

全球發售

# REDCO HEALTHY LIVING

力高健康生活有限公司

REDCO HEALTHY LIVING COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2370

獨家保薦人



聯席全球協調人及聯席賬簿管理人



聯席賬簿管理人



## 重要文件

重要提示：閣下如對本招股章程的任何內容有任何疑問，應尋求獨立專業意見。

# Redco Healthy Living Company Limited 力高健康生活有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 全球發售

- 全球發售的發售股份數目：50,000,000 股股份(視乎超額配股權行使與否而定)
- 香港發售股份數目：5,000,000 股股份(可予重新分配)
- 國際發售股份數目：45,000,000 股股份(包括優先發售項下 4,180,000 股預留股份)(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)
- 發售價：不超過每股發售股份 5.10 港元且預期不低於每股發售股份 4.10 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% 財匯局交易徵費(須於申請時以港元繳足，多繳款項可予退還)
- 面值：每股股份 0.1 港元
- 股份代號：2370

獨家保薦人



ABC INTERNATIONAL

聯席全球協調人及聯席賬簿管理人



農銀國際  
ABC INTERNATIONAL



華盛証券  
Valuable Capital Limited

聯席賬簿管理人



國泰君安國際  
GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL



建銀國際  
CCB International



中泰國際  
ZHONGTAI INTERNATIONAL



浙商國際  
ZHEZHANG INTERNATIONAL

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

本招股章程副本連同本招股章程「附錄五—送呈香港公司註冊處處長及展示文件」所述的文件已根據香港法例第 32 章《公司(清盤及雜項條文)條例》第 342C 條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。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任何其他上述文件的內容概不負責。

預期最終發售價將由獨家代表人(為其本身及代表包銷商)與本公司於定價日議定，預期定價日將為二零二二年三月二十五日(星期五)或前後，惟無論如何不遲於二零二二年三月二十九日(星期二)。發售價將不超過每股發售股份 5.10 港元，而目前預期將不會低於 4.10 港元。倘獨家代表人(為其本身及代表包銷商)與本公司基於任何理由而未能於二零二二年三月二十九日(星期二)前協定最終發售價，則全球發售將不會進行，並將告失效。

發售股份未曾亦將不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，亦不可提呈發售、出售、質押或轉讓，惟獲豁免遵守美國證券法登記規定或於毋須遵守該等登記規定的交易中且依據任何適用美國州證券法例進行者除外。發售股份現依據 S 規例透過離岸交易僅在美國境外提呈發售及出售。

申請香港發售股份的申請人須於申請時支付最高發售價每股香港發售股份 5.10 港元，連同 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% 財匯局交易徵費，而倘最終釐定的發售價低於 5.10 港元，則多繳股款可予退還。

獨家代表人(為其本身及代表包銷商)可在我們同意及視為合適的情況下，於遞交香港公開發售申請截止當日午前任何時間，將香港發售股份的數目及/或指示性發售價範圍調減至低於本招股章程所述的水平(即 4.10 港元至 5.10 港元)。在此情況下，本公司將在作出上述相關調減決定後，在切實可行情況下盡快且惟無論如何於遞交香港公開發售申請截止當日上午前在本公司網站 [www.redcohealthy.com](http://www.redcohealthy.com) 及香港聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 刊登調減香港發售股份數目及/或指示性發售價範圍的通告。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的構架」及「如何申請香港股份及預留股份」。

倘於上市日期上午八時正前出現若干終止理由，則獨家代表人(為其本身及代表香港包銷商)可終止香港包銷商於香港包銷協議項下的責任。有關理由載於「包銷—包銷安排及開支—香港公開發售—終止理由」。

於作出投資決定前，有意投資者應審慎考慮本招股章程所載一切資料，包括但不限於本招股章程「風險因素」一節所載風險因素。

### 重要通知

我們已就香港公開發售採取全電子化申請程序。我們不會就香港公開發售向公眾人士提供本招股章程或任何申請表格的印刷本。本招股章程已於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.redcohealthy.com](http://www.redcohealthy.com) 刊發。倘閣下需要本招股章程的印刷本，閣下可從上述網址下載並打印。

二零二二年三月二十二日

### 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。我們不會就香港公開發售向公眾人士提供本招股章程或任何申請表格的印刷本。

本招股章程已於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)「披露易>新上市>新上市資料」及我們的網站 [www.redcohealthy.com](http://www.redcohealthy.com) 刊發。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](http://www.eipo.com.hk) 提出申請；
- (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提出申請，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>) 或通過「結算通」電話系統撥打 +852 29797888（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）完成輸入請求的方式，為中央結算系統投資者戶口持有人輸入電子認購指示。

我們不會提供任何實體渠道以接收公眾人士的任何香港發售股份認購申請。本招股章程電子版本的內容與按照《公司（清盤及雜項條文）條例》第342C條向香港公司註冊處處長登記的招股章程印刷本相同。

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

關於閣下可通過電子方式申請認購香港發售股份的程序更多詳情，請參閱「如何申請香港發售股份及預留股份」一節。

## 重要文件

### 香港公開發售

閣下通過白表 eIPO 服務或中央結算系統 EIPO 服務申請認購的股數須至少為 500 股香港發售股份，並為下表所列的其中一個數目。閣下應按照選擇的數目旁載明的金額付款。

力高健康生活有限公司 (每股香港發售股份 5.10 港元) 可申請認購的香港發售股份數目及付款							
申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 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		港元		港元		港元
500	2,575.70	7,000	36,059.80	50,000	257,570.02	400,000	2,060,560.14
1,000	5,151.41	8,000	41,211.20	60,000	309,084.02	450,000	2,318,130.16
1,500	7,727.10	9,000	46,362.61	70,000	360,598.03	500,000	2,575,700.18
2,000	10,302.81	10,000	51,514.01	80,000	412,112.03	600,000	3,090,840.21
2,500	12,878.50	15,000	77,271.01	90,000	463,626.03	700,000	3,605,980.25
3,000	15,454.20	20,000	103,028.00	100,000	515,140.04	800,000	4,121,120.28
3,500	18,029.90	25,000	128,785.01	150,000	772,710.06	900,000	4,636,260.32
4,000	20,605.60	30,000	154,542.01	200,000	1,030,280.07	1,000,000	5,151,400.35
4,500	23,181.30	35,000	180,299.02	250,000	1,287,850.09	1,500,000	7,727,100.53
5,000	25,757.01	40,000	206,056.02	300,000	1,545,420.11	2,000,000	10,302,800.70
6,000	30,908.41	45,000	231,813.02	350,000	1,802,990.13	2,500,000 <sup>(1)</sup>	12,878,500.88

(1) 閣下可申請認購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。



## 重要文件

### 優先發售

倘閣下為合資格力高股東，使用藍色申請表格申請認購優先發售的預留股份須至少為500股預留股份，數目須為下表所載的其中一個數目。閣下應按照選擇的數目旁載明的金額付款。

力高健康生活有限公司 (每股預留股份5.10港元) 可申請認購的預留股份數目及付款							
申請認購的 預留股份數目	申請時 應繳款項	申請認購的 預留股份數目	申請時 應繳款項	申請認購的 預留股份數目	申請時 應繳款項	申請認購的 預留股份數目	申請時 應繳款項
	港元		港元		港元		港元
500	2,575.70	8,000	41,211.20	70,000	360,598.03	1,000,000	5,151,400.35
1,000	5,151.41	9,000	46,362.61	80,000	412,112.03	1,500,000	7,727,100.53
1,500	7,727.10	10,000	51,514.01	90,000	463,626.03	2,000,000	10,302,800.70
2,000	10,302.81	15,000	77,271.01	100,000	515,140.04	2,500,000	12,878,500.88
2,500	12,878.50	20,000	103,028.00	200,000	1,030,280.07	3,000,000	15,454,201.05
3,000	15,454.20	25,000	128,785.01	300,000	1,545,420.11	3,500,000	18,029,901.23
3,500	18,029.90	30,000	154,542.01	400,000	2,060,560.14	4,180,000	21,532,853.47
4,000	20,605.60	35,000	180,299.02	500,000	2,575,700.18		
4,500	23,181.30	40,000	206,056.02	600,000	3,090,840.21		
5,000	25,757.01	45,000	231,813.02	700,000	3,605,980.25		
6,000	30,908.41	50,000	257,570.02	800,000	4,121,120.28		
7,000	36,059.80	60,000	309,084.02	900,000	4,636,260.32		

申請認購任何其他數目的預留股份將不予考慮，且任何有關申請將不獲受理。

## 預 期 時 間 表

向合資格力高股東寄發**藍色**申請表格 ..... 二零二二年三月二十二日(星期二)或之前  
香港公開發售及優先發售開始 ..... 二零二二年三月二十二日(星期二)  
上午九時正

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

使用**白表 eIPO** 完成電子認購申請的

截止時間<sup>(2)</sup> ..... 二零二二年三月二十五日(星期五)  
上午十一時三十分

開始辦理申請登記<sup>(3)</sup> ..... 二零二二年三月二十五日(星期五)  
上午十一時四十五分

(a) 遞交**藍色**申請表格，

(b) 透過網上銀行轉賬或繳費靈付款

轉賬完成支付**白表 eIPO** 認購申請及

(c) 向香港結算發出**電子認購指示**的

截止時間<sup>(4)</sup> ..... 二零二二年三月二十五日(星期五)  
中午十二時正

倘閣下指示閣下的**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**以了解發出有關指示的截止時間(可能與上述截止時間不同)。

截止辦理申請登記<sup>(3)</sup> ..... 二零二二年三月二十五日(星期五)  
中午十二時正

預期定價日<sup>(5)</sup> ..... 二零二二年三月二十五日(星期五)

(1) (i) 在聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)；及

(ii) 本公司網站 [www.redcohealthy.com](http://www.redcohealthy.com) 刊登有關發售價、

國際發售踴躍程度、香港公開發售及

優先發售申請水平以及香港發售股份及

預留股份分配基準的公告<sup>(6)</sup> ..... 二零二二年三月三十日(星期三)或之前

(2) 透過「如何申請香港發售股份及

預留股份－13. 公佈結果」一節

所述多種渠道公佈香港公開發售

及優先發售的分配結果 ..... 自二零二二年三月三十日(星期三)起

## 預 期 時 間 表

於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及

本公司網站 [www.redcohealthy.com](http://www.redcohealthy.com) 刊登有關

上文(1)及(2)的公告全文<sup>(6)</sup> ..... 自二零二二年三月三十日(星期三)起

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

(或：英文 <https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；

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

通過「按身份證號碼搜尋」功能查閱

香港公開發售及優先發售的分配結果 ..... 二零二二年三月三十日(星期三)

上午八時正至二零二二年四月五日

(星期二)午夜十二時正

於下列日期上午九時正至下午六時正致電

分配結果電話查詢熱線 +852 2862 8555 查詢 ..... 二零二二年三月三十日(星期三)、

二零二二年三月三十一日(星期四)、

二零二二年四月一日(星期五)及

二零二二年四月四日(星期一)

就香港公開發售及優先發售項下

全部或部分獲接納申請寄發／

領取發售股份股票或寄存發售

股份股票於中央結算系統<sup>(7)</sup> ..... 二零二二年三月三十日(星期三)或之前

就香港公開發售及優先發售項下

全部獲接納(如適用)及全部或

部分不獲接納申請寄發／

領取白表電子退款指示／

退款支票及藍表退款支票<sup>(8)(9)</sup> ..... 二零二二年三月三十日(星期三)或之前

預期股份開始於聯交所買賣 ..... 二零二二年三月三十一日(星期四)上午九時正

香港發售股份申請將會自二零二一年三月二十二日(星期二)起直至二零二二年三月二十五日(星期五)止。申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及財匯局交易徵費)將由收款銀行代表本公司持有，且退回股款(如有)將於二零二二年三月三十日(星期三)不計利息退還予申請人。投資者務請注意，預期股份於二零二二年三月三十一日(星期四)上午九時正開始在聯交所買賣。

---

## 預 期 時 間 表

---

附註：

- (1) 除另有說明外，所有日期及時間均指香港日期及時間。
- (2) 閣下不得於截止遞交申請當日上午十一時三十分後使用**白表 eIPO** 透過指定網站 **www.eipo.com.hk** 遞交申請。倘閣下於上午十一時三十分或之前已經遞交申請並已通過指定網站取得申請參考編號，則閣下將獲准繼續辦理申請手續（須悉數支付申請款項），直至截止遞交申請日期中午十二時正截止辦理申請登記為止。
- (3) 倘香港於二零二二年三月二十五日（星期五）上午九時正至中午十二時正期間任何時間發出「黑色」暴雨警告信號、八號或以上熱帶氣旋警告信號及／或發生極端情況，則當日將不會開始辦理或截止辦理申請登記。請參閱「如何申請香港發售股份及預留股份－12. 惡劣天氣對開始辦理及截止辦理申請登記的影響」。
- (4) 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，務請參閱「如何申請香港發售股份及預留股份－7. 透過中央結算系統 EIPO 服務提出申請」。
- (5) 除另有公佈外，定價日預期為二零二二年三月二十五日（星期五）或前後，且無論如何不遲於二零二二年三月二十九日（星期二）。倘獨家代表人（為其本身及代表包銷商）基於任何理由未能於二零二二年三月二十九日（星期二）或公佈的相關其他日期前協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。
- (6) 有關網站或其所載任何資料並不構成本招股章程的一部分。
- (7) 股票將僅在全球發售已於所有方面成為無條件的情況下，方可於上市日期（預期將為二零二二年三月三十一日（星期四））上午八時正成為有效的所有權憑證。倘投資者於收到股票或股票成為有效所有權證書前根據公開發布的分配詳情買賣股份，須自行承擔全部風險。
- (8) 倘申請全部或部分不獲接納，及申請獲接納但發售價低於申請時應付的每股香港發售股份的初步價格，則均會獲發電子退款指示／退款支票。閣下所提供的部分香港身份證號碼／護照號碼或（如屬聯名申請人，則為排名首位申請人的部分香港身份證／護照號碼）或會列印於閣下的退款支票（如有）。該等資料亦會轉交第三方以安排退款。閣下的銀行或會在兌現閣下的退款支票前要求核對閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下填寫的香港身份證號碼／護照號碼不準確，或會導致閣下的退款支票延遲兌現甚至無法兌現。更多資料載於本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」一節。

對於通過**白表 eIPO** 服務提交申請，且以單一銀行賬戶繳交申請股款的申請人，退還股款（如有）將以電子退款指示的形式寄至申請付款銀行賬戶。對於通過**白表 eIPO** 服務提交申請，且以多個銀行賬戶繳交申請股款的申請人，退還股款（如有）將以退款支票的形式以普通郵遞方式寄至申請人向**白表 eIPO** 服務供應商發出的申請指示內所示地址，郵誤風險概由其自行承擔。

---

## 預 期 時 間 表

---

- (9) 申請人倘(i)根據香港公開發售以**白表 eIPO**申請1,000,000股或以上香港發售股份；或(ii)根據優先發售以**藍色**申請表格申請1,000,000股或以上預留股份並已遞交申請表格規定的一切所需資料，可於二零二二年三月三十日(星期三)上午九時正至下午一時正親身前往本公司的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1712-1716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其領取。合資格親自領取的公司申請人，必須由授權代表攜同蓋有公司印鑑的公司授權書領取。個人及公司授權代表於領取時必須出示香港股份過戶登記處接納的身份及(如適用)授權證明文件。

透過向香港結算發出電子認購指示申請認購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及預留股份」以瞭解詳情。申請1,000,000股以下香港發售股份或預留股份的申請人及任何未獲領取的股票及／或退款支票將以平郵方式寄往相關申請所示地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。

見本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份— 15. 退還申請股款」及「如何申請香港發售股份及預留股份— 16. 寄發／領取股票及退回股款」。

有關全球發售的架構(包括其條件)、香港發售股份及預留股份的申請手續的詳情，請分別參閱「全球發售的架構及條件」及「如何申請香港發售股份及預留股份」。

**藍色**申請表格已寄發予所有合資格力高股東(將不參與優先發售的本公司若干關連人士除外)。此外，合資格力高地產股東將收到本招股章程副本。

在香港以外的任何司法權區分發本招股章程及／或**藍色**申請表格可能受到法律限制。獲得本招股章程及／或**藍色**申請表格的人士(包括但不限於代理、託管人、代名人及受託人)應自行瞭解並遵守任何有關限制。未能遵守有關限制或會構成違反任何有關司法權區的證券法律。

## 目 錄

本招股章程由力高健康生活有限公司僅就香港公開發售而刊發，並不構成出售的要約或招攬購買本招股章程根據香港公開發售提呈的香港發售股份以外任何證券的要約。於任何其他司法權區或任何其他情況下，本招股章程不得用作且不構成要約或邀請。概無採取任何行動以允許於香港以外任何司法權區公開提呈發售發售股份或派發本招股章程。於其他司法權區派發本招股章程及提呈發售發售股份均受到限制，且除非根據有關證券監管機構的登記或授權或豁免規定，獲該等司法權區的適用證券法律許可，否則不得派發本招股章程及提呈發售發售股份。

閣下作出投資決定時應僅依賴本招股章程及申請表格所載的資料。本公司並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載的資料。閣下不可將本招股章程所載以外的任何資料或陳述視為已獲本公司、獨家保薦人、獨家代表人、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、高級職員、代表、僱員、代理或專業顧問或參與全球發售的任何其他人士或任何一方的授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表 .....	iv
目錄 .....	viii
概要 .....	1
釋義 .....	25
技術詞彙 .....	40
前瞻性陳述 .....	43
風險因素 .....	45
豁免嚴格遵守上市規則規定及豁免嚴格遵守公司(清盤及雜項條文)條例.....	83
有關本招股章程及全球發售的資料 .....	90
董事及參與全球發售的各方 .....	95
公司資料 .....	100
行業概覽 .....	102
監管概覽 .....	114
歷史、重組及公司架構 .....	139

---

## 目 錄

---

業務 .....	154
與控股股東的關係 .....	227
關連交易 .....	241
董事及高級管理層 .....	249
主要股東 .....	267
股本 .....	269
財務資料 .....	271
未來計劃及所得款項用途 .....	342
包銷 .....	351
全球發售的架構 .....	363
如何申請香港發售股份及預留股份 .....	378
附錄一 — 會計師報告 .....	I-1
附錄二 A — 未經審核備考財務資料 .....	IIA-1
附錄二 B — 截至二零二一年十二月三十一日止年度的 未經審核初步財務資料 .....	IIB-1
附錄三 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要 .....	III-1
附錄四 — 法定及一般資料 .....	IV-1
附錄五 — 送呈公司註冊處處長及展示文件 .....	V-1



## 概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於本節僅為概要，故並未包括所有對閣下而言可能屬重要的資料。閣下在決定投資發售股份之前，應細閱整份招股章程。

任何投資均涉及風險。投資發售股份涉及的部分特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下在決定投資發售股份之前，應細閱該節。

### 概覽

我們為江西省領先的物業管理服務供應商，服務網絡涵蓋長江三角洲地區、大灣區、環渤海地區及華中地區等具有策略意義的核心區域。在整體實力<sup>1</sup>方面，我們自二零一八年起獲中指院評為物業服務百強企業之一，且我們的排名由二零一八年的第68位上升至二零二一年的第40位。根據中指院的資料，截至二零二一年九月三十日，我們的在管總建築面積佔二零二一年所有物業服務百強企業在管總建築面積約0.12%。截至二零二一年九月三十日，我們的在管項目總計達91個，在管總建築面積達15.1百萬平方米，並且我們已訂約管理位於中國11個省、市及自治區的28座城市的133個項目，合約總建築面積為23.5百萬平方米。上市將構致力高集團的分拆。

我們透過三條業務線(即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務)提供多種服務。我們所管理的項目組合包括住宅物業及非住宅物業，主要涵蓋商用物業(如寫字樓及商業街)及公共設施。我們與力高集團維持長期策略業務合作。於往績記錄期，就我們的各條業務線而言，收益的一大部分來自力高集團及其合營企業或聯營公司所開發物業。於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，我們總收入的97.8%、96.2%、91.3%、94.8%及79.0%分別來自力高集團及其合營企業以及聯營公司開發的物業。尤其是就物業管理服務的收益而言，於二零一八年、二零一九年、二零二零年及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，我們物業管理服務收益當中分別有96.7%、93.4%、91.3%、92.4%及70.4%源自力高集團及其合營企業和聯營公司所開發物業。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年九月三十日，我們的在管建築面積當中分別有85.8%、83.2%、56.8%及57.1%歸屬於力高集團及其合營企業和聯營公司所開發物業。於往績記錄期已交付的由力高集團及其合營企業及聯營公司開發的所有物業當中，截至二零二一年九月三十日我們在管面積佔有關物業總建築面積的約66.2%。我們預期將與力高集團開展長期戰略合作，故我們一直不斷多元化我們所管理物業的來源。請參閱「業務－我們的競爭優勢－與力高集團的策略業務關係及迅速增長的業務發展能力」。

我們致力於成為客戶的「雙管家」，即生活管家及健康管家。憑藉我們的智能及數字化技術服務平台，我們持續提升經營效率及客戶體驗。我們已獲中指院頒發二零二零年提供專業服務運營的領先物業管理公司及二零二零年提供傑出定制服務(康養服務)物業管理公司。

附註：

- (1) 中指院每年按綜合實力發佈物業服務百強企業的排名。中指院通過評估各公司的相關關鍵因素(包括但不限於管理規模、經營業績、服務質量、增長潛力及社會責任)進行排名。有關更多詳情，請參閱「行業概覽－中指院的背景及方法」。

我們於往績記錄期在業務規模方面實現穩步增長。我們的在管建築面積由截至二零一八年十二月三十一日的5.9百萬平方米增至截至二零一九年十二月三十一日的7.4百萬平方米、截至二零二零年十二月三十一日的13.5百萬平方米及進一步增至截至二零二一年九月三十日的15.1百萬平方米。我們的合約建築面積由截至二零一八年十二月三十一日的9.9百萬平方米增至截至二零一九年十二月三十一日的13.4百萬平方米、截至二零二零年十二月三十一日的20.1百萬平方米及進一步增至截至二零二一年九月三十日的23.5百萬平方米。

我們的收益由二零一八年的人民幣124.3百萬元增至二零一九年的人民幣180.8百萬元，並進一步增至二零二零年的人民幣221.6百萬元，複合年增長率為33.5%。我們的收益由截至二零二零年九月三十日止九個月的人民幣160.3百萬元增加62.5%，至二零二一年同期的人民幣260.5百萬元。我們的年內溢利由二零一八年的人民幣11.1百萬元增至二零一九年的人民幣29.8百萬元，並進一步增至二零二零年的人民幣44.0百萬元，複合年增長率為99.1%。我們的期內溢利由截至二零二零年九月三十日止九個月的人民幣32.8百萬元減少16.2%，至二零二一年同期的人民幣27.5百萬元。於往績記錄期內我們總收益的增長主要由於(i)物業管理服務產生的收益增長，這主要歸因於力高集團及其合營企業和聯營公司所開發物業的在管建築面積增加，截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年九月三十日分別為5.1百萬平方米、6.2百萬平方米、7.7百萬平方米及8.6百萬平方米；(ii)我們已於二零二零年十二月三十一日收購蕪湖森林，新增25個項目，基於我們截至二零二零年十二月三十一日的在管項目組合，新增在管總建築面積約為4.5百萬平方米，其截至二零二一年九月三十日及截至該日止九個月的財務表現已併入本集團；及(iii)非業主增值服務產生的收益增長，這通常與我們的業務擴展(尤其是服務組合擴展)及在管建築面積持續增加一致。

### 我們的業務模式

於往績記錄期，我們的收益主要來源於三條業務線：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

- **物業管理服務。**我們向物業開發商、業主及住戶提供各類物業管理服務，包括清潔、保安、綠化、公用區域保養服務及其他物業管理相關服務。
- **非業主增值服務。**我們向非業主(主要為物業開發商)提供一系列增值服務。我們的非業主增值服務主要包括：(i)預售管理服務；(ii)前介服務，包括於交付前階段驗房及清潔服務；(iii)初步規劃及設計諮詢服務及(iv)資訊科技服務，其中我們開發主要應用於物業開發及物業管理相關行業的智能軟件及硬件。我們於二零二零年十二月收購中天雲聯100%股權，開始從事資訊科技服務。有關收購詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構－重組－1.收購中天雲聯」。於截至二零二一年九月三十日止九個月，我們來自資訊科技服務的收入為人民幣12.7百萬元。亦請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的資訊科技服務可能不會按計劃增長」。
- **社區增值服務。**我們致力於向業主及住戶提供各類社區增值服務，提高彼等的生活質量。我們的社區增值服務主要包括：(i)公用區域管理服務，如公用事業管理、廢物處理、公共空間出租、停車場管理及廣告服務，(ii)停車場銷售代理服務，(iii)拎包入住服務，(iv)家居生活服務，主要包括家居維修保養服務及(v)透過怡鄰健康中心提供的社區康養服務，主要包括透過普通及專科診所及養老服務

## 概 要

提供的醫療服務。我們於二零二零年十二月收購偉業國際100%股權，開始從事社區康養服務。有關收購詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構－重組－2.收購偉業國際」。於截至二零二一年九月三十日止九個月，我們來自社區康養服務的收入為人民幣12.6百萬元。亦請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的怡鄰健康中心業務可能不會按計劃增長」。

下表載列我們於所示期間按業務線及客戶類型分類的總收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元 (未經審核)	%	人民幣 千元	%
<b>物業管理服務</b>										
力高集團 .....	7,080	5.6	8,720	4.8	3,954	1.8	3,394	2.1	5,466	2.1
力高集團合營企業 及聯營公司 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
獨立第三方 <sup>(1)</sup> .....	75,608	60.9	95,916	53.1	132,000	59.6	89,342	55.7	142,244	54.6
<b>小計 .....</b>	<b>82,688</b>	<b>66.5</b>	<b>104,636</b>	<b>57.9</b>	<b>135,954</b>	<b>61.4</b>	<b>92,736</b>	<b>57.8</b>	<b>147,710</b>	<b>56.7</b>
<b>非業主增值服務</b>										
力高集團 .....	20,714	16.7	46,482	25.7	53,656	24.2	45,689	28.5	63,755	24.5
力高集團合營企業 及聯營公司 .....	—	—	2,590	1.4	7,554	3.4	5,865	3.7	4,356	1.7
獨立第三方 <sup>(1)</sup> .....	—	—	—	—	—	—	—	—	2,067	0.8
<b>小計 .....</b>	<b>20,714</b>	<b>16.7</b>	<b>49,072</b>	<b>27.1</b>	<b>61,210</b>	<b>27.6</b>	<b>51,554</b>	<b>32.2</b>	<b>70,178</b>	<b>27.0</b>
<b>社區增值服務</b>										
力高集團 .....	1,874	1.5	8,436	4.7	2,447	1.1	2,234	1.4	13,142	5.0
力高集團合營企業 及聯營公司 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	40	0.0
獨立第三方 <sup>(1)</sup> .....	18,975	15.3	18,631	10.3	21,999	9.9	13,743	8.6	29,389	11.3
<b>小計 .....</b>	<b>20,849</b>	<b>16.8</b>	<b>27,067</b>	<b>15.0</b>	<b>24,446</b>	<b>11.0</b>	<b>15,977</b>	<b>10.0</b>	<b>42,571</b>	<b>16.3</b>
<b>總計 .....</b>	<b>124,251</b>	<b>100.0</b>	<b>180,775</b>	<b>100.0</b>	<b>221,610</b>	<b>100.0</b>	<b>160,267</b>	<b>100.0</b>	<b>260,459</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 對於物業管理服務及社區增值服務，該等獨立第三方主要為我們在管物業項目的業主及住戶，彼等向我們支付物業管理費用及就提供多種社區增值服務的費用。對於非業主增值服務，獨立第三方指我們向其提供相關服務的獨立第三方物業開發商。

下表載列截至以下日期按物業開發商類型劃分的在管項目數目、在管建築面積、合約建築面積及截至所示期間物業管理服務所得收益之明細：

	截至十二月三十一日截至至截止年度						截至九月三十日截至至截止上九個月																		
	二零一八年			二零一七年			二零一八年			二零一七年															
	在管 建築面積 千平方米	合約 建築面積 千平方米	項目數目	在管 建築面積 千平方米	合約 建築面積 千平方米	項目數目	在管 建築面積 千平方米	合約 建築面積 千平方米	項目數目	在管 建築面積 千平方米	合約 建築面積 千平方米	項目數目													
力高集團所開發物業	26	8,821	79,937	96.7	34	6,165	11,611	97,781	93.4	43	7,526	13,307	122,863	90.4	40	7,069	12,331	84,811	91.5	46	8,474	15,360	102,023	69.1	
力高集團合營企業及聯營公司																									
所開發物業	—	126	—	—	—	—	126	—	—	1	126	346	1,306	1.0	1	126	126	840	0.9	1	126	800	1,900	1.3	
獨立第三方所開發物業	13	844	2,751	3.3	16	1,248	1,656	6,855	6.6	42	5,827	6,441	11,785	8.7	16	1,248	1,723	7,084	7.6	44	6,463	7,388	43,785	29.6	
總計	39	9,999	82,688	100.0	50	7,413	13,393	104,636	100.0	86	13,479	20,094	135,954	100.0	57	8,443	14,179	92,736	100.0	91	15,063	23,548	147,710	100.0	

附註：

- (1) 獨立第三方所開發物業指僅由獨立於力高集團的第三方物業開發商所開發物業。我們於二零二零年十二月三十一日收購蕪湖森林，新增25個項目，在管總建築面積約為4.5百萬平方米，這使我們截至二零二零年十二月三十一日的現有在管建築面積達到約13.5百萬平方米。截至二零二零年九月三十日及截至該日止九個月，蕪湖森林的財務業績及現金流量計入本集團的綜合財務報表。

為便於管理，我們將地理覆蓋分為中國四大區，即長江三角洲地區、華中地區、大灣區及環渤海地區。下表載列截至以下日期我們的在管總建築面積、於所示期間自物業管理服務所得收益及毛利率按地區劃分之明細：

	截至十二月三十一日或截至該日止年度						截至九月三十日或截至該日止九個月											
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二零年		二零二一年							
	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣 千元	毛利率 %	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣 千元	毛利率 %	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣 千元	毛利率 %	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣 千元	毛利率 %						
長三角地區 <sup>(1)</sup> .....	1,204	15,049	18.2	1,272	16,159	15.4	6,278	17,897	13.2	17.7	1,628	13,134	14.2	18.5	6,998	48,019	32.5	20.1
華中地區 <sup>(2)</sup> .....	2,362	36,091	43.6	2,989	43,637	41.7	3,385	53,808	39.6	22.1	3,348	39,664	42.8	24.1	3,626	45,379	30.7	25.9
大灣區 <sup>(3)</sup> .....	191	6,406	7.8	281	8,652	8.3	366	12,463	9.2	21.7	366	9,570	10.3	23.4	366	9,574	6.5	26.3
環渤海地區 <sup>(4)</sup> .....	2,192	25,142	30.4	2,871	36,189	34.6	3,450	51,786	38.0	39.5	3,101	30,368	32.7	39.0	4,073	44,738	30.3	28.2
<b>總計</b> .....	<b>5,949</b>	<b>82,688</b>	<b>100.0</b>	<b>7,413</b>	<b>104,636</b>	<b>100.0</b>	<b>13,479</b>	<b>135,954</b>	<b>100.0</b>	<b>28.1</b>	<b>8,443</b>	<b>92,736</b>	<b>100.0</b>	<b>28.3</b>	<b>15,063</b>	<b>147,710</b>	<b>100.0</b>	<b>24.7</b>

附註：

- (1) 包括合肥、泉州及蕪湖。我們於二零二零年十二月三十一日收購蕪湖森林，新增25個項目，在管總建築面積約為4.5百萬平方米，這使我們截至二零二零年十二月三十一日的現有在建建築面積達到約13.5百萬平方米。截至二零二零年九月三十日及截至該日止九個月，蕪湖森林的財務業績及現金流量計入本集團的綜合財務報表。
- (2) 包括咸陽、武漢、南昌及豐城。
- (3) 包括深圳及中山。
- (4) 包括天津、濟南及煙台。

於往績記錄期間的若干個時期，某些地理區域的毛利率出現波動。長江三角洲自二零一八年至二零一九年有所增長，乃因二零一八年我們在該地區僅有兩個管理項目，然而在二零一九年我們在該地區發展業務，這給我們帶來了更大的規模經濟，提高了我們的經營效率。我們華中地區的毛利率自二零一九年至二零二零年有所增加，主要由於我們根據當地政府為應對二零二零年COVID-19爆發而作出的支持政策獲一次性豁免部分社會保險供款。華中地區毛利率自截至二零二零年九月三十日止九個月至二零二一年同期有所增長，乃主要由於截至二零二一年九月三十日止九個月交付的兩個項目由現有項目管理團隊管理而不是僱傭另外團隊，這有助於提高我們的經營效率。我們環渤海地區的毛利率於二零一八年相對較低，主要由於於二零一六年收購煙台中泰(其持有我們環渤海地區的絕大多數項目)後，我們於早期營運階段產生更多營運成本，以提高服務質量。我們環渤海地區的毛利率於截至二零二零年九月三十日止九個月為綠化及清潔服務委聘優質分包商，旨在進一步加強於該等地區的在管物業項目服務質量。這導致截至二零二零年九月三十日止九個月的銷售成本增加，進而毛利率下降。大灣區毛利率自二零一八年至二零一九年有所增長，乃主要由於於二零一九年我們開始就管理該地區的停車場收取費用。



## 概 要

於往績記錄期間，我們的項目數量、在管建築面積及合約建築面積穩定增長。下表載列截至所示日期的物業數目及在管建築面積，以及我們已訂約管理的物業數目和相應合約建築面積：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年 九月三十日
在管物業數目 <sup>(1)</sup> .....	39	50	86	91
我們已訂約管理的物業數目 <sup>(2)</sup> ....	61	74	117	133
在管建築面積(千平方米) .....	5,949	7,413	13,479	15,063
合約建築面積(千平方米) .....	9,919	13,393	20,095	23,548

附註：

- (1) 指就物業管理而言交付予我們的物業。
- (2) 指我們已訂立相關經營物業管理服務協議的所有物業，當中除在管物業外，還可能包括就物業管理而言尚未交付予我們的物業。





## 概 要

下表載列我們於所示期間按物業開發商劃分的住宅物業平均物業管理費。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	每月每平方米人民幣				
<b>力高集團所開發物業...</b>	<b>1.7</b>	<b>1.7</b>	<b>1.7</b>	<b>1.7</b>	<b>1.7</b>
長三角地區.....	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
華中地區 .....	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6
大灣區 .....	3.8	3.7	3.2	3.2	3.2
環渤海地區.....	1.9	1.9	2.0	2.0	2.0
<b>力高集團合營企業及</b>					
<b>聯營公司所開發物業</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>2.8</b>	<b>2.6</b>	<b>2.9</b>
長三角地區.....	—	—	—	—	—
華中地區 .....	—	—	2.8	2.6	2.9
大灣區 .....	—	—	—	—	—
環渤海地區.....	—	—	—	—	—
<b>獨立第三方所開發物業</b>	<b>1.2</b>	<b>1.2</b>	<b>1.2</b>	<b>1.1</b>	<b>1.0</b>
長三角地區.....	—	—	—	—	0.9
華中地區 .....	—	1.0	1.1	1.1	1.3
大灣區 .....	—	—	—	—	—
環渤海地區.....	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2
<b>總體平均物業管理費...</b>	<b>1.6</b>	<b>1.6</b>	<b>1.7</b>	<b>1.6</b>	<b>1.4</b>

於往績記錄期，力高集團所開發住宅物業的平均物業管理費一般高於獨立第三方所開發住宅物業的平均物業管理費，主要由於力高集團所開發住宅物業包含更多高端項目（如於合適地點的別墅或項目）。例如，我們由力高集團開發的在管高端住宅項目力高陽光海岸，其靠近天津海岸線，佈局寬敞，海景優美。因該等高端項目需要投入更多勞力且遵循更高的服務標準，我們收取的住宅物業管理費更高，這直接導致力高集團所開發住宅物業的平均物業管理費上升。此外，由力高集團開發的物業相對較新，更集中在一二線城市，而獨立第三方開發的物業則更集中在二三線城市。此外，由獨立第三方開發的物業包括若干政府安置房項目，其物業管理費相對較低。

經中指院告知，我們由力高集團及獨立第三方開發的住宅項目的平均物業管理費與二零一八年、二零一九年及二零二零年長三角地區、華中地區及環渤海地區的平均市場費率基本一致。力高集團在大灣區開發的住宅項目的平均物業管理費略高於二零一八年、二零一九年及二零二零年大灣區的平均市場費率，主要是由於該等年度內大灣區的大部分收入主要由位於一線城市深圳的深圳君御花園貢獻，該項目的物業管理費高於大灣區的平均市場費率。經中指院告知，我們在深圳該項目的平均物業管理費與二零一八年、二零一九年及二零二零年中國一線城市的平均市場費率基本一致。

## 概 要

我們在南昌有一個住宅物業項目御景天城，該項目由力高集團合營企業開發，自二零二零年起由我們管理。由於該項目是新開發項目(含地面商鋪)，靠近交通樞紐及一流學校，其收取的物業管理費高於市場平均水平。

我們的平均物業管理費與市場平均費率按地理區域劃分的詳細比較載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至二零二一年 九月三十日 止九個月
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	
	每月每平方米人民幣元			
<b>長三角地區</b>				
我們在管項目的平均物業管理費 .....	1.3	1.3	1.3	1.0
市場平均費率 <sup>(1)</sup> .....	1.3	1.3	1.3	不適用 <sup>(2)</sup>
<b>華中地區</b>				
我們在管項目的平均物業管理費 .....	1.6	1.6	1.6	1.7
市場平均費率 <sup>(1)</sup> .....	1.6	1.6	1.6	不適用 <sup>(2)</sup>
<b>環渤海地區</b>				
我們在管項目的平均物業管理費 .....	1.7	1.7	1.8	1.7
市場平均費率 <sup>(1)</sup> .....	1.6	1.7	1.7	不適用 <sup>(2)</sup>
<b>大灣區</b>				
我們在管項目的平均物業管理費 .....	3.8	3.7	3.2	3.2
市場平均費率 <sup>(1)</sup> .....	2.6	2.6	2.6	不適用 <sup>(2)</sup>

附註：

- (1) 市場平均費率為中指院就我們擁有大量在管建築面積所在的省份或城市提供的平均物業管理費。根據中指院的資料，該數字指於我們在管項目鄰近地區具有相似屬性及樓齡的物業所收取的市場費率。
- (2) 由於中指院按年分析市場平均物業管理費，故截至二零二一年九月三十日止九個月各地區的市場平均物業管理費尚不可用。

因此，中指院認為，且獨家保薦人同意，我們於往績記錄期間就住宅物業收取的平均物業管理費與相同地理區域內住宅物業的平均物業管理費相若。有關我們提供物業管理服務的四大區域的市場平均物業管理費以及中國一、二、三線城市的平均物業管理費，請參閱「行業概覽－中國物業管理行業－中國物業管理行業的主要收費模式」及「業務－物業管理服務－物業管理費」。

於往績記錄期，我們在管的大部分非住宅物業(例如公共設施)按固定年度合約金額收費。按照有關協議收取的物業管理費並非直接對應我們實際的在管建築面積，因為其主要反映該類物業所需的服務標準等關鍵因素。

於往績記錄期，我們的非業主增值服務所得收益錄得快速增長，主要受(i)力高集團及力高集團的合營企業及聯營公司的項目增加，導致我們的預售管理服務及前介服務所得收



年以及截至二零二一年九月三十日止九個月，我們於往績記錄期各期間源自五大客戶的收益分別為人民幣32.1百萬元、人民幣70.1百萬元、人民幣71.5百萬元及人民幣90.2百萬元，分別佔我們同期總收益的25.9%、38.8%、32.3%及34.6%。於往績記錄期，我們最大客戶為力高集團及其聯營公司及合營企業，我們向其提供物業管理服務及非業主增值服務。於二零一八年、二零一九年、二零二零年及截至二零二一年九月三十日止九個月，我們向力高集團及其聯營公司和合營企業提供服務產生的收益分別為人民幣29.7百萬元、人民幣66.2百萬元、人民幣67.6百萬元及人民幣86.8百萬元，分別佔我們總收益的23.9%、36.6%、30.5%及33.3%。於往績記錄期，我們的供應商主要包括(i)提供工程、清潔、保安、綠化和園藝以及維修及保養服務的分包商及(ii)我們日常營運所需材料的供應商。我們已與大部分主要供應商建立穩定的業務關係。於往績記錄期各期間，我們的五大供應商均為屬獨立第三方的分包商。截至最後實際可行日期，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或據董事所知擁有我們已發行股份總數5%以上的股東於往績記錄期各期間在任何五大供應商中持有任何權益。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二一年九月三十日止九個月，來自五大供應商的採購額於往績記錄期各期間分別為人民幣8.4百萬元、人民幣12.4百萬元、人民幣12.6百萬元及人民幣10.4百萬元，分別佔我們同期採購總額的8.6%、9.9%、8.7%及6.0%。請參閱「業務－客戶」及「業務－供應商」。

### 我們的競爭優勢

我們相信，下列競爭優勢已促成且將繼續促成我們的成功：(i)我們為江西省領先的全國知名綜合物業管理服務供應商，業務涵蓋長三角地區、大灣區、環渤海地區及華中地區等具有策略意義的核心區域；(ii)與力高集團的策略業務關係及迅速增長的業務發展能力；(iii)「生活+健康」雙管家服務體系、標準化運營管理系統及優質服務能力；(iv)智能及數字化資訊科技提升我們的運營效率；(v)憑藉物業管理服務所建立的堅實客戶基礎提供綜合社區康養服務；及(vi)我們擁有經驗豐富且穩定的管理團隊，彼等具備強大執行能力且對我們行業有深入瞭解。

### 我們的業務策略

我們致力於成為中國領先的綜合性優質物業管理服務供應商。我們擬尋求下列策略以實現該目標：(i)鞏固我們於經濟發達地區的市場地位，並透過內部增長、戰略收購及與第三方物業開發商合作進一步擴大我們的項目組合；(ii)繼續提供優質的雙管家社區增值服務並提高我們的品牌價值及客戶體驗；(iii)進一步發展資訊科技服務並升級資訊科技平台，以最大化成本效益及提升我們的服務水平；(iv)我們旨在為不同年齡及擁有不同康養需求的客戶提供社區康養服務，及進一步提升我們的康養管理能力；(v)我們透過職業發展機會及培訓計劃努力吸引、挽留及激勵人才。

### 控股股東及關連交易

緊隨資本化發行及全球發售完成後，且不計及根據超額配股權獲行使可能發行的任何股份，TGI將持有本公司75%的已發行股本。TGI由力高控股全資擁有，而力高控股由力高地產直接全資擁有。截至最後實際可行日期，力高地產由環宇及環宇投資(皆由黃先生全資擁有)及時代國際分別擁有約39.76%及0.33%權益以及約26.66%權益，而時代國際由Honour Family信託全資擁有，Honour Family信託乃黃若青先生為創立人以及黃若青先生及其家庭成員為受益人的全權信託，由時代置業擁有約3.16%權益，而時代置業由黃若

## 概 要

青先生全資擁有。黃先生為黃若青先生的胞兄，黃先生及黃若青先生均已同意與彼此一致行動。因此，根據上市規則，黃先生、黃若青先生、環宇、環宇投資、時代國際、時代置業、力高地產、力高控股及TGI構成一組控股股東。

於上市後，唐承勇先生將擔任我們的執行董事及力高地產執行董事，而黃若青先生將擔任我們的非執行董事及力高地產的執行董事兼主席。此外，我們餘下兩名執行董事(即王賢敏女士及黃燕琪女士)與力高地產的執行董事(即黃若虹先生及黃若青先生)存在親屬關係。儘管董事與力高地產存在密切關係，董事認為，本集團能夠獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人來管理我們的業務。更多詳情請參閱「與控股股東的關係－獨立於控股股東及其緊密聯繫人」。

我們已與關連人士訂立若干交易，這將於上市後構成上市規則項下本公司的持續關連交易。參閱「關連交易」。

### 歷史財務資料概要

#### 綜合損益表

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元				
	(未經審核)				
收益 .....	124,251	180,775	221,610	160,267	260,459
銷售成本 .....	(98,139)	(124,870)	(144,808)	(102,772)	(173,756)
毛利 .....	26,112	55,905	76,802	57,495	86,703
其他收益，淨額 .....	804	2,290	3,465	1,023	3,900
銷售及營銷開支 .....	—	(1,011)	(2,111)	(1,531)	(3,211)
行政開支 .....	(11,936)	(16,807)	(19,858)	(13,184)	(43,637)
金融資產減值虧損					
撥回／(撥備)淨額 .....	185	165	(1,441)	(796)	(3,245)
經營溢利 .....	15,165	40,542	56,857	43,007	40,510
融資收入 .....	74	195	151	127	233
融資成本 .....	—	—	—	—	(507)
融資收入／(成本)淨額 .....	74	195	151	127	(274)
分佔按權益法入賬的					
投資溢利 .....	24	72	913	665	1,576
除所得稅前溢利 .....	15,263	40,809	57,921	43,799	41,812
所得稅開支 .....	(4,141)	(11,005)	(13,911)	(10,977)	(14,277)
年／期內溢利 .....	11,122	29,804	44,010	32,822	27,535
以下項目應佔					
年／期內溢利					
本公司擁有人 .....	10,586	27,903	39,612	30,563	22,266
非控股權益 .....	536	1,901	4,398	2,259	5,269
	11,122	29,804	44,010	32,822	27,535



---

## 概 要

---

我們的總收益於往績記錄期錄得增長，主要由於我們三條業務線的整體收益增加。物業管理服務所得收益於二零一八年至二零二零年增長，即由截至二零一八年十二月三十一日的5.9百萬平方米增至截至二零一九年十二月三十一日的7.4百萬平方米、進一步增至截至二零二零年十二月三十一日的13.5百萬平方米(包括於二零二零年十二月收購蕪湖森林後的在管建築面積4.5百萬平方米)，乃主要由我們因業務擴展導致的在管總建築面積增加所推動，亦由我們平均物業管理費增加(由二零一九年每月每平方米人民幣1.6元增至二零二零年每月每平方米人民幣1.7元)所拉動。我們於二零二零年十二月三十一日收購蕪湖森林。由於此收購接近於二零二零年年底完成，故於二零二零年自蕪湖森林所得的收益及除稅後純利寥寥無幾。因此，於二零二零年，蕪湖森林的損益及現金流並未入賬本集團，惟其資產負債表已入賬。截至二零二零年九月三十日止九個月的收益較二零二一年同期增加，乃主要因(i)我們於二零二零年十二月收購蕪湖森林後獨立第三方所開發物業項目擴張；及(ii)我們於二零二零年十二月收購中天雲聯及偉業國際後開始自資訊科技服務及社區康養服務業務線產生收益所驅動。於往績記錄期，非業主增值服務增加通常與我們的業務擴張及在管建築面積持續增長一致。社區增值服務所得收益於往績記錄期間有所波動，乃主要由於(i)停車場銷售代理服務所得收益波動，受我們協助其銷售的停車場數量所影響；及(ii)我們於二零二零年十二月收購偉業國際後，自二零二一年起開始從事社區康養服務。

## 概 要

下表載列於所示期間我們按業務線及物業開發商分類的毛利及毛利率的明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年	
	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	%
	<i>(未經審核)</i>									
<b>物業管理服務</b> .....	<b>12,487</b>	<b>15.1</b>	<b>22,997</b>	<b>22.0</b>	<b>38,211</b>	<b>28.1</b>	<b>26,221</b>	<b>28.3</b>	<b>36,554</b>	<b>24.7</b>
力高集團所開發物業 .....	13,473	16.9	21,889	22.4	35,624	29.0	24,454	28.8	26,797	26.3
華中地區 .....	5,900	16.4	6,736	15.7	12,111	25.1	9,284	26.0	10,442	26.2
長江三角洲 .....	926	6.2	3,213	19.9	3,174	17.7	2,426	18.5	3,027	17.9
環渤海地區 .....	6,972	31.1	10,478	34.9	17,638	39.8	10,500	39.7	10,810	30.3
大灣區 .....	(324)	(5.1)	1,462	16.9	2,700	21.7	2,244	23.5	2,518	26.3
力高集團合營企業及										
聯營公司所開發物業 .....	—	—	—	—	726	55.6	461	54.8	994	52.3
華中地區 .....	—	—	—	—	726	55.6	461	54.8	994	52.3
獨立第三方所開發物業 .....	(986)	(35.8)	1,108	16.2	1,862	15.8	1,306	18.4	8,763	20.0
<b>非業主增值服務</b> .....	<b>5,835</b>	<b>28.2</b>	<b>21,169</b>	<b>43.1</b>	<b>27,341</b>	<b>44.7</b>	<b>23,515</b>	<b>45.6</b>	<b>29,685</b>	<b>42.3</b>
力高集團所開發物業 .....	5,835	28.2	20,392	43.9	23,564	43.9	20,641	45.2	22,668	42.4
力高集團合營企業及										
聯營公司所開發物業 .....	—	—	777	30.0	3,777	50.0	2,874	49.0	1,876	45.4
獨立第三方所開發物業 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	390	32.9
<b>社區增值服務</b> .....	<b>7,790</b>	<b>37.4</b>	<b>11,739</b>	<b>43.4</b>	<b>11,250</b>	<b>46.0</b>	<b>7,758</b>	<b>48.6</b>	<b>20,464</b>	<b>48.1</b>
力高集團所開發物業 .....	7,784	37.4	11,619	43.5	10,533	46.5	7,299	48.9	16,733	50.0
力高集團合營企業及										
聯營公司所開發物業 .....	—	—	112	34.8	28	35.0	17	35.2	39	35.1
獨立第三方所開發物業 .....	6	50.0	9	50.0	689	40.0	442	43.7	3,691	41.2
<b>總計</b> .....	<b>26,112</b>	<b>21.0</b>	<b>55,905</b>	<b>30.9</b>	<b>76,802</b>	<b>34.7</b>	<b>57,495</b>	<b>35.9</b>	<b>86,703</b>	<b>33.3</b>

於往績記錄期，我們整體毛利率波動主要反映(i)我們服務組合持續擴充導致的規模經濟效益能夠使項目愈加集中於若干城市或地區，進一步促使我們能夠整合資源、優化勞動力資源及減少員工部署成本以及新員工的招募及培訓成本，從而讓我們能夠受益於項目協同效應；(ii)我們實施的具成本效益的措施，如安裝智能化綜合管理系統以減少巡邏、收費及客戶服務等方面的人力需求，從而降低我們的勞工成本並提高營運效率。我們在流程標準化、區域集中採購及簡化決策流程的努力亦促進提高我們的毛利率；及(iii)相關業務線下服務影響的業務組合變動。



---

## 概 要

---

於二零一八年至二零二零年，我們物業管理服務的毛利率總體增加，主要歸因於實施成本控制措施、規模經濟效益及平均物業管理費由二零一九年的每月每平方米人民幣1.6元增至二零二零年的每月每平方米人民幣1.7元。我們物業管理服務的毛利率由截至二零二零年九月三十日止九個月至二零二一年同期有所減少，乃主要由於自毛利率較低的獨立第三方所開發物業產生的收益比例於截至二零二一年九月三十日止九個月上升所致。獨立第三方所開發物業產生的收益比例增加乃主要由於我們於二零二零年十二月收購蕪湖森林使我們的在管獨立第三方所開發物業增加25項所致。蕪湖森林所管理項目的物業管理費相對較低，此乃因(1)該等項目相對老舊且費用水平尚未提高至完全反映成本增幅；及(2)蕪湖森林管理的部分項目為政府安置房，物業管理費通常為低。

於二零一八年至二零二零年，我們非業主增值服務的毛利率總體增加主要由下列因素推動：(i)更強大的規模經濟效益，此進一步使得我們的在管項目愈加集中於若干城市及地區，促使我們能夠優化運營團隊部署以及透過地區集中採購獲得更大的議價能力；及(ii)來自前介服務及初步規劃及設計諮詢服務的貢獻增加，產生較售前管理服務相對較高的毛利率，而這需要更多人力，因此產生更多員工成本。截至二零二零年九月三十日止九個月的非業主增值服務的毛利率較二零二一年同期輕微減少，此乃由於根據當地政府為應對COVID-19爆發制定的支援政策，我們於截至二零二零年九月三十日止九個月期間獲豁免部分社會保險金供款所致。而我們於二零二一年同期並未獲相關豁免。

於往績記錄期，我們社區增值服務毛利率的總體增加受該業務線項下服務組合影響。一般而言，停車場銷售代理服務、公用區域管理服務及社區康養服務較其他社區增值服務的勞動密集程度較少，產生相對較高的毛利率。

就物業管理服務而言，於往績記錄期，我們提供予力高集團所開發物業以及力高集團合營企業及聯營公司所開發物業的服務的毛利率高於提供予獨立第三方所開發物業的服務的毛利率，主要是由於(i)由於上文「業務－物業管理服務－物業管理費」內所闡述的原因，於往績記錄期，就力高集團及其合營企業或聯營公司所開發物業所收取的平均物業管理費高於就獨立第三方所開發物業所收取的平均物業管理費；及(ii)於二零一六年收購煙台中泰(在管物業主要由獨立第三方開發)後，我們為提高服務質量而在運營初期階段產生較多營運成本，導致二零一八年就獨立第三方開發的物業產生負毛利率。此外，由於我們對力高集團或其合營企業及聯營公司的特殊需求及要求更加熟悉，與向獨立第三方所開發物業提供的服務相比，我們能夠以更具成本效益的方式提供物業管理服務。就我們的非業主增值服務及社區增值服務，於往績記錄期該等服務絕大部分乃提供予力高集團以及其合營企業及聯營公司所開發的物業。

有關詳情，請參閱「財務資料－若干綜合損益表項目的說明－毛利及毛利率」。

我們的期內溢利由截至二零二零年九月三十日止九個月的人民幣32.8百萬元減少至截至二零二一年九月三十日止九個月的人民幣27.5百萬元，乃主要由於(i)我們於截至二零二一年九月三十日止九個月期間產生人民幣12.9百萬元的上市開支，但於截至二零二零年

## 概 要

同期並未產生相關開支；及(ii)於截至二零二零年九月三十日止九個月期間，根據當地政府應對COVID-19爆發的支援政策，我們獲一次性豁免部分社會保險供款人民幣3.4百萬元。於二零二一年同期，我們並未獲得相關豁免。

### 綜合資產負債表節選項目

	截至十二月三十一日			截至
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日
	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 .....	2,671	3,530	82,400	87,642
流動資產 .....	100,840	157,764	278,751	245,823
貿易應收款項、預付款項及				
其他應收款項 .....	25,361	49,698	108,895	155,936
應收關聯方款項 .....	2,039	9,804	18,696	—
應收合營企業款項 .....	831	920	—	—
應收非控股權益款項 .....	3,305	7,727	13,821	16,054
現金及現金等價物 .....	69,304	89,615	137,339	73,833
非流動負債 .....	—	—	14,814	17,234
流動負債 .....	73,606	101,138	226,241	165,611
貿易應付款項 .....	4,513	6,423	9,790	22,410
應計費用及其他應付款項 .....	32,269	31,674	62,923	49,973
合約負債 .....	22,809	36,836	61,937	51,549
借款 .....	—	—	400	400
租賃負債 .....	—	—	—	359
應付關聯方款項 .....	8,538	12,951	67,370	24,407
即期所得稅負債 .....	5,477	13,254	23,821	16,513
權益 .....	29,905	60,156	120,096	150,620
— 非控股權益 .....	3,059	5,450	25,189	30,868
流動資產淨值 .....	27,234	56,626	52,510	80,212

我們的流動資產淨值由截至二零一八年十二月三十一日的人民幣27.2百萬元增加人民幣29.4百萬元至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣56.6百萬元，主要由於貿易及其他應收款項以及現金及現金等價物增加，部分由合約負債增加所抵銷。我們的流動資產淨值由截至二零一九年十二月三十一日的人民幣56.6百萬元輕微減少人民幣4.1百萬元至截至二零二零年十二月三十一日的人民幣52.5百萬元，主要由於應付關聯方款項增加及應計費用及其他應付款項增加，部分由貿易及其他應收款項以及現金及現金等價物增加所抵銷。我們的流動資產淨值由截至二零二零年十二月三十一日的人民幣52.5百萬元增加人民幣27.7百萬元至截至二零二一年九月三十日的人民幣80.2百萬元，主要由於貿易及其他應收款項以及預付款項增加，應付關聯方款項減少，部分由現金及現金等價物的減少所抵銷。

我們的資產淨值由截至二零一八年十二月三十一日的人民幣29.9百萬元增加至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣60.2百萬元，截至二零二零年十二月三十一日的人民幣120.1百萬元及截至二零二一年九月三十日的人民幣150.6百萬元。該增加乃主要由於(i)二零一八年至二零二零年的年度溢利增加，部分被截至二零二零年九月三十日止九個月至二零二一年同期的溢利減少所抵銷；(ii)二零一九年及二零二零年非控股權益注資分別為人民幣0.5百萬元及人民幣0.8百萬元；(iii)二零二零年收購及分步收購附屬公司產生的非控股權益為人民幣15.2百萬元；及(iv)截至二零二一年九月三十日止九個月在控制權無變動的情況下於附屬公司所有權權益的變動增加人民幣2.8百萬元。

有關更多詳情，請參閱「財務資料—若干綜合財務狀況表項目的說明—流動資產及流動負債」。

## 概 要

### 綜合現金流量表節選項目

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	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
營運資金變動前經營					
現金流量 .....	15,630	41,189	57,535	44,482	51,075
營運資金變動 .....	103	(8,772)	(10,933)	(39,314)	(41,021)
已收利息 .....	74	195	151	127	233
已付所得稅 .....	(1,864)	(3,186)	(6,496)	(6,259)	(24,139)
經營活動所得／(所用)					
現金流量淨額 .....	13,943	29,426	40,257	(964)	(13,852)
投資活動(所用)／所得現金					
流量淨額 .....	(7,028)	(13,976)	2,255	(41,666)	(10,401)
融資活動所得／(所用)現金					
流量淨額 .....	68	4,903	5,215	3,719	(39,406)
現金及現金等價物					
增加／(減少)淨額 .....	6,983	20,353	47,727	(38,911)	(63,659)
年／期初現金及現金等價物	62,391	69,304	89,615	89,615	137,339
年／期末現金及現金等價物	69,304	89,615	137,339	50,743	73,833

於截至二零二一年九月三十日止九個月，我們錄得經營活動現金流量負值人民幣13.9百萬元，主要由於除所得稅前溢利人民幣41.8百萬元，經以下各項調整：(1)貿易應收款項、預付款項及其他應收款項增加人民幣46.6百萬元，乃主要由於我們於二零二零年十二月收購燕湖森林後，業務規模擴張，在管建築面積增加；及(2)已付所得稅人民幣24.1百萬元，包括我們的所有相關中國附屬公司及分公司於二零二一年五月進行二零二零年年度報稅過程中因不同的會計處理導致我們支付過往欠繳稅款所致。請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們於截至二零二一年九月三十日止九個月錄得經營活動現金流量負值」。我們計劃通過以下措施來改善我們的現金流出狀況：(i)繼續加強成本控制措施的實施，如進一步利用綜合智能管理系統，以減少巡邏、收費及客戶服務等方面的人力需求，從而降低人力成本以提高運營效率。我們亦繼續努力推進流程標準化、區域集中採購及精簡決策流程；(ii)我們將繼續在業務擴張及流動性管理方面實施穩健策略，且進一步拓寬融資渠道並優化融資結構；(iii)我們將繼續努力收取貿易應收款項；及(iv)我們將於資訊科技服務及社區康養服務進一步發展新的業務領域，預計於其發展至更高級階段，其將為我們帶來強勁的現金流。

有關更多詳情，請參閱「財務資料－若干綜合財務狀況表項目的說明－流動資金及資本資源－現金流量」。

### 主要財務比率概要

	截至十二月三十一日或截至該日止年度			截至
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
				九月三十日
股本回報率(%) .....	37.2	49.5	36.6	18.3
總資產回報率(%) .....	10.7	18.5	12.2	8.3
流動比率(倍) .....	1.4	1.6	1.2	1.5
資本負債比率(%) <sup>(1)</sup> .....	不適用	不適用	3.8	2.9

附註：

- (1) 資本負債比率乃經截至相關日期的計息借款總和除以截至同日的權益總額後再乘以100%計算得出。

## 概 要

有關上表所載主要財務比率的定義及分析，請參閱「財務資料－主要財務比率」。

本招股章程附錄二B所載截至二零二一年十二月三十一日以及截至該日止年度的未經審核初步財務資料乃經申報會計師羅兵咸永道會計師事務所根據應用指引第730號「有關年度業績初步公告的核數師指引」，同意為本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務報表所載金額。

### 全球發售統計數據

下表的統計數字乃基於假設：(i)全球發售完成及於全球發售發行及出售50,000,000股股份；(ii)超額配股權尚未獲行使；及(iii)於全球發售完成後，已發行及發行在外200,000,000股股份。

	根據發售價每股 發售股份 4.10 港元	根據發售價每股 發售股份 5.10 港元
我們的股份市場資本化 .....	820.0 百萬港元	1,020.0 百萬港元
未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值 <sup>(1)</sup> .....	1.31 港元	1.54 港元

附註：

(1) 未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值乃經作出「附錄二A－未經審核備考財務資料」所述調整後計算。

### 股息政策

本公司於往績記錄期概無宣派任何股息，亦未設定任何固定股息派付政策。任何股息的分派須視乎(其中包括)我們的經營業績、營運資金及現金狀況、未來業務及盈利、資本需求等因素而定。任何日後股息(如有)的派付及金額將由本公司董事會全權決定，並將視乎上述因素及董事會認為相關的多項其他因素而定。股息的任何宣派及派付以及金額將須遵守本公司組織章程文件及相關法律的規定。任何日後股息的宣派及派付將由董事酌情釐定，且須獲得本公司股東批准。

### 所得款項用途

假設發售價為每股發售股份4.60港元(即本招股章程所述發售價範圍的中位數)，經扣除我們就全球發售應付的包銷費用及佣金以及估計開支(假設超額配股權並無獲行使)後，我們估計將獲得的全球發售所得款項淨額約為179.8百萬港元。

假設發售價設定為每股發售股份4.60港元(即指示性發售價範圍的中位數)，我們擬將全球發售所得款項淨額作以下用途。

- 約55.0%或98.8百萬港元將用於尋求選擇性戰略投資及收購機會，以進一步擴大我們業務的規模和地理覆蓋範圍及擴展服務組合；
- 約15.0%或27.0百萬港元將用於升級我們的資訊科技基礎設施及提升智慧社區管理；
- 約10.0%或18.0百萬港元將用於提升我們的生活管家服務，以提升客戶體驗及滿意度；
- 約10.0%或18.0百萬港元將用於擴充我們作為健康管家的社區康養服務；及



- 約 10.0% 或 18.0 百萬港元將隨著我們繼續擴大業務範圍及規模，用於一般業務用途及營運資金。

有關更多詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

根據中指院的資料，長三角地區、華中地區、大灣區及環渤海地區逾 1,500 家物業管理公司各自擁有在管建築面積 1.0 百萬平方米至 5.0 百萬平方米以及收益人民幣 10 百萬元至人民幣 100 百萬元，故有足夠合適的目標符合我們對戰略收購及投資的標準。我們計劃收購任何一家或多家該等物業管理公司的大多數權益。據中指院告知，我們的董事認為，我們的甄選標準符合行業慣例，且在如此分散的物業管理服務行業中，有各種各樣的潛在目標可供我們考慮。

由於在聯交所上市的許多我們的同行正積極計劃收購中國其他物業管理公司，因此，我們可能無法實現我們在中國收購擁有地域覆蓋能力及類似市場定位的獨立第三方物業管理公司的計劃。請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們未來的收購未必會成功，而我們在將所收購業務與我們現有業務進行整合方面或會面臨困難」。董事確認，未動用全球發售所得款項淨額將作為短期活期存款存放於持牌金融機構。

### 分拆的理由

力高地產董事會認為，分拆符合力高地產及其股東的整體利益，理由如下：(i) 分拆將讓力高地產及其股東有機會根據我們業務的另行獨立平台將其於本集團的投資價值變現；(ii) 分拆將使本集團能夠將自身打造成獨立上市集團並擁有獨立集資平台，以及透過全球發售擴大投資者基礎；(iii) 分拆將使我們能夠提升企業形象，從而增強我們的能力，吸引戰略投資者進行投資及直接與我們建立戰略夥伴關係，這可為本集團締造協同效應；(iv) 分拆將使力高地產及本集團能夠更專注於各自業務的發展、戰略規劃及改進資源分配；(v) 提高我們的聲譽，從而有助提升運營表現，實現更高價值；及(vi) 分拆將提高本公司運營及財務透明度，這讓投資者得以獨立地對我們的經營業績及財務狀況作出更佳評估，從而可能提高整體價值。有關更多資料，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構－分拆的理由」。

### 上市開支

我們將就全球發售承擔的上市開支總額(包括全球發售的包銷佣金)估計為人民幣 40.7 百萬元(50.2 百萬港元)，佔全球發售所得款項總額的約 21.8% (基於指示性發售價範圍的中位數，超額配股權獲行使前)。在我們的上市開支總額中，人民幣 6.5 百萬元(8.1 百萬港元)為包銷相關開支，人民幣 34.1 百萬元(42.2 百萬港元)為非包銷相關開支(包括人民幣 27.1 百萬元(33.5 百萬港元)為法律顧問及會計師開支，人民幣 7.0 百萬元(8.7 百萬港元)為其他費用及開支)。在我們的上市開支總額中，人民幣 14.1 百萬元(17.4 百萬港元)預期將於上市完成後入賬列作自權益扣除。費用及開支人民幣 12.9 百萬元(16.0 百萬港元)已於截至二零二一年九月三十日止九個月的綜合全面收益表確認及扣除。於二零二一年九月三十日及上市完成後，約人民幣 13.7 百萬元(相等於 16.9 百萬港元)預期將自全面收益表扣除。與籌備上市有關的專業費用及／或其他開支為當前估計，僅供參考，而將予確認的實際金額可根據審核以及變量及假設的當時變動作出調整。董事預期我們的上市開支將會對我們截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務表現造成不利影響。

### 近期發展及無重大不利變動

#### 業務營運及財務表現的近期發展

於二零二一年九月三十日之後，我們繼續擴充物業組合。緊隨二零二一年九月三十日及直至最後實際可行日期，我們就合共為 1.1 百萬平方米的合約建築面積新訂六份初步物業管理協議，其中包括由力高集團及其合營企業和聯營公司開發的五個項目，合約建築面積合共為 1.09 百萬平方米，以及由一名獨立第三方開發的一個項目，合約建築面積為 0.01 百萬平方米。我們亦就一名獨立第三方開發的一個新項目訂立一份新物業管理協議，合約建築面積為 3,637 平方米。

我們預期截至二零二一年十二月三十一日止年度的溢利較截至二零二零年十二月三十一日止年度的溢利有所減少，乃主要由於二零二一年產生上市開支。

#### 爆發 COVID-19 疫情

於二零一九年十二月，經世界衛生組織（「世衛組織」）命名為 COVID-19 並由新型冠狀病毒引起的呼吸道疾病爆發，於二零二零年初繼續在中國及全球範圍內蔓延。於二零二零年三月十一日，世衛組織宣佈將 COVID-19 爆發列為大流行病。COVID-19 疫情的爆發已經對中國人民的生活及本土經濟造成不利影響。自 COVID-19 爆發以來及直至最後實際可行日期，我們由分包商及公用事業服務供應商所提供的服務以及供應商的材料供應並無遭遇任何長期及重大中斷。我們的中國在管物業中，概無錄得住戶、租戶或我們的員工感染 COVID-19 的報告病例，且我們的員工並無出現被要求強制檢疫隔離而無法到崗的情況。考慮到我們業務的性質，董事預期我們的供應鏈不會遭遇任何長期及重大中斷，原因為我們在全中國有多個分佈地點，且我們並不依賴任何特定服務分包商或材料供應商，市場上有許多其他現成可用的分包商及供應商作為備選。考慮到以上因素，董事相信本集團可繼續根據現有合約提供服務及履行責任。自 COVID-19 爆發以來及直至最後實際可行日期，我們已簽約的物業管理服務項目的原訂交付日期概無任何延誤。此外，我們於收取客戶（包括關聯方及獨立第三方）應付予我們的物業管理費或其他服務費方面並無遭遇任何重大延遲。有關更多資料，請參閱「業務－COVID-19 疫情的影響－COVID-19 疫情對我們業務營運的影響」。

COVID-19 爆發導致的實際影響將取決於其後續發展；因此，對本集團的影響可能非董事所能控制及超出我們的估計及評估。有關 COVID-19 疫情之風險的資料，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－涉及在中國及全球發生的自然災害、流行病、恐怖主義行動或戰爭的風險可能會對我們的業務造成重大不利影響」。

#### 控制物業開發商的計息債務規模的建議中國人民銀行標準

自二零二一年一月一日起，中國人民銀行及建設部透過在評估物業開發商的債務負擔時應用新提出的標準，開始控制中國物業開發商的計息債務規模。具體而言，根據有關新標準，就物業開發商而言，(i) 備考負債資產比率（按總負債減合約負債除以總資產減合約負債計算）不得超過 70%；(ii) 淨資本負債比率（按總計息負債減現金及銀行結餘除以總權益計算）不得超過 100%；及 (iii) 現金對短期借款比率（按現金及銀行結餘除以短期計息負債計算）不得低於 1.0。中國人民銀行標準進一步訂明 (i) 就遵守上述全部三項限制的物業開發商而言，其計息負債規模每年應增長少於 15%；(ii) 就僅遵守上述三項限制當中兩項的物業開

發商而言，其計息負債規模每年應增長少於10%；(iii)就僅遵守上述三項限制當中一項的物業開發商而言，其計息負債規模每年應增長少於5%；及(iv)就未能遵守上述三項限制當中任何一項的物業開發商而言，其計息負債規模不得增長。

截至二零二一年九月三十日，基於力高集團的未經審核賬目，透過使用上述計算方法，力高集團備考負債資產比率為76.9%；淨資本負債比率為52.1%；且現金對短期借款比率為1.23。因此，倘上文所述標準生效，力高集團可能無法遵守上述三項限制之一，力高集團獲得額外融資的能力可能受到重大不利影響。無法獲得足夠的外部融資或會阻礙力高集團實施其業務戰略、收購地塊及完成我們物業項目開發的能力。此外，倘力高集團被禁止增加計息負債的總規模，則其可能無法於償還現有債務前動用信貸融通，並可能需要放慢其土地收購活動，以確保其有足夠的現金完成現有的物業項目。倘該風險實現，力高集團的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。鑒於我們在往績記錄期物業管理服務所得收益很大一部分及非業主增值服務的絕大部分收益均產生自我們向力高集團及其合營企業及聯營公司開發的物業提供的服務，我們的業務、財務狀況及經營業績亦可能受到重大不利影響。截至最後實際可行日期，我們的董事認為及獨家保薦人同意，為限制房地產開發商計息負債增長率而擬定的政策對我們的財務及營運表現影響有限，主要由於：(i)鑒於備考資產負債比率由二零一九年的79.5%減少至二零二一年前九個月的76.9%，表明力高集團未能遵守上述三個財務比率限額之一，因此其一直追蹤去槓桿及優化財務穩定性；(ii)基於我們與力高集團的討論，力高集團已於土地收購方面謹慎行事，且其將繼續拓寬融資渠道並優化融資結構。例如，為了進一步優化融資結構，於二零二一年十一月，力高集團於其優先票據到期前回購本金總值68.4百萬美元之部分優先票據；(iii)我們一直積極擴展我們向第三方物業開發商提供的服務，以減少對力高集團的整體依賴。尤其是，就獨立第三方開發的物業而言，我們的在管建築面積由截至二零一八年十二月三十一日的約0.8百萬平方米增至截至二零二一年九月三十日的6.5百萬平方米。為獨立第三方開發的物業提供物業管理服務所帶來的物業管理服務收入比例亦相應自截至二零一八年十二月三十一日止年度佔我們物業管理總收入的3.3%增至截至二零二一年九月三十日止九個月佔我們物業管理總收入的29.6%；及(iv)我們亦積極將我們的服務拓展至與物業開發行業關連度較低的行業。

### 向一手及二手物業買方提供按揭貸款的近期變動

於二零二零年十二月二十八日，中國人民銀行及中國銀保監會聯合發佈《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》，對銀行金融機構(不包括海外分支機構)全部人民幣貸款的房地產貸款及個人住房貸款部分提出若干限制。於二零二一年三月二十六日，中國銀保監會辦公廳、住房和城鄉建設部辦公廳及中國人民銀行辦公廳聯合發佈《關於防止經營用途貸款違規流入房地產領域的通知》，要求中國銀保監會、住房和城鄉建設部及中國人民銀行的地方機構加強對商業貸款非法流入房地產市場的監督檢查，完善不合規投訴機制，並及時分享及共同調查有關違規的線索。此外，相關機構應將商業貸款非法流入房地產市場及其他相關問題視為各項檢查的重中之重，嚴格根據法律執行相關義務，加強聯合懲處，並及時將對企業及個人的相關行政處罰信息納入徵信體系。



於二零二一年七月十三日，住房和城鄉建設部與其他七個部門聯合發佈《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》，禁止對商業貸款或消費者貸款等非住房貸款套利或協助套利，以用於購置物業。

於二零二一年九月二十四日，中國人民銀行貨幣政策委員會舉行二零二一年第三季度會議(其第94次會議)，會上表明，中國人民銀行將維持房地產市場的穩定並保護物業買方的合法權利及利益。有關詳情請參閱「監管概覽－有關物業管理服務的中國法律及法規－向一手及二手物業買方提供按揭貸款的近期變動」。我們的董事確認，就彼等所全悉、深知及確信，截至最後實際可行日期，力高集團所開發物業的竣工及交付計劃不受向一手及二手物業買方提供個人住房貸款的相關法規的不利影響。因此，力高集團或本公司概無經歷有關法規對其經營業績或財務狀況造成的重大不利影響。

### 物業管理服務法規的近期變動

由於中國已進入城市化的新階段，為提高物業管理行業的服務標準及響應就物業管理最新修訂的國家法規要求以及《中華人民共和國民法典》，部分地方機構目前已相繼對物業管理法規作出修訂。此外，於二零二一年七月十三日，住房和城鄉建設部與其他七個部門聯合發佈《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》(「**監管通知**」)，要求執行政策過程突出整改重點並專注於房地產開發、房屋銷售、房屋租賃及物業服務的整改。有關詳情請參閱「監管概覽－有關物業管理服務的中國法律及法規－物業管理服務法規的近期變動」。經考慮(i)截至最後實際可行日期，我們並無關於物業管理服務合約表現的超過代價人民幣500,000元的未決訴訟；(ii)於往績記錄期，我們並未就提供物業管理服務遭受任何重大行政處罰；(iii)截至最後實際可行日期，我們並未接獲任何政府主管部門根據監管通知作出的任何關於監管通知的調查或通知，亦未接獲客戶或業主基於監管通知的任何投訴或舉報；(iv)我們有29間從事物業管理服務的中國附屬公司及分公司已取得政府主管部門的書面確認。於二零一八年、二零一九年、二零二零年及截至二零二一年九月三十日止九個月，29間附屬公司錄得總收入分別為人民幣96.5百萬元、人民幣138.9百萬元、人民幣168.8百萬元及人民幣191.4百萬元，分別相當於我們同期總收入的77.6%、76.8%、76.2%及73.5%。於二零二一年十二月至二零二二年一月期間收到確認函。確認函確認：(a)附屬公司及／或分公司符合有關物業管理服務法律法規的要求及／或(b)其並未作出相關重大行政處罰；及(v)我們亦設立內部規定，確保在未來經營中不會重大違反上述近期法律法規及監管通知，並將基於未來任何新監管發展及時改進計劃。基於上文所述，我們的中國法律顧問認為，我們在所有重大方面均未違反上述近期法律法規及監管通知。我們的董事認為，上述近期法律法規及監管通知並未且不會對我們的業務經營及財務表現造成重大不利影響。

### 房地產稅改革的近期變動

於二零二一年十月二十三日，第十三屆全國人民代表大會常務委員會第三十一次會議通過全國人民代表大會常務委員會關於授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作的決定(「**該決定**」)，以授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作。該決定明確試點地區的房地產稅徵稅對象為居住用和非居住用等各類房地產以及業主為房地產稅的納稅

人，授權國務院制定房地產稅試點具體辦法及確定實施具體辦法的試點城市名單，向全國人民代表大會常務委員會報告試點情況。該決定亦授權試點地區人民政府制定具體實施細則。

根據該決定，房地產稅試點具體辦法的試點期限為五年，自國務院試點具體辦法正式印發之日起算。但直至今日，仍未明確房地產稅試點具體辦法的具體措施以及正式實施房地產稅試點具體辦法的城市名單。因此，我們的董事、獨家保薦人及中國法律顧問認為對本集團的業務運營或財務表現概無重大不利影響。

根據相關的調查及預測，房地產稅試點具體辦法或會優先選擇在房地產市場火爆的一線或二線城市，如北京、上海、深圳、重慶、杭州、寧波、南京、蘇州及海南等城市實行。在上述城市中，我們於往績記錄期間於深圳有兩個在管項目。截至二零二一年九月三十日，該兩個項目的總建築面積為190,721平方米，佔截至二零二一年九月三十日我們在管總建築面積的1.3%。於二零一八年、二零一九年、二零二零年及截至二零二一年九月三十日止九個月，我們自該兩個項目產生收益分別為人民幣8.3百萬元、人民幣9.6百萬元、人民幣10.1百萬元及人民幣7.8百萬元，分別佔相關期間我們總收益的6.7%、5.3%、4.6%及3.0%。截至二零二一年九月三十日，我們亦訂約管理寧波的兩個項目，總合約建築面積為203,332平方米。我們於往績記錄期間並無自寧波的該等項目錄得任何收益。鑒於我們位於上述城市中的在管項目或訂約項目數目有限，且有關項目於往績記錄期間僅貢獻一小部分收益，董事認為及獨家保薦人同意，於上述城市的房地產稅改革的近期變動不大可能會對本集團產生任何重大影響。

徵收房地產稅的若干理由如下：作為當地政府的主要稅收，這有助於提高當地財政收入；作為房地產稅收，其可促進房地產財富的公平分配並推動共同繁榮；基於國內房地產市場售價高昂、房價不斷上漲，此舉有助於維持房地產市場的穩健發展，讓房地產屬性回歸為住房屬性。

上海及重慶的房地產稅已徵收十年，但其徵收範圍及稅率十分有限，對房地產市場及社會財富的公平分配並無重大影響。房地產市場的試點具體辦法將根據進一步實施規則在各大城市進行，並根據過往試點經驗總結，最終將制定相關法規並在全國範圍內實施。概無官方表明新的試點具體辦法將會依據上海及重慶目前的法規實施。

### 網絡安全法規的近期變動

於二零二一年十二月二十八日，包括國家互聯網信息辦公室（「網信辦」）在內的十三個政府部門聯合發佈《網絡安全審查辦法》（「新修訂《網絡安全審查辦法》」）並於二零二二年二月十五日生效。新修訂《網絡安全審查辦法》規定，當中包括將關鍵信息基礎設施運營者所購買的互聯網產品及服務以及網絡平台運營者開展數據處理活動影響或者可能影響國家安全等情形納入網絡安全審查範圍。

於二零二一年十一月十四日，網信辦發佈《網絡數據安全管理條例（徵求意見稿）》（「**數據安全條例草案**」）。數據安全條例草案規定，其中包括數據處理者赴香港上市，影響或者可能影響國家安全的，應向網信辦申報網絡安全審查。具體而言，據我們的中國法律顧問所告知，數據安全條例草案第十三條對「於國外上市」及「於香港上市」進行區分。(i)處理一百萬人以上個人信息的數據處理者赴國外上市的，或(ii)數據處理者赴香港上市，影響或者可能影響國家安全的，發行人將須申報網絡安全審查。

---

## 概 要

---

考慮到我們的業務性質，我們並非為關鍵信息基礎設施運營者、互聯網平台運營者或購買互聯網產品及服務或進行數據處理活動影響或可能影響國家安全的數據處理者。鑒於(i)我們主要向居民及住宅社區物業開發商提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務，我們並未擁有或收集或保留有關國家安全、經濟發展及公眾利益的大量資料。截至二零二二年三月二日，我們社區康養服務相關的移動應用(「AI健康管理盒子」)擁有合計110,500個用戶，而我們物業管理服務的移動應用擁有合計16,537個用戶。因此，我們認為，於近期及不久將來，該兩種移動應用的用戶總數不可能超過1百萬人；(ii)截至本招股章程日期，我們並無獲任何部門通知被捲入任何網絡安全審查或接受網信辦為此進行的任何調查、問詢、通知、警告或處罰；及(iii)根據二零二二年三月二日我們與網信辦的口頭諮詢，工作人員表明根據新修訂的《網絡安全審查辦法》，網絡安全審查程序將不適用於香港公開上市者。因此，我們的中國法律顧問認為且獨家保薦人同意，根據上述網絡安全條例(假設按當前形式實施)，發售將毋須遵守網絡安全審查程序。

### 無重大不利變動

經審慎周詳考慮後，董事確認，截至本招股章程日期，自二零二一年九月三十日起，我們的財務及業務狀況或前景並無重大不利變動，並且自二零二一年九月三十日起概無發生任何事件以致可能對會計師報告(其全文載於本招股章程附錄一)所示資料構成重大影響。

### 風險因素

我們的運營涉及若干風險，當中部分並非我們所能控制。通常與我們的業務及行業有關的部分風險包括：(i)我們於往績記錄期物業管理服務的主要部分收益及非業主增值服務的絕大部分收益乃來自我們就力高集團所開發物業提供的服務；(ii)我們可能無法維持我們的歷史增長率，而我們的未來增長未必按計劃實現；(iii)我們無法向閣下保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務合約或重續我們現有的物業管理服務合約，或根本無法取得或重續該等合約；(iv)隨著我們增加向獨立第三方所開發物業提供的物業管理服務佔向我們整體在管項目提供的物業管理服務的比例，我們的盈利能力日後將可能受到負面影響；(v)我們的相當部分業務集中在華中地區及環渤海地區，倘該等地區的政策或商業環境出現任何不利變動，我們的業務可能會受到不利影響；(vi)我們就於往績記錄期收購若干公司在綜合財務狀況表內錄得無形資產，主要包括商譽及其他無形資產，該等無形資產的任何減值虧損確認將會對我們的財務業績造成不利影響。

該等風險並非可能影響我們股份價值的僅有重大風險。閣下應仔細考慮本招股章程所載的所有資料，尤其是，應評估「風險因素」所載的特定風險，以決定是否投資於我們的股份。

---

## 釋 義

---

於本招股章程內，除文義另有指明者外，下列詞語及詞彙具有以下涵義。若干技術詞彙於「技術詞彙」闡述。

「會計師報告」	指	本公司的會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一
「申請表格」	指	有關香港公開發售的 <b>綠色</b> 申請表格，以及有關優先發售的 <b>藍色</b> 申請表格
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司經修訂及經重列的組織章程細則，於二零二二年三月十四日獲有條件採納及將於上市後生效，其概要載於本招股章程「附錄三—本公司組織章程及開曼群島公司法概要」
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「保證配額」	指	合資格力高股東根據優先發售按保證基準申請預留股份的配額，根據在記錄日期下午四時三十分彼等各自於力高地產的股權而釐定
「可供認購預留股份」	指	具有本招股章程「全球發售的架構—優先發售—申請預留股份的分配基準」一節賦予該詞的涵義
「實益力高股東」	指	力高股份的任何實益擁有人，如力高地產股東名冊所示，其力高股份於記錄日期以登記力高股東的名義登記
「 <b>藍色</b> 申請表格」	指	將予寄發給合資格力高股東的申請表格，以供彼等根據優先發售認購預留股份
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理業務的任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島



---

## 釋 義

---

「複合年增長率」	指	複合年增長率，指多個時間段的年同比增長率，通過計算結束值比初始值之商的n次根後再減去1得出(其中n等於總期間數減去1)
「資本化發行」	指	按本招股章程「附錄四－法定及一般資料－A.有關本公司的進一步資料－4.股東於二零二二年三月十四日通過的書面決議案」所述，將列於本公司股份溢價賬的進賬額14,999,999.6港元撥充資本後發行149,999,996股股份
「開曼群島公司法」或「開曼公司法」	指	開曼群島第22章公司法(一九六一年法例三，經綜合及修訂)
「中國銀保監會」	指	中國銀行保險監督管理委員會
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲接納以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲接納以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名個人或公司
「中央結算系統運作程序規則」	指	香港結算不時生效的中央結算系統運作程序規則，當中載列有關中央結算系統運作及職能的實務、程序及管理規定
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「中國」	指	中華人民共和國，惟僅就本招股章程及作地區參考而言，除文義另有指明外，本招股章程對於「中國」或「中華人民共和國」的提述並不適用於台灣、澳門特別行政區及香港

---

## 釋 義

---

「中指院」	指	中國指數研究院，為我們的行業顧問
「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、補充或以其他方式修改
「《公司(清盤及雜項 條文)條例》」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	力高健康生活有限公司，於二零二一年二月十日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，除非文義另有所指，否則為黃先生、黃若青先生、環宇、環宇投資、時代國際、時代置業、力高地產、力高控股及TGI的統稱
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督及規管中國全國證券市場的監管機構
「COVID-19」	指	由嚴重急性呼吸系統綜合症冠狀病毒2引發的病毒性呼吸道疾病
「彌償保證契據」	指	黃先生、黃若青先生及力高地產與本公司所訂立並以本公司(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)為受益人，日期為二零二二年三月十四日的彌償保證契據，詳情載於「附錄四—法定及一般資料—D.其他資料—1.稅務及其他彌償保證」
「不競爭契據」	指	黃先生、黃若青先生及力高地產與本公司所訂立並以本公司(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)為受益人，日期為二零二二年三月十四日的不競爭契據，詳情載於「與控股股東的關係—不競爭契據」



---

## 釋 義

---

「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅法」	指	全國人大於二零零七年三月十六日頒佈、於二零零八年一月一日生效及全國人大常委會於二零一七年二月二十四日及二零一八年十二月二十九日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》
「企業所得稅法實施條例」	指	國務院於二零零七年十二月六日頒佈、於二零零八年一月一日生效及國務院於二零一九年四月二十三日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》
「極端情況」	指	由香港政府宣佈由超級颱風所導致的極端情況
「達榮」	指	達榮國際投資有限公司，一家於二零一一年一月十三日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「財匯局」	指	財務匯報局
「GDP」	指	國內生產總值
「環宇投資」	指	環宇投資國際有限公司，一家於二零二零年四月十七日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，乃由黃先生全資擁有及為我們的控股股東之一
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「環宇」	指	環宇國際控股有限公司，一家於二零零八年六月二十三日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由黃先生擁有100%權益，且為我們的控股股東之一
「綠色申請表格」	指	白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司填寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司，或(按文義所指)就本公司成為其現有附屬公司的控股公司之前期間，指該等附屬公司，猶如其當時為本公司附屬公司
「香港會計準則」	指	香港會計準則

---

## 釋 義

---

「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(包括香港會計準則及詮釋)
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「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限公司全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港發售股份」	指	本公司根據香港公開發售初步提呈發售以供認購的5,000,000股發售股份(可按「全球發售的架構」所述重新分配)
「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格條款及條件及在其規限下，按發售價提呈發售香港發售股份以供香港公眾認購，進一步詳情載於「全球發售的架構」
「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」的香港公開發售的包銷商
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、獨家保薦人及香港包銷商就香港公開發售所訂立日期為二零二二年三月二十一日的包銷協議，進一步詳情載於「包銷－包銷安排及開支」
「康利」	指	康利投資(國際)有限公司，一家於二零一三年八月二十六日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「Honour Family」	指	Honour Family Holdings Limited

---

## 釋 義

---

「Honour Family 信託」	指	Honour Family 信託，一家由黃若青先生（作為創立人）及 UBS Trustees (B.V.I.) Limited（作為 Honour Family 信託的受託人）就黃若青先生及其家庭利益成立的全權信託
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非我們的關連人士（定義見上市規則）的人士或公司
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售以發售價初步提呈發售以供認購的 45,000,000 股股份（可按「全球發售的架構」所述予以調整），連同（倘相關）任何因行使超額配股權而將予發行的任何額外股份
「國際發售」	指	依照 S 規例向美國境外的機構及專業投資者有條件提呈發售國際發售股份，進一步詳情載於「全球發售的架構」
「國際包銷商」	指	國際發售包銷商
「國際包銷協議」	指	由（其中包括）本公司、獨家保薦人及國際包銷商於二零二二年三月二十五日或前後就國際發售所訂立的國際包銷協議，進一步詳情載於「包銷－包銷安排及開支－國際發售」
「江西鼎美」	指	江西省鼎美物業服務有限公司，一家於二零二零年二月二十四日在中國成立的有限公司，分別由南昌御景、盧文紅及孫淑燕擁有 51%、24.5% 及 24.5% 權益，彼等各自均為獨立第三方
「江門御嘉」	指	江門市御嘉物業服務有限公司，一家於二零二零年十一月二十三日在中國成立的有限公司，由深圳御高擁有 70% 權益及由獨立第三方東莞市嘉潤物業服務有限公司擁有 30% 權益

## 釋 義

「聯席賬簿管理人」	指	農銀國際融資有限公司、華盛資本證券有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、建銀國際金融有限公司、中泰國際證券有限公司、浙商國際金融控股有限公司
「聯席全球協調人」	指	農銀國際融資有限公司及華盛資本證券有限公司
「聯席牽頭經辦人」	指	農銀國際融資有限公司、華盛資本證券有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、建銀國際金融有限公司、中泰國際證券有限公司、浙商國際金融控股有限公司、擎天證券有限公司、禹洲金融控股(香港)有限公司
「最後實際可行日期」	指	二零二二年三月十三日，即本招股章程刊發前就確認當中所載若干資料的最後實際可行日期
「力藍設計」	指	深圳市力藍設計顧問有限公司，一家於二零二零年五月二十八日在中國成立的有限公司，於重組完成後為力高地產的間接全資附屬公司
「上市」	指	股份於主板上市
「上市日期」	指	股份於香港聯交所上市及股份獲准開始於香港聯交所買賣的日期，預期為二零二二年三月三十一日或前後
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「併購規定」	指	國務院國有資產監督管理委員會、商務部、國家稅務總局、國家工商總局、中國證監會及國家外匯管理局於二零零六年八月八日聯合發佈，並由商務部於二零零九年六月二十二日重新發佈的《關於外國投資者併購境內企業的規定》
「主板」	指	由香港聯交所經營的獨立於香港聯交所GEM並平行運作的證券交易所(不包括期權市場)

---

## 釋 義

---

「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司經修訂及重列的組織章程大綱，於二零二二年三月十四日獲有條件採納，其概要載於本招股章程附錄三
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住房和城鄉建設部」或「建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部或其前身中華人民共和國建設部
「黃先生」	指	黃若虹先生，我們的控股股東之一
「黃若青先生」	指	黃若青先生，非執行董事，為我們的控股股東之一
「南昌君譽」	指	南昌君譽美家物業服務有限公司，一間於二零一九年五月二十七日在中國成立的有限公司，乃由UG Management、海錦控股集團有限公司及江西盛裕物業管理有限公司(該兩間公司皆為獨立第三方)分別擁有35%、33%及32%
「南昌御景」	指	南昌御景合聯物業服務有限公司，一家於二零一九年六月二十六日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「南昌雍湖」	指	南昌雍湖力瑞物業服務有限公司，一家於二零一九年五月二十二日在中國成立的有限公司，由UG Management擁有51%權益及江西昌大瑞豐科技發展有限公司(獨立第三方)擁有49%權益
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會

---

## 釋 義

---

「不合資格力高股東」	指	於記錄日期下午四時三十分名列力高地產股東名冊的力高股東，且其於有關股東名冊顯示的地址為任何特定地區，以及據力高地產得悉之時為居於任何特定地區的任何力高股東或實益力高股東
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會
「發售價」	指	根據全球發售將予認購的發售股份每股股份最終港元價格(不包括經紀佣金、香港聯交所交易費、證監會交易徵費及財匯局交易徵費)不超過5.10港元及預計不低於4.10港元
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份連同(倘相關)因超額配股權獲行使而將予發行的任何額外股份
「超額配股權」	指	預計將由本公司向國際包銷商授出的購股權(由獨家代表人(為其本身及代表國際包銷商)行使)，以要求本公司按發售價發行最多7,500,000股額外股份(相當於根據全球發售初步發售的發售股份的15%)，以(其中包括)補足國際發售的超額分配(如有)，進一步資料載於「全球發售的架構」
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「中國人民銀行基準利率」	指	中國人民銀行每日根據前一日中國銀行間外匯匯率及參考現時全球金融市場的匯率而設定的外匯交易匯率
「中國公司法」	指	中華人民共和國公司法
「中國公認會計原則」	指	中國公認會計原則



---

## 釋 義

---

「中國政府」	指	中國中央政府及所有政府分支(包括省、市及其他地區或地方政府實體)及有關政府組織，或文義所指上述任何者
「中國法律顧問」	指	君合律師事務所，為本公司就全球發售有關中國法律的法律顧問
「優先發售」	指	以保證配額的形式從國際發售項下提呈發售的股份中向合資格力高股東優先發售4,180,000股預留股份(佔全球發售項下初步提呈發售的發售股份的約8.36%)，進一步詳情載於招股章程「全球發售的架構」一節並須受招股章程及藍色申請表格所載條款及條件規限
「定價日」	指	就全球發售釐定發售價的日期(預計將為二零二二年三月二十五日或前後，惟不遲於二零二二年三月二十九日)
「股份過戶登記總處」	指	Conyers Trust Company (Cayman) Limited
「招股章程」	指	本招股章程，就香港公開發售而刊發
「省」或「省份」	指	各個省份或(如文義所指)省級自治區或中國政府直接管轄的直轄市
「合資格力高股東」	指	截至記錄日期下午四時三十分名列力高地產股東名冊的力高地產股份持有人，不合資格力高股東除外
「記錄日期」	指	指二零二一年三月十八日，即就確定保證配額的記錄日期
「力高集團」	指	力高地產及其附屬公司(不包括本集團)
「力高健康控股」	指	力高健康生活投資控股有限公司，一家於二零二一年五月二十六日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於完成重組後為本公司直接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「力高控股」	指	力高地產控股有限公司，一家於二零零八年六月二十三日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為我們的控股股東之一
「力高地產」	指	力高地產集團有限公司(股份代號：1622)，於二零零八年七月十四日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯交所主板上市，為我們的控股股東之一
「力高股東」	指	力高股份持有人
「力高股份」	指	力高地產股本中每股面值0.10港元的普通股
「S規例」	指	美國證券法S規例
「相關人士」	指	獨家保薦人、獨家代表人、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、代理、或代表或顧問或參與全球發售的任何其他人士
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「重組」	指	本集團進行的重組，詳情載於「歷史、重組及公司架構－重組」
「預留股份」	指	本公司根據優先發售按發售價向合資格力高股東提呈發售的4,180,000股發售股份，相當於根據全球發售初步發售的發售股份的8.36% (不計及根據超額配股權獲行使可能發行及配發的任何股份)，作為保證配額，其自根據國際發售提呈發售的股份中分配
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家外匯管理局 37號文」	指	《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》

---

## 釋 義

---

「國家工商總局」	指	中國國家工商行政管理總局，包括(視乎文義而定)其地方機構，已併入中國國家市場監督管理總局
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「全國人大常委會」	指	中華人民共和國全國人民代表大會常務委員會
「證券及期貨事務監察委員會」或「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元的普通股，其以港元交易及於主板上市
「股東」	指	股份持有人
「深圳力高健康」	指	深圳力高健康醫養控股有限公司，一間於二零一七年七月五日在中國成立的有限公司，於重組完成後為本公司間接附屬公司，由香港偉業擁有約69.93%及由一名獨立第三方擁有30.07%
「深圳力高偉力」	指	深圳力高偉力實業發展有限公司，一家於二零一六年六月十三日在中國成立的有限公司，為力高地產的間接全資附屬公司
「深圳優居」	指	深圳優居美家物業服務有限公司，一家於二零一六年一月十二日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「深圳御高」	指	深圳市御高物業管理有限公司，一家於二零一四年六月二十四日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「獨家代表人」	指	農銀國際融資有限公司
「獨家保薦人」	指	農銀國際融資有限公司
「特定地區」	指	位於香港境外的司法權區，而經考慮有關司法權區的相關監管機構或證券交易所的適用法例或規定的法律限制後，力高地產及本公司認為將登記地址位於有關司法權區或據力高地產所知彼等為有關司法權區居民的力高股東排除於優先發售之外實屬必要或權宜者
「分拆」	指	本公司股份以全球發售(包括優先發售)方式於主板獨立上市
「穩定價格操作人」	指	農銀國際證券有限公司
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「借股協議」	指	預期穩定價格操作人(或其聯屬人或任何為其行事的人士)與TGI將訂立的借股協議，據此，TGI將同意向穩定價格操作人借出若干股份
「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
「時代國際」	指	時代國際發展有限公司，一家於二零零八年六月二十三日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由我們的控股股東之一黃若青先生擁有100%權益
「時代置業」	指	時代置業控股有限公司，一家於二零二零年一月十三日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由我們的控股股東之一黃若青先生擁有100%權益
「TGI」	指	銘高國際控股有限公司，一家於二零一二年九月二十四日在英屬處女群島成立的有限公司，為我們的控股股東之一
「往績記錄期」	指	由截至二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二一年九月三十日止九個月組成的期間

---

## 釋 義

---

「UG Management」	指	優居美家物業服務有限責任公司(前稱江西恒豐行物業服務有限公司及江西優居美家物業服務有限公司)，一家於二零零八年四月十六日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)
「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」	指	美利堅合眾國、其領土、其屬地及受其司法管轄的所有地區
「美國政府」	指	美國聯邦政府，包括其行政、立法及司法部門
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「增值稅」	指	中國增值稅
「香港偉業」	指	香港偉業控股有限公司，一家於二零一七年五月十七日在香港註冊成立的有限公司，於重組完成後為本公司的間接全資附屬公司
「偉業國際」	指	偉業國際投資有限公司，一家於二零一七年五月二日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，於重組完成後為本公司的間接全資附屬公司
「白表 eIPO」	指	透過指定網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 於網上遞交申請以申請將以申請人本身名義發行香港發售股份
「白表 eIPO 服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司

---

## 釋 義

---

「蕪湖森林」	指	蕪湖市森林物業管理有限公司，一家於二零零四年二月十六日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，分別由深圳御高、蕪湖市鄰距離物業管理有限公司及陳明龍擁有51%、39%及10%權益，後兩者均為獨立第三方
「咸陽御高」	指	咸陽御高世家物業服務有限公司，一家於二零一九年四月二十三日在中國成立的有限公司，由UG Management擁有60%權益及周清敏(獨立第三方)擁有40%權益
「煙台中泰」	指	煙台中泰物業管理有限公司，一家於二零零三年五月八日在中國成立的有限公司，由深圳優居擁有60%權益及曾煥明(黃若青先生的姻兄弟)擁有40%權益
「Yujian Consultancy」	指	深圳遇見優居置業諮詢有限公司，一家於二零二零年十一月二十三日在中國成立的有限公司，於重組完成後為力高地產的間接全資附屬公司
「湛江怡高」	指	湛江市怡高物業服務有限公司，一家於二零二零年九月二日在中國成立的有限公司，由深圳御高擁有60%權益及由獨立第三方湛江市怡弘物業服務有限公司擁有40%權益
「中天雲聯」	指	深圳中天雲聯科技發展有限公司，一家於二零一九年二月二十七日在中國成立的有限公司，於重組完成後為本公司的間接全資附屬公司

本招股章程內中國實體、企業、國民、設施及法規的中文或其他語言的英文翻譯僅供識別。倘中國實體、企業、國民、設施及法規的中文名稱與其英文翻譯之間有任何不一致的地方，概以中文名稱為準。



## 技術詞彙

於本招股章程內，除文義另有所指外，本招股章程內所用有關我們及我們業務的若干技術詞彙的解釋及定義，具有下文所載涵義。該等詞彙及其涵義未必與有關詞彙的業界標準涵義或用法一致。

「平均物業管理費」	指	按於指定期間按應計基準確認的物業管理費總和除以同期管理的平均收費管理建築面積計算，不包括打包價項目
「環渤海地區」	指	就本招股章程而言中國的一個經濟區，包括天津市及山東省
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「華中地區」	指	就本招股章程而言中國的一個經濟區，包括陝西省、湖北省、湖南省及江西省
「商用物業」	指	就本招股章程而言，指定作商業用途的物業
「酬金制」	指	一種收入產生模式，而我們根據該模式保留所收取的總金額或費用金額的一定比例作為服務費，餘下部分將專門用於物業管理服務協議所規定的項目，且業主享有盈餘或承擔虧絀
「公共區域」	指	住宅物業內的共享區域，如(其中包括)大廳、走廊、樓梯、停車場、電梯及花園
「合約建築面積」	指	根據物業開發商或其他相關實體與我們訂立的合約由我們管理或將由我們管理的建築面積，包括已交付及未交付建築面積
「極端情況」	指	任何極端情況或事件，其發生將造成香港日常業務營運中斷及／或可能影響上市日期
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積

---

## 技術詞彙

---

「在管建築面積」	指	我們於相關日期開始提供物業管理服務及有權收取相關物業管理費的已交付或待交付物業的合約建築面積
「大灣區」	指	就本招股章程而言中國的一個經濟區，包括廣東省
「包幹制」	指	我們物業管理業務線的一種創收模式，據此，我們每月按預先釐定的每平方米物業管理費對所有單位（無論是否出售）收費，即我們僱員及分包商提供的所有物業管理服務的「全包」費用。物業開發商、公共實體、業主及住戶將負責每月分別支付出售及未出售單位的物業管理費
「打包價項目」	指	我們按項目基準（並不參考建築面積）收取打包價的物業管理項目
「前期物業管理服務協議」	指	物業開發商與我們訂立的協議，內容有關我們就合約建築面積提供的物業管理服務
「獨立第三方所開發物業」	指	由獨立於力高集團的第三方物業開發商獨家開發的物業
「力高集團所開發物業」	指	由力高集團透過其全資附屬公司開發的物業或力高集團於當中持有控股權益的物業
「力高集團合營企業及聯營公司所開發物業」	指	力高集團合營企業或聯營公司開發的物業，當中力高集團並無持有控股權益
「物業管理服務協議」	指	物業開發商或業主與我們就合約建築面積的物業管理服務訂立的協議
「續約率」	指	於相關年度透過簽署新協議成功重續的物業管理服務協議數目除以同年到期的物業管理服務協議總數目

---

## 技術詞彙

---

「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
「保留率」	指	截至期末我們的有效物業管理服務協議數目(與我們已訂約項目總數對應)除以同期已有物業管理服務協議總數(與已訂約項目總數加上我們不再管理的項目數量對應)
「收費建築面積」	指	我們計價物業管理費所參考的在管建築面積，不包括(i)若干公共區域(如設備房、管理處、會所及游泳池)的在管建築面積，及(ii)打包價項目的在管建築面積
「平方米」	指	平方米
「物業服務百強企業」	指	由中指院單獨或與其他機構共同公佈的中國按綜合實力作出的物業管理公司年度排名，所依據的多項關鍵指標包括該等公司於上一年的管理規模、經營表現、服務質量、發展潛力及社會責任。
「長三角地區」	指	就本招股章程而言中國的一個經濟區，包括江蘇省、安徽省、福建省及浙江省

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

本招股章程載有有關本公司及其附屬公司的若干前瞻性陳述及資料，該等陳述及資料乃基於管理層的信念、管理層作出的假設及現時掌握的資料而作出。於本招股章程使用時，「旨在」、「估計」、「相信」、「能夠」、「持續」、「能」、「預測」、「預期」、「未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預計」、「預算」、「尋求」、「應該」、「會」、「將會」等詞語及其相反字詞及其他類似表述，若與本集團或管理層有關，則擬為識別前瞻性陳述。此類陳述反映管理層目前對未來事件、營運、流動資金及資本資源的看法，其中若干觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述會受若干風險、不確定因素及假設的影響，包括本招股章程所述的其他風險因素。務請閣下注意，倚賴任何前瞻性陳述均涉及已知及未知風險及不確定因素。本公司面對的該等風險及不確定因素可能會影響前瞻性陳述的準確程度，有關風險及不確定因素包括但不限於下列各項：

- 我們的營運及業務前景；
- 我們經營所在行業及市場的未來發展、趨勢及情況；
- 我們的策略、計劃、宗旨及目標以及我們成功落實該等策略、計劃、宗旨及目標的能力；我們識別並整合合適收購目標的能力；
- 我們經營所在市場的整體經濟、政治及業務狀況；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 我們經營所在行業及市場的監管環境及整體前景的變化；
- COVID-19 疫情的發展及影響；
- 我們控制或降低成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們的業務量、業務性質、業務潛力及未來發展；
- 資本市場的發展；
- 我們競爭對手的行動及發展；
- 我們經營所在行業及市場利率、外匯匯率、股價或其他費用或價格的變動或波動；

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

- 本招股章程「業務」及「財務資料」各節有關價格趨勢、成交量、營運、利潤率、整體市場趨勢、風險管理及外匯匯率的若干陳述；及
- 本招股章程中並非歷史事實的其他陳述。

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

我們無法保證本招股章程的前瞻性陳述所述的交易及事件將如所述般發生，甚至可能根本不會發生。受多項因素(包括但不限於本招股章程「風險因素」一節所載風險及不確定因素)影響，實際結果可能與前瞻性陳述所載的資料大不相同。閣下應閱讀本招股章程全文並知悉未來的實際業績可能與我們所預期者相差甚遠。本招股章程中作出的前瞻性陳述僅與截至作出該等陳述當日或(倘從第三方研究或報告中獲得)有關研究或報告日期的事件有關。由於我們在一個可能不時出現新風險或不確定因素的不斷變化的環境中經營業務，故閣下不應將前瞻性陳述視為對未來事件的預測而加以依賴。除法律所規定者外，我們並無義務更新任何前瞻性陳述以反映該陳述作出當日之後的事件或情況(即使我們當時的情況可能已經改變)。

根據適用法律、規則及法規規定，我們並無亦概不承擔就因新資料、未來事件或其他方面而更新或以其他方式修訂本招股章程所載前瞻性陳述的任何責任。由於上述及其他風險、不確定因素及假設，本招股章程討論的前瞻性事件及情況未必會如我們所預期般發生，甚至根本不會發生。因此，閣下不應過度倚賴任何前瞻性資料。本節所載的警告聲明適用於本招股章程所載的所有前瞻性陳述。

## 風 險 因 素

投資我們的股份涉及多種風險。在決定購買我們的股份前，閣下應仔細考慮以下風險相關資料以及本招股章程所載其他資料，包括我們的綜合財務報表和相關附註。如果確實出現或發生下文所述的任何情況或事件，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景將可能受到影響。在任何上述情況下，我們股份的市價可能下跌，閣下或會損失全部或部分投資。閣下亦應特別注意，我們的附屬公司位於中國，所須遵守的法律及監管體系可能有別於其他國家現行的法律及監管體系。有關中國法律及監管體系及下文討論的若干相關事宜的更多資料，請參閱本招股章程「監管概覽」。

我們認為我們的業務涉及若干風險及不確定因素，而其中部分超出我們的控制範圍。我們將該等風險及不確定因素分為：(i) 與我們的業務及行業有關的風險；(ii) 與在中國開展業務有關的風險；及 (iii) 與全球發售有關的風險。我們目前並不知悉或我們現時認為不重大的其他風險及不確定因素或會演變並成為重大風險及不確定因素，亦可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成損害。

### 與我們業務及行業有關的風險

我們於往績記錄期物業管理服務的主要部分收益及非業主增值服務的絕大部分收益乃來自我們就力高集團所開發物業提供的服務。

於往績記錄期，我們自物業管理服務所得收益的主要部分乃來自就力高集團所開發物業提供的服務。於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，就力高集團所開發物業有關提供物業管理服務所得的收益分別為人民幣79.9百萬元、人民幣97.8百萬元、人民幣122.9百萬元、人民幣84.8百萬元及人民幣102.0百萬元，分別佔我們物業管理服務所得收益的96.7%、93.4%、90.4%、91.5%及69.1%。同期，我們亦自力高集團作為客戶的非業主增值服務分別錄得收益約人民幣20.7百萬元、人民幣46.5百萬元、人民幣53.7百萬元、人民幣45.7百萬元及人民幣63.8百萬元，分別佔我們於同期自非業主增值服務所得收益約100.0%、94.7%、87.7%、88.6%及90.8%。

我們的業務規模隨着力高集團擴張而不斷擴大。於往績記錄期，我們一般通過競爭激烈的招標程序贏得力高集團所開發物業的新物業管理服務合約，而我們就該等物業的中標率為100.0%。然而，我們就力高集團所開發物業的中標率在未來可能會下降。我們亦無法保證與力高集團訂立或就力高集團所開發物業訂立的所有物業管理服務合約將於屆滿時成功續訂。此外，我們對力高集團的管理戰略並無控制權。中國政府為進一步規管房地產市場而可能採取的任何舉措，如收緊對房地產融資的管控，或宏觀經濟或其他因素，可能影響力高集團的業務運營和前景。業務、財務狀況或力高集團的前景或其發展及競爭新物業



---

## 風 險 因 素

---

的能力的任何不利發展或會對我們能否成功獲得物業管理服務及非業主增值服務相關新服務合約造成影響。我們致力從獨立第三方獲取更多物業管理服務合約。然而，我們無法保證將能夠及時或按相若或商業上可接受的條款從獨立第三方(包括第三方開發商)獲得物業管理服務合約，以彌補失去有關力高集團所開發物業的任何商機。我們亦無法向閣下保證會成功與其他物業管理公司競爭以獲得第三方開發商所開發的物業項目。倘發生任何該等情況，可能會對我們的經營業績、財務狀況及增長前景造成重大不利影響。

我們可能無法維持我們的歷史增長率，而我們的未來增長未必按計劃實現。

我們於往績記錄期的收益及業務錄得穩定增長，乃主要由於我們持續擴大客戶基礎及豐富在管物業或服務的類型。展望未來，我們擬透過規模增長及有機增長、戰略投資及收購以及探索非住宅物業的新板塊擴展現有業務，以擴大我們的項目組合，獲取更多市場份額。我們的收益由二零一八年的人民幣124.3百萬元增至二零二零年的人民幣221.6百萬元，複合年增長率為33.5%；我們的收益由截至二零二零年九月三十日止九個月的人民幣160.3百萬元增長62.5%至二零二一年同期的人民幣260.5百萬元。我們已訂約的建築面積由截至二零一八年十二月三十一日的9.9百萬平方米增至截至二零一九年十二月三十一日的13.4百萬平方米，增至截至二零二零年十二月三十一日的20.1百萬平方米，並進一步增至截至二零二一年九月三十日的23.5百萬平方米。然而，我們的拓展計劃乃基於對市場前景的評估，因此我們無法向閣下保證我們的評估可證實為準確或我們能按計劃發展業務。我們的擴展計劃可能受到眾多因素(大部分因素超出我們的控制範圍)影響。該等因素包括但不限於：

- 中國整體經濟狀況的變動，尤其是房地產市場及物業管理行業；
- 中國個人可支配收入的變動；
- 政府政策及法規變動；
- 物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的供需變動；
- 我們內部產生充足流動資金及取得外部融資的能力；
- 我們挑選合適可靠的分包商及供應商並與其合作的能力；

---

## 風 險 因 素

---

- 我們了解由我們向其提供服務所在物業的業主及住戶需求的能力；
- 我們適應從未涉足的新市場的能力，尤其是我們能否適應該等市場的行政、監管、文化及稅務環境；
- 我們在新市場利用品牌名稱在競爭中取勝的能力，尤其是與該等市場的現有參與者(其可能比我們擁有更多資源及經驗)競爭時；及
- 我們改善管理、技術、營運及財務基礎的能力。

此外，我們可能無法成功實行我們的戰略計劃，該計劃(包括業務擴張及發展增值服務)需要大量資金、人員及技術支持。此舉可能對我們的短期盈利能力及現金流量造成負面影響。倘我們的業務擴張被證實為無效，且我們亦無法增加收益，或倘我們的成本及經營開支增速高於收益，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到負面影響。

受不確定因素及有關風險(大部分因素超出我們的控制範圍)影響，我們無法向閣下保證，我們將實現未來增長或能有效管理未來增長。倘我們的未來計劃未能取得積極成果，我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景可能會受到重大不利影響。

我們無法向閣下保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務合約或重續我們現有的物業管理服務合約，或根本無法取得或重續該等合約。

我們相信我們保留及擴大物業管理服務協議組合的能力對業務的可持續增長而言至關重要。於往績記錄期，我們一般透過參與招標取得新物業管理服務協議。物業管理公司的甄選受眾多因素影響，包括但不限於物業管理公司的服務質量、定價水平及經營歷史。此外，我們無法保證新合約(包括與獨立第三方所訂立者)將可按如現有合約般有利的條款訂立，且我們的盈利能力可能因而受到影響。我們所作的努力可能受我們無法控制的因素影響，其可能包括(其中包括)整體經濟狀況變動、不斷變化的政府法規及物業管理行業的供需變動。我們無法向閣下保證我們將能夠重續現有物業管理服務協議或按有利條款取得新物業管理服務協議，或根本無法取得物業管理服務協議。

我們通常在物業開發建造及交付前階段與物業開發商訂立前期管理服務協議。我們無法保證在贏得有關力高集團及其他公司所開發物業項目的前期物業管理服務合約方面將能保持較高的成功率。此外，前期管理服務協議為過渡性協議，有助於將物業的法定及實際

---

## 風 險 因 素

---

控制權由物業開發商轉移至業主。前期物業管理服務協議通常將於業主委員會成立或新物業管理服務協議訂立後屆滿。請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－物業管理服務協議－與物業開發商交易的主要條款」。為對物業進行持續管理，我們須與業主委員會簽訂新的物業管理服務協議。我們無法保證業主委員會將與我們而非與我們的競爭對手訂立新的物業管理服務協議。因此，我們可能因成立業主委員會而承受在現有項目方面輸給競爭對手的風險。我們的客戶基於質量及成本等因素選擇物業管理服務提供商，但我們無法向閣下保證，我們將始終能夠平衡該等因素並與客戶達成一致。為維持業務，我們或須接受遜於現有合約的條款，且我們的盈利能力可能因而降低。即使我們成功與業主委員會訂立物業管理服務協議，我們無法保證到期後其將重續該等協議。其亦可能基於某些原因予以終止。此類情況下，我們將不再能夠為已終止聘用我們的住宅小區提供物業管理服務及社區增值服務。

此外，由於存在我們無法控制的理由，其中包括項目終止及對手方破產，我們無法保證我們的所有合約建築面積將能根據我們與我們包括物業開發商在內的潛在客戶訂立的相關合約及時或最終交付。

我們無法保證我們將能夠按有利條款覓得其他商機，或甚至根本無法覓得商機。此外，由於終止及不續約均會有損我們的聲譽，我們的品牌價值或會面臨重大不利影響。我們相信，我們的品牌價值對於我們取得新物業管理服務協議至關重要。如果我們未能培育自身的品牌價值，我們於行業內的競爭力可能會降低，且我們的增長前景及經營業績可能會受到不利影響。

**我們未來的收購未必會成功，而我們在將所收購業務與我們現有業務進行整合方面或會面臨困難。**

我們於往績記錄期在有限情況下已通過收購的方式擴充業務，並計劃繼續評估收購其他物業管理公司及／或其他業務的機會，並將其業務整合至我們的業務當中，以進一步擴大我們的業務規模、服務供應和地理覆蓋範圍。然而，概不保證我們將能夠物色到合適的機會。中國物業管理市場高度分散，市場參與者眾多且競爭激烈。有關更多詳情，請參閱「行業概覽－競爭」。因此，擁有類似資源及策略的大量物業管理公司可能爭奪優質收購目標。因此，即使我們設法物色到合適的機會，我們可能無法按照有利的條款或我們可接受的條款及時完成收購，或根本無法完成收購。收購事宜耗時且花費高昂，因此，我們管理層的精力於此過程中可能出現偏離。同時，收購有關物業管理公司存在多種不確定因素，

---

## 風 險 因 素

---

包括但不限於在盡職審查過程中難以識別與潛在收購目標相關的所有風險，原因為可能存在有別於我們過往遇到的其他業務風險。如果我們無法確定合適的收購目標或成功完成收購，可能會對我們的競爭力及增長前景構成重大不利影響。

此外，收購及將所收購業務與我們現有業務進行整合亦涉及不確定性及風險，包括但不限於：

- 潛在的持續財務負擔以及不可預見或潛藏的負債；
- 無法將我們的業務模式或標準化運作流程應用於收購目標；
- 將所收購業務與我們現有業務整合的難度；
- 未能實現預期的目標、收益或增加收益的機會；
- 未能保障及維持所獲得與品牌名稱及／或其他重大知識產權相關的權利；及
- 分散資源及管理層的注意力。

全球發售所得款項淨額的約55.0% (或98.8百萬港元)將用於選擇性地把握戰略投資及收購機遇以進一步擴大我們的業務規模及地理覆蓋範圍並拓寬我們的服務種類。截至本招股章程日期，我們並未就全球發售所得款項淨額用途物色到或承諾任何收購目標。有關更多詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」。倘我們未能發現合適的收購機遇或我們因超出我們控制的其他原因而使日後的收購交易未能完成，則全球發售所得款項可能無法有效使用。

我們的相當部分業務集中在華中地區及環渤海地區，倘該等地區的政策或商業環境出現任何不利變動，我們的業務可能會受到不利影響。

我們專注於經濟發達地區中人口密度高的城市，我們的大部分業務集中在華中地區及環渤海地區。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年九月三十日，我們在華中地區及環渤海地區管理總建築面積分別約為4.6百萬平方米、5.9百萬平方米、6.8百萬平方米及7.7百萬平方米的物業，合共分別佔截至該等日期我們在管物業總建築面積的約76.6%、79.1%、50.7%及51.1%。我們來自華中地區及環渤海地區的物業管理服務的收益分別佔我們於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月物業管理服務所得總收益的約74.1%、76.3%、

---

## 風 險 因 素

---

77.7%、75.5%及61.0%。由於這種集中情況，如果華中地區及環渤海地區的社會、經濟或政治或影響該等地區的任何自然災難、傳染病或流行病出現任何重大不利變動，則將會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們或會面臨人工及分包成本波動，而僱員福利開支及分包成本上升可能會損害我們的業務並降低我們的盈利能力。

中國的物業管理行業屬勞動密集型行業。於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，我們的僱員福利開支分別為人民幣48.6百萬元、人民幣68.5百萬元、人民幣80.1百萬元、人民幣56.3百萬元及人民幣93.9百萬元，分別佔總銷售成本的49.5%、54.8%、55.3%、54.7%及54.0%。此外，我們委託獨立第三方分包商提供清潔服務及保安服務等若干勞動密集型服務。於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，我們的分包成本分別佔總銷售成本的22.2%、16.4%、16.4%、16.4%及15.8%。由於我們的人工及分包成本合共佔銷售成本的一大部分，我們相信控制並減少人工及分包成本以及其他經營成本來維持及提高利潤率對我們而言實屬重要。

我們因多種因素面對來自人工及分包成本上升的壓力，包括但不限於：

- **最低工資提高。**近年來，我們經營所在地區的最低工資普遍上升，直接影響我們的勞工成本以及我們支付予第三方分包商的費用。
- **員工總數增加。**隨著我們業務的拓展，我們的物業管理員工、銷售與市場營銷員工及行政管理人員總數或會增加。我們亦會挽留並持續招聘合資格僱員，以滿足我們對人才日益增長的需求，此舉可能進一步增加我們的員工總數。員工總數增加亦將增加與(其中包括)招聘、薪金、員工福利、培訓、社會保險及住房公積金供款相關的成本。
- **延遲實施技術解決方案、流程標準化及操作自動化。**通常來說，對特定物業開展物業管理服務與對該物業實施任何技術解決方案、管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化措施以減少我們對體力勞動的依賴及降低服務成本之間存在時間偏差。於我們成功實施上述措施及改善措施前，我們僅能有限地控制人力成本上升帶來的負面影響。

我們無法向閣下保證我們能控制成本或提高效率。未能有效控制成本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。



---

## 風 險 因 素

---

我們的大多數合約項目須遵守政府指導價格，這可能對我們的定價能力及盈利能力造成不利影響。

我們的若干合約項目須遵守政府指導價格。詳情請參閱「業務－物業管理服務－我們的定價政策」。物業管理公司就物業管理服務可能收取的費用受相關中國監管部門規管及監管。例如，國務院有關價格主管部門和建設主管部門共同負責對前期物業管理服務合約的物業管理服務收費進行監督管理，且該類費用可能需要遵循中國政府的指導價格。儘管根據於二零一四年十二月十七日生效的《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），政府對物業管理費的價格管控可能會隨著時間的推移而繼續放鬆，我們收取的物業管理費，例如前期物業管理服務合約的物業管理費，可能仍需遵循中國各地地方政府的指導價。

儘管價格管控並未對我們於往績記錄期間的業務、財務狀況或經營業績產生任何重大不利影響，但我們無法保證政府對費用施加的限制不會對我們的盈利能力和未來增長產生不利影響。倘我們的勞動力及其他經營成本增加但我們無法相應提高物業管理費，我們的利潤率可能會下降。

此外，倘我們收取的物業管理費沒有得到中國相關部門的認可或以其他方式不符合政府指導價的相關要求，我們可能會受到適用的行政處罰，且我們超過指導價的物業管理費可能會被中國相關部門沒收。隨著我們將業務經營擴展至新的地區並擴大我們提供的服務範圍，我們在業務經營的各個方面受到越來越多的省級和地方規則和法規的約束。由於我們的經營規模及範圍於往績記錄期間有所增加，確保遵守當地各項物業管理法規的難度以及因不合規而導致損失的可能性亦有所增加。倘我們未能遵守相關當地法規，我們可能會受到中國主管部門的處罰。適用於我們業務的法律和法規，無論是國家、省或地方的法律和法規，亦可能會發生變化，從而大大增加我們的合規成本，任何不遵守的行為都可能導致重大的財務處罰，這可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們面臨與第三方分包商向我們的客戶提供若干服務有關的風險。

我們委託獨立第三方分包商提供清潔服務及安保服務等若干物業管理服務。於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，我們的分包成本分別約為人民幣21.8百萬元、人民幣20.5百萬元、人民幣23.7百萬元、人民幣16.8百萬元及人民幣27.4百萬元，分別佔同期我們銷售成本總額約22.2%、16.4%、16.4%、16.4%及15.8%。我們根據第三方分包商的資質、行業聲譽、信譽、服務質量和價格競爭力等因素選擇第三方分包商。我們還對分包商實施內部質量控制措施，如例行內部檢查、獨立第三方評估和客戶反饋評估。請參閱本招股章程「業務－質量控制－對



---

## 風 險 因 素

---

分包商的質量控制」。然而，我們無法向閣下保證彼等將始終按我們的期望行事。彼等行事的方式可能與我們或我們客戶的指示、彼等的合約責任及我們的質量標準及運作程序相悖。我們亦無法如監管自身僱員般對他們的表現進行直接有效監管。因此，我們須面臨有關就第三方分包商表現不佳負責的風險，包括但不限於訴訟、聲譽受損、業務中斷、服務協議終止或不再重續及客戶的金錢索賠。為監管或替換未按我們預期行事的第三方分包商，或減輕或賠償有關第三方分包商造成的損害亦將產生額外成本。

此外，我們可能無法於現有分包合同到期時重續有關合同，或未能及時或按有利條款物色適合的替代者，或根本無法物色適合的替代者。我們對分包商維持頗具規模且經驗豐富的合資格團隊或更新彼等資格並無控制權。如果獨立第三方分包商未能妥善及時履行他們的合同責任，我們的工程進度將中斷，我們可能因此違反客戶與我們訂立的合同。任何該等事件均可能對我們的服務質量、聲譽及表現以及我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

由於我們通常按包幹制向客戶收取物業管理費，倘無法有效地預測或控制我們提供物業管理服務的成本，我們可能會遭受虧損且利潤率下降。

於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二一年九月三十日止九個月，我們根據包幹制費用模式從物業管理服務中產生絕大部分收益，分別佔我們自物業管理服務所得收益的93.0%、93.8%、95.0%及97.1%。我們按包幹制以預先釐定的每月、每季度、每半年或每年每平方米固定包幹價收取物業管理費，即所提供物業管理服務的「全包」費用。當產生的成本及開支總額超過我們收取的物業管理費時，我們將承擔差額，且於物業管理協議期限內不可向物業開發商、業主或住戶額外收取費用。於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二一年九月三十日止九個月，我們分別就三項、六項、三項及兩項在管物業項目產生虧損總額人民幣0.4百萬元、人民幣1.2百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.2百萬元。於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二一年九月三十日止九個月的該等虧損乃主要由於我們收取的物業管理費不足以補足提供優質物業管理服務所產生的服務成本。我們自該等物業所得收益於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二一年九月三十日止九個月分別為人民幣3.0百萬元、人民幣6.4百萬元、人民幣6.8百萬元及人民幣2.0百萬元，分別佔我們於同期總收益的2.4%、3.5%、3.1%及0.8%。有關詳情請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費－收費模式」及「財務資料－重大會計政策、判斷及估計－收益確認」。

---

## 風 險 因 素

---

如果我們在磋商及訂立我們的物業管理服務協議之前未能準確預測實際成本，且我們的收費不足以維持我們的利潤率，我們將無權向我們的客戶收取額外費用。我們亦無法保證我們將能夠在提供物業管理服務的過程中充分控制成本。我們所產生的任何損失均有可能會對我們的經營業績造成重大不利影響。

如果我們無法提高物業管理費率，且於扣除物業管理成本後仍面臨營運資金短缺，我們將削減成本以減少短缺。然而，我們未必能夠成功地透過包括減低人工成本的自動化措施及降低能源成本的節能措施在內的成本節約措施降低此類損失，而我們的成本節約措施可能會對我們的物業管理服務質量產生不利影響，轉而進一步減低業主向我們支付較高物業管理費的意願。有關事件會對我們的聲譽、盈利能力、經營業績及財務狀況產生不利影響。

**我們於截至二零二一年九月三十日止九個月錄得經營活動現金流量負值。**

於截至二零二一年九月三十日止九個月，我們錄得經營活動現金流量負值人民幣13.9百萬元，主要由於除所得稅前溢利人民幣41.8百萬元，經以下各項調整：(1)貿易應收款項、預付款項及其他應收款項增加人民幣46.6百萬元，原因主要為於二零二零年十二月收購蕪湖森林後業務規模擴張，在管建築面積增加，及(2)支付所得稅款人民幣24.1百萬元，包括我們的所有相關附屬公司及分公司於二零二一年五月進行二零二零年年度報稅過程中因不同的會計處理導致我們支付過往欠繳稅款。有關詳情，請參閱本招股章程「財務資料—若干綜合損益表項目的說明—所得稅開支」。儘管上述欠繳所得稅付款屬於一次性性質，但是我們無法向閣下保證日後不會經歷現金流量淨額負值。現金流量淨額負值可能需要我們獲得充足的流動資金以滿足財務需求及責任。倘我們無法如此，我們可能出現付款責任違約且可能無法按計劃發展業務或滿足我們的資本開支需要。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。

**我們及力高集團易受中國物業管理及中國房地產行業監管環境變化的影響。**

中國物業管理行業及我們的經營受相關監管環境及辦法的影響。具體而言，物業管理公司就物業管理服務可能收取的費用受相關中國政府部門嚴格規管及監管。我們在業務經營過程中力求符合物業管理服務的監管體制。於二零一四年十二月，國家發改委發佈《國家發展改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，規定有關省級部門放寬非保障性住房物業管理服務相關價格控制政策。保障性住房、房改房及老舊住

---

## 風 險 因 素

---

宅小區的物業管理費和前期物業管理服務協議項下的管理費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門實行政府指導價。中國政府亦可能不時頒佈有關物業管理費的新法例及法規。請參閱本招股章程「監管概覽－有關物業管理服務的中國法律及法規－物業服務收費」。

政府對費用所施加的限制，加上不斷上漲的勞動力及其他營運成本，可能對我們的收益造成負面影響。如果以包幹制方式管理物業，我們可能會面臨利潤率下跌。我們無法向閣下保證中國政府不會撤銷其政策，重新對物業管理費加以限制。在此情況下，我們的利潤率或因勞工、分包或其他相關成本增加而下降。我們亦無法向閣下保證我們能夠透過實施成本節約措施及時有效地應對有關變動，亦無法保證我們能將任何額外成本轉嫁予客戶。中國政府亦可能突然頒佈可能對我們業務產生不利影響的新法律及法規。我們的合規及經營成本可能因此增加，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，我們從物業管理服務賺取大部分收益。因此，我們的經營業績很大程度上視乎我們所管理小區的總建築面積及數量而定。同樣地，我們物業管理服務的增長潛力會受到中國房地產行業的間接影響。近年，中國政府已實施一系列措施，控制經濟增長。

例如，自二零二一年一月一日起，中國人民銀行及建設部透過在評估物業開發商的債務負擔時應用新提出的標準，開始控制中國物業開發商的計息債務規模。具體而言，根據有關新標準，就物業開發商而言，(i) 負債資產比率(按總負債減合約負債除以總資產減合約負債計算)不得超過70%；(ii) 淨資本負債比率(按總計息負債減現金及銀行結餘除以總權益計算)不得超過100%；及(iii) 現金對短期借款比率(按現金及銀行結餘除以短期計息負債計算)不得低於1.0。中國人民銀行標準進一步訂明(i) 就遵守上述三項限制的物業開發商而言，其計息負債規模每年應增長少於15%；(ii) 就僅遵守上述三項限制當中兩項的物業開發商而言，其計息負債規模每年應增長少於10%；(iii) 就僅遵守上述三項限制當中一項的物業開發商而言，其計息負債規模每年應增長少於5%；及(iv) 就未能遵守任何上述三項限制的物業開發商而言，其計息負債規模不得增長。

截至二零二一年九月三十日，基於力高集團的未經審核賬目，透過使用上述計算方法，力高集團備考負債資產比率為76.9%；淨資本負債比率為52.1%；且現金對短期借款比率為1.23。因此，倘上文所述標準生效，力高集團可能無法遵守上述三項限制之一，力高集團獲得額外融資的能力可能受到重大不利影響。無法獲得足夠的外部融資或會阻礙力高集團實施其業務戰略、收購地塊及完成我們物業項目開發的能力。此外，倘力高集團被禁止增加計息負債的總規模，則其可能無法於償還現有債務前動用信貸融通，並可能需要放

