12月31日止兩個年度內提供該等服務的估計管理費用；及
 - o 預計中化關連人士對中化增值服務的需求增加，包括截至2023年12月31日止兩個年度可能需要我們管理服務的額外停車位數量，以及中化關連人士可能不時需要的任何額外社區增值服務。

內部控制措施

我們已採納以下內部控制及企業管治措施，以確保我們與金茂關連人士及中化關連人士的交易條款屬公平合理，且不會損害本公司及少數股東的利益：

- 董事會（包括獨立非執行董事）將負責審閱及評估持續關連交易（包括其任何重續交易）框架協議的條款，特別是定價原則及年度上限，以確保有關條款對本集團而言屬公平合理，並符合相關法律及法規、本集團的內部政策及上市規則；
- 本公司各內部部門（包括但不限於我們的財務部門及法務部門）將定期監察持續關連交易的執行情況，並追蹤相關框架協議項下的總交易金額，以確保其已遵守框架協議所載的定價原則及年度上限；
- 於承接任何特定項目前，本集團將獨立評估由金茂關連人士及中化關連人士所開發的項目，包括有關項目的規模及位置、所需服務的範圍及標準以及我們提供該等服務的預期營運成本；
- 於釐定金茂關連人士及中化關連人士根據框架協議應付本集團的費用時，本集團將定期研究現行市況及慣例，並參考本集團向獨立第三方就類似交易提供的定價及條款，以確保向金茂關連人士及中化關連人士提供的條款及條件屬公平合理，且不遜於向其他可資比較獨立第三方提供的條款及條件；及
- 我們的獨立非執行董事及核數師將根據上市規則第14A.55條及第14A.56條對框架協議項下的持續關連交易進行年度審閱並提供年度確認。

豁免申請

董事（包括獨立非執行董事）認為，完全按照上市規則披露非豁免持續關連交易不切實際，且會增加本集團不必要的行政成本。此外，董事（包括獨立非執行董事）認為，上市後繼續進行該等持續關連交易符合本集團的利益。

根據上市規則第14A.105條，我們已申請且聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下有關非豁免持續關連交易的公告、通函及獨立股東批准的規定，條件是每個財政年度每項非豁免持續關連交易的總金額不得超過各自年度上限（如上所述）中載明的相關金額。

根據上市規則的規定，獨立非執行董事應每年審閱持續關連交易，並於本公司的年報及賬目中確認該等交易乃於本公司的一般及日常業務過程中訂立，按正常商業條款或不遜於可從獨立第三方獲得或向其提供的條款，條款屬公平合理，且符合股東整體利益。

董事意見

董事（包括獨立非執行董事）認為，所有非豁免持續關連交易已經並將(i)於我們一般及日常業務過程中進行，(ii)按照正常或更佳商業條款進行，及(iii)各自按照公平的條款進行，且符合本公司及股東整體利益。

董事（包括獨立非執行董事）亦認為，非豁免持續關連交易的建議年度上限屬公平合理，符合本公司及股東整體利益。

聯席保薦人的意見

聯席保薦人已審閱由本公司編製並提供的有關非豁免持續關連交易的相關資料及歷史數據。根據聯席保薦人的盡職調查，聯席保薦人認為(i)非豁免持續關連交易已經並將於我們一般及日常業務過程中按照正常或更佳商業條款進行，屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益，及(ii)非豁免持續關連交易的建議年度上限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

董事及高級管理層

下表載列有關董事的若干資料：

姓名	年齡	加入本集團 的日期 (附註)	委任為董事 的日期	於本公司的 現任職務	角色與職責
<i>執行董事</i>					
謝煒先生	47歲	2015年 10月12日	2021年 8月26日	執行董事兼 首席執行官	負責本集團的日常 營運、制定整體 策略、業務規劃 及經營決策
周立燁女士	47歲	2021年 5月13日	2021年 8月26日	執行董事兼 首席財務官	負責本集團整體財 務及成本管理、 內部審計、納稅 籌劃以及資本市 場相關事宜
<i>非執行董事</i>					
江南先生	48歲	2021年 8月26日	2021年 8月26日	非執行董事兼 董事會主席	負責就本集團的整 體發展制定業務 策略及提供指導
賀亞敏女士	49歲	2013年 2月4日	2021年 8月26日	非執行董事	負責就本集團的整 體發展制定業務 策略及提供指導

董 事 及 高 級 管 理 層

姓名	年齡	加入本集團 的日期 (附註)	委任為董事 的日期	於本公司的 現任職務	角色與職責
喬曉潔女士	48歲	2021年 8月26日	2021年 8月26日	非執行董事	負責就本集團的整體發展制定業務策略及提供指導
<i>獨立非執行董事</i>					
陳杰平博士	68歲	上市日期	上市日期	獨立非執行董事	負責就本集團的經營及管理提供獨立意見
韓踐博士	49歲	上市日期	上市日期	獨立非執行董事	負責就本集團的經營及管理提供獨立意見
黃誠思先生	57歲	上市日期	上市日期	獨立非執行董事	負責就本集團的經營及管理提供獨立意見

附註：表示相關董事受僱於金茂集團或本集團（如適用）時，首次參與本集團業務有關事宜的時間。

謝煒先生及周立燁女士各自為執行董事，亦為高級管理團隊成員。除執行董事外，本集團的高級管理團隊亦包括下文所列人士：

董 事 及 高 級 管 理 層

姓名	年齡	加入本集團 的日期	現任職務 委任日期	於本公司的 現任職務	角色與職責
王永利先生	58歲	2003年 2月1日	2021年 8月26日	副總裁	負責諮詢業務的營運及管理
李玉龍先生	35歲	2016年 5月30日	2021年 8月26日	副總裁	負責業務創新、戰略規劃及技術開發，以及北京及青島地區業務的營運及管理
魏東先生	53歲	2013年 8月15日	2021年 8月26日	副總裁	負責健康、安全與環境管理以及智慧社區管理
蔡雲先生	43歲	2016年 12月7日	2021年 8月26日	副總裁	負責上海、南京及長沙地區業務的營運及管理
占玉先生	39歲	2021年 3月11日	2021年 8月26日	副總裁	負責投資與市場開發

董事及高級管理層

姓名	年齡	加入本集團 的日期	現任職務 委任日期	於本公司的 現任職務	角色與職責
趙美華女士	43歲	2015年 6月26日	2021年 8月26日	總裁助理	負責人力資源管理 以及重慶、廣州 及福州地區業務 的營運及管理

概無董事或高級管理層成員與其他董事或其他高級管理層成員有關聯。

董事

董事會目前由八名董事組成，包括兩名執行董事、三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召開股東大會並於股東大會上匯報董事會的工作、釐定業務及投資計劃、編製年度財政預算及全年報告、制定溢利分派方案及行使組織章程細則賦予的其他權力、職能及職責。

執行董事

謝煒先生

謝煒先生，47歲，為本公司執行董事兼首席執行官。彼於2021年8月獲委任為執行董事。彼主要負責本集團的日常營運、制定整體策略、業務規劃及經營決策。

謝煒先生於2012年12月在中國天津取得南開大學高級工商管理碩士學位(EMBA)。

加入本集團及金茂集團前，彼自1995年8月至2015年7月期間，彼於北京萬科物業服務有限公司(中國房地產服務提供商)擔任區域經理、副總經理及總經理等多個職位，負責物業管理業務板塊。

謝煒先生於2015年7月加入金茂集團並於2015年10月獲委任為中國金茂集團副總裁，負責客戶關係及物業管理業務。彼自2015年10月起同時兼任金茂物管董事及主席，並自2016年11月起獲委任為金茂物管總經理，負責物業管理業務的整體營運及管理。彼於2021年4月獲委任為金茂上海董事。謝煒先生將辭任其中國金茂副總裁職務，自上市日期起生效。

謝煒先生自2015年12月起出任北京物業管理行業協會副會長，並自2016年4月起出任中國物業管理協會的副秘書長。

周立燁女士

周立燁女士，47歲，為本公司的執行董事兼首席財務官。彼於2021年8月獲委任為執行董事。彼主要負責本集團整體財務及成本管理、內部審計、納稅籌劃及資本市場相關事宜。

周立燁女士於2001年3月在中國北京獲得中央財經大學會計學研究生碩士學位。其後，彼於2008年6月取得中央財經大學會計學研究生博士學位。彼於2002年8月成為中國註冊會計師協會會員（現為非執業會員），並於2008年2月自北京市高級專業技術資格評審委員會取得高級會計師資格。周立燁女士自2020年1月起成為中國房地產金融會首屆專家委員會會員，並自2018年4月起出任中國房地產業協會金融專業委員會副主席。

自2001年4月至2006年10月，周立燁女士任職於中化化肥有限公司（一家主要在中國從事化肥生產及貿易的公司）財務部。自2006年11月至2008年2月，彼任職於中化集團會計管理部。

周立燁女士於2008年4月加入金茂集團。彼自2008年4月至2011年2月擔任中國金茂資本市場部副總經理，並自2011年2月至2016年9月升任總經理。2014年9月至2016年9月期間，彼兼任中國金茂資本市場總監。自2016年9月至2019年6月，彼擔任中國金茂附屬公司金茂資本有限公司總經理，負責該公司的整體經營及管理。自2019年6月

至2021年5月，彼出任中國金茂附屬公司金茂資本控股有限公司副總經理，負責物業控股及投資、資本運作及融資以及戰略營運。周立燁女士於2021年5月加入本集團，擔任金茂物管的財務總監。

非執行董事

江南先生

江南先生，48歲，為非執行董事兼董事會主席。彼於2021年8月獲委任為非執行董事。彼主要負責就本集團的整體發展制定業務策略及提供指導。

江南先生於1995年7月在中國北京取得中國金融學院（現稱為對外經濟貿易大學金融學院）金融學學士學位。其後，彼於2003年9月取得中央財經大學金融學碩士學位。彼於1999年5月取得中華人民共和國人事部會計師資格證書，並於2008年9月及2020年5月分別成為國際會計師公會附屬會員及會員。

自1995年7月起，江南先生任職於中化集團財務部，自1995年7月至1999年9月擔任海外財務科科員，並於1999年9月至2002年8月升任資金部副經理。自2002年8月至2006年1月，彼擔任中化集團境外投資平台企業中化香港資金部經理，負責中化集團的海外資金集中運作。

江南先生於2006年1月加入金茂集團，擔任中國金茂的首席財務官。江南先生於2007年至2011年擔任中國金茂執行董事，並於2015年8月再次獲委任為中國金茂執行董事。彼掌管金茂集團的戰略管理、會計與財務、預算評估、資本市場及投資者關係。彼亦自2019年6月起兼任金茂資本控股有限公司總經理，負責該公司整體經營及管理。彼亦自2014年3月起擔任金茂（中國）酒店投資管理有限公司（「金茂酒店」，一家股份合訂單位於2020年10月私有化前於聯交所上市的公司，退市前股份代號為6139）的非執行董事。

賀亞敏女士

賀亞敏女士(曾用名賀麗媛)，49歲，為非執行董事。彼於2021年8月獲委任為非執行董事。彼主要負責就本集團的整體發展制定業務策略及提供指導。

賀亞敏女士於1994年7月在中國北京取得北京師範大學政治教育專業教育學學士學位。其後，彼亦於2005年10月在北京師範大學修完應用心理學研究生課程。

加入本集團及金茂集團前，賀亞敏女士於1994年9月至1995年7月任職於中國人民解放軍總參謀部管理局。彼於1995年8月至1996年8月就職於香港萬國商貿城公司。彼於1996年9月至1997年9月任職於北京小秘書電子集團。彼於1997年9月至2005年2月於聯想集團有限公司(一家股份於聯交所上市的跨國科技公司，股份代號992)人力資源部工作。彼於2005年2月至2010年12月任職於中化集團人力資源部。

賀亞敏女士於2010年12月加入金茂集團，於2014年9月之前擔任中國金茂人力資源部總經理，自2014年9月起擔任中國金茂人力資源總監。賀亞敏女士於2013年2月獲委任為金茂物管董事。

喬曉潔女士

喬曉潔女士(曾用名喬曉杰)，48歲，為非執行董事。彼於2021年8月獲委任為非執行董事。彼主要負責就本集團的整體發展制定業務策略及提供指導。

喬曉潔女士於1995年7月在中國北京取得北方工業大學會計學學士學位。其後，彼於2006年12月取得中央財經大學會計學碩士學位。彼於2007年2月自中國北京市高級專業技術資格評審委員會取得高級會計師資格，於1999年5月成為中國註冊會計師協會會員及於2011年9月成為美國管理會計師協會的註冊管理會計師協會會員。

加入本集團及金茂集團前，喬曉潔女士於1995年7月至1997年8月任職於北京三峽經濟開發集團（一家為三峽開發提供經濟技術支持的公司），擔任財務部會計主管。於1997年8月至2008年2月，彼於中國物業開發商華潤置地（北京）股份有限公司財務部擔任會計主管及副總經理。

喬曉潔女士於2008年2月加入金茂集團，於2013年1月之前擔任中國金茂財務管理部總經理。其後，彼於2013年1月加入中化集團，先後於2013年1月至2014年2月擔任會計管理部副總經理；於2014年2月至2015年5月擔任分析評價部副總經理，負責日常營運；於2015年5月至2016年12月擔任分析評價部總經理；以及於2016年12月至2017年9月擔任戰略執行部副總監。彼其後於2017年9月再次加入金茂集團，出任中國金茂財務副總監。

獨立非執行董事

陳杰平博士

陳杰平博士，68歲，已獲委任獨立非執行董事，且其委任自上市日期起生效。彼主要負責就本集團的經營及管理提供獨立意見。

陳杰平博士於1990年8月自美國德克薩斯州休斯頓大學取得酒店與餐廳管理專業理學學士學位及酒店管理學碩士學位。其後，彼於1992年5月及1995年8月先後取得休斯頓大學工商管理碩士學位及工商管理博士學位。

陳杰平博士擁有逾20年的會計經驗。自1995年9月至2008年8月，彼擔任香港城市大學會計學系教員，於2005年11月至2008年8月期間擔任系主任。自2008年8月至2018年12月，彼於中歐國際工商學院擔任會計學教授，現為榮譽退休教授。

陳杰平博士分別自2014年7月及2017年9月起擔任華發物業服務集團有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號982）及卓郎智能技術股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號600545）獨立非執行董事。彼亦分別自2013年9月至2019年10月、2016年4月至2019年10月以及2014年3月至2020年10月擔任深圳世聯行

地產顧問股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，股份代號2285）、新疆拉夏貝爾服飾股份有限公司（「拉夏貝爾」，前稱為上海拉夏貝爾服飾股份有限公司，一家於聯交所及上海證券交易所上市的公司，股份代號分別為6116及603157）以及金茂酒店（一家股份合訂單位於2020年10月私有化前於聯交所上市的公司，退市前股份代號為6139）的獨立非執行董事。

於2019年9月，上海證券交易所因拉夏貝爾盈利預測所披露的信息不準確以及延遲刊發盈利預測調整公告（「該事件」），公開批評拉夏貝爾及其相關負責人，即當時的數名董事與高級職員，包括當時的獨立非執行董事兼審計委員會主席陳杰平博士。上海證券交易所認為，拉夏貝爾最初於2019年1月刊發預計2018年度溢利將大幅減少的盈利預警公告，但未能及時刊發進一步盈利預警公告，澄清其現時預計出現虧損，而影響投資者的合理預期。

儘管該事件涉及陳杰平博士，董事（陳杰平博士除外）認為陳杰平博士具備擔任上市公司董事所需的經驗、知識及技能，故根據上市規則第3.08及3.09條於考慮下述原因後適合擔任董事：

- 根據上海證券交易所的決定，並無發現陳杰平博士涉及影響其擔任上市公司董事資格的欺詐或失信行為。上海證券交易所的批評本身並不會使陳杰平博士喪失擔任中國上市公司董事的資格。
- 陳杰平博士於多家上市公司積累了豐富的董事事務經驗。據本公司作出一切合理查詢後所深知，除上述該事件外，陳杰平博士於拉夏貝爾或任何其他上市公司擔任董事期間並無任何其他不合規記錄。
- 陳杰平博士現為華發物業服務集團有限公司及卓郎智能技術股份有限公司的審計委員會主席，以及於2020年10月金茂酒店私有化前曾為其審計委員會主席。陳杰平博士於該事件發生之時擔任獨立非執行董事及審計委員會主席的所有該等公司均決定在該事件發生後繼續聘用陳杰平博士，這彰顯彼對該等公司的價值，以及彼作為獨立非執行董事及審計委員會主席履行其職責的能力。

- 陳杰平博士已參與持續專業發展，發展及更新其知識與技能，以跟進監管規定的最新發展，包括參加有關企業管治、監管更新、財務及會計以及行業發展等主題的培訓及閱讀材料。陳杰平博士亦參加我們香港法律顧問於2021年8月開展的培訓，涵蓋的議題包括(其中包括)，董事職責與責任、上市公司於上市規則下的持續責任以及違反上市規則及香港法例的後果。

韓踐博士

韓踐博士，49歲，已獲委任獨立非執行董事，且其委任自上市日期起生效。彼主要負責就本集團的經營及管理提供獨立意見。

韓踐博士於1995年7月在中國北京取得中國人民大學英語語言文學學士學位。其後，彼於2005年1月獲得美國紐約州康奈爾大學工業與勞動係學院人力資源管理方向哲學博士學位。

韓踐博士自2008年起擔任中歐國際工商學院管理學教授。韓踐博士自2018年9月起擔任美的集團股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司，股份代號333)獨立非執行董事。彼亦自2015年6月至2018年6月擔任深圳市傑恩創意設計股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司，股份代號300668)的外部董事。

黃誠思先生

黃誠思先生，57歲，已獲委任獨立非執行董事，且其委任自上市日期起生效。彼主要負責就本集團的經營及管理提供獨立意見。

黃誠思先生於1986年12月取得香港中文大學社會科學學士學位。彼於1990年7月於英國伍爾弗漢普頓理工學院(Wolverhampton Polytechnic)(現稱伍爾弗漢普頓大學(University of Wolverhampton))通過英國法律專業共同考試(Common Professional Examination)，並於1991年10月以一級榮譽通過英格蘭和威爾士律師協會的律師期末考試(Solicitors' Final Examination)。其後，彼分別於1993年10月及1994年2月獲得香港高等法院事務律師以及英格蘭及威爾士最高法院事務律師資格。

黃誠思先生自1996年9月至2005年1月擔任和記黃埔集團（一家主要從事港口及相關服務、物業及酒店、零售、基礎設施、能源及電信的跨國企業集團）內部法律顧問，參與集裝箱碼頭營運商的跨境收購及日常商業交易。自2005年2月至2006年11月，彼擔任華潤創業有限公司（現稱華潤啤酒（控股）有限公司，一家股份於聯交所上市的公司，股份代號291，其業務重心為生產、銷售及分銷啤酒產品）內部法律顧問。自2006年11月至2010年6月，彼擔任瑞安建業有限公司（其股份於聯交所上市，股份代號983，其業務重心為中國、香港及澳門的建築及物業業務）的首席法務官。自2010年7月至2011年5月，彼擔任賽得利控股有限公司（一家全球特種纖維素生產商，後更名為Bracell Limited，其股份曾於聯交所上市，2016年10月私有化及退市前股份代號為1768）法務部副總裁兼公司秘書。自2011年8月至2016年4月，彼任職於香港交易及結算所有限公司上市部，離職時擔任副總裁，主要負責首次公開發售申請審查及向上市委員會提供建議。於2016年5月，彼成為黃香沈律師事務所（前稱為黃誠思律師事務所）的創始合夥人。

黃誠思先生分別自2017年8月、2018年9月及2020年8月起擔任甘肅銀行股份有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號2139）、譽宴集團控股有限公司（現稱網譽科技有限公司，一家於聯交所上市的公司，股份代號1483）及福祿控股有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號2101）的獨立非執行董事。自2019年1月至2020年3月，彼亦擔任MOS House Group Limited（香港及澳門的外國製瓷磚零售商及供應商，其股份於聯交所上市，股份代號1653）的非執行董事。

除上文披露者外，概無董事於緊接本招股章程日期前三年於上市公司擔任任何其他董事職務。

除上文及本招股章程附錄五「法定及一般資料－3.有關董事及主要股東的進一步資料」一節所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，截至最後實際可行日期，概無有關董事的任何資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露，亦無有關任何董事的任何其他事宜須提請股東垂注。

高級管理層

王永利先生

王永利先生，58歲，自2015年5月起擔任金茂物管副總經理，並自2021年8月起擔任本公司副總裁。彼主要負責本集團諮詢業務的營運及管理。

王永利先生於2005年7月在中國北京畢業於北京財經管理幹部學校企業管理專業。

加入本集團前，王永利先生自1979年3月至2000年11月於北京香山飯店擔任前廳部經理。自2000年11月至2001年11月，彼擔任華海房地產開發有限公司旗下海航賓館的副總經理，負責管理海航賓館的日常營運。

王永利先生於2003年2月加入本集團，於其晉升至現任職位前，彼於金茂物管擔任項目經理、客戶關係部總監及副總經理等多個職務。

李玉龍先生

李玉龍先生，35歲，自2016年5月起擔任金茂物管的副總經理，並自2021年8月起擔任本公司副總裁。彼主要負責本集團的業務創新、戰略規劃及技術開發，以及本集團於北京及青島地區業務的營運及管理。

李玉龍先生分別於2009年6月及2009年7月在中國山西取得山西農業大學計算機科學與技術及農林經濟學學士學位，並於2021年7月在中國北京取得北京大學工商管理學研究生碩士學位。彼於2014年11月自北京市人力資源和社會保障局取得中級工商管理經濟師資格。

加入本集團前，李玉龍先生自2009年7月至2016年5月擔任北京萬科物業服務有限公司（一家中國物業管理公司）合作開發部總監，負責市場擴張、投資併購及股權合作。

李玉龍先生於2016年5月加入本集團，此後一直於金茂物管擔任現職。

魏東先生

魏東先生，53歲，自2017年5月起擔任金茂物管的副總經理，並自2021年8月起擔任本公司副總裁。彼主要負責本集團的健康、安全與環境管理以及智慧社區管理。

魏東先生於1999年7月在中國北京畢業於中共北京市委黨校，取得經濟貿易文憑。其後，彼於2006年8月在中國北京首都經濟貿易大學修完工商管理培訓課程。

加入本集團前，魏東先生自1987年9月至2002年12月於北京喜來登長城飯店擔任客房部的助理經理。自2002年12月至2006年6月，彼於賽特飯店擔任客房部經理。自2006年8月至2011年8月，彼擔任王府井飯店管理有限公司（一家中國酒店公司）營運總監。自2011年8月至2013年8月，彼於北京怡生園國際會議中心有限公司（中化集團附屬公司，經營怡生園（一家酒店及會議中心）的住宿及其他設施）擔任客房部經理。

魏東先生於2013年8月加入本集團，彼於晉升至現任職位前先後擔任金茂物管總經理助理及副總經理，負責健康、安全與環境管理以及智慧社區管理。

蔡雲先生

蔡雲先生，43歲，自2020年1月起擔任金茂物管的副總經理，並自2021年8月起擔任本公司副總裁。彼主要負責本集團於上海、南京及長沙地區業務的營運及管理。

蔡雲先生於2001年7月在中國上海畢業於上海工程技術大學，取得現代建築電氣學士學位。其後，彼於2017年6月在中國上海取得上海外國語大學工商管理研究生碩士學位。

加入本集團前，蔡雲先生自2001年8月至2003年4月擔任港力物業管理(上海)有限公司(一家中國物業管理公司)項目部項目副經理，協助項目經理營運及管理物業管理項目。自2003年4月至2004年5月，彼擔任上海聯洋港力物業管理有限公司(一家中國物業管理公司)項目部項目副經理，負責物業管理項目的營運及管理。自2004年5月至2005年5月，彼於和記物業服務(上海)有限公司(現稱為家利物業管理(上海)有限公司，一家中國物業管理公司)擔任工程部項目主管，負責物業的工程管理。自2005年5月至2006年5月，彼擔任上海世茂房地產有限公司(一家中國房地產公司)工程部項目副經理，負責管理該公司的工程部業務。自2006年5月至2006年11月，彼於第一太平戴維斯物業顧問(上海)有限公司(一家中國綜合物業服務提供商)擔任工程經理。自2006年11月至2010年6月，彼任職於上海招商局物業管理有限公司(一家中國物業管理公司)，擔任質量管理部的工程經理。自2010年8月至2013年6月，彼於長江實業(上海)企業管理有限公司(一家中國物業管理及諮詢公司)擔任物業部工程經理。自2013年6月至2016年12月，彼於上海萬科物業服務有限公司(一家中國物業管理公司及物業服務提供商)擔任總經理助理兼商寫管理中心總經理，負責非住宅業務的營運及管理。

蔡雲先生於2016年12月加入本集團，彼於晉升至現任職位前於金茂物管擔任多個職務，包括擔任區域總經理，負責上海地區業務的整體營運及管理；擔任總經理助理及副總經理，負責上海、南京及長沙地區業務的營運及管理。彼自2021年4月起亦擔任金茂上海董事，負責其整體營運及管理。

占玉先生

占玉先生，39歲，自2021年3月起擔任金茂物管的副總經理，並自2021年8月起擔任本公司副總裁。彼主要負責本集團的投資與市場開發。

占玉先生於2004年1月畢業於北方工業大學，取得法學學士學位。其後，彼於2007年7月在中國北京取得北京交通大學經濟法研究生碩士學位。

加入本集團前，占玉先生自2007年7月至2012年5月於山西證券股份有限公司（一家中國證券公司，其股份於深圳證券交易所上市，股份代號002500）董事會辦公室任職，負責推進公司上市進程及企業管治。彼自2012年5月至2016年4月擔任山證投資有限責任公司（一家在中國從事投資及資產管理的公司）投資部總經理，負責股權投資與基金管理。自2016年4月至2019年9月，彼於中民未來控股集團有限公司（一家中國物業管理行業的社區增值服務提供商及資源整合商）擔任執行董事及投資總監職務，負責物業公司的投資併購及社區增值項目投資。自2019年9月至2021年3月，彼於四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司（一家中國物業管理服務提供商，其股份於聯交所上市，股份代號2606）擔任投資發展中心總經理，負責物業公司的投資併購及市場擴張。

占玉先生於2021年3月加入本集團，此後一直於金茂物管擔任現職。

趙美華女士

趙美華女士，43歲，自2015年6月起擔任金茂物管總經理助理，並自2021年8月起擔任本公司總裁助理。彼主要負責本集團的人力資源管理以及本集團於重慶、廣州及福州地區業務的營運及管理。

趙美華女士於1999年7月在中國北京取得中國人民大學企業管理專業經濟學學士學位。其後，彼亦於2010年1月取得中國人民大學管理學研究生碩士學位。彼於2010年11月自中國北京市人力資源和社會保障局取得中級人力資源管理經濟師資格，以及分別於2011年3月及2013年12月自人力資源和社會保障部職業技能鑒定中心取得企業人力資源管理一級資質及企業培訓師一級資質。

加入本集團及金茂集團前，彼自1999年7月至2002年7月於北京彥隆諮詢有限責任公司（一家中國信息及企業管理諮詢以及人才培養公司）的行政部擔任行政及人力資源經理。自2002年7月至2004年10月，彼擔任廣州市智仁諮詢服務有限公司（一家中國企業管理及人力資源諮詢公司）北京分公司助理顧問，負責人力資源諮詢。自2004年11月至2005年9月，彼於金銀島（北京）網路科技股份有限公司（一家中國電商公司）擔任人力資源部經理。自2005年10月至2006年12月，彼於王府井飯店管理有限公司擔任人力資源部經理助理。自2006年12月至2008年3月，彼於先達華網通信技術有限公司擔任人力資源部經理。於2008年4月，彼再次加入王府井飯店管理有限公司，擔任人力資源部總監直至2013年2月止。

趙美華女士於2013年2月加入金茂集團，於2015年6月前擔任中國金茂人力資源部的高級經理。其後，彼於2015年6月加入本集團，此後一直於金茂物管擔任現職。

公司秘書

何詠紫女士已獲委任為本公司的公司秘書且其委任將於上市日期起生效。彼亦為卓佳專業商務有限公司（專注於提供商業、企業及投資者綜合服務的全球性專業服務提供商）企業服務部執行董事。

何詠紫女士於公司秘書領域擁有逾25年經驗，並一直為香港上市公司以及跨國公司、私人公司及離岸公司提供專業的企業服務。彼現時擔任聯交所六家上市公司的公司秘書或聯席公司秘書，即永利澳門有限公司（股份代號：1128）、重慶銀行股份有限公司（股份代號：1963）、中國光大水務有限公司（股份代號：1857）、招商銀行股份有限公司（股份代號：3968）、騰盛博藥生物科技有限公司（股份代號：2137）及時代天使科技有限公司（股份代號：6699）。

何詠紫女士為特許秘書、特許企業管治專業人員以及香港公司治理公會（「香港公司治理公會」）及英國特許公司治理公會（前稱英國特許秘書及行政人員公會）資深會員。彼為香港公司治理公會的理事會成員。何詠紫女士於2019年9月獲得香港理工大學工商管理碩士學位。

董事委員會

董事會已成立審計委員會、薪酬及提名委員會以及戰略與投資委員會，並授權該等委員會負責不同職責，以協助董事會履行職責及監督本集團業務的特定範疇。

審計委員會

本公司已成立審計委員會（自上市日期起生效），並根據上市規則第3.21條及上市規則附錄14所載企業管治守則（「企業管治守則」）第C.3段制訂書面職權範圍。審計委員會由三名成員組成，即獨立非執行董事陳杰平博士及黃誠思先生以及非執行董事喬曉潔女士。陳杰平博士為審計委員會主席，彼具備上市規則第3.10(2)及3.21條項下規定的適當專業資格。

審計委員會的主要職責包括（其中包括）(i)協助董事會確保本集團的財務報告、風險管理及內部控制系統有效且符合上市規則；(ii)監督本集團財務報表的完整性；(iii)選擇本公司外聘核數師並評估其獨立性及資格；(iv)確保董事與本公司內部及外部核數師之間的有效溝通；(v)向董事會提供意見及建議；及(vi)履行董事會可能委派的其他職責。

薪酬及提名委員會

本公司已成立薪酬及提名委員會（自上市日期起生效），並根據上市規則第3.25條及企業管治守則第A.5及B.1段制訂書面職權範圍。薪酬及提名委員會由獨立非執行董事韓踐博士及陳杰平博士以及非執行董事賀亞敏女士組成。韓踐博士為薪酬及提名委員會主席。

薪酬及提名委員會的主要職責包括（其中包括）(i)訂立與檢討有關董事及高級管理層薪酬的政策和架構，以及檢討就制訂有關薪酬政策所設立正式及透明的程序，並就此向董事會提供建議；(ii)釐定各董事及高級管理成員的具體薪酬待遇條款；(iii)參考董事不時議決的公司目標與宗旨，檢討及批准績效薪酬；(iv)定期檢討董事會的架構、規模及組成，並就有關董事會組成的建議變更向董事會提供建議；(v)物色或挑選

提名董事人選或就此向董事會提供建議，並確保董事會成員多元化；(vi)評估獨立非執行董事的獨立性；及(vii)就委任、調任及罷免董事以及董事的繼任計劃相關事宜向董事會提供建議。

戰略與投資委員會

本公司已成立戰略與投資委員會。戰略與投資委員會由四名成員組成，即非執行董事江南先生、執行董事謝煒先生及周立燁女士，以及獨立非執行董事黃誠思先生。戰略與投資委員會主席為江南先生。

戰略與投資委員會的主要職責包括（其中包括）(i)制定本集團的發展戰略；(ii)評估投資項目；(iii)研究重大戰略合作項目；及(iv)履行董事會可能指派的其他職責及責任。

董事及高級管理層薪酬

董事及高級管理人員以薪金、花紅及退休福利計劃供款等其他實物福利的形式自本集團收取薪酬。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年9月30日止九個月，支付予董事的薪酬總額（包括袍金、薪金、退休福利計劃供款、酌情花紅及其他津貼以及實物福利）分別為人民幣2.3百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣2.8百萬元及人民幣2.9百萬元。除本招股章程附錄一會計師報告附註8所披露者外，於往績記錄期間，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日止三個年度各年以及截至2021年9月30日止九個月，支付予五名最高薪酬人士之工資、薪金及花紅、退休金成本及其他津貼以及其他實物福利總額分別約為人民幣7.6百萬元、人民幣9.1百萬元、人民幣9.7百萬元及人民幣8.2百萬元。

於往績記錄期間，我們概無向董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬，作為吸引彼等加盟或加盟本公司後的獎勵或作為離職補償。此外，於往績記錄期間，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

根據截至本招股章程日期有效的現行安排，截至2021年12月31日止年度應付董事的薪酬總額（包括袍金、薪金、退休計劃供款及其他津貼以及其他實物福利，不包括酌情花紅）估計合共約為人民幣4.5百萬元。

董事會將檢討及確定董事與高級管理層的酬金及薪酬待遇，上市後亦會聽取薪酬及提名委員會參照可資比較公司支付的薪金、董事所付出的時間及承擔的責任以及本集團的表現後所作出的建議。

企業管治

本公司認為就達致有效問責，在本集團的管理架構及內部控制程序中加入良好企業管治元素十分重要。

本公司已採納企業管治守則所述守則條文。本公司堅信，董事會應由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均衡組成，以使董事會具備強大的獨立元素，可有效行使獨立判斷。

董事會成員多元化政策

董事會已採納董事會成員多元化政策，當中載列達致董事會成員多元化的方針。本公司認同並接納設立多元化董事會的裨益，並視董事會成員多元化水平日益提升為支持本公司實現戰略目標及可持續發展的重要一環。透過考慮一系列因素，包括但不限於才幹、技能、性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、獨立性、知識及服務年期，本公司力求達致董事會成員多元化。我們將基於個人優點及其對董事會的潛在貢獻，並不時考慮我們本身的業務模式及具體需求，選拔潛在董事會候選人。董事會的所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮候選人時根據客觀標準充分顧及董事會成員多元化的裨益。

董事會亦擁有均衡的知識、技能及經驗組合，包括但不限於物業開發、物業管理、財務管理、人力資源及行政管理。彼等取得不同專業的學位（包括但不限於金融、哲學、應用心理學、會計及工商管理）。我們有三名擁有不同行業背景（包括會計、人力資源管理及法律）的獨立非執行董事。考慮到我們的業務模式及具體需求以及合共八名董事會成員中有四名女性董事，我們認為，董事會組成符合董事會成員多元化政策。

我們認同性別多元化尤其重要。董事會目前由八名董事組成，包括四名女性董事。我們已採取並將繼續採取措施促進及加強本公司各層級的性別多元化，包括但不限於董事會及高級管理層層級。董事會成員多元化政策規定，上市後，在篩選及推薦合適候選人供董事會委任時，董事會應把握機會維持女性成員的比例。我們亦將在招聘中高層員工時確保性別多元化，以使未來我們將擁有一批女性高級管理人員及董事會的潛在繼任者。我們的目標是參照利益相關者的期望以及國際及本地建議的最佳慣例，維持性別多元化的適當平衡。

薪酬及提名委員會負責確保董事會成員多元化。於上市後，薪酬及提名委員會將不時檢討董事會成員多元化政策及其實施情況，以監察其持續有效性。我們亦將每年於企業管治報告中披露董事會成員多元化政策的實施情況，包括就實施董事會成員多元化政策設定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條委任第一上海融資有限公司為合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將就以下情況向我們提供意見：

- 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- 擬進行可能屬須予公佈交易或關連交易的交易，包括發行股份及購回股份；
- 我們擬按與本招股章程所詳述者不同的方式使用全球發售所得款項，或我們的業務活動、發展或業績偏離本招股章程所載任何預測、估計或其他資料；及
- 聯交所就股份的價格或成交量的異常波動向我們作出詢問。

該委聘的任期將由上市日期起至我們就上市日期起計首個完整財政年度的財務業績派發年報當日為止，惟雙方可協商延長有關任期。

主要股東

就我們董事所知，緊接紅股發行、分派及全球發售完成前及緊隨紅股發行、分派及全球發售完成後（假設中國金茂、中化香港、中化股份、中化集團及中化控股的股權架構自最後實際可行日期起直至上市並無變動），下列人士於本公司股份或相關股份中持有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉：

股東 名稱／ 姓名	權益性質	緊隨紅股發行、分派及 全球發售後所持有的股份 (假設並無作出分派調整， 及發售規模調整權和 超額配股權並無獲行使)				緊隨紅股發行、分派及 全球發售後持有的股份 (假設並無作出分派調整 及發售規模調整權未獲行使， 但超額配股權獲悉數行使)				緊隨紅股發行、分派 及全球發售後 持有的股份(假設發售 規模調整權獲悉數行使 並作出相應分派調整但 超額配股權未獲行使)		緊隨紅股發行、分派 及全球發售後 持有的股份(假設發售 規模調整權獲悉數行使 並作出相應分派調整及 超額配股權獲悉數行使)	
		緊接紅股發行、 分派及全球發售 完成前		全球發售後所持有的股份 (假設並無作出分派調整， 及發售規模調整權和 超額配股權並無獲行使)		全球發售後持有的股份 (假設並無作出分派調整 及發售規模調整權未獲行使， 但超額配股權獲悉數行使)		及全球發售後 持有的股份(假設發售 規模調整權獲悉數行使 並作出相應分派調整但 超額配股權未獲行使)		及全球發售後 持有的股份(假設發售 規模調整權獲悉數行使 並作出相應分派調整及 超額配股權獲悉數行使)			
		數目	百分比	數目	百分比	數目	百分比	數目	百分比	數目	百分比		
中國金茂	實益擁有人	2 (L)	100.0%	608,319,969(L)	67.5%	608,319,969(L)	66.4%	625,960,526(L)	68.3%	625,960,526(L)	67.0%		
中化香港	受控制法團權益 ⁽¹⁾	2 (L)	100.0%	608,319,969(L)	67.5%	608,319,969(L)	66.4%	625,960,526(L)	68.3%	625,960,526(L)	67.0%		
	實益擁有人	-	-	67,616,133(L)	7.5%	67,616,133(L)	7.4%	61,393,334(L)	6.7%	61,393,334(L)	6.6%		
中化股份	受控制法團權益 ⁽¹⁾	2 (L)	100.0%	675,936,102(L)	75.0%	675,936,102(L)	73.7%	687,353,860(L)	75.0%	687,353,860(L)	73.6%		
中化集團	受控制法團權益 ⁽¹⁾	2 (L)	100.0%	675,936,102(L)	75.0%	675,936,102(L)	73.7%	687,353,860(L)	75.0%	687,353,860(L)	73.6%		
中化控股	受控制法團權益 ⁽¹⁾	2 (L)	100.0%	675,936,102(L)	75.0%	675,936,102(L)	73.7%	687,353,860(L)	75.0%	687,353,860(L)	73.6%		

附註：

(1) 中化控股持有中化集團全部權益，而中化集團持有中化股份全部權益。截至最後實際可行日期，中化股份持有中化香港的全部權益，而中化香港持有中國金茂約35.3%權益。就證券及期貨條例而言，中化控股、中化集團、中化股份及中化香港均被視為於中國金茂實益擁有的股份中擁有權益，且中化控股、中化集團及中化股份均被視為於中化香港實益擁有的股份中擁有權益。

(2) 英文字母(L)表示該人士於我們股份的好倉。

主 要 股 東

除上述所披露者外，就董事所悉，緊隨紅股發行、分派及全球發售完成後，概無任何人士將於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本公司或我們任何附屬公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。董事並不知悉任何可能導致對本公司控制權於其後日期發生變動的安排。

已發行股本

根據自2014年3月3日起生效的公司條例，於香港註冊成立的公司不再擁有法定股本，且已發行股份不再有面值概念。下文載述截至最後實際可行日期本公司已發行的股本及緊隨紅股發行及全球發售完成後將予發行的繳足或入賬列為繳足的股本：

已發行及將予發行、已繳足或入賬列為繳足：

(a) 假設發售規模調整權和超額配股權未獲行使 —

於本招股章程日期已發行的股份：	2股
根據紅股發行將予發行的股份：	799,999,998股
根據全球發售將予發行的股份：	101,411,500股
全球發售完成後已發行股份總數：	901,411,500股

(b) 假設發售規模調整權獲悉數行使但超額配股權未獲行使 —

截至本招股章程日期已發行股份：	2股股份
根據紅股發行將予發行的股份：	799,999,998股股份
根據全球發售將予發行的股份：	116,623,000股股份
全球發售完成後已發行股份總數：	916,623,000股股份

(c) 假設超額配股權獲悉數行使但發售規模調整權未獲行使 —

截至本招股章程日期已發行股份：	2股股份
根據紅股發行將予發行的股份：	799,999,998股股份
根據全球發售將予發行的股份：	116,623,000股股份
全球發售完成後已發行股份總數：	916,623,000股股份

(d) 假設發售規模調整權及超額配股權均獲悉數行使 —

截至本招股章程日期已發行股份：	2股股份
根據紅股發行將予發行的股份：	799,999,998股股份
根據全球發售將予發行的股份：	134,116,000股股份
全球發售完成後已發行股份總數：	934,116,000股股份

假設

上表假設全球發售成為無條件並根據相關條款及條件完成，而股份乃根據紅股發行及全球發售而發行。上文並未計及本公司根據下文所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

發售股份為本公司股本中的普通股，並將在所有方面與本招股章程所述現時已發行或將予發行的所有股份享有同等地位及同等權利，且尤其將同等享有於本文件日期後的記錄日期就股份宣派、作出或派付的所有股息或其他分派（根據紅股發行所附的權利除外）。

發行股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事已獲授一般授權配發、發行及處理股份或可轉換為股份的證券，及作出或授予將或可能須行使該等權利配發、發行及處理股份的股份銷售計劃、要約、協議或期權，已配發或同意將予配發的股份總數（惟透過供股或因根據任何購股權計劃行使可能授出的任何購股權或以股代息計劃或根據細則的其他類似安排而進行者除外）不超過下列各項總和：

- (i) 緊隨紅股發行及全球發售完成後於上市日期已發行股份總數（不包括因超額配股權獲行使而可能配發及發行的股份）的20%；及
- (ii) 本公司根據授予董事以購回股份的一般授權（見下文）所購回的股份（如有）的總數。

該一般授權將於下列時間中最早者屆滿：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 細則或任何其他香港適用法律法規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修改、撤銷或重續有關授權時。

有關該一般授權的詳情，請參閱「附錄五－法定及一般資料－1.有關本集團的進一步資料－(c)唯一股東於2022年2月18日通過的書面決議案」一節。

購回股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事獲授一般授權，以行使本公司所有權力購回股份，總數不得超過緊隨紅股發行及全球發售完成後股份總數（但不包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份）的10%。

該授權僅涉及在聯交所或股份上市（且就此獲證監會及聯交所認可）的任何其他認可證券交易所並根據所有適用法律及／或上市規則的規定而作出的購回。有關上市規則的概要載於「附錄五－法定及一般資料－1.有關本公司的進一步資料－(f)本公司購回本身證券」。

該授權將於下列時間中最早者屆滿：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 細則或任何其他香港適用法律法規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修改、撤銷或重續有關授權時。

有關該購回授權的詳情，請參閱「附錄五－法定及一般資料－1.有關本集團的進一步資料－(c)唯一股東於2022年2月18日通過的書面決議案」一節。

須召開股東大會及類別大會的情況

根據公司條例及組織章程細則，本公司可不時通過股東普通決議案(i)增加其股本；(ii)資本化其利潤；(iii)配發及發行紅股；(iv)將其股份轉換成更大或更小的數目；(v)將其股份劃分為多個類別；(vi)註銷未被接納或已被沒收的任何股份；及(vii)就發行及配發股份作出規定。此外，本公司可通過股東特別決議案削減其股本。有關詳情，請參閱「附錄四－組織章程細則概要－股本變動」。

此外，在公司條例條文的規限下，任何類別股份所附帶的所有或任何特別權利（除非發行條款另有規定）均可經不少於該類別股份持有人總投票權75%的持有人以書面形式同意，或於該類別股份持有人召開的股東大會上通過特別決議案批准的形式更改或廢除。有關詳情，請參閱「附錄四－組織章程細則概要－修訂權利」。

基石配售

我們已與下文所載的基石投資者（各稱為一名「**基石投資者**」，統稱「**基石投資者**」）訂立基石投資協議（各稱為一份「**基石投資協議**」，統稱「**基石投資協議**」）。基石投資者已同意在若干條件規限下按發售價認購或促使彼等指定的實體認購發售股份（下調至最接近每手500股股份的整數買賣單位），認購總金額約646.33百萬港元（不包括經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及財務匯報局交易徵費）（「**基石配售**」）。

假設發售價為7.52港元（即本招股章程所載指示性發售價範圍的低位數），基石投資者將予認購的發售股份總數將為85,946,500股發售股份，(i)假設發售規模調整權未獲行使，約佔發售股份的84.8%（假設超額配股權未獲行使），約佔發售股份的73.7%（假設超額配股權獲悉數行使），佔緊隨全球發售完成後我們已發行股本總額的約9.5%（假設超額配股權未獲行使）及佔緊隨全球發售完成後我們已發行股本總額的約9.4%（假設超額配股權獲悉數行使），及(ii)假設發售規模調整權已悉數行使，約佔發售股份的73.7%（假設超額配股權未獲行使），約佔發售股份的64.1%（假設超額配股權獲悉數行使），佔緊隨全球發售完成後我們已發行股本總額的約9.4%（假設超額配股權未獲行使）及佔緊隨全球發售完成後我們已發行股本總額的約9.2%（假設超額配股權獲悉數行使）。

假設發售價為7.83港元（即本招股章程所載指示性發售價範圍的中位數），基石投資者將予認購的發售股份總數將為82,543,500股發售股份，(i)假設發售規模調整權未獲行使，約佔發售股份的81.4%（假設超額配股權未獲行使），約佔發售股份的70.8%（假設超額配股權獲悉數行使），佔緊隨全球發售完成後我們已發行股本總額的約9.2%（假設超額配股權未獲行使）及佔緊隨全球發售完成後我們已發行股本總額的約9.0%（假設超額配股權獲悉數行使），及(ii)假設發售規模調整權已悉數行使，約佔發售股份的70.8%（假設超額配股權未獲行使），約佔發售股份的61.5%（假設超額配股權獲悉數行使），佔緊隨全球發售完成後我們已發行股本總額的約9.0%（假設超額配股權未獲行使）及佔緊隨全球發售完成後我們已發行股本總額的約8.8%（假設超額配股權獲悉數行使）。

假設發售價為8.14港元（即本招股章程所載指示性發售價範圍的高位數），基石投資者將予認購的發售股份總數將為79,400,000股發售股份，(i)假設發售規模調整權未獲行使，約佔發售股份的78.3%（假設超額配股權未獲行使），約佔發售股份的68.1%（假設超額配股權獲悉數行使），佔緊隨全球發售完成後我們已發行股本總額的約8.8%（假設超額配股權未獲行使）及佔緊隨全球發售完成後我們已發行股本總額的約8.7%（假設超額配股權獲悉數行使），及(ii)假設發售規模調整權已悉數行使，約佔發售股份的68.1%（假設超額配股權未獲行使），約佔發售股份的59.2%（假設超額配股權獲悉數行使），佔緊隨全球發售完成後我們已發行股本總額的約8.7%（假設超額配股權未獲行使）及佔緊隨全球發售完成後我們已發行股本總額的約8.5%（假設超額配股權獲悉數行使）。

基石投資者將根據國際發售及作為國際發售的一部分收購發售股份。本公司認為，憑藉基石投資者的投資經驗，基石配售將有助於提升本公司的形象，並表明有關投資者對中國物業管理服務行業的增長及發展（尤其是本集團的未來增長及業務前景）充滿信心。

倘國際發售出現超額分配，則基石投資者根據基石配售將予認購的發售股份或會延遲交付。所有基石投資者均已同意，聯席代表可全權酌情將有關基石投資者已認購的全部或部分發售股份的交付推遲至上市日期後的日期交付。所有基石投資者（包括上述已同意可能延遲交付安排的基石投資者）均已同意於本公司發售股份開始於聯交所買賣前就彼等已認購的相關發售股份付款。基石投資者將予認購的發售股份將在所有方面與其他已發行的繳足發售股份享有同等地位，並將根據上市規則第8.24條計入本公司的公眾持股量。

本公司與基石投資者之間並無訂立任何附屬協議／安排，亦無因基石配售或與基石配售有關而直接或間接授予基石投資者任何利益，且與其他公眾股東相比，除按發售價保證分配相關發售股份外，基石投資者於基石投資協議中並無任何優先權利。於緊隨全球發售完成後，概無基石投資者將於董事會擁有任何代表或成為本公司的主要股東，且除根據基石投資協議外，基石投資者將不會認購全球發售項下的任何發售股份。

康力電梯股份有限公司(「**康力電梯**」)將透過國投瑞銀基金管理有限公司(「**國投瑞銀基金管理**」)認購我們的發售股份。國投瑞銀基金管理乃經中國相關部門批准的合資格境內機構投資者(「**合資格境內機構投資者**」)，根據上市規則附錄六第13段，因與安信國際證券(香港)有限公司(聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商)為同一集團成員而被視為其「關連客戶」。有關詳情請參閱下文「我們的基石投資者」。本公司已向聯交所提交申請，且聯交所已授出其同意，根據上市規則附錄六第5(1)段允許向國投瑞銀基金管理配售發售股份。

我們主要通過有關包銷商引薦結識各基石投資者。誠如各基石投資者所確認，彼等各自作為基石投資者於本公司持有權益乃基於彼等對本公司業務及前景的信心。誠如各基石投資者所確認，除Keltic Investment (HK) Limited(「**Keltic**」)外，彼等於基石配售項下的認購將由彼等自有內部財務資源及／或彼等最終實益擁有人的財務資源撥付。

就本公司所深知，

- (i) 各基石投資者(及，倘基石投資者透過合資格境內機構投資者認購發售股份，則該等合資格境內機構投資者)均為獨立第三方，並非本公司之關連人士、現有股東或該等現有股東的緊密聯繫人，且獨立於其他基石投資者；
- (ii) 概無基石投資者就以其名義登記或以其他方式持有的本公司證券的收購、出售、表決或其他處置慣於接受本公司、董事、本公司主要行政人員、控股股東、主要股東或現有股東或其任何附屬公司或彼等各自的緊密聯繫人的指令行事；
- (iii) 基石投資者對有關發售股份的認購概不由本公司、董事、本公司主要行政人員、控股股東、主要股東或現有股東或其任何附屬公司或彼等各自的緊密聯繫人提供資金；及
- (iv) 除康力電梯外，各基石投資者概無於任何證券交易所上市。

誠如「全球發售的架構－香港公開發售－重新分配」一節所述，倘香港公開發售出現超額認購，則基石投資者根據基石配售將認購的發售股份總數可能受發售股份於

我們的基石投資者

國際發售與香港公開發售之間的重新分配影響。有關將分配予基石投資者的發售股份實際數目的詳情將於本公司將於2022年3月9日或前後發佈的配發結果公告中披露。

倘任何基石投資者已委聘合資格境內機構投資者代其認購相關發售股份，該基石投資者將促使該合資格境內機構投資者遵守其基石投資協議的條款，以確保該基石投資者遵守其在基石投資協議下的義務。

我們的基石投資者

本公司已就基石配售與以下各方訂立基石投資協議：(i) Keltic，(ii)康力電梯，(iii)廣東科順投資控股有限公司（「廣東科順」），(iv)富匯資本投資有限公司（「富匯資本」），及(v)千合資本－全球精選私募證券投資基金（「千合基金」）。

下表載列基石配售的若干詳情：

基於發售價7.52港元（即指示性發售價範圍的低位數）及假設發售規模調整權未獲行使								
基石投資者	投資金額 ⁽¹⁾ (以百萬計)	發售 股份數目 ⁽²⁾	佔發售股份總數的概約百分比		佔國際發售股份的概約百分比		緊隨全球發售完成後 於本公司的股權概約百分比	
			假設	假設	假設	假設	假設	假設
			發售 超額配股 權未獲行使	超額配股 權獲悉數行使	超額配股權 未獲行使	超額配股權 獲悉數行使	超額配股權 未獲行使	超額配股權 獲悉數行使
Keltic	人民幣100元	16,348,500	16.1%	14.0%	17.9%	15.4%	1.8%	1.8%
康力電梯	99港元	13,164,500	13.0%	11.3%	14.4%	12.4%	1.5%	1.4%
廣東科順	人民幣50元	8,174,000	8.1%	7.0%	9.0%	7.7%	0.9%	0.9%
富匯資本	人民幣200元	32,697,000	32.2%	28.0%	35.8%	30.7%	3.6%	3.6%
千合基金	15美元	15,562,500	15.3%	13.3%	17.1%	14.6%	1.7%	1.7%
總計	646.33港元	85,946,500	84.8%	73.7%	94.2%	80.7%	9.5%	9.4%

我們的基石投資者

附註：

- (1) 按「有關本招股章程及全球發售的資料－匯率換算」一節所述的匯率計算。各基石投資者以港元計值的實際投資金額可能會因相關基石投資協議規定的實際匯率而有所變動。
- (2) 經四捨五入至最接近完整買賣單位每手500股股份。

基於發售價7.52港元(即指示性發售價範圍的低位數)及假設發售規模調整權獲悉數行使

基石投資者	投資金額 ⁽¹⁾ (以百萬計)	發售 股份數目 ⁽²⁾	佔發售股份總數的概約百分比		佔國際發售股份的概約百分比		緊隨全球發售完成後 於本公司的股權概約百分比	
			假設	假設	假設	假設	假設	假設
			超額配股	超額配股權	超額配股權	超額配股權	超額配股權	超額配股權
			權未獲行使	獲悉數行使	未獲行使	獲悉數行使	未獲行使	獲悉數行使
Keltic	人民幣100元	16,348,500	14.0%	12.2%	15.6%	13.4%	1.8%	1.8%
康力電梯	99港元	13,164,500	11.3%	9.8%	12.5%	10.8%	1.4%	1.4%
廣東科順	人民幣50元	8,174,000	7.0%	6.1%	7.8%	6.7%	0.9%	0.9%
富匯資本	人民幣200元	32,697,000	28.0%	24.4%	31.2%	26.7%	3.6%	3.5%
千合基金	15美元	15,562,500	13.3%	11.6%	14.8%	12.7%	1.7%	1.7%
總計	646.33港元	85,946,500	73.7%	64.1%	81.9%	70.2%	9.4%	9.2%

附註：

- (1) 按「有關本招股章程及全球發售的資料－匯率換算」一節所述的匯率計算。各基石投資者以港元計值的實際投資金額可能會因相關基石投資協議規定的實際匯率而有所變動。
- (2) 經四捨五入至最接近完整買賣單位每手500股股份。

我們的基石投資者

基於發售價7.83港元（即指示性發售價範圍的中位數）及假設發售規模調整權未獲行使

基石投資者	投資金額 ⁽¹⁾ (以百萬計)	發售 股份數目 ⁽²⁾	佔發售股份總數的概約百分比		佔國際發售股份的概約百分比		緊隨全球發售完成後 於本公司的股權概約百分比	
			假設 超額配股權 未獲行使	假設 超額配股權 獲悉數行使	假設 超額配股權 未獲行使	假設 超額配股權 獲悉數行使	假設 超額配股權 未獲行使	假設 超額配股權 獲悉數行使
Keltic	人民幣100元	15,701,000	15.5%	13.5%	17.2%	14.7%	1.7%	1.7%
康力電梯	99港元	12,643,500	12.5%	10.8%	13.9%	11.9%	1.4%	1.4%
廣東科順	人民幣50元	7,850,500	7.7%	6.7%	8.6%	7.4%	0.9%	0.9%
富匯資本	人民幣200元	31,402,000	31.0%	26.9%	34.4%	29.5%	3.5%	3.4%
千合基金	15美元	14,946,500	14.7%	12.8%	16.4%	14.0%	1.7%	1.6%
總計	646.33港元	82,543,500	81.4%	70.8%	90.4%	77.5%	9.2%	9.0%

附註：

- (1) 按「有關本招股章程及全球發售的資料－匯率換算」一節所述的匯率計算。各基石投資者以港元計值的實際投資金額可能會因相關基石投資協議規定的實際匯率而有所變動。
- (2) 經四捨五入至最接近完整買賣單位每手500股股份。

我們的基石投資者

基於發售價7.83港元（即指示性發售價範圍的中位數）及假設發售規模調整權獲悉數行使

基石投資者	投資金額 ⁽¹⁾ (以百萬計)	發售 股份數目 ⁽²⁾	佔發售股份總數的概約百分比		佔國際發售股份的概約百分比		緊隨全球發售完成後 於本公司的股權概約百分比	
			假設 超額配股權 未獲行使	假設 超額配股權 獲悉數行使	假設 超額配股權 未獲行使	假設 超額配股權 獲悉數行使	假設 超額配股權 未獲行使	假設 超額配股權 獲悉數行使
Keltic	人民幣100元	15,701,000	13.5%	11.7%	15.0%	12.8%	1.7%	1.7%
康力電梯	99港元	12,643,500	10.8%	9.4%	12.0%	10.3%	1.4%	1.4%
廣東科順	人民幣50元	7,850,500	6.7%	5.9%	7.5%	6.4%	0.9%	0.8%
富匯資本	人民幣200元	31,402,000	26.9%	23.4%	29.9%	25.6%	3.4%	3.4%
千合基金	15美元	14,946,500	12.8%	11.1%	14.2%	12.2%	1.6%	1.6%
總計	646.33港元	82,543,500	70.8%	61.5%	78.6%	67.4%	9.0%	8.8%

附註：

- (1) 按「有關本招股章程及全球發售的資料－匯率換算」一節所述的匯率計算。各基石投資者以港元計值的實際投資金額可能會因相關基石投資協議規定的實際匯率而有所變動。
- (2) 經四捨五入至最接近完整買賣單位每手500股股份。

我們的基石投資者

基於發售價8.14港元（即指示性發售價範圍的高位數）及假設發售規模調整權未獲行使

基石投資者	投資金額 ⁽¹⁾ (以百萬計)	發售 股份數目 ⁽²⁾	佔發售股份總數的概約百分比		佔國際發售股份的概約百分比		緊隨全球發售完成後 於本公司的股權概約百分比	
			假設		假設		假設	
			超額配股權	超額配股權	超額配股權	超額配股權	超額配股權	超額配股權
			未獲行使	獲悉數行使	未獲行使	獲悉數行使	未獲行使	獲悉數行使
Keltic	人民幣100元	15,103,000	14.9%	13.0%	16.5%	14.2%	1.7%	1.6%
康力電梯	99港元	12,162,000	12.0%	10.4%	13.3%	11.4%	1.3%	1.3%
廣東科順	人民幣50元	7,551,500	7.4%	6.5%	8.3%	7.1%	0.8%	0.8%
富匯資本	人民幣200元	30,206,500	29.8%	25.9%	33.1%	28.4%	3.4%	3.3%
千合基金	15美元	14,377,000	14.2%	12.3%	15.8%	13.5%	1.6%	1.6%
總計	646.33港元	79,400,000	78.3%	68.1%	87.0%	74.6%	8.8%	8.7%

附註：

- (1) 按「有關本招股章程及全球發售的資料－匯率換算」一節所述的匯率計算。各基石投資者以港元計值的實際投資金額可能會因相關基石投資協議規定的實際匯率而有所變動。
- (2) 經四捨五入至最接近完整買賣單位每手500股股份。

我們的基石投資者

基於發售價8.14港元（即指示性發售價範圍的高位數）及假設發售規模調整權獲悉數行使

基石投資者	投資金額 ⁽¹⁾ (以百萬計)	發售 股份數目 ⁽²⁾	緊隨全球發售完成後					
			佔發售股份總數的概約百分比		佔國際發售股份的概約百分比		於本公司的股權概約百分比	
			假設	假設	假設	假設	假設	假設
			發售 超額配股權 未獲行使	超額配股權 獲悉數行使	超額配股權 未獲行使	超額配股權 獲悉數行使	超額配股權 未獲行使	超額配股權 獲悉數行使
Keltic	人民幣100元	15,103,000	13.0%	11.3%	14.4%	12.3%	1.6%	1.6%
康力電梯	99港元	12,162,000	10.4%	9.1%	11.6%	9.9%	1.3%	1.3%
廣東科順	人民幣50元	7,551,500	6.5%	5.6%	7.2%	6.2%	0.8%	0.8%
富匯資本	人民幣200元	30,206,500	25.9%	22.5%	28.8%	24.7%	3.3%	3.2%
千合基金	15美元	14,377,000	12.3%	10.7%	13.7%	11.7%	1.6%	1.5%
總計	646.33港元	79,400,000	68.1%	59.2%	75.6%	64.8%	8.7%	8.5%

附註：

- (1) 按「有關本招股章程及全球發售的資料－匯率換算」一節所述的匯率計算。各基石投資者以港元計值的實際投資金額可能會因相關基石投資協議規定的實際匯率而有所變動。
- (2) 經四捨五入至最接近完整買賣單位每手500股股份。

