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聆訊後資料集的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何意見，並明確表示概不就因本聆訊後資料集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。

Shinsun Lifestyle Services Group Limited
祥生活服务集团有限公司

(「本公司」)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

的聆訊後資料集

警告

本聆訊後資料集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。

本聆訊後資料集為草擬本，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、本公司的聯席保薦人、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、本公司的聯席保薦人、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) 本聆訊後資料集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、本公司的聯席保薦人、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布可能受到法律限制， 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。

本公司招股章程根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例與香港公司註冊處處長登記前，本公司不會向香港公眾人士提出要約或邀請。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與香港公司註冊處處長註冊的本公司招股章程作出投資決定；招股章程的文本將於發售期內向公眾人士提供。

重 要 提 示

閣下對本文件的任何內容如有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。

Shinsun Lifestyle Services Group Limited
祥生活服务集团有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

[編纂]

[編纂]項下[編纂]數目	:	[編纂]股股份（視乎[編纂]獲行使與否而定）
[編纂]數目	:	[編纂]股股份（可予[編纂]）
[編纂]數目	:	[編纂]股股份（可予[編纂]及視乎[編纂]獲行使與否而定）
[編纂]	:	每股[編纂][編纂]港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費（須於申請時繳足，多繳股款可予退還）
面值	:	每股股份0.01港元
[編纂]	:	[編纂]

聯席保薦人

農銀國際 ABC INTERNATIONAL　　建银国际 CCB 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五「送呈公司註冊處處長文件及展示文件」所列的文件已經由香港公司註冊處處長按照香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例第342C條的規定進行登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長概不就本文件或上述任何其他文件的內容負責。

預期[**編纂**]將由[**編纂**]（為其本身及代表[**編纂**]）與本公司於[**編纂**]以協議方式釐定。預期[**編纂**]為[**編纂**][**編纂**]或前後，且無論如何將不會遲於[**編纂**][**編纂**]。[**編纂**]將不會超過[**編纂**]港元，且目前預期將不會低於[**編纂**]港元。[**編纂**]的申請人必須於申請時支付[**編纂**]每股[**編纂**][**編纂**]港元，連同1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，倘[**編纂**]低於[**編纂**]港元，則多繳股款可予退還。倘因任何理由，[**編纂**]（為其本身及代表[**編纂**]）與本公司未能於[**編纂**][**編纂**]就[**編纂**]達成協議，則[**編纂**]將不會進行並將告失效。

[編纂]（為其本身及代表[編纂]）經我們同意後，於遞交[編纂]申請截止日期上午前隨時調低本文件所述的[編纂]數目及／或指示性[編纂]範圍。在此情況下，本公司將不遲於遞交[編纂]申請截止日期上午在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.xsh-dream.com刊發調低[編纂]數目及／或指示性[編纂]範圍的通告。進一步詳情載於本文件「[編纂]的架構－[編纂]的條件」及「如何申請[編纂]」。倘[編纂]的申請於遞交[編纂]申請截止日期前已遞交，則可於[編纂]數目及／或指示性[編纂]範圍如此調減後撤回有關申請。

倘於股份在聯交所開始買賣當日上午八時正前出現若干理由，[**編纂**]根據[**編纂**]認購及促使申請人認購[**編纂**]的責任可由[**編纂**]（為其本身及代表[**編纂**]）終止。有關理由載於本文件「[**編纂**]－[**編纂**]安排及開支－[**編纂**]－[**編纂**]」。有關進一步詳情，務請閣下參閱該節。

於作出投資決策前，潛在投資者應審慎考慮本文件所載之所有資料，包括但不限於本文件「風險因素」所載的風險因素。

[**編纂**]並無亦不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且不得提呈發售、出售、抵押或轉讓，惟根據美國任何適用州證券法，獲豁免遵守[**編纂**]的登記規定或無須遵守該等規定的交易則除外。[**編纂**]僅根據美國證券法S規例以離岸交易方式在美國境外提呈發售及出售。

[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

致投資者的重要通知

本文件乃祥生活服務集團有限公司僅就[編纂]而刊發，並不構成[編纂]出售或招攬[編纂]購買本文件根據[編纂]提呈[編纂]以外的任何證券。本文件不可用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的[編纂]或遊說[編纂]認購或購買任何證券。概無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區[編纂][編纂]或派發本文件。在其他司法權區派發本文件及[編纂]及出售[編纂]均受到限制，除非根據相關證券監管機構的登記或授權或豁免規定，已獲該等司法權區的適用證券法批准，否則不得進行前述事項。

閣下作出投資決定時應僅依賴本文件及[編纂]所載的資料。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本文件所載的資料。對於並非載於本文件的任何資料或聲明，閣下不得視為已獲我們、聯席保薦人、[編纂]、[編纂]、[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 25

技術詞彙 38

前瞻性陳述 42

風險因素 43

豁免嚴格遵守上市規則 77

有關本文件及[編纂]的資料 80

董事及參與[編纂]的各方 84

公司資料 88

行業概覽 90

目　錄

監管概覽 104

歷史、重組及公司架構 121

業務 138

與控股股東的關係 208

關連交易 221

董事及高級管理層 241

股本 252

主要股東 255

財務資料 256

未來計劃及[編纂] 312

[編纂] 320

[編纂]的架構 331

如何申請[編纂] 341

附錄一　會計師報告 I-1

附錄二　未經審核備考財務資料 II-1

附錄三　本公司組織章程及開曼群島公司法概要 III-1

附錄四　法定及一般資料 IV-1

附錄五　送呈公司註冊處處長文件及展示文件 V-1

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。由於本節內容僅為概要，故並未包括可能對閣下而言屬重要的所有資料。閣下決定投資[編纂]前，務請閱讀整份文件。

任何投資均存在風險。投資[編纂]的若干具體風險載於本文件「風險因素」。閣下決定投資[編纂]前，務請細閱該節。

概覽

我們是一家深耕浙江省及泛長三角區域及在中國其他具增長潛力城市建立業務的快速成長的綜合物業管理服務供應商。根據中指研究院的資料，於2021年，在中國物業服務百強企業中，按綜合實力(基於前一年度的關鍵因素資料，如營運規模、財務表現、服務質素、增長潛力及社會責任)計，我們排名第33位。

我們透過三條業務線提供多元化服務，即物業管理服務、物業開發商*增值服務及社區增值服務。我們的在管物業組合包括住宅物業及非住宅物業，主要包括購物中心及辦公樓。我們於2002年開始向祥生集團(為由控股股東之一所控制的其中一家聯屬公司)開發的物業提供物業管理服務，自此與祥生集團維持長期的策略業務關係。於往績記錄期間，就各條業務線而言，我們的大部分收入產生自祥生集團及其合營企業及聯營公司開發的物業。有關詳情，請參閱「業務－我們與祥生集團的策略業務關係」。

我們的業務規模及財務表現於往績記錄期間實現了快速的增長。我們的在管建築面積由截至2018年12月31日的6.9百萬平方米增加至截至2019年12月31日的11.1百萬平方米及2020年12月31日的18.4百萬平方米，並進一步增至截至2021年5月31日的21.2百萬平方米。我們的簽約建築面積由截至2018年12月31日的24.6百萬平方米增加至截至2019年12月31日的28.8百萬平方米及2020年12月31日的37.3百萬平方米，並進一步增至截至2021年5月31日的39.2百萬平方米。我們的收入由2018年的人民幣244.6百萬元增加至2019年的人民幣339.0百萬元，並進一步增至2020年的人民幣459.1百萬元，複合年增長率為37.0%。我們的淨利潤由2018年的人民幣12.4百萬元增加至2019年的人民幣29.8百萬元，並進一步增至2020年的人民幣46.9百萬元，複合年增長率為94.4%。我們的收入由截至2020年5月31日止五個月的人民幣155.8百萬元增加43.9%至截至2021年5月31日止五個月的人民幣224.2百萬元，而我們的淨利潤由截至2020年5月31日止五個月的人民幣16.0百萬元增加12.5%至截至2021年5月31日止五個月的人民幣18.0百萬元。

附註：

* 我們提供增值服務的物業開發商包括相關及獨立第三方物業開發商以及祥生建設。

我們的業務模式

於往績記錄期間，我們從三條業務線產生收入：

- *物業管理服務*。我們為業主、住戶和物業開發商以及在管非住宅物業租戶提供廣泛的物業管理服務。我們的服務一般包括秩序維護服務、清潔服務、綠化及園藝服務及公共區域設施維修及保養服務等。我們的管理業態為多元化組合，包括住宅物業及非住宅物業，其中包括購物中心及辦公樓。

- *物業開發商增值服務*。我們向物業開發商提供全方位增值服務，涵蓋物業開發不同階段及交付過程，包括：(i)案場服務，我們為物業開發商的售樓處及樣板間提供物業管理服務；(ii)前期規劃及設計諮詢服務，我們從物業管理的角度為物業開發商的業務運營的各個階段提供建議；(iii)交付前驗收、維修及保養服務，我們對將交付的物業進行清潔及驗收，並協助交付過程以及提供維修和保養服務以在交付過程中代表物業開發商滿足業主及住戶的要求；及(iv)指定委託服務。

- *社區增值服務*。我們主要為業主和住戶提供社區增值服務，如(i)家居生活服務，包括拎包入住服務、家政服務、食品配送服務、團購服務以及維修及保養服務；(ii)物業代理服務，我們協助業主銷售和出租其物業；及(iii)社區運營服務，我們管理及租賃若干公共區域用於商業及廣告目的。

下表載列我們於往績記錄期間按業務線及付費客戶類型劃分的總收入明細（均以絕對金額及所示期間佔總收入百分比列示）：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)
物業管理服務	**80,326**	**32.8**	**127,732**	**37.7**	**229,386**	**50.0**	**83,862**	**53.8**	**129,970**	**58.0**
祥生集團	4,522	1.8	4,778	1.4	27,467	6.0	2,124	1.4	9,383	4.2
祥生集團的合營企業及聯營公司	–	–	–	–	742	0.2	–	–	58	0.0
獨立第三方	75,804	31.0	122,954	36.3	201,177	43.8	81,738	52.4	118,012	52.7
陳先生控制的其他實體[1][2]	–	–	–	–	–	–	–	–	2,517	1.1

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業開發商增值服務	**154,968**	**63.4**	**194,663**	**57.4**	**188,435**	**41.0**	**62,136**	**39.9**	**82,745**	**36.9**
祥生集團	95,287	39.0	151,514	44.6	147,711	32.2	43,335	27.9	67,851	30.3
祥生集團的合營企業及聯營公司	14,546	5.9	20,259	6.0	25,042	5.4	13,126	8.4	4,252	1.9
祥生建設(3)	19,968	8.2	20,235	6.0	10,821	2.4	4,280	2.7	5,219	2.3
獨立第三方	25,167	10.3	2,655	0.8	4,861	1.0	1,395	0.9	5,423	2.4
社區增值服務	**9,324**	**3.8**	**16,640**	**4.9**	**41,302**	**9.0**	**9,779**	**6.3**	**11,466**	**5.1**
獨立第三方	9,324	3.8	16,640	4.9	41,302	9.0	9,779	6.3	11,466	5.1
總計	**244,618**	**100.0**	**339,035**	**100.0**	**459,123**	**100.0**	**155,777**	**100.0**	**224,181**	**100.0**

附註：

(1) 包括祥生酒店、諸暨祥生酒店管理有限公司及湖北祥生仙苑國際大酒店管理有限公司。

(2) 向陳先生控制的其他實體提供的物業管理服務的類型及範圍與向祥生集團、其合營企業及聯營公司以及獨立第三方開發的物業提供的服務相同，主要包括清潔、秩序維護、綠化及園藝以及維修與保養服務。

(3) 祥生建設由陳先生及其兒子全資擁有，並為我們的聯屬公司之一。

於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，我們的物業管理服務總收入中，分別有5.6%、3.7%、12.3%、2.5%及7.3%來自祥生集團及其合營企業及聯營公司作為我們的付費客戶。於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，我們的物業開發商增值服務總收入中，有83.8%、98.6%、97.4%、97.8%及93.4%分別來自祥生集團、其合營企業及聯營公司以及祥生建設(作為我們的付費客戶)。於往績記錄期間，我們的社區增值服務的收入全部來自於作為付費客戶的獨立第三方。

於往績記錄期間，我們的項目數目及在管建築面積以及簽約建築面積維持穩定增長。下表載列我們截至所示日期的在管物業數量及在管建築面積，以及簽約管理物業數量及相關簽約建築面積：

	截至12月31日			截至2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
在管物業數量(1)	47	79	116	135
我們簽約管理的物業數量(2)	130	156	210	227
在管建築面積*(千平方米)*	6,890	11,080	18,420	21,248
簽約建築面積*(千平方米)*	24,554	28,780	37,343	39,246

附註：

(1) 指已向我們交付作物業管理的物業。

(2) 指我們已訂立相關經營物業管理服務協議的所有物業，可能包括在管物業以外未交付給我們作物業管理的物業。

下表載列我們截至所示日期按開發商類型劃分的總在管建築面積明細以及於所示期間按開發商類型劃分的物業管理服務收入及毛利明細（均以絕對金額及佔物業管理服務收入百分比列示）：

	截至12月31日止年度															截至5月31日止五個月									
	2018年					2019年					2020年					2020年					2021年				
	在管建築面積（千平方米）	收入（人民幣千元）	收入（%）	毛利（人民幣千元）	毛利率（%）	在管建築面積（千平方米）	收入（人民幣千元）	收入（%）	毛利（人民幣千元）	毛利率（%）	在管建築面積（千平方米）	收入（人民幣千元）	收入（%）	毛利（人民幣千元）	毛利率（%）	在管建築面積（千平方米）	收入（人民幣千元）	收入（%）	毛利（人民幣千元）	毛利率（%）	在管建築面積（千平方米）	收入（人民幣千元）	收入（%）	毛利（人民幣千元）	毛利率（%）
祥生集團	4,783	53,766	66.9	7,290	13.6	8,936	99,511	77.9	17,993	18.1	16,043	197,109	85.9	37,857	19.2	13,459	71,093	84.8	14,862	20.9	17,880	110,383	84.9	23,566	21.3
祥生集團的合營企業及聯營公司	465	4,840	6.0	569	11.8	465	4,848	3.8	912	18.8	646	5,231	2.3	987	18.9	707	2,157	2.6	425	19.7	987	5,155	4.0	1,264	24.5
獨立第三方物業開發商	1,642	21,720	27.1	1,827	8.4	1,679	23,373	18.3	2,444	10.5	1,731	27,046	11.8	2,946	10.9	1,978	10,612	12.6	1,594	15.0	2,345	13,389	10.3	2,018	15.1
陳先生控制的其他實體	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	36	1,043	0.8	114	10.9
總計	**6,890**	**80,326**	**100.0**	**9,686**	**12.1**	**11,080**	**127,732**	**100.0**	**21,349**	**16.7**	**18,420**	**229,386**	**100.0**	**41,790**	**18.2**	**16,144**	**83,862**	**100.0**	**16,881**	**20.1**	**21,248**	**129,970**	**100.0**	**26,962**	**20.7**

我們的在管建築面積由截至2018年12月31日的6.9百萬平方米增加至截至2019年12月31日的11.1百萬平方米及截至2020年12月31日的18.4百萬平方米及進一步增加至截至2021年5月31日的21.2百萬平方米。我們向祥生集團所開發物業提供的物業管理服務收入由2018年的人民幣53.8百萬元增加至2019年的人民幣99.5百萬元及2020年的人民幣197.1百萬元，並由截至2020年5月31日止五個月的人民幣71.1百萬元增加至2021年同期的人民幣110.4百萬元，主要是由於祥生集團開發並交付予我們管理的新項目日益增多。

我們的物業管理服務的毛利率於往績記錄期間有所增加，主要是由於(i)我們的整體平均每月物業管理費增加；及(ii)我們實現了更大的規模經濟。我們每名僱員的在管建築面積由截至2018年12月31日的約6,939平方米增加至截至2019年12月31日的8,058平方米，並進一步增加至截至2020年12月31日的11,695平方米及截至2021年5月31日的14,735平方米，而分配給我們管理的每個物業的平均現場僱員人數由截至2018年12月31日的21人，分別減少至截至2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日的17人、14人及11人，表明我們正實現更高的經營效率。

我們就祥生集團及其合營企業及聯營公司所開發物業的物業管理服務的毛利率於往績記錄期間內普遍上升。此等增加主要原因為新交付在管物業的平均每月物業管理費增加，加上隨著祥生集團及其合營企業及聯營公司於整個往績記錄期間所開發物業的總在管建築面積增加形成的規模經濟。

截至2021年5月31日止五個月，陳先生控制的其他實體所開發物業的毛利率為10.9%，低於其他來源的物業，因為我們於2021年3月開始管理由祥生酒店開發的酒店，在項目初期產生了準備成本並分配更多的管理及工程人員，這推高了員工成本。

我們獨立第三方物業開發商所開發物業的物業管理服務的毛利率由2018年的8.4%分別增加至2019年的10.5%及2020年的10.9%，以及截至2020年及2021年5月31日止五個月維持相對穩定分別為15.0%及15.1%。該總體上升趨勢主要原因為由於採取成本控制措施使效率提升及我們於2019年及2020年以及截至2021年5月31日止五個月管理的由獨立第三方物業開發商所開發的非住宅物業的毛利率相對較高。我們採取的成本控制措施主要包括：(i)進行集中管理，藉此，由項目經理、客服主管、工程主管、安保負責人組成的團隊在若干鄰近位置管理並監督二至三個項目，讓我們實現更大的規模經濟；及(ii)將毛利率相對較低的服務外包予第三方分包商。

我們就祥生集團及其合營企業及聯營公司所開發物業的毛利率通常高於獨立第三方物業開發商所開發物業的毛利率，主要原因為祥生集團及其合營企業及聯營公司所開發物業的數量較多及地理位置較近，使我們能夠有效利用我們的管理及人力資源並降低與各物業相關的平均員工成本。

下表載列我們於所示日期按城市級別劃分的總在管建築面積以及於所示期間按城市級別劃分的收入明細(均以絕對金額及佔物業管理服務收入百分比列示)：

	截至12月31日止年度									截至5月31日止五個月					
	2018年			2019年			2020年			2020年			2021年		
	在管建築面積	收入		在管建築面積	收入		在管建築面積	收入		在管建築面積	收入		在管建築面積	收入	
		人民幣			人民幣			人民幣			人民幣			人民幣	
	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%
新一線城市(1)	316	5,888	7.3	542	8,681	6.8	834	14,624	6.4	626	4,778	5.7	936	8,317	6.4
二線城市(2)	3,886	46,996	58.5	5,677	69,277	54.2	8,346	119,800	52.2	7,673	45,929	54.8	9,863	63,218	48.6
其他(3)	2,688	27,442	34.2	4,861	49,774	39.0	9,240	94,962	41.4	7,845	33,155	39.5	10,449	58,435	45.0
總計	**6,890**	**80,326**	**100.0**	**11,080**	**127,732**	**100.0**	**18,420**	**229,386**	**100.0**	**16,144**	**83,862**	**100.0**	**21,248**	**129,970**	**100.0**

附註：

(1) 我們提供物業管理服務的新一線城市包括杭州、合肥、蘇州及武漢。

(2) 我們提供物業管理服務的二線城市包括濟南、嘉興、南昌、南通、寧波、紹興、台州及溫州。

(3) 我們提供物業管理服務的其他城市包括鞍山、常州、滁州、湖州、濟寧、荊門、連雲港、南平、衢州、上饒、泰州、蕪湖、仙桃、宿遷、宣城、岳陽及舟山。

我們為二線城市的物業提供物業管理服務的收入由2019年的人民幣69.3百萬元增加至2020年的人民幣119.8百萬元，及由截至2020年5月31日止五個月的人民幣45.9百萬元增加至2021年同期的人民幣63.2百萬元，主要是由於我們在二線城市的總在管建築面積由截至2018年12月31日的3.9百萬平方米增加至截至2019年12月31日的5.7百萬平方米，然後由於我們的業務擴張增加至截至2020年12月31日的8.3百萬平方米及截至2021年5月31日的9.9百萬平方米。我們其他城市的物業收入由2018年的人民幣27.4百萬元增加至2019年的人民幣49.8百萬元，並增加至2020年的人民幣95.0百萬元，以及由截至2020年5月31日止五個月的人民幣33.2百萬元增加至2021年同期的人民幣58.4百萬元，主要是由於我們來自其他城市的在管建築面積由截至2018年12月31日的2.7百萬平方米增加至截至2019年12月31日的4.9百萬平方米，然後由於我們的業務擴張增加至截至2020年12月31日的9.2百萬平方米及截至2021年5月31日的10.5百萬平方米。

下表載列我們於所示期間按開發商類型劃分的在管物業每平方米平均每月物業管理費：

	截至12月31日止年度			截至2021年5月31日止五個月
	2018年	2019年	2020年	
	（每月每平方米人民幣元）			
住宅物業整體平均物業管理費	**1.39**	**1.53**	**1.75**	**1.86**
祥生集團[1]	1.30	1.51	1.76	1.89
祥生集團的合營企業及聯營公司[2]	0.95	0.98	1.24	1.81
獨立第三方物業開發商[3]	1.88	1.83	1.86	1.68
非住宅物業整體平均物業管理費	**–**	**1.50**	**2.32**	**3.58**
祥生集團[1]	–	–	2.45	3.08
祥生集團的合營企業及聯營公司[2]	–	–	–	2.92
獨立第三方物業開發商[3]	–	1.50	1.65	2.17
陳先生控制的其他實體	–	–	–	10.32

附註：

(1) 指祥生集團獨立開發的物業。

(2) 指祥生集團的合營企業及聯營公司開發的物業。

(3) 指獨立第三方物業開發商獨立開發的物業。

於2018年、2019年及2020年以及截至2021年5月31日止五個月，我們就祥生集團所開發住宅物業收取的平均每月物業管理費分別由每平方米人民幣1.30元增加至每平方米人民幣1.51元及至每平方米人民幣1.76元，並進一步增加至每平方米人民幣1.89元，以及我們就祥生集團的合營企業及聯營公司所開發住宅物業收取的平均每月物業管理費分別由每平方米人民幣0.95元增加至每平方米人民幣0.98元及至每平方米人民幣1.24元，並進一步增加至每平方米人民幣1.81元，主要是由於我們於2019年及2020年以及截至2021年5月31日止五個月承接並由祥生集團以及其合營企業及聯營公司所開發的大部分項目為新開發住宅社區，就此我們能夠收取較高的物業管理服務費，因為(i)在確定新開發項目的每月物業管理費時，我們通常會考慮到特定地區的平均市場費用水平，於往績記錄期間通常表現出上升趨勢，而我們提高現有項目的物業管理費的能力通常取決於續約時的磋商；及(ii)祥生集團及其合營企業及聯營公司開發的大部分住宅項目均位於據中指研究院資料所示平均市場費用水平相對較高的浙江省。

於往績記錄期間，我們就獨立第三方物業開發商所開發住宅物業收取的平均物業管理費一般高於祥生集團及其合營企業及聯營公司所開發住宅物業收取的平均物業管理費，主要是由於(i)獨立第三方物業開發商所開發的住宅項目主要由位於浙江省的別墅、聯排別墅及單層洋房組成，我們對此通常收取更高的平均每月物業管理費，而祥

生集團及其合營企業及聯營公司開發的絕大部分住宅項目為位於泛長三角地區的普通住宅物業，我們對此通常收取相對較低的平均每月物業管理費；及(ii)獨立第三方物業開發商所開發住宅物業數量較少，使得其平均物業管理服務費更容易受到我們收取較高物業管理費的影響。

截至2021年5月31日止五個月內，我們對獨立第三方物業開發商所開發住宅物業收取的平均物業管理費低於祥生集團及其合營企業及聯營公司所開發的物業，主要是因為我們並無與浙江省的一個住宅社區續簽物業管理服務協議，而我們向該社區收取相對較高的服務費，原因是續簽協議的條件是擴大原有服務範圍，此後，我們收取的費用將無法彌補我們的服務成本，且我們認為擴大服務範圍並不符合我們的整體服務組合及策略。

於往績記錄期間，我們對祥生集團所開發非住宅物業收取的平均物業管理費高於獨立第三方物業開發商，主要是由於祥生集團所開發非住宅物業主要為商業綜合體，而獨立第三方物業開發商所開發非住宅物業為辦公樓，以及我們對商業綜合體通常收取的物業管理服務費高於辦公樓，是由於商業綜合體的物業開發商有更多精細化及定製化要求。此乃由於(i)在服務範圍方面，我們主要(a)為商業綜合體提供清潔、秩序維護、綠化及電梯以及設施維修與保養服務；及(b)為辦公樓提供清潔及秩序維護服務；及(ii)在服務頻率方面，我們為商業綜合體提供清潔及維修與保養服務的頻率遠遠高於辦公樓，因為商業綜合體的客流量通常高於辦公樓。

下表載列我們截至所示日期按物業開發商類型及物業類型劃分的非住宅物業的在管建築面積明細：

	截至12月31日				截至2021年5月31日	
	2019年		2020年			
	在管建築面積		在管建築面積		在管建築面積	
	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)
祥生集團	**127**	**77.9**	**141**	**77.9**	**188**	**53.1**
－商業綜合體	127	77.9	127	70.2	127	35.8
－辦公樓	–	–	14	7.7	14	4.0
－酒店	–	–	–	–	47	13.3
祥生集團的合營企業及聯營公司	**–**	**–**	**–**	**–**	**80**	**22.6**
－酒店	–	–	–	–	80	22.6
獨立第三方物業開發商	**36**	**22.1**	**40**	**22.1**	**50**	**14.1**
－辦公樓	36	22.1	40	22.1	50	14.1
陳先生控制的其他實體	**–**	**–**	**–**	**–**	**36**	**10.2**
－酒店	–	–	–	–	36	10.2
總計	**163**	**100.0**	**181**	**100.0**	**354**	**100.0**

陳先生控制的其他實體開發的非住宅物業的平均物業管理費最高，主要由於非住宅項目位於景區，需要量身定制的高標準物業管理服務，對此我們收取相對較高的服務費。

下表載列我們於所示期間的物業開發商增值服務收入明細（均以絕對金額及佔物業開發商增值服務收入百分比列示）：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)
案場服務	133,720	86.3	148,148	76.1	117,409	62.3	47,402	76.3	53,478	64.6
前期規劃及設計諮詢服務	–	–	–	–	4,265	2.3	740	1.2	1,005	1.2
交付前驗收、維修及保養服務	1,383	0.9	19,348	9.9	43,047	22.8	8,128	13.1	17,983	21.8
指定委託服務[1]	19,865	12.8	27,167	14.0	23,714	12.6	5,866	9.4	10,279	12.4
總計	**154,968**	**100.0**	**194,663**	**100.0**	**188,435**	**100.0**	**62,136**	**100.0**	**82,745**	**100.0**

附註：

(1) 我們於往績記錄期間提供的指定委託服務包括(i)工地管理服務；(ii)物業單位深度清潔服務；(iii)業務及市場營銷活動禮物定製服務；(iv)活動策劃服務；(v)假期裝修服務；及(vi)物業單位裝修監督。

下表載列我們於所示期間按物業開發商類型劃分的物業開發商增值服務的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	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	%
祥生集團	30,893	27.1	46,625	27.6	44,530	28.5	17,255	31.7	23,091	33.3
祥生集團的合營企業及聯營公司	3,666	23.4	5,436	23.6	8,472	31.2	2,012	32.2	2,600	32.2
獨立第三方物業開發商	5,425	21.6	610	23.0	1,150	23.7	318	22.8	1,299	24.0
總計	**39,984**	**25.8**	**52,671**	**27.1**	**54,152**	**28.7**	**19,585**	**31.5**	**26,990**	**32.6**

物業開發商增值服務的毛利率於往績記錄期間有所增長，乃主要受祥生集團及其合營企業及聯營公司所開發物業的毛利及毛利率上升所帶動，主要因我們於此期間內實施的成本控制措施（包括將勞動密集型服務分包予第三方服務供應商）所致，而我們與獨立第三方物業開發商訂立的服務協議一般不允許分包任何相關服務。

下表載列於所示期間的社區增值服務收入明細（均以絕對金額及佔社區增值服務收入百分比列示）：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	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）	(%)
家居生活服務	8,855	95.0	15,988	96.1	38,775	93.9	8,822	90.2	9,827	85.7
物業代理服務	–	–	–	–	634	1.5	35	0.4	587	5.1
社區運營服務	469	5.0	652	3.9	1,893	4.6	922	9.4	1,052	9.2
總計	**9,324**	**100.0**	**16,640**	**100.0**	**41,302**	**100.0**	**9,779**	**100.0**	**11,466**	**100.0**

下表載列於所示期間按物業開發商類型劃分的社區增值服務的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	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）	(%)
祥生集團	3,152	38.2	6,366	45.7	18,416	47.6	4,836	54.4	5,848	55.1
祥生集團的合營企業及聯營公司	222	43.2	1,075	45.8	1,182	46.5	295	49.0	307	49.3
獨立第三方物業開發商	218	38.4	143	38.8	33	45.8	131	45.5	113	47.9
總計	**3,592**	**38.5**	**7,584**	**45.6**	**19,631**	**47.5**	**5,262**	**53.8**	**6,268**	**54.7**

競爭優勢

我們相信以下競爭優勢有助我們不斷取得成功：(i)深耕浙江省及泛長三角區域及在其他具增長潛力城市建立業務的快速成長的綜合物業管理服務供應商；(ii)多元化的物業及服務組合；(iii)在祥生集團支持下的穩定持續增長；(iv)提升品牌價值及客戶滿意度；(v)標準化及數字化管理；及(vi)經驗豐富的管理團隊及嚴謹的人力資源系統。

業務策略

我們致力成為中國領先的綜合優質物業管理服務供應商。我們計劃採取以下策略以實現此目標：(i)鞏固我們的領先地位並擴大我們在全國範圍內的業務；(ii)擴大業務規模；(iii)豐富增值服務組合；(iv)投資技術以進一步提高運營效率；(v)繼續提高服務質量及品牌影響力；及(vi)完善人力資源系統，吸引、保有及激勵人才。

我們與祥生集團的策略業務關係

我們與祥生集團（於往績記錄期間內為我們的最大客戶）擁有長期而緊密的策略合作關係。自2002年以來，我們一直為祥生集團開發的物業提供物業管理服務。於往績記錄期間，我們為祥生集團及其合營企業及聯營公司開發的絕大部分物業提供物業管理服務。除物業管理服務外，我們亦向祥生集團提供增值服務。於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，我們自祥生集團（作為付費客戶）獲取的物業開發商增值服務收入分別為人民幣95.3百萬元、人民幣151.5百萬元、人民幣147.7百萬元、人民幣43.3百萬元及人民幣67.9百萬元，分別佔物業開發商增值服務總收入的61.5%、77.8%、78.4%、69.7%及82.0%。於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，就祥生集團、其合營企業及聯營公司以及陳先生控制的其他實體所開發的物業提供的服務產生的總收入分別為人民幣197.2百萬元、人民幣312.6百萬元、人民幣427.1百萬元、人民幣143.5百萬元及人民幣205.1百萬元，分別佔我們同期總收入的80.6%、92.2%、93.0%、92.1%及91.5%。

近期，據報導中國政府對中國房地產行業提出了一項未有公開頒佈、發佈或實施的被稱為「三條紅線」政策的新規定。如「三條紅線」政策按其目前形式生效，截至2021年6月30日，祥生集團可能無法遵守三條限制中的一條。有關更多詳情，請參閱「業務－我們與祥生集團的策略業務關係－近期監管發展」。因此，祥生集團每年計息負債的增幅不可超過10.0%的上限，而根據「三條紅線」政策，其獲得額外融資的能力可能會在下一年度受到影響。然而，考慮到，經祥生集團確認，其(i)一直在努力去槓桿化；(ii)於2020年12月31日至2021年6月30日期間，錄得計息負債僅增加0.1%，大幅低於擬議的「三條紅線」政策中規定的計息負債增長率上限10.0%；及(iii)於截至2021年6月30日止六個月錄得經營現金流入淨額，倘祥生集團未能遵守「三條紅線」政策下三項限制中的一項，祥生集團的物業開發業務及建築活動不太可能受到重大不利影響。因此，據董事所知，其認為，祥生集團的未來發展計劃將不會受到不利影響，因此，我們的經營業績、業務及財務狀況將不會受到重大不利影響。聯席保薦人經考慮上述董事的觀點及依據後，同意董事的觀點，與祥生集團進行了獨立訪談，審閱了祥生集團履行合約責任的整體財務能力，以及對本公司來自祥生集團的合約項目的狀況進行了

盡職調查。董事及管理層亦會在動態的監管環境中，就其策略佈局及物業開發計劃的任何變化，與祥生集團保持積極及頻繁的溝通。

我們與祥生集團的長期合作關係，可使我們減少溝通成本，建立互信。經過多年的合作，我們深入了解祥生集團對物業管理服務的嚴格需求及要求。在保持與祥生集團的業務合作的同時，為了使我們的客戶基礎多樣化，我們一直在不斷努力，利用我們日益增強的品牌知名度和市場地位，將業務擴張到管理其他物業開發商開發的項目以及我們的增值服務客戶基礎。有關詳情，請參閱「業務－我們與祥生集團的策略業務關係」。

控股股東

緊隨[**編纂**]及[**編纂**]完成後及並無計及因[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份，Top Honour將直接持有本公司已發行股本總數的約[**編纂**]%。Top Honour由Shinlight Limited全資擁有。Shinlight Limited由家族信託的控股公司Shinfamily Holdings全資擁有，而Shinfamily Holdings繼而由家族信託的受託人TMF (Cayman) Ltd.全資擁有。陳先生作為家族信託的委託人，透過Shinlight Limited及Top Honour於本公司股東大會上控制行使30%以上的投票權。因此，根據上市規則，陳先生、Top Honour及Shinlight Limited為我們的控股股東。有關更多資料，請參閱「與控股股東的關係」。

[編纂]投資

[**編纂**]投資者通過Goldenfinger HK向朱國玲女士收購祥生物業服務2%的股權，代價為人民幣8.6百萬元，乃根據各方公平磋商後的獨立估值計算，並於2021年3月29日結算。[**編纂**]投資的總投資成本較每股[**編纂**]折讓約[**編纂**]%（按指示性[**編纂**]範圍的中位數每股[**編纂**]港元計算）。緊隨[**編纂**]及[**編纂**]完成後（假設[**編纂**]未獲行使及未計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使將予發行的任何股份），Golden Stone（一家由[**編纂**]投資者全資擁有的公司）將擁有本公司已發行股本的[**編纂**]%。Golden Stone已同意在[**編纂**]後六個月內不出售其直接或間接持有的股份。有關更多資料，請參閱「歷史、重組及公司架構－[**編纂**]投資」。

關連交易

我們已訂立若干交易，而根據上市規則，該等交易在[**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並獲得聯交所豁免就本文件「關連交易－B.須遵守報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」披露的持續關連交

易而嚴格遵守上市規則第14A章項下的公告、通函及獨立股東批准規定。有關更多資料，請參閱「關連交易」。

關鍵財務資料概要

下文所載財務資料的歷史數據摘要乃摘錄自本文件附錄一會計師報告所載的綜合經審核財務報表(包括隨附附註)，以及「財務資料」所載的資料，並應與之一並閱讀。我們的綜合財務資料乃根據國際財務報告準則編製。

節選綜合損益及其他全面收益表項目

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
收入	244,618	339,035	459,123	155,777	224,181
銷售成本	(191,356)	(257,431)	(343,550)	(114,049)	(163,961)
毛利	53,262	81,604	115,573	41,728	60,220
其他收入及收益	598	1,608	3,277	1,074	2,812
行政開支	(35,456)	(40,724)	(52,768)	(17,649)	(33,852)
金融資產減值虧損淨額	(1,754)	(2,929)	(4,030)	(3,941)	(4,804)
融資成本淨額	(2)	(7)	(27)	–	(113)
－財務開支	(2,529)	(7)	(27)	–	(113)
－財務收入	2,527	–	–	–	–
除稅前利潤	16,648	39,552	62,025	21,212	24,263
所得稅開支	(4,251)	(9,765)	(15,164)	(5,182)	(6,229)
年度／期間利潤及全面收入總額	**12,397**	**29,787**	**46,861**	**16,030**	**18,034**
以下人士應佔利潤：					
－母公司擁有人	12,437	29,505	46,348	15,851	17,736
－非控股權益	(40)	282	513	179	298

我們的收入由2018年的人民幣244.6百萬元增加38.6%至2019年的人民幣339.0百萬元。該增加主要是由於(i)我們的物業管理服務的收入增加，主要因我們的在管物業數量及在管建築面積增加以及平均物業管理費增加所致；及(ii)我們的物業開發商增值服務收入增加，主要因我們為其提供案場服務及交付前驗收、維修及保養服務的物業數量的增加所致。我們的收入由2019年的人民幣339.0百萬元增加35.4%至2020年的人民幣459.1百萬元。該增加主要是由於(i)我們的物業管理服務收入增加，主要因我們的在管物業數量及在管建築面積的增加以及我們的平均物業管理費的增加所致；以及(ii)我們的社區增值服務，主要因我們的家居生活服務及社區運營服務的擴張所致。我們的收入由截至2020年5月31日止五個月的人民幣155.8百萬元增加43.9%至2021年同期

的人民幣224.2百萬元，主要是由於我們的整體業務擴張帶動了我們的物業管理服務及物業開發商增值服務的收入增加。此外，我們的毛利於往績記錄期間錄得大幅增長，主要是由於我們的業務擴張及總收入的增長，以及我們於該期間採取的成本控制措施。

下表載列於所示期間按業務線劃分的毛利與毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)
物業管理服務	9,686	12.1	21,349	16.7	41,790	18.2	16,881	20.1	26,962	20.7
物業開發商增值服務	39,984	25.8	52,671	27.1	54,152	28.7	19,585	31.5	26,990	32.6
社區增值服務	3,592	38.5	7,584	45.6	19,631	47.5	5,262	53.8	6,268	54.7
總計	**53,262**	**21.8**	**81,604**	**24.1**	**115,573**	**25.2**	**41,728**	**26.8**	**60,220**	**26.9**

物業開發商增值服務及社區增值服務的毛利率通常高於物業管理服務的毛利率，主要由於所提供服務（如社區運營服務及交付前驗收、維修及保養服務）的性質，該等服務均不需要較多員工，故產生較少員工相關成本。於往績記錄期間，我們的整體毛利率增加，主要由於(i)因往績記錄期間平均每月物業管理費增加及隨著在管建築面積增加帶來規模經濟令物業管理服務收入及毛利率增加；及(ii)物業開發商增值服務的毛利率增加。

於往績記錄期間，我們的整體毛利率增加亦由於我們採取一系列旨在不斷提升經營效率同時保持服務品質的成本控制措施，如經營及服務程序標準化，集中化管理採購流程及升級數字管理平台。

有關更多詳情，請參閱「財務資料－若干綜合損益及其他全面收益表項目的說明」。

節選綜合財務狀況表項目

	截至12月31日			截至2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31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	**6,973**	**12,405**	**20,280**	**26,492**
－物業及設備	2,454	4,994	6,990	6,472
－無形資產	118	1,859	5,094	4,898

	截至12月31日			截至2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	（人民幣千元）	（人民幣千元）	（人民幣千元）	（人民幣千元）
流動資產	**193,896**	**319,534**	**485,431**	**404,844**
－應收貿易賬款及應收票據	72,402	91,665	172,091	161,822
－預付款項、其他應收款項及其他資產	85,762	193,498	302,692	212,130
流動負債	**191,272**	**292,585**	**419,620**	**332,853**
－應付貿易賬款	3,139	8,315	33,105	31,562
－其他應付款項及應計費用	178,398	264,438	354,679	295,674
流動資產淨值	**2,624**	**26,949**	**65,811**	**71,991**
非流動負債	**61**	**3**	**92**	**3,301**
非控股權益	**(140)**	**170**	**725**	**1,172**
權益總額	**9,536**	**39,351**	**85,999**	**95,182**

我們的流動資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣2.6百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣26.9百萬元，主要是由於(i)預付款項、其他應收款項及其他資產的增加，主要與在集中資金管理制度下向關聯方作出的非貿易相關現金墊款有關；及(ii)由於我們的業務擴張，應收貿易賬款及應收票據增加人民幣19.3百萬元，惟部分被其他應付款項及應計費用增加所抵銷。我們的流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣26.9百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣65.8百萬元，主要是由於(i)預付款項、其他應收款項及其他資產增加，主要與在集中資金管理制度下向關聯方作出的非貿易相關現金墊款有關；及(ii)由於我們的業務擴張，應收貿易賬款及應收票據大幅增加。該等增長部分被以下各項所抵銷：(i)其他應付款項及應計費用增加，主要受因物業數量及在管建築面積增加導致對第三方的合約負債增加所帶動；及(ii)應付貿易賬款增加，主要受分包成本增加所帶動。我們的流動資產淨值由截至2020年12月31日的人民幣65.8百萬元增加至截至2021年5月31日的人民幣72.0百萬元，主要由於(i)現金及現金等價物增加，主要受因業務增長令收入增加所帶動；(ii)其他應付款項及應計費用的減少，主要由我們努力結算對關聯方的非應付貿易賬款所推動；及(iii)應付稅項減少，因我們結算了以往年度的若干未繳付所得稅。有關增加部分被預付款項、其他應收款項及其他資產的減少所抵銷，主要是由於我們結算了部分來自關聯方的其他應收款項。

我們的資產淨值從截至2018年12月31日的人民幣9.5百萬元大幅增加至截至2019年12月31日的人民幣39.4百萬元及截至2020年12月31日的人民幣86.0百萬元，主要是由我們的利潤增加所推動。截至2021年5月31日，我們的資產淨值進一步增加至人民幣95.2百萬元，主要反映(i)祥生實業向祥生物業服務注資人民幣40.0百萬元，作為其註冊資本；及(ii)我們於期內的利潤為人民幣18.0百萬元，部分被視為分派的人民幣49.0百萬元抵銷，包括就我們的附屬公司收購祥生物業服務98.0%的股權向祥生實業的付款，請參閱「歷史、重組及公司架構－重組－祥生實業向祥笙物業服務轉讓於祥生物業服務的98%股權。」

有關更多詳情，請參閱「財務資料－若干綜合財務狀況表項目的說明－流動資產或負債淨額」。

節選綜合現金流量表項目

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	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)
營運資金變動前的經營現金流量	18,862	43,648	69,534	26,310	31,906
營運資金變動	(294)	69,462	21,421	(40,933)	11,344
經營(所用)／所得現金	18,568	113,110	90,955	(14,623)	43,250
已收利息	248	293	294	54	25
已付所得稅	(473)	(1,031)	(6,025)	(5,645)	(35,468)
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	**18,343**	**112,372**	**85,224**	**(20,214)**	**7,807**
投資活動(所用)／所得現金流量淨額	(1,510)	(111,323)	(111,619)	9,992	93,281
融資活動(所用)／所得現金流量淨額	(17,065)	(2,410)	2,672	740	(80,844)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(232)	(1,361)	(23,723)	(9,482)	20,244
年／期初現金及現金等價物	35,964	35,732	34,371	34,371	10,648
年／期末現金及現金等價物	**35,732**	**34,371**	**10,648**	**24,889**	**30,892**

我們的經營活動產生的現金淨額由2018年的人民幣18.3百萬元增加至2019年的人民幣112.4百萬元，主要是由於其他應付款項及應計費用以及除稅前利潤增加。我們的經營活動產生的現金淨額減少至2020年的人民幣85.2百萬元，主要是由於隨著我們的業務增長，應收貿易賬款及應收票據增加，惟部分被除稅前利潤增加所抵銷。於截至2020年5月31日止五個月，我們錄得經營活動的負現金流量為人民幣20.2百萬元，乃主要由於應收貿易賬款及應收票據增加，主要是因為更多業主及住戶通常傾向於臨近年末結清未繳物業管理費結餘，因此，我們的應收貿易賬款金額通常在整個年度內增加，而於臨近年末減少。請參閱「風險因素 － 與我們的業務及所處行業有關的風險 － 我們應收貿易賬款的收取受季節性波動的影響」。於2021年同期，我們自經營活動中產生的現金淨額為人民幣7.8百萬元。有關變動主要反映了應收貿易賬款及應收票據的減少，因為我們加大了收款工作，特別是對關聯方的應收貿易賬款，以及因我們的整體業務擴張令除稅前利潤增加。

有關更多詳情，請參閱「財務資料 － 流動資金及資本資源 － 現金流量」。

主要財務比率概要

	截至12月31或截至該日止年度			截至2021年5月31日或截至該日止五個月
	2018年	2019年	2020年	
流動比率*(倍)*	1.0	1.1	1.2	1.2
資產負債比率(%)	不適用	不適用	不適用	不適用
總資產回報率(%)	6.8	11.2	11.2	9.2
股本回報率(%)	200.0	121.9	74.8	47.8

我們的總資產回報率由2018年的6.8%增加至2019年的11.2%，主要是由於隨著業務擴張我們於2019年的利潤增加。我們的總資產回報率於2020年維持穩定在11.2%。其由2020年的11.2%下降至截至2021年5月31日止五個月的9.2%，主要受我們總資產的平均結餘因業務擴張而增加所推動。

我們的股本回報率由2018年的200.0%下降至2019年的121.9%，並於2020年進一步下降至2020年的74.8%及截至2021年5月31日止五個月的47.8%。下降的主要原因是：(i)我們截至2018年1月1日錄得負權益結餘，因我們截至同日錄得累計虧損，亦導致我們截至2018年12月31日的權益結餘相對較低，因此2018年的股本回報率相對較高；及(ii)我們的權益結餘於往績記錄期間實現大幅增長，乃由於我們於期內在業務規模擴大推動下利潤增加所致。

有關更多詳情，請參閱「財務資料－關鍵財務比率概要」。

截至2018年1月1日，我們錄得累計虧損的期初餘額為人民幣13.0百萬元。於我們自2000年成立以來的業務運營的早期階段，物業管理業務乃對祥生集團的物業開發業務的補充，主要位於浙江及長三角區域。多年來，憑藉我們於浙江建立的市場地位及豐富的行業經驗，我們採用「1+1+X」戰略，並深入滲透至泛長三角區域及擴展到其他經濟發達地區。當我們進駐一個新的地理區域或當地市場時，我們為現有及未來的項目做準備及為我們於該區域或市場的持續及可持續發展鋪設道路時必然會產生啟動成本。同時，隨著祥生集團於2017年的建築及交付業務因其業務擴張而迅速增加，令對物業管理服務尤其是物業開發商增值服務的需求亦快速增加，這令我們招聘大量人員為即將經營的業務作好準備，該等項目預計將交付予我們管理並於其後開始產生收入。於此階段，我們產生前期創辦成本，主要包括預計新進項目方面僱用及培訓新增員工所產生的員工成本，以及其他相關費用(如辦公費用)，而我們的在管建築面積及物業管理服務的相關收入相對較低。所有該等業務拓展工作的成本均導致截至2018年1月1日的累計虧損餘額。於往績記錄期間，我們能夠扭轉累計虧損狀況，原因為我們的在管建築面積及來自物業管理服務及物業開發商增值服務的收入迅速增長，因為我們一直有所準備的物業已交付予我們管理且我們能夠管理更多的物業，並產生更多的收入，而不會因為我們在擴張初期的準備工作而產生相同規模的額外創辦及員工成本。此外，我們不斷努力改善我們往後數年的財務表現及盈利能力，主要歸因於實施有效的成本控制措施；利用我們於「業務－競爭優勢」所載的競爭優勢，我們擴大了業務規模，鞏固了我們的市場地位，並於業務及財務表現方面取得了強勁增長。在本集團物業管理業務更加集中發展的推動下以及隨著我們成功地擴大業務規模，我們不斷地自擴張初期所做的努力中變現並從中受益，並成功地扭轉了我們的累計虧損狀況。截至2019年12月31日，我們於累計盈利後不再錄得任何累計虧損。截至2021年5月31日，我們的保留盈利為人民幣83.6百萬元。

[編纂]

下表的統計數字乃基於以下假設：(i)[**編纂**]已完成，及[**編纂**]中已發行及出售[**編纂**]股股份；(ii)[**編纂**]未獲行使；及(iii)於[**編纂**]完成後已發行及發行在外[**編纂**]股股份。

	按[編纂]每股[編纂][編纂]港元計算	按[編纂]每股[編纂][編纂]港元計算
我們股份的[**編纂**]	[**編纂**]百萬港元	[**編纂**]百萬港元
未經審核備考經調整每股有形資產淨值(1)	[**編纂**]港元	[**編纂**]港元

附註：

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

股息政策

本公司於往績記錄期間並無宣派任何股息。任何股息宣派視乎(其中包括)我們的經營業績、營運資金及現金狀況、未來業務及盈利、資本需求而定。任何未來股息的派付及金額(如有)將由董事會全權決定，亦將取決於上述因素及董事會認為相關的各種其他因素。宣派及派付股息以及股息金額將受限於我們的章程文件及相關法律。任何未來股息的宣派及派付將由我們的董事決定，並可能須經股東批准。

[編纂]

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(未計及因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份)且假設[**編纂**]為每股股份[**編纂**]港元(即本文件封面頁所載之指示性[**編纂**]範圍的中位數)，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用途：

- 約[**編纂**]%，或約[**編纂**]百萬港元，將用於尋求策略收購及投資機會，以豐富我們的在管物業組合；

- 約[**編纂**]%，或約[**編纂**]百萬港元，將用於擴大我們的增值服務並實現增值服務多樣化和差異化；

- 約[**編纂**]%，或約[**編纂**]百萬港元，將用於開發及升級我們的智能系統；

- 約[**編纂**]%，或約[**編纂**]百萬港元，將用於培養人才和打造專業團隊；及

- 約[**編纂**]%，或約[**編纂**]百萬港元，將用於一般業務經營及營運資金，因我們會繼續擴大我們的業務範圍和規模。

有關更多資料，請參閱「未來計劃及[**編纂**]」。

由於我們許多在聯交所上市的同行正在積極尋找中國的優質物業管理公司作為收購目標，我們有可能無法按計劃實現我們的收購。請參閱「風險因素 — 與我們的業務及所處行業有關的風險 — 我們的日後收購或投資未必會成功，且我們在整合收購業務與我們現有業務時可能會遇到困難」。一旦我們的目標收購未能按計劃完成，我們計劃通過(i)與中小型第三方物業開發商建立合營企業；及(ii)對其他中小型物業管理服務供應商進行股權投資來擴大我們的業務範圍。

截至最後實際可行日期，我們尚未確定任何收購目標或就任何收購目標訂立任何最終協議，以使用我們從[**編纂**]收取的[**編纂**]。根據中指研究院的資料，儘管2021年中國物業服務百強企業中約有80.0%由物業開發公司擁有或與之有關聯，但截至2020年12月31日，中國有約200,000家物業管理公司，按在管建築面積計市場總規模約為259億平方米，而中國的物業開發商約為100,000家。假設(i)每家物業開發商與一家物業管理公司有聯屬關係，則約有100,000家物業管理公司與物業開發商並無聯屬關係而可成為我們合適的收購目標；(ii)每家物業開發商與一家或多家物業管理公司有聯屬關係，考慮到(a)2021年中國百強物業開發商佔逾60.0%的市場份額，其餘物業開發商則佔餘下不足40.0%的市場份額；及(b)物業管理公司的規模通常與其關聯的物業開發商規模相關，而後者通常與該物業開發商的市場份額相關，儘管中國多數物業管理公司可能與物業開發商有聯屬關係，但因其規模均較小而仍可能是我們合適的收購目標。根據中指研究院的資料，鑒於中國物業管理行業的分散性質，有足夠多的符合我們收購或投資標準的潛在目標可供我們考慮。因此，董事認為，我們將能夠確定符合我們標準的合適收購目標。此外，由於我們將同時考慮收購目標的數量、規模及估值，我們預計我們自[**編纂**]所收取的[**編纂**]與總收購成本之間不會出現重大差異。在不太可能出現有關差異的情況下，我們將用內部資源彌補差額。

[**編纂**]的任何未動用[**編纂**]將存入持牌銀行或獲授權金融機構的短期活期存款，以規避投資風險。

近期發展及無重大不利變動

物業開發及物業管理服務法規的近期變化

為促進房地產市場的平穩健康發展及提高物業管理行業的服務水平，中國政府近期頒佈了若干新的物業管理服務條例，包括《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》(「管理通知」)，該通知建議加強對住宅物業的管理、各項地方政策及監管建議，旨在促進建立合格的、有能力的業主委員會；及頒佈了《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》(「監管通知」，連同管理通知為「該等通知」))，以整頓和規範房地產開發、物業買賣、房屋租賃和物業管理服務等領域的房地產市場秩序。

考慮到(i)監管通知主要細化或重申若干一般要求，但並無對物業開發及物業管理服務行業施加新的合規要求；及(ii)經諮詢祥生集團後，據我們所深知，祥生集團及本集團均(a)已建立必要的內部監控程序，以確保我們在所有重大方面遵守有關中國法律及法規，當中包括監管通知所述的合規要求；及(b)自監管通知頒佈以來，並無受到任何重大行政處罰、任何政府主管部門的調查或查詢，董事認為，我們已遵守監管通知中的監管要求，且監管通知不太可能對祥生集團或本集團的物業開發業務、物業建築活動及物業管理業務產生重大不利影響。考慮到(i)在我們項目所在的城市中，只有少數城市正式頒佈了物業管理委員會制度；及(ii)物業管理委員會將僅履行業主委員會的職責，主要是監督提供物業管理服務的質量，與現有服務供應商續簽物業管理服務協議或選擇新的服務供應商，並在成立業主委員會之前代表業主和住戶與物業管理服務供應商進行溝通，根據我們在管理已成立業主委員會的項目方面的經驗，董事認為，我們已遵守管理通知中的監管要求，且我們不太可能因遵守物業管理委員會制度而產生任何重大的額外經營負擔或成本。因此，我們預計管理通知不會對我們的經營產生重大影響。此外，經我們的內部監控顧問審閱，(i)我們已建立了政策及程序以規管對該等通知所載要求的遵守及促進對不合規事宜的舉報；及(ii)我們的法律部門亦將(a)監察相關規則及規例的更新，並定期為員工提供培訓；(b)進行後續審查以評估相關部門採取的補救措施，其結果將被記錄並提交供管理層審查；及(c)在發現重大不合規事宜時向董事會及相關監管機構報告。因此，董事及聯席保薦人經向董事及中國法律顧問作出妥當及合理查詢後認為，我們的物業管理服務合約及業務運營不會受到該等通知

的重大不利影響。儘管如此，我們仍易受到與中國物業開發及物業管理行業有關的監管變化的影響。有關更多資料，請參閱「風險因素 － 與我們的業務及所處行業有關的風險 － 我們容易受到中國物業管理行業監管環境變化的影響」。

此外，據報導中國政府亦對中國的房地產行業提出了一項未有公開頒佈、發佈或實施的被稱為「三條紅線」政策的新規定。根據「三條紅線」政策，(i)對於符合所有三條限制的物業開發商，其計息負債規模每年增長須低於15%；(ii)對於只符合三條限制中的兩條的物業開發商，其計息負債規模每年增長須低於10%；(iii)對於只符合三條限制中的一條的物業開發商，其計息負債規模每年增長須低於5%；及(iv)對於未能符合上述三條限制中的任何一條的物業開發商，其計息負債規模概不得增加。

由於根據祥生集團已刊發的中期業績，截至2021年6月30日，祥生集團在剔除預售所得款項後的負債與資產比率為79.4%，略微超過70.0%的上限，如「三條紅線」政策生效，截至2021年6月30日，祥生集團可能無法符合上述三條限制中的一條。因此，祥生集團每年增加的計息負債不得超過10.0%的上限，且根據「三條紅線」政策，其在下一年度獲得額外融資的能力可能會受到影響。然而，考慮到，經祥生集團確認，彼等(i)一直在努力去槓桿化；(ii)於2020年12月31日至2021年6月30日期間，錄得計息負債僅增加0.1%，大幅低於擬議的「三條紅線」政策中規定的計息負債增長率上限10.0%；及(iii)於截至2021年6月30日止六個月錄得經營現金流入淨額，倘祥生集團未能遵守「三條紅線」政策項下的一至三項限制，祥生集團的物業開發業務及建築活動不太可能受到重大不利影響。因此，董事認為，據其所深知，祥生集團的未來發展計劃將不會受到不利影響，因此，我們的經營業績、業務及財務狀況將不會受到重大不利影響。