---

## 風 險 因 素

---

慢其土地收購活動，以確保其有足夠的現金完成現有的物業項目。倘該風險實現，力高集團的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。鑒於我們在往績記錄期物業管理服務所得收益很大一部分及非業主增值服務的絕大部分收益均產生自我們向力高集團開發的物業提供的服務，我們的業務、財務狀況及經營業績亦可能受到重大不利影響。

中國政府可基於宏觀經濟考慮因素不時頒布有關中國房地產行業的新法律法規。例如，於二零二零年十二月二十八日，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會（「中國銀保監會」）聯合發佈《中國人民銀行、中國銀行保險監督管理委員會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》，要求一家中國銀行金融機構（不包括其海外分支機構）將其發放的房地產貸款及個人住房按揭貸款額度限制在基於有關銀行金融機構發放的人民幣貸款總金額計算的比例內。基於關於有關銀行金融機構截至二零二零年十二月三十一日的統計數據，有關銀行金融機構將依據其是否超逾合法比例的2%，有兩年或四年的過渡期遵守規定。根據該通知，中國人民銀行及中國銀保監會將有權採取（其中包括）對未能在一定時期內糾正比例要求的銀行金融機構提出額外資金要求及重新分配與房地產資產風險有關的權重調整等措施。

於二零二一年三月二十六日，中國銀保監會辦公廳、住房和城鄉建設部辦公廳及中國人民銀行辦公廳聯合發佈《關於防止經營用途貸款違規流入房地產領域的通知》，要求中國銀保監會、住房和城鄉建設部及中國人民銀行的地方機構加強對商業貸款非法流入房地產市場的監督檢查，完善不合規投訴機制，並及時分享及共同調查有關違規的線索。此外，相關機構應將商業貸款非法流入房地產市場及其他相關問題視為各項檢查的重中之重，嚴格根據法律執行相關義務，加強聯合懲處，並及時將對企業及個人的相關行政處罰信息納入徵信體系。

任何可能影響中國房地產行業的有關政府法規，均可能限制我們的業務增長，對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。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）。有關潛在舉措或措施一旦實施，房地產開發商獲取資金的能力會進一步受到限制，



---

## 風 險 因 素

---

房地產行業的整體增長及房地產開發商(包括力高集團)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。因此，物業的整體需求可能會下降，導致物業管理服務及增值服務的整體增長放緩，從而影響我們的潛在增長及業務擴張。

我們未必能向業主、住戶及物業開發商收取物業管理費，並可能產生貿易應收款項減值虧損。

我們向業主及住戶(尤其是在空置率相對較高的小區)收取物業管理費時可能會遇到困難。我們無法向閣下保證我們的收費措施將會奏效或能使我們準確預測未來的收繳率。於貿易應收款項減值撥備前，我們截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年九月三十日的貿易應收款項分別為人民幣24.1百萬元、人民幣48.4百萬元、人民幣94.3百萬元及人民幣143.0百萬元。於往績記錄期，我們貿易應收款項及應收票據的增長乃主要由於我們的業務擴張所致。於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二一年九月三十日止九個月，我們分別錄得貿易應收款項平均周轉天數64天、73天、117天及124天。於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，物業管理費收繳率(以我們期內實收的物業管理費除以同期累計應付予我們的物業管理費總額計算)分別為83.0%、81.6%、81.3%、68.1%及65.7%。截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，我們的收繳率較低，主要因季節性波動所致，我們認為這反映了我們的部分客戶出於繳款偏好及便利而傾向於年末繳清欠繳的物業管理費。有關更多詳情，請參閱下文「—我們物業管理費的收繳存在季節性波動」及本招股章程「財務資料—貿易應收款項」。儘管我們力求通過多種收費措施收取逾期物業管理費，但我們無法向閣下保證該等措施將會奏效或能使我們準確預測未來的收繳率。

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年九月三十日，我們的貿易應收款項減值撥備分別約為人民幣2.7百萬元、人民幣2.5百萬元、人民幣3.7百萬元及人民幣7.0百萬元。儘管管理層已根據我們可得資料作出估計及相關假設，如果已獲知新資料，則須對該等估計或假設作出進一步調整。請參閱本招股章程「財務資料—綜合財務狀況表的若干項目說明—貿易應收款項」及「財務資料—綜合財務狀況表的若干項目說明—預付款項及其他應收款項」。如果實際可收回率低於預期，或如果任何新資料導致我們過往作出的貿易應收款項減值撥備不足，我們或須計提額外的貿易應收款項減值撥備，這可能對我們的現金流量狀況及滿足我們營運資金需求的能力造成不利影響，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。

---

## 風 險 因 素

---

倘力高集團的財務狀況惡化，我們可能無法自關聯方收取貿易應收款項並可能會受到嚴重不利影響。

我們應收的貿易應收款項大部分來自關聯方。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二一年九月三十日止九個月，我們產生的貿易應收款項為人民幣24.1百萬元、人民幣48.4百萬元、人民幣94.3百萬元及人民幣143.0百萬元，其中人民幣11.3百萬元、人民幣28.0百萬元、人民幣53.9百萬元及人民幣63.9百萬元為應收關聯方貿易應收款項，分別佔各期間貿易應收款項總額的約46.9%、57.9%、57.2%及44.7%。我們應收關聯方貿易應收款項主要包括來自向非業主提供增值服務及向力高集團提供物業管理服務的貿易應收款項，乃因我們的大部分在管項目是由力高集團開發的。根據力高集團的年報，於二零一八年及二零一九年，力高集團及其聯營公司的訂約銷售面積分別約為2.5百萬平方米及2.6百萬平方米，於二零二零年的訂約銷售面積約為4.8百萬平方米。截至二零二一年六月三十日，力高集團擁有土地儲備總額約23.7百萬平方米。

因此，力高集團業務及財務狀況出現任何不良發展都可能對力高集團開發及維護物業的能力產生負面影響，從而對我們收取應收力高集團貿易應收款項的能力產生負面影響，並進一步對我們的業務及財務狀況產生嚴重不利影響。例如，中國政府可能採取以進一步規管房地產市場(如收緊對房地產融資或宏觀經濟市場或其他因素的管控)的任何措施均可能影響力高集團的業務運營及前景。尤其是，截至二零二一年九月三十日，根據力高集團未經審核賬目使用上述計算方法得出，力高集團的備考負債資產比率為76.9%；淨資本負債比率為52.1%；及現金對短期借款比率為1.23。如此，鑒於所提及之中國人民銀行標準已生效，力高集團可能無法遵守上述三項限制之一，且力高集團獲取額外融資的能力可能會受到嚴重不利影響。有關詳情請參閱「一我們及力高集團易受中國物業管理及中國房地產行業監管環境變化的影響」。此外，力高集團的業務、財務狀況或前景，抑或是其新物業的開發及竣工能力出現任何不良發展都可能影響我們成功就物業管理服務及向非業主提供增值服務獲取相關新服務合約的能力。有關詳情請參閱「一我們於往績記錄期物業管理服務的主要部分收益及非業主增值服務的絕大部分收益乃來自我們就力高集團所開發物業提供的服務」及「我們的大部分收益產生自向力高集團、其合營企業及聯營公司提供服務。力高集團業務或財務狀況、或其開發及維護物業的能力的任何不利發展均可能對我們的業務及財務狀況產生重大不利影響。隨著我們增加向獨立第三方所開發物業提供的物業管理服務佔向我們整體在管項目提供的物業管理服務的比例，我們的盈利能力日後可能受到負面影響」。倘發生任何上述事件，力高集團財務狀況可能會發生惡化，我們可能無法收回應收力高集團應收款項，且我們的業務及財務表現可能會受到嚴重不利影響。



---

## 風 險 因 素

---

我們物業管理費的收繳存在季節性波動。

我們於往績記錄期的物業管理費收繳經歷季節性波動，日後預計繼續如此。一般而言，我們自未繳物業管理費產生的貿易應收款項金額全年增加，並於年底(當我們的部分客戶出於繳款偏好及便利而傾向於年末繳清欠繳的物業管理費時)減少。因此，我們在單個財政年度內不同時間點之間的未償還貿易應收款項及收繳率與整個財政年度的任何比較，可能並不一定有意義，亦不應作為我們財務表現指標而加以依賴。我們收繳率的季節性波動要求我們謹慎管理我們的流動資金，以便為我們的業務提供充足的經營現金。任何無法確保充足流動資金的行為都可能導致我們產生更高的融資成本，並妨礙我們擴展及發展我們業務的能力，而其反過來可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們就於往績記錄期收購若干公司在綜合財務狀況表內錄得無形資產，主要包括商譽及其他無形資產，該等無形資產的任何減值虧損確認將會對我們的財務業績造成不利影響。

我們於二零一八年及二零一九年並無錄得無形資產。我們於二零二零年及截至二零二一年九月三十日止九個月分別錄得無形資產人民幣50.1百萬元及人民幣47.4百萬元，主要指商譽及其他無形資產。截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日並無商譽，但截至二零二零年十二月三十一日及截至二零二一年九月三十日錄得人民幣24.2百萬元，其主要產生於我們於二零二零年十二月收購蕪湖森林、中天雲聯及偉業國際。有關詳情請參閱「歷史、重組及公司架構」。所入賬的該商譽反映總收購代價及於已收購公司的非控股權益金額超出我們收購的公司的可識別淨資產的總公平值的部分。

如我們未能達致預期目的或倘任何不可預見的情況導致來自己收購資產的預期現金流量有所減少，綜合財務報表中有關該無形資產的可收回金額可能低於賬面金額。於此情況下，我們可能需在綜合財務報表中確認無形資產的減值虧損，這可減少我們的資產及對我們的財務業績造成不利影響。

倘我們未能履行與客戶的合約項下的責任，則可能對我們的經營業績及財務狀況構成不利影響。

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及截至二零二一年九月三十日，我們的合約負債分別為人民幣22.8百萬元、人民幣36.8百萬元、人民幣61.9百萬元及人民幣51.5百萬元。我們的合約負債主要來自客戶支付的墊款，而我們尚未提供相關服務。請參閱「財務資料－綜合財務狀況表若干項目的說明－合約負債」。如我們未能履行

---

## 風 險 因 素

---

客戶合約項下的義務，則我們或無法將有關合約負債轉化為營業收入，且客戶亦可能要求我們退回所收取的物業管理費，這可能會對我們的現金流量及流動資金狀況、應付營運資金需求的能力以及我們的經營業績及財務狀況構成不利影響。此外，如我們未能履行與客戶的合約責任，可能對與該等客戶的關係構成不利影響，繼而也可能影響我們日後的聲譽及經營業績。

我們的大部分收益產生自向力高集團、其合營企業及聯營公司提供服務。力高集團業務或財務狀況、或其開發及維護物業的能力的任何不利發展均可能對我們的業務及財務狀況產生重大不利影響。隨著我們增加向獨立第三方所開發物業提供的物業管理服務佔向我們整體在管項目提供的物業管理服務的比例，我們的盈利能力日後可能受到負面影響。

於往績記錄期，就我們的各條業務線而言，我們的大部分收益均來源於力高集團、其合營企業及聯營公司所開發的物業。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，我們總收益的97.8%、96.2%、91.3%、94.8%及79.0%分別來自力高集團、其合營企業及聯營公司所開發的物業。特別是，就物業管理服務而言，於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，物業管理服務收益的96.7%、93.4%、91.3%、92.4%及70.4%分別來自力高集團、其合營企業及聯營公司所開發的物業。

然而，我們並未取得力高集團的管理戰略控制權，中國政府可能會採取任何措施以進一步規管房地產市場、或影響力高集團的業務運營、財務狀況及前景的宏觀經濟或其他因素。力高集團業務或財務狀況、或其開發及維護物業的能力的任何不利發展可能會對我們獲取新服務協議的能力產生重大不利影響，及／或導致將由我們管理的力高集團開發的新物業的交付延遲，此可能會對在管總建築面積造成重大不利影響。因此，我們無法向閣下確保我們有能力自可替代來源獲取服務協議，以及時彌補差額或按更為有利的條款訂立或兩者兼具，從而導致對我們的業務、財務狀況及運營業績產生重大不利影響。

於往績記錄期，我們向力高集團及其合營企業及聯營公司所開發住宅物業提供物業管理服務收取的平均物業管理費通常高於向獨立第三方所開發住宅物業收取的平均物業管理費。有關更多詳情，請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－物業管理費」。我們於往績記錄期提供予力高集團所開發物業以及力高集團合營企業及聯營公司所開發物業的物業管

---

## 風 險 因 素

---

理服務的毛利率通常略高於提供予獨立第三方所開發物業的物業管理服務的毛利率。有關更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料－若干綜合全面收益表項目的說明－毛利及毛利率」。概不保證，我們就獨立第三方所開發物業提供的物業管理服務收取的平均物業管理費，或與此相關的毛利率日後將會增加。

隨著我們擴大業務營運並通過(其中包括)拓寬現有業務關係或與獨立第三方建立新業務關係，從而進一步擴大及多樣化發展我們的客戶群，我們或會減少對向力高集團及其合營企業及聯營公司所開發物業提供的物業管理服務產生的收益的依賴。這可能導致向獨立第三方所開發物業提供的物業管理服務佔我們整體物業管理服務的比例增加。倘我們無法維持或提高向獨立第三方所開發物業提供的物業管理服務所收取的物業管理費及／或物業管理服務的毛利率，則我們的總毛利率可能會下降。這可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們的增值服務未必能如計劃般進展及成功，因此我們可能無法如期實施整體增長戰略。**

我們已通過提供不同的增值服務(如資訊科技服務及社區康養服務)實現服務多樣化，滿足客戶(無論其為業主或非業主)不斷變化的需求。請參閱本招股章程「業務－我們的業務模式」一節。然而，我們的增值服務仍不斷擴展並倚賴項目情況及我們在相關當地市場積累的經驗而不斷改進。鑒於我們在若干地區的營運歷史相對較短、經驗不足，我們可能會面臨未知風險、開支增加及激烈市場競爭。我們無法向閣下保證能夠按計劃發展我們的業務。我們多元化服務的增長潛能視乎我們能否持續吸引新用戶以及提高現有用戶的消費及重複購買率。我們未必能迎合消費者多種偏好，或預期將會吸引現有潛在客戶的產品潮流。我們亦可能對新市場新業務比較陌生，無法有效將我們的新服務推向新市場。推出新產品及服務或進軍新市場，亦可能需要花費大量時間、資源及資金，以及訂立多個盈利能力目標。我們在提供新服務實踐方面的通曉程度或與戰略夥伴、第三方分包商及其他供應商之間關係的密切度亦可能不如我們在物業管理行業那麼經驗豐富。我們或無法招募足夠的合資格人士支援我們發展增值服務。此外，我們於相關行業可能不能像我們於物業管理行業一樣利用我們的品牌名稱，這可能導致我們在新市場上處於競爭弱勢。

此外，我們無法向閣下保證我們於增值服務的投資能及時收回，或根本無法收回，或我們的回報成果較其他可資比較公司更具競爭力。我們增值服務的發展及投資可能須受中國規管許可證審批及重續的法律法規所限。請參閱本招股章程「監管概覽－有關互聯網信息服務的中國法律及法規」及「監管概覽－有關康養服務的中國法律及法規」。我們無法

---

## 風 險 因 素

---

向閣下保證我們能及時取得或重續許可證，或根本無法取得或重續許可證。我們亦無法保證基於我們對市場前景及客戶喜好的前瞻性評估作出的未來策略發展規劃能一直成功。不受我們控制的眾多因素亦可能影響我們的多元化服務計劃，該等因素包括：中國整體經濟狀況變動、相關行業的政府政策及法規及我們服務的供需情況變動。前述任何因素均可能對我們的聲譽、業務、現金流量、財務狀況及經營業績造成不利影響。

### 我們的資訊科技服務可能不會按計劃增長。

我們正在開發資訊科技服務，旨在提高我們的效率及服務標準，並將其中部分產品推銷給第三方。進一步詳情，請參閱「業務－非業主增值服務－資訊科技服務」一節。然而，我們的資訊科技服務相對較新，並仍在不斷發展，我們無法向閣下保證我們將能按計劃增加我們的資訊科技服務收益。我們資訊科技服務的未來增長不僅取決於我們開發穩定及有用軟件及硬件產品的能力，而且取決於我們吸引新客戶並預測及瞭解其需求及偏好的能力。新產品及服務進入新市場以及開發及推出修補程序及更新可能需要大量的時間、資源及資金，且可能無法實現盈利目標。我們無法向閣下保證我們於資訊科技服務的投資可及時收回，或根本無法收回，或該等產品的回報率可與其他業務活動相若。

由於其中部分產品擬用於企業對企業銷售，我們可能需要準確估計產品及服務趨勢，這將推動該等企業對軟件解決方案的需求。倘該等客戶及潛在客戶無法在我們的資訊科技服務組合中找到產品滿足該等需求，則其可能不會選擇許可我們的產品，這或會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們亦可能遇到技術問題、安全問題、監管變動或後勤問題，該等問題或會阻止我們的資訊科技服務產品正常運行，並阻止我們的用戶獲得所需的服務。可能亦會發生功能損失、數據洩露或其他事件，可能導致損壞或對我們的產品或公司產生負面的看法。此外，我們可能無法聘用足夠的合格人員來支持我們資訊科技服務產品的開發及增長。我們未來對資訊科技服務產品的開發及投資或會受到規管許可審批及更新的中國法律及法規的規限，且我們無法向閣下保證，我們能按時取得或重續我們的許可證，或根本無法取得或重續許可證。前述任何一項均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

### 我們的怡鄰健康中心業務可能不會按計劃增長。

我們目前營運兩間怡鄰健康中心，並計劃在二零二三年前開設逾21間康養中心。進一步詳情，請參閱「業務－社區增值服務－社區康養服務」。因此，我們的怡鄰健康中心業務相對較新，並仍在不斷發展，我們無法向閣下保證我們將能按計劃增加我們的社區康養服務收益。



---

## 風 險 因 素

---

怡鄰健康中心業務的增長將為我們開設新康養中心能力提供基礎，並提供高質量及有吸引力的診所服務。這或會受到許多因素的影響，例如我們產生新物業管理委聘(擴大我們的客戶群並支援開設新康養中心)的能力、我們聘用足夠的高素質人員來開發及經營該等診所的能力以及我們預測及瞭解患者需求的能力。我們無法向閣下保證業主、住戶及其他潛在客戶將使用我們的診所。此外，中國的康養市場正在吸引各種新參與者，我們無法保證我們將能與該等參與者競爭並獲利，或根本無法獲利。發展新診所，尤其是於新市場中，可能需要大量時間、資源及資金，且可能無法實現盈利目標。我們無法向閣下保證我們於社區康養服務的投資可及時收回，或根本無法收回，或該等產品的回報率可與其他業務活動相若。

康養行業在中國亦受到嚴格監管，且我們無法保證新的事態發展日後不會加大我們提供該等服務的難度，或要求我們作出變更，以降低我們診所的吸引力或知名度。上述或須受中國規管許可證審批及重續的法律及法規所限，且我們無法向閣下保證我們可及時甚至根本無法取得或重續許可證。我們亦可能遇到技術問題、經營問題或物流問題，該等問題可能阻礙客戶獲得所需服務。亦可能出現醫療事故投訴、數據洩露等事件或其他可能造成損害或對我們的產品或公司產生負面看法的事件。上述任何一項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。

**涉及在中國及全球發生的自然災害、傳染病、流行病、恐怖主義行動或戰爭的風險可能會對我們的業務造成重大不利影響。**

自然災害、傳染病、流行病、恐怖主義行動或戰爭或其他非我們所能控制的因素可能對我們業務營運或計劃進行業務營運所在地區的經濟、基礎設施及人民生計造成重大不利影響。尤其是，部分地區因其所在地理位置而易遭受洪災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災或旱災、電力短缺或故障以及潛在戰爭、恐怖襲擊、傳染病或流行病威脅，而有關流行病包括埃博拉病毒、SARS、H1N1、H5N1、H7N9或最近被世界衛生組織命名為COVID-19的新型冠狀病毒。發生任何該等事項可能導致巨大的財產損毀及損失、人員傷亡損失，以及中斷或破壞我們的業務營運。

特別是，由新型冠狀病毒引起的呼吸道疾病(即COVID-19)爆發於二零二零年初在全球範圍內擴散。於二零二零年三月十一日，世界衛生組織宣佈將COVID-19疫情列為大流行病。COVID-19的爆發已危害許多中國人的健康，導致眾多確診病例和死亡人數，並對中國

---

## 風 險 因 素

---

境內外的旅遊業和本土經濟造成嚴重破壞。為防止COVID-19的進一步傳播，中國政府在全國範圍內採取一系列措施，包括封鎖部分城市、限制企業復工、交通管制、旅行禁令及對新建及現有建築工地的施工進度進行管控。有關COVID-19疫情對我們業務的影響，請參閱本招股章程「業務－COVID-19疫情的影響」。因此，我們面臨若干風險，其中包括：

- 如果我們在管小區出現任何病毒傳播，則可能損害我們的聲譽；
- 我們可能就我們採取的預防措施和消毒工作產生額外成本，這可能會導致我們因採用包幹制收費而承擔損失；
- 我們已簽約提供物業管理服務的物業可能會延遲交付；及
- 如果我們的任何員工疑似感染或感染流行病，我們可能需要隔離部分或全部員工，或對小區進行消毒，以防止該疾病傳播。

上述任何事件的發生都可能對我們的經營和經營業績造成不利影響。此外，COVID-19疫情可能會嚴重影響和限制中國的經濟活動水平，原因為我們經營所在的多個地區政府可能採取監管或行政措施以封鎖受感染地區並控制傳染病爆發，該等措施及重要行業的業務中斷可能會對中國的整體營商情緒及環境造成不利影響，進而可能導致中國及世界整體經濟增長放緩。為應對COVID-19疫情，世界各地政府均施加了出行限制及／或封鎖措施以控制其傳播。隨著疫情在世界範圍內持續蔓延，更多國家可能會採取類似或更為嚴格的遏制措施。概不保證當前的遏制措施將有效遏制疫情。然而，目前的遏制措施及任何未來的遏制措施均可能對全球商品及服務的製造、進出口及消費造成重大不利影響。供需減少可能對全球經濟增長造成重大不利影響。中國及世界經濟增長的任何收緊或放緩均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。

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

根據中指院的資料，中國物業管理行業競爭激烈且高度分散。有關競爭格局的資料，請參閱本招股章程「行業概覽－競爭」。我們的主要競爭對手包括大型全國性、地區性及本地物業管理公司，彼等可能較我們擁有更廣的資金來源、更悠久的經營歷史、更佳的往績記錄、品牌或知名度更佳、於區域及當地市場擁有更豐富的專業知識及經驗，以及更雄厚的財務、技術、市場推廣及公共關係資源。我們認為，我們主要在業務規模、品牌知名度、財務資源、價格及服務質量等多種因素方面與競爭對手競爭。該等競爭對手可能投放



---

## 風 險 因 素

---

更多資源開發、宣傳、銷售及支持其服務，因此彼等可能比我們在爭奪客戶、融資、熟練管理人員及勞動力資源方面處於更有利的地位。除來自現有公司的競爭外，新晉公司亦可能進軍我們的現有或新市場。物業開發商亦可能發展其自有內部物業管理業務或委聘其附屬服務提供商，這可能導致商機減少。如果我們未能改善及發展自身令我們從其他競爭對手中脫穎而出，我們可能無法繼續進行有效競爭或維持或提升市場地位，而如果未能達致此目標，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。

我們面臨有關社區康養服務的患者投訴、糾紛及法律訴訟的固有風險。患者的任何投訴或針對醫療事故、醫療疏忽或不當行為的任何申索或指控皆可能導致重大成本，並可能對我們的聲譽、業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。

作為社區康養服務的供應商，我們面臨一定的固有風險，包括針對我們的投訴、針對醫療事故、醫療疏忽或不當行為的任何申索、我們所提供服務及產品的缺陷以及人為、機器或設備故障。我們可能難以避免該等投訴及申索。我們尤其面臨因不能保證醫療狀況處理得到積極成果所帶來的風險。此外，有關我們臨床活動的固有風險可能導致並非由我們的臨床決策或行為所導致的不利醫療結果。

我們無法保證我們將不會面臨患者投訴、醫療糾紛或法律訴訟，或我們可能於日後成功預防或解決所有相關投訴、糾紛或法律訴訟。任何投訴、糾紛或法律訴訟不論是非曲直，倘廣泛傳播，可能影響我們的行業聲譽。此外，針對我們提起的任何法律訴訟可能會分散管理層資源並導致我們為處理該等訴訟及任何可能針對我們作出的判決而產生額外成本。任何和解或對我們的成功申索可能引致法律成本、損害、補償及對我們造成名譽損害，以及可能會對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景造成不利影響。

**概不保證我們日後會獲得政府補助。**

我們的業務得益於非經常性的政府補助。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年九月三十日止九個月，我們獲得的政府補助分別為人民幣0.04百萬元、人民幣2.0百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣3.2百萬元。請參閱本招股章程「財務資料－若干綜合全面收益表項目的說明－其他收入」。

我們獲得補貼或補助的各國政府會自行評估，並制定我們無法控制或影響的自有政策。因此，概不保證我們日後會收到任何政府補助，亦無法向閣下保證我們日後能夠獲得任何政府補助，或者根本無法獲得政府補助。

---

## 風 險 因 素

---

負面報道(包括互聯網上出現的負面資料)或會對我們的業務、聲譽及股份交易價格造成重大不利影響。

關於我們、股東、聯屬人士、我們的品牌、管理、供應商及我們所供應產品及服務的負面報道可能會不時出現。關於我們所管理物業、我們所供應產品及服務、業務經營及管理的負面評論可能會不時在網絡帖子出現及來自其他媒體，而我們無法向閣下保證今後不會出現其他類別的負面報道。舉例而言，如果我們的服務未能使客戶滿意，客戶或會透過熱門社交平台傳播關於我們服務的負面言論。我們服務上的合作供應商亦可能因其產品及服務質量而遭受負面報道，或可能遭遇其他公共關係事件，這或會對他們透過我們平台進行產品或服務的銷售造成不利影響，從而間接影響我們的聲譽。任何該等負面報道(不論真實與否)均可能會對我們的業務、聲譽及股份交易價格造成重大不利影響。

倘客戶投訴我們提供的服務，即使投訴不值一提或屬無理取鬧性質，但仍可能會對我們的聲譽造成不利影響。

我們的客戶可能會對我們的服務提出投訴或申索。我們的客戶包括個人業主及住戶，我們的業務是為彼等提供物業管理和其他服務，其中包括滿足房屋和家庭日常需求。該等業主及住戶，儘管生活在我們管理的同一物業中，但來自各行各業，對如何管理物業及社區可能有不同期望。因此，在我們的日常業務過程中需要在不同業主及住戶群體之間的不同期望取得平衡。

儘管我們已建立監控服務質量的程序，並維持客戶可以提供反饋及投訴的溝通渠道，但無法保證所有業主及住戶的期待及需求均將以我們能夠切實滿足的形式向我們傳達，亦無法保證該等期待及需求可及時及有效地得到滿足。我們無法保證，我們在管物業的若干個人業主及住戶及／或業主及住戶群體不會提出超出我們一般業務範圍可提供的特定需求或期待。此外，我們無法保證，有關業主及住戶不會為迫使我们滿足該等需求而試圖透過超出我們控制範圍的方式(比如直接或透過媒體資源向我們提交或作出不值一提或無理取鬧的投訴)對我們施加壓力。任何此類事件或任何負面宣傳，不論其真實性如何，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。

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們並未收到董事認為可能對我們的經營及財務狀況造成重大不利影響的任何客戶投訴。然而，我們的董事無法向閣下保證我們將不會收到可能會影響我們聲譽的客戶投訴，即使有關投訴乃不值一提或屬無理取鬧性質。

---

## 風 險 因 素

---

我們管理物業的公用區域受損，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們管理物業的公用區域可能會因我們無法控制的事件而受到損害，包括但不限於自然災害、事故或故意損害。雖然中國法律規定，每個住宅小區均須設立專項基金來支付公用區域的維修及保養費用，但不能保證該等專項基金將有足夠的金額。如果因地震、洪水或颱風等自然災害或如火災等事故或有意傷害而導致損害，則造成的損害可能相當嚴重。在某些時候，可能需要分配額外的資源來協助警方及其他政府機構調查可能涉及的犯罪行為。

作為物業管理服務提供商，我們可能會被視為須負責修復公用區域並協助開展任何調查工作。如果專項資金不足以彌補當中涉及的所有開支，我們可能首先需要撥付自身的資源來補足差額。其後，我們將須向業主收取差額。請參閱本招股章程「監管概覽－有關物業管理服務的中國法律及法規－物業服務收費」。如果我們無法收取相關款項，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會遭受重大不利影響。由於我們有意繼續發展我們的業務，發生此類事件的可能性可能會隨著我們所管理物業的數目增加而上升。

我們面臨與我們資訊科技系統及第三方在線支付平台有關的中斷及安全風險，可能導致我們的業務中斷。

我們倚賴資訊科技系統管理主要經營職能。我們根據一套自動處理與人力資源及財務有關的數據的綜合系統經營業務。然而，我們無法保證今後能杜絕由停電、計算器病毒、硬件及軟件故障、通訊故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他有關資訊科技系統的類似事項造成的破壞或干擾情況。如果我們未能檢測出任何系統錯誤或故障、持續升級資訊科技系統及網絡基礎設施，或採取其他措施提高資訊科技系統效率，則可能出現系統中斷或延誤情況，從而可能對我們的經營業績造成不利影響。此外，我們的電腦系統可能不時出現系統中斷及延誤的情況，令我們的服務受阻或難以獲取，妨礙我們及時向客戶作出回應或提供服務，從而或會降低我們服務的吸引力，甚至給客戶招致損失，繼而或會向我們提出法律程序。此外，我們修復受損的資訊科技系統或遵守相關中國法律法規下的任何相關數據保護規定可能須耗巨資。資訊科技系統的故障或中斷以及機密數據的遺失或洩露可能會導致交易失誤、處理效率低下以及損失客戶及銷售額。故此，我們的業務及經營業績可能面臨重大不利影響。

我們通過多種付款方式收取付款，包括但不限於通過第三方支付平台進行的在線支付。該等在線支付涉及信用卡號碼、個人資料及賬單地址等保密資料在公共網絡的傳輸。

---

## 風 險 因 素

---

安全傳輸保密資料對於維持消費者信心至關重要。隨著使用在線支付方式日益流行，相關網絡犯罪活動亦可能增加。我們對第三方平台供應商採取的安全措施並無控制權。倘該等第三方平台的安全及廉正質量大打折扣，我們處理服務所得收益的能力可能面臨重大不利影響。此外，增加安全措施及加大安全力度以及強化於使用第三方支付平台期間的法律合規或會產生額外成本及開支，卻仍無法保證完全安全及合規。我們因未能保護用戶保密資料而面臨與在線支付平台的安全漏洞有關的訴訟及可能須承擔的責任。即便我們使用的在線支付平台並未出現安全漏洞，但如果出現互聯網或移動網絡安全漏洞，則在線支付平台的整體安全可能受到不利影響，從而導致用戶不願進一步使用我們的服務。如果保密資料或資料遭洩露、網絡安全或個人資料安全出現漏洞或個人資料出現其他盜用或誤用情況，包括未經事先及適當同意使用個人資料，均可能會令我們的業務經營中斷，令我們承受更高昂成本、訴訟及其他責任，從而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。

**我們的成功部分取決於我們吸引及挽留合資格管理層成員及僱員的能力。**

我們的持續成功部分取決於董事、高級管理層及在物業管理及相關行業經驗豐富的其他合資格僱員的努力。我們認為，彼等具備的專業技能及業內崇高地位將提高我們的競爭力及業績。倘我們的合資格僱員出現大面積離任，而我們無法及時聘用及招納合適的替代人選，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。此外，我們業務的未來增長將部分取決於我們能否在各業務領域吸引及留住合資格人員(包括企業管理及物業管理人員)。倘我們無法吸引及留住該等合資格人員，我們的發展將受到限制以及我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。請參閱本招股章程「董事及高級管理層」。

**我們可能無法收回以酬金制方式代表管理物業的業主及住戶支付的所有款項。**

於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，我們按酬金制提供物業管理服務產生的收益分別佔我們物業管理服務收益的7.0%、6.2%、5.0%、4.5%及2.9%。當我們訂約按酬金制管理社區時，我們實質上擔當業主代理的角色。截至期末，倘項目積累的營運資金不足以支付該項目安排物業管理服務所



---

## 風 險 因 素

---

產生的開支，則該差額被確認為應收款項且需作出減值。管理層將對我們能否代表住戶支付款項作出估計。對於管理層認為可能無法在合理時間內收回的結餘，我們將該結餘列作貿易應收款項減值予以撇銷。

儘管管理層將根據現時獲提供的資料作出估計，該等估計可能不準確。倘若實際可收回率低於預期，或根據新資料我們過往計提的壞賬撥備不足，我們可能需要計提額外壞賬撥備，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

未能保護客戶的保密資料及防止我們的網絡違反保安規定，我們或第三方任何在實際上或被認為未能遵守適用的數據保護法律及法規或私隱政策的情況，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成損害。

我們收集、儲存及處理客戶的個人資料及其他敏感數據，如地址、電話號碼及健康資訊。我們的保安措施可能由於僱員過失、瀆職、系統錯誤或漏洞或其他情況而遭違反。外部人士亦可能試圖以欺詐手段誘使僱員披露敏感資料以獲得我們的數據或客戶的數據。儘管我們已採取步驟保護我們獲准使用的保密資料，也可能出現因我們難以控制的因素而違反保安措施的情況。由於用作破壞或未經授權進入系統的技倆經常轉變及一般難以辨認直至針對目標出手為止，我們也許無法預知該等技倆或實施足夠的防禦措施。任何意外或惡意違反保安規定或其他未經授權進入我們平台的行為，可能導致保密的客戶資料被盜竊及用作非法用途。違反保安規定或未經授權獲得保密資料亦可能導致我們承擔與遺失資料、耗時及昂貴的訴訟和負面新聞相關的責任。

根據《中華人民共和國網絡安全法》（「網絡安全法」），網絡營運商一般有責任保護其網絡以避免中斷、損壞或未經授權進入，並防止數據外洩、被盜或篡改。此外，網絡營運商亦須遵守特定規則，視乎其於多層網絡安全保護制度的分類而定。就保護個人資料而言，網絡安全法要求網絡營運商不得披露、篡改或損壞已收集或在業務營運中產生的個人資料，並且有責任刪除非法收集的資料及修訂不正確資料。另外，網絡營運商不得在未經同意的情況下收集、使用或向他人提供個人資料。此外，《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》是規管提供電訊服務及互聯網資訊服務時收集及使用用戶個人資料的專門規定。這些法律及法規不斷演變，其詮釋及執行涉及重大不確定性。有關(i)數據收集、使用及轉移；及(ii)網絡安全的中國法規正不斷演變，可能導致未來的限制及成立新監管機構，而我們可能需要承擔更多法律責任及合規成本，可能對我們的前景產生不利影響。倘若保安措施因第

---

## 風 險 因 素

---

三方行為、僱員過失、瀆職或其他原因而遭違反，或我們的技術基礎設施因存在設計缺陷而容易受到攻擊被濫用，我們的聲譽及品牌可能受到嚴重損害，並可能須承擔重大責任，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

於二零二一年六月十日，全國人民代表大會常務委員會頒佈《中華人民共和國數據安全法》，已於二零二一年九月一日生效。《中華人民共和國數據安全法》規定了從事開展數據處理活動的實體及個人的數據安全責任，根據數據在經濟社會發展中的重要程度以及一旦遭到篡改、破壞、泄露或者非法獲取、非法利用，對國家安全、公共利益或者個人或組織合法權益造成的危害程度，建立數據分類分級保護制度，並對可能影響國家安全的數據處理活動建立數據安全審查制度及對若干數據及信息實施出口管制。該等及其他類似法律及監管發展或會導致法律及經濟不明朗因素。為遵守該等法律及規例、符合客戶自身遵守適用法律及規例的要求及制定及維持內部合規政策，我們可能會引致重大成本。

**我們未能保護我們的知識產權可能會對我們的業務及競爭能力產生負面影響。**

我們的知識產權為我們至關重要的商業資產，此乃客戶忠誠度的關鍵及未來增長的重要要素。我們業務的成功實質上取決於我們持續利用我們的品牌名稱及商標來提升品牌知名度及開發商業品牌的能力。請參閱本招股章程「業務－知識產權」。任何未經授權複製或對我們的商品名稱或商標侵權可能會降低我們的品牌價值以及我們的市場聲譽及競爭優勢。未經授權的第三方可能會以損害我們的聲譽和品牌名稱的方式使用我們的知識產權，例如提供低水平的服務或以不當方式處理客戶關係。

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

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

我們可能不時面臨競爭對手或第三方指控我們於日常業務過程中侵犯知識產權的申索。例如，我們的資訊科技服務涉及開發軟件解決方案，這可能會反過來被指控侵犯其他軟件開發者、專利持有人或其他人士的權利。現代軟件方案通常包括授權模塊及代碼，且



---

## 風 險 因 素

---

我們亦可能被指控作出超出許可的行為或將該等模塊及代碼用於不獲准用途。此外，該等系統上的資料(例如患者平台上的文章及其他內容)可能被指控為屬於他人的受保護知識產權。就有關事宜向我們提出的任何申索或法律程序，無論其是非曲直，均可能導致一定成本，分散資本資源及管理層注意力。倘裁決結果不利，我們可能被迫支付一定的損害賠償金，或須向第三方尋求許可並一直以不利於我們的條款支付版權費。此外，無論我們勝訴與否，知識產權糾紛可能有損我們的品牌價值及聲譽。

**我們可能未能取得或重續我們業務經營所需的許可證、牌照、證書或其他相關中國政府批文及備案，可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。**

我們須取得許可證、牌照及證書等若干政府批文或其他批文及備案，方能提供服務。通常而言，只有在滿足若干條件的情況下，方可獲發或重續許可證、牌照及證書。我們無法向閣下保證，我們不會在滿足相關條件方面遇到障礙，從而導致我們延遲取得或重續，或無法取得或重續相關政府批文。此外，我們預計，中國政府及相關部門將不時頒佈有關發放或重續條件的新政策。

我們無法保證相關新政策不會對我們獲得或重續所需的許可證、牌照及證書造成意外障礙，亦無法保證我們將能夠及時克服該等障礙，甚至根本無法克服該等障礙。我們的許可證、牌照及證書遺失或未能取得或重續，可能會導致我們的業務運營或擴張停滯，並有可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

**我們可能未經規定的招投標程序而獲得物業管理協議，可能對我們的業務及經營業績造成影響。**

根據適用中國法律法規，住宅物業開發商應當經過招投標程序選聘合資格物業管理服務提供商。根據適用的中國法律法規，倘住宅物業開發商未能遵守相關招投標規定，可能須於規定期限內採取整改措施並繳納罰款。根據適用的中國法律法規，於往績記錄期，我們的若干在管住宅項目未經規定的招投標程序而獲得。請參閱本招股章程「業務－招標程序」。上述項目物業管理服務提供商的選擇缺少招投標程序並非我們所導致，原因是相關物業開發商須根據適用中國法律法規組織該程序。我們的中國法律顧問已告知，我們將不會因缺乏招標程序而遭受任何行政處罰。然而，中國的司法慣例各異，且未經招投標程序而訂立的上述合約可能被相關地方司法機關確認為無效。倘發生該情況，我們可能會損失該等物業管理合約項下的部分應計收入。此外，有關物業開發商可能須組織招投標程序以為

---

## 風 險 因 素

---

其開發的項目選擇物業管理服務供應商。倘我們未能中標，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不利影響。請參閱本招股章程「業務－招標程序」。

部分出租方可能並未向我們提供與我們位於中國的若干租賃物業有關的相關業權證書且我們的部分租賃協議並未在相關政府機構辦理登記。

於往績記錄期，我們的部分出租方未能提供與我們位於中國的若干租賃物業有關的有效業權證書。請參閱本招股章程「業務－物業」。倘我們的出租方並非業主，或並未經真正的業主授權向我們出租有關物業，則我們可能需要尋找替代物業及產生與遷置有關的額外成本。與使用或租賃我們佔用的物業的權利有關的任何糾紛或申索(包括涉及指控非法或未經授權使用該等物業的任何訴訟)均可能要求我們搬離我們的營業場所。如果我們的任何租約由於第三方的任何質疑或我們的出租方未能重續租約或取得其合法業權或租賃相關物業所需的政府批文或同意而終止，則我們可能需要尋找替代的經營場所及因搬遷產生額外的成本。

根據有關中國法規，租賃協議當事人均須辦理租賃協議登記備案，並就其租賃取得物業租賃備案證明。於往績記錄期，我們租用若干物業，主要用於辦公物業及員工宿舍。截至最後實際可行日期，我們尚未就我們作為租戶訂立的45份租賃協議辦理登記備案。根據相關中國法律及法規，未就租賃協議辦理登記備案不會影響租賃協議的有效性或我們向租戶出租投資物業的權利或權益。然而，相關政府機構或會要求我們將租賃協議登記備案辦理登記手續，若逾期不登記，我們或會被處以金額介於每份租賃協議人民幣1,000元至人民幣10,000元不等的罰款。被處以上述罰款或會使我們花費額外精力及／或產生額外費用，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。我們無法向閣下保證，我們將得到租賃協議另一當事人的配合及我們能辦妥該等租賃協議及我們日後可能訂立的任何其他租賃協議的登記。請參閱本招股章程「業務－物業」。

我們的保險未必能充分涵蓋或根本無法涵蓋我們在日常業務過程中可能遭致的相關損失及負債。

我們認為，我們購買及維持的保單符合業內商業慣例，亦符合相關法律法規的規定。請參閱本招股章程「業務－保險」。然而，我們無法向閣下保證我們保險的保障範圍將足以或可涵蓋我們在日常業務過程中可能產生的損害、負債或損失。我們並無投購任何業

---

## 風 險 因 素

---

務中斷保險或訴訟保險，此於中國乃市場慣常做法。此外，就業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂等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。倘我們因出現保險不充足或沒有保險而須對任何有關損害、負債或損失負責，則可能面臨重大成本及分散資源的情況，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

**我們未能為部分僱員就社會保險及住房公積金進行登記及／或全額供款。**

根據適用的中國法律法規，我們有責任為僱員繳納社會保險及住房公積金。於往績記錄期，我們並無為部分僱員登記及／或全額繳納社保及公積金。於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二一年九月三十日止九個月，我們為若干中國附屬公司就有關潛在負債於綜合損益表中分別作出人民幣0.5百萬元、人民幣0.5百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣0.2百萬元的撥備。經中國法律顧問告知，根據住房公積金管理條例，(i)倘我們未能於規定期限前完成住房公積金登記，我們可能須為各不合規附屬公司或分支繳納人民幣10,000元至人民幣50,000元不等的罰款及(ii)倘我們未能於規定期限內繳納住房公積金供款，則我們可能會被相關人民法院責令執行有關付款。根據《中華人民共和國社會保險法》，(i)倘我們未能於規定期限前完成社會保險登記手續，我們可能須就每間不合規附屬公司或分支機構被處以欠繳供款數額一倍至三倍的罰款；及(ii)倘我們於規定期限內未全額繳納社會保險金供款，中國相關部門可能要求我們於規定期限內繳納未繳社保供款，且我們須按日擔負相等於欠繳供款數額0.05%的滯納金；倘我們仍不繳納，我們可能被處以欠繳供款數額一倍以上三倍以下的罰款。請參閱本招股章程「業務－僱員－社會保險及住房公積金供款」。

**我們於日常業務過程中或會不時牽涉法律及其他糾紛以及申索。**

我們或會不時與我們向其提供物業管理服務的物業開發商、公共實體、業主及住戶以及當地物業管理公司產生糾紛並遭到申索。倘其對我們的服務感到不滿，則亦可能產生糾紛。此外，倘業主認為我們的服務與雙方約定的服務標準不符，業主可能會對我們採取法律行動。再者，我們或會不時與我們業務所涉及其他各方產生糾紛並遭到申索，當中包括我們的第三方分包商、供應商及僱員，或於到訪我們所管理物業時受傷或遭受損害的其他第三方。所有該等糾紛及申索均可能招致法律或其他程序或有損我們的公眾形象，從而可能令我們聲譽受損、產生一定成本，並分散資源及管理層對業務活動的注意力。任何有關糾紛、申索或程序均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

我們可能會因未能完全遵守國家環境、健康和 safety 標準而受到處罰。

我們須遵守廣泛的、日益嚴格的環境保護、健康和勞動安全相關法律法規及條例，違反該等法律、法規或條例將被處以罰款。此外，隨著人們的環保、健康和勞動安全意識日益加強，預期我們或有時需達到高於強制性規定的標準。我們無法保證未來不會出台更為嚴格的環境保護、健康和勞動安全規定或標準。我們亦無法向閣下保證我們的程序及培訓將完全符合所有相關環保及安全規定。倘我們無法遵守現有或日後的環境保護、健康和勞動安全法律法規，或無法就相關事宜達到公眾預期，我們的聲譽或會受損，或我們可能面臨處罰、罰款或須採取整改措施，且我們的營運可能會暫停，所述任何一種情形均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及發展前景造成不利影響。

業務中發生事故可能令我們面對責任及信譽風險。

我們的業務過程可能發生事故。我們的日常業務過程可能發生工傷。例如，維修及保養服務可能涉及工具及機械的操作，存在固有的職業事故風險。因此，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。該等情況亦可能會損害我們於物業管理行業的聲譽。我們亦可能會遭遇業務中斷，並需要因應任何政府或其他調查而執行額外的安全措施或變更我們的業務模式。倘我們產生額外成本，我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌價值可能遭受重大不利影響。此外，我們面臨因僱員或第三方分包商疏忽或大意而可能引起的申索。我們可能須承擔僱員、分包商、住戶或其他人士受傷或死亡的責任。一旦發生意外，我們的業務亦可能因政府調查或推行安全措施而中斷，並可能須改變經營方式。任何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。

我們面臨與未能發現並防止我們的僱員、分包商或第三方作出的欺詐、疏忽或其他不當行為(意外或其他)有關的風險。

我們已建立風險管理及內部監控系統，有關系統由政策及程序構成，我們相信這將有助於我們的業務持續取得成功。請參見本招股章程「業務－內部控制及風險管理」。然而，我們無法保證有關系統將始終使我們能夠及時有效地發現、防範有關我們的僱員、分包商或第三方實施的欺詐、疏忽或其他不當行為(意外或其他)並就該等行為採取補救措施。



---

## 風 險 因 素

---

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

### 與在中國開展業務有關的風險

中國的經濟、政治和社會條件以及政府政策可能會影響我們的業務、經營業績、財務狀況及前景。

我們的主要業務、資產及營運均位於中國。因此，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景在很大程度上受中國經濟、政治、社會及法律狀況的影響。

中國經濟發展在諸多方面(包括經濟結構、發展水平及增長率)均屬獨一無二。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。概不保證中國的經濟、外匯或法律制度發展將不會對我們的業務營運造成損害。例如，我們的財務狀況及經營業績可能受到中國政府對資本投資的管制、價格管制、通脹或緊縮，或適用於我們的稅務法規或外匯管制的任何變動的不利影響。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、政治穩定性及其他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種經濟改革，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。許多改革措施屬前所未有或實驗性，預計會不時修改。中國政府或會頒佈對物業管理行業及相關行業造成重大不利影響的政策。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。

中國的通貨膨脹亦可能對我們的盈利能力及增長造成不利影響。過去，中國的經濟增長伴隨著高通脹時期。對此，中國政府不時實施控制通脹的政策，例如通過實施更嚴格的銀行貸款政策或更高的利率限制信貸供應。中國政府可能會採取類似措施應對未來的通脹

---

## 風 險 因 素

---

壓力。若無中國政府的減緩政策，惡性通脹可能會增加我們的成本，從而大幅降低我們的盈利能力。我們無法保證能夠將任何額外費用轉嫁予客戶。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動放緩，從而可能面臨對我們物業管理服務的需求減少。

此外，概無保證中國經濟過去數十年的顯著增長將繼續保持或以相同速度繼續保持。二零一七年五月，穆迪投資者服務公司自一九八九年以來首次下調中國主權信用評級，並將其前景從穩定轉為負面，理由是擔心該國債務水平上升以及對經濟增長放緩的預期。近年來，中美之間的貿易戰進一步減緩了中國經濟的增長，並引發全球經濟的不確定性。二零一八年及二零一九年，以唐納德·約翰·特朗普總統為首的美國政府對累計價值5,500億美元的中國產品加徵多輪關稅。對此，中國政府回以對累計價值1,850億美元的美國產品加徵關稅。此外，二零一九年，美國政府還限制向若干中國科技企業出口美國部分敏感商品。同年，中國政府就美國實施的進口關稅行為向世界貿易組織提出申訴。這場貿易戰對全球市場造成巨大不確定性和波動性。於二零二零年一月十五日，中美兩國政府簽署了《中美經濟貿易協議》（「第一階段協議」）。兩國政府會否遵守第一階段協議進而成功緩解貿易緊張局勢還有待觀察。貿易戰對中國經濟及房地產業可能產生的持久影響仍未確定。倘貿易戰對中國經濟產生嚴重影響，客戶的購買力及需求或會受到負面影響。中國經濟發展模式中的感知弱點如若得到證實且不加約束，將會產生深遠的負面影響。

身為外國人士的股份持有人須繳納中國所得稅，且身為外資企業的股份持有人須承擔的中國稅務責任存在不確定性。

根據適用的中國稅務法律、法規及規則，股份持有人為非中國居民個人和非中國居民企業的，須承擔不同的稅務責任。

根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例，非中國居民個人須就其自我們收到的股息和出售或以其他方式買賣其所持股份後變現的收益繳納稅率為20%的中國個人所得稅。除非適用於中國與外國人士所居住的司法管轄區的稅收協議，減免或就有關稅務責任提供豁免，否則我們必須自股息中預扣此類稅款。根據《國家稅務總局關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》，一般而言，香港上市公司向非中國居民個人支付的股息適用10%的稅率。對不適用10%稅率的情況：(i) 如適用稅率低於10%，扣繳公司應依照相關程序退還多扣繳稅款；(ii) 如適用稅率在10%至20%之間，扣繳公司應按適用稅率扣繳外國個人應繳付的所得稅；及(iii) 如雙重稅收協議均不適用，扣繳公司應按20%的稅率扣繳有關外國個人所得稅。



---

## 風 險 因 素

---

此外，儘管根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例，非中國居民個人須就出售或以其他方式買賣股份後變現的收益繳納稅率為20%的個人所得稅，但根據財政部及國家稅務總局頒發的《關於個人轉讓股票所得繼續暫免徵收個人所得稅的通知》，對個人轉讓上市公司股票取得的所得繼續暫免徵收個人所得稅。無法保證今後將繼續免徵有關稅款。若日後徵收此類稅款，非中國居民個人於本公司股份的投資值可能會受到重大不利影響。

根據《企業所得稅法》，在中國境內未設立機構或場所，或者在中國境內已設立機構或場所，但所得與該等機構或場所無關的非中國居民企業，我們支付的股息及有關非中國居民企業通過出售或以其他方式買賣股份方式變現的收益須按20%的稅率繳納中國企業所得稅。於二零零六年八月二十一日，中國與香港簽署了《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》，據此，任何在香港註冊且直接持有本公司至少25%股份的非居民企業，在滿足若干條件，如相關中國稅務機關批准的情況下，就我們所宣派及派付的股息按5%的稅率繳納企業所得稅。

解釋及執行相關中國稅務法律、法規及規則存在重大不確定性，包括上述減免、免除及其他實益稅收待遇日後是否會被撤銷，使我們股份的所有非中國居民個人持有人須按20%的統一稅率繳納中國個人所得稅。中國稅務機關如何解讀相關中國稅務法律、法規及規則，如非中國居民企業的資本收益徵稅事宜、就向股份的非中國居民個人持有人支付的股息及出售或以其他方式買賣股份變現的收益徵收的個人所得稅，亦存在重大不確定性。中國的稅務法律、規則及法規亦可能發生更改。任何與適用的中國稅務法律、法規及規則以及對該等稅務法律、法規及規則的解釋及執行相關的歧義或其任何變更均可能對閣下於本公司股份的投資價值產生重大不利影響。

**政府控制貨幣兌換或會限制我們有效利用資本的能力。**

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

---

## 風 險 因 素

---

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

**派付股息須受中國法律限制。**

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

**人民幣價值波動或會對我們的業務造成重大不利影響。**

我們以人民幣進行大部分業務。然而，於全球發售後，我們或會在將其用於中國業務之前，以港元持有大部分所得款項。人民幣兌美元、港元及其他貨幣的價值或會因中國政策及國際經濟以及政治發展變動而受到影響。由於該等因素以及未來貨幣政策的任何變動，匯率可能出現波動，人民幣兌美元或其他貨幣可能會進一步進行重估，或人民幣可能獲准完全或有限制的自由浮動，從而可能導致人民幣兌美元或其他貨幣升值或貶值。匯率波動可能對我們換算或兌換為美元或港元(與美元掛鈎)的現金流量、收入、盈利及財務狀況，以及我們中國附屬公司應付我們的任何股息及其價值造成不利影響。人民幣兌美元或港元升值將使我們以人民幣計值的任何新投資或開支(倘我們須就此將美元或港元兌換為人民幣)的成本上升。

**中國法律制度的變動會對我們的業務造成不利影響，並可能限制 閣下可獲得的法律保障。**

由於我們於中國註冊成立，我們的業務在中國進行且我們的資產均位於中國，故我們的經營主要受中國法律法規監管。中國的法律制度一直在不斷發展。現行有效的法律法規可能不足以涵蓋中國各個領域的經濟活動，該等法律法規的應用、詮釋及執行情況存在較大的不確定性。尤其是，由於物業管理行業在中國處於初期發展階段，有關該行業的法律法規不斷演變且未必全面。中國法律制度亦部分基於可能具有追溯效力的政府政策及行政規則。因此，我們可能不能及時獲悉我們違反該等政策及規例。此外，中國的法律制度以

---

## 風 險 因 素

---

成文法為基礎，可能在很多方面與其他司法權區不同。以往的法院判決可引用作參考，但其先例價值有限。因此，爭議解決的結果可能不一致或不可預見，且可能難以於中國執行判決及仲裁裁決。於中國進行的任何訴訟或監管執法行動亦可能曠日持久，或會分散我們的資源及管理層的注意力。有關中國法律法規的詮釋、實施及執行的該等不確定性以及僅賦予先前的法院判決有限的先例價值的法律體系可能會限制我們根據中國法律、規則及法規可享受的法律補救措施及保障。

**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他們強制執行任何外國判決可能存在困難。**

我們大部分的高級管理人員居住在中國，且這些人士和本集團的大部分資產均位於中國。因此，投資者在中國向該等人士送達法律程序文件或在中國向我們或他們強制執行任何外國判決可能存在困難。中國並無與美國、英國、日本和許多其他發達國家訂有規定相互認可和執行法院判決的條約。因此，在中國認可和執行任何該等司法權區的法院判決可能存在困難甚或不可行。於二零零六年七月十四日，中國最高人民法院與香港政府簽訂了《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》。根據該安排，香港法院根據民商案件當事人書面法院管轄協議最終判決一方當事人須支付款項的，可申請在中國認可和執行此判決。同樣，中國法院根據民商案件當事人書面法院管轄協議最終判決一方當事人須支付款項的，可申請在香港認可和執行此判決。書面法院管轄協議可定義為雙方當事人在此安排生效日期後簽署並在其中明確指定香港或中國法院作為對爭議具有專屬管轄權法院的任何書面協議。因此，若爭議各方未同意簽署書面法院管轄協議，則可能無法在中國強制執行香港法院作出的判決。投資者可能難以或無法對我們在中國的資產、董事或高級管理層強制執行香港法院判決。

### 與全球發售及分拆有關的風險

**我們的股份過往並無市場，其流通性及市價於全球發售後可能會出現波動。**

於全球發售前，我們的股份並無公開市場。指示性發售價範圍及發售價將由我們與聯席代表(代表包銷商)磋商釐定，而其可能與全球發售後的股份市價大不相同。

---

## 風 險 因 素

---

我們已向聯交所申請股份上市及買賣。然而，即使獲得批准，亦無法保證：(i) 就股份將形成活躍或具流動性的交易市場；或(ii) 倘若確實可形成有關的交易市場，則該市場於全球發售完成後將得以持續；或(iii) 股份市價將不會下跌至低於發售價。我們的股份成交量及價格，可能因應(其中包括)以下因素而出現大幅波動：

- 我們的財務狀況及／或經營業績的變化；
- 證券分析員對我們的財務狀況及／或經營業績作出的估計出現變動，不論其作出估計所依據的資料是否準確；
- 投資者對我們及整體投資環境的看法有所改變；
- 由於缺乏有關我們業務的定期報導而導致我們的市場知名度下降；
- 策略聯盟或收購；
- 工業或環境意外事故、訴訟或關鍵人員流失；
- 對我們的行業施加限制的法律及法規出現變動；
- 我們的物業市價波動；
- 我們或競爭對手作出的公告；
- 我們或競爭對手採納的定價方法出現變動；
- 我們股份的禁售期或其他轉讓限制解除或屆滿；
- 我們股份的市場流通量；及
- 整體經濟及其他因素。

有意投資者因全球發售而經歷即時及重大攤薄，並可能因日後的股權融資而面臨攤薄影響。

發售價大幅高於我們的有形資產淨值減負債總額後的每股股份價值，因此有意投資者於全球發售購買我們的股份時會經歷即時攤薄。倘若我們緊隨全球發售後向股東分派有形資產淨值，有意投資者收到的金額將少於其就股份支付的金額。

---

## 風 險 因 素

---

我們將遵守上市規則第10.08條，當中訂明自上市日期起六個月內不得再發行本公司股份或其他證券(若干例外情況除外)，亦不得訂立任何涉及此等股份或證券的協議。然而，自上市日期起六個月後，我們可以透過發行本公司的新股份或其他證券來籌集額外資金為日後的收購事項或擴展我們的業務營運撥款。因此，當時股東的持股量百分比可能被攤薄，而該等新發行股份或其他證券可賦予的權利及特權，將優先於當時股東的權利及特權。

**日後或預期出售大量股份或會影響其市價。**

由於股份或其他相關證券於日後被大量出售或預期可能進行該等出售，我們股份的市價可能因而下跌。我們日後以有利時機及價格籌集資金的能力亦可能受到重大不利影響。控股股東持有的股份目前須遵守若干禁售承諾，其詳情載於本招股章程「包銷—包銷安排及開支」。然而，概不保證在禁售期屆滿後，該等股東將不會出售任何股份。我們無法預測任何股東於日後出售任何股份對我們股份的市價所造成的影響。

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

我們的管理層可將全球發售所得款項淨額用於閣下未必認同或不會為股東帶來豐厚回報的用途。閣下投資於我們的股份，表示閣下將資金託付予我們的管理層，因而對於本次全球發售所得款項淨額的特定用途，閣下須依賴管理層作出的判斷。請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

**我們的控股股東對本公司具有重大影響力，而其利益未必與於全球發售認購股份的股東利益一致。**

緊隨分拆完成後及假設並無行使超額配股權，我們的控股股東將直接或間接控制行使本公司股東大會上75%的投票權。請參閱「與控股股東的關係」。控股股東的利益可能有別於其他股東的利益。我們的控股股東對任何公司交易或向股東提呈以供批准的其他事項將具有重大影響力，包括合併、整合、出售我們的全部或絕大部分資產、選舉董事及其他重大公司行動。所有權集中可能阻止、延遲或妨礙有利於其他股東的本公司控制權變更。倘若控股股東的利益與其他股東的利益出現衝突，其他股東可能會被剝奪提升或保障其利益的機會。



---

## 風 險 因 素

---

由於發售股份定價與買賣之間將有數天差距，發售股份於買賣開始時的價格可能下跌至低於發售價。

股份發售價將於定價日釐定，預期為二零二二年三月二十五日(星期五)或前後。然而，我們的股份將不會於上市日期(預期為二零二二年三月三十一日(星期四))前在聯交所開始買賣。因此，於定價日至上市日期期間，投資者可能無法出售或買賣我們的股份。我們的股東須承受股份價格可能於買賣開始前因不利市況或定價日至上市日期期間可能發生的其他不利事態發展而下跌的風險。

我們無法保證本招股章程所載有關中國、中國經濟及我們的相關行業的事實、預測及統計數據的準確性。

本招股章程有關中國、中國經濟及與我們相關的行業的若干事實、預測及統計數據乃取自中國政府機構、獨立研究機構或其他第三方來源所提供或公佈的資料，而我們無法保證該等資料來源的質素或可靠程度。該等資料並非由我們、獨家保薦人、獨家代表人、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或其各自的聯屬人士或顧問編製或獨立核實。因此，我們不會對該等事實、預測及統計數據的準確性發表任何聲明，其未必與中國境內或境外編製的其他資料一致。由於收集方法可能錯誤或無效或所公佈資料與市場慣例可能存在差異，本招股章程所載的統計數據可能不準確或無法與其他經濟體編製的統計數據作比較，且不應過於依賴該等統計數據。此外，概不保證該等數據與其他地區呈列的類似統計數據乃按相同基準陳列或編製或具有同等準確性。在所有情況下，投資者應考慮賦予或給予該等事實、預測或統計數據多大比重或重要性。

本招股章程所載的前瞻性陳述涉及風險和不確定因素。

本招股章程載有與我們有關的若干前瞻性陳述及資料，乃以管理層的信念以及管理層作出的假設及管理層目前所得資料為根據。於本招股章程中，「旨在」、「期望」、「相信」、「能」、「繼續」、「可能會」、「預測」、「預期」、「展望未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「可」、「計劃」、「潛在」、「預計」、「預估」、「尋求」、「應該」、「將」、「將會」等詞彙及類似表述如與本公司或管理層有關，則擬用作識別前瞻性陳述。該等陳述反映管理層現時對未來事件、業務營運、流動資金及資本資源的意見，當中有部分未必會實現或可予變動。該等陳述會受若干風險、不確定因素及假設的影響，包括本招股章程所述的其他風險因素。在遵守上市規則的持續披露責任或聯交所其他規定的前提下，我們不擬公開更新或以其他方式修訂本招股章程所載的前瞻性陳述，不論是由於新資料、未來事件或其他原因所致。投資者不應過於依賴該等前瞻性陳述及資料。

---

## 風 險 因 素

---

閣下應仔細閱覽整份招股章程及不應在未經審慎考慮本招股章程所載風險及其他資料的情況下，考慮或依賴本招股章程所載或已發佈的媒體報道中的任何特定陳述。

在刊發本招股章程之前或之後，除了我們根據上市規則的規定而發佈的營銷資料外，已經或可能存在關於我們及全球發售的報章及媒體報道。該等報章及媒體報道可能包括對並非載於本招股章程或不準確的資料的提述。我們並未授權發佈任何該等載於未經授權報章及媒體報道的資料。因此，我們不會對媒體傳播的任何資料的適當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明，亦不會對當中所載的任何財務資料或前瞻性陳述的準確性或完整性承擔任何責任。倘任何媒體資料與本招股章程內容不一致或有所衝突，我們明確表示拒絕承擔任何責任。因此，有意投資者在決定是否購買發售股份時，僅應依賴本招股章程所載資料而非載於報章或其他媒體報道的任何資料。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則規定及 豁免嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例

---

為籌備上市，本集團已尋求下列豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例相關條文。

### 聯席公司秘書

根據上市規則第3.28條及第8.17條，發行人的秘書必須具備履行公司秘書職責所需的知識及經驗，及符合下列其中一項規定：(i)為香港特許秘書公會會員、律師或大律師（定義見香港法例第159章《法律執業者條例》）或執業會計師（定義見香港法例第50章《專業會計師條例》）；或(ii)為一名聯交所認為在學術或專業資質或相關經驗方面足以履行公司秘書職責的人士。

我們已委任穆遠松先生及司徒嘉怡女士為我們的聯席公司秘書。我們的董事認為，考慮到穆遠松先生對本集團物業管理業務、運營及整體管理的透徹了解，彼為擔任本公司公司秘書的合適人選。此外，由於我們的總部及主要業務運營均位於中國，我們的董事認為有必要委任穆遠松先生為公司秘書，其居於中國有利於其處理有關本集團的日常公司秘書事務。然而，穆遠松先生不具備上市規則第3.28條規定的資格，不能單獨滿足上市規則第3.28條及第8.17條規定的上市發行人公司秘書的任職要求。因此，我們委任香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會的會員司徒嘉怡女士（彼具備上市規則第3.28條規定的資格）擔任另一聯席公司秘書的職位，向穆遠松先生持續提供協助。

因此，我們已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條的規定，而聯交所已授出相關豁免，條件是自上市日期起三年期間內，穆遠松先生將由司徒嘉怡女士作為我們的聯席公司秘書協助工作。

於三年期屆滿前，我們將聯絡聯交所，以便其評估穆遠松先生在三年期間擁有司徒嘉怡女士的協助後是否已取得上市規則第3.28條界定的相關經驗，從而無需進一步豁免。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則規定及 豁免嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例

---

### 持續關連交易

我們已經訂立若干交易，而根據上市規則，該等交易於上市後將構成本公司的持續關連交易。我們已向聯交所申請且聯交所已授出我們豁免嚴格遵守上市規則第十四A章的公告、通函及獨立股東批准規定，內容有關「關連交易－須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易。有關更多資料，請參閱「關連交易」。

### 於往績記錄期後建議收購的股權

根據上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條，新上市申請人須在上市文件的會計師報告中載列其自其最近期經審核財務報表結算日後所收購、同意收購或建議收購的任何附屬公司或業務於緊接上市文件刊發前三個財政年度每年的業績及資產負債表，或如有關附屬公司註冊成立或有關業務開業日期於是次上市文件刊發前三年內發生，則須包括其各自註冊成立或開業以後每個財政年度的業績及資產負債表，又或聯交所可能接納的較短期間的業績及資產負債表。

自往績記錄期末以來，為拓展業務，我們擬訂立收購協議以收購一間中國物業管理公司南京富都物業管理有限公司（「目標公司」）70%的股權，代價不少於人民幣4.05百萬元，將按公平基準釐定，主要經參考(i)目標公司於二零二零年的淨利潤；及(ii)從事類似業務的其他公司的市值（「建議收購事項」）。代價將分期支付。本集團擬利用其內部資源以償付現金代價。我們目前正就建議收購事項條款進行磋商，及截至最後實際可行日期並未簽立明確協議。

目標公司為一間於中國成立的公司，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。截至最後實際可行日期，目標公司擁有合共三個在管項目，在管總建築面積約750,000平方米。截至二零二零年十二月三十一日止年度，目標公司的收益及純利分別約為人民幣16.9百萬元及人民幣1.5百萬元。完成建議收購事項後，預期目標公司將成為我們的附屬公司。就我們所深知、全悉及確信及作出一切合理查詢，於建議收購事項前，目標公司及其最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則規定及 豁免嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例

---

我們已向聯交所申請而聯交所已授出有關嚴格遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條就建議收購事項編製財務報表的豁免，理由如下：

- (a) **於一般及日常業務過程中進行** — 建議收購事項於本集團一般及日常業務過程中進行，原因是本集團主要業務策略之一為通過收購物業管理行業本地參與者擴大其市場份額。董事相信，建議收購事項條款屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。
  
- (b) **目標公司並不重大** — 目標公司所經營的業務規模與本集團相比並不重大。基於可供本公司查閱的目標公司的財務資料，根據其截至二零二零年十二月三十一日止年度的未經審核管理賬目，有關建議收購事項參照本公司於往績記錄期內最近財政年度的財務指標之所有適用規模測試百分比率（定義見上市規則第14.04(9)條）預期均低於5%。此外，建議收購事項的重要程度不足以要求本公司根據上市規則第4.28條編製備考財務資料。

因此，董事認為，(i)相較於本集團整體經營規模，建議收購事項並不重大；(ii)建議收購事項將不會導致本集團自往績記錄期末起的財務狀況出現任何重大變動；及(iii)潛在投資者對本集團活動或財務狀況作出知情評估時合理所需的所有資料已載於本招股章程。因此，豁免遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條的規定不會損害投資大眾的利益。

- (c) **無法提供資料** — 截至最後實際可行日期，並未簽立明確協議，而建議收購事項亦未完成。完成建議收購事項與上市之間的時間有限及不足或可能需要本公司及其申報會計師耗費大量時間及資源，以編製於本招股章程所需的財務資料以供披露。因此，根據上市規則要求披露目標公司經審核的財務資料為不切實際且亦會令本公司負擔過重。



---

## 豁免嚴格遵守上市規則規定及 豁免嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例

---

- (d) 其他披露 — 本公司已於本招股章程提供有關建議收購事項的其他資料，內容包括：
- (i) 目標公司主要業務活動說明；
  - (ii) 確認各目標公司及其最終實益擁有人為獨立第三方；
  - (iii) 建議收購事項的代價、釐定代價的基準及償付代價的方式；及
  - (iv) 進行建議收購事項的理由以及由於進行建議收購事項預期將為本集團帶來的裨益。

### 有關本招股章程財務報表的豁免及寬免

根據上市規則第4.04(1)條，倘若是新申請人，會計師報告必須包括本集團緊接本招股章程刊發前三個財政年度各年或聯交所可能接納的更短期間的綜合業績。

公司(清盤及雜項條文)條例第342(1)(b)條規定所有招股章程須包括載有公司(清盤及雜項條文)條例附表3所指明事項的會計師報告。

根據公司(清盤及雜項條文)條例附表3第I部第27段，本公司須在本招股章程內載入本招股章程刊發前三個財政年度各年的營業總收入或銷售營業總額(視何者為適當而定)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3第II部第31段，本公司須在本招股章程內載入本公司核數師就本集團於本招股章程刊發前三個財政年度各年的溢利及虧損、資產及負債作出的報告。

根據公司(清盤及雜項條文)條例第342A條，證監會可在其認為合適的條件(如有)下發出豁免遵嚴格守公司(清盤及雜項條文)條例相關規定的證明，前提是經考慮有關情況後，證監會認為有關豁免不會損害投資公眾的利益及遵守任何或所有有規定將屬無關緊要或過度繁重，或在其他方面屬不必要或不合宜。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則規定及 豁免嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例

---

截至二零二零年十二月三十一日止三個年度及截至二零二一年九月三十日止九個月的會計師報告載於本招股章程附錄一。然而，董事認為，倘有以下原因，嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例附表3第I部第27段及第II部第31段以及上市規則第4.04(1)條將屬過度繁重且豁免嚴格遵守上市規則第4.04(1)條及豁免嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例附表3第I部第27段及第II部第31段不會損害投資公眾的利益：

- (a) 本集團及申報會計師將不會有充足時間完成截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核財務資料，以供載入將於二零二二年三月二十二日或之前刊發的本招股章程。倘財務資料須審核至截至二零二一年十二月三十一日，則本公司及申報會計師將須為會計師報告及本招股章程進行龐大的擬備、更新及定稿工作，而本招股章程相關章節將須更新，以涵蓋有關額外期間。由於須進行審核的工作量巨大，這將牽涉額外時間及成本。短期內落實截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核業績將令工作過度繁重。董事認為，鑒於申報會計師所呈報本集團的財務狀況及營運自二零二一年九月三十日（即申報會計師呈報期間屆滿之日）起並無重大變動，此等工作的裨益對本公司潛在投資者而言或未能令所涉及額外工作及開支以及上市時間表延遲的情況變得合理；
  
- (b) 本公司已在本招股章程內載入：(i) 涵蓋截至二零二零年十二月三十一日止三個年度及截至二零二一年九月三十日止九個月的會計師報告，(ii) 本招股章程附錄二B所載截至二零二一年十二月三十一日止年度的本集團未經審核初步財務資料，該財務資料已獲本集團申報會計師羅兵咸永道會計師事務所遵守香港會計師公會頒佈的應用指引第730號「有關年度業績初步公告的核數師指引」程序後同意，以及本招股章程附錄二B所載對年內業績的評論，並且相關披露不少於上市規則第13.49條項下初步業績公告的內容規定者，以及(iii) 有關本集團於往績記錄期間及直至最後可行日期的最新發展資料。因此，本公司及獨家保薦人認為，所有重大資料均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足夠合理的最新資料，且潛在投資者對本公司業務、資產及負債、財務狀況、交易頭寸、管理及前景作出知情評估所需的一切重大資料均已載入本招股章程；

---

## 豁免嚴格遵守上市規則規定及 豁免嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例

---

- (c) 董事及獨家保薦人確認，彼等已進行一切合理的盡職審查，以確保直至本招股章程日期，除上市開支外，本集團的財務及經營狀況自二零二一年九月三十日以來概無任何重大不利變動且自二零二一年九月三十日以來，概無任何事件會對會計師報告所示資料、本招股章程附錄二B及本招股章程「財務資料」一節以及本招股章程其他部分所載本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度未經審核初步業績公告產生重大影響；及
- (d) 本公司將遵守上市規則第13.46(2)條規定，在規定時間內刊發其年度報告。本公司目前預期於二零二二年四月三十日或之前刊發其截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度報告。因此，董事認為，本公司股東、投資公眾及潛在投資者將可持續瞭解本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務業績。

在此情況下，本公司已向聯交所申請授予本公司嚴格遵守上市規則第4.04(1)條的豁免，而聯交所已授出該豁免，條件是：

- (a) 本招股章程將於二零二二年三月二十二日或之前刊發，而本公司股份將於二零二二年三月三十一日之前（即最近財政年度結束後三個月內）在聯交所上市；
- (b) 本公司將就嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例第342(1)(b)條有關附表3第I部第27段及第II部第31段的規定自證監會取得豁免證明；
- (c) 本招股章程將載有截至二零二一年十二月三十一日止年度的初步未經審核財務資料及對年內業績的評論。將載入本招股章程的財務資料必須(i)遵守上市規則第13.49條就初步業績公告的同一內容規定；及(ii)獲申報會計師遵守香港會計師公會頒佈的應用指引第730號「有關年度業績初步公告的核數師指引」程序後同意；及
- (d) 本公司不會違反我們的組織章程文件或本公司註冊成立所在地即開曼群島的法律及規例，或其他有關我們的刊發初步業績公告義務的監管規定。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則規定及 豁免嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例

---

本公司亦已就公司（清盤及雜項條文）條例附表3第I部第27段及第II部第31段有關將截至二零二一年十二月三十一日止年度全年的會計師報告納入本招股章程的規定自證監會申請豁免嚴格遵守第342(1)(b)條的證明。證監會已根據公司（清盤及雜項條文）條例第342A條授出豁免證明，條件是：

- (a) 本招股章程載有該豁免之詳情；及
- (b) 本招股章程將於二零二二年三月二十二日或之前刊發，而本公司股份將於二零二二年三月三十一日或之前（即最近財政年度結束後三個月）在聯交所上市。

### 董事對本招股章程內容承擔的責任

本招股章程(董事(包括本招股章程內被指名為董事的任何建議董事)對其共同及個別承擔全部責任)載有遵照《公司(清盤及雜項條文)條例》、香港法例第571V章證券及期貨(在證券市場上市)規則及上市規則提供的有關本集團的資料。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各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事宜可能致使本招股章程所載任何陳述產生誤導。

### 有關全球發售的資料

本招股章程僅就香港公開發售及優先發售(構成全球發售的一部分)而刊發。本招股章程及申請表格載有香港公開發售及優先發售的條款及條件，可供香港公開發售及優先發售申請人參考。有關全球發售架構的詳情(包括其條件)載於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節。

香港發售股份及預留股份僅按照本招股章程及申請表格所載的資料及作出的聲明以及本招股章程及申請表格所載條款及條件提呈發售。並無人士獲授權提供或作出本招股章程及相關申請表格所載以外有關全球發售的任何資料或任何聲明，本招股章程所載以外的任何資料或聲明均不得被視為已獲本公司、獨家保薦人、獨家代表人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理、聯屬人士或顧問或參與全球發售的任何其他人士授權而加以依賴。

於任何情況下，本招股章程的交付或與發售股份有關的任何發售、出售或交付均不構成自本招股章程日期以來不存在合理可能涉及我們的事務變更的任何變更或發展的陳述或暗示本招股章程所載信息於本招股章程日期以後的任何日期均屬正確。

### 包銷

我們的股份於聯交所上市獲獨家保薦人保薦。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，惟須待本公司與獨家代表人(為其自身及代表包銷商)於定價日就釐定發售價達成協議後方可作實。國際發售預計由國際包銷商根據國際包銷協議的條款及條件悉數包銷，而國際包銷協議預計將於定價日或前後訂立，惟須待本公司與獨家代表人



---

## 有關本招股章程及全球發售的資料

---

(為其自身及代表包銷商)協定發售價後，方可作實。倘因任何原因，本公司與獨家代表人(為其自身及代表包銷商)未能協定發售價，全球發售將不會進行並告失效。有關包銷商及包銷安排的進一步詳情載於本招股章程「包銷」。

### 發售發售股份的限制

根據香港公開發售認購發售股份的各人士均須確認，並因其認購香港發售股份而視為已確認，其知悉本招股章程及相關申請表格所載發售股份的發售限制。

本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份或派發本招股章程或申請表格。因此，在任何未獲准提呈發售或作出認購邀請的司法權區或向任何人士提呈發售或作出認購邀請即屬違法的情況下，本招股章程不得用作亦不構成提呈發售或提出認購邀請。於香港以外的司法權區派發本招股章程及發售發售股份均受到限制，除非根據有關證券監管機構的登記或授權而獲得有關司法權區適用的證券法律准許或獲得豁免，否則不得派發本招股章程及發售發售股份。特別是，發售股份從未直接或間接在中國或美國公開發售或銷售。

### 申請在聯交所上市

我們已向聯交所申請批准本招股章程所述已發行及將予發行的股份(包括根據資本化發行及全球發售將予發行的股份以及根據超額配股權獲行使而可能發行的額外股份)上市及買賣。

除我們已申請在聯交所上市者外，本公司股份或借貸資本概無任何部分於任何其他證券交易所上市或買賣，且現時亦不擬於不久將來尋求有關上市或上市批准。

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之日起計三個星期或聯交所於上述三個星期內知會本公司的較長期間(不超過六個星期)屆滿前，發售股份未能獲准於聯交所上市及買賣，則就任何申請進行的任何配發將告無效。

### 股份開始買賣

預計股份將於二零二二年三月三十一日(星期四)上午九時正開始買賣。股份將以每手買賣單位500股發售股份進行交易。股份的股份代號為2370。

### 股份將合資格納入中央結算系統

待股份獲准於聯交所上市及買賣，且本公司符合香港結算的股份收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自上市日期或香港結算釐定的任何其他日期起，可於中央結算系統內記存、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結算日於中央結算系統內交收。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》。

投資者應向其股票經紀或其他專業顧問尋求意見，以瞭解該等交收安排的詳情及該等安排將如何影響彼等權利及權益。本公司已作出一切必要安排，以使股份獲准納入中央結算系統。

### 超額配股權及穩定價格行動

有關穩定價格行動及超額配股權安排的進一步詳情，分別載於「全球發售的架構及條件－穩定價格行動」及「全球發售的架構及條件－超額配股權」。

### 股東名冊及印花稅

本公司的股東名冊總冊將由我們的股份過戶登記總處 Conyers Trust Company (Cayman) Limited 在開曼群島存置，而本公司的香港股東名冊將由我們的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司存置，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。所有發售股份將在本公司位於香港的香港股東名冊中登記。除非本公司董事另有協定，否則所有股份轉讓文據及其他所有權文件必須提交香港股份過戶登記處登記，不得在開曼群島提交登記。

於本公司香港股東名冊登記的股份的買賣將須繳納香港印花稅。印花稅乃按所轉讓股份的代價或價值(以較高者為準)以從價稅率0.13%向買賣各方徵收。換言之，就股份的一般買賣交易，現時須繳納合共0.26%的印花稅。此外，每份轉讓文據(如有需要)須繳納定額印花稅5港元。

### 建議徵詢專業稅務意見

倘全球發售的潛在投資者就認購、購買、持有、出售或買賣股份或行使其所附任何權利的稅務影響有任何疑問，應諮詢專業顧問。我們、獨家保薦人、獨家代表人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理、聯屬人士或顧問或參與全球發售的任何其他人士對任何人士因認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使其所附任何權利而引致的任何稅務影響或責任概不負責。

### 申請香港發售股份及預留股份的程序

香港發售股份及預留股份的申請程序載於「如何申請香港發售股份及預留股份」一節及相關申請表格。

### 超額配股權及穩定價格行動

有關穩定價格行動及超額配股權安排的進一步詳情，分別載於本招股章程「全球發售的架構－超額配股權」及「全球發售的架構－穩定價格行動」。除另有指明者外，本招股章程所有有關資料均假設超額配股權未獲行使。

### 中國證監會批准及其他相關中國機關批准

經中國法律顧問確認，根據現行中國法律、規章及法規，上市毋須中國證監會或任何其他中國政府機關批准。

### 匯率換算

僅為方便閣下，本招股章程載有根據中國人民銀行就外匯交易所公佈於最後實際可行日期的通行匯率進行的若干貨幣換算。除另有指明外，(i) 人民幣兌港元按人民幣0.8092元兌1.00港元的匯率換算；(ii) 港元兌美元按7.8237港元兌1.00美元的隱含匯率換算；及(iii) 人民幣兌美元按人民幣6.3306元兌1.00美元的匯率換算。

我們概無聲明任何港元、人民幣或美元金額可以或應可於相關日期按上述匯率或任何其他匯率兌換或根本無法兌換。

### 語言

本招股章程的英文版本與中文譯本如有任何歧異，概以本招股章程英文版本為準，惟另有指明者除外。本招股章程所載中國法律、法規、政府機關、企業、自然人或其他實體及類似名稱因無官方英文譯名，其英文譯名均為非官方翻譯，僅供識別。倘中文名稱與英文譯名有任何歧異，概以中文為準。

### 約整

本招股章程所載若干金額及百分比數字已作約整調整。因此，若干表格內列作總數的數字可能並非其前面數字的算術總和。

## 董事及參與全球發售的各方

### 董事

姓名	住址	國籍
<i>執行董事</i>		
唐承勇先生	中國 江蘇省 南京市鼓樓區 西康新村 2棟101室	中國
黃燕雯女士	香港 新界 上水 青山公路古洞段88號 高爾夫·御苑3座18樓B室	中國
黃燕琪女士	香港 九龍 大角咀 深旺道8號 君匯港2座36樓D室	中國
<i>非執行董事</i>		
黃若青先生	香港 九龍大角咀 深旺道8號 君匯港 2座43樓A室	中國
<i>獨立非執行董事</i>		
周明笙先生	香港 葵涌 荔枝嶺路 翠瑤苑 2011室	中國
施榮懷先生， 銅紫荊星章， 太平紳士	香港 天后廟道144號 雲峰大廈 16樓A1室	中國
劉與量先生	香港 大埔黃宜坳 雍宜路1號 雍怡雅苑B1號屋	中國

有關董事及高級管理層成員的進一步資料，請參閱「董事及高級管理層」。



---

## 董事及參與全球發售的各方

---

### 參與全球發售的各方

#### 獨家保薦人

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

#### 聯席全球協調人

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

華盛資本證券有限公司  
香港  
干諾道中168-200號  
信德中心  
招商局大廈  
36樓3601室

#### 聯席賬簿管理人

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

華盛資本證券有限公司  
香港  
干諾道中168-200號  
信德中心  
招商局大廈  
36樓3601室

國泰君安證券(香港)有限公司  
香港  
皇后大道中181號  
新紀元廣場低座26-28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

中泰國際證券有限公司  
香港  
中環德輔道中189號  
李寶椿大廈19樓

聯席牽頭經辦人

浙商國際金融控股有限公司

香港灣仔

皇后大道東 183 號

合和中心 44 樓 4405 室

農銀國際證券有限公司

香港

干諾道 50 號

中國農業銀行大廈 10 樓

華盛資本證券有限公司

香港

干諾道中 168-200 號

信德中心

招商局大廈

36 樓 3601 室

國泰君安證券(香港)有限公司

香港

皇后大道中 181 號

新紀元廣場低座 26-28 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

中泰國際證券有限公司

香港

中環德輔道中 189 號

李寶椿大廈 19 樓

浙商國際金融控股有限公司

香港灣仔

皇后大道東 183 號

合和中心 44 樓 4405 室

擎天證券有限公司

香港中環

威靈頓街 198 號

The Wellington 11 樓

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

本公司的法律顧問

禹洲金融控股(香港)有限公司  
香港上環  
干諾道西3號  
億利商業大廈21樓D室

香港法例：  
**盛德國際律師事務所**  
香港中環  
金融街8號  
國際金融中心二期  
39樓

中國法律：  
**君合律師事務所**  
中國深圳市  
福田區  
中心四路1-1號  
嘉里建設廣場第三座28樓2803-04室

開曼群島法律：  
**Conyers Dill & Pearman**  
香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場一期29樓

獨家保薦人及  
包銷商的法律顧問

香港法例：  
**鴻鵠律師事務所**  
香港  
港灣道18號  
中環廣場6樓

中國法律：  
**通商律師事務所**  
中國深圳  
南山區  
海德三道  
航天科技廣場A座23樓

核數師及申報會計師

**羅兵咸永道會計師事務所**  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師  
香港中環  
太子大廈22樓

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

行業顧問	中國指數研究院 中國北京 豐台區 郭公莊中街20號院A座
合規顧問	大華繼顯(香港)有限公司 香港 告士打道39號 夏慤大廈6樓
收款銀行	中國銀行(香港)有限公司 香港 花園道1號

---

## 公司資料

---

註冊辦事處	Cricket Square , Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands
總部及中國主要營業地點	中國 深圳市 南山區 僑香路4080號 僑城坊一期5號樓 力高大廈2樓
香港主要營業地點	香港 九龍 九龍灣 宏照道39號 企業廣場3期 2001-2室
公司網址	<a href="http://www.redcohealthy.com">www.redcohealthy.com</a> (此網站所載資料並不屬本招股章程一部分)
聯席公司秘書	穆遠松先生 中國 江蘇省 無錫市錫山區 東亭南路 綠景雅苑21號2504室  司徒嘉怡女士ACG, HKACG 香港 銅鑼灣 勿地臣街1號 時代廣場二座31樓
授權代表	黃燕雯女士 香港 新界 上水 青山公路古洞段88號 高爾夫·御苑3座18樓B室  穆遠松先生 中國 江蘇省 無錫市錫山區 東亭南路 綠景雅苑21號2504室



---

## 公司資料

---

審核委員會	周明笙先生(主席) 施榮懷先生，銅紫荊星章，太平紳士 劉與量先生
薪酬委員會	劉與量先生(主席) 施榮懷先生，銅紫荊星章，太平紳士 唐承勇先生
提名委員會	黃若青先生(主席) 施榮懷先生，銅紫荊星章，太平紳士 劉與量先生
開曼群島股份過戶登記總處	<b>Conyers Trust Company (Cayman) Limited</b> Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands
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	中國銀行股份有限公司 南昌分行 中國 江西省 南昌市青雲譜區 江鈴西四路133號  交通銀行股份有限公司 煙台分行 中國 山東省 煙台市芝罘區 芝罘屯路13A號  興業銀行股份有限公司 天津分行 中國 天津市 經濟技術開發區 第三大街 金融服務西區5號樓

## 行業概覽

本節及本招股章程其他章節所載資料及統計數據摘自不同的官方政府刊物、可供查閱的公開市場研究資料來源及獨立供應商的其他資料來源，以及中指院編製的獨立行業報告。我們委聘中指院編製有關全球發售的獨立行業報告中指院報告。來自官方政府來源的資料並無經我們、聯席全球協調人、獨家保薦人、獨家代表人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、任何包銷商、彼等各自的任何董事及顧問或參與全球發售的任何其他人士或各方獨立核實且概無就其準確性發表任何聲明。因此，本節所載來自官方政府來源的資料可能不準確，不應加以過分依賴。

### 中指院的背景及方法

我們以總成本人民幣0.8百萬元購入使用及引用中指院刊物中多項數據的權利。中指院是一家獨立的研究機構，擁有研究及追蹤中國物業管理行業的豐富經驗，並自二零零八年起已就中國物業管理百強企業(或物業服務百強企業)進行研究。中指院的研究主要評估過往三年內管理至少十項物業或總建築面積500,000平方米或以上的物業管理公司。中指院使用研究參數及假設，並從多個一手及二手來源收集數據，包括(i)物業管理公司公佈的統計數據、網站及市場推廣材料；(ii)來自中國房地產指數系統及中國房地產統計年鑑的調查及數據；(iii)政府部門的公開數據；及(iv)此前為物業管理公司所收集的數據。此外，中指院自二零零八年起發佈中國物業服務百強企業的排名(按綜合實力計)，乃主要通過評估入圍物業管理公司上一年度有關管理規模、經營績效、服務質量、發展潛力及社會責任的數據。於釐定該等排名時，中指院可能會將分數相同或非常接近的多家公司指定為相同的排名，因此業內有可能超過100家公司被列為物業服務百強企業。中指院可根據具體要求就若干指數編製物業服務百強企業的進一步排名。中指院亦主要就收益增長率、在管總建築面積增長率、已訂約但未交付建築面積、僱員總數及僱員構成評估物業管理公司的發展潛力。本節中的數據分析包括中指院排名的物業服務百強企業的數據及資料。我們就全球發售請求中指院根據我們於二零一六年至二零二零年的在管建築面積、在管物業數量及收益的複合年增長率對我們進行物業服務百強企業的評估。

於編製中指院報告時，中指院假設：(i)中國與全球的社會、經濟及政治狀況於預測期間將維持穩定；(ii)中國有關物業管理行業的政府政策於預測期間保持不變；(iii)相關統計局公佈的所有數據皆為準確；及(iv)從相關地方房屋管理局收集所得有關住宅銷售交易的所有資料皆為準確。

董事確認，經作出合理查詢後，自中指院報告日期起，市場資料並無重大不利變動而可能導致本節資料在重大方面的準確性及完整性有所保留、產生矛盾、失實陳述或其他不利影響。

### 中國物業管理行業

#### 物業管理行業概覽

中國物業管理行業競爭激烈且高度分散。中國物業管理行業的歷史可追溯至二十世紀八十年代初，當時廣東省深圳市成立第一家物業管理公司。自此之後，中國政府致力於應中國物業管理行業增長趨勢為該行業構建並更新監管框架。中國政府多年來不斷頒佈新的法規，旨在為物業管理行業設立公開的市場制度，促進其快速增長及標準化經營。中國物業管理公司目前亦提供與多類物業有關的服務，包括住宅物業、商用物業、寫字樓、公共物業、產業園、學校及醫院等。

隨著雲應用、電子商務、物聯網、大數據及人工智能等先進技術的運用，物業管理公司逐步以智能管理系統替代人工進行業務營運。中國政府亦頒佈了一系列優惠政策，支持物業管理行業的發展和現代化。此外，在物業管理公司上市後，物業管理公司近年來已更廣泛地參與資本市場進行股權及／或債務融資。在技術發展、政府支持和資本市場活動的推動下，物業管理行業有望保持快速增長。

#### 中國物業管理行業的主要收費模式

在中國，物業管理公司自物業管理服務產生收益。此外，物業管理公司亦可從其他增值服務中獲得收益，包括(其中包括)諮詢服務、工程服務及社區增值服務(如公共區域運營、家政及清潔、物業經紀、養老及護理服務)。

在中國，物業管理費的計費模式包括包幹制或酬金制。物業管理費包幹制模式為中國物業管理行業的主流收費模式，尤其是對住宅物業而言。包幹制模式可通過省去業主與住戶有關大額支出的若干集體決策程序來提高效率，並激勵物業管理服務提供商優化其運營以提高盈利能力。相反，越來越多非住宅物業採用酬金制模式，該模式可讓業主更深入地參與其物業管理及更加密切地監督其服務提供商。

## 行業概覽

下表載列我們提供物業管理服務的四個主要區域的平均物業管理費。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	每月每平方米人民幣		
長江三角洲 .....	1.3	1.3	1.3
華中地區 .....	1.6	1.6	1.6
大灣區 .....	2.6	2.6	2.6
環渤海地區 .....	1.6	1.7	1.7

附註：

- (1) 市場平均物業管理費為中指院為我們擁有大量在管建築面積的省或市提供的市場價格。根據中指院的資料，該數據指於我們就於在管項目附近的具有相似屬性及其年齡的物業收取的市場價格。
- (2) 中指院每年對市場平均物業管理費進行分析，因此無法獲得截至二零二一年九月三十日止九個月各區域的市場平均物業管理費。

下表載列中國一、二及三線城市的平均物業管理費。

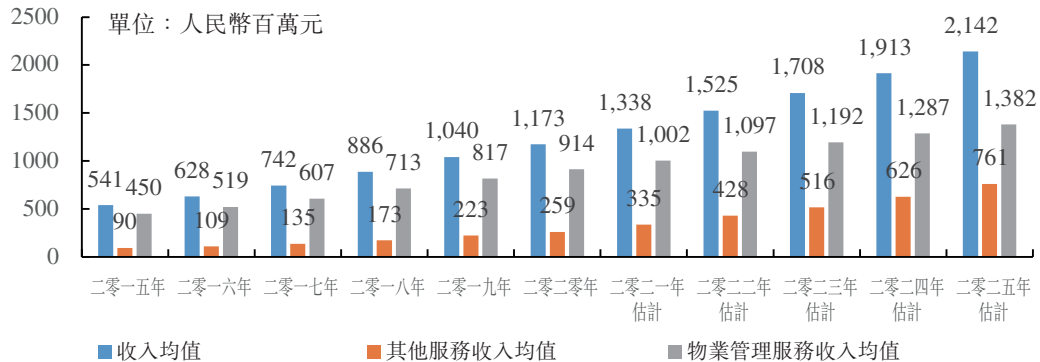
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	每月每平方米人民幣		
一線城市 .....	3.1	3.0	3.0
二線城市 .....	2.2	2.0	2.0
三線城市 .....	2.1	1.8	1.8

### 物業服務百強企業概覽

近年來，隨著快速城鎮化及人均可支配收入的不斷增長，物業服務百強企業的在管建築面積及物業數目迅速增加。物業服務百強企業的在管總建築面積平均數由二零一五年約23.6百萬平方米增至二零二零年約48.8百萬平方米，複合年增長率約為15.63%。物業服務百強企業在管物業平均數由截至二零一五年十二月三十一日的154個增至截至二零二零年十二月三十一日的244個，複合年增長率約為9.64%。

## 行業概覽

由於在管物業的建築面積及數目增長，物業服務百強企業的平均收益由二零一五年的約人民幣540.8百萬元增至二零二零年的約人民幣1,173百萬元，複合年增長率約為16.7%。根據中指院的資料，物業服務百強企業已於中國擴大其版圖，物業服務百強企業經營所在的城市平均數由截至二零一五年十二月三十一日的27個增至截至二零二零年十二月三十一日的34個。下圖載列於所示年度物業服務百強企業的平均收益的增長情況。



資料來源：中指院

### 中國物業管理行業的增長驅動因素

#### 中國經濟增長、人均可支配收入增加和城鎮化率提升

二零一五年至二零二零年，中國經濟穩定增長，名義國內生產總值由二零一五年的人民幣688,858億元增長至二零二零年的人民幣1,015,986億元，複合年增長率為8.1%。同期，中國城鎮居民人均可支配收入由二零一五年的人民幣31,195元增至二零二零年的人民幣43,834元，複合年增長率為7.0%，表明中國城鎮居民的購買力明顯上升，進而推動物業升級需求的增長。在《國家新型城鎮化規劃(2014-2020)》等利好政策的支持下，我國的城鎮化率持續上升。

隨著宏觀經濟及城鎮居民的人均可支配收入穩步增長，中國房地產行業保持穩定增長。房地產行業的整體投資由二零一五年的人民幣95,979億元增至二零二零年的人民幣141,443億元，複合年增長率為8.1%。物業銷售總額由二零一五年的人民幣87,281億元增至二零二零年的人民幣173,613億元，複合年增長率為14.7%。

此外，中國的城鎮化率(即在既定時期內城鎮人口規模的預測平均變化率)由截至二零一五年十二月三十一日的56.1%升至截至二零一九年十二月三十一日的60.6%。城鎮化進程的發展催生出對物業管理服務的巨大需求，而隨著國家城鎮化水平的不斷提高，中國物業



管理行業預期會持續增長。此外，中國經濟的快速增長亦刺激城鎮人口的人均可支配收入持續增長，由截至二零一五年十二月三十一日的每年人民幣31,194.8元增長至截至二零二零年十二月三十一日的每年人民幣43,834.0元，複合年增長率為7.0%。我們預期，隨著人均可支配收入的增加，消費者會變得更加精明，願意為優質服務支付費用，並會更多地考慮基本生活必需品以外的商品和服務。

### 優質物業管理服務的需求增長

根據中指院的資料，中國城鎮化水平大幅提高及人均可支配收入顯著增長，成為物業管理行業的主要增長驅動因素。中國消費者日益需要更好的生活條件及優質的物業管理服務，這是中國物業管理行業增長的另一個根本原因。此外，我們認為，中國中高收入階層的涌現及其消費力不斷提升帶動對更優質產品和服務的需求，將對中國中高端物業管理服務的發展產生重大影響。

在客戶需求及激烈競爭的推動下，物業管理公司已進行投資以提高服務質量，且更加注重客戶的需求。物業服務百強企業順應這一趨勢，採取多項措施，優化其傳統的物業管理服務，並運用技術解決方案提升服務質量。根據中指院的資料，服務質量得到提升的物業管理公司可收取較高的服務費。

### 針對物業管理行業的優惠政策

於二零零三年六月，中國政府頒佈《物業管理條例》，為中國物業管理行業制定了監管框架。隨後，陸續有多部監管物業管理行業的各個方面的法律及規則開始生效，並為促進物業管理行業的發展頒佈了多項政策。該等法律、規則及政策包括但不限於《國家發展和改革委關於放開部分服務價格意見的通知》、《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》及《關於養老、托育、家政等社區家庭服務業稅費優惠政策的公告》。此外，多個省市政府已頒佈其自有法律及規則，從而建立當地物業管理行業監管框架。我們預期，在多個監管框架下，政府的鼓勵將助力中國物業管理行業繼續在全國範圍內實現增長。

中國政府已制定並實施多項旨在進一步支持並促進物業管理行業發展的政策。該等政策制定了一個監管框架，在該框架下，鼓勵物業管理公司(其中包括)通過投資及開發物聯網平台及技術相關服務保持技術創新，從而擴大服務範圍，以滿足客戶不斷變化的需求，並繼續拓寬傳統物業管理服務的業務範圍，以提高客戶的生活水平。例如於二零一九年一月，國家發展和改革委員會、工業和信息化部、民政部及其他政府機構聯合發佈《進一步優

---

## 行業概覽

---

化供給推動消費平穩增長促進形成強大國內市場的實施方案(2019年)》，且於二零二一年一月，住房部及其他部門聯合發佈《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》。為響應有關政策，物業管理公司有策略地擴展及多元化非物業開發商及社區增值服務。

### 物業管理服務的新契機

於二零二零年二月，世衛組織將一種高度傳染性的新型冠狀病毒命名為COVID-19。於二零二零年三月十一日，世衛組織宣佈COVID-19爆發構成全球大流行。請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－涉及在中國及全球發生的自然災害、流行病、恐怖主義行動或戰爭的風險可能會對我們的業務造成重大不利影響」。雖然COVID-19疫情可能會導致物業管理公司的經營承受若干風險，但同時亦帶來若干機遇。於二零二零年初，為遏制COVID-19的擴散，中國政府實施了封鎖及各種檢疫和旅行限制措施，其中大部分措施已於二零二零年四月底解除。COVID-19疫情期間，能夠提供優質服務並滿足住戶需求的物業管理公司可提升客戶滿意度及忠誠度。此外，受檢疫管制影響，鼓勵物業管理公司加快開發移動應用、互聯網平台及智慧社區技術，以為住戶提供在線產品和服務。此外，在社區服務需求的推動下，沒有物業管理公司的老舊住宅小區將尋求並委託物業管理公司提供必要的社區服務。

### 中國物業管理行業趨勢

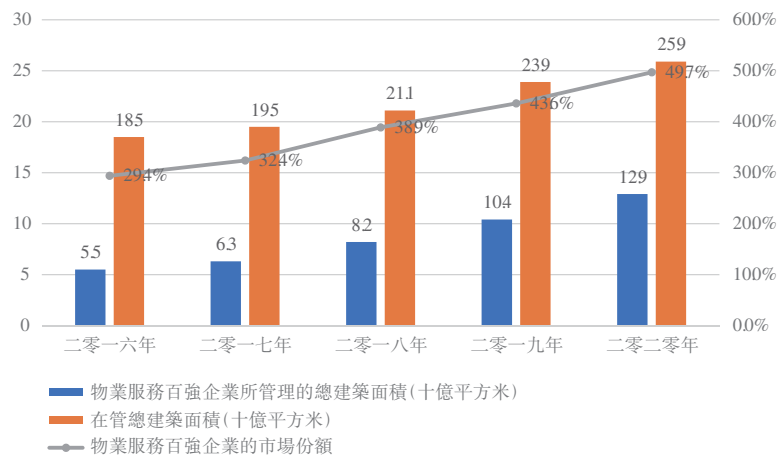
#### 市場集中度提升，競爭加劇

經過數十年的發展，若干物業服務百強企業已加快服務創新及擴大業務規模。此外，市場集中度不斷提升，中國物業管理行業的參與者正面臨日益激烈的市場競爭。中國物業管理行業競爭激烈，為了增加彼等各自的市場份額及實現較好的營運業績，大型物業管理公司積極改善彼等的戰略佈局並加快擴張步伐。其內部增長及併購可能使物業管理公司面臨難以整合所收購業務與現有業務帶來的種種挑戰。由於在聯交所上市的許多我們的同行正積極計劃收購中國其他物業管理公司，因此，我們可能無法實現我們在中國收購擁有地

## 行業概覽

域覆蓋能力及類似市場定位的獨立第三方物業管理公司的計劃。請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們未來的收購未必會成功，而我們在將所收購業務與我們現有業務進行整合方面或會面臨困難」。物業服務百強企業在管總建築面積由二零一六年約55億平方米增加至二零二零年約129億平方米，複合年增長率約為23.8%。物業服務百強企業的總市場份額由二零一六年的29.4%增加至二零二零年的49.7%。物業服務十強企業的市場總份額由二零一五年的7.6%增至二零二零年的10.6%。下圖列示所示年度物業服務百強企業的在管總建築面積、中國物業管理公司的在管總建築面積及物業服務百強企業的總市場份額：

二零一六年至二零二零年物業服務百強企業所管理的總建築面積、  
在管總建築面積及物業服務百強企業的市場份額



資料來源：中指院

### 勞工及營運成本增加

物業管理服務市場屬勞動密集型市場，而勞工成本為物業管理服務公司服務成本的最大組成部分。物業管理服務的日常營運(包括安保、清潔、綠化以及維修及維護服務)極大依賴人力勞動。自二零一五年至二零二零年，物業服務百強企業的勞工成本分別佔總銷售成本的56.8%、53.4%、55.8%、57.8%、59.1%及58.3%。中國的最低薪資主要根據省級及地方政府發佈的標準釐定。近年來，多個地區的最低薪資大幅上升，直接令勞工成本增加。此外，電費及水費等公用事業費用亦已於過去數年內上漲。物業管理費用的包幹制費用模式為中國物業管理行業的主要費用模式。根據中指院的資料，近年來不斷上漲的勞工成本為勞動密集型物業管理行業的企業維持可持續發展所面對的重大挑戰。

### 在業務及多元化服務中不斷採用資訊科技

通過利用雲應用、電子商務、物聯網、大數據及人工智能等資訊科技，多數物業管理公司得以發展出多元化業務、削減勞工成本並提升盈利能力。例如，智能門禁、智能樓宇管理、智能能源管理、巡邏機器人、送貨機器人及諮詢機器人等人工智能技術大大降低了物業管理公司的勞工成本。此外，通過採用新技術並使用電子服務平台，物業管理公司能夠有效整合及分配資源，以提供更加多元化的社區增值服務並進一步將彼等的服務擴展至公共空間管理、社區金融、房地產代理及家政服務。因此，增值服務產生的收益日益成為物業管理公司的重要收益來源。此外，為優化成本控制，保持競爭力，物業管理公司需實現運營標準化及自動化，提高能力及服務質量，滿足客戶的多樣化需求。

### 對專業人員的需求增加及其缺乏情況

隨著技術快速發展，物業管理公司需要招聘並挽留更多具備管理及技術技能的合資格專業人才。物業管理公司亦不斷將清潔、園林綠化及安保等業務中的勞動密集型部分外派予分包商，同時更加重視招聘和培訓專業化和技術熟練型人員，促進智能化管理及資訊科技的實施，推動創新以維持其領先的市場地位以及提高業主的滿意度。

物業管理行業亦面臨難以招聘優秀專業員工等挑戰，同時，物業管理行業缺乏訓練有素的僱員提供優質服務及拓展業務。倘物業管理公司無法招聘到有能力的專業員工，物業管理公司的業務發展可能會受到不利影響。

### 提高服務的標準化水平

標準化讓物業管理公司能夠提升其服務質量，是跨地區持續拓展業務營運的基礎。中國政府發佈了《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》。根據中指院的資料，該政策旨在引入規範物業管理服務質量的理念。在中國物業服務百強企業中，多家企業均建立了內部的標準化操作程序以作為提供服務的指南。近年來，資訊科技在物業管理服務中起到越來越重要的作用。物業管理公司使用資訊科技，以就關鍵業務營運的自動化實施技術解決方案。技術解決方案最大限度地減少人為錯誤，並讓物業管理公司能夠

始終如一地應用其標準化的程序及質量標準。進而，此舉降低了彼等對人力勞動的依賴，從而亦降低僱傭員工及分包商的成本。此外，集中的資訊科技讓物業管理公司能夠監察其分支機構、附屬公司及辦事處的行政及財務業務運作，並確保其始終如一地採用彼等的政策、程序及質量標準。

### 來自資本市場的支持增加

資本市場的發展繼續升溫。諸多物業管理公司參與資本市場，以拓寬其融資渠道。截至二零二零年十二月三十一日，有80家物業管理公司在聯交所上市、一家物業管理公司在上海證券交易所上市、三家物業管理公司在深圳證券交易所上市、40家物業管理公司在香港證券交易所上市及36家物業管理公司在全國中小企業股份轉讓系統上市。藉此，該等上市物業管理公司可增加對技術創新的投資、搭建智能平台、加強與其他物業管理公司的合作、提高服務質量以及提高運營效率。此外，多元化的資金來源讓物業管理公司能夠加快進行選擇性及戰略性的併購，並進一步擴大業務規模。

### 多元化服務帶來的新機會及收益來源

為應對多元化及優質物業管理服務的整體需求，越來越多物業管理公司不斷改善現有服務質量及提供多元化服務。有關需求加上物業管理公司面對成本上升引致日漸增加的營運壓力，要求物業管理公司調整其傳統業務模式以通過整合資源及業務轉型保持盈利能力及競爭力，以實現可持續盈利能力增長。該等物業管理公司透過有效地利用互聯網及資訊科技的可能性不斷擴大服務範圍，向其客戶提供增值服務。根據中指院的資料，社區增值服務市場潛力巨大，原因是其可迎合業主及住戶的需求。

## 競爭

### 競爭格局

#### 物業管理服務

根據中指院的資料，中國物業管理行業分散且競爭激烈。於二零二零年，在該行業中經營的物業管理服務提供商約有200,000家。中國物業管理市場的集中度不斷增加。我們的物業管理服務主要與全國性及區域性物業管理公司競爭。根據中指院的資料，於二零二零年，物業服務百強企業按在管建築面積計的市場份額約為49.7%。



---

## 行業概覽

---

中國各大物業管理公司的在管建築面積在過去數年錄得穩定增長。近年來，大型物業管理公司的在管建築面積實現快速增長，從而獲得更多優勢。由於在管建築面積增加及有效的成本控制措施，中國各大物業管理公司的盈利能力亦穩步改善。

### 資訊科技服務

根據中指院的資料，相對傳統的物業管理服務而言，物業管理、物業開發及相關行業的資訊科技服務屬於一個較新的行業。資訊科技服務提供商開發的軟件及硬件有助物業管理公司設立綜合管理平台及企業資源規劃系統，從而優化經營管理，進而提升物業管理公司的營運效率。該等資訊科技服務透過(例如)實行智能交通管制系統、智能訪客管理系統及智能保安控制系統，亦有助物業管理公司降低勞工成本。

根據中指院的資料，二零二零年中國約有200,000家運營中的物業管理服務提供商。在中指院研究範圍內的物業管理服務公司當中，儘管許多公司在一定程度上已利用資訊科技系統，惟僅211家物業管理服務公司已集成管理平台及企業資源計劃系統。如此眾多的物業管理服務提供商意味著對資訊科技服務的需求龐大，以便進一步降低對人工的依賴及提高運營效率。

我們相信我們具備下列競爭優勢。與無任何物業管理業務的軟件開發商相比，我們在提供物業管理服務方面擁有紮實的經驗，並已對物業管理公司最需要的技術支援具有深入瞭解。與傳統物業管理公司相比，我們為極少數具備內部資訊科技服務能力的物業管理公司之一。根據中指院資料，現時僅40家物業管理服務公司提供資訊科技服務，其中僅16家公司具有內部能力，其他24家公司依賴與專業資訊科技服務供應商的合作。我們擁有技術專長開發內部軟件，因此，我們能進一步定制有關軟件以符合我們客戶的營運需求，並以更高效方式根據彼等特定需求對彼等需求作出回應以升級有關軟件。根據上述資料，中指院認為，我們的資訊科技服務有充足的市場需求。

### 社區康養服務

特別是在中國人口老齡化趨勢推動下，社區康養服務的增長潛力巨大。中國第七次全國人口普查結果顯示，中國60歲以上人口為3億人，佔全國總人口的18.7%。二零一零年

至二零二零年，中國60歲以上人口增長5.4%。因此，根據中指院的資料，中國醫療保健行業的市場規模約為人民幣67萬億元，預計於二零二二年達到人民幣106萬億元。

儘管康養服務市場龐大，由物業管理公司提供的社區康養業務仍處於探索階段。根據中指院報告，截至最後實際可行日期，十大物業管理公司當中只有不到五家物業管理公司持續提供社區康業服務。我們認為我們具備以下競爭優勢。我們於提供物業管理服務擁有豐富經驗，讓我們擁有大量潛在客戶，而彼等可能由於欣賞我們高質量的物業管理服務而被我們的社區康養服務吸引。此外，我們的康養服務乃為滿足我們的客戶需求而量身定制。例如，我們的長者護理服務綜合專業居家護理服務及居家看護服務，年長客戶及彼等之家庭成員可根據彼等之個人喜好進行選擇。

### 我們在中國及江西省的競爭地位

根據中指院的資料，我們自二零零八年起獲認可為物業服務百強企業。根據中指院的資料，於二零二一年，我們在綜合實力方面在二零二一年物業服務百強企業中排名第40位。<sup>(1)</sup>於二零一八年、二零一九年及二零二零年，就整體實力而言，我們分別名列物業服務百強企業的第68名、第60名及第48名。根據中指院的資料，截至二零二一年九月三十日，我們的在管總建築面積佔二零二一年所有物業服務百強企業在管總建築面積約0.12%。

附註：

- (1) 中指院每年都會發佈中國物業服務百強企業綜合實力排名。中指院通過評估每家公司的相關關鍵因素來進行此排名，該等因素包括但不限於管理規模、經營績效、服務質量、發展潛力及社會責任。有關更多細節，請參閱「行業概覽－中指院的背景及方法」。

我們深耕於江西省。根據中指院的資料，按收益計，我們於二零二零年在總部位於江西省的物業服務百強企業中排名第二。

### 准入壁壘

根據中指院的資料，物業管理行業存在若干准入壁壘，包括：

- **品牌。**包括我們在內的物業服務百強企業通過數十年服務及營運已建立起品牌聲譽。相比之下，若無成熟品牌或與行業參與者之間深厚的業務關係，則新參與者會在市場滲透時面臨日趨嚴峻的困境。

---

## 行業概覽

---

- **資本要求。**物業管理公司採用自動化及智能技術，通過購置設備、智慧社區管理及資訊科技系統來提高管理效率，故需要資本投資。對於融資能力有限的新參與者，可用資本成為高壁壘。
- **品質管理：**根據中指院的資料，管理團隊的專業知識及經驗對物業管理公司的競爭力貢獻卓著。物業管理公司現在須在附屬公司、分支機構和辦事處等的網絡間無縫實施技術解決方案、管理系統、服務質量標準及內部政策和程序。
- **人才和技術專才的可用性：**物業管理依賴於人力勞動，在提供物業管理服務的同時，還要執行和革新技術解決方案。就物業管理公司而言，招聘並挽留熟悉業內最新技術發展的人才的難度越來越大。新進入市場的企業可能會發現，其難以與擁有較好品牌價值和人才認可度的大型物業管理公司進行競爭。

### 有關外商投資的中國法律及法規

根據國務院於二零零二年二月十一日頒佈並於二零零二年四月一日生效的《指導外商投資方向規定》(國務院第346號令)，外商投資項目分為四個類別，即「鼓勵」、「允許」、「限制」及「禁止」四類。目前，鼓勵類的外商投資項目列入《鼓勵外商投資產業目錄(2020年版)》，而限制類及禁止類的外商投資項目列入《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2021年版)》。不屬於鼓勵類、限制類及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上述法規。

全國人民代表大會於二零一九年三月十五日通過《中華人民共和國外商投資法》(「《外商投資法》」)，該法於二零二零年一月一日生效並取代《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》成為中國境外投資的法律基礎。

《外商投資法》規定外商投資的基本監管框架，並擬對外商投資執行准入前國民待遇加負面清單制度，據此(i)外國自然人、企業或其他組織(統稱「外國投資者」)不得投資負面清單禁止外商投資進入的任何領域；(ii)就負面清單所限制的任何領域，外國投資者應遵守負面清單所規定的投資條件；及(iii)對於負面清單不包括的領域，應當在內外資一致的原則下實施管理。《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。

國務院於二零一九年十二月二十六日頒佈並於二零二零年一月一日生效的《中華人民共和國外商投資法實施條例》規定了確保《中華人民共和國外商投資法》有效實行的實施辦法及細則。於二零一九年十二月三十日頒佈並於二零二零年一月一日生效的《外商投資信息報告辦法》列明外商投資信息報告制度的詳情。

根據國家發展和改革委員會(「**國家發改委**」)和商務部(「**商務部**」)於二零二一年十二月二十七日頒佈並於二零二二年一月一日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2021年版)》，物業管理行業不屬於限制類或禁止類的外商投資項目。而技術行業方面，限於中國入世承諾開放的電信服務，增值電信服務的外資股比不超過50% (電子商務、國內多方通信、存儲轉發類、呼叫中心服務除外)，基礎電信服務須由中方控股。醫療機構行業方面，限制外商投資及限於中外合資經營。另外，根據二零零零年五月十五日聯合發佈並於二零零零年七月一日生效的《中外合資、合作醫療機構管理暫行辦法》，設立中外合資或合作醫療機構須滿足若干要求，包括中國合夥人於合資企業中的股權百分比應不低於30%。

### 有關物業管理服務的中國法律及法規

於二零二零年五月二十八日，全國人民代表大會批准《中華人民共和國民法典》(「**《民法典》**」)，其於二零二一年一月一日生效並取代《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國合同法》及中國其他數項基本民法。《民法典》基本遵循現時對物業管理行業的監管原則，成為中國物業管理服務的法律基礎。

### 物業管理企業資質

根據國務院於二零零三年六月八日頒佈、於二零零三年九月一日生效並於二零零七年八月二十六日及二零一六年二月六日修訂的《物業管理條例》，對從事物業管理活動的企業實行資質管理。

根據國務院於二零一七年一月十二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》，物業服務企業二級及三級資質核定取消。根據國務院於二零一七年九月二十二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》，物業服務企業一級資質核定取消。

根據住房和城鄉建設部於二零一七年十二月十五日頒佈並於同日生效的《住房和城鄉建設部(「**住房和城鄉建設部**」)辦公廳關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》，



不再受理物業服務企業資質核定申請和資質變更、更換、補證申請，不得以任何方式要求將原核定的物業服務企業資質作為承接新物業管理項目的條件。

於二零一八年三月十九日，國務院頒佈《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》（國務院令 第 698 號），據此，《物業管理條例》獲修訂。《物業管理條例（2018 年修訂）》於二零一八年修訂，已移除物業服務企業的所有資質核定。

### **召開業主大會及成立業主委員會的程序**

根據《物業管理條例（2018 年修訂）》，同一個物業管理區域內的業主，應當在相關房地產所在縣人民政府房地產行政主管部門、街道辦事處或鄉鎮人民政府的指導下召開業主大會，並選舉產生業主委員會。但是，只有一個業主的，或業主人數較少且經全體業主一致同意，決定不召開業主大會的，由業主共同履行業主大會、業主委員會職責。住房和城鄉建設部於二零零九年十二月一日頒佈並於二零一零年一月一日生效的《關於印發〈業主大會和業主委員會指導規則〉的通知》，為成立和管理業主大會和業主委員會以及監督地方政府房地產行政主管部門提供了實踐指導。

根據民法典，業主大會可以就成立業主委員會進行投票表決。業主委員會由業主選舉產生，在物業管理中代表業主的利益，其作出的決定對業主具有約束力。

### **委任物業管理企業**

根據《民法典》，業主大會選聘或解聘物業服務企業，改變共有部分使用用途或在共有部分開展經營活動，或決定其他特定事項的法定人數應當由小區專有部分總面積（「面積」）佔比三分之二以上的業主且人數佔比三分之二以上的業主組成。小區業主大會經參與表決專有部分總面積一半以上的業主且表決人數一半以上的業主同意，方可選聘或解聘物業服務企業。改變物業共有部分的使用性質或在物業共有部分從事經營活動等事項，應當經專有部分佔建築物總面積 75% 以上的業主且佔總人數 75% 以上的業主同意。此外，《民法典》

明確規定，利用在管物業共有部分進行經營的收入，扣除合理的經營費用後，應當歸業主所有。根據《民法典》，涉及建築物及其附屬設施的收入，按照業主協議約定分配；沒有約定或者約定不明的，按照業主專有部分佔小區總面積的比例分配。

根據《物業管理條例(2018年修訂)》，經擁有小區建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意後，小區業主大會可選聘或解聘物業服務企業。業主委員會可代表業主大會選聘的物業服務企業簽訂物業服務合同；在業主、業主大會選聘物業服務企業之前，物業開發商選聘物業服務企業的，應當簽訂書面的前期服務合同。前期物業服務合同可以約定期限；但是，期限未滿、業主委員會與物業服務企業簽訂的物業服務合同生效的，前期物業服務合同自動終止。

根據《物業管理條例(2018年修訂)》及建設部於二零零三年六月二十六日頒佈並於二零零三年九月一日生效的《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服務企業。投標人少於三個或者物業規模較小的，經物業所在地的縣人民政府房地產行政主管部門批准，建設單位可以採用協議方式選聘物業服務企業。建設單位未通過招投標的方式選聘物業服務企業或未經有關政府部門批准，擅自採用協議方式選聘物業服務企業的，由縣級或以上地方政府房地產行政主管部門責令限期改正、給予警告並處以人民幣100,000元以下的罰款。

評標由招標人依照相關法律及法規組建的評標委員會負責。評標委員會由招標人代表和物業管理方面的專家組成，成員為五人以上單數。專家不得少於成員總數的三分之二。評標委員會的專家成員，應當從房地產行政主管部門建立的專家名冊中採取隨機抽取的方式確定。與投標人有利害關係的人士不得進入相關項目的評標委員會。

根據於二零一四年八月三十一日最後修訂的《中華人民共和國政府採購法》，「政府採購」指各級國家機關、事業單位和團體組織，使用財政性資金採購依法制定的集中採購目錄

以內的或採購限額標準以上的貨物、工程和服務的行為。公開招標應作為政府採購的主要採購方式。

根據於二零一九年三月二日最後修訂並於同日生效的《中華人民共和國招標投標法實施條例》，依法必須進行招標的項目的招標投標活動違反《中華人民共和國招標投標法》和該等規定，對中標結果造成實質性影響，倘不能採取補救措施予以糾正，則招標、投標、中標無效，應當依法重新招標或者評標。

此外，於二零二零年十二月二十九日最後修訂的《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件適用法律若干問題的解釋》規定，法院在聆訊業主與物業服務企業之間關於具體事宜的爭議時應應用解釋原則。例如，倘業主違反物業服務合同，物業服務企業請求業主承擔恢復原狀、停止侵害、排除妨礙等相應民事責任的，人民法院應予以支持。

### 物業服務收費

根據國家發改委與建設部於二零零三年十一月十三日聯合頒佈並於二零零四年一月一日生效的《國家發展和改革委員會、建設部關於印發物業服務收費管理辦法的通知》（「**收費辦法**」），允許物業管理企業按照物業服務合同的約定，對房屋及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護、管理，維護相關區域內的環境衛生和秩序，並向業主收取費用。

縣級或以上地方人民政府價格主管部門會同同級房地產行政主管部門負責彼等各自行政區域內物業服務企業收費的監督管理工作。物業服務收費應當區分不同物業的性質和特點分別實行政府指導價或市場調節價。具體定價形式由各省、自治區、直轄市人民政府價格主管部門同房地產行政主管部門釐定。

根據業主與物業管理企業的協議，業主與物業管理企業可以採取包幹制或者酬金制等形式收取物業服務費用。包幹制是指由業主向物業管理企業支付固定物業管理費用，盈餘或虧損均由物業管理企業享有或承擔的計費方式。酬金制物業是指物業管理企業在預收的

物業管理費用中按約定比例或數額提取服務費，其餘全部用於物業服務合同約定的支出，結餘或虧損均由業主享有或承擔的計費方式。

根據收費辦法，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開發商或業主協商確定。

根據國家發改委與建設部於二零零四年七月十九日聯合頒佈並於二零零四年十月一日生效的《物業服務收費明碼標價規定》，物業管理企業向業主提供服務(包括按照物業管理服務協議約定提供物業管理服務以及根據業主要求提供其他服務)時，應當實行明碼標價，標明服務項目、收費標準等有關信息。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。物業管理企業不得使用任何虛假或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於二零零七年九月十日聯合頒佈並於二零零七年十月一日生效的《物業服務定價成本監審辦法(試行)》，人民政府價格主管部門制定或規範物業服務收費標準，物業管理服務定價成本指人民政府價格主管部門核定的小區物業服務社會平均成本。物業服務定價成本監審工作由價格主管部門負責組織實施，房地產主管部門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、公共設施設備日常運行和維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、公共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。根據國家發改委於二零一四年十二月十七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抓緊執行相關程序，放開非保障性住房的物業服務價格。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服務收費，由各省級價格主管部門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。對於住宅小區停車服務，物業管理服務提供商或停車服務企業按照停車服務合同約定，向住宅小區業主或用戶提供停車場地及停車設施管理服務收取費用。

根據於二零一九年十一月二十七日最後修訂的《江西省物業管理條例》，物業服務收費須符合業主及物業服務企業之間的物業服務合同，並符合國務院或省政府有關主管部門規定的定價權限及管理辦法。

### 安徽省合肥、蕪湖及滁州

根據安徽省物價局、省住房和城鄉建設廳頒佈並於二零一四年十一月一日生效的《安徽省物業服務收費管理辦法》，普通住宅物業綜合服務費、社區車輛停放管理費、裝飾裝修垃圾清運費等物業服務收費實行政府指導價，非普通住宅物業服務費、業主或物業使用人所委託的特定服務等其他收費實行市場調節價。普通住宅物業與普通非住宅物業之區分須由各市政當局自行釐定。

《關於調整合肥市普通住宅小區前期物業公共服務費標準的通知》規定，有電梯住宅甲級中准價為每月每平方米人民幣1.7元（浮動幅度不超過20%）。

《蕪湖市市區普通住宅小區物業服務收費管理實施辦法》規定，有電梯普通住宅物業服務最高收費標準為每月每平方米人民幣1.08元（浮動幅度不超過20%），無電梯普通住宅物業服務最高收費標準為每月每平方米人民幣0.88元（浮動幅度不超過20%）。

關於印發《滁州市市本級住宅小區物業服務收費管理實施辦法》的通知及《關於住宅小區物業收費有關問題的通知》規定，住宅物業最高級別中准價為每月每平方米人民幣0.8元（上浮幅度不超過10%及下浮幅度無限制）。

### 山東省濟南、煙台、齊河及濟陽

根據山東省政府頒佈並於二零一八年七月一日生效的《山東省物業服務收費管理辦法》，普通住宅前期物業公共服務費及停車費實行政府指導價，其他物業的物業公共服務費及停車費則實行市場調節價。



---

## 監管概覽

---

濟南市物價局及住房保障和房產管理局頒佈的《關於公佈我市普通住宅物業服務等級標準及物業服務收費基準價格的通知》規定，五星級(最高級別)住宅物業中准價應為每月每平方米人民幣1.6元(上浮幅度不超過10%及下浮幅度無限制)加電梯維護運行費每月每平方米人民幣0.35元及自動消防控制設施維護運行費每月每平方米人民幣0.2元。

《關於煙台市市區普通住宅前期物業服務收費有關事項的通知》規定，有電梯住宅物業服務最高收費標準為每月每平方米人民幣1.8元(浮動幅度不超過20%)，無電梯住宅物業服務最高收費標準為每月每平方米人民幣1.25元(上浮幅度不超過20%及下浮幅度無限制)。

齊河縣發展和改革局、齊河縣住房和城鄉建設局及齊河縣市場監督管理局頒佈的《關於齊河縣物業服務收費管理有關事項的通知》規定，五星級(最高級別)有電梯住宅物業中准價為每月每平方米人民幣1.4元(浮動幅度不超過20%)，無電梯住宅物業中准價為每月每平方米人民幣1元(浮動幅度不超過20%)。

濟陽縣物價局頒佈的《關於公佈我縣普通住宅物業服務等級標準及物業服務收費基準價格的通知》規定，五星級(最高級別)住宅物業中准價為每月每平方米人民幣0.95元(上浮幅度不超過10%及下浮幅度無限制)加電梯維護運行費每月每平方米人民幣0.35元以及自動消防控制設施維護運行費為每月每平方米人民幣0.2元。

### 天津

天津市發展和改革委員會頒佈的《政府定價的經營服務性收費目錄清單》規定，住宅物業服務最高收費標準為每月每平方米人民幣1.2元(浮動幅度不超過20%)。

### 陝西省西安及咸陽

根據陝西省發展和改革委員會、省住房和城鄉建設廳及省市場監督管理局發佈並於二零一九年九月一日生效的《陝西省物業服務收費管理辦法》，業主大會成立之前的住宅物

業、保障性住房、房改房及老舊住宅小區的物業管理費及停車費實行政府指導價，其他類型物業的物業管理費及停車費實行市場調節價。

《西安市物業服務收費管理辦法》規定，住宅物業服務最高收費標準每月每平方米為人民幣2.2元(上浮幅度不超過10%及下浮幅度無限制)。

《咸陽市物業服務收費管理實施細則》規定，住宅物業服務最高收費標準為每月每平方米人民幣1.9元(上浮幅度不超過20%)。

### 江蘇省泰州及宜興

根據江蘇省發展和改革委員會及住房和城鄉建設廳發佈並於二零一九年一月一日生效的《江蘇省物業服務收費管理辦法》，普通住宅物業的前期物業管理費及汽車停放費實行政府指導價，業主大會成立後的住宅物業、其他非普通住宅物業及其他非住宅物業管理費及汽車停放費實行市場調節價。

《泰州市區普通住宅前期物業公共服務分項目分等級服務標準和收費標準》規定，綜合管理服務費加公共秩序維護服務費、公共區域清潔衛生服務及公共區域綠化日常養護服務費為每月每平方米人民幣1.3431元。然而，經我們的中國法律顧問口頭諮詢泰州市姜堰區發展和改革委員會後，有關人員表示，價格實質上須不高於每月每平方米人民幣1.2元。

《宜興市政府定價的經營服務收費目錄清單》及《宜興市物業服務收費管理實施細則》規定，住宅物業最高收費價為每月每平方米人民幣2.3元(倘獲有關當局批准按此行事，浮動幅度不超過20%)。

### 廣東省深圳、中山及佛山

根據《廣東省物價局、廣東省住房和城鄉建設廳關於物業服務收費管理辦法的通知》，物業服務收費根據不同物業的性質和特點，分別實行政府指導價和市場調節價。業主大會

成立之前的住宅(含自有產權車位、車庫)物業服務收費實行政府指導價，別墅、業主大會成立之後的住宅(含自有產權車位、車庫)及其他非住宅物業服務收費實行市場調節價。

根據廣東省發展和改革委員會、廣東省住房和城鄉建設廳頒佈並於二零一九年八月一日生效的《關於進一步規範物業服務收費的通知》，實行政府指導價的物業服務收費，具體標準由物業服務企業與業主協商確定，不再報當地發展改革部門備案。

《關於印發我市住宅物業服務收費指導標準的通知》規定，深圳市住宅物業服務最高收費標準為每月每平方米人民幣3.9元。

《關於頒佈實施中山市住宅物業服務費政府指導價標準的通知》規定，有電梯的最高級別住宅物業服務標準收費為每月每平方米人民幣3元，無電梯住宅物業服務標準收費為每月每平方米人民幣2.05元。

《關於進一步加強物業服務收費管理的通知》規定，最高級別住宅物業服務標準收費為每月每平方米人民幣2.7元。

《關於清遠市區物業服務等級、基準價及浮動幅度的通知》規定，有電梯的最高級別住宅物業服務標準收費為每月每平方米人民幣1.2元(浮動幅度不超過20%)。

《湛江市政府定價的經營服務性收費目錄清單》規定，住宅物業服務最高收費標準為每月每平方米人民幣1.7元。

江門市發展和改革局頒佈的《關於進一步加強我市物業服務收費管理的通知》規定，有電梯住宅物業服務最高收費標準為每月每平方米人民幣2.4元，無電梯住宅物業服務最高收費標準為每月每平方米人民幣1.5元。

### 湖南省長沙及湘潭

根據湖南省發展和改革委員會、省住房和城鄉建設廳發佈並於二零一七年一月三日生效的《湖南省物業服務收費管理辦法》，保障性住房、房改房、老舊住宅小區、業主大會成立之前的住宅物業服務收費實行政府指導價；別墅、其他非住宅及業主大會成立之後的住宅物業服務收費實行市場調節價。

《長沙市政府定價的經營服務性收費目錄清單》規定，住宅物業服務最高收費標準為每月每平方米人民幣4元。

湘潭市物價局及湘潭市房管局頒佈的《湘潭市政府定價的經營服務收費目錄清單》及《關於貫徹落實〈湖南省物業服務收費管理辦法〉的實施意見》規定，住宅物業服務最高收費標準為每月每平方米人民幣1.98元(經主管部門批准的情況下，上浮幅度不超過10%)。

### 物業管理服務外包

根據《物業管理條例(2018年修訂)》，物業服務企業可以將物業管理區域內的專項服務業務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業務一併外包予第三方。