以下基石投資者資料乃由基石投資者向本公司提供。

1. Keltic

Keltic為總部位於香港的私人投資管理公司，從事基金及二級市場證券投資以及為其加拿大附屬公司募集資金。Keltic採用的主要投資策略為在香港及／或美國一級及二級市場購買及投資股權，專注於房地產項目、融資服務以及項目開發及管理。Keltic為深圳凱爾漢湘實業有限公司的全資附屬公司，深圳凱爾漢湘實業有限公司於

2016年9月在中國成立，註冊資本為人民幣250百萬元，主要作為投資持股平台從事投資業務，由獨立第三方李衛國先生全資擁有。李衛國先生亦為深圳證券交易所上市公司北京東方雨虹防水技術股份有限公司（股份代號：002271）的董事長及實際控制人。

Keltic預期使用其內部資源及可能通過獲取外部融資為其基石投資提供資金。Keltic可能自認可金融機構（包括但不限於我們的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一農銀國際融資有限公司的一家聯屬公司（「農銀聯屬公司」））獲取外部融資。如Keltic獲得貸款，該貸款將會經過公平磋商後按正常商業條款訂立，不會獲農銀聯屬公司給予任何其他的直接或間接利益。農銀聯屬公司將於一般及日常業務過程中提供該等融資。Keltic將予認購的發售股份可押記予農銀聯屬公司作為貸款融資的擔保。

2. 康力電梯

康力電梯為一家於中國成立的股份有限公司，於深圳證券交易所中小板上市（股份代號：002367），由王友林先生控制。康力電梯是中國國內電梯行業首家上市公司，自2017年至2021年連續五年被《Elevator World》雜誌評為全球十大電梯製造商之一。康力電梯於蘇州、成都及中山擁有四大生產基地。康力電梯確認，康力電梯投資本公司毋須取得深圳證券交易所或康力電梯股東的任何批准。

就本基石投資而言，康力電梯已委聘合資格境內機構投資者資產管理人國投瑞銀基金管理酌情代其認購並持有相關發售股份。國投瑞銀基金管理是於2002年6月在中國設立的集體投資計劃，國投瑞銀基金管理所管理的康力電梯對發售股份進行基石投資的賬戶為康力電梯的專用賬戶。國投瑞銀基金管理為國投資本股份有限公司的間接附屬公司，而國投資本股份有限公司為一家於上海證券交易所上市的國有企業（股份代號：600061），主要從事金融投資及管理業務，由國家開發投資集團有限公司控制，其亦為安信國際證券（香港）有限公司（聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商）的間接控股公司。國投瑞銀基金管理確認，國投瑞銀基金管理自身及國投瑞銀基金管理所管理的集體投資計劃的投資者均為獨立第三方。

3. 廣東科順

廣東科順為於中國成立的私營公司，專注於製造業和商業領域的投資，包括樓宇及物業相關領域上下游的投資。就本基石投資而言，廣東科順已委聘合資格境內機構投資者資產管理人代其認購或購買並持有有關發售股份。廣東科順由陳偉忠先生及陳智忠先生（均為獨立第三方）分別實益擁有99%及1%。陳偉忠先生亦為深圳證券交易所上市公司科順防水科技股份有限公司（股份代號：300737）（「科順」）的控股股東及實際控制人。科順為中國建築防水行業生產商，專注於提供綜合防水解決方案以及工程建材及民用建材的結合使用。

4. 富匯資本

富匯資本為於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司，由聯交所主板上市公司中國聯塑集團控股有限公司（「中國聯塑」）（股份代號：2128）全資擁有。中國聯塑及其附屬公司主要在中國從事建築材料及室內裝飾產品的生產，自2019年起成為金茂集團的建築材料供應商。中國聯塑為恒生綜合指數成份股中型股之一，並獲納入為滬港通和深港通股份。此外，中國聯塑於2019年11月正式獲納入為MSCI中國指數成份股。富匯資本確認，富匯資本根據有關基石投資協議認購或購買發售股份毋須取得聯交所及中國聯塑股東批准。

5. 千合基金

千合基金為一家根據《海南省開展合格境內有限合夥人境外投資試點工作暫行辦法》於2021年成立的基金，其業務專注於管理業務投資（如證券及基金投資），由獨立第三方陶勤女士擁有72%。千合基金的基金管理人千合資本管理有限公司（「千合資本」）主要從事受託資產管理及投資管理。王亞偉先生（亦為獨立第三方）為千合資本的創始人及90%股權的持有人，擁有超過20年的投資經驗。千合資本秉承價值投資的原則，為機構和個人客戶提供絕對回報，千合資本憑藉其多元化的價值觀，致力於發掘具有核心競爭力而增長潛力遭低估的投資標的。千合資本通過投資工具和技術的應用，已實現其在管淨資產的持續穩定增長。

先決條件

各基石投資者根據各自的基石投資協議收購有關發售股份的責任須受（其中包括）下列交割條件所規限：

- (a) 香港包銷協議及國際包銷協議於不遲於該等包銷協議所訂明的時間及日期訂立、生效及成為無條件（根據其各自的原有條款或其後經訂約方協商而豁免或修訂），且該等包銷協議並未終止；
- (b) 發售價已由本公司與聯席代表（為其本身及代表全球發售包銷商）協定；
- (c) 上市委員會已批准股份上市及買賣，以及其他適用的豁免及批准，而有關批准、許可或豁免在股份開始於聯交所買賣前並無被撤銷；
- (d) 任何政府部門概無制定或頒佈相關法律或法規禁止完成全球發售或基石投資協議項下擬進行的交易，且主管司法權區的法院亦無生效的命令或禁令阻止或禁止完成有關交易；及
- (e) 有關基石投資者於相關基石投資協議項下的聲明、保證、承諾、承認及確認在各方面截至基石投資協議日期均為及截至根據基石投資協議的條款及條件認購發售股份的截止日期將為準確及真實且並無誤導成分，且有關基石投資者並無嚴重違反相關基石投資協議。

基石投資者出售發售股份的限制

各基石投資者已同意，於上市日期後六個月期間（「**禁售期**」）的任何時間，其將不會直接或間接出售彼等根據有關基石投資協議所購買的任何發售股份，惟有關基石投資者向其將受與該等基石投資者相同的責任約束（包括禁售期限制）的任何全資附屬公司作出轉讓等的若干有限情況除外。

閣下應將以下章節與本招股章程附錄一會計師報告所載之綜合財務資料（包括其附註）一併閱覽。會計師報告包括我們截至2018年、2019年及2020年12月31日及截至該等日期止年度以及截至2021年9月30日止九個月的經審計綜合財務報表，以及截至2020年9月30日止九個月的未經審計綜合財務報表。我們的綜合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於重大方面或有別於其他司法管轄區的公認會計原則。

下列討論及分析包括前瞻性陳述，反映我們目前對未來事件及財務表現的看法。該等陳述乃基於我們按經驗及對過往趨勢、現況及預期未來發展的見解，以及我們認為於該等情況下屬適當的其他因素而作出的假設及分析。然而，實際結果及發展會否如我們預期及推測，則視乎多項風險及不確定因素而定。我們的未來業績可能與該等前瞻性陳述所預測者存在重大差異。於評估我們的業務時，閣下應仔細考慮本招股章程（包括但不限於「風險因素」及「業務」章節）所提供的資料。

概覽

我們是中國增長迅速的高端物業管理及城市運營服務提供商。根據中指研究院的資料，於2018年、2019年及2020年我們在管物業的平均物業管理費顯著高於物業服務百強企業的行業平均水平。根據中指研究院的資料，按服務範圍、服務標準、服務收費三個維度的多項指標計，我們是行業領先的公司。我們的控股股東中國金茂是中國的頂級物業開發商。根據中指研究院的資料，我們為中國增長最快速的高端住宅物業組合之一提供全方位的優質物業管理及增值服務。我們亦管理並經營多元化且不斷增長的商業物業組合（主要包括寫字樓及購物中心）以及公共物業（如學校、政府設施及其他公共空間）。截至2021年9月30日，我們的物業管理服務涉及的總建築面積約為23.2百萬平方米。

我們經營三項業務，分別為(i)物業管理服務，(ii)非業主增值服務，及(iii)社區增值服務。我們亦提供城市運營服務，其範圍涵蓋我們的三大業務線。我們已成立逾25年，專注於在中國提供物業管理服務。除物業管理服務外，我們亦提供非業主增值服

務（如案場、諮詢及其他增值服務）。我們亦提供主要面向我們在管物業業主及住戶的各類社區增值服務。

我們於往績記錄期間經歷了快速增長。我們的收入由2018年的人民幣574.5百萬元增加至2019年的人民幣788.3百萬元，並進一步增加至2020年的人民幣944.2百萬元，2018年至2020年的複合年增長率為28.2%。截至2020年及2021年9月30日止九個月，我們的收入分別為人民幣665.3百萬元及人民幣1,048.7百萬元。同時，我們的年度利潤由2018年的人民幣17.5百萬元增加至2019年的人民幣22.6百萬元，並進一步增加至2020年的人民幣77.1百萬元，2018年至2020年的複合年增長率為110.0%。截至2020年及2021年9月30日止九個月，我們的利潤分別為人民幣53.3百萬元及人民幣109.4百萬元。

呈列基準

根據重組（已於本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段進行更為充分的解釋），緊隨往績記錄期間於2021年5月25日結束後，本公司成為當前組成本集團的各家公司的控股公司。於重組之前及之後，當前組成本集團的公司以及商業業務單位均由中國金茂共同控制。據此，會計師報告所載財務資料已應用合併會計原則按綜合基準編製，猶如重組及商業物業管理業務的轉讓已於往績記錄期間期初完成。

我們於往績記錄期間的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及截至2020年9月30日止九個月的未經審計財務資料，包括當前組成本集團的所有公司及商業業務單位自最早呈列日期或附屬公司及商業業務單位首次受中國金茂共同控制之日起（以期限較短者為準）的業績及現金流。我們以中國金茂的視角，使用現有賬面值編製截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年9月30日的綜合財務狀況表，呈列附屬公司及商業業務單位的資產及負債。概無因重組及商業物業管理業務的轉讓作出調整，從而反映公平值或確認任何新資產或負債。

會計師報告所載財務資料已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「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）及香港公認的會計原則編製。於編製整個往績記錄期間及中期可資比較財務資料所覆蓋期間的財務資料時，我們已提早採用於自2021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以及香港財務報告準則第16號修訂本「2021年6月30日後的Covid-19相關租金優惠」，連同相關過渡性條文。

除按公平值計量的投資物業外，財務資料已根據歷史成本法編製。

影響經營業績的主要因素

我們的經營業績及財務狀況受多項因素的影響，包括本招股章程「風險因素」所載的各項因素及下文所述的該等因素：

業務規模

我們的經營業績受合約建築面積及在管建築面積規模影響。於往績記錄期間，我們的大部分收入產生自物業管理服務。據此，業務及經營業績取決於我們維持及增加合約建築面積的能力，而我們維持及增加合約建築面積的能力受我們通過有機增長獲取新服務合約的能力及業務擴張能力（包括收購現有的物業管理公司）的影響。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年9月30日，總合約建築面積分別為21.9百萬平方米、30.8百萬平方米、40.5百萬平方米及45.7百萬平方米。

由於相關物業並未交付及我們尚未開始提供物業管理服務，故部分總合約建築面積並未產生管理服務費用。因此，我們的財務狀況及經營業績亦受在管建築面積的影響。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年9月30日，我們的在管建築面積分別為10.2百萬平方米、12.7百萬平方米、17.7百萬平方米及23.2百萬平方米。

此外，對我們增值服務的需求亦受我們的在管建築面積、物業開發商活動產生的業務需求及我們的增值服務供應（包括非業主增值服務及社區增值服務）所推動。因此，我們維持及增加合約建築面積及在管建築面積以及完善我們服務組合的能力將對經營業績有重大影響。

業務組合

我們從事三類業務，即物業管理服務，非業主增值服務及社區增值服務。我們不同業務分部的利潤率不同。我們的業務及經營業績受到業務組合的影響。本公司業務分部收入貢獻結構或任何業務分部的利潤率出現變動，均可能對我們的整體利潤率產生相應的影響。

財 務 資 料

下表載列於往績記錄期間按業務劃分的收入及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
收入										
物業管理服務	335,117	58.3	462,277	58.6	567,481	60.1	409,498	61.6	578,238	55.2
－住宅物業	164,568	28.6	201,501	25.6	276,914	29.3	199,400	30.0	335,210	32.0
－非住宅物業	170,549	29.7	260,776	33.0	290,567	30.8	210,098	31.6	243,028	23.2
非業主增值服務	178,613	31.1	250,838	31.8	294,401	31.2	198,982	29.9	371,624	35.4
社區增值服務 ⁽¹⁾	60,773	10.6	75,208	9.6	82,328	8.7	56,842	8.5	98,823	9.4
總收入	574,503	100.0	788,323	100.0	944,210	100.0	665,322	100.0	1,048,685	100.0

附註：

(1) 包括投資物業經營租賃的租金收入總額。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	毛利率	毛利率	毛利率	毛利率	毛利率
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
物業管理服務	11.1	11.9	17.8	19.0	17.5
非業主增值服務	27.1	27.3	34.4	32.3	46.1
社區增值服務 ⁽¹⁾	48.6	37.4	39.6	38.2	39.0
總體	20.0	19.2	24.9	24.6	29.6

附註：

(1) 包括投資物業經營租賃的租金收入總額。

財 務 資 料

下表載列於所示期間按項目來源劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	收入		收入		收入		收入		收入	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
(以人民幣千元計，百分比除外)										
物業管理服務	335,117	58.3	462,277	58.6	567,481	60.1	409,498	61.6	578,238	55.2
— 金茂集團及中化集團										
(以及彼等各自的合營										
企業及聯營公司) 開發的										
物業	308,277	53.6	431,282	54.7	524,854	55.6	380,716	57.3	534,714	51.0
— 獨立第三方開發的物業	26,840	4.7	30,995	3.9	42,627	4.5	28,782	4.3	43,524	4.2
非業主增值服務	178,613	31.1	250,838	31.8	294,401	31.2	198,982	29.9	371,624	35.4
— 金茂集團及中化集團										
(以及彼等各自的合營										
企業及聯營公司) 開發的										
物業	176,539	30.7	247,956	31.4	284,019	30.1	192,601	28.9	360,499	34.4
— 獨立第三方開發的物業	2,074	0.4	2,882	0.4	10,382	1.1	6,381	1.0	11,125	1.0
社區增值服務	60,773	10.6	75,208	9.6	82,328	8.7	56,842	8.5	98,823	9.4
— 金茂集團及中化集團										
(以及彼等各自的合營										
企業及聯營公司) 開發的										
物業	59,921	10.5	74,547	9.5	81,604	8.6	56,702	8.5	97,347	9.3
— 獨立第三方開發的物業	852	0.1	661	0.1	724	0.1	140	0.0	1,476	0.1
總計	<u>574,503</u>	<u>100.0</u>	<u>788,323</u>	<u>100.0</u>	<u>944,210</u>	<u>100.0</u>	<u>665,322</u>	<u>100.0</u>	<u>1,048,685</u>	<u>100.0</u>

財 務 資 料

下表載列於所示期間按項目來源劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務	37,105	11.1	54,868	11.9	100,978	17.8	77,831	19.0	101,163	17.5
— 金茂集團及中化集團 (以及彼等各自的合營 企業及聯營公司) 開發的 物業	38,548	12.5	54,557	12.6	97,375	18.6	75,386	19.8	97,410	18.2
— 獨立第三方開發的物業	-1,443	-5.4	311	1.0	3,603	8.5	2,445	8.5	3,753	8.6
非業主增值服務	48,373	27.1	68,558	27.3	101,170	34.4	64,231	32.3	171,157	46.1
— 金茂集團及中化集團 (以及彼等各自的合營 企業及聯營公司) 開發的 物業	47,149	26.7	67,115	27.1	97,266	34.2	61,852	32.1	169,429	47.0
— 獨立第三方開發的物業	1,224	59.0	1,443	50.1	3,904	37.6	2,379	37.3	1,728	15.5
社區增值服務	29,556	48.6	28,097	37.4	32,641	39.6	21,739	38.2	38,575	39.0
— 金茂集團及中化集團 (以及彼等各自的合營 企業及聯營公司) 開發的 物業	29,650	49.5	28,043	37.6	32,551	39.9	21,661	38.2	38,177	39.2
— 獨立第三方開發的物業	-94 ⁽¹⁾	-11.0	54	8.2	90	12.4	78	55.7	398	27.0
總計	<u>115,034</u>	<u>20.0</u>	<u>151,523</u>	<u>19.2</u>	<u>234,789</u>	<u>24.9</u>	<u>163,801</u>	<u>24.6</u>	<u>310,895</u>	<u>29.6</u>

附註：

- (1) 此乃由於我們向政府設施提供的一次性及非經常性保潔服務所致，並不代表我們社區增值服務的收入模式。

我們向金茂集團及中化集團（及彼等各自的合營企業及聯營公司）以及獨立第三方開發的物業提供物業管理服務的毛利率於整個往績記錄期間均有所增長，主要是由於我們的規模經濟提升以及成本節約措施改善及經營效率提高。截至2020年9月30日止九個月我們向金茂集團及中化集團（及彼等各自的合營企業及聯營公司）開發的物業提供物業管理服務的毛利率均高於2021年同期。這主要是由於截至2020年9月30日止九個月我們收到有效應對COVID-19疫情的地方政府救濟，令我們向社會保險基金的規定供款減少，從而導致該期間的僱員福利開支相對降低。於往績記錄期間，我們向金茂集團及中化集團（及彼等各自的合營企業及聯營公司）開發的物業提供物業管理服務的毛利率普遍高於向獨立第三方開發的物業提供物業管理服務的毛利率，主要是由於金茂集團及其合營企業及聯營公司開發的物業組合主要包括一二線城市的高端住宅物業、商業物業及寫字樓，而獨立第三方開發的物業組合更多包括政府設施及學校等公共物業。例如，截至2018年、2019年、2020年12月31日及截至2021年9月30日，住宅物業、商業物業及寫字樓分別佔我們管理的金茂集團及其合營企業及聯營公司開發的物業組合總建築面積的100.0%、100.0%、100.0%及99.8%，而同期公共物業則僅佔0.0%、0.0%、0.0%及0.2%。與之相對，截至2018年、2019年、2020年12月31日及截至2021年9月30日，公共物業分別佔我們管理的獨立第三方開發的物業組合總建築面積的91.0%、85.7%、63.9%及50.1%，而同期住宅物業、商業物業及寫字樓則分別佔9.0%、14.3%、36.1%及49.9%。根據中指研究院的資料，與住宅物業、商業物業及寫字樓相比，公共物業的物業管理服務所產生的毛利率通常相對較低。我們向獨立第三方提供的物業管理服務的毛利率於整個往績記錄期間有所增長，主要由於我們在管的獨立第三方開發的物業組合構成發生轉變。於2018年及2019年，我們主要為獨立第三方開發的政府設施及學校等公共物業提供物業管理服務。2020年以來，我們逐步就獨立第三方開發的住宅物業訂立更多的管理合約，並戰略性地終止若干毛利率較低的學校項目，因此，我們向獨立第三方提供的物業管理服務的毛利率已穩步上升。

於2018年及2019年，我們向金茂集團及中化集團（及彼等各自的合營企業及聯營公司）開發的物業提供非業主增值服務的毛利率普遍低於向獨立第三方開發的物業提供該等服務的毛利率，主要是因為於該等期間，我們向金茂集團及中化集團（及彼等各自的合營企業及聯營公司）提供的增值服務主要為案場服務，而我們向獨立第三方提供的增值服務主要為諮詢及其他增值服務。例如，於2018年、2019年、2020年及截至2021年9月30日止九個月，諮詢及其他增值服務佔我們為金茂集團和中化集團（及彼等各自的合營企業和聯營公司）提供增值服務產生的收入的20.9%、18.8%、21.6%及53.9%。根據中指研究院的資料，與案場服務相比，諮詢及其他增值服務所產生的毛利率通常相對較高。於截至2021年9月30日止九個月，我們向金茂集團及中化集團（及彼等各自的合營企業及聯營公司）開發的物業提供非業主增值服務的毛利率有所增長，主要是因為服務產品延伸至包括前期規劃和設計服務以及交付後服務等，相比我們提供的其他非業主增值服務，該等服務通常產生更高的利潤率。於往績記錄期間，我們向獨立第三方開發物業提供非業主增值服務的毛利率有所減少，於2018年及2019年，我們就獨立第三方開發的物業向非業主提供的增值服務主要為諮詢服務，並包括一小部分交付前服務，該等服務通常為一次性性質並產生較高毛利率。自2020年起，我們積極加強為獨立第三方所開發項目尋求物業管理工作，我們就獨立第三方所開發物業向非業主提供的增值服務變得愈加多元化，導致案場服務的收入貢獻增加，而該等服務的毛利率通常低。

於往績記錄期間，我們向金茂集團及中化集團（及彼等各自的合營企業及聯營公司）開發的物業提供社區增值服務的毛利率普遍高於向獨立第三方開發物業提供該等服務的毛利率。這主要是因為金茂集團及其合營企業和聯營公司開發的物業組合主要包括一二線城市的高端住宅物業、商業物業及寫字樓，而獨立第三方開發的物業組合主要包括公共物業，如政府設施及學校（該等物業的毛利率通常較低）。例如，截至2018年、2019年及2020年12月31日以及截至2021年9月30日，住宅物業、商業物業及寫字樓分別佔我們管理的金茂集團及其合營企業及聯營公司開發的物業組合總建築面積

的100.0%、100.0%、100.0%及99.8%，而同期公共物業則僅佔0.0%、0.0%、0.0%及0.2%。與之相對，截至2018年、2019年及2020年12月31日以及截至2021年9月30日，公共物業分別佔我們管理的獨立第三方開發的物業組合總建築面積的91.0%、85.7%、63.9%及50.1%，而同期住宅物業、商業物業及寫字樓則分別佔9.0%、14.3%、36.1%及49.9%。此外，我們主要為住宅物業、商業物業及寫字樓提供社區空間運營服務及社區生活服務，而我們為公共物業提供的服務主要為保潔、維護及秩序服務。根據中指研究院的資料，與保潔、維護及秩序服務相比，社區空間運營服務及社區生活服務的毛利率通常相對較高。此外，由於住宅物業、商業物業及寫字樓對獨立第三方開發的物業組合建築面積的貢獻逐漸增加，且我們於往績記錄期間持續發展室內裝修平台服務及社區生活服務，我們為獨立第三方開發的物業提供的社區增值服務的毛利率逐漸增加。

於2018年，我們為獨立第三方開發的物業提供社區增值服務的毛利率為負，主要歸因於與向獨立第三方提供的若干臨時服務相關的開支。於2019年，我們為獨立第三方開發的物業提供社區增值服務的毛利率低於金茂集團及中化集團以及彼等各自的合營企業及聯營公司開發的物業的毛利率，主要是因為我們提供社區增值服務的獨立第三方項目是毛利率較低的地方政府專項服務。我們向獨立第三方開發物業提供社區增值服務的毛利率於2020年及於截至2021年9月30日止九個月期間有所增長，主要是因為我們將社區增值服務產品擴展至涵蓋毛利率較高的服務，如室內裝修平台服務及社區生活服務等。

財 務 資 料

下表載列截至所示日期本集團按項目來源劃分的(i)合約建築面積、(ii)未交付建築面積，及(iii)合約建築面積所涉及的物業數目明細：

	截至12月31日			截至
	2018年	2019年	2020年	9月30日
				2021年
合約建築面積(千平方米)	21,861.2	30,788.4	40,525.5	45,730.2
— 金茂集團及中化集團 (以及彼等各自的合營企業 及聯營公司)開發的物業	20,823.2	29,950.5	37,835.9	41,379.0
— 獨立第三方開發的物業	1,038.0	837.9	2,689.6	4,351.2
未交付建築面積(千平方米)	11,638.1	18,127.8	22,874.0	22,489.4
— 金茂集團及中化集團 (以及彼等各自的合營企業 及聯營公司)開發的物業	11,638.1	18,026.9	22,343.1	21,260.3
— 獨立第三方開發的物業	—	100.9	530.9	1,229.1
合約建築面積所涉及的 物業數目	107	148	190	228
— 金茂集團及中化集團 (以及彼等各自的合營企業 及聯營公司)開發的物業	99	137	164	188
— 獨立第三方開發的物業	8	11	26	40

財 務 資 料

下表載列於所示期間我們按物業類型劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	收入		收入		收入		收入		收入	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(以人民幣千元計，百分比除外)									
物業管理服務	335,117	58.3	462,277	58.6	567,481	60.1	409,498	61.6	578,238	55.2
－住宅物業	164,568	28.6	201,501	25.6	276,914	29.3	199,400	30.0	335,210	32.0
－非住宅物業	170,549	29.7	260,776	33.0	290,567	30.8	210,098	31.6	243,028	23.2
非業主增值服務	178,613	31.1	250,838	31.8	294,401	31.2	198,982	29.9	371,624	35.4
－住宅物業	167,972	29.2	236,522	30.0	280,418	29.7	187,567	28.2	352,463	33.6
－非住宅物業	10,641	1.9	14,316	1.8	13,983	1.5	11,415	1.7	19,161	1.8
社區增值服務	60,773	10.6	75,208	9.6	82,328	8.7	56,842	8.5	98,823	9.4
－住宅物業	28,813	5.0	31,861	4.0	40,342	4.3	30,957	4.7	62,785	6.0
－非住宅物業	31,960	5.6	43,347	5.6	41,986	4.4	25,885	3.8	36,038	3.4
總計	574,503	100.0	788,323	100.0	944,210	100.0	665,322	100.0	1,048,685	100.0

下表載列於所示期間按物業類型劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務	37,105	11.1	54,868	11.9	100,978	17.8	77,831	19.0	101,163	17.5
－住宅物業	2,712	1.6	5,301	2.6	36,788	13.3	33,729	16.9	54,159	16.2
－非住宅物業	34,393	20.2	49,567	19.0	64,190	22.1	44,102	21.0	47,004	19.3
非業主增值服務	48,373	27.1	68,558	27.3	101,170	34.4	64,231	32.3	171,157	46.1
－住宅物業	44,758	26.6	63,136	26.7	93,647	33.4	57,656	30.7	159,366	45.2
－非住宅物業	3,615	34.0	5,422	37.9	7,523	53.8	6,575	57.6	11,791	61.5
社區增值服務	29,556	48.6	28,097	37.4	32,641	39.6	21,739	38.2	38,575	39.0
－住宅物業	12,031	41.8	3,581	11.2	14,524	36.0	12,155	39.3	24,819	39.5
－非住宅物業	17,525	54.8	24,516	56.6	18,117	43.2	9,584	37.0	13,756	38.2
總計	115,034	20.0	151,523	19.2	234,789	24.9	163,801	24.6	310,895	29.6

於整個往績記錄期間，我們向住宅物業提供物業管理服務的毛利率有所增加，主要歸功於我們的規模經濟提升及成本節約措施改善及經營效率提高。例如，我們已在細化層面加強成本控制及管理，並繼續定期評估成本控制措施的有效性。我們的人均利潤（按淨利潤除以員工成本計算）於2019年至2020年大幅增加16.5%。於2018年及2019年，我們向住宅物業提供物業管理服務的毛利率相對2020年較低，主要是因為(i)我們於2018年及2019年分別在全國七個區域中心擁有29個在管住宅項目及在八個區域中心擁有40個在管住宅項目，每個區域中心的在管項目密度極低，(ii)儘管我們於2018年及2019年僅為各區域數項項目提供服務，為維持服務質量並預備未來業務拓展，我們在每個區域三大業務線均配備全套人員及(iii)隨著該等區域中心開始向同地區的更多項目提供服務，高昂成本逐漸隨時間稀釋，並因此實現了規模經濟效益。例如，我們於南京區域中心提供服務的項目在管建築面積由截至2019年12月31日的0.3百萬平方米增加超過200%至截至2020年12月31日的1.0百萬平方米。截至2018年12月31日，該等項目的在管建築面積為0.2百萬平方米。由於該等項目的在管建築面積增加，每平方米銷售成本於2019年至2020年及2018年至2020年分別減少63.3%及75.5%。

截至2020年9月30日止九個月，我們為非住宅物業提供物業管理服務的毛利率高於2021年同期。這主要是由於截至2020年9月30日止九個月我們收到有效應對COVID-19疫情的地方政府救濟，令我們向社會保險基金的規定供款減少，從而導致該期間的僱員福利開支相對降低。政府救濟性質上屬於一次性及非經常性，並為截至2020年9月30日止九個月及於2020年我們整體毛利率和物業管理服務毛利率增長的主要原因。撇除政府救濟的影響，截至2020年9月30日止九個月及於2020年我們住宅物業管理服務的毛利率較2019年各同期的增長可主要歸因於規模經濟效應和成本控制措施。例如，我們住宅物業的在管建築面積從2018年12月至2019年12月大幅增加32.5%，從2019年12月至2020年12月又大幅增加了38.6%。在管物業數量亦有所增加。其中，華東地區的在管物業數量從2018年12月至2019年12月大幅增長27.3%，從2019年12月至2020年12月大幅增長60.7%。由於我們優化僱員管理、提高僱員配置效能，我們的人均利潤（按淨利潤除以僱員成本計算）自2019年至2020年間大幅增長16.5%。

財務資料

於整個往績記錄期間，我們向住宅物業及非住宅物業提供非業主增值服務的毛利率均有所增加，主要歸功於我們的規模經濟提升及成本節約措施改善及經營效率提高。於往績記錄期間，我們向住宅物業提供非業主增值服務的毛利率普遍低於向非住宅物業提供非業主增值服務的毛利率，主要是因為向住宅物業提供的非業主增值服務包括案場服務，其毛利率通常較低。

於2018年、2019年及2020年，我們向住宅物業提供社區增值服務的毛利率低於我們向非住宅物業提供社區增值服務的毛利率，主要是因為向住宅物業提供社區空間運營服務的毛利率通常低於向商業物業及寫字樓提供社區空間運營服務的毛利率。於2020年及截至2021年9月30日止九個月，我們為住宅物業提供社區增值服務的毛利率有所增加，主要是因為我們將社區增值服務產品延伸至涵蓋毛利率較高的服務，如室內裝修平台服務及社區生活服務等。我們於2019年為住宅物業提供社區增值服務的毛利率低於其他期間，主要是由於我們於2019年開始運營的熱水供應系統成本較高。由於我們與房地產開發商重新談判，進而使我們為住宅物業提供社區增值服務的毛利率在隨後期間有所改善。我們於2020年為非住宅物業提供社區增值服務的毛利率低於其他期間，主要是由於在COVID-19疫情的影響下，為商業物業及寫字樓提供的停車服務收入減少。

下表載列截至所示日期本集團按物業類型劃分的(i)合約建築面積，(ii)未交付建築面積，及(iii)合約建築面積所涉及的物業數目明細：

	截至12月31日			截至
	2018年	2019年	2020年	9月30日 2021年
合約建築面積(千平方米)	21,861.2	30,788.4	40,525.5	45,730.2
－住宅物業	19,461.8	27,559.4	36,444.9	41,355.4
－非住宅物業	2,399.4	3,229.0	4,080.6	4,374.8
未交付建築面積(千平方米)	11,638.1	18,127.8	22,874.0	22,489.4
－住宅物業	11,591.8	17,129.5	21,989.1	21,592.1
－非住宅物業	46.3	998.3	884.9	897.3
合約建築面積所涉及的				
物業數目	107	148	190	228
－住宅物業	85	118	152	182
－非住宅物業	22	30	38	46

財 務 資 料

下表載列於所示期間我們按最終付費客戶類型劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	收入		收入		收入		收入		收入	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
(以人民幣千元計，百分比除外)										
物業管理服務	335,117	58.3	462,277	58.6	567,481	60.1	409,498	61.6	578,238	55.2
— 金茂集團及中化集團										
(及彼等各自的合營企業										
及聯營公司)	95,020	16.5	90,509	11.5	102,611	10.9	78,009	11.7	105,609	10.1
— 獨立第三方	240,097	41.8	371,768	47.1	464,870	49.2	331,489	49.9	472,629	45.1
非業主增值服務	178,613	31.1	250,838	31.8	294,401	31.2	198,982	29.9	371,624	35.4
— 金茂集團及中化集團										
(及彼等各自的合營企業										
及聯營公司)	164,457	28.6	232,210	29.5	279,610	29.6	190,796	28.7	353,669	33.7
— 獨立第三方	14,156	2.5	18,628	2.3	14,791	1.6	8,186	1.2	17,955	1.7
社區增值服務	60,773	10.6	75,208	9.6	82,328	8.7	56,842	8.5	98,823	9.4
— 金茂集團及中化集團										
(及彼等各自的合營企業										
及聯營公司)	20,540	3.6	28,546	3.6	28,568	3.0	19,661	3.0	24,527	2.3
— 獨立第三方	40,233	7.0	46,662	6.0	53,760	5.7	37,181	5.5	74,296	7.1
總計	<u>574,503</u>	<u>100.0</u>	<u>788,323</u>	<u>100.0</u>	<u>944,210</u>	<u>100.0</u>	<u>665,322</u>	<u>100.0</u>	<u>1,048,685</u>	<u>100.0</u>

我們向屬於關聯方的物業開發商提供非業主增值服務產生的收入於截至2021年9月30日止九個月較2020年同期有所增加，主要是由於向金茂集團及其合營企業及聯營公司提供前期規劃及設計服務以及交付後服務產生的收入增加。

我們物業管理服務的毛利率一般受以下因素的影響：(i)同一地理位置的項目數量及可受益於項目協同效應的人工及資源優化水平，及(ii)我們的運營實力，包括實施成本控制措施（例如通過採用自動化及智慧管理）。

我們非業主增值服務及社區增值服務的毛利率通常高於相對勞動密集型的物業管理服務的毛利率。

我們致力於通過持續豐富收入來源，通過集中化、標準化及智慧管理提高成本效率以及在管建築面積增加帶來的規模經濟效益以持續提升整體毛利率。有關於往績記錄期間毛利率波動之更多詳情，請見「－各期間比較－毛利及毛利率」。

管理員工成本的能力

我們的經營業績受管理員工成本能力的影響。於往績記錄期間，員工成本為我們銷售成本的最大組成部分，分別為人民幣148.4百萬元、人民幣204.3百萬元、人民幣214.5百萬元、人民幣162.3百萬元及人民幣203.3百萬元，分別佔截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年9月30日止九個月的銷售成本的32.3%、32.1%、30.2%、32.4%及27.6%。於往績記錄期間，員工成本整體增加，主要歸因於我們的業務擴張導致僱員人數增加以及整體薪酬水平增加。

為應對不斷上升的勞工成本，同時保持我們的服務質量，我們實施多項措施以減少對人工的依賴性，包括標準化及自動化智能辦公及管理、採用線上服務平台提高效率以及配置智能設備。更多有關節流措施，請見「業務－標準化及智慧化管理」。

品牌定位及服務定價

我們的財務狀況及經營業績受我們從事物業管理項目以及維持或增加服務收費的能力（受品牌認知度及行業地位的部分影響）的影響。一個知名品牌亦將有助於我們自第三方物業開發商獲取更多增值服務機會，並就新物業管理項目與該等物業開發商探索更多合作機會。

我們的成熟品牌及聲譽使得我們可維持並增加我們就服務收取的費率。我們物業管理服務的定價一般計及多項因素，包括(i)物業類型及地理位置；(ii)提供服務的範圍；(iii)預計成本及目標利潤率；(iv)物業的質量、設施及軟件系統；(v)當地政府對物業管理費的指導價（倘適用）；及(vi)同行公司的競爭（包括提供予可比物業的物業管理

服務的定價)。把握富有競爭力地定價我們的服務與確保我們的服務質量及具有吸引力的利潤率之間的平衡是我們財務狀況及經營業績的關鍵。

競爭

根據中指研究院的資料，中國物業管理行業分散且競爭激烈，2020年物業管理行業約有200,000家參與者。作為一家擁有豐富物業管理組合的高端綜合物業管理及城市運營服務提供商，就物業管理服務而言，我們主要與中國大型全國性及區域性物業管理公司競爭。就增值服務而言，我們與其他物業管理公司及提供類似服務的其他行業參與者競爭。

我們認為主要競爭因素包括（其中包括）業務規模、價格及服務質量、品牌知名度及財務資源等。我們有效競爭以及維持或提高市場地位的能力取決於我們鞏固競爭優勢的能力。倘我們無法有效地與市場參與者競爭及維持或增加我們的市場份額，我們的收入及盈利能力可能受到不利影響。有關我們經營所處行業及市場之更多詳情，請參閱「行業概覽」及「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們與多個競爭對手共處於一個競爭激烈的行業，倘我們未能與現有及新競爭對手成功競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響」。

關鍵會計政策及估計

我們已確定若干對編製財務報表而言屬重要的會計政策。我們的一些會計政策涉及主觀假設及估計以及與會計項目相關的複雜判斷。在各種情況下，確定該等項目要求管理層根據在未來期間可能發生變動的資料及財務數據作出複雜的主觀判斷。於審閱我們的財務報表時，閣下應考慮(i)我們的主要會計政策；(ii)影響應用該等政策的判斷及其他不確定因素；及(iii)呈報結果對情況及假設（如適用）變動的敏感度。下文列示我們認為對我們至關重要或涉及我們編製財務報表時所用最重大估計及判斷的會計政策。我們的主要會計政策、估計及判斷對了解我們的財務狀況及經營業績而言至關重要，其進一步詳情載於本招股章程附錄一會計師報告附註2及附註3。

收入確認

客戶合約收入

我們提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務予物業開發商、業主或租戶、業主關聯人士或住戶。

物業管理服務主要包括為物業業主或租戶提供秩序、保潔、綠化、維保等服務。就物業管理服務而言，我們每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將我們有權開具發票且與已完成的履約價值直接對應的金額確認為收入。

非業主增值服務主要包括(i)案場服務，主要包括在售樓處及樣板間提供售前準備、營銷、保潔、秩序及維護服務；(ii)諮詢服務，包括前期規劃及設計服務、建設諮詢服務、於物業交付前向最終買方提供交付前服務（主要為交樓處的清理、保潔、協助（「**啟動服務**」）及物業驗收服務及後續整改服務（「**驗收及後續服務**」）、交付後服務（主要為維修維護）以及其他諮詢服務（主要為有關新開發物業及停車位的銷售代理服務）。我們事先與客戶協定每次服務價格，再基於服務實際完成水平向客戶開具月度賬單或季度賬單。案場服務、建設諮詢服務、啟動服務及交付後服務的收入將隨著時間的推移按我們有權開具發票的金額確認，因為客戶同時收取並消耗由我們提供的利益。前期規劃及設計諮詢服務、驗收及後續服務及銷售代理服務的收入於向物業開發商提供服務並獲其接受時確認。

社區增值服務主要包括社區空間運營服務、社區生活服務、有關二手房銷售的代理服務以及室內裝修平台服務。社區空間運營服務及社區生活服務的收入於提供相關服務時確認。代理服務及室內裝修平台服務的收入於向客戶提供相關服務並獲其接受時確認。

就按包幹制管理的物業產生的物業管理服務收入而言，若我們作為主要責任人且主要負責向業主提供物業管理服務，我們將已收或應收業主的費用確認為收入並將所有相關的物業管理成本確認為服務成本。就按酬金制管理的物業產生的物業管理服務

收入而言，我們就安排及監控其他供應商向業主提供服務確認收入（按已收或應收物業的物業管理費總額的一定百分比計算）。

其他來源收入

租金收益於租期內按時間比例確認。並非依賴於指數或比率的可變租賃付款於其產生的會計期間確認為收益。

其他收益

利息收益按應計基準使用實際利率法通過應用金融工具的預計年限或更短期間（如適用）將估計未來現金收入準確貼現至該金融資產賬面淨值的利率確認。

即期及遞延所得稅

即期稅項

本年度及前年度的即期稅項資產及負債根據各報告期間結束時已頒佈或已實質頒佈的稅率及稅法，並考慮本公司運營所在國家的現行詮釋及慣例，按預期自稅務機關收回或向稅務機關支付的金額進行計量。

遞延稅項

遞延稅項使用負債法就報告期末資產和負債稅基與其以財務報告為目的的賬面值之間的所有暫時性差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時性差額予以確認，除(i)首次確認的商譽或於交易中首次確認的資產或負債（非業務合併且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損）所產生的遞延稅項負債；及(ii)就於附屬公司的投資有關的應課稅暫時性差額而言，可以控制撥回暫時性差額的時間且暫時性差額可能不會在可預見未來撥回外。

倘出現應課稅溢利可用以抵銷可扣減暫時性差額、未動用稅項抵免結轉及未動用稅項虧損可能性的情況下(某些例外情況除外)，遞延稅項資產就所有可扣減暫時性差額、未動用稅項抵免結轉及任何未動用稅項虧損予以確認。有關詳情，請參閱會計師報告附註17。

當且僅當我們擁有法定強制執行權以抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應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清償時，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稅務實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債予以抵銷。

租賃

我們於合約開始時評估一份合約是否為或包含一項租賃。倘一份合約在一段時間內為換取代價而讓渡使用一項已識別資產的控制權，則該合約為一項租賃或包含一項租賃。

本集團作為承租人

我們對所有租賃應用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。我們確認用以支付租賃款項的租賃負債及代表相關資產使用權利的使用權資產。於一份包含租賃部分及非租賃部分的合約開始或重新評估時，我們採納不撇除非租賃部分的可行權宜方法並就租賃部分及相關的非租賃部分(如物業租賃的物業管理服務)入賬為單一租賃部分。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)確認。使用權資產(與辦公物業及員工宿舍有關)按成本減任何累計折舊及攤銷及任何減值虧損計量，並就任何租賃負債的重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已產生的初始直接成本及在開始日期或之前作出的租賃款項減任何已收租賃優惠。倘適用，使用權資產的成本亦包括移除及拆除相關資產或修復

相關資產或恢復其所在地原貌之成本的估計。使用權資產在其租賃期或如下估計可使用年期(以較短者為準)內以直線法計提折舊及攤銷：

辦公物業及員工宿舍

1.5至5年

倘租賃資產的擁有權於租賃期結束前轉讓予我們，或成本反映行使購買選擇權，則折舊按資產的估計可使用年期計算。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租期內租賃款項的現值確認。租賃款項包括固定款項(包括實質固定款項)減任何應收租賃優惠、基於指數或利率的可變租賃款項和剩餘價值擔保下的預期支付金額。租賃款項亦包括合理確定將由我們行使的購買選擇權的行使價及為終止租賃而支付的罰款(倘租賃期反映我們將行使終止選擇權)。並非基於指數或利率的可變租賃款項將於觸發付款的事件或條件發生期間確認為開支。

於計算租賃款項的現值時，因租賃中隱含的利率不易釐定，我們使用在租賃開始日期的增量借貸利率。於開始日期之後，租賃負債的金額增加以反映利息的累增及已作出的租賃款項減少。此外，倘出現修訂、因指數或利率變動而導致未來租金變動、租期變動、實際固定租金變動或因購買相關資產導致評估變動等情況，則租賃負債賬面值予以重新計量。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

我們對樓宇及設備短期租賃(即該等自開始日期起計的租賃期為12個月或以下且不包含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免。當我們就低價值資產訂立租約，我們視乎個別租賃情況決定是否將租賃資本化。短期租賃及低價值資產租賃的租賃款項於租期內以直線法確認為開支。

本集團作為出租人

當我們作為出租人時，我們於租賃開始(或於租賃修改)時將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

我們並未轉讓資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。倘一份合約包含租賃及非租賃部分，我們按照相對獨立售價基準將該合約代價分配予各個部分。租金收入於租賃期內按直線法入賬並根據其營運性質列作收入計入損益。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租賃期內按與租金收入確認相同的基礎進行確認。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

將相關資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃列為融資租賃。

當我們作為中介出租人時，分租經參考由主租賃產生的使用權資產後分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為我們應用資產負債表確認豁免的短期租賃，則我們將分租分類為經營租賃。

撥備

如因過往事件導致現有債務（法定或推定）及日後可能需要有資源流出以償還債務，則確認撥備，但有關債務金額須能可靠估計。

如貼現的影響重大，則確認的撥備金額為預期需用作償還債務的未來支出於各往績記錄期間期末的現值。因時間流逝而產生的貼現現值增加列作融資成本計入損益。

貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備

我們使用撥備矩陣計算貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃根據具有類似虧損模式（即按服務類型、客戶類型及評級劃分）的多個客戶分部組別的逾期天數釐定。

撥備矩陣最初乃基於我們的歷史觀察違約率。我們利用前瞻性資料校準該矩陣以調整歷史信貸虧損經驗。例如，倘預測經濟狀況預期於第二年內惡化，導致物業開發分部違約數量增加，則該歷史違約率將予以調整。歷史觀察違約率將於各報告日期更新，並分析前瞻性估計變動。

對歷史觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損相關性的評估乃屬重大估計。預期信貸虧損金額易受環境變動及預測經濟狀況影響。我們的歷史信貸虧損經驗及經濟狀況預測亦可能無法代表客戶未來實際違約情況。有關貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損之更多詳情，請參閱會計師報告附註19及20。

非金融資產的減值(商譽除外)

我們於各報告期間結束時評估所有非金融資產(包括使用權資產)是否出現任何減值跡象。資產或現金產生單位賬面值超逾其可回收金額(即公平值減出售成本與使用價值兩者間的較高者)時，則存在減值。計量公平值減出售成本時，按以公平基準就類似資產進行具有約束力的銷售交易可得數據，或可觀察所得市價減資產處置的增量成本得出。當計算使用價值時，管理層必須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。

租賃－估算增量借款利率

我們無法及時確定租賃內隱含的利率，因此使用增量借款利率(「**增量借款利率**」)計量租賃負債。增量借款利率乃我們於類似經濟環境中，為取得與使用權資產價值相近之資產，以類似期間及抵押品借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了我們「應支付」的利率，而當無可觀察的利率時(如就並無訂立融資交易之附屬公司而言)或須對利率進行調整以反映租賃之條款及條件時(例如，當租賃並非以附屬公司之功能貨幣訂立時)，則須作出利率估計。當可觀察輸入數據可取得時，我們使用可觀察輸入數據(如市場利率)估算增量借款利率，並須作出若干實體特定估計(如有關附屬公司的獨立信貸評級)。

財 務 資 料

經選定綜合損益及其他全面收益表的說明

下表列示於所示期間我們的經選定綜合全面收益表。下文所呈列的過往業績未必可作為未來任何期間可預期業績的指標。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
收入	574,503	788,323	944,210	665,322	1,048,685
銷售成本	(459,469)	(636,800)	(709,421)	(501,521)	(737,790)
毛利	115,034	151,523	234,789	163,801	310,895
其他收入及收益	11,746	74,712	74,908	58,630	41,048
銷售及分銷開支	(2,301)	(954)	(1,808)	(1,185)	(10,213)
行政開支	(82,346)	(117,150)	(134,920)	(95,633)	(148,702)
其他開支淨額	(5,606)	(4,441)	(1,258)	(32)	(6,256)
融資成本	(10,165)	(70,280)	(64,186)	(51,021)	(33,537)
除稅前利潤	26,362	33,410	107,525	74,560	153,235
所得稅開支	(8,875)	(10,786)	(30,401)	(21,231)	(43,884)
年內／期內利潤及 全面收益總額	17,487	22,624	77,124	53,329	109,351
以下人士應佔：					
－ 母公司擁有人	17,487	22,624	77,124	53,329	108,702
－ 非控股權益	—	—	—	—	649
	17,487	22,624	77,124	53,329	109,351

財務資料

收入

於往績記錄期間，我們的收入源自以下三條業務線：

- (i) 物業管理服務，主要包括提供秩序、保潔、綠化、園藝及維保服務的物業管理費，分別佔我們截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年9月30日止九個月總收入的58.3%、58.6%、60.1%、61.6%及55.2%；
- (ii) 非業主增值服務，主要包括向非業主提供的案場服務以及諮詢服務及其他增值服務，分別佔我們截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年9月30日止九個月總收入的31.1%、31.8%、31.2%、29.9%及35.4%；及
- (iii) 社區增值服務，主要包括公共空間運營服務、房地產經紀服務、室內裝修平台服務及社區生活服務，分別佔我們截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年9月30日止九個月總收入的10.6%、9.6%、8.7%、8.5%及9.4%。社區空間運營服務收入還包括投資物業經營租賃的總租金收益。

下表列示於所示期間我們按業務線劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
收入										
物業管理服務	335,117	58.3	462,277	58.6	567,481	60.1	409,498	61.6	578,238	55.2
－住宅物業	164,568	28.6	201,501	25.6	276,914	29.3	199,400	30.0	335,210	32.0
－非住宅物業	170,549	29.7	260,776	33.0	290,567	30.8	210,098	31.6	243,028	23.2
非業主增值服務	178,613	31.1	250,838	31.8	294,401	31.2	198,982	29.9	371,624	35.4
社區增值服務 ⁽¹⁾	60,773	10.6	75,208	9.6	82,328	8.7	56,842	8.5	98,823	9.4
收入總額	<u>574,503</u>	<u>100.0</u>	<u>788,323</u>	<u>100.0</u>	<u>944,210</u>	<u>100.0</u>	<u>665,322</u>	<u>100.0</u>	<u>1,048,685</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 包括投資物業經營租賃的總租金收入。

物業管理服務收入

於往績記錄期間，物業管理服務收入有所增加，乃主要由於我們在管建築面積增加。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年9月30日，我們的在管建築面積分別為10.2百萬平方米、12.7百萬平方米、17.7百萬平方米及23.2百萬平方米。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年9月30日止九個月，按包幹制收取的物業管理服務收入分別佔我們物業管理服務收入的96.8%、98.7%、98.5%、99.0%及98.7%。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年9月30日止九個月，我們的整體平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣6.2元、人民幣5.9元、人民幣5.4元及人民幣4.9元。

於往績記錄期間，我們的收入來自管理多元化的物業組合，涵蓋住宅物業，尤其是高端住宅物業，以及非住宅物業，包括商業物業，例如寫字樓、摩天大廈及購物中心；以及公共及其他物業，例如學校、政府設施及其他公共空間。下表載列所示期間按物業類型劃分的物業管理服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	收入		收入		收入		收入		收入	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
住宅物業	164,568	49.1	201,501	43.6	276,914	48.8	199,400	48.7	335,210	58.0
非住宅物業	170,549	50.9	260,776	56.4	290,567	51.2	210,098	51.3	243,028	42.0
總計	<u>335,117</u>	<u>100.0</u>	<u>462,277</u>	<u>100.0</u>	<u>567,481</u>	<u>100.0</u>	<u>409,498</u>	<u>100.0</u>	<u>578,238</u>	<u>100.0</u>

財 務 資 料

下表列示於所示期間我們按項目來源劃分的自物業管理所得收入明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	收入		收入		收入		收入		收入	
	(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)	(%)
金茂集團及中化集團 (以及彼等各自的 合營企業及聯營公 司) 開發的物業 ⁽¹⁾	308,277	92.0	431,282	93.3	524,854	92.5	380,716	93.0	534,714	92.5
獨立第三方開發的 項目 ⁽²⁾	26,840	8.0	30,995	6.7	42,627	7.5	28,782	7.0	43,524	7.5
總計	335,117	100.0	462,277	100.0	567,481	100.0	409,498	100.0	578,238	100.0

附註：

- (1) 「金茂集團及中化集團(以及彼等各自的合營企業及聯營公司)開發的物業」指由金茂集團或中化集團獨立開發或由金茂集團、中化集團及其他各方共同開發的物業。
- (2) 「獨立第三方開發的項目」指並非由金茂集團或中化集團獨立開發且亦非其與其他各方共同開發的項目。

下表列示於所示期間我們按收入模式劃分的自物業管理服務所得收入明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	收入		收入		收入		收入		收入	
	(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)	(%)
按包幹制	324,404	96.8	456,365	98.7	559,079	98.5	405,317	99.0	570,603	98.7
按酬金制	10,713	3.2	5,912	1.3	8,402	1.5	4,181	1.0	7,635	1.3
總計	335,117	100.0	462,277	100.0	567,481	100.0	409,498	100.0	578,238	100.0

於往績記錄期間，我們絕大部分的物業管理服務收入均來自按包幹制收取的物業管理費，而餘下部分則來自按酬金制收取的物業管理費。

財務資料

非業主增值服務收入

於往績記錄期間，我們提供非業主增值服務，包括(i)向物業開發商提供案場服務，協助其在售樓處及樣板間進行銷售及營銷活動；及(ii)向非業主提供的諮詢及其他增值服務，主要包括交付前服務以及諮詢服務等。

下表列示於所示期間我們按服務類型劃分的非業主增值服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
案場服務	139,425	78.1	204,392	81.5	228,446	77.6	166,566	83.7	174,911	47.1
向非業主提供的諮詢及其他增值服務	39,188	21.9	46,446	18.5	65,955	22.4	32,416	16.3	196,713	52.9
總計	<u>178,613</u>	<u>100.0</u>	<u>250,838</u>	<u>100.0</u>	<u>294,401</u>	<u>100.0</u>	<u>198,982</u>	<u>100.0</u>	<u>371,624</u>	<u>100.0</u>

社區增值服務收入

於往績記錄期間，我們主要向在管物業的業主及住戶提供社區增值服務，以滿足彼等的日常生活需求，包括：(i)社區空間運營服務；(ii)房地產經紀服務；(iii)室內裝修平台服務；及(iv)社區生活服務。

下表列示於所示期間我們按服務類型劃分的社區增值服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
社區空間運營服務 ⁽¹⁾	45,198	74.4	57,348	76.3	61,101	74.3	43,164	75.9	72,552	73.4
社區生活服務	15,108	24.9	17,696	23.5	16,401	19.9	12,187	21.4	17,597	17.8
室內裝修平台服務	439	0.7	164	0.2	3,802	4.6	797	1.4	5,594	5.7
房地產經紀服務	28	0.0	-	-	1,024	1.2	694	1.3	3,080	3.1
總計	<u>60,773</u>	<u>100.0</u>	<u>75,208</u>	<u>100.0</u>	<u>82,328</u>	<u>100.0</u>	<u>56,842</u>	<u>100.0</u>	<u>98,823</u>	<u>100.0</u>

附註：

(1) 包括投資物業經營租賃的總租金收入。

財 務 資 料

銷售成本

我們的銷售成本指提供服務直接應佔成本，包括(i)員工成本；(ii)分包成本；(iii)行政成本；(iv)設施及設備維護成本；(v)能源成本；(vi)折舊及攤銷；及(vii)其他，如與社區活動有關的成本。

下表列示於所示期間按性質劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
員工成本	148,434	32.3	204,290	32.1	214,528	30.2	162,256	32.4	203,298	27.6
分包成本	128,760	28.0	189,324	29.7	226,027	31.9	154,238	30.8	220,382	29.9
行政成本	87,733	19.1	103,915	16.3	121,053	17.1	84,974	16.9	185,098	25.1
能源成本	37,354	8.1	52,077	8.2	47,286	6.7	35,363	7.1	50,936	6.9
設施及設備維護成本	27,542	6.0	47,481	7.5	52,738	7.4	32,646	6.5	37,973	5.1
折舊及攤銷	1,866	0.4	2,609	0.4	6,235	0.9	4,641	0.9	7,354	1.0
其他	27,780	6.1	37,104	5.8	41,554	5.8	27,403	5.4	32,749	4.4
銷售成本總額	459,469	100.0	636,800	100.0	709,421	100.0	501,521	100.0	737,790	100.0

下表列示於所示期間我們按業務線劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務	298,012	64.9	407,409	64.0	466,503	65.8	331,667	66.1	477,075	64.7
非業主增值服務	130,240	28.3	182,280	28.6	193,231	27.2	134,751	26.9	200,467	27.2
社區增值服務 ⁽¹⁾	31,217	6.8	47,111	7.4	49,687	7.0	35,103	7.0	60,248	8.1
銷售成本總額	459,469	100.0	636,800	100.0	709,421	100.0	501,521	100.0	737,790	100.0

附註：

(1) 包括投資物業經營租賃的總租金收入。

財務資料

毛利及毛利率

下表列示於所示期間我們按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務	37,105	11.1	54,868	11.9	100,978	17.8	77,831	19.0	101,163	17.5
非業主增值服務	48,373	27.1	68,558	27.3	101,170	34.4	64,231	32.3	171,157	46.1
社區增值服務 ⁽¹⁾	29,556	48.6	28,097	37.4	32,641	39.6	21,739	38.2	38,575	39.0
總計／整體	115,034	20.0	151,523	19.2	234,789	24.9	163,801	24.6	310,895	29.6

附註：

(1) 包括投資物業經營租賃的總租金收入。

我們的整體毛利率受業務組合、就物業管理服務所收取的平均物業管理費率、在管建築面積的地理集中度及成本控制能力的影響。有關於往績記錄期間毛利率變動之進一步詳情，請參閱「各期間比較－毛利及毛利率」。

其他收入及收益

其他收入及收益包括(i)銀行利息收入；(ii)貸款利息收入；(iii)增值稅稅收優惠；(iv)政府補助；(v)其他，例如向未能及時付款的客戶收取滯納金。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年9月30日止九個月，我們的其他收入及收益分別為人民幣11.7百萬元、人民幣74.7百萬元、人民幣74.9百萬元、人民幣58.6百萬元及人民幣41.0百萬元，分別佔各期間總收入的約2.0%、9.5%、7.9%、8.8%及3.9%。

財務資料

下表列示於所示期間的其他收入及收益明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
其他收入及收益										
銀行利息收入	1,243	10.6	864	1.2	1,313	1.8	958	1.6	2,085	5.1
貸款利息收入	9,864	84.0	69,991	93.7	63,750	85.1	50,803	86.6	32,408	79.0
增值稅稅收優惠	-	-	1,913	2.6	5,458	7.3	3,828	6.5	4,583	11.2
政府補助	465	4.0	1,647	2.2	3,364	4.5	2,669	4.6	1,503	3.7
其他	174	1.4	297	0.3	1,023	1.3	372	0.7	469	1.0
總計	<u>11,746</u>	<u>100.0</u>	<u>74,712</u>	<u>100.0</u>	<u>74,908</u>	<u>100.0</u>	<u>58,630</u>	<u>100.0</u>	<u>41,048</u>	<u>100.0</u>

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支包括員工成本和廣告及營銷開支。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年9月30日止九個月，我們的銷售及分銷開支分別為人民幣2.3百萬元、人民幣1.0百萬元、人民幣1.8百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣10.2百萬元，分別佔各期間總收入的約0.4%、0.1%、0.2%、0.2%及1.0%。

行政開支

行政開支主要包括(i)員工成本；(ii)辦公開支；(iii)外包成本；(iv)折舊及攤銷；(v)交通及差旅費用；(vi)諮詢及專業費用；及(vii)其他，如工會服務費及上市開支。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年9月30日止九個月，我們的行政開支分別為人民幣82.3百萬元、人民幣117.2百萬元、人民幣134.9百萬元、人民幣95.6百萬元及人民幣148.7百萬元，分別佔各期間總收入的約14.3%、14.9%、14.3%、14.4%及14.2%。我們一直致力於通過優化管理結構及執行系統化精益管理以不斷提高我們的行政效率。

財 務 資 料

下表列示於所示期間行政開支明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
員工成本	65,409	79.4	92,662	79.1	105,546	78.2	76,965	80.5	104,999	70.6
辦公開支	5,922	7.2	6,459	5.5	7,225	5.4	5,505	5.8	6,601	4.4
外包	1,566	1.9	3,006	2.6	5,396	4.0	3,369	3.5	4,939	3.3
折舊及攤銷	1,832	2.2	3,482	3.0	4,723	3.5	2,852	3.0	8,002	5.4
交通及差旅費用	4,052	4.9	4,624	3.9	3,852	2.9	2,140	2.2	2,487	1.7
諮詢及專業費用	1,244	1.5	2,220	1.9	2,764	2.0	1,160	1.2	3,780	2.6
其他	2,321	2.9	4,697	4.0	5,414	4.0	3,642	3.8	17,894	12.0
總計	<u>82,346</u>	<u>100.0</u>	<u>117,150</u>	<u>100.0</u>	<u>134,920</u>	<u>100.0</u>	<u>95,633</u>	<u>100.0</u>	<u>148,702</u>	<u>100.0</u>

其他開支淨額

其他開支主要包括投資物業公平值虧損及金融資產（包括貿易應收款項及其他應收款項）減值虧損。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年9月30日止九個月，我們的其他開支分別為人民幣5.6百萬元、人民幣4.4百萬元、人民幣1.3百萬元、人民幣0.03百萬元及人民幣6.3百萬元，分別佔各期間總收入的約1.0%、0.6%、0.1%、0.0%及0.6%。

財務資料

融資成本

融資成本主要指(i)其他借款利息及(ii)租賃負債利息。截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度以及截至2020年及2021年9月30日止九個月，我們的融資成本分別為人民幣10.2百萬元、人民幣70.3百萬元、人民幣64.2百萬元、人民幣51.0百萬元及人民幣33.5百萬元，分別佔有關期間總收入的約1.8%、8.9%、6.8%、7.7%及3.2%。

下表列示於所示期間融資成本明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
融資成本										
－ 其他借款利息	9,864	97.0	69,991	99.6	63,750	99.3	50,803	99.6	32,841	97.9
－ 租賃負債利息	301	3.0	289	0.4	436	0.7	218	0.4	696	2.1
	<u>10,165</u>	<u>100.0</u>	<u>70,280</u>	<u>100.0</u>	<u>64,186</u>	<u>100.0</u>	<u>51,021</u>	<u>100.0</u>	<u>33,537</u>	<u>100.0</u>