中國房地產行業個人住房貸款政策的最新變動

於2020年12月28日，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會(「**中國銀保監會**」)聯合發佈《關於建立銀行業金融機構房地產貸款集中度管理制度的通知》(「**個人住房貸款通知**」)，引導居民理性購買或投資不動產，增強金融機構抵禦房地產市場波動的穩定性，優化信貸結構。根據銀行業金融機構的資產規模和機構類型等因素，中國人民銀行及中國銀保監會制定了差別化的個人住房貸款集中度管理要求(「**集中度要求**」)，對銀行個人住房貸款佔銀行總貸款的比例設定了上限。

在制定集中度要求時，綜合考慮了銀行的類型以及未完成的個人住房貸款業務的現狀和未來空間。為體現地區差異，在制定地方法人銀行機構的集中度要求時，允許有適當的靈活性。管理制度中安排了兩至四年的過渡期，以保證相關政策的順利實施，促進房地產市場和金融市場的平穩健康發展。超過集中度要求內指定上限的銀行

機構，在過渡期內應根據自身實際情況制定業務調整方案。符合集中度要求的銀行機構應審慎地開展個人住房貸款相關業務。

個人住房貸款的貸款利率應由政府根據當地房地產市場情況不時調整。以上海為例。中國人民銀行上海總部與在滬銀行召開會議，以調整住房貸款利率，自2021年7月24日起，將首套住房貸款利率由4.65%提高至5%，第二套住房貸款利率由5.25%提高至5.7%。台州及我們經營所在的幾個其他城市亦於今年提高了個人住房貸款利率。

個人住房貸款通知並無提高個人住房貸款的利率，只是限制了各商業銀行的個人住房貸款集中度，這是中國政府為抑制房地產市場過熱，促進房地產市場持續健康發展而採取的正常調控舉措。董事及中指研究院相信，而聯席保薦人亦認同，《通知》以及個人住房貸款的利率調整均是中國政府為使過熱的房地產市場降溫及促進房地產市場平穩健康發展的調控舉措。根據以往個人住房貸款利率變動約0.3%的經驗和對祥生集團經營的相應影響，短期內主要是或會對祥生集團所開發物業的成交量帶來並不重大的影響，而長期內不會影響祥生集團的項目發展計劃。中指研究院及聯席保薦人亦認同此觀點。此外，我們通常在項目預售前與祥生集團簽訂物業管理服務合約。基於上述，我們認為上述個人住房貸款政策的變化對本集團並無直接及間接影響。

房地產稅改革的近期變化

於2021年10月23日，人大常委會第三十一次會議通過了《全國人民代表大會常務委員會關於授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作的決定》(「該決定」)，授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作。該決定澄清，對城市地區用於住宅及非住宅的各類房地產應徵收房地產稅，土地使用權持有人及有關房地產的擁有人應繳納房地產稅。該決定授權國務院制定房地產稅試點方案的具體辦法及確定試點城市名單並向人大常委會備案。該決定亦授權試點地區的人民政府制定及實施具體細則。

根據該決定，房地產稅試點方案自國務院正式發佈試點辦法之日起實施，為期五年。截至本文件日期，尚不清楚房地產稅試點方案的詳細措施和房地產稅試點城市名單何時正式出台。雖然上海和重慶均已經徵收了十年的房地產稅，但尚不清楚房地產

稅試點方案的措施是否會以上海或重慶的現有房地產稅法規為依據。因此，董事及聯席保薦人經諮詢中國法律顧問後認為並不會對祥生集團或我們的業務運營或財務表現產生重大不利影響。

根據相關調研及預測，試點方案將很可能在房地產市場火熱的一線及二線城市（如北京、上海、深圳、重慶、杭州、寧波、南京、蘇州、海南）開展。在該等城市中，本集團僅在杭州及寧波擁有在管物業，而截至2021年5月31日止五個月，源自有關城市的物業管理服務的收入貢獻僅佔本集團物業管理服務總收入的5.86%。

房地產稅已在上海及重慶徵收十年，但範圍有限，且稅率較低，對房地產市場影響不大。根據將予實施的新規則，房地產稅的試點方案將在多個城市進行。根據試點方案的經驗，有關房地產稅的最終法律和法規將在全國範圍內頒佈實施。

業務經營的近期發展

我們繼續透過2021年5月31日後的業務範圍擴大我們的物業組合。截至2021年8月31日，我們由獨立第三方開發的項目的簽約建築面積約為4.0百萬平方米，佔截至同日我們總簽約建築面積的10.2%。於往績記錄期間後及截至最後實際可行日期，我們亦已簽約管理(i)由祥生集團及其合營企業及聯營公司開發的四個項目，簽約總建築面積約為413,000平方米，預計於2024年6月30日前交付；及(ii)由獨立第三方物業開發商所開發的三個項目，簽約總建築面積約為286,000平方米，預計於2023年7月31日前交付。該等項目的預期交付時間表乃基於相關項目的開發時間表，其會因各種因素及不確定性而有所變化。

COVID-19疫情

為應對COVID-19疫情，我們自2020年2月以來已採取各種衛生和預防措施，例如購買口罩及手套，並加強我們管理的物業的入口管理、消毒及垃圾處理。截至2021年5月31日，我們因實施這些強化措施而產生的額外成本約為人民幣0.6百萬元。有關更多資料，請參閱「業務－COVID-19疫情的影響－我們應對COVID-19疫

情的舉措」。儘管有上述情況，COVID-19疫情對我們的投標參與並無影響，因我們不斷物色機會，為獨立第三方開發的項目提供服務。於2020年及截至2021年5月31日止五個月，我們分別為第三方物業開發商開發的項目提交30份及14份投標。此外，COVID-19疫情對交付我們管理的物業並無影響。

無重大不利變動

經董事適當及審慎考慮後進行充足的盡職調查工作後，董事確認直至本文件日期，自2021年5月31日（即本公司編製最新綜合經審核財務業績日期）以來我們的財務或交易狀況並無重大不利變動，且自2021年5月31日以來並無事項嚴重影響會計師報告內所示信息，全文載於本文件附錄一。

[編纂]

我們將承擔的與[**編纂**]有關的[**編纂**]總額（包括[**編纂**]）估計為人民幣[**編纂**]百萬元或[**編纂**]的估計[**編纂**]總額的[**編纂**]%（根據指示性[**編纂**]範圍的中位數並假設[**編纂**]未獲行使且未計及因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份），其中(i)人民幣[**編纂**]百萬元於我們截至2021年5月31日止五個月的綜合損益及其他全面收益表中扣除；(ii)約人民幣[**編纂**]百萬元預計將於我們截至2021年12月31日止年度的餘下期間的綜合損益及其他全面收益表中扣除；及(iii)約人民幣[**編纂**]百萬元預計將於[**編纂**]時作為權益扣減入賬。與籌備[**編纂**]有關的專業費用及／或其他費用目前處於估算階段，僅供參考，實際確認的金額可能會根據審計及當時的變量及假設的變化而調整。我們的董事預計，我們的[**編纂**]不會對我們截至2021年12月31日止年度的財務表現產生不利影響。

風險因素

我們的經營涉及若干風險，其中部分風險非我們所能控制。通常與我們業務及行業有關的部分風險包括以下各項：(i)於往績記錄期間絕大部分物業管理服務收入及一定比例的物業開發商增值服務收入產生自我們就祥生集團所開發物業提供的服務；(ii)於往績記錄期間，我們的大部分收入產生自向浙江省的項目提供服務，且我們易受到浙江省經濟狀況任何重大下滑的影響；(iii)我們或無法按優惠條款或根本無法獲得新簽或續簽我們現有的物業管理服務合約；及(iv)我們的未來增長未必如計劃般實現，且我們的過往業績未必可作為我們未來前景及經營業績的指標，因此我們進一步多元化及擴充服務的戰略規劃日後未必如計劃般成功。

該等風險並非可能影響我們股份價值的僅有重要風險。閣下在決定是否投資我們的股份時，務請謹慎考慮本文件所載的所有資料，特別是評估「風險因素」所載的特定風險。

於本文件內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義。若干其他詞彙則於本文件「技術詞彙」內闡述。

「會計師報告」	指	由申報會計師編製的會計師報告，其全文載於本文件附錄一
「組織章程細則」或「細則」	指	於2021年11月16日有條件採納並將於[**編纂**]後生效的本公司經修訂及重列的組織章程細則（經不時修訂、補充或另行修改），其概要載於本文件附錄三
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理業務的任何日子（星期六、星期日或公眾假期除外）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島

[**編纂**]

「開曼群島公司法」或「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法（1961年法例三，經綜合及修訂）

[**編纂**]

[編纂]

「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本文件及地理參考而言及除文義所指外，本文件對於「中國」的提述不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「中指研究院」	指	中國指數研究院，我們的行業顧問及為一名獨立第三方
「中指研究院報告」	指	本公司就本文件目的而委託中指研究院編製的獨立市場研究報告

「37號文」	指	《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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	祥生活服務集團有限公司，一家於2021年1月19日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，除文義另有所指外，指陳先生、Shinlight Limited及Top Honour
「核心關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「COVID-19」	指	嚴重急性呼吸綜合症冠狀病毒2引致的病毒性呼吸道疾病
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「彌償契據」	指	控股股東以本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)為受益人而訂立日期為2021年11月16日的彌償契據，詳情載於本文件附錄四「法定及一般資料－E.其他資料－1. 稅項及其他彌償保證」一節
「董事」	指	本公司董事

「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「企業所得稅法」	指	人大常委會分別於2007年3月16日頒佈、於2008年1月1日起施行並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂並經不時修訂、補充或以其他方式修改的《中華人民共和國企業所得稅法》
「極端情況」	指	香港政府宣佈由超級颱風造成的極端情況
「家族信託」	指	陳先生(作為委託人)與TMF (Cayman) Ltd.(作為受託人)於2020年3月23日設立的一項全權信託CGX Family Trust
		[編纂]
「Golden Stone」	指	Golden Stone Development Limited，一家於2020年1月9日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由**[編纂]**投資者全資擁有
「Goldenfinger」	指	Goldenfinger Limited，一家於2021年1月7日在英屬處女群島註冊成立的有限公司及為本公司的直接全資附屬公司
「Goldenfinger HK」	指	Goldenfinger Hong Kong Limited，一家於2021年1月21日在香港註冊成立的有限公司及為本公司的間接全資附屬公司
		[編纂]
「本集團」或「我們」	指	本公司及附屬公司，或如文義所指，就本公司成為現有附屬公司的控股公司之前的期間而言，指該等附屬公司或其前身(視乎情況而定)經營的業務
		[編纂]
「香港」	指	中國香港特別行政區

「港元」	指	香港法定貨幣港元

[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	就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，與本公司或我們的關連人士並無關連的人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人

[編纂]

[編纂]

「聯席保薦人」	指	農銀國際融資有限公司及建銀國際金融有限公司
「最後實際可行日期」	指	2021年11月17日，即本文件付印前為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)
「Lohas Fun」	指	Lohas Fun Limited，一家於2021年1月22日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司

「併購規定」	指	由國務院國有資產監督管理委員會、商務部、國家稅務總局、國家工商行政管理總局、中國證監會及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合頒佈及由商務部於2009年6月22日重新頒佈的《關於外國投資者併購境內企業的規定》
「主板」	指	由聯交所運作的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM，並與之並行運作
「大綱」或「組織章程大綱」	指	於2021年11月16日有條件採納並將於[**編纂**]後生效的本公司經修訂及重列的組織章程大綱(經不時修訂、補充或以其他方式修改)，其概要載於本文件附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住房和城鄉建設部」或「建設部」	指	中華人民共和國住房與城鄉建設部，或其前身中華人民共和國建設部
「陳先生」	指	陳國祥先生，為我們的控股股東之一、非執行董事及董事會主席
「國家統計局」	指	中華人民共和國國家統計局
「寧波祥悅」	指	寧波祥悅物業服務有限公司，一家於2020年11月4日在中國成立的有限公司及為本公司的間接全資附屬公司
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「提名委員會」	指	董事會提名委員會

「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會

[**編纂**]

「中國人民銀行」	指	中國的中央銀行中國人民銀行
「中國人民銀行基準利率」	指	中國人民銀行每天根據前一天的中國銀行同業外匯匯率並參照世界金融市場現行匯率設定的外匯交易匯率
「中國公司法」	指	《中華人民共和國公司法》
「中國政府」	指	中國中央政府及所有政府分區（包括省、直轄市及其他地區或地方政府實體）及其下屬組織，或如內文可能所指，其中任何實體
「中國法律顧問」	指	通商律師事務所，本公司就[**編纂**]的中國法律的法律顧問

「[**編纂**]投資者」	指	壽柏年先生，其背景載於本文件「歷史、重組及公司架構－[**編纂**]投資－有關[**編纂**]投資者的資料」

[**編纂**]

「S規例」	指	美國證券法S規例
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「重組」	指	本集團就籌備[**編纂**]而進行的重組，於本文件「歷史、重組及公司架構－重組」詳述
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商行政管理總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局，如文義另有所指，包括其地方主管部門，合併為國家市場監督管理總局
「國家市場監督管理總局」	指	中國國家市場監督管理總局，如文義另有所指，包括其地方主管部門
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「人大常委會」	指	全國人大常務委員會
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)

「上海鯤鵬」	指	上海鯤鵬物業服務有限公司，一家於2021年4月27日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接非全資附屬公司，由祥生物業服務擁有51%及獨立第三方廣州海倫堡物業管理有限公司擁有49%
「上海祥勝」	指	上海祥勝商貿有限公司，一家於2021年8月30日在中國註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股，將以港元買賣及於主板[**編纂**]
「購股權計劃」	指	本公司於2021年11月16日有條件採納的購股權計劃，主要條款及條件載於本文件附錄四「法定及一般資料－D.購股權計劃」
「股東」	指	我們的股份持有人
「Shinfamily Holdings」	指	Shinfamily Holdings Limited，一家於2020年1月21日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為家族信託的控股公司，而其由家族信託的受託人TMF (Cayman) Ltd.全資擁有
「Shinlight Limited」	指	Shinlight Limited，一家於2019年12月9日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由Shinfamily Holdings全資擁有，為我們的控股股東之一
「祥笙經紀」	指	杭州祥笙房地產經紀有限公司，一家於2019年11月13日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「祥聲商貿」	指	杭州祥聲商貿有限公司，一家於2019年8月22日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司

「祥晟裝修」	指	杭州祥晟建築裝修工程有限公司，一家於2019年6月5日在中國註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「祥生集團」	指	祥生控股及其附屬公司
「祥生控股」	指	祥生控股(集團)有限公司，一家於2019年12月13日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2599)，由陳先生實益擁有約78.1%
「Shinsun Lifestyle HK」	指	Shinsun Lifestyle Services Hong Kong Limited，一家於2021年2月3日在香港註冊成立的有限公司，及為本公司的間接全資附屬公司
「祥生物業服務」	指	浙江祥生物業服務有限公司(前稱諸暨市祥生物業管理有限公司)，一家於2000年12月6日在中國成立的公司，及為本公司的間接全資附屬公司
「祥生越都」	指	岫岩滿族自治縣祥生越都物業有限公司，一家於2009年5月25日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接非全資附屬公司，其分別由祥生物業服務及浙江諸暨越都貿易有限公司(一家由祥生控股的執行董事趙磊義先生擁有80%及其配偶鄭河茜女士擁有20%的公司)擁有51%及49%
「碩祥智能科技」	指	杭州碩祥智能科技有限公司，一家於2016年6月12日在中國成立並於2021年4月25日註銷的公司及緊接其註銷前為本公司的間接非全資附屬公司，其分別由祥生物業服務及石仁軍先生(獨立第三方)擁有70%及30%

[編纂]

「國務院」	指	中華人民共和國國務院

[編纂]

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「台州祥卓」	指	台州祥卓物業服務有限公司，一家於2021年10月12日在中國成產的有限公司，並為本公司的間接非全資附屬公司，由祥生物業服務擁有51%及由獨立第三方知卓(台州)物業管理有限公司擁有49%
「Top Honour」	指	Top Honour Global Limited，一家於2021年1月7日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，及由Shinlight Limited(我們的控股股東之一)全資擁有
「往績記錄期間」	指	包含截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個財政年度以及截至2021年5月31日止五個月的期間

[編纂]

「美國」	指	美利堅合眾國，包括其國土、其屬地及受其司法管轄的所有地區
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)
「增值稅」	指	中國增值稅

[編纂]

[編纂]

「祥生建設」	指	浙江祥生建設工程有限公司，一家於1995年5月30日在中國成立的有限公司及為祥生實業的全資附屬公司
「祥生酒店」	指	舟山市普陀山祥生大酒店有限公司，一家於1997年3月14日在中國成立的有限公司及為祥生實業的附屬公司
「祥生實業」	指	祥生實業集團有限公司，一家於1995年7月7日在中國成立的有限公司，由陳先生及陳弘倪先生（陳先生之子）擁有99%及1%
「祥笙物業服務」	指	諸暨祥笙物業服務有限公司，一家於2021年3月8日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「祥漾智能科技」	指	杭州祥漾智能科技有限公司，一家於2021年3月24日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「岳陽祥生」	指	岳陽祥生物業服務有限公司（前稱岳陽恒泰物業服務有限公司），一家於2014年3月24日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司

除文義另有所指外，本文件所述之「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四捨五入調整。因此，若干表格內所示的總計數字未必為其之前數字的算術總和。

為方便參考，中國法律法規、政府機關、機構、自然人或其他實體（包括我們若干附屬公司）的名稱已以中英文載入本文件，如有任何不一致之處，應以中文版本為準。官方中文名稱的英文翻譯僅供識別之用。

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其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。

「資產證券化項目」	指	資產證券化項目
「平均物業管理費」	指	按我們受聘提供物業管理服務的各物業建築面積基準計算而收取的加權平均物業管理費
「複合年增長率」	指	複合年增長率，代表一個多時期的年增長率，計算方法是計算終值與初值的n次方根，然後減去1。其中n等於總期數減去1
「商業物業」	指	主要用作商業用途的物業，包括辦公樓及購物中心
「公共區域」	指	住宅物業的公共區域，如大堂、走廊、樓梯、停車場、電梯及花園等
「酬金制」	指	一種計費模式，據此，我們定期按客戶支付的物業管理費總額的一定百分比收費
「簽約建築面積」	指	在管建築面積或將由本集團根據經營物業管理服務合約管理的建築面積，包括在管建築面積及未交付建築面積
「一線城市」	指	第一財經商業數據中心規定的城市，2020年為北京、上海、廣州及深圳
「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	已交付物業或物業開發商準備交付予業主的物業建築面積，而我們已就該等建築面積因我們提供服務的合約責任收取物業管理費

「物聯網」	指	內含電子、軟件、傳感器和網絡連接的物理設備、車輛、建築物和其他物品的網絡，使這些物品能夠收集和交換數據
「ISO」	指	國際標準化組織，為全球合理標準體系聯盟
「包幹制」	指	我們物業管理業務分部的一種計費模式，據此，我們每月按預先釐定的每建築面積物業管理費對所有單位（無論是否已售）收費，即我們的團隊及分包商提供的所有物業管理服務的全包費用。根據包幹制，業主及物業開發商將負責定期分別向我們支付已售及未出售單位的管理費
「新一線城市」	指	除北京、上海、廣州及深圳外，第一財經商業數據中心規定的城市，2020年為成都、重慶、杭州、武漢、西安、天津、蘇州、南京、鄭州、長沙、東莞、瀋陽、青島、寧波及佛山
「綜合實力」	指	中國指數研究院通過評估以下各項對物業管理公司綜合實力進行排名： • 物業管理規模，計及總資產、在管物業數量、在管建築面積及公司營運所在城市數目； • 運營表現，計及總收入、淨利潤、每名僱員創收及運營成本佔總收入的百分比； • 服務質量，計及客戶滿意度、物業管理費回收率、物業管理合約續簽率及星級社區數目； • 增長潛力，計及收入增長、在管建築面積的增長、儲備項目的簽約建築面積及僱員人數及組成；及 • 社會責任，計及已付稅項金額、創造的就業機會數目、經濟適用房的總在管建築面積及企業捐贈數額

「泛長三角區域」	指	中國的一個地區，涵蓋上海市、江蘇省、山東省、安徽省及江西省，惟浙江省除外(就本文件而言)
「省」	指	中國的省或(按內文所指)省級自治區或中國政府直接管轄的直轄市
「續約率」	指	當期重續的物業管理服務合約數目除以同期即將到期的物業管理服務合約數目
「住宅社區」或「住宅物業」	指	就本文件而言，為指定作住宅用途的物業
「保留率」	指	$$\text{保留率} = \frac{(A + B + C)}{(A + B + C + D)}$$ A = 相關期間內新受聘合約數目 B = 相關期間內到期後重續的合約數目 C = 相關期間內尚未到期且仍然生效的合約數目 D = 相關期間內因已到期合約不獲重續或有關合約到期前提早終止而不再提供物業管理服務的合約數目
「二線城市」	指	第一財經商業數據中心規定的城市，即合肥、昆明、福州、無錫、廈門、濟南、大連、哈爾濱、溫州、石家莊、泉州、南寧、長春、南昌、貴陽、金華、常州、惠州、嘉興、南通、徐州、太原、珠海、中山、蘭州、台州、紹興、煙台及濰坊
「平方米」	指	平方米

「物業服務百強企業」	指	由中國指數研究院發佈按綜合實力決定中國物業服務企業的年度排名，以多項關鍵指標為評估基礎，包括物業管理規模、運營表現、服務質量、發展潛力和社會責任。於2018年、2019年及2020年以及2021年，列入名單的企業數量分別為200家、220家、244家及264家。於2018年、2019年及2020年以及2021年各年列入名單的企業數目超過100家，乃因得分非常接近的多家企業被中國指數研究院列為相同名次，而物業服務十強企業指中國指數研究院於有關年度各年排名列出的物業服務十強企業
「未交付建築面積」	指	物業開發商未準備好交付給業主的物業的總建築面積，為此我們尚未開始收取與提供物業管理服務的合約義務有關的物業管理費
「%」	指	百分比

前瞻性陳述

我們已在本文件中納入前瞻性陳述。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。

我們於本文件內載有前瞻性陳述，這些陳述並非歷史事實，但與本集團對未來事件及可能不會發生的情況的計劃、信念、預期或預測有關。雖然該等陳述乃由我們的董事經盡職及仔細考慮後根據我們認為當時屬公平及合理的基準及假設作出，但其仍涉及可能會導致我們的實際業績、表現或成就與前瞻性陳述中所列或所指的任何未來業績、表現或成就產生巨大分歧的已知或未知的風險、不明朗因素及其他因素。部分風險載於本文件「風險因素」及其他章節。在若干情況下，閣下可透過「旨在」、「預測」、「相信」、「繼續」、「或會」、「預期」、「有意」、「可」、「可能」、「計劃」、「潛在」、「預計」、「預料」、「擬」、「尋求」、「應」、「將會」、「會」等字眼或類似表述或其否定形式識別前瞻性陳述。該等前瞻性陳述包括(但不限於)有關下列各項的陳述：

- 中國中央及地方政府任何法律、規則及法規，以及有關政府當局與我們業務各方面及業務計劃相關的規則、法規及政策的任何變更；
- 我們的業務及經營策略以及我們實施該等策略的能力；
- 我們控制或降低成本的能力；
- 我們識別及整合合適收購目標的能力；
- 中國房地產及物業管理行業的預期增長及變動；
- 我們與主要供應商或客戶維持穩固關係的能力；
- 我們未來的業務發展、經營業績及財務狀況；
- 中國物業管理行業未來的競爭環境；
- 釐定我們股份的公平值；
- 我們的股息政策；
- 資本市場發展；
- 匯率波動及限制；及
- 本文件「風險因素」項下識別的風險。

根據適用法律、規則及法規規定，無論是由於新資料、未來事件或其他原因，我們概無及承擔更新或以其他方式修訂本文件前瞻性陳述的義務。由於該等或其他風險、不明朗因素及假設，本文件所討論的前瞻性事件及情況未必會如我們所預期般發生或根本不會發生。因此，閣下不應過於依賴任何該等前瞻性資料。本節所載的警告聲明適用於本文件所載的全部前瞻性陳述。

於本文件內，有關我們或我們董事意向的陳述或提述均於本文件日期作出。任何有關資料可能會隨日後發展而有所改變。

投資股份涉及多種風險。閣下在決定購買股份前，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、經營業績、財務狀況及前景可能會受不利影響。在任何此類情況下，股份的市價可能會下降，閣下可能損失全部或部分投資。閣下亦應特別留意我們的中國附屬公司所處的法律及監管環境在若干方面與其他國家顯著不同。有關中國法律及監管體系以及下文所討論的若干相關事宜的詳情，請參閱本文件「監管概覽」。

我們認為我們的業務涉及若干風險及不確定因素，其中部分風險和不確定因素非我們所能控制。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額外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和不確定因素，也可能對我們的業務、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

於往績記錄期間絕大部分物業管理服務收入及一定比例的物業開發商增值服務收入產生自我們就祥生集團所開發物業提供的服務。

於往績記錄期間，我們的絕大部分物業管理服務收入來自我們就祥生集團所開發物業提供的服務。尤其是，於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，就祥生集團所開發物業提供物業管理服務的收入分別為人民幣53.8百萬元、人民幣99.5百萬元、人民幣197.1百萬元、人民幣71.1百萬元及人民幣110.4百萬元，分別佔來自物業管理服務收入的66.9%、77.9%、85.9%、84.8%及84.9%。同期，我們亦自付費客戶祥生集團的物業開發商增值服務產生收入分別約人民幣95.3百萬元、人民幣151.5百萬元、人民幣147.7百萬元、人民幣43.3百萬元及人民幣67.9百萬元，分別佔我們同年物業開發商增值服務收入約61.5%、77.8%、78.4%、69.7%及82.0%。

我們的業務規模隨著祥生集團擴展而不斷擴大。為鞏固我們與祥生集團的合作，我們一般就祥生集團開發的所有項目提交標書。我們亦就祥生集團的合營企業及聯營公司開發的所有項目(於往績記錄期間除外)提交標書，我們並無就祥生集團合營企業或聯營公司開發的八個項目提交標書，主要由於該等合營企業及聯營公司的股權協議列明倘我們提交的標書和與祥生集團的合營企業夥伴及祥生集團聯營公司的其他被投資公司有關聯的物業服務供應商(「聯屬競標者」)所提交標書為大致相若，合營企業或

聯營公司作為物業開發商將在法律允許情況下於甄選其物業管理服務供應商時給予聯屬競標者優先權，這意味著我們可能難以按優惠的物業管理服務價格成功中標，並為項目實現理想的利潤率。於往績記錄期間，我們一般通過競爭性招標程序贏得祥生集團及其合營企業及聯營公司所開發物業的新物業管理服務合約。於往績記錄期間內，我們為祥生集團開發的所有181個項目提交標書及為其合營企業及聯營公司所開發25個項目中的17個提交標書，而我們就祥生集團以及其合營企業及聯營公司所開發物業的中標率為100.0%。然而，我們就祥生集團所開發物業的中標率在未來可能會下降。我們亦無法保證與祥生集團訂立或就祥生集團所開發物業訂立的所有物業管理服務合約將於屆滿時成功續訂。此外，我們對祥生集團的管理策略並無控制權。中國政府為進一步規管房地產市場而可能採取的任何舉措，如收緊對房地產融資的管控，或宏觀經濟或其他因素，可能影響祥生集團的業務運營和前景。祥生集團業務、財務狀況或前景的任何不利發展或其開發及竣工新物業的能力可能會影響我們成功獲取相關物業管理服務及物業開發商增值服務的新服務合約。我們致力從獨立第三方獲取更多物業管理服務合約。然而，我們無法保證將能夠及時或按相若或商業上可接受的條款從第三方開發商獲得物業管理服務合約，以彌補失去有關祥生集團所開發物業的任何商機。我們也無法向閣下保證會成功與其他物業管理公司競爭以獲得第三方開發商所開發的物業項目。如發生任何這些情況，可能會對我們的經營業績、財務狀況及增長前景造成重大不利影響。

於往績記錄期間，我們的大部分收入產生自向浙江省的項目提供服務，且我們易受到浙江省經濟狀況任何重大下滑的影響。

於往績記錄期間，我們的大部分收入產生自向浙江省的項目提供服務，且我們預計將繼續自該區域市場產生大部分收入。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，我們分別向浙江省的25個、44個、66個及78個項目提供物業管理服務，分別佔同日物業管理服務的在管項目總數的53.2%、55.7%、56.9%及57.8%。於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，我們來自向浙江省的項目提供物業管理服務的收入分別為人民幣45.6百萬元、人民幣74.6百萬元、人民幣141.3百萬元、人民幣51.6百萬元及人民幣78.6百萬元，分別佔我們同年物業管理服務總收入的56.8%、58.4%、61.6%、61.5%及60.5%。由於我們預計我們向浙江省的項目提供的服務於不久未來將繼續貢獻大部分收入，故我們的業務、財務狀況及經營業績可能尤其容易受到浙江省房地產或物業管理市場的市場不確定性、波動性及重大不利變動的影響。因此，我們較業務地域覆蓋更廣闊的部分中國競爭對手所面臨的地域集中風險更高。

在我們大部分物業項目仍然主要集中在浙江省的情況下，如果浙江省因當地經濟發展不平衡、當地金融市場干擾、自然災害、流行性疾病、大流行、敵對行動或任何其他原因，在總體上遭遇任何重大經濟下滑，或政府對房地產或物業管理行業施加更多限制性政策，或浙江省物業市場狀況出現其他下滑，我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

我們或無法按優惠條款或根本無法獲得新簽或續簽我們現有的物業管理服務合約。

我們相信，我們擴大物業管理服務合約組合的能力是業務可持續增長的關鍵。於往績記錄期間內，我們一般通過招標程序取得新物業管理服務合約。選擇一家物業管理公司取決於多項因素，包括但不限於服務質量、定價水平、品牌知名度及物業管理公司的經營歷史。我們的工作或會受到我們無法控制的各種因素影響，這些因素可包括但不限於整體經濟狀況的變化、不斷演變的政府法規、市場競爭以及物業管理行業內的供需動態。我們無法向閣下保證我們日後能夠以可接納條款獲得新物業管理服務合約，或根本無法獲得合約。

我們通常在物業開發後期階段與房地產開發商訂立前期物業管理服務合約。我們無法保證在贏得祥生集團或其他公司所開發物業項目相關的前期物業管理服務合約方面將能保持較高的成功率。此外，此類合約本質上是過渡性，有助於將物業的法律及實際控制權從物業開發商轉讓予業主。我們訂立的前期物業管理服務合約通常並無固定期限及只會在業主委員會成立並選擇通過必要程序訂立新物業管理服務合約時屆滿。然而，如果我們未能按照前期物業管理服務合約的規定履行我們的職責，如為公共區域提供適當的清潔、綠化、維修和維護服務，並為物業開發商編製及存檔收入和銷售成本的明細表，則物業開發商可在前期物業管理服務合約到期前終止與我們訂立的合約，並在向住房和城鄉建設部的物業管理辦公室備案後選擇新的物業管理服務供應商。截至2021年5月31日，我們管理的14個住宅物業成立了業主委員會，佔我們管理的住宅物業總數約11.0%。截至最後實際可行日期，該等業主委員會並無要求以其他物業管理公司取代我們。截至2021年5月31日，我們總簽約建築面積36.4百萬平方米的物業管理服務合約並無註明屆滿日期，而總簽約建築面積2.8百萬平方米的其餘物業管理服務合約擁有固定年期。請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務協議」。儘管，誠如中國法律顧問所告知，成立業主委員會及變更物業管理服務供應商須受到若干限制，如要求召開業主大會投票表決成立業主委員會及業主大會聘用或解聘物業

管理服務供應商的法定人數及批准要求。請參閱「監管概覽 — 有關物業管理服務的法規」。我們無法向閣下保證日後會放寬或解除該等限制。此外，我們無法保證我們會獲業主委員會聘請提供物業管理服務。

即使我們成功與業主委員會訂立物業管理服務合約，我們無法向閣下保證合約會在到期時續新。業主委員會在決定是否續簽現有物業管理服務合約時考慮的因素通常包括但不限於我們與其他物業管理服務供應商比較的服務質量、定價水平、品牌知名度以及經營歷史。同樣，與業主委員會訂立的合約或會因故而提早終止，或業主委員會可能作出指控理由以迫使我們撤銷合約。在該等情況下，除物業管理服務外，我們將無法再為終止聘用我們的住宅物業提供社區增值服務。於往績記錄期間，我們決定在四份物業管理服務協議屆滿後不再續約，主要由於與續約有關的維護成本超出我們預計從該等項目獲取的收入，可能導致預期虧損。於2018年、2019年及2020年以及截至2021年5月31日止五個月，我們的物業管理服務合約續約率分別為100.0%、100.0%、98.1%及100.0%。由於我們決定於2020年不再續簽四份物業管理服務協議，故2020年的保留率低於100%。若我們的物業管理服務合約被終止或不獲續約，不能保證我們將能夠物色到其他商機並按商業上可接受的條款另訂物業管理服務合約，或根本無法訂立其他合約。此外，由於物業管理服務合約被終止及不獲續簽均可能損害我們的聲譽，這對我們的品牌價值可能產生重大不利影響。我們相信品牌價值對於我們能否獲得新物業管理服務合約至關重要。未能締造我們的品牌價值可能會削弱我們在行業的競爭力。

我們未必能向業主及物業開發商收取物業管理費，並可能因此產生應收貿易賬款及應收票據減值虧損。

我們向業主收取物業管理費時可能會遇到困難，特別是在空置率相對較高的社區。即使我們尋求通過多種收款措施收取逾期物業管理費，我們無法保證這些措施將會有效。請參閱「業務 — 物業管理服務 — 付款及信貸條款」。

我們的應收貿易賬款（於扣除減值撥備前）由截至2018年12月31日的人民幣75.9百萬元大幅增加至截至2019年12月31日的人民幣96.8百萬元，並進一步增加至截至2020年12月31日的人民幣175.8百萬元，乃受我們的業務擴張及總收入增加所帶動。截至2021年5月31日，我們的應收貿易賬款略微下降至人民幣163.7百萬元，主要是由於我們加強了信貸控制及對應收關聯方的應收貿易賬款的收款工作，導致應收關聯方款項減少。於2018年、2019年及2020年以及截至2021年5月31日止五個月，我們的應收貿易賬款週轉日數分別為75天、88天、105天及112天。請參閱「財務資料 — 若干綜合財務狀況表項目的說明 — 應收貿易賬款及應收票據」。

延遲收到物業開發商、第三方物業業主及物業住戶的款項或物業開發商、第三方物業業主及物業住戶沒有付款，會對我們的現金流量狀況及我們滿足營運資金需求的能力產生不利影響。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，我們的應收貿易賬款及應收票據減值撥備分別為人民幣3.5百萬元、人民幣5.1百萬元、人民幣7.2百萬元及人民幣11.7百萬元。雖然我們的管理層的估計及有關假設是根據我們可得資料作出，但若已知道新資料，則可能需要調整應收款項撥備的估計或假設。請參閱「財務資料－重大會計政策、會計判斷及估計」。倘實際可收回性低於預期，或應收貿易賬款的過往減值撥備因任何新資料導致不足，我們可能需要提撥額外應收貿易賬款及應收票據減值撥備，續而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

我們的未來增長未必如計劃般實現，且我們的過往業績未必可作為我們未來前景及經營業績的指標，因此我們進一步多元化及擴充服務的戰略規劃日後未必如計劃般成功。

我們於往績記錄期間內的收入及淨利潤錄得快速增長。於2018年、2019年及2020年，我們的收入分別為人民幣244.6百萬元、人民幣339.0百萬元及人民幣459.1百萬元，複合年增長率為37.0%；我們的淨利潤分別為人民幣12.4百萬元、人民幣29.8百萬元及人民幣46.9百萬元，複合年增長率為94.4%。截至2020年及2021年5月31日止五個月，我們的收入分別為人民幣155.8百萬元及人民幣224.2百萬元，增長43.9%；我們的淨利潤分別為人民幣16.0百萬元及人民幣18.0百萬元，增長12.5%。

我們尋求通過增加總建築面積及我們在現有市場與新市場管理的物業(包括祥生集團所開發物業及第三方物業開發商所開發物業)數目來繼續擴張。請參閱「業務－業務策略－擴大業務規模」。然而，我們的擴展計劃是基於我們對市場前景的評估，且我們無法向閣下保證能夠在未來保持過往的增長。隨著我們開始管理第三方開發商所開發的物業增多或收購更多物業管理公司，我們無法向閣下保證能將毛利率維持在歷史水平。我們無法向閣下保證我們的評估將獲證明為正確，或我們能夠按計劃發展業務。我們的擴張計劃可能會受到眾多因素影響，其中大部分因素並非我們所能控制。這些因素包括(其中包括)：

- 中國總體經濟狀況變化，尤其是房地產市場變化；
- 中國可支配個人收入的變化；
- 任何疫情，例如COVID-19疫情對中國經濟狀況、中國的可支配收入和消費支出的影響；
- 政府法規或政策的變更；
- 物業管理及增值服務供求的變化；

- 我們與祥生集團及其他物業開發商、其所開發物業業主、住戶及租戶發展及鞏固合作關係的能力；以及我們與業務夥伴及策略投資者發展及維持合作關係的能力；

- 我們在內部產生足夠的流動資金並獲得外部融資的能力；

- 我們招募及培訓合格管理人員及其他僱員的能力；

- 我們選擇合適分包商及供貨商並與彼等合作的能力；

- 我們預料及應對所管理物業中業主、住戶及租戶需求的能力；

- 我們使我們提供的服務多元化並優化我們的業務組合的能力；

- 我們適應經驗有限或沒有過往經驗的新市場，包括適應該等市場的行政、監管及稅務環境的能力；

- 我們維持有效信息技術系統以支持業務及發展規劃的能力；

- 我們鞏固我們在現有市場的市場地位的能力，以及利用我們的品牌名稱在新市場成功競爭的能力，尤其是與這些市場中可能比我們擁有更多資源及經驗的現有競爭者競爭的能力；及

- 我們改善我們的行政、技術、營運及財務基礎架構的能力。

我們亦已通過提供不同的增值服務實現服務多樣化，滿足客戶（主要包括業主、住戶、租戶和物業開發商）不斷變化的需求。請參閱「業務」一節。鑒於我們在若干地區的營運歷史及經驗有限，我們可能會面臨未知風險、開支增加及市場競爭激烈。我們曾遭遇且預計日後仍會遭遇提供新服務時頻頻經歷的風險及困難，該等風險及困難或在迅速發展的市場中被放大。該等風險及困難可能影響我們能否：

- 吸引及留住客戶及合資格僱員；

- 與策略合作夥伴發展及保持緊密合作，以提供某些服務；

- 保持對自身發展以及運營成本及開支的有效控制；

- 發展及維持內部人員、系統、控制及程序符合廣泛適用於相關行業的監管規定；

- 迎合各種消費者喜好，或預測將吸引現有或潛在客戶的產品或服務趨勢；

- 應對行業環境激烈的市場競爭及變化；或

- 應對監管環境的變化。

倘我們未能實現以上任何一項，將可能損害我們提供新推出的增值服務以及我們計劃推出的其他新服務的能力。我們致力於通過進一步加強能力以滿足客戶需要，以提供及多元化增值服務。請參閱「業務－業務策略－豐富增值服務組合」。此外，我們或會考慮將來與建設公司訂立協議以於物業交付後質保期內代其提供維修和保養服務並按包幹制收取服務費。推出新服務及產品、改變服務模式或進軍新市場亦可能需要花費大量時間、資源及資金。我們於增值服務相關行業可能不能像我們於物業管理行業一樣利用我們的品牌名稱，這可能會窒礙我們在新市場的經營業績。

此外，我們無法向閣下保證我們於增值服務業務的投資能及時收回，或根本無法收回，或我們的投資回報較其他可資比較公司更高。我們多樣化服務的發展及投資可能須受中國規管許可證審批及重續的法律法規所限。請參閱「監管概覽－有關公司及外商投資的法規」。我們無法向閣下保證我們能及時取得或重續許可證，或根本無法取得或重續許可證。我們無法向閣下保證基於我們對市場前景及客戶喜好的前瞻性評估作出的未來策略發展規劃能一直成功。不受我們控制的眾多因素亦可能影響我們的多樣化服務發展計劃，該等因素包括中國整體經濟狀況變動、相關行業的政府政策及法規以及我們服務的供需變化。前述任何因素均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

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，而未能達此可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。另外，我們的盈利能力部分取決於我們能否控制成本及營運開支，而這兩者均會隨著我們的業務擴張而增加。閣下不應依賴我們的過往經營業績預測我們的未來財務表現。

自然災害、戰爭行為、流行病的發生及其他災害可能會影響我們的業務和中國的國家和地區經濟。

我們的業務受中國總體經濟和社會狀況影響。自然災害、流行病及其他我們控制範圍以外無法預測或無法預視的事件可能會對中國的經濟、基礎設施和人民生活構成不利影響。部分中國地區（包括我們經營所在城市）正面臨洪水、地震、沙塵暴、雪災、火災、旱災或流行病的威脅，如嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)、H5N1禽流感、人類豬流感（又稱甲型H1N1流感）或最近的COVID-19疫情。

於2019年年底發現由新型冠狀病毒COVID-19引起的呼吸道疾病爆發，並在全球傳播。2020年3月，世界衛生組織將COVID-19的爆發定性為大流行。病毒在全球範圍內加速傳播已導致全球金融市場極度動盪。例如，中國於2020年第二季度、第三季度及第四季度國內生產總值增速分別為低於平常的3.2%、4.9%及6.5%，此前第一季度曾

急劇下滑6.8%，這是自其開始記錄季度國內生產總值以來最大的收縮。此外，美國經濟於2020年第二季度至少經歷自1940年代以來最嚴重的下滑，其國內生產總值與第一季度相比萎縮9.5%，降幅相當於32.9%的年化速率，美國股市經歷極端的波動，反覆觸發股市「熔斷機制」。COVID-19疫情已對中國及其他受影響國家的經濟和社會狀況造成不利影響，並且可能繼續造成長期不利影響，而這可能對中國物業開發和管理行業產生不利影響，並對我們的業務運營產生不利影響。例如，為在COVID-19疫情爆發期間遵守地方政府對社區管理的規定，自2020年2月起，我們對全部在管物業採取多種衛生及預防措施，例如採購口罩及手套，以及加強訪客控制、入口管理、消毒及垃圾處理。於2020年，我們為實施此等加強措施而產生額外成本約人民幣0.6百萬元。有關更多資料，請參閱「業務－COVID-19疫情的影響－我們應對COVID-19疫情的舉措」。此外，由於在COVID-19疫情爆發期間售樓處及樣板間暫時關閉，案場服務及指定委託服務的收入有所減少。於2020年，我們的應收貿易賬款週轉日數亦較2019年增加，部分由於COVID-19疫情影響所致。儘管COVID-19疫情於中國似乎已暫且受到控制，但國際旅遊及商務活動大幅減少可能對中國經濟造成重大不利影響。我們不確定COVID-19疫情何時在全球範圍內受到控制或其是否會在中國死灰複燃，並且我們也無法預測COVID-19疫情是否會對我們的業務運營產生長期影響。如果我們無法按計劃有效和高效地開展業務並實施我們的策略，我們可能無法按預期發展業務並產生收入，並且我們的業務運營、財務狀況和前景可能受到重大不利影響。請參閱「業務－COVID-19疫情的影響」。

以往發生的疫情，根據其不同規模，對中國的國家和地方經濟造成了不同程度的損害。中國再次發生SARS或爆發任何其他流行病（包括正在發生的COVID-19疫情等）引發的另一公共衛生危機，尤其是於我們業務所在城市，可能會對我們的業務造成重大干擾。此外，傳染病的爆發可能會影響投資情緒，導致全球資本市場的零星波動，或對中國和其他經濟體造成不利影響。此類疫情導致出行和公共交通受限，零售業務及工作場所長期關閉，可能對全球經濟產生重大不利影響。這些事件或發展導致的金融市場、中國經濟或區域經濟的任何重大變化都可能對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

我們容易受到中國物業管理行業監管環境變化的影響。

我們的業務受到影響中國物業管理行業的監管環境和措施的影響。尤其是，物業管理公司就物業管理服務可能收取的費用受到中國有關部門的嚴格監管和監督。請參閱「監管概覽－有關物業管理服務的法規－有關物業管理企業收費的法規」。於2014年12月，國家發改委發佈《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》（發改價格[2014]2755號）（「國家發改委價格管制通知」），要求省級價格主管部門廢止

除保障性住房、房改房和老舊住宅社區物業以外所有住宅物業以及前期物業管理協議的價格管制或指導政策。保障性住房、房改房和老舊住宅社區物業的物業管理費以及前期物業管理協議項下的管理費仍由省級價格主管部門和住房和城鄉建設主管部門實行價格指導。儘管根據國家發改委價格管制通知，我們預計住宅物業的價格管制將逐漸放鬆，但我們的物業管理費將繼續受到價格管制，直至有關部門通過地方法規實施國家發改委價格管制通知為止。

政府主管部門對收費的限制可能會對我們的定價能力和利潤率產生不利影響。如果我們的人工和其他經營成本增加，而我們又無法相應提高物業管理費，則我們的利潤率可能會下降。如果物業管理採用包幹制，我們的利潤率可能會下降。如果物業管理採用酬金制，在扣除酬金後，如果收取的費用不足以支付物業管理開支，則業主有法律責任彌補不足。然而，實際上，政府對物業管理費的規定嚴格且業主不合作，向業主收取不足額仍屬不可行。因此，我們可能被迫降低成本以平衡已收取物業管理費與服務提供相關開支，或撇銷未收取費用。這些減輕未收取物業管理費影響的節約成本措施亦可能對我們的服務質量和客戶滿意度造成不利影響。

中國政府亦可能會較突然地頒佈與本行業的其他方面有關的新法律法規。例如，於2021年7月13日，住房和城鄉建設部等八個政府部門發佈了《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》(「該通知」)，力爭用三年左右時間，實現房地產市場秩序明顯好轉。違法違規行為得到有效遏制，監管制度不斷健全，監管信息系統基本建立。根據該通知所載的指導方針，政府的整改工作不僅須關注房地產開發、房屋買賣和租賃，亦須關注物業管理服務。考慮到(i)於往績記錄期間，我們已遵守該通知有關物業管理服務的監管規定；(ii)於往績記錄期間，我們未受到有關該事宜的任何行政處罰，亦無任何重大法律或仲裁或與在一般業務過程中所提供的服務有關針對我們提起的其他待決訴訟；及(iii)我們已制定內部監控程序，確保在我們的未來經營中將不會重大違反該通知的相關條文，董事認為我們將不太可能產生額外合規成本。因此，該通知不太可能會對業務、經營業績或財務表現有任何重大不利影響。然而，倘與我們行業有關的新法律法規或使我們的合規和運營成本增加，我們的業務、財務狀況和經營業績可能受到重大不利影響。另外，於2021年10月23日，人大常委會第三十一次會議通過了該決定，授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作。該決定澄清，房地產稅的徵稅對象為城市區域中居住用和非居住用的各類房地產，土地使用權人和房屋所有權

人為房地產稅的納稅人。該決定授權國務院制定房地產稅試點方案的具體辦法及確定試點城市名單並向全國人大常務委員會備案。董事亦授權試點地區的人民政府制定具體實施細則。雖然尚不清楚房地產稅試點方案的詳細措施和房地產稅試點城市名單何時會正式出台，但房地產稅於實施時或會對祥生集團及我們的業務營運造成影響。

我們受不斷變化的法律和法規的規限，這些法規涉及監管事項、環境、社會和治理以及公開披露，增加了我們的成本和不合規的風險。

我們現在或將來均須遵守各類監管機構的規則及法規(包括聯交所和證監會，例如我們成為公眾公司之後，聯交所及證監會負責保障投資者及監督公司公開買賣證券)以及中國及開曼群島各類監管機構的規則及法規，我們現在或將來亦須遵守適用法律下新的和不斷變化的監管措施。我們為遵守新的和不斷變化的法律和法規所做的努力已經並可能繼續導致一般和行政費用的增加，以及管理層不得不將時間和注意力從創收活動轉移到合規方面。

此外，由於這些法律、法規和標準會有不同的解釋，隨著新指導意見的出現，它們在實際應用中可能會隨著時間的推移而變化。這種演變可能會導致合規事項的持續不確定性，以及因持續修訂我們的披露和管治常規而產生額外成本。如果我們未能解決上述問題和遵守這些法規和任何後續變化，我們可能會受到處罰，我們的業務亦可能會受到損害。

我們的日後收購或投資未必會成功，且我們在整合收購業務與我們現有業務時可能會遇到困難。

在某種程度上，我們通過收購擴充業務，並計劃評估機會以收購其他物業管理公司及與我們現有業務互補的其他業務，並把其業務整合到我們的業務中。然而，我們無法向閣下保證將能夠找到合適機會。即使我們得以找到合適機會，我們未必能及時按對我們有利或我們可接受的條款完成收購，或根本無法完成收購。無法找到合適的收購目標或完成收購，或會對我們的競爭力及增長前景產生重大不利影響。

即使完成收購，亦將涉及不確定因素及風險，包括但不限於：

- 潛在而持續的財務責任以及不可預見或隱藏的法律、監管、財務或其他責任；

- 未能對收購目標運用我們的業務模式或標準化業務流程；
- 無法實現預期目標、協同效益或提升收入機會；
- 承擔被收購公司的債務和負債，其中部分未必在盡職審查過程中發現；及
- 分散資源及管理層的注意力。

倘我們未能物色到合適的收購機會或我們日後的收購交易因我們無法控制的其他理由而未能完成，我們可能無法有效運用[**編纂**][**編纂**]。

此外，我們可能需要額外現金資源為我們的持續增長或其他未來發展提供資金，包括我們可能決定進行的任何投資或收購。倘我們的資金需求超出我們的財務資源，我們將須尋求額外融資或遞延計劃支出。利率增加或金融市場其他不利變動，均可能會增加我們的借貸成本或對我們獲取流動資金來源藉以為我們的營運撥資及履行到期債務的能力構成不利影響。我們無法保證我們將能夠按有利條款獲取足夠融資作為未來擴展資金，甚至不能取得融資。此外，倘我們透過股本或股本掛鈎融資籌集額外資金，閣下於本公司的股權可能會被攤薄。再者，倘我們透過產生債務承擔籌集額外資金，我們可能須受相關債務工具的各項契約約束，而其可能會(其中包括)限制我們運營業務、派付股息或獲取額外融資的能力和靈活性。履行該等債務承擔也可能對我們的營運構成繁重負擔。倘我們未能履行該等債務承擔或無法遵守其中任何契約，我們或會違反該等債務承擔，而我們的流動資金及財務狀況可能受到重大不利影響。

再者，我們將所收購業務與現有業務整合時可能面臨困難及其他風險。該等困難及風險將受不同因素影響，包括(其中包括)所收購業務的複雜性及規模。尤其是，我們保有被收購公司人員並將現有員工與被收購公司員工整合時，可能會遇到困難。有關困難可能會擾亂我們持續進行的業務，分散我們的管理層及僱員的注意力或增加我們的開支。被收購公司的過往交易可能導致即使在盡職審查時尚未知悉或被視為不重大的情況，可能令收購後承受風險並損害我們的品牌形象。我們亦可能因在新市場不熟悉當地法規而面臨運營風險，並招致與收購有關的額外隱藏成本。任何這些困難或風險均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

收購可能令我們的財務資料錄得商譽。倘我們未能達成預期的收購目標，我們可能須記錄商譽減值虧損，此舉可能嚴重削減我們的資產及對我們的盈利能力構成重大不利影響，繼而對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的業務競爭激烈，且我們未必能成功與現有及新競爭對手競爭。

中國物業管理行業競爭極其激烈且分散。請參閱本文件「行業概覽－中國物業管理行業的未來趨勢－標準化服務奠定擴張及高效運營基礎－競爭－競爭格局」。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，我們主要在服務質量、品牌知名度、業務規模、價格及財務資源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往績記錄、更悠久經營歷史、更雄厚財務、技術、銷售、市場推廣、分銷及其他資源、更高品牌知名度及更龐大客戶群。因此，該等競爭對手可投放更多資源開發、宣傳、銷售及支持其服務。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雄厚的資本資源、更專業的管理和人力資源、更豐富的財務、技術和公共關係資源，且與地方政府關係亦可能比我們更穩健。

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運營規範化。我們計劃優化服務標準化常規，以提高服務質量及貫徹性，並改善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，使我們喪失得以在競爭對手中脱穎而出的競爭優勢。因此，我們或未能與現有及新競爭對手成功競爭，這可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

此外，我們尋求信譽良好的大型物業開發商客戶，該等客戶可能會自行開發物業管理業務及提供內部物業管理服務。在此情況下，我們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受到不利影響。

我們日後可能無法有效實施「1+1+X」策略，而此為我們於往績記錄期間實現快速增長的主要策略。

於2016年，我們採取「1+1+X」擴張策略，據此，我們的業務發展立足於浙江省，深耕於泛長三角區域，並擴展至泛長三角區域以外其他具高經濟增長潛力的區域城市。我們的「1+1+X」擴張策略令我們的業務於往績記錄期間大幅增長。為繼續實現可持續增長，我們計劃遵循「1+1+X」策略繼續在浙江省及泛長三角區域內及以外的中國選定的具有高增長潛力的地區及城市尋求發展機會。進軍新地理位置涉及不確定因素及挑戰，因為我們未必熟悉當地的監管常規及慣例、客戶偏好及行為、當地分包商及供貨商的可靠程度、商業慣例及商業環境。此外，拓展業務至新地理位置必定涉及與其他物業管理服務供應商競爭，彼等較我們享有本土化優勢或更方便獲取當地勞動力、專業意見及專業知識。競爭壓力可能會迫使我們降低服務費，增加我們的成本，進而降低我們的利潤率。無法保證我們未來能將額外成本轉移至客戶。

由於我們可能面臨先前未曾遇到的挑戰，我們可能無法識別或正確評估風險或充分利用機遇，或不能充分利用過往經驗來面對在該等新市場面臨的挑戰。舉例而言，我們或難以準確預測我們進軍的城市對我們物業的市場需求。

此外，進軍新地區及城市需要龐大資金及管理資源。我們或無法管理我們的人員增長，使之與我們的業務擴充相匹配，因而我們可能面臨資金有限、熟練及合資格人員短缺等問題。此外，管理層將因區域擴張而無法專注現有運營。無法保證我們將能聘請、培訓或保有足夠人才以成功實施擴張計劃。任何該等問題均可能阻礙我們「1+1+X」策略的實施，從而對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

員工成本及分包成本增加可能會損害我們的業務並降低我們的盈利能力。

於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，我們銷售成本項下錄得員工成本分別為人民幣157.6百萬元、人民幣200.4百萬元、人民幣213.9百萬元、人民幣79.5百萬元及人民幣103.5百萬元，分別佔總銷售成本的82.3%、77.9%、62.2%、69.7%及63.1%。於往績記錄期間，員工成本金額增加乃主要由於業務擴張及中國員工成本普遍上升所致。員工成本佔收入的百分比於往績記錄期間下降，主要由於透過一系列成本控制措施導致僱員生產力及效率有所改善。然而，我們無法向閣下保證，我們可維持或進一步改善僱員生產力及效率，或成本控制措施仍將生效。此外，我們向分包商外包若干勞工密集服務及專項服務，主要包括清潔、秩序維護、綠化及園藝以及維修及保養服務，並於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年5月31日止五個月分別產生分包成本人民幣2.2百萬元、人民幣18.8百萬元、人民幣56.3百萬元、人民幣17.3百萬元及人民幣36.7百萬元，分別佔同期總銷售成本的1.2%、7.3%、16.4%、15.1%及22.4%。為了維持及改善我們的利潤率，控制及減少員工成本及其他營運成本對我們至關重要。我們因各種影響因素而面對員工及分包成本增加的壓力，有關因素包括但不限於：