### 停車服務收費

根據由住房城鄉建設部、中國公安部(「公安部」)及國家發改委聯合頒佈並於二零一零年五月十九日生效的《關於城市停車設施規劃建設及管理的指導意見》(建城[2010]74號)，對停車服務企業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、公正地擇優選擇專業城市停車服務企業。

根據由國家發改委、住房城鄉建設部及交通運輸部於二零一五年十二月十五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》(發改價格[2015]2975號)，主要由市場決定停車服務收費，逐步縮小關於停車服務的政府指導價格範圍，鼓勵引導社會資本建設停車設施。

根據於二零一四年十二月十七日頒佈並於同日生效的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》，取消住宅小區停車服務的價格控制。

### 保安服務

根據於二零零九年十月十三日頒佈、於二零一零年一月一日生效及於二零二零年十一月二十九日修訂的《保安服務管理條例(2020修訂)》，自行招用保安員的單位，應當自開始保安服務之日起30日內向所在地設區的人民政府公安機關備案。

### 消防

根據全國人民代表大會常務委員會(「全國人大常委會」)於一九九八年四月二十九日頒佈並於二零零八年十月二十八日、二零一九年四月二十三日及二零二一年四月二十九日修訂的《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共享消防設施進行維護管理，提供消防安全防範服務。

### 控制物業開發商的計息債務規模的建議中國人民銀行標準

自二零二一年一月一日起，中國人民銀行及建設部透過在評估物業開發商的債務負擔時應用新提出的標準，開始控制中國物業開發商的計息債務規模。具體而言，根據有關新標準，就物業開發商而言，(i)備考負債資產比率(按總負債減合約負債除以總資產減合約負債計算)不得超過70%；(ii)淨資本負債比率(按總計息負債減現金及銀行結餘除以總權益計算)不得超過100%；及(iii)現金對短期借款比率(按現金及銀行結餘除以短期計息負債計算)不得低於1.0。中國人民銀行標準進一步訂明(i)就遵守上述三項限制的物業開發商而言，其計息負債規模每年應增長少於15%；(ii)就僅遵守上述三項限制當中兩項的物業開發商而言，其計息負債規模每年應增長少於10%；(iii)就僅遵守上述三項限制當中一項的物業開發商而言，其計息負債規模每年應增長少於5%；及(iv)就未能遵守任何上述三項限制的物業開發商而言，其計息負債規模不得增長。

### 向一手及二手物業買方提供按揭貸款的近期變動

於二零二零年十二月二十八日，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會(「中國銀保監會」)聯合發佈《中國人民銀行、中國銀行保險監督管理委員會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》，要求一家中國銀行金融機構(不包括其海外分支機



構)將其發放的房地產貸款及個人住房按揭貸款額度限制在基於有關銀行金融機構發放的人民幣貸款總金額計算的比例內。基於關於有關銀行金融機構截至二零二零年十二月三十一日的統計數據，有關銀行金融機構將依據其是否超逾合法比例的2%，有兩年或四年的過渡期遵守規定。根據該通知，中國人民銀行及中國銀保監會將有權採取(其中包括)對未能在一定時期內糾正比例要求的銀行金融機構提出額外資金要求及重新分配與房地產資產風險有關的權重調整等措施。

於二零二一年三月二十六日，中國銀保監會辦公廳、住房和城鄉建設部辦公廳及中國人民銀行辦公廳聯合發佈《關於防止經營用途貸款違規流入房地產領域的通知》，要求中國銀保監會、住房和城鄉建設部及中國人民銀行的地方機構加強對商業貸款非法流入房地產市場的監督檢查，完善不合規投訴機制，並及時分享及共同調查有關違規的線索。此外，相關機構應將商業貸款非法流入房地產市場及其他相關問題視為各項檢查的重中之重，嚴格根據法律執行相關義務，加強聯合懲處，並及時將對企業及個人的相關行政處罰信息納入徵信體系。

於二零二一年七月十三日，住房和城鄉建設部與其他七個部門聯合發佈《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》，禁止對商業貸款或消費者貸款等非住房貸款套利或協助套利，以用於購置物業。

於二零二一年九月二十四日，中國人民銀行貨幣政策委員會舉行二零二一年第三季度會議(其第94次會議)，會上表明，中國人民銀行將維持房地產市場的穩定並保護物業買方的合法權利及利益。

### **物業管理服務法規的近期變動**

於二零二零年十二月二十五日，住房和城鄉建設部與若干其他部門發佈《住房和城鄉建設部等部門關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，要求改進業主委員會管治架構及物業管理服務水平，規管房屋維修基金的使用及管理以及加強對物業管理服務管理的監管。

於二零二一年七月十三日，住房和城鄉建設部與其他七個部門聯合發佈《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》，突出物業管理服務的整改重點，包括未能根據協議規定的內容及標準提供物業管理服務及公佈相關信息(例如物業管理費標準、公用區域的經營情況

及其產生的收入情況、房屋維修基金用途)、收取比已規定或已公佈的標準更高的物業管理費、未經同意將公用區域用作商業活動用途、濫用於公用區域經營所得收入以及在無正當理由的情況下於物業管理協議依法屆滿或終止後拒絕退出。

此外，近期若干地方機構已相繼對物業管理法規作出修訂，例如，西安市的物業管理辦法(於二零二一年一月十八日修訂)、安徽省物業管理法規(於二零二一年三月二十九日修訂)、湖南省物業管理法規(於二零二一年三月三十一日修訂)、陝西省物業管理服務法規(於二零二一年十月一日修訂)、泰州市住宅物業管理辦法(於二零二一年一月一日生效)、長沙市物業管理企業及項目經理的信貸管理系統暫時辦法(於二零二一年一月一日生效)、對湘潭市物業管理實施湖南省法規辦法(於二零二一年二月一日發佈)及佛山市住宅物業管理辦法(於二零二一年二月十九日發佈)。上述法規已於以下主要方面作出修訂：(1)改進公用區域收入管理系統；(2)設立物業管理委員會體系，物業管理委員會由街道辦、鄉鎮政府、居民委員會及村委員會指定代表及業主代表組成，該委員會的主要任務為組織召開第一次業主大會、選舉或指導業主委員會改選；(3)完善業主大會的預案體系、降低舉辦業主大會及成立業主委員會的要求以及優化業主投票權數目的釐定情況；(4)加強住房和城鄉建設部對物業服務企業的監管、建立物業服務的獎勵及懲罰體系以及第三方評估及監管機制；(5)通過將物業管理企業基於彼等信用記錄分為不同類別，建立信貸體系，並給予其相應獎勵或懲處；(6)建立物業服務收費的保護機制及價格調整機制；(7)鼓勵業主進行電子投票，完善與調整物業管理費及使用物業維修基金有關的程序規定；及(8)明確於物業管理中若干非法行為的法律責任。

### 房地產稅改革的近期變動

二零二一年十月二十三日，第十三屆全國人民代表大會常務委員會第三十一次會議通過全國人民代表大會常務委員會關於授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作的決定(「該決定」)，以授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作。該決定明確試點地區的房地產稅徵稅對象為居住用和非居住用等各類房地產以及房屋所有權人為房地產稅

的納稅人，授權國務院制定房地產稅試點具體辦法，國務院當確定實施具體辦法的試點城市名單，向全國人民代表大會常務委員會報告試點情況。該決定亦授權試點地區人民政府制定具體實施細則。

根據該決定，房地產稅試點具體辦法的試點期限為五年，自國務院試點具體辦法正式印發之日起算。但直至今日，仍未明確房地產稅試點具體辦法的具體措施以及正式實施房地產稅試點具體辦法的城市名單。因此，我們的董事、獨家保薦人及中國法律顧問認為對本集團的業務運營及財務表現概無重大不利影響。

根據相關的調查及預測，房地產稅試點具體辦法或會優先選擇在房地產市場火爆的一線或二線城市，如北京、上海、深圳、重慶、杭州、寧波、南京、蘇州及海南等城市實行。

徵收房地產所得稅的若干理由如下：作為當地政府的主要稅收，這有助於提高當地財政收入且可直接用於為當地居民提供基本社會公共服務；作為房地產稅收，其可促進房地產財富的公平分配並推動共同繁榮；基於國內房地產市場售價高昂、房價不斷上漲，此舉有助於維持房地產市場的穩健發展，讓房地產屬性回歸為住房屬性。

上海及重慶的房地產稅已徵收十年，但其徵收範圍及稅率十分有限，對房地產市場及社會財富的公平分配並無重大影響。房地產市場的試點具體辦法將根據進一步實施規則在各大城市進行，並根據過往試點經驗總結，最終將制定相關法規並在全國範圍內實施。概無官方表明新的試點具體辦法將會依據上海及重慶目前的法規實施。

### 有關互聯網信息服務的中國法律及法規

#### *互聯網信息服務*

根據國務院於二零零零年九月二十五日頒佈並於同日生效及於二零一一年一月八日修訂的《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，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。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業務經營許可證。而從事非經營性互聯網信息服務應當辦理備案手續。互聯網信息服務提供商應當按照經許可或者備案的項目提供服

務，不得超出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商不得從事有償服務。互聯網信息服務提供商變更其服務項目、網站網址等事項的，應當提前30日內向有關政府部門申請提交該等變更。

未取得經營許可證，擅自從事經營性互聯網信息服務，或者超出許可的項目提供服務的，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；處違法所得3倍以上5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元以上人民幣1百萬元以下的罰款。情節嚴重的，責令關閉網站。未履行備案手續，擅自從事非經營性互聯網信息服務的單位，由省級電信管理機構責令限期改正；拒不改正的，責令關閉網站。

根據中華人民共和國國家互聯網信息辦公室於二零一六年六月二十八日頒佈及於二零一六年八月一日生效的《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、擾亂社會秩序、侵犯他人合法權益等法律法規禁止的活動，不得利用移動互聯網應用程序製作、複製、發佈、傳播法律法規禁止的信息內容。中華人民共和國國家互聯網信息辦公室負責全國移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作。地方互聯網信息辦公室依據職責負責本行政區域內的移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作。

### 信息安全及隱私保護

根據全國人大常委會於二零一六年十一月七日頒佈並於二零一七年六月一日生效的《中華人民共和國網絡安全法》，網絡運營者開展經營和服務活動，必須遵守法律法規，履行網絡安全保護義務。通過網絡提供服務的，應當依照法律法規的規定和國家強制性要求，採取技術措施和其他必要措施，保障網絡安全、穩定運行，有效應對網絡安全事件，防範網絡違法犯罪活動，維護網絡數據的完整性、保密性和可用性。此外，網絡運營者不得收集與其提供的服務無關的個人信息，不得違反法律、行政法規的規定或雙方的約定收集或使用個人信息。

於二零一二年十二月二十八日，全國人大常委會頒佈《全國人民代表大會常務委員會關於加強網絡信息保護的決定》，加強對互聯網信息安全和隱私的保護。於二零一三年七月十六日，工業和信息化部（「工信部」）頒佈《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》，該規定

於二零一三年九月一日生效，旨在規管提供電信服務和互聯網信息服務的過程中用戶個人信息的收集和使用。

根據工信部於二零一一年十二月二十九日頒佈並於二零一二年三月十五日生效的《規範互聯網信息服務市場秩序若干規定》，未經用戶同意，互聯網信息服務提供商不得收集與用戶相關、能夠單獨或者與其他信息結合識別用戶的信息（「用戶個人信息」），不得將用戶個人信息提供給他人，但是法律、行政法規另有規定的除外。《規範互聯網信息服務市場秩序若干規定》亦規定互聯網信息服務提供商應當妥善保管用戶個人信息。

於二零一七年五月八日，最高人民法院、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》」），自二零一七年六月一日起生效。《解釋》對《中華人民共和國刑法》第二百五十三條之一規定的「侵犯公民個人信息罪」的若干概念進行說明，包括「公民個人信息」、「提供公民個人信息」及「以其他方式非法獲取公民個人信息」。此外，《解釋》亦對確定此罪行屬「情節嚴重」及「情節特別嚴重」的標準進行說明。

《中華人民共和國數據安全法》由全國人大常委會於二零二一年六月十日頒佈並於二零二一年九月一日生效，當中規定個人或實體開展數據處理活動應履行數據安全保護義務，根據數據在經濟社會發展中的重要程度，以及一旦遭到篡改、破壞、洩露或者非法獲取、非法利用，對國家安全、公共利益或者個人、組織合法權益造成的危害程度，建立數據分類分級保護制度，並對可能影響國家安全的數據處理活動建立數據安全審查制度及對若干數據及信息實施出口管制。構成違反上述數據安全保護義務的，可處以罰款、責令停業、吊銷相關營業許可證及／或營業執照等處罰，視該違反行為是否及時改正及造成的損失嚴重而定。

於二零二一年八月二十日，全國人民代表大會常務委員會頒佈《中華人民共和國個人信息保護法》，已於二零二一年十一月一日生效。《中華人民共和國個人信息保護法》進一步強調處理人員對個人信息保護的義務及責任，並載列個人信息處理的基本規則及個人信息跨境轉移的規則。



於二零二一年十二月二十八日，包括國家互聯網信息辦公室（「網信辦」）在內的十三個政府部門聯合發佈《網絡安全審查辦法》（「新修訂《網絡安全審查辦法》」）並於二零二二年二月十五日生效。新修訂《網絡安全審查辦法》規定，當中包括將關鍵信息基礎設施運營者所購買的互聯網產品及服務以及網絡平台運營者開展數據處理活動影響或者可能影響國家安全等情形納入網絡安全審查範圍。

於二零二一年十一月十四日，網信辦發佈《網絡數據安全管理條例（徵求意見稿）》（「數據安全條例草案」）。數據安全條例草案規定，其中包括數據處理者赴香港上市，影響或者可能影響國家安全的，應向網信辦申報網絡安全審查。然而，數據安全條例草案並未對構成「影響或者可能影響國家安全的」的情況作進一步解釋或闡釋。

### 有關境外上市的中國法律及法規

於二零二一年十二月二十四日，中國證監會發佈《國務院關於境內企業境外發行證券和上市的管理規定（草案徵求意見稿）》及《境內企業境外發行證券和上市備案管理辦法（徵求意見稿）》（統稱「境外上市條例草案」），當中載列境內企業直接或間接於境外上市的新監管規定及備案程序，其中規定（包括）(i) 境內企業於境外發行證券及將其證券在境外上市交易，須向中國證監會履行備案程序並向其匯報相關資料，發行人應當在境外提交首次公開發行上市申請文件後3個工作日內，向中國證監會提交初步備案材料；於上市完成後提交第二次備案材料；及(ii) 已將其證券直接或間接於境外上市的境內企業擬繼續於境外市場進行後續發行，相關企業須向中國證監會履行備案程序並向其匯報相關資料，有關備案資料須於後續發行完成後3個工作日內提交。此外，倘存在下列情況，則不得境外發行上市：(i) 中國法律所禁止的情形；(ii) 經中國相關主管部門審查認定，境外發行上市威脅或危害國家安全的；(iii) 存在股權、主要資產、核心技術等方面的重大權屬糾紛；(iv) 境內企業及其控股股東、實際控制人最近三年內存在已規定的刑事犯罪行為，或者因涉嫌犯罪正在被司法機關立案偵查或涉嫌重大違法違規正在被立案調查；(v) 董事、監事和高級管理人員最近三年內受到行政處罰且情節嚴重，或者因涉嫌犯罪正被司法機關立案偵查或涉嫌重大違法違規正在被立案調查；或(vi) 國務院認定的其他情形。

境外上市條例草案規定，其中包括境內企業境外間接發行上市的認定，應當遵循實質重於形式的原則；發行人符合下列情形的，認定為境內企業境外間接發行上市，並須履行相關備案規定：(i) 境內企業最近一個會計年度的營業收入、利潤總額、總資產或淨資產，



佔發行人同期經審計綜合財務報表相關數據的比例超過50%；(ii)負責業務經營管理的高級管理人員多數為中國公民或經常居住地位於境內，業務經營活動的主要場所位於境內或主要在境內開展。

### 有關康養服務的中國法律及法規

根據國務院於一九九四年二月二十六日頒佈、於一九九四年九月一日生效及於二零一六年二月六日修訂的《醫療機構管理條例》，以及國家衛生計生委於一九九四年八月二十九日頒佈、於一九九四年九月一日生效及於二零零六年十一月一日、二零零八年六月二十四日及二零一七年二月二十一日修訂的《醫療機構管理條例實施細則》，當中規定設置醫療機構應當符合醫療機構設置規劃和醫療機構基本標準。單位或者個人設置醫療機構，必須經縣級以上地方人民政府衛生行政部門審查批准，並取得《醫療機構執業許可證》。

根據民政部於二零二零年九月一日頒佈並於二零二零年十一月一日生效的《養老機構管理辦法》，營利性養老機構須於市場監管部門註冊登記，並在收住老年人後10個工作日以內向當地縣級人民政府民政部門辦理備案登記。此外，養老機構應當與接受服務的老年人或者其代理人簽訂服務協議，明確雙方的權利、義務。

根據國家發改委及民政部於二零一五年一月十九日聯合頒佈並於同日生效的《國家發展改革委、民政部關於規範養老機構服務收費管理促進養老服務業健康發展的指導意見》(發改價格[2015]129號)，民辦營利性養老機構服務收費項目和標準均由經營者自主決定，政府有關部門不得進行不當干預。

根據山東省人民代表大會常務委員會於二零二零年三月二十六日頒佈並於二零二零年五月一日生效的《山東省養老服務條例》，設立養老機構的，應當依法辦理相關註冊登記手續，並向當地民政部提交申請。

### 有關勞動保護的中國法律及法規

根據全國人大常委會於一九九四年七月五日頒佈、於一九九五年一月一日生效並於二零零九年八月二十七日及二零一八年十二月二十九日修訂的《中華人民共和國勞動法》，用人單位應當依法建立和完善規章制度，保障勞動者享有勞動權利和履行勞動義務。用人單

位必須建立、健全勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全規程，防止勞動安全事故，減少職業危害。勞動安全衛生設施必須符合相關國家標準。用人單位必須為勞動者提供符合國家規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動防護用品，對從事有職業危害作業的勞動者應當定期進行健康檢查。從事特種作業的勞動者必須經過專門培訓並取得特種作業資格。

根據全國人大常委會於二零零七年六月二十九日頒佈、於二零零八年一月一日生效並於二零一二年十二月二十八日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》，以及於二零零八年九月十八日頒佈及生效的《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。勞動合同應訂明勞動合同期限、勞動職責、勞動報酬、勞動紀律及終止勞動合同的條件。已建立勞動關係，未同時訂立書面勞動合同的，應當自用工之日起一個月內訂立書面勞動合同。同時，其規定勞動合同須以書面擬定，經充分磋商並達成共識後，用人單位與勞動者可訂立固定期限勞動合同、無固定期限勞動合同或以完成一定工作任務為期限的勞動合同。與勞動者充分磋商並達成共識後或在符合法定條件的情況下，用人單位可依法終止勞動合同，並遣散其勞動者。

根據全國人大常委會於二零一零年十月二十八日頒佈、於二零一一年七月一日生效並於二零一八年十二月二十九日修訂的《中華人民共和國社會保險法》以及諸如《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》等其他相關中國法律法規，用人單位應向社會保險經辦機構辦理社會保險登記並繳納社會保險計劃供款，包括基本養老保險、基本醫療保險、生育保險、工傷保險及失業保險。基本養老、醫療及失業保險供款由用人單位和僱員共同繳納，工傷保險及生育保險供款則僅由用人單位繳納。

倘用人單位未能及時全額支付社會保險費，由社會保險費徵收機構責令用人單位限期繳納或者補足，並自欠繳之日起向用人單位按日加收萬分之五的滯納金；倘未於規定期間內作出支付，相關行政部門將施加介乎欠款金額一倍至三倍金額的罰款。

根據《深化黨和國家機構改革方案》，社會保險費(包括但不限於基本養老保險費、基本醫療保險費、工傷保險費及失業保險費)的管理機構將改為稅務部門。根據國家稅務總局(「**國稅局**」)於二零一八年九月十三日頒佈並生效的《關於穩妥有序做好社會保險費徵管有關

工作的通知》(稅總辦發[2018]142號)以及人力資源和社會保障部辦公廳於二零一八年九月二十一日頒佈及生效的《人力資源社會保障部辦公廳關於貫徹落實國務院常務會議精神切實做好穩定社保費徵收工作的緊急通知》(人社廳函[2018]246號)，負責徵收社會保險費的各級稅務機關嚴禁自行組織對企業歷史欠費進行集中清繳。國家稅務總局於二零一八年十一月十六日頒佈並生效的《國家稅務總局關於實施進一步支持和服務民營經濟發展若干措施的通知》(稅總發[2018]174號)強調，對包括民營企業在內的繳費人以前年度欠費，各級稅務機關一律不得自行組織開展集中清繳。

國務院辦公廳於二零一九年四月一日頒佈的《國務院辦公廳關於印發降低社會保險費率綜合方案的通知》(國辦發[2019]13號)規定，穩步推進社保費徵收體制改革。企業職工基本養老保險和企業職工其他險種繳費，原則上暫按現行徵收體制繼續徵收，穩定繳費方式。該通知亦強調妥善處理好企業歷史欠費問題，在徵收體制改革過程中不得自行對企業歷史欠費進行集中清繳，不得採取任何增加小微企業實際繳費負擔的做法，避免造成企業生產經營困難。

根據國務院於一九九九年四月三日頒佈並於同日生效及於二零零二年三月二十四日及二零一九年三月二十四日修訂的《住房公積金管理條例》，用人單位應當到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記，經住房公積金管理中心審核後，到受委託銀行為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續。用人單位應按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或少繳。用人單位應在住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。單位不辦理住房公積金繳存登記或者不為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續的，由住房公積金管理中心責令限期辦理；逾期不辦理的，處人民幣1萬元以上人民幣5萬元以下的處罰。單位逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。

### 有關知識產權的中國法律及法規

#### 商標

商標受全國人大常委會於一九八二年八月二十三日頒佈、於一九八三年三月一日生效並於一九九三年二月二十二日、二零零一年十月二十七日、二零一三年八月三十日及二零一九年四月二十三日修訂的《中華人民共和國商標法》以及國務院於二零零二年八月三日頒佈、於二零一四年四月二十九日修訂並於二零一四年五月一日生效的《中華人民共和國商標法實施條例(2014年修訂)》保護。國家市場監督總局商標局主管商標註冊，授予註冊商標的有效期為十年。註冊商標有效期滿，需要繼續使用的，每次續展註冊的有效期為十年。商標註冊人可以通過簽訂商標使用許可合同，許可他人使用其註冊商標。就商標而言，商標法在處理商標註冊時採用「申請在先」原則。在同一種商品或服務或者類似商品或服務上，以相同或者近似的商標申請註冊的，初步審定使用在先的商標，駁回其他人的申請。申請商標註冊不得損害他人現有的在先權利，也不得以不正當手段搶先註冊他人已經使用並有一定影響的商標。

#### 著作權

全國人大常委會於一九九零年九月七日頒佈、於一九九一年六月一日生效，並於二零零一年十月二十七日、二零一零年二月二十六日、二零二零年十一月十一日修訂以及於二零二一年六月一日生效的《中華人民共和國著作權法》規定，中國公民、法人或其他組織的作品(包括以文字、口述或其他形式創作的文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及計算機軟件)，不論是否發表，均享有著作權。著作權持有人可享有多項權利，包括發表權、署名權及複製權。

國家版權局於二零零二年二月二十日頒佈並於同日生效的《計算機軟件著作權登記辦法》規定軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合同和轉讓合同登記。國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作，並認定中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心將根據《計算機軟件著作權登記辦法》及國務院於二零零一年十二月二十日頒佈、於二零零二年一月一日生效並於二零一一年一月八日及二零一三年一月三十日修訂的《計算機軟件保護條例》向計算機軟件著作權申請人授出登記證書。

### 域名

根據工業和信息化部於二零一七年八月二十四日頒佈並於二零一七年十一月一日生效的《互聯網域名管理辦法》，工業和信息化部負責中國互聯網網絡域名的管理工作。域名註冊服務原則上實行「先申請先註冊」。域名註冊申請人應向域名註冊機構提供有關域名持有人註冊身份的真實、準確及完整數據，並簽署註冊協議。註冊程序完成後，申請人將成為相關域名的持有人。

### 有關稅收的中國法律法規

#### 所得稅

根據全國人民代表大會於二零零七年三月十六日頒佈、於二零零八年一月一日生效並於二零一七年二月二十四日及二零一八年十二月二十九日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》以及國務院於二零零七年十二月六日頒佈、於二零零八年一月一日生效並於二零一九年四月二十三日修訂的《企業所得稅法實施條例》(統稱「**企業所得稅法**」)，在中國設立生產及經營設施的所有中國企業、外商投資企業及外資企業的相關所得將按25%的稅率納稅。該等企業分為居民企業或非居民企業。依照外國(地區)法律成立但實際管理機構(是指對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構)在中國境內的企業被視為居民企業。因此，該等企業來源於中國境內、境外的所得按25%的稅率納稅。

根據企業所得稅法及其實施條例，對於應付予身為非居民企業(在中國未設立任何機構或營業場所或雖在中國設立機構及營業場所，但相關所得稅與其並無實際聯繫)的投資者的股息，應繳納10%的中國預扣稅，非居民企業所在司法管轄區與中國達成可減免相關稅項的任何適用稅收協議則除外。類似地，相關投資者轉讓股份所得的任何收益，如相關收益被視為來自中國境內來源的收入，則應按10%稅率或較低稅收協議稅率(如適用)繳納中國所得稅。

中國內地政府與香港特別行政區政府於二零零六年八月二十一日簽署並自二零零六年十二月八日起實施的《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》(「**安排**」)，若股息受益人為香港居民企業且於前述企業直接持有中國公司不低於25%的



股權時，所分派股息應按5%稅率進行徵稅。倘收取股息者為持有中國公司25%以下股權的香港居民，則中國公司向該香港居民派付的股息所適用的預提稅率為10%。

根據國家稅務總局於二零一九年十月十四日頒佈並於二零二零年一月一日生效的《非居民納稅人享受協定待遇管理辦法》，非居民納稅人自行判斷符合享受稅務協議項下待遇條件的，可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時，自行享受稅務協議項下待遇，同時按照相關規定歸集和留存相關數據備查，並接受稅務機關後續備案管理。

### 增值稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈、於一九九四年一月一日生效以及於二零零八年十一月十日、二零一六年二月六日及二零一七年十一月十九日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》，以及財政部於一九九三年十二月二十五日頒佈、於同日生效並於二零零八年十二月十五日及二零一一年十月二十八日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(統稱為「《增值稅法》」)，在中華人民共和國境內銷售貨物、加工、修理修配勞務、有形動產租賃服務或者進口貨物的納稅人必須繳納增值稅。除《增值稅法》另有規定外，銷售服務、無形資產稅率為6%。

此外，根據財政部(「財政部」)及國稅局於二零一六年三月二十三日頒佈並於二零一六年五月一日生效的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，自二零一六年五月一日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點，建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

### 有關外匯的中國法律及法規

根據國務院於一九九六年一月二十九日頒佈、於一九九六年四月一日生效並於一九九七年一月十四日及二零零八年八月五日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》，人民幣在經常項目(包括股息分派、貿易及服務相關外匯交易)下可自由兌換，但在資本項目(包括在中國境外直接投資、貸款、資本轉移及證券投資)下不可自由兌換，需要事先取得國家外匯管理局(「國家外匯管理局」)的批准。

---

## 監管概覽

---

根據國家外匯管理局於二零一六年六月九日頒佈並於同日生效的《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》，資本項目下的外匯收入結算(包括但不限於外匯資本及外債)可自行酌情將外幣兌換為人民幣。境內實體從其酌情結算資本項目下的外匯收入所獲得的人民幣資金須被列入待結匯及付匯的賬目中。該通知重申從外幣資本兌換的人民幣不可直接或間接用於超出其業務範圍及投資證券之目的，惟保證中國相關法規的銀行金融產品除外。國內資本項目下外匯收入的酌情匯率比率暫時按100%設定。國家外匯管理局可根據收支狀況適時對上述比率進行調整。

根據國家外匯管理局於二零一九年十月二十三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》，允許經營範圍不含投資業務的外商投資企業在不違反現行外商投資准入特別管理措施(負面清單)且相關境內所投項目真實、合規的前提下，依法以外匯資本金結匯為人民幣並以該人民幣資金進行境內股權投資。

根據國家外匯管理局於二零二零年四月十日發佈的《國家外匯管理局關於優化外匯管理支持涉外業務發展的通知》(匯發[2020]8號)，在確保資金使用真實合規並符合現行資本項目收入使用管理規定的前提下，允許符合條件的企業將資本金、外債和境外上市等資本項目收入用於境內支付時，無需事前向銀行逐筆提供真實性證明材料。經辦銀行應按有關要求進行事後抽查。

根據國家外匯管理局於二零一五年二月十三日頒佈、於二零一五年六月一日生效並於二零一九年十二月三十日修訂的《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(匯發[2015]13號)(「13號文」)，銀行按照13號文直接審核辦理境內直接投資項下外匯登記和境外直接投資項下外匯登記，國家外匯管理局及其分支機構通過銀行對直接投資外匯登記實施間接監管。

### 歷史及發展

#### 概覽

我們的歷史可追溯至二零零八年，於該年我們首家營運的附屬公司UG Management由(其中包括)黃鵬先生(黃若青先生的表親)在中國成立。我們開始為力高地產在江西省開發的物業提供物業管理服務，並經過多年的不斷發展，將我們的業務擴展到蕪湖、泰州、深圳、佛山、天津、濟南、煙台、武漢及長沙等中國主要城市。力高地產為一家由黃先生及黃若青先生控制的中國大型物業開發商，我們多年來一直與力高地產保持合作關係。憑藉我們與力高地產的關係，我們已成功為力高集團、其合營企業及聯營公司所開發的項目以及獨立第三方物業開發商所開發的物業提供多種物業管理服務。

有鑒於力高集團的物業開發項目需要物業管理服務的支援及考慮到擴展至物業管理業務將使得物業開發業務價值鏈的覆蓋範圍更為全面，黃先生及黃若青先生於二零一五年初透過力高地產自黃鵬先生收購UG Management及其附屬公司組成的集團。

截至二零二一年九月三十日，我們的在管項目總計達91個，在管總建築面積達15.1百萬平方米，並且我們已訂約管理位於中國11個省、市及自治區的28座城市的133個項目，合同總建築面積為23.5百萬平方米。

經過逾10年的營運，我們已建立我們的品牌價值，並已成為江西省領先以及在長江三角洲地區獲廣泛認可的物業管理服務提供商。根據中指院資料，在綜合實力方面，我們自二零一八年起獲評為中國物業服務百強企業之一，且我們的排名由二零一八年的第68位迅速上升至二零二一年的第40位。

### 主要里程碑

下表載列我們業務發展歷史中的主要里程碑事件

年份	事件
二零零八年 .....	我們的第一間營運附屬公司UG Management成立，以提供物業管理服務。
二零一一年 .....	我們開始向不同類型樓宇提供物業管理服務，包括住宅物業及商用物業(如辦公樓)。
二零一二年 .....	我們在全國多個省份提供物業管理服務。
二零一五年 .....	我們獲中國住房和城鄉建設部認可為一級物業管理企業資質
二零一六年 .....	我們成為中國物業管理協會理事會成員之一
二零一八年 .....	我們獲得ISO9001認證。
	根據中國指數研究院的資料，按綜合實力計，我們在中國物業服務百強企業中排名第68位
二零一九年 .....	根據中國指數研究院的資料，按綜合實力計，我們在中國物業服務百強企業中排名第60位
二零二零年 .....	我們所管理的兩個項目深圳君御花園及咸陽御景灣獲中國指數研究院授予「2020中國五星級物業服務小區」稱譽
	根據中國指數研究院的資料，按綜合實力計，我們在中國物業服務百強企業中排名第48位
二零二一年 .....	根據中國指數研究院的資料，按綜合實力計，我們在中國物業服務百強企業中排名第40位
	我們所管理的兩個項目力高·未來城及力高·天悅府獲中國指數研究院授予「2021中國五星級物業服務小區」稱譽

### 公司發展

本公司於二零二一年二月十日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並於重組完成後成為本集團的控股公司及上市實體。詳情請參閱下文「一重組」。

對我們於往績記錄期的表現而言屬重大的附屬公司的公司主要發展載列如下：

#### **UG Management**

UG Management 主要從事物業管理業務。該公司於二零零八年四月十六日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣5百萬元。截至成立日期，UG Management 乃由黃鵬（非執行董事黃若青先生的表親）擁有52%權益及由一名獨立第三方陳毓鵬擁有48%權益。

於二零一零年五月十七日，陳毓鵬將其於UG Management的48%股權轉讓予黃鵬，代價為人民幣2.4百萬元。該代價乃經參考UG Management於轉讓時的註冊資本後公平磋商釐定。於該股權轉讓完成後，UG Management 乃由黃鵬全資擁有。於二零一五年一月二十九日，黃鵬將其於UG Management的全部股權轉讓予力高(中國)地產有限公司(力高地產的間接全資附屬公司)，代價為人民幣5百萬元。該代價乃經參考UG Management於轉讓時的註冊資本後公平磋商釐定。於該股權轉讓完成後，UG Management 乃由力高地產間接全資擁有。於二零一六年三月二日，力高(中國)地產有限公司將其於UG Management的全部股權轉讓予深圳優居(力高地產的另一間接全資附屬公司)，代價為人民幣5百萬元。該代價乃經參考UG Management於轉讓時的註冊資本後公平磋商釐定。於該轉讓完成後，UG Management 仍屬力高地產的間接全資附屬公司。於二零一七年二月十三日，UG Management的註冊資本透過由深圳優居注資人民幣45百萬元並根據其組織章程細則悉數繳足的方式增至人民幣50百萬元。於該注資完成後，UG Management的股權架構仍維持不變。

#### **煙台中泰**

煙台中泰主要從事物業管理業務。該公司於二零零三年五月八日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣1,680,000元。截至其成立之日，煙台中泰乃由黃鵬擁有40%權益及黃恒政擁有60%權益(二者均為我們的非執行董事黃若青先生的表親)。

於二零零七年十一月五日，煙台中泰的註冊資本通過非執行董事黃若青先生的姻兄弟曾煥明注資人民幣1,320,000元而增至人民幣3百萬元。於該注資完成後，煙台中泰分別由黃鵬、黃恒政及曾煥明擁有22.4%、33.6%及44%權益。於二零一六年六月十六日，黃鵬及



黃恒政將其於煙台中泰的全部股權轉讓予力高地產的間接全資附屬公司深圳優居，總代價為人民幣1,680,000元。有關代價乃經參考煙台中泰於轉讓時的註冊資本後公平磋商釐定。有關股權轉讓完成後，煙台中泰分別由深圳優居及曾煥明擁有56%及44%權益。於二零二零年十二月二十五日，曾煥明將其於煙台中泰的4%股權轉讓予深圳優居，代價為人民幣120,000元。有關代價乃經參考煙台中泰於轉讓時的註冊資本後公平磋商釐定。有關股權轉讓完成後，煙台中泰分別由深圳優居及曾煥明擁有60%及40%權益。

### 於往績記錄期間的收購

#### 蕪湖森林

為擴展我們的物業管理業務，於二零二零年十二月三十一日，深圳御高(力高地產的間接全資附屬公司)從一名獨立第三方蕪湖市鄰距離物業管理有限公司收購蕪湖森林51%股權，代價為約人民幣26,251,000元，乃由訂約方經參考蕪湖森林於轉讓時註冊資本後公平磋商釐定。截至最後實際可行日期，代價的90%已以現金結清，餘下代價預計將於二零二三年十二月前以現金結清。有關股權轉讓完成後，蕪湖森林成為力高地產的間接非全資附屬公司，其由深圳御高、蕪湖鄰距離物業管理有限公司及陳明龍先生(獨立第三方)分別擁有51%、39%及10%權益。蕪湖市鄰距離物業管理有限公司由陳明龍先生擁有92%權益，及由其他四名獨立第三方個人股東各擁有2%權益。

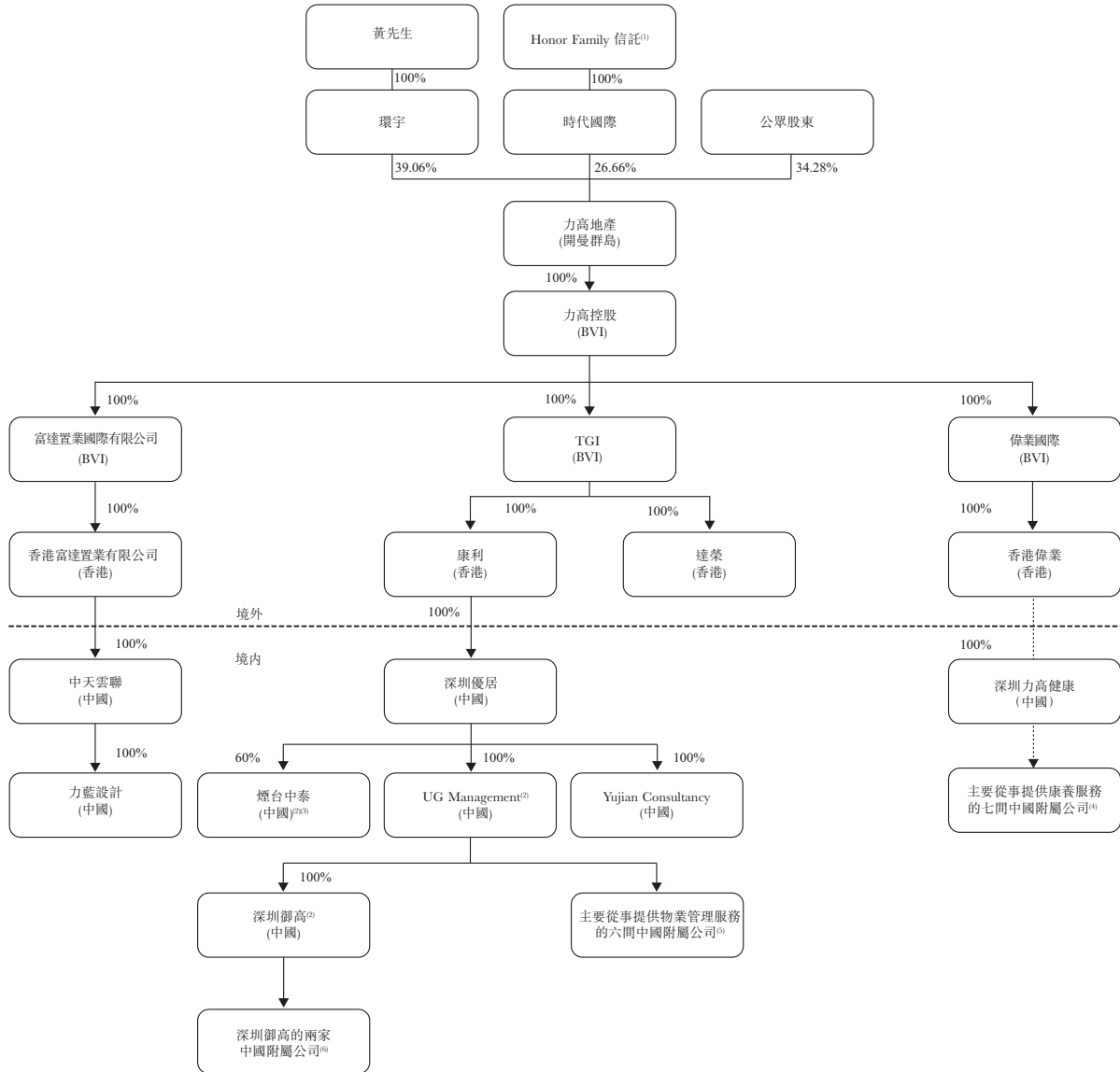
緊接上述收購前，蕪湖森林主要從事提供住宅及非住宅物業管理服務並擁有25個項目，在管總建築面積約為4.5百萬平方米，均位於安徽省蕪湖市。截至二零二一年九月三十日，蕪湖森林有27個在管項目，其中一個項目於往績記錄期處於累計虧損狀態，於往績記錄期內的累計稅前虧損約為人民幣0.1百萬元。截至最後實際可行日期，該項目已實現盈利。有關更多詳情，請參閱「財務資料 — 若干綜合損益表項目的說明」。

就上述收購事項的適用百分比率(定義見上市規則)概無超過25%而將須根據上市規則第4.05A條予以披露。

截至最後實際可行日期，蕪湖森林作為我們的附屬公司之一運營，從事提供物業管理服務。

重組

下表載列本集團重組前的簡化公司架構：



附註：

- (1) 黃若青先生為 Honour Family 信託的創立人，而 Honour Family 信託乃以黃若青先生及其家庭成員為受益人的全權信託。時代國際乃由 Honour Family 全資擁有，而 Honour Family 由 UBS Trustees (Honour Family 信託的受託人) 全資擁有。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

- (2) 於最後實際可行日期，UG Management、煙台中泰及深圳御高經營若干分公司。
- (3) 餘下煙台中泰 40% 股權由黃若青先生的姻兄弟曾煥明持有。
- (4) 主要從事提供康養服務的七間中國附屬公司，包括以下深圳力高健康的直接及間接全資附屬公司，均於中國成立：
- (a) 深圳力高康安健康管理有限公司；
  - (b) 煙台力高康安健康管理有限公司；
  - (c) 深圳力高長者屋健康投資發展有限公司；
  - (d) 煙台力高長者屋健康產業投資有限公司；
  - (e) 南昌力高長者屋健康產業有限責任公司；
  - (f) 深圳力高鶴安健康管理有限公司；及
  - (g) 煙台力高鶴安養老服務中心有限公司。
- (5) 主要從事提供物業管理服務的六間中國附屬公司如下，均於中國成立：
- (a) 南昌御景，UG Management 的直接全資附屬公司；
  - (b) 南昌御高合聯物業服務有限公司，UG Management 的直接全資附屬公司；
  - (c) 咸陽御高，由 UG Management 及獨立第三方周清敏分別擁有 60% 及 40% 股權；
  - (d) 江西鼎美，由南昌御景、獨立第三方盧文紅及孫淑燕分別擁有 51%、24.5% 及 24.5% 股權；
  - (e) 南昌雍湖，由 UG Management 及獨立第三方江西昌大瑞豐科技發展有限公司分別擁有 51% 及 49% 股權；及
  - (f) 南昌君譽，由 UG Management、獨立第三方海錦控股集團有限公司（「海錦」）及江西盛裕物業管理有限公司分別擁有 35%、33% 及 32% 股權。儘管本集團於該公司持有少數股權，但根據 UG Management 與海錦訂立的一致行動協議，本集團透過多數投票權而對該公司擁有控制權。因此，該公司按本集團的附屬公司列賬。

(6) 主要從事提供物業管理服務的兩間中國附屬公司如下，均在中國成立：

- (a) 湛江怡高，由深圳御高及一名獨立第三方湛江市怡弘物業服務有限公司分別擁有 60% 及 40% 股權；及
- (b) 江門御嘉，由深圳御高及一名獨立第三方東莞市嘉潤物業服務有限公司分別擁有 70% 及 30% 股權。

為籌備上市，已實施以下重組步驟以成立本集團：

### 1. 收購中天雲聯

於二零二零年十二月十七日，深圳優居(TGI的間接全資附屬公司，主要從事物業管理業務)以名義代價從香港富達置業有限公司(力高地產的間接全資附屬公司)收購中天雲聯(一間於中國成立的公司，主要從事提供資訊科技業務) 100% 股權。有關收購完成後，中天雲聯成為 TGI 的間接全資附屬公司。

### 2. 收購偉業國際

於二零二零年十二月三十日，TGI 以名義代價從力高控股收購偉業國際(本集團康養業務的控股公司)的全部已發行股本。於該收購完成後，偉業國際成為 TGI 的間接全資附屬公司。

### 3. 成立本公司

本公司於二零二一年二月十日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。截至註冊成立日期，本公司的法定股本為 380,000 港元，分成 3,800,000 股每股 0.1 港元的普通股，其中一股已繳足股份已按面值發行及配發予初始認購人(為獨立第三方)。同日，一股股份已按面值轉讓予力高控股(力高地產的全資附屬公司)。

#### 4. 出售若干附屬公司

##### (i) 出售力藍設計

力藍設計於二零二零年五月二十八日在中國成立為有限公司，且在下文所詳述的出售前由中天雲聯全資擁有。力藍設計主要從事建築工程、市政工程、環境綠化工程以及室內外裝修工程的設計及諮詢服務業務。截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止九個月，力藍設計的(1)收益分別約為人民幣0.3百萬元及人民幣2.0百萬元；及(2)虧損淨額約為人民幣415,000元及溢利淨額約為人民幣287,000元。

本集團認為，力藍設計提供的設計及諮詢服務本質上與本集團提供的初步規劃及設計諮詢服務不同。力藍設計提供的設計及諮詢服務涉及向物業開發商以工程設計角度提出的建造意見，而本集團提供的初步規劃及設計諮詢服務涉及向物業開發商以物業管理角度提出的意見，並更專注於物業終端用戶的需要，此乃基於本集團的物業管理經驗。經考慮力藍設計的業務並非與我們的業務發展策略一致及與本集團的核心業務無關，於二零二一年二月八日，中天雲聯與深圳力高偉力(力高地產的間接全資附屬公司)訂立股權轉讓協議，據此，中天雲聯向深圳力高偉力出售其於力藍設計的全部股權，以名義代價結算。於該出售完成後，力藍設計不再為TGI的附屬公司。

##### (ii) 出售 Yujian Consultancy

Yujian Consultancy 於二零二零年十一月二十三日在中國成立為有限公司，且於出售前由深圳優居全資擁有。Yujian Consultancy 在下文所詳述的出售前尚未開始運營。

為精簡我們的公司架構及作為重組之一部分，於二零二一年二月八日，深圳優居與深圳力高偉力(力高地產的間接全資附屬公司)訂立股權轉讓協議，據此，深圳優居向深圳力高偉力出售其於 Yujian Consultancy 的全部股權，以名義代價結算。於該出售完成後，Yujian Consultancy 不再為 TGI 的附屬公司。

經董事確認，力藍設計及 Yujian Consultancy 已各自於所有重大方面遵守適用法律及法規，且於出售前並無涉及任何重大法律、監管、仲裁或行政訴訟、調查或申索。經中國法律顧問確認，上述出售所涉及的相關程序及步驟均已依法妥為完成。



## 5. 成立 Redco Healthy Holdings

Redco Healthy Holdings 為於二零二一年五月二十六日在英屬處女群島註冊成立的有限公司。截至註冊成立日期，Redco Healthy Holdings 的法定股本為 50,000 美元，分成 50,000 股每股 1.00 美元的普通股，其中一股已繳足股份已按面值發行及配發予本公司。

## 6. 收購本公司

於二零二一年六月一日，TGI 收購本公司全部已發行股份。作為是項收購的代價，TGI 於同日向力高控股發行及配發一股股份。於是項收購完成後，本公司成為 TGI 的全資附屬公司。

## 7. 認購康利的股份

於二零二一年六月一日，Redco Healthy Holdings 認購 9,999 股康利的股份，認購價為 9,999 港元，而於該認購完成後，康利由 Redco Healthy Holdings 擁有 99.99% 及由 TGI 擁有 0.01%。

## 8. 轉讓康利、達榮及偉業國際

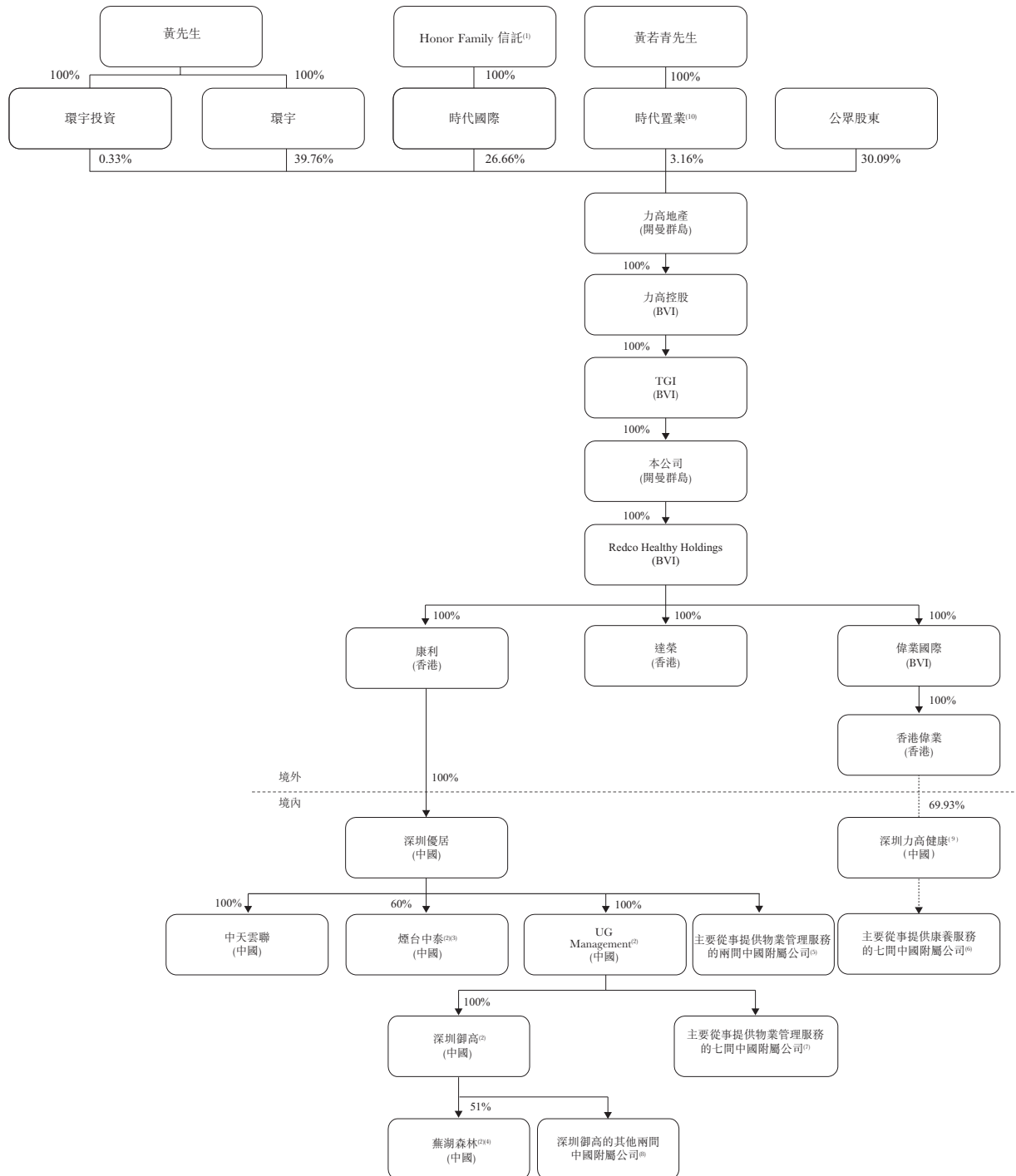
於二零二一年六月二日，TGI 向 Redco Healthy Holdings 轉讓一股康利的股份。作為是項轉讓的代價，本公司於同日向 TGI 配發及發行一股股份。於該轉讓完成後，康利成為本公司的間接全資附屬公司。

於二零二一年六月二日，TGI 向 Redco Healthy Holdings 轉讓達榮的一股股份（即達榮的全部已發行股份）。作為是項轉讓的代價，本公司於同日向 TGI 配發及發行一股股份。於該轉讓完成後，達榮成為本公司的間接全資附屬公司。

於二零二一年六月二日，TGI 向 Redco Healthy Holdings 轉讓偉業國際的一股股份（即偉業國際的全部已發行股份）。作為是項轉讓的代價，本公司於同日向 TGI 配發及發行一股股份。於該轉讓完成後，偉業國際成為本公司的間接全資附屬公司。

# 歷史、重組及公司架構

下表列示我們於緊隨完成重組後但緊接資本化發行及全球發售前的簡化公司及股權架構：



附註：

- (1) 黃若青先生為 Honour Family 信託的創立人，而 Honour Family 信託乃以黃若青先生及其家庭成員為受益人的全權信託。時代國際乃由 Honour Family 全資擁有，而 Honour Family 由 UBS Trustees (Honour Family 信託的受託人) 全資擁有。
- (2) 於最後實際可行日期，UG Management、煙台中泰、蕪湖森林及深圳御高經營若干分公司。
- (3) 餘下煙台中泰 40% 股權由黃若青先生的姻兄弟曾煥明持有。
- (4) 餘下蕪湖森林 49% 股權由蕪湖鄰距離物業管理有限公司及陳明龍先生分別擁有 39% 及 10%，彼等均為獨立第三方。
- (5) 主要從事提供物業管理服務的兩間中國附屬公司，包括以下直接全資附屬公司，均於中國成立：
  - (a) 深圳市居悅物業服務有限公司；及
  - (b) 深圳市園聯企業管理有限公司。
- (6) 主要從事提供康養服務的七間中國附屬公司，包括以下直接及間接全資附屬公司，均於中國成立：
  - (a) 深圳力高康安健康管理有限公司；
  - (b) 煙台力高康安健康管理有限公司；
  - (c) 深圳力高長者屋健康投資發展有限公司；
  - (d) 煙台力高長者屋健康產業投資有限公司；
  - (e) 南昌力高長者屋健康產業有限責任公司；
  - (f) 深圳力高鶴安健康管理有限公司；及
  - (g) 煙台力高鶴安養老服務中心有限公司。
- (7) 主要從事提供物業管理服務的七間中國附屬公司，包括以下直接及間接附屬公司，均於中國成立：
  - (a) 南昌御景，UG Management 的直接全資附屬公司；
  - (b) 南昌御高合聯物業服務有限公司，UG Management 的直接全資附屬公司；
  - (c) 咸陽御高，由 UG Management 及獨立第三方周清敏分別擁有 60% 及 40% 股權；

## 歷史、重組及公司架構

- (d) 江西鼎美，由南昌御景、獨立第三方盧文紅及孫淑燕分別擁有51%、24.5%及24.5%股權；
  - (e) 南昌雍湖，由UG Management及獨立第三方江西昌大瑞豐科技發展有限公司分別擁有51%及49%股權；
  - (f) 南昌君譽，由UG Management、獨立第三方海錦及江西盛裕物業管理有限公司分別擁有35%、33%及32%股權。儘管本集團於該公司持有少數股權，但根據UG Management與海錦訂立的一致行動協議，本集團透過多數投票權而對該公司擁有控制權。因此，該公司按本集團的附屬公司列賬；及
  - (g) 余姚御潤合聯物業服務有限公司，UG Management的直接全資附屬公司。
- (8) 主要從事提供物業管理服務的兩間中國附屬公司，包括以下直接附屬公司，均於中國成立：
- (a) 湛江怡高，由深圳御高及獨立第三方湛江市怡弘物業服務有限公司分別擁有60%及40%股權；及
  - (b) 江門御嘉，由深圳御高及獨立第三方東莞市嘉潤物業服務有限公司分別擁有70%及30%股權。
- (9) 深圳力高健康剩餘的30.07%股權由濟南盈力企業管理諮詢有限公司(「盈力」)持有。盈力最終實益擁有人陳毓鵬為一名獨立第三方。於最後實際可行日期，陳先生為煙台瑞龍東晟置業有限公司(「煙台瑞龍」)(為力高地產間接非全資附屬公司)的監事。
- (10) 於二零二一年五月時代置業成為力高地產的股東。

### 增加法定股本

於二零二二年三月十四日，本公司透過增設額外996,200,000股股份，將其法定股本由380,000港元(分為3,800,000股每股0.1港元的股份)增至100,000,000港元(分為1,000,000,000股每股0.1港元的股份)。

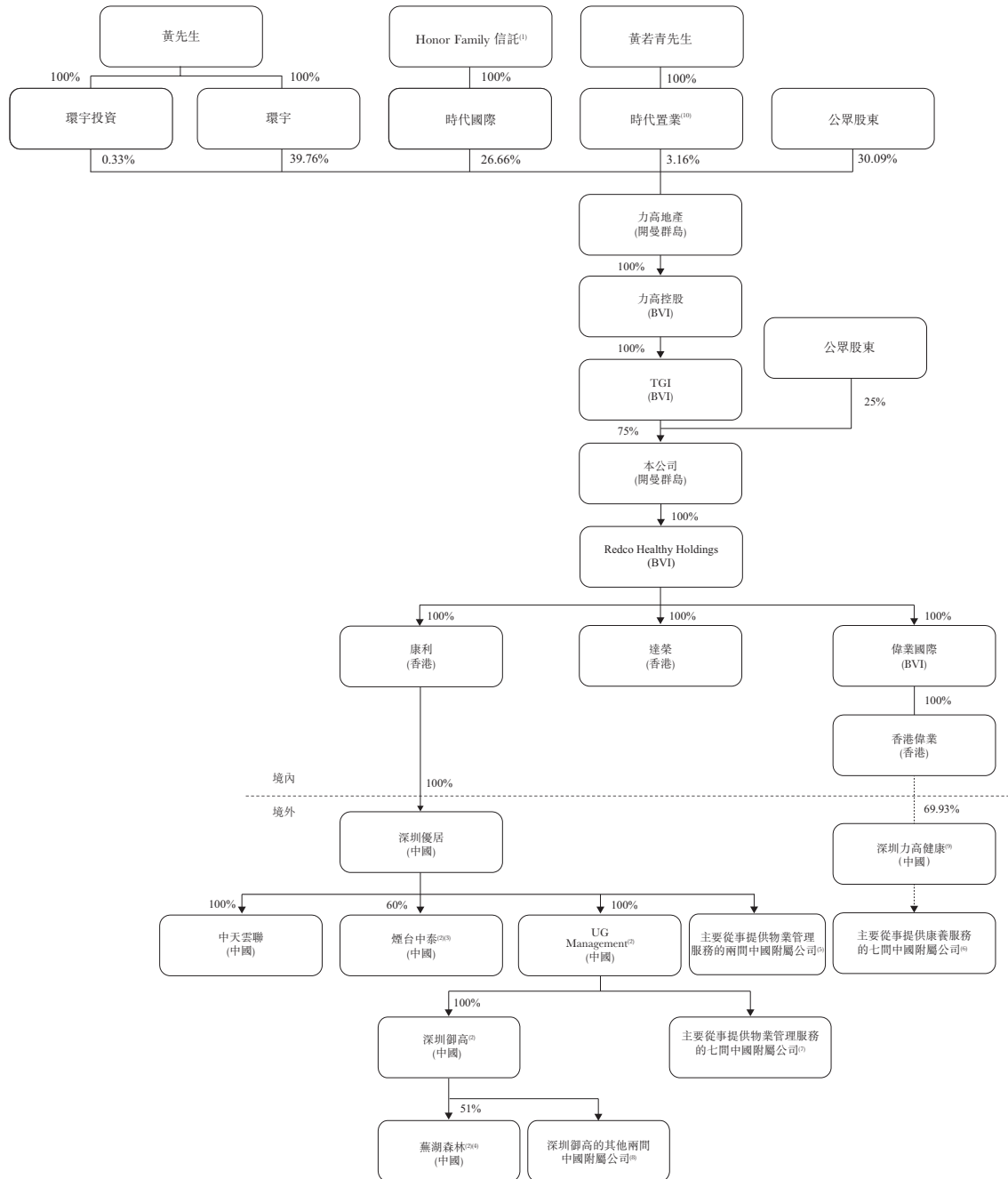
### 資本化發行

根據股東於二零二二年三月十四日通過的書面決議案，待本公司的股份溢價賬因全球發售而錄得進賬後，董事獲授權通過將本公司股份溢價賬的進賬金額14,999,999.6港元用於按面值繳足合共149,999,996股股份而撥充資本，藉此向於通過該決議案日期名列本公司股東名冊的股份持有人，按彼等當時各自於本公司的現有股權比例向彼等發行及配發股份(盡可能不涉及零碎股份，以免發行及配發零碎股份)。根據該決議案將予發行及配發的股份在各方面與現有的已發行股份享有同等權利。

# 歷史、重組及公司架構

## 於資本化發行及全球發售完成後的公司架構

下表列示我們於緊隨完成資本化發行及全球發售後的簡化公司及股權架構（假設超額配股權未獲行使）：



附註(1)至(10)：請參閱前頁所載詳情。

### 中國監管規定

我們的中國法律顧問已確認，已就完成股權轉讓進行或取得來自相關中國機關有關上文所述中國公司相關股權轉讓的所有必要同意、批文、授權或備案，且該股權轉讓相關法律程序已根據適用中國法律及法規進行。

### 關於外國投資者併購中國境內企業的規定(「併購規定」)

根據併購規定，境內公司、企業或自然人以其在境外合法設立或控制的公司名義收購與其有關聯關係的境內的公司，須報商務部審批；若境內公司或自然人透過境外特殊目的公司持有境內公司的股本權益，則該特殊目的公司於境外上市須經中國證監會批准。據我們的中國法律顧問所告知，考慮到重組並無涉及以中國公民所控制的離岸投資者之名義收購內資公司，故重組毋須遵守併購規定。

### 於中國向國家外匯管理局辦理登記

根據國家外匯管理局於二零一四年七月四日頒佈的《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「**國家外匯管理局37號文**」)及《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「**13號文**」)，境內居民以境內外合法資產或權益向特殊目的公司出資前，應向外匯局申請辦理境外投資外匯登記手續。國家外匯管理局37號文亦規定，已登記境外特殊目的公司發生境內居民個人股東、名稱、經營期限等基本信息變更，或發生境內居民個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，應及時到外匯局辦理境外投資外匯變更登記手續。

據我們的中國法律顧問所告知，黃先生及黃若青先生毋須遵守國家外匯管理局37號文的登記規定，原因是截至最後實際可行日期彼等為香港永久居民。

### 分拆的理由

根據上市規則及按照本公司的公司架構及所有權，本公司的上市將構成為力高地產的分拆。



力高地產董事會認為，分拆符合力高地產及其股東的整體利益，乃因預期分拆將為彼等創造更大價值，理由如下：

- (a) 分拆將讓力高地產及其股東有機會根據我們業務的另行獨立平台將其於本集團的投資價值變現；
- (b) 分拆將使我們能夠將自身打造成獨立上市集團並擁有獨立集資平台，以及透過全球發售擴大投資者基礎。分拆將讓我們可直接進入資本市場進行股權及／或債務融資，以為我們現有業務及未來擴充提供資金，而毋須倚賴力高地產，從而提升我們的運營及財務管理效益；
- (c) 分拆將使我們能夠提升企業形象，從而增強我們的能力，吸引戰略投資者進行投資及直接與我們建立戰略夥伴關係，這可為本集團締造協同效應；
- (d) 分拆將使力高集團及本集團能夠更專注於各自業務的發展、戰略規劃及改進資源分配。力高集團及本集團均將從獨立管理架構的高效決策流程中獲益；
- (e) 本公司獨立上市將提高我們的聲譽，有助提升運營表現，實現更高價值。由此提高的價值將讓力高地產及其股東有機會在我們業務的另行獨立平台上增加對我們的投資價值；及
- (f) 分拆將提高本公司運營及財務透明度，這讓投資者得以獨立地對我們的經營業績及財務狀況作出更佳評估，從而可能提高整體價值。

力高地產的分拆符合上市規則第15項應用指引的規定。

閣下決定投資發售股份前應閱覽整份招股章程，而非僅依賴主要或摘要資料。本節的財務資料乃摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告，未作重大調整。除另有說明外，本招股章程引述的所有市場統計數據均源自中指院報告。有關中指院的資格以及行業報告詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」。

### 概覽

我們為江西省領先的物業管理服務供應商，服務網絡涵蓋長江三角洲、大灣區、環渤海地區及華中地區等具有策略意義的核心區域。在整體實力方面，我們自二零一八年起獲中指院評為物業服務百強企業之一，且我們的排名由二零一八年的第68位上升至二零二一年的第40位。截至二零二一年九月三十日，我們的在管項目總計達91個，在管總建築面積達15.1百萬平方米，並且我們已訂約管理位於中國11個省、市及自治區的28座城市的133個項目，合約總建築面積約為23.5百萬平方米。

我們透過三條業務線（即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務）提供多種服務。我們所管理的項目組合主要涵蓋商用物業（如寫字樓及商業街）及公共設施。我們與力高集團維持長期策略業務合作。於往績記錄期，就我們的各條業務線而言，收益的一大部分來自力高集團及其合營企業或聯營公司所開發物業。請參閱「業務－我們的優勢－與力高集團的策略業務關係及迅速增長的業務發展能力」。

我們致力於成為客戶的「雙管家」，即生活管家及健康管家。憑藉我們的智能及數字化技術服務平台，我們持續提升經營效率及客戶體驗。我們已獲中指院頒發二零二零年提供專業服務運營的領先物業管理公司及二零二零年提供傑出定制服務（康養服務）物業管理公司。

我們於往績記錄期在業務規模方面實現穩步增長。我們的在管建築面積由截至二零一八年十二月三十一日的5.9百萬平方米增至截至二零一九年十二月三十一日的7.4百萬平方米，增至截至二零二零年十二月三十一日的13.5百萬平方米，並進一步增至截至二零二一年九月三十日的15.1百萬平方米。我們的合約建築面積由截至二零一八年十二月三十一日的9.9百萬平方米增至截至二零一九年十二月三十一日的13.4百萬平方米，增至截至二零二零年十二月三十一日的20.1百萬平方米，並進一步增至截至二零二一年九月三十日的23.5百萬平方米。

我們的收益由二零一八年的人民幣124.3百萬元增至二零一九年的人民幣180.8百萬元，並進一步增至二零二零年的人民幣221.6百萬元，複合年增長率為33.5%。我們的收益由截至二零二零年九月三十日止九個月人民幣160.3百萬元增長62.5%，至二零二一年同期的人民幣260.5百萬元。我們的年度溢利由二零一八年的人民幣11.1百萬元增至二零一九年的人民幣29.8百萬元，並進一步增至二零二零年的人民幣44.0百萬元，複合年增長率為99.1%。我們的期內溢利由截至二零二零年九月三十日止九個月的人民幣32.8百萬元減少16.1%，至二零二一年同期的人民幣27.5百萬元。

## 我們的優勢

我們為江西省領先的全國知名綜合物業管理服務供應商，業務涵蓋中國具有策略意義的核心區域

我們自二零零八年成立以來，歷經13年運營，已成為江西省領先的全國知名綜合物業管理服務供應商，服務網絡涵蓋長江三角洲、大灣區、環渤海地區、華中地區等具有策略意義的核心區域。在整體實力方面，我們自二零一八年起獲中指院評為物業服務百強企業之一，且我們的排名由二零一八年的第68位迅速上升至二零二一年的第40位。截至二零二一年九月三十日，我們已訂約管理位於中國11個省、市及自治區的28座城市的133個項目，合約總建築面積為23.5百萬平方米。我們擁有多元化的項目組合，包括住宅物業、商用物業(如寫字樓及商業街)及公共設施。

我們在江西省紮根。根據中指院資料，截至二零二零年十二月三十一日，以收益計，我們為南昌總部或主要位於南昌的百強物業管理服務公司中第二大物業管理服務供應商。除鞏固我們在江西省的市場地位外，我們已策略性地擴張至具有相對高水平經濟發展、人口密度及人均可支配收入的區域，如長江三角洲(包括寧波、蕪湖及泰州等城市)、大灣區(包括深圳及佛山等城市)、環渤海地區(包括天津、濟南及煙台等城市)及華中地區(包括武漢及長沙等城市)。

我們致力於成為客戶的「雙管家」，即生活管家及健康管家。憑藉我們的智能及數字化技術服務平台，我們持續提升經營效率及客戶體驗。我們已獲中指院頒發二零二零年提供專業服務運營的領先物業管理公司及二零二零年提供傑出定制服務(康養服務)物業管理公司。

我們相信，憑藉我們在江西省的領先市場地位、向全國佈局的策略性服務網絡、豐富的行業經驗及傑出的專業技能，我們已妥善準備以把握中國物業管理行業的迅速增長帶來的發展機會。

## 與力高集團的策略業務關係及迅速增長的業務發展能力

我們與中國領先的物業開發商之一力高集團維持長期策略合作，這為我們的可持續迅速增長奠定了堅實基礎。力高地產集團有限公司於一九九二年成立，於二零一四年一月三十日在香港聯交所上市(股份代號：1622)。根據力高集團年報，於二零一八年及二零

一九年，力高集團及其聯營公司的訂約銷售面積分別約為2.5百萬平方米及2.6百萬平方米，於二零二零年力高集團的訂約銷售面積約為4.8百萬平方米。截至二零二一年六月三十日，力高集團擁有土地儲備總額約23.7百萬平方米。

力高集團在保持房地產行業的領先市場地位同時，亦積極探索新業務線，已建立以住宅及商用物業開發為核心業務，貫穿物業投資、文旅及教育業務的綜合產業鏈。

憑藉我們與力高集團的穩定合作，我們已獲委任為力高集團開發的幾乎所有物業的物業管理服務供應商。於往績記錄期，我們有關力高集團所開發物業的中標率為100.0%。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二一年九月三十日止九個月，我們應佔力高集團的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務費用分別為人民幣27.8百萬元、人民幣55.2百萬元、人民幣57.6百萬元及人民幣61.7百萬元，分別佔力高集團同期的該等業務費用總額的53.3%、60.2%、50.0%及76.6%。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二一年九月三十日止九個月，除我們以及我們的合營企業及聯營公司外，力高集團分別與七家、18家、25家及24家物業管理服務供應商合作。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二一年九月三十日止九個月，力高集團委任的其他物業管理服務提供商收取的平均物業管理費分別為每平方米人民幣2.7元、人民幣1.9元、人民幣2.1元及人民幣2.2元。同期，我們就力高集團開發的項目收取的平均物業管理費分別為每平方米人民幣1.7元、人民幣1.7元、人民幣1.7元及人民幣1.7元。由於其他物業管理服務提供商收取平均物業管理費的項目包括少量收取相對較高物業管理費的高端項目，尤其是位於武漢高新經濟開發區的高端項目，其物業管理費市場費率明顯較高，因此，其他物業管理服務提供商收取的平均物業管理費明顯高於我們就力高集團開發的項目收取的平均物業管理費。於往績記錄期間，其他物業管理服務提供商收取的平均物業管理費較高乃主要由於位於武漢的該項目。

受惠於我們提供優質物業管理服務及增值服務的能力，長期合作使我們對力高集團對物業管理服務的需求及要求有深入瞭解，可令我們持續向業主及居民提供優質服務。

我們相信，我們與力高集團的長期穩定業務關係將可令我們繼續受益於其多元化的綜合物業組合。截至二零二一年九月三十日，我們已訂約管理由力高集團開發的79個物業項目，包括46個在管總建築面積8.5百萬平方米的在管項目及33個總合約建築面積6.4百萬平方米的已訂約惟未交付項目。在該等已訂約惟未交付項目當中，五個總合約建築面積1.4百萬平方米的項目已於二零二一年交付予我們，20個總合約建築面積3.2百萬平方米的項目預期將於二零二二年交付予我們，及餘下八個總合約建築面積1.8百萬平方米的項目預期將於二零二二年後交付予我們。

鑒於維持穩定的業務關係對力高集團及本集團在商業上均有利，董事認為我們與力高集團的業務關係不太可能終止或出現重大或不利變動。展望未來，鑒於此種互惠互補的業務關係，同時考慮到我們與力高集團的長期合作以及物色及委聘具有類似經驗並能夠提供相若標準及範圍的服務的新服務提供商所需時間和精力，我們認為，我們的競爭優勢可使我們從競爭對手中脫穎而出，且我們於未來將繼續獲得力高集團的委聘。對於力高集團而言，其亦可能難以甄選及委聘一名新服務提供商替代我們。今後，我們預期力高集團所開發物業仍將是我們物業管理組合的主要來源。

憑藉我們在物業管理服務及增值服務方面的綜合能力、我們的品牌認可度及資訊科技，我們一直擴大與獨立第三方的業務合作。於二零一八年，我們成立業務開發部，以監督及推動與獨立第三方(包括獨立第三方物業開發商)的合作。自當時起，我們一直積極尋求優質招標及收購目標。例如，於二零一九年十月，我們中標南昌一處由獨立第三方開發的住宅物業項目。憑借我們的智能運營管理體系，我們提高了該項目的運營效率，進一步實現盈利能力、物業費收繳率、物業服務滿意度的多方面提升。我們相信，我們服務的效率及質量有助我們持續提升客戶體驗及增強行業聲譽。我們亦積極物色收購機會。我們於二零二零年十二月收購蕪湖森林，並因此獲得25個在管總建築面積約4.5百萬平方米的項目。截至二零二一年九月三十日，我們擁有49個由獨立第三方物業開發商開發的總合約建築面積約7.4百萬平方米的項目，佔截至同日我們的合約建築面積的約31.4%。

我們相信，透過繼續保持與力高集團的關係及擴大與獨立第三方物業開發商的合作，我們將進一步發展我們的業務、增加我們的市場份額、豐富我們的物業組合及擴大我們的客戶群。

### 「生活+健康」雙管家服務體系、標準化運營管理系統及優質服務能力

我們致力於提供優質及專業的物業管理服務以滿足來自不同客戶群體的需求，如住宅物業項目的居民、商用物業項目的企業主及用於公共設施的政府機構。截至二零二一年九月三十日，我們物業管理服務協議的續約率為83.3%。

除我們的物業管理服務外，我們努力持續擴大我們的增值服務。尤其是，我們已建立「生活+健康」雙管家服務體系，為我們的客戶提供綜合服務：

- **生活管家。**作為生活管家，我們向客戶提供全面的物業管理服務及增值服務。除清潔、保安、綠化及公共區域維護服務等標準物業管理服務外，我們的服務延伸至售前及交付前階段。例如，我們向物業開發商提供銷售辦事處及展示單位的預



售管理服務、前介驗房及清潔服務、初步規劃及設計諮詢服務。居民搬進後，我們亦提供涵蓋日常生活多個方面的社區增值服務，如公用區域管理服務、停車場銷售代理服務、拎包入住服務及家居生活服務。

- **健康管家。**作為健康管家，我們以我們的「怡鄰健康」品牌提供社區康養服務，結合社區環境監測系統向住戶提供實時的健康管理建議。我們的目標是提供醫、養、商融合的綜合康養服務，滿足不同年齡群體客戶的需求。我們開設綜合門診、專科診所等多個學科，為非急診患者提供初步診斷及治療，使得輕度不適患者毋須去醫院排隊預約就診，更為省時且減少花費。我們亦基於數字化健康管理服務平台向客戶提供健康規劃及管理服務，並向接受重大手術及於恢復過程中需要協助的客戶提供術後康復服務。我們亦提供整合專業居家護理服務及居家看護服務的養老服務，為長者及其家庭成員提供便利。

作為客戶的「生活+健康」雙管家，我們相信，我們的優質社區服務能力及完善的管理體系對於提升客戶體驗及滿意度而言至關重要，亦能進一步促進增強我們的品牌聲譽。

### 智能及數字化資訊科技提升我們的運營效率

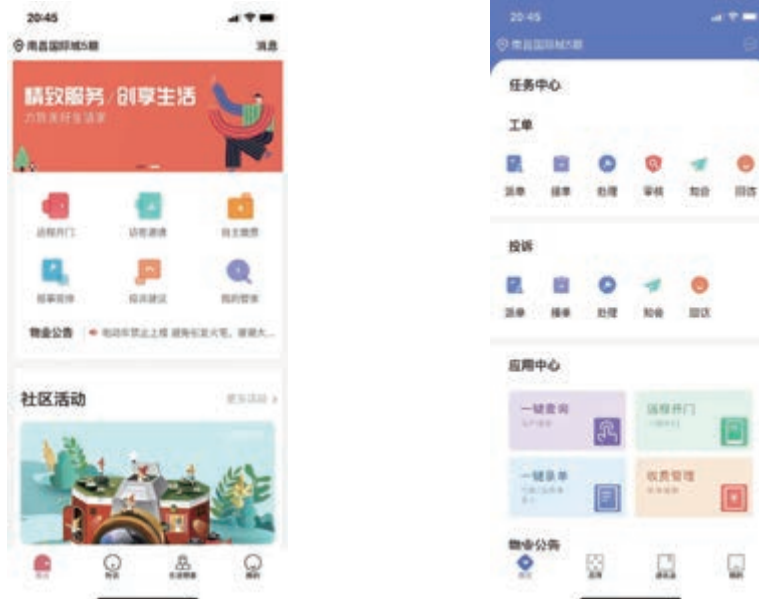
我們在物業管理行業的同行業當中具備先進技術，可令我們優化運營程序及提升效率及客戶體驗。我們透過資訊科技升級系統努力鞏固我們的競爭力、減少對體力勞動的依賴，從而減少運營成本。我們已建立一支業務經驗豐富、技術實力扎實的專業化資訊科技團隊，不僅在物業管理服務及增值服務的資訊科技平台建設中提供強大的技術支持，而且在使用各種相關技術(包括數字化技術及物聯網)過程中累積研發、運營及維護服務方面的豐富經驗。我們已實施多種系統提升業主及居民體驗以及提高我們業務運營效率，包括：

- **智能運營。**我們已透過建立綜合智能管理系統將我們的業務管理數字化，該系統包含多種附屬運營系統，如客戶信息管理系統、財務管理系統、在線繳費系統、工單及智能巡檢系統、客戶投訴管理系統等。透過我們的綜合智能管理系統，我們的管理層可方便地監督我們運營活動的進度，參與大型項目的跨部門及／或團隊的員工可輕鬆查看其他相關團隊成員的進度。憑藉綜合智能管理系統，我們能



夠提高我們的運營效率、減少我們的人工成本及提升我們的客戶體驗。截至最後實際可行日期，我們已在中國登記15項軟件版權，主要與我們開發智能運營管理系統有關。

- **智慧社區管理。**憑藉我們的內部技術能力以及與國內領先的第三方資訊科技服務供應商(如資訊安全服務供應商及物聯網服務供應商)的合作，我們建立智慧社區管理系統。例如，我們已開發同時具有用戶端及管理端的綜合智慧社區管理系統，包含多種功能模塊，如智能物業管理費支付系統、智能停車管理系統、智能訪客管理系統、智能交通控制系統及智能安保控制系統。住戶可通過智能社區管理系統用戶端中嵌入的二維碼進入住宅區，亦可向來訪者發送邀請碼，通過該邀請碼對來訪者進行身份驗證並允許其進入社區。彼等可要求為其單元或公共區域提供維修及維護服務，且彼等可監控用戶端的服務請求狀態並對服務評分。我們的社區管理系統向我們的客戶提供方便智能的服務界面，便於我們提供物業管理服務及提升客戶滿意度。以下截屏分別是我們智慧社區管理平台的用戶端和管理端的用戶界面：



憑藉我們領先的資訊科技、智能運營及智慧社區管理能力，我們相信我們將能夠繼續提供持續優質服務，另一方面降低我們的勞工成本及提升我們的服務效率。

### 憑藉物業管理服務所建立的堅實客戶基礎提供綜合社區康養服務

為進一步多元化我們的增值服務及向不同年齡群體的住戶及客戶提供康養服務，我們開始提供怡鄰健康品牌旗下的社區康養服務。我們目前在南昌及煙台運營兩家「怡鄰健康中心」，該兩家中心分別於二零一七年及二零一九年開始運營。怡鄰健康中心均位於我們在管住宅社區的公共區域，從而可向住宅社區住戶及非住戶客戶提供服務。我們計劃分別於二零二二年及二零二三年額外設立十家及11家怡鄰健康中心。

首先，我們的社區康養服務包括綜合診療服務。我們在管住宅社區的住戶或訪客可在我們的綜合門診接受非緊急不適的初步診斷及治療。我們亦基於數字化健康管理平台向客戶提供健康計劃及管理服務，並向接受重大手術及於恢復中需要協助的客戶提供院後康復服務。

其次，隨著中國人口老齡化，我們已瞄準養老服務不斷增長的需求。我們於怡鄰健康中心提供綜合專業居家護理服務及居家看護服務。年長客戶及彼等之家庭成員可根據彼等之健康狀況及個人喜好選擇合適的服務類型。

同時，憑藉我們的技術能力，我們正開發若干種健康管理軟件及應用，將使用大數據分析來評估用戶的健康狀況及習慣，並據此提供健康管理建議。具體而言，我們的移動應用AI健康管理盒子旨在將各種健康管理功能整合於一個移動應用中，並向客戶提供全面的健康管理功能。AI健康管理盒子包括健康採集站、健康探索站、健康養成站及健康直通車四個模塊，其可透過監控用戶的健康參數，分析用戶的健康狀況、生成健康報告、評估主要健康風險並向用戶提供定制的健康管理計劃，當中涵蓋飲食、健康及常規檢查提醒。

我們相信，通過我們的物業管理服務建立的龐大客戶群為我們發展社區康養服務奠定堅實基礎。作為我們客戶的「生活+健康」雙管家，我們期望社區康養服務與我們的物業管理服務創造協同效應，為客戶提供全面的健康管理和康養服務。

**我們擁有經驗豐富且穩定的管理團隊，彼等具備強大執行能力且對我們行業有深入瞭解**

我們已培養並留聘一支具備經證實往績的經驗豐富的專業管理團隊。我們的高級管理團隊在物業管理行業平均擁有逾14.5年經驗。我們的執行董事唐承勇先生在物業開發及相

關行業擁有逾28年經驗，且在監督物業管理業務整體運營方面擁有豐富經驗。我們的物業管理部總經理姜玥先生在物業開發及物業管理行業擁有逾19年經驗，亦於其他知名物業管理公司擔任領導職位。我們的物業管理部副總經理林梅女士亦於物業管理行業擁有逾20年經驗。我們團隊對物業管理行業的深入瞭解及執行能力推動我們作為領先的物業管理公司的增長。

我們注重培養人才及提供符合個別需求的各種培訓課程。例如，我們向我們的高級管理層提供有關行業發展及運營策略的培訓、向中層管理人員提供有關團隊管理及資源整合的培訓以及向項目經理提供有關標準化運營程序的培訓。

我們亦已建立有競爭力的薪酬架構及績效考核體系。我們的薪酬架構包括基本薪資、績效薪資及花紅。我們根據關鍵績效指標評估績效薪資。我們按年度基準發放績效薪資，激勵員工為我們的增長作出貢獻。同時，我們亦注重企業文化的培養，激勵員工實現我們的企業目標並為我們的增長形成合力。

### 我們的策略

**鞏固我們於經濟發達地區的市場地位，並透過內部增長、策略收購及與第三方物業開發商合作進一步擴大我們的項目組合**

我們將繼續善用我們與力高集團的策略合作及其於中國既有的業務範圍。我們擬鞏固我們在管項目所在城市的市場地位，並進一步擴展至我們可獲得新業務的其他城市，而該等新業務可與我們現有項目產生協同效應。具體而言，我們力求透過在人口眾多的經濟發達地區利用我們的品牌價值及商機、獲得新項目及吸引新客戶達到內部增長，從而實現業務擴張。我們將繼續通過收購其他物業管理公司以擴充業務及擴大我們的項目組合和種類。具體而言，我們將繼續在長三角地區、大灣區、環渤海地區、華中地區等經濟發達地區尋求合適的收購目標。

此外，我們計劃透過積極尋求及建立與第三方物業開發商的策略合作機會以實現進一步發展。我們認為我們的品牌認可度、標準化的質量管理體系及豐富的運營經驗將有助於我們獲得第三方物業開發商的更多項目，並進一步使我們的服務種類多樣化。憑藉我們豐富的行業經驗、多元化的服務項目及在資訊科技領域的扎實能力，我們計劃把握住快速城市化及新興城市的快速增長所帶來的機遇，並擴大業務規模及市場份額。

## 繼續提供優質雙管家服務並提高我們的品牌價值及客戶體驗

我們認為，成功的關鍵在於提供令人滿意的客戶體驗。我們擬透過進一步多樣化及提升我們所提供的增值服務以繼續優化客戶體驗。在非業主增值服務領域，我們計劃向更廣泛的客戶群體(尤其是獨立第三方物業開發商)提供預售管理服務、前介服務、初步規劃及設計諮詢、資訊科技服務等服務。在社區增值服務領域，我們將繼續努力發展停車場銷售代理、拎包入住、家居生活等服務，旨在向客戶提供更多便利。

我們不僅旨在向客戶提供優質物業管理服務，亦計劃進一步優化社區康養服務，進而提高我們作為客戶的「生活+健康」雙管家的能力。尤其是隨著生活水平的提高，居民日益認識到保持健康的重要性，我們預期此將推動社區康養服務的需求。我們計劃進一步發展我們的怡鄰健康中心，並於多個城市開設新中心。具體而言，我們將加大養老服務的力度，尤其是居家護理服務，旨在為年長的客戶及其家庭成員提供便利及舒適。

## 進一步發展資訊科技業務並升級自有資訊科技平台，以最大化成本效益及提升我們的服務水平

我們致力於利用先進技術提升居民體驗及提高服務成本效益。我們擬進一步升級我們的資訊科技系統(包括優化資訊採集及數據傳輸)，從而將運營效率最大化、改進成本控制及提高服務水平。

我們旨在建立多維度、靈活及開放終端的社區技術服務平台。我們計劃利用平台的智能模塊及相關技術服務以更充分聯繫我們的客戶及瞭解彼等需求及喜好。我們將繼續與業務夥伴合作以開發涵蓋更廣泛範圍社區增值服務的技術服務產品。



我們將繼續升級自主開發產品並可能將彼等許可予其他物業管理服務公司以幫助彼等標準化運營及提高運營效率。我們的自主研發產品主要包括內部營運管理系統、社區管理系統及康養服務管理系統。例如，我們為物業開發商開發企業資源規劃(ERP)系統及數字化系統，並為物業管理公司開發綜合管理平台。我們已開發包括用戶端及管理端的綜合智慧社區管理系統，當中包括多種功能模塊，如智能物業管理費支付系統、智能停車場管理系統、智能訪客管理系統、智能交通管制系統及智能保安控制系統。有關詳情，請參閱「一非業主增值服務－資訊科技服務」。憑藉我們的內部資訊科技開發能力，我們亦可能根據授權我們產品的每間個別物業管理公司的規模及需求進一步定制我們的技術服務。我們相信有關訂制產品將會更有效地滿足客戶需求。

**我們計劃為不同年齡及具康養需求的客戶提供社區康養服務，及進一步提升我們的康養管理能力**

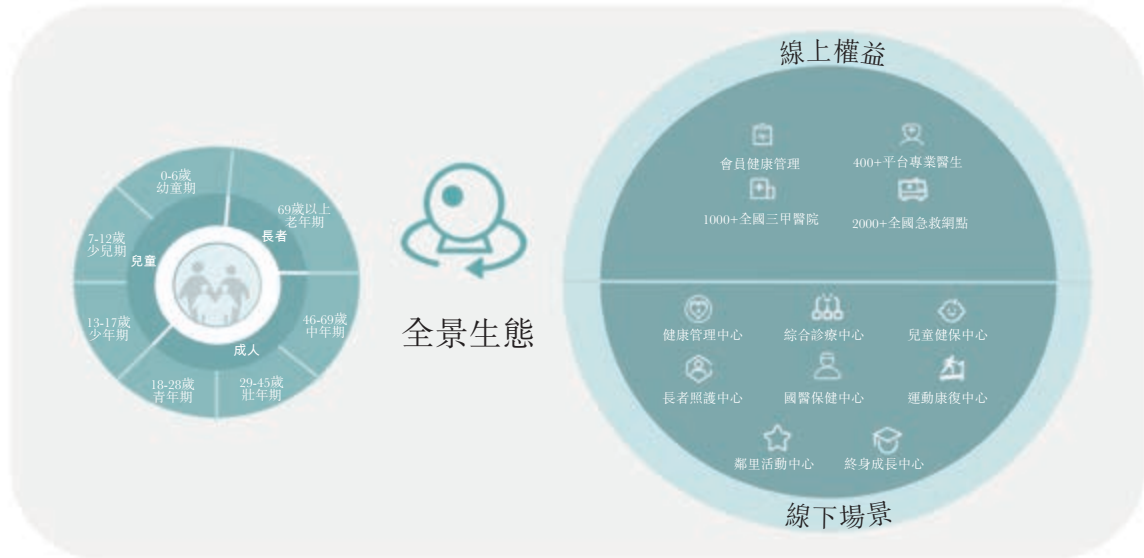
我們計劃為不同年齡及具不同康養需求的客戶提供社區康養服務。我們為造訪過怡鄰健康中心的客戶提供健康狀況的評價及評估，並分析彼等的反饋，以進一步瞭解彼等的核心康養需求。我們將收集有關信息及進一步升級我們的康養服務及提升我們的康養管理能力。尤其是，我們擬在下列三大類別擴大我們的康養服務，即：

- 居家康養管理：我們計劃提供健康狀況評估及監測、運動管理及飲食管理。我們計劃綜合多種醫療資源並向客戶提供多元化康養服務，如遠程診斷、轉診至領先的醫療專家及家庭康復協助。我們計劃向我們的客戶提供涵蓋健康管理、治療、轉診、康復及長者護理的一站式康養解決方案。



## 業 務

- 社區康養服務：我們已開發AI健康管理盒子，可根據客戶的健康狀況提供專屬的醫療保健建議及健康管理計劃，幫助用戶養成健康生活方式。此外，我們亦計劃進一步豐富服務種類，提高服務的標準化水平。



- 配套服務：我們計劃將康養服務與更多生態產業進行聯盟，我們可能延展我們的服務至基因測試、康養旅居及有機農場。我們已與深圳有機食品協會訂立戰略合作協議，據此，我們計劃為客戶與有機食品生產商搭建橋樑，並推出有機農場一日遊，讓客戶能夠體驗農業耕作及購買有機蔬菜及水果。

### 我們透過職業發展機會及培訓計劃努力吸引、挽留及激勵人才

我們認為，我們成功最重要的因素之一是我們吸引、招聘及挽留優秀僱員的能力。我們努力通過提供僱員培訓計劃、鼓勵公司內部晉升及招聘畢業生及資深的專業人士在市場上招聘及留聘人才。我們計劃實施或擴展以下政策：

- 人才招聘：我們建立管理培訓生計劃，該計劃為我們的培訓生建立「1235」的職業發展里程碑系統。也就是說，我們於培訓生的首個年度提供成為合資格僱員的培訓計劃、於第二個年度提供技能鞏固培訓計劃(主管)、於第三個年度提供提高專業技能的培訓計劃(經理)，及在第五個年度提供提高管理能力的培訓計劃(項目經理)。



- 內部培訓及職業發展機會：我們向不同職能及資歷的僱員提供定制培訓計劃。「UG Lecture」乃為我們多個部門的高級管理層人員設計，提供管理技能及行業視野培訓。「銳鷹計劃」(Falcon Program)乃為我們的項目經理設計，旨在幫助彼等提高項目管理能力。「揚帆計劃」(Sailing Program)乃為我們的新員工更好瞭解我們的營運及企業文化而設計。
- 隨著我們計劃進一步擴大業務，我們亦將有選擇地從就業市場招募合適人才。我們相信，擁有充足的人才庫能為我們的業務擴張規劃提供至關重要的支援及有助維持我們的服務質量。

我們致力於打造一個由具有強大執行能力、具備豐富的物業管理服務經驗、且擁有共同願景及企業價值觀的成員組成的強大團隊。透過我們提供的多種培訓計劃，我們的目標是培養及挽留關鍵僱員並支持彼等持續職業發展。

### 我們的業務模式

於往績記錄期，我們的收益主要來源於三條業務線：(i) 物業管理服務；(ii) 非業主增值服務；及 (iii) 社區增值服務。

- **物業管理服務**。我們向物業開發商、業主及住戶提供各類物業管理服務，包括清潔、保安、綠化、公用區域保養服務及其他物業管理相關服務。
- **非業主增值服務**。我們向非業主(主要為物業開發商)提供一系列增值服務。我們的非業主增值服務主要包括：(i) 預售管理服務；(ii) 前介服務，包括於交付前階段驗房及清潔服務，(iii) 初步規劃及設計諮詢服務及 (iv) 資訊科技服務，其中我們開發主要應用於物業開發及物業管理相關行業的智能軟件及硬件。
- **社區增值服務**。我們致力於向業主及住戶提供廣泛的社區增值服務，提高彼等的生活質量。我們的社區增值服務主要包括：(i) 公用區域管理服務，包括公用事業管理、廢物處理、公共空間出租、停車管理及廣告服務，(ii) 停車場銷售代理服務，(iii) 拎包入住服務，(iv) 家居生活服務，主要包括家居維修保養服務及 (v) 透過怡鄰健康中心提供的社區康養服務，主要包括透過普通及專科診所及養老服務提供的醫療服務。

## 業 務

下表載列我們於所示期間按業務線及客戶類型分類的總收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						九月三十日止九個月			
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年	
	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	%
	<i>(未經審核)</i>									
<b>物業管理服務</b>										
力高集團 .....	7,080	5.6	8,720	4.8	3,954	1.8	3,394	2.1	5,466	2.1
力高集團合營企業及聯營公司 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
獨立第三方 .....	75,608	60.9	95,916	53.1	132,000	59.6	89,342	55.7	142,244	54.6
<b>小計 .....</b>	<b>82,688</b>	<b>66.5</b>	<b>104,636</b>	<b>57.9</b>	<b>135,954</b>	<b>61.4</b>	<b>92,736</b>	<b>57.8</b>	<b>147,710</b>	<b>56.7</b>
<b>非業主增值服務</b>										
力高集團 .....	20,714	16.7	46,482	25.7	53,656	24.2	45,689	28.5	63,755	24.5
力高集團合營企業及聯營公司 .....	—	—	2,590	1.4	7,554	3.4	5,865	3.7	4,356	1.7
獨立第三方 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	2,067	0.8
<b>小計 .....</b>	<b>20,714</b>	<b>16.7</b>	<b>49,072</b>	<b>27.1</b>	<b>61,210</b>	<b>27.6</b>	<b>51,554</b>	<b>32.2</b>	<b>70,178</b>	<b>27.0</b>
<b>社區增值服務</b>										
力高集團 .....	1,874	1.5	8,436	4.7	2,447	1.1	2,234	1.4	13,142	5.0
力高集團合營企業及聯營公司 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	40	0.0
獨立第三方 .....	18,975	15.3	18,631	10.3	21,999	9.9	13,743	8.6	29,389	11.3
<b>小計 .....</b>	<b>20,849</b>	<b>16.8</b>	<b>27,067</b>	<b>15.0</b>	<b>24,446</b>	<b>11.0</b>	<b>15,977</b>	<b>10.0</b>	<b>42,571</b>	<b>16.3</b>
<b>總計 .....</b>	<b>124,251</b>	<b>100.0</b>	<b>180,775</b>	<b>100.0</b>	<b>221,610</b>	<b>100.0</b>	<b>160,267</b>	<b>100.0</b>	<b>260,459</b>	<b>100.0</b>

## 物業管理服務

### 概覽

於往績記錄期，我們的收益實現穩定增長。我們的物業管理服務產生的收益由二零一八年的人民幣82.7百萬元增加至二零二零年的人民幣136.0百萬元，複合年增長率為28.2%。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年九月三十日，我們的在管總建築面積分別約為5.9百萬平方米、7.4百萬平方米、13.5百萬平方米及15.1百萬平方米；及我們於同日的合約建築面積分別約為9.9百萬平方米、13.4百萬平方米、20.1百萬平方米及23.5百萬平方米。

於往績記錄期間，我們的項目數量、在管建築面積及合約建築面積穩定增長。下表載列截至所示日期的物業數目及在管建築面積，以及我們已訂約管理的物業數目和相應合約建築面積：

	截至十二月三十一日			截至二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	九月三十日
在管物業數目 <sup>(1)</sup> .....	39	50	86	91
我們已訂約管理的物業數目 <sup>(2)</sup> ....	61	74	117	133
在管建築面積(千平方米) .....	5,949	7,413	13,479	15,063
合約建築面積(千平方米) .....	9,919	13,393	20,095	23,548

附註：

- (1) 指就物業管理而言交付予我們的物業。
- (2) 指我們已訂立相關經營物業管理服務協議的所有物業，當中除在管物業外，還可能包括就物業管理而言尚未交付予我們的物業。

於往績記錄期，我們的相當大部分收益來自就力高集團所開發物業提供的物業管理服務。於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，就力高集團所開發物業提供的物業管理服務產生的收益分別為人民幣79.9百萬元、人民幣97.8百萬元、人民幣122.9百萬元、人民幣84.8百萬元及人民幣102.0百萬元，分別佔我們於同期物業管理服務產生的總收益的96.7%、93.4%、90.4%、91.5%及69.1%。於往績記錄期，向力高集團所開發物業提供物業管理服務產生的總收益的比例下降反映我們持續努力擴大我們的客戶群及管理獨立第三方開發的更多物業。

下表載列按物業開發商類型劃分的截至所示日期我們的在管項目數目、在管建築面積及合約建築面積及於所示期間物業管理服務收益之明細：

	截至十二月三十一日截至該日止年度						截至九月三十日截至該日止九個月																			
	二零一八年			二零一九年			二零二零年			二零二一年																
	在管 建築面積 千平方米	合約 建築面積 千平方米	項目數目	在管 建築面積 千平方米	合約 建築面積 千平方米	項目數目	在管 建築面積 千平方米	合約 建築面積 千平方米	項目數目	在管 建築面積 千平方米	合約 建築面積 千平方米	項目數目														
力高集團所開發物業.....	26	5,105	8,821	79,897	96.7	34	6,165	11,611	97,781	93.4	43	7,526	13,307	122,863	90.4	40	7,069	12,331	84,812	91.5	46	8,474	15,340	102,024	69.1	
力高集團合營企業及聯營公司																										
所開發物業.....	-	-	126	-	-	-	-	-	-	-	-	1	126	346	1,306	1.0	1	126	126	840	0.9	1	126	800	1,901	1.3
獨立第三方所開發物業.....	13	844	972	2,751	3.3	16	1,248	1,656	6,855	6.6	42	5,827	6,441	11,785	8.7	16	1,248	1,723	7,084	7.6	44	6,463	7,388	43,785	29.6	
總計.....	39	5,949	9,919	82,688	100.0	50	7,413	13,393	104,636	100.0	86	13,479	20,094	135,854	100.0	57	8,443	14,179	92,736	100.0	91	15,063	23,548	147,710	100.0	

附註：

(1) 我們於二零二零年十二月三十一日收購蕪湖森林，新增25個項目，在管總建築面積約為4.5百萬平方米，這使我們截至二零二零年十二月三十一日的現有

在管建築面積達到約13.5百萬平方米。截至二零二零年九月三十日及截至該日止九個月，蕪湖森林的財務業績及現金流量計入本集團的綜合財務報表。

我們的在管物業組合包括：(i)住宅物業；及(ii)非住宅物業(主要為公共服務設施及商用物業)。下表載列按物業開發商及項目類型及階段劃分的截至所示日期我們的項目數目及在管建築面積明細：

	截至十二月三十一日											
	二零一八年			二零一九年			二零二零年			截至二零二一年九月三十日止九個月		
	項目數目	在管建築面積 千平方米	%	項目數目	在管建築面積 千平方米	%	項目數目	在管建築面積 千平方米	%	項目數目	在管建築面積 千平方米	%
<b>力高集團所開發物業</b>												
—住宅物業前期 <sup>(1)</sup> .....	23	5,002	84.1	31	6,062	81.8	38	7,274	54.0	41	8,222	54.6
—住宅物業業主 委員會階段 <sup>(2)</sup> .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—非住宅物業 <sup>(3)</sup> .....	3	103	1.7	3	103	1.4	5	253	1.8	5	253	1.7
<b>小計</b> .....	<b>26</b>	<b>5,105</b>	<b>85.8</b>	<b>34</b>	<b>6,165</b>	<b>83.2</b>	<b>43</b>	<b>7,526</b>	<b>55.8</b>	<b>46</b>	<b>8,474</b>	<b>56.3</b>
<b>力高集團合營企業及 聯營公司所開發物業</b>												
—住宅物業前期 <sup>(1)</sup> .....	—	—	—	—	—	—	1	126	1.0	1	126	0.8
—住宅物業業主 委員會階段 <sup>(2)</sup> .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—非住宅物業 <sup>(3)</sup> .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>小計</b> .....	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>1</b>	<b>126</b>	<b>1.0</b>	<b>1</b>	<b>126</b>	<b>0.8</b>
<b>獨立第三方所開發物業<sup>(4)</sup></b>												
—住宅物業前期 <sup>(1)</sup> .....	12	736	12.4	14	845	11.4	16	1,202	8.9	17	1,341	8.9
—住宅物業業主 委員會階段 <sup>(2)</sup> .....	1	108	1.8	2	403	5.4	20	4,421	32.8	21	4,918	32.6
—非住宅物業 <sup>(3)</sup> .....	—	—	—	—	—	—	6	204	1.5	6	204	1.4
<b>小計</b> .....	<b>13</b>	<b>844</b>	<b>14.2</b>	<b>16</b>	<b>1,248</b>	<b>16.8</b>	<b>42</b>	<b>5,827</b>	<b>43.2</b>	<b>44</b>	<b>6,463</b>	<b>42.9</b>
<b>總計</b> .....	<b>39</b>	<b>5,949</b>	<b>100.0</b>	<b>50</b>	<b>7,413</b>	<b>100.0</b>	<b>86</b>	<b>13,479</b>	<b>100.0</b>	<b>91</b>	<b>15,063</b>	<b>100.0</b>

附註：

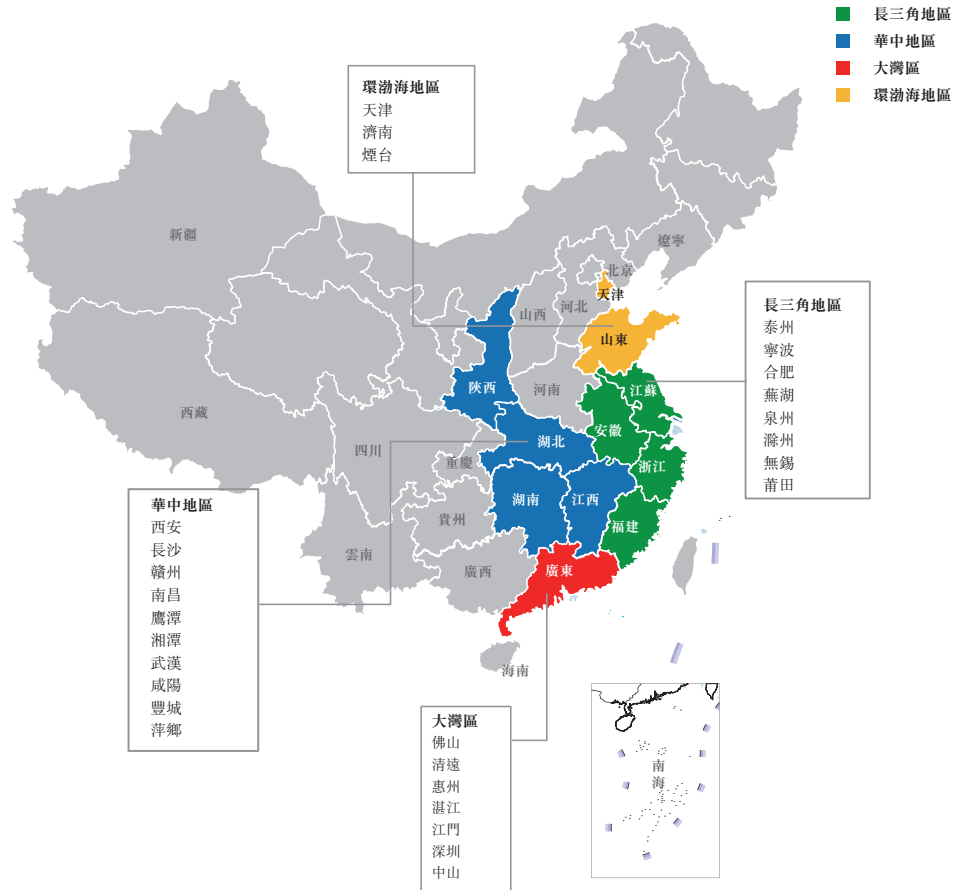
- (1) 指就住宅物業管理與物業開發商訂立的前期物業管理服務協議。
- (2) 指就住宅物業管理與業主委員會訂立的物業管理服務協議。物業開發商向業主交付相關項目後，業主可成立並管理業主委員會以管理該等項目。倘前期物業管理服務協議已到期，我們可與新成立的業主委員會協商訂立新物業管理服務協議。
- (3) 指就非住宅物業管理與相關物業業主訂立的前期物業管理服務協議及物業管理服務協議。
- (4) 我們於二零二零年十二月三十一日收購蕪湖森林，新增25個項目，在管總建築面積約為4.5百萬平方米，這使我們截至二零二零年十二月三十一日的現有管建築面積達到約13.5百萬平方米。截至二零二一年九月三十日及截至該日止九個月，蕪湖森林的財務業績及現金流量計入本集團的綜合財務報表。

我們的在管總建築面積及所管理項目數量的增長乃主要由於我們不斷努力拓展業務，主要通過與力高集團維持合作關係及透過策略性收購獲得新項目。我們成功將獨立第三方所開發物業的在管總建築面積由截至二零一八年十二月三十一日的0.8百萬平方米增至截至二零一九年十二月三十一日的1.2百萬平方米、截至二零二零年十二月三十一日的5.8百萬平方米及截至二零二一年九月三十日的6.5百萬平方米。我們的在管建築面積從二零一九年十二月三十一日至二零二零年十二月三十一日大幅增加主要由於二零二零年十二月收購獨立第三方物業管理公司蕪湖森林。截至二零二零年十二月三十一日，我們透過收購蕪湖森林獲得25個項目，在管總建築面積約為4.5百萬平方米。管理獨立第三方所開發物業產生的收益由二零一八年的人民幣2.8百萬元增加至二零二零年的人民幣11.8百萬元，複合年增長率為105.3%。管理獨立第三方所開發物業產生的收益由截至二零二零年九月三十日止九個月的人民幣7.1百萬元大幅增加至二零二一年同期的人民幣43.8百萬元。



地域據點

自我們於二零零八年成立起，我們已將業務範圍擴大至全國，截至二零二一年九月三十日，我們實現合約建築面積合共23.5百萬平方米，涵蓋遍佈中國11個省、市及自治區的28座城市。截至二零二一年九月三十日，我們管理91項物業，在管總建築面積為15.1百萬平方米。下圖說明截至二零二一年九月三十日我們的在管項目及已訂約但未交付項目的所在城市：



下表載列按地理區域劃分的截至所示日期的我們的項目數目、在管建築面積及合約建築面積，以及所示期間自物業管理服務產生的收益及彼等各自佔我們物業管理服務所得總收益的百分比明細：

	截至十二月三十一日或截至該日止年度						截至九月三十日或截至該日止九個月																		
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二一年		二零二二年		二零二三年														
	項目數目	在管建築面積 千平方米	在管建築面積 千平方米	合約建築面積 千平方米	項目數目	在管建築面積 千平方米	在管建築面積 千平方米	合約建築面積 千平方米	項目數目	在管建築面積 千平方米	在管建築面積 千平方米	合約建築面積 千平方米													
長三角地區 <sup>(1)</sup>	3	1,204	1,819	15,049	18.2	3	1,272	2,547	16,159	15.4	31	6,278	7,712	17,897	13.2	5	1,628	2,764	13,134	14.2	33	6,998	9,699	48,019	32.5
華中地區 <sup>(2)</sup>	14	2,362	3,160	36,091	43.6	17	2,989	5,002	43,657	41.7	21	3,385	5,304	53,808	39.6	4	3,348	477	39,664	42.8	4	3,626	1,285	45,379	30.7
大灣區 <sup>(3)</sup>	2	191	366	6,406	7.8	4	281	441	8,652	8.3	4	366	1,285	12,463	9.2	28	366	5,671	9,570	10.3	32	366	5,882	9,574	6.5
環渤海地區 <sup>(4)</sup>	20	2,192	4,573	25,142	30.4	26	2,871	5,403	36,189	34.6	30	3,450	5,795	51,786	38.1	20	3,101	5,267	30,368	32.7	22	4,073	6,713	44,738	30.3
總計	39	5,949	9,919	82,688	100.0	50	7,413	13,393	104,656	100.0	86	13,479	20,095	135,954	100.0	57	8,443	14,179	92,736	100.0	91	15,063	23,548	147,710	100.0

附註：

- 包括泰州、寧波、無錫、蘇州、合肥、蕪湖及莆田。我們於二零二零年十二月三十一日收購蕪湖森林，新增25個項目，在管總建築面積約為4.5百萬平方米，這使我們截至二零二零年十二月三十一日的現有在管建築面積達到約13.5百萬平方米。截至二零二零年九月三十日及截至該日止九個月，蕪湖森林的財務業績及現金流量計入本集團的綜合財務報表。
- 包括西安、咸陽、武漢、長沙、贛州、湘潭、鷹潭、南昌、豐城及萍鄉。
- 包括深圳、江門、清遠、湛江、惠州、佛山及中山。
- 包括天津、濟南及煙台。

## 業 務

下表載列截至二零二一年九月三十日我們的在管物業的屆滿時間表：

	在管建築 面積 千平方米	協議數目
無固定期限的物業管理服務協議 <sup>(1)</sup> .....	8,668	53
我們於服務合約屆滿後仍提供服務的物業管理服務合約 <sup>(2)</sup> .....	443	3
於下列日期屆滿且具有固定年期的物業管理服務協議：		
— 截至二零二一年十二月三十一日止年度 .....	1,424	9
— 截至二零二二年十二月三十一日止年度 .....	2,339	15
— 截至二零二三年十二月三十一日止年度及以後 .....	2,189	11
小計 .....	5,952	35
<b>總計</b> .....	<b>15,063</b>	<b>91</b>

附註：

- (1) 無固定期限的物業管理服務協議一般為與物業開發商訂立的初步物業管理協議，通常於業主委員會成立或新物業管理服務協議訂立及生效時自動終止。
- (2) 於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們於三個項目的期限屆滿後繼續根據相關定期協議提供服務，主要由於截至相關協議屆滿日期相關業主委員會／物業開發商尚未重續相關物業管理服務協議。據中國法律顧問告知，我們有權於終止有關服務及／或與不同服務提供商訂立新物業管理服務協議前就我們繼續向該等項目提供服務收取物業管理費。

## 業 務

下表載列於往績記錄期我們物業管理服務協議的保留率及續期率：

	於期末 有效的 物業管理 服務 協議數目	期內 存續的 物業管理 服務 協議數目	期內即將 屆滿的 物業管理 服務 協議數目	即將屆滿 惟已獲 續期的 物業管理 服務 協議數目	保留率 <sup>(1)</sup>	續期率 <sup>(2)</sup>
二零一八年.....	61	61	2	2	100.0%	100.0%
二零一九年.....	74	74	1	1	100.0%	100.0%
二零二零年.....	117	117	11	10	100.0%	90.9% <sup>(3)</sup>
截至二零二一年 九月三十日 止九個月.....	133	133	12	10	100.0%	83.3% <sup>(4)</sup>

附註：

- (1) 保留率乃按於年末或期末生效的物業管理服務協議數量除以同一年度或期間存續的物業管理服務協議數量計算。
- (2) 續期率乃按於相關年度或期間透過簽訂新協議成功重續的物業管理服務協議數量除以同一年度或期間已屆滿物業管理服務協議總數計算。於往績記錄期內，由於並未發生有關觸發事件－與物業開發商訂立的前期物業管理服務協議因成立業主委員會而到期(或自動終止)，因此概無與物業開發商訂立的前期物業管理服務協議於到期後被與業主委員會訂立的物業管理服務協議取代。於二零一八年、二零一九年、二零二零年及截至二零二一年九月三十日止九個月，與業主委員會的物業服務管理分別為零、一項、七項及兩項，定於各年度／期間屆滿，已與現有業主委員會續簽。於往績記錄期，與業主委員會續簽的該等物業管理服務協議中有關費用及服務範圍的條款並無重大變動。
- (3) 我們繼續向於截至二零二零年十二月三十一日止年度屆滿惟由於相關業主在簽署過程中的延遲而未於到期後獲重續的一項物業管理服務協議提供服務。已重續的物業管理服務協議已於最後實際可行日期訂立。據中國法律顧問告知，我們有權於終止有關服務及／或與不同服務提供商訂立新物業管理服務協議，收取於合同到期後繼續提供物業管理費。該項目乃透過二零二零年十二月收購蕪湖森林而獲得，且本集團於二零一八年、二零一九年及二零二零年並無合併該項目產生的收益。截至二零二一年九月三十日止九個月，我們從該項目產生收益人民幣0.1百萬元。

- (4) 截至最後實際可行日期，我們繼續向於截至二零二一年九月三十日止九個月屆滿且由於相關業主委員會在簽署及獲得物業擁有人會議批准(倘適用)過程中的延遲而並未於最後實際可行日期獲重續的兩項物業管理服務協議提供服務。截至最後實際可行日期，重續物業管理服務協議的簽署及獲得物業擁有人會議批准(倘適用)過程正在進行中。據我們的中國法律顧問所告知，我們有權於終止有關服務及／或與不同服務提供商訂立新物業管理服務協議前收取持續服務物業管理費。我們於二零二零年十二月透過收購蕪湖森林取得此等項目，且於二零一八年、二零一九年及二零二零年此等項目並無收益併入本集團。截至二零二一年九月三十日止九個月，我們自此等項目收取人民幣2.4百萬元。

### 服務範圍

我們提供以下主要類別的物業管理服務：

- **清潔服務。**為向客戶提供乾淨的環境，我們為物業單位及公用區域(包括樓梯、走廊、會所及地下室)提供清潔服務。我們透過我們自有僱員提供若干清潔服務及向第三方分包商委託若干清潔服務。
- **保安服務。**為確保我們所管物業的安全，我們提供日常保安服務，其中包括巡邏、視頻監控、停車場保安、緊急事故處理、出入管制及訪客管理。我們主要透過我們自有僱員提供若干保安服務及向第三方分包商委託若干服務。
- **綠化服務。**為提供並維持我們所管理社區的優質景觀，我們為社區的公用區域提供定期綠化服務，如害蟲防治、修剪、澆水及施肥。我們主要透過我們的自有僱員提供綠化服務。
- **公用區域保養服務。**為確保電梯系統、供配電系統、給排水系統、消防系統及其他設施以及我們在管物業公用區域的設備運作良好，我們提供公用區域保養服務。我們主要通過我們自有僱員提供公用區域保養服務。

在管物業組合

我們主要管理住宅物業，亦管理非住宅物業，包括商用物業及公共設施。下表載列按物業類型及物業開發商劃分於截至所示日期的項目數目及在管建築面積以及所示期間物業管理服務所得收益明細：

	截至十二月三十一日或截至該日止年度						截至九月三十日或截至該日止九個月									
	二零一八年			二零一九年			二零二零年			二零二一年						
	項目數目	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	項目數目	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	項目數目	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	項目數目	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元				
		%			%			%			%					
<b>住宅物業</b>																
力高集團	23	5,002	75,512	31	6,062	91,487	38	7,274	114,789	35	6,817	79,252	41	8,222	93,829	63.5
力高集團的合營 企業及聯營公司	—	—	—	—	—	—	1	126	1,306	1	126	840	1	126	1,901	1.3
獨立第三方	13	844	2,751	16	1,248	6,855	36	5,622	11,786	16	1,248	7,084	38	6,259	41,679	28.2
小計	36	5,846	78,263	47	7,310	98,342	75	13,022	127,881	52	8,190	87,176	80	14,606	137,410	93.0
<b>非住宅物業</b>																
力高集團	3	103	4,424	3	103	6,295	5	253	8,074	5	253	5,559	5	253	8,194	5.5
力高集團的合營企業及聯營公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
獨立第三方	—	—	—	—	—	—	6	204	—	—	—	—	6	204	2,105	1.4
小計	3	103	4,424	3	103	6,295	11	457	8,074	5	253	5,559	11	457	10,299	7.0
總計	39	5,949	82,688	50	7,413	104,636	86	13,479	135,954	57	8,443	92,736	91	15,063	147,710	100.0



我們的非住宅物業包括(i)商用物業，如寫字樓及商業街以及(ii)公共設施。下表進一步載列截至所示日期我們非住宅物業的項目數目及在管建築面積以及物業管理服務收益明細：

	截至十二月三十一日或於截至該日止年度				截至九月三十日或於截至該日止九個月			
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二一年	
	項目數目	在管建築面積 千平方米	項目數目	在管建築面積 千平方米	項目數目	在管建築面積 千平方米	項目數目	在管建築面積 千平方米
商用物業	3	103	3	103	6	423	6	423
公共設施	—	—	—	—	5	34	5	34
總計	3	103	3	103	11	457	11	457
		收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益
		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
		%	%	%	%	%	%	%
		4,424	6,295	8,074	5,559	9,290	1,009	90.2
		—	—	—	—	—	—	9.8
		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		—	—	—	—	—	—	—
		—	—	—	—	—	—	—
		4,424	6,295	8,074	5,559	9,290	1,009	90.2
		—	—	—	—	—	—	9.8
		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

我們項目組合增長

於往績記錄期，我們主要通過獲取新物業管理服務協議擴大我們的項目組合。展望未來，我們擬繼續通過與力高集團的長期合作、內部增長以及策略投資及收購，擴大我們的業務規模及市場份額。有關更多資料，請參閱本招股章程「我們的策略－鞏固我們於經濟發達地區的市場地位，並透過內部增長、策略收購及與第三方開發商合作進一步擴大我們的項目組合」。

下表呈列於往績記錄期我們的合約建築面積及在管建築面積在項目數量及其相應建築面積方面的變動：

	截至十二月三十一日或截至該日止年度						截至二零二零年九月三十日或截至該日止九個月									
	二零一八年			二零一九年			二零二零年			二零二零年						
	訂約項目	在管項目	在管項目	訂約項目	在管項目	在管項目	訂約項目	在管項目	在管項目	訂約項目	在管項目					
協議數目	建築面積	項目數目	協議數目	建築面積	項目數目	協議數目	建築面積	項目數目	協議數目	建築面積	項目數目	建築面積				
截至期初	49	7,771	37	5,672	61	9,919	39	5,948	74	13,393	50	7,413	117	20,095	86	13,479
力高集團所開發物業	35	6,798	24	4,829	46	8,821	26	5,104	56	11,611	34	6,165	70	13,307	43	7,527
力高集團合營企業及聯營公司所開發物業	—	—	—	—	1	126	—	—	1	126	—	—	2	346	1	126
獨立第三方所開發物業	14	972	13	844	14	972	13	844	17	1,656	16	1,248	45	6,441	42	5,827
新合約 <sup>(1)</sup>	12	2,148	2	276	13	3,474	11	1,465	17	2,020	11	1,523	16	3,453	5	1,584
力高集團所開發物業	11	2,023	2	276	10	2,790	8	1,060	14	1,695	9	1,363	9	2,053	3	947
力高集團合營企業及聯營公司所開發物業	1	126	—	—	—	—	—	—	1	221	1	126	1	454	—	—
獨立第三方所開發物業	—	—	—	—	3	684	3	404	2	104	1	36	4	947	2	636
收購 <sup>(2)</sup>	—	—	—	—	—	—	—	—	26	4,682	25	4,543	—	—	—	—
獨立第三方所開發物業	—	—	—	—	—	—	—	—	26	4,682	25	4,543	—	—	—	—
終止	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
截至期末	61	9,919	39	5,948	74	13,393	50	7,413	117	20,095	86	13,479	133	23,548	91	15,063
力高集團所開發物業	46	8,821	26	5,105	56	11,611	34	6,165	70	13,307	43	7,527	79	15,360	46	8,474
力高集團合營企業及聯營公司所開發物業	1	126	—	—	1	126	—	—	2	346	1	126	5	800	1	126
獨立第三方所開發物業	14	972	13	844	17	1,656	16	1,248	45	6,441	42	5,827	49	7,388	44	6,463

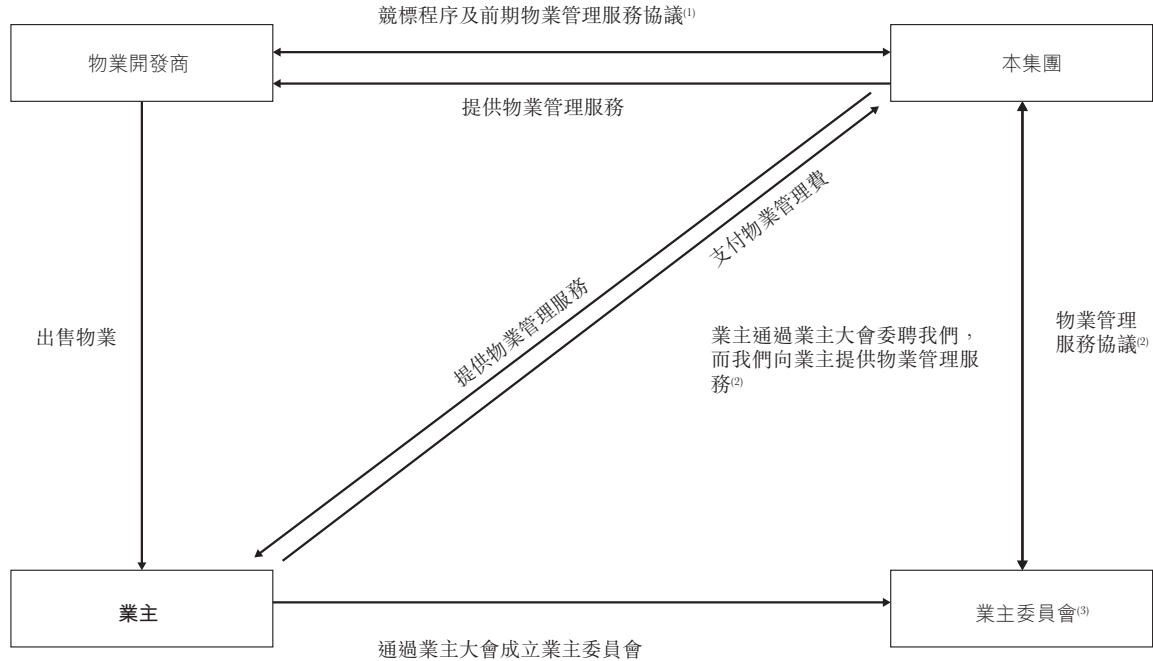
千平方米，項目數目除外

附註：

- (1) 主要包括(i)由物業開發商開發的新項目的前期物業管理服務協議及(ii)取代其先前物業管理服務供應商的住宅社區的物業管理服務協議。經重續協議不被視為我們於該年度／期間訂立的新合約。
- (2) 我們於二零二零年十二月三十一日收購蕪湖森林，為我們現有在管建築面積增加25個項目，增加在管總建築面積約4.5百萬平方米，致令截至二零二零年十二月三十一日我們的在管建築面積達約13.5百萬平方米。截至二零二零年九月三十日及截至該日止九個月，蕪湖森林的財務業績及現金流量計入本集團的綜合財務報表。

## 物業管理費

下圖列示當我們為住宅物業提供物業管理服務時與各方之間的關係：



附註：

- (1) 物業開發商可與我們訂立前期物業管理服務協議，該協議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協議，該協議對有關物業涉及的所有業主具有法律約束力。
- (3) 倘尚未成立業主委員會，且業主並無聘用新的服務供應商，而我們繼續提供服務管理服務，物業開發商與我們訂立的前期物業管理服務協議將於屆滿後繼續對所有業主具有法律約束力。

## 業 務

下表載列我們於所示期間按物業開發商劃分的住宅物業平均物業管理費。平均物業管理費乃按特定期間按應計基準確認收取的物業管理費總額除以同期的平均收費建築面積計算(不包括打包價項目)。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	每月每平方米人民幣				
<b>力高集團所開發物業</b> .....	<b>1.7</b>	<b>1.7</b>	<b>1.7</b>	<b>1.7</b>	<b>1.7</b>
長江三角洲 .....	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
華中地區 .....	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6
大灣區 .....	3.8	3.7	3.2	3.2	3.2
環渤海地區 .....	1.9	1.9	2.0	2.0	2.0
<b>力高集團合營企業及</b>					
<b>聯營公司所開發物業</b> .....	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>2.8</b>	<b>2.6</b>	<b>2.9</b>
長江三角洲 .....	—	—	—	—	—
華中地區 .....	—	—	2.8	2.6	2.9
大灣區 .....	—	—	—	—	—
環渤海地區 .....	—	—	—	—	—
<b>獨立第三方所開發物業</b> .....	<b>1.2</b>	<b>1.2</b>	<b>1.2</b>	<b>1.1</b>	<b>1.0</b>
長江三角洲 .....	—	—	—	—	0.9
華中地區 .....	—	1.0	1.1	1.1	1.3
大灣區 .....	—	—	—	—	—
環渤海地區 .....	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2
<b>總體平均物業管理費</b> .....	<b>1.6</b>	<b>1.6</b>	<b>1.7</b>	<b>1.6</b>	<b>1.4</b>

於往績記錄期，力高集團所開發住宅物業的平均物業管理費一般高於獨立第三方所開發住宅物業的平均物業管理費，主要由於力高集團所開發住宅物業包含更多高端項目(如別墅或黃金地段的項目)。例如，由力高集團開發的在管高端住宅項目力高陽光海岸，其靠近天津海岸線，佈局寬敞，海景優美。該等高端項目需要投入更多勞力且遵循更高的服務標準，因此我們收取的住宅物業管理費更高，這直接導致力高集團所開發住宅物業的平均物業管理費上漲。此外，力高集團開發物業相對較新，更集中在一二線城市，而獨立第三方開發的物業則更集中在二三線城市。此外，由獨立第三方開發的物業包括若干政府安置房項目，其物業管理費相對較低。

## 業 務

經中指院告知，我們由力高集團及獨立第三方開發的住宅項目的平均物業管理費與二零一八年、二零一九年及二零二零年長三角地區、華中地區及環渤海地區的平均市場費率基本一致。力高集團在大灣區開發的住宅項目的平均物業管理費略高於二零一八年、二零一九年及二零二零年大灣區的平均市場費率，主要是由於該期間內大灣區的大部分收入主要由位於一線城市深圳的深圳君御花園貢獻，該項目的物業管理費高於大灣區的平均市場費率。經中指院告知，我們在深圳該項目的平均物業管理費與二零一八年、二零一九年及二零二零年中國一線城市的平均市場費率基本一致。

我們在南昌有一個住宅物業項目御景天城，該項目由力高集團合營企業開發，自二零二零年起由我們管理。由於該項目是新開發項目(含地面商鋪)，靠近交通樞紐及一流學校，其收取的物業管理費高於市場平均水平。

我們的平均物業管理費與市場平均費率按地理區域劃分的詳細比較載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至二零二一年 九月三十日 止九個月
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	
	每月每平方米人民幣元			
<b>長三角地區</b>				
我們在管項目的平均物業管理費 .....	1.3	1.3	1.3	1.0
市場平均費率 <sup>(1)</sup> .....	1.3	1.3	1.3	不適用 <sup>(2)</sup>
<b>華中地區</b>				
我們在管項目的平均物業管理費 .....	1.6	1.6	1.6	1.7
市場平均費率 <sup>(1)</sup> .....	1.6	1.6	1.6	不適用 <sup>(2)</sup>
<b>環渤海地區</b>				
我們在管項目的平均物業管理費 .....	1.7	1.7	1.8	1.7
市場平均費率 <sup>(1)</sup> .....	1.6	1.7	1.7	不適用 <sup>(2)</sup>
<b>大灣區</b>				
我們在管項目的平均物業管理費 .....	3.8	3.7	3.2	3.2
市場平均費率 <sup>(1)</sup> .....	2.6	2.6	2.6	不適用 <sup>(2)</sup>

附註：

- (1) 市場平均費率為中指院就我們擁有大量在管建築面積所在的省份或城市提供的平均物業管理費。根據中指院的資料，該數字指於我們在管項目鄰近地區具有相似屬性及樓齡的物業所收取的市場費率。

- (2) 由於中指院按年分析市場平均物業管理費，故截至二零二一年九月三十日止九個月各地區的市場平均物業管理費尚不可用。

因此，中指院認為，且獨家保薦人同意，我們於往績記錄期間就住宅物業收取的平均物業管理費與相同地理區域內住宅物業的平均物業管理費相若。有關我們提供物業管理服務的四大區域的市場平均物業管理費以及中國一、二、三線城市的平均物業管理費，請參閱「行業概覽－中國物業管理行業－中國物業管理行業的主要收費模式」及「業務－物業管理服務－物業管理費」。

於往績記錄期，我們在管的大部分非住宅物業(例如公共設施)按固定年度合約金額收取物業管理費。按照有關協議收取的物業管理費並非直接對應我們實際的在管建築面積，因為其主要反映該類物業所需的服務標準等關鍵因素。

### 收費模式

於往績記錄期，我們的物業管理服務產生的絕大部分收益通常按包幹制收取。有關相關風險的討論，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們通常按包幹制向客戶收取物業管理費，但可能無法有效地預測或控制我們提供物業管理服務的成本」。

根據包幹制費用模式，我們就透過我們員工及分包商提供的物業管理服務收取固定「全包」費用，而我們的物業管理費則根據我們物業管理服務協議的條款，按年度、半年度、季度或月份收取。我們有權將向物業開發商、公共實體、業主及住戶收取的全額物業管理費保留為收益並承擔提供物業管理服務所產生的成本。根據中指院的資料，包幹制費用模式為中國收取物業管理費的主流方法，尤其是住宅物業。請參閱本招股章程「行業概覽－競爭」。

於往績記錄期，我們僅一個項目乃按酬金制管理。根據酬金制收費模式，我們有權根據相關物業管理服務協議收取應付物業管理費總額的預定百分比。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，按包幹制收取的物業管理服務產生的收益分別佔93.0%、93.8%、95.0%、95.5%及97.1%，而按酬金制收取的物業管理服務產生的收益分別佔7.0%、6.2%、5.0%、



## 業 務

4.5% 及 2.9%。下表載列截至所示日期我們按收費模式劃分的在管總建築面積，以及於所示期間按收費模式劃分的物業管理服務所得收益明細：

	截至十二月三十一日或截至該日止年度									截至九月三十日或截至該日止九個月					
	二零一八年			二零一九年			二零二零年			二零二零年			二零二一年		
	在管 建築面積	收益		在管 建築面積	收益		在管 建築面積	收益		在管 建築面積	收益		在管 建築面積	收益	
千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	
	(未經審核)														
包幹制.....	5,769	76,932	93.0	7,233	98,154	93.8	13,299	129,113	95.0	8,263	88,590	95.5	14,883	143,437	97.1
酬金制.....	180	5,756	7.0	180	6,482	6.2	180	6,841	5.0	180	4,146	4.5	180	4,273	2.9
總計.....	<u>5,949</u>	<u>82,688</u>	<u>100.0</u>	<u>7,413</u>	<u>104,636</u>	<u>100.0</u>	<u>13,479</u>	<u>135,954</u>	<u>100.0</u>	<u>8,443</u>	<u>92,736</u>	<u>100.0</u>	<u>15,063</u>	<u>147,710</u>	<u>100.0</u>