所得稅開支

所得稅開支包括於中國的即期及遞延所得稅。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年9月30日止九個月，我們的所得稅開支分別為人民幣8.9百萬元、人民幣10.8百萬元、人民幣30.4百萬元，人民幣21.2百萬元及人民幣43.9百萬元。

就於中國的經營作出的所得稅撥備已根據現行法律、詮釋及慣例，以年內估計應課稅利潤按適用稅率計算。於往績記錄期間的法定稅率為25%。我們於中國適用的一般企業所得稅稅率為25%。於往績記錄期間，我們的部分附屬公司合資格享受企業所得稅稅率優惠。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年9月30日止九個月，我們的實際所得稅稅率分別為33.7%、32.3%、28.3%、28.5%及28.6%。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，我們的實際所得稅稅率高於25%的法定所得稅稅率，主要是由於我們向部分僱員支付薪

酬產生的不可扣稅成本所致。於往績記錄期間，我們的實際所得稅稅率高於25%的法定所得稅稅率，此乃主要是由於上市開支以及中國金茂就與中國金茂授予本集團若干僱員及為我們工作的中國金茂的若干僱員的購股權相關的以權益結算的購股權開支及由中國金茂附屬公司就本公司一名董事向我們提供服務而向其支付的薪酬作出的供款產生的不可扣稅成本所致。由於上述供款及薪酬開支並非我們支付，該等開支不可就應課稅利潤扣除。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們概無與任何適用司法管轄區內的任何稅務機關產生糾紛或未解決事項。

非香港財務報告準則計量

為補充我們根據香港財務報告準則呈報的綜合財務報表，我們亦呈列經調整利潤及全面收益總額、經調整淨利潤率和經調整資產負債比率作為額外的財務計量。我們認為，該等非香港財務報告準則計量通過撇除項目影響，藉以方便就財務表現及狀況作出比較。

我們將經調整利潤及全面收益總額定義為不包括與應收關聯方借款及貸款相關的收入及成本的年度利潤及全面收益總額。我們將經調整權益總額定義為不包括與應收關聯方借款及貸款相關的收入及成本的權益總額。我們將經調整銀行及其他借款及租賃負債定義為不包括與資產抵押證券安排相關的借款的長期及短期計息銀行及其他借款及租賃負債總額。

我們通過將年度經調整利潤及全面收益總額除以同年收入計算經調整淨利潤率。我們通過將經調整銀行及其他借款及租賃負債除以相應日期的經調整總權益計算經調整資產負債比率。

該等非香港財務報告準則計量撇除應收關聯方借款及貸款以及與資產抵押證券安排相關的借款的影響，該等借款與我們的日常業務過程並無關聯。我們認為，該等計量為投資者及其他人士提供更多有用資料，讓彼等採用與我們管理層相同的方式了解和評估我們的綜合經營業績及財務狀況。我們所呈列的該等非香港財務報告準則計量未必可與其他公司所呈列類似名目的計量作比較。使用該等計量作為分析工具存在局限性，閣下不應視其獨立於或作為替代分析我們根據香港財務報告準則所呈報的經營業績或財務狀況。

財 務 資 料

下表載列我們於往績記錄期間的經調整利潤與根據香港財務報告準則計算及呈列的最直接可比的財務計量的對賬：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
年／期內利潤	17,487	22,624	77,124	53,329	109,351
減：					
－ 與應收關聯方借款及貸款					
相關的其他收入及收益	9,864	69,991	63,750	50,803	32,408
加：					
－ 與計息借款相關的融資成本	9,864	69,991	63,750	50,803	32,841
經調整利潤	17,487	22,624	77,124	53,329	109,784

下表載列我們截至所示日期的經調整總權益與根據香港財務報告準則計算及呈報的最直接可比的財務計量的對賬：

	截至12月31日		截至9月30日	
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
權益總額	79,655	107,831	49,134	145,494
減：				
－ 與應收關聯方貸款				
相關的其他收入及與計				
息借款相關的融資成本	—	—	—	(433)
經調整權益總額	79,655	107,831	49,134	145,927

財 務 資 料

下表載列我們截至所示日期的經調整計息借款和租賃負債與根據香港財務報告準則計算及呈報的最直接可比的財務計量的對賬：

	截至12月31日		截至9月30日	
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
長期及短期計息借款及				
租賃負債總額	1,346,825	1,220,460	1,098,788	26,452
減：				
－ 與2018年資產抵押				
證券相關的借款	1,341,000	1,214,997	1,080,992	—
經調整計息借款及				
租賃負債	5,825	5,463	17,796	26,452

於往績記錄期間，我們的經調整資產負債比率為零。

下表載列截至所示日期及所示期間2018年資產抵押證券對我們於往績記錄期間的淨利潤和淨利潤率（經扣除其他收入和收益及融資成本）以及資產負債比率（經扣除我們往績記錄期間財務業績中與2018年資產抵押證券有關的計息借款）的影響：

	截至12月31日及截至該日止年度			截至9月30日及截至該日止九個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	(以人民幣千元計，百分比除外)				
就2018年資產抵押					
證券調整前：					
年／期內利潤	17,487	22,624	77,124	53,329	109,351
淨利潤率 ⁽¹⁾	3.0%	2.9%	8.2%	8.0%	10.4%
資產負債比率 ⁽²⁾	1,683.5%	1,126.8%	2,200.1%	不適用	—
就2018年資產抵押					
證券調整後：					
年／期內利潤	17,487	22,624	77,124	53,329	109,784
淨利潤率 ⁽¹⁾	3.0%	2.9%	8.2%	8.0%	10.5%
資產負債比率 ⁽²⁾	—	—	—	不適用	—

附註：

- (1) 淨利潤率乃按我們的年／期內利潤除以我們在同一年度／期間的總收入再乘以100%計算。
- (2) 資產負債比率乃按計息借款（不包括租賃負債）除以權益總額再乘以100%計算。

各期間比較

截至2021年9月30日止九個月與截至2020年9月30日止九個月比較

收入

收入由截至2020年9月30日止九個月的人民幣665.3百萬元增加至2021年同期的人民幣1,048.7百萬元，增幅57.6%。該增加主要原因是隨著我們的業務規模擴大，物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務收入有所增加。

- **物業管理服務。**物業管理服務收入由截至2020年9月30日止九個月的人民幣409.5百萬元增加至2021年同期的人民幣578.2百萬元，增幅41.2%。該增加主要是由於我們的在管建築面積有所增加，截至2021年9月30日增加至23.2百萬平方米。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務收入由截至2020年9月30日止九個月的人民幣199.0百萬元增加至2021年同期的人民幣371.6百萬元，增幅86.8%。該增加主要由於隨著我們服務產品的擴大，來自前期規劃及設計服務以及交付後服務的收入增加。我們於2021年開始從事前期計劃及設計服務，該等服務於截至2021年9月30日止九個月產生收入人民幣43.7百萬元。
- **社區增值服務。**社區增值服務收入由截至2020年9月30日止九個月的人民幣56.8百萬元增加至2021年同期的人民幣98.8百萬元，增幅73.9%。該增加主要是由於(i)隨著業務規模擴張，在管物業數目增加，截至2021年9月30日增至137個；及(ii)社區空間運營服務及社區生活服務收入增加，此乃由於我們的在管建築面積增加所致，截至2021年9月30日增加至23.2百萬平方米。

銷售成本

銷售成本由截至2020年9月30日止九個月的人民幣501.5百萬元增加至2021年同期的人民幣737.8百萬元，增幅47.1%。該增加主要由於隨著業務規模擴大，我們的行政成本、分包成本及員工成本增加。

毛利及毛利率

我們的毛利由截至2020年9月30日止九個月的人民幣163.8百萬元增加至2021年同期的人民幣310.9百萬元，增幅89.8%。我們的收入增速快於銷售成本增速，因此整體毛利率由截至2020年9月30日止九個月的24.6%增至2021年同期的29.6%，主要由於來自我們的新增諮詢及其他增值服務產品（例如通常利潤率較高的前期規劃及設計服務和交付後服務）的貢獻。

- **物業管理服務。**物業管理服務毛利率由截至2020年9月30日止九個月的19.0%減少至2021年同期的17.5%，主要因為(i)我們的平均物業管理費隨著金茂集團交付的項目構成變化而下降；及(ii)由於我們在截至2020年9月30日止九個月獲得了與COVID-19相關的政府減免，減少我們就社會保險基金須作出的供款，因此我們在截至2020年9月30日止九個月產生較少的僱員福利費用。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務的毛利率由截至2020年9月30日止九個月的32.3%增至截至2021年9月30日止九個月的46.1%，此乃主要由於我們的新增諮詢及其他增值服務產品（例如前期規劃及設計及交付後服務）的收入增加，根據中指研究院的資料，與我們提供的其他非業主增值服務相比，該等服務通常產生更高的利潤率。我們於2021年開始從事前期規劃及設計服務，該服務於截至2021年9月30日止九個月產生收入人民幣43.7百萬元。
- **社區增值服務。**社區增值服務毛利率由截至2020年9月30日止九個月的38.2%增至截至2021年同期的39.0%，此乃主要由於我們的社區空間運營服務收入增加，而該項服務通常擁有比我們提供的其他社區增值服務更高的毛利率。

其他收入及收益

其他收入及收益由截至2020年9月30日止九個月的人民幣58.6百萬元下降30.0%至2021年同期的人民幣41.0百萬元，主要是由於金茂集團的一家附屬公司動用2018年資產抵押證券所得款項部分償還我們提供的貸款而導致貸款利息收入減少。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2020年9月30日止九個月的人民幣1.2百萬元增加至2021年同期的人民幣10.2百萬元，增幅761.9%。大幅增加乃由於(i) COVID-19疫情期間銷售及營銷活動減少，導致我們於2020年產生的銷售及分銷開支減少；及(ii)我們的銷售及分銷員工人數由截至2020年9月30日的11名增加272.7%至截至2021年9月30日的41名，這與我們自2021年起加大力度將業務擴展至獨立第三方開發的物業一致。

行政開支

行政開支由截至2020年9月30日止九個月的人民幣95.6百萬元增至2021年同期的人民幣148.7百萬元，增幅55.5%。該增加主要是由於(i)我們的業務擴張導致員工成本增加；及(ii)上市開支增加。

其他開支淨額

我們於截至2021年9月30日止九個月的其他開支為人民幣6.3百萬元，而我們於2020年同期的其他開支為人民幣0.03百萬元，此乃主要由於撥回先前確認的截至2020年9月30日止九個月的貿易應收款項減值虧損。該增加亦部分歸因於截至2021年9月30日止九個月產生的罰款人民幣3.05百萬元。該等罰款與我們於往績記錄期間未能根據政府定價標準向終端用戶收取電費有關。我們已實施整改措施及加強內部控制程序，以防止未來發生此類事件。有關詳情，請參閱「業務－不合規事件－向終端用戶收取電費時未達到政府定價標準」。

融資成本

融資成本由截至2020年9月30日止九個月的人民幣51.0百萬元下降34.3%至2021年同期的人民幣33.5百萬元。該下降主要乃由於我們部分償還本金而導致2018年資產抵押證券利息減少。

所得稅開支

所得稅開支由截至2020年9月30日止九個月的人民幣21.2百萬元增加106.7%至2021年同期的人民幣43.9百萬元。該增加主要是由於除稅前利潤由截至2020年9月30日止九個月的人民幣74.6百萬元增加至2021年同期的人民幣153.2百萬元。

期內利潤

由於上述原因，期內利潤由截至2020年9月30日止九個月的人民幣53.3百萬元增加105.0%至2021年同期的人民幣109.4百萬元，及淨利潤率由截至2020年9月30日止九個月的8.0%增加至2021年同期的10.4%。

截至2020年12月31日止年度與截至2019年12月31日止年度比較

收入

收入由2019年的人民幣788.3百萬元增加19.8%至2020年的人民幣944.2百萬元。該增加主要是由於隨著我們的業務規模擴大，物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務收入有所增加。

- **物業管理服務。**物業管理服務收入由2019年的人民幣462.3百萬元增加22.8%至2020年的人民幣567.5百萬元。該增加主要是由於隨著我們擴張業務，我們的在管建築面積有所增加，由截至2019年12月31日的12.7百萬平方米增至截至2020年12月31日的17.7百萬平方米。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務收入由2019年的人民幣250.8百萬元增加17.4%至2020年的人民幣294.4百萬元。該增加主要由於我們提供服務的物業開發商開展的銷售活動增加導致我們提供的案場服務及交付前服務增加。
- **社區增值服務。**社區增值服務收入由2019年的人民幣75.2百萬元增加9.5%至2020年的人民幣82.3百萬元。該增加主要是由於因我們的在管建築面積增加導致我們的社區空間運營服務及室內裝修平台服務收入增加，截至2020年12月31日，在管建築面積增加至17.7百萬平方米。

銷售成本

銷售成本由2019年的人民幣636.8百萬元增加11.4%至2020年的人民幣709.4百萬元。該增加主要是由於因我們的業務規模擴大而導致分包成本增加。

毛利及毛利率

我們的毛利由2019年的人民幣151.5百萬元增加55.0%至2020年的人民幣234.8百萬元。我們的整體毛利率由2019年的19.2%增至2020年的24.9%，主要由於(i)我們的物業管理業務毛利率較高；及(ii)交付前服務及社區空間運營服務收入增加。上述服務通常較我們提供的其他服務產生更高毛利率。我們於2020年的整體毛利率增加亦部分歸因於我們因應對COVID-19疫情而獲得地方政府一次性減免，導致我們所需繳納的社會保險基金減少。根據管理層估計，不計入政府減免的影響，我們於2020年的整體毛利率將會下降約2%。

- **物業管理服務。**物業管理服務毛利率由2019年的11.9%增加至2020年的17.8%，主要是由於規模經濟的效果以及成本管控措施的成果。例如，我們的住宅物業在管建築面積從2019年12月至2020年12月大幅增長38.6%。我們的在管物業數目亦有所增加，尤其是我們於中國東部地區的在管物業數目從2019年12月至2020年12月大幅增長60.7%。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務毛利率由2019年的27.3%增加至2020年的34.4%，主要是由於佔非業主增值服務總收入一定比例的交付前服務收入增加。於2019年及2020年，我們交付前服務產生的收入分別為人民幣40.4百萬元及人民幣59.3百萬元。根據中指研究院的資料，交付前服務通常較其他非業主增值服務產生更高毛利率。
- **社區增值服務。**社區增值服務毛利率由2019年的37.4%增加至2020年的39.6%，該增加主要由於社區空間運營服務及室內裝修平台服務收入增加，該服務通常產生更高毛利率。社區空間運營服務及室內裝修平台服務收入佔社區增值服務的百分比從2019年的76.5%增至2020年的78.9%。

其他收入及收益

其他收入及收益於2019年及2020年維持相對穩定，分別為人民幣74.7百萬元及人民幣74.9百萬元。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由2019年的人民幣1.0百萬元增加89.5%至2020年的人民幣1.8百萬元。該增加主要是由於與品牌設計及推廣以及升級官網有關的廣告開支有所增加導致。

行政開支

行政開支由2019年的人民幣117.2百萬元增加15.2%至2020年的人民幣134.9百萬元。該增加主要是由於隨著我們的業務擴大，僱員數量增加，員工成本增加人民幣12.9百萬元所致。

其他開支淨額

其他開支由2019年的人民幣4.4百萬元下降71.7%至2020年的人民幣1.3百萬元，主要乃由於相較於2020年，2019年我們產生更多與停車位租賃服務有關的投資物業公平值虧損。

融資成本

融資成本淨額由2019年的人民幣70.3百萬元下降8.7%至2020年的人民幣64.2百萬元。該下降主要乃由於因我們部分償還了2018年資產抵押證券的本金而導致其他借款利息下降。

所得稅開支

所得稅開支由2019年的人民幣10.8百萬元增加181.9%至2020年的人民幣30.4百萬元。該增加主要是由於除稅前利潤的增加。而除稅前利潤由2019年的人民幣33.4百萬元增加221.8%至2020年的人民幣107.5百萬元。

年內利潤

由於上述原因，年內利潤由2019年的人民幣22.6百萬元增加240.9%至2020年的人民幣77.1百萬元，而淨利潤率由2019年的2.9%上升至2020年的8.2%。

截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度比較

收入

收入由2018年的人民幣574.5百萬元增加37.2%至2019年的人民幣788.3百萬元。該增加主要是由於隨著我們的業務規模擴大，物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務收入有所增加。

- *物業管理服務*。物業管理服務收入由2018年的人民幣335.1百萬元增長37.9%至2019年的人民幣462.3百萬元。該增加主要是由於我們的在管建築面積有所增加，而由於我們擴張業務規模，相關在管建築面積由2018年12月31日的10.2百萬平方米增至2019年12月31日的12.7百萬平方米，及我們開始就過往按酬金制收費的若干項目按包幹制收費。
- *非業主增值服務*。非業主增值服務收入由2018年的人民幣178.6百萬元增加40.4%至2019年的人民幣250.8百萬元。該增長主要乃由於我們為之提供案場服務的金茂集團（及其合營企業及聯營公司）開發的物業數量由2018年的51個增加至2019年的81個所致。
- *社區增值服務*。社區增值服務收入由2018年的人民幣60.8百萬元增長23.8%至2019年的人民幣75.2百萬元。該增加主要是由於我們管理更多物業而導致我們社區空間運營服務收入增加。我們在管物業數目由截至2018年12月31日的51個增加至截至2019年12月31日的66個。

銷售成本

銷售成本由2018年的人民幣459.5百萬元增加38.6%至2019年的人民幣636.8百萬元。該增加主要是由於業務規模擴大導致員工成本及分包成本增加所致。

毛利及毛利率

我們的毛利由2018年的人民幣115.0百萬元增加31.7%至2019年的人民幣151.5百萬元。我們的整體毛利率從2018年的20.0%下降至2019年的19.2%，主要是由於我們加大智慧管理系統投資導致社區增值服務的毛利減少。

- **物業管理服務。**物業管理服務毛利率由2018年的11.1%增加至2019年的11.9%，主要歸因於我們採取的旨在提高服務運營效率同時保持服務質量的成本節約措施。由於我們優化人員管理及高效的員工配置，我們的人均利潤（按淨利潤除以員工人數計算）於2018年至2019年期間增加21.0%。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務毛利率保持相對穩定，於2018年及2019年分別為27.1%及27.3%。
- **社區增值服務。**社區增值服務毛利率由2018年的48.6%下降至2019年的37.4%，主要是由於與我們的業務擴張一致的員工成本增加，從2018年的人民幣148.4百萬元增加至2019年的人民幣204.3百萬元。

其他收入及收益

其他收入及收益由2018年的人民幣11.7百萬元增加536.1%至2019年的人民幣74.7百萬元。該增加主要是由於我們於2018年年底動用2018年資產抵押證券所得款項向金貿集團附屬公司提供的貸款的利息收入增加人民幣60.1百萬元。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由2018年的人民幣2.3百萬元減少58.5%至2019年的人民幣1.0百萬元，此乃主要因為2018年我們加大營銷力度而產生開支，而2019年我們並無產生有關開支。

行政開支

行政開支由2018年的人民幣82.3百萬元增加42.3%至2019年的人民幣117.2百萬元。該增加主要是由於隨著我們的業務擴大，行政相關的員工數量增加，員工成本增加人民幣27.3百萬元所致。

其他開支淨額

其他開支由2018年的人民幣5.6百萬元下降20.8%至2019年的人民幣4.4百萬元，主要是由於我們為我們認為很可能可向客戶收回的若干貿易應收款項及其他應收款項的逾期餘額計提減值撥備減少。

融資成本

融資成本由2018年的人民幣10.2百萬元增加591.4%至2019年的人民幣70.3百萬元，此乃主要由於我們於2019年全年就2018年資產抵押證券支付的利息多於我們於2018年為之支付的兩個月利息，導致其他借款的利息增加。

所得稅開支

所得稅開支由2018年的人民幣8.9百萬元增加21.5%至2019年的人民幣10.8百萬元。該增加主要是由於除稅前利潤的增加。而除稅前利潤由2018年的人民幣26.4百萬元增加26.7%至2019年的人民幣33.4百萬元。

年內利潤

由於上述原因，年內利潤由2018年的人民幣17.5百萬元增加29.4%至2019年的人民幣22.6百萬元。而淨利潤率由2018年的3.0%下降至2019年的2.9%。

財 務 資 料

經選定綜合財務狀況表的說明

下表載列我們於所示日期的綜合財務狀況表：

	於12月31日		於9月30日	
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
非流動資產				
物業、廠房及設備	10,916	17,889	33,615	38,245
投資物業	14,510	11,640	10,590	9,459
使用權資產	1,926	2,433	15,970	24,982
無形資產	192	6,155	7,084	6,108
遞延稅項資產	1,578	1,607	2,457	4,085
其他應收款項及 其他資產	1,215,623	1,086,022	941,593	3,374
非流動資產總值	1,244,745	1,125,746	1,011,309	86,253
流動資產				
存貨	6,400	5,493	5,199	5,044
貿易應收款項	88,801	155,291	203,713	451,537
預付款項、其他應收款項及 其他資產	440,526	544,576	644,196	515,762
受限制現金	—	—	—	1,278
現金及現金等價物	160,030	155,113	270,818	274,169
流動資產總值	695,757	860,473	1,123,926	1,247,790
流動負債				
貿易應付款項	82,897	90,655	112,036	150,737
其他應付款項及應計費用	317,279	401,709	520,641	621,713
合約負債	98,148	146,917	206,391	258,992
計息借貸	126,000	134,000	144,000	—
租賃負債	1,547	2,063	5,572	10,713
應付稅項	13,119	16,661	22,735	5,326
流動負債總額	638,990	792,005	1,011,375	1,047,481
流動資產淨值	56,767	68,468	112,551	200,309

財 務 資 料

	於12月31日		於9月30日	
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
總資產減流動負債	<u>1,301,512</u>	<u>1,194,214</u>	<u>1,123,860</u>	<u>286,562</u>
非流動負債				
其他應付款項	–	–	123,657	123,657
計息借款	1,215,000	1,080,997	936,992	–
租賃負債	4,278	3,400	12,224	15,739
遞延稅項負債	<u>2,579</u>	<u>1,986</u>	<u>1,853</u>	<u>1,672</u>
非流動負債總額	<u>1,221,857</u>	<u>1,086,383</u>	<u>1,074,726</u>	<u>141,068</u>
資產淨值	<u>79,655</u>	<u>107,831</u>	<u>49,134</u>	<u>145,494</u>
母公司權益持有人應佔權益				
股本	不適用	不適用	–*	66,947
儲備	<u>79,655</u>	<u>107,831</u>	<u>49,134</u>	<u>72,798</u>
	79,655	107,831	49,134	139,745
非控股權益	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>5,749</u>
權益總額	<u>79,655</u>	<u>107,831</u>	<u>49,134</u>	<u>145,494</u>

附註：

* 金額少於人民幣1,000元。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備主要包括電子設備、租賃物業裝修以及傢俱及辦公設備。

物業、廠房及設備由截至2018年12月31日的人民幣10.9百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣17.9百萬元，且進一步增至截至2020年12月31日的人民幣33.6百萬元，以及進一步增加至截至2021年9月30日的人民幣38.2百萬元，乃主要由於為業務運營購買電子設備、辦公設備及物聯網設備所致。

投資物業

我們的投資物業包括由我們全資擁有的附屬公司南京寧高所擁有的停車位。我們的投資物業由截至2018年12月31日的人民幣14.5百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣11.6百萬元，並減少至截至2020年12月31日的人民幣10.6百萬元，並進一步減少至截至2021年9月30日的人民幣9.5百萬元，乃主要由於租賃協議的剩餘期限在一段時間內被縮短導致停車位的公平值減少所致。

使用權資產

於租賃資產可供我們使用的日期，租賃被確認為使用權資產及相應負債。租賃產生的資產最初以成本減去任何累計折舊以及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產以資產的估計可使用年期及租賃期的較短者按直線法折舊。

我們的使用權資產由截至2018年12月31日的人民幣1.9百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣2.4百萬元，並增加至截至2020年12月31日的人民幣16.0百萬元，並進一步增加至截至2021年9月30日的人民幣25.0百萬元，主要乃由於隨著我們業務的擴大，對員工宿舍及辦公物業的需求增加，從而導致租賃的物業數量增加。

無形資產

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年9月30日，我們錄得無形資產分別為人民幣0.2百萬元、人民幣6.2百萬元、人民幣7.1百萬元以及人民幣6.1百萬元，包括我們用於管理物業的軟件、信息技術基礎設施以及其他智慧管理系統。我們的無形資產由截至2018年12月31日的人民幣0.2百萬元大幅增加至截至2019年12月31日的人民幣6.2百萬元，主要是由於增加購買軟件和操作系統以提高我們的智慧管理能力所致。

存貨

我們的存貨主要包括消耗材料、備件及一般商品。

財 務 資 料

下表載列於所示日期我們存貨的明細：

	於12月31日		於9月30日	
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
消耗材料及備件	5,895	5,072	4,801	4,735
一般商品	505	421	398	309
總計	6,400	5,493	5,199	5,044

我們的存貨截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年9月30日分別為人民幣6.4百萬元、人民幣5.5百萬元、人民幣5.2百萬元及人民幣5.0百萬元。由截至2018年12月31日的人民幣6.4百萬元減少至截至2020年12月31日的人民幣5.2百萬元，並進一步減少至截至2021年9月30日的人民幣5.0百萬元，主要乃由於我們改進了庫存管理。

截至2021年12月31日，人民幣0.6百萬元或截至2021年9月30日我們的存貨總額中的11.9%隨後已動用。

貿易應收款項

貿易應收款項包括來自物業管理服務、社區空間運營服務以及案場服務的應收款項。我們通常不會就我們的物業管理服務向個別客戶以及就社區增值服務向客戶授予信貸期。我們通常向物業開發商授予90天至180天的信貸期限。

下表載列於所示日期貿易應收款項的明細。

	於12月31日		於9月30日	
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
關聯方	61,495	97,630	129,148	286,762
第三方	31,396	60,910	78,186	169,409
	92,891	158,540	207,334	456,171
減：貿易應收款項減值撥備	(4,090)	(3,249)	(3,621)	(4,634)
總計	88,801	155,291	203,713	451,537

財 務 資 料

我們應收第三方的貿易款項主要與物業管理費有關，其結餘於往績記錄期間有所增加，主要是由於業務拓展及在管建築面積增加導致我們的物業管理收入增加所致。我們的應收關聯方貿易款項主要與非業主增值服務有關，其結餘於往績記錄期間有所增加，我們的非業主增值服務收入亦上漲。我們錄得截至2021年9月30日的貿易應收款項結餘高於截至2020年12月31日，乃主要由於我們的貿易應收款項收繳率存在季節性波動，我們認為該波動反映若干客戶出於繳費偏好及便利考慮，傾向於在年末支付物業管理費。

截至2021年12月31日，我們截至2021年9月30日的貿易應收款項總額中的人民幣266.8百萬元或59.1%已隨後結清。截至2021年12月31日，我們截至2021年9月30日的應收關聯方的貿易款項總額中的人民幣170.2百萬元或59.4%已隨後結清。截至2021年12月31日，我們截至2021年9月30日的應收非關聯方的貿易款項總額中的人民幣96.6百萬元或58.6%已隨後結清。

我們努力對未償還應收款項保持嚴格控制。高級管理層定期審閱逾期結餘。下表載列於所示日期基於發票日期及扣除虧損撥備的貿易應收款項賬齡分析：

	於12月31日		於9月30日	
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
1年內	79,175	143,978	172,392	413,394
1至2年	6,162	6,227	26,192	25,366
2至3年	1,982	2,237	2,667	8,102
3年以上	1,482	2,849	2,462	4,675
	<u>88,801</u>	<u>155,291</u>	<u>203,713</u>	<u>451,537</u>

我們預期關聯方（即金茂集團以及其合營企業及聯營公司）的結清進度將會維持相同水平並根據上市後授予的信貸期（如有）進行。

財務資料

截至2018年、2019年、2020年12月31日及2021年9月30日，賬齡超過一年的貿易應收款項金額分別為人民幣9.6百萬元、人民幣11.3百萬元、人民幣31.3百萬元以及人民幣38.1百萬元，佔截至各自日期我們貿易應收款項的10.8%、7.3%、15.4%及8.4%。基於以下原因，董事認為收回該等賬齡超過一年的貿易應收款項不存在重大可回收性問題：(i)該等貿易應收款項來自獨立第三方，主要與大量涉及數額相對較小的未結清貿易應收款項之單一業主的物業管理費有關，(ii)我們密切監察賬齡較長的貿易應收款項並要求定期向總部及區域辦事處管理層報告其收取狀況，(iii)如「業務－物業管理服務－物業管理費－收取物業管理費」所進一步詳述，我們已採取多項措施加大該等貿易應收款項的收取力度。倘多次嘗試收取未果後付款出現重大延遲，我們或會訴諸法律訴訟以追收未繳納的物業管理費，及(iv)我們已根據適用的香港財務報告準則基於該等賬齡較長的貿易應收款項各自的預期信用虧損率計提撥備。

下表載列我們於所示期間的貿易應收款項週轉天數：

	截至12月31日止年度			截至 9月30日 止九個月
	2018年	2019年	2020年	2021年
貿易應收款項週轉天數 ⁽¹⁾	59	73	80	117
應收關聯方貿易款項				
週轉天數 ⁽¹⁾	80	101	115	160
應收非關聯方貿易款項週				
轉天數 ⁽¹⁾	39	51	53	81

附註：

- (1) 於某一期間的貿易應收款項週轉天數，乃按貿易應收款項期末結餘除以期間的收入，再乘以期間的天數計算得出。

貿易應收款項週轉天數表示我們就所提供服務收取現金款項所需的時間。於2018年、2019年及2020年以及截至2021年9月30日止九個月，我們的貿易應收款項週轉天數分別為59天、73天、80天及117天。我們的貿易應收款項週轉天數從2018年至2020年有所增加，主要是由於向我們通常授予較長信貸期的若干關聯方提供案場服務增加。我們的貿易應收款項週轉天數從2020年的80天增加至截至2021年9月30日止九個月的117天，主要是因為我們通常在年末收取貿易應收款項。我們應收關聯方貿易款項的週轉天數長於我們應收非關聯方貿易款項的週轉天數，其主要是因為根據我們的信

貸政策，我們通常向關聯方提供的信貸期為90至180天，而我們向非關聯方提供的信貸期為0至90天。我們根據各客戶的背景、信用程度及收繳率釐定提供予客戶的信貸期長度。由於我們的關聯方主要為信譽良好、值得信任且收繳確定性高的國有企業，根據我們的信貸政策，我們通常向關聯方授予較長的信貸期（並非由於彼等與我們的關係）。展望未來，我們將繼續監察並尋求通過多項措施逐步提高對金茂集團貿易應收款項的收繳率，包括利用我們的信息技術系統（尤其是收費系統）監控收款進度，積極與付款截止日期迫近的關聯方溝通，以及對款項進行評估以釐定適當的收繳策略。特別是在社區增值服務和非業主增值服務的收繳工作方面，我們採取了多項措施，包括於每個月末與關聯方客戶核對每月應收款項結餘。我們承諾上市後將根據我們與客戶訂立的合約中所授予的信貸期，加強我們的應收款項收繳工作，以減少我們貿易應收款項的周轉天數。

我們採用香港財務報告準則第9號之簡化方法計量預期信貸虧損，並就所有貿易應收款項使用整個存續期內預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共同信貸風險特徵及逾期天數分類。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年9月30日，預期信貸虧損率分別為4.40%、2.05%、1.75%及1.02%。我們的預期信貸虧損率於往績記錄期間有所下降，主要是由於向客戶收回若干長期貿易應收款項。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年9月30日，逾期超過三年應收第三方的貿易款項的預期信貸虧損率分別為79.93%、69.75%、87.74%及38.81%。逾期超過三年應收第三方的貿易款項的預期信貸虧損率從截至2020年12月31日的87.74%下降至截至2021年9月30日的38.81%。該減少主要是由於我們加大力度收回長期貿易應收款項，並於截至2021年9月30日止九個月收回賬齡超過三年的貿易應收款項人民幣1.4百萬元，導致賬齡超過三年的貿易應收款項的預期信貸虧損由截至2020年12月31日的約人民幣1.8百萬元減少31.1%至截至2021年9月30日的約人民幣1.3百萬元。於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年9月30日，考慮到關聯方實體的良好財務狀況及信貸記錄，我們已評估應收關聯方貿易款項的預期虧損率不重大。因此，於往績記錄期間並無確認任何應收關聯方貿易款項的虧損撥備。

我們已制定及實施多項措施，以加快收回貿易應收款項。詳情請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費」。我們分別就收取物業管理服務及非業主增值服務的貿易應收款項設定內部目標。

於釐定貿易應收款項的虧損撥備時，我們考慮應收款項的信貸風險是否顯著增加。為評估信貸風險是否顯著增加，我們將截至報告日期應收款項發生違約的風險與截至初始確認日期的違約風險進行比較。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年9月30日止九個月，我們分別計提貿易應收款項減值撥備人民幣4.1百萬元、人民幣3.2百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣4.6百萬元。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在向關聯方及第三方收取貿易應收款項方面並無遇到任何重大困難。

預付款項、其他應收款項及其他資產

預付款項、其他應收款項及其他資產主要包括：(i)應收關聯方款項，(ii)資產抵押證券安排的押金，(iii)主要與水電費及租賃付款有關的預付款項，(iv)合約表現、招投標及租賃押金，(v)向僱員墊款，及(vi)代住戶及租戶付款，及(vii)其他項。

應收關聯方款項主要指：(i)向關聯方(屬非貿易性質)墊款，(ii)有關代關聯方付款的應收款項，(iii)有關貸款予關聯方的應收利息，及(iv)提供予關聯方的履約擔保及投標保證金。

就業務目的向僱員墊付款項主要有關向僱員墊付的零用現金基金，其用以支付水電費、採購材料、團建活動及內部會議費用以及僱員因日常運營產生的其他成本或開支。

截至2021年12月31日，人民幣4.2百萬元或截至2021年9月30日就業務目的向僱員墊付款項中的80.9%已於隨後結清。

財 務 資 料

下表載列於所示日期預付款項、其他應收款項及其他資產的明細：

	於12月31日			於9月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
即期				
應收關聯方款項	282,855	466,190	569,813	406,238
資產抵押證券安排的				
押金	99,169	2,228	5,837	—
預付款項	19,206	18,111	19,410	14,398
按金	10,840	11,748	8,040	13,816
向僱員墊款	1,109	3,285	4,265	5,192
其他應收款項	18,980	18,718	14,966	30,263
代住戶／租戶付款 ¹	8,967	26,042	23,415	43,204
其他	262	—	—	4,754
	441,388	546,322	645,746	517,865
減值撥備	(862)	(1,746)	(1,550)	(2,103)
	<u>440,526</u>	<u>544,576</u>	<u>644,196</u>	<u>515,762</u>
非即期				
應收關聯方款項	1,215,000	1,080,997	936,992	—
其他資產	623	5,025	4,601	3,374
	<u>1,215,623</u>	<u>1,086,022</u>	<u>941,593</u>	<u>3,374</u>

附註：

1. 代住戶／租戶付款指由我們管理的社區／物業的住戶／租戶的往來款項。

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年9月30日，我們的預付款項、其他應收款項及其他資產的即期部分為人民幣440.5百萬元、人民幣544.6百萬元、人民幣644.2百萬元及人民幣515.8百萬元，這與我們的業務擴張大體一致。

財務資料

其他應收款項及其他資產的非即期部分由截至2018年12月31日的人民幣1,215.6百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣1,086.0百萬元，此乃主要由於我們部分償還了2018年資產抵押證券以及關聯方償還的現金墊款和計息貸款。其他應收款項及其他資產的非即期部分由截至2019年12月31日的人民幣1,086.0百萬元減少至截至2020年12月31日的人民幣941.6百萬元，主要乃由於關聯方償還了若干計息貸款。其他應收款項及其他資產的非即期部分由截至2020年12月31日的人民幣941.6百萬元減少至截至2021年9月30日的人民幣3.4百萬元，主要乃由於將若干應收關聯方款項重新分類為即期部分，以反映其付款時間表。

應收關聯方的未結算款項為非貿易性質（不包括計入應收關聯方結餘的預付款項（其為貿易性質）），並於最後實際可行日期已結清。

對其他應收款項計提減值撥備前，截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年9月30日，我們其他應收關聯方款項分別為人民幣1,497.9百萬元、人民幣1,547.2百萬元、人民幣1,506.8百萬元及人民幣409.6百萬元。

有關其他應收關聯方款項的進一步詳情，請參閱「一 關聯方交易及結餘」及本招股章程附錄一所載會計師報告附註29。

貿易應付款項

貿易應付款項主要指我們在日常業務過程中向供應商購買貨品或服務的付款義務。

下表載列於所示日期我們貿易應付款項的明細：

	於12月31日		於9月30日	
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
貿易應付款項				
－ 關聯方	1,294	700	687	586
－ 第三方	81,603	89,955	111,349	150,151
	<u>82,897</u>	<u>90,655</u>	<u>112,036</u>	<u>150,737</u>

財 務 資 料

應付第三方貿易款項由截至2018年12月31日的人民幣81.6百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣90.0百萬元，增加至截至2020年12月31日的人民幣111.3百萬元並進一步增加至截至2021年9月30日的人民幣150.2百萬元，乃主要是由於我們的業務擴張所致，反映採購秩序及保潔服務以及設施及設備維護服務增加。

應付關聯方貿易款項與向關聯方採購的信息技術服務、餐飲服務及其他商品和服務有關。

下表載列於所示日期貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析及所示期間的貿易應付款項平均週轉天數：

	於12月31日／截至該日止年度			於 9月30日／ 截至該日 止九個月
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
1年內	76,107	84,227	107,183	142,620
1至2年	5,650	4,202	1,459	4,877
2至3年	156	1,247	1,665	1,044
3年以上	984	979	1,729	2,196
	<u>82,897</u>	<u>90,655</u>	<u>112,036</u>	<u>150,737</u>
貿易應付款項週轉				
天數 ⁽¹⁾	66	52	58	55

附註：

- (1) 於某一期間的貿易應付款項週轉天數，乃按貿易應付款項期末結餘除以期間的銷售成本，乘以期間的天數計算得出。

財務資料

貿易應付款項週轉天數表示我們向供應商付款所需的時間。我們的貿易應付款項週轉天數恰好處於供應商通常授予我們的介乎30至90天的信貸期內。

截至2021年12月31日，人民幣131.3百萬元或我們截至2021年9月30日的貿易應付款項總額中的87.1%已隨後結清。

合約負債

合約負債指我們提供訂約服務的義務，主要包括物業管理服務。我們的合約負債主要來自客戶在相關服務仍待提供時預付的款項。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年9月30日，我們的合約負債分別為人民幣98.1百萬元、人民幣146.9百萬元、人民幣206.4百萬元及人民幣259.0百萬元，其整體增加主要是由於我們的業務增長所致。

下表載列我們於所示日期確認的與收入有關的合約負債的明細：

	於12月31日		於9月30日	
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
合約負債				
－ 第三方	94,142	130,589	183,829	232,270
－ 關聯方	<u>4,006</u>	<u>16,328</u>	<u>22,562</u>	<u>26,722</u>
	<u>98,148</u>	<u>146,917</u>	<u>206,391</u>	<u>258,992</u>

財務資料

其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用包括(i)應付關聯方款項，(ii)代住戶及租戶收取的款項，(iii)主要與投標及裝修有關的按金及臨時收取款項，(iv)應付薪資及福利，(v)其他應付稅項，及(vi)與員工在自助餐廳使用的儲值卡有關的其他應付款項。下表載列於所示日期其他應付款項及應計款項的組成部分：

	於12月31日		於9月30日	
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
<i>即期</i>				
應付關聯方款項	115,768	151,480	231,567	246,599
代住戶／租戶收取的 款項	86,520	121,354	132,938	135,644
按金及臨時收取的款項	34,148	40,549	48,259	66,245
應付薪資及福利	27,465	27,926	30,021	43,066
其他應付稅項	11,362	17,237	23,283	37,535
其他應付款項	42,016	43,163	54,573	92,624
	<u>317,279</u>	<u>401,709</u>	<u>520,641</u>	<u>621,713</u>
<i>非即期</i>				
應付股息	—	—	123,657	123,657

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年9月30日，我們的其他應付款項及應計費用的即期部分為人民幣317.3百萬元、人民幣401.7百萬元、人民幣520.6百萬元及人民幣621.7百萬元。我們的其他應付款項及應計費用的即期部分於往績記錄期間的增加基本與我們的業務擴張相符。

應付關聯方的未結算款項為非貿易性質，並預期將於分拆完成前結清，但截至2021年9月30日應付中國金茂的若干非全資擁有實體（「非全資擁有金茂實體」）的未結算結餘人民幣16.1百萬元（該結餘與本集團代其收取的停車位租金收入有關），預期不能於分拆完成前結清。有關詳情，請參閱「— 關聯方交易及結餘 — 關聯方結餘」。

財 務 資 料

應派付股息指金茂物管於2020年向其當時股東中國金茂及其全資附屬公司北京凱晨宣派的人民幣123.7百萬元的股息。該等股息的85% (人民幣105.1百萬元) 已於2022年1月11日派付，餘下部分將於2022年底前透過我們的自有資金派付。

截至2021年12月31日，我們已結清人民幣98.6百萬元或截至2021年9月30日的其他應付款項及應計費用中的15.9%。

計息借貸

計息借貸包括與第三方證券公司的資產抵押證券安排，據此，我們抵押了我們於2018年管理的若干物業的應收款項(「**2018年資產抵押證券**」)。2018年資產抵押證券包括優先級部分及次級部分，本金總額分別為人民幣1,460.0百萬元及人民幣80.0百萬元。2018年資產抵押證券每年按介乎4.88%至5.50%的利率計息。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年9月30日，尚未償還的2018年資產抵押證券分別為人民幣1,341.0百萬元、人民幣1,215.0百萬元、人民幣1,081.0百萬元及人民幣零元。截至最後實際可行日期，2018年資產抵押證券已悉數償還。下表載列於所示日期計息借貸的組成部分：

	於12月31日		於9月30日	
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
即期				
長期其他貸款的				
即期部分	126,000	134,000	144,000	—
非即期				
其他貸款	1,215,000	1,080,997	936,992	—
	<u>1,341,000</u>	<u>1,214,997</u>	<u>1,080,992</u>	<u>—</u>

我們的計息貸款由截至2018年12月31日的人民幣1,341.0百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣1,215.0百萬元，減少至截至2020年12月31日的人民幣1,081.0百萬元，並進一步減少至截至2021年9月30日的人民幣零元，乃主要由於我們按季度持續償還2018年資產抵押證券並最終悉數清償所致。

債務

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年9月30日及2021年12月25日，我們的計息借款分別為人民幣1,341.0百萬元、人民幣1,215.0百萬元、人民幣1,081.0百萬元、人民幣零元及人民幣零元。截至同日，我們的租賃負債分別為人民幣5.8百萬元、人民幣5.5百萬元、人民幣17.8百萬元、人民幣26.5百萬元及人民幣35.3百萬元。應付關聯方的其他應付款項的未結算結餘（包括應付股息）為非貿易性質，不計入債務報表。

董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的貿易及非貿易應付款項及借款的支付並無任何重大拖欠，亦無違約。除本招股章程所披露者外，於2021年12月25日（即就債務聲明而言的最後實際可行日期），按合併基準計，我們並無任何銀行融資、未償還貸款資本、已發行或同意發行之債務證券、銀行透支及承兌負債或其他類似債務、債權證、抵押、押記或貸款，或承兌信貸或租購承諾、擔保或其他重大或有負債或與之相關的任何契約。

借款

下表列示我們於所示日期的借款：

	於12月31日			於9月30日	於12月25日
	2018年	2019年	2020年	2021年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
即期					
長期其他貸款的即期部分	126,000	134,000	144,000	-	-
非即期					
其他貸款	1,215,000	1,080,997	936,992	-	-
	<u>1,341,000</u>	<u>1,214,997</u>	<u>1,080,992</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

2018年資產抵押證券

於2018年，我們與一家獨立第三方證券公司訂立一項非經常性資產抵押證券安排。資產抵押證券以就我們若干在管物業收取物業管理費的權利為擔保。2018年資產抵押證券包括優先部分及次級部分，本金總額分別為人民幣1,460.0百萬元及人民幣80.0百萬元。2018年資產抵押證券每年按介乎4.88%至5.50%的利率計息。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年9月30日及2021年12月25日，尚未償還的2018年資產抵押證券分別為人民幣1,341.0百萬元、人民幣1,215.0百萬元、人民幣1,081.0百萬元、人民幣零元及人民幣零元。截至最後實際可行日期，2018年資產抵押證券已悉數償還。

就2018年資產抵押證券而言，我們使用其所得款項向金茂集團提供貸款，本金總額為人民幣1,460.0百萬元，實際利率與2018年資產抵押證券相同。我們將金茂集團就上述貸款作出的付款用作償還2018年資產抵押證券的資金來源。我們訂立2018年資產抵押證券安排，使用我們未來就我們若干在管物業收取物業管理費的權利用以支持金茂集團的融資。

下表載列於往績記錄期間與2018年資產抵押證券有關的相關款項及結餘的詳情。

	於12月31日／截至該日止年度			於9月30日／ 截至該日止九個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
預付款項、其他應收款項及					
其他資產－即期部分	225,169	136,228	149,837	不適用	—
預付款項、其他應收款項及					
其他資產－非即期部分	1,215,000	1,080,997	936,992	不適用	—
計息借貸－即期部分	126,000	134,000	144,000	不適用	—
計息借貸－非即期部分	1,215,000	1,080,997	936,992	不適用	—
其他收入及收益	9,864	69,991	63,750	50,803	32,408
融資成本	9,864	69,991	63,750	50,803	32,841

財務資料

預付款項、其他應收款項及其他資產的相關即期部分指(i)應收金茂集團的貸款(其相當於我們計息借款的相關即期部分)及(ii)就資產抵押證券安排而言，應收我們存放於與我們訂立資產抵押證券安排的獨立證券公司的資產抵押證券安排按金，已於截至2021年7月30日悉數結清。有關詳情，請參閱本招股章程附錄一附註20。

租賃負債

我們的租賃負債主要來源於我們運營中使用的辦公場所的租賃合約。於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年9月30日及2021年12月25日，我們的租賃負債總額分別為人民幣5.8百萬元、人民幣5.5百萬元、人民幣17.8百萬元、人民幣26.5百萬元及人民幣35.3百萬元。

下表載列我們截至所示日期的租賃負債的組成部分：

	於12月31日		於9月30日	於12月25日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
租賃負債分析為：				
即期部分	1,547	2,063	5,572	10,713
非即期	4,278	3,400	12,224	15,739
總計	<u>5,825</u>	<u>5,463</u>	<u>17,796</u>	<u>26,452</u>
				<u>35,335</u>

流動資金及資本資源

概覽

我們的主要現金需求為撥付營運資金需求以及用於擴建及採購物業、廠房及設備以及無形資產的資本開支。來源於經營活動的現金流量一直為且預期於可預見未來將持續為我們營運資金的主要來源。我們計劃將部分全球發售所得款項淨額用於滿足營運資金需求。

財 務 資 料

營運資金充足性

董事確認，考慮到我們現有的財務資源，包括我們的現金及現金等價物、經營所得現金及全球發售估計所得款項淨額，我們有充足的營運資金滿足目前及本招股章程日期起計未來至少12個月的需求。

現金流量

下表列示所示期間的經選擇現金流量表資料：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
營運資金變動前經營					
現金流量	37,676	47,070	124,801	85,533	174,235
營運資金變動	(53,288)	(24,164)	35,442	(62,387)	(74,680)
經營所得／(所用) 現金	(15,612)	22,906	160,243	23,146	99,555
已收利息	1,243	864	1,313	958	2,085
已付所得稅	(5,456)	(7,866)	(25,310)	(18,621)	(63,102)
經營活動(所用)／所得					
現金流量淨額	(19,825)	15,904	136,246	5,483	38,538
投資活動(所用)／所得					
現金流量淨額	(1,334,955)	176,878	170,550	100,618	1,097,222
融資活動所得／(所用)					
現金流量淨額	1,326,180	(197,699)	(191,091)	(116,090)	(1,132,409)
現金及現金等價物					
(減少)／增加淨額	(28,600)	(4,917)	115,705	(9,989)	3,351
年／期初現金及					
現金等價物	188,630	160,030	155,113	155,113	270,818
年／期末現金及現金					
等價物	160,030	155,113	270,818	145,124	274,169

經營活動

截至2021年9月30日止九個月，我們的經營活動所得現金淨額人民幣38.5百萬元，主要歸因於我們的除稅前利潤人民幣153.2百萬元，經調整非現金和非營運項目主要包括(i)融資成本人民幣33.5百萬元及(ii)貸款利息收入人民幣32.4百萬元。該金額因人民幣63.1百萬元的已付所得稅及營運資金變動而進一步調整。營運資金變動主要包括(i)由於與我們的業務增長基本一致的應付關聯方款項增加導致其他應付款項及應計費用增加人民幣98.9百萬元及(ii)由於客戶就物業管理服務作出的墊款增加導致合約負債增加人民幣52.6百萬元（此乃與經擴大在管物業組合一致），部分被(i)向我們通常授予較長信貸期限的若干關聯方提供案場服務的業務量及收入增加所導致貿易應收款項增加的人民幣248.8百萬元，及(ii)與我們的業務增長基本一致的預付款項、其他應收款項及其他資產增加的人民幣14.9百萬元所抵銷。

截至2020年9月30日止九個月，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣5.5百萬元，主要歸因於我們就非現金和非營運項目進行調整的除稅前利潤人民幣74.6百萬元，該等非現金和非營運項目主要包括(i)融資成本人民幣51.0百萬元及(ii)貸款利息收入人民幣50.8百萬元。該金額因人民幣18.6百萬元的已付所得稅變動及營運資金變動而進一步調整。營運資金變動主要包括(i)由於應付關聯方款項增加導致其他應付款項及應計費用增加人民幣89.0百萬元及(ii)由於客戶就物業管理服務作出的墊款增加導致合約負債增加人民幣40.1百萬元（此乃與經擴大在管物業組合一致），部分被(i)與我們的業務增長趨勢基本一致的預付款項、其他應收款項及其他資產增加的人民幣153.7百萬元及(ii)向我們通常授予較長信貸期限的若干關聯方提供的案場服務業務量及收入增加所導致貿易應收款項增加的人民幣69.7百萬元所抵銷。

於2020年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣136.2百萬元，主要歸因於我們就非現金和非營運項目進行調整的除稅前利潤人民幣107.5百萬元，該等非現金和非營運項目主要包括(i)融資成本人民幣64.2百萬元及(ii)貸款利息收入人民幣63.8百萬元。該金額因人民幣25.3百萬元的已付所得稅變動及營運資金變動而進一步調整。營運資金變動主要包括(i)由於應付關聯方款項增加導致其他應付款項及應計費用增加人民幣92.1百萬元及(ii)由於客戶就物業管理服務作出的墊款增加而導致合約負債增加人民幣59.5百萬元（此乃與經擴大在管物業組合一致），部分被(i)與我們的業務增長趨勢基本一致的預付款項、其他應收款項及其他資產增加人民幣89.0百萬元，及(ii)貿易應收款項增加人民幣48.8百萬元所抵銷，基本與我們的業務擴張相符。

於2019年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣15.9百萬元，主要歸因於我們就非現金和非營運項目進行調整的除稅前利潤人民幣33.4百萬元，該等非現金和非營運項目主要包括(i)融資成本人民幣70.3百萬元及(ii)貸款利息收入人民幣70.0百萬元。該金額因人民幣7.9百萬元的已付所得稅變動及營運資金變動而進一步調整。營運資金變動主要包括(i)由於應付關聯方款項增加而導致其他應付款項及應計費用增加人民幣85.4百萬元及(ii)由於客戶就物業管理服務作出的墊款增加而導致合約負債增加人民幣48.8百萬元(此乃與經擴大在管物業組合一致)，部分被(i)與我們的業務增長趨勢基本一致的預付款項、其他應收款項及其他資產增加人民幣101.3百萬元，及(ii)隨著我們業務擴張，物業管理服務、社區空間運營服務及案場服務的銷售增加，貿易應收款項增加人民幣65.6百萬元所抵銷。

於2018年，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣19.8百萬元，主要歸因於我們就非現金和非營運項目進行調整的除稅前利潤人民幣26.4百萬元，該等非現金和非營運項目主要包括(i)融資成本人民幣10.2百萬元及(ii)貸款利息收入人民幣9.9百萬元。該金額因人民幣5.5百萬元的已付所得稅變動及營運資金變動而進一步調整。營運資金變動主要包括(i)由於應付關聯方款項增加而導致其他應付款項及應計費用增加人民幣53.8百萬元，(ii)由於我們向供應商採購材料增加及採購秩序維護及保潔服務增加而導致貿易應付款項增加人民幣30.0百萬元及(iii)由於客戶就物業管理服務作出的墊款增加而導致合約負債增加人民幣21.7百萬元(此乃與經擴大在管物業組合一致)，部分被與我們業務增長趨勢基本一致的預付款項、其他應收款項及其他資產增加人民幣146.5百萬元所抵銷。

投資活動

截至2021年9月30日止九個月，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣1,097.2百萬元，主要反映關聯方還款人民幣1,081.0百萬元及已收貸款利息人民幣28.7百萬元。

截至2020年9月30日止九個月，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣100.6百萬元，主要反映關聯方還款人民幣66.0百萬元及已收貸款利息人民幣48.0百萬元，部分被購買物業、廠房及設備項目的人民幣13.1百萬元所抵銷。

於2020年，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣170.6百萬元，主要反映(i)關聯方還款人民幣134.0百萬元及(ii)已收貸款利息人民幣63.5百萬元，部分被購買物業、廠房及設備項目的人民幣23.9百萬元所抵銷。

於2019年，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣176.9百萬元，主要反映(i)關聯方還款人民幣126.0百萬元及(ii)已收貸款利息人民幣69.6百萬元，部分被購買物業、廠房及設備項目的人民幣12.0百萬元所抵銷。

於2018年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣1,335.0百萬元，主要反映向關聯方作出的現金墊款人民幣1,460.0百萬元，部分被關聯方還款人民幣119.0百萬元所抵銷。

融資活動

截至2021年9月30日止九個月，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣1,132.4百萬元，主要反映(i)償還計息借貸人民幣1,081.0百萬元，(ii)支付與2018年資產抵押證券有關利息人民幣30.5百萬元及(iii)收購受共同控制的附屬公司人民幣19.9百萬元。

截至2020年9月30日止九個月，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣116.1百萬元，主要反映償還計息借貸人民幣66.0百萬元及支付與2018年資產抵押證券有關的利息人民幣48.4百萬元。

於2020年，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣191.1百萬元，主要反映(i)部分償還2018年資產抵押證券有關的償還其他借款人民幣134.0百萬元及(ii)支付上述借款的利息人民幣63.9百萬元。

於2019年，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣197.7百萬元，主要反映(i)部分償還2018年資產抵押證券有關的償還其他借款人民幣126.0百萬元及(ii)支付上述借款的利息人民幣69.9百萬元。

於2018年，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣1,326.2百萬元，主要反映2018年資產抵押證券所得款項人民幣1,460.0百萬元，部分被(i)部分償還2018年資產抵押證券有關的償還其他借款人民幣119.0百萬元及(ii)支付上述借款的利息人民幣13.3百萬元所抵銷。

財 務 資 料

流動資產淨額

下表列示我們於所示日期的流動資產、流動負債以及流動資產或負債淨額：

	於12月31日		於9月30日		於12月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
流動資產					
存貨	6,400	5,493	5,199	5,044	4,523
貿易應收款項	88,801	155,291	203,713	451,537	447,847
預付款項、其他應收款項 及其他資產	440,526	544,576	644,196	515,762	364,490
受限制現金	–	–	–	1,278	1,278
現金及現金等價物	160,030	155,113	270,818	274,169	553,395
流動資產總額	695,757	860,473	1,123,926	1,247,790	1,371,533
流動負債					
貿易應付款項	82,897	90,655	112,036	150,737	174,144
其他應付款項及應計費用	317,279	401,709	520,641	621,713	705,367
合約負債	98,148	146,917	206,391	258,992	343,556
計息借貸	126,000	134,000	144,000	–	–
租賃負債	1,547	2,063	5,572	10,713	8,972
應付稅項	13,119	16,661	22,735	5,326	4,709
流動負債總額	638,990	792,005	1,011,375	1,047,481	1,236,748
流動資產淨額	56,767	68,468	112,551	200,309	134,785

我們的流動資產淨額由截至2021年9月30日的人民幣200.3百萬元減少至截至2021年12月31日的人民幣134.8百萬元，主要是由於(i)我們的年末收繳活動及關聯方還款導致預付款項、其他應收款項及其他資產減少人民幣151.3百萬元、(ii)合約負債隨我們的在管項目數量增加而增加人民幣84.6百萬元，及(iii)其他應付款項及應計費用

因非流動應付股息於2021年第四季度重新分類為流動應付股息而增加人民幣83.7百萬元，部分被現金及現金等價物因我們的業務經營活動所得款項增加（這是由於我們的業務經營活動擴張、年末收繳活動及關聯方還款所致）而增加人民幣279.2百萬元所抵銷。

我們的流動資產淨額由截至2020年12月31日的人民幣112.6百萬元增加至截至2021年9月30日的人民幣200.3百萬元，主要是由於(i)與我們的業務增長基本一致的預付款項、其他應收款項及其他資產減少人民幣128.4百萬元、(ii)向我們通常授予較長信貸期的若干關聯方提供案場服務的業務量及收入增加導致貿易應收款項增加人民幣247.8百萬元，及(iii)我們根據2018年資產抵押證券付款時間表償還借貸，導致計息借貸減少人民幣144.0百萬元。

我們的流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣68.5百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣112.6百萬元，主要乃由於(i)業務經營所得款項增加導致現金及現金等價物增加人民幣115.7百萬元及(ii)與我們業務增長趨勢基本一致的預付款項、其他應收款項及其他資產增加人民幣99.6百萬元，部分被(i)由於應付關聯方的款項增加而導致我們的其他應付款項及應計費用增加人民幣118.9百萬元及(ii)客戶就物業管理服務支付的墊款增加而導致我們的合約負債增加人民幣59.5百萬元（此乃與經擴大在管物業組合一致）所抵銷。

我們的流動資產淨額從2018年12月31日的人民幣56.8百萬元增加至2019年12月30日的人民幣68.5百萬元，主要由於(i)與我們業務增長趨勢基本一致的預付款項、其他應收款項及其他資產增加人民幣104.1百萬元及(ii)隨著業務擴張，我們的物業管理服務、社區空間運營服務及案場服務的銷售增加，導致我們的貿易應收款項增加人民幣66.5百萬元，部分被(i)由於應付關聯方款項增加而導致我們的其他應付款項及應計費用增加人民幣84.4百萬元及(ii)客戶就物業管理服務支付的墊款增加而導致我們的合約負債增加人民幣48.8百萬元（此乃與經擴大在管物業組合一致）所抵銷。

資本承擔

於往績記錄期間內，我們無任何重大資本承擔。

資本開支

於往績記錄期間，我們產生的資本開支主要用於購買物業、廠房及設備（例如樓宇、家具、設備及汽車）以及購買無形資產（例如軟件）。

財 務 資 料

下表列示我們於所示期間的資本開支明細：

	截至12月31日止年度			截至 9月30日 止九個月
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
購買物業、廠房及設備	7,078	11,958	23,857	11,293
購買無形資產	61	7,014	3,111	1,272
總計	7,139	18,972	26,968	12,565

我們目前預計截至2021年12月31日止年度的資本開支為人民幣28.2百萬元，將主要用於採購辦公設備、軟件及電子設備。

關聯方交易及結餘

關聯方交易

於往績記錄期間，我們有若干關聯方交易，主要為(i)提供服務，(ii)租金成本及支出，(iii)購買服務，及(iv)利息收入。

該等關聯方交易乃根據我們與各關聯方所協定之條款進行。董事確認，於往績記錄期間的上述所有關聯方交易均按合理及符合我們整體利益的正常商業條款進行。董事進一步確認，該等關聯方交易不會令我們於往績記錄期間的經營業績失真，或令我們的歷史業績無法反映我們的未來表現。

提供服務

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年9月30日止九個月，我們向關聯方（主要包括金茂集團以及其合營企業及聯營公司）提供服務（包括物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務），總額分別為人民幣280.0百萬元、人民幣351.3百萬元、人民幣410.8百萬元、人民幣288.5百萬元及人民幣483.8百萬元。

租金支出

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年9月30日止九個月，我們對金茂集團產生租金成本及支出，金額分別為人民幣1.7百萬元、人民幣1.7百萬元、人民幣2.5百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣5.6百萬元。該等租賃主要為辦公室及停車位。

購買服務

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年9月30日止九個月，我們向金茂集團以及中化集團其他附屬公司購買信息技術服務，金額分別為人民幣1.6百萬元、人民幣1.4百萬元、人民幣2.5百萬元、人民幣1.9百萬元及人民幣4.2百萬元。

