香港聯合交易所有限公司與證券及期貨事務監察委員會對本申請版本的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本申請版本全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

Suxin Joyful Life Services Co., Ltd.
蘇新美好生活服務股份有限公司

(「本公司」)

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

的申請版本

警　告

本申請版本乃根據香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)及證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)的要求而刊發，僅用作提供資訊予香港公眾人士。

本申請版本為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。 閣下閱覽本文件，即代表 閣下知悉、接納並向本公司、本公司的獨家保薦人、顧問或包銷團成員表示同意：

(a) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的；投資者不應根據本文件中的資料作出任何投資決定；

(b) 在聯交所網站登載本文件或其補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、本公司的獨家保薦人、顧問或包銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行發售活動的責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；

(c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在最後正式的上市文件內全部或部分轉載；

(d) 本申請版本並非最終的上市文件，本公司可能不時根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》作出更新或修訂；

(e) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通告、小冊子或廣告，亦非邀請公眾人士提出認購或購買任何證券的要約，且不旨在邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約；

(f) 本文件不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；

(g) 本公司或本公司的任何聯屬公司、本公司的獨家保薦人、顧問或包銷團成員概無於任何司法權區透過刊發本文件而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；

(h) 本文件所述的證券非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；

(i) 本公司並無亦不會將本文件所指的證券按《1933年美國證券法》(經修訂)或美國任何州立證券法例註冊；

(j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資訊的發佈可能受到法律限制， 閣下同意了解並遵守任何該等適用於 閣下的限制；及

(k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關的公開發售及／或上市申請。

倘於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，有意投資者務請僅依據於香港公司註冊處處長註冊的本公司招股章程作出投資決定；招股章程的文本將於發售期內向公眾人士派發。

重要提示

重要提示：*閣下如對本文件的任何內容有任何疑問，應尋求獨立專業意見。*

Suxin Joyful Life Services Co., Ltd.
蘇新美好生活服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

[編纂]

[編纂]的[編纂]數目	**：**	**[編纂]股H股(視乎[編纂]行使與否而定)**
[編纂]數目	**：**	**[編纂]股H股(可予重新分配)**
[編纂]數目	**：**	**[編纂]股H股(可予重新分配及視乎[編纂]行使與否而定)**
[編纂]	**：**	**不高於每股[編纂][編纂]港元且預期不低於每股[編纂][編纂]港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足，多繳股款可予退還)**
面值	**：**	**每股H股人民幣1.00元**
[編纂]	**：**	**[編纂]**

獨家保薦人

交銀國際 BOCOM International

[[編纂]、[編纂]及[編纂]]

[編纂]

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

本文件連同本文件「附錄八－送呈公司註冊處處長及備查文件－A.送呈公司註冊處處長文件」所列明的文件，已根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期最終[**編纂**]將由[**編纂**](為其本身及代表[**編纂**])及本公司於[**編纂**]協議釐定。預期將為[**編纂**]或前後，惟無論如何不遲於[**編纂**]。[**編纂**]將不高於每股[**編纂**][**編纂**]港元及目前預期將不低於每股[**編纂**][**編纂**]港元。倘[**編纂**](為其本身及代表[**編纂**])與本公司因任何理由未能於[**編纂**]前協定最終[**編纂**]，則[**編纂**]將不會進行並將告失效。

[**編纂**]未曾亦不會根據美國證券法或美國任何州的證券法登記，亦不可於美國境內或向美籍人士或代表美籍人士或為美籍人士利益提呈發售、出售、質押或轉讓，惟根據美國證券法及任何適用美國州證券法例的登記規定獲豁免者或在不受其限制的交易中進行者除外。[**編纂**]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。

[**編纂**]的申請人須在申請時支付每股[**編纂**]的最高[**編纂**][**編纂**]港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，倘最終釐定的[**編纂**]低於[**編纂**]港元，多繳股款可予退還。

[**編纂**](代表[**編纂**])經我們同意後，可在其認為適當的情況下，於遞交[**編纂**]申請截止日期上午之前任何時間，調減根據[**編纂**]提呈[**編纂**]的[**編纂**]數目及／或指示性[**編纂**]至低於本文件所述者(即[**編纂**]港元至[**編纂**]港元)。在此情況下，則將會在作出上述調減決定後盡快，而無論如何不會遲於遞交[**編纂**]申請之截止日期上午，促使於聯交所網站(**www.hkexnews.hk**)及本公司網站(**www.suxinfuwu.com**)刊登有關調減根據[**編纂**]提呈[**編纂**]的[**編纂**]數目及／或指示性[**編纂**]範圍之通告。進一步詳情載於本文件「[**編纂**]的架構及條件」及「如何申請[**編纂**]」。如於遞交[**編纂**]申請截止日期前已遞交[**編纂**]的認購申請，則如果[**編纂**]數目及／或指示性[**編纂**]範圍如此調減，有關申請可於其後撤回。

我們於中國註冊成立且我們幾乎所有的業務均位於中國。潛在投資者應了解中國及香港法律、經濟及金融體系之差異以及投資中國註冊成立公司有關的不同風險因素。潛在投資者亦應了解中國的監管框架有別於香港的監管框架且應考慮我們H股的不同市場性質。有關差異及風險因素載於本文件「風險因素」、「附錄五－中國及香港主要法律及監管條文概要」及「附錄六－組織章程細則概要」。

潛在投資者於作出投資決定前，應考慮本文件所載的一切資料，包括「風險因素」所載的風險因素。

倘於H股於聯交所開始交易當日上午八時正前出現若干理由，[**編纂**](為其本身及代表[**編纂**])可終止[**編纂**]根據[**編纂**]認購及促使申請人認購[**編纂**]的責任。相關理由載於本文件「[**編纂**]」一節。請務必參閱該節以了解更多詳情。

[編纂]

重要提示

[編纂]

重要提示

[編纂]

預期時間表(1)

[編纂]

預期時間表(1)

[編纂]

預期時間表(1)

[編纂]

目　錄

致投資者的重要公告

本公司僅就[**編纂**]*刊發本文件，除本文件根據*[**編纂**]*所提呈發售的*[**編纂**]*外，本文件並不構成出售或招攬購買任何證券的要約。本文件不可用作亦不會構成在任何其他司法權區或於任何其他情況下認購或購買任何證券的要約或招攬認購或購買任何證券的要約。並無採取行動以許可於香港境外任何司法管轄區*[**編纂**][**編纂**]*或派發本文件。於其他司法管轄區派發本文件以及*[**編纂**]*及出售*[**編纂**]*均受限制，除非向相關證券監管機構登記或獲其授權或獲得有關豁免而按有關司法管轄區的適用證券法許可進行，否則不得進行上述事項。*

閣下應僅依賴本文件所載資料作出投資決定。本公司並無授權任何人士向　閣下提供與本文件中所載者不符的資料。對於並無載於本文件的任何資料或陳述，　閣下均不應視為已獲得我們、獨家保薦人、[*[**編纂**]及[**編纂**]*]、任何*[**編纂**]*、我們或彼等各自的任何董事、高級職員或代表、或參與*[**編纂**]*的任何其他人士或各方授權而加以依賴。*

頁次

預期時間表 i

目錄 iv

概要 1

釋義 18

詞彙 30

前瞻性陳述 34

風險因素 36

豁免嚴格遵守上市規則的規定 69

有關文件及[編纂]的資料 73

董事、監事及參與[編纂]的各方 78

目　錄

公司資料 82

行業概覽 85

監管概覽 97

歷史、重組及公司架構 117

業務 125

與控股股東的關係 191

關連交易 203

董事、監事及高級管理層 208

主要股東 227

股本 228

財務資料 233

未來計劃及[編纂] 302

[編纂] 309

[編纂]的架構及條件 322

如何申請[編纂] 332

附錄一　－　會計師報告 I-1

附錄二　－　未經審核備考財務資料 II-1

附錄三　－　物業估值報告 III-1

附錄四　－　稅項及外匯 IV-1

附錄五　－　中國及香港主要法律及監管條文概要 V-1

附錄六　－　組織章程細則概要 VI-1

附錄七　－　法定及一般資料 VII-1

附錄八　－　送呈公司註冊處處長及備查文件 VIII-1

概　要

本概要旨在向　閣下提供本文件所載資料的概覽。由於本節僅為概要，因此並無載有對　閣下可能屬重要的所有資料。　閣下在決定投資[**編纂**]*前，務請閱讀整份文件。*

任何投資均涉及風險。有關投資[**編纂**]*的部分特定風險載於本文件「風險因素」。　閣下在決定投資*[**編纂**]*前，務請細閱該節。*

概覽

我們是深耕長三角地區，尤其是蘇州的領先的綜合性城市服務及物業管理服務提供商之一。根據弗若斯特沙利文的資料，於2020年，按總收益及城市服務收益計，我們在蘇州物業管理服務市場及蘇州城市服務市場排名均為第一，及按在江蘇省城市服務的收益、江蘇省非住宅物業管理服務的收益計，公司分別排名第3和第5。按綜合實力計，我們已自2016年起連續六年被中指院評為中國物業服務百強企業之一且在2021中國物業服務百強企業中排名第48位*。我們於2021年被中指院評為「中國智慧城市服務領先企業」之一，及於2018年、2019年及2020年被中指院評為「中國物業服務專業化運營領先品牌企業」。由於我們的總部位於蘇州，長三角地區一直並將繼續成為我們的戰略發展重點。根據弗若斯特沙利文的資料，長三角地區是中國人口最多、經濟最繁榮的地區之一，且在長三角地區所有城市中，按城市人口及國內生產總值計，蘇州排名第二，在中國所有城市中，按國內生產總值計，蘇州排名第六。

我們是一家歷史悠久且享有盛譽的物業管理服務提供商，為公共基礎設施提供多樣化的城市服務以及為商業物業及住宅小區提供基本物業管理服務及增值服務。我們協助地方政府及公共行政部門提供城市服務，以改善當地居民的生活體驗及環境，我們的城市服務包括：(i)市政基礎設施服務；(ii)公建項目管理服務；及(iii)垃圾集運中心的運營。此外，我們還為我們所管理的商業物業(如工業園區及製造工廠、辦公樓宇、公寓及商業綜合體)及住宅小區提供基本物業管理及增值服務。截至2021年6月30日，我們已在遍佈中國兩個省的三個城市訂約為77個項目提供公建項目管理服務、基本商業物業管

* 中指院每年會基於評審範圍內物業管理公司上一年度有關管理規模、經營業績、服務質量、增長潛力及社會責任等關鍵因素的數據計算得出該等公司的綜合實力，並據此發佈中國物業服務百強企業。

理服務及基本住宅物業管理服務，總合約建築面積為7.2百萬平方米，其中，76個項目的在管總建築面積超過6.6百萬平方米。截至同日，我們已訂約為八個項目提供市政基礎設施服務。截至最後實際可行日期，我們已在蘇州建成兩個垃圾集運中心，其中一個已全面運營，最大產能為每天處理400噸生活垃圾及50噸大件垃圾，而另一個正進行試運營以作測試用途。同時，我們也在蘇州建設另外一個垃圾集運中心，預期將於2022年上半年投入運營。該三個垃圾集運中心合共每天將能夠處理總計1,200噸的生活垃圾及50噸的大件垃圾。

我們對城市環境、人們健康福祉及客戶滿意度的專注樹立了我們的優質服務品牌形象。我們以客戶為中心的文化引領我們邁步向前和開闢新途為客戶提供更佳服務。例如：我們推行智能城市服務系統，利用資訊和智能技術實現實時定位巡檢、與員工在線互動及數據分析，以提升服務質量，減少對人工勞動的依賴並提升運營效率。此外，我們相信，得益於我們與蘇高新集團(蘇州領先的城市開發商及運營商，擁有豐富的城市運營、綜合開發及行業投資經驗)的緊密合作，蘇高新集團的多元化物業組合能為我們提供大量潛在的優質項目渠道。於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，來自蘇高新集團及其聯營公司的收益分別為人民幣41.1百萬元、人民幣39.3百萬元、人民幣37.1百萬元、人民幣17.8百萬元及人民幣25.1百萬元，分別佔我們總收益的10.6%、9.0%、8.5%、8.9%及11.3%。截至2021年6月30日，我們的40個在管物業乃由蘇高新集團或其合營企業及聯營公司開發，總建築面積為4.2百萬平方米，佔我們在管總建築面積的63.0%。我們亦致力透過管理更多由獨立第三方物業開發商開發的物業以擴大我們的業務規模。於2018年、2019年及2020年，我們對獨立第三方所開發物業的中標率為85.7%、94.1%及88.9%。於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，我們向由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業提供物業管理服務產生的收益分別約佔我們商業物業管理服務總收益的44.2%、45.8%、44.6%、45.7%及43.2%，及分別約佔我們住宅物業管理服務總收益的10.2%、13.7%、19.7%、17.6%及19.3%。

於往績記錄期間，我們的優質服務帶來穩健經營業績。於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，我們的總收益分別為人民幣388.0百萬元、人民幣435.9百萬元、人民幣436.8百萬元、人民幣200.8百萬元及人民幣221.3百萬元，且我們的年內或期內利潤分別為人民幣36.2百萬元、人民幣43.6百萬元、人民幣48.1百萬元、人民幣20.8百萬元及人民幣23.9百萬元。

我們的業務模式

於往績記錄期間，我們主要從以下業務線產生收益。

- ***城市服務。***我們協助地方政府及公共行政部門提供城市服務，以改善當地居民的生活體驗及環境。我們的城市服務包括(i)市政基礎設施服務，其中，我們為城市道路、城市主幹道沿線建築物的外牆、路燈、供水網絡以及有軌電車及有軌電車月台提供清潔、綠化、維護、定期檢查及／或翻新服務；(ii)公建項目管理服務，一般包括向公共博物館、圖書館、藝術及體育中心、城市公園以及政府及公共實體的辦公樓宇提供清潔、秩序維護、園藝景觀，以及維修及保養服務；及(iii)垃圾集運中心的運營。

- ***商業物業管理服務。***我們向物業開發商、業主及租戶提供廣泛的商業物業管理服務，包括基本物業管理服務及增值服務。我們在管的商業物業包括工業園區及製造工廠、辦公樓宇、公寓及商業綜合體。

- ***住宅物業管理服務。***我們向業主及住戶提供廣泛的住宅物業管理服務，包括基本物業管理服務及增值服務。

- ***物業租賃。***我們擁有辦公樓宇及公寓等若干投資物業，作為員工宿舍或辦公室出租予第三方租戶。我們收取租金及管理費。

我們向在管商業物業及住宅小區提供的基本物業管理服務一般包括清潔、秩序維護、園藝景觀，以及維修及保養服務。我們還向在管住宅小區及商業物業的業主、開發商、住戶及租戶提供廣泛的增值服務，主要包括(a)停車位管理服務，其中，我們向業主收取停車位管理費或按停車時長向臨時訪客收取停車費；(b)資源管理服務，其中，我們協助業主(A)管理自助儲物櫃及電動汽車充電站及／或(B)向物色場所經營或推廣其業務的商家等第三方出租在管物業公共區域的可租賃設施及場所(如地庫、電梯及外牆)；(c)物業代理服務，其中，我們協助業主出售及出租其物業；及(d)其他定制服務，如提供定制清潔及維護服務、秩序維護服務、舉辦活動、業務支持及／或根據特定客戶需求協助客戶租賃打印機。我們對幾乎所有在管物業按包干制收取管理費，及只有一小部份按酬金制收費。

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)* *(未經審核)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
城市服務	**92,671**	**23.9**	**134,791**	**30.9**	**141,036**	**32.3**	**60,465**	**30.1**	**75,523**	**34.1**
－市政基礎設施服務	67,442	17.4	93,860	21.5	69,311	15.9	34,002	17.0	35,465	16.0
－公建項目管理服務	25,229	6.5	38,777	8.9	55,414	12.7	26,463	13.1	28,604	12.9
－垃圾集運中心的運營	–	–	2,154	0.5	16,311	3.7	–	–	11,454	5.2
商業物業管理服務	**189,312**	**48.8**	**197,875**	**45.4**	**196,305**	**44.9**	**95,331**	**47.5**	**102,423**	**46.3**
－基本物業管理服務	169,070	43.6	170,738	39.2	173,754	39.7	84,870	42.3	89,146	40.3
－增值服務	20,242	5.2	27,137	6.2	22,551	5.2	10,461	5.2	13,277	6.0
住宅物業管理服務	**82,065**	**21.1**	**75,016**	**17.2**	**71,558**	**16.4**	**33,971**	**16.9**	**30,768**	**13.9**
－基本物業管理服務	60,285	15.5	53,566	12.3	50,399	11.6	24,991	12.4	21,766	9.8
－增值服務	21,780	5.6	21,450	4.9	21,159	4.8	8,980	4.5	9,002	4.1
物業租賃	**23,915**	**6.2**	**28,196**	**6.5**	**27,871**	**6.4**	**11,025**	**5.5**	**12,579**	**5.7**
總計	**387,963**	**100.0**	**435,878**	**100.0**	**436,770**	**100.0**	**200,792**	**100.0**	**221,293**	**100.0**

下表載列我們於所示期間按業務線及付費客戶劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)* *(未經審核)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
城市服務	**92,671**	**23.9**	**134,791**	**30.9**	**141,036**	**32.3**	**60,465**	**30.1**	**75,523**	**34.1**
－蘇高新集團	2,632	0.7	5,205	1.2	5,237	1.2	2,835	1.4	2,677	1.2
－蘇高新集團合營企業或聯營公司	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
－獨立第三方	90,039	23.2	129,586	29.7	135,799	31.1	57,630	28.7	72,846	32.9
商業物業管理服務	**189,312**	**48.8**	**197,875**	**45.4**	**196,305**	**44.9**	**95,331**	**47.5**	**102,423**	**46.3**
－蘇高新集團	17,933	4.6	18,368	4.2	21,760	5.0	9,536	4.7	11,455	5.2
－蘇高新集團合營企業或聯營公司	7,753	2.0	7,760	1.8	6,748	1.5	3,515	1.8	9,878	4.5
－獨立第三方	163,626	42.2	171,747	39.4	167,797	38.4	82,280	41.0	81,090	36.6
住宅物業管理服務	**82,065**	**21.1**	**75,016**	**17.2**	**71,558**	**16.4**	**33,971**	**16.9**	**30,768**	**13.9**
－蘇高新集團	5,694	1.5	2,387	0.5	90	0.0	627	0.3	37	0.0
－蘇高新集團合營企業或聯營公司	6,283	1.6	4,551	1.0	2,479	0.6	912	0.5	1,037	0.5
－獨立第三方	70,088	18.0	68,078	15.7	68,989	15.8	32,432	16.1	29,694	13.4
物業租賃	**23,915**	**6.2**	**28,196**	**6.5**	**27,871**	**6.4**	**11,025**	**5.5**	**12,579**	**5.7**
－蘇高新集團	164	0.0	379	0.1	90	0.0	77	0.0	31	0.0
－蘇高新集團合營企業或聯營公司	686	0.2	686	0.2	686	0.2	343	0.2	–	–
－獨立第三方	23,065	6.0	27,131	6.2	27,095	6.2	10,605	5.3	12,548	5.7
總計	**387,963**	**100.0**	**435,878**	**100.0**	**436,770**	**100.0**	**200,792**	**100.0**	**221,293**	**100.0**

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)* *(未經審核)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
城市服務	20,869	22.5	29,605	22.0	32,437	23.0	14,133	23.4	18,969	25.1
商業物業管理服務	28,087	14.8	32,671	16.5	33,490	17.1	17,819	18.7	19,480	19.0
住宅物業管理服務	5,538	6.7	6,632	8.8	6,471	9.0	3,097	9.1	2,493	8.1
物業租賃服務	16,345	68.3	19,513	69.2	19,670	70.6	7,769	70.5	10,862	86.4
總計	**70,839**	**18.3**	**88,421**	**20.3**	**92,068**	**21.1**	**42,818**	**21.3**	**51,804**	**23.4**

下表載列我們於所示期間按物業開發商類型劃分的商業及住宅物業管理服務的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)* *(未經審核)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
商業物業管理服務										
蘇高新集團[1][4]	11,764	14.9	11,869	14.8	12,629	15.7	7,029	18.5	7,817	19.7
蘇高新集團合營企業或聯營公司[2]	5,852	22.0	5,839	21.4	6,142	21.6	3,129	22.7	4,372	23.7
獨立第三方[3]	10,471	12.5	14,963	16.5	14,719	16.8	7,661	17.6	7,291	16.5
小計／合計	**28,087**	**14.8**	**32,671**	**16.5**	**33,490**	**17.1**	**17,819**	**18.7**	**19,480**	**19.0**

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)* *(未經審核)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
住宅物業管理服務										
蘇高新集團[1]	2,991	6.5	2,414	5.2	821	2.2	472	2.5	159	0.9
蘇高新集團合營企業或聯營公司[2]	2,427	8.7	2,609	14.2	3,295	16.6	1,604	17.6	1,169	14.7
獨立第三方[3]	120	1.4	1,609	15.6	2,355	16.8	1,021	17.1	1,165	19.6
小計／合計	**5,538**	**6.7**	**6,632**	**8.8**	**6,471**	**9.0**	**3,097**	**9.1**	**2,493**	**8.1**

於往績記錄期間，與蘇高新集團合營企業或聯營公司所開發物業有關的商業物業管理服務的毛利率相對高於蘇高新集團及獨立第三方所開發的物業，主要是由於蘇高新集團合營企業或聯營公司所開發的大部份物業為辦公大樓，而辦公大樓有相對較高的毛利率。

於2020年及截至2021年6月30日止六個月向蘇高新集團所開發物業提供商業物業管理服務的毛利率高於2018年及2019年，主要是由於我們於2020年開始為一個商業綜合體和一個商業辦公樓提供商業物業管理服務，而這兩個項目均是毛利率相對較高的新項目。

於2018年向獨立第三方所開發物業提供商業物業管理服務的毛利率低於2019年、2020年及截至2021年6月30日止六個月，主要是由於我們於2018年向一家網絡安全公司提供商業物業管理服務產生虧損，我們已於2018年3月退出該項目。

於往績記錄期間，向蘇高新集團所開發項目提供住宅物業管理服務的毛利率有所下降，並低於向蘇高新集團合營企業或聯營公司以及獨立第三方提供有關服務的毛利率，主要是由於我們提供住宅物業管理服務的由蘇高新集團所開發的大部份住宅項目，為舊住宅小區，物業管理費相對較低，這與當時的市場價格一致；而由蘇高新集團合營企業或聯營公司以及獨立第三方開發的大部份住宅項目均在過去五年內開發且

毛利率相對較高。此外，我們於2019年退出了兩個由蘇高新集團所開發毛利率較高的住宅項目，並將我們的人力和資源重新分配至若干新承接的非住宅項目上，這與我們的戰略重點一致。

於2018年，向獨立第三方所開發項目提供住宅物業管理服務的毛利率尤其低，主要是由於我們於2018年從第三方物業開發商開發的住宅項目產生損失，而我們已於2019年退出該項目。

於往績記錄期間，向蘇高新集團的合營企業或聯營公司提供的物業管理服務的毛利率有所提高，主要是由於2019年下半年我們承接毛利率相對較高的新住宅項目。

我們的競爭優勢

我們認為以下競爭優勢使我們能夠在中國的物業管理行業佔據具有競爭力的地位，並使我們從競爭對手中脫穎而出：(i)深耕長三角地區的領先綜合性城市服務及物業管理服務提供商；(ii)多元化的服務種類及在管物業組合；(iii)與蘇高新集團的長期穩定合作促進了我們業務的持續及可持續增長；(iv)優質而專業的服務支撐的卓越品牌形象；及(v)有遠見的管理團隊、有效的人力資源系統及具備強大運營能力且完善的員工隊伍支持我們的可持續發展。

我們的業務策略

我們計劃實施以下策略，鞏固我們的市場地位並實現進一步擴張：(i)進一步拓展我們在蘇州及長江三角洲地區的業務運營並鞏固我們的競爭優勢；(ii)繼續多元化我們的城市服務及物業管理服務組合；(iii)增加對我們的技術及智能運營的投資，以提高客戶體驗及運營效率；及(iv)繼續吸引、培養並挽留人才。

我們與蘇高新集團的戰略業務關係

我們已與蘇高新集團(於往績記錄期間是我們最大的客戶)建立長期和密切的戰略關係。自1994年成立以來，我們一直向蘇高新集團所開發物業提供商業和住宅物業管理服務。於往績記錄期間，我們向蘇高新集團或其合營企業或聯營公司開發的大部分物業提供物業管理服務。截至2021年6月30日，我們在管建築面積的約2.8百萬平方米來自蘇高新集團開發的物業。

於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，我們向蘇高新集團所開發項目提供基本商業物業管理服務產生的收益分別為人民幣68.1百萬元、人民幣69.0百萬元、人民幣70.1百萬元、人民幣33.2百萬元及人民幣35.2百萬元，分別佔基本商業物業管理服務總收益的40.3%、40.4%、40.3%、39.1%及39.4%；我們向蘇高新集團所開發項目提供基本住宅物業管理服務產生的收益分別為人民幣33.1百萬元、人民幣31.8百萬元、人民幣26.1百萬元、人民幣12.9百萬元及人民幣11.0百萬元，分別佔基本住宅物業管理服務總收益的54.9%、59.4%、51.7%、51.6%及50.5%。

我們與蘇高新集團的長期合作關係使我們能夠降低溝通成本，並建立互信。經過多年合作，我們對蘇高新集團對物業管理服務的嚴格要求和規定有深入了解。在與蘇高新集團保持業務合作的同時，為實現客戶群多元化，我們不斷努力擴大業務，以通過利用我們不斷提升的品牌知名度和市場地位，管理第三方開發商所開發的項目和我們的客戶群。

我們的客戶及供應商

我們的客戶群主要包括物業開發商、業主、住戶、租戶、工業及其他公司實體、地方政府及公共行政部門。於2018年、2019年、2020年及截至2021年6月30日止六個月，向五大客戶銷售產生的收益分別為人民幣99.8百萬元、人民幣126.0百萬元、人民幣118.1百萬元及人民幣65.8百萬元，分別佔我們總收益的25.7%、28.9%、27.1%及29.7%。有關詳情，請參閱「業務－客戶」。

於往績記錄期間，我們的供應商全部為位於中國的分包商，彼等向我們提供清潔、秩序維護及維護服務。我們將若干該等服務外包，以此降低我們的服務成本，同時維持我們的高服務質量。於2018年、2019年、2020年以及截至2021年6月30日止六個月，我們的分包成本分別為人民幣43.6百萬元、人民幣54.5百萬元、人民幣69.3百萬元及人民幣31.1百萬元，分別佔我們總服務成本的13.7%、15.7%、20.1%及18.3%。於2018年、2019年、2020年及截至2021年6月30日止六個月，來自五大供應商的採購額分別為人民幣99.0百萬元、人民幣119.0百萬元、人民幣98.8百萬元及人民幣50.3百萬元，分別佔我們採購總額的55.2%、55.6%、46.4%及50.9%。請參閱「業務－供應商」。

關鍵財務資料摘要

下列財務資料概要乃來自本文件附錄一會計師報告內所載綜合經審核財務報表連同隨附附註，以及載列於「財務資料」的資料，應與之一併閱讀。

選定綜合損益及其他全面收入表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
			(人民幣千元)		
				(未經審核)	
收益	387,963	435,878	436,770	200,792	221,293
銷售成本	(317,124)	(347,457)	(344,702)	(157,974)	(169,489)
毛利	**70,839**	**88,421**	**92,068**	**42,818**	**51,804**
其他收入及收益	24,376	27,333	35,262	15,254	3,500
銷售及營銷開支	(1,700)	(1,874)	(2,410)	(921)	(1,323)
行政開支	(29,967)	(32,337)	(36,225)	(17,130)	(18,813)
其他開支	(634)	(177)	(387)	(277)	(123)
財務成本	(14,606)	(23,221)	(24,057)	(11,961)	(1,507)
應佔一家聯營公司虧損	–	–	–	–	(1,679)
除税前利潤	**48,308**	**58,145**	**64,251**	**27,783**	**31,859**
所得税開支	(12,153)	(14,591)	(16,148)	(6,957)	(7,989)
年內／期內利潤	**36,155**	**43,554**	**48,103**	**20,826**	**23,870**
以下人士應佔利潤：					
母公司擁有人	35,393	42,522	47,339	20,275	23,396
非控股權益	762	1,032	764	551	474

選定綜合財務狀況表

	截至12月31日			截至2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
		(人民幣千元)		
非流動資產總額	473,900	638,907	763,020	802,254
流動資產總額	946,163	1,444,820	441,499	466,157
流動負債總額	736,237	1,186,332	383,819	425,937
流動資產淨額	209,926	258,488	57,680	40,220
非流動負債總額	359,819	532,542	321,915	321,167
權益總額	324,007	364,853	498,785	521,307

我們的流動資產淨額由截至2019年12月31日的人民幣258.5百萬元減少至截至2020年12月31日的人民幣57.7百萬元，主要由於我們共同結算大量應收及應付關聯方款項。我們的流動資產淨額由截至2020年12月31日的人民幣57.7百萬元減少至截至2021年6月30日的人民幣40.2百萬元，主要由於應付關聯方款項由截至2020年12月31日的人民幣39.8百萬元增加至截至2021年6月30日的人民幣77.7百萬元，導致流動負債增加。有關更多詳情，請參閱「財務資料－關聯方交易及結餘－與關聯方的其他交易」。

綜合現金流量表概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2020年**	**2021年**
			(人民幣千元)		
				(未經審核)	
運營資金變動前的經營現金流量	51,408	70,878	77,686	35,583	43,943
－運營資金變動	13,914	(18,907)	36,532	15,018	(29,167)
－已付所得稅	(9,511)	(6,758)	(25,362)	(16,199)	(14,119)
經營活動所得現金淨額	55,811	45,213	88,856	34,402	657
投資活動(所用)／所得現金淨額	(23,669)	(303,232)	420,932	(63,499)	(32,016)
融資活動所得／(所用)現金淨額	81,986	283,681	(444,877)	160,439	26,854
現金及現金等價物增加淨額	114,128	25,662	64,911	131,342	(4,505)
截至年／期初的現金及現金等價物	83,509	197,637	223,299	223,299	288,210
截至年／期末的現金及現金等價物	**197,637**	**223,299**	**288,210**	**354,641**	**283,705**

主要財務比率

	截至12月31日或截至該日止年度			截至2021年6月30日或截至該日止六個月
	2018年	2019年	2020年	
毛利率(%)	18.3	20.3	21.1	23.4
淨利率(%)	9.3	10.0	11.0	10.8
流動比率(倍)(1)	1.3	1.2	1.2	1.1
資產負債比率(%)(2)	118.5	192.4	61.2	58.2
權益回報率(%)(3)	11.6	12.4	11.0	不適用
總資產回報率(%)(4)	3.2	2.5	2.9	不適用

(1) 流動比率按截至相關日期的流動資產總額除以流動負債總額計算。

(2) 資產負債比率按截至該年／期末的銀行借款及其他負債總額除以權益總額計算。

(3) 權益回報率按歸屬於本公司擁有人的年／期內利潤除以截至年／期初及年／期末本公司擁有人應佔權益總額平均結餘再乘以100%計算。我們並無計算截至2021年6月30日止六個月的權益回報率，主要是因為我們發現將截至2021年6月30日止六個月的年化比率與截至2020年12月31日止年度的實際比率相比毫無意義。

(4) 總資產回報率按年／期內利潤除以截至年／期初及年／期末總資產平均結餘再乘以100%計算。我們並無計算截至2021年6月30日止六個月的資產回報率，主要是因為我們發現將截至2021年6月30日止六個月的年化比率與截至2020年12月31日止年度的實際比率相比毫無意義。

我們的資產負債比率由截至2018年12月31日的118.5%提高至截至2019年12月31日的192.4%，主要是由於我們收到為支持蘇高新集團業務運營而向其墊付(作為蘇高新集團內部資金集中管理的一部分)的銀行借款。請參閱「－債項及或有負債－銀行借款及其他負債」。我們的資產負債比率由截至2019年12月31日的192.4%大幅降低至截至2020年12月31日的61.2%，主要是由於我們的計息銀行及其他負債由截至2019年12月31日的人民幣701.8百萬元大幅減少至截至2020年12月31日的人民幣305.5百萬元，主要是由於集中結清我們向蘇高新集團墊付的銀行借款。我們的資產負債比率由截至2020年12月31日的61.2%降低至截至2021年6月30日的58.2%，主要是由於計息貸款的未償還金額由截至2020年12月31日的人民幣140.0百萬元減少至截至2021年6月30日的人民幣136.6百萬元。請參閱「財務資料－債項及或有負債－銀行借款及其他負債」。

控股股東及關連交易

緊隨[編纂]後(未計及[編纂]獲行使)，本公司將(i)由蘇高新公司擁有約[編纂]%的權益，而蘇高新公司由蘇州市虎丘區人民政府及江蘇省財政廳分別擁有90%及10%的權益；及(ii)由蘇高新公司全資附屬公司蘇高新城建擁有約[編纂]%的權益。因此，根據上市規則，蘇高新公司及蘇高新城建將成為我們的控股股東。

於最後實際可行日期，我們概無控股股東及彼等各自的緊密聯繫人於對本公司業務構成直接或間接競爭或可能競爭的任何業務中擁有任何權益。為確保日後不存在競爭，我們的控股股東已以本公司為受益人訂立不競爭契據。更多資料，請參閱「與控股股東的關係－不競爭契據」。

我們已經訂立若干交易，而根據上市規則第14A章，該等交易於[編纂]後將構成持續關連交易。更多資料，請參閱「關連交易」。

[編纂]統計數據

下表中的統計數據乃基於以下假設：(i)[編纂]已完成，及已在[編纂]中發行和出售[編纂]股H股；(ii)[編纂]未獲行使；及(iii)於[編纂]完成後已發行[編纂]股股份。

	基於[編纂]每股H股[編纂]港元	基於[編纂]每股H股[編纂]港元
股份的市值	[編纂]百萬港元	[編纂]百萬港元
每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值[1]	[編纂]港元	[編纂]港元

(1) 每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃經作出「附錄二－未經審核備考財務資料」中所述的調整後計算得出。

股息政策

於往績記錄期間，本公司並無宣派或派付任何股息。

股息的派付及金額(如有)取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息的法定及監管限制、未來前景及其他相關因素。除上文所述者外以及在適用法律法規及組織章程細則的規限下，我們預期於[**編纂**]後每年派付不少於除税後利潤30.0%的股息。股息的宣派、派付及金額將由我們酌情決定。股息的建議派付亦須以股東大會決議案的形式通過，[**編纂**]後，年度末期股息的宣派將須徵得我們股東的批准。請參閱「財務資料－股息政策及可分派儲備」。

所得款項用途

經扣除我們就[**編纂**]應付的[**編纂**]及其他估計開支後，假設[**編纂**]未獲行使且[**編纂**]為每股股份[**編纂**]港元(即本文件封面所載指標性[**編纂**]範圍的中間價)，我們估計將從[**編纂**]收取[**編纂**]約[**編纂**]百萬港元。我們擬將該等[**編纂**][**編纂**]按下列金額用作以下目的：(i)約[**編纂**]%或約[**編纂**]百萬港元將用於尋求選擇性收購專注於向商業物業(如產業園、寫字樓、商業綜合體)提供城市服務及物業管理服務的其他物業管理公司；(ii)約[**編纂**]%或約[**編纂**]百萬港元，將用於尋求選擇性投資於垃圾集運中心及為垃圾集運中心提供運營及管理服務的公司；(iii)約[**編纂**]%或約[**編纂**]百萬港元將用於擴大及豐富我們的增值服務；(iv)約[**編纂**]%或約[**編纂**]百萬港元將用於進一步開發我們的智能物業管理系統，主要包括採購及升級現有硬件以及軟件系統，以提高我們的運營效率及支持智慧物業管理解決方案；(v)約[**編纂**]%或約[**編纂**]百萬港元將用於深化與中國及海外一流大學合作，培養及留住人才；及(vi)約[**編纂**]%或約[**編纂**]百萬港元將用於一般業務運營及營運資金，因為我們會繼續擴大我們的業務範圍及規模。我們不會將[**編纂**][**編纂**]用於房地產開發。

近期發展及無重大不利變動

我們業務運營的近期發展

自2021年6月30日起及直至最後實際可行日期，我們已就提供公建項目管理服務訂立兩份新協議，總合約建築面積為約0.9百萬平方米，及就提供基本商業物業管理服務訂立一份新協議，總合約建築面積為約0.1百萬平方米。於該三份新協議中，一份與蘇高新集團開發的物業有關，總合約建築面積為約0.9百萬平方米，而餘下兩份與獨立第三方物業開發商開發的物業有關，總合約建築面積超過0.1百萬平方米。該三份協議的主要合約條款與往績記錄期間內我們所訂立協議的條款大致上相同。截至最後實際可行日期，我們的總合約建築面積約為8.1百萬平方米及我們的在管建築面積約為6.9百萬平方米。

COVID-19疫情

由新型冠狀病毒COVID-19引起的呼吸道疾病疫情據報告於2019年12月爆發，並持續在全球擴散。COVID-19疫情爆發可能會對全球人民生活及全球經濟產生不利影響。然而，根據弗若斯特沙利文報告，COVID-19疫情增加了物業管理服務提供商的短期運營成本及物業管理服務提供商必向其員工及分包商補償額外津貼，其亦可能促進物業管理服務提供商更加關注優質、安全及健康的服務，這將進一步提高中國物業管理服務市場的服務標準，並為其贏得良好的品牌聲譽。此外，為應對COVID-19疫情，客流量大的公建項目需要標準更高的清潔和秩序維護服務。由於專業城市服務提供商可以幫助地方政府控制疫情的蔓延，地方政府日益認識到物業管理服務提供商的重要性。因此，預期物業服務提供商將有更多機會參與城市服務市場。此外，根據弗若斯特沙利文的資料，在COVID-19危機下，越來越多的中小型服務提供商正在尋求併購，這將進一步促進中國物業管理服務市場的整合及發展。請參閱「行業概覽」。

為應對COVID-19疫情，我們已實施應急計劃，並在我們的辦公場所及在管物業中加強衛生和預防措施。自2020年1月起及直至最後實際可行日期，我們購買防護口罩及其他醫用清潔用品的總成本達到約人民幣1.6百萬元。然而，董事認為，在考慮到地方政府分發的醫用清潔用品以及相關的優惠監管政策(如減少社會保險繳費)後，與加強衛生和預防措施相關的額外成本不會對我們的業務運營及財務狀況產生重大不利影響。

與住宅物業相比，向非住宅物業(尤其是購物商場及辦公樓宇)提供物業管理服務的收益受到COVID-19的影響相對更為不利，主要是因為由於客流量減少而持續遭受財務損失的購物商場及辦公樓宇租戶可能會終止其租賃協議，以終止任何進一步財務損失。

自COVID-19爆發起直至最後實際可行日期，分包商和公用事業服務供應商向我們提供的服務以及供應商的原材料供應概未出現重大中斷。考慮到我們業務的性質，鑒於我們不依賴任何特定的服務分包商或原材料供應商，並且市場上還有許多其他現成的分包商和供應商可作為後備選項，董事預期本集團不會遇到供應鏈的任何重大中斷。儘管中國爆發COVID-19疫情，基於上述自COVID-19疫情以來的經營及財務表現，並考慮到相關地方政府出台的扶持性政策以及財政補貼，董事確認，此次疫情並未對本集團的持續業務運營和可持續性產生重大不利影響。然而，由於COVID-19疫情，我們仍面臨風險及不確定因素。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－於中國及全球發生的自然災害、全球大流行病、流行病、恐怖主義行為或戰爭的有關風險可能會對我們的業務產生重大不利影響。尤其是，近期發生的COVID-19可能會對我們的經營業績及財務狀況產生重大不利影響」及「業務－COVID-19疫情的影響」。

無重大不利變動

自2021年6月30日及直至最後實際可行日期，我們的業務模式保持穩定並與以往趨勢及我們的期望相符。經審慎周詳的考慮後，除COVID-19疫情的上述影響外，董事確認，自2021年6月30日及直至本文件日期，我們的業務運營、經營環境以及我們的財務或交易狀況、債務、抵押、或有負債、擔保或前景均無重大不利變化。

[編纂]開支

H股[**編纂**]的[**編纂**]開支總額(包括[**編纂**])估計約為[**編纂**]百萬港元，約佔[**編纂**]所得款項總額(假設[**編纂**]為每股[**編纂**]港元，即指示性[**編纂**]範圍的中位數，並假設[**編纂**]未獲行使)的[**編纂**]%，其中，(i)約[**編纂**]百萬港元直接歸因於H股發行並已於其他應收款項中扣除，其中約人民幣[**編纂**]百萬元([**編纂**]百萬港元)已於截至2021年6月30日撥充資本，及(ii)約[**編纂**]百萬港元將於截至2021年12月31日止六個月的綜合損益及其他全面收入表中扣除。上述[**編纂**]開支乃最後實際可行估計，僅供參考之用，實際金額或有所不同。董事預期該等開支不會對我們截至2021年12月31日止六個月的財務業績產生重大不利影響。請參閱「財務資料－[**編纂**]開支」。

物業權益及物業估值

戴德梁行已對我們截至2021年6月30日的物業權益進行估值，並認為，我們於其中擁有權益的物業截至該日的總價值為人民幣725.0百萬元。有關我們物業權益的物業估值的函件全文及摘要披露，載列於本文件「附錄三－物業估值報告」。下表列示我們的物業截至2021年6月30日的賬面淨值及市值：

(人民幣千元)

截至2021年6月30日的物業賬面淨值	**626,509**
除税前估值盈餘	98,481
本文件附錄三物業估值報告所載截至2021年6月30日的物業市值	**724,990**

風險因素

我們的業務經營涉及若干風險，其中部份風險非我們所能控制。該等風險可大致歸類為：(i)與我們的業務及所處行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與[**編纂**]有關的風險。通常與我們的業務及行業相關的若干風險包括：(i)我們的大部分業務集中於長三角地區，我們容易因該地區的政府政策或經營環境出現任何不利發展而受到影響；(ii)我們的未來收購不一定會成功；(iii)人工成本及分包成本上漲可能會對我們的業務產生不利影響並降低我們的盈利能力；(iv)我們經營的業務競爭極其激烈，我們可能無法與現有及新競爭對手成功競爭；(v)我們未來的增長可能無法按計劃實現；(vi)我們可能無法以有利的條款取得新的或重續現有的物業管理服務協議或市政服務協議，甚至根本無法取得或重續有關協議；及(vii)我們易受中國物業管理行業監管環境變化的影響。若我們無法估計或控制提供物業管理服務的成本，我們可能會蒙受損失。

該等風險並非可能影響我們股份價值的唯一重大風險。 閣下應審慎考慮本文件所載的一切資料，尤其應評估本文件「風險因素」中所列的特定風險，以決定是否投資我們的股份。

釋　義

於本文件內，除非文義另有所指，下列詞彙及表達具有以下涵義。若干技術詞彙於本文件「詞彙」中予以說明。

「會計師報告」	指	申報會計師發出的會計師報告，其全文載於本文件附錄一
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於2021年5月25日有條件採納並將於[**編纂**]後生效的經修訂及重列組織章程細則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)，其概要載於本文件附錄六
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開放辦理業務的任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外)

[**編纂**]

[編纂]

「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本文件及作地區參考而言，除文義另有所指外，本文件內有關「中國」的提述不包括台灣、澳門特別行政區及香港
「中指院」	指	中國指數研究院
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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	蘇新美好生活服務股份有限公司(前稱蘇州新港物業服務有限公司)，一家於1994年4月12日在中華人民共和國成立的全民所有制企業，於2004年3月25日改制為有限責任公司，之後於2021年4月23日改制為股份有限公司
「公司法」或「中國公司法」	指	《中華人民共和國公司法》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，除文義另有所指外，指蘇高新公司及蘇高新城建
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

釋　義

「COVID-19」	指	嚴重急性呼吸綜合症冠狀病毒引致的病毒性呼吸道疾病
「彌償保證契約」	指	我們的控股股東以本公司(為其本身及作為我們附屬公司的受託人)為受益人簽署的日期為2021年[●]的彌償保證契約，有關詳情載於本文件附錄七「法定及一般資料－D.其他資料－2.稅項及其他彌償保證」
「不競爭契約」	指	我們的控股股東以本公司為受益人簽署的日期為2021年[●]的不競爭契約，有關詳情載於本文件「與控股股東的關係－不競爭契約」
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	我們股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，相關股份乃以人民幣認購及繳足
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「企業所得稅法」	指	《中華人民共和國企業所得稅法》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「極端情況」	指	由香港政府發佈為超級颱風所導致的極端情況
「弗若斯特沙利文」	指	弗若斯特沙利文，為我們的行業顧問及獨立第三方
「弗若斯特沙利文報告」	指	本公司委託弗若斯特沙利文編製用於本文件的獨立市場研究報告
「高新樂居」	指	蘇州高新樂居管理服務有限公司，一家於2021年4月1日在中國成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司

「高新自來水」	指	蘇州高新區自來水有限公司，一家於1994年6月28日在中國成立的有限公司並為蘇高新公司的非全資附屬公司

[編纂]

「本集團」或「我們」	指	本公司及附屬公司或(如文義所指)就於本公司成為其現時附屬公司的控股公司前的期間，由該等附屬公司或其前身公司(視乎情況而定)所經營的業務
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，將以港元認購和買賣並在聯交所上市

[編纂]

「香港」	指	中國香港特別行政區

[編纂]

[編纂]

「國際會計準則」	指	國際會計準則
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，任何與本公司或上市規則定義下的本公司關連人士並無關連的個人或公司

[編纂]

[編纂]

「科尚物業服務」	指	蘇州科尚物業服務有限公司，一家於2014年12月31日在中國成立的有限公司及本公司的非全資附屬公司，由本公司及蘇州科技城發展集團有限公司(由蘇州市虎丘區人民政府最終全資擁有且為獨立第三方(作為科尚物業服務的主要股東除外))分別擁有80%及20%的權益
「科錦物業服務」	指	蘇州科錦物業服務有限公司，一家於2010年3月19日在中國成立的有限公司及於重組完成後為本公司的直接全資附屬公司
「科恬物業服務」	指	銅仁科恬物業服務有限公司，一家於2021年3月29日在中國成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	2021年8月20日，即本文件刊發前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期

[編纂]

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「主板」	指	聯交所運營的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM並與其並行營運
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住建部」或「建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部或其前身中華人民共和國建設部
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會

[編纂]

[編纂]

「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「中國公認會計原則」	指	中國公認會計原則
「中國政府」	指	中國中央政府及所有政府分支部門(包括省級、市級及其他地區或地方政府實體)及該等政府機構，或(倘文義所指)任何分支部門及機構
「中國法律顧問」	指	通商律師事務所，本公司有關[**編纂**]的中國法律顧問

[編纂]

「省」	指	省份或(按文義所指)省級自治區或中國政府直接管轄的直轄市
「S規例」	指	美國證券法S規例
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「人民幣」	指	中國法定貨幣

「重組」	指	本集團為籌備[**編纂**]而進行的重組，有關詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構－重組」
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中國國家工商行政管理總局(於2018年3月整合為國家市場監督管理總局)，包括(按文義所指)其地方部門
「國家市場監督管理總局」	指	中華人民共和國國家市場監督管理總局，或其前身中華人民共和國國家工商行政管理總局
「全國人大常委會」	指	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人民幣1.00元的股份，包括內資股及H股
「股東」	指	股份持有人
「蘇高新城建」	指	蘇高新城建發展(蘇州)有限公司，一家於2017年9月29日在中國成立的有限公司，為我們的控股股東之一

「蘇高新公司」	指	蘇州蘇高新集團有限公司，一家於1988年2月8日在中國成立的國有全資有限公司，為我們的控股股東之一
「蘇州新區高新技術」	指	蘇州新區高新技術產業股份有限公司，一家在上海證券交易所上市的A股公司(股份代號：600736)，由蘇高新公司(我們的控股股東之一)擁有約43.79%的股權
「蘇高新集團」	指	蘇高新公司及其附屬公司(不包括本集團)
「蘇州高新區」或「高新區」	指	與蘇州市虎丘區的地理區域相同。高新區為政策性概念，而虎丘區為行政管轄概念
「特別規定」	指	國務院於1994年8月4日頒佈的《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》
「國家税務總局」	指	中華人民共和國國家税務總局
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「監事」	指	本公司監事
「蘇州金獅」	指	蘇州金獅大廈發展管理有限公司，一家於1992年10月28日在中國成立的有限公司，及於重組完成後為本公司的直接全資附屬公司

「蘇州金合盛」	指	蘇州金合盛控股有限公司，一家於2018年11月20日在中國成立的有限公司，由本公司關連人士蘇高新公司擁有65%的股權，而餘下35%的股權由蘇州高新國有資產經營管理集團有限公司(由蘇州市虎丘區人民政府全資擁有)持有
「太湖金谷」	指	太湖金谷(蘇州)發展有限公司，一家於2015年12月2日在中國成立的有限公司及本公司關連人士蘇州金合盛的直接全資附屬公司
「收購守則」	指	由證監會頒佈的《公司收購、合並及股份回購守則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「往績記錄期間」	指	涵蓋截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年6月30日止六個月的期間
「美國政府」	指	美國聯邦政府，包括其行政、立法及司法部門
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)及據此頒佈的規則及規例

[**編纂**]

「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及歸其管轄的所有地區
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「增值税」	指	中國增值税

[編纂]

「新港市政綠化」	指	蘇州新港市政綠化服務有限公司，一家於2011年4月13日在中國成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司

除文義另有規定，本文件所述的「2018年」、「2019年」及「2020年」均指截至該年12月31日止財政年度。

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

為便於參考，在中國成立的公司或實體、法律或法規、政府部門、機構、自然人或其他實體(包括我們的若干附屬公司)的中英文名稱已載於本文件，如有任何歧義，概以中文版本為準。標記有「」的中文公司名稱的英文翻譯僅供識別。*

詞　彙

在本文件中，除非文義另有所指，否則本文件所用有關本集團及我們業務的若干詞彙的說明和釋義須具有以下所列的涵義。有關詞彙及其涵義未必與該等詞彙的標準行業涵義或用法相符。

「平均物業管理費」	指	與公建項目管理服務及向商業物業及住宅小區提供的基本物業管理服務有關且按於特定期間來自物業管理服務的含税收益除以同期在管總建築面積計算，並按(a)於往績記錄期間我們的在管建築面積與計算收益建築面積的平均比例；及／或(b)各處物業的實際在管月數進行調整
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「商業物業」	指	就本文件而言，指定用於商業及工業用途之物業
「酬金制」	指	一種創收模式，我們從我們的客戶每月支付的物業管理費總額中收取一定比例的費用
「公共區域」	指	住宅物業的共用區域，如大堂、走廊、樓梯、停車場、電梯及花園等
「合約建築面積」	指	與我們的公建項目管理服務及向商業物業及住宅小區提供的基本物業管理服務有關，且指根據我們的經營物業管理服務協議，由本集團管理或將由本集團管理的建築面積，包括在管建築面積及未交付建築面積
「中國質量認證中心」	指	中國質量認證中心
「GB/T」	指	中國國家標準管理委員會發佈的中國國家標準
「國內生產總值」	指	國內生產總值

「建築面積」	指	建築面積
「在管建築面積」	指	物業開發商已交付予我們的物業建築面積，就此而言，我們就公建項目管理服務及向商業物業及住宅小區提供基本物業管理服務的合約義務收取物業管理費
「IoT」	指	內含電子、軟件、傳感器和網絡連接的物理設備、車輛、建築物和其他物品的網絡，使這些物品能夠收集和交換數據
「ISO」	指	國際標準化組織，為國家級標準體系的國際聯邦組織
「包干制」	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，即我們的僱員及分包商提供的所有物業管理服務的「全包」費用。物業開發商、業主及住戶將負責每月分別支付出售及未出售單位的物業管理費
「OHSAS」	指	國際職業健康安全管理體系標準職業健康安全評價系列
「綜合實力」	指	中國指數研究院透過評估以下各方面對物業管理公司的綜合實力進行排名： • 物業管理面積(經計及總資產、在管物業數目、在管建築面積及公司經營所在城市數目)； • 經營表現(經計及總收益、淨利、每名僱員的收益及運營成本佔總收益的百分比)；

		• 服務質量(經計及客戶滿意度、物業管理費收繳率、物業管理合約重續率及星級社區數目)； • 增長潛力(經計及收益增長率、在管建築面積增長率、預訂項目的合約建築面積及僱員人數及組成)；及 • 社會責任(經計及繳納的稅額、提供的就業機會數量、經濟適用房的在管總建築面積及企業捐贈的金額)
「續約率」	指	(i)新簽合約；(ii)成功續簽合約；及(iii)我們於期內繼續提供物業管理服務合約的到期合約總數，除以(i)新簽合約；(ii)成功續簽合約；(iii)我們繼續提供物業管理服務的到期合約；及(iv)我們於同期不再管理的物業總數
「住宅小區」或「住宅物業」	指	包含住宅單位及非住宅性質的附屬設施(如商業或辦公單位，但不包括純商務物業)的純住宅或混合用途物業的物業
「保留率」	指	截至期末在管的項目數量減去期間我們不再管理的項目數量，除以截至期末在管的項目數量
「平方米」	指	平方米

「物業服務百強企業」	指	中指院單獨或聯合其他機構基於相關公司上年的多項關鍵指標(包括管理規模、經營表現、服務質量、增長潛力及社會責任)公佈的中國物業服務企業的年度綜合實力排名，其於2014年、2015年、2016年、2017年、2018年、2019年及2020年公佈的排名分別包括100家、100家、210家、200家、200家、220家及244家公司。2016年、2017年、2018年、2019年及2020年公佈的公司數目均超過100家，因為擁有相同或非常接近的評分的多家公司會獲得相同的排名
「未交付建築面積」	指	尚未交付予我們管理且我們尚未開始收取與提供物業管理服務的合約責任有關的物業管理費的物業總建築面積
「長三角地區」	指	就本文件而言，中國的一個地理區域，包括上海市、浙江省及江蘇省
「%」	指	百分比

前瞻性陳述

我們已在本文件中載入前瞻性陳述。前瞻性陳述包括我們對未來的意圖、信念、期望或預測的陳述，其並非歷史事實。

本文件載有關於本公司及其附屬公司的若干前瞻性陳述及資料。該等陳述及資料是基於管理層的信念及彼等所作出的假設以及管理層現時所掌握的資料作出。於本文件內，使用「旨在」、「預計」、「相信」、「能」、「繼續」、「能夠」、「預測」、「預期」、「今後」、「有意」、「應當」、「或會」、「也許」、「計劃」、「潛在」、「預料」、「預計」、「尋求」、「應該」、「將會」、「將」等詞彙及該等詞彙的否定語及其他類似表述，在與本集團或管理層相關的情況下，均為前瞻性陳述。該等陳述反映管理層當前對未來事件、運營、流動性及資金來源的觀點，其中若干觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述受若干風險、不明朗因素及假設影響，包括本文件所述的其他風險因素。敬請　閣下注意，依賴任何前瞻性陳述均會涉及已知及未知風險及不明朗因素。本公司面臨的風險及不明朗因素可能會影響前瞻性陳述的準確性，包括但不限於下列各項：

- 我們的業務前景；
- 我們經營所在行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們的業務戰略及實現該等戰略的計劃；
- 我們識別及整合合適收購目標的能力；
- 我們經營所在市場的整體經濟、政治及商業狀況；
- 我們運營所在行業及市場監管環境及整體展望變動；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 我們削減成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們業務的未來發展的程度、性質及潛力；
- 資本市場發展；

- 我們競爭對手的行動及發展；及

- 我們運營所在行業及市場利率、外匯匯率、股票價格或其他費率或價格變動或波動；

- 「財務資料」內有關價格、數量、運營、利潤率、整體市場趨勢、風險管理及匯率的若干陳述；及

- 本文件內並非歷史事實的其他陳述。

本文件亦包含市場數據及基於多項假設作出的預測。該等市場未必會按市場數據所推斷的速率增長，或可能完全並無增長。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。 閣下不應過度依賴該等前瞻性陳述。

我們無法保證本文件的前瞻性陳述所述的交易及事項將如所述般發生，或根本不會發生。受多項因素(包括但不限於載於本文件「風險因素」一節中的風險及不確定因素)影響，實際結果可能與前瞻性陳述中所載的資料大不相同。 閣下應全面閱讀本文件並知悉實際未來業績可能與我們所預期者相差甚遠。本文件中所作的前瞻性陳述僅與作出該等陳述之日或(倘從第三方的研究或報告中獲得)有關研究或報告日期的事項有關。由於我們在一個可能不時出現新風險或不確定因素的不斷變化的環境中經營業務，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作出該陳述之日後的事項或情況(即使我們當時的情況可能已經改變)。

根據適用法律、規則及規例的規定，我們並無亦不承擔任何責任因新資料、未來事件或其他事項而更新或以其他方式修訂本文件的前瞻性陳述。本文件所述前瞻性事件及情況可能由於該等及其他風險、不明朗因素及假設而未必會按我們預期的方式發生，甚或根本不會發生。因此， 閣下不應過分依賴任何前瞻性資料。本節所載的警告聲明對所有載於本文件的前瞻性陳述均適用。

投資H股涉及多種風險。 閣下在決定購買H股前，應審慎考慮以下有關風險的資料及本文件所載的其他資料，包括我們的綜合財務報表及相關附註。如果下述任何情況或事件確實出現或發生，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受影響。在任何此類情況下，H股的市價可能會下跌， 閣下可能損失全部或部分投資。 閣下亦應特別留意我們為一家中國公司，所須遵守的法律及監管體系可能有別於其他國家或地區現行的法律及監管體系。有關中國法律及監管體系以及下文所討論的若干相關事宜的詳情，請參閱本文件「監管概覽」及「附錄五－中國及香港主要法律及監管條文概要」。

我們認為我們的業務涉及若干風險及不確定因素，其中部分風險非我們所能控制。我們已將該等風險及不確定因素歸類為：(i)與我們的業務及所處行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與[**編纂**]*有關的風險。我們目前尚不知曉或目前被我們視為並不重大的其他風險及不確定因素可能會有所變化並演變為重大風險因素，亦可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成損害。*

與我們的業務及所處行業有關的風險

我們的大部分業務集中於長三角地區，我們容易因該地區的政府政策或經營環境出現任何不利發展而受到影響。

我們的大部分業務集中於長三角地區。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，我們來自長三角地區的在管建築面積分別約為7.0百萬平方米、6.4百萬平方米、7.0百萬平方米及6.6百萬平方米，分別約佔我們截至該等日期在管總建築面積的100.0%、99.6%、99.6%及99.6%。於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，我們在長三角地區為物業提供服務分別產生人民幣388.0百萬元、人民幣435.9百萬元、人民幣436.1百萬元、人民幣200.5百萬元及人民幣221.0百萬元，分別佔我們總收益的100.0%、100.0%、99.8%、99.8%及99.9%。由於業務集中，該地區的政府政策或經營環境如出現任何不利發展，將會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的經營在很大程度上依賴長三角地區的以下發展因素，其中大部分因素並非我們所能控制：

- 經濟狀況、經濟活動水平及城市發展速度的變化；
- 地區未來發展前景；
- 物業管理行業及物業開發行業相關政府法規及政策的變化；及
- 我們與在該地區經營的其他物業管理公司競爭的能力。

此外，我們亦與蘇州的地方政府訂立各種城市服務協議，以提供各種城市服務。我們與當地政府的合作關係發生任何不利變化均可能會對我們續簽該等服務協議或擴大市政服務業務運營的能力產生負面影響。可能影響相關關係的因素包括：(i)政府在委聘城市服務提供商方面的計劃及預算；(ii)對我們服務的滿意程度；及(iii)法律、法規及政策的潛在變化，可能會阻礙地方政府與我們簽訂市政服務協議的能力或意願。

我們的未來收購不一定會成功。

為擴大我們的業務規模、增加在管建築面積以及進軍新市場，我們擬繼續評估相關機會，以收購可與我們的現有業務互補的其他物業管理公司及其他業務，並將其業務整合至我們的業務當中。然而，我們無法向　閣下保證，我們將能夠物色到合適的機會。即使我們設法物色到合適的機會，我們可能無法按照對我們有利或我們可接受的條款及時完成收購或根本無法完成收購。如果我們無法確定合適的收購目標或完成收購，可能會對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。

我們完成的收購亦涉及不確定因素及風險，包括但不限於：

- 無法將我們的業務模式或標準化業務流程應用於收購目標；
- 未能實現預期的業務擴張或優化目標、收益或增加收入的機會；
- 如果被收購公司存在債務及負債，其中部分於盡職調查過程中可能未披露；及
- 資源及管理層的注意力被分散。

通過[**編纂**]募集的[**編纂**]當中，約[**編纂**]%(或[**編纂**]百萬港元)將用於尋求選擇性收購專注於向商業物業(如產業園、寫字樓、商業綜合體)提供市政服務及物業管理服務的其他物業管理公司。請參閱「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」。如果我們無法物色到合適的收購機會，或我們的未來收購交易因我們無法控制的其他原因而無法完成，我們將無法有效使用[**編纂**][**編纂**]。

此外，倘我們無法從我們的收購中獲得預期收益，我們可能需就有關歷史收購錄得的商譽確認減值虧損。

人工成本及分包成本上漲可能會對我們的業務產生不利影響並降低我們的盈利能力。

於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，我們的人工成本分別佔我們總銷售成本的42.0%、36.9%、36.1%、43.0%及38.7%。同期，分包成本分別佔我們總銷售成本的13.7%、15.7%、20.1%、13.7%及18.3%。我們因多種影響因素面臨人工成本及分包成本上漲的壓力，包括但不限於：

- **最低工資提高。**近年來，我們運營所在地區的最低工資大幅上升，直接影響我們的直接人工成本以及我們支付予第三方分包商的費用。

- **僱員總數增加。**隨著我們拓展業務，我們的物業管理人員、銷售與營銷人員及行政管理人員總數將持續增長。我們亦需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。此外，隨著我們繼續擴大業務規模，我們將需要更多分包商。僱員總數增加亦會增加其他相關成本(如與培訓、社會保險及住房公積金供款以及質量控制措施相關的成本)。

- **延遲實施管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作自動化。**對特定物業開展物業管理服務與對該物業實施任何管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作自動化措施以降低人工成本之間會有時間偏差。於我們實施該等措施前，我們減輕人工成本上漲所造成的影響的能力有限。

我們無法向　閣下保證我們能控制成本或提高效率。倘我們無法達成該目標，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們經營的業務競爭極其激烈，我們可能無法與現有及新競爭對手成功競爭。

中國物業管理行業競爭極其激烈且分散。請參閱「行業概覽－物業管理服務市場競爭格局－概覽」。我們的主要競爭對手包括大型國家級、區域及地方物業管理公司。隨著競爭對手擴充產品或服務類別，或新競爭對手進軍我們的現有或新市場，競爭或會加劇。我們認為，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。我們的競爭對手可能擁有更佳的往績記錄、更悠久的經營歷史、更雄厚的財務、技術、銷售、市場推廣、分銷及其他資源、更高的品牌知名度及更龐大的客戶群。因此，該等競爭對手可投入更多資源開發、宣傳、銷售及支持其服務。除來自知名公司的競爭外，新興公司亦可能進軍我們的現有或新市場。新興公司可能比我們擁有更為雄厚的資本資源、更加專業的管理和人力資源以及更多的財務、技術和公共關係資源。

此外，我們亦與提供城市服務的各類參與者競爭。2020年，按我們的總收益及我們在蘇州城市服務收益計，我們在蘇州物業管理服務市場及城市服務市場排名第一。按我們來自城市服務及物業管理服務收益計，我們在江蘇省分別排名第3和第5。

我們認為，我們現時的成功部分有賴於我們在提供物業管理服務方面的標準化運營。我們計劃優化服務標準化實踐，以提高服務質量及穩定性以及現場服務團隊的效率，同時降低成本。我們的競爭對手可能會效仿我們的業務模式，從而導致我們喪失從競爭對手中脫穎而出的競爭優勢。若我們未能與現有及新競爭對手成功競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

此外，我們或會流失決定自行開展物業管理業務的物業開發商客戶，其亦將加劇市場競爭。我們尋求大型知名物業開發商作為我們的客戶，該等客戶可能會開發彼等的自有物業管理業務及提供內部物業管理服務。此外，委託我們提供市政服務的政府機構可能決定終止與我們合作，並自行提供該等服務或透過其他服務提供商提供該等服務。在此情況下，我們於日後或會失去該等物業開發商的業務，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會因此受到重大不利影響。

我們未來的增長可能無法按計劃實現。

我們計劃繼續增加我們的在管總建築面積以及我們在現有及新市場管理的物業(包括由蘇高新集團及獨立第三方物業開發商開發的物業)數量。請參閱「業務－業務策略－進一步拓展我們在蘇州及長江三角洲地區的業務運營並鞏固我們的競爭優勢」。然而，我們的擴張計劃乃基於我們對市場前景及發展的評估及預測，但我們無法保證有關評估及預測屬準確。我們亦無法保證我們可按計劃發展我們的業務。我們的擴張計劃可能會受到多種因素的影響，其中大部分因素超出我們的控制範圍。該等因素包括：

- 中國整體經濟狀況，尤其是城市發展速度的變化；
- 中國的個人可支配收入的變化；
- 政府法規的變化；
- 物業管理及增值服務的供求狀況變化；
- 我們於內部產生足夠流動資金以及獲取外部融資的能力；
- 我們招聘及培訓稱職僱員的能力；
- 我們甄選及與合適的分包商及供應商合作的能力；
- 我們了解我們項目中物業開發商、業主及住戶需求的能力；
- 我們適應我們並無過往經驗的新市場的能力，尤其是我們能否適應該等市場的行政、監管及稅務環境的能力；
- 我們在新市場借助品牌知名度而勝出競爭的能力，特別是與該等市場當中可能比我們擁有更多人脈、資源及經驗的現有參與者競爭的能力；及
- 我們改善行政、技術、運營及財務基礎設施的能力。

我們無法向　閣下保證，我們的未來增長將會實現，或我們將能夠有效地管理我們的未來增長。倘我們無法管理我們的未來增長，我們的業務運營、財務狀況及經營業績可能會受重大不利影響。

隨著我們將業務運營擴張至新的地區並擴大所提供的服務範圍，我們須遵守愈來愈多的省級及地方規章及法規。此外，由於我們於往績紀錄期間的業務規模及範圍大幅擴大，確保遵守各項地方物業管理規定的難度及因不合規而導致的潛在損失日漸增加。倘未能遵守適用的地方法規，例如在管物業的消防及安全系統方面的適用地方法規，我們可能遭受處罰或須承擔其他責任。我們業務所適用的法律法規(不論是國家、省級或地方法規)亦可能會發生變動，導致合規成本大幅增加；如未能遵守該等法律法規，可能導致重大經濟處罰，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。

我們可能無法以有利的條款取得新的或重續現有的物業管理服務協議或市政服務協議，甚至根本無法取得或重續有關協議。

我們認為，我們擴大物業管理服務協議組合的能力是我們的業務持續增長的關鍵。於往績紀錄期間，就需要根據相關法律及法規進行招標程序的物業(主要是住宅物業)而言，我們主要通過招標程序獲得新物業管理服務協議。就不需要進行招投標程序的若干非住宅物業的服務協議而言，我們主要通過磋商獲得新物業管理服務協議。物業管理公司的甄選取決於多項因素，包括但不限於物業管理公司的服務質量、定價水平及經營歷史。我們的工作可能會受到我們無法控制的因素的阻礙，其中可能包括整體經濟狀況的變動、政府法規的不斷變化以及物業管理行業的供求變化。我們無法向　閣下保證，我們日後能夠以可接受的條款取得新訂物業管理服務協議，或根本無法取得任何新訂物業管理服務協議。

我們通常於物業開發後期與物業開發商訂立前期物業管理服務協議。我們無法向　閣下保證，我們將能持續以高中標率取得前期物業管理服務協議。此外，此類合約具有過渡性質，有助於將物業的法定及實際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於業主委員會成立且決定訂立新物業管理服務協議時到期。請參閱「業務－商業及住宅物業管理服務－物業管理服務協議」。我們無法向　閣下保證業主委員會將繼續委聘我們提供物業管理服務。

即使我們成功與業主委員會訂立物業管理服務協議，我們亦無法保證能夠於屆滿後續約或物業管理服務協議不會於屆滿前因某些原因而終止。我們無法保證我們將能夠覓得其他商機並以有利條款訂立其他物業管理服務協議，或根本無法訂立其他物業

管理服務協議。此外，由於終止及不續約可能有損我們的聲譽，我們的品牌價值或會面臨重大不利影響。我們認為，我們的品牌價值對於我們贏得新物業管理服務協議的能力至關重要。未能培育自身的品牌價值或會使我們於業內的競爭力降低。

於往績紀錄期間，我們的相當一部分物業管理服務協議涉及由獨立第三方開發的物業。於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，來自該等物業的收益分別約佔我們商業物業管理服務總收益的44.2%、45.8%、44.6%、45.7%及43.2%，及約佔我們住宅物業管理服務總收益的10.2%、13.7%、19.7%、17.6%及19.3%。於2018年、2019年及2020年，我們對獨立第三方所開發物業的中標率為85.7%、94.1%及88.9%。如果獨立第三方蒙受不利發展而對其物業或城市發展計劃造成重大影響，我們的業務可能會受影響。我們無法向　閣下保證我們將能夠從其他渠道取得物業管理服務協議，從而及時或以有利條款彌補差額。我們亦不能保證能夠與獨立第三方續簽我們所有的物業管理服務協議，或就獨立第三方的新開發物業訂立該等合約。如果發生上述任何事件，我們的經營業績、財務狀況及增長前景可能會受到重大不利影響。

我們易受中國物業管理行業監管環境變化的影響。

我們致力在業務運營時遵守物業管理服務行業的規管制度。尤其是，中國政府不時頒佈有關物業管理費的新法律法規。2014年12月，國家發改委發佈《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)，該通知要求省級相關部門廢除與住宅物業有關的所有價格控制政策(若干例外情況除外)。保障性住房、房改物業、老舊住宅區物業的物業管理費和前期物業管理服務協議的管理費，仍按省級價格主管部門和住房和城鄉建設管理部門的指導價格執行。請參閱「監管概覽－對物業管理服務及其他相關服務的法律監督－物業管理企業的收費」。我們預期住宅物業的價格管制會逐漸放寬。目前，我們的物業管理費將繼續受到價格控制，直至相關部門通過當地法規來實施該通知。然而，我們無法向　閣下保證，中國政府不會改變政策，重新對物業管理費施加限制。若中國政府對物業管理費加以限制，我們的利潤率可能會隨著人工、分包和其他成本的增加而下降。我們無法向　閣下保證，我們將能夠通過實施成本節約措施，及時有效地應對這些變化，或者我們能夠將任何額外的成

本轉嫁給我們的客戶。中國政府還可能頒佈與我們行業其他方面有關的新法律法規。這可能增加我們的合規及運營成本，從而對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

鑒於政府對物業管理費制定了嚴格法規，以及我們於業主大會上取得所需投票可能遇到的困難，收取額外的物業管理費並不切實可行。我們可能因此被迫減少成本，以在所收取的物業管理費與提供服務的開支之間取得平衡，或撇銷代表住戶作出而未收取的付款。

我們的業務、財務狀況及經營業績目前取決於並將繼續取決於影響物業管理行業及整體經濟狀況的多項因素，其中大部分因素超出我們的控制範圍。例如，若人工成本上漲，收取物業管理費的靈活性受限制，從而可能對利潤率產生不利影響。此外，任何經濟放緩、衰退或中國社會、政治、經濟或法律環境的其他發展，均可能致使新的物業開發項目減少，或我們所管理或向其提供諮詢服務的小區的住戶購買力下降，從而導致對我們服務的需求以及我們的收益及收入貢獻的減少。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

我們的收益主要來自包干制物業管理服務。若我們無法估計或控制提供物業管理服務的成本，我們可能會蒙受損失。

於往績紀錄期間，我們大部分收益主要來自包干制物業管理服務，其中我們以預先確定的每平方米每月價格收取物業管理費，即所提供物業管理服務的「全包」費用。該等物業管理費不會隨著我們產生的實際物業管理成本金額而改變。我們於整個相關合約期內將我們向業主、住戶或物業開發商收取的全額物業管理費確認為收益，並於合約期內將我們就提供服務而產生的實際成本確認為銷售成本。我們的盈利能力取決於我們估計或控制提供物業管理服務成本的能力。請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費－按包干制收取的物業管理費」及「財務資料－主要會計政策及會計估計與判斷」。

若我們收取的物業管理費不足以補足我們產生的所有物業管理服務成本，我們無權向業主、住戶或物業開發商收取額外款項以補足差額。因此，我們可能會蒙受損失。我們已就17個、13個、11個及10個物業分別產生虧損合共人民幣5.9百萬元、人民幣5.2百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣1.8百萬元，該等物業於2018年、2019年、2020年及截至2021年6月30日止六個月按包干制進行管理。於2018年、2019年、2020年及截至2021年6月30日止六個月，該等虧損物業所產生的總收益分別為人民幣29.1百萬元、人民幣20.7百萬元、人民幣23.2百萬元及人民幣1.8百萬元，分別約佔我們同期總收益7.5%、4.7%、5.3%及4.3%。

為避免該等虧損，我們可以嘗試增加物業管理費或縮減物業管理成本。然而，我們節約成本的措施(如在多個鄰近物業集中管理人力資源及投資，以提升經營效率。)未必能夠成功，且我們節約成本的措施可能對我們物業管理服務的質量造成負面影響，從而進一步削弱業主、住戶及物業開發商向我們支付物業管理費，或甚至保留我們作為其物業管理服務提供商的意願，進而對我們的經營業績及財務狀況進一步造成負面影響。

我們的物業管理服務協議可能未經規定的招投標程序而獲得。

根據《物業管理條例》(2018年修正版)，物業開發商通常須通過招投標程序與物業管理公司簽訂住宅物業前期物業管理服務協議，根據相關法律法規，倘於簽訂前期物業管理服務協議時未採用招投標程序，則可能會受到罰款及處罰。請參閱「監管概覽－對物業管理服務及其他相關服務的法律監督－委任物業服務企業」。

截至2021年6月30日，我們已簽訂數量有限的前期物業管理服務協議，但未按照中國法律法規及有關地方政府的強制性要求進行招投標。經董事證實，該等協議未經招投標程序的原因不在我們自身，而在於相關物業開發商。據中國法律顧問告知，中國並無具體的法律法規訂明，物業管理公司未經招投標程序而簽訂前期物業管理服務協議會遭到行政處罰。然而，我們無法保證該等協議不會因為未經招投標程序而被司法或其他主管部門宣佈無效。因此，我們的經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。

我們依賴第三方分包商履行若干物業管理服務。

於往績記錄期間，我們委託第三方分包商提供若干物業管理服務，主要包括秩序維護服務、清潔、綠化及園藝服務以及公共區域設施維修及維護服務。於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，分包成本分別約為人民幣43.6百萬元、人民幣54.5百萬元、人民幣69.3百萬元、人民幣21.6百萬元及人民幣31.1百萬元，分別約佔我們總銷售成本的13.7%、15.7%、20.1%、13.7%及18.3%。我們可能無法如自有服務般直接有效地監察彼等的服務。分包商可能採取違背我們或我們客戶的指示或要求的行動，或無法或不願履行彼等的義務。因此，我們與分包商之間可能會出現爭議，或須為彼等的行為負責，兩者皆會導致我們的聲譽受損、產生額外開支及業務中斷，並可能招致訴訟及損害賠償金申索。

我們無法向閣下保證，我們與當前第三方分包商的協議屆滿時，我們將能按我們可接受的條款重續該等協議或及時另覓合適的替代分包商，或完全無法重續該等協議或另覓合適的替代分包商。

此外，倘第三方分包商未能維持穩定的合資格員工團隊，或倘彼等的員工未能妥為或及時履行彼等的義務，則工作進度可能會中斷，從而可能導致違反客戶與我們之間的合約，任何該等情況皆會對我們的服務質量、聲譽以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們或會因未能代部分僱員足額繳納住房公積金而遭相關人民法院裁定強制執行。

根據適用中國法律及法規，我們有責任為僱員繳納社會保險及住房公積金。於往績記錄期間，我們沒有為若干僱員足額繳納住房公積金，主要是因為我們的一些員工要求我們按較低的工資標準而非實際工資為其繳納住房公積金，因為他們不願意承擔按實際工資計算的相應的全額繳存金額。截至最後實際可行日期，我們並無收到地方政府機關有關就現有及前僱員供款不足提出申索的任何通知。於2018年、2019年、2020年及截至2021年6月30日止六個月，我們已分別計提撥備人民幣0.9百萬元、人民幣0.9百萬元、人民幣0.8百萬元及人民幣0.4百萬元。請參閱「業務－僱員－社會保險及住房公積金供款」。

我們的中國法律顧問告知，根據中國相關法律及法規，我們或被責令在規定期限內繳納欠繳的住房公積金供款，倘我們未支付相關款項，則可能遭受有關人民法院強制執行。倘相關政府機構因我們過往或日後未能代僱員足額繳納住房公積金而向人民法院申請上述強制執行，我們的經營業績及財務狀況或會遭受重大不利影響。根據《住房公積金管理條例(2019修訂)》，倘我們未能在該截止日期前糾正，我們或會收到相關人民法院的強制執行命令。我們無法向　閣下保證相關地方政府部門不會要求我們在指定時限內繳付欠繳金額。請參閱「業務－法律程序及合規－合規」。

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

我們在向業主或住戶(尤其是閒置率相對較高的小區)收取物業管理費時可能會遇到困難。我們亦可能在自委聘我們提供各種市政服務的有關政府機構收取服務費時遇到問題。儘管我們力求通過多種收款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取率。

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，我們的貿易應收款項減值撥備分別為人民幣9.2百萬元、人民幣15.5百萬元、人民幣20.2百萬元及人民幣25.0百萬元。於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，我們的物業管理費收取率(按某一期間已收服務費付款(包括就過往期間及未來期間收到的任何有關費用)除以同期相應的應收服務費總額計算)分別為96.3%、91.0%、101.6%、98.3%及97.6%。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，我們的貿易應收款項週轉天數分別為60.2天、70.0天、82.6天及85.0天。請參閱「財務資料－選定綜合財務狀況表項目－貿易應收款項」。儘管管理層已根據可得資料作出估計及相關假設，但若獲知新資料，則可能需對該等估計、假設或前瞻性因素作出調整。請參閱本文件「財務資料－重大會計政策、估計及判斷」。倘實際可收回率低於預期，或任何新資料表明我們過往作出的貿易應收款項減值撥備不足，我們可能需計提額外的貿易應收款項減值撥備，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

物業開發商、第三方業主或住戶及委聘我們提供市政服務的有關政府機構延遲付款或未付款將對我們的現金流量狀況及滿足運營資金需求的能力產生不利影響。

我們或無法履行有關合約負債的義務，這可能對我們的現金狀況產生影響。

我們的合約負債主要為於賬單週期前期已預收但尚未確認為收益的物業管理費。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，我們錄得合約負債人民幣31.1百萬元、人民幣35.6百萬元、人民幣41.9百萬元及人民幣42.8百萬元。請參閱「財務資料－選定綜合財務狀況表項目－合約負債」。

我們或會因我們控制範圍之內或之外的各種原因而未能履行客戶合約項下的責任。例如，業主可能並不滿意我們於合約期間提供的服務，而決定不再繼續預先支付物業管理費。倘若如此，我們可能會因為質量或其他原因被我們的客戶(包括物業開發商或業主委員會)終止合作關係，並可能要求我們退還我們預先收取的現金，這可能對我們的現金狀況產生重大不利影響。

我們的部分租賃協議尚未於中國有關部門備案，因此，我們可能會被處以行政罰款。

截至最後實際可行日期，我們於中國租賃兩處物業，主要用作辦公場所。截至最後實際可行日期，我們尚未完成與我們所租賃物業有關的兩份租賃協議的行政備案。根據適用中國法規，租賃協議的出租人及承租人須於租賃協議簽訂後30日內向相關政府部門備案。如未備案，政府部門可要求其於規定期限內進行備案，否則可就未妥善備案的每份協議處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。根據適用中國法規，相關租賃的出租人需向我們提供若干文件(如其營業執照或身份信息)以完成行政備案。無法保證我們租賃物業的出租人在完成備案的過程中會予以配合。倘我們未能在相關政府主管部門要求的期限內完成行政備案，且相關部門認定我們須對未完成所有相關租賃協議的行政備案負責，我們可能會被處以罰款。請參閱「業務－物業」。

我們使用租賃物業的權利可能被第三方質疑，或我們可能因業權缺陷而被迫搬遷，導致我們的業務運營中斷及受懲罰。

截至最後實際可行日期，我們擁有兩項租賃物業，而自出租人並無收到有關租賃物業的充分且有效業權文件。我們無法向　閣下保證，日後我們將能夠收到上述兩項租賃物業的充分或有效業權證明或其他業權文件。任何有關我們所佔用物業的業權爭議或申索，包括涉及聲稱不合法或未經授權使用有關物業的任何訴訟，可能要求我們搬遷佔用該等物業的辦公室。如果由於第三方或政府提出質疑而導致我們的租約終止或無效，我們將需尋找替代物業及承擔搬遷費用。任何搬遷均可能導致業務運營中斷並對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景產生不利影響。此外，無法保證中國政府不會修訂或修改現有物業法律、規則或規例以要求額外批文、牌照或許可證，或就使用物業需取得或保持相關業權證明向我們施加更嚴格規定。

我們的過往業績未必代表我們的未來前景及經營業績。

儘管於往績記錄期間我們的收益及利潤有所增長，但我們無法向　閣下保證未來我們能夠保持同樣的增速。對未來業務增長的估計及計劃乃基於我們對市場前景的預測，我們無法保證該等預測始終正確。我們的擴張計劃亦可能受若干我們無法控制的因素影響，包括中國總體經濟狀況的變化、中國居民人均可支配收入的變化、城市發展速度及物業管理服務市場的變化、政府法規的變化、我們服務的供需情況變化、政府委聘我們提供市政服務的計劃發生變化以及能否物色到合適的物業管理及市政服務提供商。該等因素的過往變化可能無法預示其未來發展，因此其對我們業務運營的歷史影響難以作為我們未來業務擴張及經營的可靠指標。

就我們未來的財務表現而言，我們的盈利能力部分取決於我們能否控制成本及經營開支，而該等成本及經營開支可能隨著我們業務的擴張而增加。概不保證我們日後將能夠如同往績記錄期間一般持續增加我們物業管理服務協議的數量、在管建築面積總額或所提供市政服務的業務量，亦無法保證我們日後的業務發展工作能夠獲得成功。此外，我們將繼續面臨與人工及分包成本持續增加以及對僱員及商機競爭日益激

烈有關的挑戰。倘我們將業務拓展至當前經營所在地以外的地區，我們未來可能無法自擴張區域獲得規模效益，這可能對我們的經營業績(尤其我們的毛利率)產生不利影響。因此，投資者不應依賴我們的過往經營業績來預測我們的未來財務表現。

我們可能需要額外的現金資源來支持我們的持續增長，這可能需要額外的資金。

我們可能需要額外現金資源來為我們的持續增長或其他未來發展(包括我們可能決定進行的任何投資或收購)提供資金。如我們的資金需求超出財務資源，我們將須尋求額外融資或延遲計劃開支。此外，倘我們通過股權或股權掛鈎融資籌措額外資金， 閣下於本公司的股權可能會遭攤薄。另外，倘我們通過產生債務責任籌措額外資金，我們可能受限於相關債務工具項下的多項契諾，其可能限制我們派付股息或取得額外融資的能力。償付有關債務責任亦可能對我們的運營構成負擔。倘我們未能償付有關債務責任或未能遵守任何該等契諾，我們可能違反有關債務責任，而我們的流動資金及財務狀況或會受到重大不利影響。

於中國及全球發生的自然災害、全球大流行病、流行病、恐怖主義行為或戰爭的有關風險可能會對我們的業務產生重大不利影響。尤其是，近期發生的COVID-19可能會對我們的經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

自然災害、流行病、恐怖主義行為或戰爭或我們無法控制的其他因素可能會對我們現時業務運營或計劃進行業務運營所在地區的經濟、基礎設施及民生產生重大不利影響。具體而言，由於地理位置因素，部分地區容易出現水災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災或旱災、電力短缺或故障，以及可能發生戰爭、恐怖襲擊或埃博拉、非典型肺炎(SARS)、H1N1、H5N1、H7N9等流行病。

臨近2019年底，一種傳染性極高的新型冠狀病毒在中國傳播。世界衛生組織(或世衛組織)隨後將其命名為COVID-19。世衛組織正在密切監測及評估形勢。2020年1月30日，世衛組織宣佈COVID-19疫情為國際公共衛生緊急事件(或PHEIC)。2020年3月，世衛組織將COVID-19疫情定性為一場大流行。截至本文件日期，COVID-19疫情已蔓延至全球220多個國家和地區，死亡人數和感染病例數持續上升。許多國家或地區採取了前所未有的措施來阻止COVID-19疫情的蔓延，包括嚴格的封城和出行禁令。在中國，儘管COVID-19疫情基本得到控制，但隨著新確診病例的出現，若干城市仍在採取封鎖措施。該等措施可能會干擾各大行業的業務經營，並對中國整體商業氛圍及環境造成不利影響，進而可能導致中國整體經濟復甦放緩。

COVID-19疫情亦對中國2020年的GDP增長產生負面影響。根據中國國家統計局(或國家統計局)於2021年2月28日公佈的數據，中國2019年的國內生產總值增長6.0%，而2020年增長2.3%，低於市場預期。因此，中國的失業率可能會上升，且我們客戶的財務狀況可能會惡化。我們無法向　閣下保證，在經濟低迷的情況下，我們在管物業的業主或住戶能夠及時支付物業管理費；我們亦無法向　閣下保證，彼等對各類增值服務的需求會跟我們預期一樣高。我們客戶的支付能力及對我們服務需求的下降均可能對我們的業務運營產生重大不利影響。

我們無法向　閣下保證，我們的業務運營將能夠恢復到在不出現大流行的情況下我們計劃的水平。另外，我們可能會因我們採取的預防措施及消毒工作而產生額外成本，這可能導致根據包干制收費蒙受虧損。自2020年1月起直至最後實際可行日期，我們因購買防護口罩及其他防疫物資而產生的總成本為人民幣1.6百萬元。我們向在管物業的業主或住戶提供的若干現場增值服務可能會受COVID-19疫情的影響。我們已獲簽約提供物業管理服務的物業可能會延遲交付。倘我們的任何僱員疑似感染或已經感染疫病，我們亦可能會被要求隔離部分或全部員工或對物業進行消毒，以防止疾病擴散。

業務上的意外可能會令我們承受責任及聲譽風險。

日常業務過程中或會發生意外。因此，我們面臨與工作安全相關的風險(包括但不限於我們僱員或分包商傷亡或其他方面的申索)。此類事件亦可能損害我們在物業管理行業的聲譽。我們亦可能因政府或其他調查遭遇業務中斷，並被要求實施額外安全措施或調整我們的業務模式。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會遭受重大不利影響。此外，我們或會因僱員或第三方分包商在提供維修及維護服務時的疏忽或大意而遭到申索。我們或須對僱員、分包商、住戶或其他人員的傷亡負責。一旦發生意外，我們的業務亦可能因政府調查或實施安全措施而中斷，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。

遞延税項資產能否收回存在不確定性，而這可能對我們的經營業績產生不利影響。

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，我們錄得的遞延税項資產分別為人民幣6.0百萬元、人民幣6.5百萬元、人民幣8.3百萬元及人民幣19.1百萬元。我們通過就歷史經營業績、未來盈利預測及税務規劃戰略運用重大判斷及估計，定期評估遞延税項資產變現的可能性。具體而言，遞延税項資產僅在日後有應課税利潤可能用於未動用税項抵免時方會確認。然而，由於一般經濟狀況及監管環境消極發展等非我們所能控制的因素，無法保證我們能對未來盈利作出準確預測，在此情況下，我們可能無法收回遞延税項資產，從而可能對我們的經營業績產生不利影響。

我們可能無法代表按酬金制管理的物業的業主及住戶收回所有款項。

於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，我們按酬金制向商業物業及住宅小區提供基本物業管理服務產生的收益分別佔我們物業管理服務總收益的4.0%、4.9%、5.8%、5.4%及6.0%。我們須就管理處是否有能力代表住戶結算付款作出管理估計。在估算來自應收款項的未來現金流量時，我們會考慮多項指標以釐定是否存在任何應收業主及住戶款項減值虧損的客觀證明，該等指標包括其後結付情況、過往銷賬經驗及住戶管理費的收取率。

儘管我們已根據現時可得資料作出管理層估計或相關假設，倘知悉新資料，則可能須對該等估計或假設作出調整。倘實際可收回率低於預期，或鑒於新資料，我們過往作出的壞賬撥備不足，我們或須計提更多壞賬撥備，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。

信息技術系統中斷風險及安全風險、未能升級管理系統以及與第三方在線支付平台有關的風險可能導致我們業務中斷。

我們依賴信息技術系統管理主要運營職能，例如處理財務數據及促進交流。為促進我們的業務發展，我們需持續維護及升級系統以滿足不斷變化的運營要求及客戶需求與偏好。然而，我們可能無法按客戶需要及市場需求升級我們的信息技術系統。此

外，我們無法向　閣下保證日後能杜絕由停電、電腦病毒、硬件及軟件故障、通訊故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他與信息系統有關的類似事件造成的破壞或干擾情況。修復受損的信息技術系統可能耗資巨大。信息技術系統故障或遭破壞以及機密資料的遺失或洩露可能會導致交易錯誤、處理過程效率低下以及客戶及銷售額損失。我們的業務及經營業績可能因此面臨不利影響。

我們接受多種付款方式，包括但不限於通過第三方平台(如微信及支付寶)進行在線支付。通過該等第三方平台進行的交易涉及通過公共網絡傳輸信用卡號碼、個人信息及賬單地址等保密資料。然而，我們無法控制第三方平台供應商採取的安全措施。倘該等第三方平台的安全性及完整性遭到破壞，則我們處理物業管理費的能力可能會受到重大不利影響。

我們亦可能被認為須就未能保護個人信息而承擔部分責任，並可能面臨客戶提出的責任申索。有關法律訴訟可能會損害我們的聲譽並有損我們的品牌價值。此外，中國政府可能會頒佈新的法律及政策，以規範第三方在線支付平台的使用；該等措施可能會導致我們的合規及運營成本上升，例如要求我們支付更高的交易手續費。

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

我們通過電腦歸檔系統收集、存儲及處理客戶的私人及其他敏感數據，例如地址及電話號碼。我們的安全措施可能因僱員失誤、瀆職、系統錯誤或缺陷或其他原因而失效。外部人員亦可能會試圖以欺詐手段誘使僱員披露敏感信息以獲得我們的數據或客戶的數據。雖然我們已採取措施保護我們獲得的機密信息，但我們的安全措施仍可能被破壞。由於用於破壞或獲取未經授權訪問系統的技術不斷升級，並且通常不會在針對目標行動之前被識別，因此我們可能無法預知該等技術或採取充分的預防措施。任何意外或有意為之的安全漏洞或其他未經授權對我們平台進行的訪問可能導致機密的客戶資料被盜及用於非法目的。安全漏洞或未經授權訪問機密信息亦可能使我們承擔信息丟失的責任，面臨耗時及昂貴的訴訟以及負面報道。

根據《中華人民共和國網絡安全法》(「《網絡安全法》」)，網絡運營者通常有義務保障網絡免受干擾、破壞或未經授權的訪問，防止數據洩露、被竊取或篡改。此外，根據其在網絡安全等級保護制度中所屬的等級，網絡運營者亦受到具體規則的約束。在個人信息保護方面，《網絡安全法》要求網絡運營者不得洩露、篡改或毀損業務經營活動中收集或產生的個人信息，並有義務刪除非法收集的信息及修改不正確的信息。再者，未經同意，網絡運營者不得收集、使用或向他人提供個人信息。此外，《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》就在提供電信服務及互聯網信息服務中收集及使用用戶個人信息作出了專門規定。該等法律法規相對較新，亦在不斷發展，其解釋及執行存在重大不確定因素。中國關於(i)數據收集、使用及轉移；及(ii)網絡安全的法規在不斷發展，未來或會出現限制及成立新的監管機構，而我們可能會承擔更多法律責任及合規成本，此或會對我們的前景產生不利影響。倘若由於第三方行為、僱員失誤、瀆職或其他原因而違反安全措施，或我們技術基礎設施中的設計缺陷被暴露或利用，則我們的聲譽及品牌或會受到嚴重損害，我們可能產生巨額債務，而我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

我們在管物業的公共區域以及市政設施及道路的損壞可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們在管物業的公共區域以及市政設施及道路可能會因我們無法控制的因素而受到損害，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共區域的維修及維護費用，但我們無法保證該等基金將有足夠的金額應付所需成本。就非住宅物業而言，我們或須對所造成的損毀承擔責任。地震、洪水或颱風等自然災害或火災等事故或故意損害可能造成巨大損失。有時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。

作為綜合性城市服務及物業管理服務提供商，我們可能被視為有責任重建物業公共區域及市政設施以及協助任何調查。如果專項資金不足以支付所有相關費用，我們可能須以自有資源補足差額。我們隨後需向業主或住戶收回有關差額。如果我們未能成功收回相關款項，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。我們

亦可能須負上賠償損害的法律責任，並可能需要自付資金來承擔維修費用，從而亦對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。由於我們計劃繼續發展我們的業務，發生上述事件的可能性可能隨我們在管物業數目的增加及我們管理市政服務規模的擴大而上升。

負面報道(包括互聯網上出現的關於我們、股東及聯屬人士、我們的品牌及管理的負面信息)可能對我們的業務、聲譽及股份交易價造成重大不利影響。

可能不時出現關於我們、股東及聯屬人士、在管物業、我們的品牌、管理及業務運營的其他方面的負面報道。該等負面報道可能以網絡發帖及其他媒體來源進行評論的形式出現，而我們無法向　閣下保證日後不會出現其他類別的負面報道。例如，如果我們的服務質量未能達到客戶預期，客戶可能在社交媒體平台(如微信及微博)上散播負面評論。我們的分包商亦可能因多種原因(如客戶對其服務質量的投訴)而成為負面報道的對象。從長遠來看，如果對我們、股東及聯屬人士、我們的品牌、管理及業務運營的其他方面的負面報道損害我們的聲譽並導致客戶信心喪失，這將影響我們未來吸引及挽留新客戶及僱員的能力，且我們的業務、財務狀況、經營業績及前景將受到重大不利影響。

我們面臨與未能發現並防止僱員、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。

我們面臨僱員、分包商、代理、客戶或其他第三方作出欺詐或其他不當行為的風險，其可能使我們遭受經濟損失及政府機關的處罰，並嚴重損害我們的聲譽。例如，如果客戶就我們提供的物業管理服務與我們訂立合約，而我們的僱員、分包商、代理或其他代表我們履行職責的第三方的不當行為構成不合規，該合約可能會被視為無效，可能會導致我們須作出賠償並招致損失，該等不當行為亦將損害我們的市場聲譽。

我們的管理信息系統及內部控制程序旨在監察運營及整體合規情況。然而，其可能無法及時識別不合規情況及／或可疑交易，或完全無法識別。此外，我們未必能夠隨時發現並防止欺詐及其他不當行為，而我們就此所採取的防止及發現有關行為的預防措施亦未必有效。因此，欺詐及其他不當行為(包括因此產生的負面報道)可能發生的風險將持續存在，從而可能對我們的業務、聲譽、財務狀況及經營業績造成不利影響。

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

我們的持續成功取決於高級管理層團隊及其他主要僱員的努力。由於彼等擁有關鍵關係及行業專業知識，失去彼等的服務可能會對我們的業務產生重大不利影響。如果高級管理層團隊的任何或所有成員憑藉其專業知識、關係及對我們業務運營的全面了解加入或組成競爭企業，則我們或將無法估計該損害的程度並作出相應彌補。如果任何主要僱員離職，且我們無法及時聘用及招納合資格替代人選，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，業務的未來增長將部分取決於我們在各業務領域吸引及挽留合資格人員(包括企業管理及物業管理人員)的能力。如果我們無法吸引及挽留該等合資格人員，我們的增長可能受到限制，更會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能牽涉知識產權糾紛及申訴。

我們目前持有五個域名及三個軟件版權且已就知識產權保護的若干情況在中國提交多份申請。我們依賴且預計將繼續依賴保密及許可協議以及商標及域名保護法等多種方式保護我們的專有權利。請參閱「業務－知識產權」。然而，該等措施僅可提供有限的保障。對未經授權使用專有資料的情況進行監察則可能存在一定難度，同時耗資不菲。此外，中國規管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存在不確定性且不斷變化，我們可能面臨重大風險。據我們所知，中國相關機構過往並無提供與大部分發達國家程度相同的知識產權保護。如果我們無法發現未經授權使用我們知識產權的情況或採取適當措施強制行使我們的知識產權，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

此外，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訴。就有關事宜向我們提出的任何申訴或法律訴訟，無論是否有理有據，均可能產生巨額費用，並分散資本資源及管理層注意力。而若裁決結果不利，我們可能不得不支付巨額的損害賠償金，或須向第三方尋求許可並持續以不利於我們的條款支付版權費。此外，無論我們勝訴與否，知識產權糾紛可能有損我們的品牌價值以及我們於現有及潛在客戶中以及業內所擁有的聲譽。

稅收優惠或政府補助金額的波動可能導致我們的利潤波動。

我們在稅收優惠、卓越榮譽及獎項的政府補助及減少社會保險繳款以應對COVID-19方面享受政府部門的優惠待遇。

我們於2018年、2019年、2020年及截至2020年及2021年6月30日止六個月的政府補助分別為人民幣1.7百萬元、人民幣3.3百萬元、人民幣9.3百萬元、人民幣1.9百萬元及人民幣1.6百萬元。於往績記錄期間，稅收優惠及政府補助出現波動，因為該等優惠及補助金額均由有關政府部門全權酌情決定。無法保證我們將繼續獲得大額稅收優惠或政府補助，或完全無法獲得。因此，我們的稅收優惠及政府補助可能會出現額外波動，從而可能導致我們的利潤波動。

我們保險的保障範圍未必足以覆蓋與我們業務相關的風險。

我們無法保證我們保險的保障範圍將足以或可供覆蓋我們在業務過程中可能產生的損害、負債或損失。此外，若干損失在中國並無商業可行條款的保險保障，例如因業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂等造成的損失。如果我們被裁定須為任何該等損害、負債或損失負責，而保險不足或沒有保險，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。請參閱「業務－保險」。

我們可能會不時牽涉因運營而產生的法律及其他糾紛以及申索或面臨行政訴訟。

我們可能會不時與我們向其提供物業管理服務的物業開發商、業主及住戶以及當地物業管理公司發生糾紛並遭到申索。若其對我們的服務感到不滿，亦可能會產生糾紛。此外，如業主或住戶認為我們的服務與雙方商定的服務標準不符，業主或住戶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的其他各方產生糾紛並遭到申索，其中包括我們的第三方分包商、供應商及僱員，或於到訪我們的在管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對我們的負面報道，從而可能令我們聲譽受損、產生巨額成本，且分散業務活動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。

倘我們未遵守適用法規及規定，例如在管物業的消防及安全系統方面的適用法規及規定，我們或會受到行政處罰。例如，根據相關中國法律法規，物業管理服務提供商負責及時向有關政府機構申報電梯檢驗。然而，倘我們今後未能遵守適用法規，我們或會遭受行政罰款或其他處罰，且我們的業務和經營業績可能受到不利影響。

我們受中國政府有關中國房地產開發行業的法規所影響。

於往績紀錄期間，我們相當一部分收益來自住宅物業管理服務。我們住宅物業管理服務業務的增長受中國政府有關房地產開發行業的法規所影響，並很可能將繼續如是。有關適用於我們業務的法律法規的詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節。

中國政府已實施一系列的措施，以控制近年來的房地產開發行業。具體而言，中國政府已繼續推出多項限制性措施抑制房地產開發市場的投機行為。政府通過施行多項行業政策及其他經濟舉措，例如對物業開發的土地供應加以控制、對外匯、物業融資、稅項及外商投資加以控制，對中國房地產開發行業的發展直接或間接帶來莫大影響。藉由該等政策及舉措，中國政府可限制或減少物業開發活動、對商業銀行向物業買家授出貸款的能力施以限制、對物業銷售徵收額外稅項及徵費，以及影響我們所服務物業的交付時間及入住率。政府推行的任何該等法規及措施，均可能會影響中國房地產開發行業，繼而限制我們的業務增長，導致對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們於往績紀錄期間就向蘇高新公司提供的墊款收取利息。

於2018年、2019年及2020年，我們就使用外部借款資金向蘇高新公司提供的墊款而應收我們控股股東蘇高新公司款項的利息收入分別為人民幣10.7百萬元、人民幣19.7百萬元、人民幣20.0百萬元，並已於2020年底前全數結清，該筆墊款的年利率介於3.9%至5.7%之間，還款期為1至15年。請參閱「財務資料－關聯方交易及結餘－與關聯方的其他交易」。

根據中國人民銀行發佈的《貸款通則》第61條，禁止在非金融機構之間進行任何融資安排或貸款交易。此外，根據《貸款通則》第73條的規定，中國人民銀行可以對不符合規定的貸款人處以貸款所得一倍以上五倍以下的罰款。儘管有《貸款通則》，最高人民法院在《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》(於2015年9月1日生效、分別於2020年8月19日及2020年12月29日經修訂)(「**關於民間借貸案件的司法解釋**」)中對非金融機構之間的融資安排和貸款交易做出了新的解釋。根據關於民間借貸案件的司法解釋第10條，最高人民法院確認非金融機構之間的融資安排和借貸交易的有效性和合法性，僅需滿足某些條件即可。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未收到有關主管部門就關聯方之間此類借款作出的任何罰款、調查或通告。董事確認，本集團自2021年1月1日起將不會與關聯方及／或第三方非融資機構訂立類似融資安排。在此基礎上，我們的中國法律顧問認為：(i)此類貸款對關聯方或第三方具有法律約束力；及(ii)我們因上述墊款而受到處罰的風險較低。然而，如果我們被中國人民銀行責令支付罰款，我們的財務狀況和經營業績或會受到不利影響。

我們可能無法取得或重續我們業務運營所必需的許可證、執照、證書或其他相關中國政府批准。

我們須取得及持有若干執照、許可證、證書及批准，以提供物業管理及若干我們現時提供的其他服務。我們必須滿足多項特定條件，方可獲政府機關頒發或重續任何證書或許可證。我們無法保證日後我們將能適應可能不時生效的有關我們服務的新規章及法規，亦無法保證我們在及時達成取得或重續我們運營所需的所有證書或許可證所需的條件時不會遭遇重大延遲或困難，甚或達成任何有關條件。因此，若我們未能就任何業務取得或重續所需政府批准，或就此遭遇重大延遲，我們將不能繼續實施我們的發展計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

無法履行環境責任可能使我們承擔債務。

我們須遵守中國有關環境保護的各項法律法規，相關規定今後或會日益嚴格。例如，中國越來越多的城市實行了垃圾分類，對不符合相關分類標準的物業管理公司處以罰款。此外，中國對環境問題的認識也在不斷提高。因此，我們可能須遵守比現行

環境法律法規更高更嚴格的標準，以保持良好的聲譽和品牌形象。倘我們無法遵守現有或未來的環境法律法規，或無法滿足公眾對環境問題的期望，我們或會被要求支付罰款和罰金，我們的聲譽亦可能受損。我們可能還須投入財政和管理資源來實施補救措施。上述任何一項均可能對我們的業務運營、經營業績和財務狀況造成重大不利影響。

與在中國開展業務有關的風險

我們易受中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策的不利變動影響。

我們於蘇州總部管理我們所有的業務運營。因此，我們的財務狀況、經營業績及前景在很大程度上受中國經濟、政治、社會及法律狀況的制約。中國經濟與大部分發達國家的經濟在諸多方面有所差異，包括政府參與程度、經濟發展水平、投資管控、資源分配、增長率及外匯管控。於1978年開始實施改革開放政策前，中國主要為計劃經濟。自彼時起，中國經濟已轉變為具有社會主義特色的市場經濟。