於磋商及訂立我們的物業管理服務協議前，我們力求盡可能準確地編製銷售成本估計。我們的銷售成本主要包括勞工成本、綠化及清潔成本、保養成本、公用設施成本、保安費用、辦公開支及其他費用。由於我們自行承擔該等成本，我們的利潤率受到我們降低銷售成本能力所影響。倘我們的銷售成本高於預期，我們或無法從客戶收取額外的金額來維持我們的利潤率。於該情況下，我們或會實施成本控制措施，例如透過優化人力資源配置降低我們的人均成本，或透過分包若干我們的勞動密集型服務控制勞工成本。有關包幹制費用模式的風險討論，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－由於我們通常按包幹制向客戶收取物業管理費，倘無法有效地預測或控制我們提供物業管理服務的成本，我們可能會遭受虧損且利潤率下降」。

我們於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二一年九月三十日止九個月有關按包幹制管理的三個、六個、三個及兩個項目產生的虧損總額分別為人民幣0.4百萬元、人民幣1.2百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.2百萬元。於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二一年九月三十日止九個月，該等虧損項目的在管建築面積分別為0.1百萬平方米、0.5百萬平方米、0.5百萬平方米及0.3百萬平方米，而我們分別自該等虧損項目錄得收益人民幣3.0百萬元、人民幣6.4百萬元、人民幣6.8百萬元及人民幣2.0百萬元，分別佔我們同期總收入的2.4%、3.5%、3.1%及0.8%。截至最後實際可行日期，二零一八年、二零一九年、二零二零年及截至二零二一年九月三十日止九個月所有虧損項目已錄得盈利。

### 招標程序

根據中國法律及法規，物業管理公司需要通過參與招標程序獲得住宅物業的前期物業管理服務協議。倘投標人少於三名或物業規模相對較小，經物業所在地的有關區或縣人民政府房地產行政主管部門批准，物業開發商可直接透過訂立協議的方式選聘具有相應資質

的物業管理公司。此外，根據《物業管理條例》(2018年修訂)，非住宅物業業主毋須通過招標程序選擇物業管理公司。然而，中國法律法規亦可能規定，中國政府、公共機構及團體使用公共財政資金就政府樓宇及公共設施等物業委聘物業管理公司須採用招標程序。有關招標程序相關法律規定的資料，請參閱本招股章程「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－物業服務企業的聘任」。

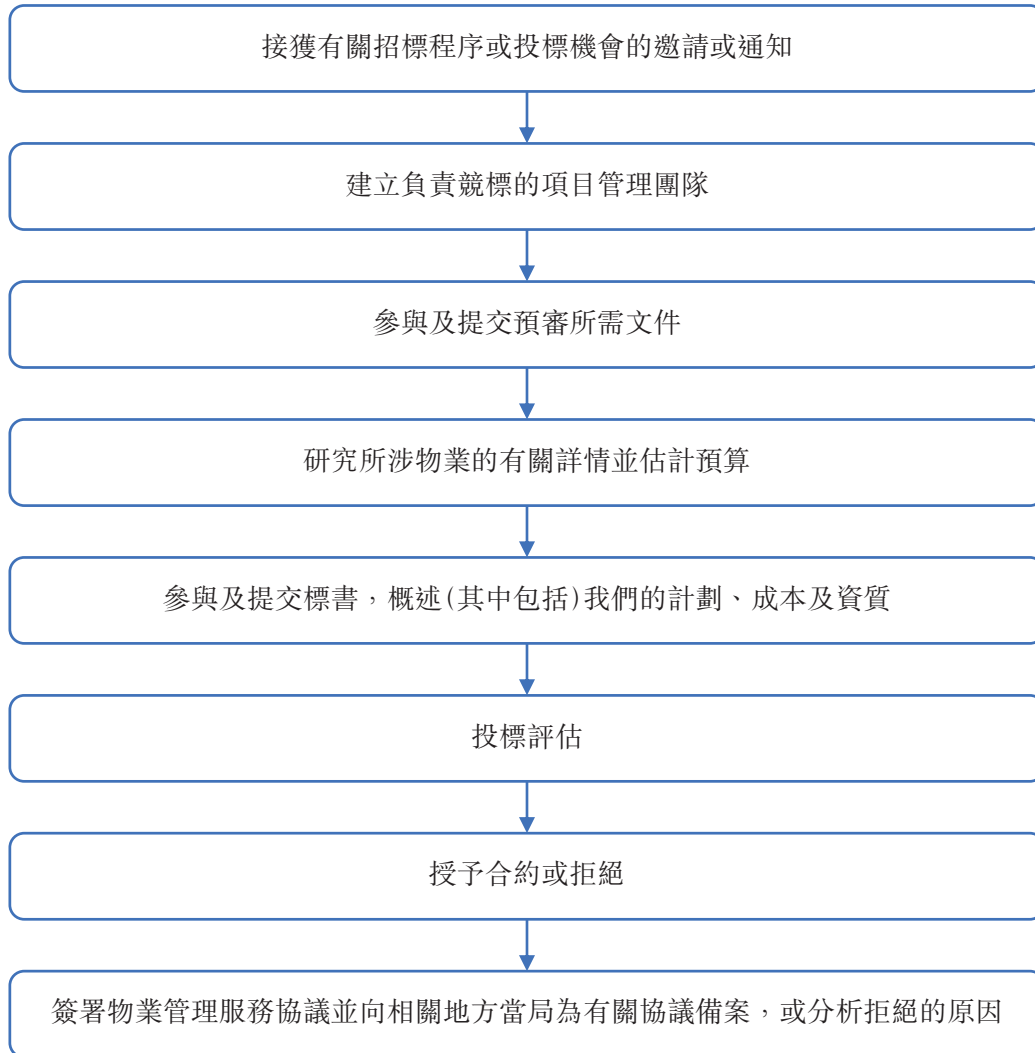
我們通常會在成立業主委員會之前完成招標程序，以就住宅項目訂立前期物業管理服務協議。一旦成立業主委員會，我們通常根據前期物業管理服務協議的條文，通過與業主委員會協商訂立物業管理服務協議。招標通常由物業開發商針對正在開發的物業發出，或者是由有意替換其現有物業管理服務供應商的住宅小區的業主委員會發出。於往績記錄期，我們就力高集團所開發物業以及力高集團合營企業及聯營公司所開發物業的中標率為100%。於往績記錄期後及直至最後實際可行日期，我們就向力高集團開發的物業提供物業管理服務提交三份標書並成功中標。於二零一八年、二零一九年、二零二零年及截至二零二一年九月三十日止九個月，我們就獨立第三方所開發物業遞交四、16、24及18份標書，而獨立第三方所開發物業的中標率於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二一年九月三十日止九個月分別為約25.0%、18.8%、27.8%及22.2%。獨立第三方所開發物業的中標率相對低於力高集團或力高集團合營企業或聯營公司所開發物業的中標率，主要由於我們於往績記錄期參與大量招標程序，旨在取得更多委聘項目、實現項目組合多元化及拓展新市場。

截至最後實際可行日期，我們在沒有進行規定的招標程序的情況下，已取得16項住宅物業的物業管理服務協議。截至二零二一年九月三十日，有關物業的在管建築面積合共為約1.7百萬平方米。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二一年九月三十日止九個月，我們就該等物業的收益分別為約人民幣11.4百萬元、人民幣11.1百萬元、人民幣12.8百萬元及人民幣15.6百萬元，分別佔我們同期總收益約9.2%、6.1%、5.8%及6.0%。

甄選上述項目的前期物業管理服務供應商缺乏招投標程序乃因相關物業開發商而非我們所導致，且我們透過正常的公平商業磋商獲得相關物業管理服務協議。根據我們中國法律顧問的意見，根據相關中國法律法規，物業管理服務供應商並非組織招投標程序的責任方。當地政府或會要求相關物業開發商於規定期限內糾正此問題，且並無具體有效的中國法律及法規對未通過招投標程序而簽訂前期物業管理服務協議的物業管理公司實施行政處罰。我們亦確認，根據中國法律顧問的意見及往績記錄期內上述項目所得收益佔總收益的

百分比，上述項目缺乏招投標程序將不大可能會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。截至最後實際可行日期，我們並不知悉相關主管機構就有關物業管理服務協議對相關物業開發商實施任何行政處罰或收到任何潛在行政處罰的通知。請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們可能未經規定的招投標程序而獲得物業管理協議」。

以下流程圖列示我們獲取物業管理服務協議的常規招標程序的各個階段：



## 業 務

下表載列於所示期間按客戶類型劃分的已開發物業之物業管理服務的中標率：

	截至十二月三十一日止年度			截至二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	九月三十日 止九個月
	(%)			
力高集團 <sup>(1)</sup> .....	100.0	100.0	100.0	100.0
力高集團的合營企業 及聯營公司 <sup>(2)</sup> .....	100.0	100.0	100.0	100.0
獨立第三方物業開發商 <sup>(3)</sup> .....	25.0	18.8	27.8	22.2

附註：

- (1) 指力高集團單獨開發或力高集團與獨立第三方開發商共同開發的物業，力高集團於有關物業持有控股權益。
- (2) 指力高集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，力高集團於有關物業並無持有控股權益。
- (3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

### 物業管理服務協議

我們通常會與物業開發商訂立前期物業管理服務協議。前期物業管理服務協議為我們於物業開發項目建造及交付前階段訂立的一類物業管理服務協議。根據中指院的意見，物業開發商通常於彼等就其項目自有關政府機構取得開發物業地塊的相關土地使用權後組織招標程序以委聘物業管理公司。因此，根據行業慣例，我們通常就住宅物業的物業管理服務協議透過遞交標書的方式進行投標。於相關物業開發商取得在該地塊上開發物業的權利後，倘我們中標，我們通常會於該等物業預售開始前約一至三個月內與有關物業開發商訂立前期物業管理服務協議。

就已交付惟尚未成立業主委員會或業主委員會尚未僱傭新物業管理供應商的住宅物業而言，我們根據與物業開發商訂立的前期物業管理服務協議向業主及住戶提供物業管理服務。

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

### *與物業開發商所訂立協議的主要條款*

我們與物業開發商訂立的前期物業管理服務協議通常包括以下主要條款：

- **服務範圍。**與物業開發商訂立的典型前期物業管理服務協議按階段列出所需服務。於完成項目施工後，我們通常為公用區域及設施提供物業管理服務，包括清潔、保安、綠化及園藝以及保養。
- **履約標準。**前期物業管理服務協議載列有關物業管理服務的範圍及預期標準。例如，我們可能訂明執行某類服務的頻次（例如公共區域保養的頻次）。
- **物業管理費。**前期物業管理服務協議載列應付物業管理費單價（通常按包幹制方式支付）。物業開發商負責支付未售出單位的物業管理費。對於逾期物業管理費，物業開發商會支付協議所列明的逾期罰款。
- **物業開發商的義務。**物業開發商主要負責（其中包括）獲得物業買家就彼等將於物業交付後履行彼等與支付物業管理費有關的義務的承諾。物業開發商亦負責為我們提供履行合約義務所需的資料、文件及其他支持。
- **服務期限及終止。**我們的前期物業管理服務協議通常沒有固定期限，惟將訂明當業主委員會成立或與我們訂立的新物業管理服務協議生效並取代現有物業管理服務協議時，協議將自動終止。
- **爭議解決。**前期物業管理服務協議的訂約方通常須於訴諸訴訟或仲裁前首先透過磋商解決任何合約糾紛。
- **分包。**我們可向分包商外包部分物業管理服務，惟我們須對分包商的表現負責。

在物業開發商向業主交付項目後，業主可成立並運營業主委員會以管理該等項目。根據《中華人民共和國民法典》、《物業管理條例》及業主大會和業主委員會指導規則的規定，倘擁有住宅小區超過一半已交付建築面積的業主於業主大會上的投票權數達半數或以上，則可以成立業主委員會。為獲得並繼續獲得物業管理服務協議，我們須始終如一以具有競爭力的價格提供優質服務。根據《中華人民共和國民法典》，業主大會委聘或解聘物業管理企業的法定人數應當由持有三分之二以上專有部分面積及佔業主總人數三分之二以上的業主組成。於社區業主大會上，經參與表決及專有部分面積過半數的業主且參與表決人數佔業主總人數過半數的業主同意，即可選聘和解聘物業服務企業。請參閱「監管概覽－有關物業管理服務的中國法律及法規－委任物業管理企業」。根據《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》（「解釋」），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。根據解釋，業主以其並非前期物業管理服務協議當事人為由提出抗辯的，人民法院不予支持。根據《物業管理條例》，物業開發商與物業買家簽訂的買賣合約應當包含有關前期物業管理服務協議規定的內容。因此，根據我們中國法律顧問的意見，我們與物業開發商訂立的前期物業管理服務協議符合上述法規規定，對有關未來業主具法律約束力，因為業主與物業開發商所訂立物業買賣協議應包括前期物業管理服務安排的內容。此外，根據《物業管理條例》（2018年修訂），倘若只有一個業主，或者業主人數較少且經全體業主一致同意不成立業主大會，將由業主共同履行業主大會及業主委員會的職責。因此，根據我們中國法律顧問的意見，根據《中華人民共和國民法典》及相關中國法律及法規，並無強制規定住宅物業業主須成立業主委員會。

我們的前期物業管理服務協議一旦到期，可與新成立的業主委員會協商新物業管理服務協議的條款。截至二零二一年九月三十日，我們管理的20個住宅項目已成立業主委員會，佔我們管理的住宅項目總數約25.0%。業主委員會與我們相互獨立。為獲得並繼續獲得物業管理服務協議，我們須始終以具有競爭力的價格提供優質服務。根據《物業管理條例》，倘有關決定不構成違反適用法律或違反相關合約的行為，業主委員會可透過擁有已交付項目建築面積過半數的業主於業主大會上過半數的投票委聘或解聘物業管理服務供應



商。業主大會可以透過招標程序或按照特定標準(如服務條款及條件、質量及價格)委聘新的物業管理服務供應商。請參閱本招股章程「監管概覽－有關物業管理服務的中國法律及法規－委任物業管理企業」。

由於我們於協商期間繼續向該等物業管理項目提供服務，業主有法定義務向我們支付物業管理費。如於前期物業管理服務協議初始期限屆滿時尚未成立業主委員會，或業主委員會與我們尚未訂立新物業管理服務協議，則前期物業管理服務協議通常將自動續簽，直至與業主委員會訂立新物業管理服務協議為止。倘我們已簽署並無固定期限的前期物業管理服務協議且於項目交付後並未成立業主委員會，或具有固定期限的前期物業管理服務協議屆滿後，在業主並無聘用新服務供應商，而我們繼續提供物業管理服務的情況下，業主及住戶亦有法律義務就我們繼續提供的服務直接向我們支付物業管理費。

### **與業主委員會所訂立協議的主要條款**

我們與業主委員會訂立的物業管理服務協議通常包括以下主要條款：

- **服務範圍。**我們通常同意提供物業管理服務，包括清潔、保安、綠化及維修保養服務，亦包括業主或住戶可能會透過向我們支付額外費用要求的定制服務。
- **物業管理費。**業主及住戶通常按包幹制支付物業管理費。應收各業主或住戶的費用乃按彼等所佔用建築面積規模的比例收取。就逾期的物業管理費而言，業主及住戶須繳納服務協議規定的逾期罰款。倘我們同意提供停車場物業管理服務，物業管理服務協議亦將詳細說明有關服務的應付費用。
- **業主及住戶的權利與義務。**業主委員會對房屋維修基金的用途及公用區域及公共設施的管理有知情權及監督權，並有權審閱我們所編製的年度預算及物業管理計劃。業主委員會須於必要時向我們提供支持以便我們進行工作，如協助我們收取物業管理費及確保業主及住戶理解並承諾履行業主委員會所規定的義務。

- **服務期限及終止。**我們的物業管理服務協議通常具有一至三年的固定期限。一般而言，該等合約須經雙方同意後方可終止，任何一方無權於屆滿日期前單方面終止合約。
- **爭議解決。**物業管理服務協議的訂約方通常須於訴諸訴訟或仲裁前首先透過磋商解決任何合約糾紛。
- **外包安排。**我們可能將若干服務外包予分包商。物業管理服務協議可列明外包服務的範圍及與分包商及外包服務有關的其他事項。

根據中國法律，業主委員會代表業主於物業管理相關事宜中的權益。在業主委員會授權範圍內作出的決定對全體業主均有約束力。業主委員會與物業管理服務供應商訂立的協議對所有相關業主有效及具有法律約束力，而不論業主是否為該等協議的個別訂約方。因此，我們就未付的物業管理費擁有針對業主的法律申索權。業主及住戶對公共資金的使用有知情權及監督權，並有權審查我們一般就補充公共資金或我們物業管理服務而編製的年度預算及任何計劃。業主與其物業住戶共同承擔支付物業管理費的責任。

### **非住宅物業協議的主要條款**

我們通常與業主簽訂物業管理服務協議，以管理非住宅物業。下文概述有關非住宅物業的物業管理服務協議的一般條款。

- **服務範圍。**我們通常同意提供物業管理服務，包括清潔、保安、綠化及維修保養服務，我們可能亦提供業主或住戶透過向我們支付額外費用所要求的其他定制服務。
- **履約標準。**物業管理服務協議將載列有關我們物業管理服務的範圍及預期標準。例如，我們可能訂明執行若干服務的頻次及有關人員的資歷要求。
- **物業管理費。**業主可根據相關服務協議通常按照包幹制支付物業管理費。我們可為不同類型的物業規定不同的物業管理費。就逾期的物業管理費而言，業主須繳納服務協議規定的逾期罰款。倘我們同意提供停車場物業管理服務，物業管理服務協議亦將詳細說明有關服務的應付費用。

---

## 業 務

---

- **業主的權利與義務。**業主要負責(其中包括)支付物業管理費、為我們提供履行合約義務所需的支持，並審查或監督我們可能就我們的服務擬定的計劃及預算。
- **服務期限及終止。**我們的固定期限物業管理服務協議通常為期一至五年。
- **爭議解決。**物業管理服務協議的訂約方通常須於訴諸訴訟或仲裁前首先透過磋商解決任何合約糾紛。
- **外包安排。**我們可向分包商外包部分物業管理服務，惟我們須對分包商的表現負責。

### 我們的定價政策

我們就服務定價時通常會考慮多種因素，如特徵、物業類型、項目規模、位置、市價、我們的預算、目標利潤率、業主及住戶簡況以及我們服務的範圍及質量。根據中國法律，我們如欲提高物業管理費，須公佈費用調整方案、調整原因、成本變動及其他相關資料。此外，我們須與業主委員會協商並取得業主大會的同意。倘尚未成立業主大會及業主委員會，我們須取得擁有社區過半數建築面積且佔業主總數一半以上業主的贊成票。

國務院物價管理部門及建設管理部門共同負責監督及管理物業管理及相關服務的收費，而我們亦須遵守中國政府頒佈的定價控制。於二零一四年十二月，國家發改委頒佈《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》，其要求省級價格管理部門放開有關住宅物業的價格控制或指引政策，惟存在若干例外情況。根據有關中國法規，物業管理費仍須參考政府指導價格或市價釐定，以獲提供物業管理服務的有關物業性質及特徵為基準。具體的定價原則須由省、自治區及直轄市的地方政府主管物價行政管理部門及物業行政管理部門釐定。根據《住房和城鄉建設部等部門關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，住宅物業管理價格主要透過市場競爭形成，可根據服務標準及物價指數予以調整。物業管理價格執行政府指導價，物價主管部門連同住房城鄉建設主管部門制定並公佈基準價及浮動範圍，並採取動態價格調整機制。相關討論請參閱本招股章程「監管概覽—有關物業

## 業 務

管理服務的中國法律及法規－物業服務收費」及「風險因素－與我們業務有關的風險－我們易受中國物業管理及中國房地產行業監管環境變化的影響」。

根據我們的物業管理服務協議的條款，我們可能按年度、半年度、季度或月份收取物業管理費。物業管理服務的費用通常須在我們發出通知後支付。下表載列於往績記錄期間的各個期間我們收取的物業管理費，根據相關物業管理服務協議按年度、半年度、季度或月度收費分類：

	截至十二月三十一日止年度						截至	
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		九月三十日止九個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<b>收取的物業</b>								
<b>管理費金額</b>								
按年度收取.....	14,641	17.2	15,193	14.5	16,260	12.6	27,403	18.3
按半年度收取.....	35,409	41.6	40,776	38.9	50,906	39.5	67,646	45.1
按季度收取.....	1,947	2.3	2,683	2.6	2,847	2.2	3,348	2.2
按月度收取.....	33,173	38.9	46,078	44.0	58,852	45.7	51,634	34.4
<b>收取的物業</b>								
管理費總額.....	85,170	100.0	104,730	100.0	128,865	100.0	150,031	100.0

我們的物業管理費會拖延收取而不會提前收取。倘任何客戶無法於延長期間作出付款，我們通常要求業主及住戶收到繳款通知書後為我們的物業管理服務付款，根據中指院的資料，此舉符合中國的物業管理行業慣例。我們主要透過在線轉賬、自動支付或第三方支付平台收取物業管理費。請參閱本招股章程「財務資料－綜合資產負債表的若干項目說明－貿易應收款項」。在相關法律法規允許的範圍內，除協定物業管理費外，我們向部分城市在管物業的業主按照其所佔用建築面積比例收取公共設施、公共設備及公用區域所耗的水電費用。

## 業 務

截至最後實際可行日期，於我們所有合約項目中，64個項目須遵循政府指導價，截至二零二一年九月三十日，合約總建築面積約為11.9百萬平方米，並於截至二零二一年九月三十日止九個月產生總收益人民幣73.3百萬元。於該等須遵循政府指導價的項目中，將該等物業的平均物業管理費與中國地方當局於該等物業所在城市執行的最高指導價進行比較後，我們估計27個項目的平均物業管理費有30%以上的上漲空間；9個項目的平均物業管理費有20%至30%的上漲空間；3個項目的平均物業管理費有10%至20%的上漲空間；及25個項目的平均物業管理費有少於10%的上漲空間。然而，我們為項目增加物業管理費的能力一般取決於續約時的協商以及可比項目的定價及市況等多項因素。無法保證我們將能按估計增加上述任何物業的物業管理費。於往績記錄期至最後實際可行日期，我們就前期住宅物業收取的物業管理費已遵守有關該等定價控制的相關中國法律法規。根據中指院的資料，於往績記錄期，就中國物業管理公司收取的住宅物業物業管理費而言，我們的物業管理費大體上符合相關市場趨勢。請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們通常按包幹制向客戶收取物業管理費，但可能無法有效地預測或控制我們提供物業管理服務的成本」。

### 非業主增值服務

我們亦向非業主(主要是物業開發商)提供一系列增值服務。我們的非業主增值服務主要包括但不限於：(i)預售管理服務；(ii)前介服務，包括交付前階段的驗房及清潔服務；(iii)初步規劃及設計諮詢服務及(iv)資訊科技服務，其中我們開發主要應用於物業開發及物業管理相關行業的智能軟件及硬件。

下表載列於所示期間非業主增值服務所得收益之組成：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年	
	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	%
預售管理服務.....	14,635	70.7	38,316	78.1	49,508	80.9	41,611	80.7	53,347	76.0
前介服務.....	4,748	22.9	4,979	10.1	6,149	10.0	5,026	9.8	2,563	3.7
初步規劃及設計諮詢服務.....	1,331	6.4	5,777	11.8	5,553	9.1	4,918	9.5	1,610	2.3
資訊科技服務	—	—	—	—	—	—	—	—	12,658	18.0
<b>總計</b> .....	<b>20,714</b>	<b>100.0</b>	<b>49,072</b>	<b>100.0</b>	<b>61,210</b>	<b>100.0</b>	<b>51,554</b>	<b>100.0</b>	<b>70,178</b>	<b>100.0</b>

## 業 務

下表載列於所示期間按客戶類別劃分的來自非業主增值服務的收益：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年	
	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	%
力高集團 .....	20,714	100.0	46,482	94.7	53,656	87.7	45,689	88.6	63,755	90.8
力高集團的合營企業及 聯營公司 .....	—	—	2,590	5.3	7,554	12.3	5,865	11.4	4,356	6.2
獨立第三方 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	2,067	3.0
<b>總計 .....</b>	<b>20,714</b>	<b>100.0</b>	<b>49,072</b>	<b>100.0</b>	<b>61,210</b>	<b>100.0</b>	<b>51,554</b>	<b>100.0</b>	<b>70,178</b>	<b>100.0</b>

### 預售管理服務

我們可能被物業開發商委聘於預售階段提供預售管理服務。我們協助物業開發商籌備營銷推廣活動並根據我們所提供的服務確認收益，相關服務乃根據預售管理服務協議而釐定。

我們派遣員工現場協助物業開發商進行營銷活動，可能包括展示單位及銷售辦事處的清潔、保安及保養。我們就有關工作與物業開發商訂立銷售辦事處管理服務協議，通常為固定期限。於二零一八年、二零一九年、二零二零年及截至二零二一年九月三十日止九個月，我們與物業開發商分別訂立25、35、45及53份預售管理服務協議。根據我們的預售管理服務協議，我們有責任遵守客戶制定的服務標準，而我們的客戶有責任向我們提供我們提供服務所必需的設施及設備。我們根據我們收取的費用確認收益，費用一般根據我們成本加利潤加成（一般介乎10%至15%）及我們可能產生的成本釐定。各預售管理服務項目的估計成本取決於服務範圍、涉及的員工人數、項目的規模及所處位置以及預售管理服務協議的期限。誠如中指院所告知，我們就預售管理服務收取的費用與往績記錄期的市場價格（通常為成本加利潤加成（介乎6%至20%））一致。

### 前介服務

我們可能會被物業開發商委聘於物業銷售交付前階段提供清潔及驗房服務。我們於物業交付前提供單位清潔服務，以使物業適合交付。物業開發商亦可能會聘用我們對物業進行質量驗收、識別質量問題並向物業開發商報告以修正瑕疵及重新檢測。我們透過僱員及分包商提供我們的前介服務。就我們的物業交付服務而言，我們通常訂立服務協議並按建



築面積及每平方米的價格收取費用。每平方米價格乃經參考當地市場價格(主要受項目規模所處位置影響)後釐定，前介服務的總收益通常為總建築面積乘以每平方米價格所得結果。我們的前介清潔服務通常按每平方米人民幣1.2元至每平方米人民幣4.5元收取費用，而前介驗房服務則按每平方米人民幣5.0元至每平方米人民幣10.0元收取費用。誠如中指院所告知，地理覆蓋範圍類似的該等物業管理公司通常收取的前介清潔服務費介乎每平方米人民幣1.0元至每平方米人民幣12.0元，而前介驗房服務費則介乎每平方米人民幣3.0元至每平方米人民幣10.0元。因此，據中指院告知，我們就前介服務收取的費用與往績記錄期的市場價格一致。根據中指院數據，我們通常就前介服務授予一至兩年的信貸期，此舉符合行業準則。

### 初步規劃及設計諮詢服務

我們於規劃及建造階段向物業開發商提供初步規劃及設計諮詢服務，並評估項目以確保物業、設施佈局、樓宇設計以及工程質量符合物業管理規定及目標業主及住戶的需要。我們從物業管理的角度，就物業開發地盤選址、定位、初步規劃及設計、工程及建造向物業開發商提供初步規劃及設計諮詢服務。物業開發商較傾向從終端用戶的角度出發，委聘我們提供相關服務以改善其自身項目的設計及表現，原因是我們提供日常物業管理及社區增值服務，加上我們於管理項目的過程中獲得物業設施的營運數據，故更能掌握業主及住戶的需要及要求。我們的初步規劃及設計諮詢服務包括於建造過程中進行實地諮詢，以促進對物業終端用戶需要的了解，從而使物業開發商盡可能設計出符合預期標準的樓宇。我們將參與制定及檢討藍圖及其他建造規劃文件。我們的評估範疇涵蓋個別單位、公用區域與設施以及景觀。於建造時，我們將不時進行實地視察，並跟進任何我們可能從物業管理服務供應商角度發現的質量問題。於二零一八年、二零一九年、二零二零年及截至二零二一年九月三十日止九個月，就初步規劃及設計諮詢服務而言，我們分別擁有16、19、33及17名僱員。就我們的初步規劃及設計諮詢服務而言，經計及服務範圍、涉及的員工人數及項目的規模及所處位置後，我們通常根據建築面積按介乎每平方米人民幣3.0元至每平方米人民幣5.0元的單價收取費用。誠如中指院所告知，我們就初步規劃及設計諮詢服務收取的費用與往績記錄期的市場價格(通常介乎每平方米人民幣2.8元至每平方米人民幣8.5元)一致。根據中指院數據，我們通常就初步規劃及設計諮詢服務授予一至兩年的信貸期，此符合行業準則。

### 資訊科技服務

作為我們資訊科技服務計劃的一部分，我們正開發主要應用於物業開發、物業管理及相關行業的智能軟件及硬件。我們的資訊科技服務主要包括以下各項：

- **內部營運管理系統。**我們為物業開發商及物業管理公司開發內部營運管理系統，以提高彼等的營運效率。例如，我們為物業開發商開發企業資源規劃(ERP)系統及數字化系統，並為物業管理公司開發綜合管理平台。
- **社區管理系統。**為建設智慧社區及提升住戶的生活體驗，我們開發包括用戶端及管理端的綜合智慧社區管理系統，當中包括多種功能模塊，如智能物業管理費支付系統、智能停車場管理系統、智能訪客管理系統、智能交通管制系統及智能保安控制系統。
- **康養服務管理系統。**為支持我們的社區康養服務，我們開發康養服務管理系統。透過該等軟件，用戶將能夠監測彼等的健康狀況、查閱健康報告及新聞文章以及與醫生聯繫。有關我們社區康養服務的詳情，請參閱下文「—社區增值服務—社區康養服務」。

我們基於下列考慮因素開始提供我們的資訊科技服務。首先，我們相信先進的資訊科技系統將簡化我們的運營程序並提高我們的效率及客戶體驗。彼等將進一步幫助我們減少對人力的依賴，進而降低營運成本。其次，我們並無自第三方供應商購買資訊科技服務軟件，而是成立我們的資訊科技服務業務部門以培養我們的自身研究及開發、運營及維護能力。該等內部能力使我們能夠以更有效及正確的方式根據特定物業管理項目的需求或特徵定制軟件，且我們亦能夠根據相關物業管理項目的發展及時更新軟件。再者，我們瞭解智慧社區管理為一個具有較大增長潛力的業務領域，但其嚴重依賴資訊科技的發展。因此，通過開始提供我們的資訊科技服務，我們培訓及留用我們在此領域的自有人才並開發我們自有核心技術。就我們的資訊科技服務而言，我們的費用一般基於我們成本的利潤加成(一般介乎15%至20%)釐定。根據中指院的意見，於往績記錄期，我們就資訊科技服務收取的費用符合市場費率。

我們開始提供資訊科技服務之前進行了可行性研究，並認為此項業務將為我們帶來下列成本及利益。鑒於我們的資訊科技服務業務處於較早期階段，其成本主要為資訊科技人員的員工成本。我們為員工提供具有競爭力的薪酬，另一方面，我們致力於優化組織結構

以使各員工貢獻最大化。預期資訊科技服務業務將帶來利益，包括提高運營效率、提升客戶體驗及培養我們自身研究及發展能力。

鑒於中國物業管理公司處於過渡階段，而該等公司致力於通過實行智能管理系統，減少對人力的依賴並提高營運效率，我們認為我們的資訊科技服務有足夠的市場需求支持。根據中指院資料，於二零二零年，中國有約200,000家物業管理服務供應商開展業務。在中指院研究範圍內的物業管理服務公司當中，儘管許多公司在一定程度上已利用資訊科技系統，惟約211家物業管理服務公司已集成管理平台及企業資源計劃系統。另一方面，物業管理公司及物業開發商缺乏技術方面的專業知識開發彼等自身的資訊科技軟件或根據彼等的營運需求定制彼等從第三方軟件開發商所購買的該等軟件。根據中指院資料，現時僅40家物業管理服務公司提供資訊科技服務，其中僅16家公司具有內部能力，其他24家公司依賴與專業IT服務供應商的合作。憑藉我們於提供物業管理服務的豐富經驗，我們對物業管理公司急需的科技支持有深刻了解。由於我們長期致力於培養資訊科技人才，我們擁有雄厚的內部能力以開發、升級及維護為滿足相關物業管理項目的需求或符合其特色所定制的資訊科技軟件，從而可能讓我們從同業公司中脫穎而出。根據上述資料，中指院認為，我們的資訊科技服務有充足的市場需求。

鑒於與物業管理服務相比，資訊科技服務是相對較新的分部，我們認為本業務部門具備不同的盈利能力及風險狀況。我們預期於該業務早期階段將產生更高的前期成本，如員工招聘、培訓開支以及營銷及宣傳開支。我們可能不會按照計劃成功開發資訊科技軟件，且我們的產品可能不會獲得客戶的認可。此外，由於我們於該領域的經驗不足，我們可能不能成功地與現有參與者競爭，且可能不會建立固定的客戶群。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的資訊科技服務可能不會按計劃增長」。

我們通過本集團於二零二零年十二月十七日收購的中天雲聯及其附屬公司提供資訊科技服務。詳情請參閱「歷史、重組及公司架構－重組－1.收購中天雲聯」。截至最後實際可行日期，我們已獲得來自12家獨立第三方客戶的已確認訂單，總金額達人民幣4.9百萬元。上述12名客戶包括八名建築服務供應商及四家互聯網科技服務供應商。我們亦根據框架協議向力高集團提供資訊科技服務。有關詳情請參閱「關連交易－4.資訊科技服務」。

根據國務院頒佈的於二零零零年九月二十五日生效並於二零一一年一月八日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》，互聯網信息服務指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務，可分為經營性互聯網信息服務及非經營性互聯網信息服務。經營性互聯網信息服務指通過互聯網為上網用戶提供信息或創作網頁的有償服務。非經營性互聯網信息服務指通過互聯網向上網用戶提供具有公開性、共享性信息的免費服務。某項互聯網信息服務是否被視為經營性，取決於提供的互聯網信息是否免費等多項事實。

據中國法律顧問所告知，(i) 經考慮我們並未就通過根據資訊科技服務所開發產品提供的互聯網信息服務收取任何費用等相關因素，故通過有關產品提供的服務被視為「非經營性互聯網信息服務」；(ii) 我們已完成所有關於通過有關產品提供非經營性互聯網信息服務的重大備案；(iii) 提供非經營性互聯網信息服務無需增值電信業務經營許可證；及(iv) 根據相關中國法律法規，當前資訊科技服務不受外商擁有權限制。

我們相信，於可見未來，我們的資訊科技服務將帶動我們的增長，我們計劃投入更多財務及管理資源以進一步發展及拓展該業務線。

### 社區增值服務

為改善我們在管物業的業主及住戶的社區生活體驗並創造更多服務價值，我們向業主及住戶提供廣泛的社區增值服務。我們所提供的社區增值服務主要包括(i) 公用區域管理服務，如公用事業管理、廢物處理服務、公共空間出租、停車場管理及廣告服務；(ii) 停車場銷售代理服務；(iii) 拎包入住服務；(iv) 家居生活服務，主要包括家居維修及保養服務；及(v) 社區康養服務。

## 業 務

下表載列於所示期間我們社區增值服務所得收益之組成：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年	
	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	%
	(未經審核)									
公用區域管理服務.....	18,685	89.6	18,271	67.5	21,097	86.3	13,088	81.9	26,646	62.6
停車場銷售代理服務.....	1,874	9.0	8,436	31.2	2,447	10.0	2,234	14.0	1,946	4.6
拎包入住服務.....	169	0.8	322	1.2	650	2.7	473	3.0	680	1.6
家居生活服務.....	121	0.6	38	0.1	252	1.0	183	1.1	716	1.7
社區康養服務.....	—	—	—	—	—	—	—	—	12,584	29.6
<b>總計</b> .....	<b>20,849</b>	<b>100.0</b>	<b>27,067</b>	<b>100.0</b>	<b>24,446</b>	<b>100.0</b>	<b>15,977</b>	<b>100.0</b>	<b>42,571</b>	<b>100.0</b>

下表載列於所示期間按客戶類別劃分的來自社區增值服務的收益：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年	
	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	%
	(未經審核)									
力高集團.....	1,874	9.0	8,436	31.2	2,447	10.0	2,234	14.0	13,142	30.9
力高集團的合營企業及聯營公司.....	—	—	—	—	—	—	—	—	40	0.1
獨立第三方.....	18,975	91.0	18,631	68.8	21,999	90.0	13,743	86.0	29,389	69.0
<b>總計</b> .....	<b>20,849</b>	<b>100.0</b>	<b>27,067</b>	<b>100.0</b>	<b>24,446</b>	<b>100.0</b>	<b>15,977</b>	<b>100.0</b>	<b>42,571</b>	<b>100.0</b>

### 公用區域管理服務

我們向業主及住戶提供眾多公用區域管理服務，如公用事業管理服務、廢物處理服務、公共空間出租、停車場管理及廣告服務。例如，我們將若干公用區域出租予第三方作廣告用途，包括在電梯及外牆張貼廣告及在公用區域舉辦促銷活動。我們的費用乃通常經參考當地市場費率釐定並可因相關項目的具體情況作出調整。例如，廢物處理服務費用乃



根據預計成本及介乎5%至10%的利潤率釐定；停車場管理及廣告服務費用乃經參考當地市場費率釐定。據中指院告知，我們就公用區域管理服務收取的費用與往績記錄期的市場費率一致。

### 停車場銷售代理服務

根據停車場銷售代理服務，我們協助物業開發商於我們的在管物業的指定停車場銷售停車位。於二零一八年、二零一九年、二零二零年及截至二零二一年九月三十日止九個月，我們分別協助銷售97、450、200及143個停車位。我們收取銷售所得款項的若干百分比作為我們的佣金。我們一般與授權我們促銷停車位的物業開發商訂立銷售代理協議。據中指院告知，我們停車場銷售代理服務費用約為35%的銷售所得款項，此與市場費率(約40%的銷售所得款項)一致。

### 拎包入住服務

透過在社區內提供廣告位，使客戶得以接觸提供拎包入住服務的第三方裝修供應商，可能包括根據業主或住戶喜好及預算購買家具、家電及配件並佈置安裝。我們根據相關服務合約收取中介費，通常根據合約金額按固定百分比(如5%的總合約金額(倘僅提供基礎裝修)；12%的總合約金額(倘提供完整裝修))或按包乾制收取。據中指院告知，我們收取的費用與往績記錄期的市場費率一致。

### 家居生活服務

我們提供家居生活服務以改善住戶的整體生活體驗，主要包括家居維修及保養服務。具體而言，我們提供家電及固定裝置的維修及安裝。我們自身或透過分包商提供該等服務。我們直接與要求有關服務的業主及住戶溝通，並根據價目表就我們的服務向彼等收費，相關價格因將予維修或安裝的具體家電及固定裝置而異。據中指院告知，我們收取的費用與往績記錄期的市場費率一致。

### 社區康養服務

我們以「怡鄰健康」品牌提供社區康養服務。我們目前設有兩個「怡鄰健康中心」(南昌及煙台各一個)，分別於二零一七年及二零一九年開始營運。怡鄰健康中心位於我們在管住宅社區的公共區域，以使彼等能夠服務住宅社區住戶及非住戶客戶。預計十家及11家怡鄰健康中心將分別於二零二二年及二零二三年新開業。該等新設立的怡鄰健康中心計劃位於江西省贛州及南昌、山東省濟南及煙台、江蘇省泰州、安徽省合肥、廣東省湛江、惠州和江



門，天津、福建省泉州、莆田、湖南省湘潭。通常，我們計劃在各間怡鄰健康中心配備一名經理、一名副經理及大約五名從事護理、按摩、中醫、體檢和保健諮詢等工作的醫務人員。我們於怡鄰健康中心所提供的服務主要包括：

- **綜合診療及健康管理。**怡鄰健康中心通常包括綜合門診部，為非急診患者提供初步診斷及治療。輕度症狀患者可受益於該等服務，乃因彼等毋須去醫院就診，而此舉通常更為耗時且費用更昂貴。怡鄰健康中心亦設有多個專科門診部，如牙科門診及中醫門診，提供普通牙科治療及正畸治療。憑藉我們的智能技術解決方案以及通過數字化健康管理服務平台，為客戶提供健康計劃及管理服務，並向接受重大手術及於恢復期間需要協助的客戶提供術後康復服務。
- **養老服務。**我們提供集全托護理服務、居家護理服務及社區老年活動為一體的綜合養老服務。怡鄰健康中心通常設有長者照護中心，長者照護中心向居於長者照護中心的長者提供全面及全天候護理服務，旨在協助其恢復機體功能，改善生活質量。此外，我們亦提供家庭護理服務。對於健康狀況相對良好且喜歡居於本身家庭的長者，我們的家庭護理員會上門探訪並提供所需的護理服務。此外，我們亦希望將怡鄰健康中心建設為供長者聚會及社交的社區活動中心。我們定期為長者舉辦健康講習班，並在怡鄰健康中心設有社區餐廳，根據長者的營養需求提供健康的膳食。

作為在力高集團購買房地產的置業者促銷包的一部分，自二零二零年，力高集團以每戶人民幣3,000元的價格向本集團購買康養服務卡，並將該等康養服務卡提供予力高集團的置業客戶。康養服務卡用戶可通過數字化在線健康管理服務平台，享受免費的健康諮詢、營養、健康評估和健康管理服務。有關詳情請參閱「關連交易－須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易－3.康養服務」。

我們基於下列考慮因素開始提供社區康養服務。首先，我們於管理住宅項目的豐富經驗有助於我們了解全方位社區康養服務中住戶未得到滿足的主要需求，尤其是年長客戶及彼等的家庭成員的需求。我們認為，住戶熱切期望於彼等所居住的住宅社區內或附近獲得康養資源，以應對非緊急醫療問題，且免除去醫院的交通負擔。就年長住戶及彼等的家庭成員而言，我們認為彼等更偏好多元化長者護理服務，因彼等可根據長者的健康狀況、個人偏好及彼等家庭成員的能力進行選擇。其次，我們意識到，由於生活水平的提高，住戶

亦尋求康養管理資源，以便彼等於發生任何身體不適前監察多個健康參數並採取預防措施。據中指院告知，我們社區康養服務費用按每戶人民幣3,000元收費，為期三年，此與市場費率一致。

我們開始提供社區康養服務之前進行了可行性研究，並認為此項業務將為我們帶來下列成本及利益。鑒於我們的社區康養服務業務處於較早期階段，其成本主要為有關開設怡鄰健康中心的成本，即租金成本、翻新成本、設備購買成本及員工成本。另一方面，由於我們的住宅項目的管理為我們提供了固定的客戶群，及由於改善健康狀況需要長期努力，有關客戶很可能成為我們的長期客戶，預期提供社區康養服務將為我們帶來穩定且長期的收益。

鑒於中國人群對健康管理的意識不斷增長，而便利易得的康養資源有限，我們相信我們的社區康養服務有足夠的市場需求支持。此外，由於人口老齡化，定制的長者護理服務需求亦大幅增長。我們致力於成為客戶的「生活+健康」雙管家。我們於提供物業管理服務擁有豐富經驗，足夠讓我們擁有大量潛在客戶，而彼等可能由於喜歡我們的高質量物業管理服務而被我們的社區康養服務吸引。此外，我們的康養服務乃為滿足我們的客戶需求而制定。例如，我們的長者護理服務綜合專業居家護理服務及居家看護服務，年長客戶及彼等之家庭成員可根據彼等之個人喜好進行選擇。此外，根據框架協議，力高集團向本集團獲取若干康養服務，提供予其及其附屬公司所開發若干住宅項目的業主、租戶或住戶。有關詳情見「—關連交易—3. 康養服務」。

鑒於與物業管理服務相比，社區康養服務是相對較新的分部，我們相信本業務分部具備不同的盈利能力及風險狀況。我們預期於本業務初期階段將產生更高的前期成本，如翻新及購買設備開支、員工招聘、培訓開支以及營銷及宣傳開支。我們的客戶可能不會認可我們所提供的康養服務，且我們可能不會按照計劃進一步多元化我們的服務。此外，由於我們於該領域的經驗不足，我們可能不能成功地與現有參與者競爭，且我們可能不能及時收回於開發該業務分部的投資。據中國法律顧問所告知，根據相關中國法律及法規，我們的怡鄰健康中心被分類為醫療機構。位於南昌及煙台的兩間運營中的怡鄰健康中心已正式獲得須持有的醫療機構執業許可證。由於怡鄰健康中心根據相關中國法律法規被分類為醫療機構，故根據中國法律及法規須受外商投資限制所規限。具體而言，根據國家發改委和商務部於二零二一年十二月頒佈的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2021年版)》，醫療機構的外商投資僅限於中外合資企業。另外，根據二零零零年五月十五日共同發佈並於二零零零年七月一日生效的《中外合資、合作醫療機構管理暫行辦法》，設立中外合資

或合作醫療機構須滿足若干要求，包括中國合夥人於合資企業中的股權百分比應不低於30%。亦請參閱「監管概覽－有關外商投資的中國法律及法規」。我們透過深圳力高健康及其附屬公司提供社區康養服務。據我們的中國法律顧問所告知，力高地產或本集團持有深圳力高健康100%股權並不符合有關中國限制外商投資醫療機構的所有適用規則及法規(統稱「外商投資限制」)，直至濟南盈力企業管理諮詢有限公司(「盈力」)於二零二一年六月十日進行注資，此後盈力及香港偉業分別擁有深圳力高健康的30.07%及擁有69.93%股權(「盈力注資」)。於二零二一年六月十日之前，深圳力高健康自其成立之日起直至本集團於二零二零年十二月三十日收購偉業國際時由力高地產間接全資擁有，自二零二零年十二月三十日至二零二一年六月十日由本公司間接全資擁有。力高地產及本公司均於開曼群島註冊成立，深圳力高健康在二零二一年六月十日前既非中外合資企業，亦非由中國合夥人擁有30%股權。因此，直至二零二一年六月十日，力高地產或本公司持有深圳力高健康100%股權不符合外商投資限制，乃考慮到在中國對醫療機構進行直接及間接外商投資均需遵守外商投資限制。

董事認為該過往不合規事項並不重大，不太可能會對本集團的業務運營或業績造成重大不利影響，根據(1)中國法律顧問的意見，該不合規事項已在二零二一年六月十日盈力注資後獲修正，目前上述企業已全面遵守外商投資限制；(2)不合規事項的發生期間短於六個月，而該期間產生的淨收益微乎其微；(3)南昌力高長者屋、煙台力高康安(目前兩家怡鄰健康中心的經營企業)及深圳力高健康已與相關主管部門進行會談並自彼等獲得確認函，確認(其中包括)深圳力高健康無需因該不合規事項受到任何行政罰款以及南昌力高長者屋及煙台力高康安亦不會受到任何潛在行政罰款；及(4)截至最後實際可行日期，本集團並未自任何監管部門收到任何有關潛在行政罰款的通知。

我們通過本集團於二零二零年十二月三十日收購的偉業國際及其附屬公司提供社區康養服務。詳情請參閱「歷史、重組及公司架構－重組－2. 收購偉業國際」。於二零一八年、二零一九年及二零二零年，偉業國際的收益概無併入本集團。於收購偉業國際前，南昌怡鄰健康中心於二零一八年、二零一九年及二零二零年分別服務951、9,283及9,013名客戶及截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日分別擁有39、47及36名員工。於二零一八年、二零一九年及二零二零年，除力高集團所購買的康養服務卡外，南昌怡鄰健康中心分別錄得收入人民幣0.7百萬元、人民幣2.8百萬元及人民幣3.3百萬元。其於二零一八年、二零一九年及二零二零年分別錄得虧損淨額人民幣4.8百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣3.3百萬元。煙台怡鄰健康中心於二零一九年三月開業，於二零一九年及二零二零年分別服務2,823及5,245名客戶，截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日分別擁有35名及26名員工。於二零一九年及二零二零年，煙台怡鄰健康中心分別錄得收入人民幣

0.4百萬元及人民幣5.3百萬元，並錄得虧損淨額人民幣4.2百萬元及人民幣4.6百萬元。除了南昌怡鄰健康中心及煙台怡鄰健康中心運營所產生的收益，力高集團自二零二零年購買的康養服務卡亦作為在力高集團購買房地產的購房者促銷包的一部分，為二零二零年偉業國際的收益貢獻人民幣10.5百萬元。

我們收購偉業國際後，其截至二零二一年九月三十日及截至該日止九個月的財務表現及現金流量併入本集團。於截至二零二一年九月三十日止九個月，我們錄得社區康養服務收入人民幣12.6百萬元。於截至二零二一年九月三十日止九個月，南昌及煙台怡鄰健康中心分別服務6,071名及3,141名客戶，截至二零二一年九月三十日分別擁有32名及18名員工。

### 近期監管發展

#### 控制物業開發商的計息債務規模的建議中國人民銀行標準

自二零二一年一月一日起，中國人民銀行及建設部透過在評估物業開發商的債務負擔時應用新提出的標準，開始控制中國物業開發商的計息債務規模。具體而言，根據有關新標準，就物業開發商而言，(i)備考負債資產比率(按總負債減合約負債除以總資產減合約負債計算)不得超過70%；(ii)淨資本負債比率(按總計息負債減現金及銀行結餘除以總權益計算)不得超過100%；及(iii)現金對短期借款比率(按現金及銀行結餘除以短期計息負債計算)不得低於1.0。中國人民銀行標準進一步訂明(i)就遵守上述三項限制的物業開發商而言，其計息負債規模每年應增長少於15%；(ii)就僅遵守上述三項限制當中兩項的物業開發商而言，其計息負債規模每年應增長少於10%；(iii)就僅遵守上述三項限制當中一項的物業開發商而言，其計息負債規模每年應增長少於5%；及(iv)就未能遵守任何上述三項限制的物業開發商而言，其計息負債規模不得增長。

截至二零二一年九月三十日，基於力高集團的未經審核賬目，透過使用上述計算方法，力高集團備考負債資產比率為76.9%；淨資本負債比率為52.1%；且現金對短期借款比率為1.23。因此，倘上文所述標準生效，力高集團可能無法遵守上述三項限制之一，力高集團獲得額外融資的能力可能受到重大不利影響。無法獲得足夠的外部融資或會阻礙力高集團實施其業務戰略、收購地塊及完成我們物業項目開發的能力。此外，倘力高集團被禁止增加計息負債的總規模，則其可能無法於償還現有債務前動用信貸融通，並可能需要放慢其土地收購活動，以確保其有足夠的現金完成現有的物業項目。倘該風險實現，力高集



團的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。鑒於我們在往績記錄期物業管理服務所得收益很大一部分及非業主增值服務的絕大部分收益均產生自我們向力高集團及其合營企業及聯營公司開發的物業提供的服務，我們的業務、財務狀況及經營業績亦可能受到重大不利影響。截至最後實際可行日期，我們的董事認為及獨家保薦人同意，為限制房地產開發商計息負債增長率而擬定的政策對我們的財務及營運表現影響有限，主要由於：

(i) 鑒於備考資產負債比率由二零一九年的79.5%減少至二零二一年前九個月的76.9%，表明力高集團未能遵守上述三個財務比率限額之一，因此其一直追蹤去槓桿及優化財務穩定性；(ii) 基於我們與力高集團的討論，力高集團已於土地收購方面謹慎行事，且其將繼續拓寬融資渠道並優化融資結構。例如，為了進一步加強資本管理及優化融資結構，於二零二一年十一月，力高集團於其優先票據到期前回購本金總值68.4百萬美元之部分優先票據；(iii) 我們一直積極擴展我們向第三方物業開發商提供的服務，以減少對力高集團的整體依賴。尤其是，就獨立第三方開發的物業而言，我們所管理的物業建築面積由截至二零一八年十二月三十一日的約80萬平方米增至截至二零二一年九月三十日的650萬平方米。為獨立第三方開發的物業提供物業管理服務所帶來的物業管理服務收入比例亦相應自截至二零一八年十二月三十一日止年度佔我們物業管理總收入的3.3%增至截至二零二一年九月三十日止九個月佔我們物業管理總收入的29.6%；及(iv) 我們亦積極將我們的服務拓展至與物業開發行業關連度較低的行業。例如，我們自二零二零年十二月起開始我們的社區康養服務，其主要包括透過普通及專科診所提供的醫療服務及養老服務，且於截至二零二一年九月三十日止九個月，我們來自社區康養服務的收入為人民幣12.6百萬元。我們亦於二零二零年十二月開始從事資訊科技服務，且於截至二零二一年九月三十日止九個月，來自資訊科技服務的收入為人民幣12.7百萬元。

### 向一手及二手物業買方提供按揭貸款的近期變動

於二零二零年十二月二十八日，中國人民銀行及中國銀保監會聯合發佈《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》，對銀行金融機構(不包括海外分支機構)全部人民幣貸款的房地產貸款及個人住房貸款部分提出若干限制。於二零二一年三月二十六日，中國銀保監會辦公廳、住房和城鄉建設部辦公廳及中國人民銀行辦公廳聯合發佈《關於防止經營用途貸款違規流入房地產領域的通知》，要求中國銀保監會、住房和城鄉建設部及中國人民銀行的地方機構加強對商業貸款非法流入房地產市場的監督檢查，完善不合規投訴機制，並及時分享及共同調查有關違規的線索。此外，相關機構應將商業貸款非法流入

房地產市場及其他相關問題視為各項檢查的重中之重，嚴格根據法律執行相關義務，加強聯合懲處，並及時將對企業及個人的相關行政處罰信息納入徵信體系。

於二零二一年七月十三日，住房和城鄉建設部與其他七個部門聯合發佈《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》，禁止對商業貸款或消費者貸款等非住房貸款套利或協助套利，以用於購置物業。

於二零二一年九月二十四日，中國人民銀行貨幣政策委員會舉行二零二一年第三季度會議(其第94次會議)，會上表明，中國人民銀行將維持房地產市場的穩定並保護物業買方的合法權利及利益。有關詳情請參閱「監管概覽－有關物業管理服務的中國法律及法規－向一手及二手物業買方提供按揭貸款的近期變動」。我們的董事確認，就彼等所全悉、深知及確信，截至最後實際可行日期，力高集團所開發物業的竣工及交付計劃不受向一手及二手物業買方提供個人住房貸款的相關法規的不利影響。因此，力高集團或本公司概無經歷有關法規對其經營業績或財務狀況造成的重大不利影響。

### 物業管理服務法規的近期變動

由於中國已進入城市化的新階段，為提高物業管理行業的服務標準及響應就物業管理最新修訂的國家法規要求以及《中華人民共和國民法典》，部分地方機構目前已相繼對物業管理法規作出修訂。此外，於二零二一年七月十三日，住房和城鄉建設部與其他七個部門聯合發佈《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》(「**監管通知**」)，要求執行政策過程突出整改重點並專注於房地產開發、房屋銷售、房屋租賃及物業服務的整改。有關詳情請參閱「監管概覽－有關物業管理服務的中國法律及法規－物業管理服務法規的近期變動」。經考慮(i)截至最後實際可行日期，我們並無關於物業管理服務合約表現的超過代價人民幣500,000元的未決訴訟；(ii)於往績記錄期，我們並未就提供物業管理服務遭受任何重大行政處罰；(iii)截至最後實際可行日期，我們並未接獲任何政府主管部門根據監管通知作出的任何關於監管通知的調查或通知，亦未接獲客戶或業主基於監管通知的任何投訴或舉報；(iv)我們有29間從事物業管理服務的中國附屬公司及分公司已取得政府主管部門的書面確認。於二零一八年、二零一九年、二零二零年及截至二零二一年九月三十日止九個月，29間附屬公司錄得總收入分別為人民幣96.5百萬元、人民幣138.9百萬元、人民幣168.8百萬元及人民幣191.4百萬元，分別相當於我們同期總收入的77.6%、76.8%、76.2%及73.5%。於二零二一年十二月至二零二二年一月期間收到確認函。確認函確認：(a)附屬公司及／或



分公司符合有關物業管理服務法律法規的要求及／或(b)其並未作出相關重大行政處罰；及(v)我們已設立內部規定，確保在未來經營中不會重大違反上述近期法律法規及監管通知，並將基於未來任何新監管發展及時改進計劃。基於上文所述，我們的中國法律顧問認為，我們在所有重大方面均未違反上述近期法律法規及監管通知。我們的董事認為，上述近期法律法規及監管通知並未且不會對我們的業務經營及財務表現造成重大不利影響。

### 銷售及營銷

我們的銷售及營銷團隊主要負責規劃及制定我們的整體營銷策略、進行市場研究及協調我們的銷售及營銷活動，以增加新客戶並維持及加強我們與現有客戶的關係。我們的總部負責管理我們的整體銷售及營銷策略，而我們的區域附屬公司和分公司則支援我們於各區域進行的銷售及營銷活動。

除與力高集團保持長期關係外，我們將努力擴大與獨立第三方物業開發商的合作。我們實施各種激勵措施，鼓勵員工獲得獨立第三方開發商制定的物業管理服務協議，此乃主要通過與房地產行業目標客戶進行分析和溝通實現。此外，我們利用各種溝通渠道來宣傳我們的服務。

### 客戶

我們的客戶群主要包括物業開發商、業主及住戶。評估潛在客戶時，我們會評估物業性質、規模、收益、盈利能力及類型等主要因素。

下表載列我們三條業務線各自的主要客戶的主要類型：

業務線	主要客戶
物業管理服務 .....	物業開發商、業主、業主委員會及住戶
非業主增值服務 .....	物業開發商
社區增值服務 .....	業主及住戶

## 業 務

於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二一年九月三十日止九個月，我們於往績記錄期各期間源自五大客戶的收益分別為人民幣32.1百萬元、人民幣70.1百萬元、人民幣71.5百萬元及人民幣90.2百萬元，分別佔我們相同期間總收益的25.9%、38.8%、32.3%及34.6%。於往績記錄期，我們最大客戶為力高集團及其聯營公司及合營企業，我們向其提供物業管理服務及非業主增值服務。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，我們向力高集團及其聯營公司及合營企業提供服務產生的收益分別為人民幣29.7百萬元、人民幣66.2百萬元、人民幣67.6百萬元、人民幣57.2百萬元及人民幣86.8百萬元，分別佔我們總收益的23.9%、36.6%、30.5%、35.7%及33.3%。

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，除力高集團外，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或據董事所知擁有已發行股份總數5%以上的股東於往績記錄期各期間於任何五大客戶中持有任何權益。我們於往績記錄期各期間的五大客戶均非我們的五大供應商。

### 五大客戶

下表載列截至二零二一年九月三十日止九個月我們的五大客戶詳情：

排名	客戶	客戶 業務性質	業務 關係開始	付款期	總交易額	佔我們 總收益 百分比
					人民幣千元	%
1	力高集團及其聯營公司及合營企業	物業開發	自二零零九年	起 按月	86,759	33.3
2	客戶A	政府機構	自二零一七年	起 按月	1,529	0.6
3	客戶C	傳媒及廣告	自二零一八年	起 按年	900	0.3
4	客戶F	通訊服務	自二零一四年	起 按年	580	0.2
5	客戶G	資訊科技服務	自二零二一年	起 按合約進度	411	0.2

## 業 務

下表載列於二零二零年我們的五大客戶詳情：

排名	客戶	客戶 業務性質	業務 關係開始	付款期	總交易額	佔我們 總收益 百分比
					人民幣千元	%
1.	力高集團及其聯營公司及合營企業	物業開發及銷售	自二零零九年起	按月	67,611	30.5
2.	客戶A	政府機構	自二零一七年起	按月	2,039	0.9
3.	客戶B	傳媒及廣告	自二零一八年起	按年	1,065	0.5
4.	客戶C	通訊服務	自二零一四年起	按年	663	0.3
5.	客戶D	通訊服務	自二零一三年起	按年(五月一日前)	162	0.1

下表載列於二零一九年我們的五大客戶詳情：

排名	客戶	客戶 業務性質	業務 關係開始	付款期	總交易額	佔我們 總收益 百分比
					人民幣千元	%
1.	力高集團及其聯營公司及合營企業	物業開發及銷售	自二零零九年起	按月	66,228	36.6
2.	客戶A	政府機構	自二零一七年起	按月	1,869	1.0
3.	客戶B	傳媒及廣告	自二零一八年起	按年	1,008	0.6
4.	客戶C	通訊服務	自二零一四年起	按年	519	0.3
5.	客戶E	酒店及物業管理	自二零一九年起	按月	457	0.3

## 業 務

下表載列於二零一八年我們的五大客戶詳情：

排名	客戶	客戶 業務性質	業務 關係開始	付款期	總交易額	佔我們 總收益 百分比
					人民幣千元	%
1.	力高集團及其 聯營公司及 合營企業	物業開發及銷售	自二零零九年 起	按月	29,668	23.9
2.	客戶A	政府機構	自二零一七年 起	按月	1,734	1.4
3.	客戶B	傳媒及廣告	自二零一八年 起	按年	407	0.3
4.	客戶C	通訊服務	自二零一四年 起	按年	194	0.2
5.	客戶D	通訊服務	自二零一三年 起	按年(五月一 日前)	126	0.1

### 供應商

於往績記錄期，我們的供應商主要包括(i)提供工程、清潔、保安、綠化和園藝以及維修及保養服務的分包商；及(ii)滿足我們日常營運所需材料的供應商。我們已與大部分主要供應商建立穩定的業務關係。

### 五大供應商

於往績記錄期各期間，我們的五大供應商均為屬獨立第三方的分包商。截至最後實際可行日期，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或據董事所知擁有我們已發行股份總數5%以上的股東於往績記錄期各期間在任何五大供應商中持有任何權益。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二一年九月三十日止九個月，我們於往績記錄期各期間來自五大供應商的採購額分別為人民幣8.4百萬元、人民幣12.4百萬元、人民幣12.6百萬元及人民幣10.4百萬元，分別佔我們同期採購總額的8.6%、9.9%、8.7%及6.0%。

## 業 務

下表載列截至二零二一年九月三十日止九個月我們的五大供應商詳情：

排名	供應商	提供的主要 服務／材料	業務 關係開始	付款期	交易總額	佔本集團 總收益 百分比
					人民幣千元	%
1	供應商G	清潔服務	自二零一七年起	按月	2,388	0.9
2	供應商H	保安服務	自二零一八年起	按月	2,237	0.9
3	供應商I	清潔服務	自二零一九年起	按月	1,950	0.7
4	供應商C	清潔服務	自二零一八年起	按月	1,907	0.7
5	供應商A	資訊科技服務	自二零二零年起	按合約進度	1,876	0.7

下表載列於二零二零年我們的五大供應商詳情：

排名	供應商	提供的主要 服務／材料	業務 關係開始	付款期	交易總額	佔本集團 總收益 百分比
					人民幣千元	%
1	供應商A	清潔服務	自二零一八年起	按月	3,683	1.7
2	供應商B	保安服務	自二零一八年起	按月	2,825	1.3
3	供應商C	清潔服務	自二零一七年起	按季度	2,585	1.2
4	供應商D	清潔服務	自二零一九年起	按月	1,806	0.8
5	供應商E	清潔服務	自二零一七年起	按月	1,676	0.8

## 業 務

下表載列於二零一九年我們的五大供應商詳情：

排名	供應商	提供的主要 服務／材料	業務 關係開始	付款期	交易總額	佔本集團 總收益 百分比
					人民幣千元	%
1	供應商A	清潔服務	自二零一八年	按月	3,785	2.1
2	供應商C	清潔服務	自二零一七年	按月	2,745	1.5
3	供應商B	保安服務	自二零一八年	按月	2,447	1.4
4	供應商F	地坪漆翻新	自二零一八年	按完成後25日	1,958	1.1
5	供應商E	清潔服務	自二零一七年	按月	1,476	0.8

下表載列於二零一八年我們的五大供應商詳情：

排名	供應商	提供的主要 服務／材料	業務 關係開始	付款期	交易總額	佔本集團 總收益 百分比
					人民幣千元	%
1.	供應商G	保安服務	自二零一六年	按月	2,340	1.9
2.	供應商E	清潔服務	自二零一七年	按月	1,657	1.3
3.	供應商H	清潔服務	自二零一七年	按月	1,562	1.3
4.	供應商C	清潔服務	自二零一七年	按月	1,501	1.2
5.	供應商A	清潔服務	自二零一八年	按月	1,377	1.1



### 分包商的選擇及管理

一般而言，我們的總部負責建立及更新我們的內部標準及合約模板、監督及審議我們分包商的選擇、管理及評估，並就有關方面的業務營運作出相關政策決定。我們的附屬公司及分公司為總部提供監督、審查及決策流程方面的支持。

我們旨在創建和維護有效且全面的分包商管理系統。我們一直監督及評估分包商達到我們要求的能力。為確保分包商的整體質量，我們設有合資格分包商名單，而對分包商的選擇乃根據(其中包括)其背景、資歷及向我們提供分包服務的過往表現等因素釐定。我們通常會定期檢查分包商的工作並記錄所發現的任何問題。

### 分包協議的主要條款

我們的分包協議一般包括下列主要條款：

- **期限**。該等協議的期限一般為一年，可經雙方同意予以續期。我們將根據分包商的服務質量考慮是否再次聘用。
- **履約標準**。分包協議將載列分包商服務的範圍及詳細標準，包括但不限於分包服務所涉及的領域、分包商僱員的年齡、背景及資質以及特定服務的頻次。我們亦要求分包商遵守我們的內部政策，例如與質量標準、安全、報到時間、制服及禮儀指引相關的政策。
- **我們的權利與義務**。一般而言，我們有權利及義務監督及評估我們的分包商。我們亦負責為彼等提供就完成服務的必要支持。倘我們的分包商未能遵守我們的履約內容及標準，我們有權收取違約金或扣除分包費用。
- **分包商的權利及義務**。我們的分包商有責任根據適用法律法規取得開展其業務營運所需的所有執照、許可證及證書。彼等亦承諾根據相關分包協議規定的範圍、頻次及質量標準提供服務。
- **風險分擔**。我們的分包商管理自有僱員，我們與其僱員並無僱傭關係。我們的分包商負責對在提供合約服務過程中遭受人身傷害或財產損失的自有僱員作出賠償。彼等亦承擔在提供合約服務過程中造成的任何人身傷害或財產損失的責任。

- *採購原材料*。我們的分包商通常採購提供合約服務所需的工具及其他原材料。
- *終止及續簽*。我們定期監督及評估分包商的表現。一般情況下，倘分包商未能遵守其義務、重複犯錯或者我們收到客戶對其服務的多次投訴，我們有權終止協議。
- *不得轉讓*。分包商不得將其責任轉讓或分包予任何第三方。

### COVID-19 疫情的影響

#### COVID-19 疫情對我們業務營運的影響

於二零一九年十二月，經世界衛生組織(「世衛組織」)命名為 COVID-19 並由新型冠狀病毒引起的呼吸道疾病爆發，於二零二零年初繼續在中國及全球範圍內蔓延。於二零二零年三月十一日，世衛組織宣佈 COVID-19 爆發構成全球大流行。為應對 COVID-19 疫情，中國政府於全國範圍內實施多項措施(包括但不限於在多個城市實施封鎖措施、出行限制及強制檢疫隔離措施、延長停業時間以及要求受感染人員及視為潛在感染人員強制檢疫隔離)，以抑制 COVID-19 的傳播。

根據中指院的資料，由於物業管理公司為遵循新頒佈法規及政府措施，須暫停提供若干服務且產生額外成本，因此，短期內中國物業管理行業承受壓力。具體而言，下列我們的服務因 COVID-19 疫情受到若干短期影響。

- *物業管理服務*。為遵守政府遏止 COVID-19 疫情蔓延的法規及措施，我們增派員工和產生額外醫療材料成本，這對我們物業管理服務的短期財務表現有所影響。
- *非業主增值服務*。建築或交付的暫時停工或延期相對短暫，故對我們的非業主增值服務影響不大。我們來自非業主增值服務的收入自二零一九年至二零二零年間穩步增長。
- *社區增值服務*。由於 COVID-19 引致的短暫封鎖，我們的其他雜項居民服務因其能滿足業主及住戶的日常需要而出現需求增長，進而帶動我們的居民服務需求增長。

據董事所知，截至最後實際可行日期，我們的中國在管物業中，概無錄得住戶、租戶及我們的員工感染 COVID-19 的報告病例，且我們的員工並無出現被要求強制檢疫隔離而無法到崗的情況。自 COVID-19 爆發以來及直至最後實際可行日期，我們由分包商及公用

事業服務供應商所提供的服務以及供應商的材料供應並無遭遇任何長期及重大中斷。董事認為，儘管所有行業的供應鏈均因 COVID-19 爆發(尤其是由於中國延長停業時間及強制檢疫隔離要求導致的勞動力的不穩定性)受到一定程度的中斷，考慮到我們業務的性質，董事預期我們的供應鏈不會遭遇任何長期及重大中斷，原因為我們在全中國有多個分佈地點，且我們並不依賴任何特定服務分包商或材料供應商，市場上有許多其他現成可用的分包商及供應商作為備選。考慮到以上因素，董事相信本集團可繼續根據現有合約提供服務及履行責任。

自 COVID-19 爆發以來及直至最後實際可行日期，我們已簽約的物業管理服務項目的原訂交付日期概無任何延誤。此外，自 COVID-19 爆發以來及直至最後實際可行日期，我們於收取客戶(包括關聯方及獨立第三方)應付予我們的物業管理費或其他服務費方面並無遭遇任何重大延遲。

根據中指院的資料，與零售及製造等其他行業(其業務可能因 COVID-19 疫情而出現一段時間的大範圍甚至全面中斷)不同，物業管理服務供應商因 COVID-19 疫情而必須暫停營運或終止向客戶提供物業管理及增值服務、分包商及公用事業服務供應商提供的服務及原材料供應出現嚴重受阻情況及物業管理費減少的風險極低。因此，董事認為，本集團必須暫停營運的風險極低。基於以上因素，董事認為 COVID-19 疫情不會對我們的業務營運及財務表現造成重大不利影響。

COVID-19 爆發導致的實際影響將取決於其後續發展；因此，對本集團的影響可能非董事所能控制及超出我們的估計及評估。有關 COVID-19 疫情之風險的資料，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－涉及在中國及全球發生的自然災害、流行病、恐怖主義行動或戰爭的風險可能會對我們的業務造成重大不利影響」。

### 我們應對 COVID-19 疫情的應急計劃及措施

為應對 COVID-19 疫情，我們已在所有項目中實施應急計劃，並採取經強化衛生及預防措施，包括訪客及車輛控制、定期的公用區域消毒、頻繁巡邏、入侵報警、紅外體溫篩檢及其他現代科技手段。截至最後實際可行日期，我們實施該等加強措施而產生的總成本約為人民幣 0.6 百萬元。這主要為口罩、酒精洗手液、消毒劑和紅外測溫儀的材料成本。董事預計與加強措施相關的額外成本將不會對我們截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務狀況造成重大影響。

### COVID-19 疫情對我們業務策略的影響

我們計劃進一步擴張我們的業務規模並鞏固我們於中國的市場地位。儘管中國的物業市場可能會因 COVID-19 疫情而遭遇一定程度的影響，考慮到中國的城市人口數目及城市化比率不斷上升，我們認為對住宅及商用物業的需求將保持穩定。根據中指院報告，COVID-19 爆發預期會在短期內造成中國經濟增長放緩，但從長遠來看，將不大可能影響地區宏觀經濟發展計劃及人才吸引計劃。因此，我們認為上文討論的擴張計劃可行，我們不大可能因 COVID-19 疫情而變更本招股章程「未來計劃及所得款項用途」所披露全球發售所得款項淨額的用途。

我們將服務質量放在首位，認為質量控制對我們的長期成功和未來繁榮至關重要。我們已制定全面的質量控制程序，涵蓋我們服務及僱員的管理以及第三方分包商及商家的甄選、監督及評估。

### 服務的質量控制

我們首先於二零一八年獲得 ISO 9001 國際質量管理體系認證。作為對我們服務質量的認可，我們亦獲得 ISO 14001 環境管理認證及 ISO 45001 國際職業健康與安全管理體系認證。根據我們中國法律顧問所告知，董事確認，截至最後實際可行日期，我們已就我們在中國營運自有關當局取得所有重要執照、許可證、證書及批文。我們須不時重續有關執照、許可證及證書。我們預期，只要我們符合有關法律及法規設定的適用規定及條件，獲得有關重續不會存在重大困難。

### 反饋及投訴管理

為確保有效和貫徹提供優質服務，我們已就在管項目制定各項服務質量監督及維護程序及制度。在日常業務營運過程中，我們不時收到我們在管物業業主和住戶有關我們服務的反饋、建議和投訴。我們開設了全國服務熱線來管理客戶的反饋和投訴。

我們亦制定了內部程序來記錄、處理和回應反饋和投訴，並對我們對客戶反饋和投訴的回應進行後續審查。例如，我們的內部程序要求我們的員工及時回應客戶的要求及投訴，並根據反饋或投訴性質於規定的時限內解決問題。我們的總部對我們回應客戶的反饋或投訴進行抽樣測試。我們亦根據員工對客戶投訴的回應進行員工評估，並對未能妥善回應客戶投訴或反饋的員工進行處罰。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無收到預期會對我們的經營或財務業績造成重大不利影響且與我們的業務及營運有關的任何客戶投訴。

### 對分包商的質量控制

我們通常會在與分包商的協議中納入待提供服務的詳細質量標準。我們定期監控和評估分包商的表現，並可能在分包商的服務未能達到約定的標準時要求其採取必要的整改措施。我們亦就分包商所提供服務的質量，對業主和住戶進行年度調查。我們通常有合約權利根據分包商的表現調整分包費用及決定是否繼續分包合約。倘彼等未能符合若干表現標準，我們通常有權終止與分包商之間的協議。請參閱本節「一分包一分包商的選擇及管理」。

### 對第三方商家的質量控制

我們實施多項措施及政策以確保第三方商家所提供的產品和服務的質量，例如在與商家訂立合作協議前，通過審查其資質及對其營業地點進行現場視察篩選候選商家。我們亦定期對商家進行交易量、服務質量及售後服務方面的評價。商家亦須就因其有缺陷的產品或不合格的服務而招致的損失向我們作出賠償。我們通常有權在商家表現不合格時終止與其的合作協議。

### 知識產權

我們認為我們的知識產權對我們業務而言十分重要。截至最後實際可行日期，我們已在中國註冊1個域名及11個商標，董事認為其對我們的業務而言十分重要。請參閱本招股章程附錄四「法定及一般資料—本集團的知識產權」。截至最後實際可行日期，我們並不知悉本集團已對任何第三方的任何知識產權或任何第三方已對本集團的任何知識產權作出任何可能會對我們的業務營運造成重大不利影響的侵犯行為，或已在知識產權方面與第三方產生任何糾紛。

## 獎項及表彰

下表載列截至最後實際可行日期我們獲得的部分獎項：

年份	獎項／表彰	頒獎機構
二零一五年 .....	一級物業管理企業資質	中華人民共和國住房和城鄉建設部
二零一八年 .....	中國物業服務百強企業第68名	中國指數研究院
二零一九年 .....	就綜合實力而言，中國物業服務百強企業第60名	中國指數研究院
二零二零年 .....	由我們管理的兩個項目深圳君禦花園及咸陽禦景灣榮獲「2020中國五星級物業服務小區」	中國指數研究院
二零二零年 .....	中國物業服務百強企業第48名	中國指數研究院
二零二一年 .....	就綜合實力而言，中國物業服務百強企業第40名	中國指數研究院
二零二一年 .....	由我們管理的兩個項目力高·未來城及力高·天悅府榮獲「2021中國五星級物業服務小區」	中國指數研究院
二零二一年 .....	中國物業服務優秀運營企業——健康生活服務	中國指數研究院

## 競爭

中國的物業管理行業競爭激烈且高度分散，市場參與者眾多。然而，根據中指院的數據，中國物業管理市場的集中度不斷增加。過去數年中，中國大型物業管理公司的盈利能力有所提高，部分原因為在管建築面積穩定增長及有效的成本控制措施。



根據中指院報告，作為綜合物業管理行業的知名企業，我們主要與全國性及地區性物業管理公司競爭。我們認為核心競爭力取決於多項因素，其中包括我們現有的市場領先地位、力高地產的支持、標準化的服務模式、先進的技術實力、多元化收益來源以及富有經驗的管理團隊。有關我們運營所處行業及市場的資料，請參閱本招股章程「行業概覽」。

### 職業健康、安全及環保事宜

我們須遵守中國有關勞動、安全和環境保護事宜的法律。我們制定了職業安全和衛生制度，在營運中實施了ISO45001標準，並定期為員工提供工作場所安全培訓，以提高彼等對工作安全問題的警惕。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在所有重大方面均已遵守中國有關工作場所安全的法律，且並無發生任何對我們的營運造成重大不利影響的事件。

我們根據員工的長處聘用員工。我們的公司政策是向員工提供平等機會，而不論性別、年齡、種族、宗教或任何其他社會或個人特徵。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已在所有重大方面遵守有關工作場所安全的中國法律，且並無發生任何對我們的營運產生重大不利影響的事件。

我們認為環境保護至關重要，並致力於在遵守適用環境保護法律法規的前提下經營業務。鑒於我們業務的性質，我們認為我們毋須承擔或遵守重大環境責任風險或規例。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無因嚴重違反中國環境法律而遭受任何罰款或處罰，亦無因違反中國環境法律而遭受任何重大行政處罰。

董事認為，建立及實施健全的環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）原則及常規將有助於增加本公司的投資價值並為利益相關者提供長期回報。為確保環境、社會及管治措施的有效性，董事將負責監督我們的環境、社會及管治戰略的制定及匯報，以及釐定與環境、社會及管治有關的風險。我們致力於以下方面的工作，以推進運營健康、安全及環境方面的工作：(i) 促進減少排放物及固體廢棄物以及水、紙張、能源及其他供應品消耗；(ii) 為所有員工定期舉辦環保培訓計劃；(iii) 在採購決策過程中優先考慮環保供應商；(iv) 定期維護急救箱及消防設備及設施；(v) 提供舒適的辦公傢俬及空氣淨化器，並定期清潔處所、飲水機和空調，以營造良好的工作和生活環境；(vi) 遵循有關機會平等的公司政策，並根據業績進行聘用、評估及晉升；(vii) 提供帶薪休假、保險及員工補貼，組織聚會和其他活動，促進工作與生活的平衡以及營造和諧的工作環境；及(viii) 為新員工提供足夠的培訓和管理以及為僱員的職業發展提供培訓計劃。

自成立以來，我們致力於服務我們營運所在社區，並開展以下舉措以履行我們的社會責任：

- **抗擊新冠肺炎疫情。**自新冠肺炎疫情爆發以來，我們一直奮戰在疫情防控一線。對於進入我們在管物業的人員，我們嚴格核實其身份並監控其健康狀況，並向被隔離的居民提供全面的社區生活服務，例如遞送食品、水及藥品。
- **社會福利活動。**我們定期組織或參與社會福利活動。例如，我們為獨居的年長居民收集信息，並定期拜訪他們，幫助其做家務並帶來需要的食品雜貨。我們亦定期向非營利組織進行慈善捐贈，用於扶貧、教育及環境保護。
- **環境保護。**為節約能源及實現低碳足跡，我們已制定多項政策，為我們員工的表現提供指引。我們還積極引導業主及居民參與節能及環境改善工作。例如，我們為在管若干物業安裝節能燈及利用再生水進行綠化灌溉。我們還在多個社區積極推廣垃圾回收利用，並加大力度引入專業分包商對我們在管物業的垃圾進行回收及分離。
- **僱員福利。**我們珍視員工所提供的服務，關心員工福祉。就此而言，我們提供各種假期、團隊旅遊及生日禮品等員工福利。我們組織成立多個員工社團，讓員工能夠探索個人興趣。

### 保險

我們認為，我們的投保範圍符合中國行業慣例並足以涵蓋我們目前的業務。我們就因業務營運產生的重大風險及責任投購保單，主要包括中國法律強制的養老保險、醫療保險、生育保險、工傷保險及失業保險以及非中國法律強制的僱主責任保險、商用車輛保險及公共責任保險。

我們已投購財險及責任險保單，且我們認為有關投保範圍符合中國類似物業管理公司的慣例。然而，我們的投保範圍可能不足以保障我們免受若干經營風險及其他危害的影響，這可能會對我們的業務造成不利影響。請參閱本招股章程「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根本無法涵蓋我們在日常業務過程中可能招致的相關損失及責任」。

## 僱員

### 概覽

我們認為高素質人才對我們的成功及未來發展十分關鍵。我們十分重視招募及培養高素質人才。我們從多個來源招募人才，並為我們的員工提供持續培訓及晉升機會。

截至二零二一年九月三十日，我們在中國共有2,484名全職僱員。下表載列截至二零二一年九月三十日我們按職能劃分的僱員明細：

職能	僱員數目	佔我們 僱員總數的 百分比
物業管理服務 .....	2,230	89.8
管理及運營 .....	84	3.4
人力資源及行政 .....	54	2.2
財務 .....	37	1.5
內部控制及法律 .....	6	0.2
資訊科技 .....	17	0.7
康養服務 .....	56	2.3
<b>總計 .....</b>	<b>2,484</b>	<b>100.0</b>

我們與我們的僱員維持良好的工作關係。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們的僱員並無透過任何公會或集體談判協議的方式對其僱傭條款進行磋商。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在為業務營運招聘合適僱員方面並未遇到任何重大困難。我們並無與僱員發生任何重大糾紛，亦未遭遇任何可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的罷工、勞資糾紛或工業行動。

我們努力透過提供具競爭力的工資及福利、系統性培訓機會及內部晉升調動，聘用市場上具才能的僱員。我們向僱員提供有系統而廣泛的培訓計劃，以改善及增強彼等技術及服務技能，以及為彼等提供有關行業質量標準及工作場所安全標準的知識。我們為新僱員提供入職培訓，為彼等介紹我們的企業文化，促使彼等適應團隊合作，及讓彼等觀看影片以展示我們的服務標準及程序。我們亦指派經驗豐富的經理擔任新入職的應屆畢業生員工的導師。導師為應屆畢業生提供定制的培訓及指導。我們為僱員提供線上培訓課程及定期研討會，內容涉及我們業務營運的各個方面，如質量控制及客戶關係管理。

### 我們的銀行賬戶及現金管理政策

我們已根據中國法律法規設立銀行賬戶及現金管理制度，以在分公司的一般業務過程中管理彼等的現金流入及流出。我們已制定現金管理政策，以監控我們附屬公司及分公司的工作程序，包括但不限於要求總部審批開設銀行賬戶、封存銀行賬戶及進行現金付款。我們亦檢查每月現金結餘以及每月進行賬戶對賬，以降低現金管理相關風險。我們的附屬公司及分公司使用現金需經我們總部事先批准。現金付款金額及所得款項用途須由我們的總部批准核實。此外，我們嚴格控制僱員使用現金，並明令禁止我們的員工將我們的現金用作與我們一般業務過程不相符的私人或其他用途。

### 內部控制及風險管理

我們已實施多項風險管理政策及措施以識別、評估、管理及監控我們業務經營產生的風險。我們管理團隊已識別的風險、內外部報告機制、補救措施及或然事件管理已編入我們的政策。有關我們管理層所識別的主要風險的資料，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險」。

此外，我們面臨多種金融風險，包括但不限於我們日常業務過程中產生的利率、價格、信貸及流動資金風險。請參閱本招股章程「財務資料－市場風險」。

於全球發售後，為監控我們的風險管理政策及企業管治措施的持續實施狀況，我們已採納或將採納(其中包括)下列風險管理及內部控制措施：

- 我們已採納多項質量控制及監督措施及程序，以預防有關我們服務的風險。請參閱本招股章程「－服務的質量控制」。
- 我們將成立審核委員會，負責監督我們的財務記錄及風險管理以及內部控制程序及政策。有關委員會成員的資格及行業經驗以及委員會的職責及責任之詳情，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層－董事委員會－審核委員會」。
- 我們的人力資源部負責監督我們的僱員遵守內部規則及程序的情況，以確保我們符合相關監管規定及適用法律，從而降低我們的法律風險。

我們努力在員工之間營造濃厚的合規文化。為在本集團上下營造該等合規文化及就個別行為設定期望，我們已採納程序及政策以確保可對個別僱員實施嚴格問責，並定期進行內部合規檢查與視察及進行合規培訓。

考慮到採納及實施上述內部政策及控制措施，董事認為，經過強化的內部控制措施對我們當前的營商環境而言屬足夠及有效。

### 物業

截至最後實際可行日期，我們於中國並無擁有任何物業，及我們於香港擁有一間辦公室及一個停車場。截至最後實際可行日期，我們於中國租賃了45處物業，總建築面積超過12,956.4平方米，主要用作中國辦公室物業及員工宿舍。概無任何該等物業就個別而言對我們的營運屬重大。

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為租戶的租賃物業中45處物業的租賃協議向當地住房管理部門進行備案。我們要求租賃物業業主配合登記相關租賃協議，原因為登記手續要求業主向相關當局提交若干文件，包括其身份證明文件及物業所有權證。因此，登記取決於業主的合作，而這不在我們的控制範圍之內。我們的中國法律顧問已知會我們，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登記租賃被處以最高人民幣10,000元的行政罰款。於最後實際可行日期，我們尚未收到任何監管部門關於因上述我們未就該等租賃協議進行備案而進行整改或採取潛在行政處罰的通知。我們的中國法律顧問亦已知會我們，我們被處罰的風險為低，主要因為任何處罰僅在未能按上文所述於相關中國機關規定的限期內糾正有關問題後，方會作出，且我們將繼續盡力尋求與業主合作及登記有關租賃協議。因此，並未於財務報表中作出任何撥備。我們的中國法律顧問亦已知會我們，未對租賃協議進行備案將不會影響租賃協議的有效性，而該等未備案行為亦不會對我們的業務營運造成重大不利影響或對上市構成重大法律障礙。請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－部分出租方可能並未向我們提供與我們位於中國的若干租賃物業有關的相關業權證書且我們的部分租賃協議並未在相關政府機構辦理登記」。

截至最後實際可行日期，我們並無賬面值佔總資產15%或以上的單一物業，因此，按照香港法例第32L章《公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》第6(2)條所規定的豁免，我們未有就物業權益編製估值報告。



## 法律程序與合規

### 法律程序

我們在日常業務過程中可能不時牽涉法律程序或糾紛(如與客戶及供應商的合約糾紛)。截至最後實際可行日期，並無可能會對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響的針對我們或任何董事的任何待決或造成威脅的訴訟或仲裁程序或行政程序。

### 合規

除下述過往不合規事件外，董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無因違反任何有關業務的中國法律或法規而招致任何重大罰款或法律行動。尤其是，截至最後實際可行日期，我們並不知悉我們已就最近頒佈的任何數據隱私及安全法律、法規或政策(包括但不限於《中華人民共和國個人信息保護法》及《中華人民共和國數據安全法》)受到相關機構的任何查詢、審查或調查。

### 未能向社會保險及住房公積金作出全額供款

於往績記錄期，我們的部分中國附屬公司及分公司未能根據中國法律規定為部分僱員就社會保險及住房公積金進行登記及／或作出全額供款。

#### 未作出全額供款的理由

該事件乃主要由於(i)部分僱員(特別是提供清潔、綠化及園藝、保安、維修保養服務且流動性一般較高的現場員工)並不願對社會保險基金及住房公積金作出供款；及(ii)部分農民工已在其居住地購買新農村保險，並要求我們毋須為其向社會保險及住房公積金作出供款。

#### 法律後果及潛在最高處罰

根據相關中國法律法規，倘我們未能按規定足額繳納社會保險，(i)中國有關機關可能要求我們限期補足且我們可能會承擔相等於按日加收欠繳數額0.05%的滯納金；倘我們仍未繳納，我們可能會承擔欠繳數額一至三倍的罰款。基於我們於往績記錄期間的未繳付社會保險供款，倘我們未能在政府規定期限內繳付規定款項，截至二零二一年九月三十日，我們可能被處以潛在最高罰款人民幣8.2百萬元；及(ii)對於欠繳的住房公積金，我們可能



被責令限期繳納欠繳數額。倘未在限期內繳納，可向中國法院申請強制執行。基於我們於往績記錄期的未繳付住房公積金供款，我們可能需補繳的潛在最多住房公積金供款為人民幣0.8百萬元。請參閱「風險因素－我們未能為部分僱員就社會保險及住房公積金進行登記及／或全額供款」。

董事於評估我們面臨有關社會保險及住房公積金供款的風險時已考慮下列各項：(i) 截至最後實際可行日期，我們並無收到相關政府機關的任何通知要求我們繳納社會保險及住房公積金的不足額或罰款；(ii) 於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無受到有關社會保險及住房公積金的任何行政處罰、重大訴訟及法律訴訟，我們亦不知悉有關社會保險及住房公積金的任何重大僱員投訴或涉及與我們僱員的任何重大勞資糾紛；(iii) 大部分相關中國附屬公司及分公司均已獲得當地政府主管機關的書面確認，當中確認於往績記錄期概無就社會保險及住房公積金對我們實施處罰；(iv) 誠如我們的中國法律顧問所告知，被相關機關處罰的風險甚微；(v) 於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二一年九月三十日止九個月，我們就社會保險及住房公積金供款分別作出撥備人民幣0.5百萬元、人民幣0.5百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣0.2百萬元；(vi) 如相關政府機構要求，我們將於規定時間內作出全額供款或支付任何不足額；及(vii) 誠如「法定及一般資料－D. 其他資料－稅務及其他彌償保證」所披露，黃先生、黃若青先生及力高地產將會就往績記錄期內未能登記及／或足額繳納社保及住房公積金向本集團提供彌償保證。經考慮上文所提及理由，我們相信社會保險及住房公積金供款撥備為足夠。

基於以上所述，我們的中國法律顧問認為，我們受到相關機關執行重大行政處罰的風險甚微。鑑於上述，董事認為，我們於往績記錄期未有全額繳納社會保險及住房公積金對我們的業務營運或經營業績並無任何重大不利影響。

### 補救措施

我們已進一步出具內部政策，據此，風險管理部門應檢查社會保險及住房公積金供款的合規狀況。我們亦已制定具體計劃以逐步終止社會保險及住房公積金代扣代繳工作外包，並開始在內部進行該項工作，以便更妥善監督及控制有關社會保險及住房公積金供款的相關法律及法規的遵行情況。我們亦已制定計劃以在未來確保根據相關法律及法規全數繳納社會保險及住房公積金。該計劃詳盡列明我們現時的合規狀況及預期在修正過程中的主要阻礙。

---

## 業 務

---

### 牌照、批文及許可證

根據我們中國法律顧問的意見，董事確認，於往績記錄期及最後實際可行日期，我們已就我們在中國的業務運營獲得中國相關部門發出的所有重大牌照、批文及許可證。下表載列我們目前就運營社區康養服務持有的主要牌照及許可證列表：

編號	實體	牌照名稱	屆滿日期
1.	南昌力高長者屋健康產業 有限責任公司／南昌象湖 力高長者屋綜合門診部	醫療機構執業許可證 放射診療許可證 養老機構設立許可證	二零二五年六月二十一日 — 二零二三年五月二日
2.	煙台力高康安健康管理有 限公司／煙台力高康安健 康管理有限公司順河怡鄰 綜合門診部	醫療機構執業許可證 放射診療許可證	二零二四年三月四日 —
3.	煙台力高鶴安養老服務中 心有限公司	設置養老機構備案回執 食品經營許可證	— 二零二四年八月二十八日

### 概覽

緊隨資本化發行及全球發售完成後，且不計及根據超額配股權獲行使可能發行的任何股份，TGI將持有本公司75%的已發行股本。TGI由力高控股全資擁有，而力高控股由力高地產直接全資擁有。截至最後實際可行日期，力高地產由環宇及環宇投資(皆由黃先生全資擁有)及時代國際分別擁有約39.76%及0.33%權益以及約26.66%權益，而時代國際由Honour Family信託全資擁有，Honour Family信託乃黃若青先生為創立人以及黃若青先生及其家庭成員為受益人的全權信託，由時代置業擁有約3.16%權益，而時代置業由黃若青先生全資擁有。黃先生為黃若青先生的胞兄，黃先生及黃若青先生均已同意彼此一致行動。因此，根據上市規則，黃先生、黃若青先生、環宇、環宇投資、時代國際、時代置業、力高地產、力高控股及TGI構成一組控股股東。

環宇、環宇投資、時代國際、時代置業、力高控股及TGI各自為一間投資控股公司。力高集團主要從事住宅及商用物業開發、物業投資、文化旅遊及教育(「保留業務」)。詳情請參閱下文「一業務劃分—保留業務」。

黃先生及黃若青先生為力高地產的最終控股股東。黃先生及黃若青先生各自於物業開發行業擁有逾20年經驗。於最後實際可行日期，黃先生曾任力高地產的董事會主席兼執行董事。黃若青先生現任力高地產的總裁兼執行董事。

黃先生及黃若青先生(作為我們的控股股東)各自已將本公司的管理及運營委託予我們的獨立、經驗豐富且專業的管理團隊，以使得我們獨立於控股股東經營自有業務。因此，黃先生現時既非本公司董事，亦非本集團高級管理人員。黃若青先生將僅擔任本公司非執行董事職務。

### 業務劃分

#### 保留業務

董事認為，保留業務與我們的業務有明確的劃分，因此，保留業務不會亦預期於上市後不會對我們的業務構成任何直接或間接競爭。

## 與 控 股 股 東 的 關 係

下表載列本集團與力高集團截至最後實際可行日期的主要業務運營：

	力高集團	本集團
主要業務運營	(i) 住宅及商用物業開發； (ii) 物業投資； (iii) 文旅；及 (iv) 教育。	(i) 向物業開發商及業主提供物業管理服務，包括清潔、保安、綠化、公用區域保養服務及其他物業管理相關服務等範圍廣泛的服務； (ii) 非業主增值服務，主要包括：(i) 預售管理服務；(ii) 前介服務，包括於交付前階段驗房及清潔服務，(iii) 初步規劃及設計諮詢服務及(iv) 資訊科技服務，其中我們開發主要應用於物業管理及相關行業的智能軟件及硬件；及 (iii) 社區增值服務，主要包括：(i) 公用區域管理服務，如公用事業管理、廢物處理服務、公共空間出租、停車場管理及廣告服務，(ii) 停車場銷售代理服務，(iii) 拎包入住服務，(iv) 家居生活服務，主要包括家居維修保養服務，及(v) 透過怡鄰健康中心提供的社區康養服務，主要包括透過普通及專科診所及養老服務提供的醫療服務。

鑒於本集團與力高集團的業務性質不同，本集團業務與力高集團業務之間有明確劃分。因此，董事認為本集團業務與保留業務之間概無競爭。

截至最後實際可行日期，概無控股股東及董事於與本公司業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何其他業務擁有任何權益，而須根據上市規則第8.10條予以披露。

### 我們與力高集團的業務關係

我們與力高集團擁有穩固持續的業務關係。物業管理服務對身為中國物業開發商的力高集團的日常運營很重要。過去十年來，我們的主要營運附屬公司一直為力高集團提供服務。

經中指院確認，力高集團與我們的業務關係在中國住宅物業管理公司及其母集團公司乃屬普遍且互惠互補。此外，根據中指院的資料，優質的物業管理服務提高了業主及住戶的滿意度和物業開發商所開發物業的市場美譽度。因此，物業開發商傾向於選擇資源豐富並能提供全面服務的物業管理公司，並與之密切合作。得益於長期的合作關係，我們認為我們熟悉力高集團的戰略、標準和要求，因此能夠為其提供量身定制的服務，以滿足其特定需求。儘管市場上有很多提供類似服務的服務供應商可供選擇，但經考慮其他服務供應商提供與本集團可資比較及同樣令人滿意的服務所需的時間和相關經驗後，我們相信，選擇及委聘其他服務供應商並不符合力高集團的最佳利益。經過多年合作，本集團與力高集團雙方對彼此的業務營運均有深入了解，形成了互惠互補的關係。我們相信，我們與力高集團緊密的長期合作關係，有助於彼等各自成功樹立全國知名並廣泛認可的品牌形象，以及鞏固我們在中國物業管理行業的現有市場地位並提高我們的競爭力。因此，力高集團與本集團維持穩定的業務關係在商業上是有利的。

於往績記錄期，本集團對力高集團所開發物業的投標成功率為100.0%，這證明其對我們優質服務及聲譽的信任。我們於往績記錄期的高留存率亦使力高集團依賴我們的支持，通過我們不斷為其所開發物業的業主及住戶提供優質物業管理服務來提升其品牌形象。截至二零二一年九月三十日，本集團與力高集團訂立的大多數現有物業管理合約並無固定期限，僅於成立業主委員會時到期或業主委員會選擇以有利於與不同服務供應商訂立的新合約情況下終止合約時到期。考慮到上述情況，董事認為本集團與力高集團的關係將不大可能終止或發生重大不利變動。鑒於力高集團與本集團之間的持續性業務存在一定程度的互惠及互補，以及我們在為力高集團提供物業管理服務過程中的經證實的過往業績，我們認為自身具備競爭優勢，可從競爭者中脫穎而出，亦相信我們未來能夠繼續自彼等處獲得業務，並能夠在上市後繼續自彼等處獲得收益。我們向力高集團提供物業管理及相關服務將於上市後構成本公司的持續關連交易。詳情請參閱「關連交易」。

---

## 與控股股東的關係

---

經考慮(i)截至二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日及二零二一年九月三十日，本集團為獨立物業開發商開發的13、16、42及44項物業提供物業管理及相關服務，其在管建築面積分別佔本集團在管總建築面積的約14.2%、16.8%、43.2%及42.9%，呈增長趨勢；(ii)截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止九個月，本集團來自力高集團及其合營企業或聯營公司的收益分別僅佔本集團總收益的約23.9%、36.6%、30.5%及33.3%，所佔比例並不大；(iii)本集團大多數客戶均為獨立第三方，截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止九個月，彼等分別貢獻本集團總收益的約76.1%、63.4%、69.5%及66.7%；(iv)截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年九月三十日，本集團的在管力高集團及其合營企業或聯營公司所開發物業建築面積分別佔本集團在管總建築面積的約85.8%、83.2%、56.8%及57.1%，呈下降趨勢；及(v)截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止九個月，本集團的收益中約有94.6%、94.0%、94.1%及93.0%來自向住宅物業提供物業管理。首次聘請本集團為住宅物業提供前期物業管理服務的，通常需按照中國相關法律法規規定的標準招標程序進行，且本集團認為自身並未獲得優待。於往績記錄期，為減少對力高集團的依賴，我們於二零一九年及二零二零年在江西省南昌市獲得兩個住宅項目，在管建築面積分別約為295,000平方米及36,000平方米。於二零二零年十二月，我們與一家獨立第三方開發商簽約，以於江西省提供預售管理服務。於二零二零年十二月，我們通過自一名獨立第三方收購蕪湖森林的51%股權，進一步減少對力高集團的依賴。蕪湖森林為一間位於安徽省的綜合物業管理公司，主要向獨立於力高集團的開發商所開發項目提供物業管理及相關服務。透過收購蕪湖森林，我們共獲得25個項目，合約總建築面積約為4.5百萬平方米。有關詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構－我們的發展－於往績記錄期的收購」。展望未來，鑒於我們計劃將全球發售所得款項淨額的55%用於收購其他物業管理公司，我們對力高集團的依賴將進一步減少。詳情請參閱「所得款項用途」。

### 外部項目的採購及取得的成就

我們將加強與第三方住宅社區管理委員會的聯繫和溝通，以在機會出現時獲得更為直接的委聘。我們亦計劃逐步加強與獨立第三方開發商的合作，以主要通過招標方式取得物業服務項目。我們認為追求外部項目及收購機會是其未來發展策略的重要部分並一直探求有關獨立第三方所開發物業的商機（「外部項目」）。我們已成立業務發展部，以監督及促進



---

## 與控股股東的關係

---

與獨立第三方(包括獨立第三方物業開發商)的合作。自此，我們一直在積極尋求優質的招標及收購目標。例如，於二零一九年十月，我們成功中標由獨立第三方開發的南昌住宅物業項目，並於二零二零年十二月收購蕪湖森林。

於往績記錄期末以來，我們已建議訂立收購協議，以收購一間中國物業管理公司南京富都物業管理有限公司的70%股權。有關詳情請參閱「豁免嚴格遵守上市規則規定及豁免嚴格遵守公司(清盤及雜項條文)條例—於往績記錄期後建議收購的股權」。截至最後實際可行日期，我們已訂立合約向51個外部項目提供物業管理服務及／或相關增值服務，合約總建築面積約為7.4百萬平方米，佔本集團截至同日的合約建築面積30.02%。同時，我們正與獨立第三方協商及／或尋求其他合作。

### 獨立於控股股東及其緊密聯繫人

我們認為，我們於上市後能夠獨立於控股股東及其各自緊密聯繫人(本集團除外)開展業務，理由如下：

#### 管理獨立

董事會包括三名執行董事(即唐承勇先生、黃燕雯女士及黃燕琪女士)及一名非執行董事(即黃若青先生)。

預期於上市後，一名執行董事及一名非執行董事亦將於力高集團擔任的職位如下所載：

<u>董事姓名</u>	<u>於本公司擔任的主要職位</u>	<u>於力高集團擔任的主要職位</u>
黃若青先生 .....	非執行董事及董事會主席	力高地產的執行董事及總裁
唐承勇先生 .....	執行董事及總裁	力高地產執行董事

儘管我們的執行董事與力高集團之間的董事職務及家族關係存在重疊，但我們認為我們的執行董事將能並能夠投入充足的時間及資源來管理業務並以本公司的最佳利益行事。王賢敏女士及黃燕琪女士現時並無於香港或海外的其他上市或非上市公司擔任任何其他董

---

## 與 控 股 股 東 的 關 係

---

事職務或受僱於該等公司，他們將能並能夠投入充足的時間及資源管理業務。儘管唐承勇先生在本集團及力高集團擔任職務，但他能夠並將繼續投入充足的時間以履行彼作為執行董事的職責，基於：

- (a) 力高地產董事會目前擁有包括唐承勇先生在內等三名執行董事及三名獨立非執行董事。該董事會的職責由董事會的六名成員充分分擔，因此唐承勇先生無需將過多的時間及精力投入到力高地產的事務上，從而影響彼履行執行董事職責的能力；
- (b) 唐承勇先生自二零零八年四月加入本集團第一家營運附屬公司UG Management擔任總裁，參與本集團的管理及營運。唐承勇先生自二零零八年四月起負責力高集團的物業管理服務分部，預計將繼續在一如既往地得到本集團經驗豐富的高級管理團隊支援的同時，專注於本集團上市後的日常營運；及
- (c) 儘管唐承勇先生在力高集團及本集團均擔任行政職務，但唐承勇先生一直並將繼續在力高集團及本集團各獨立董事及高級管理層團隊的支持下履行其職責。

此外，鑒於黃若青先生為非執行董事，彼將不會參與日常管理或我們的業務事務及運營。除唐承勇先生及黃若青先生外，我們的董事及高級管理層成員並無於控股股東或彼等各自之緊密聯繫人擔任任何董事或高級管理層職務。

截至最後實際可行日期，除黃若青先生於力高地產的股份中擁有間接權益外，概無董事於力高集團持有任何權益。

鑒於存在利益衝突的股東須於任何董事會會議上放棄投票，我們其餘的董事將能夠以本公司及股東的最佳利益作出決定(包括有關本集團業務的決定)。目前預計在正常情況下，並假設全體董事(黃先生除外)概無繼續持有力高地產任何股權，而黃先生及唐承勇先生在兩家上市公司的雙重董事職務，因此須就本集團與力高集團之間的交易事項放棄投票的董事僅有黃先生及唐承勇先生。倘所有執行董事和非執行董事須就可能存在潛在利益衝突的事項於本公司任何董事會會議上棄權，我們認為我們其餘的獨立非執行董事具備足夠的專業知識及經驗以充分考慮任何有關事項。我們的獨立非執行董事擁有各類經驗，包括企業管治、物業投資、進出口貿易、管理服務、投資、會計、企業財務管理等。我們的獨立非執行董事亦於香港上市公司擔任董事，並具有執行各類企業行動的經驗。倘獨立非執行董事期望自具有相關行業經驗的人員獲取進一步意見，則彼等將從本集團經驗豐富的高級管理層得到支持，而高級管理層的成員在物業管理行業平均擁有逾14.5年的經驗。一般

---

## 與 控 股 股 東 的 關 係

---

而言，我們的獨立非執行董事在作出有關物業管理的決定時無需特定技能或專業意見，但彼等有權在適當情況下尋求外部人士的獨立專業意見，費用由本公司承擔。考慮到我們的獨立非執行董事各自的教育背景及工作經驗，包括在其他上市公司擔任的職位以及本公司其他董事及高級管理層所擁有的技能及經驗，本公司認為董事會能夠有效履行職能並促進良好的企業管治。鑒於本公司董事與力高集團關係密切，我們將進一步實施額外的企業管治措施，以解決本集團與力高集團之間存在的任何潛在利益衝突，請見本節的「企業管治措施」。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，董事會能在獨立於控股股東及彼等各自之緊密聯繫人的情況下管理我們的業務，理由如下：

- (i) 各董事均知悉彼等作為董事的受信責任，該等責任要求(其中包括)董事以符合本公司最佳利益的方式為本公司利益行事，且不容許其董事職責與個人利益之間出現任何衝突；
- (ii) 根據組織章程細則，倘本集團將與任何董事或彼等各自之緊密聯繫人進行的任何交易產生潛在的利益衝突，除非章程細則另行允許，否則擁有利益關係的董事須於本公司的有關董事會會議上就該等交易放棄投票，且不得計入法定人數內；及
- (iii) 我們有三名獨立非執行董事以達致擁有潛在利益關係的董事及獨立董事之間的平衡，從而促進本公司及股東的整體利益。有關本公司若干事項(包括持續關連交易及不競爭契據所述其他事宜)的詳情載列於下文「不競爭契據」一段，通常須提請獨立非執行董事審閱。

基於上述理由，董事認為，本集團於上市後能在獨立於控股股東及彼等各自之緊密聯繫人的情況下管理我們的業務。

### 經營獨立

我們可獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人作出所有經營決策及經營自身業務，且於上市後亦將繼續如此。

### 項目的採購

在預售及交付前階段，我們一般通過力高集團發起的標準招投標流程為力高集團開發的住宅物業(包括在管的同一開發項目的非住宅物業)取得初步物業管理服務委聘，其中投標將由力高集團成立的投標評估委員會根據《前期物業管理招投標管理暫行辦法》進行評估。投標評估委員會應由不少於五名成員的奇數成員組成，包括至少三分之二大多數獨立於本集團的物業管理專家及力高集團的代表成員，且從當地房地產管理部門匯編的專家名單中隨機選擇。於評估投標時，投標評估委員會將考慮多項因素，包括聲譽、服務質量、管理體系、人力資源管理及擬議的管理計劃。我們可以選擇是否參加力高集團發起的程序。因此，董事認為我們在為力高集團開發的物業進行的甄選過程中並未享受任何優惠待遇，且不會僅因我們與力高集團的關係而獲得物業管理合約。

在交付後階段，由我們直接向業主或租戶提供物業管理服務。住宅物業業主可能成立業主委員會以管理物業。業主委員會(倘成立)將由業主運營，且將獨立於力高集團，並可自行酌情選擇和委聘物業管理服務供應商。本集團需向物業住戶／業主提供優質且具競爭力的服務，以保證其能夠獲業主委員會的委任。在此過程中，業主有權執行自己的評估程序以委聘(或解聘)住宅物業管理服務供應商，且本集團及力高集團對委聘(或解聘)相關住宅物業管理服務供應商並無任何作用或影響。

於向業主交付物業至成立業主委員會期間，力高集團與本集團於預售及交付前階段訂立的物業管理合約(「前期管理合約」)仍將有效並對業主具約束力，業主有責任於前期管理合約生效期內向本集團直接支付管理費。本集團大部分前期管理合約並無固定期限，僅會於業主委員會已告成立或業主委員會在有利於與另一服務供應商所訂立新合約的情況下選擇終止合約時屆滿。

倘於物業交付後，業主委員會仍未成立或前期管理合約於業主委員會成立前屆滿，則(i)倘前期管理合約中有自動續期條文，前期管理合約將自動續期，直至業主委員會訂立新的物業管理合約，或(ii)倘無任何自動續期條文及公開招標，業主及本集團可選擇延長前期管理合約。

---

## 與控股股東的關係

---

### 經營所需執照及IT系統

我們持有及享有對我們業務營運而言屬重大的所有相關執照及許可。我們不與力高集團共享任何IT系統或公司職能。

### 客戶渠道

我們主要透過自身的銷售及市場營銷團隊進行銷售及市場營銷。本集團的客戶群龐大及多元化，並與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關聯。

### 經營設施

截至最後實際可行日期，我們正在自黃先生租賃一處營運所需香港辦公場所及自力高地產附屬公司租賃兩處經營康養服務所需中國物業。董事認為有關租賃物業可輕易被其他租金相當的可比物業替代，且不會對營運造成任何重大中斷。

除上述披露者外，我們業務營運所需的所有物業及設施均獨立於控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人。

### 僱員

我們獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人並主要透過內部轉介及招聘網站等外部資源招聘全職僱員。

### 與控股股東的關連交易

本招股章程「關連交易」一節載列本集團與控股股東或彼等的聯繫人的持續關連交易，其將於上市後持續。所有該等交易將經公平磋商後按正常商業條款釐定。我們預期於上市後，我們與控股股東或彼等各自的聯繫人的持續關連交易的總金額將能夠維持總收入的合理比例。因此，預期有關持續關連交易將不會對我們的整體營運獨立性造成影響。

### 財務獨立

我們已成立自己的財務部門，由獨立於我們控股股東及彼等各自緊密聯繫人的財務團隊負責本集團的財務控制、會計、申報、集團信用及內部控制。



---

## 與控股股東的關係

---

緊接上市前，所有應付或應收我們控股股東及彼等各自緊密聯繫人的貸款、墊款及非貿易性質結餘(並無於本集團日常業務過程中產生)將獲結清。我們控股股東及彼等各自緊密聯繫人提供或獲提供有關本集團或我們控股股東及彼等各自緊密聯繫人借款的所有股份質押及擔保亦將於緊接上市前獲悉數解除。

因此，我們相信我們能夠在獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的情況下維持財務獨立。

### 不競爭契據

黃先生、黃若青先生及力高地產(我們的「承諾控股股東」)各自在不競爭契據中向我們無條件及不可撤回地承諾，其將不會並將促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接開展或參與與我們的業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務(我們的業務除外)，即提供物業管理服務、非業主增值服務以及業主及住戶增值服務(統稱「受限制業務」)，或於與本集團所從事業務直接或間接構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，我們的承諾控股股東及其緊密聯繫人持有從事與本集團任何成員公司從事的任何業務構成或可能構成競爭的任何業務的(i)任何公司(其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市)已發行股本總額不足30%；或(ii)任何私人公司權益不足50%，且彼等並無擁有該公司董事會控制權的成員除外。上述限制不適用於本集團從事不屬於受限制業務的新業務，而有關新業務展開時，我們的承諾控股股東任何一者已從事或參與相關業務或以其他方式從中擁有權益的情況。

此外，我們的承諾控股股東各自承諾，倘其或其任何緊密聯繫人(本集團成員公司除外)物色到或獲提供任何與受限制業務有關的新業務投資或其他商業機會(「競爭性商機」)，其將並將促使其緊密聯繫人及時向本公司轉介競爭性商機，方式為於物色到競爭性商機後有關30個營業日內向本公司發出有關競爭性商機的書面通知(「要約通知」)，說明競爭性商機的性質、投資或收購成本以及本公司應否考慮爭取相關競爭性商機合理所需的全部其他詳情。

接獲要約通知後，本公司會就爭取或拒絕競爭性商機尋求董事委員會(只包括並無擁有競爭性商機權益的獨立非執行董事)(「獨立董事委員會」)批准(任何擁有競爭性商機實際或潛在權益的董事均不得出席(除非獨立董事委員會特別要求其出席則另作別論)就考慮相關競爭性商機而召開的任何會議，亦不得於會上投票，且不會計入法定人數)。獨立董事委員



---

## 與 控 股 股 東 的 關 係

---

會應考慮爭取獲提供競爭性商機的財務影響，競爭性商機的性質是否符合本集團的策略及發展計劃，以及我們業務的整體市場狀況。如適用，獨立董事委員會可委任獨立財務顧問及法律顧問協助有關該競爭性商機的決策過程。獨立董事委員會應於接獲要約通知後30日內代表本公司以書面形式通知我們的承諾控股股東有關其爭取或拒絕競爭性商機的決定。

倘我們的承諾控股股東接獲獨立董事委員會關於拒絕有關競爭性商機的通知或獨立董事委員會未於上述30日期限內回應，其將有權(但並非有責任)爭取有關競爭性商機。倘有關競爭性商機的性質、條款或條件有任何重大變更，則我們的承諾控股股東應將有關經修改的競爭性商機轉介或促使將其轉介予本公司，猶如該機會為新的競爭性商機。

倘我們的承諾控股股東不再持有(不論直接或間接)我們附帶投票權的股份30%或以上或我們的股份不再於聯交所上市，則不競爭契據將會自動失效。倘我們不再從事任何受限制業務，則我們的承諾控股股東將不再受不競爭契據禁止從事有關業務。

為促進良好企業管治常規及提升透明度，不競爭契據亦包括以下條文：

- 我們的承諾控股股東各自已向我們承諾，彼／其將盡力提供及促使彼／其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)提供獨立非執行董事就遵守不競爭契據情況作出年度審閱時所需的一切資料；及
- 我們的承諾控股股東將根據企業管治報告中自願披露原則，於各年度報告中就遵守不競爭契據情況作出聲明。

此外，本公司已經或將會就不競爭契據採取以下措施以維護良好企業管治標準：

- 獨立非執行董事應每年審閱不競爭契據及我們的承諾控股股東遵守不競爭契據的情況；

---

## 與 控 股 股 東 的 關 係

---

- 我們將根據上市規則的規定，於年報或以公告的方式，披露有關獨立董事委員會所審閱事項的決定(包括不接納任何推介予本公司的競爭商業機會的理由)以及獨立非執行董事就有關不競爭契據的遵守及執行情況所進行的檢討；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將審議有關不競爭契據的遵守及執行情況的任何事宜中擁有重大權益，則不得就批准該事宜的董事會決議案投票表決，且不得計入投票的法定人數。

### 企業管治措施

各控股股東已確認，其完全瞭解其為股東的整體最佳利益行事的責任。董事相信，本公司已設有足夠的企業管治措施以管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施以下措施：

- (a) 作為籌備分拆的一部分，我們已修訂組織章程細則以符合上市規則。具體而言，組織章程細則規定，除非另有規定，否則董事不得就批准任何合約或安排或任何其他建議(其本身或其任何緊密聯繫人於當中擁有重大權益)的任何決議案投票表決，而該董事亦不得計入出席會議的法定人數；
- (b) 擁有重大權益的董事須全面披露與我們的任何利益可能存在衝突或潛在衝突的事宜，且須就有關董事或其聯繫人擁有重大權益的事宜放棄出席相關董事會會議，除非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，則作別論；
- (c) 我們制定了「利益衝突管理制度」來管理及監管管理層的任何潛在利益衝突。本集團人力資源總監負責協調利益衝突的日常管理。具體而言，人力資源總監將審查及批准本公司管理團隊的利益衝突聲明，並將採取適當措施調查／監察並確定可能存在的利益衝突。衝突審查的結果將報告予審核委員會以供彼等作出最終批准和決定。
- (d) 我們承諾，董事會的執行董事及獨立非執行董事的人數均衡。我們已委任獨立非執行董事，並相信獨立非執行董事具備充足經驗，且概無任何業務或其他關係可

---

## 與 控 股 股 東 的 關 係

---

能嚴重干擾其作出獨立判斷，彼等亦將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「董事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」；

- (e) 我們已委任大華繼顯(香港)有限公司擔任合規顧問，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；
- (f) 根據上市規則的規定，獨立非執行董事須每年審閱所有持續關連交易，並於年報內確認，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就我們而言不遜於獨立第三方獲提供或所提供的條款訂立，且該等條款屬公平合理並符合股東的整體利益；
- (g) 獨立非執行董事將對我們的承諾控股股東根據不競爭契據所作出的不競爭承諾及彼等遵守相關承諾的情況進行年度審閱；
- (h) 獨立非執行董事將對控股股東遵守上市規則第8.10條的情況進行年度審閱；及
- (i) 本公司將於其每年的年報中披露不競爭契據的合規狀況。

鑒於我們董事與力高集團關係密切，我們將實施以下額外的企業管治措施，通過設立衝突委員會來解決本集團與力高集團之間存在的任何潛在利益衝突，旨在評估董事會的董事在任何業務中的利益並就本集團與力高集團訂立的建議合約是否符合本公司及股東的整體利益提供意見。

衝突委員會應確定當我們的董事會對涉及或與力高集團的事項或交易進行評估並作出決定時是否存在或可能存在任何衝突或潛在的利益衝突。衝突委員會獨立於本集團並直接向董事會報告。衝突委員會的全體成員均由我們的獨立非執行董事組成，並應我們的獨立非執行董事的要求包含一名額外的外部顧問以備不時之需，費用由本公司承擔。該名外部顧問應為獨立第三方而非本集團僱員。外部顧問的資格及背景應由獨立非執行董事確定。

---

## 與 控 股 股 東 的 關 係

---

衝突委員會的主要職能為在考慮及批准本集團及力高集團訂立任何建議交易時，確定王賢敏女士和黃燕琪女士或任何其他董事與之是否存在利益關係，並考慮到他們與力高集團行政人員的親屬關係，彼等是否均需就此放棄投票。

衝突委員會的審查程序如下：

- (a) 本集團的業務、財務及內部控制團隊將根據本公司有關新交易及續新現有持續關連交易框架協議的內部政策，向董事會提交相關議案；
- (b) 倘建議交易的反締約方為力高集團的成員，則董事會將會把提案提交予衝突委員會；
- (c) 衝突委員會將考慮建議交易的性質，並要求所有執行董事和非執行董事申報其在建議交易中的任何利益。在考慮建議交易的性質以及相關董事與力高集團當時的關係(包括但不限於親屬、股權、業務和僱傭關係)後，衝突委員會將決定任何董事是否應就省覽及批准建議交易棄權；
- (d) 倘衝突委員會認為需要外部顧問(例如律師)的意見，則應向董事會提請有關要求，董事會應促使本公司聘請符合衝突委員會釐定的資格及背景標準的外部顧問；
- (e) 衝突委員會應知會董事會有關是否存在需要且哪些董事需要在董事會會議上就批准相關建議交易棄權的決定；及
- (f) 衝突委員會就潛在利益衝突作出的所有決定(包括任何要求任何董事在任何董事會會議上棄權的決定)均應為最終決定且不可推翻。

衝突委員會認定於建議交易中不存在利益關係的董事會成員應按照董事會的常規程序繼續省覽建議交易。在董事會批准建議交易後，批准交易的相關日常程序(包括與批准交易相關的個人採購訂單等相關程序)將按照本集團適用的內部程序及政策進行。

---

## 關 連 交 易

---

本集團已與將於上市完成後成為我們關連人士的各方訂立多項協議，而本節所披露交易於上市後將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

### 須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 1. 物業管理及相關服務

於二零二二年三月十四日，本公司與力高地產訂立物業管理服務框架協議（「物業管理服務框架協議」），據此，我們同意自上市日期起至二零二三年十二月三十一日止期間向力高地產及其附屬公司、合營企業及聯營公司提供多項物業管理及相關服務，包括(i)初步規劃及設計諮詢服務；(ii)銷售辦事處及展示單位管理服務；(iii)交付前質量檢查及清潔服務；(iv)向力高集團使用或擁有的物業(包括但不限於力高集團的未銷售及空置物業)提供物業管理服務；及(v)於物業保證期期間向力高集團所交付物業提供維修及維護服務（「物業管理及相關服務」），該等服務可經訂約方互相協定予以續期，惟須遵守上市規則第十四A章項下及所有其他適用法律及法規的規定。

由於物業管理服務框架協議為一項框架協議，力高地產的相關附屬公司將與本集團的相關成員公司訂立獨立協議，當中將根據物業管理服務框架協議所規定主要條款載列具體條款及條件。

#### 歷史交易金額

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二一年九月三十日止九個月，力高地產及其附屬公司、合營企業及聯營公司就提供物業管理及相關服務支付予我們的總服務費分別約為人民幣27.8百萬元、人民幣57.8百萬元、人民幣65.2百萬元及人民幣61.7百萬元。

#### 年度上限

董事估計，截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度各年，與根據物業管理服務框架協議將予提供的物業管理及相關服務相關的年度服務費將分別不超過人民幣92.2百萬元及人民幣101.7百萬元。就物業管理及相關服務將予收取的服務費將參考多項因素釐定，包括(i)現行市場價格(經計及相關物業的地點及狀況)；(ii)服務範圍；(iii)預測經營成本，包括但不限於勞工成本、行政成本及材料成本；及(iv)歷史交易金額。

---

## 關 連 交 易

---

於達致上述年度上限時已考慮以下因素：

- 於往績記錄期就物業管理及相關服務與力高地產及其附屬公司、合營企業及聯營公司的歷史交易金額，尤其是截至二零二一年九月三十日止九個月的交易金額人民幣61.7百萬元；
- 根據與力高地產及其附屬公司、合營企業以及聯營公司的現有合同，我們獲委聘提供物業管理及相關服務的預計交易金額；
- 我們預計我們將獲委聘提供前期規劃及設計諮詢服務、交付前質量檢查及清潔服務、物業管理服務以及維修保養服務的力高地產及其附屬公司、合營企業以及聯營公司將開發的物業建築面積的預計增加，其乃基於力高地產的土地儲備、力高地產及其附屬公司、合營企業以及聯營公司的預計開發及交付時間表及訂約銷售作出估計；
- 我們預計我們將獲委聘為其提供銷售辦事處及展示單位管理服務的銷售辦事處及展示單位數量的預計增加，其乃基於力高地產的土地儲備、力高地產及其合營企業以及聯營公司的預計開發時間表作出估計；及
- 截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度就物業管理及相關服務收取的預計費率預計將保持不變。

### 上市規則之涵義

力高地產為我們的控股股東之一，故就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，於上市後，物業管理服務框架協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度各年，由於與物業管理服務框架協議有關的年度上限的一個或多個適用百分比率預計每年將超過5%，該等交易將構成本公司的持續關連交易，將須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。



### 2. 停車場銷售代理服務

於二零二二年三月十四日，本公司與力高地產訂立停車場銷售代理服務框架協議（「停車場銷售代理服務框架協議」），據此，我們同意向力高集團提供停車場銷售代理服務（「停車場銷售代理服務」），包括但不限於作為力高集團停車場的銷售及租賃代理行事，期限自上市日期起至二零二三年十二月三十一日止，可按訂約方彼此協定者續期，惟須遵守上市規則第十四 A 章及所有其他適用法律及法規規定。

由於停車場銷售代理服務框架協議為框架協議，力高地產的相關附屬公司與本集團的相關成員公司將會根據停車場銷售代理服務框架協議所訂明的主要條款訂立單獨協議，當中將載有具體條款及條件。

#### 歷史交易金額

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二一年九月三十日止九個月，力高集團就提供停車場銷售代理服務向我們支付的總服務費分別為約人民幣 1.9 百萬元、人民幣 8.4 百萬元、人民幣 2.4 百萬元及人民幣 1.9 百萬元。

#### 年度上限

董事估計，截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度各年，與根據停車場銷售代理服務框架協議將予提供的停車場銷售代理服務相關的年度服務費將分別不超過人民幣 12.4 百萬元及人民幣 12.4 百萬元。就停車場銷售代理服務將予收取的服務費將參考多項因素釐定，包括 (i) 現行市場價格；及 (ii) 提供有關服務的預期運營成本，包括但不限於勞工成本及行政成本。

於達致上述年度上限時已考慮以下因素：

- 經參考我們與力高集團就停車場銷售代理服務現有已簽訂合約及我們對力高集團交付計劃的估計，截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度將予出售的停車位的預期數量；
- 力高集團開發的停車位的估計售價；及
- 就各停車位經參考本集團過往收取的代理費而收取的估計代理費用。

### 上市規則之涵義

力高地產為我們的控股股東之一，故就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，於上市後，停車場銷售代理服務框架協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則，由於有關停車場銷售代理服務框架協議於截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度各年年度上限的一個或多個年度適用百分比率預計將超過5%，相關交易將構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

### 3. 康養服務

於二零二二年三月十四日，本公司與力高地產訂立康養服務框架協議（「**康養服務框架協議**」），期限為自上市日期起至二零二三年十二月三十一日止，可經訂約方互相協定予以續期，惟須遵守上市規則第十四A章項下及所有其他適用法律及法規的規定。根據康養服務框架協議，力高地產同意自我們採購，及我們同意向力高地產及其附屬公司開發的若干住宅物業的業主、租戶或居民提供康養服務，包括但不限於康養諮詢、營養、健康評估及健康管理服務（「**康養服務**」）。根據本集團與力高集團於訂立康養服務框架協議前的現有安排之條款，力高集團以每戶人民幣3,000元的價格從本集團購買康養服務卡，由力高集團贈予其置業客戶，作為置業優惠（即力高集團的營銷活動）。每張康養服務卡均屬不可轉讓且使置業客戶的住戶於三年期限內有權使用本集團提供的康養服務。為力高集團置業客戶提供康養服務的協議僅由力高集團與本集團訂立；且力高集團與其置業客戶之間並無有關提供康養服務的單獨協議。然而，力高集團將會於贈予康養服務卡時口頭告知置業客戶服務期限及其他詳情。

由於康養服務框架協議為一項框架協議，力高地產的相關附屬公司與本集團的相關成員公司訂立獨立協議，當中將根據康養服務框架協議所規定主要條款載列具體條款及條件。

### 歷史交易金額

我們於二零二一年上半年開始向力高集團提供康養服務。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二一年九月三十日止九個月，力高集團就提供康養服務向我們支付的總服務費分別為零、零、零及約人民幣

---

## 關 連 交 易

---

11.2百萬元。從二零一八年至二零二零年，本集團並無歷史交易金額，原因是本集團現時提供康養服務的公司乃收購自TGI，且基於本集團業務合併入賬所使用的收購會計法，僅自二零二零年十二月三十日收購彼等的離岸控股公司當日起納入本集團的財務報表。

### 年度上限

董事估計，截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度各年，與根據康養服務框架協議將予支付的康養服務有關的年度服務費用將分別不超過人民幣22.8百萬元及人民幣27.4百萬元。將就康養服務收取的服務費用應參考(其中包括)(i)現行市場價格(經計及由其他供應商提供的服務)；(ii)服務範圍；及(iii)預測經營成本，包括但不限於勞工成本及行政成本。

於達致上述年度上限時已考慮以下因素：

- 根據深圳力高健康於往績記錄期間的未經審核管理賬目，來自深圳力高健康(本集團提供康養服務業務的中國控股公司)及其附屬公司提供康養服務所得歷史收益；
- 力高集團預期向其物業買家客戶提供康養服務作為購房優惠的住戶數量增加，此乃根據(i)現有合約(我們將根據該等合約向收到力高集團購房優惠的住戶提供康養服務)；及(ii)預期我們將就力高集團所開發物業項目提供購房優惠相關康養服務的估計住戶數量而估算；及
- 將成立的新怡鄰健康中心的估計數量，我們可透過其向更多住戶提供康養服務。我們計劃分別於二零二二年及二零二三年開設十家及11家怡鄰健康中心。

### 上市規則之涵義

力高地產為我們的控股股東之一，故就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，於上市後，康養服務框架協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

---

## 關 連 交 易

---

根據上市規則，由於有關康養服務框架協議於截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度各年年度上限的一個或多個年度適用百分比率預計將超過5%，相關交易將構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

#### 4. 資訊科技服務

於二零二二年三月十四日，本公司與力高地產訂立資訊科技框架協議（「**資訊科技服務框架協議**」），據此，我們同意自上市日期起至二零二三年十二月三十一日止期間向力高地產及其附屬公司提供資訊科技服務，包括但不限於為力高集團所開發不同項目設計及開發主要應用於物業開發的智能軟件及硬件（「**資訊科技服務**」），該等服務可經訂約方互相協定予以續期，惟須遵守上市規則第十四A章項下及所有其他適用法律及法規的規定。

由於資訊科技服務框架協議為一項框架協議，力高地產的相關附屬公司與本集團的相關成員公司訂立獨立協議，當中將根據資訊科技服務框架協議所規定主要條款載列具體條款及條件。

##### *歷史金額*

我們於二零二一年上半年開始向力高集團提供資訊科技服務。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二一年九月三十日止九個月，力高集團就提供資訊科技服務向我們支付的總服務費分別為零、零、零及約人民幣11.9百萬元。從二零一八年至二零二零年，本集團並無歷史交易金額，原因是從事提供資訊科技服務的公司乃收購自香港富達置業有限公司，且基於本集團業務合併入賬所使用的收購會計法，僅自收購日期二零二零年十二月十七日起納入本集團的財務報表。

##### *年度上限*

董事估計，截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度各年，與根據資訊科技服務框架協議將予提供的資訊科技服務有關的年度服務費用將分別不超過人民幣16.0百萬元及人民幣19.3百萬元。將就資訊科技服務收取的服務費用應參考多項因素，包括(i)就提供資訊科技服務的營運成本(包括勞務成本及硬件採購成本)，及(ii)類似資訊科技服務的現行市場費率。

---

## 關 連 交 易

---

於達致上述增加年度上限時已考慮以下因素：

- 根據中天雲聯於往績記錄期間的未經審核管理賬目，我們現時通過中天雲聯開展資訊科技業務產生的歷史收益；
- 截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度，提供資訊科技服務的營運成本預期增加；及
- 預期需要資訊科技服務的項目數量增加，此乃根據(i)現有合約(我們將根據該等合約向力高集團所開發項目提供資訊科技服務)的數量；及(ii)將由力高集團開發，且預期將由我們提供資訊科技服務的項目而估算。

### 上市規則之涵義

力高集團為我們的控股股東，故就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，於上市後，資訊科技服務框架協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則，由於有關資訊科技服務服務框架協議於截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度各年年度上限的一個或多個年度適用百分比率(溢利比率除外)預計將超過5%，相關交易將構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

### 申請豁免

本節「一須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的交易構成上市規則項下我們的持續關連交易，須遵守上市規則項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

就該等持續關連交易而言，根據上市規則第14A.105條，我們已申請而聯交所亦已向我們授出就本節「一須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則第十四A章項下的公告、通函及獨立股東批准規定，惟各財政年度的持續關連交易總額不得超過各自年度上限(如上文所述)所載相關金額後，才可作實。

### 董事的意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，本節「一須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的所有持續關連交易已經及將會：(i)於我們日常及一般業務過程中；(ii)按正常商業條款；及(iii)按公平合理並符合本公司及股東整體利益的相關條款進行。

董事(包括獨立非執行董事)亦認為，本節「一須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」中的持續關連交易的年度上限屬公平合理並符合股東的整體利益。

### 獨家保薦人的意見

獨家保薦人認為(i)本節「一須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的持續關連交易已經及將會於日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益，及(ii)該等持續關連交易的建議年度上限(倘適用)屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。