- *增加最低工資*。我們營運地區的最低工資於近年已大幅增加，直接影響到我們的直接員工成本以及我們付予第三方分包商的費用。

- *增加人數*。隨著我們擴大經營範圍，我們預計我們的物業管理人員、銷售及營銷人員以及行政人員的人數將有所增長。我們還須不斷保有及招聘合資格僱員，以滿足我們不斷增長的人才需求，這或會進一步增加我們的總人數。此外，隨著我們繼續擴大業務規模，我們將需要更多分包商。員工人數增加將令其他相關費用增加，例如與培訓、社會保險及住房公積金供款以及質量控制措施有關的費用。

- *延遲實施管理數字化、流程標準化及操作自動化。*從我們為某特定物業開展物業管理服務至對該物業實施管理數字化、流程標準化及操作自動化措施以減少對人工的倚賴及降低服務成本之間，可能會有時間間隔。在我們採取有關措施之前，我們減低員工成本增加影響的能力有限。

我們無法向閣下保證我們將能夠控制我們的勞工及分包成本或提高我們的效率。若我們無法實現該目標，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

若我們未能在按包幹制提供物業管理服務方面控制成本，我們或會蒙受虧損且我們的利潤率可能會下降。

我們自按包幹制管理的物業產生大部分收入，分別佔2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年5月31日止五個月物業管理服務收入的100.0%、99.8%、99.8%、99.7%及99.8%。

按包幹制，我們按每月每平方米的預定固定價格收取物業管理費，為所提供物業管理服務的全包費用。在合約期內，當產生的總成本超出我們所收取物業管理費金額，我們須承擔不足之數而不得向物業開發商、業主或住戶收取額外費用。於2018年及2019年，物業管理服務方面，我們分別就在管的四項及兩項物業產生毛損人民幣39,115元及人民幣2,999元。2018年及2019年的該等虧損主要是由於我們收取的物業管理費金額不足以涵蓋所產生服務成本以提供優質物業管理服務。於2018年及2019年，我們來自該等物業的物業管理服務收入分別為人民幣3.1百萬元及人民幣1.9百萬元，分別佔同期我們總收入的1.3%及0.6%。更多資料請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費－包幹制」。

為提升盈利能力，我們可在續訂服務協議時提高費率，或通過一系列節省成本措施來控制成本及支出。然而，我們能通過節省成本措施（例如操作自動化措施以減少員工成本以及節能措施以降低能源成本）來減少虧損，但未必成功。此外，我們的節省成本工作可能會對我們的物業管理服務質量產生負面影響，繼而會降低業主向我們繳付物業管理費的意願。我們亦可能受地方價格管制法規限制，而這可能限制我們提高費率的能力。因此，我們無法向閣下保證我們可成功提高我們的費率；我們亦無法向閣下保證我們的節省成本措施可達到預期效果。未能提高我們的費率或採取節省成本措施可能對我們的經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

我們應收貿易賬款的收取受季節性波動的影響。

於往績記錄期間，我們收回應收貿易賬款時經歷了季節性波動並預期日後繼續經歷該等季節性波動。一般而言，我們的應收貿易賬款金額在整個年度內增加，並於年底(當更多業主及住戶通常清償其結欠的物業管理費結餘時)減少。因此，我們在單一財政年度內不同時間點之間的尚未償還應收貿易賬款與收款率的比較及中期與完整財政年度的應收貿易賬款週轉天數的任何比較未必有意義，亦不應作為財務表現指標而加以依賴。收款率及應收貿易賬款的季節性波動需要我們審慎管理流動資金，以便為業務提供足夠營運現金。未能確保有足夠流動資金可能導致我們招致更高昂的融資成本，並窒礙我們擴展及發展業務的能力，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

截至2020年5月31日止五個月，我們錄得經營活動現金流量淨額為負數，而我們可能會因此面臨流動資金風險。

截至2020年5月31日止五個月，我們錄得經營活動的負現金流量淨額人民幣20.2百萬元，乃主要由於應收貿易賬款及應收票據增加，主要是因為更多業主及住戶通常傾向於臨近年末結清未繳物業管理費結餘，因此，我們的應收貿易賬款金額通常在整個年度內增加，而於臨近年末減少。有關詳情，請參閱「財務資料－若干綜合財務狀況表項目的說明－流動資產或負債淨額」及「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量」。儘管我們於2020年及截至2021年5月31日止五個月錄得來自經營活動的正現金流量淨額分別為人民幣85.2百萬元及人民幣7.8百萬元，惟概不保證我們日後不會再次錄得經營活動的負現金流量淨額。負經營現金流量淨額可能會使我們須獲得足夠的流動資金來滿足我們的財務需求及債務。倘我們無法獲得足夠的流動資金，我們可能會無法履行支付義務且可能無法按計劃開發我們的業務或滿足我們的資本支出需求。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

如我們未能履行與客戶的合約責任，我們的經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，我們的合約負債分別為人民幣29.1百萬元、人民幣62.0百萬元、人民幣94.9百萬元及人民幣102.1百萬元。我們的合約負債主要來自於我們根據物業管理協議所載的收費時間表，就物業管理服務自客戶收取的短期預付款。請參閱「財務資料－若干綜合財務狀況表項目的說明－其他應付款項及應計費用」。如我們未能履行我們與客戶的合約責任，我們可能無法將該等合約負債轉化為收入，我們的客戶亦可能要求我們退還已收取的物業管理費，從而可能會對我們的現金流量及流動資金狀況、我們滿足營運資金需求的能力以及我們的經營業績及財務狀況產生不利影響。此外，如我們未能履行與客戶的合約責任，可能會對我們與該等客戶的關係產生不利影響，而此亦可能影響我們日後的聲譽及經營業績。

我們可能不時因業務經營而涉及法律及其他糾紛及索賠或面臨行政訴訟。

於往績記錄期間，我們在日常業務過程中曾涉及法律及其他糾紛，而日後，我們向物業開發商、業主、住戶及租戶提供物業管理及其他服務，期間可能會不時與之發生糾紛，並面臨他們的索賠。如果客戶對我們的服務不滿意，亦可能會產生糾紛。此外，如果客戶認為我們的服務不符合約定的服務標準，可能會對我們採取法律行動。此外，我們還可能會不時地與我們的業務涉及的其他各方發生糾紛，並面臨他們的索賠，包括(其中包括)本公司的第三方分包商、供應商、僱員、業務夥伴及其他第三方。所有這些糾紛和索賠都可能導致法律或其他程序，或引起針對我們的負面報道，從而導致我們的聲譽受損、產生大量成本及分散資源和管理層對我們業務活動的注意力。任何此類糾紛、索賠或程序都可能對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

我們亦須遵守廣泛且日益嚴格的環境保護、健康和勞動安全法律、法規和法令，違反這些法律、法規或法令會被處以罰款。此外，人們對環境、健康和勞動安全問題的認識不斷提高，有時可能會期望我們達到比強制性要求更高的標準。我們無法保證日後不會實行更嚴格的環保、健康和勞動安全要求或標準。我們無法向閣下保證我們的流程和培訓一定能夠滿足所有相關的環境和安全要求。如果我們未能遵守現有或未來的環境、健康和勞動安全法律法規，或無法滿足公眾對相關事項的期望，則我們的聲譽可能會受到損害，且我們可能須支付罰款或採取補救措施，我們的業務可能會被暫停，這一切都可能對我們的業務、財務狀況、經營業績和增長前景造成重大不利影響。

此外，我們須遵守價格管制、消防安全、廣告、招標及投標程序及其他方面的多項法規。如果我們未能遵守適用的法規和要求，可能會被處以行政處罰或其他處罰。於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，我們被處以的行政罰款分別為人民幣5,000元、人民幣5,900元、人民幣25,600元、人民幣15,600元及人民幣35,000元，主要原因是(i)電梯井存在安全隱患；(ii)地下車庫的煙霧探測器發生故障；及(iii)在我們管理的若干住宅社區中，消防車的指定車道被堵塞，且缺乏適當維護功能性消防設施。儘管我們認為於往績記錄期間被處以行政處罰並不重大，但如果未來發生類似事件或我們未能遵守其他適用法規，我們可能會被處以行政罰款或其他處罰，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們可能會因提供貸款融資而受到中國人民銀行的處罰或不利的司法裁決。

於2018年，我們與第三方融資機構簽訂一份資產證券化項目協議，旨在向重組前我們當時的母公司祥生實業提供融資。資產證券化項目包括一次發行，到期期限為一年，年利率為12%。就資產證券化項目而言，我們已向祥生實業提供一筆與資產證券

化項目下的本金額及利率相同的貸款。就該等安排而言，我們於2018年錄得自資產證券化項目產生的已付利息人民幣2.5百萬元及自祥生實業錄得利息開支人民幣2.5百萬元。上述安排是根據祥生實業的資金集中管理機制作出。於2018年12月，祥生實業悉數清償了該筆借款的未償還金額及相關利息；我們隨後悉數償還了資產證券化項目，而就資產證券化項目提供的擔保及股權質押亦相應解除。我們並無計劃於日後簽訂類似的資產證券化項目安排。有關詳情，請參閱「財務資料－若干綜合損益及其他全面收益表項目的說明－淨融資成本」。

根據中國人民銀行頒佈的《貸款通則》第61條，禁止非金融機構之間的任何融資安排或借貸交易。此外，根據《貸款通則》第73條，中國人民銀行可以對違規的貸款人處以該貸款人從此類貸款中獲得的收入1至5倍的罰款。然而，儘管有《貸款通則》的規定，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》中，對非金融機構的融資安排和借貸交易作出了新的解釋(「民間借貸案件司法解釋」)，並於2015年9月1日開始施行及於2021年1月1日進行修訂及施行。因生產經營需要而簽訂的公司間借款協議，除屬於《中華人民共和國民法典》規定的無效合約情形外，一般應得到人民法院的支持。

截至最後實際可行日期，我們並無收到任何與上述向關聯方提供計息貸款有關的索償通知或受到任何調查或處罰。據中國法律顧問表示，只要年利率不超過一定的限度，中國法院將支持公司對該等貸款的利息的索償。根據《民間借貸案件司法解釋》，自2020年起，年利率上限已由24.0%改為全國銀行間同業拆借中心公佈的一年期貸款最優惠利率的四倍。我們對祥生實業的貸款年利率為12%，並無超過該上限。基於上述情況，中國法律顧問認為，我們因上述預付款而被處罰的風險很小。然而，我們仍可能因我們於往績記錄期間或任何先前期間向關聯方提供貸款融資而受到中國人民銀行的處罰或不利的司法裁決。任何該等處罰或不利的司法裁決均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們所管理物業的公共區域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。

我們所管理物業的公共區域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、住客故意或無心行為損害。雖然中國法律規定，每個住宅社區均須設立專項基金來支付公共區域的維修和保養費用，但不能保證該等專項基金將有足夠的金額。倘若因地震、洪水或颱風等自然災害或火災等事故或故意損害而導致損

壞，則可能造成相當大的損害。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事件或犯罪行為。我們亦可能須指定並使用部分特定公共區域作流行病預防。

作為物業管理服務供應商，我們可能被視為有責任重建公共區域及協助任何調查。倘專項基金不足以支付所有相關成本，我們將嘗試向業主收回有關差額。倘我們未能成功追收差額，我們可能仍須繼續進行工程，且我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。隨著我們業務增長及擴展地域覆蓋範圍，我們物業的公共區域損毀所產生的額外成本可能隨之上升。

我們或因未能代表部分僱員登記及／或繳交社保基金及住房公積金供款而被罰款。

於往績記錄期間，我們的部分中國附屬公司並無為其僱員登記及／或繳足若干社會保險及住房公積金供款。因此，我們或會因對社會保險計劃及住房公積金供款不足以及未有登記住房公積金賬戶而須繳付滯納金及罰款。截至最後實際可行日期，我們尚未收到地方政府部門有關我們現有及前僱員供款不足的任何索賠通知。我們於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年5月31日止五個月分別計提社保基金及住房公積金供款差額撥備人民幣4.9百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣2.9百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣0.2百萬元。

根據相關中國法律法規，(i)就我們在規定期限內未繳足的社保基金供款，中國有關當局或會要求我們在規定期限內繳納未繳的社會保險供款，而我們可能須就每天延遲繳納相當於欠繳供款金額0.05%的滯納金；若我們未能在規定期限內繳付該等款項，可能被處以欠繳供款金額一至三倍的罰款；及(ii)對於我們未能在規定期限前完成住房公積金登記，有關政府當局或會要求我們在規定期限內完成住房公積金登記。倘我們未能在該期限前糾正，我們或須就每家不合規附屬公司或分公司繳付人民幣10,000元至人民幣50,000元不等的罰款，而就我們未有在規定期限內足額繳付的欠繳住房公積金供款，相關政府部門可要求我們在規定期限內繳付該欠繳住房公積金供款。若我們未能在該限期前糾正，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未繳金額，或對我們加徵滯納金或額外費用或罰款，這可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

負面報道（包括互聯網上出現的關於我們、股東、聯屬公司、我們的品牌及管理的負面信息）或會對我們的業務、聲譽及股份成交價造成重大不利影響。

關於我們、股東及聯屬公司、我們所管理的物業、我們的品牌、管理及業務運營的其他方面的負面報道可能會不時出現。該等負面報道可能以對網絡發帖及其他媒體消息來源進行評論的形式出現。舉例而言，如我們的服務質量未能達到客戶預期，客戶或會在社交媒體平台上散播負面評論。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。鑒於我們與祥生集團的緊密關係（我們絕大部分物業管理服務收入來自其項目和物業），有關祥生集團、其業務、經營業績及財務狀況的負面報道均可能對我們的聲譽、業務及股價造成不利影響。從長遠來看，倘對我們、股東及聯屬公司、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保有新客戶及僱員的能力，且我們的業務、財務狀況、經營業績及前景將因此受到重大不利影響。

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

我們持續取得成功取決於高級管理團隊及其他主要僱員的努力。由於彼等擁有潛在業務夥伴的關鍵人脈及行業專業知識，失去彼等的服務可能會對我們的業務產生重大不利影響。倘高級管理團隊的任何或所有成員憑藉其專業知識、人脈及對我們業務運營的了解加入或組成競爭企業，則我們或將無法估計該等損害的程度並作出相應彌補。如任何主要僱員離職，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，日後業務增長將部分取決於我們能否在業務各個範疇吸引及保有合資格人員，包括企業管理及物業管理人員。如我們無法吸引及保有該等合資格人員，我們的增長或會受到限制，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。

我們依賴第三方分包商及供應商履行若干物業管理服務，並且我們可能會因與我們的分包商和供應商提供的產品和服務有關的糾紛和索償而承擔責任。

於往績記錄期間，我們向第三方分包商外包若干物業管理服務，主要包括清潔、秩序維護、綠化和園藝以及維修及保養服務。於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，我們的分包成本分別為人民幣2.2百萬元、人民幣18.8百萬元、人民幣56.3百萬元、人民幣17.3百萬元及人民幣36.7百萬元，分別佔我們總銷售成本的1.2%、7.3%、16.4%、15.1%及22.4%。我們可能無法如對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。此外，分包商提供的服務和產品可能未達標或存

在缺陷，或會對我們的客戶造成人身或財產損失。我們可能因此與分包商發生糾紛，或可能須對分包商的行為、服務或產品負責，這兩種情況均可能引致我們聲譽受損、額外費用和業務中斷，並有可能使我們面臨訴訟和損失索賠。我們還可能在尋求監視或替換不按照合約履行義務的分包商時產生額外費用。

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，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，甚或無法重續協議或覓得替代分包商。

此外，倘第三方分包商未能維持穩定的合資格僱員團隊，或沒有可輕易獲得合資格僱員的穩定渠道，又或未能適當或及時履行彼等的義務，則工作進度可能會中斷。一旦第三方分包商工作進度發生中斷，則可能導致我們違反與客戶之間的合約。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。

我們面臨與使用第三方線上支付平台相關的風險。

我們接受多種付款方式，包括但不限於通過第三方平台(例如微信支付及支付寶)進行線上支付。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機密信息。然而，我們無法控制第三方平台採取的安全措施。倘該等第三方平台的安全性或完整性遭到破壞，則我們處理物業管理費的能力可能會受到重大不利影響。如使用這些平台支付的資金被挪用或並無到達我們的賬戶，例如，如支付平台電匯涉及欺詐，我們或會承擔財務損失，而這難以或無法向違法者或其他責任方追討。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，並面臨客戶提出的責任申索或遭受監管機構進行的調查。有關法律程序或調查可能會轉移我們管理層的注意力，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，以規範第三方線上支付平台的使用，這可能會導致我們的合規及運營成本上升。

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

於日常業務過程中，我們收集、存儲及處理業主、住戶及租戶的個人及其他敏感數據，例如地址、電話號碼、或信用卡號碼。違反我們安全措施的原因可能是員工失誤、瀆職、系統錯誤或缺陷或其他原因。外人亦可能會試圖以欺詐手段誘使員工披露敏感信息以訪問我們的數據或業主、住戶及租戶的數據。雖然我們已採取措施保護我

們可訪問的機密信息，但我們的安全措施仍可能遭違反。由於用於破壞或未經授權訪問系統的技術時有變化，並且通常不會在其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實施充分的預防措施。任何意外或有意為之的安全漏洞或其他未經授權對我們平台進行的訪問可能導致機密的客戶信息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。

有關網絡安全的中國法律法規相對較新，亦在不斷發展，其解釋及執行存在重大不確定因素，且中國政府機關可能於日後頒佈規管此範疇的新法律及法規，遵守有關法律法規可能會花費巨大。倘若由於第三方行為、員工失誤、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及被利用，或公眾對我們有關收集、使用或披露個人信息或其他私隱事宜的手法有憂慮，即使屬無稽之談，亦可能會對我們的聲譽及品牌形象造成嚴重損害，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能會遇到信息技術系統故障或中斷的情況。

我們在業務運營中使用各種平台和系統。倘我們無法偵測或迅速改正到任何系統故障或漏洞，我們可能遭受系統干擾或延誤，這可能對我們的經營業績造成不利影響。此外，我們可能遭遇偶發性系統干擾及延誤或使我們的線上應用程序及相關服務無法使用或難以進入的其他技術問題，亦使我們無法迅速響應或向客戶提供服務，如此或會使我們應用程序的吸引力驟減，甚至令客戶蒙受損失，並可能對我們採取法律程序。而且，我們的信息技術系統出現故障或中斷、丟失或洩露機密信息或網絡安全遭入侵，可能導致交易錯誤、處理效率低下、客戶流失及銷售損失，使我們承受更高昂成本、訴訟及其他責任，繼而對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。

我們使用掌上祥生移動應用提供的產品及服務可能無法令人滿意，且未必能吸引及保持業主及住戶的足夠興趣。

儘管我們目前沒有通過掌上祥生移動應用提供增值服務，但我們計劃通過繼續開發及完善掌上祥生移動應用的功能來推出該有關服務，以提高可訪問性，改善用戶體驗，吸引及保留更多的用戶以及第三方供應商。鑒於掌上祥生移動應用相對較新且仍在不斷發展，我們無法向閣下保證，我們將能夠按計劃發展我們的線上服務。無法保證業主及住戶會對該等在掌上祥生移動應用上提供的服務及產品作出積極響應。倘掌上祥生移動應用未能按計劃提供令人滿意的產品及服務以吸引或保持業主及住戶的足夠興趣，則業主及住戶可能不再使用掌上祥生移動應用或會轉向競爭服務平台。在此情況下，我們將不能成功通過掌上祥生移動應用發展社區增值服務或引進更有利可圖的增值或其他服務。此外，我們亦可能遇到技術問題、安全問題以及後勤問題，該等問題可能妨礙我們平台的正常運行以及妨礙我們用戶獲取所需產品及服務，且我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

在酬金制下，我們或未能收回代在管物業業主及住戶作出的全部付款。

於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，我們按酬金制產生的物業管理服務收入分別佔物業管理服務收入的零、0.2%、0.2%、0.3%及0.2%。當我們訂約按酬金制管理小區時，我們主要擔當業主代理的角色。截至期末，倘項目累計的營運資金不足以彌補該項目安排物業管理服務而產生的開支，則該差額會確認為應收款項且須作出減值。管理層繼而會就我們能否結付代表住戶作出的付款作出估計。就管理層認為可能無法於合理時間內收回的結餘而言，我們會核銷有關結餘作為應收貿易賬款減值。

儘管我們的管理層會根據現時可得資料作出估計，但該等估計未必準確。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被視為不足，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。

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，其可能使我們遭受財務損失及政府機關的處罰，並嚴重損害我們的聲譽。例如，被視為因我們疏忽或大意而於在管物業中造成的第三方盜竊行為可能導致我們須作出賠償，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。因此，欺詐及其他不當行為可能發生的風險將持續存在，導致財務損失、負面報導或其他負面後果，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。

我們可能牽涉知識產權糾紛及申訴。

我們目前持有多個域名及著作權，並已在中國取得若干項商標的許可。請參閱「業務－知識產權」。我們依賴且預計將繼續依賴保密及許可協議以及商標、著作權及域名保護法等多種方式保護我們的知識產權。然而，該等措施僅可提供有限的保障。對未經授權使用專利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，我們可能涉及重大風險。若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化我們的知識產權，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稱我們於日常業務過程中侵犯知識產權的申索。就該等事宜向我們提出的任何申索或法律程序，無論是否有理據，均可能引致巨額成本，並分散資本資源及管理層注意力。而若行政或司法裁決不利，我們可能不得不支付巨額損害賠償金，或須向第三方尋求許可並持續以不利於我們的條款支付特許權使用費。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。

我們享受政府部門的優惠待遇，其中包括為支持本地企業及經濟發展並鼓勵我們努力穩就業而提供的稅收優惠及政府補助。若干中國附屬公司分類為小規模納稅人並享有1.0%的優惠增值稅稅率。我們於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年5月31日止五個月的政府補助分別為人民幣0.2百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣1.6百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣2.1百萬元。於往績記錄期間，稅收優惠及政府補助出現波動，原因為該等優惠及補助以政府當年政策為準。無法保證我們將繼續獲得大額稅收優惠或政府補助，或根本無法獲得。因此，我們的稅收優惠及政府補助可能會出現進一步波動，從而可能導致我們的利潤波動。

遞延稅項資產能否收回存在不確定性，而這可能對我們的經營業績產生不利影響。

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，我們分別錄得遞延稅項資產人民幣4.2百萬元、人民幣5.5百萬元、人民幣7.3百萬元及人民幣8.3百萬元。遞延稅項資產僅在日後很可能有應課稅利潤用於未動用稅項抵免時方會確認。然而，由於一般經濟狀況及監管環境的負面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稅項資產，從而可能對我們的經營業績產生不利影響。

業務上的意外可能會招致法律責任及聲譽風險。

業務過程中或會發生工傷等意外。例如，我們的僱員及分包商在提供維修和保養服務時可能須操作存在固有職業事故風險的工具及機械。因此，我們面臨與工作安全相關的風險(包括但不限於僱員或分包商傷亡或其他方面的索賠)。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和保養服務時的疏忽或大意而遭到索賠。我們或須對僱員、分包商、住戶或其他人的傷亡負責。我們的保險未必就上述意外招致的索償或費用提供全面承保。一旦發生意外，我們的業務也可能因政府調查或推行

安全措施而中斷，並可能須改變運營方式。而且，此類事件也可能損害我們在物業管理行業中的聲譽和品牌。任何上述情況均可能對我們的聲譽、品牌、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的保險保障範圍可能不足以覆蓋與我們業務有關的風險。

我們針對業務運營引致的重大風險及責任投購保險，主要包括(i)涵蓋第三方因我們的業務運營所遭受或與之相關的財產損失或人身傷害而承擔責任的責任險；及(ii)就我們所擁有或託管的動產及不動產的損害的財產險。我們無法向閣下保證我們的保險保障範圍足以或能夠覆蓋業務過程中可能產生的損害、責任或損失。此外，在中國，有些損失是無法以商業上可行的條款投保的，例如由於業務中斷、地震、颱風、洪水、戰爭或內亂而導致的損失。如與保險公司有爭議，我們須進行長期訴訟或磋商以取得我們在法律上應有利益，而有關努力可能完全或部分不成功。如果本公司須對任何該等損害、責任或損失負責，而保險不足或無法投保，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。請參閱「業務－保險」。

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。

於往績記錄期間，我們於中國多個地區租賃物業，主要用作辦公室及員工宿舍。截至最後實際可行日期，我們尚未完成與我們租賃物業有關的17份租賃協議的行政備案。根據適用的中國法規，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指定期限內作出備案，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。根據適用的中國法規，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。我們無法保證租賃物業的出租人在完成備案的過程中會予以配合。如果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，且相關主管部門認定本公司須對未完成所有相關租賃協議的行政備案負責，則我們可能會被處以罰款。請參閱「業務－物業」。

我們可能無法獲得或延續我們業務運營所需的許可證、執照、證書或其他相關中國政府批文。

我們須取得及維持若干執照、許可證、證書及批文，以提供我們現時提供的物業管理及若干其他服務。我們必須滿足各種特定條件，以便政府部門頒發或更新任何證書或許可證。我們無法保證我們一定能夠適應與我們的服務有關的不時生效的新規則和規例，也無法保證我們在滿足必要條件以及時獲得或更新我們業務運營所需的所有證書或許可證方面不會遇到重大延誤或困難，或者在未來不會遇到任何困難。因此，

如果我們未能獲得或更新，或在獲得或更新業務運營所需的政府批准方面遇到重大延誤，我們將無法繼續我們的發展計劃，我們的業務、財務狀況和經營業績可能受到不利影響。

我們的業務受到影響行業和總體經濟狀況的各種因素的重大影響，並可能受到全球經濟和金融市場波動的不利影響。

我們的業務、財務狀況和經營業績現在和將來均繼續依賴於影響物業管理行業、房地產行業和總體經濟狀況的各種因素，其中大部分因素是我們無法控制的。例如，任何經濟放緩、衰退或中國社會、政治、經濟或法律環境的其他發展，都可能導致新物業開發項目減少，或居住在我們所管理社區居民的購買力下降，導致對我們的物業管理服務和增值服務的需求下降。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績和前景將受到重大不利影響。

此外，世界經濟和金融市場的前景仍不明朗。在歐洲，部分國家在主權債務再融資方面面臨困難。在美國，失業率高居不下。在亞洲及其他新興市場，一些國家預計，由於自由貨幣政策或外國資金過度流入和流出，或兩者兼而有之，通脹壓力將越來越大。在中東、東歐和非洲，各國政治動盪導致經濟不穩定及不確定。在歐洲，英國於2020年1月31日不再是歐盟成員國(「英國脱歐」)。在規定的期間(「過渡期」)內，若干過渡性安排仍有效，以致英國在多數方面仍繼續被視為歐盟成員國，並且仍受歐盟法律的約束。於2020年12月24日，歐盟與英國就管理歐盟與英國之間持續關係的若干協議及聲明的條款達成原則性協議，包括《歐盟－英國貿易與合作協定》(「貿易與合作協定」)；且於2020年12月30日，歐盟理事會通過一項決定，授權簽署貿易與合作協定，並於歐洲議會批准貿易與合作協定前在2021年1月1日至2021年2月28日的期限(「臨時期」)內臨時適用。臨時期可以通過歐盟與英國之間的相互協議延長。在英國實施貿易與合作協定的立法於2020年12月31日開始生效。過渡期於2020年12月31日結束，臨時期現已生效。然而，貿易與合作協定的範圍主要限於貨物貿易、運輸、能源聯繫及漁業，而與英國未來與歐盟及其他國家的經濟、貿易及法律關係有關的若干方面仍存在不確定性。英國脱歐的實際或潛在後果以及相關的不確定性可能對英國、歐盟及其成員國和其他地區的經濟及市況產生不利影響，並可能對證券的波動性、流動性及／或市值產生重大影響。

上述問題以及全球經濟放緩和金融市場動盪所導致的其他問題已經並可能繼續對業主和潛在的物業買家造成不利影響，這可能會導致對我們服務的總體需求下降，並侵蝕其價格。此外，全球金融市場的流動性進一步收緊，可能會對我們的流動性產生不利影響。因此，如果全球經濟放緩和金融市場危機的動盪持續，我們的業務、財務狀況和經營業績可能會受到不利影響。

我們受中國政府有關房地產行業的法規所影響。

於往績記錄期間，我們的大部分收入來自物業管理服務業務。物業管理服務的表現乃主要視乎我們所管理物業項目的總建築面積及數目而定。因此，我們物業管理服務業務的增長受中國政府有關房地產行業的法規所影響，並很可能將繼續受到影響。有關進一步詳情，請參閱「監管概覽」。

中國政府已實施多項限制性措施抑制房地產市場的投機行為。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。

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。

我們於杭州總部管理我們所有的業務營運。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，包括政府參與的程度、經濟發展水平、投資管控、資源分配、增長率及外匯管控。

儘管經過約四十年，中國經濟已從計劃經濟逐步走向更着重市場導向的經濟，但中國絕大部分生產性資產仍屬中國政府所有。中國政府亦通過分配資源、控制外幣計值債務的支付、制定貨幣政策以及對特定行業或企業提供優惠待遇，對中國經濟增長施加重大控制。近年中國政府已採取措施，強調在經濟改革中運用市場力量，減少生產性資產的國家所有權及在商業企業中建立良好企業管治常規。我們未必在所有情況下都能夠利用此等措施，在一些情況下我們可能會受到不利影響。

匯率波動可能對我們的業務產生重大不利影響。

人民幣兌港元、美元及其他外幣的匯率波動受(其中包括)中國政府政策及國際及國內政治及經濟狀況變動等的影響。難以預測未來市場力量及中國政府政策將如何

繼續影響人民幣匯率。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。

我們的絕大部分收入、負債及資產均以人民幣計值，而[**編纂**][**編纂**]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**]或未來為我們的業務提供資金而進行融資[**編纂**]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營運的現金金額。

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。無法保證我們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可限制閣下可享有的法律保障。

中國法律制度固有的不確定性可限制股東可獲得的法律保障。由於我們的全部業務運營主要在中國進行，我們主要受中國法律、規則及規例管治。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，並由最高人民法院進行詮釋，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。有關其詮釋及實施的已公佈裁決案例可能有限，或有關實施及詮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，可能與其他司法權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。此外，不同地方政府部門可能對中國法律、規則及法規的實施和執行有不同詮釋，其詮釋亦可能異於我們對有關中國法律、規則及法規的詮釋。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執行行動可能會曠日持久，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。

本公司於開曼群島註冊成立。我們絕大部分資產均位於中國，且絕大部分執行及非執行董事以及高級管理層通常均於中國居住。因此，可能無法於香港境內或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訂立相互承認及執行法院判決的協議。因此，於其他司法權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。

我們根據企業所得稅法可能被視為一家「中國居民企業」，須就我們的全球收入按25%的稅率納稅，這或會為我們引致不利的稅務後果。

根據於2008年1月1日生效以及於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的企業所得稅法，於中國境外成立而其「實際管理機構」位於中國的企業被視為「中國居民企業」，其全球收入所徵企業所得稅稅率通常一律劃為25%。根據企業所得稅法實施條例，「實際管理機構」是指對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性管理和控制的機構。

國家稅務總局於2009年4月及2011年7月發佈若干通知，澄清認定中國企業控制的外國企業的「實際管理機構」的若干準則，然而，政府並無就認定非由中國企業控制的外國企業的「實際管理機構」發佈任何正式實施細則。我們是一家在開曼群島註冊成立的控股公司，絕大部分高級管理層成員現時駐於中國；倘我們被視為中國居民企業，按25%稅率對我們全球應課稅收入徵收企業所得稅，則可能會導致我們本可用於業務運營的資本減少。

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

根據企業所得稅法及其實施細則，在中國與閣下所居住司法權區訂立的規定不同所得稅安排的任何適用稅收協議或類似安排的規限下，中國一般會對源自中國向屬於非中國居民企業且在中國並無設立機構或營業地點或有設立機構或營業地點但有關收入與該等所設機構或營業地點並無實際關連的投資者派付的股息按10%稅率徵收預扣稅。如該等投資者轉讓股份所變現的任何收益被視為源自中國境內的收入，則該等收益須繳納10%的中國所得稅，除非協議或類似安排另有規定則當別論。根據《中華人民

共和國個人所得稅法》及其實施細則，向並非中國居民的外國個人投資者派付的源自中國境內的股息一般須按20%的稅率繳納中國預扣稅，而該等投資者因轉讓股份所變現的源自中國的收益一般須繳納20%的中國所得稅，但前述情況均可享有適用稅收協議及中國法律所載的任何減免。

儘管我們的全部業務營運在中國進行，但我們就股份派付的股息或轉讓股份所變現的收益是否將被視為源自中國境內的收入以及如我們被視為中國居民企業而是否須因此繳納中國所得稅並不明確。若中國就轉讓股份所變現的收益或派付予我們的非中國居民投資者的股息徵收所得稅，則閣下於股份的投資的價值可能受到重大不利影響。此外，如我們股東所居住的司法權區與中國訂有稅收協議或安排，該等股東可能不合資格享有該等稅收協議或安排項下的利益。

中國法律法規就外國投資者對中國公司進行的若干收購制定更為複雜的程序，可能使我們通過在中國進行收購尋求增長較為困難。

包括併購規定、《反壟斷法》及商務部於2011年8月25日頒佈及於2011年9月1日生效的《商務部實施外國投資者併購境內企業安全審查制度的規定》(「**安全審查規定**」)在內的多項中國法律法規已制定多項程序及規定，預期將令外國投資者於中國進行的若干併購活動的審查更為耗時及複雜。該等規定包括，在若干情況下，外國投資者擁有中國境內企業控制權的任何交易須預先通知商務部，或中國企業或居民成立或控制的境外公司收購聯屬的境內公司前須取得商務部的批准。中國法律法規亦規定若干併購交易須接受合併控制或安全審查。

我們可能會通過收購同行業的其他公司來發展我們的部分業務。遵守相關法規的要求來完成此類交易可能會很耗時，並且任何必要的審批流程(包括商務部的批准)都可能會延遲或阻礙我們完成此類交易，從而影響我們擴展業務或維持我們的市場份額的能力。

政府控制貨幣兌換可能會限制我們有效利用資本的能力。

中國政府對人民幣兌換外幣及(在若干情況下)將貨幣匯出中國施加控制。請參閱「監管概要－有關外幣兌換的法規」。我們絕大部分收入以人民幣收取。在現行結構下，我們的收入主要來自中國附屬公司派付的股息。外匯管制制度可能妨礙我們獲得足夠的外幣來滿足貨幣需求。外幣短缺可能會限制我們匯出足夠的外幣向股東派付股息或作出其他付款，或以其他方式償還以外幣計值的債務(如有)的能力。

中國政府亦可酌情限制未來通過經常賬戶交易獲得外幣。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方分支機構事先批准，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項)，則須獲得有關政府機關的批准。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。

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

國家外匯管理局於2014年7月頒佈《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(匯發[2014]37號)(「**37號文**」)。根據37號文及其實施條例，境內居民(含境內機構和境內居民個人)須就其以境外投融資為目的，以其合法持有的境內企業資產或權益，或者以其合法持有的境外資產或權益對境內居民直接設立或間接控制的境外特殊目的公司的直接或間接境外投資，或通過特殊目的公司對境內開展的任何投資活動於當地國家外匯管理局分支機構進行登記。已登記特殊目的公司發生境內居民個人股東、名稱、經營期限等基本信息變更，或發生中國居民個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等事項變更後，應到國家外匯管理局辦理變更登記手續。根據《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(匯發[2015]13號)，自2015年6月1日起，上述外匯登記直接由銀行審核和處理，國家外匯管理局及其分支機構通過銀行對直接投資外匯登記實施間接監管。根據此規定，未能遵守37號文規定的登記程序可能導致我們的中國附屬公司的外匯活動受到限制，包括向其境外母公司或聯屬公司派付股息和作出其他分派、境外實體注入資本及結算外匯資本，根據中國外匯管理條例，亦可能令相關境內公司或中國居民遭受懲罰。

我們致力於遵守及確保受法規規管的股東遵守相關規章。未來我們的任何中國居民股東或中國居民控制的股東未能遵守相關法規規定可能令我們遭受中國政府處以處罰或制裁。然而，我們可能無法時刻充分了解或知悉我們所有中國居民股東的身份，亦無法始終及時迫使股東遵守37號文的規定。此外，無法保證中國政府在未來不會對37號文的規定作出不同的詮釋。

我們進入信貸及資本市場的能力可能受到非我們能控制的因素的不利影響。

中國人民銀行上調利率或市場紊亂（如美國、歐洲聯盟及其他國家或地區所經歷者）可能會增加我們的借款成本或對我們取得流動資金來源的能力造成不利影響，而我們倚賴該能力為我們的營運提供資金及於債務到期時償付債務。我們擬繼續作出投資以支持我們的業務增長，而且可能需要額外的資金以應對業務挑戰。無法保證預期經營所得現金流量將足以滿足我們所有的現金需求，或我們將能按具有競爭力的利率獲得外部融資或根本無法獲得外部融資。以上任何一項未能達成均可能對我們為營運提供資金、償付債務或實施增長策略的能力造成不利影響。

與[編纂]有關的風險

股份過往並無市場，且其[編纂]後的流通性及市價可能會波動不定。

在[**編纂**]之前，股份並無公開市場。指示性[**編纂**]範圍及[**編纂**]由我們與[**編纂**]（代表[**編纂**]）磋商確定，可能與[**編纂**]後股份的市價大不相同。

我們已申請將股份在聯交所[**編纂**]及[**編纂**]。然而，即使獲批准，亦不保證：(i)股份將形成活躍或流通的交易市場；(ii)如形成這樣的交易市場，其將於[**編纂**]完成後持續；或(iii)股份的市價將不會下跌至低於[**編纂**]。股份的成交量及成交價或會因（其中包括）下列因素而大幅波動：

- 我們的財務狀況及／或經營業績變動；
- 證券分析師對我們的財務狀況及／或經營業績估計的變動（不論其作出估計所依據資料的準確性如何）；
- 投資者對我們及整體投資環境的看法變動；
- 由於缺乏對我們業務的定期報導而導致我們的市場知名度下降；
- 策略聯盟或收購；
- 工業或環境事故、訴訟或重要人員流失；
- 對我們所屬的行業施加限制的法律法規變動；
- 我們的物業市價波動；
- 我們或我們的競爭對手發佈公告；
- 我們或我們的競爭對手採納的定價發生變動；

- 股份禁售或其他轉讓限制解除或到期；
- 股份的市場流通性；及
- 整體經濟及其他因素。

有意投資者將因[編纂]而面臨實時大幅攤薄，且可能因日後股本融資而面臨攤薄。

由於[**編纂**]遠高於我們扣除負債總額後有形資產淨值的每股股份價值，因此有意投資者在[**編纂**]中購買股份將面臨實時攤薄。若我們於緊隨[**編纂**]後向股東分派有形資產淨值，有意投資者將獲得少於彼等為股份支付的金額。

我們將遵守上市規則第10.08條的規定，該條規定，自[**編纂**]起計六個月內，本公司不得再發行股份或可轉換為本公司股本證券的其他證券(若干例外情況則除外)，或存在作為上述發行的任何協議目標的股份或其他證券。然而，自[**編纂**]起計六個月後，我們可通過發行本公司新股份或其他證券來籌集額外資金，以為我們日後的收購或業務營運擴張提供資金。因此，屆時股東的持股比例可能被攤薄，而新發行的股份或其他證券賦予的權利及特權可能較當時股東獲賦予的權利及特權享有優先權。

未來出售或預期將予出售大量股份可能影響其市價。

股份的市價或會由於未來出售大量股份或其他相關證券或預期可能進行有關出售而下跌。我們按有利的時間及價格籌集未來資金的能力亦可能受到重大不利影響。控股股東及[**編纂**]投資者所持股份目前受限於若干禁售承諾，其詳情載列於「[**編纂**]－[**編纂**]安排及開支」及「歷史、重組及公司架構－[**編纂**]投資－禁售及公眾持股量」。然而，概不保證於禁售期屆滿後，該等股東不會出售其所持的大量股份。我們無法預測我們任何股東未來出售任何股份對股份市價的影響。

日後我們可能不會就股份宣派股息。

任何宣派股息將由董事會建議作出，且任何股息的數額將取決於多項因素，包括但不限於我們的經營業績、財務狀況、資金需求及盈餘、合約限制、未來前景及董事會可能確定為重要的其他因素。請參閱「財務資料－股息及可分派儲備」。我們無法保證將於何時、是否以及以何種形式派付股息。我們的過往股息政策並不代表日後的股息政策。

我們的管理層對本公司所收取[編纂]用途有重大酌情權，閣下未必認同我們使用有關所得款項的方式。

我們的管理層使用本公司所收取[**編纂**][**編纂**]的方式可能不會得到閣下認同或不會產生豐厚的股東回報。投資股份，即表示閣下將資金委託予我們的管理層，因而對於本次本公司所收取[**編纂**][**編纂**]的具體使用，閣下須依賴我們管理層所作的判斷。更多詳情請參閱「未來計劃及[**編纂**]」。

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

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受大綱、組織章程細則、開曼群島公司法及開曼群島普通法管轄。開曼群島法律或會與香港或投資者所在其他司法權區的法律有所不同。因此，少數股東所享有的權利未必與香港或其他司法權區法律所賦予的權利相同。有關保護少數股東的開曼群島公司法概要載於本文件「附錄三－本公司組織章程及開曼群島公司法概要－3. 開曼群島公司法— (f)少數股東的保障及股東訴案」。

控股股東對本公司擁有重大影響力，而彼等的利益未必與在[編纂]中[編纂]股份的股東一致。

緊隨[**編纂**]完成後，控股股東將直接或間接控制本公司股東大會[**編纂**]%表決權的行使。請參閱「與控股股東的關係」。控股股東的利益可能有別於我們其他股東的利益。控股股東將對任何公司交易的結果或其他提交股東批准的事項(包括合併、整合及出售我們全部或絕大部分資產、董事的選舉以及其他重大企業行為)擁有重大影響力。該擁有權的集中化可能會阻止、延誤或妨礙本公司對其他股東有利的控制權變更。當控股股東的利益與其他股東的利益產生衝突時，其他股東可能被剝奪促進或保護其利益的機會。

由於[編纂]定價與[編纂]之間有若干天時間差，我們的[編纂]價格可能於[編纂]開始時下跌至低於[編纂]。

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

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

本文件內有關中國、中國經濟及我們相關行業的若干事實、預測及統計數據來自中國政府機構、中指研究院、獨立研究機構或其他第三方來源所提供或刊發的資料，我們無法保證該等數據源的質量及可靠度。該等資料並未由我們、售股股東、聯席保薦人、[**編纂**]、[**編纂**]、[**編纂**]及[**編纂**]或其各自任何聯屬公司或顧問編製或獨立核實。因此，有關事實、預測及統計數據可能與中國境內或境外編製的其他資料不一致，而我們對其準確性亦不發表任何聲明。由於收集方法可能存在瑕疵或不夠有效，或刊載的資料與市場慣例存在差異，故本文件所載統計數據可能不準確或不可與為其他經濟體而編製的統計數據相比較，亦不應被依賴。此外，概不保證該等數據是按與其他來源所呈列的類似統計數據相同基準呈列或編製或具有相同準確度。在各種情況下，投資者應考慮對該等事實、預測或統計數據應給予的重視程度。

本文件所載前瞻性陳述涉及風險及不確定因素。

本文件載有基於我們管理層的看法連同彼等作出的假設以及我們管理層現時可獲得的資料並與我們相關的若干前瞻性陳述及資料。本文件就與本公司或管理層相關事宜而採用「旨在」、「預期」、「相信」、「能夠」、「持續」、「能」、「估計」、「預計」、「未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預估」、「預測」、「尋求」、「應該」、「會」、「將會」等詞彙及類似表述時，即表示有關陳述為前瞻性陳述。該等陳述反映我們管理層有關未來事件、業務運營、流動資金及資本資源的當前看法，其中部分可能不會實現或可能發生變動。該等陳述涉及若干風險、不確定因素及假設，包括本文件所述其他風險因素。根據上市規則的持續披露義務或聯交所其他規定，我們擬不更新或以其他方式修訂本文件內的前瞻性陳述，不論因新資料、未來事件或其他情況。投資者不應過度依賴該等前瞻性陳述及資料。

閣下須細閱整份文件，而不應在並無審慎考慮本文件所載風險及其他資料的情況下考慮或依賴本文件或媒體刊登報導所載的任何特定陳述。

於本文件刊發前後，除我們根據上市規則刊發的宣傳材料外，已有或可能有報章及媒體報導我們及[**編纂**]事宜。該等報章及媒體報導可能包含本文件中並未出現或不準確的資料。我們並無授權刊發任何未經授權報章及媒體報導中包含的該等資料。因此，我們並不就媒體所傳播任何資料的適當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明，亦不就其中所載任何財務數據或前瞻性陳述的準確性或完整性承擔任何責任。如媒體的任何資料與本文件內容不符或相衝突，我們概不承擔責任。因此，有意投資者於決定是否購買[**編纂**]時僅應依賴本文件所載資料，而不應依賴報章、或其他媒體報導中的任何資料。

為籌備[**編纂**]，本集團已尋求在下列方面豁免嚴格遵守上市規則的相關條文。

管理層人員留駐香港

根據上市規則第8.12條，發行人須有足夠的管理層人員留駐香港，即一般情況下至少須有兩名執行董事常居於香港。我們並無足夠的管理層人員留駐香港，以符合上市規則第8.12條項下的規定。我們已申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，主要由於我們的總部及主要業務營運位於中國，我們的管理層人員留駐中國能夠最佳地履行其職責。我們已向聯交所申請，且聯交所已向我們授出豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，惟須符合(其中包括)下列條件：

(a) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，陳雪宜女士(執行董事、副董事長及本集團首席執行官)及石燁先生(「**石先生**」)(執行董事、副總裁兼聯席公司秘書)，將作為本公司與聯交所的主要溝通渠道。儘管陳雪宜女士及石先生居住在中國，彼等擁有有效的旅遊文件且能夠於該等旅遊文件到期後續簽以前往香港。此外，張啟昌先生(「**張先生**」)(其中一名聯席公司秘書)(香港常住居民)已獲委任為兩名授權代表的替任授權代表。各授權代表及替任授權代表可應聯交所要求於合理時間內與聯交所在香港會面，聯交所可通過電話、傳真及／或電郵隨時聯絡彼等。授權代表及替任授權代表已各自獲授權代表我們與聯交所溝通。本公司已根據公司條例第16部登記為一家非香港公司及張先生亦獲授權代表本公司在香港接收法律程序文件及通知；

(b) 聯交所擬就任何事宜聯絡董事時，兩名授權代表及替任授權代表均可隨時迅速聯絡董事(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遊證件，且可在需要時於合理期間內與聯交所會面。董事各自已向我們的授權代表及替任授權代表提供其手提電話號碼、住宅電話號碼、傳真號碼及／或電郵地址。倘一名董事預期外遊，彼將盡力向授權代表及替任授權代表提供其住宿地點的電話號碼或通過保持其手提電話暢通，且董事、授權代表及替任授權代表各自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／或電郵地址(如適用)；

(c) 我們已根據上市規則第3A.19條委任邁時資本有限公司為我們的合規顧問，可隨時聯繫我們的授權代表、替任授權代表、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；及

(d) 聯交所與我們的董事之間的會面可通過我們的授權代表及替任授權代表或合規顧問安排，或於合理時間內直接與董事安排。倘我們的授權代表及替任授權代表及／或合規顧問有任何變動，本公司將即時知會聯交所。

聯席公司秘書

根據上市規則第3.28及第8.17條及聯交所發出的聯交所指引信HKEX-GL 108-20，發行人的秘書必須具備履行公司秘書職務所需的知識及經驗，並符合下列其中一項規定：(i)為香港特許秘書公會會員、律師或大律師（定義見香港法例第159章《法律執業者條例》）或執業會計師（定義見香港法例第50章《專業會計師條例》）；或(ii)為一名聯交所認為在學術或專業資格或有關經驗方面，足以履行公司秘書職務之人士。

我們已委任石先生及張先生為聯席公司秘書。石先生為我們的執行董事兼副總裁。彼主要負責監督本集團的人力資源、行政及公司秘書事務。於加入本集團前，石先生擁有逾12年的管理及行政經驗及任職於中國多家公司。董事認為，經計及石先生全面了解本集團的人力資源、行政管理及公司秘書事務，認為彼為擔任本公司的公司秘書的合適人士。此外，由於我們的總部及主要業務營運位於中國上海，董事認為，有必要委任石先生作為公司秘書駐於上海，可讓其處理涉及本集團的日常公司秘書事務。然而，由於石先生並不具備上市規則第3.28條規定之資格，故彼未能完全符合上市規則第3.28及第8.17條所規定的上市發行人的公司秘書的規定。因此，本公司已委任張先生（為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員，且其具備上市規則第3.28條所規定之資格）擔任另一名聯席公司秘書以向石先生提供持續支持。

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，條件是石先生將自[**編纂**]起整個三年期間內獲得聯席公司秘書張先生的協助。張先生為方圓企業服務集團（香港）有限公司之經理及基於其於公司秘書事務之經驗，本公司認為張先生為協助石先生的合資格適宜人士，於[**編纂**]起三年內使石先生獲得相關經驗（按照上市規則第3.28條註釋2規定）以妥善履

行其職責。此外，自[**編纂**]起三年期間內，石先生將遵守上市規則第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石先生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。

倘張先生不再提供該協助或倘本公司自[**編纂**]起三年期間內嚴重違反任何上市規則，有關豁免將立即撤回。於三年期間末之前，我們將聯絡聯交所，以便其評核石先生在三年間取得張先生的協助後，是否已獲得上市規則第3.28條所規定的相關經驗，從而毋須進一步豁免。

石先生及張先生的履歷資料載於本文件「董事及高級管理層」。

關連交易

我們已訂立若干交易，而根據上市規則，該等交易將於[**編纂**]後構成本公司持續關連交易。我們已向聯交所申請，且聯交所已授予我們豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下的公告、通函及獨立股東批准規定（就本文件「關連交易－B.須遵守報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易而言）。有關詳情請參閱本文件「關連交易」。

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

董事

姓名	地址	國籍
執行董事		
陳雪宜女士	中國 上海 長寧區 劍河路2222弄 溫莎豪園84號	加拿大
陳國農先生	中國 浙江省杭州市 餘杭區 世紀大道西 東海水景城 12-1001	中國
石燁先生	中國 浙江省諸暨市 紅旗路83號 綠城玉蘭公寓北區 2-2-2001	中國
非執行董事		
陳國祥先生	中國 浙江省杭州市 西湖區之江路111號 九溪玫瑰園東區 南門 祥生館	中國
獨立非執行董事		
劉曉蘭女士	中國 上海 長寧區 水城南路87號 9棟12BC	中國
馮志偉先生	香港 北角 健康中街 康仁閣11樓G室	中國
張恒龍先生	中國 上海 浦東新區 德州路60弄 1號602室	中國

有關董事及高級管理層成員的進一步資料，請參閱本文件「董事及高級管理層」。

參與[編纂]的各方

聯席保薦人

農銀國際融資有限公司
香港
干諾道中50號
中國農業銀行大廈11樓

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

[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 北京朝陽區 建國門外大街1號 國貿寫字樓2座12樓至14樓 *有關開曼群島法律：* **康德明律師事務所** 香港 中環 康樂廣場8號 交易廣場一期29樓
聯席保薦人及[編纂]的法律顧問	*有關香港法律：* **盛信律師事務所** 香港 中環 花園道3號 中國工商銀行大廈35樓 *有關中國法律：* **競天公誠律師事務所** 中國 上海市徐匯區 淮海中路1010號 嘉華中心45層
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	**中國指數研究院** 中國 北京 豐台區 郭公莊中街20號院 A座
	[編纂]

公司資料

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive PO Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
中國主要營業地點及總部	中國 浙江省杭州市 新塘路58號 廣新大廈 18層1805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
聯席公司秘書	石燁先生 中國 浙江省諸暨市 紅旗路83號 綠城玉蘭公寓北區 2-2-2001 張啟昌先生 *(HKICPA)* 香港 灣仔 皇后大道東248號 大新金融中心 40樓
公司網站	**http://www.xsh-dream.com** *(本網站所載資料並不構成本文件的一部分)*
授權代表	陳雪宜女士 中國 上海 長寧區 劍河路2222弄 溫莎豪園84號 石燁先生 中國 浙江省諸暨市 紅旗路83號 綠城玉蘭公寓北區 2-2-2001

替任授權代表	張啟昌先生 香港 灣仔 皇后大道東248號 大新金融中心 40樓
審核委員會	馮志偉先生*(主席)* 劉曉蘭女士 張恒龍先生
薪酬委員會	劉曉蘭女士*(主席)* 陳雪宜女士 張恒龍先生
提名委員會	陳國祥先生*(主席)* 劉曉蘭女士 馮志偉先生

[編纂]

合規顧問	**邁時資本有限公司** 香港 灣仔 港灣道25號 海港中心1908室
主要往來銀行	**中國工商銀行股份有限公司** **仙桃分行** 中國 湖北省仙桃市 仙桃大道中段45號 **招商銀行** **杭州鳳起支行** 中國 浙江省杭州市 西湖區教工路18號 歐美中心1號樓 D區1樓

本節及本文件其他章節所載的資料及統計數字摘自中指研究院的行業報告，該報告由我們委託編寫，並摘自各種政府官方出版物及其他公開出版物。我們委託中指研究院編製有關[編纂]行業報告（為獨立行業報告）。來自政府官方來源的資料並無經我們、聯席保薦人、彼等各自的任何董事及顧問、或參與[編纂]的任何其他人士獨立核實，且亦未對其準確性作出陳述。因此，本文件所載的來自政府官方的資料可能並不準確而不應過於依賴。

中指研究院的研究背景、方法及假設

我們以總成本人民幣700,000元購入使用及引用中指研究院刊物中多項數據的權利。中指研究院擁有研究及追蹤中國物業管理行業的豐富經驗，並自2008年起已就中國物業服務百強企業進行研究。中指研究院的研究主要評估過往三年內管理至少十項物業或總建築面積500,000平方米或以上的物業管理公司。中指研究院使用研究參數及假設，並從多個一手及二手來源收集數據，包括(i)物業管理公司公佈的統計數據、網站及市場推廣材料；(ii)來自中國房地產指數系統及中國房地產統計年鑑的調查及數據；(iii)政府部門的公開數據；及(iv)為2008年至2021年中國物業服務百強企業及2013年至2020年中國物業管理企業品牌價值企業所收集的數據。此外，中指研究院自2008年起發佈中國物業服務百強企業的排名（按綜合實力計），乃主要通過評估入圍物業服務企業上一年度有關管理規模、經營績效、服務質量、發展潛力及社會責任的數據。中指研究院主要就收入增長率、總在管建築面積增長率、已訂約但未交付建築面積、僱員總數及僱員構成評估物業服務企業的發展潛力。

本節中的數據分析包括中指研究院排名的物業服務百強企業的數據及資料。於釐定該等排名時，中指研究院可能會將分數相同或非常接近的多家公司指定為相同的排名，因此業內有可能超過100家公司被列為物業服務百強企業。中指研究院可根據具體要求就若干指數編製物業服務百強企業的進一步排名。於編製中指研究院報告時，中指研究院假設：(i)中國與全球的社會、經濟及政治狀況於預測期間將維持穩定；(ii)中國有關物業管理行業的政府政策於預測期間不會發生變化；(iii)相關統計局公佈的所有數據皆為準確；及(iv)從相關地方房屋管理局收集所得有關住宅銷售交易的所有資料皆為準確。按此基準，董事認為該等數據及統計資料可以信賴。

中國物業管理行業

概覽

中國物業管理行業的歷史可追溯至二十世紀八十年代早期中國成立第一家物業管理公司。自此之後，中國政府一直尋求在發展中國物業管理行業的同時為其設立監管框架。根據中指研究院的資料，首個監管框架為2003年6月頒佈的《物業管理條例》。近年來，中國政府不斷頒佈新的法規，旨在為物業管理行業設立公開的市場制度的同時，促進其快速增長及發展。中國物業管理公司目前為多種物業提供服務，包括住宅社區、辦公樓、購物中心、工業園、學校及醫院等。