以權益結算的購股權開支

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年9月30日止九個月，我們就本集團若干管理層的服務向其授予購股權，並分別產生以權益結算的購股權開支人民幣1.0百萬元、人民幣3.8百萬元、人民幣3.6百萬元、人民幣2.7百萬元及人民幣1.3百萬元。

利息收入

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年9月30日止九個月，我們分別錄得向金茂集團以及中化集團其他附屬公司貸款產生的利息收入人民幣9.9百萬元、人民幣70.1百萬元、人民幣63.9百萬元、人民幣50.9百萬元及人民幣32.6百萬元。金茂集團於2018年獲得我們所提供的本金為人民幣1,460.0百萬元的貸款融資（包括2018年資產抵押證券的所得款項）。我們的存款存放於中化集團的其他附屬公司，按浮息利率產生利息收入。

中國人民銀行發佈的《貸款通則》第61條禁止非金融機構間的任何融資安排或借貸交易。此外，根據《貸款通則》第73條，中國人民銀行可對不合規放貸人處以放貸人自該等貸款所獲取收入的一至五倍之罰款。儘管有《貸款通則》規定，最高人民法院於2015年9月1日生效並於2020年8月19日及2020年12月29日修訂的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》中就非金融機構間的融資安排及借貸交易作出了新的解釋（「**民間借貸案件司法解釋**」）。根據民間借貸案件司法解釋第10條，只

財 務 資 料

要符合若干規定(如所收取的利率)，且概無違反法律及法規的強制條文，最高人民法院承認非金融機構間的融資安排及借貸交易的有效性。

截至最後實際可行日期，我們並無就於往績記錄期間向關聯方提供的貸款收到任何索賠通知，亦無受到任何調查或處罰。董事確認，截至最後實際可行日期，關聯方與我們之間的全部借款均已悉數結清。董事進一步確認，未來我們與關聯方不會簽訂違反相關法律法規的借貸安排。

關聯方結餘

下表列示於所示日期我們的關聯方結餘明細：

	於12月31日		於9月30日	
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
關聯方的預付款項				
及應收關聯方款項				
貿易應收款項				
－ 中化集團其他附屬公司	794	1,159	1,615	3,232
－ 中化集團合營企業	—	—	—	91
－ 中化集團聯營公司	48	—	—	—
－ 金茂集團	44,038	68,108	89,154	218,700
－ 金茂集團合營企業	12,771	19,825	25,275	44,469
－ 金茂集團聯營公司	3,844	8,538	13,104	20,270
小計	<u>61,495</u>	<u>97,630</u>	<u>129,148</u>	<u>286,762</u>

財 務 資 料

	於12月31日		於9月30日	
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
預付款項及其他應收款項				
－ 中化集團其他附屬公司	110	5	638	7,988
－ 中化集團合營企業	—	—	—	80
－ 中化集團聯營公司	—	—	—	17
－ 金茂集團	1,497,322	1,546,759	1,505,744	393,905
－ 金茂集團合營企業	423	423	423	252
－ 金茂集團聯營公司	—	—	—	3,996
小計	<u>1,497,855</u>	<u>1,547,187</u>	<u>1,506,805</u>	<u>406,238</u>
存放於中化財務的存款	<u>70,033</u>	<u>53,587</u>	<u>120,490</u>	<u>55,056</u>
應付關聯方款項				
貿易應付款項				
－ 中化集團其他附屬公司	337	232	109	70
－ 金茂集團	<u>957</u>	<u>468</u>	<u>578</u>	<u>516</u>
小計	<u>1,294</u>	<u>700</u>	<u>687</u>	<u>586</u>

財 務 資 料

	於12月31日		於9月30日	
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
其他應付款項				
－ 中化集團其他附屬公司	2,066	2,607	4,391	14,475
－ 中化集團合營企業	－	－	－	82
－ 中化集團聯營公司	445	663	809	329
－ 金茂集團	112,996	148,203	349,616	346,568
－ 金茂集團合營企業	261	7	348	6,102
－ 金茂集團聯營公司	－	－	60	2,700
小計	<u>115,768</u>	<u>151,480</u>	<u>355,224</u>	<u>370,256</u>
租賃負債				
－ 金茂集團	<u>5,184</u>	<u>4,888</u>	<u>15,632</u>	<u>23,398</u>
合約負債				
－ 中化集團其他附屬公司	679	381	407	2,687
－ 中化集團合營企業	－	－	－	65
－ 中化集團聯營公司	－	1	－	140
－ 金茂集團	2,081	12,816	15,491	14,571
－ 金茂集團合營企業	756	1,904	4,347	5,197
－ 金茂集團聯營公司	<u>490</u>	<u>1,226</u>	<u>2,317</u>	<u>4,062</u>
小計	<u>4,006</u>	<u>16,328</u>	<u>22,562</u>	<u>26,722</u>

應收及應付關聯方的未結算結餘包括(i)貿易應收款項、貿易應付款項、預付款項、與關聯方的租賃負債及合約負債以及存放於中化財務的存款，該等款項為貿易性質；及(ii)與關聯方的其他應收款項及其他應付款項，該等款項為非貿易性質。截至最後實際可行日期，所有與關聯方的非貿易結餘已結清，但以下各項除外：(i)截至2021年9月30日應付金茂集團（及其合營企業和聯營公司）的未結算結餘人民幣31.6百萬

元，該款項預期將於分拆完成前結清；及(ii)截至2021年9月30日應付非全資金茂實體的未結算結餘人民幣16.1百萬元，該款項與本集團代其收取的停車位租金收入有關，預期不能於分拆完成前結清，進一步詳情載列如下。

截至2021年9月30日，我們尚有應付非全資金茂實體的未結算結餘人民幣16.1百萬元。未結算結餘與我們向停車位擁有人(包括非全資金茂實體)提供的停車位管理服務有關，根據該服務我們幫助擁有人管理和租賃其停車位並代其收取租金。向承租人收取的租金(扣除我們收取的酬金)將按照與擁有人個別協商的付款時間表匯寄予停車位擁有人。我們將無法於分拆前結清代非全資金茂實體收取租金而應付非全資金茂實體的未結算結餘，因為(i)與外部第三方(彼等為該等非全資金茂實體的股東)就定價及付款條件進行談判需要的時間不確定；(ii)外部第三方需要通過內部程序來決定是否同意結算及相關條款；及(iii)負責項目的若干實體已被清盤，導致難以確定應收結算餘額的各方。有關關聯方交易及結餘的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註29。

或有負債

截至最後實際可行日期，我們並無任何未償還擔保或其他重大或有負債。董事確認，自流動資金披露的最後日期起至最後實際可行日期，我們的債務、資本承擔及或有負債並無重大變動。

資產負債表外交易

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無訂立任何財務擔保或其他承擔以擔保任何第三方的付款責任。我們並無訂立與我們的股權掛鉤及分類為股東權益或未於綜合財務報表反映的任何衍生工具協議。我們並無任何重大資產負債表外安排，亦無於已轉讓予未合併實體的資產中擁有任何保留或或有權益，作為給予該實體的信貸、流動資金或市場風險支援。我們並無擁有任何未合併實體的任何可變權益，而該實體向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支援或向我們提供租賃、對沖或研發服務。

主要財務比率

下表列示於所示日期或期間我們的主要財務比率：

	於12月31日／截至該日止年度			於9月30日／ 截至該日止九個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
流動比率 ⁽¹⁾	1.1	1.1	1.1	不適用	1.2
速動比率 ⁽²⁾	1.1	1.1	1.1	不適用	1.2
權益回報率 ⁽³⁾	22.0%	21.0%	157.0%	不適用	75.2%
總資產回報率 ⁽⁴⁾	0.9%	1.1%	3.6%	不適用	8.2%
毛利率 ⁽⁵⁾	20.0%	19.2%	24.9%	24.6%	29.6%
淨利潤率 ⁽⁶⁾	3.0%	2.9%	8.2%	8.0%	10.4%

附註：

- (1) 流動比率乃按於所示日期的流動資產總額除以流動負債總額計算。
- (2) 速動比率乃按於所示日期的流動資產總額減存貨再除以流動負債總額計算。
- (3) 權益回報率乃按年內／期內利潤除以相關年度／期間的權益總額的年末／期末結餘再乘以100%計算。
- (4) 總資產回報率乃按年內／期內利潤除以相關年度／期間的資產總值的年末／期末結餘再乘以100%計算。
- (5) 毛利率乃按相關年度／期間的毛利除以總收入計算。
- (6) 淨利潤率乃按相關年度／期間的利潤除以總收入計算。

流動比率

於2018年、2019年及2020年12月31日，流動比率分別保持相對穩定在1.1，而於2021年9月30日流動比率為1.2。

速動比率

於2018年、2019年及2020年12月31日，速動比率分別保持穩定在1.1，而於2021年9月30日速動比率為1.2。

權益回報率

我們的權益回報率從2018年的22.0%下降至2019年的21.0%，主要由於我們部分償還2018年資產抵押證券而導致我們的淨資產增加。我們的權益回報率從2019年的21.0%大幅增加至2020年的157.0%，主要由於我們的利潤從2019年到2020年大幅增加及本公司附屬公司向其當時股東宣派股息導致權益總額從2019年至2020年大幅減少。

總資產回報率

我們的總資產回報率由2018年的0.9%上升至2019年的1.1%，並進一步上升至2020年的3.6%，主要是由於三個年度的年內利潤增加。

毛利率及淨利潤率

有關往績記錄期間毛利率及淨利潤率變動的進一步詳情，請參閱「— 各期間比較」。

有關財務風險的定量及定性披露

於一般業務過程中，我們面臨多種財務風險，主要包括市場風險（包括貨幣風險及公平值利率風險）、信貸風險及流動資金風險。我們的整體風險管理側重經濟狀況的不可預測性，及尋求盡量降低對我們財務表現的潛在不利影響。我們不就對沖或交易目的持有或發行衍生金融工具，亦不訂立任何其他對沖安排。進一步詳情請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註32。

信貸風險

我們承受有關貿易應收款項、其他應收款項、現金以及現金等價物及受限制現金之信貸風險。

財務資料

下表列示於所示日期基於我們的信貸政策的信貸質素及信貸風險的最大風險敞口。

	於12月31日		於9月30日	
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
貿易應收款項 ⁽¹⁾	92,891	158,540	207,334	456,171
計入預付款項、其他 應收款項及其他 資產的金融資產 ⁽²⁾ ：				
－ 正常	1,626,776	1,580,507	1,535,253	448,341
－ 可疑	8,967	26,042	23,415	43,204
受限制現金				
－ 尚未逾期	—	—	—	1,278
現金及現金等價物				
－ 尚未逾期	160,030	155,113	270,818	274,169
總計	1,888,664	1,920,202	2,036,820	1,223,163

附註：

- (1) 我們就貿易應收款項減值應用簡化方法。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註19。
- (2) 計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產的信貸質素於尚未逾期且並無資料表明自初始確認以來該金融資產的信貸風險有顯著增加時視為「正常」。否則，該金融資產的信貸質素視為「可疑」。

計入預付款項、其他應收款項及其他資產的可疑金融資產為我們按酬金制收取物業管理費的項目的客戶應付物業管理費。我們的董事認為收回該等應收款項並無重大困難，且無需進一步減值。我們已就收取物業管理費採取多項內部控制措施。例如，當物業管理費到期時，我們可以書面方式向物業開發商、業主及住戶發出付款提醒。我們的僱員將拜訪客戶進行查詢，並可能致電該等客戶跟進逾期未繳款項的情況；倘反復催繳失敗後款項嚴重延遲支付，我們可能向該等客戶提起法律訴訟以追繳未繳金額。

由於現金及現金等價物主要存於國有銀行、其他中大型銀行及其他具有高信貸評級的金融機構，故我們預計概無有關現金及現金等價物的重大信貸風險。管理層預計將不會出現因該等對手方未履約而造成任何重大損失的情況。

由於關聯方有較強的於短期內履行合約現金流量義務的能力，故我們預計與應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項相關的信貸風險會很低。因此，於往績記錄期間就應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項確認的減值撥備為零。

我們僅與獲認可及有信譽的第三方進行貿易。我們通過分析個別客戶及對手方來管理集中信貸風險。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散，因此來自第三方的信貸風險無顯著集中。此外，應收款項結餘受持續監控。

流動資金風險

流動資金風險為我們在履行財務責任時因基金短缺而將遇到困難的風險。我們面臨的流動資金風險主要來自金融資產及負債的到期日錯配。我們設法在提供資金以滿足營運資金需求及管理項目的資本支出的連續性與通過使用備用信貸融資保持靈活性之間的平衡。

利率風險

因為我們並無具有浮動利率的長期債務責任，故我們並無面臨重大利率風險。

外幣風險

由於我們主要於中國開展業務，且所有交易均以人民幣計價，故不存在重大外幣風險。

股息

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本公司並無宣派或派付任何股息。現組成本集團的若干附屬公司於2020年向其當時股東計提股息撥備或派付股息分別為人民幣123.7百萬元及人民幣28.2百萬元。有關詳情，請參閱本招股章程附錄一附註11。

任何股息的宣派須視乎我們的經營業績、營運資金及現金狀況、未來業務及盈利、資本需求、合約限制（如有）以及董事可能不時認為相關的任何其他因素而定。此外，股息的任何宣派及派付以及金額將須遵守組織章程文件及相關法律。

可供分派儲備

本公司的可供分派儲備指股份溢價及留存收益。本公司於2020年9月14日於香港註冊成立並自其註冊成立日期以來並無開展任何業務。於2021年9月30日，本公司並無可供分派儲備。現組成本集團的若干附屬公司於2021年9月30日擁有可供分派儲備。

上市開支

股份上市的總上市開支估計約為65.2百萬港元（假設發售價為每股股份7.83港元（即指示性發售價範圍的中位數）），其中約23.6百萬港元直接歸屬於發行股份，並將於完成上市後自權益中扣除，及約41.6百萬港元將自綜合損益及其他全面收益表扣除。於往績記錄期間，我們產生上市開支人民幣12.5百萬元，已自我們的綜合損益及其他全面收益表扣除。假設發售價為每股股份7.83港元（即指示性發售價範圍的中位數）及不計及發售規模調整權和超額配股權，我們的總上市開支約佔全球發售所得款項總額的8.2%。上述估計上市開支約65.2百萬港元，包括(i)就專業人士為上市及全球發售提供的服務已付及應付彼等的專業費用（屬非包銷相關費用），包括保薦人費用、已付及應付法律顧問、申報會計師、內部控制顧問及獨立行業顧問的費用約35.1百萬港元，(ii)其他非包銷相關費用及開支約11.0百萬港元，及(iii)就根據全球發售發行發售股份應付包銷商的包銷佣金（包括證監會交易徵費、聯交所交易費及財務匯報局交易徵費）約19.1百萬港元。上述上市開支為最近期實際可行估計，僅供參考，實際金額或有不同。董事預期該等開支不會對我們截至2021年12月31日止年度的財務業績產生重大不利影響。

未經審計備考經調整有形資產淨值

有關本集團的未經審計備考經調整有形資產淨值報表，請參閱本招股章程附錄二A部分，載入其中乃為說明全球發售對於2021年9月30日本公司權益持有人應佔有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於2021年9月30日進行並假設發售規模調整權及超額配股權未獲行使。

重大不利變動

董事確認，自2021年9月30日起及直至本招股章程日期，我們的財務或貿易狀況或前景並無發生重大不利變動，且概無發生任何事項會對本招股章程附錄一會計師報告列示的綜合財務報表所示資料造成重大不利影響。

毋須根據上市規則作出額外披露

董事確認，於最後實際可行日期，倘股份已於該日在聯交所上市，則概無任何情況會導致須根據上市規則第13.13至13.19條規定作出任何披露。

未來計劃

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱「業務－業務策略」一節。

所得款項用途

假設發售價為每股發售股份7.83港元（即指示性發售價範圍的中位數），我們估計全球發售的所得款項淨額（經扣除我們就全球發售應付的包銷佣金及估計開支且假設發售規模調整權及超額配股權未獲行使）將約為728.9百萬港元。我們擬按以下方式使用所得款項淨額：

- (1) 約55%或400.9百萬港元將用於有選擇地物色與從事物業管理、城市運營服務及／或社區運營的公司的戰略投資及收購機會，並用於擴大我們業務規模及鞏固我們的領先行業地位，其中：
 - 約50%或364.4百萬港元將用於收購、投資適合且與我們業務經營及策略互補的其他物業管理公司及城市運營服務上下游專業服務提供商或與其合作，旨在擴大我們的業務規模、擴寬地理覆蓋面並使管理的物業類型多元化；及
 - 約5%或36.4百萬港元將用於收購或投資提供與我們互補的社區產品及服務的公司，包括從事社區健康管理及室內裝修領域的公司，以利用該等公司的專業知識及經驗，挖掘業主及住戶在該等領域的需求並豐富我們增值服務收入來源。

進一步詳情請參閱「一戰略收購及投資計劃」。

未來計劃及所得款項用途

(2) 約22%或160.4百萬港元將用於升級智慧管理服務系統及我們智慧社區以及智慧城市解決方案的發展，旨在為我們業主及住戶提供更便捷、更高質量的生活體驗並進一步提高物業管理及城市運營服務的成本效益，其中：

- (i) 約10%或72.9百萬港元將用於購買及升級部署智能設備及物聯網設施的硬件，以提高物業管理及營運效率，降低基本物業管理服務的成本並為客戶提供更周到的服務場景體驗。我們擬就有關擴張計劃於2022年、2023年及2024年分別動用全球發售所得款項淨額的約4%、3%及3%或29.2百萬港元、21.9百萬港元及21.9百萬港元。

下表載列為（其中包括）部署以下智慧設備及物聯網設施而購買及升級的硬件詳情：

智能設備及 物聯網設施	主要特徵、功能及裨益	預期 使用年期	預期費用
防尾隨AB門	我們計劃引入防尾隨AB門系統，具體為在社區入口處安裝兩道門，兩道門之間將安裝防尾隨監測器，以確保每次僅可有一人可通過大門，且第二道門僅可在第一道門關閉後方可打開，以此防止未經授權進入社區，並減少社區每個入口需要站崗的門衛數量	8年	22.3 百萬港元

未 來 計 劃 及 所 得 款 項 用 途

智能設備及 物聯網設施	主要特徵、功能及裨益	預期 使用年期	預期費用
智慧門禁系統	我們計畫於2024年年底前，將整合二維碼識別、人臉識別及測溫系統的智慧門禁系統的覆蓋率提高到我們在管項目的70%，讓業主及住戶通過使用「回家」移動應用程式生成的二維碼或掃描人臉進入社區，實現無接觸進入，提升用戶體驗的便利性	6年	14.3 百萬港元
智慧停車管理系統	我們計劃(a)於2024年年底前，將我們配置車牌自動檢測識別系統的停車管理系統的覆蓋率提高到我們在管項目的70%，以減少門衛的需求數量及降低勞工成本；及(b)提高智慧停車管理系統的自動控制能力，如在停車場出入口處引入監測系統監測車輛變動，並在發現車輛在出入口處停留超出預設時間限制時自動呼叫中央控制室	5年	9.9 百萬港元

未 來 計 劃 及 所 得 款 項 用 途

智能設備及 物聯網設施	主要特徵、功能及裨益	預期 使用年期	預期費用
質量控制系統	我們計劃投資我們的質量控制系統，其中包括： (a) 視頻監督系統，用於關鍵領域的實時遠程監控，以提高我們的管理效率及降低我們對人工的依賴 (b) AI智能巡查系統，使用遠程監測技術及AI智能算法自動進行檢查 (c) 邊緣服務器，為來自物聯網設備（如攝像機）的數據提供本地處理、儲存及分析，藉以減少源服務器的工作負荷 (d) 路燈系統，實現遠程控制路燈（如通過集中規劃及控制設置路燈的工作時間表），通過該系統我們可節約能源及減少在管物業路燈的耗能 (e) 綠化噴淋系統，通過綠化噴淋噴頭實現自動灌溉，降低對人工的依賴 (f) 反高空墜物系統，使用視頻監控技術及AI智能算法監測及回溯高空墜物行為	5至8年	17.6 百萬港元

未 來 計 劃 及 所 得 款 項 用 途

智能設備及 物聯網設施	主要特徵、功能及裨益	預期 使用年期	預期費用
設備及設施監測 系統	我們計劃優化我們的設備及設施監測系統，其中包括(a)同步巡邏系統及智慧門禁系統，實現巡邏數據的實時上傳；及(b)升級我們的IBA系統，使之具備更全面的監測點及所收集數據的實時上傳，從而提高我們的經營效率及降低我們對人工的依賴。	5至8年	8.8 百萬港元

預計用於各硬件的所得款項淨額為購買及升級的預計總成本，包括(a)不論所升級的物業數目多少都將產生的固定成本，如進行升級的人工成本（如適用）；及(b)各種取決於升級物業規模及數目的成本，如硬件材料成本。購買及升級的預計成本乃根據現時從潛在供應商獲得的報價或公開市場價格進行估算。整體而言，董事認為購買及升級上述硬件可通過遠程控制及實時收集和分析數據提高經營效率及成本效益，以及可通過更便利省時的出入系統提升用戶體驗。

- (ii) 約10%或72.9百萬港元將用於發展智慧城市解決方案。我們計劃專注於以下五類主要智慧城市解決方案的研發，以使我們打造智慧城市運營及管理的領先品牌：
 - (a) 我們計劃投資約6.9百萬港元，以協助政府設立電子備案及監控系統基礎設施，其涉及道路、橋樑和井蓋等城市市政基礎設施的傳感器安裝、基礎設施運營相關數據的實時接收及智能分析；
 - (b) 我們計劃投資約10.4百萬港元，以協助政府實施特定城市管理，其中包括(i)沿河岸及水域部署監控設備以監控水質及污水排放，隨後對其進行智能分析，(ii)在主要交通站點安裝攝像

頭，使用物聯網技術、AI智能算法及大數據分析來監控和管理交通流量，及(iii)開發一個城市環衛及綠化平台，利用視頻監控及市民投稿，實時收集及分析城市環衛情況數據，以便識別有衛生問題的具體位置；

- (c) 我們計劃投資約19.1百萬港元，以協助政府實施城市綜合管理，其中包括(i)使用物聯網技術、AI智能算法及大數據分析建設垃圾分類、公共安全、交通監控等平台，及(ii)基於建築信息模型(BIM)創建一個城市運營全景，以3D圖像的形式呈現城市整體發展，及對各類城市數據進行實時監控及可視化分析；
- (d) 我們計劃投資約11.5百萬港元，以協助政府建設社會服務平台，其中包括，開發整合醫療服務、教育、交通、運輸及餐飲服務等城市資源的城市服務移動應用程序，以便市民按其個人需求選擇服務；及
- (e) 我們計劃投資約25.0百萬港元，以協助政府設立一個基礎安保平台，其中包括(i)IBA系統，可通過物聯網技術實時監控位於城市內主要樓宇的設備及設施的運行，(ii)項目管理平台，可通過地理信息系統(GIS)的3D技術及建築信息模型(BIM)技術展示城市建設項目信息，包括其動態分佈及建設進度，及(iii)智慧園區管理平台，設計通過物聯網、雲計算、多媒體及其他技術來收集、整合、管理及分析城市內工業園的數據，從而實現園區的綜合管理及運營。

預計到2024年年底前，智慧城市解決方案將應用於我們約60%的在管項目。

- (iii) 約2%或14.6百萬港元將用於升級及維護我們的數字化管理及服務平台，尤其是我們的「金小茂」系統及「回家」移動應用程序，以提高物業營運效率以及確保現場服務質量及客戶滿意度。

我們的「金小茂」系統為一個在線平台，可令我們的員工便利及有效地進行智慧管理。我們計劃升級「金小茂」系統的多個方面，其中包括(a)將工作分派系統由任務產生時向某位員工發出工作指示變更為向每位員工提供每日個人工作清單，藉此任務將以更具結構性及效率性的方式進行分配，且員工可更高效地規劃一天的時間；及(b)引進系統記錄員工所使用資源及其理由，從而令我們更好地跟蹤及管理資源可用性，以及進行預算控制。

我們的「回家」移動應用程式是我們的線上客戶門戶。我們計劃在「回家」移動應用程式中引入大量新功能，其中包括(a)智慧控制功能，令業主可使用智能手機遠程控制其家居設備，如燈光和通風系統，(b)生成不同傢具組合的內部裝修預測效果的功能，令業主可選擇最適合物業單元佈局的傢具組合，預期此舉將進一步推動我們的室內裝修平台服務；及(c)令業主得以在移動應用程式上直接查看我們的工作人員在現場檢查後編製的物業單位檢查報告，並提出進一步檢查或維修或保養要求的功能。

我們亦計劃通過物聯網技術、AI智能算法及大數據分析優化整合我們的設備及設施以及信息技術系統，以加強我們的集中管理，減少我們日常運營中的人力需求並提高我們的服務質量。具體而言，我們計劃改進(i)我們的設備及設施監控系統，以實現對我們的設備及設施的24/7在線監控、自動檢查、記錄保存、自動故障排除及警報，(ii)我們的巡查系統，以定期傳輸重點區域的監控照片，預計可將每天人工巡查小時數量減少8小時，及(iii) AI智能算法，以更好、更高效地定位社區內需要保潔服務的區域，將保潔人員的工作效率提高50%。

- (3) 約13%或94.8百萬港元將用於進一步開發我們的社區增值服務，以使服務產品多元化並提升盈利能力，其中：
- (i) 約7%或51.0百萬港元將用於開發我們現有社區生活服務，包括家政、保潔、新零售及餐飲服務。具體而言，(a)我們計劃通過向業主及住戶提供日常家居清潔及／或電器維護服務開發我們的家政及保潔服務，並將我們的家政及保潔服務覆蓋範圍擴展至我們的所有在管項目；(b)我們計劃通過以下方式開發我們的新零售服務：(i)加強我們與高端品牌的合作，及與大供應商建立業務關係，以縮短供應鏈並提高客戶滿意度，及(ii)於我們在管的住宅社區設立前置倉以便向業主及住戶高效交付於我們移動应用程序購買的產品。具體而言，我們預計於2022年、2023年及2024年分別設立不少於40個、40個及60個前置倉，以於2024年年底達致服務覆蓋不少於140個我們的在管項目；及(c)除我們於我們的若干在管辦公樓向租戶提供的現有餐飲服務外，我們亦計劃與餐飲運營商合作，在我們的在管住宅項目向業主及住戶提供健康的食品選擇。
 - (ii) 約3%或21.9百萬港元將用於開發現有室內裝修平台服務、房地產經紀服務及社區空間運營服務。具體而言，(a)我們計劃通過以下方式開發我們的內部裝修平台服務：(i)與重要產品供應商及室內設計師建立及維持良好的關係，以便業主獲得多樣的室內設計方案以及就實施設計方案獲得高質量的裝修產品穩定供應，(ii)在售樓處組織營銷活動，以便了解潛在購房者的室內裝修服務需求並於早期識別潛在客戶，及(iii)向業主提供新平台服務，包括交付一年以內物業的部分翻修服務以及交付六年以上物業的翻新服務；(b)我們計劃通過於2022年、2023年及2024年於我們的在管住宅社區分別設立不少於20個、30個及30個實體店來推廣我們的房地產經紀服務，以吸引更多的業主及住戶並於2024年年底將我們的服務範圍擴展至不少於90個我們的在管項目；及(c)我們亦加大力度提供其他社區空間運營服務，例如於我們在管的住宅社區安裝更多快遞櫃以為業主及住戶提供更大的便利；及

- (iii) 約3%或21.9百萬港元將用於擴張我們業務外展服務至提供新社區增值服務，例如社區健康管理服務。具體而言，(a)我們計劃於我們在管的部分住宅社區設立直飲水系統，以向業主及住戶供應乾淨的按壓可用飲用水。為此，我們預計於2022年、2023年及2024年分別自第三方賣方購買不少於60套、100套及140套設備，以於相關期間分別為不少於30個、50個及70個項目供應飲用水；(b)我們計劃設立一個營養學家團隊，根據業主及住戶的健康需求為彼等制定健康計劃，並通過利用人工智能技術分析客戶不時輸入的數據及時調整健康計劃；及(c)我們亦計劃協助業主及住戶制定個性化的鍛煉方案。我們預計於2022年、2023年及2024年分別設立不少於30個、30個及40個社區健身中心，並與私人教練合作，為客戶提供健身方案及一對一訓練課程。

我們認為人們對其健康及福祉管理的控制愈發嚴格，且COVID-19爆發進一步凸顯出疾病預防的重要性，繼而加速該需求的增長趨勢。此外，為更好理解業主及住戶的生活需要及彼等對社區增值服務的預期，本集團於2020年進行一項調查，在調查中與40個家庭進行深入面對面訪談，並分析從284個家庭收集到的調查問卷，涵蓋位於一線及二線城市（包括北京、上海、廣州、深圳、成都、重慶、寧波、杭州、蘇州及長沙）的約33個住宅項目。根據調查結果，約51%的受訪者及回復者表明他們非常關注自身的整體健康和身體素質，並定期開展體育活動改善生活質量。基於上述，董事相信，對社區健康管理服務的需求將十分充足。誠如我們的中國法律顧問所告知，基於上述擬定新業務範圍，我們可能須就供應飲用水獲取衛生許可、就供應營養食品獲取食品經營牌照及就設立社區健身中心而對公眾聚集空間的使用和經營獲取消防安全許可。我們將遵守適用規管要求及於我們進行任何新業務前申請相關牌照及許可。

- (4) 約10%或72.9百萬港元將用於營運資金及一般企業用途。我們預期，隨著我們擴大在管建築面積和豐富物業管理組合以及出現任何合適投資或收購機遇時將服務產品多元化，業務的快速擴張令我們對營運資金的需求不斷上漲。

戰略收購及投資計劃

截至最後實際可行日期，我們並無就自全球發售獲取的所得款項淨額之用途確認或承諾任何收購目標。假設發售價為每股發售股份7.83港元（即指示性發售價範圍的中位數），倘確定將所得款項淨額中約364.4百萬港元或50%分配用於潛在收購及投資於其他物業管理公司及城市運營服務的上下游專業服務提供商以及與其合作，及所得款項淨額中約36.4百萬港元或5%分配用於潛在收購及投資於提供社區產品及服務的公司，我們已考慮(i)按市盈率約10至25倍收購或投資物業管理公司的大多數股權，(ii)於最後實際可行日期至2024年12月31日期間收購或投資約三至八家物業管理公司及城市運營服務上下游專業服務提供商以及約三至五家提供社區產品及服務的公司，及(iii)下文披露的戰略收購及投資標準。我們傾向於收購或投資我們將擁有大多數股權的潛在目標，以便我們更好地應用我們的投資戰略及業務整合。所得款項淨額分配下的上述考慮因素或會視乎市況、目標的經營及財務表現以及收購或投資協議的條款及條件而有所變動。

儘管截至最後實際可行日期董事尚未物色到任何合適目標，惟已釐定潛在目標的評估標準。該等措施乃依據於往績記錄期間及直至本招股章程日期進行的研究、財務盡職調查及初步評估以及可行性研究的結果。

戰略收購及投資的標準

當我們評估對物業管理公司的潛在投資或收購目標時：

- 我們計劃戰略收購或投資專注於住宅物業及非住宅物業的物業管理服務公司，其將幫助我們在適合且與我們業務經營及策略互補的城市物業管理以及城市運營服務上下游服務提供商的方面進一步擴展；

- 我們計劃戰略收購或投資其在管物業位於中國有發展潛力區域的公司，以便在區域覆蓋方面促進我們的業務整合，例如京津冀地區、長三角、大灣區及成渝經濟圈。我們的現有物業管理項目已覆蓋該等區域。因此，我們預期通過(i)在不同物業管理項目間分享業務聯繫、業務機會及其他地方資源，(ii)在相同區域內通過集中採購及人力合作來減少成本並達到規模經濟，及(iii)在本集團內分享地方規管、文化及業務環境經驗來在已收購公司的物業管理項目與我們現有物業管理項目及可能在該等地區獲得的未來物業管理項目間創造協同效應；
- 我們通常關注符合(其中包括)以下標準的該等物業管理公司：(i)在管建築面積至少為1.0百萬平方米，(ii)最近一個財政年度的年收入至少為人民幣50.0百萬元，及(iii)在客戶及行業擁有知名品牌及良好企業信譽。我們期望該等物業管理公司已獲得開展相關業務所需的所有資格，信用記錄良好，在區域市場或全國範圍內已有品牌知名度，擁有一支具有紮實行業專業知識的稱職管理團隊，並保持良好的合法合規記錄，且並無涉及任何重大行政處罰或未決法律訴訟和糾紛；及
- 當尋求收購或投資城市運營服務上下游服務提供商的機會時，我們通常關注符合以下標準的該等公司：(i)在市政管理及城市服務領域擁有專業服務能力，例如秩序、保潔、綠化或維護服務提供商，或有能力為我們的智慧城市解決方案提供技術支持服務，(ii)在我們已進駐的城市運營，及(iii)最近一個財政年度的年收入至少為人民幣10.0百萬元，以在城市運營服務行業進一步擴展並增強我們的服務能力。

根據上述標準，我們計劃於最後實際可行日期至2024年12月31日期間收購或投資約三至八家物業管理公司及城市運營服務上下游專業服務提供商，估計平均投資回報期介乎5至10年。通過收購該等公司，我們預期在該等城市進一步擴展我們的業務並提高我們的品牌意識，以提升我們的規模經濟。

我們亦計劃戰略性收購或投資提供社區產品和服務的公司，以增加我們的增值服務分部的產品及服務，並提高我們的客戶滿意度。我們計劃專注於(i)可為業主提供有價值的產品或服務，如社區健康管理及室內裝修，(ii)已經擁有可擴大規模的成熟的商業模式及清晰的財務模式，及(iii)可為我們提供拓展新市場的機會，提升我們的品牌價值並使我們的產品和服務多樣化的合適目標。特別是，我們瞄準在我們已經開展業務的城市運營且於最近一個財政年度的年度收入總額超過人民幣1.0百萬元的公司。根據上述標準，我們計劃於最後實際可行日期至2024年12月31日期間收購或投資約三至五家提供社區產品和服務的公司，估計平均投資回報期介乎5至10年。鑒於該等公司提供的產品和服務與我們的增值服務互補，我們相信通過投資該等公司可以與我們現有產品及服務產生進一步的協同效應，從而可提高我們的競爭力。例如，通過投資健康食品供應鏈中的公司，我們將能夠通過為業主和住戶提供健康食品選擇來改善我們的新零售及餐飲服務。此外，我們透過投資於具有豐富兒童和老人房間改造經驗的室內裝修公司，從而幫助業主打造兒童安全、老人方便的家，這將形成對我們現有室內裝修平台服務的有效補充。

對於我們戰略收購及投資的目標，我們亦將考慮其他風險因素，包括隱性負債、行政處罰、未決法律訴訟及糾紛。該等標準會根據市況變化及我們的戰略需要進行調整。

根據中指研究院的意見，董事相信我們的戰略收購及投資標準符合行業慣例。我們相信我們的投資及收購計劃可以加強我們的地域影響力並增加於我們擴展到的選定地區的市場份額，且擴大的業務規模可進一步降低我們的整體管理成本並提高我們的盈利能力。

實施收購計劃

儘管自成立以來，我們主要透過內生增長擴大我們的業務規模，我們計劃透過內生增長以及戰略收購及投資進一步擴大我們的業務規模。根據中指研究院的資料，聲譽良好的物業管理公司通過戰略收購及投資連同內生增長積極增加其市場份額及取得更佳經營業績。董事認為，戰略收購及投資將有助我們通過擴大我們的戰略佈局及增加市場份額加速業務擴張。尤其是，董事相信，相較通過內生增長於新市場擴大我們的物業管理服務組合，通過收購或投資成熟的物業管理公司進入新市場通常可減少進入新市場所需的時間、降低相關不確定性及額外成本。此外，由於我們來自其他第

三方開發的物業的合約建築面積及收入預計將於投資及收購後有所增加，我們相信戰略收購及投資亦將有助於我們減少對金茂集團及中化集團以及彼等各自的合營企業及聯營公司的依賴。我們可與開發由收購目標管理的物業項目的獨立第三方物業開發商建立業務關係，了解彼等的服務需求，取得彼等信任，從而提高我們的服務質量。我們相信，這些知識及改善措施可增加我們取得更多由該等獨立第三方物業開發商開發的物業項目的物業管理服務合約的機會。憑藉我們與這些物業開發商的經驗，我們相信，我們亦可尋求與其他獨立第三方物業開發商發展業務關係的機會。

戰略收購及投資計劃與本集團自2020年以來的業務戰略轉變一致，即於過往成功樹立我們服務的高品質形象並奠定我們市場擴張的堅實基礎後，積極探索潛在業務機會，以管理由獨立第三方物業開發商開發的物業，並積極尋求合作機會及發掘收購優質目標。我們於2020年成立市場開發團隊，該等團隊亦負責通過內部員工網絡推介及外部營銷活動來發掘潛在收購目標。一旦物色到潛在收購目標，彼等將與我們的財務部門合作，對潛在目標的規模、業務運營、債務、財務狀況及法律合規狀況進行盡職調查，與賣方進行業務磋商，並編製一份建議書供管理層批准。有關詳情請參閱「與中國金茂的關係－獨立於中國金茂－經營獨立－努力將服務擴展至獨立第三方」。

根據中指研究院的資料，儘管中國物業管理行業保持市場集中度不斷向物業服務百強企業集中的趨勢，但其仍然分散。這表明仍然有多種的目標可供選擇，並強調我們需要收購或投資物業管理公司，以順應這一行業趨勢發展。請參閱本招股章程「行業概覽－市場趨勢－市場集中度提高」。

於實施我們的收購計劃時，我們將審慎評估目標公司可能為我們現有業務帶來的潛在業務增長機會及價值。在滿足上文「戰略收購及投資的標準」各段所載的收購標準的潛在目標中，我們計劃優先考慮以下物業管理公司：

- (i) 具有國企背景的公司。根據國資委的指引，國有企業須專注於其核心業務，預計將有越來越多核心業務非房地產開發的國有企業出售其於物業管理公司的股權。憑藉我們作為國有企業的地位，我們在尋求與國有企業合

作及在收購國有物業管理公司方面與競爭對手競爭處於有利地位。國有公司與我們在企業文化及管治架構方面更為相近，這將促進本集團與目標公司於收購後的業務整合。根據中指研究院的資料，於2020年，中國約有360家國有物業管理公司符合我們規定在管建築面積至少1.0百萬平方米及年收入至少人民幣50.0百萬元的標準。

- (ii) 在管物業組合專注於非住宅物業的公司，包括(a)辦公大樓及購物中心，以進一步增加毛利率相對較高的在管非住宅物業的總建築面積，及(b)與我們目前在管的物業組合互補的大型醫院、大學及交通樞紐，這將加強我們管理更多種類物業的能力，並幫助我們在市場上建立更高的品牌知名度。根據中指研究院的資料，於2020年，中國約有150家專注於非住宅物業的物業管理公司符合我們規定在管建築面積至少1.0百萬平方米及年收入至少人民幣50.0百萬元的標準。
- (iii) 與物業開發商並無關聯的公司及與相對小型物業開發商有關聯的公司。與物業開發商並無關聯的物業管理公司可能更願意接受我們的收購或投資，因為我們作為上市物業管理公司及金茂集團的支持可能會提高其競爭能力。根據中指研究院的資料，於2020年，約有180家在管建築面積至少1.0百萬平方米及年收入至少人民幣50.0百萬元的與物業開發商並無關聯的物業管理公司。另一方面，中指研究院亦確認，收購或投資與物業開發商有關聯的物業管理公司亦屬業內的慣常做法。董事認為，對於與業務規模相對較小的物業開發商有關聯物業管理公司而言，由於該等公司更傾向於通過與本集團等知名、大型及快速增長的市場參與者進行整合以實現更好的業務發展，因此仍有潛在的投資或收購機會。

鑑於中國物業管理行業較分散，行業內有足夠多的符合我們上述收購或投資標準的潛在目標可供我們考慮。因此，儘管我們可能在收購或投資優質目標公司時面臨來自其他市場參與者的競爭，但我們相信我們能夠物色及收購合適的物業管理公司以實施我們的業務策略。

此外，根據中指研究院的資料，物業管理行業的收購正擴展到細分市場，目標為提供來自與物業管理互補的多個領域的廣泛增值服務，如技術、教育、工程和金融服務等。與該等市場趨勢一致，董事認為投資或收購業務價值鏈上的目標為我們的業務擴張提供了大量機會。

然而，概不保證我們將能夠物色合適的機會或成功實施我們的收購計劃，且收購涉及若干風險和不確定性，例如無法將我們的業務模式或標準化業務流程應用於收購目標以及未能實現擬定收購目標及效益。有關相關風險因素的詳情，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的併購未必能實現預期效益。我們在將收購業務與我們現有業務整合時或會面臨困難」。倘我們無法成功完成上述收購計劃（包括未能取得足夠的合適目標），我們將繼續發掘收購機會，並可能根據市況考慮調整目標公司的選擇標準。同時，我們將通過積極參與公開招標、與獨立第三方物業開發商建立戰略聯盟以及提高服務質量以吸引及維持客戶及提升品牌知名度自客戶取得新委聘，從而不斷拓展業務。

倘全球發售所得款項淨額少於所需資本開支，我們擬通過其他多種來源為我們的收購計劃提供資金，包括但不限於我們的手頭現金、我們運營產生的資金、來自國內外銀行及其他金融機構的借款以及通過私募配售或其他資本市場交易籌集的資金。我們將根據業務擴展計劃以及資金的可用性及成本不時評估我們的融資方案，並將選擇對股東最有利的融資渠道。

基準及假設

我們的未來計劃和業務策略基於以下一般假設：

- 本招股章程所述的每項未來計劃的資金需求與董事估計的金額並無發生重大變動；

未來計劃及所得款項用途

- 我們將有足夠的財務資源來滿足我們未來計劃相關期間的計劃資本開支和業務發展需求；
- 全球發售將按照本招股章程「全球發售的架構」一節所述完成；
- 現有會計政策與本集團於往績記錄期間經審計合併財務報表所述者並無發生重大變動；
- 我們的營運（包括我們的未來計劃）將不會因中國及其他地區的任何不可抗力、不可預見因素、非經常性項目或通貨膨脹、利率及稅率方面的經濟變動而中斷；
- 適用於我們活動的稅基或稅率並無發生重大變動；
- 我們將不會受到本招股章程「風險因素」一節所載風險因素的重大影響；
- 我們將繼續我們的營運，包括但不限於以與往績記錄期間相同的方式保留我們的主要員工以及維持我們的客戶、供應商和分包商；
- 與本集團及我們的業務相關的現有法律法規或其他政府政策，或我們經營所在地的政治或市場條件不會發生重大變動；及
- 不會發生會嚴重破壞我們的業務或營運的流行病或自然災害、政治災害或其他災害。

倘發售價釐定為指示性發售價範圍的上限（即每股發售股份8.14港元），全球發售的所得款項淨額（假設發售規模調整權及超額配股權未獲行使）將增至約759.6百萬港元。我們將就以上用途按比例應用額外所得款項淨額。

倘發售價釐定為指示性發售價範圍的下限（即每股發售股份7.52港元），全球發售的所得款項淨額（假設發售規模調整權及超額配股權未獲行使）將減至約698.2百萬港元。在此情況下，我們將就以上用途按比例減少有關所得款項淨額的分配。

未來計劃及所得款項用途

倘發售規模調整權及超額配股權均獲悉數行使，全球發售的所得款項淨額將約為978.8百萬港元（包括行使發售規模調整權及超額配股權的額外所得款項淨額約116.2百萬港元及133.7百萬港元）（假設發售價釐定為指示性發售價範圍的中位數）。倘發售價釐定為指示性發售價範圍的上限，全球發售的所得款項淨額（包括行使發售規模調整權及超額配股權的所得款項）將約為1,019.4百萬港元。倘發售價釐定為指示性發售價範圍的下限，全球發售的所得款項淨額（包括行使發售規模調整權及超額配股權的所得款項）將約為938.2百萬港元。我們將就以上用途按比例應用行使發售規模調整權及超額配股權的任何額外所得款項淨額。

倘全球發售的所得款項淨額並未立即需要用於或用於上述用途，我們可能將有關資金存入香港或中國持牌銀行及／或認可金融機構持作短期存款（只要此舉符合我們的最佳利益）。

我們將於上述建議所得款項用途出現任何重大變動時，遵守上市規則的規定作出適當公告。

香港包銷商

農銀國際證券有限公司
建銀國際金融有限公司
中國國際金融香港證券有限公司
中信里昂證券有限公司
招銀國際融資有限公司
安信國際證券(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
華融國際證券有限公司
華泰金融控股(香港)有限公司
利弗莫爾證券有限公司
申萬宏源證券(香港)有限公司
(按字母順序)

包銷

本招股章程僅就香港公開發售而刊發。香港公開發售由香港包銷商有條件悉數包銷。國際發售預期由國際包銷商根據國際包銷協議的條款及條件悉數包銷。倘因任何緣由，聯席代表(代表包銷商)與本公司未能協定發售價，則全球發售將不會進行並宣告失效。

全球發售包括初步提呈10,142,000股香港發售股份的香港公開發售與初步提呈91,269,500股國際發售股份的國際發售，在各情況下均可根據本招股章程「全球發售的架構」一節所述的基準重新分配及視乎發售規模調整權及超額配股權行使與否而定(如屬國際發售)。

包銷安排及開支

香港公開發售

香港包銷協議

根據香港包銷協議及視乎發售規模調整權行使與否而定，本公司按本招股章程、申請表格及香港包銷協議所載條款及條件以發售價提呈發售香港發售股份以供認購。

待(a)聯交所批准已發行及根據紅股發行、分派及全球發售將予發行的本公司股份在聯交所主板上市及交易，且該批准並未遭撤回及(b)香港包銷協議所載的若干其他條件達成後，香港包銷商已個別但並非共同同意根據本招股章程、申請表格及香港包銷協議所載條款及條件，促使認購人認購或其自身按彼等各自的適用比例認購香港公開發售提呈發售但未獲認購的香港發售股份。

香港包銷協議須待國際包銷協議簽訂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

倘若於上市日期上午八時正前任何時間發生以下任何事件，聯席代表（為其本身及代表香港包銷商）有權通過向本公司發出書面通知即時終止香港包銷協議：

(A) 以下情況的形成、發生、存在或生效：

- (i) 香港、中國、美國、英國、歐盟（或其任何成員）或新加坡（統稱「**相關司法權區**」），各自為「**相關司法權區**」的任何新法律或涉及現有法律或法規的預期變動的任何變動或發展，或涉及任何法院或其他主管當局對其解釋或應用的預期變動的任何變動或發展，或影響任何相關司法權區的現有法律或法規；

- (ii) 在或影響任何相關司法權區的地方、國家、區域或國際金融、政治、軍事、工業、經濟、貿易、貨幣市場、法律、財政或監管市場狀況、證券或任何貨幣或交易結算系統或金融市場（包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行間市場及信貸市場的狀況）方面，涉及預期變動或發展，或可能導致或代表變動或發展或預期變動或發展的任何事件或系列事件；
- (iii) 任何事件或一系列事件，或一系列事件或情況（無論是國家或國際的）（包括（但不限於）任何政府行為或任何法院命令、宣佈區域、國家或國際緊急狀態或戰爭、災難、危機、暴亂、公共騷亂、疾病（包括但不限於COVID-19、SARS、豬流感或禽流感、H5N1、H1N1、H7N9或相關／變異形式）的爆發、升級、不良變異或惡化、大流行病、流行病、罷工、勞動爭議或停工、火災、爆炸、洪水、地震、內亂、戰爭行為、敵對行動的爆發或升級（無論是否已宣戰）、天災、恐怖主義行為（無論是否已要求承擔責任）），在或直接或間接影響任何有關司法管轄區的不可抗力的性質，事故或長期中斷或延誤的運輸；
- (iv) 招股章程中「風險因素」一節所列的任何風險的任何重大變動或預期變動或發展，或任何風險的實現；
- (v) 股份或證券在聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、倫敦證券交易所、上海證券交易所、深圳證券交易所或新加坡證券交易所一般交易的任何暫停、中止或限制（包括但不限於施加或要求任何最低或最高價格限制或價格範圍）；
- (vi) 任何相關司法權區的稅收、外匯管制（或實施任何外匯管制）、貨幣匯率或外國投資法規（包括港元或人民幣對任何外國貨幣的貶值、港元價值與美元價值或人民幣與任何外國貨幣掛鈎的制度的變動）或實施任何外匯管制方面的任何變動或預期變動，對股份投資產生不利影響；

- (vii) 任何相關司法權區全面暫停商業銀行活動，或任何相關司法權區的商業銀行或外匯交易或證券交易或證券結算或清算服務、程序或事項出現任何中斷；
- (viii) 任何相關司法權區根據任何制裁法律或法規，以任何形式，直接或間接地對本集團任何成員的業務運營實施制裁；
- (ix) 本公司根據公司（清盤及雜項條文）條例或上市規則，或根據聯交所及／或證監會的任何要求或請求，對招股章程、申請表、初步發售通函（定義見香港包銷協議）或發售通函（定義見香港包銷協議）或其他與股份發售及銷售有關的文件進行補充或修訂，但事先徵得聯席代表同意的除外；
- (x) 本公司的任何董事被指控犯有可起訴的罪行，或因法律的實施而被禁止，或因其他原因被取消參與公司管理的資格，或針對任何本集團重要成員公司或任何董事開始、威脅或發起的任何訴訟、糾紛、法律行動、申索、調查或其他行動（包括逮捕或拘留）或程序，或任何當局或政府、政治或監管機構宣佈其擬對任何本集團重要成員公司或任何董事開始此類調查或採取此類行動，或辭去其職務；
- (xi) 本集團的資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、盈利能力、經營業績、狀況或條件（財務、貿易或其他）或整體表現的任何重大不利變動或涉及任何潛在的重大不利變動的的任何發展（包括針對任何本集團重要成員公司或任何董事威脅或發起的任何重大訴訟或第三方申索）；
- (xii) 本集團任何重要成員或任何董事違反公司條例、公司（清盤及雜項條文）條例、中國公司法、上市規則或其他適用法律；
- (xiii) 香港公開發售文件（或任何其他與預期發售股份有關的文件）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

- (xiv) 就任何集團公司的清盤或清算提交命令或請願書，或任何集團公司與其債權人達成任何協議或安排，或就任何集團公司的清盤通過任何決議，或就任何集團公司的全部或部分資產或業務任命臨時清算人、接管人或管理人，或就任何集團公司發生類似的事情，

在任何此類情況下，聯席代表（為其本身及代表香港包銷商）個別及共同認為：

- (a) 對本集團的資產、負債、業務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、盈利能力、經營業績、狀況或條件（財務或貿易）或整體表現已經、將要或可能產生重大不利影響；或
- (b) 已經、將要或可能對全球發售的成功或適銷性、香港公開發售中申請的發售股份水平或國際發售中的踴躍程度產生重大不利影響；或
- (c) 使得、將使得或可能使得香港公開發售及／或國際發售的任何部分按設想進行或在上市日期交付發售股份變得不切實際或不可取或無能力或不適宜；或
- (d) 具有或將具有或可能具有使香港包銷協議的任何重要部分（包括包銷）無法按其條款履行的重大影響，或阻止根據全球發售或根據其包銷處理申請及／或付款；或

(B) 獲委任人士獲悉：

- (i) 本公司因任何原因被禁止（包括但不限於政府或監管部門的禁止）根據全球發售的條款發售、配發、發行或出售股份（包括期權股份）；

- (ii) 任何香港公開發售文件(定義見香港包銷協議)、正式通知及(由本公司或代表本公司)就香港公開發售發出或使用的任何通知、公告、廣告、通訊(包括其任何補充或修訂)所載的任何陳述是或已變得不真實、不完整、不準確、在任何重大方面不準確或有誤導或欺詐成分，或任何預測、估計、意見表達。在任何香港公開發售文件、正式通知及／或代表本公司發佈或使用的任何通知、公告、廣告、通訊(包括其任何補充或修訂)中所表達或包含的意圖或期望，在發佈或使用時並不公平及誠實，並且是根據合理的理由或(如適用)參照當時存在的事實及情況，在整體上作出的合理假設；
- (iii) (a)本公司或中國金茂嚴重違反香港包銷協議或國際包銷協議的任何陳述、保證、承諾或規定；或(b)本公司或中國金茂在香港包銷協議或國際包銷協議(如適用)中作出的任何陳述、保證及承諾在任何重大方面是(或在重複時將是)不真實、不正確、不準確或有誤導性；
- (iv) 任何專家(聯席保薦人除外)已撤回其各自對發行招股章程的同意，其中包括其報告、信函、摘要或法律意見(視情況而定)，以及對其名稱的引用，並以各自出現的形式及背景列入；
- (v) 本公司或中國金茂違反香港包銷協議或國際包銷協議規定的任何義務；
- (vi) 本公司已撤回招股章程、申請表格、初步發售通函、最終發售通函(及／或與全球發售有關的任何其他發行或使用的文件)或全球發售；
- (vii) 在上市日期或之前，上市委員會拒絕或不批准接納，但須遵守慣例條件，或如果批准，則隨後撤回、取消、限定(除慣例條件外)、撤銷或扣留；
- (viii) 出現或發現任何事項，如果該事項在緊接有關文件日期之前出現或發現，將構成本公司或代表本公司發佈或使用的與香港公開發售有關的

任何招股章程、申請表、通知、公告、廣告、通信或其他文件(包括其任何補充或修訂)的重大誤述或重大遺漏；或

- (ix) 在簽訂國際包銷協議時，基石投資者投資承諾的重要部分及／或建賬過程中總訂單的重要部分(為避免疑問，包括但不限於本公司與該等基石投資者簽訂基石投資協議後，基石投資者的投資承諾總額)已被撤回、終止或取消，且該等被撤回、終止或取消的訂單在定價日下午4時正或之前未被其他訂單完全覆蓋(「替代訂單」)，或任何替代訂單隨後被撤回、終止或取消，而聯合代表本著善意行事，認為因此進行全球發售是不可取的或不實際的。

發售規模調整權

作為全球發售的一部分，本公司根據香港包銷協議擁有發售規模調整權，據此，本公司可根據全球發售按發售價發行及配發合共最多15,211,500股股份，以補足額外的市場需求(如有)。該等額外的發售股份(「發售規模調整權股份」，如有)將在應用下文「全球發售的架構－香港公開發售－重新分配」所述的回補安排後，在香港公開發售和國際發售之間進行分配以在切實可行的情況下最大限度地維持兩者之間的比例平衡，而聯席代表應將本公司根據國際發售提呈發售的額外的新股份分配至香港公開發售以維持該比例平衡，而相關數目的發售規模調整權股份應分配至國際發售以維持該比例平衡。

禁售安排

根據上市規則向聯交所做出的承諾

(A) 本公司做出的承諾

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，除了(a)根據紅股發行、分派及全球發售；或(b)根據上市規則第10.08條項下所規定的任何情況，不會行使權力發行任何額外股份或可轉換為股份的證券(不論是否屬已上市類

別)，亦不會訂立涉及發行此等股份或證券的任何協議（不論該等本公司股份或證券的發行會否於上市日期起計六個月內完成）。

(B) 控股股東作出的承諾

根據上市規則第10.07(1)條，我們的各控股股東已向聯交所及本公司承諾，除根據按借股協議作出的任何股份借出外，在未經聯交所事先書面同意的情況下或除非符合上市規則的適用規定，其不會並將促使其所控制的相關股份登記持有人不會：

- (a) 自本招股章程披露其持有股份之日起至上市日期起計滿六個月當日止期間（「首六個月期間」）出售或訂立任何協議出售本招股章程所示其作為實益擁有人擁有之任何本公司股份，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；或
- (b) 自首六個月期間屆滿當日起計六個月期間出售或訂立任何協議出售上文(a)中所述任何該等股份或另行就此設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，以致倘若緊隨有關出售或因行使或執行有關購股權、權利、權益或產權負擔後，其不再為本公司控股股東。

根據上市規則第10.07(2)條附註3，我們的各控股股東已向聯交所及本公司承諾，於本招股章程披露其持有股份的參考日期起至上市日期起計12個月當日期間內，其將會：

- (1) 當其根據上市規則第10.07(2)條附註2以認可機構（定義見《銀行業條例》（香港法例第155章））為受益人質押或抵押其實益擁有的任何本公司證券，其將立即知會本公司有關質押或抵押連同所質押或抵押的股份數目；及
- (2) 倘其接獲承押人或承押記人口頭或書面指示將出售所質押或抵押的本公司證券，則會即時知會本公司有關指示。

本公司會於獲控股股東告知上文第(1)和(2)段（如果有）所述事項後，根據上市規則盡快知會聯交所，並以公告披露該等事項。

根據香港包銷協議作出的承諾

(A) 本公司做出的承諾

根據香港包銷協議，本公司已分別向聯席代表、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商作出承諾（根據全球發售（包括根據發售規模調整權及超額配股權，及根據上市規則以其他方式）作出的承諾除外），自香港包銷協議日期起至上市日期後六個月的最後日期（包括該日）期間的任何時間，未經聯席代表（為其本身及代表香港包銷商）的事先書面同意及除非獲上市規則許可並遵守上市規則的規定，我們不會：

- (a) 直接或間接、有條件或無條件配發、發行、出售、受理認購，要約配發、發行或出售，訂約或同意配發、發行或出售，按揭、押記、質押、抵押、對沖、借出、授出或出售任何期權、認股權證、合約或權利以認購或購買，授出或購買任何期權、認股權證、合約或權利以配發、發行或出售，或以其他方式轉讓或處置或就此設立產權負擔，或訂約或同意轉讓或處置或就此設立產權負擔，或購回，本公司（如適用）的任何股份或任何其他股本證券中的任何合法或實益權益，或任何前述者（包括可轉換或交換或行使為本公司（如適用）的任何股份或其他股本證券的任何證券，或代表有權收取本公司或本集團的其他相關成員公司（如適用）的任何股份或其他股本證券的任何證券，或任何可認購或購買本公司或本集團的其他相關成員公司（如適用）的任何股份或其他股本證券的認股權證或其他權利）中的任何權益，或就發行存托憑證將任何前述者記存於一家存托公司；
- (b) 訂立任何掉期或其他安排將以下的任何經濟後果全部或部分轉讓予他人：認購或擁有本公司（如適用）的任何股份或任何其他證券中的任何合法或實益權益，或任何前述者（包括可轉換或交換或行使為本公司的任何股份或其他股本證券的任何股本證券，或代表有權收取本公司的任何股份或其他股本證券的任何股本證券，或任何可認購或購買本公司的任何股份或其他股本證券的認股權證或其他權利）中的任何權益；
- (c) 訂立任何與上文(a)或(b)段中所述的任何交易具有相同經濟效益的交易；或
- (d) 要約或同意或宣佈有意進行上文(a)、(b)或(c)段中所述的任何交易，

在各情況下，不論交易是否將以交付股份或本公司的其他相關股本證券的方式或以現金或其他方式結算（不論配發或發行股份或本公司的其他相關股本證券是否將於首六個月期間內完成），均是如此。倘於緊隨首六個月期間結束第二個六個月期間（「**第二個六個月期間**」）本公司進行上述(a)、(b)或(c)段規定的任何交易，或提出或同意或宣佈進行任何此類交易的意向，本公司承諾採取一切合理措施，確保任何此類交易、要約、協議或公告不會對股份或本公司任何其他證券造成混亂或虛假的市場。

(B) 中國金茂作出的承諾

根據香港包銷協議，中國金茂已向本公司及各聯席代表、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，未經聯席保薦人及聯席代表（為其本身及代表香港包銷商）事先書面同意，除非符合上市規則的要求，否則在首六個月期間，其不會（除了其根據借股協議借出的任何股份）：

- (a) 直接或間接、有條件或無條件地出售、要約出售、簽約或同意出售、按揭、抵押、借出、授予或出售任何期權、認股權證、合約或購買權，或以其他方式轉讓或處置或設置產權負擔，或同意轉讓或處置或設置產權負擔，任何股份或本公司任何其他股權證券的任何法定或實際權益，或其於上市日期實益擁有的上述任何權益（包括可轉換為或可交換為或可行使為或代表接收任何股份或本公司任何其他股權證券的權利的任何證券）（「**禁售證券**」），或就發行存托憑證而向存托人存放上述任何權益；
- (b) 訂立任何互換或其他安排，將任何禁售證券的擁有權的任何經濟後果全部或部分轉移給他人；
- (c) 達成與上述(a)或(b)段指定的任何交易有相同經濟效果的任何交易；或
- (d) 提出或同意或宣佈進行上述(a)、(b)或(c)段指定的任何交易的意向，在每種情況下，無論該交易是通過交付股份或本公司的其他證券，還是以現金或其他方式結算；