## 董事及高級管理層

### 董事會

董事會現時由七名董事組成，包括三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的職權及職責包括召開股東大會及於股東大會上報告董事會工作、釐定業務及投資計劃、編製年度財務預算及終期報告；制定利潤分配方案，以及行使細則賦予的其他職權、職能及職責。我們已與各執行董事訂立服務協議及與各非執行董事及獨立非執行董事訂立委任函件。

下表載列有關董事會成員及本公司高級管理層的若干資料：

### 董事會成員

姓名	年齡	加入本集團的日期	委任為董事的日期	於本集團的現有職位	於本集團的職責及責任	與力高集團的關係	與其他董事及高級管理層的關係
<b>非執行董事</b>							
黃若青先生..	53	二零二一年 二月	二零二一年 二月十日	非執行董事 兼董事會主席	負責為本集團的 整體發展提供指 引以及制定策略	執行董事及 力高地產的 總裁	黃燕琪女士 的父親及黃 燕雯女士的 叔叔
<b>執行董事</b>							
唐承勇先生..	58	二零零八年 四月	二零二一年 二月十日	執行董事	負責監督本集團 整體管理及運營	力高地產的 執行董事	無
黃燕雯女士..	30	二零一五年 九月	二零二一年 二月十日	執行董事	負責本集團運營 管理以及發展	無	黃若青先生 的侄女

## 董事及高級管理層

姓名	年齡	加入本集團的日期	委任為董事的日期	於本集團的現有職位	於本集團的職責及責任	與力高集團的關係	與其他董事及高級管理層的關係
黃燕琪女士..	26	二零一八年五月	二零二一年二月十日	執行董事	負責本集團品牌管理以及制定及實施業務策略	無	黃若青先生的女兒
<b>獨立非執行董事</b>							
劉與量先生	69	二零二二年三月十四日	二零二二年三月十四日	獨立非執行董事	負責提供有關本集團運營及管理的獨立意見	無	無
施榮懷先生， 銅紫荊星章，太平紳士.....	60	二零二二年三月十四日	二零二二年三月十四日	獨立非執行董事	負責提供有關本集團運營及管理的獨立意見	無	無
周明笙先生..	48	二零二二年三月十四日	二零二二年三月十四日	獨立非執行董事	負責提供有關本集團運營及管理的獨立意見	無	無

## 董事及高級管理層

### 我們的高級管理層成員

姓名	年齡	加入本集團的日期	委任為董事的日期	於本集團的現有職位	於本集團的職責及責任	與力高集團的關係	與其他董事及高級管理層的關係
姜玥先生 .....	50	二零二零年六月	二零二一年三月	物業管理部的總經理	負責我們物業管理業務的整體管理	無	無
林梅女士 .....	51	二零一六年一月	二零二一年三月	物業管理部的副總經理	負責我們物業管理業務的日常運營管理	無	無
向國祥先生.....	38	二零一六年七月	二零二一年三月	資訊科技部的總經理	負責我們資訊科技服務的整體運營管理	無	無
惠春雨先生..	40	二零一三年十二月	二零一三年十二月	財務管理中心總經理	負責本集團財務及會計事宜	無	無
穆遠松先生..	37	二零二零年八月	二零二零年八月	內部控制及法律部總經理	負責本集團監管合規及內部控制	無	無

### 非執行董事

黃若青先生，53歲，於二零二一年二月十日獲委任為董事及於二零二一年六月一日調任非執行董事及獲委任為董事會主席，主要負責為本集團的整體發展提供指引及制定策略。黃若青先生亦為我們的控股股東之一。黃若青先生為我們的執行董事黃女士的父親。彼亦為我們的執行董事黃女士的叔叔。

黃若青先生於中國房地產行業累積逾30年經驗，於加入本集團前，黃若青先生於一九九零年八月至一九九四年五月在泉州市建築設計院先後出任建築設計師、助理建築師及項目經理，泉州市建築設計院為一家主要從事大廈設計的機構，彼主要負責大廈設計、地質測量及探測。黃若青先生於一九九四年五月加入力高集團及自二零一四年一月起一直擔任力高地產的執行董事兼總裁。黃若青先生現亦任力高地產若干附屬公司的董事。

於在中國成立的公司(i)泉州市豐澤區力達房地產開發有限公司及(ii)泉州力豐工貿有限公司於二零零五年二月二十日因被撤銷營業執照而各自解散前，黃若青先生擔任該等公司的董事或監事。各公司解散由未進行商業活動及年度審查所致。黃若青先生確認，上述公司各自於解散前均具備償付能力，其亦未作出任何導致解散的不當行為。黃若青先生亦不知悉因該等解散而導致其遭提出或將遭提出的任何實際或潛在申索。

黃若青先生於二零一五年十一月至二零一八年十一月受聘為江西財經大學客座教授及於二零二零年九月受聘為中國深圳大學建築與城市規劃學院客席教授。

黃若青先生已獲得多項獎勵，以表彰其於房地產行業的經驗。彼於二零一五年獲中國國際房地產與建築科技展覽會提名為「CIHAF中國房地產新領軍人物」、於二零一五年八月獲博鰲房地產論壇組委會提名為「博鰲2015中國地產風尚人物」、於二零一九年五月獲中國指數研究院提名為「2019中國房地產上市公司十大金牌CEO」及於二零二零年八月獲觀點指數研究院提名為「2020中國年度影響力地產人物」。

黃若青先生於一九九零年七月獲中國的華僑大學頒發建築學學士學位。

### 執行董事

**唐承勇先生**，58歲，於二零二一年二月十日獲委任為董事及於二零二一年六月一日調任為執行董事。唐先生於二零零八年四月加入本集團，擔任UG Management的總裁，主要負責監督本集團整體管理及運營。彼亦為我們多間附屬公司的董事。

唐先生擁有逾28年中國房地產業經驗。唐先生於一九九三年至二零零一年曾在江蘇省供銷社(集團)總公司(該公司主要從事房地產開發)任職，離職前的最後職位為副總經理兼經濟發展部副主管，彼主要負責房地產項目。唐先生於二零零一年八月加入力高集團，出任煙台力高置業有限公司(力高地產間接擁有的房地產開發公司)總經理，主要負責該公司的日常營運。唐先生於二零零六年五月至二零一二年二月期間亦先後獲委任為江西萬和房地產開發有限公司、江西力高房地產開發有限公司、力高置業(江西)有限公司和山東力高房地產開發有限公司的總經理及力高(中國)地產有限公司的副總裁，主要負責該等公司的日常營運和監督房地產項目。自二零一三年十月起，唐先生一直擔任力高地產的董事及於二零一四年一月調任執行董事。

唐先生於一九八六年七月獲中國的瀋陽建築工程學院頒發的工程學士學位。

**黃燕雯女士**，30歲，於二零二一年二月十日獲委任為董事及於二零二一年六月一日調任執行董事。彼主要負責本集團的營運管理及發展。黃女士於二零一五年九月加入本集團，擔任UG Management的總裁助理。黃女士為我們的控股股東、非執行董事兼董事會主席黃若青先生的侄女。

黃女士於二零一五年七月獲中國的北京大學頒發的城市規劃學士學位。

**黃燕琪女士**，26歲，於二零二一年二月十日獲委任為董事及於二零二一年六月一日調任執行董事。彼主要負責本集團的品牌管理及業務策略的制定及實施。黃女士於二零一八年五月加入本集團，擔任深圳力高康安健康管理有限公司(本集團附屬公司，從事提供康養服務)的總裁助理。黃女士為我們的控股股東、非執行董事兼董事會主席黃若青先生的女兒。

黃女士於二零一八年九月獲香港的香港理工大學頒發環境及室內設計學士學位及於二零一九年十二月獲意大利的米蘭工業設計學院頒發食品設計及創新碩士學位。

### 獨立非執行董事

劉與量先生，69歲，於二零二二年三月十四日獲委任為獨立非執行董事，彼負責就本集團的運營及管理提供獨立建議。

劉先生於企業管治具逾25年經驗。由一九七八年十一月至一九九三年五月，劉先生就任於海豐船務(香港)有限公司(一家主要從事海運業務的公司)，離職前擔任副董事總經理，期間主要負責監督運輸船的運作及貨運處理服務。

於一九九三年，劉先生創立永豐集團控股有限公司。自二零一五年十月以來，劉先生擔任永豐集團控股有限公司(中國水上貿易及貨運服務供應商，其股份於聯交所主板上市，股份代號：1549)的執行董事及董事會主席，期間主要負責總體策略規劃、發展、重要事務決策、重要投資策略及高級行政人員管理。

劉先生亦於香港及中國多個機構及協會中擔任職位。劉先生擔任中國人民政治協商會議福建省委員會(「福建政協」)第9屆、第10屆及第11屆委員，並擔任福建政協第11屆常務委員會委員。劉先生亦為中國人民政治協商會議福建省泉州市鯉城區委員會第7屆及第8屆委員。於二零零八年四月，劉先生獲委任為香港福建同鄉會有限公司永遠名譽會長。於二零零九年八月，劉先生獲委任為香港泉州市同鄉總會永遠名譽會長。於二零一一年三月，劉先生獲委任為香港泉州同鄉會有限公司永遠榮譽會長。於二零一三年三月，劉先生獲委任為香港泉州慈善促進總會有限公司副主席。於二零一三年十一月，劉先生獲委任為香港福建社團聯會有限公司副主席。於二零一四年四月，劉先生獲委任為福建省港區政協委員聯誼會有限公司會長。

於在香港註冊成立的私營公司(i)開達船務有限公司、(ii)海星物流有限公司及(iii)德基物流有限公司分別於二零零三年八月二十二日、二零一七年八月二十五日及二零一九年四月四日因被註銷而各自解散前，劉先生擔任該等公司的董事。上述公司各自因停止營業而



## 董事及高級管理層

解散。劉先生確認，上述公司各自於解散前均具備償付能力，其亦未作出任何導致解散的不當行為。劉先生亦不知悉因該等解散而導致其遭提出或將遭提出的任何實際或潛在申索。

劉先生於二零一一年七月獲香港政府頒授榮譽勳章。

施榮懷先生，銅紫荊星章，太平紳士，60歲，於二零二二年三月十四日獲委任為我們的獨立非執行董事，彼負責就本集團營運及管理提供獨立意見。

自一九八四年三月起，施先生一直擔任一間香港私人公司恒通資源集團有限公司(主要從事物業投資、進出口貿易、提供管理服務及股份投資)的董事，主要負責該公司的日常業務經營管理及整體策略規劃。

此外，施先生目前於下列上市公司擔任董事職務：

公司名稱	主營業務	上市地點及 股份代號	職務	服務期間
建中建設發展有限公司 .....	建築公司	聯交所主板 (股份代號：0589)	獨立非執行董事	二零二零年 二月至今
優品360控股有限公司 .....	休閒食品零售商	聯交所主板 (股份代號：2360)	獨立非執行董事	二零一八年 十二月至今
智紡國際控股有限公司 .....	功能性針織 面料供應商	聯交所創業板 (股份代號：8521)	獨立非執行董事	二零一八年 四月至今
其士國際集團有限公司 .....	香港物業 開發商	聯交所主板 (股份代號：0025)	獨立非執行董事	二零一六年 十一月至今
恒和珠寶集團有限公司 .....	珠寶零售商	聯交所主板 (股份代號：0513)	獨立非執行董事	二零零八年 十月至今

施先生曾獲委任為兩家聯交所上市公司的非執行董事，包括(i)二零一一年五月至二零一九年六月於中國織材控股有限公司(一家主要從事紗線產品製造的公司，股份代號：3778)；及(ii)二零一七年二月起於百營環球資源控股有限公司(股份代號：761)。百營環球資源控股有限公司的股份自二零一一年七月四日起暫停買賣，而其股份自二零一八年八月二十四日起被聯交所取消上市地位。

## 董事及高級管理層

施先生曾擔任多家在香港註冊成立的私人公司的董事，該等公司已經由(i)注銷；(ii)香港公司註冊處處長根據於二零一四年三月三日廢除並由《公司(清盤及雜項條文)條例》取代的香港法例第32章公司條例(「前身公司條例」)第291條剔除；或(iii)根據前身公司條例第248條由債權人自願清盤的方式解散。該等公司解散的詳情具體如下：

	公司名稱	主要業務活動	解散日期	解散方式	解散原因
1	崑崙有限公司	無業務經營	二零零一年二月九日	注銷(附註1)	停止經營業務
2	國鴻置業有限公司	無業務經營	二零零一年九月二十一日	剔除(附註2)	停止經營業務
3	順鷹國際有限公司	無業務經營	二零零二年九月六日	剔除(附註2)	停止經營業務
4	帝業(香港)有限公司	無業務經營	二零零二年九月六日	剔除(附註2)	停止經營業務
5	利好國際投資有限公司	無業務經營	二零零二年九月六日	剔除(附註2)	停止經營業務
6	輝旺工業有限公司	無業務經營	二零零二年十月十一日	剔除(附註2)	停止經營業務
7	信祥置業有限公司	無業務經營	二零零三年六月二十日	剔除(附註2)	停止經營業務
8	燕通投資有限公司	無業務經營	二零零三年六月二十日	剔除(附註2)	停止經營業務
9	紅旗地產代理有限公司	無業務經營	二零零五年三月四日	注銷(附註1)	停止經營業務
10	保高集團有限公司	無業務經營	二零零七年四月十三日	注銷(附註1)	停止經營業務
11	達威置業有限公司	物業開發	二零零七年八月三日	債權人自願清盤(附註3)	債權人自願清盤
12	加豪(香港)有限公司	無業務經營	二零一零年二月十二日	注銷(附註1)	停止經營業務
13	香港中華廠商聯合會市場策劃及推廣有限公司	市場推廣、公共關係、事件管理及廣告服務	二零一六年七月十五日	注銷(附註4)	停止經營業務
14	浚盈發展有限公司	無業務經營	二零一六年十一月二十五日	注銷(附註4)	停止經營業務
15	領豐世紀投資有限公司	無業務經營	二零一八年十二月二十一日	注銷(附註4)	停止經營業務

附註：

1. 此處所述注銷是指根據前身公司條例注銷。
2. 根據前身公司條例第291條，倘香港公司註冊處處長有合理理由認為一家公司並未經營業務或並未營運，則該公司將會被剔除。
3. 根據前身公司條例第228A條，公司的董事如已得出意見，認為公司因其負債而不能繼續其業務，可向香港公司註冊處處長交付清盤陳述書，委任臨時清盤人，及於交付清盤陳述書後的28日內召開債權人會議，並在會上委任清盤人。根據前身公司條例第248條，公司的事務一俟全部結束及清盤人向香港公司註冊處處長遞交最終賬目及最終申報表後，在該等最終賬目及該份最終申報表登記之時起計3個月屆滿時，公司即須解散。

施先生曾擔任一家於一九九四年四月七日在香港註冊成立的有限公司達威置業有限公司的董事。自該公司註冊成立以來，彼一直擔任其董事及為其股東之一。於二零零四年五月十一日，達威置業有限公司的董事根據前身公司條例第228A(1)條向公司註冊處遞交存案一份聲明，以啟動達威置業有限公司的自願清盤。達威置業有限公司隨後於二零零七年八月三日解散。

4. 此處所述的注銷是指根據《公司(清盤及雜項條文)條例》注銷。

施先生確認，除達威置業有限公司外，上述各家公司在解散時均具備償債能力。施先生亦確認彼未作出任何導致解散的不當作為，亦不知悉因該等解散而導致其遭提出或將遭提出的任何實際或潛在申索。就達威置業有限公司而言，施先生確認，所有清盤文件已經存檔及達威置業有限公司的清盤程序已經完成，並且概無與此有關的未決事宜，而且債權人或法院並無就其作為達威置業有限公司董事的身份採取任何行動。

## 董事及高級管理層

施先生於下列公司解散前曾擔任其董事或法定代表人或主席：

公司名稱	註冊成立地點及日期	主要業務活動	解散日期	解散方式	解散原因
1. 湖南港湘公寓管理有限公司	中國湖南 二零一八年 八月二十九日	物業管理	二零二零年 十二月十日	註銷	停止經營業務
2. 湖南正懷置業有限公司	中國湖南 二零一八年 八月二十九日	物業開發	二零二零年 十二月十日	註銷	停止經營業務
3. 湖南一山建物業管理有限責任公司	中國湖南 二零一八年 八月二十九日	物業管理	二零二零年 十二月十日	註銷	停止經營業務
4. 湖南榮通化纖有限公司	中國湖南 二零零零年 三月二十四日	化纖產品製造	二零零六年 六月二十日	註銷	停止經營業務
5. 湖南芝越傳媒有限公司	中國湖南 二零一八年 十月十日	事件策劃服務	二零一九年 四月三十日	註銷	停止經營業務
6. 恒通(信陽)節能環保材料有限公司	中國河南 二零一一年 十二月二十日	環保材料製造	二零一八年 七月五日	註銷	停止經營業務
7. 湖南港湘商貿有限公司	中國湖南 二零一八年 八月二十九日	批發貿易	二零一九年 五月二十三日	註銷	停止經營業務
8. 無錫恒通化纖有限公司	中國江蘇 一九九三年 十月八日	製造及銷售 尼龍紗線產品	二零零五年 一月二十六日	吊銷營業執照	無業務活動及未參與年檢

施先生確認，上述各家公司當時具備償債能力，於緊接解散前概無任何因營運產生的重大違規事件、申索、訴訟或法律程序而引致的未償還債務，且彼未作出任何導致解散的不當作為。施先生亦不知悉因該等解散而導致其遭提出或將遭提出的任何實際或潛在申索。

## 董事及高級管理層

施先生於一九八五年五月畢業於美國威斯康星大學拉克羅斯分校，取得理學士學位。自二零二一年至二零二二年，他曾擔任全國政協人口資源環境委員會副主任、中國人民政治協商會議北京市委員會委員及香港特別行政區勞工顧問委員會委員。彼目前為香港中華廠商聯合會永久名譽會長，並自二零零六年起為香港特別行政區選舉委員會委員。施先生分別於二零一一年及二零一五年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士及頒授銅紫荊星章。

周明笙先生，48歲，於二零二二年三月十四日獲委任為我們的獨立非執行董事，彼負責就本集團營運及管理提供獨立意見。

周先生於會計、公司財務管理及企業管治方面擁有逾14年經驗。自二零零七年一月至二零一八年九月，彼擔任安永(中國)企業諮詢有限公司諮詢合夥人，主要負責管理風險諮詢子業務在中國多個地區的策略增長及發展。自二零一八年九月至二零一九年六月，彼擔任一家中國物業開發商泰禾集團股份有限公司北京分公司(其股份於深圳交易所上市，股份代號：000732)的風險控制部門總經理，主要負責該公司的風險管理。自二零一九年七月起，周先生擔任一家中國諮詢公司北京信實安業管理諮詢有限公司的董事兼總經理，主要負責該公司的策略規劃及整體管理。

此外，周先生目前於下列上市公司擔任如下董事職務：

公司名稱	主營業務	上市地點及 股份代號	職務	服務期間
Teamway International Group Holdings Limited .....	投資控股公司	聯交所主板 (股份代號：1239)	獨立非執行董事	二零一九年 六月至今
中國潤東汽車集團 有限公司 .....	汽車經銷商	聯交所主板 (股份代號：1365)	獨立非執行董事	二零二零年 十二月至今
中國現代牧業控股 有限公司 .....	生產及銷售原奶	聯交所主板 (股份代號：1117)	獨立非執行董事	二零二一年 七月至今

自二零一四年至二零一六年，周先生為中國財政部內部控制標準委員會委員。彼目前為深圳市青少年發展基金的監事。

---

## 董事及高級管理層

---

周先生於一九九五年十一月取得香港科技大學會計學士學位。彼自二零零三年十一月起成為註冊內部審計師，並自二零一九年四月獲得中國證券投資基金業協會的基金從業資格證書。彼目前為香港會計師公會及特許公認會計師公會資深會員。

### 高級管理層

姜玥先生，50歲，於二零二零年六月加入本集團，擔任UG Management主席。於二零二一年四月獲委任為本集團物業管理部的總經理，主要負責我們物業管理業務的整體管理。

姜先生於中國房地產行業擁有逾19年經驗。於二零零二年四月至二零一五年六月，彼任職於中國恒大集團(前稱恒大地產集團有限公司)(一家中國物業開發商，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3333))，彼離職時為該集團成都分公司的主席，主要負責整體管理及運營。於二零一五年七月至二零一九年三月，彼擔任廣州奧園物業服務有限公司副總裁，主要負責管理物業管理服務業務的日常營運及商業運營服務業務。於二零一八年十二月至二零二零年一月，彼擔任福建省中庚物業管理有限公司上海分公司(一家中國物業開發商)物業事業部門的總經理，主要負責監督整體管理及業務營運。

姜先生因其於房地產行業的經驗而獲得多個獎項。彼於二零一五年獲廣東省職業經理人協會授予「廣東十大傑出職業經理人」稱號。彼亦分別於二零一六年七月獲中國企業新聞網、亞太經濟時報社及廣東省社會科學院企業研究所授予「2015-2016年度廣東省物業服務管理十佳人物」榮譽及於二零一六年九月獲廣東省物業管理行業協會授予「廣東省物業管理行業2014年-2016年傑出人物」榮譽。

姜先生於二零一七年十二月獲馬來西亞的亞洲城市大學頒發商務管理碩士學位。彼於二零零二年二月自建設部住宅與房地產業司人事教育部獲得全國物業管理企業經理崗位證書，並於二零一三年十二月獲中華人民共和國人力資源和社會保障部及中華人民共和國住房和城鄉建設部認證為物業管理師。



---

## 董事及高級管理層

---

林梅女士，51歲，於二零零八年四月加入本集團擔任UG Management的總經理。林女士於二零二一年四月獲委任為本集團物業管理部的副總經理，主要負責我們物業管理業務的日常運營管理。

林女士在中國房地產行業擁有逾20年經驗。彼於一九九五年三月至二零零二年八月擔任廈門聯發(集團)物業服務有限公司的項目經理，廈門聯發(集團)物業服務有限公司為中國的物業開發商及廈門建發股份有限公司的附屬公司，而廈門建發股份有限公司的股份於上海證券交易所上市(股份代號：600153)，主要負責監督公司的物業管理業務。

林女士於二零一三年及二零一六年獲煙台市芝罘區婦女聯合會評為三八紅旗手。彼亦於二零一九年一月獲政協煙台市芝罘區委員會發出的「優秀政協委員」稱號及於二零二零年六月獲煙台市芝罘區工商業聯合會頒發的「愛心奉獻獎」。

林女士於二零零零年十二月獲中國的廈門大學頒發經濟學及管理學學士學位以及於二零一零年四月完成中國的清華大學「高級經濟管理總裁領導力研修班」。

向國祥先生，38歲，於二零一六年七月加入本集團擔任UG Management資訊科技部的總經理。向先生於二零二一年四月獲委任為本集團IT部的總經理，主要負責我們資訊科技服務的整體運營管理。

於二零零六年八月至二零一一年五月，向先生曾任深圳市矽谷明天科技發展有限公司(即從事軟件銷售及開發的公司)的項目經理，主要負責軟件項目管理。於二零一二年六月至二零一五年十二月，彼曾任沿海地產投資(中國)有限公司(為沿海綠色家園有限公司的附屬公司，而沿海綠色家園有限公司為中國的物業開發商，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1124))的流程IT副總監，主要負責打造資訊系統。

向先生於二零零六年六月獲中國的湖北民族大學(前稱湖北民族學院)頒發食品科學及工程學士學位及於二零二零年六月獲中國的中山大學頒發工商管理碩士學位。向先生於二零一三年九月成功完成Shenzhen Talent Collection Consulting Co., Ltd.的項目管理知識體系培訓證書課程。

---

## 董事及高級管理層

---

惠春雨先生，40歲，於二零一三年十二月加入本集團，擔任財務部總經理，主要負責本集團財務及會計事宜。

惠先生在中國房地產行業擁有逾17年經驗。彼於二零零四年六月至二零零七年七月擔任上海金明投資集團有限公司(中國物業開發商)會計師，主要負責會計處理及財務分析。於二零零七年十月至二零一三年十月，彼先後擔任深圳市花樣年地產集團有限公司(前稱深圳市花樣年投資發展有限公司)會計師及花樣年集團(中國)有限公司高級財務管理專家，該兩間公司均為花樣年控股集團有限公司的附屬公司，而花樣年控股集團有限公司為中國的物業開發商，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1777)，其中彼主要負責財務預測、審計及財務分析。

惠先生於二零零四年七月獲中國的同濟大學頒發會計學專業學士學位。彼於二零一四年一月獲廣東省人力資源和社會保障廳認證為中級會計師。

穆遠松先生，37歲，於二零二零年八月加入本集團，擔任內部控制及法務部總經理，主要負責本集團監管合規及內部控制。

於二零一一年八月至二零一三年二月，穆先生擔任江蘇金易律師事務所的合夥人，主要負責向客戶提供法律服務。於二零一三年四月至二零二零年一月，彼曾任五洲國際控股有限公司(前稱五洲國際發展有限公司)(中國的物業開發商，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1369))資本證券部總經理，主要負責法律、合規及監管事宜以及財務事宜。於二零二零年三月至二零二零年六月，彼曾任安徽省恆泰房地產開發有限責任公司(中國的物業開發商)法律部部門主管，主要負責管理該公司法律事宜。

穆先生於二零零八年七月獲中國的白城師範學院頒發英語學士學位及於二零一一年六月獲中國的蘇州大學頒發法學碩士學位。穆先生於二零一二年九月通過由中國證券業協會發起的證券市場基礎知識考試及於二零一二年十一月獲江蘇省司法廳認可為合資格律師。彼亦於二零一四年七月獲深圳證券交易所頒發的董事會秘書資格證書、於二零一六年八月

---

## 董事及高級管理層

---

完成深圳證券交易所上市公司高級管理人員培訓班、於二零一八年九月通過由中國證券投資基金業協會發起的證券投資基金基礎知識考試及於二零一八年十一月獲期貨從業人員資格。

### 聯席公司秘書

穆遠松先生，於二零二一年六月一日獲委任為我們的聯席公司秘書之一。有關其背景的詳情，請參閱本節上文「高級管理層」。

司徒嘉怡女士，於二零二一年六月一日獲委任為我們的聯席公司秘書之一。司徒女士擁有逾12年的專業及內部公司秘書工作經驗。彼於達盟香港有限公司上市公司服務部任職，負責向上市公司客戶提供公司秘書及合規服務。彼現為映客互娛有限公司(股份代號：3700)、明源雲集團控股有限公司(股份代號：909)、第一服務控股有限公司(股份代號：2107)、醫脈通科技有限公司(股份代號：2192)、浦林成山控股有限公司(股份代號：1809)及優趣匯控股有限公司(股份代號：2177)公司秘書或聯席公司秘書。

司徒女士於二零零四年十一月自香港理工大學取得語文及商業文學士學位，並於二零一二年七月自香港城市大學取得專業會計與企業管治理學碩士學位，此兩間大學均位於香港。司徒女士為香港特許公司治理公會及特許公司治理公會會員。

### 董事會委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，並向該等委員會轉授多項職責，協助董事會履行其職責及監督本集團業務的特定範疇。

### 審核委員會

本集團已於二零二二年三月十四日按照上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)第D.3.3段成立審核委員會並制定其書面職權範圍。審核委員會由三名成員組成，即劉與量先生、施榮懷先生，*銅紫荊星章*，*太平紳士*及周明笙先生。周明笙先生獲委任為審核委員會主席，原因為彼具有上市規則第3.10(2)條項下規定的適當專業資格或有關財務管理專業知識。

審核委員會的主要職責包括但不限於(i)審閱及監督我們的財務匯報程序、本集團的內部控制系統、風險管理及內部審核；(ii)向董事會提供建議及意見；及(iii)履行董事會可能指派的其他職責及責任。

### 薪酬委員會

本集團已於二零二二年三月十四日按照上市規則第3.25條及上市規則附錄十四所載企業管治守則第E.1.2段成立薪酬委員會並制定其書面職權範圍。薪酬委員會由三名成員組成，即劉與量先生、施榮懷先生，*銅紫荊*星章，*太平紳士*及唐承勇先生。唐承勇先生獲委任為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括(包括但不限於)(i)制定及檢討有關董事及高級管理層薪酬的政策及架構以及設立正式且透明的程序來制定有關薪酬政策，並就上述事項向董事會提供建議；(ii)釐定各董事及高級管理層成員的特定薪酬待遇條款；及(iii)根據董事不時決議的公司目標及宗旨，檢討及批准績效薪酬。

### 提名委員會

本集團已於二零二二年三月十四日按照上市規則第3.27A條及上市規則附錄十四所載企業管治守則第B.3.1段成立提名委員會並制定其書面職權範圍。提名委員會由三名成員組成，即黃若青先生、施榮懷先生，*銅紫荊*星章，*太平紳士*及劉與量先生。黃若青先生獲委任為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括但不限於(i)定期檢討董事會的架構、規模及組成，並就有關董事會的任何建議成員變動向董事會作出推薦建議；(ii)物色、挑選提名董事人選或就有關事項向董事會作出推薦建議，並確保董事會成員多元化；(iii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就委任、重新委任及罷免董事以及董事繼任計劃的相關事宜向董事會作出推薦建議。

### 董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策，該政策載列達致董事會多元化的目標及方法。本集團認同擁有多元化董事會的裨益，並認為提高董事會多元化水平為支持本集團達致策略目標及可持續發展的關鍵因素。本集團為尋求達致董事會多元化會考慮眾多因素，包括但不限於專業經驗、技能、知識、教育背景、性別、年齡及種族。我們將繼續採取措施和步驟，在本集團各層面促進並加強性別多元化。我們將根據個人的才能及其對董事會的潛在貢獻，並計及董事會多元化政策及其他因素，挑選潛在董事會候選人。本集團亦將不時考慮自身的業務模式及具體需要。充分考慮到董事會多元化的裨益，董事會所有委任均以用人唯才為原則，並將根據客觀準則考慮候選人。

---

## 董事及高級管理層

---

董事會目前由七名成員組成，包括兩名女性董事。董事擁有均衡的經驗組合，包括物業發展、財務、審計及會計經驗。彼等獲得多個專業領域的學位，包括但不限於工商管理、公共管理、經濟及貿易、公司財務、語言及社會學。此外，董事會年齡跨度較廣，介乎26歲到69歲。本集團已經並將繼續採取措施在本公司各層面促進性別多元化，包括但不限於董事會及高級管理層層面。考慮到我們的業務模式及特定需求以及董事會七名成員中已有兩名女性董事，本集團認為董事會的組成符合我們的董事會多元化政策。

提名委員會負責確保董事會成員的多元化。於上市後，本公司的提名委員會將不時審核董事會多元化政策及其實施情況，以確保其實施並監控其持續有效性。於上市後，董事會多元化政策及其實施情況同樣會根據上市規則於我們的企業管治報告中披露。

### 合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條，委任大華繼顯(香港)有限公司為合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將就下列情況向本公司提供意見：

- 於刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- 倘擬進行可能屬須予公佈或關連交易的交易(包括股份發行及股份購回)；
- 倘本公司建議以有別於本招股章程詳述的方式動用全球發售所得款項，或倘業務活動、發展或業績與本招股章程任何預測、估計或其他資料出現偏差；及
- 聯交所根據上市規則第13.10條向本公司作出查詢時。

合規顧問的任期將自上市日期開始至本公司派發與上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績有關的年報當日結束。

### 董事及高級管理層的薪酬

董事及高級管理層成員以袍金、薪金、花紅及其他實物福利(如退休金計劃供款)的形式向本公司收取薪酬。

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止九個月，支付予董事的薪酬總額(包括薪金、津貼及實物福利、退休金計劃供款及社會福利)分別為零、零、零及人民幣94,000元。除上文所披露者外，於往績記錄期內，本集團任何成員公司概無已付或應付予董事的任何其他金額。

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止九個月，支付予五名最高薪酬人士的薪金、津貼及實物福利、退休金計劃供款及社會福利的總金額分別約為人民幣2.1百萬元、人民幣2.7百萬元、人民幣2.7百萬元及人民幣3.8百萬元。

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止九個月，本公司概無向董事或五名最高薪酬人士支付薪酬，作為加入我們或於加入後的獎勵或作為離職補償。此外，概無董事放棄或同意放棄上述期間的任何薪酬。

根據現行安排，截至二零二二年十二月三十一日止年度，估計董事的薪酬總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、花紅、以股份為基礎的付款、退休福利計劃、津貼及其他實物福利)將不超過人民幣3.5百萬元。

董事會將審閱及釐定董事及高級管理層的薪酬及報酬待遇，並於上市後聽取薪酬委員會意見(其將考慮可資比較公司支付的薪金、董事的時間投入及職責以及本集團的業績)。

### 企業管治守則

本公司旨在實現高標準的企業管治，這對我們的發展至關重要並將維護股東利益。為此，本公司預期於上市後將遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則及相關上市規則。



## 主 要 股 東

據董事所知，下列人士將於緊接資本化發行及全球發售完成前及緊隨其後（並無計及任何根據超額配股權獲行使可能發行的股份）在我們的股份或相關股份中擁有將須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部的規定向我們披露的權益或淡倉，或直接或間接於本公司的已發行具投票權股份的 10% 或以上中擁有權益：

股東名稱／姓名	權益性質	緊接資本化發行及全球發售 完成前持有的股份 <sup>(1)</sup>		緊隨資本化發行及全球發售 完成後持有的股份 <sup>(1)</sup>	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
TGI .....	實益擁有人	4(L)	100%	150,000,000(L)	75%
力高控股 <sup>(2)</sup> .....	受控法團權益	4(L)	100%	150,000,000(L)	75%
力高地產 <sup>(2)</sup> .....	受控法團權益	4(L)	100%	150,000,000(L)	75%
環宇 <sup>(2)</sup> .....	受控法團權益	4(L)	100%	150,000,000(L)	75%
黃先生 <sup>(2)</sup> .....	受控法團權益	4(L)	100%	150,000,000(L)	75%
環宇投資 <sup>(2)</sup> .....	受控法團權益	4(L)	100%	150,000,000(L)	75%
時代國際 <sup>(3)</sup> .....	受控法團權益	4(L)	100%	150,000,000(L)	75%
Honour Family <sup>(3)</sup> ...	受控法團權益	4(L)	100%	150,000,000(L)	75%
UBS Trustees <sup>(3)</sup> .....	受控法團權益	4(L)	100%	150,000,000(L)	75%
時代置業 <sup>(3)</sup> .....	受控法團權益	4(L)	100%	150,000,000(L)	75%
黃若青先生 <sup>(3)</sup> .....	受控法團權益	4(L)	100%	150,000,000(L)	75%
施佳菲 <sup>(4)</sup> .....	配偶權益	4(L)	100%	150,000,000(L)	75%
范慧琍 <sup>(5)</sup> .....	配偶權益	4(L)	100%	150,000,000(L)	75%

附註：

- (1) 字母「L」代表該人士於股份的好倉。
- (2) TGI 由力高控股全資擁有，而力高控股由力高地產全資擁有。力高地產由環宇及環宇投資（皆由黃先生直接全資擁有）分別擁有約 39.76% 及 0.33% 權益。根據證券及期貨條例，力高控股、力高地產、環宇及黃先生各自被視為於 TGI 擁有權益的股份中擁有權益。

---

## 主要股東

---

- (3) 時代國際由 Honour Family 全資擁有。Honour Family 由 UBS Trustees (作為 Honour Family 信託的受託人) 全資擁有。黃若青先生為 Honour Family 信託的創立人。時代置業由黃若青先生全資擁有。黃先生為黃若青先生的胞兄，黃先生及黃若青先生均已同意彼此一致行動。時代國際、Honour Family、UBS Trustees、時代置業及黃若青先生各自被視為於 TGI 擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 施佳菲為黃先生的配偶。根據證券及期貨條例，施佳菲被視為於黃先生擁有權益的股份中擁有權益。
- (5) 范慧珮為黃若青先生的配偶。根據證券及期貨條例，范慧珮被視為於黃若青先生擁有權益的股份中擁有權益。

倘超額配股權獲全數行使，則 TGI、力高控股、力高地產、環宇、環宇投資、黃先生、時代國際、Honour Family、UBS Trustees、時代置業、黃若青先生及施佳菲女士各自的實益權益將約為 72.29%。

除上文及「附錄四－法定及一般資料－C. 有關董事及主要股東的進一步資料」所披露者外，董事並不知悉任何人士將於緊隨資本化發行及全球發售完成後(並無計及任何根據超額配股權獲行使可能發行的股份)，於任何股份或相關股份中擁有將須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部的規定向我們披露的實益權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何成員公司的已發行具投票權股份的 10% 或以上中擁有權益。董事亦不知悉任何可能於後續日期導致本公司控制權出現變動的安排。

## 股本

下文說明本公司的法定股本及於緊接全球發售及資本化發行完成前及緊隨全球發售及資本化發行完成後(並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)本公司已發行及將予發行的繳足或入賬列為繳足的已發行股本：

	<u>面值</u> (港元)
法定股本：	
1,000,000,000 股每股面值0.1港元的股份	100,000,000
已發行及將予發行的繳足或入賬列為繳足股本：	
4 股截至本文件日期已發行股份	0.4
149,999,996 股根據資本化發行將予發行的股份	14,999,999.6
50,000,000 股根據全球發售將予發行的股份	<u>5,000,000</u>
<b>200,000,000 總計</b>	<b><u>20,000,000</u></b>

### 假設

上表假設全球發售成為無條件，以及已根據全球發售及資本化發行發行股份。其並無計及因超額配股權獲行使或而可能配發及發行的任何股份，或根據下文所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

### 地位

發售股份將為本公司股本中的普通股，並將與本文件所述所有已發行或將予發行的股份在各方面具有同等權益，尤其是將會就於本文件日期後的記錄日期就股份所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派享有完全同等地位，惟資本化發行項下的權利除外。

### 配發及發行與購回股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事已獲授予一般授權以供配發及發行股份以及購回股份。有關該等一般授權的詳情，請參閱本文件附錄四「法定及一般資料－A.有關本公司的進一步資料－4.股東於二零二二年三月十四日通過的書面決議案」。

### 須召開股東大會及類別股東大會的情況

本公司僅有一個類別的股份(即普通股)，而其各自均與其他股份具有同等權益。開曼群島公司法方面，並無法律規定獲豁免公司須舉行任何股東大會或類別股東大會。股東大會或類別股東大會的召開規定載於公司組織章程細則。因此，本公司將按章程細則規定舉行股東大會，其概要載於本文件附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

閣下應將以下討論及分析連同我們的經審核綜合財務報表(包括本招股章程附錄一會計師報告所載隨附附註)一併閱讀。會計師報告乃根據香港財務報告準則而編製，而香港財務報告準則在重大方面或會有別於其他司法權區的公認會計原則。

以下討論及分析以及本招股章程的其他部分載有前瞻性陳述，反映我們現時對於未來事件和涉及風險及不確定因素的財務表現的觀點。該等陳述乃基於我們根據對歷史事件的經驗及認知、現時狀況及預計未來發展以及我們認為在有關情況下屬適當的其他因素作出的假設及分析。在評估我們的業務時，閣下務請審慎考慮本招股章程「風險因素」、「前瞻性陳述」及其他章節所載的資料。

### 概覽

我們為江西省領先的物業管理服務供應商，服務網絡戰略性涵蓋長江三角洲、大灣區、環渤海地區及華中地區等核心區域。在整體實力方面，我們自二零一八年起獲中指院評為物業服務百強企業之一，且我們的排名由二零一八年的第68位上升至二零二一年的第40位。截至二零二一年九月三十日，我們的在管項目總計達91個，在管總建築面積達15.1百萬平方米，且我們已訂約管理位於中國11個省、市及自治區的28座城市的133個項目，總合約建築面積為23.5百萬平方米。

我們透過三條業務線(即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務)提供多種服務。我們所管理的物業組合包括住宅物業及非住宅物業，主要涵蓋商用物業(如寫字樓及商業街)及公共設施。我們與力高集團維持長期策略業務關係。於往績記錄期，就我們的各條業務線而言，大部分收益來自力高集團及其合營企業或聯營公司所開發物業。請參閱「業務－我們的優勢－與力高集團的策略業務關係及迅速增長的業務發展能力」。

我們致力於成為客戶的「雙管家」，即生活管家及健康管家。憑藉我們的智能及數字化技術服務平台，我們持續提升經營效率及客戶體驗。我們已獲中指院頒發二零二零年中國物業服務專業化運營領先品牌企業及二零二零年提供傑出定制服務(康養服務)物業管理公司。

---

## 財務資料

---

我們於往績記錄期在業務規模方面實現穩步增長。我們的在管建築面積由截至二零一八年十二月三十一日的5.9百萬平方米增至截至二零一九年十二月三十一日的7.4百萬平方米，並增至截至二零二零年十二月三十一日的13.5百萬平方米及進一步增至截至二零二一年九月三十日的15.1百萬平方米。我們的合約建築面積由截至二零一八年十二月三十一日的9.9百萬平方米增至截至二零一九年十二月三十一日的13.4百萬平方米，並增至截至二零二零年十二月三十一日的20.1百萬平方米及進一步增至截至二零二一年九月三十日的23.5百萬平方米。

我們的收益由二零一八年的人民幣124.3百萬元增至二零一九年的人民幣180.8百萬元，並進一步增至二零二零年的人民幣221.6百萬元，複合年增長率為33.5%。我們的收益由截至二零二零年九月三十日止九個月的人民幣160.3百萬元增加62.5%至二零二一年同期的人民幣260.5百萬元。我們的年內溢利由二零一八年的人民幣11.1百萬元增至二零一九年的人民幣29.8百萬元，及進一步增至二零二零年的人民幣44.0百萬元，複合年增長率為99.1%。我們的期內溢利由截至二零二零年九月三十日止九個月的人民幣32.8百萬元減少16.2%至二零二一年同期的人民幣27.5百萬元。

### 呈列基準

本公司於二零二一年二月十日在開曼群島註冊成立為有限公司。為籌備全球發售，我們進行了重組，詳情載於「歷史、重組及公司架構」。有關本招股章程所載財務資料的編製基準的更多資料，請參閱「附錄一—會計師報告」。

### 影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績及財務狀況受到及將繼續受諸多因素的影響，包括本招股章程中「風險因素」所載因素以及以下討論的因素：

#### 在管建築面積

於往績記錄期，大部分收益產生自物業管理服務，其於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月分別為人民幣82.7百萬元、人民幣104.6百萬元、人民幣136.0百萬元、人民幣92.7百萬元及人民幣147.7百萬元，分別佔我們同期總收益的約66.5%、57.9%、61.3%、57.9%及56.7%。因此，我們的業務及經營業績依賴我們維持及增加在管建築面積的能力，該能力進而受我們取得新的物業管理服務協議及重續現有物業管理服務協議的能力所影響。於往績記錄期，我們的在管建築面積經歷了穩定增長，截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年九月三十日分別為5.9百萬平方米、7.4百萬平方米、13.5百萬平方米及15.1百萬平方米。



我們認為，我們獲得物業管理服務協議的能力對於我們可持續地擴大業務運營規模的能力至關重要。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年九月三十日，力高集團所開發物業的在管建築面積分別佔我們截至相同日期在管總建築面積的85.8%、83.2%、55.8%及56.3%。我們已不斷努力來擴大我們的項目組合以通過內部發展及收購納入獨立第三方開發的物業，以期從其他來源獲得額外收益及多元化我們的項目組合。因此，於往績記錄期，獨立第三方開發物業在管建築面積持續增長，截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年九月三十日分別佔我們在管總建築面積的約14.2%、16.8%、43.2%及42.9%。獨立第三方開發項目比例日益增加使我們的項目組合多元化，且我們將繼續尋求獨立第三方所開發物業的管理合約。然而，有關進一步論述，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們無法向閣下保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務協議或重續現有物業管理服務協議，或根本無法取得或重續該等協議」。

### 我們的品牌及定價能力

我們的財務狀況及經營業績受我們保持或增加就自身服務收取的費率的能力所影響，部分受我們在中國物業管理行業內的品牌知名度及定位所影響。我們利用品牌價值進行服務定價，並計及項目規模、位置及其他物業特徵、市場價格、預期銷售成本、目標利潤率、業主及住戶狀況、所需服務範圍及標準等因素。我們亦平衡多項考慮因素，包括競爭力、盈利能力以及我們塑造和維持自身作為優質物業管理服務供應商形象時對該等項目產生的影響。我們通常就相對優質的服務收取較高的價格，原因是提供該等服務的成本較高。例如，我們可能會為我們提供的若干服務設定較高的價格，該等服務主要面向中高端項目。有關更多資料，請參閱「業務－競爭優勢－優質服務加領先的客戶滿意度，成就強大的業務發展和市場拓展能力」及「業務－業務策略－以客戶滿意度為核心，繼續提供多元化增值服務及升級社區的基礎設施，提高客戶忠誠度」。我們有效平衡上述考慮因素的能力對財務狀況及經營業績至關重要。

## 財 務 資 料

我們的定價能力會嚴重影響經營業績。我們參考於往績記錄期物業管理服務的平均物業管理費波動載列年／期內收益及溢利的敏感度分析，僅供說明之用。下述敏感度分析說明在所有其他因素保持不變的情況下，假設物業管理服務的平均物業管理費下降對我們年／期內收益及溢利的影響：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元			(未經審核)	
年／期內溢利 .....	11,122	29,804	44,010	32,822	27,535
<b>假設我們的平均物業管理費下降 5%</b>					
物業管理服務					
業務收益減少 .....	(4,134)	(5,232)	(6,798)	(4,637)	(7,385)
年／期內溢利減少 .....	(3,078)	(3,896)	(5,062)	(3,453)	(5,499)
<b>假設我們的平均物業管理費下降 10%</b>					
物業管理服務業務					
收益減少 .....	(8,269)	(10,464)	(13,595)	(9,274)	(14,771)
年／期內溢利減少 .....	(6,157)	(7,792)	(10,123)	(6,905)	(10,999)

我們致力不斷規範和提升物業管理服務，且可能不時面臨成本增加。為幫助維持或提高我們的利潤率，我們努力在重續到期物業管理服務協議時保持或提高物業管理費率。我們提高費率的能力將受我們維持及提升自身品牌的能力以及相關中國當局施加的任何價格管控措施所影響。我們亦努力減少對人力勞動的依賴並提高管理效率以降低成本。我們降低成本的能力將受到我們有效採納技術解決方案能力的影響。



## 財務資料

我們財務狀況及業績的增長亦取決於我們發展新業務的能力，即資訊科技服務及社區康養服務。尤其是，我們在該等領域擴大客戶群及提升品牌知名度的能力影響我們未來的盈利能力。

### 緩解勞工成本上升影響的能力

由於物業管理為勞動密集型，僱員福利開支為我們銷售成本的主要部分。於往績記錄期，我們的勞工成本由於業務擴張、平均薪資增加及勞工市價增加而大幅上升。於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，我們銷售成本項下錄得的僱員福利開支分別為人民幣48.6百萬元、人民幣68.5百萬元、人民幣80.1百萬元、人民幣56.3百萬元及人民幣93.9百萬元，分別佔同期銷售成本的49.5%、54.8%、55.3%、54.7%及54.0%。於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，我們的分包成本分別約為人民幣21.8百萬元、人民幣20.5百萬元、人民幣23.7百萬元、人民幣16.8百萬元及人民幣27.4百萬元，分別佔同期總銷售成本約22.2%、16.4%、16.4%、16.4%及15.8%。為應對不斷上升的勞工成本，我們繼續實施多項成本控制措施，包括利用資訊科技優化營運效率、優化資源分配及員工結構以及標準化與我們各種服務有關的操作程序，以在保持服務質量的同時提升效率。

在所有其他因素保持不變情況下，經參考於往績記錄期我們員工及分包成本的波動，我們銷售成本的假設敏感度分析以及所示年／期內溢利載列如下，惟僅供說明：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
			人民幣千元		
				(未經審核)	
年／期內溢利 .....	11,122	29,804	44,010	32,822	27,535
假設我們的員工成本及 分包成本增加5%					
對銷售成本的影響 .....	3,980	5,008	5,924	3,655	6,064
對年／期內溢利的影響 .....	(2,985)	(3,756)	(4,443)	(2,741)	(4,548)
假設我們的員工成本及 分包成本增加10%					
對銷售成本的影響 .....	7,959	10,016	11,848	7,309	12,127
對年／期內溢利的影響 .....	(5,969)	(7,512)	(8,886)	(5,482)	(9,095)

### 實施收購戰略的能力

於二零二零年十二月，我們收購蕪湖森林，進而促進我們的業務及經營業績增長。然而，我們未必能實現該等收購的預期戰略目標或投資回報。未來，我們計劃繼續進行戰略收購。我們需為實施收購戰略分配額外的資本及人力資源。然而，我們未必能物色合適的機會並及時按可實現合理回報或可實現回報的條款完成收購。此外，收購未必能實現預期的協同效應或如預期改善我們的經營業績。請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們未來的收購未必會成功，而我們在將所收購業務與我們現有業務進行整合方面或會面臨困難」。

### 競爭

我們主要與大型國有物業管理公司競爭。根據中指院的資料，力高集團作為中國房地產行業領先物業開發商的市場地位，為我們增長提供堅實的基礎。近年來，力高集團所開發物業的在管建築面積佔總體組合的百分比有所下降，而獨立第三方開發物業的在管建築面積的百分比有所上升。此表明，我們繼續享有力高集團支持的同時，亦能獨立搜尋及利用市場機會。根據中指院的資料，我們自二零零八年起被認可為物業服務百強企業之一。有關更多資料，請參閱「業務－競爭」及「行業概覽－競爭」。我們與競爭對手有效競爭及繼續提高市場地位的能力取決於我們提升競爭優勢及成功實施增長策略的能力。倘我們無法有效競爭及增加在管建築面積，我們可能會失去現有市場地位及遭受收益下滑及盈利能力下降。

### 重大會計政策、判斷及估計

審閱我們的綜合財務報表時，閣下應考慮(i)我們的重大會計政策、(ii)影響該等政策應用的判斷及其他不確定性以及(iii)呈報結果對條件及假設變動的敏感性。我們的重大會計政策、判斷及估計對理解我們的財務狀況及經營業績尤為重要，詳情載於本招股章程附錄一會計師報告中的附註2。下文載列我們認為涉及編製財務報表時使用的最重大估計及判斷的會計政策及估計。

### 收益確認

收益於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認。取決於適用於合約的條款及法律，貨品及服務的控制權可能於一段時間內或某一時點轉移。

應收款項於本集團有無條件權利收取代價時予以確認。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利成為無條件。倘本集團提供的服務超過付款，則確認為合約資產。倘付款超過所提供的服務，則確認為合約負債。

- (i) **物業管理服務**。由於客戶同時獲取並消耗我們提供的利益，提供服務的收益於提供服務的會計期間確認。

本集團每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團有權開具發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

本集團按每月或包幹制基準收取物業管理服務收入，其中本集團作為委託人，主要負責向業主提供物業管理服務。本集團有權按已收或應收物業管理服務費的價值享有收益，並確認所有相關物業管理成本為服務成本。

- (ii) **非業主增值服務**。非業主增值服務主要包括交付前階段的預售管理服務、初步規劃及設計諮詢服務、驗房服務及清潔服務。本集團同意與客戶預先協定每項服務的價格，並向客戶發出賬單，而該賬單因合約規定的出具票據進度而異。收益於提供增值服務時確認。就資訊科技服務而言，來自提供軟件解決方案的收益於一段時間內使用時間法確認；來自智能建設服務的收益根據已完成工作的百分比確認。

- (iii) **社區增值服務**。社區增值服務主要包括停車場銷售代理服務、廣告服務、拎包入住服務及家居生活服務，收益於提供相關社區增值服務時確認。交易的付款於社區增值服務提供予客戶時即時應付。

就其他增值服務(包括居民服務、公用區域管理服務及運營以及廣告)而言，收益於提供其他相關增值服務時確認。交易的付款於其他相關增值服務提供予客戶時即時應付。就社區康養服務而言，來自診所服務的收益於提供相關服務的會計期間確認，並於該期間內參考完成履行隨時履約義務的時間法確認；來自康養諮詢服務的收益按年收取固定費用。詳情請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註2。



### 無形資產

#### 商譽

收購附屬公司的商譽計入無形資產內。商譽並無作出攤銷，惟每年須進行減值測試，或倘發生事件或情況變動表明其可能出現減值，則減值測試將更頻繁，並按成本減累計減值虧損列賬。出售實體的收益及虧損包括與已出售實體有關的商譽賬面值。

商譽分配至現金產生單位以進行減值測試。預期可自產生商譽的業務合併帶來利益的該等現金產生單位或現金產生單位（「現金產生單位」）組別將進行分配。單位或單位組別按最低水平識別，其中就內部管理目的（即營運分部）對商譽進行監察。

#### 攤銷方法及期間

本集團於以下期間使用直線法攤銷使用年期有限的無形資產：

客戶關係	7年
物業管理合約	3至4年
服務合約	1至2年
計算機軟件	5年

#### 非金融資產減值

不確定可使用年期的商譽及無形資產毋須攤銷，且須每年進行減值測試，倘有事件或情況變動顯示其或會減值時，則測試次數更頻繁。當出現事件或情況變化顯示賬面值或不能收回時，其他資產將進行減值測試。資產的賬面值超出其可收回金額的部分乃確認為減值虧損。可收回金額為資產公平值減出售成本及使用價值兩者中較高者。於評估減值時，資產按大致獨立於其他資產或資產組別（現金產生單位）的現金流量的可獨立識別現金流量的最低層次形成組合。除商譽外，出現減值的非金融資產將於各報告期結束時檢討減值撥回的可能性。

### 租賃

與員工宿舍短期租賃相關的支付以直線法於綜合損益表中確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或少於12個月且無購買選擇權的租賃。

### 政府補貼

倘有合理保證將獲政府補貼且本集團將遵循所有附帶條件，則政府補貼以其公平值確認。

與成本相關的政府補貼將予遞延並於必要期間在綜合損益表內確認，以將該等補貼與其擬補償之成本相匹配。

### 即期及遞延所得稅

本期間所得稅開支或抵免指就本期間應課稅收入按各司法權區適用所得稅稅率應付的稅項，並就暫時性差額及未動用稅項虧損應佔的遞延稅項資產及負債變動作出調整。

#### (i) 即期所得稅

即期所得稅開支按本公司及其附屬公司及聯營公司經營及產生應課稅收入所在國家於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層就適用稅法詮釋所規限的情況定期評估報稅情況及考慮稅務機關是否有可能接受不確定的稅務處理，並於適當時按預期向稅務機關繳付的金額作出撥備。

#### (ii) 遞延所得稅

遞延所得稅乃以負債法就資產及負債的稅基與於綜合財務報表的賬面值之間的暫時性差額全面撥備。然而，倘遞延稅項負債源自初步確認的商譽，則其將不予確認。倘遞延所得稅源自業務合併以外交易初步確認的資產或負債，而在交易時並不影響會計或應課稅損益，則其亦不予入賬。遞延所得稅以於報告期末前已頒佈或實質頒佈的稅率（及法律）而釐定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償後採用。

---

## 財 務 資 料

---

有關按公平值計量的投資物業的遞延稅項負債以假設物業將透過出售全面收回而釐定。

遞延稅項資產僅於可能出現未來應課稅金額可動用該等暫時性差額及虧損時方予確認。

遞延稅項負債及資產不會就海外業務投資賬面值與稅基之間的暫時性差額予以確認，而本公司可控制暫時性差額的撥回時間且差額可能不會於可見未來撥回。

當有合法可強制執行權利抵銷即期稅項資產及負債，且遞延稅項結餘與同一稅務機關有關時，遞延稅項資產及負債將予抵銷。當實體有合法可強制執行權利抵銷及有意按淨額基準結算或同時變現資產及償付負債時，即期稅項資產及稅項負債將予抵銷。

除與於綜合全面收益表或直接於權益內確認項目有關外，即期及遞延稅項於綜合損益表內確認。在此情況下，稅項亦分別於綜合全面收益表或直接於權益內確認。

## 財 務 資 料

### 若干綜合損益表項目的說明

下表載列所示期間我們的綜合損益表的概要。以下呈列的歷史業績未必顯示任何未來年度／期間的預期業績。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元			(未經審核)	
收益 .....	124,251	180,775	221,610	160,267	260,459
銷售成本 .....	(98,139)	(124,870)	(144,808)	(102,772)	(173,756)
毛利 .....	26,112	55,905	76,802	57,495	86,703
其他收益，淨額 .....	804	2,290	3,465	1,023	3,900
銷售及營銷開支 .....	—	(1,011)	(2,111)	(1,531)	(3,211)
行政開支 .....	(11,936)	(16,807)	(19,858)	(13,184)	(43,637)
金融資產減值虧損					
撥回／(撥備)淨額 .....	185	165	(1,441)	(796)	(3,245)
經營溢利 .....	15,165	40,542	56,857	43,007	40,510
融資收入 .....	74	195	151	127	233
融資成本 .....	—	—	—	—	(507)
融資收入／(成本)					
淨額 .....	74	195	151	127	(274)
分佔按權益法入賬的					
投資溢利 .....	24	72	913	665	1,576
除所得稅前溢利 .....	15,263	40,809	57,921	43,799	41,812
所得稅開支 .....	(4,141)	(11,005)	(13,911)	(10,977)	(14,277)
年／期內溢利 .....	11,122	29,804	44,010	32,822	27,535
以下項目應佔					
年／期內溢利 .....					
本公司擁有人 .....	10,586	27,903	39,612	30,563	22,266
非控股權益 .....	536	1,901	4,398	2,259	5,269
	11,122	29,804	44,010	32,822	27,535

## 財 務 資 料

我們於二零二零年十二月三十一日收購蕪湖森林，其截至二零二一年九月三十日及截至該日止九個月的財務表現及現金流量併入本集團的財務表現及現金流量中。下表載列截至所示日期或期間蕪湖森林的主要經營及財務資料：

	截至十二月三十一日或 截至該日止年度			截至 九月三十日或 截至該日止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	<b>蕪湖森林的經營資料</b>				
項目數量 .....	16	23	25	25	27
在管建築面積 (百萬平方米) .....	2.6	4.0	4.5	4.5	5.2
平均物業管理費 (每月每平方米人民幣).	0.93	0.91	0.92	0.92	0.92
<b>蕪湖森林的財務資料</b>					
		(未經審核)		(經審核)	
收益(人民幣千元) .....	14,173	17,847	22,470	9,971	43,055
毛利(人民幣千元) .....	2,582	5,790	8,277	1,028	9,935
期內溢利(人民幣千元) ....	133	532	1,648	(846)	6,020

## 財 務 資 料

下表載列本集團截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月的主要綜合損益表項目、蕪湖森林截至二零二一年九月三十日止九個月的損益項目及本集團截至二零二一年九月三十日止九個月的損益項目，不包括收購蕪湖森林的影響：

	本集團		蕪湖森林	本集團 (不包括收購 蕪湖森林的影響)
	截至九月三十日止九個月			
	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二一年
	(未經審核)	(A) (經審核)	(B) (經審核)	(A-B) (未經審核)
	(人民幣千元)			
收益 .....	160,267	260,459	43,055	217,404
銷售成本 .....	(102,772)	(173,756)	(33,119)	(140,637)
毛利 .....	57,495	86,703	9,935	76,768
毛利率 .....	35.9%	33.3%	23.1%	35.3%
銷售及營銷開支 .....	(1,531)	(3,211)	—	(3,211)
行政開支 .....	(13,184)	(43,637)	(2,473)	(41,168)
期內溢利 .....	32,748	27,535	6,020	21,515



## 財務資料

### 收益

於往績記錄期，我們的收益主要來自以下三條業務線，即(i)物業管理服務，(ii)非業主增值服務及(iii)社區增值服務：

下表載列我們於所示期間按業務線及客戶類型劃分的總收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年	
	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	%
	(未經審核)									
<b>物業管理服務</b>										
力高集團 .....	7,080	5.6	8,720	4.8	3,954	1.8	3,394	2.1	5,466	2.1
力高集團合營企業及聯營公司 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
獨立第三方 .....	75,608	60.9	95,916	53.1	132,000	59.6	89,342	55.7	142,244	54.6
<b>小計 .....</b>	<b>82,688</b>	<b>66.5</b>	<b>104,636</b>	<b>57.9</b>	<b>135,954</b>	<b>61.4</b>	<b>92,736</b>	<b>57.8</b>	<b>147,710</b>	<b>56.7</b>
<b>非業主增值服務</b>										
力高集團 .....	20,714	16.7	46,482	25.7	53,656	24.2	45,689	28.5	63,755	24.5
力高集團合營企業及聯營公司 .....	—	—	2,590	1.4	7,554	3.4	5,865	3.7	4,356	1.7
獨立第三方 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	2,067	0.8
<b>小計 .....</b>	<b>20,714</b>	<b>16.7</b>	<b>49,072</b>	<b>27.1</b>	<b>61,210</b>	<b>27.6</b>	<b>51,554</b>	<b>32.2</b>	<b>70,178</b>	<b>26.9</b>
<b>社區增值服務</b>										
力高集團 .....	1,874	1.5	8,436	4.7	2,447	1.1	2,234	1.4	13,142	5.0
力高集團合營企業及聯營公司 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	40	0.0
獨立第三方 .....	18,975	15.3	18,631	10.3	21,999	9.9	13,743	8.6	29,389	11.3
<b>小計 .....</b>	<b>20,849</b>	<b>16.8</b>	<b>27,067</b>	<b>15.0</b>	<b>24,446</b>	<b>11.0</b>	<b>15,977</b>	<b>10.0</b>	<b>42,571</b>	<b>16.3</b>
<b>總計 .....</b>	<b>124,251</b>	<b>100.0</b>	<b>180,775</b>	<b>100.0</b>	<b>221,610</b>	<b>100.0</b>	<b>160,267</b>	<b>100.0</b>	<b>260,459</b>	<b>100.0</b>

## 財 務 資 料

### 物業管理服務所得收益

我們的物業管理服務主要包括清潔、安保、綠化、公共區域保養服務及其他物業管理相關服務。於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，我們的物業管理服務所得收益分別為人民幣82.7百萬元、人民幣104.6百萬元、人民幣136.0百萬元、人民幣92.7百萬元以及人民幣147.8百萬元，分別佔同期總收益的66.5%、57.9%、61.3%、57.9%及56.7%。從二零一八年至二零二零年，我們的收益增長主要受我們的在管總建築面積增加驅動，由於我們的業務擴張，由截至二零一八年十二月三十一日的5.9百萬平方米增加至截至二零一九年十二月三十一日的7.4百萬平方米，並進一步增加至截至二零二零年十二月三十一日的13.5百萬平方米(包括於二零二零年十二月收購蕪湖森林後的在管建築面積4.5百萬平方米，而於二零二零年其收益並未併入本集團)。我們在管物業的數量由截至二零一八年十二月三十一日的39個增至截至二零一九年十二月三十一日的50個，並進一步增至截至二零二零年十二月三十一日的86個。從二零一八年至二零二零年，收益增加亦在較小程度上受我們住宅物業平均物業管理費由二零一八年及二零一九年的每月每平方米人民幣1.6元輕微增加至二零二零年的每月每平方米人民幣1.7元所推動。截至二零二一年九月三十日止九個月的收益較二零二零年同期增加，主要受我們於二零二零年十二月收購蕪湖森林後擴充第三方開發物業項目所推動，部分被我們的住宅物業平均物業管理費由二零二零年九月三十日止九個月的每月每平方米人民幣1.6元下降至截至二零二一年同期的每月每平方米人民幣1.4元所抵銷。

物業管理費按包幹制或酬金制收取。於往績記錄期，我們按包幹制收取絕大部分在管物業的物業管理費，餘下以酬金制方式收取。根據中指院的資料，中國收取物業管理費的主流方式為包幹制收費模式。包幹制可省去業主與住戶對大額支出的若干集體決策程序，而酬金制收費模式要求進行該等程序。我們預期按包幹制收取的物業管理費於可見未來將繼續佔物業管理服務所得收益的絕大部分。

下表載列我們截至所示日期在管總建築面積及於所示期間按收費模式劃分的物業管理服務收益明細：

	截至十二月三十一日或截至十二月三十一日止年度									截至九月三十日或截至該日止九個月					
	二零一八年			二零一九年			二零二零年			二零二零年			二零二一年		
	在管總 建築面積	收益		在管總 建築面積	收益		在管總 建築面積	收益		在管總 建築面積	收益		在管總 建築面積	收益	
千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	
	(未經審核)														
包幹制基準.....	5,769	76,932	93.0	7,233	98,154	93.8	13,299	129,113	95.0	8,263	88,589	95.5	13,766	143,437	97.1
酬金制基準.....	180	5,756	7.0	180	6,482	6.2	180	6,841	5.0	180	4,146	4.5	180	4,273	2.9
總計 .....	<u>5,949</u>	<u>82,688</u>	<u>100.0</u>	<u>7,413</u>	<u>104,636</u>	<u>100.0</u>	<u>13,479</u>	<u>135,954</u>	<u>100.0</u>	<u>8,443</u>	<u>92,736</u>	<u>100.0</u>	<u>13,946</u>	<u>147,710</u>	<u>100.0</u>

## 財 務 資 料

於往績記錄期，我們的大部分物業管理服務收益來自管理力高集團所開發物業。於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，向力高集團所開發物業提供的物業管理服務所得收益分別為人民幣79.9百萬元、人民幣97.8百萬元、人民幣122.9百萬元、人民幣84.8百萬元以及人民幣102.0百萬元，分別約佔同期物業管理服務所得總收益的96.7%、93.4%、90.4%、91.5%及69.1%。於往績記錄期，向力高集團所開發物業提供物業管理服務所得總收益的百分比減少反映我們持續擴大我們的客戶群及管理更多由獨立第三方開發的物業。

下表載列於所示期間按物業開發商類型劃分的在管建築面積及物業管理服務所得收益之明細：

	截至十二月三十一日或截至十二月三十一日止年度									截至九月三十日或截至該日止九個月					
	二零一八年			二零一九年			二零二零年			二零二零年			二零二一年		
	在管建築面積		收益	在管建築面積		收益	在管建築面積		收益	在管建築面積		收益	在管建築面積		收益
	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%
	<i>(未經審核)</i>														
力高集團所開發物業.....	5,105	79,937	96.7	6,165	97,781	93.4	7,526	122,863	90.3	7,069	84,811	91.5	8,474	102,023	69.1
力高集團的合營企業 及聯營公司所開發物業.....	—	—	—	—	—	—	126	1,306	1.0	126	840	0.9	126	1,901	1.3
獨立第三方所開發 物業 <sup>(1)</sup> .....	844	2,751	3.3	1,248	6,855	6.6	5,827	11,785	8.7	1,248	7,084	7.6	6,463	43,785	29.6
總計.....	<u>5,949</u>	<u>82,688</u>	<u>100.0</u>	<u>7,413</u>	<u>104,636</u>	<u>100.0</u>	<u>13,479</u>	<u>135,954</u>	<u>100.0</u>	<u>8,443</u>	<u>92,736</u>	<u>100.0</u>	<u>15,063</u>	<u>147,710</u>	<u>100.0</u>

**附註：**

- (1) 我們於二零二零年十二月三十一日收購蕪湖森林，為我們現有在管建築面積增加25個在管總建築面積約4.5百萬平方米的項目，使我們現有在管建築面積於截至二零二零年十二月三十一日達約13.5百萬平方米。截至二零二一年九月三十日及截至該日止九個月，蕪湖森林的財務業績及現金流量計入本集團的綜合財務報表。

於往績記錄期，我們的大部分物業管理服務所得收益源自住宅物業，於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月分別佔物業管理服務所得總收益的94.6%、94.0%、94.1%、94.2%及93.0%。我們已持續努力使我們的物業組合多元化至亦涵蓋非住宅物業，包括商用物業及公共設施。下表載列於所示日期或所示期間按物業類型劃分的在管建築面積、物業管理服務所得收益及毛利率明細：

	截至十二月三十一日或截至該日止年度						截至九月三十日或截至該日止九個月									
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年		二零二一年					
	在管建築 面積	收益	毛利率	在管建築 面積	收益	毛利率	在管建築 面積	收益	毛利率	在管建築 面積	收益	毛利率				
	千平方米	人民幣 千元	%	千平方米	人民幣 千元	%	千平方米	人民幣 千元	%	千平方米	人民幣 千元	%				
住宅物業.....	5,845	78,264	94.6	7,310	98,341	94.0	13,022	127,880	94.1	8,190	87,176	94.0	14,606	137,410	93.0	24.6
非住宅物業.....	103	4,424	5.4	103	6,295	6.0	457	8,074	5.9	253	5,559	6.0	457	10,299	7.0	26.9
總計 .....	<u>5,949</u>	<u>82,688</u>	<u>100.0</u>	<u>7,413</u>	<u>104,636</u>	<u>100.0</u>	<u>13,479</u>	<u>135,954</u>	<u>100.0</u>	<u>8,443</u>	<u>92,736</u>	<u>100.0</u>	<u>15,063</u>	<u>147,710</u>	<u>100.0</u>	<u>24.7</u>

## 財 務 資 料

下表載列於所示期間按開發商性質劃分的住宅物業的平均每月物業管理費：

	截至十二月三十一日止年度			截至 九月三十日止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	每月每平方米人民幣				
力高集團所開發物業....	<b>1.7</b>	<b>1.7</b>	<b>1.7</b>	<b>1.7</b>	<b>1.7</b>
長三角地區.....	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
華中地區.....	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6
大灣區.....	3.8	3.7	3.2	3.2	3.2
環渤海地區.....	1.9	1.9	2.0	2.0	2.0
力高集團合營企業及 聯營公司所開發 物業.....	—	—	<b>2.8</b>	<b>2.6</b>	<b>2.9</b>
長三角地區.....	—	—	—	—	—
華中地區.....	—	—	2.8	2.6	2.9
大灣區.....	—	—	—	—	—
環渤海地區.....	—	—	—	—	—
獨立第三方所開發物業	<b>1.2</b>	<b>1.2</b>	<b>1.2</b>	<b>1.1</b>	<b>1.0</b>
長三角地區.....	—	—	—	—	0.9
華中地區.....	—	1.0	1.1	1.1	1.3
大灣區.....	—	—	—	—	—
環渤海地區.....	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2
總體平均物業管理費....	<b>1.6</b>	<b>1.6</b>	<b>1.7</b>	<b>1.6</b>	<b>1.4</b>

於往績記錄期，力高集團開發的住宅物業的平均物業管理費整體上高於獨立第三方開發的住宅物業的平均物業管理費，主要由於彼等的高端類型(如別墅)及最佳地段所致。例如，我們由力高集團開發的在管高端住宅項目力高陽光海岸，其靠近天津海岸線，佈局寬敞，海景優美。因該等高端項目需要投入更多勞力且遵循更高的服務標準，我們收取的住宅物業管理費更高，這直接導致力高集團所開發住宅物業的平均物業管理費上升。此外，由力高集團開發的物業相對較新，更集中在一二線城市，而獨立第三方開發的物業則更集中在二三線城市。此外，由獨立第三方開發的物業包括若干政府安置房項目，其物業管理費通常處於較低水平。自二零二零年起，我們抵押一項由力高集團的合營企業開發的住宅物業，該物業為位於南昌的別墅(部分為臨街店舖)，靠近交通樞紐及一流學校，因此，較力高集團及獨立第三方物業開發商收取更高的平均物業管理費。有關詳情，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費」。





於往績記錄期的若干個時期，若干地理區域的毛利率出現波動。長江三角洲毛利率自二零一八年至二零一九年有所增長，乃因二零一八年我們在該地區僅有兩個在管項目，然而在二零一九年我們在該地區發展業務，使我們受益於規模經濟，提高了我們的經營效率。我們華中地區的毛利率自二零一九年至二零二零年有所增加，主要由於我們根據當地政府為應對二零二零年 COVID-19 爆發而作出的支持政策獲一次性豁免部分社會保險供款。華中地區毛利率自二零二零年九月三十日止九個月至二零二一年同期有所增長，乃主要由於於截至二零二一年九月三十日止九個月期間交付的兩個項目由現有項目管理團隊管理而不是僱傭另外團隊，這有助於提高我們的經營效率。我們環渤海地區的毛利率於二零一八年相對較低，主要由於於二零一六年收購煙台中泰（其持有我們環渤海地區的大多數項目）後，我們於早期營運階段產生更多營運成本，以提高服務質量。我們環渤海地區的毛利率於截至二零二零年九月三十日止九個月至二零二一年同期有所減少，乃由於煙台中泰於截至二零二一年九月三十日止九個月為綠化及清潔服務委聘優質分包商，旨在進一步加強位於該等地區的在管物業項目服務質量。這導致銷售成本增加，從而導致截至二零二一年九月三十日止九個月的毛利率下降。大灣區毛利率自二零一八年至二零一九年有所增長，乃主要由於二零一九年我們僅開始就管理該地區的停車場收取費用。

### **非業主增值服務所得收益**

我們向非業主（主要為物業開發商）提供增值服務，包括(i)預售管理服務；(ii)前介服務，例如在交付前階段的驗房及清潔；(iii)初步規劃及設計諮詢服務及(iv)資訊科技服務。我們透過中天雲聯及其附屬公司提供資訊科技服務，而本集團於二零二零年十二月十七日收購該公司及其於二零二一年九月三十日及截至該日止九個月的財務表現併入本集團。有關詳情請參閱「歷史、重組及公司架構－重組－1.收購中天雲聯」。非業主增值服務增加與我們的業務擴張、以及收購中天雲聯、及在管建築面積持續增長基本一致。特別是，初步規劃及設計諮詢服務的收益於二零一八年至二零一九年有所增加，主要由於自力高集團獲取的合約增加。此外，初步規劃及設計諮詢服務的收益於截至二零二零年九月三十日止九

## 財務資料

個月至二零二一年同期有所減少，主要由於自力高集團獲取的合約減少。我們於二零二零年自力高集團獲取的合約較二零一九更多，因此前介服務所得收益於二零一九年至二零二零年有所增加。下表載列於所示期間非業主增值服務所得收益之明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年	
	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	%
	(未經審核)									
預售管理服務 .....	14,635	70.7	38,316	78.1	49,508	80.9	41,611	80.7	53,347	76.0
前介服務 .....	4,748	22.9	4,979	10.1	6,149	10.0	5,026	9.8	2,563	3.7
初步規劃及 設計諮詢服務 .....	1,331	6.4	5,777	11.8	5,553	9.1	4,918	9.5	1,610	2.3
資訊科技服務 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	12,658	18.0
<b>總計 .....</b>	<b>20,714</b>	<b>100.0</b>	<b>49,072</b>	<b>100.0</b>	<b>61,210</b>	<b>100.0</b>	<b>51,554</b>	<b>100.0</b>	<b>70,178</b>	<b>100.0</b>

下表載列於所示期間按客戶類別劃分的來自非業主增值服務的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年	
	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	%
	(未經審核)									
力高集團 .....	20,714	100.0	46,482	94.7	53,656	87.7	45,689	88.6	63,755	90.8
力高集團的合營企業 及聯營公司 .....	—	—	2,590	5.3	7,554	12.3	5,865	11.4	4,356	6.2
獨立第三方 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	2,067	3.0
<b>總計 .....</b>	<b>20,714</b>	<b>100.0</b>	<b>49,072</b>	<b>100.0</b>	<b>61,210</b>	<b>100.0</b>	<b>51,554</b>	<b>100.0</b>	<b>70,178</b>	<b>100.0</b>

## 財 務 資 料

### 社區增值服務所得收益

我們向所管理物業的業主及居民提供社區增值服務。我們的社區增值服務主要包括(i) 公用區域管理服務，如水電費管理、污水處理服務、公共空間租賃、停車場管理及廣告服務，(ii) 停車場銷售代理服務，(iii) 拎包入住服務及(iv) 家居生活服務，主要包括服務以及上門維修及保養服務及(v) 社區康養服務。我們透過偉業國際及其附屬公司提供社區康養服務，而本集團於二零二零年十二月三十日收購該公司。有關詳情請參閱「歷史、重組及公司架構－重組－2. 收購偉業國際」。偉業國際於二零二一年九月三十日及截至該日止九個月的財務表現併入本集團。於二零一八年至二零二零年期間，收益波動主要反映停車場銷售代理服務所得收益波動，而其受我們協助其銷售的停車場數量所影響。於二零一八年、二零一九年及二零二零年，我們分別協助售出97個、450個及200個停車位。自截至二零二零年九月三十日止九個月至二零二一年同期的收益增加主要由於(i) 我們於收購偉業國際後開始自社區康養服務取得收益；(ii) 由於我們向自蕪湖森林收購(其於二零二一年九月三十日及截至該日止九個月的財務表現併入本集團)的項目提供有關服務，故自公用區域管理服務所得收益增加。此外，於二零二零年，由於COVID-19疫情而實施的出行限制導致大量車輛停泊在我們的在管項目範圍內，因此，我們公共區域管理服務分部的停車場管理費用增加。下表載列於所示期間我們社區增值服務所得收益之明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年	
	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	%
	(未經審核)									
公用區域										
管理服務.....	18,684	89.6	18,271	67.5	21,097	86.3	13,088	81.9	26,646	62.6
停車場銷售										
代理服務.....	1,874	9.0	8,436	31.2	2,447	10.0	2,234	14.0	1,946	4.6
拎包入住服務.....	169	0.8	322	1.2	650	2.7	473	3.0	680	1.6
家居生活服務.....	121	0.6	38	0.1	252	1.0	183	1.1	716	1.7
社區康養服務.....	—	—	—	—	—	—	—	—	12,584	29.5
<b>總計 .....</b>	<b>20,849</b>	<b>100.0</b>	<b>27,067</b>	<b>100.0</b>	<b>24,446</b>	<b>100.0</b>	<b>15,977</b>	<b>100.0</b>	<b>42,571</b>	<b>100.0</b>

## 財務資料

### 銷售成本

我們的銷售成本主要包括(其中包括)僱員福利開支、綠化及清潔開支、維護開支、水電費及安保費。

下表載列於所示期間我們銷售成本組成成分的明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年	
	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	%
	(未經審核)									
僱員福利開支.....	48,564	49.5	68,474	54.8	80,084	55.3	56,254	54.7	93,885	54.0
綠化及清潔開支.....	16,942	17.3	20,963	16.8	24,756	17.1	16,234	15.8	23,562	13.6
維護開支.....	6,445	6.6	9,378	7.5	8,947	6.2	7,149	7.0	11,371	6.5
水電費.....	7,862	8.0	7,834	6.3	11,465	7.9	8,273	8.0	11,684	6.7
安保費.....	10,139	10.3	6,604	5.3	5,174	3.6	3,803	3.7	9,273	5.3
制服.....	459	0.5	710	0.6	904	0.6	277	0.3	373	0.2
社區活動開支.....	329	0.3	607	0.5	587	0.4	381	0.3	809	0.5
代理成本.....	927	0.9	3,292	2.6	4,766	3.3	1,776	1.7	2,410	1.4
營銷及廣告費用.....	612	0.6	720	0.6	777	0.5	205	0.2	—	—
物業、廠房及設備折舊.....	404	0.4	498	0.4	520	0.4	462	0.4	2,201	1.3
營業稅金及附加.....	628	0.6	849	0.7	958	0.7	760	0.7	1,377	0.8
招待.....	172	0.2	281	0.2	310	0.2	219	0.2	333	0.2
辦公及差旅開支.....	1,712	1.7	2,677	2.1	3,569	2.5	3,368	3.3	4,181	2.4
其他.....	2,945	3.0	1,985	1.6	1,990	1.4	3,613	3.5	4,465	2.6
易耗品.....	—	—	—	—	—	—	—	—	1,482	0.9
資訊科技服務費.....	—	—	—	—	—	—	—	—	1,993	1.1
無形資產攤銷.....	—	—	—	—	—	—	—	—	4,356	2.5
<b>總計.....</b>	<b>98,139</b>	<b>100.00</b>	<b>124,870</b>	<b>100.00</b>	<b>144,808</b>	<b>100.00</b>	<b>102,772</b>	<b>100.0</b>	<b>173,756</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期，我們銷售成本的主要組成部分為員工成本(分別佔我們於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月總銷售成本的49.5%、54.8%、55.3%、54.7%及54.0%)及分包成本(分別佔我們同期總銷售成本的22.2%、16.4%、16.4%、16.4%及15.8%)。於往績記錄期，我們員工成本增加主要由於我們的人員數目隨著我們的業務擴張及我們僱員平均薪資水平的增加而增加所致。截至二零二一年九月三十日止九個月的員工成本絕對金額較高乃主要由於收購蕪湖森林，包括額

## 財 務 資 料

外員工成本。分包成本主要指就外包予分包商的服務支付的費用。於往績記錄期，分包成本的增加主要由於我們的在管總建築面積增加及我們加大力度將若干勞動密集型服務外包予合資格分包商以減少我們的員工成本所致。我們的綠化及清潔開支於往績記錄期有所增加，此與我們的在管建築面積增幅一致。我們的安保費指我們僱傭第三方安保員工的分包開支。由於我們逐漸減少分包安保服務及為我們自身僱員的安保員工佔比增加，故有關安保費自二零一八年至二零二零年有所減少。我們的安保費自截至二零二零年九月三十日止九個月至二零二一年同期有所增加，主要由於我們就收購蕪湖森林而取得的項目委聘更多第三方安保員工。截至二零二一年九月三十日止九個月，我們錄得資訊科技服務費人民幣2.0百萬元，用於購置及升級一些老舊小區的各种智能設施以提升運營效率及服務質量。

由於物業管理行業屬勞動密集型，故我們於往績記錄期的絕大部分銷售成本為可變成本(視乎(其中包括)我們的在管建築面積的波動而變動)。因此，我們認為，於往績記錄期的所有銷售成本(物業、廠房及設備折舊除外)均為可變成本。於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，物業、廠房及設備的銷售成本折舊分別約佔銷售成本總額的0.4%、0.4%、0.4%、0.4%及1.3%。因此，我們的毛利率很大程度上視乎我們能否有效控制可變成本而定，而我們預計固定成本不會對我們的毛利率產生重大影響。

下表載列於所示期間按業務線劃分的銷售成本明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年	
	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	%
	(未經審核)									
物業管理服務.....	70,200	71.5	81,639	65.4	97,743	67.5	66,515	64.7	111,155	64.0
非業主增值服務.....	14,878	15.2	27,903	22.3	33,868	23.4	28,039	27.3	40,493	23.3
社區增值服務.....	13,060	13.3	15,328	12.3	13,196	9.1	8,219	8.0	22,108	12.7
<b>總計</b> .....	<b>98,139</b>	<b>100.0</b>	<b>124,870</b>	<b>100.0</b>	<b>144,808</b>	<b>100.0</b>	<b>102,772</b>	<b>100.0</b>	<b>173,756</b>	<b>100.0</b>

## 財務資料

### 毛利及毛利率

我們於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月的整體毛利率分別為 21.0%、30.9%、34.7%、35.9% 及 33.3%。我們於往績記錄期的整體毛利率受各個業務線所得綜合收益的影響。下表載列於所示期間我們按業務線及物業開發商劃分的毛利及毛利率：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年	
	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 <i>(未經審核)</i>	%	人民幣千元	%
<b>物業管理服務</b>	<b>12,487</b>	<b>15.1</b>	<b>22,997</b>	<b>22.0</b>	<b>38,211</b>	<b>28.1</b>	<b>26,221</b>	<b>28.3</b>	<b>36,554</b>	<b>24.7</b>
力高集團所開發物業 .....	13,473	16.9	21,889	22.4	35,624	29.0	24,454	28.8	26,797	26.3
力高集團合營企業及 聯營公司所開發物業 .....	—	—	—	—	726	55.6	461	54.8	994	52.3
獨立第三方所開發物業 .....	(986)	(35.8)	1,108	16.2	1,862	15.8	1,306	18.4	8,763	20.0
<b>非業主增值服務</b>	<b>5,835</b>	<b>28.2</b>	<b>21,169</b>	<b>43.1</b>	<b>27,341</b>	<b>44.7</b>	<b>23,515</b>	<b>45.6</b>	<b>29,685</b>	<b>42.3</b>
力高集團所開發物業 .....	5,835	28.2	20,392	43.9	23,564	43.9	20,641	45.2	22,668	42.4
力高集團合營企業及 聯營公司所開發物業 .....	—	—	777	30.0	3,777	50.0	2,874	49.0	1,876	45.4
獨立第三方所開發物業 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	390	32.9
<b>社區增值服務</b>	<b>7,790</b>	<b>37.4</b>	<b>11,739</b>	<b>43.4</b>	<b>11,250</b>	<b>46.0</b>	<b>7,758</b>	<b>48.6</b>	<b>20,464</b>	<b>48.1</b>
力高集團所開發物業 .....	7,784	37.4	11,619	43.5	10,533	46.5	7,299	48.9	16,733	50.0
力高集團合營企業及 聯營公司所開發物業 .....	—	—	112	34.8	28	35.0	17	35.2	39	35.1
獨立第三方所開發物業 .....	6	50.0	9	50.0	689	40.0	442	43.7	3,691	41.2
<b>總計</b>	<b>26,112</b>	<b>21.0</b>	<b>55,905</b>	<b>30.9</b>	<b>76,802</b>	<b>34.7</b>	<b>57,495</b>	<b>35.9</b>	<b>86,703</b>	<b>33.3</b>



於往績記錄期，我們整體毛利率的波動主要反映(i)我們服務組合持續擴充導致的規模經濟效益能夠使項目愈加集中於若干城市或地區，進一步促使我們能夠整合資源、優化勞動力資源及減少員工部署成本以及新員工的招募及培訓成本，從而讓我們能夠受益於項目協同效應；(ii)我們實施的具成本效益的措施，如安裝智能化綜合管理系統以減少巡邏、收費及客戶服務等方面的人力需求，從而降低我們的勞工成本並提高營運效率。我們在流程標準化、區域集中採購及簡化決策流程等方面的努力促進提高我們的毛利率；及(iii)相關業務線下服務影響的業務組合變動。

### 物業管理服務

我們物業管理服務的毛利率主要反映就物業管理服務收取的物業管理費及提供有關服務承擔的銷售成本的綜合影響。於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，我們就住宅物業的物業管理服務收取的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣1.6元、每月每平方米人民幣1.6元、每月每平方米人民幣1.7元、每月每平方米人民幣1.6元及每月每平方米人民幣1.4元。我們的物業管理服務的毛利率由二零一八年至二零一九年有所提高，主要因為成本控制措施的實施及經濟規模因業務擴張而擴大。物業管理服務的毛利率由二零一九年至二零二零年有所提高，主要由於(i)平均物業管理費由二零一九年的每月每平方米人民幣1.6元增至二零二零年的每月每平方米人民幣1.7元及(ii)成本控制措施的實施及經濟規模因業務擴張而擴大。我們的物業管理服務毛利率自截至二零二零年九月三十日止九個月至二零二一年同期有所減少，此乃主要由於自毛利率較低的獨立第三方所開發物業產生的收益比例於截至二零二一年九月三十日止九個月上升所致。獨立第三方所開發物業產生的收益比例增加乃主要由於我們於二零二零年十二月收購蕪湖森林使我們的在管獨立第三方所開發物業增加25項所致。我們自蕪湖森林所收購的項目收取的物業管理費用相對較低，而此乃因與力高集團所開發項目相比，有關項目大多集中於較低級別城市及蕪湖森林管理的若干該等項目屬政府安置房項目，其平均物業管理費通常較低。

## 財務資料

下表載列於所示期間按物業開發商劃分的物業管理服務的毛利及毛利率：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年	
	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	%
力高集團所開發物業 .....	13,473	16.9	21,889	22.4	35,624	29.0	24,454	28.8	26,797	26.3
力高集團合營企業及 聯營公司所開發物業 .....	—	—	—	—	726	55.6	461	54.8	994	52.3
獨立第三方所開發物業 .....	(986)	(35.8)	1,108	16.2	1,862	15.8	1,306	18.4	8,763	20.0
<b>總計 .....</b>	<b><u>12,487</u></b>	<b><u>15.1</u></b>	<b><u>22,997</u></b>	<b><u>22.0</u></b>	<b><u>38,211</u></b>	<b><u>28.1</u></b>	<b><u>26,221</u></b>	<b><u>28.3</u></b>	<b><u>36,554</u></b>	<b><u>24.7</u></b>

(未經審核)

向力高集團開發的物業提供的物業管理服務的毛利率於往績記錄期穩步增加，乃主要由於持續實施成本控制措施，包括：(i) 採取旨在提高僱員生產力及效率的措施，例如實施標準化的工作流程、標準化的僱員職責及人力資源分配指南；(ii) 採用綜合智能管理系統以減少巡邏、收費及客戶服務等方面的人力需求，據此，我們每名物業管理服務僱員／承包商的平均在管建築面積由截至二零一八年十二月三十一日的4,116平方米增至截至二零一九年十二月三十一日的4,263平方米，再增至截至二零二零年十二月三十一日的4,723平方米，並進一步增至截至二零二一年九月三十日的5,321平方米；(iii) 通過標準化流程進行區域集中採購管理以降低成本；及(iv) 簡化決策流程及提高管理效率，據此，我們每個項目經理的在管項目總數由截至二零一八年十二月三十一日的1.1個增至截至二零一九年十二月三十一日的1.2個及截至二零二零年十二月三十一日的1.2個，並進一步

## 財 務 資 料

增至截至二零二一年九月三十日的1.3個。由於上述的成本控制措施，在力高集團所開發的運營項目中，尤其是每平方米的員工成本降低可證實，我們顯著提高了成本效率。於二零一八年、二零一九年、二零二零年及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，力高集團所開發的項目平均每平方米員工成本乃按照相關項目的僱員福利開支除以相關在管建築面積計算，分別為人民幣7.7元，人民幣7.1元、人民幣6.7元、人民幣3.4元及人民幣5.6元。下表載列力高集團所開發的項目平均每平方米員工成本的計算：

	截至十二月三十一日或 截至該日止年度			截至九月三十日或 截至該日止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
力高集團所開發項目 僱員福利開支 (人民幣千元) .....	39,438	44,054	50,236	37,078	47,435
力高集團所開發項目在 管總建築面積 (千平方米) .....	5,105	6,165	7,526	7,069	8,474
平均每平方米員工成本 (每平方米人民幣) ...	7.7	7.1	6.7	5.3	5.6

於往績記錄期，我們提供予力高集團所開發物業以及力高集團合營企業及聯營公司所開發物業的物業管理服務的毛利率高於提供予獨立第三方所開發物業的物業管理服務的毛利率，主要是由於(i)正如「業務－物業管理服務－物業管理費」所闡述的原因，於往績記錄期，就力高集團及其合營企業或聯營公司所開發物業所收取的平均物業管理費高於就獨立第三方所開發物業所收取的平均物業管理費；及(ii)於二零一六年收購煙台中泰(其物業組合佔我們由獨立第三方所開發的物業組合的很大一部分)後，我們為提高服務質量而在運營初期階段產生較多營運成本，導致二零一八年獨立第三方開發的物業產生負毛利率。此外，由於我們對力高集團或其合營企業及聯營公司的特殊需求及要求更加熟悉，與向獨立第三方所開發物業提供的服務相比，我們能夠以更具成本效益的方式提供物業管理服務。

## 財 務 資 料

下表載列我們於所示期間按物業管理服務的物業類型劃分的毛利及毛利率明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年	
	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	%
	<i>(未經審核)</i>									
住宅物業 .....	11,946	15.3	21,785	22.2	36,297	28.4	25,039	28.7	33,779	24.6
非住宅物業 .....	542	12.3	1,212	19.3	1,915	23.7	1,182	21.3	2,776	26.9
<b>總計 .....</b>	<b>12,487</b>	<b>15.1</b>	<b>22,997</b>	<b>22.0</b>	<b>38,211</b>	<b>28.1</b>	<b>26,221</b>	<b>28.3</b>	<b>36,554</b>	<b>24.7</b>

於往績記錄期，我們住宅物業的毛利率由二零一八年的15.3%增至二零一九年的22.2%，並進一步增至二零二零年的28.4%，乃主要由於(i)我們業務持續擴張而有所的規模經濟；(ii)住宅物業的每月平均物業管理費由二零一九年至二零二零年有所增加；及(iii)分包若干勞動密集型服務增加所致，此舉有助於我們減少人力成本，原因是我們向分包商支付的費用通常較低於我們向直接僱傭的同類員工提供的僱傭福利。我們住宅物業的毛利率由截至二零二零年九月三十日止九個月的28.7%減至二零二一年同期的24.6%，乃主要由於我們自蕪湖森林所收購項目的物業管理費相對較低。

於往績記錄期，我們非住宅物業的毛利率由二零一八年的12.3%增至二零一九年的19.3%及二零二零年的23.7%，並進一步增至截至二零二一年九月三十日止九個月的29.6%，主要由於(i)我們的持續業務擴張帶來的規模經濟。其進一步使得我們的在管項目愈加集中於若干城市及地區，促使我們能夠優化運營團隊部署以及區域集中採購管理以降低成本；及(ii)增添商業街等高利潤率的物業類型所致。

## 財務資料

### 非業主增值服務

下表載列於所示期間非業主增值服務的毛利及毛利率：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年	
	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	%
	<i>(未經審核)</i>									
預售管理服務.....	2,759	18.8	14,928	39.0	21,816	44.1	18,712	45.0	22,994	43.1
前介服務.....	2,198	46.3	2,405	48.3	2,904	47.2	2,464	49.0	1,194	46.6
初步規劃及設計諮詢服務.....	878	66.0	3,835	66.4	2,621	47.2	2,340	47.6	747	46.4
資訊科技服務.....	—	—	—	—	—	—	—	—	4,751	37.5
<b>總計.....</b>	<b>5,835</b>	<b>28.2</b>	<b>21,169</b>	<b>43.1</b>	<b>27,341</b>	<b>44.7</b>	<b>23,515</b>	<b>45.6</b>	<b>29,685</b>	<b>42.3</b>

非業主增值服務的毛利率由二零一八年的28.2%增至二零一九年的43.0%，主要歸因於(i)規模經濟擴大，及(ii)較預售管理服務擁有較高毛利率的前介服務及初步規劃及設計諮詢服務於二零一九年的貢獻增加，此乃主要因其所提供服務的性質(所需員工較少，因此產生的相關員工成本較少)使然。非業主增值服務的毛利率於二零一九年及二零二零年大致保持穩定。二零一八年至二零二零年預售管理服務的毛利率整體上升，主要由於業務持續擴張導致規模經濟。隨著在管項目的數量增加，我們各個區域的在管項目集中度亦增加。因此，我們的各個預售管理團隊的管理人可服務大量項目，從而提高我們的運營效率。同時，我們的預售管理服務費增加，乃由於我們不斷提高我們的服務質量。初步規劃及設計諮詢服務的利率由二零一九年的66.4%下降至二零二零年的47.2%，主要因為我們為應對相關服務在二零二零年的進一步擴張而招聘更多員工。換言之，我們策略性地擴大初步規劃及設計諮詢服務的範圍以提供更多樣化的服務，包括節能運行設計、功能區規劃及設備選擇。我們相信策略性的擴張提高了該等服務的服務標準，為客戶提供更佳體驗。這些工作需要我們聘用更多經驗豐富的員工，進而在此類服務下將產生更高的人工成本。

## 財務資料

由於於截至二零二零年九月三十日止九個月期間，根據當地政府應對COVID-19爆發的支援政策，我們獲一次性豁免部分社會保險供款人民幣3.4百萬元，因此，截至二零二一年九月三十日止九個月的非業主增值服務的毛利率較二零二零年同期輕微下降。於二零二一年同期，我們並未獲該等豁免。

### 社區增值服務

我們於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月的社區增值服務的毛利率分別為37.4%、43.4%、46.0%、48.6%及48.1%。社區增值服務的毛利率相對較高乃主要由於社區增值服務勞動密集度較低，其人力成本相對較低。社區增值服務的毛利率從二零一八年至二零一九年有所提高，主要是由於停車場銷售代理服務擴展增加，其毛利率通常高於其他社區增值服務。社區增值服務的毛利率自截至二零二零年九月三十日止九個月至二零二一年同期總體保持相對穩定。二零二零年公共區域管理服務的利潤率一般高於往績記錄期的其他期間，乃由於截至二零二零年九月三十日止九個月，由於COVID-19疫情而實施的出行限制導致大量車輛停泊在我們的在管項目範圍內，因此，我們公共區域管理服務分部的停車管理場費用增加。這進一步推動了我們於二零二零年公共區域管理服務毛利率的增長，因為我們在停車場管理方面產生了相對穩定的勞動力成本。

下表載列於所示期間社區增值服務的毛利及毛利率。

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年	
	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	%
	(未經審核)									
公用區域管理服務.....	6,592	35.3	6,474	35.4	9,467	44.9	6,138	46.9	11,622	43.6
停車場銷售代理服務.....	1,075	57.4	5,118	60.7	1,404	57.4	1,295	58.0	1,166	59.9
拎包入住服務.....	70	41.3	132	41.1	269	41.3	217	45.8	317	46.5
家居生活服務.....	53	43.7	15	38.2	110	43.7	80	43.8	334	46.6
社區康養服務.....	—	—	—	—	—	—	—	—	7,025	55.8
<b>總計</b> .....	<b>7,790</b>	<b>37.4</b>	<b>11,739</b>	<b>43.4</b>	<b>11,250</b>	<b>46.0</b>	<b>7,729</b>	<b>48.6</b>	<b>20,464</b>	<b>48.1</b>



## 財務資料

### 其他收益淨額

其他收益淨額主要包括(i)政府補助，主要包括地方政府提供的財政補貼；(ii)使用權益法列賬的投資權益於二零二零年錄得的一次性重新計量收益；(iii)雜項收入淨額；(iv)匯兌收益／(虧損)；及(v)截至二零二一年九月三十日止九個月出售附屬公司的一次性收益。

下表載列於所示期間我們其他收益淨額的明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
			人民幣千元		
				(未經審核)	
政府補助 .....	38	1,993	1,387	798	3,243
使用權益法列賬的 投資權益重新 計量收益 <sup>(1)</sup> .....	—	—	1,820	—	—
雜項收入淨額 <sup>(2)</sup> .....	751	296	272	225	242
匯兌收益／(虧損) .....	15	1	(14)	—	—
出售附屬公司的收益 .....	—	—	—	—	415
<b>總計 .....</b>	<b>804</b>	<b>2,290</b>	<b>3,465</b>	<b>1,023</b>	<b>3,900</b>

附註：

- (1) 相關重新計量收益涉及我們於二零二零年十二月進行的分次收購南昌君譽美家物業服務有限公司(我們於分次收購前持有35%股權的聯營公司，且於二零二零年十二月起透過一致行動協議成為附屬公司)。有關詳情請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註16(b)(i)及附註25.2。
- (2) 我們於二零一八年錄得的雜項收入指自償付實報實銷開支及向政府實體提供服務所得的雜項收入。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括(i)與銷售及營銷活動有關的僱員福利開支，(ii)營銷及促銷開支及(iii)其他，主要包括與銷售及營銷活動有關的差旅及招待開支及辦公費用。我們的銷售及營銷開支於二零一八年為零，此乃由於我們於二零一八年年中方才設立業務開發部及於二零一八年並未向該部門部署任何銷售或營銷人員。因此，我們於二零一八年並無分別錄得銷售及營銷開支。我們的銷售及營銷開支於往績記錄期間有所增加，主要由於持續業務擴張，導致營銷及銷售、僱員福利開支增加。

## 財務資料

### 行政開支

我們的行政開支主要包括(i)行政僱員福利開支，(ii)差旅及招待，(iii)辦公費用，(iv)折舊及攤銷，(v)花紅，(vi)銀行押記，(vii)稅款及附加及(viii)其他開支。

下表載列於所示期間我們行政開支的明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年	
	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	%
	(未經審核)									
僱員福利開支.....	7,032	58.9	12,445	74.0	12,837	64.6	8,448	64.1	20,003	45.8
差旅及招待.....	1,217	10.2	1,502	8.9	2,801	14.1	1,912	14.5	624	1.4
辦公費用.....	1,786	15.0	756	4.5	1,831	9.2	1,017	7.7	1,856	4.3
折舊及攤銷.....	1,401	11.7	1,113	6.6	1,428	7.2	860	6.5	2,027	4.6
花紅.....	401	3.4	589	3.5	577	2.9	354	2.7	3,583	8.2
銀行手續費.....	77	0.6	339	2.0	370	1.9	245	1.9	1,983	4.5
稅款及附加.....	—	—	—	—	7	0.0	—	—	459	1.1
其他開支 <sup>(1)</sup> .....	22	0.2	63	0.4	7	0.0	346	2.6	174	0.4
上市開支.....	—	—	—	—	—	—	—	—	12,927	29.6
<b>總計.....</b>	<b>11,936</b>	<b>100.0</b>	<b>16,807</b>	<b>100.0</b>	<b>19,858</b>	<b>100.0</b>	<b>13,184</b>	<b>100.0</b>	<b>43,637</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 於二零一八年、二零一九年及二零二零年產生的其他開支主要指廣告開支、招聘開支、經營租賃付款、諮詢費、審計服務、綠化及清潔開支以及其他雜項開支。於截至二零二一年九月三十日止九個月期間產生的其他開支主要指就我們資訊科技服務採購成本作出的會計調整。

### 金融資產減值虧損撥回／(撥備)淨額

金融資產減值虧損淨額主要為我們日常業務過程中的貿易及其他應收款項產生的虧損撥備。我們於二零一八年錄得金融資產減值虧損撥回淨額人民幣0.2百萬元，並於二零一九年穩定在人民幣0.2百萬元。於二零二零年，我們錄得金融資產減值虧損撥備淨額備人民幣1.4百萬元，此乃主要因物業管理費產生的貿易應收款項波動所致。於截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，我們分別錄得金融資產減值虧損撥備人民幣0.8百萬元及人民幣3.2百萬元，該增加主要歸因於物業管理服務費產生的貿易應收款項增加。

### 融資收入

於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，我們分別錄得融資收入人民幣0.07百萬元、人民幣0.2百萬元、人民幣0.2百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣0.2百萬元，指銀行存款的利息收入。

### 融資成本

於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，我們分別錄得融資成本淨額零、零、零、零及人民幣0.5百萬元，於截至二零二一年九月三十日止九個月的有關金額為銀行借款的利息開支及我們於二零二零年十二月收購蕪湖森林的應付代價。

### 分佔按權益法入賬的投資溢利

於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，我們分別錄得分佔按權益法入賬的投資溢利人民幣24,000元、人民幣72,000元、人民幣0.9百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣1.6百萬元。我們分佔按權益法入賬的投資溢利指我們自主要在中國從事提供物業服務、物業管理服務及康養服務的合營企業及聯營公司所得分佔溢利及虧損。

### 所得稅開支

所得稅開支指自中國境內經營所得收入產生的企業所得稅。我們的所得稅開支亦包括遞延所得稅抵免或費用的影響，即過往年度結轉的稅項抵免或負債。

本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此，獲豁免繳納開曼群島所得稅。於其他司法權區成立的附屬公司乃以投資控股為目的，故於往績記錄期並無應課稅溢利。於二零一八年、二零一九年及二零二零年，我們於中國成立及運營的附屬公司通常須繳納稅率為25%的中國企業所得稅。對於合資格為小微企業的若干附屬公司，於彼等獲得資格的年度按優惠稅率20%收取中國企業所得稅。於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，我們按所得稅開支除以除稅前溢利計算的實際所得稅稅率分別約為27.1%、27.0%、24.0%、25.1%及34.1%。我們的實際所得

## 財 務 資 料

稅稅率自截至二零二零年九月三十日止九個月至二零二一年同期大幅增加，主要由於我們於截至二零二一年九月三十日止九個月期間產生大量上市開支，有關開支不合資格扣稅。於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，我們所得稅開支分別為人民幣4.1百萬元、人民幣11.0百萬元、人民幣13.9百萬元、人民幣11.0百萬元及人民幣14.3百萬元。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元			(未經審核)	
即期所得稅					
— 中國企業所得稅 .....	4,095	10,963	14,271	11,176	16,831
遞延所得稅 .....	46	42	(360)	(199)	(2,554)
	<u>4,141</u>	<u>11,005</u>	<u>13,911</u>	<u>10,977</u>	<u>14,277</u>
所得稅開支 .....	<u>4,141</u>	<u>11,005</u>	<u>13,911</u>	<u>10,977</u>	<u>14,277</u>

我們根據企業所得稅法的要求申報稅項，據此，就所得稅計算目的的申報賬款原則上須根據交付貨品或向客戶提供服務後產生收益時(「應計基準」)申報，而非付款或收款時間性(「現金基準」)申報。以往，我們基於行業慣常做法在申報企業所得稅時按照現金基準計算稅項，原因為此做法可容易地向相關稅務機構提供書面證明，故按該基準計算稅項在實際操作上較為方便。即期所得稅開支與已繳納所得稅之間的差額主要由於我們在二零一八年、二零一九年及二零二零年有關確認若干服務收益的應計基準與現金基準之間的時間差異所致。

在為上市根據香港財務報告準則編製財務資料時發現上述問題後，我們主動通知相關稅務機關，並採用應計基準確認了過往於二零二零年報稅時以現金基準確認的收益、收入及開支。我們已追溯應用該等變更，並就該等變更所導致的調整向有關稅務機關備案，在會計師報告所載財務資料中反映二零一八年、二零一九年及二零二零年的調整。我們亦已於二零二一年五月繳付我們於二零二零年的少付所得稅，該款項指我們於二零二零年年度稅項申報中的所有相關中國附屬公司及分公司的歷史少付款項總額人民幣7.7百萬元。

## 財務資料

下表載列於二零一八年、二零一九年及二零二零年，我們的除所得稅前溢利調整，其中包括對收益的截止性調整，指有關上述追溯性稅項調整的調整。除所得稅前溢利的其他調整是作完善用途。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元		
每次企業所得稅申報的除所得稅前溢利 .....	12,562	20,541	52,537
<b>對損益作出調整</b>			
對收益的截止性調整 <sup>(1)、(3)</sup>			
— 物業管理服務 .....	1,580	7,018	9,160
— 非業主增值服務 .....	1,670	4,924	970
— 社區增值服務 .....	—	—	1,146
力高集團及本集團之集團內收益的 價格修訂 <sup>(2)、(3)</sup>			
— 非業主增值服務 .....	—	10,371	(4,846)
其他稅項調整 <sup>(4)</sup> .....	(246)	(269)	(313)
其他調整 <sup>(4)</sup> .....	(303)	(1,776)	(733)
<b>會計師報告草擬本所披露之除所得稅前溢利 .....</b>	<b>15,263</b>	<b>40,809</b>	<b>57,921</b>

附註：

- (1) 對收益的截止性調整指管理層為確認收益採用應計基準法確定的截止性調整收益，而企業所得稅申報採用現金基準法編製以確認收益，而非根據香港財務報告準則第15號編製。
- (2) 力高集團及本集團之集團內收益的價格修訂指力高集團與本集團之若干增值稅服務合約的價格修訂。二零一九年四月，為進一步標準化力高集團與向力高集團提供服務的附屬公司(如本集團向力高集團所開發物業提供增值服務)進行的集團內交易，力高集團頒佈一項內部政策，要求有關集團內交易須密切參照當地市場價格定價。我們進行深入的市場調查並於二零二零年完成，且基於市場調查的結果，我們重新評估若干於二零二零年與力高集團進行的增值服務合約的定價。據此，我們已調整若干與力高集團進行的增值服務合約的定價，以使定價密切反映當地市場價格。由於此項內部政策於二零一九年推出，因此我們於二零一八年或任何過往年度並無錄得有關價格修訂。

該等調整與採用應計基準法確認收益無關，計入上述表格作完善用途。

- (3) 鑒於相關銷售成本已根據相關會計準則於企業所得稅申報表中妥為確認，本集團並無就銷售成本做出任何調整，乃因採用應計基準法確認收益及增值服務合約價格修訂對本集團的銷售成本並無影響。

- (4) *其他稅項調整*指有關增值稅及附加費調整；而*其他調整*指提供社會保障基金及預期信貸虧損撥備。該等調整與採用應計基準法確認收益無關，計入上述表格作完善用途。

考慮到(i)我們就二零二零年申報稅項的稅款計算採用應計基準，並將於未來採用應計基準；(ii)我們已取得相關稅務部門的確認函或已與相關稅務部門進行面談(經中國法律顧問告知，有關部門為出具有關確認書的主管部門)，確認於二零二一年八月概無任何尚未繳納的稅款或於往績記錄期並無任何重大稅務不合規事項；(iii)我們已自願作出稅務調整，並悉數清償相關稅項；(iv)於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無就稅務申報被處以任何罰款，及(v)我們的中國稅務顧問認為，由於我們已自願作出稅務調整，並悉數清償相關稅項，我們就相關稅務事項遭相關稅務機關處以行政處罰的風險極低，董事認為，相關稅務機關就有關稅務事宜讓我們承擔刑事責任或對我們處以行政處罰的風險極低。因此，董事認為以上所討論的申報稅項事宜不會對我們的業務、財務表現及經營業績造成任何重大不利影響。

為防止同類事件的再次發生，我們已實施以下經加強的內部控制措施：(i)我們已採用一項稅務管理政策，明確規定就申報稅項採用應計基準；(ii)我們要求附屬公司及分公司收集及研究可能不時發佈及修訂的地方稅務法規及新政策；(iii)我們已制定未來培訓計劃，並將安排相關員工定期參加適用法律法規的培訓；及(iv)我們已進一步建立內部程序，每年對稅務合規進行內部檢查，如有需要，將及時制定糾正措施及計劃，指派負責人員並監控與審查糾正進度，確保遵守適用法律法規。

### 經營業績

截至二零二一年九月三十日止九個月與截至二零二零年九月三十日止九個月對比

#### 收益

我們的總收益由截至二零二零年九月三十日止九個月的人民幣160.3百萬元增加62.5%至截至二零二一年九月三十日止九個月的人民幣260.5百萬元，乃主要由於以下所述三個業務線分別產生的收益增加所致：

- **物業管理服務。**我們來自物業管理服務的收益由截至二零二零年九月三十日止九個月的人民幣92.7百萬元增加59.3%至截至二零二一年九月三十日止九個月的人民幣147.7百萬元，主要由於我們於二零二零年十二月三十一日收購蕪湖森林，此新增總在管建築面積約4.5百萬平方米至我們的現有在管建築面積，且蕪湖森林於截至二零二一年九月三十日止九個月期間的收益併入本集團。



---

## 財務資料

---

- **非業主增值服務。**我們來自非業主增值服務的收益由截至二零二零年九月三十日止九個月的人民幣51.6百萬元增加36.0%至截至二零二一年九月三十日止九個月的人民幣70.2百萬元，主要由於(i)我們於二零二零年十二月收購中天雲聯後開始自資訊科技服務產生收益；及(ii)自預售管理服務產生的收益增加，此乃由於就力高集團所開發物業開展的預售活動增多。特別是，初步規劃及設計諮詢服務的收益於截至二零二零年九月三十日止九個月至二零二一年同期有所減少，主要由於我們自力高集團獲取的合約數量減少。我們於二零二零年相關期間自力高集團獲取的合約數量較二零一九年相關期間而言更多，因此前介服務的收益於截至二零二零年九月三十日止九個月至二零二零年同期有所增加。
- **社區增值服務。**我們來自社區增值服務的收益由截至二零二零年九月三十日止九個月的人民幣16.0百萬元增加166.3%至截至二零二一年九月三十日止九個月的人民幣42.6百萬元，主要由於(i)我們於二零二零年十二月收購偉業國際後開始自社區康養服務取得收益；及(ii)由於我們向自蕪湖森林收購(其於截至二零二一年九月三十日止九個月期間的收益併入本集團)的項目提供有關服務，故自公用區域管理服務所得收益增加。

### 銷售成本

我們的總銷售成本由截至二零二零年九月三十日止九個月的人民幣102.8百萬元增長69.1%至截至二零二一年九月三十日止九個月的人民幣173.8百萬元，乃主要由於(i)我們的業務擴張及收購蕪湖森林令僱員人數增加導致僱員福利開支增加及勞工成本增加；及(ii)持續業務擴張導致綠化及清潔開支及外包開支增加。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利總額由截至二零二零年九月三十日止九個月的人民幣57.5百萬元增加50.8%至截至二零二一年九月三十日止九個月的人民幣86.7百萬元。我們的毛利率由截至二零二零年九月三十日止九個月的35.9%降至截至二零二一年九月三十日止九個月的33.3%，乃主要由於：

- **物業管理服務。**我們物業管理服務的毛利率由截至二零二零年九月三十日止九個月的28.3%小幅減少至截至二零二一年九月三十日止九個月的24.7%，此乃主要由於自毛利率較低的獨立第三方所開發物業產生的收益比例於截至二零二一年九月三十日止九個月上升所致。獨立第三方所開發物業產生的收益比例增加乃主要由於我們於二零二零年十二月收購蕪湖森林使我們的在管獨立第三方所開發物業增加25項所致。我們二零二零年十二月收購的蕪湖森林的項目收取的物業管理費用

相對較低，而此乃因與力高集團所開發項目相比，有關項目大多集中於較低級別城市及蕪湖森林的若干項目屬政府安置房，物業管理費通常較低。

- **非業主增值服務。**我們非業主增值服務的毛利率由截至二零二零年九月三十日止九個月的45.6%小幅減少至截至二零二一年九月三十日止九個月的42.3%，此乃由於根據當地政府為應對COVID-19爆發制定的支援政策，我們獲一次性豁免部分社會保險供款人民幣3.4百萬元所致。而我們於二零二一年同期並未獲相關豁免。具體而言，我們前介服務的利潤率自截至二零二零年九月三十日止九個月至二零二一年相同期間有所減少，主要由於業務持續擴張導致的規模經濟，此使得我們能夠更高效地部署員工。
- **社區增值服務。**我們社區增值服務的毛利率總體保持穩定，於截至二零二零年九月三十日止九個月為48.6%及截至二零二一年九月三十日止九個月為48.1%。

### 其他收益淨額

我們於截至二零二一年九月三十日止九個月錄得其他收益淨額人民幣3.9百萬元，而於截至二零二零年九月三十日止九個月錄得其他收益淨額人民幣1.0百萬元，主要由於政府補助增加。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由截至二零二零年九月三十日止九個月的人民幣1.5百萬元增加至截至二零二一年九月三十日止九個月的人民幣3.2百萬元，主要由於我們持續的業務擴張導致與銷售及營銷活動有關的僱員福利開支增加。

### 行政開支

行政開支由截至二零二零年九月三十日止九個月的人民幣13.2百萬元增加230.3%至截至二零二一年九月三十日止九個月的人民幣43.6百萬元，乃主要由於業務擴張及收購蕪湖森林導致行政人員成本以及截至二零二一年九月三十日止九個月產生的上市開支增加。

### 金融資產減值虧損撥回／(撥備)淨額

我們的金融資產減值虧損撥備由截至二零二零年九月三十日止九個月的人民幣0.8百萬元增加至截至二零二一年九月三十日止九個月的人民幣3.2百萬元，乃由於物業管理服務的貿易應收款項增加。

### 融資收入

我們的融資收入由截至二零二零年九月三十日止九個月的人民幣0.1百萬元增加至截至二零二一年九月三十日止九個月的人民幣0.2百萬元，指來自銀行存款的利息收入。

### 融資成本

我們的融資成本由截至二零二零年九月三十日止九個月的零增加至截至二零二一年九月三十日止九個月的人民幣0.5百萬元，主要由於銀行借款及蕪湖森林應付代價的利息開支增加所致。

### 分佔按權益法入賬的投資溢利

我們分佔按權益法入賬的投資溢利自截至二零二零年九月三十日止九個月的人民幣0.7百萬元增加至截至二零二一年九月三十日止九個月的人民幣1.6百萬元，主要由於截至二零二一年九月三十日止九個月自合營企業及聯營公司所得分佔損益增加。

### 所得稅開支

所得稅開支由截至二零二零年九月三十日止九個月的人民幣11.0百萬元增加至截至二零二一年九月三十日止九個月的人民幣14.3百萬元，乃主要由於業務擴張導致應課稅溢利增加所致。

### 期內溢利

由於上述原因，我們的期內溢利由截至二零二零年九月三十日止九個月的人民幣32.8百萬元減少至截至二零二一年九月三十日止九個月的人民幣27.5百萬元。

### 截至二零二零年十二月三十一日止年度與截至二零一九年十二月三十一日止年度對比

### 收益

我們的總收益由二零一九年的人民幣180.8百萬元增加22.6%至二零二零年的人民幣221.6百萬元，乃主要由於以下所述三個業務線分別產生的收益增加所致：

- **物業管理服務。**我們來自物業管理服務的收益由二零一九年的人民幣104.6百萬元增加29.9%至二零二零年的人民幣136.0百萬元，乃主要由於力高集團所開發的新項目由我們管理。具體而言，力高集團開發的物業在管建築面積由二零一九年的6.1百萬平方米增至二零二零年的7.5百萬平方米。儘管從二零一九年至二零二零年獨立第三方開發的物業在管建築面積因二零二零年十二月收購蕪湖森林而有所增加，但是蕪湖森林的收益於二零一八年或二零一九年並未併入本集團。

---

## 財務資料

---

- **非業主增值服務。**我們來自非業主增值服務的收益由二零一九年的人民幣49.1百萬元增加24.7%至二零二零年的人民幣61.2百萬元，乃主要由於(i)預售管理服務所產生收益因力高集團所開發物業的預售活動增加而增加；及(ii)前介服務所產生收益因力高集團所開發物業交付增加而增加。
- **社區增值服務。**我們來自社區增值服務的收益由二零一九年的人民幣27.1百萬元減少9.7%至二零二零年的人民幣24.4百萬元，乃主要由於較二零一九年，我們於二零二零年協助銷售較少停車位，以致停車場銷售代理服務的收益減少。

### 銷售成本

我們的總銷售成本由二零一九年的人民幣124.9百萬元增加16.0%至二零二零年的人民幣144.8百萬元，乃主要由於(i)僱員人數增加導致僱員福利開支增加及勞工成本增加，及(ii)持續業務擴張導致綠化及清潔開支及維護費用增加。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利總額由二零一九年的人民幣55.9百萬元增加37.4%至二零二零年的人民幣76.8百萬元。我們的毛利率由二零一九年的30.9%增加至二零二零年的34.7%，乃主要由於：

- **物業管理服務。**我們物業管理服務的毛利率由二零一九年的22.0%增至二零二零年的28.1%，主要由於(i)平均物業管理費由二零一九年的每月每平方米人民幣1.6元增至二零二零年的每月每平方米人民幣1.7元，乃由於新交付予我們管理的物業的平均物業管理費增加所致；(ii)實施成本控制措施及由業務擴張導致更大的規模經濟所致。
- **非業主增值服務。**我們非業主增值服務的毛利率於二零一九年及二零二零年分別為43.1%及44.7%，保持穩定。具體而言，預售管理服務的利潤率自二零一九年至二零二零年整體增加，主要由於業務持續擴張導致的規模經濟。隨著在管項目的數量增加，我們各個區域的在管項目集中度有所增加。因此，我們的各個預售管理團隊經理可服務大量項目，從而提高我們的運營效率。同時，我們的預售管理服務費增加，乃由於我們不斷提高我們的服務質量。
- **社區增值服務。**我們社區增值服務的毛利率保持穩定，介乎二零一九年的43.4%至二零二零年的46.0%。二零二零年公共區域管理服務的利潤率一般高於往績記錄期的其他期間，乃由於二零二零年因COVID-19疫情而實施的出行限制導致大量

---

## 財務資料

---

車輛停泊在我們的在管項目範圍內，因此，我們公共區域管理服務分部的停車管理場費用增加。這進一步推動了我們於二零二零年公共區域管理服務毛利率的增長，因為我們在停車場管理方面產生了相對較低的勞動力成本。

### 其他收益淨額

我們於二零二零年錄得其他收益淨額人民幣3.5百萬元，而於二零一九年錄得其他收益淨額人民幣2.3百萬元，主要因為我們於使用權益法入賬的投資權益中錄得一次性重估收益。該重估收益涉及我們於二零二零年十二月進行的分次收購南昌君譽美家物業服務有限公司(我們於分次收購前持有35%股權的聯營公司，且於二零二零年十二月起透過一致行動安排成為附屬公司)。詳情請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註16(b)(i)及附註25.2。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由二零一九年的人民幣1.0百萬元增加至二零二零年的人民幣2.1百萬元，主要由於我們持續的業務擴張導致與銷售及營銷活動有關的僱員福利開支增加。

### 行政開支

行政開支由二零一九年的人民幣16.8百萬元增加18.2%至二零二零年的人民幣19.9百萬元，主要與我們的業務擴張有關，業務擴張導致行政員工成本、差旅及招待以及辦公開支增加所致。

### 金融資產減值虧損撥回/(撥備)淨額

我們於二零一九年錄得金融資產減值虧損撥回淨額人民幣0.2百萬元，及於二零二零年錄得金融資產減值虧損撥備人民幣1.4百萬元。

### 融資收入

我們的融資收入於二零一九年及二零二零年的保持穩定，為人民幣0.2百萬元，指銀行存款的利息收入。

### 分佔按權益法入賬的投資溢利

我們分佔按權益法入賬的投資溢利自人民幣72,000元增加至人民幣0.9百萬元，主要由於二零二零年自合營企業及聯營公司所得分佔損益增加。

### 所得稅開支

所得稅開支由二零一九年的人民幣11.0百萬元增加至二零二零年的人民幣13.9百萬元，乃主要由於應課稅溢利增加所致。

### 年內溢利

由於上述原因，我們的年內溢利由二零一九年的人民幣29.8百萬元增加至二零二零年的人民幣44.0百萬元。

### 截至二零一九年十二月三十一日止年度與截至二零一八年十二月三十一日止年度對比

### 收益

我們的總收益由二零一八年的人民幣124.3百萬元增加45.5%至二零一九年的人民幣180.8百萬元，乃主要由於以下所述三個業務線分別產生的收益增加所致：

- **物業管理服務**。我們物業管理服務的收益由二零一八年的人民幣82.7百萬元增加26.5%至二零一九年的人民幣104.6百萬元，乃主要由於我們的在管總建築面積隨著我們的業務擴張由截至二零一八年十二月三十一日的約5.9百萬平方米增加至截至二零一九年十二月三十一日的約7.4百萬平方米。
- **非業主增值服務**。我們非業主增值服務的收益由二零一八年的人民幣20.7百萬元增加136.9%至二零一九年的人民幣49.1百萬元，乃主要由於(i)預售管理服務所產生收益因力高集團所開發物業的預售活動增加而增加及(ii)前介服務及初步規劃及設計諮詢服務的收益貢獻增加。
- **社區增值服務**。我們社區增值服務的收益由二零一八年的人民幣20.8百萬元增加29.8%至二零一九年的人民幣27.1百萬元，乃主要由於整體業務擴張所致，尤其是由於較二零一八年，我們於二零一九年協助銷售更多停車位，以致停車場銷售代理服務所產生收益增加所致。

### 銷售成本

我們的總銷售成本由二零一八年的人民幣98.1百萬元增加27.2%至二零一九年的人民幣124.9百萬元，乃主要由於僱員福利開支因業務持續擴張而增加。我們的銷售成本增速低於收益，乃主要由於有效的成本控制措施及提供物業管理服務利用技術解決方案。



### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利總額由二零一八年的人民幣26.1百萬元增加114.1%至二零一九年的人民幣55.9百萬元。我們的毛利率由二零一八年的21.0%增加至二零一九年的30.9%，乃主要由於：

- **物業管理服務。**我們物業管理服務的毛利率由二零一八年的15.1%增至二零一九年的22.0%，主要由於(i)實施成本控制措施，如安裝智能化綜合管理系統以減少巡邏、收費及客戶服務等方面的人力需求，從而降低我們的勞工成本並提高營運效率。我們在流程標準化、集中採購及集中管理等方面的努力亦促進提高我們的毛利率；及(ii)業務擴張帶來更大的規模經濟效益所致。我們服務組合的擴充使得項目愈加集中於若干城市或地區，進一步促使我們能夠整合資源、優化勞動力資源及減少員工部署成本以及新員工的招募及培訓成本，從而讓我們能夠受益於項目協同效應。
- **非業主增值服務。**我們非業主增值服務的毛利率由二零一八年的28.2%大幅增至二零一九年的43.1%，主要由於於二零一九年前介服務及初步規劃及設計諮詢服務所得收益貢獻增加，其毛利率較高。具體而言，預售管理服務的利潤率自二零一八年至二零一九年整體增加，主要由於業務持續擴張導致的規模經濟。具體而言，隨著在管項目的數量增加，我們各個區域的在管項目集中度有所增加。因此，我們的各個預售管理團隊的管理人可服務大量項目，從而提高我們的運營效率。同時，我們的預售管理服務費增加，乃由於我們不斷提高我們的服務質量。
- **社區增值服務。**我們社區增值服務的毛利率由二零一八年的37.4%上升至二零一九年的43.4%，乃主要由於停車場銷售代理服務增加，其毛利率通常高於其他社區增值服務。

### 其他收益淨額

我們於二零一九年錄得其他收益淨額人民幣2.3百萬元，而於二零一八年錄得收益淨額人民幣0.8百萬元，乃主要由於我們於二零一九年收到增值稅退稅人民幣1.6百萬元。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由二零一八年的人民幣零元增加至二零一九年的人民幣1.0百萬元，主要由於業務擴張及勞工成本增加導致與銷售及營銷活動有關的僱員福利開支增加所致。

### 行政開支

我們的行政開支由二零一八年的人民幣11.9百萬元增加40.8%至二零一九年的人民幣16.8百萬元，乃主要由於持續業務擴張及勞工成本增加導致行政員工的員工成本增加。

### 金融資產減值虧損撥回／(撥備)淨額

我們於二零一八年及二零一九年分別錄得金融資產減值虧損撥回淨額人民幣0.2百萬元。

### 融資收入

我們於二零一九年錄得融資收入淨額人民幣0.2百萬元，而二零一八年錄得融資收入淨額人民幣0.1百萬元，乃主要由於銀行存款的利息收入增加。

### 分佔按權益法入賬的投資溢利

我們分佔按權益法入賬的投資溢利自二零一八年的人民幣24,000元增加至二零一九年的人民幣72,000元，主要由於二零一九年自合營企業及聯營公司所得分佔損益增加。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由二零一八年的人民幣4.1百萬元大幅增加至二零一九年的人民幣11.0百萬元，乃主要由於應課稅溢利增加所致。

### 年內溢利

由於上述原因，我們的年內溢利由二零一八年的人民幣11.1百萬元大幅增加至二零一九年的人民幣29.8百萬元。

## 財務資料

### 綜合財務狀況表的若干項目說明

#### 無形資產

我們於二零一八年及二零一九年並無錄得無形資產。我們於二零二零年及截至二零二一年九月三十日止九個月分別錄得無形資產人民幣50.1百萬元及人民幣47.4百萬元，主要指有關收購燕湖森林、中天雲聯及偉業國際的商譽及其他無形資產。有關詳情請參閱「歷史、重組及公司架構」。我們委聘一名獨立估值師進行獨立估值，以釐定我們於二零二零年確認的客戶關係、物業管理合約及服務合約的金額。

	物業					總計
	客戶關係	管理合約	服務合約	商譽	計算機軟件	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>截至二零一八年一月一日、</b>						
<b>二零一八年及二零一九年</b>						
<b>十二月三十一日</b>						
成本 .....	—	—	—	—	—	—
累計攤銷 .....	—	—	—	—	—	—
賬面淨值 .....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>截至二零二零年</b>						
<b>十二月三十一日止年度</b>						
年初賬面淨值 .....	—	—	—	—	—	—
收購附屬公司 .....	17,080	7,689	1,299	24,232	—	50,300
攤銷 .....	(102)	(107)	(4)	—	—	(213)
年末賬面淨值 .....	<u>16,978</u>	<u>7,582</u>	<u>1,295</u>	<u>24,232</u>	<u>—</u>	<u>50,087</u>
<b>截至二零二零年</b>						
<b>= 十二月三十一日</b>						
成本 .....	17,080	7,689	1,299	24,232	—	50,300
累計攤銷 .....	(102)	(107)	(4)	—	—	(213)
賬面淨值 .....	<u>16,978</u>	<u>7,582</u>	<u>1,295</u>	<u>24,232</u>	<u>—</u>	<u>50,087</u>
<b>截至二零二一年九月三十日</b>						
<b>止九個月</b>						
年初賬面淨值 .....	16,978	7,582	1,295	24,232	—	50,087
添置 .....	—	—	—	—	1,660	1,660
攤銷 .....	(1,830)	(1,922)	(521)	—	(82)	(4,355)
年末賬面淨值 .....	<u>15,148</u>	<u>5,660</u>	<u>774</u>	<u>24,232</u>	<u>1,578</u>	<u>47,392</u>
<b>截至二零二一年九月三十日</b>						
成本 .....	17,080	7,689	1,299	24,232	1,660	51,960
累計攤銷 .....	(1,932)	(2,029)	(525)	—	(82)	(4,568)
賬面淨值 .....	<u>15,148</u>	<u>5,660</u>	<u>774</u>	<u>24,232</u>	<u>1,578</u>	<u>47,392</u>

## 財 務 資 料

下表載列於二零二零年十二月三十一日我們對商譽進行減值測試的現金流量預測所依據的各項主要假設：

	蕪湖森林	中天雲聯	偉業國際
收入－二零二一年至二零二五年 (年增長率%)	3.0%	4.9%-64.7%	7.9%-64.2%
毛利率(佔收益%)	39.4%	36.0%	61.0%
長期增長率	3.0%	3.0%	3.0%
除稅前貼現率	20.5%	21.2%	18.0%

我們根據過往表現及預期市場發展決定收入增長率及毛利率。預算期後所用終端增長率乃基於行業預測進行估值。該貼現率為除稅前，並反映現金產生單位相關之具體風險。

截至二零二零年十二月三十一日，蕪湖森林、中天雲聯及偉業國際的現金產生單位的可收回金額預計將超出現金產生單位賬面值約人民幣1.2百萬元、人民幣126,000元及人民幣280,000元。相關現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值計算釐定。使用價值根據管理層批准的財務預算應用除稅前現金流量預測折現現金流量模型而釐定，為期覆蓋5年。該計算要求我們估計預期自現金產生單位將產生之未來現金流量及合適之貼現率，以計算現值。由於收購事項已於二零二零年十二月三十一日前的一個月內完成，因此現金產生單位將產生之未來現金流量及貼現率並無重大變動。經參考減值評估中相關使用價值計算的結果，管理層決定於二零二零年十二月三十一日商譽無須作出減值撥備。

我們已對商譽減值測試進行了敏感度分析。下表載列於二零二零年十二月三十一日分別除去餘額的減值測試主要假設的可能變動及於使用價值計算方法中單獨計算的變動。

	蕪湖森林	中天雲聯	偉業國際
收入－二零二一年至二零二五年 (年增長率%)	-0.1%	-0.1%	-0.1%
毛利率(佔收益%)	-0.6%	-0.1%	-0.1%
長期增長率	-0.7%	-0.7%	-0.2%
除稅前貼現率	+0.5%	+0.6%	+0.1%