中國物業管理行業的主要收費模式

在中國，物業管理公司自物業管理服務產生收益。此外，物業管理公司亦可從其他經營活動所取得的各項收入獲得收入，比如諮詢服務、工程服務、社區增值服務等。

在中國，物業管理費按包幹制或酬金制收取。目前，包幹制仍為中國物業管理行業主流的收費方式，尤其對住宅物業而言，包幹制收費模式可省去業主與住戶對大額支出的若干集體決策程序以提高效率，並激勵物業管理服務供應商優化運營以提高盈利能力。相反，佣金制越來越多地被非住宅物業採用，以使業主更深入地參與物業管理並對物業管理服務供應商進行更密切的監督。

整體市場規模及未來發展

近年來物業管理行業經歷大規模增長。根據中指研究院的資料，中國全部物業管理企業的總在管建築面積由2015年的175億平方米增至2020年的259億平方米，複合年增長率為8.2%；物業服務百強企業的總在管建築面積由2015年的50億平方米增至2020年的129億平方米，複合年增長率為20.9%。

根據中指研究院的資料，預計中國全部物業管理企業的總在管建築面積將由2021年的274億平方米增至2023年的311億平方米，複合年增長率為6.6%；而物業服務百強企業的總在管建築面積預計將由2021年的143億平方米增至2023年的184億平方米，複合年增長率為13.6%。

物業服務百強企業概覽

近年來，隨著快速城鎮化及人均可支配收入的不斷增長，物業服務百強企業的在管建築面積及物業數量迅速增加。物業服務百強企業的總在管建築面積均值由2016年的27.3百萬平方米增至2020年的48.8百萬平方米，複合年增長率為15.67%。物業服務百強企業在管物業的數量均值由截至2016年12月31日的166個增至截至2020年12月31日的244個，複合年增長率為10.11%。由於在管物業的建築面積及數量增長，物業服務百強企業的收入均值由2016年的約人民幣628百萬元增至2020年的人民幣1,173百萬元，複合年增長率為16.91%。

下圖載列於所示年度物業服務百強企業的在管建築面積均值、在管項目數量均值及市場份額的增長情況：

從管理項目來源來看，多數物業服務百強企業與房地產開發商保持着較為密切的關係。於2020年，物業服務百強企業中，超過七成企業的母公司或聯屬公司從事房地產開發業務。母公司房地產開發公司或聯屬房地產開發公司所開發的物業已成為物業服務百強企業物業管理項目中的重要來源。

根據中指研究院的資料，物業服務百強企業的地域覆蓋範圍近年來亦有所擴大。物業服務百強企業經營所在城市數目平均數由截至2016年12月31日的28個增至截至2020年12月31日的34個，複合年增長率為4.97%。

從管理項目類型來看，住宅物業持續為物業服務企業管理組合中的主要物業類型，同時物業管理公司也不斷尋求在管物業類型的多元化。截至2020年12月31日，中國物業服務百強企業的非住宅物業的在管建築面積佔總在管建築面積的33.7%，較2019 年增長2.6個百分點。

不同類型在管項目的物業管理費方面，2020年，位於浙江省及泛長三角區域的物業的平均住宅物業管理費分別為每月每平方米人民幣2.48元及人民幣2.27元，二者均高於同年全國平均水平每月每平方米人民幣2.1元。

下表載列所示年份按地理位置劃分的物業服務百強企業住宅物業的平均物業管理費。

	全國	泛長三角區域	浙江省
2018年	2.25	2.28	2.32
2019年	2.09	2.27	2.39
2020年	2.05	2.27	2.48

非住宅物業類型方面，根據掌握的行業數據並考慮到本集團來自非住宅物業的收入大部分乃源於商場及辦公樓，故就下文分析而言，考慮了商場及辦公樓的平均管理費。2020年，全國、泛長三角區域及浙江省的商場物業管理費分別為每月每平方米人民幣6.23元、人民幣7.06元及人民幣7.69元，而全國、泛長三角區域及浙江省的辦公樓平均物業費分別為每月每平方米人民幣6.93元、人民幣7.99元及人民幣8.70元。

下表載列所示年份按地理位置劃分的物業服務百強企業商場物業的平均物業管理費。

	全國	泛長三角區域	浙江省
2018年	7.01	7.49	7.58
2019年	6.28	7.03	7.37
2020年	6.23	7.06	7.69

下表載列所示年份按地理位置劃分的物業服務百強企業辦公樓物業的平均物業管理費。

	全國	泛長三角區域	浙江省
2018年	7.84	8.15	8.47
2019年	6.99	7.95	8.35
2020年	6.93	7.99	8.70

受客戶需求及競爭激烈推動，物業管理公司加大投資改進其服務質量及更加關注客戶要求。在傳統物業管理服務方面，物業管理公司引入各種一站式服務概念，如「管家服務」及「全方位服務」，旨在提供全面及一站式解決方案，從而協助客戶滿足日常生活的各種需求。在增值服務方面，部分物業管理公司已自行建立線上線下社區服務平台以整合其管理及人力資源，提供多元化產品及服務。改善的服務質量及多元化服務有助維持或提升物業服務百強企業的客戶保持率。

根據中指研究院的資料，物業服務百強企業主要通過提供傳統物業管理服務及增值服務來提高盈利能力。通過多元化服務、採用升級的技術及標準化程序且更為自動化，物業服務百強企業通常能夠降低其運營成本並提高成本效益。根據中指研究院報告，2018年至2020年物業服務百強企業的運營成本率分別為76.4%、76.0%及75.5%。

中國物業管理服務行業的關鍵驅動因素

中國物業管理行業的增長取決於以下多個關鍵驅動因素。

有利政策

於2003年中國政府頒佈《物業管理條例》，為中國物業管理行業提供了監管框架。隨後，陸續有多部監管物業管理行業各個方面的法律及規則開始生效，並為促進物業管理行業的發展頒佈了多項政策。該等法律、規則及政策包括但不限於《關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》及《關於加強和完善城鄉社區治理的意見》。此外，多個省市政府亦頒佈其專用法律及法規，從而建立當地物業管理行業監管框架。頒佈的有利政策同樣為非住宅物業提供巨大的市場潛力，例如於2021年1月5日，由住房和城鄉建設部等十個中國中央監管機構和行業監管機構發佈的《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》。文件從6個方面對提升住宅物業管理水平和效能提出

要求，包括(i)融入基層社會治理體系、(ii)健全業主委員會治理結構、(iii)提升物業管理服務水平、(iv)推動發展生活服務業、(v)規範維修資金使用和管理、(vi)強化物業服務監督管理等。

隨著越來越多針對物業管理行業的指導性鼓勵性等文件公佈，表明行業受重視程度不斷加強，一方面促進物業管理公司與智慧城市、互聯網、社區養老等相關領域的快速融合，拓寬物業服務邊界，改變傳統物業服務經營模式和經營理念，另一方面實現行業創新升級、助力物業服務成為推動經濟發展和民生建設的重要產業。

時間	法律／法規	主要內容
2021年3月	《國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和二零三五年遠景目標綱要草案》	綱要(i)提出需協調人民在就業、收入分配、教育、社會保險、醫療、住房、養老及撫幼各方面的福祉，促進服務行業的繁榮發展；(ii)聚焦產業轉型及升級以及住房消費升級的需要，擴大服務行業的有效供給，及改善服務效能及服務品質；(iii)深化服務行業的改革開放；支援浙江高品質發展建設共同富裕示範區。
2021年1月	《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》	文件從六個方面對提升住宅物業管理水平和效能提出要求，包括(i)融入基層社會治理體系、(ii)健全業主委員會治理結構、(iii)提升物業管理服務水平、(iv)推動發展生活服務業、(v)規範維修資金使用和管理及(vi)強化物業服務監督管理等。
2020年	《綠色社區創建行動方案》	綠色社區創建行動以廣大城市社區為創建對象，將綠色發展理念貫穿社區設計、建設、管理和服務等活動的全過程，以簡約適度、綠色低碳的方式，推進社區人居環境建設和整治，不斷滿足人民群眾對美好環境與幸福生活的嚮往。到2022年，綠色社區創建行動取得顯著成效，力爭全國60%以上的城市社區參與創建行動並達到創建要求，基本實現社區人居環境整潔、舒適、安全、美麗的目標。

時間	法律／法規	主要內容
2020年	《中華人民共和國民法典》	(i)業主的建築物區分所有權及物業服務合同規定納入《民法典》；(ii)物業服務收入及開支項目應予以披露；(iii)業主共同決定事項，應當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；(iv)如業主共同決定依照法律程序解僱房地產服務人，可終止房地產服務合同。
2019年	《關於新時代服務業高質量發展的指導意見》	(i)明確10個主要方面工作，包括：推動服務創新、深化產業融合、拓展服務消費、優化空間佈局、提升就業能力、建設服務標準、塑造服務品牌、改進公共服務、健全品質監管、擴大對外開放等。(ii)同時，《指導意見》指明需進一步優化營商環境、加大融資支持、強化人才支撐、保障用地需求、落實財稅和價格政策、建立健全統計制度，不斷提升新時代服務業發展品質、效益和水準。
2019年	《浙江省未來社區建設試點工作方案》	《方案》規定，截至2019年底，浙江省培育建設省級未來社區試點20個左右；到2021年底，培育建設省級試點100個左右，並建立未來社區建設運營準則體系；2022年起，全面複製推廣，夯實未來城市發展基礎。

需求增長

根據中指研究院的資料顯示，置業人群數量的增長，城鎮化水平的提升以及城鎮人均可支配收入的增加成為物業管理行業的主要增長驅動因素。1949年以後中國三次人口增長高峰中，第三次及第一次人口增長高峰期的人群年齡各自達到32至40歲及62至70歲，分別帶來強勁的首次置業、改善型置業及養老服務需求。中國城鎮化率由1998年的33.4%上升至2020年的63.9%，城鎮化水平提高及城鎮人口增加構成龐大的物業服務需求，直接推動物業管理行業的快速發展。此外，中國經濟快速增長帶來城鎮地區人均可支配收入持續增加。截至2020年12月31日，中國城鎮人口的人均可支配收入已增至人民幣43,834元。我們認為，收入的持續增長對消費者追求更高品質的生活具有較大推動作用，對更優質的物業管理服務的需求將會增加，同時為中國物業管理行業的快速發展提供了良好機遇。

供應增加

隨著城鎮化持續推進、城鎮人均可支配年收入不斷增長，商品房發展空間日益擴大，為存量房及物業管理市場帶來了巨大發展空間。根據統計局數據顯示，中國已售商品房總建築面積從2016年的約1,573.5百萬平方米增至2020年的約1,760.9百萬平方米，2016年至2020年複合年均增長率為2.85%。中國新建商品房總建築面積由2016年的1,669.3百萬平方米增加至2020年的2,244.3百萬平方米，複合年增長率為7.68%。

資本市場

隨著資本市場深化改革的政策陸續出台，國內資本市場政策環境明顯改善。根據中指研究院的數據，伴隨「物業+互聯網」模式的發展，物業管理公司的市值不斷攀升。根據2021年5月21日交易日收盤時的可得資料，共有40家物業管理公司在香港聯交所上市，總市值超過7,700億港元。進入資本市場為物業管理公司提供了資金來源，以豐富其服務範圍及擴大業務規模。

COVID-19疫情爆發及其對中國及長江三角洲地區物業及物業管理市場的影響。

根據中指研究院的資料，預計COVID-19疫情的爆發對中國物業管理行業的長期影響有限，此乃由於中國穩健的經濟規模有能力抵禦COVID-19的影響。此外，中國政府出台了多項政策以支持國民經濟復甦，包括物業管理行業的發展。根據中指研究院的資料，COVID-19疫情的爆發也提高了許多業主對物業管理公司服務的信賴度及黏性，並推動物業管理公司增值服務的發展，比如(其中包括)送貨服務、房屋清潔及消毒服務。從長期來看長三角區域的區域宏觀經濟發展計劃及人才招募計劃仍保持不變。因此，在COVID-19疫情得到有效控制後，長三角區域及浙江省的住宅及商業物業以及相關物業管理服務的需求前景將依然樂觀。於疫情最嚴重的2020年第一季度，長三角區域的國內生產總值下降率低於全國平均水平，因此，該區域的國內生產總值對國民經濟的貢獻有所增加。值得注意的是，2020年3月份復工以來，長三角區域復甦跡象明顯，各項經濟指標快速恢復。

中國物業管理行業的未來趨勢

市場集中度持續提升

中國物業管理行業較分散且競爭激烈，隨著房地產存量房時代的到來及物業管理行業的快速發展，物業管理市場將有更多的發展空間，行業集中度會進一步擴大。大型物業管理公司通過有機增長和併購中小型物業管理公司的方式，擴大在管物業規模，從而實現規模效應，提升市場地位。

智能化設備技術運用加速

隨著移動互聯網技術等新興技術的興起，物業服務企業積極引入智能科技設備通過硬件設備智能化升級、優化管理模式、借助移動端與管理系統、人工智能等手段，達到提升管理效率及服務質量，抑制成本上升的目的。同時，在增值服務上，物業管理公司也通過移動互聯、雲計算、大數據等技術與物業的融合催生了一應俱全的智慧社區平台，充分整合線上線下優質資源，圍繞業主個性化需求升級社區多元服務，為業主帶來便捷、全面、溫暖的生活體驗。

多元化業務發展

中指研究院資料顯示，面對居民對優質、多元化服務的需求，物業服務百強企業增值服務業務加速增長，營收結構持續優化。業主增值服務收入增長迅速，2020年物業服務百強企業社區增值服務收入同比增長15.49%，佔多種經營收入的45.09%。業主增值服務收入的提升一方面得益於在管建築面積的增加，另一方面物業服務百強企業從需求、產品、渠道等多維度推進，開發貼近業主真實需求的增值服務產品，促使增值服務產品的滲透率不斷提升。

人才專業化不斷凸顯

一方面，隨著中國物業管理行業創新快速發展，跨界新技術應用日漸成熟，物業管理公司需要更多複合型專業管理、創新、技術人才，以匹配物業現代化管理和業務多元化的發展需求。另一方面，物業管理公司向精細化、專業化服務集成商轉型升級，逐步將傳統物業服務逐漸外派予外包商，更加注重客戶體驗和服務品質，需要建設素質高、能力強、專業化的人才梯度，從而驅動服務品質的持續提升。

市場化程度不斷提升

近年來，伴隨物業管理行業市場化程度不斷加深，物業服務收費逐步形成以市場調節機制為主，政府指導為輔的價格體系，企業按照市場規則開發新物業項目和各類增值服務項目，建立市場化的供應鏈機制與管控流程，全面提高、增強企業開展增值物業市場的能力。另一方面，隨著存量房時代的到來以及居民對優質物業服務需求的提升，促使物業管理公司向獨立市場化運營方向轉型。

標準化服務奠定擴張及高效運營基礎

近年服務標準化是物業服務企業實現有序擴張的重要基礎，也是物業管理行業的未來趨勢之一。標準化作為行業規範健康發展、企業高效運營的核心工具以及服務質量的衡量標桿，在助推行業轉型升級、可持續發展中發揮重要作用。物業服務的標準化運作與服務質量的提升，不僅可以提高業主滿意度，而且是未來行業發展的重要趨勢。

過往價格趨勢

物業管理公司維持不斷增長的人工成本與提供優質服務必要性之間的平衡。物業管理業務依賴可用的廉價且充足的勞動力。然而，根據中指研究院的資料，近年來通貨膨脹已導致消費者的整體消費額、薪資及其他相關人工成本上漲。有關變動對尋求擴大業務運營的物業管理公司造成額外的壓力。擴大業務運營的同時，彼等須擴充勞動力。

根據中指研究院的資料，物業管理公司或會通過適當提高外包商服務比例和依託創新技術解決方案來降低其整體銷售成本。根據中指研究院的資料，外包可使物業管理公司降低總體人工成本，並利用外包商在各自領域的專業知識來提高服務效率。出於整體運營考慮以及風險的把控，物業服務企業通常會將業務外包控制在一個適度、合理的比例範圍內。另一方面，近年來，物業服務百強企業積極嘗試並採用技術解決方案實現其業務運營自動化。由此，物業服務百強企業能夠提高運營效率並提高服務質量。

根據中指研究院的資料，物業管理行業作為勞動密集型行業，員工成本一直是物業服務企業最大的開支並呈現長期剛性增加的趨勢。2017年至2020年，物業服務百強企業員工成本佔比分別為55.84%、57.84%、59.09%及58.32%。同時，基礎業務外包比例整體穩定，上升趨勢緩慢。2020年，中國物業服務百強企業共有員工超148.3萬名，並提供外包工作崗位約59.02萬個。

競爭

競爭格局

根據中指研究院資料，中國物業管理行業分化程度較高，且競爭激烈。2020年，物業管理行業約有20萬家物業管理服務供應商。近年來，中國物業管理市場的集中度不斷增加，物業服務百強企業的分佈呈現出差異化的特點，大型物業管理公司優勢更加突出，小型物業管理公司在各自的細分市場力求穩定發展。我們的物業管理服務主要與大型全國性、區域及地方物業管理公司競爭。

根據中指研究院資料，按綜合實力計，我們在2021年物業服務百強企業中排名第33位。根據中指研究院的資料，我們同時作為泛長三角領先的物業管理公司之一。2020年，按在管建築面積計，我們在總部位於浙江省的物業服務百強企業中排名第6名，截至2020年12月31日，在總部位於泛長三角的物業服務百強企業中排名第23名；同時在營收方面，我們在總部位於浙江省的物業服務百強企業中排名第7，在總部位於泛長三角的物業服務百強企業中排名第23名。同時，我們作為一家快速增長的物業管理公司，在截至2021年5月21日香港上市的40家物業企業中，我們在2018年至2020年營收複合增長率方面排名為第22名，我們在2018年至2020年淨利潤複合增長率方面排名為第9名。

下圖載列於所示年度我們在中國物業服務百強企業中的綜合實力排名情況：

2020年總部位於泛長三角區域的物業服務百強企業的全國市場份額排名情況如下：

排名	公司	全國市場份額	地位及背景
1	公司A	0.96%	於聯交所主板上市，專注於全國綜合物業市場。
2	公司B	0.58%	非上市公司，專注於綜合物業市場及資產運營，主要是全國（尤其是山東省）及其他20個國家的市場。
3	公司C	0.41%	非上市公司，專注於綜合物業市場及資產運營，主要在山東省。
4	公司D	0.39%	於聯交所主板上市，專注於綜合物業市場，主要在中國東部地區。
5	公司E	0.39%	於聯交所主板上市，專注於綜合物業市場，主要在長三角、環渤海地區，尤其是江蘇省。
23	本集團	0.07%	–

2020年總部位於浙江省的物業服務百強企業的全國市場份額排名情況如下：

排名	公司	全國市場份額	地位及背景
1	公司A	0.96%	於聯交所主板上市，專注於全國綜合物業市場。
2	公司F	0.27%	於上海證券交易所上市，專注於長三角、環渤海、珠三角及其他內陸省份城市的綜合物業市場。
3	公司G	0.12%	於聯交所主板上市，專注於住宅物業市場，主要在長三角市場，尤其是浙江省。
4	公司H	0.09%	於聯交所主板上市，專注於綜合物業市場，主要在長三角市場，尤其是浙江省。
5	公司I	0.08%	於聯交所主板上市，專注於綜合物業市場，主要在浙江省市場，尤其是杭州市。
6	本集團	0.07%	–

准入壁壘

根據中指研究院的資料，物業管理行業存在若干准入門檻，包括：

- 品牌價值：隨著居民消費品質的提高、物業管理行業整體水平提升以及行業競爭的加劇，對物業服務質量也提出了更高要求，品牌日益成為物業管理行業的進入壁壘。具有較長經營年限、良好市場口碑和品牌形象以及較

高服務質量，是獲得優質業務的保障。我們與其他中國領先物業管理公司通過提供多年服務，已經積累一定的品牌價值和質量聲譽，相反，新的市場參與者在進入市場時面臨更大挑戰。

- 資金門檻：隨著業務規模的擴張，物業服務企業更注重深化以自動化、智能化為特徵的技術革新，通過購置機械設備替代人工、打造企業信息管理系統、逐步推廣社區智能化等方式提升管理效率，使行業逐漸由勞動密集型向技術與資金密集型結合的方向發展，從而提升物業管理行業新參與者的資金門檻。

- 管理門檻：隨著物業行業競爭不斷加劇，管理團隊及其管理經驗和水平日漸成為企業核心競爭力的重要因素，優秀的物業服務企業在物業管理內容、信息系統運用、財務管理等方面各有特點，在接管體量較大的項目上具有顯著的優勢，形成一定的管理門檻。

- 專業人才與技術門檻：作為勞動密集型產業，各類中高級管理人才與專業技術人員，長期穩定的人才培養機制和人力資源優勢，是物業服務企業實現成功運營的重要保障。此外，隨著大數據、互聯網技術的應用，物業服務企業創新業務模式、大力發展業主和非業主增值服務，專業人才的重要性日益突出。

行業威脅及挑戰

根據中指研究院的資料，中國物業管理行業面臨下列風險：

- *競爭*。中國物業管理行業競爭日趨激烈。因此，業主有更多選擇，亦更加注重專業化及標準化的服務。

- *成本控制*。中國物業管理公司主要按包幹制收取物業管理費，以預先釐定的每月每平方米固定價格收取費用(即就所提供物業管理服務的全包費用)。因此，當所產生成本及開支總額超出其所收取的物業管理費用時，物業管理公司將承擔有關差額，且不得於協議期間向房地產開發商、業主或住戶收取額外費用。

- *人工成本上漲*。中國的物業管理行業屬於勞動密集型行業。根據中指研究院資料，2020年在中國物業服務百強企業中，員工成本佔服務成本的58.32%。近年來，多個地區的最低工資均有所提高。

- *人才短缺*。物業管理行業需要大量人才以提高服務質量及擴大物業管理規模。若物業管理公司無法招募充足的合適人才，則其發展可能會受阻。

- *併購風險*。中國許多物業管理公司已通過併購擴大業務規模。然而，併購可能使該等公司因業務運營的複雜程度及規模、不熟悉企業文化及未能留住主要人員而面臨各種風險。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－我們的日後收購或投資未必會成功，且我們在整合收購業務與我們現有業務時可能會遇到困難」。

本節列示影響我們的業務及我們營運所在行業的最重要中國法律及法規概要。

有關公司及外商投資的法規

在中國成立、營運及管理公司實體均受中國全國人民代表大會常務委員會(「**全國人大常委會**」)於1993年12月29日頒佈並於1994年7月1日生效的《中華人民共和國公司法》(「**公司法**」)規管。公司法其後分別於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日、2013年12月28日及2018年10月26日修訂。公司法一般規管兩類公司，即有限責任公司和股份有限公司。兩類公司均具有法人資格，而有限責任公司或股份有限公司的股東責任以其注入的註冊資本金額為限。公司法亦適用於外商投資的有限責任公司或股份有限公司。有關外商投資的法律另有規定的，適用其規定。

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》，並成為外商在華投資的法律依據。根據外商投資法，國家對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單管理制度，且將對負面清單以外的外商投資給予國民待遇。

《中華人民共和國外商投資法實施條例》於2019年12月26日由國務院頒佈並於2020年1月1日生效，其規定實施措施及詳盡條例，以確保中國外商投資法有效實施。

於2019年12月30日，商務部(「**商務部**」)及國家市場監督管理總局聯合發佈《外商投資信息報告辦法》，自2020年1月1日起施行，據此，設立外商投資企業(包括通過收購境內非外商投資企業的股權或認購境內非外商投資企業增資而設立外商投資企業)及其後續變更應通過企業登記系統提交初始報告或變更報告。

國務院於2002年2月11日頒佈並於2002年4月1日生效的《指導外商投資方向規定》將所有外商投資項目分為鼓勵、允許、限制及禁止類項目。不屬於鼓勵、限制及禁止類的外商投資項目屬允許類外商投資項目。

國家發展和改革委員會(「**國家發改委**」)及商務部於2020年6月23日頒佈及自2020年7月23日起施行《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2020年版)》(「**負面清單**」)。國家發改委及商務部於2020年12月27日頒佈及自2021年1月27日起施行《鼓勵外商投資產業目錄(2020年版)》(「**鼓勵目錄**」)。根據負面清單及鼓勵目錄，物業管理服務不屬於鼓勵、限制及禁止類項目，因此被分類為允許類外商投資項目。

有關物業管理服務的法規

《中華人民共和國民法典》(「《**民法典**》」)於2020年5月28日發佈並於2021年1月1日生效，取代了《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，將成為中國物業管理服務的法律基礎。

有關物業管理企業資質的法規

根據國務院於2003年6月8日頒佈、於2003年9月1日生效並於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年3月19日修訂的《物業管理條例》，國務院建設行政主管部門應當會同其他有關部門，在物業管理企業的監督中，完善守信聯合激勵及失信聯合懲戒機制，加強行業誠信管理。

根據建設部於2004年3月17日頒佈、於2004年5月1日生效、於2007年11月26日及2015年5月4日修訂並於2018年3月8日廢除的《物業管理企業資質管理辦法》，資質管理機制曾獲採用，且物業管理企業的資質等級分為一級、二級及三級。

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、家用車輛保養維修等個人服務規範化、標準化發展。

根據國務院於2017年1月12日頒佈的《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》，取消對物業服務企業二級及以下資質認定的審批。根據國務院

於2017年9月22日頒佈的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》，取消對物業服務企業一級資質核定的審批。

根據住房和城鄉建設部（「**住房和城鄉建設部**」）辦公廳於2017年12月15日頒佈的《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》，不再受理物業服務企業資質核定申請和資質變更、更換、補證申請，不得要求將原核定的物業服務企業資質作為承接新物業管理業務的條件。縣級及以上房地產主管部門應指導監督物業管理工作，並將建立物業服務行業信用體系，根據信用評估監督物業服務企業。

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，《物業管理條例》獲進一步修訂。《物業管理條例》（2018年修正）移除物業服務企業的所有資質規定。

有關聘任物業管理企業的法規

根據民法典，聘任或解聘物業服務企業，應當由物業管理區域內的業主共同決定。業主可以自行管理建築物及附屬設施，亦可以委聘物業服務企業或者其他管理人員管理建築物及附屬設施。業主有權更換開發商聘請的物業服務企業或其他管理人。物業服務企業或者其他管理人根據業主委員會的要求管理建築區劃內的建築物及其附屬設施，並接受業主的監督。

根據《物業管理條例》，選聘、聘用和解聘物業服務企業須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批准。在業主或業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位（如物業開發商）選聘物業服務企業的，應當簽訂書面的前期物業服務合同。建設單位與物業買受人簽訂的買賣合同應當包含前期物業服務合同約定的內容。當業主委員會與物業服務企業簽訂的物業服務合同生效時，前期物業服務合同

即告終止。根據民法典，如業主委員會或業主與新的物業服務供應商訂立的物業服務合同在建設單位與物業服務供應商依法簽訂的前期服務合同約定的服務期限屆滿前生效，前期服務合同應當終止。

根據《民法典》，業主大會選聘或解聘物業服務企業的法定人數應當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組成。社區業主大會經參與表決專有部分面積一半以上的業主且表決人數一半以上的業主同意，方可選聘或解聘物業服務企業。此外，《民法典》釐清，物業服務期限屆滿後，業主沒有續訂物業服務合同或另聘物業服務供應商及物業服務供應商繼續提供物業管理服務的，原物業服務合同繼續有效，但服務期限為不定期。當事人可以解除合同，但應當提前六十日書面通知對方。

根據《民法典》，建設單位與房地產服務供應商依法簽訂的前期服務合同，以及業主委員會與業主大會依法選定的房地產服務提供者簽訂的物業服務合同，對業主具有法律約束力。

根據建設部於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》，在業主、業主大會自行選聘物業管理企業之前，由建設單位選聘物業管理企業實施前期物業管理服務。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具有相應資質的物業管理企業。投標人少於3個或者住宅規模較小的，經物業所在地的人民政府房地產行政主管部門批准，建設單位可以採用協議方式選聘具有相應資質的物業管理企業。新建現售商品房項目應當在現售前30日完成招標投標工作。預售商品房項目應當在取得《商品房預售許可證》之前完成招標投標工作。非出售的新建物業項目應當在交付使用前90日完成招標投標工作。根據《物業管理條例》，住宅樓的建設單位未經政府有關部門批准，未通過招投標方式選聘物業服務企業或以簽訂協議方式選聘物業服務企業的，由縣級或以上地方人民政府房地產行政主管部門責令其限期改正，給予警告，並處以人民幣100,000元以下的罰款。

有關物業管理企業收費的法規

根據國家發改委及建設部於2003年11月13日聯合頒佈，並於2004年1月1日生效的《物業服務收費管理辦法》(「**收費管理辦法**」)，物業管理企業獲准按照物業服務合同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，向業主收取物業服務收費。此外，物業服務收費應當遵循合理、公開以及費用與服務水平相適應的原則，且應當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。具體定價形式由省、自治區、直轄市(直屬中央政府)人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。根據收費管理辦法，物業服務收費根據政府指導定價，由政府價格主管部門連同房地產主管部門根據物業服務收費分級標準等因素制定基準價格和浮動範圍，並定期公佈該等價格及浮動範圍；物業服務收費實行市場調節價，由業主和物業管理企業在物業管理服務協議中協定收費標準。

根據於2005年3月28日頒佈並於2005年5月1日起施行的《浙江省物業服務收費管理實施辦法(試行)》，物業管理服務收費應根據物業的不同類別、物業管理服務的不同階段、提供服務的性質和特點，實行政府指導價和市場價。普通住宅(別墅等高檔住宅除外)前期物業管理服務收費實行政府指導價；非住宅、別墅等高檔住宅以及業主大會成立後普通住宅的物業管理服務收費實行市場調節價。根據於2018年1月5日頒佈及於2018年3月1日起施行的浙江省物價局關於公佈浙江省定價目錄的通告(2018)(浙價法[2018]2號)，除繼續適用政府指導價的市轄區普通住房前期物業管理費外，取消對非市轄區普通住房前期物業管理費的價格管制。

根據2018年12月29日頒佈並於2019年1月1日起生效的《江蘇省物業服務收費管理辦法》，普通住宅物業前期物業管理服務收費標準遵守政府指導價，其政策制定權下放至市、縣兩級政府。業主大會成立後，物業管理服務費由物業管理企業與業主大會或業主大會授權的業主委員會協商確定；非普通住宅物業和非住宅物業的物業管理服

務費由市場決定，具體收費標準由業主、物業用戶與物業管理服務公司根據提供的服務內容和品質協商確定，或在物業管理協議中約定。

根據於2014年10月10日頒佈並於2014年11月1日起施行的《安徽省物業服務收費管理辦法》，根據不同物業的性質和特點，分別實行政府指導價和市場價。普通住宅社區的物業公共服務費、車輛停放費、裝修垃圾清運費等實行政府指導價，非住宅物業服務費等其他費用實行市場價。

根據於2018年5月29日頒佈及於2018年7月1日生效的《山東省物業服務收費管理辦法》，物業服務收費應遵循合法、合理、公開、公平以及收費與服務品質相匹配的原則。根據不同物業的性質和特點，應分別實行政府指導價和市場調節價。處於前期物業管理階段的普通住宅物業的公共服務收費應執行政府指導價，其他物業的公共服務收費應執行市場價。

根據於2017年1月3日起施行的《湖南省物業服務收費管理辦法》，根據不同物業的性質和特點，分別實行政府指導價和市場價。補償性住房、房改房、舊住宅區和普通商品住宅的物業服務費在業主大會成立前實行政府指導價；別墅、其他非住宅物業和普通商品住宅的物業服務費在業主大會成立後實行市場價格。

根據收費管理辦法，業主與物業管理企業可以採取在所有收取的物業管理費中一次總付(包幹制，於此情況下，由業主向物業管理企業支付固定物業服務費用，盈餘或者虧損均由物業管理企業享有或者承擔)或者按收取的物業管理費中的某個百分比(酬金制，在此情況下，在預收的物業服務資金中按約定比例或者約定數額提取酬金支付給物業管理企業，其餘全部用於物業服務合同約定的支出，結餘或者不足均由業主享有或者承擔)約定物業服務費用。物業管理企業應當按照政府價格主管行政部門的規定實行明碼標價，在管理區域內的顯著位置，將服務內容、服務標準、收費項目、收費標準等有關情況進行公示。

根據國家發改委及建設部於2004年7月19日聯合頒佈，並於2004年10月1日生效的《物業服務收費明碼標價規定》，物業管理企業向業主提供服務(包括按照物業服務合同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。倘收費標準發生變化，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。

根據國家發改委及建設部於2007年9月10日聯合頒佈，並於2007年10月1日生效的《物業服務定價成本監審辦法(試行)》，物業服務定價成本指人民政府價格主管部門核定的物業服務社會平均成本。政府價格主管部門於房地產主管部門的協助下負責監審物業管理服務的定價。物業服務定價成本由人員費用、物業共用部位共用設施設備日常運行和維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、物業共用部位共用設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其他費用組成。核定物業服務定價成本，應當以經註冊會計師事務所審計的年度財務會計報告、原始憑證與賬冊或者物業服務企業提供的真實、完整、有效的成本資料為基礎。

根據國家發改委於2014年12月17日頒佈並於同日生效的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》，對已具備競爭條件的以下各項服務價格，各省、自治區、直轄市價格主管部門抓緊履行相關程序，放開價格，(i)非保障性住房物業服務，包括按照物業服務合同約定，對非保障性住房及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護和管理，維護物業管理區域內的環境衛生和相關秩序的活動等，經業主委員會同意，向業主收取的費用。保障性住房、房改房、老舊住宅小區和前期物業管理服務的物業管理收費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。放開保障性住房物業服務收費實行市場調節價的，應考慮保障對象的經濟承受能力，同時建立補貼機制；(ii)住宅小區停車服務。物業服務企業或停車服務企業向住宅小區業主或使用人提供停車場地、設施以及停車秩序管理服務所收取的費用。

自此，地方政府已開始著手對上述價格進行相應的放寬。例如，根據《福建省發

展和改革委員會、福建省住房和城鄉建設廳關於物業服務收費管理有關問題的通知》，福建省於2019年5月取消了非保障性住房的物業管理服務的政府指導價格。

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

物業管理服務外包

根據《民法典》，物業服務供應商將物業服務區域內的部分專項服務委託予專業服務機構或者第三方的，應當就該部分物業服務區域內的專項服務向業主負責。物業服務供應商不得將需要提供的所有物業服務轉委託予第三方，亦不得在劃分所有物業服務時，將其分別轉委託予第三方。

根據《物業管理條例》，物業服務企業可以將物業管理區域內的專項服務業務委託給專業性服務企業，但不得將該區域內的全部物業管理一併委託給第三方。

物業管理服務法規的最新變化

為提高物業管理水平，響應國家新修訂的物業管理條例和中國民法典的要求，中國政府又陸續出台了若干新的物業管理服務條例。

於2020年12月25日，住房和城鄉建設部等九部門聯合發佈《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》。該通知提出從以下主要方面加強住宅物業管理：(i)細化物業管理委員會履職要求並加強有關監督；(ii)探索建立由居委會及業主代表組成的物業管理委員會，在不具備成立業主大會條件的情況下，臨時代行業主委員會職責；(iii)鼓勵物業服務企業建立智能物業管理服務平台，運用物聯網、雲計算、大數據、區塊鏈、人工智能等技術改進服務；(iv)加強物業管理服務監督，建立統一的信用評價標準及公示平台。

為落實該等關於物業管理委員會的建議，地方政府已作出若干嘗試，如山東省於2021年6月2日發佈《關於在社區居民委員會下設環境和物業管理委員會的通知》及杭州市於2021年7月30日發佈新的《杭州市物業管理條例》，根據該條例，物業管理委員會系統的初步架構已經建立。以杭州為例。根據將於2022年3月1日生效的《杭州市物業管理條例》，物業管理委員會由街道辦、鄉鎮政府、居委會、建設單位及業主代表組

成。委員會的主要任務是組織有條件的物業管理區域召開首次業主大會，選舉業主委員會成員或指導業主委員會改選。對不具備召開首次業主大會條件的新交付區域，或未及時選舉產生業主委員會的物業管理區域，委員會可臨時代行業主委員會職責，維護業主的合法權益。

於2021年7月13日，住房和城鄉建設部及其他七個部門頒佈《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》，在房地產領域的發展、物業買賣、住房租賃及物業管理服務中持續整治規範房地產市場秩序。未經相關許可的發展及建設、延遲物業交付、產品質量問題及虛假廣告等在房地產行業常見的違規問題，均侵犯消費者權利並擾亂房地產秩序，須進行重點監督及管理。物業管理服務的整治重點包括：未按物業服務合約規定的內容及標準提供服務；未按規定披露物業服務收費項目標準、業主共有部分經營及收入情況及保養資金用途等其他相關資料；超過合約協定的標準或公佈的費用項目收費；擅自經營業主共有區域展開業務、侵佔或挪用業主共有區域的經營收益；依法解除或終止物業服務合約後，在沒有正當理由的情況下拒絕退出物業服務項目。該通知規定當地主管機構全面排查問題線索，並持續加強處罰力度。所有當地機構鑒於實際情況，多措並舉，依法依規開展整改活動。對違反法例法規的物業開發及物業服務企業，主管部門將根據法例法規採取警告及約談、停業整頓、吊銷營業執照及資質等措施，以及該等違反法例法規的行為將向公眾披露；涉及犯罪的，該案件將移交公安及司法部門進行調查及處罰。

司法解釋

根據最高人民法院於2020年12月29日頒佈並於2021年1月1日生效的《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件適用法律若干問題的解釋》，物業服務供應商違反物業服務合同約定或者法律、法規、部門規章規定，擅自擴大收費範圍、提高收費標準或者重複收費，業主以違規收費為由提出抗辯的，人民法院應予支持。

有關其他業務的法規

房地產經紀業務

根據全國人大常委會於1994年7月5日發佈，於1995年1月1日生效，並於2007年8月30日、2009年8月27日及2019年8月26日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》，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：(i)有自己的名稱和組織機構；(ii)有固定的服務場所；(iii)有必要的財產和經費；(iv)有足夠數量的專業人員；及(v)法律、行政法規規定的其他條件。

根據住房和城鄉建設部、國家發改委、人力資源和社會保障部（「**人力資源和社會保障部**」）於2011年1月20日發佈，於2011年4月1日生效，並於2016年3月1日修訂的《房地產經紀管理辦法》，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中介、代理等服務並收取佣金的行為。設立房地產經紀機構或其分支機構，應當具有足夠數量的從事房地產經紀活動的房地產經紀人員。此外，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日內進行備案。

保安服務

根據國務院於2009年10月13日頒佈及於2010年1月1日施行並於2020年11月29日修訂的《保安服務管理條例》（「**國務院令第564號**」），物業服務企業招用人員在物業管理區域開展的門衛、巡邏、秩序維護等服務為其中一類保安服務。自行招用保安員的單位，應當自開始保安服務之日起30日內向所在地設區的市級人民政府公安機關備案，備案應當提供下列材料(i)法人資格證明；(ii)法定代表人（主要負責人）、分管負責人和保安員的基本情況；(iii)保安服務區域的基本情況；及(iv)建立保安服務管理制度、崗位責任制度、保安員管理制度的情況。自行招用保安員的單位不再招用保安員進行保安服務的，應當自停止保安服務之日起30日內到原公安機關撤銷備案。

消防

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

有關外幣兑換的法規

根據國務院於1996年1月29日發佈並於1996年4月1日生效以及於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》，人民幣可就貿易及服務相關外匯交易及股息支付等經常項目的付款自由兑換。然而，除非取得國家外匯管理局(「**國家外匯管理局**」)或其地方分局的批准，否則人民幣不可就於中國境外進行的直接投資、貸款或證券投資等資本項目自由兑換。

於2015年3月30日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》(「**19號文**」)，該文件已於2015年6月1日生效及於2019年12月30日修訂。於2016年6月9日，國家外匯管理局進一步頒佈《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》(「**16號文**」)，對19號文若干條文進行修正。根據19號文及16號文，外商投資企業外匯資本金結匯所得的人民幣資金的流向及用途受到管制，該等人民幣資金不得用於其經營範圍以外的業務或向非關聯企業的個人發放貸款，經營範圍許可的情形除外。違反19號文或16號文可導致行政處罰。

根據由國家外匯管理局於2019年10月23日頒佈及於同日生效的《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《外商投資准入特別管理措施(負面清單)》且相關境內所投項目真實、合規的前提下，依法以人民幣結算外匯資金及以人民幣資本金進行境內股權投資。

於2017年1月26日，國家外匯管理局頒佈《關於進一步推進外匯管理改革完善真實合規性審核的通知》(「**3號文**」)，該文件對境內實體向境外實體匯出利潤訂定了若干資本管控措施，包括(i)銀行應審核與利潤分派有關的董事會決議、税務備案表原件及經審計的財務報表；及(ii)境內機構匯出利潤前應先彌補以前年度的虧損。此外，根據3號文，境內實體辦理境外投資登記手續時，應向銀行詳細説明資金來源與資金用途(使用計劃)情況，並提供董事會決議、合同或其他證明材料。

國家外匯管理局37號文

國家外匯管理局於2014年7月4日頒佈《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「**國家外匯管理局37號文**」)，取代國家外匯管理局於2005年10月21日頒佈的通常稱為國家外匯管理局75號文的原通知。國家外匯管理局37號文要求，倘若中國居民以境外投融資為目的，以合法持有的境內企業資產或權益，或者以合法持有的境外資產或權益，直接設立或間接控制境外主體(國家外匯管理局37號文稱為「特殊目的公司」)，則應向國家外匯管理局地方分支機構進行

登記。國家外匯管理局37號文進一步要求，倘若已登記特殊目的公司發生任何重大變更，如發生中國居民個人增資或減資、股權轉讓或置換、合併、分立或其他重要事項變更後，應及時辦理變更登記手續。未能遵守上述國家外匯管理局登記要求可導致違反外匯管制，並須根據中國法律承擔責任。

於2015年2月13日，國家外匯管理局發佈《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「**國家外匯管理局13號文**」)，自2015年6月1日生效及於2019年12月30日修訂。根據國家外匯管理局13號文，地方銀行應審核辦理境外直接投資項下外匯登記，包括國家外匯管理局37號文項下的首次外匯登記及登記變更手續。

有關知識產權的法規

商標

商標受到《中華人民共和國商標法》(「**商標法**」)(由全國人大常委會於1982年8月23日頒佈並後續於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)以及《中華人民共和國商標法實施條例》(「**實施條例**」)(由國務院於2002年8月3日頒佈並於2014年4月29日修訂)保護。根據商標法及實施條例，國家知識產權局商標局(「**商標局**」)處理商標註冊，授予註冊商標十年期限，且可經請求於首個或任何續期的十年期滿時，再授予十年期限。此外，根據商標法，商標註冊人可以通過簽訂商標許可協議，許可他人使用其註冊商標。商標許可協議須提交商標局備案，及商標使用許可未經備案不得對抗善意第三人。許可人應當監督被許可人使用其註冊商標的商品質量，及被許可人應當保證相關商品的質量。此外，商標法已就商標註冊採用「申請在先」原則。對於同一類或類似的商品或服務，如果申請註冊的商標與另一已註冊或經初步審批使用的商標相同或相似，則此商標的註冊申請可能被駁回。任何申請商標註冊的人士不得損害他人的現有權利，也不得以不正當手段搶先註冊他人已使用並有「一定影響」的商標。

域名

互聯網域名註冊及相關事宜主要由《互聯網域名管理辦法》(由工業和信息化部(「**工信部**」)於2017年8月24日頒佈並於2017年11月1日生效)及《國家頂級域名註冊實施細則》(由中國互聯網絡信息中心於2019年6月18日頒佈並於2019年6月18日生效)規管。域名持有者須註冊其域名，而工信部對中國互聯網域名實施監督管理。域名服務遵循「申請在先」原則。域名註冊申請人須提供域名持有者真實、準確、完整的信息等域名註冊信息，並與域名註冊服務機構簽訂註冊協議。申請人將於註冊程序完成後成為該域名的持有者。

著作權法

全國人大常委會於1990年9月7日頒佈及於1991年6月1日生效的《中華人民共和國著作權法》(最近於2020年11月11日修訂)規定所有中國公民、法人及不具法人資格的機構，均享有其作品(不論是否刊登)的著作權。作品指文學，藝術及科學領域的任何原創知識成就，可以特定形式表達，包括電腦軟件。著作權持有人可享有多項權利，包括出版權、著作權及複製權。

有關稅項的法規

企業所得稅

根據全國人大常委會於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》，企業所得稅的稅率為25%，且該稅率適用於內資企業及外商投資企業。根據企業所得稅法，企業分為「居民企業」和「非居民企業」。居民企業普遍按25%的稅率繳納企業所得稅。在中國未設機構的非居民企業應按10%的稅率繳納其在中國所得收入的企業所得稅。然而，依照外國或地區法律成立但「實際管理機構」在中國境內的企業被視為居民企業，一般應就其全球收入繳納25%的企業所得稅。企業所得稅法實施條例已進一步將「實際管理機構」界定為「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」。

股息預提稅

根據企業所得稅法及其實施條例的規定，除非與中國中央政府簽訂的相關稅收協定另有規定，否則外商投資公司向依法定義為非居民企業的外國投資者支付的股息應按10%的稅率徵收預提稅。根據於2006年8月21日頒佈，及在香港適用於自2007年4月1日或之後開始的任何課稅年度以及在中國內地自2007年1月1日或之後開始的任何一年的收入的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(「**避免雙重徵稅安排**」)，倘中國主管稅務機關確定香港居民企業滿足避免雙重徵稅安排的相關條件和要求，則可以降低香港居民企業從中國居民企業收取的股息的預提稅率到5%。然而，根據國家稅務總局(「**國家稅務總局**」)於2009年2月20日頒佈並生效的《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》，倘相關中國稅務機關酌情確定公司因以獲取優惠的稅收地位為主要目的的安排而享有所得稅稅率減免，則該中國稅務機關可以調整稅收優惠待遇。

根據國家稅務總局於2018年2月3日發佈及自2018年4月1日起生效的《國家稅務總局關於認定稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》，將根據具體案例的實際情況並結合若干原則，使用綜合分析確定實益所有權，倘申請人有義務在收到收入後的12個月內將其收入的50%以上支付給第三國(地區)居民，或者申請人從事的經營活動不構成包括實質性經營活動(包括具有實質性的製造、經銷、管理等活動)，申請人可能不會被視為享受稅收協定優惠的受益所有人。

增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈，自1994年1月1日起施行，於2008年11月5日、2016年2月6日和2017年11月19日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》，及財政部(「**財政部**」)於1993年12月25日頒佈，並於2008年12月15日和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》，在中國從事銷售貨物、服務、無形資產或房地產、提供加工服務、維修修配服務以及進口貨物的實體和個人，均需繳納增值稅。

於2011年11月16日，財政部和國家稅務總局實施了《營業稅改徵增值稅試點方案》，自2012年1月1日起對部分地區的「現代服務業」企業徵收增值稅代替營業稅，最終將試點計劃的範圍擴大到中國其他地區。根據財政部和國家稅務總局於2016年3月

23日頒佈，並於2016年5月1日生效的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，國家於2016年5月1日開始全面實施營業稅改徵增值稅的試點計劃。建築業、房地產業、金融業及生活服務業的所有營業稅納稅人，納入試點範圍，應按6%的稅率繳納增值稅，而非繳納營業稅。

根據財政部、國家稅務總局及海關總署於2019年3月20日頒佈並於2019年4月1日生效的《關於深化增值稅改革有關政策的公告》，增值稅一般納稅人發生增值稅應納稅銷售額或者進口貨物，原適用增值稅率為16%及出口退稅率為16%的，稅率調整為13%；原適用增值稅率為10%及出口退稅率為10%的，則稅率調整為9%。

僱傭及社會福利條例

勞動合同法

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈，自1995年1月1日生效，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》，及全國人大常委會於2007年6月29日頒佈，於2008年1月1日生效，於2012年12月28日修訂，並於2013年7月1日生效的《中華人民共和國勞動合同法》，以及國務院頒佈並於2008年9月18日生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，必須以書面形式確定用人單位與勞動者之間的勞動關係。已經建立勞動關係但尚未訂立正式合同的，應當在職工開始工作之日起一個月內簽訂書面勞動合同。此外，工資不得低於當地最低工資標準。用人單位必須建立勞動安全衛生制度，嚴格執行國家標準，並為僱員提供相關培訓。僱員須在安全衛生的條件下工作。

社會保險和住房公積金

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日進一步修訂的《中華人民共和國社會保險法》及於1999年1月22日生效並於2019年3月24日修訂的《社會保險費徵繳暫行條例》、於2004年1月1日實施並於2010年12月20日修訂的《工傷保險條例》，以及於1999年1月22日頒佈的《失業保險條例》及於1995年1月1日實施的《企業職工生育保險試行辦法》，用人單位應當繳納基本養老保險、基本醫療保險、生育保險、工傷保險及失業保險等社會保險計劃。基本養老金、醫療保險及失業保險金由用人單位及僱員支付，工傷保險及生育保險金僅由用人單位支付。用人單位未辦理社會保險登記的，由社會保險行政部門責令限期改正；逾期不

改正的，處以應繳納社會保險費數額1至3倍的罰款。此外，對直接負責的主管人員和其他直接責任人員處以人民幣500元至人民幣3,000元的罰款。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補足，並自欠繳之日起，按日加收0.05%的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額的1至3倍的罰款。

根據國務院於1999年4月3日頒佈並生效，及於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》(「**住房公積金管理條例**」)，中國企業必須在住房公積金管理中心註冊，並經該中心審查後，應完成在銀行開設賬戶以存放員工住房公積金的程序。企業亦被要求代表其僱員足額按時繳存住房公積金。用人單位違反住房公積金管理條例規定，未在規定期限內到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記的，處人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。企業違反上述規定，未按期足額繳納住房公積金的，由住房公積金管理中心責令其在規定期限內補繳；逾期仍未補繳的，可進一步申請人民法院強制執行。

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

併購規定

於2006年8月8日，包括商務部及中國證監會在內的六家中國政府及監管機構頒佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「併購規定」)，為有關外國投資者併購境內企業的新法規，於2006年9月8日生效並於2009年6月22日修訂。根據併購規定第二條，併購規定所稱「外國投資者併購境內企業」指外國投資者購買境內非外商投資企業(「境內公司」)股東股權或認購境內公司增資，使該境內公司變更設立為外商投資企業(「股權併購」)；或外國投資者設立外商投資企業，並通過該企業協議購買及運營境內企業資產，或外國投資者協議購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業營運該等資產(「資產併購」)。根據併購規定第十一條，境內公司、企業或自然人以其在境外合法設立或控制的公司名義併購與其有關聯關係的境內公司，須報商務部審批。當事人不得以外商投資企業境內投資或其他方式規避前述要求。

我們的歷史及發展

概覽

本公司於2021年1月19日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，為本集團的控股公司。我們是一家於浙江省及泛長三角區域快速成長及在其他具增長潛力城市建立業務的綜合物業管理服務供應商。

歷史

我們的歷史可追溯至2000年，當時陳先生（我們的控股股東、非執行董事兼董事會主席）及其配偶朱國玲女士透過祥生實業於中國成立首家營運附屬公司祥生物業服務。我們於2002年開始在浙江省諸暨市為祥生地產集團有限公司（「**祥生地產**」）開發的物業提供物業管理服務，並透過多年的持續發展已將我們的業務擴張至浙江省主要城市，包括紹興、杭州、嘉興、湖州、溫州、台州、麗水、舟山及寧波。祥生地產為祥生控股的附屬公司，而祥生控股為由陳先生控制且我們與之保持多年合作關係的中國大型物業開發商。憑藉我們與祥生控股的關係，我們已成功為祥生集團及其合營企業及聯營公司開發的項目提供多種物業管理服務，並於2005年開始為獨立第三方物業開發商開發的物業提供物業管理服務。為了進一步擴大我們的物業管理服務，我們於2019年開始為非住宅物業提供物業管理服務，自此，我們一直為不斷擴大的多元化投資物業組合提供物業管理服務，涵蓋辦公樓及商業綜合體。

截至2021年5月31日，我們在9個省份的30個城市擁有135個項目，總在管建築面積為約21.2百萬平方米。

經過20多年的經營，我們已樹立品牌價值，並已成為長三角區域公認的綜合物業管理服務供應商，在浙江省處於領先地位。根據中指研究院的資料，自2016年起，我們連續六年被評為「中國物業服務百強企業」。

業務發展里程碑

下表載列本集團主要業務發展里程碑概要：

年份	里程碑
2000年	祥生物業服務於中國成立並開始業務運營。
2002年	我們於浙江省諸暨市管理第一個物業管理服務項目，即諸暨祥生新世紀花園。
2005年	我們為浙江省首批物業管理服務供應商之一，獲浙江省科學技術協會、浙江省商業經濟學會、浙江省企業聯合會、浙江省企業家協會及浙江日報社共同評為「行業品質服務誠信領先示範單位」。
	我們開始向獨立第三方的物業開發商所開發的物業提供物業管理服務。我們第一個由物業開發商(均為獨立第三方)開發的物業管理服務項目為世紀花城(一處住宅物業)。
2010年	我們管理的項目之一，即「新世紀花園」獲中國住房和城鄉建設部評為全國物業管理示範住宅社區。
2011年	我們獲住房和城鄉建設部授予「一級物業服務企業資質」。
	我們將泛長三角區域以外的業務擴張至湖北省武漢市，以為「武漢祥生柏景灣」提供物業管理服務。
2015年	我們獲中指研究院評為華東地區提供物業管理服務的領先企業。
2016年	我們將公司總部遷至浙江省杭州市。
2017年	按照本集團的發展及擴張策略，我們開始迅速向其他具有增長潛力的省份擴張，我們的總簽約建築面積錄得大幅增長。
2019年	我們獲中指研究院評為中國物業服務百強企業綜合實力第41位。
	我們開始為商業物業提供物業管理服務。
	我們獲中指研究院認定為2020中國物業服務百強成長性領先企業Top10。
2020年	我們獲中指研究院評為中國物業服務百強企業綜合實力第39位。
2021年	我們獲中指研究院評為中國物業服務百強企業綜合實力第33位。

我們的公司發展

本公司於2021年1月19日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並於重組完成後成為本集團的控股公司及**[編纂]**實體。有關詳情，請參閱下文「－重組」。

我們的中國主要運營附屬公司

截至最後實際可行日期，我們的業務運營由本集團於中國成立或收購的運營附屬公司開展。我們的主要運營附屬公司為一家於往績記錄期間對本集團收入及利潤有重大貢獻的主要控股公司。以下載列主要公司發展，包括於主要運營附屬公司的股權重大變動。

祥生物業服務

祥生物業服務為本集團的主要境內控股公司及我們物業管理服務項目的集中管理平台，並為本公司的間接全資附屬公司。該公司於2000年12月6日在中國成立為一家有限公司，初始註冊及繳足資本為人民幣1,000,000元。截至其成立日期，祥生物業服務由祥生實業擁有80%及朱國玲女士（陳先生的配偶）擁有20%。祥生實業於相關時間由陳先生擁有99%及陳弘倪先生（陳先生之子）擁有1%。

於一系列註冊資本變動後，截至2013年4月27日，祥生物業服務由祥生實業擁有90%及朱國玲女士擁有10%，註冊及繳足資本為人民幣10百萬元。於2020年1月3日，祥生物業服務的註冊資本透過祥生實業注資人民幣40百萬元（全部繳足）從人民幣10百萬元增加至人民幣50百萬元。於有關注資完成後，祥生物業服務由祥生實業擁有98%及朱國玲女士擁有2%。

於一系列股權轉讓（作為重組的一部分）完成後，祥生物業服務由祥笙物業服務擁有98%及Goldenfinger HK擁有2%。有關進一步詳情，請參閱下文「－重組－朱國玲女士向Goldenfinger HK轉讓於祥生物業服務的2%股權」及「－重組－祥生實業向諸暨祥笙物業服務轉讓於祥生物業服務的98%股權」。自此祥生物業服務的股權概無變動。