- (i) 在第二個六個月期間的任何時候，倘緊隨出售、轉讓或處置後，或根據該交易行使或執行任何選擇權、權利、權益或產權負擔後，其在本公司的持股量將降至30%以下，則不會就禁售證券進行上文(a)、(b)或(c)段指定的任何交易，或提出或同意或宣佈有意進行任何有關交易；
- (ii) 在第二個六個月期間結束前，倘其就禁售證券進行上文(a)、(b)或(c)段指定的任何交易，或提出或同意或宣佈進行任何該等交易的意向，其將採取一切合理措施，確保任何該等交易、要約、同意或宣佈不會對股份或本公司的任何其他證券造成混亂或虛假市場；及
- (iii) 自香港包銷協議日期起至上市日期後12個月內的任何時間，其將(a)倘及當其抵押或扣押其實益擁有的本公司任何股份或其他股權證券時，立即以書面形式通知本公司有關抵押或扣押，以及如此抵押或扣押的本公司股份或其他股權證券的數目；及(b)倘收到任何質押人或承押人的口頭或書面指示，表示將處置任何已質押或已抵押的本公司股份或其他股權證券，則立即以書面形式通知本公司該等指示，

但中國金茂的承諾但不妨礙其(i)購買本公司的額外股份或其他證券，但根據上市規則處置該等額外股份或本公司證券，或(ii)將其實益擁有的本公司股份或其他證券或其中的任何權益用作擔保(包括抵押或質押)，以獲得授權機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)的合法商業貸款。

香港包銷商於本公司的權益

除各自於香港包銷協議及借股協議項下的責任(若適用)外，截至最後實際可行日期，香港包銷商概無於任何股份或本集團任何成員公司的任何證券擁有任何股權

益（無論法定或實益，直接或間接）或擁有可認購或購買或提名他人認購或購買股份或本集團任何成員公司證券的任何權利或購股權（不論是否可依法強制執行）。

全球發售完成後，香港包銷商及其聯屬公司可能因履行彼等於香港包銷協議項下各自的責任而持有若干部分的本公司股份。

國際發售

國際包銷協議

就國際發售而言，預期本公司將於定價日與國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議並視乎是否行使發售規模調整權及超額配股權而定，國際包銷商將在遵從該協議所載若干條件的前提下，個別而非共同同意促使認購人或購買人認購或購買或自行認購或購買彼等各自相關部分的根據國際發售初步提呈發售的國際發售股份。預期國際包銷協議可基於與香港包銷協議類似的理由而終止。潛在投資者務請注意，如國際包銷協議並未訂立，則全球發售將不會進行。請參閱本招股章程「全球發售的架構－國際發售」一節。

超額配股權

本公司預期向國際包銷商授出超額配股權，可由聯席代表（為其本身及代表國際包銷商）自上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後30日內任何時間行使，據此，本公司或須按發售價發行最多不超過全球發售項下可供認購的發售股份總數的15%（包括因發售規模調整權獲行使而提呈發售的股份（如有）），以補足國際發售的超額分配（如有），該等股份數目將相當於15,211,500股發售股份（假設發售規模調整權未獲行使）或17,493,000股發售股份（假設發售規模調整權獲悉數行使）。請參閱本招股章程「全球發售的架構－超額配股權」一節。

佣金及開支

待香港包銷協議成為無條件及未按其條款終止後，本公司將向聯席代表（為其本身及代表香港包銷商）支付相當於所有發售股份總發售價1.9%的包銷佣金，香港包銷商將從中支付任何應付分包銷佣金。

本公司可全權酌情選擇向任何一名或所有包銷商支付酌情獎勵費，最高為所有發售股份總發售價的0.5%。

就任何重新分配至國際發售的未認購香港發售股份而言，概不會向香港包銷商支付包銷佣金，但會向相關國際包銷商按國際發售適用的費率支付包銷佣金。

就全球發售應付予包銷商的包銷佣金總額（假設每股發售股份的發售價為7.83港元（即發售價範圍的中位數）、酌情激勵費獲悉數支付且發售規模調整權及超額配股權獲悉數行使）將約為25.2百萬港元。

包銷佣金及費用總額連同聯交所上市費、證監會交易徵費、財務匯報局交易徵費及聯交所交易費、法律及其他專業費用、印刷及與全球發售有關的所有其他費用，估計約為65.2百萬港元（假設每股發售股份的發售價為7.83港元（即發售價範圍的中位數）、發售規模調整權及超額配股權完全未獲行使且酌情激勵費獲悉數支付），並將由本公司支付。

佣金及費用乃本公司與包銷商及／或其他各方參考當前市場條件，經過公平磋商後釐定。

彌償保證

本公司已同意就聯席保薦人及香港包銷商可能遭受或招致的若干損失（包括彼等因履行彼等於香港包銷協議項下的責任以及本公司違反香港包銷協議而產生的損失）作出彌償保證。

包銷團成員的活動

香港公開發售及國際發售的包銷商（統稱「**包銷團成員**」）及彼等的聯屬人士可能各自個別進行不構成包銷或穩定價格流程的各種活動（詳情載於下文）。

包銷團成員及彼等的聯屬人士是與世界各國有聯繫的多元化財務機構。該等實體（為其本身及其他人士）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。包銷團成員及彼等各自的聯屬人士於多種日常業務活動中，可能為其本身及彼等的客戶購買、出售或持有一系列投資，及頻繁交易證券、衍生工具、貸款、商品、貨幣、信貸違約掉期及其他金融工具。該等投資及交易活動可能涉及或關於本公司及／或與本公司有關的人士及實體的資產、證券及／或工具，亦可能包括就本集團的貸款及其他債務為對沖目的而訂立的掉期及其他金融工具。

就本公司股份而言，包銷團成員及彼等聯屬人士的活動可包括擔任本公司股份買家及賣家的代理人、以主事人身份（包括在全球發售中作為本公司股份初始買家的借款人，而有關融資或會以本公司股份作擔保）與該等買家及賣家進行交易、自營交易本公司股份及進行場外或上市衍生工具交易或上市或非上市證券交易（包括發行於證券交易所上市的衍生認股權證等證券），而該等交易的基礎資產為包括本公司股份在內的資產。該等交易可與特定交易對手以雙邊協議或交易方式進行。該等活動可能需要該等實體進行涉及直接或間接購買及出售本公司股份的對沖活動，而有關活動或會對本公司股份的交易價產生負面影響。所有該等活動可於香港及全球其他地區進行，並可能導致包銷團成員及彼等的聯屬人士於本公司股份、包括本公司股份在內的一籃子證券或指數、可能購買本公司股份的基金單位或有關上述任何一項的衍生工具中持有好倉及／或淡倉。

就包銷團成員或彼等的聯屬人士於聯交所或任何其他證券交易所發行任何以本公司股份為其基礎證券的上市證券而言，有關證券交易所的規則可能要求該等證券的發行人（或其聯屬人士或代理人之一）擔任該證券的做市商或流動性提供者，而於大多數情況下，這亦將導致本公司股份的對沖活動。

所有該等活動可能於本招股章程「全球發售的架構」一節所述的穩定價格期間內及該期間結束後發生。該等活動可能影響本公司股份的市價或價值、本公司股份的流動性或交易量及本公司股份的價格波幅，而有關活動的發生對每日的影響程度無法預估。

謹請注意，從事任何該等活動時，包銷團成員將受若干限制，包括以下各項：

- (a) 包銷團成員（穩定價格經辦人或代其行事的任何人士除外）一概不得於公開市場或其他地方就分銷發售股份進行任何交易（包括發行或訂立任何有關發售股份的購股權或其他衍生工具交易），以將任何發售股份的市價穩定或維持於與其當時的公開市價不同的水平；及
- (b) 包銷團成員須遵守所有適用法律法規，包括《證券及期貨條例》關於市場不當行為的條文，並包括禁止內幕交易、虛假交易、操控股價及操縱股票市場的條文。

若干包銷團成員或彼等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聯屬人士，而有關包銷團成員或彼等各自的聯屬人士已就此收取或將收取慣常的費用及佣金。

此外，包銷團成員或彼等各自的聯屬人士可向投資者提供融資以供彼等於全球發售中認購發售股份。

聯席保薦人的獨立性

各聯席保薦人均符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

全球發售

本招股章程乃為香港公開發售而刊發，乃為全球發售的一部分。中國國際金融香港證券有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司（按字母順序）乃此次全球發售的聯席代表。

聯席保薦人保薦本公司股份於聯交所上市。聯席保薦人已代表本公司向聯交所申請批准本招股章程所述已發行及將予發行的本公司股份上市及交易。

全球發售將初步提呈發售101,411,500股發售股份，包括：

- (a) 如下文「一 香港公開發售」所述，於香港初步提呈發售10,142,000股股份（可予重新分配及視乎發售規模調整權行使與否而定）的香港公開發售；及
- (b) 如下文「一 國際發售」所述，在美國境外（包括向香港境內的專業和機構投資者）根據S條例透過離岸交易初步提呈發售91,269,500股股份（可予重新分配及視乎發售規模調整權及超額配股權行使與否而定）。

根據下文「一 發售規模調整權」所述的發售規模調整權獲行使而可能提呈發售最多15,211,500股額外發售股份。此外，根據下文「一 超額配股權」所述的超額配股權獲行使而可能提呈發售最多15,211,500股額外發售股份（假設發售規模調整權未獲行使），或最多17,493,000股額外發售股份（假設發售規模調整權獲悉數行使）。

投資者可：

- (i) 申請認購香港公開發售項下的香港發售股份；或
- (ii) 申請認購或表示有意認購國際發售項下的國際發售股份，

惟不得同時申請認購上述兩項。

發售股份將佔緊隨全球發售完成後已發行股份總數的約11.3%（假設發售規模調整權及超額配股權未獲行使）。倘若超額配股權獲悉數行使而發售規模調整權未獲行

使，則發售股份將佔緊隨全球發售完成後已發行股份總數的約12.7%。倘若發售規模調整權及超額配股權均獲悉數行使，則發售股份將佔緊隨全球發售完成後已發行股份總數的約14.4%。

本招股章程所指的申請、申請表格、申請股款或申請程序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

本公司初步提呈發售10,142,000股股份（相當於全球發售項下初步可供認購發售股份總數的10%）供香港公眾人士按發售價認購。香港公開發售項下初步提呈發售的發售股份數目（可在國際發售與香港公開發售之間重新分配及視乎發售規模調整權行使與否而定）將佔緊隨全球發售完成後已發行股份總數的約1.1%（假設發售規模調整權及超額配股權未獲行使）。

香港公開發售供香港公眾人士以及機構及專業投資者認購。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司（包括基金經理）以及經常投資於股份及其他證券的企業實體。

香港公開發售的完成須待下文「— 全球發售的條件」所載條件達成後方可作實。

分配

根據香港公開發售向投資者分配的發售股份將僅基於所接獲香港公開發售項下的有效申請數目而定。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香港發售股份的申請人，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（經計及下述任何重新分配）將平均（至最接近完整交易單位）分為以下兩組：甲組（5,071,000股股份）及乙組（5,071,000股股份）。甲組的香港發售股份將按公平基準分配予申請香港發售股

份總價格(不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費、財務匯報局交易徵費及聯交所交易費)為5百萬港元或以下的申請人。乙組的香港發售股份將按公平基準分配予申請香港發售股份總價格(不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費、財務匯報局交易徵費及聯交所交易費)為5百萬港元以上但不超過乙組總值的申請人。

投資者謹請留意，甲組及乙組申請的分配比例或有不同。倘若其中一組(而非兩組)的任何香港發售股份未獲認購，則該等未獲認購的香港發售股份將轉撥至另一組以滿足另一組的需求並作出相應分配。僅就前一段而言，香港發售股份「價格」指申請時應付的價格而不考慮最終確定的發售價。申請人僅可從甲組或乙組(而非兩組)獲分配香港發售股份。根據香港公開發售重複或疑屬重複申請及超過5,071,000股香港發售股份(佔根據香港公開發售初步可供認購的發售股份的50%)的任何申請將不獲受理。

重新分配

香港公開發售與國際發售之間的發售股份分配可予重新分配。上市規則第18項應用指引第4.2段要求建立回補機制，倘若達到預先設定的若干總需求水平，該機制會將香港公開發售項下發售股份數目增加至全球發售項下提呈發售的發售股份總數的特定比例。

香港公開發售初步可供認購的10,142,000股發售股份，佔全球發售項下初步可供認購發售股份的10%。倘若根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相當於香港公開發售初步可供認購發售股份總數的(a)15倍或以上但少於50倍、(b)50倍或以上但少於100倍及(c)100倍或以上，則發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售。由於此重新分配，香港公開發售項下可供認購的發售股份總數將增加至30,424,000股發售股份(在(a)的情況下)、40,565,000股發售股份(在(b)的情況下)及50,706,000股發售股份(在(c)的情況下)，分別相當於全球發售項下初步可供認購發售股份總數的約30%、40%及50%(於任何發售規模調整權及超額配股權獲行使之前)。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與乙組之間分配，而且分配予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。

此外，聯席代表可將發售股份由國際發售重新分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售的有效申請。

倘若香港公開發售未獲全數認購，聯席代表可按其認為合適的比例，將全數或任何未獲認購的香港發售股份重新分配至國際發售。

除可能被要求的任何強制性分配外，聯席代表可根據HKEX-GL-91-18指引函，酌情將最初分配予國際發售的發售股份重新分配予香港公開發售，以滿足香港公開發售中甲組及乙組的有效申請。倘(i)國際發售股份出現認購不足，而香港發售股份獲悉數認購或超額認購，且不論倍數；或(ii)國際發售股份獲悉數認購或超額認購，而香港發售股份雖獲悉數認購或超額認購，但少於根據香港公開發售初步提呈的香港發售股份數目的15倍，則聯席代表僅可根據HKEX-GL91-18指引函，在下列條件下，將國際發售的發售股份重新分配至香港公開發售，惟根據上市規則第18項應用指引進行者除外：

- (i) 該重新分配後香港公開發售項下提呈發售的發售股份總數，不得超過根據香港公開發售初步可供認購的香港發售股份數目的兩倍（即20,284,000股發售股份）；及
- (ii) 最終發售價應釐定於本招股章程所述發售價範圍的底部。

申請

香港公開發售項下的每名申請人均須於遞交的申請內作出承諾及確認，申請人本身及為其利益提出申請的任何人士並無亦不會申請或接納或表示有意認購國際發售的任何國際發售股份。倘若該承諾及／或確認遭違反及／或失實（視情況而定）或有關申請人已獲或將獲配售或分配國際發售項下的國際發售股份，則該申請人的申請將不獲受理。

香港公開發售的申請人須於申請時繳付最高發售價每股發售股份8.14港元，另加每股發售股份應付的經紀佣金、證監會交易徵費、財務匯報局交易徵費及聯交所交易費，每手500股股份的總額為4,111.02港元。倘若按下文「一定價及分配」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8.14港元，則適當退款（包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、證監會交易徵費、財務匯報局交易徵費及聯交所交易費）將不計利息退還予獲接納申請人。

分派

根據上市規則及本公司的公司架構及所有權，上市將構成從中國金茂的分拆，其將以分派及全球發售的方式進行。有關分派的詳情，請參閱本招股章程「分拆及分派」。

國際發售

初步提呈發售的發售股份數目

國際發售將包括本公司初步提呈發售91,269,500股股份，相當於全球發售項下初步可供認購發售股份總數的90%（可予重新分配及視乎發售規模調整權及超額配股權行使與否而定）。國際發售項下初步提呈發售的發售股份數目將佔緊隨全球發售完成後已發行股份總數的約10.1%（假設發售規模調整權及超額配股權未獲行使），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。

分配

國際發售將涉及根據S規例在香港及美國以外其他司法管轄區通過離岸交易向機構及專業投資者以及預期對我們的發售股份有大量需求的其他投資者非公開配售發售股份。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司（包括基金經理）以及經常投資於股份及其他證券的企業實體。根據國際發售分配發售股份須根據下文「一定價及分配」所述「累計投標」過程及多項因素進行，包括需求程度及時間、有關投資者於有關行業的投資資產或權益資產總額，以及預期有關投資者於上市後會否增購及／或持有或出售其股份。該分配旨在通過分派股份建立一個穩固的專業及機構股東基礎，使本集團及股東整體獲益。

聯席代表（代表包銷商）可能會要求任何已在國際發售項下獲得發售股份並在香港公開發售項下提出申請的投資者向聯席代表提供充足資料，以供其識別在香港公開發售項下提出的有關申請，並確保將其從香港公開發售項下的任何發售股份分配中剔除。

重新分配

根據國際發售將予發行或出售的發售股份總數或會因上文「— 香港公開發售 — 重新分配」所述的回補安排、發售規模調整權及超額配股權獲全部或部分行使及／或最初列入香港公開發售的未獲認購發售股份的任何重新分配而變動。

發售規模調整權

就全球發售而言，本公司根據香港包銷協議擁有發售規模調整權。發售規模調整權可靈活增加全球發售項下可供認購的發售股份數目從而補足額外的市場需求（如有）。發售規模調整權可由本公司於定價日或之前行使，且在定價日後立即失效。

根據發售規模調整權，本公司可按發售價發行合共最多15,211,500股額外發售股份。該等發售規模調整權股份（如有）將在應用本節「— 重新分配」所述的回補安排後，在香港公開發售和國際發售之間進行分配以在切實可行的情況下最大限度地維持兩者之間的比例平衡，而聯席代表應將本公司根據國際發售提呈發售的額外的新股份分配至香港公開發售以維持該平衡，而相關數目的發售規模調整權股份應分配至國際發售以維持該平衡。

倘發售規模調整權獲悉數行使，則據此將予發行的發售規模調整權股份將佔緊隨全球發售完成（假設超額配股權未獲行使）及發售規模調整權獲行使後已發行股份總數的約1.66%。

全球發售的架構

發售規模調整權的攤薄效應（假設超額配股權未獲行使）載列如下：

發售規模		發售規模	
發售規模調整權	調整權行使前原認	發售規模	調整權行使後原認
行使前全球發售下	購股份數目佔	調整權行使後	購股份數目佔
發行的股份數目	已發行股本總額的	全球發售下	已發行股本總額的
（「原認購股份數目」）	概約百分比	發行的股份數目	概約百分比
101,411,500	11.25%	116,623,000	11.06%

發售規模調整權將不會用於價格穩定目的，亦不會受香港法例第571W章《證券及期貨（穩定價格）規則》條文的規限。發售規模調整權將與超額配股權區分。

本公司將在其配售結果公告中披露發售規模調整權是否已獲行使以及行使的程度如何，或將確認發售規模調整權是否於定價日前未獲行使而將失效且於未來任何日期無法行使。

超額配股權

就全球發售而言，本公司預計將向國際包銷商授出超額配股權，可由聯席代表（為其本身及代表國際包銷商）行使。

根據超額配股權，國際包銷商將有權（可由聯席代表（為其本身及代表國際包銷商）於自上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後第30日期間任何時間行使）要求本公司根據國際發售按發售價發行合共最多15,211,500股發售股份（假設發售規模調整權未獲行使），或17,493,000股發售股份（假設發售規模調整權獲悉數行使），即佔全球發售項下發售股份總數不超過15%，用於補足國際發售的超額分配（如有）。

如果發售規模調整權未獲行使但超額配股權獲悉數行使，據此將予發行的額外發售股份將佔緊隨全球發售完成及超額配股權獲行使後已發行股份總數的約1.66%。如發

售規模調整權及超額配股權均獲悉數行使，根據超額配股權將予發行的額外發售股份將約佔緊隨全球發售完成以及超額配股權獲行使後已發行股份總數的1.87%。如果行使超額配股權，將發佈公告。

穩定價格行動

穩定價格行動是包銷商在若干市場用以促進證券分銷的行動。為穩定價格，包銷商可於特定時期在二級市場競投或購買證券，以減慢並（倘若可能）防止證券的初步公開市價跌至低於發售價。該等交易可在容許進行相關交易的所有司法管轄區進行，惟任何情況下均須遵守所有（包括香港的）適用法律及監管規定。在香港，進行穩定價格行動後的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格經辦人（或代其行事的任何人士）可代表包銷商超額分配或進行交易，以在上市日期後一段有限時間內將本公司股份市價穩定或維持在高於原本應有水平。然而，穩定價格經辦人（或代其行事的任何人士）並無責任進行任何該等穩定價格行動。而該等穩定價格行動一旦開始，(a)將由穩定價格經辦人（或代其行事的任何人士）全權酌情進行並以穩定價格經辦人合理認為符合本公司最佳利益的方式進行、(b)可隨時終止及(c)須在遞交香港公開發售申請的截止日期後30日內結束。

在香港，根據《證券及期貨條例》的《證券及期貨（穩定價格）規則》可進行的穩定價格行動包括(a)超額分配以防止或盡量減少本公司股份市價下跌、(b)出售或同意出售本公司股份，以建立淡倉防止或盡量減少本公司股份市價下跌、(c)購買或同意購買根據超額配股權發售的本公司股份，以將上文(a)或(b)段建立的任何倉盤平倉、(d)僅為防止或盡量減少本公司股份市價下跌而購買或同意購買任何本公司股份、(e)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(f)建議或試圖進行上文(b)、(c)、(d)或(e)段所述的任何事宜。

本公司發售股份的有意申請人及投資者尤須注意：

- (a) 就穩定價格行動而言，穩定價格經辦人（或代其行事的任何人士）可持有本公司股份好倉；

- (b) 無法確定穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)持有好倉的數額及時間或期間；
- (c) 穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)將任何有關好倉平倉並在公開市場出售或會對本公司股份市價造成不利影響；
- (d) 穩定價格期間後不得採取任何穩定價格行動以支持本公司股份價格。穩定價格期間自上市日期開始，並預期於遞交香港公開發售申請截止日期後第30日屆滿。此日期後不可再採取穩定價格行動，屆時本公司股份需求可能下跌，因此股份價格亦可能會下降；
- (e) 無法保證通過任何穩定價格行動使本公司股份價格可以保持等於或高於發售價；及
- (f) 穩定價格行動期間的穩定價格競投或交易可能以等於或低於發售價的任何價格進行，所以可能以低於申請人或投資者就發售股份支付的價格進行。

本公司將確保或促使於穩定價格期間屆滿後七日內按照《證券及期貨條例》的《證券及期貨(穩定價格)規則》刊發公告。

超額分配

於進行有關全球發售的任何股份超額分配後，穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)可透過於二級市場以不高於發售價購買股份，全部或部分行使超額配股權，或通過下文詳述的借股協議或綜合使用上述方式以補足該等超額分配。可超額分配的發售股份數目將不會超過根據超額配股權獲悉數行使而可能出售的發售股份數目。

借股協議

為促進對有關全球發售的超額分配進行結算(如有)，穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)可選擇根據借股協議從中國金茂借入最多17,493,000股股份(即根據行使超額配股權(假設發售規模調整權獲悉數行使)可予發行的最高股份數目)，預期借股協議將由穩定價格經辦人(或其聯屬人士)與中國金茂於定價日或前後訂立。

倘若與中國金茂簽訂借股協議，則股份僅可由穩定價格經辦人（或代其行事的任何人士）借入，以對國際發售的超額分配進行結算，且相關借股安排不受上市規則第10.07(1)(a)條限制所規限，惟須遵守上市規則第10.07(3)條所載規定。

於(a)行使超額配股權的截止日期及(b)超額配股權獲悉數行使之日（以較早發生者為準）後第三個營業日或之前，與所借股份相同數目的股份必須歸還予中國金茂或其代理人（視乎情況而定）。

上述借股安排將遵守所有適用法律、規則及監管規定進行。穩定價格經辦人（或代其行事的任何人士）將不會就有關借股安排向中國金茂付款。

發售規模

全球發售項下發售股份的分配及總數將按以下方式釐定：

- 國際發售與香港公開發售之間的發售股份分配將根據重新分配調整而定，取決於香港公開發售項下有效申請的發售股份數目。詳情請參閱上文「— 香港公開發售 — 重新分配」。
- 如發售規模調整權獲悉數行使，因此而可供認購的額外發售股份（約佔全球發售項下初步提呈發售的發售股份數目的15%）將在回補後在香港公開發售與國際發售之間分配以維持兩者的比例。如發售規模調整權於定價日前未獲行使，其將失效。詳情請參閱上文「— 發售規模調整權」。
- 如超額配股權獲行使，根據國際發售可供認購的發售股份數目可進一步增加。根據超額配股權獲行使而提呈發售的額外國際發售股份的最大數目將約佔全球發售項下提呈發售的發售股份數目的15%（包括根據發售規模調整權獲行使而提呈發售的股份（如有））。詳情請參閱上文「— 超額配股權」。

全球發售的架構

下表載列不同場景下全球發售中提呈發售的香港發售股份及國際發售股份總數的概要，取決於(a)是否根據上文「－香港公開發售－重新分配」所述的回補安排進行重新分配及(b)發售規模調整權或超額配股權是否獲行使或獲悉數行使，或兩者均獲悉數行使。

	未進行回補 重新分配	回補重新 分配30%	回補重新 分配40%	回補重新 分配50%
發售規模調整權及超額配股權 獲行使前的發售股份總數	10,142,000股 香港發售股份 91,269,500股 國際發售股份	30,424,000股 香港發售股份 70,987,500股 國際發售股份	40,565,000股 香港發售股份 60,846,500股 國際發售股份	50,706,000股 香港發售股份 50,705,500股 國際發售股份
僅發售規模調整權獲悉數行使 (超額配股權未獲行使)後的 發售股份總數	11,663,000股 香港發售股份 104,960,000股 國際發售股份	34,987,000股 香港發售股份 81,636,000股 國際發售股份	46,650,000股 香港發售股份 69,973,000股 國際發售股份	58,312,000股 香港發售股份 58,311,000股 國際發售股份
僅超額配股權獲悉數行使(發 售規模調整權未獲行使)後 的發售股份總數	10,142,000股 香港發售股份 106,481,000股 國際發售股份	30,424,000股 香港發售股份 86,199,000股 國際發售股份	40,565,000股 香港發售股份 76,058,000股 國際發售股份	50,706,000股 香港發售股份 65,917,000股 國際發售股份

全球發售的架構

	未進行回補 重新分配	回補重新 分配30%	回補重新 分配40%	回補重新 分配50%
發售規模調整權及超額配股權	11,663,000股	34,987,000股	46,650,000股	58,312,000股
均獲悉數行使後的發售股份	香港發售股份	香港發售股份	香港發售股份	香港發售股份
總數	122,453,000股	99,129,000股	87,466,000股	75,804,000股
	國際發售股份	國際發售股份	國際發售股份	國際發售股份

定價及分配

聯席代表（為其本身及代表包銷商）與本公司將於定價日（預期為2022年3月3日（星期四）或前後，但無論如何不遲於2022年3月9日（星期三）通過協議確定全球發售項下各項發售的發售股份定價，而根據各項發售將分配的發售股份數目將於隨後不久確定。

除非另行公告，否則發售價不得超過每股發售股份8.14港元，並預計不低於每股發售股份7.52港元，如下文詳述。香港公開發售的申請人須於申請時支付最高發售價每股發售股份8.14港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00015%財務匯報局交易徵費及0.005%聯交所交易費，每手500股股份的總額為4,111.02港元。有意投資者務請注意，於定價日釐定的發售價可能但預計不會低於本招股章程所述最低發售價。

國際包銷商將徵詢有意投資者在國際發售中購入發售股份的意向。有意專業及機構投資者須指明擬按不同價格或特定價格購入國際發售之發售股份的數目。此過程稱為「累計投標」，預期將持續至截止遞交香港公開發售申請當日或前後為止。

聯席代表（代表包銷商）如認為合適，可根據有意投資者於國際發售累計投標過程中表達的申請意願水平，及在本公司同意的情況下，於截止遞交香港公開發售申請當日上午或之前隨時減少本招股章程所述的提呈發售的發售股份數目及／或下調發售

價範圍。在此情況下，本公司會在作出有關調減決定後，在可行情況下盡快且無論如何不遲於截止遞交香港公開發售申請當日上午，分別在本公司網站www.jinmaowy.com及聯交所網站www.hkexnews.hk刊登有關調減的通知。於發出該通知及補充招股章程後，經修訂的發售股份數目及／或發售價範圍將為最終及具決定性，倘聯席代表（代表包銷商）及本公司同意，發售價將於該經修訂的發售價範圍內釐定。

提交申請認購香港發售股份前，申請人須留意，減少發售股份數目及／或發售價範圍的任何公告可能於截止遞交香港公開發售申請當日方會發出。該通知亦將包括本招股章程當前所載營運資金聲明及全球發售統計資料的確認或修改（如適用）以及因任何有關調減而可能變更的任何其他財務資料。倘若並無刊登任何有關通知，發售股份的數目將不會減少及／或發售價（倘若由聯席代表（為其本身及代表包銷商）與本公司協定）於任何情況下不得定於本招股章程所述發售價範圍之外。

然而，倘調低發售股份數目及／或發售價範圍，則除非接獲申請人正面確認其將繼續有關申請，否則香港公開發售項下的申請人將有權撤回其申請。

公佈最終發售價

最終發售價、國際發售的認購踴躍程度、香港公開發售的申請水平、香港發售股份的分配基準、香港公開發售的分配結果以及發售規模調整權是否獲行使及行使的程度如何預計將透過本招股章程「如何申請香港發售股份－D. 公佈結果」一節所述各種渠道可供查閱。

包銷

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議條款及條件全部包銷，且須受聯席代表（為其本身及代表包銷商）與本公司協定發售價所規限。

本公司預期於定價日訂立有關國際發售的國際包銷協議。

該等包銷安排（包括包銷協議）概述於本招股章程「包銷」一節。

全球發售的條件

所有發售股份申請須待下列條件達成後方可獲接納：

- (a) 聯交所批准根據全球發售及紅股發行已發行及將予發行的本公司股份（包括根據發售規模調整權及超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份）於聯交所主板上市及買賣，且分派及有關批准其後在上市日期前未遭撤回或撤銷；
- (b) 發售價已經聯席代表（為其本身及代表包銷商）與本公司協定；
- (c) 於定價日或前後簽立及交付國際包銷協議；及
- (d) 香港包銷商於香港包銷協議項下的責任及國際包銷商於國際包銷協議項下的責任成為並仍為無條件，且並無根據各自的協議條款終止，

各條件均須於各包銷協議指定的日期及時間或之前達成（除非及倘若該等條件於該等日期和時間或之前獲有效豁免），且無論如何不遲於本招股章程日期後第30日當日。

倘若聯席代表（為其本身及代表包銷商）及本公司因任何理由未能於2022年3月9日（星期三）或之前協定發售價，則全球發售不會進行並將告失效。

香港公開發售及國際發售各自均須待另一項發售成為無條件且並無根據其條款終止方告完成。

倘若上述條件未於指定日期及時間前達成或獲豁免，則全球發售將告失效，並將即時知會聯交所。本公司將於香港公開發售失效翌日分別在本公司網站 www.jinmaowy.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 刊登香港公開發售失效的通知。在此情況下，所有申請股款將根據「如何申請香港發售股份－F. 退回申請股款」所載條款不計利息退還。同時，所有申請股款將存放在收款銀行或根據香港法例第155章《銀行業條例》獲發牌的其他香港銀行的獨立銀行賬戶。

僅在全球發售於2022年3月10日（星期四）上午八時正或之前在所有方面成為無條件且本招股章程中「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－終止理由」一節所述的終止權未被行使的情況下，發售股份的股票方於該日上午八時正生效。

本公司股份獲准納入中央結算系統

使本公司股份獲准納入中央結算系統的所有必要安排均已完成。

如聯交所批准本公司股份上市及買賣，而本公司亦符合香港結算的股份收納規定，本公司股份將獲香港結算接納為合資格證券，自本公司股份開始於聯交所買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個交收日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排或會影響其權利及權益。

股份買賣

假設香港公開發售於2022年3月10日（星期四）上午八時正或之前在香港成為無條件，預期本公司股份將於2022年3月10日（星期四）上午九時正開始在聯交所買賣。本公司股份將以每手500股股份進行買賣，本公司股份代號將為00816。

致投資者的重要提示：

全電子化申請程序

我們已就香港公開發售採取全電子化申請程序。我們不會向公眾人士提供本招股章程或任何申請表格的任何印刷本。

本文件已於香港聯交所網站www.hkexnews.hk「披露易>新上市>新上市資料」及我們的網站www.jinmaowy.com刊發。如閣下需要本文件印刷本，閣下可從上述網址下載並打印。

根據《公司（清盤及雜項條文）條例》第38D條送呈香港公司註冊處處長登記的招股章程印刷版本內容與招股章程電子版本相同。

下文載列閣下可以電子方式申請香港發售股份的程序。我們不會提供任何實體渠道以接收公眾的任何香港發售股份認購申請。

如閣下為中介公司、經紀或代理，務請閣下提示顧客、客戶或主事人（如適用）注意，本文件於上述網址可供網上閱覽。

A. 申請香港發售股份

1. 申請方法

倘閣下申請香港發售股份，則閣下不得申請或表示有意申請認購國際發售股份。

我們不會提供任何申請表格印刷本以供公眾人士使用。

閣下可通過以下其中一種方法申請認購香港發售股份：

- (1) 在網上通過白表eIPO服務於www.eipo.com.hk提出申請；或
- (2) 通過中央結算系統EIPO服務以電子化方式促使香港結算代理人代表閣下申請，包括通過：
 - (i) 指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）通過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表閣下申請香港發售股份；或
 - (ii) （如閣下為現有中央結算系統投資者戶口持有人）通過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>)或致電+852 2979 7888，通過「結算通」電話系統（根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序）發出**電子認購指示**。香港結算亦可以通過香港結算客戶服務中心（地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一期及二期1樓）完成發出請求的方式，為中央結算系統投資者戶口持有人發出**電子認購指示**。

如閣下通過上文方式(1)提出申請，則獲接納申請的香港發售股份將以閣下名義發行。

如閣下通過上文方式(2)(i)或(2)(ii)提出申請，則獲接納申請的香港發售股份將以香港結算代理人的名義發行，並直接存入中央結算系統，以寄存於閣下本身或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下及閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

我們、聯席代表、白表eIPO服務供應商及我們及彼等各自的代理可基於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

申請資格

如閣下或閣下為其利益提出申請的任何人士符合以下條件，可申請認購香港發售股份：

- 年滿18歲或以上；
- 擁有香港地址；及
- 身處美國境外且非美籍人士（定義見《美國證券法》S規例）。

如申請由獲得授權委託書正式授權的人士提出，則我們及聯席代表可按我們或彼等認為合適的任何條件（包括要求出示授權證明），酌情接納有關申請。

聯名申請人人數不得超過四名，且不可通過白表eIPO服務的方式申請認購香港發售股份。

除非為上市規則所允許或已獲聯交所授予任何相關豁免，否則以下人士概不得申請認購任何香港發售股份：

- 股份的現有實益擁有人及／或任何我們附屬公司的主要股東；
- 本公司董事或最高行政人員及／或其附屬公司的董事或首席執行官；
- 任何上述人士的緊密聯繫人（定義見上市規則）；或
- 已獲分配或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。

申請所需項目

如閣下在網上通過**白表eIPO**服務提出申請認購香港發售股份，閣下須：

- 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。

如閣下指示**經紀或託管商**（為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）通過中央結算系統終端機發出申請認購香港發售股份的**電子認購指示**，就有關申請所需項目請聯繫他們。

3. 申請的條款及條件

通過本招股章程所列申請方式提出申請，即表示閣下：

- 承諾簽立所有相關文件並指示及授權我們及／或身為我們代理人的聯席代表（或其代理人或代名人），代表閣下簽立任何文件及代閣下進行一切必需事宜以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；
- 同意遵守我們的組織章程細則、《公司（清盤及雜項條文）條例》及《公司條例》；
- 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件與申請手續，並同意受其約束；
- 確認閣下已接獲及閱讀本招股章程，且提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，且除本招股章程任何補充文件所載者外，不會依賴任何其他資料或陳述；
- 確認閣下已知悉本招股章程所載有關全球發售的限制；
- 同意我們、有關人士及**白表eIPO**服務供應商現時及日後均毋須對本招股章程（及其任何補充文件）以外的任何資料及陳述負責；
- 承諾及確認閣下或閣下為其利益提出申請的人士並無亦不會申請或接納或表示有意申請認購任何國際發售股份，亦無參與國際發售；

- 同意向我們、香港股份過戶登記處、收款銀行及有關人士披露我們或彼等所要求提供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；
- 如香港境外任何地方的法例適用於閣下的申請，則同意及保證閣下已遵守所有有關法例，且我們及有關人士概不會因接納閣下的購買要約，或閣下根據本招股章程所載條款及條件的權利及責任引致的任何行動，而違反香港境外的任何法例；
- 同意閣下的申請一旦獲接受，閣下不得因無意的失實陳述而撤銷申請；
- 同意閣下的申請、申請的接納及由此產生的合約受香港法例管轄及據其詮釋；
- 聲明、保證及承諾：(i) 閣下明白香港發售股份不曾亦不會根據《美國證券法》登記；及(ii) 閣下及閣下為其利益申請香港發售股份的人士均身處美國境外(定義見S規例)或屬S規例第902條第(h)(3)段所述人士；
- 保證閣下提供的資料真實準確；
- 同意接納所申請的香港發售股份或分配予閣下但數目少於所申請者的香港發售股份；
- 授權(i)我們將閣下的姓名或名稱或香港結算代理人的名稱列入我們的股東名冊，作為閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，及列入我們的組織章程細則規定的有關其他名冊及(ii)授權我們及／或我們的代理以普通郵遞方式按申請所示地址向閣下或聯名申請的排名首位申請人發送任何股票及／或電子退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險概由閣下自行承擔，除非閣下符合下文「親身領取」所述的條件可親身領取股票及／或退款支票，則另作別論；
- 聲明及表示此乃閣下為本身利益或他人利益所提出及擬提出的唯一申請；
- 理解我們、董事及聯席代表將依賴閣下的聲明及陳述決定是否向閣下配發任何香港發售股份。閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；

如何申請香港發售股份

- (如申請為閣下本身的利益提出) 保證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直接或間接向香港結算發出**電子認購指示**或通過**白表eIPO**服務提出其他申請；及
- (如閣下作為代理為另一人士的利益提出申請) 保證(i) 閣下(作為該名人士的代理或為其利益) 或該名人士或作為其代理的任何其他人士並無亦不會通過向香港結算發出**電子認購指示**提出其他申請及(ii) 閣下獲正式授權作為該其他人士的代理代為發出**電子認購指示**。

《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條

為免生疑問，本公司及參與編製本招股章程的所有其他各方確認，每名自行或促使他人發出**電子認購指示**的申請人及中央結算系統參與者均有權根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條獲得賠償。

4. 最低認購數額及許可數目

閣下應通過**白表eIPO**服務或**中央結算系統EIPO**服務申請認購最少500股香港發售股份，並按照下表所列確定認購數目。閣下應按照選擇的數目旁載明的金額付款。

金茂物業服務發展股份有限公司(股份代號：00816)

(每股香港發售股份8.14港元)

可供申請認購的香港發售股份數目及應繳款項

申請認購 的香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元	申請認購 的香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元	申請認購 的香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元	申請認購 的香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元
500	4,111.02	8,000	65,776.32	150,000	1,233,305.85	1,000,000	8,222,038.99
1,000	8,222.04	9,000	73,998.35	200,000	1,644,407.80	1,500,000	12,333,058.49
1,500	12,333.06	10,000	82,220.39	250,000	2,055,509.75	2,000,000	16,444,077.98
2,000	16,444.07	15,000	123,330.59	300,000	2,466,611.69	2,500,000	20,555,097.48
2,500	20,555.10	20,000	164,440.78	350,000	2,877,713.64	3,000,000	24,666,116.97
3,000	24,666.12	25,000	205,550.98	400,000	3,288,815.59	3,500,000	28,777,136.47
3,500	28,777.13	30,000	246,661.17	450,000	3,699,917.54	4,000,000	32,888,155.96
4,000	32,888.16	35,000	287,771.37	500,000	4,111,019.50	4,500,000	36,999,175.46
4,500	36,999.17	40,000	328,881.56	600,000	4,933,223.40	5,071,000 ⁽¹⁾	41,693,959.72
5,000	41,110.20	45,000	369,991.76	700,000	5,755,427.30		
6,000	49,332.23	50,000	411,101.95	800,000	6,577,631.19		
7,000	57,554.28	100,000	822,203.90	900,000	7,399,835.09		

附註：

(1) 閣下可申請的香港發售股份最高數目。

申請認購任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且任何有關申請將不獲受理。

5. 通過白表eIPO服務提出申請

一般資料

符合上文「一 可提出申請的人士」所載標準的個人可通過指定網站 www.eipo.com.hk 使用白表eIPO服務申請以其本身名義獲配發及登記發售股份。

通過白表eIPO服務提出申請的詳細指示載於指定網站。如閣下未遵從有關指示，閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予我們。如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（經白表eIPO服務供應商的條款及條件補充及修訂）提出申請。

通過白表eIPO服務遞交申請的時間

閣下可於2022年2月25日（星期五）上午九時正至2022年3月2日（星期三）上午十一時三十分，於指定網站www.eipo.com.hk（每日24小時，截止申請當日除外）通過白表eIPO服務遞交申請，而完成全數繳付有關申請的申請股款截止時間為2022年3月2日（星期三）（截止申請當日）中午十二時正或下文「一 C.惡劣天氣及極端情況對開始及截止辦理申請登記的影響」所述有關較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下透過白表eIPO提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而透過白表eIPO服務發出申請香港發售股份的任何電子認購指示完成相關付款，即被視為已提出實際申請。為免產生疑問，倘根據白表eIPO發出超過一項電子認購指示，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。

倘閣下疑屬透過白表eIPO服務或任何其他方式遞交超過一份申請，閣下的所有申請將不獲受理。

支持可持續發展

白表eIPO服務最明顯的好處是可以自助形式和經電子申請途徑來節約用紙。香港中央證券登記有限公司為指定的白表eIPO服務供應商，會就每份經www.eipo.com.hk遞交的「金茂物業服務發展股份有限公司」白表eIPO申請捐出2.0港元支持可持續發展項目。

6. 通過中央結算系統EIPO服務提出申請

一般事項

中央結算系統參與者可根據彼等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**申請認購香港發售股份，以及安排支付申請股款及退款。

如閣下為**中央結算系統投資者戶口持有人**，閣下可通過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>)或致電+852 2979 7888，通過「結算通」電話系統（根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序）發出該等**電子認購指示**。香港結算還可以通過香港結算客戶服務中心（地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一期及二期1樓）完成發出請求的方式，為中央結算系統投資者戶口持有人發出**電子認購指示**。

如閣下並非**中央結算系統投資者戶口持有人**，閣下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）透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表閣下作出香港發售股份的認購申請。

屆時閣下將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我們、聯席保薦人、聯席代表及香港股份過戶登記處。

通過中央結算系統EIPO服務提出申請

如閣下已通過**中央結算系統EIPO服務**（通過經紀或託管商間接申請或直接申請）提出申請，並由香港結算代理人代為提出申請：

- 香港結算代理人將僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反本招股章程條款及條件的情況負責；及

- 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：
 - 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義登記，並直接存入中央結算系統，以代表閣下寄存於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；
 - 同意接納所申請的香港發售股份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亦不會申請或接納或表示有意申請認購任何國際發售股份，亦無參與國際發售；
 - (如**電子認購指示**乃為閣下利益發出) 聲明僅為閣下利益發出一組**電子認購指示**；
 - (如閣下為其他人士的代理人) 聲明閣下僅為其他人士利益發出一組**電子認購指示**，及閣下已獲正式授權作為其代理人發出該等指示；
 - 確認閣下明白我們、董事及聯席代表在決定是否向閣下配發任何香港發售股份時將依賴閣下的聲明及陳述，而閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
 - 授權我們將香港結算代理人的名稱列入我們的股東名冊，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定的安排發送股票及／或退回股款；
 - 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
 - 確認閣下已接獲及閱讀本招股章程，且提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，而不會依賴任何其他資料或陳述，惟本招股章程任何補充文件所載者除外；

- 同意我們或任何有關人士現時及日後均毋須對本招股章程（及本招股章程任何補充文件）未包含任何資料及陳述負責；
- 同意應我們、香港股份過戶登記處、收款銀行及有關人士的要求，向其披露任何有關閣下的個人資料；
- 同意（在不影響閣下可能擁有的任何其他權利的情況下）由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；
- 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認購登記時間後第五日（不包括為星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子）或之前不可撤回，而此項同意將成為與我們訂立的附屬合約，在閣下發出指示時即具有約束力，而因應該附屬合約，我們同意，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認購登記時間後第五日（不包括為星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子）或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於開始辦理申請認購登記時間後第五日（不包括為星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子）或之前發出公告，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認購登記時間後第五日（不包括為星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子）或之前撤回申請；
- 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我們刊登的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）所列有關就申請認購香港發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；

- 向我們（為我們及為各股東的利益）表示同意（並致使我們於香港結算代理人的全部或部分申請獲接納時，即視為我們及代表各股東向每名發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意）遵守及符合我們的組織章程細則、《公司（清盤及雜項條文）條例》及《公司條例》；及
- 同意 閣下的申請、申請的接納及由此產生的合約均受香港法例規管及據其詮釋。

通過中央結算系統EIPO服務提出申請的效力

一經通過**中央結算系統EIPO**服務提出申請， 閣下（及如屬聯名申請人，則各申請人共同及個別地）即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我們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、財務匯報局交易徵費及聯交所交易費；如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最高發售價，則安排退回申請股款（包括經紀佣金、證監會交易徵費、財務匯報局交易徵費及香港聯交所交易費）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 閣下作出本招股章程所述的全部事項。

輸入電子認購指示的時間⁽¹⁾

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**：

2022年2月25日（星期五）	— 上午九時正至下午八時三十分
2022年2月28日（星期一）	— 上午八時正至下午八時三十分
2022年3月1日（星期二）	— 上午八時正至下午八時三十分
2022年3月2日（星期三）	— 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2022年2月25日（星期五）上午九時正起至2022年3月2日（星期三）中午十二時正止（每日24小時，申請截止當日（2022年3月2日（星期三））除外）輸入**電子認購指示**。

閣下輸入**電子認購指示**的截止時間將為申請截止日期2022年3月2日（星期三）中午十二時正或下文「C.惡劣天氣及極端情況對開始及截止辦理申請登記的影響」所述有關較後時間。

如 閣下指示 閣下的**經紀或託管商**（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）通過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表 閣下申請香港發售股份，則 閣下應聯絡 閣下的**經紀或託管商**，查詢作出有關指示的截止時間（其可能與上文所示截止時間不同）。

附註：

- (1) 由於香港結算可事先知會中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人而不時決定更改該等時間，本分節的時間可能發生變化。

個人資料

下文個人資料收集聲明適用於我們、香港股份過戶登記處、收款銀行及有關人士所持有關 閣下的任何個人資料，與適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料的方式相同。 閣下通過**中央結算系統EIPO**服務提出申請，即表示 閣下同意下文個人資料收集聲明的所有條款。

個人資料收集聲明

此個人資料收集聲明旨在向香港發售股份的申請人及持有人說明有關我們及香港股份過戶登記處有關個人資料和香港法例第486章《個人資料（私隱）條例》方面的政策和慣例。

收集 閣下個人資料的原因

香港發售股份申請人及登記持有人以本身名義申請香港發售股份或轉讓或受讓香港發售股份時或尋求香港股份過戶登記處的服務時，必須向我們或代理人及香港股份過戶登記處提供準確個人資料。

未能提供所要求的資料可能導致閣下的香港發售股份申請遭拒或延遲，或我們或香港股份過戶登記處無法落實轉讓或以其他方式提供服務。此舉也可能妨礙或延遲登記或轉讓閣下成功申請的香港發售股份及／或寄發閣下應得的股票。

香港發售股份持有人所提供的個人資料如有任何錯誤，須立即通知我們及香港股份過戶登記處。

目的

閣下的個人資料可以任何方式被使用、持有、處理及／或保存，以作下列用途：

- 處理閣下的申請及退款支票（如適用）、核實是否符合本招股章程載列的條款和申請程序以及公佈香港發售股份的分配結果；
- 遵守香港及其他地區的適用法律及法規；
- 以股份持有人（包括香港結算代理人（如適用））的名義登記新發行股份或轉讓或受讓股份；
- 存置或更新我們的股東名冊；
- 核實股份持有人的身份；
- 確定股份持有人的受益權利，例如股息、供股和紅股等；
- 分發我們及附屬公司的通訊；
- 編製統計資料及股份持有人資料；
- 披露有關資料以便就權益索償；及
- 與上述有關的任何其他附帶或相關目的及／或使我們及香港股份過戶登記處能履行對股份持有人及／或監管機構承擔的責任及／或證券持有人不時同意的任何其他目的。

轉交個人資料

我們及香港股份過戶登記處所持有關香港發售股份持有人的個人資料將會保密，但我們及香港股份過戶登記處可在為達到上述任何目的之必要情況下，向下列任何人士披露、獲取或轉交（無論在香港境內或境外）有關個人資料：

- 我們委任的代理人，例如財務顧問、收款銀行及主要海外證券登記處；
- 如香港發售股份申請人要求將香港發售股份存於中央結算系統，則為香港結算或香港結算代理人，彼等將會就中央結算系統的運作使用有關個人資料；
- 向我們或香港股份過戶登記處提供業務營運相關的行政、電訊、電腦、付款或其他服務的任何代理人、承包商或第三方服務供應商；
- 聯交所、證監會及任何其他法定監管機關或政府部門或法律、規則或法規所規定的其他機構；及
- 香港發售股份持有人與或擬與之進行交易的任何人士或機構，例如彼等的銀行、律師、會計師或股票經紀等。

保留個人資料

我們及香港股份過戶登記處將按收集個人資料所需的用途保留香港發售股份申請人及持有人的個人資料。無需保留的個人資料將會根據《個人資料（私隱）條例》銷毀或處理。

查閱和更正個人資料

香港發售股份持有人有權確定我們或香港股份過戶登記處是否持有其個人資料，並有權索取有關資料的副本並更正任何不準確資料。我們和香港股份過戶登記處有權就處理有關要求收取合理費用。所有查閱資料或更正資料的要求應按本招股章程「公司資料」一節所披露或不時通知的註冊地址送交公司秘書，或向香港股份過戶登記處的私隱事務主任提出。

7. 有關以電子方式提出申請的警告

通過中央結算系統**EIPO**服務（直接申請或通過閣下的經紀或託管商間接申請）申請認購香港發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的便利。同樣，通過**白表eIPO**服務申請認購香港發售股份亦僅為一項由**白表eIPO**服務供應商向公眾投資者提供的便利。上述便利均存在能力上的限制及服務中斷的可能，閣下宜避免待到申請截止日期方提出電子申請。我們、有關人士及**白表eIPO**服務供應商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何通過中央結算系統**EIPO**服務申請的中央結算系統參與者或任何通過**白表eIPO**服務提出申請者將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免待到最後一刻方於有關系統輸入指示。如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，須於2022年3月2日（星期三）中午十二時正或下文「C. 惡劣天氣及極端情況對開始及截止辦理申請登記的影響」所述有關較後時間前，親臨香港結算客戶服務中心填交要求輸入**電子認購指示**的表格。

8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。

如為閣下的利益通過中央結算系統**EIPO**服務（直接申請或通過閣下的經紀或託管商間接申請）或通過**白表eIPO**服務而提交超過一項申請（包括香港結算代理人根據**電子認購指示**提出申請的部分），閣下的所有申請將不獲受理，香港結算代理人申請的香港發售股份數目將自動減少閣下已提交及／或已代表閣下提交的指令中載明的香港發售股份數目。

為免生疑問，如根據**白表eIPO**服務發出超過一份**電子認購指示**，並取得不同申請參考編號，但並無就某個參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。然而，就考慮有否重複申請而言，閣下向香港結算發出或代表閣下向香港結算發出申請香港發售股份的任何**電子認購指示**，一概視作一項實際申請。

如申請人是一家非上市公司，而：

- 該公司主要從事證券買賣業務；及
- 閣下可對該公司行使法定控制權，

是項申請將視作為 閣下的利益提出。

「非上市公司」指其股本證券並未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；
- 控制該公司過半數投票權；或
- 持有該公司過半數已發行股本（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）。

B. 香港發售股份的價格

最高發售價為每股發售股份8.14港元。 閣下另須支付1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00015%財務匯報局交易徵費及0.005%聯交所交易費，即表示 閣下須為每手500股香港發售股份支付4,111.02港元。

閣下根據申請表格所載條款及條件申請認購香港發售股份時，必須全數支付最高發售價，連同經紀佣金、證監會交易徵費、財務匯報局交易徵費及聯交所交易費。

閣下可通過**白表eIPO**服務或**中央結算系統EIPO**服務申請最少500股香港發售股份。如 閣下就超過500股香港發售股份發出**電子認購指示**，則 閣下申請認購的香港發售股份數目須為「－A. 申請香港發售股份－4.最低認購數額及許可數目」一節所列其中一個指定數目。

如 閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予聯交所參與者（定義見上市規則），而證監會交易徵費、財務匯報局交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所（證監會交易徵費會由聯交所代證監會收取；財務匯報局交易徵費由香港交易及結算所有限公司代財務匯報局徵收）。

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」。

C. 惡劣天氣及極端情況對開始及截止辦理申請登記的影響

如香港於2022年3月2日（星期三）上午九時正至中午十二時正期間任何時間發出：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；
- 「黑色」暴雨警告信號；及／或
- 極端情況，

我們不會如期開始或截止辦理申請登記，而改為在下一個營業日上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港再無發出任何該等警告信號或極端情況的營業日上午十一時四十五分至中午十二時正期間開始辦理申請登記。

如於2022年3月2日（星期三）並無開始及截止辦理申請登記，或「預期時間表」所述日期可能因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號、「黑色」暴雨警告信號及／或發生極端情況而受到影響，屆時將在我們的網站www.jinmaowy.com及聯交所網站www.hkexnews.hk發出公告。

D. 公佈結果

我們預期於2022年3月9日（星期三）在我們的網站www.jinmaowy.com及聯交所網站www.hkexnews.hk公佈發售價、國際發售踴躍程度、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列日期及時間按下文載列方式提供：

- 於最遲在2022年3月9日（星期三）上午八時正分別登載於我們的網站www.jinmaowy.com及聯交所網站www.hkexnews.hk的公告查閱；
- 於2022年3月9日（星期三）上午八時正至2022年3月15日（星期二）午夜十二時正期間通過可全日24小時瀏覽分配結果的指定網站www.iporesults.com.hk（或者：英文版<https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；中文版<https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>），使用「按身份證號碼搜索香港公開發售及優先發售功能」查閱；及

- 於2022年3月9日(星期三)至2022年3月14日(星期一)上午九時正至下午六時正(不包括星期六、星期日及香港公眾假期)致電分配結果電話查詢熱線+852 2862 8555查詢。

若我們通過公佈分配基準及／或公開分配結果接納閣下的購買要約(全部或部分)，即構成一項具約束力的合約，據此，如全球發售的條件已獲達成且全球發售並無終止，閣下必須購買有關的香港發售股份。進一步詳情載於「全球發售的架構」一節。

閣下的申請獲接納後，閣下任何時候不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。這並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

E. 閣下不獲配發香港發售股份的情況

閣下務請注意，在下列情況中，閣下將不獲配發香港發售股份：

如閣下的申請遭撤回：

一經通過中央結算系統EIPO服務或通過白表eIPO服務提出申請，即表示閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子)或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請。此項同意將成為一份與我們訂立的附屬合約。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請僅可在以下情況下，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的任何日子)或之前撤回：

- 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規定在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的任何日子)或之前發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任；或
- 如就本招股章程發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲通知須確認其申請。如申請人接獲通知但並無根據所獲通知的程序確認其申請，所有未獲確認的申請將一概視作撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，等同告知接納未遭拒絕的申請。如有關分配基準受若干條件規限或以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否將須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

如我們或我們的代理酌情拒絕閣下的申請：

我們、聯席代表、白表eIPO服務供應商及我們及彼等各自的代理或代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須就此提供任何理由。

倘香港發售股份的配發無效：

倘聯交所上市委員會並無在下列期間內批准股份上市，香港發售股份的配發將告失效：

- 截止辦理申請登記日期起三個星期內；或
- 倘上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司延長有關期間，則最多在截止辦理申請登記日期後六個星期的較長期間內。

如：

- 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已申請或承購或表示有意認購或已獲或將獲配售或分配（包括有條件及／或暫定）香港發售股份及國際發售股份；
- 閣下並未妥善付款；
- 閣下並無根據指定網站www.eipo.com.hk所載指示、條款及條件填寫通過白表eIPO服務發出電子認購指示；
- 閣下申請認購超過5,715,000股香港發售股份，即香港公開發售項下初步可供認購香港發售股份的50%；
- 我們或聯席代表認為接納閣下的申請將導致違反適用的證券法或其他法律、規則或法規；或
- 包銷協議並無成為無條件或被終止。

F. 退回申請股款

如申請遭拒絕受理、不獲接納或僅部分獲接納，或如最終確定的發售價低於申請時支付的每股發售股份最高發售價（不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費、財務匯報局交易徵費及聯交所交易費），或「全球發售的架構－全球發售的條件」一節所載全球發售的條件並無達成，或任何申請遭撤回，申請股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費、財務匯報局交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回。

閣下申請股款的任何退款將於2022年3月9日（星期三）或之前退回。

G. 寄發／領取股票／電子退款指示／退款支票

閣下將就香港公開發售中獲分配的全部香港發售股份獲發一張股票（通過中央結算系統EIPO服務提出的申請除外，有關股票將如下文所述存入中央結算系統）。

我們不會就發售股份發出臨時所有權文件，亦不會就申請時支付的款項發出收據。

根據下文所述寄發／領取股票及退款支票的安排，任何退款支票及股票預期將於2022年3月9日（星期三）或之前寄發。在支票或銀行本票過戶前，我們有權保留任何股票及任何多收申請股款。

僅在全球發售已於2022年3月10日（星期四）上午八時正或之前在各方面均成為無條件且本招股章程「包銷」一節所述終止權利尚未獲行使的情況下，股票方於該日上午八時正生效。

投資者按照公開的分配詳情或在獲發股票前或股票生效前交易股份，須自行承擔一切風險。

親身領取

- 如閣下通過白表eIPO服務提出申請：
 - 如閣下通過白表eIPO服務申請1,000,000股或以上香港發售股份且申請全部或部分獲接納，閣下可於2022年3月9日（星期三）上午九時正至下午一時正於香港股份過戶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至1716號舖）或我們公佈的任何其他地址或日期親身領取閣下的股票（如適用）。
 - 如閣下未有於指定領取時間內親身領取股票，股票將以平郵方式寄往閣下認購指示所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。
 - 如閣下通過白表eIPO服務申請1,000,000股以下香港發售股份，股票（如適用）將於2022年3月9日（星期三）或之前以平郵方式寄往閣下認購指示所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。
 - 如閣下使用單一銀行賬戶提出申請並繳交申請股款，任何股款退款將以電子退款指示方式退回到該銀行賬戶內。如閣下使用多個銀行賬戶提出申請並繳交申請股款，任何股款退款將以退款支票形式以平郵方式寄發至閣下認購指示所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。
- 如閣下通過中央結算系統EIPO服務提出申請：

分配香港發售股份

- 就分配香港發售股份而言，香港結算代理人將不會被視為申請人，而每名發出電子認購指示的中央結算系統參與者或為其利益而發出有關指示的每名人士將被視為申請人。

將股票存入中央結算系統及退回申請股款

- 如閣下的申請全部或部分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2022年3月9日（星期三）或香港結算或香港結算代理人確定的任何其他日期存入中央結算系統，以寄存於閣下指定的中央結算系統參與者的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。

- 我們預期將於2022年3月9日(星期三)以上文「一D.公佈結果」所述方式刊登中央結算系統參與者(如該名中央結算系統參與者為經紀或託管商,我們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／護照／香港商業登記號碼或其他身份識別號碼(如為公司,則為香港商業登記號碼)及香港發售股份的分配基準。閣下應查閱我們所刊發的公告,如有任何資料不符,須於2022年3月9日(星期三)或香港結算或香港結算代理人確定的有關其他日期下午五時正前知會香港結算。
- 如 閣下指示 閣下的**經紀或託管商**(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)通過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**,代表 閣下申請香港發售股份, 閣下亦可向該**經紀或託管商**查詢 閣下獲分配的香港發售股份數目及應收回的退回股款(如有)金額。
- 如 閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請, 閣下亦可於2022年3月9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「投資者戶口操作簡介」所載程序)查詢 閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退回股款(如有)金額。緊隨香港發售股份存入 閣下的股份戶口及將退回股款存入 閣下的銀行賬戶後,香港結算亦將向 閣下發出一份活動結單,列出存入 閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目,以及存入 閣下指定銀行賬戶的退回股款(如有)金額。
- 就 閣下全部或部分不獲接納的申請而退回的申請股款(如有)及／或發售價與於申請時初步支付的每股發售股份最高發售價之間的差價(包括經紀佣金、證監會交易徵費、財務匯報局交易徵費及聯交所交易費,惟不計利息),將於2022年3月9日(星期三)存入 閣下的指定銀行賬戶或 閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

H. 本公司股份獲准納入中央結算系統

如聯交所批准本公司股份上市及買賣，而我們亦符合香港結算的股份收納規定，本公司股份將獲香港結算接納為合資格證券，自本公司股份開始於聯交所買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者（定義見上市規則）之間的交易須於任何交易日後第二個交收日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排或會影響其權利及權益。