我們已考慮及評估其他主要假設的合理可能變動，且並無識別可導致現金產生單位賬面值超出其可收回金額的任何事件。截至二零二一年九月三十日，我們亦並未識別商譽可能會遭減值的任何跡象，因此截至二零二一年九月三十日並未進行商譽減值評估。詳情請參閱「附錄一—II綜合財務報表附註—13.無形資產」。

## 財務資料

### 物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括辦公設備、機器、車輛、租賃裝修及使用權資產。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年九月三十日，我們的物業、廠房及設備分別為人民幣1.7百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣25.2百萬元及人民幣29.5百萬元。於往績記錄期，我們的物業、廠房及設備有所增加，主要由於為支持業務擴張而增加租賃裝修、採購辦公設備及機器及二零二零年的收購事項。

### 貿易應收款項

下表載列截至所示日期貿易應收款項的明細：

	截至十二月三十一日			截至二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	九月三十日
	人民幣千元			
貿易應收款項				
— 關聯方 .....	11,309	27,952	53,863	63,895
— 獨立第三方 .....	12,756	20,431	40,420	79,069
	24,065	48,383	94,283	142,964
減：貿易應收款項減值撥備 .....	(2,694)	(2,475)	(3,681)	(6,984)
	<b>21,371</b>	<b>45,908</b>	<b>90,602</b>	<b>135,980</b>

於往績記錄期，我們的貿易應收款項逐漸增加，主要由於我們的業務規模於往績記錄期增長所致。於往績記錄期，我們應收關聯方的貿易應收款項增加主要受我們向力高集團提供的非業主增值服務及物業管理服務收益增加所推動。

於往績記錄期，我們應收獨立第三方的貿易應收款項增加，主要歸因於(i)我們的物業管理收益增加，尤其是獨立第三方開發物業的百分比增加，(ii)於二零二零年十二月收購蕪湖森林導致截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年九月三十日我們的貿易應收款項結餘新增貿易應收款項分別約人民幣13.4百萬元及人民幣17.6百萬元。我們的貿易應收款項減值撥備自二零一九年十二月三十一日至二零二零年十二月三十一日有所增加，且至二零二一年九月三十日進一步增加，亦主要由於我們收購蕪湖森林所致。

## 財 務 資 料

下表載列於所示期間基於發票日期呈列的根據業務線劃分的貿易應收款項平均周轉天數的明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至二零二一年 九月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	止九個月
貿易應收款項平均周轉天數 <sup>(1)</sup> ...	<b>64</b>	<b>73</b>	<b>117</b>	<b>124</b>
物業管理服務 .....	<b>67</b>	<b>64</b>	<b>86</b>	<b>110</b>
來自獨立第三方的貿易應收款項 平均周轉天數 .....	69	63	84	113
來自關聯方的貿易應收款項 平均周轉天數 .....	36	73	162	39
非業主增值服務 .....	<b>118</b>	<b>133</b>	<b>233</b>	<b>217</b>
來自獨立第三方的貿易應收款項 平均周轉天數 .....	—	—	—	101
來自關聯方的貿易應收款項 平均周轉天數 .....	118	133	233	221
社區增值服務 .....	<b>1</b>	—	—	<b>20</b>
來自獨立第三方的貿易應收款項 平均周轉天數 .....	—	—	—	1
來自關聯方的貿易應收款項 平均周轉天數 .....	6	2	3	62

附註：

- (1) 我們的貿易應收款項周轉天數乃按照有關期間期初及期末貿易應收款項的平均值除以收益再乘以有關期間的天數計算。平均貿易應收款項乃按截至該年／期初的貿易應收款項加上截至該年／期末的貿易應收款項，再除以二計算得出。

對於物業管理服務，我們的貿易應收款項平均周轉天數於往績記錄期內有所增加。於二零二零年自獨立第三方所得貿易應收款項的貿易應收款項平均周轉天數較長乃由於我們於二零二零年十二月收購蕪湖森林，導致截至二零二零年十二月三十一日的貿易應收款項結餘增加約人民幣13.4百萬元，而本集團於二零二零年並未合併蕪湖森林的收益。自二零一九年至二零二零年，物業管理服務分部項下的應收關聯方之貿易應收款項的貿易應收款項周轉天數增加，乃由於我們於二零一九年自就力高集團所開發項目的一次性安排取得的收入。該項目的窗口存在若干缺陷，而力高集團要求我們為相關居民提供保養服務，且其



## 財務資料

將就有關服務支付報酬。我們自該等一次性安排所得收入為人民幣3.4百萬元，其中人民幣3.2百萬元截至二零一九年十二月三十一日已結算。截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日的貿易應收款項絕對值相若，而我們於二零一九年錄得較高物業管理服務收益，乃由於上述一次性安排。因此，自二零一九年至二零二零年，物業管理服務分部項下的應收關聯方之貿易應收款項的貿易應收款項周轉天數增加。截至二零二一年九月三十日止九個月，我們的貿易應收款項平均周轉天數較長，主要由於季節性波動，我們認為這反映我們的部分客戶出於繳款偏好及便利而傾向於年末繳清欠繳的物業管理費。請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們物業管理費的收繳存在季節性波動」。

對於非業主增值服務，我們的貿易應收款項平均周轉天數由二零一九年至二零二零年有所增加，乃主要由於我們於二零二零年末訂立若干服務協議，截至二零二零年十二月三十一日相關服務費計入貿易應收款項及因而於二零二一年初結算。這導致截至二零二零年十二月三十一日的貿易應收款項結餘較多且後續貿易應收款項平均周轉天數較長。

對於社區增值服務，我們僅於二零一八年、二零一九年及二零二零年產生少量貿易應收款項。截至二零二一年九月三十日止九個月，社區增值服務的貿易應收款項平均周轉天數較長，乃主要由於我們截至二零二一年九月三十日止九個月開始錄得社區康養服務收益及貿易應收款項，其中若干服務乃根據服務合約按年提供服務，因此，將獲支付的服務費計入貿易應收款項。截至二零二一年九月三十日，我們自社區康養服務產生貿易應收款項人民幣0.05百萬元。

於往績記錄期，我們應收關聯方貿易應收款項的周轉天數通常超過應收第三方貿易應收款項的周轉天數，主要是由於(i)我們應收關聯方的貿易應收款項包括來自非業主增值服務及來自物業管理服務的貿易應收款項，而應收獨立第三方的貿易應收款項僅來自物業管理服務。非業主增值服務通常信貸期較長，且在若干情況下需要較長的結算週期，原因是我們通常在完成若干服務後才收取付款。絕大部分該等服務於往績記錄期內提供給關聯方；及(ii)我們於二零二零年十二月收購中天雲聯及偉業國際以及彼等各自的附屬公司，導致貿易應收款項增加，而於二零二零年其收益並無併入本集團。我們預期我們對關聯方及獨立第三方的信貸政策於上市後基本保持不變。我們計劃通過採用多種收款措施，進一步加大自關聯方收取貿易應收款項的力度，包括(i)於考核員工績效時，加以考慮及時自關聯方收取貿易應收款項情況，以加強監管及控制不同企業層面的收款進度；(ii)更積極地與關聯方就長期未結餘額進行溝通；及(iii)更頻繁地向關聯方就未結餘額發出逾期通知。

## 財務資料

下表載列截至所示日期按發票日期呈列的貿易應收款項賬齡分析：

	截至十二月三十一日			截至二零二一年 九月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	
	人民幣千元			
0至30日.....	11,022	29,236	66,890	64,020
31至60日.....	1,477	2,413	6,174	16,082
61至90日.....	617	1,011	4,042	14,736
91至180日.....	2,677	3,377	6,347	25,428
181至365日.....	7,198	10,884	8,572	20,655
365日以上.....	1,074	1,462	2,258	2,043
<b>總計 .....</b>	<b>24,065</b>	<b>48,383</b>	<b>94,283</b>	<b>142,964</b>

下表載列截至所示日期來自關聯方的貿易應收款項的賬齡分析：

	截至十二月三十一日			截至	截至
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年 九月三十日	最後實際 可行日期
	人民幣千元				
0至30日.....	8,048	24,646	49,292	44,829	26,073
31至60日.....	1,258	1,163	1,708	6,725	1,510
61至90日.....	—	708	15	2,675	1,559
91至180日.....	1,326	381	638	5,378	1,607
181至365日.....	164	554	734	4,238	1,176
365日以上.....	513	500	1,476	50	50
<b>總計 .....</b>	<b>11,309</b>	<b>27,952</b>	<b>53,863</b>	<b>63,895</b>	<b>31,975</b>

## 財務資料

下表載列截至所示日期來自獨立第三方的貿易應收款項的賬齡分析：

	截至十二月三十一日			截至	截至
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年 九月三十日	最後實際 可行日期
	人民幣千元				
0至30日 .....	2,974	4,589	17,598	19,192	5,064
31至60日 .....	219	1,252	4,466	9,357	4,540
61至90日 .....	617	303	4,027	12,061	7,375
91至180日 .....	1,350	2,996	5,709	20,050	14,934
181日至365日 .....	7,035	10,330	7,838	16,416	10,646
365日以上 .....	561	961	782	1,993	718
<b>總計 .....</b>	<b><u>12,756</u></b>	<b><u>20,431</u></b>	<b><u>40,420</u></b>	<b><u>79,069</u></b>	<b><u>43,277</u></b>

來自獨立第三方的貿易應收款項主要指應收我們在管項目住戶的物業管理費。截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日，來自獨立第三方的貿易應收款項中周轉天數超過181天的佔比相對較高，原因是較高比例的住戶於該等年度拖延支付物業管理費。我們於二零二零年加大催收力度，該等貿易應收款項中周轉天數超過181天的佔比顯著下降。

下表載列截至所示日期貿易應收款項減值撥備的變動：

	截至十二月三十一日			截至二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	九月三十日
	人民幣千元			
截至一月一日 .....	2,910	2,694	2,475	3,681
(入賬)／計入綜合損益的 減值(撥回)／撥備 .....	(216)	(219)	1,206	3,303
<b>於年／期末 .....</b>	<b><u>2,694</u></b>	<b><u>2,475</u></b>	<b><u>3,681</u></b>	<b><u>6,984</u></b>

---

## 財務資料

---

於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，物業管理費收繳率(以我們年內實收的物業管理費除以同年累計應付予我們的物業管理費總額計算)分別為83.0%、81.6%、81.3%、68.1%及65.7%。截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，我們的收繳率較低，主要是由於季節性波動，而我們認為這反映了我們的部分客戶出於繳款偏好及便利而傾向於年末繳清欠繳的物業管理費。請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的物業管理費的收繳呈季節性波動」。我們認為賬齡一年以上的貿易應收款項並無任何重大收回問題。該等貿易應收款項主要由應收業主及住戶(均為獨立第三方)的物業管理費組成且我們已對物業管理費收繳採取一系列內部控制措施，包括但不限於定期與業主及住戶進行溝通、運用軟件系統監管收費進程及組織若干社區活動，而我們透過相關活動進一步加強與業主及住戶的溝通及提醒有關收費。此外，我們亦可採取法律行動作為最後的手段以向業主及住戶收取長期逾期物業管理費。倘貿易應收款項的可收回率低於預期，我們可就貿易應收款項減值作出撥備。請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們未必能向業主、住戶及物業開發商收取物業管理費，這可能產生貿易應收款項減值虧損」。

截至最後實際可行日期，我們截至二零二一年九月三十日的貿易應收款項中的人民幣60.7百萬元或約44.7%已於隨後結清，其中截至二零二一年九月三十日我們關聯方及獨立第三方的貿易應收款項分別為人民幣31.9百萬元及人民幣28.8百萬元(分別佔貿易應收款項總額的約23.5%及約21.2%)已於隨後結清。

### 預付款項及其他應收款項

我們的預付款項指向供應商作出的預付款，主要包括支付予市政機構的水電費及原材料的採購成本及物業、廠房及設備的預付款項。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年九月三十日，我們錄得支付予供應商的預付款分別為人民幣0.2百萬元、人民幣0.02百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣3.0百萬元。

## 財務資料

下表載列我們的按金及其他應收款項的明細：

	截至十二月三十一日			截至二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	九月三十日
	人民幣千元			
按金 .....	591	922	2,852	2,863
應收業主款項 .....	1,643	1,598	4,789	4,818
其他 .....	1,551	1,289	10,451 <sup>(1)</sup>	5,180 <sup>(1)</sup>
減：其他應收款項減值撥備 .....	(39)	(35)	(213)	(148)
<b>總計 .....</b>	<b>3,746</b>	<b>3,774</b>	<b>17,879</b>	<b>12,713</b>

附註：

- (1) 二零二零年十二月三十一日的其他款項較二零一九年十二月三十一日增加，乃由於蕪湖森林截至二零二零年十二月三十一日的定額備用金人民幣6.0百萬元併入我們的財務報表。截至二零二一年九月三十日止九個月，我們將蕪湖森林的定額備用金金額大幅減至人民幣1.1百萬元，因此，二零二一年九月三十日的其他款項較二零二零年十二月三十一日大幅減少。

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年九月三十日，我們的其他應收款項包括代付業主及住戶的水電費、投標按金及向僱員作出的墊款，分別為人民幣3.2百萬元、人民幣2.9百萬元、人民幣15.2百萬元及人民幣10.0百萬元。我們的其他應收款項於二零一八年至二零一九年維持穩定，從二零一九年至二零二零年有所增加主要由於(i)蕪湖森林的其他應收款項併入我們截至二零二零年十二月三十一日的財務報表及(ii)代付業主及住戶的水電費增加，這與我們的在管總建築面積增加一致。由於蕪湖森林的其他應收款項於截至二零二一年九月三十日止九個月期間大幅減少，二零二一年九月三十日的其他應收款項較二零二零年十二月三十一日減少。

### 應收關聯方款項

應收關聯方款項指(i)因我們提供非業主增值服務而導致的應收力高集團、其聯營公司及合營企業款項，為貿易性質；及(ii)因力高集團的資金歸集管理及分配而導致的應收力高集團、其聯營公司及合營企業款項，為免息及非貿易性質。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年九月三十日，我們錄得應收關聯方款項分別為人民幣13.3百萬元、人民幣37.8百萬元、人民幣72.6百萬元及人民幣63.9百萬元。於往績記錄期應收關聯方的款項增加乃主要由於非業主增值服務增加，亦在較小程度上因力高集團的資金歸集管理及分配所致。

### 應收非控股權益款項

應收非控股權益款項指我們向我們附屬公司的非控股股東作出的免息現金墊款。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年九月三十日，我們錄得應收非控股權益款項分別為人民幣3.3百萬元、人民幣7.7百萬元、人民幣13.8百萬元及人民幣16.1百萬元。我們的應收非控股權益款項為非貿易性質。有關款項預期於上市前結算。

### 貿易應付款項

貿易應付款項主要指我們於日常業務過程中自供應商購買的商品及服務而應付的款項，包括分包費用及材料成本。我們通常就供應商的貿易應付款項獲授30天的信貸期。

我們的貿易應付款項由截至二零一八年十二月三十一日的人民幣4.5百萬元大幅增加至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣6.4百萬元，增長至截至二零二零年十二月三十一日的人民幣9.8百萬元，並進一步增長至截至二零二一年九月三十日的人民幣22.4百萬元，乃主要由於往績記錄期我們的在管建築面積增加導致向供應商支付的費用增加。

下表載列於所示期間的貿易應付款項周轉天數：

	截至十二月三十一日止年度			截至二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	九月三十日 止九個月
平均貿易應付款項周轉天數 <sup>(1)</sup> ....	14	16	20	25

附註：

- (1) 我們的貿易應付款項周轉天數乃按照有關期間期初及期末貿易應付款項的平均值除以銷售成本再乘以有關期間的天數計算。平均貿易應付款項乃按截至該年／期初的貿易應付款項加上截至該年／期末的貿易應付款項，再除以二計算得出。

我們的貿易應付款項平均周轉天數指我們向供應商作出付款所需的平均時間，於往績記錄期總體增加但在授予我們的一般信貸期範圍內。貿易應付款項平均周轉天數增加乃主要由於我們採取信用提升措施。



## 財務資料

下表載列截至所示日期按發票日期呈列的貿易應付款項賬齡分析：

	截至十二月三十一日			截至二零二一年 九月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	
0至30日.....	3,164	1,007	4,408	16,654
31至60日.....	679	3,568	1,399	2,349
61至90日.....	124	1,672	2,566	1,950
180日以上.....	546	176	1,417	1,457
<b>總計 .....</b>	<b>4,513</b>	<b>6,423</b>	<b>9,790</b>	<b>22,410</b>

截至最後實際可行日期，我們截至二零二一年九月三十日的貿易應付款項中的人民幣11.3百萬元或約50.3%已於隨後結清。

### 應計費用及其他應付款項

我們的應計費用及其他應付款項主要包括(i)應計費用及其他應付款項；(ii)其他應付稅項(主要包括增值稅)；(iii)應付工資；(iv)有關二零二零年十二月收購蕪湖森林的應付代價；及(v)截至二零二一年九月三十日錄得的應計上市開支。下表載列截至所示日期我們應計費用及其他應付款項的明細：

	截至十二月三十一日			截至二零二一年 九月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	
	人民幣千元			
應計費用及其他應付款項.....	27,745	23,935	34,400	39,123
按金.....	8,662	8,794	11,512	16,196
水電費.....	4,739	4,820	7,080	10,279
維護費用.....	3,930	35	1,185	1,222
上市開支的應計費用.....	—	—	—	2,985
應付代價 <sup>(1)</sup> .....	—	—	18,142	2,097
其他應付稅項.....	1,015	3,069	5,181	2,565
應付工資.....	3,509	4,670	7,124	5,300
<b>總計 .....</b>	<b>32,269</b>	<b>31,674</b>	<b>64,847</b>	<b>52,070</b>

附註：

(1) 有關於二零二零年十二月收購蕪湖森林的成本付款。

---

## 財務資料

---

應計費用及其他應付款項由二零一八年十二月三十一日至二零一九年十二月三十一日基本保持穩定。應計費用及其他應付款項由二零一九年十二月三十一日至二零二零年十二月三十一日有所增加，主要是由於(i)應付薪資增加所致，而應付薪資增加則主要是由於我們的僱員人數隨著業務擴張而增加；及(ii)產生有關於二零二零年十二月收購蕪湖森林的應付收購成本人民幣18.1百萬元。應計費用及其他應付款項由二零二零年十二月三十一日至二零二一年九月三十日有所減少，主要是由於截至二零二一年九月三十日止九個月期間，結算蕪湖森林應付代價人民幣16.2百萬元。

### 應付關聯方款項

應付關聯方款項主要指根據力高集團的資本歸集管理及分配，力高集團的附屬公司為支持我們業務發展而向我們作出的墊款。該等款項為免息及非貿易性質。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年九月三十日，我們錄得應付關聯方款項分別為人民幣8.5百萬元、人民幣13.0百萬元、人民幣67.4百萬元及人民幣24.4百萬元。有關款項預期於上市前結算。

### 合約負債

我們的合約負債主要包括物業管理費及其他服務費的墊款。我們的合約負債由截至二零一八年十二月三十一日的人民幣22.8百萬元增加至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣36.8百萬元，增加至截至二零二零年十二月三十一日的人民幣61.9百萬元，並進一步增加至截至二零二一年九月三十日的人民幣51.5百萬元，乃主要由於我們的在管物業數目增加。

### 即期所得稅負債

截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年九月三十日，我們的即期所得稅負債分別約為人民幣5.5百萬元、人民幣13.3百萬元、人民幣23.8百萬元及人民幣16.5百萬元。截至特定日期的即期所得稅負債主要指根據現行所得稅率計算截至該日止年度或期間的應付所得稅。

## 財務資料

### 流動資產及流動負債

下表載列截至所示日期的流動資產及流動負債：

	截至十二月三十一日			截至	截至
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年 九月三十日	二零二二年 一月三十一日
			人民幣千元		(未經審核)
<b>流動資產</b>					
貿易、預付款項及其他應收款項...	25,361	49,698	108,895	155,936	163,106
應收關聯方款項 .....	2,039	9,804	18,696	—	—
應收合營企業款項.....	831	920	—	—	—
應收非控股權益款項.....	3,305	7,727	13,821	16,054	—
現金及現金等價物.....	69,304	89,615	137,339	73,833	107,015
<b>流動總資產</b> .....	<b>100,840</b>	<b>157,764</b>	<b>278,751</b>	<b>245,823</b>	<b>270,121</b>
<b>流動負債</b>					
貿易應付款項.....	4,513	6,423	9,790	22,410	14,561
應計費用及其他應付款項.....	32,269	31,674	62,923	49,973	54,563
合約負債.....	22,809	36,836	61,937	51,549	81,178
借款.....	—	—	400	400	10,148
租賃負債.....	—	—	—	359	395
應付關聯方款項.....	8,538	12,951	67,370	24,407	33,910
即期所得稅負債.....	5,477	13,254	23,821	16,513	13,436
<b>流動負債總額</b> .....	<b>73,606</b>	<b>101,138</b>	<b>226,241</b>	<b>165,611</b>	<b>208,191</b>
<b>流動資產淨值</b> .....	<b>27,234</b>	<b>56,626</b>	<b>52,510</b>	<b>80,212</b>	<b>61,930</b>

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年九月三十日，我們錄得流動資產淨值狀況。我們的流動資產淨值由截至二零一八年十二月三十一日的人民幣27.2百萬元增加人民幣29.4百萬元至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣56.6百萬元，主要由於貿易及其他應收款項以及現金及現金等價物增加，部分由合約負債增加所抵銷。我們的流動資產淨值由截至二零一九年十二月三十一日的人民幣56.6百萬元輕微減少人民幣4.1百萬元至截至二零二零年十二月三十一日的人民幣52.5百萬元，主要由於應付關聯方款項增加及應計費用及其他應付款項增加，部分由貿易及其他應收款項以及現金及現金等價物增加所抵銷。我們的流動資產淨值由截至二零二零年十二月三十一日的人民幣52.5百萬元增加人民幣27.7百萬元至截至二零二一年九月三十日的人民幣80.2百萬元，主要由於貿易及其他應收款項增加，應付關聯方款項減少，部分由現金及現金等價物的減少所抵銷。現金及現金等價物減少乃由於繳付截至二零二一年九月三十日止九個月期間少付所得稅及應付關聯方的若干款項所致。我們的流動資產淨值由截至二零二一年九月三十日的人民幣80.2百萬元減少至截至二零二二年一月三十一日的人民幣61.9百萬元，主要由於合約負債及應付關聯方款項增加，部分由現金及現金等價物的增加所抵銷。

## 財 務 資 料

### 流動資金及資本資源

我們的現金主要用作營運資金。我們流動資金的主要來源為經營所得現金流量。於可預見未來，我們預期經營所得現金流量將繼續為我們流動資金的主要來源及我們或會使用部分全球發售所得款項撥付部分資金需求。

### 現金流量

下表載列所示期間我們的綜合現金流量表的選定現金流量數據：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元				
<b>經營活動所得現金流量</b>					
經營所得現金淨額.....	15,733	32,417	46,602	5,168	10,054
所收取利息.....	74	195	151	127	233
已付所得稅.....	(1,864)	(3,186)	(6,496)	(6,259)	(24,139)
經營活動所得／(所用)					
現金淨額.....	13,943	29,426	40,257	(964)	(13,852)
投資活動(所用)／所得					
現金淨額.....	(7,028)	(13,976)	2,255	(41,666)	(10,401)
融資活動所得／(所用)					
現金淨額.....	68	4,903	5,215	3,719	(39,406)
現金及現金等價物					
增加／(減少)淨額.....	6,983	20,353	47,727	(38,911)	(63,659)
於年／期初的現金及					
現金等價物.....	62,391	69,304	89,615	89,615	137,339
匯率變動影響.....	(70)	(42)	(3)	39	153
截至年／期末的現金及					
現金等價物.....	<b>69,304</b>	<b>89,615</b>	<b>137,339</b>	<b>50,743</b>	<b>73,833</b>

### 經營活動(所用)／所得現金淨額

於截至二零二一年九月三十日止九個月，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣13.9百萬元，包括已付所得稅人民幣24.1百萬元，部分被營運產生的現金淨額人民幣10.1百萬元所抵銷。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣51.1百萬元，主要由於稅前溢利為人民幣41.8百萬元，主要經無形資產攤銷人民幣4.4百萬元調整。營運資金變動乃主要由於貿易應收款項、預付款項及其他應收款項增加人民幣46.6百萬元，部分被貿易應付款項增加人民幣12.6百萬元所抵銷。我們計劃通過以下措施來改善我們的現金流出狀況：(i)繼續加強成本控制措施的實施，如進一步利用綜合智能管理系統，以減少巡邏、收費及客戶服務等方面的人力需求，從而降低人力成本以提高運營效率。我們亦繼續努力推進流程標準化、區域集中採購及精簡決策流程；(ii)我們將繼續在業務擴張及流動性管理方面實施穩健策略，且進一步拓寬融資渠道並優化融資結構；(iii)我們將繼續努力收取貿易應收款項；及(iv)我們將於資訊科技服務及社區康養服務進一步發展新的業務領域，預計於其發展至更高級階段，其將為我們帶來強勁的現金流。

於二零二零年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣40.3百萬元，包括營運產生的現金淨額人民幣46.6百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣57.5百萬元，主要由於稅前溢利為人民幣57.9百萬元，主要經金融資產減值撥備淨額人民幣1.4百萬元調整。營運資金變動乃主要由於貿易應收款項、預付款項及其他應收款項增加人民幣35.2百萬元，部分被合約負債增加人民幣13.0百萬元所抵銷。

於二零一九年，我們經營活動所得現金淨額為人民幣29.4百萬元，包括經營所得現金淨額人民幣32.4百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣41.2百萬元，主要歸因於除稅前溢利人民幣40.8百萬元，主要經物業、廠房及設備折舊人民幣0.8百萬元調整。營運資金變動主要由於貿易應收款項、預付款項及其他應收款項增加人民幣24.1百萬元，部分由合約負債增加人民幣14.0百萬元所抵銷。

於二零一八年，我們經營活動所得現金淨額為人民幣13.9百萬元，包括經營所得現金淨額人民幣15.7百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣15.6百萬元，主要歸因於除稅前溢利人民幣15.3百萬元，主要經金融資產減值撥回淨額人民幣0.2百萬元調整。營運資金變動主要由於貿易應收款項、預付款項及其他應收款項增加人民幣3.6百萬元，部分由合約負債增加人民幣0.7百萬元所抵銷。

---

## 財務資料

---

### 投資活動所得／(所用)現金淨額

於往績記錄期，我們投資活動所用現金主要包括購買物業、廠房及設備項目及向關聯方墊款。我們投資活動所得現金主要包括關聯方還款及出售附屬公司所得款項。

於截至二零二一年九月三十日止九個月，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣10.4百萬元。現金流出淨額乃主要歸因於就收購附屬公司支付人民幣16.2百萬元及關聯方墊款人民幣6.6百萬元。

於二零二零年，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣2.3百萬元。現金流入淨額乃主要歸因於關聯方還款人民幣65.5百萬元。

於二零一九年，我們投資活動所用現金淨額為人民幣14.0百萬元。現金流出淨額主要歸因於非控制權益墊款人民幣4.5百萬元及關聯方墊款人民幣9.8百萬元。

於二零一八年，我們投資活動所用現金淨額為人民幣7.0百萬元。現金流出淨額主要由非控股權益墊款人民幣3.4百萬元所致。

### 融資活動所得現金淨額

於截至二零二一年九月三十日止九個月，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣39.4百萬元，主要反映償還關聯方的款項人民幣54.4百萬元。

於二零二零年，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣5.2百萬元，主要反映來自關聯方的墊款人民幣4.8百萬元。

於二零一九年，我們融資活動所得現金淨額為人民幣4.9百萬元，主要反映來自關聯方的墊款人民幣4.5百萬元，部分被償還關聯方的款項人民幣0.04百萬元所抵銷。

於二零一八年，我們融資活動所得現金淨額為人民幣0.07百萬元，主要反映償還關聯方的款項人民幣0.3百萬元。

### 營運資金

董事認為，經計及可用的財務資源，包括全球發售估計所得款項淨額及內部產生的資金，我們有充足營運資金以滿足本招股章程日期後未來至少十二個月的需求。



## 財務資料

### 債務

#### 借款及租賃負債

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年九月三十日及二零二二年一月三十一日，我們的借款分別為零、零、人民幣4.6百萬元、人民幣4.4百萬元及人民幣10.1百萬元。

下表載列截至所示日期我們計息借款的組成部分：

	截至十二月三十一日			截至	截至
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年 九月三十日	二零二二年 一月三十一日
			人民幣千元		(未經審核)
非即期					
長期銀行借款 .....	—	—	4,550	4,350	10,148
於一年內到期償還或含有 應要求償還條款部分 .....	—	—	(400)	(400)	(10,148)
<b>總計 .....</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>4,150</b>	<b>3,950</b>	<b>—</b>

下表載列截至所示日期借款的還款計劃：

	截至十二月三十一日			截至	截至
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年 九月三十日	二零二二年 一月三十一日
			人民幣千元		(未經審核)
應於以下期限內償還的借款金額：					
一年內 .....	—	—	400	400	956
一至兩年 .....	—	—	4,150	3,950	971
兩至五年 .....	—	—	—	—	3,001
五年以上 .....	—	—	—	—	5,220
<b>總計 .....</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>4,550</b>	<b>4,350</b>	<b>10,148</b>

---

## 財務資料

---

於二零二零年三月，煙台力高康安健康管理有限公司（「煙台力高」，偉業國際的附屬公司）與山東農商銀行煙台分行訂立銀行貸款（「煙台力高貸款」），本金額為人民幣4.95百萬元，年利率為6.09%，期限直至二零二二年十二月一日。銀行貸款所得款項用於購買醫療設備。於二零二零年十二月，我們已收購偉業國際及其附屬公司，包括（其中包括）煙台力高。於二零二零年，概無偉業國際收益與本集團收益合併。截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年九月三十日，銀行貸款的實際利率為6.09%。銀行貸款由附屬公司董事提供的物業作抵押。於往績記錄期，除煙台力高貸款外，我們並未獲得任何其他銀行貸款。截至最後實際可行日期，我們已償還全部煙台力高貸款且並無任何未動用銀行融資。

於二零二一年十二月，本公司的附屬公司力高健康生活投資控股有限公司與東亞銀行訂立本金為1.25百萬港元的按揭貸款，按1個月香港銀行同業拆息加1.3%。該貸款將分為120期按月償還。按揭貸款所得款項將用作於香港購買一間辦公室及一個停車場。該貸款以我們購買的辦公室及一個停車場作抵押。

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年九月三十日及二零二二年一月三十一日，我們的租賃負債金額分別為零、零、零、人民幣4.0百萬元及人民幣4.0百萬元。

### 應付關聯方款項

截至二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日、二零二一年九月三十日及二零二二年一月三十一日，應付關聯方款項分別約為人民幣8.5百萬元、人民幣13.0百萬元、人民幣67.4百萬元、人民幣24.4百萬元及人民幣33.9百萬元。應付關聯方款項為根據力高集團的資本歸集管理及分配，力高集團的附屬公司為支持我們業務發展而向我們作出的墊款，該等款項均為非貿易性質、無抵押及免息。

### 或然負債及承擔

截至二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日、二零二一年九月三十日及二零二二年一月三十一日，我們並無任何重大或然負債。截至同日，我們並無錄得任何資本承擔。

除集團內公司間的負債外，截至二零二二年一月三十一日，我們並無任何未償還借貸資本、債務證券、債券、銀行透支、承兌負債或承兌信貸或租購承擔擔保或其他重大或然負債或任何與之有關的契諾。截至同日，我們並無為任何獨立第三方的債務提供擔保。除上文另有披露者外，董事確認，自二零二二年一月三十一日起及直至最後實際可行日期，我們的債務、資本承擔及或然負債並無任何重大不利變動。

## 財務資料

### 資本開支

我們的資本開支指添置物業、廠房及設備以及其他無形資產。我們的資本開支總額由二零一八年的人民幣0.8百萬元增至二零一九年的人民幣1.3百萬元，並減少至二零二零年的人民幣1.2百萬元，主要由於減少購買物業、廠房及設備。我們的資本開支增至截至二零二一年九月三十日止九個月的人民幣6.8百萬元，主要由於設備購置增加。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二一年九月三十日止九個月，我們資本開支的主要資金來源為經營活動所得現金。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，我們的資本開支總額約為人民幣9.3百萬元，歸因於購買物業、廠房及設備以及無形資產。

由於各種因素，我們的實際資本開支可能與上述金額有所不同，包括未來現金流量、經營業績及財務狀況、中國的經濟狀況、我們以可接納條款取得融資的能力、取得或安裝設備時遇到的技術或其他問題、中國監管環境的變化以及其他因素。

### 資產負債表外安排

截至二零二一年九月三十日(即我們最近期財務報表日期)以及截至最後實際可行日期，我們並無重大資產負債表外安排。

### 主要財務比率

下表載列截至所示日期或於所示期間我們的主要財務比率：

	截至十二月三十一日或截至該日止年度			截至
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年 九月三十日 或截至該日 止九個月
股本回報率 <sup>(1)</sup> (%).....	37.2	49.5	36.6	18.3
總資產回報率 <sup>(2)</sup> (%).....	10.7	18.5	12.2	8.3
流動比率 <sup>(3)</sup> (倍).....	1.4	1.6	1.2	1.5
資本負債比率 <sup>(4)</sup> (%).....	—	—	3.8	2.9

附註：

(1) 股本回報率乃按年／期內溢利除以截至年／期末的總股本結餘再乘以100%計算。

---

## 財務資料

---

- (2) 總資產回報率乃按年／期內溢利除以截至期間年末的總資產結餘再乘以100%計算。
- (3) 流動比率乃按流動資產除以截至同日的流動負債計算。
- (4) 資本負債比率乃按截至各日期的計息借款之和除以截至同日的總權益再乘以100%計算。

### 股本回報率

於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二一年九月三十日止九個月，我們的股本回報率分別為37.2%、49.5%、36.6%及18.3%。我們的股本回報率從二零一八年至二零一九年有所上升，主要由於持續擴張導致年度溢利增幅超過同年總權益增幅。我們的股本回報率從二零一九年至二零二零年有所下降，主要由於我們於二零二零年的收購導致總權益增幅超過同年的年度溢利增幅。我們的股本回報率從二零二零年至截至二零二一年九月三十日止九個月有所減少，主要由於我們於二零二零年十二月收購蕪湖森林後總權益大幅增加。

### 總資產回報率

於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二一年九月三十日止九個月，我們的總資產回報率分別為10.7%、18.5%、12.2%及8.3%。我們的總資產回報率從二零一八年至二零一九年有所上升，主要由於年度溢利持續增加，超過同年總資產的增幅。我們的總資產回報率從二零一九年至二零二零年有所下降，主要由於我們於二零二零年的收購導致總資產增幅超過同年的年度溢利增幅。我們的總資產回報率從二零二零年至截至二零二一年九月三十日止九個月有所減少，主要由於我們於二零二零年十二月收購蕪湖森林後總資產大幅增加。

### 流動比率

流動比率由截至二零一八年十二月三十一日的1.4倍增至截至二零一九年十二月三十一日的1.6倍，主要由於我們的流動資產增幅超過同年流動負債增幅。流動比率由截至二零一九年十二月三十一日的1.6倍減至截至二零二零年十二月三十一日的1.2倍，主要由於流動負債增幅超過同年流動資產增幅。流動比率由截至二零二零年十二月三十一日的1.2倍增至截至二零二一年九月三十日的1.5倍，主要由於流動負債降幅超過相關期間的流動資產降幅。

### 資本負債比率

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年九月三十日，我們的資本負債比率分別為零、零、3.8%及2.9%。截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，我們並無任何計息借款；而截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年九月三十日，我們分別產生計息借款人民幣4.6百萬元及人民幣4.4百萬元。詳情請參閱「債務」。

### 有關市場風險的定量及定性分析

我們面臨各種市場風險，包括利率風險、信貸風險及流動資金風險(如下所載)。我們管理及監控該等風險，以確保及時有效採取適當措施。截至最後實際可行日期，我們並無對沖或認為有必要對沖任何該等風險。更多資料請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註3.1。

#### 利率風險

除浮息銀行存款外，我們並無其他重大計息資產。預期銀行存款利率不會發生重大變動，相關利率風險被視為非重大。

#### 信貸風險

我們面臨與現金及現金等價物、貿易應收款項、按金及其他應收款項、應收同系附屬公司款項及非控股權益有關的信貸風險。現金及現金等價物、貿易應收款項、按金及其他應收款項、應收同系附屬公司款項及非控股權益的賬面值為我們與金融資產有關的最大信貸風險。

就現金及現金等價物而言，我們預期不會有重大信貸風險，因為其大部分存於國有銀行或其他大中型銀行。我們預期不會因該等對手方違約產生任何重大虧損。

就應收同系附屬公司款項及非控股權益的信貸風險而言，我們過往在向相關方收款方面並未遭遇任何重大困難，且不知悉關聯方的任何重大財務困難。

就貿易應收款項而言，管理層一直監察有關程序，確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，我們於各報告期末檢討該等應收款項的可收回性，以確保就無法收回的款項作出足夠的減值虧損。就此而言，董事認為我們的信貸風險已顯著減低。

#### 流動資金風險

於管理流動資金風險時，管理層定期並密切監控其現時及預期流動資金需求，以維持其滾存現金流量在管理層認為足夠之水平，以為我們的業務經營提供資金以及維持足夠現金應付其業務發展所需。

## 關聯方交易

若一方有能力直接或間接控制另一方或可在財務及營運決策上對另一方行使重大影響力，則雙方被視為關聯方。若雙方受共同控制，該雙方亦被視為關聯方。我們的主要管理層成員及其近親成員亦被視為關聯方。有關關聯方交易的詳細論述，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註25。

## 重大關聯方交易

於往績記錄期，我們與關聯方之間存在以下重大交易：

### 提供服務

於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二一年九月三十日止九個月，我們就提供物業管理服務、向關聯方提供非業主增值服務、停車場代理服務、康養服務、資訊科技服務及維修開支分別錄得收益人民幣29.7百萬元、人民幣66.2百萬元、人民幣67.6百萬元及人民幣88.1百萬元。該等為向力高集團以及力高集團的合營企業及聯營公司提供的物業管理服務及非業主增值服務。

### 與關聯方的結餘

下表載列於所示日期與關聯方的結餘：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年 九月三十日
	人民幣千元			
<b>應收關聯方款項</b>				
貿易應收款項 .....	11,309	27,952	53,863	63,895
非貿易性質 .....	2,039	9,804	18,696	—
<b>應付關聯方款項</b>				
合約負債 .....	1,292	4,013	13,166	15,934
非貿易性質 .....	8,538	12,951	67,370	24,407



上述貿易應收款項、應收票據、合約資產、融資租賃應收款項、預付款項、貿易應付款項、合約負債及租賃負債屬貿易性質。上述其他應收款項、其他應付款項、於關聯方的股權及來自關聯方的基金產品屬非貿易性質。我們將於上市前結清與關聯方屬非貿易性質的結餘。董事確認，有關應收及應付關聯方款項的交易乃以一般商業條款並按公平磋商基準進行，既不會影響我們於往績記錄期的經營業績，亦不會對反映我們的未來表現造成影響。

### 股息政策

本公司於往績記錄期概無宣派任何股息。任何股息的分派須視乎(其中包括)我們的經營業績、營運資金及現金狀況、未來業務及盈利、資本需求等因素而定。任何日後股息(如有)的派付及金額將由董事會全權決定，並亦將視乎上述因素及董事會認為相關的多項其他因素而定。股息的任何宣派及派付以及股息金額將須遵守組織章程文件及相關法律的規定。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。

### 根據上市規則第 13.13 條至 13.19 條須作出的披露

除於本招股章程另有披露外，我們確認，截至最後實際可行日期，我們並不知悉任何根據上市規則第 13.13 條至第 13.19 條的規定須作出披露的情況。

### 上市開支

我們將就全球發售承擔的上市開支總額(包括全球發售的包銷佣金)估計為人民幣 40.7 百萬元(50.2 百萬港元)，佔全球發售所得款項總額的約 21.8% (基於指示性發售價範圍的中位數，超額配股權獲行使前)。在我們的上市開支總額中，人民幣 14.1 百萬元(17.4 百萬港元)預期將於上市完成後入賬列作自權益扣除。截至二零二一年九月三十日止九個月，費用及開支人民幣 12.9 百萬元(16.0 百萬港元)已確認及自綜合全面收益表扣除。費用及開支人民幣 13.7 百萬元(16.9 百萬港元)預期將於往績記錄期結束後及上市完成後自損益賬扣除。與籌備上市有關的專業費用及／或其他開支為當前估計，僅供參考，而將予確認的實際金額可根據審核以及變量及假設的當時變動作出調整。董事預期我們的上市開支將會對我們截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務表現造成不利影響。

## 財 務 資 料

### 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29條編製的本集團說明性備考經調整有形資產淨值報表，僅供說明之用，旨在說明全球發售對截至二零二一年九月三十日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於二零二一年九月三十日進行。

未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅為說明用途而編製。因其假設性質，其未必真實反映倘全球發售已於二零二一年九月三十日或任何未來日期完成的情況下本集團綜合有形資產淨值情況。其乃基於截至二零二一年九月三十日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值(摘自本招股章程附錄一所載會計師報告)而編製，並按以下所述調整。

	截至 二零二一年 九月三十日 本公司擁有人 應佔本集團 經審核綜合 有形資產淨值	全球發售的估計 所得款項淨額	截至 二零二一年 九月三十日 本公司擁有人 應佔未經審核 備考經調整 有形資產淨值	每股股份未經審核備考 經調整有形資產淨值	
	附註1 人民幣千元	附註2 人民幣千元	人民幣千元	附註3 人民幣元	附註4 港元
按發售價每股股份					
4.10港元計算.....	72,360	138,865	211,225	1.06	1.31
按發售價每股股份					
5.10港元計算.....	72,360	177,909	250,269	1.25	1.54

附註：

- (1) 截至二零二一年九月三十日本公司擁有人應佔經審核綜合有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告內的過往財務資料，乃以截至二零二一年九月三十日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值約人民幣119,752,000元為基準，並就截至二零二一年九月三十日本公司擁有人應佔無形資產約人民幣47,392,000元作出調整所得。

---

## 財務資料

---

- (2) 估計全球發售所得款項淨額乃基於分別每股股份4.10港元至5.10港元的發售價範圍計算，已扣除本公司已付／應付的包銷費用及其他相關開支，且不包括上市開支約人民幣12,927,000元(相當於約15,975,000港元)(已入賬列入截至二零二一年九月三十日的綜合全面收益表中)。其並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份或本公司根據授予董事發行或購回股份的一般授權(如本招股章程「股本」一節所述)而可能發行或購回的任何股份。
- (3) 每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值乃經作出前段所述調整後及按已發行200,000,000股股份計算得出(包括完成資本化發行於上市時即告生效)，並假設資本化發行及全球發售已於二零二一年九月三十日完成，但不計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份或本公司根據授予董事發行或購回股份的一般授權(如本招股章程「股本」一節所述)而可能發行或購回的任何股份。
- (4) 就該未經審核備考經調整有形資產淨值而言，誠如本招股章程「有關本招股章程及全球發售的資料」所載，以人民幣列示的結餘按人民幣0.8092元兌1.00港元的匯率換算為港元。概不表示人民幣金額已經、可能已經或可能按該匯率換算為港元，反之亦然。
- (5) 概無對本集團未經審核備考經調整有形資產淨值作出調整，以反映於二零二一年九月三十日之後的任何交易結果或本集團訂立的其他交易。

### 董事確認無重大不利變動

董事經審慎周詳考慮後確認，直至本招股章程日期，我們自二零二一年九月三十日以來的財務及交易狀況或前景並無重大不利變動，自二零二一年九月三十日以來並未發生對會計師報告(全文載於本招股章程附錄一)所示資料造成重大影響的事件。

### 所得款項用途

假設發售價為每股發售股份4.60港元(即本招股章程所述發售價範圍的中位數)，經扣除我們就全球發售應付的包銷費用及佣金以及估計開支(假設超額配股權並無獲行使)後，我們估計將獲得的全球發售所得款項淨額約為179.8百萬港元。

假設發售價設定為每股發售股份4.60港元(即指示性發售價範圍的中位數)，我們擬將全球發售所得款項淨額作以下用途：

- 約55.0%或98.8百萬港元將用於尋求選擇性戰略投資及收購機會，以進一步擴大我們業務的規模和地理覆蓋範圍及擴展服務組合，其中(i)約70.0%或69.2百萬港元將用於收購專注於管理住宅項目的其他物業管理公司。我們甄選潛在目標公司的標準包括但不限於：(a)在管建築面積介乎1.0百萬至5.0百萬平方米；(b)最近財政年度的營運收入介乎人民幣10.0百萬元至人民幣100.0百萬元；(c)業務營運遵守法律及法規。我們將優先評估於我們已進軍地區(例如長三角地區及大灣區)擁有在管物業組合的潛在投資或收購目標。透過投資或收購該等公司，我們預期將鞏固自身在經濟發達地區的競爭優勢，並創造與現有項目的協同效益；及(ii)約30.0%或29.6百萬港元將用於收購具有多元化在管物業組合的其他物業管理公司。該等甄選標準包括但不限於：(a)多元化項目組合均涉及住宅物業及非住宅物業，例如商用物業及公共設施。具體而言，我們認為當一家公司的在管建築面積中超過50%為非住宅物業，則其擁有多元化項目組合；(b)在管建築面積介乎1.0百萬至5.0百萬平方米；(c)最近財政年度的營運收入介乎人民幣10.0百萬元至人民幣100.0百萬元；(d)業務營運遵守法律及法規。我們將優先評估於我們已進軍地區(例如長三角地區及大灣區)擁有在管物業組合的潛在投資或收購目標。透過投資或收購該等公司，我們預期將豐富我們在管物業組合的類別並提升品牌知名度。截至最後實際可行日期，我們並無物色任何收購或投資目標，以使用全球發售所得款項淨額；

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

- 約 15.0% 或 27.0 百萬港元將用於升級我們的資訊科技基礎設施及提升智慧社區管理，其中 (i) 約 20.0% 或 5.4 百萬港元將用於升級我們的智能運營系統以提升我們的運營效率；(ii) 約 60.0% 或 16.2 百萬港元將用於強化我們的智慧社區管理系統，例如智能停車管理系統、智能訪客管理系統及智能交通控制系統，以提升我們的客戶體驗；及 (iii) 約 20.0% 或 5.4 百萬港元將用於招聘及支持額外人員，以實施 (i) 及 (ii) 所述的技术升級；及
- 約 10% 或 18.0 百萬港元將用於提升我們的生活管家服務，以提升客戶體驗及滿意度。具體而言，我們計劃增加針對物業管理人員的培訓計劃，以提升其專業技能。我們還將安排物業管理人員參加行業會議，以更好地了解業內服務標準的最新動態。於二零二二年、二零二三年及二零二四年，我們計劃分別安排四次、五次及四次培訓會議且參與四次、五次及四次行業會議。培訓會議計劃側重於「管家集訓營」、「工程效率品質提升特訓營」、「物業項目經理崗位能力資質提升」等。我們計劃參與的行業會議預期側重於優化多元化服務、全生命週期管理及提高人力資源管理效率等。我們計劃分別於二零二二年、二零二三年及二零二四年撥付上市所得款項的 5.7 百萬港元、4.9 百萬港元及 7.4 百萬港元用於該等培訓計劃及行業會議。
- 約 10% 或 18.0 百萬港元將用於擴充我們作為健康管家的社區康養服務。我們計劃於二零二二年及二零二三年分別開設十家及 11 家怡鄰健康中心。我們計劃使用全球發售所得款項淨額撥付新開設怡鄰健康中心的租金、裝修及改造開支，並招聘怡鄰健康中心僱員、向其提供培訓及支付薪資福利。
- 約 10% 或 18.0 百萬港元將用於一般業務用途及營運資金。

倘發售價定於較估計發售價範圍中位數為高或為低的水平，或超額配股權獲行使，則上述所得款項分配將按比例予以調整。

倘發售價定為每股發售股份 5.10 港元（即本招股章程所示發售價範圍上限），並假設超額配股權並無獲行使，我們將獲得所得款項淨額約 203.9 百萬港元（經扣除包銷費用及佣金以及我們就全球發售應付的估計開支）。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

倘發售價定為每股發售股份4.10港元(即本招股章程所示發售價範圍下限)，並假設超額配股權並無獲行使，我們獲得的所得款項淨額將約為155.6百萬港元(經扣除包銷費用及佣金以及我們就全球發售應付的估計開支)。

倘超額配股權獲悉數行使，我們將獲得額外所得款項淨額介於約29.7百萬港元(假設發售價為每股股份4.10港元，即建議發售價範圍下限)至36.9百萬港元(假設發售價為每股股份5.10港元，即建議發售價範圍上限)(經扣除包銷費用及佣金以及我們就全球發售應付的估計開支)。

倘所得款項淨額並無即時用作上述用途，在適用法律及法規允許的情況下，我們將會將所得款項淨額存入持牌金融機構作短期活期存款。倘上述所得款項擬定用途有任何變動，或倘任何所得款項金額將用作一般企業用途，我們將作出適當公告。

### 基準及假設

未來計劃及業務策略乃基於以下一般假設：

- 本招股章程所述各項未來計劃的資金需求與董事估計的金額將不會出現重大變動；
- 我們於未來計劃相關期間將擁有足夠多財務資源來滿足計劃的資金開支及業務發展需求；
- 全球發售將根據及按本招股章程「全球發售的架構」一節所述完成；
- 較本集團於往績記錄期的經審核綜合財務報表所述者而言，現有會計政策將不會發生重大變動；
- 我們的營運(包括未來計劃)將不會因任何不可抗力、不可預見因素、特別事項或有關中國通貨膨脹、利率及稅率的經濟變動而中斷；
- 適用於我們業務活動的稅基或稅率將不會發生重大變動；



---

## 未 來 計 劃 及 所 得 款 項 用 途

---

- 本招股章程「風險因素」一節所載風險因素將不會對我們產生重大影響；
- 我們將繼續經營，包括但不限於挽留主要員工並採用與往績記錄期所用相同的方式留住客戶、供應商及分包商；
- 與本集團及我們的業務有關的現有法律法規，或其他政府政策，或我們經營所在地的政治或市場狀況將不會發生重大變動；及
- 將不會發生自然災害、政治或其他方面的災難，以致我們的業務或營運遭到重大干擾。

## 實施計劃

下表載列每個戰略計劃的概約金額、關鍵里程碑及時間表。投資者須注意，以下實施計劃乃根據上文「所得款項用途－基準及假設」所述的基準及假設制定。概述的基準及假設固有地具有不確定性，尤其是本招股章程「風險因素」一節所概述者。由於不可預見的事件，我們的實際業務過程可能會與本招股章程所載列業務戰略有所不同，且無法保證我們會及時完成我們的業務戰略，或根本不能完成我們的業務戰略。

主要類別	估所得款項總額的百分比		金額	子類別	實施活動	估所得款項總額的百分比				
	%	%				二零二二年	二零二三年	二零二四年	時間表	
業務擴張 .....	55.0		69.2	戰略收購及投資專注於住宅項目的物業管理公司	我們計劃收購專注於管理住宅項目的其他物業管理公司。我們甄選潛在目標公司的標準包括但不限於：(a)在管建築面積介乎1.0百萬至5.0百萬平方米；(b)最近財政年度的營運收入介乎人民幣10.0百萬元至人民幣100.0百萬元；(c)業務營運遵守法律及法規。我們將優先評估於我們已進軍地區(例如長三角地區及大灣區)擁有在管物業組合的潛在投資或收購目標。透過投資或收購該等公司，我們預期將鞏固自身在經濟發達地區的競爭優勢，並創造與現有項目的協同效益。	38.5	27.7	27.7	13.8	百萬元
			29.7	戰略收購及投資具有多元化在管物業組合的物業管理公司	我們計劃收購具有多元化在管物業組合的其他物業管理公司。該等甄選標準包括但不限於：(a)多元化項目組合均涉及住宅物業及非住宅物業，例如商用物業及公共設施；(b)在管建築面積介乎1.0百萬至5.0百萬平方米；(c)最近財政年度的營運收入介乎人民幣10.0百萬元至人民幣100.0百萬元；(d)業務營運遵守法律及法規。我們將優先評估於我們已進軍地區(例如長三角地區及大灣區)擁有在管物業組合的潛在投資或收購目標。透過投資或收購該等公司，我們預期將豐富我們在管物業組合的類別並提升品牌知名度。	16.5	11.8	11.8	6.1	百萬元

## 未 來 計 劃 及 所 得 款 項 用 途

主要類別	估所得款項總額的百分比		實施活動	估所得款項總額的百分比		
	金額	子類別		時間表		
				二零二二年	二零二三年	二零二四年
	%		百萬港元			
升級資訊科技 基礎設施……	15.0	升級我們的智慧社區 管理系統	我們計劃升級我們同時具有用戶端及管理端的綜合智慧社區管理系統，包含多種功能模塊，如智能物業管理費支付系統、智能停車管理系統、智能訪客管理系統、智能交通控制系統及智能安保控制系統。例如，我們計劃升級我們的訪客管理系統，以監控大門及其他關鍵區域，實現遠程聲控及透過實時視頻監控對公共區域及我們的業務場所實行集中監控，以便對我們在管物業項目範圍內發生的事件作出快速及妥善反應。我們計劃升級停車管理系統，增購必要設備以實現多個功能，例如可實現集中交通流量控制、掃碼支付及在線便捷索取發票的電子支付功能。實施這一舉措有助減少我們對人力勞動的依賴，提高運營效率。另外，該等舉措可精簡我們的服務，減少人為錯誤發生，預期將為在管社區的住戶創造更佳體驗。	9.0	5.4	5.4
				3.0	3.6	0.9
		升級我們的智能運營 系統	我們計劃使用全球發售所得款項淨額(i)升級我們的智能運營管理系統，例如財務管理系統、報告及維修系統以及工程管理系統。該等系統預計有助我們監控我們所管理社區的住戶數量、停車位數目、建築面積、月均物業管理費及其他關鍵信息，升級設備及設施管理系統以監控我們設備及設施的運轉狀況；及(ii)升級我們的客戶服務系統，包括任職管理平台(管理客戶的服務要求)、客戶服務平台(便於客戶聯絡我們的員工)、報告平台(處理客戶投訴及反饋)及內部培訓平台(向我們的員工提供職業培訓)。實施這一舉措後，預期我們的營運效率會得到大幅提升，同時亦便於我們監察及分析營運數據，及時調整業務策略。有賴該等舉措，預期客戶與我們員工的聯絡更為便捷，而員工亦可快速回覆客戶的查詢，從而提升客戶體驗。			

我們計劃提供更多服務或功能，例如使用手機控制門禁、透過升級我們的一站式服務平台寄送及接收包裹，以及向業主及住戶提供由社區一公里半徑內的商家提供的優質居家生活服務。

## 未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項總額的百分比		金額 百萬港元	子類別	實施活動	佔所得款項總額的百分比			
	%	%				二零二二年	二零二三年	二零二四年	
							時間表 百萬港元		
提升我們的生活管家服務……	10.0	18.0	5.4	招聘及支持額外人員從事升級資訊科技基礎設施	我們計劃招聘及支持十名人員(包括兩名產品經理、一名質控經理及七名軟件工程師)以實施上述技術升級。該等人員的年薪預期約為人民幣2.0百萬元。全球發售所得款項淨額將用於有關招聘開支及僱員薪金及福利開支。	3.0	1.8	1.8	1.8
擴充我們的健康管家服務……	10.0	18.0	18.0	增開怡鄰健康中心	我們計劃增加對物業管理人員的培訓計劃，以提升其專業技能。我們還將安排物業管理人員參加行業會議，以更好地了解業內服務標準的最新動態。於二零二二年、二零二三年及二零二四年，我們計劃分別安排四次、五次及四次培訓會議且參與四次、五次及四次行業會議。培訓會議計劃側重於「管家集訓營」、「工程效率品質提升特訓營」、「物業項目經理崗位能力素質提升」等。我們計劃參與的行業會議預期側重於優化多元化服務、全生命週期管理及提高人力資源管理效率等。	10.0	5.7	4.9	7.4
一般企業用途……	10.0	18.0	18.0	營運資金及其他一般企業用途	我們計劃於二零二二年及二零二三年分別開設十家及11家怡鄰健康中心。我們計劃使用全球發售所得款項淨額撥付新開設怡鄰健康中心的租金、裝修及改造開支，並招聘怡鄰健康中心僱員、向其提供培訓及支付薪資福利。	10.0	8.6	9.4	—

### 戰略收購及投資計劃

#### 專注於住宅項目的其他物業管理公司

儘管我們預期保持有機增長，但我們認為通過戰略收購及投資擴張亦有助我們利用其現有物業管理組合及客戶群的優勢，迅速滲透至目標市場。我們預期擴展我們的地理覆蓋範圍，加強我們在經濟發達地區的競爭優勢，並使我們能夠進入新市場，並以有效的方式使我們的在管物業組合多元化。

儘管董事於截至最後實際可行日期尚未確定任何合適目標，但我們已釐定評估潛在目標的標準，而這基於我們就此而持續進行的研究、財務盡職調查以及初步評估及可行性研究的結果。

#### 戰略收購及投資的標準

我們計劃優先評估在管物業組合涵蓋一線城市或新一線城市(如北京、上海、廣州、深圳、天津及成都)，或在管物業組合多元化(如商用物業、產業園、學校及醫院)的潛在投資或收購目標。我們根據中指院報告所載的行業分析為潛在目標設定遴選準則。該等遴選準則包括但不限於：(a)在管建築面積介乎1.0百萬至5.0百萬平方米；(b)最近財政年度的營運收入介乎人民幣10.0百萬元至人民幣100.0百萬元；(c)業務營運遵守法律及法規。我們將優先評估於我們已進軍地區(例如長三角地區及大灣區)擁有在管物業組合的潛在投資或收購目標。即使其在管建築面積相對較小，但是我們傾向於選擇平均物業管理費相對較高且盈利能力優良的目標公司。董事設定了在管建築面積標準，以考慮市場上更多較小規模的目標公司，乃由於該等公司的市值較低及議價能力相對較弱，然而這並無削弱其增長潛力。據中指院告知，存在眾多在管建築面積超過1.0百萬平方米的物業管理公司適合收購及投資計劃。儘管按在管建築面積計，目標公司的規模相對較小，但我們設定了另一經營收入標準，以確定擁有優良盈利能力的合適目標公司。我們趨向於選擇平均物業管理費相對較高的目標公司，以確保其可產生足以獲利的經營收入。

#### 可覓得的合適目標

根據中指院的資料，中國物業管理行業競爭激烈且分散，一個主要趨勢是市場加速趨向集中，而領先的物業管理服務提供商正在尋求通過併購提升管理水平及核心競爭力的機會。根據中指院的資料，長三角地區、華中地區、大灣區及環渤海地區逾1,500家物業管理公司各自擁有在管建築面積1百萬平方米至5百萬平方米以及收益人民幣10百萬元至人民

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

幣100百萬元，故有足夠合適的目標符合我們的戰略收購及投資標準。我們計劃收購任何一家或多家該等物業管理公司的大多數權益。收購或投資該等潛在目標公司所需總資本很大程度上取決於目標公司規模和數目。每家目標公司的投資成本進一步取決於目標公司的待收購股權百分比、財務表現及狀況以及我們參考市值後對目標公司價值及潛力的評估。据中指院告知，董事認為，我們的戰略收購及投資標準符合行業慣例，且在如此分散的物業管理服務行業中，有各種各樣的潛在目標公司可供我們考慮。憑藉行業整合趨勢、我們已確立的市場地位及豐富的行業經驗以及我們專業業務開發團隊的努力，我們認為，我們可能會為我們的收購及投資計劃找到合適的目標，從而能夠成功實施收購及投資戰略。

儘管我們尚未確定或承諾任何收購或投資目標，但我們計劃在二零二一年進行廣泛的市場研究並開始就未來收購及投資進行盡職調查、磋商及估值程序。倘就該等收購及投資將支付的代價超過全球發售所得款項淨額，我們認為我們將能夠使用其他來源的資金為收購及投資撥付資金。

### *具有多元化在管物業組合的其他物業管理公司*

我們亦計劃收購及投資具有多元化在管物業組合的物業管理公司。我們認為，對該等公司進行策略收購及投資能夠進一步豐富我們的在管物業組合類別，且非住宅物業(例如商用物業及寫字樓)預計會創造與我們現有住宅項目的協同效益。

我們選擇潛在目標公司的標準包括但不限於：我們計劃用於收購具有多元化在管物業組合的其他物業管理公司。該等甄選標準包括但不限於：(a)多元化項目組合均涉及住宅物業及非住宅物業，例如商用物業及公共設施；(b)在管建築面積介乎1.0百萬至5.0百萬平方米；(c)最近財政年度的營運收入介乎人民幣10.0百萬元至人民幣100.0百萬元；(d)業務營運遵守法律及法規。我們將優先評估於我們已進軍地區(例如長三角地區及大灣區)擁有在管物業組合的潛在投資或收購目標。透過投資或收購該等公司，我們預期將豐富我們在管物業組合並提升品牌知名度。



## 香港包銷商

農銀國際證券有限公司

華盛資本證券有限公司

國泰君安證券(香港)有限公司

建銀國際金融有限公司

中泰國際證券有限公司

浙商國際金融控股有限公司

擎天證券有限公司

禹洲金融控股(香港)有限公司

## 包銷安排及開支

### 香港公開發售

#### 香港包銷協議

根據香港公開發售，本公司將在香港按本招股章程及申請表格所載的條款及條件並在其規限下初步提呈發售 5,000,000 股香港發售股份(可予重新分配)以供公眾人士認購。

待以下獲達成後，方可作實：

- (a) 聯交所批准已發行及本招股章程所述將予發行的股份上市及買賣，且有關上市及批准隨後並未被撤回；及
- (b) 香港包銷協議所載的若干其他條件(包括但不限於本公司與獨家代表人(為其本身及代表其他包銷商)已協定發售價)，

香港包銷商各自而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的條款及條件，按其各自適用比例認購或促使認購香港公開發售項下現時提呈發售但未獲認購的香港發售股份。倘本公司與獨家代表人(為其本身及代表包銷商)因任何理由未能於二零二二年三月二十九日(星期二)前協定發售價，則全球發售將不會進行及將失效。

香港包銷協議須待國際包銷協議獲簽署、成為無條件及並無根據其條款被終止後，方可作實，並受此規限。

### 終止理由

倘於上市日期上午八時正或之前出現以下情況，則獨家代表人(為其本身及代表香港包銷商)可單獨及全權酌情通過向本公司發出書面通知終止該包銷協議且即刻生效：

- (a) 於香港包銷協議日期或之後獨家代表人得悉：
- (i) 載於本招股章程、申請表格、正式通告(統稱「發售文件」)及／或由本公司或代表本公司就全球發售所刊發或使用的任何公開通知、公佈、廣告、通訊或其他文件(包括其任何補充或修訂)(統稱為「相關文件」)的任何陳述在發表當時屬或已在任何重大方面變為失實、不正確或具誤導或欺詐成份，或獨家代表人(為其本身及代表其他包銷商)單獨及全權認為載於任何相關文件的任何預測、意見、意向或期望整體而言並非公平誠實，且並非基於合理假設作出；或
  - (ii) 發生或發現任何事項，而若該事項於緊接相關文件各自刊發日期前發生或發現，會或可能構成重大遺漏；或
  - (iii) 香港包銷協議或國際包銷協議的任何訂約方已規定或將規定的任何責任(就各情況而言，任何包銷商所需承擔的責任除外)遭任何嚴重違反；或
  - (iv) 任何事件、行動或遺漏導致或很可能導致本公司、黃先生、黃若青先生及力高地產集團有限公司(「保證人」)任何一方根據香港包銷協議或國際包銷協議內作出的彌償保證須承擔任何責任；或
  - (v) 任何本集團成員公司整體資產、負債、整體事務、管理、業務前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、情況或狀況(財務、貿易或其他方面)或表現的任何變動或涉及上述事項潛在不利變動的發展；或
  - (vi) 根據香港包銷協議，有任何違約事件或有任何事件或情況令保證人各自所作的任何聲明、保證、協議及承諾，於任何方面為失實或不正確；或

- (vii) 聯交所於上市日期或之前拒絕或不予批准或限制(惟根據慣常情況則除外)股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份)上市及買賣,或已授出有關批准,惟有關批准其後遭撤回、限制(惟根據慣常情況則除外)或保留;或
  - (viii) 本公司撤回任何發售文件或全球發售;或
  - (ix) 任何專家(獨家保薦人除外)已撤回或尋求撤回就名列任何發售文件或刊發任何發售文件而發出的同意書;或
  - (x) 獨家代表人(就其本身及代表香港包銷商)絕對認為屬重大的累計投標程序中的絕大部分訂單已經被撤回、終止或取消;或
- (b) 以下任何事件發展、發生、存在或生效:
- (i) 在香港、中國、美國、英國、歐盟(或其任何成員)、開曼群島、英屬處女群島或與任何本集團成員公司或全球發售相關的任何其他司法權區(「**特定司法權區**」)或對該等特定司法權區構成影響的屬包銷商合理控制範圍以外的任何當地、全國、區域、國際事件或情況,或屬不可抗力性質的連串事件或情況(包括但不限於政府行動或任何法院命令、罷工、災難、危機、停工、火災、爆炸、水災、民眾暴動、戰爭、敵對事件爆發或升級(不論有否宣戰)、天災、恐怖主義活動、宣佈地方、地區、國家或國際進入緊急狀態、暴亂、群眾騷亂、經濟制裁、爆發疾病、流行疾病或流行病(包括但不限於嚴重急性呼吸系統綜合症、禽流感(H5N1)、豬流感(H1N1)、中東呼吸症候群、二零一九年新冠病毒病(COVID-19)或任何相關或變種等疫症),但不包括於香港包銷協議日期存續且其後未有出現重惡化的疫情、大流行及傳染病爆發);或
  - (ii) 在任何特定司法權區或對任何司法權區構成影響的涉及任何地方、地區、全國、國際、金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、法律監管、貨幣、信貸或市場狀況(包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場的情況)的任何變動或涉及上述任何事項的潛在變動發展,或可能導致出現上述任何事項的任何變動或涉及上述任何事項的潛在變動發展的任何事件或情況或連串事件或情況;或

- (iii) 聯交所、紐約證券交易所、倫敦證券交易所、美國證券交易所、納斯達克全球市場、納斯達克國家市場、上海證券交易所、深圳證券交易所及東京證券交易所的證券買賣全面中斷、暫停或受限制(包括但不限於對任何最低或最高價格限制或價格範圍施加任何規定或要求)；或
- (iv) 任何新的法律、法例、法令、條例、法規、指引、意見、通知、通函、命令、判決、判令或任何政府機構的裁決(「法律」)或任何變化或發展，而該法律或變化或發展預期會改變(或任何事件或情況或連串事件或情況，其可能造成任何變化或發展，而該變化或發展預期會改變)任何法院或其他主管當局對現有法律的詮釋或應用，而就每一情形而言，該詮釋或適用的所在地是任何特定司法權區，或是會影響到任何特定司法權區；或
- (v) 在或對特定司法權區構成影響的商業銀行活動全面停止，或商業銀行活動、外匯買賣或證券交收或結算服務或程序或事宜中斷；或
- (vi) 由或就任何特定司法權區實施任何方式的直接或間接的經濟制裁；或
- (vii) 在或對任何特定司法權區構成影響的稅項或外匯管制(或實施任何外匯管制)、匯率或外國投資法律(包括但不限於香港貨幣價值與美國貨幣價值掛鈎的系統的任何變動或港元或人民幣兌任何外國貨幣出現任何重大波動)的任何變動或涉及潛在變動的發展；或
- (viii) 任何變化或發展，而該變化或發展預期會改變本招股章程「風險因素」一節所載的任何風險，或使該等風險變為現實；或
- (ix) 任何第三方提出任何威脅或針對任何本集團成員公司或任何保證人的訴訟或索償；或
- (x) 本集團任何成員公司被呈請或命令清盤或清算，或任何本集團任何成員公司與其債權人訂立任何債務重整協議或安排或訂立協議安排，或任何將任何本集團任何成員公司清盤的決議案獲通過，或臨時清盤人、接管人或管理人獲委任接管任何本集團任何成員公司的所有或部分資產或業務，或發生有關任何本集團任何成員公司的任何與上述類似的事項；或

- (xi) 任何我們的董事被控以可起訴罪行或依法被禁止或因其他理由失去資格參與公司管理；或
- (xii) 本公司主席離職；或
- (xiii) 任何政府、監管或政治團體或組織開展任何針對一名董事(以其身份)的行動，或任何政府、監管或政治團體或組織宣佈有意採取任何該等行動；或
- (xiv) 除本招股章程所披露者外，本集團任何成員公司或任何董事違反上市規則、公司條例或適用於全球發售的任何其他法律；或
- (xv) 本公司因任何原因被禁止根據全球發售的條款配發、發行或銷售發售股份及／或超額配股權項下股份；或
- (xvi) 本招股章程及其他相關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於全球發售的法律；或
- (xvii) 本公司根據公司(清盤及雜項條文)條例、上市規則或聯交所及／或證監會的任何規定或要求而刊發或須刊發本招股章程補充或修訂文件及／或與全球發售有關的任何其他文件(惟獲得獨家代表人的事先書面同意除外)；或
- (xviii) 任何債權人有效地要求於規定到期日前償還或支付本集團任何成員公司的任何債項或本集團任何成員公司須承擔的任何債項，

在各情況下或總體上獨家代表人(為其本身及代表香港包銷商)單獨及全權認為：

- (a) 已經或現時或將會或可能或預期對本公司或本集團整體資產、負債、業務、整體事務、管理、股東權益、利潤、虧損、經營業績、財務、貿易或其他狀況或前景或風險產生重大不利影響；或
- (b) 已經或將會或可能或預期對全球發售的順利進行、推銷或定價或香港公開發售申請水平或國際發售認購踴躍程度產生重大不利影響；或

- (c) 導致或將會導致或可能導致按預期履行或實行或進行香港包銷協議或全球發售的任何重大部分或推銷全球發售成為不明智、不適宜或不切實可行，或另行導致上列事項中斷或延後；或
- (d) 已經或將會或可能導致香港包銷協議任何重大部分(包括包銷)不能根據其條款履行或阻礙根據全球發售或有關包銷處理申請及／或付款。

### **根據上市規則向聯交所作出的承諾**

#### **(A) 本公司作出的承諾**

根據上市規則第 10.08 條，本公司已向聯交所承諾，除 (a) 根據全球發售或 (b) 於上市規則第 10.08 條所規定的任何情況而發行外，自上市日期起計六個月內，本公司將不會行使權力以進一步發行股份或可轉換為服務的任何證券(不論該類別是否已經上市)，亦不會就該發行訂立任何協議(不論股份或證券的該發行是否將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 條，各控股股東已向本公司及聯交所承諾，除根據資本化發行、全球發售、借股協議及行使超額配股權外，彼將不會並將促使相關登記持有人不會進行以下各項：

- (i) 本招股章程披露彼持股量的相關參考日期，直至上市日期起計六個月屆滿當日的期間內，出售或訂立任何協議出售任何於本招股章程內顯示其為實益擁有人的股份，或以其他方式就上述股份設定任何購股權、權利、權益或產權負擔；及
- (ii) 於上文(i)段所指的期間屆滿當日起計六個月的期間內，出售或訂立任何協議出售上文(i)段所述的任何股份，或以其他方式就該等股份設定任何購股權、權利、權益或產權負擔，以致緊隨該等出售後或該等購股權、權利、權益或產權負擔一經行使或執行後，彼等將不再為一組本公司「控股股東」(定義見上市規則)。



---

## 包 銷

---

根據上市規則第 10.07(2) 條附註 3，各控股股東已向本公司及聯交所承諾，自本招股章程披露彼或其於本公司的持股量的相關參考日期，直至上市日期起計 12 個月屆滿當日的期間內，彼：

- (1) 倘根據上市規則第 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彼或其所實益擁有的任何股份或本公司證券，將即時通知本公司有關質押或抵押以及已如此質押或已抵押的股份數目；及
- (2) 倘接獲任何股份的受質人或承押人的口頭或書面指示，表明將會出售任何已質押或已抵押股份或本公司證券，將即時以書面形式知會本公司有關指示。

本公司在接獲任何控股股東有關上文(1)及(2)段所述事項之通知後將根據上市規則第 2.07C 條即時通知聯交所，並盡快以公佈方式披露有關事項。

### 根據香港包銷協議作出的承諾

#### (A) 本公司作出的承諾

本公司已向獨家保薦人、獨家代表人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商各方承諾，本公司不會，且將促使本集團各成員公司不會(除根據全球發售(包括根據超額配股權))自香港包銷協議日期直至上市日期起計六個月屆滿當日止任何時間(「首六個月期間」)，在未經獨家保薦人及獨家代表人(為其本身及代表香港包銷商)事先書面同意的情況下及除非遵照上市規則規定進行：

- (a) 配發、發行、出售、接納認購、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、借出、授予或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以認購或購買、授予或購買任何購股權、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設立質押、押記、留置權、按揭、購股權、限制、優先認購權、擔保權益、索償、優先購買權、股本權益、第三方權利或與以上所述性質相同的權益或權利或其他產權負擔或任何種類的擔保權益或具有類似效果的其他類型優先安排(包括但不限於保留安排)(「產權負擔」)於(不論直接或間接，且不論有條件或無條件)本公司的任何股份或其他證券(如適用)、或任何前述者(包括但不限於任何可轉換為或可交換或可行使以獲取任何證券(如適用))，或代表可收取該等股份或證券(如適用)的權利的證券，或可購買該等股份

或證券(如適用)的任何其他認股權證或其他權利)中的任何權益，或就發行預託憑證而向託管商託管本公司的任何股份或其他證券或購回本公司任何股份或其他證券(如適用)；或

- (b) 訂立任何掉期或其他安排以向他人全部或部分轉讓本公司的任何股份或其他證券(如適用)或任何前述者的任何權益(包括但不限於任何可轉換為或可交換或可行使以獲取本公司的任何股份或其他證券，或代表可收取該等股份或證券的權利的證券，或可購買該等股份或證券的任何認股權證或其他權利)的所有權的任何經濟後果(如適用)；或
- (c) 訂立與上文(a)或(b)段所述任何交易具相同經濟效益的任何交易；或
- (d) 要約或協議或宣佈有意進行上文(a)、(b)或(c)段所述任何交易，

而於各情況下，均不論上文(a)、(b)或(c)段所述任何交易是否將以交付本公司股份或其他證券(如適用)，或以現金或其他方式進行交收(不論該等股份或其他股份或證券的發行是否將於首六個月期間完成)。

本公司亦將不會訂立任何上文(a)、(b)或(c)段所述的任何交易或要約或協議或宣佈有意進行任何有關交易，致使任何我們的控股股東於緊隨首六個月期間屆滿後的六個月期間(「第二個六個月期間」)不再為本公司的控股股東(定義見上市規則)。

倘於第二個六個月期間本公司訂立上文(a)、(b)或(c)段所述的任何交易或要約或協議或宣佈有意進行任何有關交易，本公司將採取所有合理措施，以確保任何該等行動將不會導致本公司任何股份或其他證券出現混亂或虛假市場。

*(B) 保證股東作出的承諾*

黃先生、黃若青先生及力高地產(「保證股東」)特此共同及個別地向本公司、獨家保薦人、獨家代表人、聯席全球協調人、聯席帳簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，除根據借股協議及符合上市規則第10.07(3)條的規定外，在未經獨家代表人(為其本身及代表香港包銷商)事先書面同意前：

- (i) 於首六個月期間內任何時間，其不會且促使相關登記持有人、任何代其持有信託之代名人或受託人及其控制公司(統稱為「受控制實體」)不會：

- (a) 出售、要約出售、訂約或同意出售、按揭、押記、質押(本公司根據上市規則第10.07(2)條附註2於全球發售完成後向認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)按揭、抵押或質押本公司已發行股本以換取真誠商業貸款除外)、抵押、借出、授予或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以出售或以其他方式轉讓或處置或設立產權負擔於，或同意轉讓或處置或設立產權負擔於(不論直接或間接，且不論有條件或無條件)其直接或透過其受控制實體間接實益擁有的本公司任何股份或其他證券或當中任何權益(包括但不限於任何可轉換為或可交換或可行使以獲取任何股份，或代表可收取任何股份的權利的證券，或可購買任何股份的任何認股權證或其他權利)(「**相關證券**」)，或就發行存託憑證向託管商託管任何相關證券；或
- (b) 訂立任何掉期或其他安排以向他人全部或部分轉讓相關證券的所有權的任何經濟後果；或
- (c) 訂立或進行與上文(a)或(b)分段所述任何交易具相同經濟效益的任何交易；或
- (d) 要約或協議或宣佈有意訂立或進行上文(a)、(b)或(c)分段所述任何交易，均不論(a)、(b)、(c)或(d)分段所述的任何前述交易是否將以交付本公司股份或有關其他證券或以現金或其他方式交收(不論該等股份或其他證券的發行是否將於首六個月期間完成)；
- (ii) 於第二個六個月期間內任何時間，其不會且不會促使受控制實體訂立上文(i)(a)、(b)或(c)段所述任何交易，或要約或協議或宣佈有意訂立任何該等交易，以致於緊隨按照該交易的任何出售、轉讓或處置或行使或強制執行任何購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為本公司的「**控股股東**」(定義見上市規則)或會連同其他控股股東不再為本公司的「**控股股東**」(定義見上市規則)；及
- (iii) 於第二個六個月期間，倘其訂立上文(i)(a)、(b)或(c)段所述的任何交易，或要約或協議或宣佈有意進行任何有關交易，其將採取所有合理措施以確保其將不會導致本公司任何股份或其他證券出現混亂或虛假市場。
- (iv) 於首六個月期間或第二個六個月期間其會且促使有關登記持有人及其他受控制實體會就其或登記持有人及／或其他受控制實體出售、轉讓或處置本公司任何股份或其他證券遵守上市規則全部限制及規定；及

各保證股東進一步向本公司，保薦人、獨家代表人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、牽頭經辦人及香港包銷商各方承諾，於本招股章程披露彼等於本公司股權之日起至自上市日期起計滿十二個月之日止期間，其將會：

- (i) 倘其根據上市規則第 10.07(2) 條附註 2 以一間認可機構為受益人質押或押記任何證券或相關證券權益，立即以書面方式告知本公司及獨家保薦人此等質押或押記連同已質押或押記的證券數目及權益性質；及
- (ii) 倘其接獲任何承質押人或承押記人有關任何本公司已質押或押記證券或證券權益將被出售、轉讓或處置的指示(無論口頭或書面)，立即以書面方式告知本公司及獨家保薦人有關指示。

### **香港包銷商於本公司的權益**

除香港包銷協議所規定的各自責任外，截至最後實際可行日期，香港包銷商概無合法或實益直接或間接擁有本公司或本集團任何其他成員公司任何股份或證券的權益，或擁有可認購或提名他人認購本公司或本集團任何其他成員公司股份或證券的權利或購股權(不論是否可合法執行)。

於全球發售完成後，香港包銷商及其各自的聯屬公司可能因根據香港包銷協議履行彼等責任而持有若干比例的股份。

### **國際發售**

#### *國際包銷協議*

就國際發售而言，本公司及獨家代表人預期將與(其中包括)國際包銷商簽訂國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商將根據國際包銷協議的若干條件個別地同意購買國際發售股份或促致買方購買根據國際發售初始提呈的國際發售股份。進一步詳情請參閱本招股章程「全球發售的架構－國際發售」一節。

#### *超額配股權*

預期本公司將授予國際包銷商超額配股權，超額配股權可由獨家代表人(為其本身及代表國際包銷商)於上市日期起至遞交香港公開發售認購申請截止日期後 30 日止期間，一次

---

## 包 銷

---

或分多次全部或部分行使，以要求本公司按發售價配發及發行合共最多7,500,000股額外股份，不超過全球發售項下初步提呈的發售股份數目的15%，作應付國際發售的超額配股(如有)之用。

### 佣金及開支

包銷商將收取全部發售股份的總發售價2.5%之佣金，並從中支付所有分包銷佣金。此外，我們同意全權酌情向獨家代表人(為其本身及代表包銷商)支付最多為全部發售股份的總發售價1.0%之酌情獎勵。

假設超額配股權概無獲行使，就全球發售應付國際包銷商及香港包銷商的佣金及酌情獎勵總額以及聯交所上市費、聯交所交易費、證監會交易徵費、財匯局交易徵費、法律及其他專業費用、印刷及其他開支，目前估計合共約40.7百萬港元(按所述發售價範圍每股4.10港元至5.10港元之中位數計算，即發售價每股4.60港元及假設超額配股權概無獲行使)，將由本公司承擔。

### 彌償保證

我們承諾就獨家保薦人、獨家代表人、聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商(為其本身及代其董事、行政人員、僱員、代理人、受讓人及聯屬人士)各自可能蒙受的若干損失(包括因其履行香港包銷協議項下的責任及我們違反香港包銷協議而導致的任何損失)作出彌償保證並應要求彌償(按除稅後基準)及以免彼等招致損失。

### 發售股份的限制

本公司並無採取任何行動以使發售股份獲准在香港以外公開發售，或在香港以外任何司法權區派發本招股章程。因此，在未獲授權作出有關要約或邀請的任何司法權區或向任何人士作出有關要約或邀請即屬違法的情況下，本招股章程不可用作且不屬於要約或邀請。

### 獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性準則。



## 包銷團成員活動

香港公開發售及國際發售包銷商(統稱為「包銷團成員」)及彼等的聯屬人可能各自個別進行並不構成包銷或穩定價格過程一部分的各種活動(詳情載於下文)。

包銷團成員及彼等的聯屬人是與全世界多個國家有聯繫的多元化金融機構。該等實體為本身利益及為其他人利益從事廣泛的商業及投資銀行業務、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。就股份而言，該等活動可包括作為股份買家及賣家的代理人行事、以主事人身份與該等買家及賣家進行交易、自營股份買賣和進行場外或上市衍生產品交易或上市及非上市證券交易(包括發行如於證券交易所上市的衍生權證等證券)，該等交易的相關資產可能包括股份。該等活動可能要求該等實體進行對沖活動，包括直接地或間接地購買及出售股份。所有該等活動可於香港及世界其他地區發生，並可能導致包銷團成員及彼等的聯屬人於股份、包含股份的多個籃子證券或指數、可能購買股份的基金單位，或有關任何前述項目的衍生產品持有好倉及／或淡倉。

就包銷團成員或彼等的聯屬人於聯交所或於任何其他證券交易所發行任何上市證券(以股份作為其基礎證券)而言，有關交易所的規則可能要求該等證券發行者(或其一個聯屬人或代理人)作為證券的市場莊家或流通量提供者，而於大多數情況下，這亦將導致股份對沖活動。

所有此等活動可能於本招股章程「全球發售的架構－穩定價格」一節所述穩定價格期間內及完結之後發生。此等活動可能影響股份的市場價格或價值、股份流通量或交易量及股價波幅，及不能估計此情況逐日發生的程度。

謹請注意，當從事任何該等活動時，包銷團成員將受到若干限制，包括以下的限制：

- (a) 包銷團成員(穩定價格操作人或代其行事的任何人士除外)一概不得就分銷發售股份進行任何交易(包括發行或訂立任何有關發售股份的期權或其他衍生產品交易)，無論是於公開市場或其他地方，旨在將任何發售股份的市價穩定或維持於與其當時的公開市場價格不同的水平；及
- (b) 包銷團成員必須遵守所有適用法律及規例，包括證券及期貨條例的市場失當行為的條文，包括禁止內幕交易、虛假交易、操控股價及操縱證券市場的條文。



## 全球發售

本招股章程乃就作為全球發售一部分的香港公開發售而刊發。

根據全球發售可供認購的50,000,000股發售股份包括：

- (a) 如下文「—香港公開發售」所述在香港發售5,000,000股股份(可予重新分配)的香港公開發售；及
- (b) 如下文「—國際發售」所述根據美國證券法S規例在美國境外發售45,000,000股股份(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)的國際發售。

根據國際發售初步提呈發售的45,000,000股發售股份中，4,180,000股發售股份可供力高股東根據優先發售作為保證配額認購，如本節下文「優先發售」一段所述。

投資者可：

- (a) 根據香港公開發售申請發售股份；或
- (b) 根據國際發售表示有意(倘合資格)申請發售股份，

惟兩者不可同時提出(惟合資格在優先發售中申請預留股份的合資格力高股東，可(i)根據香港公開發售申請香港發售股份(倘合資格)或(ii)表示有意根據國際發售申請國際發售股份(倘合資格))。

合資格力高股東可使用藍色申請表格申請預留股份，亦可根據香港公開發售申請香港發售股份，惟不得根據國際發售表示有意申請國際發售股份(根據優先發售申請認購預留股份除外)。

假設並無行使超額配股權，發售股份相當於緊隨全球發售完成後已發行股份總數25%。倘全面行使超額配股權，則發售股份相當於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約27.71%。

本招股章程中所述的有關申請、申請表格、申請或認購款項或申請程序僅與香港公開發售及優先發售有關。

## 香港公開發售

### 初步提呈發售之發售股份數目

本公司按發售價初步提呈發售 5,000,000 股發售股份，以供香港公眾認購，佔全球發售項下初步可供認購的發售股份總數的 10%。受在國際發售與香港公開發售之間重新分配任何發售股份所規限，根據香港公開發售提呈發售的股份數目將佔緊隨全球發售完成後已發行股份總數的 2.5%（假定超額配股權未獲行使）。

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款按個別基準全數包銷，並須待本公司及獨家代表人（就其本身及代表包銷商）協定發售價後方可作實。完成香港公開發售須受「—全球發售的條件」所載條件規限。

### 分配

根據香港公開發售向投資者分配的發售股份僅基於所接獲香港公開發售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，根據香港公開發售初步可供認購的發售股份總數（經計及下述香港公開發售與國際發售之間配發發售股份數目的任何重新分配）將分為以下兩組（零碎股份可予調整）：甲組及乙組，任何碎股將分配予甲組。

甲組將包括 2,500,000 股香港發售股份及乙組將包括 2,500,000 股香港發售股份，同時按公平基準分配予成功申請人。所有認購香港發售股份總額（不包括 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% 財匯局交易徵費）為 5 百萬港元或以下的有效申請將撥入甲組，而所有認購香港發售股份總額（不包括 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% 財匯局交易徵費）超過 5 百萬港元但不超過乙組總值的有效申請則撥入乙組。

僅就本段而言，香港發售股份的「認購價」指申請時應付的價格（不論最終釐定的發售價為多少）。

---

## 全球發售的架構

---

投資者應當留意，甲組及乙組的申請所獲分配的比例可能有所不同。倘其中一組(而非兩組)的香港發售股份認購不足，則會將剩餘的香港發售股份撥往另一組以滿足該組別的需求，並作出相應分配。申請人僅能向甲組或乙組其中一組(而非兩組)進行申請香港發售股份，且僅能獲分配甲組或乙組其中一組(而非兩組)的香港發售股份。任何一組或兩組之間的重複或疑屬重複申請將不獲受理。

申請超過2,500,000股香港發售股份(即香港發售股份初步數目的50%)的申請將不獲受理。

### 重新分配及回補機制

於香港公開發售與國際發售之間分配發售股份可按下列基準予以重新分配：

- (a) 在國際發售股份獲悉數認購或超額認購的情況下：
- (i) 倘香港公開發售股份未獲悉數認購，則獨家代表人(為其本身及代表其他包銷商)可全權酌情按其認為適當的比例，將全部或任何未獲認購的香港公開發售股份重新分配至國際發售；
  - (ii) 倘香港公開發售項下有效申請的發售股份數目獲超額認購，並相當於低於香港公開發售項下初步可供認購的發售股份數目的15倍，則最多5,000,000股發售股份可自國際發售重新分配至香港公開發售，因此香港公開發售項下可供認購的發售股份總數將增加至10,000,000股發售股份，佔全球發售項下初步可供認購發售股份總數的20%；
  - (iii) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目獲超額認購，並相當於根據香港公開發售初步可供認購發售股份數目的(1)15倍或以上但少於50倍；(2)50倍或以上但少於100倍；及(3)100倍或以上，則發售股份將根據上市規則第18項應用指引第4.2段的回補要求自國際發售重新分配至香港公開發售，以致香港公開發售股份總數將分別增至15,000,000股發售股份(情況(1))、20,000,000股發售股份(情況(2))及25,000,000股發售股份(情況(3))，分別相當於全球發售初步可供認購發售股份的30%、40%及50%；

(b) 在國際發售股份認購不足的情況下：

- (i) 倘香港發售股份亦認購不足，全球發售將不會進行，惟包銷商根據本招股章程、申請表格及包銷協議所載的條款及條件，按彼等各自的適用比例認購或促使認購人認購根據全球發售提呈但未獲承購的發售股份；及
- (ii) 倘香港發售股份獲悉數認購或超額認購(不考慮超額認購的程度)，則最多5,000,000股發售股份可自國際發售重新分配至香港公開發售，以致香港公開發售項下初步可供認購的發售股份總數將增加最多10,000,000股發售股份，相當於全球發售初步可供認購發售股份總數的20%。

在根據上文第(a)(ii)或(b)(ii)段所描述將發售股份自國際發售重新分配至香港公開發售的情況下，則最終發售價須根據聯交所發佈的指引函件HKEX-GL91-18固定為指示性發售價範圍下限(即每股發售股份4.10港元)。

在出現所有將發售股份由國際發售重新分配至香港公開發售的情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將平均分配至甲組及乙組，而分配至國際發售的發售股份數目將相應扣減。

本招股章程有關申請、申請表格、申請款項或申請程序之提述僅與香港公開發售有關。

在優先發售項下從國際發售項下提呈發售的發售股份中根據優先發售向合資格力高股東提呈發售的預留股份，將不會在香港公開發售與國際發售之間重新分配。

### 申請

香港公開發售項下的每名申請人亦將須在其提交的申請表中承諾及確認，申請人及其任何其代為申請的受益人，並未亦將不會申請、接納或表示有意申請國際發售項下的任何國際發售股份。倘若有關承諾及／或確認遭違反及／或失實(視情況而定)或已經或將會獲配售或分配國際發售項下的國際發售股份，則有關申請人的申請將不獲受理。

---

## 全球發售的架構

---

股份於聯交所上市乃由獨家保薦人保薦。香港公開發售項下的申請人須於申請時支付最高發售價每股發售股份5.10港元，另加每股發售股份應付的經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及財匯局交易徵費。倘按下文「定價及分配」所述方式最終釐定的發售價低於每股發售股份5.10港元的最高發售價，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、聯交所交易費及財匯局交易徵費)將不計利息退還予成功申請人。進一步詳情載於本招股章程下文「如何申請香港發售股份及預留股份」。

### 優先發售

#### 保證配額的基準

為了令力高股東以僅就分配而言的優先基準參與全球發售(前提是聯交所批准股份於聯交所主板上市及買賣，且全球發售成為無條件)，合資格力高股東獲邀在優先發售中申請認購合共4,180,000股預留股份作為保證配額，約佔全球發售項下可供提呈發售的發售股份的8.36%(並無計及根據超額配股權獲行使而可能發行及配發的股份)。提呈發售的預留股份來自於國際發售項下的國際發售股份，不受上文「香港公開發售－重新分配」所述的重新分配規限。若超額配股權獲行使，則預留股份的數目將不會改變。

保證配額的基準為合資格力高股東於記錄日期下午四時三十分所持有的每850股力高股份的整數倍可認購一股預留股份。

合資格力高股東應注意，預留股份的保證配額可能並非一手完整的500股股份買賣單位的數量。概不提供碎股配對服務。此外，分配予合資格力高股東的預留股份將向下約整至最接近的整數(如有必要)，且零碎股份的交易可能會以低於完整每手買賣的現行市價的價格進行。

合資格力高股東對預留股份的保證配額不得轉讓，未繳股款配額亦不會在聯交所買賣。

於記錄日期下午四時三十分持有少於850股力高股份並因此不享有預留股份的保證配額的合資格力高股東仍有權通過申請僅認購下文詳述的超額預留股份而參與優先發售。

### 預留股份的申請分配基準

合資格力高股東在優先發售項下可申請多於、少於或等於其保證配額的預留股份數目。

在優先發售項下，預留股份數目少於或等於合資格力高股東保證配額的有效申請將獲得全額接納，但須遵守藍色申請表格所載條款及條件，並假設優先發售的條件已獲滿足。

若合資格力高股東申請認購的預留股份數目超出其在優先發售項下的保證配額，則相關保證配額將獲悉數滿足（須遵守上文所述條款及條件），但有關申請的超額部分僅在下文所述有足夠可供認購預留股份的情況下獲滿足。

若合資格力高股東僅在優先發售項下申請超額預留股份，則該申請只能在下文所述有充分可供認購預留股份的情況下獲滿足。

有意就保證配額使用藍色申請表格申請少於其保證配額的合資格力高股東（香港結算代理人除外），或有意就超額預留股份使用藍色申請表格申請超額預留股份的該等股東，須申請藍色申請表格中數目與付款表格所載數目之一，並支付相應金額。如閣下是合資格力高股東且擬申請保證配額之外的超額預留股份，則須填妥並簽署申請超額預留股份的藍色申請表格，並連同申請超額預留股份須另行支付的全額應付股款一併遞交。

若預留股份的超額申請：

- (a) 少於合資格力高股東的保證配額並未接納的預留股份（「可供認購預留股份」），則可供認購預留股份將首先獲分配以悉數滿足預留股份的超額申請，然後將由獨家代表人酌情向國際發售分配；
- (b) 等於可供認購預留股份，則可供認購預留股份將被分配以悉數滿足預留股份的有關超額申請；或
- (c) 多於可供認購預留股份，則可供認購預留股份將按照公平合理基準分配，該基準與香港公開發售中超額認購時常用的分配基準一致，即對較小的超額預留股份申請應用較大的分配百分比。倘在滿足超額申請後尚有任何零碎股份餘留，則獨家代表人會酌情將此等零碎股份重新分配至國際發售。



除上文規定外，優先發售不受限於國際發售和香港公開發售之間的回補安排。

其力高股份由代名人公司持有的實益力高股東應注意，本公司會根據力高地產股東名冊，將該代名人公司視作單一力高股東。因此，其力高股份由代名人公司持有的實益力高股東應注意，上文(c)段下的安排不單獨適用於彼等。其力高股份登記在代名人、受託人或者任何其他身份之登記持有人名下的任何實益力高股東，應就優先發售項下的預留股份申請與相關代名人、受託人或登記持有人作出安排。謹請任何有關人士考慮其是否有意在記錄日期前安排將相關力高股份登記於實益擁有人的名下。

### 合資格力高股東申請認購香港發售股份

除通過藍色申請表格申請認購任何預留股份外，合資格力高股東將有權通過中央結算系統(如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統結算或託管商參與者行事)向香港結算發出電子認購指示或通過白表 eIPO 服務提出一份認購香港發售股份的申請。合資格力高股東根據香港公開發售向香港結算發出電子認購指示或通過白表 eIPO 服務申請認購香港發售股份，在配額或分配方面並無優先權。

### 通過深港通持有力高股份的實益力高股東

截至最後實際可行日期，力高股份為符合深港通南下交易的合資格股票，但並非為符合滬港通的合資格股票。通過深港通持有力高股份的實益力高股東須注意，根據《內地與香港股票市場交易互聯互通機制登記、存管、結算業務實施細則》第23條，中國證券登記結算有限責任公司不提供認購新發行股份的相關服務。因此，通過深港通持有力高股份的實益力高股東不能參與優先發售，並將無法通過深港通買賣機制接納彼等各自於優先發售項下獲得預留股份的保證配額。

### 合資格力高股東

僅於記錄日期下午四時三十分名列力高地產股東名冊的力高股東，方有權根據優先發售認購預留股份。

### 派發本招股章程及藍色申請表格

各合資格力高股東已獲寄發藍色申請表格。此外，本招股章程的列印副本已寄發予所有合資格力高股東於記錄日期在力高地產股東名冊所示的地址。

在香港以外的任何司法權區分派本招股章程及／或藍色申請表格可能受到法律限制。擁有本招股章程及／或藍色申請表格的人士(包括但不限於代理、託管人、代名人及受託人)應知悉並遵守任何有關限制。未能遵守有關限制可能構成違反任何有關司法權區的證券法律。

倘在任何司法權區提出發售要約將屬違法，則在該等司法權區收取本招股章程及／或藍色申請表格並不構成及將不會構成發售要約，而在該等情況下，本招股章程及／或藍色申請表格必須視作僅提供參考而發送及不應予以複製或重新派發。

### 申請程序

優先發售項下的申請程序及優先發售的條款及條件載於「如何申請香港發售股份及預留股份－10. 申請預留股份」及藍色申請表格。

就香港公開發售及優先發售而將予刊發的文件將不會根據香港以外任何司法權區的適用證券法例或相等法例登記或備案。概無採取任何行動以獲准於香港以外任何司法權區提呈發售香港發售股份及預留股份或派發本招股章程。因此，在任何未獲授權提出有關要約或邀請的司法權區，或向任何人士提出有關要約或邀請即屬違法的情況下，本招股章程不可用作，亦不構成一項要約或邀請。

### 國際發售

#### 提呈發售的發售股份數目

根據上述重新分配，國際發售將包括初步提呈的45,000,000股發售股份，佔根據全球發售可供初步提呈發售的發售股份總數的90%。國際發售須待香港公開發售成為無條件後，方可作實。根據優先發售將予提呈的預留股份乃自國際發售股份中提呈。

### 分配

國際發售包括向預期對該等發售股份有龐大需求的機構及專業投資者以及其他投資者選擇性推銷發售股份。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司(包括基金經理)以及經常投資股份及其他證券的公司實體。根據國際發售，分配發售股份將根據下文「定價及分配」所載「累計投標」程序以及多項因素進行，包括水平及時間需求、有關投資者於有關行業的投資資產或股本資產總額，以及預期有關投資者於上市後是否會增購發售股份及／或持有或出售其發售股份。有關分配旨在按能建立穩固的專業及機構股東基礎的基準分派發售股份，符合本公司及股東的整體利益。

獨家代表人(為其本身及代表包銷商)可能會要求根據國際發售獲發售發售股份及根據香港公開發售提出申請的任何投資者向獨家代表人提供充分資料，以便其識別香港公開發售的相關申請，並確保再無根據香港公開發售申請任何發售股份。

### 重新分配

根據國際發售將予發行或出售的發售股份總數可能因上文「香港公開發售」所述的新分配安排、超額配股權獲全部或部分行使及／或原本屬香港公開發售的未獲認購發售股份的任何重新分配而更改。

### 超額配股權

就全球發售而言，本公司預期會向國際包銷商授予超額配股權，可由獨家代表人(代表國際包銷商)行使。根據超額配股權，國際包銷商有權(由獨家代表人(代表國際包銷商)行使)在上市日期起直至遞交香港公開發售申請截止日期後第三十日，隨時要求本公司按國際發售項下與每股發售股份相同的價格發行及配發最多7,500,000股額外發售股份(佔初步發售股份的15%)，以補足國際發售中的超額分配(如有)。倘超額配股權獲悉數行使，則額外發售股份於緊隨全球發售完成及超額配股權獲行使後將佔已發行股份總數的約3.61%。倘超額配股權獲行使，則本公司將刊發公告。

### 穩定價格

穩定價格是包銷商於部分市場為促進證券分銷而採用的慣常做法。為穩定價格，包銷商可於特定期間在二級市場競購或購買證券，以抑制及在可能情況下防止證券的市價下跌至低於發售價。該等交易可於允許進行該交易的所有司法管轄區進行，並須於各情況下遵守所有適用法律法規要求(包括香港適用法律法規要求)。在香港，經採取穩定價格後的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，代表包銷商行事的穩定價格操作人或代其行事的任何人士可進行超額分配或賣空或任何其他穩定價格的交易，以使股份的市價於上市日期後的一段限定時間內保持穩定或保持在高於公開市場現行價格的水平。賣空包括穩定價格操作人出售比包銷商在全球發售中需要購買的股份數目更多的股份。「有擔保的」賣空是指出售數量不超過超額配股權。穩定價格操作人可通過行使超額配股權購買額外股份或於公開市場購買股份而將有擔保的淡倉平倉。在確定對有擔保的淡倉進行平倉的股份來源時，穩定價格操作人將考慮(其中包括)股份於公開市場的價格與其可能會根據超額配股權購買的額外股份之價格的對比。穩定價格交易包括就防止或抑制股份的市價在全球發售過程中下跌而進行的若干競購或購買。對股份的任何市場購買可通過任何證券交易所(包括聯交所)、任何場外市場或其他渠道進行，惟前提是操作符合所有適用法律及監管要求。然而，穩定價格操作人或代其行事的任何人士概無責任進行任何有關穩定價格行動。穩定價格行動一經展開，(a)將由穩定價格操作人或代其行事的任何人士絕對酌情進行，(b)可隨時終止及(c)須在遞交香港公開發售申請截止日期後30日內結束。可超額分配的股份數目不會超過在超額配股權下所發行股份的數目，即7,500,000股發售股份(倘超額配股權全部或部分獲行使，則佔根據全球發售項下初步可供認購發售股份數目的15%)。

---

## 全球發售的架構

---

在香港，穩定價格活動必須根據《證券及期貨(穩定價格)規則》進行。根據《證券及期貨(穩定價格)規則》允許的穩定價格活動包括：

- (a) 為了防止或盡量減少股份市價下跌而進行的超額分配；
- (b) 出售或同意出售股份來建立股份淡倉，以防止或盡量減少股份市價下跌；
- (c) 根據超額配股權認購或同意認購股份，以對上文(a)或(b)下建立的倉位平倉；
- (d) 購買或同意購買任何股份，其唯一目的為防止或盡量減少股份市價下跌；
- (e) 出售或同意出售任何股份以變現因前述購買而建立的倉位；及
- (f) 提出作出或嘗試作出上文(b)、(c)、(d)及(e)所述任何事宜。

穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)的穩定價格行動將根據有關穩定價格的香港法律、規則與法規進行。

發售股份的有意申請人及投資者須注意：

- (a) 由於進行交易以穩定或維持股份市價，穩定價格操作人或代其行事的任何人士可能維持股份的好倉；
- (b) 穩定價格操作人或代其行事的任何人士將維持的好倉的規模及期限由穩定價格操作人酌情釐定，且無法確定；
- (c) 穩定價格操作人將任何有關好倉平倉並在公開市場出售股份或會導致股份市價下跌；
- (d) 穩定價格期間後不得採取任何穩定價格行動以支持股份價格。穩定價格期間自上市日期開始，並預期於二零二二年四月二十四日(星期日)(即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，股份的需求及其市價可能會在穩定價格期間之後下跌。穩定價格操作人進行的該等活動或會穩定、維持或以其他方式影響股份的市價。因此，股份價格可能高於在公開市場可能存在的價格；

---

## 全球發售的架構

---

- (e) 穩定價格操作人或代其行事的任何人士所採取的任何穩定價格行動，未必令股份市價於穩定價格期間內或之後維持於或高於發售價；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價格進行，因此可能以等於或低於申請人或投資者就發售股份支付的價格進行。

在穩定價格期間屆滿起計七日內，本公司將就遵守《證券及期貨(穩定價格)規則》發出公告。

### 超額分配

於進行有關全球發售的任何股份超額分配後，穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)可通過行使全部或部分超額配股權、使用穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)於二級市場以不高於發售價購買的股份或通過下文詳述的借股安排或綜合使用上述方式以補足該等超額分配。

### 借股安排

為促進有關全球發售的超額分配的交收，穩定價格操作人可選擇根據借股協議(預期將由穩定價格操作人與TGI訂立)自行或通過其聯屬人士向控股股東TGI借入最多7,500,000股股份，相當於發售股份的15%(即行使超額配股權時可予發行的最高發售股份數目)。倘根據借股協議進行有關借股安排，則有關安排毋須遵守上市規則第10.07(1)(a)條的限制，惟須遵守上市規則第10.07(3)條所載的規定。

該借股安排已於本招股章程全面說明，且必須僅用以補足超額配股權獲行使前的任何淡倉。與就此借出的發售股份數目相同的股份必須於(a)可行使超額配股權的最後一日；(b)超額配股權悉數獲行使當日而超額配股權下的有關發售股份由本公司發行及配發當日；或(c)穩定價格操作人及TGI可能書面協定的有關較早時間(以較早者為準)後第三個營業日或之前歸還予TGI或其代名人。概無就有關借股安排向TGI或其代理人支付任何款項。

### 定價及分配

發售價預期由我們與獨家代表人(代表香港包銷商)於定價日確定發售股份的市場需求時，透過協議釐定。定價日預期為二零二二年三月二十五日(星期五)或前後(香港時間)，惟於任何情況下不遲於二零二二年三月二十九日(星期二)。有意投資者務請注意，將於定價日釐定的發售價可能(但預期不會)低於本招股章程所述的發售價範圍。



---

## 全球發售的架構

---

除非於截止遞交香港公開發售及／或優先發售申請日期當日上午前另行公佈（於下文闡述），否則發售價將不會高於5.10港元，並預期將不會低於4.10港元。倘閣下申請香港公開發售及／或優先發售的發售股份，則閣下須支付最高發售價每股發售股份5.10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%財匯局交易徵費。

倘最終按下文所述方式釐定的發售價低於5.10港元，我們將退還有關差額，包括多繳申請股款中的經紀佣金、聯交所交易費、證監會交易徵費及財匯局交易徵費。我們將不會就任何退還的款項繳付利息。有關詳情請參閱「如何申請香港發售股份及預留股份」。

國際包銷商將洽詢潛在投資者購買國際發售中發售股份的踴躍程度。有意專業及機構投資者須表明擬按不同價格或特定價格購買國際發售項下發售股份的數目。該程序稱為「累計投標」，預期將一直進行直至遞交香港公開發售申請截止日期或該日前後為止。

獨家代表人（代表香港包銷商）可在其認為合適的情況下，在獲得本公司同意後，根據有意專業、機構及其他投資者於累計投標程序中的踴躍程度，在遞交香港公開發售及／或優先發售申請截止日期上午之前，減少發售股份數目及／或將指示性發售價範圍調至低於本招股章程所述者。在此情況下，我們將在作出上述調減決定後，在切實可行情況下盡快且無論如何不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及我們的網站 [www.redcohealthy.com](http://www.redcohealthy.com)（網站內容並不構成本招股章程的一部分）刊登該通知。

發出有關通知後，經修訂的發售股份數目及／或發售價範圍將為最終及決定性的數目及／或範圍，倘經我們同意，發售價將會釐定在有關經修訂發售價範圍內。在遞交香港發售股份及／或預留股份申請前，申請人謹請留意，有關調低發售股份數目及／或發售價範圍的任何公告可能於遞交香港公開發售及／或優先發售申請截止日期方會刊發。該通知亦會確認或修訂（視情況而定）營運資金報表、現載於「概要」的全球發售統計數字及因該調減而可能變動的任何其他財務資料。倘無刊登任何有關通知，則本公司與獨家代表人（為其本身及代表香港包銷商）協定的發售價在任何情況下均不會定於本招股章程所述發售價範圍之外。

---

## 全球發售的架構

---

倘閣下已於遞交香港公開發售及／或優先發售申請截止日期前遞交香港發售股份及／或預留股份申請，則閣下隨後將不得撤回申請。然而，倘發售股份數目減少及／或發售價範圍調低，則將通知申請人確認其申請。倘申請人已接獲有關通知但並未根據所通知的程序確認其申請，則所有未經確認的申請將被視為撤銷的申請。

發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售項下可供認購發售股份的配發基準以及香港公開發售項下已獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼預期將按本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份－13.公佈結果」所述方式經多種渠道公佈。

### 包銷協議

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議條款悉數包銷，且須經本公司與獨家代表人（為其本身及代表香港包銷商）協定發售價。

我們預期將於定價日就國際發售訂立國際包銷協議。有關香港包銷協議以及國際包銷協議項下的包銷安排概述於本招股章程「包銷」一節。

### 全球發售的條件

發售股份的所有申請須待以下條件達成後，方可接納：

- (i) 聯交所批准已發行以及根據本招股章程所述的全球發售將予提呈發售的股份（包括根據超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份）上市及買賣，且有關批准尚未被撤回；
- (ii) 本公司與獨家代表人（為其本身及代表包銷商）已於定價日正式協定發售價；
- (iii) 於本招股章程所述日期或之前簽立及交付包銷協議；及
- (iv) 包銷商根據各自的包銷協議須承擔的義務成為及仍然為無條件且不會根據相關協議條款而終止。

---

## 全球發售的架構

---

上述條件均須於相關包銷協議指定的日期及時間或之前達成(惟該等條件已於上述日期及時間或之前獲有效豁免則除外)，且無論如何不得遲於招股章程刊發日期後30日達成。

倘因任何理由，本公司與獨家代表人(為其本身及代表香港包銷商)未能於二零二二年三月二十九日(星期二)或之前協定發售價，則全球發售將不會進行並告失效。

香港公開發售及國際發售各自須待(其中包括)對方發售成為無條件且並無根據其條款終止方告完成。

倘上述條件於指定日期及時間前未獲達成或豁免，則全球發售將告失效，而聯交所將立即獲得通知。本公司將於失效翌日在聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.redcohealthy.com](http://www.redcohealthy.com) 刊登有關香港公開發售及優先發售失效的通告。在上述情況下，所有申請款項將按本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」所載條款不計利息退還。同時，所有申請股款將存入收款銀行或根據香港法例第155章《銀行業條例》(經修訂)獲發牌照的其他香港持牌銀行的獨立銀行賬戶。

預期發售股份的股票將於二零二二年三月三十日(星期三)獲發行，惟僅將於滿足以下條件時，發售股份的股票方會於二零二二年三月三十一日(星期四)上午八時正成為有效的所有權憑證：(i) 全球發售於各方面成為無條件；及(ii) 本招股章程「包銷－終止理由」所述終止權利於該時間或之前未獲行使。

### 股份將符合資格納入中央結算系統

本公司已作出一切必要安排，以使股份獲准納入中央結算系統。倘聯交所批准股份上市及買賣，而本公司亦符合香港結算的股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份於聯交所開始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結算日在中央結算系統內進行交收。中央結算系統內的所有活動須遵守不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

### 買賣安排

假設香港公開發售於二零二二年三月三十一日(星期四)上午八時正或之前在香港成為無條件，預期股份將於二零二二年三月三十一日(星期四)上午九時正開始在聯交所買賣。股份將以每手500股股份為買賣單位。股份的股份代號為2370。

## 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。

本招股章程已於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)「披露易>新上市>新上市資料」及我們的網站 [www.redcohealthy.com](http://www.redcohealthy.com) 刊發。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。

根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第342C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，務請閣下提示客戶、顧客或主事人(如適用)注意，本招股章程於上述網址可供網上閱覽。

## 1. 申請方法

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 服務網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 申請；或
- (2) 通過中央結算系統 EIPO 服務以電子方式促使香港結算代理人代表閣下申請，包括通過：
  - (i) 指示閣下的經紀或托管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統托管商參與者)通過中央結算系統終端機發出電子認購指示，代表閣下申請認購香港發售股份；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。

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

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，以記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。

本公司、獨家代表人、白表eIPO服務供應商及彼等各自的代理可以任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

### 2. 可提出申請的人士

如閣下或閣下為其利益提出申請的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；
- 有香港地址；
- 身處美國境外(定義見S規例)或為S規例第902條(h)(3)段所述的人士；及
- 並非中國法人或自然人(已遵守所有有關該申請的相關中國法律或法規者除外，包括但不限於合資格國內機構投資者)。

如閣下在網上通過白表eIPO服務申請香港發售股份，除以上條件外，閣下亦須：

- 擁有有效的香港身份證號碼；及
- 提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

如申請由獲得授權書授權的人士提出，則本公司及獨家代表人(作為本公司代理)可在申請符合彼等認為合適的條件下(包括要求出示授權證明)，酌情接納有關申請。

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

聯名申請人不得超過四名。聯名申請人不可通過白表 eIPO 服務的方式申請認購香港發售股份。

除上市規則批准外，下列人士概不得申請認購任何香港發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或行政總裁；
- 任何上述人士的聯繫人(定義見上市規則)；
- 本公司關連人士(定義見上市規則)或緊隨全球發售完成後將成為本公司關連人士的人士；及
- 已獲分配或申請任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售的人士(根據優先發售申請的預留股份除外)。

### 3. 申請香港發售股份

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，記存於閣下本身或指定的中央結算系統參與者股份戶口，以電子方式通過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

### 4. 申請的條款及條件

通過本招股章程所列申請渠道提出申請後，即表示閣下(其中包括)：

- (a) 承諾簽立所有相關文件，並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的獨家代表人(或其代理或代名人)代表閣下簽立任何文件及代表閣下進行所有必要事項，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；
- (b) 同意遵守本公司組織章程大綱及細則、《公司條例》、《公司(清盤及雜項條文)條例》及開曼公司法；
- (c) 確認閣下已細閱本招股章程及申請表格所載的條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- (d) 確認閣下已接獲及細閱本招股章程，提出申請時也僅依據本招股章程的資料及陳述，而除本招股章程任何補充文件外，不會依賴任何其他資料或陳述；



---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

- (e) 確認 閣下知悉本招股章程所載有關全球發售的限制；
- (f) 同意本公司、相關人士及白表 eIPO 服務供應商現時或日後均毋須對並非載於本招股章程(及本招股章程任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- (g) 承諾及確認 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士並無申請或承購或表示有意認購(亦不會申請或承購或表示有意認購)任何國際發售股份，亦無參與國際發售(根據優先發售申請的預留股份除外)；
- (h) 同意應本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行及相關人士任何一方的要求，向其披露任何有關 閣下及 閣下為其利益提出申請的人士的個人資料；
- (i) 倘香港境外任何地方的法律適用於 閣下的申請，則同意及保證 閣下已遵守所有有關法律，且本公司及相關人士概不會因接納 閣下的購買要約，或 閣下在本招股章程及申請表格所載條款及條件下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法律；
- (j) 同意 閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (k) 同意 閣下的申請將受香港法例管轄；
- (l) 聲明、保證及承諾：(i) 閣下明白香港發售股份不曾亦不會根據美國證券法登記；及(ii) 閣下及 閣下為其利益申請香港發售股份的人士均身處美國境外(定義見S規例)，又或屬S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；
- (m) 保證 閣下提供的資料真實及準確；
- (n) 同意接納所申請數目或根據申請分配予 閣下但數目較少的香港發售股份；
- (o) 授權(i)本公司將 閣下的姓名或名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司的股東名冊作為 閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，及列入本公司組織章程大綱及細則規定的有關其他名冊及(ii)本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向 閣下或聯名申請排名首位的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，郵誤風險由 閣下承擔，除非 閣下符合下文「一親身領取」所述的條件可親身領取股票及／或退款支票；

## 如何申請香港發售股份及預留股份

- (p) 聲明及表示除合資格力高股東根據優先發售提出的申請外，此乃閣下為本身或為其利益提出申請的人士提出及擬提出的唯一申請；
- (q) 明白本公司、董事及獨家代表人依據閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下分配任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；及
- (r) (如申請為閣下本身的利益提出)保證閣下或作為閣下代理人的任何人士或任何其他人士並無亦不會為閣下的利益通過向香港結算或指定白表eIPO服務供應商發出電子認購指示提出其他申請；及
- (s) (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。

### 5. 最低認購數額及許可數目

#### 香港公開發售

閣下通過白表eIPO服務或中央結算系統EIPO服務申請認購的股數須至少為500股香港發售股份，並為下表所列的其中一個數目。閣下應按照選擇的數目旁載明的金額付款。

力高健康生活有限公司 (每股香港發售股份5.10港元) 可申請認購的香港發售股份數目及付款							
申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 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		港元		港元		港元
500	2,575.70	7,000	36,059.80	50,000	257,570.02	400,000	2,060,560.14
1,000	5,151.41	8,000	41,211.20	60,000	309,084.02	450,000	2,318,130.16
1,500	7,727.10	9,000	46,362.61	70,000	360,598.03	500,000	2,575,700.18
2,000	10,302.81	10,000	51,514.01	80,000	412,112.03	600,000	3,090,840.21
2,500	12,878.50	15,000	77,271.01	90,000	463,626.03	700,000	3,605,980.25
3,000	15,454.20	20,000	103,028.00	100,000	515,140.04	800,000	4,121,120.28
3,500	18,029.90	25,000	128,785.01	150,000	772,710.06	900,000	4,636,260.32
4,000	20,605.60	30,000	154,542.01	200,000	1,030,280.07	1,000,000	5,151,400.35
4,500	23,181.30	35,000	180,299.02	250,000	1,287,850.09	1,500,000	7,727,100.53
5,000	25,757.01	40,000	206,056.02	300,000	1,545,420.11	2,000,000	10,302,800.70
6,000	30,908.41	45,000	231,813.02	350,000	1,802,990.13	2,500,000 <sup>(1)</sup>	12,878,500.88

(1) 閣下可申請認購的香港發售股份最高數目。

## 如何申請香港發售股份及預留股份

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。

### 優先發售

倘閣下為合資力高股東，使用藍色申請表格申請認購優先發售的預留股份須至少為500股預留股份，數目須為下表所載數目。閣下應按照選擇的數目旁載明的金額付款。

力高健康生活有限公司 (每股預留股份5.10港元) 可申請認購的預留股份數目及付款							
申請認購的 預留股份數目	申請時 應繳款項	申請認購的 預留股份數目	申請時 應繳款項	申請認購的 預留股份數目	申請時 應繳款項	申請認購的 預留股份數目	申請時 應繳款項
	港元		港元		港元		港元
500	2,575.70	8,000	41,211.20	70,000	360,598.03	1,000,000	5,151,400.35
1,000	5,151.41	9,000	46,362.61	80,000	412,112.03	1,500,000	7,727,100.53
1,500	7,727.10	10,000	51,514.01	90,000	463,626.03	2,000,000	10,302,800.70
2,000	10,302.81	15,000	77,271.01	100,000	515,140.04	2,500,000	12,878,500.88
2,500	12,878.50	20,000	103,028.00	200,000	1,030,280.07	3,000,000	15,454,201.05
3,000	15,454.20	25,000	128,785.01	300,000	1,545,420.11	3,500,000	18,029,901.23
3,500	18,029.90	30,000	154,542.01	400,000	2,060,560.14	4,180,000	21,532,853.47
4,000	20,605.60	35,000	180,299.02	500,000	2,575,700.18		
4,500	23,181.30	40,000	206,056.02	600,000	3,090,840.21		
5,000	25,757.01	45,000	231,813.02	700,000	3,605,980.25		
6,000	30,908.41	50,000	257,570.02	800,000	4,121,120.28		
7,000	36,059.80	60,000	309,084.02	900,000	4,636,260.32		

申請認購任何其他數目的預留股份將不予考慮，且任何有關申請將不獲受理。

## 6. 通過白表 eIPO 服務提出申請

### 一般事項

符合上文「-2. 可提出申請的人士」一節所載條件的個別人士如欲以本身名義獲配發及登記發售股份，可通過白表 eIPO 服務於指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 提出申請。

通過白表 eIPO 服務提出申請的詳細指示載於指定網站。如閣下未有遵從有關指示，閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予本公司。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的條款及條件(按白表 eIPO 服務供應商的條款及條件補充及修訂)提出申請。

### 透過白表 eIPO 服務遞交申請的時間

閣下可於二零二二年三月二十二日(星期二)上午九時正至二零二二年三月二十五日(星期五)上午十一時三十分，於指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) (每日 24 小時，截止申請當日除外) 透過白表 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二零二二年三月二十五日(星期五)(截止申請當日)中午十二時正或下文「12. 惡劣天氣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

倘閣下通過白表 eIPO 服務提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而通過白表 eIPO 服務發出電子認購指示以申請認購香港發售股份並完成支付相關股款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據白表 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，但並無就某特定參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

僅可就任何人士的利益提出一份申請。如閣下疑屬通過白表 eIPO 服務或任何其他方式遞交超過一份申請，閣下的所有申請概不受理。

### 《公司(清盤及雜項條文)條例》第 40 條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認，每位自行或安排他人發出電子認購指示的申請人均有權根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第 40 條(《公司(清盤及雜項條文)條例》第 342E 條所適用者)獲得賠償。

### 支持可持續發展

白表 eIPO 最明顯的好處是以自助的電子方式提交申請，省卻用紙。香港中央證券登記有限公司作為指定的白表 eIPO 服務供應商，會就每份經 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 遞交的「Redco Healthy Limited」白表 eIPO 申請捐出 2 港元支持可持續發展。

## 7. 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其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，以及安排支付申請款項及支付退款。

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電+852 2979 7888通過「結算通」電話系統或通過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>) (根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)發出該等電子認購指示。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入電子認購指示：

香港中央結算有限公司  
客戶服務中心  
香港  
中環康樂廣場8號  
交易廣場一座及二座1樓

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)通過中央結算系統終端機發出電子認購指示，代表閣下申請香港發售股份。

屆時閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請資料轉交本公司、獨家代表人及香港股份過戶登記處。

### 通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

如閣下已發出電子認購指示申請認購香港發售股份(通過經紀或託管商間接申請或直接申請)，並由香港結算代理人代為提出申請：

- (a) 香港結算代理人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
- (b) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：
  - 同意將獲分配的香港發售股份以香港結算代理人名義登記，並代表閣下直接存入中央結算系統，以記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；
  - 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
  - 承諾及確認閣下並無申請或承購、或表示有意認購(亦不會申請或承購或表示有意認購)任何國際發售股份，亦無參與國際發售(根據優先發售申請的預留股份除外)；

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

- (倘電子認購指示乃為閣下利益而發出)聲明僅發出了一套為閣下利益而發出的電子認購指示(惟合資格力高股東根據優先發售作出的申請除外)；
- (如閣下為他人的代理)聲明閣下僅發出了一套為該人士利益而發出的電子認購指示，及閣下已獲正式授權作為該人士代理發出該等指示(惟合資格力高股東根據優先發售作出的申請除外)；
- 確認閣下明白本公司、董事、獨家保薦人及獨家代表人將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊作為閣下獲分配的香港發售股份的持有人及組織章程細則規定的其他登記冊，並按照本公司與香港結算另行協定的安排發送有關股票及／或退款；
- 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，且閣下不會依賴任何其他資料或陳述(本招股章程任何補充文件所載者除外)；
- 同意本公司及任何相關人士現時或日後均毋須對並非載於本招股章程(及本招股章程任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- 同意應本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行及相關人士的要求，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本公司訂立的附屬合約，在閣下發出指示時即具有約束力，而因應該附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請認購登記時



## 如何申請香港發售股份及預留股份

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，如根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回申請；

- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請被接受與否將以本公司刊發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)所列有關就香港發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；
- 同意閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約均受香港法例管轄及據其詮釋。

### 通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示，閣下(倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均不會就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人(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、聯交所交易費及財匯局交易徵費；倘申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於申請時初步支付的最高發售價，則安排退回申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及財匯局交易徵費)並存入閣下指定的銀行賬戶；及
- 指示及授權香港結算安排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<sup>(1)</sup>

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

- 二零二二年三月二十二日(星期二) – 上午九時正至下午八時三十分
- 二零二二年三月二十三日(星期三) – 上午八時正至下午八時三十分
- 二零二二年三月二十四日(星期四) – 上午八時正至下午八時三十分
- 二零二二年三月二十五日(星期五) – 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由二零二二年三月二十二日(星期二)上午九時正至二零二二年三月二十五日(星期五)中午十二時正(每日24小時，二零二二年三月二十五日(星期五)申請截止當日除外)輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**的截止時間為申請截止日期二零二二年三月二十五日(星期五)中午十二時正，或下文「12. 惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

- (1) 由於香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人而不時決定更改該等時間，故有關時間可能發生變化。

### 重複申請概不受理

倘閣下疑屬提出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請，香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將自動扣除閣下發出的有關指示及／或為閣下的利益而發出的指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮有否重複申請而言，閣下向香港結算發出或為閣下的利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何**電子認購指示**，一概視作一項實際申請。

### 《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條

為免生疑問，本公司及參與編撰本招股章程的所有其他各方均確認，每位自行或安排他人發出**電子認購指示**的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(《公司(清盤及雜項條文)條例》第342E條所適用者)獲得賠償。

### 個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行及相關人士所持有關閣下的任何個人資料，亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。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

此項個人資料收集聲明是向香港發售股份的申請人和持有人說明有關本公司及其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，必須向我們或我們的代理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申請香港發售股份被拒或延遲，或本公司或香港股份過戶登記處無法落實轉讓或提供服務。此舉亦可能妨礙或延遲登記或轉讓閣下已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採用、持有、處理及／或保存，以作下列用途：

- (a) 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；
- (b) 遵守香港及其他地區的適用法律及法規；
- (c) 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；
- (d) 存置或更新股東名冊；
- (e) 核實股份持有人的身份；
- (f) 確定股份持有人的受益權利，例如股息、供股和紅股等；
- (g) 分發本公司及其附屬公司的通訊；
- (h) 編製統計數據和股份持有人資料；

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

- (i) 披露有關資料以便就權益索償；及
- (j) 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／或證券持有人可能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以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：

- (a) 本公司委任的代理，例如財務顧問、收款銀行和海外證券登記總處；
- (b) 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，香港結算或香港結算代理人將會就中央結算系統的運作使用有關個人資料；
- (c) 向我們或香港股份過戶登記處提供與其各自業務營運有關的行政、電訊、電腦、付款或其他服務的任何代理、承包商或第三方服務供應商；
- (d) 聯交所、證監會及任何其他法定監管機關或政府部門或法例、規則或法規規定的其他機構；及
- (e) 香港發售股份持有人與其進行或擬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。

### 個人資料的保留

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，並有權索取有關該資料的副本並更正任何不準確資料。我們及香港股份過戶登記處有權就處理任何查閱資料的要求收取合理費用。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本公司註冊地址送交公司秘書，或向本公司的香港證券登記處的私隱事務主任提出。

### 8. 有關以電子方式提出申請的警告

通過中央結算系統EIPO服務申請香港發售股份(通過經紀或托管商直接申請或間接申請)僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，通過白表eIPO服務申請認購香港發售股份亦僅為白表eIPO服務供應商向公眾投資者提供的服務。上述服務均存在能力上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。本公司、相關人士及白表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人士或任何通過白表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最後一刻方於有關系統輸入指示。若中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統以發出其電子認購指示時遇上困難，請於二零二二年三月二十五日(星期五)(申請截止當日)中午十二時正前或下文「12. 惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間親臨香港結算的客戶服務中心填交一份輸入電子認購指示的表格。

### 9. 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。

如閣下為合資格力高股東並以藍色申請表格申請優先發售項下的預留股份，閣下亦可通過中央結算系統EIPO服務(通過閣下的經紀或託管商直接申請或間接申請)或通過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 以白表eIPO服務提交申請。然而，就任何採用上述方法申請香港發售股份而言，閣下將不享有「全球發售的架構及條件－優先發售」所述根據優先發售可享有的優惠待遇。

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

如為閣下的利益通過中央結算系統EIPO服務(通過閣下的經紀或託管商直接申請或間接申請)或通過白表eIPO服務提交超過一項申請(包括香港結算代理人通過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。

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
- 閣下對該公司可行使法定控制權，

是項申請將視作為閣下的利益提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- 控制本公司董事會的組成；
- 控制本公司一半以上的投票權；或
- 持有本公司一半以上已發行股本(不包括無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本)。

### 10. 申請預留股份

#### 可提出申請的人士

僅於記錄日期名列力高地產股東名冊的力高股東及並非不合資格力高股東方有權認購優先發售項下的預留股份。

不合資格力高股東為於記錄日期擁有位於香港以外司法管轄區登記地址的力高股東或據力高地產另行得悉為香港以外司法管轄區的居民，而就該等股東而言，力高地產及本公司董事據其所作查詢並考慮到有關力高股東所居住的相關司法管轄區的法律限制或該司法管轄區相關監管機構或證券交易所的規定後，認為將彼等排除於優先發售之外屬必要或合宜。

力高地產及本公司董事已就向指定地區力高股東提呈發售預留股份的指定地區適用證券法例的法律限制及相關監管部門或證券交易所的規定進行查詢。經考慮有關情況，力高地產及本公司董事認為，基於在該等地區將本招股章程登記或存檔，及／或



---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

取得該等地區相關部門批文，及／或本公司及力高股東需要採取以符合當地法律要求的其他行動，及／或為遵從該等地區有關當地法律或監管規定而需滿足的其他要求所涉及的時間及成本，限制指定地區的力高股東接納彼等優先發售預留股份的保證配額屬必要或合宜。

因此，就優先發售而言，不合資力高股東為：

- (a) 於記錄日期名列力高地產股東名冊且於該名冊內所示地址位於任何指定地區的力高股東；及
- (b) 於記錄日期據力高地產另行得悉為任何指定地區居民的力高股東或實益力高股東。

即使本招股章程或藍色申請表格的任何其他條文另有規定，倘本公司絕對酌情信納有關交易獲豁免或毋須遵守可引起上述限制的法律或法規，則本公司保留權利允許任何力高股東接納其預留股份的保證配額。

合資力高股東有權按保證配額基準就彼等於記錄日期持有的每 850 股完整倍數力高股份申請一股預留股份。

於記錄日期下午四時三十分持有少於 850 股力高股份的合資力高股東不會享有預留股份的保證配額，但仍將有權通過申請超額預留股份參與優先發售。

如申請人為公司，申請須以個別成員名義而非公司名義提出。如申請人為法人團體，藍色申請表格須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上公司印章。

如申請由獲得有效授權書的正式授權人士提出，則本公司及獨家代表人(作為本公司的代理)可在申請符合彼等認為合適的條件下(包括出示授權證明)，酌情接納有關申請。本公司及獨家代表人(作為本公司的代理)可全權酌情全部或部分拒絕或接納任何申請而毋須給予任何理由。

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

如閣下為以下人士，則不得申請任何預留股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或本公司任何附屬公司的董事或最高行政人員；
- 上述任何人士的聯繫人；
- 本公司的關連人士或緊隨全球發售完成後將成為本公司關連人士的人士；或
- 不合資格力高股東。

### 申請方法

優先發售的預留股份僅供合資格力高股東以**藍色**申請表格(已由本公司寄發至合資格力高股東)申請。

合資格力高股東可申請少於或相等於其優先發售保證配額數目的預留股份或僅可申請優先發售的超額預留股份。於記錄日期持有少於850股力高股份的合資格力高股東，不會享有預留股份的保證配額，但仍將有權通過僅申請超額預留股份參與優先發售。

在**藍色**申請表格所載條款及條件規限下，並假設優先發售的條件獲達成，申請少於或相等於合資格力高股東在優先發售中保證配額數目的預留股份的有效申請將獲全數接納。

倘合資格力高股東申請的預留股份數目多於合資格力高股東在優先發售中的保證配額，則在上文所述規限下，有關保證配額將獲全數接納，但有關申請的超額部分將僅如下文所述在有足夠可用預留股份的情況下方會獲接納。