在約四十年的時間內，中國政府實施了經濟改革措施，發揮市場在中國經濟發展中的作用。很多改革措施並無前例或屬試驗性質，預期會不時予以修訂。其他政治、經濟及社會因素或會導致相關措施的進一步重新調整或引入其他改革措施。中國的這一改革過程以及法律法規或其解釋或實施的任何變更，均可能對我們的業務造成重大影響或可能會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

儘管中國經濟近年來大幅增長，但在各個經濟行業及在不同期間各地區的增長並不均衡。我們無法向　閣下保證，中國經濟將會繼續增長，或如有增長，該增長將會穩定均衡。經濟增長的任何放緩均可能對我們的業務造成重大不利影響。過往，中國政府會定期實施多項措施擬減緩中國政府認為過熱的若干經濟分部的發展。我們無法向　閣下保證，中國政府為引導經濟增長及資源分配所採取的各項宏觀經濟措施及貨幣政策能有效改善中國經濟增長率。此外，即使該等措施從長期而言有利於中國整體經濟，但也可能降低對我們物業的需求，因而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

中國的經濟增長亦可能因出口轉弱以及與美國貿易戰相關的近期發展而放緩。於2018年，在美國總統唐納德•約翰•特朗普執政期間，美國政府對多種中國進口商品徵收多輪關稅，中國亦對美國商品徵收金額相近的關稅作為反擊。貿易戰於2019年5月升級，當時美國將價值2,000億美元的中國商品關稅稅率從10%提高至25%，而作為回應，中國對價值600億美元的美國商品加徵關稅。此外，自2019年5月起，美國已禁止六家中國科技公司出口若干敏感的美國商品。2019年8月，美國財政部宣佈將中國列為匯率操縱國。2019年9月1日，美國進一步對價值超過1,250億美元的中國商品徵收關稅。2019年9月2日，中國正式就美國進口關稅事項向世界貿易組織提出申訴。有關貿易戰的言論持續升溫，兩國政府的貿易磋商仍在進行，但並未取得突破。貿易戰達至和解的機會仍然渺茫，貿易戰對中國經濟及本公司經營所處行業可能造成的長期影響仍不明朗。

匯率波動及政府對貨幣兑換的管制可能對　閣下的投資產生重大不利影響。

人民幣兑港元、美元及其他外幣的匯率波動受中國政府政策及國內外政治及經濟狀況變動的影響。鑒於人民幣國際化的趨勢，中國政府或會宣佈匯率制度的進一步變動，我們無法向　閣下保證人民幣兑港元、美元或其他外幣不會大幅升值或貶值。

我們的所有收益、負債及資產均以人民幣計值，而[**編纂**]所得款項將以港元計值。人民幣兑港元的匯率的重大波動可能對股份應付股息的價值及金額產生負面影響。例如，人民幣兑港元的大幅升值可能減少將[**編纂**]所得款項或未來為我們的業務提供資金而進行融資所得的款項兑換為人民幣的金額。相反，人民幣大幅貶值可能增加將人民幣計值現金流量兑換為港元的成本，因此減少可用於股份派付股息或開展其他業務運營的現金金額。

中國政府對人民幣兑換外幣和(在若干情況下)將貨幣匯出中國施加控制。有關更多詳情，請參閱「附錄四－稅項及外匯－有關中國外匯管制的法律及法規」。我們所有收入均以人民幣收取。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。

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，即可以外幣作出付款。然而，如屬將人民幣兑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。

中國的通貨膨脹可能對我們的盈利能力及增長造成負面影響。

過去，中國經濟增長一直伴隨著長期高通脹。作為應對，中國政府不時實施政策控制通脹，如實施更加嚴格的銀行貸款政策或更高的利率來限制可用信貸。中國政府可能採取類似措施以應對未來的通脹壓力。在沒有中國政府緩解政策的情況下，通脹肆虐可能會增加我們的成本，從而大大削弱我們的盈利能力。我們無法保證能將任何額外成本轉嫁給客戶。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動放緩，而對我們物業的需求可能下降。

中國法律制度的不確定性或會限制　閣下可享有的法律保障。

中國法律制度的內在不明朗因素或會限制股東可獲得的法律保障。由於我們的全部業務運營在中國進行，我們主要受中國法律、規章及法規管治。中國法律制度乃基於民法制度而建立。不同於普通法制度，民法制度乃基於成文法建立，並由主管機構進行解釋，而過往的法律裁決及判決的先例作用有限。中國政府已制定一套商法制度，並在頒佈關於企業組織及管治、外商投資、商務、税務及貿易等經濟事務及事宜的法律法規方面取得重大進展。

然而，該等法律法規很多相對較新。有關其解釋及實施的已公佈裁決案例可能有限，或有關實施及解釋的地方行政規範及指引尚未落實到位。因此，該等法律法規的頒佈時間表具有不確定性，可能與其他司法管轄區並不一致及不可預測。此外，中國法律制度部分基於可能具有追溯效力的政府政策及行政規章。因此，我們可能在違反任何該等政策及規章後一段時間內並不知悉發生了該等違規行為。此外，　閣下在該等法律、規則及法規項下可獲得的法律保障可能有限。於中國進行的任何訴訟或監管強制措施可能會曠日持久，或會導致產生巨額成本並造成資源及管理層注意力分散。

閣下向我們、我們於中國居住的董事或高級管理層送達法律程序文件或強制執行海外判決時可能會面臨困難。

本公司於中國註冊成立。我們所有資產均位於中國，且全體執行及非執行董事及高級管理層通常均於中國居住。因此，可能無法於中國以外的其他地方向我們或董事或高級管理層送達法律程序文件。此外，中國尚未與日本、英國、美國及其他眾多國家或地區訂立相互承認及執行法院判決的協定。因此，於其他司法管轄區獲得的法院判決可能難以或不可能獲得中國認可及強制執行。

此外，於2006年7月14日，中國及香港簽署《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》(「**該安排**」)。根據該安排，如香港法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出須支付款項的終審判決，當事人可以在中國申請承認和強制執行該判決。同樣，如中國法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出須支付款項的終審判決，當事人可以在香港申請承認和強制執行該判決。書面管轄協議指該安排生效日期後各訂約方訂立的任何書面協議，其中明確指定一所香港或中國法院為就爭議擁有唯一司法管轄權的法院。因此，如爭議雙方不同意訂立書面管轄協議，則可能無法於中國強制執行由香港法院裁定的判決。投資者可能難以或無法對我們位於中國的資產或董事或高級管理層強制執行香港法院的判決。

身為外國人士的H股持有人須繳納中國所得稅，且身為外資企業的H股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，H股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(2018修訂)》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H股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，在香港發行股份的境內非外資企業向境外居民個人派付的股息適用10%的税率。對税率不屬於10%的情況：(i)如適用税率低於10%，扣繳公司應依照相關程序退還多扣繳税款；(ii)如適用税率在10%至20%之間，扣繳公司應按適用税率扣繳外國個人應繳付的所得税；及(iii)如雙重税收協議均不適用，扣繳公司應按20%的税率扣繳外國個人所得税。

根據《企業所得税法》，根據海外國家(地區)法律設立，其實際管理機構位於中國境外，但在中國境內設立機構或場所，或者在中國境內未設立機構或場所，但所得來自中國的非中國居民企業，本公司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H股方式變現的收益須按20%的税率繳納中國企業所得税。根據《企業所得税法實施條例》及國家税務總局頒發的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得税有關問題的通知》，有關税率已降低至10%，且根據中國與相關非中國居民企業所居住司法管轄區之間的適用協定或特別安排，可能獲得進一步減免。於2006年8月21日，中國和香港簽署了《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵税和防止偷漏税的安排》，據此，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，如相關中國税務機關批准的情況下，就我們所宣派及派付的股息按5%的税率繳納企業所得税。

解釋及執行相關中國税務法律、法規及規則存在重大不確定性，包括上述減免、免除及其他實益税收待遇日後是否會被撤銷，使所有H股的非中國居民個人持有人須按20%的統一税率繳納中國個人所得税。中國税務機關如何解讀相關中國税務法律、法規及規則，如非中國居民企業的資本收益徵税事宜、就向H股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H股變現的收益徵收的個人所得税，亦存在重大不確定性。中國的税務法律、規則及法規亦可能發生更改。任何與適用的中國税務法律、法規及規則以及對該等税務法律、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H股的投資值產生重大不利影響。

與[編纂]有關的風險

倘我們日後發行額外股份，[編纂]H股買家將面臨即時攤薄，並可能面臨進一步攤薄。

我們H股的[**編纂**]高於緊接[**編纂**]前每股綜合有形資產淨值。因此，按最高[**編纂**]每股[**編纂**][**編纂**]港元計算，[**編纂**]H股買家將面臨每股H股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值即時攤薄[**編纂**]港元。

為擴展業務，我們可能會考慮於未來發售及發行額外股份。若我們於日後發行的額外股份價格比發行該等額外股份前的每股股份有形資產淨值為低，H股的買家可能就彼等於H股的投資面臨每股股份有形資產賬面淨值的攤薄。

我們的H股過往並無公開市場，其流通性及市價可能會有波動。

於[**編纂**]前，我們的H股並無公開市場。我們H股的初步發行價範圍乃我們與[**編纂**]（為其本身及代表[**編纂**]）磋商的結果，而[**編纂**]可能與[**編纂**]後的H股市價大不相同。我們已申請H股於聯交所[**編纂**]及買賣。然而，在聯交所[**編纂**]並不保證H股將會形成交易活躍的市場，或即使形成活躍市場，也不能保證其在[**編纂**]後持續活躍，亦不保證在[**編纂**]之後H股的市價將不會下跌。

我們H股的流通性及市價可能會有波動，從而可能導致根據[編纂]認購或購買我們H股的投資者蒙受重大虧損。

我們H股的價格和交易量可能因下列因素以及本節「風險因素」或本文件其他章節所討論的其他因素而出現波動，其中若干因素並非我們所能控制：

- 我們的財務狀況及／或經營業績變動；
- 包括但不限於自然災害或電力短缺等導致的意外業務中斷；
- 我們無法在市場上有效競爭；

- 主要人員或高級管理層的重大變化；
- 由於缺乏對我們業務的定期報導而導致我們的市場知名度下降；
- 戰略聯盟或收購；
- 中國法律法規變化；
- 證券分析師對我們的財務狀況及／或經營業績估計的變動，而不論彼等作出估計所依據資料的準確性；
- 投資者對我們及整體投資環境的看法改變；
- 我們無法維持監管部門批准我們的業務運營；
- 股票市場價格和交易量的波動；
- 我們或我們的競爭對手發佈的公告；
- 競爭對手採納的定價發生變化；
- 中國及香港以及全球經濟的政治、經濟、金融及社會發展；及
- 涉及重大訴訟。

此外，證券市場不時出現重大的價格及交易量波動，而與特定公司的經營表現無關或不成比例。例如，2020年，由於中國經濟放緩及中美貿易緊張，中國的交易量出現波動。繼英國與歐盟於2019年10月簽訂脫歐協議後，英國於2020年1月31日正式脫離歐洲聯盟(「**英國脫歐**」)，且仍然難以確定英國脫歐的影響，英國脫歐已經並可能繼續帶來不利經濟影響，使全球市場更為波動。該等發展事項包括全球經濟普遍衰退、股票證券市場大幅波動及信貸市場流動資金的波動及緊縮。雖然難以預測該等狀況將持續多久，但其可能會在較長時間內繼續帶來銀行借款利息支出的風險，或減少我們目前可得的銀行融資數額。若我們經歷該等波動，可能會對經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，市場波動亦可能對我們H股的市價造成重大不利影響。

未來發行、發售或出售我們的股份可能會對我們H股的現行市價造成不利影響。

本公司未來發行股份或任何股東出售股份或認為可能發生該等發行或出售均可能會對H股的現行市價造成不利影響。此外，未來於公開市場大額拋售或被視作大額拋售我們的H股或與H股有關的其他證券，可能使H股市價下跌，或會對我們未來在合適的時間以合適的價格籌集資金的能力造成不利影響。若我們在日後發售中發行額外證券，股東的股權可能會被攤薄。

在[**編纂**]完成後，假設[**編纂**]未獲行使，本公司的內資股將為[**編纂**]股，佔本公司全部股本[**編纂**]%；且[**編纂**]所涉H股將為[**編纂**]股，佔本公司全部股本[**編纂**]%。此外，我們的內資股可轉換為H股，且該等經轉換的H股可於境外證券交易所上市或買賣，惟於轉換及買賣該等經轉換股份前，須根據國務院證券監管機構的規定及有關境外證券交易所訂明的規例、規定及程序辦妥任何必要的內部批准程序，並獲得有關監管機構(包括中國證監會)的批准。轉讓該等股份及經轉換的該等股份於境外證券交易所上市及買賣毋須類別股東投票。經轉換股份的日後銷售或預期銷售可能會對H股的交易價產生不利影響。

買賣開始時H股市價可能因不利市況或於出售時至買賣開始時可能出現的其他不利事態發展而低於[編纂]。

[**編纂**]將於[**編纂**]釐定。然而，[**編纂**]將在交付後方會於聯交所開始買賣，預期為[**編纂**]後第七個營業日。因此，投資者可能無法在該期間出售或以其他方式買賣[**編纂**]。因此，[**編纂**]持有人須承受買賣開始時[**編纂**]的價格可能因不利市況或於出售時至買賣開始時可能出現的其他不利事態發展而低於[**編纂**]的風險。

本文件所載有關中國、中國經濟和中國物業管理行業的若干事實及其他統計數據乃摘錄自多個官方政府來源及第三方來源，概無法保證其準確性。

本文件所載有關中國、中國經濟和中國物業管理行業的若干事實和其他統計數據乃摘錄自多份官方政府刊物、弗若斯特沙利文以及公開數據源。然而，我們無法保證該等來源的質量或可靠性。我們或我們的任何聯屬人士或顧問並無編製或獨立核實該等事實和統計數據，因此，我們對該等事實和統計數據的準確性概不發表任何聲明。由於收集方法可能有誤或未必有效，或公佈的資料與市場慣例之間存在差別及其他問題，本文件載列的事實和統計數據可能並不準確，或不能與其他經濟體編製的事實及統計數據作比較。因此，有意投資者應審慎考慮對該等事實或統計數據的信賴程度或重視程度。

我們或未能於未來就H股宣派股息。

股息的派付和金額(如有)將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們所派付股息的法規和監管限制、未來預期以及董事可能認為相關的任何其他條件，並須獲股東批准。我們無法保證任何金額的股息將於任何年度宣派或配發。請參閱本文件「財務資料－股息政策及可分派儲備」。

控股股東對本公司擁有實際控制權，其利益未必與其他股東的利益一致。

於[**編纂**]完成前及完成後，控股股東將保持其於本公司股本權益的實際控制權。在組織章程細則、公司條例及上市規則的規限下，控股股東憑藉其對本公司股本的實益控制擁有權將可透過於股東大會及董事會會議投票，對我們的業務或其他對我們及其他股東而言屬重大的事宜行使重大控制權及施加重大影響。控股股東的利益可能有別於其他股東的利益，且股東可根據其權益自由行使投票權。倘控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益可能會受到損失及損害。

我們的管理層對如何使用[編纂]所得款項淨額擁有重大酌情權，而　閣下未必認同我們使用有關所得款項的方式。

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

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

媒體可能就[**編纂**]及我們的業務進行報導。於本文件刊發前，報章及媒體曾出現有關我們及[**編纂**]的報導，且在本文件日期後但於[**編纂**]完成前，報章及媒體亦可能出現有關報導，當中載有有關我們及[**編纂**]的若干財務資料、預測、估值及其他前瞻性資料。我們不會就該等資料的準確性或完整性承擔任何責任，亦不就任何媒體所發佈任何資料的恰當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。倘媒體上任何資料與本文件所載資料存在矛盾或衝突，我們概不會承擔任何責任。因此，有意投資者應細閱整本文件，而不應依賴報章文章或其他媒體報導的任何資料。有意投資者應僅依賴本文件所載資料作出有關我們的投資決定。

前瞻性資料受風險及不確定因素影響。

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

為籌備[**編纂**]，本集團已就嚴格遵守上市規則有關條文尋求以下豁免。

管理層常駐

根據上市規則第8.12條及第19A.15條，發行人必須有足夠的管理層人員在香港，即一般情況下至少須有兩名執行董事通常居於香港。目前，我們並無足夠的管理層人員在香港，以符合上市規則第8.12條及第19A.15條的規定。

我們的總部及主要業務運營均位於中國。我們將兩名執行董事調遷至香港，實際上有困難，而且在商業上亦無必要。我們已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條及第19A.15條，並獲聯交所[批准]。我們已採取以下措施：

(a) 根據上市規則第3.05條，我們已委任兩名授權代表，即我們的非執行董事張俊先生(「**張先生**」)及聯席公司秘書鄭程傑先生(「**鄭先生**」)，彼等將作為本公司與聯交所溝通的主要渠道，並確保彼等始終遵守上市規則。鄭先生通常居住在香港。儘管張先生居住在中國，但其持有有效的旅行證件，並能在有關旅行證件到期後續簽訪港。我們各授權代表將可應聯交所要求於合理時間內與聯交所在香港會面，並可隨時通過電話、傳真及電郵(如適用)聯絡。我們各授權代表均獲授權代表我們與聯交所溝通。本公司根據公司條例第16部[已註冊]為非香港公司，而鄭先生亦已獲授權代表本公司在香港接受法律程序文件及通知；

(b) 聯交所擬就任何事宜聯絡董事時，兩名授權代表均可隨時迅速聯絡全體董事(包括獨立非執行董事)。並非常居於香港的董事均持有或可申請訪港的有效旅行證件，且可在需要時於合理期間內與聯交所會面。各董事已向我們的授權代表提供其手提電話號碼、住宅電話號碼、傳真號碼及電郵地址。若一名董事預期外遊或因其他原因外出，彼將盡力向授權代表提供其住宿地點的電話號碼或通過其手提電話保持開放的溝通渠道。各董事及授權代表亦已向聯交所提供其手提電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址；

(c) 我們已根據上市規則第3A.19條及19A.05條委任東興證券(香港)有限公司為我們的合規顧問(「**合規顧問**」)，可隨時聯繫我們的授權代表、董事、高級管理層及本公司其他高級職員，並作為聯交所與我們的額外溝通渠道。本公司將就任何有關詳情的變更知會聯交所。本公司授權代表、董事及其他高級職員將即時提供合規顧問履行上市規則第3A章及第19A.06條所載合規顧問的職責合理所需的有關資料及協助。本公司、授權代表、董事及其他高級職員與合規顧問之間將有充分及有效的溝通方式，在合理實際可行及法律許可的情況下，本公司將令合規顧問知悉本公司與聯交所之間的所有溝通及往來；及

(d) 聯交所與董事之間的會晤可通過授權代表或合規顧問，或於合理時間內直接與董事進行安排。本公司將會盡快知會聯交所有關授權代表及／或合規顧問的任何變動。

聯席公司秘書

根據上市規則第3.28條及8.17條及有關公司秘書的經驗及資格規定的指引(HKEX-GL108-20)，本公司的秘書必須為一名具備履行公司秘書職責所需知識及經驗的人士，並為(i)香港特許秘書公會會員、法律執業者條例(香港法例第159章)界定的律師或大律師或專業會計師條例(香港法例第50章)所界定的執業會計師；或(ii)聯交所認為在學術或專業資格或有關經驗方面足以履行公司秘書職責的人士。根據指引信HKEX-GL108-20，上市規則第3.28條項下的豁免於固定期限內授出，惟無論如何自[**編纂**]起不超過三年(「**豁免期間**」)，條件是(i)於整個豁免期間內，有關公司秘書須由擁有第3.28條項下規定的資格或經驗的人士協助並獲委任為聯席公司秘書；及(ii)若本公司嚴重違反上市規則，有關豁免可撤銷。

豁免嚴格遵守上市規則的規定

我們已委任楊凌波女士(「**楊女士**」)及鄭先生為我們的聯席公司秘書。董事認為，鑒於楊女士對城市服務及物業管理業務有透徹了解並熟悉本集團的運作及整體管理，因此被視作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位於中國江蘇省蘇州市，因此，董事認為有必要委任居住蘇州的楊女士為公司秘書，使其能夠處理有關本集團的日常公司秘書事務。然而，由於楊女士並不具備上市規則第3.28條訂明的資歷，故未能完全符合上市規則第3.28條及8.17條訂明的上市發行人公司秘書規定。因此，本公司已委任鄭先生(香港特許秘書公會以及英國特許公司治理公會的會士)，其根據上市規則第3.28條合資格擔任其他聯席公司秘書，持續為楊女士提供支持。

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條項下的規定，而聯交所已向我們授出相關豁免，條件是於[**編纂**]起計三年期間楊女士在鄭先生的協助下擔任我們的聯席公司秘書。身為香港特許秘書公會以及英國特許公司治理公會的會士，並憑藉其於公司秘書事務之經驗，董事認為鄭先生為協助楊女士的合資格適宜人士，任期由[**編纂**]起計為期三年，以使楊女士獲得履行秘書職責所需的相關經驗(按照上市規則第3.28條附註2規定)。此外，自[**編纂**]起三年期間內，楊女士將遵守上市規則第3.29條項下的年度專業培訓規定及將提升其對上市規則的認識。本公司將進一步確保楊女士獲得相關培訓及支持，藉此增強其對上市規則的了解及於聯交所上市的發行人的公司秘書職責。

於[**編纂**]起計三年期間，若及當鄭先生不再提供該等協助時，或若本公司嚴重違反上市規則，該項豁免將即時撤銷。於該三年期間屆滿前，我們會與聯交所溝通，以便聯交所評估楊女士經過鄭先生三年的協助，是否已獲得上市規則第3.28條所要求的相關經驗而毋須再行豁免。

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[**編纂**]後將構成本公司的持續關連交易。我們已向聯交所申請且聯交所[已批准]我們豁免嚴格遵守(i)上市規則第14A章項下的公告規定(就「關連交易－(A)須遵守申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易而言)；及(ii)上市規則第14A章項下的公告、通函及獨立股東批准規定(就「關連交易－(B)須遵守申報、年度審核、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而言)。有關詳情，請參閱本文件「關連交易」一節。

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

有關文件及[編纂]的資料

[編纂]

董事

姓名	住址	國籍
執行董事		
崔曉冬先生	中國 江蘇省 蘇州市吳中區 木瀆鎮山水華庭8幢206室	中國
周軍先生	中國 江蘇省 蘇州市金閶區 三元三村24幢601室	中國
周麗娟女士	中國 江蘇省 蘇州市虎丘區 楓舟苑1幢205室	中國
非執行董事		
蔡金春先生	中國 江蘇省 蘇州市金閶區 念三圖10號	中國
唐春杉先生	中國 江蘇省 蘇州市虎丘區 馨泰花苑56幢103室	中國
張俊先生	中國 江蘇省 蘇州市虎丘區 獅山新苑34幢101室	中國

獨立非執行董事

辛珠女士	香港九龍尖沙咀 柯士甸道西1號 君臨天下 2座15樓A室	中國
劉昕先生	中國 北京市海淀區 魏公村街1號院 6號樓3單元902號	中國
周雲女士	中國 江蘇省 蘇州市金閶區 新元二村3幢503室	中國

監事

姓名	住址	國籍
馮金根先生	中國 江蘇省 蘇州市 虎丘區馨泰花苑63幢105室	中國
黃偉先生	中國 江蘇省 蘇州市虎丘區 汾湖路199號6幢601室	中國
袁紅娟女士	中國 江蘇省 蘇州市姑蘇區 梅亭苑7幢304室	中國

有關我們董事及監事的進一步詳情，請參閱本文件「董事、監事及高級管理層」一節。

參與[編纂]的各方

獨家保薦人

交銀國際(亞洲)有限公司
(可進行證券及期貨條例所規定第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的註冊持牌法團)
香港中環
德輔道中68號
萬宜大廈9樓

[編纂]

本公司法律顧問

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

有關中國法律：
通商律師事務所
中國
北京
建國門外大街1號
國貿寫字樓2座12-14層
(郵編100004)

獨家保薦人及[編纂]法律顧問

有關香港法律：
金杜律師事務所
香港中環
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈13樓

有關中國法律：
天元律師事務所
中國
北京
西城區
豐盛胡同28號
太平洋保險大廈B座10樓

核數師及申報會計師	**安永會計師事務所** *執業會計師* *註冊公眾利益實體核數師* 香港 鰂魚涌 英皇道979號 太古坊一座27樓
行業顧問	**弗若斯特沙利文（北京）諮詢有限公司上海分公司** 中國 上海 靜安區 南京西路1717號 會德豐國際廣場2504室

[編纂]

公司資料

中國註冊辦事處	中國江蘇省蘇州市 高新區獅山路28號 蘇州高新廣場30樓3001室
中國總部	中國江蘇省蘇州市 高新區獅山路28號 蘇州高新廣場30樓3001室
香港主要營業地點	香港灣仔 皇后大道東248號 大新金融中心 40樓
公司網站	**www.suxinfuwu.com** *(本網站所載資料並不構成本文件的一部分)*
聯席公司秘書	**楊凌波女士** 中國江蘇省蘇州市 虎丘區運河路39號
	鄭程傑先生 *(香港特許秘書公會以及英國特許公司治理公會的會士)* 香港 灣仔 皇后大道東248號 大新金融中心 40樓
授權代表	**張俊先生** 中國 江蘇省 蘇州市虎丘區 獅山新苑34幢101室

	鄭程傑先生 *(香港特許秘書公會以及英國特許公司治理公會的會士)* 香港 灣仔 皇后大道東248號 大新金融中心 40樓
審核委員會	辛珠女士*(主席)* 劉昕先生 蔡金春先生
薪酬委員會	劉昕先生*(主席)* 周雲女士 唐春杉先生
提名委員會	周雲女士*(主席)* 劉昕先生 張俊先生
H股過戶登記處	

[編纂]

合規顧問	**東興證券(香港)有限公司** 香港 九龍 柯士甸道西1號 環球貿易廣場68樓 6805-6806A室

主要往來銀行

中國工商銀行蘇州新區分行
中國
江蘇省
蘇州市市新區
獅山路15號

中國農業銀行蘇州商業街分行
中國
江蘇省
蘇州市虎丘區
商業街11-13號

華夏銀行蘇州新區分行
中國
江蘇省
蘇州市高新區
濱河路1128號

除另有指明外，本節所載資料來自多份政府官方刊物、其他刊物以及由我們所委託弗若斯特沙利文編製的市場研究報告。

*我們相信有關資料來源恰當，且我們已合理審慎地摘錄及轉載該等資料。我們並無理由相信該等資料在任何重大方面含虛假或誤導成分或遺漏任何事實致使該等資料在任何重大方面含虛假或誤導成分。有關資料未經我們、獨家保薦人或彼等各自的任何董事、高級職員或代表或參與[**編纂**]的任何其他人士(弗若斯特沙利文除外)獨立核實，且概無就該等資料的準確性或完整性發表任何聲明。有關資料及統計數據可能與中國境內外所編製的其他資料及統計數據不一致。因此， 閣下不應過度依賴該等資料。*

資料來源

我們已委聘獨立市場研究機構及顧問弗若斯特沙利文對中國物業管理服務市場進行分析並編製報告。弗若斯特沙利文為一間於1961年於紐約成立的獨立全球顧問公司。弗若斯特沙利文提供行業研究及市場策略以及增長顧問服務及企業培訓。其於中國涉足的行業包括化工產品、物料及食品、商業航空、消費產品、環境及建造技術、保健、工業自動化及電子、工業及機械以及技術、媒體及電訊。我們就編製弗若斯特沙利文報告同意向弗若斯特沙利文支付費用總額人民幣450,000元。

弗若斯特沙利文報告

本公司已將弗若斯特沙利文報告的若干資料載入本文件，原因為董事相信該等資料有助有意投資者了解相關市場。弗若斯特沙利文報告的市場研究過程透過仔細的一手研究進行，當中包括與業內龍頭公司及行業專家討論有關物業管理及運營服務市場狀況。二手研究包括查閱公司報告、獨立研究報告及弗若斯特沙利文本身研究數據庫的數據。

弗若斯特沙利文報告所載分析及預測乃基於編製有關報告時的以下主要假設：(i)於未來十年中國經濟可能維持穩定增長；(ii)於預測期間中國的社會、經濟及政治環境很可能維持穩定；(iii)COVID-19短期內會影響市場穩定；及(iv)物業開發行業持續發展、城鎮化持續發展、技術的廣泛應用、資本市場參與等市場推動因素將推動物業管理及運營服務市場發展。

長三角地區及蘇州物業管理服務市場

簡介與概覽

廣義而言，物業管理指對物業的運營、控制及監管。管理指需要根據物業的使用壽命及狀況進行維修、管理及負責。物業管理亦指對購作及用作興建、維修、維護可交付物業的個人財產、設備、工具及實體資本資產的管理。中國大多數物業管理公司向不同類型的物業提供服務，其中包括住宅小區及非住宅小區(包括辦公樓宇、購物商場、公共與工業物業及醫院、學校等其他物業)。

物業管理公司一般提供：(i)傳統物業管理服務；及(ii)其他服務，包括向物業開發商提供的增值服務及社區增值服務。向物業開發商提供的增值服務主要包括交付前服務及諮詢服務。參與智慧城市服務的物業管理公司日益增多。

長三角地區主要包括上海市、江蘇省及浙江省。國家發展和改革委員會於2010年發佈的《長江三角洲地區區域規劃》明確長三角地區是中國綜合實力領先地區。該地區擁有重要戰略地位，在中國經濟及社會發展中發揮着突出的推動作用。

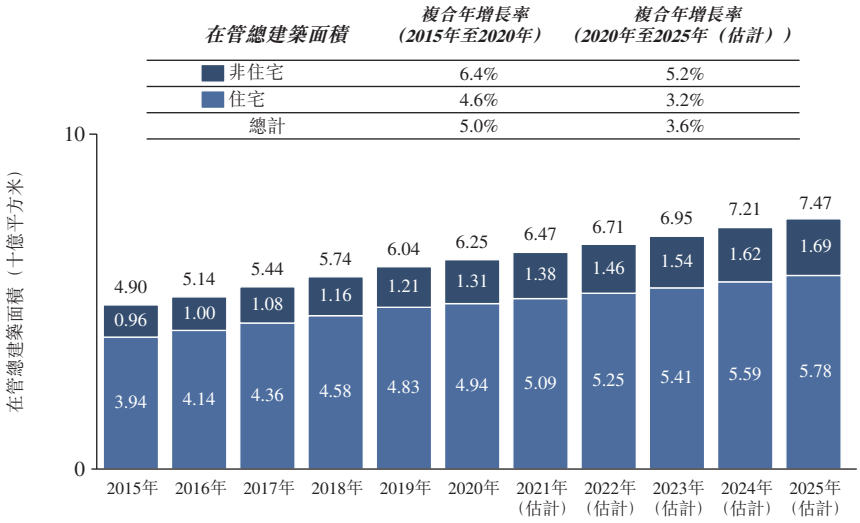
收費基準分析

對於傳統物業管理服務，物業管理公司可按包干制或酬金制收取管理費。物業管理費包干制為中國住宅及非住宅物業物業管理服務市場的主流模式。通過採取包干制，物業管理公司可借助一系列節約成本措施管理其成本，有關措施包括程序標準化、自動化及智能管理，以減少對人工勞動的倚賴。

就交付前服務而言，一般收益產生模式為按包干制，包干制下物業管理公司基於總管理面積或根據提供有關服務的僱員數量及職位收取固定費用。就諮詢服務而言，服務費主要根據總管理面積按包干制收取，或按照提供物業管理服務所得收益或利潤的一定比例按酬金制收取。在中國物業管理服務市場中，提供諮詢服務採用包干制更為普遍。

長三角地區物業管理服務市場的市場規模

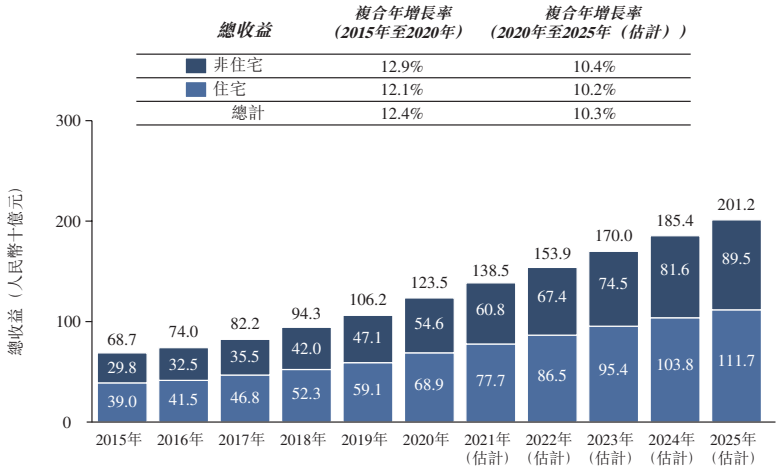
物業管理公司的在管總建築面積（長三角地區），2015年至2025年（估計）



資料來源：弗若斯特沙利文分析

在長三角地區，物業管理公司在管總建築面積從2015年49億平方米增至2020年62.5億平方米，複合年增長率為5.0%。於2025年，在管總建築面積預期將達到74.7億平方米，2020年至2025年複合年增長率為3.6%。2020年，非住宅物業在管總建築面積達到13.1億平方米，2015年至2020年複合年增長率為6.4%。2025年，非住宅物業在管總建築面積預計將達到16.9億平方米，2020年至2025年複合年增長率為5.2%。

物業管理公司總收益（長三角地區），2015年至2025年（估計）

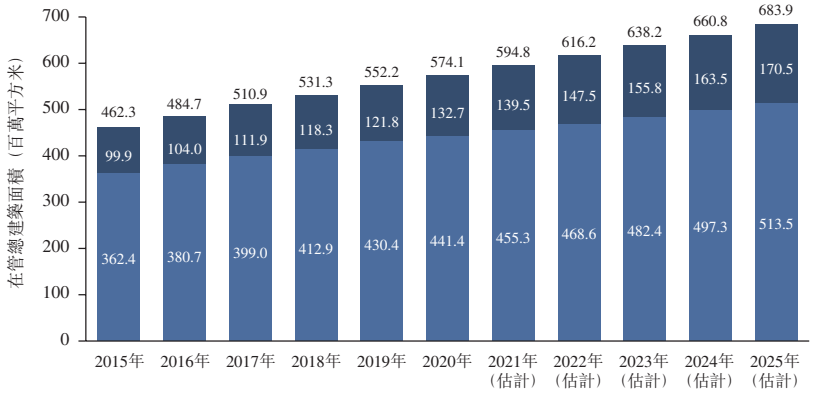


資料來源：弗若斯特沙利文分析

2015年至2020年，長三角地區物業管理公司總收益從人民幣687億元增至人民幣1,235億元，複合年增長率為12.4%。2025年，提供物業管理服務的總收益預計將達到人民幣2,012億元，2020年至2025年複合年增長率為10.3%。2015年至2020年，長三角地區提供非住宅物業管理服務的總收益從人民幣298億元增至人民幣546億元，複合年增長率為12.9%。2025年，提供非住宅物業管理服務的總收益預計將達到人民幣895億元，2020年至2025年複合年增長率為10.4%。

物業管理公司在管總建築面積（蘇州），2015年至2025年（估計）

在管總建築面積	*複合年增長率（2015年至2020年）*	*複合年增長率（2020年至2025年（估計））*
非住宅	5.8%	5.1%
住宅	4.0%	3.1%
總計	4.4%	3.6%

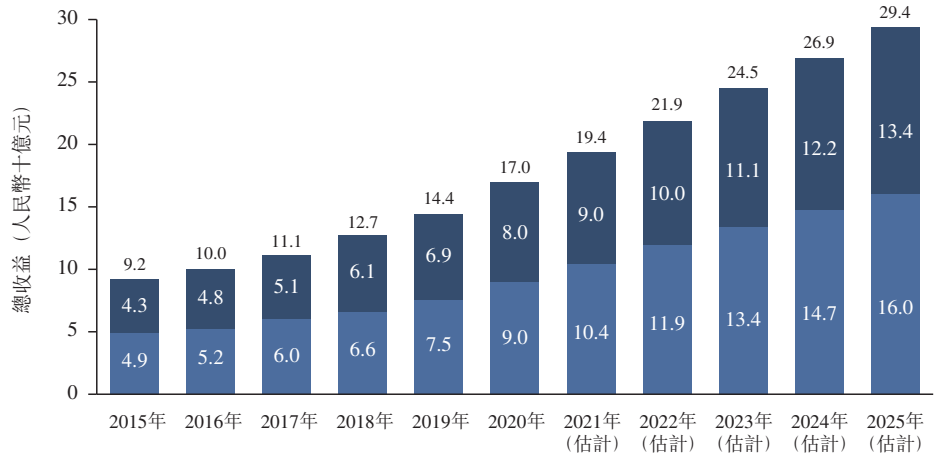


資料來源：弗若斯特沙利文分析

在蘇州，蘇州物業管理公司在管總建築面積從2015年462.3百萬平方米增至2020年574.1百萬平方米，複合年增長率為4.4%。於2025年，預期蘇州在管總建築面積將達到683.9百萬平方米，2020年至2025年複合年增長率為3.6%。2020年，非住宅物業在管總建築面積達到132.7百萬平方米，2015年至2020年複合年增長率為5.8%。2025年，蘇州非住宅物業在管總建築面積預計將達到170.5百萬平方米，2020年至2025年複合年增長率為5.1%。

物業管理公司總收益（蘇州），2015年至2025年（估計）

總收益	*複合年增長率（2015年至2020年）*	*複合年增長率（2020年至2025年（估計））*
非住宅	13.2%	10.9%
住宅	12.9%	12.2%
總計	13.1%	11.6%



資料來源：弗若斯特沙利文分析

2015年至2020年，蘇州物業管理公司總收益從人民幣92億元增至人民幣170億元，複合年增長率為13.1%。2025年，蘇州提供物業管理服務總收益預計將達到人民幣294億元，2020年至2025年複合年增長率為11.6%。2015年至2020年，蘇州提供非住宅物業管理服務總收益從人民幣43億元增至人民幣80億元，複合年增長率為13.2%。2025年，蘇州提供非住宅物業管理服務總收益預計將達到人民幣134億元，2020年至2025年複合年增長率為10.9%。

市場推動因素

持續城市化與城市群發展：「十三五」規劃中提出加快城市群發展，以促進長三角特大城市的經濟發展，物業開發行業穩定增長及物業管理服務市場發展。同時，由於經濟快速發展及農村人口向發達地區湧入，長三角地區城市人口穩步增長。2015年至2020年，長三角地區城市人口從110.7百萬人增至120.4百萬人，複合年增長率為1.7%。同期，長三角地區城市化率從2015年69.5%上升至2020年73.5%。長三角地區城市化趨勢對住房及物業產生巨大需求，從而推動物業管理服務的需求。

加快智慧城市建設：近年來，中國政府已出台一系列政策以推進智慧城市的建設。例如，江蘇省發佈《智慧江蘇建設三年行動計劃(2018 – 2020年)》等政策，以推進數字化治理，提高新型智慧城市管理水平。加快智慧城市建設預期將為物業管理服務帶來更多機遇。未來，預計將有越來越多的物業管理公司利用大數據、雲計算及其他技術參與智慧城市服務，如智慧環衛及智慧設施管理等。

扶持政策：由於長三角地區被視為國際門戶，中國政府持續為長三角地區的發展提供必要政策支持。例如，2019年國務院發佈《長江三角洲區域一體化展規劃綱要》，鼓勵在長三角地區共同建設跨區域合作產業園區。該規劃還提到在蘇州建設跨區域合作產業園區，預計將刺激對蘇州專業住宅及非住宅物業管理服務的需求。長三角地區的扶持政策鼓勵經濟發展，並為該地區的物業管理公司帶來發展機會。

未來機遇及挑戰

擴大服務範圍，提供增值服務：近年來，長三角地區物業管理服務市場的服務類型及客戶類型逐步擴寬，從傳統物業管理服務擴大至向辦公樓宇、工業園區、公共物業提供其他增值服務，未來預期服務範圍覆蓋更多物業類型。物業管理公司一直在擴展物業服務，將基本生活服務(如教育、醫療、保健等)納入其服務範圍。諮詢服務及社區租賃等增值服務通常比傳統物業管理服務具有更高的利潤率。此外，提供增值服務可使物業管理公司提高客戶忠誠度及提升品牌形象。同時，向不同類型物業提供專業物業管理服務的需求不斷增長，這將推動長三角地區物業管理服務市場服務標準及服務模式的創新。

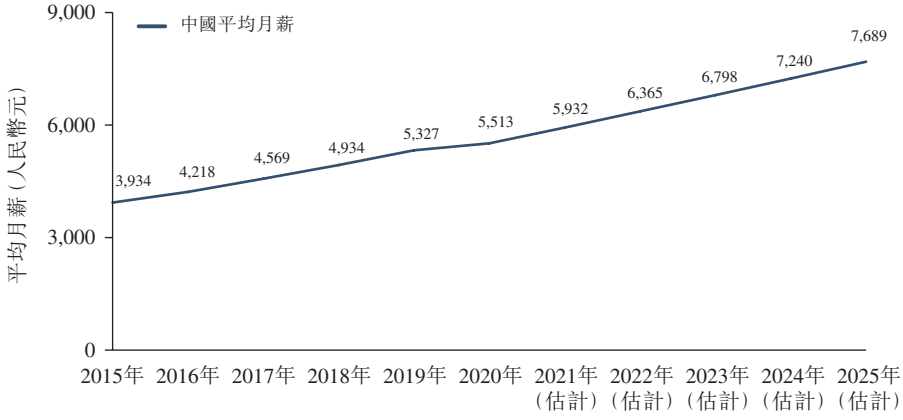
二、三線城市的潛力：儘管長三角地區包括上海、南京及杭州等多個經濟發達的先進城市，但江蘇省無錫市及常州市，以及浙江省的寧波市及溫州市等二、三線城市仍有巨大潛力，有利於為物業管理服務公司擴大地域覆蓋範圍。此外，該等城市相對不成熟的物業管理服務市場可為計劃在初期搶佔市場份額的物業管理公司提供潛在機會。

競爭激烈：由於城市化率高、經濟發展加速以及住宅及非住宅物業分佈充足，長三角地區物業管理服務市場競爭非常激烈。為保持競爭力，物業管理公司必須增加資本投資，以擴大服務範圍，改善服務質量及維持品牌聲譽。同時，長三角地區物業管理服務市場員工的平均月薪高於中國其他地區，這為物業管理服務帶來更大成本壓力，進一步導致市場競爭激烈。

人工成本增加：物業管理服務市場需要龐大的勞動力提供秩序維護、清潔、園藝、維修及其他服務，而員工成本是公司運營成本中最大的組成部份之一。人工成本不斷上升可能會增加公司的成本，降低其盈利能力。人工成本增加對公司的運營成本構成越來越大的壓力。員工成本金額主要受因業務擴展導致員工人數增加及中國工資增長總體趨勢的影響。2015年至2020年，物業管理服務市場員工的平均月薪從2015年人民幣3,934元增至2020年人民幣5,513元，複合年增長率為7.0%。

物業管理服務市場員工平均月薪（中國），2015年至2025年（估計）

平均月薪	*複合年增長率（2015年至2020年）*	*複合年增長率（2020年至2025年（估計））*
中國	7.0%	6.9%



資料來源：弗若斯特沙利文分析

入行門檻

服務經驗：由於長三角地區物業管理服務市場日趨集中、成熟的運營及管理經驗以及成功的項目經驗對物業管理服務提供商塑造品牌形象尤其重要。此外，鑒於住宅物業業主、各行各業企業及購物商場消費者的要求相對較高，豐富成熟的管理經驗對物業管理服務提供商在實際運營及管理過程中具有指導作用，此乃新參與者入行門檻之一。

技術水平：隨著雲計算、大數據及物聯網等技術的普及，新的辦公場景對住宅物業、辦公樓宇、購物商場等各類物業的設施以及長三角地區物業管理服務提供商的技術水平提出很高的要求。探索新技術在物業管理服務中的應用可顯著擴大服務範圍、提高服務質量及效率，此乃新參與者主要入行門檻之一。

標準化運營及管理：物業管理服務提供商傾向於建立標準化運營及管理體系，以降低成本及確保盈利。與新參與者相比，規模較大的物業管理服務提供商擁有更多資源投資其標準化運營。此外，完善的標準化體系將提高物業管理服務提供商在長三角地區管理更多物業的能力。

蘇州城市服務市場

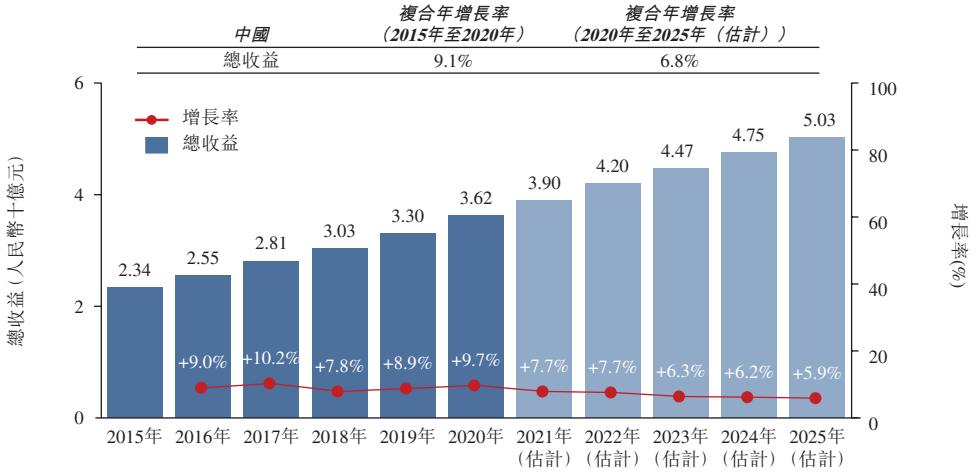
定義與概覽

城市服務指主要向政府及公共行政部門提供的各類服務，以滿足當地居民的日常生活需求。城市服務的管理強度及有效整合有望成為中國物業管理行業增長的兩個關鍵驅動力。

城市服務主要包括(i)物業管理服務，包括向市政辦公樓宇以及公共文化及娛樂設施等公建項目提供清潔、秩序維護、景觀及保養服務；(ii)對公共道路及鐵路的清潔及保養等市政基礎設施養護服務，以確保公共基礎設施的清潔及正常運行；及(iii)城市垃圾管理服務。

蘇州城市服務市場的市場規模

物業管理公司提供的城市服務總收益（蘇州），2015年至2025年（估計）



資料來源：弗若斯特沙利文分析

近年來，隨著基礎設施建設的快速發展，對城市服務的需求不斷增加。2015年至2020年，蘇州提供城市服務總收益從人民幣23.4億元增至人民幣36.2億元，複合年增長率為9.1%。2020年，中國政府發佈《城市市容市貌干淨整潔有序安全標準(試行)》，旨在加強指導、監督及評估城市市容市貌管理，提高城市精細化管理水平。在政府的支持下，未來城市服務市場有望得到推動。2025年，預計蘇州城市服務市場的總收益將達到人民幣50.3億元，2020年至2025年複合年增長率為6.8%。

未來展望

拓展城市運營服務的服務範圍及發展潛力：隨著物業管理服務市場的發展，物業管理服務提供商一直致力於將其服務範圍擴展至更多元化的物業組合。同時，政府職能轉變導致公共及政府設施對城市運營服務的需求不斷增長，從而為物業管理服務提供商創造巨大的發展潛力，以擴大其收入來源，刺激對專業城市服務的需求。

整合城市服務：政府及公共管理部門通常將公共區域視為綜合性的物業管理項目，這對公共區域的管理運營一體化、提供涵蓋社區治理服務、特定公建項目的運營及維護，以及企業及資產服務等各項服務的能力提出了較高的要求。因此，隨著城市運營及城市服務的進一步發展，能夠有效整合多種城市服務的服務提供商在中國物業管理服務市場上可能享有競爭優勢。

COVID-19的影響

由於COVID-19爆發，公司須購買防疫物資，從而增加公司在管理物業方面的短期運營成本。此外，由於員工須在COVID-19爆發期間工作，因此，物業管理服務提供商須向員工及分包商支付額外值班津貼。與住宅物業相比，向非住宅物業(尤其是購物商場及辦公樓宇)提供物業管理服務的收益受到的影響相對更為不利，因為持續遭受財務損失的購物商場及辦公樓宇租戶可能會終止其租賃協議，以終止任何進一步財務損失。

COVID-19將促進物業管理服務提供商更加關注優質、安全及健康的服務，這將進一步提高中國物業管理服務市場的服務標準，並為其贏得良好的品牌聲譽。此外，為應對COVID-19疫情，客流量大的公建項目需要標準更高的清潔和秩序維護服務。由於專業城市服務提供商可以幫助地方政府控制疫情的蔓延，地方政府日益認識到物業管理服務提供商的重要性。因此，預期物業服務提供商將有更多機會參與城市服務市場。此外，在COVID-19危機下，越來越多的中小型服務提供商正在尋求併購，這將進一步促進中國物業管理服務市場的整合及發展。

物業管理服務市場競爭格局

概覽

隨著《物業管理條例》的正式頒佈，物業管理服務市場的監管框架逐步形成並趨於成熟，並建立起行業開放、公平的市場體系，這鼓勵中國物業管理服務市場快速增長。然而，中國物業管理服務市場非常分散。截至2020年，業內排名前十的公司僅約佔中國物業管理服務市場總收益的16.3%。

蘇州排名及市場份額

按總收益排名前五的物業管理服務提供商(蘇州)，2020年

排名	公司	背景資料	市場份額(%)
1	本集團	深耕長三角地區，尤其是蘇州的領先的綜合性城市服務及物業管理服務提供商之一。	2.6%
2	公司A	專注於將物業管理服務與數字化技術相結合，以向不同客戶提供全面、專業的智能服務系統，是中國領先的、業務遍佈全國的公司。	1.8%
3	公司B	專注於在中國提供優質專業管理服務 並通過橫向及縱向整合拓展業務的上市公司。	1.7%
4	公司C	江蘇省非住宅物業（包括學校、商業物業、醫院、公建項目及工業園區）領域領先的物業管理服務公司。	1.4%
5	公司D	專注於為中高端物業提供服務並提供全面服務組合的中國上市物業管理服務提供商。	1.3%
前五			8.8%
其他			91.2%
合計			100%

資料來源：年報；弗若斯特沙利文分析

在蘇州物業管理服務市場中，排名前五的公司約佔2020年蘇州總收益的8.8%。就2020年蘇州總收益而言，本集團排名第一，約佔總收益的2.6%。

按城市服務收益排名前五的物業管理服務提供商(蘇州)，2020年

排名	公司	背景資料	市場份額(%)
1	本集團	深耕長三角地區，尤其是蘇州的領先的綜合性城市服務及物業管理服務提供商之一。	4.3%
2	公司C	江蘇省非住宅物業（包括學校、商業物業、醫院、公建項目及工業園區）領域領先的物業管理服務公司。	4.0%
3	公司E	江蘇領先的物業管理服務公司，主要專注於非住宅物業，包括商業綜合體、物流中心及寫字樓。	1.7%
4	公司D	專注於為中高端物業提供服務並提供全面服務組合的中國上市物業管理服務提供商。	1.3%
5	公司B	專注於在中國提供優質專業管理服務，並通過橫向及縱向整合拓展業務的上市公司。	1.1%
前五			12.4%
其他			87.6%
合計			100%

資料來源：年報；弗若斯特沙利文分析

在蘇州城市服務市場中，排名前五的公司約佔2020年在蘇州提供城市服務收益的12.4%。就2020年在蘇州提供城市服務的收益而言，本集團排名第一，約佔城市服務收益的4.3%。

江蘇省排名及市場份額

按城市服務收益排名前五的物業管理服務提供商(江蘇省)，2020年

排名	公司	背景資料	市場份額(%)
1	公司C	江蘇省非住宅物業（包括學校、商業物業、醫院、公建項目及工業園區）領域領先的物業管理服務公司。	1.9%
2	公司E	江蘇領先的物業管理服務公司，主要專注於非住宅物業，包括商業綜合體、物流中心及寫字樓。	1.5%
3	本集團	深耕長三角地區，尤其是蘇州的領先的綜合性城市服務及物業管理服務提供商之一。	1.5%
4	公司B	專注於在中國提供優質專業管理服務，並通過橫向及縱向整合拓展業務的上市公司。	1.0%
5	公司A	專注於將物業管理服務與數字化技術相結合，以向不同客戶提供全面、專業的智能服務系統，是中國領先的、業務遍佈全國的公司。	1.0%
前五			6.9%
其他			93.1%
合計			100%

資料來源：年報；弗若斯特沙利文分析

2020年，江蘇省物業管理服務公司提供城市服務的總收益約達人民幣107.6億元。在江蘇省物業管理服務市場中，排名前五的公司約佔2020年在江蘇省提供城市服務收益的6.9%。就2020年在江蘇省提供城市服務的收益而言，本集團排名第三，約佔城市服務收益的1.5%。

按非住宅物業管理服務收益排名前五的物業管理服務提供商(江蘇省)，2020年

排名	公司	背景資料	市場份額(%)
1	公司E	江蘇領先的物業管理服務公司，主要專注於非住宅物業，包括商業綜合體、物流中心及寫字樓。	1.7%
2	公司B	專注於在中國提供優質專業管理服務，並通過橫向及縱向整合拓展業務的上市公司。	1.5%
3	公司C	江蘇省非住宅物業（包括學校、商業物業、醫院、公建項目及工業園區）領域領先的物業管理服務公司。	1.3%
4	公司A	專注於將物業管理服務與數字化技術相結合，以向不同客戶提供全面、專業的智能服務系統，是中國領先的、業務遍佈全國的公司。	1.2%
5	本集團	深耕長三角地區，尤其是蘇州的領先的綜合性城市服務及物業管理服務提供商之一。	1.1%
前五			6.8%
其他			93.2%
合計			100%

資料來源：年報；弗若斯特沙利文分析

在江蘇省物業管理服務市場中，排名前五的公司約佔2020年在江蘇省提供非住宅物業管理服務總收益的6.8%。就2020年在江蘇省提供非住宅物業管理服務的總收益而言，本集團排名第五，約佔提供非住宅物業管理服務總收益的1.1%。

監管概覽

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

外商投資有關的法律法規

根據《指導外商投資方向規定》(國務院令第346號)(國務院於2002年2月11日頒佈，並於2002年4月1日生效)，外商投資項目分為「鼓勵」、「允許」、「限制」和「禁止」四類。鼓勵類、限制類和禁止類的外商投資項目，列入《外商投資產業指導目錄》。不屬於鼓勵類、限制類和禁止類的外商投資項目，為允許類外商投資項目，允許類外商投資項目不列入《外商投資產業指導目錄》。

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

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

國務院於2019年12月26日頒佈並於2020年1月1日生效的《中華人民共和國外商投資法實施條例》，提供實施方案及詳細規則，以確保有效推行《中華人民共和國外商

投資法》。於2019年12月30日頒佈並於2020年1月1日生效的《外商投資信息報告辦法》則對於外商投資信息報告制度作出細化規定。

《鼓勵外商投資產業目錄(2020年版)》(「目錄」)由國家發展和改革委員會(「國家發改委」)及商務部(「商務部」)於2020年12月27日頒佈，並於2021年1月27日生效。

根據國家發改委及商務部於2020年6月23日頒佈並於2020年7月23日生效的《外商投資準入特別管理措施(負面清單)(2020年版)》及《自由貿易試驗區外商投資準入特別管理措施(負面清單)(2020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。

對物業管理服務及其他相關服務的法律監督

於2020年5月28日，全國人民代表大會通過《中華人民共和國民法典》(「《民法典》」)，其於2021年1月1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，將成為未來中國物業管理服務的法律基礎。於《民法典》生效前，《物業管理條例》及《中華人民共和國物權法》已制定中國物業管理行業的基本法律框架。

物業管理企業的資質

根據國務院於2003年6月8日頒佈，於2003年9月1日生效並於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年3月19日修訂的《物業管理條例》，從事物業管理活動的企業應當採用資質體系。

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

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

根據國務院於2017年1月12日頒佈，並於同日生效的《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》，取消物業服務企業二級及三級資質核定。根據國務院於2017年9月22日頒佈，並於同日生效的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》，取消物業服務企業一級資質核定。

根據住建部於2017年12月15日頒佈，並於同日生效的《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》，各地不再受理物業服務企業資質核定申請、變更、更換或補證申請，不得以任何方式要求將原核定的物業服務企業資質作為承接新物業管理業務的條件。於2021年3月8日，住建部頒佈《住房城鄉建設部關於廢止<物業服務企業資質管理辦法>的決定》(住建部令第39號)。

於2018年3月19日，國務院頒佈《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》(國務院令第698號)，據此修訂《物業管理條例》。《物業管理條例》(2018年修正)已取消物業服務企業的資質核定。

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》，同一個物業管理區域內的業主，應當在物業所在地的區、縣人民政府房地產行政主管部門或者街道辦事處、鄉鎮人民政府的指導下成立業主大會，並選舉產生業主委員會。但是，只有一個業主的，或者業主人數較少且經全體業

主一致同意，在決定不成立業主大會的，由業主共同履行業主大會、業主委員會職責。關於印發《業主大會和業主委員會指導規則》的通知(建房[2009]274號)(住建部於2009年12月1日頒佈並於2010年1月1日生效)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。非住宅物業的業主，根據中華人民共和國有關法律、法規的規定，可以不成立業主委員會。

委任物業服務企業

根據《民法典》，業主大會選聘或解聘物業服務企業，改變共有部份使用用途或在共有部分開展經營活動，或決定其他事項的法定人數應當由專有部份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份面積過半數的業主且表決人數過半數的業主同意，方可選聘或解聘物業服務企業。改變物業共有部份的使用性質或者在物業共有部份從事經營活動等事項，應當經參與表決專有部份面積四分之三以上的業主且參與表決人數四分之三以上的業主同意。此外，《民法典》明確規定，建設單位、物業服務企業或其他管理人等利用業主的共有部分產生的收入，在扣除合理成本之後，屬業主共有。根據《民法典》，建築物及其附屬設施的收益分配，有約定的，按照約定；沒有約定或者約定不明確的，按照業主專有部份佔小區總面積的比例確定。

根據《物業管理條例》(2018年修正)，經擁有專有部份佔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

會可代表業主大會與業主大會選聘的物業服務企業簽訂物業服務合約；在業主、業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位選聘物業服務企業的，應當簽訂書面的前期物業服務合約。前期物業服務合約可以約定期限；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約生效的，前期物業服務合約自動終止。

根據《物業管理條例》(2018年修正)及建設部於2003年6月26日頒佈並於2003年9月1日生效的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，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，經物業所在地的地方政府房地產行政主管部門批准，建設單位可以採用協議方式選聘物業服務企業。建設單位未通過招投標的方式選聘物業服務企業或者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，由縣級以上地方人民政府房地產行政主管部門責令限期改正、給予警告並處以人民幣100,000元以下的罰款。

評標由招標人依法組建的評標委員會負責。評標委員會由招標人代表和物業管理方面的專家組成，成員為五人以上單數。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不得進入相關項目的評標委員會。

根據於2002年6月29日頒佈並於2014年8月31日修訂的《中華人民共和國政府採購法》(「《政府採購法》」)，政府採購是指各級國家機關、事業單位和團體組織，使用財政性資金採購依法制定的集中採購目錄以內的或者採購限額標準以上的貨物、工程和服務的行為。採購人採購貨物或者服務應當採用公開招標方式的，其具體數額標準，屬於中央預算的政府採購項目，由國務院規定；屬於地方預算的政府採購項目，

由省、自治區、直轄市人民政府規定；因特殊情況需要採用公開招標以外的採購方式的，應當在採購活動開始前獲得設區的市、自治州以上人民政府採購監督管理部門的批准。應當採用公開招標方式而擅自採用其他方式採購的，按下列情況分別處理：(1)未確定中標、成交供應商的，終止採購活動；(2)中標、成交供應商已經確定但採購合同尚未履行的，撤銷合同，從合格的中標、成交候選人中另行確定中標、成交供應商；(3)採購合同已經履行的，給採購人、供應商造成損失的，由責任人承擔賠償責任。

物業管理企業的收費

根據國家發改委與建設部於2003年11月13日聯合公佈及於2004年1月1日實行的《物業服務收費管理辦法》(「收費辦法」)，允許物業管理企業按照物業服務合約的約定，對房屋及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護、管理，維護相關區域內的環境衛生和秩序，向業主收取費用。

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

業主與物業管理企業可以採取包干制或者酬金制等形式約定物業服務費用。包干制是指由業主向物業管理企業支付固定物業服務費用，盈餘或者虧損均由物業管理企業享有或者承擔的物業服務計費方式。酬金制是指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約約定的支出，結餘或者不足均由業主享有或者承擔的物業服務計費方式。

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物業建設單位或業主協商確定。

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

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

目前，全國內尚未制定物業管理服務收費之政府指導價的統一標準。根據國家發改委於2014年12月17日頒佈並於同日生效的《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》，非保障性住房的物業管理服務的價格控制取消。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會同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。該等政府指導價的

基準價及價格浮動範圍因地區而異。物業服務企業或停車服務企業按照停車服務合約約定，向住宅小區業主或使用人提供停車場地、設施管理服務所收取的費用。迄今，大部份省級政府仍對前期物業管理服務協議的收費實行政府指導價，而根據物業管理服務公司與業主委員會訂立的正式物業管理服務合約收取的物業管理服務費用的價格管制已普遍放鬆。

在江蘇省，根據《江蘇省物業服務收費管理辦法》，業主大會成立之前的普通住宅的物業公共服務收費及停車費實行政府指導價。業主大會成立之後，普通住宅的物業公共服務收費及停車費，由業主大會或經業主大會授權的業主委員會與物業服務企業在物業服務合約中約定執行。

例如，在蘇州，根據《關於印發蘇州市物業服務收費管理實施細則的通知》(蘇價規字[2014]4號)，業主委員會成立前住宅物業公共服務費、物業管理區內的汽車停放費和車位租金實行政府指導價。倘開發商在業主及業主代表大會選擇任何物業服務企業前選定有關企業，應當通過招標投標與物業服務企業簽訂書面的前期物業服務合約，約定服務內容、標準及收費。開發商與物業買家簽訂的銷售合約，應當包括前期物業服務合約約定的內容，及該服務合約由物業服務企業在簽訂之日起10個工作日內報縣級價格主管部門以及住房和城鄉建設局備案。根據《普通住宅物業公共服務分類分項分級標準及政府指導價標準》(蘇價服字[2014]86號)，住宅物業管理服務分為(a)綜合管理服務；(b)物業共用部位和共用設施設備維護；(c)公共秩序維護；(d)環境衛生維護；及(e)綠化養護服務等5個方面。各方面分為5個等級，而每個等級分為8個不同基準價格的檔次，普通住宅物業的公共服務費為上述5個方面的總和。因此，普通住宅公共物業服務的最高價格為人民幣3.58元／平方米。

物業管理服務外包

根據《物業管理條例》(2018年修正)，物業服務企業可以將物業管理區域內的專項服務委託給專業性服務企業，但不得將該區域內的全部物業管理業務一併委託給第三方。

停車服務收費

根據由住建部、國家發改委及公安部於2010年5月19日聯合頒佈並生效的《關於城市停車設施規劃建設及管理的指導意見》(建城[2010]74號)，對停車服務經營單位實行特許經營管理制度，制定市場準入和退出標準，公開、公平、公正地擇優選擇停車服務經營單位。

根據由國家發改委、住建部及交通運輸部於2015年12月15日聯合頒佈並於同日生效的《關於進一步完善機動車停放服務收費政策的指導意見》(發改價格[2015]2975號)，主要由市場決定停車服務收費，逐步縮小政府關於停車服務的定價管理範圍，鼓勵引導社會資本建設停車設施。

根據國家發改委於2014年12月17日頒佈並於同日生效的《關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，住宅小區停車服務的價格控制取消。

消防

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

對互聯網信息服務的法律監督

根據《互聯網信息服務管理辦法》(國務院第292號令)(國務院於2000年9月25日頒佈並於2011年1月8日修訂)，「互聯網信息服務」是指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動。互聯網信息服務分為經營性和非經營性服務。經營性互聯網服務是指

通過互聯網向上網用戶有償提供信息或網頁製作等服務活動。非經營性互聯網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。從事經營性互聯網信息服務，應當向省、自治區、直轄市電信管理機構或者國務院信息產業主管部門申請辦理互聯網信息服務增值電信業務經營許可證(以下簡稱「經營許可證」)。從事非經營性互聯網信息服務，應當向省、自治區、直轄市電信管理機構或者國務院信息產業主管部門辦理備案手續。非經營性互聯網信息服務提供者不得從事有償服務。互聯網信息服務提供者變更服務項目、網站網址等事項的，應當提前三十(30)日向相關機關辦理變更手續。

違反本辦法的規定，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、自治區、直轄市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5萬元的，處10萬元以上100萬元以下的罰款；情節嚴重的，責令關閉網站。

根據《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》(國務院於2016年6月28日頒佈，並於2016年8月1日生效)，通過應用程序提供信息服務的實體，應當依法取得法律法規規定的相關資質。應用程序提供者和網上應用程序商店服務提供者不得利用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活動，不得利用應用程序製作、複製、發佈、傳播法律法規禁止的信息內容。中國國家互聯網信息辦公室負責全國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應用程序信息內容的監督管理執法工作。

對房地產經紀業務的法律監督

根據全國人大常委會於1994年7月5日公佈，於1995年1月1日實行並於2007年8月30日、2009年8月27日和2019年8月26日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》，房地產中介服務機構包括房地產諮詢機構、房地產價格評估機構、房地產經紀機構等。房地產中介服務機構應當具備下列條件：(1)有自己的名稱和組織機構；(2)有固定的服務場所；(3)有必要的財產和經費；(4)有足夠數量的專業人員；及(5)法律、行政法規規定的其他條件。

根據住房和城鄉建設部、國家發改委及人力資源和社會保障部於2011年1月20日公佈、於2011年4月1日實行、於2016年3月1日修訂並於2016年4月1日生效的《房地產經紀管理辦法》，本辦法所稱房地產經紀是指房地產經紀機構和房地產經紀人員為促成房地產交易，向委託人提供房地產居間、代理等服務並收取佣金的行為。設立房地產經紀機構和分支機構，應當具有足夠數量的房地產經紀人員。房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，到所在中國市、縣或直轄市人民政府建設(房地產)主管部門備案。

對勞動保護的法律監督

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈、於1995年1月1日生效，並於2009年8月27日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國勞動法》，用人單位應當依法建立和完善規章制度，保障勞動者享有勞動權利和履行勞動義務。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衛生規程和標準，對勞動者進行勞動安全衛生教育，防止勞動過程中的事故，減少職業危害。勞動安全衛生設施必須符合國家規定的標準。用人單位必須為勞動者提供符合國家規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動防護用品，對從事有職業危害作業的勞動者應當定期進行健康檢查。從事特種作業的勞動者必須經過專門培訓並取得特種作業資格。

根據全國人大常委會於2007年6月29日頒佈、於2008年1月1日生效並於2012年12月28日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》，以及於2008年9月18日頒佈及生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，建立勞動關係應當訂立書面勞動合約。勞動

合約應訂明勞動合約期限、勞動職責、勞動報酬、勞動紀律及終止勞動合約的條件。已建立勞動關係，未同時訂立書面勞動合約的，應當自用工之日起一個月內訂立書面勞動合約。同時，其規定勞動合約須以書面擬定，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約、無固定期限勞動合約或以完成一定工作任務為期限的勞動合約。經用人單位與勞動者協商一致，勞動合約可以合法解除。

根據全國人大常委會於2010年10月28日頒佈，於2011年7月1日生效，並於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》以及諸如《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，用人單位應向當地社會保險經辦機構辦理社會保險登記並參與社會保險，包括基本養老保險、基本醫療保險、生育保險、工傷保險及失業保險。基本養老、醫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。用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收萬分之五的滯納金；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。

根據國務院於1999年4月3日頒佈，於同日生效，並於2002年3月24日及2019年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》，用人單位應當到主管住房公積金管理中心辦理登記，經住房公積金管理中心審核後，到受委託銀行為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續。用人單位應按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或少繳。用人單位應在住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。違反本條例的規定，用人單位不辦理住房公積金繳存登記或者不為職工辦理住房公積金賬戶設立手續的，由住房公

積金管理中心責令限期辦理；逾期不辦理的，處1萬元以上5萬元以下的罰款。違反本條例的規定，用人單位不辦理住房公積金繳存登記或者不為職工辦理住房公積金賬戶設立手續的，由住房公積金管理中心責令限期辦理；逾期不辦理的，處1萬元以上5萬元以下的罰款。

根據中共中央辦公廳及國務院辦公廳於2018年7月20日頒佈的《國稅地稅徵管體制改革方案》，從2019年1月1日起，將基本養老保險費、基本醫療保險費、失業保險費、工傷保險費、生育保險費等各項社會保險費交由稅務部門統一徵收。此外，根據2018年9月13日頒佈的《國家稅務總局辦公廳關於穩妥有序做好社會保險費徵管有關工作的通知》及根據2018年9月21日頒佈的《人力資源社會保障部辦公廳關於貫徹落實國務院常務會議精神切實做好穩定社保費徵收工作的緊急通知》，仍承擔社保費徵繳和清欠職能職責的地區，嚴禁自行對企業歷史欠費進行集中清繳。2018年11月16日頒佈的《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》重申，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。

知識產權相關法規

商標

商標受全國人大常委會於1982年8月23日頒佈，於1983年3月1日生效，並於1993年2月22日、2001年10月27日、2013年8月30日及2019年4月23日修訂的《中華人民共和國商標法》以及國務院於2002年8月3日頒佈，並於2014年4月29日修訂，並於2014年5月1日生效的《中華人民共和國商標法實施條例》保護。國家市場監督管理總局商標局主管商標註冊，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，商標註冊人應辦理續展手續，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約，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。申請註冊的商標，同他人在同一種商品或者類似商品上已經註冊的或者初步審定的商標相同或者近似的，由商標局駁回申請，不予公告。申請商標註冊不得損害他人現有的在先權利，也不得以不正當手段搶先註冊他人已經使用並有一定影響的商標。

專利

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

著作權

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

國家版權局於2002年2月20日頒佈並於同日生效的《計算機軟件著作權登記辦法》規定軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合約和轉讓合約登記。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2001年12月20日頒佈、於

2002年1月1日生效並於2011年1月8日及2013年1月30日修訂的《計算機軟件保護條例》向計算機軟件著作權申請人授出登記證書。

域名

根據工業和信息化部於2017年8月24日頒佈並於2017年11月1日生效的《互聯網域名管理辦法》，工業和信息化部負責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」。域名註冊申請人應提供域名持有人的真實、準確及完整域名註冊資料，如註冊身份，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。

中國稅收法律法規

所得稅

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈、於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)以及國務院於2007年12月6日頒佈，於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，在中國設立生產及經營設施的所有中國企業、外商投資企業及外國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，對於應付予非居民企業(在中國未設立任何機構或營業場所，或所得或應計收入與在中國設立的機構或營業場所並無實際聯繫)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。

根據中國政府與香港特別行政區政府於2006年8月21日簽署，並於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(「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2019年10月14日頒佈、並於2020年1月1日生效的《非居民納稅人享受協定待遇管理辦法》，非居民納稅人享受協定待遇，採取「自行判斷、申報享受、相關資料留存備查」的方式辦理。非居民納稅人自行判斷符合享受協定待遇條件的，可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時，自行享受協定待遇，同時按照該《辦法》的規定歸集和留存相關資料備查，並接受稅務機關後續管理。

增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈、於1994年1月1日生效以及分別於2008年11月10日、2016年2月6日及2017年11月19日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》，以及財政部於1993年12月25日頒佈、於同日生效並於2008年12月15日及2011年10月28日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(統稱為「《增值稅法》」)，於中華人民共和國從事銷售商品或加工、維修及更換服務(以下簡稱「勞動服務」)、銷售服務、無形資產或不動產以及進口商品的所有企業及個人須繳納增值稅。除非《增值稅法》另行規定，銷售服務或無形資產稅率為6%。

此外，根據財政部及國家稅務總局於2016年3月23日頒佈並於2016年5月1日生效的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，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。

城市維護建設稅及教育費附加

根據國務院於2010年10月18日頒佈並於2010年12月1日生效的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，自2010年12月1日起，國務院1985年頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》和1986年頒佈的《徵收教育費附加的暫行規定》以及國務院及其他財稅主管部門頒佈的其他法規及規章適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

根據國務院於1985年2月8日頒佈、追溯至1985年1月1日生效並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，有責任繳納消費稅、增值稅及營業稅的單位或個人亦須繳納城市維護建設稅。城市維護建設稅以納稅人實際繳納的消費稅、增值稅、營業稅稅額為計稅依據，分別與消費稅、增值稅、營業稅同時繳納。納稅人所在地在市區的，稅率為7%；納稅人所在地在縣城或鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣城或鎮的，稅率為1%。

根據國務院於1986年4月28日頒佈、於1986年7月1日生效並於1990年6月7日、2005年8月20日及2011年1月8日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，教育費附加，以各單位和個人實際繳納的增值稅、營業稅、消費稅的稅額為計徵依據，教育費附加率為3%，分別與增值稅、營業稅、消費稅同時繳納。

有關外匯的法規

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

根據國家外匯管理局於2016年6月9日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》，資本項目結匯收入(包括但不限於外幣資本及外債)可按意願將外幣兑換為人民幣。境內機構資本項目外匯收入意願結匯所得人民幣資金納入結匯待支付賬戶。外幣資金結匯所得人民幣資金不得直接或間接用於境內機構經營範圍之外或國家法律法規禁止的支出；除另有明確規定外，不得直接或間接用於證券投資或除銀行保本型產品之外的其他投資理財；有關資金不得用於向非關聯企業發放貸款，經營範圍明確許可的情形除外；有關資金不得用於建設、購買非自用房地產(房地產企業除外)。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例最高為100%。國家外匯管理局可根據國際收支形勢適時對上述比例進行調整。

根據國家外匯管理局於2019年10月23日頒佈並於同日生效的《國家外匯管理局關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》，允許非投資性外商投資企業在不違反現行外商投資準入特別管理措施(負面清單)且中國境內所投項目真實、合規的前提下，依法以人民幣結算外匯資本金並以人民幣資本金進行境內股權投資。

H股「全流通」相關規定

「全流通」，是指在香港聯交所上市的境內股份有限公司(下稱「H股公司」)的境內未上市股份(包括境外上市前境內股東持有的未上市內資股、境外上市後在境內增發的未上市內資股以及外資股東持有的未上市股份)到香港聯交所上市流通。2019年11月14日，中國證券監督管理委員會(「中國證監會」)公佈《H股公司境內未上市股份申請「全流通」業務指引》(中國證券監督管理委員會公告[2019]22號，下稱「全流通業務指引」)。

根據全流通業務指引，在符合相關法律法規以及國有資產管理、外商投資和行業監管等政策要求的前提下，境內未上市股份股東可自主協商確定申請流通的股份數量和比例，並委託H股公司提出「全流通」申請。H股公司申請「全流通」應按照「股份有限公司境外公開募集股份及上市(包括增發)審批」行政許可程序向中國證監會提出申請，H股公司可單獨或在申請境外再融資時一併提出「全流通」申請，尚未上市的境內股份有限公司可在申請境外首次公開發行上市時一併提出「全流通」申請。「全流通」申請經中國證監會核准後，H股公司應於申請所涉股份在中國證券登記結算有限責任公司(「中國結算」)完成轉登記後15日內向中國證監會報送相關情況報告。境內未上市股份到聯交所上市流通後，不得再轉回境內。

2019年12月31日，中國結算及深圳證券交易所(「深交所」)聯合發佈《H股「全流通」業務實施細則》(下稱「業務實施細則」)。H股「全流通」業務涉及的跨境轉登記、存管和持有明細維護、交易委託與指令傳遞、結算、結算參與人管理、名義持有人服務等相關業務適用業務實施細則；業務實施細則未作規定的，參照中國結算及中國結算香港及深交所其他業務規則辦理。

根據業務實施細則，獲中國證監會批准參加H股「全流通」業務的H股上市公司完成相應信息披露後，應向中國結算申請辦理非境外上市股份的部份或全部退出登記，將無質押、凍結、限制轉讓等限制性狀態的H股「全流通」股份轉登記至香港股份登記機構，成為可在聯交所上市流通的股份。相關證券在境內集中存管於中國結算，中國結算作為上述證券的名義持有人，辦理H股「全流通」涉及的存管和持有明細維護、跨境清算交收等業務，並為全流通股東提供名義持有人服務。H股上市公司應獲得「全流通」股東授權，選擇參與H股「全流通」業務的境內證券公司。「全流通」股東通過境內證券公司提交H股「全流通」股份的交易指令，境內證券公司應當選擇一家香港證券公

司，通過其將「全流通」股東的交易指令報送至聯交所進行交易。交易達成後，中國結算及中國結算香港辦理相關股份和資金的跨境清算交收，H股「全流通」交易業務的結算幣種為港幣。H股上市公司委託中國結算派發現金紅利的，應當向中國結算提出申請，H股上市公司派發現金紅利可向中國結算申領現金紅利股權登記日的相關「全流通」股東持有明細。因H股「全流通」股票權益分派、轉換等情形取得聯交所上市非H股「全流通」證券的，可以賣出，但不得買入；取得香港聯交所上市股票的認購權利，並且該認購權在香港聯交所上市的，可以賣出，但不得行權。

為落實H股「全流通」全面推開改革，明確相關股份登記存管和清算交收的業務安排和辦理流程，中國結算於2020年2月發佈了《關於發佈〈H股「全流通」業務指南〉的通知》，就參與H股「全流通」業務準備、賬戶安排、跨境轉登記和境外集中存管等多個方面進行規定；中國結算香港於2020年2月發佈了《中國證券登記結算(香港)有限公司H股「全流通」業務指南》，對相應的託管、存管、中國結算香港的代理人服務、交收安排等事項進行了規定。

我們的歷史及發展

概覽

我們於本公司成立的1994年開始提供物業管理服務，並開始向蘇高新集團開發的物業提供住宅物業管理服務。於1996年，我們開始向蘇高新集團合營企業開發的物業提供商業物業管理服務。我們自2001年起開始提供商業物業管理服務，及自2006年起開始向獨立第三方物業開發商開發的物業提供住宅物業管理服務。除物業管理服務外，我們還提供城市服務。於2003年，我們開始向蘇州圖書館提供公建項目管理服務，自此，我們進一步將城市服務的客戶群擴大至包括地方政府及其他公共管理部門，及將服務組合多元化以包括市政基礎設施服務與垃圾集運中心的運營。經過過去20年的發展，我們的業務和運營得到長足發展，我們已成為深耕長三角地區，尤其是蘇州的領先的綜合性城市服務及物業管理服務提供商。

截至2021年6月30日，我們訂約為位於中國兩個省三個城市的77個項目提供公建項目管理服務、商業物業管理服務和住宅物業管理服務，總合約建築面積為7.2百萬平方米，其中，76個項目的在管總建築面積超過6.6百萬平方米。截至同日，我們已訂約為8個項目提供市政基礎設施服務。截至最後實際可行日期，我們已在蘇州建成兩個垃圾集運中心，其中一個已全面運營，最大產能為每天處理400噸生活垃圾及50噸大件垃圾，而另一個正進行試運營以作測試用途。同時，我們也在蘇州建設另外一個垃圾集運中心，預期將於2022年上半年投入運營。該三個垃圾集運中心合共每天將能夠處理總計1,200噸的生活垃圾及50噸的大件垃圾。本着「您的滿意，我的追求」的品牌理念，自2016年起，我們已連續六年被中指院評為中國物業服務百強企業之一。

業務發展及里程碑

下列事項載列我們業務發展的主要里程碑：

1994年	本公司於1994年4月12日成立，並開始在蘇州提供住宅物業管理服務。
1996年	我們開始向新創大廈提供物業管理服務並將我們的項目組合擴大至包括商業物業。

1999年	我們取得ISO 9002:1994質量管理體系認證。
2003年	我們開始為蘇州圖書館提供公建項目管理服務。
	我們被評為國家一級資質物業服務企業。
2004年	我們取得ISO 14001:1996環境管理認證。
2011年	我們獲得OHSAS 18001:2007國際職業健康與安全管理體系認證。
	新港市政綠化於2011年4月13日成立及我們開始向城市道路及空間提供城市服務。
2015年	我們被評為中國物業綜合實力百強企業之一。
2018年	我們開始在蘇州建造第一個垃圾集運中心。
	我們被中指院評為「中國物業服務專業化運營領先品牌企業」。
2020年	第一個垃圾集運中心投入運營。
2021年	我們被中指院評為「2021中國智慧城市服務領先企業」。

我們的公司發展

於往績記錄期間，對我們表現影響深遠的本公司及主要營運附屬公司的主要公司發展載列如下。

本公司

本公司於1994年4月12日在中國成立為全民所有制企業，初始註冊資本為人民幣2.0百萬元且已以現金悉數繳足。截至其成立日期，本公司由蘇州高新區管理委員會下屬機構蘇州新區住宅建設管理辦公室(「**蘇州住宅建設管理辦公室**」)全資擁有。本公司自成立以來一直從事提供物業管理服務。

於2002年9月4日，蘇州住宅建設管理辦公室與蘇高新公司(國有公司及控股股東之一)訂立股權轉讓協議，據此，蘇州住宅建設管理辦公室將其於本公司的全部股權轉讓予蘇高新公司，總代價為人民幣1.25百萬元，此乃經參考有關轉讓時本公司的資產淨值並經公平磋商後釐定。

於2002年9月12日，本公司的註冊資本通過蘇高新公司注資人民幣3.0百萬元從人民幣2.0百萬元增至人民幣5.0百萬元。

於2003年9月5日，蘇高新公司與蘇州新區高新技術(一家在上海證券交易所上市的公司並由蘇高新公司控制)訂立股權轉讓協議，據此，蘇高新公司將其於本公司15%的股權轉讓予蘇州新區高新技術，代價為人民幣941,300元，此乃經參考由獨立估值師評估的本公司於2003年3月31日的股權價值並經公平磋商後釐定。於有關轉讓完成後，本公司由蘇高新公司及蘇州新區高新技術分別擁有85%及15%權益。

於2004年3月25日，本公司改制為有限責任公司。於2011年2月23日，我們的註冊資本從人民幣5.0百萬元增至人民幣10.0百萬元，並於2013年11月25日進一步增至人民幣20.0百萬元。

於2020年2月20日，由於以蘇高新公司向本公司轉讓若干物業資產的方式出資人民幣66,807,500元，使本公司註冊資本增加至人民幣43,662,200元(該注資人民幣23,662,200元計入本公司註冊資本，其餘人民幣43,145,300元計入本公司資本儲備)。於有關出資完成後，本公司由蘇高新公司及蘇州新區高新技術分別擁有約93.13%及6.87%的權益。

作為重組的一部份，於2020年12月14日，蘇州新區高新技術將其於本公司約6.87%的股權轉讓予蘇高新公司的全資附屬公司蘇高新城建。有關詳細資料，請參閱下文「重組」一段。於有關轉讓完成後，本公司由蘇高新公司及蘇高新城建分別擁有約93.13%及6.87%的權益。

於籌備[**編纂**]時，於2021年2月25日，本公司股東通過決議案，批准將本公司由有限公司改制為股份有限公司。有關改制於2021年4月23日完成後，本公司的股本為人民幣75百萬元，分為75,000,000股每股面值人民幣1.00元的股份，其中蘇高新公司及蘇高新城建分別持有69,846,825股及5,153,175股，分別約佔我們股本的93.13%及6.87%。

新港市政綠化

新港市政綠化由本公司於2011年4月13日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣6.0百萬元。新港市政綠化自成立以來一直主要從事提供城市道路清潔、綠化及維持優質景觀服務業務。

於2014年4月23日，新港市政綠化的註冊資本增至人民幣12.0百萬元，且新港市政綠化的股權架構保持不變。

科尚物業服務

科尚物業服務於2014年12月31日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣5.0百萬元。科尚物業服務自成立以來一直由本公司及獨立第三方(作為科尚物業服務的主要股東除外)蘇州科技城發展集團有限公司(由蘇州市虎丘區人民政府最終全資擁有)分別擁有80%及20%的股權。科尚物業服務自成立以來一直主要從事提供住宅物業管理服務。

蘇州金獅

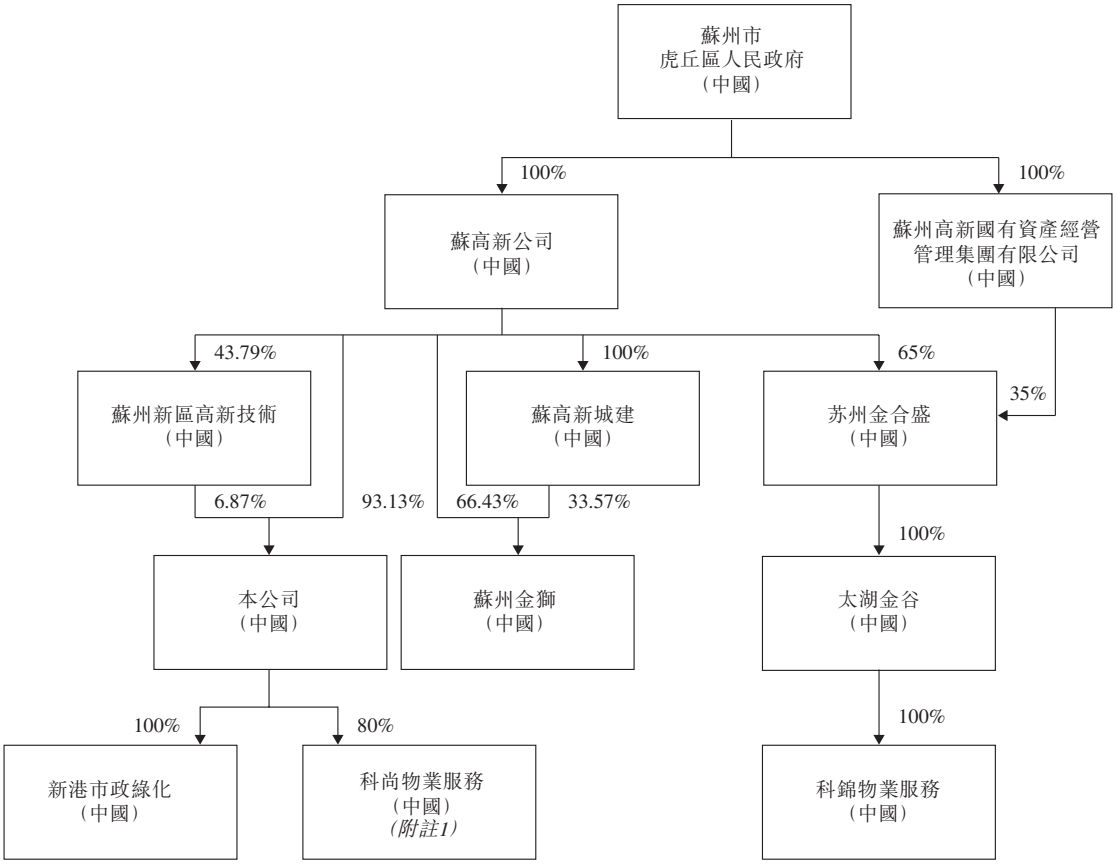
蘇州金獅於1992年10月28日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為8.0百萬美元。蘇州金獅於成立日期由蘇高新公司、中國新技術創業投資公司及中國新技術創業國際有限公司(均為獨立第三方)分別擁有40%、35%及25%權益。蘇州金獅最初從事金獅大廈的開發，及自1997年起開始提供商業物業管理服務。

於1992年10月至2020年1月之間進行一系列股權轉讓及註冊資本增加後，蘇州金獅由蘇高新公司及蘇高新城建分別擁有約66.43%及33.57%的權益，註冊資本為人民幣104,271,300元。蘇州金獅目前從事提供商業物業管理服務。

作為重組的一部份，於2021年1月18日，蘇高新公司及蘇高新城建各自將其於蘇州金獅的全部股權轉讓予本公司。於有關轉讓完成後，蘇州金獅由本公司全資擁有。有關詳細資料，請參閱本節的「－重組」。

重組

下圖說明我們於重組前的股權架構：



附註：

1. 科尚物業服務餘下20%的股權由蘇州科技城發展集團有限公司（由蘇州市虎丘區人民政府最終全資擁有且為獨立第三方（作為科尚物業服務的主要股東除外））持有。

為籌備[**編纂**]，我們已進行以下主要重組步驟：

1. 本公司股權由蘇州新區高新技術轉讓予蘇高新城建

於2020年12月14日，蘇州新區高新技術將其於本公司持有的約6.87%的股權轉讓予蘇高新城建(蘇高新公司的全資附屬公司)，代價為人民幣10,276,700元。代價乃經參考由獨立估值師評估的本公司截至2020年6月30日的股權價值並經公平磋商後釐定。代價已於2020年12月17日以現金悉數清償。於有關轉讓完成後，本公司由蘇高新公司及蘇高新城建分別擁有約93.13%及6.87%的權益。

2. 收購某些附屬公司

作為重組的一部分，為在[**編纂**]後消除與我們之間的潛在競爭並令本集團與控股股東之間的業務劃分清晰，蘇高新集團將其於以下公司持有的國有股權無償劃轉予本公司。

(a) 蘇州金獅

於2021年1月18日，蘇高新公司與蘇高新城建將彼等各自於蘇州金獅約66.43%及33.57%的股權無償劃轉予本公司。於有關股權劃轉完成後，蘇州金獅成為我們的全資附屬公司。

(b) 科錦物業服務

科錦物業服務為2010年3月成立的有限公司，且自成立以來一直向辦公樓宇提供物業管理服務。於2021年2月8日，蘇州金合盛的全資附屬公司太湖金谷將其於科錦物業服務的全部股權無償劃轉予本公司。於有關股權劃轉完成後，科錦物業服務成為我們的全資附屬公司。

3. 改制為股份有限公司

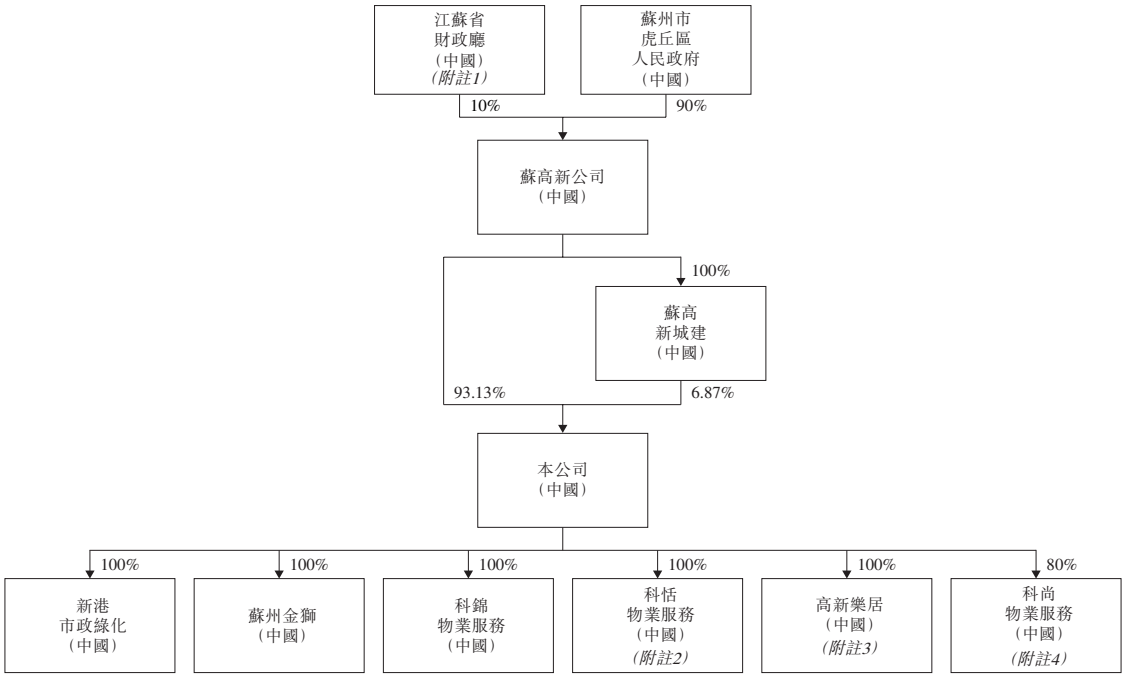
於2021年4月23日，本公司由有限公司改制為股份有限公司。有關詳情，請參閱本節「我們的公司發展－本公司」一段。

中國監管規定

我們的中國法律顧問已確認，截至最後實際可行日期，已就重組在中國有關部門完成所有必要備案及登記，並已獲得所有適用的監管批准。

重組完成後及緊接[編纂]前的公司架構

下圖說明我們於重組完成後及緊接[**編纂**]前的股權架構：



附註：

1. 2020年12月31日，蘇州市虎丘區人民政府將其持有的蘇高新公司10%的股權無償劃轉予江蘇省財政廳。

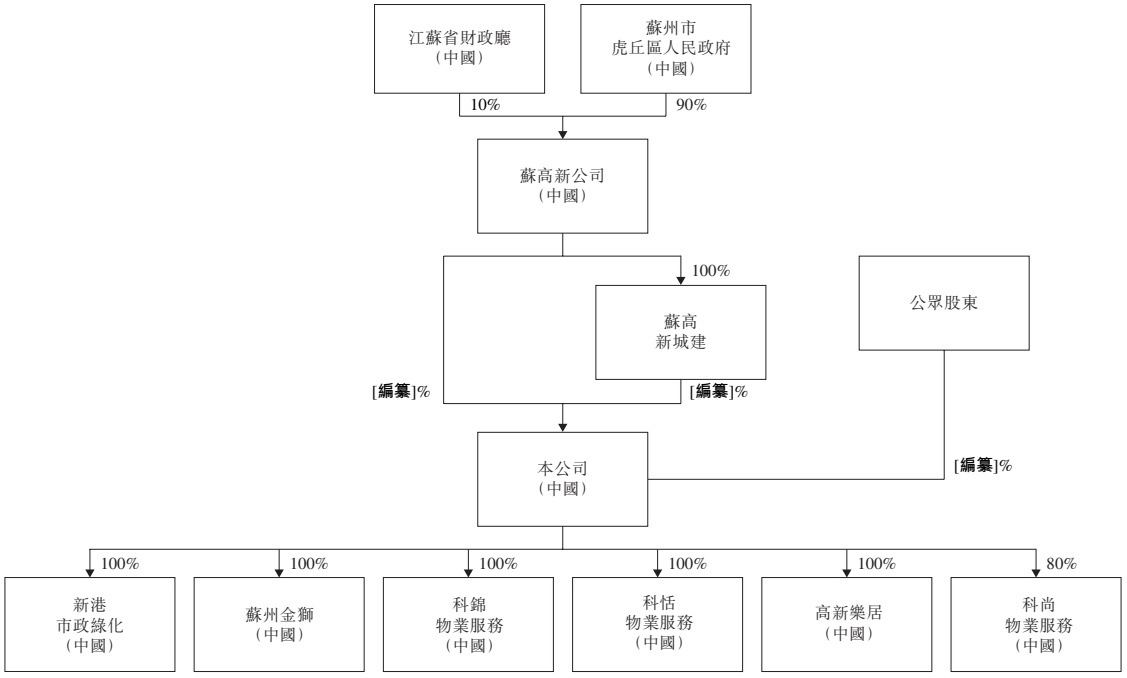
2. 科恬物業服務為一家於2021年3月29日在中國成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司，該公司成立旨在拓展我們於廣州省的商業物業管理服務業務，其主要從事提供公寓租賃數據服務並預期於不久將來推出公寓運營服務。

3. 高新樂居為一家於2021年4月1日在中國成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司。

4. 科尚物業服務餘下20%的股權由獨立第三方（作為科尚物業服務的主要股東除外）蘇州科技城發展集團有限公司（由蘇州市虎丘區人民政府最終全資擁有）持有。

[編纂]後的公司架構

下圖說明我們於緊隨[**編纂**]後的股權架構(假設[**編纂**]並無獲行使)：



*附註：*請參閱「－重組完成後及緊接[**編纂**]前的公司架構」項下的附註。

除[**編纂**]完成後公眾股東將持有的H股外，我們的境內股東所持有的股份不被視為公眾持股量的一部份，因為有關股份為內資股，其並未申請轉換為H股，不會於緊隨[**編纂**]完成後[**編纂**]。

概覽

我們是深耕長三角地區，尤其是蘇州的領先的綜合性城市服務及物業管理服務提供商之一。根據弗若斯特沙利文的資料，於2020年，按總收益及城市服務收益計，我們在蘇州物業管理服務市場及蘇州城市服務市場排名均為第一，及按在江蘇省城市服務的收益、江蘇省非住宅物業管理服務的收益計，公司分別排名第3和第5。按綜合實力計，我們已自2016年起連續六年被中指院評為中國物業服務百強企業之一且在2021中國物業服務百強企業中排名第48位*。我們於2021年被中指院評為「中國智慧城市服務領先企業」之一，及於2018年、2019年及2020年被中指院評為「中國物業服務專業化運營領先品牌企業」。由於我們的總部位於蘇州，長三角地區一直並將繼續成為我們的戰略發展重點。根據弗若斯特沙利文的資料，長三角地區是中國人口最多、經濟最繁榮的地區之一，且在長三角地區所有城市中，按城市人口及國內生產總值計，蘇州排名第二，在中國所有城市中，按國內生產總值計，蘇州排名第六。

我們是一家歷史悠久且享有盛譽的物業管理服務提供商，為公共基礎設施提供多樣化的城市服務以及為商業物業及住宅小區提供基本物業管理服務及增值服務。我們協助地方政府及公共行政部門提供城市服務，以改善當地居民的生活體驗及環境，我們的城市服務包括：(i)市政基礎設施服務；(ii)公建項目管理服務；及(iii)垃圾集運中心的運營。此外，我們還為我們所管理的商業物業(如工業園區及製造工廠、辦公樓宇、公寓及商業綜合體)及住宅小區提供基本物業管理及增值服務。截至2021年6月30日，我們已在遍佈中國兩個省的三個城市訂約為77個項目提供公建項目管理服務、基本商業物業管理服務及基本住宅物業管理服務，總合約建築面積為7.2百萬平方米，其中，76個項目的在管總建築面積超過6.6百萬平方米。截至同日，我們已訂約為八個項目提供市政基礎設施服務。截至最後實際可行日期，我們已在蘇州建成兩個垃圾集運中心，其中一個已全面運營，最大產能為每天處理400噸生活垃圾及50噸大件垃圾，而另一個正進行試運營以作測試用途。同時，我們也在蘇州建設另外一個垃圾集運中心，預期將於2022年上半年投入運營。該三個垃圾集運中心合共每天將能夠處理總計1,200噸的生活垃圾及50噸的大件垃圾。

* 中指院每年會基於評審範圍內物業管理公司上一年度有關管理規模、經營業績、服務質量、增長潛力及社會責任等關鍵因素的數據計算得出該等公司的綜合實力，並據此發佈中國物業服務百強企業。

我們對城市環境、人們健康福祉及客戶滿意度的專注樹立了我們的優質服務品牌形象。我們以客戶為中心的文化引領我們邁步向前和開闢新途為客戶提供更佳服務。例如：我們推行智能城市服務系統，利用資訊和智能技術實現實時定位巡檢、與員工在線互動及數據分析，以提升服務質量，減少對人工勞動的依賴並提升運營效率。此外，我們相信，得益於我們與蘇高新集團(蘇州領先的城市開發商及運營商，擁有豐富的城市運營、綜合開發及行業投資經驗)的緊密合作，蘇高新集團的多元化物業組合能為我們提供大量潛在的優質項目渠道。我們亦致力透過管理更多由獨立第三方物業開發商開發的物業以擴大我們的業務規模。於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，我們向由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業提供物業管理服務產生的收益分別約佔我們商業物業管理服務總收益的44.2%、45.8%、44.6%、45.7%及43.2%，及分別約佔我們住宅物業管理服務總收益的10.2%、13.7%、19.7%、17.6%及19.3%。

於往績記錄期間，我們的優質服務帶來穩健經營業績。於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，我們的總收益分別為人民幣388.0百萬元、人民幣435.9百萬元、人民幣436.8百萬元、人民幣200.8百萬元及人民幣221.3百萬元，且我們的年內或期內利潤分別為人民幣36.2百萬元、人民幣43.6百萬元、人民幣48.1百萬元、人民幣20.8百萬元及人民幣23.9百萬元。

競爭優勢

深耕長三角地區的領先綜合性城市服務及物業管理服務提供商

我們是深耕長三角地區，尤其是蘇州的領先的綜合性城市服務及物業管理服務提供商之一。我們專注於提供城市服務、商業物業管理服務、住宅物業管理服務及物業租賃。我們的總部位於江蘇省蘇州市，根據弗若斯特沙利文的資料，我們已在長三角地區(中國綜合實力領先的地區)建立了穩固的市場地位。根據弗若斯特沙利文的資料，於2020年，按總收益及城市服務收益計，我們在蘇州物業管理服務市場及蘇州城市服務市場排名均為第一，及按我們在江蘇省城市服務的收益、江蘇省非住宅物業管理服務的收益計，公司分別排名第3和第5。自2016年起，按綜合實力計，我們已連續六年被中指院評為中國物業服務百強企業之一。我們於2021年被中指院評為「中國智慧城市服務領先企業」之一，及於2018年、2019年及2020年被中指院評為「中國物業服務專業化運營領先品牌企業」。

我們認為我們對長三角地區(中國綜合實力領先的地區)及蘇州的策略性聚焦促進了我們的歷史性增長。根據弗若斯特沙利文的資料，長三角地區及蘇州居民於2020年的人均名義國內生產總值分別為人民幣126,447元及人民幣186,954元，高於全國平均水平人民幣72,447元；長三角地區及蘇州城鎮居民於2020年的人均可支配收入分別為人民幣60,279元及人民幣70,096元，高於全國平均水平人民幣43,834元。根據弗若斯特沙利文的資料，截至2020年12月31日，長三角地區及蘇州的城市化率分別達到73.5%及77.8%，高於全國平均水平61.4%。截至2021年6月30日，我們已在中國兩個省的三個城市訂約為77個項目提供公建項目管理服務、基本商業物業管理服務及基本住宅物業管理服務，總合約建築面積為7.2百萬平方米，其中，76個項目的在管總建築面積超過6.6百萬平方米。截至同日，我們已訂約為八個項目提供市政基礎設施服務。截至最後實際可行日期，我們已在蘇州建成兩個垃圾集運中心，其中一個已全面運營，最大產能為每天處理400噸生活垃圾及50噸大件垃圾，而另一個正進行試運營以作測試用途。同時，我們也在蘇州建設另外一個垃圾集運中心，預期將於2022年上半年投入運營。

此外，根據弗若斯特沙利文的資料，城市服務的管理強度及有效整合預期將成為中國物業管理行業增長的兩個關鍵驅動力，並可能導致市場參與者進一步分化。我們認為，我們對長三角地區，尤其是對蘇州的策略性聚焦以及在蘇州提供城市服務及物業管理服務的既有市場地位將繼續支持我們業務規模的增長和使我們享有中國城市服務及物業管理服務市場的競爭優勢。

多元化的服務種類及在管物業組合

我們向各類物業提供綜合性的城市服務及物業管理服務，包括(i)向地方政府及公共行政部門提供城市服務，以滿足當地居民的日常生活需求以及改善彼等的生活水平及體驗，包括(a)市政基礎設施服務，其中，我們提供城市道路、城市主幹道沿線建築物的外牆、路燈、供水網絡以及有軌電車及有軌電車月台的清潔、綠化、維護、定期檢查及／或翻新服務。我們努力利用我們的專業知識提升進入我們在管公共基礎設施的本地居民的生活體驗並為彼等提供愉悅的環境；(b)公建項目管理服務，其中，我們向公共博物館、圖書館、藝術及體育中心、城市公園以及公共行政部門的辦公樓宇等公建項目提供清潔、秩序維護、園藝景觀，以及維修及保養服務；及(c)垃圾集運中心的運營，其中，我們通過利用現代信息技術工具跟蹤收集路線和處理，以安全、環保的方式管理城市生活垃圾的收集、輸送、分類、壓縮和處置，建設及運營垃圾集運中