我們已作出一切必要安排，以使本公司股份獲准納入中央結算系統。

以下為我們的申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）所編製的報告全文，以供載入本招股章程。



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

致金茂物業服務發展股份有限公司董事、中國國際金融香港證券有限公司及 HSBC CORPORATE FINANCE (HONG KONG) LIMITED有關過往財務資 料的會計師報告

緒言

我們就第I-4至I-71頁所載金茂物業服務發展股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的過往財務資料發表報告，該等資料包括 貴集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2021年9月30日止九個月（「有關期間」）的綜合損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表以及於2018年、2019年及2020年12月31日及於2021年9月30日 貴集團的合併財務狀況表及於2020年12月31日及2021年9月30日 貴公司的財務狀況表以及主要會計政策概要及其他說明資料（統稱「過往財務資料」）。載列於第I-4至I-71頁的過往財務資料為本報告的組成部分，該等資料乃為載入 貴公司日期為2022年2月25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。

董事就過往財務資料須承擔的責任

貴公司董事負責根據過往財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製真實而中肯的過往財務資料，並對董事認為為使過往財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對過往財務資料發表意見，並向 閣下報告我們的意見。我們已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告執行我們的工作。該準則要求我們須遵從道德

準則，並規劃及執行我們的工作以就過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執执行程序以獲取與過往財務資料所載金額及披露有關的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據過往財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製真實而中肯的過往財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價過往財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，過往財務資料已根據過往財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準真實而中肯地反映了 貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日以及於2021年9月30日的財務狀況以及 貴公司於2020年12月31日及2021年9月30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。

審閱中期可資比較財務資料

我們已審閱 貴集團的中期可資比較財務資料，包括截至2020年9月30日止九個月的綜合損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表（「中期可資比較財務資料」）。 貴公司董事負責根據過往財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製及呈列中期可資比較財務資料。我們的責任是基於我們的審閱對中期可資比較財務資料發表結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱應聘服務準則》第

2410號實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱進行審閱。審閱工作包括主要向負責財務及會計事宜的人員作出查詢，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照《香港審計準則》進行審計的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審計中可能會被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表任何審計意見。基於我們的審閱，我們並沒有發現任何事項，使我們相信中期可資比較財務資料（就會計師報告而言）在所有重大方面沒有按照過往財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製。

就聯交所證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例項下事項出具的報告

調整

於編製過往財務資料時，概無對第I-4頁所定義之相關財務報表作出調整。

股息

謹此提述過往財務資料附註11，當中載述 貴公司並無就有關期間派付任何股息。

貴公司並無過往財務報表

於本報告日期， 貴公司自其註冊成立日期以來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

2022年2月25日

I 過往財務資料

編製過往財務資料

以下載列的過往財務資料為本會計師報告的組成部分。

貴集團於有關期間的財務報表（過往財務資料以此為依據）乃由安永會計師事務所根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港審計準則》審計（「相關財務報表」）。

除另有指示外，過往財務資料乃以人民幣（「人民幣」）呈列且所有數值已約整至最接近千位（人民幣千元）。

綜合損益表

	第II節 附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審計)	2021年 人民幣千元
收入	5	574,503	788,323	944,210	665,322	1,048,685
銷售成本		<u>(459,469)</u>	<u>(636,800)</u>	<u>(709,421)</u>	<u>(501,521)</u>	<u>(737,790)</u>
毛利		115,034	151,523	234,789	163,801	310,895
其他收入及收益	5	11,746	74,712	74,908	58,630	41,048
銷售及分銷開支		(2,301)	(954)	(1,808)	(1,185)	(10,213)
行政開支		(82,346)	(117,150)	(134,920)	(95,633)	(148,702)
其他開支淨額		(5,606)	(4,441)	(1,258)	(32)	(6,256)
融資成本	7	<u>(10,165)</u>	<u>(70,280)</u>	<u>(64,186)</u>	<u>(51,021)</u>	<u>(33,537)</u>
除稅前利潤	6	26,362	33,410	107,525	74,560	153,235
所得稅開支	10	<u>(8,875)</u>	<u>(10,786)</u>	<u>(30,401)</u>	<u>(21,231)</u>	<u>(43,884)</u>
年／期內利潤		<u>17,487</u>	<u>22,624</u>	<u>77,124</u>	<u>53,329</u>	<u>109,351</u>
以下各方應佔：						
母公司擁有人		17,487	22,624	77,124	53,329	108,702
非控股權益		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>649</u>
		<u>17,487</u>	<u>22,624</u>	<u>77,124</u>	<u>53,329</u>	<u>109,351</u>
母公司普通權益持有人 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>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審計)	2021年 人民幣千元
年／期內利潤	<u>17,487</u>	<u>22,624</u>	<u>77,124</u>	<u>53,329</u>	<u>109,351</u>
其他全面虧損					
隨後期間不會重新分類至損益的					
其他全面虧損：					
換算 貴公司財務報表的匯兌差額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(2)</u>
年／期內其他全面虧損，扣除稅項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(2)</u>
年／期內全面收益總額	<u>17,487</u>	<u>22,624</u>	<u>77,124</u>	<u>53,329</u>	<u>109,349</u>
以下各方應佔：					
母公司擁有人	17,487	22,624	77,124	53,329	108,700
非控股權益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>649</u>
	<u>17,487</u>	<u>22,624</u>	<u>77,124</u>	<u>53,329</u>	<u>109,349</u>

綜合財務狀況表

	第II節 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	於9月30日 2021年 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	10,916	17,889	33,615	38,245
投資物業	14	14,510	11,640	10,590	9,459
使用權資產	15(a)	1,926	2,433	15,970	24,982
無形資產	16	192	6,155	7,084	6,108
遞延稅項資產	17	1,578	1,607	2,457	4,085
其他應收款項及其他資產	20	1,215,623	1,086,022	941,593	3,374
非流動資產總值		1,244,745	1,125,746	1,011,309	86,253
流動資產					
存貨	18	6,400	5,493	5,199	5,044
貿易應收款項	19	88,801	155,291	203,713	451,537
預付款項、其他應收款項 及其他資產	20	440,526	544,576	644,196	515,762
受限制現金	21	—	—	—	1,278
現金及現金等價物	21	160,030	155,113	270,818	274,169
流動資產總值		695,757	860,473	1,123,926	1,247,790
流動負債					
貿易應付款項	22	82,897	90,655	112,036	150,737
其他應付款項及應計費用	23	317,279	401,709	520,641	621,713
合約負債	5	98,148	146,917	206,391	258,992
計息借貸	24	126,000	134,000	144,000	—
租賃負債	15(a)	1,547	2,063	5,572	10,713
應付稅項		13,119	16,661	22,735	5,326
流動負債總額		638,990	792,005	1,011,375	1,047,481

	第II節 附註	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9月30日 2021年 人民幣千元
流動資產淨值		56,767	68,468	112,551	200,309
資產總值減流動負債		1,301,512	1,194,214	1,123,860	286,562
非流動負債					
其他應付款項	23	—	—	123,657	123,657
計息借貸	24	1,215,000	1,080,997	936,992	—
租賃負債	15(a)	4,278	3,400	12,224	15,739
遞延稅項負債	17	2,579	1,986	1,853	1,672
非流動負債總額		1,221,857	1,086,383	1,074,726	141,068
資產淨值		79,655	107,831	49,134	145,494
歸屬於母公司擁有人的權益					
股本	25	不適用	不適用	—*	66,947
儲備	26	79,655	107,831	49,134	72,798
		79,655	107,831	49,134	139,745
非控股權益		—	—	—	5,749
權益總額		79,655	107,831	49,134	145,494

* 金額少於人民幣1,000元。

綜合權益變動表

截至2018年12月31日止年度

	股本	合併儲備*	其他儲備*	中國法定 盈餘公積金*	留存利潤*	權益總額
	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
		附註26(a)	附註26(b)	附註26(c)		
於2018年1月1日	–	15,000	1,371	5,676	36,953	59,000
年內利潤及全面收益總額	–	–	–	–	17,487	17,487
轉撥至法定盈餘公積金	–	–	–	468	(468)	–
直接控股公司出資	–	–	3,168	–	–	3,168
於2018年12月31日	<u>–</u>	<u>15,000</u>	<u>4,539</u>	<u>6,144</u>	<u>53,972</u>	<u>79,655</u>

截至2019年12月31日止年度

	股本	合併儲備*	其他儲備*	中國法定 盈餘公積金*	留存利潤*	權益總額
	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
		附註26(a)	附註26(b)	附註26(c)		
於2019年1月1日	–	15,000	4,539	6,144	53,972	79,655
年內利潤及全面收益總額	–	–	–	–	22,624	22,624
轉撥至法定盈餘公積金	–	–	–	40	(40)	–
直接控股公司出資	–	–	5,552	–	–	5,552
於2019年12月31日	<u>–</u>	<u>15,000</u>	<u>10,091</u>	<u>6,184</u>	<u>76,556</u>	<u>107,831</u>

截至2020年12月31日止年度

	股本	合併儲備*	其他儲備*	中國法定 盈餘公積金*	留存利潤*	權益總額
	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
		附註26(a)	附註26(b)	附註26(c)		
於2020年1月1日	–	15,000	10,091	6,184	76,556	107,831
年內利潤及全面收益總額	–	–	–	–	77,124	77,124
附屬公司向當時的股東 宣派股息 (附註11)	–	–	–	–	(151,817)	(151,817)
轉撥至法定盈餘公積金	–	–	–	84	(84)	–
直接控股公司出資	–	–	5,996	–	–	5,996
一間附屬公司成立時當時的 股東注資	–	10,000	–	–	–	10,000
於2020年12月31日	–	25,000	16,087	6,268	1,779	49,134

截至2020年9月30日止九個月

	股本	合併儲備*	其他儲備*	中國法定 盈餘公積金*	留存利潤*	權益總額
	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
	(未經審計)	(未經審計)	(未經審計)	(未經審計)	(未經審計)	(未經審計)
		附註26(a)	附註26(b)	附註26(c)		
於2020年1月1日	–	15,000	10,091	6,184	76,556	107,831
期內利潤及全面收益總額	–	–	–	–	53,329	53,329
附屬公司向當時股東 宣派的股息 (附註11)	–	–	–	–	(78,675)	(78,675)
直接控股公司出資	–	–	4,203	–	–	4,203
一間附屬公司成立時 當時的股東注資	–	750	–	–	–	750
於2020年9月30日	–	15,750	14,294	6,184	51,210	87,438

截至2021年9月30日止九個月

	母公司擁有人應佔						非控股		
	股本	合併儲備*	其他儲備*	中國法定 盈餘公積金*	外匯儲備*	留存利潤*	總計	權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		附註26(a)	附註26(b)	附註26(c)					
於2021年1月1日	—	25,000	16,087	6,268	—	1,779	49,134	—	49,134
期內利潤	—	—	—	—	—	108,702	108,702	649	109,351
期內其他全面虧損：									
換算財務報表的									
匯兌差額	—	—	—	—	(2)	—	(2)	—	(2)
期內全面收益／(虧損)									
總額	—	—	—	—	(2)	108,702	108,700	649	109,349
轉撥至合併儲備	—	1,630	—	(1,630)	—	—	—	—	—
視為就收購受共同控制的									
附屬公司作出的分派									
(附註26(a))	—	(21,484)	—	—	—	—	(21,484)	—	(21,484)
發行普通股(附註25)	66,947	(66,947)	—	—	—	—	—	—	—
非控制股東的出資	—	—	—	—	—	—	—	5,100	5,100
直接控股公司出資	—	—	3,395	—	—	—	3,395	—	3,395
於2021年9月30日	66,947	(61,801)	19,482	4,638	(2)	110,481	139,745	5,749	145,494

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表中的儲備，於2018年、2019年及2020年12月31日以及於2021年9月30日分別為人民幣79,655,000元、人民幣107,831,000元、人民幣49,134,000元及人民幣72,798,000元。

綜合現金流量表

	第II節 附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
經營活動所得現金流量						
除稅前利潤		26,362	33,410	107,525	74,560	153,235
調整：						
融資成本	7	10,165	70,280	64,186	51,021	33,537
銀行利息收入	5	(1,243)	(864)	(1,313)	(958)	(2,085)
貸款利息收入	5	(9,864)	(69,991)	(63,750)	(50,803)	(32,408)
投資物業公平值虧損	6	1,860	2,870	1,050	584	1,131
貿易應收款項減值虧損／ (減值虧損撥回)	6	1,773	(841)	372	(156)	1,013
其他應收款項減值虧損／ (減值虧損撥回)	6	1,877	884	(196)	(420)	553
出售物業、廠房及設備項目 的虧損淨額	6	96	—	17	10	502
物業、廠房及設備折舊	6	2,314	3,401	5,369	3,851	6,710
無形資產攤銷	6	85	235	1,795	1,536	2,102
使用權資產折舊	6	1,083	2,134	3,750	2,105	6,550
以權益結算的購股權開支	29	1,012	3,758	3,631	2,724	1,311
由直接控股公司承擔的管理層薪酬	29	2,156	1,794	2,365	1,479	2,084
		37,676	47,070	124,801	85,533	174,235
存貨(增加)／減少		(221)	907	294	244	155
貿易應收款項增加		(12,176)	(65,649)	(48,794)	(69,668)	(248,837)
預付款項、其他應收款項及 其他資產增加		(146,459)	(101,336)	(89,000)	(153,675)	(14,892)
受限制現金增加		—	—	—	—	(1,278)
貿易應付款項增加		30,045	7,758	21,381	31,601	38,701
合約負債增加		21,690	48,769	59,474	40,095	52,601
其他應付款項及應計費用增加		53,833	85,387	92,087	89,016	98,870
經營所得／(所用)現金		(15,612)	22,906	160,243	23,146	99,555
已收利息		1,243	864	1,313	958	2,085
已付所得稅		(5,456)	(7,866)	(25,310)	(18,621)	(63,102)
經營活動(所用)／所得 現金流量淨額		(19,825)	15,904	136,246	5,483	38,538

	第II節 附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
投資活動所得現金流量						
已收貸款利息收入		13,012	69,630	63,484	48,017	28,719
購買物業、廠房及設備項目		(7,078)	(11,958)	(23,857)	(13,071)	(11,293)
購買無形資產項目		(61)	(7,014)	(3,111)	(329)	(1,272)
出售物業、廠房及設備項目						
所得款項		172	208	–	3	76
出售無形資產所得款項		–	9	29	–	–
向關聯方作出現金墊款		(1,460,000)	–	–	–	–
關聯方還款		119,000	126,003	134,005	65,998	1,080,992
投資活動所得／(所用) 現金 流量淨額		<u>(1,334,955)</u>	<u>176,878</u>	<u>170,550</u>	<u>100,618</u>	<u>1,097,222</u>
融資活動所得現金流量						
新增計息借貸		1,460,000	–	–	–	–
償還計息借貸		(119,000)	(126,003)	(134,005)	(65,998)	(1,080,992)
償還付款租賃的本金部分	27(b)	(1,507)	(1,777)	(3,166)	(2,449)	(6,115)
已付利息		(13,313)	(69,919)	(63,920)	(48,393)	(30,544)
當時的股東注資		–	–	10,000	750	–
非控股股東的出資		–	–	–	–	5,100
收購受共同控制的附屬公司		–	–	–	–	(19,858)
融資活動所得／(所用) 現金流量淨額		<u>1,326,180</u>	<u>(197,699)</u>	<u>(191,091)</u>	<u>(116,090)</u>	<u>(1,132,409)</u>
現金及現金等價物 (減少)／ 增加淨額		<u>(28,600)</u>	<u>(4,917)</u>	<u>115,705</u>	<u>(9,989)</u>	<u>3,351</u>
年／期初現金及現金等價物		<u>188,630</u>	<u>160,030</u>	<u>155,113</u>	<u>155,113</u>	<u>270,818</u>
年／期末現金及現金等價物		<u><u>160,030</u></u>	<u><u>155,113</u></u>	<u><u>270,818</u></u>	<u><u>145,124</u></u>	<u><u>274,169</u></u>
現金及現金等價物分析						
綜合財務狀況表及現金流量表						
列示的現金及銀行結餘		<u>160,030</u>	<u>155,113</u>	<u>270,818</u>	<u>145,124</u>	<u>274,169</u>

貴公司的財務狀況表

	第II節 附註	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2021年 9月30日 人民幣千元
非流動資產			
對附屬公司投資	1	—	68,476
非流動資產總值		—	68,476
流動資產			
其他資產	33	—*	3,850
流動資產總值		—*	3,850
流動負債			
其他應付款項及應計費用	33	—	17,574
流動負債總值		—	17,574
流動負債淨值		—*	(13,724)
淨資產		—*	54,752
權益			
股本	25	—*	66,947
儲備	26	—*	(12,195)
權益總值		—*	54,752

* 金額少於人民幣1,000元。

II 過往財務資料附註

1. 公司資料

金茂物業服務發展股份有限公司（「貴公司」，前稱為翰茂有限公司及金茂物業發展股份有限公司）為一家於2020年9月14日在香港註冊成立的有限公司。貴公司的註冊辦事處位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室。

貴公司為投資控股公司。於有關期間，貴公司的附屬公司於中華人民共和國（「中國」）從事提供物業管理服務。

貴公司的直接控股公司為中國金茂控股集團有限公司（「中國金茂集團」），其為一家於香港註冊成立的公司及其股份於聯交所上市。貴公司董事認為，貴公司的最終控股公司為中國中化集團有限公司（「中化集團」），其為一家於中國成立的公司及受中國國有資產監督管理委員會監管的國有企業。

如招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段所載，當前組成貴集團的貴公司及其附屬公司已進行重組。除重組外，貴公司自其註冊成立起並無開展任何業務或經營。

若干商業物業管理服務亦由不包括貴集團在內的中國金茂集團若干附屬公司的業務單位（「商業業務單位」）營運。該等商業業務單位並不作為法律或法定實體存在。於2021年3月31日，商業業務單位的商業物業管理業務已轉讓予貴集團（「業務轉讓」）。

本招股章程所載財務資料並不構成貴公司截至2018年、2019年及2020年12月31日止財政年度的法定年度財務報表。根據香港公司條例第436條須披露的進一步資料如下：

貴公司於2020年9月14日註冊成立，自註冊成立以來未編製和提呈任何法定財務報表。因此，貴公司的核數師並無呈報任何法定財務報表，亦無向公司註冊處處長提交有關財務報表。

於本報告日期，貴公司於其附屬公司直接或間接擁有權益，其所有附屬公司均為私人有限公司，詳情載列如下：

名稱	附註	註冊地點及 日期及營業地點	註冊股本	貴公司應佔 權益百分比		主要業務
				直接	間接	
中化金茂物業管理 （北京）有限公司 ^a （「中化金茂」）	(1)	中國／中國內地 2007年1月16日	人民幣 5,000,000元	100	—	物業管理
金茂（上海）物業服務 有限公司 ^a	(2)	中國／中國內地 1995年9月18日	人民幣 6,630,000元	—	100	物業管理
南京寧高國際物業顧問 有限公司 ^a	(3)	中國／中國內地 2004年4月23日	人民幣 5,000,000元	—	100	物業管理
創茂科技（北京） 有限公司 ^a	(4)	中國／中國內地 2020年2月14日	人民幣 10,000,000元	—	100	技術開發及服務
悅鄰（杭州）房地產經紀 有限公司 ^a	(4)	中國／中國內地 2020年7月29日	人民幣 1,000,000元	—	100	房地產經紀服務

名稱	附註	註冊地點及 日期及營業地點	註冊股本	貴公司應佔 權益百分比		主要業務
				直接	間接	
嘉善嘉茂城市公共資源 管理有限公司 [#]	(5)	中國／中國內地 2021年2月9日	人民幣 5,000,000元	—	49*	物業管理及城市 運營服務
慧茂樓宇科技(北京) 有限公司 [#]	(5)	中國／中國內地 2021年3月5日	人民幣 20,000,000元	—	100	智慧社區管理
茂同物業管理(上海) 有限公司 [#]	(5)	中國／中國內地 2021年3月8日	人民幣 2,000,000元	—	100	物業管理
舟山東大金茂城市物業 服務有限公司 [#]	(5)	中國／中國內地 2021年7月19日	人民幣 5,000,000元	—	49*	物業管理及城市 運營服務
浙江中藍新茂園區管理 有限公司 [#]	(5)	中國／中國內地 2021年8月19日	人民幣 10,000,000元	—	51	物業管理及城市 運營服務
北京紫金鑫茂物業服務 有限公司 [#]	(5)	中國／中國內地 2021年9月30日	人民幣 1,000,000元	—	51	物業管理
廣東途茂商業物業經營 有限公司 [#]	(5)	中國／中國內地 2021年12月6日	人民幣 5,000,000元	—	70	物業管理
南京新茂資產管理有限公司 [#]	(5)	中國/中國內地 2021年12月13日	人民幣 5,000,000元	—	90	物業管理及城市 運營服務

[#] 所有在中國註冊的集團公司的英文名稱為 貴公司董事對該等公司的中文名稱盡力進行的翻譯，因為該等公司並無正式的英文名稱。

[^] 該實體根據中國法律登記為外商獨資企業。

^{*} 貴集團因有權於各自的董事會會議上行使大部分表決權而可控制該等實體的董事會。股東大會的權利全部授予董事會會議，惟若干保護性權利除外，因此 貴集團有權控制該等實體的營運及融資活動。

- (1) 該實體根據中國會計準則及規定編製的截至2018年12月31日止年度的法定財務報表已由瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)審計，而截至2019年及2020年12月31日止年度的法定財務報表已由天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)審計。
- (2) 該實體根據中國會計準則及規定編製的截至2018年及2019年12月31日止年度的法定財務報表已由安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)審計，而截至2020年12月31日止年度的法定財務報表已由眾華會計師事務所(特殊普通合夥)審計。
- (3) 該實體根據中國會計準則及規定編製的截至2018年12月31日止年度的法定財務報表已由天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)審計，而截至2019年及2020年12月31日止年度的法定財務報表已由容誠會計師事務所(特殊普通合夥)審計。
- (4) 該等實體根據中國會計準則及規定編製的截至2020年12月31日止年度的法定財務報表已由天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)審計。
- (5) 該等實體成立於2021年，尚未委任核數師以發佈其註冊成立日期至2021年9月30日期間的法定財務報表。

2.1 呈列基準

根據重組（已於招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段詳述），貴公司於2021年5月25日成為當前組成 貴集團的各家公司的控股公司。於重組之前及之後，該等當前組成 貴集團的公司及商業業務單位均由中國金茂集團共同控制。據此，就本報告而言，過往財務資料已應用合併會計原則編製，猶如重組及業務轉讓已於有關期間期初完成。

貴集團於有關期間的綜合損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表以及 貴集團截至2020年9月30日止九個月的未經審計財務資料，包括當前組成 貴集團的所有公司及商業業務單位自最早呈列日期或附屬公司及商業業務單位首次受中國金茂集團共同控制之日起（以期限較短者為準）的業績及現金流。貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日以及於2021年9月30日的綜合財務狀況表以中國金茂集團的視角，使用現有賬面值編製，呈列附屬公司及商業業務單位的資產及負債。概無因重組及業務轉讓作出調整以反映公平值或確認任何新資產或負債。

所有集團內公司間交易及結餘已在合併時對銷。

2.2 編製基準

過往財務資料已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「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）及香港公認的會計原則編製。於編製整個有關期間及中期可資比較財務資料所覆蓋期間的過往財務資料時，貴集團已提早採用於自2021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及香港財務報告準則第16號（修訂本）2021年6月30日後的Covid-19相關租金優惠，連同相關過渡性條文。

除按公平值計量的投資物業外，過往財務資料已根據歷史成本法編製。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

貴集團並無在過往財務資料中應用下列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）	對概念框架的提述 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（2011年）（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第17號（修訂本）	保險合約 ^{2、5}
香港會計準則第1號（修訂本）	將負債分類為流動或非流動 ^{2、4}
香港會計準則第1號（修訂本）	會計政策披露 ²
香港會計準則第8號（修訂本）	會計估計之定義 ²
香港會計準則第12號（修訂本）	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 ²
香港會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備：作擬定用途前之所得款項 ¹
香港會計準則第37號（修訂本）	虧損性合約－履行合約之成本 ¹
香港財務報告準則2018年至2020年年度改進	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號之修訂 ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

- ² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效
- ³ 尚未釐定強制生效日期，但可以採納
- ⁴ 由於香港會計準則第1號的修訂，香港詮釋第5號財務報表的呈報－借款人對含有應要求償還條款有期貸款的分類於2020年10月修訂，以統一相應用詞，惟結論未變
- ⁵ 由於2020年10月頒佈的香港財務報告準則第17號（修訂本），香港財務報告準則第4號已作修訂，延長暫時性豁免，允許保險公司於2023年1月1日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

貴集團正在評估首次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響。截至目前，貴集團認為該等新訂及經修訂香港財務報告準則不大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 主要會計政策概要

編製過往財務資料所應用的主要會計政策載列如下。該等政策於所呈列的各個年度／期間一直貫徹應用。

附屬公司

附屬公司為 貴公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。

若 貴集團具有承擔或享有參與被投資方所得之可變回報的風險或權利，並能透過其在被投資方的權力（即給予 貴集團現行能力以指示被投資方相關活動的既有權利）影響該等回報，即屬具有控制權。

當 貴公司直接或間接擁有被投資方少於大多數的表決權或類似權利，貴集團會考慮所有相關事實及情況以評估其是否對被投資方擁有權力，包括：

- (a) 與被投資方的其他表決權持有人之間的合約安排；
- (b) 從其他合約安排產生的權利；及
- (c) 貴集團的表決權及潛在表決權。

如事實及情況顯示上述三項控制權元素中有一項或以上出現變動，貴集團會重新評估其是否對被投資方具有控制權。附屬公司的擁有權權益變動但未喪失控制權者，入賬列為權益交易。附屬公司業績按已收及應收股息計入 貴公司損益。根據香港財務報告準則第5號持有作出售之非流動資產及終止經營業務並非分類為持有作出售的 貴公司於附屬公司的投資，按成本減任何減值虧損列賬。

公平值計量

貴集團於各報告期末計量其投資物業。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公平值計量乃假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債的主要市場進行，或如無主要市場，則在資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須為 貴集團可進入之市場。資產或負債的公平值使用市場參與者於為資產或負債定價時會使用的假設計量（假設市場參與者會以最佳經濟利益行事）。

非金融資產的公平值計量計及市場參與者透過最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者以產生經濟利益的能力。

貴集團使用於不同情況屬適當且具備充分數據以供計量公平值的估值方法，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。

所有於財務資料計量或披露公平值的資產及負債基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公平值層級分類：

第一級－基於相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）

第二級－基於對公平值計量而言屬重大的最低層輸入數據為可直接或間接觀察的估值技術

第三級－基於對公平值計量而言屬重大的最低層輸入數據為不可觀察的估值技術

就按經常性基準於財務資料確認的資產及負債而言，貴集團透過於各報告期末重新評估分類（基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據）以確定各層級間是否發生轉移。

非金融資產的減值

倘有跡象顯示資產（不包括存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業）出現減值或於資產須進行年度減值測試時，則估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值與其公平值減出售成本中的較高者，並就個別資產進行釐定，除非資產不產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，而在此情況下，則就資產所屬的現金產生單位釐定可收回金額。

僅於資產的賬面值超過其可收回金額時確認減值虧損。於評估使用價值時，估計未來現金流量以稅前折現率折算為現值，稅前折現率反映市場現時對貨幣時間價值及資產特定風險的評估。減值虧損於產生期間損益內與減值資產功能一致的開支類別。

於各報告期末進行評估，以確定是否有任何跡象顯示之前確認的減值虧損是否可能不再存在或已減少。倘有相關跡象，則估計可收回金額。資產（商譽除外）之前確認的減值虧損僅於釐定該資產的可收回金額所用的估計出現變動時方會撥回，然而，撥回後金額不得超過倘過往年度並無就該資產確認減值虧損而原應釐定的賬面值（已扣除任何折舊／攤銷）。有關減值虧損撥回計入產生期間的損益，除非資產按重估金額列賬，於此情況下，減值虧損撥回根據重估資產的相關會計政策入賬。

關聯方

任何一方如屬以下情況，即視為與貴集團有關聯：

(a) 該方為個人或該個人的近親，而該個人

(i) 控制或共同控制貴集團；

(ii) 對貴集團有重大影響力；或

(iii) 為貴集團或貴集團母公司的主要管理人員中的成員；

或

(b) 該方為實體，而下列任何條件適用：

(i) 該實體與貴集團為相同集團的成員公司；

- (ii) 一個實體為另一實體（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 貴集團為相同第三方的合營企業；
- (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一個實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關聯實體為僱員利益設立的退休福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所指個人控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)所指個人對該實體有重大影響力或為該實體（或該實體母公司）主要管理人員中的成員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備項目乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業、廠房及設備的成本包括其購買價格及令該項資產達至其預期用途的運作狀況及位置的任何直接應計成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出，如修理與維護等，一般於產生期間的損益內扣除。在符合確認標準的情況下，重大檢查開支作為重置成本資本化為資產賬面值。倘物業、廠房及設備的重大部分需要定期更換，則 貴集團將有關部分確認為具有特定可使用年期的個別資產並相應計提折舊。

折舊乃按各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法撇銷其成本至剩餘價值計算。就此而言，使用的主要年度折舊率如下：

廠房及機器	9%至33%
租賃物業裝修	20%至50%
傢俬、固定裝置及辦公設備	9%至20%
汽車	18%至25%

倘一項物業、廠房及設備各部分的可使用年期並不相同，該項目的成本將按合理基準分配於各部分，而每部分將作個別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年末／期間末檢討，並在適當情況下調整。

物業、廠房及設備項目（包括初始確認的任何重大部分）在出售時或在預期使用或出售不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產年度／期間在損益內確認的出售或報廢收益或虧損乃為有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值之間的差額。

投資物業

投資物業是指以獲得租賃收入及／或資本增值為目的（而非用於生產或提供貨品或服務或行政用途或於日常業務過程中銷售）而持有的土地及樓宇的權益（包括原應符合投資物業定義的作為使用權資產持有的租賃物業）。該等物業初始按成本（包括交易成本）計量。於初始確認後，投資物業按反映報告期末市況的公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生的收益或虧損，列入其產生年度／期間的損益。

投資物業報廢或出售的收益或虧損於報廢或出售年度／期間的損益中確認。

無形資產(商譽除外)

獨立購入的無形資產於初始確認時按成本計量。於業務合併中購入的無形資產成本為於收購日期的公平值。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。年期有限的無形資產其後於可使用經濟年期內攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年末／期間末檢討一次。

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於其3至5年的估計年期內按直線法攤銷。

租賃

貴集團於合約開始時評估一份合約是否為或包含一項租賃。倘一份合約在一段時間內為換取代價而讓渡使用一項已識別資產的控制權，則該合約為一項租賃或包含一項租賃。

貴集團作為承租人

貴集團對所有租賃應用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。貴集團確認用以支付租賃款項的租賃負債及代表相關資產使用權利的的使用權資產。於一份包含租賃部分及非租賃部分的合約開始或重新評估時，貴集團採納不撇除非租賃部分的可行權宜方法並就租賃部分及相關的非租賃部分(如物業租賃的物業管理服務)入賬為單一租賃部分。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)確認。使用權資產(與辦公物業及員工宿舍有關)按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何租賃負債的重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已產生的初始直接成本及在開始日期或之前作出的租賃款項減任何已收租賃優惠。倘適用，使用權資產的成本亦包括移除及拆除相關資產或修復相關資產或恢復其所在地原貌之成本的估計。使用權資產在其租賃期或估計可使用年期(以較短者為準)內以直線法計提折舊及攤銷如下：

辦公物業及員工宿舍

1.5至5年

倘租賃資產的擁有權於租賃期結束前轉讓予貴集團，或成本反映行使購買選擇權，則折舊按資產的估計可使用年期計算。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租期內作出的租賃款項現值確認。租賃款項包括固定款項(包括實質固定款項)減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃款項和剩餘價值擔保下的預期支付金額。租賃款項亦包括合理確定將由貴集團行使的購買選擇權的行使價及為終止租賃而支付的罰款(倘租賃期反映貴集團正行使選擇權終止租賃)。並非依賴於指數或利率的可變租賃款項於觸發付款的事件或條件發生期間確認為開支。

於計算租賃款項的現值時，因租賃中隱含的利率不易釐定，貴集團使用在租賃開始日期的增量借款利率。於開始日期之後，租賃負債的金額增加以反映利息的累增及就已作出的租賃款項作調減。此外，倘出現修訂、因指數或利率變動而導致未來租賃款項變動、租期變動、實質固定租賃款項變動或對購買相關資產的評估變動，則租賃負債賬面值予以重新計量。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

貴集團對樓宇及設備短期租賃（即該等自開始日期起計的租賃期為12個月或以下且不包含購買選擇權的租賃）應用短期租賃確認豁免。當貴集團就低價值資產訂立租約，貴集團視乎個別租賃情況決定是否將租賃資本化。短期租賃及低價值資產租賃的租賃款項於租期內以直線法確認為開支。

貴集團作為出租人

當貴集團作為出租人時，貴集團於租賃開始（或於租賃修改）時將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

貴集團並未轉讓資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。倘一份合約包含租賃及非租賃部分，貴集團按照相對獨立售價基準將該合約代價分配予各個部分。租金收入於租賃期內按直線法入賬並根據其營運性質計入損益中的收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租賃期內按與租金收入確認相同的基礎進行確認。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

將相關資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃列為融資租賃。

當貴集團作為中介出租人時，分租經參考由主租賃產生的使用權資產後分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為貴集團應用資產負債表確認豁免的短期租賃，則貴集團將分租分類為經營租賃。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益（「其他全面收益」）及按公平值計入損益計量。

於初始確認時金融資產的分類取決於金融資產的合約現金流量特點及貴集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或貴集團已應用並無就重大融資成分作調整的可行權宜方法的貿易應收款項外，貴集團初始按公平值加上（倘金融資產並非按公平值計入損益）交易成本計量金融資產。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按下文「收入確認」所載政策根據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或按公平值計入其他全面收益分類及計量，需為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。其現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產按公平值計入損益分類及計量，而不論其業務模式為何。

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。業務模式決定現金流量是來自收取合約現金流量、出售金融資產或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產乃以持有金融資產的目的為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益分類及計量的金融資產則以持有目的為收取合約現金流量及銷售兩者兼有的業務模式中持有。並非以前述業務模式持有的金融資產按公平值計入損益分類及計量。

所有一般買賣金融資產於交易日期（即貴集團承諾買賣該資產的日期）予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量視乎其分類如下：

按攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

終止確認金融資產

金融資產（或一項金融資產的一部分或一組相似金融資產的一部分（如適用））主要在下列情況終止確認（即自 貴集團合併財務狀況表中剔除）：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已經屆滿；或
- 貴集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或已根據一項「轉付」安排，在未有嚴重延緩情況下，承擔向第三方支付全數已收取現金流量的責任；及(a) 貴集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b) 貴集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

倘 貴集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利或已訂立一項轉付安排，其評估是否保留資產擁有權風險及回報與其程度。倘其並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報及並無轉讓該項資產的控制權，貴集團按其持續參與程度繼續確認該項已轉讓資產。在該情況下，貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映 貴集團已保留權利及責任的基準計量。

以就已轉讓資產提供擔保形式進行的持續參與，按資產原賬面值與 貴集團可能須支付的最高代價金額兩者之較低者計量。

金融資產減值

貴集團就並非按公平值計入損益所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到期的合約現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押或組成合約條款的其他信用提升措施的現金流量。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就信貸風險自初始確認以來未有顯著增加的情況而言，就由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損計提預期信貸虧損（12個月預期信貸虧損）。就信貸風險自初始確認以來已顯著增加的情況而言，不論何時發生違約，須就餘下風險年期內的預期信貸虧損計提虧損撥備（全期預期信貸虧損）。

於各報告日期，貴集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否顯著增加。評估信貸風險是否自初始確認以來顯著增加時，貴集團比較於報告日期金融工具發生違約的風險與於初始確認日期金融工具發生違約的風險，並考慮毋須付出不必要成本或努力即可獲得的合理可作為依據的資料（包括過往及前瞻性資料）。

在若干情況下，倘內部或外部資料顯示 貴集團不大可能悉數收到未償還合約款項（未考慮 貴集團持有的任何信貸提升措施），則 貴集團認為金融資產違約。倘無合理預期可收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

按攤銷成本計量的金融資產須按一般方法進行減值，且按照下列計量預期信貸虧損的階段分類，惟採用下文所述簡化方法的貿易應收款項除外。

階段一－信貸風險自初始確認以來並無顯著增加，並按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備的金融工具

階段二－信貸風險自初始確認以來已顯著增加但並非出現信貸減值的金融資產，並按相等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備的金融工具

階段三－於報告日期已出現信貸減值（但並非購入或原生的信貸減值），並按相等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備的金融資產

簡化方法

就並無重大融資成分或 貴集團應用不就重大融資成分的影響作調整的可行權宜方法的貿易應收款項而言， 貴集團於計算預期信貸虧損時應用簡化方法。根據簡化方法， 貴集團並無追蹤信貸風險的變動，而是於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。 貴集團已建立基於其過往的信貸虧損經驗的撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作調整。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為貸款及借貸或應付款項（視情況而定）。

所有金融負債初始按公平值確認，而倘為貸款及借貸以及應付款項，則扣除直接歸屬的交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、租賃負債及計息借貸。

後續計量

金融負債按其分類的後續計量如下：

按攤銷成本計量的金融負債

於初始確認後，按攤銷成本計量的金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現的影響並不重大則除外，在此情況下則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，其收益及虧損於損益內確認。

攤銷成本的計算考慮收購事項的任何折讓或溢價及構成實際利率組成部分的費用或成本。實際利率攤銷於損益內計入融資成本。

終止確認金融負債

金融負債於其責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

若一項現有金融負債由同一貸款人貸出另一項條款存在重大分別的金融負債取代，或現有負債的條款作出重大修訂，這種換置或修訂處理為終止確認原負債並確認新負債，而兩者的賬面值差額在損益確認。

抵銷金融工具

倘若現時存在法定強制執行權以抵銷已確認金額且亦有意以淨額基準結算或同時變現資產及結算負債，則金融資產及金融負債可互相抵銷且淨額於財務狀況表內呈報。

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本按先入先出基準釐定。可變現淨值按估計售價減完成及出售將產生的任何估計成本計算。

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高流通性短期投資（即可隨時兌換為已知金額現金、價值變動風險不大及期限較短（一般為購入後三個月內）的投資），減去須應要求償還並構成 貴集團現金管理一部分的銀行透支。

就合併財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款（包括定期存款）及性質與現金類似但使用不受限制的資產。

撥備

如因過往事件導致現有債務（法定或推定）及日後可能需要有資源流出以償還債務，則確認撥備，前提是有關債務金額須能可靠估計。

如貼現的影響重大，則確認的撥備金額為預期須用作償還債務的未來支出於各有關期間期末的現值。因時間流逝而產生的貼現現值增加列作融資成本計入損益。

所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。於損益外確認的項目相關的所得稅，於損益外確認，計入其他全面收益或直接計入權益。

本年度及以前年度的即期稅項資產及負債根據各有關期間結束時已頒佈或已實質頒佈的稅率及稅法，並考慮 貴集團運營所在國家的現行詮釋及慣例，按預期自稅務機關收回或向稅務機關支付的金額進行計量。

遞延稅項使用負債法就報告期末資產和負債稅基與其以財務報告為目的的賬面值之間的所有暫時性差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時性差額予以確認，惟下列情況除外：

- 首次確認商譽或於交易中（非業務合併且於交易時並不影響會計溢利或應課稅利潤或虧損）首次確認資產或負債所產生的遞延稅項負債；及
- 就於附屬公司的投資有關的應課稅暫時性差額而言，可以控制撥回暫時性差額的時間且暫時性差額可能不會在可預見未來撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時性差額、結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損而確認。只限於可能有應課稅利潤可用以抵銷可扣減暫時性差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的情況下，方會確認遞延稅項資產，惟下列情況除外：

- 於交易中（非業務合併且於交易時並不影響會計溢利或應課稅利潤或虧損）首次確認資產或負債所產生可扣減暫時性差額有關的遞延稅項資產；及

- 就於附屬公司的投資有關的可扣減暫時性差額而言，只限於暫時性差額可能在可預見未來撥回及可能有應課稅利潤可用以抵銷暫時性差額的情況下，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值於各有關期間末檢討，並於不再可能有足夠應課稅利潤以動用所有或部分遞延稅項資產時進行調減。未確認遞延稅項資產於各有關期間末重估，並於可能有足夠應課稅利潤以收回所有或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債根據於各有關期間末已頒佈或已實質頒佈的稅率（及税法），按預期適用於變現資產或結算負債期間的稅率計量。

當且僅當 貴集團擁有法定強制執行權以抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應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稅務實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債予以抵銷。

政府補助

政府補助於可合理保證將會獲得補助以及將遵守所有附帶條件時按公平值予以確認。倘補助與開銷項目有關，該補助於擬補償的成本支銷期間根據系統化基準確認為收入。

收入確認

客戶合約收入

貴集團提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務予物業開發商、業主或租戶、業主委員會或住戶。客戶合約收入於貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認，金額為反映 貴集團預期可自該等貨品或服務交換的代價。

當合約中的代價包含可變金額時，按 貴集團就將貨品或服務轉移予客戶而有權獲得的金額估計代價。可變代價在合約開始時作出估計並受其約束，直至與可變代價相關的不確定性其後消除而累計已確認收入金額極有可能不會發生重大收入撥回時為止。

倘合約中包含為客戶提供超過一年為轉讓貨品或服務予客戶提供融資的重大利益的融資成分，則收入按應收金額的現值計量，使用合約開始時 貴集團及客戶之間的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。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成分，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與轉移已承諾貨品或服務間隔期為一年或以下的合約，運用香港財務報告準則第15號的可行權宜方法，不就重大融資成分的影響調整交易價格。

- (i) 物業管理服務主要包括為物業業主或租客提供秩序、保潔、綠化、維保及檔案管理服務。就物業管理服務而言， 貴集團每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將 貴集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接對應的金額確認為收入。在客戶同時收到並消耗 貴集團履行服務帶來的利益的期間內， 貴集團隨時間推移將其已收或應收服務費確認為其收入。

- (ii) 非業主增值服務主要包括(a)案場服務，主要包括在售樓處及樣板間提供售前準備、營銷、保潔、秩序及維護服務；(b)諮詢服務，包括前期規劃及設計服務、建設諮詢服務、於物業交付前向最終買方提供交付前服務（主要為交樓處的清理、保潔、協助（「啟動服務」）及物業驗收服務及後續整改服務（「驗收及後續服務」）、交付後服務（主要為維保）及其他諮詢服務（主要為有關新開發物業及停車位的銷售代理服務）。貴集團事先與客戶協定每次服務價格，再基於服務實際完成水平向客戶開具月度賬單或季度賬單。案場服務、建設諮詢服務、啟動服務及交付後服務的收入將隨著時間的推移按 貴集團有權開具發票的金額確認，因為客戶同時收取並消耗由 貴集團提供的利益。前期規劃及設計諮詢服務、驗收及後續服務及銷售代理服務的收入於向物業開發商提供服務並獲其接受時確認。
- (iii) 社區增值服務主要包括社區空間運營服務、社區生活服務（主要為家政、保潔、零售及餐飲服務）、有關二手房銷售或房屋租賃交易的房地產代理服務以及室內裝修平台服務。社區空間運營服務及社區生活服務的收入於提供相關服務時確認。餐飲服務的收入於食物和飲料控制權轉移至客戶時確認，一般是在客戶接受食物和飲料時確認。房地產代理服務及室內裝修平台服務的收入於向客戶提供相關服務並獲其接受時確認。

就按包幹制管理的物業產生的物業管理服務收入而言，若 貴集團作為主要責任人且主要負責向業主提供物業管理服務，貴集團將已收或應收業主的費用確認為收入並將所有相關的物業管理成本確認為服務成本。就按酬金制管理的物業產生的物業管理服務收入而言，貴集團就安排及監控其他供應商向業主提供的服務，確認按代表業主自物業單位已收或應收物業管理費總額的一定百分比計算的收入。

其他來源收入

租金收入於租期以時間比例確認。並非基於指數或比率的可變租賃付款於其產生的會計期間確認為收入。

其他收入

利息收入按應計基準使用實際利率法通過應用金融工具的預計年限或更短期間（如適用）將估計未來現金收入準確貼現至該金融資產賬面淨值的利率確認。

合約負債

合約負債於 貴集團轉移相關貨品或服務前自客戶收取款項或款項到期應付（以較早者為準）時確認。合約負債於 貴集團履行合約（即向客戶轉移相關貨品或服務的控制權）時確認為收入。

僱員福利

退休金計劃

貴集團於中國內地營運之附屬公司的僱員須參與由地方市政府營辦的中央退休金計劃。該等附屬公司須將薪金成本的若干部分注入中央退休金計劃。供款於根據中央退休金計劃規則應支付時於損益扣除。

借貸成本

借貸成本於產生期間列作開支。借款成本包括實體就借入資金產生的利息及其他成本。

股息

末期股息於經 貴公司股東在股東大會上批准後確認為負債。

中期股息同時建議及宣派，原因是 貴公司組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息。因此，中期股息在建議及宣派時立即確認為負債。

外幣

過往財務資料以人民幣呈列，而 貴公司的功能貨幣為港元。貴集團的各實體自行決定其功能貨幣，而納入各實體財務資料的項目初步採用該功能貨幣計量。貴集團內實體錄得的外幣交易初始按其各自功能貨幣於交易日期的適用匯率換算入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按有關功能貨幣於各財政期間末的匯率換算。結算或換算貨幣項目的差額於損益確認。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。按公平值以外幣計量的非貨幣項目，採用計量公平值當日的匯率換算。換算以公平值計量的非貨幣項目所產生的收益或虧損處理方法與確認該項目公平值變動產生的收益或虧損一致（換言之，於其他全面收益或損益確認公平值收益或虧損的項目的匯兌差額亦分別於其他全面收益或損益確認）。

於終止確認與預付代價相關的非貨幣性資產或非貨幣性負債時，為釐定初始確認相關資產、開支或收入採用的匯率，初始交易日期為 貴集團初始確認預付代價產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債之日。倘存在多筆預先付款或收款，貴集團就每筆預付代價的付款或收款釐定交易日期。

於報告期末，貴公司的資產及負債及任何境外業務按各報告期末的匯率換算為人民幣，而 貴公司的損益於交易日期換算為人民幣。所產生的匯兌差額於其他全面收益確認，並於匯兌儲備累計。出售境外業務時，與該特定境外業務相關的其他全面收益部分於損益確認。

就合併現金流量表而言，貴公司及任何境外業務的現金流量按現金流當日的適用匯率換算為人民幣。貴公司於年／期內產生的經常性現金流量按年／期內加權平均匯率換算為人民幣。

3. 重大會計判斷及估計

編製 貴集團財務資料時，管理層須作出影響收入、開支、資產及負債的報告金額及其相關披露以及或有負債披露的判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定性可能導致須對未來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

下文載列於報告期末有關未來的關鍵假設及其他估計不確定性的主要來源，其存在可能導致下一個財政年度的資產及負債賬面值須作出重大調整的重大風險。

貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損（「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及其他應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃根據具有類似虧損模式（即按服務類別、客戶類別及評級劃分）的多個客戶分部組別的逾期天數釐定。

撥備矩陣初步為基於 貴集團的過往觀察違約率。貴集團將利用前瞻性資料校準該矩陣以調整過往信貸虧損經驗。例如，倘預期未來一年經濟狀況會轉差而可導致物業開發分部的違約數量增加，則有關過往違約率將作調整。於各報告日期，過往觀察違約率會更新並分析前瞻性估計變動。

對過往觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間相關性的評估屬重大估計。預期信貸虧損金額易受環境變動及預測經濟狀況影響。貴集團的過往信貸虧損經驗及對經濟狀況的預測亦未必代表客戶未來實際違約情況。有關 貴集團貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損資料披露於過往財務資料附註19及20。

非金融資產減值

貴集團於各報告期末評估所有非金融資產（包括使用權資產）是否出現任何減值跡象。資產或現金產生單位的賬面值超逾其可回收金額（即公平值減出售成本與使用價值兩者間的較高者）時，則存在減值。公平值減出售成本的計算乃基於按公平基準就類似資產進行的具有約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減資產處置的增量成本。進行使用價值計算時，管理層須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。

租賃－估算增量借款利率

貴集團無法輕易釐定租賃內隱含的利率，因此使用增量借款利率（「增量借款利率」）計量租賃負債。增量借款利率乃 貴集團於類似經濟環境下，為取得與使用權資產價值相近之資產，以類似期限及抵押品借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映 貴集團「應需支付」的利率，而當無可觀察的利率時（例如，就並無訂立融資交易的附屬公司而言）或須對利率進行調整以反映租賃之條款及條件時（例如，當租賃並非以附屬公司之功能貨幣訂立時）則須作出估計。當可取得可觀察輸入數據時，貴集團使用可觀察輸入數據（如市場利率）估算增量借款利率，並須作出若干實體特定估計（例如有關附屬公司的獨立信貸評級）。

投資物業的公平值估計

若無法取得類似租賃物業於活躍市場的現行價格，貴集團會考慮基於未來現金流量可靠估算作出的貼現現金流量預測的資料，以任何現有租約及其他合約的條款以及（若可能）外部證據（例如相同地點及狀況的類似物業的現行市值租金）作為支持，並採用反映當時市場對現金流量金額及時間不確定性的評估的貼現率計算。

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年9月30日的投資物業賬面價值分別為人民幣14,510,000元、人民幣11,640,000元、人民幣10,590,000元及人民幣9,459,000元。進一步詳情（包括公平值計量所使用的關鍵假設）載於過往財務資料附註14。

物業、廠房及設備的可使用年期

貴集團管理層釐定估計可使用年期。有關估計乃基於性質及功能類似的物業、廠房及設備的實際可使用年期過往經驗。管理層於可使用年期低於先前估計年期時增加折舊費用，或會撤銷或撤減技術上已過時或已被廢棄或出售的非戰略資產。定期檢討可能導致折舊年限變化，進而影響未來期間的折舊費用。

就預扣稅確認遞延稅項負債

就於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的預扣稅確認遞延稅項負債。釐定可確認的遞延稅項負債金額是依據很可能宣派的股息，過程中須管理層作出重大判斷。進一步詳情載於過往財務資料附註17。

4. 經營分部資料

貴集團主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務。就資源分配及表現評估目的而向貴集團主要經營決策者匯報的資料側重於貴集團的整體經營業績，因為貴集團的資源已整合且並無分散經營分部資料可供呈報。因此，並無呈列經營分部資料。

地理資料

貴集團來自客戶的收入僅來自於其於中國內地的營運及提供的服務，且貴集團的非流動資產位於中國內地。

有關主要客戶的資料

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年9月30日止九個月，來自最終控股公司及同系附屬公司的收入分別為人民幣187,665,000元、人民幣204,608,000元、人民幣260,668,000元、人民幣181,613,000元及人民幣343,655,000元。除來自最終控股公司及同系附屬公司的收入外，於各有關期間及截至2020年9月30日止九個月，向單一客戶或共同控制下的一組客戶銷售所得的收入均無佔貴集團收入的10%或以上。

5. 收入、其他收入及收益

收入分析如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審計)	2021年 人民幣千元
客戶合約收入	570,675	782,592	940,323	662,973	1,044,614
其他來源收入					
投資物業經營租賃的總租金收入：					
固定租賃付款	3,828	5,731	3,887	2,349	4,071
	<u>574,503</u>	<u>788,323</u>	<u>944,210</u>	<u>665,322</u>	<u>1,048,685</u>

客戶合約收入

(a) 分類收入資料

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審計)	2021年 人民幣千元
<u>服務類別</u>					
物業管理服務	335,117	462,277	567,481	409,498	578,238
非業主增值服務	178,613	250,838	294,401	198,982	371,624
社區增值服務	56,945	69,477	78,441	54,493	94,752
客戶合約收入總額	<u>570,675</u>	<u>782,592</u>	<u>940,323</u>	<u>662,973</u>	<u>1,044,614</u>
<u>確認收入的時間</u>					
隨時間確認的客戶合約收入	544,606	753,782	909,473	640,323	950,679
於某個時間點確認的 客戶合約收入	26,069	28,810	30,850	22,650	93,935
總計	<u>570,675</u>	<u>782,592</u>	<u>940,323</u>	<u>662,973</u>	<u>1,044,614</u>

合約負債

貴集團確認以下與收入相關的合約負債：

	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9月30日 2021年 人民幣千元
第三方	94,142	130,589	183,829	232,270
關聯方 (附註29)	4,006	16,328	22,562	26,722
合約負債	98,148	146,917	206,391	258,992

貴集團的合約負債主要來自尚未提供相關服務而收到來自客戶的預付款項。於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年9月30日的合約負債有所增加，主要乃由於於年／期末就提供物業管理服務向客戶收取短期墊款增加所致。

下表列示於有關期間及截至2020年9月30日止九個月與結轉合約負債有關的已確認收入：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審計)	2021年 人民幣千元
於年／期初計入合約 負債結餘的已確認收入：	76,458	98,148	146,917	143,175	201,979

(b) 履約責任

有關 貴集團履約責任的資料概述如下：

就住宅物業管理服務及非住宅物業管理服務而言，貴集團按有權開具發票的金額確認收入，該收入直接與 貴集團迄今為止向客戶履約的價值相對應。貴集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任，因為履約責任為原預計期限為一年或以下的合約的一部分，且於各期間末有未達成的履約責任。

其他收入及收益分析如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審計)	2021年 人民幣千元
其他收入及收益					
銀行利息收入	1,243	864	1,313	958	2,085
貸款利息收入	9,864	69,991	63,750	50,803	32,408
增值稅的稅務優惠	—	1,913	5,458	3,828	4,583
政府補助	465	1,647	3,364	2,669	1,503
其他	174	297	1,023	372	469
	11,746	74,712	74,908	58,630	41,048

6. 除稅前利潤

貴集團的除稅前利潤乃經扣除／(計入) 以下各項後達致：

	第II節 附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審計)	2021年 人民幣千元
已提供服務成本		459,469	636,800	709,421	501,521	737,790
物業、廠房及設備折舊	13	2,314	3,401	5,369	3,851	6,710
使用權資產折舊	15	1,083	2,134	3,750	2,105	6,550
無形資產攤銷	16	85	235	1,795	1,536	2,102
上市開支		—	—	—	—	12,519
核數師薪酬		113	129	137	120	150
投資物業公平值虧損*	14	1,860	2,870	1,050	584	1,131
出售物業、廠房及設備 項目的虧損淨額*		96	—	17	10	502
罰款* [#]		— [#]	1	15	14	3,053
僱員福利開支(董事及最 高行政人員薪酬除外 (附註8))：						
工資及薪金		192,202	268,001	308,755	230,216	284,231
退休金計劃供款		18,473	23,398	5,323	4,802	24,306
以權益結算的購股權 開支		917	3,306	3,185	2,495	1,059
		<u>211,592</u>	<u>294,705</u>	<u>317,263</u>	<u>237,513</u>	<u>309,596</u>
金融資產減值虧損／ (減值虧損撥回)*：						
— 貿易應收款項	19	1,773	(841)	372	(156)	1,013
— 其他應收款項	20	1,877	884	(196)	(420)	553
租金開支						
短期租賃及低價值租賃	15(b)	4,266	6,327	8,473	6,376	6,885

* 該等項目計入綜合損益表的「其他開支淨額」中。

* 截至2021年9月30日止期間的罰款為相關地方政府機關就未經授權擅自加收 貴集團租戶及業主電費而收取的罰款。該等項目計入綜合損益表的「其他開支淨額」中。

該金額少於人民幣1,000元。

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審計)	2021年 人民幣千元
其他借貸利息	9,864	69,991	63,750	50,803	32,841
租賃負債利息 (附註15(b))	301	289	436	218	696
	<u>10,165</u>	<u>70,280</u>	<u>64,186</u>	<u>51,021</u>	<u>33,537</u>

8. 董事及最高行政人員的薪酬

貴公司的首位董事為李從瑞先生，彼於2020年9月14日獲委任並自2021年8月26日起辭任。

於有關期間結束後，謝煒先生於2021年8月26日獲委任為貴公司的執行董事兼首席執行官，而周立燁女士於2021年8月26日獲委任為貴公司的執行董事。

於有關期間，謝煒先生就其獲委任為中國金茂集團的高級管理人員而從中國金茂集團收取薪酬。彼於有關期間及截至2020年9月30日止九個月收取及由貴集團承擔的薪酬載列如下。

於有關期間及截至2020年9月30日止九個月董事的薪酬載列如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審計)	2021年 人民幣千元
袍金：					
董事	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
其他薪酬：					
薪金、津貼及實物福利	894	895	902	664	1,257
績效相關花紅	1,234	873	1,444	803	1,386
以權益結算的購股權開支*	95	452	446	229	252
退休金計劃供款	28	26	19	12	37
	<u>2,251</u>	<u>2,246</u>	<u>2,811</u>	<u>1,708</u>	<u>2,932</u>

* 截至2016年12月31日及2019年12月31日止年度，謝煒先生根據中國金茂集團的購股權計劃就其對貴集團及中國金茂集團的服務而獲授購股權。該等購股權的公平值(已於歸屬期內於損益確認)乃於授出日期釐定及於有關期間及截至2020年9月30日止九個月過往財務資料中列入的金額包括在上述董事及最高行政人員的薪酬披露中。

(a) 獨立非執行董事

於有關期間結束後，陳杰平博士、韓踐博士及黃誠思先生分別於上市日期獲委任為貴公司獨立非執行董事。於有關期間及截至2020年9月30日止九個月，並無應付獨立非執行董事的酬金。

(b) 執行董事

截至2018年12月31日止年度

	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	績效 相關花紅 人民幣千元	以權益 結算的 購股權開支 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：					
謝煒先生(附註)	894	1,234	95	28	2,251
周立燁女士(附註)	—	—	—	—	—
李從瑞先生(附註)	—	—	—	—	—
	<u>894</u>	<u>1,234</u>	<u>95</u>	<u>28</u>	<u>2,251</u>

截至2019年12月31日止年度

	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	績效 相關花紅 人民幣千元	以權益 結算的 購股權開支 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：					
謝煒先生(附註)	895	873	452	26	2,246
周立燁女士(附註)	—	—	—	—	—
李從瑞先生(附註)	—	—	—	—	—
	<u>895</u>	<u>873</u>	<u>452</u>	<u>26</u>	<u>2,246</u>

截至2020年12月31日止年度

	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	績效 相關花紅 人民幣千元	以權益 結算的 購股權開支 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：					
謝煒先生(附註)	902	1,444	446	19	2,811
周立燁女士(附註)	—	—	—	—	—
李從瑞先生(附註)	—	—	—	—	—
	<u>902</u>	<u>1,444</u>	<u>446</u>	<u>19</u>	<u>2,811</u>

截至2020年9月30日止九個月（未經審計）

	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	績效 相關花紅 人民幣千元	以權益 結算的 購股權開支 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：					
謝煒先生（附註）	664	803	229	12	1,708
周立燁女士（附註）	—	—	—	—	—
李從瑞先生（附註）	—	—	—	—	—
	<u>664</u>	<u>803</u>	<u>229</u>	<u>12</u>	<u>1,708</u>

截至2021年9月30日止九個月

	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	績效 相關花紅 人民幣千元	以權益 結算的 購股權開支 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：					
謝煒先生（附註）	678	1,386	189	20	2,273
周立燁女士（附註）	579	—	63	17	659
李從瑞先生（附註）	—	—	—	—	—
	<u>1,257</u>	<u>1,386</u>	<u>252</u>	<u>37</u>	<u>2,932</u>

附註：於有關期間及截至2020年9月30日止九個月，謝煒先生的若干薪酬由中國金茂集團支付及就其向貴集團提供的服務計入貴集團損益。周立燁女士於截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度的薪酬由中國金茂集團承擔，原因是其於該期間並無向貴集團提供服務。由於李從瑞先生於有關期間及截至2020年9月30日止九個月並無向貴集團提供服務，其薪酬由中國金茂集團承擔。

(c) 非執行董事

於有關期間結束後，江南先生、賀亞敏女士及喬曉潔女士於2021年8月26日獲委任為貴公司非執行董事。於有關期間及截至2020年9月30日止九個月，並無應付非執行董事的薪酬。

於有關期間及截至2020年9月30日止九個月，概無董事放棄任何薪酬。

9. 五名最高薪酬僱員

於有關期間及截至2020年9月30日止九個月，五名最高薪酬僱員包括一名董事，其薪酬詳情載列於上文附註8。於有關期間及截至2020年9月30日止九個月，其餘四名最高薪酬僱員（並非 貴公司董事亦非 貴公司最高行政人員）的薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審計)	2021年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	2,779	2,819	2,847	2,213	2,282
績效相關花紅	2,069	2,221	2,383	2,104	3,074
以權益結算的購股權開支*	306	1,567	1,556	690	379
退休金計劃供款	214	204	82	79	159
	<u>5,368</u>	<u>6,811</u>	<u>6,868</u>	<u>5,086</u>	<u>5,894</u>