倘合資格力高股東僅根據優先發售申請超額預留股份，有關申請將僅如下文所述在有足夠可用預留股份的情況下方會獲接納。

有意使用用於保證配額的**藍色**申請表格申請少於其保證配額或有意使用用於超額預留股份的**藍色**申請表格申請超額預留股份的合資格力高股東(香港結算代理人除外)，應申請**藍色**申請表格內數目及應繳款項一覽表所載其中一個數目，並支付相應款

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

項。倘閣下為合資格力高股東，並擬申請閣下保證配額以外的超額預留股份，則須填妥並簽署超額預留股份的**藍色**申請表格，並連同申請超額預留股份時須另行支付的應付全數款項一併遞交。

倘預留股份的超額申請：

- (a) 少於可用預留股份，則可用預留股份將首先悉數分配以滿足該等預留股份的超額申請，其後則由獨家代表人酌情分配至國際發售；
- (b) 與可用預留股份相同，則可用預留股份將悉數分配以滿足該等預留股份的超額申請；或
- (c) 多於可用預留股份，則可用預留股份將按與香港公開發售超額認購情況下常用的分配基準一致的分配基準分配，當中認購額較小的申請將獲較高的分配百分比。

倘在滿足超額申請後仍有任何股份餘留，則有關股份將由獨家代表人酌情重新分配至國際發售。為補足股份的零碎持有量至一手完整持有量而作出的任何超額申請將不會獲得優先處理。

除上文所述者外，優先發售將不受國際發售及香港公開發售間的回撥安排所限。

以**藍色**申請表格申請優先發售的預留股份的合資格力高股東，亦可通過**中央結算系統 EIPO** 服務(通過閣下的經紀或託管商直接申請或間接申請)或通過**白表 eIPO** 服務申請香港公開發售的香港發售股份。然而，合資格力高股東將不會就通過向香港結算發出**電子認購指示**，或通過**白表 eIPO** 服務申請香港公開發售的香港發售股份而獲得任何優先配額或優先分配。

於記錄日期通過股票經紀／託管商於中央結算系統間接持有力高股份的人士，如有意參與優先發售，應在不遲於香港結算或香港結算代理人指定的截止日期前指示彼等的股票經紀或託管商代表彼等申請預留股份。為趕及香港結算指定的截止日期，該等人士應向彼等的股票經紀／託管商查詢有關處理彼等指示的時間，並向彼等的股票經紀／託管商發出所需指示。於記錄日期在中央結算系統直接持有力高股份的人士(作

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

為中央結算系統投資者戶口持有人)，如有意參與優先發售，應在不遲於香港結算或香港結算代理人指定的截止日期前通過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統向香港結算發出指示。

### 派發本招股章程及藍色申請表格

除不會參與優先發售的本公司若干關連人士外，**藍色**申請表格已寄發至所有合資格力高股東於記錄日期下午四時三十分在力高地產股東名冊記錄的地址。此外，合資格力高股東將收取一份本招股章程。本招股章程的電子版(與招股章程印刷本相同)可分別在本公司網站及聯交所網站 [www.redcohealthy.com](http://www.redcohealthy.com) 及 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 查閱及下載。

合資格力高股東如需補發**藍色**申請表格，應聯絡香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)或致電其熱線2862 8555。

在香港以外任何司法管轄區派發本招股章程及／或**藍色**申請表格可能受到法律限制。擁有本招股章程及／或**藍色**申請表格的人士(包括但不限於代理、託管商、代名人及受託人)應自行了解並遵守任何有關限制。未能遵守有關限制可能構成違反任何有關司法管轄區的證券法例。尤其是，除向本招股章程指明的合資格力高股東外，本招股章程不應在附帶或不附帶**藍色**申請表格的情況下於、向或自任何特定地區派發、轉發或傳遞。

在提出要約將屬違法的該等司法管轄區，收取本招股章程及／或**藍色**申請表格不構成及將不會構成要約，而在此情況下，本招股章程及／或**藍色**申請表格必須視作僅供參考而發送及不應予以複製或轉發。收取本招股章程及／或**藍色**申請表格的人士(包括但不限於代理、託管商、代名人及受託人)不應就優先發售將上述文件於、向或自任何特定地區派發或發送。倘任何該等地區的任何人士或其代理或代名人接獲**藍色**申請表格，其不應申請任何預留股份，除非力高地產及本公司的董事釐定有關行動不會違反適用法律或監管規定。於、向或自任何特定地區轉發本招股章程及／或**藍色**申請表格(不論根據合約或法定責任或其他方面)的任何人士(包括但不限於代理、託管商、代名人及受託人)應提呈收件人注意本節的內容。

### 使用藍色申請表格提出申請

(a) 在以下情況本公司會拒絕受理**藍色**申請表格：

- **藍色**申請表格並無按照其上列明的指示填妥；
- **藍色**申請表格並無正式簽署(只有親筆簽署會獲得受理)(或如屬聯名申請，則並非所有申請人均已簽署亦不獲受理)；
- 如申請人屬法人團體而**藍色**申請表格未有獲授權人員正式簽署(只有親筆簽署會獲得受理)或加蓋公司印章；
- 支票／銀行本票／**藍色**申請表格有誤；
- 有關保證配額的預留股份或超額預留股份的**藍色**申請表格並無附上支票／銀行本票或分別就申請保證配額及超額申請預留股份附上超過一張支票／銀行本票；
- 支票／銀行本票的戶口名字並非預印或經發票銀行認證；
- 銀行本票並非由香港持牌銀行發出或並無獲銀行授權人士於本票背面加簽；
- 支票／銀行本票並非由香港的港元銀行戶口發出；
- 支票／銀行本票的抬頭人並非「中國銀行(香港)代理有限公司－力高健康生活優先發售」；
- 支票並無劃線「只准入抬頭人賬戶」；
- 支票是期票；
- 申請人的付款並不正確，或申請人以支票或銀行本票付款而支票或銀行本票首次過戶時不獲兌現；

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

- 申請人名稱／聯名申請的排名首位申請人名稱並非支票／銀行本票所預印名稱或付款銀行證明／在支票／銀行本票背面簽署的名稱；
  - **藍色**申請表格的任何申請內容的更改並無申請人簽署認可；
  - 申請以鉛筆填寫；
  - 申請人並無填寫全部所選選項的空欄；
  - 申請人於**藍色**申請表格中選擇超過一個選項；
  - 本公司相信接納申請會違反收取**藍色**申請表格當地或申請人地址所在司法管轄區的適用證券或其他法律、規則或條例；或
  - 本公司及獨家代表人、彼等各自的代理或代名人可酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納部分申請，毋須就拒絕或接納提出理由。
- (b) 倘閣下使用**藍色**申請表格申請保證配額，閣下可申請相等於或少於乙欄所列數目的保證配額的預留股份。倘閣下擬申請少於閣下保證配額的預留股份數目，閣下必須申請**藍色**申請表格一覽表所列數目之一，並相應付款（香港結算代理人除外）。閣下須就保證配額填妥並簽署**藍色**申請表格，並提交一張支票（或銀行本票），金額須為乙欄所印列的確切金額或**藍色**申請表格一覽表所載的相應應付金額。
- (c) 倘閣下使用**藍色**申請表格申請超額預留股份，閣下必須申請**藍色**申請表格一覽表所列數目之一，並相應付款（香港結算代理人除外）。閣下須就超額預留股份填妥並簽署**藍色**申請表格，並提交一張獨立開出的支票（或銀行本票）支付確切金額。
- (d) 倘閣下擬同時申請保證配額的預留股份及超額預留股份，閣下必須同時提交保證配額的**藍色**申請表格及超額預留股份的**藍色**申請表格。每份**藍色**申請表格必須附上一張獨立開出的支票（或銀行本票）支付確切金額。



### 提交申請的時間

#### (a) 使用藍色申請表格提出申請

閣下填妥的藍色申請表格連同隨附註明抬頭人為「中國銀行(香港)代理人有限公司－力高健康生活優先發售」的支票或銀行本票，須於下列時間投入香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)提供的特備收集箱：

二零二二年三月二十二日(星期二) – 上午九時正至下午四時三十分

二零二二年三月二十三日(星期三) – 上午九時正至下午四時三十分

二零二二年三月二十四日(星期四) – 上午九時正至下午四時三十分

二零二二年三月二十五日(星期五) – 上午九時正至中午十二時正

填妥的藍色申請表格連同隨附款項，須於二零二二年三月二十五日(星期五)(申請截止日)中午十二時正或下文「－12. 惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的有關較後時間前遞交。

#### (b) 登記申請

將於截止申請日期二零二二年三月二十五日(星期五)上午十一時四十五分起至中午十二時正或下文「－12. 惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的有關較後時間辦理登記申請。

在截止辦理登記申請前，將不會就預留股份的申請辦理手續，且不會配發任何該等預留股份。

### 可提交的申請數目

閣下應參閱上文「－A. 申請香港發售股份－9. 閣下可提交的申請數目」以了解除可根據優先發售提交預留股份申請外，亦可根據香港公開發售提交香港發售股份申請的情況。

### 其他條款、條件及指示

請參閱藍色申請表格有關申請預留股份的其他條款、條件及指示詳情。

### 11. 香港發售股份及預留股份的價格

最高發售價為每股發售股份5.10港元。閣下申請香港發售股份或預留股份時，亦須全額支付最高發售價、1.0%的經紀佣金、0.0027%的證監會交易徵費、0.005%的聯交所交易費及0.00015%的財匯局交易徵費。即閣下申請一手500股香港發售股份或一手500股預留股份須支付2,575.70港元。

申請表格內載有列表明示所申請發售股份數目應付的準確金額。

閣下可通過中央結算系統EIPO服務(通過閣下的經紀或託管商直接申請或間接申請)或透過白表eIPO服務申請最少500股香港發售股份。每份超過500股香港發售股份的申請或電子認購指示必須為「-5.最低認購數額及許可數目」一覽表內所列的其中一個數目或指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)所指明數目。

倘閣下為合資格力高股東，並擬申請閣下保證配額以外的超額預留股份，則須填妥並簽署超額預留股份的藍色申請表格，並連同申請超額預留股份時須另行支付的應付全數款項一併遞交。

倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予聯交所參與者(定義見上市規則)，證監會交易徵費、聯交所交易費及財匯局交易徵費將付予聯交所(證監會交易徵費及財匯局交易徵費由聯交所分別代證監會及財匯局收取)。

有關發售價的其他詳情，請參閱「全球發售的架構及條件—定價及分配」。

### 12. 惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響

倘香港於二零二二年三月二十五日(星期五)上午九時正至中午十二時正期間任何時間發出：

- 8號或以上熱帶氣旋警告信號；
- 「黑色」暴雨警告信號；或
- 極端情況

則本公司不會開始或截止辦理申請登記，而改為在下一個在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的上午十一時四十五分至中午十二時正辦理申請登記。

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

倘於二零二二年三月二十五日(星期五)並無開始及截止辦理申請登記，或於「預期時間表」所述的日期受到香港發出8號或以上熱帶氣旋警告信號、「黑色」暴雨警告信號及／或極端情況影響，屆時本公司將發出公告。

### 13. 公佈結果

本公司預期於二零二二年三月三十日(星期三)在本公司網站 [www.redcohealthy.com](http://www.redcohealthy.com) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 公佈最終發售價、國際發售的認購踴躍程度、香港公開發售及優先發售的申請水平以及香港發售股份及預留股份的分配基準。

香港公開發售及優先發售的分配結果以及獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列方式提供：

- 於二零二二年三月三十日(星期三)上午八時正前登載於本公司網站 [www.redcohealthy.com](http://www.redcohealthy.com) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 的公告查閱；
- 於二零二二年三月三十日(星期三)上午八時正至二零二二年四月五日(星期二)午夜十二時正期間透過可全日24小時瀏覽分配結果的指定網站 [www.iporesults.com.hk](http://www.iporesults.com.hk) (或：英文版 <https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；中文版 <https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>)，使用「身份識別搜尋」功能查閱；及
- 於二零二二年三月三十日(星期三)、二零二二年三月三十一日(星期四)、二零二二年四月一日(星期五)及二零二二年四月四日(星期一)上午九時正至下午六時正致電分配結果電話查詢熱線 2862 8555 查詢；

若本公司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，倘全球發售達成其所有條件且並未另行終止，閣下必須購買有關的香港發售股份及／或預留股份(視情況而定)。進一步詳情載列於「全球發售的架構及條件」。

閣下的申請獲接納後，閣下於任何時間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。

### 14. 閣下不獲分配香港發售股份及／或預留股份的情況

閣下須注意，在下列情況中，閣下將不獲分配香港發售股份及／或預留股份：

**(a) 倘閣下的申請遭撤回：**

通過中央結算系統EIPO服務或通過白表eIPO服務提交申請，即表示閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括為星期六、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。此協議將成為與本公司訂立的附屬合約。

於下列情況下，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可於開始辦理申請登記後第五日(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：

- (i) 根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條(《公司(清盤及雜項條文)條例》第342E條所適用者)，倘就本招股章程承擔責任的人士於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括為星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子)或之前根據該條規定發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任；或
- (ii) 倘本招股章程其後發出任何補充文件，則已遞交申請的申請人將會獲通知須確認其申請。倘申請人接獲通知但卻沒有根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請一概視作撤回。

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，等同確定接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或是以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

**(b) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕閣下的申請：**

本公司、獨家代表人、白表 eIPO 服務供應商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，或僅接納任何部分申請，而毋須就此提供任何理由。

**(c) 倘香港發售股份及／或預留股份的分配無效：**

倘聯交所並無在下列期間內批准股份上市，則香港發售股份及／或預留股份的分配將告無效：

- 辦理申請登記截止日期起計三個星期內；或
- 如聯交所在辦理申請登記日期截止日期後三個星期內知會本公司延長有關期間，則最多在六個星期的較長時間內。

**(d) 倘：**

- 閣下提出重複或疑屬提出重複申請（閣下以合資格力高股東身份以藍色申請表格提出的申請（如有）除外）；
- 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購又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（惟根據優先發售申請認購的預留股份除外）；
- 閣下並無妥為付款，或閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 閣下並無根據指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 所載指示、條款及條件填妥通過白表 eIPO 服務發出的電子認購指示；
- 閣下申請認購超過 2,500,000 股香港發售股份，即香港公開發售初步提呈發售的 5,000,000 股香港發售股份的 50%；
- 本公司或獨家代表人相信接納閣下的申請將導致其違反適用的證券法或其他法律、規則或規定；或
- 包銷協議並無成為無條件或被終止。

### 15. 退回申請股款

倘申請遭拒絕受理、不被接受或僅部分被接受，或倘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、聯交所交易費及財匯局交易徵費)，或「全球發售的架構及條件－全球發售的條件」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、聯交所交易費及財匯局交易徵費將不計利息退回或不將有關支票或銀行本票過戶。

閣下的申請股款將於二零二二年三月三十日(星期三)或之前退還。

### 16. 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項下獲分配的全部香港發售股份獲發一張股票(以通過中央結算系統EIPO服務作出的申請所獲發的股票則如下文所述存入中央結算系統)及就優先發售項下獲分配的全部預留股份獲發一張股票。

本公司將不會就發售股份發出任何臨時所有權憑證，亦不就申請時繳付的款項發出任何收據。

如閣下以藍色申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式按藍色申請表格所示地址寄予閣下(或如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險由閣下自行承擔：

- (a) 分配予閣下的全部預留股份的股票；及
- (b) 向申請人(或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人)開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)若申請全部或部分不獲接納，則為預留股份的全部或多繳的申請股款；及／或(ii)若發售價低於申請時繳付的最高發售價(包括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%財匯局交易徵費，惟不計利息)，則為發售價與申請時繳付的最高發售價之間的差額。

閣下或(如屬聯名申請人)排名首位申請人所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分或會印於閣下的退款支票上(如有)。銀行兌現退款支票前或會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致延遲甚至無法兌現閣下的退款支票。



## 如何申請香港發售股份及預留股份

除下文所述寄發／領取股票及退款支票的安排外，任何退款支票及股票預期將於二零二二年三月三十日(星期三)或之前寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收申請股款。

僅在全球發售於二零二二年三月三十一日(星期四)上午八時正或之前在所有方面已成為無條件的情況下，股票方會於該時成為有效憑證。投資者如在根據公開所得分配資料或獲發股票前或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔一切風險。

### 親身領取

#### (a) 倘閣下使用藍色申請表格：

倘閣下使用**藍色**申請表格申請認購1,000,000股或以上預留股份，且已提供**藍色**申請表格所規定的全部資料，可於二零二二年三月三十日(星期三)上午九時正至下午一時正，親臨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1712-1716室)領取有關退款支票及／或股票(如適用)。

如閣下為個人申請人並合資格親身領取，閣下不得授權任何其他人士代為領取。如閣下為公司申請人並合資格派人領取，閣下的授權代表須携同蓋上公司印鑑的授權書領取。個人及授權代表均須於領取時出示香港股份過戶登記處接納的身份證明文件。

如並無在指定領取時間親身領取退款支票及／或股票(如適用)，有關支票及／或股票將立刻以普通郵遞方式寄往**藍色**申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下使用**藍色**申請表格申請認購少於1,000,000股預留股份，則閣下的退款支票及／或股票(如適用)將於二零二二年三月三十日(星期三)或之前以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

#### (b) 倘閣下透過白表eIPO服務提出申請

倘閣下透過**白表eIPO**服務申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且閣下的申請已全部或部分獲接納，閣下可於二零二二年三月三十日(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1712-1716號舖)或於本公司於報章所通知發送或領取股票的任何其他地點或日期親身領取閣下的股票(倘適用)。

## 如何申請香港發售股份及預留股份

倘閣下未於指定領取時間內親身領取股票，股票將以普通郵遞方式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下通過白表eIPO服務申請認購1,000,000股以下香港發售股份，股票(如適用)將於二零二二年三月三十日(星期三)或之前以普通郵遞方式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下通過單一銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，任何退款將以電子退款指示形式存入該銀行賬戶。倘閣下通過多個銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退款將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄往申請指示所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

### (c) 倘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有關指示的每名受益人方會被視為申請人。

#### 將股票存入中央結算系統及退回申請股款

倘閣下的申請全部或部分獲接納，股票將以香港結算代理人的名義發出，並於二零二二年三月三十日(星期三)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，記存於閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。

本公司預期於二零二二年三月三十日(星期三)以本節「13. 公佈結果」一段所述方式刊登中央結算系統參與者(倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，則本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料)的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼(倘為公司申請人，則刊登香港商業登記號碼)及香港公開發售的配發基準。閣下應查核本公司所刊發的公佈，如有任何誤差，須於二零二二年三月三十日(星期三)或由香港結算或香港結算代理人所指定的相關其他日期下午五時正前知會香港結算。

倘閣下指示閣下的經紀或託管商代表閣下發出電子認購指示，則閣下亦可向該名經紀或託管商查核閣下獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退款金額(如有)。

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，則閣下亦可於二零二二年三月三十日(星期三)透過「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)查核閣下獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退還股款金額(如有)。緊隨將香港發售股份寄存於閣下的股份戶口及將退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，列出寄存於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款金額(如有)。

就閣下的申請全部或部分不獲接納而退還的申請股款(如有)及／或發售價與申請時初步支付的每股發售股份最高發售價之間的差額退款(包括經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及財匯局交易徵費，惟不計利息)，將於二零二二年三月三十日(星期三)存入閣下或閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

### 17. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，而本公司亦符合香港結算的股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份於聯交所開始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記存、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結算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。

本公司已作出一切必要安排，以使股份獲准納入中央結算系統。

以下第I-1至I-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本招股章程。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求擬備，並以本公司董事及保薦人為收件人。



羅兵咸永道

致力高健康生活有限公司列位董事及農銀國際控股有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

## 序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就力高健康生活有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-4至I-109頁)，此等歷史財務資料包括於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日及二零二一年九月三十日的綜合資產負債表、於二零二一年九月三十日的 貴公司資產負債表及截至二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日止年度各年及截至二零二一年九月三十日止九個月(「往績記錄期」)的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-109頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於 貴公司日期為二零二二年三月二十二日有關 貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行首次股份上市的文件(「文件」)內。

## 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.2及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備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。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓

總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

## 申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1.2及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計於各種情況下屬適當的程序，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之會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

## 意見

我們認為，就本會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.2及2.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映了貴公司於二零二一年九月三十日的財務狀況及貴集團於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日及二零二一年九月三十日的綜合財務狀況以及貴集團於往績記錄期的綜合財務表現及綜合現金流量。

## 審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱貴集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至二零二零年九月三十日止九個月的綜合損益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.2及2.1所載的呈列及擬備基準，呈列及擬備追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務

和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註 1.2 及 2.1 所載的呈列及擬備基準擬備。

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）及《公司（清盤及雜項條文）條例》下事項出具的報告

### 調整

在擬備歷史財務資料時，並無對載於第 I-4 頁中所界定的相關財務報表作出調整。

### 股息

我們提述歷史財務資料附註 28，其中說明力高健康生活有限公司並無就往績記錄期支付任何股息。

### 貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立日期並未有擬備任何法定財務報表。

### 羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

二零二二年三月二十二日



## I. 貴集團的歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告的一部分。

貴集團於往績記錄期間的財務報表(歷史財務資料據此編製)乃由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則審核(「相關財務報表」)。

除非另有註明，歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，所有數值亦已四捨五入至最接近的千位數(人民幣千元)。

## 綜合損益表

截至二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止九個月

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元
收益 .....	5	124,251	180,775	221,610	160,267	260,459
銷售成本 .....	7	(98,139)	(124,870)	(144,808)	(102,772)	(173,756)
毛利 .....		26,112	55,905	76,802	57,495	86,703
其他收益淨額 .....	6	804	2,290	3,465	1,023	3,900
銷售及營銷開支 .....	7	—	(1,011)	(2,111)	(1,531)	(3,211)
行政開支 .....	7	(11,936)	(16,807)	(19,858)	(13,184)	(43,637)
金融資產減值虧損						
撥回／(撥備)淨額 .....	3.1及15	185	165	(1,441)	(796)	(3,245)
經營溢利 .....		15,165	40,542	56,857	43,007	40,510
融資收入 .....	9	74	195	151	127	223
融資成本 .....	9	—	—	—	—	(507)
融資收入／(成本)淨額 .....		74	195	151	127	(274)
分佔按權益法入賬的						
投資溢利 .....	16	24	72	913	665	1,576
除所得稅前溢利 .....		15,263	40,809	57,921	43,799	41,812
所得稅開支 .....	10	(4,141)	(11,005)	(13,911)	(10,977)	(14,277)
年／期內溢利 .....		11,122	29,804	44,010	32,822	27,535
以下人士應佔						
年／期內溢利：						
貴公司擁有人 .....		10,586	27,903	39,612	30,563	22,266
非控股權益 .....		536	1,901	4,398	2,259	5,269
		11,122	29,804	44,010	32,822	27,535
貴公司擁有人應佔每股						
盈利(附註)						
基本及攤薄 .....	11	2,647	6,976	9,903	7,641	5,567

附註：根據附註32所載於二零二二年三月十四日通過的股東決議案，由於建議資本化發行於報告日期尚未生效，以上呈列的每股盈利並未考慮建議資本化發行。

## 綜合全面收益表

截至二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止九個月

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元
年／期內溢利 .....	11,122	29,804	44,010	32,822	27,535
其他全面(虧損)／收入					
可能重新分類至損益的項目 .....					
— 貨幣換算差額 .....	(85)	(43)	13	38	171
年／期內全面收益總額 .....	<u>11,037</u>	<u>29,761</u>	<u>44,023</u>	<u>32,860</u>	<u>27,706</u>
以下人士應佔全面收益總額：					
貴公司擁有人 .....	10,501	27,860	39,625	30,601	22,437
非控股權益 .....	536	1,901	4,398	2,259	5,269
年／期內全面收益總額 .....	<u>11,037</u>	<u>29,761</u>	<u>44,023</u>	<u>32,860</u>	<u>27,706</u>

## 綜合資產負債表

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年九月三十日

	附註	於十二月三十一日			於九月三十日
		二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
無形資產 .....	13	—	—	50,087	47,392
物業、廠房及設備 .....	14	1,672	2,151	25,193	29,471
按權益法入賬的投資 .....	16	304	726	1,875	2,839
遞延所得稅資產 .....	20	695	653	5,245	6,652
物業、廠房及設備之 預付款項	15	—	—	—	1,288
		<u>2,671</u>	<u>3,530</u>	<u>82,400</u>	<u>87,642</u>
<b>流動資產</b>					
貿易及其他應收款項 及預付款項 .....	15	25,361	49,698	108,895	155,936
應收關聯方款項 .....	25	2,039	9,804	18,696	—
應收合營企業款項 .....	25	831	920	—	—
應收非控股權益款項 .....	25	3,305	7,727	13,821	16,054
現金及現金等價物 .....	17	69,304	89,615	137,339	73,833
		<u>100,840</u>	<u>157,764</u>	<u>278,751</u>	<u>245,823</u>
<b>總資產</b> .....		<u><u>103,511</u></u>	<u><u>161,294</u></u>	<u><u>361,151</u></u>	<u><u>333,465</u></u>
<b>權益</b>					
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>					
股本 .....	18	—	—	—	—
儲備 .....	19	26,846	54,706	94,907	119,752
		<u>26,846</u>	<u>54,706</u>	<u>94,907</u>	<u>119,752</u>
非控股權益 .....	12(b)	3,059	5,450	25,189	30,868
<b>總權益</b> .....		<u>29,905</u>	<u>60,156</u>	<u>120,096</u>	<u>150,620</u>

	附註	於十二月三十一日			於九月三十日
		二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
借款.....	22	—	—	4,150	3,950
租賃負債.....	23	—	—	—	3,594
其他應付款項.....	21	—	—	1,924	2,097
遞延所得稅負債.....	20	—	—	8,740	7,593
		—	—	14,814	17,234
<b>流動負債</b>					
貿易應付款項.....	21	4,513	6,423	9,790	22,410
應計費用及 其他應付款項.....	21	32,269	31,674	62,923	49,973
合約負債.....	5	22,809	36,836	61,937	51,549
借款.....	22	—	—	400	400
租賃負債.....	23	—	—	—	359
應付關聯方款項.....	25	8,538	12,951	67,370	24,407
即期所得稅負債.....		5,477	13,254	23,821	16,513
		73,606	101,138	226,241	165,611
<b>負債總額.....</b>		<b>73,606</b>	<b>101,138</b>	<b>241,055</b>	<b>182,845</b>
<b>權益及負債總額.....</b>		<b>103,511</b>	<b>161,294</b>	<b>361,151</b>	<b>333,465</b>

## 貴公司

## 資產負債表

於二零二一年九月三十日

	附註	於二零二一年 九月三十日 人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
於一間附屬公司的投資 .....	12	134,454
<b>流動資產</b>		
預付款項 .....	15	5,622
<b>總資產</b> .....		<u>140,076</u>
<b>權益</b>		
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>		
股本 .....	18	—
儲備 .....	19	134,500
累計虧損 .....		(12,982)
<b>總權益</b> .....		<u>121,518</u>
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
應計費用及其他應付款項 .....	21	2,985
應付附屬公司款項 .....	25	15,536
應付關聯方款項 .....	25	37
<b>負債總額</b> .....		<u>18,558</u>
<b>權益及負債總額</b> .....		<u>140,076</u>



## 綜合權益變動表

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止九個月

	貴公司權益持有人應佔				
	股本	儲備	總計	非控股權益	總權益
		(附註19)			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一八年一月一日 .....	—	16,345	16,345	2,523	18,868
年內溢利 .....	—	10,586	10,586	536	11,122
其他全面虧損：					
貨幣換算差額 .....	—	(85)	(85)	—	(85)
年內全面收益總額 .....	—	10,501	10,501	536	11,037
於二零一八年 十二月三十一日 .....	—	26,846	26,846	3,059	29,905
於二零一九年一月一日 .....	—	26,846	26,846	3,059	29,905
年內溢利 .....	—	27,903	27,903	1,901	29,804
其他全面虧損：					
貨幣換算差額 .....	—	(43)	(43)	—	(43)
年內全面收益總額 .....	—	27,860	27,860	1,901	29,761
與擁有人的交易：					
非控股權益注資 .....	—	—	—	490	490
於二零一九年 十二月三十一日 .....	—	54,706	54,706	5,450	60,156

	貴公司權益持有人應佔				
	股本	儲備	總計	非控股權益	總權益
		(附註19)			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零二零年一月一日 .....	—	54,706	54,706	5,450	60,156
年內溢利 .....	—	39,612	39,612	4,398	44,010
其他全面收入：					
貨幣換算差額 .....	—	13	13	—	13
年內全面收益總額 .....	—	39,625	39,625	4,398	44,023
與擁有人的交易：					
收購及分次收購附屬公司					
所得非控股權益 .....	—	—	—	15,242	15,242
非控股權益注資 .....	—	—	—	795	795
在控制權無變動的情況下於附屬 公司所有權權益的變動 (附註26.3(a)) .....	—	576	576	(696)	(120)
於二零二零年 十二月三十一日 .....	—	94,907	94,907	25,189	120,096
(未經審核)					
於二零二零年一月一日 .....	—	54,706	54,706	5,450	60,156
期內溢利 .....	—	30,563	30,563	2,259	32,822
其他全面收入：					
貨幣換算差額 .....	—	38	38	—	38
期內全面收入總額 .....	—	30,601	30,601	2,259	32,860
與擁有人的交易：					
非控股權益注資 .....	—	—	—	490	490
於二零二零年九月三十日 .....	—	85,307	85,307	8,199	93,506

	貴公司權益持有人應佔				
	股本	儲備	總計	非控股權益	總權益
		(附註19)			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零二一年一月一日 .....	—	94,907	94,907	25,189	120,096
期內溢利 .....	—	22,266	22,266	5,269	27,535
其他全面收入：					
貨幣換算差額 .....	—	171	171	—	171
期內全面收入總額 .....	—	22,437	22,437	5,269	27,706
與擁有人的交易：					
非控股權益注資 .....	—	—	—	45	45
在控制權無變動的情況下					
於附屬公司所有權權益					
的變動(附註26.3(b)) .....	—	2,408	2,408	365	2,773
於二零二一年九月三十日 .....	—	119,752	119,752	30,868	150,620

## 綜合現金流量表

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止九個月

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元
<b>經營活動現金流</b>						
經營所得現金淨額.....	24(a)	15,733	32,417	46,602	5,168	10,054
已收利息.....		74	195	151	127	233
已付所得稅.....		(1,864)	(3,186)	(6,496)	(6,259)	(24,139)
<b>經營活動所得／(所用)</b>						
現金淨額.....		13,943	29,426	40,257	(964)	(13,852)
<b>投資活動現金流</b>						
添置物業、廠房及設備.....		(808)	(1,317)	(1,197)	(772)	(5,157)
添置無形資產.....		—	—	—	—	(1,660)
出售物業、廠房及 設備所得款項.....		—	25	228	14	37
出售附屬公司現金流出淨額.....	27	—	—	—	—	(27)
收購及分次收購附屬公司 所得現金， 扣除現金付款.....	26	—	—	6,281	—	(16,218)
投資聯營公司付款.....		—	(350)	(1,226)	(1,226)	—
向關聯方墊款.....		(2,039)	(9,804)	(65,708)	(41,683)	(6,628)
來自關聯方的還款.....		—	2,039	65,457	3,581	18,107
向非控股權益墊款.....		(3,350)	(4,480)	(2,500)	(2,500)	(1,600)
來自非控股權益的還款.....		—	—	—	—	2,133
向合營企業的墊款.....		(831)	(89)	—	—	—
來自合營公司的還款.....		—	—	920	920	—
來自合營企業的股息.....		—	—	—	—	612
<b>投資活動(所用)／產生</b>						
現金淨額.....		(7,028)	(13,976)	2,255	(41,666)	(10,401)

附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	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
<b>融資活動現金流</b>					
來自非控股權益的注資					
所得款項 .....	—	490	795	490	45
償還銀行借款 .....	—	—	—	—	(200)
已付利息 .....	—	—	—	—	(207)
來自關聯方的墊款 .....	328	4,453	4,767	5,459	19,087
償還關聯方的款項 .....	(260)	(40)	(347)	(2,230)	(54,420)
已付上市開支 .....	—	—	—	—	(3,711)
<b>融資活動所產生/(所用)</b>					
現金淨額 .....	68	4,903	5,215	3,719	(39,406)
<b>現金及現金等價物</b>					
增加/(減少)淨額 .....	6,983	20,353	47,727	(38,911)	(63,659)
年/期初現金及現金等價物 .....	62,391	69,304	89,615	89,615	137,339
外匯變動之影響 .....	(70)	(42)	(3)	39	153
年/期末現金及現金等價物 .....	69,304	89,615	137,339	50,743	73,833

## II. 綜合財務報表附註

### 1 一般資料

力高健康生活有限公司(「貴公司」)為於二零二一年二月十日在開曼群島註冊成立的有限公司。其註冊辦事處地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司乃一家投資控股公司。貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務、資訊科技(「IT」)系統開發及維護服務、康養管理服務及物業代理服務(統稱「分拆業務」)。

貴公司最終控股公司為力高地產集團有限公司(「力高地產」)，該公司股份於二零一四年一月三十日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。貴公司直接控股公司為 Top Glory International Holdings Ltd. (「TGI」)，其股權由力高地產全資擁有。貴集團最終控股方為黃若虹先生及黃若青先生(「控股股東」)，彼等為一致行動人士，共同控制貴集團。

貴公司股份於聯交所主板上市將構成功力高地產的分拆(「分拆」)。於分拆完成後，力高地產及其附屬公司(「力高集團」)(不包括貴集團)統稱為剩餘集團。

#### 1.1 重組

於貴公司註冊成立及下文所述之重組(「重組」)完成前，分拆業務乃透過深圳優居美家物業服務有限公司(「深圳優居」，TGI的間接全資附屬公司)及其附屬公司以及往績記錄期間力高集團過往於中國的若干其他實體(統稱為「經營實體」)經營。

為籌備貴公司股份於聯交所主板的首次公開發售(「首次公開發售」)，已進行重組，且從事分拆業務的經營實體已轉移至貴公司。重組主要包括以下步驟：

##### a. 收購從事提供IT系統開發及維護服務的實體

於二零二零年十二月十七日，優居美家物業服務有限公司(「UG Management」)，TGI的間接全資附屬公司，主要從事物業管理業務)以名義代價從香港富達置業有限公司(力高地產的間接全資附屬公司)收購深圳中天雲聯科技發展有限公司(「中天雲聯」，一間中國公司



及 貴集團技術業務的控股公司) 100% 股權。有關收購完成後，中天雲聯成為 TGI 的間接全資附屬公司。

*b. 收購提供康養服務的實體*

於二零二零年十二月三十日，TGI 以名義代價從力高地產控股有限公司（「力高控股」，力高地產的全資附屬公司）收購偉業國際（ 貴集團康養業務的控股公司）的全部已發行股本。於該收購完成後，偉業國際成為 TGI 的間接全資附屬公司。

*c. 成立 貴公司*

貴公司於二零二一年二月十日在開曼群島註冊成立為有限公司。截至註冊成立日期， 貴公司的法定股本為 380,000 港元，分成 3,800,000 股每股 0.1 港元的普通股，其中一股已繳足股份已按面值發行及配發予初始認購人。同日，一股股份已隨後按面值轉讓予力高控股（力高地產的全資附屬公司）。

*d. 出售 TGI 的一間附屬公司深圳力藍設計顧問有限公司（「力藍設計」）*

力藍設計於二零二零年五月二十八日在中國成立為有限公司，且在出售前由中天雲聯全資擁有。力藍設計主要從事建築工程、市政工程、環境綠化工程以及室內外裝修工程的設計及諮詢服務業務。

於二零二一年二月八日，中天雲聯與深圳力高偉力實業股份有限公司（「深圳力高偉力」，力高地產的間接全資附屬公司）訂立股權轉讓協議，據此，中天雲聯向深圳力高偉力出售其於力藍設計的全部股權，以名義代價結算。於該出售完成後，力藍設計不再為 TGI 的附屬公司。

*e. 成立 Redco Healthy Holdings Investments Holdings Limited（「Redco Healthy Holdings」）*

Redco Healthy Holdings 於二零二一年五月二十六日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。截至註冊成立日期，Redco Healthy Holdings 的法定股本為 50,000 美元，分為 50,000 股每股 1.00 美元的普通股，其中一股已繳足普通股已按面值發行及配發予 貴公司。

*f. 收購 貴公司*

於二零二一年六月一日，TGI 收購 貴公司全部已發行股份。作為是項收購的代價，TGI 於同日向 Redco Holdings 發行及配發一股股份。於是項收購完成後， 貴公司成為 TGI 的全資附屬公司。

*g. 轉讓投資控股公司的股份予 Redco Healthy Holdings*

於二零二一年六月一日，Redco Healthy Holdings 認購康利投資(國際)有限公司(「康利」)的9,999股股份，認購價為9,999港元，而康利其後由Redco Healthy Holdings及TGI分別擁有99.99%及0.01%權益。於二零二一年六月二日，TGI轉讓康利的一股股份予Redco Healthy Holdings。作為是項轉讓的代價，貴公司於同日向TGI發行及配發一股股份。於該股份轉讓完成後，康利成為貴公司的間接全資附屬公司。

於二零二一年六月二日，TGI轉讓達榮國際投資有限公司(「達榮」)及偉業國際投資有限公司(「偉業國際」)的一股股份(分別相當於達榮及偉業國際的全部已發行股份)予Redco Healthy Holdings。作為各項股份轉讓的代價，貴公司於同日向TGI發行及配發一股股份。於上述收購後，達榮及偉業國際成為貴公司的間接全資附屬公司。

於重組完成後，貴公司成為貴集團現時旗下公司之控股公司。貴集團主要附屬公司的詳情載於附註12。

## 1.2 呈列基準

於緊接重組前及緊隨重組後，貴集團現時旗下從事物業管理服務、IT系統開發及維護服務及康養管理服務的公司由控股股東共同控制。因此，重組被視為共同控制下的業務合併，且就本報告而言，於截至二零二零年十二月三十一日止年度內從剩餘集團收購的公司，包括從事提供IT系統開發及維護服務及康養管理服務的公司，自收購之日起納入貴集團的歷史財務資料。分拆集團亦就共同控制下業務合併採用收購會計法。

公司間交易以及集團公司間交易結餘及未變現收益／虧損均已於綜合賬目時對銷。

## 2 重大會計政策概要

本附註呈列編製歷史財務資料所採納的重大會計政策。除非另有說明，該等政策於所有呈列年度及期間一直貫徹應用。

### 2.1 編製基準

貴集團歷史財務資料乃按歷史成本法根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

遵照香港財務報告準則編製歷史財務資料須作出若干重要會計評估，亦要求管理層於應用 貴集團會計政策時作出判斷。有關涉及較高水平判斷之範疇或較為複雜之範圍或對歷史財務資料尤其重要之假設及評估之範圍披露於附註4。

已頒佈但尚未生效且並未獲 貴集團提早採納的新準則、準則之修訂及年度改進

		於以下日期 或之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第16號 (修訂本) .....	二零二一年之後的2019冠狀病毒病 的相關租金寬減(修訂本)	二零二一年 四月一日
年度改進項目 .....	香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年的年度改進	二零二二年 一月一日
香港財務報告準則第3號、 香港會計準則第16號及 香港會計準則第37號(修訂本) .....	狹義修訂	二零二二年 一月一日
會計指引第5號(修訂本) .....	共同控制合併的合併會計法	二零二二年 一月一日
香港會計準則第1號(修訂本) .....	將負債分類為流動或非流動	二零二三年 一月一日
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告 第2號(修訂本) .....	會計政策披露	二零二三年 一月一日
香港會計準則第8號(修訂本) .....	會計估計定義	二零二三年 一月一日
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	二零二三年 一月一日
香港財務報告準則第17號 .....	保險合約	二零二三年 一月一日
香港財務報告準則第17號 (修訂本) .....	香港財務報告準則第17號 (修訂本)	二零二三年 一月一日
香港詮釋第5號(2020) .....	財務報表的呈列—借款人 對含有應要求償還條款 的定期貸款之分類	二零二三年 一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本) .....	投資者與其聯營公司或合營 企業之間的資產出售或注資	待定

除下述的經修訂香港財務報告準則外， 貴公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對可預見未來的歷史財務資料造成重大影響。

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。

該等修訂將香港會計準則第12號所得稅第15及24段對遞延稅項負債及遞延稅項資產的確認豁免範圍收窄，使其不再適用於在初始確認時產生相等應課稅及可扣減暫時差額的交易。

誠如綜合財務報表附註2所披露，就稅項扣減歸屬於租賃負債之租賃交易而言，貴集團對相關資產及負債整體應用香港會計準則第12號之規定。與相關資產及負債相關之暫時差額按淨額基準評估。

於應用該等修訂後，貴集團將就所有與使用權資產及租賃負債相關之可扣稅及應課稅暫時差額確認遞延稅項資產(以可能有應課稅溢利可用於抵銷可扣稅暫時差額為限)及遞延稅項負債。

該等修訂本於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，可提前採納。於二零二一年九月三十日，使用權資產及租賃負債的賬面值(可予修訂)分別為人民幣3,687,000元及人民幣3,953,000元。預期應用該等修訂不會對貴集團的歷史財務資料產生重大影響。

## 2.2 合併原則及權益會計處理

### (a) 附屬公司

附屬公司指貴集團可控制的所有實體(包括結構實體)。貴集團對實體擁有控制權，是指貴集團透過參與該實體的業務而面臨該實體的可變回報風險或有權取得可變回報，並能夠運用領導該實體活動的權力影響該等回報。附屬公司自控制權轉讓予貴集團日期起全面綜合入賬，並於控制權終止日期起終止綜合入賬。

貴集團的業務合併使用收購會計法入賬。

公司間交易、集團內公司間交易產生的結餘及未變現收益會對銷。除非交易證明所轉讓資產獲減值，否則未變現虧損亦會對銷。附屬公司的會計政策會於需要時變動，以確保與貴集團所採用政策一致。

業績內的非控股權益及附屬公司的權益分別於綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合資產負債表內獨立呈列。

(b) 聯營公司

聯營公司為 貴集團對之擁有重大影響力但並無控制權或聯合控制權的所有實體。一般而言在該情況下， 貴集團持有的投票權介乎 20% 至 50%。初步按成本確認後，於聯營公司的投資按權益會計法入賬。

(c) 合營安排

根據香港財務報告準則第 11 號合營安排，於合營安排的投資分類為合營業務或合營企業。分類視乎各投資者的合約權利及責任而定，而非合營安排的法律結構。 貴集團僅擁有合營企業。

初步按成本於綜合資產負債表內確認後，合營企業權益使用權益法入賬。

(d) 權益法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後調整以於損益確認 貴集團應佔收購後被投資公司的損益及於其他全面收益確認 貴集團於被投資公司其他全面收益的股份變動。已收或應收聯營公司及合營企業股息確認為投資賬面值扣減。

當 貴集團應佔權益入賬投資虧損相等於或超過其於實體的權益(包括任何無抵押長期應收款項)時，除非 貴集團產生責任或代其他實體支付款項，否則毋須進一步確認虧損。

貴集團與其聯營公司及合營企業交易的未變現收益以 貴集團於該等實體的權益為限進行對銷。除非有關交易證明所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦須對銷。權益入賬被投資公司的會計政策已作出必要變更，以確保與 貴集團所採納的政策一致。

權益入賬投資的賬面值根據附註 16 所述政策進行減值測試。

(e) 所有權權益變動

貴集團將不會導致其失去控制權的非控制性權益交易入賬為權益交易。所有者權益的變動會導致控制性和非控制性權益賬面價值之間的調整，以反映他們在附屬公司中的相關利益。非控制性權益調整數額與支付或收到的任何對價之間的任何差異，確認在歸屬於 貴公司所有者權益的獨立儲備中。

當 貴集團因失去控制權、聯合控制權或重大影響力而不再將投資合併或進行權益入賬時，則於實體的任何保留權益將按其公平值重新計量，賬面值變動在損益內確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，該公平值屬初步賬面值。此外，先前就該實體於其他全面收益確認的任何金額按猶如 貴集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬，其可能意味先前於綜合全面收益表中確認的金額重新分類至綜合損益表或轉讓至適用香港財務報告準則指定或允許的另一權益類別。

如果減少合營企業或聯營公司的擁有權權益，但保留共同控制或重大影響力，則在適當情況下僅將先前在綜合全面收益表中確認的部分金額重新分類至綜合損益表。

### 2.3 業務合併

無論收購的是權益投資或其他資產， 貴集團利用收購會計法將業務合併入賬。收購一間附屬公司所轉讓的對價包括：

- 所轉讓資產的公平值；
- 對所收購業務先前擁有人產生的負債；
- 貴集團發行的股本權益；
- 或有對價安排所產生的任何資產和負債的公平值；及
- 附屬公司中早已存在的任何股權的公平值。

除少數例外情況外，於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債初步按其於收購日期的公平值計量。 貴集團以逐項收購為基準按公平值或按非控股權益於所收購實體的可識別資產淨值按比例分佔的份額確認於所收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時列為開支。

下列各項：

- 所轉讓代價；
- 於被收購實體的任何非控股權益；及
- 任何先前於被收購實體的股權的收購日期公平值



超逾所收購可識別資產淨值的公平值的金額入賬列作商譽。倘該等金額少於所收購業務的可識別資產淨值的公平值，則差額會直接於綜合損益表確認為議價購買。

倘遞延結算現金代價的任何部分，則日後應付金額將折現至兌換日期的現值。所用折現率為實體的增量借款利率，即按可資比較條款及條件自獨立融資方獲取的類似借款利率。或有代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後重新計量為公平值，而公平值變動於綜合損益表內確認。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的賬面值按收購日期的公平值重新計量。有關重新計量產生的任何收益或虧損於綜合損益表內確認。

## 2.4 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本包括直接應佔投資成本。附屬公司的業績由 貴公司按已收及應收股息入賬。

當收到於附屬公司的投資的股息時，倘股息超過附屬公司在宣派股息期間的全面收益總額，或倘於獨立財務報表的投資賬面值超過被投資公司資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表的賬面值時，則須對有關投資進行減值測試。

## 2.5 分部報告

經營分部的報告形式與向主要營運決策者(「主要營運決策者」)提供的內部報告形式一致。主要營運決策者負責分配資源及評估經營分部表現，已被確定為作出策略決策的執行董事。

## 2.6 外幣換算

### (a) 功能及呈報貨幣

貴集團各實體綜合財務報表所列的項目均採用該實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。貴公司的功能貨幣為人民幣，綜合財務報表以 貴公司及 貴集團的呈報貨幣人民幣呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易當日匯率換算為功能貨幣。結算有關交易及按年末匯率換算以外幣列值的貨幣資產及負債所產生的外匯收益及虧損一般於損益內確認。

與借款相關的匯兌利得和損失在綜合損益表內的「財務成本」中列報。所有其他的匯兌利得和損失按淨額在綜合損益表內的「其他收益淨額」中列報。

(c) 交易及結餘

功能貨幣與呈報貨幣不同的所有 貴集團實體(當中並無惡性通貨膨脹經濟體的貨幣)的業績及財務狀況按如下方法換算為呈報貨幣：

- (i) 各資產負債表呈列的資產及負債按結算日的收市匯率換算；
- (ii) 各全面收益表的收支按平均匯率換算(除非該平均匯率並非交易當日現行利率累計影響的合理約數，則收入及開支將以交易當日的匯率換算)；及
- (iii) 所產生全部匯兌差額於綜合全面收益表內確認。

## 2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊入賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

僅當與項目有關的未來經濟利益很可能流入 貴集團，而該項目的成本能夠可靠地計量時，則會將該項目其後產生的成本計入該項資產的賬面值或確認為獨立資產(如適當)。作為獨立資產列賬的任何部分於替換時的賬面值會終止確認。其他所有維修及保養成本乃於其產生的報告期間計入綜合損益表。

折舊按以下估計可使用年期以直線法分配其成本(扣除其剩餘價值)計算：

租賃物業裝修.....	租賃期或可使用年期(以較短者為準)
傢俬、附著物及設備.....	3至5年
汽車.....	3至10年
使用權資產.....	租賃期或可使用年期(以較短者為準)

資產的剩餘價值及可使用年期均於各報告期末進行檢討，並適時作出調整。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則即時將資產賬面值撇減至其可收回金額(附註2.9)。

出售收益及虧損乃通過比較所得款項與賬面值而釐定。

上述已計入綜合損益表內。

## 2.8 無形資產

### 商譽

商譽按附註13所述計量。收購附屬公司的商譽計入無形資產內。商譽並無作出攤銷，惟每年須進行減值測試，或倘發生事件或情況變動表明其可能出現減值，則減值測試將更頻繁，並按成本減累計減值虧損列賬。出售實體的收益及虧損包括與已出售實體有關的商譽賬面值。

商譽分配至現金產生單位以進行減值測試。預期可自產生商譽的業務合併帶來利益的該等現金產生單位或現金產生單位(「現金產生單位」)組別將進行分配。單位或單位組別按最低水平識別，其中商譽就內部管理目的(即營運分部)進行監察。

### 客戶關係

業務合併所收購客戶關係按於收購日期的公平值確認，其使用年期有限，其後按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。管理層對客戶關係使用年限的評估，乃基於彼等的行業知識、資歷及判斷，並考慮被收購附屬公司的過往客戶更新模式。

*攤銷方法及期間*

貴集團於以下期間使用直線法攤銷使用年期有限的無形資產：

客戶關係 .....	7年
物業管理合約 .....	3至4年
服務合約 .....	1至2年
計算機軟件 .....	5年

**2.9 非金融資產減值**

未確定使用年期的商譽及無形資產毋須攤銷，惟須每年進行減值測試，或倘發生事件或情況變動表明其可能出現減值時進行減值測試。當發生事件或情況變動表明賬面值未必可收回時，其他資產將進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超過其可收回金額的金額確認。可收回金額為資產公平值減出售成本與使用價值的較高者。就評估減值而言，資產以大致上獨立於其他資產或資產組別現金流入的可獨立識別現金流入的最低分類組合（現金產生單位）分類。商譽以外的非金融資產如出現減值，則會於各報告期末檢討可否撥回減值。

**2.10 金融資產***(a) 分類*

貴集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公平值（計入其他全面收益或計入損益）計量的金融資產；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於管理金融資產的實體業務模式及現金流量的合約條款。

就按公平值計量的資產而言，收益及虧損將計入綜合損益表或綜合全面收益表。就債務工具投資而言，視乎持有該投資的業務模式而定。就股本工具投資而言，將視乎貴集團是否有在初步確認時作出不可撤銷的選擇，以按公平值計入其他全面收益的股本投資列賬。

貴集團僅於管理該等資產的業務模式轉變時，方會將債務投資重新分類。

(b) 確認及終止確認

常規買賣的金融資產於交易日期確認，即 貴集團承諾買賣資產當日。當自金融資產收取現金流量的權利已屆滿或已轉讓，且 貴集團已轉讓擁有權的絕大部分風險及回報時，金融資產將終止確認。

(c) 計量

於初步確認時， 貴集團按其公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益)收購金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。以按公平值計入損益列賬的金融資產的交易成本於綜合損益表內支銷。

確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流量是否僅為支付本金及利息時，需從金融資產整體進行考慮。

債務工具

債務工具的后續計量取決於 貴集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。 貴集團將其債務工具分為三個計量類別：

- 攤銷成本：倘為收取合約現金流量而持有的資產的現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入融資收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益內確認，並連同匯兌收益及虧損呈列於「其他收益淨額」內。減值虧損於綜合損益表「行政開支」內確認。
- 按公平值計入其他全面收益：倘為收取合約現金流量及為出售金融資產而持有的資產的現金流量僅為支付本金及利息，有關資產按公平值計入其他全面收益計量。除於損益確認的減值收益或虧損、利息收入及外匯收益及虧損外，賬面值變動於綜合損益表內列賬。

當金融資產終止確認，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損會由權益重新分類至綜合損益表內及於「其他收益淨額」確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入融資收入。匯兌收益及虧損呈列於「其他收益淨額」內，而減值虧損於綜合損益表「一般及行政開支」內確認。

- 按公平值計入損益：不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益的金融資產條件的資產會按公平值計入損益計量。其後按公平值計入綜合損益表內且並非部分對沖關係的債務工具的收益或虧損於產生期間的損益確認並於綜合全面收益表內「其他收益淨額」以淨額呈列。

#### 股本工具

- 貴集團其後按公平值計量所有股本投資。倘 貴集團管理層已選擇於綜合全面收益表內呈列股本投資的公平值收益及虧損，終止確認投資後，公平值收益及虧損其後不再重新分類至綜合損益表內。當 貴集團收取付款的權利確立時，此類投資的股息繼續於綜合損益表中確認為其他收入。
- 按公平值計入損益的金融資產的公平值變動於綜合損益表(如適用)「其他收益淨額」中確認。按公平值計入其他全面收益的股本投資減值虧損(及減值虧損撥回)不會與公平值的其他變動分開呈報。

#### (d) 金融資產減值

貴集團按前瞻性基準評估與其以攤銷成本列賬的債務工具及按公平值計入其他全面收益的金融資產相關的預期信貸虧損。所應用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。

對於合約資產及貿易應收款項，貴集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，須在初始確認時計量應收款項的預期信貸虧損。

#### 2.11 抵銷金融工具

當擁有法定可執行權力可抵銷已確認金額及有明確意向以淨額結算或變現資產及結算負債會同時進行，金融資產及負債會予以抵銷，並以淨額於資產負債表內呈報。亦已訂立不符合抵銷準則的安排，惟仍允許相關金額於若干情況下(如破產或終止合約)予以抵銷。



### 2.12 貿易及其他應收款項

貿易應收款項乃日常業務中就已履行服務應收客戶的款項。除非貿易及其他應收款項按公平值確認時包括重大融資部分，否則其初步按無條件的代價金額確認。貴集團持有以收取合約現金流量為目標的貿易及其他應收款項，故其後按攤銷成本使用實際利率法計量貿易應收款項。貴集團減值政策的描述載於附註3.1。

### 2.13 現金及現金等價物

就綜合現金流量表的呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金及金融機構活期存款。

### 2.14 股本

普通股分類為權益。

發行新股或購股權直接應佔的新增成本於權益中列為所得款項的減項(扣除稅項)。

### 2.15 貿易及其他應付款項

有關金額指財政年度完結前向貴集團提供商品及服務且尚未支付的負債。除非貿易及其他應付款項並非於報告期後12個月內到期，否則款項將呈列為流動負債。貿易及其他應付款項初步按其公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

### 2.16 借款及借款成本

借款於扣除所產生交易成本後初步按公平值確認。借款其後按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)與贖回金額之間的任何差額於借款期內以實際利息法於損益內確認。在很可能部分或全部提取融資的情況下，設立貸款融資所付費用將確認為貸款交易成本。在此情況下，費用將遞延至提取貸款為止。倘無法證明很可能部分或全部提取該融資，則該費用將作為流動資金服務的預付款項予以資本化，並於有關的融資期間內予以攤銷。

當合約內訂明的責任獲解除、取消或屆滿時，借款則從綜合資產負債表中扣除。已終止的金融負債賬面值與支付代價的差額於綜合損益表中確認為融資成本。

除非貴集團擁有無條件權利將負債的償還日期遞延至報告期後至少12個月，否則借款分類為流動負債。

借款成本於其產生期間支銷。

### 2.17 即期及遞延所得稅

本期間所得稅開支或抵免指就本期間應課稅收入按各司法權區適用所得稅稅率應付的稅項，並就暫時性差額及未動用稅項虧損應佔的遞延稅項資產及負債變動作出調整。

#### (a) 即期所得稅

即期所得稅開支按 貴公司及其附屬公司及聯營公司經營及產生應課稅收入所在國家於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層定期就有關稅法詮釋評估報稅情況及考慮稅務機關是否有可能接受不確定的稅務處理，並於適當時按預期向稅務機關繳付的金額作出撥備。

#### (b) 遞延所得稅

遞延所得稅乃以負債法就資產及負債的稅基與於綜合財務報表的賬面值之間的暫時性差額全面撥備。然而，倘遞延稅項負債源自初步確認的商譽，則其將不予確認。倘遞延所得稅源自業務合併以外交易初步確認的資產或負債，而在交易時並不影響會計或應課稅損益，則其亦不予入賬。遞延所得稅以於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率(及法律)而釐定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償後採用。

有關按公平值計量的投資物業的遞延稅項負債以假設物業將透過出售全面收回而釐定。

遞延稅項資產僅於可能出現未來應課稅金額動用該等暫時性差額及虧損時方予確認。

遞延稅項負債及資產不會就海外業務投資賬面值與稅基之間的暫時性差額予以確認，而 貴公司可控制暫時性差額的撥回時間且差額可能不會於可見未來撥回。

當有合法可強制執行權利抵銷即期稅項資產及負債，且遞延稅項結餘與同一稅務機關有關時，遞延稅項資產及負債將予抵銷。當實體有合法可強制執行權利抵銷及有意按淨額基準結算或同時變現資產及償付負債時，即期稅項資產及稅項負債將予抵銷。

除與於綜合全面收益表或直接於權益內確認項目有關外，即期及遞延稅項於綜合損益表內確認。在此情況下，稅項亦分別於綜合全面收益表或直接於權益內確認。

## 2.18 僱員福利

### (a) 短期責任

就工資及薪金(包括非貨幣福利及累計病假)的負債預期將於期末後12個月內悉數償付，其中僱員所提供之相關服務將就彼等截至報告期末止之服務予以確認，並按清償負債時預期將予支付之金額計量。負債於綜合資產負債表呈列為即期僱員福利責任。

### (b) 退休金責任

貴集團僅管理定額供款退休金計劃。根據中國相關規則及法規，貴集團的中國僱員須參加中國有關省及市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此，貴集團及其中國僱員須每月按僱員薪金的百分比向該等計劃供款。省及市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外，貴集團無須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。

有關計劃的資產與貴集團資產分開，並由政府管理的獨立管理基金持有。貴集團向界定供款計劃作出的供款在發生時作為費用支銷。

### (c) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

貴集團的中國僱員有權參與政府承辦的多項住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。貴集團每月按該等僱員薪金的若干百分比向該等基金作出供款(受若干上限規限)。貴集團就上述基金的責任限於每年的應付供款。對住房公積金、醫療保險及其他社會保險的供款於產生時列作開支。

### (d) 離職福利

貴集團在正常退休日期前解僱僱員或僱員自願接受離職以換取該等福利時支付離職福利。貴集團於以下日期(以較早者為準)確認離職福利：(a) 貴集團無法收回提供該等福利之日；及(b) 相關實體確認重組成本屬香港會計準則第37號範圍內並涉及支付離職福利

之日。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。自報告期末起計逾12個月後到期應付的福利將折算至現值。

### 2.19 撥備

當貴集團因過往事件須承擔現行法律或推定責任，而履行責任可能需要有資源流出，且能夠可靠地估計有關金額，則會確認撥備。日後經營虧損不會確認撥備。

倘出現多項類似責任，履行責任需要資源流出的可能性乃經整體考慮債務類別後釐定。即使同類責任中就任何一項流出資源的可能性可能偏低，仍會確認撥備。

撥備採用除稅前利率按照履行有關責任預期所須支出的現值計量，有關利率反映當時市場對貨幣的時間價值及該責任特有風險的評估。因時間推移而增加的撥備確認為利息開支。

### 2.20 收入確認

收益於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認。取決於適用於合約的條款及法律，貨品及服務的控制權可能於一段時間內或某一時點轉移。

應收款項於貴集團有無條件權利收取代價時予以確認。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利成為無條件。倘貴集團提供的服務超過付款，則確認為合約資產。倘付款超過所提供的服務，則確認為合約負債。

#### (a) 物業管理服務

由於客戶同時獲取並消耗貴集團提供的利益，提供服務的收益於提供服務的會計期間確認。

貴集團每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將貴集團有權收款且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

貴集團收取物業管理服務收入，其中貴集團作為委託人，主要負責向業主提供物業管理服務。貴集團有權按已收或應收物業管理服務費的價值享有收益，並作為其服務成本確認所有相關物業管理成本。

(b) 非業主增值服務

非業主增值服務主要包括交付前階段的預售管理服務、初步規劃及設計諮詢服務、驗房、清潔、維修及保養服務。貴集團同意與客戶預先協定每項服務的價格，並向客戶發出賬單，而該賬單因合約規定的出具票據進度而異。收益於提供增值服務時確認。

(c) 社區增值服務

社區增值服務主要包括(i)家居生活服務(包括(其中包括)生活必需品配送、家政及運輸服務)；(ii)中介服務(包括(其中包括)經營會所、社區溝通渠道、游泳池、體育設施、操場及娛樂中心)及(iii)物業代理服務(包括(其中包括)二手物業的物業經紀及家居裝修及裝飾服務)，收益於提供相關社區增值服務時確認。交易的付款於社區增值服務提供予客戶時即時應付。

(d) 社區康養服務

在線醫療服務主要包括貴集團在人工智能輔助下的自有醫療團隊提供的在線諮詢服務。由於貴集團有能力確定服務的定價、服務性質，並負責由其僱員提供服務，只要有關服務由其自有的僱員提供，貴集團被視為主要責任人，在線醫療服務收益按總額確認。貴集團向企業客戶提供服務，包括其客戶及僱員。

貴集團按年向企業客戶收取固定費用，無論其是否使用服務及使用服務的總人數，或貴集團按每年每人向企業客戶收取固定費用。由於貴集團有責任按客戶要求的時間及需求隨時向其提供履約責任，線上醫療服務的收益於一段時間內採用基於時間的方法確認。

貴集團亦在診所提供一系列診斷、醫療及手術治療服務。來自診所服務的收益於提供相關服務的會計期間確認，且由於貴集團需要隨時履行責任，有關收益於一段時間內採用基於時間的方法確認。

(e) IT及智能建設服務

軟件解決方案諮詢、維護、升級、培訓、安裝、配置及其他配套服務主要以固定價格合約形式提供。有關軟件解決方案諮詢、維護及其他配套服務的收益於一段時間內採用基於時間的方法確認，由於貴集團有責任按客戶要求的時間及需求隨時向其提供履約責任。有關安裝及配置服務的收益於提供服務的會計期間確認。貴集團直接向終端客戶提供資訊科技服務。

貴集團透過外部雲服務器供應商向客戶提供雲服務。貴集團根據客戶需求向外部雲服務供應商購買雲服務。外部雲服務供應商負責軟件開發及履行服務。因此，貴集團為終端客戶的代理及按淨額基準確認收益。

貴集團亦向物業開發商提供智能建築服務。個別合約的收益採用完工比例法確認，並參考截至當日已履行工程佔總合約金額的百分比計量。

### 2.21 政府補貼

倘有合理保證將獲政府補貼且貴集團將遵循所有附帶條件，則政府補貼以其公平值確認。

與成本相關的政府補貼將予遞延並於必要期間在綜合損益表內確認，以將該等補貼與其擬補償之成本相匹配。

### 2.22 租賃

租賃確認為使用權資產，並於租賃資產可供貴集團使用之日確認相應負債。

租賃產生之資產及負債在現值基礎上進行初始計量。租賃負債包括下列租賃付款額之淨現值：

- 固定付款(包括實質上是固定之付款)減任何應收租賃優惠；
- 預期將由承租人根據剩餘價值擔保作出的基於指數或利率的可變租賃付款；
- 購買選擇權的行使價格(倘承租人合理確定行使該選擇權)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃期反映承租人行使該選擇權)。

就合理確定延長選擇權作出的租賃付款亦計入負債計量。

租賃付款採用租賃內含利率予以貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似條款及條件的類似經濟環境中借入獲得與使用權資產具有類似價值資產所需資金所必須支付的利率。



為釐定增量借款利率，貴集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動；
- 使用累加法，首先就貴集團實體所持有租賃的信貸風險（最近並無第三方融資）調整無風險利率；及
- 進行特定於租賃的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

租賃付款於本金及財務成本之間作出分配。財務成本於租期內自損益扣除，以使各期負債餘額產生的利息率保持一致。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於付款開始日期或之前作出的任何租賃付款，減去所得的任何租賃激勵；
- 任何初始直接成本；及
- 修復費用。

使用權資產一般乃於資產可使用年期或租期（以較短者為準）以直線法折舊。倘貴集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內予以折舊。

與辦公室物業及員工宿舍短期租賃相關的支付以直線法於綜合損益表中確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或以下且無購買選擇權的租賃。

### 2.23 股息分派

於報告期末或之前已宣派惟於報告期末尚未分派的任何股息金額（已獲適當授權及不再由實體酌情決定）已作出撥備。

### 3 金融風險管理

#### 3.1 金融風險因素

貴集團的業務活動令其面臨多重財務風險：市場風險(包括外幣風險、現金流及公平值利率風險)、流動資金風險及信貸風險。貴集團的整體風險管理計劃關注金融市場的不可預測性，力求盡量降低對貴集團財務表現帶來的潛在不利影響。風險管理由貴集團內各個別實體管理層施行。

##### (a) 信貸風險

貴集團面臨與其貿易及其他應收款項、銀行現金、應收關聯方、合營企業及非控股權益款項有關的信貸風險。

銀行現金、貿易及其他應收款項以及應收關聯方、合營企業及非控股權益款項的賬面值指貴集團就金融資產所面對最高信貸風險。

##### (i) 銀行現金存款

貴集團預期不會存在與銀行現金存款有關的重大信貸風險，歸因於現金存款基本存放於國有銀行及其他中型或大型知名銀行。管理層預期不會發生因該等對手方的不履約而導致的任何重大損失。

##### (ii) 貿易及其他應收款項

就應收賬款及其他應收款項而言，貴集團的管理層設有監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，於各報告期末，貴集團審閱該等應收款項的可收回性，以確保就不可收回金額作出充分減值虧損。就此而言，貴公司董事認為，貴集團的信貸風險已得到合理控制。

貴集團在資產初步確認時考慮違約的可能性，及評估在各報告期間信貸風險是否有持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，貴集團將於報告日時資產發生違約的風險與初步確認時發生違約的風險進行比較，亦考慮可獲得的合理及支持性前瞻資料。

特別是結合以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 業務、財務或經濟狀況實際或者預期發生重大不利變動且預期導致借款人償還債務的能力產生重大變動，包括(其中包括)前所未有的COVID-19疫情對本集團營運造成的經濟影響
- 個人業主或借款人的經營業績實際或預期發生重大變動
- 個人業主或同一借款人的其他金融工具信貸風險顯著增加

貴集團預期信貸損失模型的假設摘要如下：

類別	集團針對各類的釋義	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常 .....	客戶違約風險很低且具備滿足合約現金流量的強大能力	十二個月的預計虧損。  對於預期存續期在十二個月之內的資產，預計虧損基於其預期存續期計量。
關注 .....	應收款項的信貸風險顯著增加；若利息及／或本金還款逾期超過30天；則推定為信貸風險顯著增加	全期預期虧損。
不良 .....	利息及／或本金還款逾期90天	全期預期虧損。

貴集團通過及時為預期信貸虧損作出適當撥備將其信貸風險入賬。在計算預期信貸虧損率時，貴集團考慮各類別應收款項的歷史虧損率並根據宏觀經濟因素的前瞻性資料進行調整。

#### 應收關聯方款項(貿易及非貿易性質)

於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日及二零二一年九月三十日，貴集團已評估貿易及其他應收關聯方款項的預期虧損率為低，因為關聯方在近期內具備履行其合約現金流量責任的強大能力。貴集團已評估貿易及應收關聯方款項的預期信貸虧損率為不重大及被視為具有低信貸風險，故虧損準備屬不重大。因此，於往績記錄期並無確認貿易及其他應收關聯方款項的虧損準備撥備。

#### 貿易應收款項

貴集團採用簡化法就香港財務報告準則第9號指定的預期信貸虧損計提撥備，其需就貿易應收款項使用存續期的預期信貸虧損撥備。

於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日及二零二一年九月三十日，應收第三方貿易應收款項的虧損準備撥備釐定如下。下述預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。

	0至 30天	31至 60天	61至 90天	91至 180天	181至 365天	超過 365天	總計
<b>於二零一八年</b>							
十二月三十一日							
預期虧損率 .....	3.9%	6.8%	12%	21.2%	23.3%	100%	
總賬面值－貿易應收款項 (人民幣千元) .....	2,974	219	617	1,351	7,034	561	12,756
虧損撥備(人民幣千元) .....	116	15	74	286	1,642	561	2,694
<b>於二零一九年</b>							
十二月三十一日							
預期虧損率 .....	1.5%	2.9%	5.3%	10.1%	10.5%	100%	
總賬面值－貿易應收款項 (人民幣千元) .....	4,589	1,251	302	2,996	10,332	961	20,431
虧損撥備(人民幣千元) .....	70	36	16	303	1,089	961	2,475
<b>於二零二零年</b>							
十二月三十一日							
預期虧損率 .....	1.3%	2.9%	6.7%	15.4%	17.9%	100%	
總賬面值－貿易應收款項 (人民幣千元) .....	17,597	4,466	4,027	5,709	7,838	783	40,420
虧損撥備(人民幣千元) .....	221	130	269	877	1,401	783	3,681
<b>於二零二一年九月三十日</b>							
預期虧損率 .....	0.8%	1.8%	4.3%	10.1%	12.9%	100%	
總賬面值－貿易應收款項 (人民幣千元) .....	19,192	9,357	12,061	20,050	16,416	1,993	79,069
虧損撥備(人民幣千元) .....	150	172	520	2,025	2,124	1,993	6,984

撥備矩陣的預期信貸虧損率指主要與物業管理服務業務相關的貿易應收款項。過往虧損率乃經調整以反映影響客戶結算應收款項能力的宏觀經濟因素之現時及前瞻性資料。貴集團已確認國內生產總值及信用卡拖欠率為最為相關的因素，因此，於整個往績記錄期根據該等因素的預期變動調整過往虧損率。

貿易應收款項於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日及二零二一年九月三十日的虧損撥備於附註15中披露。

貿易應收款項的減值虧損於經營利潤中呈列為減值虧損淨額。其後收回的過往撇銷金額計入相同項目中。

## 其他應收款項

其他應收款項(不包括來自關聯方的其他應收款項)主要包括代表業主作出的付款、按金及其他款項。

貴集團使用預期信貸虧損模型釐定其他應收款項的預期虧損撥備。

於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日及二零二一年九月三十日，貴集團已評估其他應收款項的信貸風險自初步確認以來並無重大增加。因此，貴集團使用12個月預期信貸虧損模型以評估其他應收款項的信貸虧損。

	正常	總計
	人民幣千元	人民幣千元
其他應收款項(不包括其他應收關聯方款項)		
於二零一八年十二月三十一日		
總賬面值 .....	3,785	3,785
虧損準備 .....	(39)	(39)
賬面淨值 .....	<u>3,746</u>	<u>3,746</u>
於二零一九年十二月三十一日		
總賬面值 .....	3,809	3,809
虧損準備 .....	(35)	(35)
賬面淨值 .....	<u>3,774</u>	<u>3,774</u>
於二零二零年十二月三十一日		
總賬面值 .....	18,092	18,092
虧損準備 .....	(213)	(213)
賬面淨值 .....	<u>17,879</u>	<u>17,879</u>
於二零二一年九月三十日		
總賬面值 .....	12,861	12,861
虧損準備 .....	(148)	(148)
賬面淨值 .....	<u>12,713</u>	<u>12,713</u>



其他應收款項(不包括預付款項)減值撥備變動如下：

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日 .....	51	39	35	213
減值虧損(撥回)/撥備 .....	(12)	(4)	178	(65)
於年/期末 .....	<u>39</u>	<u>35</u>	<u>213</u>	<u>148</u>

(iii) 應收合營企業及非控股權益款項

貴集團按前瞻性基準評估與其應收合營企業及非控股權益款項相關的預期信貸虧損，以攤銷成本列賬並採納三級法評估減值。該等人士發生違約的風險甚低，且有能力滿足合約現金流量。此外，自初步確認起應收合營企業款項及非控股權益的信貸風險概無大幅增加。因此 貴集團使用十二個月預期信貸虧損模式以評估合營企業及非控股權益撥備的信貸虧損。

	正常	總計
	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日		
總賬面值.....	4,181	4,181
虧損撥備.....	(45)	(45)
賬面淨值.....	<u>4,136</u>	<u>4,136</u>
於二零一九年十二月三十一日		
總賬面值.....	8,750	8,750
虧損撥備.....	(103)	(103)
賬面淨值.....	<u>8,647</u>	<u>8,647</u>
於二零二零年十二月三十一日		
總賬面值.....	13,980	13,980
虧損撥備.....	(159)	(159)
賬面淨值.....	<u>13,821</u>	<u>13,821</u>
於二零二一年九月三十日		
總賬面值.....	16,220	16,220
虧損撥備.....	(166)	(166)
賬面淨值.....	<u>16,054</u>	<u>16,054</u>

合營企業及非控股權益的虧損準備撥備變動與該撥備的年初虧損撥備對賬如下：

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日 .....	—	45	103	159
減值虧損撥備 .....	45	58	56	7
於年／期末 .....	<u>45</u>	<u>103</u>	<u>159</u>	<u>166</u>

(b) 流動資金風險

於管理流動資金風險時，貴集團定期密切監察其當時及預計流動資金需求，以將其滾動現金流維持在貴集團認為足以為貴集團營運提供資金的水平及保留充足的現金應付其業務發展所需。

管理層定期編製現金流預測，且貴集團設有多項替代計劃，倘中國經濟狀況出現突變並對預期現金流造成影響，這些替代計劃可抵銷事件對貴集團業務發展及當時營運的潛在影響。貴公司董事認為貴集團將能維持足夠財務資源以應付需求。

下表根據各結算日至合約到期日的餘下期間對 貴集團的金融負債按相關到期組別進行分析。表中所披露的金額均為合約未折現現金流及 貴集團及 貴公司可能須付款的最早日期。

	按要求	1年內	1至2年	2至5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於二零一八年</b>					
十二月三十一日					
貿易應付款項 .....	—	4,513	—	—	4,513
應計費用及其他應付款項 .....	—	27,745	—	—	27,745
應付關聯方款項 .....	8,538	—	—	—	8,538
	<u>8,538</u>	<u>32,258</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>40,796</u>
<b>於二零一九年</b>					
十二月三十一日					
貿易應付款項 .....	—	6,423	—	—	6,423
應計費用及其他應付款項 .....	—	23,935	—	—	23,935
應付關聯方款項 .....	12,951	—	—	—	12,951
	<u>12,951</u>	<u>30,358</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>43,309</u>
<b>於二零二零年</b>					
十二月三十一日					
貿易應付款項 .....	—	9,790	—	—	9,790
應計費用及其他應付款項 .....	—	34,400	—	—	34,400
應付代價 .....	—	16,218	—	2,703	18,921
應付關聯方款項 .....	67,370	—	—	—	67,370
借款 .....	—	671	4,668	—	5,339
	<u>67,370</u>	<u>61,079</u>	<u>4,668</u>	<u>2,703</u>	<u>135,820</u>

	按要求	1年內	1至2年	2至5年	超過5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二一年						
九月三十日						
貿易應付款項 .....	—	22,410	—	—	—	22,410
應計費用及						
其他應付款項 .....	—	39,123	—	—	—	39,123
應計上市開支	—	2,985	—	—	—	2,985
應付代價 .....	—	—	—	2,703	—	2,703
應付關聯方款項 .....	24,407	—	—	—	—	24,407
借款 .....	—	662	4,072	—	—	4,734
租賃負債 .....	—	571	885	1,277	6,485	9,218
	<u>24,407</u>	<u>65,751</u>	<u>4,957</u>	<u>3,980</u>	<u>6,485</u>	<u>105,580</u>

## (c) 外匯風險

當未來商業交易或已確認資產及負債以 貴集團相關實體的功能貨幣以外的貨幣計值，將會產生外匯風險。

貴集團主要在中國營運，大部分交易以人民幣結算。 貴集團通過在中國銷售賺取人民幣以償還其以人民幣計值的負債。除若干銀行結餘外， 貴集團的資產及負債主要以人民幣計值。因此， 貴集團的資產及負債以及因其經營產生的交易並無面對重大外匯風險。 貴集團並無對沖外幣風險。

## (d) 利率風險

除銀行存款按多種利率計息外， 貴集團並無其他重大計息資產。由於預期銀行存款的利率不會出現大幅波動，管理層預期利率變動不會對計息資產造成重大影響。

貴集團銀行借款按固定利率計息。 貴集團並無對沖其公平值利率風險。借款的利率及償還條款披露於附註22。吾等認為相關利率風險並不重大。

### 3.2 資本風險管理

貴集團管理資本的目標乃為保障 貴集團能繼續營運，以為股東提供回報及為其他利益相關人士提供利益及維持最佳的資本結構以降低資本成本。

貴集團管理資本結構並根據經濟狀況變動對其作出調整。為維持或調整資本結構，貴集團可能會調整支付予股東的股息、發行新股份或出售資產以減少債務或取得銀行借款及其他借款。

貴集團須根據重要借款融資的條款遵守多項契約。根據董事的評估，該等契約已於整個報告期內予以遵守。

### 3.3 公平值估計

貴集團金融資產(包括銀行現金、貿易及其他應收款項、應收關聯方款項、應收合營企業款項及應收非控股權益款項)及 貴集團金融負債(包括貿易應付款項、應計費用及其他應付款項、借款、租賃負債及應付關聯方款項)的賬面值與彼等公平值相若。

## 4 關鍵估計及判斷

估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素(包括在相關情況下對未來事件的合理預期)持續評估。

貴集團對未來作出多項估計及假設。根據定義，就此產生的會計估計很少會與有關實際結果相符。有重大風險導致須於下一個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的估計及假設討論如下。

### 4.1 即期稅項及遞延稅項

貴集團於中國須繳納稅項。在釐定稅項撥備額及相關稅項繳納時間時須作出判斷。在日常業務過程中，交易及計算方式均會導致無法確定最終所定稅項(例如交際費及廣告開支等若干開支未必能最終抵扣)。倘這些事宜的最終稅務結果與最初錄得的款額不同，有關差額將會影響釐定稅項期間的所得稅及遞延稅項撥備。

由於管理層認為有可能動用未來應課稅溢利以抵銷暫時性差額或稅項虧損，故確認有關若干暫時性差額及稅項虧損的遞延稅項資產。倘預期與原本估計存在差異，這些差異將會影響有關估計變動期間的遞延稅項資產及稅項確認。

#### 4.2 分次收購

於分階段進行的業務合併中，貴集團須按其收購日期公平值重新計量其先前於所收購實體持有的股權，並於損益內確認所得收益或虧損(如有)。所轉讓代價、任何非控股權益金額及先前持有的股權公平值超出所收購可識別資產淨值的差額計入商譽。股權公平值透過使用折現現金流量法及多項主要假設及估計(包括收益增長率、折現率及終端增長率)釐定。該等估計及判斷以市場狀況及被投資公司的歷史表現為基準。

#### 4.3 非金融資產減值

根據附註2.8所述的會計政策，貴集團每年就商譽是否面臨任何減值進行測試。須予減值及攤銷的其他資產會於當有事件或情況變動(包括(其中包括)前所未有的COVID-19疫情對本集團營運造成的經濟影響)表明資產的賬面值超過其可收回金額時進行減值審閱。現金產生單位的可收回金額已根據使用價值計算釐定。該等計算須使用估計。

#### 4.4 金融資產減值

貴集團基於有關違約風險及預期損失率的假設作出應收款項撥備。基於貴集團過往收賬歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計，貴集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入值時會運用判斷。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項以及減值虧損開支。有關所使用的關鍵假設及輸入值的詳情，請參閱上文附註3.1(a)。

### 5 收益及分部資料

管理層已根據主要營運決策者審閱的報告釐定經營分部。已確定貴公司執行董事為主要營運決策者，負責分配資源及評估經營分部的表現。

主要經營決策者已識別出三個可報告經營分部，即物業管理、康養服務及其他：

物業管理 .....	提供物業管理服務、提供非業主增值服務及提供社區增值服務
康養服務 .....	提供康養管理服務
其他 .....	開發及維護供物業開發商使用的IT系統、提供其他IT相關服務及其他雜項服務。



主要經營決策者按照對經調整所得稅前溢利的計量評估經營分部的表現。分部業績的計量基準不包括折舊、分佔按權益法入賬的投資溢利、融資收入／成本淨額及所得稅開支的影響。除下文所述者外，向主要經營決策者提供的其他資料乃按與綜合財務報表所載者一致的方式計量。

貴集團所有收益均產生於中國，因此，並無呈列地域資料分析。

	物業管理	康養服務	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至二零一八年</b>				
十二月三十一日止年度				
合約收益				
— 在一段時間內確認.....	124,251	—	—	124,251
— 按時間點確認.....	—	—	—	—
收益 .....	<u>124,251</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>124,251</u>
分部業績 .....	15,830	—	—	15,830
折舊 .....	(665)	—	—	(665)
經營溢利 .....	15,165	—	—	15,165
分佔按權益法入賬的				
投資溢利.....	24	—	—	24
融資收入淨額.....	74	—	—	74
所得稅開支.....	(4,141)	—	—	(4,141)
年內溢利 .....	<u>11,122</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11,122</u>
<b>於二零一八年</b>				
十二月三十一日				
總分部資產.....	103,511	—	—	103,511
總資產.....				<u>103,511</u>
按權益法入賬的投資 .....	<u>304</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>304</u>
總分部負債.....	<u>73,606</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>73,606</u>
<b>於二零一八年</b>				
十二月三十一日止年度				
添置：				
物業、廠房及設備.....	<u>808</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>808</u>

	物業管理	康養服務	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至二零一九年</b>				
十二月三十一日止年度				
合約收益				
— 在一段時間內確認.....	178,807	—	—	178,807
— 按時間點確認.....	1,968	—	—	1,968
收益 .....	<u>180,775</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>180,775</u>
分部業績 .....	41,367	—	—	41,367
折舊 .....	(825)	—	—	(825)
經營溢利 .....	40,542	—	—	40,542
分佔按權益法入賬的				
投資溢利.....	72	—	—	72
融資收入淨額.....	195	—	—	195
所得稅開支.....	(11,005)	—	—	(11,005)
年內溢利 .....	<u>29,804</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>29,804</u>
<b>於二零一九年</b>				
十二月三十一日				
總分部資產.....	161,294	—	—	161,294
總資產 .....				<u>161,294</u>
按權益法入賬的投資 .....	<u>726</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>726</u>
總分部負債.....	<u>101,138</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>101,138</u>
<b>於二零一九年</b>				
十二月三十一日止年度				
添置：				
物業、廠房及設備.....	1,317	—	—	1,317
按權益法入賬的投資 .....	<u>350</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>350</u>

	物業管理	康養服務	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至二零二零年</b>				
十二月三十一日止年度				
合約收益				
— 在一段時間內確認.....	213,971	—	—	213,971
— 按時間點確認.....	7,639	—	—	7,639
收益 .....	<u>221,610</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>221,610</u>
分部業績 .....	57,698	—	—	57,698
折舊 .....	(841)	—	—	(841)
經營溢利 .....	56,857	—	—	56,857
分佔按權益法入賬的				
投資溢利.....	913	—	—	913
融資收入淨額.....	151	—	—	151
所得稅開支.....	(13,911)	—	—	(13,911)
年內溢利 .....	<u>44,010</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>44,010</u>
<b>於二零二零年</b>				
十二月三十一日				
總分部資產.....	304,649	44,227	12,275	<u>361,151</u>
總資產 .....				<u>361,151</u>
按權益法入賬的投資 .....	<u>1,805</u>	<u>70</u>	<u>—</u>	<u>1,875</u>
總分部負債.....	<u>223,426</u>	<u>15,126</u>	<u>2,503</u>	<u>241,055</u>
<b>於二零二零年</b>				
十二月三十一日止年度				
添置：				
物業、廠房及設備.....	1,197	—	—	1,197
按權益法入賬的投資 .....	1,226	—	—	1,226
收購附屬公司 .....				
— 物業、廠房及設備.....	139	21,421	1,343	22,903
— 無形資產 .....	40,722	9,480	98	50,300
— 按權益法入賬的投資.....	<u>—</u>	<u>70</u>	<u>—</u>	<u>70</u>

	物業管理	康養服務	其他	總計
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
<b>截至二零二零年九月三十日</b>				
<b>止九個月</b>				
合約收益				
— 在一段時間內確認 .....	155,241	—	—	155,241
— 按時間點確認 .....	5,026	—	—	5,026
收益 .....	<u>160,267</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>160,267</u>
分部業績 .....	43,697	—	—	43,697
折舊 .....	(690)	—	—	(690)
經營溢利 .....	43,007	—	—	43,007
分佔按權益法入賬的				
投資溢利 .....	665	—	—	665
融資收入淨額 .....	127	—	—	127
所得稅開支 .....	(10,977)	—	—	(10,977)
年內溢利 .....	<u>32,822</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>32,822</u>
<b>於二零二零年九月三十日</b>				
總分部資產 .....	199,825	—	—	199,825
總資產 .....				<u>199,825</u>
按權益法入賬的投資 .....	<u>2,616</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,616</u>
總分部負債 .....	<u>106,319</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>106,319</u>
<b>於二零二零年</b>				
<b>九月三十日止九個月</b>				
添置：				
物業、廠房及設備 .....	<u>772</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>772</u>

	物業管理	康養服務	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至二零二一年九月三十日</b>				
<b>止九個月</b>				
合約收益				
— 在一段時間內確認 .....	232,654	13,829	14,869	261,352
— 按時間點確認 .....	2,563	—	768	3,331
減：分部間收益 .....	—	(1,245)	(2,979)	(4,224)
收益 .....	<u>235,217</u>	<u>12,584</u>	<u>12,658</u>	<u>260,459</u>
分部業績 .....	47,088	3,454	6,271	56,813
折舊 .....	(1,438)	(1,555)	(383)	(3,376)
經營溢利 .....	45,650	1,899	5,888	53,437
分佔按權益法入賬 的投資溢利 .....	1,559	17	—	1,576
融資收入／(成本)淨額 .....	<u>33</u>	<u>(311)</u>	<u>4</u>	<u>(274)</u>
經調整所得稅前溢利 .....	47,242	1,605	5,892	54,739
上市開支 .....				(12,927)
所得稅前溢利 .....				41,812
所得稅開支 .....				(14,277)
期內溢利 .....				<u>27,535</u>
<b>於二零二一年九月三十日</b>				
可呈報分部業績 .....	244,361	53,147	24,914	322,422
企業資產 .....				<u>11,043</u>
總資產 .....				<u>333,465</u>
按權益法入賬的投資 .....	<u>2,786</u>	<u>53</u>	<u>—</u>	<u>2,839</u>
可呈報分部負債 .....	127,028	17,469	15,015	159,512
企業負債 .....				<u>23,333</u>
總負債 .....				<u>182,845</u>
<b>於二零二一年</b>				
<b>九月三十日止九個月</b>				
添置：				
物業、廠房及設備 .....	2,729	1,415	972	5,116
無形資產 .....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,660</u>	<u>1,660</u>

收益主要包括物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務、社區康養服務及IT及智能建設服務的所得款項。截至二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，貴集團按類別劃分的收益分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自客戶及在一段時間內確認的收益：					
物業管理服務 .....	82,688	104,636	135,954	92,736	147,710
非業主增值服務 .....	20,714	47,104	53,571	46,528	54,957
社區增值服務 .....	20,849	27,067	24,446	15,977	29,987
社區康養服務 .....	—	—	—	—	12,584
IT及智能建設服務 .....	—	—	—	—	11,890
	<u>124,251</u>	<u>178,807</u>	<u>213,971</u>	<u>155,241</u>	<u>257,128</u>
按時間點確認來自客戶的收益：					
非業主增值服務 .....	—	1,968	7,639	5,026	2,563
IT及智能建設服務 .....	—	—	—	—	768
	<u>—</u>	<u>1,968</u>	<u>7,639</u>	<u>5,026</u>	<u>3,331</u>
	<u><u>124,251</u></u>	<u><u>180,775</u></u>	<u><u>221,610</u></u>	<u><u>160,267</u></u>	<u><u>260,459</u></u>

截至二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，來自剩餘集團的收益分別貢獻貴集團收益的24%、37%、31%、36%（未經審核）及33%。除剩餘集團外，貴集團擁有大量客戶，於往績記錄期概無貢獻貴集團收益的10%或以上。



## 合約負債

貴集團已確認以下與收入相關的合約負債：

	於二零一八年	於十二月三十一日			於二零二一年
	一月一日	二零一八年	二零一九年	二零二零年	九月三十日
	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
合約負債					
物業管理服務 .....	21,056	20,766	31,666	48,253	34,697
非業主增值服務 .....	793	1,616	4,013	13,166	10,393
社區增值服務 .....	273	427	1,157	518	590
康養服務 .....	—	—	—	—	3,914
IT 及智能建設服務 .....	—	—	—	—	1,955
	<u>22,122</u>	<u>22,809</u>	<u>36,836</u>	<u>61,937</u>	<u>51,549</u>

## (i) 合約負債之重大變動

貴集團的合約負債主要來自客戶預付款，但尚未提供相關服務。截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，合約負債的增加主要由於來自業務發展活動的業務量擴大所致。合同負債由截至二零二零年十二月三十一日的人民幣61,937,000元減少至截至二零二一年九月三十日的人民幣51,549,000元，其主要由於業主的支付行為多趨向於年末。

## (ii) 就合約負債確認的收益

下表顯示於本報告期就已結轉合約負債確認的收益金額：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
計入年／期初合約負債					
結餘的已確認收益					
物業管理服務 .....	18,838	18,547	29,448	29,448	37,638
非業主增值服務 .....	793	1,616	4,013	4,013	13,166
社區增值服務 .....	273	427	1,157	1,095	518
	<u>19,904</u>	<u>20,590</u>	<u>34,618</u>	<u>34,556</u>	<u>51,322</u>

## (iii) 未完成履約責任

對於物業管理服務而言，貴集團根據付款條款確認收入金額。貴集團已選擇可行權宜辦法，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。

就非業主增值服務及社區增值服務而言，其乃於短期內提供，期限一般少於一年，貴集團已選擇可行權宜辦法，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。

## 6 其他收益淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	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
匯兌收益／(虧損).....	15	1	(14)	—	—
按權益法入賬的投資 權益重新計量收益 (附註26.2).....	—	—	1,820	—	—
出售附屬公司的收益 (附註27).....	—	—	—	—	415
政府補助(附註a).....	38	1,993	1,387	798	3,243
雜項收入淨額.....	751	296	272	225	242
	<u>804</u>	<u>2,290</u>	<u>3,465</u>	<u>1,023</u>	<u>3,900</u>

附註a：政府補助主要指當地政府授出的財政補貼。概無有關該等補助的未滿足條件或其他或然事件。

## 7 按性質劃分的開支

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元
僱員福利開支(附註8).....	57,809	79,632	94,763	66,248	116,470
綠化及清潔開支.....	17,827	23,008	27,477	18,010	25,972
保養成本.....	6,511	10,484	8,959	7,258	13,186
公用事業費.....	7,861	7,835	11,465	8,273	11,684
安保費.....	10,139	6,604	5,174	3,803	9,273
社區活動開支.....	329	607	587	381	809
制服開支.....	459	710	904	277	373
資訊科技服務費.....	—	—	—	—	1,993
招待開支.....	414	711	1,098	873	998
法律及專業費.....	252	342	956	811	934
無形資產攤銷(附註13)....	—	—	213	—	4,355
物業、廠房及 設備折舊(附註14).....	665	825	841	690	3,376
核數師薪酬.....	2	2	17	17	18
上市開支.....	—	—	—	—	12,927
辦公開支.....	2,245	3,012	5,164	4,564	6,531
差旅費.....	768	928	1,227	765	1,774
其他稅金及附加.....	628	849	958	758	1,378
其他.....	4,166	7,139	6,974	4,759	8,553
總銷售成本、銷售及 營銷開支及行政開支.....	<u>110,075</u>	<u>142,688</u>	<u>166,777</u>	<u>117,487</u>	<u>220,604</u>

## 8 僱員福利開支

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
薪金及津貼.....	44,694	64,217	76,637	55,728	94,356
花紅.....	3,673	3,408	5,790	1,964	2,979
退休金成本.....	5,769	7,296	5,450	3,763	11,427
其他員工福利.....	3,673	4,711	6,886	4,793	7,708
	<u>57,809</u>	<u>79,632</u>	<u>94,763</u>	<u>66,248</u>	<u>116,470</u>

## (a) 五名最高薪酬人士

截至二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，貴集團酬金最高的五名人士不包括任何董事。董事酬金反映於附註31所呈列的分析。於往績記錄期，應付五名人士的酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
薪金及其他短期福利.....	1,987	2,512	2,563	1,910	3,521
退休計劃供款.....	94	157	113	82	267
	<u>2,081</u>	<u>2,669</u>	<u>2,676</u>	<u>1,992</u>	<u>3,788</u>

截至二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日止年度各年及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，上述人士的薪酬介乎下列範圍：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
				(未經審核)	
薪酬區間(港元) .....					
零至1,000,000港元 .....	4	4	5	5	4
1,000,001港元至					
1,500,000港元 .....	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1</u>

## 9 融資收入及成本

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
				(未經審核)	
	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
融資收入					
— 銀行存款利息收入.....	<u>74</u>	<u>195</u>	<u>151</u>	<u>127</u>	<u>233</u>
融資成本					
— 銀行借款的					
利息開支 .....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>207</u>
— 應付代價的					
利息開支 .....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>173</u>
— 租賃負債的					
利息開支 .....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>127</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>507</u>

## 10 所得稅開支

貴公司乃於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。



截至二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，於中國成立及營運的附屬公司通常須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。就合資格成為微小企業的若干附屬公司而言，彼等於獲得資格的年度按20%的優惠稅率繳納中國企業所得稅。

於其他司法權區成立的附屬公司之目的乃為投資控股，因此，於截至二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月並無應課稅溢利。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	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
				(未經審核)	
即期所得稅					
— 中國企業所得稅 .....	4,095	10,963	14,271	11,176	16,831
遞延所得稅(附註20) .....	46	42	(360)	(199)	(2,554)
所得稅開支.....	<u>4,141</u>	<u>11,005</u>	<u>13,911</u>	<u>10,977</u>	<u>14,277</u>

於相關期間，貴集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月的除所得稅前溢利的稅項有別於按適用於貴集團的加權平均稅率產生的理論金額，情況如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
除所得稅前溢利 .....	15,263	40,809	57,921	43,799	41,812
按中國企業所得稅					
稅率25%計算 .....	3,816	10,202	14,480	10,950	10,453
適用於若干附屬公司					
的稅率差異 .....	—	(225)	(398)	(337)	890
不可扣稅開支 .....	322	1,069	623	566	2,456
毋須課稅收入 .....	(6)	(44)	(824)	(205)	(576)
未確認稅項虧損 .....	9	3	30	3	1,054
所得稅開支 .....	<u>4,141</u>	<u>11,005</u>	<u>13,911</u>	<u>10,977</u>	<u>14,277</u>

## 11 每股盈利

### (a) 基本

每股基本盈利乃根據貴公司擁有人應佔溢利除以各年已發行普通股加權平均數目計算。用於該目的普通股加權平均數已就貴公司就於二零二一年六月二日完成的重組發行3股股份被視為已自二零一八年一月一日起已發行的影響作出追溯調整。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
貴公司擁有人應佔溢利.....	10,586	27,903	39,612	30,563	22,266
已發行股份加權平均數.....	4	4	4	4	4
每股基本盈利 .....	<u>2,647</u>	<u>6,976</u>	<u>9,903</u>	<u>7,641</u>	<u>5,567</u>

如附註32所披露，視乎因根據全球發售發行發售股份而入賬的 貴公司股份溢價賬而定，董事獲授權向銘高國際控股有限公司配發及發行合共149,999,996股股份，以資本化 貴公司股份溢價賬的進賬額14,999,999港元的方式按面值入賬列為繳足。根據附註32所載於二零二二年三月十四日通過的股東決議案，由於建議資本化發行於報告日期尚未生效，以上呈列的每股盈利並未考慮建議資本化發行。

#### (b) 攤薄

由於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年九月三十日並無發行在外的潛在攤薄普通股，因此呈列的每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 12 附屬公司

### 貴公司

	於二零二一年 九月三十日 人民幣千元
投資，按成本計	
— 非上市股份 .....	<u>134,454</u>

(a) 以下為 貴公司於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年九月三十日持有的附屬公司名單：

公司名稱	註冊成立/ 建立地點及 日期以及 法律實體類別	主要業務/ 經營地點	已發行股本及 債務證券的詳情	貴公司及 貴集團所持所有權權益(%)				於本報告 日期	附註
				於十二月三十一日			於九月三十日		
				二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年		
直接持有：									
力高健康生活投資 控股有限公司	英屬處女群島， 二零二一年五月 有限公司	投資控股， 香港	1股每股1美元 的普通股1美元	—	—	—	100%	100%	i, ix
間接持有：									
偉業國際投資有限公司	英屬處女群島， 二零一二年十月 有限公司	投資控股， 香港	1股每股1美元 的普通股1美元	—	—	100%	100%	100%	i (附註26.1(c))
康利投資(國際)有限公司	香港， 二零一三年八月 有限公司	投資控股， 香港	10,000股每股 1港元 的普通股 10,000港元	100%	100%	100%	100%	100%	ii
達榮國際投資有限公司	香港， 二零一一年一月 有限公司	投資控股， 香港	1股每股1港元 的普通股1港元	100%	100%	100%	100%	100%	ii
香港偉業控股有限公司	香港， 二零一七年五月 有限公司	投資控股， 香港	1股每股1港元 的普通股1港元	—	—	100%	100%	100%	ii (附註26.1(c))
深圳優居美家物業服務 有限公司	中國， 二零一六年一月 外商獨資企業	在中國提供物業 管理服務	已登記 10,000,000港元 已繳足 2,000,000港元	100%	100%	100%	100%	100%	i
優居美家物業服務 有限責任公司	中國， 二零零八年四月 有限公司	在中國提供物業 管理服務	已登記人民幣 50,000,000元 已繳足人民幣 5,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	iii
深圳市御高物業管理 有限公司	中國， 二零一四年六月 有限公司	在中國管理物業	已登記人民幣 500,000元 已繳足人民幣 500,000元	100%	100%	100%	100%	100%	i, iv
煙台中泰物業管理 有限公司 (「煙台中泰」)	中國， 二零零三年五月 有限公司	在中國管理物業	已登記人民幣 3,000,000元 已繳足人民幣 3,000,000元	56%	56%	60%	60%	60%	i, v (附註26.3(a))

公司名稱	註冊成立/ 建立地點及 日期以及 法律實體類別	主要業務/ 經營地點	已發行股本及 債務證券的詳情	貴公司及 貴集團所持所有權權益(%)				於本報告 日期	附註
				於十二月三十一日			於九月三十日		
				二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年		
咸陽御高世家物業服務有限公司	中國， 二零一九年四月 有限公司	在中國提供 物業管理服務	已登記人民幣 500,000元 已繳足 人民幣零元	—	60%	60%	60%	60%	i
南昌雍湖力瑞物業服務有限公司	中國， 二零一九年五月 有限公司	在中國提供物業 管理服務	已登記人民幣 1,000,000元 已繳足人民幣 1,000,000元	—	51%	51%	51%	51%	i
南昌君譽美家物業服務有限公司	中國， 二零一九年五月 有限公司	在中國提供 物業管理服務	已登記人民幣 1,000,000元 已繳足人民幣 1,000,000元	—	—	35% (附註16(b))	35%	35%	i, vi
南昌御高合聯物業服務有限公司	中國， 二零一九年六月 有限公司	在中國提供 物業管理服務	已登記人民幣 10,000,000元 已繳足人民幣零 元	—	100%	100%	100%	100%	i
南昌御景合聯物業服務有限公司	中國， 二零一九年六月 有限公司	在中國提供 物業管理服務	已登記人民幣 10,000,000元 已繳足 人民幣零元	—	100%	100%	100%	100%	i
江西省鼎美物業服務有限公司	中國， 二零二零年二月 有限公司	在中國提供 物業管理服務	已登記人民幣 5,000,000元 已繳足人民幣 1,000,000元	—	—	51%	51%	51%	i
湛江市怡高物業服務有限公司	中國， 二零二零年九月 有限公司	在中國提供物業 管理服務	已登記人民幣 2,000,000元 已繳足人民幣 500,000元	—	—	60%	60%	60%	i
蕪湖市森林物業管理有限公司	中國， 二零零四年二月 有限公司	在中國管理物業	已登記人民幣 5,000,000元 已繳足人民幣 5,000,000元	—	—	51% (附註26.1(a))	51%	51%	i
江門市御嘉物業服務有限公司	中國， 二零二零年 十一月 有限公司	在中國提供 物業服務	已登記人民幣 500,000元 已繳足人民幣 500,000元	—	—	70%	70%	70%	i
深圳居悅物業服務有限公司	中國 二零二零年 十二月 有限公司	在中國提供 物業服務	已登記人民幣 5,000,000元 已繳足人民幣 零元	—	—	100%	100%	100%	i
深圳市園聯企業管理有限公司	中國 二零二零年 十二月 有限公司	在中國提供 物業管理服務	已登記人民幣 5,000,000元 已繳足人民幣 零元	—	—	100%	100%	100%	i

公司名稱	註冊成立/ 建立地點及 日期以及 法律實體類別	主要業務/ 經營地點	已發行股本及 債務證券的詳情	貴公司及 貴集團所持所有權權益(%)				於本報告 日期	附註
				於十二月三十一日			於九月三十日		
				二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年		
深圳遇見優居置業諮詢有限公司	中國， 二零二零年 十一月 有限公司	在中國物業 銷售規劃	已登記人民幣 5,000,000元 已繳足 人民幣零元	—	—	100%	— (附註27)	—	i
深圳力高健康醫養控股 有限公司	中國， 二零一七年七月 外商獨資企業	在中國提供 康養服務	已登記 1,430,000美元 已繳足 人民幣零元	—	—	100%	70% (附註26.1(c)) (附註26.3(b))	70%	i, vii
深圳力高康安健康管理 有限公司	中國， 二零一七年七月 有限公司	在中國提供 康養服務	已登記人民幣 5,000,000元 已繳足 人民幣零元	—	—	100%	70% (附註26.1(c))	70%	i, vii
深圳力高長者屋健康 投資發展有限公司	中國， 二零一七年八月 有限公司	在中國提供 康養服務	已登記人民幣 29,400,000元 已繳足人民幣 18,000,000元	—	—	100%	70% (附註26.1(c))	70%	i, vii
深圳力高鶴安健康管理 有限公司	中國， 二零一八年九月 有限公司	在中國提供 康養服務	已登記人民幣 1,000,000元 已繳足 人民幣零元	—	—	100%	70% (附註26.1(c))	70%	i, vii
深圳中天雲聯科技發展 有限公司	中國， 二零一九年二月 有限公司	在中國開發軟件	已登記人民幣 10,000,000元 已繳足 人民幣零元	—	—	100%	100% (附註26.1(b))	100%	i
深圳市力藍設計顧問 有限公司	中國， 二零二零年五月 有限公司	在中國建設活動	已登記人民幣 1,000,000元 已繳足 人民幣零元	—	—	100%	— (附註27)	—	i
南昌力高長者屋健康 產業有限責任公司	中國， 二零一七年八月 有限公司	在中國提供 康養服務	已登記人民幣 1,000,000元 已繳足人民幣 1,000,000元	—	—	100%	70% (附註26.1(c))	70%	i, vii
煙台力高長者屋健康 產業投資有限公司	中國， 二零一七年八月 有限公司	在中國提供 康養服務	已登記人民幣 1,000,000元 已繳足人民幣 1,000,000元	—	—	100%	70% (附註26.1(c))	70%	i, vii



公司名稱	註冊成立/ 建立地點及 日期以及 法律實體類別	主要業務/ 經營地點	已發行股本及 債務證券的詳情	貴公司及 貴集團所持所有權權益(%)				於本報告 日期	附註
				於十二月三十一日			於九月三十日		
				二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年		
煙台力高康安健康管理 有限公司	中國， 二零一八年九月 有限公司	在中國提供康養 服務	已登記人民幣 2,000,000元 已繳足人民幣 2,000,000元	—	—	100%	70%	70%	i, vii
煙台力高鶴安養老服務 中心有限公司	中國， 二零一九年四月 有限公司	在中國提供康養 服務	已登記人民幣 2,000,000元 已繳足 人民幣零元	—	—	100%	70%	70%	i, vii
余姚御潤合聯物業 服務有限公司	中國， 二零二一年四月 有限公司	在中國提供 物業管理服務	已登記人民幣 5,000,000元 已繳足人民幣 零元	—	—	—	100%	100%	i, ix
佛山市愛美嘉物業服務 有限公司	中國， 二零二一年九月 有限公司	在中國提供康養 服務	已登記人民幣 1,000,000元 已繳足人民幣 零元	—	—	—	100%	49%	i, ix, x

## 附註：

- (i) 並無編製該等公司的經審核財務報表，原因是該等公司於最近註冊成立或該等公司毋須根據其各自註冊成立地的法定要求公佈經審核財務報表。
- (ii) 該等公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的香港法定財務報表乃經羅兵咸永道會計師事務所審核。
- (iii) 該等公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的中國法定財務報表乃經南昌雙永聯合會計師事務所審核。
- (iv) 該等公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的中國法定財務報表乃經深圳永信瑞和會計師事務所(特殊普通合夥)審核。由於截至二零一八年及二零二零年十二月三十一日止年度無需根據中國法定要求出具經審核財務報表，故並無編製截至二零一八年及二零二零年十二月三十一日止年度的法定財務報表。
- (v) 該等公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的中國法定財務報表乃經山東中立德會計師事務所有限公司審核。由於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度無需根據中國法定要求出具經審核財務報表，故並無編製截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的法定財務報表。
- (vi) 該等公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的中國法定財務報表乃經南昌雙永聯合會計師事務所審核。

- (vii) 於二零二一年六月十日，由 貴公司持有的深圳力高健康醫養控股有限公司的所有權權益由 100% 減少至 70% (附註 26.3(b))。因此，由深圳力高健康醫養控股有限公司持有的附屬公司的實際所有權權益由 100% 減少至 70%，該等附屬公司為深圳力高康安健康管理有限公司、深圳力高長者屋健康投資發展有限公司、深圳力高鶴安健康管理有限公司、南昌力高長者屋健康產業有限責任公司、煙台力高長者屋健康產業投資有限公司、煙台力高康安健康管理有限公司及煙台力高鶴安養老服務中心有限公司。
- (viii) 由於本附註內上述公司名稱並無註冊或可用之英文名稱，故此英文版的公司名稱為管理層對公司中文名稱的翻譯。
- (ix) 截至二零二一年九月三十日止九個月， 貴集團已註冊成立該等附屬公司。
- (x) 貴集團於二零二一年十二月十三日以零代價向 貴集團獨立第三方佛山市愛情美家物業服務有限公司出售本附屬公司的 51% 股權。

**(b) 非控股權益 (「非控股權益」)**

下文載列擁有對 貴集團而言屬於重大的非控股權益的附屬公司的財務資料概要。各附屬公司所披露金額為集團內公司間對銷前的金額。

## 資產負債表概要

	煙台中泰			南昌君譽美家 物業服務有限 公司(「南昌 君譽美家」)	蕪湖市森林 物業管理 有限公司 (「蕪湖森林」)
	於十二月三十一日		於九月三十日	於九月三十日	
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二一年
	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
<b>流動</b>					
資產 .....	23,440	40,783	43,900	4,763	22,522
負債 .....	(13,628)	(24,370)	(23,674)	(957)	(12,423)
流動資產淨值總額.....	9,812	16,413	20,226	3,806	10,099
<b>非流動</b>					
資產 .....	485	983	785	6,935	20,024
負債 .....	—	—	—	(1,734)	(3,911)
非流動資產淨值總額.	485	983	785	5,201	16,113
淨資產.....	10,297	17,396	21,011	9,007	26,212
累計非控股權益 .....	4,531	6,959	8,404	5,855	12,843

## 損益表概要

	煙台中泰			南昌君譽美家	蕪湖森林
	於十二月三十一日		於九月三十日	於九月三十日	於九月三十日
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二一年
	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
收益 .....	21,638	30,032	34,409	2,822	43,055
全面收入總額 .....	<u>3,345</u>	<u>7,100</u>	<u>3,613</u>	<u>779</u>	<u>6,020</u>
分配予非控股 權益的溢利 .....	<u>1,472</u>	<u>2,840</u>	<u>1,445</u>	<u>506</u>	<u>2,950</u>

## 現金流量表概要

	煙台中泰			南昌君譽美家	蕪湖森林
	於十二月三十一日		於九月三十日	於九月三十日	於九月三十日
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自經營活動的 現金流量 .....	6,104	7,146	1,604	185	3,211
來自投資活動的 現金流量 .....	(8,889)	(5,696)	(645)	—	(1,501)
來自融資活動的 現金流量 .....	1,966	2,364	685	—	—
現金及現金等價物 (減少)/增加 淨額 .....	<u>(819)</u>	<u>3,814</u>	<u>1,644</u>	<u>185</u>	<u>1,710</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度，貴集團收購了兩間附屬公司，蕪湖市森林物業管理有限公司及南昌君譽美家物業服務有限公司，其擁有貴集團的非控股權益。有關該等收購的資料請參閱附註26。

## 13 無形資產

	客戶關係	物業 管理合約	服務合約	商譽 (附註26.1)	計算機軟件	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年一月一日、 二零一八年及二零一九年 十二月三十一日						
成本 .....	—	—	—	—	—	—
累計攤銷 .....	—	—	—	—	—	—
賬面淨值 .....	—	—	—	—	—	—
截至二零二零年 十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值 .....	—	—	—	—	—	—
收購附屬公司(附註26) ...	17,080	7,689	1,299	24,232	—	50,300
攤銷 .....	(102)	(107)	(4)	—	—	(213)
年末賬面淨值 .....	16,978	7,582	1,295	24,232	—	50,087
於二零二零年 十二月三十一日						
成本 .....	17,080	7,689	1,299	24,232	—	50,300
累計攤銷 .....	(102)	(107)	(4)	—	—	(213)
賬面淨值 .....	16,978	7,582	1,295	24,232	—	50,087
截至二零二零年 九月三十日止九個月 (未經審核)						
年初賬面淨值 .....	—	—	—	—	—	—
添置 .....	—	—	—	—	—	—
攤銷 .....	—	—	—	—	—	—
年末賬面淨值 .....	—	—	—	—	—	—

	物業		商譽		計算機軟件	總計
	客戶關係	管理合約	服務合約	(附註26.1)		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二零年九月三十日						
(未經審核) .....						
成本 .....	—	—	—	—	—	—
累計攤銷 .....	—	—	—	—	—	—
賬面淨值 .....	—	—	—	—	—	—
截至二零二一年						
九月三十日止九個月						
年初賬面淨值 .....	16,978	7,582	1,295	24,232	—	50,087
添置 .....	—	—	—	—	1,660	1,660
攤銷 .....	(1,830)	(1,922)	(521)	—	(82)	(4,355)
年末賬面淨值 .....	15,148	5,660	774	24,232	1,578	47,392
於二零二一年九月三十日						
成本 .....	17,080	7,689	1,299	24,232	1,660	51,960
累計攤銷 .....	(1,932)	(2,029)	(525)	—	(82)	(4,568)
賬面淨值 .....	15,148	5,660	774	24,232	1,578	47,392

除計算機軟件外，作為往績記錄期業務合併的一部分，貴集團的無形資產已予收購。更多詳情請參閱附註26。

附註：

(a) 無形資產攤銷已計入綜合全面收益表，如下所示：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	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
銷售成本 ...	—	—	213	—	4,355
	—	—	213	—	4,355



- (b) 獨立估值師已進行獨立估值以釐定 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度期間確認的客戶關係金額、物業管理合約及服務合約。於客戶關係、物業管理合約及服務合約各自的收購日期，釐定彼等的公平值的方法及關鍵假設披露如下：

	估值技術	貼現率	無形資產預期 使用年限
客戶關係 .....	貼現現金流	16.59% - 17.00%	7年
物業管理合約 .....	貼現現金流	16.00% - 16.09%	3 - 4年
服務合約 .....	貼現現金流	13.70% - 15.20%	1 - 2年

(c) 業務合併所產生商譽之減值測試

作為業務合併的一部分而產生的商譽(附註26)將於各自的收購日期釐定，即收購代價與被收購人可辨認淨資產公平值的差額。

下表載列於二零二零年十二月三十一日管理層對商譽進行減值測試的現金流量預測所依據的各項主要假設：

	蕪湖市森林 物業管理 有限公司	深圳中天 雲聯科技發展 有限公司 及其附屬公司	偉業國際 投資有限公司 及其附屬公司
收入—二零二一年至二零二五年 (年增長率%) .....	3.0%	4.9%-64.7%	7.9%-64.2%
毛利率(佔收益%) .....	39.4%	36.0%	61.0%
長期增長率 .....	3.0%	3.0%	3.0%
除稅前貼現率 .....	20.5%	21.2%	18.0%

管理層根據過往表現及預期市場發展決定收入增長率。預算期後所用終端增長率乃基於行業預測進行估值。所用該貼現率為除稅前，並反映現金產生單位相關之具體風險。

約人民幣15,953,000元、人民幣6,000元及人民幣8,273,000元的商譽分別由蕪湖市森林物業管理有限公司作為單獨現金產生單位(「現金產生單位」)的物業管理分部層面、其他分部層面及康養服務分部層面的管理層進行監控。於二零二零年十二月三十一日，蕪湖市森林物業管理有限公司、深圳中天雲聯科技發展有限公司及其附屬公司及偉業國際投資有限公司及其附屬公司的現金產生單位之可收回金額預計將超出現金產生單位的賬面值約人民幣1,204,000元、人民幣126,000元及人民幣280,000元。相關現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值計算釐定。使用價值根據管理層批准的財務預算應用除稅前現金流量預測折現現金流量模型而釐定，為期覆蓋5年。該計算要求本集團估計預期各現金產生單位或一組現金產生單位將產生之未來現金流量及合適之貼現率，以計算現值。由於收購事項已於二零二零年十二月三十一日前的一個月內完成，因此現金產生單位將產生之預期未來現金流量及貼現率並無重大變動。經參考減值評估中相關使用價值計算的結果，管理層決定於二零二零年十二月三十一日商譽無須作出減值撥備。

## 主要假設可能變動的影響

管理層已對商譽減值測試進行了敏感度分析。下表載列於二零二零年十二月三十一日分別除去餘額的減值測試主要假設的可能變動及於使用價值計算方法中單獨計算的變動。

	蕪湖市森林 物業管理 有限公司	深圳中天 雲聯科技發展 有限公司 及其附屬公司	偉業國際 投資有限公司 及其附屬公司
收入—二零二一年至二零二五年 (年增長率%).....	-0.1%	-0.1%	-0.1%
毛利率(佔收益%).....	-0.6%	-0.1%	-0.1%
長期增長率.....	-0.7%	-0.7%	-0.2%
除稅前貼現率.....	+0.5%	+0.6%	+0.1%

倘預算期內主要假設已作如下合理變更，則現金產生單位之賬面值將超過其可收回金額：

	蕪湖市森林 物業管理 有限公司	深圳中天 雲聯科技發展 有限公司 及其附屬公司	偉業國際 投資有限公司 及其附屬公司
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入—二零二一年至二零二五年 (年增長率%)—假設減少2%.....	16,774	4,279	7,756
毛利率(佔收益%)—假設減少2%.....	918	4,279	6,876
長期增長率—假設減少2%.....	2,015	285	2,700
除稅前貼現率—假設增加2%.....	3,041	217	3,528

於二零二一年九月三十日，管理層並未識別商譽可能會遭減值的任何跡象，因此於二零二一年九月三十日並未進行商譽減值評估。

## 14 物業、廠房及設備

	租賃物業 裝修	傢私、附著物 及設備	汽車	使用權資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年一月一日					
成本.....	—	2,193	1,357	—	3,550
累計折舊.....	—	(1,099)	(922)	—	(2,021)
賬面淨值.....	—	1,094	435	—	1,529
截至二零一八年 十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值.....	—	1,094	435	—	1,529
添置.....	—	590	218	—	808
折舊.....	—	(505)	(160)	—	(665)
年末賬面淨值.....	—	1,179	493	—	1,672
於二零一八年 十二月三十一日					
成本.....	—	2,778	1,575	—	4,353
累計折舊.....	—	(1,599)	(1,082)	—	(2,681)
賬面淨值.....	—	1,179	493	—	1,672

	租賃物業 裝修	傢私、附著物 及設備	汽車	使用權資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至二零一九年</b>					
十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值 .....	—	1,179	493	—	1,672
添置 .....	—	1,081	236	—	1,317
出售 .....	—	(1)	(12)	—	(13)
折舊 .....	—	(653)	(172)	—	(825)
年末賬面淨值 .....	—	1,606	545	—	2,151
<b>於二零一九年</b>					
十二月三十一日					
成本 .....	—	3,837	1,694	—	5,531
累計折舊 .....	—	(2,231)	(1,149)	—	(3,380)
賬面淨值 .....	—	1,606	545	—	2,151
<b>截至二零二零年</b>					
十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值 .....	—	1,606	545	—	2,151
添置 .....	—	578	619	—	1,197
收購附屬公司(附註26) .....	6,727	4,991	2	11,183	22,903
出售 .....	—	(214)	(3)	—	(217)
折舊 .....	—	(654)	(187)	—	(841)
年末賬面淨值 .....	6,727	6,307	976	11,183	25,193
<b>於二零二零年</b>					
十二月三十一日					
成本 .....	6,727	11,440	2,252	11,183	31,602
累計折舊 .....	—	(5,133)	(1,276)	—	(6,409)
賬面淨值 .....	6,727	6,307	976	11,183	25,193
<b>截至二零二零年</b>					
九月三十日止九個月(未經審核)					
年初賬面淨值 .....	—	1,606	545	—	2,151
添置 .....	—	392	380	—	772
出售 .....	—	—	(3)	—	(3)
折舊 .....	—	(562)	(128)	—	(690)
年末賬面淨值 .....	—	1,436	794	—	2,230

	租賃物業 裝修	傢私、附著物 及設備	汽車	使用權資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二零年九月三十日 (未經審核)					
成本.....	—	4,229	2,009	—	6,238
累計折舊.....	—	(2,793)	(1,215)	—	(4,008)
	<u>—</u>	<u>1,436</u>	<u>794</u>	<u>—</u>	<u>2,230</u>
截至二零二一年 九月三十日止九個月					
年初賬面淨值.....	6,727	6,307	976	11,183	25,193
添置.....	406	2,200	1,263	1,247	5,116
修改.....	—	—	—	2,579	2,579
出售.....	—	(40)	(1)	—	(41)
折舊.....	(598)	(1,480)	(843)	(455)	(3,376)
年末賬面淨值.....	<u>6,535</u>	<u>6,987</u>	<u>1,395</u>	<u>14,554</u>	<u>29,471</u>
於二零二一年九月三十日					
成本.....	7,133	13,508	3,306	15,009	38,956
累計折舊.....	(598)	(6,521)	(1,911)	(455)	(9,485)
賬面淨值.....	<u>6,535</u>	<u>6,987</u>	<u>1,395</u>	<u>14,554</u>	<u>29,471</u>

已於綜合全面收益表內扣除的折舊開支如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	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
銷售成本.....	404	498	520	462	2,203
行政開支.....	261	327	321	228	1,173
	<u>665</u>	<u>825</u>	<u>841</u>	<u>690</u>	<u>3,376</u>

## 15 貿易及其他應收款項及預付款項

## 貴集團

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	九月三十日
	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(附註(a))				
— 關聯方(附註25(b)) .....	11,309	27,952	53,863	63,895
— 第三方 .....	12,756	20,431	40,420	79,069
	24,065	48,383	94,283	142,964
減：虧損撥備 .....	(2,694)	(2,475)	(3,681)	(6,984)
	21,371	45,908	90,602	135,980
按金 .....	591	922	2,852	2,863
應收業主款項(附註(c)) .....	1,643	1,598	4,789	4,818
其他應收款項				
— 墊款予僱員 .....	17	50	6,108	645
— 其他 .....	1,534	1,239	4,343	4,535
減：其他應收款項的 減值撥備 .....	(39)	(35)	(213)	(148)
	3,746	3,774	17,879	12,713
預付上市開支 .....	—	—	—	1,390
遞延上市開支 .....	—	—	—	4,163
物業、廠房及設備之 預付款項 .....	—	—	—	1,288
其他預付款項 .....	244	16	414	1,690
	244	16	414	8,531
貿易及其他應收款項及 預付款項 .....	25,361	49,698	108,895	157,224
非即期 .....	—	—	—	1,288
即期 .....	25,361	49,698	108,895	155,936
	25,361	49,698	108,895	157,224



附註：

- (a) 貿易應收款項主要產生自物業管理服務收入、提供予非業主的增值服務、社區康養服務及IT及智能建設服務。

物業管理服務收入依據相關服務協議的條款收取。住戶應在吾等發出繳款通知書時支付到期的物業管理服務收入。

- (b) 其他應收款項及按金的賬面值與其公平值相若，並為無抵押、免息及須按要求償還。貴集團貿易及其他應收款項及按金的賬面值以人民幣計值。

- (c) 主要指代表業主支付的公用事業費。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年九月三十日，貿易應收款項按發票日期確認的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至30天.....	11,022	29,236	66,890	64,020
31至60天.....	1,477	2,413	6,174	16,082
61至90天.....	617	1,011	4,042	14,736
91至180天.....	2,677	3,377	6,347	25,428
181至365天.....	7,198	10,884	8,572	20,655
超過365天.....	1,074	1,462	2,258	2,043
	<u>24,065</u>	<u>48,383</u>	<u>94,283</u>	<u>142,964</u>

貴集團採用簡化法就香港財務報告準則第9號指定的預期信貸虧損計提撥備。

貿易應收款項的減值撥備變動如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元
於年／期初.....	2,910	2,694	2,475	2,475	3,681
於綜合損益 (計入)／扣除 的減值(撥回)／ 撥備.....	(216)	(219)	1,206	660	3,303
於年／期末.....	<u>2,694</u>	<u>2,475</u>	<u>3,681</u>	<u>3,135</u>	<u>6,984</u>

貿易應收款項的減值虧損撥備已計入綜合全面收益表的金融資產減值虧損的淨撥回／(撥備)。計入減值撥備的金額於預期無法收回金額時撇銷。有關貿易應收款項減值及貴集團所面臨信貸風險的資料，請參閱附註3.1。

#### 貴公司

	於二零二一年 九月三十日 人民幣千元
預付上市開支.....	1,390
遞延上市開支.....	4,163
其他預付款項.....	69
	<u>5,622</u>

## 16 按權益法入賬的投資

於綜合資產負債表內確認的賬面值如下：

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
聯營公司 .....	—	527	1,070	1,522
合營企業 .....	304	199	805	1,317
	<u>304</u>	<u>726</u>	<u>1,875</u>	<u>2,839</u>

於綜合損益表內確認的金額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
應佔聯營公司業績..	—	177	307	492	452
應佔合營企業業績..	24	(105)	606	173	1,124
	<u>24</u>	<u>72</u>	<u>913</u>	<u>665</u>	<u>1,576</u>

## (a) 於聯營公司的權益

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初 .....	—	—	527	1,070
添置 .....	—	350	1,226	—
轉撥至附屬公司(附註26.2) .....	—	—	(1,060)	—
收購附屬公司(附註26.1) .....	—	—	70	—
應佔溢利淨額 .....	—	177	307	452
於年／期末 .....	<u>—</u>	<u>527</u>	<u>1,070</u>	<u>1,522</u>

貴公司董事認為，概無聯營公司對 貴集團構成重大影響，故並無披露聯營公司的獨立財務資料。

**(b) 於聯營公司的權益詳情**

實體名稱	主要 營業地點	間接持有所有權 %				主要業務
		十二月三十一日			二零二一年	
		二零一八年	二零一九年	二零二零年	九月三十日	
間接持有：						
南昌君譽美家物業服務有限公司	中國	—	35%	— (附註)	—	在中國提供物業管理服務
共青城市高新區創新力高物業服務有限公司	中國	—	—	49%	49%	在中國提供物業管理服務
共青城市金牌物業服務有限公司	中國	—	—	49%	49%	在中國提供物業管理服務
安徽華力物業服務有限公司	中國	—	—	20%	20%	在中國提供物業管理服務
愛照護力高(上海)養老服務有限公司	中國	—	—	20%	20%	在中國提供康養服務
煙台愛照護力高養老服務有限公司	中國	—	—	20%	20%	在中國提供康養服務

貴集團所持聯營公司擁有的股本僅包括普通股。所有聯營公司均為私人公司，其股份並無市場報價。

附註：於二零二零年十二月十四日，貴集團與另一持有33%權益的股東訂立一致行動協議，據此，上述股東及其委任董事將遵從 貴集團及 貴集團委任董事分別於股東大會及董事會議作出的決定。貴集團實際獲得股東大會合共68%投票權，可委任五名董事當中的三名董事。由於董事會議的決議案僅需要簡單多數批准，故 貴集團認為其已獲得南昌君譽美家的控制權。因此，自二零二零年十二月十四日起，南昌君譽美家已被終止確認為聯營公司並被分類為附屬公司(附註26.2)。

## (c) 於合營企業的權益

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初 .....	280	304	199	805
已收股息 .....	—	—	—	(612)
應佔溢利／(虧損)淨額 .....	24	(105)	606	1,124
於年／期末 .....	<u>304</u>	<u>199</u>	<u>805</u>	<u>1,317</u>

貴公司董事認為，概無合營企業對貴集團構成重大影響，故並無披露合營企業的獨立財務資料。

## (d) 於合營企業的權益性質

實體名稱	主要營業地點	間接持有所有權 %				主要業務
		十二月三十一日			二零二一年	
		二零一八年	二零一九年	二零二零年	九月三十日	
間接持有：						
江西省國高物業服務有限公司	中國	51%	51%	51%	51%	在中國提供物業管理服務
南昌盈美物業有限公司	中國	51%	51%	51%	51%	在中國提供物業管理服務
石家莊蘭庭物業管理有限公司	中國	—	51%	51%	51%	在中國管理物業
西咸新區秦漢新城君樾世家物業管理有限公司	中國	—	—	50%	50%	在中國管理物業

貴集團根據合約協議對上述實體具有聯合控制權，而所有訂約方須一致同意方可進行該實體的所有相關活動。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年九月三十日，並無有關聯營公司及合營企業的重大承擔或或然負債。

## 17 現金及現金等價物

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行現金 .....	64,742	85,659	134,626	72,922
手頭現金 .....	4,562	3,956	2,713	911
現金及現金等價物 .....	<u>69,304</u>	<u>89,615</u>	<u>137,339</u>	<u>73,833</u>

貴集團的現金及現金等價物的賬面金額與其公平值相等並以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣 .....	68,922	89,231	136,973	69,379
港元 .....	337	337	322	1,085
美元 .....	45	47	44	3,369
	<u>69,304</u>	<u>89,615</u>	<u>137,339</u>	<u>73,833</u>

以人民幣計值的現金及現金等價物存置於中國的銀行。往中國境外匯出有關結餘受中國政府頒佈的外匯管制條例及法規規限。

## 18 股本

	股份數目	每股面值	千港元	人民幣千元
法定：				
於二零二一年二月十日 (註冊成立日期)及 二零二一年九月三十日 .....	<u>3,800,000</u>	<u>0.1 港元</u>	<u>380</u>	<u>316</u>
已發行及全額支付：				
於二零二一年二月十日 (註冊成立日期) .....	1	0.1 港元	—	—
重組後發行股份 .....	3	0.1 港元	—	—
於二零二一年九月三十日 .....	<u>4</u>	<u>0.1 港元</u>	<u>—</u>	<u>—</u>



## 19 儲備

## 貴集團

	法定儲備				總計
	(附註)	保留溢利	匯兌儲備	其他儲備	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一八年一月一日.....	1,981	14,260	104	—	16,345
年內溢利.....	—	10,586	—	—	10,586
貨幣匯兌差額.....	—	—	(85)	—	(85)
轉撥至法定儲備.....	1,120	(1,120)	—	—	—
於二零一八年十二月 三十一日.....	<u>3,101</u>	<u>23,726</u>	<u>19</u>	<u>—</u>	<u>26,846</u>
於二零一九年一月一日.....	3,101	23,726	19	—	26,846
年內溢利.....	—	27,903	—	—	27,903
貨幣匯兌差額.....	—	—	(43)	—	(43)
轉撥至法定儲備.....	446	(446)	—	—	—
於二零一九年十二月 三十一日.....	<u>3,547</u>	<u>51,183</u>	<u>(24)</u>	<u>—</u>	<u>54,706</u>
於二零二零年一月一日.....	3,547	51,183	(24)	—	54,706
年內溢利.....	—	39,612	—	—	39,612
貨幣匯兌差額.....	—	—	13	—	13
轉撥至法定儲備.....	871	(871)	—	—	—
在控制權無變動的情況下 於附屬公司所有權權益 的變動(附註26.3(a)).....	—	—	—	576	576
於二零二零年十二月 三十一日.....	<u>4,418</u>	<u>89,924</u>	<u>(11)</u>	<u>576</u>	<u>94,907</u>
(未經審核)					
於二零二零年一月一日.....	3,547	51,183	(24)	—	54,706
期內溢利.....	—	30,563	—	—	30,563
貨幣匯兌差額.....	—	—	38	—	38
於二零二零年九月三十日.....	<u>3,547</u>	<u>81,746</u>	<u>14</u>	<u>—</u>	<u>85,307</u>

	法定儲備				總計
	(附註)	保留溢利	匯兌儲備	其他儲備	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零二一年一月一日 .....	4,418	89,924	(11)	576	94,907
期內溢利 .....	—	22,266	—	—	22,266
貨幣匯兌差額 .....	—	—	171	—	171
在控制權無變動的情況下					
於附屬公司所有權權益的					
變動(附註 26.3(b)) .....	—	—	—	2,408	2,408
於二零二一年九月三十日 .....	<u>4,418</u>	<u>112,190</u>	<u>160</u>	<u>2,984</u>	<u>119,752</u>

附註：法定儲備乃根據本公司中國附屬公司的組織章程細則規定基於中國相關會計規則及法規所釐定之除稅後溢利的10%撥款。倘法定儲備的結餘已達到中國附屬公司註冊資本的50%，則撥款可能不再適用。法定儲備可用於補充往年虧損或增加股本。

#### 貴公司

	資本儲備		總計
	匯兌儲備	(附註)	
	人民幣千元	人民幣千元	
於二零二一年二月十日(註冊成立日期) .....	—	—	—
收購附屬公司 .....	—	134,454	134,454
貨幣匯兌差額 .....	46	—	46
於二零二一年九月三十日 .....	<u>46</u>	<u>134,454</u>	<u>134,500</u>

附註：貴公司的資本儲備指所收購附屬公司的資產淨值與根據重組向直接控股公司發行股份所支付的代價之間的差額。

## 20 遞延所得稅

遞延所得稅資產及負債在有合法行使的權利將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，且遞延所得稅由同一稅務機關徵收時方可互相抵銷。