心；(ii)向工業園區、辦公樓宇、公寓及商業綜合體提供商業物業管理服務；(iii)住宅物業管理服務。我們向商業物業及住宅小區提供傳統的物業管理服務及各種增值服務，以滿足客戶的多樣化需求，同時提高客戶的黏性；及(iv)物業租賃服務，其中，我們出租辦公樓宇及公寓以多元化收益來源。

我們認為，提供多元化的服務將會增強客戶的忠誠度，提高我們的品牌認知度，以及提升我們的業務運營及財務表現。利用我們豐富的服務種類及既有的在管物業組合，我們在提供城市服務及物業管理服務方面實現規模經濟，進一步使我們提高了運營效率。我們每名僱員所管理的公建項目、商業物業及住宅小區的總建築面積由截至2018年12月31日的3,263平方米增加至截至2020年12月31日的3,894平方米，並進一步增加至截至2021年6月30日的3,914平方米。

截至2018、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，我們分別管理總計73個、73個、77個及76個公建項目、商業物業及住宅小區，總在管建築面積分別為7.0百萬平方米，6.4百萬平方米、7.0百萬平方米及6.6百萬平方米。截至同日，我們已簽約總計75個、73個、78個及77個公建項目、商業物業及住宅小區，合約總建築面積分別為7.1百萬平方米、6.5百萬平方米、7.5百萬平方米及7.2百萬平方米。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，我們為8個、7個、8個及8個項目提供市政基礎設施服務：我們為在管城市道路、有軌電車及有軌電車月台以及供水網絡提供清潔、綠化、檢查及／或翻新服務，總長度分別約為1,384千米、1,422千米、1,481千米及1,481千米；在管路燈的數量分別超過25,000個、27,000個、29,000個及29,000個。截至最後實際可行日期，我們已在蘇州建成兩個垃圾集運中心，其中一個已全面運營，最大產能為每天處理400噸生活垃圾及50噸大件垃圾，而另一個正進行試運營以作測試用途。截至同日，我們也在蘇州建設另外一個垃圾集運中心，預期將於2022年上半年投入運營。該三個垃圾集運中心合共每天將能夠處理總計1,200噸的生活垃圾及50噸的大件垃圾。此外，通過採用先進的分類及分離方案，我們進一步將服務能力擴展至大件垃圾的收集、加工及回收，例如家具。我們用於大件垃圾管理的自動化技術可有效處理大件垃圾，以獲得一定純度的材料，如符合純度及市場質量的木材、金屬、高熱量的廢物及廢紙，以便回收或進一步利用。

與蘇高新集團的長期穩定合作促進了我們業務的持續及可持續增長

我們的母公司蘇高新集團是一家隸屬於蘇州高新區地方政府的蘇州領先的城市開發商及運營商，擁有豐富的城市運營、綜合開發及行業投資經驗。蘇高新集團已開發多元化的優質物業組合，並被火花(一家專注於工業園區及產業地產行業研究的機構)評為中國產業地產30強之一，及被中指院評為2021 Top 10中國產業園區運營商綜合實力之一。自1994年起，我們已與蘇高新集團建立緊密而又廣泛的合作關係。我們相信，與蘇高新集團的長期穩定合作可使我們充分了解其對服務範圍及質量的要求。於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，來自蘇高新集團及其聯營公司的收益分別為人民幣41.1百萬元、人民幣39.3百萬元、人民幣37.1百萬元、人民幣17.8百萬元及人民幣25.1百萬元，分別佔我們總收益的10.6%、9.0%、8.5%、8.9%及11.3%。截至2021年6月30日，我們的40個在管物業乃由蘇高新集團或其合營企業及聯營公司開發，總建築面積為4.2百萬平方米，佔我們在管總建築面積的63.0%。於往績記錄期間，我們對蘇高新集團開發的物業的中標率維持在100.0%，而我們對蘇高新集團開發的物業的續約率分別為100.0%、100.0%、100.0%及97.4%。

蘇高新集團業務經營(有關市政基礎設施的投資及建設、住宅物業的開發及銷售以及工業園區及其他商業物業的開發及運營)範圍的迅速擴大為我們的持續增長以及所管理的物業組合及服務種類的多元化提供穩固支持。我們認為，隨著蘇高新集團的擴張，我們的業務將進一步擴大，並可以持續利用蘇高新集團於有吸引力地點的龐大物業組合及土地儲備以進一步擴大我們的市場覆蓋範圍，同時豐富我們未來的項目組合。

優質而專業的服務支撐的卓越品牌形象

憑藉我們在提供優質而專業的城市服務方面積累的二十年經驗，我們已建立卓越的品牌形象，估計品牌價值約為人民幣650.0百萬元(根據中指院的資料)。我們提供滿足客戶多元化需求並提高客戶滿意度的優質服務。例如，我們於提供物業管理及城市服務時嚴格遵守ISO9001質量管理標準、ISO14001環境管理標準及ISO45001職業健康安全體系。該等認證證明我們的服務質量。

我們對優質服務的承諾使我們贏得眾多行業獎項及認可。自2016年起，按綜合實力計，我們已連續六次入選中國物業服務百強企業，且被中指院評為2021中國智慧城市服務領先企業。自2018年起，我們亦已連續三次評為中國物業服務專業化運營領先品牌企業。為表彰我們的服務質量，我們的多項在管物業已取得獎項。例如，於2021年，我們的在管公建項目吳中博物館被中指院評為「2021中國五星級物業服務項目」；於2020年，我們的在管公建項目蘇州第二圖書館被中指院評為「2020中國五星級物業服務項目」；及於2019年，我們的在管商業物業致遠大廈被中指院評為「2019中國五星級物業服務項目」。

我們已建立標準化的運營體系，這使我們能夠提高運營效率、服務質量及定價能力，並降低運營成本。例如，我們每名僱員的總收益(按某個期間的總收益除以該期間末的僱員人數計算)從2018年的約人民幣0.18百萬元增加至2020年的約人民幣0.24百萬元。尤其是，於2018年至2020年，城市服務的收益及毛利分別按23.4%及24.7%的複合年增長率增長。於截至2020年6月30日止六個月至截至2021年6月30日止六個月，城市服務的收益及毛利分別按24.9%及34.8%的複合年增長率增長。於往績記錄期間，我們的城市服務收益分別為人民幣92.7百萬元、人民幣134.8百萬元、人民幣141.0百萬元、人民幣60.5百萬元及人民幣75.5百萬元，而我們城市服務的毛利分別為人民幣20.9百萬元、人民幣29.6百萬元、人民幣32.4百萬元、人民幣14.1百萬元及人民幣19.0百萬元。

憑藉我們建立的品牌形象及優質的服務，我們在客戶中享有很高的中標率。於往績記錄期間，我們共提交42份標書，其中我們已簽訂39份物業管理服務協議，中標率約達92.9%。

有遠見的管理團隊、有效的人力資源系統及具備強大運營能力且完善的員工隊伍支持我們的可持續發展

我們相信我們的成功和未來前景取決於員工的素質。我們的核心管理團隊在物業管理行業價值鏈中的公司擁有平均逾12年的豐富經驗。我們的大部分高級管理人員均為內部發展並晉升的員工，平均任職超過12年。逾87%的高級管理人員已獲得學士學位或以上學歷。

我們相信人才是可持續發展的核心競爭力，並建立有效的人力資源管理系統，以吸引、挽留和培養優秀人才。通過我們的「蘇高新集團青年英才計劃」，我們已招募及培訓出一系列技術技能紮實的員工，該等技能可支持我們的未來發展。為挽留並激勵我們的員工，我們為員工提供職業發展前景和適合工作需要的專業技能發展培訓。我們根據特定的培訓需求制定年度培訓計劃，以便為員工提供系統及適當的培訓，涵蓋從入職培訓和在職培訓計劃至晉升培訓計劃。我們亦根據不同職位的需求提供各種專業培訓。我們亦構建靈活的企業架構，致力於創建以績效為本、鼓勵創新的企業文化，從而激勵員工提供優質服務。

業務策略

進一步拓展我們在蘇州及長江三角洲地區的業務運營並鞏固我們的競爭優勢

憑藉我們豐富的運營經驗以及與蘇州客戶及業務合作夥伴已建立的業務關係，我們計劃通過潛在收購或投資繼續擴展在蘇州及長江三角洲地區周邊(如增長潛力巨大的上海、南通、無錫、常州、嘉興及鹽城)的業務運營規模。我們計劃專注於提供市政基礎設施服務及公建項目管理服務等城市服務、以及向工業園區、辦公樓宇及商業綜合體以及城市服務及物業管理服務行業鏈中的關聯公司提供商業物業管理服務的目標來持續鞏固在長三角地區的市場地位。更多詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途－戰略收購及投資的計劃」。

我們在評估潛在目標的財務狀況時將會優先考慮滿足以下財務標準的目標：(i)在管總建築面積超過1.0百萬平方米；(ii)潛在收購及業務整合前的最近財政年度的年度收益不少於人民幣20.0百萬元或年度淨收入不少於人民幣2.0百萬元；及(iii)良好的城市服務及商業物業管理服務的物業管理組合，將根據市況的變化及我們的戰略需要進行調整。截至最後實際可行日期，我們尚未確定或承諾使用[**編纂**]所得款項淨額進行任何收購或投資目標。

我們亦擬擴大及加強與蘇高新集團各業務部門之間的合作(尤其是公建項目及基礎設施建設、物業開發及工業園區發展)，從而進一步發展業務運營並鞏固我們在長三角地區的市場地位。除與蘇高新集團開展合作外，我們亦計劃憑藉我們數十年成功業

務運營的品牌形象及所積累的業務知識，通過自獨立第三方物業開發商及其他地方政府獲得商機，從而增強我們的業務發展能力。截至2021年6月30日，我們由獨立第三方物業開發商開發的在管公建項目、商業物業及住宅小區的在管總建築面積分別為0.9百萬平方米、1.0百萬平方米及0.6百萬平方米，合共分別佔同日我們公建項目、商業物業及住宅小區在管總建築面積的83.7%、41.4%及17.7%。隨著我們繼續加大自獨立第三方物業開發商獲得物業管理服務協議的力度，我們預計我們來自蘇高新集團以外的業務量及收益將繼續攀升。

繼續多元化我們的城市服務及物業管理服務組合

我們擬繼續多元化我們提供的城市服務及物業管理服務的類型。於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，城市服務的收益分別達人民幣92.7百萬元、人民幣134.8百萬元、人民幣141.0百萬元、人民幣60.5百萬元及人民幣75.5百萬元，分別佔我們同期總收益的23.9%、30.9%、32.3%、30.1%及34.1%；及商業物業管理服務收益分別達人民幣189.3百萬元、人民幣197.9百萬元、人民幣196.3百萬元、人民幣95.3百萬元及人民幣102.4百萬元，分別佔同期我們總收益的48.8%、45.4%、44.9%、47.5%及46.3%。展望未來，我們致力於涵蓋城市服務及物業管理服務行業價值鏈中更多的細分市場。尤其是，我們通過收購或投資專注於城市服務(例如城市道路的清潔及綠化以及公建項目管理服務)的公司，已提供並計劃進一步擴大市政基礎設施服務。此外，我們計劃動用[**編纂**]所得款項淨額的約[**編纂**]%或約[**編纂**]百萬港元，以進一步擴大我們有關運營垃圾集運中心及向垃圾集運中心提供管理及運營服務的公司方面的業務範圍。垃圾管理程序通常包括垃圾的收集、運輸、分類、加工及回收。目前，我們主要致力於處理蘇州高新區城市道路、商業物業及住宅小區的垃圾。我們計劃通過收購或投資具有垃圾收集專業知識的垃圾集運中心，將業務運營進一步擴展，並通過將垃圾管理服務引入我們於蘇州其他地區的在管物業，實現與我們商業及住宅物業管理服務業務的協同作用。

我們尋求進一步為業主、租戶及住戶提供更多增值服務，以滿足彼等的需求，並提供更多個性化體驗。例如，我們計劃探索由第三方物業開發商開發的高端公寓的運營機會，我們將為業主及住戶提供專業的支持服務，並打造自己的「高新樂居」品牌。就我們的運營及在管公寓，我們亦計劃投資定制信息系統，潛在的住戶可通過該信息系統從數據室訪問有關可用物業的數據，並有效地在線瀏覽及完成公寓租賃交易。我

們計劃將[**編纂**]所得款項淨額的約[**編纂**]%或約[**編纂**]百萬港元用於建立品牌及開展該公寓運營及管理服務。此外，我們計劃動用[**編纂**]所得款項淨額的約[**編纂**]%或約[**編纂**]百萬港元，通過向有經驗的第三方服務提供商(具備相關資格及執照、專業知識以及可靠的往績記錄)進行投資以擴大我們的養老、護理及醫療服務。我們可利用已建立的關係以及與業主及住戶的密切互動來了解彼等需求，並與有關合資格且經驗豐富的第三方服務提供商合作以提供專業服務來滿足特定客戶需求。請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

我們在選擇收購或投資目標時主要考慮以下因素：

- 有關收購或投資是否會改善我們的收益、淨利潤、經營現金流量及我們的整體經營業績；
- 有關收購或投資是否可提升我們在相關市場的品牌形象及競爭力；
- 收購或投資目標的價值依據市場狀況及行業前景是否有可能增加；
- 有關收購或投資是否符合我們在地域、物業及服務種類方面的總體戰略擴張計劃；

我們認為，有關收購及／或投資有助於進一步多元化我們的服務及物業組合、提升我們的品牌形象並擴大我們的業務運營規模，進而將增強我們在提供優質城市服務及物業管理服務方面作為「城市管家」的市場地位。

增加對我們的技術及智能運營的投資，以提高客戶體驗及運營效率

我們計劃通過開發及升級我們的技術及智能運營來進一步增強客戶體驗並提高運營效率。我們計劃投資技術解決方案，以擴大我們城市服務的覆蓋面，同時減少對人力支持的依賴。尤其是，我們計劃投資物聯網(IoT)技術，該技術將使我們能夠監督並控制在管物業的設備及設施狀況，監控供應質量，更好地支持業務運營管理並改善客戶體驗。我們認為憑藉物聯網技術，我們將能夠更好地維護有關設備及設施的狀況並延長使用壽命，同時降低維修及維護成本並提高運營效率。

我們亦計劃投資在我們管理的物業中引入智能設備及設施，以促進具有更好的安全性、舒適性及便利性的智能社區的發展。例如，我們擬擴大智能訪問、秩序維護及面部識別系統的覆蓋範圍，以增強我們在管物業的安全性並降低管理難度。此外，我們計劃在我們管理的物業中引入更多技術解決方案，例如智能停車場系統、非接觸式支付系統及車牌識別技術，以減少對人力的依賴，並提高便利性及運營效率。

此外，我們計劃投資開發及升級基於信息技術的內部管理系統，以使我們能夠更好地了解消費者的行為模式。我們亦將繼續優化及升級內部資源計劃及管理系統、採購系統、財務系統、人力資源系統及合約管理系統。通過對內部管理系統進行更多投資，我們旨在戰略性地不斷完善我們的管理細節、服務質量、運營效率及盈利能力。

我們計劃將[**編纂**]所得款項淨額的約[**編纂**]%或約[**編纂**]百萬港元用於進一步開發我們的智能物業管理系統，主要包括採購新的及升級現有硬件以及軟件系統，以提高我們的運營效率及支持智能物業管理解決方案。請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

繼續吸引、培養並挽留人才

我們堅信，我們過去的成功很大程度上歸功於我們擁有能力突出且敬業的員工團隊。為維持我們的業務增長並成功實施我們的策略，我們計劃在招聘、培訓及員工薪酬方面作進一步投資。

就人才招聘而言，我們將繼續尋求多元化的人才招聘渠道(如校園招聘及橫向招聘)，招聘具有適合我們發展策略相應經驗的精干候選人。我們亦將繼續根據我們的發展需求制定內部培訓計劃，例如由我們勝任的管理人員向初級管理人員、僱員及新入職人員提供的多樣化課程，並與第三方培訓服務提供商合作開發可拓寬員工視野及商業智慧以及磨煉管理和技術技能的培訓課程。我們將為各級及各個職位的僱員定制提供外部培訓計劃。我們亦計劃推行內部晉升計劃(包括內部調動、輪值及晉升)，此舉可使合資格員工承擔更多責任並收獲更多獎勵。我們將優化人力資源結構並提供具有競爭力的薪酬及福利待遇，旨在激勵員工達致超出預期及行業標準的業績。

我們計劃將[**編纂**]所得款項淨額的約[**編纂**]%或約[**編纂**]百萬港元用於進一步探索與中國及海外一流大學合作，培養及留住人才。請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

我們的業務模式

於往績記錄期間，我們主要從以下業務線產生收益。

城市服務　我們協助地方政府及公共行政部門提供城市服務，以改善當地居民的生活體驗及環境。我們的城市服務包括(i)市政基礎設施服務，其中，我們為城市道路、城市主幹道沿線建築物的外牆、路燈、供水網絡以及有軌電車及有軌電車月台提供清潔、綠化、維護、定期檢查及／或翻新服務；(ii)公建項目管理服務，一般包括向公共博物館、圖書館、藝術及體育中心、城市公園以及政府及公共實體的辦公樓宇提供清潔、秩序維護、園藝景觀，以及維修及保養服務；及(iii)垃圾集運中心的運營。

商業物業管理服務　我們向物業開發商、業主及租戶提供廣泛的商業物業管理服務，包括基本物業管理服務及增值服務。我們在管的商業物業包括工業園區及製造工廠、辦公樓宇、公寓及商業綜合體。

住宅物業管理服務　我們向業主及住戶提供廣泛的住宅物業管理服務，包括基本物業管理服務及增值服務。

物業租賃服務　我們擁有若干投資物業，作為員工宿舍或辦公室出租予第三方租戶。我們收取租金及管理費。

我們向在管商業物業及住宅小區提供的基本物業管理服務一般包括清潔、秩序維護、園藝景觀，以及維修及保養服務。我們還向在管住宅小區及商業物業的業主、物

業開發商、住戶及租戶提供廣泛的增值服務，主要包括(a)停車位管理服務，其中，我們向業主收取停車位管理費或按停車時長向臨時訪客收取停車費；(b)資源管理服務，其中，我們協助(A)業主管理自助儲物櫃及電動汽車充電站及／或(B)向物色場所經營或推廣其業務的商家等第三方出租在管物業公共區域的可租賃設施及場所(如地庫、電梯及外牆)；(c)物業代理服務，其中，我們協助業主出售及出租其物業；及(d)其他定制服務，如提供定制清潔及維護服務、秩序維護服務、舉辦活動、業務支持及／或根據特定客戶需求協助客戶租賃打印機。我們對幾乎所有在管物業按包干制收取管理費，及只有一小部份按酬金制收費。

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)* *(未經審核)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
城市服務	**92,671**	**23.9**	**134,791**	**30.9**	**141,036**	**32.3**	**60,465**	**30.1**	**75,523**	**34.1**
－市政基礎設施服務	67,442	17.4	93,860	21.5	69,311	15.9	34,002	17.0	35,465	16.0
－公建項目管理服務	25,229	6.5	38,777	8.9	55,414	12.7	26,463	13.1	28,604	12.9
－垃圾集運中心的運營	–	–	2,154	0.5	16,311	3.7	–	–	11,454	5.2
商業物業管理服務	**189,312**	**48.8**	**197,875**	**45.4**	**196,305**	**44.9**	**95,331**	**47.5**	**102,423**	**46.3**
－基本物業管理服務	169,070	43.6	170,738	39.2	173,754	39.7	84,870	42.3	89,146	40.3
－增值服務	20,242	5.2	27,137	6.2	22,551	5.2	10,461	5.2	13,277	6.0
住宅物業管理服務	**82,065**	**21.1**	**75,016**	**17.2**	**71,558**	**16.4**	**33,971**	**16.9**	**30,768**	**13.9**
－基本物業管理服務	60,285	15.5	53,566	12.3	50,399	11.6	24,991	12.4	21,766	9.8
－增值服務	21,780	5.6	21,450	4.9	21,159	4.8	8,980	4.5	9,002	4.1
物業租賃	**23,915**	**6.2**	**28,196**	**6.5**	**27,871**	**6.4**	**11,025**	**5.5**	**12,579**	**5.7**
總計	**387,963**	**100.0**	**435,878**	**100.0**	**436,770**	**100.0**	**200,792**	**100.0**	**221,293**	**100.0**

下表載列我們於所示期間按業務線及付費客戶劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)* *(未經審核)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
城市服務	**92,671**	**23.9**	**134,791**	**30.9**	**141,036**	**32.3**	**60,465**	**30.1**	**75,523**	**34.1**
－蘇高新集團	2,632	0.7	5,205	1.2	5,237	1.2	2,835	1.4	2,677	1.2
－蘇高新集團合營企業或聯營公司	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
－獨立第三方	90,039	23.2	129,586	29.7	135,799	31.1	57,630	28.7	72,846	32.9
商業物業管理服務	**189,312**	**48.8**	**197,875**	**45.4**	**196,305**	**44.9**	**95,331**	**47.5**	**102,423**	**46.3**
－蘇高新集團	17,933	4.6	18,368	4.2	21,760	5.0	9,536	4.7	11,455	5.2
－蘇高新集團合營企業或聯營公司	7,753	2.0	7,760	1.8	6,748	1.5	3,515	1.8	9,878	4.5
－獨立第三方	163,626	42.2	171,747	39.4	167,797	38.4	82,280	41.0	81,090	36.6
住宅物業管理服務	**82,065**	**21.1**	**75,016**	**17.2**	**71,558**	**16.4**	**33,971**	**16.9**	**30,768**	**13.9**
－蘇高新集團	5,694	1.5	2,387	0.5	90	0.0	627	0.3	37	0.0
－蘇高新集團合營企業或聯營公司	6,283	1.6	4,551	1.0	2,479	0.6	912	0.5	1,037	0.5
－獨立第三方	70,088	18.0	68,078	15.7	68,989	15.8	32,432	16.1	29,694	13.4
物業租賃	**23,915**	**6.2**	**28,196**	**6.5**	**27,871**	**6.4**	**11,025**	**5.5**	**12,579**	**5.7**
－蘇高新集團	164	0.0	379	0.1	90	0.0	77	0.0	31	0.0
－蘇高新集團合營企業或聯營公司	686	0.2	686	0.2	686	0.2	343	0.2	–	–
－獨立第三方	23,065	6.0	27,131	6.2	27,095	6.2	10,605	5.3	12,548	5.7
總計	**387,963**	**100.0**	**435,878**	**100.0**	**436,770**	**100.0**	**200,792**	**100.0**	**221,293**	**100.0**

自我們成立以來，我們已將地區覆蓋範圍由蘇州擴展至截至2021年6月30日的中國三個城市。於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，我們來自蘇州的收益分別為人民幣386.0百萬元、人民幣433.6百萬元、人民幣434.0百萬元、人民幣199.4百萬元及人民幣219.9百萬元，分別佔我們總收益的99.5%、99.5%、99.4%、99.3%及99.4%。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，我們的收益來自向蘇州72個、71個、75個及74個項目提供公建項目管理服務、基本商業物業管理服務及基本住宅物業管理服務，在管總建築面積分別為6.9百萬平方米、6.3百萬平方米、6.9百萬平方米及6.6百萬平方米，平均每月物業管理費為每平方米人民幣3.1元、人民幣3.3元、人民幣3.4元及人民幣3.5元。於往績記錄

期間，我們來自市政基礎設施服務、垃圾集運中心的運營的所有收益均來自蘇州。下表列示我們截至2021年6月30日所管理的公建項目、商業物業及住宅小區按地區劃分的明細：

地區及城市	在管項目數目	在管建築面積	已簽約項目數目	合約建築面積	已簽約但未交付的項目數目(1)
		(千平方米)		*(千平方米)*	
長三角地區	**75**	**6,616**	**76**	**7,130**	**1**
－蘇州	74	6,516	75	7,008	1
－揚州	1	100	1	122	–
其他地區	**1**	**27**	**1**	**27**	**–**
－銅仁	1	27	1	27	–
總計	**76**	**6,643**	**77**	**7,157**	**1**

(1) 指未準備好交付予我們根據前期物業管理服務協議或物業管理服務協議進行管理的已簽約物業，對於該等物業，我們並未開始按合約就提供物業管理服務收取物業管理費。

城市服務

我們於2011年開始提供城市服務。我們協助地方政府及公共行政部門提供城市服務，以改善居民的生活體驗及環境。我們的城市服務包括(i)市政基礎設施服務，其中，我們為城市道路、城市主幹道沿線建築物的外牆、路燈、供水網絡以及有軌電車及有軌電車月台提供清潔、綠化、維護、定期檢查及翻新服務；(ii)公建項目管理服務，一般包括向公共博物館、圖書館、藝術及體育中心、城市公園以及政府及公共實體的辦公樓宇提供清潔、秩序維護、園藝景觀，以及維修及保養服務；及(iii)垃圾集運中心的運營。

市政基礎設施服務

我們提供市政基礎設施服務，包括清潔、綠化、維護、定期檢查及翻新服務以確保在管公共基礎設施(包括城市道路、城市主幹道沿線建築物的外牆、路燈、供水網絡以及有軌電車及有軌電車月台)的清潔及正常運行。我們與負責管理相關基礎設施的地

方政府及公共行政部門簽訂服務合約，並根據我們服務所覆蓋區域的道路長度或建築面積收取服務費。我們主要通過我們的內部僱員提供此類服務。

截至2021年6月30日，我們為八個項目提供市政基礎設施服務。於2018年、2019年、2020年及截至2021年6月30日止六個月，我們為在管城市道路、有軌電車及有軌電車月台以及供水網絡提供清潔、綠化、檢查及／或翻新服務，總長度分別約為1,384千米、1,422千米、1,481千米及1,481千米，在管路燈的數量分別超過25,000個、27,000個、29,000個及29,000個。

公建項目管理服務

我們於2003年開始管理公建項目。我們向公共博物館、圖書館、藝術及體育中心、城市公園以及公共行政部門的辦公樓宇等公建項目提供清潔、秩序維護、園藝景觀，以及維修及保養等物業管理服務。我們主要通過我們的內部僱員及分包商提供此類服務。我們主要按包干制收取管理費，及只有一小部份按酬金制收費。

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，我們在管公建項目建築面積分別為0.9百萬平方米、0.9百萬平方米、1.1百萬平方米及1.1百萬平方米，及我們訂約管理公建項目的建築面積分別為0.9百萬平方米、0.9百萬平方米、1.1百萬平方米及1.1百萬平方米。

垃圾集運中心的運營

我們獲地方政府及公共行政部門委聘建設及運營垃圾集運中心。我們透過掛牌出售的標準程序獲授土地使用權。

我們將垃圾集運中心的建築工程承包予具有相關資質及許可證的建築承包商，並密切監督施工過程。與我們的建築承包商簽訂協議的主要條款包括工作範圍、材料及物資的使用、施工時間表、費用及其他付款條款。此外，我們與建築承包商的協議還包含質量保證及按時完工的要求。我們的施工協議通常要求根據施工進度付款，直到完成支付合約總價的指定最大百分比。根據相關合約，我們須分階段向該等承包商付款。我們的建築承包商主要負責採購鋼材、混凝土及砂岩等原材料。我們還採購某些材料、設備及固定裝置，如自動垃圾壓實機、先進的廢水收集設備及系統以及數字集中管理系統。

於建設垃圾集運中心後，我們協助地方政府及公共行政部門運營垃圾集運中心，並提供垃圾管理服務，從收集蘇州高新區城市道路、家庭及商業源頭的生活垃圾、將垃圾運至我們運營的垃圾集運中心、將垃圾分類壓縮進行更好的處理及將壓縮後的垃圾移送焚化焚燒或交由第三方填埋。我們的垃圾集運中心配備先進的過濾系統，可有效減少污染物及淨化廢水。此外，通過採用先進的分類及分離方案，我們進一步將服務能力擴展至大件垃圾的收集、加工及回收，例如家具。我們用於大件垃圾管理的自動化技術可有效處理大件垃圾，以獲得一定純度的材料，如符合純度及市場質量的木材、金屬、高熱量的廢物及廢紙，以便回收或進一步利用。我們主要通過我們的內部僱員及分包商提供此類服務。

截至最後實際可行日期，我們已在蘇州建成兩個垃圾集運中心，其中一個已全面運營，最大產能為每天處理400噸生活垃圾及50噸大件垃圾，而另一個正進行試運營以作測試用途。截至同日，我們亦在蘇州建設另外一個垃圾集運中心，預期將於2022年上半年投入運營。按最大產能，我們的三個垃圾集運中心合共每天可處理合共1,200噸生活垃圾，及每天可處理50噸大件垃圾。

商業及住宅物業管理服務

我們於1994年透過向蘇高新集團在蘇州開發的住宅小區提供物業管理服務開啟業務。我們於1996年開始管理商業物業(一幢由蘇高新集團開發的辦公樓宇)。我們於2006年開始管理獨立第三方物業開發商單獨開發的住宅小區。

服務範圍

我們的商業及住宅物業管理服務包括基本物業管理服務及增值服務。

於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，我們來自商業物業管理服務的收益分別為人民幣189.3百萬元、人民幣197.9百萬元、人民幣196.3百萬元、人民幣95.3百萬元及人民幣102.4百萬元，分別佔同期我們總收益的48.8%、45.4%、44.9%、47.5%及46.3%。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，我們分別向34個、34個、37個及38個商業物業提供基本商業物業管理服務，在管總建築面積分別為2.0百萬平方米、2.1百萬平方米、2.4百萬平方米及2.4百萬平方米。

於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，我們來自住宅物業管理服務的收益分別為人民幣82.1百萬元、人民幣75.0百萬元、人民幣71.6百萬元、人民幣34.0百萬元及人民幣30.8百萬元，分別佔同期我們總收益的21.1%、17.2%、16.4%、16.9%及13.9%。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，我們分別向27個、24個、23個及22個住宅物業提供基本住宅物業管理服務，在管總建築面積分別為4.1百萬平方米、3.4百萬平方米、3.5百萬平方米及3.2百萬平方米。

下表載列所示期間我們的商業及住宅物業管理服務的收益按所提供服務類別劃分的明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
							(未經審核)			
商業物業管理服務	**189,312**	**69.8**	**197,875**	**72.5**	**196,305**	**73.3**	**95,331**	**73.7**	**102,423**	**76.9**
－基本物業管理服務	169,070	62.3	170,738	62.6	173,754	64.9	84,870	65.6	89,146	66.9
－增值服務	20,242	7.5	27,137	9.9	22,551	8.4	10,461	8.1	13,277	10.0
住宅物業管理服務	**82,065**	**30.2**	**75,016**	**27.5**	**71,558**	**26.7**	**33,971**	**26.3**	**30,768**	**23.1**
－基本物業管理服務	60,285	22.2	53,566	19.6	50,399	18.8	24,991	19.3	21,766	16.3
－增值服務	21,780	8.0	21,450	7.9	21,159	7.9	8,980	7.0	9,002	6.8
總計	**271,377**	**100.0**	**272,891**	**100.0**	**267,863**	**100.0**	**129,302**	**100.0**	**133,191**	**100.0**

基本物業管理服務

我們主要向在管商業物業及住宅小區提供以下類型的基本物業管理服務：

- *秩序維護服務*。我們提供優質的秩序維護服務，以確保在管商業物業及住宅小區安全有序。具體而言，我們派遣秩序維護人員對物業進行例行巡邏、於公共區域設立監控、核查訪客身份及到訪車輛並處理突發事件。我們由內部員工及外聘分包商共同提供秩序維護服務。

- *清潔、綠化及園藝服務*。我們通過內部員工及第三方分包商為在管物業提供一般清潔、消殺防治、綠化及園藝服務。

- *公共區域設施維修及維護服務*。我們一般負責維護(i)公共區域設施及建築結構，例如電梯、扶手電梯及中央空調設施；(ii)消防安全設備，例如滅火器及消防警報系統；(iii)安防設施，例如出入口、圍欄及監控攝像頭；及(iv)公建項目，例如發電機、配電設備、水泵房、給排水系統。我們由內部員工及外聘分包商共同提供維修及維護服務。

增值服務

我們向在管商業物業及住宅小區提供增值服務，以在我們所管理的物業滿足客戶需求及改善業主及住戶的生活體驗及環境。我們的增值服務包括(i)停車位管理服務；(ii)資源管理服務；(iii)物業代理服務；及(iv)其他定制服務，如定制清潔及維護服務、秩序維護服務、舉辦活動、業務支持及／或根據特定客戶需求協助客戶租賃打印機。

- *停車位管理服務*。我們協助業主管理停車位，提供日常管理、監控、出入管理及收取停車費服務，以確保在管住宅小區及商業物業內一般由業主擁有的停車位乾淨有序。該等服務主要由我們的內部僱員提供。我們通過向所有者收取定期管理費或收取一定比例的臨時停車費，從停車位管理服務中獲利。

- *資源管理服務*。我們為業主及租戶提供廣泛的資源管理服務，以滿足其多樣化需求，優化在管物業公共區域及當中可租賃設施的用途，並改善客戶的生活體驗。我們的服務包括在管物業公共區域內的自助儲物櫃及電動汽車充電站提供公共區域廣告服務及設施管理服務。我們還向小型企業出租空置地面空間(即由業主擁有的公共區域)，作營銷點之用。我們主要通過我們的內部僱員提供此類服務。我們通過收取部份租金或收取固定的定期管理費，從資源管理服務中獲利。

- *物業代理服務*。我們協助物業開發商及業主出售及出租其物業，並就此服務收取服務費。我們主要通過內部僱員提供物業代理服務。我們與尋求出售或出租其物業的業主溝通，協助尋找住戶、租戶或物業購買者，並協調物業交易程序，收取一定比例或固定金額的出售收益或月租作為佣金。

- *其他定制服務*。我們還會因應客戶對其物業或其物業特定區域或設施的需要，提供一系列額外的量身定制服務，以滿足彼等的具體需求。我們通過內部僱員及分包商提供其他定制服務，如定制清潔、維護及秩序維護服務。

截至2021年6月30日，我們僱用1,600名現場人員及委聘58名供應商分包商提供上述優質基本物業管理及增值服務。

在管物業組合

在繼續專注於提供住宅物業管理的同時，我們還尋求多元化我們所管理的物業組合，以涵蓋各種公建項目及基礎設施以及商業物業。於往績記錄期間，我們從管理商業物業獲得大部份收益。我們已簽約管理商業物業，如辦公樓宇、工業園區及製造工廠、公寓及商業綜合體。我們商業物業的在管總建築面積從截至2018年12月31日的約2.0百萬平方米增至截至2020年12月31日的約2.4百萬平方米，並於截至2021年6月30日保持相對穩定，約為2.4百萬平方米。

我們相信，隨著我們積累經驗及對我們向商業物業及住宅小區提供物業管理服務質量的認可，我們將能夠繼續多元化我們在管物業組合並進一步擴大我們的客戶群。

下表載列所示期間公建項目管理服務、基本商業物業管理服務及基本住宅物業管理服務的收益，以及截至所示日期我們按業務線及物業開發商劃分的在管項目的相關數目及建築面積：

	截至12月31日或截至該日止年度												截至6月30日或截至該日止六個月							
	2018年				2019年				2020年				2020年				2021年			
	項目數目[5]	在管建築面積	收益		項目數目[5]	在管建築面積	收益		項目數目[5]	在管建築面積	收益		項目數目[5]	在管建築面積	收益		項目數目[5]	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)(未經審核)*	*(%)*		*(千平方米)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
公建項目管理服務																				
蘇高新集團[1]	1	176	1,624	0.5	2	177	3,052	1.1	2	177	3,293	1.3	2	177	1,413	1.1	2	177	1,594	1.0
蘇高新集團合營企業或聯營公司[2]	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
獨立第三方[3]	11	679	23,605	9.3	13	705	35,725	13.6	15	914	52,121	18.6	15	914	25,050	18.4	14	913	27,010	19.4
基本商業物業管理服務																				
蘇高新集團[1][4]	11	677	68,145	26.8	12	704	68,981	26.2	15	1,036	70,086	25.1	15	1,036	33,165	24.3	15	966	35,151	25.2
蘇高新集團合營企業或聯營公司[2]	6	363	22,793	9.0	7	417	22,293	8.5	7	417	24,170	8.6	7	417	11,993	8.8	7	417	13,345	9.6
獨立第三方[3]	17	989	78,132	30.7	15	976	79,464	30.2	15	976	79,498	28.4	15	976	39,712	29.1	16	976	40,650	29.1
基本住宅物業管理服務																				
蘇高新集團[1]	14	2,472	33,123	13.0	12	2,159	31,834	12.1	12	2,159	26,055	9.3	12	2,159	12,893	9.5	11	1,829	10,988	7.9
蘇高新集團合營企業或聯營公司[2]	6	987	19,613	7.7	6	899	13,315	5.1	5	799	14,931	5.3	6	899	7,403	5.4	5	799	6,096	4.4
獨立第三方[3]	7	617	7,549	3.0	6	386	8,417	3.2	6	567	9,413	3.4	6	566	4,695	3.4	6	566	4,682	3.4
總計	**73**	**6,960**	**254,584**	**100.0**	**73**	**6,423**	**263,081**	**100.0**	**77**	**7,045**	**279,567**	**100.0**	**78**	**7,144**	**136,324**	**100.0**	**76**	**6,643**	**139,516**	**100.0**

(1) 指蘇高新集團單獨開發或蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團於該項目持有控股權益。

(2) 指蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團未於該項目持有控股權益。

(3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

(4) 包括(i)位於江蘇省蘇州市的金獅大廈(由本集團單獨開發)及(ii)位於江蘇省蘇州市的金鄰公寓(由蘇高新集團當時的附屬公司開發並由本集團於2012年10月向其收購，我們持有該項目100%的權益)。

(5) 於2018年、2019年、2020年及截至2021年6月30日止六個月，我們分別停止為二個、七個、一個及三個公建項目、商業物業及住宅小區提供物業管理服務，我們的在管總建築面積分別約為0.3百萬平方米、0.8百萬平方米、0.1百萬平方米及0.4百萬平方米，分別為總收益貢獻人民幣38.9百萬元、人民幣23.3百萬元、人民幣14.3百萬元及人民幣2.0百萬元，主要是由於到期時我們未續簽某些物業管理服務協議，因為我們重新分配資源至盈利能力更大的項目，以努力優化我們的物業管理組合。

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，我們分別訂約管理12個、15個、17個及16個公建項目，其中12個、15個、17個及16個截至同日屬在管物業，分別為在管總建築面積貢獻0.9百萬平方米、0.9百萬平方米、1.1百萬平方米及1.1百萬平方米。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，我們分別訂約管理34個、34個、38個及39個商業物業，其中34個、34個、37個及38個截至同日屬在管物業，分別為在管總建築面積貢獻2.0百萬平方米、2.1百萬平方米、2.4百萬平方米及2.4百萬平方米。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，我們分別訂約管理29個、24個、23個及22個住宅小區，其中27個、24個、23個及22個物業截至同日屬在管物業，分別為在管總建築面積貢獻4.1百萬平方米、3.4百萬平方米、3.5百萬平方米及3.2百萬平方米。

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，我們分別向獨立第三方物業開發商單獨開發的35個、34個、36個及36個項目提供公建項目管理服務、基本商業物業管理服務或基本住宅物業管理服務。於往績記錄期間，我們主要透過獲取新的物業管理服務協議不斷擴大我們的物業管理服務組合。展望未來，我們打算通過自然增長及尋求戰略性收購及投資機會來擴大我們的業務規模及市場份額。請參閱「－業務戰略－進一步拓展我們在蘇州及長江三角洲地區的業務運營並鞏固我們的競爭優勢」。

此外，我們為城市道路、城市主幹道沿線建築物的外牆、路燈、供水網絡以及有軌電車及有軌電車月台提供市政基礎設施服務以及運營垃圾集運中心。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

下表列示往績記錄期間公建項目、商業物業及住宅小區的合約建築面積及在管建築面積變動。

	截至12月31日												截至2021年			
	2018年				2019年				2020年				6月30日			
	合約建築面積	協議數量	在管建築面積	協議數量	合約建築面積	協議數量	在管建築面積	協議數量	合約建築面積	協議數量	在管建築面積	協議數量	合約建築面積	協議數量	在管建築面積	協議數量
	(千平方米，協議數量除外)															
截至年／期初	7,101	70	6,772	68	7,130	75	6,960	73	6,515	73	6,423	73	7,489	78	7,045	77
新業務[1]	281	7	440	7	108	5	220	7	1,099	6	748	5	20	2	20	2
收購[2]	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
終止[3]	252	2	252	2	723	7	758	7	126	1	126	1	352	3	422	3
截至年／期末	**7,130**	**75**	**6,960**	**73**	**6,515**	**73**	**6,423**	**73**	**7,489**	**78**	**7,045**	**77**	**7,157**	**77**	**6,643**	**76**

(1) 主要包括(i)由物業開發商所開發新物業的前期物業管理服務協議及(ii)供商業物業、住宅小區及公建項目取代其先前物業管理服務提供商的物業管理服務協議。重續協議不被視為我們於此年度訂立的新業務。新增在管建築面積包括我們於上一年度簽約的新交付建築面積。

(2) 指我們於往績記錄期間通過收購若干物業管理公司而獲得的新建築面積。

(3) 主要包括我們未續約的若干物業管理服務協議，因為我們將資源重新分配至利潤更高的業務，以優化我們的物業管理組合。

截至2021年6月30日，我們的未交付的公建項目、商業物業及住宅小區的總建築面積為0.4百萬平方米。下表載列截至2021年6月30日我們在管公建項目、商業物業及住宅小區的物業管理服務協議屆滿時間表。

	在管		合約	
	協議數量	建築面積	協議數量	建築面積
		(千平方米)		*(千平方米)*
無固定期限的物業管理服務協議(1)	35	4,007	36	4,529
有固定期限而於以下日期屆滿的物業管理服務協議				
截至2021年12月31日止年度	21	1,174	21	1,170
截至2022年12月31日止年度	14	735	14	732
截至2023年12月31日止年度及之後	6	727	6	726
小計	**41**	**2,636**	**41**	**2,628**
總計	**76**	**6,643**	**77**	**7,157**

(1) 無固定期限的物業管理服務協議通常為(i)業主委員會成立前與物業開發商訂立的協議；及(ii)與若干物業開發商、業主或住戶訂立的協議，我們與彼等訂立的物業管理服務協議有固定期限但有關期限已屆滿，而我們繼續提供服務直至新的物業管理服務協議生效。倘該等物業管理協議終止或不再續簽，我們會面臨若干風險。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們可能無法以有利的條款取得新的或重續現有的物業管理服務協議或市政服務協議，甚至根本無法取得或重續有關協議」。

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，我們簽約管理的公建項目、商業物業及住宅小區的物業管理服務協議的保留率分別為97.3%、90.4%、98.7%及96.1%。我們2019年的保留率較低，主要是由於根據我們的整體業務策略，我們自願就部分產生虧損的住宅物業選擇不重續物業管理服務協議，而是積極在提供城市服務以及提供商業物業的物業管理服務方面尋求更多商機。

物業管理費

我們就提供基本商業及住宅物業管理服務採取兩種收費模式收取物業管理費，即包干制或酬金制。於往績記錄期間，我們大部份物業管理費按包干制收取，餘下則按酬金制收取。於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，我們基本商業物業管理服務及基本住宅物業管理服務產生的收益按包干制收取的分別為96.0%、95.1%、94.2%、94.6%及94.0%，而同期基本商業物業管理服務及基本住宅物業管理服務產生的收益按酬金制收取的分別為4.0%、4.9%、5.8%、5.4%及6.0%。同期，我們商業物業及住宅小區的在管總建築面積按包干制管理的分別為92.1%、91.3%、87.1%、87.3%及86.2%，而商業物業及住宅小區的在管總建築面積按酬金制管理的分別為7.9%、8.7%、12.9%、12.7%及13.8%。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們的收益主要來自包干制物業管理服務。若我們無法估計或控制提供物業管理服務的成本，我們可能會蒙受損失。」。

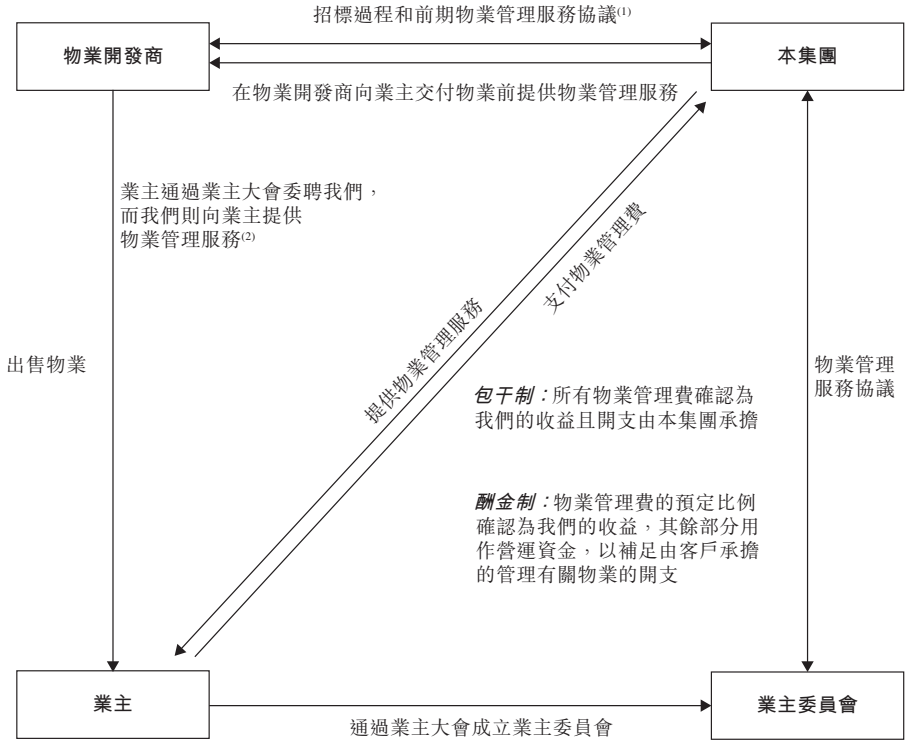
我們在決定是否按包干制或酬金制收費時會考慮多項因素，包括地方法規、物業開發商、業主或其他客戶的個性化要求、當地市況及個別物業的性質及特點等。我們通過評估若干關鍵因素來評估潛在客戶，如物業管理涉及的估計成本、歷史收費率、預期盈利能力，以及該物業以前是按包干制或酬金制管理。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

下表載列截至所示日期我們商業物業及住宅小區的在管總建築面積及於所示年度基本商業及基本住宅物業管理服務所得收益按收費模式劃分的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度									截至6月30日或截至該日止六個月					
	2018年			2019年			2020年			2020年			2021年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		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)* (未經審核)	*(%)*	*(千平方米)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
包干制	5,621	220,168	96.0	5,057	213,218	95.1	5,185	211,055	94.2	5,285	103,874	94.6	5,553	104,249	94.0
酬金制	484	9,187	4.0	484	11,086	4.9	768	13,098	5.8	768	5,987	5.4	768	6,663	6.0
總計	**6,105**	**229,355**	**100.0**	**5,541**	**224,304**	**100.0**	**5,953**	**224,153**	**100.0**	**6,053**	**109,861**	**100.0**	**4,785**	**110,912**	**100.0**

下圖闡述根據物業管理服務協議我們與多個訂約方的關係及包干制與酬金制之間的主要差異。



(1) 物業開發商可在交付物業前與我們訂立前期物業管理服務協議，該協議對所有未來的業主具有法律約束力。

(2) 業主可通過業主大會選擇委聘我們。我們被選中後，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，該合約對相關物業的所有業主具有法律約束力。

按包干制收取的物業管理費

於往績記錄期間，我們的大部分收益來自包干制物業管理服務協議。根據包干制收費模式，我們就物業管理服務收取固定的全包費用，有關服務由我們通過僱員及分包商提供，費用則視乎物業管理服務協議的條款按年、季或月支付。我們有權保留向物業開發商、業主及住戶收取的全部物業管理費作為收益，並承擔提供物業管理服務所產生的成本。根據弗若斯特沙利文的資料，包干制收費模式是中國收取物業管理費的主要方式，特別是對住宅物業而言。請參閱「行業概覽－長三角地區及蘇州物業管理服務市場－收費基準分析」。

於協商及訂立我們的物業管理服務協議前，我們力求對我們的服務成本作出盡可能準確的估計。我們的服務成本主要包括(包括但不限於)與勞工及分包成本、購買材料及設備、維修及維護公共區域、管理及運營辦公設施、清潔及垃圾處理及秩序維護等有關的開支。我們自身承擔有關開支，故我們的利潤率受我們降低服務成本的能力所影響。倘我們的服務成本超過預計成本，我們將不能向我們的客戶收取額外金額來維持我們的利潤率。更多資料請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們的收益主要來自包干制物業管理服務。若我們無法估計或控制提供物業管理服務的成本，我們可能會蒙受損失。」。

我們已實施多項技術措施、內部控制政策及標準化程序，以降低成本及預防或減少有關短缺。請參閱「－標準化運營、數字化及信息技術」。於2018年、2019年、2020年及截至2020年及2021年6月30日止六個月，我們已就17個、13個、11個、10個及10個在管物業分別產生虧損約人民幣5.9百萬元、人民幣5.2百萬元、人民幣5.3百萬元、人民幣2.0百萬元及人民幣1.8百萬元，其中，我們分別停止為1個、3個、零個、零個及零個物業提供物業管理服務。產生該等虧損主要是因為我們從相關項目確認的相對較低的物業管理收益不足以補足提供優質物業管理服務花費的成本。倘我們的服務成本意外增加，我們可向業主委員會建議上漲物業管理費，同時協商重續物業管理服務協議。為維持所管理物業的盈利能力，我們已採取多項措施。例如，我們(i)合理調整僱員的工作範圍，以降低員工成本，及提高員工運營效率，包括安排維修人員負責相鄰物業的維修及保養，及我們每個僱員的公建項目、商業物業及住宅小區的在管總建築面積由截至2018年12月31日的3,263平方米提高至截至2020年12月31日的3,894平方米，及進一步提高至截至2021年6月30日的3,914平方米；(ii)翻新及改建現有物業，以增加收入來源，包括增加地面停車位；及(iii)在不同業務線之間重新分配資源，以降低整體成本，包括為城市服務安排機械式清潔人員及車輛，以清理我們所管理的住宅及商業物業的主要道路。

按酬金制收取的物業管理費

於往績記錄期間，我們按酬金制的物業管理服務協議產生的收益有限。根據酬金制收費模式，我們按月或按季度收取客戶應付物業管理費總額的預定比例作為收益，通常介於8.0%至10.0%。我們提供物業管理服務時產生的所有直接成本應由業主或住戶承擔。

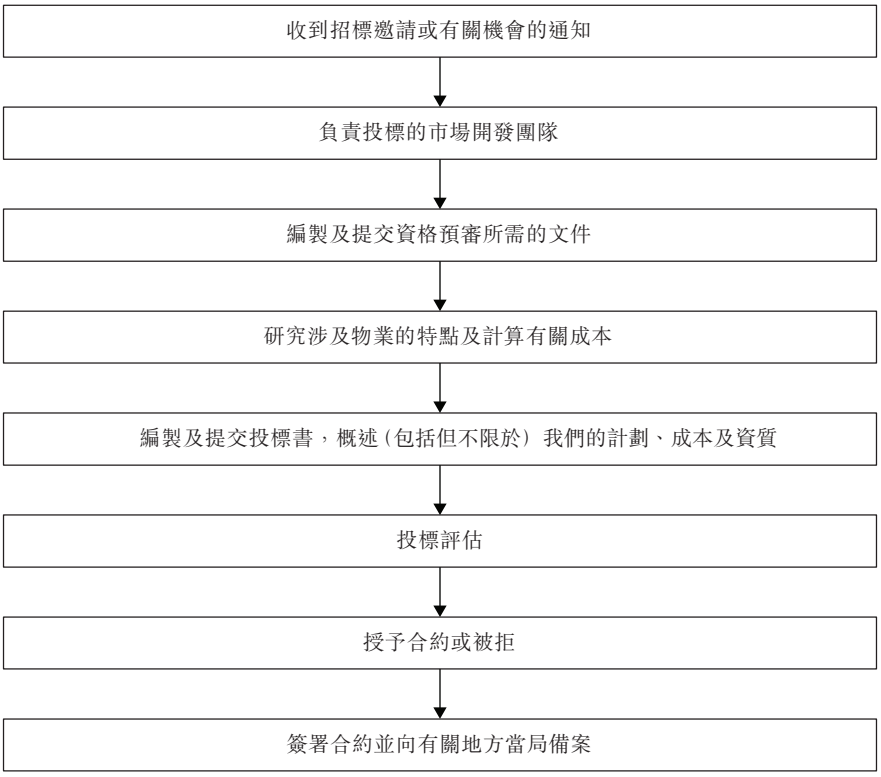
當我們按酬金制訂約管理商業物業或住宅小區時，我們基本上擔任業主的代理人。就該等商業物業或住宅小區而言，管理處並無獨立銀行賬戶，且通過我們的財務部結算交易。截至報告期末，倘我們財務部所累計的管理處運營資金不足以補足管理處於安排物業管理服務時產生的開支，我們則將差額確認為長期應收款項，而該等應收款項可能會出現減值。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們可能無法代表按酬金制管理的物業的業主及住戶收回所有款項」。

根據該收費模式，我們無權收取任何剩餘物業管理費盈餘用於撥付提供物業管理服務產生的成本。因此，我們通常不會就按酬金制收費的物業管理服務協議確認任何直接成本。有關成本由物業開發商、業主及住戶(倘適用)承擔。

招標程序

我們通常通過參與招標(物業開發商或業主委員會評估及甄選物業管理服務提供商的一種程序)取得物業管理服務協議。招標邀請通常由在建物業的物業開發商發出。根據中國法律及法規，物業管理公司通常須通過參與招標程序取得住宅物業的前期物業管理服務協議。若小型物業的投標人少於3名，經物業所在地的區、縣政府物業開發行政主管部門批准，物業開發商可以採用直接訂立協議方式選聘具有相應資質的物業管理公司。根據中國《政府採購法》及相關法律法規，招投標程序亦須適用於國家機關、公共機構和團體組織使用財政性資金採購集中採購目錄以內的、且應當履行招投標程序的服務。有關招標程序的更多資料，請參閱本文件「監管概覽－對物業管理服務及其他相關服務的法律監督－委任物業服務企業」。

以下流程圖闡述我們獲得物業管理服務協議的典型招標流程的各階段。



就蘇高新集團開發的物業而言，我們亦於取得住宅物業前期物業管理協議前進行投標程序，其為受中國適用法律及法規規管的標準投標程序並為我們就第三方物業開發商所開發物業進行的相同程序。於往績記錄期間，我們就蘇高新集團所開發物業的中標率為100.0%。於往績記錄期間，有關蘇高新集團所開發物業的高中標率主要是由於(i)我們與蘇高新集團有着長期的合作關係，且在為蘇高新集團提供物業管理服務方面有着良好的往績記錄及(ii)我們對蘇高新集團的物業有着深刻的理解，並與蘇高新集團有着相似的服務理念，這使我們能夠提供更符合蘇高新集團需求與要求的服務。上述為蘇高新集團甄選其物業管理服務提供商時優先考慮的所有因素。

下表載列於所示期間我們取得物業管理服務協議的中標率(按物業開發商類型劃分)：

	截至12月31日止年度			截至2021年6月30日止六個月
	2018年	2019年	2020年	
		(%)		
蘇高新集團[1]	100.0	100.0	100.0	–
蘇高新集團合營企業或聯營公司[2]	–	100.0	–	100.0
獨立第三方[3]	85.7	94.1	88.9	–

(1) 指蘇高新集團單獨開發或蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團於該項目持有控股權益。

(2) 指蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團未於該物業持有控股權益。

(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

我們一般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是我們於物業開發項目的建設及交付前階段訂立的一種物業管理服務合約。

就已交付的物業而言，當適時成立業主委員會時，我們通常與租戶及業主(如企業客戶以及地方政府及公共行政部門)或與代表業主的業主委員會訂立物業管理服務協議。在物業開發商向業主交付物業後，業主可成立並經營業主委員會以管理物業。於2021年1月1日《民法典》實施前，根據《物業管理條例》及《業主大會和業主委員會指導規則》規定，可在經專有部分佔建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意選舉業主委員會。於2021年1月1日《民法典》實施後，可在由專有部分面積佔比三分之二以上的業主且人數佔比三分之二以上的業主參與表決，並經參與表決專有部分面積過半數的業主且參與表決人數過半數的業主同意選舉業主委員會。若並無成立業主委員會，則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、住戶及租戶提供物業管理服務。就並無成立業主委員會的商業物業而言，我們與業主訂立物業管理服務協議。

下表載列我們截至所示日期住宅物業的總合約建築面積及在管建築面積以及於所示期間的收益明細(按前期物業管理服務協議及物業管理服務協議的對手方劃分)。

	截至12月31日／截至該日止年度												截至6月30日／截至該日止六個月							
	2018年				2019年				2020年				2020年				2021年			
	合約建築面積	在管建築面積	收益		合約建築面積	在管建築面積	收益		合約建築面積	在管建築面積	收益		合約建築面積	在管建築面積	收益		合約建築面積	在管建築面積	收益	
	(千平方米)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(千平方米)	(人民幣千元)(未經審核)	(%)	(千平方米)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)
前期階段	2,321	2,048	39,981	66.3	1,534	1,337	31,036	57.9	846	829	17,023	33.8	946	929	8,445	33.8	846	830	7,165	32.9
業主委員會階段(1)	1,963	2,028	20,304	33.7	2,040	2,106	22,530	42.1	2,631	2,695	33,376	66.2	2,631	2,695	16,546	66.2	2,301	2,365	14,601	67.1
總計	**4,284**	**4,076**	**60,285**	**100.0**	**3,574**	**3,443**	**53,566**	**100.0**	**3,477**	**3,524**	**50,399**	**100.0**	**3,577**	**3,624**	**24,991**	**100.0**	**3,147**	**3,194**	**21,766**	**100.0**

(1) 包括於成立業主委員會後繼續根據原先與物業開發商簽訂的前期物業管理服務協議條款提供服務的物業管理項目以及根據與業主委員會簽訂的物業管理服務協議條款提供服務的物業管理項目。請參閱「－與物業開發商進行交易的主要條款」及「－與業主、企業客戶或業主委員會交易的主要條款」。

與物業開發商進行交易的主要條款

我們與物業開發商訂立的前期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合約按階段載列服務範圍。我們通常議定向公共區域和設施提供物業管理服務，包括清潔、秩序維護、園藝及維修與維護。我們亦可議定提供與使用停車場有關的服務。

- *履行標準*。前期物業管理服務協議載有我們主要物業管理服務的具體標準。協議亦載有與我們服務相關的區域以及清潔公共區域及檢查設施(如供配電系統、給排水系統及秩序維護)等履行服務的頻率。

- *物業管理費*。前期物業管理服務協議將載有按包干制或酬金制應付的物業管理費金額。物業開發商負責就餘下未出售單位支付物業管理費。就逾期未交物業管理費而言，物業開發商按協議規定支付罰金。倘我們議定管理停車場，前期物業管理服務協議亦將訂明有關服務應付的費用。

- *物業開發商的義務*。物業開發商主要負責確保其買方了解及履行於前期物業管理服務協議項下的義務，向我們提供辦公設施以及履行合約義務及審核我們可能就服務所制定計劃及預算所需的其他支持，包括向我們提供藍圖及其他施工設計文件及竣工驗收文件。

- *服務期限*。我們的前期物業管理服務協議通常訂有一至三年的固定期限，但會訂明其在成立業主委員會時會自動終止，且會訂立新物業管理服務合約。前期物業管理服務協議亦會訂明，倘其屆滿且並未成立業主委員會，則其將自動續約或我們可與物業開發商或業主協商訂立前期物業管理服務協議的補充協議。無固定期限的前期物業管理服務協議一般會在成立業主委員會時屆滿，且會訂立新物業管理服務合約。

- *糾紛調解*。訂約雙方通常須先通過協商解決任何合約糾紛，如未能解決，可提起訴訟或仲裁。

物業開發商交付物業後，業主可成立並運營業主委員會。然而，經佔物業在管總建築面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意，業主大會可解聘物業管理公司，而不論業主委員會是否已成立。就我們已與物業開發商訂立並無固定期限物業管理服務協議的物業而言，業主及住戶有責任向我們支付物業管理費，直至業主委員會與經業主大會挑選的物業管理公司訂立新物業管理服務協議且新協議開始生效。截至2021年6月30日，我們已成立業主委員會的在管住宅物業為16個，佔在管住宅物業總數的約73.0%，及佔在管住宅物業總建築面積的74.0%。業主委員會獨立於我們。為取得及續訂物業管理服務協議，我們致力以具競爭力的價格提供優質服務。

前期物業管理服務協議期滿及業主委員會成立後，業主委員會有權決定是否進行招標程序以與我們簽訂物業管理服務協議，而我們可與新成立的業主委員會磋商物業管理服務協議的續約條款；由於我們在磋商期間繼續向該等物業管理項目提供服務，業主及住戶有向我們支付物業管理費的法定義務。倘我們已簽訂無固定期限的前期物業管理服務協議，但物業交付後未成立業主委員會，業主及住戶亦有就我們繼續提供的服務直接向我們支付物業管理費的法定義務。

就住宅物業而言，業主有時不設立業主委員會。於此情況下，我們在建設及交付前階段與物業開發商訂立的前期物業管理服務協議將仍有效，並要求業主及住戶直接向我們支付物業管理費。此前期物業管理服務協議將在與業主委員會訂立物業管理服務協議後終止。

倘前期物業管理服務協議的初始期限屆滿，但未成立業主委員會，則(i)前期物業管理服務協議將自動續期，直至我們與業主委員會簽訂期限合適的物業管理服務協議；或(ii)倘合約無自動續期條款，前期物業管理服務協議訂約方可磋商延長服務。屆時我們將與物業開發商簽訂新協議。

根據《民法典》及相關中國法律及法規，據我們的中國法律顧問告知，概無強制規定要求非住宅項目(包括商業物業及公共基礎設施)的業主成立業主委員會。就並無業主委員會的城市服務及商業項目而言，於物業開發商向業主交付城市服務及商業項目後，我們直接與有關業主(因此為我們的客戶)磋商及訂立合約，並履行我們的物業管理服務。

與業主、企業客戶或業主委員會交易的主要條款

我們的物業管理服務協議通常包括以下主要條款：

- *服務範圍*。我們通常議定提供一般物業管理服務(包括清潔、秩序維護、園藝及景觀以及維修及維護)。除一般物業管理服務外，業主、住戶或企業客戶通過與我們簽訂單獨的服務協議來要求增值服務。我們亦可議定提供與使用停車場有關的服務。

- *履行範圍及標準*。物業管理服務合約載列我們物業管理服務的範圍及預期標準，包括與我們服務相關的區域以及清潔公共區域及檢查設施(如供配電系統、給排水系統及消防系統)等履行服務的頻率。

- *物業管理費*。業主及住戶可按照包干制或酬金制方式支付物業管理費。各期間的物業管理費數額視乎提供物業管理服務的建築面積、物業類型以及我們估計的成本而定。我們亦訂明我們將就管理及租賃停車場收取的費用。就逾期未交物業管理費而言，業主及住戶按逾期未交數額的特定比例繳納相當於每日累計附加費的罰款。倘我們已議定管理及租賃停車場，物業管理服務合約亦將詳細說明就有關服務應付的費用。

- *業主委員會的權利與義務*。業主委員會主要負責確保業主及住戶了解及履行其有關物業管理費的支付義務，向我們提供辦公設施以及履行合約義務及審核我們可能就服務所制定計劃及預算所需的其他支持。

- *服務期限*。該等協議的期限通常為一年至兩年。協議一般於簽訂時生效，並於業委會與我們簽訂新的物業管理服務協議或聘用其他物業管理服務公司當日終止。

- *糾紛調解*。訂約雙方通常須先通過協商解決任何合約糾紛，如未能解決，可提起訴訟或仲裁。

根據中國法律，業主委員會代表業主在物業管理相關事宜方面的利益。業主委員會的決定對全體業主具有約束力。業主委員會與物業管理服務提供商簽訂的合約對所有相關業主均有效並具有法律約束力，而不論業主個人是否為該等合約的訂約方。因此，對於欠繳物業管理費，我們擁有對業主的法定申索權。業主及住戶有權獲知及監督公共基金的使用情況、審查我們的年度預算及我們就繳納公共基金或整體物業管理服務編製的任何計劃。

我們的定價政策

我們一般考慮多種因素為我們的服務定價，如商業物業及住宅小區的特點及位置、我們的預算、目標利潤率、業主及住戶概況、我們服務的範圍及質量以及服務期限。我們定期評估財務資料，以評估我們是否收取充足的物業管理費以維持我們的利潤率。在物業管理服務協議續期磋商過程中，我們可能會提高物業管理的收費標準作為繼續提供服務的先決條件。

於蘇州及我們業務經營所在的其他地區，國務院物價管理及建設管理部門共同負責監督及管理物業管理及有關服務的收費，我們亦受到中國政府頒佈的定價管控的限制。於2014年12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》(「通知」)，規定省級價格主管部門廢止所有住宅物業相關價格管控或指導政策，惟若干情況除外。詳情請參閱本文件「監管概覽－對物業管理服務及其他相關服務的法律監督－物業管理企業的收費」。我們預期，隨著有關地方部門通過實施通知的法規，住宅物業的定價管控將逐步放寬。有關更多詳情，請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們易受中國物業管理行業監管環境變化的影響」及「監管概覽－對物業管理服務及其他相關服務的法律監督－物業管理企業的收費」。

下表載列於所示期間按物業開發商劃分的公建項目管理服務以及商業及住宅物業管理服務的月均物業管理費：

	截至12月31日止年度			截至2021年6月30日止六個月
	2018年	2019年	2020年	
	(每平方米人民幣元)			
公建項目管理服務	**2.7**	**3.7**	**4.4**	**4.4**
蘇高新集團(1)	1.0	1.4	1.5	1.5
蘇高新集團合營企業或聯營公司(2)	–	–	–	–
獨立第三方(3)	3.0	4.3	4.9	4.9
商業物業管理服務	**6.9**	**7.0**	**6.2**	**6.3**
蘇高新集團(1)(4)	8.4	8.4	6.1	6.1
蘇高新集團合營企業或聯營公司(2)	5.2	4.9	4.8	5.3
獨立第三方(3)	6.6	6.7	6.8	6.9
住宅物業管理服務	**1.3**	**1.2**	**1.2**	**1.1**
蘇高新集團(1)(4)	1.1	1.1	1.0	0.9
蘇高新集團合營企業或聯營公司(2)	1.4	1.3	1.4	1.3
獨立第三方(3)	1.4	1.8	1.7	1.7
整體月均物業管理費	**3.1**	**3.3**	**3.4**	**3.5**

(1) 指蘇高新集團單獨開發或蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團於該項目持有控股權益。

(2) 指蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團未於該項目持有控股權益。

(3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

(4) 包括(i)位於江蘇省蘇州市的金獅大廈(由本集團單獨開發)及(ii)位於江蘇省蘇州市的金鄰公寓(由蘇高新集團當時的附屬公司開發並由本集團於2012年10月向其收購，我們持有該項目100%的權益)。

就我們於往績記錄期間提供的公建項目管理服務而言，向蘇高新集團所開發公建項目收取的平均物業管理費低於向獨立第三方物業開發商單獨開發的公建項目收取的費用，主要是由於我們管理一個由蘇高新集團開發的在建山體公園，我們為其提供秩序維護服務，並收取相對較低的物業管理費。於往績記錄期間，向在管公建項目收取的平均物業管理費有所增加，主要是由於向獨立第三方物業開發商單獨開發的公建項目收取的平均物業管理費有所增加(主要是由於隨著我們贏得市場聲譽及提高管理水平，我們可向獨立第三方物業開發商隨後期間開發的新交付公建項目收取更高的物業管理費)。我們向蘇高新集團於2018年開發的公建項目收取相對較低的平均物業管理費，主要是由於(i)我們於2018年向一個交付予我們管理的項目提供山體秩序維護服務，我們收取的物業管理費相對較低；及(ii)我們對2019年及2020年蘇高新集團開發的新交付公建項目收取更高的物業管理費。

於往績記錄期間，在相同範疇內，按可比服務、標準、物業類型、落成年份及位置而言，向蘇高新集團所開發物業收取的平均物業管理費與向獨立第三方物業開發商單獨開發的類近物業收取的管理費大致上屬可比。

就我們於往績記錄期間提供的基本商業物業管理服務而言，向蘇高新集團合營企業或聯營公司開發商業物業收取的平均物業管理費低於向蘇高新集團及獨立第三方物業開發商開發的商業物業所收取者，主要是因為蘇高新集團合營企業或聯營公司開發的大部份商業物業為工業園區，而我們對工業園區收取的物業管理費相對較低。於2020年，向蘇高新集團開發的商業物業收取的平均物業管理費有所減少，主要因為一個醫療設備孵化園(為由蘇高新集團開發的新工業園區)於2020年交付給我們管理，而相對商業綜合體及寫字樓等其他商業物業而言，我們對其收取的物業管理費相對較低。於2018年、2019年及2020年，向蘇高新集團合營企業或聯營公司開發的商業物業收取的平均物業管理費有所減少，主要是由於由蘇高新集團合營企業開發的科技園於2019年交付給我們管理，而相對商業綜合體及寫字樓等其他類型商業物業而言，其平均物業管理費相對較低。截至2021年6月30日止六個月，向蘇高新集團合營企業或聯

營公司開發的商業物業收取的平均物業管理費有所減少，主要是由於我們在管寫字樓及產業園(由蘇高新集團合營企業或聯營公司開發)的入住率提高及增值服務收益增加導致向該等在管寫字樓及產業園收取的物業管理費顯著增加。

就我們於往績記錄期間提供的基本住宅物業管理服務而言，向蘇高新集團開發的住宅物業收取的平均物業管理費低於向蘇高新集團合營企業或聯營公司及獨立第三方物業開發商開發的住宅物業所收取者，主要是由於我們由蘇高新集團開發的部份在管住宅物業為舊住宅小區，而我們收取的物業管理費相對較低，這與我們就這些舊住宅小區訂立物業管理服務協議時的市價相符。於2019年，向獨立第三方開發的住宅物業收取的平均物業管理費相對較高，主要是因為於2019年蘇州一個由獨立第三方物業開發商開發的優質住宅項目(其物業管理費相對較高)的大部分建築面積交付給我們管理。於2019年，該項目約佔我們在管住宅物業建築面積的46.0%，抬高了我們向獨立第三方開發的項目收取的平均住宅物業管理費。

付款

我們可能按年、半年、季或月就在管物業收取物業管理費，惟視物業管理服務協議條款而定。我們會在相關物業管理費到期期間致電或拜訪業主或租戶，並在下個期間再次開具賬單及催費單。我們會向物業管理費逾期一年的業主或租戶發出律師信。在中國法律允許的範圍內，除協定的物業管理費外，我們亦向業主及住戶就其所佔在管總建築面積按比例收取公共區域所耗水電的公用事業費用。

我們主要通過網上轉賬、信用卡或第三方平台(如微信支付及支付寶)收取物業管理費。為了促進物業管理費及其他款項的及時收款，我們可能通過電話、短信及親自通知等方法，定期提醒物業開發商、業主及住戶根據物業管理服務協議支付物業管理費。在收取欠繳物業管理費時，我們將按每週、每個月或每年的頻率以書面形式提醒客戶未繳金額。對於仍未繳納物業管理費的客戶，我們將增加提醒頻次。在原到期日之後，我們可能通過律師以掛號信方式發出催繳函，且提起訴訟以申索未繳金額。

我們將每年發出一封催繳函，以確保我們符合中國的訴訟時效規定，其規定了三年的時限，我們可以在該時限內就未繳物業管理費進行起訴。請參閱「財務資料－選定綜合財務狀況表項目－貿易應收款項」。

物業租賃

於往績記錄期間，我們出租擁有的辦公樓宇及公寓，收取租金。我們還向蘇高新集團租賃一棟公寓樓，然後轉租予租戶，供企業客戶用作員工宿舍。我們向企業客戶收取月租。我們主要參考附近地區的市場價格及市場上同類物業的價格釐定租金。

我們的品牌

依託我們提供優質物業管理服務的豐富經驗，我們已通過我們的品牌(如「新港服務」及「金獅物業」)成功建立我們在市場上的地位。多個在管項目已被授予「物業管理優秀示範項目」，截至2021年6月30日包括三個國家級項目、十個省級項目及十二個市級項目。

隨著我們業務的擴大，我們計劃將「蘇新服務」作為我們的主要品牌進行推廣，進一步優化我們的商業模式及提高我們的服務質量。同時，我們將專注於以品牌「新港市政」向城市道路提供清潔服務及運營垃圾集運中心，以品牌「金獅物業」向寫字樓及工業園區提供物業管理服務，及以品牌「科尚物業」向高端住宅物業提供物業管理服務。我們旨在通過進一步多元化我們的服務組合，加強我們作為綜合城市服務及物業管理服務提供商的角色。

銷售及營銷

我們的市場開發部主要負責開展各種物業管理服務項目、協商物業管理服務協議及其續約、管理租賃服務和銷售以及實現我們的年度業務擴展計劃。彼等將批准或拒絕附屬公司與分公司遞交審核的新物業管理服務協議、銷售及營銷計劃及預算建議書。

截至2021年6月30日，我們擁有一支由12名銷售及營銷人員組成的團隊。預期彼等亦在各自所在地探索及建設信息渠道，用於業務開發及市場調研。有關信息渠道可

能包括(舉例而言)物業開發商或業主委員會公佈招標機會的網站或其他平台、通過推薦或與客戶及其他行業參與者頻繁交流發現商機以及組織推廣活動以展示我們的服務項目。

我們積極致力於開拓與潛在客戶(尤其是物業開發商)的新業務關係及維護現有業務關係。例如，我們的各附屬公司及分公司每年編製其各自區域市場的客戶名冊並上交總部進行備案。彼等亦須記錄其通過派發手冊、打電話或親身會面等方式接洽潛在重要客戶的頻率及方法。我們亦將會在假期或我們認為適當的其他場合不時組織活動以推廣或展示我們的服務項目。

品牌開發及廣告投放

由於我們致力於盡可能為客戶帶來最佳生活體驗，我們已接受通用品牌理念「您的滿意，我的追求」。我們認為，我們的品牌價值及知名度在我們的業務增長中發揮重要作用。我們尋求培養品牌價值，使得客戶及行業參與者會將其與優質服務聯繫在一起。作為一項廣告措施，我們在僱員及分包商制服及營銷手冊上印上我們的標誌，並在我們網站上的顯着位置展示。我們亦經常使用官方微信社交媒體賬戶推廣我們的服務，與客戶聯絡及發佈與我們業務有關的新聞稿。

標準化運營、數字化及信息技術

為增強我們的競爭力、提升客戶滿意度及黏性、降低我們對人力的依賴及成本，我們專注於創新及實施標準化運營、數字化及信息技術。我們評估我們的物業管理服務並制定流程，旨在以改善經營效率、確保服務質量始終如一、有助於開發可擴展業務模式及緩解人工成本上漲壓力的方式提供該等服務。

我們已在重要服務領域，對運營進行標準化，包括環境管理、職業健康與安全管理以及質量管理。我們於1999年取得質量管理體系ISO9002:1994認證，於2004年取得環境管理體系ISO14001:1996認證以及於2011年取得中國質量認證中心發出的職業健康與安全體系OHSAS18001:2007認證，這使我們成為江蘇省內獲得「三合一」認證的國家一級資質物業服務企業之一。此外，我們在某些業務中採用一致的標準，包括環境及秩序維護、設備和設施的維修及維護以及客戶服務。

於往績記錄期間，我們在標準化運營、數字化及信息技術方面產生的費用主要包括為僱員提供培訓以及採購設施、設備及相關維修服務。於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，我們在標準化運營、數字化及信息技術上分別支出人民幣0.5百萬元、人民幣0.5百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣0.2百萬元。

客戶

概覽

我們的客戶群主要包括物業開發商、業主、住戶、租戶、工業及其他公司實體、地方政府及公共行政部門。下表載列我們三個業務線各自主要客戶的主要類型。

業務線	主要客戶
城市服務	地方政府及公共管理部門
商業物業管理服務	物業開發商、業主及租戶
住宅物業管理服務	業主及住戶
物業租賃	租戶以及工業及其他公司實體

於2018年、2019年、2020年及截至2021年6月30日止六個月，向五大客戶銷售產生的收益分別為人民幣99.8百萬元、人民幣126.0百萬元、人民幣118.1百萬元及人民幣65.8百萬元，分別佔我們總收益的25.7%、28.9%、27.1%及29.7%。同期，來自向我們單一最大客戶銷售的收益分別為人民幣56.2百萬元、人民幣68.0百萬元、人民幣66.1百萬元及人民幣34.3百萬元，分別約佔我們總收益的14.5%、15.6%、15.1%及15.5%。我們於往績記錄期間的所有五大客戶均為獨立第三方。於2018年、2019年、2020年及截至2021年6月30日止六個月，授予五大客戶的信貸期介乎30天至90天。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，概無董事或彼等的緊密聯繫人或據董事所知擁有我們總股本5.0%以上的任何股東持有我們五大客戶的任何權益。

我們的五大客戶

排名	客戶	客戶的主要業務	提供的主要服務	業務關係開始時間	支付方式	收益貢獻	佔總收益的百分比
						(人民幣千元)	*(%)*
2018年							
1.	客戶A	城市管理	城市服務	2011年7月	銀行轉賬	56,208	14.5
2.	客戶B	製造及銷售金屬產品	物業管理服務	2015年4月	銀行轉賬	12,808	3.3
3.	客戶C(1)	批發及零售	物業管理服務	2012年10月	銀行轉賬	11,354	2.9
4.	客戶D	城市管理	城市服務、物業管理服務	2017年3月	銀行轉賬	10,555	2.7
5.	客戶E	批發及零售	物業管理服務	2012年10月	銀行轉賬	8,860	2.3
						99,785	**25.7**
2019年							
1.	客戶A	城市管理	城市服務	2011年7月	銀行轉賬	67,972	15.6
2.	客戶D	城市管理	城市服務、物業管理服務	2017年3月	銀行轉賬	23,971	5.5
3.	客戶F(2)	物業開發及運營	物業管理服務	2005年5月	銀行轉賬	11,995	2.8
4.	客戶B	製造及銷售金屬產品	物業管理服務	2015年4月	銀行轉賬	11,949	2.7
5.	客戶C(1)	批發及零售	物業管理服務	2012年10月	銀行轉賬	10,102	2.3
						125,989	**28.9**
2020年							
1.	客戶A	城市管理	城市服務	2011年7月	銀行轉賬	66,114	15.1
2.	客戶B	製造及銷售金屬產品	物業管理服務	2015年4月	銀行轉賬	16,042	3.7
3.	客戶G	收集、保護及出租書籍	城市服務	2003年1月	銀行轉賬	12,531	2.9
4.	客戶D	城市管理	城市服務、物業管理服務	2017年3月	銀行轉賬	12,018	2.8
5.	客戶F(2)	物業開發及運營	物業管理服務	2005年5月	銀行轉賬	11,388	2.6
						118,093	**27.1**

排名	客戶	客戶的主要業務	提供的主要服務	業務關係開始時間	支付方式	收益貢獻	佔總收益的百分比
						(人民幣千元)	*(%)*
截至2021年6月30日止六個月							
1.	客戶A	城市管理	城市服務	2011年7月	銀行轉賬	34,265	15.5
2.	客戶D	城市管理	城市服務、物業管理服務	2017年3月	銀行轉賬	11,662	5.3
3.	客戶B	製造及銷售金屬產品	物業管理服務	2015年4月	銀行轉賬	8,802	4.0
4.	客戶G	收集、保護及出租書籍	城市服務	2003年1月	銀行轉賬	6,294	2.8
5.	客戶H	文化行業投資、發展及規劃	物業管理服務	2015年12月	銀行轉賬	4,742	2.1
						65,765	**29.7**

(1) 客戶C是一家百貨商店，於2018年及2020年亦為供應商之一。於2018年及2020年，我們向客戶C的採購分別為人民幣436元及人民幣876元。於2018年、2019年及2020年，我們向客戶C提供物業管理服務產生的收益分別約為人民幣11.4百萬元、人民幣10.1百萬元及人民幣8.3百萬元，分別佔同期我們總收益的2.9%、2.3%及1.9%。

(2) 客戶F是一家物業開發商及運營商，於2018年亦為供應商之一。於2018年，我們向客戶F的採購約為人民幣0.5百萬元，佔同年我們採購總額的0.3%。於2018年、2019年及2020年，我們向客戶F提供物業管理服務產生的收益分別約為人民幣7.9百萬元、人民幣12.0百萬元及人民幣11.4百萬元，分別佔同期我們總收益的2.0%、2.8%及2.6%。

供應商

概覽

於往績記錄期間，我們的供應商全部為位於中國的分包商，彼等向我們提供清潔、秩序維護及維護服務。我們將若干有關服務外包，以降低我們的服務成本並保持我們的高質量服務。我們的分包商專注於彼等提供的服務，並以高效的方式運營。我們認為，該等分包安排使我們能利用分包商的人力資源及技術專長、降低我們的人工成本並提高我們的整體盈利能力。於2018年、2019年、2020年及截至2021年6月30日止六個月，我們的分包成本分別為人民幣43.6百萬元、人民幣54.5百萬元、人民幣69.3百萬元及人民幣31.1百萬元，分別佔我們總服務成本的13.7%、15.7%、20.1%及18.3%。

除高新自來水(曾為蘇高新集團的非全資附屬公司)外，我們於往績記錄期間內的五大供應商均為獨立第三方。於2018年、2019年、2020年及截至2021年6月30日止六個月，來自五大供應商的採購額分別為人民幣99.0百萬元、人民幣119.0百萬元、人民幣98.8百萬元及人民幣50.3百萬元，分別佔我們採購總額的55.2%、55.6%、46.4%及50.9%。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無董事或彼等的緊密聯繫人或據董事所知擁有我們已發行股本5%以上的任何股東於我們的任何五大供應商中持有任何權益。除下文及「－客戶－我們的五大客戶」所披露者外，於往績記錄期間，概無五大供應商為我們的客戶之一，或反之。

我們的五大供應商

排名	供應商	供應商的主要業務	採購的主要服務	業務關係開始時間	支付方式	採購額	佔年／期內採購總額的百分比
						(人民幣千元)	*(%)*
2018年							
1.	供應商A[1]	電力供應及電力買賣	電力服務	1997年1月	銀行轉賬	63,588	35.4
2.	供應商B[2]	物業管理	秩序維護服務、清潔服務	2012年2月	銀行轉賬	11,945	6.7
3.	供應商C[3]	建築工程總包	工程服務	2018年2月	銀行轉賬	8,596	4.8
4.	供應商D	物業管理	秩序維護服務、清潔服務	2014年6月	銀行轉賬	7,935	4.4
5.	高新自來水[4]	生產及供應自來水	自來水	1999年6月	銀行轉賬	6,966	3.9
						99,030	**55.2**

排名	供應商	供應商的主要業務	採購的主要服務	業務關係開始時間	支付方式	採購額	佔年／期內採購總額的百分比
						(人民幣千元)	*(%)*
2019年							
1.	供應商A[1]	電力供應及電力買賣	電力服務	1997年1月	銀行轉賬	62,984	29.4
2.	供應商E[5]	建築裝飾工程的設計與施工	外立面改造工程服務	2018年12月	銀行轉賬	23,003	10.7
3.	供應商B[2]	物業管理	秩序維護服務、清潔服務	2012年2月	銀行轉賬	11,776	5.5
4.	供應商F	秩序維護服務	秩序維護服務	2017年7月	銀行轉賬	11,677	5.5
5.	供應商D	物業管理	秩序維護服務、清潔服務	2014年6月	銀行轉賬	9,574	4.5
						119,014	**55.6**
2020年							
1.	供應商A[1]	電力供應及電力買賣	電力服務	1997年1月	銀行轉賬	54,076	25.4
2.	供應商F	秩序維護服務	秩序維護服務	2017年7月	銀行轉賬	17,474	8.2
3.	供應商B[2]	物業管理	秩序維護服務、清潔服務	2012年2月	銀行轉賬	13,120	6.2
4.	供應商D	物業管理	秩序維護服務、清潔服務	2014年6月	銀行轉賬	7,878	3.7
5.	供應商G	清潔服務	清潔服務	2015年6月	銀行轉賬	6,248	2.9
						98,796	**46.4**

截至2021年6月30日止六個月							
1.	供應商A[1]	電力供應及電力買賣	電力服務	1997年1月	銀行轉賬	28,210	28.6
2.	供應商F	秩序維護服務	秩序維護服務	2017年7月	銀行轉賬	7,236	7.3
3.	供應商B[2]	物業管理	秩序維護服務、清潔服務	2012年2月	銀行轉賬	5,711	5.8
4.	供應商D	物業管理	秩序維護服務、清潔服務	2014年6月	銀行轉賬	4,840	4.9
5.	供應商H[6]	秩序維護服務	秩序維護服務、清潔服務	2015年11月	銀行轉賬	4,260	4.3
						50,257	**50.9**

(1) 供應商A在往績記錄期間為我們提供電力服務，並在同期為我們單一的最大供應商。於2018年、2019年、2020年以及截至2021年6月30日止六個月，來自供應商A的採購額分別約為人民幣63.6百萬元、人民幣63.0百萬元、人民幣54.1百萬元及人民幣28.2百萬元，分別佔我們同期採購總額的35.4%、29.4%、25.4%及28.6%。供應商A於2020年也是我們的客戶之一，於2020年我們向供應商A提供城市服務產生的收益為人民幣4,774元。

(2) 供應商B在往績記錄期間為我們提供秩序維護服務及清潔服務，並在同期為我們五大供應商之一。於2018年、2019年、2020年以及截至2021年6月30日止六個月，來自供應商B的採購額分別約為人民幣11.9百萬元、人民幣11.8百萬元、人民幣13.1百萬元及人民幣5.7百萬元，分別佔我們同期採購總額的6.7%、5.5%、6.2%及5.8%。供應商B於往績記錄期間也是我們的客戶之一，於2018年、2019年、2020年及截至2021年6月30日止六個月，我們向供應商B提供物業管理服務產生的收益分別約為人民幣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0.04百萬元。

(3) 供應商C在2018年為我們提供工程服務，並在同年為我們五大供應商之一。於2018年，來自供應商C的採購額約為人民幣8.6百萬元，佔我們同年採購總額的4.8%。供應商C於往績記錄期間也是我們的客戶之一，於2018年、2019年、2020年及截至2021年6月30日止六個月，我們向供應商C提供物業管理服務產生的收益分別約為人民幣0.7百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣0.8百萬元及人民幣0.5百萬元。

(4) 高新自來水在往績記錄期間為我們提供自來水，並在2018年為我們五大供應商之一。於2018年、2019年、2020年以及截至2021年6月30日止六個月，來自高新自來水的採購額分別約為人民幣7.0百萬元、人民幣6.4百萬元、人民幣5.9百萬元及人民幣2.7百萬元，分別佔我們同期採購總額的3.9%、3.0%、2.8%及2.7%。高新自來水於往績記錄期間也是我們的客戶之一，於2018年、2019年、2020年及截至2021年6月30日止六個月，我們向其提供城市服務產生的收益分別為人民幣1.0百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣1.2

百萬元。

(5) 供應商E在2018年及2019年為我們提供外立面改造工程服務，並在2019年為我們五大供應商之一。於2018年及2019年，來自供應商E的採購額分別約為人民幣0.02百萬元及人民幣23.0百萬元，分別佔我們同年採購總額的0.01%及10.7%。供應商E於2020年也是我們的客戶之一，於2020年，我們向供應商E提供物業管理服務產生的收益約為人民幣0.02百萬元。

(6) 供應商H於往績記錄期間為我們提供秩序維護服務、清潔服務，並於截至2021年6月30日止六個月為我們五大供應商之一。於2018年、2019年、2020年以及截至2021年6月30日止六個月，來自供應商H的採購額分別約為人民幣2.2百萬元、人民幣2.5百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣4.3百萬元，分別佔我們同期採購總額的1.2%、1.2%、1.6%及4.3%。供應商H於往績記錄期間也是我們的客戶之一，於2018年、2019年、2020年及截至2021年6月30日止六個月，我們向供應商H提供物業管理服務產生的收益分別約為人民幣0.02百萬元、人民幣0.1百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣0.03百萬元。

於往績記錄期間，我們向上述若干供應商提供市政基礎設施服務及物業管理服務，主要是由於(i)高新自來水的供水網絡由我們管理，我們為其提供清潔、維護及定期檢查服務；及(ii)若干供應商的辦公室或員工宿舍均位於我們管理的物業內，我們為其提供物業管理服務。與該等供應商進行銷售交易的條款與和其他客戶進行的交易條款相若。此外，董事確認，於往績記錄期間，與該等供應商磋商買賣條款乃於日常業務過程中根據正常商業條款及按公平基準進行。

分包商的選擇及管理

一般而言，我們的總部負責監督及審查分包商參與項目的選擇、管理及評估，並在我們的業務運營方面做出相關的政策決策。我們的附屬公司及分公司在監督、審查及決策過程中協助及支持總部。

分包商的選擇

我們每年主要基於對分包商的年度評估維持及更新分包商名單。當分包金額達到相應的閾值時，我們亦將委託第三方代理機構代表我們選擇及僱用分包商。

我們根據標準評估分包商，例如(i)彼等須已持有經營許可證；(ii)彼等須已根據所有適用的法律及法規獲得提供彼等的服務所需的專業資格；及(iii)彼等須已為我們行業內的其他公司提供服務且擁有可靠的往績記錄。我們的附屬公司及分公司須獲得與上述標準有關的文件證據。然後，將分包商調查評估報告提交予我們的總部審查及批准。通過此批准程序的分包商將被列入預先批准的分包商名單。

於僱用分包商時，我們的附屬公司及分公司可向預先批准名單的分包商發送投標邀請，並基於例如服務質量、行業聲譽、價格、過往表現及合作性等標準評估彼等的投標申請書。

分包商的管理

我們定期監督和評估分包商。各物業管理項目的經理預期會每日檢查分包商的工作，並記錄彼等發現的任何問題。我們亦已制定內部政策和程序，以管理有關分包商所提供服務被投訴的事宜。

我們至少每年一次正式審查及評估我們的分包商。我們的附屬公司及分公司將對分包商作出月度及年度評估報告。當每年到時更新預先批准的分包商名單時，我們的附屬公司及分公司將根據評估報告作出推薦建議。倘我們發現某些分包商一直提供不合格服務時，我們會終止分包協議。

分包協議的主要條款

我們的分包協議通常包括以下主要條款：

- *期限*。該等協議通常以一至兩年的期限簽署，並可經雙方同意後續簽。我們將基於分包商的服務質量考慮再次聘用彼等。

- *履約範圍及標準*。分包協議將載列分包商服務的範圍及預期標準，包括分包服務涉及的領域。對於有關電梯及消防系統的維修及保養等服務的分包協議，我們可能就彼等的條件及我們要求的檢查類型指定我們的預期標準。我們亦要求分包商遵守分包協議所訂明的質量標準、安全、報告時間、制服及禮節指南。

- *我們的權利及義務*。通常，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完成服務的必要支持。我們一般按照合約中協定的內容，按月或按季度支付分包費。如果我們的分包商未能遵守我們的履約範圍及標準，則我們有權收取罰款或扣除分包費。

- *分包商的權利及義務*。我們的分包商負責根據適用法律及法規獲取進行業務運營所需的所有執照、許可證及證書。彼等亦承諾根據相關分包協議規定的範圍、頻率及質量標準提供服務。

- *風險分擔*。我們的分包商管理彼等的僱員。我們的分包商負責為其自有僱員在提供合約服務過程中遭受的人身或財產損害提供賠償。彼等亦負責對其僱員在提供合約服務過程中所造成的人身或財產損害承擔責任。

- *原材料採購*。我們的分包商通常將自行採購彼等提供合約服務所需的工具及其他原材料。當我們的分包商需要向我們獲取若干原材料時，例如消防系統的組件，彼等需事先獲得我們的許可。我們亦可能在合約中協定，彼等將承擔成本低於一定價格的組件的成本。

- *終止及續簽*。我們定期監察及評估分包商的表現。一般而言，如果我們的分包商未能遵守彼等的權利及義務、反覆犯錯或我們多次收到客戶有關彼等服務的投訴，我們有權終止合約。續約的建議通常於合約到期前30天以書面形式提出。

COVID-19疫情的影響

由新型冠狀病毒COVID-19引起的呼吸道疾病疫情據報告於2019年12月爆發，並持續在全球擴散。COVID-19疫情爆發可能會對全球人民生活及全球經濟產生不利影響。

COVID-19疫情對我們業務運營的影響

根據弗若斯特沙利文的資料，COVID-19疫情的爆發短期會對物業服務提供商帶來壓力，因為物業公司購買口罩、消毒劑和其他消毒設備的運營成本以及因在疫情期間恢復正常工作時間而向其員工及分包商支付的額外津貼將日益增加。此外，與住宅物業相比，對非住宅物業(尤其是購物商場及辦公樓宇)收益的影響相對更為不利，因為持續遭受財務損失的購物商場及辦公樓宇租戶可能會終止其租賃協議，以終止任何進一步財務損失。尤其是，我們的下列服務因COVID-19疫情受到若干短期影響。

- *城市服務*。為遵守政府遏止COVID-19疫情蔓延的法規及措施，我們加強公建項目的清潔消毒服務並產生額外醫療材料成本。

- *基本商業及住宅物業管理服務*。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人工成本及醫療材料成本，這對我們物業管理服務的短期財務表現有所影響。

- *向商業物業提供的增值服務*。受疫情影響，我們向在管商業物業的物業開發商、業主及租戶提供的增值服務(如停車位管理)的需求有所減少，因此我們的財務表現受到不利影響。

- *向住宅小區提供的增值服務*。受疫情影響，我們在向在管住宅物業的物業開發商、業主和租戶提供增值服務方面經歷需求下降，如臨時停車位管理的需求有所下降，因此，我們的財務表現受到不利影響。然而，疫情期間許多地區實施封鎖管理，也導致住戶和租戶越來越依賴向我們在管住宅小區提供的增值服務，以滿足住戶和租戶的日常生活需求，我們相信，這為我們贏得了住戶和租戶的高度信任和信賴。

- *物業租賃服務*。我們自願為租戶減免部分租金，作為抗疫救濟措施，於2020年，我們此類服務產生的收益與2019年相比略有下降。

自COVID-19疫情爆發直至最後實際可行日期，分包商及公用服務提供商向我們提供服務以及供應商供應材料均無出現嚴重中斷的情況。董事認為，儘管受到COVID-19疫情影響，各行業的供應鏈在一定程度上將會受影響，特別是由於業務長時間暫停營運和因強制檢疫規定導致勞動力不穩定，但是，就我們業務性質來看，由於我們並不倚賴任何特定服務分包商或材料供應商，且市場上可找到不少其他分包商和供應商作為後備，董事預期不會出現供應鏈嚴重中斷的情況。鑒於以上所述，董事相信我們能夠按照現有合約繼續提供服務和履行義務。

然而，根據弗若斯特沙利文的資料，預期COVID-19疫情長遠將為物業管理行業帶來正面變化。請參閱「行業概覽－蘇州城市服務市場－COVID-19的影響」。我們相信，我們為控制疫情爆發所作的努力，使我們贏得我們所管理物業的業主、住戶和租戶更深信任和依賴。多個地區實施的封城措施亦使住戶和租戶更依賴向我們所管理住宅小區提供增值服務以應付住户及租户的日常生活需要，我們相信為我們帶來擴大相關服務的重大機遇。我們亦預期政府可能會不時頒佈適用於物業管理行業的新法規，使我們在長期業務運營中可享有更大的監管確定性。

我們應對COVID-19疫情的舉措

為應對COVID-19疫情，我們自2020年1月開始已在我們所管理的物業採取以下衛生和預防措施。

- *與相關政府部門溝通*。我們積極跟進政府部門對疫情的管控指示，配合屬地政府開展業主、住戶、租戶及員工信息排查工作，發現隱患第一時間報備至政府主管部門。

- *出入口管控*。我們對所有進出小區的人員及車輛進行身份核驗及測溫。

- *消毒*。每日對我們在管的公共設施、樓宇大堂、電梯、餐廳、會議室及其他公共空間加強清潔服務並進行噴霧消毒。

- *垃圾處置*。我們及時清運在管物業的垃圾，並指定專門的廢棄口罩、手套和其他有害垃圾的收集和處置場所。我們亦安排清潔人員挨家挨戶地為居家隔離的居民及租戶收集生活垃圾。

- *業主、住户及租戶教育*。積極通過社區宣傳欄向業主、住戶及租戶宣傳有關COVID-19疫情的最新政策及措施以及我們作為城市及物業管理服務提供商的計劃。

- *現場檢查*。對於在管商業物業而言，我們協助當地政府對該區域進行檢查及維護，以確保客戶能夠及時恢復業務。

自2020年1月起及直至最後實際可行日期，我們購買防護口罩以及其他醫療及清

潔用品共花費成本約人民幣1.6百萬元。

COVID-19疫情對我們業務戰略的影響

根據弗若斯特沙利文的資料，預期COVID-19疫情會為物業管理行業帶來長期正面變化。因此，我們認為「一 業務戰略」內討論的擴張計劃乃屬可行，且目前預期我們不會因COVID-19疫情而變更本文件「未來計劃及所得款項用途」所披露我們收取[**編纂**]所得款項淨額的用途。

我們被迫減少或暫停部分業務運營(不大可能發生)的情況下，不論是源於政府政策或任何我們未能控制的其他原因、源於COVID-19疫情，計及我們截至2021年6月30日的現金及現金等值物、預期分配作一般業務營運及營運資金的[**編纂**]所得款項淨額[**編纂**]%，我們估計本集團將可自2021年7月起計12個月保持財務充足性。我們就業務因COVID-19疫情影響而被迫暫停的最差情況主要假設包括但不限於：(i)我們因業務暫停而將不會產生任何收入；(ii)將產生整體經營及行政開支以及預期每月固定成本以維持最低限度營運(包括員工成本、租金成本及其他雜項費用)；(iii)在此該情況下擴張計劃中斷；(iv)我們僅將使用可用的即有現金及存款，包括我們截至2021年6月30日的現金及現金等值物，而將不會有來自股東或金融機構的進一步內部或外部融資；(v)在此該情況下不會進一步宣派或派付股息；(vi)[**編纂**]前，本集團將會分別收取或支付截至2021年6月30日止六個月經審核綜合財務報表內所載應收／應付關連人士非貿易性質款項；(vii)應付貿易賬款將於到期時結清，而我們將可按過往結算模式向客戶收取貿易應收款項；及(viii)可見將來沒有出現會大幅影響前述主要假設的重大變動。

上述極端情況或會或不會發生。上述分析僅供說明用途，董事目前評估有關情況發生的概率很低。COVID-19疫情實際影響將視乎其後續發展，因此，對本集團的相關影響可能會超出董事控制以及我們的估計及評估。

自COVID-19疫情爆發起及直至最後實際可行日期，我們的業務保持穩定，符合過往趨勢及我們的預期。經妥善及仔細考慮後，除前述COVID-19疫情影響，董事確認，自2020年1月起及截至最後實際可行日期，我們的業務營運、我們經營所在的業務環境以及我們的財務或交易狀況、債務、抵押、或有負債、擔保或前景並無出現重大

不利變動。

基於以上所述，董事認為，考慮一系列因素及形勢後，COVID-19疫情預期將不會對業務營運或財務表現造成重大不利影響，包括(i)我們的僱員、分包商及公用服務提供商向我們提供服務以及供應商供應材料均無出現嚴重中斷的情況；(ii)我們能夠按照現有合約繼續提供服務和履行義務；(iii)就董事所深知，我們並不知悉由蘇高新集團、蘇高新集團的合營企業或聯營公司以及獨立第三方物業開發商開發的物業在銷售、建築和交付方面是否會或合理預期將出現嚴重延遲，以如期交由我們管理；及(iv)我們於日後至少12個月擁有充足的營運資金以維持業務營運。

質量控制

我們在服務中優先考慮質量，並相信質量控制對我們業務的長期成功至關重要。我們的運營部門主要負責監督我們與質量控制相關的業務運營，專注於維持質量標準、標準化我們的內部政策及程序及監控遵守該等標準。截至2021年6月30日，我們擁有由212名成員組成的專業質量控制團隊。通過在線監控及線下監督，我們的質量控制團隊控制我們服務的各個方面的質量，包括客戶服務、秩序維護服務、維護服務及環境服務。

對服務的質量控制

我們按照ISO9002:1994認證(為我們自1999年以來首次從深圳質量認證中心獲得的認證)的標準從事經營。我們已制定一套服務質量監控制度，包括一系列的標準化內部政策及程序。例如，我們規定僱員和分包商在每輪定期檢查後填妥檢查核對表，記錄其所見所聞以及物業的最新狀況。我們亦備有指導手冊，指導他們如何進行業務運營的若干方面，例如如何清潔辦公室、電梯及地毯等區域，以及如何維護和操作技術設施，例如電梯設備及消防系統。

對分包商的質量控制

我們通常在分包協議內闡明預期的質量標準。我們定期評估分包商的表現，並可能要求彼等對表現未達標準的事件採取適當及必要的改正措施。如果我們的分包商

未能根據我們的質量標準履約，則我們保留收取罰款、扣除分包費甚至終止合約的權利，並基於我們的評估結果決定是否續簽分包協議。

反饋及投訴管理

在我們的日常業務過程中，我們尋求並接收客戶對我們服務的反饋及投訴。客戶可通過撥打我們的服務熱線或與我們物業管理項目的駐場僱員溝通，向我們提供反饋及投訴。客戶的反饋及投訴可能與分包商服務不達標及財產受損有關。

我們已建立內部政策及程序以應對及記錄客戶反饋及投訴，並回訪客戶以評價我們的回應。該等內部政策及程序適用於我們所有的物業管理項目。我們要求僱員及時回應所有客戶反饋及投訴，並在收到後的兩個小時內跟進客戶的反饋及投訴。彼等亦須獲得客戶的聯絡信息，並於同日跟進情況。與客戶的所有聯絡情況均須以圖文形式記錄在案。負責個案的僱員須與客戶進行建設性聯絡，直到解決為止。

我們的總部將在個案辦結後跟進客戶以評價我們的回應。倘客戶對其反饋或投訴的處理方式表示不滿意，則我們的總部將要求僱員再次處理。在設計該反饋及投訴管理制度時，我們力求維護客戶的信任和信心。

知識產權

我們認為，知識產權對我們持續的成功至關重要。我們主要依靠有關商標及商業機密的法律及法規以及僱員及第三方的保密及不競爭契約承諾來保護我們的知識產權。截至最後實際可行日期，我們已在中國註冊五個域名及三個軟件版權，我們認為其對我們的業務至關重要。截至最後實際可行日期，我們並不知悉我們嚴重侵犯第三方擁有的任何知識產權，亦不知悉任何第三方嚴重侵犯我們的知識產權。

有關我們已註冊知識產權的更多資料，請參閱本文件「附錄七－法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－2.本集團的知識產權」。

獎項及認可

下表載列於往績記錄期間及直至最後實際可行日期我們獲得的主要獎項及認可。

頒發年度	獎項或認可名稱	頒獎機構
2021年	中國智慧城市服務領先企業	中國指數研究院
2018年、2019年及2020年	中國物業服務專業化運營領先品牌企業	中國指數研究院
2016年、2017年、2018年、2019年、2020年及2021年	中國物業服務百強企業	中國指數研究院
2015年	物業管理綜合實力百強企業	中國指數研究院及中國物業管理協會