薪酬位於以下範圍的並非董事亦非最高行政人員的最高薪酬僱員人數如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年 (未經審計)	2021年
1,000,001港元至1,500,000港元	2	—	—	2	2
1,500,001港元至2,000,000港元	1	2	2	2	—
2,000,001港元至2,500,000港元	1	2	2	—	2
	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

於有關期間及截至2020年9月30日止九個月，並無最高薪酬僱員放棄或同意放棄任何薪酬。

* 截至2016年12月31日及2019年12月31日止年度，若干並非董事亦非最高行政人員的最高薪酬僱員根據中國金茂集團的購股權計劃就其對 貴集團的服務而獲授購股權。該等購股權的公平值（已於歸屬期內於損益確認）乃於授出日期釐定及於有關期間過往財務資料中列入的金額包括在上述並非董事亦非最高行政人員的最高薪酬僱員的薪酬披露中。

10. 所得稅

貴集團須就 貴集團成員公司所在及經營所在的稅務司法管轄區產生或所得的利潤按實體基準繳納所得稅。於有關期間及截至2020年9月30日止九個月，由於 貴公司並無在香港產生任何應課稅利潤，故毋須繳納所得稅。

貴集團就其中國內地的業務經營之所得稅撥備按有關期間及截至2020年9月30日止九個月的應課稅利潤之25%稅率計算（如適用），且以現有法律、詮釋及慣例為基準。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審計)	2021年 人民幣千元
即期	9,917	11,408	31,384	21,142	45,693
遞延(附註17)	(1,042)	(622)	(983)	89	(1,809)
年／期稅項開支總額	<u>8,875</u>	<u>10,786</u>	<u>30,401</u>	<u>21,231</u>	<u>43,884</u>

按 貴公司附屬公司所處的司法管轄區適用於稅前利潤的法定稅率計算所得的稅項開支與按實際所得稅率計算的所得稅開支對賬載列如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審計)	2021年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>26,362</u>	<u>33,410</u>	<u>107,525</u>	<u>74,560</u>	<u>153,235</u>
按法定稅率(25%)計算的稅項	6,591	8,353	26,881	18,640	38,309
就過往／期對即期					
稅項作出的調整	—	—	—	—	(201)
不可扣稅的開支	1,815	2,213	2,625	1,108	5,734
未確認稅項虧損	<u>469</u>	<u>220</u>	<u>895</u>	<u>1,483</u>	<u>42</u>
年度／期間稅項開支	<u>8,875</u>	<u>10,786</u>	<u>30,401</u>	<u>21,231</u>	<u>43,884</u>

11. 股息

(a) 貴公司已派付或宣派的股息

自註冊成立之日以來，貴公司並無派付或宣派任何股息。

(b) 貴公司附屬公司向彼等當時的股東派付或宣派的股息

於2020年7月31日，中化金茂向其當時的股東中國金茂集團及北京凱晨置業有限公司（中國金茂集團的全資附屬公司）宣派股息合共人民幣78,675,000元。

於2020年11月30日，中化金茂向其當時的股東中國金茂集團及北京凱晨置業有限公司（中國金茂集團的全資附屬公司）宣派股息合共人民幣44,982,000元。

於2020年11月30日，金茂（上海）物業服務有限公司向其當時的股東中國金茂（集團）有限公司（中國金茂集團的全資附屬公司）宣派股息人民幣28,160,000元。

於2021年9月30日，貴公司附屬公司向彼等當時股東宣派的股息尚未派付。

12. 母公司普通股擁有人應佔每股盈利

鑒於過往財務資料附註2.1披露的貴集團於有關期間及截至2020年9月30日止九個月的業績呈列基準，就過往財務資料而言，載入每股盈利資料被認為並無意義，故未呈列每股盈利資料。

13. 物業、廠房及設備

	廠房及機器 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	傢俬、固定 裝置及 辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
2018年12月31日					
於2018年1月1日：					
成本	4,459	144	11,557	837	16,997
累計折舊	(2,682)	(29)	(6,374)	(678)	(9,763)
賬面淨值	<u>1,777</u>	<u>115</u>	<u>5,183</u>	<u>159</u>	<u>7,234</u>
於2018年1月1日，扣除累計折舊	1,777	115	5,183	159	7,234
添置	501	2,544	3,215	4	6,264
出售	(72)	—	(196)	—	(268)
年內折舊撥備	(388)	(277)	(1,636)	(13)	(2,314)
於2018年12月31日，扣除累計折舊	<u>1,818</u>	<u>2,382</u>	<u>6,566</u>	<u>150</u>	<u>10,916</u>
於2018年12月31日：					
成本	4,254	2,688	13,733	840	21,515
累計折舊	(2,436)	(306)	(7,167)	(690)	(10,599)
賬面淨值	<u>1,818</u>	<u>2,382</u>	<u>6,566</u>	<u>150</u>	<u>10,916</u>

	廠房及機器 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	傢俬、固定 裝置及 辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
2019年12月31日					
於2019年1月1日					
成本	4,254	2,688	13,733	840	21,515
累計折舊	(2,436)	(306)	(7,167)	(690)	(10,599)
賬面淨值	<u>1,818</u>	<u>2,382</u>	<u>6,566</u>	<u>150</u>	<u>10,916</u>
於2019年1月1日，扣除累計折舊	1,818	2,382	6,566	150	10,916
添置	1,565	3,146	5,838	33	10,582
出售	(45)	–	(163)	–	(208)
年內折舊撥備	(408)	(883)	(2,096)	(14)	(3,401)
於2019年12月31日，扣除累計折舊	<u>2,930</u>	<u>4,645</u>	<u>10,145</u>	<u>169</u>	<u>17,889</u>
於2019年12月31日：					
成本	5,361	5,834	18,852	873	30,920
累計折舊	(2,431)	(1,189)	(8,707)	(704)	(13,031)
賬面淨值	<u>2,930</u>	<u>4,645</u>	<u>10,145</u>	<u>169</u>	<u>17,889</u>

	廠房及機器 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	傢俬、固定 裝置及 辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
2020年12月31日					
於2020年1月1日：					
成本	5,361	5,834	18,852	873	30,920
累計折舊	(2,431)	(1,189)	(8,707)	(704)	(13,031)
賬面淨值	<u>2,930</u>	<u>4,645</u>	<u>10,145</u>	<u>169</u>	<u>17,889</u>
於2020年1月1日，扣除累計折舊	2,930	4,645	10,145	169	17,889
添置	7,490	3,306	10,198	118	21,112
出售	—	—	(17)	—	(17)
年內折舊撥備	(548)	(1,439)	(3,353)	(29)	(5,369)
於2020年12月31日，扣除累計折舊	<u>9,872</u>	<u>6,512</u>	<u>16,973</u>	<u>258</u>	<u>33,615</u>
於2020年12月31日：					
成本	12,849	9,140	28,988	991	51,968
累計折舊	(2,977)	(2,628)	(12,015)	(733)	(18,353)
賬面淨值	<u>9,872</u>	<u>6,512</u>	<u>16,973</u>	<u>258</u>	<u>33,615</u>

	廠房及機器 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	傢俬、固定 裝置及 辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
2021年9月30日					
於2021年1月1日					
成本	12,849	9,140	28,988	991	51,968
累計折舊	(2,977)	(2,628)	(12,015)	(733)	(18,353)
賬面淨值	<u>9,872</u>	<u>6,512</u>	<u>16,973</u>	<u>258</u>	<u>33,615</u>
於2021年1月1日，扣除累計折舊	9,872	6,512	16,973	258	33,615
添置	572	7,398	3,868	80	11,918
出售	(19)	(412)	(118)	(29)	(578)
期內折舊撥備	<u>(1,353)</u>	<u>(1,843)</u>	<u>(3,427)</u>	<u>(87)</u>	<u>(6,710)</u>
於2021年9月30日，扣除累計折舊	<u>9,072</u>	<u>11,655</u>	<u>17,296</u>	<u>222</u>	<u>38,245</u>
於2021年9月30日：					
成本	13,259	15,462	32,236	1,037	61,994
累計折舊	<u>(4,187)</u>	<u>(3,807)</u>	<u>(14,940)</u>	<u>(815)</u>	<u>(23,749)</u>
賬面淨值	<u>9,072</u>	<u>11,655</u>	<u>17,296</u>	<u>222</u>	<u>38,245</u>

14. 投資物業

	租賃物業 人民幣千元
於2018年1月1日	16,370
投資物業公平值變動虧損 (附註6)	(1,860)
於2018年12月31日	14,510
於2019年1月1日	14,510
投資物業公平值變動虧損 (附註6)	(2,870)
於2019年12月31日	11,640
於2020年1月1日	11,640
投資物業公平值變動虧損 (附註6)	(1,050)
於2020年12月31日	10,590
於2021年1月1日	10,590
投資物業公平值變動虧損 (附註6)	(1,131)
於2021年9月30日	9,459

(a) 貴集團的估值流程

貴集團的投資物業為位於中國內地的停車位。貴集團以公平值計量其投資物業。貴集團投資物業於各有關期間末的公平值乃根據獨立及專業合資格估值師北京卓信大華資產評估有限公司進行的估值釐定。

(b) 估值技術

估值採用的估值方法為貼現現金流量法。

根據貼現現金流量法，公平值乃採用有關資產年期內擁有權的利益及負債的假設進行估值（包括退出價值或終端價值）。該方法涉及對物業權益的一系列現金流量的預測。應用市場衍生的貼現率用於預測現金流量，以確定與資產有關的收益流的現值。退出收益率通常是單獨釐定且不同於貼現率。

現金流量的持續時間及流入和流出的具體時間乃由諸如租金檢討、租約續租及相關續租、重建或翻新等事件決定。適當的持續時間受市場行為（為物業類別的一個特性）所影響。定期現金流量按總收入扣除空置、不可收回開支、收取損失、租金優惠、維修費用、代理和佣金費用及其他經營和管理開支估計。該一系列定期經營收入淨額，連同於預測期終結時預計的終端價值估計金額，貼現至現值。

估計租賃價值及市場租金年增長率單獨大幅增加（減少）會導致投資物業公平值大幅增加（減少）。貼現率單獨大幅增加（減少）會導致投資物業公平值大幅減少（增加）。一般而言，就估計租賃價值作出的假設的變動會導致租金年增長率及貼現率出現類似方向變動。

(c) 有關使用重大不可觀察輸入數據(第三級)的公平值計量資料

	於12月31日		於9月30日	
	2018年	2019年	2020年	2021年
預計租金價值				
(每平方米每年人民幣元)	3,828	5,731	3,647	4,071
租金年增長率	7%	50%	(36%)	12%
貼現率	6.0%	6.5%	6.4%	6.4%

(d) 於有關期間，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉移，亦無轉入或轉出第三級。

15. 租賃

貴集團作為承租人

貴集團有就其業務經營所使用的若干辦公物業及員工宿舍以及其他設備訂立的租賃合約。辦公物業及員工宿舍的租期一般為1至5年。其他設備的租期一般為12個月或12個月以下，及／或其他設備個別價值較低。一般情況下，貴集團不得將租賃資產轉讓及轉租予貴集團以外人士。

(a) 使用權資產及租賃負債

貴集團於有關期間使用權資產及租賃負債的賬面值及變動如下：

	使用權資產 辦公物業及 員工宿舍 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於2018年1月1日	2,190	6,602
新租賃	819	730
折舊費用	(1,083)	—
年內已確認利息增加	—	301
付款	—	(1,808)
於2018年12月31日	<u>1,926</u>	<u>5,825</u>
於2019年1月1日	1,926	5,825
新租賃	2,641	1,415
折舊費用	(2,134)	—
年內已確認利息增加	—	289
付款	—	(2,066)
於2019年12月31日	<u>2,433</u>	<u>5,463</u>

	使用權資產 辦公物業及 員工宿舍 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元		
於2020年1月1日	2,433	5,463		
新租賃	17,287	15,499		
折舊費用	(3,750)	—		
年內已確認利息增加	—	436		
付款	—	(3,602)		
	<u>15,970</u>	<u>17,796</u>		
於2020年12月31日				
於2021年1月1日	15,970	17,796		
新租賃	15,562	14,771		
折舊費用	(6,550)	—		
期內已確認利息增加	—	696		
付款	—	(6,811)		
	<u>24,982</u>	<u>26,452</u>		
於2021年9月30日				
	<u>24,982</u>	<u>26,452</u>		
	於12月31日	於9月30日		
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債分析為：				
流動部分	1,547	2,063	5,572	10,713
非流動部分	<u>4,278</u>	<u>3,400</u>	<u>12,224</u>	<u>15,739</u>
總計	<u>5,825</u>	<u>5,463</u>	<u>17,796</u>	<u>26,452</u>

(b) 就租賃於損益內確認的金額如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
租賃負債利息	301	289	436	218	696
使用權資產折舊開支(附註6)	1,083	2,134	3,750	2,105	6,550
與短期租賃及低價值資產租賃 有關的開支(附註6)	<u>4,266</u>	<u>6,327</u>	<u>8,473</u>	<u>6,376</u>	<u>6,885</u>
於損益內確認的總額	<u>5,650</u>	<u>8,750</u>	<u>12,659</u>	<u>8,699</u>	<u>14,131</u>

(c) 租賃總現金流出披露於過往財務資料附註27(c)。

貴集團作為出租人

貴集團根據經營租賃安排在中國內地出租其投資物業(即停車位)(附註14)。租約條款一般亦要求承租人根據當時市況定期調整租金。貴集團於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年9月30日止九個月期間確認的租金收入分別為人民幣3,828,000元、人民幣5,731,000元、人民幣3,887,000元、人民幣2,349,000元及人民幣4,071,000元，詳情載於過往財務資料附註5。

16. 無形資產

電腦軟件
人民幣千元

2018年12月31日

於2018年1月1日

成本	631
累計攤銷	(408)

賬面淨值	223

於2018年1月1日的成本，扣除累計攤銷

223

添置

54

年內計提攤銷(附註6)

(85)

於2018年12月31日

192

於2018年12月31日

成本	685
累計攤銷	(493)

賬面淨值	192

2019年12月31日

於2019年1月1日

成本	685
累計攤銷	(493)

賬面淨值	192

於2019年1月1日的成本，扣除累計攤銷

192

添置

6,207

出售

(9)

年內計提攤銷(附註6)

(235)

於2019年12月31日

6,155

於2019年12月31日

成本	6,877
累計攤銷	(722)

賬面淨值	6,155

電腦軟件
人民幣千元

2020年12月31日

於2020年1月1日

成本	6,877
累計攤銷	(722)

賬面淨值	6,155

於2020年1月1日的成本，扣除累計攤銷

添置	6,155
出售	2,753
年內計提攤銷 (附註6)	(29)
	(1,795)

於2020年12月31日	7,084

於2020年12月31日

成本	9,594
累計攤銷	(2,510)

賬面淨值	7,084

2021年9月30日

於2021年1月1日

成本	9,594
累計攤銷	(2,510)

賬面淨值	7,084

於2021年1月1日的成本，扣除累計攤銷

添置	7,084
期內計提攤銷 (附註6)	1,126
	(2,102)

於2021年9月30日	6,108

於2021年9月30日

成本	10,720
累計攤銷	(4,612)

賬面淨值	6,108

17. 遞延稅項資產及負債

遞延稅項負債及資產變動如下：

遞延稅項負債

	投資物業重估 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	4,093	484	4,577
年內於損益計入的遞延稅項	(465)	(137)	(602)
於2018年12月31日及2019年1月1日	3,628	347	3,975
年內於損益(計入)/扣除的遞延稅項	(718)	54	(664)
於2019年12月31日及2020年1月1日	2,910	401	3,311
年內於損益(計入)/扣除的遞延稅項	(263)	2,921	2,658
於2020年12月31日及2021年1月1日	2,647	3,322	5,969
期內於損益(計入)/扣除的遞延稅項	(282)	2,016	1,734
於2021年9月30日	2,365	5,338	7,703

遞延稅項資產

	應收款項 減值撥備 人民幣千元	集團內公司間 交易產生的 未實現利潤 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	883	—	1,651	2,534
年內於損益計入/(扣除)的遞延稅項	683	—	(243)	440
於2018年12月31日及2019年1月1日	1,566	—	1,408	2,974
年內於損益計入/(扣除)的遞延稅項	11	—	(53)	(42)
於2019年12月31日及2020年1月1日	1,577	—	1,355	2,932
年內於損益計入的遞延稅項	44	576	3,021	3,641
於2020年12月31日及2021年1月1日	1,621	576	4,376	6,573
期內於損益計入的遞延稅項	63	1,329	2,151	3,543
於2021年9月30日	1,684	1,905	6,527	10,116

為作呈列，若干遞延稅項資產與負債已於財務狀況表中抵銷。以下為 貴集團就財務報告而言的遞延稅項結餘分析：

	於12月31日		於9月30日	
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的				
遞延稅項資產淨額	1,578	1,607	2,457	4,085
於綜合財務狀況表確認的				
遞延稅項負債淨額	(2,579)	(1,986)	(1,853)	(1,672)
遞延稅項(負債)/資產淨額	<u>(1,001)</u>	<u>(379)</u>	<u>604</u>	<u>2,413</u>

根據中國《企業所得稅法》，於中國內地成立的外商投資企業向海外投資者宣派的股息須徵收10%預扣稅。該規定於2008年1月1日生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與外商投資者的司法管轄區訂立稅務條約，則可降低其適用預扣稅率。就 貴集團而言，適用稅率為10%。貴集團因而須就於中國內地成立的附屬公司自2008年1月1日產生的盈利所派發的股息繳納預扣稅。

於2018年、2019年及2020年12月31日以及於2021年9月30日，並無就 貴集團於中國內地成立的附屬公司應繳納預扣稅的未匯出盈利的應付預扣稅確認任何遞延稅項。貴公司董事認為，貴集團的資金將留在中國內地以擴展 貴集團的業務，故該等附屬公司不大可能於可預見的未來派付有關盈利。於2018年、2019年及2020年12月31日以及於2021年9月30日，與於中國內地附屬公司的投資有關的尚未確認遞延稅項負債的暫時性差額總額分別約為人民幣57,140,000元、人民幣82,108,000元、人民幣7,775,000元及人民幣126,395,000元。

18. 存貨

	於12月31日		於9月30日	
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
消耗材料及備件	5,895	5,072	4,801	4,735
一般商品	<u>505</u>	<u>421</u>	<u>398</u>	<u>309</u>
總計	<u>6,400</u>	<u>5,493</u>	<u>5,199</u>	<u>5,044</u>

19. 貿易應收款項

	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9月30日 2021年 人民幣千元
關聯方(附註29)	61,495	97,630	129,148	286,762
第三方	31,396	60,910	78,186	169,409
貿易應收款項	92,891	158,540	207,334	456,171
減：貿易應收款項減值撥備	(4,090)	(3,249)	(3,621)	(4,634)
	<u>88,801</u>	<u>155,291</u>	<u>203,713</u>	<u>451,537</u>

貿易應收款項主要指向物業開發商提供物業管理服務及其他相關服務的應收款項。就物業管理服務的貿易應收款項而言，貴集團按月或按季收取物業管理費，付款一般於發出繳款通知書時到期。就向物業開發商提供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賒銷形式及信貸期一般為90天至180天。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。除應收中化集團及其附屬公司的貿易結餘外，貴集團的貿易應收款項與大量的多元化的客戶有關，因此不存在重大的信貸集中風險。貴集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信用提升措施。貿易應收款項為不計息。

應收關聯方款項的信貸期與提供予貴集團其他主要客戶的信貸期相若。

於各有關期間末基於發票日期並扣除虧損撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	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9月30日 2021年 人民幣千元
1年內	79,175	143,978	172,392	413,394
1至2年	6,162	6,227	26,192	25,366
2至3年	1,982	2,237	2,667	8,102
3年以上	1,482	2,849	2,462	4,675
	<u>88,801</u>	<u>155,291</u>	<u>203,713</u>	<u>451,537</u>

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	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9月30日 2021年 人民幣千元
於年／期初	3,168	4,090	3,249	3,621
已確認減值虧損／(減值虧損撥回)				
(附註6)	1,773	(841)	372	1,013
無法收回而撇銷的金額	(851)	—	—	—
於年／期末	<u>4,090</u>	<u>3,249</u>	<u>3,621</u>	<u>4,634</u>

於各有關期間末，所有貿易應收款項以人民幣計值，貿易應收款項的公平值與其賬面價值相若。

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）。該計算反映概率加權結果、貨幣時間價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：

	不足1年	第三方 – 已逾期 1至2年	2至3年	3年以上	關聯方	總計
於2018年12月31日						
預期信貸虧損率	4.25%	16.50%	45.67%	79.93%	–	4.40%
賬面總值	22,848	4,600	2,319	1,629	61,495	92,891
預期信貸虧損	(970)	(759)	(1,059)	(1,302)	–	(4,090)
於2019年12月31日						
預期信貸虧損率	0.69%	6.96%	16.99%	69.75%	–	2.05%
賬面總值	47,685	8,116	2,289	2,820	97,630	158,540
預期信貸虧損	(328)	(565)	(389)	(1,967)	–	(3,249)
於2020年12月31日						
預期信貸虧損率	1.61%	2.42%	9.21%	87.74%	–	1.75%
賬面總值	45,226	26,269	4,603	2,088	129,148	207,334
預期信貸虧損	(730)	(635)	(424)	(1,832)	–	(3,621)
於2021年9月30日						
預期信貸虧損率	1.01%	5.88%	11.40%	38.81%	–	1.02%
賬面總值	138,233	21,818	6,104	3,254	286,762	456,171
預期信貸虧損	(1,393)	(1,282)	(696)	(1,263)	–	(4,634)

考慮到 貴集團關聯方近期並無違約歷史及重大信貸風險，應收關聯方貿易款項的預期信貸虧損並不重大。

20. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	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9月30日 2021年 人民幣千元
<i>流動</i>				
應收關聯方款項 (附註29)	282,855	466,190	569,813	406,238
資產抵押證券安排的押金 (附註)	99,169	2,228	5,837	–
預付款項	19,206	18,111	19,410	14,398
按金	10,840	11,748	8,040	13,816
向僱員作出的墊款	1,109	3,285	4,265	5,192
其他應收款項	18,980	18,718	14,966	30,263
代表住戶／租戶付款	8,967	26,042	23,415	43,204
其他	262	–	–	4,754
	441,388	546,322	645,746	517,865
減值撥備	(862)	(1,746)	(1,550)	(2,103)
	440,526	544,576	644,196	515,762

	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9月30日 2021年 人民幣千元
非流動				
應收關聯方款項(附註29)	1,215,000	1,080,997	936,992	—
其他資產	623	5,025	4,601	3,374
	<u>1,215,623</u>	<u>1,086,022</u>	<u>941,593</u>	<u>3,374</u>

附註：該款項指誠如過往財務資料附註24所進一步界定及披露的 貴集團就資產抵押證券安排而存放的押金。

貴集團評估認為上述結餘中包含的金融資產(除代表住戶／租戶付款外)的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加並按12個月預期信貸虧損計量減值。 貴集團於計算預期信貸虧損率時考慮過往虧損率並根據前瞻性宏觀經濟數據進行調整。於2018年、2019年及2020年12月31日以及於2021年9月30日， 貴集團根據12個月預期虧損法估計該等應收款項的預期虧損率及虧損撥備甚微。

代表住戶／租戶付款為與 貴集團管理的社區／物業住戶／租戶的往來賬目。代表住戶／租戶付款的減值撥備變動如下：

	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9月30日 2021年 人民幣千元
於年／期初	418	862	1,746	1,550
已於損益確認的減值虧損／ (減值虧損撥回)(附註6)	1,877	884	(196)	553
無法收回而撇銷的金額	<u>(1,433)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於年／期末	<u>862</u>	<u>1,746</u>	<u>1,550</u>	<u>2,103</u>

預期信貸虧損乃參考具有類似虧損模式的訂約方組別的逾期日數採用虧損率法估計得出。虧損率已作調整以反映目前狀況及未來經濟狀況預測(如適用)。

下表提供於2018年、2019年及2020年12月31日及於2021年9月30日基於估計平均信貸虧損率作集體評估的代表住戶／租戶付款的信貸風險敞口及預期信貸虧損資料。

類別	2018年12月31日			2019年12月31日			2020年12月31日			2021年9月30日		
	平均	減值	虧損率	平均	減值	虧損率	平均	減值	虧損率	平均	減值	虧損率
	賬面總值	虧損撥備		賬面總值	虧損撥備		賬面總值	虧損撥備		賬面總值	虧損撥備	
	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元	
已出現信貸減值	9.61%	8,967	862	6.70%	26,042	1,746	6.62%	23,415	1,550	4.87%	43,204	2,103

21. 現金及現金等價物以及受限制現金

	於12月31日		於9月30日	
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	160,030	155,113	270,818	275,447
減：受限制現金	—	—	—	(1,278)
現金及現金等價物	<u>160,030</u>	<u>155,113</u>	<u>270,818</u>	<u>274,169</u>
以人民幣計值之現金及銀行結餘	<u>160,030</u>	<u>155,113</u>	<u>270,818</u>	<u>275,447</u>

人民幣不可自由兌換成其他貨幣，但根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，貴集團獲准通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結餘存放在信譽良好，近期沒有違約記錄的銀行。

受限制現金指就履約保證金及財產訴前保全而凍結的銀行現金。

於2018年、2019年及2020年12月31日以及於2021年9月30日，貴集團現金及現金等價物中分別包括存放於中化集團的附屬公司及中國人民銀行核准的金融機構中化集團財務有限責任公司（「中化財務」）的銀行結餘人民幣70,033,000元、人民幣53,587,000元、人民幣120,490,000元及人民幣55,056,000元。該等存款按年利率介乎0.35%至1.90%計息。有關存放於中化財務的存款所得利息收入的進一步詳情載於過往財務資料附註29。

22. 貿易應付款項

	於12月31日		於9月30日	
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項				
— 關聯方 (附註29)	1,294	700	687	586
— 第三方	<u>81,603</u>	<u>89,955</u>	<u>111,349</u>	<u>150,151</u>
	<u>82,897</u>	<u>90,655</u>	<u>112,036</u>	<u>150,737</u>

於各有關期間末基於發票日期的 貴集團貿易應付款項賬齡分析如下：

	於12月31日		於9月30日	
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	76,107	84,227	107,183	142,620
1至2年	5,650	4,202	1,459	4,877
2至3年	156	1,247	1,665	1,044
3年以上	984	979	1,729	2,196
	<u>82,897</u>	<u>90,655</u>	<u>112,036</u>	<u>150,737</u>

貿易應付款項為無抵押、不計息，並通常於90日內結算。

23. 其他應付款項及應計費用

	於12月31日		於9月30日	
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<i>流動</i>				
應付關聯方款項 (附註29)	115,768	151,480	231,567	246,599
代表住戶／租戶收取的款項	86,520	121,354	132,938	135,644
按金及臨時收入	34,148	40,549	48,259	66,245
應付工資及福利	27,465	27,926	30,021	43,066
其他應付稅項	11,362	17,237	23,283	37,535
其他應付款項	42,016	43,163	54,573	92,624
	<u>317,279</u>	<u>401,709</u>	<u>520,641</u>	<u>621,713</u>
<i>非流動</i>				
應付股息 (附註29)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>123,657</u>	<u>123,657</u>

於2020年12月31日及2021年9月30日的流動負債中計入應付關聯方款項的應付股息人民幣28,160,000元為金茂(上海)物業服務有限公司向其當時股東中國金茂(集團)有限公司(中國金茂集團的全資附屬公司)宣派的股息。

於2020年12月31日及2021年9月30日計入非流動其他應付款項的應付股息人民幣123,657,000元為中化金茂向其當時股東中國金茂集團宣派人民幣105,108,000元股息及向北京凱晨置業有限公司(中國金茂集團的全資附屬公司)宣派人民幣18,549,000元的股息。

其他應付款項為無抵押及不計息。根據中化金茂董事會於2020年7月31日和2020年11月30日的決議，除計入非流動其他應付款項的應付股息結餘將按計劃於2023年1月1日後結算外，其他應付款項及應計費用將於一年內結算。

應付中國金茂集團的股息已於2022年1月結清，且 貴公司管理層預期應付北京凱晨置業有限公司的股息將於2022年年底前結清。

24. 計息借貸

	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9月30日 2021年 人民幣千元
流動				
來自第三方長期貸款的流動部分	126,000	134,000	144,000	—
非流動				
來自第三方的貸款	1,215,000	1,080,997	936,992	—
	<u>1,341,000</u>	<u>1,214,997</u>	<u>1,080,992</u>	<u>—</u>
	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9月30日 2021年 人民幣千元
分析為：				
應償還貸款：				
一年內或應要求	126,000	134,000	144,000	—
第二年內	134,000	144,000	153,000	—
第三年至第五年內 (包含首尾兩年)	459,000	488,000	517,000	—
五年後	622,000	448,997	266,992	—
	<u>1,341,000</u>	<u>1,214,997</u>	<u>1,080,992</u>	<u>—</u>

貴集團的計息借貸為 貴集團轉讓收取 貴集團管理若干物業的管理費(包括未來應收管理費)的權利的資產抵押證券安排(以人民幣計價並按年利率4.88%至5.50%計息)(「資產抵押證券」)。根據資產抵押證券安排，轉讓後 貴集團仍面臨應收管理費的違約風險，因此 貴集團繼續悉數確認應收管理費的賬面值。資產抵押證券安排作為 貴集團借貸入賬，該等其他借貸將於2027年7月15日之前分批到期及償還，並可於預期到期日前由 貴集團選擇每批到期日前的若干個特定期間以事先釐定的價格償還。 貴集團已於2021年7月15日提前償還資產抵押證券安排下的所有剩餘借貸。

25. 股本

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2021年 9月30日 人民幣千元
已發行及繳足：		
2020年12月31日：1股普通股；		
2021年9月30日：2股普通股	—*	66,947

* 金額少於人民幣1,000元。

貴公司的股本變動概述如下：

	已發行股份數目	股本 人民幣千元
於2020年9月14日（註冊成立日期）	—	—
新發行（附註(a)）	1	—*
於2020年12月31日及2021年1月1日	1	—*
新發行（附註(b)）	1	66,947
於2021年9月30日	2	66,947

* 金額少於人民幣1,000元。

附註：

- (a) 貴公司於2020年9月14日註冊成立，並於同日發行一股面值為1.00港元的普通股予中國金茂集團。
- (b) 於2021年4月13日，貴公司進一步向中國金茂集團發行1股繳足普通股，以換取中國金茂集團將其於中化金茂的85%權益注入貴公司股本，由此貴公司的已發行股本增加至人民幣66,947,000元。

26. 儲備

貴集團於有關期間的儲備及其變動金額載於綜合權益變動表。

(a) 合併儲備

貴集團的合併儲備指貴集團現時旗下附屬公司的繳足股本總額與貴集團為同一控制下的業務合併支付的代價之間的差額。

「視為就收購受共同控制的附屬公司作出的分派」乃因收購受共同控制的若干附屬公司（「被收購方」）而產生。截至2021年9月30日止期間，貴集團(a)以代價人民幣1,630,000元向中國金茂集團的全資附屬公司北京凱晨置業有限公司收購中化金茂物業管理（北京）有限公司15%的股權；(b)以代價人民幣7,890,000元向中國金茂集團全資附屬公司中國金茂集團有限公司收購金茂（上海）物業管理有限公司100%的股權；及(c)以總代價人民幣11,964,000元分別向北京創茂未來信息服務中心（有限合夥）及金茂慧創企業管理（天津）合夥企業（有限合夥）（均為中國金茂集團的非全資附屬公司）收購其於創茂科技（北京）有限公司15%及85%的股權。上述交易的已付或應付總代價人民幣21,484,000元被視為向被收購方當時的權益持有人作出的分派。有關交易的進一步詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段。

(b) 其他儲備

貴集團的其他儲備指中國金茂集團就與中國金茂集團授予 貴集團若干僱員及受聘於中國金茂集團但為 貴集團工作的若干僱員的購股權相關的以權益結算的購股權開支以及中國金茂集團的附屬公司向 貴公司一名董事就其為 貴集團提供的服務結算的薪酬作出的出資。

(c) 中國法定盈餘公積金

根據中國公司法及 貴公司在中國成立的附屬公司的組織章程細則， 貴集團須提取其根據中國會計準則釐定的稅後利潤淨額10%列入法定盈餘公積金，直至儲備結餘達到其註冊資本的50%。在相關中國法規及該等附屬公司組織章程細則所載若干限制的規限下，法定盈餘公積金可用以彌補虧損，或轉為增加附屬公司的股本，惟有關轉換後的結餘不得少於彼等註冊資本的25%。該儲備不可用作設立目的之外的其他用途，亦不作為現金股息進行分派。

(d) 貴公司於有關期間的儲備變動概述如下：

	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2020年9月14日（註冊成立日期）	—	—	—
期內全面虧損總額	—*	—*	—*
於2020年12月31日及2021年1月1日	—*	—*	—*
期內全面虧損總額	(2)	(12,193)	(12,195)
於2021年9月30日	(2)	(12,193)	(12,195)

* 金額少於人民幣1,000元。

27. 綜合現金流量表附註

(a) 重大非現金交易

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年9月30日止九個月， 貴集團就樓宇租賃安排錄得使用權資產之非現金增加分別約人民幣730,000元、人民幣1,415,000元、人民幣15,499,000元及人民幣14,771,000元，以及租賃負債之非現金增加分別約人民幣730,000元、人民幣1,415,000元、人民幣15,499,000元及人民幣14,771,000元。

(b) 融資活動所產生的負債變動

融資活動產生的負債對賬如下：

	計息借貸 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於2018年1月1日	—	6,602
融資現金流量變動	1,341,000	(1,507)
新租賃	—	730
利息開支	—	301
分類為融資現金流量的已付利息	—	(301)
於2018年12月31日及2019年1月1日	1,341,000	5,825
融資現金流量變動	(126,003)	(1,777)
新租賃	—	1,415
利息開支	—	289
分類為融資現金流量的已付利息	—	(289)
於2019年12月31日及2020年1月1日	1,214,997	5,463
融資現金流量變動	(134,005)	(3,166)
新租賃	—	15,499
利息開支	—	436
分類為融資現金流量的已付利息	—	(436)
於2020年12月31日及2021年1月1日	1,080,992	17,796
融資現金流量變動	(1,080,992)	(6,115)
新租賃	—	14,771
利息開支	—	696
分類為融資現金流量的已付利息	—	(696)
於2021年9月30日	—	26,452

(c) 租賃總現金流出

計入現金流量表的租賃總現金流出如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日 止九個月
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
計入經營活動內	2,362	7,105	9,413	6,188
計入融資活動內	1,808	2,066	3,602	6,811
總計	4,170	9,171	13,015	12,999

- (d) 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年9月30日止九個月，貴集團根據中國金茂集團的購股權計劃就貴集團管理層及員工的服務錄得非現金開支人民幣1,012,000元、人民幣3,758,000元、人民幣3,631,000元、人民幣2,724,000元及人民幣1,311,000元，以及管理層薪酬人民幣2,156,000元、人民幣1,794,000元、人民幣2,365,000元、人民幣1,479,000元及人民幣2,084,000元乃由貴公司的直接控股公司承擔。

28. 承擔

於各有關期間末，貴集團並無任何重大資本承擔及貴集團作為承租人並無於各有關期間末仍未開始的租賃合約。

29. 關聯方交易

(1) 關聯方交易

除過往財務資料其他部分詳述的交易外，於有關期間及截至2020年9月30日止九個月，貴集團有以下關聯方交易：

- (a) 物業管理服務收入、租賃開支、資訊科技開支、以權益結算的購股權開支、直接控股公司承擔的管理人員薪酬及利息收入。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
物業管理服務收入：					
中國金茂集團的其他附屬公司*	60,727	48,555	54,837	45,301	62,406
中國金茂集團的合營企業	1,726	6,721	6,169	3,083	5,664
中國金茂集團的聯營公司	776	664	1,119	895	5,519
中化集團的其他附屬公司**	30,708	28,821	34,586	24,296	27,751
中化集團的其他合營企業*	519	5,154	5,335	4,009	3,847
中化集團的其他聯營公司*	564	594	565	425	422
	<u>95,020</u>	<u>90,509</u>	<u>102,611</u>	<u>78,009</u>	<u>105,609</u>
非業主增值服務收入：					
中國金茂集團及其其他附屬公司*	75,838	99,455	142,712	91,824	233,121
中國金茂集團的合營企業	50,905	88,704	68,564	47,692	71,035
中國金茂集團的聯營公司	37,714	43,789	66,850	49,903	49,073
中化集團的其他附屬公司**	—	262	1,484	1,377	440
	<u>164,457</u>	<u>232,210</u>	<u>279,610</u>	<u>190,796</u>	<u>353,669</u>

附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審計)	2021年 人民幣千元
<u>社區增值服務收入：</u>					
中國金茂集團的其他附屬公司*	18,764	25,946	25,249	17,476	18,739
中國金茂集團的合營企業	2	1,026	1,443	842	3,365
中國金茂集團的聯營公司	141	—	71	—	1,222
中化集團的其他附屬公司**	1,628	1,569	1,800	1,339	1,198
中化集團的其他合營企業 [#]	2	2	2	1	1
中化集團的其他聯營公司 [#]	3	3	3	3	2
	<u>20,540</u>	<u>28,546</u>	<u>28,568</u>	<u>19,661</u>	<u>24,527</u>
<u>租賃開支：</u>					
中國金茂集團的其他附屬公司*	<u>1,675</u>	<u>1,675</u>	<u>2,528</u>	<u>1,256</u>	<u>5,573</u>
<u>資訊科技開支：</u>					
中國金茂集團的其他附屬公司*	871	1,122	1,767	1,325	4,162
中化集團的其他附屬公司**	<u>691</u>	<u>295</u>	<u>761</u>	<u>571</u>	<u>—</u>
	<u>1,562</u>	<u>1,417</u>	<u>2,528</u>	<u>1,896</u>	<u>4,162</u>
<u>以權益結算的購股權開支：</u>					
中國金茂集團	(i) <u>1,012</u>	<u>3,758</u>	<u>3,631</u>	<u>2,724</u>	<u>1,311</u>
<u>直接控股公司承擔的管理人員</u>					
<u>薪酬：</u>					
中國金茂集團	(ii) <u>2,156</u>	<u>1,794</u>	<u>2,365</u>	<u>1,479</u>	<u>2,084</u>
<u>利息收入：</u>					
中國金茂集團的其他附屬公司*	(iii) 9,864	69,991	63,750	50,803	32,408
中化財務	(iv) <u>49</u>	<u>74</u>	<u>173</u>	<u>129</u>	<u>161</u>
	<u>9,913</u>	<u>70,065</u>	<u>63,923</u>	<u>50,932</u>	<u>32,569</u>

附註：

- * 中國金茂集團的其他附屬公司為除 貴集團外，由中國金茂(集團)有限公司控制的實體。
- ** 中化集團的其他附屬公司為除中國金茂集團及其附屬公司外，由中國中化集團有限公司控制的實體。
- # 中化集團的其他合營企業及聯營公司為除中國金茂集團的合營企業及聯營公司外，中化集團的合營企業及聯營公司。
- (i) 於過往年度， 貴集團若干管理人員及於有關期間結束後獲委任為 貴公司執行董事兼行政總裁的謝煒先生根據中國金茂集團的購股權計劃就彼等對 貴集團及中國金茂集團的服務而獲授購股權。於有關期間結束後獲委任為 貴公司執行董事兼首席財務官的周立燁女士根據中國金茂集團的購股權計劃就其對中國金茂集團的服務而獲授購股權。彼於2021年5月加入 貴集團，自此相關的以權益結算的購股權開支由 貴集團承擔。該等購股權的公平值(已於歸屬期內於 貴集團損益中確認)乃於授出日期釐定。
- (ii) 於有關期間及截至2020年9月30日止九個月， 貴集團若干管理人員及謝煒先生的若干薪酬由中國金茂集團支付並就彼等向 貴集團提供的服務計入 貴集團損益。
- (iii) 來自中國金茂集團其他附屬公司的利息收入按年利率4.88%至5.50%釐定。
- (iv) 來自中化財務的利息收入按年利率0.35%至1.90%釐定。
- (v) 上述其他交易的定價乃根據訂約方共同約定的條款釐定。
- (b) 於有關期間及截至2020年9月30日止九個月， 貴集團有權免費使用中國金茂集團的若干商標。

(2) 與關聯方的未償還結餘

	於12月31日		於9月30日	
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<u>來自關聯方的預付款項及應收款項</u>				
<u>貿易應收款項</u>				
中化集團的其他附屬公司**	794	1,159	1,615	3,232
中化集團的合營企業#	—	—	—	91
中化集團的聯營公司#	48	—	—	—
中國金茂集團及其其他附屬公司*	44,038	68,108	89,154	218,700
中國金茂集團的合營企業	12,771	19,825	25,275	44,469
中國金茂集團的聯營公司	3,844	8,538	13,104	20,270
	<u>61,495</u>	<u>97,630</u>	<u>129,148</u>	<u>286,762</u>
<u>預付款項及其他應收款項</u>				
中化集團的其他附屬公司**	110	5	638	7,988
中化集團的合營企業	—	—	—	80
中化集團的聯營公司	—	—	—	17
中國金茂集團的其他附屬公司*	1,497,322	1,546,759	1,505,744	393,905
中國金茂集團的合營企業	423	423	423	252
中國金茂集團的聯營公司	—	—	—	3,996
	<u>1,497,855</u>	<u>1,547,187</u>	<u>1,506,805</u>	<u>406,238</u>
<u>現金及現金等價物</u>				
存放於中化財務的存款(附註21)	<u>70,033</u>	<u>53,587</u>	<u>120,490</u>	<u>55,056</u>

	於12月31日		於9月30日	
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<u>應付關聯方款項</u>				
<u>貿易應付款項</u>				
中化集團的其他附屬公司**	337	232	109	70
中國金茂集團的其他附屬公司*	957	468	578	516
	<u>1,294</u>	<u>700</u>	<u>687</u>	<u>586</u>
<u>其他應付款項</u>				
中化集團的其他附屬公司**	2,066	2,607	4,391	14,475
中化集團的合營企業#	—	—	—	82
中化集團的聯營公司#	445	663	809	329
中國金茂集團及其其他附屬公司*	112,996	148,203	349,616	346,568
中國金茂集團的合營企業	261	7	348	6,102
中國金茂集團的聯營公司	—	—	60	2,700
	<u>115,768</u>	<u>151,480</u>	<u>355,224</u>	<u>370,256</u>
<u>租賃負債</u>				
中國金茂集團的其他附屬公司*	<u>5,184</u>	<u>4,888</u>	<u>15,632</u>	<u>23,398</u>
<u>合約負債</u>				
中化集團的其他附屬公司**	679	381	407	2,687
中化集團的合營企業#	—	—	—	65
中化集團的聯營公司#	—	1	—	140
中國金茂集團的其他附屬公司*	2,081	12,816	15,491	14,571
中國金茂集團的合營企業	756	1,904	4,347	5,197
中國金茂集團的聯營公司	490	1,226	2,317	4,062
	<u>4,006</u>	<u>16,328</u>	<u>22,562</u>	<u>26,722</u>

貴集團與關聯方的貿易應收款項、貿易應付款項、預付款項、租賃負債及合約負債未償還結餘及存放於中化財務的存款屬貿易性質。與關聯方的其他應收款項以及其他應付款項未償還結餘屬非貿易性質，而該等結餘為無抵押、免息及無固定還款期。貴公司董事表示，於2021年9月30日，與貴集團關聯方的非貿易結餘將於貴公司股份於聯交所完成上市前結清，惟應付中國金茂集團及其合營企業及聯營公司的若干非全資附屬公司的結餘人民幣16,053,000元（為貴集團代其收取的停車位租金收入）除外。

(3) 貴集團主要管理人員的薪酬

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審計)	2021年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	4,105	4,317	4,288	3,201	4,350
退休金計劃供款	299	280	127	114	261
績效相關花紅	3,664	3,346	4,164	3,167	4,661
以權益結算的購股權開支	502	2,274	2,238	1,148	1,010
	<u>8,570</u>	<u>10,217</u>	<u>10,817</u>	<u>7,630</u>	<u>10,282</u>

有關董事及最高行政人員酬金的進一步詳情載於過往財務資料附註8。

(4) 與其他國有企業的交易及結餘

貴集團間接受中國政府控制，並在受中國政府通過其代理機構、聯屬公司或其他組織直接或間接擁有或控制的企業（統稱「國有企業」）主導的經濟環境下經營。於有關期間，貴集團與其他國有企業進行交易，提供物業管理服務。貴公司董事認為，與其他國有企業所進行的此等交易是在日常業務過程中進行的活動，且貴集團的交易並未受到貴集團及其他國有企業最終受中國政府控制或擁有的重大或不當影響。貴集團亦就其產品及服務制定定價政策，而該等定價政策並非取決於客戶是否為國有企業。

30. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於各有關期間末的賬面值如下：

	於12月31日		於9月30日	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
金融資產 — 按攤銷成本計量的				
金融資產				
貿易應收款項	88,801	155,291	203,713	451,537
計入預付款項、其他應收款項				
及其他資產的金融資產	1,634,881	1,604,803	1,557,118	489,442
受限制現金	—	—	—	1,278
現金及現金等價物	<u>160,030</u>	<u>155,113</u>	<u>270,818</u>	<u>274,169</u>
	<u>1,883,712</u>	<u>1,915,207</u>	<u>2,031,649</u>	<u>1,216,426</u>

	於12月31日		於9月30日	
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融負債－按攤銷成本計量的				
金融負債				
貿易應付款項	82,897	90,655	112,036	150,737
計息借貸	1,341,000	1,214,997	1,080,992	—
租賃負債	5,825	5,463	17,796	26,452
計入其他應付款項及應計費用的				
金融負債	278,452	356,546	590,994	664,769
	<u>1,708,174</u>	<u>1,667,661</u>	<u>1,801,818</u>	<u>841,958</u>

31. 金融工具的公平值及公平值層級

管理層已評估認為，現金及現金等價物、受限制現金、貿易應收款項、計入預付款項即期部分、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項、計息借貸即期部分、計入其他應付款項及應計費用即期部分的金融負債的公平值與其賬面價值相若，主要由於該等工具的短期期限。

計息借貸非即期部分、計入其他應收款項及其他資產的金融資產以及計入其他應付款項的金融負債的公平值乃按條款、信貸風險及剩餘期限方面類似的工具的現時可用利率折現預期未來現金流量計算。該等資產及負債所產生的公平值數額接近其於各相關期間期末的賬面值。

公平值層級

於2018年、2019年及2020年12月31日以及於2021年9月30日，貴集團並無持有任何按公平值計量的金融資產及負債。

32. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括現金及現金等價物、受限制現金、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項，該等金融工具因其經營而直接產生。貴集團有其他金融負債，例如計息借貸。該等金融工具的主要目的是為貴集團的營運籌集資金。

貴集團金融工具產生的主要風險為信貸風險、流動性風險、利率風險及外匯風險。貴集團的整體風險管理計劃側重於盡量減低該等具有重大影響的風險對貴集團財務表現的潛在不利影響。貴公司董事會檢討並同意各項風險管理政策，其概述如下。

(a) 信貸風險

貴集團面臨與其貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物以及受限制現金有關的信貸風險。

貴集團預計現金及現金等價物以及受限制現金不存在重大信貸風險，因為其大部分存於中國內地國有銀行、其他大中型上市銀行及其他金融機構。管理層預計將不會因該等銀行違約而蒙受任何重大損失。

貴集團預計與應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項相關的信貸風險較低，因為關聯方在短期內履行合約現金流量責任的能力較強。因此，於有關期間並無就應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項確認減值撥備。

貴集團僅與經認可且信譽良好的第三方進行交易。信貸風險集中情況按客戶／對手方分析管理。由於 貴集團應收第三方的貿易應收款項及其他應收款項涉及的客戶群廣泛分散，故並無來自第三方的重大信貸集中風險。此外， 貴集團持續監控應收款項結餘。

於2018年、2019年及2020年12月31日以及於2021年9月30日的最高風險敞口及年／期末分階段資料

下表列示於2018年、2019年及2020年12月31日以及於2021年9月30日基於 貴集團的信貸政策的信貸質素及信貸風險的最高風險敞口（主要基於逾期資料，除非可於無需付出不必要成本或努力的情況下獲得其他資料則除外），及年／期末分階段分類。呈列金額為金融資產的賬面總值。

於2018年12月31日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總計
	階段一	階段二	階段三	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項*	—	—	—	92,891	92,891
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
— 正常**	1,626,776	—	—	—	1,626,776
— 可疑**	—	8,967	—	—	8,967
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	160,030	—	—	—	160,030
	<u>1,786,806</u>	<u>8,967</u>	<u>—</u>	<u>92,891</u>	<u>1,888,664</u>

於2019年12月31日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總計
	階段一	階段二	階段三	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項*	—	—	—	158,540	158,540
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
— 正常**	1,580,507	—	—	—	1,580,507
— 可疑**	—	26,042	—	—	26,042
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	155,113	—	—	—	155,113
	<u>1,735,620</u>	<u>26,042</u>	<u>—</u>	<u>158,540</u>	<u>1,920,202</u>

於2020年12月31日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總計
	階段一	階段二	階段三	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項*	—	—	—	207,334	207,334
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
— 正常**	1,535,253	—	—	—	1,535,253
— 可疑**	—	23,415	—	—	23,415
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	270,818	—	—	—	270,818
	<u>1,806,071</u>	<u>23,415</u>	<u>—</u>	<u>207,334</u>	<u>2,036,820</u>

於2021年9月30日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總計
	階段一	階段二	階段三	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項*	—	—	—	456,171	456,171
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
— 正常**	448,341	—	—	—	448,341
— 可疑**	—	43,204	—	—	43,204
受限制現金					
— 尚未逾期	1,278	—	—	—	1,278
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	274,169	—	—	—	274,169
	<u>723,788</u>	<u>43,204</u>	<u>—</u>	<u>456,171</u>	<u>1,223,163</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披露於過往財務資料附註19。

** 計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產的信貸質素於尚未逾期且並無資料表明自初始確認以來該金融資產的信貸風險有顯著增加時視為「正常」。否則，該金融資產的信貸質素視為「可疑」。

(b) 流動性風險

流動性風險為 貴集團因資金短缺而難以履行財務責任的風險。 貴集團面臨的流動性風險主要來自金融資產及負債的期限錯配。 貴集團的目標是透過利用備用信貸融資，維持滿足其營運資金需求及管理項目資本支出的資金持續性與靈活性之間的平衡。

下表分析基於合約未貼現付款情況，於各有關期間末 貴集團金融負債的到期狀況。

於2018年12月31日

	一年內或 應要求 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付款項	82,897	—	—	82,897
計息借貸	178,503	795,063	687,500	1,661,066
租賃負債	1,790	4,033	859	6,682
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	278,452	—	—	278,452
	<u>541,642</u>	<u>799,096</u>	<u>688,359</u>	<u>2,029,097</u>

於2019年12月31日

	一年內或 應要求 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付款項	90,655	—	—	90,655
計息借貸	194,931	803,907	483,725	1,482,563
租賃負債	2,284	3,666	172	6,122
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	356,546	—	—	356,546
	<u>644,416</u>	<u>807,573</u>	<u>483,897</u>	<u>1,935,886</u>

於2020年12月31日

	一年內或 應要求 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付款項	112,036	—	—	112,036
計息借貸	198,312	809,055	280,261	1,287,628
租賃負債	6,690	12,752	—	19,442
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	467,337	123,657	—	590,994
	<u>784,375</u>	<u>945,464</u>	<u>280,261</u>	<u>2,010,100</u>

於2021年9月30日

	一年內或 應要求 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付款項	150,737	—	—	150,737
租賃負債	8,956	21,306	—	30,262
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	541,112	123,657	—	664,769
	<u>700,805</u>	<u>144,963</u>	<u>—</u>	<u>845,768</u>

(c) 利率風險及外匯風險

由於 貴集團並無浮動利率的長期債務，因此並無面臨重大利率風險。

由於 貴集團的業務主要在中國內地進行且所有交易均以人民幣計值，因此並無面臨重大外匯風險。

(d) 資本管理

貴集團管理資本的主要目標是確保 貴集團具備持續經營的能力，並維持穩健的資本比率，以支持其業務運作，為股東爭取最大的價值。

貴集團根據經濟狀況的變動及相關資產的風險特徵管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構， 貴集團可能會調整向股東派發的股息、向股東返還資本或發行新股。於有關期間， 貴集團並無更改其管理資本的目標、政策或程序。

貴集團以流動比率(流動資產總值除以流動負債總額)及資產負債比率(負債總額除以資產總值)監控資本的情況。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		於9月30日	
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產總值	695,757	860,473	1,123,926	1,247,790
流動負債總額	638,990	792,005	1,011,375	1,047,481
資產總值	1,940,502	1,986,219	2,135,235	1,334,043
負債總額	1,860,847	1,878,388	2,086,101	1,188,549
流動比率	1.09	1.09	1.11	1.19
資產負債比率	0.96	0.95	0.98	0.89

33. 貴公司財務狀況表附註

(a) 於附屬公司的投資

於2021年5月25日，貴公司完成向中國金茂集團及北京凱晨置業有限公司收購中化金茂的100%權益。該收購事項的購買代價的結算方式為向中國金茂集團發行貴公司的1股普通股以收購中化金茂85%的權益及使用現金人民幣1,630,000元向北京凱晨置業有限公司收購中化金茂15%的權益。交易的進一步詳情載於招股章程「歷史、重組及公司架構」一節的「重組」一段所載的重組。

(b) 其他資產

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2021年 9月30日 人民幣千元
應收直接控股公司的款項(附註)	—*	—*
資本化上市開支	—	3,850
	—*	3,850

* 金額少於人民幣1,000元。

附註：應收直接控股公司的款項1港元於2020年9月14日(註冊成立日期)至2020年12月31日期間按年利率10%計息，於截至2021年9月30日止九個月按年利率4%計息。

(c) 其他應付款項及應計費用

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2021年 9月30日 人民幣千元
應計上市開支	—	15,402
應付中國金茂集團	—	542
應付同系附屬公司	—	1,630
	<u>—</u>	<u>17,574</u>

列入 貴公司其他應付款項的應付中國金茂集團款項及應付一家同系附屬公司款項的未償付結餘屬非貿易性質，且該等結餘為無抵押、免息及按要求償還。 貴公司董事表示， 貴公司於2021年9月30日與關聯方的非貿易結餘將於 貴公司股份於聯交所建議上市完成前結清。

34. 報告期後事項

於2022年1月26日，中國金茂集團向 貴公司作出注資125,000,000港元（折合人民幣101,538,000元），因此 貴公司的股本增加相同金額，而並無配發及發行任何新股份。

35. 後續財務報表

貴公司、 貴集團或 貴集團現時旗下的任何公司並無就2021年9月30日之後的任何期間編製經審計財務報表。

下列資料並不構成本招股章程附錄一所載由本公司的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，而僅供載入本招股章程作說明用途。

未經審計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. 未經審計備考經調整合併有形資產淨值

以下為根據上市規則第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」編製的母公司擁有人應佔未經審計備考經調整合併有形資產淨值表，僅供說明用途，並載於下文以說明全球發售對2021年9月30日母公司擁有人應佔合併有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於2021年9月30日進行。

母公司擁有人應佔未經審計備考經調整合併有形資產淨值僅就說明用途而編製，且由於其假設性質，其未必可真實反映倘全球發售已於2021年9月30日或任何未來日期完成時母公司擁有人應佔本集團合併有形資產淨值。此資料乃根據本招股章程附錄一會計師報告所載2021年9月30日母公司擁有人應佔合併有形資產淨值編製，並作出如下調整。

	截至2021年 9月30日		母公司 擁有人應佔 未經審計備考 經調整 合併有形 資產淨值		母公司擁有人應佔 每股未經審計備考 經調整合併有形資產淨值	
	母公司擁有人 應佔合併 有形資產淨值	全球發售 估計所得 款項淨額	全球發售 估計所得 款項淨額	全球發售 估計所得 款項淨額	人民幣	港元
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2、4)	人民幣千元	人民幣千元	(附註3)	(附註4)
按發售價每股股份						
7.52港元計算	133,637	580,439	714,076		0.79	0.97
按發售價每股股份						
8.14港元計算	133,637	630,350	763,987		0.85	1.04

附註：

- (1) 2021年9月30日母公司擁有人應佔合併有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一會計師報告，按2021年9月30日母公司擁有人應佔經審計合併資產淨值人民幣139,745,000元扣除無形資產人民幣6,108,000元後得出。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃根據發售價每股股份7.52港元或每股股份8.14港元（已扣除本集團應付的包銷費用及其他相關開支，且並未計及因行使發售規模調整權及超額配股權而可能發行的任何股份）得出。
- (3) 母公司擁有人應佔每股未經審計備考經調整合併有形資產淨值乃經前段所述的調整後以緊隨紅股發行及全球發售完成後已發行901,411,500股股份為基礎計算，其中假設就備考財務資料而言紅股發行及全球發售已於2021年9月30日完成，且不計入因行使發售規模調整權及超額配股權而可能發行的任何股份。
- (4) 就本未經審計備考經調整合併有形資產淨值而言，全球發售估計所得款項淨額以1.00港元兌人民幣0.8134元的匯率由港元兌換為人民幣（「人民幣」），而母公司擁有人應佔每股未經審計備考經調整合併有形資產淨值則按相同匯率由人民幣兌換為港元。概不表示人民幣金額已經、可能已經或可能按該匯率換算為港元，反之亦然。
- (5) 概無作出任何調整以反映於2021年9月30日後本集團的任何交易結果或訂立的其他交易。

B. 未經審計備考財務資料之報告

以下為申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）就未經審計備考財務資料發出的報告全文，以供收錄於本招股章程內。



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的核證報告**致金茂物業服務發展股份有限公司列位董事**

我們已完成核證工作，以就金茂物業服務發展股份有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）編製 貴公司及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）的備考財務資料作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括 貴公司發佈的日期為2022年2月25日的招股章程第II-1及II-2頁所載於2021年9月30日的備考合併有形資產淨值以及相關附註（「備考財務資料」）。董事編製備考財務資料所依據的適用標準載於本招股章程第II-1及II-2頁。

備考財務資料乃由董事編製，旨在說明 貴公司股份全球發售對 貴集團於2021年9月30日的財務狀況的影響，猶如交易於2021年9月30日已發生。作為該流程的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至2021年9月30日止期間的財務報表（已就此刊發會計師報告）。

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段及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引（「會計指引」）第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製備考財務資料。

我們的獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》所規定的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本所應用香港質量控制準則第1號「進行財務報表審計及審閱以及其他核證及相關服務委聘的公司的質量控制」，據此維持全面的質量控制制度，包括有關遵守道德規範、專業準則及適用法律及監管規定的書面政策及程序。

申報會計師的責任

我們的責任為按照上市規則第4.29(7)段的規定就備考財務資料發表意見，並向閣下報告我們的意見。對於我們過往就任何用於編製備考財務資料的任何財務資料所發出的報告，除對我們於該等報告發出日期所指明的收件人負責外，我們概不承擔任何責任。

我們根據香港會計師公會頒佈的《香港核證委聘準則》第3420號「編製包括在招股章程內的備考財務資料的匯報的核證聘用」進行委聘工作。該準則規定申報會計師規劃並執执行程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段的規定以及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。

就此項委聘而言，我們概不負責更新於編製備考財務資料時所使用的任何過往財務資料，或就此重新發出任何報告或意見，我們於受聘過程中，亦無就編製備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

載入招股章程的備考財務資料僅供說明 貴公司股份全球發售對 貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該交易於供說明用途所選定的較早日期已進行。因此，我們無法保證該交易的實際結果會如呈列所述。

就備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告的合理核證委聘，涉及進行程序評估董事於編製備考財務資料時所用的適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該交易的重大影響，以及就下列各項取得充分而合適的憑證：

- 相關備考調整是否按該等標準進行；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。

所選程序視乎申報會計師的判斷而定，當中已計及申報會計師對 貴集團性質、與已編製備考財務資料有關的交易，以及其他相關工作情況的瞭解。

此項工作亦涉及評估備考財務資料的整體呈列情況。

我們認為，我們所取得的憑證屬充分及恰當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準乃與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2022年2月25日

截至2021年12月31日止年度本公司擁有人應佔的綜合溢利估計載於本招股章程「概要」一節「截至2021年12月31日止年度的溢利估計」一段。

A. 基準

董事已根據(i)本集團截至2021年9月30日止九個月的經審計綜合業績；及(ii)基於本集團管理賬目的本集團截至2021年12月31日止三個月的未經審計綜合業績，編製截至2021年12月31日止年度本公司擁有人應佔的綜合溢利估計（「溢利估計」）。

該溢利估計的編製基準在所有重大方面與本招股章程附錄一所載會計師報告概述的本集團目前所採納的會計政策一致。

B. 截至2021年12月31日止年度的溢利估計

根據本招股章程附錄三所載基準，在並無不可預見情況的前提下，我們估計截至2021年12月31日止年度本公司擁有人應佔的未經審計綜合溢利如下：

本公司擁有人應佔的綜合溢利估計

不少於人民幣170.0百萬元

C. 申報會計師函

以下為自本公司申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）收到的供載入本招股章程而發出的有關截至2021年12月31日止年度本公司擁有人應佔的綜合溢利估計的函件全文。