於往績記錄期間內的收購事項

岳陽祥生

岳陽祥生（前稱岳陽恒泰物業服務有限公司）主要從事提供物業管理服務。該公司於2014年3月24日在中國成立為一家有限公司，初始註冊資本為人民幣500,000元（將根據岳陽祥生的組織章程細則繳足）。於緊接本集團收購岳陽祥生前，岳陽祥生由孟佳鋒先生擁有90%及慎謀先生擁有10%（各自為獨立第三方）。

在祥生集團於2017年收購岳陽雄城置業有限公司（「**岳陽雄城**」，一家從事開發位於湖南省岳陽的住宅物業的項目公司）後，鑒於祥生物業服務的業務拓展及為向有關住宅物業提供更好的物業管理服務，於2018年4月25日，祥生物業服務自孟佳鋒先生及慎謀先生分別收購岳陽祥生的90%及10%股權，名義代價為每股人民幣1元。於本集團收購岳陽祥生前，岳陽祥生與岳陽雄城訂立前介物業管理服務協議，以向住宅物業提供前介物業管理服務，由於有關物業尚未交付，故本集團於有關時間尚未開展前介物業管理服務。該代價是經公平磋商後並考慮(i)岳陽祥生於有關時間的未繳付註冊資本；(ii)岳陽祥生尚未開始運營，且於截至2017年12月31日止年度尚未產生任何收入；及(iii)截至2017年12月31日止年度，岳陽祥生因初步開辦費用而錄得淨虧損約為人民幣35,000元而釐定。有關代價已於2018年2月28日以現金結算。於有關股權轉讓完成後，岳陽祥生由祥生物業服務全資擁有並為本公司的間接全資附屬公司。於2019年10月17日，岳陽祥生的註冊資本人民幣500,000元已獲悉數繳足。自此岳陽祥生的股權概無變動。

重組

為籌備[**編纂**]，我們已進行重組，據此本公司成為本集團的控股公司及[**編纂**]實體，而我們的中國業務已轉讓予本公司。

下圖載列緊接重組前本集團的公司架構(1)：

附註：

(1) 祥生越都的餘下49%股權由浙江諸暨越都貿易有限公司(「**諸暨越都**」，一家由祥生控股的執行董事趙磊義先生擁有80%及其配偶鄭河茜女士擁有20%的公司)持有。

(2) 為精簡本集團架構，暫無業務營運的碩祥智能科技(祥生物業服務的附屬公司)已於2021年4月25日註銷。於其註銷前，碩祥智能科技的餘下30%股權由石仁軍先生(獨立第三方)持有。經中國法律顧問所深知及經本公司確認，碩祥智能科技於往績記錄期間及直至其註銷日期並無任何重大未遵守相關適用中國法律及法規的情況。董事確認，碩祥智能科技自2018年1月1日(即往績記錄期間的開始日期)起至其註銷完成日期止，並無任何可能對本集團的業務營運產生重大不利影響的重大索償、訴訟或法律程序。

為籌備[**編纂**]，我們實行了下列重組步驟，以成立本集團：

註冊成立Top Honour

Top Honour於2021年1月7日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，作為本集團於英屬處女群島的控股公司。於其註冊成立日期，Top Honour的一股已繳足股款股份已按面值配發及發行予Shinlight Limited及Top Honour彼時由Shinlight Limited全資擁有。

註冊成立本公司

本公司於2021年1月19日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，作為本集團的控股公司及[**編纂**]實體。截至其註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於其註冊成立日期，本公司的一股已繳足股款股份已按面值配發及發行予初始認購人（一名獨立第三方），該股份於同日按代價0.01港元轉讓予由Shinlight Limited全資擁有的Top Honour。Shinlight Limited由Shinfamily Holdings（一家由家族信託受託人TMF (Cayman) Ltd.於英屬處女群島註冊成立的公司，為管理家族信託（為全權信託）的控股公司）全資擁有。家族信託的受益人為陳先生及其家族成員。於有關轉讓完成後，本公司彼時由Top Honour全資擁有。

註冊成立Lohas Fun

Lohas Fun於2021年1月22日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，作為本集團於英屬處女群島的中間控股公司。於其註冊成立日期，Lohas Fun的一股已繳足股款股份已按面值配發及發行予本公司，而Lohas Fun彼時由本公司全資擁有。

註冊成立Shinsun Lifestyle HK

Shinsun Lifestyle HK於2021年2月3日在香港註冊成立為有限公司，作為本集團於香港的中間控股公司。截至其註冊成立日期，Shinsun Lifestyle HK的10,000股股份已按認購價10,000港元配發及發行予Lohas Fun，而Shinsun Lifestyle HK彼時由Lohas Fun全資擁有。

成立祥笙物業服務

祥笙物業服務於2021年3月8日在中國成立為有限公司，作為本集團於中國的中間控股公司。截至其成立日期，其人民幣1,000,000元的註冊資本將根據祥笙物業服務的組織章程細則繳足。自其成立以來，祥笙物業服務由Shinsun Lifestyle HK全資擁有。

朱國玲女士向Goldenfinger HK轉讓於祥生物業服務的2%股權

有關詳情，請參閱下文「－[**編纂**]投資－[**編纂**]投資者所作投資」。於[**編纂**]投資完成後，於2021年3月16日，祥生物業服務由祥生實業擁有98%及Goldenfinger HK擁有2%。

祥生實業向祥笙物業服務轉讓於祥生物業服務的98%股權

於2021年3月31日，祥生實業向祥笙物業服務轉讓於祥生物業服務的98%股權，代價為人民幣49百萬元，乃根據於有關轉讓時間祥生物業服務的註冊資本釐定。代價乃於2021年4月6日以現金結算。於有關股權轉讓完成後，祥生物業服務由祥笙物業服務擁有98%及Goldenfinger HK擁有2%。

本公司收購Goldenfinger

於2021年4月12日，Golden Stone將Goldenfinger的一股股份（相當於Goldenfinger的全部已發行股本）轉讓予本公司，透過向Golden Stone配發及發行兩股股份之方式結算。於同日，本公司按面值向Top Honour配發及發行97股股份。於有關股份轉讓及股份配發完成後，Goldenfinger成為我們的直接全資附屬公司，而本公司由Top Honour擁有98%及由Golden Stone擁有2%。

有關於重組及[**編纂**]投資完成後的公司架構，請參閱下文「－緊隨重組及[**編纂**]投資完成後的公司架構」。

[編纂]投資

[編纂]投資者所作投資

截至2021年1月21日，Goldenfinger HK為Goldenfinger的直接全資附屬公司，而Goldenfinger由Golden Stone全資擁有。Golden Stone由[**編纂**]投資者直接全資擁有。

於2021年3月16日，根據Goldenfinger HK與朱國玲女士訂立的股權轉讓協議，Goldenfinger HK收購朱國玲女士於祥生物業服務的2%股權，代價為人民幣8.6百萬元。代價乃經參考獨立估值師對祥生物業服務截至2020年12月31日的股東權益的估值人民幣430百萬元後釐定並於2021年3月29日以現金悉數繳足。於有關股權轉讓完成後，祥生物業服務由祥生實業擁有98%及Goldenfinger HK擁有2%，註冊及繳足股本約為人民幣50百萬元。

於2021年4月12日，Golden Stone與本公司訂立換股協議（「**換股協議**」），據此，Golden Stone將Goldenfinger的一股股份（相當於Goldenfinger的全部已發行股本）轉讓予本公司，代價為向Golden Stone配發及發行每股面值0.01港元的兩股股份。

[**編纂**]投資者的投資(「**[編纂]投資**」)詳情載列如下：

[**編纂**]投資者姓名：	壽柏年先生(「**壽先生**」)
協議日期：	2021年3月1日
已付代價金額：	人民幣8.6百萬元(相等於約10.3百萬港元)(透過其於祥生物業服務的投資)
釐定代價的基準：	由訂約方公平磋商釐定，已參考獨立估值師所評估祥生物業服務截至2020年12月31日的股東權益的估值人民幣430百萬元
代價支付日期：	2021年3月29日
每股成本[1]:	約人民幣[**編纂**]元(相等於約[**編纂**]港元)
較[**編纂**]範圍[**編纂**]的折讓[1]:	約[**編纂**]%
[**編纂**]：	由於[**編纂**]投資以股權轉讓方式於Goldfinger HK與朱國玲女士之間進行，代價支付予朱國玲女士，而本集團並無收取[**編纂**]
緊隨[**編纂**]投資完成後於本公司的股權[1]:	2%
緊隨[**編纂**]完成後於本公司的股權[1]、[2]:	[**編纂**]%

本集團的策略利益：	董事認為，本集團可受惠於[**編纂**]投資，因為其證明了[**編纂**]投資者對本集團業務的信心，從而有助於我們擴闊股東基礎。此外，鑒於壽先生作為本公司策略投資者的定位，加上其豐富的投資經驗及在中國房地產、物業開發及物業管理服務行業的業務網絡，我們預計彼將能夠協助董事制定業務策略，並可憑藉其業務關係為本集團帶來潛在的合作效應，從而有助提升本公司形象。自[**編纂**]投資完成後，[**編纂**]投資者分享其對中國經濟及物業管理行業前景的見解。考慮到[**編纂**]投資者的經驗及市場洞察力，我們能夠更好地制定業務策略，包括（其中包括）(a)積極尋求更多的投資及收購機會，以拓寬我們的物業管理組合；(b)通過（其中包括）與第三方供應商合作提供家居生活服務，實現資源整合，擴大我們的社區增值服務範圍；及(c)在數據收集及分析方面投入更多資源進行研究及分析，以更好地了解客戶的需求，建立智慧社區管理平台和其他技術投資。展望未來，我們亦相信，我們可利用[**編纂**]投資者的商業網絡及聯繫，獲得更多物業管理項目的投標機會。
特別權利：	Golden Stone及[**編纂**]投資者概無享有[**編纂**]投資下的任何特別權利

附註：

(1) 按緊隨[**編纂**]完成後但於[**編纂**]完成前將由Golden Stone持有的股份數目基準計算。

(2) 並無計及因[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份。

[**編纂**]投資的代價乃參考由獨立估值師使用基礎收入法評估祥生物業服務截至2020年12月31日的股東權益估值為人民幣430百萬元經公平磋商後釐定。於釐定代價時計及其他因素，包括但不限於(i)[**編纂**]投資者承擔的投資風險（因為根據[**編纂**]投資協議的條款，如[**編纂**]未能進行，[**編纂**]投資者並無任何退出或撤資的權利）、[**編纂**]是否成功存在不確定性，以及[**編纂**]投資者就投資未上市公司承擔的其他投資風險，包括（其中包括）在[**編纂**]及[**編纂**]完成之前，我們的股份缺乏流動性及公開交易市場、自[**編纂**]投資完成至[**編纂**]完成期間並無任何宣派進一步股息的計劃，以及完成[**編纂**]時的不確定性；(ii)上表所詳述的壽先生將為本集團帶來的策略利益；(iii) Golden Stone自[**編纂**]起實行的六個月禁售限制；及(iv)本集團及中國物業管理行業的發展前景。考慮到[**編纂**]投資被認為是一項長期投資，以及[**編纂**]投資者所承擔的上述風險及限制，本集團在[**編纂**]投資時的估值與[**編纂**]完成時的估值之間存在差異，此導致較[**編纂**]範圍的中位數折讓約[**編纂**]%。該折價反映[**編纂**]投資者與[**編纂**]投資者之間的地位差異。

有關[編纂]投資者的資料

Golden Stone為一家於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，由壽先生全資擁有。壽先生在中國房地產行業擁有逾15年的經驗，包括其先前於1998年4月至2015年3月擔任綠城中國控股有限公司（股份代號：3900）（「**綠城中國**」，為中國的物業開發商及綜合生活服務供應商，其股份於聯交所主板上市）的全資附屬公司綠城房地產集團有限公司的副執行主席兼總經理及自2006年7月至2018年4月擔任綠城中國執行董事的經驗。壽先生自2015年11月起擔任綠城服務集團有限公司（股份代號：2869）（「**綠城服務**」，為中國的物業管理服務供應商，其股份於聯交所主板上市）的非執行董事。自2002年1月起，彼亦一直擔任綠城控股集團有限公司（「**綠城控股**」，一家由壽先生擁有39%權益的公司，主要從事包括醫院投資、農業檢驗、酒店管理及建築設計在內的多項業務）的董事。壽先生亦為一名經驗豐富的投資者，在中國多個行業（包括物業開發、物業管理、醫療及保健以及教育）擁有逾13年的股權投資經驗。壽先生自2015年8月起為綠城服務的最終控股股東之一。於2006年7月至2018年1月，彼亦持有綠城中國的股權。

壽先生於2005年前後與陳先生在房地產行業商務及社交活動結識及彼等隨後定期保持聯繫。壽先生為祥生控股（於聯交所主板上市的中國物業開發商（股份代號：2599），亦由陳先生控制）的[**編纂**]投資者。透過投資於祥生控股，壽先生熟悉本集團的業務及前景。作為一名經驗豐富且於物業開發及物業管理方面亦具有大量管理經驗的投資者，壽先生慣常採用一種投資策略，專門物色及評估投資機會。彼瞄準具有增長潛力的優質公司進行長期投資，重點關注關鍵業務特點，如管理能力、財務業績、長期增長前景、監管情況及行業前景。在決定通過[**編纂**]投資對本集團作出投資時，壽先生對本集團的情況特別感興趣，因為本集團擁有多樣化的物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務，以及我們在中國物業服務百強企業中的整體實力及增長潛力。在考慮中國物業市場的長期前景、本集團過往財務表現、已取得的往績記錄後及對本集團業務增長潛力及前景有信心，壽先生決定向本集團作出投資並通過[**編纂**]投資成為我們的股東。

憑藉壽先生於中國房地產及物業管理行業以及股權投資方面的經驗，董事相信壽先生可在需要時為本集團提供有關發展擴張計劃的業內獨特見解及策略建議。董事亦相信，壽先生多年在中國房地產及物業管理行業的商業網絡中所建立的關係及人脈將為本集團的物業管理服務業務帶來協同效應（如與綠城控股、綠城服務及／或其他獨立第三方物業開發商的潛在未來合作）。截至2020年12月31日，綠城服務管理的物業遍佈中國30個省、直轄市和自治區的187個城市，涵蓋了本集團運營的大部分地區，其中包括浙江省、泛長三角區域（包括上海市、江蘇省、山東省、安徽省及江西省）以及湖南、湖北、遼寧和雲南等其他省份。

儘管在地理覆蓋上有重疊，但據董事所知及所信，本集團及綠城服務目前在實踐中具有不同的市場地位及業務重點。雖然本集團及綠城服務均維持包括住宅物業及非住宅物業在內的多樣化在管物業組合，但綠城服務將自身定位為全國性的服務供應商，專注於高端住宅物業（中指研究院對高端住宅物業的定義是：每平方米月度物業管理費不低於物業服務百強企業所管理的住宅物業收費標準的第75個百分位數），而我們的策略重點是浙江省、泛長三角區域及其他具增長潛力的地區。

此外，我們認為，我們作為祥生集團的首選服務供應商的地位，使我們在獲得祥生集團及其合營企業及聯營公司的未來業務方面較其他競爭對手(包括綠城服務)更具競爭優勢。於2018年、2019年及2020年以及截至2021年5月31日止五個月，我們對祥生集團所開發物業的中標率為100.0%。於往績記錄期間，我們來自物業管理服務的絕大部分收入均來自就祥生集團所開發物業提供的服務，且我們預計其將繼續成為我們物業管理組合的主要來源。鑒於我們與祥生集團以及其合營企業及聯營公司的長期關係及向其提供服務的良好往績記錄，我們相信祥生集團以及其合營企業及聯營公司很難選擇及委聘新的物業管理服務供應商來取代我們。有關詳情，請參閱「業務—我們與祥生集團的策略業務關係」。

基於上述情況，董事認為，實際上我們與綠城服務的業務重疊有限，因此綠城服務與我們之間的競爭程度極微，將不會削弱[**編纂**]投資者在為本集團的物業管理業務帶來協同效應的潛力。

董事亦認為，綠城服務與我們建立業務聯盟屬互利互補。憑藉我們在浙江省及泛長三角區域的深厚根基，我們認為，我們多年來與該等地區的物業開發商及業主建立的認識及聯繫，令我們能夠更好地了解雙方的需求，並提供一貫的優質服務，從而有助我們提高在當地市場的競爭力。通過與我們進行業務合作，我們相信綠城服務可利用我們在當地的深入知識、技術及經驗，提高其在浙江省和泛長三角區域的市場滲透率。另一方面，憑藉綠城服務在全國範圍內的強大市場影響力，我們相信壽先生將為本集團提供寶貴的機會，通過未來的潛在合作與綠城控股或綠城服務實現共同擴張。本集團及綠城服務所覆蓋的客戶基礎網絡有望形成更強大的業務夥伴關係，以促進協同效應及互補的業務增長。壽先生確認，[**編纂**]投資符合其投資策略及目標，並可讓其分享本公司[**編纂**]後的長期資本增長。

展望未來，儘管壽先生在本集團、綠城控股及／或綠城服務中擁有利益，但我們預計其將能夠利用其商業網絡及聯繫為我們帶來更多的商機。例如，只要我們在考慮到各種商業因素，如我們各自的項目管道、工作能力和滿足客戶具體需求及要求的能力(如有)後，發現另一方處於更好及更合適的位置，我們可以相互介紹客戶或推薦投標機會。董事認為，壽先生優先介紹物業管理領域的客戶給我們及擴大我們的網絡，對雙方均有利且在商業上亦屬合理，反之亦然。截至最後實際可行日期，除於本集團及祥生控股的股權外，Golden Stone及壽先生均獨立於本集團且並無參與本集團日常經營。壽先生並非本集團董事，亦非本集團高級管理層。本集團有能力獨立於壽先生開展業務營運，並擁有獨立的經營決策權及執行權。此外，據董事所知及所信，截

至最後實際可行日期，壽先生仍為綠城服務的控股股東，並受以綠城服務為受益人訂立的不競爭承諾所規限，其中包括要求壽先生在將任何商業機會轉介予我們之前須通知綠城服務及其獨立非執行董事的董事會並尋求其批准。因此，董事認為，倘綠城控股及／或綠城服務與本集團之間有任何未來合作或壽先生、綠城控股及／或綠城服務轉介的投標或商業機會，彼等將能夠解決壽先生分別於綠城控股、綠城服務及本集團的利益之間可能出現的任何利益衝突。

禁售及公眾持股量

由於[**編纂**]投資者並非本公司的核心關連人士，且[**編纂**]投資並非由本公司任何核心關連人士直接或間接提供資金，故於[**編纂**]後Golden Stone持有的股份將計入公眾持股量。

Golden Stone同意，其將不會於2021年4月12日（即換股協議日期）至[**編纂**]後六個月屆滿日期期間內任何時間出售其直接或間接持有的任何股份。

符合臨時指引

聯席保薦人認為，[**編纂**]投資者進行[**編纂**]投資的條款符合(i)聯交所於2012年1月刊發並於2017年3月更新的指引信HKEx-GL-29-12；及(ii)聯交所於2012年10月刊發並於2013年7月及2017年3月更新的指引信HKEx-GL43-12。

緊隨重組及[編纂]投資完成後的公司架構

下圖載列本集團於緊隨重組及[**編纂**]投資完成後但於[**編纂**]及[**編纂**]完成前的公司架構：

附註：

(1) Shinlight Limited由Shinfamily Holdings全資擁有，而Shinfamily Holdings由家族信託的受託人TMF (Cayman) Ltd.全資擁有。家族信託乃由委託人陳先生以陳先生及其家族成員為受益人成立的一項全權信託。

(2) 祥生越都的餘下49%股權由浙江諸暨越都貿易有限公司(「**諸暨越都**」，一家由祥生控股的執行董事趙磊義先生擁有80%及其配偶鄭河茜女士擁有20%的公司)持有。

(3) 祥漾智能科技為於2021年3月24日在中國成立的有限公司。

(4) 上海鯤鵬為於2021年4月27日在中國成立的有限公司。上海鯤鵬的餘下49%股權由獨立第三方廣州海倫堡物業管理有限公司持有。

(5) 上海祥勝於2021年8月30日在中國成立為有限公司。

(6) 台州祥卓於2021年10月12日在中國成立為有限公司。於台州祥卓的餘下49%股權由獨立第三方知卓(台州)物業管理有限公司持有。

法定股本增加

於2021年11月16日，本公司的法定股本透過增設額外1,962,000,000股股份由380,000港元（分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份）增加至20,000,000港元（分為2,000,000,000股每股面值0.01港元的股份）。

[編纂]

根據股東於2021年11月16日通過的書面決議案，待本公司的股份溢價賬因[**編纂**]而錄得進賬後，董事獲授權透過將本公司股份溢價賬的進賬款項[**編纂**]港元用以按面值繳足合共[**編纂**]股股份而撥充資本，藉此向於通過該決議案日期名列本公司股東名冊的股份持有人，按彼等當時各自於本公司的股權比例向彼等配發及發行股份（盡可能不涉及零碎股份，以免發行及配發零碎股份）。

緊隨[編纂]及[編纂]完成後的公司架構

下圖載列本集團於緊隨[**編纂**]及[**編纂**]完成後的公司架構(1)（並無計及因[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份）：

附註：

(1) Shinlight Limited由Shinfamily Holdings全資擁有，而Shinfamily Holdings由家族信託的受託人TMF (Cayman) Ltd.全資擁有。家族信託乃由委託人陳先生以陳先生及其家族成員為受益人成立的一項全權信託。

(2) 祥生越都的餘下49%股權由浙江諸暨越都貿易有限公司(「**諸暨越都**」，一家由祥生控股的執行董事趙磊義先生擁有80%及其配偶鄭河茜女士擁有20%的公司)持有。

(3) 祥漾智能科技為於2021年3月24日在中國成立的有限公司。

(4) 上海鯤鵬的餘下49%股權由獨立第三方廣州海倫堡物業管理有限公司持有。

(5) 上海祥勝於2021年8月30日在中國成立為有限公司。

(6) 於台州祥卓的餘下49%股權由獨立第三方知卓(台州)物業管理有限公司持有。

中國監管要求

關於外國投資者在中國併購境內企業的規定

中國法律顧問已確認，有關本集團內中國公司的股權轉讓及註冊資本增加已取得所有必要的政府批准及許可，並且所有相關的法律程序已根據相關中國法律法規完成。中國法律顧問進一步告知我們已經從有關中國當局取得實施重組的所有必要批准。

根據併購規定，境內公司、企業或自然人若擬以其合法設立或控制的境外公司名義收購與其有關聯關係的境內公司，有關收購事項須經商務部審批；境內公司或自然人如通過支付收購價連同股權透過境外特殊目的公司持有境內公司的股權，該特殊目的公司的境外上市均須獲中國證監會批准。

根據《外商投資信息報告辦法》(「**外商投資信息辦法**」)，自2020年1月1日起，就直接或間接在中國進行投資活動的外商投資者而言，外商投資者或外資企業應根據該等辦法向主管機關提交投資信息。據中國法律顧問所告知，祥生物業服務已完成所須申報程序並於2021年3月根據外商投資信息辦法取得朱國玲女士以代價人民幣8.6百萬元向Goldenfinger HK轉讓2%股權(「**首次收購事項**」)的新營業執照。

首次收購事項完成後，祥生物業服務成為一家外商投資企業。就祥笙物業服務收購祥生物業服務98%股權（「**第二次收購事項**」）而言（於祥生物業服務轉制為外商投資企業後發生）因收購外商投資企業的股權而被視為導致股東變更。據我們的中國法律顧問告知，併購規定並不適用於境內人士向外資方作出的已成立外商投資企業的股權轉讓，因此，併購規定並不適用於首次收購事項及第二次收購事項。反而，首次收購事項及第二次收購事項應符合外商投資信息辦法。祥生物業服務已於2021年3月31日分別完成所須申報程序及新營業執照。

中國國家外匯管理局登記

根據國家外匯管理局於2014年7月4日頒佈的《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「**國家外匯管理局37號文**」）及《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》（「**國家外匯管理局13號文**」），倘中國居民個人以其合法持有的境內及境外資產或權益向境外特殊目的公司進行投資，則須向國家外匯管理局地方分局就其投資進行登記。國家外匯管理局37號文亦規定中國居民於其境外特殊目的公司進行重大事項（如更改基本數據，包括中國居民、姓名及營運期間以及股本增加或削減、股份轉讓或交換、合併或分拆）時遞交變動申請以供登記。

誠如我們的中國法律顧問所告知，陳先生已按照國家外匯管理局37號文及國家外匯管理局13號文的規定分別於2019年12月25日及2020年4月21日完成登記。

概覽

我們是一家深耕浙江省及泛長三角區域及在其他具增長潛力城市建立業務的快速成長的綜合物業管理服務供應商。根據中指研究院的資料，於2021年，在中國物業服務百強企業中，按綜合實力(基於前一年度的關鍵因素數據，如營運規模、財務表現、服務質素、增長潛力及社會責任)計，我們排名第33位。

我們透過三條業務線提供多元化服務，即物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務。我們的在管物業組合包括住宅物業及非住宅物業，主要包括購物中心及辦公樓。我們與祥生集團維持長期的策略業務關係。自2002年以來，我們簽約管理祥生集團(為由控股股東之一所控制的其中一家聯屬公司)開發的物業。於往績記錄期間，就各條業務線而言，我們的大部分收入產生自祥生集團及其合營企業及聯營公司開發的物業。有關詳情，請參閱「業務—我們與祥生集團的策略業務關係」。

截至2020年12月31日，祥生集團有218個物業項目，土地儲備為23.3百萬平方米。於往績記錄期間，我們的在管建築面積增長與祥生集團於相應期間的土地儲備增長基本一致。自2020年以來，為使我們的客戶群多樣化，我們策略性地加快利用我們的市場地位及品牌知名度來擴大與第三方物業開發商的合作。

我們的業務規模及財務表現於往績記錄期間實現了快速的增長。我們的在管建築面積由截至2018年12月31日的6.9百萬平方米增加至截至2019年12月31日的11.1百萬平方米，並增加至截至2020年12月31日的18.4百萬平方米及進一步增加至截至2021年5月31日的21.2百萬平方米。我們的簽約建築面積由截至2018年12月31日的24.6百萬平方米增加至截至2019年12月31日的28.8百萬平方米，增加至截至2020年12月31日的37.3百萬平方米及進一步增加至截至2021年5月31日的39.2百萬平方米。我們的收入由2018年的人民幣244.6百萬元增加至2019年的人民幣339.0百萬元，並進一步增至2020年的人民幣459.1百萬元，複合年增長率為37.0%。我們的年內淨利潤由2018年的人民幣12.4百萬元增加至2019年的人民幣29.8百萬元，並進一步增加至2020年的人民幣46.9百萬元，複合年增長率為94.4%。我們的收入由截至2020年5月31日止五個月的人民幣155.8百萬元增加至2021年同期的人民幣224.2百萬元，增長43.9%，而我們的淨利潤由截至2020年5月31日止五個月的人民幣16.0百萬元增加至2021年同期的人民幣18.0百萬元，增長12.5%。

競爭優勢

我們認為，我們的成功主要由於下列競爭優勢：

深耕浙江省及泛長三角區域及在其他具增長潛力城市建立業務的快速成長的綜合物業管理服務供應商

我們是一家深耕浙江省及泛長三角區域並在其他具增長潛力城市建立業務的快速成長的綜合物業管理服務供應商。

我們在浙江省擁有良好市場地位。根據中指研究院的資料，截至2020年12月31日，按在管建築面積計，我們在總部位於浙江省的中國物業服務百強企業中排名第六位。我們在泛長三角區域亦建立強大地位，及截至2020年12月31日，按在管建築面積計，我們在總部位於本區域的中國物業服務百強企業中排名第23位。此外，我們已將業務範圍擴展至其他具有高增長潛力的省份，例如湖南、湖北、福建、內蒙古、遼寧及雲南。截至2021年5月31日，我們在9個省的30個城市管理135個項目。憑藉我們強大的業務發展能力及「1+1+X」策略，我們於往績記錄期間的在管建築面積、收入及利潤均實現了快速增長。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的總在管建築面積分別為6.9百萬平方米、11.1百萬平方米及18.4百萬平方米，複合年增長率為63.3%。截至2021年5月31日，我們的總在管建築面積為21.2百萬平方米。於2018年、2019年及2020年，我們的收入分別為人民幣244.6百萬元、人民幣339.0百萬元及人民幣459.1百萬元，複合年增長率為37.0%；利潤分別為人民幣12.4百萬元、人民幣29.8百萬元及人民幣46.9百萬元，複合年增長率為94.4%。我們的收入由截至2020年5月31日止五個月的人民幣155.8百萬元增加43.9%至截至2021年5月31日止五個月的人民幣224.2百萬元，而我們的淨利潤由截至2020年5月31日止五個月的人民幣16.0百萬元增加12.5%至截至2021年5月31日止五個月的人民幣18.0百萬元。根據中指研究院的資料，於2021年，按增長潛力[(1)]計，我們在中國物業服務百強企業中排名第11位，按2018年至2020年淨利潤複合年增長率計，我們於2021年5月21日在40間於聯交所上市的物業管理公司中排名第9位，按2018年至2020年收入複合年增長率計，我們於2021年5月21日在40間於聯交所上市的物業管理公司中排名第22位。我們亦獲億翰智庫評為2019年按增長潛力計中國十大領先物業管理服務提供者[(2)]之一。

我們提供廣泛的優質物業管理服務，物業開發商增值服務以及住宅及非住宅物業社區增值服務，包括購物中心及辦公樓。我們多元化的服務亦為我們贏得了市場認可。根據中指研究院的資料，於2021年，在中國物業服務百強企業中，按綜合實力(基於前一年度的關鍵因素資料，如營運規模、財務表現、服務質素、增長潛力及社會責任)計，我們排名第33位。

附註：

(1) 中指研究院於評估增長潛力時考慮的主要因素主要包括(i)公司在管建築面積的增長率；(ii)公司自其物業管理服務的收入增長率；(iii)公司淨利潤的增長率；及(iv)公司項目儲備的數目及建築面積。

(2) 億翰智庫在評估增長潛力時考慮的主要因素主要包括(i)公司在管建築面積的增長率；(ii)公司總收入的增長率；及(iii)公司項目儲備的數量和建築面積。

多元化的物業及服務組合

我們擁有多元化的在管物業組合，包括住宅物業及非住宅物業。截至2021年5月31日，我們住宅物業的總在管建築面積為20.8百萬平方米，及我們的住宅物業簽約建築面積為38.5百萬平方米。我們亦通過將多項非住宅物業增加至我們的組合中，致力於使在管物業的類型多元化，該等非住宅物業主要包括購物中心及辦公樓。截至2021年5月31日，非住宅物業的總在管建築面積為0.4百萬平方米。我們相信，我們多元化的物業組合不僅增強我們的物業管理能力及豐富我們的服務產品，而且使我們的收入來源多元化。

通過多元化的在管物業組合，我們已對客戶的需求有深入的了解，從而使我們能夠為客戶提供多元化的增值服務。

我們提供物業開發商增值服務，涵蓋房地產開發從設計、銷售、營銷到交付的不同階段。例如，於設計階段，我們提供前期規劃及設計諮詢服務，就此我們從物業管理角度就物業開發商的業務營運的各個階段提供意見；於施工階段，我們可獲指定委託提供建築工地管理服務；於銷售及營銷階段，我們提供案場服務，就此我們為物業開發商的售樓處及樣板間提供物業管理服務，而於交付階段，我們提供清潔及驗收服務，就此，我們對將予交付的物業進行清潔及檢查並在交付過程中提供協助。憑藉與祥生集團的長期策略合作，我們可以將物業管理經驗應用於祥生集團開發的項目，提供建議以於物業開發不同階段提高客戶滿意度，並以有效的方式為祥生集團提供合適的解決方案。

我們通過線上及線下渠道提供多種社區增值服務，以滿足客戶的需求。例如，我們向業主及住戶提供家居生活服務，涵蓋其日常需求的各個方面，以及物業代理服務，就此我們協助業主出售及出租其物業以變現或提升其物業價值。我們認為，社區增值服務不僅有助我們提升客戶滿意度，而且可讓我們洞察客戶需求，從而令我們能夠進入新的服務領域及豐富我們的收入來源。

在祥生集團支持下的穩定持續增長

我們與祥生集團建立了長期的策略關係。祥生集團是一家深耕浙江省和泛長三角區域，策略覆蓋全國的大型綜合性房地產開發商。截至2020年12月31日，祥生集團的總銷售面積為4.2百萬平方米，根據中指研究院的資料，按總銷售面積計，其於浙江省所有物業開發商中排名第二。根據中指研究院的資料，按增長潛力計，祥生集團在2020年中國十大房地產企業排名第三。

祥生集團充裕的土地儲備為我們的穩定發展奠定了堅實的基礎。截至2020年12月31日，祥生集團的土地儲備約為23.3百萬平方米。憑藉我們與祥生集團的長期策略業務關係，以及祥生集團開發的物業一直是我們物業組合的主要來源，我們相信，祥生集團豐富的土地儲備將繼續有助於擴大我們的業務規模及驅動我們的可持續增長。

此外，祥生集團的多元化物業組合使我們得以豐富物業及服務組合，並使收入來源多元化。截至2020年12月31日，祥生集團擁有處於不同開發階段的218個項目，遍及45個城市及11個省份。該等項目包括住宅物業、購物中心及辦公樓。於往績記錄期間，我們管理由祥生集團開發的多個項目，包括住宅物業、辦公樓及購物中心。

受益於我們在祥生集團經營所在地區的良好市場地位及我們提供綜合物業管理服務及增值服務的能力，我們與祥生集團的長期合作使我們得以深入了解其嚴格要求及服務要求，讓我們取得祥生集團的委聘。於往績記錄期間，我們對祥生集團開發的項目的中標率為100.0%，我們致力於在未來保持這一水平。我們預期，祥生集團的領先市場地位、充裕的土地儲備及豐富的項目儲備將繼續支持我們的穩定及可持續增長。

提升品牌價值及客戶滿意度

我們遵循「用溫暖的心，做有溫度的事」的理念，於往績記錄期間，品牌價值及客戶滿意度得分均不斷提高。自2016年起，我們連續六年被中指研究院評為按綜合實力計的中國物業服務百強企業之一。

品牌價值的提升亦體現在每月平均物業管理費的不斷增加。我們住宅物業的平均每月物業管理費由2018年的人民幣1.39元增加至2019年的人民幣1.53元，增加至2020年的人民幣1.75元及進一步增加至截至2021年5月31日止五個月的人民幣1.86元。於往績記錄期間，我們的客戶滿意度得分持續提高。根據中指研究院的資料，於2020年，我們的客戶滿意度得分高於行業平均得分。我們的客戶滿意度不斷提高亦體現在我們的物業管理服務協議續約率。於2018年、2019年及2020年以及截至2021年5月31日止五個月，我們的物業管理服務協議續約率分別為100.0%、100.0%、81.0%及100.0%。我們的續約率於2020年有所下降，主要是由於我們決定在四份物業管理服務協議到期後不再續簽，因為與續簽有關的維護成本將超過我們預期從該等項目中獲得的收入，可能導致預期損失。

標準化及數字化管理

通過我們的標準化及數字化管理，我們已不斷提高運營效率。我們致力於建立標準化、專業及精細的管理體系，以評估我們的服務質量，並為業主及住戶提供更好的生活體驗。

我們主要通過質量控制體系來規範我們的管理。我們於2020年11月9日獲得ISO9001:2015質量管理體系認證及ISO14001:2015環境管理認證，並於2019年1月獲得OHSAS18001:2007國際職業健康安全管理體系認證，使我們能夠密切監控物業管理服務的所有相關方面。我們參照ISO9001、ISO14001和OHSAS18001標準制定質量控制體系。根據我們的質量控制體系，我們制定了內部措施及政策，為我們的營運提供詳細的指引。截至2021年5月31日，我們各服務線有16名質量控制人員，監督和促進我們的質量控制體系的實施。我們亦將為員工提供系統的培訓，以幫助其更好地理解和遵守我們的標準及程序。

通過我們對信息科技的持續投資，我們亦逐步由勞動密集的物業管理服務供應商轉變為擁有數字化配置的公司。我們的數字化平台整合了運營管理系統、自動化辦公系統及客服系統，幫助我們提高營運效率及作出知情業務決策。我們亦有客戶熱線確保我們及時收到客戶的要求及反饋。此外，我們已通過移動應用程序提高內部管理效率。例如，借助我們的移動應用程序掌上祥生，我們在手機上及時處理與人力資源、財務及運營有關的任務。我們亦使用掌上祥生(其中包括)記錄客戶請求，提供服務響應並追蹤響應進度，以及跟進客戶並對我們的服務質量進行內部評估。我們的數字化管理平台有助於提高我們的運營效率並減少所需的勞動力，使我們能夠以更具成本效益的方式管理物業。

經驗豐富的管理團隊及嚴謹的人力資源系統

我們的管理團隊擁有豐富的行業經驗、見解及知識，是我們成功的關鍵。董事長陳國祥先生於中國房地產行業擁有逾27年經驗，目前負責對本集團的整體發展提供指導及制定業務策略以及監督董事會。陳先生於2004年、2008年、2010年、2011年及2014年被評為「浙江省住宅產業十大領軍人物」之一。執行董事兼財務總監陳國農先生擁有超過22年的會計及財務管理經驗，目前負責監督本集團財務及會計事務。憑藉於物業管理及房地產行業平均逾十年的經驗，我們相信我們富有遠見及經驗豐富的管理團隊對我們目前的成就至關重要，並將繼續引領我們邁向成功。

我們已採納嚴謹高效的人力資源管理系統，包括有效的內部評估系統、針對性的培訓系統及完善的晉升系統。同時，我們亦制定了競爭性薪酬制度及全面的僱員福利計劃，以吸引及留住人才並促進我們的業務擴張。尤其是，我們重視並依賴有針對性的招聘系統確定能夠滿足我們業務發展需求的專業及管理人才，並及時補充我們的人才梯隊。我們已推出內部培訓平台人本學堂，為僱員提供企業策略發展、專業發展及企業文化等方面的培訓。我們相信，我們針對性的培訓系統將有助我們繼續提供優質服務及實現增長。

業務策略

我們致力於成為一家中國領先的綜合優質物業管理服務供應商。我們計劃通過實施以下策略來鞏固我們的市場地位，改善服務質量並提高客戶滿意度：

鞏固我們的領先地位並擴大我們在全國範圍內的業務

我們計劃鞏固在浙江省的領先地位，通過全面覆蓋泛長三角區域的所有主要城市增強我們在該地區的滲透率及覆蓋範圍，擴大我們在中國其他地區的業務並繼續在其他具增長潛力的省份如湖南、湖北、福建、內蒙古、遼寧及雲南開展業務。

憑藉我們為住宅物業提供高質量物業管理服務的經驗及專業知識，我們計劃通過向非住宅物業提供全面服務豐富我們的項目組合。我們計劃遵循兩條並行路線：我們計劃專注於中高端住宅社區，同時為商業物業及公共設施提供物業管理服務及增值服務，以擴大我們的品牌知名度和整體實力。我們將配置充足的資源以支持我們承接大型住宅社區、辦公樓、政府及公共建築、工業園區、醫療機構、學校及醫院，以進一步提高我們的市場份額及全國影響力。

擴大業務規模

我們計劃通過以下措施擴大我們的業務規模：

- *尋求策略投資及收購*。我們將積極尋求收購機會，以使我們的在管物業類型多元化並擴大我們的業務規模。我們計劃將[**編纂**]的約[**編纂**]%或約[**編纂**]百萬港元用於尋求策略收購及投資機會，以豐富我們的在管物業組合。特別是，我們計劃收購或投資於其他物業管理公司。在選擇目標公司時，我們將優先考慮可以產生協同效應，補充我們的在管物業組合或有助於我們加快地域擴張的公司，尤其是位於泛長三角區域及具增長潛力的一線、新一線及二線城市並擁有(i)在管建築面積0.5百萬平方米至4.0百萬平方米；(ii)最近一個財政年度的收入介乎人民幣12.0百萬元至人民幣40.0百萬元；或(iii)最近一個財政年度的淨利潤率超過8.0%的公司。就物業類型而言，我們將主要考慮有非住宅物業的多元化組合的目標公司，包括商業綜合體、辦公樓、工業園區及其他政府及公共建築。就地域覆蓋範圍而言，我們將主要考慮位於一線、新一線或二線城市的目標公司。有關更多資料，請參閱「未來計劃及[**編纂**]—[**編纂**]」。

- *擴大與第三方物業開發商的合作*。我們計劃加強與第三方物業開發商的合作，以擴大我們的物業開發商增值服務。尤其是，我們計劃為更多第三方物業開發商提供前期規劃及設計諮詢服務以及案場服務。為實現這一目標，我們計劃建立一個營銷團隊，致力於加大針對第三方物業開發商的營銷力度。

- *深化與祥生集團的合作*。我們計劃深化與祥生集團的合作，以擴大我們的物業及服務組合。我們預期將繼續為祥生集團開發的物業提供銷售管理服務以及前期規劃及設計諮詢服務，並力爭與祥生集團的合營企業及聯營公司以及其獨立第三方股東簽訂更多服務協議。我們亦將開始向祥生集團提供物業代理服務及向祥生集團聯繫人運作的酒店提供物業管理，逐步將更多酒店加入物業組合。此外，憑藉我們在提供物業管理服務方面的經驗，我們將與祥生集團合作進行城市更新項目。

豐富增值服務組合

我們計劃將[**編纂**]的[**編纂**]的約[**編纂**]%或約[**編纂**]百萬港元用於進一步豐富我們的增值服務組合。尤其是，我們計劃專注於開發兩項服務：

- *裝修服務*。我們計劃通過提供不同的服務組合以覆蓋更廣泛的客戶群，以簡化我們的裝修服務，包括：(i)針對配有家具但需要裝修及家具服務的單位的拎包入住服務；及(ii)針對無配備家具且需要室內家裝、裝修及家具服務的單位的室內裝修服務。此外，我們計劃預先了解業主的需求，以便為彼等提供更多定製裝修服務解決方案。

- *物業代理服務*。我們計劃擴展我們的停車場服務，並逐步將我們的角色由僅作為物業代理轉為提供綜合資產相關服務。我們計劃更深入地了解客戶在物業持有期間、租賃或出售、物業置換及物業處置時間方面的偏好，以便我們能提供更多有針對性的定製服務。

我們亦計劃優化社區增值服務對我們總收入的貢獻，方式為(i)利用我們與祥生集團的長期策略關係，為我們所管理物業的住戶提供定製旅遊服務，如導遊及售票服務；(ii)通過掌上祥生提供更多種類的家居生活服務，如家政服務及清除揮發性有機化合物(VOC)；(iii)於我們所管理的住宅社區附近引入教育機構，如補習班及興趣班，為業主及住戶提供一站式的優質教育資源，對此我們將收取轉介佣金；(iv)為我們在管住宅社區的老年業主及住戶翻新物業，以改善無障礙環境及靈活性，並減少跌倒、滑倒

和絆倒的危險；及(v)通過我們的團購服務為我們在管住宅社區的業主及住戶提供更多的有機產品，如新鮮水果、蔬菜、穀物、乳製品和肉類。有關更多資料，請參閱「未來計劃及[**編纂**]—[**編纂**]」。

投資技術以進一步提高運營效率

我們相信數字化將使我們能夠在未來進一步提高客戶體驗及滿意度，且我們計劃將[**編纂**]的[**編纂**]的約[**編纂**]%或約[**編纂**]百萬港元用於增加對技術的投資以提高我們的運營效率及盈利能力。

- *數據中心*。我們計劃建立數據中心。透過數據中心，我們預期收集及分析營運產生的數據。我們計劃提升我們的數據分析能力以增強人力資源、財務、運營及內控管理。我們相信這將為我們的決策過程提供重要的支持及見解。我們亦計劃利用所收集的數據更準確地分析及預測客戶喜好，以提供更具針對性服務，以提升客戶體驗。

- *智能社區管理平台*。我們計劃建立一個智能社區管理平台，為我們在管社區的業主及住戶提供以下服務：(i)智能停車服務，我們將使用帶有攝像頭的地磁傳感器自動識別進來的車輛，以及一個微信小程序，可以更輕鬆地在線及預先支付停車費；(ii)智能秩序維護服務，我們將使用受訓AI模型及監控攝像頭識別異常情況，並協助安保人員快速定位異常地點；(iii)智能消防服務，我們將安裝與消防系統連接並可以監控水壓和水位的智能火災探測器及灑水裝置，預期有效減少火災隱患；及(iv)智能能耗系統，我們將安裝監測器收集有關能耗水平及水電使用量的實時數據，並據此進行調整，例如在午夜後調暗停車場的燈光，以提高能源效率並節省成本。

- *移動應用程序*。我們計劃創建一個面向客戶的移動應用程序，通過該應用程序，業主和住戶可獲取物業管理相關信息，接收與最新社區活動有關的新聞，簽約增值服務以及管理出入口門禁控制。此外，我們計劃建立一個連接業主、住戶、商戶及我們（作為提供更加多樣化服務的物業管理服務供應商）的增值服務平台。

有關更多資料，請參閱「未來計劃及[**編纂**]—[**編纂**]」。

關於智能社區管理平台，我們擬用該平台來促進我們提供的服務，並且不會對我們在該平台上提供的服務收取任何互聯網信息服務費。關於面向客戶的移動應用程序，我們擬豐富註冊用戶可獲得的服務產品，可讓註冊用戶選用增值服務，如雜貨服務、家庭維修服務及門禁服務，我們不會就使用移動應用程序向註冊用戶收取任何費

用。因此，中國法律顧問認為，我們計劃通過智能社區管理平台及移動應用程序提供的服務將為非商業的互聯網信息服務，不構成增值電信服務。因此，我們只需要向有關部門申報此類服務。如中國法律顧問所告知，根據中國的法律法規，我們無需獲得額外的許可證或執照來經營我們的智能社區管理平台及面向客戶的移動應用程序。

繼續提高服務質量及品牌影響力

我們將進一步規範我們的運營，以提高服務質量及「祥生活」品牌的影響力。

我們計劃在「祥生活」品牌下向不同市場的不同物業推出不同級別的物業管理服務。例如，我們將為普通住宅物業的業主和住戶提供標準化及便利的物業管理服務，以滿足其基本日常需求；我們將為中高檔住宅物業的業主和住戶提供更加顧家和定製化的物業管理服務。我們亦將通過管家為高端住宅物業的業主和住戶提供私人和尊貴的服務。我們計劃為每一層級的服務標識子品牌名稱，以便將其與我們提供的其他層級的服務區分開來。再加上廣告及外部宣傳，我們期望增強市場及客戶對我們不同服務子品牌的認可，從而提升我們的市場影響力及競爭力，促進我們的業務擴張，並實現「祥生活」品牌價值的最大化。

完善人力資源系統，吸引、保有及激勵人才

我們將繼續完善及精簡我們的人力資源系統，以吸引、保有及激勵人才。我們相信，人才是我們未來成功及可持續增長的關鍵。我們計劃將[**編纂**]的約[**編纂**]%或約[**編纂**]百萬港元用於人才培養及打造專業團隊。

- *招聘*。我們將繼續招聘應屆畢業生及具有其他公司經驗的僱員。我們旨在聘請充滿活力、具創造力、有雄心及闖勁的畢業生加入我們的團隊。我們亦將提供有競爭力的薪酬及廣闊平台，以引進在物業管理行業具有豐富管理經驗的外部人才。我們計劃分別於2021年、2022年及2023年招聘17名、27名及14名在併購、增值服務及信息管理方面具有專業或相關經驗的經理及高級經理。

- *培訓*。同時，我們重視僱員的專業成長及職業發展，並將繼續完善人本學堂的課程並充實其內容。根據我們的策略目標及預期挑戰，我們計劃為人才庫構建一個生態系統，該生態系統涵蓋公司晉升制度上的所有職位，包括實習生、項目經理及高級經理。

- *績效管理*。我們亦將繼續完善薪酬計劃，制定僱員激勵機制，以保有及激勵優秀僱員，並使彼等的利益與我們的權益相一致。我們計劃實施績效管理體系，以獎勵僱員的成就並根據一系列績效指標激勵僱員。

有關更多資料，請參閱「未來計劃及[**編纂**]—[**編纂**]」。

業務模式

我們主要從三條業務線產生收入：(i)物業管理服務；(ii)物業開發商增值服務；及(iii)社區增值服務。

- *物業管理服務*。我們為業主、住戶和物業開發商以及在管非住宅物業租戶提供廣泛的物業管理服務。我們的服務一般包括秩序維護服務、清潔服務、綠化及園藝服務及公共區域設施維修及保養服務。我們的管理業態為多元化組合，包括住宅物業及非住宅物業，其中包括購物中心及辦公樓。我們主要按包幹制收取物業管理費，只有很小部分按酬金制收取。我們亦將若干秩序維護服務、清潔服務以及綠化及園藝服務外包予第三方分包商，以優化我們的成本效益。

- *物業開發商增值服務*。我們向物業開發商提供全方位增值服務，涵蓋有關住宅物業的不同物業開發階段及交付過程。我們的物業開發商增值服務包括：(i)案場服務，我們為物業開發商的售樓處及樣板間提供物業管理服務；(ii)前期規劃及設計諮詢服務，我們從物業管理的角度為物業開發商的業務運營的各個階段提供建議；(iii)交付前驗收、維修及保養服務，我們對將交付的物業進行清潔及驗收，並協助交付過程以及維修和保養服務，以於交付過程中代表物業開發商滿足業主及住戶的要求；及(iv)指定委託服務，主要包括建築工地管理服務、深度清潔服務、業務及營銷活動的禮品定製、活動策劃服務、節假日裝飾服務及監督物業單位裝飾。

- *社區增值服務*。我們主要為業主和住戶提供社區增值服務，如(i)家居生活服務，主要包括拎包入住服務，我們根據業主和住戶的要求提供家裝、裝修及入住服務、家政服務、生鮮配送服務、團購服務以及維修及保養服務；(ii)物業代理服務，我們協助業主銷售和出租其物業；及(iii)社區運營服務，我們管理及租賃若干公共區域用於商業及廣告目的。

下表載列我們於往績記錄期間按業務線及物業開發商類型劃分的總收入明細（均以絕對金額及所示期間佔總收入百分比列示）：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)
物業管理服務	**80,326**	**32.8**	**127,732**	**37.7**	**229,386**	**50.0**	**83,862**	**53.8**	**129,970**	**58.0**
祥生集團	53,766	21.9	99,511	29.4	197,109	42.9	71,093	45.6	110,383	49.2
祥生集團的合營企業及聯營公司	4,840	2.0	4,848	1.4	5,231	1.2	2,157	1.4	5,155	2.3
獨立第三方物業開發商	21,720	8.9	23,373	6.9	27,046	5.9	10,612	6.8	13,389	6.0
陳先生控制的其他實體	–	–	–	–	–	–	–	–	1,043	0.5
物業開發商增值服務	**154,968**	**63.4**	**194,663**	**57.4**	**188,435**	**41.0**	**62,136**	**39.9**	**82,745**	**36.9**
祥生集團	114,107	46.6	169,003	49.8	156,400	34.1	54,495	35.0	69,256	30.9
祥生集團的合營企業及聯營公司	15,694	6.5	23,005	6.8	27,174	5.9	6,246	4.0	8,066	3.6
獨立第三方物業開發商	25,167	10.3	2,655	0.8	4,861	1.0	1,395	0.9	5,423	2.4
社區增值服務	**9,324**	**3.8**	**16,640**	**4.9**	**41,302**	**9.0**	**9,779**	**6.3**	**11,466**	**5.1**
祥生集團	8,243	3.4	13,922	4.1	38,687	8.4	8,889	5.7	10,607	4.7
祥生集團的合營企業及聯營公司	514	0.2	2,349	0.7	2,544	0.6	602	0.4	623	0.3
獨立第三方物業開發商	567	0.2	369	0.1	71	0.0	288	0.2	236	0.1
總計	**244,618**	**100.0**	**339,035**	**100.0**	**459,123**	**100.0**	**155,777**	**100.0**	**224,181**	**100.0**

下表載列我們於往績記錄期間按業務線及付費客戶類型劃分的總收入明細（均以絕對金額及所示期間佔總收入百分比列示）：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)
物業管理服務	**80,326**	**32.8**	**127,732**	**37.7**	**229,386**	**50.0**	**83,862**	**53.8**	**129,970**	**58.0**
祥生集團	4,522	1.8	4,778	1.4	27,467	6.0	2,124	1.4	9,383	4.2
祥生集團的合營企業及聯營公司	–	–	–	–	742	0.2	–	–	58	0.0
獨立第三方	75,804	31.0	122,954	36.3	201,177	43.8	81,738	52.4	118,012	52.7
陳先生控制的其他實體(1)	–	–	–	–	–	–	–	–	2,517	1.1
物業開發商增值服務	**154,968**	**63.4**	**194,663**	**57.4**	**188,435**	**41.0**	**62,136**	**39.9**	**82,745**	**36.9**
祥生集團	95,287	39.0	151,514	44.6	147,711	32.2	43,335	27.9	67,851	30.3
祥生集團的合營企業及聯營公司	14,546	5.9	20,259	6.0	25,042	5.4	13,126	8.4	4,252	1.9
祥生建設(2)	19,968	8.2	20,235	6.0	10,821	2.4	4,280	2.7	5,219	2.3
獨立第三方	25,167	10.3	2,655	0.8	4,861	1.0	1,395	0.9	5,423	2.4
社區增值服務	**9,324**	**3.8**	**16,640**	**4.9**	**41,302**	**9.0**	**9,779**	**6.3**	**11,466**	**5.1**
獨立第三方	9,324	3.8	16,640	4.9	41,302	9.0	9,779	6.3	11,466	5.1
總計	**244,618**	**100.0**	**339,035**	**100.0**	**459,123**	**100.0**	**155,777**	**100.0**	**224,181**	**100.0**

附註：

(1) 包括祥生酒店、諸暨祥生酒店管理有限公司及湖北祥生仙苑國際大酒店管理有限公司。

(2) 祥生建設由陳先生及其兒子全資擁有，並為我們的聯屬公司之一。

於2018年、2019年及2020年，我們向獨立第三方客戶收取的總收入分別為人民幣110.3百萬元、人民幣142.2百萬元及人民幣247.3百萬元，自2018年至2020年的複合年增長率為49.8%。截至2020年5月31日止五個月至截至2021年5月31日止五個月，我們向獨立第三方客戶收取的總收入分別為人民幣92.9百萬元及人民幣134.9百萬元，增長45.2%。

物業管理服務

我們已提供物業管理服務逾20載。截至2021年5月31日，總簽約建築面積達至39.2百萬平方米以上，覆蓋中國10個省40個城市及一個自治區。截至同日，我們管理135個物業，總在管建築面積為21.2百萬平方米。於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，我們來自物業管理服務的收入分別達至人民幣80.3百萬元、人民幣127.7百萬元、人民幣229.4百萬元、人民幣83.9百萬元及人民幣130.0百萬元，分別佔同期總收入的32.8%、37.7%、50.0%、53.8%及58.0%。

下表載列我們截至所示日期在管及簽約管理的物業數量及建築面積。

	截至12月31日			截至2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
在管物業數量[1]	47	79	116	135
已簽約管理物業數量[2]	130	156	210	227
在管建築面積*(千平方米)*	6,890	11,080	18,420	21,248
簽約建築面積*(千平方米)*	24,554	28,780	37,343	39,246

附註：

(1) 指已向我們交付作物業管理的物業。

(2) 指我們已訂立相關經營物業管理服務協議的所有物業，可能包括在管物業以外未交付給我們作物業管理的物業。

服務範疇

我們主要提供以下類型的物業管理服務：

- *秩序維護服務*。我們提供優質的秩序維護服務，部分包括協助在管物業內公共安全防範、消防、車輛停放等事項。我們按要求查核訪客和來訪車輛的身份，處理緊急情況。我們通過我們自身的僱員及第三方分包商提供秩序維護服務。

- *清潔、綠化及園藝服務*。為了創造一個乾淨整潔的生活環境，我們為在管樓宇公共區域及在管物業公共設施提供常規清潔、垃圾收集和害蟲防治服務。我們亦為我們管理的物業公共區域提供綠化和園藝服務。我們通過我們自身的僱員和第三方分包商提供清潔、綠化及園藝服務。