競爭

根據弗若斯特沙利文的資料，中國物業管理行業的增長歸因於與日俱增的供需及有利的政府政策等主要驅動力。近年來，中國經濟快速發展導致城市化日益加深，並逐漸形成中高收入階層消費者群體，且城市人口的人均可支配收入持續增長。我們預計，上述中高收入階層的消費者將更願意為優質服務支付溢價，並增加彼等除基本必需品外的商品及服務的個人可支配開支。例如，對更好的生活條件的需求可能與日俱增，因此對更優質物業管理服務的相應需求亦增加。中國快速城市化造成商品房供應增加，我們可向其提供物業管理服務並滿足該需求。

根據中指院的資料，與該等趨勢一致，物業服務百強企業的在管建築面積及在管物業數量也在增加。我們主要與物業服務百強企業競爭，尤其是與中國聲譽良好的物業開發商相關聯的公司。根據弗若斯特沙利文的資料，蘇高新集團發展為聲譽良好的物業開發商為我們的自身成長奠定了堅實基礎。然而，近年來，我們所佔蘇高新集團物業開發項目的合約建築面積的比例出現下滑，而所佔第三方物業開發商物業開發項目的合約建築面積的比例卻不斷增加。這說明，我們能享有一間聯屬公司的支持，亦能獨立尋找及利用市場機會。根據弗若斯特沙利文的資料，於2020年，按總收益及我們在蘇州的城市服務收益計，我們在蘇州物業管理服務市場及城市服務市場排名第

一，及按我們在江蘇省城市服務的收益、江蘇省非住宅物業管理服務的收益計，公司分別排名第3和第5。自2016年起，按綜合實力計，我們已連續六年被中指院評為中國物業服務百強企業之一。

我們相信，憑藉我們的競爭優勢，我們能繼續與其他行業參與者競爭。此外，市場新晉公司會面對品牌價值、資本要求、管理質量以及獲取人才及技術專長等入行門檻，我們相信我們已克服此等方面的問題，今後亦如是。請參閱「行業概覽」及「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們經營的業務競爭極其激烈，我們可能無法與現有及新競爭對手成功競爭」。

社會、健康、安全及環境事宜

我們受有關勞工、安全及環境保護事宜的中國法律規限。於往績記錄期間，我們按照GB/T 28001-2011/OHSAS 18001:2007認證下的標準從事經營，我們於2011年從深圳環通認證中心有限公司首次獲得該認證。我們當前的認證從2011年9月30日至2023年8月3日有效。我們向僱員提供處理特定應急事件的培訓。請參閱「－僱員」。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們並無遭遇任何涉及人員受傷或財產損失的重大事件。董事確認往績記錄期間內並不存在重大勞資糾紛或針對我們的重大勞動相關法律程序。

我們根據僱員的價值聘用彼等，且我們的公司政策要求向我們的僱員提供平等機會，而不考慮其性別、年齡、種族、宗教信仰或任何其他社會或個人特徵。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在所有重大方面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。

我們致力環境保護並採納及實施有關措施確保我們符合ISO14001:2007認證下的標準，我們於2007年首次自深圳市環通認證中心有限公司獲得該認證。我們的現有認證有效期由2018年8月30日起至2021年9月10日止。考慮到我們運營的性質，我們並不認為我們面臨與環境問題有關的重大風險。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未因未遵守中國環境法律而受到任何重大罰款或處罰，亦未因違反中國環境法律而受到任何重大行政處罰。

自成立以來，我們始終堅持服務經營所在社區，並實施下列措施履行社會責任。

- *COVID-19疫情防控*。COVID-19疫情爆發以來，我們的僱員全天候守衛在疫情聯防聯控的第一線，用實際行動守護著業主、住戶及租戶的健康安全。自2020年1月起，我們已對在管物業採取一套衛生和預防措施，包括與相關政府部門溝通、出入口管控、消毒、垃圾處置、業主、住戶及租戶教育以及現場檢查。有關詳情請參閱「－COVID-19疫情的影響－我們應對COVID-19疫情的舉措」。

- *環保*。我們已制訂多項政策節能及達致低碳足跡，帶動僱員履行。我們還積極帶動業主、住戶及租戶參與節能環保工作。例如，我們在數個在管物業推行節能的LED燈具及節約用紙的網上審批系統。我們亦積極促進各個商業物業及住宅小區的廢物回收利用，亦加大了力度引進專業分包商從我們在管物業中進行回收和廢物分類。

- *僱員福利*。我們真心感激僱員的服務，關懷僱員的福祉。就此，我們向工會成員提供僱員福利，包括餐補及生日禮物。我們組建各類娛樂活動，僱員可探索個人興趣。我們也對家庭困難的僱員進行幫扶。

僱員

我們相信，僱員的專業知識、經驗及專業發展推動我們成長。我們積極招聘在物業管理方面具有相關工作經驗的熟練及合資格人員，以支持我們業務的可持續發展。我們向僱員提供各種培訓計劃，以提高彼等的滿意度。

根據中國相關法律法規，我們與僱員簽訂僱傭合同，涉及工資、福利及解僱理由等事項。我們僱員的薪酬待遇包括薪資及獎金，通常基於其資歷、行業經驗、職位及績效。我們認為僱員的薪酬待遇在我們的國內競爭對手中具有競爭力。

截至2021年6月30日，我們在中國共有1,697名全職僱員。下表載列我們按職能劃分的全職僱員人數及明細：

	僱員人數	佔總人數的百分比
高級管理層	7	0.4
財務人員	14	0.8
工程人員	5	0.3
營銷人員	12	0.7
人力資源及行政人員	59	3.5
物業管理及城市服務現場人員	1,600	94.3
總計	**1,697**	**100.0**

下表載列截至2021年6月30日我們按地理位置劃分的全職僱員明細：

	僱員人數	佔總人數的百分比
長三角地區	**1,696**	**99.9**
－蘇州	1,666	98.2
－揚州	30	1.8
其他地區	**1**	**0.1**
－銅仁	1	0.1
總計	**1,697**	**100.0**

截至最後實際可行日期，我們的僱員已成立工會。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們概無遭遇任何重大罷工或與僱員產生任何勞資糾紛，亦無自相關政府機關或第三方收到任何投訴、通告或頒令。

社會保險及住房公積金供款

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

期間，我們未為若干僱員足額繳納住房公積金，主要是因為我們的一些員工要求我們按較低的工資標準而非實際工資為其繳納住房公積金，因為他們不願意承擔根據實際工資計算的相應的全額繳存金額。

根據《住房公積金管理條例》，倘逾期未繳納住房公積金供款，相關人民法院可責令我們繳納。於2018年、2019年、2020年及截至2021年6月30日止六個月，我們分別就潛在負債計提撥備人民幣0.9百萬元、人民幣0.9百萬元、人民幣0.8百萬元及人民幣0.4百萬元。

就我們的中國附屬公司及分公司而言，除未實際聘用員工的分公司外，我們已自地方社會保險及住房公積金主管部門獲得書面確認，均表明：相關附屬公司或分公司並無處以任何行政處罰。我們的中國法律顧問認為，相關書面確認系主管部門發出。

截至最後實際可行日期，我們並無接獲中國相關主管部門發出的任何通知，指控我們未足額繳納住房公積金，要求我們限期繳納住房公積金。我們亦無獲悉任何僱員關於繳納住房公積金供款的投訴或繳納該等費用的要求，亦無接獲勞動仲裁法庭或中國法院就此方面的糾紛而發出的任何法律文件。董事認為，其不會對我們的業務運營產生重大不利影響，該等事件亦不會構成[**編纂**]的重大法律障礙。

此外，截至最後實際可行日期，我們已制定多項內部政策及程序，確保我們足額繳納社會保險及住房公積金。該等內部政策及程序包括(i)根據相關法律法規制定計算及繳納方法；(ii)定期諮詢外部顧問，了解我們是否面臨違反相關法律法規的風險；(iii)定期編製繳納金額報告，供高級管理層審閱；及(iv)為董事、高級管理層人員及若干僱員開展關於相關法律法規的內部培訓。此外，我們已於2020年12月代表我們並無為其全數作出住房公積金供款的僱員制定供款計劃，並確保從那時起我們為所有僱員悉數繳納住房公積金。

招聘

我們致力於吸引最優秀及最突出的人才加入我們的人才庫。除招聘有經驗的專業人士外，我們亦根據「蘇高新集團青年英才計劃」招聘應屆畢業生。作為羅致業內翹楚

工作的一部分，我們已設立詳盡的內部政策及程序，指導各階段的工作。

我們亦定期評估招聘流程及職位簡介。儘管我們已確定各管理級別及職位的理想候選人的理想資質及特點，但我們亦竭力招聘契合我們職業道德及企業文化的候選人。我們的招聘流程主要包括以下階段：

- *發佈招聘信息*。用人部門申請招聘，填補職位空缺。由人力資源部的招聘人員在多個外部平台發佈招聘廣告，對要求的資質作出說明。

- *審核簡歷*。人力資源部及用人部門參照內部準則審核申請書及簡歷。

- *面試*。我們從簡歷庫中篩選應聘者，安排面試。我們人力資源部電話進行首輪面試，進入第二輪的應聘者則由相關部門主任進行現場面試。

- *內部評估*。我們選中應聘者後，會根據自身預算及應聘者個人的資質確定薪資。我們亦會啟動新人招聘的內部審核及審批流程，該等流程由相關級別的管理層進行。我們會對競聘管理職位或更高職位的應聘者進行背景調查。

- *聘用*。我們將會發出錄用通知書，協助受聘的應聘者填報所需文件和入職培訓流程。

培訓及發展

我們認為僱員對我們的服務質量及客戶體驗至關重要。為僱員提供職業晉升前景及開展業務所需的專業技能培訓是我們挽留並激勵人才的長期舉措之一。

此外，我們定期為各管理層提供培訓項目，符合實際需求。我們每年為僱員制定涵蓋業務運營中關鍵領域的課程，其中包括但不限於我們的企業文化及政策、特定職位所需技術知識、領導技能及有關服務性質的常規知識。於2020年，我們已為僱員開設18門課程，這些課程透過在線及線下平台提供。我們的課程由我們聘用的管理者及其他行業專家及第三方講師授課以不時提升培訓項目。

培訓項目

針對不同層級的職位，我們有全面的培訓項目以支持及鼓勵我們的僱員繼續提高彼等的運營、執行及管理能力。我們組織物業管理人員及經理參加相關專業證書考試，並為彼等提供學習相關課程的機會。我們的人力資源部門也偶爾會按照內部政策、流程和日常運營所使用的軟件系統的更新進行內部培訓。我們也會根據各部門及各物業管理服務中心的需求，制定外部培訓計劃，及與相關機構合作，以提供多樣化的培訓方案。

為促進僱員的成長及發展，我們已在培訓項目中引入提供指導、考核、反饋及評估程序。我們相信，我們全面的培訓項目結合在職學習將有助於我們的僱員進步。

現金管理政策

我們設有銀行賬戶及現金管理系統，以管理我們全部附屬公司及分公司在其日常業務過程中的現金流入及流出。一般而言，我們鼓勵附屬公司及分公司以銀行轉賬結算交易，降低現金管理風險。我們明令禁止僱員挪用現金及／或將現金用於私人用途或其他超出正常業務範圍的用途。

現金流量交易	現金處理政策及內部控制措施
與客戶支付物業管理費、保證金、租金或服務費有關的現金流入	我們有專門負責現金收款的收銀員或客服人員。彼等會在開具收據前確認收取的現金金額是否正確。我們要求於一日內記錄所有現金收款。

現金流量交易	現金處理政策及內部控制措施
有關向客戶退回保證金或服務費的現金流出	我們向有權獲得退款的客戶開具匯款申請表。該等客戶會向我們的收銀員或客服人員出示彼等的退款賬單，收銀員或客服人員核實賬單的真實性後，方會作出退款。遺失退款賬單的客戶可以通過填表並進行身份驗證程序報失。 我們允許客戶授權代表在彼等無法親自辦理時為其收取退款。授權代表必須經過身份驗證程序。在處理任何退款賬單之前，我們的收銀員及客服人員必須簽字並確認，並記錄退款的所有理由。
庫存現金及保證金	我們要求超額款項於收取當日內存入我們附屬公司及分公司的銀行賬戶。我們的僱員需要每日檢查庫存現金結餘，並且我們會指派會計人員不時突擊檢查現金結餘及相關記錄。我們的會計人員將報告、分析及解決彼等發現的差異或其他問題，並記錄彼等發現的結果。
將現金轉入至我們的中心銀行賬戶或附屬公司及分公司的銀行賬戶	我們通過支票、信用卡或借記卡支付，或銀行轉賬等方式收取現金。我們的僱員必須核實主要付款及所收支票的其他細節是否正確。彼等亦需要及時提交所有付款證明。在退款支票、信用卡及借記卡支付失敗以及銀行轉賬失敗等情況下，我們的僱員必須立即跟進並採取措施解決此類問題。

現金流量交易	現金處理政策及內部控制措施
將現金從我們的中心銀行賬戶或附屬公司及分公司的銀行賬戶轉出	我們通常通過銀行轉賬或出具支票進行現金支付。我們指定特定人員為我們的業務保存空白支票簿及出具支票。彼等必須盡快向我們的銀行報告任何遺失的支票簿或單一支票，並且保存已出具支票的詳細記錄，包括出具時間、支票號碼、金額及付款原因等詳情。我們的政策亦規定須保存未出具支票的記錄，包括我們的人員出現文書錯誤的支票。
附屬公司及分公司銀行賬戶的開設及管理	我們的附屬公司及分公司必須遵守有關開設銀行賬戶的內部政策及程序。彼等需在開設任何銀行賬戶前填妥申請表格。我們的附屬公司及分公司需每月對賬及檢查銀行結餘。

保險

於往績記錄期間，我們已為運營員工購買僱員意外保險及第三方僱主責任險。我們明確要求分包商與其僱員建立僱傭關係，倘分包商的僱員於提供服務的過程中遭受人身或財產損害，一概由分包商負責賠償。

我們亦對第三方因我們的業務運營引起或與之相關而遭受的財產損失或人身傷害而投購責任險。我們並無投購任何業務中斷險或訴訟險，此舉符合中國的慣例。董事認為，我們現有的保險範圍符合行業標準，對我們的現有業務而言屬充分。然而，概不保證我們投購的保單足以覆蓋我們的所有運營風險。請參閱「風險因素 — 與我們的業務及所處行業有關的風險 — 我們保險的保障範圍未必足以覆蓋與我們業務相關的風險」。

證書、執照及許可

我們須取得及持有運營相關的各種證書、執照及許可。根據中國法律顧問意見，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已取得對我們業務運營至關重要的證書、許可證、執照或批准，且該等重要證書、許可證、執照或批准均在各自有效期內。我們須不時續領有關證書、執照及許可，且我們計劃於所有重要執照及證書到期後續領。於往績記錄期間，我們在取得、作出或續領有關執照、許可、批准、證書及備案方面並無面臨任何重大困難。

下表載列往績記錄期間我們經營業務所需的主要執照及許可。

執照或許可類型	持有者	生效日期	屆滿日期
自行招用保安員單位備證	本公司	2018年8月6日	不適用
自行招用保安員單位備證	蘇州金獅	2021年5月25日	不適用
自行招用保安員單位備證	科尚物業服務	2019年11月1日	不適用
自行招用保安員單位備證	科錦物業服務	2021年5月14日	不適用

物業

截至最後實際可行日期，我們在中國擁有60個物業，總建築面積約為0.1百萬平方米，主要用作辦公場所、作出租及出售用途及營運垃圾集運中心。截至最後實際可行日期，我們已就57個物業取得所有業權證書，且正在就2個物業獲取業權證書。對於餘下的一個由本集團開發的物業，我們已於2004年4月與獨立第三方買家訂立買賣協議，且正在等待買家完成向當地房管部門登記產權證的所有必要行政手續。

截至最後實際可行日期，我們已在中國租用兩處物業，作辦公室用途，總建築面積為70平方米。截至最後實際可行日期，我們租賃物業的租賃協議均未依據中國法律規定在當地的房屋管理機構備案，乃主要由於我們的業主於備案相關租賃協議時缺乏合作，這不受我們控制。我們的法律顧問告知我們，就我們未能向主管機關備案，我們可能被責令整改，而如果我們未能在規定時限內整改，將因此面臨按每份協議罰款人民幣1,000元至人民幣10,000元。我們就未能備案該兩份租賃協議面臨的最高罰款金額估計約為人民幣20,000元。截至最後實際可行日期，我們並未就上述未能備案租賃協議而收到任何監管機構任何有關可能行政處罰或強制措施的通知。我們的中國法律顧問亦告知我們，未能備案租賃協議不會影響租賃協議的有效性，且董事認為，相關未能備案事項不會對我們的業務運營造成重大不利影響或構成[**編纂**]的重大法律障礙。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們的部分租賃協議尚未於中國有關部門備案，因此，我們可能會被處以行政罰款。」

法律程序及合規

我們於日常業務過程中可能不時捲入法律、仲裁或行政程序。截至最後實際可行日期，並無針對我們或我們的任何董事未決或威脅提出而可能對我們的財務狀況或運營業績造成重大不利影響的法律、仲裁或行政程序。

正如我們的中國法律顧問所告知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未就我們的業務涉及違反任何中國法律法規且將會對我們的業務造成重大不利影響的罰款或法律訴訟。

有關住房公積金供款額進一步討論，請參閱「－僱員－社會保險及住房公積金供款」，有關租賃協議登記，請參閱「－物業」，及有關向蘇高新集團發放貸款以及該等貸款的後續用途，請參閱「財務資料－關聯方交易及結餘－與關聯方的其他交易」。

風險管理及內部控制

我們於運營期間面臨諸多風險。更多資料請參閱本文件「風險因素」。我們已經建立風險管理系統，並制定我們認為適合我們業務運營的相關政策及程序。我們的主

要風險管理目標包括：(i)識別與運營相關的不同風險；(ii)評估已識別風險並確定其優先順序；(iii)就不同風險制訂適當的風險管理策略；(iv)監控及管理風險及風險承受能力；及(v)執行應對該等風險的措施。

我們的董事會監察及管理與我們業務有關的風險。我們已經建立審核委員會審查及監督財務報告程序及內部控制系統。審核委員會由三名成員組成，即辛珠女士(擔任委員會主席)、劉昕先生及蔡金春先生。請參閱「董事、監事及高級管理層」。

為了改善企業管治，我們已經採納或預計在[**編纂**]之前採納一系列內部控制政策、程序及計劃，旨在為實現有效及高效運營、可靠的財務報告及遵守適用法律及法規等目標提供合理保證。我們內部控制系統的摘要包括以下各項：

- 董事及高級管理層於2021年6月10日參與有關上市規則相關規定及香港上市公司董事職務的培訓；

- 我們委任解曉宁女士擔任我們的財務總監及楊凌波女士與鄭程傑先生擔任我們的聯席公司秘書以確保遵守相關法律及法規。有關其履歷的詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」；

- 我們已委任東興證券(香港)有限公司擔任我們的合規顧問以就遵守上市規則的情況向我們提出意見；及

- 我們已經採納不同政策，以確保遵守上市規則，包括有關風險管理、持續關連交易及信息披露等政策。

為籌備[**編纂**]，我們已委聘獨立內部控制顧問基於協議範疇對我們的內部控制系統進行審查，涵蓋以下各方面的控制及程序：我們提供的服務、分包商管理、現金及庫務管理、薪金付款、財務及會計、稅項付款、信息技術系統管理、投購保單、職業健康及安全、知識產權保護及其他一般控制措施。我們的內部控制顧問根據其調查結果推薦內部控制系統的各種整改及改進措施。因此，我們針對該等調查結果及推薦意見開始實施整改及改進措施。我們的內部控制顧問亦已跟進我們對內部控制系統所採取的行動，而截至最後實際可行日期，我們並沒有從內部控制顧問接獲任何額外建議。經計及上文所述，董事認為我們經改善的內部控制措施就目前的業務環境而言屬足夠及有效。

概覽

緊隨[**編纂**]後(未計及[**編纂**]獲行使)，本公司將(i)由蘇高新公司擁有約[**編纂**]%的權益，而蘇高新公司由蘇州市虎丘區人民政府及江蘇省財政廳分別擁有90%及10%的權益；及(ii)由蘇高新公司全資附屬公司蘇高新城建擁有約[**編纂**]%的權益。因此，根據上市規則，蘇高新公司及蘇高新城建將成為我們的控股股東。

業務劃分

本集團主要從事提供城市服務、商業物業管理服務及住宅物業管理服務。

除我們的業務外，我們的控股股東已投資於以下業務，其中主要包括：(i)城市開發、商業及住宅物業開發及運營；(ii)供水及污水處理服務；及(iii)金融相關服務，如股權投資及金融租賃服務(「**其他業務**」)。

本集團秉持的策略為專注於提供城市服務、商業物業管理服務及住宅物業管理服務。控股股東所持有的其他業務獨立且有別於我們的業務。考慮到控股股東所持有的其他業務與本集團業務運營之間的差異，董事認為，我們的業務與其他業務之間存在明確的業務劃分。因此，由我們的控股股東及其緊密聯繫人控制的公司概無任何業務直接或間接與本集團的業務產生或預期產生根據上市規則第8.10條須予披露的競爭。於最後實際可行日期，除下文所披露者外，我們概無控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人於對本公司業務構成直接或間接競爭或可能競爭的任何業務中擁有須根據上市規則第8.10條予以披露的權益。

與蘇高新集團的互惠互補關係

受益於我們與蘇高新集團的往來歷史及長期合作關係，我們自成立以來一直向蘇高新集團提供住宅物業管理服務，及之後將我們的服務範圍擴大至提供商業物業管理服務。截至最後實際可行日期，蘇高新集團從未終止與本集團的任何合約。我們相信，我們與蘇高新集團的持續業務關係互惠互補。

高質量的物業管理服務可提高客戶滿意度，並為物業開發商所開發物業的市場聲譽增值。因此，物業開發商會選擇值得信賴、資源豐富並能夠以更高標準提供全面服務的物業管理公司並與其緊密合作。通過多年的合作，本集團與蘇高新集團相互對彼此的業務運營有了深入的了解，並擁有相似的服務理念和地理覆蓋範圍。我們相信，我們能夠就蘇高新集團獨自開發的物業保持高中標率歸功於我們與蘇高新集團合作的長期往績以及對其需求的熟悉，這使我們能夠降低溝通成本並根據蘇高新集團的嚴格要求及需求提供定制的服務。有關我們與蘇高新集團之間長期合作關係所帶來商業裨益的更多詳情，請參閱「業務－競爭優勢－與蘇高新集團的長期穩定合作促進了我們業務的持續及可持續增長」。我們相信，我們與蘇高新集團的長期緊密合作關係有助於其成功建立全國知名的卓越品牌形象，同時使我們能夠鞏固現有市場地位並增強我們在中國物業管理行業的競爭力。

同時，我們能夠於往績記錄期間保持對在管物業的高保留率亦證明客戶對我們優質服務的滿意度，表明本集團通過向蘇高新集團所開發物業的業主及住戶持續提供優質物業管理服務，為蘇高新集團的品牌形象貢獻良多。

經計及上述因素，包括(a)本集團蘇高新集團的長期合作關係；(b)本集團熟悉蘇高新集團的需求及本集團提供優質服務的能力；及(c)本集團與蘇高新集團維持該互惠關係的共同利益，董事認為，我們與蘇高新集團的業務關係不大可能發生重大或不利變動或被終止。展望未來，基於我們互惠互補的業務關係，並考慮物色其他能夠提供類似標準及範圍的服務的服務提供商所需花費的時間及精力，我們認為，我們具備競爭優勢，可以在其他競爭對手中脫穎而出，我們相信未來將繼續受蘇高新集團委聘。我們向蘇高新集團提供的物業管理服務將構成本公司[**編纂**]後的持續關連交易。詳情請參閱「關聯交易」。

獨立於我們的控股股東

我們相信，於[**編纂**]後，我們有能力獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人(除本集團外)開展業務，理由如下：

管理獨立

我們的董事會由三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。截至最後實際可行日期，執行董事崔曉冬先生擔任蘇高新公司的總經理助理，並在高新自來水(蘇高新公司的非全資附屬公司)擔任法定代表及董事等職務。所有三名非執行董事蔡金春先生、唐春杉先生及張俊先生均於蘇高新集團擔任管理職務。有關彼等於蘇高新集團工作的詳細資料，請參閱「董事、監事及高級管理層」。所有該三名非執行董事將不參與我們業務的日常管理或事務及業務運營。除崔曉冬先生及該三名非執行董事外，概無董事或高級管理層團隊成員於控股股東或彼等各自的緊密聯繫人中擔任任何職務。

倘重疊董事被要求於本公司任何董事會會議上就任何可能產生潛在利益衝突的事項避席，餘下董事(包括兩名執行董事及三名獨立非執行董事)將擁有足夠專業知識及經驗以充分考慮任何該等事宜。儘管存在重疊董事，董事(包括獨立非執行董事)認為，董事會有能力獨立於控股股東管理我們的業務，理由如下：

(a) 控股股東及其緊密聯繫人所擁有公司之業務概無與我們的業務構成競爭或可能構成競爭，且我們已採取企業管治措施應對現有及潛在利益衝突，因此，重疊董事擔任的雙重職責於多數情況下將不會影響董事在履行彼等對本公司應盡職責時所必需的公正性；

(b) 我們擁有三名獨立非執行董事，而本公司若干事宜(包括持續關連交易及不競爭契據(詳情載於下文「－不競爭契據」一段)中所述的其他事宜)必須經常交由我們的獨立非執行董事審閱，且彼等將於我們的年報中確認，該等持續關連交易乃於日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，且該等條款屬公平合理並符合股東的整體利益；及

(c) 各董事均知悉其作為董事的受信責任，即要求(其中包括)其必須為本公司的利益及最佳利益行事，而不得使其身為董事的職責與其個人利益之間出現任何衝突。董事不得就批准其或其任何緊密聯繫人擁有個人重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何董事會決議案表決，且不得計入出席該特定董事會會議的法定人數中。因此，倘發生利益衝突，相關董事將放棄投票，亦不會參與董事會的審議。故概無董事能夠影響董事會對其擁有或可能擁有利益的事宜作出的決定。我們相信，我們並非重疊董事身份的董事均具備必要的資格、誠信及經驗，以維持董事會的有效運作，並於發生利益衝突時履行彼等的受信責任。有關董事的相關經驗及資格，請參閱本文件「董事、監事及高級管理層 — 董事會」。

經營獨立

本集團的業務運營與控股股東運營的業務獨立進行。我們擁有充分的權利、持有所有相關牌照並從中獲益以及擁有充足的資本及僱員，可獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就自身的業務運營作出所有決策及進行有關業務運營，且於[**編纂**]後亦將繼續如此。

此外，在預售及交付前階段，我們有關蘇高新集團、其合營企業及聯營公司所開發項目的前期物業管理服務協議主要是經過標準的招標投標程序取得，有關投標會由按照《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》設立的評標委員會評估。招標程序為完善、競爭性及有序的過程，蘇高新集團、其合營企業及聯營公司均不能在評選過程中施加影響力。本集團不會純粹因為我們與蘇高新集團、其合營企業及聯營公司的關係而自動獲得物業管理服務協議。在招投標過程中，我們的投標視作為其他物業管理服務提供商提交的投標一同看待。對於獨立第三方物業開發商所開發物業，我們經過相同的招投標程序取得前期物業管理服務協議。有關招標過程的詳情，請參閱本文件「業務 — 商業及住宅物業管理服務 — 招標過程」。

我們一直能夠保持一個多樣化的客戶群。我們的大部分收益來自身為政府及公共管理部門、第三方業主及／或住戶，以及獨立於控股股東或其各自緊密聯繫人的第三方物業開發商的客戶。

下表載列我們於所示年度按業務線及付費客戶劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)* *(未經審核)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
城市服務	**92,671**	**23.9**	**134,791**	**30.9**	**141,036**	**32.3**	**60,465**	**30.1**	**75,523**	**34.1**
－蘇高新集團	2,632	0.7	5,205	1.2	5,237	1.2	2,835	1.4	2,677	1.2
－蘇高新集團合營企業或聯營公司	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
－獨立第三方	90,039	23.2	129,586	29.7	135,799	31.1	57,630	28.7	72,846	32.9
商業物業管理服務	**189,312**	**48.8**	**197,875**	**45.4**	**196,305**	**44.9**	**95,331**	**47.5**	**102,423**	**46.3**
－蘇高新集團	17,933	4.6	18,368	4.2	21,760	5.0	9,536	4.7	11,455	5.2
－蘇高新集團合營企業或聯營公司	7,753	2.0	7,760	1.8	6,748	1.5	3,515	1.8	9,878	4.5
－獨立第三方	163,626	42.2	171,747	39.4	167,797	38.4	82,280	41.0	81,090	36.6
住宅物業管理服務	**82,065**	**21.1**	**75,016**	**17.2**	**71,558**	**16.4**	**33,971**	**16.9**	**30,768**	**13.9**
－蘇高新集團	5,694	1.5	2,387	0.5	90	0.0	627	0.3	37	0.0
－蘇高新集團合營企業或聯營公司	6,283	1.6	4,551	1.0	2,479	0.6	912	0.5	1,037	0.5
－獨立第三方	70,088	18.0	68,078	15.7	68,989	15.8	32,432	16.1	29,694	13.4
物業租賃	**23,915**	**6.2**	**28,196**	**6.5**	**27,871**	**6.4**	**11,025**	**5.5**	**12,579**	**5.7**
－蘇高新集團	164	0.0	379	0.1	90	0.0	77	0.0	31	0.0
－蘇高新集團合營企業或聯營公司	686	0.2	686	0.2	686	0.2	343	0.2	–	–
－獨立第三方	23,065	6.0	27,131	6.2	27,095	6.2	10,605	5.3	12,548	5.7
總計	**387,963**	**100.0**	**435,878**	**100.0**	**436,770**	**100.0**	**200,792**	**100.0**	**221,293**	**100.0**

下表載列於所示年度按物業開發商類型劃分來自公建項目管理服務、基本商業物業管理服務及基本住宅物業管理服務的項目總數、在管建築面積及收益明細：

	截至12月31日或截至該日止年度												截至6月30日或截至該日止六個月							
	2018年				2019年				2020年				2020年				2021年			
	項目數目	在管建築面積	收益		項目數目	在管建築面積	收益		項目數目	在管建築面積	收益		項目數目[5]	在管建築面積	收益		項目數目[5]	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)* *(未經審核)*	*(%)*		*(千平方米)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
公建項目管理服務																				
蘇高新集團[1]	1	176	1,624	0.5	2	177	3,052	1.1	2	177	3,293	1.3	2	177	1,413	1.1	2	177	1,594	1.0
蘇高新集團合營企業或聯營公司[2]	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
獨立第三方[3]	11	679	23,605	9.3	13	705	35,725	13.6	15	914	52,121	18.6	15	914	25,050	18.4	14	913	27,010	19.4
基本商業物業管理服務																				
蘇高新集團[1][4]	11	677	68,145	26.8	12	704	68,981	26.2	15	1,036	70,086	25.1	15	1,036	33,165	24.3	15	966	35,151	25.2
蘇高新集團合營企業或聯營公司[2]	6	363	22,793	9.0	7	417	22,293	8.5	7	417	24,170	8.6	7	417	11,993	8.8	7	417	13,345	9.6
獨立第三方[3]	17	989	78,132	30.7	15	976	79,464	30.2	15	976	79,498	28.4	15	976	39,712	29.1	16	976	40,650	29.1
基本住宅物業管理服務																				
蘇高新集團[1]	14	2,473	33,123	13.0	12	2,159	31,834	12.1	12	2,159	26,055	9.3	12	2,159	12,893	9.5	11	1,829	10,988	7.9
蘇高新集團合營企業或聯營公司[2]	6	987	19,613	7.7	6	899	13,315	5.1	5	799	14,931	5.3	6	899	7,403	5.4	5	799	6,096	4.4
獨立第三方[3]	7	617	7,549	3.0	6	386	8,417	3.2	6	566	9,413	3.4	6	566	4,695	3.4	6	566	4,682	3.4
總計	**73**	**6,960**	**254,584**	**100.0**	**73**	**6,423**	**263,081**	**100.0**	**77**	**7,045**	**279,567**	**100.0**	**78**	**7,144**	**136,324**	**100.0**	**76**	**6,643**	**139,516**	**100.0**

(1) 指蘇高新集團單獨開發或蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團於該項目持有控股權益。

(2) 指蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團未於該項目持有控股權益。

(3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

(4) 包括(i)位於江蘇省蘇州市的金獅大廈(由本集團單獨開發)及(ii)位於江蘇省蘇州市的金鄰公寓(由蘇高新集團當時的附屬公司開發並由本集團於2012年10月向其收購，我們持有該項目100%的權益)。

(5) 於2018年、2019年、2020年及截至2021年6月30日止六個月，我們分別停止為二個、七個、一個及三個公建項目、商業物業及住宅小區提供物業管理服務，我們的在管總建築面積分別約為0.3百萬平方米、0.8百萬平方米、0.1百萬平方米及0.4百萬平方米，分別為總收益貢獻人民幣38.9百萬元、人民幣23.3百萬元、人民幣14.3百萬元及人民幣2.0百萬元，主要是由於到期時我們未續簽某些物業管理服務協議，因為我們重新分配資源至盈利能力更大的項目，以努力優化我們的物業管理組合。

董事認為，本集團對蘇高新集團的依賴並不重大，此乃鑒於(i)本集團的大多數客戶為獨立第三方且為本集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年6月30日止六個月的總收益分別貢獻約89.4%、91.0%、91.5%及88.7%；(ii)來自獨立第三方所開發物業的收益分別佔本集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年6月30日止六個月的總收益約47.2%、53.4%、54.8%及56.1%；及(iii)於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年6月30日止六個月，住宅物業管理服務產生的收益僅分別約佔本集團總收益的21.1%、17.2%、16.4%及13.9%，其中，僅14.6%、9.3%、3.6%及3.5%分別來自向蘇高新集團以及其合營企業及聯營公司提供的住宅物業管理服務。本集團為住宅物業提供前期管理服務的初步聘用，通常需按照中國相關法律法規規定的標準招標程序進行，本集團認為並未獲得任何優惠待遇。

我們一直積極從獨立客戶獲取物業管理項目。例如，通過本集團不斷努力物色與政府及行政部門的商機，城市服務產生的收益佔我們總收益的百分比由截至2018年12月31日止年度的約23.9%增長至截至2020年12月31日止年度的約32.3%，並進一步增長至截至2021年6月30日止六個月的約34.1%。於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年6月30日止六個月，在我們城市服務產生的總收益中，獨立第三方客戶貢獻的收益分別約佔97.2%、96.1%、96.3%及96.5%。此外，於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，我們已就商業項目向兩名獨立第三者客戶提交兩

份標書。我們已中標兩個項目，並已訂約向獨立第三方物業開發商開發的物業提供基本商業物業管理，合約建築面積為109,000平方米。此外，如「未來計劃及所得款項用途」所詳述，我們計劃尋求選擇性收購其他物業管理公司及投資於向垃圾集運中心提供運營及管理服務的公司。我們認為，上述戰略合作和收購將進一步鞏固我們的市場地位，有助於擴大所管理物業的規模及類別，及有助於增強我們從不同來源獲得服務委聘的市場開發能力。

我們相信，憑藉我們強大的業務發展能力及作為優質城市服務及物業管理服務提供商的市場聲譽，政府及公共管理部門以及第三方業主及／或住戶及第三方物業開發商收益佔總收益的比重將繼續增加，這是由於(i)來自政府及公共管理部門的收益增加(因本集團不斷努力探索與政府及管理部門的商業機會)；(ii)來自蘇高新集團目前正在開發住宅物業項目(我們獲委聘為該等項目提供物業管理服務)的獨立第三方業主之收益增加；及(iii)本集團加大力度參與其他物業開發商及潛在客戶(為獨立第三方)開展的遴選或招標程序以及物業管理項目收購，使得來自獨立第三方物業開發商的收益增加。

運營所需牌照

我們持有對我們業務運營屬重大的所有相關牌照及許可證，並享有其帶來的裨益。

客戶／供應商／業務夥伴渠道

我們擁有一個龐大而多元化的客戶基礎，該客戶基礎與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關連。本集團的大多數客戶為政府及公共管理部門以及獨立於控股股東所控制公司的業主及住戶。有關詳情，請參閱「業務－客戶」。我們亦可獨立接觸有關客戶、供應商及其他業務合作夥伴。

運營設施

我們業務運營所需的所有物業、設施及設備均獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

僱員

我們自有的僱員負責運營及管理人力資源、會計及財務。截至最後可行日期，我們的所有全職僱員均主要透過招聘網站、校園招聘計劃、報紙廣告、招聘公司以及內部轉介而獨立招聘。

與控股股東的關連交易

本文件「關連交易」一節載列本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人在[**編纂**]後將繼續進行的持續關連交易。所有該等交易均經公平磋商後按一般商業條款釐定。在釐定本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人之間的服務費時，會考慮項目的位置及條件、服務範圍、人工及其他成本等因素(如適用)。其後，我們會參考現行市場利率釐定費用。

因此，[**編纂**]後，我們預計能夠將與控股股東及彼等各自的聯繫人進行的持續關連交易總金額佔我們總收益的百分比維持於合理水平。因此，有關持續關連交易預計不會影響我們的整體經營獨立性。

財務獨立

並非於日常業務過程中產生的應付或應收控股股東或彼等各自的緊密聯繫人的所有貸款、墊款及結餘將於[**編纂**]前悉數償還或結清。截至最後實際可行日期，我們並無控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就本集團或控股股東及彼等各自的緊密聯繫人借款所提供的或所獲得的任何股份押記或擔保。

此外，我們擁有自身的內部監控及會計系統、會計及財務部門、獨立的現金收付庫務職能及取得第三方融資的獨立渠道。因此，我們相信我們能夠在財務上保持獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

不競爭契據

各控股股東已以本公司為受益人訂立不競爭契據，據此，各控股股東已無條件及不可撤回地向本公司承諾，彼將不會並將促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接參與或進行與我們的業務(包括提供城市服務、商業物業管理服務及住宅物業管理服務)直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務(統稱「**受限制業務**」)或於當中擁有權益，或於任何直接或間接與我們不時從事的業務構成競爭或可能構成競爭的公司或業務中持有股份或權益，或進行任何受限制業務，惟我們的控股股東及彼等的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公司權益不足30%者及／或彼等並不具有控制該公司董事會之權利。

此外，各控股股東已承諾，倘彼或其任何緊密聯繫人物色到／獲得任何與受限制業務有關的任何新業務投資／其他商業機會(「**競爭商業機會**」)，彼將並促使其緊密聯繫人及時於30個營業日內以書面通知(「**要約通知**」)將該等競爭商業機會轉介予本公司，列明物色目標公司(如有關)、競爭商業機會的性質、投資或收購成本及所有其他對本公司考慮是否爭取有關競爭商業機會而言屬合理必要的詳情。

於接獲要約通知後，我們應就是否爭取或放棄競爭商業機會尋求於競爭商業機會中並無任何權益的董事委員會(「**獨立董事會**」)批准。任何於競爭商業機會中擁有實際或潛在權益的董事均不能出席為考慮有關競爭商業機會而召開的任何會議(除非獨立董事會特別要求其出席會議)及須放棄表決，且不應計入法定人數。獨立董事會應考慮爭取獲提呈競爭商業機會的財務影響，競爭商業機會的性質是否符合我們的策略及發展計劃，以及我們業務的整體市場狀況。如適用，獨立董事會可委任獨立財務顧問及法律顧問協助有關該競爭商業機會的決策過程。獨立董事會應於接獲要約通知後30個營業日內代表我們以書面形式通知我們的控股股東有關其爭取或放棄競爭商業機會的決定。

倘相關控股股東接獲獨立董事會通知放棄有關競爭商業機會或倘獨立董事會未能在上述30個營業日期間內回應，其將有權(但並非有責任)爭取有關競爭商業機會。倘相關控股股東爭取的有關競爭商業機會的性質、條款或條件有任何重大變動，彼應將有關經修改的競爭商業機會轉介予我們，猶如該機會為新的競爭商業機會。

倘我們的控股股東共同停止控制(不論直接或間接)我們30%或以上具有投票權的股份或我們的H股不再於聯交所[**編纂**]，則不競爭契據將自動失效。

我們的各控股股東已向我們進一步承諾，彼將提供及促使其緊密聯繫人盡力提供獨立非執行董事就執行不競爭契據進行年度審閱所需的一切資料。彼將根據企業管治報告中的自願披露原則在我們的年報內作出有關遵守不競爭契據情況的年度聲明。

為推行良好的企業管治常規及改善透明度，不競爭契據包括以下條文：

- 獨立非執行董事應至少按年審閱控股股東遵守不競爭契據的情況；

- 我們將按照上市規則的規定，於年報內或以向公眾刊發公告的方式披露有關獨立非執行董事所審閱事項的決定(包括不爭取轉介予本公司的競爭商業機會的原因)以及獨立非執行董事就不競爭契據的遵守及執行情況所進行的審閱；及

- 根據組織章程細則的適用條文，倘任何董事及／或彼等各自的緊密聯繫人於董事會所審議有關遵守及執行不競爭契據的任何事宜中擁有重大利益，則其不可就批准該事宜的董事會決議案投票，且不得計入投票的法定人數。

企業管治措施

根據不競爭契據，我們的各控股股東及彼等各自的緊密聯繫人不得與我們競爭。我們的各控股股東已確認，彼等完全理解彼等必須以股東整體的最佳利益行事的責任。董事相信，本公司已制定足夠的企業管治措施，以應對現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施下列措施：

(a) 作為籌備[**編纂**]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，我們的組織章程細則規定，除另有規定者外，董事不得在批准其自身或其任何聯繫人具有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案中表決，該董事亦不應被計入大會的法定人數之內；

(b) 擁有重大權益的董事須就與我們的任何利益可能存在衝突或存在潛在衝突的事宜作出全面披露，並在董事會會議上，就該董事或其聯繫人擁有重大權益的事宜避席，除非大多數獨立非執行董事特別要求該名董事出席該董事會會議或參與其中，則作別論；

(c) 我們承諾，董事會應由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均衡組成。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，且彼等無任何可嚴重干預彼等行使獨立判斷的任何業務關係或其他關係，將可提供公正外部意見，以保障公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」；

(d) 我們已委任東興證券(香港)有限公司作為我們的合規顧問，其將依照適用的法律及上市規則(包括對董事職責及企業管治的不同規定)向我們提供意見及指引；

(e) 誠如上市規則所規定，獨立非執行董事應每年審閱任何關連交易，並於我們年報中確認該等交易乃於我們的日常及一般業務過程中按正常的商業條款或不遜於獨立第三方提供或獲提供的條款訂立，條款屬公平合理，且符合股東的整體利益；及

(f) 獨立非執行董事將會按年審閱我們的控股股東作出的不競爭承諾以及彼每年遵守有關承諾的情況。

本集團已與將於[**編纂**]完成後成為我們關連人士的各方訂立多份協議，且本節所披露的交易將於[**編纂**]後根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

(A) 須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 供水總協議

於[●]，本公司與高新自來水訂立供水總協議(「**供水總協議**」)，據此，本集團將向高新自來水購買自來水，以供我們運營及服務使用。高新自來水為一家持牌市政供水公司，負責供應蘇州虎丘區的自來水。供水總協議的期限由[**編纂**]起至2023年12月31日止，可按訂約雙方協定續期，惟須遵守上市規則第14A章的規定及所有其他適用法律及法規。

截至2020年12月31日止三個年度各年及截至2021年6月30日止六個月，本集團向高新自來水買水應付的水費總額分別約為人民幣7.0百萬元、人民幣6.4百萬元、人民幣5.9百萬元及人民幣2.7百萬元。水費交易金額減少主要是由於(i)2019年我們位於蘇州市高新區的項目數量減少；(ii)由於COVID-19疫情爆發，蘇州政府於2020年免收部份水費；及(iii)由於我們今年因一家酒店式公寓的搬遷計劃而停止向其提供管理服務，本集團於2021年的用水量有所減少。

本集團應付的購買價應參照當地相關監管部門所頒佈適用於蘇州虎丘區所有用戶的水費及調整(如有)釐定。

董事估計，截至2023年12月31日止三個年度各年，本集團根據供水總協議應付的年度最高金額將分別不超過人民幣5.7百萬元、人民幣5.8百萬元及人民幣6.0百萬元。

在釐定上述年度上限時，董事已考慮以下合理因素：

- 往績記錄期間的歷史交易金額；及

- 考慮到(i)我們的城市服務或其他市政服務的供水預期需求(基於我們的業務發展規劃)；及(ii)截至2023年12月31日止三個年度本集團管理的物業預期數量，本集團對供水的估計需求。

高新自來水為蘇高新公司的附屬公司。蘇高新公司為我們的控股股東，故此就上市規則而言，高新自來水為本公司的關連人士。因此，於[**編纂**]後，供水總協議項下的交易將構成上市規則第14A章所規定本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下與供水總協議年度上限有關的各項適用百分比率按年計算預期將超過0.1%但低於5%，故供水總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第14A章，須遵守申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東的批准規定。

(B) 須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業管理服務總協議

於[●]，本公司與蘇高新公司訂立物業管理服務總協議(「**物業管理服務總協議**」)，據此，本集團同意向蘇高新集團及其聯繫人提供物業管理服務，包括但不限於(i)城市服務(包括但不限於市政基礎設施服務及公建項目管理服務)；(ii)蘇高新集團及其聯繫人擁有或使用的商業及住宅物業的物業管理服務；(iii)增值服務，包括但不限於停車位管理服務、定制清潔、保養及秩序維護(「**物業管理服務**」)。物業管理服務總協議的期限由[**編纂**]起至2023年12月31日止，可按訂約雙方協定續期，惟須遵守上市規則第14A章的規定及所有其他適用法律及法規。

截至2020年12月31日止三個年度各年及截至2021年6月30日止六個月，本集團提供物業管理服務應收的費用總額分別約為人民幣32.1百萬元、人民幣31.6百萬元、人民幣33.1百萬元及人民幣21.9百萬元。

物業管理服務收取的費用應參照(i)物業的類型、範圍、規模、位置及定位；(ii)服務的標準及要求；(iii)預期運營成本(包括但不限於人工成本、行政成本及材料成本)；(iv)市場上同類服務及同類項目的收費；以及(v)我們向獨立第三方提供可比服務的價格按公平原則釐定。

董事估計，截至2023年12月31日止三個年度各年，蘇高新集團及其聯繫人根據物業管理服務總協議就本集團將提供的物業管理服務應付的年度最高金額將分別不超過人民幣47.7百萬元、人民幣55.5百萬元及人民幣94.3百萬元。

在釐定上述年度上限時，董事已考慮以下合理因素：

- 往績記錄期間的歷史交易金額；
- 根據與蘇高新集團及其聯繫人簽訂的現有合約，截至2023年12月31日止三個年度的物業管理服務估計交易金額；
- 截至2023年12月31日止三個年度蘇高新集團及其聯繫人將予交付物業的估計建築面積及數目，該增加乃基於蘇高新集團及其聯繫人的在建物業建築面積及數目以及交付時間表。預計蘇高新集團及其聯繫人將交付需物業管理服務的以下物業：(i)將於2021年下半年交付的位於蘇州的城市廣場(估計總建築面積約0.8百萬平方米)；(ii)將於2022年及2023年交付的位於蘇州的教育機構項目(估計總建築面積約1.0百萬平方米)；及(iii)將於2023年交付的位於蘇州辦公樓宇(估計總建築面積約170,000平方米)提供物業管理服務；
- 就蘇高新集團及其聯繫人所擁有或使用的物業及設施收取的估計管理費；
- 就將向蘇高新集團及其聯營公司提供的增值服務收取的估計服務費；及
- 就物業管理服務所產生的成本估計增加，包括人工成本、行政成本及材料成本。

截至2023年12月31日止年度的年度上限大幅增加主要是由於經計及可能將由我們提供物業管理服務的由蘇高新集團及其聯營公司正在開發的新公建項目、商業及住宅物業的交付時間表，預計於2023年物業管理服務的需求將增加。

蘇高新公司為我們的控股股東，故此就上市規則而言，蘇高新公司為本公司的關連人士。因此，於[**編纂**]後，根據物業管理服務總協議的交易將構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下與物業管理服務總協議年度上限有關的各項適用百分比率按年計算預期將超過5%，故物業管理服務總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第14A章，須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

(C) 申請豁免

本節「－(A)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易根據上市規則構成持續關連交易，獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定，但須遵守上市規則的申報、年度審核及公告規定。

本節「－(B)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易根據上市規則構成持續關連交易，須遵守上市規則的申報、年度審核、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]而聯交所已授出，豁免本集團嚴格遵守(i)上市規則第14A章項下有關本節中「－(A)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露持續關連交易的公告規定；及(ii)有關本節中「－(B)須遵守申報、年度審核、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的公告、通函及獨立股東批准規定，惟須視乎各財政年度的持續關連交易總額不得超過相關年度上限(見上文所述)所載相關數額的條件達成與否而定。除上述已尋求豁免嚴格遵守公告、通函及獨立股東批准規定外，我們會遵守上市規則第14A章的相關規定。

倘上述協議項下擬進行的任何交易條款有所更改，或倘我們日後與任何關連人士訂立任何新協議，我們將全面遵守上市規則第14A章項下的相關規定，惟我們向聯交所申請並獲得單獨豁免則作別論。

(D) 董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，本節「－(A)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」及「－(B)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述全部持續關連交易已經且將會：(i)於我們的日常及一般業務過程中；(ii)按正常商業條款；及(iii)根據公平合理且符合本公司及股東整體利益的各條款進行。

董事(包括獨立非執行董事)亦認為，本節「－(A)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」及「－(B)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所載持續關連交易的年度上限屬公平合理且符合股東整體利益。

(E) 獨家保薦人的意見

獨家保薦人認為，(i)本節「－(A)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」及「－(B)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述持續關連交易已經且將會於日常及一般業務過程中，按公平合理且符合本公司及股東整體利益的正常商業或更優條款訂立；及(ii)該等持續關連交易的建議年度上限(如適用)屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。

我們董事、監事及高級管理層的詳細資料列示如下。下列董事、監事或高級管理層概無與任何其他董事、監事或高級管理層擁有任何關係。

董事會

董事會負責管理及運營我們的業務，並由三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事之九名董事組成。

姓名	年齡	加入本集團時間	於本集團的職位	獲委任為董事的日期	主要職責	與其他董事及高級管理層的關係	與蘇高新集團的關係
執行董事							
崔曉冬先生	42歲	2004年8月	董事會主席、執行董事兼總經理	2018年3月14日	負責本集團的整體運營及管理	不適用	蘇高新公司的總經理助理及高新自來水的董事會主席、董事兼總經理
周軍先生	[53]歲	2003年4月	執行董事兼副總經理	2021年4月16日	負責項目的整體管理及客戶服務	不適用	不適用
周麗娟女士	42歲	2005年6月	執行董事兼董事會秘書	2021年4月16日	負責蘇州金獅的運營及本集團董事會事宜	不適用	不適用
非執行董事							
蔡金春先生	[47]歲	2021年4月	非執行董事	2021年1月4日	負責就本集團的整體發展提供指引	不適用	蘇高新公司財務規劃及結算部主任及高新自來水的董事
唐春杉先生	41歲	2021年4月	非執行董事	2020年12月17日	負責就本集團的整體發展提供指引	不適用	蘇高新公司投資管理部主任及高新自來水的董事

姓名	年齡	加入本集團時間	於本集團的職位	獲委任為董事的日期	主要職責	與其他董事及高級管理層的關係	與蘇高新集團的關係
張俊先生（曾用名張俊峰）	35歲	2021年4月	非執行董事	2021年4月16日	負責就本集團的整體發展提供指引	不適用	蘇高新公司附屬公司鐘山蘇新發展有限公司副總經理
獨立非執行董事							
周雲女士	58歲	2021年4月	獨立非執行董事	2021年4月16日	負責向董事會提供獨立意見	不適用	不適用
劉昕先生	[51]歲	2021年4月	獨立非執行董事	2021年4月16日	負責向董事會提供獨立意見	不適用	不適用
辛珠女士	[52]歲	2021年4月	獨立非執行董事	2021年4月16日	負責向董事會提供獨立意見	不適用	不適用

執行董事

崔曉冬先生，42歲，於2018年3月14日獲委任為董事，於2020年12月17日獲委任為董事會董事長，及於2021年4月16日調任為執行董事。崔先生主要負責本集團的整體運營及管理。崔先生自2016年10月起擔任本公司總經理。崔先生亦自2020年11月起擔任蘇高新公司的總經理助理、自2020年12月起擔任高新自來水的董事及自2020年4月起擔任高新自來水的總經理。

崔先生於2004年8月加入本集團，並於2004年8月至2013年6月先後擔任本公司市場部經理、項目經理及總經理助理，負責市場及項目管理。自2013年6月至2014年11月，彼在房地產公司蘇州新景天商務地產有限公司擔任副總經理，負責運營及管理。自2014年11月至2016年10月，彼重新加入本公司，擔任黨支部書記兼副總經理。

崔先生於2002年6月獲得中國蘇州科技學院旅遊管理專業學士學位，並於2017年6月獲得中國蘇州科技大學建築與土木工程專業碩士學位。

崔先生於2011年12月獲江蘇省房地產業協會授予「物業服務行業標兵」榮譽。於2018年12月，彼被蘇州市住房和城鄉建設辦公室推選為蘇州市區前期物業管理招投標評標專家委員會成員，及於2019年8月，彼被江蘇省房地產業協會推選為江蘇省物業管理專家庫成員。於2020年9月，彼獲中國指數研究院授予「2020中國房地產服務品牌貢獻人物」榮譽。彼於2020年12月取得江蘇省人力資源和社會保障廳頒發的高級經濟師資格。

周軍先生，[53歲]，於2014年9月獲委任為本公司副總經理，及於2021年4月16日獲委任為執行董事。周先生主要負責項目的整體管理及客戶服務。

周先生於2003年4月加入本集團，並於2003年4月至2014年9月先後擔任本公司項目主管、項目經理、總經理助理，負責項目管理。

周先生於1991年1月獲得中國上海旅遊高等專科學校酒店管理專業學士學位。彼於2008年12月取得蘇州市物業管理協會頒發的一級項目經理證。

周麗娟女士，[42]歲，於2019年9月獲委任為蘇州金獅副總經理，及於2021年4月16日獲委任為執行董事兼董事會秘書。周女士主要負責蘇州金獅的運營及本集團董事會事宜。

周女士於2005年6月加入本集團，並於2005年6月至2019年9月先後擔任本公司後勤人員、副主任及主任、蘇州金獅綜合部經理及總經理助理，負責本公司物業項目的日常運營以及蘇州金獅的綜合行政及人力資源事務。

周女士於2016年7月通過在線教育獲得中國北京航空航天大學企業管理專業學士學位。周女士於2007年5月取得蘇州市人力資源和社會保障局(前稱蘇州市人事局)頒

發的助理會計師資格、於2015年1月取得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聯合頒發的註冊物業管理師資格及於2017年11月取得中華人民共和國人力資源和社會保障部頒發的中級經濟師資格。

非執行董事

蔡金春先生，[47]歲，於2021年1月4日獲委任為董事，及於2021年4月16日調任為非執行董事。蔡先生主要負責就本集團的整體發展提供指引。蔡先生自2021年4月起亦為高新自來水的董事。

蔡先生於2009年9月加入蘇高新集團。自2009年9月至2013年12月，蔡先生在蘇高新公司的附屬公司蘇州新獅重建發展有限公司擔任綜合部經理、財務部部長及財務經理。自2019年5月起，彼擔任財務規劃及結算部主任，負責財務管理。

蔡先生於2016年1月通過在線教育獲得中國華中師範大學會計專業文憑。蔡先生於2002年5月取得蘇州市財政局頒發的會計從業資格，並於2015年8月取得江蘇省人力資源和社會保障廳頒發的高級會計師資格。

唐春杉先生，[41]歲，於2020年12月17日獲委任為董事，及於2021年4月16日調任為非執行董事。唐先生主要負責就本集團的整體發展提供指引。唐先生自2018年10月起亦為高新自來水的董事。

下表列示唐先生的相關經驗：

時期	實體名稱	職位	主要業務活動	職責
2002年9月至2006年7月	蘇州市農工商房地產開發有限公司	會計及財務副經理	房地產開發	財務管理

時期	實體名稱	職位	主要業務活動	職責
2006年7月至2009年8月	蘇州市華業百福置地有限公司	財務經理	房地產開發	財務管理
2009年9月至2010年4月	蘇州君之地置業有限公司	財務經理	房地產開發	財務管理
2010年5月至2017年9月	蘇州新澔投資發展有限公司	財務副經理、財務經理及財務總監	房地產開發	財務管理

唐先生於2017年9月加入蘇高新公司。自2017年9月至2020年1月，彼擔任蘇高新公司投資管理部副主任。自2020年1月起，彼擔任蘇高新公司投資管理部主任，負責資產及投資管理。

唐先生於2002年7月獲得中國徐州建築職業技術學院會計專業文憑，並於2011年1月完成中國中央廣播電視大學會計本科學歷。唐先生於2015年8月取得江蘇省人力資源和社會保障廳頒發的高級會計師資格。

張俊先生，[35]歲，於2021年4月16日獲委任為非執行董事。張先生主要負責就本集團的整體發展提供指引。

張先生於2012年7月加入蘇高新公司，自此於蘇高新公司擔任多個投資及戰略職務，包括蘇高新公司的附屬公司蘇高新科技產業發展(溧陽)有限公司總經理以及蘇高新公司投資管理部及戰略招商部副主任。自2021年1月起，張先生擔任蘇高新公司的附屬公司鐘山蘇新發展有限公司副總經理，負責主持公司工作。

張先生於2012年6月獲得中國中南財經政法大學金融學專業經濟學碩士學位。張先生於2014年2月取得江蘇省人力資源和社會保障廳頒發的經濟師資格。

獨立非執行董事

周雲女士，[58]歲，於2021年4月16日獲委任為獨立非執行董事。周女士主要負責向董事會提供獨立意見。

自1984年9月至1996年2月，周女士先後擔任新疆師範大學地理系助教及講師。自1996年3月至2001年8月，周女士擔任蘇州城建環保學院城市管理系副主任及副教授。自2001年9月以來，周女士於蘇州科技大學先後擔任過多個職務。自2001年9月至2006年6月，彼擔任管理科學與工程系的副教授。自2006年7月至2007年7月，彼擔任管理學院副院長兼黨支部書記。自2007年8月至2012年12月，彼擔任土木工程學院的教授及黨支部書記。自2013年1月至2016年5月，彼擔任人事處處長及高層次人才工作辦公室主任。自2016年6月至2018年9月，彼擔任高教研究所所長。自2018年10月起，彼擔任土木工程學院教授兼房地產研究所所長。

周女士自2005年10月起擔任蘇州市第二屆物業管理招投標評標專家庫的成員、自2005年10月起擔任江蘇省土木建築學會第七屆理事會的工程管理專業委員會委員、自2009年9月起擔任江蘇省土木建築學會第八屆理事會的工程管理專業委員會委員及江蘇省土木建築學會第八屆理事會的建築與房地產經濟專業委員會副主任委員。自2015年1月起，周女士擔任江蘇省土木建築學會第九屆理事會的建築與房地產經濟專業委員會副主任委員。周女士自2018年12月起擔任蘇州市區前期物業管理招投標評標專家委

員會副主任委員。周女士自2014年3月至2018年擔任中國建築學會建築經濟分會第七屆理事及中國建築學會建築經濟分會第七屆房地經濟專業委員會委員。

周女士於1984年7月獲得中國新疆大學地理專業學士學位。

劉昕先生，[51]歲，於2021年4月16日獲委任為獨立非執行董事。劉先生主要負責向董事會提供獨立意見。

自2001年2月起，劉先生先後擔任中國人民大學公共管理學院副教授、教授及博士生導師。彼亦為中國人民大學國家發展與戰略研究院的研究員。彼自1997年起於中國人民大學任教，並自1997年6月至2001年2月期間先後擔任勞動人事學院的講師及副教授。自1998年8月至1999年7月，劉先生在比利時根特大學擔任訪問學者。自2009年8月至2010年7月，劉先生在美國哈佛大學擔任富布賴特項目高級訪問學者。自2011年9月至2011年12月，劉先生擔任美國密歇根大學福特公共政策學院客座教授。自2003年5月至2013年10月，劉先生擔任北京博目企業管理顧問有限公司首席專家及高級合夥人，參與公司的管理及運營。

自2017年12月起，劉先生一直擔任首創置業股份有限公司(一家於聯交所主板上市的公司，股份代號：2868)的獨立非執行董事。彼亦自2019年11月起擔任新力控股(集團)有限公司(一家於聯交所主板上市的公司，股份代號：2103)的獨立非執行董事。

劉先生分別於1991年7月、1994年6月及1997年6月獲得中國人民大學勞動經濟專業學士學位、碩士學位及博士學位。

辛珠女士，[52]歲，於2021年4月16日獲委任為獨立非執行董事。辛女士主要負責向董事會提供獨立意見。

辛女士在會計行業及上市公司的行政管理方面擁有超過15年經驗。自2002年12月至2005年2月任深圳金威啤酒集團(廣東粵海集團附屬公司，前香港上市代碼0124)財務總監，負責財務管理。自2005年2月至2005年12月任廣東粵海集團(廣東省政府國有企業)財務部副總經理，負責集團財務管理。自2006年4月至2008年7月，彼在合生創展集團有限公司(一家物業開發商，其在聯交所主板上市，股份代號：754)工作，最後擔任集團會計總監，主要負責財務管理。自2008年7月至2014年6月，彼在中國奧園集團股份有限公司(一家物業開發商，前稱中國奧園地產集團股份有限公司，其在聯交所主板上市，股份代號：3883)工作，最後兼任執行董事及常務副總裁，主要負責財務管理。彼在中國奧園集團股份有限公司工作時，亦曾參與土地收購的審查、討論及決策。自2014年7月至2015年3月，彼擔任龍光地產控股有限公司(一家於聯交所主板上市的公司，股份代號：3380)的首席財務官。

自2018年6月起，辛女士擔任康希諾生物股份公司(一家從事疫苗的研發、生產及銷售的公司，其在聯交所主板上市，股份代號：6185)的獨立非執行董事。自2020年4月起，彼一直擔任建業新生活有限公司(一家物業管理服務提供商，其於聯交所主板上市，股份代號：9983)的獨立非執行董事。自2020年11月起，彼擔任大唐集團控股有限公司(一家房地產公司，其在聯交所主板上市，股份代號：2117)的獨立非執行董事。

辛女士於1990年7月獲得中國人民大學會計專業學士學位，並於1999年12月獲得新西蘭奧克蘭商學院工商管理專業碩士學位。辛女士於1996年1月成為中國註冊會計師協會會員，並於2010年1月成為澳大利亞註冊會計師協會會員。

除上述披露者外，於緊接本文件日期前三年內，我們的董事並無在上市公司擔任任何其他董事職務。

除上文所披露者外，各董事確認，概無有關其董事委任的其他事宜須提請股東垂注，且概無有關其委任的任何其他資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

監事

《中華人民共和國公司法》規定，所有股份制公司均須設立監事會，負責監督董事會及高級管理層的履職盡責情況及公司的財務表現、內部控制管理及風險管理等事宜。監事會設有三名成員，包括一名職工代表監事及兩名蘇高新公司代表監事。

監事之詳細資料載列如下。

姓名	年齡	加入本集團的時間	於本集團現任職位	獲委任為監事的日期	職責
馮金根先生	[56]歲	2016年5月	監事會主席及蘇高新公司代表監事	2021年4月16日	負責主持監事會工作、監督本公司董事會及高級管理層
黃偉先生	[41]歲	2021年4月	蘇高新公司代表監事	2021年4月16日	負責監督本公司董事會及高級管理層
袁紅娟女士	39歲	2006年11月	職工代表監事	2021年4月16日	負責監督本公司董事會及高級管理層

馮金根先生，[56]歲，於2021年4月16日獲委任為監事兼監事會主席，主要負責主持監事會工作、監督本公司董事會及高級管理層。

馮先生於2001年1月加入蘇高新公司並先後擔任多個財務管理職務，自2001年1月至2009年4月及自2012年3月起，彼擔任蘇高新公司及其附屬公司的財務總監。自2009年4月至2012年3月，馮先生擔任蘇州高新商旅發展有限公司(一家從事商業的公司)的財務總監。自2017年6月至今，馮先生一直擔任蘇高新公司內部控制部門的部長。

馮先生於2008年1月通過在線教育獲得中國武漢理工大學會計專業學士學位(在線教育)，並於2012年6月獲得西安交通大學EMBA學位。馮先生於2018年11月取得江蘇省人力資源和社會保障廳頒發的高級經濟師資格。

黃偉先生，[41]歲，於2021年4月16日獲委任為監事。黃先生主要負責監督本公司董事會及高級管理層。

自2018年10月至2020年6月，黃先生在蘇州金獅擔任副總經理，負責業務及資產運營以及物業開發銷售及租賃。自2020年6月起，黃先生在蘇高新公司擔任紀委辦公室副主任，負責蘇高新公司的紀檢監察。

黃先生於2004年12月獲得中國人民大學新聞專業文憑，並於2012年6月獲得中國武漢大學管理專業學士學位(自學)。

袁紅娟女士，39歲，於2021年4月16日獲委任為監事。袁女士主要負責監督本公司董事會及高級管理層。

袁女士於2006年11月加入本公司。自2006年11月至2020年9月，彼先後擔任本公司的管理人員、項目總監及管理部經理。自2020年10月起，彼一直為本公司運營部經理，負責質量及經營管理。

袁女士於2016年6月獲得南京大學人力資源管理文憑(自學課程)。

除上文所披露者外，各監事已確認，概無其他有關其獲委任為監事而需提請股東垂注的事宜，亦無其他與其獲委任有關而須根據上市規則第13.51(2)條予以披露的資料。

高級管理層

下表列示本公司高級管理層成員的若干資料：

姓名	年齡	加入本集團的時間	於本集團現任職位	獲委任為高級管理層的時間	職責
崔曉冬先生	42歲	2004年8月	董事會主席、執行董事兼總經理	2014年11月	負責本集團的整體運營及管理
周軍先生	[53]歲	2003年4月	執行董事兼副總經理	2014年9月	負責項目的整體管理及客戶服務
吳金榮先生	[51]歲	2017年5月	支部副書記、副總經理兼工會主席	2017年5月	負責黨務、安全管理及工會工作
俞文娟女士	[51]歲	2005年8月	副總經理	2018年1月	負責項目管理及運營
劉萍女士	[46]歲	2001年10月	副總經理	2019年9月	負責項目管理及運營
解曉寧女士	[43]歲	2019年12月	財務總監	2019年12月	負責財務、資產及內部控制管理
王新鋒先生	[44]歲	2002年6月	副總經理	2015年11月	負責項目管理、運營及公關
洪麗娟女士	[38]歲	2014年12月	總經理助理	2019年10月	負責項目管理、銷售及營銷

有關崔曉冬先生及周軍先生的履歷詳情，請參閱本節「－董事會－執行董事」。

吳金榮先生，[51]歲，於2017年5月獲委任為本公司支部副書記、副總經理兼工會主席。吳先生主要負責黨務、安全管理及工會工作。

加入本公司前，吳先生自1994年8月至2003年3月先後擔任蘇州市小茅山銅鉛鋅礦(蘇高新公司的附屬公司)技術員、經營副部長、採礦業務副主任、總工辦主任及副總工程師。自2003年3月至2017年5月，吳先生先後擔任礦長助理、副礦長，負責該礦的生產管理及安全技術。

吳先生於2017年5月加入本公司，擔任本公司支部副書記、副總經理兼工會主席，負責本公司黨務、安全管理及工會工作。

吳先生於1994年7月獲得中國江西理工大學(前稱南方冶金學院)採礦工程專業學士學位。彼於2006年11月取得江蘇省人力資源和社會保障廳(前稱江蘇省人事廳)頒發的高級工程師資格。

俞文娟女士，[51]歲，於2018年1月獲委任為本公司副總經理。俞女士主要負責項目管理及運營。

俞女士於2005年8月加入本公司。自2005年8月至2015年7月，彼先後擔任本公司后勤人員、主管、項目經理及總經理助理。自2015年8月至2017年12月，彼擔任蘇州金獅副總經理。

俞女士通過遠程學習於1998年6月獲得中國蘇州大學經貿文憑(通過遠程學習)。俞女士於2009年8月取得蘇州市物業管理協會頒發的三級項目經理證。

劉萍女士，[46歲]，於2019年9月獲委任為本公司副總經理。劉女士主要負責項目管理及運營。

劉女士於2001年10月加入本公司，自2001年10月至2014年4月先後擔任本公司後勤人員、主管及項目經理。彼自2015年至2019年9月先後擔任項目經理及總經理助理。

劉女士於2007年1月獲得中國蘇州大學人力資源管理專業文憑，並於2009年6月獲得中國農業大學公共服務管理專業學士學位。彼於2008年5月取得中國人力資源和社會保障廳頒發的經濟師資格，並於2008年12月取得蘇州市物業管理協會頒發的一級項目經理證。

解曉寧女士，[43]歲，於2019年12月獲委任為本公司財務總監。解女士主要負責財務、資產及內部控制管理。

解女士擁有超過19年的會計及財務管理經驗。加入本集團前，解女士自2003年1月至2014年3月先後擔任蘇州國家環保高新技術產業園發展有限公司(蘇高新公司的附屬公司)會計、財務部副經理及經理。自2014年3月至2019年12月，解女士擔任蘇州蘇高新科技產業發展有限公司(蘇高新公司的附屬公司)財務總監。自2014年4月至2017年1月，解女士擔任蘇州市小茅山銅鉛鋅礦(蘇高新公司的附屬公司)財務總監。解女士於2019年12月加入本公司，擔任本公司財務總監。

解女士於2001年7月獲得中國東北林業大學會計專業學士學位。

王新鋒先生，[44]歲，於2021年8月獲委任為本公司副總經理。王先生主要負責項目管理、運營及公關。

王先生於2002年6月加入本公司，自2002年6月至2021年8月先後擔任本公司行政人員、副主任、主任、項目經理及總經理助理，負責項目管理。

王先生通過網絡學習於2016年7月獲得北京外國語大學工商行政管理專業學士學位。王先生於2008年12月取得蘇州市物業管理協會頒發的二級項目經理證、並於2013年11月取得中華人民共和國住房和城鄉建設部頒發的註冊物業管理師資格。

洪麗娟女士，[38]歲，於2019年11月獲委任為本公司總經理助理。洪女士主要負責項目管理、銷售及營銷。

於加入本公司前，自2006年至2010年5月，洪女士在蘇州日中架橋經濟發展有限公司工作。自2010年7月至2011年3月，彼擔任江蘇中科時代電器製造股份有限公司總經理助理。洪女士於2014年12月加入本公司。自2014年12月至2019年10月，彼先後擔任本公司市場部副經理及經理。

洪女士於2005年6月獲得中國蘇州大學法律專業學士學位。

聯席公司秘書

楊凌波女士，27歲，於2021年6月10日獲委任為本集團的聯席公司秘書。

楊女士於2018年7月加入本公司。彼於2018年7月至2019年9月擔任運營專員，負責管理物業增值業務、運營合約及社交媒體運營。於2019年9月至2020年11月，彼加入蘇州高新區團委，擔任團委書記助理，負責組織團委的聯絡工作和辦公事務。楊女士於2020年12月重新加入本公司運營部，負責增值業務管理、業務合約及社交媒體運營。

楊女士於2015年6月獲得南京航空航天大學工商管理專業管理學學士學位，並於2018年4月獲得企業管理專業管理學碩士學位。

鄭程傑先生，33歲，於2021年6月10日獲委任為本公司聯席公司秘書。鄭先生為方圓企業服務集團(香港)有限公司(一家專門從事企業服務的專業服務供應商)的經理。彼於企業秘書事宜領域擁有逾8年的經驗。

鄭先生於2010年12月獲得澳洲昆士蘭大學商學士(金融)學位。自2018年6月起，彼為香港特許秘書公會以及英國特許公司治理公會的會士。

董事委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，並向該等委員會授權多項職責，以協助董事會履行其職務及監察本集團活動的特定方面。

審核委員會

我們已成立審核委員會，並遵照上市規則第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C.3段訂明其書面職權範圍。審核委員會的主要職責為(i)檢討及監督本集團的財務報告流程及內部監控系統、風險管理及內部審核；(ii)向董事會提供建議及意見及履行董事會可能指派的其他職責及責任。

審核委員會由三名成員組成，即辛珠女士、劉昕先生及蔡金春先生。辛珠女士為審核委員會主席，其為本公司獨立非執行董事，於1996年2月成為中國註冊會計師協會會員及於2010年1月成為澳洲註冊會計師公會會員。

薪酬委員會

我們已遵照上市規則第3.25條及上市規則附錄十四所載企業管治守則第B.1段成立薪酬委員會，並制定其書面職權範圍。薪酬與考核委員會的主要職責為(i)制定及審閱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)釐定各執行董事及高級管理層的具體薪酬方案條款；及(iii)根據董事不時決議的公司目標和宗旨，審批績效薪酬。

薪酬委員會由三名成員組成，即劉昕先生、周雲女士及唐春杉先生。劉昕先生為薪酬委員會主席。

提名委員會

我們已遵照上市規則附錄十四所載企業管治守則第A.5段成立提名委員會，並制定其書面職權範圍。提名委員會的主要職責為(i)定期審閱董事會的架構、規模和組成，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，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的繼任計劃相關事宜向董事會作出推薦建議。

提名委員會由三名成員組成，即周雲女士、劉昕先生及張俊先生。周雲女士為提名委員會主席。

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方法。本公司認同並享受董事會多元化帶來的裨益，並認為董事會層面日益多元化乃支持本公司達致策略目標及可持續發展的重要因素。本公司為尋求達致董事會多元化會考慮眾多因素，包括但不限於能力、技能、性別、年齡、種族、經驗、獨立性及知識。

董事擁有均衡的知識及技能組合，包括整體管理及戰略發展、人力資源、會計及財務管理以及企業管治。彼等獲得多個專業領域的學位，包括會計、營銷、財務管理、工商管理及法律。我們有三名獨立非執行董事，具有不同的行業背景，佔董事會成員的三分之一。考慮到我們現有的業務模式及特定需求以及董事的不同背景，董事會的組成符合我們的董事會多元化政策。

我們將繼續採取措施和步驟，在本公司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。本公司亦將不時考慮其本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。

[**編纂**]後，董事會提名委員會將不時檢討董事會多元化政策及其實施，以確保其實施並監督其持續有效性，並於[**編纂**]後根據上市規則於我們的企業管治報告中披露。

中共黨支部

本公司已設立中國共產黨黨支部(「**黨支部**」)。黨支部的職責及職權範圍包括以下內容：

i. 確保並監督本公司貫徹執行中國共產黨及國務院頒佈的路線、方針政策、法律法規，發揮黨組織的戰鬥堡壘作用和黨員的先鋒模範作用；

ii. 制定黨支部工作計劃、支持本公司工會及中國共青團獨立開展工作；

iii. 對黨員進行嚴格管理，督促黨員履行義務，保障黨員的權益不受侵犯；

iv. 對黨員進行監督，嚴格執行黨的紀律，加強黨風廉政建設，領導改進黨內工作作風，並維護黨的團結；

v. 教育及管理本集團內的黨員，做好黨員發展工作，並進一步於本集團內吸收新黨員；及

vi. 參與有關本公司發展、改革及穩定事宜的討論，並提供建設性建議。

董事、監事及高級管理層薪酬

董事及監事以薪金、花紅、實物福利、津貼及退休計劃供款的形式自本公司收取薪酬。

截至2020年12月31日止三個年度及截至2021年6月30日止六個月，向董事及監事支付的薪酬(包括薪金、津貼、實物福利、花紅及退休計劃供款)分別合共約為人民幣2.2百萬元、人民幣2.3百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣0.5百萬元。

截至2020年12月31日止三個年度及截至2021年6月30日止六個月，本集團薪酬(包括薪金、津貼、實物福利、花紅及退休計劃供款)最高的五名人士分別包括2名、1名、2名及1名董事及監事。截至2020年12月31日止三個年度及截至2021年6月30日止

六個月，應付予本集團五名最高薪酬人士(並非董事、行政總裁或監事)的薪酬分別約為人民幣2.1百萬元、人民幣2.8百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣0.8百萬元。

於往績記錄期間，我們並無就截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年6月30日止六個月向董事、監事或五名最高薪酬人士支付而彼等亦無應收取任何薪酬，作為邀請其加入或加入本公司後的獎勵或作為離職補償。

於往績記錄期間，概無董事及監事放棄或同意放棄任何薪酬。根據現有安排，董事及監事有權根據截至本文件日期的現行安排自本公司收取截至2021年12月31日止年度的酬金(包括薪金、津貼、實物福利、花紅及退休計劃供款)，總額約為人民幣1.6百萬元。

董事會將審閱及釐定董事、監事及高級管理層的薪酬及酬金組合，並將於[**編纂**]後聽取薪酬與考核委員會經考慮可資比較公司支付的薪金、董事及監事所付出的時間及其責任以及本集團的業績後作出的推薦建議。

除上文所披露者外，本集團任何成員公司於往績記錄期間內並無其他已付或應付董事及監事的款項。有關往績記錄期間內董事及監事薪酬的更多資料以及最高薪酬人士的資料，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註9及附註10。

合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委任東興證券(香港)有限公司為我們的合規顧問。本公司與合規顧問所訂立合規顧問協議的主要條款如下：

(a) 合規顧問須向本公司提供服務(包括就遵守上市規則及其他適用法律、規則、守則及指引的規定而提供指引及建議)，以及陪同本公司出席與聯交所舉行的任何會議；

(b) 本公司可透過向合規顧問發出不少於30日的事先書面通知終止合規顧問的委任。本公司將按上市規則第3A.26條行使該權利。合規顧問將有權在若干特定情況下及通知聯交所其辭任的理由後，終止其合規顧問的委任；及

(c) 於任期內，本公司必須於下列情況下及時諮詢合規顧問，並在必要時向合規顧問尋求意見：

i. 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；

ii. 擬進行交易時(可能是須予公佈的交易或關連交易，包括股份發行及股份回購)；

iii. 我們擬運用[**編纂**]所得款項的方式與本文件所詳述者不同，或我們的業務活動、發展或業績嚴重偏離本文件所載任何預測、估計或其他資料時；及

iv. 聯交所就股份的價格或成交量的異常波動向本公司作出問詢時。

任期將由[**編纂**]起至我們就[**編纂**]後開始的首個完整財政年度的財務業績派發年報當日為止。

企業管治守則

本公司主席及行政總裁的職務並未根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條的規定分離。本公司主席兼總經理的職務均由執行董事崔曉冬先生擔任。董事會相信，將主席及總經理的職務均賦予同一個人可使本公司在制定業務戰略及執行業務計劃時獲得更高的響應、效率及效力。此外，鑒於崔曉冬先生的豐富行業經驗及在本集團歷史發展中的重要作用，董事會認為，於[**編纂**]後崔曉冬先生繼續擔任本集團主席兼總經理對本集團的業務前景有利，且由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事組成的董事會之運作足以維持權力及授權之平衡。

我們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，除上文所披露的企業管治守則第A.2.1條守則條文之偏離情況外，我們預期於[**編纂**]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

就董事所知，下列人士將於截至最後實際可行日期及緊隨[**編纂**]完成前後(並未計及因[**編纂**]獲行使可能發行的任何股份)於我們的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向我們披露的權益或淡倉，或將直接或間接於本公司附帶表決權的已發行股份中擁有10%或以上的權益：

股東名稱／姓名	權益性質	股份類別	截至最後實際可行日期及緊接[編纂]完成前持有的股份[1]		緊隨[編纂]完成後於本公司總股本中持有的股份[1]	
			數目	*概約百分比*	*數目*	*概約百分比*
蘇高新公司[2]	實益擁有人	內資股	[69,846,825]股(L)	[93.13]%	[**編纂**]股(L)	[**編纂**]%
	受控制法團權益	內資股	[5,153,175]股(L)	[6.87]%	[**編纂**]股(L)	[**編纂**]%
蘇高新城建	實益擁有人	內資股	[5,153,175]股(L)	[6.87]%	[**編纂**]股	[**編纂**]%

附註：

(1) 字母「L」代表該人士於我們股份的好倉。

(2) 蘇高新城建由蘇高新公司全資擁有。根據證券及期貨條例，蘇高新公司被視為於蘇高新城建持有的股份中擁有權益。

若[**編纂**]獲悉數行使，蘇高新公司及蘇高新城建於我們股份中的權益將分別約為[**編纂**]%及[**編纂**]%。

除上文及本文件附錄七「法定及一般資料－有關董事、監事及主要股東的進一步資料」一節所披露者外，緊隨[**編纂**]完成後(並未計及因[**編纂**]獲行使可能發行的任何股份)，董事並不悉知任何人士將於任何股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向我們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附帶表決權的已發行股份中擁有10%或以上的權益。董事並不知悉任何安排可能導致本公司控制權於其後日期發生變動。

截至最後實際可行日期，本公司的註冊股本為人民幣75,000,000元，分為75,000,000股每股面值人民幣1.00元的內資股。

假設[**編纂**]未獲行使，緊隨[**編纂**]完成後，本公司的股本如下：

股份數目	股份詳情	佔總股本概約百分比
[75,000,000]股	內資股	[**編纂**]%
[**編纂**]股	根據[**編纂**]將予發行的H股	[**編纂**]%
[編纂]股		**100%**

假設[**編纂**]獲悉數行使，緊隨[**編纂**]完成後，本公司的股本如下：

股份數目	股份詳情	佔總股本概約百分比
[75,000,000]股	內資股	[**編纂**]%
[**編纂**]股	根據[**編纂**]將予發行的H股	[**編纂**]%
[編纂]股		**100%**

公眾持股量規定

上市規則第8.08條規定尋求上市的證券須有公開市場且發行人的上市證券須維持足夠公眾持股量。該規定通常表示(i)在任何時間發行人的已發行股本總數最少25%須由公眾持有；及(ii)倘發行人除徵求上市的證券類別外，擁有一類或以上證券，則公眾於上市時在所有規管市場(包括聯交所)所持發行人的證券總額須最少達發行人已

發行股本總額之25%。然而，尋求上市的證券類別須不少於發行人已發行股本總額的15%，且於上市時的預計市值須不少於125百萬港元。

根據上表的資料，本公司將於[**編纂**]完成後符合上市規則的公眾持股量規定(不論[**編纂**]是否獲悉數行使)。我們將於[**編纂**]後就我們的公眾持股量在年報連續作出適當披露，確定維持足夠的公眾持股量。

股份類別

於[**編纂**]完成後，本公司股份將被分為兩類：內資股及H股。該兩類股份均屬於本公司股本中的普通股。H股僅能以港元認購及買賣。內資股僅能以人民幣認購及買賣。除若干中國合資格境內機構投資者、滬港通及深港通合資格中國投資者或根據中國相關法律法規或經任何主管部門批准有權持有我們H股的其他人士外，中國法人或自然人一般不可認購或買賣H股。另一方面，內資股可由中國法人或自然人及合資格外國機構投資者認購及買賣。我們必須以港元支付所有H股股息，並以人民幣支付所有內資股股息。

除以上所述者以及就組織章程細則均有規定且於本文件附錄六概述的向股東寄發通告及財務報告、解決爭議、在股東名冊不同部分登記股份、股份轉讓方式及委任收取股息代理外，我們的內資股及H股將在各方面享有同等地位，特別是在本文件日期後就宣派、派付或作出的所有股息或分派方面享有同等地位(就內資股以人民幣派付的股息及就H股以港元派付的股息除外)。然而，內資股的轉讓須受中國法律可能不時施加的限制所規限。除[**編纂**]外，我們並無計劃在進行[**編纂**]的同時或[**編纂**]之後的六個月內進行任何公開或非公開發行或配售證券。我們並無批准[**編纂**]以外的任何股份發行計劃。

內資股轉換為H股

我們有兩類普通股，即內資股及H股。根據國務院證券監管機構及組織章程細則的規定，我們的內資股可轉換為H股。該等經轉換股份可於境外證券交易所[**編纂**]或買賣，條件為在有關經轉換股份轉換及買賣前妥為完成必要的內部批准程序，並經中國有關監管機構(包括中國證監會)批准。此外，有關轉換、買賣及[**編纂**]須在各方面遵守國務院證券監管機構訂立的法規及相關境外證券交易所訂立的法規、規定及程序。

有關經轉換股份在聯交所[**編纂**]須獲得聯交所批准。根據本節所述將內資股轉換為H股的方法及程序，我們可於任何建議轉換前申請全部或任何部分內資股以H股方式在聯交所[**編纂**]，以確保可於知會聯交所及交付股份以便在H股過戶登記處登記後即時完成轉換過程。由於聯交所通常會將我們在聯交所[**編纂**]後的任何額外股份[**編纂**]視作純粹行政事宜，故於我們在香港[**編纂**]時毋須作出有關事先[**編纂**]申請。根據《H股公司境內未上市股份申請「全流通」業務指引》(中國證券監督管理委員會公告[2019]22號)，H股公司未上市股份(包括(i)在境外上市前境內股東持有的未上市內資股；(ii)境外[**編纂**]後在境外額外發行的未上市內資股；及(iii)外資股東持有的未上市股份)獲准於聯交所[**編纂**]及買賣，並規定了H股公司未上市股份於中國全流通的申請程序。2019年12月31日，中國證券登記結算有限責任公司及深圳證券交易所聯合發佈《H股「全流通」業務實施細則》(「實施細則」)，其訂明H股「全流通」涉及的跨境轉登記、存管和持有明細維護、交易委託與指令傳遞、結算、結算參與人管理、名義持有人服務等規定。有關實施細則相關規定的更多詳情，請參閱本文件「監管概覽－有關外匯的法規－H股「全流通」相關規定」。

在境外證券交易所[**編纂**]及買賣經轉換股份毋須獲各自的類別會議批准。任何經轉換股份在我們首次[**編纂**]後在聯交所申請[**編纂**]，須以公告方式事先知會股東及公眾人士任何建議轉換。

取得一切必要批准後將需完成以下程序：相關內資股將在內資股股東名冊上撤銷，且我們將在存置在香港的H股股東名冊中重新登記該等股份，並指示[**編纂**]發出H股股票。在我們的H股股東名冊登記必須符合下列條件：(a)我們的[**編纂**]致函香港聯交所，確認有關H股已於H股股東名冊妥善登記及已正式寄發H股股票；及(b)H股獲准在香港聯交所買賣符合《上市規則》、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》。經轉換股份在我們的H股股東名冊重新登記前，有關股份不得作為H股[**編纂**]。

據我們所知，概無股東目前擬將其持有的任何內資股轉換為H股。

轉讓[編纂]之前已發行的股份

公司法規定，就公司[**編纂**]而言，於公開發售前已發行的股份不得於[**編纂**]股份於任何證券交易所[**編纂**]後一年內進行轉讓。因此，本公司於[**編纂**]前已發行的內資股須受本監管限制規限，且不得於[**編纂**]後一年內進行轉讓。

有關控股股東向聯交所作出的禁售承諾的詳情，請參閱「[**編纂**]－[**編纂**]－[**編纂**]－[**編纂**]」。有關控股股東根據[**編纂**]作出的禁售承諾的詳情，請參閱「[**編纂**]－[**編纂**]」。

增加股本

誠如我們的中國法律顧問所告知，根據組織章程細則及有關中國法律法規的規定，本公司合資格於其H股[**編纂**]後，通過發行新H股或新未上市內資股擴大其股本，前提是有關建議發行應經股東於股東大會上以特別決議案批准，及在根據組織章程細則條文另行召開的會議上經權益受影響的該類別股東的股份持有人批准，且有關發行

符合上市規則及香港其他相關法律法規的規定。股東特別決議案須獲出席股東大會的股東(包括受委代表)以所持投票權三分之二以上票數贊成，方獲採納。類別股東決議案須獲出席該類別股東大會的有投票權的三分之二以上股東投票通過。

並非於境外證券交易所上市的股份的登記

根據中國證監會發出的《關於境外上市公司非境外上市股份集中登記存管有關事宜的通知》，境外上市公司須於[**編纂**]後15個營業日內向中國證券登記結算有限責任公司登記其並非於境外證券交易所上市的股份及向中國證監會提供有關其未上市股份集中登記存管以及股份[**編纂**]及[**編纂**]現狀的書面報告。

須召開股東大會及類別股東大會的情況

有關我們須召開股東大會及類別股東大會的情況的詳情，請參閱本文件「附錄六－組織章程細則概要」的「7.股東大會」。

閣下應將以下討論及分析連同本文件附錄一會計師報告所載我們的綜合財務資料一併閱覽。我們的綜合財務資料乃根據國際財務報告準則編製。

以下討論及分析包含前瞻性陳述，反映我們現時對未來事件及財務表現的觀點。該等陳述基於我們根據經驗及對過往趨勢、現狀及預計未來發展的認知以及我們認為在有關情況下屬適當的其他因素所作出的假設及分析。然而，實際結果及發展會否符合我們的預期及預測，乃取決於多項我們無法掌控的風險及不明朗因素。更多資料，請參閱本文件「風險因素」及「前瞻性陳述」。

概覽

我們是深耕長三角地區，尤其是蘇州的領先的綜合性城市服務及物業管理服務提供商之一。根據弗若斯特沙利文的資料，於2020年，按總收益及城市服務收益計，我們在蘇州物業管理服務市場及蘇州城市服務市場均排名第一，及按在江蘇省城市服務的收益、江蘇省非住宅物業管理服務的收益計，公司分別排名第3和第5。按綜合實力計，我們已自2016年起連續六年被中指院評為中國物業服務百強企業之一且在2021中國物業服務百強企業中排名第48位*。我們於2021年被中指院評為「中國智慧城市服務領先企業」之一，及於2018年、2019年及2020年被中指院評為「中國物業服務專業化運營領先品牌企業」。由於我們的總部位於蘇州，長三角地區一直並將繼續成為我們的戰略發展重點。根據弗若斯特沙利文的資料，長三角地區是中國人口最多、經濟最繁榮的地區之一，且在長三角地區所有城市中，按城市人口及國內生產總值計，蘇州排名第二，在中國所有城市中，按國內生產總值計，蘇州排名第六。

* 中指院每年會基於評審範圍內物業管理公司上一年度有關管理規模、經營業績、服務質量、增長潛力及社會責任等關鍵因素的數據計算得出該等公司的綜合實力，並據此發佈中國物業服務百強企業。

我們是一家歷史悠久且享有盛譽的物業管理服務提供商，為公共基礎設施提供多樣化的城市服務以及為商業物業及住宅小區提供基本物業管理服務及增值服務。我們協助地方政府及公共行政部門提供城市服務，以改善當地居民的生活體驗及環境，我們的城市服務包括：(i)市政基礎設施服務；(ii)公建項目管理服務；及(iii)垃圾集運中心的運營。此外，我們還為我們所管理的商業物業(如工業園區及製造工廠、辦公樓宇、公寓及商業綜合體)及住宅小區提供基本物業管理及增值服務。截至2021年6月30日，我們已在遍佈中國兩個省的三個城市訂約為77個項目提供公建項目管理服務、基本商業物業管理服務及基本住宅物業管理服務，總合約建築面積為7.2百萬平方米，其中，76個項目的在管總建築面積超過6.6百萬平方米。截至最後實際可行日期，我們已在蘇州建成兩個垃圾集運中心，其中一個已全面運營，最大產能為每天處理400噸生活垃圾及50噸大件垃圾，而另一個正進行試運營以作測試用途。同時，我們也在蘇州建設另外一個垃圾集運中心，預期將於2022年上半年投入運營。該三個垃圾集運中心合共每天將能夠處理總計1,200噸的生活垃圾及50噸的大件垃圾。

我們對城市環境、人們健康福祉及客戶滿意度的專注樹立了我們的優質服務品牌形象。我們以客戶為中心的文化引領我們邁步向前和開闢新途為客戶提供更佳服務。例如：我們推行智能城市服務系統，利用資訊和智能技術實現實時定位巡檢、與員工在線互動及數據分析，以提升服務質量，減少對人工勞動的依賴並提升運營效率。此外，我們相信，得益於我們與蘇高新集團(蘇州領先的城市開發商及運營商，擁有豐富的城市運營、綜合開發及行業投資經驗)的緊密合作，蘇高新集團的多元化物業組合能為我們提供大量潛在的優質項目渠道。我們亦致力透過管理更多由獨立第三方物業開發商開發的物業以擴大我們的業務規模。於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，我們向由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業提供物業管理服務產生的收益分別約佔我們商業物業管理服務總收益的44.2%、45.8%、44.6%、45.7%及43.2%，及分別約佔我們住宅物業管理服務總收益的10.2%、13.7%、19.7%、17.6%及19.3%。

於往績記錄期間，我們的優質服務帶來穩健經營業績。於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，我們的總收益分別為人民幣388.0百萬元、人民幣435.9百萬元、人民幣436.8百萬元、人民幣200.8百萬元及人民幣221.3百萬元，且我們的年內或期內利潤分別為人民幣36.2百萬元、人民幣43.6百萬元、人民幣48.1百萬元、人民幣20.8百萬元及人民幣23.9百萬元。

呈列基準

根據重組，本公司於2021年1月31日成為現時組成本集團的各實體的控股公司。為籌備[**編纂**]，我們已進行重組，詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構－重組」。因此，歷史財務資料乃按重組已於往績記錄期間開始時完成的假設而編製。

就編製及呈列歷史財務資料而言，我們已提早採納自2020年1月1日起開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則，連同所有有關過渡性條文。於往績記錄期間，採納上述國際財務報告準則對我們的財務狀況及表現並無任何重大影響。有關財務資料編製基準的更多詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告。

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一直且將繼續受多項因素(包括本文件中「風險因素」一節所載及下述因素)所影響：

應對物業開發及物業管理行業的監管及市況以及政府及公共部門需求變動的能力

我們的業務及經營業績主要受(i)我們自物業開發商以及政府實體及機構就新物業開發項目獲得新服務委聘的能力；及(ii)與客戶續訂或保留現有委聘的能力所影響。

新物業開發項目的數量取決於中國物業開發市場表現，而有關表現則取決於整體經濟狀況、城鎮化率及中國物業需求。中國(尤其是我們經營所在地區)經濟下滑可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。中國的監管環境以及中國政府採取的政策及措施亦影響物業開發市場及物業管理服務市場的發展，從而影響我們的業

務及經營業績。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們的大部分業務集中於長三角地區，我們容易因該地區的政府政策或經營環境出現任何不利發展而受到影響」及「風險因素－與在中國開展業務有關的風險。」然而，中國政府已出台一系列優惠法律及政策以鼓勵物業管理行業發展。該等政策(如住房和城鄉建設部於2014年發佈的指導意見)鼓勵與我們一樣的物業管理公司擴大業務線並實行業務現代化，促進物業管理行業增長及發展。請參閱「行業概覽－市場推動因素」。然而，我們無法保證中國政府會持續發佈優惠法律、法規及政策。此外，我們無法保證中國政府不會暫停或停止實行現行優惠法律、法規及政策，或將不會出台直接或間接不利於物業開發及物業管理行業發展的法律及政策。監管政策的任何有關變化均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

新物業開發項目的數量，尤其是政府大樓、城市道路和其他公共基礎設施的數量，也取決於政府機構和公共部門的需求。於往績記錄期間，我們公建項目在管建築面積的0.7百萬平方米、0.7百萬平方米、0.9百萬平方米及0.9百萬平方米或79.4%、79.9%、83.8%及83.8%來自獨立第三方物業開發商開發的項目，這些獨立第三方物業開發商主要包括政府實體及機構。此外，政府機構和公共部門對新物業開發項目的需求受到若干因素的影響，可能包括宏觀經濟、國家和地方政策以及人口等。這些因素會不斷變化。這些因素如有任何變化，可能會改變政府機構和公共部門對新物業開發項目的需求，進而影響我們取得新物業管理服務協議的能力，從而影響我們的業務及經營業績。

在管建築面積及公路里程

於往績記錄期間，我們的大部分收益來自商業及住宅物業管理服務，於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，分別佔總收益的69.9%、62.6%、61.3%、64.4%及60.2%。由於我們商業及住宅物業管理服務的收益直接與我們在管建築面積有關，我們的財務狀況及經營業績受我們取得新物業管理服務協議及續訂現有協議的能力影響。於往績記錄期間，我們在管商業及住宅物業的建築面積保持相對穩定，截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，分別約為6.1百萬平方米、5.5百萬平方米、6.0百萬平方米及5.6百萬平方米。於往績記錄期間，我們相當一部份收益來自公建項目管理服務，於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月分別佔我們總收益的6.5%、8.9%、12.7%、

13.1%及12.9%。因此，我們的財務狀況及經營業績亦受我們取得新公建項目物業管理服務協議及續訂現有協議的能力所影響。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，我們在管公建項目建築面積分別為0.9百萬平方米、0.9百萬平方米、1.1百萬平方米及1.1百萬平方米，公建項目的合約建築面積分別為0.9百萬平方米、0.9百萬平方米、1.1百萬平方米及1.1百萬平方米。

於往績記錄期間，我們相當一部份收益也來自市政基礎設施服務，於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月分別佔我們總收益的17.4%、21.5%、15.9%、17.0%及16.0%。因此，我們的財務狀況及經營業績亦受我們維持及增加我們提供市政基礎設施服務的公路里程的能力所影響。於往績記錄期間，我們為在管城市道路、有軌電車及有軌電車月台以及供水網絡提供清潔、綠化、檢查及翻新服務，截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，總長度分別約為1,384千米、1,422千米、1,481千米及1,481千米。

因此，我們在管總建築面積或公路里程的任何變動將直接影響我們的經營業績及財務狀況。

我們的品牌定位及定價能力

由於我們大部分收益來自向公建項目、商業物業及住宅小區提供的物業管理服務，故我們的經營業績及財務狀況受我們提供有關服務的定價能力所影響。我們通常考慮多項因素後為服務定價，如物業特徵及位置、我們的服務成本、目標利潤率、客戶概況、政府預算、我們服務的範圍及質量，以及競爭對手就相若物業收取的價格。我們亦須維持多個考慮因素之間的平衡，包括競爭力、盈利能力以及樹立及維持我們作為優質城市服務及物業管理服務提供商形象的能力。未能有效平衡上述考慮因素，可能會對我們的業務經營、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們參考往績記錄期間平均物業管理費的波動，於下文載列所示期間收益及利潤的敏感度分析，惟僅作說明用途。下表顯示假設平均物業管理費下降而所有其他因素維持不變對我們收益及利潤的影響：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
			(人民幣千元)		
				(未經審核)	
收益	387,963	435,878	436,770	200,792	221,293
年內／期內利潤	36,155	43,554	48,103	20,826	23,870
假設平均物業管理費下降5%					
對收益的影響	(12,729)	(13,154)	(13,978)	(6,816)	(6,976)
對年內／期內利潤的影響(1)	(9,547)	(9,866)	(10,484)	(5,112)	(5,232)
假設平均物業管理費下降10%					
對收益的影響	(25,458)	(26,308)	(27,957)	(13,632)	(13,952)
對年內／期內利潤的影響(1)	(19,094)	(19,731)	(20,968)	(10,224)	(10,464)

(1) 對年內利潤的影響乃按假設企業所得稅率為25.0%計算。

業務組合

於往績記錄期間，我們的業務及經營業績受業務組合影響。我們四條業務線(即城市服務、商業物業管理服務、住宅物業管理服務及物業租賃服務)的利潤率各不相同。我們不同業務線的利潤率通常取決於所提供服務類別、所收取費用及我們在不同合約安排下所承擔成本。我們四條業務線的收益貢獻架構的任何變動或任何業務線利潤率變動均可能相應影響整體利潤率。

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的收益、毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度												截至6月30日止六個月							
	2018年				2019年				2020年				2020年				2021年			
	收益	佔總收益的百分比	毛利	毛利率	收益	佔總收益的百分比	毛利	毛利率	收益	佔總收益的百分比	毛利	毛利率	收益	佔總收益的百分比	毛利	毛利率	收益	佔總收益的百分比	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)* *(未經審核)*	*(%)*	*(人民幣千元)* *(未經審核)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
城市服務	92,671	23.9	20,869	22.5	134,791	30.9	29,605	22.0	141,036	32.3	32,437	23.0	60,465	30.1	14,133	23.4	75,523	34.1	18,969	25.1
商業物業																				
管理服務	189,312	48.8	28,087	14.8	197,875	45.4	32,671	16.5	196,305	44.9	33,490	17.1	95,331	47.5	17,819	18.7	102,423	46.3	19,480	19.0
住宅物業管理																				
服務	82,065	21.1	5,538	6.7	75,016	17.2	6,632	8.8	71,558	16.4	6,471	9.0	33,971	16.9	3,097	9.1	30,768	13.9	2,493	8.1
物業租賃服務	23,915	6.2	16,345	68.3	28,196	6.5	19,513	69.2	27,871	6.4	19,670	70.6	11,025	5.5	7,769	70.5	12,579	5.7	10,862	86.4
總計	**387,963**	**100.0**	**70,839**	**18.3**	**435,878**	**100.0**	**88,421**	**20.3**	**436,770**	**100.0**	**92,068**	**21.1**	**200,792**	**100.0**	**42,818**	**21.3**	**221,293**	**100.0**	**51,804**	**23.4**

有關於往績記錄期間我們整體毛利率變動的詳細討論，請參閱本文件「業務－我們的業務模式」及本節「－若干綜合損益及其他全面收入表的說明－毛利及毛利率」。我們物業租賃服務產生的毛利率通常高於城市服務、商業物業管理服務及住宅物業管理服務，主要原因是另外三條業務線更屬勞動密集型，通常銷售成本更高。

緩解日益上升的勞工及分包成本影響的能力

由於物業管理屬勞動密集型服務，因此人工成本及分包成本(主要與我們的外包人工成本有關)佔總銷售成本的絕大部分。於往績記錄期間，我們的人工成本分別為人民幣133.2百萬元、人民幣128.4百萬元、人民幣124.6百萬元、人民幣67.9百萬元及人民幣65.7百萬元；我們的分包成本分別為人民幣43.6百萬元、人民幣54.5百萬元、人民幣69.3百萬元、人民幣21.6百萬元及人民幣31.1百萬元。於往績記錄期間，我們的人工成本及分包成本合共分別佔總銷售成本的55.7%、52.6%、56.2%、56.7%及57.0%，有效控制在相對穩定的水平。此外，人工成本亦佔銷售及營銷開支以及行政開支的一大部分。於往績記錄期間，我們銷售及營銷產生的人工成本分別為人民幣1.3百萬元、人民幣1.4百萬元、人民幣1.6百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.6百萬元，分別佔我們銷售及營銷開支的74.5%、75.3%、68.0%、46.5%及43.9%。於往績記錄期間，行政活動產生的人工成本分別為人民幣15.7百萬元、人民幣15.4百萬元、人民幣20.2百萬元、人民幣7.8百萬元及人民幣8.4百萬元，分別佔我們行政開支的52.4%、47.5%、55.7%、45.4%及44.7%。

為應對不斷上升的人工成本及分包成本，我們採取多項節省成本措施，如應用自動化工具以減少對人工的依賴、採用先進的技術進行內部管理及與客戶互動、標準化程序以及向員工提供專業培訓，以有效管理我們的人工成本及分包成本，同時確保一貫的服務質量。請參閱「業務－業務策略－增加對我們的技術及智能運營的投資，以提高客戶體驗及運營效率」。

我們參考往績記錄期間人工成本的波動，於下文載列所示期間收益及利潤的敏感度分析，惟僅作說明用途。下表顯示假設人工成本增加而所有其他因素維持不變對我們收益及利潤的影響：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
			(人民幣千元)		
				(未經審核)	
銷售成本	317,124	347,457	344,702	157,974	169,489
年內／期內利潤	36,155	43,554	48,103	20,826	23,870
假設人工成本增加5%					
對銷售成本的影響	6,660	6,419	6,229	3,396	3,283
對年內／期內利潤的影響(1)	(5,630)	(5,444)	(5,490)	(2,855)	(2,800)
假設人工成本增加10%					
對銷售成本的影響	13,319	12,838	12,458	6,792	6,566
對年內／期內利潤的影響(1)	(11,261)	(10,888)	(10,981)	(5,710)	(5,600)