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

2022年2月25日

敬啟者：

金茂物業服務發展股份有限公司（「貴公司」）

截至2021年12月31日止年度的溢利估計

吾等茲提述載於 貴公司日期為2022年2月25日的招股章程（「招股章程」）內「概要」一節所載的截至2021年12月31日止年度 貴公司權益股東應佔的綜合溢利估計（「溢利估計」）。

董事的責任

溢利估計乃由 貴公司董事基於 貴公司及其附屬公司（統稱為「貴集團」）於截至2021年9月30日止九個月之經審計綜合業績及基於 貴集團截至2021年12月31日止三個月的管理賬目的未經審計綜合業績所編製。

貴公司董事對溢利估計全權負責。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的專業會計師道德守則的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本所應用《香港質量控制準則》第1號「會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施的質量控制」，因此設有全面質量控制系統，包括有關遵守道德規範、專業準則及適用法律法規的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據吾等的程序就溢利估計的相關會計政策及計算方法發表意見。

吾等已按照香港投資通函呈報委聘準則第500號「有關溢利預測、營運資本充足性聲明及債務聲明的報告」及參考香港會計師公會頒佈的香港鑒證工作準則第3000號（經修訂）「審核或審閱歷史財務資料以外的鑒證工作」執行吾等的工作。該等準則要求吾等規劃及實施工作，以就 貴公司董事（就有關會計政策及計算方法而言）是否已按照董事所採納的基準妥為編製溢利估計，以及溢利估計是否於所有重大方面按與 貴集團通常採納的會計政策一致的基準呈列而取得合理保證。吾等的工作範圍遠小於按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行的審核範圍，因此吾等並不發表審核意見。

意見

吾等認為，就會計政策及計算方法而言，溢利估計乃根據招股章程附錄三所載董事所採納的基準妥為編製，並按在所有重大方面與吾等日期為2022年2月25日的會計師報告（其全文載列於招股章程附錄一）所載 貴集團通常採納的會計政策一致的基準予以呈報。

此致

金茂物業服務發展股份有限公司

列位董事

中國國際金融香港證券有限公司

列位董事

HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited

列位董事

安永會計師事務所

執業會計師

香港

D. 聯席保薦人有關溢利估計的函件

中國國際金融香港證券
有限公司
香港
中環
港景街1號
國際金融中心1期29樓

HSBC Corporate Finance (Hong Kong)
Limited
香港
皇后大道中1號

(按字母順序排列)

敬啟者：

茲提述載於金茂物業服務發展股份有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司統稱為「貴集團」)日期為2022年2月25日之招股章程(「招股章程」)「概要－截至2021年12月31日止年度的溢利估計」一節所載，截至2021年12月31日止年度之貴公司擁有人應佔綜合溢利的估計(「溢利估計」)，溢利估計乃由貴公司董事(「董事」)全權負責。

溢利估計乃由董事根據(i) 貴集團截至2021年9月30日止九個月的經審計綜合業績，及(ii)基於貴集團管理賬目的貴集團截至2021年12月31日止三個月的未經審計綜合業績。

吾等已與閣下討論招股章程附錄三所載董事編製溢利估計所依據的基準及假設。吾等亦已考慮貴公司申報會計師安永會計師事務所就編製溢利估計所依據的會計政策及計算而於2022年2月25日向閣下及吾等發出的函件。

根據溢利估計等資料及閣下所採納並經安永會計師事務所審閱的會計政策及計算，吾等認為，由作為董事的閣下全權負責的溢利估計乃經過審慎周詳的查詢後編製而成。

此致

金茂物業服務發展股份有限公司
列位董事 台照

代表
中國國際金融香港證券
有限公司

高書
執行董事
謹啟

代表
HSBC Corporate Finance (Hong Kong)
Limited

蘇煜傑
董事總經理
謹啟

2022年2月25日

本附錄載有本公司組織章程細則（「細則」）概要。由於下文所載資料屬概要形式，故並無載列對有意投資者而言可能屬重要的所有資料。誠如本招股章程附錄（「附錄六－送呈公司註冊處處長及備查文件」）一節所述，細則的副本可供查閱。

細則於2022年2月18日獲唯一股東採納並將於上市日期生效。以下為細則若干條文的概要。細則所賦予或允許的權力受公司條例、公司（清盤及雜項條文）條例及其他條例、附屬法例及上市規則的條文所規限。

股本變動

本公司可不時透過普通決議案以公司條例第170條所載的任何一種或多種方式改變其股本，包括但不限於：

- (a) 根據公司條例配發及發行新股份以增加其股本；
- (b) 倘增加股本的資金或其他資產乃由本公司股東所提供，則直接增加其股本而不配發及發行新股份；
- (c) 將其溢利資本化（不論是否配發及發行新股份）；
- (d) 配發及發行紅股（不論是否增加其股本）；
- (e) 將其全部或任何股份轉換為更大或更小數目的股份；
- (f) 註銷下列股份：
 - (i) 於有關註銷的決議案通過當日尚未獲任何人士承購或同意承購的股份；或
 - (ii) 已沒收的股份；或
- (g) 將其股份分拆為多個類別股份，並分別附加任何權利（包括優先、遞延、合資格或其他特別權利或特權）或條件或限制；惟倘本公司發行不附表決權的股份，則應在該等股份的稱謂中加上「無表決權」一詞，以及倘股本包括具不同表決權的股份，則須在各類別股份（具最優先投票權的股份除外）的稱謂加上「有限制投票權」一詞或「有限投票權」一詞或上市規則可能要求的其他警示語言。

在公司條例及章程細則之規限下，本公司可能透過特別決議案以任何方式削減股本。

購買本身的股份及認股權證

本公司可不時行使公司條例或任何其他條例所賦予或允許的任何權力，購買本公司股本中任何類別之股份（包括任何可贖回股份），或直接或間接以貸款、保證、提供擔保或其他方式就任何人士已經或即將以購買獲得本公司任何股份提供財務資助。倘本公司購買其本身股份，則本公司或董事毋須按比例或以任何其他特定方式在相同類別股份持有人之間或彼等與任何其他類別股份持有人之間，或根據任何類別股份所賦予的股息或股本權利選擇將獲得的股份，惟僅可根據聯交所或證監會不時頒佈及生效的任何相關規則或規例進行任何該等購買或其它收購或財政援助。

就購買可贖回股份而言，並非透過市場或競價方式作出的購買須有最高價限制，且倘透過競價方式購買，則有關競價應向持有本公司可贖回股份的所有股東一視同仁地發出。

上文所述「股份」包括本公司不時發行的股份、認股權證及附有權利可認購或購買本公司股份的任何其他證券。

修訂權利

在公司條例的條文規限下，倘於任何時候，本公司的股本分為不同類別的股份，則任何類別股份所附權利（除非該類別股份的發行條款另有規定），可由持有該類別股份總表決權至少百分之七十五的持有人書面同意後予以修訂或廢除，或由該類別股份持有人另行召開股東大會通過特別決議案批准修訂或廢除，可於本公司持續經營中或於清盤期間或擬清盤期間以前述方式予以修訂或廢除。

細則有關股東大會之條文經作出必要修改後，應適用於上述另行召開之會議，惟：

- (a) 該會議（不包括續會）所需法定人數須為兩名親身出席或受委代表持有不少於該類別股份總表決權三分之一的人士；
- (b) 在任何續會上所需之法定人數為一位人士親身出席或受委代表持有任何該類別股份；及
- (c) 任何該類別股份持有人（不論親身出席或委任代表）均可要求投票表決。

轉讓股份

任何股份的轉讓文據應為書面形式及任何通用格式或董事可能批准的任何其他格式。在股份承讓人名稱記入股東名冊前，轉讓人仍應被視為有關股份的持有人。不同類別的股份不應使用同一份轉讓文據。

董事會可全權酌情拒絕登記未繳足或本公司擁有留置權的股份進行股份過戶登記。董事會亦可拒絕登記股份轉讓，除非：

- (a) 有關轉讓文書僅涉及一類股份及已妥為繳足印花稅；
- (b) 倘轉讓股份予聯名持有人，則承讓該等股份之聯名持有人數目不得超過四名；
- (c) 在公司條例的規限下，轉讓文書須連同所擬轉讓股份之股票以及董事會可能合理要求出示之其他憑證（如有）一併遞交至本公司，以證明擬轉讓人擁有有關股份或轉讓股份之權利；及
- (d) 轉讓文書須連同董事會不時規定繳付之費用（惟金額不得超過聯交所不時規定之上限）一併遞交。

倘董事會拒絕登記任何股份轉讓，董事會將於轉讓文書提交至本公司當日起計兩個月內，向轉讓人及承讓人發出有關拒絕登記之通知。根據轉讓人或承讓人要求，董事會必須於接獲該等要求後之二十八日內(a)送交轉讓人或承讓人（視情況而定）述明拒絕理由之陳述書或(b)登記有關轉讓。

股東大會

根據公司條例規定，董事會須召集且本公司須召開股東週年大會。根據有關規定，董事會須決定所有股東週年大會將召開的日期、時間和地點。股東大會包括並非股東週年大會之其他股東大會。

董事會可在其認為適當的時候召開股東大會。股東大會亦可由董事會應股東要求根據公司條例的條文召開。

股東大會通告

在公司條例第578條之規限下，股東週年大會須發出至少二十一個整日（或上市規則可能規定的有關較長期間）之書面通告，除股東週年大會以外的每次股東大會須發出至少十四個整日（或上市規則可能規定的有關較長期間）之書面通告，且該等通告須以細則所述之方式發送予全體股東、董事及核數師。

通告需指明會議的地點、日期及時間以及須於會上處理相關事項的一般性質。若會議於兩個或以上地方舉行，會議的通告需註明舉行會議之主要及其他場地。

董事會須遵守公司條例及上市規則按股東要求就將於本公司任何股東大會上提呈之任何決議案或處理之事務相關事宜所涉決議案及聲明發出及散發決議及聲明的通告。會議的每份通告亦須在合理顯眼處說明於有權出席會議並於會議上投票表決的股東可委任一名或多名受委代表代替其本人出席會議並於會議上投票表決，且受委代表無需為股東。

倘因意外遺漏而未向任何有權收取有關股東大會通告的人士發出會議通告，或在隨同通告寄發代表委任書的情況下，因意外遺漏而未向該等人士寄發該代表委任書，或有關人士未有接獲有關通告或代表委任書，也概不使有關大會通過的任何決議案或議程失效。

在遵守任何公司條例條文下，儘管召開本公司會議的通知期短於細則之規定，在獲得下列人士同意的情況下，該會議應被視為已妥為召開：

- (a) 如屬股東週年大會，經有權出席會議並在會上投票的全體股東同意；及
- (b) 如屬任何其他股東大會，經有權出席會議並在會上投票的大多數股東同意，該等股東合共持有不少於在全體股東會議上總表決權之百分之九十五。

於股東大會上表決

根據上市規則，除主席以誠實信用原則作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東大會上，股東所做的任何表決必須以投票方式進行。就根據公司條例、上市規則、細則或適用於本公司的有關其他法律或法規無須投票表決的任何決議案（如有）而言，以下人士於宣佈舉手表決結果之前或當時可要求進行投票表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 最少五名親身或委派受委代表出席並於會有表決權之股東；或
- (c) 親身或委派受委代表出席之一名或多名股東，其擁有之表決權合共不低於所有有權出席大會及於會上表決之股東所擁有表決權總數之百分之五。

在遵守細則及公司條例以及任何本公司股份當時所附有有關表決之任何特別權利或限制之規定下：

- (a) 倘以舉手方式表決，各親身或委派受委代表出席之股東可每人投一票；及
- (b) 如以投票方式表決，則各親身或委派受委代表出席之股東，可就所持有之每股股份投一票。

任何股東如根據上市規則須就某項決議案放棄表決，或受限制僅可表決贊成或反對某項決議案，該名股東或其代表在違反此等規定或限制情況下所作表決不得計算在內。

本公司的任何法團股東可藉其董事會或其他管治機構通過的決議，授權有關人士於本公司任何股東大會或本公司任何類別股份持有人大會擔任其代表；因此獲授權之人士有權代其所代表的法團行使該公司可行使的同樣權力，猶如其為個人股東。

倘有認可結算所（定義見證券及期貨條例）或其代名人為本公司股東，則可以授權其認為適當之一名或多名人士為其受委代表，代表其出席本公司任何股東大會，或另行召開之本公司任何股份類別股東大會，惟倘獲授權人士超過一名，則委任文書或

授權書須註明每名獲授權人士所代表的股份數目與類別。儘管細則載有任何內容，每名獲授權人士、認可結算所任何高級人員簽署之代表委任書或授權書須視為妥為授權，毋須提供有關事實之進一步證據。獲授權人士有權行使之權利及權力與其代表之認可結算所(或其代名人)相同，猶如該名人士為該認可結算所(或其代名人)所持有本公司股份之登記持有人，包括在舉手表決或以投票方式表決時單獨表決以及要求或贊同要求以投票方式表決之權利。

董事委任、輪任及免任

於細則規限下，本公司可通過普通決議案委任任何人士為董事，以填補臨時空缺或作為額外董事。除根據細則退任之董事外，任何人士均不得於任何股東大會獲委任或重新委任為董事，除非：

- (a) 其獲董事會推薦；或
- (b) 由有權出席會議及於會上投票的一名股東(被推薦人士除外)以書面提名，而提名通知須在不少於七天的時間期限內(起始時間不得早於會議通知派發之翌日，截止時間則不得晚於會議指定舉行日期前七天)或由董事會不時釐定及公佈的更長時間期限內送交於本公司辦事處的公司秘書。提名通知須附上由被提名候選人簽署表示願意接受委任或再委任的通知。

在不損害本公司根據細則的任何條文可在股東大會委任任何人士擔任董事的權力的情況下，董事會可隨時及不時委任任何人士擔任董事，以填補臨時空缺或增加董事名額。任何由董事會委任之董事，任期僅至其獲委任後本公司首屆股東週年大會舉行為止，並有資格重選連任。

於每年舉行之股東週年大會上，當時三分之一董事(或倘數目並非三之倍數，則為最接近但大於三分之一之數目)須退任。在公司條例及細則條文規限下及除非本公司通過普通決議案另行釐定，每年退任之董事須為自上屆當選或獲委任起計任職最久之董事。倘董事年資相同，則從中抽籤選定退任董事。每名董事(包括獲委任有特定任期之董事)須至少每三年退任一次。

儘管細則或本公司與董事訂立之任何協議可能另有規定，董事在以下情況須離職（儘管其任期仍未屆滿）：

- (a) 倘該董事因公司條例或公司（清盤及雜項條文）條例任何條文停任董事或該董事因任何法例或法庭命令禁止出任董事；或
- (b) 倘該董事破產，或有接管令向該董事發出，或該董事與其債權人基本達成任何債務償還安排或債務重整協議；或
- (c) 如果該董事患有或可能患有精神紊亂，而且有聲稱在精神紊亂事宜方面具有司法管轄權的法院（不論是在香港或其他地方）向該董事發出拘留令或委任接管人、財產保佐人或其他任何名稱人士以行使有關該董事的財產或事務的權力；或
- (d) 倘該董事及其所委任任何候補董事有連續六個月以上的時間未得董事會特別許可而缺席期內董事會會議，而董事會決議將其撤職；或
- (e) 倘該董事向本公司發出通知，知會其擬辭任，在該情形下，該董事須於該通知送達本公司時或該通知所訂明之較後時間離職；或
- (f) 倘本公司根據公司條例或按細則之方式通過普通決議案解除其董事職務；或
- (g) 由該董事外之其他全體董事向其送達的書面通知書解除其董事職務；或
- (h) 倘該董事被判定犯了可公訴之罪行。

倘董事因任何理由離職，其須停任董事會所委任任何委員會或分委員會之成員職務。

董事資格

董事無須為本公司股東。

借貸權力

董事會可行使本公司所有權力為本公司借貸，及行使其全部或任何部分業務、物業、資產（包括現時及未來的）及未催繳股本用作按揭或抵押的權力，及（在公司條例條文之規限下（如適用））發行債券及其他證券（不論是單純發行或是為本公司或任何第三方的任何債項、負債或責任作附屬抵押品而發行）的權力。

董事之酬金及開支

各董事均有權獲本公司支付由董事會建議並由本公司在股東大會釐定之酬金。董事亦獲本公司償付所有因履行彼之職務而合理正常產生之差旅費、酒店及其他開支，包括往返出席董事會會議、委員會會議或股東大會之差旅費（須受本公司與任何董事所訂立之任何協議條文規限）。

凡董事接受邀請為本公司履行任何特別或額外服務，董事會可給予特別酬金。該特別酬金可在該董事一般酬金（如有）以外支付，或可代替一般酬金，並可在不損害一般酬金支付情況下一次性支付或以薪金、佣金、分享利潤或董事會可能決定的其他方式支付。

董事權益

在公司條例的規限下，任何董事或候任董事皆不會因其董事職位而喪失與本公司訂立合約之資格（不論合約內容是否涉及其任期、參與本公司業務管理、行政之職位，或以賣方、買方或其他身份參與訂約）；亦毋須避免由本公司或由本公司代表訂立任何董事以任何方式於其中擁有權益之任何合約或安排（惟董事必須正式申報利益）；任何有上述利益關係之董事皆毋須僅因其董事職位或因此而形成受託關係而向本公司交代因該等合約所產生之任何利益。

倘董事或與董事有關連的實體以任何方式在其與本公司訂立交易、安排或合約或擬訂立的交易、安排或合約中擁有任何直接或間接利益，如該項交易、安排或合約對本公司的業務關係重大，而且該董事或與該董事有關連的該實體（倘適用）的利益重大，則該董事須根據公司條例及細則及本公司訂明及不時生效關於申報董事權益的任

何規定於首次審議訂立該等交易、合約或安排的董事會會議上或在任何其他情況下，向其他董事發出書面通知，或向董事會或本公司發出一般通知，申報自身或與該董事有關連的該實體（倘適用）的利益關係的性質及範圍。

董事不得就任何有關本身獲委任（包括釐定或變更其條款）或終止委任擔任本公司或任何本公司擁有權益之其他公司之職務或受薪職位的決議進行投票（亦不應計入該會議法定人數）。惟於考慮有關委任（包括釐定或變更其條款）或終止委任兩名或以上董事出任本公司或任何本公司擁有權益之其他公司之職務或受薪職位之建議時，該等建議可被分開處理，並就每名董事分別提呈決議案；在此情況下，除非該決議案涉及該董事本身之委任或終止委任，否則每名相關董事（倘若按細則並無禁止表決）均有權就每項決議案投票（並計入該會議法定人數）。

在上市規則之規限下及除細則另有規定者外，對於董事或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的任何交易、安排或合約或其他議案進行任何表決時，該董事沒有表決權（亦不被計入會議議案的法定人數）；而如果其表明作出此舉，則不計算其所投票數（亦不被計入會議的法定人數），惟涉及任何以下一項或多項事宜不適用於此限制，而董事可就此進行表決（同時被計入法定人數）：

(a) 提供任何抵押或彌償保證：

- (i) 予董事或其緊密聯繫人，由董事或其緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司之要求或為本公司或其任何附屬公司之利益而借得款項或引致或承擔債務；或
- (ii) 予第三方，而就本公司或其任何附屬公司的債項或義務，董事或其緊密聯繫人根據擔保或彌償保證或藉着提供抵押，已（不論是單獨或共同）承擔該債項或義務的全部或部分責任；

- (b) 任何有關作出供認購或購買本公司或本公司可促使或於當中擁有權益之任何其他公司之股份或債權證或其他證券之要約或由本公司或本公司可促使或於當中擁有權益之任何其他公司作出之供認購或購買股份或債權證或其他證券之要約，而董事或其緊密聯繫人因參與要約之包銷或分包銷而擁有或將擁有權益之任何建議；

- (c) 任何涉及本公司或其附屬公司僱員利益之建議或安排，包括：
- (i) 採納、修訂或推行董事或彼之緊密聯繫人可獲益之僱員股份計劃或任何股份獎勵或購股權計劃；或
 - (ii) 採納、修訂或推行與本公司或其任何附屬公司之董事、彼之緊密聯繫人及僱員相關之養老金或退休、身故或殘疾福利計劃，而該等計劃並未授予任何董事或彼之緊密聯繫人，因任何與該計劃或基金有關之該類別人士一般地未獲賦予之特權或優惠；及
- (d) 董事或其緊密聯繫人因彼／彼等在本公司股份、債權證或其他證券所享有之權益而與其他本公司股份、債權證或其他證券持有人以相同方式享有權益之任何合約或安排。

股息

在公司條例條文之規限下，本公司可不時通過普通決議案，根據各股東就溢利所享有各自之權利及權益，向各股東宣派股息，並決定派發該等股息之時間，惟所派付股息金額不得超過董事會所建議者。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，所有股息須(a)按有關股份的已繳股款比例宣派及派付，在催繳前繳付的股款將不會視為股份的已繳股款；及(b)所有股息應根據支付股息的任何期間內對股份的實繳金額按比例分配和支付。

董事會可在其認為本公司財務狀況足以作出有關分派時派發中期股息，亦可在其認為本公司財務狀況足以作出有關分派時按固定息率每隔一段期間派發任何股息。倘本公司股本於任何時間分成不同類別，董事會可通過決議，就本公司的股本中賦予其持有人遞延或非優先權利的或賦予其持有人對股息享有優先或特別權利的股份，派付該等中期股息。倘董事會真誠行事，董事則不會因對具有遞延權利或非優先之股份支付中期股息導致賦予優先權之股份持有人可能遭受任何損失而向該等持有人承擔任何責任。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息時，董事會可進一步議決以分派任何種類的特定資產或權利的方式支付全部或部分股息，尤其是已繳足股份、債權證或可認購本公司或任何其他公司證券的認股權證，或以上述任何一種或多種方式，並提供或不提供股東選擇以現金收取有關股息的任何權利。倘於分派時遇到任何困難，董事會可以彼等認為適當的方式解決，尤其是可以發行零碎股票，忽略零碎股權或將其向上或向下取整，並可以確定該等用於分派的特定資產或權利或其任何部分的價值，並可決定根據所確定的價值向股東支付現金，以調整各方的權利，並可決定將零碎股權匯總及出售，其利益歸於本公司而非有關股東，並可於董事會認為適當時將任何此類特定資產或權利歸於受託人。董事會可委任任何人士代表有權獲得股息的人士簽署任何必要的轉讓文書和其他文件，該委任應屬有效。

董事會或本公司於股東大會上議決就本公司股本派付或宣派股息時，倘董事會認為適當，董事會可進一步議決：(a)以配發股份且入賬列作繳足的形式派付全部或部分該等股息，惟有權收取該等股息的股東將有權選擇以現金形式代替上述配發收取該等股息(或其部分)；(b)有權收取該等股息的股東將有權選擇以配發股份且入賬列作繳足的形式代替全部或部分股息。

所有未獲認領之股息、利息或其他應付款項可由董事會為本公司利益用作投資或其他用途，直至有關款項獲認領為止。任何在到期應付之日起計六年後仍未獲認領之股息可予沒收，並撥歸本公司所有。本公司就任何股份支付之任何未獲認領股息、利息或其他本公司應付款項寄存入獨立賬戶，但本公司並不因此成為該等款項之受託人。

彌償

根據公司條例的規定，每位董事、公司秘書或本公司其他高級職員有權就其因執行及履行其職務或相關事宜而產生的一切費用、收費、損失、開支及負債獲本公司提供彌償。

清盤

倘本公司清盤，清盤人（不論為自願或法定清盤）可在獲得本公司特別決議案核准及法律規定之任何其他批准之情況下：

- (a) 將本公司全部或任何部分資產以實物分派方式分發予股東，而就此目的，對資產進行估值，並決定在股東或不同類別股東之間進行分發之方式；或
- (b) 將本公司全部或任何部分資產授予清盤人（在獲得同樣核准之情況下）認為適當而為股東或任何股東利益設立之信託之受託人，惟不得強迫股東接受附帶負債之任何資產。

無法聯絡股東

在不影響本公司權利的情況下及根據上市規則，就通常以郵遞寄發股息支票或股息單或匯票支付股息的股份而言，倘就本公司任何股份應付之任何股息支票或股息單或匯票至少連續兩次未予提現，或若股息支票或股息單或匯票未能送達而被退回，則在第一次出現這種情況後，本公司可停止寄發就該等股份應付之股息支票或股息單或匯票。

本公司有權透過董事會認為適合之方式出售任何股東股份或藉傳轉而對股份享有權利之人士之任何股份，倘：

- (a) 在十二年的期間內，有待出售的股份至少有三次派發現金股息或其他分派，本公司亦已根據細則發出；
- (b) 在十二年期間內，有關該等股份的應付股息或其他分派並無接獲任何申索，股息的支票、股息單、匯款單或其他股息款項未有兌現，以資金轉賬系統發出的股息未見支付，而本公司亦無收到該股東或有權通過股份轉讓獲得股份之人士的任何通訊；
- (c) 於十二年期間屆滿時或之後，本公司已在香港發行之至少一份英文報章及一份中文報章刊登廣告，發出通告表示其有意出售股份；

- (d) 在刊登有關廣告之後三個月內(若廣告於不同日期刊登，則以刊登第一份廣告的日期計算)，本公司並無收到該股東或藉傳轉而對股份享有權利之人士的任何通訊；及
- (e) 本公司已向聯交所發出通告，表示其有意出售股份。

為使任何出售生效，董事會亦可授權某一人士向買方轉讓股份或按買方指示轉讓股份，而有關買方毋須關注購買款項的使用，以及新持有人之股份擁有權不受有關出售程序之任何不常規性或無效所影響。

1. 有關本集團的進一步資料

(a) 本公司的註冊成立

我們於2020年9月14日在香港根據公司條例註冊成立為一家私營股份有限公司，名稱為翰茂有限公司。我們的註冊辦事處位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室。

於2021年6月3日，本公司更名為金茂物業發展股份有限公司。於2021年10月19日，本公司再次更名為金茂物業服務發展股份有限公司。

由於我們在香港註冊成立，因此我們的公司架構及運營須符合公司條例、公司（清盤及雜項條文）條例及組織章程細則。本公司組織章程細則若干條文概要載於本招股章程附錄四。

(b) 本公司股本的變動

於本公司註冊成立日期，本公司的初始註冊股本為1港元，分為一股股份，並作為繳足股款向中國金茂配發及發行。於2021年4月13日，作為中國金茂向本公司注資金茂物管85%股權的回報，本公司進一步向中國金茂配發及發行一股入賬列作繳足的股份，因此本公司股本由1港元增至10,966,720.80港元。於2022年1月26日，中國金茂向本公司注資125,000,000港元，其後我們的股本進一步增至135,966,720.80港元。自註冊成立起直至最後實際可行日期，本公司由中國金茂全資擁有。

緊隨紅股發行及全球發售完成後，但不考慮因行使發售規模調整權及超額配股權而可能發行的任何股份，901,411,500股股份將作為繳足股款發行或記入繳足股款。

除上文所披露者及下文「1.有關本集團的進一步資料－(c)唯一股東於2022年2月18日通過的書面決議案」所述者外，自註冊成立起本公司的股本並無變動。

(c) 唯一股東於2022年2月18日通過的書面決議案

根據我們的唯一股東於2022年2月18日通過的書面決議案（其中包括）：

- (i) 批准及採納組織章程細則以取代及摒除本公司現有組織章程細則，於上市後作實，並於上市日期起生效；
- (ii) 待全球發售的條件（載於本招股章程「全球發售的架構－全球發售的條件」一節）獲達成（或，如適用，獲豁免）後作實：
 - (A) 全球發售、上市、發售規模調整權及超額配股權獲批准，且董事獲授權批准配發及發行發售股份以及若發售規模調整權及超額配股權獲行使而須發行的任何新股份，並磋商及協定發售價；
 - (B) 董事獲授權按零代價配發及發行合計799,999,998股入賬列作繳足的股份予中國金茂（即於2022年2月18日的營業時間結束時名列本公司股東名冊的股份的唯一持有人）（「紅股發行」），其中191,680,031股股份（視乎分派調整情況而定）將（由中國金茂酌情決定）根據分派按照彼等於中國金茂的持股比例配發及發行予合資格金茂股東。根據本決議案將配發及發行的股份在所有方面與當時現有已發行股份（紅股發行除外）享有同等地位，且我們的董事獲授權實施紅股發行（包括分派）；
 - (C) 董事獲授予一般無條件授權，以配發、發行及處理任何股份或可轉換為股份的證券，以及制定或授出將或可能需要董事配發、發行或處理股份的股份銷售計劃、要約、協議或購股權，惟董事配發、發行或處理或同意配發、發行或處理的股份總數（通過供股或因行使任何可能根據購股權計劃授出的購股權或憑藉以股代息計劃或根據組織章程細則進行的類似安排而配發、發行或處理的股份除外）不得超過以下總和：
 - (1) 於上市日期，緊隨紅股發行及全球發售完成後已發行股份總數的20%（不包括因行使超額配股權而可能發行的任何股份）；及
 - (2) 根據下文(D)分段所述授權而購回的股份總數；及

- (D) 董事獲授予一般無條件授權，以行使本公司的所有權力，在聯交所或我們的證券可能上市並獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回最多佔緊隨紅股發行及全球發售完成後已發行股份總數10%的股份（不包括因行使超額配股權而可能發行的任何股份）。

上文(C)及(D)段所述各項一般授權在以下時間的最早者之前一直有效：

- (A) 我們下屆股東週年大會結束，除非在大會上通過普通決議案更新授權，無論是無條件或有條件；
- (B) 根據任何適用的香港法律及組織章程細則，我們下屆股東週年大會必須舉行的期限屆滿；或
- (C) 股東在股東大會上以普通決議案撤銷或更改該授權的時間。

(d) 集團重組

組成本集團的公司已進行重組以準備上市。進一步詳情請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構－重組」一節。

(e) 我們的附屬公司股本的變動

我們的附屬公司載於本招股章程附錄一所載的會計師報告。除會計師報告所述附屬公司外，我們並無任何其他附屬公司。

除了本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節所披露及金茂上海於2021年3月16日註冊資本由人民幣5,000,000元增加至人民幣6,630,000元，緊接本招股章程日期前兩年內，本公司各附屬公司股份或註冊資本均無發生其他變動。

(f) 本公司購回本身證券

本段包含聯交所規定本招股章程必須包含的有關本公司購回本身證券的資料。

(i) 上市規則的規定

上市規則允許在聯交所主要上市的公司若干限制下購回其在聯交所的證券，其中最重要的規定概述如下：

(A) 股東的批准

在聯交所主要上市的公司擬議購回全部證券，無論直接或間接，必須事先獲得股東通過普通決議案批准，批准方式為通過一般授權或特定交易的特定批准。

根據唯一股東於2022年2月18日通過的書面決議案，董事獲授予一般無條件授權（「購回授權」）以購回股份，如本附錄上文「—1.有關本集團的進一步資料—(c)唯一股東於2022年2月18日通過的書面決議案」所述。

(B) 資金來源

購回股份的資金來源只能是根據章程細則、上市規則及香港適用法律允許合法動用的資金。公司不得以現金以外的代價或結算方式購回其於聯交所的本身證券，惟根據聯交所不時的交易規則除外。

(C) 交易限制

上市公司獲授權在聯交所購回的股份總數最高為批准購回決議案之日已發行股份數量的10%。未經聯交所事先批准，公司在緊隨購回後的30天內不得發行或宣佈發行股份（因行使認股權證、購股權或要求公司發行於有關購回之前尚未發行的證券的類似工具而發行證券則除外）。

此外，若購買價高於其股份在聯交所交易的前五個交易日平均收盤價5%或以上，則禁止上市公司購回其在聯交所的股份。

若購回將導致公眾手中的上市證券數量低於聯交所規定的相關最低百分比，則上市規則亦禁止上市公司購回其在聯交所的股份。

上市公司必須促使其委任以實施購回股份的經紀人向聯交所披露聯交所可能要求的有關代表上市公司進行購回的資料。

(D) 將購買的股份

上市規則規定公司擬購買的股份必須繳足股款。

(E) 所購回證券的狀況

所有購回的股份（無論是在聯交所或其他地方）自動取消上市，且必須在合理可行的情況下盡快取消及銷毀該等股份的相關所有權文件。

(F) 暫停購回

上市公司得知內幕資料後，在該資料公開可獲取之前任何時間，不得在聯交所購回任何股份。尤其是在緊接(a)批准上市公司任何年度、半年度、季度或其他中期業績（不論是否上市規則所規定者）的董事會會議日期（即根據上市規則最先通知聯交所的有關日期）及(b)上市公司根據上市規則公佈其任何年度或半年度業績，或公佈其季度或其他中期業績（不論是否上市規則所規定者）的限期之較早者之前至業績公告日期的一個月期間，除特殊情況外，上市公司不得購回其在聯交所的證券。此外，如果公司違反上市規則，聯交所保留禁止在聯交所購回股份的權利。

(G) 報告要求

在聯交所或以其他方式購回股份，必須在不遲於下一個營業日早盤交易時段或任何開市前時段（香港時間）開始前30分鐘向聯交所報告。此外，公司年報須披露年內股份購回的詳情，包括每月購回的股份數量、每股購買價格或所有此等購回支付的最高及最低價格（如相關），以及為此等購回支付的總價明細。董事報告應載述年內進行的購買以及進行購買的原因。

(H) 核心關連人士

上市公司不得故意從核心關連人士購回在聯交所的股份，核心關連人士不得故意向公司出售其股份。

(ii) 行使購回授權

基於緊隨紅股發行及全球發售完成後（假設發售規模調整權及超額配股權未獲行使）901,411,500股已發行股份，完全行使購回授權可能相應導致我們於購回授權有效期內購回最多90,141,150股股份。

(iii) 購回授權相關一般資料

- (A) 董事認為，董事獲得股東一般授權使本公司能夠在市場上購回股份符合我們及股東的最佳利益。僅當董事認為此等購回將使我們及股東受益時方會購回股份。根據當時的市場狀況及資金安排，此等購回可提高我們的每股資產淨值及／或每股盈利。
- (B) 如果完全行使購回授權，可能會對我們的營運資金或資產負債狀況（與我們最近公佈的經審計賬目中披露的狀況比較）產生重大不利影響。然而，若當時情況顯示購回將會對董事不時認為適合我們的營運資金需求或資產負債水平產生重大不利影響，則董事不擬行使購回授權。

- (C) 概無董事或(經作出一切合理查詢後,就其所知)其各自的任何緊密聯繫人現時有意在購回授權獲行使的情況下向我們或附屬公司出售任何股份。
- (D) 董事已向聯交所承諾,在同樣適用情況下,他們將僅根據上市規則及香港適用法律行使購回授權。
- (E) 若購回股份導致一名股東在本公司的投票權權益比例增加,就收購守則而言,該增加將被視為一項收購。因此,一名股東(或一組一致行動的股東,定義見收購守則)可能獲得或鞏固對本公司的控制權,並必須根據收購守則第26條提出強制性收購要約。除上文所述者外,董事並不知悉根據購回授權而進行的任何購回事宜會引起收購守則項下的任何後果。
- (F) 概無本公司核心關連人士知會我們,表示目前有意在購回授權獲行使時,將股份出售予我們,亦無承諾不會將股份出售予我們。

2. 有關我們業務的進一步資料

(a) 重大合約概要

本公司或其附屬公司於本招股章程日期前兩年內訂立了以下屬重大或可能重大的合約(並非日常業務過程中訂立的合約):

- (i) 金茂商業房地產(上海)有限公司(「商業公司」)與中化金茂物業管理(北京)有限公司(「金茂物管」)訂立的日期為2021年3月25日的業務重組框架協議,據此,商業公司同意將商業物業管理業務(包括但不限於相關人員、供應商合同、設備及其他資源)轉讓予金茂物管;

- (ii) 北京凱晨置業有限公司(「**北京凱晨**」)與翰茂有限公司(現稱金茂物業服務發展股份有限公司(「**本公司**」))訂立的日期為2021年4月12日的股權轉讓協議，據此，北京凱晨同意出售且本公司同意收購中化金茂物業管理(北京)有限公司15%的股權，代價為人民幣1,629,585元；
- (iii) 中國金茂控股集團有限公司(「**中國金茂**」)與翰茂有限公司(現稱金茂物業服務發展股份有限公司(「**本公司**」))訂立的日期為2021年4月13日的股權轉讓協議，據此，中國金茂同意出售且本公司同意收購中化金茂物業管理(北京)有限公司85%的股權，作為回報，本公司同意向中國金茂配發及發行一股本公司股份；
- (iv) 南京國際集團股份有限公司(「**南京國際**」)與中化金茂物業管理(北京)有限公司(「**金茂物管**」)訂立的日期為2021年4月19日的股權轉讓協議，據此，南京國際同意出售且金茂物管同意收購南京寧高國際物業顧問有限公司的全部股權，代價為零；
- (v) 中國金茂(集團)有限公司(「**中國金茂集團公司**」)與中化金茂物業管理(北京)有限公司(「**金茂物管**」)訂立的日期為2021年4月22日的股權轉讓協議，據此，中國金茂集團公司同意出售且金茂物管同意收購金茂(上海)物業服務有限公司的全部股權，代價為人民幣7,889,787.06元；
- (vi) 北京創茂未來信息服務中心(有限合夥)(「**北京創茂**」)與中化金茂物業管理(北京)有限公司(「**金茂物管**」)訂立的日期為2021年4月28日的股權轉讓協議，據此，北京創茂同意出售且金茂物管同意收購創茂科技(北京)有限公司15%的股權，代價為人民幣1,794,570元；

- (vii) 金茂慧創企業管理(天津)合夥企業(有限合夥)(「金茂慧創」)與中化金茂物業管理(北京)有限公司(「金茂物管」)訂立的日期為2021年4月30日的股權轉讓協議，據此，金茂慧創同意出售且金茂物管同意收購創茂科技(北京)有限公司85%的股權，代價為人民幣10,169,230元；
- (viii) 本公司、Keltic Investment (HK) Limited、中國國際金融香港證券有限公司、HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited、香港上海滙豐銀行有限公司及中信里昂證券有限公司之間訂立的日期為2022年2月23日的基石投資協議，詳情載於本招股章程「我們的基石投資者」一節；
- (ix) 本公司、康力電梯股份有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited、香港上海滙豐銀行有限公司及安信國際證券(香港)有限公司之間訂立的日期為2022年2月23日的基石投資協議，詳情載於本招股章程「我們的基石投資者」一節；
- (x) 本公司、廣東科順投資控股有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited、香港上海滙豐銀行有限公司及中信里昂證券有限公司之間訂立的日期為2022年2月23日的基石投資協議，詳情載於本招股章程「我們的基石投資者」一節；
- (xi) 本公司、富匯資本投資有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited、香港上海滙豐銀行有限公司及中信里昂證券有限公司之間訂立的日期為2022年2月23日的基石投資協議，詳情載於本招股章程「我們的基石投資者」一節；

(xii) 本公司、千合資本－全球精選私募證券投資基金、中國國際金融香港證券有限公司、HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited及香港上海滙豐銀行有限公司之間訂立的日期為2022年2月23日的基石投資協議，詳情載於本招股章程「我們的基石投資者」一節；

(xiii) 不競爭契據；及

(xiv) 香港包銷協議。

(b) 本集團的知識產權

(i) 域名

截至最後實際可行日期，我們已註冊以下我們認為對業務而言屬重大或可能重大的域名：

域名	註冊擁有人	註冊日期	到期日
cmaotech.com	創茂科技	2020年8月20日	2022年8月20日
jinmaowy.com	金茂物管	2014年3月18日	2025年3月18日

(ii) 商標

截至最後實際可行日期，我們已註冊以下我們認為對業務而言屬重大或可能重大的商標：

商標	註冊地點	註冊擁有人	分類	註冊號	有效期
向阳共生	中國	金茂物管	36	31187910	2019年3月7日 – 2029年3月6日
安居乐活	中國	金茂物管	16	31187869	2019年3月14日 – 2029年3月13日
安居乐活	中國	金茂物管	43	31187457	2019年4月28日 – 2029年4月27日
安居乐活	中國	金茂物管	41	31187447	2019年4月28日 – 2029年4月27日
向阳共生	中國	金茂物管	39	31186685	2019年3月7日 – 2029年3月6日
向阳共生	中國	金茂物管	35	31186589	2019年5月7日 – 2029年5月6日
匠心尚品	中國	金茂物管	45	31182793	2019年5月7日 – 2029年5月6日
安居乐活	中國	金茂物管	37	31182728	2019年5月7日 – 2029年5月6日
安居乐活	中國	金茂物管	39	31178735	2019年3月7日 – 2029年3月6日
安居乐活	中國	金茂物管	36	31178574	2019年5月7日 – 2029年5月6日
向阳共生	中國	金茂物管	45	31178468	2019年3月7日 – 2029年3月6日
安居乐活	中國	金茂物管	44	31178444	2019年5月7日 – 2029年5月6日
向阳共生	中國	金茂物管	44	31177668	2019年3月7日 – 2029年3月6日
向阳共生	中國	金茂物管	43	31177660	2019年5月7日 – 2029年5月6日
安居乐活	中國	金茂物管	45	31175017	2019年5月7日 – 2029年5月6日
向阳共生	中國	金茂物管	37	31173359	2019年3月7日 – 2029年3月6日
安居乐活	中國	金茂物管	35	31173327	2019年8月7日 – 2029年8月6日
匠心尚品	中國	金茂物管	35	31173326	2019年6月21日 – 2029年6月20日

商標	註冊地點	註冊擁有人	分類	註冊號	有效期
向阳共生	中國	金茂物管	16	31173319	2019年3月7日 – 2029年3月6日
向阳共生	中國	金茂物管	41	31171720	2019年3月7日 – 2029年3月6日
匠心尚品	中國	金茂物管	37	31168811	2019年9月7日 – 2029年9月6日
匠心尚品	中國	金茂物管	39	31167270	2019年5月21日 – 2029年5月20日
匠心尚品	中國	金茂物管	36	31164242	2019年7月21日 – 2029年7月20日
匠心尚品	中國	金茂物管	42	31158528	2019年8月21日 – 2029年8月20日
匠心尚品	中國	金茂物管	40	31158506	2019年7月14日 – 2029年7月13日
安居乐活	中國	金茂物管	11	31158472	2019年7月21日 – 2029年7月20日
安居乐活	中國	金茂物管	42	31154270	2019年8月21日 – 2029年8月20日
向阳共生	中國	金茂物管	11	31154203	2019年4月28日 – 2029年4月27日
安居乐活	中國	金茂物管	40	31148673	2019年7月14日 – 2029年7月13日
向阳共生	中國	金茂物管	9	31145645	2019年5月7日 – 2029年5月6日
向阳共生	中國	金茂物管	42	31142110	2019年7月14日 – 2029年7月13日
安居乐活	中國	金茂物管	38	31135458	2019年7月28日 – 2029年7月27日
向阳共生	中國	金茂物管	40	31133351	2019年4月28日 – 2029年4月27日
向阳共生	中國	金茂物管	38	31133345	2019年4月28日 – 2029年4月27日
安居乐活	中國	金茂物管	9	31133281	2019年8月21日 – 2029年8月20日
	中國	金茂物管	45	18309161	2017年2月21日 – 2027年2月20日
	中國	金茂物管	44	18309052	2017年2月21日 – 2027年2月20日
	中國	金茂物管	43	18308973	2017年2月21日 – 2027年2月20日

商標	註冊地點	註冊擁有人	分類	註冊號	有效期
	中國	金茂物管	41	18308760	2017年2月21日 – 2027年2月20日
	中國	金茂物管	39	18307111	2017年2月21日 – 2027年2月20日
	中國	金茂物管	36	18306887	2017年2月21日 – 2027年2月20日
	中國	金茂物管	37	18306792	2016年12月21日 – 2026年12月20日
	中國	金茂物管	35	18306562	2017年2月21日 – 2027年2月20日
	中國	創茂科技	37	49444447	2021年6月14日 – 2031年6月13日
	中國	創茂科技	19	49444407	2021年8月28日 – 2031年8月27日
	中國	創茂科技	11	49438022	2021年10月7日 – 2031年10月6日

截至最後實際可行日期，我們已申請註冊以下我們認為對業務而言屬重大或可能重大的商標：

商標	申請地點	申請人	分類	申請號	申請日期
	中國	創茂科技	41	49438022	2020年9月2日
	中國	創茂科技	39	49438022	2020年9月2日

截至最後實際可行日期，我們已獲上海金茂投資授權使用以下我們認為對業務而言屬重大或可能重大的商標：

商標	註冊地點	註冊擁有人	分類	註冊號	有效期
	香港	上海金茂投資	35、36、37、42、43	303446226	2015年6月18日－2025年7月17日
	中國	上海金茂投資	36	25306044	2019年10月7日－2029年10月6日
			36	25306044A	2018年10月14日－2028年10月13日
			37	25319887A	2018年8月28日－2028年8月27日
			38	25317758	2018年7月7日－2028年7月6日
			39	25306852	2019年6月28日－2029年6月27日
			40	25315717	2019年2月14日－2029年2月13日
			40	25315717A	2018年8月28日－2028年8月27日
			41	25310853	2019年2月14日－2029年2月13日
			41	25310853A	2018年8月28日－2028年8月27日
			42	25305338	2019年7月21日－2029年7月20日
			43	25314552	2019年6月14日－2029年6月13日
			44	25314919	2019年2月14日－2029年2月13日
			45	25314938	2018年10月14日－2028年10月13日
			36	4886500	2009年5月14日－2029年5月13日
			36	29817271	2019年5月28日－2029年5月27日
	中國	上海金茂投資	37	4886519	2009年5月14日－2029年5月13日
			39	4886518	2009年3月7日－2029年3月6日
			39	29828111	2019年2月7日－2029年2月6日
			40	4886517	2009年5月7日－2029年5月6日
			41	4886516	2009年4月28日－2029年4月27日
			41	29833260	2019年2月7日－2029年2月6日
			42	4886515	2009年4月28日－2029年4月27日
			42	29818892	2019年4月14日－2029年4月13日
			43	4886514	2009年5月14日－2029年5月13日
			43	29823702	2019年4月28日－2029年4月27日
			44	4886513	2009年5月14日－2029年5月13日
			45	4886512	2009年5月7日－2029年5月6日
			45	29812319	2020年2月28日－2030年2月27日

商標	註冊地點	註冊擁有人	分類	註冊號	有效期
 金茂物業 JINMAO PROPERTY	中國	上海金茂投資	6	22344643	2018年1月28日－2028年1月27日
			8	22344613	2018年1月28日－2028年1月27日
			9	22344778	2018年1月28日－2028年1月27日
			16	22345195	2018年1月28日－2028年1月27日
			21	22345426	2018年1月28日－2028年1月27日
			35	22345659A	2018年2月28日－2028年2月27日
			36	22345946	2018年1月28日－2028年1月27日
			37	22346081A	2018年2月28日－2028年2月27日
			38	22346209	2018年4月7日－2028年4月6日
			39	22346430	2018年4月7日－2028年4月6日
			40	22346606	2018年4月7日－2028年4月6日
			41	22346801	2018年1月28日－2028年1月27日
			43	22346961	2018年1月28日－2028年1月27日
			44	22346897	2018年1月28日－2028年1月27日
			45	22347254	2018年1月28日－2028年1月27日

(iii) 專利

截至最後實際可行日期，我們已註冊以下我們認為對業務而言屬重大或可能重大的專利：

專利	註冊地點	專利持有人	專利號	申請日期
一種物聯網的通用輸出控制裝置	中國	金茂物管	2020227882980	2020年11月27日
一種物聯網的水浸傳感器	中國	金茂物管	2020227978305	2020年11月27日
傳感器底座	中國	金茂物管	2020303818193	2020年7月15日
控制器	中國	金茂物管	2020303818263	2020年7月15日
(IBA主機)				
一種無線溫濕度採集器	中國	金茂物管	2019214858054	2019年9月6日
一種無線壓力採集器	中國	金茂物管	2019214858425	2019年9月6日
一種基於物聯網的控制器	中國	金茂物管	2019214858603	2019年9月6日

截至最後實際可行日期，我們已申請註冊以下我們認為對業務而言屬重大或可能重大的專利：

專利	申請地點	申請人	申請號	申請日期
一種電梯運維 安全管理系統	中國	金茂物管	2020112646161	2020年11月14日
一種NB-IoT 共享通訊器	中國	金茂物管	2020227978409	2020年11月27日
一種物聯網的4G 共享通訊裝置	中國	金茂物管	2020227883432	2020年11月27日
一種電梯上下行 運行軌跡 建模方法	中國	金茂物管	202110304299X	2021年3月23日

(iv) 版權

截至最後實際可行日期，我們已註冊以下我們認為對業務而言屬重大或可能重大的版權：

版權	註冊地點	註冊所有者	註冊號	完成日期
傳感器老化性 能測試 軟件V1.0	中國	金茂物管	2021SR0135750	2020年8月6日
金茂物業設備 設施監控系統 (IBA)V1.0	中國	金茂物管	2020SR0066447	2019年10月30日
金茂智能通訊模 組嵌入式 軟體V1.0	中國	金茂物管	2019SR1364743	2019年6月30日

版權	註冊地點	註冊所有者	註冊號	完成日期
回家V0.9.0	中國	金茂物管	2019SRE004389	2019年1月16日
金小茂V1.0.9	中國	金茂物管	2020SRE001090	2020年1月6日
MAO管家 ios1.0.0	中國	創茂科技	2020SRE017405	2020年8月20日
MAO管家安卓 1.0.0	中國	創茂科技	2020SRE017338	2020年8月20日
MAO老闆 ios1.0.4	中國	創茂科技	2020SRE017324	2020年8月20日
MAO老闆 安卓1.0.4	中國	創茂科技	2020SRE017392	2020年8月20日
回家1.2.0	中國	創茂科技	2020SRE007265	2020年3月13日
回家ios1.3.4	中國	創茂科技	2020SRE017412	2020年8月20日
數字位化管理 後臺V1.0	中國	創茂科技	2020SRE017443	2020年8月20日
小葵e棧ios1.0.1	中國	創茂科技	2020SRE017483	2020年8月20日
小葵e棧 安卓1.0.1	中國	創茂科技	2020SRE017372	2020年8月20日
寫字樓出入 管理系統V1.0	中國	創茂科技	2020SRE017524	2020年8月20日
學習平臺管理 後臺V1.0	中國	創茂科技	2020SRE017371	2020年8月20日
悅鄰生活V1.0	中國	創茂科技	2020SRE017525	2020年8月20日
悅鄰生活 小程序V1.0	中國	創茂科技	2020SRE017358	2020年8月20日
租售系統V1.0	中國	創茂科技	2020SRE017389	2020年8月20日

除上述外，截至最後實際可行日期，概無其他對本集團的業務而言屬重大或可能重大的商標或服務標誌、專利、其他知識產權或工業產權。

3. 有關董事及主要股東的進一步資料

(a) 權益披露

- (i) 於紅股發行，分派及全球發售完成後，本公司董事及最高行政人員於本公司或相聯法團股本中的權益及淡倉

緊隨紅股發行，分派及全球發售完成後，假設發售規模調整權及超額配股權未獲行使，股份在聯交所上市後，本公司各董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文其被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司的權益

本公司董事／ 最高行政人員姓名	身份／權益性質	持有的 股份數目	佔本公司股權 概約百分比
江南	實益擁有人	122,356	0.014%

於相聯法團的權益

本公司董事／ 最高行政人員姓名	相聯法團 名稱	身份／ 權益性質	於相聯 法團持有 的股份數目	於相聯法團 持有的相關 股份數目 ⁽¹⁾	佔相聯法團 股權概約 百分比 ⁽²⁾
江南	中國金茂	實益擁有人	3,600,000 (好倉)	4,500,000 (好倉)	0.064%
謝煒	中國金茂	實益擁有人	—	3,500,000 (好倉)	0.028%
周立燁	中國金茂	實益擁有人	—	2,118,000 (好倉)	0.017%
賀亞敏	中國金茂	實益擁有人	—	2,868,000 (好倉)	0.023%
喬曉潔	中國金茂	實益擁有人	—	2,000,000 (好倉)	0.016%

附註：

- 指根據中國金茂的購股權計劃授予的購股權所涵蓋的相關股份，該購股權是非上市的實物結算股權衍生品。
- 指截至最後實際可行日期，股份及相關股份的總好倉佔中國金茂已發行股本總額的百分比。

除本節所披露者外，概無本公司董事或最高行政人員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、相關股份及債權證中擁有任何須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的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於股份上市後通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

(ii) 本集團任何成員公司的主要股東的權益及淡倉

據我們的董事及最高行政人員所知，緊隨紅股發行，分派及全球發售完成後，將在本公司的股份及相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的規定應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10%或以上已發行有表決權股份的人士（非本公司董事或最高行政人員）的資料，載於本招股章程「主要股東」一節。

(b) 董事委任函

本公司各董事已於2022年2月18日與本公司訂立委任函。每位獨立非執行董事的初始任期為上市日期起三年，其他董事的初始任期為各自的任命日期起三年，但須遵守組織章程細則中有關董事退休及輪換的規定。

根據各董事（一方）與本公司（另一方）訂立的委任函條款，(i)本公司應付各獨立非執行董事的年度董事袍金為200,000港元，及(ii)並無須向其他董事支付董事袍金。董事袍金將自上市日期起支付，並可按董事會及／或股東的決定或批准而增加或減少。每位董事都有權從本公司報銷因履行其委任函規定的職責而適當產生的所有必要及合理的實際費用。

(c) 董事薪酬

截至2020年12月31日止年度，本集團向董事支付的薪酬及授予的實物福利總額約為人民幣2.81百萬元。

根據目前的安排，截至2021年12月31日止年度，本集團董事將有權從本集團任何成員公司收取薪酬及實物福利的估計總額約為人民幣4.5百萬元（不包括應付本集團董事的任何酌情花紅）。

(d) 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (i) 概無董事或下文「4. 其他資料 – (e) 專家資格及同意書」一節中所列的任何人士直接或間接在緊接本招股章程發行前兩年內由本集團任何成員公司收購或出售或向其租賃的任何資產推廣或資產中擁有權益，或擬由本集團任何成員公司收購或出售或向其租賃的任何資產推廣或資產中擁有權益；
- (ii) 概無董事在本招股章程日期存在的、與本集團業務有關的重大合同或安排中擁有重大利益；
- (iii) 概無董事與本集團的任何成員公司簽訂或擬簽訂服務合同，但在一年內到期或可由僱主終止而無需支付補償（法定補償除外）的合同除外；
- (iv) 除本集團的業務外，概無董事於任何直接或間接與本集團的業務競爭或可能競爭的業務中擁有權益；及
- (v) 據董事所知，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或股東（據董事所知，彼等於本公司已發行股本中擁有5%以上權益）於本公司的五大客戶及五大供應商中擁有任何權益。

4. 其他資料

(a) 遺產稅

董事已獲告知，本集團任何成員公司並無須承擔重大遺產稅責任的可能性。

(b) 訴訟

截至最後實際可行日期，概無本集團的任何成員公司牽涉任何重大的訴訟、仲裁或索賠，而且據董事所知，本集團也沒有任何尚未了結或存在威脅而或會對其業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響的重大訴訟、仲裁或索賠。

(c) 聯席保薦人

聯席保薦人已代表我們向聯交所申請批准本招股章程所述的已發行股份及將予發行的股份（包括因行使發售規模調整權及超額配股權而可能發行的額外股份）上市及買賣。我們已作出一切必要安排，使該等股份可獲納入中央結算系統進行結算及交收。

聯席保薦人各自符合上市規則第3A.07條規定的適用於保薦人的獨立標準。

聯席保薦人就擔任本次上市的保薦人而將收取總額為人民幣3,834,000元的費用。

(d) 無重大不利變動

董事確認，自2021年9月30日（即編製本集團最近一期經審計的合併財務報表的日期）以來，本集團的財務或交易狀況或前景沒有發生重大不利變動。

(e) 專家資格及同意書

以下是提供意見或建議的專家的資格，該等意見或建議載於本招股章程：

名稱	資格
中國國際金融香港證券有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第5類（就期貨合約提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited	根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
天元律師事務所	中國法律顧問
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
中指研究院	獨立行業顧問

上述專家已各自就刊發本招股章程發出同意書，表示同意以本招股章程所載的形式及內容轉載其報告及／或函件及／或意見摘要（視情況而定）的副本及引述其名稱，且並無撤回該等同意書。

截至最後實際可行日期，上述專家概無於本公司或本公司任何附屬公司擁有任何股權，亦無權利（不論是否可依法強制執行）認購或提名他人認購本公司或本公司任何附屬公司的證券。

(f) 發起人

就上市規則而言，本公司並無發起人。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的有關交易向任何發起人支付、配發或給予或擬支付、配發或給予現金、證券或其他利益。

(g) 股份持有人的稅項

買賣及轉讓於本公司香港股東名冊分冊內登記的股份須繳納香港印花稅，現時對買賣各方徵收的稅率為售出或轉讓股份代價或公平值（以較高者為準）的0.13%。於香港產生或源於香港的股份買賣溢利亦可能繳納香港利得稅。2005年收入（取消遺產稅）條例自2006年2月11日起於香港生效。申請承辦於2006年2月11日當日或以後身故的股份持有人的遺產，毋須繳納香港遺產稅，亦毋須提交遺產稅結清證明。

有意持有股份的人士如對認購、購買、持有、出售或買賣股份的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與全球發售的各方概毋須就股份持有人因認購、購買、持有、出售或買賣股份或行使其附帶的任何權利所產生的稅務影響或負債承擔任何責任。

(h) 開辦費用

本公司並無產生任何重大開辦費用。

(i) 約束力

倘根據本招股章程提出申請，本招股章程即具效力，使所有相關人士受公司（清盤及雜項條文）條例第44A及44B條的全部適用條文（罰則除外）約束。

(j) 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條的豁免規定，本招股章程的英文版及中文版分開刊發。倘本招股章程的英文版本及中文版本之間有任何差異，概以英文版本為準。

(k) 其他事項

- (i) 除本招股章程所披露者外，緊接本招股章程日期前兩年內：
 - (A) 本公司或其任何附屬公司並未發行或同意發行任何繳足或部分繳足股份或借貸資本，以獲取現金或現金以外的代價；
 - (B) 在發行或出售本集團任何成員公司的任何股份或借貸資本方面，並未授予任何佣金、折扣、經紀或其他特殊條款，且在「－4. 其他資料－(e)專家資格及同意書」部分中提到的董事、發起人或專家概無收到任何此類款項或利益；
 - (C) 概無向任何人士支付或應付任何佣金（分包商的佣金除外），以認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司的任何股份或債券。
- (ii) 除本招股章程中所披露者外，董事確認：
 - (A) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行創辦人股份、管理層股份或遞延股份；
 - (B) 緊接本招股章程日期前12個月，本集團業務並無任何中斷而可能或已經對本集團財務狀況造成重大不利影響；
 - (C) 本公司或本集團任何成員公司概無任何銀行透支或其他類似債務；
 - (D) 本公司或本集團任何成員公司概無任何租購承擔、擔保或其他重大或有負債；
 - (E) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本概無附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；
 - (F) 概無作出藉以放棄或同意放棄未來股息的安排；及
 - (G) 本集團並無發行在外的可轉換債務證券或債權證。

- (iii) 本公司概無任何部分股本證券或債務證券於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或擬尋求在任何其他證券交易所上市或買賣許可。
- (iv) 我們的股東名冊將由我們的香港股份過戶登記處保存。除非董事另行同意，所有股份的轉讓及其他所有權文件都必須提交我們的香港股份過戶登記處進行登記及註冊。我們已作出一切必要的安排，使我們的股份能夠進入中央結算系統進行結算及交收。

送呈公司註冊處處長文件

隨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（其中包括）綠色申請表格的副本、本招股章程附錄五「法定及一般資料－4. 其他資料－(e)專家資格及同意書」一節所述的書面同意書及本招股章程附錄五「法定及一般資料－2. 有關我們業務的進一步資料－(a)重大合約概要」一節所述的重大合約副本。

備查文件

以下文件的副本將於本招股章程日期起計14日內刊登於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及我們的網站 www.jinmaowy.com：

- (a) 本公司組織章程細則；
- (b) 安永會計師事務所出具的會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 本集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度及截至2021年9月30日止九個月的經審計合併財務報表；
- (d) 安永會計師事務所就本集團未經審計備考財務資料所出具的報告，其全文載於本招股章程附錄二；
- (e) 安永會計師事務所及聯席保薦人關於溢利估計的函件，其全文載於本招股章程附錄三；
- (f) 本招股章程附錄五「法定及一般資料－2. 有關我們業務的進一步資料－(a)重大合約概要」一節所述的重大合約；
- (g) 本招股章程附錄五「法定及一般資料－4. 其他資料－(e)專家資格及同意書」一節所述的書面同意書；
- (h) 本招股章程附錄五「法定及一般資料－3. 有關董事及主要股東的進一步資料－(b)董事委任函」一節所述的本集團及各董事之間訂立的委任函；

- (i) 我們的獨立行業顧問中指研究院出具的行業報告，其概要載於「行業概覽」一節；及
- (j) 我們在中國法律方面的中國法律顧問天元律師事務所就本集團及本集團於中國的物業權益若干方面出具的中國法律意見。

金茂物業服務發展股份有限公司
Jinmao Property Services Co., Limited