- *公共區域設施的維修及保養服務*。我們一般負責(i)公共區域的設施和建築結構的保養，例如電梯、自動扶梯和中央空調設施；(ii)滅火器和火警系統等消防和安全設施保養；(iii)安全設施保養，例如入口大門、圍欄和監控攝像機；及(iv)公用設施保養，例如配電設備、水泵房、給水和排水系統。我們以自身的僱員和通過第三方分包商提供維修和保養服務。

截至2021年5月31日，我們聘請超過3,067名現場人員及將若干清潔、秩序維護、綠化及園藝以及維修及保養服務外包予49名第三方分包商。

我們的地理覆蓋範圍

自我們於2000年成立以來，便一直在全國擴展業務，截至2021年5月31日，總簽約建築面積達至39.2百萬平方米，覆蓋中國10個省40個城市及一個自治區。截至2021年5月31日，我們管理135個物業，總在管建築面積為21.2百萬平方米。下列地圖顯示截至2021年5月31日，我們的在管物業及已訂約管理物業的位置：

我們的策略重點是浙江省、泛長三角區域及其他具有增長潛力的區域。下表載列我們按地區劃分的截至所示日期的在管建築面積及於所示期間的物業管理服務收入明細（均以絕對金額及佔物業管理服務總收入百分比列示）：

	截至12月31日止年度									截至5月31日止五個月					
	2018年			2019年			2020年			2020年			2021年		
	在管建築面積（千平方米）	收入（人民幣千元）	(%)	在管建築面積（千平方米）	收入（人民幣千元）	(%)	在管建築面積（千平方米）	收入（人民幣千元）	(%)	在管建築面積（千平方米）	收入（人民幣千元）	(%)	在管建築面積（千平方米）	收入（人民幣千元）	(%)
浙江省	3,838	45,600	56.8	6,051	74,550	58.4	10,072	141,327	61.6	7,971	51,574	61.5	11,243	78,576	60.5
泛長三角區域[1]	2,628	23,482	29.2	4,540	40,793	31.9	7,140	71,772	31.3	7,102	26,008	31.0	8,586	42,343	32.6
其他[2]	424	11,244	14.0	489	12,389	9.7	1,208	16,287	7.1	1,071	6,280	7.5	1,419	9,051	6.9
總計	**6,890**	**80,326**	**100.0**	**11,080**	**127,732**	**100.0**	**18,420**	**229,386**	**100.0**	**16,144**	**83,862**	**100.0**	**21,248**	**129,970**	**100.0**

附註：

(1) 包括上海市、江蘇省、安徽省、江西省及山東省。

(2) 包括福建省、湖北省、湖南省、遼寧省、雲南省及內蒙古自治區。

在管物業組合

下表載列我們截至所示日期按物業開發商類型劃分的在管建築面積明細，以及於所示期間按物業開發商類型劃分的物業管理服務收入明細：

	截至12月31日止年度									截至5月31日止五個月					
	2018年			2019年			2020年			2020年			2021年		
	在管建築面積	收入		在管建築面積	收入		在管建築面積	收入		在管建築面積	收入		在管建築面積	收入	
	（千平方米）	（人民幣千元）	(%)	（千平方米）	（人民幣千元）	(%)	（千平方米）	（人民幣千元）	(%)	（千平方米）	（人民幣千元）	(%)	（千平方米）	（人民幣千元）	(%)
祥生集團[1]	4,783	53,766	66.9	8,936	99,511	77.9	16,043	197,109	85.9	13,459	71,093	84.8	17,880	110,383	84.9
祥生集團的合營企業及聯營公司[2]	465	4,840	6.0	465	4,848	3.8	646	5,231	2.3	707	2,157	2.6	987	5,155	4.0
獨立第三方物業開發商[3]	1,642	21,720	27.1	1,679	23,373	18.3	1,731	27,046	11.8	1,978	10,612	12.6	2,345	13,389	10.3
陳先生控制的其他實體	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	36	1,043	0.8
總計	**6,890**	**80,326**	**100.0**	**11,080**	**127,732**	**100.0**	**18,420**	**229,386**	**100.0**	**16,144**	**83,862**	**100.0**	**21,248**	**129,970**	**100.0**

附註：

(1) 指祥生集團單獨開發的物業。

(2) 指祥生集團的合營企業及聯營公司開發的物業。

(3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

我們從向獨立第三方物業開發商開發的項目提供物業管理服務所產生的收入佔我們物業管理服務總收入的百分比由2018年的27.1%降至2019年的18.3%及2020年的11.8%並進一步降至截至2021年5月31日止五個月的10.3%，主要是由於於往績記錄期間，我們在管的大部分已交付項目乃由祥生集團開發，這與祥生集團自身的發展一致。因此，於往績記錄期間，我們來自向祥生集團所開發的項目提供物業管理服務的收入佔我們物業管理服務總收入的百分比增長較快。

我們主要管理住宅物業。我們亦管理非住宅物業，包括購物中心及辦公樓。於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，我們的住宅物業管理收入分別佔物業管理服務收入的100.0%、99.8%、98.2%、98.0%及96.6%。下表載列我們按物業類型劃分的截至所示日期的在管項目數量及建築面積以及於所示期間的物業管理服務的收入明細（均以絕對金額及佔物業管理服務收入的百分比列示）：

	截至12月31日止年度												截至5月31日止五個月							
	2018年				2019年				2020年				2020年				2021年			
	在管項目數量	在管建築面積（千平方米）	收入（人民幣千元）	收入(%)	在管項目數量	在管建築面積（千平方米）	收入（人民幣千元）	收入(%)	在管項目數量	在管建築面積（千平方米）	收入（人民幣千元）	收入(%)	在管項目數量	在管建築面積（千平方米）	收入（人民幣千元）	收入(%)	在管項目數量	在管建築面積（千平方米）	收入（人民幣千元）	收入(%)
住宅物業	47	6,890	80,326	100.0	77	10,917	127,420	99.8	113	18,239	225,159	98.2	91	15,967	82,168	98.0	127	20,894	125,541	96.6
非住宅物業	–	–	–	–	2	163	312	0.2	3	181	4,227	1.8	3	177	1,694	2.0	8	354	4,429	3.4
總計	**47**	**6,890**	**80,326**	**100.0**	**79**	**11,080**	**127,732**	**100.0**	**116**	**18,420**	**229,386**	**100.0**	94	16,144	83,862	100.0	135	21,248	129,970	100.0

業務擴張

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，我們的在管建築面積分別有69.4%、80.6%、87.1%及84.2%來自祥生集團開發的物業。於往績記錄期間，我們為祥生集團開發的項目提供物業管理服務產生的收入分別佔66.9%、77.9%、85.9%及84.9%。為使項目組合多樣化並優化收入來源，我們持續努力通過向獨立第三方物業開發商及由其獨立開發的項目提供服務來擴大客戶基礎。我們來自獨立第三方開發商單獨開發項目的在管建築面積由截至2018年12月31日的約1.6百萬平方米增加至截至2020年12月31日的約1.7百萬平方米，並增加至截至2021年5月31日的2.3百萬平方米。因此，於往績記錄期間，我們從向獨立第三方物業開發商單獨開發的項目提供物業管理服務的收入保持平穩增長，由2018年的人民幣21.7百萬元增加至2019年的人民幣23.4百萬元並進一步增加至2020年的人民幣27.0百萬元，以及由截至2020年5月31日止五個月的人民幣10.6百萬元增加至截至2021年5月31日止五個月的人民幣13.4百萬元。我們相信，我們繼續把握祥生集團的增長的策略並同時發掘與獨立第三方物業開發商的合作，有助我們總在管建築面積的可持續增長，並令我們的收入來源多樣化。

展望未來，我們計劃通過(i)發掘更多商機並積極參與更多招投標過程以獲得爭取獨立第三方物業開發商所開發物業項目的經驗；(ii)與更多獨立第三方物業開發商建立合作關係，及(iii)策略收購。有關更多資料，請參閱「— 業務策略 — 擴大業務規模 — 擴大與第三方物業開發商的合作」。

物業管理服務協議

於往績記錄期間，我們一般通過參與競標取得前期物業管理服務協議，競標為物業開發商從多家物業管理公司進行評估和篩選的流程。就住宅物業管理而言，除非當地房地產管理部門認為物業規模較小，或投標人少於三名，均應獲取當地相關房地產管理部門的許可（物業管理公司可直接通過磋商被聘用，而無需經過招標程序），否則須進行招標程序。

招標程序乃穩妥、具競爭力且相當具有組織。在遴選過程中，我們並無就祥生集團所開發物業享受任何優惠待遇，而在遴選程序中，我們亦無因與祥生集團的關係而獲得額外比重。

招標程序須有最少三名競標者。一般而言，招標程序約有五名或以上競標者參與。就較優質項目而言，競標者數目可能更高。我們以外的競標者一般為具備必要資格提交招標程序標書的獨立地區或國家級物業管理公司。招標程序將由根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》成立的招標評審委員會進行評審，基於該辦法，物業開發

商及我們均無法對遴選程序發揮影響力。該招標評審委員會由最少五名的單數成員組成，包括(i)最少三分之二的絕大多數獨立於相關開發商及本集團的物業管理專家，並從地方房地產行政部門編寫的專家名單隨機選出；及(ii)物業開發商的代表成員。評估標書時，招標評審委員會會考慮多項因素，包括聲譽、服務質量、管理制度、人力資源管理及管理計劃方案。

投標邀請一般為物業開發商為開發中物業發出，或由有意替換現有物業管理服務供應商的物業業主委員會發出。於接獲投標邀請後，我們向物業開發商或業主委員會提交投標文件，投標文件一般包括物業管理的建議定價、議案和規劃以及招標邀請列明的其他資料。我們或須提供資格預審文件以於提交正式投標文件前審查。物業開發商及業主委員會隨後評估所接獲標書，並根據聲譽、服務質量、管理制度、人力資源管理及管理計劃方案等因素挑選中標者。中標後，我們與相關物業開發商和業主委員會訂立物業管理服務協議，並將有關協議向相關機構備案。以下流程圖說明一般招標流程的各個階段。

截至最後實際可行日期，我們已通過招投標程序或相關地方機構許可的商業磋商獲得所有物業管理項目。為確保我們持續遵守招投標辦法相關規定，我們已實施若干內部控制措施，包括(i)預防措施，包括制訂內部規則確保履行政府機關規定的招投標程序及僅在附帶招投標材料的情況下批准物業管理服務合約；(ii)持續監察措施，包括提交完整招投標程序的內部批核記錄，以確保遵守相關法律及法規；及(iii)審閱措施，包括檢查物業管理服務合約批核記錄。

我們為祥生集團及其合營企業及聯營公司開發的絕大部分住宅物業提供物業管理服務。我們始於2005年為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。我們通過適用中國法律規管的招標程序獲得我們的大多數物業管理服務協議，並通過經相關地方機關許可的商業磋商獲得少部分物業管理服務協議。於2018年、2019年及2020年以及截至2021年5月31日止五個月，我們分別為獨立第三方開發的項目提交2份、8份、30份及14份標書。於2018年、2019年及2020年以及截至2021年5月31日止五個月，我們的整體中標率分別為98.0%、83.9%、74.3%及65.4%，而獨立第三方所開發項目的中標率為50.0%、37.5%、36.7%及35.7%。於往績記錄期間，我們的整體中標率及獨立第三方所開發項目的中標率下降，主要由於我們努力通過參與越來越多的招投標程序來擴大我們的物業管理服務組合。隨著我們積極參與越來越多的招投標程

序，我們尋求機會擴大與不同第三方物業開發商的合作，該等開發商可能會提出不同的需求及服務要求，而我們可能無法成功滿足彼等不同的要求。由於我們尋求將業務範圍擴展至新地理區域並將我們的物業組合拓展至涵蓋新類型物業，而我們可能缺乏管理經驗。我們可能無法成功與我們的競爭對手競爭。

下圖說明我們與物業管理服務協議各方之間的關係：

附註：

(1) 業主委員會依據中國法律獲授權代表業主行事。

(2) 前期物業管理服務協議由物業開發商與我們於向業主交付物業前訂立，依據相關中國法律法規，對所有未來的業主均具有法律約束力。

(3) 物業管理服務協議由業主委員會與我們訂立，依據相關中國法律法規，對所有業主均具有法律約束力。

與物業開發商簽訂的協議的主要條款

我們與物業開發商簽訂的前期物業管理服務協議一般包括以下主要條款：

- *服務範疇*。與物業開發商簽訂的典型協議載列了服務範圍，一般包括制定物業管理政策和協議、設施管理、秩序維護、清潔、綠化和園藝以及維持公共區域交通秩序和道路狀況。

- *履約標準*。協議載列主要服務的指定標準和次數，以及各項服務所需員工人數。

- *物業管理費*。協議載列物業管理費金額和所涵蓋建築面積，以及費用按包幹制或酬金制支付。物業開發商負責為未售出的物業單位支付物業管理費，一般於簽立物業管理服務協議和向購房者交付相關單位後開始應計。我們亦就逾期物業管理費徵收逾期費用，而這一般為逾期金額某個百分比。對於擁有停車場的物業，我們亦載列每月每個車位的費率。

- *物業開發商的權利和義務*。物業開發商有權(i)根據協議所載標準監督服務。物業開發商一般負責(i)向我們提供所需辦公空間以進行服務；(ii)配合我們的工作；(iii)處理若干維修和保養義務；及(iv)提供記錄、藍圖以及其他文件和材料(如需要)。

- *我們的權利和義務*。我們有權根據協議相關條款收取物業管理費。我們負責(i)提供協議所載服務；(ii)配合物業開發商的監督；(iii)公共設施檢查；及(iv)提供相關記錄和材料(如需要)。

- *服務期限*。協議一般於業主委員會成立後到期並且業主委員會與新管理服務公司簽訂的新物業管理服務協議生效。

- *爭議解決*。訂約方一般須首先通過磋商解決任何合約糾紛，如未能解決，以法院審理程序或其他法律訴訟程序解決爭議。

物業開發商交付物業後，業主可成立和運作業主委員會。對於我們與物業開發商訂立並無固定期限的物業管理服務協議，業主及住戶有責任向我們支付物業管理費，直至業主委員會與業主大會揀選的物業管理公司訂立新物業管理服務協議和新協議生效。對於在業主委員會成立前到期的有固定期限協議，物業開發商負責與我們續簽協議或揀選新物業管理公司。於前期物業管理服務協議到期後，倘業主委員會尚未成立或業主委員會與我們尚未訂立新物業管理服務協議，則(i)如前期物業管理服務協議就此有適用條文，前期物業管理服務協議將自動續簽直至與業主委員會訂立新物業管理服務協議；或(ii)如前期物業管理服務協議無任何自動續簽的條文，物業開發商與我們可選擇延長服務，在此情況下，物業開發商與我們將訂立新物業管理服務協議。

截至2021年5月31日，我們在管的14個住宅物業成立了業主委員會，佔在管住宅物業總數約11.0%。截至最後實際可行日期，有關業主委員會並無要求以其他物業管理公司取代我們。業主委員會獨立於我們。

與業主委員會簽訂的協議的主要條款

我們與業主委員會簽訂的物業管理服務協議一般包括以下主要條款：

- *服務範疇*。協議載列了服務範圍，一般包括公共區域和設施物業管理服務，如秩序維護、清潔、綠化和園藝、管理公共區域交通和停車、公共設施維修和保養、停車場管理及記錄保存。我們或向合格分包商分包若干服務。

- *履約標準*。協議載列主要服務的指定標準、所需員工和次數。

- *物業管理費*。協議載列物業管理費金額、基準（包幹制或酬金制）和計算方法。每段期間的物業管理費金額視乎業主及住戶佔用的建築面積以及物業類型而定。協議亦載列超出上文所提及服務範疇的額外服務收費表，如車位管理服務，業主可根據需要揀選。我們對未有按時支付物業管理費的業主或住戶徵收附加費。

- *業主委員會的權利和義務*。業主委員會有權(i)與我們續簽協議或基於某些原因終止與我們的協議；(ii)監督公共資金使用情況以及公共區域和公共設施管理。在業主監督下，業主委員會負責(i)確保及時支付物業管理費和向專項維修資金撥款；(ii)配合我們的物業管理服務；(iii)保留所需記錄；及(iv)向我們提供辦公空間以進行工作。

- *我們的權利和義務*。我們有權按協議規定及時收取物業管理費。我們進而負責根據相關服務標準提供協議中規定的服務。我們亦負責記錄保存、制定物業管理政策和公佈費用收取和開銷等主要信息。

- *期限和終止*。協議期限一般為簽訂日期起一至三年。如業主委員會決定不續簽協議，其一般負責提交三個月通知。我們或負責將物業管理工作過渡我們的後繼者。業主委員會與我們有權因協議所列原因而於協議期限屆滿前終止協議。有關原因一般包括我們未能按協議所載服務標準提供令人滿意的服務，或一定比例的業主拒絕繳納物業管理費。

- *爭議解決*。訂約方須首先通過磋商解決任何合約糾紛，如未能解決，以法院審理程序或其他法律訴訟程序解決爭議。

根據相關中國法律法規，業主委員會由業主選舉，並就物業管理事宜代表業主的利益。業主委員會的決定對全體業主均具有約束力。據中國法律顧問所告知，業主委員會與物業管理公司訂立的協議為有效並對業主委員會代表的業主具有法律約束力，即使業主本身並非有關協議訂約方。因此，我們可就應計和未支付物業管理費對業主提出法律申索。

非住宅物業的物業管理服務協議的主要條款

我們與物業開發商等客戶就管理非住宅物業訂立物業管理服務協議。我們非住宅物業的物業管理服務協議一般包括大致上追蹤在管住宅物業的物業管理服務協議所載條款的主要條款，如服務範疇、履約標準、物業管理費、訂約方各自權利及義務、服務期限及爭議解決。

物業管理費

我們作為物業管理服務主要提供者，主要按包幹制收取物業管理費，並於服務期間確認全部已收或應收物業開發商、業主和住戶金額為收入，並確認所有相關成本為銷售成本。於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，我們按包幹制收取的物業管理費收入分別佔物業管理服務收入的100.0%、99.8%、99.8%、99.7%及99.8%。

下表載列我們截至所示日期的總在管建築面積明細，以及於所示期間按收入模式劃分的物業管理服務收入(均以絕對金額及佔物業管理服務收入百分比列示)：

	截至12月31日或截至該日止年度									截至5月31日或截至該日止五個月					
	2018年			2019年			2020年			2020年			2021年		
	在管建築面積(千平方米)	收入(人民幣千元)	(%)	在管建築面積(千平方米)	收入(人民幣千元)	(%)	在管建築面積(千平方米)	收入(人民幣千元)	(%)	在管建築面積(千平方米)	收入(人民幣千元)	(%)	在管建築面積(千平方米)	收入(人民幣千元)	(%)
包幹制	6,890	80,326	100.0	11,044	127,420	99.8	18,379	228,903	99.8	15,981	83,626	99.7	21,207	129,758	99.8
酬金制	–	–	–	36	312	0.2	41	483	0.2	163	236	0.3	41	212	0.2
總計	**6,890**	**80,326**	**100.0**	**11,080**	**127,732**	**100.0**	**18,420**	**229,386**	**100.0**	**16,144**	**83,862**	**100**	**21,248**	**129,970**	**100**

在確定按包幹制還是酬金制收取物業管理費時，我們會考慮多種因素，包括物業類型、當地法規、物業開發商或業主委員會的要求，當地市場狀況以及個別物業的性質和要求，視具體情況而定。我們評估潛在客戶並同時評估關鍵因素，例如物業管理的估計成本、歷史收費率及預計盈利能力。

包幹制

根據包幹制，我們定期收取在管建築面積每平方米的預定物業管理費，這指我們與分包商提供的所有物業管理服務的全包費用。我們有權保留從物業開發商、業主和住戶收取的全額物業管理費。我們亦承擔物業管理服務成本，我們會將有關成本確認為銷售成本。如我們於物業管理服務協議期限收取的物業管理費不足以涵蓋所產生的所有成本，則我們承擔損失且不可要求物業開發商、業主和住戶向我們支付差額。

於2018年及2019年，我們就四個及兩個在管物業分別產生毛損人民幣39,115元及人民幣2,999元。我們產生虧損主要由於我們收取的物業管理費金額不足以抵付提供優質物業管理服務所產生的服務成本。於2018年及2019年，來自有關物業的物業管理服務收入分別為人民幣3.1百萬元及人民幣1.9百萬元，分別佔同年總收入的1.3%及0.6%。我們已將與該等物業有關的業務轉虧為盈，方式為(i)於重續相關物業管理服務協議時主動與相關物業開發商或業主委員會溝通重新商定我們的費率；(ii)利用規模經濟和多個信息系統進一步精簡業務運營和提高僱員效率；及(iii)在該等物業推廣社區增值服務(該等服務通常較物業管理服務產生更高利潤率)。請參閱「風險因素 — 與我們的業務及所處行業有關的風險 — 若我們未能在按包幹制提供物業管理服務方面控制成本，我們或會蒙受虧損且我們的利潤率可能會下降」。為避免我們在管的物業在未來出

現虧損，我們計劃(i)提高我們向在管相對較舊的住宅項目收取的物業管理費；(ii)通過集中管理降低我們每平方米的人工成本，在集中管理下，一個由一名項目經理、一名財務人員及一名安全主管組成的團隊在一定範圍內管理及監督兩到三個項目，使我們能夠實現更大的規模經濟；及(iii)升級我們的管理及運營系統以提高運營效率及降低運營成本。

酬金制

於往績記錄期間，我們按酬金制（我們據此將預定物業管理佣金費用確認為收入並負責協調各項物業管理服務）從數目有限的物業管理服務協議產生收入。於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，按酬金制產生的物業管理服務收入分別佔我們物業管理服務收入的零、0.2%、0.2%、0.3%及0.2%。

每項物業的管理處一般設有財務人員收取和支付物業管理服務相關款項。如物業營運資金結餘不足以支付所產生成本及開支，則不足額視乎減值確認為應收貿易賬款。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－在酬金制下，我們或未能收回代在管物業業主及住戶作出的全部付款」。當支付所有物業管理服務成本及開支後，期末餘額為正數時，該餘額結轉到下一年。除了我們預定的酬金外，我們沒有任何關於這種餘額的索償要求，我們一般也不以酬金為基礎確認任何銷售成本。

我們的定價政策

我們通常根據多種因素對我們的服務定價，其中包括：(i)物業的類型、規模和位置；(ii)我們的服務範圍和質量；(iii)我們的估計成本和費用；(iv)我們的目標利潤率；(v)業主和住戶的概況；(vi)地方政府對物業管理費的指導價（如適用）；及(vii)可資比較物業的最高定價。根據物業管理服務協議，在與業主和住戶協商後，我們可能會在續簽協議時提高物業管理費。

國務院相關定價行政部門和建設行政部門共同負責監督物業管理費和發佈相關指引，而且我們還受到中國政府發佈的價格管制的影響。於2014年12月，國家發改委發佈了《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(「價格管制放開通知」)，要求省級價格管理部門放開對住宅物業的價格控制或指導政策，惟若干情況例外。根據《物業服務收費管理辦法》，物業管理收費應參照政府指導價或市場價，根據提供物業管理服務的相關物業的性質和特點來釐定。具體定價原則由各省、自治區及直轄市地方政府價格主管部門和物業管理部門確定。請參閱「監管概覽－有關物業管理服務的法規－有關物業管理企業收費的法規」。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，我們受政府指導價規管的在管項目數量分別為47、78、108及115個，總在管建築面積分別為6.9百萬平方米、11.0百萬平方米、17.3百萬平方米及19.6百萬平方米，分別佔我們截至該日總在管建築面積的100.0%、99.1%、94.0%及

92.5%。於2018年、2019年及2020年以及截至2021年5月31日止五個月的收入分別為人民幣80.3百萬元、人民幣127.7百萬元、人民幣225.9百萬元及人民幣114.0百萬元，分別佔同期總收入的100.0%、100.0%、98.5%及87.7%。下表載列於所示期間按政府價格管制的適用性劃分的物業管理服務的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	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）	(%)
受價格管制	9,686	12.1	21,349	16.7	39,515	18.2	16,023	20.2	23,638	20.7
不受價格管制	–	–	–	–	2,275	18.4	858	19.3	3,324	20.8
總計	**9,686**	**12.1**	**21,349**	**16.7**	**41,790**	**18.2**	**16,881**	**20.1**	**26,962**	**20.7**

於2020年，向受價格管制的項目提供物業管理服務的毛利率與不受價格管制的項目的毛利率相若。

據中國法律顧問告知，根據與物業開發商簽訂的前期物業管理服務協議提供的物業管理服務通常受當地價格管制政策及相關政府法規的制約。一旦我們管理的項目成立了業主委員會，我們就該項目提供的物業管理服務將不再受政府指導價格的限制。截至2021年5月31日，我們在管的115個項目仍受地方當局執行的指導價格的限制，經比較此等項目的平均物業管理費與有關項目所在城市的當地部門強制實行的最高指引價後，我們估計項目的數量及其各自平均物業管理費的上調空間如下表所載：

項目數量	平均物業管理費的上調空間（人民幣）
4	20%以上
3	6%~19%
3	不超過5%

我們在管的其餘20個項目包括已成立業主委員會的住宅項目或不受政府指引價格限制的非住宅項目。過往，我們將已成立業主委員會的5個在管住宅項目的物業管理服務費分別上調25.0%、14.3%、37.5%、44.6%及60.0%。我們估計，於2022年、2023年及2024年，已交付我們管理超過三年的項目中，分別有5個、11個及17個項目有空間

將其平均物業管理費上調15%至55%，乃根據我們過往已成立業主委員會的項目的物業管理服務費增幅計算。然而，我們提高項目的物業管理費的能力通常取決於續約時的磋商及若干因素，如可比較項目的定價及市場條件。無法保證我們能夠按估計就上述任何物業上調物業管理費。

經我們的中國法律顧問所告知，商業物業不受中國政府施加的定價規定的規限，我們於往績記錄期間就住宅物業及非住宅物業收取的物業管理費用在所有重大方面符合與有關政府定價管制有關的所有相關中國法律法規。

下表載列我們於所示期間按開發商類型劃分的在管物業每平方米平均物業管理費：

	截至12月31日止年度			截至2021年5月31日止五個月
	2018年	2019年	2020年	
	（每月每平方米人民幣元）			
住宅物業整體平均物業管理費	**1.39**	**1.53**	**1.75**	**1.86**
祥生集團[1]	1.30	1.51	1.76	1.89
祥生集團的合營企業及聯營公司[2]	0.95	0.98	1.24	1.81
獨立第三方物業開發商[3]	1.88	1.83	1.86	1.68
非住宅物業整體平均物業管理費	**–**	**1.50**	**2.32**	**3.58**
祥生集團[1]	–	–	2.45	3.08
祥生集團的合營企業及聯營公司[2]	–	–	–	2.92
獨立第三方物業開發商[3]	–	1.50	1.65	2.17
陳先生控制的其他實體	–	–	–	10.32

附註：

(1) 指由祥生集團單獨開發的物業。

(2) 指由祥生集團的合營企業及聯營公司開發的物業。

(3) 指由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

於2018年、2019年及2020年以及截至2021年5月31日止五個月，我們對祥生集團開發的住宅物業收取的平均每月物業管理費分別由每平方米人民幣1.30元增加至每平方米人民幣1.51元及至每平方米人民幣1.76元，並進一步增加至每平方米人民幣1.89元，及對祥生集團合營企業及聯營公司開發的住宅物業收取的平均每月物業管理費分別由每平方米人民幣0.95元增至每平方米人民幣0.98元及至每平方米人民幣1.24元，並進一步增加至每平方米人民幣1.81元，主要原因為(i)我們於2019年及2020年以及截至2021年5月31日止五個月承接的由祥生集團以及其合營企業及聯營公司開發的大部分項目為新開發住宅社區(我們能夠收取較高的物業管理服務費)；及(ii)在確定新開發項目的每月物業管理費時，我們通常會考慮到特定地區的平均市場費用水平，於往績記錄期間通常表現出上升趨勢。

於2018年、2019年及2020年，由獨立第三方開發的住宅物業的平均物業管理費通常高於由祥生集團及其合營企業及聯營公司開發的住宅物業的平均物業管理費，主要原因為上饒清水灣及諸暨御江灣(為獨立第三方開發的兩處住宅物業)均為別墅，由於該兩處別墅需要較多的勞動力投入及遵循較高的服務標準，故我們收取較高的住宅物業管理費，這直接提高由獨立第三方開發的住宅物業的平均物業管理費。截至2021年5月31日止五個月，獨立第三方開發的住宅物業的平均物業管理費低於祥生集團及其合營企業及聯營公司開發的住宅物業的平均物業管理費，主要由於我們並無與浙江省的一個住宅社區續簽物業管理服務協議，而我們向該社區收取相對較高的服務費，原因是續簽協議的條件是擴大原有的服務範圍，此後我們所收取的費用將無法彌補我們的服務成本，我們認為擴大服務範圍並不符合我們的整體服務組合及策略。

於往績記錄期間，由祥生集團開發的非住宅物業的平均物業管理費高於由獨立第三方開發的非住宅物業，主要原因為祥生集團開發的兩個非住宅物業(包括購物中心及辦公樓)的市場定位、配套設施及服務標準一般均高於獨立第三方開發的辦公樓；因此，我們一般對祥生集團開發的非住宅物業收取較高的物業管理費。

陳先生控制的其他實體開發的非住宅物業的平均物業管理費最高，主要由於非住宅項目位於景區，需要量身定制的高標準物業管理服務，對此我們收取相對較高的服務費。

付款及信貸條款

物業管理費根據協議條款一般於每半年預先支付。對於按包幹制收取的物業管理費，業主及住戶向我們支付固定金額，而我們保留盈餘或承擔支付所需經營成本及開支後的損失。對於按酬金制收取的物業管理費，年底任何營運資金盈餘結轉至翌年，而營運資金任何差額則從業主及住戶收回，各業主及住戶一般按業主及住戶分佔總在管建築面積的比例分攤差額。

我們於付款到期日前向業主及／或物業開發商發出繳款通知書，並一般於發出繳款通知書後收取物業管理服務費款項，根據中指研究院的資料，這與中國物業管理行業慣例一致。

我們主要通過銀行轉賬、線上支付和現金接受物業管理費的付款。我們採用不同的收款方式，如致電、發短信、上門收款、發出催繳法律函及提起訴訟。

物業管理服務協議的到期時間表

下表載列截至2021年5月31日我們簽約管理的物業的物業管理服務協議到期時間表：

	簽約建築面積		協議數目	
	（千平方米）	(%)		(%)
並無固定期限的物業管理服務協議[(1)]	36,402	92.8	205	90.4
於以下日期到期的物業管理服務協議				
截至2021年12月31日止年度	653	1.6	6	2.6
截至2022年12月31日止年度	985	2.5	6	2.6
截至2023年12月31日止年度及之後	1,206	3.1	10	4.4
小計	2,844	7.2	22	9.6
總計	**39,246**	**100.0**	**227**	**100.0**

附註：

(1) 包括我們與物業開發商訂立的前期物業管理服務協議。業主委員會成立並決定揀選其他物業管理公司時可終止有關協議。

下表載列我們於所示期間的簽約建築面積及在管建築面積變動：

	截至12月31日止年度						截至2021年5月31日止五個月	
	2018年		2019年		2020年			
	簽約建築面積	在管建築面積	簽約建築面積	在管建築面積	簽約建築面積	在管建築面積	簽約建築面積	在管建築面積
	（千平方米）							
截至期初	15,626	5,657	24,554	6,890	28,780	11,080	37,343	18,420
新委聘[1]	8,669	1,217	4,226	4,190	8,729	7,506	1,903	2,828
－祥生集團	7,266	1,086	3,367	4,153	7,163	6,752	423	1,836
－祥生集團的合營企業及聯營公司	1,272	–	418	–	279	325	481	341
－獨立第三方物業開發商	131	131	441	37	1,287	429	963	615
－陳先生控制的實體	–	–	–	–	–	–	36	36
收購[2]	259	16	–	–	355	355	–	–
終止[3]	–	–	–	–	521	521	–	–
截至期末	**24,554**	**6,890**	**28,780**	**11,080**	**37,343**	**18,420**	**39,246**	**21,248**

附註：

(1) 主要包括(i)就新物業與物業開發商訂立的前期物業管理服務協議；及(ii)取代先前物業管理公司的住宅物業的物業管理服務協議。續簽協議並不視為於該年訂立的新委聘。新委聘在管建築面積包括我們於過往年度／期間訂約的新交付建築面積。

(2) 指我們通過收購其他物業管理公司取得的建築面積。

(3) 主要由於不續簽四份物業管理服務協議，反映我們將資源分配至利潤更高的委聘以優化物業管理組合。

於往績記錄期間，我們的協議保留率保持相對利好，我們相信此反映了我們提供優質物業管理服務的能力。於往績記錄期間，我們決定在四份物業管理服務協議到期後不再續簽，主要由於我們預期與續簽有關的維護成本將超過我們預計從該等項目獲取的收入，可能導致預期虧損。於2018年、2019年及2020年以及截至2021年5月31日止五個月，我們的物業管理服務協議保留率（即某年年底生效的物業管理服務協議數目除以同年存有的物業管理服務協議數目）分別為100.0%、100.0%、98.1%及100.0%。

物業開發商增值服務

我們的物業開發商增值服務包括：(i)案場服務；(ii)前期規劃及設計諮詢服務；(iii)交付前驗收、維修及保養服務；及(iv)指定委託服務。下表載列我們於所示期間的物業開發商增值服務收入明細（均以絕對金額及佔物業開發商增值服務收入百分比列示）：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)
案場服務	133,720	86.3	148,148	76.1	117,409	62.3	47,402	76.3	53,478	64.6
前期規劃及設計諮詢服務	–	–	–	–	4,265	2.3	740	1.2	1,005	1.2
交付前驗收、維修及保養服務	1,383	0.9	19,348	9.9	43,047	22.8	8,128	13.1	17,983	21.8
指定委託服務[1]	19,865	12.8	27,167	14.0	23,714	12.6	5,866	9.4	10,279	12.4
總計	**154,968**	**100.0**	**194,663**	**100.0**	**188,435**	**100.0**	**62,136**	**100.0**	**82,745**	**100.0**

附註：

(1) 我們於往績記錄期間提供的指定委託服務包括(i)建築工地管理服務；(ii)物業單位深度清潔服務；(iii)業務及營銷活動的禮品定製服務；(iv)活動策劃服務；(v)假日裝修服務；及(vi)物業單位裝修監督。

下表載列我們於所示期間按付費客戶類型劃分的物業開發商增值服務的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	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）	(%)
祥生集團	95,287	61.5	151,514	77.8	147,711	78.4	43,335	69.7	67,851	82.0
祥生集團的合營企業及聯營公司	14,546	9.4	20,259	10.4	25,042	13.3	13,126	21.2	4,252	5.1
祥生建設(1)	19,968	12.9	20,235	10.4	10,821	5.7	4,280	6.9	5,219	6.3
獨立第三方	25,167	16.2	2,655	1.4	4,861	2.6	1,395	2.2	5,423	6.6
總計	**154,968**	**100.0**	**194,663**	**100.0**	**188,435**	**100.0**	**62,136**	**100.0**	**82,745**	**100.0**

附註：

(1) 祥生建設由陳先生及其兒子全資擁有，並為我們的聯屬公司之一。

於往績記錄期間，我們大部分收入來自物業開發商增值服務，而該收入來自向祥生集團及其合營企業及聯營公司所開發項目提供的服務。下表載列於所示期間按開發商類型劃分的物業開發商增值服務的收入明細（均以絕對金額及佔物業開發商增值服務收入百分比列示）：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	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）	(%)
祥生集團(1)	114,107	73.7	169,003	86.8	156,400	83.0	54,495	87.7	69,256	83.7
祥生集團的合營企業及聯營公司(2)	15,694	10.1	23,005	11.8	27,174	14.4	6,246	10.1	8,066	9.7
獨立第三方物業開發商(3)	25,167	16.2	2,655	1.4	4,861	2.6	1,395	2.2	5,423	6.6
總計	**154,968**	**100.0**	**194,663**	**100.0**	**188,435**	**100.0**	**62,136**	**100.0**	**82,745**	**100.0**

附註：

(1) 指祥生集團獨立開發的物業。

(2) 指祥生集團的合營企業及聯營公司開發的物業。

(3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

於往績記錄期間，我們向祥生集團及其合營企業及聯營公司提供的物業開發商增值服務的條款及定價與向獨立第三方物業開發商提供者相若。此外，根據中指研究院的資料，我們的物業開發商增值服務的定價與其他獨立類似服務供應商所提供者相若。

案場服務

我們為物業開發商的售樓處及樣板間提供物業管理服務，例如秩序維護服務、清潔服務及訪客接待服務。我們不參與客戶的銷售交易。

我們通常會按成本加成法向物業開發商收取固定服務費。

前期規劃及設計諮詢服務

我們於2020年開始提供各種前期規劃及設計諮詢服務，從物業管理的角度解決物業開發商在其業務運營的不同階段的需要。例如，我們對物業出入口、安防技術、設備房、智能化設備設施、停車場的車輛、物業管理辦事處提供設計及配置方案。我們審查施工圖並就建築結構、供配電、給排水、消防、家居裝修及裝飾、園林園建等提供意見。我們就物業管理設備設施提供選擇建議，例如中央空調、手扶梯、電氣設備、能源管理設備等。我們亦就現場驗收等方面提供培訓。我們通常會按每平方米向客戶收費。

驗收、維修及保養服務

我們在物業開發商將已竣工物業交付給業主之前及之後，為他們提供一系列服務。我們提供交付前物業驗收服務，通過此服務，物業開發商可在竣工後要求我們進行驗收。於初次驗收後，我們向物業開發商提供須整改物業的反饋，進行跟進驗收直至有關物業符合我們的交付標準為止。於物業交付予業主日期，我們提供陪驗服務，記錄業主對物業提出的反饋及投訴情況。我們通常會按每平方米或按提供交付前驗收服務的人員人數收取交付前驗收服務費。

我們亦於物業交付後保質期內協助維修及保養。我們通過客戶服務熱線及親身造訪取得業主及住戶的維修及保養服務要求。於記錄有關要求後，我們指派相關人員到現場評估情況並制定解決方案。我們隨後與建設公司聯繫以提供所要求服務。在若干情況下，如當建設公司未能及時提供所要求服務，我們或介入並直接提供服務。我們通常基於所提供服務量收取服務費。

指定委託服務

我們會應物業開發商的要求，為其提供其他服務，其中包括(i)建築工地管理服務，據此我們管理建築工地並提供秩序維護服務；(ii)物業單位深度清潔服務；(iii)業務及營銷活動的禮品定製服務，我們根據物業開發商的要求定製在銷售、營銷或其他商業活動中分發的小禮品；(iv)活動策劃服務，我們協助物業開發商進行如開放日等銷

售及營銷活動；(v)節日裝飾服務，我們裝飾在管社區的售樓處及公共區域，為節日做準備；及(vi)監督物業單位裝修。

社區增值服務

我們為業主和住戶提供社區增值服務，其中包括：(i)家居生活服務；(ii)物業代理服務；及(iii)社區運營服務。

我們相信優質社區增值服務幫助改善在管物業的業主和住戶生活體驗和環境，從而提高整體客戶滿意度及增加多元化收入來源。下表載列於所示期間的社區增值服務收入明細（均以絕對金額及佔社區增值服務收入百分比列示）：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	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）	(%)
家居生活服務	8,855	95.0	15,988	96.1	38,775	93.9	8,822	90.2	9,827	85.7
物業代理服務	–	–	–	–	634	1.5	35	0.4	587	5.1
社區運營服務	469	5.0	652	3.9	1,893	4.6	922	9.4	1,052	9.2
總計	**9,324**	**100.0**	**16,640**	**100.0**	**41,302**	**100.0**	**9,779**	**100.0**	**11,466**	**100.0**

下表載列我們於所示期間按物業開發商類型劃分的社區增值服務收入明細（均以絕對金額及佔社區增值服務收入百分比列示）：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	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）	(%)
祥生集團[1]	8,243	88.4	13,922	83.7	38,687	93.7	8,889	90.9	10,607	92.5
祥生集團的合營企業及聯營公司[2]	514	5.5	2,349	14.1	2,544	6.2	602	6.2	623	5.4
獨立第三方物業開發商[3]	567	6.1	369	2.2	71	0.2	288	2.9	236	2.1
總計	**9,324**	**100.0**	**16,640**	**100.0**	**41,302**	**100.0**	**9,779**	**100.0**	**11,466**	**100.0**

附註：

(1) 指祥生集團獨立開發的物業。

(2) 指祥生集團的合營企業及聯營公司開發的物業。

(3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

於往績記錄期間，來自按付費客戶類型劃分的社區增值服務的收入均來自獨立第三方。

家居生活服務

家裝、裝修及入住服務

我們旨在為業主打造家裝、裝修及入住的一站式服務平台。我們提供拎包入住服務，通常包括挑選、購買及安裝家具、家電和裝修，為業主和住戶打造可入住的居所。我們首先與業主和住戶簽訂單獨的包含我們服務的性質及細節、待交付產品以及完成日期等重要條款的拎包入住服務協議。其後我們與第三方商戶簽訂合作協議，將其產品和服務提供予業主和住戶及收取來自第三方商戶的促銷費。根據收到的業主和住戶訂單，第三方商戶可從我們或其自有渠道採購家裝用品及家具，並將向業主及住戶送貨。

此外，我們為業主提供室內裝修及改造產生的垃圾和廢物的處理服務。我們根據施工面積收取處理服務費。我們主要通過第三方分包商提供該等服務。

管家服務

倘業主或住戶要求，我們亦提供日常房屋清潔。我們主要通過第三方分包商提供該等服務，並按每平方米收取服務費。

維修及保養服務

我們協助業主和住戶維修家電和家具。我們根據收費表，按所提供服務量和種類收費。我們通過自身的員工和第三方分包商提供該等服務。

零售服務

我們根據業主或住戶的要求，協調雜貨、日常家居用品和其他熱門商品的團購。通過組織團購，我們將住宅社區生活的利益最大化，原因為以團體身份磋商及採購一般可取得更佳折扣。業主及住戶可通過我們的線上平台及線下渠道參與團購。我們主要通過自身的僱員提供團購服務。

其他家居生活服務

我們為業主和住戶提供的其他家居生活服務主要包括代業主和住戶支付水電費及洗車服務。

物業代理服務

我們協助業主出售或出租物業單位，主要涉及與尋求出售或出租物業的業主溝通，收集及記錄彼等資料，並協調現場看房。我們亦協助物業開發商及業主出售停車位，主要涉及尋找買家及交易協調。於2019年11月，我們成立了一家全資附屬公司，通過該公司提供物業代理服務。我們通常根據業主、買家或承租人與我們之間的買賣或租賃協議向業主、買家或承租人收取一定比例的銷售所得款項或租金收入作為服務費。

社區運營服務

我們協助業主將電梯及停車場的空間、外墻及其他廣告空間租予第三方供應商。我們亦將我們管理的物業的若干公共區域出租予尋求地方經營或推廣其業務的第三方供應商。我們通常與第三方供應商訂立單獨的協議，並收取租金收益的一定百分比作為服務費。我們主要通過僱員提供社區運營服務。

根據《民法典》規定，業主對物業公共區域享有所有權並共同管理，物業服務企業經營公共區域的收入，扣除合理費用後，屬於業主所有。根據國家和地方有關物業管理的規定，物業公共區域的使用收入應當屬於全體業主，或者按照業主委員會的決定使用。部分地方規定，如果業主委員會沒有另行決定，物業管理公司可以直接提取此類收入的最高比例作為物業管理費。我們有權根據(i)我們與業主簽訂的物業管理服務合同相關條款中約定的標準；或(ii)當地法規或實施細則中規定的標準，從公共區域運營服務中收取佣金費用。

我們與祥生集團的策略業務關係

概覽

我們與祥生集團擁有長期而緊密的策略合作關係。我們於2002年開始為祥生集團開發的物業提供物業管理服務。於往績記錄期間，我們為祥生集團及其合營企業及聯營公司開發的絕大部分物業提供物業管理服務，祥生集團是我們於往績記錄期間的最大客戶。根據中指研究院的資料，物業管理公司與其聯屬物業開發商或其最終控股股東有緊密的業務關係屬行業慣例。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，我們分別簽約管理122個、145個、191個及199個由祥生集團以及其合營企業及聯營公司以及陳先生控制的其他實體開發的項目，佔比分別為98.4%、95.4%、96.0%及96.1%。截至2021年8月31日，我們簽約管理由祥生集團及其合營企業及聯營公司以及陳先生控制的其他實體開發的200個項目，總簽約建築面積為35.4百萬平方米，包括總簽約建築面積為12.9百萬平方米的74個已簽約但未交付項目。已簽約但未交付項目中有18個項目預期將於2021年12月31日前交付予我們管理，而餘下項目預期將於2024年12月31日前交付予我們管理。

除物業管理服務外，我們亦為祥生集團提供增值服務，包括(i)案場服務；(ii)前期規劃及設計諮詢服務；(iii)交付前驗收、維修及保養服務；及(iv)指定委託服務。請參閱「－物業開發商增值服務」。於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，我們向作為付費客戶的祥生集團提供物業開發商增值服務所產生的收入分別為人民幣95.3百萬元、人民幣151.5百萬元、人民幣147.7百萬元、人民幣43.3百萬元及人民幣67.9百萬元，分別佔我們同期物業開發商增值服務總收入的61.5%、77.8%、78.4%、69.7%及82.0%。

作為一家成熟的物業管理服務供應商，我們已經獲得了豐富的經驗、聲譽和競爭優勢，數年來從獨立第三方物業開發商獲得物業管理服務協議。受益於我們的物業管理服務質量及品牌知名度，我們在保持物業管理服務協議的高保留率方面有著良好的往績記錄，這說明我們有能力獨立於祥生集團運營。

與祥生集團的互利互補關係

我們的董事認為，我們與祥生集團之間的業務關係是互利互補的，並基於以下原因呈現出可持續的業務模式：

(i)　我們與祥生集團的長期合作及依賴符合行業規範，是可持續的

根據中指研究院的資料，物業管理服務供應商(a)與同一控股股東下的物業開發商有密切的業務關係；及(b)從聯屬物業開發商開發的項目中產生大部分收入屬普遍現象。因此，我們相信我們與祥生集團的長期合作及依賴符合行業規範。此外，我們預期祥生集團的廣泛物業管道將為我們的可持續增長打下堅實的基礎。

(ii)　由於我們一直是祥生集團的首選服務供應商，我們已建立了對競爭對手的競爭優勢

根據中指研究院的資料，高質量的物業管理服務提高了物業開發商所開發項目的客戶滿意度及市場聲譽。因此，物業開發商傾向於選擇提供全面服務範圍及具有良好往績記錄的物業管理服務供應商及與之緊密合作。經過多年的合作，我們已遵循祥生集團的業務策略採取「1+1+X」戰略；我們和祥生集團對彼此的業務運作有着相互深入的了解，並有着相似的服務理念。這種長期的合作關係及為祥生集團提供服務的良好往績記錄使我們熟悉祥生集團的標準和要求，這使我們能夠降低溝通成本，建立互信，不斷為業主及住戶提供優質服務，滿足祥生集團對物業管理服務的嚴格需求及要求，這反過來又增加了祥生集團開發的物業的市場價值，同時使我們能夠鞏固現有的市場地位，增強我們在中國物業管理行業的競爭力。

於2018年、2019年及2020年以及截至2021年5月31日止五個月，我們對祥生集團開發的物業的中標率為100.0%。我們認為，我們對祥生集團開發的物業的較高中標率主要是由於(i)我們對各種物業類型的服務能力；(ii)我們與祥生集團的合作歷史，令其對我們的服務建立了信任，並降低了與溝通及協調相關的成本；及(iii)相互了解對方的質量標準及業務運營，使我們能夠提供符合祥生集團價值觀及需求的服務。於往績記錄期間，我們的高保留率也導致了祥生集團依靠我們的支持，通過不斷向其所開發物業的業主及住戶提供優質物業管理服務，提升其品牌形象。

由於維持穩定的業務關係對祥生集團及本集團均有商業利益，董事認為我們與祥生集團的業務關係不太可能終止或發生重大或不利變動。展望未來，鑒於這種互利互補的業務關係，並考慮到我們與祥生集團的長期合作，以及物色及聘用一家具有可比較經驗及能力的提供可比較標準及範圍服務的新服務供應商所需的時間及精力，我們

相信，我們有關住宅物業及商業物業的服務使我們在競爭對手中脱穎而出，我們將繼續自祥生集團及其聯屬公司取得未來委聘，及祥生集團及其聯屬公司難以選擇及聘請新的物業管理服務供應商來取代我們。展望未來，我們期望祥生集團開發的物業仍將是我們物業管理投資組合的主要來源。有關更多資料，請參閱「業務－競爭優勢－在祥生集團支持下的穩定持續增長」。

我們擴大與獨立第三方開發商合作的能力

多年來，我們一直積極地從第三方物業開發商獲得項目。自2005年以來，我們一直為第三方物業開發商開發的項目提供物業管理服務。於2018年、2019年及2020年以及截至2021年5月31日止五個月，我們分別為五家、六家、六家及九家獨立第三方物業開發商所開發的項目提供物業管理服務。該等項目的收入貢獻由2018年的人民幣21.7百萬元增加到2019年的人民幣23.4百萬元，並進一步增加到2020年的人民幣27.0百萬元及分別增加至截至2020年及2021年5月31日止五個月的人民幣10.6百萬元及人民幣13.4百萬元。截至2021年5月31日，由獨立第三方物業開發商開發的物業的在管建築面積為2.3百萬平方米。

為進一步多樣化客戶基礎及服務組合，於2019年，我們設立了外拓業務開發團隊，專注於開發與獨立第三方物業開發商所開發物業有關的業務。外拓業務發展的範圍不僅包括住宅物業，亦包括非住宅物業項目，如商場、辦公樓、工業園區以及其他政府和辦公樓。在選擇擴張目標時，我們主要注重：(i)物業所在的城市，因為我們優先考慮位於我們已經開展業務的城市或地區的物業，以優化管理效率和利用規模經濟；(ii)物業的規模、單位物業管理費水平和收款記錄；(iii)如為收購物業管理公司，目標的財務及經營表現以及品牌形象和信譽度。我們指示區域附屬公司對潛在收購和合作目標的規模、地理覆蓋範圍、業務運營、負債情況、財務狀況和法律合規狀況進行初步研究，並將研究報告提交給總部審批。如獲得批准，我們的總部將指示及監督區域公司完成投標、合同磋商及簽署，以及後續提升過程。

近期監管發展

為促進房地產市場的平穩健康發展，提升物業管理行業的服務水平，中國政府近期發佈了若干關於物業管理服務的新規定，包括《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》(「管理通知」)，該通知建議加強對住宅物業的管理；各項地方政策及監管提案旨在促進建立合格及有能力的業主委員會；及頒佈《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》(「監管通知」，連同管理通知，統稱「該等通知」) 以整治及規範房地產開發、物業買賣、房屋租賃及物業管理服務等領域的房地產市場。

考慮到(i)監管通知主要細化或重申若干一般要求，但並無對物業開發及物業管理服務行業施加新的合規要求；及(ii)經諮詢祥生集團後，據我們所深知，祥生集團及本集團均(a)已建立必要的內部監控程序，以確保我們在所有重大方面遵守有關中國法律及法規，當中包括監管通知所述的合規要求；及(b)自監管通知頒佈以來，並無受到任何重大行政處罰、任何政府主管部門的調查或查詢，董事認為，我們已遵守監管通知中的監管要求，且監管通知不太可能對祥生集團或本集團的物業開發業務、物業建築活動及物業管理業務產生重大不利影響。考慮到(i)在我們項目所在的城市中，只有少

數城市正式頒佈了物業管理委員會制度；及(ii)物業管理委員會將僅履行業主委員會的職責，主要是監督提供物業管理服務的質量，與現有服務供應商續簽物業管理服務協議或選擇新的服務供應商，並在成立業主委員會之前代表業主和住戶與物業管理服務供應商進行溝通，根據我們在管理已成立業主委員會的項目方面的經驗，董事認為，我們已遵守管理通知中的監管要求，且我們不太可能因遵守物業管理委員會制度而產生任何重大的額外經營負擔或成本。因此，我們預計管理通知不會對我們的經營產生重大影響。此外，經我們的內部監控顧問審閱，(i)我們已建立了政策及程序以規管對該等通知所載要求的遵守及促進對不合規事宜的舉報；及(ii)我們的法律部門亦將(a)監察相關規則及規例的更新，並定期為員工提供培訓；(b)進行後續審查以評估相關部門採取的補救措施，其結果將被記錄並提交供管理層審查；及(c)在發現重大違規事宜時向董事會及相關監管機構報告。因此，董事及聯席保薦人經向董事及本公司的中國法律顧問作出妥當及合理查詢後認為，我們的物業管理服務合約及業務運營不會受到該等通知的重大不利影響。儘管如此，我們仍易受到與中國物業開發及物業管理行業有關的監管變化的影響。有關更多資料，請參閱「風險因素 — 與我們的業務及所處行業有關的風險 — 我們容易受到中國物業管理行業監管環境變化的影響」。

此外，據報導中國政府近期對中國的房地產行業提出了一項未有公開頒佈、發佈或實施的被稱為「三條紅線」政策的新規定。根據「三條紅線」政策，(i)對於符合所有三條限制的物業開發商，其計息負債規模每年增長須低於15%；(ii)對於只符合三條限制中的兩條的物業開發商，其計息負債規模每年增長須低於10%；(iii)對於只符合三條限制中的一條的物業開發商，其計息負債規模每年增長須低於5%；及(iv)對於未能符合上述三條限制中的任何一條的物業開發商，其計息負債規模概不得增加。

根據祥生集團的中期業績，截至2021年6月30日，其(i)剔除預售所得款項後的負債與資產比率為79.4%，略微超過「三條紅線」政策規定的70.0%上限；(ii)現金與短期借款比率為1.2，高於1.0的最低要求；及(iii)負債淨額與權益比率為96.6%，低於100.0%的上限。如「三條紅線」政策生效，截至2021年6月30日，祥生集團可能無法符合上述三條限制中的一條。因此，祥生集團每年增加的計息負債不得超過10.0%的上限，且根據「三條紅線」政策，其在下一年度獲得額外融資的能力可能會受到影響。

然而，考慮到，經祥生集團確認，彼等(i)一直在努力去槓桿化；(ii)於2020年12月31日至2021年6月30日期間，錄得計息負債僅增加0.1%，大幅低於擬議的「三條紅線」政策中規定的計息負債增長率上限10.0%；及(iii)於截至2021年6月30日止六個月錄得經營現金流入淨額，倘祥生集團未能遵守「三條紅線」政策項下的一至三項限制，祥生集團的物業開發業務及建築活動不太可能受到重大不利影響。因此，董事認為，據其所深知，祥生集團的未來發展計劃將不會受到不利影響，因此，我們的經營業績、業務及財務狀況將不會受到重大不利影響。聯席保薦人經考慮上述董事的觀點及依據後，同意董事的觀點，並與祥生集團進行了獨立訪談，審閱了祥生集團履行合約責任的整體財務能力，以及對本公司來自祥生集團的合約項目的狀況進行了盡職調查。董事及管理層亦會在動態的監管環境中，就其策略佈局及物業開發計劃的任何變化，與祥生集團保持積極及頻繁的溝通。

於2021年10月23日，人大常委會第三十一次會議通過了該決定，授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作。該決定澄清，對城市地區用於住宅及非住宅的各類房地產應徵收房地產稅，土地使用權持有人及有關房地產的擁有人應繳納房地產稅。該決定授權國務院制定房地產稅試點方案的具體辦法及確定試點城市名單並向人大常委會備案。該決定亦授權試點地區的人民政府制定具體實施細則。