(1) 對年內利潤的影響乃按假設企業所得稅率為25.0%計算。

執行我們收購策略的能力

我們擬通過收購提供物業管理及城市服務的目標公司以及物業管理及城市服務行業價值鏈中的關聯公司，持續鞏固我們在蘇州和長三角地區的既有市場地位。我們未必能夠實現預期的戰略目標或此類收購的預期回報。為執行收購策略，我們需分配額外的資金和人力資源。然而，我們可能無法識別合適機會並及時按能讓我們獲得合理回報的條款完成收購，或者根本無法識別合適機會並完成收購。此外，收購可能無法達到預期的協同效應，亦無法按預期改善我們的經營業績。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們的未來收購不一定會成功」。

競爭

中國物業管理行業競爭極其激烈，市場參與者眾多，高度分散。我們的城市及物業管理服務主要與大型的國家、地區及地方物業管理公司競爭。我們相信，憑藉我們的競爭優勢，我們能繼續與其他行業參與者競爭。此外，新的市場參與者面臨進入壁壘，例如品牌價值、資本要求、管理質量及人才及技術專長的可獲得性，我們相信我們已經並將繼續克服該等進入壁壘。請參閱「行業概覽」及「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們經營的業務競爭極其激烈，我們可能無法與現有及新競爭對手成功競爭。」。

重大會計政策、估計及判斷

審閱我們的綜合財務報表時， 閣下應考慮(i)對我們編製綜合財務報表屬重要的會計政策；(ii)影響該等政策應用的判斷及其他不明朗因素；及(iii)所報告業績對條件及假設發生變化的敏感度。我們的部分會計政策涉及主觀假設及估計，以及與會計項目有關的複雜判斷。我們於下文載列若干我們認為涉及編製財務報表所用重大的估計及判斷的會計政策及估計。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非常重要，進一步詳情載於本文件附錄一會計師報告附註3和附註4。

收益確認

來自客戶合約的收益於商品或服務的控制權轉移予客戶時，按反映預期可就該等商品或服務所收取代價的金額確認。於往績記錄期間，我們的收益來自四條業務線：(i)城市服務；(ii)商業物業管理服務；(iii)住宅物業管理服務；及(iv)物業租賃服務。

(a) *城市服務*。城市服務主要包括市政基礎設施服務、公建項目管理服務及垃圾集運中心的運營。城市服務收益在提供相關服務且客戶同時取得並耗用我們提供的利益時確認。

(b) *商業物業管理服務*。在商業物業管理及營運服務分部下，我們提供(i)基本商業物業管理服務，例如秩序維護、清潔、綠化及園藝，以及公共區域設施維修及維護服務；及(ii)增值服務，例如停車位管理、資源管理、物業代理及其他定制服務。

就基本商業物業管理服務而言，我們按包干制或酬金制就基本商業物業管理服務收取物業管理費。於包干制下，我們將我們向業主及物業開發商收取的物業管理費全額確認為收益。酬金制下，我們僅於具體合約期間按直線法將預定物業管理費確認為收益。

就增值服務而言，收益按直線法於預定期間確認，原因為客戶同時獲得並消耗我們所提供的利益。增值服務的收益在相關服務獲提供且客戶同時獲得並消耗我們提供的利益時確認。

(c) *住宅物業管理服務*。根據住宅物業管理，本集團提供(i)基本住宅物業管理服務，例如秩序維護、清潔、綠化及園藝，以及公共區域設施維修及維護服務；及(ii)增值服務，例如停車位管理、資源管理、物業代理及其他定制服務。

與基本商業物業管理類似，就基本住宅物業管理服務而言，我們按包干制或酬金制就基本商業物業管理服務收取物業管理費。於包干制下，我們將我們向業主及物業開發商收取的物業管理費全額確認為收益。酬金制下，我們僅於具體合約期間按直線法將預定物業管理費確認為收益。

就增值服務而言，收益按直線法就預定期間確認，原因為客戶同時獲得並消耗我們所提供的利益。增值服務的收益在相關服務獲提供且客戶同時獲得並消耗我們提供的利益時確認。

(d) *物業租賃服務*。我們的物業租賃服務收益在租賃期內按時間比例確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款在其產生時所屬的會計期間確認為收入。

金融資產減值

我們就所有並非按公平值計入損益持有之債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與我們預期收取並按原有實際利率的相若利率貼現的所有現金流量之間的差額計算。

就不包含重大融資組成部份的貿易應收款項而言，當我們應用可行權宜方法不調整重大融資組成部份的影響時，我們計算預期信貸虧損時應用簡化方法。根據簡化方法，我們並無追蹤信貸風險的變化，但於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。我們已根據過往信貸虧損經驗，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關損益外確認項目之所得稅於其他全面收入或直接於權益內確認。

即期稅項資產及負債乃按預期可自稅務機關收回或繳付之金額計算，按於各報告期間末已經生效或大致上已經生效之稅率(及稅法)為基準，並考慮我們經營所在國家或地區之現行詮釋及慣例。

遞延稅項乃使用負債法就於各往績記錄期間末的資產及負債的稅基與其作財務報告用途的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額、結轉未動用稅務抵免及任何未動用稅務虧損作出確認，僅在有可能出現可利用該等可抵扣暫時差額、結轉未動用稅務抵免及未動用稅務虧損予以抵扣的應課稅利潤的情況下，方會確認遞延稅項資產。

綜合損益及其他全面收入表的主要組成部分

下表載列我們於所示期間的綜合損益及其他全面收入表的主要組成部分概要。下文呈列的過往業績未必能反映任何未來期間的可預計業績。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
			(人民幣千元)		
				(未經審核)	
收益	387,963	435,878	436,770	200,792	221,293
銷售成本	(317,124)	(347,457)	(344,702)	(157,974)	(169,489)
毛利	**70,839**	**88,421**	**92,068**	**42,818**	**51,804**
其他收入及收益	24,376	27,333	35,262	15,254	3,500
銷售及營銷開支	(1,700)	(1,874)	(2,410)	(921)	(1,323)
行政開支	(29,967)	(32,337)	(36,225)	(17,130)	(18,813)
其他開支	(634)	(177)	(387)	(277)	(123)
財務成本	(14,606)	(23,221)	(24,057)	(11,961)	(1,507)
應佔一家聯營公司虧損	–	–	–	–	(1,679)
除税前利潤	48,308	58,145	64,251	27,783	31,859
所得税開支	(12,153)	(14,591)	(16,148)	(6,957)	(7,989)
年內／期內利潤	**36,155**	**43,554**	**48,103**	**20,826**	**23,870**

收益

於往績記錄期間，我們的收益主要來自四條業務線，即城市服務、商業物業管理服務、住宅物業管理服務及物業租賃服務。

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)* *(未經審核)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
城市服務	**92,671**	**23.9**	**134,791**	**30.9**	**141,036**	**32.3**	**60,465**	**30.1**	**75,523**	**34.1**
－市政基礎設施服務	67,442	17.4	93,860	21.5	69,311	15.9	34,002	17.0	35,465	16.0
－公建項目管理服務	25,229	6.5	38,777	8.9	55,414	12.7	26,463	13.1	28,604	12.9
－垃圾集運中心的運營	–	–	2,154	0.5	16,311	3.7	–	–	11,454	5.2
商業物業管理服務	**189,312**	**48.8**	**197,875**	**45.4**	**196,305**	**44.9**	**95,331**	**47.5**	**102,423**	**46.3**
－基本物業管理服務	169,070	43.6	170,738	39.2	173,754	39.7	84,870	42.3	89,146	40.3
－增值服務	20,242	5.2	27,137	6.2	22,551	5.2	10,461	5.2	13,277	6.0
住宅物業管理服務	**82,065**	**21.1**	**75,016**	**17.2**	**71,558**	**16.4**	**33,971**	**16.9**	**30,768**	**13.9**
－基本物業管理服務	60,285	15.5	53,566	12.3	50,399	11.6	24,991	12.4	21,766	9.8
－增值服務	21,780	5.6	21,450	4.9	21,159	4.8	8,980	4.5	9,002	4.1
物業租賃	**23,915**	**6.2**	**28,196**	**6.5**	**27,871**	**6.4**	**11,025**	**5.5**	**12,579**	**5.7**
總計	**387,963**	**100.0**	**435,878**	**100.0**	**436,770**	**100.0**	**200,792**	**100.0**	**221,293**	**100.0**

城市服務收益

於往績記錄期間，我們相當一部分收益來自我們協助地方政府提供的城市服務，以改善當地居民的生活體驗。我們的城市服務主要包括：(i)市政基礎設施服務，其中，我們為城市道路、城市主幹道沿線建築物的外牆、路燈、供水網絡以及有軌電車及有軌電車月台提供清潔、綠化、維護、定期檢查及／或翻新服務；(ii)公建項目管理服務，其中，我們一般向公共博物館、圖書館、藝術及體育中心、城市公園以及公共行政部門的辦公樓宇等公建項目提供清潔、秩序維護、園藝景觀，以及維修及保養服務；及(iii)垃圾集運中心運營服務(我們的收益主要來自運營垃圾集運中心及處理大件固體垃圾)。於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，我們的城市服務收益分別為人民幣92.7百萬元、人民幣134.8百萬元、人民幣141.0百萬元、人民幣60.5百萬元及人民幣75.5百萬元，分別佔我們總收益的23.9%、30.9%、32.3%、30.1%及34.1%。

我們城市服務的收益從2018年的人民幣92.7百萬元增加45.5%至2019年的人民幣134.8百萬元，主要是由於(i)蘇州高新區主幹道沿線建築一次性立面改造項目導致我們市政基礎設施服務產生的收益增加人民幣23.6百萬元；及(ii)我們的公建項目管理服務產生的收益增加人民幣13.6百萬元(主要來自2019年接管的兩個新項目)。我們城市服務的收益從2019年的人民幣134.8百萬元略微增加至2020年的人民幣141.0百萬元。該增加主要是由於(i)我們的公建項目管理服務產生的收益增加，主要是由於一個項目的收費模式由佣金制(根據佣金制，我們將客戶支付的物業管理服務總額的某一百分比確認為收益)改為包干制(根據包干制，我們將預定物業管理費確認為收益)；及(ii)2020年繼續擴張的垃圾處理綜合業務的收益增加，部份被2019年主要發生在蘇州高新區主幹道沿線建築立面的一次性改造項目導致市政基礎設施服務產生的收益減少抵銷。我們城市服務的收益從截至2020年6月30日止六個月的人民幣60.5百萬元增加24.9%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣75.5百萬元，主要是由於(i)我們於2020年下半年開始運營一個垃圾集運中心並擴張垃圾處理綜合業務；(ii)隨著我們於2020年底開始管理一個文體場所的服務中心而拓展公建項目管理服務；及(iii)我們訂約於2020年下半年提供額外服務，如中央柵欄的日常清潔、更換和維護工廠以及戶外電子顯示屏的操作和管理。

於往績記錄期間，大部分城市服務收益均來自我們的市政基礎設施服務。

商業物業管理服務收益

於往績記錄期間，於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，我們來自商業物業管理服務的收益分別為人民幣189.3百萬元、人民幣197.9百萬元、人民幣196.3百萬元、人民幣95.3百萬元及人民幣102.4百萬元，分別佔我們總收益的48.8%、45.4%、44.9%、47.5%及46.3%。

於往績記錄期間，我們來自商業物業的在管建築面積有所增長，截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，分別為2.0百萬平方米、2.1百萬平方米、2.4百萬平方米及2.4百萬平方米。我們的平均商業物業管理費(按基本商業物業管理服務年收益除以截至同期末商業物業的加權在管建築面積計算)由2018年的每月每平方米人民幣6.9元略微增加至2019年的每月每平方米人民幣7.0元，隨後於2020年下降11.4%至每月每平方米人民幣6.2元，並於截至2021年6月30日止六個月保持相對穩定在每平方米人民幣6.1元。於2020的有關下降主要是由於我們新承接蘇高新集團開發的若干新工業園區，如醫療設備孵化園，而與商業綜合體及辦公大樓等其他商業物業相比，由於工業園區的在管建築面積相對較大，我們通常對工業園區收取的平均物業管理費用相對較低。

於往績記錄期間，我們的基本商業物業管理服務的大部份收益來自長三角地區，分別為人民幣169.1百萬元、人民幣170.7百萬元、人民幣173.0百萬元、人民幣84.5百萬元及人民幣88.8百萬元，分別佔基本商業物業管理服務收益的100.0%、100.0%、99.6%、99.6%及99.6%。截至2020年及2021年6月30日止六個月各期間，我們從貴州省取得的基本商業物業管理服務收益均為人民幣0.3百萬元，均佔0.4%。

下表載列截至所示日期商業物業在管總建築面積及我們提供基本商業物業管理服務的項目數量的明細以及於所示期間基本商業物業管理服務總收益的明細(按物業開發商類型劃分)：

	截至12月31日或截至該日止年度															截至6月30日或截至該日止六個月									
	2018年					2019年					2020年					2020年					2021年				
	在管建築面積		收益		項目數量	在管建築面積		收益		項目數量	在管建築面積		收益		項目數量	在管建築面積		收益		項目數量	在管建築面積		收益		項目數量
	(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)	(%)		(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)	
獨立第三方[1]	989	48.7	78,132	46.2	17	976	46.5	79,464	46.5	15	976	40.2	79,498	45.8	15	976	40.2	39,712	46.8	15	976	40.2	40,650	45.6	16
蘇高新集團[2][4]	677	33.4	68,145	40.3	11	705	33.6	68,981	40.4	12	1,036	42.7	70,086	40.3	15	1,036	42.7	33,165	39.1	15	966	42.7	35,151	39.4	15
蘇高新集團合營企業或聯營公司[3]	363	17.9	22,793	13.5	6	417	19.9	22,293	13.1	7	417	17.2	24,170	13.9	7	417	17.2	11,993	14.1	7	417	17.2	13,345	15.0	7
總計	**2,029**	**100.0**	**169,070**	**100.0**	**34**	**2,098**	**100.0**	**170,738**	**100.0**	**34**	**2,429**	**100.0**	**173,754**	**100.0**	**37**	**2,429**	**100.0**	**84,870**	**100.0**	**37**	**2,359**	**100.0**	**89,146**	**100.0**	**38**

(1) 指由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

(2) 指由蘇高新集團單獨開發的物業或由蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業(蘇高新集團於當中項目持有控股權益)。

(3) 指由蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業(蘇高新集團於當中項目並無持有控股權益)。

(4) 包括(i)位於江蘇省蘇州市的金獅大廈(由本集團單獨開發)及(ii)位於江蘇省蘇州市的金鄰公寓(由蘇高新集團當時的附屬公司開發並由本集團於2012年10月向其收購，截至最後實際可行日期我們持有該項目100%的權益)。

於往績記錄期間，我們通過向第三方物業開發商所開發物業提供基本商業物業管理服務從有關服務取得相當一部分收益。於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，向第三方開發商所開發物業提供基本商業物業管理服務產生的收益分別為人民幣78.1百萬元、人民幣79.5百萬元、人民幣79.5百萬元、人民幣39.7百萬元及人民幣40.7百萬元，分別佔同期基本商業物業管理服務總收益的46.2%、46.5%、45.8%、46.8%及45.6%。

下表載列我們於所示期間的平均商業物業管理費(按物業開發商類型劃分)：

	截至12月31日止年度			截至2021年6月30日止六個月
	2018年	2019年	2020年	
	(每月每平方米人民幣元)			
蘇高新集團[1][2]	8.4	8.4	6.1	6.1
蘇高新集團合營企業或聯營公司[3]	5.2	4.9	4.8	5.3
獨立第三方[4]	6.6	6.7	6.8	6.9
總體	**6.9**	**7.0**	**6.2**	**6.3**

(1) 指由蘇高新集團單獨開發的物業或由蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業(蘇高新集團於當中項目持有控股權益)。

(2) 包括(i)位於江蘇省蘇州市的金獅大廈(由本集團單獨開發)及(ii)位於江蘇省蘇州市的金鄰公寓(由蘇高新集團當時的附屬公司開發並由本集團於2012年10月向其收購，我們持有該項目100%的權益)。

(3) 指由蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業(蘇高新集團於當中項目並無持有控股權益)。

(4) 指由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

於往績記錄期間，向蘇高新集團合營企業或聯營公司開發的商業物業收取的平均商業物業管理費低於蘇高新集團及獨立第三方物業開發商開發的商業物業，主要是因為大部分由蘇高新集團合營企業或聯營公司開發的商業物業為我們收取的物業管理費相對較低的工業園區。

於2018年及2019年，我們對蘇高新集團所開發項目收取的平均商業物業管理費高於獨立第三方及蘇高新集團合營企業或聯營公司所開發項目，主要是因為在2018年及2019年，平均物業管理費相對較高的商業綜合體辦公大樓在我們管理的由蘇高新集團所開發商業物業中佔比較大。

我們對蘇高新集團開發的項目收取的平均商業物業管理費於2020年有所下降，主要是因為一個醫療設備孵化園(為由蘇高新集團開發的新工業園區)於2020年交付給我們管理，而由於其在管建築面積相對較大，我們收取的平均物業管理費用相對較低。儘管平均物業管理費相對較低，但我們向工業園區提供的物業管理服務通常會產生相當可觀的毛利率，主要是因為我們所管理工業園區的建築面積很大，導致每平方米運營成本通常較低及勞動密度較低。

對蘇高新集團合營企業或聯營公司所開發項目收取的平均商業物業管理費由每月每平方米人民幣5.2元下降至每月每平方米人民幣4.8元，主要是因為我們於2019年新承接蘇高新集團合營企業開發的科技園，而與商業綜合體及辦公大樓等其他類型的商業物業相比，科技園的平均物業管理費相對較低。對蘇高新集團合營企業或聯營公司所開發項目收取的平均商業物業管理費由每月每平方米人民幣4.8元上漲至每月每平方米人民幣5.3元，主要是因為截至2021年6月30日止六個月，蘇高新集團合營企業開發的辦公大樓入住率上升，導致我們向蘇高新集團合營企業或聯營公司提供的商業物業管理服務的收益增加，而有關辦公大樓的在管建築面積保持不變。

於往績記錄期間，我們就所管理的絕大部分物業按包干制收取基本商業物業管理費，其餘則按酬金制收取。下表載列我們截至所示日期的商業物業在管總建築面積明細及於所示期間基本商業物業管理服務收益明細(按收益模式劃分)：

	截至12月31日或截至該日止年度									截至6月30日或截至該日止六個月					
	2018年			2019年			2020年			2020年			2021年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		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)* *(未經審核)*	*(%)*	*(千平方米)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
包干制	1,617	160,115	94.7	1,686	159,980	93.7	1,733	160,935	92.6	1,733	79,019	93.1	1,663	82,568	92.6
酬金制	412	8,955	5.3	412	10,758	6.3	696	12,819	7.4	696	5,851	6.9	696	6,578	7.4
總計	**2,029**	**169,070**	**100.0**	**2,098**	**170,738**	**100.0**	**2,429**	**173,754**	**100.0**	**2,429**	**84,870**	**100.0**	**2,359**	**89,146**	**100.0**

於往績記錄期間，我們還向在管商業物業的物業開發商、業主及租戶提供廣泛的增值服務，主要包括(a)停車位管理服務，其中，我們向業主及租戶收取停車位管理費或按停車時長向臨時訪客收取費用；(b)資源管理服務，其中，我們協助物業開發商及業主管理電動汽車充電站，或向物色場所經營或推廣其業務的商家等第三方出租在管物業公共區域的可租賃設施及場所(如地庫、電梯及外牆)；(c)物業代理服務，其中，我們協助物業開發商及業主出售及出租其物業；及(d)其他定制服務，如定制清潔及維護服務、維修服務、及業務支持或根據特定客戶需求協助客戶租賃打印機。

於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，我們向在管商業物業的物業開發商、業主及租戶提供的增值服務分別為人民幣20.2百萬元、人民幣27.1百萬元、人民幣22.6百萬元、人民幣10.5百萬元及人民幣13.3百萬元，分別佔我們總收益的5.2%、6.2%、5.2%、5.2%及6.0%。我們有關增值服務的收益從2018年的人民幣20.2百萬元增加34.1%至2019年的人民幣27.1百萬元，主要由於停車位管理服務的收益增加。我們有關增值服務的收益減少16.9%至2020年的人民幣22.6百萬元，主要由於我們的停車位管理及物業代理服務收益減少(主要是由於COVID-19疫情期間訪客、租戶及購房者因政府實行的封鎖、交通管制及隔離而有所減少)。我們有關增值服務的收益從截至2020年6月30日止六個月的人民幣10.5百萬元增加26.9%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣13.3百萬元，主要由於我們於2020年下半年開始向一個在管服務中心提供額外增值服務。

住宅物業管理服務收益

於往績記錄期間，我們相當一部份收益來自住宅物業管理服務。於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，我們來自住宅物業管理服務的收益分別為人民幣82.1百萬元、人民幣75.0百萬元、人民幣71.6百萬元、人民幣34.0百萬元及人民幣30.8百萬元，分別佔我們總收益的21.1%、17.2%、16.4%、16.9%及13.9%。

我們的總部位於江蘇省蘇州市，經過發展，我們已在蘇州市建立鞏固的市場地位。我們向長三角地區物業提供住宅物業管理服務的城市包括蘇州及揚州。於往績記錄期間，我們住宅物業管理服務的收益僅來自長三角地區。於2018年、2019年、2020年以及截至2021年6月30日止六個月，我們長三角地區的在管總建築面積分別為4.1百萬平方米、3.4百萬平方米、3.5百萬平方米及3.2百萬平方米。

於往績記錄期間，住宅物業管理服務收益有所下降，主要是由於我們住宅物業的在管建築面積於往績記錄期間減少(我們戰略性退出若干毛利率相對較低的住宅項目導致)。

下表載列截至所示日期住宅物業在管總建築面積及我們提供基本住宅物業管理服務的項目數量的明細以及於所示期間基本住宅物業管理服務總收益的明細(按物業開發商類型劃分)：

	截至12月31日／截至該日止年度															截至6月30日／截至該日止六個月									
	2018年					2019年					2020年					2020年					2021年				
	建築面積		收益		項目數量	建築面積		收益		項目數量	建築面積		收益		項目數量	建築面積		收益		項目數量	建築面積		收益		項目數量
	(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)	(%)		(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)	
獨立第三方[1]	617	15.1	7,549	12.6	7	386	11.2	8,417	15.7	6	566	16.1	9,413	18.7	6	566	15.6	4,695	18.8	6	566	17.7	4,682	21.5	6
蘇高新集團[2]	2,472	60.7	33,123	54.9	14	2,158	62.7	31,834	59.4	12	2,158	61.2	26,055	51.7	12	2,158	59.6	12,893	51.6	6	1,829	57.2	10,988	50.5	11
蘇高新集團合營企業或聯營公司[3]	987	24.2	19,613	32.5	6	899	26.1	13,315	24.9	6	799	22.7	14,931	29.6	5	899	24.8	7,403	29.6	6	799	25.0	6,096	28.0	5
總計	**4,076**	**100.0**	**60,285**	**100.0**	**27**	**3,443**	**100.0**	**53,566**	**100.0**	**24**	**3,524**	**100.0**	**50,399**	**100.0**	**23**	**3,624**	**100.0**	**24,991**	**100.0**	**24**	**3,194**	**100.0**	**21,766**	**100.0**	**22**

(1) 指由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

(2) 指由蘇高新集團單獨開發的物業或由蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業(蘇高新集團於當中項目持有控股權益)。

(3) 指由蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業(蘇高新集團於當中項目並無持有控股權益)。

於往績記錄期間，我們通過向蘇高新集團所開發物業提供基本住宅物業管理服務從有關服務取得大部份收益。於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，向蘇高新集團所開發物業提供基本住宅物業管理服務產生的收益分別為人民幣33.1百萬元、人民幣31.8百萬元、人民幣26.1百萬元、人民幣12.9百萬元及人民幣11.0百萬元，分別佔同年基本住宅物業管理服務總收益的54.9%、59.4%、51.7%、51.6%及50.5%。

下表載列我們於所示期間的平均住宅物業管理費(按物業開發商類型劃分)：

	截至12月31日止年度			截至2021年6月30日
	2018年	2019年	2020年	止六個月
	(每月每平方米人民幣元)			
蘇高新集團[1]	1.1	1.1	1.0	0.9
蘇高新集團合營企業或聯營公司[2]	1.5	1.3	1.4	1.3
獨立第三方[3]	1.4	1.8	1.7	1.7
總體	**1.3**	**1.2**	**1.2**	**1.1**

(1) 指由蘇高新集團單獨開發的物業或由蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業(蘇高新集團於當中項目持有控股權益)。

(2) 指由蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業(蘇高新集團於當中項目並無持有控股權益)。

(3) 指由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

於往績記錄期間，我們向蘇高新集團所開發項目收取的平均住宅物業管理費與蘇高新集團合營企業或聯營公司以及獨立第三方物業開發商開發的住宅物業相對較低，主要是由於我們管理蘇高新集團所開發的若干舊住宅小區，而我們對舊住宅小區收取的物業管理費相對較低，這符合我們就該等舊住宅小區簽訂物業管理服務協議時的市場價格。

於2019年，我們向獨立第三方所開發項目收取的平均住宅物業管理費相對較高，主要是由於2019年蘇州一個由獨立第三方物業開發商開發的新高端住宅項目(其物業管理費相對較高)交付給我們管理。有關項目佔我們2019年在管由獨立第三方開發的住宅物業建築面積約46.0%，提高了我們向獨立第三方所開發項目收取的平均住宅物業管理費。

於往績記錄期間，我們就所管理的絕大部分物業按包干制收取基本住宅物業管理費，其餘則按酬金制收取。下表載列我們截至所示日期住宅物業的在管總建築面積明細及於所示期間基本住宅物業管理服務收益明細(按收益模式劃分)：

	截至12月31日或截至該日止年度									截至6月30日或截至該日止六個月					
	2018年			2019年			2020年			2020年			2021年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		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)(未經審核)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)
包干制	4,004	60,053	99.6	3,371	53,239	99.4	3,452	50,120	99.4	3,552	24,856	99.5	3,122	21,681	99.6
酬金制	72	232	0.4	72	327	0.6	72	279	0.6	72	135	0.5	72	85	0.4
總計	**4,076**	**60,285**	**100.0**	**3,443**	**53,566**	**100.0**	**3,524**	**50,399**	**100.0**	**3,624**	**24,991**	**100.0**	**3,194**	**21,766**	**100.0**

於往績記錄期間，我們還向在管住宅物業的業主及住戶提供廣泛的增值服務，主要包括(a)停車位管理服務，其中，我們向業主收取停車位管理費或按停車時長向臨時訪客收取停車費；(b)資源管理服務，其中，我們協助業主管理自助儲物櫃及電動汽車充電站，或向物色場所經營或推廣其業務的商家等第三方出租在管物業公共區域的可租賃設施及場所(如地庫、電梯及外牆)；(c)物業代理服務，其中，我們協助業主出售及出租其物業；及(d)其他定制服務，如定制清潔及維護服務。

於往績記錄期間，我們向在管住宅物業的業主及住戶提供增值服務的收益保持相對穩定，於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，分別為人民幣21.8百萬元、人民幣21.5百萬元、人民幣21.2百萬元、人民幣9.0百萬元及人民幣9.0百萬元，分別佔我們總收益的5.6%、4.9%、4.8%、4.5%及4.1%。

物業租賃服務

於往績記錄期間，我們的一小部分收益來自物業租賃服務。於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，我們的物業租賃服務收益分別為人民幣23.9百萬元、人民幣28.2百萬元、人民幣27.9百萬元、人民幣11.0百萬元及人民幣12.6百萬元，分別佔我們總收益的6.2%、6.5%、6.4%、5.5%及5.7%。

銷售成本

我們的銷售成本包括(i)人工成本；(ii)分包成本；(iii)公用事業開支；(iv)維護開支；(v)清潔及秩序維護開支；(vi)綠化及園藝開支，(vii)辦公及通訊開支；及(viii)其他開支。我們的銷售成本由2018年的人民幣317.1百萬元增加至2019年的人民幣347.5百萬元，主要是由於(i)2019年蘇州高新區主幹道沿線建築一次性立面改造項目產生的維護開支；及(ii)我們將某些毛利率較低的服務外包給第三方分包商產生的分包成本增加。2020年銷售成本略降至人民幣344.7百萬元，主要由於(i)地方政府應對COVID-19疫情而出台的監管扶持性政策而減免社保供款的支付；及(ii)我們有效的成本控制(比如向第三方分包商外包一些利潤率低的服務)以及由於COVID-19疫情中國政府實施暫時性封鎖措施使得對我們2020年初的日常服務需求減少，從而導致人工成本、公用事業開支、維護開支及辦公及通訊開支略微減少。我們於截至2020年6月30日止六個月的銷售成本為人民幣158.0百萬元，低於我們於截至2021年6月30日止六個月的銷售成本人民幣169.5百萬元，主要由於2020年地方政府應對COVID-19疫情而出台的監管扶持性政策而減免社保供款的支付，該等政策於2021年終止。

下表載列我們於所示期間的總銷售成本的組成部分：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
							(未經審核)			
人工成本	133,190	42.0	128,384	36.9	124,576	36.1	67,924	43.0	65,661	38.7
分包成本	43,556	13.7	54,475	15.7	69,310	20.1	21,628	13.7	31,063	18.3
公用事業開支	71,189	22.4	64,429	18.5	58,759	17.0	27,558	17.4	35,388	20.9
維護開支	34,535	10.9	57,552	16.6	47,358	13.9	23,930	15.1	19,729	11.6
清潔及秩序維護開支	12,894	4.1	15,171	4.4	16,010	4.6	7,555	4.8	7,804	4.6
綠化及園藝開支	6,610	2.1	8,947	2.6	9,095	2.6	4,299	2.7	4,673	2.8
辦公及通訊開支	3,144	1.0	4,331	1.2	3,551	1.0	1,165	0.7	937	0.6
其他開支	12,006	3.8	14,168	4.1	16,043	4.7	3,915	2.6	4,234	2.5
總計	**317,124**	**100.0**	**347,457**	**100.0**	**344,702**	**100.0**	**157,974**	**100.0**	**169,489**	**100.0**

於往績記錄期間，我們銷售成本的主要組成部分包括人工成本、分包成本、公用事業開支及維護開支。我們的人工成本從2018年的人民幣133.2百萬元略微減少至2019年的人民幣128.4百萬元，並進一步略微減少至2020年的人民幣124.6百萬元，主要是由於我們努力優化成本結構並通過外包提高成本效率，以應對不斷上升的勞動力成本。我們的人工成本從截至2020年6月30日止六個月的人民幣67.9百萬元減少3.3%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣65.7百萬元，主要是由於我們不斷努力將若干基本物業管理服務(如清潔和綠化服務)外包予第三方分包商。有關我們成本節約措施的進一步討論，請參閱「－影響我們經營業績的主要因素－緩解不斷上升的人工成本影響的能力」及「業務－業務策略－增加對我們的技術及智能運營的投資，以提高客戶體驗及運營效率」。

分包成本主要包括就外包予分包商的服務支付的費用，主要包括若干公建項目的維護及清潔、園藝及垃圾清理產生的人工成本。由於我們繼續優化成本結構並通過將某些毛利率較低的服務外包給第三方分包商來提高成本效率，於往績記錄期間，分包成本普遍增加。

維護開支主要指公共設施、電梯、消防設備、空調、水泵、車輛維修費用。我們的維護開支由2018年的人民幣34.5百萬元增加至2019年的人民幣57.6百萬元，且其後減少至2020年的人民幣47.4百萬元。該波動主要是由於2019年主要發生在蘇州高新區主幹道沿線建築立面一次性改造項目產生其他維修成本。我們的維護開支由截至2020年6月30日止六個月的人民幣23.9百萬元減少17.6%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣19.7百萬元，主要是由於在此期間內公共設施、電梯、消防設備、空調、水泵及車輛功能或運行狀況良好，需要的維護較少。

公用事業開支由2018年的人民幣71.2百萬元減少至2019年的人民幣64.4百萬元，主要由於蘇州市政府於2019年頒佈的電價下調政策所致。公用事業開支進一步減少至2020年的人民幣58.8百萬元，主要是由於[2020年蘇州市政府作為應對COVID-19疫情的救濟措施減免了部分水費]。我們的公用事業開支由截至2020年6月30日止六個月的人民幣27.6百萬元增加28.4%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣35.4百萬元，主要是由於我們在管的其他項目。

我們的綠化及園藝開支由2018年的人民幣6.6百萬元大幅增加至2019年的人民幣8.9百萬元，並由截至2020年6月30日止六個月的人民幣4.3百萬元增加8.7%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣4.7百萬元，主要是由於我們的城市服務擴大導致園藝及植物養護需求有所增加。

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)* *(未經審核)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
城市服務	71,802	22.6	105,186	30.3	108,599	31.5	46,332	29.3	56,554	33.4
商業物業管理服務	161,225	50.9	165,204	47.5	162,815	47.2	77,512	49.1	82,943	48.9
住宅物業管理服務	76,527	24.1	68,384	19.7	65,087	18.9	30,874	19.5	28,275	16.7
物業租賃服務	7,570	2.4	8,683	2.5	8,201	2.4	3,256	2.1	1,717	1.0
總計	**317,124**	**100.0**	**347,457**	**100.0**	**344,702**	**100.0**	**157,974**	**100.0**	**169,489**	**100.0**

毛利及毛利率

於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，我們的整體毛利率分別為18.3%、20.3%、21.1%、21.3%及23.4%。我們的整體毛利率受各業務線的毛利率以及業務組合波動的影響。我們的整體毛利率於往績記錄期間有所提高，是各業務線毛利率提高以及我們業務線不同貢獻的綜合影響所致。

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)* *(未經審核)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
城市服務	20,869	22.5	29,605	22.0	32,437	23.0	14,133	23.4	18,969	25.1
商業物業管理服務	28,087	14.8	32,671	16.5	33,490	17.1	17,819	18.7	19,480	19.0
住宅物業管理服務	5,538	6.7	6,632	8.8	6,471	9.0	3,097	9.1	2,493	8.1
物業租賃服務	16,345	68.3	19,513	69.2	19,670	70.6	7,769	70.5	10,862	86.4
總計	**70,839**	**18.3**	**88,421**	**20.3**	**92,068**	**21.1**	**42,818**	**21.3**	**51,804**	**23.4**

城市服務

我們城市服務的毛利由2018年的人民幣20.9百萬元增加41.9%至2019年的人民幣29.6百萬元，並進一步增加9.6%至2020年的人民幣32.4百萬元。該增幅與我們的整體業務發展大致相符。於2018年、2019年及2020年，我們的毛利率保持相對穩定，分別為22.5%、22.0%及23.0%。我們城市服務的毛利由截至2020年6月30日止六個月的人民幣14.1百萬元增加34.8%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣19.0百萬元，及我們城市服務的毛利率由截至2020年6月30日止六個月的23.4%提高至截至2021年6月30日止六個月的25.1%，主要是由於(i)我們城市服務的收益增加，因為我們訂約於2020年下半年提供額外服務，如中央柵欄的日常清潔、更換和維護工廠以及戶外電子顯示屏的操作和管理；及(ii)我們城市服務的銷售成本保持相對穩定，因為我們不需要額外勞動力來完成上述額外服務。

商業物業管理服務

我們的商業物業管理服務的毛利率受我們向物業開發商、業主及租戶提供的基本商業物業管理服務及增值服務的毛利率的綜合影響。我們基本商業物業管理服務的毛利率在很大程度上受我們就商業物業管理服務收取的每月每平方米平均費用以及提供有關服務的每月每平方米的銷售成本所影響。於往績記錄期間，我們就商業物業管理服務收取的平均商業物業管理費分別為每平方米人民幣6.9元、每平方米人民幣7.0元、每平方米人民幣6.2元及每平方米人民幣6.1元。

我們商業物業管理服務的毛利率從2018年的14.8%提高至2019年的16.5%，主要是因為2019年我們在管的若干商業項目的入住率上升導致我們的平均商業物業管理服務費由人民幣6.9元增長至人民幣7.0元。我們商業物業管理服務的毛利率進一步提高至2020年的17.1%，主要歸因於我們於2020年接管的利潤率相對較高的兩個新項目。我們商業物業管理服務的毛利率於截至2020年及2021年6月30日止六個月保持相對穩定，分別為18.7%及19.0%。

下表載列我們於所示期間按物業開發商類型劃分的商業物業管理服務的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
							(未經審核)			
蘇高新集團[1][4]	11,764	14.9	11,869	14.8	12,629	15.7	7,029	18.5	7,817	19.7
蘇高新集團合營企業或聯營公司[2]	5,852	22.0	5,839	21.4	6,142	21.6	3,129	22.7	4,372	23.7
獨立第三方[3]	10,471	12.5	14,963	16.5	14,719	16.8	7,661	17.6	7,291	16.5
小計／合計	**28,087**	**14.8**	**32,671**	**16.5**	**33,490**	**17.1**	**17,819**	**18.7**	**19,480**	**19.0**

(1) 指由蘇高新集團單獨開發的物業或由蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業(蘇高新集團於當中項目持有控股權益)。

(2) 指由蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業(蘇高新集團於當中項目並無持有控股權益)。

(3) 指由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

(4) 包括(i)位於江蘇省蘇州市的金獅大廈(由本集團單獨開發)及(ii)位於江蘇省蘇州市的金鄰公寓(由蘇高新集團當時的附屬公司開發並由本集團於2012年10月向其收購，我們持有該項目100%的權益)。

於往績記錄期間，與蘇高新集團合營企業或聯營公司所開發物業有關的商業物業管理服務的毛利率相對高於蘇高新集團及獨立第三方所開發的物業，主要是由於蘇高新集團合營企業或聯營公司所開發的大部份物業為辦公大樓，而辦公大樓有相對較高的毛利率。

於2020年向蘇高新集團所開發物業提供商業物業管理服務的毛利率高於2018年及2019年，主要是由於我們於2020年開始為一個商業綜合體和一個商業辦公樓提供商業物業管理服務，而這兩個項目均是毛利率相對較高的新項目。於截至2021年6月30日止六個月向蘇高新集團所開發物業提供商業物業管理服務的毛利率高於2020年同期，主要是由於我們於2020年下半年承接由蘇高新集團所開發的辦公樓(毛利率通常相對較高)。

於2018年向獨立第三方所開發物業提供商業物業管理服務的毛利率低於2019年及2020年，主要是由於我們於2018年向一家網絡安全公司提供商業物業管理服務產生虧損，我們已於2018年3月退出該項目。於截至2021年6月30日止六個月向獨立第三方所開發物業提供商業物業管理服務的毛利率低於2020年同期，主要是由於我們並未續簽已於2021年1月到期且毛利相對較高的商業物業管理服務協議(因業主將其業務營運轉移至他處)。

住宅物業管理服務

我們的住宅物業管理服務的毛利率受我們向業主及租戶提供的基本住宅物業管理服務及增值服務的毛利率的綜合影響。我們基本住宅物業管理服務的毛利率在很大程度上受我們就住宅物業管理服務收取的每月每平方米平均費用以及提供有關服務的每月每平方米的銷售成本所影響。於往績記錄期間，我們就住宅物業管理服務收取的平

均住宅物業管理費保持相對穩定，分別為每平方米人民幣1.3元、每平方米人民幣1.2元、每平方米人民幣1.2元及每平方米人民幣1.1元。

我們住宅物業管理服務的毛利率由2018年的6.7%提高至2019年的8.8%，並進一步提高至2020年的9.0%，主要是由於我們於往績記錄期間承接的新交付住宅項目毛利率相對較高。我們住宅物業管理服務的毛利率由截至2020年6月30日止六個月的9.1%下降至截至2021年6月30日止六個月的8.1%，主要是由於我們並未續簽兩份已分別於2020年9月及2021年3月到期且毛利相對較高的住宅物業管理服務協議(因我們將人力和資源重新分配至若干新承接的非住宅項目上(符合我們的戰略重點))。

下表載列我們於所示期間按物業開發商類型劃分的住宅物業管理服務的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)* *(未經審核)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
蘇高新集團[1]	2,991	6.5	2,414	5.2	821	2.2	472	2.5	159	0.9
蘇高新集團合營企業或聯營公司[2]	2,427	8.7	2,609	14.2	3,295	16.6	1,604	17.6	1,169	14.7
獨立第三方[3]	120	1.4	1,609	15.6	2,355	16.8	1,021	17.1	1,165	19.6
小計／合計	**5,538**	**6.7**	**6,632**	**8.8**	**6,471**	**9.0**	**3,097**	**9.1**	**2,493**	**8.1**

(1) 指由蘇高新集團單獨開發的物業或由蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業(蘇高新集團於當中項目持有控股權益)。

(2) 指由蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業(蘇高新集團於當中項目並無持有控股權益)。該等合營企業並非蘇高新集團的綜合實體。

(3) 指由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

於往績記錄期間，向蘇高新集團所開發項目提供住宅物業管理服務的毛利率有所下降，並低於向蘇高新集團合營企業或聯營公司以及獨立第三方提供有關服務的毛利率，主要是由於我們提供住宅物業管理服務的由蘇高新集團所開發的大部份住宅項目，為舊住宅小區，物業管理費相對較低，這與當時的市場價格一致；而由蘇高新集團合營企業或聯營公司以及獨立第三方開發的大部份住宅項目均在過去五年內開發且毛利率相對較高。此外，我們於2019年退出了兩個由蘇高新集團所開發毛利率較高的住宅項目，並將我們的人力和資源重新分配至若干新承接的非住宅項目上，這與我們的戰略重點一致。

於2018年，向獨立第三方所開發項目提供住宅物業管理服務的毛利率尤其低，主要是由於我們於2018年從第三方物業開發商開發的住宅項目產生損失，而我們已於2019年退出該項目。

於往績記錄期間，向蘇高新集團的合營企業或聯營公司提供的物業管理服務的毛利率有所提高，主要是由於2019年下半年我們承接毛利率相對較高的新住宅項目。向蘇高新集團的合營企業或聯營公司提供的物業管理服務的毛利率由截至2020年6月30日止六個月的17.6%降至截至2021年6月30日止六個月的14.7%，主要是由於2020年下半年我們退出一個毛利相對較高的住宅項目。

物業租賃服務

我們物業租賃服務的毛利由2018年的人民幣16.3百萬元增加19.4%至2019年的人民幣19.5百萬元，並略增至2020年的人民幣19.7百萬元。我們物業租賃服務的毛利率由2018年的68.3%提高至2019年的69.2%，並進一步提高至2020年的70.6%，主要是由於平均每平方米租賃費由2018年的人民幣18.0元增加至2019年的人民幣22.1元，並進一步增加至2020年的人民幣25.5元，主要受蘇州不斷增長的市場需求驅動。我們物業租賃服務的毛利率由截至2020年6月30日止六個月的70.5%提高至截至2021年6月30日止六個月的86.4%，主要是由於2021年停止為租戶減免人民幣4.4百萬元租金(作為應對COVID疫情的緩解措施)。我們的物業租賃服務的毛利率高於城市服務、商業物業管理服務和住宅物業管理服務的毛利率，主要是因為其他三條業務線更屬勞動密集型，銷售成本一般較高，尤其是勞工和分包成本。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益包括(i)利息收入；(ii)政府補助；(iii)投資物業的公平值收益；(iv)處置物業、廠房及設備項目收益；及(v)其他，主要包括安裝電子充電站的社區獎勵款項。我們的利息收入主要來自我們向蘇高新集團提供的墊款，於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月分別為人民幣10.7百萬元、人民幣19.7百萬元、人民幣20.0百萬元、人民幣10.4百萬元及零。下表載列我們於所示期間的其他收入及收益的組成部分：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
			(人民幣千元)		
				(未經審核)	
利息收入	12,623	21,840	24,355	12,983	594
政府補助	1,724	3,296	9,256	1,939	1,642
投資物業的公平值收益	2,011	2,011	357	281	1,263
處置物業、廠房及設備項目收益	7,900	–	–	–	–
其他	118	186	1,294	51	1
總計	**24,376**	**27,333**	**35,262**	**15,254**	**3,500**

政府補助主要包括支持地方企業及經濟發展以及鼓勵我們穩定就業及提供高標準物業管理服務工作的政府補貼。我們的政府補助由2018年的人民幣1.7百萬元大幅增加至2019年的人民幣3.3百萬元，並進一步增至2020年的人民幣9.3百萬元。2020年大幅增長主要由於地方政府應對COVID-19疫情而出台的監管扶持性政策而收取的員工留用及物業管理行業的政府補助。我們的政府補助由截至2020年6月30日止六個月的人民幣1.9百萬元減少15.3%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣1.6百萬元，主要是由於2020年地方政府應對COVID-19疫情而出台的監管扶持性政策而減免社保供款的支付，該等政策於2021年終止。

投資物業的公平值收益主要指投資物業價值增值導致投資物業公平值增長淨額。我們的投資物業的公平值收益從2019年的人民幣2.0百萬元減少至2020年的人民幣0.4百萬元，主要是由於金獅大廈的物業價值於2020年下降。

我們於2018年亦錄得處置物業、廠房及設備項目收益，該收益來自我們於2018年向地方政府出售的樓宇，因為政府拆遷相關地塊。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支包括(i)人工成本；及(ii)廣告開支，主要為促進我們的品牌推廣和業務拓展而產生。於往績記錄期間，我們的銷售及營銷開支增加主要是由於我們的整體業務擴張。

下表載列我們於所示期間的銷售及營銷開支組成部分：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
							(未經審核)			
人工成本	1,267	74.5	1,412	75.3	1,639	68.0	428	46.5	581	43.9
廣告開支	433	25.5	462	24.7	771	32.0	493	53.5	742	56.1
總計	**1,700**	**100.0**	**1,874**	**100.0**	**2,410**	**100.0**	**921**	**100.0**	**1,323**	**100.0**

行政開支

我們的行政開支主要包括(i)人工成本；(ii)稅項開支；(iii)貿易應收款項減值虧損；(iv)折舊及攤銷；(v)辦公室開支；(vi)諮詢開支；及(vii)其他行政開支，主要包括差旅開支及團建活動費用。我們的行政開支由2018年的人民幣30.0百萬元略微增加至2019年的人民幣32.3百萬元，通常與我們的業務擴張一致。行政開支從2019年的人民幣32.3百萬元上升12.0%至2020年的人民幣36.2百萬元，主要是由於(i)高級管理人員及其他僱員人數增多；及(ii)平均工資水平上漲。我們的行政開支從截至2020年6月30日止六個月的人民幣17.1百萬元上升9.8%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣18.8百萬元，主要是由於業務擴張導致人工成本及業務開支增加。

下表載列我們於所示期間的行政開支明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)* *(未經審核)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
人工成本	15,688	52.4	15,375	47.5	20,192	55.7	7,777	45.4	8,418	44.7
稅項開支	4,104	13.6	4,328	13.4	4,807	13.3	2,019	11.8	2,454	13.0
貿易應收款項減值虧損	6,652	22.2	6,220	19.2	4,740	13.1	5,703	33.3	4,864	25.9
折舊及攤銷	837	2.8	2,416	7.5	1,937	5.3	890	5.2	821	4.4
辦公室開支	1,264	4.2	1,864	5.8	2,120	5.8	309	1.8	677	3.6
諮詢開支	976	3.3	1,211	3.7	1,588	4.4	154	0.9	1,366	7.3
其他	446	1.5	923	2.9	841	2.4	278	1.6	213	1.1
總計	**29,967**	**100.0**	**32,337**	**100.0**	**36,225**	**100.0**	**17,130**	**100.0**	**18,813**	**100.0**

我們行政開支的主要組成部分為人工成本。我們的人工成本由2018年的人民幣15.7百萬元略微減少至2019年的人民幣15.4百萬元，主要是由於2019年若干高級管理人員被調往關聯公司。我們的人工成本然後於2020年增加31.3%至人民幣20.2百萬元，並由截至2020年6月30日止六個月的人民幣7.8百萬元增加8.2%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣8.4百萬元，主要是由於僱員的平均工資上漲。

我們的折舊及攤銷由2018年的人民幣0.8百萬元大幅增加至2019年的人民幣2.4百萬元，主要是由於2019年有關租賃我們總部辦公室的使用權資產的折舊增加。

我們的貿易應收款項減值虧損由2019年的人民幣6.2百萬元減少23.8%至2020年的人民幣4.7百萬元，分別與截至2019年及2020年12月31日的貿易應收款項結餘總體相對應。更多資料請參閱附錄一會計師報告附註21。

財務成本

我們的財務成本主要包括計息借款及租賃負債利息開支。我們於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月分別錄得計息銀行借款及其他負債利息開支人民幣16.2百萬元、人民幣31.4百萬元、人民幣40.9百萬元、人民幣18.7百萬元及人民幣8.4百萬元，年利率分別為4.75%-5.7%、4.35%-5.7%、3.9%-5.7%、3.9%-5.7%及4.9%。請參閱「－債項及或有負債－銀行借款及其他負債」。

下表載列我們於所示期間的財務成本組成部分：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
							(未經審核)			
銀行及其他負債利息	16,206	111.0	31,407	135.2	40,873	169.9	18,702	156.4	8,391	556.8
租賃負債利息	62	0.4	111	0.5	24	0.1	14	0.1	3	0.2
－減：資本化利息	(1,662)	(11.4)	(8,297)	(35.7)	(16,840)	(70.0)	(6,755)	(56.5)	(6,887)	(457.0)
總計	**14,606**	**100.0**	**23,221**	**100.0**	**24,057**	**100.0**	**11,961**	**100.0**	**1,507**	**100.0**

所得稅開支

所得稅包括即期稅項以及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項指報告期間的應課稅收入的估計應付稅項，其使用截至有關報告期間末頒佈的稅率另加過往報告期間應付稅項的任何調整計算。有關遞延稅項資產及負債的更多資料，請參閱本文件附錄一會計師報告附註11及附註28。

	截止12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
		(人民幣千元)			
				(未經審核)	
即期所得稅	12,752	15,208	18,038	16,755	18,534
遞延所得稅	(599)	(617)	(1,890)	(9,798)	(10,545)
總計	**12,153**	**14,591**	**16,148**	**6,957**	**7,989**

於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，我們的實際所得稅稅率(按所得稅開支除以除稅前利潤計算)分別為25.2%、25.1%、25.1%、25.0%及25.1%，與中國法定企業所得稅稅率25.0%普遍一致。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已支付所有適用的到期稅項，且與任何稅務機關概無任何爭議或未決事項。

經營業績

截至2020年6月30日止六個月與截至2021年6月30日止六個月的比較

收益

我們的收益由截至2020年6月30日止六個月的人民幣200.8百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月的人民幣221.3百萬元，乃主要反映以下各項：

- *城市服務*。城市服務收益由截至2020年6月30日止六個月的人民幣60.5百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月的人民幣75.5百萬元，主要是由於(i)我們於2020年下半年開始運營一個垃圾集運中心並擴張垃圾處理綜合業務；(ii)隨著我們於2020年底開始管理一個文體場所的服務中心而拓展公建項目管理服務；及(iii)我們於2020年下半年簽約提供額外服務(如中央柵欄的日常清潔、更換和維護工廠以及戶外電子顯示屏的操作和管理)。

- *商業物業管理服務*。商業物業管理服務收益由截至2020年6月30日止六個月的人民幣95.3百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月的人民幣102.4百萬元，主要是由於我們於2021年開始管理兩個新的商業項目，包括一個營業廳和一個展示廳。

- *住宅物業管理服務*。住宅物業管理服務收益由截至2020年6月30日止六個月的人民幣34.0百萬元減少至截至2021年6月30日止六個月的人民幣30.8百萬元，主要是由於我們於2021年3月退出一項在管住宅項目。

- *物業租賃服務*。物業租賃服務的租金由截至2020年6月30日止六個月的人民幣11.0百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月的人民幣12.6百萬元，主要是由於2020年作為應對COVID-19疫情的救濟措施我們為租戶減免了人民幣4.4百萬元租金，該項措施於2021年終止。

銷售成本

我們的銷售成本由截至2020年6月30日止六個月的人民幣158.0百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月的人民幣169.5百萬元，主要是由於2021年政府終止了為應對COVID-19疫情而出台的社保供款減免政策。

毛利及毛利率

我們的毛利由截至2020年6月30日止六個月的人民幣42.8百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月的人民幣51.8百萬元，主要是由於業務擴張。我們的毛利率由截至2020年6月30日止六個月的21.3%增加至截至2021年6月30日止六個月的23.4%，乃主要反映以下各項：

- *城市服務*。城市服務的毛利由截至2020年6月30日止六個月的人民幣14.1百萬元增加34.8%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣19.0百萬元，且城市服務的毛利率由截至2020年6月30日止六個月的23.4%增加至截至2021年6月30日止六個月的25.1%，主要是由於(i)我們的城市服務收益因我們於2020年下半年簽約提供額外服務(如中央柵欄的日常清潔、更換和維護工廠以及戶外電子顯示屏的操作和管理)而有所增加；及(ii)城市服務的銷售成本因我們無需額外人力完成上述額外服務而保持相對穩定。

- *商業物業管理服務*。商業物業管理服務的毛利由截至2020年6月30日止六個月的人民幣17.8百萬元增加9.6%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣19.5百萬元，主要是由於來自非業主增值服務的收益增加。我們商業物業管理服務的毛利率於截至2020年及2021年6月30日止六個月保持相對穩定，分別為18.7%及19.0%。

- *住宅物業管理服務*。住宅物業管理服務的毛利由截至2020年6月30日止六個月的人民幣3.1百萬元減少19.4%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣2.5百萬元，且住宅物業管理服務的毛利率由截至2020年6月30日止六個月的9.1%減少至截至2021年6月30日止六個月的8.1%，主要是由於我們於2021年3月退出一項在管住宅項目。

- *物業租賃服務*。物業租賃服務的毛利由截至2020年6月30日止六個月的人民幣7.8百萬元增加39.7%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣10.9百萬元，且物業租賃服務的毛利率由截至2020年6月30日止六個月的70.5%增加至截至2021年6月30日止六個月的86.4%，主要是由於我們於2021年終止了為應對COVID-19疫情向租戶減免人民幣4.4百萬元租金的救濟措施。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至2020年6月30日止六個月的人民幣15.3百萬元大幅減少至截至2021年6月30日止六個月的人民幣3.5百萬元，主要是由於我們的利息收入由人民幣13.0百萬元大幅減少至人民幣0.6百萬元(主要是由於2020年下半年結清向蘇高新集團墊款所致)。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由截至2020年6月30日止六個月的人民幣0.9百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月的人民幣1.3百萬元，主要是由於我們加大營銷力度。

行政開支

我們的行政開支由截至2020年6月30日止六個月的人民幣17.1百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月的人民幣18.8百萬元，主要是由於我們業務擴張產生的人工成本及稅項開支。

其他開支

我們的其他開支由截至2020年6月30日止六個月的人民幣0.3百萬元減少至截至2021年6月30日止六個月的人民幣0.1百萬元，主要是由於(i)報廢原材料款項由人民幣156,000元減少至零；及 (ii)補償及賠償款項由人民幣63,000元減少至零。

財務成本

我們的財務成本由截至2020年6月30日止六個月的人民幣12.0百萬元大幅減少至截至2021年6月30日止六個月的人民幣1.5百萬元，主要是由於我們於截至2020年6月30日止六個月至2021年6月30日止六個月之間已償還我們現有計息借款的若干本金款項。

應佔一家聯營公司虧損

我們的應佔一家聯營公司虧損於截至2020年及2021年6月30日止六個月分別為零及人民幣1.7百萬元，主要是由於該聯營公司新成立，發展初期前期費用相對較高。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2020年6月30日止六個月的人民幣7.0百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月的人民幣8.0百萬元，主要是由於我們於截至2021年6月30日止六個月的除稅前利潤較截至2020年6月30日止六個月增加人民幣4.1百萬元。

期內利潤

因上文所述，我們的期內利潤由截至2020年6月30日止六個月的人民幣20.8百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月的人民幣23.9百萬元。

2020年與2019年比較

收益

我們的收益由2019年的人民幣435.9百萬元略微增加至2020年的人民幣436.8百萬元，主要由於城市服務收益增加，部份被其他業務線的收益減少所抵銷。

- ***城市服務。***城市服務收益由2019年的人民幣134.8百萬元略微增加至2020年的人民幣141.0百萬元。該增加主要是由於(i)我們的公建項目管理服務產生的收益增加(主要是由於一個項目的收費模式由佣金制(據此我們將客戶支付的物業管理費總額的百分比確認為收益)改為包干制(據此我們將預定物業管理費總額確認為收益))；及(ii)來自垃圾處理綜合業務(該服務於2020年繼續擴大)的收益增加，部份被2019年主要發生在蘇州高新區主幹道沿線建築立面的一次性改造項目導致市政基礎設施服務收益減少抵銷。

- ***商業物業管理服務。***商業物業管理服務收益由2019年的人民幣197.9百萬元略微減少至2020年的人民幣196.3百萬元，主要是由於受COVID-19疫情的影響導致向在管商業物業的物業開發商、業主及租戶提供的增值服務的收益減少。

- ***住宅物業管理服務。***住宅物業管理服務收益由2019年的人民幣75.0百萬元略微減少至人民幣71.6百萬元，主要是由於根據我們的整體業務策略，我們積極在提供城市服務以及提供商業物業的物業管理服務方面尋求更多商

機，隨著我們在2020年退出一個蘇州在管住宅項目，基本住宅物業管理服務的收益減少。

- ***物業租賃服務。***物業租賃服務的租金由2019年的人民幣28.2百萬元略微減少至2020年的人民幣27.9百萬元，主要是由於作為應對COVID-19疫情的救濟措施我們為租戶減免了人民幣4.4百萬元租金，部份被平均每平方米租賃費由2019年的人民幣22.1元上漲至2020年的人民幣25.5元所抵銷，主要受蘇州不斷增長的市場需求驅動。

銷售成本

我們的銷售成本由2019年的人民幣347.5百萬元略微降至2020年的人民幣344.7百萬元，主要是由於於2019年我們因蘇州高新區主幹道沿線建築立面的一次性改造項目產生額外費用。

毛利及毛利率

我們的毛利由2019年的人民幣88.4百萬元略微增加至2020年的人民幣92.1百萬元，主要因為收益增加速度超過了銷售成本減少速度。尤其是：

- ***城市服務。***城市服務的毛利由2019年的人民幣29.6百萬元增加9.6%至2020年的人民幣32.4百萬元，且城市服務的毛利率由2019年的22.0%增加至2020年的23.0%，主要是由於我們於2020年接管的新公共大樓利潤率高。

- ***商業物業管理服務。***商業物業管理服務的毛利由2019年的人民幣32.7百萬元略微增加至2020年的人民幣33.5百萬元，且商業物業管理服務的毛利率由2019年的16.5%提高至2020年的17.1%，主要是由於我們於2020年接管的新商業項目利潤率高。

- ***住宅物業管理服務。***住宅物業管理服務的毛利保持相對穩定，於2019年及2020年分別為人民幣6.6百萬元及人民幣6.5百萬元，且住宅物業管理服務的毛利率由2019年的8.8%略微提高至2020年的9.0%。

- ***物業租賃服務。***物業租賃服務的毛利由2019年的人民幣19.5百萬元略微增加至2020年的人民幣19.7百萬元，且物業租賃服務的毛利率由2019年的69.2%增加至2020年的70.6%，主要是由於平均每平方米租賃費由2019年的人民幣22.1元上漲至2020年的人民幣25.5元，主要受蘇州不斷增長的市場需求驅動。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2019年的人民幣27.3百萬元增加至2020年的人民幣35.3百萬元，主要是由於(i)利息收入增加；及(ii)我們向蘇高新集團作出的墊款增加。請參閱「－關聯方交易及結餘－與關聯方的其他交易」。政府補助亦有所增加，這主要由於地方政府應對COVID-19疫情而出台的支持性政策而收取的員工留用及物業管理行業的政府補助。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2019年的人民幣1.9百萬元增加至2020年的人民幣2.4百萬元，主要是由於我們在2020年投入更多廣告推廣我們的品牌導致廣告開支增加。

行政開支

我們的行政開支由2019年的人民幣32.3百萬元增加12.0%至2020年的人民幣36.2百萬元，主要是由於(i)業務擴張導致高級管理人員有所增加；及(ii)我們的平均工資水平增長。

財務成本

於2019年及2020年，我們分別確認財務成本人民幣23.2百萬元及人民幣24.1百萬元，主要與計息借款的利息開支有關。請參閱「－債項及或有負債－銀行借款及其他負債」。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2019年的人民幣14.6百萬元增加10.3%至2020年的人民幣16.1百萬元，主要因為我們於2020年的除稅前利潤相較2019年增加人民幣6.1百萬元。

年內利潤

因上文所述，我們的年內利潤由2019年的人民幣43.6百萬元增加10.4%至2020年的人民幣48.1百萬元。

2019年與2018年比較

收益

我們的收益由2018年的人民幣388.0百萬元增加12.4%至2019年的人民幣435.9百萬元，主要由於城市服務、商業物業管理服務及物業租賃服務的收益增加。

- ***城市服務。***城市服務收益由2018年的人民幣92.7百萬元增加45.5%至2019年的人民幣134.8百萬元，主要是由於(i)2019年蘇州高新區主幹道沿線建築立面的一次性改造項目導致我們市政基礎設施服務產生的收益增加人民幣23.6百萬元；(ii)我們的公建項目管理服務產生的收益增加（主要來自2019年接管的兩個新項目）；及(iii)我們於2019年開始的垃圾處理綜合業務產生的收益增加所致。

- ***商業物業管理服務。***商業物業管理服務收益由2018年的人民幣189.3百萬元略微增加至2019年的人民幣197.9百萬元，主要是由於(i)商業物業在管總建築面積從截至2018年12月31日的2.0百萬平方米增加至截至2019年12月31日的2.1百萬平方米；及(ii)平均商業物業管理費由2018年的每平方米人民幣6.9元提高至2019年的每平方米人民幣7.0元。

- ***住宅物業管理服務。***住宅物業管理服務收益由2018年的人民幣82.1百萬元減少8.6%至2019年的人民幣75.0百萬元，主要是由於我們策略性退出若干毛利率相對較低的住宅項目導致住宅物業在管建築面積從截至2018年12月31日的4.1百萬平方米減少至截至2019年12月31日的3.4百萬平方米。

- ***物業租賃服務。***物業租賃服務的收益由2018年的人民幣23.9百萬元增加17.9%至2019年的人民幣28.2百萬元，主要是由於平均每平方米租賃費由2018年的人民幣18.0元上漲至2019年的人民幣22.1元，主要受蘇州不斷增長的市場需求驅動。

銷售成本

我們的銷售成本由2018年的人民幣317.1百萬元增加9.6%至2019年的人民幣347.5百萬元，主要是由於(i)維修成本因營運擴大而增加；及(ii)分包成本因我們透過向第三方分包商外包若干服務持續優化成本架構而增加。

毛利及毛利率

我們的毛利由2018年的人民幣70.8百萬元增加24.8%至2019年的人民幣88.4百萬元，因為收益增加速度超過了銷售成本增加速度。尤其是：

- ***城市服務。***城市服務的毛利因應業務擴張由2018年的人民幣20.9百萬元增加41.9%至2019年的人民幣29.6百萬元。城市服務的毛利率在2018年及2019年相對穩定，分別為22.5%及22.0%。

- ***商業物業管理服務***。商業物業管理服務的毛利由2018年的人民幣28.1百萬元增加16.4%至2019年的人民幣32.7百萬元，且商業物業管理服務的毛利率由2018年的14.8%增加至2019年的16.5%，主要是由於2019年我們在管的若干商業項目的入住率上升導致平均商業物業管理費有所增加。

- ***住宅物業管理服務***。住宅物業管理服務的毛利由2018年的人民幣5.5百萬元增加19.8%至2019年的人民幣6.6百萬元，且住宅物業管理服務的毛利率由2018年的6.7%上升至2019年的8.8%，主要是由於一個毛利率高的精裝住宅小區的大部分建築面積已於2019年交付予我們管理，我們可自此收取相對較高的物業管理費。

- ***物業租賃服務。***物業租賃服務的毛利由2018年的人民幣16.3百萬元增加19.4%至2019年的人民幣19.5百萬元，主要是由於平均每平方米租賃費由2018年的人民幣18.0元提高至2019年的人民幣22.1元，主要受蘇州不斷增長的市場需求驅動。我們物業租賃服務的毛利率保持相對穩定，於2018年及2019年分別為68.3%及69.2%。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2018年的人民幣24.4百萬元增長11.9%至2019年的人民幣27.3百萬元，主要原因為向蘇高新集團作出墊款的利息收入及政府補助增加。請參閱「－關聯方交易及結餘－與關聯方的其他交易」。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支於2018年及2019年保持相對穩定，分別為人民幣1.7百萬元及人民幣1.9百萬元。

行政開支

我們的行政開支由2018年的人民幣30.0百萬元增加7.9%至2019年的人民幣32.3百萬元，主要是由於2019年有關我們租賃總部辦公室的使用權資產的折舊增加。

財務成本

我們於2018年及2019年分別確認財務成本人民幣14.6百萬元及人民幣23.2百萬元，主要與2019年計息銀行貸款增加產生的利息開支增加有關。請參閱「－債項及或有負債－銀行借款及其他負債」。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2018年的人民幣12.2百萬元增加20.1%至2019年的人民幣14.6百萬元，主要原因為2019年除稅前利潤增加人民幣9.8百萬元。

年內利潤

因上文所述，我們的年內利潤由2018年的人民幣36.2百萬元增加至2019年的人民幣43.6百萬元。

選定綜合財務狀況表項目

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備由截至2018年12月31日的人民幣65.6百萬元大幅增加至截至2019年12月31日的人民幣230.6百萬元，並進一步增加29.6%至截至2020年12月31日的人民幣298.8百萬元，主要與我們購置設備及機動車輛用於業務運營以及運營及新建垃圾集運中心數量增加有關，這與我們的業務擴張總體相符。我們的物業、廠房及設備由截至2020年12月31日的人民幣298.8百萬元增加至截至2021年6月30日的人民幣324.7百萬元，主要是由於2020年下半年新垃圾集運中心開始運營。

投資物業

我們的投資物業主要為我們的商業物業及出租公寓的價值。於往績記錄期間，我們投資物業的價值從2019年的人民幣293.8百萬元增加17.6%至2020年的人民幣345.4百萬元，主要是由於(i)注資導致增加人民幣38.4百萬元；(ii)物業完工導致新增人民幣10.6百萬元；以及(iii)公平值變動導致增加人民幣2.5百萬元。我們的投資物業由截至2020年12月31日的人民幣345.4百萬元略微增加至截至2021年6月30日的人民幣346.6百萬元，主要是由於(i)物業完工；及(ii)我們商業物業及出租公寓的公平值變動。

指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資

指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資反映出以下項目的價值(i)我們對蘇州匯融商旅發展有限公司的股權投資，截至2020年12月31日我們持有3.2%的股權；及(ii)我們對蘇州新景天商務地產發展有限公司的投資，截至2020年12月31日我們持有8.0%的股權。我們截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日分別錄得指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資人民幣97.3百萬元、人民幣94.0百萬元、人民幣94.8百萬元及人民幣93.0百萬元。

貿易應收款項

貿易應收款項為我們在日常業務過程中就所提供服務應收獨立第三方客戶的款項。我們的貿易應收款項(未扣減減值撥備)由截至2018年12月31日的人民幣75.3百萬元增加54.9%至截至2019年12月31日的人民幣116.7百萬元，並略微降至截至2020年12月31日的人民幣116.6百萬元。我們的貿易應收款項由截至2020年12月31日的人民幣116.6百萬元增加至截至2021年6月30日的人民幣137.6百萬元。往績記錄期間出現波動的主要原因為我們的物業管理項目數量增加。

下表載列我們截至下文所示日期的貿易應收款項明細：

	截至12月31日						截至2021年	
	2018年		2019年		2020年		6月30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	75,310	114.0	116,682	115.3	116,555	121.0	137,552	122.2
*減：*減值撥備	(9,238)	(14.0)	(15,457)	(15.3)	(20,196)	(21.0)	(25,017)	(22.2)
貿易應收款項淨額	**66,072**	**100.0**	**101,225**	**100.0**	**96,359**	**100.0**	**112,535**	**100.0**

下表為我們截至所示日期基於發票日期的貿易應收款項賬齡分析：

	截至12月31日			截至2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
		(人民幣千元)		
一年內	50,763	87,421	73,740	91,898
一至兩年	15,008	12,405	16,324	14,128
兩至三年	301	1,399	6,295	6,509
貿易應收款項總額	**66,072**	**101,225**	**96,359**	**112,535**

我們的貿易應收款項由截至2018年12月31日的人民幣0.3百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣1.4百萬元，增加至截至2020年12月31日的人民幣6.3百萬元，並進一步增長至截至2021年6月30日的人民幣6.5百萬元，主要是因為我們向國有企業提供的物業管理服務(一般有更長的內部審查及審計程序)擴大。然而，經考慮國有企業的信用歷史及其沒有違約的可能性，我們認為，賬齡為兩年以上的貿易應收款項不存在重大可回收問題。

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備變動如下：

	截至12月31日			截至2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
		(人民幣千元)		
截至期初	2,586	9,238	15,457	20,196
期內扣除	6,652	6,219	4,739	4,821
截至期末	**9,238**	**15,457**	**20,196**	**25,017**

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，貿易應收款項減值撥備的結餘分別為人民幣9.2百萬元、人民幣15.5百萬元、人民幣20.2百萬元及人民幣25.0百萬元。於釐定貿易應收款項減值時，我們主要考慮貿易應收款項賬齡、後續結算狀況及歷史收款率。我們採納多種措施以加快收回貿易應收款項，如建立內部收款制度及經常更新付款狀況。有關我們為加快收回貿易應收款項而採納的措施的更多資料，請參閱「業務－商業及住宅物業管理服務－付款及信貸期」。

下表載列我們於所示期間的貿易應收款項的平均週轉天數：

	截至12月31日止年度			截至2021年6月30日止六個月
	2018年	2019年	2020年	
		(天)		
貿易應收款項的平均週轉天數(1)	60.2	70.0	82.6	85.0

(1) 一個期間內的貿易應收款項平均週轉天數等於平均貿易應收款項除以期內收益，再乘以365（就12個月期間而言）。平均貿易應收款項按截至期初的貿易應收款項加截至期末的貿易應收款項之和除以二計算。

平均貿易應收款項週轉天數指我們就提供服務收取現金付款所需的平均時間。於往績記錄期間，我們於2018年、2019年、2020年及截至2021年6月30日止六個月的貿易應收款項週轉天數分別為60.2天、70.0天、82.6天及85.0天。於往績記錄期間，平均貿易應收款項週轉天數增加，主要是由於新交付予我們管理的公共大樓的數量增加(政府實體及機構向我們的服務付款的內部審批程序相對較長導致貿易應收款項週轉天數一般較長)。

我們於整個往績記錄期間維持的收款率，證明了我們於往績記錄期間並無在收取管理費方面遭遇任何嚴重困難。收款率按某一期間實際收取的物業管理服務費佔同一期間物業管理服務總收益的百分比計算。我們估計我們管理的各項物業的可收回物業管理費金額並考慮收款歷史、後續結算狀況及貿易應收款項賬齡。我們採用多項舉措來加快收回貿易應收款項，對尚未收回的貿易應收款項保持嚴格的信貸控制以便及時收取物業管理費。有關我們為加強信貸控制而收款的更多資料，請參閱本文件「業務－商業及住宅物業管理服務－付款及信貸期」。

截至最後實際可行日期，我們截至2021年6月30日貿易應收款項中的約人民幣12.3百萬元或8.9%後續獲結算。截至2021年6月30日及最後實際可行日期，我們相當一部份的未收回貿易應收款項來自與政府實體和機構的交易，這些機構通常有相對較長的內部審批程序。

預付款項、其他應收款項及其他資產

下表載列我們截至下文日期的預付款項、其他應收款項及其他資產明細：

	截至12月31日						截至2021年	
	2018年		2019年		2020年		6月30日	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
可抵扣增值稅	3,234	22.4	11,082	47.4	15,063	43.3	16,051	34.2
向供應商墊款	6,010	41.7	6,453	27.6	5,969	17.2	10,627	22.6
[**編纂**]開支	–	–	–	–	5,298	15.2	[**編纂**]	[**編纂**]
其他應收款項	5,176	35.9	5,869	25.0	8,441	24.3	[**編纂**]	19.7
總計	**14,420**	**100.0**	**23,404**	**100.0**	**34,771**	**100.0**	[**編纂**]	**100.0**

於往績記錄期間，我們的預付款項、其他應收款項及其他資產由截至2018年12月31日的人民幣14.4百萬元增加62.3%至截至2019年12月31日的人民幣23.4百萬元，並進一步增加48.6%至截至2020年12月31日的人民幣34.8百萬元，主要是由於可抵扣增值稅增加。我們的預付款項、其他應收款項及其他資產由截至2020年12月31日的人民幣34.8百萬元增加35.1%至截至2021年6月30日的人民幣47.0百萬元，主要是由於(i)向供應商墊款大幅增加（主要是由於業務擴張所致）；及(ii)我們為籌備[**編纂**]而產生的[**編纂**]開支大幅增加。

我們的可抵扣增值稅由截至2018年12月31日的人民幣3.2百萬元大幅增加至截至2019年12月31日的人民幣11.1百萬元，並進一步增加35.9%至截至2020年12月31日的人民幣15.1百萬元，主要是由於我們於2018年建設兩個垃圾集運中心及於2020年建設另一個產生的可抵扣增值稅增加。我們的可抵扣增值稅由截至2020年12月31日的人民幣15.1百萬元增加6.6%至截至2021年6月30日的人民幣16.1百萬元，主要是由於我們垃圾集運中心的大型設備及設施數量增加。

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要指我們就日常業務過程中自獨立第三方分包商及垃圾集運中心建設方購買的服務付款的責任。我們的貿易應付款項由截至2018年12月31日的人民幣93.7百萬元大幅增加至截至2019年12月31日的人民幣178.6百萬元，又進一步增加8.0%至截至2020年12月31日的人民幣192.9百萬元，主要是由於垃圾集運中心的

持續建設及發展，導致向我們提供服務及交付物資的承包商的貿易應付款項增加。我們的貿易應付款項由截至2020年12月31日的人民幣192.9百萬元略微增加2.6%至截至2021年6月30日的人民幣197.9百萬元，主要是由於我們應付供應商的款項增加(這與在管項目數量增加一致)。

下表載列我們於所示期間的貿易應付款項平均週轉天數：

	截至12月31日止年度			截至2021年6月30日止六個月
	2018年	2019年	2020年	
		(天)		
貿易應付款項平均週轉天數[1]	56.7	89.4	107.1	119.1

(1) 一個期間內的貿易應付款項平均週轉天數等於平均貿易應付款項除以期內銷售成本，再乘以365(就12個月期間而言)或180(就六個月期間而言)。平均貿易應付款項按截至期初的貿易應付款項(扣除建設垃圾集運中心的支付義務後)加截至期末的貿易應付款項之和除以二計算。

於往績記錄期間，我們貿易應付款項的平均週轉天數有所增加，主要是由於(i)我們購買的物料及物資增加，這與我們的業務擴張一致；及(ii)作為我們流動資金管理的一部分，我們戰略性選擇向我們延長信貸期的新供應商。

下表按發票日期呈列截至所示日期貿易應付款項的賬齡分析：

	截至12月31日			截至2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
		(人民幣千元)		
三個月內	90,628	173,258	91,525	79,172
三至十二個月	811	1,996	96,631	111,965
一至兩年	1,873	1,639	2,832	3,911
兩至三年	244	1,474	1,432	1,225
三年以上	157	221	433	1,676
貿易應付款項總額	**93,713**	**178,588**	**192,853**	**197,949**

我們賬齡為三至十二個月的貿易應付款項由截至2018年12月31日的人民幣0.8百萬元大幅增至截至2019年12月31日的人民幣2.0百萬元，並進一步大幅增至截至2020年12月31日的人民幣96.6百萬元，主要是由於垃圾集運中心的建設。

截至最後實際可行日期，我們截至2021年6月30日貿易應付款項中的約人民幣[0.8]百萬元或0.4%後續獲結算。結算比例相對較低主要是由於建設垃圾集運中心產生的費用，因為我們在集運中心建成後獲授兩年的信貸期。

其他應付款項及應計款項

我們其他應付款項及應計款項指(i)我們(a)在開始提供物業管理服務前向物業開發商、業主、住戶及租戶；及(b)在業主及住戶開始翻新或整修其單位前向彼等收取的按金；(ii)應付工資及福利；(iii)維修基金；(iv)代表客戶(主要包括第三方支付的公共區域廣告及臨時停車費)收款；及(v)其他應付稅項。

下表載列我們截至所示日期的其他應付款項及應計款項明細：

	截至12月31日			截至2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
		(人民幣千元)		
已收按金	30,202	30,149	37,637	39,249
應付工資及福利	18,400	21,262	24,812	14,672
代表客戶收款	7,555	10,786	16,591	16,162
維修基金	10,147	9,511	9,170	9,108
其他應付稅項	4,868	5,718	6,300	7,181
應付利息	–	–	–	3,370
總計	**71,172**	**77,426**	**94,510**	**89,742**

我們其他應付款項及應計款項由截至2018年12月31日的人民幣71.2百萬元略微增長至截至2019年12月31日的人民幣77.4百萬元，又進一步增加22.1%至截至2020年12月31日的人民幣94.5百萬元，主要由於(i)往績記錄期間業務擴張導致應付工資及福利以及代表客戶收款增加，及(ii)我們管理更多項目導致於2020年向業主收取的按金增加。我們的其他應付款項及應計款項由截至2020年12月31日的人民幣94.5百萬元減少5.1%至截至2021年6月30日的人民幣89.7百萬元，主要是由於我們不斷將某些基本物業管理服務(例如清潔及綠化服務)外包給第三方承包商導致應付工資及福利有所減少。

我們的維修基金由截至2018年12月31日的人民幣10.1百萬元略微減少至截至2019年12月31日的人民幣9.5百萬元，減少至截至2020年12月31日的人民幣9.2百萬元及減少至截至2021年6月30日的人民幣9.1百萬元，主要是因為相關法律法規發生變動導致自2012年5月起維修基金直接支付給政府管理的託管賬戶，而非支付給我們，但多年來，我們花費基金維護維修公共區域。

我們代表客戶的收款由截至2018年12月31日的人民幣7.6百萬元增加42.8%至截至2019年12月31日的人民幣10.8百萬元，並進一步增加53.8%至截至2020年12月31日的人民幣16.6百萬元，乃主要由於我們向第三方收取的公共區域廣告費以及向訪客收取的臨時停車費增加(因我們於往績記錄期間管理的項目數量不斷增加)。我們代表客戶的收款於2020年12月31日至2021年6月30日期間保持相對穩定。

截至最後實際可行日期，我們截至2021年6月30日其他應付款項及應計款項中的約人民幣21.9百萬元或24.4%後續獲結算。結算比例相對較低主要是因為(i)我們通常僅在住戶和租戶的租約期滿或終止時向彼等返還按金；由於大部份租戶為租賃期限相對較長的公司和企業，我們收到的按金的回收期相對較長；及(ii)維修基金一般只有在需要對我們在管住宅小區進行維修時才會動用，且一般不會在短期內支付。

合約負債

我們的合約負債主要來自我們根據物業管理服務協議中規定的結算時間表從客戶收取的付款。通常在履行合約項下物業管理服務之前收取一部分付款。

我們的合約負債由截至2018年12月31日的人民幣31.1百萬元增加14.6%至截至2019年12月31日的人民幣35.6百萬元，增加17.6%至截至2020年12月31日的人民幣41.9百萬元，及由截至2020年12月31日的人民幣41.9百萬元增加2.2%至截至2021年6月30日的人民幣42.8百萬元，主要是由於我們整體業務增長。

下表按收益確認的預期時間呈列截至所示日期的合約負債賬齡分析：

	截至12月31日			截至2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
		(人民幣千元)		
一年內	31,081	35,622	41,902	42,817

流動資產及流動負債

下表載列我們截至所示日期的流動資產及流動負債：

	截至12月31日			截至2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
		(人民幣千元)		
流動資產				
存貨	289	243	156	105
貿易應收款項	66,072	101,225	96,359	112,535
預付款項、其他應收款項及其他資產	14,420	23,404	34,771	46,959
應收關聯方款項	667,467	1,091,300	22,003	22,853
按公平值計入損益的金融資產	–	5,000	–	–
已抵押存款	278	349	–	–
現金及現金等價物	197,637	223,299	288,210	283,705
流動資產總額	**946,163**	**1,444,820**	**441,499**	**466,157**
流動負債				
貿易應付款項	93,713	178,588	192,853	197,949
其他應付款項及應計款項	71,172	77,426	94,510	89,742
計息銀行貸款	48,000	191,500	6,250	5,000
應付關聯方款項	483,068	686,975	39,796	77,732
租賃負債	2,512	615	226	–
應付稅項	6,691	15,606	8,282	12,697
合約負債	31,081	35,622	41,902	42,817
流動負債總額	**736,237**	**1,186,332**	**383,819**	**425,937**
流動資產淨額	**209,926**	**258,488**	**57,680**	**40,220**

我們的流動資產淨額由截至2018年12月31日的人民幣209.9百萬元增加23.1%至截至2019年12月31日的人民幣258.5百萬元，主要是由於(i)我們向蘇高新集團作出墊款導致應收關聯方款項增加人民幣423.8百萬元。請參閱「－關聯方交易及結餘－與關聯方的其他交易」；及(ii)業務擴張導致貿易應收款項增加人民幣35.2百萬元及現金及現金等價物增加人民幣25.7百萬元，部分被貿易應付款項及計息銀行貸款增加所抵銷。

我們的流動資產淨額由截至2019年12月31日的人民幣258.5百萬元大幅減少至截至2020年12月31日的人民幣57.7百萬元，主要由於我們已合共結算大量應收及應付關聯方款項。請參閱「－關聯方交易及結餘－與關聯方的其他交易」。

我們的流動資產淨額由截至2020年12月31日的人民幣57.7百萬元減少30.3%至截至2021年6月30日的人民幣40.2百萬元，主要是由於應付關聯方款項增加人民幣37.9百萬元，部分被貿易應收款項增加人民幣16.2百萬元以及預付款項、其他應收款項及其他資產增加人民幣12.2百萬元所抵銷。

流動資金及資本資源

我們的主要現金用途是用作運營資金。我們的主要流動資金來源大多為經營所得現金流量及計息借款。於可預見的未來，我們預計經營所得現金流量仍為我們主要的流動資金來源，我們可能將部分[**編纂**]所得款項用於滿足部分資金需求。

現金流量

下表載列我們於所示期間的現金流量概要：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2020年**	**2021年**
			(人民幣千元)		
				(未經審核)	
運營資金變動前的經營現金流量	51,408	70,878	77,686	35,583	43,943
－運營資金變動	13,914	(18,907)	36,532	15,018	(29,167)
－已付所得稅	(9,511)	(6,758)	(25,362)	(16,199)	(14,119)
經營活動所得／(所用)現金淨額	55,811	45,213	88,856	34,402	657
投資活動(所用)／所得現金淨額	(23,669)	(303,232)	420,932	(63,499)	(32,016)
融資活動所得／(所用)現金淨額	81,986	283,681	(444,877)	160,439	26,854
現金及現金等價物增加淨額	114,128	25,662	64,911	131,342	(4,505)
截至年／期初的現金及現金等價物	83,509	197,637	223,299	223,299	288,210
截至年／期末的現金及現金等價物	**197,637**	**223,299**	**288,210**	**354,641**	**283,705**

經營活動所得現金淨額

經營活動所得現金流量主要反映(i)就非現金及非經營項目作出調整的除税前利潤，(ii)運營資金變動的影響，及(iii)已付税項。

截至2021年6月30日止六個月，我們經營活動所得現金淨額為人民幣0.7百萬元。運營資金變動前的經營現金流入為人民幣43.9百萬元，主要由於除税前利潤人民幣31.9百萬元，經若干細列項目調整，如(i)貿易應收款項減值人民幣4.8百萬元；及(ii)物業、廠房及設備項目折舊人民幣5.6百萬元，部分被投資物業公平值變動人民幣1.3百萬元抵銷。我們的運營資金變動主要反映(i)其他應付款項及應計款項減少人民幣8.1百萬元；(ii)貿易應收款項增加人民幣21.0百萬元；及(iii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣6.0百萬元，部分被貿易應付款項增加人民幣8.4百萬元抵銷。

於2020年，我們經營活動所得現金淨額為人民幣88.9百萬元。運營資金變動前的經營現金流入為人民幣77.7百萬元，主要由於除税前利潤人民幣64.3百萬元，經若干細列項目調整，如(i)財務成本人民幣24.0百萬元；及(ii)物業、廠房及設備項目折舊人民幣8.6百萬元，部分被利息收入人民幣24.4百萬元抵銷。我們的運營資金變動主要反映(i)其他應付款項及應計款項增加人民幣16.3百萬元；(ii)貿易應付款項增加人民幣12.5百萬元；(iii)應付關聯方款項增加人民幣7.0百萬元；及(iv)合約負債增加人民幣6.3百萬元，部分被預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣6.1百萬元抵銷。

於2019年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣45.2百萬元。運營資金變動前的經營現金流入為人民幣70.9百萬元，主要由於除税前利潤人民幣58.1百萬元，經若干細列項目調整，如(i)財務成本人民幣23.1百萬元；及(ii)貿易應收款項減值人民幣6.2百萬元，部分被利息收入人民幣21.8百萬元抵銷。我們的運營資金變動主要反映(i)貿易應付款項增加人民幣16.1百萬元；(ii)其他應付款項及應計款項增加人民幣6.3百萬元；及(iii)應付關聯方款項增加人民幣3.9百萬元，部分被(i)貿易應收款項及應收票據增加人民幣41.4百萬元，及(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣8.5百萬元抵銷。

於2018年，我們經營活動所得現金淨額為人民幣55.8百萬元。運營資金變動前的經營現金流入為人民幣51.4百萬元，主要由於除税前利潤人民幣48.3百萬元，經若干細列項目調整，如(i)財務成本人民幣14.5百萬元；(ii)貿易應收款項減值人民幣6.7百萬元；及(iii)物業、廠房及設備項目折舊人民幣3.6百萬元， 部分被利息收入人民幣12.6百萬元及處置物業、廠房及設備項目收益人民幣7.9百萬元抵銷。我們的運營資金變動主要反映貿易應付款項增加人民幣55.6百萬元，部分被其他應付款項及應計款項減少人民幣30.7百萬元抵銷。

投資活動所得／(所用)現金淨額

於往績記錄期間，我們投資活動所用現金主要包括(i)應付關聯方款項減少；(ii)應收關聯方款項增加；及(iii)購買物業、廠房及設備項目，而我們投資活動所得現金主要包括(i)應收關聯方款項減少;及(ii)應付關聯方款項增加。

截至2021年6月30日止六個月，我們投資活動所用現金淨額為人民幣32.0百萬元，主要由於購買物業、廠房及設備項目人民幣27.9百萬元及於聯營公司投資人民幣4.9百萬元，部分被已收利息人民幣0.6百萬元抵銷。請參閱「－債項及或有負債－銀行借款及其他負債」及「－關聯方交易及結餘－與關聯方的其他交易」。

於2020年，我們投資活動所得現金淨額為人民幣420.9百萬元，主要由於應收關聯方款項減少人民幣1,069.4百萬元，部分被應付關聯方款項減少人民幣600.0百萬元抵銷。請參閱「－債項及或有負債－銀行借款及其他負債」及「－關聯方交易及結餘－與關聯方的其他交易」。

於2019年，我們投資活動所用現金淨額為人民幣303.2百萬元，主要反映應收關聯方款項增加人民幣424.0百萬元，部分被應付關聯方款項增加人民幣200.0百萬元抵銷。請參閱「－債項及或有負債－銀行借款及其他負債」及「－關聯方交易及結餘－與關聯方的其他交易」。

於2018年，我們投資活動所用現金淨額為人民幣23.7百萬元，主要反映購買物業、廠房及設備項目人民幣31.8百萬元，部分被處置物業、廠房及設備項目所得款項人民幣8.7百萬元抵銷。

融資活動所得／(所用)現金淨額

於往績記錄期間，我們融資活動所用現金主要包括(i)償還計息銀行貸款；及(ii)償還利息，而我們融資活動所得現金主要包括(i)新增計息銀行貸款；及(ii)其他負債所得款項。

截至2021年6月30日止六個月，融資活動所得現金淨額為人民幣26.9百萬元，主要反映我們應收關聯方款項人民幣40.5百萬元，部分被(i)[**編纂**]開支人民幣6.6百萬元；及(ii)償還計息銀行貸款人民幣3.4百萬元所抵銷。

於2020年，融資活動所用現金淨額為人民幣444.9百萬元，主要反映我們償還計息銀行貸款人民幣670.3百萬元，部分被(i)收到其他負債所得款項人民幣200.0百萬元（來自蘇州市財政局向我們的附屬公司新港市政綠化發行面值為人民幣200.0百萬元、年利率為3.37%及於2030年到期的政府債券）；及(ii)新增計息銀行貸款人民幣108.5百萬元所抵銷。

於2019年，融資活動所得現金淨額為人民幣283.7百萬元，主要反映新增計息銀行貸款人民幣365.8百萬元，部分被償還計息銀行貸款人民幣48.0百萬元所抵銷。

於2018年，融資活動所得現金淨額為人民幣82.0百萬元，主要反映新增計息銀行貸款人民幣150.0百萬元，部分被(i)償還關聯方墊款人民幣40.0百萬元；(ii)支付利息人民幣16.2百萬元；及(iii)償還貸款人民幣11.0百萬元所抵銷。

運營資金

董事認為，經計及我們可獲得的財務資源，包括[**編纂**]估計所得款項淨額及我們內部產生的資金，我們擁有充足的運營資金以滿足自本文件日期起計至少未來12個月的需求。

債項及或有負債

銀行借款

下表載列我們截至所示日期的借款組成部分：

	截至12月31日			截至2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
		（人民幣千元）		
即期				
－長期銀行貸款的即期部分－有擔保	48,000	111,500	6,250	5,000
－銀行貸款－有擔保	–	80,000	–	–
非即期				
－銀行貸款－有擔保	336,000	510,300	133,750	131,563
總計	**384,000**	**701,800**	**140,000**	**136,563**

下表載列截至所示日期計息銀行貸款的還款時間表：

	截至12月31日			截至2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	(人民幣千元)			
於一年內或按要求償還	48,000	191,500	6,250	5,000
於兩至五年內償還(包括首尾兩年)	117,750	170,000	51,250	53,438
五年以上	218,250	340,300	82,500	78,125
總計	**384,000**	**701,800**	**140,000**	**136,563**

截至2018年及2019年12月31日，我們由蘇高新公司擔保的銀行貸款分別為人民幣384.0百萬元及人民幣697.3百萬元。

截至2020年12月31日及2021年6月30日，本集團由其若干投資物業及樓宇擔保的銀行貸款分別為人民幣140.0百萬元及人民幣136.6百萬元。

截至最後實際可行日期，我們未動用信貸額度為人民幣90.0百萬元。

於重組前，蘇高新公司對其附屬公司及聯屬公司(包括本集團)的資金需求進行統一調配。因此，過往我們取得的銀行借款主要拆借予蘇高新集團以支持有關融資安排。請參閱「－債項及或有負債－銀行借款及其他負債」。

其他負債

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，我們分別錄得其他負債零、零、人民幣165.5百萬元及人民幣167.1百萬元。其他負債人民幣167.1百萬元來自蘇州市財政局向我們的附屬公司新港市政綠化發行面值為人民幣200.0百萬元、年利率為3.37%及於2030年到期的政府債券。

租賃負債

下表載列我們截至所示日期的租賃負債明細：

	截至12月31日			截至2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	(人民幣千元)			
流動租賃負債	2,512	615	226	–
非流動租賃負債	841	226	–	–
總計	**3,353**	**841**	**226**	**–**

租賃負債乃於租賃開始日期以租賃期內的租賃付款現值確認。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，我們分別確認租賃負債人民幣3.4百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣0.2百萬元及零。我們的租賃負債於往績記錄期間有所減少，主要由於若干租賃協議於往績記錄期間內屆滿導致租賃協議數量減少。

或有負債

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，我們並無任何未償付重大或有負債。

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，我們並無任何未償付擔保。

除本文件所披露者及集團內公司間的負債外，截至2021年6月30日(即就債務聲明而言的最後日期)，我們並無任何未償還按揭、押記、債券、貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似已發行及未償還或同意發行的債務、租購承擔、承兑負債或承兑信貸或其他未償付重大或有負債的任何擔保或未動用信貸或任何與之有關的契約。董事確認，自2021年6月30日(流動資金披露的最新日期)起及直至最後實際可行日期，本集團的債務及或有負債並無任何重大變動。

資本開支

我們於往績記錄期間的資本開支主要為收購物業、廠房及設備以及添置租賃土地產生的開支。於2018年、2019年、2020年及截至2021年6月30日止六個月，我們分別產生資本開支約人民幣39.6百萬元、人民幣92.6百萬元、人民幣78.6百萬元及人民幣28.0百萬元。

董事估計，我們於2021年的資本開支約為人民幣170.8百萬元。有關估計乃我們基於現有業務計劃所預計產生的用以支付建設三個垃圾集運中心的總資本開支。我們可能會調整我們的業務計劃及估計總資本支出亦可能會變化。

資產負債表外安排

截至2021年6月30日(即最近財務報表日期)及截至最後實際可行日期，我們並無任何重大資產負債表外安排。

主要財務比率概要

下表載列我們截至所示日期及於所示期間的若干主要財務比率：

	截至12月31日或截至該日止年度			截至2021年6月30日或
	2018年	2019年	2020年	截至該日止六個月
毛利率(%)	18.3	20.3	21.1	23.4
淨利率(%)	9.3	10.0	11.0	10.8
流動比率*(倍)*(1)	1.3	1.2	1.2	1.1
資產負債比率*(%)*(2)	118.5	192.4	61.2	58.2
權益回報率*(%)*(3)	11.6	12.4	11.0	不適用
總資產回報率*(%)*(4)	3.2	2.5	2.9	不適用

(1) 流動比率按截至相關日期的流動資產總額除以流動負債總額計算。

(2) 資產負債比率按截至該期末的銀行貸款及其他負債總額除以權益總額計算。

(3) 權益回報率按本公司擁有人應佔期內利潤除以截至期初及期末本公司擁有人應佔權益總額平均結餘再乘以100%計算。我們並無計算截至2021年6月30日止六個月的權益回報率，主要是因為我們發現將截至2021年6月30日止六個月的年化比率與截至2020年12月31日止年度的實際比率相比毫無意義。

(4) 總資產回報率按期內利潤除以截至期初及期末總資產平均結餘再乘以100%計算。我們並無計算截至2021年6月30日止六個月的資產回報率，主要是因為我們發現將截至2021年6月30日止六個月的年化比率與截至2020年12月31日止年度的實際比率相比毫無意義。

流動比率

於往績記錄期間，我們的流動比率保持相對穩定，分別為1.3倍、1.2倍、1.2倍及1.1倍。

資產負債比率

我們的資產負債比率由2018年的118.5%提高至2019年的192.4%，及降低至2020年的61.2%。我們的資產負債比率降低至截至2021年6月30日止六個月的58.2%。資產負債比率波動主要是由於我們的計息銀行及其他負債於往績記錄期間變動所致。請參閱「－債項及或有負債－銀行借款及其他負債」。

總資產回報率

我們的總資產回報率由2018年的3.2%降至2019年的2.5%，主要是由於我們的總資產增加，而本公司的總資產增加乃主要由於因我們在建的兩個垃圾集運中心導致我們的物業、廠房及設備由截至2018年12月31日的人民幣65.6百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣230.6百萬元。

我們的總資產回報率由2019年的2.5%提高至2020年的2.9%，主要是由於(i)淨利潤由2019年的人民幣43.6百萬元增加至2020年的人民幣48.1百萬元；及(ii)總資產由截至2019年12月31日的人民幣2,083.7百萬元減少至截至2020年12月31日的人民幣1,204.5百萬元，主要是由於我們集中結算導致應收關聯方款項由截至2019年12月31日的人民幣1,091.3百萬元減少至截至2020年12月31日的人民幣22.0百萬元。

由於我們發現將截至2021年6月30日止六個月的年化比率與截至2020年12月31日止年度的實際比率相比毫無意義，故我們並無計算截至2021年6月30日止六個月的年化總資產回報率。

權益回報率

我們的權益回報率由2018年的11.6%提高至2019年的12.4%，主要是由於我們的年內／期內利潤由2018年的人民幣36.2百萬元增加至2019年的人民幣43.6百萬元。

我們的權益回報率由2019年的12.4%降至2020年的11.0%，主要是由於2020年注資導致權益總額由截至2019年12月31日的人民幣364.9百萬元增加36.7%至截至2020年12月31日的人民幣498.8百萬元。

由於我們發現將截至2021年6月30日止六個月的年化比率與截至2020年12月31日止年度的實際比率相比毫無意義，故我們並無計算截至2021年6月30日止六個月的年化權益回報率。

關於市場風險的定量及定性分析

我們主要的金融工具包括銀行貸款、融資租賃、其他負債(主要包括政府債券)以及現金及定期存款。與該等金融工具相關的風險包括信貸風險及流動資金風險。我們的董事管理及監督該等風險以確保及時有效地執行適當的措施。

信貸風險

我們僅與獲認可及信譽良好的第三方交易。我們的政策為所有有意按信貸條款進行交易的客戶均須接受信貸審核程序。此外，由於持續對應收款項結餘進行監控，故我們面臨的壞賬風險並不重大。對於並非以有關營運單位使用的功能貨幣計值的交易，我們在未經信貸監控主管特定批准的情況下不予提供信貸期。

流動資金風險

我們主要透過監控流動比率管理其流動資金風險。我們的目標為透過使用計息貸款維持資金持續性與靈活性間的平衡。我們的政策為所有借款須經財務總監批准。

關聯方交易及結餘

若一方有能力直接或間接控制另一方，或在作出財務及經營決策時能夠對另一方行使重大影響力，即被視為關聯方。倘所涉各方均受共同控制，則亦被視為關聯方。我們的主要管理層成員及彼等的近親家庭成員亦被視為關聯方。有關關聯方交易的詳細討論，請參閱本文件附錄一會計師報告附註34。

於往績記錄期間，我們進行以下重大關聯方交易：

物業管理服務及城市服務

於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，我們向關聯方提供物業管理服務及城市服務錄得的收入分別為人民幣40.2百萬元、人民幣38.2百萬元、人民幣36.3百萬元、人民幣17.4百萬元及人民幣25.1百萬元。

租金收入

於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，我們自關聯方錄得租金收入分別為人民幣0.9百萬元、人民幣1.1百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣420,000元及人民幣31,000元。

租賃付款

於2018、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，我們分別錄得與關聯方有關的租賃付款人民幣4.2百萬元、人民幣4.2百萬元、人民幣4.2百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣0.1百萬元。

來自關聯方的其他採購

於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，我們就來自關聯公司的其他採購分別錄得收益人民幣9.8百萬元、人民幣8.9百萬元、人民幣8.5百萬元、人民幣3.1百萬元及人民幣3.9百萬元。來自關聯方的其他採購主要包括我們向高新自來水購買自來水。於2018年、2019年、2020年以及截至2021年6月30日止六個月，有關購買額分別約為人民幣7.0百萬元、人民幣6.4百萬元、人民幣5.9百萬元及人民幣2.7百萬元。請參閱「關連交易－須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易－供水總協議」。

與關聯方的其他交易

截至2018年及2019年12月31日，我們由蘇高新公司擔保的銀行貸款分別為人民幣384.0百萬元及人民幣697.3百萬元。截至2020年12月31日，我們由蘇州金合盛擔保的銀行貸款為人民幣4.5百萬元。

下表載列截至所示日期與關聯方的未償結餘：

	12月31日			2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
		(人民幣千元)		
應收關聯方款項：				
貿易相關	22,115	21,920	22,003	22,853
非貿易相關	645,352	1,069,380	–	–
總計	**667,467**	**1,091,300**	**22,003**	**22,853**
應付關聯方款項：				
貿易相關	13,359	17,266	24,296	21,732
非貿易相關	469,709	669,709	15,500	56,000
總計	**483,068**	**686,975**	**39,796**	**77,732**

我們的應收關聯方非貿易款項由截至2018年12月31日的人民幣645.4百萬元增加65.7%至截至2019年12月31日的人民幣1,069.4百萬元，主要是由於我們墊付予蘇高新集團以支持其於重組前的業務營運(作為蘇高新集團內部資金集中管理安排的一部分)的款項所致。有關應收關聯方非貿易款項已於2020年底前全數結清。我們向蘇高新集團提供的墊款按照與相關外部借款相同的利率計息。於2018年、2019年及2020年，我們就使用外部借款資金(截至2020年12月31日，我們已向相關銀行悉數償還)向蘇高新集團提供的上述墊款而確認應收我們控股股東蘇高新公司款項的利息收入分別為人民幣10.7百萬元、人民幣21.2百萬元、人民幣20.8百萬元。重組後，向蘇高新集團提供的上述墊款隨後分類為非貿易性質的關聯方結餘。為符合財務獨立的需求，我們已終止參與蘇高新集團的內部資金集中管理安排。

我們的應付關聯方非貿易款項由截至2018年12月31日的人民幣469.7百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣669.7百萬元，主要是由於關聯方拆借給我們人民幣200.0百萬元。我們的應付關聯方非貿易款項由截至2019年12月31日的人民幣669.7百萬元減少至截至2020年12月31日的人民幣15.5百萬元，主要是由於2020年我們結清未付的應付關聯方款項。我們的應付關聯方非貿易款項由截至2020年12月31日的人民幣15.5百萬元減少至截至2021年6月30日的人民幣56.0百萬元。有關應付及應收關聯方非貿易款項的進一步討論，請參閱本文件附錄一會計師報告附註34。

截至2021年6月30日，應付關聯方款項約為人民幣77.7百萬元，其中來自本集團兩家關聯公司的免息借款約人民幣56.0百萬元將用於未來建設垃圾集運中心。我們將於[**編纂**]前悉數償還該等借款。

根據中國人民銀行於1996年頒佈的《貸款通則》的規定，僅金融機構可合法從事放貸業務，禁止非金融機構公司間的資金拆借。主管部門可對非金融機構的貸款人處以相等於其自放貸活動所得收入(即所收取的利息)一至五倍的罰款。然而，根據於2015年8月6日頒佈、2015年9月1日生效及2020年12月29日修訂的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》，以業務經營為目的的借款協議有效。然而，考慮到(i)我們向蘇高新集團提供的上述墊款乃用於支持蘇高新集團的業務發展及運營；(ii)我們無意從貸款銀行非法獲取貸款，或從上述安排中受益，而所收取的利息等於我們向借款銀行支付的利息；(iii)我們已終止參與內部資金集中管理安排，且董事確認，本集團日後將不會與關聯方及／或非金融機構第三方訂立類似融資安排；及(iv)截至最後實際可行日期，我們並無收到任何有關當局就該墊款出具的任何索賠或罰款通知。鑒於上述考慮，我們的中國法律顧問認為，上述集團內融資安排不構成嚴重違反《貸款通則》的適用規定，且主管部門對我們處以罰款的風險較低。鑒於中國法律顧問的意見，董事認為，上述集團內融資安排在合理情況下不可能對本集團產生任何重大不利法律影響或對我們的財務狀況或業務經營產生不利影響，因此，我們並未就上述安排作出任何撥備。

董事確認關聯方交易乃按正常商業條款公平進行，整體上公平合理。董事確認所有其他非貿易性質且並非於我們正常業務過程中產生的關聯方結餘截至最後實際可行日期已悉數結清。

股息政策及可分派儲備

於往績記錄期間，本公司並無宣派或派付任何股息。

股息的派付及金額(如有)取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息的法定及監管限制、未來前景及其他相關因素。除上文所述者外以及在適用法律法規及組織章程細則的規限下，我們預期於[**編纂**]後每年派付不少於除税後利潤30.0%的股息。股息的宣派、派付及金額將由我們酌情決定。股息的建議派付亦須以股東大會決議案的形式通過，[**編纂**]後，年度末期股息的宣派將須徵得我們股東的批准。