綜合資產負債表所示結餘(經適當抵銷後)如下：

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延所得稅資產				
— 將於12個月後收回的 遞延所得稅資產 .....	695	653	5,245	6,652
遞延所得稅負債				
— 將於12個月後收回的 遞延所得稅負債 .....	—	—	(7,211)	6,064)
— 將於12個月內收回的 遞延所得稅負債 .....	—	—	(1,529)	1,529)
遞延所得稅資產/(負債)淨額....	<u>695</u>	<u>653</u>	<u>(3,495)</u>	<u>(941)</u>

遞延所得稅資產/(負債)淨額的變動如下：

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年/期初.....	741	695	653	(3,495)
於綜合損益表(扣除)/計入 .....	(46)	(42)	360	2,554
收購附屬公司 .....	—	—	(4,508)	—
於年/期末.....	<u>695</u>	<u>653</u>	<u>(3,495)</u>	<u>(941)</u>

於往績記錄期，遞延所得稅資產及負債的變動(未計及同一稅務司法權區的結餘抵銷)如下：

### 遞延所得稅負債

	收購 附屬公司的 公平值調整 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日以及二零一八年及 二零一九年十二月三十一日 .....	—	—
於二零二零年一月一日 .....	—	—
收購附屬公司 .....	(8,740)	(8,740)
於二零二零年十二月三十一日 .....	(8,740)	(8,740)
於二零二一年一月一日 .....	(8,740)	(8,740)
計入綜合損益表 .....	1,147	1,147
於二零二一年九月三十日 .....	(7,593)	(7,593)

### 遞延所得稅資產

	撥備 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日 .....	741	—	741
自綜合損益表扣除 .....	(46)	—	(46)
於二零一八年十二月三十一日 .....	695	—	695
於二零一九年一月一日 .....	695	—	695
自綜合損益表扣除 .....	(42)	—	(42)
於二零一九年十二月三十一日 .....	653	—	653

	撥備	稅項虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二零年一月一日.....	653	—	653
計入綜合損益表.....	360	—	360
收購附屬公司.....	1,131	3,101	4,232
於二零二零年十二月三十一日.....	<u>2,144</u>	<u>3,101</u>	<u>5,245</u>
於二零二一年一月一日.....	2,144	3,101	5,245
計入綜合損益表.....	812	595	1,407
於二零二一年九月三十日.....	<u>2,956</u>	<u>3,696</u>	<u>6,652</u>

遞延所得稅資產乃於有可能藉日後應課稅溢利變現有關利益的情況下就結轉稅項虧損確認。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年九月三十日，貴集團並未就貴集團的中國附屬公司所產生的虧損約人民幣93,000元、人民幣88,000元、人民幣198,000元及人民幣4,561,000元確認遞延所得稅資產約人民幣23,000元、人民幣22,000元、人民幣50,000元及人民幣1,140,000元，該等虧損可結轉一至五年以抵銷未來應課稅收入。

根據相關中國企業所得稅規則及法規，就貴集團的中國附屬公司自二零零八年一月一日起所得溢利而宣派的股息須繳納預扣稅遞延稅。貴公司控制其附屬公司的股息政策且董事無意分派若干附屬公司的保留盈利，因此，於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日及二零二一年九月三十日，尚未就該等附屬公司未匯出盈利應付的預扣稅及其他稅項確認遞延所得稅負債分別約人民幣2,382,000元、人民幣5,139,000元、人民幣9,005,000元及人民幣12,538,000元。於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日及二零二一年九月三十日的未匯出盈利總額分別約為人民幣23,824,000元、人民幣51,392,000元、人民幣90,050,000元及人民幣125,379,000元。

## 21 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項

## 貴集團

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	九月三十日
	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 .....	4,513	6,423	9,790	22,410
應計費用及其他應付款項 .....	27,745	23,935	34,400	39,123
應計上市開支 .....	—	—	—	2,985
應付代價 .....	—	—	18,142	2,097
其他應付稅項 .....	1,015	3,069	5,181	2,565
應付薪金 .....	3,509	4,670	7,124	5,300
	<u>32,269</u>	<u>31,674</u>	<u>64,847</u>	<u>52,070</u>
減：非流動部分 .....				
應付代價 .....	—	—	(1,924)	(2,097)
	<u>32,269</u>	<u>31,674</u>	<u>62,923</u>	<u>49,973</u>

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年九月三十日，貴集團貿易應付款項的賬面值因其於短期內到期而與其公平值相若。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年九月三十日，貿易及其他應付款項的賬面值主要以人民幣計值。



貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至30天.....	3,164	1,007	4,408	16,654
31至60天.....	679	3,568	1,399	2,349
61至90天.....	124	1,672	2,566	1,950
超過90天.....	546	176	1,417	1,457
	<u>4,513</u>	<u>6,423</u>	<u>9,790</u>	<u>22,410</u>

## 貴公司

	於二零二一年 九月三十日 人民幣千元
應計上市開支.....	<u>2,985</u>

## 22 借款

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
長期銀行借款.....	—	—	4,550	4,350
於一年內到期償還部分.....	—	—	(400)	(400)
非流動部分.....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,150</u>	<u>3,950</u>

於二零二零年十二月三十一日及二零二一年九月三十日，銀行借款的實際利率為6.09%。銀行借款乃以附屬公司董事提供的物業作抵押，銀行借款已於隨後結清。

借款的賬面值與其公平值相若及以人民幣計值。

貴集團於各資產負債表日期的總借款金額(基於貸款協議所載既定還款日期)及屆滿期限載列如下：

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
須於下列期限償還的借款金額：				
— 1年內 .....	—	—	400	400
— 1至2年 .....	—	—	4,150	3,950
	—	—	4,550	4,350

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日，貴集團並無銀行融資。

於二零二零年十二月三十一日及二零二一年九月三十日，貴集團的借款融資總額為人民幣4,950,000元，且貴集團已動用所有銀行融資。

## 23 租賃

### (a) 於綜合資產負債表內確認的金額

綜合資產負債表展示以下有關租賃的金額：

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
使用權資產				
— 物業(附註14) .....	—	—	11,183	14,554
租賃負債				
— 流動 .....	—	—	—	359
— 非流動 .....	—	—	—	3,594
	—	—	—	3,953

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，概無租賃須確認為使用權資產。截至二零二零年十二月三十一日止年度，貴集團已透過收購一間附屬公司取得使用權資產人民幣11,183,000元(附註26.1)。截至二零二一年九月三十日止九個月，使用權資產的添置及修改分別為人民幣1,247,000元及人民幣2,579,000元。

截至二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月的租賃現金流出總額分別為人民幣323,000元、人民幣405,000元、人民幣830,000元、人民幣549,000元及人民幣1,466,000元。

**(b) 於綜合損益表內確認的金額**

綜合損益表展示以下有關租賃的金額：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	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
使用權資產折舊收費					
—物業(附註14) .....	—	—	—	—	455
利息開支(計入					
融資成本) .....	—	—	—	—	127
有關短期租賃的開支					
(計入銷售成本及					
行政開支) .....	323	405	830	549	1,466
	<u>323</u>	<u>405</u>	<u>830</u>	<u>549</u>	<u>1,466</u>

**(c) 貴集團的租賃活動及其會計處理方式**

貴集團租賃多個辦公室。租賃合約通常為2個月至26年的固定期限。

租賃條款按單獨基準協商，包含各種不同的條款及條件。除出租人持有的租賃資產的擔保權益外，租賃協議不施加任何契約。租賃資產不得用作借款擔保。

## 24 綜合現金流量表

(a) 除所得稅前溢利與經營所得現金淨額的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
除所得稅前溢利 .....	15,263	40,809	57,921	43,799	41,812
就下列項目作出調整：					
— 融資收入 .....	(74)	(195)	(151)	(127)	(233)
— 融資成本 .....	—	—	—	—	507
— 物業、廠房及 設備折舊 .....	665	825	841	690	3,376
— 無形資產攤銷 .....	—	—	213	—	4,355
— 出售附屬公司 的收益 .....	—	—	—	—	(415)
— 出售物業、廠房及 設備的(收益)/ 虧損 .....	—	(12)	(11)	(11)	4
— 分佔按權益法入賬 的投資溢利 .....	(24)	(72)	(913)	(665)	(1,576)
— 金融資產減值(撥回) /撥備淨額 .....	(185)	(165)	1,441	796	3,245
— 重新計量投資 權益收益 .....	—	—	(1,820)	—	—
— 匯兌(收益)/虧損 .....	(15)	(1)	14	—	—
營運資金變動前經營溢利...	15,630	41,189	57,535	44,482	51,075
營運資金變動：					
— 貿易應收款項、 預付款項及 其他應收款項 .....	(3,553)	(24,114)	(35,188)	(36,348)	(46,636)
— 貿易應付款項 .....	1,457	1,910	1,344	1,650	12,620
— 合約負債 .....	687	14,027	13,002	(13,505)	(10,388)
— 應計費用及其他 應付款項 .....	1,512	(595)	9,909	8,889	3,383
經營所得現金淨額 .....	<u>15,733</u>	<u>32,417</u>	<u>46,602</u>	<u>5,168</u>	<u>10,054</u>

(b) 融資活動產生的負債對賬如下：

	1年內 到期的 銀行借款	1年後 到期的 銀行借款	1年內到期 的租賃負債	1年後到期 的租賃負債	應付 關聯方款項	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年						
一月一日 .....	—	—	—	—	8,470	8,470
來自關聯方墊款 .....	—	—	—	—	328	328
向關聯方還款 .....	—	—	—	—	(260)	(260)
於二零一八年 十二月三十一日 .....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,538</u>	<u>8,538</u>
於二零一九年						
一月一日 .....	—	—	—	—	8,538	8,538
來自關聯方墊款 .....	—	—	—	—	4,453	4,453
向關聯方還款 .....	—	—	—	—	(40)	(40)
於二零一九年 十二月三十一日 .....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,951</u>	<u>12,951</u>
於二零二零年						
一月一日 .....	—	—	—	—	12,951	12,951
來自關聯方墊款 .....	—	—	—	—	4,767	4,767
向關聯方還款 .....	—	—	—	—	(347)	(347)
非現金項目：						
收購附屬公司 (附註26) .....	400	4,150	—	—	49,879	54,429
收購在控制權無 變動的情況下 於附屬公司所有權 權益的代價 .....	—	—	—	—	120	120
於二零二零年 十二月三十一日 .....	<u>400</u>	<u>4,150</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>67,370</u>	<u>71,920</u>
於二零二零年						
一月一日 .....	—	—	—	—	12,951	12,951
來自關聯方墊款 .....	—	—	—	—	5,459	5,459
向關聯方還款 .....	—	—	—	—	(2,230)	(2,230)
於二零二零年 九月三十日 (未經審核) .....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>16,180</u>	<u>16,180</u>

	1年內 到期的 銀行借款	1年後 到期的 銀行借款	1年內到期 的租賃負債	1年後到期 的租賃負債	應付 關聯方款項	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二一年						
一月一日 .....	400	4,150	—	—	67,370	71,920
來自關聯方墊款 .....	—	—	—	—	19,087	19,087
償還關聯方款項 .....	—	—	—	—	(54,420)	(54,420)
償還銀行借款 .....	(200)	—	—	—	—	(200)
已付利息 .....	(18)	(189)	—	—	—	(207)
非現金項目：						
出售附屬公司 .....	—	—	—	—	(7,612)	(7,612)
新租賃 .....	—	—	153	1,094	—	1,247
租賃修改 .....	—	—	5	2,574	—	2,579
匯兌調整 .....	—	—	—	—	(18)	(18)
其他非現金變更 .....	218	(11)	201	(74)	—	334
於二零二一年						
九月三十日 .....	<u>400</u>	<u>3,950</u>	<u>359</u>	<u>3,594</u>	<u>24,407</u>	<u>32,710</u>

## 25 關聯方交易

貴公司董事認為下列公司為 貴集團關聯方：

公司名稱	與 貴集團的關係
唐承勇先生 .....	貴公司執行董事
黃鵬先生 .....	營運附屬公司的執行董事
剩餘集團 .....	受控股股東控制
南昌盈美物業有限公司 .....	合營企業



除綜合財務報表其他地方所披露者外，下列交易乃與關聯方開展：

(a) 與關聯方進行的交易

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
提供物業管理服務					
剩餘集團 .....	<u>7,080</u>	<u>8,720</u>	<u>3,954</u>	<u>3,394</u>	<u>5,466</u>
提供服務－非業主增值 服務(前介物業 管理服務)					
剩餘集團 .....	20,714	46,482	53,656	45,689	52,146
剩餘集團的聯營公司及 合營企業.....	<u>—</u>	<u>2,590</u>	<u>7,554</u>	<u>5,865</u>	<u>4,079</u>
	<u>20,714</u>	<u>49,072</u>	<u>61,210</u>	<u>51,554</u>	<u>56,225</u>
提供停車場銷售代理服務					
剩餘集團 .....	<u>1,874</u>	<u>8,436</u>	<u>2,447</u>	<u>2,234</u>	<u>1,945</u>

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
提供康養服務					
剩餘集團 .....	—	—	—	—	11,197
剩餘集團的聯營公司及 合營企業.....	—	—	—	—	40
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11,237</u>
提供IT及智能建設服務					
剩餘集團 .....	—	—	—	—	11,609
剩餘集團的聯營公司及 合營企業.....	—	—	—	—	277
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11,886</u>
維護費用					
剩餘集團的附屬公司 深圳市今典設計顧問 有限公司.....	—	—	—	—	1,376

上述所有交易均在 貴集團的一般業務過程中進行，並按交易雙方所達成的條款進行。

## (b) 與關聯方的結餘

## 貴集團

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項－貿易性質				
剩餘集團 .....	10,935	27,177	52,324	61,968
剩餘集團的聯營公司及 合營企業.....	374	775	1,539	1,927
	<u>11,309</u>	<u>27,952</u>	<u>53,863</u>	<u>63,895</u>

該等結餘為無抵押、免息及須按要求償還。該等結餘的賬面值與其公平值相若及按人民幣計值。

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項－非貿易性質				
剩餘集團 .....	<u>2,039</u>	<u>9,804</u>	<u>18,696</u>	<u>—</u>

該等結餘為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。該等結餘的賬面值與其公平值相若及按人民幣計值。

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收合營企業款項－非貿易性質				
南昌盈美物業有限公司.....	<u>831</u>	<u>920</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

該等結餘為無抵押、免息及須按要求償還。該等結餘的賬面值與其公平值相若及按人民幣計值。

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收非控股權益款項－				
非貿易性質 .....				
曾煥明先生 .....	3,305	7,727	10,171	9,636
Shenzhen Zhangzhewu				
Investment Development				
Co., Ltd. ....	—	—	3,650	3,650
濟南盈力企業管理諮詢				
有限公司 .....	—	—	—	2,768
	<u>3,305</u>	<u>7,727</u>	<u>13,821</u>	<u>16,054</u>

該等結餘為無抵押、免息及須按要求償還。該等結餘的賬面值與其公平值相若及按人民幣計值。

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關聯方款項－合約負債				
剩餘集團 .....	1,292	4,013	12,470	15,915
剩餘集團的聯營公司及				
合營企業 .....	—	—	696	19
	<u>1,292</u>	<u>4,013</u>	<u>13,166</u>	<u>15,934</u>

該等結餘為無抵押、免息及須按要求償還。該等結餘的賬面值與其公平值相若及按人民幣計值。

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>應付關聯方款項－非貿易性質</b>				
剩餘集團 .....	8,538	12,951	66,100	24,287
剩餘集團的聯營公司及 合營企業.....	—	—	1,150	—
唐承勇先生.....	—	—	120	120
	<u>8,538</u>	<u>12,951</u>	<u>67,370</u>	<u>24,407</u>

該等結餘為無抵押、免息及須按要求償還。該等結餘的賬面值與其公平值相若及按人民幣計值。

上述所有非貿易性質結餘將於上市前清償。

#### 貴公司

	於二零二一年 九月三十日 人民幣千元
<b>應付附屬公司款項－非貿易性質</b>	
康利投資(國際)有限公司 .....	13,024
優居美家物業服務有限責任公司 .....	2,512
	<u>15,536</u>
	於二零二一年 九月三十日 人民幣千元
<b>應付關聯方款項－非貿易性質</b>	
剩餘集團的附屬公司力高集團(香港)有限公司 .....	<u>37</u>

該等結餘為無抵押、免息及須按要求償還且將於上市前清償。

**(c) 主要管理層薪酬**

主要管理人員包括董事及若干於營運及財務決策有重要職能的高級管理人員。已付或應付予主要管理人員僱員服務薪酬披露於附註8(a)。

**(d) 擔保**

於二零二零年十二月三十一日及二零二一年九月三十日，銀行借款以黃鵬先生的若干物業質押作抵押。黃鵬先生於二零二零年十二月三十一日為營運附屬公司董事以及於截至二零二一年九月三十日止九個月期間辭任營運附屬公司董事。其於上市前解除。

## 26 收購附屬公司

### 26.1 業務合併

**(a) 收購蕪湖市森林物業管理有限公司**

於二零二零年十二月三十一日，貴集團以代價約人民幣26,251,000元完成向獨立第三方收購蕪湖市森林物業管理有限公司（「蕪湖森林」）的51%股權。蕪湖森林主要於中國安徽省蕪湖市從事物業管理服務。

**(b) 收購深圳中天雲聯科技發展有限公司及其附屬公司**

於二零二零年十二月十七日，貴集團以代價人民幣1元完成收購深圳中天雲聯科技發展有限公司（「深圳中天」）及其附屬公司的100%股權。深圳中天主要於中國廣東省深圳市從事軟件開發服務。該項收購的詳情於附註1.11披露。

**(c) 收購偉業國際投資有限公司及其附屬公司**

於二零二零年十二月三十日，貴集團完成收購偉業國際投資有限公司（「偉業國際」）及其附屬公司的全部股權，代價為人民幣1元。偉業國際乃主要於中國從事社區康養服務。該項收購的詳情於附註1.11披露。

下表概述於收購日期就收購事項已付代價、所收購資產的公平值及所承擔負債。於收購日期的非控股權益按可識別資產淨值確認金額的比例份額計量。



商譽主要來自勞動力水平的提高以及擴大作為全面健康生活服務提供商為客戶提供的服務範圍的裨益。

	蕪湖森林	深圳中天及其附屬公司	偉業國際及其附屬公司	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於收購日期已付代價 .....	8,109	—	—	8,109
於收購日期應付代價(附註) .....	18,142	—	—	18,142
所收購資產淨值 .....	<u>26,251</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>26,251</u>
可識別所收購資產及所承擔 負債的已確認金額：				
投資聯營公司 .....	—	—	70	70
物業、廠房及設備 .....	139	1,343	10,236	11,718
使用權資產 .....	—	—	11,183	11,183
遞延稅項資產 .....	1,131	—	3,101	4,232
貿易應收款項及預付款項、 按金及其他應收款項 .....	15,972	2,197	6,921	25,090
應收關聯方款項 .....	—	4,711	3,930	8,641
應收非控股權益款項 .....	—	—	3,650	3,650
無形資產 .....	17,834	92	1,207	19,133
所得稅負債 .....	(2,792)	—	—	(2,792)
現金及現金等價物 .....	1,481	4,152	5,781	11,414
貿易及其他應付款項 .....	(3,199)	(1,516)	(2,177)	(6,892)
應付關聯方款項 .....	—	(10,962)	(38,917)	(49,879)
借款 .....	—	—	(4,550)	(4,550)
合約負債 .....	(6,489)	—	(5,610)	(12,099)
遞延所得稅負債 .....	(3,885)	(23)	(3,098)	(7,006)
可識別所收購資產／負債 淨值總值 .....	20,192	(6)	(8,273)	11,913
商譽(附註13) .....	15,953	6	8,273	24,232
減：於收購日期初始確認 的非控股權益 .....	(9,894)	—	—	(9,894)
所收購資產淨值 .....	<u>26,251</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>26,251</u>

	蕪湖森林	深圳中天及 其附屬公司	偉業國際及 其附屬公司	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有關收購附屬公司的現金及 現金等價物流出／(流入) 淨額的分析：				
已付現金代價 .....	8,109	—	—	8,109
減：所收購現金及 現金等價物 .....	(1,481)	(4,152)	(5,781)	(11,414)
現金流出／(流入)淨額 .....	<u>6,628</u>	<u>(4,152)</u>	<u>(5,781)</u>	<u>(3,305)</u>

附註：收購蕪湖森林的現金代價人民幣16,218,000元已於截至二零二一年九月三十日止期間結清，而剩餘現金代價將於二零二三年十二月三十一日前結清。

蕪湖森林於二零二零年十二月三十一日(收購日期)至二零二零年十二月三十一日期間並無為 貴集團貢獻收益或除稅後純利。

倘上述收購於二零二零年一月一日發生，則 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合收益及除稅後純利將分別為人民幣24,862,000元及人民幣517,000元。

於二零二零年十二月十七日(收購日期)至二零二零年十二月三十一日期間，於有關深圳中天的交易中收購的實體並無為 貴集團貢獻收益或及除稅後純利。

倘上述收購於二零二零年一月一日發生，則 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合收益及除稅後純利應分別為人民幣13,935,000元及人民幣2,396,000元。

於二零二零年十二月三十日(收購日期)至二零二零年十二月三十一日期間，於有關偉業國際的交易中收購的實體並無為 貴集團貢獻收益或及除稅後純利。

倘上述收購於二零二零年一月一日發生，則 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合收益及除稅後虧損淨額應分別為人民幣15,562,000元及人民幣1,510,000元。

管理層認為，因收購蕪湖森林而收購的貿易應收款項總合約金額人民幣4,523,000元為無法收回，並已於收購時予以撇銷。

收購深圳中天及偉業國際而收購的貿易及其他應收款項及按金的公平值與總合約金額相若。

收購相關成本為非重大。

## 26.2 分次收購

### 分次收購南昌君譽美家

於分次收購前，南昌君譽美家為 貴集團擁有 35% 權益的聯營公司。誠如附註 16(b) 所載，於與另一股東訂立一致行動協議後，視另一股東將會遵循 貴集團的決定。因此，貴集團自二零二零年十二月十四日起對南昌君譽美家擁有控制權。

下表概述於收購日期就分次收購已付代價、所收購資產的公平值及所承擔負債。非控股權益按於收購日期已確認可識別資產淨值金額的比例份額計量。

	南昌君譽美家 人民幣千元
代價：	
貴集團所持聯營公司股份公平值.....	2,880
可識別所收購資產及所承擔負債的已確認金額：	
無形資產.....	6,935
貿易及其他應收款項及按金.....	304
現金及現金等價物.....	2,976
貿易及其他應付款項.....	(253)
遞延所得稅負債.....	(1,734)
	8,228
於收購日期初始確認的非控股權益.....	(5,348)
所收購資產淨值.....	2,880
於聯營公司的重新計量收益(附註6)	
於聯營公司的權益公平值.....	2,880
減：於聯營公司的權益.....	(1,060)
	1,820

南昌君譽美家  
人民幣千元

有關收購附屬公司的現金及現金等價物流入淨額的分析：

已付現金代價 .....	—
減：所收購現金及現金等價物 .....	2,976
現金流入淨額 .....	<u>2,976</u>

自收購日期至二零二零年十二月三十一日止期間，南昌君譽美家並無向 貴集團貢獻重大收益或除稅後純利。倘收購南昌君譽美家於二零二零年一月一日已發生，則 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的合併收益及除稅後純利應將不會存在重大差異。

自收購南昌君譽美家所獲得的貿易及其他應收款項及按金之公平值與合約總額相若。

收購相關成本為非重大。

### 26.3 所有權變動而控制權無變動

#### (a) 收購煙台中泰的4%股權

貴集團於二零二零年十二月十八日完成向非控股股東收購煙台中泰4%股權，代價為人民幣120,000元。於收購完成後， 貴集團錄得非控股權益減少約人民幣696,000元及儲備結餘增加約人民幣576,000元。

#### (b) 增加深圳力高健康醫養控股有限公司註冊資本

於二零二一年六月十日，深圳力高健康醫養控股有限公司的註冊資本增加430,000美元，將由一名獨立第三方支付。於完成後，儘管 貴公司持有的深圳力高健康醫養控股有限公司的股權由100%減少至70%， 貴集團認為其仍擁有對深圳力高健康醫養控股有限公司的控制權。 貴集團於收購完成後錄得非控股權益約人民幣365,000元及儲備餘額增加約人民幣2,408,000元。

## 27 出售附屬公司

截至二零二一年九月三十日止六個月，貴集團分別以代價人民幣1元及人民幣1元向深圳力高偉力實業發展有限公司出售於力藍設計及深圳遇見優居置業諮詢有限公司（「深圳遇見優居」）全部股權，產生出售收益合共人民幣415,000元。上述公司主要從事在中國分別提供翻新設計及諮詢服務以及物業銷售規劃服務。於完成出售事項後，貴集團失去對上述公司的控制權及彼等財務業績不會併入貴集團的業績。

出售附屬公司的虧損分析如下：

	力藍設計	深圳遇見優居	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
代價以下列方式償付：			
— 現金代價 .....	—	—	—
減：處置負債淨額：			
— 應收關聯方款項 .....	(7,217)	—	(7,217)
— 其他應收款項 .....	(68)	—	(68)
— 現金及現金等價物 .....	(22)	(5)	(27)
— 其他應付款項 .....	110	5	115
— 應付關聯方款項 .....	7,612	—	7,612
	<u>415</u>	<u>—</u>	<u>415</u>
出售附屬公司收益，除稅前 .....	415	—	415
減：出售附屬公司後應付中國企業所得稅 .....	—	—	—
出售附屬公司收益，扣除稅項 .....	<u>415</u>	<u>—</u>	<u>415</u>
有關出售附屬公司的現金及現金等價物 淨流出的分析如下：			
現金代價 .....	—	—	—
減：所出售的現金及現金等價物 .....	(22)	(5)	(27)
現金流出淨額 .....	<u>(22)</u>	<u>(5)</u>	<u>(27)</u>

## 28 股息

截至二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，貴公司或目前組成貴集團的公司概無支付或宣派股息。

## 29 承擔

### 資本承擔

於各報告期末，已訂約惟未確認為負債的重大資本支出如下：

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收購業務 .....	—	—	—	4,050
購買物業、廠房及設備 .....	—	—	—	24,672
總計 .....	—	—	—	28,722

於二零二一年五月，貴集團已訂立策略合作框架協議以收購一家在中國主要從事物業管理業務的實體的70%股權，代價不少於人民幣4,050,000元。於二零二一年九月三十日，貴集團正在磋商收購的條款。

於二零二一年九月，貴集團與獨立第三方訂立臨時買賣合約，分別以30,250,000港元及1,000,000港元的代價購買寫字樓及停車位，其中1,550,000港元已由貴集團於二零二一年九月三十日結算。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年九月三十日，貴公司並無任何承擔。

## 30 或然負債

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年九月三十日，貴集團及貴公司並無任何重大或然負債。

## 31 董事利益及權益

## (a) 董事及最高行政人員酬金

各董事及最高行政人員酬金載列如下：

	袍金	薪金	僱主對 退休福利 計劃之供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至二零一八年</b>				
十二月三十一日止年度				
<b>執行董事</b>				
唐承勇先生.....	—	—	—	—
黃燕雯女士.....	—	—	—	—
黃燕琪女士.....	—	—	—	—
<b>非執行董事</b>				
黃若青先生.....	—	—	—	—
	—	—	—	—
	—	—	—	—
<b>截至二零一九年</b>				
十二月三十一日止年度				
<b>執行董事</b>				
唐承勇先生.....	—	—	—	—
黃燕雯女士.....	—	—	—	—
黃燕琪女士.....	—	—	—	—
<b>非執行董事</b>				
黃若青先生.....	—	—	—	—
	—	—	—	—
	—	—	—	—



	袍金	薪金	僱主對 退休福利 計劃之供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至二零二零年</b>				
十二月三十一日止年度				
<b>執行董事</b>				
唐承勇先生.....	—	—	—	—
黃燕雯女士.....	—	—	—	—
黃燕琪女士.....	—	—	—	—
<b>非執行董事</b>				
黃若青先生.....	—	—	—	—
	—	—	—	—
	—	—	—	—
<b>截至二零二零年</b>				
九月三十日止九個月				
(未經審核)				
<b>執行董事</b>				
唐承勇先生.....	—	—	—	—
黃燕雯女士.....	—	—	—	—
黃燕琪女士.....	—	—	—	—
<b>非執行董事</b>				
黃若青先生.....	—	—	—	—
	—	—	—	—
	—	—	—	—
<b>截至二零二一年</b>				
九月三十日止九個月				
<b>執行董事</b>				
唐承勇先生.....	—	—	—	—
黃燕雯女士.....	—	57	—	57
黃燕琪女士.....	—	37	—	37
<b>非執行董事</b>				
黃若青先生.....	—	—	—	—
	—	94	—	94

**(b) 董事退任及離職福利**

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，概無就任何董事有關 貴公司或其附屬公司的事務管理的其他服務而已付或應收的退休福利。

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，概無就董事提前終止委聘而獲支付任何補償。

**(c) 就提供董事服務而向第三方提供的代價**

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，概無就董事出任 貴公司董事而向董事的任何前僱主支付任何款項。

**(d) 有關以董事、受該等董事控制的法人公司及其關連實體為受益人的貸款、類似貸款及其他交易的資料**

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月，概無貸款、類似貸款及其他交易以董事、受該等董事控制的法人公司及其關連實體為受益人。

**(e) 董事於交易、安排或合約之重大權益**

貴公司概無訂立與 貴集團業務有關而 貴公司董事於當中擁有重大權益（不論直接或間接），且於年末或於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月內任何時間存續的重大交易、安排及合約。

**32 期後事項****購買寫字樓及停車位**

於二零二一年九月十七日， 貴集團與獨立第三方訂立臨時買賣合約，分別以30,250,000港元及1,000,000港元購買寫字樓及停車位。 貴集團申請並獲得12,500,000港元的抵押貸款以結算部分代價，及該購買交易已於二零二一年十二月正式完成。

### 資本化發行

根據 貴公司股東於二零二二年三月十四日通過的決議案，視乎根據全球發售發行發售股份而入賬的 貴公司股份溢價賬而定，董事獲授權以資本化 貴公司股份溢價賬的進賬額 14,999,999 港元的方式，向 Top Glory International Holdings Ltd. 配發及發行合共 149,999,996 股按面值入賬並列作繳足股份。

### III 報告期間後財務報表

貴公司或 貴集團現時旗下公司並無編製於二零二一年九月三十日後任何期間的經審核財務報表。 貴公司或 貴集團現時旗下公司並無宣派或作出於二零二一年九月三十日後任何期間的任何股息或分派。

本附錄二 A 所載資料並不構成本招股章程附錄一所載由本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告的一部分，載入本附錄僅供說明用途。

未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載的會計師報告一併閱讀。

### A. 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

以下本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃根據上市規則第 4.29 條編製，僅作說明用途，並載於下文以說明全球發售對於二零二一年九月三十日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於二零二一年九月三十日進行。

所編製的未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途，由於其假設性質，未必可真實反映本集團綜合有形資產淨值截至二零二一年九月三十日或全球發售完成後任何未來日期的狀況。

	於二零二一年 九月三十日 本公司 擁有人應佔 本集團經審核 綜合有形 資產淨值		於二零二一年 九月三十日 本公司 擁有人應佔 未經審核備考經 調整綜合有形 資產淨值		每股股份未經審核 備考經調整有形資產淨值	
	附註 1 人民幣千元	附註 2 人民幣千元	附註 3 人民幣千元	附註 4 人民幣千元	附註 3 人民幣	附註 4 港元
按發售價每股股份						
4.10 港元計算.....	72,360	138,865	211,225		1.06	1.31
按發售價每股股份						
5.10 港元計算.....	72,360	177,909	250,269		1.25	1.54

附註：

1. 於二零二一年九月三十日本公司擁有人應佔經審核綜合有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告中的歷史財務資料，乃以於二零二一年九月三十日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值約人民幣119,752,000元為基準，就於二零二一年九月三十日本公司擁有人應佔無形資產約人民幣47,392,000元作出調整所得。
2. 全球發售估計所得款項淨額乃分別按發售價範圍每股股份4.10港元至每股股份5.10港元計算，並經扣除本公司已付／應付的包銷費用及其他相關開支，且不包括上市開支約人民幣12,927,000元（相當於約15,975,000港元）（已入賬列入截至二零二一年九月三十日的綜合全面收益表中）。其並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份或本公司根據本招股章程「股本」一節所述就發行或購回股份而授予董事的一般授權而可能發行或購回的任何股份。
3. 每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值乃經作出前段所述調整後及按200,000,000股已發行股份（包括完成資本化發行於上市後生效）計算得出，並假設資本化發行及全球發售已於二零二一年九月三十日完成，惟不計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份、或本公司根據本招股章程「股本」一節所述就發行或購回股份而授予董事的一般授權而可能發行或購回的任何股份。
4. 誠如本招股章程「有關本招股章程及全球發售的資料」所載，就該未經審核備考經調整有形資產淨值而言，以人民幣列示的結餘按人民幣0.8092元兌1.00港元的匯率換算為港元。概不表示人民幣金額已經、可能已經或可能按該匯率換算為港元，反之亦然。
5. 概無對本集團未經審核備考經調整有形資產淨值作出任何調整以反映於二零二一年九月三十日後本集團的任何交易結果或訂立的其他交易。

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供收錄於本招股章程內。



羅兵咸永道

## 獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料的鑒證報告

致力高健康生活有限公司列位董事

本所已對力高健康生活有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審計備考財務資料(由 貴公司董事(「貴公司董事」)編製，僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審計備考財務資料包括 貴公司就擬首次公開發售股份而於刊發日期為二零二二年三月二十二日的招股章程(「招股章程」)中第IIA-1至IIA-2頁內所載有關 貴集團於二零二一年九月三十日的未經審計備考經調整綜合有形資產淨值報表以及相關附註(「未經審計備考財務資料」)。 貴公司董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於招股章程第IIA-1至IIA-2頁。

未經審計備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明擬首次公開發售對 貴集團於二零二一年九月三十日的財務狀況可能造成的影響，猶如該擬首次公開發售於二零二一年九月三十日已發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至二零二一年九月三十日止九個月的財務資料中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，並已就上述財務資料刊發會計師報告。

### 貴公司董事對未經審計備考財務資料的責任

貴公司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條及參考香港會計師公會(「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載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審計備考財務資料。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓

總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

## 我們的獨立性和質量控制

我們遵守香港會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用香港會計師公會所頒佈的香港質量控制準則第1號，因此保持一個全面的質量控制制度，包括制定與遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求相關的政策和程序守則。

## 申報會計師的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於本所過往就用於編製未經審計備考財務資料的任何財務資料而發出的報告，除於報告發出日期向該等報告收件人承擔的責任外，本所概不承擔任何責任。

本所根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對貴公司董事是否根據上市規則第4.29條及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具任何在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料的報告或意見，且在本業務過程中，我們無就編制未經審計備考財務資料所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在招股章程中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對擬首次公開發售於二零二一年九月三十日的實際結果會否如同呈報一樣提供任何保證。

對於未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製而進行的合理保證鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及



- 未經審計備考財務資料是否反映了已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

本所的工作並非按照美國公認審計準則或其他準則及慣例，或美國公眾公司會計監察委員會(Public Company Accounting Oversight Board (United States))的審計準則，或任何其他海外司法管轄區的任何專業機構的準則和慣例進行，故閣下不應假設我們已根據該等準則和慣例進行工作般依賴本報告。

## 意見

本所認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二二年三月二十二日

以下為本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的初步財務資料(「二零二一年初步財務資料」)，連同截至二零二零年十二月三十一日止年度的比較財務資料以及財務狀況及經營業績於該兩個期間變動的討論。二零二一年初步財務資料乃基於本集團按照香港財務報告準則編製的未經審核綜合財務報表而編製。二零二一年初步財務資料並不構成本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。二零二一年初步財務資料未經審核。投資者務請注意，本附錄所載二零二一年初步財務資料或會有所調整。

## 綜合損益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
收益 .....	3	221,610	354,327
銷售成本 .....	4	(144,808)	(238,558)
毛利 .....		76,802	115,769
其他收益淨額 .....		3,465	3,954
銷售及營銷開支 .....	4	(2,111)	(3,933)
行政開支 .....	4	(19,858)	(54,759)
金融資產減值虧損撥備淨額 .....		(1,441)	(3,487)
經營溢利 .....		56,857	57,544
融資收入 .....		151	291
融資成本 .....		—	(709)
融資收入／(成本)淨額 .....		151	(418)
分佔按權益法入賬的投資溢利 .....		913	2,145
除所得稅前溢利 .....		57,921	59,271
所得稅開支 .....	5	(13,911)	(19,138)
年內溢利 .....		44,010	40,133
以下項目應佔年內溢利：			
本公司擁有人 .....		39,612	32,140
非控股權益 .....		4,398	7,993
		44,010	40,133
本公司擁有人應佔每股盈利(附註)			
基本及攤薄 .....	6	9,903	8,035

附註：根據於二零二二年三月十四日通過的股東決議案，由於建議資本化發行於報告日期尚未生效，以上呈列的每股盈利並未考慮建議資本化發行。

## 綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
年內溢利 .....	44,010	40,133
其他全面收益		
可能重新分類至損益的項目		
－貨幣換算差額 .....	13	372
年內全面收益總額 .....	<u>44,023</u>	<u>40,505</u>
以下項目應佔全面收益總額：		
本公司擁有人 .....	39,625	32,512
非控股權益 .....	4,398	7,993
年內全面收益總額 .....	<u>44,023</u>	<u>40,505</u>

## 綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二零年	二零二一年
		人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
無形資產 .....		50,087	48,388
物業、廠房及設備 .....		25,193	56,158
按權益法入賬的投資 .....		1,875	3,408
遞延所得稅資產 .....		5,245	6,938
		<u>82,400</u>	<u>114,892</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項及預付款項 .....	7	108,895	150,797
應收關聯方款項 .....		18,696	—
應收非控股權益款項 .....		13,821	—
現金及現金等價物 .....		137,339	123,652
		<u>278,751</u>	<u>274,449</u>
<b>總資產</b> .....		<u><u>361,151</u></u>	<u><u>389,341</u></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本 .....		—	—
儲備 .....		94,907	129,827
		<u>94,907</u>	<u>129,827</u>
非控股權益 .....		25,189	32,407
<b>總權益</b> .....		<u>120,096</u>	<u>162,234</u>

	附註	於十二月三十一日	
		二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款 .....	9	4,150	—
租賃負債 .....		—	3,569
其他應付款項 .....	8	1,924	2,155
遞延所得稅負債 .....		8,740	7,212
		<u>14,814</u>	<u>12,936</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項 .....	8	9,790	18,513
應計費用及其他應付款項 .....	8	62,923	54,895
合約負債 .....		61,937	76,327
借款 .....	9	400	10,231
租賃負債 .....		—	366
應付關聯方款項 .....		67,370	33,695
流動所得稅負債 .....		23,821	20,144
		<u>226,241</u>	<u>214,171</u>
<b>總負債 .....</b>		<u>241,055</u>	<u>227,107</u>
<b>權益及負債總額 .....</b>		<u>361,151</u>	<u>389,341</u>

## 二零二一年初步財務資料附註

## 1 一般資料

力高健康生活有限公司(「本公司」)為於二零二一年二月十日在開曼群島註冊成立的有限公司。其註冊辦事處地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司乃一家投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務、資訊科技(「IT」)系統開發及維護服務、康養管理服務及物業代理服務(統稱「分拆業務」)。

本公司最終控股公司為力高地產集團有限公司(「力高地產」)，該公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司直接控股公司為 Top Glory International Holdings Ltd. (「TGI」)，其股權由力高地產全資擁有。本集團最終控股方為黃若虹先生及黃若青先生(「控股股東」)，彼等為一致行動人士，共同控制本集團。

本公司股份於聯交所主板上市將構致力高地產的分拆(「分拆」)。於分拆完成後，力高地產及其附屬公司(「力高集團」)(不包括本集團)統稱為剩餘集團。除另有說明外，二零二一年初步財務資料按人民幣(「人民幣」)呈列。

## 2 呈列基準及會計政策

本集團的二零二一年初步財務資料根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文編製。編製二零二一年初步財務資料時所應用的會計政策與「附錄一—會計師報告」附註2中所載會計師報告應用的會計政策一致。二零二一年初步財務資料已按歷史成本法編製。遵照香港財務報告準則編製財務資料須作出若干重要會計評估，亦要求管理層於應用本集團會計政策時作出判斷。有關涉及較高水平判斷之範疇或較為複雜之範圍或對二零二一年初步財務資料尤其重要之假設及評估之範圍之詳情，請參閱「附錄一—會計師報告」附註4。

已頒佈但尚未生效且並未獲本集團提早採納的新準則、準則之修訂及年度改進

		於以下日期或之後 開始的年度期間生效
香港財務報告準則第16號 (修訂本) .....	二零二一年之後的2019冠狀病毒 病的相關租金寬減(修訂本)	二零二一年四月一日
年度改進項目 .....	香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年的年度改進	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第3號、 香港會計準則第16號及 香港會計準則第37號 (修訂本) .....	狹義修訂	二零二二年一月一日
會計指引第5號(修訂本) .....	共同控制合併的合併會計法	二零二二年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本) .....	將負債分類為流動或非流動	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告 第2號(修訂本) .....	會計政策披露	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號(修訂本) .....	會計估計定義	二零二三年一月一日
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	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第17號 .....	保險合約	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第17號 (修訂本) .....	香港財務報告準則第17號 (修訂本)	二零二三年一月一日
香港詮釋第5號(2020) .....	財務報表的呈列—借款人對含有 應要求償還條款的定期貸款之 分類	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (修訂本) .....	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或注資	待定

除下述的經修訂香港財務報告準則外，本公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對可預見未來本公司的綜合財務報表造成重大影響。



## 香港會計準則第12號(修訂本)單一交易產生之與資產及負債有關的遞延稅項

該等修訂將香港會計準則第12號所得稅第15及24段對遞延稅項負債及遞延稅項資產的確認豁免範圍收窄，使其不再適用於在初始確認時產生相等應課稅及可扣減暫時差額的交易。

誠如綜合財務報表附註23所披露，對於稅務扣減歸屬於租賃負債的租賃交易，本集團對相關資產及負債整體採用香港會計準則第12號的規定。與相關資產及負債有關的暫時差額乃按淨值評估。

在應用該等修訂時，本集團將確認與使用權資產及租賃負債相關的所有可抵扣及應課稅暫時差額的遞延稅項資產(以可能有應課稅利潤可用於抵扣可扣減暫時差額為限)及遞延稅項負債。

該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並允許提前應用。於二零二一年十二月三十一日，須遵守該等修訂的使用權資產及租賃負債的賬面值分別為人民幣3,612,000元及人民幣3,935,000元。預期應用該等修訂不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

### 3 收益及分部資料

管理層已根據主要營運決策者（「主要營運決策者」）審閱的報告釐定經營分部。已確定本公司執行董事為主要營運決策者，負責分配資源及評估經營分部的表現。

主要經營決策者已識別出三個可報告經營分部，即物業管理、康養服務及其他：

- |      |  |
|------|--|
| 物業管理 | — 提供物業管理服務、提供非業主增值服務及提供社區增值服務          |
| 康養服務 | — 提供康養管理服務                             |
| 其他   | — 開發及維護供物業開發商使用的IT系統、提供其他IT相關服務及其他雜項服務 |

主要經營決策者按照對經調整所得稅前溢利的計量評估經營分部的表現。分部業績的計量基準不包括折舊、分佔按權益法入賬的投資溢利、融資收入／成本淨額及所得稅開支的影響。除下文所述者外，向主要經營決策者提供的其他資料乃按與綜合財務報表所載者一致的方式計量。

	物業管理	康養服務	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>二零二零年</b>				
合約收益				
— 在一段時間內確認 .....	213,971	—	—	213,971
— 按時間點確認 .....	7,639	—	—	7,639
收益 .....	<u>221,610</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>221,610</u>
分部業績 .....	57,698	—	—	57,698
折舊 .....	(841)	—	—	(841)
經營溢利 .....	56,857	—	—	56,857
分佔按權益法入賬的				
投資溢利 .....	913	—	—	913
融資收入淨額 .....	151	—	—	151
所得稅開支 .....	(13,911)	—	—	(13,911)
年內溢利 .....	<u>44,010</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>44,010</u>
總分部資產 .....	304,649	44,227	12,275	361,151
總資產 .....				<u>361,151</u>
按權益法入賬的投資 .....	<u>1,805</u>	<u>70</u>	<u>—</u>	<u>1,875</u>
添置：				
物業、廠房及設備 .....	1,197	—	—	1,197
按權益法入賬的投資 .....	1,226	—	—	1,226
收購附屬公司				
— 物業、廠房及設備 .....	139	21,421	1,343	22,903
— 無形資產 .....	40,722	9,480	98	50,300
— 按權益法入賬的投資 .....	—	70	—	70
總分部負債 .....	<u>223,426</u>	<u>15,126</u>	<u>2,503</u>	<u>241,055</u>

	物業管理	康養服務	其他	總計
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
<b>二零二一年</b>				
合約收益 .....				
— 在一段時間內確認 .....	318,690	18,449	17,939	355,078
— 按時間點確認 .....	2,563	—	783	3,346
分部間收益 .....	—	(1,018)	(3,079)	(4,097)
收益 .....	<u>321,253</u>	<u>17,431</u>	<u>15,643</u>	<u>354,327</u>
分部業績 .....	63,999	5,414	6,414	75,827
折舊 .....	<u>(1,801)</u>	<u>(2,184)</u>	<u>(545)</u>	<u>(4,530)</u>
經營溢利 .....	62,198	3,230	5,869	71,297
分佔按權益法入賬的投資				
溢利／(虧損) .....	2,167	(22)	—	2,145
融資收入／(成本)淨額 .....	<u>22</u>	<u>(440)</u>	<u>—</u>	<u>(418)</u>
除上市開支及所得稅前溢利 ..	64,387	2,768	5,869	73,024
上市開支 .....				<u>(13,753)</u>
除所得稅前溢利 .....				59,271
所得稅開支 .....				<u>(19,138)</u>
年內溢利 .....				<u><u>40,133</u></u>

	物業管理	康養服務	其他	總計
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
<b>二零二一年</b>				
可呈報分部資產 .....	269,194	60,156	25,643	354,993
企業負債 .....				<u>34,348</u>
總資產 .....				<u><u>389,341</u></u>
按權益法入賬的投資 .....	<u>3,360</u>	<u>48</u>	<u>—</u>	<u>3,408</u>
添置：				
物業、廠房及設備				
—可呈報分部資產 .....	3,460	1,746	976	6,182
—企業資產 .....				<u>26,781</u>
				<u><u>32,963</u></u>
無形資產				
—可呈報分部資產 .....	—	—	2,933	2,933
—企業資產 .....				<u>1,415</u>
				<u><u>4,348</u></u>
可呈報分部資產 .....	150,653	13,895	15,064	179,612
企業負債 .....				<u>47,495</u>
總負債 .....				<u><u>227,107</u></u>

收益主要包括物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務、社區康養服務及IT及智能建設服務的所得款項。截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度，本集團按類別劃分的收益分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
來自客戶及在一段時間內確認的收益：		
物業管理服務 .....	135,954	202,099
非業主增值服務 .....	53,571	75,033
社區增值服務 .....	24,446	41,558
社區康養服務 .....	—	17,431
IT 及智能建設服務 .....	—	14,860
	<u>213,971</u>	<u>350,981</u>
按時間點確認來自客戶的收益：		
非業主增值服務 .....	7,639	2,563
IT 及智能建設服務 .....	—	783
	<u>7,639</u>	<u>3,346</u>
	<u>221,610</u>	<u>354,327</u>

截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度，來自剩餘集團的收益貢獻本集團收益分別為31%及34%。除剩餘集團外，本集團擁有大量客戶，於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度概無貢獻本集團收益的10%或以上。

## 4 按性質劃分的開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
僱員福利開支.....	94,763	157,858
綠化及清潔開支.....	27,477	33,833
保養成本.....	8,959	18,057
公用事業費.....	11,465	14,869
安保費.....	5,174	15,745
社區活動開支.....	587	1,234
制服開支.....	904	817
資訊科技服務費.....	—	2,404
招待開支.....	1,098	1,380
法律及專業費.....	956	1,659
無形資產攤銷.....	213	6,047
物業、廠房及設備折舊.....	841	4,530
核數師薪酬.....	17	18
上市開支.....	—	13,753
辦公開支.....	5,164	10,442
差旅開支.....	1,227	2,185
其他稅金及附加.....	958	1,782
其他.....	6,974	10,637
總銷售成本、銷售及營銷開支及行政開支.....	166,777	297,250

## 5 所得稅開支

本公司乃於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。

截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度，於中國成立及營運的附屬公司通常須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。就合資格成為微小企業的若干附屬公司而言，彼等於獲得資格的年度按20%的優惠稅率繳納中國企業所得稅。



於其他司法權區成立的附屬公司之目的乃為投資控股，因此，於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度並無應課稅溢利。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅 .....	14,271	22,359
遞延所得稅 .....	(360)	(3,221)
所得稅開支 .....	<u>13,911</u>	<u>19,138</u>

截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的除所得稅前溢利的稅項有別於按適用於本集團的加權平均稅率產生的理論金額，情況如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
除所得稅前溢利 .....	57,921	59,271
按中國企業所得稅稅率25%計算 .....	14,480	14,818
適用於若干附屬公司的稅率差異 .....	(398)	728
不可扣稅開支 .....	623	2,468
毋須課稅收入 .....	(824)	(705)
未確認稅項虧損 .....	30	1,829
所得稅開支 .....	<u>13,911</u>	<u>19,138</u>

**6 每股盈利****(a) 基本**

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利除以各年已發行普通股加權平均數目計算。用於該目的的普通股加權平均數已就本公司就於二零二一年六月二日完成的重組發行3股股份被視為已自二零二零年一月一日起已發行的影響作出追溯調整。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利 .....	39,612	32,140
已發行股份加權平均數目 .....	4	4
每股基本盈利 .....	<u>9,903</u>	<u>8,035</u>

於二零二二年三月十四日，董事獲授權向銘高國際控股有限公司配發及發行合共149,999,996股股份，以資本化本公司股份溢價賬的進賬額14,999,999港元的方式按面值入賬列為繳足。根據二零二二年三月十四日通過的股東決議案，由於建議資本化發行於報告日期尚未生效，以上呈列的每股盈利並未考慮建議資本化發行。

**(b) 攤薄**

由於於二零二零年及二零二一年十二月三十一日並無發行在外的潛在攤薄普通股，因此呈列的每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 7 貿易及其他應收款項及預付款項

	於十二月三十一日	
	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
貿易應收款項(附註(a))		
— 關聯方 .....	53,863	60,820
— 第三方 .....	40,420	76,020
	94,283	136,840
減：虧損撥備 .....	(3,681)	(7,448)
	90,602	129,392
按金 .....	2,852	3,358
應收業主款項(附註(c)) .....	4,789	6,111
其他應收款項		
— 墊款予僱員 .....	6,108	467
— 其他 .....	4,343	3,087
減：其他應收款項的減值撥備 .....	(213)	(92)
	17,879	12,931
預付上市開支 .....	—	1,412
遞延上市開支 .....	—	4,380
其他預付款項 .....	414	2,682
	414	8,474
貿易及其他應收款項及預付款項 .....	108,895	150,797

附註：

- (a) 貿易應收款項主要產生自物業管理服務收入、提供予非業主的增值服務、社區康養服務及IT及智能建設服務。

物業管理服務收入依據相關服務協議的條款收取。住戶應在吾等發出繳款通知書時支付到期的物業管理服務收入。

(b) 其他應收款項及按金的賬面值與其公平值相若，並為無抵押、免息及須按要求償還。本集團貿易及其他應收款項及按金的賬面值以人民幣計值。

(c) 主要指代表業主支付的公用事業費。

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，貿易應收款項按發票日期確認的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
0至30天 .....	66,890	67,181
31至60天 .....	6,174	10,618
61至90天 .....	4,042	7,208
91至180天 .....	6,347	24,480
181至365天 .....	8,572	22,773
超過365天 .....	2,258	4,580
	<u>94,283</u>	<u>136,840</u>

## 8 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
貿易應付款項 .....	<u>9,790</u>	<u>18,513</u>
應計費用及其他應付款項 .....	34,400	41,711
應計上市開支 .....	—	3,631
應付代價 .....	18,142	2,155
其他應付稅項 .....	5,181	4,550
應付工資 .....	7,124	5,003
	<u>64,847</u>	<u>57,050</u>
減：非流動部分		
應付代價 .....	<u>(1,924)</u>	<u>(2,155)</u>
	<u>62,923</u>	<u>54,895</u>

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，本集團貿易應付款項的賬面值因其於短期內到期而與其公平值相若。

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，貿易及其他應付款項的賬面值主要以人民幣計值。

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
0至30天 .....	4,408	12,350
31至60天 .....	1,399	550
61至90天 .....	2,566	1,431
超過90天 .....	1,417	4,182
	<u>9,790</u>	<u>18,513</u>

## 9 借款

	於十二月三十一日	
	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
總銀行借款 .....	4,550	10,231
於一年內到期償還或含有應要求償還條款部分 .....	(400)	(10,231)
非流動部分 .....	<u>4,150</u>	<u>—</u>

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，銀行借款的實際利率分別為6.09%及1.50%。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的銀行借款以一間附屬公司的一名董事提供的物業抵押作擔保。有關銀行借款於截至二零二一年十二月三十一日止年度期間悉數償還。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的銀行借款以若干物業抵押作擔保，賬面值為人民幣26,772,000元，並由本公司擔保。

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，借款的賬面值與其公平值相若，並分別以人民幣及港元計值。

本集團於各資產負債表日期的總借款金額(基於貸款協議所載既定還款日期)及屆滿期限載列如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
須於下列期限償還的借款金額：		
— 1年內.....	400	962
— 1至2年.....	4,150	969
— 2至5年.....	—	2,996
— 超過5年.....	—	5,304
	<u>4,550</u>	<u>10,231</u>

於二零二一年十二月三十一日，本集團的銀行融資總額約為人民幣10,231,000元(二零二零年：人民幣4,550,000)元，且本集團於該兩個年末均已動用所有銀行融資。

## 10 股息

截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度，本公司或目前組成本集團的公司概無支付或宣派股息。

## 11 期後事項

除附註6所披露資本化發行外，本公司或本集團於二零二一年十二月三十一日後並無進行其它重大期後事項。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧與展望

我們為江西省領先的物業管理服務供應商，服務網絡涵蓋長江三角洲、大灣區、環渤海地區及華中地區等具有策略意義的核心區域。

我們透過三條業務線(即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務)提供多種服務。我們所管理的物業組合包括住宅物業及非住宅物業，主要涵蓋商用物業(如寫字樓及商業街)及公共設施。我們與力高集團維持長期策略業務合作。於往績記錄期，就我們的各條業務線而言，收益的一大部分來自力高集團及其合營企業或聯營公司所開發物業。請參閱「業務－我們的優勢－與力高集團的策略業務關係及迅速增長的業務發展能力」。

我們的收益由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣221.6百萬元增加59.9%，至二零二一年同期的人民幣354.3百萬元。我們的期內溢利由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣44.0百萬元減少8.9%，至二零二一年同期的人民幣40.1百萬元。

展望未來，我們計劃實施下列策略，我們相信此舉將進一步增強我們的核心競爭優勢且可令我們抓住不斷增長的商機：

- 鞏固我們於經濟發達地區的市場地位，並透過內部增長、策略收購及與第三方物業開發商合作進一步擴大我們的項目組合；
- 繼續提供優質雙管家服務並提高我們的品牌價值及客戶體驗；
- 進一步發展資訊科技業務並升級自有資訊科技平台，以最大化成本效益及提升我們的服務水平；
- 我們計劃為不同年齡及具康養需求的客戶提供社區康養服務，及進一步提升我們的康養管理能力；及
- 我們透過職業發展機會及培訓計劃努力吸引、挽留及激勵人才。



除本招股章程所披露的估計非經常性上市開支外，就董事所知，自二零二一年十二月三十一日起及直至本招股章程日期，本集團財務或業務狀況或前景並無任何重大不利變動。

## 經營業績

### 截至二零二一年十二月三十一日止年度與截至二零二零年十二月三十一日止年度對比

#### 收益

我們的總收益由二零二零年的人民幣221.6百萬元增加59.9%至二零二一年的人民幣354.3百萬元，乃主要由於以下所述三個業務線分別產生的收益增加所致：

- **物業管理服務。**我們來自物業管理服務的收益由二零二零年的人民幣136.0百萬元增加48.6%至二零二一年的人民幣202.1百萬元，主要由於我們於二零二零年十二月三十一日收購蕪湖森林，此新增總在管建築面積約4.5百萬平方米至我們的現有在管建築面積，且蕪湖森林於截至二零二一年十二月三十一日止年度期間的收益併入本集團。
- **非業主增值服務。**我們來自非業主增值服務的收益由二零二零年的人民幣61.2百萬元增加52.3%至二零二一年的人民幣93.2百萬元，主要由於(i)我們於二零二零年十二月收購中天雲聯後開始自資訊科技服務產生收益；及(ii)自預售管理服務產生的收益增加，此乃由於就力高集團所開發物業開展的預售活動增多。
- **社區增值服務。**我們來自社區增值服務的收益由二零二零年的人民幣24.4百萬元增加141.8%至二零二一年的人民幣59.0百萬元，主要由於(i)我們於二零二零年十二月收購偉業國際後開始自社區康養服務取得收益；及(ii)由於我們向自蕪湖森林收購(其於截至二零二一年十二月三十一日止年度期間的收益併入本集團)的項目提供有關服務，故自公用區域管理服務所得收益增加。

#### 銷售成本

我們的總銷售成本由二零二零年的人民幣144.8百萬元增長64.8%至二零二一年的人民幣238.6百萬元，乃主要由於(i)我們的業務擴張及收購蕪湖森林令僱員人數增加導致僱員福利開支增加；及(ii)持續業務擴張導致綠化及清潔開支及外包開支增加。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利總額由二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣76.8百萬元增加50.8%至二零二一年的人民幣115.8百萬元。我們的毛利率由二零二零年的34.7%降至二零二一年的32.7%，乃主要由於：

- **物業管理服務。**我們物業管理服務的毛利率由二零二零年的28.3%小幅減少至二零二一年的24.8%，此乃主要由於自毛利率較低的獨立第三方所開發物業產生的收益比例於截至二零二一年十二月三十一日止年度上升所致。獨立第三方所開發物業產生的收益比例增加乃主要由於我們於二零二零年十二月收購蕪湖森林使我們的在管獨立第三方所開發物業增加25項所致。我們二零二零年十二月收購的蕪湖森林的項目收取的物業管理費用相對較低，而此乃因與力高集團所開發項目相比，有關項目大多集中於較低級別城市及蕪湖森林的若干項目屬政府安置房，物業管理費通常較低。
- **非業主增值服務。**我們非業主增值服務的毛利率由二零二零年的44.7%小幅減少至二零二一年的42.9%，此乃由於根據當地政府為應對COVID-19爆發制定的支援政策，我們於截至二零二零年十二月三十一日止年度獲一次性豁免部分社會保險供款人民幣3.4百萬元所致。而我們於二零二一年同期並未獲相關豁免。
- **社區增值服務。**我們社區增值服務的毛利率由二零二零年的46.0%略微降至二零二一年的43.6%，主要由於勞工成本增加。

### 其他收益淨額

我們於二零二一年錄得其他收益淨額人民幣4.0百萬元，而於二零二零年錄得其他收益淨額人民幣3.5百萬元，主要由於政府補助增加。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由二零二零年的人民幣2.1百萬元增加至二零二一年的人民幣3.9百萬元，主要由於我們持續的業務擴張導致與銷售及營銷活動有關的僱員福利開支增加。

### 行政開支

行政開支由二零二零年的人民幣19.9百萬元增加175.4%至二零二一年的人民幣54.8百萬元，乃主要由於業務擴張及收購蕪湖森林導致行政人員成本以及二零二一年產生的上市開支增加。

### 金融資產減值虧損撥備淨額

我們的金融資產減值虧損撥備淨額由二零二零年的人民幣1.4百萬元增加至二零二一年的人民幣3.5百萬元，乃由於物業管理服務的貿易應收款項增加。

### 融資收入

我們的融資收入由二零二零年的人民幣0.2百萬元增加至二零二一年的人民幣0.3百萬元，指來自銀行存款的利息收入。

### 融資成本

我們的融資成本由二零二零年的零增加至二零二一年的人民幣0.7百萬元，主要由於銀行借款及蕪湖森林應付代價的利息開支增加所致。

### 分佔按權益法入賬的投資溢利

我們分佔按權益法入賬的投資溢利自二零二零年的人民幣0.9百萬元增加至二零二一年的人民幣2.1百萬元，主要由於二零二一年自合營企業及聯營公司所得分佔損益增加。

### 所得稅開支

所得稅開支由二零二零年的人民幣13.9百萬元增加至二零二一年的人民幣19.1百萬元，乃主要由於業務擴張導致應課稅溢利增加所致。

### 期內溢利

由於上述原因，我們的期內溢利由二零二零年的人民幣44.0百萬元減少至二零二一年的人民幣40.1百萬元。

## 若干主要資產負債表項目論述

## 流動資產及流動負債

	截至十二月三十一日	
	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	
	(未經審核)	
<b>流動資產</b>		
貿易及其他應收款項及預付款項 .....	108,895	150,797
應收關聯方款項 .....	18,696	—
應收非控股權益款項 .....	13,821	—
現金及現金等價物 .....	137,339	123,652
<b>流動總資產</b> .....	<b>278,751</b>	<b>274,449</b>
<b>流動負債</b>		
貿易應付款項 .....	9,790	18,513
應計費用及其他應付款項 .....	62,923	54,895
合約負債 .....	61,937	76,327
借款 .....	400	10,231
租賃負債 .....	—	366
應付關聯方款項 .....	67,370	33,695
即期所得稅負債 .....	23,821	20,144
<b>流動負債總額</b> .....	<b>226,241</b>	<b>214,171</b>
<b>流動資產淨值</b> .....	<b>52,510</b>	<b>60,278</b>

## 貿易及其他應收款項及預付款項

我們的貿易及其他應收款項及預付款項由截至二零二零年十二月三十一日的人民幣108.9百萬元增至截至二零二一年十二月三十一日的人民幣150.8百萬元，主要由於(i)物業管理收益增加及(ii)來自最近收購附屬公司(如蕪湖森林及中天雲聯)導致貿易應收款項增加。

下表載列於所示期間基於發票日期呈列的貿易應收款項平均周轉天數的明細：

	截至十二月三十一日	
	二零二零年	二零二一年
貿易應收款項平均周轉天數 <sup>(1)</sup> .....	117	119

附註：

- (1) 我們的貿易應收款項周轉天數乃按照有關期間期初及期末貿易應收款項的平均值除以收益再乘以有關期間的天數計算。平均貿易應收款項乃按截至該年／期初的貿易應收款項加上截至該年／期末的貿易應收款項，再除以二計算得出。

#### 應收關聯方款項

截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日，我們錄得應收關聯方款項分別為人民幣18.7百萬元及零。於往績記錄期應收關聯方的款項減少乃由於我們於上市前結算有關款項。

#### 應收非控股權益款項

應收非控股權益款項指我們向我們附屬公司的非控股股東作出的免息現金墊款。截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日，我們錄得應收非控股權益款項分別為人民幣13.8百萬元及零。減少乃由於我們於上市前結算有關款項。我們的應收非控股權益款項為非貿易性質。

#### 貿易應付款項

我們的貿易應付款項由截至二零二零年十二月三十一日的人民幣9.8百萬元大幅增加至截至二零二一年十二月三十一日的人民幣18.5百萬元，乃主要由於往績記錄期我們的在管建築面積增加導致向供應商支付的費用增加。

下表載列於所示期間的貿易應付款項周轉天數：

	截至十二月三十一日	
	二零二零年	二零二一年
貿易應付款項平均周轉天數 <sup>(1)</sup> .....	20	22

附註：

- (1) 我們的貿易應付款項周轉天數乃按照有關期間期初及期末貿易應付款項的平均值除以銷售成本再乘以有關期間的天數計算。平均貿易應付款項乃按截至該年／期末的貿易應付款項加上截至該年／期末的貿易應付款項，再除以二計算得出。

### 應計費用及其他應付款項

應計費用及其他應付款項(包括列示為流動負債及非流動負債的應計費用及其他應付款項)由截至二零二零年十二月三十一日的人民幣64.8百萬元減少至截至二零二一年十二月三十一日的人民幣57.1百萬元，主要由於截至二零二零年十二月三十一日作為有關收購蕪湖森林的應付款項入賬的若干代價已於截至二零二一年十二月三十一日支付。

### 合約負債

我們的合約負債主要包括物業管理費及其他服務費的墊款。我們的合約負債由截至二零二零年十二月三十一日的人民幣61.9百萬元增加至截至二零二一年十二月三十一日的人民幣76.3百萬元，乃主要由於我們的在管物業數目增加。

### 應付關聯方款項

應付關聯方款項主要指根據力高集團的資本歸集管理及分配，力高集團的附屬公司為支持我們業務發展而向我們作出的墊款。該等款項為免息及非貿易性質。截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日，我們錄得應付關聯方款項分別為人民幣67.4百萬元及人民幣33.7百萬元。有關款項預期於上市前結算。

### 物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括一間辦公室、停車場、辦公設備、機器、車輛、租賃裝修及使用權資產。截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日，我們的物業、廠房及設備分別為人民幣25.2百萬元及人民幣56.2百萬元。於往績記錄期，我們的物業、廠房及設備有所增加，主要由於於二零二一年購買一間辦公室及一個停車場。

## 主要財務比率

下表載列截至所示日期或於所示期間我們的主要財務比率：

	截至十二月三十一日或 截至該日止年度	
	二零二零年	二零二一年
股本回報率 <sup>(1)</sup> (%).....	36.6	24.7
總資產回報率 <sup>(2)</sup> (%).....	12.2	10.3
流動比率 <sup>(3)</sup> (倍).....	1.2	1.3
資本負債比率 <sup>(4)</sup> (%).....	3.8	6.3

附註：

- (1) 股本回報率乃按年／期內溢利除以截至年／期末的總股本結餘再乘以 100% 計算。
- (2) 總資產回報率乃按年／期內溢利除以截至期間年末的總資產結餘再乘以 100% 計算。
- (3) 流動比率乃按流動資產除以截至同日的流動負債計算。
- (4) 資本負債比率乃按截至各日期的計息借款之和除以截至同日的總權益再乘以 100% 計算。

## 股本回報率

於二零二零年及二零二一年，我們的股本回報率分別為 36.6% 及 24.7%。我們的股本回報率從二零二零年至二零二一年有所減少，主要由於二零二一年產生的上市開支導致我們的年內溢利減少。

## 總資產回報率

於二零二零年及二零二一年，我們的總資產回報率分別為 12.2% 及 10.3%。我們的總資產回報率從二零二零年至二零二一年有所減少，主要由於二零二一年產生的上市開支導致我們的年內溢利減少。

## 流動比率

我們的流動比率整體保持穩定在截至二零二零年十二月三十一日的 1.2 倍及截至二零二一年十二月三十一日的 1.3 倍。



## 資本負債比率

截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日，我們的資本負債比率分別為3.8%及6.3%。我們並無任何計息借款；而二零二零年及二零二一年十二月三十一日，我們分別產生計息借款人民幣4.6百萬元及人民幣10.2百萬元。詳情請參閱「一債務」。

## 債務

## 借款及租賃負債

截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日，我們的借款分別為人民幣4.6百萬元及人民幣10.2百萬元。

下表載列截至所示日期我們計息借款的組成部分：

	截至十二月三十一日	
	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元 (未經審核)	
非即期		
長期銀行借款 .....	4,550	10,231
於一年內到期償還或含有應要求償還條款部分 .....	(400)	(10,231)
<b>總計 .....</b>	<b>4,150</b>	<b>—</b>

下表載列截至所示日期借款的還款計劃：

	截至十二月三十一日	
	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元 (未經審核)	
應於以下期限內償還的借款金額：		
一年內 .....	400	962
一至兩年 .....	4,150	969
兩至五年 .....	—	2,996
五年以上 .....	—	5,304
<b>總計 .....</b>	<b>4,550</b>	<b>10,231</b>

於二零二零年三月，煙台力高康安健康管理有限公司（「煙台力高」，偉業國際的附屬公司）與山東農商銀行煙台分行訂立銀行貸款（「煙台力高貸款」），本金額為人民幣4.95百萬元，年利率為6.09%，期限直至二零二二年十二月一日。銀行貸款所得款項用於購買醫療設備。於二零二零年十二月，我們已收購偉業國際及其附屬公司，包括（其中包括）煙台力高。於二零二零年，概無偉業國際收益與本集團收益合併。截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日，銀行貸款的實際利率為6.09%。銀行貸款由附屬公司董事提供的物業作抵押。直至本招股章程日期，除煙台力高貸款外，我們並未獲得任何其他銀行貸款。截至本招股章程日期，我們已償還全部煙台力高貸款且並無任何未動用銀行融資。

於二零二一年十二月，本公司的附屬公司力高健康生活投資控股有限公司與東亞銀行訂立本金為12.5百萬港元的按揭貸款，按1個月香港銀行同業拆息加1.3%。該貸款將分為120期按月償還。按揭貸款所得款項將用作於香港購買一間辦公室及一個停車場。該貸款以我們購買的辦公室及一個停車場作抵押。

截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日，我們的租賃負債金額分別為零及人民幣3.9百萬元。

#### 應付關聯方款項

截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日，應付關聯方款項分別約為人民幣67.4百萬元及人民幣33.7百萬元。應付關聯方款項為根據力高集團的資本歸集管理及分配，力高集團的附屬公司為支持我們業務發展而向我們作出的墊款，該等款項均為非貿易性質、無抵押及免息。

#### 或然負債及承擔

截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日，我們並無任何重大或然負債。截至同日，我們並無錄得任何資本承擔。

除集團內公司間的負債外，截至二零二一年十二月三十一日，我們並無任何未償還借貸資本、債務證券、債券、銀行透支、承兌負債或承兌信貸或租購承擔擔保或其他重大或然負債或任何與之有關的契諾。截至同日，我們並無為任何獨立第三方的債務提供擔保。除上文另有披露者外，董事確認，自二零二一年十二月三十一日起及直至本招股章程日期，我們的債務、資本承擔及或然負債並無任何重大不利變動。

## 有關市場風險的定量及定性披露

進一步詳情請參閱「財務資料－有關市場風險的定量及定性分析」。

## 企業管治常規守則

由於截至二零二一年十二月三十一日止年度期間我們尚未於聯交所上市，於有關回顧期，上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）對我們並不適用。上市後，我們將遵守企業管治守則所載所有守則條文。

## 審閱初步財務資料

我們遵照企業管治守則成立審核委員會，並將於上市後開始運作。審核委員會各擬議成員將審閱本附錄所載二零二一年初步財務資料。申報會計師於根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的應用指引第 730 號「有關年度業績初步公告的核數師指引」進行工作後，同意上文二零二一年初步財務資料所載有關本集團二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表、截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表及相關附註之未經審核財務資料與本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度未經審核綜合財務報表所載之數字相符。由於申報會計師就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港鑒證工作準則而進行的鑒證工作，故申報會計師並無就二零二一年初步財務資料作出保證。

## 購買、出售或贖回我們的股份

由於我們於截至二零二一年十二月三十一日止年度尚未於聯交所上市，因此該披露規定對我們並不適用。

下文載列本公司的組織章程大綱和細則若干條文及開曼群島公司法若干內容的概要。

本公司於二零二一年二月十日根據開曼群島法例第22章《公司法》(一九六一年第三號法例，經綜合及修訂)(於此附錄簡稱為「公司法」)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司組織章程文件包括其組織章程大綱(「大綱」)及組織章程細則(「細則」)。

### 1. 組織章程大綱

- (a) 大綱註明(其中包括)本公司股東的責任以彼等當時分別所持股份的未繳股款(如有)為限，而本公司成立的宗旨不受限制(包括以投資公司身份行事)，及本公司擁有，且能夠行使一個具有完全行為能力的自然人的全部功能，而不論公司法第27(2)條有關公司利益之任何疑問的規定。鑒於本公司作為獲豁免公司，除為發展本公司在開曼群島以外地區經營的業務外，本公司不可於開曼群島與任何人士、商號或法團進行貿易活動。
- (b) 本公司可藉特別決議案修改其大綱所載任何宗旨、權力或其他事項。

### 2. 組織章程細則

細則自上市日期起經於二零二二年三月十四日獲有條件採納。以下為細則若干條文的概要：

#### (a) 股份

##### (i) 股份類別

本公司的股本由普通股組成。

##### (ii) 修訂現有股份或各類別股份附有的權利

根據公司法，如於任何時間本公司的股本劃分為不同類別，股份或任何類別股份附有的全部或任何特權，可經由於該類已發行股份面值不少於四分之三持有人書面同意，或經由該類股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，惟倘該類股份的發行條款另有規定作別論。細則中關於股東大會的規定作出必要修訂後將適用於另行召開的股東大會，惟大會所需的法

定人數(續會除外)為最少持有該類已發行股份面值不少於三分之一的兩名人士或其委派代表，而於任何續會上，兩名親身或委派代表出席的持有人(不論其所持股份數目)即構成法定人數。該類股份的每名持有人在投票表決時，每持有一股該類股份者可投一票。

除非有關股份發行條款所附帶權利另有明確規定，否則賦予任何股份或類別股份持有人的任何特權，不得因其後增設或發行享有同等權利的股份而被視為已修訂論。

**(iii) 更改股本**

本公司可通過股東的普通決議案：

- (i) 藉增設新股增加其股本；
- (ii) 將其全部或任何股本合併為面值較其現有股份為大的股份；
- (iii) 將其股份分成若干類別，並分別賦予本公司在股東大會上釐定或由董事釐定的任何優先、遞延、有限或特別權利、特權、條件或限制；
- (iv) 將其股份或任何部分股份分拆為面值較大綱所規定數額為小的股份；或
- (v) 註銷於通過決議案當日尚未獲承購的任何股份，並按如此註銷的股份數額削減其股本數額。

本公司可以任何方式透過特別決議案削減其股本或任何股本贖回儲備或其他未分配儲備。

**(iv) 轉讓股份**

所有股份轉讓可以一般或通用格式或香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)指定的格式或董事會所批准的其他格式的轉讓文據辦理，轉讓文據可親筆簽署或，如轉讓人或承讓人為結算所或其代理人，可親筆簽署或以機印簽署或以董事會不時批准的有關其他形式簽署。

儘管有上文規定，只要任何股份於聯交所上市，該等上市股份的擁有權可根據適用於該等上市股份的法律以及適用於或應當適用於該等上市股份的聯交所規則及規例證明和轉讓。本公司有關其上市股份的股東名冊(不論是股東名冊總冊或

股東名冊分冊)可以不可閱形式記錄公司法第40條規定的詳細資料，但前提是該等記錄須符合適用於該等上市股份的法律以及適用於或應當適用於該等上市股份的聯交所規則及規例。

轉讓文據須由轉讓人與承讓人或彼等的代表簽署，惟董事會可免除承讓人簽立轉讓文據。在承讓人姓名列入該股份的股東名冊前，轉讓人仍視為有關股份的持有人。

董事會可全權酌情隨時將股東總冊的任何股份轉至任何股東分冊，或將任何股東分冊的任何股份轉至股東總冊或任何其他股東分冊。

除非有關人士已就所提交的轉讓文據向本公司繳交任何董事釐定的費用(不超過聯交所釐定應付的最高費用)，並已繳付適當的印花稅(如適用)，且只關於一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求足以顯示轉讓人的轉讓權的其他證明文件(及倘轉讓文據由若干其他人士代為簽署，則須連同該名人士的授權書)送達有關股份過戶登記處或註冊辦事處或存置股東總冊的其他地點，否則董事會可拒絕確認任何轉讓文據。

在任何報章或根據聯交所規定的任何其他方式，以廣告方式發出通告後，可於董事會可能釐定的時間及期間暫停辦理及停止辦理過戶登記手續。在任何年度內不得停止辦理股份過戶登記手續合計超過三十(30)天。

在上文所述的規限下，繳足股款的股份可自由轉讓及本公司並無擁有有關股份的留置權。

**(v) 本公司購回本身股份的權力**

公司法及細則賦予本公司權力於若干限制下購回股份，惟董事會僅可根據聯交所不時規定的任何適用規定，代表本公司行使該權力。

董事會或會接受無代價交回任何已繳足股份。

**(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力**

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的條文。



*(vii) 催繳股款及沒收股份*

董事會可不時向股東催繳有關彼等各自所持股份尚未繳付的任何款項(無論按股份的面值或以溢價形式)。催繳股款可一次付清,亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款的應付款項於指定付款日期或之前尚未繳付,則欠款人士須按董事會同意的利率(不超過年息百分之二十(20%))支付由指定付款日期至實際付款日期的有關款項利息,但董事會可豁免繳付全部或部分利息。在董事會認為適當的情況下,可向任何願意預繳股款的股東收取有關所持股份的全部或部分尚未催繳及未付股款或應付分期股款(以現金或現金等價物繳付),以及本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會可能釐定的利率(如有)支付利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款,董事會可向該股東發出不少於十四(14)日的通知,要求支付仍未支付的催繳股款,連同任何已累計及累計至實際付款日止的利息,並聲明若在指定時間或之前仍未付款,則有關催繳的股份將可被沒收。

若股東不依照任何有關通知的要求辦理,則所發出通知有關的任何股份,於其後在支付通知所規定的款項前,可隨時由董事會通過決議案沒收。沒收將包括有關沒收股份的已宣派但於沒收前仍未實際支付的一切股息及花紅。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東,惟仍有責任向本公司支付其於沒收之日就該等股份應付予本公司的全部款項,連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收之日起至實際付款日期止期間的有關利息,利率由董事會釐定,惟年息不得超過百分之二十(20%)。

**(b) 董事**

*(i) 委任、退任和免職*

在每屆股東週年大會上,當時三分之一董事(或倘其人數並非三的倍數,則以最接近但不少於三分之一的人數為準)將輪席退任,惟每名董事須至少於股東週年大會每三年退任一次。輪席退任的董事包括任何有意退任且不擬膺選連任的董事。任何其他須退任的董事為自上次獲選連任或委任後任期最長的董事,但倘多位董事乃於同一日成為董事或獲選連任,則以抽籤釐定須予告退的董事名單(除非彼等之間另有協定)。



董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份作為任職資格。此外，細則並無條文規定有關董事須退休的年齡限制。

董事有權委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增補現有董事會。任何按此獲委任的董事任期直至本公司下屆股東週年大會為止，屆時可膺選連任。

董事在任期未屆滿前可由本公司通過普通決議案將其免職(但此舉不得影響該董事就其與本公司之間的任何合約遭違反而提出的損失索償)，及本公司股東可以普通決議案委任其他人士取代其職位。除本公司於股東大會上另有釐定外，董事名額不得少於兩人。董事人數不設上限。

在下列情況下董事須離職：

- (aa) 其以向本公司提交書面通知的方式辭任；
- (bb) 其神智失常或身故；
- (cc) 如未告假而連續六(6)個月缺席董事會會議，且董事會議決將其撤職；
- (dd) 董事破產或收到接管令或暫緩還債或與債權人達成債務重整協議；
- (ee) 法例規定禁止其擔任董事；或
- (ff) 法例規定其不再擔任董事或根據細則被撤任。

董事會可委任一名或多名成員出任本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他職務或行政職務，相關任期和條款概由董事會釐定，而董事會亦可撤回或終止該等職務。董事會亦可將其任何權力、職權及酌情權授予董事會認為合適的一名或多名董事及其他人士組成的委員會，而董事會可不時全部或部分撤回某人士或某方面的授權或撤回任何委員會的委任和解散任何此等委員會，但任何由此成立的委員會在行使所獲權力、職權及酌情權時，均須遵守董事會不時施加的任何規則。

**(ii) 配發及發行股份與認股權證的權力**

在公司法、大綱及細則的條文的規限下，並在任何股份或任何類別股份的持有人獲賦予的任何特權的規限下，任何股份的發行(a)均可帶有或附有由董事釐定關於股息、投票權、返還資本或其他方面的權利或限制，或(b)條款可由本公司或股份持有人選擇將股份贖回。

董事會可根據其決定的有關條款，發行賦予持有人權利可認購本公司股本中任何類別股份或證券的認股權證或可換股證券或類似性質的證券。

在公司法及細則條文及(如適用)聯交所規則的規限下，且在不損害任何股份或任何類別股份當時所附任何特權或限制的情況下，本公司所有未發行股份概由董事會處置，董事會可全權酌情決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件，向其認為適當的人士提呈發售、配發股份、授出購股權或以其他方式出售股份，惟任何股份不得按較其面值有折讓的價格發行。

當配發、發售、授出股份的購股權或出售股份時，本公司或董事會均不可將任何上述配發、發售、購股權或股份提交予登記地址在董事認為若無辦理登記聲明或其他特別手續即屬違法或不可行的任何特定地區或一個或多個地區的股東或其他人士。受前句影響的股東就任何目的而言不應成為或被視為另一類別的股東。

**(iii) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力**

細則並無載有關於出售本公司或其任何附屬公司資產的特別規定。然而，董事可行使及採取本公司可行使或採取或批准的所有權力及措施與事宜，而該等權力及措施與事宜並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會上行使或採取者。

**(iv) 借貸權力**

董事會可行使本公司一切權力募集資金或借款，或按揭或抵押本公司全部或任何部分業務、財產及資產及未催繳股本，並可根據公司法發行本公司債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方任何債務、負債或責任的全部或附屬抵押。

(v) 酬金

本公司可於股東大會上釐定董事的一般酬金，該筆酬金(除經投票通過的決議案另有規定外)將按董事會協議的比例及方式分派予各董事，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於整段有關受薪期間，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債權證的獨立會議或履行董事職務時合理預期產生或已產生的所有旅費、酒店費及額外開支。

倘任何董事應要求為本公司前往海外公幹或旅居海外，或履行董事會認為超越董事日常職責範圍的職務，董事會可決定向該董事支付額外酬金，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替一般酬金。倘執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員，則可收取董事會不時釐定的酬金及其他福利以及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外或代替董事酬金的報酬。

董事會可為本公司僱員(本段及下段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何附屬公司任何行政職位或任何受薪職務的現任董事或前任董事)及前任僱員及受彼等供養的人士或上述任何此類人士，設立或同意或聯同其他公司(須為本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司)設立退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的任何計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須或毋須受任何條款或條件限制下支付、訂立協議支付或授出可撤回或不可撤回的退休金或其他福利予僱員及前任僱員及受彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或受彼等供養的人士根據上段所述任何有關計劃或基金可享有者以外的退休金或額外福利(如有)。在董事會認為適當的情況下，上述退休金或福利可在僱員實際退休前、預計實際退休時或實際退休時或之後隨時授予僱員。

董事會可決議將當時任何儲備或資金(包括股份溢價賬及損益賬)之全部或任何部分進賬款項(不論其是否可供分派)撥充資本，在下列情況下將有關款項用於繳足下列人士將獲配發之未發行股份：(i)於根據已於股東大會上經股東採納或批准之任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該等人士有關之安排而授出之任

何認股權或獎勵獲行使或權利獲歸屬之時，本公司僱員(包括董事)及／或其直接或透過一家或多家中介公司間接控制本公司或受本公司控制或與本公司受相同控制之聯屬人士(指任何個人、法團、合夥、團體、合股公司、信託、非法團團體或其他實體(本公司除外))，或(ii)任何信託之任何受託人(本公司就行使已於股東大會上經股東採納或批准之任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該等人士有關之安排而將向其配發及發行股份)。

**(vi) 對離職的補償或付款**

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付任何款項作為離職的補償或有關其退任的代價(並非董事可根據合約的規定而享有者)，須由本公司在股東大會上批准。

**(vii) 給予董事的貸款及提供貸款擔保**

倘及在香港法例第622章公司條例禁止的情況下，本公司不得直接或間接向董事或其緊密聯繫人作出任何貸款，猶如本公司為於香港註冊成立的公司。

**(viii) 披露於本公司或其任何附屬公司的合約中的權益**

董事可於在職期間兼任本公司任何其他有酬勞的職務或職位(惟不可擔任本公司核數師)，任期及條款由董事會決定，並且除細則指明或規定的任何酬金外，董事可收取額外酬金。董事可擔任或出任由本公司創辦的任何公司或本公司擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級人員，或擁有該等公司的權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級人員或股東，或擁有該等其他公司的權益而收取的任何酬金、溢利或其他利益。董事會亦可以其認為在各方面均適當的方式行使本公司所持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的投票權(包括投票贊成委任董事或任何董事為該等其他公司的董事或高級人員，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級人員支付酬金的任何決議案)。

任何董事或建議委任或候任董事不應因其職位而失去與本公司訂立有關其兼任任何有酬勞職務或職位任期的合約，或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格；任何該等合約或任何董事於其中有利益關係的任何其他合約或安排亦不得因此撤銷；參加訂約或有此利益關係的任何董事毋須因其董事職務

或由此而建立的受託關係，向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得任何酬金、溢利或其他利益。董事若明知其於本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接利益，須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會會議上申明其利益性質；若董事其後方知其擁有該合約或安排的利益或在任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會會議上申明其利益性質。

董事不得就本身或其任何緊密聯繫人有重大利益的任何合約或安排或其他建議的任何董事會決議案投票（亦不得計入法定人數），惟此項限制不適用於下列任何事項：

(aa) 向以下人士提供任何抵押或彌償保證：

(aaa) 董事或其緊密聯繫人，就該董事或任何該等人士因應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益而借出的款項或引致或承擔的責任而言；或

(bbb) 第三方，就董事或其緊密聯繫人（不論單獨或共同）按某項擔保或彌償保證或提供抵押而承擔有關本公司或其任何附屬公司的全部或部分債項或責任而言；

(bb) 涉及發售本公司或任何其他公司的股份或債權證或其他證券或由本公司或任何其他公司發售股份或債權證或其他證券（本公司可能為發起人或於其中擁有權益）以供認購或購買的任何建議，而董事或其緊密聯繫人在發售的包銷或分包銷中以參與者身份擁有或將擁有權益；

(cc) 有關本公司或其附屬公司僱員利益的任何建議或安排，包括：—

(aaa) 採納、修訂或執行董事或其緊密聯繫人可能有利益的任何僱員股份計劃或任何股份激勵或購股權計劃；或

(bbb) 採納、修訂或執行同時涉及董事、其緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司的僱員的養老基金或退休、死亡或傷殘福利計劃，而該等計劃並無給予任何董事或其緊密聯繫人任何與該等計劃或基金有關的類別人士通常沒有的特權或利益；

(dd) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司股份、債權證或其他證券權益而於任何合約或安排中以與其他持有本公司股份、債權證或其他證券持有人同樣方式擁有權益。

**(c) 董事會會議議程**

董事會可就進行業務舉行會議、延會及以其認為適當的方式調節會議。任何在會議上提出的問題須由大多數票選方式表決。如出現同等票數，則會議主席可投第二票或決定票。

**(d) 修訂組織章程文件及本公司名稱**

本公司可在股東大會上通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱條文、修訂細則或更改本公司名稱，均須通過特別決議案批准。

**(e) 股東大會**

**(i) 特別決議案及普通決議案**

本公司的特別決議案須由有權投票的股東親身或(如股東為法團)由其正式授權代表或(如允許委任代表)受委代表於根據細則正式發出通告舉行的股東大會上以不少於四分之三的大多數票通過。

根據公司法，任何特別決議案一經通過，其副本須於十五(15)天內送交開曼群島公司註冊處處長。

根據細則定義，普通決議案指於根據細則規定正式發出通告舉行的股東大會上由有權投票的本公司股東親自或(如股東為法團)由其正式授權代表或(如允許委任代表)受委代表以簡單多數票通過的決議案。

**(ii) 投票權及要求投票表決的權利**

在任何股份當時所附帶有關投票表決的任何特別權利或限制的規限下，於任何股東大會如以投票方式表決，每位親身或委派代表出席的股東(若股東為公司，則其正式授權代表)，每持有繳足股份一股可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為繳足的股款，不得就此視作繳足股款。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，或以相同方式投出全部票數。



於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決，惟大會主席可容許確信純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決者除外，在此情形下，親身出席(或倘為公司，由正式授權代表出席)或由委任代表出席的每名股東可各投一票，惟倘為結算所(或其代理人)的股東委任超過一名委任代表，則每名委任代表在舉手表決時均可投一票。

倘本公司股東為認可結算所(或其代理人)，則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或任何類別股東大會擔任代表，惟倘就此授權超過一位人士，則有關授權須指明獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據該規定獲授權的人士視作已獲正式授權而毋須出具其他有關證據，且有權代表該認可結算所(或其代理人)行使該認可結算所(或其代理人)可行使的相同權力(包括以舉手方式表決時個別投票的權利(倘允許舉手表決))，猶如身為結算所(或其代理人)所持本公司股份的登記持有人。

所有股東均有權在股東大會上發言及投票，除非聯交所規則規定該股東須就批准審議事項放棄投票。

倘本公司得悉任何股東根據聯交所規則，須就本公司任何特定決議案放棄投票或受限僅可就特定決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表所作違背有關規定或限制的投票不予計票。

### **(iii) 股東週年大會及股東特別大會**

本公司每個財政年度須舉行一次股東週年大會，但有關股東大會須於本公司財政年度結束後六(6)個月內舉行，除非更長間隔並不違反聯交所的規則。

股東特別大會可應一名或多名股東(於提呈要求當日持有本公司有權於股東大會上投票的實繳股本不少於十分之一)的要求召開。該項要求須以書面向董事會或秘書提呈，以要求董事會就處理該要求內任何指定事務或決議案而召開股東特別大會。該大會須於該項要求提呈後兩個月內舉行。倘董事會未能於該項要求提呈



後21日內落實召開該大會，則提請人可以相同方式自行召開大會，而因董事會未能召開會議導致提請人產生的一切合理開支，須由本公司付還提請人。

**(iv) 會議通告及議程**

股東週年大會須發出不少於二十一(21)日的通告。所有其他股東大會則須發出至少十四(14)日的通告。通告並不包括送達或當作送達通告當日，亦不包括舉行會議當日，並須指明會議舉行時間及地點及會上將予審議的決議案詳情，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。

此外，本公司須向所有股東(根據細則條文或所持股份的發行條款無權收取該等通告的股東除外)及(其中包括)本公司當時的核數師就每次股東大會發出通告。

任何人士根據細則發出或收到的任何通告，均可派遣專人向本公司任何股東發出或送遞通告、透過郵遞方式寄送至有關股東的註冊地址或以刊登於報章公告發出或送遞通告，並須遵守聯交所之規定。遵照開曼群島法律及聯交所規則之規定，本公司亦可以電子方式向任何股東發出或送遞通告。

所有在股東特別大會及股東週年大會處理的事務一概視為特別事務，惟於股東週年大會上，下列事務均視為普通事務：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 審議及通過賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉董事接替退任董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級人員；及
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金。

**(v) 會議及另行召開的各類別股東會議的法定人數**

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

股東大會的法定人數為兩位親自出席的股東(或若股東為公司，則為其正式授權代表)或其受委代表，或(僅就法定人數而言)兩名由結算所委任為授權代表或受委代表的人士，彼等均有權進行投票。為批准修訂某類別權利而另行召開的各類別股東會議(續會除外)所需的法定人數為其受委代表持有或佔該類別已發行股份面值不少於三分之一的兩位人士。

**(vi) 委任代表**

有權出席本公司大會及在會上投票的任何股東有權委任另一名人士作為其代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的代表代其出席本公司的股東大會或類別股東大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東，並且有權代表身為個別人士的股東行使其所代表的該等股東所能行使的相同權力。此外，若股東為公司，則受委代表有權行使其代表的公司股東所能行使等同於個別股東的相同權力。親身或委派代表出席的股東(若股東為公司，則其正式授權代表)皆可投票。

**(f) 賬目及核數**

董事會須安排保存真實賬目，記錄本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司的財產、資產、信貸及負債，以及公司法所規定或真實、公平反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計記錄須存置於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，供董事隨時查閱。股東(董事除外)無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或有關文件，除非查閱權乃法例賦予或經董事會或本公司股東大會批准。然而，根據開曼群島稅務信息管理機構法規定，獲豁免公司須於接獲稅務信息管理機構發出的指令或通知後，於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體提供須予提供的賬簿副本或當中部分。

將於股東大會向本公司提呈的每份資產負債表及損益賬(包括法例規定須附上的所有文件)的副本，連同董事會報告印刷本及核數師報告的副本，須於大會舉行日期不少於二十一(21)日前，於發出股東週年大會通告的同時，寄交每位根據細則條文有權收取本公司股東大會通告的人士；然而，在遵守所有適用法例(包括聯交所的規則)的前

提下，本公司可寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事報告予該等人士作為替代，惟該等人士可發出書面通知，除財務報表概要外，要求本公司寄發本公司年度財務報表及董事報告的完整印刷本。

於每年的股東週年大會或其後的股東特別大會上，股東須委任核數師審核本公司的賬目，該核數師的任期將直至下屆股東週年大會為止。此外，股東可於任何股東大會上透過普通決議案於核數師任期屆滿前任何時間罷免核數師，並於該大會上透過普通決議案委任另一名核數師以填補餘下之任期。核數師的酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師根據開曼群島以外國家或司法權區的公認核數準則審核。核數師須根據公認核數準則編撰有關報告書，並於股東大會向股東提呈核數師報告。

### (g) 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟派息數額不得超過董事會建議金額。

細則規定股息可自本公司的溢利(已變現或未變現)或以任何撥自溢利而董事認為不再需要的儲備宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自根據公司法為此目的授權的股份溢價賬或任何其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定外，(i)一切股息須按派息股份的已繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款不會視為股份的已繳股款及(ii)一切股息須按股息獲派付的任何有關期間內的實繳股款金額，按比例分配及派付。如股東現時欠付本公司催繳股款或其他款項，則董事會可將所欠的全部數額(如有)自本公司應付予彼等的或有關任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可進一步議決(a)配發入賬列為繳足的股份以代替派發全部或部分股息，惟有權獲派股息的

股東可選擇收取現金或部分現金股息以代替配發股份，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替董事會認為合適的全部或部分股息。

本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份作為全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，如屬聯名持有人，則寄往相關股份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或寄往持有人或聯名持有人書面指示的人士及地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，如屬聯名持有人，則為名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由持有人或聯名持有人承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，本公司的責任即獲充分解除。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士均可發出該等聯名持有人所持股份收到的任何股息或其他款項或獲分配財產的有效收據。

如董事會或本公司股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司並非有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

### (h) 查閱公司記錄

除非按照細則的規定暫停辦理股份登記手續，否則根據細則，股東名冊及股東名冊分冊必須於營業時間內最少兩(2)小時，在註冊辦事處或根據公司法保存股東名冊的其他地點免費供股東查閱，而任何其他人士在繳付最多2.50港元或董事會指定的較低金額，或在存置股東名冊分冊之辦事處繳付最多1.00港元或董事會指定的較低金額後，亦可查閱。

**(i) 少數股東遭受欺詐或壓制時可行使的權利**

細則並無有關少數股東遭受欺詐或壓制時可行使的權利的條文。然而，開曼群島法例載有可供本公司股東採用的若干補救方法，概要見本附錄第3(f)段。

**(j) 清盤程序**

有關本公司被法院頒令清盤或自願清盤的決議案須為特別決議案。

除清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制外：

- (i) 倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過足以償還清盤開始時的全部繳足股本，則超額資產將根據該等股東分別所持已繳股份的數額按比例分配；及
- (ii) 倘本公司清盤而可供分配予股東的資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產的損失將盡可能根據開始清盤時股東分別持有已繳或應已繳付股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或遭法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東之間的分派方式。清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部分資產授予獲得類似授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

**(k) 認購權儲備**

細則規定，如公司法不禁止且在遵守公司法的情況下，如本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值的差額。

### 3. 開曼群島公司法

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立，因此營運須受開曼群島法例約束。以下乃開曼群島公司法若干條文的概要，惟並不包括所有適用的限定及例外情況，亦非全面檢討開曼群島公司法及稅務方面的所有事項(此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同)：

#### (a) 公司營運

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表，並須按本身法定股本金額繳付費用。

#### (b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項。視乎公司選擇，該等規定未必適用於該公司根據考慮收購或註銷任何其他公司股份的任何安排而配發及按溢價發行股份溢價。

公司法規定股份溢價賬可由公司根據組織章程大綱及細則的條文(如有)用於以下用途：(a)作為分派或股息支付予股東；(b)繳足發行予公司股東作為繳足紅股的未發行股份；(c)按公司法第37條的條文贖回及購回股份；(d)撇銷公司開辦費用；及(e)撇銷發行股份或公司債券的費用或就此支付的佣金或給予的折扣。

除非於緊隨建議分派或派付股息日期後，公司可償還日常業務中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，在開曼群島大法院(「法院」)確認後，如獲組織章程細則批准，則設有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。



**(c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助**

開曼群島法例並無明文限制公司向他人提供財務資助以購回或認購其本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎真誠考慮後認為合適且符合公司利益，公司可適當提供有關資助。有關資助須以公平方式進行。

**(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證**

設有股本的股份有限公司或擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份，而公司法明文規定，在受限於公司組織章程細則條文的情況下，可依法修訂任何股份附帶的權利，以規定該等股份將予或須予贖回。此外，如其組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。然而，倘組織章程細則無批准購回的方式及條款，則未獲公司以普通決議案批准購回方式及條款前，公司不得購回本身的股份。公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後，除庫存股份外再無任何已發行股份，則不可贖回或購回任何本身股份。除非在緊隨擬付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債項，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

受限於公司的組織章程大綱及細則，除非公司董事在購回前議決以公司名義持有股份作庫存股份，否則公司購回的股份應當作註銷論。倘公司持有股份作庫存股份，公司須在股東名冊載入該等股份。然而，儘管有上文所述規定，但公司無論如何不得被當作一名股東，亦不得行使庫存股份的任何權利，而任何行使有關權利的建議均為無效。而且，在公司任何會議上，庫存股份並無直接或間接投票權，在任何時間就公司的組織章程細則或公司法而言亦不得計入已發行股份總數。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定組織章程大綱或細則須載有允許該等購回的具體條文，公司董事可運用組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切類別的個人財產。



根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

### (e) 股息及分派

公司法規定，如具備償還能力且公司組織章程大綱及細則有所規定(如有)，則可由股份溢價賬支付股息及分派。除上文所述者外，並無有關派息的法定條文。根據英國案例法(該案例法於開曼群島具備說服力)，股息僅可自溢利中派付。

概不會就庫存股份宣派或派付任何股息，亦不會向公司作出公司的其他資產分派(包括清盤時向股東作出的任何資產分派)(不論以現金或其他方式)。

### (f) 保障少數股東及股東的訴訟

法院一般應會以英國案例法作為先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出衍生訴訟：(a) 超越公司權力或非法的行為，(b) 欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權者，及(c) 須合資格(或特別)大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司(並非銀行)股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，而法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或(作為清盤令的替代)發出(a)規管日後公司事務經營操守的命令，(b) 要求公司停止作出或繼續股東入稟人所投訴的行動或要求公司作出股東入稟人投訴其沒有作出的行動的命令，(c) 授權由股東入稟人按法院指示的條款以公司名義及代表公司進行民事訴訟的命令，或(d) 就其他股東或公司本身購回公司任何股東股份的命令，倘股份由公司本身購回則相應削減公司的資本。

一般而言，股東對公司的索償，須根據適用於開曼群島的一般契約或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

**(g) 出售資產**

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限。然而，根據一般法律，公司的所有高級人員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及履行本身職責時，須為公司的最佳利益忠實、真誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

**(h) 會計及審核規定**

公司須促使存置有關下述事項的正確賬冊：(i)公司所有收支款項及產生有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實、公平地反映公司事務及解釋其交易，則不視為適當保存的賬冊。

根據開曼群島稅務信息管理機構法規定，獲豁免公司須於接獲稅務信息管理機構發出的指令或通知後，於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體提供須予提供的賬簿副本或當中部分。

**(i) 外匯管制**

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

**(j) 稅項**

根據開曼群島稅務減免法，本公司已獲保證：

- (1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得溢利、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 毋須就本公司股份、債權證或其他責任繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

以上對本公司的承諾由二零二一年二月二十二日起有效期為二十年。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將文據帶入開曼群島而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島於二零一零年與英國訂立一項雙重徵稅公約，惟並無訂立其他雙重徵稅條約。

**(k) 轉讓時的印花稅**

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

**(l) 貸款予董事**

公司法並無明確條文禁止公司向其任何董事提供貸款。

**(m) 查閱公司記錄**

註冊辦事處通告乃公開記錄。公司註冊處備存現任董事及候補董事(如適用)名單，可供任何人於繳納費用後查閱。抵押登記冊可供債權人及股東查閱。

根據公司法，本公司股東並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟本公司的細則可賦予該等權利。

**(n) 股東名冊**

獲豁免公司可在董事不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點存置股東總名冊及分冊。股東名冊應根據《公司法》第40條的要求登記該等事項。公司須以公司法規定或允許股東總名冊存置的相同方式存置股東分冊。公司須安排在公司股東總名冊存置的地方不時存置任何正式股東分冊的副本。

公司法並未規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，亦不供公眾查閱。然而，根據開曼群島稅務信息管理機構法規定，獲豁免公司須於送達稅務信息管理機構發出的指令或通知時須於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體存置股東名冊，包括任何股東分冊(如需要)。

**(o) 董事及高級人員登記冊**

本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級人員登記冊，惟不供公眾查閱。該登記冊副本須呈交開曼群島公司註冊處處長備案，而任何董事或高級人員的變動須於三十(30)日內知會公司註冊處處長。

**(p) 實益擁有人名冊**

獲豁免公司須於其註冊辦公室存置一份實益擁有人名冊，以記錄直接或間接最終擁有或控制本公司25%或以上股權或投票權或有權委任或罷免本公司大部分董事人士的資料。實益擁有人名冊並非公開文件，且僅供一個指定開曼群島主管部門參閱。然而，有關規定並不適用於其股份已獲准於證券交易所(包括聯交所)上市的獲豁免公司。因此，倘本公司股份於聯交所上市，則毋須存置實益擁有人名冊。

**(q) 清盤**

公司可 (a) 根據法院指令強制，(b) 自願，或 (c) 在法院的監督下清盤。

法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在公司股東已通過要求公司根據法院指令清盤之特別決議案，或公司無法償還其債務或在法院認為屬公平公正的情況下。如公司股東因公司清盤屬公平公正而以出資人身份入稟法院，則法院有權發出若干其他指令代替清盤令，如發出規管公司日後事宜的命令，發出授權入稟股東按法院可能指示之條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟之命令，或發出規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東之股份的命令。

如公司透過特別決議案作出決議或如公司因其無法償還到期債務而於股東大會上透過普通決議案作出決議自願清盤，則該公司(除有限年期公司外)可自願清盤。如公司自動清盤，該公司須由自動清盤之決議案獲通過或於上述期間屆滿或上述事件發生時起停止營業(除非此可能對其清盤有利)。

為進行公司清盤及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人；而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名合資格人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或該職位出缺期間，則公司的所有財產將由法院保管。

待公司的事務完全結束後，清盤人即須編製有關報告及有關清盤的賬目，顯示清盤的過程及售出的公司財產，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以闡釋。於最後會議最少21日前，清盤人須以任何公司組織章程細則授權的任何方式向各名出資人寄發通知並於憲報刊登。

**(r) 重組**

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的大會，獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人(視情況而定)價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人(視情況而定)贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示所申請批准的交易對股東所持股份並無給予公平值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

**(s) 收購**

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內，可按規定方式發出通知，要求反對收購的股東按收購建議的條款出讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對出讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

**(t) 彌償保證**

開曼群島法例並不限制公司的組織章程細則規定的對高級人員及董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的條文(例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證)。

(u) 經濟實質規定

根據於二零一九年一月一日生效之開曼群島二零一八年國際稅務合作經濟實質法案(「經濟實質法」)，「相關實體」須滿足經濟實質法所載之經濟實質測試。「相關實體」包括於開曼群島註冊成立之獲豁免公司(如本公司)，然而，其並不包括在開曼群島之外有稅務居住處所之實體。因此，只要本公司為開曼群島境外(包括香港)之稅務居民，即毋須滿足經濟實質法所載之經濟實質測試。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法例的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干內容。誠如本招股章程附錄五「展示文件」一段所述，該意見書連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律意見。

## A. 有關本公司的進一步資料

### 1. 本公司註冊成立

本公司於二零二一年二月十日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已在香港設立其主要營業地點，地址為香港九龍九龍灣宏照道39號企業廣場3期2001-2室，並於二零二一年七月五日根據公司條例第16部在香港公司註冊處註冊為非香港公司。司徒嘉怡女士已獲委任為本公司授權代表，代本公司於香港接收法律程序文件及通告。

由於本公司於開曼群島註冊成立，故運營須遵守開曼群島公司法、大綱及細則以及開曼群島適用法律。大綱及細則若干條文及開曼群島公司法相關方面的概要載於本招股章程附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

### 2. 本公司股本變動

截至本公司註冊成立日期，本公司法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股0.1港元的股份。於其註冊成立後，一股股份於二零二一年二月十日配發及發行予一名初步認購人(為獨立第三方)，然後於同日轉讓予力高地產控股有限公司。

根據股東於二零二二年三月十四日通過的書面決議案，本公司法定股本透過增設額外996,200,000股股份由380,000港元增至100,000,000港元。

緊隨資本化發行及全球發售完成後且不計及於行使超額配股權後可予發行的任何股份，本公司的已發行股本將為20,000,000港元(分為200,000,000股股份)，所有均為繳足或入賬列作繳足，而800,000,000股股份仍未發行。

除下文「4. 股東於二零二二年三月十四日通過的書面決議案」所披露及所述者外，本公司自註冊成立以來並無任何股本變動。

### 3. 附屬公司股本變動

我們的附屬公司載列於會計師報告，會計師報告全文載列於本招股章程附錄一。



緊接本招股章程日期前兩年內，我們附屬公司的股本發生下列變動：

*中天雲聯*

於二零二零年十二月十七日，中天雲聯的註冊資本由人民幣5百萬元增至人民幣10百萬元。

*深圳力高健康*

於二零二一年六月十日，深圳力高健康的註冊資本由1.0百萬美元增至1.4百萬美元。

除上文披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，我們附屬公司的股本並無變動。

#### 4. 股東於二零二二年三月十四日通過的書面決議案

根據於二零二二年三月十四日股東通過的書面決議案，其中包括：

- (a) 我們批准及有條件採納將於上市後生效的經修訂及經重列大綱及細則；
- (b) 透過增設額外996,200,000股在各方面與現有股份享有同等權益的股份並即時生效，本公司法定股本由380,000港元(分為3,800,000股股份)增至100,000,000港元(分為1,000,000,000股股份)；
- (c) 在包銷協議指定的日期及時間或之前，(aa) 聯交所批准已發行股份及根據資本化發行、全球發售及本招股章程所述者將予配發及發行的股份(包括根據行使超額配股權可予配發及發行的股份)上市及買賣；(bb) 發售價已獲正式釐定；及(cc) 包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件且並未根據有關協議的條款(或本招股章程內訂明的任何條件)終止：
  - (i) 全球發售獲批准且董事獲授權根據全球發售配發及發行發售股份；
  - (ii) 超額配股權獲批准且董事獲授權於行使超額配股權後配發及發行股份；

- (iii) 在本公司股份溢價賬因全球發售而錄得進賬的條件下，授權董事將本公司股份溢價賬的進賬金額14,999,999.6港元資本化，並應用該金額按面值悉數繳足149,999,996股股份，以就彼等於本公司的當時現有相關股權按比例發行及配發予於通過本決議案日期名列本公司股東名冊的股份持有人(盡可能不涉及零碎部分，以免配發及發行零碎股份)；
- (iv) 除根據供股或根據任何以股代息計劃或根據細則以配發及發行股份代替全部或部分股份股息的同類安排或其他同類安排或根據股東在股東大會授出的特定授權外，向董事授出一般無條件授權，可配發、發行及處置(包括作出要約或協議的權力，或授出將會或可能需配發及發行股份的證券)總面值不超過於緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股份數目20%的未發行股份(包括優先發售但未計及因超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，該授權將於本公司下屆股東週年大會結束，或細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿，或股東在股東大會以普通決議案撤回或修訂上述授權(以較早者為準)時屆滿；
- (v) 授予董事一般無條件授權，可行使本公司一切權力，在聯交所或本公司證券可能上市並獲證監會及聯交所認可的任何其他獲准的證券交易所，購回最多佔緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股份數目10%的有關股份數目(包括優先發售但未計及因超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，該授權將於本公司下屆股東週年大會結束，或細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿，或股東在股東大會以普通決議案撤回或修訂上述授權時(以較早者為準)失效；及
- (vi) 擴大上文(iv)段所述的一般無條件授權，將我們的董事根據該一般授權可配發及發行或有條件或無條件同意配發及發行的已發行股份數目加入本公司根據上文(v)段所述購回股份授權所購回的已發行股份總數。

## 5. 重組

為籌備上市，本集團旗下公司進行重組及本公司成為本集團的控股公司。有關重組的進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構」。

## 6. 本公司購回本身證券

本節載有聯交所規定須納入本招股章程有關本公司購回本身證券的資料。

### (a) 上市規則條文

上市規則准許以聯交所作為第一上市地的公司在聯交所購回其股份，惟受若干限制規限。

#### (i) 股東批准

上市規則規定以聯交所作為第一上市地的公司的所有建議股份購回(如為股份，則必須繳足)須事先獲股東於股東大會通過普通決議案以一般授權或特別批准個別交易的方式批准。

*附註：* 根據股東於二零二二年三月十四日通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權(「購回授權」)，授權本公司隨時在聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回總數不超過本文件所述已發行及將予發行股份總數10%的股份，直至本公司下屆股東週年大會結束，或任何適用法律或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿，或此項授權經股東於股東大會以普通決議案撤銷或更改為止(以最早者為準)。

#### (ii) 資金來源

本公司須動用根據細則及開曼群島公司法可合法作購回用途的資金進行購回。上市公司不得以現金以外的代價或根據聯交所買賣規則不時訂明者以外的結算方式在聯交所購回本身股份。

#### (iii) 核心關連人士

上市規則禁止本公司在知情情況下在聯交所向「核心關連人士」(包括本公司或任何附屬公司董事、最高行政人員或主要股東或任何彼等的緊密聯繫人)購回股份，而核心關連人士不得在知情情況下向本公司出售股份。

**(b) 購回理由**

董事相信，董事獲股東授予一般授權使本公司能夠在市場購回股份符合本公司及股東的整體最佳利益。該等購回(視乎當時市況及資金安排)或會增加本公司的每股股份資產淨值及／或每股盈利，並僅於董事認為有關購回對本公司及股東有利時方會進行。

**(c) 購回的資金**

購回股份時，本公司僅可動用根據細則、上市規則及開曼群島適用法律可合法取得作此用途的資金。

按照現時的計劃，股份購回將以本公司溢利、本公司股份溢價金額或為購回而新發行股份所得款項提供資金，若須就購回時應付的超出擬購回股份面值的任何溢價計提撥備，則以本公司溢利或本公司股份溢價賬的進賬額(或同時運用二者)提供資金。在開曼群島公司法規限下，購回股份亦可以資本提供資金。

基於本招股章程所披露的本集團目前財務狀況，並考慮本公司目前營運資金狀況，董事認為，倘購回授權獲全面行使，其可能不會對本集團的營運資金及／或資本負債狀況(與本招股章程所披露的狀況相比)造成重大不利影響。然而，倘行使購回授權會對董事不時認為適合本集團的營運資金需求或資本負債水平造成重大不利影響，則董事不會建議行使購回授權。

**(d) 股本**

按緊隨上市後已發行200,000,000股股份為基準(不計及因超額配股權獲行使而可能發行的股份)，全面行使購回授權將導致本公司於截至下列時間為止(以最早者為準)的期間購回最多20,000,000股股份：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 任何適用法律或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿；或
- (iii) 購回授權經股東於股東大會以普通決議案撤銷或更改之日。

(e) 一般資料

概無董事或(經作出一切合理查詢後據彼等所深知)彼等任何緊密聯繫人(定義見上市規則)目前均無意在購回授權獲行使的情況下向本公司或我們的附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用的情況下，彼等將根據上市規則及開曼群島適用法律行使購回授權。

倘根據購回授權購回股份導致股東所佔本公司投票權的權益比例增加，則該項增加將根據收購守則被視為收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東(視乎股東權益增加的水平)可取得或鞏固本公司的控制權，並可能因任何該增加而須根據收購守則規則26提出強制收購建議。除上文所披露者外，董事並不知悉因根據購回授權進行購回而產生與收購守則有關的任何後果。

倘購回授權於緊隨資本化發行及全球發售完成後獲悉數行使(但不計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)，根據購回授權將予購回的股份總數將為20,000,000股股份，即基於上述假設計算的股份總數的10%。我們控股股東的持股百分比將增至緊隨購回授權獲悉數行使後本公司已發行股本的約83.3%。任何將導致公眾持股數量減至低於我們當時已發行股份規定百分比的股份購回，僅在獲得聯交所批准豁免遵守上市規則第8.08條有關公眾持股量的上市規則規定後，方可進行。然而，董事現時無意行使購回授權以致公眾持股量不足上市規則指定百分比。

概無本公司核心關連人士已通知本集團其目前有意向本公司出售股份，或已承諾在購回授權獲行使時不會向本公司出售股份。

**B. 有關我們業務的進一步資料****1. 重大合約概要**

本集團成員公司於本招股章程日期前兩年內已訂立以下屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：


- (a) 曾煥明與深圳優居美家物業服務有限公司所訂立日期為二零二零年十一月二十四日的股權轉讓協議，據此，曾煥明同意將其於煙台中泰物業管理有限公司的4%股權轉讓予深圳優居美家物業服務有限公司，代價為人民幣120,000元；
- (b) 蕪湖市鄰距離物業管理有限公司與深圳市御高物業管理有限公司所訂立日期為二零二零年十二月三十一日的股權轉讓協議，據此，蕪湖市鄰距離物業管理有限公司同意將其於蕪湖市森林物業管理有限公司的51%股權轉讓予深圳市御高物業管理有限公司，代價為人民幣2,550,000元；
- (c) 香港富達置業有限公司與深圳優居美家物業服務有限公司所訂立日期為二零二零年十一月二十七日的股權轉讓協議，據此，香港富達置業有限公司將其於深圳中天雲聯科技發展有限公司的全部股權轉讓予深圳優居美家物業服務有限公司，代價為人民幣1.00元；
- (d) 深圳中天雲聯科技發展有限公司(作為轉讓人)與深圳力高偉力實業發展有限公司(作為受讓人)所訂立日期為二零二一年二月八日的股權轉讓協議，據此，深圳中天雲聯科技發展有限公司將其於深圳市力藍設計顧問有限公司的全部股權轉讓予深圳力高偉力實業發展有限公司，代價為人民幣1.00元；

- (e) 深圳優居美家物業服務有限公司(作為轉讓人)與深圳力高偉力實業發展有限公司(作為受讓人)所訂立日期為二零二一年二月八日的股權轉讓協議，據此，深圳優居美家物業服務有限公司將其於深圳遇見優居置業諮詢有限公司的全部股權轉讓予深圳力高偉力實業發展有限公司，代價為人民幣1.00元；
- (f) 濟南盈力企業管理諮詢有限公司於二零二一年六月三日與香港偉業控股有限公司訂立注資協議，據此，濟南盈力企業管理諮詢有限公司向深圳力高健康醫養控股有限公司的註冊資本注資0.4百萬美元。
- (g) 不競爭契據；
- (h) 彌償保證契據；及
- (i) 香港包銷協議。



## 2. 本集團知識產權




### (a) 商標

截至最後實際可行日期，本集團獲授權使用下列董事認為對本集團業務屬重大的商標：

商標	註冊編號	類別	註冊所有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
	305578976	9, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44及45	康利	香港	二零二一年三月三十日	二零三一年三月二十九日
翰御健康客行	37412271	45	深圳力高康安健康管理有限公司	中國	二零一九年十二月七日	二零二九年十二月六日



商標	註冊編號	類別	註冊所有 人名稱	註冊 地點	註冊日期	屆滿日期
怡邻健康客厅	37430630	9	深圳力高康 安健康管理 有限公司	中國	二零一九年 十二月七日	二零二九年 十二月六日
怡邻健康客厅	37412249	44	深圳力高康 安健康管理 有限公司	中國	二零一九年 十二月七日	二零二九年 十二月六日
怡邻健康客厅	37409744	45	深圳力高康 安健康管理 有限公司	中國	二零一九年 十二月七日	二零二九年 十二月六日
	37402707	5	深圳力高康 安健康管理 有限公司	中國	二零一九年 十二月十四日	二零二九年 十二月十三日
	37422785	9	深圳力高康 安健康管理 有限公司	中國	二零一九年 十二月十四日	二零二九年 十二月十三日

商標	註冊編號	類別	註冊所有 人名稱	註冊 地點	註冊日期	屆滿日期
	37417362	39	深圳力高康 安健康管理 有限公司	中國	二零二零年 二月七日	二零三零年 二月六日
	37414342	44	深圳力高康 安健康管理 有限公司	中國	二零二零年 二月七日	二零三零年 二月六日
UG PROPERTY MANAGEMENT	21623063	36	深圳優居	中國	二零一八年 一月二十八日	二零二九年 一月二十七日
优居美家	21622301	36	深圳優居	中國	二零一九年 一月十四日	二零二九年 一月十三日
	43077276	36	深圳御高	中國	二零二零年 十月二十八日	二零三零年 十月二十七日

**(b) 域名**

截至最後實際可行日期，本集團已註冊下列我們認為對我們的業務有重要意義的域名：

編號	域名	註冊所有人名稱	註冊日期	屆滿日期
1.	www.redcohealthy.com	深圳力高健康	二零二一年 三月三日	二零二三年 三月三日

截至最後實際可行日期，本集團為下列董事認為對本集團業務屬重大的版權的所有人：

<u>版權名稱</u>	<u>註冊編號</u>	<u>所有人名稱</u>	<u>註冊地點</u>	<u>註冊日期</u>
怡鄰健康客廳標識	2019-F-00823258	深圳力高康 安健康管理 有限公司	中國	二零一九年 七月十日
中天雲聯項目動態收益 管理系統V1.0	2020SR0464721	中天雲聯	中國	二零二零年 五月十八日
中天雲聯企業流程 管理系統V1.0	2020SR0464873	中天雲聯	中國	二零二零年 五月十八日
中天雲聯企業集成信息 門戶系統V1.0	2020SR0464879	中天雲聯	中國	二零二零年 五月十八日
中天雲聯集團經營 決策平台V1.0	2020SR0465143	中天雲聯	中國	二零二零年 五月十八日

版權名稱	註冊編號	所有人名稱	註冊地點	註冊日期
中天雲聯企業移動協 同辦公系統V1.0	2020SR0464866	中天雲聯	中國	二零二零年 五月十八日
中天雲聯企業主數據 管理系統V1.0	2020SR0464860	中天雲聯	中國	二零二零年 五月十八日
7+7+N 整合式健康 服務體系	2021-A-00037401	深圳力高 康安健康 管理有限 公司	中國	二零二一年 二月十八日
「雙管家」服務體系	2021-A-00037397	深圳力高 康安健康 管理有限 公司	中國	二零二一年 二月十八日

## C. 有關我們董事及主要股東的進一步資料

### 1. 董事

#### (a) 權益披露 – 董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

緊隨資本化發行及全球發售完成後，假設超額配股權未獲行使，董事或本公司最高行政人員於本公司或我們的相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益或淡倉)或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指登記冊的權益或淡倉或須於股份上市後根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉將如下：

於本公司相聯法團股份之權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	擁有權益的股份數目	概約股權百分比
黃若青先生 <sup>(1)</sup>	力高地產	受控制法團權益	1,059,086,000	29.82%

附註：

- (1) 黃若青先生是時代國際及時代置業全部已發行股本的實益擁有人。根據證券及期貨條例，黃若青先生被視為於時代國際及時代置業所擁有權益的力高地產股份中擁有權益。

#### (b) 服務協議及委任函的詳情

我們的執行董事已各自與本公司訂立服務協議，自上市日期起計為期三年，可由任何一方另發出不於三個月之書面通知終止。

我們的非執行董事及獨立非執行董事已各自與本公司訂立委任函，自委任日期起計為期三年，可由任何一方另發出不於三個月之書面通知終止。

**(c) 董事薪酬**

各執行董事(即唐承勇先生、黃燕雯女士及黃燕琪女士)及非執行董事(即黃若青先生)有權收取酬金，並須按年(十二個月)支付。於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止九個月，派付董事的薪酬總額(包括袍金、薪金、花紅、以股份為基礎的付款、退休福利計劃供款、津貼及其他實物福利)分別為零、零、零及人民幣94,000元。詳情請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註31。

各獨立非執行董事已獲委任，為期三年。我們擬分別向劉與量先生、施榮懷先生，銅紫荊星章，太平紳士及周明笙先生支付董事袍金每年250,000港元。除董事袍金外，預期概無獨立非執行董事不會因擔任獨立非執行董事而收取任何其他薪酬。

根據現時生效的安排，截至二零二二年十二月三十一日止年度，董事酬金總額(包括袍金、薪金、花紅、以股份為基礎的付款、退休福利供款計劃、津貼及其他實物福利)估計不多於人民幣3.5百萬元。

**2. 主要股東****(a) 主要股東於本公司的權益**

除本招股章程「主要股東」所披露者外，據董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後，假設超額配股權未獲行使，概無人士(董事及本公司最高行政人員除外)將於我們的股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須予披露的權益及／或淡倉，或直接或間接於本公司10%或以上的已發行附投票權股份中擁有權益：

**(b) 主要股東於本集團其他成員公司的權益**

截至最後實際可行日期，據董事所知，以下人士(除董事或本公司高級行政人員外)於本集團其他成員公司10%或以上的已發行附投票權股份中擁有權益：

本集團成員公司名稱	股東名稱	股權百分比
煙台中泰 .....	曾煥明	40%
蕪湖森林 .....	蕪湖市鄰距離物業管理有限公司	39%
	陳明龍	10%
南昌雍湖 .....	江西昌大瑞豐科技發展有限公司	49%
咸陽御高 .....	周清敏	40%
江西鼎美 .....	盧文紅	24.5%
	孫淑燕	24.5%
江門御嘉 .....	東莞市嘉潤物業服務有限公司	30%
湛江怡高 .....	湛江市怡弘物業服務有限公司	40%
南昌君譽 (附註 1) .....	海錦控股集團有限公司	33%
	江西盛裕物業管理有限公司	32%
深圳力高健康	濟南盈力企業管理諮詢有限公司	30.07%

附註

- 於二零二零年十二月十四日，UG Management 與海錦控股集團有限公司（「海錦控股」，持有南昌君譽 33% 股權）訂立一致行動協議，據此，海錦控股及其委任董事將跟隨 UG Management 及 UG Management 分別於股東大會及董事會議所委任董事作出的決定。本集團已有效取得股東大會合共 68% 的投票權，並可委任五名董事當中的三名。由於董事會議決議案僅要求簡單大多數的批准，本集團認為，其已獲得南昌君譽的控制權。因此，自二零二零年十二月十四日起，南昌君譽已分類為本公司附屬公司。更多資料請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註 16 (b)(i) 及附註 25.2。

### 3. 已收代理費或佣金

除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，並無就發行或出售本集團任何成員公司的任何股本而獲授任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。



#### 4. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (a) 概無董事或本公司高級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、相關股份或債權證中，擁有於股份上市後隨即根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部將須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條將須登記於該條所述登記冊的任何權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則將須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；
- (b) 概無董事或下文「-D.其他資料-9.專家資格及同意書」項下所述的專家在本公司的發起中，或於緊接本招股章程日期前兩年內由本集團任何成員公司收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益；
- (c) 概無董事於本招股章程日期仍然存續且就本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 概無董事與本集團任何成員公司訂立任何現有或擬定服務合約(不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止的合約)；
- (e) 不計及根據全球發售可能獲承購的股份，於緊隨全球發售完成後，董事概不知悉任何人士(董事或本公司高級行政人員除外)於股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或於本集團任何其他成員公司附帶投票權的已發行股份中直接或間接擁有10%或以上的權益；及
- (f) 據董事所知，截至最後實際可行日期，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)或擁有已發行股份總數5%以上權益的本公司股東於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

## D. 其他資料

### 1. 稅務及其他彌償保證

黃先生、黃若青先生及力高地產已與本公司(為本公司及作為本公司各附屬公司之受託人)並以其為受益人訂立彌償保證契據(即上文「-B. 有關我們業務的進一步資料-1. 重大合約概要」(g)段所述合約),就(其中包括)以下各項提供彌償:(i)本公司任何成員公司於上市日期或之前根據遺產稅條例(香港法例第111章)或與香港或香港境外任何司法權區類似法例而可能產生的任何遺產稅責任;(ii)本集團任何成員公司於全球發售成為無條件之日或之前可能面臨的收入、賺取、應計或收取的溢利或收益而產生的稅項或稅務申索;及(iii)如「業務-法律程序與合規-未能向社會保險及住房公積金作出全額供款」所披露,因於往績記錄期未能就社會保險及住房公積金進行登記及/或作出全額供款而引致的任何申索、指控、處罰或其他債項。

### 2. 訴訟

除「業務-法律程序與合規」所披露者外,截至最後實際可行日期,本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁且據董事所知,本集團任何成員公司並無未決或威脅提出或被威脅提出的重大訴訟或索償。

### 3. 獨家保薦人

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。獨家保薦人將就擔任上市保薦人收取費用合共800,000美元。

獨家保薦人已代表本公司向聯交所申請本招股章程所述全部已發行及將予發行的股份(包括根據超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)上市及買賣。已作出一切必要安排令股份獲准納入中央結算系統。

### 4. 開辦費用

有關本公司註冊成立而由本公司產生及已付的開辦費用約為5,615美元。

## 5. 無重大不利變動

除本招股章程所披露者外，董事確認，本集團的財務或交易狀況自二零二一年九月三十日（即本集團最近期經審核合併財務資料編製日期）以來並無重大不利變動。

## 6. 發起人

本公司並無發起人。於緊接本招股章程日期前兩年內，概無亦不擬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、配發或給予現金、證券或其他利益。

## 7. 股份持有人的稅務

### (a) 香港

出售、購買及轉讓於本公司香港股東名冊分冊登記的股份須繳納香港印花稅，對買賣雙方徵稅的現行稅率為代價或獲出售或轉讓股份的公平值（以較高者為準）的0.13%。於香港買賣股份所產生或衍生的溢利亦可能須繳納香港利得稅。

### (b) 開曼群島

根據現行開曼群島法律，於開曼群島轉讓股份毋須繳納印花稅。

### (c) 諮詢專業顧問

倘有意股份持有人對持有或出售或買賣股份的稅務影響有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與全球發售的其他各方概不就股份持有人持有或出售或買賣股份或行使股份附帶的任何權利所引致的任何稅務影響或負債承擔責任。

## 8. 專家資格及同意書

以下為於本招股章程內提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
農銀國際融資有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所	《專業會計師條例》(第50章)規定的執業會計師及《財務匯報局條例》(第588章)規定的註冊公眾利益實體核數師
Conyers Dill & Pearman	開曼群島律師
君合律師事務所	本公司有關中國法律的法律顧問
中國指數研究院	行業顧問

名列上文的專家各自己就刊發本招股章程發出同意書，同意以本招股章程所載形式及內容轉載其報告、函件、意見、意見概要及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

## 9. 專家於本公司的權益

名列上文「8. 專家資格及同意書」的人士概無於任何股份或本集團任何成員公司的股份中擁有實益權益或其他權益或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何股份或證券的任何權利或購股權(無論是否可依法強制執行)。

## 10. 約束力

倘根據本招股章程提出申請，則本招股章程具有使所有相關人士均必須遵守《公司(清盤及雜項條文)條例》第44A條及第44B條的所有適用條文(罰則除外)的效力。

**11. 其他事項**

- (a) 於緊接本招股章程日期前兩年內：
- (i) 除本招股章程「歷史、重組及公司架構」所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何繳足或部分繳足股份或借貸資本以換取現金或非現金代價；
  - (ii) 概無本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；
  - (iii) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股本而授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及
  - (iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而支付或應付佣金；
- (b) 概無發行或同意發行本公司或其任何附屬公司的創辦人、管理層或遞延股份或任何債權證；
- (c) 於本招股章程日期前12個月內，本集團業務並無受到任何可能或經已對本集團財務狀況造成重大影響的干擾；
- (d) 本公司的股東名冊總冊將由Conyers Trust Company (Cayman) Limited於開曼群島存置，而本公司的股東名冊分冊將由香港股份過戶登記處於香港存置。除我們的董事另行同意外，股份的所有過戶及其他所有權文件均必須提交本公司香港股份過戶登記處辦理登記手續，而不可於開曼群島提交。本公司已作出一切所需安排，以使股份可獲納入中央結算系統；
- (e) 本集團旗下公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統買賣；
- (f) 我們的董事已獲告知，根據開曼群島公司法，本公司使用中文名稱連同其英文名稱並不違反開曼群島公司法；

- (g) 本公司並無發行在外的可換股債務證券或債權證；
- (h) 概無豁免或同意豁免未來股息的安排；及
- (i) 概無任何限制會影響從香港境外匯入溢利或將資本調入香港。

## 12. 雙語招股章程

本招股章程的中英文版本乃根據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條規定的豁免而分開刊發。

本招股章程中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

**A. 送呈公司註冊處處長文件**

隨本文件副本送呈香港公司註冊處處長註冊的文件如下：(a) 藍色及綠色申請表格的副本；(b)「附錄四－法定及一般資料－D. 其他資料－10. 專家同意書」所述的同意書；及(c)「附錄四－法定及一般資料－B. 有關我們業務的資料－1. 重大合約概要」所述的各份重大合約副本。

**B. 展示文件**

由本文件刊發日期起計14日內(包括該日)，下列文件的副本將刊發於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.redcohealthy.com](http://www.redcohealthy.com)：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 羅兵咸永道會計師事務所出具的本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止九個月的會計師報告，其文本分別載於本文件附錄一；
- (c) 羅兵咸永道會計師事務所出具的有關本集團未經審核備考財務資料的報告，其文本載於本文件附錄二A；
- (d) 本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止九個月的經審核合併財務報表；
- (e) 中國法律顧問君合律師事務所就本集團若干方面及一般公司事務出具的法律意見；
- (f) 開曼群島法律顧問 Conyers Dill & Pearman 出具的意見函件，當中概述本文件附錄三所提及開曼群島公司法若干方面；
- (g) 中國指數研究院出具的行業報告；
- (h) 開曼群島公司法；
- (i) 「附錄四－法定及一般資料－B. 有關我們業務的進一步資料－1. 重大合約概要」所述的重大合約副本；



- (j) 「附錄四－法定及一般資料－C.有關我們董事及主要股東的進一步資料－1.董事」所述本公司與各董事訂立的服務協議及委任函件；及
  
- (k) 「附錄四－法定及一般資料－D.其他資料－10.專家同意書」所述的同意書。

力高健康生活有限公司  
REDCO HEALTHY LIVING COMPANY LIMITED