根據該決定，房地產稅試點方案自國務院正式發佈試點辦法之日起實施，為期五年。截至本文件日期，尚不清楚房地產稅試點方案的詳細措施和房地產稅試點城市名單何時正式出台。雖然上海和重慶均已經徵收了十年的房地產稅，但尚不清楚房地產稅試點方案的措施是否會以上海或重慶的現有房地產稅法規為依據。因此，董事及聯席保薦人經諮詢中國法律顧問後認為並不會對祥生集團或我們的業務運營或財務表現產生重大不利影響。董事亦確認我們將(i)向有關部門跟進以了解最新變化；及(ii)在房地產稅生效時遵守有關的法規和規定。

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導於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

根據中國國家統計局（簡稱國家統計局）於2021年1月18日發佈的數據，中國於2020年的國內生產總值約為人民幣101.6萬億元，較2019年增加2.3%（儘管第一季度縮水6.8%）。根據中指研究院的資料，由於COVID-19疫情遏制現場銷售，對中國消費者的購房意願及能力產生不利影響，中國房地產市場在短期內總體上受到不利影響。根據中指研究院的資料，於2020年，中國新開工建設的樓宇總建築面積為2,244百萬平方米，較2019年減少1.2%。同年，根據中指研究院的資料，在中國成交的商品房總建築面積為1,760百萬平方米，較2019年增加2.6%。特別是，由於COVID-19疫情，我們的以下服務受到若干短期影響。

- *物業管理服務*。為遵守政府遏止COVID-19疫情蔓延的法規及措施，我們於辦公場所及在管物業採取強化的衛生和預防措施並產生額外醫療材料成本。該等額外醫療材料成本部分被我們的僱員福利開支減少所抵銷，乃由於同年政府為應對COVID-19疫情的救濟措施令我們須繳納的社會保險基金供款減少。

- *案場服務及指定委託服務*。COVID-19疫情爆發後，基於政府規定、需求下降及物業開發商業務計劃改變，我們管理的部分售樓處、樣板間及工地已暫停運營。因此，來自案場服務及指定委託服務的收入有所減少。

- *社區運營服務*。COVID-19疫情期間，由於多個由我們管理的物業實施封鎖措施，我們出租社區空間的能力受到不利影響。

- *交付前驗收、維修及保養服務*。我們的交付前驗收、維修及保養服務未受到COVID-19疫情爆發的不利影響。

然而，根據中指研究院的資料，自2020年4月以來，中國的房地產市場隨著國民經濟的復甦而逐漸恢復。尤其是，根據中指研究院的資料，物業管理服務公司的總在管建築面積預計將較2020年12月31日增加5.6%至2021年12月31日的274億平方米。基於上述情況，預計COVID-19不會對中國的物業管理行業產生重大不利影響。

儘管爆發了COVID-19，但我們在業務規模及財務業績方面取得穩步增長。我們的在管建築面積由截至2019年12月31日的11.1百萬平方米增加91.0%至截至2021年5月31日的21.2百萬平方米。我們的簽約建築面積由截至2019年12月31日的28.8百萬平方米增加36.1%至截至2021年5月31日的39.2百萬平方米。除額外的醫療材料成本有所增加外，我們於2020年的收入由2019年的人民幣339.0百萬元穩步增加35.4%至人民幣459.1百萬元，而於截至2021年5月31日止五個月，我們的收入由截至2020年5月31日止五個月的人民幣155.8百萬元增加43.9%至人民幣224.2百萬元，主要是由於我們的業務增長導致在管建築面積持續增加。

據董事所深知，截至最後實際可行日期，我們並無員工確診感染COVID-19，亦無員工需要接受強制檢疫隔離，以致未能上班履職。據董事所深知，截至最後實際可行日期，我們在管物業的住戶中並無感染COVID-19的確診病例。

自COVID-19爆發直至最後實際可行日期，分包商及公用服務供應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COVID-19爆發將會對各行業的供應鏈造成一定程度的干擾，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現有的分包商和供應商作為後備，董事預期本集團不會出現供應鏈嚴重中斷的情況。鑒於以上所述，董事相信本集團能夠按照現有合約繼續提供服務和履行義務。此外，董事認為，這為我們進一步發展社區零售服務和與住戶建立更緊密的關係創造了機會，乃主要由於(i)我們採取廣泛的預防措施來保障疫情期間社區的衛生及住戶的健康，這或會提高我們的品牌價值及客戶忠誠度；及(ii)於COVID-19疫情期間，通過減少人際接觸降低所面臨的風險，我們在管社區的絕大部分住戶改變其消費習慣並更偏向於貨物、日常必需品、食品及包裹配送到戶，我們為此提供了便利。

在我們因COVID-19疫情而被迫減少或暫停部分業務運營（不大可能發生）的情況下，無論是由於政府政策或我們無法控制的任何其他原因，董事認為，經計及我們可用的財務資源（包括[**編纂**]估計[**編纂**]及經營活動所得預期現金）後，我們將擁有充足的營運資金，可滿足本文件日期後未來至少12個月的需求。我們亦估計，在上述不太可能發生的情況下，根據以下假設，本集團將在約13個月內維持財務上可行。我們就業務因COVID-19影響而被迫暫停的最差情況主要假設包括：(i)概不會因暫停業務而產生收入，且將扣除相應的稅項開支；(ii)在此情況下暫停擴張計劃；(iii)我們將僅使用即時可用的現金及存款，包括（其中包括）截至2021年6月30日的現金及現金等價物，且不會再向股東或金融機構進行內部或外部融資；(iv)在此種情形下不會進一步宣派及支付股息；(v)[**編纂**]%的[**編纂**][**編纂**]百萬港元（按[**編纂**]範圍下限每股[**編纂**][**編纂**]港元的[**編纂**]計算）將用作我們的一般營運資金；(vi)截至2021年5月31日的經審核綜合財務報表中所列的應收／應付關聯方的非貿易款項將於[**編纂**]前由本集團分別收取或

支付；(vii)我們的應付貿易賬款將在到期時結算，而我們將能夠根據歷史結算模式向客戶收取應收貿易賬款；及(viii)在不久的將來沒有重大變化會對上述關鍵假設產生重大影響。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疫情爆發造成的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。

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*。我們密切關注有關檢查業主及僱員的健康狀況的防控COVID-19疫情的最新監管措施，並及時向有關部門報備疑似病例。

- *出入口管控*。對所有進入我們在管物業的人員及車輛進行身份核驗，並對通過大門的所有人員進行測溫。

- *消毒*。每日對我們在管的公共設施、樓宇大堂、電梯及其他公共區域進行至少2次噴霧消毒。

- *垃圾處置*。我們及時將我們在管物業產生的垃圾清除並運走，並為廢棄口罩、手套或其他潛在有害材料指定專門的收集和處理點。

- *業主教育*。積極通過業主微信群、社區宣傳欄等宣傳有關COVID-19疫情的最新政策及措施以及我們作為物業管理服務供應商的計劃。

截至2021年5月31日，我們自2020年2月以來已對我們在管的物業採取各種強化衛生及預防措施(例如購買口罩及手套，並加強我們管理的物業的入口管理、消毒及垃圾處理)約為人民幣0.6百萬元。我們估計，在考慮到地方政府分發的醫療和清潔用品後，我們將因實施這些增強措施繼續產生有關額外成本。這些成本主要指因執行該等措施而增加的員工成本以及口罩、酒精潔手液、消毒劑及紅外線體溫計等保護材料的購買成本。董事確認，與加強措施相關額外成本不會對本集團2021年財務狀況或經營業績造成重大影響。

COVID-19疫情對我們業務策略的影響

根據中指研究院的資料，由於物業管理行業變得更為規範，對專業物業管理服務的需求增加且住戶及物業管理服務供應商之間的聯繫加強，預期COVID-19疫情會為物業管理行業帶來正面變化。因此，我們認為「－業務策略」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「未來計劃及[**編纂**]」所披露本公司收取[**編纂**]的用途。鞏固我們在浙江省及泛長三角區域的領先地位，進一步擴大我們在中國的業務運營，是我們的業務策略之一。根據中指研究院的資料，預計COVID-19疫情會造成一定的短期經濟放緩，並對中國的物業市場造成一定程度的影響，但從長遠來看，不太可能破壞中國的區域宏觀經濟發展計劃和人才招聘計劃，且鑒於中國城市人口及城鎮化率持續上升，即使COVID-19長期爆發及中國政府採取進一步措施遏制COVID-19的蔓延，預計對住宅及商業物業的需求仍將居高不下。由於中國的疫情已經得到有效控制，預計政府實施的政策和限制將逐漸放鬆，中國的住宅及商業物業管理服務的需求前景仍然樂觀。因此，我們認為「－業務策略」內討論的擴張計劃乃屬可行，且目前我們不太可能因COVID-19疫情而變更本文件「未來計劃及[**編纂**]」所披露[**編纂**]的用途。

信息平台

我們一直利用信息平台，依託互聯網、大數據和物聯網等技術，相信可提高我們提升客戶體驗、減少倚賴人手勞動及降低運營成本的能力。我們的信息系統主要包括(i)運營管理平台；(ii)自動化辦公平台；及(iii)客戶服務平台。

下圖說明了我們的信息系統及其如何共同創造協同效應並為我們的服務賦能，使我們能夠在總部管理中國各地的在管物業：

運營及管理平台

我們的運營管理系統為企業資源規劃(ERP)系統，具有為物業管理公司定製的特點及功能，主要包括：(i)財務模塊，規範的各種財務相關流程，如記賬、工資、庫存及固定資產管理以及財務報告；(ii)管理模塊，結合供應商及客戶管理，並簡化合同的起草、簽署及存檔；(iii)基於我們整體業務策略的預算模塊；(iv)基於我們的組織架構、僱員人口統計和補償，涵蓋從僱員受僱到辭職的整個僱傭生命週期的人力資源模塊；(v)費用管理系統，控制我們日常業務營運中產生的賬單和報銷，根據相關會計政策確認收入及成本，並從多個方面分析財務數據；及(vi)線上檢查模塊，允許我們的員工遠程記錄我們所管理物業各項設施的相關檢查數據。

自動化辦公平台

我們的自動化辦公平台為我們日常業務運營的核心。自動化辦公平台由四個模塊組成，即流程管理模塊、文件管理模塊、新聞中心模塊及通訊模塊。流程管理模塊令我們可在線進行虛擬業務流程，主要包括批准、拒絕及轉移等業務決策。文件管理平台模塊令我們可在線起稿、發佈及審閱文件。新聞中心模塊令我們可一站式地獲取最新的新聞內容。通訊模塊令我們可快速定位我們組織內員工的信息，及互聯我們的電子郵件、財務及企業資源規劃系統，這使我們的員工能夠只需一個賬戶便可訪問上述所有系統。

客服平台

客服平台允許我們的員工查詢並記錄客戶物業管理費，提交服務請求並安排相關服務。我們亦提供社區零售服務及其他社區增值服務。

掌上祥生

掌上祥生是我們日常業務運營中最常用的移動辦公平台。掌上祥生主要由三個模塊組成，即移動辦公模塊、維修模塊及檢查模塊。移動辦公模塊令管理人員可快速審查及批准若干請求。維修模塊令我們的員工可在活動中記錄及提交彼等的工作訂單，及令管理人員可實時追蹤工作進度。檢查模塊令我們的現場人員可在線完成我們的日常巡邏工作。此外，電子郵件及考勤等有用功能亦獲整合至掌上祥生中，令我們的員工可於各部門間相互聯繫及實時記錄彼等的考勤情況。此外，我們計劃未來在掌上祥生開發並推廣以客戶為中心的功能及特點，以更好連接我們在管社區的業主及住戶並滿足其多樣化需求。

根據國務院發佈於2000年9月25日生效並於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》，互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶提供信息，分為經營性互聯網信息服務和非經營性互聯網服務。經營性互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或者網頁製作等服務活動。非經營性互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。從事經營性互聯網信息服務的實體，應當申請辦理互聯網信息服務增值電信業務經營許可證。至於從事非經營性互聯網信息服務的，僅須向中國政府相關主管部門辦理備案手續。

我們經營的業務被視為「非經營性互聯網信息業務」，因為我們以掌上祥生應用程序作為工具以便我們提供服務。我們並無通過移動應用將客戶與第三方供應商或已付費廣告服務配對產生收入。因此，據中國法律顧問告知，掌上祥生應用程序的操作並無構成增值電信服務。截至最後實際可行日期，我們已就非經營性互聯網信息服務完成必要備案。截至最後實際可行日期，我們並無訂立任何關於分享用戶信息的協議，亦無訂立任何關於與他人分享掌上祥生應用程序利潤的協議。

數據安全及隱私

於往績記錄期間，我們主要收集及處理四種類型的數據，即(i)物業相關數據，主要包括物業單位號碼、物業狀態（如出租或出售）、物業類型（如公寓、別墅或平房）、客戶定位（經濟型、中檔或豪華型）及建築面積；(ii)客戶相關數據，主要包括姓名、身份證號碼、身份（如擁有人、出租人或承租人）及客戶聯繫資料；(iii)車輛相關數據，主要包括車主的房產證號碼、車主姓名及合同資料以及車輛的品牌、車牌號碼、指定停車位號碼；及(iv)服務費相關數據，主要包括所提供服務的類型、支付方式、計費周期、應收金額、實際收取金額及收據號碼。我們已就內部營運數據以及外部數據（如通過信息系統取得的客戶數據）採納各項內部控制措施以確保數據安全及隱私保障。我們於收集客戶數據前已向彼等解釋條款及條件，也取得彼等的事先同意。我們對物理服務器機房以及各種線上應用和系統實施嚴格的訪問控制，且僅將需特定密碼要求的訪問權限授予具有合法業務需求的適當級別員工。禁止對我們的數據庫進行所有不必要的訪問。員工僅可登錄我們的內聯網後方能查看客戶個人身份資料。客戶相關數據及公司機密資料不准被複製至員工的個人設備上，例如U盤或雲存儲。客戶相關數據亦不可隨意丟棄，除非經相關部門批准。我們亦持續監控我們多種信息平台的運行狀況，定期分析警報記錄，並根據需要採取必要的應對措施。我們已建立信息安全管理中心，以集中監控信息洩露、惡意軟件、補丁升級及安全審計等。我們的中國法律顧

問已審閱我們業主的信息管理政策，且已進行公開信息搜索，顯示截至最後實際可行日期我們並無任何有關數據隱私保護事項的行政處罰。因此，我們的中國法律顧問認為我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期在中國於所有重大方面符合適用數據隱私法律法規。

銷售與營銷

總部及區域辦事處的銷售及營銷團隊負責制定我們的整體營銷策略及目標，進行市場調研，維護客戶關係發展，並參與投標以獲得與第三方物業開發商的新合約安排。我們的銷售及營銷團隊主要負責(i)制定和實施市場策略，進行市場調研和組織銷售與營銷活動；(ii)與領先物業服務企業溝通，主動參與行業活動，從中學習業內高級營銷策略；及(iii)準備和參與競標以獲取第三方物業開發商的新合約並維繫及鞏固與現有客戶的關係。

我們的銷售及營銷團隊預期亦會在各自的地區探索和建立信息渠道，用於業務開發和市場調研。有關信息渠道可能包括，例如，物業開發商、業主委員會、國有企業、政府機構及商業銀行公佈招標機會的網站或其他平台，或通過推薦或與客戶、當地招標機構和其他行業參與者頻繁溝通的方式發現商機。我們積極努力與潛在客戶形成新的業務關係並保持現有業務關係。在節假日或其他場合，我們亦會不定期組織活動，推廣或展示我們的服務產品。

客戶

我們擁有龐大、不斷增長及忠誠的客戶群，主要包括業主、住戶、第三方家裝服務供應商及物業開發商。第三方家裝服務供應商被視為是我們的客戶，而非供應商，主要是因為我們幫助推廣其服務，並將彼等介紹給有家裝需求的業主及住戶，為此我們收取了推廣費，而在有限的情況下，我們大量購買若干家居用品，並將其轉售予第三方家裝服務供應商以賺取溢價。下表載列我們三條業務線各自的主要客戶類型。

業務線	主要客戶
物業管理服務	業主委員會、物業開發商
物業開發商增值服務	物業開發商
社區增值服務	業主、住戶及第三方供應商

於2018年、2019年及2020年以及截至2021年5月31日止五個月，我們的五大客戶所產生的銷售收入分別為人民幣139.1百萬元、人民幣184.7百萬元、人民幣193.3百萬元及人民幣85.8百萬元，分別佔我們總收入的56.9%、54.5%、42.2%及38.4%。於同期內，我們的單一最大客戶祥生集團所產生的銷售收入分別為人民幣99.8百萬元、人民幣156.3百萬元、人民幣175.2百萬元及人民幣77.2百萬元，分別佔我們總收入的40.8%、46.1%、38.2%及34.5%。請參閱「關連交易－(B)須遵守報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」。我們已與祥生集團（於往績記錄期間為我們的最大客戶）建立持續業務關係和合作約20年。我們接受通過銀行轉賬付款。

下表載列於往績記錄期間我們五大客戶的若干詳情：

截至2021年5月31日止五個月

排名	客戶	客戶類型	提供的主要服務	業務關係開始	交易金額	佔總收入百分比	與我們的關係
					人民幣千元	%	
1.....	祥生集團	房地產開發及銷售	物業管理服務及物業開發商增值服務	2002年	77,235	34.5	關聯方
2.....	祥生建設	建築及設備安裝	物業開發商增值服務	2018年	5,219	2.3	關聯方
3.....	江西福田益壽投資開發有限公司	房地產開發及銷售	物業開發商增值服務	2017年	1,233	0.6	關聯方
4.....	滁州長城祥生置業有限公司	房地產開發及運營	物業開發商增值服務	2019年	1,108	0.5	獨立第三方
5.....	舟山市普陀山祥生大酒店有限公司	餐飲、酒店及娛樂	物業管理服務	2021年	1,051	0.5	關聯方
					85,846	**38.4**	

2020年

排名	客戶	客戶類型	我們提供的主要服務	業務關係開始	交易金額	佔總收入百分比	與我們的關係
					人民幣千元	%	
1.....	祥生集團	房地產開發及銷售	物業管理服務及物業開發商增值服務	2002年	175,178	38.2	關聯方
2.....	祥生建設	建築及設備安裝	物業開發商增值服務	2018年	10,821	2.4	關聯方
3.....	江西福田益壽投資開發有限公司	房地產開發及銷售	物業開發商增值服務	2017年	2,793	0.6	關聯方
4.....	客戶A	房地產開發及銷售	物業開發商增值服務	2019年	2,287	0.5	獨立第三方
5.....	安慶金世祥房地產開發有限公司	房地產開發及銷售	物業開發商增值服務	2019年	2,258	0.5	關聯方
					193,337	**42.2**	

2019年

排名	客戶	客戶類型	提供的主要服務	業務關係開始	交易金額	佔總收入百分比	與我們的關係
					人民幣千元	%	
1.....	祥生集團	房地產開發及銷售	物業管理服務及物業開發商增值服務	2002年	156,292	46.1	關聯方
2.....	祥生建設	建築及設備安裝	物業開發商增值服務	2018年	20,235	6.0	關聯方
3.....	寧波祥生弘遠房地產開發有限公司	房地產開發及銷售	物業開發商增值服務	2018年	2,890	0.9	關聯方
4.....	揚州祥生可宇置業有限公司	房地產開發及銷售	物業開發商增值服務	2009年	2,748	0.8	關聯方
5.....	江西福田益壽投資開發有限公司	房地產開發及銷售	物業開發商增值服務	2017年	2,523	0.7	關聯方
					184,688	54.5	

2018年

排名	客戶	客戶類型	提供的主要服務	業務關係開始	交易金額	佔總收入百分比	與我們的關係
					人民幣千元	%	
1.....	祥生集團	房地產開發及銷售	物業管理服務及物業開發商增值服務	2002年	99,809	40.8	關聯方
2.....	祥生建設	建築及設備安裝	物業開發商增值服務	2018年	19,968	8.2	關聯方
3.....	客戶B	房地產開發及銷售	物業開發商增值服務	2018年	11,454	4.7	獨立第三方
4.....	客戶C	房地產開發及銷售	物業開發商增值服務	2018年	4,123	1.7	獨立第三方
5.....	客戶D	房地產開發及銷售	物業開發商增值服務	2018年	3,757	1.5	獨立第三方
					139,111	**56.9**	

截至最後實際可行日期，除祥生集團及祥生建設外，董事、彼等的緊密聯繫人或就董事所知擁有我們已發行股本5.0%以上的任何股東概無於除祥生集團外的任何五大客戶中擁有任何權益。

供應商

下表載列三條業務線的主要供應商類型。

業務線	主要供應商
物業管理服務	提供秩序維護服務、清潔及綠化服務以及公共區域設施的維修及保養服務的分包商；
物業開發商增值服務	提供清潔服務的分包商；
社區增值服務	提供維修及保養服務的分包商及社區零售服務的商品供應商。

於2018年、2019年及2020年以及截至2021年5月31日止五個月，我們向五大供應商的採購額分別為人民幣4.3百萬元、人民幣11.1百萬元、人民幣26.4百萬元及人民幣17.5百萬元，分別佔我們總採購額的17.8%、24.0%、21.9%及32.8%。於同期內，我們向單一最大供應商的採購額分別為人民幣1.4百萬元、人民幣5.5百萬元、人民幣7.7百萬元及人民幣6.2百萬元，分別佔我們總採購額的5.6%、12.0%、6.4%及11.7%。

下表載列於往績記錄期間我們五大供應商的詳情：

截至2021年5月31日止五個月

排名	供應商	向我們提供的主要服務	業務關係開始	交易金額	佔總採購額百分比	與我們的關係
				人民幣千元	%	
1.	供應商A	分包服務	2019年	6,233	11.7	獨立第三方
2.	供應商B	分包服務	2020年	4,025	7.5	獨立第三方
3.	供應商D	分包服務	2019年	2,986	5.6	獨立第三方
4.	供應商N	分包服務	2020年	2,173	4.1	獨立第三方
5.	供應商M	分包服務	2020年	2,088	3.9	獨立第三方
				17,505	**32.8**	

2020年

排名	供應商	向我們提供的主要服務	業務關係開始	交易金額	佔總採購額百分比	與我們的關係
				人民幣千元	%	
1.	供應商A	分包服務	2019年	7,675	6.4	獨立第三方
2.	供應商B	分包服務	2020年	7,137	5.9	獨立第三方
3.	供應商C	分包服務	2019年	5,604	4.7	獨立第三方
4.	供應商D	分包服務	2020年	3,396	2.8	獨立第三方
5.	供應商E	分包服務	2019年	2,543	2.1	獨立第三方
				26,355	**21.9**	

2019年

排名	供應商	向我們提供的主要服務	業務關係開始	交易金額	佔總收入百分比	與我們的關係
				人民幣千元	%	
1.....	供應商A	分包服務	2019年	5,541	12.0	獨立第三方
2.....	供應商C	分包服務	2019年	1,821	3.9	獨立第三方
3.....	供應商F	分包服務	2018年	1,388	3.0	獨立第三方
4.....	供應商G	分包服務	2018年	1,231	2.7	獨立第三方
5.....	供應商H	電梯維修及保養	2018年	1,119	2.4	獨立第三方
				11,100	24.0	

2018年

排名	供應商	向我們提供的主要服務	業務關係開始	交易金額	佔總收入百分比	與我們的關係
				人民幣千元	%	
1.....	供應商G	分包服務	2018年	1,362	5.6	獨立第三方
2.....	供應商I	分包服務	2015年	1,116	4.6	獨立第三方
3.....	供應商J	電梯維修及保養	2018年	705	2.9	獨立第三方
4.....	供應商K	分包服務	2018年	640	2.6	獨立第三方
5.....	供應商L	材料採購	2018年	506	2.1	獨立第三方
				4,329	**17.8**	

於往績記錄期間，我們概無出現任何重大延誤、供應短缺或與因供應商而運營中斷，亦無因我們的供應商導致任何重大產品索償。截至最後實際可行日期，概無董事、彼等的緊密聯繫人或據我們董事所深知，任何擁有我們已發行股本5.0%以上的股東於任何五大供應商(祥生集團除外)擁有任何權益。我們與五大供應商並無訂立任何長期協議。我們通常與供應商訂立一年期協議，並於協商後續訂。我們通常每月透過銀行轉賬向供應商付款。

分包

我們向分包商外包若干勞動密集型服務及專業服務，主要包括清潔、綠化及園藝以及維修及保養服務，使我們可減低運營及勞動成本，改善服務質量及將更多資源調配至管理及其他增值服務。我們相信有關分包安排可讓我們借助分包商的人力資源及技術專長，提升我們運營的整體盈利能力。於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，分包成本分別為人民幣2.2百萬元、人民幣18.8百萬元、人民幣56.3百萬元、人民幣17.3百萬元及人民幣36.7百萬元，分別佔我們總銷售成本的1.2%、7.3%、16.4%、15.1%及22.4%。我們的分包成本自2019年的人民幣18.8百萬元大幅增加至2020年的人民幣56.4百萬元，主要因為我們決定將更多勞動密集型服務(如清潔及綠化服務)外包予第三方服務供應商，以降低我們的整體人工成本。

截至最後實際可行日期，概無董事、彼等的緊密聯繫人或據董事所深知，任何擁有我們股本5.0%以上的股東於任何五大分包商擁有任何權益。

分包商的選擇與管理

我們旨在設置及維持有效而全面的分包商管理系統。我們持續監察並評估分包商能力是否符合我們的要求。為確保分包商的整體質量，我們根據一系列評核準則(其中包括註冊資本額、經營年資、行業認證及過往與我們的合作情況等)設置分包商名單。經過初步評核分包商後，我們亦定期檢討分包商的表現並對分包商進行評級。

分包協議的主要條款

分包商與我們訂立的典型分包協議通常包括以下主要條款：

- *期限*。分包協議一般為期約一年，並可在雙方同意後續訂。

- *我們的責任*。我們通常負責向分包商派遣的現場人員提供所需工作空間、工具及物資。我們亦負責監督分包商派遣人員所進行工作並向分包商提供有關反饋。

- *分包商的責任*。分包商通常負責按照相關分包協議的指定範疇、頻次及標準並在符合所有適用法律法規的情況下提供服務。倘表現未能達標，分包商須於我們規定的期限內採取必要整改措施，若未能如期作出整改，我們有權索取賠償和罰款，或終止合約。分包商須管理提供合約服務的人員，而我們與該分包商人員並無僱傭關係。

- *風險分擔*。分包商須對分包商在提供合約服務過程中的失誤而引致的任何財產損害或人身傷害承擔責任。我們通常要求分包商就其對住戶及我們的財產損害向我們作出彌償。分包商亦須按照中國法律法規為其人員繳付所有社會保險及住房公積金供款，如有任何不合規情況，則須負起有關責任及職責。

- *原材料採購*。原材料由分包商採購。採購成本通常計入分包費。

- *分包費*。分包費通常按月或季度支付，包括採購原材料所產生成本、勞動成本、設備維護成本、稅務支出及分包商產生的其他雜項成本。

- *知識產權*。分包商一般不獲允許使用我們的品牌名稱來推廣其業務，亦不許對我們的品牌名稱構成損害。

- *保密性*。分包商不獲允許向第三方披露協議內容或使用協議宣傳其業務。保密性條款於協議終止時仍然有效。

- *反腐敗*。我們與僱員被禁止以任何形式向分包商索取賄賂，且分包商被禁止向我們的僱員提供任何財務資助或其他形式賄賂。協議規定分包商匯報我們僱員不恰當行為的方式，且我們保留於分包商違反其反腐敗義務而對我們造成損害時尋求法律行動的權利。

- *終止*。協議於合約期限到期時終止。如分包商提供不達標表現及未能於通知後改正，則我們亦會終止協議。

質量控制

我們相信質量控制是業務賴以長期成功的關鍵。我們設有專業質量控制團隊，主要專注維持服務標準、規範服務程序，並監督整體運營流程的服務質量。

物業管理服務的質量控制

為表揚我們的服務質量，我們已取得ISO9001:2015質量管理體系認證、ISO14001:2015環境管理認證及OHSAS18001:2007國際職業健康與安全管理體系認證。有關更多詳情，請參閱下文「－社會、健康、安全及環境事宜」。根據我們的中國法律顧問的建議，董事認為，截至最後實際可行日期，我們已從有關機構獲取我們在

中國運營的所有重要執照、許可證、證書及批准。我們須不時更新該等執照、許可證及證書。只要我們滿足相關法律法規所規定的適用要求及條件，我們預計於獲取相關更新方面不會存在任何困難。

為確保高效及連貫地提供高質量服務，我們已建立各種程序及系統，以監測及維持我們所有管理項目的服務質量。例如，我們基於所獲得的管理認證，於2017年6月1日發佈《祥生物業管理手冊》。《祥生物業管理手冊》對我們的員工於服務質量、環境、以及職業健康及安全方面的操守進行規範。我們要求所有員工認真學習及理解該手冊的要求，以確保我們的日常運營不僅符合該手冊上的相關要求，而且超出客戶的期望。此外，我們對服務質量保持定期且密切的監督。我們於項目、區域及總部層面上均擁有質量控制人員。於區域及項目層面上均已進行月度評估，於區域層面上對相關項目進行全面的季度評估，及於總部層面上，質量控制人員亦按半年基準對項目進行抽查及檢查。

對分包商的質量控制

我們與分包商所訂立的協議通常載有將予提供服務的詳細質量標準。我們定期監察及評核分包商的表現，當分包商的服務未符合協定標準，我們或會要求彼等採取必要整改措施。我們亦就分包商所提供服務的質量向業主及住戶進行年度調查。我們擁有合約權利視乎有關調查結果決定是否續訂分包合約。請參閱「－分包－分包商的選擇與管理」。

對第三方供應商的質量控制

我們實施多項措施及政策，確保與第三方供應商訂立合作協議前，由彼等提供的產品及服務符合質量，如通過審查其資質並於其營業場所進行實地檢查，藉以篩選候選供應商。我們亦對供應商在交易量、服務質量及售後服務方面進行年度評核。如表現未達標，我們亦有權更換第三方供應商。

加強衛生及預防COVID-19疫情的措施

為應對COVID-19疫情，我們自2020年1月起已於在管物業採取加強衛生及預防措施。實施該等加強措施的額外成本主要指執行該等措施而增加的員工成本以及購買口罩、酒精潔手液、消毒劑及紅外線體溫計等防護物資成本。請參閱「－COVID-19疫情的影響－我們應對COVID-19疫情的舉措」。

反饋及投訴管理

在日常業務營運過程中，我們會不時收到我們在管物業的業主及住戶對我們的服務提出的反饋、建議及投訴，如遺失財物報告及維修公共設施請求。我們已建立內部程序以記錄、處理及應對反饋、建議及投訴，並對回復的結果進行跟進檢討。

我們於日常業務運營中保持追蹤客戶對我們服務質量的反饋。客戶可通過撥打我們的全國服務熱線或直接與我們的現場工作人員溝通，向我們提供意見、建議及投訴，且我們已建立一套內部政策及程序以及時回應及記錄客戶的反饋。此等內部政策及程序適用於我們管理的所有物業，並要求我們的員工(i)於收到客戶反饋15分鐘內將所有客戶反饋記錄於我們的客服系統中；(ii)獲取客戶的聯繫信息及於當天內就其反饋進行跟進；(iii)以書面形式記錄及存檔所有與客戶的溝通；(iv)倘客戶反饋為投訴，於一個工作日內向客戶提出初步解決方案；及(v)倘投訴涉及多個部門，原則上必須於七天內解決。於客戶投訴處理完畢後之日，總部將就服務質量與客戶進行跟進。倘客戶對投訴的處理方式表示不滿，總部將要求員工重新審視該事件，直至客戶滿意為止。

我們竭力贏取客戶的信任、信心及忠心。於往績記錄期間，我們在服務或產品方面並未遇到任何可能會對我們的運營或財務業績造成重大不利影響的客戶投訴。於2018年、2019年及2020年以及截至2021年5月31日止五個月，我們的物業管理服務協議保留率分別為100.0%、100.0%、98.1%及100.0%。

知識產權

我們認為知識產權對我們的成功至關重要。我們主要倚賴商標及商業秘密以及我們僱員及第三方對保密及不競爭所作的合約承諾方面的法律法規來保護我們的知識產權。截至最後實際可行日期，我們在中國有五項已註冊商標、兩項正在申請的商標、一個註冊版權及兩個註冊域名。

截至最後實際可行日期，我們並不知悉本集團對任何第三方的任何知識產權或任何第三方對本集團的任何知識產權作出任何將會對我們的業務經營造成重大不利影響的侵權行為；或在知識產權方面與第三方產生任何糾紛。

獎項

下表載列我們於往績記錄期間榮獲的節選知名獎項及殊榮：

獲獎年份	獎項／殊榮	頒授實體
2021年	中國物業服務百強企業綜合實力第33位	中國指數研究院
2021年	中國物業服務百強企業增長潛力第11位	中國指數研究院
2021年	中國物業服務企業品牌價值100強	中物研協上海易居房地產研究院 中國房地產測評中心
2020年	中國物業服務500強企業綜合實力第39位	中物研協
2020年	中國物業服務百強企業綜合實力第39位	中國指數研究院
2020年	中國物業服務企業品牌價值100強	中物研協上海易居房地產研究院 中國房地產測評中心
2020年	浙江省物業服務企業AAA信用評級	浙江省住房和城鄉建設廳
2020年	中國物業服務百強成長性領先企業TOP10	中國指數研究院
2020年	中國物業服務企業客戶滿意度 模範企業50強	億翰智庫
2020年	中國領先的住宅物業管理服務供應商	中物研協上海易居房地產研究院 中國房地產測評中心
2019年	中國物業服務500強企業綜合實力第40位	中物研協
2019年	中國物業服務百強成長性 領先企業TOP10	中國指數研究院
2019年	中國社區服務商客戶滿意度 模範企業50強	億翰智庫
2019年	中國物業管理協會第五屆理事會 理事單位	中國物業管理協會
2018年	中國物業服務企業綜合實力100強	中國物業管理協會上海易居房地產研究院 中國房地產測評中心

獲獎年份	獎項／殊榮	頒授實體
2018年	中國物業服務百強企業綜合實力第49位	中國指數研究院
2018年	中國物業服務企業綜合實力50強	中國房地產業協會上海易居房地產研究院中國房地產測評中心
2018年	中國物業服務企業品牌價值50強	中國房地產業協會上海易居房地產研究院中國房地產測評中心

截至2021年5月31日，兩項在管物業獲得省級優秀物業管理服務小區殊榮。此外，截至同日，五項物業獲得園林、綠化及宜居小區獎項；兩項物業獲得節能及環保型小區獎項。

競爭

根據中指研究院的資料，中國物業管理行業分散且充滿競爭，於2020年有約200,000家物業管理服務供應商在行業內經營。作為業務遍佈全國的物業管理公司，我們與全國及地區性物業管理公司以及其他類似增值服務供應商競爭。此外，根據中指研究院的資料，中國物業管理行業的參與者在成功競爭和取得可持續增長方面存在一些壁壘，如品牌價值、資本要求、管理質量以及人才及技術專業，而我們相信我們已經且將會繼續克服這些壁壘。有關我們所經營行業及市場的更多資料，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－我們的業務競爭激烈，且我們未必能成功與現有及新競爭對手競爭」。

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。此外，我們已建立職業安全衛生體系、已實施經杭州萬泰認證有限公司認證的ISO 9001:2015、ISO14001:2015及OHSAS18001:2007標準並定期向僱員提供工作場所安全培訓，以增強其工作安全意識。我們亦分配秩序維護人員並於我們各項在管物業提供24小時安全及秩序維護巡查，以助提高業主及住戶的安全及秩序維護。

我們採用任人唯賢的原則，且我們的公司政策旨在不論性別、年齡、種族、宗教或任何其他社會或個人特徵，為僱員提供平等機會。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已在所有重大方面遵循有關工作場所安全的中國法律，且並未發生任何已對我們的運營造成重大不利影響的事件。

我們認為環境保護至關重要，並已在業務運營過程中採取有關措施，確保我們遵守所有適用規定。鑒於我們業務的性質，我們認為我們毋須承擔重大的環境責任風險或合規成本。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未因違反中國環境法律而遭受任何重大行政處罰。

董事認為，建立及實施健全的環境、社會及管治(「ESG」)原則及做法將有助於提高本公司的投資價值，為我們的利益相關者提供長期回報。為確保我們ESG措施的有效性，董事將負責監督我們ESG策略的制定及報告，並確定ESG相關的風險。我們於以下方面進行了大量的工作，以促進我們業務的健康、安全及環境事務：(i)促進減少排放、固體廢物和水、紙張、能源及其他用品的消耗；(ii)定期為所有僱員組織關於環境保護的培訓計劃；(iii)於採購決策過程中優先考慮環保型供應商；(iv)定期維護急救包及消防設備及設施；(v)提供舒適的辦公傢具及空氣淨化器，並定期對辦公場所、飲水機及空調進行消毒，以創造良好的工作及生活環境；(vi)遵循公司的平等機會政策，擇優錄用、評估和晉升；(vii)為員工提供帶薪休假、保險及津貼，組織聚會及其他活動，以促進工作與生活的平衡及融洽的工作環境；及(viii)為新員工提供充分的培訓及監督，為員工的職業發展提供培訓計劃。

自成立以來，我們始終堅持服務經營所在小區，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，我們的員工全天候守衛在疫情防控的第一線，守護全國26個城市的業主及住戶的健康安全。我們密切核實每一個進入我們在管物業的人員身份並監控其健康狀況，並為被隔離的住戶提供提供送糧送水送藥等綜合社區生活服務。

- *扶貧*。我們積極參與各項扶貧措施，與當地小區及地方政府合作。例如，配合祥生集團，我們積極參與中國物業管理協會、中國社區扶貧聯盟及其他機構於2020年組織的「藏區青苗牽手計劃」。

- *環保*。我們制訂了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及住戶，加入到節能及提高環境的行動中來。例如，我們在數個在管物業推行節能的LED燈具及再用水用於花園灌溉。我們亦積極促進各個小區的廢物回收利用，亦加大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。

- *員工關懷*。我們真心感激僱員的服務，關懷僱員的福祉。就此，我們提供員工福利，包括免費員工公寓、通勤班車與營養工作餐、度假套票、團體旅遊及贈送生日禮物。我們組建各類員工興趣小組，員工可探索個人興趣。我們也對家庭困難員工進行幫扶。

我們相信，董事會的一致努力對建立一個健全及有效的環境、社會及管治管理系統至關重要。董事會在管理層的協助下，負責監督及管理重大環境、社會和氣候相關問題以及相關風險及機遇的責任。董事會的主要職責包括制定我們的整體環境、社會及管治願景、方向及戰略，為環境、社會及管治以及氣候相關的風險管理制定明確的程序，並審查我們的環境、社會及管治表現，以確保其與我們的倡議相一致。

此外，董事會已授權管理層監控環境、社會及管治以及氣候相關事宜。管理層將跟蹤並遵守當地及國際監管機構對環境、社會及管治披露及合規的最新趨勢及要求，並於定期會議上向董事會報告。例如，我們完全瞭解交易所的環境、社會及管治披露要求，為確保遵守該等要求，一旦我們正式上市，董事會及我們的首席執行官將審查環境、社會及管治報告的內容及質量。此外，董事會有意願諮詢專業機構，以提高我們在排放披露方面的合規性及質量。為進一步激勵我們追求更高的環境、社會及管治相關標準，董事會還將設定各種環境、社會及管治績效目標，並參照我們的業務及重大問題，審查其應對氣候變化的措施。

董事會意識到，利益相關者的意見和參與度對環境、社會及氣候相關問題的管理非常重要。因此，董事會將敦促我們建立與利益相關者的溝通渠道，以便董事會能夠審查對利益相關者屬重要的問題，並監測我們的環境、社會及氣候相關表現對不同利益相關者的影響。

通過管理層的判斷，對知名外部機構提供的重要性圖譜的分析，包括MSCI及永續會計準則委員會(SASB)分別提供的環境、社會及管治行業重要性圖譜及SASB重要性圖譜，以及第三方環境、社會及管治顧問的協助，我們已識別與我們業務高度相關的重大環境、社會及氣候問題。該等環境、社會及氣候相關問題可能會給我們帶來廣泛的風險及機會。

重大事項	潛在風險、機遇及影響
過渡至綠色建築	作為物業管理服務供應商，我們十分清楚綠色建築發展所帶來的機遇。於未來，我們將繼續引進更節能及環保的設備及設施，例如更環保的灌溉設備。儘管這可能於短期內產生購買成本及增加運營成本，但從長遠來看，我們的環保表現可能會得到改善。
氣候變化的實質影響	氣候變化將可能導致日益頻繁的極端天氣狀況，例如颱風及洪澇。此等天氣事件可能會引起潛在的實質影響及風險，包括如車輛及電梯等設備及設施的損壞、運輸困難及項目籌備時間延遲，可能最終導致物業管理的運營成本增加。
人力資本發展	由於我們的業務性質，我們的運營高度依賴於我們的人力。人力資本發展指我們吸引、挽留及發展高技能勞動力的能力。缺乏經驗或培訓的員工可能使我們面臨違反合同或不遵守相關法律法規的風險，反而可能導致潛在的合規成本及罰款增加。同時，強大的人力資本發展可能促成更強大的員工基礎及更低的離職率，從而減少招聘成本並提高員工的生產力。
產品設計及生命週期管理	良好的物業管理可能會提高我們的聲譽並對環境產生積極影響，而需要頻繁維護及修理的物業可能會使我們面臨運營成本增加及負面品牌形象的風險。
企業道德	未能保持良好的企業道德及道德行為所帶來的監管風險可能會造成基於合規的影響並有損我們的信譽，從而損害我們的聲譽。

我們已採取各種措施減輕及治理來自環境、社會及氣候相關問題的風險及機會。例如，我們已根據其經營所在地的內部管理協議以及相關法例法規制定關於污水排放、噪音控制、廢物處理及能源消耗的環保目標及管理戰略。為確保有效實施，不同部門的角色及職責亦得到明確界定。此外，我們已制定評定程序，確定一系列環境因素，並評估其影響，以便優先處理重大環境問題，如自然災害帶來的影響。

為減輕來自氣候變化的潛在風險及影響，我們已採納一系列措施。例如，我們已制定自然災害的應急計劃，包括颱風及洪水，以便確保僱員及租戶的人身安全。遭遇颱風或洪水時，我們通知並協助業主或租戶採取防風網措施，以及協助工程及技術人員處理排水系統，預防洪水氾濫。我們亦將氣候相關風險管理整合到日常運營中，並提供相關培訓以提高僱員意識。為支持可持續發展，我們將引進更多環保設施，如節能燈及新能源汽車。

由於認識到人力資本發展的機會，我們採取公平、公開的招聘以及提供僱員具吸引力的福利及待遇，以便營造一個和諧及互幫互助的工作環境。全體僱員有權享有公眾假期、年假、婚假、產假及喪假。亦提供五項社會保險及一項住房公積金。此外，我們提供具競爭力薪酬待遇及晉升機會，此乃經參考僱員表現及市場狀況進行釐定、審閱及調整。為鼓勵僱員提高其技術技能，我們計提外部培訓撥備。其他待遇包括過節費、生日禮物、活動預算、健康體檢、結婚禮物及慰問金。

我們重視租戶的物業體驗。我們管理並設立租戶應達致至少80%滿意率的服務質量目標。為達成目標，我們已對質量規定制定控制程序，以便確保我們的服務能充分滿足租戶的需求及預期。我們旨在維持良好秩序以及提供高質量設施、優質的清潔及園藝服務、設備保養及互聯網服務。因此，我們重視供應商表現，已制定供應商管理政策以便確保良好的質量。此外，我們已為處理不合格服務制定程序。所有收到的投訴將立即及徹底地展開調查，相應負責部門將積極與租戶溝通並採取相應補救行動。

為維護我們的商業誠信，我們已制定舉報政策並張貼相關海報。為鼓勵僱員舉報賄賂及腐敗等不道德行為，我們將對舉報人的身份保密。此外，於委聘外部方前，我們要求關聯方簽署反腐協議。倘發現任何不道德行為，委聘將立即終止。於往績記錄期間，並無針對我們及我們僱員的有關貪污的法律行動，且我們並不知悉有任何重大不遵守賄賂、勒索、欺詐及洗錢等相關法律法規的情況。

我們已考慮到反映環境、社會及氣候風險管理的定量資料。於2018年、2019年及2020年，我們分別產生環境合規成本約人民幣2.3百萬元、人民幣2.8百萬元及人民幣4.6百萬元，包括廢棄物管理、廢水排放等的成本。於2021年、2022年及2023年，我們環境合規及風險減緩的預期開支分別為人民幣4.7百萬元、人民幣4.9百萬元及人民幣5.0百萬元，以實現我們於環境、社會及氣候問題方面的未來目標。

我們亦已考慮我們的環境表現，即溫室氣體排放及資源消耗，此亦反映我們對環境、社會及氣候風險的管理。溫室氣體排放包括範圍1及範圍2排放。範圍1直接排放包括來自車輛的溫室氣體排放。範圍2的能源間接排放包括使用購入電力所產生的溫室氣體排放。定量資料計算計及收入最高的六間附屬公司。

排放	**2018年**	**2019年**	**2020年**
溫室氣體排放量（噸二氧化碳當量）	46.28	67.46	70.95
範圍1（直接排放）（噸二氧化碳當量）	3.34	4.06	4.32
範圍2（間接排放）（噸二氧化碳當量）	42.94	63.39	66.63
溫室氣體排放密度（噸二氧化碳當量／人民幣百萬元收入）	0.19	0.20	0.15

資源消耗	**2018年**	**2019年**	**2020年**
能耗（兆瓦時）	74.48	106.45	112.07
直接消耗（兆瓦時）	13.44	16.34	17.36
間接消耗（兆瓦時）	61.03	90.11	94.71
能耗密度（兆瓦時／人民幣百萬元收入）	0.30	0.31	0.24

僱員

我們相信僱員的專長、經驗及專業發展對我們成長實屬關鍵。我們的人力資源部負責管理、培訓及招聘僱員。

截至2021年5月31日，我們擁有合共3,067名全職僱員。下表載列截至2021年5月31日按職能劃分的全職僱員數目及明細：

職能	僱員數目	佔僱員總數百分比
高級管理層	4	0.1
人力資源	40	1.3
財務管理	44	1.4
信息科技	4	0.1
運營管理	35	1.2
業務拓展	21	0.7
增值服務	5	0.2
項目現場服務	2,914	95.0
總計	3,067	100.0

下表載列我們截至2021年5月31日按地理位置劃分的全職僱員數目及明細：

地理位置	僱員數目	佔僱員總數百分比
浙江省	1,664	54.3
泛長三角區域(1)	1,095	35.7
其他(2)	308	10.0
總計	3,067	100.0

附註：

(1) 包括上海市、江蘇省、安徽省、江西省及山東省。

(2) 包括福建省、湖北省、湖南省、遼寧省、雲南省及內蒙古自治區。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的僱員並無透過任何工會或集體談判協議方式商討其僱傭條款，亦無遭遇任何可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的嚴重勞工糾紛或短缺。

我們致力通過提供具競爭力工資和福利、系統性的培訓機會及內部晉升調動以聘請市場上能幹及合資格的僱員。我們向僱員提供系統且廣泛的培訓課程以改善及提升其技術及服務技巧，以及補充其行業質量標準及工作場所安全標準知識。

社會保險及住房公積金供款

背景

於往績記錄期間，部分中國附屬公司及分公司未能按照中國法律的要求為部分員工註冊及／或全額繳納社會保險及住房公積金。於2018年、2019年及2020年以及截至2021年5月31日止五個月，我們的社會保險及住房公積金供款欠繳金額分別為人民幣4.9百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣2.9百萬元及人民幣0.2百萬元。

欠繳的原因

於往績記錄期間，我們並無為部分員工註冊及／或全額繳納社會保險及住房公積金，主要是因為我們部分僱員（特別是我們提供清潔、秩序維護、綠化及園藝以及維修及保養服務的通常具高流動性的現場工作人員）選擇不繳納社會保險及住房公積金。

法律後果及潛在的最高罰款

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）和住房公積金作出供款。於往績記錄期間，部分中國附屬公司並未按照中國法律法規的要求為部分僱員全額繳付社會保險和住房公積金供款。

據中國法律顧問所告知，根據有關社會保險供款的相關中國法律及法規，如我們並無按規定全額支付社會保險供款，相關機關可能要求我們於其規定的限期內支付未支付的社會保險供款，且我們可能須承擔每日延遲支付相等於未支付金額0.05%的滯納金。如我們未有支付有關款項，則我們或須支付未支付供款金額一至三倍的罰款。有關住房公積金供款，我們或會被相關機關責令於規定限期內支付未支付住房公積金供款。若未能於規定時間內付款，我們或會遭受法院強制執行。

董事於評估有關社會保險和住房公積金供款的風險時考慮了下列因素：(i)截至最後實際可行日期，我們並無收到任何有關政府機關要求我們就社會保險和住房公積金支付不足額或罰款的通知；(ii)於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無就社會保險和住房公積金而遭受任何行政處罰、重大訴訟及法律程序，亦不知悉任何重大僱員投訴或涉及有關僱員的任何重大勞動爭議；(iii)我們大部分中國附屬公司已自地方政府主管部門取得書面確認，確認於往績記錄期間並無就社會保險和住房公積金而向我們施加任何懲處；(iv)我們已於2018年、2019年及2020年以及截至2021年5月31日

止五個月就社會保險和住房公積金供款的差額分別作出撥備人民幣4.9百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣2.9百萬元及人民幣0.2百萬元，我們認為有關款項屬充足，原因為我們根據計算基準及相關法律法規規定的比率作出撥備款項，同時已計及相關部門可能會向我們徵收滯納金；(v)如相關政府機關要求，我們會於規定時期內作出全額供款或支付任何不足額；及(vi)控股股東已以本集團為受益人提供彌償，以彌償因該等事件而引起的任何申索、費用、罰款及其他負債，並以我們所作出的撥備不足以支付有關逾期供款、滯納金或罰款為限。我們部分僱員積極尋求避免對社會保險及住房公積金支付全部或任何供款以保留更多實時現金。於2018年9月21日，中國人力資源和社會保障部頒佈《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》，提出適當降低單位社保繳費比例、避免企業繳費負擔過重，嚴禁地方機構對企業歷史社會保險供款欠費進行集中清繳。經考慮上述理由後，我們相信我們的社會保險和住房公積金供款撥備屬充分。綜上所述，我們的中國法律顧問已告知我們，我們因該等不合規而受到相關政府機構處罰的風險極微。

補救措施

我們將發佈內部通知，根據該通知，我們的人力資源部門應嚴格遵守並宣傳我們的僱員福利政策以及社會保險及住房公積金供款的相關法律和法規。我們已加強內部政策，包括(i)由我們的法律合規和風險管理部門定期審查社會保險及住房公積金的支付情況；及(ii)及時整改，以確保我們僱員的利益得到保障。基於後續審閱結果，董事認為且我們的內部監控顧問一致同意我們的內部控制系統（倘持續實施）對我們的現今運營環境屬充足及有效。

我們將調整我們員工的社會保險及住房公積金的繳款基數，以充分遵守中國的相關法律法規。根據相關政府政策，繳費基數的調整通常於每年的指定時間進行，不同地區的調整時間會有所不同。因此，我們預計將於[**編纂**]前根據有關中國法律法規，基於經調整繳費基數為所有僱員全額繳納社會保險及住房公積金。

我們的現金管理政策

我們設有銀行賬戶及現金管理系統，適用於管理所有附屬公司及分公司於其日常業務過程中的現金流入及流出情況。一般而言，我們鼓勵我們的附屬公司及分公司透過銀行轉賬結算以減低管理現金的風險。我們的僱員須於收迄當日將所收取存款現金存入相關銀行賬戶，並須就有關現金提取及使用尋求批准。

現金流量交易	現金處理政策和內部控制措施
與客戶支付物業管理費、押金、租金或服務費有關的現金流入	通常，我們有指定的收銀員或客服人員專門負責現金收款，彼等在發出收據之前會驗證所收現金金額是否正確。
支付給我們附屬公司和分公司的供應商、服務供應商和分包商的款項	我們的附屬公司和分公司向其供應商、服務供應商和分包商支付的款項，應由上級負責監督人員預先批准。一旦批准，此類付款應直接從我們的附屬公司和分公司的銀行賬戶中支付。
現金庫存和存款	通常，我們的附屬公司和分公司手頭不得持有超過人民幣10,000.0元的現金。我們通常要求將多餘的款項在收到之日存入我們的附屬公司和分公司的銀行賬戶。
現金轉移到我們的附屬公司和分公司的銀行賬戶	我們通過在線支付、信用卡或借記卡付款以及銀行轉賬等方式接收現金，並將以這些方式收取的現金直接存入附屬公司及分公司的銀行賬戶。
我們通過在線支付、信用卡或借記卡支付和銀行轉賬等方法收取現金，從該等方法收取的現金直接存入我們附屬公司和分公司的銀行賬戶。	我們的附屬公司和分公司必須遵守有關開設銀行賬戶的內部政策和程序。通常，他們需要在開設任何銀行賬戶之前填寫一份申請表。通常，我們的附屬公司和分公司需要每月核對和檢查銀行餘額。

我們亦制定了財務政策，以管理和監督我們在日常業務過程中的現金流量。各地區辦事處或分支機構的財務部門主要負責現金儲備需求的編製及實施以及資金的及時收取。通常情況下，每個地區辦事處或分支機構的現金儲備應涵蓋三至五天的雜項開支，每個地區辦事處或分支機構的最高每日現金儲備不得超過人民幣3,000元。超過人民幣3,000元的現金儲備將存入我們的銀行賬戶。收到或收取的現金應由各地區辦事處或分支機構的財務部門記錄，然後由出納人員每天放入保險箱。於每月末，各地區辦事處或分支機構的出納人員應在財務部門負責人的監督下編製現金庫存表。此外，有關部門或個人需要資金時，(i)應事先向財務部門的評估人員提出申請，說明用途、金額、預算和支付方式；及(ii)申請獲得評估人員的初步批准後，由財務部門的審查人員對評估人員作出有關初步批准的範圍、權限、文件資料的完整性和程序進行審查。

保險

我們針對業務運營引致的重大風險及責任投購保險，主要為(i)涵蓋我們的僱員因我們的業務運營所遭受或與之相關的人身傷害而承擔責任的僱主責任險；及(ii)就我們所擁有或託管的動產及不動產的損害所投的財產險。我們要求分包商為其向本集團提供服務的僱員購買意外保險，而根據分包商與我們訂立的協議標準條款，分包商須對其僱員遭受的所有工傷負責，直接因我們造成的傷害除外。

我們認為，我們的承保範圍符合中國的行業慣例。然而，我們的承保範圍可能不足以保障我們免受若干運營風險及其他危害，而該等風險及危害可能會對我們的業務造成不利影響。更多詳情，請參閱「風險因素 — 與我們的業務及所處行業有關的風險 — 我們的保險保障範圍可能不足以覆蓋與我們業務有關的風險」。

證書、執照及許可

我們須就營運取得及維持多份證書、執照及許可。據中國法律顧問所告知，我們截至最後實際可行日期已就主要業務線從相關監管機關取得所有重大證書、執照及許可。我們須不時續期有關證書、執照及許可。

物業

截至最後實際可行日期，我們在中國並無擁有任何物業。截至最後實際可行日期，我們在中國多處租賃24項總建築面積約3,666平方米的物業，主要用途為辦公室及員工宿舍。

截至最後實際可行日期，我們尚未就中國法律規定為我們租賃物業中17項的租賃協議向地方房屋管理部門備案，主要由於業主在登記相關租賃協議方面不合作，而此並非我們所能控制，或者由於物業性質使然，以致不可根據相關法律法規登記。[我們獲中國法律顧問告知，該等未備案的租賃協議將不會影響有關租賃的有效性，惟我們可能被主管部門責令整改此未備案行為，倘若我們於限期內未整改，則可能因該未備案行為而招致每份協議處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。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」。截至最後實際可行日期，董事確認我們尚未收到任何監管部門關於因上述我們未備案該等租賃協議而採取潛在行政處罰或執法行動的通知。董事預期不會因租賃協議尚未備案而在實際上難以覓得替代場所，故認為有關未備案情況不會對我們的業務運營造成重大影響。