截至2021年6月30日，本集團的可分派儲備(保留盈利)為人民幣152.4百萬元。

根據上市規則第13.13條至第13.19條進行披露

董事確認，截至最後實際可行日期，我們並無發現任何需根據上市規則第13.13條至第13.19條規定進行披露的事項。

[編纂]開支

H股[**編纂**]的上市[**編纂**]總額(包括[**編纂**]佣金)估計約為[**編纂**]百萬港元，約佔[**編纂**]所得款項總額(假設[**編纂**]為每股[**編纂**]港元，即指示性[**編纂**]範圍的中位數，並假設[**編纂**]未獲行使)的[**編纂**]%，其中，(i)約[**編纂**]百萬港元直接歸因於H股發行並已於其他應收款項中扣除，其中約人民幣[**編纂**]百萬元([**編纂**]百萬港元)已於截至2021年6月30日撥充資本，及(ii)約[**編纂**]百萬港元將於截至2021年12月31日止六個月的綜合損益及其他全面收入表中扣除。上述[**編纂**]開支乃最後實際可行估計，僅供參考之用，實際金額或有所不同。董事預期該等開支不會對我們截至2021年12月31日止六個月的財務業績產生重大不利影響。

物業權益及物業估值

戴德梁行(獨立物業估值師)根據以下假設對我們的物業作出估值：(i)物業之可轉讓土地使用權乃按其指定年期以象徵式年度土地使用費授出，而任何應付土地出讓金亦已悉數繳付；(ii)我們擁有物業的完整法定業權，並可於相關獲批年期屆滿前之整段期間內，不受干預自由佔用、使用、轉讓、租賃或出讓物業；及(iii)業主擁有物業的可強制執行業權，並可於相關獲批年期屆滿前之整段期間內，不受干預自由使用、佔用或出讓物業。

在對(i)金山垃圾集運中心(不包括4至6層)及科技城城市垃圾集運中心(我們於中國持作自用的兩個物業)；及(ii)我們於中國持作開發的物業進行估值時，戴德梁行已採用折舊重置成本法，該方法適用於沒有適當市場證據的專用物業。在對高新廣場3001、3002、3003、3004及3005室以及金獅大廈303-2、104、307、301-4、302-1及303-1室(亦為我們在中國持作自用的物業)進行估值時，戴德梁行已採用市場比較法，該方法適用於對具有適當市場證據的物業進行估值。在對我們於中國持作投資的物業進行估值時，戴德梁行已採用收入資本化法並以市場比較法進行交叉檢查。收入資本化法適用於對持作投資的物業進行估值。

戴德梁行已對我們截至2021年6月30日的物業權益進行估值，並認為，我們擁有權益的物業截至該日的總價值為人民幣725.0百萬元。有關我們物業權益的物業估值的函件全文及摘要披露，載列於本文件「附錄三－物業估值報告」。下表列示本文件附錄一內會計師報告所披露截至2020年12月31日的經審核綜合財務資料所反映若干物業的總金額與本文件「附錄三－物業估值報告」所披露該等物業截至2021年6月30日的估值的對賬：

(人民幣千元)

截至2020年12月31日的物業賬面淨值	**595,491**
加：截至2021年6月30日止六個月的在建項目	31,409
投資物業公允價值調整的收益淨額	1,263
減：截至2021年6月30日止六個月的折舊	(1,654)
截至2021年6月30日的物業賬面淨值	**626,509**
除税前估值盈餘	98,481
本文件附錄三物業估值報告所載截至2021年年6月30日的物業市值	**724,990**

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

有關本集團的未經審核備考經調整有形資產淨值報表，請參閱本文件附錄二，載列有關有形資產淨值旨在說明[**編纂**]對本公司權益持有人截至2021年6月30日應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如[**編纂**]已於2021年6月30日發生。

董事確認並無重大不利變動

經審慎周詳考慮後，除「業務－COVID-19疫情的影響」外，提出的某些極端情況僅用於說明目的，可能會或可能不會發生，董事確認，截至本文件日期，我們的財務或經營狀況或前景自2021年6月30日(即本公司最近期綜合經審核財務業績的編製日期)以來並無重大不利變動，且自2021年6月30日以來並無發生將重大影響會計師報告(全文載於本文件附錄一)所載資料的事件。

未來計劃及前景

有關未來計劃的詳情，請參閱本文件「業務－業務戰略」。

所得款項用途

經扣除我們就[**編纂**]應付的[**編纂**]佣金及其他估計開支後，假設[**編纂**]未獲行使且[**編纂**]為每股股份[**編纂**]港元(即本文件封面所載指標性[**編纂**]範圍的中間價)，我們估計將從[**編纂**]收取所得款項淨額約[**編纂**]百萬港元。

我們擬將該等[**編纂**]所得款項淨額按下列金額用作以下目的：

- 約[**編纂**]%或約[**編纂**]百萬港元將用於尋求選擇性收購專注於向商業物業(如產業園、寫字樓、商業綜合體)提供城市服務及物業管理服務的其他物業管理公司。我們計劃優先考慮位於上海、南通、無錫、常州、鹽城、嘉興以及上海周邊其他主要城市的物業管理公司，以進一步鞏固我們的市場地位及競爭力。我們將主要專注於具備以下要素的合適目標：

  (i) 在管總建築面積超過1.0百萬平方米；

  (ii) 收購及業務整合前的最近財政年度的年度收益不少於人民幣20.0百萬元或年度淨收入不少於人民幣2.0百萬元；及

  (iii) 提供良好的城市服務及商業物業管理服務的物業管理組合。

我們也會考慮其他風險因素，包括負債、行政處罰、未決法律程序及糾紛。基於上述標準，我們初步估計非住宅物業將佔我們擬收購或投資的所有目標物業管理公司的在管總建築面積的全部。該標準將根據市況的變化及我們的戰略需要進行調整；

- 約[**編纂**]%或約[**編纂**]百萬港元，將用於尋求戰略性投資於垃圾集運中心及為垃圾集運中心提供運營及管理服務的公司。我們計劃專注於具備以下要素的合適目標：

  (i) 已有成熟的商業模式及可擴大規模的出色往績記錄；及

  (ii) 可與我們的住宅及商業物業管理服務創造協同效應；

- 約[**編纂**]%或約[**編纂**]百萬港元將用於擴大及豐富我們的增值服務，其中，(i)約[**編纂**]%或約[**編纂**]百萬港元將用於塑造我們自有的「高新樂居」品牌及推出我們的人才公寓管理及運營服務；及(ii)約[**編纂**]%或約[**編纂**]百萬港元將投資於商業模式盈利且往績記錄出色的養老、護理及醫療服務供應公司。具體而言，我們計劃(i)為「高新樂居」創建網站，展示人才公寓可用單位，及(a)使人才公寓申請人可在線瀏覽、選擇、申請、簽署或續簽中意單位的租賃；及(b)使我們可以為人才公寓的租戶創建檔案，並更方便地收取月租；及(ii)對人才公寓進行集中管理、運營和維護，服務範圍主要包括(a)為配套商業單位尋找租客服務；(b)公共區域運營服務；及(c)停車場管理等其他服務；

- 約[**編纂**]%或約[**編纂**]百萬港元將用於進一步開發我們的智能物業管理系統，主要包括採購及升級現有硬件以及軟件系統，以提高我們的運營效率及支持智慧物業管理解決方案；

- 約[**編纂**]%或約[**編纂**]百萬港元將用於深化與中國及海外一流大學合作，培養及留住人才；及

- 約[**編纂**]%或約[**編纂**]百萬港元將用於一般業務運營及營運資金，因為我們會繼續擴大我們的業務範圍及規模。

主要類別	佔所得款項總額百分比	所得款項金額	子類別	佔所得款項總額百分比	具體計劃	時間安排		
						2021年	2022年	2023年
	(%)	*（百萬港元）*		*(%)*		*（百萬港元）*		
收購	[編纂]	[編纂]	收購其他物業管理公司及提供城市服務及物業管理服務的公司	[編纂]	－收購上海、南通、無錫、常州、鹽城、嘉興以及上海周邊其他主要城市的物業管理公司 －專注於城市服務及專門從事(i)城市服務（如道路清掃服務）；及(ii)向商業物業提供物業管理服務（如產業園、寫字樓及商業綜合體）的物業管理公司	旨在於2023年12月31日前完成總金額[編纂]百萬港元的收購		
戰略投資	[編纂]	[編纂]	投資於垃圾集運中心及為垃圾集運中心提供運營及管理服務的公司	[編纂]	－投資於垃圾集運中心及為垃圾集運中心提供運營及管理服務的公司，以完成我們的垃圾收集業務鏈，及通過將我們的垃圾管理服務引入我們在蘇州其他地區的管理物業，與我們的住宅及商業物業管理服務形成更高的協同效應	旨在於2023年12月31日前完成總金額[編纂]百萬港元的戰略投資		
擴大及豐富增值服務	[編纂]	[編纂]	塑造我們自有的「高新樂居」品牌及推出人才公寓管理及運營服務	[編纂]	－建立我們自有的「高新樂居」品牌以提供專業配套服務 －利用定制信息系統建立(i)公租房信息數據庫；及(ii)便於一站式人才申請及引進的在線平台	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			投資於提供養老、護理及醫療服務的公司	[編纂]	－對提供養老、護理、醫療服務的公司進行股權投資，以為潛在未來獨立運營積累經驗	[編纂]	[編纂]	[編纂]

主要類別	佔所得款項總額百分比	所得款項金額	子類別	佔所得款項總額百分比	具體計劃	時間安排		
						2021年	2022年	2023年
	(%)	*（百萬港元）*		*(%)*			*（百萬港元）*	
技術投資	[**編纂**]	[**編纂**]	投資於我們的技術及智能運營	[**編纂**]	－採購及安裝智能設備及設施，如智能門禁系統、智能停車管理系統，以減少對人工判斷的依賴及提高客戶滿意 －採購及升級企業資源規劃(ERP)系統等軟件系統，以提高運營效率	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]
人才培養及挽留	[**編纂**]	[**編纂**]		[**編纂**]	－與中國及海外一流大學合作 －改善及拓展人才培訓及招聘計劃 －未來三年招聘至少30名青年英才，滿足收購、投資、建設信息管理系統及其他業務需要	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]
營運資金及其他一般企業用途	[**編纂**]	[**編纂**]		[**編纂**]	我們預期，由於(i)我們的快速及自然擴張；(ii)我們豐富的服務種類及在管物業組合；及(iii)更換掃路車輛的需求，我們對營運資金的需求將會增加。	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]

我們不會將[**編纂**]所得款項淨額用於房地產開發，而會將並非即時用於上述用途的[**編纂**]所得款項淨額存入持牌金融機構的短期活期存款。

戰略收購及投資的計劃

截至最後實際可行日期，我們並未就本公司從[**編纂**]收到的所得款項淨額用途確定或承諾任何收購目標。在釐定將約[**編纂**]百萬港元或[**編纂**]%的所得款項淨額分配於潛在收購其他物業管理公司及提供城市服務及物業管理服務的公司，及將約[**編纂**]百萬港元或[**編纂**]%的所得款項淨額分配於潛在戰略投資於垃圾集運中心及為垃圾集運中心提供運營及管理服務的公司時(假設[**編纂**]為每股股份[**編纂**]港元(即本文件封面所載指標性[**編纂**]範圍的中間價))，我們已考慮(i)我們的目標是按約15倍的市盈率收購

潛在目標的大多數股權；(ii)每個潛在目標在收購及業務整合前的最近財政年度的年度淨利潤約為人民幣2.0百萬元；及(iii)上文所披露的我們的戰略收購及投資標準。上述所得款項淨額分配項下的考慮因素可能會視乎市況而有所改變。

儘管截至最後實際可行日期我們並未就本公司從[**編纂**]收到的所得款項淨額用途確定或承諾任何收購目標，但我們已釐定評估潛在目標的標準。該等措施乃基於我們於往績記錄期間及直至本文件日期進行的研究、財務盡職調查及初步評估及可行性研究的結果。

收購計劃的實施

我們計劃收購或投資於物業組合符合我們的戰略收購及投資計劃的優質物業管理公司。我們打算主要物色市場份額穩固，增長潛力、盈利能力穩定及業務系列與我們目前的在管物業組合互補的非住宅物業管理公司為目標公司。弗若斯特沙利文已發現，在競爭激烈且高度分散的中國物業管理行業，市場集中度越來越高。請參閱本文件「行業概覽－物業管理服務市場競爭格局」。於2020年，約40%的物業管理服務公司隸屬於房地產開發商，而約60%的物業管理服務公司為獨立公司。根據弗若斯特沙利文的資料，鑒於中國物業管理行業的分散性質，有充足且大量符合我們收購或投資標準的潛在目標可供我們考慮。因此，儘管我們面臨來自其他市場參與者對優質目標公司的競爭，但我們相信我們可物色及收購合適的目標公司以實施我們的業務戰略。

截至最後實際可行日期，我們正着手成立外部業務開發團隊，以通過戰略收購及投資擴大外部業務開發範圍。我們將指示區域附屬公司對潛在收購及合作目標的規模、地理覆蓋範圍、業務運營、債務、財務狀況及法律合規狀況進行初步研究，並提交研究報告以供總部審批。如獲批准，我們的總部將指示及監督區域公司完成競標、合約洽談及簽約以及後續實施過程。

估值依據

我們主要參考可資比較公司的市盈率及其於上一個年度的淨利潤等因素釐定潛在目標的代價金額。我們的最終價格範圍可根據目標公司的規模及我們對其潛力的評估釐定或調整。倘本公司從[**編纂**]收到的所得款項淨額少於所需資本支出，我們擬動用內部資金。

依據與假設

我們的未來計劃及業務戰略基於以下一般假設：

- 本文件中所述的各未來計劃的資金需求與董事所估計金額相比不會發生重大變化；
- 我們將有充裕財務資源滿足未來計劃相關期間的規劃資本支出及業務開發所需；
- [**編纂**]將根據本文件「[**編纂**]的架構及條件」一節所述完成；
- 現有會計政策與本集團於往績記錄期間的經審核綜合財務報表所載會計政策相比並無重大變動；
- 我們的業務(包括未來計劃)將不會因任何不可抗力事件、不可預見因素、非經常項目或中國及其他地方通貨膨脹、利率及税率引起的經濟變化而中斷；
- 適用於我們活動的税基或税率不會發生重大變化；
- 我們不會受到本文件「風險因素」一節所載風險因素的重大影響；
- 我們將繼續業務運營，包括但不限於以採取我們於往績記錄期間的方式留聘我們的主要員工及維持客戶、供應商及分包商；
- 與本集團及我們業務有關的現行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不會發生重大變化；及
- 將不會發生嚴重中斷我們業務或運營的自然、政治或其他方面的疫情或災難。

倘[**編纂**]被定為高於或低於估計[**編纂**]範圍的中間價，則上述所得款項分配將按比例予以調整。

倘[**編纂**]定為每股[**編纂**][**編纂**]港元(即本文件所載[**編纂**]範圍上限)，經扣除與[**編纂**]有關的[**編纂**]與佣金及估計開支後，我們將收取所得款項淨額約[**編纂**]百萬港元。

倘[**編纂**]定為每股[**編纂**][**編纂**]港元(即本文件所載[**編纂**]範圍下限)，經扣除與[**編纂**]有關的[**編纂**]與佣金及估計開支後，我們將收取所得款項淨額約[**編纂**]百萬港元。

倘所得款項淨額並非即時用於上述用途，及於適用法律法規所允許的範圍內，我們擬將未動用所得款項淨額存入知名的持牌商業銀行及金融機構作短期活期存款。倘上述所得款項擬定用途出現任何變動或所得款項的任何金額將用作一般企業用途，我們將作出適當的公告。

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]的架構及條件

[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

[To insert the firm's letterhead]

致蘇新美好生活服務股份有限公司列位董事及交銀國際(亞洲)有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

緒言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就蘇新美好生活服務股份有限公司(「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3至117頁),此等歷史財務資料包括 貴集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2021年6月30日止六個月(「相關期間」)的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表、 貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日的綜合財務狀況表及 貴公司於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日的財務狀況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3至118頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部份,其擬備以供收錄於 貴公司日期為[**編纂**]有關 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板進行首次[**編纂**]的文件(「文件」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責分別根據歷史財務資料第II節附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準編製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編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對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。

我們的工作涉及執行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分別根據歷史財務資料第II節附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價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，該等歷史財務資料已分別根據歷史財務資料第II節附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準，真實而中肯地反映了 貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日以及 貴公司於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日的綜合財務狀況，以及 貴集團於各相關期間的綜合財務表現及現金流量。

審閱中期比較財務資料

吾等已審閱 貴集團的中期比較財務資料，當中包括截至2020年6月30日止六個月的綜合損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他說明資料(「中期比較財務資料」)。 貴公司董事負責根據載於歷史財務資料附註2.1及2.2的呈列基準及編製基準編製及呈列中期比較財務資料。吾等的責任為按照吾等的審閱就中期比較財務資料作出結論。吾等已按香港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的中期財務資料審閱進行審閱工作。審閱工作包括向主要負責財務及會計事宜的人士作出查詢，並進行分析及其他審閱程序。審閱的範圍較按照香港審計準則進行的審核為小，故吾等無法確定吾等能得悉所有於審核工作中可能發現的重大事宜。因此，吾等並不發表審核意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信就會計師報告而言，中期比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料第II節附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製。

根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例下事項出具的報告

調整

在編製歷史財務資料時，並無對載於第[●]頁中所界定的相關歷史財務資料作出調整。

股息

我們參考歷史財務資料[附註12]，當中說明　貴公司並無就相關期間派付任何股息。

[●]
執業會計師
香港
[**編纂**]

I 歷史財務資料

歷史財務資料的編製

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部份。

貴集團於相關期間的歷史財務資料是歷史財務資料的基礎，乃經安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)審計(「相關歷史財務資料」)。

除另有說明外，歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，且所有數值均約整至最接近的千位數(人民幣千元)。

綜合損益及其他全面收入表

	附註	截至2018年12月31日止年度	截至2019年12月31日止年度	截至2020年12月31日止年度	截至2020年6月30日止六個月	截至2021年6月30日止六個月
		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
收益	*6*	387,963	435,878	436,770	200,792	221,293
銷售成本	*7*	(317,124)	(347,457)	(344,702)	(157,974)	(169,489)
毛利		70,839	88,421	92,068	42,818	51,804
其他收入及收益	*6*	24,376	27,333	35,262	15,254	3,500
銷售及營銷開支		(1,700)	(1,874)	(2,410)	(921)	(1,323)
行政開支		(29,967)	(32,337)	(36,225)	(17,130)	(18,813)
其他開支		(634)	(177)	(387)	(277)	(123)
財務成本	*8*	(14,606)	(23,221)	(24,057)	(11,961)	(1,507)
應佔一家聯營公司虧損		–	–	–	–	(1,679)
除税前利潤	*7*	48,308	58,145	64,251	27,783	31,859
所得税開支	*11*	(12,153)	(14,591)	(16,148)	(6,957)	(7,989)
年／期內利潤		36,155	43,554	48,103	20,826	23,870
以下人士應佔利潤：						
母公司擁有人		35,393	42,522	47,339	20,275	23,396
非控股權益		762	1,032	764	551	474
		36,155	43,554	48,103	20,826	23,870
其他全面(虧損)／收入						
於後續期間將不會重新分類至損益的其他全面(虧損)／收入：						
指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資：						
公平值變動		(1,930)	(3,344)	830	(287)	(1,797)
所得税影響		482	836	(208)	72	449
		(1,448)	(2,508)	622	(215)	(1,348)
物業重估收益	*15*	–	–	2,155	–	–
所得税影響		–	–	(539)	–	–
		–	–	1,616	–	–
年／期內其他全面(虧損)／收入，扣除税項		(1,448)	(2,508)	2,238	(215)	(1,348)
年／期內全面收入總額		34,707	41,046	50,341	20,611	22,522
以下人士應佔全面收入總額：						
母公司擁有人		33,945	40,014	49,577	20,060	22,048
非控股權益		762	1,032	764	551	474
		34,707	41,046	50,341	20,611	22,522
母公司普通權益持有人應佔每股盈利						
基本及攤薄(人民幣元)	*13*	1.03	1.24	0.69	0.33	0.31

綜合財務狀況表

	附註	於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30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					
物業、廠房及設備	*14*	65,579	230,609	298,774	324,682
投資物業	*15*	291,780	293,791	345,367	346,630
其他無形資產		–	–	167	322
定期存款	*23*	2,224	5,713	–	–
於一家聯營公司的投資	*16*	–	–	4,900	8,121
指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資	*18*	97,321	93,977	94,807	93,010
使用權資產	*20*	11,001	8,331	10,690	10,367
遞延稅項資產	*28*	5,995	6,486	8,315	19,122
非流動資產總額		473,900	638,907	763,020	802,254
流動資產					
存貨		289	243	156	105
貿易應收款項	*21*	66,072	101,225	96,359	112,535
預付款項、其他應收款項及其他資產	*22*	14,420	23,404	34,771	46,959
應收關聯方款項	*34*	667,467	1,091,300	22,003	22,853
以公平值列入損益的金融資產	*19*	–	5,000	–	–
已抵押存款	*23*	278	349	–	–
現金及現金等價物	*23*	197,637	223,299	288,210	283,705
流動資產總額		946,163	1,444,820	441,499	466,157
流動負債					
貿易應付款項	*24*	93,713	178,588	192,853	197,949
其他應付款項及應計款項	*25*	71,172	77,426	94,510	89,742
計息銀行貸款	*27*	48,000	191,500	6,250	5,000
應付關聯方款項	*34*	483,068	686,975	39,796	77,732
租賃負債	*20*	2,512	615	226	–
應付稅項		6,691	15,606	8,282	12,697
合約負債	*26*	31,081	35,622	41,902	42,817
流動負債總額		736,237	1,186,332	383,819	425,937
流動資產淨額		209,926	258,488	57,680	40,220
總資產減流動負債		683,826	897,395	820,700	842,474

	附註	於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30日
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非流動負債					
計息銀行貸款	*27*	336,000	510,300	133,750	131,563
租賃負債	*20*	841	226	–	–
遞延稅項負債	*28*	22,978	22,016	22,702	22,515
其他負債	*29*	–	–	165,463	167,089
非流動負債總額		359,819	532,542	321,915	321,167
淨資產		324,007	364,853	498,785	521,307
權益					
股本／實收資本	*30*	20,000	20,000	43,662	75,000
儲備	*31*	302,280	342,294	451,800	442,510
母公司擁有人應佔權益		322,280	362,294	495,462	517,510
非控股權益		1,727	2,559	3,323	3,797
權益總額		324,007	364,853	498,785	521,307

綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔							
	實收資本	合併儲備	法定儲備	留存利潤	以公平值列入其他全面收入的金融資產的公平值儲備	合計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	(附註30)	*(附註31)*	*(附註31)*					
於2018年1月1日	20,000	112,931	5,417	136,524	13,463	288,335	1,065	289,400
年內利潤	–	–	–	35,393	–	35,393	762	36,155
年內其他全面虧損	–	–	–	–	(1,448)	(1,448)	–	(1,448)
年內全面收入總額	–	–	–	35,393	(1,448)	33,945	762	34,707
支付予非控股股東的股息	–	–	–	–	–	–	(100)	(100)
轉撥自留存利潤	–	–	3,657	(3,657)	–	–	–	–
於2018年12月31日	20,000	112,931*	9,074*	168,260*	12,015*	322,280	1,727	324,007

* 該等儲備賬包括於2018年12月31日綜合財務狀況表中的綜合其他儲備人民幣302,280,000元。

	母公司擁有人應佔							
	實收資本	合併儲備	法定儲備	留存利潤	以公平值列入其他全面收入的金融資產的公平值儲備	合計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	(附註30)	*(附註31)*	*(附註31)*					
於2019年1月1日	20,000	112,931	9,074	168,260	12,015	322,280	1,727	324,007
年內利潤	–	–	–	42,522	–	42,522	1,032	43,554
年內其他全面虧損	–	–	–	–	(2,508)	(2,508)	–	(2,508)
年內全面收入總額	–	–	–	42,522	(2,508)	40,014	1,032	41,046
支付予非控股股東的股息	–	–	–	–	–	–	(200)	(200)
出售以公平值列入其他全面收入的股權投資時轉撥公平值儲備	–	–	–	(225)	225	–	–	–
轉撥自留存利潤	–	–	4,437	(4,437)	–	–	–	–
於2019年12月31日	20,000	112,931*	13,511*	206,120*	9,732*	362,294	2,559	364,853

* 該等儲備賬包括於2019年12月31日綜合財務狀況表中的綜合其他儲備人民幣342,294,000元。

	母公司擁有人應佔									
	實收資本	資本儲備	合併儲備	法定儲備	留存利潤	以公平值列入其他全面收入的金融資產的公平值儲備	資產重估儲備	合計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	(附註30)	*(附註31)*	*(附註31)*		*(附註31)*					
於2020年1月1日	20,000	–	112,931	13,511	206,120	9,732	–	362,294	2,559	364,853
年內利潤	–	–	–	–	47,339	–	–	47,339	764	48,103
年內其他全面收入	–	–	–	–	–	622	1,616	2,238	–	2,238
年內全面收入總額	–	–	–	–	47,339	622	1,616	49,577	764	50,341
注資	23,662	43,145	16,784	–	–	–	–	83,591	–	83,591
轉撥自留存利潤	–	–	–	4,800	(4,800)	–	–	–	–	–
於2020年12月31日	43,662	43,145*	129,715*	18,311*	248,659*	10,354*	1,616*	495,462	3,323	498,785

* 該等儲備賬包括於2020年12月31日綜合財務狀況表中的綜合其他儲備人民幣451,800,000元。

	母公司擁有人應佔										
	實收資本	股本	資本儲備	合併儲備	法定儲備	留存利潤	以公平值列入其他全面收入的金融資產的公平值儲備	資產重估儲備	合計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 (附註30)	*人民幣千元 (附註30)*	*人民幣千元 (附註31)*	*人民幣千元 (附註31)*	*人民幣千元*	*人民幣千元 (附註31)*	*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2021年1月1日	43,662	–	43,145	129,715	18,311	248,659	10,354	1,616	495,462	3,323	498,785
期內利潤	–	–	–	–	–	23,396	–	–	23,396	474	23,870
期內其他全面虧損	–	–	–	–	–	–	(1,348)	–	(1,348)	–	(1,348)
期內全面收入總額	–	–	–	–	–	23,396	(1,348)	–	22,048	474	22,522
轉讓附屬公司	–	–	195,836	(129,715)	–	(66,121)	–	–	–	–	–
改制為股份有限公司	(43,662)	75,000	24,179	–	(4,279)	(51,238)	–	–	–	–	–
轉撥自留存利潤	–	–	–	–	2,280	(2,280)	–	–	–	–	–
於2021年6月30日	–	75,000	263,160*	–*	16,312*	152,416*	9,006*	1,616*	517,510	3,797	521,307

* 該等儲備賬包括於2021年6月30日綜合財務狀況表中的綜合其他儲備人民幣442,510,000元。

	母公司擁有人應佔									
	實收資本	資本儲備	合併儲備	法定儲備	留存利潤	以公平值列入其他全面收入的金融資產的公平值儲備	資產重估儲備	合計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 (附註30)	*人民幣千元 (附註31)*	*人民幣千元 (附註31)*	*人民幣千元*	*人民幣千元 (附註31)*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2020年1月1日	20,000	–	112,931	13,511	206,120	9,732	–	362,294	2,559	364,853
期內利潤	–	–	–	–	20,275	–	–	20,275	551	20,826
期內其他全面虧損	–	–	–	–	–	(215)	–	(215)	–	(215)
期內全面收入總額	–	–	–	–	20,275	(215)	–	20,060	551	20,611
注資	23,662	43,145	11,784	–	–	–	–	78,591	–	78,591
轉撥自留存利潤	–	–	–	2,018	(2,018)	–	–	–	–	–
於2020年6月30日（未經審核）	43,662	43,145*	124,715*	15,529*	224,377*	9,517*	–*	460,945	3,110	464,055

* 該等儲備賬包括於2020年6月30日綜合財務狀況表中的綜合其他儲備人民幣417,283,000元。

綜合現金流量表

	附註	截至2018年12月31日止年度	截至2019年12月31日止年度	截至2020年12月31日止年度	截至2020年6月30日止六個月	截至2021年6月30日止六個月
		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*
經營活動的現金流量						
除税前利潤		48,308	58,145	64,251	27,783	31,859
調整：						
財務成本	*8*	14,544	23,110	24,033	11,947	1,504
利息收入		(12,623)	(21,840)	(24,355)	(12,983)	(594)
出售物業、廠房及設備項目的(收益)／虧損		(7,900)	50	18	4	2
應佔一家聯營公司虧損		–	–	–	–	1,679
投資物業的公平值變動	*15*	(2,011)	(2,011)	(357)	(281)	(1,263)
貿易應收款項減值	*21*	6,652	6,219	4,739	5,698	4,821
物業、廠房及設備項目折舊	*14*	3,573	4,535	8,567	2,926	5,595
使用權資產項目折舊	*20*	865	2,670	788	489	323
其他無形資產攤銷		–	–	2	–	17
		51,408	70,878	77,686	35,583	43,943
存貨減少／(增加)		55	46	87	(21)	51
貿易應收款項(增加)／減少		(10,803)	(41,372)	127	4,840	(20,997)
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		1,725	(8,519)	(6,069)	(6,035)	(6,010)
應收關聯方款項減少／(增加)		2,274	195	(83)	(1,943)	(850)
應付關聯方款項(減少)／增加		(1,382)	3,907	7,030	(8,497)	(2,564)
貿易應付款項增加		55,570	16,112	12,466	15,075	8,426
其他應付款項及應計款項(減少)／增加		(30,652)	6,254	16,345	10,757	(8,138)
合約負債(減少)／增加		(2,595)	4,541	6,280	728	915
已抵押存款(增加)／減少		(278)	(71)	349	114	–
經營所得現金		65,322	51,971	114,218	50,601	14,776
已付所得税		(9,511)	(6,758)	(25,362)	(16,199)	(14,119)
經營活動所得現金流量淨額		55,811	45,213	88,856	34,402	657
投資活動的現金流量						
購買物業、廠房及設備項目		(31,775)	(92,616)	(74,733)	(46,566)	(27,875)
購買投資物業項目		–	–	(122)	(122)	–
出售物業、廠房及設備項目所得款項		8,741	61	2	6	337
租賃土地增加		(7,805)	–	(3,594)	(3,594)	–
其他無形資產增加		–	–	(169)	–	(172)
於一家聯營公司的投資	*16*	–	–	(4,900)	–	(4,900)
定期存款(增加)／減少		(38)	(3,489)	5,713	5,713	–
應收關聯方款項(增加)／減少		(405,415)	(424,028)	1,069,380	(436,920)	–
應付關聯方款項(增加)／減少		400,000	200,000	(600,000)	400,000	–
添置以公平值列入損益的金融資產		–	(20,000)	(10,000)	(10,000)	–
以公平值列入損益計量的理財投資產品的所得款項		–	15,109	15,128	15,090	–
已收利息		12,623	21,731	24,227	12,894	594
投資活動(所用)／所得現金流量淨額		(23,669)	(303,232)	420,932	(63,499)	(32,016)

	附註	截至2018年12月31日止年度	截至2019年12月31日止年度	截至2020年12月31日止年度	截至2020年6月30日止六個月	截至2021年6月30日止六個月
		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*
融資活動的現金流量						
[**編纂**]開支		–	–	(1,835)	–	(6,588)
當時母公司向附屬公司注資		–	–	5,000	–	–
償還來自關聯方的墊款	*32*	(40,000)	–	(54,209)	–	–
應收關聯方款項		–	–	–	22,710	40,500
添置計息銀行貸款		150,000	365,800	108,500	60,000	–
其他負債所得款項		–	–	200,000	200,000	–
償還計息銀行貸款	*27*	(11,000)	(48,000)	(670,300)	(104,999)	(3,437)
租賃付款的本金部份	*32*	(708)	(2,512)	(615)	(396)	(226)
已付利息		(16,206)	(31,407)	(31,418)	(16,876)	(3,395)
向非控股權益支付股息		(100)	(200)	–	–	–
融資活動所得／(所用)現金流量淨額		81,986	283,681	(444,877)	160,439	26,854
現金及現金等價物增加淨額		114,128	25,662	64,911	131,342	(4,505)
年／期初的現金及現金等價物	*23*	83,509	197,637	223,299	223,299	288,210
年／期末的現金及現金等價物	*23*	197,637	223,299	288,210	354,641	283,705
現金及現金等價物結餘分析						
現金及銀行結餘	*23*	175,915	191,761	288,210	354,876	283,705
定期存款	*23*	24,224	37,600	–	–	–
減：原到期日超過三個月的定期存款		(2,224)	(5,713)	–	–	–
已抵押存款	*23*	(278)	(349)	–	(235)	–
現金及現金等價物		197,637	223,299	288,210	354,641	283,705

貴公司財務狀況表

貴公司於各相關期間末的財務狀況表資料如下：

	附註	於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30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					
物業、廠房及設備	*14*	831	1,034	41,755	40,956
投資物業	*15*	1,780	1,791	30,587	30,830
其他無形資產		–	–	167	322
於一家聯營公司的投資	*16*	–	–	4,900	8,121
於附屬公司的投資	*17*	16,000	16,000	16,000	211,836
使用權資產	*20*	3,326	812	213	–
遞延税項資產	*28*	4,928	5,224	7,383	14,335
非流動資產總額		26,865	24,861	101,005	306,400
流動資產					
存貨		138	111	58	38
貿易應收款項	*21*	42,960	67,175	65,128	67,269
預付款項、其他應收款項及其他資產	*22*	6,509	5,420	12,468	21,111
應收附屬公司款項	*34*	34,864	36,497	45,241	65,438
應收其他關聯方款項	*34*	109,100	148,347	15,972	18,164
以公平值列入損益的金融資產		–	5,000	–	–
已抵押存款		220	–	–	–
現金及現金等價物	*23*	44,224	63,292	77,591	63,583
流動資產總額		238,015	325,842	216,458	235,603

	附註	於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30日
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
流動負債					
貿易應付款項	*24*	52,550	66,361	71,513	80,901
其他應付款項及應計款項	*25*	29,128	32,856	43,914	43,354
計息銀行貸款	*27*	41,000	129,000	–	–
應付附屬公司款項	*34*	732	19,471	21,349	32,599
應付其他關聯方款項	*34*	1,405	1,498	968	975
租賃負債	*20*	2,512	615	226	–
應付稅項		2,702	6,288	223	6,125
合約負債	*26*	17,180	15,141	18,443	16,111
流動負債總額		147,209	271,230	156,636	180,065
流動資產淨額		90,806	54,612	59,822	55,538
總資產減流動負債		117,671	79,473	160,827	361,938
非流動負債					
計息銀行貸款	*27*	49,000	–	–	–
租賃負債	*20*	841	226	–	–
遞延稅項負債	*28*	1,215	590	1,091	1,099
非流動負債總額		51,056	816	1,091	1,099
淨資產		66,615	78,657	159,736	360,839
權益					
股本／實收資本	*30*	20,000	20,000	43,662	75,000
儲備	*31*	46,615	58,657	116,074	285,839
權益總額		66,615	78,657	159,736	360,839

II 歷史財務資料附註

1. 公司資料

貴公司是一家於1994年4月12日在中華人民共和國(「中國」)成立的有限公司，其註冊辦事處地址為中國江蘇省蘇州市高新區獅山路28號蘇州高新廣場。

貴公司是一家物業管理公司。於相關期間， 貴集團主要從事提供物業管理服務。 貴公司的控股股東為蘇州蘇高新集團有限公司(「蘇高新公司」)。

根據 貴公司於2021年4月的股東決議案， 貴公司改制為股份有限公司，而75,000,000股每股面值人民幣1元的股份按照股東於 貴公司的出資比例發行予 貴公司當時的股東。

於本報告日期， 貴公司於其附屬公司擁有直接權益。所有該等附屬公司均為私人有限公司，或倘於香港境外註冊成立，則與於香港註冊成立之私人公司特徵大致相同， 貴公司主要附屬公司詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／註冊地點及日期及經營地點	已發行普通／註冊股本面值	貴公司應佔權益百分比	主要業務
蘇州金獅大廈發展管理有限公司* (「蘇州金獅」) *(附註(a)、(b)及(c))*	中國／內地 1992年10月28日	人民幣 104,271,300元	100%	物業管理
蘇州新港市政綠化服務有限公司* (「新港市政綠化」) *(附註(a)、(b)及(c))*	中國／內地 2011年4月13日	人民幣 12,000,000元	100%	城市服務
蘇州科尚物業服務有限公司* (「科尚物業服務」) *(附註(a)、(b)及(c))*	中國／內地 2014年12月31日	人民幣 5,000,000元	80%	物業管理
蘇州科錦物業服務有限公司* (「科錦物業服務」) *(附註(a)、(b)及(c))*	中國／內地 2010年3月19日	人民幣 10,000,000元	100%	物業管理

(a) 根據中國公認會計原則及法規編製的截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的法定歷史財務資料已由中國註冊執業會計師事務所天衡會計師事務所(特殊普通合夥)蘇州分所審核。

(b) 在中國內地註冊實體的英文名稱，代表 貴公司管理層在翻譯其中文名稱時所作的最大努力，因為該等公司並無註冊正式的英文名稱。

(c) 根據中國法律註冊成立為內資有限公司。

2.1 呈列基準

於2021年1月4日，由於蘇高新公司全資擁有的國有企業進行內部重組，蘇高新公司及其控股的公司蘇高新城建發展(蘇州)有限公司(「蘇高新城建」)分別與 貴公司訂立股權轉讓協議，據此，蘇高新公司及蘇高新城建同意將彼等各自於蘇州金獅66.43%及33.57%的股權無償轉讓予 貴公司。於有關收購完成後，蘇州金獅成為 貴公司的全資附屬公司。

於2021年2月1日，太湖金谷(蘇州)發展有限公司(「太湖金谷」，由蘇高新公司最終控股)與 貴公司訂立股權轉讓協議，據此，太湖金谷同意將科錦物業服務的全部股權無償轉讓予 貴公司。代價乃經參考科錦物業服務截至2021年1月31日的負資產淨值及虧絀狀況後釐定。於有關收購完成後，科錦物業服務成為 貴公司的全資附屬公司。

蘇州金獅、科錦物業服務及 貴公司於收購前後均由控股股東共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料一直應用合併會計原則編製，猶如收購已於相關期間開始時完成。

貴集團於相關期間的綜合損益及全面收入表、權益變動表及現金流量表包括現時組成 貴集團的所有公司及／或業務自最早呈列日期或自附屬公司及／或業務首次受控股股東共同控制之日起(以期間較短者為準)的業績及現金流量。 貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日的綜合財務狀況表已從控股股東角度使用現有賬面值編製，以呈列附屬公司及／或業務的資產及負債。 貴集團並無作出調整以反映公平值，或確認因共同控制下的業務合併而產生的任何新資產或負債。

共同控制下的業務合併完成前由控股股東以外各方持有的附屬公司及／或業務的股本權益，乃應用合併會計原則於權益內列作非控股權益。

所有集團內交易及結餘已於綜合入賬時對銷。

2.2 編製基準

歷史財務資料乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准之所有準則及詮釋)編製。於編製整個相關期間及截至2020年6月30日止六個月的歷史財務資料時， 貴集團已提早採納自2021年1月1日起開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則，連同有關過渡性條文。

歷史財務資料乃按歷史成本法編製，惟以公平值計量的投資物業、以公平值列入損益的金融資產及指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資除外。

2.3 已發佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴集團並未在歷史財務資料中應用下列已發佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂本	*投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資*[3]
國際財務報告準則第3號之修訂本	*概念框架之提述*[1]
國際財務報告準則第17號	*保險合約及相關修訂*[2、4]
國際會計準則第1號之修訂本	*負債分類為即期或非即期*[2]
國際會計準則第8號之修訂本	*會計估計之定義*[2]
國際會計準則第12號之修訂本	*有關單一交易產生資產及負債的遞延稅項*[2]
國際會計準則第16號之修訂本	*物業、廠房及設備：達到擬定用途前的所得款項*[1]
國際會計準則第37號之修訂本	*有償合約－履行合約的成本*[1]
國際財務報告準則2018年至2020年的年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附之範例及國際會計準則第41號之修訂本[1]

[1] 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

[2] 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

[3] 尚未釐定強制生效日期，但可供採納

[4] 由於國際財務報告準則第17號(修訂本)於2020年6月頒佈，國際財務報告準則第4號作出延長臨時豁免的修訂，保險公司可於2023年1月1日之前開始的年度期間申請採用國際會計準則第39號而非國際財務報告準則第9號

貴集團正在評估首次採用該等新訂及經修訂國際財務報告準則的影響。截至目前， 貴集團預計該等準則不會對 貴集團的財務表現及財務狀況產生重大影響。

3 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司為 貴公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當 貴集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能通過對投資對象的權力(即 貴集團獲賦予現有能力以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘 貴公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利，則 貴集團於評估是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

(a) 與投資對象的其他投票權持有人的合約安排；

(b) 其他合約安排所產生的權利；及

(c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司乃採用與 貴公司相同報告期及一致會計政策來編製歷史財務資料。

倘事實及情況顯示下文附屬公司的會計政策所述三項控制因素之一項或多項出現變化， 貴集團會重新評估其是否控制投資對象。於附屬公司的所有權權益變動，惟並無失去控制權，則以權益交易入賬。

倘 貴集團失去對附屬公司的控制權，則終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)計入權益的累計換算差額；並確認(i)已收代價的公平值；(ii)所保留任何投資的公平值及(iii)損益中任何因此產生的盈餘或虧絀。 貴集團先前確認分佔其他全面收入的組成部份適當地重新分類計入損益或留存利潤，基準與倘若 貴集團直接出售有關資產或負債所規定者相同。

附屬公司的業績計入 貴公司的損益，惟以已收及應收股息為限。

於聯營公司的投資

聯營公司指 貴集團於其中擁有一般不少於20%股本投票權的長期權益的實體，且可對其發揮重大影響力。重大影響力指參與投資對象的財務和經營政策決定的權力，但不是控制或共同控制該等政策的權力。

貴集團於聯營公司的投資乃按 貴集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

倘於聯營公司之投資成為於合營企業之投資(反之亦然)，則保留權益不會重新計量，而該項投資會繼續以權益法入賬。在所有其他情況下，於失去對聯營公司之重大影響力或對合營企業之共同控制

後， 貴集團按其公平值計量並確認任何保留投資。於失去重大影響力或共同控制後之聯營公司或合營企業賬面值與保留投資公平值及出售事項所得款項之任何差異，於損益中確認。

如有直接於聯營公司的權益確認的變動， 貴集團在適用時於綜合權益變動表確認其應佔之任何變動。 貴集團與其聯營公司之間之交易所產生之未變現收益及虧損以 貴集團於聯營公司之投資為限予以對銷，惟倘有證據顯示未變現虧損為已轉讓出現減值之資產則除外。

公平值計量

貴集團於各報告期間末按公平值計入其他全面收入計量投資物業及金融工具。公平值為市場參與者間於計量日期進行的有序交易中，出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉讓負債的交易於該資產或負債的主要市場(或在無主要市場的情況下，則於對該資產或負債最有利的市場)進行而作出。該主要或最有利的市場須為 貴集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃採用市場參與者為資產或負債定價時所用的假設計量，即假設市場參與者按其最佳經濟利益行事。

非金融資產的公平值計量計及市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而產生經濟利益的能力。

貴集團採用在各情況下適當的估值技術，而其有足夠資料可計量公平值，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量避免使用不可觀察輸入數據。

所有於歷史財務資料中計量或披露公平值之資產及負債，乃按對整體公平值計量具重大影響之最低層數據分類至下述之公平值等級：

第一級 — 根據相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)

第二級 — 按估值技術計量，而該技術採用對公平值計量具重大影響之最低層數據可直接或間接觀察得出

第三級 — 按估值技術計量，而該技術採用對公平值計量具重大影響之最低層數據難以觀察得出

就按經常基準於歷史財務資料確認的資產及負債而言， 貴集團透過於各相關期間末重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)釐定各層級之間有否出現轉移。

非金融資產減值

當出現減值跡象或需要對資產進行年度減值檢測時(存貨除外)，則會估計該資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值及其公平值減出售成本兩者的較高者，並按個別資產計算，除非資產產生的現金流入並非大致上獨立於其他資產或多組資產的現金流入，在該情況下，可收回金額則以該資產所屬的現金產生單位計算。

減值虧損僅於資產賬面值超過可收回金額時方會確認。評估使用價值時是以除稅前的折現率計算預計未來的現金流量的現值，而該折現率反映當時市場對金錢的時間價值的評估及該項資產的特有風險。減值虧損於其產生期間於損益內與減值資產功能一致的相關開支類別中扣除。

於各相關期間末， 貴集團會評估是否有跡象顯示之前確認的減值虧損可能不復存在或已減少。倘有任何此等跡象存在，則會估計資產的可收回金額。資產(商譽除外)原已確認的減值虧損僅於用作釐定該資產可收回金額的估計出現變動時撥回，惟有關金額不得超過假設過往年度並無確認資產減值虧損下應有的賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回減值虧損的數額，乃於其產生的期間計入損益，惟資產按重估金額列賬除外，在該情況下，減值虧損撥回根據該重估資產的有關會計政策入賬。

關聯方

在以下情況下一方將被視為 貴集團的關聯方：

(a) 該方是下列人士或下列人士的親密家庭成員，而該人士

(i) 於 貴集團擁有控制或共同控制權；

(ii) 對 貴集團有重大影響力；或

(iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理層成員；

或

(b) 該方是滿足下列任一條件的實體：

(i) 該實體與 貴集團屬同一集團之成員公司；

(ii) 一間實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；

(iii) 該實體與 貴集團均為同一第三方的合營企業；

(iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；

(v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關連的實體就僱員利益設立的離職福利計劃；

(vi) 該實體由(a)中指出的人士控制或共同控制；

(vii) (a)(i)中指出的人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員中的成員；及

(viii) 該實體或該實體所屬集團的任何成員公司向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本減累計折舊及任何減值虧損後列賬。物業、廠房及設備項目成本包括購買價及令資產達至其擬定用途所需運作狀態及地點所產生的任何應計成本。

物業、廠房及設備項目運作後產生的支出，如維修保養費，一般於產生期間自損益中扣除。在符合確認條件的情況下，重大檢查的開支會於資產賬面值中資本化為重置資產。倘物業、廠房及設備的主要部件須分段重置，則 貴集團會將該等部份確認為有特定可使用年期的個別資產，並相應地計提折舊。

折舊乃按各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法將成本分攤至剩餘價值計算。就此目的所使用的主要年率如下：

樓宇	2%-3%
汽車	9%-20%
機器及其他	18%-33%

倘物業、廠房及設備項目各部份的可使用年期不同，則該項目的成本將按合理基準於各部分分配，而每部分將作個別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於每個財政年度末進行檢討並作出調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目(包括任何初步已確認重大部份)於出售或預計日後其使用或出售不再產生經濟利益時，將終止確認。於資產終止確認年度因其出售或報廢並在損益內確認的任何收益或虧損乃有關資產的出售所得款項淨額與賬面值之間的差額。

在建工程指在建樓宇、廠房及機械，按成本減任何減值虧損列賬，且不予折舊。成本包括建造期間建造的直接成本。在建工程於竣工及可供使用時重新分類至物業、廠房及設備之適當類別內。

投資物業

投資物業指持作賺取租金收入而非用於生產或供應貨品或服務或作行政用途，或於日常業務過程中作出售用途的土地及樓宇權益。該等物業初次按成本計量，包括交易成本。於初始確認後，投資物業按反映報告期末市況的公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生之盈虧計入產生年度之綜合損益表。

任何報廢或出售投資物業之盈虧於報廢或出售年度之綜合損益表中確認。

其他無形資產(商譽除外)

另行獲得的其他無形資產於初始確認時按成本計量。其他無形資產的可使用年期定為有限期或無限期。具有有限期年期的其他無形資產其後會按可使用經濟壽命攤銷並在有跡象顯示無形資產可能出現減值時對減值作評估。具有有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末進行檢討。

軟件

所購買軟件按成本減任何減值虧損入賬並於估計可使用年期5年內按直線法攤銷。

租賃

貴集團於合約開始時評估合約是否為租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制使用已識別資產之權利，則該合約為租賃或包含租賃。

貴集團作為承租人

貴集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。 貴集團確認租賃負債以作出租賃款項，而使用權資產指使用相關資產之權利。

在包含租賃部份和非租賃部份的合約開始時或對有關合約重新評估時， 貴集團採納可行權宜方法，不將非租賃部份分開，而將租賃部份和相關的非租賃部份(如物業租賃的物業管理服務)作為單一租賃部份入賬。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用當日)確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量的租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認租賃負債金額、已發生初始直接成本及於開始日期或之前支付的租賃款項減已收取的任何租賃優惠。使用權資產於租期及估計使用年期(以較短者為準)內以直線法折舊，詳情如下：

樓宇	1.3-3年
租賃土地	50年

倘租賃資產之所有權在租期結束前轉移至 貴集團或成本反映購買權之行使情況，則使用該資產之估計可使用年期計算折舊。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按於租期內作出的租賃款項現值確認。租賃款項包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、取決於某一指數或比率的可變租賃款項及剩餘價值擔保下預期應付之金額。租賃款項亦包括 貴集團合理確定行使購買權的行使價，及倘租期反映 貴集團行使終止租賃的選擇權，則須就終止租賃支付的罰款。並非取決於某一指數或比率的可變租賃款項於觸發付款的事件或狀況出現期間內確認為開支。

於計算租賃款項之現值時，由於租賃內所隱含利率無法輕易釐定，故 貴集團於租賃開始日期使用增量借貸利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映利息的增加，並因支付租賃款項而減少。此外，倘出現修改、租期變動、租賃款項變動(如因指數或比率變動導致未來租賃款項變動)或購買相關資產的選擇權評估更改，則租賃負債的賬面值將重新計量。

(c) 短期租賃

貴集團將短期租賃確認豁免應用於樓宇的短期租賃(即自租賃開始日期起計租期為12個月或以下，並且不包含購買權的租賃)。

短期租賃的租賃款項在租期內按直線法確認為開支。

貴集團作為出租人

當 貴集團作為出租人，其於租賃開始時(或發生租賃變更時)將其各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

所有 貴集團並未轉讓資產所有權所附帶之絕大部份風險及回報的租賃歸類為經營租賃。倘合約包含租賃及非租賃部份， 貴集團根據相關獨立售價將合約代價分配至各個部份。租金收入於租期內按直線法列賬，並由於其營運性質，計入綜合損益及其他全面收入表之收益。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租期內按相同方法確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收益。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、按公平值計入其他全面收入及按公平值計入損益計量。

金融資產於初始確認時之分類取決於金融資產之合約現金流量特點及 貴集團管理該等金融資產之業務模式。除不含重大融資成份或 貴集團已應用權宜方法不調整重大融資部份的影響之貿易應收款項外， 貴集團的金融資產初次計量按公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益)交易成本。不含重大融資成份或 貴集團已應用權宜方法之貿易應收款項按下文所載有關「收益確認」的政策根據國際財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。

貴集團管理金融資產之業務模式指其如何管理金融資產以產生現金流量之方式。業務模式釐定現金流量是否源自收取合約現金流量、出售金融資產或同時因兩者而產生。按攤銷成本分類及計量的金融資產乃於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公平值計入其他全面收入分類及計量的金融資產乃於旨在持有金融資產以收取合約現金流量及出售金融資產的業務模式中持有。

所有以常規方式購買及銷售的金融資產於交易日(即 貴集團承諾購買或出售資產當日)確認。常規買賣指規定於一般由市場規例或慣例確立的期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產之後續計量根據其分類進行，方式如下：

按攤銷成本入賬的金融資產(債務工具)

按攤銷成本入賬的金融資產其後採用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或出現減值時，收益及虧損於損益內確認。

指定為以公平值列入其他全面收入的金融資產(股本投資)

於初始確認後，倘股本投資符合國際會計準則第32號*金融工具：呈列*之界定，且並非持作買賣， 貴集團可選擇將其股權投資不可撤銷地分類為指定為以公平值列入其他全面收入的股權的股本投資。分類乃按個別工具基準釐定。

該等金融資產之收益及虧損永不結轉至綜合損益及其他全面收入表。倘股息支付權已確立，而股息相關之經濟收益可能將流入 貴集團，且股息金額能作出可靠計算，則股息於綜合損益及其他全面收入表內確認為其他收入，惟倘 貴集團受惠於該等所得款項作為收回部份金融資產成本則作別論，在此情況下，有關收益於其他全面收入內入賬。指定為以公平值列入其他全面收入的股本投資無須進行減值評估。

終止確認金融資產

金融資產(或如適用，金融資產其中一部份或一組類似之金融資產其中一部份)主要在下列情況下終止確認(即從 貴集團之綜合財務狀況表移除)：

- 自該資產收取現金流量之權利已屆滿；或
- 貴集團已轉讓其收取來自該資產現金流量之權利，或已根據「轉手」安排承擔在無重大延誤下向第三方全數支付已收取的現金流量的責任；及(a) 貴集團已轉讓該資產之絕大部份風險及回報，或(b) 貴集團並無轉讓或保留該資產之絕大部份風險及回報，惟已轉讓該資產之控制權。

倘若 貴集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利，或已訂立轉手安排，需評估是否及何種程度上保留該資產擁有權的風險及回報。倘若並無轉讓或保留資產之絕大部份風險及回報，亦無轉讓資產之控制權，則已轉讓資產在 貴集團持續參與的前提下繼續予以確認入賬。在該情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映 貴集團已保留權利及義務之基準計量。

貴集團倘以擔保形式持續參與已轉讓資產時，則以該資產的原賬面值及 貴集團或須償還的代價金額上限(以較低者為準)計算。

金融資產減值

貴集團就所有並非按公平值計入損益持有之債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與 貴集團預期收取並按原有實際利率的相若利率貼現的所有現金流量之間的差額計算。預期現金流量將包括出售所持抵押品或合約條款所包含的其他信貸新增安排的現金流量。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損提供予由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期， 貴集團評估金融工具的信貸風險是否自初始確認後大幅提高。當進行此評估時， 貴集團會比較該金融工具於報告日期及於初始確認日期出現的違約風險，並會考慮毋須花費過多成本或精力即可獲得的合理而具理據支持的資料，包括歷史及前瞻性資料。

貴集團會在合約付款逾期90天時考慮金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及 貴集團持有的任何信貸提升措施前， 貴集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則 貴集團亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

按攤銷成本計量的金融資產須根據一般方法進行減值，並於下列計量預期信貸虧損的階段分類，惟如下文所詳述應用簡化方法的貿易應收款項除外。

第1階段 — 信貸風險自初始確認後並無大幅增加的金融工具，其虧損撥備按等於12個月預期信貸虧損的金額計量

第2階段 — 信貸風險自初始確認後大幅增加(惟並非信貸減值金融資產)的金融工具，其虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的金額計量

第3階段 — 於報告日期已出現信貸減值(惟並非購買或發起的信貸減值)的金融資產，其虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的金額計量

簡化方法

就不包含重大融資組成部份的貿易應收款項而言，當 貴集團應用可行權宜方法不調整重大融資組成部份的影響時， 貴集團計算預期信貸虧損時應用簡化方法。根據簡化方法， 貴集團並無追蹤信貸風險的變化，但於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。 貴集團已根據過往信貸虧損經驗，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時適當地分類為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借款、應付款項或在實際對沖中指定為對沖工具的衍生工具。

所有金融負債初次按公平值確認，如屬貸款及借貸以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付關聯方款項及計息銀行貸款及其他負債。

後續計量

金融負債之後續計量根據其分類進行，方式如下：

按攤銷成本入賬之金融負債(貸款及借款)

初始確認後，計息貸款及其他負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響不大，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率進行攤銷程序時，其損益在損益賬內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折現或溢價及屬實際利率不可或缺一部份的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益的財務成本內。

終止確認金融負債

金融負債於其責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

倘現有金融負債被另一項由同一放款人提供而條款絕大部份不同之負債取代，或現有負債條款大幅修訂，則有關取代或修訂會視為終止確認原有負債及確認新負債，而相關賬面值差額於損益確認。

抵銷金融工具

當現時存在一項可依法強制執行之權利可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務時，則金融資產及金融負債可予抵銷，而其淨額於綜合財務狀況表內呈報。

存貨

存貨乃按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本按先入先出基準釐定。可變現淨值根據當前市況及同類存貨的歷史經驗估算。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及期限短、流動性強、易於轉換為已知金額現金、價值變動風險小且一般於購買後三個月內的較短期限到期的投資，並構成　貴集團現金管理的組成部份。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及用途不受限制的銀行現金(包括定期存款)以及類似現金性質的資產。

撥備

倘因過去事件導致目前存在法律或推斷責任，且日後很可能須付出資源解除有關責任，若有關責任涉及之金額能可靠估計，則會確認撥備。

倘貼現之影響重大，就撥備確認之金額乃預期日後解除有關責任所需開支於各報告期末之現值。隨時間過去產生之經貼現現值增幅計入綜合損益表之財務成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關損益外確認項目之所得稅於損益外確認，不論是於其他全面收入或直接於權益內確認。

即期稅項資產及負債乃按預期可自稅務機關收回或繳付之金額計算，按於各報告期間末已經生效或大致上已經生效之稅率(及稅法)為基準，並考慮　貴集團經營所在國家或地區之現行詮釋及慣例。

遞延稅項乃使用負債法就於各報告期末的資產及負債的稅基與其作財務報告用途的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

除下述外，所有應課稅暫時差額均確認為遞延稅項負債：

- 倘遞延稅項負債因初始確認非業務合併交易之資產或負債而產生，而在進行交易時遞延稅項負債對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響；及

- 就與於附屬公司之投資有關之應課稅暫時差額而言，倘暫時差額之撥回時間可以控制，且暫時差額於可見將來可能不會轉回。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額、結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損予以確認。遞延稅項資產在很可能有應課稅溢利可用作抵銷可扣減暫時差額及結轉未動用稅項抵免以及未動用稅項虧損的情況下，方予以確認，惟下列情況除外：

- 有關可扣減暫時差額的遞延稅項資產源於初始確認並非業務合併的交易中的資產或負債，且於該項交易進行時並不影響會計溢利及應課稅溢利或虧損；及

- 就與在附屬公司的投資有關的可扣減暫時差額而言，遞延税項資產僅會於暫時差額很可能於可預見未來撥回及有應課税溢利可用作抵銷該暫時差額的情況下，方予以確認。

遞延税項資產的賬面值於各報告期末審核，並沖減至不可能再有足夠應課税溢利以致可動用全部或部份遞延税項資產的水平。未確認的遞延税項資產將於各報告期末重新評估，並於很可能將有足夠的應課税溢利以致可收回全部或部份遞延税項資產時予以確認。

遞延税項資產及負債乃按預期資產變現或負債清償期間所適用的税率(以各相關報告期間末已頒佈或已實質頒佈的税率(及税法)為基準)計算。

當及僅當 貴集團有合法可執行權利將即期税項資產與即期税項負債抵銷，且遞延税項資產及遞延税項負債與同一税務機關對同一應課税實體或不同應課税實體徵收的所得税相關，而該等不同的應課税實體於各未來期間預期有大額遞延税項負債或資產將予結算或清償時，擬按淨額基準結算即期税務負債及資產或同時變現資產及結算負債，則遞延税項資產與遞延税項負債可予抵銷。

政府補助

政府補助在合理確定將會收取補助及將會符合一切所附條件時，按其公平值確認。如補助與開支項目有關，則會於擬補貼的相關成本支銷期間按系統基準確認為收入。

倘 貴集團就建造合資格資產而收取的政府貸款不附息或按低於市場利率計息，則政府貸款的初始賬面值使用實際利率法釐定，進一步詳情載於上文「金融負債」的會計政策。獲授無息或低於市場利率的政府貸款之利益(即貸款的初始賬面值與所收取款項的差額)視為政府補助及於綜合損益表內釋放，並於有關資產的預計可使用年期內按年等額分期計入損益。

收益確認

客戶合約收益

客戶合約收益於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認，其金額反映 貴集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得的代價。

當合約中的代價包括可變金額時，代價金額估計為 貴集團就轉讓貨品或服務至客戶而有權獲得的金額。可變代價於合約開始時進行估計並受約束，直至與可變代價相關的不確定因素其後得以解決，而已確認累計收益金額的重大收益撥回極有可能不會發生時為止。

當合約包含融資成份時，而該融資成份提供客戶一年以上轉移予客戶的貨品或服務之融資的重大利益，則收益按應收款項的現值計算，並使用於合約開始時反映於 貴集團與客戶之間單獨融資交易的折現率折現。倘合約包含融資成份，而該融資成份提供 貴集團一年以上的重大融資利益，則根據合約確認的收益包括按實際利率法計算的合約負債的應計利息開支。就客戶付款與承諾貨品或服務轉移之間的期限為一年或以下的合約而言，交易價格毋須就重大融資成份的影響採用國際財務報告準則第15號的實際權宜方法進行調整。

a) 商業物業管理服務

在商業物業管理及營運服務分部下， 貴集團提供(i)向工業園區、辦公樓宇、公寓及商業綜合體提供的基本商業物業管理服務，及(ii)增值服務，例如停車位管理服務、資源管理服務、物業代理服務及其他定制服務。

就基本商業物業管理服務而言， 貴集團按包干制及酬金制對基本商業物業管理服務收取物業管理費。

於包干制下， 貴集團有權保留所收取的全額物業管理費。就物業管理費而言， 貴集團須承擔有關(其中包括)員工、清潔、垃圾處置、園藝及景觀、秩序維護及涵蓋公共區域的一般開銷成本的開支。於合約期內，倘 貴集團所收取的物業管理費金額不足以支付所有產生的開支， 貴集團無權要求業主支付不足的金額。

據此，於包干制下， 貴集團將 貴集團向業主及物業開發商收取的全額物業管理費確認為收益。

該等服務是由在具體時期不確定數量的行動所履行。因此，收益按直線法於具體時期確認，除非有證據證明其他方法可更好地表示完成階段，而服務成本於履行服務時確認。

於酬金制下， 貴集團有權獲得業主及物業開發商於具體合約期間須支付的固定百分比的管理費。剩餘管理費將作為物業管理營運資金來支付物業管理工作相關的物業管理開支。倘減去相關物業管理開支後營運資金有盈餘，盈餘部份一般退還予客戶。倘營運資金支付相關物業管理開支時出現短缺， 貴集團或會需要補齊不足部份，並先代表小區管理處付款，其後有權向住戶收取。

於酬金制下， 貴集團實質上作為業主及物業開發商的代理人，且因此， 貴集團僅於具體合約期間按直線法將預定物業服務費確認為收益。

就增值服務而言，收益按直線法就預定期間確認，原因為客戶同時獲得並消耗 貴集團所提供的利益。增值服務的收益在相關服務獲提供且客戶同時獲得並消耗 貴集團提供的利益時確認。

b) 住宅物業管理服務

在住宅物業管理下， 貴集團提供(i)基本住宅物業管理服務；及(ii)增值服務，如停車位管理服務、資源管理服務、物業代理服務及其他定制服務。

與基本商業物業管理類似，就基本住宅物業管理服務而言， 貴集團按包干制及酬金制對基本住宅物業管理服務收取物業管理費。

於包干制下， 貴集團有權保留所收取的全額物業管理費。就物業管理費而言， 貴集團須承擔有關(其中包括)員工、清潔、垃圾處置、園藝及景觀、秩序維護及涵蓋公共區域的一般開銷成本的開支。於合約期內，倘 貴集團所收取的物業管理費金額不足以支付所有產生的開支， 貴集團無權要求業主支付不足的金額。

據此，於包干制下， 貴集團將 貴集團向業主及物業開發商收取的全額物業管理費確認為收益。

該等服務是由在具體時期不確定數量的行動所履行。因此，收益按直線法於具體時期確認，除非有證據證明其他方法可更好地表示完成階段，而服務成本於履行服務時確認。

於酬金制下， 貴集團有權獲得業主及物業開發商於具體合約期間須支付的固定百分比的管理費。剩餘管理費將作為物業管理營運資金來支付物業管理工作相關的物業管理開支。倘減去相關物業管理開支後營運資金有盈餘，盈餘部份一般退還予客戶。倘營運資金支付相關物業管理開支時出現短缺， 貴集團或會需要補齊不足部份，並先代表小區管理處付款，其後有權向住戶收取。

於酬金制下， 貴集團實質上作為業主及物業開發商的代理人，且因此， 貴集團僅於具體合約期間按直線法將預定物業服務費確認為收益。

就增值服務而言，收益按直線法就預定期間確認，原因為客戶同時獲得並消耗 貴集團所提供的利益。增值服務的收益在相關服務獲提供且客戶同時獲得並消耗 貴集團提供的利益時確認。

c) 城市服務

城市服務包括(i)市政基礎設施服務；(ii)公建項目管理服務；及(iii)市政垃圾集運中心的建設及運營。來自城市服務的收益於提供相關服務及客戶同時取得及消耗 貴集團提供之利益時確認。

d) 來自其他來源的收入

租金收入於租期內按時間比例確認。不受指數或費率影響的可變租賃付款在其產生的會計期間確認為收入。

e) 其他收入

利息收入採用實際利率法按累計基準，並採用將金融工具於其預計年期或較短期間(倘合適)估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值的利率確認。

合約負債

倘客戶於 貴集團轉讓相關服務前收取或到期支付(以較早者為準)付款，則確認合約負債。合約負債於 貴集團履行合約(即轉讓相關服務的控制權予客戶)時確認為收益。

其他僱員福利

退休金計劃

貴集團於中國內地運營附屬公司的僱員須參加由地方市政府運營的中央退休金計劃。該等附屬公司須按工資成本的一定比例向中央退休金計劃供款。供款於根據中央退休金計劃規則應付時自損益扣除。

借款成本

因收購、興建或生產合資格資產(即需要長時間方可達致擬定用途或出售的資產)而直接應計的借款成本，一律撥充作為該等資產的部份成本。一旦資產大致可供擬定用途或出售，則有關借款成本不再撥充資本。特定借款於用作合資格資產支出前的臨時投資所賺取的投資收入於已資本化的借款成本中扣減。所有其他借款成本於產生期間支銷。借款成本包括實體就借入資金產生的利息及其他成本。

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。

由於 貴公司的組織章程大綱及細則授予董事權力以宣派中期股息，故中期股息同時建議及宣派。因此，中期股息於建議及宣派時隨即確認為負債。

外幣

貴集團旗下各實體的財務資料所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣(即功能貨幣)計量。

歷史財務資料以貴公司的功能貨幣人民幣呈列。 貴集團內各實體自行決定其功能貨幣，計入各實體歷史財務資料的項目乃以該功能貨幣列值。 貴集團實體錄得的外幣交易初步按交易當日其各自適用的功能貨幣匯率入賬。以外幣列賬的貨幣資產及負債按各報告期間末適用的功能貨幣匯率換算。結算或換算貨幣項目產生的差額於損益確認。

按外幣歷史成本計量的非貨幣項目使用初始交易日期的匯率換算。以外幣計值按公平值計量的非貨幣項目按釐定公平值當日的匯率換算。按公平值計量的非貨幣項目換算產生的收益或虧損按與確認該項目的公平值變動收益或虧損一致的方式處理(即公平值收益或虧損於其他全面收入或損益確認的項目的換算差額亦分別於其他全面收入或損益確認)。

於釐定初始確認有關資產、終止確認有關預付代價的非貨幣資產或非貨幣負債的開支或收入的匯率時，首次交易日期為 貴集團初始確認預付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債之日。倘存在多筆預付款項或預收款項， 貴集團會就每筆預付代價的支付或收取釐定交易日期。

4. 重大會計判斷及估計

編製 貴集團之歷史財務資料須管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設對所呈報的收益、開支、資產及負債的金額，及其隨附披露以及或有負債披露會產生影響。該等假設及估計的不確定因素或會導致日後受影響資產或負債的賬面值須作出重大調整。

判斷

管理層於應用 貴集團的會計政策時已作出以下判斷，惟對歷史財務資料所確認的金額有最重大影響的有關估計除外：

投資物業與自用物業的分類

貴集團釐定一項物業是否符合資格列作投資物業，並於作出判斷時制定標準。投資物業指持有以賺取租金或資本增值或兩者兼備的物業。因此， 貴集團考慮一項物業所產生的現金流量是否大部份獨立於 貴集團持有的其他資產。某些物業一部份持作賺取租金或升值，其餘部份用作生產或供應貨品或服務或行政用途。倘該等部份可獨立出售或根據融資租賃方式分別出租，則 貴集團會將該等部份個別入賬。倘該等部份不得獨立出售，而用作生產或供應貨品或服務或行政用途之部份並不重大，則僅會列作投資物業。判斷乃按照個別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業之資格。

估計不明朗因素

下文載述於各報告期間末極可能導致對下個財政年度的資產及負債賬面值作出重大調整的有關未來的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源。

貿易應收款項預期信貸虧損撥備

貴集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃按具有類似虧損模式的多個客戶分類(即按客戶類別及評級)的逾期天數得出。

撥備矩陣最初基於 貴集團過往觀察所得違約率而釐定。 貴集團將調整矩陣，藉以按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。舉例而言，倘預測經濟環境(即本地生產總值)預期將於未來一年惡化，導致違約事件增加，則會調整過往違約率。於各相關期間末，過往觀察所得違約率將予更新，並會分析前瞻性估計變動。

對過往觀察所得違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間關連性進行的評估屬重大估計。預期信貸虧損金額對情況變化及預測經濟狀況相當敏感。 貴集團過往信貸虧損經驗及預測經濟狀況亦未必能代表客戶日後的實際違約情況。有關 貴集團貿易應收款項的預期信貸虧損的資料於歷史財務資料附註21披露。

投資物業的公平值估計

投資物業的估值涉及選取可比較物業及市價等項目的估計及假設。

在欠缺類似物業於活躍市場現行價格的情況下， 貴集團考慮來自多個來源的資料及投資物業公平值的估計，包括：

(a) 不同性質、狀況或地點的物業在活躍市場上的現行價格，並作出調整以反映上述差異；

(b) 活躍度較低之市場上相若物業之近期價格，並進行調整以反映自按該等價格進行交易之日期以來經濟狀況之任何變化；以及根據對未來現金流量之可靠估計進行之貼現現金流量預測，該預測得到任何現有租賃及其他合約條款之支持，並(在可能情況下)得到外部證據之支持，例如相同位置及條件之相若物業之當前市值租金，並使用反映當前市場對現金流量金額及時間不確定性之評估之貼現率。

進一步詳情(包括公平值計量及敏感度分析所用的主要假設)載於歷史財務資料附註15。

非金融資產(商譽除外)減值

貴集團於各相關期間末評估所有非金融資產(包括使用權資產)是否存在任何減值跡象。在有跡象表明非金融資產的賬面值不可收回時測試非金融資產是否減值。若資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(為其公平值減出售成本與其使用價值兩者中的較高者)，則存在減值。公平值減出售成本乃基於按公平原則所進行具約束力的類似資產銷售交易所得數據或可觀察市場價格扣除出售資產的增量成本計算。在計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇適當的貼現率來計算該等現金流量的現值。

遞延稅項資產

所有可扣減暫時差額及未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產。倘可能具有應課稅溢利抵銷可扣減暫時差額，以及可動用結轉的未動用稅項抵免及稅項虧損，則會確認遞延稅項資產。在釐定可予確認的遞延稅項資產時，管理層須根據未來應課稅溢利的可能時間及程度，以及未來稅項規劃戰略作出重大判斷。進一步詳情載於歷史財務資料附註28。

非上市股權投資公平值

非上市股權投資乃根據市場法及資產基準法進行估值。該估值要求 貴集團決定可資比較公眾公司(同業者)並選擇價格倍數。此外， 貴集團估計因流動性不足及規模差異造成的折讓。 貴集團將該等投資的公平值分類為第三級。進一步詳情載於歷史財務資料附註[37]。

5. 經營分部資料

管理層在作出資源分配及績效評估之決策時會監察 貴集團業務之經營業績，包括商業物業管理服務、住宅物業管理服務、市政服務及租金收入。為進行資源配置及績效評估而向 貴集團主要經營決策者所報告的資料側重於 貴集團的整體經營業績，因 貴集團的資源經過整合且並無分散經營分部資料可提供。因此，並無呈列經營分部資料。

地區資料

於相關期間，由於 貴集團所有收益均於中國內地產生，且其所有非流動資產／資本開支均位於中國內地／在中國內地產生， 貴集團在單一地區經營。因此，並無呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，約人民幣56,208,000元、人民幣67,972,000元、人民幣66,114,000元、人民幣32,953,000元(未經審核)及人民幣34,265,000元的收益來自向單一客戶提供城市服務的收益。除最大客戶外，概無其他客戶佔收益10%以上。

6. 收益、其他收入及收益

收益分析如下：

	截至2018年12月31日止年度	截至2019年12月31日止年度	截至2020年12月31日止年度	截至2020年6月30日止六個月	截至2021年6月30日止六個月
	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*
客戶合約收益					
商業物業管理服務	189,312	197,875	196,305	95,331	102,423
住宅物業管理服務	82,065	75,016	71,558	33,971	30,768
城市服務	92,671	134,791	141,036	60,465	75,523
	364,048	407,682	408,899	189,767	208,714
其他來源收益					
租金收入	23,915	28,196	27,871	11,025	12,579
總計	387,963	435,878	436,770	200,792	221,293

客戶合約收益

(a) 細分收益資料

	商業物業管理服務	住宅物業管理服務	城市服務	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2018年12月31日止年度				
服務類型				
提供服務	189,312	82,065	92,671	364,048
地域市場				
中國內地	189,312	82,065	92,671	364,048
收益確認時間				
隨時間轉移的服務	187,392	81,063	82,483	350,938
在某個時間點轉移的服務	1,920	1,002	10,188	13,110
客戶合約收益總額	189,312	82,065	92,671	364,048

	商業物業管理服務	住宅物業管理服務	城市服務	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2019年12月31日止年度				
服務類型				
提供服務	197,875	75,016	134,791	407,682
地域市場				
中國內地	197,875	75,016	134,791	407,682
收益確認時間				
隨時間轉移的服務	194,223	73,339	109,037	376,599
在某個時間點轉移的服務	3,652	1,677	25,754	31,083
客戶合約收益總額	197,875	75,016	134,791	407,682

	商業物業管理服務	住宅物業管理服務	城市服務	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2020年12月31日止年度				
服務類型				
提供服務	196,305	71,558	141,036	408,899
地域市場				
中國內地	196,305	71,558	141,036	408,899
收益確認時間				
隨時間轉移的服務	194,657	68,630	136,368	399,655
在某個時間點轉移的服務	1,648	2,928	4,668	9,244
客戶合約收益總額	196,305	71,558	141,036	408,899

	商業物業管理服務	住宅物業管理服務	城市服務	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2021年6月30日止六個月				
服務類型				
提供服務	102,423	30,768	75,523	208,714
地域市場				
中國內地	102,423	30,768	75,523	208,714
收益確認時間				
隨時間轉移的服務	97,773	30,294	75,523	203,590
在某個時間點轉移的服務	4,650	474	–	5,124
客戶合約收益總額	102,423	30,768	75,523	208,714

	商業物業管理服務	住宅物業管理服務	城市服務	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2020年6月30日止六個月（未經審核）				
服務類型				
提供服務	95,331	33,971	60,465	189,767
地域市場				
中國內地	95,331	33,971	60,465	189,767
收益確認時間				
隨時間轉移的服務	94,446	33,610	60,465	188,521
在某個時間點轉移的服務	885	361	–	1,246
客戶合約收益總額	95,331	33,971	60,465	189,767

下表說明在各相關期間確認的收益金額，該等金額計入各年度年初的合約負債：

	截至2018年12月31日止年度	截至2019年12月31日止年度	截至2020年12月31日止年度	截至2020年6月30日止六個月	截至2021年6月30日止六個月
	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*
計入年初合約負債的已確認收益：					
物業管理服務	32,933	30,495	34,188	29,877	39,678

(b) 履約義務

對於商業物業管理服務、住宅物業管理服務及城市服務， 貴集團定期確認的收益等於有權開立發票的金額，其與 貴集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。 貴集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露分配至該等類型合約剩餘履約義務的交易價格。

其他收入及收益分析如下：

	截至2018年12月31日止年度	截至2019年12月31日止年度	截至2020年12月31日止年度	截至2020年6月30日止六個月	截至2021年6月30日止六個月
	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*
其他收入					
利息收入	12,623	21,840	24,355	12,983	594
政府補助*	1,724	3,296	9,256	1,939	1,642
其他	118	186	1,294	51	1
	14,465	25,322	34,905	14,973	2,237
收益					
處置物業、廠房及設備項目的收益	7,900	–	–	–	–
投資物業的公平值收益	2,011	2,011	357	281	1,263
	9,911	2,011	357	281	1,263
其他收入及收益	24,376	27,333	35,262	15,254	3,500

* 該金額指自地方政府機關收取的有關給予地方企業若干財務支持的補助。該等政府補助主要包括支持COVID-19期間經營的補助、促進就業補助、環保補助，以及其他雜項補助及多個方面的獎勵。並無與該等已確認的政府補助相關的未達成條件。

7. 除税前利潤

貴集團除税前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	附註	截至2018年12月31日止年度	截至2019年12月31日止年度	截至2020年12月31日止年度	截至2020年6月30日止六個月	截至2021年6月30日止六個月
		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*
提供服務的成本		317,124	347,457	344,702	157,974	169,489
物業、廠房及設備折舊	*14*	3,573	4,535	8,567	2,926	5,595
使用權資產折舊	*20*	865	2,670	788	489	323
計量租賃負債未計及的租賃付款	*20*	770	2,623	639	410	229
處置物業、廠房及設備項目(收益)／虧損		(7,900)	50	18	4	2
核數師薪酬		299	414	467	–	375
法律及專業費用		677	797	1,121	154	991
經營租賃付款		3,780	3,820	3,795	1,901	6
利息收入		(12,623)	(21,840)	(24,355)	(12,983)	(594)
僱員福利開支(不包括董事及主要行政人員的薪酬*(附註9)*)*：						
工資、薪金及其他津貼		118,958	113,391	128,956	61,785	56,486
退休金計劃供款及社會福利		28,932	30,195	24,027	13,925	17,454
		147,890	143,586	152,983	75,710	73,940
貿易應收款項減值	*21*	6,652	6,219	4,739	5,698	4,821
投資物業公平值變動		(2,011)	(2,011)	(357)	(281)	(1,263)

* 僱員福利開支金額分別為人民幣133,088,008元、人民幣128,485,874元、人民幣124,576,457元、人民幣67,924,000元(未經審核)及人民幣65,661,000元，分別計入截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年6月30日止六個月的服務成本。

8. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至2018年12月31日止年度	截至2019年12月31日止年度	截至2020年12月31日止年度	截至2020年6月30日止六個月	截至2021年6月30日止六個月
	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*
銀行及其他借款利息	16,206	31,407	40,873	18,702	8,391
租賃負債利息	62	111	24	14	3
並非以公平值列入損益的金融負債的總利息開支	16,268	31,518	40,897	18,716	8,394
減：撥充資本的利息	(1,662)	(8,297)	(16,840)	(6,755)	(6,887)
	14,606	23,221	24,057	11,961	1,507

9. 董事及主要行政人員的薪酬

年內董事及主要行政人員的薪酬根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露如下：

	截至2018年12月31日止年度	截至2019年12月31日止年度	截至2020年12月31日止年度	截至2020年6月30日止六個月	截至2021年6月30日止六個月
	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*
袍金	–	–	–	–	–
其他酬金：					
薪金、津貼及實物福利	1,285	1,373	1,407	442	354
與表現有關的花紅	539	572	589	–	–
退休金計劃供款	347	331	285	114	122
	2,171	2,276	2,281	556	476

(a) 獨立非執行董事

周雲女士、劉昕先生、辛珠女士於2021年4月16日獲委任為　貴公司獨立非執行董事。於相關期間，並無向獨立非執行董事支付酬金。

(b) 執行董事

	袍金	薪金、津貼及實物福利	與表現有關的花紅	退休金計劃供款及社會福利	總薪酬
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2018年12月31日止年度					
執行董事：					
崔曉冬先生	–	397	310	106	813
周軍先生	–	307	229	91	627
周麗娟女士	–	399	–	106	505
	–	1,103	539	303	1,945

	袍金	薪金、津貼及實物福利	與表現有關的花紅	退休金計劃供款及社會福利	總薪酬
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2019年12月31日止年度					
執行董事：					
崔曉冬先生	–	397	324	96	817
周軍先生	–	307	241	89	637
周麗娟女士	–	461	7	96	564
	–	1,165	572	281	2,018

	袍金	薪金、津貼及實物福利	與表現有關的花紅	退休金計劃供款及社會福利	總薪酬
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2020年12月31日止年度					
執行董事：					
崔曉冬先生	–	364	303	81	748
周軍先生	–	307	264	88	659
周麗娟女士	–	500	22	54	576
	–	1,171	589	223	1,983

	袍金	薪金、津貼及實物福利	與表現有關的花紅	退休金計劃供款及社會福利	總薪酬
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2020年6月30日止六個月（未經審核）					
執行董事：					
崔曉冬先生	–	199	–	43	242
周軍先生	–	153	–	43	196
周麗娟女士	–	–	–	–	–
	–	352	–	86	438

	袍金	薪金、津貼及實物福利	與表現有關的花紅	退休金計劃供款及社會福利	總薪酬
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2021年6月30日止六個月					
執行董事：					
崔曉冬先生	–	–	–	–	–
周軍先生	–	153	–	45	198
周麗娟女士	–	104	–	47	151
	–	257	–	92	349

相關期間並無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

(c) 非執行董事

於相關期間結束後，於2021年4月16日，唐春杉先生、蔡金春先生及張俊先生獲委任為 貴公司非執行董事。於相關期間概無向非執行董事支付任何報酬。

(d) 監事

	袍金	薪金、津貼及實物福利	與表現有關的花紅	退休金計劃供款及社會福利	總薪酬
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2018年12月31日止年度					
監事：					
馮金根先生	–	–	–	–	–
黃偉先生	–	–	–	–	–
袁紅娟女士	–	182	–	44	226
	–	182	–	44	226

	袍金	薪金、津貼及實物福利	與表現有關的花紅	退休金計劃供款及社會福利	總薪酬
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2019年12月31日止年度					
監事：					
馮金根先生	–	–	–	–	–
黃偉先生	–	–	–	–	–
袁紅娟女士	–	208	–	50	258
	–	208	–	50	258

	袍金	薪金、津貼及實物福利	與表現有關的花紅	退休金計劃供款及社會福利	總薪酬
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2020年12月31日止年度					
監事：					
馮金根先生	–	–	–	–	–
黃偉先生	–	–	–	–	–
袁紅娟女士	–	236	–	62	298
	–	236	–	62	298

	袍金	薪金、津貼及實物福利	與表現有關的花紅	退休金計劃供款及社會福利	總薪酬
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2020年6月30日止六個月（未經審核）					
監事：					
馮金根先生	–	–	–	–	–
黃偉先生	–	–	–	–	–
袁紅娟女士	–	90	–	28	118
	–	90	–	28	118

	袍金	薪金、津貼及實物福利	與表現有關的花紅	退休金計劃供款及社會福利	總薪酬
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2021年6月30日止六個月					
監事：					
馮金根先生	–	–	–	–	–
黃偉先生	–	–	–	–	–
袁紅娟女士	–	97	–	30	127
	–	97	–	30	127

10. 五位薪酬最高的僱員

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年6月30日止六個月五位薪酬最高的僱員分別包括兩位董事、一位董事、兩位董事及一位董事。該等董事薪酬詳情載於上文附註9。相關期間薪酬最高僱員(非　貴公司董事或主要行政人員)的薪酬詳情如下：

	截至2018年12月31日止年度	截至2019年12月31日止年度	截至2020年12月31日止年度	截至2020年6月30日止六個月	截至2021年6月30日止六個月
	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、津貼及實物福利	1,531	1,903	1,373	613	620
與表現有關的花紅	229	503	551	–	–
退休金計劃供款	303	370	228	170	181
	2,063	2,776	2,152	783	801

薪酬屬於以下範圍的非董事及非主要行政人員最高薪酬僱員的人數如下：

	僱員人數				
	截至2018年12月31日止年度	截至2019年12月31日止年度	截至2020年12月31日止年度	截至2020年6月30日止六個月	截至2021年6月30日止六個月
				(未經審核)	
零至1,000,000港元	3	4	3	4	4

11. 所得稅

貴集團須就 貴集團成員公司所在及經營所在司法管轄區產生或源自其的利潤，按實體基準繳納所得稅。

中國內地

根據中國企業所得稅法及相關法規(「企業所得稅法」)，在中國內地經營的附屬公司須按應課稅收入的25%稅率繳納企業所得稅。

	截至2018年12月31日止年度	截至2019年12月31日止年度	截至2020年12月31日止年度	截至2020年6月30日止六個月	截至2021年6月30日止六個月
	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*
即期－中國內地：					
年內／期內支出	12,752	15,208	18,038	16,755	18,534
遞延稅項*(附註28)*	(599)	(617)	(1,890)	(9,798)	(10,545)
年內／期內稅項支出總額	12,153	14,591	16,148	6,957	7,989

適用於按法定稅率的除稅前利潤的稅項開支與按實際稅率的稅項開支對賬如下：

	截至2018年12月31日止年度	截至2019年12月31日止年度	截至2020年12月31日止年度	截至2020年6月30日止六個月	截至2021年6月30日止六個月
	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*
除稅前利潤	48,308	58,145	64,251	27,783	31,859
按法定稅率的稅項	12,077	14,536	16,062	6,946	7,965
不可扣減稅項的開支	76	55	86	11	24
按 貴集團實際稅率的稅項支出	12,153	14,591	16,148	6,957	7,989

12. 股息

貴公司於相關期間並無派付或宣派任何股息。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年6月30日止六個月， 貴集團向非控股股東分別分派人民幣100,000元、人民幣200,000元、零、零(未經審核)及零的股息。

除上文所述者，概無宣派或支付任何股息。

13. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利的金額乃根據相關期間及截至2020年6月30日止六個月母公司擁有人應佔年內利潤及已發行普通股加權平均數計算。各相關期間計算所使用的加權平均普通股數目是就股份制改革作出調整的已發行普通股數目，猶如其已於最早呈列期前發生。

由於 貴集團於該等期間均無具潛在攤薄效應的已發行普通股，因此並無對相關期間所呈列的每股基本盈利金額作出攤薄調整。

下表反映計算每股基本盈利時所使用的收入及股份數據：

	截至2018年12月31日止年度	截至2019年12月31日止年度	截至2020年12月31日止年度	截至2020年6月30日止六個月	截至2021年6月30日止六個月
	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*
盈利：					
計算每股基本盈利所使用的母公司擁有人應佔年內利潤	35,393	42,522	47,339	20,275	23,396

	截至2018年12月31日止年度	截至2019年12月31日止年度	截至2020年12月31日止年度	截至2020年6月30日止六個月	截至2021年6月30日止六個月
	千股	*千股*	*千股*	*千股* *(未經審核)*	*千股*
股份數目：					
計算每股基本盈利所使用的年內已發行普通股加權平均數	34,355	34,355	68,226	61,452	75,000

14. 物業、廠房及設備

貴集團

	樓宇	汽車	機器及其他	在建工程	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
2018年12月31日					
於2018年1月1日：					
成本	2,484	26,288	4,910	304	33,986
累計折舊	(621)	(9,916)	(3,174)	–	(13,711)
賬面淨值	1,863	16,372	1,736	304	20,275
於2018年1月1日（扣除累計折舊）	1,863	16,372	1,736	304	20,275
添置	–	6,782	1,610	41,326	49,718
處置	(827)	–	(14)	–	(841)
年內計提折舊*(附註7)*	(50)	(2,801)	(722)	–	(3,573)
於2018年12月31日（扣除累計折舊）	986	20,353	2,610	41,630	65,579
於2018年12月31日：					
成本	1,657	33,070	6,506	41,630	82,863
累計折舊	(671)	(12,717)	(3,896)	–	(17,284)
賬面淨值	986	20,353	2,610	41,630	65,579

	樓宇	汽車	機器及其他	在建工程	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
2019年12月31日					
於2019年1月1日：					
成本	1,657	33,070	6,506	41,630	82,863
累計折舊	(671)	(12,717)	(3,896)	–	(17,284)
賬面淨值	986	20,353	2,610	41,630	65,579
於2019年1月1日（扣除累計折舊）	986	20,353	2,610	41,630	65,579
添置	–	1,110	284	168,282	169,676
處置	–	(93)	(18)	–	(111)
年內計提折舊*(附註7)*	(36)	(3,677)	(822)	–	(4,535)
於2019年12月31日（扣除累計折舊）	950	17,693	2,054	209,912	230,609
於2019年12月31日：					
成本	1,657	34,087	6,772	209,912	252,428
累計折舊	(707)	(16,394)	(4,718)	–	(21,819)
賬面淨值	950	17,693	2,054	209,912	230,609

	樓宇	汽車	機器及其他	在建工程	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
2020年12月31日					
於2020年1月1日：					
成本	1,657	34,087	6,772	209,912	252,428
累計折舊	(707)	(16,394)	(4,718)	–	(21,819)
賬面淨值	950	17,693	2,054	209,912	230,609
於2020年1月1日（扣除累計折舊）	950	17,693	2,054	209,912	230,609
添置	41,357	357	1,380	82,761	125,855
物業、廠房及設備轉讓	77,054	4,248	29,209	(110,511)	–
資產相關政府補助	–	–	–	(38,926)	(38,926)
轉移至投資物業	–	–	–	(10,177)	(10,177)
處置	–	(12)	(8)	–	(20)
年內計提折舊*(附註7)*	(2,296)	(3,968)	(2,303)	–	(8,567)
於2020年12月31日（扣除累計折舊）	117,065	18,318	30,332	133,059	298,774
於2020年12月31日：					
成本	120,068	38,680	37,353	133,059	329,160
累計折舊	(3,003)	(20,362)	(7,021)	–	(30,386)
賬面淨值	117,065	18,318	30,332	133,059	298,774

	樓宇	汽車	機器及其他	在建工程	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
2021年6月30日					
於2021年1月1日：					
成本	120,068	38,680	37,353	133,059	329,160
累計折舊	(3,003)	(20,362)	(7,021)	–	(30,386)
賬面淨值	117,065	18,318	30,332	133,059	298,774

	樓宇	汽車	機器及其他	在建工程	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2021年1月1日（扣除累計折舊）	117,065	18,318	30,332	133,059	298,774
添置	–	21	103	31,409	31,533
物業、廠房及設備轉讓	–	–	–	–	–
資產相關政府補助	–	–	–	–	–
轉移至投資物業	–	–	–	–	–
處置	–	(23)	(7)	–	(30)
期內計提折舊*(附註7)*	(1,654)	(2,099)	(1,842)	–	(5,595)
於2021年6月30日（扣除累計折舊）	115,411	16,217	28,586	164,468	324,682
於2021年6月30日：					
成本	120,068	38,459	37,359	164,468	360,354
累計折舊	(4,657)	(22,242)	(8,773)	–	(35,672)
賬面淨值	115,411	16,217	28,586	164,468	324,682

貴公司

	樓宇	汽車	機器及其他	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
2018年12月31日				
於2018年1月1日：				
成本	1,193	2,619	2,224	6,036
累計折舊	(352)	(2,072)	(1,840)	(4,264)
賬面淨值	841	547	384	1,772
於2018年1月1日（扣除累計折舊）	841	547	384	1,772
添置	–	–	172	172
處置	(827)	–	(14)	(841)
年內計提折舊	(14)	(144)	(114)	(272)
於2018年12月31日（扣除累計折舊）	–	403	428	831
於2018年12月31日：				
成本	366	2,619	2,382	5,367
累計折舊	(366)	(2,216)	(1,954)	(4,536)
賬面淨值	–	403	428	831

	樓宇	汽車	機器及其他	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
2019年12月31日				
於2019年1月1日：				
成本	366	2,619	2,382	5,367
累計折舊	(366)	(2,216)	(1,954)	(4,536)
賬面淨值	–	403	428	831
於2019年1月1日(扣除累計折舊)	–	403	428	831
添置	–	261	284	545
處置	–	(61)	(17)	(78)
年內計提折舊	–	(149)	(115)	(264)
於2019年12月31日(扣除累計折舊)	–	454	580	1,034
於2019年12月31日：				
成本	366	2,819	2,649	5,834
累計折舊	(366)	(2,365)	(2,069)	(4,800)
賬面淨值	–	454	580	1,034

	樓宇	汽車	機器及其他	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
2020年12月31日				
於2020年1月1日：				
成本	366	2,819	2,649	5,834
累計折舊	(366)	(2,365)	(2,069)	(4,800)
賬面淨值	–	454	580	1,034
於2020年1月1日(扣除累計折舊)	–	454	580	1,034
添置	41,357	–	1,005	42,362
處置	–	(12)	(6)	(18)
年內計提折舊	(1,322)	(84)	(217)	(1,623)
於2020年12月31日(扣除累計折舊)	40,035	358	1,362	41,755
於2020年12月31日：				
成本	41,723	2,807	3,648	48,178
累計折舊	(1,688)	(2,449)	(2,286)	(6,423)
賬面淨值	40,035	358	1,362	41,755

	樓宇	汽車	機器及其他	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
2021年6月30日				
於2021年1月1日：				
成本	41,723	2,807	3,648	48,178
累計折舊	(1,688)	(2,449)	(2,286)	(6,423)
賬面淨值	40,035	358	1,362	41,755
於2021年1月1日(扣除累計折舊)	40,035	358	1,362	41,755
添置	–	–	104	104
處置	–	–	(4)	(4)
期內計提折舊	(721)	(19)	(159)	(899)
於2021年6月30日(扣除累計折舊)	39,314	339	1,303	40,956
於2021年6月30日：				
成本	41,723	2,807	3,681	48,211
累計折舊	(2,409)	(2,468)	(2,378)	(7,255)
賬面淨值	39,314	339	1,303	40,956

於2021年6月30日賬面淨值約為人民幣39,314,000元的 貴公司若干樓宇已質押，以作授予 貴公司附屬公司若干銀行貸款(附註27)之抵押。

15. 投資物業

貴集團

	截至2018年12月31日止年度	截至2019年12月31日止年度	截至2020年12月31日止年度	截至2021年6月30日止六個月
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於1月1日的賬面值	289,769	291,780	293,791	345,367
添置	–	–	38,440	–
轉讓自在建工程及使用權資產	–	–	10,624	–
轉讓自在建工程及使用權資產的重估收益	–	–	2,155	–
公平值調整產生的淨收益	2,011	2,011	357	1,263
於12月31日／6月30日的賬面值	291,780	293,791	345,367	346,630

貴公司

	截至2018年12月31日止年度	截至2019年12月31日止年度	截至2020年12月31日止年度	截至2021年6月30日止六個月
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於1月1日的賬面值	1,769	1,780	1,791	30,587
添置	–	–	26,190	–
公平值調整產生的淨收益	11	11	2,606	243
於12月31日／6月30日的賬面值	1,780	1,791	30,587	30,830

貴集團的投資物業均位於中國內地。

貴集團的投資物業於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日根據獨立專業估值師戴德梁行的估值進行重估。每年， 貴集團的物業經理及財務總監決定委任負責 貴集團物業外部估值的外部估值師。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否保持專業水準。

貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日的賬面值分別約人民幣221,000,000元、人民幣222,000,000元、人民幣28,700,000元及人民幣28,710,000元的投資物業已質押，以作授予 貴集團若干銀行貸款(附註27)之抵押。

公平值層級

貴集團投資物業公平值計量使用重大不可觀察輸入數據(第三級)。

下表說明 貴集團投資物業的公平值計量層級：

	於2018年12月31日的公平值計量乃使用以下各項作出			
		活躍市場報價	重大可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據
	總計	第一級	第二級	第三級
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
辦公樓宇	69,000	–	–	69,000
零售	1,780	–	–	1,780
公寓	221,000	–	–	221,000
	291,780	–	–	291,780

	於2019年12月31日的公平值計量乃使用以下各項作出			
		活躍市場報價	重大可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據
	總計	第一級	第二級	第三級
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
辦公樓宇	70,000	–	–	70,000
零售	1,791	–	–	1,791
公寓	222,000	–	–	222,000
	293,791	–	–	293,791

	於2020年12月31日的公平值計量乃使用以下各項作出			
		活躍市場報價	重大可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據
	總計	第一級	第二級	第三級
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
辦公樓宇	91,780	–	–	91,780
零售	30,587	–	–	30,587
公寓	223,000	–	–	223,000
	345,367	–	–	345,367

	於2021年6月30日的公平值計量乃使用以下各項作出			
		活躍市場報價	重大可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據
	總計	第一級	第二級	第三級
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
辦公樓宇	91,800	–	–	91,800
零售	30,830	–	–	30,830
公寓	224,000	–	–	224,000
	346,630	–	–	346,630

於相關期間，第一級與第二級之間並無公平值計量轉撥，亦無轉入第三級或從第三級轉出。

歸類為公平值層級第三級內的公平值計量對賬如下：

辦公樓宇	截至2018年12月31日止年度	截至2019年12月31日止年度	截至2020年12月31日止年度	截至2021年6月30日止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日的賬面值	69,000	69,000	70,000	91,780
添置	–	–	12,250	–
轉讓自在建工程及使用權資產	–	–	10,624	–
轉讓自在建工程及使用權資產的重估收益	–	–	2,155	–
公平值調整產生的收益／(虧損)淨額	–	1,000	(3,249)	20
於12月31日／6月30日的賬面值	69,000	70,000	91,780	91,800

零售	截至2018年12月31日止年度	截至2019年12月31日止年度	截至2020年12月31日止年度	截至2021年6月30日止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日的賬面值	1,769	1,780	1,791	30,587
添置	–	–	26,190	–
公平值調整產生的淨收益	11	11	2,606	243
於12月31日／6月30日的賬面值	1,780	1,791	30,587	30,830

公寓	截至2018年12月31日止年度	截至2019年12月31日止年度	截至2020年12月31日止年度	截至2021年6月30日止六個月
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於1月1日的賬面值	219,000	221,000	222,000	223,000
公平值調整產生的淨收益	2,000	1,000	1,000	1,000
於12月31日／6月30日的賬面值	221,000	222,000	223,000	224,000

以下為投資物業估值所用的估值技巧及主要輸入數據概要：

	估值技巧	重大不可觀察輸入數據	範圍			
			於12月31日			於2021年
			2018年	2019年	2020年	6月30日
			人民幣元	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*
辦公樓宇	收益資本化法	估計租金（每平方米及每月）	45至70	45至70	45至70	45至70
零售	收益資本化法	估計租金（每平方米及每月）	85至105	91至105	70至108	70至108
公寓	收益資本化法	估計租金（每平方米及每月）	12至80	11至85	25至85	26至91

單獨估計租金價值大幅上升(下降)會導致投資物業公平值大幅上升(下降)。

16. 於一家聯營公司的投資

貴集團及 貴公司

	於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應佔淨資產	–	–	4,900	8,121

(a) 貴集團聯營公司詳情如下：

名稱	註冊資本	註冊及經營所在地	於2021年6月30日貴集團應佔所有權權益百分比	主要業務
蘇州蘇高新怡養健康管理有限公司(「怡養健康」)	人民幣20,000,000元	中國內地	49%	老人護理服務

該聯營公司已使用權益法於本財務資料內列賬。

(b) 下表載列 貴集團聯營公司的總體財務資料：

	於2018年12月31日	於2018年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
分佔年內／期內聯營公司虧損	–	–	–	(1,679)
分佔聯營公司全面虧損總額	–	–	–	(1,679)
貴集團於聯營公司投資的賬面值總額	–	–	4,900	8,121

17. 投資附屬公司

	於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
投資(按成本)	16,000	16,000	16,000	211,836

於相關期間末該等附屬公司的詳情載於歷史財務資料附註1。

18. 指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資

	應佔股權百分比	於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30日
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資					
非上市股權投資(按公平值)					
蘇州匯融商旅發展有限公司	3.17%	63,651	64,917	69,667	70,300
蘇州新景天商務地產發展有限公司	8.00%	33,670	29,060	25,140	22,710
蘇州太湖金谷酒店有限公司	5.00%	–	–	–	–
		97,321	93,977	94,807	93,010

上述股權投資不可撤銷地指定為以公平值列入其他全面收入，原因是 貴集團認為該等投資屬於戰略性質。

2019年4月， 貴集團處置其於[蘇州太湖金谷酒店有限公司]的股權。出售當日的公平值為零，於其他全面收入確認的累計虧損為人民幣225,000元，已轉入留存盈利。

19. 以公平值列入損益的金融資產

於2019年12月31日人民幣5,000,000元的非上市投資為中國內地銀行發行的理財產品，分類為以公平值列入損益的金融資產，原因是其合約現金流量並非僅用於支付本息。

20. 租賃

貴集團作為承租人

(a) 使用權資產

貴集團

年內使用權資產賬面值及變動如下：

	樓宇	租賃土地	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2018年1月1日	–	–	–
添置	4,061	7,805	11,866
折舊費	(735)	(130)	(865)
於2018年12月31日	3,326	7,675	11,001

	樓宇	租賃土地	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2019年1月1日	3,326	7,675	11,001
折舊費	(2,514)	(156)	(2,670)
於2019年12月31日	812	7,519	8,331

	樓宇	租賃土地	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2020年1月1日	812	7,519	8,331
添置	–	3,594	3,594
轉移至投資物業	–	(447)	(447)
折舊費	(599)	(189)	(788)
於2020年12月31日	213	10,477	10,690

	樓宇	租賃土地	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2021年1月1日	213	10,477	10,690
添置	–	–	–
轉移至投資物業	–	–	–
折舊費	(213)	(110)	(323)
於2021年6月30日	–	10,367	10,367

貴公司

	樓宇
	人民幣千元
於2018年1月1日	–
添置	4,061
折舊費	(735)
於2018年12月31日	3,326

	樓宇
	人民幣千元
於2019年1月1日	3,326
折舊費	(2,514)
於2019年12月31日	812

	樓宇
	人民幣千元
於2020年1月1日	812
折舊費	(599)
於2020年12月31日	213

	樓宇
	人民幣千元
於2021年1月1日	213
折舊費	(213)
於2021年6月30日	–

(b) 租賃負債

貴集團

年／期內租賃負債(不計入計息銀行貸款項下)賬面值及變動如下：

	截至2018年12月31日止年度	**截至2019年12月31日止年度**	**截至2020年12月31日止年度**	**截至2021年6月30日止六個月**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於1月1日的賬面值	–	3,353	841	226
新租賃	4,061	–	–	–
年／期內確認的利息增加	62	111	24	3
付款	(770)	(2,623)	(639)	(229)
於12月31日／6月30日的賬面值	3,353	841	226	–
分析為：				
即期部份	2,512	615	226	–
非即期部份	841	226	–	–

貴公司

	截至2018年12月31日止年度	**截至2019年12月31日止年度**	**截至2020年12月31日止年度**	**截至2021年6月30日止六個月**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於1月1日的賬面值	–	3,353	841	226
新租賃	4,061	–	–	–
年／期內確認的利息增加	62	111	24	3
付款	(770)	(2,623)	(639)	(229)
於12月31日／6月30日的賬面值	3,353	841	226	–
分析為：				
即期部份	2,512	615	226	–
非即期部份	841	226	–	–

(c) 於損益內確認與租賃有關的金額如下：

貴集團

	截至2018年12月31日止年度	截至2019年12月31日止年度	截至2020年12月31日止年度	截至2020年6月30日止六個月	截至2021年6月30日止六個月
	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*
租賃負債利息	62	111	24	14	3
使用權資產折舊費	865	2,670	788	489	323
短期租賃相關開支	3,780	3,820	3,795	1,901	6
於損益內確認的總額	4,707	6,601	4,607	2,404	332

貴公司

	截至2018年12月31日止年度	截至2019年12月31日止年度	截至2020年12月31日止年度	截至2020年6月30日止六個月	截至2021年6月30日止六個月
	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*
租賃負債利息	62	111	24	14	3
使用權資產折舊費	735	2,514	599	387	213
短期租賃相關開支	–	–	–	11	6
於損益內確認的總額	797	2,625	623	412	222

貴集團作為出租人

貴集團根據經營租賃安排在中國內地出租其投資物業(附註15)(包括辦公樓宇、商業物業及公寓)。租賃條款通常規定租戶支付保證金，及根據當時市況定期調整租金。 貴集團於相關期間確認的租金收入詳情載於歷史財務資料附註6。

貴集團根據與租戶的不可撤銷經營租賃，於未來期間應收的未貼現租賃付款如下：

	於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年內	13,753	15,821	15,656	10,501
一年後兩年內	3,570	3,550	3,721	3,182
兩年後三年內	3,247	2,907	3,143	3,688
三年後四年內	2,747	2,940	3,645	2,525
四年後五年內	2,847	2,066	2,499	1,714
五年後	11,588	10,938	10,288	7,794
	37,752	38,222	38,952	29,404

21. 貿易應收款項

貴集團

	於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30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	75,310	116,682	116,555	137,552
減值	(9,238)	(15,457)	(20,196)	(25,017)
	66,072	101,225	96,359	112,535

貴公司

	於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30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	50,309	79,191	81,673	85,977
減值	(7,349)	(12,016)	(16,545)	(18,708)
	42,960	67,175	65,128	67,269

貿易應收款項主要來自提供城市服務及物業管理服務。 貴集團力求嚴格控制其未結應收款項，並設有信貸控制部門以最大程度降低信貸風險。高級管理層定期審查逾期結餘，每月對客戶的信貸額度進行一次審核。鑒於上述情況以及 貴集團的貿易應收款項與眾多分散的客戶有關，因此信貸風險沒有很大的集中度。貿易應收款項不計息。

於各相關期間末對　貴集團貿易應收款項的賬齡分析(基於發票日期並扣除撥備)如下：

貴集團

	於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年內	50,763	87,421	73,740	91,898
一至兩年	15,008	12,405	16,324	14,128
兩至三年	301	1,399	6,295	6,509
	66,072	101,225	96,359	112,535

貴公司

	於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年內	29,563	55,260	45,187	48,044
一至兩年	13,098	10,738	14,218	13,541
兩至三年	299	1,177	5,723	5,684
	42,960	67,175	65,128	67,269

貿易應收款項減值的虧損撥備變動如下：

貴集團

	於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
年／期初	(2,586)	(9,238)	(15,457)	(20,196)
年／期內減值	(6,652)	(6,219)	(4,739)	(4,821)
年／期末	(9,238)	(15,457)	(20,196)	(25,017)

貴公司

	於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
年／期初	(2,057)	(7,349)	(12,016)	(16,545)
年／期內減值	(5,292)	(4,667)	(4,529)	(2,163)
年／期末	(7,349)	(12,016)	(16,545)	(18,708)

於各報告日期使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於因就擁有類似虧損模式的多個客戶分部進行分組而逾期的日數計算。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。

下文載列使用撥備矩陣的 貴集團貿易應收款項信貸風險的相關資料：

貴集團

於2018年12月31日

	目前至一年	一至兩年	兩至三年	三年以上	總計
預期信貸虧損率	5.07%	24.37%	70.92%	100.00%	12.27%
總賬面值(人民幣千元)	53,475	19,843	1,035	957	75,310
預期信貸虧損(人民幣千元)	(2,712)	(4,835)	(734)	(957)	(9,238)

於2019年12月31日

	目前至一年	一至兩年	兩至三年	三年以上	總計
預期信貸虧損率	5.77%	29.19%	72.03%	100.00%	13.25%
總賬面值(人民幣千元)	92,778	17,518	5,002	1,384	116,682
預期信貸虧損(人民幣千元)	(5,357)	(5,113)	(3,603)	(1,384)	(15,457)

於2020年12月31日

	目前至一年	一至兩年	兩至三年	三年以上	總計
預期信貸虧損率	6.84%	25.55%	55.30%	100.00%	17.33%
總賬面值(人民幣千元)	79,150	21,925	14,084	1,396	116,555
預期信貸虧損(人民幣千元)	(5,410)	(5,601)	(7,789)	(1,396)	(20,196)

於2021年6月30日

	目前至一年	一至兩年	兩至三年	三年以上	總計
預期信貸虧損率	7.81%	26.10%	51.86%	100.00%	18.19%
總賬面值(人民幣千元)	99,679	19,119	13,522	5,232	137,552
預期信貸虧損(人民幣千元)	(7,781)	(4,991)	(7,013)	(5,232)	(25,017)

貴公司

於2018年12月31日

	目前至一年	一至兩年	兩至三年	三年以上	總計
預期信貸虧損率	5.07%	24.36%	70.91%	100.00%	14.61%
總賬面值(人民幣千元)	31,142	17,317	1,028	822	50,309
預期信貸虧損(人民幣千元)	(1,579)	(4,219)	(729)	(822)	(7,349)

於2019年12月31日

	目前至一年	一至兩年	兩至三年	三年以上	總計
預期信貸虧損率	5.77%	29.19%	72.04%	100.00%	15.17%
總賬面值(人民幣千元)	58,646	15,165	4,210	1,170	79,191
預期信貸虧損(人民幣千元)	(3,386)	(4,427)	(3,033)	(1,170)	(12,016)

於2020年12月31日

	目前至一年	一至兩年	兩至三年	三年以上	總計
預期信貸虧損率	6.83%	25.54%	55.30%	100.00%	20.26%
總賬面值(人民幣千元)	48,502	19,096	12,804	1,271	81,673
預期信貸虧損(人民幣千元)	(3,315)	(4,878)	(7,081)	(1,271)	(16,545)

於2021年6月30日

	目前至一年	一至兩年	兩至三年	三年以上	總計
預期信貸虧損率	7.81%	26.11%	51.86%	100.00%	21.76%
總賬面值(人民幣千元)	52,112	18,325	11,807	3,733	85,977
預期信貸虧損(人民幣千元)	(4,068)	(4,784)	(6,123)	(3,733)	(18,708)

22. 預付款項、其他應收款項及其他資產

貴集團

	於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
向供應商的墊款	6,010	6,453	5,969	10,627
[編纂]費用	–	–	5,298	[編纂]
可扣減增值稅	3,234	11,082	15,063	16,051
其他應收款項	5,176	5,869	8,441	[編纂]
	14,420	23,404	34,771	[編纂]

貴公司

	於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
向供應商的墊款	3,610	2,238	2,546	4,620
[編纂]費用	–	–	5,298	[編纂]
可扣減增值稅	10	16	9	18
其他應收款項	2,889	3,166	4,615	5,466
	6,509	5,420	12,468	[編纂]

結餘並無抵押品抵押。

其他應收款項沒有歷史欠款。上述結餘中所包含與應收款項有關的金融資產於各相關期間末的第一階段中分類。在計算預期信貸虧損率時， 貴集團會考慮歷史虧損率，並針對前瞻性宏觀經濟數據進行調整。於相關期間， 貴集團估計其他應收款項及存款的預期信貸虧損率甚小。

23. 現金及現金等價物

貴集團

	於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
現金及銀行結餘	175,915	191,761	288,210	283,705
定期存款	24,224	37,600	–	–
減：				
原到期時間超過三個月的定期存款	(2,224)	(5,713)	–	–
抵押存款	(278)	(349)	–	–
現金及現金等價物	197,637	223,299	288,210	283,705
以下列幣種計值：				
人民幣	197,637	223,299	288,210	283,705

貴公司

	於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
現金及銀行結餘	44,444	63,292	77,591	63,583
減：抵押存款	(220)	–	–	–
現金及現金等價物	44,224	63,292	77,591	63,583
以下列幣種計值：				
人民幣	44,224	63,292	77,591	63,583

人民幣不能自由兑換為其他貨幣，但是，根據中國內地的《外匯管理條例》和《結匯、售匯及付匯管理規定》， 貴集團獲准通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兑換為其他貨幣。

若干銀行存款已質押，以獲簽發保函。

銀行現金根據每日銀行存款利率賺取浮動利息。銀行結餘及抵押存款存於近期並無違約歷史的信譽良好的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

24. 貿易應付款項

於各相關期間末對貿易應付款項的賬齡分析(基於發票日期)如下：

貴集團

	於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
三個月內	90,628	173,258	91,525	79,172
3至12個月	811	1,996	96,631	111,965
一至兩年	1,873	1,639	2,832	3,911
兩至三年	244	1,474	1,432	1,225
三年以上	157	221	433	1,676
	93,713	178,588	192,853	197,949

貴公司

	於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
三個月內	51,311	64,323	64,753	53,880
3至12個月	54	182	5,793	22,547
一至兩年	839	1,121	249	3,724
兩至三年	226	581	503	127
三年以上	120	154	215	623
	52,550	66,361	71,513	80,901

貿易應付款項不計息，通常以90天為期結算。

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，貿易應付款項的賬面值與其公平值相若。

25. 其他應付款項及應計款項

貴集團

	於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
已收按金	30,202	30,149	37,637	39,249
應付工資及福利	18,400	21,262	24,812	14,672
維修基金	10,147	9,511	9,170	9,108
代表客戶收款	7,555	10,786	16,591	16,162
其他應付稅項	4,868	5,718	6,300	7,181
應付利息	–	–	–	3,370
	71,172	77,426	94,510	89,742

貴公司

	於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
已收按金	14,536	14,734	17,210	20,738
應付工資及福利	5,326	5,299	8,481	5,094
維修基金	3,610	2,829	2,715	2,568
代表客戶收款	1,846	5,076	10,244	9,566
其他應付稅項	3,810	4,918	5,264	5,388
	29,128	32,856	43,914	43,354

其他應付款項為無抵押並應按要求償還。其他應付款項於各相關期間末的公平值與其相應賬面值相若。

26. 合約負債

貴集團

	於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
合約負債	31,081	35,622	41,902	42,817

貴公司

	於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
合約負債	17,180	15,141	18,443	16,111

貴集團根據物業管理合約中規定的開票時間表收取客戶付款。通常於合約履行之前收取一部份付款。 貴集團於2020年及2019年的合約負債增加主要由於年末就物業管理服務向客戶收取的短期墊款增加。

於各相關期間末確認收益的預期時間如下：

貴集團

	於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年內	31,081	35,622	41,902	42,817

貴公司

	於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年內	17,180	15,141	18,443	16,111

27. 計息銀行貸款

貴集團

	2018年12月31日			2019年12月31日		
	實際利率	到期日		實際利率	到期日	
	(%)		*人民幣千元*	*(%)*		*人民幣千元*
即期						
長期銀行貸款的即期部份－有抵押	4.57-5.70	2019年	48,000	4.57-5.70	2020年	111,500
銀行貸款－有抵押	–	–	–	4.35-4.57	2020年	80,000
			48,000			191,500
非即期						
銀行貸款－有抵押	4.91-5.70	2020年－2032年	336,000	4.91-5.64	2021年－2032年	510,300
總計			384,000			701,800

	2020年12月31日			2021年6月30日		
	實際利率	到期日		實際利率	到期日	
	(%)		*人民幣千元*	*(%)*		*人民幣千元*
即期						
長期銀行貸款的即期部份－有抵押	4.90	2021年	6,250	4.90	2022年	5,000
銀行貸款－有抵押	–	–	–	–	–	–
			6,250			5,000
非即期						
銀行貸款－有抵押	4.90	2022年-2028年	133,750	4.90	2022年-2028年	131,563
總計			140,000			136,563

貴公司

	2018年12月31日			2019年12月31日		
	實際利率	到期日		實際利率	到期日	
	(%)		*人民幣千元*	*(%)*		*人民幣千元*
即期						
長期銀行貸款的即期部份－有抵押	4.57-5.70	2019年	41,000	5.70	2020年	49,000
銀行貸款－有抵押	–	–	–	4.35-4.57	2020年	80,000
			41,000			129,000
非即期						
銀行貸款－有抵押	5.70	2020年	49,000			–
總計			90,000			129,000

	2020年12月31日			2021年6月30日		
	實際利率	到期日		實際利率	到期日	
	(%)		*人民幣千元*	*(%)*		*人民幣千元*
即期						
長期銀行貸款的即期部份－有抵押	–	–	–	–	–	–
銀行貸款－有抵押	–	–	–	–	–	–
			–			–
非即期						
銀行貸款－有抵押	–	–	–	–	–	–
總計			–			–

貴集團

	於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
分析為：				
應償還的銀行貸款：				
於一年內或應要求	48,000	191,500	6,250	5,000
於兩至五年內(包括首尾兩年)	117,750	170,000	51,250	53,438
五年以上	218,250	340,300	82,500	78,125
	384,000	701,800	140,000	136,563

貴公司

	於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
分析為：				
應償還的銀行貸款：				
於一年內或應要求	41,000	129,000	–	–
於兩至五年內(包括首尾兩年)	49,000	–	–	–
	90,000	129,000	–	–

貴集團的借款均以人民幣計值。

於2018年12月31日，若干銀行貸款人民幣100,000,000元由蘇高新公司及 貴公司作擔保、若干銀行貸款人民幣90,000,000元由蘇高新公司作擔保以及若干銀行貸款人民幣194,000,000元由蘇高新公司及 貴集團投資物業的抵押作擔保，該等投資物業的公平值為人民幣221,000,000元。

於2019年12月31日，若干銀行貸款人民幣200,000,000元由蘇高新公司及 貴公司作擔保、若干銀行貸款人民幣310,300,000元由蘇高新公司作擔保、若干銀行貸款人民幣187,000,000元由蘇高新公司及 貴集團投資物業的抵押作擔保，該等投資物業的公平值為人民幣222,000,000元、若干銀行貸款人民幣4,500,000元由關連公司作擔保。

於2020年12月31日，若干銀行貸款人民幣140,000,000元由 貴公司、 貴集團公平值約為人民幣28,700,000元的投資物業的抵押及賬面淨值約為人民幣40,035,000元的樓宇的抵押作擔保。

於2021年6月30日，若干銀行貸款人民幣136,562,500元由 貴公司、 貴集團公平值約為人民幣28,710,000元的投資物業的抵押及賬面淨值約為人民幣39,314,000元的樓宇的抵押作擔保。

28. 遞延稅項

遞延稅項資產

貴集團

	金融資產減值	租賃負債	應計開支	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2018年1月1日	2,095	–	1,967	4,062
年內計入綜合損益及全面收入表的遞延稅項	215	838	880	1,933
於2019年1月1日的遞延稅項資產	2,310	838	2,847	5,995
年內計入綜合損益及全面收入表的遞延稅項	1,555	(628)	(436)	491
於2019年12月31日的遞延稅項資產	3,865	210	2,411	6,486
年內計入綜合損益及全面收入表的遞延稅項	1,185	(154)	798	1,829
於2020年12月31日的遞延稅項資產	5,050	56	3,209	8,315
期內計入綜合損益及全面收入表的遞延稅項	1,625	(56)	9,238	10,807
於2021年6月30日的遞延稅項資產	6,675	–	12,447	19,122

貴公司

	金融資產減值	租賃負債	應計開支	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2018年1月1日	1,963	–	1,966	3,929
年內計入綜合損益及全面收入表的遞延稅項	(125)	838	286	999
於2019年1月1日的遞延稅項資產	1,838	838	2,252	4,928
年內計入綜合損益及全面收入表的遞延稅項	1,167	(628)	(243)	296
於2019年12月31日的遞延稅項資產	3,005	210	2,009	5,224
年內計入綜合損益及全面收入表的遞延稅項	1,132	(154)	1,181	2,159
於2020年12月31日的遞延稅項資產	4,137	56	3,190	7,383
期內計入綜合損益及全面收入表的遞延稅項	960	(56)	6,048	6,952
於2021年6月30日的遞延稅項資產	5,097	–	9,238	14,335

遞延税項負債

貴集團

	使用權資產	投資物業公平值變動	指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資公平值變動	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2018年1月1日	–	17,563	4,563	22,126
年內計入綜合損益及全面收入表的遞延税項	831	503	(482)	852
於2019年1月1日的遞延税項負債	831	18,066	4,081	22,978
年內計入綜合損益及全面收入表的遞延税項	(629)	503	(836)	(962)
於2019年12月31日的遞延税項負債	202	18,569	3,245	22,016
年內計入綜合損益及全面收入表的遞延税項	(150)	628	208	686
於2020年12月31日的遞延税項負債	52	19,197	3,453	22,702
期內計入綜合損益及全面收入表的遞延税項	(52)	314	(449)	(187)
於2021年6月30日的遞延税項負債	–	19,511	3,004	22,515

貴公司

	使用權資產	投資物業公平值變動	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2018年1月1日	–	381	381
年內計入綜合損益及全面收入表的遞延稅項	831	3	834
於2019年1月1日的遞延稅項負債	831	384	1,215
年內計入綜合損益及全面收入表的遞延稅項	(629)	4	(625)
於2019年12月31日的遞延稅項負債	202	388	590
年內計入綜合損益及全面收入表的遞延稅項	(150)	651	501
於2020年12月31日的遞延稅項負債	52	1,039	1,091
期內計入綜合損益及全面收入表的遞延稅項	(52)	60	8
於2021年6月30日的遞延稅項負債	–	1,099	1,099

貴集團於相關期間並無任何稅項虧損。於相關期間，概無因 貴公司向其股東支付股息而產生任何所得稅或預提稅後果。

29. 其他負債

貴集團的其他負債為面值為人民幣200,000,000元的無抵押債券，以年名義利率3.37%計息，須於十年內支付。於2020年12月31日及2021年6月30日，經 貴公司管理層評估，其他負債的公平值為人民幣165,463,000元及人民幣167,089,000元。無抵押債券用於建設垃圾集運中心。

30. 股本／實收資本

貴集團及 貴公司

	於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
註冊及實收資本	20,000	20,000	43,662	–
股本	–	–	–	75,000
	20,000	20,000	43,662	75,000

貴公司股本變動概要如下：

	實收資本				股本
	截至2018年12月31日止年度	截至2019年12月31日止年度	截至2020年12月31日止年度	截至2021年6月30日止六個月	截至2021年6月30日止六個月
	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*
於年初／期初	20,000	20,000	20,000	43,662	–
股東注資	–	–	23,662	–	–
改制為股份有限公司*					
– 兑換為股本	–	–	–	(43,662)	43,662
– 留存利潤及法定盈餘儲備撥充資本	–	–	–	–	31,338
於年末／期末	20,000	20,000	43,662	–	75,000

* 根據 貴公司於2021年4月的股東決議案， 貴公司改制為股份有限公司，並按向 貴公司的出資比例向 貴公司當時的股東發行75,000,000股每股面值人民幣1元的股份。已轉換資產淨值超出普通股面值的部分計入資本儲備。

31. 儲備

貴集團於相關期間的儲備及其變動金額在綜合權益變動表中列示。

(a) 資本儲備

貴集團資本儲備指 貴公司股東於 貴公司於2021年4月改制為股份有限公司前投入的股份溢價。

(b) 合併儲備

貴集團的合併儲備為蘇州金獅及科錦物業服務當時股東的出資。

根據蘇州金獅與蘇高新公司(蘇州金獅當時的股東)於2020年1月簽訂的增資協議，蘇高新公司提供若干商業物業作為蘇州金獅的資本，其中約人民幣4,271,000元及人民幣7,513,000元分別計入蘇州金獅的實收資本及資本儲備。

根據科錦物業服務與當時股東太湖金谷於2020年11月簽訂的增資協議，太湖金谷向科錦物業服務的實收資本出資人民幣5,000,000元。

(c) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司的組織章程細則， 貴集團須將根據中國會計準則釐定的其除稅後淨利潤之10%撥作法定盈餘儲備，直至儲備結餘達至其50%註冊資本。根據相關中國法規及附屬公司組織章程細則中所載若干限制，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉撥增加實收資本，惟轉撥後結餘不得少於各自實體25%註冊資本。儲備不得用於其設立目的以外的用途，且不作為現金股息分派。

(d) 以公平值列入其他全面收入的金融資產的公平值儲備

以公平值列入其他全面收入的金融資產的公平值儲備為指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資之未變現公平值收益或虧損。

32. 綜合現金流量表附註

(a) 重大非現金交易

於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年6月30日止六個月， 貴集團擁有有關樓宇租賃安排的使用權資產及租賃負債的非現金增加分別為人民幣4,061,000元、零、零及零。

(b) 融資活動產生的負債變動

	銀行貸款	租賃負債	應付關聯公司款項－非貿易	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2018年1月1日	245,000	–	109,709	354,709
融資現金流量的變動	124,494	(708)	(41,700)	82,086
分類為投資現金流量的來自關聯方的墊款	–	–	400,000	400,000
新租賃	–	4,061	–	4,061
利息開支	14,506	62	1,700	16,268
分類為經營現金流量的已付利息	–	(62)	–	(62)
於2018年12月31日	384,000	3,353	469,709	857,062

	銀行貸款	租賃負債	應付關聯公司款項－非貿易	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2019年1月1日	384,000	3,353	469,709	857,062
融資現金流量的變動	286,393	(2,512)	–	283,881
分類為投資現金流量的來自關聯方的墊款	–	–	200,000	200,000
利息開支	31,407	111	–	31,518
分類為經營現金流量的已付利息	–	(111)	–	(111)
於2019年12月31日	701,800	841	669,709	1,372,350

	銀行貸款	其他負債	租賃負債	應付關聯公司款項－非貿易	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2020年1月1日	701,800	–	841	669,709	1,372,350
融資現金流量的變動	(594,914)	196,630	(615)	(54,209)	(453,108)
分類為投資現金流量的來自關聯方的墊款	–	–	–	(600,000)	(600,000)
資產相關政府補助	–	(38,926)	–	–	(38,926)
利息開支	33,114	7,759	24	–	40,897
分類為經營現金流量的已付利息	–	–	(24)	–	(24)
於2020年12月31日	140,000	165,463	226	15,500	321,189

	銀行貸款	其他負債	應付利息	租賃負債	應付關聯公司款項－非貿易	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2021年1月1日	140,000	165,463	–	226	15,500	321,189
融資現金流量的變動	(6,832)	–	–	(226)	40,500	33,442
分類為投資現金流量的來自關聯方的墊款	–	–	–	–	–	–
資產相關政府補助	–	–	–	–	–	–
利息開支	3,395	1,626	3,370	3	–	8,394
分類為經營現金流量的已付利息	–	–	–	(3)	–	(3)
於2021年6月30日	136,563	167,089	3,370	–	56,000	363,022

(c) 租賃現金流出總額

	於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
經營活動內	3,842	3,931	3,819	9
融資活動內	708	2,512	615	226
	4,550	6,443	4,434	235

33. 資產抵押

有關 貴集團已抵押資產的詳情，分別載於歷史財務資料附註14、15及23。

34. 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與 貴集團的關係

關聯公司名稱	與 貴公司的關係
蘇州蘇高新集團有限公司	貴公司的控股股東
蘇高新公司	
蘇州高新北控中科成環保產業有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新創業投資集團中小企業發展管理有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新地產集團有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新環保產業(集團)有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新旅遊產業集團有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新區自來水有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州國環節能環保創業園管理有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州國家環保高新技術產業園發展有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州醫療器械產業發展有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州市聚創科技小額貸款有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州市聚鑫商業保理有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新智泰創新發展有限公司	由控股股東控制的公司

關聯公司名稱	與 貴公司的關係
蘇州蘇高新科技產業發展有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州蘇銅科嘉機電工程有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州太湖金谷建設發展有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州太湖金谷酒店有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州西部生態城發展有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州西京馬業發展有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州新合盛融資租賃有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州新區創新科技投資管理有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州新區高新技術產業股份有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州永新置地有限公司	由控股股東控制的公司
太湖金谷(蘇州)信息技術有限公司	由控股股東控制的公司
太湖數谷(蘇州)信息科技有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新創業投資集團聚晟資產管理有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新創業投資集團有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州蘇高新能源服務有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州新高旅遊開發有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州永華房地產開發有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新區中小企業融資擔保有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新創業投資集團太湖金谷投資信息研究有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州市集合創業投資服務有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新創業投資集團太湖金谷資本管理有限公司	由控股股東控制的公司
蘇高新教育產業發展(蘇州)有限公司	由控股股東控制的公司

關聯公司名稱	與 貴公司的關係
蘇州高新地產(揚州)有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新資產管理有限公司	由控股股東控制的公司
蘇高新城建發展(蘇州)有限公司	由控股股東控制的公司
蘇高新城建	
蘇州高新投資管理有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新物產有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州太湖濕地世界旅遊發展有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州金合盛控股有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州金合盛	
蘇州市新合盛科技小額貸款有限公司	由控股股東控制的公司
銅仁市萬山區蘇高新科技產業發展有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州智匯高新科技產業發展有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州獅山廣場發展有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州蘇繡小鎮發展有限公司	由控股股東控制的公司
太湖金谷(蘇州)發展有限公司	由控股股東控制的公司
太湖金谷	
蘇州新景天商務地產發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州創新設計製造中心發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州港陽新能源股份有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州融洲旅業發展有限公司匯融廣場酒店	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州新創建設發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州新高綠建建設發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州新高置地有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州新澔投資發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新福瑞融資租賃有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司

關聯公司名稱	與 貴公司的關係
蘇州高新供應鏈管理有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新金屋工程建設發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新生產資料商貿發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州市蘇迪物業管理有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州新獅重建發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新風投創業投資管理有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新創業投資集團融聯管理有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州東菱振動試驗儀器有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新區振中旅遊開發有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州澔新置業有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州新合盛商業保理有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州澔潤投資有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新創業投資集團融晟投資管理有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新明鑫創業投資管理有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州公共科學文化發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州鑽石金屬粉有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州市獅山總部園發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州新碧捷置業有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新區振蘇產業園管理有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新管網管理有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州匯融商旅發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司

(b) 除歷史財務資料其他部份所詳述的交易外， 貴集團於相關期間與關聯方進行以下交易：

	截至2018年12月31日止年度	截至2019年12月31日止年度	截至2020年12月31日止年度	截至2020年6月30日止六個月	截至2021年6月30日止六個月
	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)	
物業管理服務及城市服務收入					
由控股股東控制的公司	23,822	23,713	24,904	11,952	13,082
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	14,036	12,311	9,227	4,426	10,915
貴公司控股股東	2,437	2,247	2,183	1,047	1,087
	40,295	38,271	36,314	17,425	25,084
租金收入：					
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	686	686	686	343	–
由控股股東控制的公司	129	379	90	77	31
貴公司控股股東	35	–	–	–	–
	850	1,065	776	420	31

	截至2018年12月31日止年度	截至2019年12月31日止年度	截至2020年12月31日止年度	截至2020年6月30日止六個月	截至2021年6月30日止六個月
	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)	
利息收入：					
貴公司控股股東	10,672	21,178	20,789	11,236	–

	截至2018年12月31日止年度	截至2019年12月31日止年度	截至2020年12月31日止年度	截至2020年6月30日止六個月	截至2021年6月30日止六個月
	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)	
利息付款：					
貴公司控股股東	1,700	–	–	–	–

	截至2018年12月31日止年度	截至2019年12月31日止年度	截至2020年12月31日止年度	截至2020年6月30日止六個月	截至2021年6月30日止六個月
	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*
租賃付款：					
貴公司控股股東	3,780	3,780	3,780	1,815	–
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	458	458	458	344	136
	4,238	4,238	4,238	2,159	136

	截至2018年12月31日止年度	截至2019年12月31日止年度	截至2020年12月31日止年度	截至2020年6月30日止六個月	截至2021年6月30日止六個月
	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*
來自關聯公司的其他收購：					
由控股股東控制的公司	8,614	8,320	8,320	3,138	3,856
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	1,232	564	209	–	2
	9,846	8,884	8,529	3,138	3,858

(c) 與關聯方的其他交易

於2018年及2019年12月31日， 貴集團的若干銀行貸款由蘇高新公司擔保(附註27)。相關擔保已於2020年獲解除。

於2019年12月31日， 貴集團的若干銀行貸款由控股股東控制的一家公司擔保(附註27)。相關擔保已於2020年獲解除。

(d) 與關聯方的未付結餘

貴集團

	於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收關聯公司款項：				
貿易相關				
由控股股東控制的公司	12,247	13,576	19,208	18,518
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	9,868	8,344	2,795	4,325
貴公司控股股東	–	–	–	10
	22,115	21,920	22,003	22,853

		於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30日
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收關聯公司款項：					
非貿易相關					
由控股股東控制的公司		400,000	4,500	–	–
貴公司控股股東	*(i)*	245,352	464,880	–	–
蘇高新集團的合營企業或聯營公司		–	600,000	–	–
		645,352	1,069,380	–	–

貴集團

	於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應付關聯公司款項：				
貿易相關				
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	11,514	15,322	22,235	19,094
由控股股東控制的公司	1,443	1,660	1,742	2,317
貴公司控股股東	402	284	319	321
	13,359	17,266	24,296	21,732

		於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30日
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應付關聯公司款項：					
非貿易相關					
貴公司控股股東	*(ii)*	400,000	600,000	–	–
蘇高新集團的合營企業或聯營公司		57,000	57,000	7,000	56,000
由控股股東控制的公司		12,709	12,709	8,500	–
		469,709	669,709	15,500	56,000

貴公司

	於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收附屬公司款項：	34,864	36,497	45,241	65,438

	於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收關聯公司款項：				
貿易相關				
由控股股東控制的公司	12,146	13,052	14,609	14,957
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	6,602	6,715	1,363	3,206
貴公司控股股東	–	–	–	1
	18,748	19,767	15,972	18,164

	於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收關聯公司款項：				
非貿易相關				
貴公司控股股東	90,352	128,580	–	–

	截至2018年12月31日止年度	截至2019年12月31日止年度	截至2020年12月31日止年度	截至2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應付附屬公司款項：	732	19,471	21,349	32,599

	於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應付關聯公司款項：				
貿易相關				
由控股股東控制的公司	1,256	1,347	843	975
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	149	151	125	–
	1,405	1,498	968	975

附註：

(i) 於相關期間， 貴集團向蘇高新公司作出墊款，該等墊款為無抵押及按4.35%至5.7%的利率計息，還款期為一至十五年。

(ii) 於截至2018年止年度，蘇高新公司向 貴集團作出墊款，該等墊款為無抵押及按5.1%的利率計息，還款期為截至2018年止十個月。

除上述結餘外，其他結餘為無抵押、免息且並無固定還款期。

35. 承擔

(a) 貴集團於各相關期間末擁有以下資本承擔：

	於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
已訂約但未撥備：				
在建工程	430,765	288,198	214,893	189,942

36. 按類別劃分的金融工具

各類別金融工具於各相關期間末的賬面值如下：

於2018年12月31日

金融資產

	以公平值列入其他全面收入的金融資產	按攤銷成本入賬的金融資產	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
以公平值列入其他全面收入的股權投資	97,321	–	97,321
貿易應收款項及應收票據	–	66,072	66,072
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產*(附註22)*	–	5,176	5,176
應收關聯方款項	–	667,467	667,467
定期存款	–	2,224	2,224
現金及現金等價物	–	197,637	197,637
	97,321	938,576	1,035,897

金融負債

	按攤銷成本入賬的金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項	93,713
計入其他應付款項及應計款項的金融負債*(附註25)*	71,172
計息銀行貸款	384,000
應付關聯方款項	483,068
	1,031,953

於2019年12月31日

金融資產

	以公平值列入損益的金融資產	以公平值列入其他全面收入的金融資產	按攤銷成本入賬的金融資產	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
以公平值列入其他全面收入的股權投資	–	93,977	–	93,977
以公平值列入損益的金融資產	5,000	–	–	5,000
貿易應收款項及應收票據	–	–	101,225	101,225
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產*(附註22)*	–	–	5,869	5,869
應收關聯方款項	–	–	1,091,300	1,091,300
定期存款	–	–	5,713	5,713
現金及現金等價物	–	–	223,299	223,299
	5,000	93,977	1,427,406	1,526,383

金融負債

	按攤銷成本入賬的金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項	178,588
計入其他應付款項及應計款項的金融負債*(附註25)*	77,426
計息銀行貸款	701,800
應付關聯方款項	686,975
	1,644,789

於2020年12月31日

金融資產

	以公平值列入損益的金融資產	以公平值列入其他全面收入的金融資產	按攤銷成本入賬的金融資產	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
以公平值列入其他全面收入的股權投資	–	94,807	–	94,807
以公平值列入損益的金融資產	–	–	–	–
貿易應收款項	–	–	96,359	96,359
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產*(附註22)*	–	–	8,441	8,441
應收關聯方款項	–	–	22,003	22,003
現金及現金等價物	–	–	288,210	288,210
	–	94,807	415,013	509,820

金融負債

	按攤銷成本入賬的金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項	192,853
計入其他應付款項及應計款項的金融負債*(附註25)*	94,510
計息銀行貸款	140,000
其他負債	165,463
應付關聯方款項	39,796
	632,622

於2021年6月30日

金融資產

	以公平值列入損益的金融資產	以公平值列入其他全面收入的金融資產	按攤銷成本入賬的金融資產	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
以公平值列入其他全面收入的股權投資	–	93,010	–	93,010
以公平值列入損益的金融資產	–	–	–	–
貿易應收款項	–	–	112,535	112,535
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產*(附註22)*	–	–	9,274	9,274
應收關聯方款項	–	–	22,853	22,853
現金及現金等價物	–	–	283,705	283,705
	–	93,010	428,367	521,377

金融負債

	按攤銷成本入賬的金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項	197,949
計入其他應付款項及應計款項的金融負債*(附註25)*	89,742
計息銀行貸款	136,563
其他負債	167,089
應付關聯方款項	77,732
	669,075

37. 金融工具的公平值及公平值層級

貴集團金融工具(賬面值與公平值合理相若的金融工具除外)的賬面值及公平值如下：

於2018年12月31日

	賬面值	公平值
	人民幣千元	*人民幣千元*
金融資產		
以公平值列入其他全面收入的股權投資	97,321	97,321
金融負債		
計息銀行貸款	384,000	384,000

於2019年12月31日

	賬面值	公平值
	人民幣千元	*人民幣千元*
金融資產		
以公平值列入損益的金融資產	5,000	5,000
以公平值列入其他全面收入的股權投資	93,977	93,977
	98,977	98,977
金融負債		
計息銀行貸款	701,800	701,800

於2020年12月31日

	賬面值	公平值
	人民幣千元	*人民幣千元*
金融資產		
以公平值列入其他全面收入的股權投資	94,807	94,807
金融負債		
其他負債	165,463	165,463
計息銀行貸款	140,000	140,000
	305,463	305,463

於2021年6月30日

	賬面值	公平值
	人民幣千元	*人民幣千元*
金融資產		
以公平值列入其他全面收入的股權投資	93,010	93,010
金融負債		
其他負債	167,089	167,089
計息銀行貸款	136,563	136,563
	303,652	303,652

管理層已評估現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項的金融資產、其他應收款項、定期存款、已抵押銀行存款、即期計息銀行貸款及其他借款、貿易應付款項、其他負債以及計入其他應付款項及應計款項的金融負債的公平值與其賬面值相若，主要原因為該等工具的到期期限較短。

貴集團各附屬公司的財務經理負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。 貴集團的財務經理直接向財務總監及審核委員會報告。於各報告日期，財務部分析金融工具價值的變動並釐定應用於估值的主要輸入數據。估值由財務總監審閱及批准。每年就中期及年度財務報告與審核委員會對估值程序及結果進行兩次討論。

金融資產及負債的公平值以自願交易方(強迫或清盤出售除外)當前交易中該工具的可交易金額入賬。

計息銀行及其他借款的非即期部份的公平值已透過使用具相似條款、信貸風險及剩餘到期時間的金融工具的當前可用利率貼現預期未來現金流量而計算。因 貴集團於各相關期間末就計息銀行及其他借款所承擔的不履約風險而產生的公平值變動被評估為不重大。

貴集團投資於非上市投資，即由中國內地銀行發行的理財產品。 貴集團已採用市場法(以條款及風險相若之工具的市場利率為基礎)及資產基準法(以業務實體之盈利能力主要來自其現有資產的一般概念為基礎)估計該等非上市投資的公平值。

對於以公平值列入其他全面收入的非上市股權投資的公平值，管理層已對在估值模型中合理運用可能的替代輸入數據之潛在影響作出估計。

下表載列金融工具估值於2018年、2019年及2020年12月31日以及於2021年6月30日之重大不可觀察輸入值概要：

指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	公平值對輸入數據的敏感性
蘇州匯融商旅發展有限公司	市場法	缺乏適銷性的折讓率(「DLOM」)	2018年12月31日：20%至30%	折讓增加／(減少)5%會導致公平值(減少)／增加(人民幣1,300,000元)／人民幣1,200,000元
			2019年12月31日：20%至30%	折讓增加／(減少)5%會導致公平值(減少)／增加(人民幣1,200,000元)／人民幣1,300,000元
			2020年12月31日：20%至30%	折讓增加／(減少)5%會導致公平值(減少)／增加(人民幣1,300,000元)／人民幣1,600,000元
			2021年6月30日：20%至30%	折讓增加／(減少)5%會導致公平值(減少)／增加(人民幣1,300,000元)／人民幣1,300,000元
蘇州新景天商務地產發展有限公司	資產基準法	單價(每平方米人民幣元)	2018年12月31日：12,048至19,600	折讓增加／(減少)5%會導致公平值增加／(減少)人民幣3,100,000元／(人民幣3,140,000元)
			2019年12月31日：11,810至19,600	折讓增加／(減少)5%會導致公平值增加／(減少)人民幣3,050,000元／(人民幣3,110,000元)
			2020年12月31日：11,856至20,600	折讓增加／(減少)5%會導致公平值增加／(減少)人民幣3,080,000元／(人民幣3,010,000元)
			2021年6月30日：11,709至20,600	折讓增加／(減少)5%會導致公平值增加／(減少)人民幣3,010,000元／(人民幣3,040,000元)

公平值層級

下表說明 貴集團金融工具的公平值計量層級：

按公平值計量的資產：

		公平值計量使用		
	2018年12月31日	**活躍市場的報價第一級**	**重大可觀察輸入數據第二級**	**重大不可觀察輸入數據第三級**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資	97,321	–	–	97,321

		公平值計量使用		
	2019年12月31日	**活躍市場的報價第一級**	**重大可觀察輸入數據第二級**	**重大不可觀察輸入數據第三級**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資	93,977	–	–	93,977
以公平值列入損益的金融資產	5,000	–	5,000	–
	98,977	–	5,000	93,977

		公平值計量使用		
	2020年12月31日	**活躍市場的報價第一級**	**重大可觀察輸入數據第二級**	**重大不可觀察輸入數據第三級**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資	94,807	–	–	94,807

		公平值計量使用		
	2021年6月30日	活躍市場的報價第一級	重大可觀察輸入數據第二級	重大不可觀察輸入數據第三級
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資	93,010	–	–	93,010

年／期內第三級公平值計量的變動如下：

	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於1月1日	99,251	97,321	93,977	94,807
於其他全面收入確認的重新計量	(1,930)	(3,344)	830	(1,797)
於12月31日／6月30日	97,321	93,977	94,807	93,010

於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年6月30日止六個月，公平值計量第一級與第二級之間並無轉撥及並無轉撥入及轉撥出公平值計量第三級。

38. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括銀行貸款、融資租賃、其他負債以及現金及定期存款。該等金融工具的主要目的在於為 貴集團運營籌集資金。 貴集團擁有多項其他金融資產及負債，例如直接來自其運營的貿易應收款項及貿易應付款項。

來自 貴集團金融工具的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會審閱及同意管理該等各項風險的政策，其概述如下。

信貸風險

貴集團僅與獲認可及信譽良好的第三方交易。根據 貴集團的政策，所有有意按信貸期進行交易的客戶均須接受信貸審核程序。此外，由於持續對應收款項結餘進行監控，故 貴集團面臨的壞賬風險並不重大。對於並非以有關營運單位使用的功能貨幣計值的交易， 貴集團在未經信貸監控主管特定批准的情況下不予提供信貸期。

最高風險及年／期終所處階段

下表載列按照 貴集團的信貸政策劃分的信貸質素及最高信貸風險，該政策乃主要基於逾期資料(惟毋須額外成本或努力即可得到的其他資料除外)及於12月31日／6月30日的年終階段分類。

所呈列金額為金融資產的賬面總值及金融擔保合約承受的信貸風險。

於2018年12月31日

	十二個月預期信貸虧損	全期預期信貸虧損			
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	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*
貿易應收款項*	–	–	–	75,310	75,310
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產					
－正常**	5,176	–	–	–	5,176
應收關聯方款項					
－尚未逾期	667,467	–	–	–	667,467
已抵押存款					
－尚未逾期	278	–	–	–	278
定期存款					
－尚未逾期	2,224	–	–	–	2,224
現金及現金等價物					
－尚未逾期	197,637	–	–	–	197,637
	872,782	–	–	75,310	948,092

於2019年12月31日

	十二個月預期信貸虧損	全期預期信貸虧損			
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	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*
貿易應收款項*	–	–	–	116,682	116,682
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產					
－正常**	5,869	–	–	–	5,869
應收關聯方款項					
－尚未逾期	1,091,300	–	–	–	1,091,300
已抵押存款					
－尚未逾期	349	–	–	–	349
定期存款					
－尚未逾期	5,713	–	–	–	5,713
現金及現金等價物					
－尚未逾期	223,299	–	–	–	223,299
	1,326,530	–	–	116,682	1,443,212

於2020年12月31日

	十二個月預期信貸虧損	全期預期信貸虧損			
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	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*
貿易應收款項*	–	–	–	116,555	116,555
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產					
－正常**	8,441	–	–	–	8,441
應收關聯方款項					
－尚未逾期	22,003	–	–	–	22,003
現金及現金等價物					
－尚未逾期	288,210	–	–	–	288,210
	318,654	–	–	116,555	435,209

於2021年6月30日

	十二個月預期信貸虧損	全期預期信貸虧損			
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	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*
貿易應收款項*	–	–	–	137,552	137,552
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產					
－正常**	9,274	–	–	–	9,274
應收關聯方款項	–	–	–	–	–
－尚未逾期	22,853	–	–	–	22,853
現金及現金等價物	–	–	–	–	–
－尚未逾期	283,705	–	–	–	283,705
	315,832	–	–	137,552	453,384

* 就 貴集團採用簡化方法釐定減值的貿易應收款項而言，基於撥備矩陣的資料於歷史財務資料[附註21]披露。

** 當金融資產並未逾期及並無資料表明自初始確認起金融資產的信貸風險大幅增加時，計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產的信貸質素被視為「正常」。否則，金融資產的信貸質素被視為「呆賬」。

有關 貴集團因貿易應收款項所產生信貸風險的進一步量化資料於歷史財務資料附註21披露。

信貸風險的集中度分客戶及地區進行管理。由於 貴集團貿易應收款項的客戶群廣泛分佈在不同地區，因此 貴集團內部並無重大的信貸風險集中度。

流動資金風險

貴集團透過監控流動比率(按流動資產比流動負債計算)監控其流動資金風險。

貴集團的目標為透過使用計息貸款維持資金持續性與靈活性間的平衡。 貴集團的政策為所有借款須經財務總監批准。

下表概述 貴集團於各報告期間末按合約未折現付款劃分的金融負債的到期情況：

2018年12月31日

	應要求	3個月內	3至12個月	1至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
計息銀行貸款	–	4,973	62,639	174,156	270,903	512,671
租賃負債	–	656	1,967	841	–	3,464
貿易應付款項	93,713	–	–	–	–	93,713
應付關聯方款項	483,068	–	–	–	–	483,068
其他應付款項及應計款項	71,172	–	–	–	–	71,172
	647,953	5,629	64,606	174,997	270,903	1,164,088

2019年12月31日

	應要求	3個月內	3至12個月	1至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
計息銀行貸款	–	9,169	215,207	271,031	413,446	908,853
租賃負債	–	295	344	226	–	865
貿易應付款項	178,588	–	–	–	–	178,588
應付關聯方款項	686,975	–	–	–	–	686,975
其他應付款項及應計款項	77,426	–	–	–	–	77,426
	942,989	9,464	215,551	271,257	413,446	1,852,707

2020年12月31日

	應要求	3個月內	3至12個月	1至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
計息銀行貸款	–	1,715	11,304	73,544	89,825	176,388
其他負債	–	–	6,740	26,960	229,210	262,910
租賃負債	–	114	115	–	–	229
貿易應付款項	192,853	–	–	–	–	192,853
應付關聯方款項	39,796	–	–	–	–	39,796
其他應付款項及應計款項	94,510	–	–	–	–	94,510
	327,159	1,829	18,159	100,504	319,035	766,686

2021年6月30日

	應要求	3個月內	3至12個月	1至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
計息銀行貸款	–	2,921	8,682	74,558	83,544	169,705
其他負債	–	–	6,740	26,960	225,840	259,540
租賃負債	–	–	–	–	–	–
貿易應付款項	197,949	–	–	–	–	197,949
應付關聯方款項	77,732	–	–	–	–	77,732
其他應付款項及應計款項	89,742	–	–	–	–	89,742
	365,423	2,921	15,422	101,518	309,384	794,668

資本管理

貴集團資本管理的主要目標為確保其維持良好的信貸狀況及穩健的資本比率，以支持其業務並使股東價值最大化。

貴集團根據經濟狀況的變動管理其資本架構並對其作出調整。為維持或調整資本架構， 貴集團或會調整派付予股東的股息，返還資本予股東或發行新股份。於年內， 貴集團管理資本的目標、政策或程序概無任何變動。

貴集團使用資產負債率監控資本，資產負債率界定為負債總額除以資產總值。相關期間末的資產負債率如下：

	於2018年12月31日	於2019年12月31日	於2020年12月31日	於2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
資產總值	1,420,063	2,083,727	1,204,519	1,268,411
負債總額	1,096,056	1,718,874	705,734	747,104
資產負債率	77%	82%	59%	59%

39. 擁有重大非控股權益之部分擁有附屬公司

擁有重大非控股權益之　貴集團附屬公司詳情載列如下：

於2018年12月31日

	非控股權益持有之股權百分比	分配至非控股權益之年內利潤／(虧損)	非控股權益累計結餘
	%	人民幣千元	人民幣千元
科尚物業服務	20	762	1,727

下表闡述上述附屬公司之財務資料概要。披露之金額為扣除任何公司間對銷前之金額：

	科尚物業服務
	人民幣千元
收益	61,658
開支總額	(56,580)
所得稅開支	(1,270)
年內利潤／(虧損)及全面收入／(虧損)總額	3,808
流動資產	35,421
非流動資產	924
流動負債	(22,884)
非流動負債	–
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	5,318
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	24
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	(100)
現金及現金等價物增加淨額	5,242

於2019年12月31日

	非控股權益持有之股權百分比	分配至非控股權益之年內利潤／(虧損)	非控股權益累計結餘
	%	人民幣千元	人民幣千元
科尚物業服務	20	1,032	2,559

下表闡述上述附屬公司之財務資料概要。披露之金額為扣除任何公司間對銷前之金額：

	科尚物業服務
	人民幣千元
收益	56,753
開支總額	(49,870)
所得稅開支	(1,721)
年內利潤／(虧損) 及全面收入／(虧損) 總額	5,162
流動資產	42,086
非流動資產	859
流動負債	(25,323)
非流動負債	–
經營活動所得／(所用) 現金流量淨額	(974)
投資活動所得／(所用) 現金流量淨額	63
融資活動所得／(所用) 現金流量淨額	(200)
現金及現金等價物增加淨額	(1,111)

於2020年12月31日

	非控股權益持有之股權百分比	分配至非控股權益之年內利潤／(虧損)	非控股權益累計結餘
	%	*人民幣千元*	*人民幣千元*
科尚物業服務	20	764	3,323

下表闡述上述附屬公司之財務資料概要。披露之金額為扣除任何公司間對銷前之金額：

	科尚物業服務
	人民幣千元
收益	60,796
開支總額	(55,697)
所得稅開支	(1,274)
年內利潤／(虧損) 及全面收入／(虧損) 總額	3,825
流動資產	49,078
非流動資產	666
流動負債	(28,300)
非流動負債	–
經營活動所得／(所用) 現金流量淨額	6,937
投資活動所得／(所用) 現金流量淨額	(66)
融資活動所得／(所用) 現金流量淨額	–
現金及現金等價物增加淨額	6,871

於2020年6月30日

	非控股權益持有之股權百分比	分配至非控股權益之年內利潤／(虧損)	非控股權益累計結餘
	%	*人民幣千元*	*人民幣千元*
科尚物業服務	20	551	3,110

下表闡述上述附屬公司之財務資料概要。披露之金額為扣除任何公司間對銷前之金額：

	科尚物業服務
	人民幣千元
收益	29,895
開支總額	(26,220)
所得稅開支	(919)
年內利潤／(虧損)及全面收入／(虧損)總額	2,756
流動資產	47,588
非流動資產	2,997
流動負債	(30,206)
非流動負債	–
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	3,653
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	27
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	–
現金及現金等價物增加淨額	3,680

於2021年6月30日

	非控股權益持有之股權百分比	分配至非控股權益之年內利潤／(虧損)	非控股權益累計結餘
	%	*人民幣千元*	*人民幣千元*
科尚物業服務	20	474	3,797

下表闡述上述附屬公司之財務資料概要。披露之金額為扣除任何公司間對銷前之金額：

	科尚物業服務
	人民幣千元
收益	29,840
開支總額	(26,684)
所得稅開支	(790)
年內利潤／(虧損)及全面收入／(虧損)總額	2,366
流動資產	63,794
非流動資產	2,516
流動負債	(42,497)
非流動負債	–
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	(4,392)
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	40
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	–
現金及現金等價物增加淨額	(4,352)

40. 於相關期間後事項

除本報告其他部分所披露外，於2021年6月30日後無重大事項發生。

41. 期後歷史財務資料

貴公司、 貴集團或現時組成 貴集團的任何公司尚未就2021年6月30日之後的任何期間編製經審核歷史財務資料。

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就物業於2021年6月30日的市值的意見所編製的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本文件。

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

關於：於中華人民共和國的組合估值

指示、目的及估值日

吾等遵照蘇新美好生活服務股份有限公司(前稱蘇州新港物業管理公司)(「貴公司」)的指示對　貴公司或其附屬公司(「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)所持的該等物業編製市場估值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要的其他資料，以便向　閣下提供吾等就該等物業於2021年6月30日(「估值日」)現況下的市值的意見。

市值的定義

吾等對各項物業的估值乃指其市值，根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)刊發的香港測量師學會估值準則(2020年版)，市值的定義為「某項資產或負債於估值日經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

吾等的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或僅限特定擁有人或買方適用的任何價值因素)所引致的估價升跌。

於對位於中國的該等物業進行估值時，吾等參考法律顧問北京市通商律師事務所的中國法律意見，以按年度名義土地使用費出讓該等物業於其相關特定年期的可轉讓土地使用權且已悉數支付任何應付出讓金為基準編製估值。吾等依賴 貴公司提供有關該等物業業權及該等物業權益的資料及建議，以及 貴公司的法律顧問就此所提供日期為2021年[●]日的中國法律意見。為該等物業估值時，吾等乃以業主可強制行使該等物業的業權及有權在整個已授出而未屆滿年期內自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓該等物業為基準編製估值。

吾等的估值並無就該等物業的任何押記、質押或欠款及出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有指明者外，該等物業的估值乃基於並無附帶可能影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及費用。

估值方法

於對第一類的第1、2項及第三類的第11項的物業進行估值時，吾等已採納折舊重置成本法(適合併無適當市場憑據的專有物業)。

折舊重置成本法

於並無相關市場數據可透過市場憑據達至該等物業的市值的情況下，吾等對該等物業進行估值時採用折舊重置成本法，而折舊重置成本法規定對作現有用途的土地的市值進行估值，並估計樓宇及建築物的新重置成本，再就年限、狀況及功能過時作出扣除。折舊重置成本法所呈報的市值僅適用於整個物業作為單一權益，並無假設該等物業的零碎交易。

於對第一類的第3及4項物業進行估值時，吾等已採納市場比較法。市場比較法適合對具有合適市場憑證的物業進行估值。

於對第二類物業進行估值時，吾等已採納收益資本化法，並以市場比較法進行交叉檢查。收益資本化法對於持作投資的物業的估值而言屬適當；或倘適用，經參考相關市場可得相若銷售憑證採納市場比較法。

收益資本化法

收益資本化法透過將各項物業內所有可出租單位的現有租金收入於合約租約尚餘年期內予以資本化，而空置單位則假設按估值日當日的市值租金出租按市場基準估計物業的價值。於現有租約屆滿時，每個單位將被假設按其於估值日當日的市值租金出租，並根據該物業的土地使用權的尚餘年期予以資本化。各項物業的市值相等於已租部份租期內租金的資本化價值、就已租部份作出適當遞延的復歸市場租金資本化價值及空置部份的資本化價值的總和。

市場比較法

於透過市場比較法對物業進行估值時，吾等已參照相關市場中可得的具類似特徵的物業的可比銷售證據。

中國物業的折舊重置成本法採納的主要假設：

用途	市場單位價值
	人民幣／平方米
工業用地	人民幣482元至 人民幣576元

中國物業的收益資本化法採納的主要假設：

用途	市場單位租金	收益率
	人民幣／平方米／月	
辦公室	人民幣74元至人民幣127元	6%
商業	人民幣99元至人民幣125元	6%
工業／公用設施	人民幣27元至人民幣55元	7%

中國物業的市場比較法採納的主要假設：

用途	市場單位價值
	人民幣／平方米
辦公室	人民幣8,318元至人民幣22,400元
商業	人民幣13,156元至人民幣21,926元

資料來源

於吾等估值過程中，吾等相當依賴　貴集團及其法律顧問所提供的有關該等物業業權及　貴集團於該等物業的權益的資料。吾等已接納　貴集團就規劃批文或法定通告、地役權、租期、土地及樓宇的憑證、佔用詳情、租約詳情、樓宇竣工日期、　貴集團應佔權益、地盤及建築面積及所有其他相關事項提供的意見。

尺寸、量度及面積均以　貴集團向吾等所提供的文件副本或其他資料為基準，故此僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑　貴集團所提供對估值而言屬重要的資料是否真實準確。吾等亦獲告知，吾等獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，向吾等提供的文件副本主要以中文編製，有關英譯本為吾等對內容的理解。因此，吾等建議　貴公司參考文件的中文原文，並就有關該等文件的合法性及詮釋諮詢　閣下的法律顧問。

業權調查

吾等已獲　貴集團提供有關該等物業當前業權的文件副本。然而，吾等未經調查以核實該等物業的所有權，亦並無檢查文件正本以確定有否可能未於吾等獲提供副本上顯示的任何修訂。吾等亦未能確定於中國的該等物業業權，因此，吾等依賴中國法律顧問及　貴集團提供的意見。

實地視察

吾等於上海辦公室的估值師孫可(在中國擁有15年估值經驗)已於2020年11月視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。此外，吾等並無進行實地調查，以確定土壤條件和服務等是否適合未來發展。吾等的估值基於這些方面令人滿意且在施工期間不會產生特別費用或延誤的假設。

除另有指明者外，吾等並無進行詳細實地測量以核實該等物業的地盤及建築面積，而吾等乃假設交予吾等的文件所載面積均屬正確。

貨幣

除另有指明者外，吾等估值報告所示的所有貨幣金額均以中國官方貨幣人民幣(「人民幣」)列示。

其他披露

吾等謹此確認吾等及簽署人並無任何金錢利益或與妥善進行該等物業的估值存在衝突，或可能合理被視為對其提供不偏不倚意見的能力造成影響的其他利益。

於對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定及香港測量師學會估值準則(2020年版)。

吾等亦確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所提述的獨立合資格估值師。

報告的擬定用途及使用者

出具本估值報告乃僅供　貴公司用以收錄於本文件。

隨函附奉估值概要及估值報告。

此致

中國
江蘇省
蘇州市
高新區
獅山路28號
蘇州高新國際商務廣場30樓
3001室
蘇新美好生活服務股份有限公司
董事會　台照

代表
戴德梁行有限公司
曾俊叡
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估價師
MSc**、**MHKIS
估價及顧問服務部
董事
謹啟

[編纂]

附註： 曾俊叡為香港測量師學會會員，註冊專業測量師(產業測量組)。曾先生在中國專業物業估值及顧問服務方面擁有逾28年經驗。曾先生具備充足的勝任估值工作所需的現有國內市場知識、技能及理解。

估值概要

	物業	於2021年6月30日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2021年6月30日貴集團應佔現況下的市值
		(人民幣)	*(%)*	*(人民幣)*
第一類 – 貴集團於中國持作自用的物業				
1.	中國江蘇省蘇州市高新區金山路金山垃圾集運中心（不包括4至6層）	83,000,000	100%	83,000,000
2.	中國江蘇省蘇州市高新區230省道東，規劃道路北科技城城市垃圾集運中心	151,000,000	100%	151,000,000

估值概要

	物業	於2021年6月30日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2021年6月30日貴集團應佔現況下的市值
		(人民幣)	*(%)*	*(人民幣)*
3.	中國江蘇省蘇州市高新區獅山路28號蘇州高新國際商務廣場3001、3002、3003、3004、3005室	39,260,000	100%	39,260,000
4.	中國江蘇省蘇州市高新區濱河路1156號金獅大廈303-2、104、307室	8,000,000	100%	8,000,000
	小計：	**281,260,000**		**281,260,000**

估值概要

	物業	於2021年6月30日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2021年6月30日貴集團應佔現況下的市值
		(人民幣)	*(%)*	*(人民幣)*
第二類 – 貴集團於中國持作投資的物業				
5.	中國江蘇省蘇州市高新區濱河路1156號金獅大廈91個單位	79,000,000	100%	79,000,000
6.	中國江蘇省蘇州市高新區何山路365號1至11幢	224,000,000	100%	224,000,000
7.	中國江蘇省蘇州市高新區新苑二路新升新苑商業房14號	1,580,000	100%	1,580,000

估值概要

	物業	於2021年6月30日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2021年6月30日貴集團應佔現況下的市值
		(人民幣)	*(%)*	*(人民幣)*
8.	中國江蘇省蘇州市高新區竹園路99號馨泰花苑42幢商舖C及M	540,000	100%	540,000
9.	中國江蘇省蘇州市高新區淮海街4號商業房2A、2B、2C、2E、2F、2G、3A、3B、3C、3D、3E、DY14號	28,710,000	100%	28,710,000

估值概要

	物業	於2021年6月30日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2021年6月30日貴集團應佔現況下的市值
		(人民幣)	*(%)*	*(人民幣)*
10.	中國江蘇省蘇州市高新區金山路金山垃圾集運中心4至6層	12,800,000	100%	12,800,000
	小計：	**346,630,000**		**346,630,000**

估值概要

	物業	於2021年6月30日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2021年6月30日貴集團應佔現況下的市值
		(人民幣)	*(%)*	*(人民幣)*
第三類 – 貴集團於中國持作開發的物業				
11.	中國江蘇省蘇州市高新區石陽路綠化地東，規劃綠地南環山路城市垃圾集運中心	97,100,000	100%	97,000,000
	小計：	**97,100,000**		**97,100,000**
	總計：	**724,990,000**		**724,990,000**

估值報告

第一類－貴集團於中國持作自用的物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日現況下的市值
1.	中國江蘇省蘇州市高新區金山路金山垃圾集運中心（不包括4至6層）	金山垃圾集運中心為一棟建於總地盤面積為7,337.10平方米的地塊上的6層高公共設施大樓（帶地下室），於2019年竣工。 該物業包括金山垃圾集運中心（不包括4至6層），總建築面積為8,493.38平方米。 該物業位於高新區中心區域金山路北。附近建築以住宅為主。 該物業計劃用作公共設施用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。 該物業獲授的土地使用權年期將於2068年1月24日到期，作為公共設施用途。	於估值日，該物業由　貴集團經營作為垃圾集運中心。	人民幣83,000,000元 （人民幣捌仟叁佰萬元整） （貴集團應佔全部權益：人民幣83,000,000元 （人民幣捌仟叁佰萬元整））

附註：

(1) 根據蘇州市國土資源局於2018年3月12日頒發的房地產權證第(2018)5083857號，該物業（包括總地盤面積為7,337.10平方米的地塊）的土地使用權已授予　貴公司全資附屬公司蘇州新港市政綠化服務有限公司（「新港市政綠化」），土地使用權年期將於2068年1月24日到期，作為公共設施用途。

(2) 根據蘇州市行政審批局於2018年2月13日頒發的建設工程規劃許可證第320505201800026號，該公共設施大樓（總建築面積約9,868.38平方米）的建設工程乃遵守城市規劃規定並已獲允許開發。

(3) 根據高新區住房和建設局於2018年3月23日頒發的建設工程施工許可證第320505201803230201號，該公共設施大樓（總建築面積約9,868.38平方米）的建設工程乃遵守工程施工要求及已獲相關機構批准。

誠如　貴公司所告知，該物業為上述公共設施大樓的一部份，總建築面積為8,493.38平方米。

(4) 根據日期為2019年5月30日的營業執照第913205055725967941號，新港市政綠化於2011年4月13日成立，註冊資本為人民幣12,000,000元。

(5) 根據中國法律意見：

(i) 新港市政綠化已獲得房地產權證(土地)；

(ii) 根據相關中國法律法規，新港市政綠化有權獨立擁有、使用、饋贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權；及

(iii) 所有權證正在辦理中。

(6) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證授出情況如下：

房地產權證	有(土地)
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日現況下的市值
2.	中國江蘇省蘇州市高新區230省道東，規劃道路北科技城城市垃圾集運中心	該物業(科技城城市垃圾集運中心)包括一棟建於總地盤面積為10,012.80平方米的地塊上的綜合公共設施大樓，於2021年竣工。 該物業包括一個垃圾集運中心，總建築面積為13,410.93平方米。 該物業位於高新區230省道東，規劃道路北。附近建築以住宅為主。 該物業計劃用作公共設施用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。該物業預計於2021年完工。 該物業獲授的土地使用權年期將於2068年5月2日到期，作為公共設施用途。	於估值日，該物業由 貴集團經營作為垃圾集運中心。	人民幣151,000,000元(人民幣壹億伍仟壹佰萬元整) (貴集團應佔全部權益：人民幣151,000,000元(人民幣壹億伍仟壹佰萬元整))

附註：

(1) 根據蘇州市國土資源局於2018年6月19日頒發的房地產權證第(2018)5096718號，該物業(包括總地盤面積為10,012.80平方米的地塊)的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司蘇州新港市政綠化服務有限公司(「新港市政綠化」)，土地使用權年期將於2068年5月2日到期，作為公共設施用途。

(2) 根據蘇州市行政審批局於2018年7月5日頒發的建設工程規劃許可證第320505201800091號，該公共設施大樓(總建築面積約13,410.93平方米)的建設工程乃遵守城市規劃規定並已獲允許開發。

(3) 根據高新區住房和建設局於2018年8月31日頒發的建設工程施工許可證第320505201808310201號，該公共設施大樓(總建築面積約13,410.93平方米)的建設工程乃遵守工程施工要求及已獲相關機構批准。

(4) 根據日期為2019年5月30日的營業執照第913205055725967941號，新港市政綠化於2011年4月13日成立，註冊資本為人民幣12,000,000元。

(5) 根據中國法律意見：

(i) 新港市政綠化已獲得房地產權證(土地)；及

(ii) 根據相關中國法律法規，新港市政綠化有權獨立擁有、使用、饋贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權及房屋所有權。

(6) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證授出情況如下：

房地產權證	有(土地)
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日現況下的市值
3.	中國江蘇省蘇州市高新區獅山路28號蘇州高新國際商務廣場3001、3002、3003、3004、3005室	蘇州高新國際商務廣場為一棟45層高辦公大樓，於2012年竣工。 該物業包括蘇州高新國際商務廣場5個單位，總建築面積約為1,753.08平方米。 該物業位於高新區人才大廈西，獅山路北，金獅大廈東。附近建築以商業及辦公物業為主。 該物業計劃用作辦公室用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。 該物業獲授的土地使用權年期將於2047年4月24日到期，作為商務金融用途。	於估值日，該物業由 貴集團自用作辦公室用途。	人民幣39,260,000元（人民幣叁仟玖佰貳拾陸萬元整） （貴集團應佔全部權益：人民幣39,260,000元（人民幣叁仟玖佰貳拾陸萬元整））

附註：

(1) 根據蘇州市自然資源和規劃局頒發的5份房地產權證，該物業（總應佔地盤面積為85.63平方米及總建築面積為1,753.08平方米）的土地使用權已歸屬於蘇新美好生活服務股份有限公司（「貴公司」），土地使用權年期將於2047年4月24日到期，作為商務金融用途，詳情如下：

編號	證書編號	房間號	用途	應佔地盤面積	建築面積
				（平方米）	*（平方米）*
1	(2020)5008528	3001	辦公室	11.04	225.97
2	(2020)5008579	3002	辦公室	20.43	418.25
3	(2020)5008577	3003	辦公室	16.86	345.28
4	(2020)5008576	3004	辦公室	16.87	345.30
5	(2020)5008572	3005	辦公室	20.43	418.28
			總計：	**85.63**	**1,753.08**

(2) 根據日期為2021年4月3日的營業執照第91320505251617013D號， 貴公司於1994年4月12日成立，註冊資本為人民幣75,000,000元。

(3) 根據中國法律意見：

(i) 貴公司已獲得房地產權證；及

(ii) 根據相關中國法律法規， 貴公司有權獨立擁有、使用、饋贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權及房屋所有權。

(4) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證授出情況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日現況下的市值
4.	中國江蘇省蘇州市高新區濱河路1156號金獅大廈303-2、104、307室	金獅大廈為一棟26層高辦公大樓，於1997年竣工。 該物業包括金獅大廈3個單位，總建築面積約為927.89平方米。 該物業位於高新區運河街南，蘇州高新國際商務廣場西，獅山路北，濱河路東。附近建築以商業及辦公物業為主。 該物業計劃用作辦公室用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。 該物業獲授的土地使用權年期將於2042年10月27日到期，作為其他商業服務／辦公室用途。	於估值日，該物業由 貴集團自用作辦公室用途。	人民幣8,000,000元（人民幣捌佰萬元整） （貴集團應佔全部權益：人民幣8,000,000元（人民幣捌佰萬元整））

附註：

(1) 根據蘇州市國土資源局高新區(虎丘)分局頒發的3份國有土地使用權證，該物業(包括總應佔地盤面積為419.90平方米的地塊)的土地使用權已歸屬於 貴公司全資附屬公司蘇州金獅大廈發展管理有限公司(「蘇州金獅」)，土地使用權年期將於2042年10月27日到期，作為其他商業服務用途，詳情如下：

編號	證書編號	房間號	應佔地盤面積
			(平方米)
1	(2013)011093	303-2	151.1
2	(2008)005965	104	70.5
3	(2013)011095	307	198.3
			419.90

(2) 根據蘇州高新區房產管理局頒發的3份房屋所有權證，該物業(總建築面積為927.89平方米)的房屋所有權已歸屬於蘇州金獅，作為非住宅用途，詳情如下：

編號	證書編號	房間號	建築面積
			(平方米)
1	00200496	303-2	333.91
2	00229748	104	155.73
3	00200629	307	438.25
			927.89

(3) 根據日期為2020年7月2日的營業執照第91320505608195 90X1號，蘇州金獅於1992年10月28日成立，註冊資本為人民幣104,271,300元，營運期由1992年10月28日至2032年10月27日。

(4) 根據中國法律意見：

(i) 蘇州金獅已獲得國有土地使用權證及房屋所有權證；及

(ii) 根據相關中國法律法規，蘇州金獅有權獨立擁有、使用、饋贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權及房屋所有權。

(5) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證授出情況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值報告

第二類 – 貴集團於中國持作投資的物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日現況下的市值
5.	中國江蘇省蘇州市高新區濱河路1156號金獅大廈91個單位	金獅大廈為一棟26層高辦公大樓，於1997年竣工。 該物業包括金獅大廈91個單位，總建築面積約為8,835.17平方米。 該物業位於高新區運河街南，蘇州高新國際商務廣場西，獅山路北，濱河路東。附近建築以商業及辦公物業為主。 該物業計劃用作辦公室用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。 該物業獲授的土地使用權年期將於2042年10月27日到期，作為其他商業服務／辦公室用途。	於估值日，該物業(總建築面積約為8,835.17平方米)的一部份訂有多份租約，月租總額約為人民幣287,000元(不包括管理費)。該物業餘下部份空置。	人民幣79,000,000元(人民幣柒仟玖佰萬元整) (貴集團應佔全部權益：人民幣79,000,000元(人民幣柒仟玖佰萬元整))

附註：

(1) 根據蘇州市國土資源局高新區(虎丘)分局於2010年9月30日頒發的74份國有土地使用權證，該物業(包括總應佔地盤面積為3,259.7平方米的地塊)的土地使用權已歸屬於 貴公司全資附屬公司蘇州金獅大廈發展管理有限公司(「蘇州金獅」)，土地使用權年期將於2042年10月27日到期，作為其他商業服務用途，詳情如下：

編號	證書編號	房間號	應佔地盤面積 *(平方米)*
1	(2010)029946	101	205.6
2	(2013)011096	302-2	176.1
3	(2013)011094	304	87.2
4	(2013)011082	305-2	50.3
5	(2013)011083	305-3	23.7
6	(2013)011084	305-4	9.0
7	(2013)011099	305-5	17.3
8	(2013)011086	305-6	39.0
9	(2013)011087	305-7	25.0

編號	證書編號	房間號	應佔地盤面積
			(平方米)
10	(2011)017049	305-8	51.0
11	(2013)011088	305-9	7.7
12	(2011)017050	305-10	41.4
13	(2013)011089	305-11	35.5
14	(2013)011091	305-12	155.1
15	(2013)011092	305-13	48.2
16	(2013)011090	305-14	22.3
17	(2013)011079	305-15	25.6
18	(2013)011080	305-16	46.9
19	(2013)011100	305-17	22.3
20	(2011)017048	305-18	22.3
21	(2013)011098	305-19	41.5
22	(2013)011081	305-20	66.0
23	(2013)011097	305-21	33.1
24	(2008)005973	306-1	249.8
25	(2008)005977	306-2	269.8
26	(2008)005976	306-3	17.7
27	(2008)005978	5A	29.7
28	(2008)005986	5C	29.7
29	(2008)005984	5D1	29.7
30	(2008)005985	5D2	29.7
31	(2008)005983	5E1	29.7
32	(2008)005987	5E2	29.7
33	(2008)005988	5E3	29.7
34	(2008)005989	5F	44.6
35	(2008)005990	5F1	29.7
36	(2008)005939	5G	29.7
37	(2008)005938	5H	29.7
38	(2008)005940	5I	29.7
39	(2008)005951	5J	29.7
40	(2008)005941	6A	29.7
41	(2008)005952	6B	29.7
42	(2008)005942	6C	29.7
43	(2008)005943	6D1	29.7
44	(2008)005944	6D2	29.7
45	(2008)005945	6E1	29.7
46	(2008)005946	6E2	29.7
47	(2008)005947	6E3	29.7
48	(2008)005948	6F	44.6
49	(2008)005949	6F1	29.7
50	(2008)010535	6G	29.7
51	(2008)010536	6H	29.7
52	(2008)010533	6I	29.7
53	(2008)010534	6J	29.7
54	(2008)005950	7A	29.7
55	(2008)005954	7B	29.7
56	(2008)005953	7C	29.7
57	(2008)005958	7D1	29.7
58	(2008)005957	7D2	29.7
59	(2008)005956	7E1	29.7
60	(2008)005955	7E2	29.7
61	(2008)005966	7E3	29.7
62	(2008)005982	7F	44.6
63	(2008)005981	7F1	29.7
64	(2008)010537	7G	29.7

編號	證書編號	房間號	應佔地盤面積
			(平方米)
65	(2008)010538	7H	29.7
66	(2008)010532	7I	29.7
67	(2008)010531	7J	29.7
68	(2008)005980	9A	29.7
69	(2008)005979	9B	29.7
70	(2008)005974	9G	29.7
71	(2008)005968	11E3	29.7
72	(2008)005959	13E1	29.7
73	(2008)005960	13E2	29.7
74	(2008)005967	13E3	29.7
			3,259.7

(2) 根據蘇州高新區房產管理局頒發的74份房屋所有權證，該物業(總建築面積為7,207.34平方米)的房屋所有權已歸屬於蘇州金獅，作為非住宅用途，詳情如下：

編號	證書編號	房間號	建築面積
			(平方米)
1	00229747	101	454.34
2	00200519	302-2	389.16
3	00200497	304	192.78
4	00174381	305-8	112.69
5	00174377	305-10	91.56
6	00174380	305-18	49.38
7	00200562	305-3	52.32
8	00200562	305-4	19.82
9	00200562	305-5	38.23
10	00200562	305-6	86.12
11	00200562	305-7	55.34
12	00200562	305-9	16.93
13	00200562	305-11	78.55
14	00200562	305-12	342.81
15	00200562	305-13	106.50
16	00200562	305-14	49.38
17	00200562	305-15	56.60
18	00200562	305-16	103.62
19	00200562	305-17	49.38
20	00200562	305-19	91.70
21	00200562	305-2	111.16
22	00200562	305-20	145.83
23	00200562	305-21	73.22
24	00033122	306-1	552.15
25	00033122	306-2	596.34
26	00033122	306-3	39.07
27	00033131	5A	65.70
28	00033131	5C	65.70
29	00033131	5D1	65.70
30	00033131	5D2	65.70
31	00033131	5E1	65.70
32	00033131	5E2	65.70
33	00033131	5E3	65.70
34	00033131	5F	98.62

編號	證書編號	房間號	建築面積
			(平方米)
35	00033131	5F1	65.70
36	00033131	5G	65.70
37	00033131	5H	65.70
38	00033131	5I	65.70
39	00033131	5J	65.70
40	00033133	6A	65.70
41	00033133	6B	65.70
42	00033133	6C	65.70
43	00033133	6D1	65.70
44	00033133	6D2	65.70
45	00033133	6E1	65.70
46	00033133	6E2	65.70
47	00033133	6E3	65.70
48	00033133	6F	98.62
49	00033133	6F1	65.70
50	00033133	6G	65.70
51	00033133	6H	65.70
52	00033133	6I	65.70
53	00033133	6J	65.70
54	00033125	7A	65.70
55	00033125	7B	65.70
56	00033125	7C	65.70
57	00033125	7D1	65.70
58	00033125	7D2	65.70
59	00033125	7E1	65.70
60	00033125	7E2	65.70
61	00033125	7E3	65.70
62	00033125	7F	98.62
63	00033125	7F1	65.70
64	00033125	7G	65.70
65	00033125	7H	65.70
66	00033125	7I	65.70
67	00033125	7J	65.70
68	00229751	9A	65.70
69	00229753	9B	65.70
70	00229643	9G	65.70
71	00239771	11E3	65.70
72	00051193	13E1	65.70
73	00051193	13E2	65.70
74	00051193	13E3	65.70
			7,207.34

(3) 根據蘇州市自然資源和規劃局頒發的17份房地產權證，該物業(總應佔地盤面積為736.7平方米及總建築面積為1,627.83平方米)的土地使用權已歸屬於蘇州金獅，土地使用權年期將於2042年10月27日到期，作為辦公室用途，詳情如下：

編號	證書編號	房間號	用途	應佔地盤面積	建築面積
				(平方米)	*(平方米)*
1	(2020)5015688	8A	辦公室	29.7	65.70
2	(2020)5015742	8B	辦公室	29.7	65.70
3	(2020)5015745	8C	辦公室	29.7	65.70
4	(2020)5015771	8D1	辦公室	29.8	65.70
5	(2020)5015775	8D2	辦公室	29.8	65.70
6	(2020)5015776	8E1	辦公室	29.7	65.70
7	(2020)5015777	8E2	辦公室	29.7	65.70
8	(2020)5015784	8E3	辦公室	29.7	65.70
9	(2020)5015751	8F	辦公室	44.6	98.62
10	(2020)5015763	8F1	辦公室	29.7	65.70
11	(2020)5015752	8G	辦公室	29.7	65.70
12	(2020)5015760	8H	辦公室	29.7	65.70
13	(2020)5015761	8I	辦公室	29.7	65.70
14	(2020)5015762	8J	辦公室	29.7	65.70
15	(2016)5003248	21C	辦公室	97.2	214.83
16	(2016)5003255	22C	辦公室	97.2	214.83
17	(2016)5003442	22D	辦公室	111.1	245.45
			總計：	**736.7**	**1,627.83**

(4) 根據日期為2020年7月2日的營業執照第91320505608195 90X1號，蘇州金獅於1992年10月28日成立，註冊資本為人民幣104,271,300元，營運期由1992年10月28日至2032年10月27日。

(5) 根據中國法律意見：

(i) 蘇州金獅已獲得國有土地使用權證及房屋所有權證；及

(ii) 根據相關中國法律法規，蘇州金獅有權獨立擁有、使用、饋贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權及房屋所有權。

(6) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證授出情況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
房地產權證	有
營業執照	有

(7) 根據中國法律意見，13F1室已於2004年簽訂買賣合約，並悉數收到合約價款。然而，購家隨後失去聯繫，13F1室直到現在還沒有交付。我們的估值中並未計入13F1室。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日現況下的市值
6.	中國江蘇省蘇州市高新區何山路365號1至11幢金鄰公寓	何山路365號為一項工業發展項目，包括11棟建於總地盤面積為54,811.60平方米的工業用地上的大樓，於2005年竣工。 該物業包括於何山路365號的11棟大樓，總建築面積為78,058.72平方米。 該物業位於高新區何山路南側。附近建築以工業物業為主。 該物業計劃用作配套公建用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。 該物業獲授的土地使用權年期將於2056年12月30日到期，作為工業用途。	於估值日，該物業（總建築面積約為78,058.72平方米）的一部份訂有多份租約，月租總額約為人民幣2,205,000元（不包括管理費）。該物業餘下部份空置。	人民幣224,000,000元（人民幣貳億貳仟四百萬元整） （貴集團應佔全部權益：人民幣224,000,000元（人民幣貳億貳仟四百萬元整））

附註：

(1) 根據蘇州市國土資源局頒發的房地產權證第(2017)5078750號，該物業(包括總地盤面積為54,811.60平方米及總建築面積為78,058.72平方米的地塊)的土地使用權已歸屬於 貴公司全資附屬公司蘇州金獅大廈發展管理有限公司(「蘇州金獅」)，土地使用權年期將於2056年12月30日到期，作為工業用途。該大樓用作打工樓，詳情如下：

樓牌號	建築面積
	(平方米)
1	7,114.14
2	7,114.14
3	7,114.14
4	7,114.14
5	7,114.14
6	7,114.14
7	7,114.14
8	7,114.14
9	7,114.14
10	7,114.14
11	6,917.32
	78,058.72

(2) 根據日期為2020年7月2日的營業執照第91320505608195 90X1號，蘇州金獅於1992年10月28日成立，註冊資本為人民幣104,271,300元，營運期由1992年10月28日至2032年10月27日。

(3) 根據中國法律意見：

(i) 蘇州金獅已獲得房地產權證；及

(ii) 根據相關中國法律法規，蘇州金獅有權獨立擁有、使用、饋贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權及房屋所有權。

(4) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證授出情況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日現況下的市值
7.	中國江蘇省蘇州市高新區新苑二路新升新苑商業房14號	新升新苑為一棟2層高商業大樓，於1996年竣工。 該物業包括新升新苑2層商業單位，總建築面積為104.43平方米。 該物業位於高新區中心區域珠江路以東、玉山路以南。附近建築以住宅物業為主。 該物業計劃用作商業用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。 該物業的土地使用權持作商業用途，並無特定年期。	於估值日，該物業(總建築面積為104.43平方米)訂有一份租約，月租總額約為人民幣10,608元(不包括管理費及增值稅)。	人民幣1,580,000元 (人民幣壹佰伍拾捌萬元整) (貴集團應佔全部權益：人民幣1,580,000元 (人民幣壹佰伍拾捌萬元整))

附註：

(1) 根據蘇州市人民政府頒發的國有土地使用權證第(2000)2919號，該物業(包括總應佔地盤面積50.12平方米)的土地使用權已歸屬於蘇新美好生活服務股份有限公司(「貴公司」)，作為商業用途，並無特定年期。

(2) 根據蘇州市房產管理局於2000年12月19日頒發的房屋所有權證第00005714號，該物業(包括總建築面積104.43平方米)的房屋所有權已歸屬於 貴公司，作為非住宅用途。

(3) 根據日期為2020年7月9日的營業執照第91320505251617013D號， 貴公司於1994年4月12日成立，註冊資本為人民幣75,000,000元。

(4) 根據中國法律意見：

(i) 貴公司已獲得國有土地使用權證及房屋所有權證；及

(ii) 根據相關中國法律法規， 貴公司有權獨立擁有、使用、饋贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權及房屋所有權。

(5) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證授出情況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日現況下的市值
8.	中國江蘇省蘇州市高新區竹園路99號馨泰花苑42幢商舖C及M	馨泰花苑為一棟6層高住宅樓，於1996年竣工。 該物業包括兩個位於馨泰花苑42幢一樓的商業單位，總建築面積為23.57平方米。 該物業位於高新區中心區域長江路以東，獅山實驗小學以南。附近建築以住宅物業為主。 該物業計劃用作商業用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。 該物業的土地使用權授出的期限將於2064年10月19日到期，作城鎮混合住宅用途。	於估值日，該物業(總建築面積為23.57平方米)訂有2份租約，月租總額約為人民幣2,333元(不包括管理費及增值稅)。	人民幣540,000元(人民幣伍拾肆萬元整) (貴集團應佔全部權益：人民幣540,000元(人民幣伍拾肆萬元整))

附註：

(1) 根據蘇州市自然資源和規劃局於2021年3月11日頒發的2份房地產權證，該物業(包括總應佔地盤面積為5.15平方米及總建築面積為23.57平方米)的土地使用權已歸屬於蘇新美好生活服務股份有限公司(「貴公司」)，年期將於2064年10月19日到期，作城鎮混合住宅用途，詳情如下：

編號	證書編號	房間號	用途	應佔地盤面積	總建築面積
				(平方米)	*(平方米)*
1	(2021)5008953	C	城市綜合住宅	2.36	10.80
2	(2020)5008952	M	城市綜合住宅	2.79	12.77
			總計：	**5.15**	**23.57**

(2) 根據日期為2020年7月9日的營業執照第91320505251617013D號， 貴公司於1994年4月12日成立，註冊資本為人民幣75,000,000元。

(3) 根據中國法律意見：

(i) 貴公司已獲得房地產權證；及

(ii) 根據相關中國法律法規， 貴公司有權獨立擁有、使用、饋贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權及房屋所有權。

(4) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證授出情況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日現況下的市值
9.	中國江蘇省蘇州市高新區淮海街4號商業房2A、2B、2C、2E、2F、2G、3A、3B、3C、3D、3E、DY14號	淮海街4號為商業開發項目，於2020年竣工。 該物業包括位於淮海街4號的12個商業單元，總建築面積為1,987.41平方米。 該物業位於高新區中心區域淮海街以西，獅山路以南。附近建築以商業物業為主。 該物業計劃用作商業用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。 該物業獲授的土地使用權年期將於2033年4月19日到期，作為商業用途。	於估值日，該物業(總建築面積為1,958.46平方米)訂有多份租約，月租總額約為人民幣194,556元(不包括管理費及增值稅)。	人民幣28,710,000元 (人民幣貳仟捌佰柒拾壹萬元整) (貴集團應佔全部權益：人民幣28,710,000元 (人民幣貳仟捌佰柒拾壹萬元整))

附註：

(1) 根據蘇州市自然資源和規劃局頒發的12份房地產權證，該物業(包括總應佔地盤面積為691.54平方米及總建築面積為1,987.41平方米)的土地使用權及房屋所有權已歸屬於蘇新美好生活服務股份有限公司(「貴公司」)，作為商業用途，詳情如下：

證書編號	淮海街4號房間號	應佔地盤面積 *(平方米)*	建築面積 *(平方米)*
(2020)5008819	2A室	70.77	203.38
(2020)5008826	2B室	49.52	142.31
(2020)5008827	2C室	84.51	242.88
(2020)5008830	2E室	35.38	101.69
(2020)5008820	2F室	35.38	101.69
(2020)5008822	2G室	91.41	262.69
(2020)5008823	3A室	68.98	198.23
(2020)5008825	3B室	44.55	128.03
(2020)5008973	3C室	68.09	195.67
(2020)5008971	3D室	61.25	176.04
(2020)5008833	3E室	71.63	205.85
(2020)5008831	DY室	10.07	28.95
	總計：	**691.54**	**1,987.41**

(2) 根據日期為2021年4月3日的營業執照第91320505251617013D號， 貴公司於1994年4月12日成立，註冊資本為人民幣75,000,000元。

(3) 根據中國法律意見：

(i) 貴公司已獲得房地產權證；及

(ii) 根據相關中國法律法規， 貴公司有權獨立擁有、使用、饋贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權及房屋所有權。

(4) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證授出情況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日現況下的市值
10.	中國江蘇省蘇州市高新區金山路金山垃圾集運中心4至6層	金山垃圾集運中心為一棟6層高公共設施大樓(附設地庫)，建於總地盤面積為7,337.10平方米的地塊上，於2019年竣工。 該物業包括金山垃圾集運中心4至6層，總建築面積為1,375平方米。 該物業位於高新區中心區域金山路北。附近建築以住宅物業為主。 該物業計劃用作公共設施用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。 該物業獲授的土地使用權年期將於2068年1月24日到期，作為公共設施用途。	於估值日，該物業(總建築面積約為1,375平方米)已按一份租約出租，月租總額約為人民幣68,750元(不包括管理費及增值稅)。	人民幣12,800,000元 (人民幣壹仟貳佰捌拾萬元整) (貴集團應佔全部權益：人民幣12,800,000元 (人民幣壹仟貳佰捌拾萬元整))

附註：

(1) 根據蘇州市國有土地資源局於2018年3月12日頒發的房地產權證第(2018)5083857號，該物業(包括總地盤面積為7,337.10平方米的地塊)的土地使用權已歸屬於 貴公司全資附屬公司蘇州新港市政綠化服務有限公司(「新港市政綠化」)，土地使用權年期將於2068年1月24日到期，作為公共設施用途。

(2) 根據蘇州市行政審批局於2018年2月13日頒發的建設工程規劃許可證第320505201800026號，該公共設施建築(總建築面積約9,868.38平方米)的建設工程乃遵守城市規劃規定並已獲允許開發。

(3) 根據蘇州市高新區住房和建設局於2018年3月23日頒發的建設工程施工許可證第320505201803230201號，該公共設施建築(總建築面積約9,868.38平方米)的建設工程乃遵守工程施工要求及已獲相關機構批准。

誠如 貴公司所告知，該物業為上述公共設施大樓的一部份，總建築面積為1,375平方米。

(4) 根據日期為2019年5月30日的營業執照第91320505725967941號，新港市政綠化於2011年4月13日成立，註冊資本為人民幣12,000,000元，營運期自2011年4月13日起。

(5) 根據中國法律意見：

(i) 新港市政綠化已取得房地產權證(土地)；

(ii) 根據相關中國法律法規，新港市政綠化有權獨立擁有、使用、饋贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權；及

(iii) 所有權證正在辦理中。

(6) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證授出情況如下：

房地產權證	有(土地)
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

估值報告

第三類 – 貴集團於中國持作開發的物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日現狀下的市值
11.	中國江蘇省蘇州市高新區石陽路綠化地東，規劃綠地南環山路城市垃圾集運中心	該物業環山路城市垃圾集運中心，包括一棟在建的綜合公共設施大樓，建於總地盤面積為6,609.90平方米的地塊上。該物業計劃於2021年竣工。 該物業包括總建築面積為6,910.56平方米的垃圾集運中心。 該物業位於高新區石陽路綠化地東，規劃綠地南。附近建築以住宅物業為主。 該物業計劃用作公共設施用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無變更該物業用途的計劃。 該物業獲授的土地使用權的年期於2070年3月15日屆滿，作為公共設施用途。	於估值日，該物業為在建中。	人民幣97,100,000元 （人民幣玖仟柒佰壹拾萬元整） （貴集團應佔全部權益：人民幣97,100,000元 （人民幣玖仟柒佰壹拾萬元整））

附註：

(1) 根據蘇州市國土資源局於2020年4月23日頒發的房地產權證第(2020)5008710號，該物業（包括總地盤面積為6,609.90平方米的地塊）的土地使用權已歸屬於 貴公司全資附屬公司蘇州新港市政綠化服務有限公司，土地使用權年期將於2070年3月15日到期，作為公共設施用途。

(2) 根據蘇州市行政審批局於2020年5月21日頒發的建設工程規劃許可證第320505202040001號，該公共設施建築（總建築面積約6,910.56平方米）的建設工程乃遵守城市規劃規定並已獲允許開發。

(3) 根據蘇州市高新區住房和建設局於2020年6月22日頒發的建設工程施工許可證第320505202006220201號，該公共設施建築（總建築面積約6,910.56平方米）的建設工程乃遵守工程施工要求及已獲相關機構批准。

(4) 根據提供的在建樓宇成本資料，已支出成本為人民幣93,180,000元。於估值過程中，我們已計及上述成本。

(5) 根據日期為2019年5月30日的營業執照第91320505572596794l號，新港市政綠化於2011年4月13日成立，註冊資本為人民幣12,000,000元，營運期自2011年4月13日起。

(6) 根據中國法律意見：

(i) 新港市政綠化已取得房地產權證(土地)；

(ii) 根據相關中國法律法規，新港市政綠化有權獨立擁有、使用、饋贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權；及

(iii) 已取得此階段必要的施工許可文件。

(7) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證授出情況如下：

房地產權證	有(土地)
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

香港稅項

股息稅項

根據香港稅務局現行慣例，我們在香港派付的股息無須繳稅。

資本收益及利得稅

香港並無就銷售H股產生的資本收益徵稅。然而，在香港從事貿易、專業或業務的人士銷售H股產生的交易收益若來自或產生自在香港從事的有關貿易、專業或業務，則須繳納香港利得稅。目前香港利得稅的公司稅率最高為16.5%，而非公司業務稅率最高為15%。除非若干類別納稅人(例如金融機構、保險公司和證券交易商)能證明證券投資乃持作長期投資，否則該等類別納稅人可能被視為獲得交易收益而非資本收益。

在香港聯交所銷售H股的交易收益將視為來自或產生自香港。因此，在香港從事買賣業務或證券交易的人士在香港聯交所銷售H股所變現的交易收益須繳納香港利得稅。

印花稅

香港印花稅目前按每宗香港證券(包括H股)買賣中H股的代價或市值(以較高者為準)之0.13%的從價稅率向買賣雙方徵收(換言之，目前一般H股買賣交易須按0.26%的總稅率繳稅)。此外，目前任何H股轉讓文據須繳納定額印花稅5.00港元。倘轉讓的其中一方非香港居民，且並無繳納應繳的從價稅項，則相關未繳稅項將計入有關轉讓文據(如有)，並應由承讓人繳納支付。倘未在到期日或之前繳納印花稅，則可能會被處以罰款，最高金額為應納稅款的10倍。

遺產稅

《2005年收入(取消遺產稅)條例》廢除於2006年2月11日或之後有關身故人士的遺產稅條文。

本公司於香港的稅項

就香港稅項而言，董事認為，本公司任何收益均非來自或產生自香港。因此，本公司將不會繳納香港稅項。

有關稅務的中國法律法規

(i) 所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(主席令第63號)(由全國人大於2007年3月16日頒佈，於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂)及《企業所得稅法實施條例》(國務院令第512號)(由國務院於2007年12月6日頒佈並於2008年1月1日生效)，所有中國企業、外商投資企業及於中國設立生產及經營設施的外國企業均採用25%的所得稅率。

該等企業被分類為居民企業或非居民企業。居民企業是指依照中國法律在中國境內成立，或者依照外國(地區)法律成立但「實際管理機構」在中國境內的企業，居民企業須按25%的稅率就其全球收入繳納企業所得稅。《企業所得稅法實施條例》界定「實際管理機構」為「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」。

非居民企業是指依照外國(地區)法律成立且「實際管理機構」不在中國境內，但在中國境內設立機構、場所的，或者在中國境內未設立機構、場所，但有來源於中國境內所得的企業。根據《企業所得稅法實施條例》，非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖於中國境內設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得按10%稅率繳納經扣減的企業所得稅。

(ii) 關於股息分派的所得稅

根據國家稅務總局於2006年8月21日頒佈並於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，倘相關香港公司直接於中國公司持有至少25%權益，則該中國公司派付予相關香港公司的股息按照預扣所得稅率5%繳納預提所得稅，否則應按照預提所得稅率10%繳納預扣所得稅。

根據《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》(國稅函[2009]第81號)(於2009年2月20日頒佈並生效)，另一締約方稅收居民需要享受該稅收協定待遇的，應同時符合以下規定：(i)另一締約方稅收居民應限於公司；(ii)另一締約方稅收居民在該中國居民公司的全部所有權權益和有表決權股份中擁有的比例均符合規定比例；及(iii)另一締約方稅收居民直接擁有該中國居民公司的資本比例，在取得股息前連續12個月以內任何時候均符合稅收協定規定的比例。

根據《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》(國家稅務總局公告[2018]第9號)(由國家稅務總局於2018年2月3日頒佈並於2018年4月1日生效)，應根據具體案例的實際情況結合若干原則，進行綜合分析以判斷實益所有權，而倘申請人有義務在收到所得的12個月內將所得的50%以上支付給第三國(地區)居民，或申請人從事的經營活動不構成實質性經營活動，包括具有實質性的製造、經銷、管理及其他活動，則申請人不太可能被認定為享有稅收協定優惠的實益所有人。

(iii) 增值稅

根據《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院令第134號)(由國務院於1993年12月13日頒佈，於1994年1月1日生效並於2008年11月10日、2016年2月6日及2017年11月19日修訂)，在中國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務(以下稱「**勞務**」)以及提供服務、銷售無形資產、不動產及進口貨物的單位和個人，為增值稅(「**增值稅**」)的納稅人，除另行規定外，否則提供服務及銷售無形資產的納稅人應按6%的稅率繳納。

此外，根據財政部與國家稅務總局於2016年3月23日頒佈並於2016年5月1日生效的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]第36號)，自2016年5月1日起，在全國範圍內開始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。

《財政部稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》(財稅[2018]第32號)乃於2018年4月4日頒佈並於2018年5月1日生效。增值稅稅率可予調整。具體而言，(1)納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物，原適用17%和11%稅率的，稅率分別調整為16%及10%。(2)納稅人購進農產品，原適用11%扣除率的，扣除率調整為10%。(3)納稅人購進用於生產銷售或委託加工16%稅率貨物的農產品，按照12%的扣除率計算進項稅額。(4)原適用17%稅率且出口退稅率為17%的出口貨物，出口退稅率調整至16%。原適用11%稅率且出口退稅率為11%的出口貨物、跨境應稅行為，出口退稅率調整至10%。

《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部、稅務總局及海關總署公告[2019]第39號)乃於2019年3月20日頒佈，並於2019年4月1日生效。進一步調整增值稅稅率：(1)增值稅一般納稅人(以下稱納稅人)發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物，原適用16%稅率的，稅率調整為13%；原適用10%稅率的，稅率調整為9%；(2)納稅人購進農產品，原適用10%扣除率的，扣除率調整為9%。納稅人購進用於生產或者委託加工13%稅率貨物的農產品，按照10%的扣除率計算進項稅額；(3)原適用16%稅率且出口退稅率為16%的出口貨物勞務，出口退稅率調整為13%；原適用10%稅率且出口退稅率為10%的出口貨物、跨境應稅行為，出口退稅率調整為9%。此外，自2019年4月1日至2021年12月31日，允許生產、生活性服務業納稅人按照當期可抵扣進項稅額加計10%，抵減應納稅額。

有關中國外匯管制的法律及法規

根據《中華人民共和國外匯管理條例》(國務院令第193號)(「**外匯管理條例**」)(由國務院於1996年1月29日頒佈並自1996年4月1日起生效，並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂)，中國對經常性國際支付和轉移不予限制，如貿易及服務相關的外匯交易及股息付款，但經常性國際支付和轉移應當具有真實、合法的交易基礎，且經營結匯、售匯業務的金融機構應進行合理審查，且外匯管制機關有權進行監督檢查。

資本賬戶項目(如資本轉移、直接投資、證券投資、衍生產品及貸款)取得外匯管理主管機構事先批准後，方可進行。

根據《結匯、售匯及付匯管理規定》(由中國人民銀行於1996年6月20日頒佈並於1996年7月1日生效)，外商投資企業經常項目的外匯收入可在外匯局核定的最高金額以內保留外匯，超出部分須售予指定外匯銀行或透過外匯調劑中心售出。

根據《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》(匯發[2016]第16號)(由國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈並於同日生效)，相關政策已經明確實行意願結匯的資本項目外匯收入(包括外匯資本金、外債資金及境外上市調回資金等)，可根據實際經營需要在銀行辦理結匯。境內機構資本項目外匯收入意願結匯所得人民幣資金納入結匯待支付賬戶管理。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據收支形勢適時對上述比例進行調整。

中國法律體系

中國法律體系以《中華人民共和國憲法》(「憲法」)為基礎，由成文法律、行政法規、地方性法規、單行條例、自治條例、部門規章、地方政府規章、中國政府簽訂的國際條約及其他規範性文件組成。法院判決沒有先例約束力，但是具有司法參照及指導作用。

根據憲法及《中華人民共和國立法法》(「立法法」)，全國人民代表大會(「全國人大」)及全國人民代表大會常務委員會(「全國人大常委會」)獲賦權行使國家立法權。全國人大有權制定及修改規管民事及刑事事務、國家機構及其他事務的基本法律。全國人大常務委員會獲賦權制定及修改應由全國人大制定的法律以外的法律，以及在全國人大閉會期間對全國人大制定的法律進行部分補充及修改，但有關補充及修改不得與有關法律的基本原則相抵觸。

國務院是中國的最高行政機關，有權根據憲法及法律制定行政法規。

省、自治區、直轄市的人民代表大會及其常務委員會可根據各自行政區域的具體情況及實際需要制定地方性法規，但有關地方性法規不得抵觸憲法、法律或行政法規的任何規定。

國務院各部、委員會、中國人民銀行、國家審計署及其他具有行政管理職能的國務院直屬機構，可以根據法律及國務院的行政法規、決定、命令，在其權限範圍內，制定規章。

較大的市的人民代表大會及其常務委員會可根據本市的具體情況及實際需要制定地方性法規，報省、自治區的人民代表大會常務委員會批准後實施，但有關地方性法規須符合憲法、法律、行政法規及本省或自治區的相關地方性法規的規定。民族自治地方的人民代表大會有權依照當地民族的政治、經濟及文化的特點，制定自治條例及單行條例。

省、自治區、直屬中央政府管理的直轄市及較大的市的人民政府，可以根據法律、行政法規及本省、自治區、直轄市的地方性法規，制定規章。

憲法具有最高的法律效力，一切法律、行政法規、地方性法規、自治條例或單行條例均不得同憲法相抵觸。法律的效力高於行政法規、地方性法規和規章。行政法規的效力高於地方性法規和規章。地方性法規的效力高於本級及下級地方政府的規章。省、自治區的人民政府制定的規章的效力高於該省、自治區的行政區域內的較大的市的人民政府制定的規章。

全國人大有權改變或者撤銷任何由常務委員會制定的不適當的法律，有權撤銷任何由常務委員會批准的違背憲法或立法法規定的自治條例或單行條例。全國人大常委會有權撤銷任何與憲法及法律相抵觸的行政法規，有權撤銷任何與憲法、法律或行政法規相抵觸的地方性法規，有權撤銷任何省、自治區、中央政府直轄市的人民代表大會常務委員會批准的違背憲法及立法法規定的自治條例或地方性法規。國務院有權改變或者撤銷任何不適當的部門規章及地方政府規章。省、自治區或中央政府直轄市的人民代表大會有權改變或者撤銷任何由各自常務委員會制定的或批准的不適當的地方性法規。省、自治區的人民政府有權改變或者撤銷任何下級人民政府制定的不適當的規章。

根據憲法及立法法，法律解釋權屬於全國人大常委會。根據1981年6月10日通過的《全國人民代表大會常務委員會關於加強法律解釋工作的決議》，中華人民共和國最高人民法院(「最高人民法院」)有權對法院審判工作中具體應用法律、法令的問題進行概括解釋。國務院及其各部、委亦有權解釋其頒佈的行政法規及部門規章。在地方層面，對地方性法律法規及行政規章的解釋權歸頒佈有關法律法規及規章的地方立法及行政機構。

中國司法體制

根據憲法及《中華人民共和國人民法院組織法》，中國司法體制由最高人民法院、地方各級人民法院、軍事法院等專門人民法院組成。

地方各級人民法院由基層人民法院、中級人民法院及高級人民法院組成。基層人民法院分為民事、刑事、行政、監督及執行法庭。中級人民法院與基層人民法院在法庭的結構上類似，並有權在有需要時組織其他法庭，如知識產權庭等。

高級人民法院對基層人民法院及中級人民法院進行監督。人民檢察院亦有權對同級及下級人民法院的民事訴訟行使法律監督權。最高人民法院是中國的最高司法機關，監督各級人民法院的審判工作。

人民法院採用兩審終審制度。當事人可以就地方人民法院的一審判決或裁定向上一級人民法院上訴。上一級法院作出的二審判決或裁定為最終判決或裁定。最高人民法院的一審判決或裁定亦為最終判決或裁定。但是，倘最高人民法院或上一級人民法院發現下級人民法院已經發生法律效力的判決或裁定有誤，或人民法院審判長發現本院已經發生法律效力的判決有誤，可以根據審判監督程序重新進行審理。

《中華人民共和國民事訴訟法》(「民事訴訟法」)規定了提起民事訴訟、人民法院司法管轄權、進行民事訴訟需要遵守的程序及民事判決或裁定執行程序的各項標準。中國境內的民事訴訟各方當事人必須遵守民事訴訟法。一般而言，民事案件首先由被告所在省市的地方法院審理。合約各方亦可以通過合意選擇提起民事訴訟的法院，但是該法院地應為原告或被告的居住地、合約簽署或履行地或標的物所在地，並不得違反民事訴訟法中有關級別管轄及專屬管轄的規定。

外國公民或企業一般與中國公民或法人具有同樣的訴訟權利及義務。倘外國司法制度限制中國公民及企業的訴訟權利，則中國法院可以對該國在中國的公民及企業應用同樣的限制。倘民事訴訟一方當事人拒絕在中國遵守人民法院作出的判決或裁定或仲裁庭作出的裁決，則另一方當事人可以向人民法院申請執行該判決、裁定或裁決。

申請執行的期限為兩年。倘一方當事人未能在規定的時間內執行法院判決，則法院將可以經任何一方當事人提出申請後，依法執行該判決。

當事人尋求法院對不在中國且在中國不擁有任何財產的一方執行人民法院的判決或裁定時，可以向對案件有司法管轄權的外國法院申請承認並執行該判決或裁定。

倘中國已與相關外國締結或加入規定上述承認及執行的國際條約，或倘根據互惠原則有關判決或裁定能滿足法院的審查，則外國判決或裁定亦可以由人民法院根據中國執行程序予以承認及執行，除非人民法院認定承認或執行該判決或裁定將導致違反中國基本法律原則、國家主權或安全，或違背社會及公共利益。

中國公司法、《特別規定》及《必備條款》

在中國註冊成立並尋求在聯交所[**編纂**]的股份有限公司主要須遵守下列三部中國法律及法規：

- 《中華人民共和國公司法》，該法於1993年12月29日經全國人大常委會頒佈，於1994年7月1日生效，分別於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日、2013年12月28日經修訂，最新修訂的《中國公司法》於2018年10月26日實施；

- 《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》(「《特別規定》」)，該規定由國務院於1994年8月4日根據當時有效的《中國公司法》第85條及第155條頒佈，適用於股份有限公司境外[**編纂**]及[**編纂**]；及

- 《到境外上市公司章程必備條款》(「《必備條款》」)，由前國務院證券委員會及前國家經濟體制改革委員會於1994年8月27日聯合發佈，規定了必須載入尋求境外上市的股份有限公司的組織章程細則內的必備條款。因此，《必備條款》已載入本公司的組織章程細則，概要載於本文件「附錄六－組織章程細則概要」。

下文所載是適用於本公司的中國公司法、《特別規定》及《必備條款》的主要條文概要。

一般事項

股份有限公司是指根據中國公司法註冊成立的企業法人，其註冊資本分為相等面值的股份。公司股東的責任以各股東持有股份的數量為限，公司以其資產總值為限向其債權人承擔責任。

重組為股份有限公司的國有企業(「國有企業」)應遵守法律及行政法規就其經營機制的改變、公司資產和負債的處理及評估以及內部管理機構的設立所制定的條件及規定。

股份有限公司應遵守法律及行政法規開展業務。股份有限公司可以投資於其他有限責任公司及股份有限公司，而股份有限公司對該等被投資公司的責任只限於所投資的數額。除法律另有規定外，股份有限公司不可作為出資者而就被投資公司的債務承擔連帶責任。

註冊成立

股份有限公司可採取發起或公開募集方式註冊設立。

註冊成立股份有限公司應要有兩人以上200人以下為發起人，且須有至少半數發起人在中國境內有住所。根據《特別規定》，國有企業或國有資產佔主導地位的企業可按照有關法規改組為可向境外投資者發行股份及將其股份在境外上市的股份有限公司。此等公司如以發起方式註冊成立，發起人可以少於五名，且該等公司一經註冊成立，即可發行新股。

發起人須在已發行股份足額繳納後30日內召開創立大會，並須於該大會前15日將創立大會日期通知各認購人或予以公告。創立大會只有在代表公司股份總數過半數的發起人、認購人出席時才能舉行。在創立大會上，將審議包括採納組織章程細則及選舉公司董事會成員及監事會成員等事宜。創立大會上所作任何決議均須經出席創立大會的認購人所持表決權的過半數通過。在創立大會結束後30日內，董事會須向登記機關申請辦理股份有限公司成立的註冊登記。有關登記機關簽發營業執照後，公司即告正式成立，並具有法人資格。以募集方式設立的股份有限公司應向公司登記機關報送國務院證券監督管理機構發出的公開發行股票的核准文件。

股份有限公司發起人須承擔以下責任：(i)倘公司不能註冊成立，則對註冊成立過程中產生的所有費用及債務承擔連帶責任；(ii)倘公司不能註冊成立，則對認購人已繳納的股款，負返還股款並加算銀行同期利息的連帶責任；及(iii)在公司註冊成立過程中，由於發起人的過失致使公司利益受到損害的，應對公司承擔賠償責任。根據國務院於1993年4月22日頒佈的《股票發行與交易管理暫行條例》(只適用於在中國進行的股份發行及交易活動及相關的活動)，倘公司以公開募集的方式設立，則該公司的發起人應在本文件上簽字，保證本文件不存在虛假、嚴重誤導性陳述或者重大遺漏，並保證對其承擔連帶責任。

股本

公司的發起人可以現金或可以貨幣計值及根據法律可予轉讓的實物，例如知識產權或土地使用權等方式按其估值作價出資。如以現金以外的方式出資，則必須對注入的財產進行估值及核實並折合為股份。

公司可發行記名股份或不記名股份。然而，向發起人或法人發行的股份必須為記名股份，並須以該發起人或法人的名稱／姓名登記，不得另立門戶或以代表人姓名登記。

《必備條款》規定，向境外投資者發行並在境外上市的股份，必須採取記名形式發行，並以人民幣計值及以外幣認購。根據《必備條款》，公司以人民幣向境內投資者發行的股份被稱為內資股。公司以外幣向外國投資者發行的股份被稱為外資股。境外上市的外資股被稱為境外上市外資股。

經國務院證券監督管理機構批准後，公司可在境外公開[**編纂**]。具體辦法由中國證券監督管理委員會(「中國證監會」)作出特別規定。根據《特別規定》，公司經中國證監會批准，可在有關發行境外上市及外資股的包銷協議中同意，在[**編纂**]股數以外，保留不多於擬發行境外上市及外資股總數15%的股份。

股份發售價格可等於或大於面值，但不得低於面值。

股東轉讓其股份，須在依法成立的證券交易所進行或按照國務院規定的其他方式進行。股東轉讓記名股份時必須以背書方式或法律或行政法規規定的其他方式轉讓。

轉讓不記名股份時須將股票交付予受讓人。

公司的發起人於公司註冊成立日期後一年內不可轉讓其所持股份。公司於公開發售股份前已發行的股份，自公司股份在證券交易所上市之日起一年內不可轉讓。公司的董事、監事及高級管理層於任職期間每年轉讓的股份不得超過彼等各自所持公司股份的25%，且自公司上市日期起一年內不得轉讓其各自所持有的任何公司股份。

中國公司法不限制單一股東於公司的持股比例。

在股東大會日期前20日內或為分派股息設定的記錄日前5日內，不得在股東名冊登記任何股份轉讓。

配發及發行股份

股份有限公司所有股份發行均依據公平及公正原則進行。同一類別的股份應享有同等權利。同次發行的同類別股份，發行條件及價格應相同。公司可以按面值或溢價發行股份，但股份發行價格不得低於面值。

公司應獲得中國證監會的批准才能向境外公眾人士發售公司股份。根據《特別規定》，股份有限公司向境外投資者發行並在境外上市的股份為「境外上市外資股」；發行境外上市及外資股的股份有限公司向境內投資者發行的股份為「內資股」。經國務院證券監督管理機構批准後，在發行計劃確定的股份總數內發行境外上市外資股的公司可以與[**編纂**]在[**編纂**]中約定，在[**編纂**]數額之外預留不超過該次擬募集境外上市外資股總數15%的股份。預留股份的發行，視為該次發行的一部分。

記名股份

根據中國公司法，股東可以用現金出資，也可以用實物、知識產權、土地使用權等可以用貨幣估價並可以依法轉讓的非貨幣財產作價出資。根據《特別規定》，發行境外上市外資股應採取記名股票形式，以人民幣標明面值，以外幣認購。發行內資股亦應採取記名股票形式。

根據中國公司法，公司發行記名股票時，應置備股東名冊，記載下列事項：

- 各股東的姓名或者名稱及住所；
- 各股東所持股份數目；
- 各股東所持股票的編號；及
- 各股東取得股份的日期。

增加股本

根據中國公司法，如股份有限公司發行新股，股東大會應就新股類別及數額、新股發行價格、新股發行的起止日期及向現有股東擬發行新股的類別及數額通過決議。

公司經國務院證券監督管理機構核准公開發行新股時，應刊發招股章程及財務會計報告，並製作認股書。公司發行新股募足股款後，應向公司登記機關辦理變更登記，並作出公告。

削減股本

公司可依據下列中國公司法規定的程序削減其註冊資本：

- 公司應編製資產負債表及財產清單；
- 削減註冊資本應經股東大會決議通過；
- 公司應自作出削減註冊資本的決議通過之日起10日內通知債權人資本的減少，並於30日內在報章上作出相關公告；
- 債權人自接到通知書之日起30日內，未接到通知書的自公告之日起45日內，有權要求公司清償債務或提供相應擔保；
- 公司應向相關的工商行政管理局申請減少註冊資本的變更登記。

購回股份

根據中國公司法，股份有限公司不得購回其本身股份，但為下列目的之一而購回股份則除外：(i)減少其註冊股本；(ii)與持有其股份的另一家公司合併；(iii)將股份作為獎勵授予公司員工；(iv)公司向在股東大會上就與其他公司合併或分立的決議案持異議的股東購回公司股份；(v)其股份用於轉換上市公司發行的可轉換為股票的公司債券；或(vi)上市公司維持其公司價值及股東權益乃屬必要。

因前述第(i)至(ii)項原因收購股份，須經股東大會決議通過。依照前述規定收購股份後，如屬前述第(i)項情形，須自收購之日起10日內註銷股份，或如屬於前述第(ii)或第(iv)項情形，須於六個月內轉讓或註銷股份，或倘根據第(iii)、(v)或(vi)項收購股份，持有其本身股份總數不超過公司發行股份總數的10%，並在收購三年內轉讓或註銷。

股份轉讓

股東持有的股份可依相關的法律法規轉讓。根據中國公司法，股東轉讓其股份，應在依法設立的證券交易所進行或者按照國務院規定的其他方式進行。股東大會召開前20日內或者公司決定分派股息的基準日前5日內，不得進行因記名股份轉讓而導致的股東名冊的變更登記。然而，如法律對上市公司股東名冊變更登記另有規定者，從其規定。根據《必備條款》，公司股東大會召開前30日內或者決定分派股息的基準日前5日內，不得進行因股份轉讓而發生的股東名冊的變更登記。

根據中國公司法，公開發行股份前已發行的股份，自股份有限公司在證券交易所上市之日起一年內不得轉讓。董事、監事、高級管理人員應向公司申報所持有的公司股份及其變動情況。彼等在任職期間每年轉讓的股份不得超過其所持有公司股份總數的25%。彼等自公司股份在證券交易所上市及開始買賣之日起一年內不得轉讓所持公司股份，且在向公司請辭後六個月內不得轉讓所持公司股份。

股東

根據中國公司法及《必備條款》，股份有限公司的普通股股東的權利包括：

- 出席或者委派代理人出席股東大會，並行使表決權；
- 依照法律、行政法規及組織章程細則的規定轉讓股份；

- 查閱組織章程細則、股東名冊、公司債券存根、股東大會會議記錄、董事會會議決議、監事會會議決議及財務會計報告，對公司的經營提出建議或者質詢；

- 股東大會及董事會會議通過的決議內容若違反組織章程細則，有權請求人民法院撤銷該等決議；

- 依照其所持有的股份份額領取股息及其他形式的利益分配；

- 公司終止或者清算時，有權按其所持有的股份份額參與公司剩餘財產的分配；及

- 法律、行政法規、其他規範性文件及公司的組織章程細則所賦予的其他權利。

股東的義務包括遵守公司的組織章程細則，依其所認購的股份和出資方式繳納股款，以其所認購的股份數額為限承擔公司的債務及責任，以及公司的組織章程細則規定的任何其他股東義務。

股東大會

股東大會是公司的權力機構，根據中國公司法行使職權。

根據中國公司法，股東大會行使下列主要職權：

- 決定公司的經營方針及投資計劃；

- 選舉或更換非由公司職工代表擔任的董事和監事，決定有關董事和監事的報酬事項；

- 審議批准董事會的報告；

- 審議批准監事會的報告；

- 審議批准公司的年度財務預算方案、決算方案；
- 審議批准公司的利潤分配方案及彌補虧損方案；
- 對公司增加或者減少註冊資本作出決議；
- 對公司發行債券作出決議；
- 對公司合併、分立、解散、清算及其他事宜作出決議；
- 修改組織章程細則；及
- 組織章程細則規定的其他職權。

年度股東大會須每年召開一次。根據中國公司法，當發生下列任何一項情形，公司應在情況發生後兩個月內召開臨時股東大會：

- 董事人數不足法律規定人數或不足組織章程細則所規定人數的三分之二；
- 公司未彌補的總虧損達公司實收股本總額的三分之一；
- 單獨或合計持有公司股份10%或以上的股東要求召開臨時股東大會；
- 董事會認為必要時；
- 監事會要求召開時；或
- 組織章程細則規定的其他情形。

根據中國公司法，股東大會應由董事會召開，董事長主持；倘董事長不能履行職務或者不履行職務，由副董事長主持大會；倘副董事長不能履行職務或者不履行職務，由半數以上董事共同推舉一名董事主持大會。

倘董事會不能履行或者不履行召開股東大會的職責，監事會應及時召集及主持股東大會；倘監事會不召集及主持，連續90日單獨或者合計持有公司10%以上股份的股東可以自行召集及主持股東大會。

根據中國公司法，股東大會的通告應列明大會會議召開的時間、地點及審議的事項並於大會召開20日前派發予各股東。臨時股東大會的通告應於大會召開15日前派發予各股東。

中國公司法對股東大會構成法定人數的股東人數並無具體規定。根據《特別規定》及《必備條款》，倘出席會議的股東所持有的有表決權的股份數達到公司有表決權的股份總數一半或以上，公司可以召開股東大會；若達不到，公司應在5日內將會議擬審議的事項、大會時間及地點以公告形式再次通知股東，經公告通知，公司可以召開股東大會。根據《必備條款》，若公司擬變更或者廢除任何類別股東的權利，應經股東大會以特別決議通過並經受影響的類別股東分別召集的類別股東大會通過。

根據中國公司法，倘公司召開股東大會的，單獨或合共持有本公司3%或以上股份的股東可在股東大會日期前10天以書面形式向董事會提交臨時議案。董事會應當在收到臨時議案後的2天內通知其他股東。臨時議案的內容應在股東大會的審議範圍之內，並應有專門主題及涉及待決事項。

根據中國公司法，股東出席股東大會，所持每一股份有一票表決權，但公司持有的股份沒有表決權。

股東大會選舉董事、監事，可以依照組織章程細則的規定或者股東大會的決議，實行累積投票制。根據累積投票制，股東大會選舉董事或者監事時，每一股份擁有與膺選董事或者監事人數相同的表決權，股東擁有的表決權可以集中使用。

根據中國公司法及《必備條款》，股東大會作出決議，必須經出席大會的股東所持表決權過半數通過。但是，股東大會就以下事項作出決議，必須經出席會議的股東所持表決權的三分之二以上通過：(i)修改組織章程細則；(ii)增加或者減少註冊資本；(iii)發行任何類別股份、認股證或其他類似證券；(iv)發行債券；(v)公司合併、分立、解散、清算或者變更公司形式；(vi)股東大會以普通決議通過認為會對公司產生重大影響的、需要以特別決議通過的其他事項。

根據中國公司法，股東大會應當將所議事項的決定作成會議記錄，大會主席及出席大會的董事應在會議記錄上簽名。會議記錄應當與出席股東的簽名冊及代理出席的委託書一併保存。

董事會

根據中國公司法，股份有限公司須設立董事會，成員為五人至十九人。董事會成員中可有公司職工代表，由公司職工通過職工代表大會、職工大會或者其他方式民主選舉產生。董事任期由組織章程細則規定，但每屆任期不得超過三年。董事任期屆滿，可連選連任。董事任期屆滿未及時改選，或董事在任期內辭職而導致董事會成員低於法定人數，在正式改選出的公司董事就任前，原董事仍應依照法律、行政法規及組織章程細則規定履行董事職務。

根據中國公司法，董事會主要行使以下職權：

- 召開股東大會並向股東大會報告工作；
- 執行股東大會通過的決議；
- 決定公司的經營計劃及投資方案；
- 制訂公司的年度財務預算方案、決算方案；
- 制訂公司的利潤分配方案及彌補虧損方案；

- 制訂增減公司註冊資本及發行公司債券的方案；
- 擬訂公司合併、分立、解散及變更公司形式的方案；
- 制定公司的基本管理制度；及
- 組織章程細則規定的任何其他職權。

董事會會議

根據中國公司法，股份有限公司董事會每年至少召開兩次會議。董事會應於會議召開10日前向全體董事及監事發出會議通告。代表10%以上投票權的股東、三分之一以上董事或監事會，可提議召開董事會臨時會議。董事長應自接到提議後10日內，召開及主持董事會會議。董事會會議由一半或以上的董事出席方可舉行。董事會的決議須經全體董事的過半數通過。董事會決議的表決，實行一人一票。董事應親身出席董事會會議。如董事因故不能出席董事會會議，可以書面授權另一董事代為出席董事會，授權書內應載明對代其出席會議代表的授權範圍。

倘董事會決議違反法律、行政法規或組織章程細則，並致使公司蒙受嚴重損失，則參與該決議的董事須對公司承擔賠償責任。但如經證明董事在投票表決是否通過決議時曾表明異議，且異議有記載於會議記錄，該董事可免除該責任。

董事長

根據中國公司法，董事會設董事長一名，並可設一名副董事長。董事長及副董事長由全體董事過半數選舉產生。董事長須召集及主持董事會會議，檢查董事會決議的實施情況。副董事長須協助董事長工作。如董事長不能履行職務或不履行職務，應由副董事長代其履行職務。如副董事長不能履行職務或不履行職務，應由過半數董事共同推舉一名董事履行其職務。

董事的資格

中國公司法規定，下列人員不得出任董事：

- 無民事行為能力或者限制民事行為能力的人；
- 因犯有貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產罪或者破壞社會市場經濟秩序罪，被判處刑罰，執行期滿未逾五年，或者因犯罪被剝奪政治權利，執行期滿未逾五年的人；
- 曾擔任破產清算的公司、企業的董事或者廠長、經理，對該公司、企業的破產負有個人責任，自該公司、企業破產清算完結之日起未逾三年的人；
- 曾擔任因違法被吊銷營業執照、依法被責令關閉的公司或企業的法定代表人，並負有個人責任，自該企業被吊銷營業執照之日起未逾三年的人；或
- 負有數額較大的債務到期未清償的人。

其他不適合出任董事的情況詳見《必備條款》。

監事會

股份有限公司應設監事會，其成員不得少於三人。監事會應由股東代表及適當比例的公司職工代表組成，其中職工代表監事的比例不得低於三分之一，具體比例由組織章程細則規定。監事會中的公司職工代表由職工通過職工代表大會、職工大會或者其他形式民主選舉產生。

董事及高級管理人員不得兼任監事。

監事會設主席一人，可以設副主席。監事會主席及副主席由全體監事過半數選舉產生。監事會主席召集及主持監事會會議；監事會主席不能履行職務或者不履行職

務，由監事會副主席召集及主持監事會會議；監事會副主席不能履行職務或者不履行職務，由過半數監事共同推舉一名監事召集及主持監事會會議。

監事的任期每屆為三年，連選可以連任。監事任期屆滿未及時改選，或者監事在任期內請辭導致監事會成員低於法定人數，在改選出的監事就任前，原本監事仍應依照法律、行政法規及組織章程細則的規定，履行監事職務。

監事會行使以下權力：

- 審查公司財務狀況；
- 對董事及高級管理人員履行職務的行為進行監督，對違反法律、法規、組織章程細則或股東大會決議的董事及高級管理人員提出免職的建議；
- 要求董事及高級管理人員糾正損害公司利益的有關行為；
- 提議召開臨時股東大會，以及在董事會未履行本法規定的召開及主持股東大會職責時召開及主持股東大會；
- 向股東大會提出決議提案；
- 對董事及高級管理人員提起訴訟；及
- 組織章程細則規定的其他職權。

監事可以列席董事會會議，並對董事會決議事項提出質詢或建議。監事會發現公司經營情況異常，可以進行調查；可以在必要時聘請會計師事務所協助其工作，費用由公司承擔。

經理及高級管理人員

根據中國公司法，公司須設經理一名，由董事會聘任或解聘。經理向董事會報告，並行使以下職權：

- 監督公司的業務及管理工作，安排實施董事會決議；
- 安排實施公司年度經營計劃及投資方案；
- 擬訂公司的總體管理制度；
- 制訂公司的具體規章；
- 推薦聘任及解聘副經理及財務負責人；
- 聘任或解聘應由董事會聘任或者解聘以外的其他管理人員；及
- 董事會或組織章程細則授予的其他職權。

經理須遵守有關其職權的組織章程細則的其他規定。經理應列席董事會會議。

根據中國公司法，高級管理人員是指公司的經理、副經理、財務負責人、董事會秘書(如屬上市公司)以及組織章程細則規定的其他人員。

董事、監事及高級管理層的義務

根據中國公司法，公司董事、監事及高級管理層須遵守相關的法律、法規及組織章程細則，對公司負有忠誠義務及勤勉義務。董事、監事及高級管理層不得利用職權收受賄賂或其他非法收入，不得侵佔公司的財產。董事及高級管理人員不得：

- 挪用公司資金；
- 將公司資金存入其個人賬戶或者以其他個人名義開立的賬戶；

- 違反組織章程細則的規定，或未經股東大會或董事會事先同意，將公司資金擅自借貸給他人或以公司資產為他人提供擔保；

- 違反組織章程細則的規定，或未經股東大會事先同意，擅自與公司訂立合約或者進行交易；

- 未經股東大會事先同意，擅自利用職位及職權便利為自己或他人謀取本應屬於公司的商業機會，或自營或者為他人經營與所任職公司同類的業務；

- 將第三方與公司交易的佣金歸為己有；

- 未經授權洩露公司商業秘密；或

- 違反對公司忠誠義務的其他行為。

董事、監事或高級管理人員履行職務時違反任何法律、法規或公司的組織章程細則對公司造成任何損失，應對公司負個人責任。

財務與會計

根據中國公司法，公司應依照法律、行政法規及國務院財政部門的規定，建立財務及會計制度。公司應在每個財政年度結束時編製財務會計報告，並須依法經會計師事務所審計。公司財務會計報告應依照法律、行政法規及國務院財政部門的規定編製。

根據中國公司法，公司應按照組織章程細則規定的期限將財務會計報告送交全體股東，公司財務會計報告應最少在召開年度股東大會的20日前置備於公司供股東查閱；公司亦必須公告公司的財務會計報告。

公司分配年度稅後利潤時，應提取稅後利潤的10%撥入公司的法定公積金，但公司法定公積金累計金額達公司註冊資本50%時，可不再提取。

公司的法定公積金若不足以彌補上年度虧損，在依照前述規定提取法定公積金之前，應先用當年利潤彌補虧損。

公司從稅後利潤中提取法定公積金後，經股東大會決議，可以從稅後利潤中提取任意公積金。

彌補虧損及提取公積金後所餘稅後利潤應根據股東持有的股份數目按比例分配，但組織章程細則另有規定者除外。

公司持有的股份不得分配任何利潤。

以超過面值價格發行股份所得的溢價款以及國務院財政部門規定列入資本公積金的其他收入，應列為公司資本儲備金。

公司的儲備金用作彌補公司的虧損、擴大公司經營或者轉為增加公司註冊資本。但是，資本儲備金不得用於彌補公司的虧損。法定公積金轉為資本時，所留存的該項公積金不得少於轉換前公司註冊資本的25%。

公司除法定會計賬簿外，不得另立會計賬簿。公司資產不得以任何個人名義開立賬戶存儲。

會計師事務所的任命及卸任

根據中國公司法，公司聘用、解聘承辦公司審計業務的會計師事務所，應依照組織章程細則的規定，由股東大會或者董事會決定。股東大會或者董事會就解聘會計師事務所進行表決時，應允許會計師事務所陳述意見。公司應向聘用的會計師事務所提供真實、完整的會計憑證、會計賬簿、財務會計報告及其他會計資料，不得拒絕、隱匿和謊報。

《特別規定》要求公司應聘用符合國家有關法規的獨立會計師事務所審計公司的年度報告，並覆核公司的其他財務報告。會計師事務所的聘期於年度股東大會獲任命起直至下一屆年度股東大會結束時止。

利潤分配

根據中國公司法，公司不得在彌補虧損及計提法定公積金之前分配利潤。根據《必備條款》，公司應為持有境外上市外資股的股東委任收款代理人，代有關股東收取公司就境外上市外資股分配的股息及其他應付的款項。

組織章程細則的修訂

公司的組織章程細則的任何修訂必須依照公司的組織章程細則規定的程序進行。就《必備條款》對組織章程細則所載規定作出的任何修訂，均須經國務院授權的公司審批部門及中國證監會批准後方可生效。如涉及公司登記事項，則須到登記機關辦理變更登記。

解散與清算

根據中國公司法，公司因以下原因應予解散：(i)組織章程細則所規定的經營期限屆滿或組織章程細則規定的其他解散事由出現；(ii)股東大會決議解散公司；(iii)因合併或分立需要解散；(iv)被依法吊銷營業執照，公司被責令關閉或被解散；或(v)公司經營管理發生不能以其他方法解決的嚴重困難，公司繼續存續會使股東利益受到重大損失，持有公司全部股東表決權10%以上的股東請求人民法院解散公司，人民法院依照情況予以解散公司。

公司若有上述第(i)項情形，可以通過修改組織章程細則而存續。依照前述規定修改組織章程細則須經出席股東大會的股東所持表決權三分之二以上通過。

公司若在上述第(i)、(ii)、(iv)或(v)分段所述情況下解散，應在解散事件出現之日起15日內成立清算組開始清算程序。公司的清算組成員須由董事或股東大會指定的人員組成。如逾期不成立清算組，公司的債權人可向人民法院申請，要求法院指定有關人員組成清算組。人民法院應受理該申請，並及時成立清算組進行清算。

清算組在清算期間行使以下職權：

- 清理公司財產，編製資產負債表及資產清單；
- 以通告或公告方式通知債權人；
- 處理與清算有關的公司未了結業務；
- 清繳所欠税款以及清算過程中產生的税款；
- 清理債權和清償債務；
- 處理清償債務後公司的剩餘資產；及
- 代表公司參與民事訴訟。

清算組應自其成立之日起10日內通知公司的債權人，並於60日內在報章上刊發公告。債權人應自接到通知書之日起30日內，或未接到通知書的自公告之日起45日內，向清算組申報其債權。債權人須説明與其申報的債權相關的所有事項，並提供證明。清算組應對債權進行登記。在申報債權期間，清算組不得對債權人進行任何債務清償。

清算組在清理公司財產、編製資產負債表及資產清單後，應制定清算方案，並提交股東大會或者人民法院確認。

公司在分別支付清算費用、工資、社會保險費用及法定補償金，清繳所欠税款，清償公司債務後的剩餘資產，應按照股東持有股份的比例分配。在清算期間，公司繼續存續，但僅可參與與清算相關的經營活動。公司的財產在未按前述規定清償前，不得分配給股東。

清算組在清理公司財產、編製資產負債表及資產清單後，如發現公司資產不足以清償債務，應依法向人民法院申請宣告破產。

宣告破產後，清算組應將所有清算相關事務移交人民法院處理。

清算結束後，清算組應將清算報告呈報股東大會或人民法院確認。之後，報告應報送公司登記機關，申請註銷公司登記，並發佈公司終止經營的公告。清算組成員應盡忠職守，並遵守相關法律。清算組成員不得濫用職權收受賄賂或其他非法收入，亦不得侵佔公司財產。

倘清算組成員因故意或重大過失引致公司及其債權人蒙受任何損失，應負責對公司及其債權人賠償。

境外上市

根據《特別規定》，公司必須獲得中國證監會批准才能將股份在境外上市。中國證監會批准公司發行境外上市外資股與內資股的計劃後，公司董事會可自中國證監會批准當日起15個月內分別實施發行計劃。

遺失股票

倘記名股票遺失、失竊或毀壞，有關股東可以根據民事訴訟法的有關規定向人民法院申請宣告該股票無效。人民法院宣告該股票失效後，股東可以向公司申請補發股票。《必備條款》對遺失境外上市外資股股票另有規定程序。

終止上市

中國公司法已刪除有關終止上市的規定。中國證券法規定證券交易所可決定終止公司股份在證券交易所買賣。

合併與分立

公司可通過吸納合併或新設合併實體方式進行合併。倘公司採用吸納合併方式，則被吸納的公司須予解散；倘公司以組成新公司的方式合併，則兩家公司均會解散。

證券法律及法規

中國已頒佈多項有關股份發行及交易以及信息披露方面的法規。1992年10月，國務院成立證券委員會及中國證監會。證券委員會負責協調起草證券法規、制定證券相關政策、規劃證券市場發展，指導、協調及監督中國所有證券相關的機構，並管理中國證監會。中國證監會是證券委員會的監管部門，負責起草證券市場的監管規定、監督證券公司、監管中國公司在國內外公開發售證券、監管證券交易、編製證券相關的統計資料，並進行有關研究及分析。1998年4月，國務院合併了這兩個部門，並對中國證監會進行了改革。

《股票發行與交易管理暫行條例》涉及公開發售權益性證券的申請和批准程序、權益性證券的交易、上市公司的收購、上市權益性證券的保管、清算和過戶、有關上市公司的信息披露、調查和處罰及爭議解決。

1995年12月25日，國務院頒佈並實行《國務院關於股份有限公司境內上市外資股的規定》。該等法規主要涉及國內上市外資股的發行、認購、交易和股息宣派及其他分派和國內上市外資股的股份有限公司的信息披露等問題。

中國證券法於1999年7月1日開始生效，並分別於2004年8月28日、2005年10月27日、2013年6月29日、2014年8月31日及2019年12月28日修訂。該法是中國第一部全國性證券法，分為14章226條，規範(其中包括)證券的發行和交易、上市公司收購、證券交易所、證券公司和國務院證券監督管理機構的義務和責任等。中國證券法全面監管中國證券市場的活動。中國證券法第224條規定，任何尋求將其證券直接或間接在境外發行或將其股份在境外市場上市的境內企業必須遵守國務院相關條文規定。目前，發行和買賣境外發行的股份(包括H股)主要受國務院和中國證監會頒佈的規則和條例監管。

「全流通」

根據《中國證監會深化境外上市制度改革開展H股「全流通」試點》(中國證監會於2017年12月29日發佈)及《中國證監會新聞發言人常德鵬就開展H股「全流通」試點相關事宜答記者問》(中國證監會於2017年12月29日發佈)，經國務院批准，中國證監會開展H股上市公司「全流通」試點。參與試點的企業需履行若干程序，並滿足以下四項基本條件：

(1) 符合外商投資准入、國有資產管理、國家安全及產業政策等有關法律規定和政策要求。

(2) 所屬行業符合創新、協調、綠色、開放、共享的發展理念，符合國家產業政策發展方向，契合服務實體經濟和支持「一帶一路」建設等國家戰略，且須為優質企業。

(3) 存量股份的股權結構相對簡單，且其各自市值不低於10億港元。

(4) 公司治理規範，企業內部決策程序依法合規，具備可操作性，能夠充分保障股東知情權、參與權和表決權。

2019年11月14日，中國證監會發佈《H股公司境內未上市股份申請「全流通」業務指引》，2019年11月15日，中國證監會發佈《中國證監會新聞發言人就全面推開H股「全流通」改革答記者問》，H股公司可單獨或在申請境外再融資時一併提出「全流通」申請。尚未上市的境內股份有限公司可在首次公開發行上市時一併提出「全流通」申請。經中國證監會核准後，境內未上市股份股東應當按照中國證券登記結算有限責任公司有關業務規則，辦理股份轉登記業務，按照香港市場有關規定辦理股份登記、股票上市等程序，並依法合規進行信息披露。

仲裁及仲裁裁決的執行

1994年8月31日，全國人大常務委員會通過《中華人民共和國仲裁法》(「仲裁法」)，該法於2009年8月27日及2017年9月1日生效並修訂。根據仲裁法，仲裁委員會可以在中國仲裁協會頒佈仲裁規例之前，根據仲裁法及民事訴訟法制定仲裁暫行規則。倘當事人通過協議規定以仲裁作為解決爭議的方法，則人民法院將拒絕受理有關案件，除非仲裁協議被認定為無效。

《必備條款》規定發行人的組織章程細則須載有仲裁條款。仲裁事項包括發行人的事務涉及的或由於發行人組織章程細則、中國公司法或其他相關法律及行政法規引起的任何權利或義務產生的任何爭議或申索。

倘將前段所述爭議或權利申索提交仲裁，則整項申索或爭議都必須提交仲裁，且所有根據引起爭議或申索的相同事實有訴因的人士或有必要參與解決該爭議或申索的人士，都須遵守仲裁。有關股東定義的爭議及有關發行人股東名冊的爭議無須以仲裁方式解決。

申索人可以選擇在中國國際經濟貿易仲裁委員會(「貿仲委」)按照其仲裁規則進行仲裁，也可以選擇在香港國際仲裁中心(「香港國際仲裁中心」)根據其證券仲裁規則(「證券仲裁規則」)進行仲裁。申索人一經將爭議或申索提交仲裁，則對方也必須服從申索人所選擇的仲裁機構。倘申索人選擇在香港國際仲裁中心進行仲裁，則爭議或申索的任何一方都可以根據證券仲裁規則申請在深圳進行聆訊。根據於2014年11月4日修訂及於2015年1月1日實施的《中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁規則》，貿仲委將解決契約性或非契約性交易的經濟和貿易等爭議問題，包括基於各方協議涉及香港的爭議。仲裁委員會在北京成立並已在深圳、上海、天津及重慶設立分支機構及中心。

根據仲裁法及民事訴訟法規定，仲裁裁決是終局，對仲裁雙方均具有約束力。倘仲裁一方未能遵守仲裁裁決，則仲裁裁決的另外一方可以向人民法院申請執行裁決。倘仲裁的程序或仲裁庭的組成違反法定程序，或倘裁決超出了仲裁協議的範圍或超出了仲裁委員會的管轄範圍，則人民法院可以拒絕執行仲裁委員會作出的仲裁裁決。

尋求執行中國仲裁庭就並非身在或其財產不在中國境內的一方作出的仲裁裁決的當事人，可以向對案件有司法管轄權的外國法院申請執行。同樣地，外國仲裁機構作出的仲裁裁決也可以按照互惠原則或中國簽訂或承認的任何國際條約由中國法院承認及執行。中國根據1986年12月2日通過的全國人大常務委員會決議承認了1958年6月10日通過的《承認及執行外國仲裁裁決公約》(「紐約公約」)。紐約公約規定，紐約公約成員國作出的所有仲裁裁決須得到紐約公約所有其他成員國的承認及執行，但是在某些情況下，紐約公約成員國有權拒絕執行，包括執行仲裁裁決與向其提出執行仲裁申請的所在國的公共政策存在衝突等。全國人大常務委員會在中國承認紐約公約時同時宣佈：(i)中國只會根據互惠原則承認及執行外國仲裁裁決及(ii)中國只會對根據中國法律認定由契約性及非契約性商務法律關係所引起的爭議應用紐約公約。

香港及最高人民法院之間就相互執行仲裁裁決問題達成一項安排。於1999年6月18日，最高人民法院採納《關於內地與香港特別行政區相互執行仲裁裁決的安排》，自2000年2月1日起生效。根據該項安排，中國仲裁機構根據仲裁法作出的裁決可以在香港執行。香港仲裁裁決也可在中國執行。

司法判決及其執行

根據最高人民法院於2008年7月3日頒佈並於2008年8月1日開始實施的《最高人民法院關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》，對於中國法院和香港特別行政區法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出的須支付款項的具有執行力的終審判決，當事人可根據該項安排向中國人民法院或香港特別行政區法院申請認可和執行；「書面管轄協議」是指當事人為解決與特定法律關係有關的已經發生或可能發生的爭議，以書面形式明確約定中國人民法院或香港特別行政區法院具有唯一管轄權的協議。由此，對於符合前述法規若干條件的中國或香港的終審判決，可以經當事人向中國法院或香港特別行政區法院申請由對方的法院予以認可和執行。

香港及中國公司法的重大差別概要

適用於在香港註冊成立的公司的香港法例為公司條例及公司(清盤及雜項條文)條例，輔之以香港適用的普通法及衡平法規則。作為在中國成立並尋求股份於聯交所[**編纂**]的股份有限公司，本公司受中國公司法及根據中國公司法頒佈的所有其他規則及法規監管。

以下各節所載為適用於在香港註冊成立的公司的公司條例與適用於根據中國公司法註冊成立的股份有限公司的中國公司法之間的若干重大差別概要。但是，該概要並不是一份詳盡無遺的比較。

公司註冊成立

根據香港公司法，擁有股本的公司須在香港透過公司註冊處處長發出註冊證書時註冊成立，而該公司將獨立存在。公司可註冊成立為公眾或私人公司。根據公司條例，在香港註冊成立的私人公司的組織章程細則須載有若干優先購買條文，而公眾公司的組織章程細則毋須載有該等優先購買條文。

根據中國公司法，股份有限公司可以發起或募集形式註冊成立。2018年10月26日生效的新修訂中國公司法對股份公司最低註冊資本無要求，但法律、行政法規以及國務院決定對股份公司註冊資本實繳及註冊資本最低限額另有規定的，從其規定。

香港法例並無規定香港公司的最低資本要求。

股本

香港《公司法》並無規定法定股本。香港公司的股本為其已發行股本。股份發行的全部所得款項將撥入股本並成為公司的股本。於股東的事先批准下(倘要求)，香港公司董事可發行公司的新股份。

中國公司法規定任何本公司註冊資本的增加須由其股東大會及相關中國政府及監管機構批准。

根據中國公司法，股份可以貨幣或非貨幣資產(根據相關法律及行政法規不得用作出資的資產除外)認購。倘出資乃以現金以外方式進行，則所貢獻資產的價值及確認須依法進行及轉為股份。不得高估或低估出資所用非貨幣資產價值。倘法律或行政法規另行規定，則以該等條文為準。香港法例對香港公司並無有關限制。

股權及股份轉讓的限制

根據中國公司法，股份有限公司發起人不得在公司成立之日後一年內轉讓所持股份。公開發售前已發行的股份自股份於證券交易所上市日期起一年內不得轉讓。股份有限公司的董事、監事與高級管理層各自任期內每年轉讓的股份不得超過彼等所持公司股份總數的25%，彼等所持公司股份自股份上市日期起一年內不得轉讓，離職後半年內亦不得轉讓。組織章程細則可對公司董事、監事與高級管理層轉讓所持公司股份作出其他限制規定。

除公司發行股份須遵守六個月的禁售期及控股股東出售股份須遵守12個月的禁售期(如本公司及控股股東向聯交所作出的承諾所述者)外，香港法例並無持股及股份轉讓的有關限制。

購買股份的財務資助

儘管中國公司法並無禁止或限制股份有限公司或其附屬公司提供財務資助以收購本身或其控股公司的股份，但《必備條款》載有對公司及其附屬公司提供上述財務資助的特定限制條文，與公司條例的限制條文類似。

修訂類別股份的權利

中國公司法並無任何修訂類別股份權利相關的特定條文。然而，中國公司法訂明國務院可以就其他類別股份另行頒佈規定。《必備條款》載有解釋條文，指明有關視為

修訂類別股份權利的情況，以及其後須辦理的批准手續。相關條文已納入組織章程細則，而組織章程細則概要則載於本文件「附錄六－組織章程細則概要」。

根據公司條例，不得修改任何類別股份所附帶的權利，除非(i)在獨立召開的會議上經相關類別股份持有人特別決議案通過實行修訂，(ii)取得相關類別股東總表決權至少四分之三的書面同意，或(iii)倘組織章程細則載有關於該等權利變動的條文，則從其規定。

本公司已根據上市規則及《必備條款》按與香港法例所規定者相若的方式將保護類別股份權利的條文納入組織章程細則。組織章程細則將境外上市外資股及內資股的持有人定義為不同類別的股東，然而，類別股東另行批准的特殊程序並不適用於下列情形：(i)經股東大會以特別決議案批准，本公司每間隔十二個月單獨或者同時發行內資股及境外上市外資股，且擬發行的內資股及境外上市外資股數目不得超過各自類別發行在外股份的百分之二十的；(ii)本公司已於公司註冊成立時制定發行內資股或境外上市外資股的計劃，該計劃的實施已於國務院證券監管機構批准之日起十五個月內完成的；(iii)經國務院或其授權監管機構批准，本公司內資股轉為外資股及有關股份於境外證券交易所上市及買賣的。

董事、高級管理層及監事

中國公司法有別於公司條例，並無有關董事申報重大合約的權益、限制公司向董事提供若干福利及為董事的責任提供擔保和禁止未經股東批准作出離職補償的任何規定。然而，《必備條款》對有利害關係的合約設有若干限制，並列明董事可獲得離職補償的情況。

監事會

根據中國公司法，股份有限公司的董事和高級管理層成員須受監事會監督。在香港並無強制規定要求註冊成立的公司成立監事會。《必備條款》規定，各監事行使權力時，有責任以其認為符合公司最佳利益的方式真誠和誠實地行事，且以合理謹慎人士在類似情況下應有的謹慎、勤勉和技能行事。

少數股東的衍生訴訟

如董事違反其對公司的受信責任，但又控制股東大會多數表決權，從而使公司無法以自身名義控告這些董事違反義務，香港法例允許少數股東代表全體股東對董事提出衍生訴訟。

中國公司法規定，股份有限公司董事及高級管理層違反其對公司的義務及給公司造成損失時，連續180日以上單獨或合計持有公司1%以上股份的股東有權書面請求監事會向人民法院提起訴訟，而監事會違反其對公司的義務及給公司造成損失時，前述股東可書面請求董事會向人民法院提起訴訟。倘監事會或董事會收到前述股東書面請求後拒絕提起訴訟或自收到請求之日起30日內未有提起訴訟，或者情況緊急，未有立即提起訴訟，均可能會使公司受到難以彌補的損害，則前述股東有權為公司利益以本身名義直接向人民法院提起訴訟。

《必備條款》進一步規定公司在董事、監事及高級管理層違反對公司所負義務時可採取的補救措施。

保障少數股東的利益

根據香港法例，倘法院認為將公司清盤屬公正公平，則可將該公司清盤，此外，股東投訴一家在香港註冊成立的公司的事務以不公平方式進行而損害其權益時，可向法庭申請發出監管該公司事務的適當法令。此外，在若干情況下，香港財政司司長可以指派被賦予廣泛法定權力的督察員對香港註冊成立的公司的事務進行調查。中國法律中並無載有類似的保障規定。

中國公司法規定，倘公司面臨嚴重經營或管理困難，且其繼續存續會使股東利益受到重大損失，且有關情況無法以其他方式予以解決，則持有公司全部股東表決權百分之十以上的股東，可以請求人民法院解散公司。

然而，《必備條款》規定，除非法律法規或上市規則要求，否則控股股東不得在損害公司全體股東或部分股東權益的情況下行使表決權，以免除董事或監事須誠實作出符合公司最佳利益行為的責任，或批准董事或監事剝奪公司資產或其他股東的個人權利。

股東大會通知

根據中國公司法，股東週年大會及臨時股東大會分別須於大會舉行日期前至少20日和15日通知股東。倘屬在香港註冊成立的公司，召開股東週年大會的最短通知期為21日，而在其他情況下，有限公司為至少14日及無限公司則為至少7日。

股東大會法定人數

根據香港法例，除非公司的組織章程細則另有規定，否則股東大會的法定人數至少須為兩名股東。至於只有一名股東的公司，法定人數必須為一名股東。

中國公司法並無訂明股東大會法定人數。

投票表決

根據香港法例，普通決議由親自或派代表出席股東大會的股東投簡單多數票通過，特別決議則由親自或派代表出席股東大會的股東投不少於四分之三多數票通過。

根據中國公司法，任何決議案必須經出席股東大會的股東所持表決權過半數通過，惟對修改公司的組織章程細則、增減註冊資本、公司合併、分立、解散或變更公司形式的建議則須經出席股東大會的股東所持表決權的三分之二以上票數通過。

財務披露

根據中國公司法，股份有限公司的財務報告須在召開股東週年大會20日前置於公司供股東查閱，另外，公開發行股份的股份有限公司須刊發其財務報告。

公司條例要求在香港註冊成立的公司在股東週年大會至少21日前向各股東寄發資產負債表、核數師報告及董事會報告，該等文件會在公司股東週年大會提交公司。

有關董事及股東的資料

中國公司法賦予股東查閱公司的組織章程細則、股東大會會議記錄、財務與會計報告的權利。根據組織章程細則，股東有權查閱並複印(支付合理的費用後)有關股東及董事的若干資料，這與香港法例項下香港公司股東的權利類似。

《必備條款》及有關法規規定，有關公司除須按照中國公認會計準則編製財務報表外，亦須按照國際會計準則或境外上市地會計準則編製財務報表並予以審計，而有關財務報表亦須說明與根據中國公認會計準則編製的財務報表的重大差異(如有)所造成的財務影響。公司在分配有關會計年度的稅後利潤時，以前述兩種財務報表中稅後利潤較少者為準。公司每一會計年度刊發兩次財務報告，即在每一會計年度的首六個月結束後的60日內刊發中期財務報告，在每一會計年度結束後的120日內刊發年度財務報告。

《特別規定》要求在中國境內外披露的資料內容不得相互矛盾，倘根據有關中國法律和海外法律、規例及有關證券交易所規定披露的信息有差異，則亦須同時披露差異。

有關董事及股東的資料

中國公司法賦予股東查閱公司的組織章程細則、股東大會會議記錄、股東名冊、公司債券存根、董事會會議決議案、監事會會議決議案及財務與會計報告的權利，與香港法例賦予香港公司股東的權利類似。

收款代理人

根據中國公司法及香港法例，股息一經宣派即成為應付股東的負債。根據香港法例，請求償還債務的訴訟時效為六年，根據中國法律，該時效則為三年。《必備條款》要求有關公司委任根據香港法例第29章香港受託人條例註冊的信託公司為收款代理人，代表股份持有人接收已宣派的股息及公司因有關股份欠付的所有其他款項。

公司重組

在香港註冊成立的公司的公司重組可以多種方式進行，如根據公司(清盤及雜項條文)條例第237條在自願清盤過程中向另一公司轉讓公司全部或部分業務或財產，或根據公司條例673條及674條在公司與債權人或公司與股東之間達成和解或安排，惟有關重組須經法院批准。根據中國法律，股份有限公司合併、分立、解散或變更公司形式須於股東大會上經股東批准。

糾紛仲裁

在香港，股東與在香港註冊成立的公司或其董事之間的糾紛可通過法院經法律程序解決。《必備條款》規定，該等糾紛須按申索人選擇提請香港國際仲裁中心或中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁。

法定扣減

根據中國公司法，股份有限公司分配當年稅後利潤時，應當提取利潤的百分之十列入法定公積金。香港法例則並無相關規定。

公司補救措施

根據中國公司法，倘董事、監事或高級管理層在履行職責時違反任何法律、行政法規或公司的組織章程細則，對公司造成損害，該董事、監事或高級管理層須就有關

損害對公司負責。此外，上市規則要求上市公司的組織章程細則載有與香港法例規定的類似公司補救措施(包括取消有關合約及向董事、監事或高級管理層追索利潤)。

股息

在若干情況下，公司有權在應付股東的任何股息或其他分派中預扣及向相關稅務機構支付任何按中國法律應繳的稅項。根據香港法例，提出訴訟追討債務(包括追討股息)的限期為六年，而根據中國法律，相關限期為三年。

受信責任

在香港，普通法中有董事受信責任的概念。根據中國公司法及《特別規定》，董事、監事及高級管理層需有忠實和勤勉義務。根據《必備條款》，董事、監事及高級管理層不得在股東於股東大會未知情及批准的情況下，從事任何與公司利益構成競爭的活動。

暫停辦理股東登記

公司條例要求公司在一年內暫停公司股東登記以辦理股份過戶登記手續的時間不得超過30日(在若干情況下可延長至60日)，而根據《必備條款》規定，在股東大會日期前30日內或為分派股息設定的基準日前5日內不得登記股份轉讓。

修改組織章程細則

中國發行人不得容許或促使對其組織章程細則作出違背中國公司法、《必備條款》及上市規則的任何修訂。

本附錄載有本公司於2021年5月6日通過的組織章程細則主要條文概要，並將於H股於聯交所上市之日起生效。本附錄主要目的在於為潛在投資者提供本公司的組織章程細則的概覽，故未必載有對於潛在投資者而言屬重要的所有資料。

I. 股份和註冊資本

本公司在任何時候均設置普通股。本公司根據需要，經國務院授權的審批部門批准，可以設置其他類別股份。

本公司發行的所有股份，均為有面值股份，每股面值人民幣1.00元。

本公司股份的發行，遵循公平及公正的原則。同類別的每一股份應當具有同等權利。

同次發行的所有同類別股份，每股的發行條件和價格應當相同；任何單位或者個人所認購的股份，每股應當支付相同價格。

本公司發行的內資股／境內未上市股份及境外上市外資股在以股息或其他形式所作的任何分派中享有同等權利。本公司不得只因任何直接或間接擁有權益的人士並未向本公司披露其權益而行使任何權力以凍結或以其他方式損害其所持任何附於股份的權利。

II. 資本增減和購回股份

增資

本公司根據經營和發展的需要，依照法律、法規、本公司股份上市地的聯交所的上市規則及組織章程細則的規定，可採用以下任何方式增加其註冊資本：

(1) 公開發售股份；

(2) 私人配售股份；

(3) 向現有股東配售新股；

(4) 向現有股東配發新股；

(5) 以資本儲備轉增股本；

(6) 法律、行政法規規定以及相關監管機構批准的其他方式。

本公司增資發行新股，按照組織章程細則的規定批准後，根據有關法律、法規及本公司股份上市地的聯交所的上市規則規定的程序辦理。

減資

依據組織章程細則的規定，本公司可以減少其註冊資本，本公司減少註冊資本，按照相關法律、法規、本公司股份上市地的聯交所的上市規則及組織章程細則規定的程序辦理。

本公司減少註冊資本時，必須編製資產負債表及財產清單。

本公司應當自作出減少註冊資本決議之日起十日內通知債權人，並於三十日內在報紙上公告。債權人自接到通知書之日起三十日內，未接到通知書的自公告之日起四十五日內，有權要求本公司清償債務或者提供相應的償債擔保。

購回股份

本公司在下列情況下，可以依照相關法律、行政法規、部門規章、本公司股份上市地的聯交所的上市規則及組織章程細則規定的程序，購回其發行在外的股份：

(1) 減少本公司註冊資本；

(2) 與持有本公司股份的其他公司合併；

(3) 將股份用於員工持股計劃或者股權激勵計劃；

(4) 股東因對股東大會作出的本公司合併、分立決議案持異議，要求本公司收購其股份的；

(5) 將股份用於轉換本公司發行的可轉換為股份的公司債券；

(6) 根據需要保護本公司價值及股東權益；

(7) 法律及行政法規許可及監管機構批准的其他情況。

倘本公司因股份購回而註銷股份，應向原登記機構申請辦理註冊資本變更登記。被註銷股份的總面值應從本公司的註冊資本中核減。

除非本公司已經進入清算階段，本公司購回其發行在外的股份，應當遵守下列規定：

(1) 本公司以面值價格購回股份的，其款項應當從本公司的可分配利潤賬面餘額、為購回股份而發行的新股所得款項中減除；

(2) 本公司以高於面值價格購回股份的，相當於面值的部份從本公司的可分配利潤賬面餘額、為購回股份而發行的新股所得款項中減除。高出面值的部份，按照下述辦法辦理：

1. 購回的股份是以面值價格發行的，從本公司的可分配利潤賬面餘額中減除；

2. 購回的股份是以高於面值的價格發行的，從本公司的可分配利潤賬面餘額、為購回股份而發行的新股所得款項中減除；但是從發行新股所得款項中減除的金額，不得超過購回的股份發行時所得的溢價總額，也不得超過購回時本公司股份溢價賬戶或資本儲備賬戶上的金額(包括發行新股的溢價金額)；

(3) 本公司為下列用途所支付的款項，應當從本公司的可分配利潤中支出：

1. 取得購回其股份的購回權；

2. 變更購回其股份的合約；

3. 解除其在購回合約中的義務。

(4) 被註銷股份的總面值根據有關規定從本公司的註冊資本中扣減後，從可分配的利潤中減除的用於支付購回股份面值的金額，應當計入本公司的股份溢價賬戶或資本儲備賬戶中。

III. 股份轉讓

發起人持有的本公司股份，自本公司註冊成立起一年內不得轉讓。本公司公開發售股份前已發行的股份，自本公司股份於聯交所上市及交易之日起一年內不得轉讓。

本公司董事、監事及高級管理層應當向本公司申報所持有的本公司股份及其變動情況，在任職期間每年轉讓的股份不得超過其所持有本公司股份總數的25%；於本公司公開發售股份前持有的股份不得於本公司股份上市及交易之日起一年內轉讓。上述人員離職後半年內，不得轉讓其所持有的本公司股份。

IV. 就購買本公司股份而提供財務資助

根據組織章程細則規定，本公司或者其任何附屬公司在任何時候均不應當以任何方式，對購買或者擬購買本公司股份的人士提供任何財務資助。前述購買本公司股份的人士，包括因購買本公司股份而直接或者間接承擔義務的人士。

本公司或者其附屬公司在任何時候均不應當以任何方式，為減少或者解除前述義務人的義務向其提供財務資助。

就上述規則而言，「財務資助」一詞包括但不限於下列形式的財務資助：

(1) 饋贈；

(2) 擔保（包括由保證人承擔責任或者提供財產以擔保義務人履行義務）、補償（惟不包括因本公司本身的過錯所引起的補償）、解除或者放棄任何權利；

(3) 提供貸款或者訂立由本公司先於他方履行義務的合約，以及該貸款或合約當事方的變更和該貸款或合約中權利的轉讓等；

(4) 本公司在無力償還債務、沒有資產淨值或者將會導致資產淨值大幅度減少的情形下，以任何其他方式提供的財務資助。

「承擔義務」包括義務人因訂立合約或者作出安排(不論該合約或者安排是否可以強制執行，也不論是由其個人或者與任何其他人共同承擔)，或者以任何其他方式改變了其財務狀況而承擔的義務。

以下行為不被禁止：

(1) 本公司提供的有關財務資助是誠實地為了本公司利益，並且該項財務資助的主要目的並非為購買本公司股份，或者該項財務資助是本公司某項總計劃中附帶的一部份；

(2) 本公司依法以其資產作為股息進行分配；

(3) 本公司以股份的形式分配股息；

(4) 本公司依據組織章程細則減少註冊資本、購回股份及調整股權結構等；

(5) 本公司在其經營範圍內，為其正常的業務活動提供貸款(但是不應當導致本公司的資產淨值減少，或者即使構成減少，該項財務資助是從本公司的可分配利潤中支出)；

(6) 本公司為職工持股計劃提供款項(但是不應當導致本公司的資產淨值減少，或者即使構成減少，該項財務資助是從本公司的可分配利潤中支出)。

V. 股票及股東名冊

(1) 股票

本公司股票採用記名方式。

本公司股票應載明中國公司法規定的事項以及本公司股份上市的證券交易所要求載明的其他事項。

股票由董事長簽署。本公司股份上市地的證券交易所要求本公司其他高級管理人員簽署的，還應當由其他有關高級管理層簽署。股票經加蓋本公司印章或者以印刷形式加蓋印章後生效。在股票上加蓋本公司印章或以印刷形式加蓋印章，應當經董事會的授權。本公司董事長或者其他有關高級管理層在股票上的簽字亦可採取印刷形式。

在本公司股份無紙化發行和交易的條件下，適用本公司股份上市地的證券監督管理機構及證券交易所的另行規定。

(2) 股東名冊

本公司應當設立股東名冊，登記以下事項：

(1) 各股東的姓名、地址(住所)、職業或性質；

(2) 各股東所持股份的類別及其數量；

(3) 各股東所持股份已付或者應付的款項；

(4) 各股東所持股份的編號；

(5) 各股東登記為股東的日期；

(6) 各股東終止為股東的日期。

股東名冊為證明股東持有本公司股份的充分證據；但是有相反證據的除外。

本公司可依據國務院證券監督管理機構與境外證券監管機構達成的諒解及協定，將境外上市外資股股東名冊正本存放在境外，並委託境外代理機構管理。在聯交所掛牌上市的境外上市外資股股東名冊正本的存放地為香港。

本公司應當將境外上市外資股股東名冊的副本備置於公司住所。受委託的境外代理機構應當隨時保證境外上市外資股股東名冊正、副本的一致性。

倘境外上市外資股股東名冊正副本有任何不一致，以正本為準。

本公司應當保存有完整的股東名冊，當中包括下列部份：

(1) 存放在本公司住所、除本款(2)及(3)項規定以外的股東名冊；

(2) 存放在股份上市的境外證券交易所所在地的境外上市外資股股東名冊；

(3) 董事會為[**編纂**]的需要而決定及認為必要存放在其他地方的股東名冊。

股東名冊的各部份應當互不重疊。在股東名冊某一部份註冊的股份轉讓，在該股份註冊存續期間不得註冊到股東名冊的其他部份。

股東名冊各部份的更改或更正，應當根據股東名冊該部份存放地的法律進行。

本公司召開股東大會、分配股息、清算或從事其他需要釐定股權的行為時，應當由董事會決定具體日期為股權確定日，股權確定日終止時，在冊股東為本公司股東。

任何人對股東名冊持有異議而要求將其姓名登記在股東名冊上，或者要求將其姓名從股東名冊中刪除的，均可向有管轄權的法院申請更改股東名冊。

任何登記在股東名冊上的股東或者任何要求將其姓名登記在股東名冊上的人士，如果其原股票遺失，可以向本公司申請就該股份補發新股票。

本公司對於任何由於註銷原股票或者補發股票而受到損害的人士均無賠償義務，除非該當事人能證明本公司有欺詐行為。

VI. 股東的權利和義務

(1) 股東

股東為依法持有本公司股份並且其姓名登記在股東名冊上的人士。

(2) 股東的權利和義務

股東按其持有股份的種類和份額享有權利，承擔義務。持有同一種類股份的股東，享有同等權利，承擔同種義務。

本公司各類別股東在以股息或其他形式所作的任何分派中享有同等權利。

股東作為法人時，應由法定代表人或法定代表人的代表或董事會或其他決策機構決議授權的人士代表其行使權利。

本公司普通股股東享有下列權利：

(1) 依照其所持有的股份份額領取股利和其他形式的利益分配；

(2) 依法請求、召集、主持、參加或者委派代表參加股東大會，並按持股份額行使表決權；

(3) 對本公司的業務經營活動進行監督管理，提出建議或者質詢；

(4) 依照法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股份上市所在證券交易所的上市規則及組織章程細則的規定轉讓、贈予或質押其所持有的股份；

(5) 依照組織章程細則的規定獲得有關資料，包括：

1. 在繳付費用後得到組織章程細則副本；

2. 在繳付合理費用後有權查閱和複印：

i. 所有各部份股東的名冊；

ii. 本公司董事、監事、總經理和其他高級管理層的個人有關數據，包括：

(a) 現在及以前的姓名、別名；

(b) 主要地址(住所)；

(c) 國籍；

(d) 全職及其他全部兼職的職業、職務；

(e) 身份證明文件及其號碼。

iii. 本公司股本狀況；

iv. 本公司最近期的經審核的財務報表，及董事會、核數師及監事會報告；

v. 本公司的特別決議；

vi. 本公司自上一財政年度末以來購回自己每一類別股份的總面值、數值、最高價和最低價，以及為此支付的全部費用的報告；

vii. 股東大會的會議記錄(僅供股東審閱)；

viii. 公司債券存根、董事會會議決議、監事會會議決議；財務會計報告；

ix. 已通過企業信用信息公示系統向工商行政管理部門報送的上一年度年度報告。

(6) 本公司終止或者清算時，按其所持有的股份份額參加本公司剩餘資產的分配；

(7) 法律法規、部門規章及組織章程細則所賦予的其他權利。

本公司普通股股東承擔下列義務：

(1) 遵守法律、行政法規及組織章程細則；

(2) 依其所認購股份和入股方式繳納股金；

(3) 法律法規、本公司股票上市的證券交易所上市規則及組織章程細則規定應當承擔的其他義務。

股東除了股份的認購人在認購時所同意的條件外，除非另有規定，不承擔其後追加任何股本的責任。

VII. 控股股東權利的限制

除法律、行政法規或者本公司股份上市的證券交易所的上市規則所要求的義務外，控股股東在行使其股東的權力時，不得因行使其表決權在下列問題上作出有損於全體或者部份股東的利益的決定：

(1) 免除董事、監事應當真誠地以本公司最大利益為出發點行事的責任；

(2) 批准董事、監事(為本身或他人利益)以任何形式剝奪本公司財產，包括(但不限於)任何對本公司有利的機會；

(3) 批准董事、監事(為本身或他人利益)剝奪其他股東的個人權益，包括(但不限於)任何分配權、表決權，但不包括根據組織章程細則提交股東大會通過的本公司改組。

VIII. 股東大會

(1) 股東大會的一般規定

股東大會是本公司的最高權力機構，依法行使以下職權：

(1) 決定本公司的經營方針和投資計劃；

(2) 選舉和更換董事及非由職工代表擔任的監事，決定有關董事及監事的報酬事項；

(3) 審議並批准董事會的報告；

(4) 審議並批准監事會的報告；

(5) 審議並批准本公司的年度財務預算方案和決算方案；

(6) 審議並批准本公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；

(7) 對本公司增加或減少註冊資本作出決議；

(8) 對發行公司債券作出決議；

(9) 對本公司合併、分立、解散、清算或者變更本公司形式等事項作出決議；

(10) 修改組織章程細則；

(11) 審議單獨或合計持有本公司有表決權的股份百分之三或以上的股東的提案；

(12) 決定聘用、續聘、解聘或不再續聘會計師事務所；

(13) 審議本公司在一年內購買、出售重大資產或者擔保金額超過或等於本公司最近一期經審核總資產30%的事項；

(14) 審議股權激勵計劃；

(15) 審議法律、行政法規、部門規章及組織章程細則由股東大會決定的其他事項；

(16) 審議本公司股票上市地的證券交易所的上市規則所要求的其他事項。

非經股東大會事前批准，本公司不得與董事、監事、總經理和其他高級管理人員以外的人士訂立將本公司全部或者重要業務的管理交予該人士負責的合約。

股東大會包括股東週年大會和股東特別大會。股東大會由董事會召集。股東週年大會每年召開一次，應當於上一財政年度結束後的六個月內舉行。

股東特別大會應在必要時召開。董事會應在任何下列情形發生之日起兩個月以內召開股東特別大會：

(1) 董事人數不足中國公司法規定的人數或者少於組織章程細則要求的人數的三分之二時；

(2) 本公司未彌補的虧損達實收股本總額的三分之一時；

(3) 單獨或者合計持有本公司10%或以上已發行的有表決權的股份的股東以書面形式要求召開股東特別大會時；

(4) 董事會認為必要或者監事會提議召開時；

(5) 兩名或以上獨立非執行董事提議召開時；

(6) 法律、行政法規、部門規章、本公司股票上市地證券交易所的上市規則或組織章程細則規定的任何其他情形。

上文第(3)項所述持股股數，按當日收市時持股股數，或(非交易日)按前一交易日(有關股東書面請求召開大會之日)收盤時的持股股數計算。

(2) 股東大會的提案

本公司召開股東大會，單獨或合計持有本公司股份百分之三或以上的董事會、監事會及股東，有權向本公司提出提案。單獨或合計持有本公司有表決權的股份百分之三或以上的股東或會在股東大會召開之日前十日以書面形式向召集人提出新的提案。提案的內容應當屬於股東大會職權範圍，有明確議題和具體決議事項，並且符合法律法規和組織章程細則的有關規定。本公司應當將上述提案中屬於股東大會職權範圍內的事項，列入該次會議的議程並提交股東大會審議。

除前段規定外，召集人在發出股東大會通知後，不得修改股東大會通知中已列明的提案或增加新的提案。

股東大會通知未載列或者未遵守組織章程細則條文的提案，股東概不得於股東大會進行表決或作出決議。

(3) 股東大會的通知

本公司舉行股東大會，須於大會(倘為股東週年大會)日期前20個營業日以及大會(倘為股東特別大會)日期前10個營業日或15個營業日(以較長者為準)前發出書面通知，將會議擬審議的事項以及開會的日期和地點告知所有在冊的股東。就根據有關規則發出的通知而言，其發出日期為本公司或本公司委聘的股份登記處將有關通知送達郵務機關投郵之日。

向境外上市外資股持有人發出的股東大會通知，可通過本公司股票上市地的證券交易所的指定網站及本公司網站發佈。一經公告，視為所有境外上市外資股持有人已收到有關股東大會的通知。

除組織章程細則規定外，股東大會通知應當向股東(不論在股東大會上是否有表決權)以專人送出或者以郵資已付的郵件送出。收件人地址以股東名冊所示登記的地址為準。對內資股／境內未上市股份持有人，股東大會通知亦可以用公告方式進行。上述公告，應當於股東週年大會日期前20個營業日或股東特別大會日期前10個營業日或

15個營業日內(以較長者為準)，在國務院證券監督管理機構指定的一家或者多家報刊上刊登。一經公告，視為所有內資股／境內未上市股份持有人已收到有關股東大會的通知。股東大會的通知應符合下列要求：

(1) 以書面形式作出；

(2) 指定會議的地點、日期和時間；

(3) 說明會議將討論的事項；

(4) 向股東提供為使有關股東對將討論的事項作出明智決定所需要的資料及解釋；此原則包括(但不限於)在本公司提出合併、購回股份、股本重組或者任何其他重組時，應當提供擬議中的交易的具體條件和合約(如有)，並對其起因和後果作出認真的解釋；

(5) 如任何董事、監事、總經理或其他高級管理層與將討論的事項有重要利害關係，應當披露其利害關係的性質和程度。倘將討論的事項對該董事、監事、總經理或其他高級管理層作為股東的影響有別於對其他同類別股東的影響，則應當說明其區別；

(6) 載有任何擬在會議上提議通過的特別決議案的全文；

(7) 以明顯的文字說明：有權出席和表決的股東有權委任一位或者一位以上的代表代為出席和表決，而該代表不必是本公司的股東；

(8) 載明會議投票代表委任表格的送達時間和地點。

(4) 股東大會的舉行

任何有權出席股東大會並有權表決的股東，有權委任一人或者數人(該人可以不是股東)作為其代表，代為出席會議和表決。股東委任的有關代表依照該股東的委託，可以行使下列權利：

(1) 該股東在股東大會上的發言權；

(2) 自行或者與他人共同要求以投票方式表決；

(3) 以舉手或投票方式行使表決權，但是委任的代表超過一人時，該等代表只能以投票方式行使表決權。

股東應當以書面形式委任代表，由委任人簽署或者由其以書面形式正式授權的代理人簽署；委託人為法人的，應當加蓋法人印章或者由其董事或者正式授權的代理人簽署。

表決代理委託書至少應當在該委託書委託表決的有關會議召開前24小時，或者在指定表決時間前24小時，備置於本公司住所或者會議通知中指定的有關其他地方。

股東大會由董事長召集並擔任會議主席。董事長未能或無法履行其職責時，應由董事半數以上成員共同推舉一名董事履行該等職責。倘並未委任會議主席，出席會議的股東可以選舉一人擔任會議主席；倘因任何理由，股東無法選舉股東大會主席，應當由出席會議的股東中持有最多表決權股份的股東(包括其代表)擔任大會主席。

(5) 股東大會的決議案

股東大會決議案包括普通決議案和特別決議案。

股東大會作出普通決議案，應當由出席股東大會的股東(包括其代表)所持表決權的過半數通過。

股東大會作出之特別決議案，應由出席股東大會的股東(包括其代表)所持表決權的三分之二或以上通過。

股東(包括其代表)在股東大會表決時，以其所代表的有表決權的股份數額行使表決權，每股股份有一票表決權。然而，本公司持有的本公司股份並無表決權，且該部份股份不計入出席股東大會之股東有表決權的股份總數。

除大會主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議以舉手方式表決外，股東大會上股東所作的任何表決必須以投票方式進行。

當以舉手方式表決時，大會主席可宣佈提案通過情況，並將此記載在會議記錄中，作為最終的依據，而毋須註明該會議通過的決議案中支持或者反對的票數或者其比例。

以投票方式表決的要求可以由提出者撤回。

倘要求以投票方式表決的事項乃選舉大會主席或中止會議，則應立即進行投票表決；其他要求以投票方式表決的事項，由大會主席決定何時舉行投票，會議可繼續進行審議其他事項。表決結果仍被視為在該會議上所通過的決議案。

在投票表決時，有兩票或者兩票以上表決權的股東(包括其代表)，毋須以同一方式盡情投其票。

當某一決議案的反對及贊成票相等時，無論是舉手或投票表決，大會主席有權多投一票。

下列事項由股東大會以普通決議案通過：

(1) 董事會和監事會的工作報告；

(2) 董事會擬定的利潤分配方案和彌補虧損方案；

(3) 董事會和監事會成員(職工代表監事除外)的任免及其報酬事項；

(4) 本公司年度財務預算報告、決算報告、資產負債表、收益表及其他財務報表；

(5) 除法律、行政法規或者組織章程細則規定應當以特別決議案通過以外的事項；

下列事項由股東大會以特別決議案通過：

(1) 本公司增加或者減少註冊資本；

(2) 發行公司債券；

(3) 本公司的分立、合併、解散和清算；

(4) 變更本公司企業形式；

(5) 本公司在一年內購買、出售重大資產或擔保金額超過本公司最近一期經審核總資產的30%(含本數)的事項；

(6) 組織章程細則的修訂；

(7) 法律、行政法規或組織章程細則規定的，以及股東大會以普通決議案通過認為會對本公司產生重大影響的、需要以特別決議案通過的其他事項；

(8) 本公司股票上市地的證券交易所上市規則規定應當以特別決議案通過的其他事項。

(6) 類別股東表決的特別程序

持有不同種類股份的股東，為類別股東。

類別股東依據法律、行政法規和組織章程細則的規定，享有權利和承擔義務。

本公司擬變更或者廢除類別股東的權利，應當經股東大會以特別決議案通過和經受影響的類別股東在按組織章程細則規定分別召集的股東會議上通過，方可進行。

除法律、行政法規或組織章程細則另有規定外，下列情況應當視為變更或者廢除某類別股東的權利：

(1) 增加或者減少該類別股份的數目，或者增加或減少與該類別股份享有同等或者更多的表決權、分配權、其他特權的類別股份的數目；

(2) 將該類別股份的全部或者部份換作其他類別，或者將另一類別的股份的全部或者部份換作該類別股份或者授予該等轉換權；

(3) 取消或者減少該類別股份所具有的、取得已產生的股息或者累積股息的權利；

(4) 減少或者取消該類別股份所具有的優先取得股息或者在本公司清算中優先取得財產分配的權利；

(5) 增加、取消或減少該類別股份所具有的轉換股份權、選擇權、表決權、轉讓權、優先配售權或取得本公司證券的權利；

(6) 取消或者減少該類別股份所具有的，以特定貨幣收取本公司應付款項的權利；

(7) 設立與該類別股份享有同等或者更多表決權、分配權或者其他特權的新類別；

(8) 對該類別股份的轉讓或所有權加以限制或者增加該等限制；

(9) 發行該類別或者另一類別的股份認購權或者轉換股份的權利；

(10) 增加其他類別股份的權利和特權；

(11) 本公司改組方案會構成不同類別股東在改組中不按比例地承擔責任；

(12) 本章所規定條款的任何修訂或者廢除。

受影響的類別股東，無論原來在股東大會上是否有表決權，在涉及上述第(2)至(8)及(11)至(12)項的事項時，在類別股東大會上具有表決權，但有利害關係的股東在類別股東大會上沒有表決權。

前段所述「有利害關係的股東」的涵義指：

(1) 在本公司按組織章程細則的規定向全體股東按照相同比例發出全面要約或者在本公司股票上市地的證券交易所通過公開交易方式購回自身股份的情況下，「有利害關係的股東」是指組織章程細則所定義的控股股東；

(2) 在本公司按照組織章程細則的規定在本公司股票上市地的證券交易所外以協議方式購回自身股份的情況下，「有利害關係的股東」是指與該協議有關的股東；

(3) 在本公司改組方案中，「有利害關係的股東」是指以低於本類別其他股東的比例承擔責任的股東或者與在改組方案中擁有的利益與該類別中的其他股東在改組方案中擁有的整體利益不同的股東。

類別股東大會的決議案，應當經根據組織章程細則由出席大會的有表決權的三分之二或以上股東持有的表決權通過，方可作出。

類別股東大會的通知只須送給有權在該會議上表決的股東。

類別股東大會應當以與股東大會盡可能相同的程序舉行。組織章程細則中有關股東大會舉行程序的條款適用於類別股東大會。

除其他類別股份股東外，內資股／境內未上市股份股東和境外上市外資股份持有人視為不同類別股東。下列情形不適用類別股東表決的特別程序：

(1) 經股東大會以特別決議案批准，本公司每間隔12個月單獨或者同時發行內資股或境外上市外資股份，並且擬發行的內資股及境外上市外資股份的數量不超過各類別已發行在外股份的20%的；

(2) 本公司於其註冊成立時發行內資股及境外上市外資股份的計劃，自國務院證券監督管理機構批准之日起15個月內完成的；

(3) 經國務院證券監督管理機構批准，本公司境內未上市股份持有人將其全部或部份股份轉讓予境外投資者，並在境外證券交易所上市及交易上述股份，或本公司將已發行的全部或部份未上市股份轉換為境外上市外資股份。

IX. 董事及董事會

(1) 董事

董事由股東大會選舉或更換，任期三年。董事任期屆滿，可連選連任，但獨立董事連任九年以上不得重選。股東大會在全面遵守相關法律和行政法規規定的前提下，可以以普通決議案的方式將任何任期未屆滿的董事罷免(但該董事依據任何合約提出的損害賠償要求不受此影響)。

董事任期從就任之日起計算，至本屆董事會任期屆滿時為止。董事任期屆滿未及時改選，在改選出的董事就任前，原董事仍應當依照法律、行政法規、部門規章和組織章程細則的規定，履行董事職務。

董事無需持有本公司任何股份。

(2) 董事會

本公司設立董事會，董事會由9名董事組成。董事會設1名董事長，及任何時候獨立董事不得少於3人並應佔董事會總人數的1/3以上。

董事會對股東大會負責，並行使下列職權：

(1) 召開股東大會，並向該會議報告工作；

(2) 執行股東大會的決議案；

(3) 決定本公司的經營計劃和投資方案；

(4) 制訂本公司的年度財務預算方案和決算方案；

(5) 制訂本公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；

(6) 制訂本公司增加或者減少註冊資本、發行股份及公司債券以及本公司首次公開發售的方案；

(7) 制訂本公司回購股份、合併、分立、解散及變更公司形式的方案；

(8) 決定本公司內部管理機構的設置；

(9) 聘任或者解聘總經理及董事會秘書；根據總經理的提名，聘任或者解聘本公司副總經理和財務總監以及其他高級管理層成員；

(10) 決定前述高級管理人員薪酬事項；

(11) 制定本公司的基本管理制度；

(12) 制訂組織章程細則的修訂方案；

(13) 審議通過除應當由股東大會決定的擔保事項以外的擔保；

(14) 按照本公司股票上市地的證券交易所的上市規則的規定批准投資、收購或出售資產、融資及關連交易等事項；

(15) 除中國公司法和組織章程細則條文規定以股東大會決議案批准的事項外，決定本公司的其他重大事務；

(16) 行使法律、法規、本公司股票上市地的證券交易所的上市規則、組織章程細則及股東大會授予的其他職權。

有關上述各項的決議案，除與上述第(6)、(7)及(12)項所述事項有關的決議案必須由三分之二以上的董事表決同意外，其餘應由半數以上的董事表決同意。

董事會會議應當由過半數的董事(包括股東代理人)出席方可舉行。

每名董事僅有一票表決權。董事會的決議案，除法律、行政法規和組織章程細則另有規定外，必須經全體董事的過半數通過。當決議案的反對票和贊成票相等時，董事長有權多投一票。

任何董事在董事會會議上審議的決議案事項中有重大利益、或與所涉及的公司有關聯關係或存在法律法規規定的任何其他情形時，不得對該項決議案行使表決權或代

理其他董事行使表決權。有關董事不會計入相關董事會會議的法定人數內。董事會會議的法定人數為過半數的無關聯關係董事。董事會會議的決議案須經無關聯關係董事過半數通過。出席該大會的無關聯關係董事人數不足三人的，應將該事項提交股東大會審議。

(3) 借貸權力

在遵守中國法律及行政法規的情況下，本公司有權集資及借貸款項，包括(但不限於)發行債券、抵押或質押部分或全部本公司財產，以及行使中國法律及行政法規准許的其他權利，但該行動不可損害或廢除任何股東的權利。

組織章程細則並無任何有關董事可以行使借貸權力的方式的特別規定，亦無任何有關產生該等權力的方式的特別規定，但(a)載有關於董事會制定本公司發行債權證方案權力的規定；(b)載有關於發行債權證必須得到本公司股東在股東大會上通過特別決議案批准的規定；及(c)載有關於股東大會可授權董事會決定境內短期融資券、中期票據、公司債券、境外美元等債務融資工具的具體條款及相關事項的規定，在可發行債券範圍內根據企業生產經營、資本支出需求及市場情況，包括(但不限於)確定債券的實際金額、利率、期限、發行目標、募集資金用途，並在前述規定範圍內製作、簽署及披露所有必要的文件。

(4) 報酬

董事報酬須由股東於股東大會上批准。請參閱附錄六「－VIII. 股東大會－(1)股東大會的一般規定」。

(5) 任職、退休及免職

符合下列情形之一的人士不得擔任本公司的董事、監事、經理或其他高級管理人員：

(1) 無行為能力或限制行為能力的任何人士；

(2) 因貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產、或破壞社會經濟秩序，被剝奪政治權利，該懲罰期滿未逾三(5)年的人士；

(3) 曾擔任因經營及管理不當而解散或清算的公司或企業的前董事、廠長或經理，對該公司或企業的解散或清算負有個人責任的，自該公司或企業解散或清算完結之日起未逾三(3)年的人士；

(4) 自公司或企業被吊銷營業執照之日起未逾三(3)年，曾擔任因違法被吊銷營業執照的公司或企業的法定代表人，並負有個人責任的人士；

(5) 所負數額較大的債務到期未清償的人士；

(6) 因違反刑法受到司法機關的調查和起訴，而該調查和起訴尚未結案的人士；

(7) 法律及行政法規規定不得擔任企業領導的人士；

(8) 並非為自然人的人士；

(9) 被有關主管當局判定違反適用的證券法規，並且該定罪涉及其欺詐或不實行為，自定罪之日起未逾五(5)年的人士；

(10) 遭遇屬於公司股票上市所在地法律法規規定的情況的人士。

組織章程細則並無載有任何關於董事退休年齡的條文。

在不損害任何合同項下損害賠償的情況下，在任非職工代表董事，可根據法律及行政法規於股東大會上通過普通決議被免職。提名董事候選人的意圖以及候選人願意

獲選任的書面通知，應在大會召開前至少七(7)天提交予本公司。提交書面通知的期限自本公司以郵寄方式發出股東大會通知之日起開始，並應在召開股東大會之日起七(7)日內結束。

X. 董事會秘書

本公司設一名董事會秘書。董事會秘書被視為本公司的高級管理層成員。董事會秘書應當是具有必備的專業知識和經驗的自然人，由董事長提名，董事會聘任或解聘。

本公司聘請的會計師事務所的任何會計師以及控股股東的管理人員不得兼任本公司董事會秘書。

XI. 總經理

本公司設一名總經理，經董事長提名，並由董事會聘任或解聘。本公司設副總經理若干人，人選由總經理提名，由董事會聘任或解聘。董事可以兼任總經理、副總經理或其他高級管理層成員。

總經理對董事會負責，並行使下列職權：

(1) 主持本公司的生產經營管理工作，並向董事會報告工作；

(2) 組織實施董事會決議案、本公司年度經營計劃和投資方案；

(3) 起草公司年度財務預算及財務會計方案，並向董事會會議提出建議；

(4) 擬訂本公司基本管理制度和內部管理機構設置方案；

(5) 制定本公司具體規章及規定；

(6) 依據組織章程細則及本公司內部控制制度提請董事會聘任或者解聘副總經理及財務總監；

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

(7) 依據組織章程細則及本公司內部控制制度決定聘任或者解聘除應由董事會聘任或者解聘以外的本公司管理人員；

(8) 提議召開董事會會議臨時會議；

(9) 行使組織章程細則和董事會授予的其他職權。

XII. 監事會

本公司設監事會。

監事會一人任監事會主席。各監事任期三年，可以連選連任。

監事會包括2名股東代表和1名職工代表。職工代表監事由職工代表大會、職工大會或者其他形式民主選舉產生。

監事會向股東大會負責，並行使下列職權：

(1) 檢查本公司的財務狀況；

(2) 監督董事、總經理和高級管理人員的行為，以確保彼等在執行職務時並無違反法律、行政法規或組織章程細則，並對違反法律、行政法規、組織章程細則或者股東大會決議案的董事及高級管理層提出罷免的建議；

(3) 當董事及高級管理層的行為損害本公司的利益時，要求其予以糾正；

(4) 核對董事會提交股東大會的財務報告、營業報告和利潤分配方案等財務資料，發現疑問的，可以本公司名義委託註冊會計師及執業審計師幫助复審；

(5) 提議召開股東特別大會，在董事會不履行有關職責時根據中國公司法召集和主持股東大會；

(6) 向股東大會提出提案；

(7) 審核董事會定期提交的報告；

(8) 提議召開董事會臨時大會；

(9) 依照中國公司法第151條的規定，對董事及高級管理人員提起法律訴訟；

(10) 行使法律、行政法規及組織章程細則規定的其他職權。

監事列席董事會會議。

XIII. 財務會計制度

本公司應當依照有關法律、行政法規和中國財政主管部門制定的中國會計準則的規定，制定本公司的財務會計制度。

本公司應當在每個財政年度結束時編製財務報告，並依法進行審查及驗證。

本公司的財務報表除應當按中國會計準則及法規編製外，還應當按國際或者本公司股票在中國境外上市地會計準則編製。如按兩種會計準則編製的財務報表有重大出入，應當在按照國際或者本公司股票中國境外上市地會計準則編製的財務報表附註中加以註明。

本公司的財務報告應當在舉行股東週年大會日期前二十日置備於本公司，供股東查閱。本公司的每名股東都有權獲取其中所提及的財務報告。

本公司應當在股東週年大會日期前至少二十一日將前述財務報告交付或者以郵資已付的郵件寄給每名境外上市外資股份股東。收件人地址以股東名冊登記的地址為準。在遵守有關法律、行政法規、部門規章及本公司股份上市地證券監督管理機構的相關規定的前提下，本公司可採取公告(包括通過本公司網站刊發)的方式交付上述文件。

本公司每一財政年度公佈兩次財務報告，即在財政年度的前六個月結束後的六十日內公佈中期財務報告；財政年度結束後的一百二十日內公佈年度財務報告。

XIV. 利潤分配

本公司分配當年稅後利潤時，應當提取利潤的10%列入其法定公積金。法定公積金累計額為本公司註冊資本的50%或以上的，毋須進一步分配至法定公積金。

本公司的法定公積金不足以彌補以前年度虧損的，在依照前段規定提取法定公積金之前，應當先用當年利潤彌補虧損。

本公司從稅後利潤中提取法定公積金後，經股東大會批准，還可以從稅後利潤中提取任意公積金。

彌補虧損並提取儲備金後，本公司剩餘的除稅後利潤可分派予股東，並可根據股東大會的決議按股東持股比例進行分配。

股東大會違反上述規定，於彌補虧損及提取法定公積金之前向股東分配利潤的，有關股東應將違反上述規定分配的利潤返還予本公司。

本公司持有的本公司股份不得參與利潤分配。

本公司應為境外上市外資股持有人在香港委任收款代理人。收款代理人應代有關股東收取本公司就境外上市外資股分配的股息及其他應付的款項，並由其代為保管該等款項，以待支付有關股東。

本公司委任的收款代理人應符合本公司股份上市證券交易所的法律及規則要求。

本公司為境外上市外資股持有人委任的收款代理人，應當為依照香港受託人條例註冊的信託公司。

在遵守中國法律法規的前提下，對於無人認領的股息，本公司可行使沒收權利，惟該權利在適用期間屆滿前不得行使。

如本公司終止向若干境外上市外資股持有人發送股息單，則須規定：該等股息單連續兩次未予提現。然而，如股息單在初次未能送達收件人而遭退回後，本公司亦可行使此項權利。

本公司有權按董事會認為適當的方式出售未能聯絡的境外上市外資股持有人的股份，但必須符合以下條件：

(1) 有關股份於十二年內最少應已派發三次股息，而於該段期間未有任何人士認領股息；及

(2) 本公司於十二年的期間屆滿後，於本公司股份上市地的一份或多份報章刊登公告，說明其擬將股份出售的意向，並已知會本公司股份上市地證券交易所有關該意向。

XV. 解散和清算

在下列任何情況下，本公司須解散：

(1) 股東大會通過特別決議案解散本公司；

(2) 因本公司合併或者分立須要解散；

(3) 本公司依法被吊銷營業執照、責令關閉或者被撤銷；

(4) 本公司違反法律、行政法規被依法責令關閉；

(5) 本公司經營管理發生嚴重困難，繼續存續會使股東利益受到重大損失，通過任何其他途徑不能解決的，持有本公司全部股份表決權10%或以上的股東，可請求人民法院解散本公司；

(6) 本公司因不能清償到期債務依法宣告破產；

(7) 組織章程細則規定的營業期限屆滿或出現組織章程規定的其他解散事由。

當本公司因發生上述第(1)、(3)、(5)及(7)項的情況而解散，應當在解散事由出現之日起十五日內成立清算委員會，開始清算。清算委員會由股東大會以普通決議案的方式確定的人員組成。未於規定時限妥為成立清算委員會的，債權人可向人民法院申請指定有關人員組成清算委員會進行清算。

如董事會因任何理由議決本公司進行清算(因本公司破產而清算的除外)，應當在為此召集股東大會的通知中，聲明董事會對本公司的狀況已做出全面調查，並認為本公司可在清算開始後十二個月內清償本公司全部債務。

緊隨進行清算的決議案於股東大會通過後，董事會的職權及權利立即終止。

清算委員會應遵循股東大會的指示，每年至少向股東大會報告一次清算委員會的收入和支出、本公司的業務及清算的進展，並在清算結束時向股東大會作最後報告。

清算委員會應自成立之日起10日內通知所有債權人，並於60日內在報紙上作出公告。債權人應當在接到通知後30日內、未接到通知的在公告之日起45日內，向清算委員會申報其債權。

債權人申報債權，應說明債權的有關事項，並提供證明材料。清算委員會應對債權進行登記。

在申報債權期間，清算委員會不得對債權人進行清償。

清算期間，本公司不得開展任何新的經營活動。

清算委員會在清理本公司資產、編製資產負債表和財產清單後，發現本公司資產不足以清償其債務的，應立即向人民法院申請宣告本公司破產。

本公司經人民法院裁定破產後，清算委員會應將清算事務移交人民法院。

本公司清算結束後，清算委員會應編製清算報告以及清算期內的收支報表及財務賬，經中國註冊會計師驗證後，須提交股東大會或人民法院確認。在經股東大會或人民法院確認之日起30日內，清算委員會應將前述文件報送本公司登記機關，申請註銷本公司登記，公開宣佈本公司解散。

XVI. 修訂組織章程

本公司可根據法律、行政法規及組織章程修訂組織章程。

組織章程的修訂於股東大會以特別決議案通過之日起生效；倘依據股東大會決議案採納的有關修訂須由主管部門予以批准，有關修訂應提交主管部門進行批准；有關修訂涉及本公司登記事項的，應依法辦理變更登記。

A. 有關本集團的進一步資料

1. 本公司的成立

本公司於1994年4月12日在中國成立，並於2021年4月23日根據公司法改制為一家股份有限公司。本公司已於香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓設立香港營業地點，並於2021年6月24日根據公司條例第16部在香港註冊為非香港公司。鄭程傑先生獲委任為我們在香港代表本公司接收法律程序文件及通知的代理人。其接收法律程序文件的地址為香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓。

由於我們在中國成立，我們的公司架構及組織章程細則須受中國有關法律及法規的規限。組織章程細則的相關條文概要載於本文件附錄六。中國法律及法規的若干有關方面概要載於本文件附錄五。

2. 本公司的股本變動

截至成立日期，我們的註冊資本為人民幣2,000,000元，已悉數繳足。

於2002年9月12日，我們的註冊資本由人民幣2,000,000元增加至人民幣5,000,000元。

於2011年2月23日，我們的註冊資本由人民幣5,000,000元增加至人民幣10,000,000元。

於2013年11月25日，我們的註冊資本由人民幣10,000,000元增加至人民幣20,000,000元。

於2020年2月20日，我們的註冊資本由人民幣20,000,000元增加至人民幣43,662,200元。

於2021年4月23日，本公司根據中國公司法改制為一家股份有限公司。於上述改制完成後，本公司的股本為人民幣75百萬元，分為75,000,000股每股面值人民幣1.00元的股份。

假設[**編纂**]未獲行使，於[**編纂**]完成後，我們的股本將增至人民幣[**編纂**]元，由悉數繳足或列賬為悉數繳足的[**編纂**]股內資股及[**編纂**]股H股組成，分別約佔我們股本的[**編纂**]%及[**編纂**]%。除上文所述外，我們的股本自成立起並無任何變更。

3. 股份回購限制

有關本公司股份回購限制的詳情，請參閱本文件附錄六「組織章程細則概要」。

4. 股東於2021年5月25日舉行的本公司股東特別大會上通過的決議案

於2021年5月25日舉行的本公司股東特別大會上，股東通過以下決議案(其中包括)：

(a) 發行每股面值人民幣1.00元的H股，有關H股將於聯交所[**編纂**]；

(b) 待[**編纂**]完成後，批准及採納僅於[**編纂**]開始生效的組織章程細則，並授權董事會根據聯交所及中國有關監管機關的任何意見修訂組織章程細則；及

(c) 授權董事會處理與(其中包括)執行發行H股及[**編纂**]有關的一切相關事宜。

5. 公司重組

我們已進行重組，有關詳情請參閱「歷史、重組及公司架構」。經我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，已就重組在中國有關當局完成所有必要備案及登記，並已獲得所有適用的監管批准。

6. 附屬公司詳情

下文載列我們截至最後實際可行日期的若干附屬公司資料：

編號	附屬公司名稱	股東身份	股權概約百分比
1.	新港市政綠化	本公司	100%
2.	蘇州金獅	本公司	100%
3.	科錦物業服務	本公司	100%
4.	科尚物業服務	本公司 蘇州科技城發展集團有限公司*(附註1)*	80% 20%
5.	高新樂居	本公司	100%
6.	科恬物業服務	本公司	100%

附註：

(1) 蘇州科技城發展集團有限公司由蘇州市虎丘區人民政府最終全資擁有且為獨立第三方(作為科尚物業服務的主要股東除外)。

7. 附屬公司的註冊資本變動

本公司附屬公司於本文件附錄一會計師報告提述。除上述會計師報告及「歷史、重組及公司架構」一節所述附屬公司外，本公司概無其他附屬公司。

於2020年1月15日，蘇州金獅的註冊資本由人民幣100,000,000元增加至人民幣104,271,300元。

除上文所述者外，於緊接本文件日期前兩年內，任何附屬公司的股本概無任何變動。

B. 有關我們業務的進一步資料

1. 重大合約概要

緊接本文件日期前兩年內，我們已訂立以下屬重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立)：

(a) 蘇州新區高新技術產業股份有限公司、蘇高新城建發展(蘇州)有限公司及蘇州新港物業服務有限公司於2020年12月11日訂立股權轉讓協議，據此，蘇州新區高新技術產業股份有限公司同意將其於蘇州新港物業服務有限公司的6.8709%股權轉讓予蘇高新城建發展(蘇州)有限公司，代價為人民幣10,276,700元；

(b) 蘇州蘇高新集團有限公司、蘇高新城建發展(蘇州)有限公司及蘇州新港物業服務有限公司於2021年1月4日訂立國有股權無償劃轉協議，據此，蘇州蘇高新集團有限公司及蘇高新城建發展(蘇州)有限公司均同意將彼等各自於蘇州金獅大廈發展管理有限公司約66.43%及33.57%的股權無償轉讓予蘇州新港物業服務有限公司；

(c) 太湖金谷(蘇州)發展有限公司、蘇州新港物業服務有限公司及蘇州科錦物業服務有限公司於2021年1月27日訂立蘇州科錦物業服務有限公司股權無償劃轉協議，據此，太湖金谷(蘇州)發展有限公司同意將其於蘇州科錦物業服務有限公司的全部股權無償轉讓予蘇州新港物業服務有限公司；

(d) 不競爭契據；

(e) 彌償保證契據；及

(f) [**編纂**]。

2. 本集團的知識產權

(a) 商標

截至最後實際可行日期，本集團未持有任何註冊商標，及本公司已申請註冊董事認為對我們的業務屬重大的下列商標：

編號	商標	申請編號	類別	申請地點	申請日期
1	苏新服务	305609368	9、35、36、37、40、42、43、44、45	香港	2021年4月29日
2	苏新服务 SUXIN SERVICE 1994	305619510	9、35、36、37、40、42、43、44、45	香港	2021年5月10日
3	苏新美好生活	305708485	9、35、36、37、40、42、43、44、45	香港	2021年8月5日
4	SUXIN SERVICE 1994	55719909	9	中國	2021年4月29日
5	SUXIN SERVICE 1994	55696280	35	中國	2021年4月29日
6	SUXIN SERVICE 1994	55718937	36	中國	2021年4月29日
7	SUXIN SERVICE 1994	55701087	37	中國	2021年4月29日
8	SUXIN SERVICE 1994	55701127	40	中國	2021年4月29日
9	SUXIN SERVICE 1994	55707936	42	中國	2021年4月29日
10	SUXIN SERVICE 1994	55690126	43	中國	2021年4月29日
11	SUXIN SERVICE 1994	55709075	45	中國	2021年4月29日
12	苏新服务	55707379	36	中國	2021年4月29日
13	苏新服务	55697024	37	中國	2021年4月29日
14	苏新服务	55690368	40	中國	2021年4月29日

編號	商標	申請編號	類別	申請地點	申請日期
15	苏新服务	55692358	42	中國	2021年4月29日
16	苏新服务	55709342	43	中國	2021年4月29日
17	苏新服务	55709061	44	中國	2021年4月29日
18	苏新服务	55727817	45	中國	2021年4月29日
19		55689482	9	中國	2021年4月29日
20		55689507	35	中國	2021年4月29日
21		55696311	36	中國	2021年4月29日
22		55691753	37	中國	2021年4月29日
23		55720007	40	中國	2021年4月29日
24		55713099	42	中國	2021年4月29日
25		55728111	43	中國	2021年4月29日
26		55717994	44	中國	2021年4月29日
27		55713201	45	中國	2021年4月29日
28	苏新美好生活	58246808	9	中國	2021年8月5日
29	苏新美好生活	58242828	35	中國	2021年8月5日
30	苏新美好生活	58238608	36	中國	2021年8月5日
31	苏新美好生活	58242845	37	中國	2021年8月5日
32	苏新美好生活	58257388	40	中國	2021年8月5日

編號	商標	申請編號	類別	申請地點	申請日期
33	苏新美好生活	58261804	42	中國	2021年8月5日
34	苏新美好生活	58246871	43	中國	2021年8月5日
35	苏新美好生活	58254386	44	中國	2021年8月5日
36	苏新美好生活	58234121	45	中國	2021年8月5日

(b) 域名

截至最後實際可行日期，本集團為以下董事認為對我們的業務屬重大的中國域名的註冊所有人：

域名	註冊所有人名稱	註冊日期	屆滿日期
suxinfuwu.com	本公司	2021年6月7日	2031年6月7日

C. 有關董事、監事及主要股東的進一步資料

1. 權益披露

(a) 本公司董事、監事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的註冊資本中擁有的權益及淡倉

緊隨[**編纂**]完成後(假設[**編纂**]未獲行使)，本公司概無董事、監事或最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有於H股[**編纂**]後根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊的權益或淡倉；或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司的權益或淡倉。

(b) 主要股東

(i) 主要股東於股份中的權益

除本文件「主要股東」一節所披露者外，董事概不知悉任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)於緊隨[**編纂**]完成後(假設[**編纂**]未獲行使)將於我們的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向我們及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司已發行有投票權股份10%或以上的權益。

(ii) 本集團其他成員公司主要股東的權益

截至最後實際可行日期，就董事所知，下列人士(本公司董事、監事或最高行政人員除外)於附有權利可在一切情況下於本集團其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值擁有10%或以上的權益：

本集團成員公司名稱	股東名稱	股權概約百分比
科尚物業服務	蘇州科技城發展集團有限公司	20%

2. 有關董事及監事的進一步資料

(a) 董事及監事服務合約及委任函詳情

各董事及監事已與本公司訂立服務合約或委任函。該等服務合約及委任函的主要詳情涵蓋：(a)服務任期；(b)可根據彼等各自的條款予以終止；及(c)糾紛解決方案條文。服務合約及委任函可根據我們的組織章程細則及適用法律、規則或法規不時予以續訂。

除上文所披露者外，概無董事或監事已經或擬與本集團任何成員公司訂立服務合約(將於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約除外)。

(b) 其他

(i) 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年6月30日止六個月，概未向董事、監事或本集團任何成員公司的任何前任董事支付任何款項，作為(i)吸引其加入本公司或於加入本公司時的獎勵；或(ii)辭任本集團任何成員公司董事或有關管理本集團任何成員公司事務的任何其他職務的補償。

(ii) 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年6月30日止六個月，概無作出董事或監事放棄或同意放棄任何酬金或實物福利的任何安排。

(iii) 概無董事或監事於本公司的發起中或擬收購的物業中曾經擁有或擁有權益，亦無任何人士向彼等當中的任何人士支付或同意支付現金或股份或其他代價，以誘使其出任董事或監事，或符合資格成為董事或監事，或作為其就發起或成立本公司提供服務的代價。

3. 已收代理費或佣金

除本節所披露者外，概無董事、監事或名列本附錄「－D.其他資料－8.專家同意書」的任何人士於緊接本文件日期前兩年內，就發行或出售本集團任何成員公司的任何資本而獲得任何酬金、折扣、代理費、經紀佣金或其他特別條款。

4. 董事及監事薪酬

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年6月30日止六個月，我們向董事及監事支付的薪金、津貼、實物福利、花紅及退休計劃供款總額分別約為人民幣2.2百萬元、人民幣2.3百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣0.5百萬元。

根據當前安排，截至2021年12月31日止年度，董事及監事有權根據於本文件日期生效的安排自本公司獲得報酬(包括薪金、津貼、實物福利、花紅及退休計劃供款)，合共約為人民幣1.6百萬元。

5. 免責聲明

(a) 概無董事或監事或本附錄「－D.其他資料 －8.專家同意書」所列的任何一方於本公司的發起中擁有任何直接或間接權益，或於緊接本文件日期前兩年內本集團任何成員公司已收購、處置或租賃或擬收購、處置或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；

(b) 除本節所披露者外，概無董事或監事為預期於H股在聯交所[**編纂**]後將於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露之權益的公司之董事或僱員；

(c) 概無董事或監事或本附錄「－D.其他資料 －8.專家同意書」所列任何一方於在本文件日期存續且對本集團整體業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；

(d) 除[**編纂**]外，本附錄「－D.其他資料 －8.專家同意書」所列任何一方概無：

(i) 於我們的任何股份或我們任何附屬公司的任何股份中擁有法定或實益權益；或

(ii) 擁有任何權利或購股權(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券；

(e) 就董事所知悉，截至最後實際可行日期，概無董事、彼等各自的聯繫人或本公司股東(為擁有本公司股本5%以上權益者)於我們的任何一家五大供應商及五大客戶中擁有任何權益；及

(f) 概無董事於與我們的業務直接或間接競爭或可能競爭的任何業務(本集團的業務除外)中擁有權益。

D. 其他資料

1. 遺產稅

據中國法律顧問告知，中國目前並無徵收任何遺產稅。

2. 稅項及其他彌償保證

我們的控股股東已與本公司各成員公司訂立以本公司各成員公司為受益人的彌償保證契據(即上文「－B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」第(I)段所述的合約)，以按共同及個別基準就以下事項提供彌償保證(i)因賺得、應計或已收取收入、利潤或收益而產生的稅項；及(ii)因本集團於往績記錄期間向蘇高新集團拆借的貸款所得款項並未嚴格遵守相關貸款協議訂明的貸款用途而招致的任何申索、處罰或其他負債。

3. 訴訟

我們概不知悉我們涉及現存或未了結的任何重大法律程序、申索或爭議，及據董事所知，我們並無尚未了結或面臨任何重大訴訟、仲裁或申索，致使我們的業務、財務狀況或經營業績可能受到重大不利影響。

4. 獨家保薦人

獨家保薦人已向聯交所申請批准根據[**編纂**]將予發行的H股(包括因[**編纂**]獲行使而可能發行的額外H股)[**編纂**]及買賣。

交銀國際(亞洲)有限公司符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

保薦人就擔任[**編纂**]獨家保薦人將收取費用人民幣4,460,000元。

5. 開辦費用

本公司並無產生任何開辦費用。

6. 發起人

本公司的發起人為蘇高新公司和蘇高新城建。

除「歷史、重組及公司架構」一節所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，概無就[**編纂**]及本文件所述相關交易而向任何發起人支付、配發或發放或擬支付、配發或發放任何現金、證券或其他利益。

7. 專家資格

以下為提供本文件所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
交銀國際(亞洲)有限公司	根據證券及期貨條例獲發牌可從事證券及期貨條例所界定的第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
安永會計師事務所	執業會計師及註冊公眾利益實體核數師
通商律師事務所	本公司中國法律顧問
弗若斯特沙利文	行業顧問
戴德梁行	物業估值師

8. 專家同意書

名列本附錄第7段的各專家已各自就本文件的刊發發出書面同意書，表示同意以本文件所載的形式及內容納入其報告及／或函件及／或意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

9. 專家於本公司的權益

名列本附錄第7段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任何實益或其他權益，亦無任何權利或購股權(不論可否依法強制執行)可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。

10. H股持有人的稅項

銷售、購買及轉讓H股須繳納香港印花稅。對各個賣方和買方徵收的現行稅率為代價的0.13%或所出售或轉讓的H股的公平值(以較高者為準)。

11. 約束力

倘依據本文件提出申請，本文件即具效力，使全部有關人士均受《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(罰則條文除外)制約。

12. 其他事項

(a) 於緊接本文件日期前兩年內：

(i) 除本文件「歷史、重組及公司架構」一節所披露者外，本公司或我們任何附屬公司概無發行或同意發行或擬發行全部或部分繳付任何股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；

(ii) 本公司或我們任何附屬公司的股份或借貸資本並不附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；

(iii) 概無就發行或出售本公司或我們任何附屬公司的任何股份或借貸資本而授出或同意授出任何佣金、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我們任何附屬公司的任何股份而支付或應付任何佣金。

(b) 董事確認：

(i) 自2021年6月30日(即本集團最新經審核綜合財務報表的編製日期)以來，本集團的財務或交易狀況或前景並無重大不利變動；及

(ii) 於本文件日期前12個月內，本集團業務並無受到任何干擾而可能或已經對本集團的財務狀況造成重大影響；

(c) 本公司或我們任何附屬公司概無創辦人股份、管理層股份、遞延股份或任何債權證；

(d) 本公司已作出一切必要的安排，以便我們的H股獲准納入中央結算系統，以進行結算及交收；

(e) 本集團旗下各公司現時概無在任何證券交易所[**編纂**]，亦無在任何交易系統買賣；

(f) 本公司並無未償還的可換股債務證券或債權證；

(g) 概無有關放棄或同意放棄未來股息的安排；

(h) 本公司概無任何股權及債務證券(如有)在任何其他證券交易所[**編纂**]或買賣，亦無尋求或擬尋求進行[**編纂**]或獲准買賣；

(i) 本集團旗下的附屬公司並無中外合營企業或作為或以合作經營或契約式合營企業經營業務；及

(j) 我們目前並無擬申請為中外合資股份有限公司及預期不會受《外商投資法》所規限。

13. 雙語文件

本文件的英文及中文版本乃依據香港法例第32L章《公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》第4條規定的豁免分別刊發。

A. 送呈公司註冊處處長文件

隨同本文件副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

(a) **[編纂]**的副本；

(b) 本文件附錄七「法定及一般資料－D.其他資料－8.專家同意書」中所述書面同意書；及

(c) 本文件附錄七「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」中所述各重大合約的副本。

B. 備查文件

下列文件副本將由即日起至本文件日期後14日(包括該日)止期間上午九時三十分至下午五時三十分的正常營業時間內在盛德律師事務所(地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓)可供查閱：

(a) 組織章程細則；

(b) 安永會計師事務編製的會計師報告，其全文載於本文件附錄一；

(c) 安永會計師事務所就未經審核備考財務資料發出的報告，其全文載於本文件附錄二；

(d) 本集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的相關財務報表；

(e) 戴德梁行有限公司所編製與本集團物業權益有關的物業估值函件及披露概要，全文載於本文件附錄三；

(f) 本文件附錄七「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；

(g) 本文件附錄七「法定及一般資料－C.有關董事、監事及主要股東的進一步資料－2.有關董事及監事的進一步資料－(a)董事及監事服務合約及委任函詳情」所述的服務合約；

(h) 我們的中國法律顧問通商律師事務所就本集團於中國的業務運營及物業權益出具的法律意見；

(i) 本文件附錄七「法定及一般資料－D.其他資料－8.專家同意書」中所述的書面同意書；

(j) 中國公司法、中國證券法、必備條款及特別規定，連同其非官方英文譯本；及

(k) 弗若斯特沙利文出具的報告。