截至最後實際可行日期，我們租賃物業的所有出租人可提供有關所有權證或物業權利證明。截至最後實際可行日期，我們並無任何一項佔總資產賬面金額15%或以上的單一物業，因此按照香港法例第32L章《公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》第6(2)條規定的豁免，我們毋須就其物業權益編製物業估值報告。

風險管理及內部控制

我們已實施各種風險管理政策及措施以識別、評估及管理我們業務營運產生的風險。有關我們管理層已識別的風險類別、內外部報告機制、補救措施及或然事件管理的詳情已編入我們的政策。有關我們管理層識別的主要風險的詳情，請參閱「風險因素 — 與我們的業務及所處行業有關的風險」。此外，我們面臨於一般業務過程中產生的各種財務風險，包括信貸和流動資金風險。請參閱「財務資料 — 有關市場風險的定量及定性分析」。

為[**編纂**]後監察我們的風險管理政策及企業管治措施的持續實施，我們已採納或將採納(其中包括)以下風險管理及內部控制措施：

- 成立審核委員會負責監督我們的財務記錄、內部控制程序及風險管理系統。有關該等委員會成員的資歷和經驗以及我們審核委員會的職責詳情，請參閱「董事及高級管理層 — 董事委員會 — 審核委員會」；

- 委任張啟昌先生為我們的公司秘書，以確保我們的運營符合有關法律法規。有關彼等的履歷詳情，請參閱「董事及高級管理層」；

- 委任邁時資本有限公司為我們[**編纂**]後的合規顧問，以就上市規則合規向我們提供意見；及

- 委任外部法律顧問就上市規則合規向我們提供意見，並確保我們遵守相關監管規定及適用法律(如必要)。

我們已通過定期合規培訓在僱員日常工作常規中加入合規文化，並在合規方面設定僱員工作表現的多項預期目標。

最後，我們於[**編纂**]前採納多項反貪腐及反欺詐行為的內部規例，包括針對收受賄賂及回扣以及不當使用公司資產的措施。實施該等規例的主要措施及程序包括：

- 授權我們的審計部負責日常執行我們的反貪腐及反欺詐措施，包括處理投訴、確保舉報人受到保護及進行內部調查；

- 定期向高級管理層及僱員提供反貪腐合規培訓，以加強彼等對適用法律及法規的認識及合規，並於員工手冊加載有關政策及明確禁止違規行為；及

- 就任何已發現的貪腐或欺詐行為採取補救措施，對已發現的貪腐或欺詐行為作出評估，並建議及制訂預防措施，以避免日後違規。

董事認為，有關管控及措施有效避免發生貪腐、賄賂或僱員的其他不當行為。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們概無涉及任何與金錢及非金錢賄賂行為有關的申索或指控的政府調查或訴訟。

法律訴訟及合規

法律訴訟

我們於日常業務過程中可能會不時捲入法律訴訟或糾紛。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，並無針對我們或任何董事的待決或面臨威脅的訴訟或仲裁程序或行政程序而將會對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

過往不合規事件

據中國法律顧問所告知，我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期概無遭受涉及不遵守任何與我們的業務有關的中國法律或法規的重大罰款或法律行動而將會對我們的業務造成重大不利影響。

概覽

緊隨[**編纂**]及[**編纂**]完成後及並無計及因[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份，Top Honour將直接持有本公司已發行股本總數的約[**編纂**]%。Top Honour由Shinlight Limited全資擁有。Shinlight Limited由家族信託的控股公司Shinfamily Holdings全資擁有，而Shinfamily Holdings繼而由家族信託的受託人TMF (Cayman) Ltd.全資擁有。陳先生作為家族信託的委託人，透過Shinlight Limited及Top Honour於本公司股東大會上控制行使30%以上的投票權。因此，根據上市規則，陳先生、Top Honour及Shinlight Limited為我們的控股股東。

TMF (Cayman) Ltd.（「**受託人**」）為一家獨立的專業信託管理人及家族信託的受託人。Shinfamily Holdings為一家由受託人註冊成立的公司，並作為其代名人持有其在Shinlight Limited中的權益。此為受託人通常採用的信託結構之一。基於以下理由，受託人及Shinfamily Holdings並不視為我們的控股股東：

(i) 受託人為獨立專業信託管理人，陳先生對其投票權並無控制權。根據家族信託的信託契據，陳先生及其配偶朱國玲女士，即家族信託保護委員會的成員（該委員會成員的任命或罷免權屬於陳先生（作為家族信託的委託人）），可全權酌情決定罷免受託人及委任新的受託人，而受託人只能根據陳先生（作為家族信託委託人）或其代名人的指示，對家族信託的相關投資（包括出售家族信託實益擁有的股份）行使投資權；

(ii) 陳先生作為Shinlight Limited及Top Honour的唯一董事，因此能夠直接行使並直接控制Shinlight Limited及Top Honour間接持有的股份所附帶的投票權；

(iii) Shinfamily Holdings由受託人全資擁有。陳先生並非Shinfamily Holdings的董事，且彼無權委任或罷免Shinfamily Holdings的董事。根據Shinfamily Holdings的組織章程細則，委任或罷免董事的權利屬於其股東（即受託人）及其董事（即受託人所提名的公司，且與陳先生無關），而非陳先生。因此，陳先生對Shinfamily Holdings的管理及投票權並無任何實際控制權；及

(iv) 與Shinlight Limited（其為陳先生注入家族信託並由陳先生管理及控制的信託財產）不同，Shinfamily Holdings並非由陳先生注入家族信託的信託財產。受託人及Shinfamily Holdings僅涉及行政管理作用，以促進對家族信託的管理。

Top Honour及Shinlight Limited均為投資控股公司。陳先生為本集團的創始人。彼於中國房地產行業擁有超過27年經驗。陳先生現為非執行董事兼董事會主席。陳先生的履歷資料載於本文件「董事及高級管理層」。

業務劃分

本集團業務

我們是一家於浙江省及泛長三角區域並在中國其他具增長潛力城市建立業務的快速成長的綜合物業管理服務供應商。有關我們業務及營運的進一步資料，請參閱本文件「業務」。

控股股東的其他業務

截至最後實際可行日期，我們的控股股東之一陳先生實益擁有祥生控股的已發行股份總數的約78.1%。祥生控股(其股份於聯交所主板上市，股份代號：2599)，連同其附屬公司，主要從事物業開發業務。除我們的業務及祥生集團經營的業務外，陳先生透過其控股的若干公司(連同祥生集團經營的業務，「**除外集團**」)亦投資其他業務，其中包括提供建築服務、建築材料銷售、礦產加工及銷售、酒店營運、農產品零售及農貿市場管理。

不計入商業運營業務

本集團主要從事提供(i)向業主、住戶及物業開發商以及我們在管的非住宅物業租戶提供物業管理服務；(ii)有關住宅物業的物業開發商增值服務；及(iii)向業主及住戶提供社區增值服務。

除外集團的商業運營業務專注於購物中心的營銷及租賃組合管理，不構成我們業務的一部分。除外集團並不從事為購物中心提供清潔、秩序維護和維修及保養服務，這在其維護控制及設施管理方面需要不同的經驗和專業知識。該等服務(屬有限及為其商業運營業務的附屬業務)乃外包予本集團，而並非作為除外集團的獨立業務提供。

我們的業務策略之一是在現有的停車場和住宅物業的物業代理服務的基礎上發展物業代理服務，以豐富我們的增值服務組合。利用我們在協助客戶租賃和銷售車位及物業單位方面的經驗，我們計劃將我們的服務從物業代理擴展到資產管理。有關進一步資料，請參閱本文件「業務－業務策略－豐富增值服務組合」。由於我們不擬將我們的資產管理服務擴大到包括購物中心的營銷及租賃組合管理，有關資產管理服務可與除外集團的商業運營業務明確區分。

須為天台祥生世紀廣場提供的物業管理服務外包安排

天台祥生世紀廣場是一個位於浙江省台州市的住宅和商業項目，由祥生控股開發。該項目包括住宅和商業物業、辦公樓、停車場和配套設施。天台祥生商業管理有限公司(「**天台商業管理**」)，為一家在中國成立的有限公司及為祥生控股的間接全資附屬公司，擁有約60名員工，是天台祥生世紀廣場的商業營運服務供應商。天台商業管理主要從事提供商業運營服務，其中包括對購物中心的前期規劃及諮詢服務、租戶尋找及管理、營銷、推廣、活動策劃以及裝修協調服務。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，其並無向天台祥生世紀廣場以外的物業提供任何商業運營服務，亦無從事與本集團業務可能構成競爭或互補的其他業務。根據天台商業管理與天台祥生世紀廣場的租戶訂立的租賃協議，天台商業管理須向天台祥生世紀廣場的租戶提供物業管理服務，包括清潔、秩序維護以及維修及保養服務，而天台商業管理可指定物業管理服務供應商代其提供物業管理服務。

由於天台祥生世紀廣場於2019年12月開始運營，天台商業管理於截至2019年12月31日止年度才開始創收。根據天台商業管理的管理賬目，截至2019年及2020年12月31日止兩個年度，天台商業管理分別錄得收入約人民幣1.5百萬元及人民幣38.2百萬元。截至2019年12月31日止年度，天台商業管理錄得淨虧損約人民幣10.4百萬元，乃由於天台祥生世紀廣場於2019年12月開業前的初始開辦費用所致。於天台祥生世紀廣場首次全年業務運營後，財務狀況開始改善，截至2020年12月31日止年度，其錄得淨虧損約人民幣3.4百萬元。截至2021年6月30日止六個月，天台商業管理錄得未經審核淨利潤人民幣3.0百萬元，乃由於天台祥生世紀廣場的業務運營在初期開業階段後步入正軌。

截至最後實際可行日期，天台祥生世紀廣場擁有約135名租戶及天台商業管理本身並無向天台祥生世紀廣場的租戶提供任何物業管理服務，而其已委聘本集團作為物業管理服務供應商，向該等租戶提供該等服務。由於天台祥生世紀廣場的整體業務運營已由其開發商(為祥生控股的附屬公司)指定給天台商業管理(包括選擇物業管理服務供應商)，本集團於其正常業務程序中，已就向天台祥生世紀廣場(包括其租戶)提供的物業管理服務向天台商業管理提交投標。在本集團中標後，我們與天台商業管理訂立分包協議，據此，天台祥生世紀廣場的所有物業管理服務分包予本集團。由於天台商業管理已將所有物業管理服務分包予本集團，董事認為，本集團與各租戶訂立服

務協議是過度及不適當的負擔。由我們提供的物業管理服務於**[編纂]**後將構成本公司的一項持續關連交易。有關詳情，請參閱「關連交易－B. 須遵守報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易－2.物業管理服務－a. 祥生控股物業管理服務」。

鑒於(i)本集團經營的物業管理業務與除外集團經營的商業運營業務的性質不同；(ii)天台商業管理已將物業管理服務外包予我們；及(iii)天台商業管理無意在未來向天台祥生世紀廣場及其提供商業運營服務的其他物業的租戶提供物業管理服務，董事認為，本集團的物業管理業務將與除外集團的商業運營業務明確區分，因此，除外集團的商業運營業務將不會直接或間接與本集團的業務競爭。據董事經作出合理查詢後所知、所悉及所信，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，天台商業管理並無受制於任何重大不合規事件、實際或面臨威脅的索償、訴訟或法律程序。

鑒於本集團業務與除外集團業務之間的性質差異(如上文所述)，董事認為本集團業務與除外集團所經營業務有明確的業務劃分。因此，除外集團的業務將不會或預期將不會直接或間接與本集團的業務競爭。

截至最後實際可行日期，我們的控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人概無於與本公司業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益而將須根據上市規則第8.10條披露。

獨立於控股股東

我們認為，我們能夠於**[編纂]**後獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人(本集團除外)開展業務，理由如下：

與祥生集團的互惠互補關係

祥生集團主要從事開發及銷售住宅及商業物業。根據祥生控股的2020年年報，截至2020年12月31日，祥生集團擁有處於不同開發階段的218個項目及總土地儲備約為23.3百萬平方米。截至2020年12月31日止年度，祥生集團錄得收入約人民幣46,638.4百萬元及其擁有人應佔年內利潤約人民幣2,646.0百萬元。

受惠於我們的歷史及與祥生集團的長期合作關係，我們自成立以來一直為祥生集團提供物業管理服務。我們相信與祥生集團的持續業務關係乃為互利互補關係。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，我們的總在管建築面積中分別約有69.4%、80.6%、87.1%及84.2%來自祥生集團所開發的項目。於往績記錄期間，

祥生集團開發的項目的在管建築面積佔總在管建築面積的百分比呈上升趨勢，主要由於於往績記錄期間，我們在管的已交付項目中有很大一部分乃由祥生集團所開發，與祥生集團自身的增長一致。於往績記錄期間，通過向祥生集團所開發物業提供服務，我們的三條業務線產生的收入分別佔總收入的72.0%、83.3%、85.4%及84.8%。祥生集團為我們於往績記錄期間的最大客戶，我們向其提供物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務。有關詳情，請參閱「業務 — 我們與祥生集團的策略業務關係」。關於本集團對祥生集團的依賴的風險，請參閱「風險因素 — 與我們的業務及所處行業有關的風險 — 往績記錄期間絕大部分物業管理服務收入產生自我們就祥生集團所開發物業提供的服務」。

高質量的物業管理服務可提高客戶滿意度，並可提升物業開發商所開發物業市場聲譽的價值。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。我們相信，我們與祥生集團持續的業務關係屬互惠互補。通過多年的合作，本集團與祥生集團對彼此的業務運營有了深入的了解，並有相似的服務理念和地理覆蓋範圍。我們認為，我們能夠就祥生集團單獨開發的物業保持高中標率的能力歸功於我們與祥生集團合作的長期往績、我們於物業開發過程的早期階段參與祥生集團開發的物業以及熟悉彼等對服務標準的要求及期望，使我們能夠降低溝通成本並提供根據祥生集團的嚴格需求及要求定製的服務。有關我們與祥生集團之間長期關係所帶來的商業裨益的更多詳情，請參閱「業務 — 競爭優勢 — 在祥生集團支持下的穩定持續增長」。我們相信，我們與祥生集團緊密的長期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，我們於往績記錄期間保持對在管物業的高保留率的能力亦證明客戶對我們優質服務的滿意度，表明本集團通過不斷為其開發物業的業主及住戶提供優質物業管理服務及為其開發物業的租戶提供商業運營服務，支持其提升品牌形象。我們認為，祥生集團及本集團維持此穩定及策略性的業務關係在商業上對兩者均有利。因此，董事認為，我們與祥生集團的業務關係由於其互惠互補性質而不太可能終止或發生重大或不利的變化。展望未來，基於我們互惠互補的業務關係，並考慮物色其他可能能夠提供類似標準及範圍的服務的服務供應商所需的時間及精力，我們認為我們的競爭優勢可使我們從競爭對手中脫穎而出，我們相信未來將繼續受祥生集團委聘。我們向祥生集團提供物業管理服務、銷售管理服務及停車場銷售代理服務將於[**編纂**]後構成本公司的持續關連交易。有關詳情，請參閱「關連交易」。

管理獨立

董事會由三名執行董事、一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，除陳先生及陳雪宜女士外，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擔任任何職務。下表概述陳先生及陳雪宜女士於本集團及控股股東(及彼等各自的緊密聯繫人)所擔任的職務。

姓名	於本集團擔任的職務	於控股股東或彼等各自的緊密聯繫人擔任的職務
陳先生	董事長兼非執行董事	• Top Honour董事 • Shinlight Limited董事 • 祥生控股執行董事兼董事長
陳雪宜女士	執行董事、副董事長兼本集團首席執行官	• 浙江省祥生公益基金會(「**基金會**」)董事

基金會是祥生控股成立的慈善機構，致力透過集資及舉辦慈善活動支持慈善事業。儘管陳雪宜女士為我們的執行董事、副董事長兼本集團首席執行官及基金會董事，彼已經並將繼續能夠投入足夠時間履行其於本集團的職責，原因是陳雪宜女士主要負責制訂基金會的策略、目標及慈善焦點，毋須投入大量時間及精力於基金會的日常管理。於往績記錄期間，本集團並無向基金會作出任何捐款，且其現時並無向基金會進行捐款的計劃。

由於陳先生為我們的非執行董事，彼將不會參與我們業務的日常管理和運營及將僅在董事會層面以非執行身份作出貢獻。儘管陳先生是我們的非執行董事及祥生控股的執行董事，但陳先生一直並將繼續能夠投入足夠的時間來履行其作為我們的非執行董事的職責。除上文所披露者外，本集團及我們的控股股東及其各自的緊密聯繫人之間並無其他高級管理層成員的重疊。

儘管上述陳先生及陳雪宜女士擔任的職務有所重疊，於履行本集團及有關公司職責時，彼已經且將持續獲得本集團及有關公司的個別及獨立董事會及／或高級管理層團隊的支持。此外，Top Honour及Shinlight Limited僅為投資控股公司，並無從事其他業務活動。因此，我們認為董事會整體及高級管理層成員能夠獨立履行彼等在本集團的職務，而本集團亦能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人管理業務。

各董事均知悉其身為董事的受信責任，該等責任要求(其中包括)其以本公司的利益及符合本公司最佳利益的方式行事，且不容許其身為董事職責與個人利益之間出現任何衝突。倘本集團與任何董事或彼等各自的緊密聯繫人訂立的任何交易存在潛在利益衝突，有利益關係的董事須於本公司相關董事會會議就該等交易放棄投票，且不得計入該會議的法定人數。此外，我們擁有獨立的高級管理層團隊，獨立於控股股東開展本集團的業務營運。

基於上述理由，董事認為本集團有能力在[**編纂**]完成後，在獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的情況下管理我們的業務。

經營獨立

我們獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人參與我們的業務，並擁有獨立權利作出營運決定及實施有關決定。

在預售及前介階段，我們就祥生集團、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通過標準的招標和投標程序來獲得，其中投標將由根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》設立的評標委員會進行評估。招標過程為一個既定、競爭性及公平的結構化流程，而祥生集團、其合營企業及聯營公司以及本集團均無法對選擇過程施加影響。本集團並不享有被委聘為祥生集團、其合營企業及聯營公司所開發項目的前期物業管理服務供應商的優先權，我們在選擇過程中不會被賦予額外的權重，亦不會僅因我們與祥生集團、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，在招標過程中，我們的投標書與其他物業管理服務供應商的投標書是在同等基礎上獲考慮。在確定獲得物業管理項目的物業管理公司時，祥生集團、其合營

企業家及聯營公司根據若干標準(包括聲譽、服務質素、相關經驗及滿足服務要求的能力)對所收到的投標書進行評估。我們經過同樣的招標流程，以獲得有關獨立第三方物業開發商所開發住宅物業項目的前期物業管理服務協議。截至最後實際可行日期，我們通過招投標程序或有關地方機關允許的商業磋商方式獲得所有物業管理項目。有關詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理服務協議」。

在物業開發商交付物業後，我們直接向獨立的個人業主(可由業主委員會代表)提供物業管理服務。業主委員會成立後即由業主運營，並有權與經業主大會選出的物業管理服務供應商代表業主訂立物業管理合約。業主委員會獨立於祥生集團及其合營企業及聯營公司，經檢討及評估我們的表現後有權聘用或解聘我們作為物業管理服務供應商。根據中國《物業管理條例(2018年修正)》，物業的業主大會可根據擁有社區專有部分建築面積過半數以及佔業主總人數過半數的業主所投贊成票，聘用或解聘物業管理企業。業主大會可根據若干甄選標準(包括服務期限、整體服務質量及服務費用)，以公開招標的方式或通過與特定物業管理服務供應商直接訂立合約來甄選新的物業管理服務供應商。獲得業主大會批准後，業主委員會將與獲選物業管理服務供應商訂立合約。祥生集團或其合營企業及聯營公司於業主或其業主委員會聘用或解聘物業管理服務供應商決定中並無任何決定性的影響力。為獲得業主委員會持續聘用，我們須向物業住戶／業主提供優質服務。於往績記錄期間，我們的協議續簽率及保留率保持相對利好。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年5月31日止五個月，我們的物業管理服務協議續簽率分別為100.0%、100.0%、81.0%及100.0%，而我們的物業管理服務協議保留率分別為100.0%、100.0%、98.1%及100.0%。我們的續簽率及保留率於2020年有所下降，主要是因為我們決定在四項物業管理服務協議到期後不再續簽，因為與續簽有關的維護成本將超過我們預期從該等項目中獲得的收入，從而可能導致預期損失。詳情請參閱「業務—物業管理服務－物業管理服務協議的到期時間表」。我們在前期管理合約屆滿後獲業主續約的良好往績記錄，足以證明本集團提供的管理服務質量及我們獨立於祥生集團運營的能力。因此，董事認為，本集團有續簽物業管理服務合約的強大實力，並相信我們日後會繼續獲得該等業主的聘用。

截至2021年5月31日，總在管建築面積的約84.2%為來自祥生集團所開發的項目，總在管建築面積的約4.6%來自祥生集團的合營企業及聯營公司所開發的項目、總在管建築面積的約0.2%來自陳先生控制的其他實體及總在管建築面積的約11.0%來自獨立第三方物業開發商。儘管如此，我們主要是通過在住宅物業交付後繼續向業主或業主委員會提供物業管理服務、參與物業開發商進行的招投標程序，以及向其他物業開發商提供增值服務，得以維持多元化的客戶群。因此，我們物業管理服務的大部分客戶為獨立個人業主以及業主委員會。我們來自獨立第三方的收入分別佔我們截至2020年12月31日止年度及截至2021年5月31日止五個月的來自物業管理服務收入的約87.7%及90.8%。

我們相信，我們的在管建築面積及獨立第三方物業開發商應佔的收入將持續增加。我們自2005年起開始向獨立第三方所開發物業提供物業管理服務，並積極向獨立第三方物業開發商開拓項目。我們幾年來已能夠獲得向獨立第三方物業開發商開發的物業提供管理服務的合約。獨立第三方物業開發商所開發的物業的在管建築面積從截至2018年12月31日的約1.6百萬平方米增加約42.8%至截至2021年5月31日的約2.3百萬平方米。獨立第三方物業開發商所開發的物業的物業管理服務產生的收入亦從截至2018年12月31日止年度的人民幣21.7百萬元增加約24.5%至截至2020年12月31日止年度的人民幣27.0百萬元，並從截至2020年5月31日止五個月的人民幣10.6百萬元增加約26.2%至截至2021年5月31日止五個月的人民幣13.4百萬元。物業開發商增值服務方面，我們來自獨立第三方物業開發商所開發項目的收入由2018年的人民幣25.2百萬元減少至2019年的人民幣2.7百萬元，主要是由於我們於臨海提供案場服務的數個項目的管理服務合約已於2018年到期，而有關獨立第三方物業開發商決定不聘請其他物業管理公司而是利用本身的物業管理團隊管理案場。儘管獨立第三方物業開發商所開發項目的收入有所減少，我們向獨立第三方物業開發商所開發項目提供的物業開發商增值服務產生的收入由2019年的人民幣2.7百萬元增加約83.1%至2020年的人民幣4.9百萬元，並從截至2020年5月31日止五個月的人民幣1.4百萬元增加約288.7%至截至2021年5月31日止五個月的人民幣5.4百萬元，主要是由於我們努力拓展客戶組合及吸引更多的獨立第三方物業開發商所致。

展望未來，我們擬透過各種方式增加我們的業務規模及市場份額，例如(i)尋求策略性投資及收購；及(ii)擴大與第三方物業開發商的合作。有關更多資料，請參閱本文件「業務 — 業務策略 — 擴大業務規模」。我們相信，鑒於規模較小的獨立第三方物業開發商將需要聲譽良好的物業管理服務供應商（如本集團）提供的物業管理服務，我們在

擴充第三方開發商的組合方面不會有困難。我們亦有信心，憑藉我們的業務規模、品牌認可度及全國性營運平台，我們將具備有利條件收購更多合適目標公司，原因是(i)根據中指研究院的資料，儘管2021年中國物業服務百強企業中約80.0%由一家及多家物業開發公司擁有或與之有關聯，截至2020年12月31日，中國有約200,000家物業管理公司，在管建築面積的總市場規模約為259億平方米，而中國約有100,000家物業開發公司。假設(i)每家物業開發商與一家物業管理公司有聯屬關係，則約有100,000家物業管理公司與物業開發商並無聯屬關係而可成為我們合適的收購目標；及(ii)每家物業開發商與一家或多家物業管理公司有聯屬關係，考慮到(a)2021年中國百強物業開發商佔逾60.0%的市場份額，其餘物業開發商則佔餘下不足40.0%的市場份額；及(b)物業管理公司的規模通常與其關聯的物業開發商規模相關，而後者通常與該物業開發商的市場份額相關，儘管中國多數物業管理公司可能與物業開發商有聯屬關係，但因其規模均較小而仍可能是我們合適的收購目標；及(ii)根據中指研究院的資料，由於中國物業管理行業的分散性質，有足夠數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，儘管我們面臨其他市場參與者對優質目標公司的競爭，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策略。

此外，我們一直積極尋求合作機會，探索具有相當業務規模、多元化物業管理組合及地區性競爭實力的優質收購目標。於往績記錄期後及截至最後實際可行日期，我們已中標為浙江省獨立第三方物業開發商開發的住宅物業提供物業管理服務，總建築面積約為77,000平方米。此外，我們期望通過收購或投資其他物業管理公司進一步擴大我們的業務，使物業組合多樣化。請參閱「未來計劃及[**編纂**]—策略收購及投資計劃」。我們相信，上述策略合作與收購鞏固了我們的市場地位，有助於我們擴大規模和增加在管物業的種類，有助於提高我們的市場開發能力，以從不同來源獲得服務聘約並減少對祥生集團的依賴。

多年來，我們獲多個組織頒授的多個獎項及榮譽，以表彰我們的物業管理業務及(其中包括)我們在物業管理行業的品牌及整體聲譽。我們相信，憑藉我們強大的業務開發能力及作為綜合物業管理服務供應商的市場聲譽，獨立業主及物業開發商應佔收入貢獻佔總收入的比重將繼續增加，是由於(i)來自祥生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)的獨立個人業主之收入(預期將佔本集團來自物業管理服務的大部分收入)增加；及(ii)本集團加大力度參與其他物業開發商及潛在客戶(均為獨立第三方)進行的遴選或招標程序以及收購物業管理項目使得來自祥生集團以外的物業開發商的收入增加。鑒於上述情況，考慮到(i)於往績記錄期間，

向獨立第三方物業開發商開發的物業提供物業管理服務所產生的收入及在管建築面積在絕對數額上均呈上升趨勢；及(ii)於「[**編纂**]—投資策略性收購計劃」進一步詳述的收購計劃，預期將為我們帶來管理獨立第三方物業開發商所開發的物業項目的商機，董事認為，本集團已採取或將採取的上述措施將切實可行及有效地共同減少我們對祥生集團所開發的物業的依賴。

經營所需的知識產權及牌照

除根據本文件「關連交易－A.獲全面豁免遵守報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易－1.商標許可」所載的本公司與祥生實業訂立的商標許可協議授予我們的商標外，我們不依賴控股股東或彼等各自的緊密聯繫人所擁有的商標，我們持有並享有獨立於控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人開展我們當前業務所需的所有相關牌照。

與客戶、供應商及業務夥伴接洽

本集團的客戶群龐大及多元化，並與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關聯。我們可獨立接洽我們的客戶、供應商以及其他業務夥伴。

經營設施

截至最後實際可行日期，我們向控股股東租賃兩項物業，總建築面積約為765平方米，主要作辦公用途。截至2021年12月31日止年度，該項租賃項下應付租金總額將約為人民幣0.75百萬元。根據對該等租賃物業附近可比較物業租金水平的審閱，董事認為該等租賃安排的條款符合現行市場條款且屬公平合理。除上文所披露者外，我們的業務營運所必要的所有物業及設施均獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

僱員

我們擁有經營、人力資源、會計及融資管理的自身僱員。截至最後實際可行日期，我們所有全職僱員主要透過招聘網站、校園招聘計劃、招聘公司及內部推薦而獨立招聘。

與控股股東的關連交易

本集團與控股股東或彼等的聯繫人進行且將於[**編纂**]後繼續的持續關連交易詳情載於本文件「關連交易」一節。所有該等交易乃按正常商業條款公平進行。在確定本集團與控股股東或彼等的聯繫人之間的服務費用時，會考慮到物業項目的性質、規模及地點、服務範圍及預計經營成本等因素(如適用)。費用乃經參照當時的市場價格釐定。因此，我們預計在[**編纂**]後，我們將能夠將與控股股東及其聯繫人的持續關連交易總額維持在我們總收入的合理比例。除有關持續關連交易外，董事預期，緊隨[**編纂**]完成後，本集團與控股股東或彼等各自的緊密聯繫人將不會進行任何其他交易。因此，上述持續關連交易將不會影響我們的整體獨立運作。

基於上文所述，董事認為，於往績記錄期間內，本集團一直獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人進行運作且將繼續獨立運作。

財務獨立

所有應付或應收控股股東或彼等各自緊密聯繫人的貸款、墊款及結餘(並非於日常業務過程中產生)將於[**編纂**]前獲悉數償還或結算。截至最後實際可行日期，本集團並無就控股股東及其緊密聯繫人的任何貸款提供任何擔保，反之亦然。

此外，我們擁有自身的內部控制及會計系統、會計及財務部門、現金收支的獨立財政職能，及取得第三方融資的獨立渠道。因此，董事認為，本集團能夠在獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人的情況下維持財務獨立。

企業管治措施

各控股股東已確認，其完全明白其以股東整體最佳利益行事的責任。董事相信，本公司已採取足夠的企業管治措施以管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施以下措施：

(a) 作為我們籌備[**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，組織章程細則規定，除非另有規定，否則董事不得就批准其自身或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案投票，而該董事亦不得計入出席相關會議的法定人數；

(b) 擁有重大權益的董事須全面披露與我們的任何利益可能衝突或潛在衝突的事宜，且須放棄參與有關董事或其聯繫人於其中擁有重大權益之事宜的董事會會議，除非該董事出席或參與該董事會會議乃經大多數獨立非執行董事的特別要求；

(c) 我們承諾，董事會將由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事以均衡的比例組成。我們已任命三名獨立非執行董事，且我們相信彼等具有充足經驗，且並無任何業務或其他關係可能對彼等行使獨立判斷造成任何重大干預，彼等亦將能夠提供公正的外部意見，以保護公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情載於本文件「董事及高級管理層 — 董事會 — 獨立非執行董事」；

(d) 我們已委任邁時資本有限公司作為我們的合規顧問，其將為我們提供有關遵守適用法律及上市規則（包括有關董事職責及企業管治的各種規定）的建議及指導；及

(e) 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，並於我們的年報中確認該等交易乃於我們的一般及日常業務過程中按正常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。

概覽

根據上市規則第14A章，本公司及其附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員（非重大附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員除外）、任何曾於[**編纂**]前12個月擔任本公司或其附屬公司董事的人士及彼等各自的聯繫人於[**編纂**]後將為本公司的關連人士。

本集團於日常及一般業務過程中與關連人士訂立多項持續交易。於[**編纂**]完成後，本節所披露交易將構成上市規則第14A章項下的持續關連交易。

A. 獲全面豁免遵守報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 商標許可

於2021年[11月16日]，本公司與祥生實業訂立商標許可協議（「**商標許可協議**」），據此，祥生實業同意不可撤銷及無條件地不時授予本公司及其附屬公司、合營企業及聯營公司使用在中國註冊的商標「SHINSUN祥生」（「**許可商標**」）（註冊號：34163093A）的權利，自商標許可協議日期起計永久有效且免收專利費。有關詳情，請參閱本文件附錄四「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－2.本集團知識產權」。商標許可協議不可由祥生實業單方面終止，而祥生實業已承諾會於屆滿後續期及維持許可商標之登記。

進行交易的理由

本集團自2019年10月起一直使用許可商標。我們的董事相信，訂立年期超過三年的商標許可協議可確保業務營運穩定，對我們股東的整體利益有利。

上市規則項下的涵義

祥生實業由陳先生（控股股東兼非執行董事）擁有99%及陳弘倪先生（陳先生之子及執行董事陳雪宜女士之胞兄）擁有1%。因此，祥生實業為陳先生及陳雪宜女士的聯繫人，因而將為本公司於[**編纂**]後的關連人士。故此，於[**編纂**]後，根據上市規則第14A章，商標許可協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於使用許可商標的權利乃按免專利費基準不時授予本公司及其附屬公司、合營企業及／或聯營公司，於[**編纂**]後，商標許可協議項下的交易將屬於上市規則第14A.76條所規定的最低限值範圍內，而將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

B. 須遵守報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業管理服務

a. 祥生控股物業管理服務

於2020年10月26日，祥生物業服務（為其本身及代表其附屬公司）與祥生控股（為其本身及代表其附屬公司）訂立物業管理服務框架協議（「**祥生控股物業管理服務框架協議**」），據此，祥生集團可委聘我們提供物業管理服務，包括（但不限於）(i)於向業主交付物業前的前介服務，例如秩序維護、停車場管理、清潔、園藝及公共區域及共享設施的維修、保養及運作；及(ii)祥生集團所持有未售物業單位的物業管理服務（「**祥生控股物業管理服務**」）。祥生控股物業管理服務框架協議的有效期自2020年11月18日至2022年12月31日止，並可經訂約雙方協議續期，惟須遵守上市規則第14A章項下的規定及所有其他適用法律法規。

以下載列祥生控股物業管理服務框架協議的主要條款：

(i) 倘我們獲祥生集團根據有關中國法律法規按照招標程序選定，祥生集團須根據招標文件及祥生集團成員公司與我們不時訂立的個別物業管理服務協議委聘我們為祥生集團所持有的未售物業提供物業管理服務。倘若我們透過上述招標程序獲選就祥生集團所持有的未售物業單位提供物業管理服務，則亦須向祥生集團提供前介服務；

(ii) 未售物業單位的物業管理服務的管理費根據未售物業單位的建築面積收取，有關費用將根據我們根據有關招標書提交的費用報價確定。費用報價將計及物業項目的性質、規模及位置、服務範圍以及預計營運成本（包括人工成本、材料成本及行政成本），並參考獨立第三方一般就相若服務向祥生集團提供的費用水平、市場類似項目服務及類別的

費用以及有關政府部門建議的定價條款(如有)。就未售物業單位收取的管理費的費率與相同物業項目中向其他獨立業主所收取的費用相同(如個別物業管理服務協議所規定)；

(iii) 前介服務的服務費乃經公平磋商後，根據物業單位的預期交付建築面積、我們將產生的人工及行政成本、以及獨立第三方就類似服務一般給予祥生集團的費率、市場上同類服務及項目類型的費用以及相關政府機構所建議的定價條款(如有)收取；及

(iv) 祥生集團成員公司與我們訂立的個別物業管理服務協議將僅載列於所有重大方面均與祥生控股物業管理服務框架協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件一致的條文。

交易理由

於往績記錄期間內及截至最後實際可行日期，祥生集團已根據有關中國法律法規或報價比較並計及各項因素(例如我們的資質、費用報價及服務質素)以招標的方式委聘我們為彼等的物業項目提供祥生控股物業管理服務。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年5月31日止五個月，我們分別管理42家、76家、102家及111家祥生集團的物業項目。與祥生集團進行的交易的條款，包括定價及信貸條款，與其他獨立物業開發商進行的同類交易的條款相若。

祥生控股物業管理服務框架協議項下擬進行的交易按一般商業條款或更優條款以及根據屬公平合理並符合本公司及股東整體利益的條款進行。

歷史交易金額

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年5月31日止五個月，我們向祥生集團所提供祥生控股物業管理服務的交易金額分別為人民幣13.6百萬元、人民幣31.8百萬元、人民幣54.5百萬元及人民幣21.8百萬元。

歷史交易金額由截至2018年12月31日止年度至截至2020年12月31日止年度有所增加，主要由於祥生集團開發及竣工的物業項目數量增加，導致對祥生集團的物業項目的祥生控股物業管理服務的需求及祥生控股物業管理服務的簽約建築面積增加。

年度上限

董事估計，截至2021年及2022年12月31日止年度祥生集團就祥生控股物業管理服務應付予我們的最高服務費金額將分別不超過人民幣59.4百萬元及人民幣64.0百萬元。

於達致在有關情況下認為屬合理及公正的上述年度上限時，董事已考慮以下因素：

(i) 祥生集團將於截至2022年12月31日止兩個年度交付的估計建築面積約為12.6百萬平方米，其中約5.9百萬平方米及6.7百萬平方米預期將分別於截至2021年及2022年12月31日止年度內交付，有關交付建築面積乃參考祥生集團現有物業項目、現有物業項目的交付時間表及未來物業開發計劃估計；

(ii) 祥生集團截至2021年及2022年12月31日止年度的交付後預計未售物業單位的估計建築面積分別約為0.6百萬平方米及0.7百萬平方米，乃根據祥生集團截至2022年12月31日止兩個年度的估計交付建築面積估計；及

(iii) 參考(a)祥生集團與我們所訂立的現有物業管理服務合約所載服務費及管理費的費率；及(b)我們根據祥生集團與我們於2020年訂立的物業管理服務合約就祥生集團的現有物業項目收取的平均服務費及管理費，截至2022年12月31日止兩個年度就祥生控股物業管理服務應付予我們的服務費及管理費的估計費率。

與於往績記錄期間的歷史交易金額相比，相關建議年度上限增加乃主要由於由祥生集團交付且我們已提供祥生控股物業管理服務的物業單位的建築面積由截至2020年12月31日止年度的約5.4百萬平方米分別增加至截至2021年及2022年12月31日止年度的約5.9百萬平方米及6.7百萬平方米，估計將由祥生集團交付且我們預期將為其提供前介服務。

相關建議年度上限增加主要由於經參考祥生集團的未來物業開發計劃及新物業項目的交付時間表後估計，祥生集團預期交付建築面積持續增長（由截至2021年12月31日止年度約5.9百萬平方米增加至截至2022年12月31日止年度約6.7百萬平方米）及祥生集團未售物業單位的估計建築面積由截至2021年12月31日止年度約0.6百萬平方米增加至截至2022年12月31日止年度約0.7百萬平方米所致，為此，祥生集團可委聘我們作為祥生控股物業管理服務供應商。根據祥生

控股截至2020年12月31日止年度的年報(「**2020年年報**」)，考慮到祥生控股的附屬公司、合營企業及聯營公司開發的項目的總土地儲備，祥生集團截至2020年12月31日應佔的總土地儲備為23.3百萬平方米，其中，3.0百萬平方米為可供出售／租賃的已完工物業，16.2百萬平方米處於開發中及4.1百萬平方米待開發。相關建議年度上限的增加亦與祥生集團已訂約出售的歷史增長一致。根據2020年年報，祥生集團的已訂約出售自截至2019年12月31日止年度的人民幣62,496.9百萬元增加約25.1%至截至2020年12月31日止年度的人民幣78,168.1百萬元，乃主要由於泛長三角區域的銷售增長迅速及項目數量增加所致。

上市規則項下的涵義

祥生控股為陳先生(我們的控股股東之一兼非執行董事)控股30%的公司(定義見上市規則)。因此，就上市規則而言，祥生控股及其附屬公司為本公司的關連人士。故此，祥生控股物業管理服務框架協議項下的交易於[**編纂**]後將構成本公司的持續關連交易。

b. 其他物業管理服務

於2021年[11月16日]，本公司(為我們本身及代表我們的附屬公司)與陳先生(為及代表陳先生之聯繫人(不包括祥生集團，但包括祥生控股的聯繫人)(「**其他公司**」))訂立物業管理服務框架協議(「**其他物業管理服務框架協議**」)，據此，我們同意向其他公司提供物業管理服務，包括(但不限於)(i)於向業主交付物業前的前介服務，例如秩序維護、停車場管理、清潔、園藝及公共區域及共享設施的維修、保養及運作；及(ii)其他公司所持有未售物業單位以及所運營的酒店及工地的物業管理服務(「**其他物業管理服務**」)。其他物業管理服務框架協議的有效期自[**編纂**]起至2022年12月31日止，並可經訂約雙方協議續期，惟須遵守上市規則第14A章項下的規定及所有其他適用法律法規。

以下載列其他物業管理服務框架協議的主要條款：

(i) 倘我們獲其他公司根據有關中國法律法規按照招標程序選定，其他公司須根據招標文件及其他公司與我們不時訂立的個別物業管理服務協議委聘我們為其他公司所持有的未售物業提供物業管理服務。倘若我們透過上述招標程序獲選就其他公司所持有的物業單位提供物業管理服務，則亦須向其他公司提供前介服務；

(ii) 倘我們獲其他公司根據由不同獨立服務供應商提供的費用報價選定，其他公司須根據其與我們不時訂立的個別物業管理服務協議委聘我們為其他公司運營的酒店及工地提供物業管理服務；

(iii) 其他公司所持未售物業單位的物業管理服務的管理費根據未售物業單位的建築面積收取，有關費用將根據我們根據有關招標書提交的費用報價確定。費用報價將計及物業項目的性質、規模及位置、服務範圍以及預計營運成本(包括人工成本、材料成本及行政成本)，並參考獨立第三方一般就相若服務向其他公司提供的費用水平、市場類似項目服務及類別的費用以及有關政府部門建議的定價條款(如有)。就物業單位收取的管理費的費率與相同物業項目中向其他獨立業主所收取的費用相同(如個別物業管理服務協議所規定)；

(iv) 前介服務的服務費乃經公平磋商後，根據未售物業單位的預期建築面積、我們將產生的人工及行政成本、以及獨立第三方就類似服務一般給予其他公司的費率、市場上同類服務及項目類型的費用以及相關政府機構所建議的定價條款(如有)收取；

(v) 其他公司運營的酒店及工地的物業管理服務的管理費乃經公平磋商後，根據酒店及工地的的性質、規模及位置、服務範圍以及預計營運成本(包括人工成本、材料成本及行政成本)，並參考獨立第三方一般就相若服務向其他公司提供的費用水平、市場類似項目服務及類別的費用以及有關政府部門建議的定價條款(如有)收取；及

(vi) 其他公司與我們訂立的個別物業管理服務協議將僅載列於所有重大方面均與其他物業管理服務框架協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件一致的條文。

進行交易的理由

於往績記錄期間，其他公司已根據相關中國法律及法規或對比報價，經考慮資質、費用報價及服務質量等多項因素後，以招標的方式委聘我們為物業單位及建築工地提供物業管理服務。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年5月31日止五個月，我們分別為(i)其他公司物業項目中三個、三個、四個及五個物業單位；及(ii)其他公司經營的83個、79個、74個及68個建築工地提供物業管理服務。與其他公司進行的交易條款（包括定價及信貸條款）與向其他獨立物業開發商類似性質交易提供者相若。

2021年3月之前，其他公司有內部服務團隊，為其經營的酒店提供物業管理服務。考慮到我們於為祥生集團及其他物業開發商開發或共同開發的物業提供物業管理服務方面的經驗及能力，其他公司決定自2021年3月起聘請我們為其經營的酒店提供物業管理服務。我們相信，我們為酒店提供物業管理服務將使我們管理的物業組合多樣化，並提高我們的品牌知名度。

其他物業管理服務框架協議項下擬進行的交易應按正常商業條款或更優條款以及根據屬公平合理並符合本公司及股東整體利益的條款進行。

歷史交易金額

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年5月31日止五個月，我們向其他公司提供的其他物業管理服務的交易金額分別為人民幣20.0百萬元、人民幣20.4百萬元、人民幣14.9百萬元及人民幣[9.5]百萬元。按物業類型劃分的歷史交易金額明細載列如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
物業單位	–	0.2	4.1	1.8
建築工地	20.0	20.2	10.8	5.2
酒店	–	–	–	2.5
總計	20.0	20.4	14.9	9.5

截至2018年12月31日止年度，我們並無向其他公司的物業單位提供物業管理服務，原因是我們獲委聘提供物業管理服務的物業於該年度並無交付。因此，截至2018年12月31日止年度，該等服務並無歷史交易金額。

截至2019年12月31日止年度至截至2020年12月31日止年度，向其他公司經營的建築工地提供的物業管理服務的歷史交易金額減少，主要是由於截至2020年12月31日止年度內因COVID-19疫情，其他公司的建築工程暫停了一段時間。因此，我們於有關期間亦暫停向其他公司經營的建築工地提供物業管理服務，導致同年所提供服務期間縮短。

我們於2021年3月開始為其他公司經營的酒店提供物業管理服務，因此，截至2020年12月31日止三個年度，並無關於該等服務的歷史交易金額。

年度上限

董事估計，截至2022年12月31日止兩個年度，其他公司就其他物業管理服務應向我們支付的服務費最高金額將分別不超過人民幣37.5百萬元及人民幣42.6百萬元。按物業類型劃分的年度上限明細載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年	**2022年**
	人民幣百萬元	**人民幣百萬元**
年度上限		
物業單位	12.9	10.4
建築工地	16.2	22.1
酒店	8.4	10.1
總計	37.5	42.6

董事於達致上述年度上限時已考慮以下於有關情況下認為屬合理及公正的因素：

(a) 就前介服務及未售物業單位的物業管理服務，

(i) 截至2022年12月31日止兩個年度，其他公司估計將交付的建築面積約為2.1百萬平方米，其中約1.3百萬平方米及0.8百萬平方米預期將分別於截至2022年12月31日止兩個年度內交付，有關交付建築面積乃參照其他公司現有物業項目的交付時間表來估計；

(ii) 截至2022年12月31日止兩個年度，其他公司交付後預計未售物業單位的估計建築面積分別約為0.1百萬平方米及0.2百萬平方米，此乃根據其他公司截至2022年12月31日止兩個年度的估計交付建築面積而作出的估計；及

(iii) 其他公司與我們簽訂的現有物業管理服務合約中所載的服務費費率及管理費費率；

(b) 就建築工地的物業管理服務，

(i) 截至2022年12月31日止兩個年度，由其他公司營運而我們已提供及將提供物業管理服務的現有74個建築工地，以及相關物業項目的預期建築期；

(ii) 截至2022年12月31日止兩個年度內我們將提供物業管理服務的其他公司所經營的新建築工地的估計數量，而根據其他公司經營的新建築工地的歷史數量以及我們於往績記錄期間各年提供的物業管理服務計算，估計截至2021年及2022年12月31日止年度各年均為25個；及

(iii) 截至2022年12月31日止兩個年度內經參考為建築工地提供物業管理服務的人員數量及相關員工成本，以及建築工地的預計運營時間後應支付予我們的估計管理費費率；

(c) 就酒店物業管理服務，

(i) 於截至2022年12月31日止兩個年度內，我們已及將提供物業管理服務的其他公司經營的三間酒店；及

(ii) 於截至2022年12月31日止兩個年度內，根據我們與其他公司簽訂的現有物業管理服務合約中所載的管理費費率(乃經計及向酒店提供物業管理服務的員工人數及相關員工成本後釐定)應支付予我們的估計管理費費率。

與我們於往績記錄期間的歷史交易金額相比，相關建議年度上限增加乃主要由於(i)已交付或估計由其他公司交付且我們已提供或預期將提供物業管理服務的物業單位的建築面積由截至2020年12月31日止年度的約0.2百萬平方米分別增加至截至2021年及2022年12月31日止年度約1.3百萬平方米及0.8百萬平方米；(ii)由其他公司經營的且我們已提供或預期將提供物業管理服務的建築工地數量自截至2020年12月31日止年度的74個分別增加至截至2021年及2022年12月31日止年度的83個及85個；及(iii)我們於截至2021年12月31日止年度已開始為其他公司經營的酒店提供物業管理服務。

有關建議年度上限的增加主要是由於其他公司經營的建築工地數量持續增長。於截至2021年及2022年12月31日止年度，我們已或將提供物業管理服務的其他公司經營的建築工地總數估計分別為83個及85個，這是根據我們已或將提供物業管理服務的其他公司經營的現有建築工地數量和其他公司於截至2022年12月31日止兩個年度內經營的新建築工地的估計數量計算。相關建議年度上限增加亦由於中國的人工成本從2021年到2022年預期增加約3%。

上市規則項下的涵義

陳先生為我們的控股股東之一，因此，就上市規則而言，其聯繫人為本公司的關連人士。因此，其他物業管理服務框架協議項下的交易將構成本公司[**編纂**]後的持續關連交易。

由於祥生控股物業管理服務和其他物業管理服務（統稱「**物業管理服務**」）性質相似，根據上市規則，祥生控股物業管理服務框架協議及其他物業管理服務框架協議項下的交易應匯總計算。有關物業管理服務的年度上限總額如下。

	截至12月31日止年度	
	2021年	**2022年**
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
年度上限		
祥生控股物業管理服務	59.4	64.0
其他物業管理服務	37.5	42.6
合計	96.9	106.6

由於上市規則項下有關物業管理服務的年度上限總額的一個或多個適用百分比率（利潤比率除外）按年度基準超過5%，祥生控股物業管理服務框架協議及其他物業管理服務框架協議項下的交易須遵守上市規則第14A章項下的報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

2. 銷售管理服務

a. 祥生控股銷售管理服務

於2020年10月26日，祥生物業服務(為其本身及代表其附屬公司)與祥生控股(為其本身及代表其附屬公司)訂立銷售管理服務框架協議(「**祥生控股銷售管理服務框架協議**」)，據此，祥生控股成員公司可聘用我們提供銷售管理及其他服務，包括但不限於為祥生集團的物業項目及由祥生集團佔有或經營的商業物業的展廳、展示單位及銷售辦公室提供接待服務、保潔、車位管理、秩序維護及保養服務(「**祥生控股銷售管理服務**」)。祥生控股銷售管理服務框架協議的期限為自2020年11月18日起至2022年12月31日，須受上市規則第14A章項下的規定及所有其他適用法律及法規所規限，可由訂約各方相互協定予以續期。

祥生控股銷售管理服務框架協議的主要條款載列如下：

(i) 倘祥生集團於比較不同獨立服務供應商提供的費用報價後選擇我們，則祥生集團應根據我們與祥生集團成員公司不時訂立的個別銷售管理服務協議委聘我們提供祥生控股銷售管理服務；

(ii) 祥生集團就祥生控股銷售管理服務應支付的服務費須根據我們提交的費用報價確定。費用報價應計及物業項目的性質、規模及地點、服務範圍及預期營運成本(包括人工成本及行政成本)，並參考獨立第三方就可資比較服務一般向祥生集團提供的價格、市場上類似服務及項目類別的收費；及

(iii) 我們與祥生集團成員公司間訂立的個別銷售管理服務協議應僅包含在所有重大方面與祥生控股銷售管理服務框架協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件一致的條文。

進行交易的理由

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，祥生集團於考慮資質、費用報價及服務質素等多項因素後委聘我們為其物業項目提供祥生控股銷售管理服務。

祥生控股銷售管理服務框架協議項下擬進行之交易乃按一般商業條款或更佳條款以及根據屬公平合理並符合本公司及股東整體利益的條款進行。

歷史交易金額

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年5月31日止五個月，我們向祥生集團提供的祥生控股銷售管理服務的交易金額分別為人民幣86.2百萬元、人民幣124.5百萬元、人民幣120.7百萬元及人民幣[55.4]百萬元。

截至2018年12月31日止年度至截至2020年12月31日止年度的歷史交易金額增加乃主要由於(i)祥生集團開發中的物業項目數量大幅增加及開始新物業銷售，令對祥生控股銷售管理服務的需求增加；及(ii)中國的人工成本增加。

年度上限

董事估計，於截至2021年及2022年12月31日止兩個年度，祥生集團就祥生控股銷售管理服務應付予我們的服務費最高金額將分別不超過人民幣177.9百萬元及人民幣216.2百萬元。

董事於達致上述年度上限時已考慮以下於有關情況下認為屬合理及公正的因素：

(i) 截至2022年12月31日止兩個年度內，我們已提供或將提供祥生控股銷售管理服務的祥生集團現有80個物業項目以及相關物業項目的預期預售期。

(ii) 截至2022年12月31日止兩個年度祥生集團新物業項目的估計數目（基於新物業項目的歷史數目及我們的未來物業發展規劃），而截至2021年及2022年12月31日止年度分別估計為54個及60個；及

(iii) 截至2022年12月31日止兩個年度內應支付予我們的祥生控股銷售管理服務費的估計費率，乃參考(a)我們與祥生集團成員公司簽訂的現有銷售管理服務合約中規定的服務費的費率；及(b)我們根據我們與祥生集團成員公司於2020年簽訂的銷售管理服務合約對祥生集團的現有物業項目收取的平均服務費。

與我們於往績記錄期間的歷史交易金額相比，相關建議年度上限增加乃主要由於我們已或預期將提供祥生控股銷售管理服務的祥生集團物業項目的數量由截至2020年12月31日止年度的100個分別增加至截至2021年及2022年12月31日止年度的140個及148個。

有關建議年度上限的增加乃主要由於(i)參考祥生集團的未來物業發展計劃，並計及其積極擴張至高潛力城市的業務擴張計劃，估計祥生集團於未來兩年發展中的物業項目數目的持續增長。物業項目總數估計為140個和148個（乃基於我們已或將提供祥生控股銷售管理服務的祥生集團現有物業項目的數量以及截至2022年12月31日止兩個年度祥生集團的新物業項目的估計數量），祥生集團或會就該等物業項目聘請我們作為祥生控股銷售管理服務供應商；及(ii)祥生控股銷售管理服務的服務費估計費率增加，乃由於(a)於截至2021年及2022年12月31日止年度，祥生集團現有項目中每個項目的月平均費率分別約為人民幣190,000元及人民幣200,000元；及(b)祥生集團的預期新項目，有關項目與祥生集團現有項目的平均服務費增加一致，乃主要由於中國的人工成本上升所致。相關建議年度上限的增加亦與祥生集團已訂約出售的歷史增長一致。根據2020年年報，祥生集團的已訂約出售自截至2019年12月31日止年度的人民幣62,496.9百萬元增加約25.1%至截至2020年12月31日止年度的人民幣78,168.1百萬元，乃主要由於泛長三角區域的銷售增長迅速及項目數量增加所致。

上市規則項下的涵義

祥生控股為陳先生（我們的控股股東之一兼非執行董事）控股30%的公司（定義見上市規則）。因此，就上市規則而言，祥生控股及其附屬公司是本公司的關連人士。因此，根據祥生控股銷售管理服務框架協議進行的交易將構成本公司[**編纂**]後的持續關連交易。

b. 其他銷售管理服務

於2021年[11月16日]，本公司(為我們本身及代表我們的附屬公司)與陳先生(為及代表祥生地產聯營公司(「**祥生地產聯營公司**」))訂立銷售管理服務框架協議(「**其他銷售管理服務框架協議**」)，據此，祥生地產聯營公司可委聘我們提供銷售管理及其他服務，包括(但不限於)彼等物業項目的展廳、展示單位及銷售辦公室的接待服務、清潔、停車場管理、秩序維護及保養服務(「**其他銷售管理服務**」)。其他銷售管理服務框架協議的有效期自[**編纂**]起至2022年12月31日止，並可經訂約雙方協定續期，惟須遵守上市規則第14A章項下的規定及所有其他適用法律法規。

以下載列其他銷售管理服務框架協議的主要條款：

(i) 倘我們獲祥生地產聯營公司根據不同獨立服務供應商提供的費用報價比較後選定，祥生地產聯營公司將根據我們與祥生地產聯營公司不時訂立的個別銷售管理服務協議委聘我們提供其他銷售管理服務；

(ii) 祥生地產聯營公司應付其他銷售管理服務的服務費，將根據我們提交的費用報價確定。費用報價將計及物業項目的性質、規模及位置、服務範圍以及預計營運成本(包括人工成本及行政成本)，並參考獨立第三方一般就相若服務向祥生地產聯營公司提供的費用水平、市場類似項目服務及類別的費用；及

(iii) 我們與祥生地產聯營公司訂立的個別銷售管理服務協議將僅載列於所有重大方面均與其他銷售管理服務框架協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件一致的條文。

交易理由

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，祥生地產聯營公司計及各項因素(例如其資歷、費用報價及服務質素)後委聘我們為彼等物業項目提供其他銷售管理服務。

其他銷售管理服務框架協議項下擬進行的交易按一般商業條款或更優條款以及根據屬公平合理並符合本公司及股東整體利益的條款進行。

歷史交易金額

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年5月31日止五個月，我們向祥生地產聯營公司所提供其他銷售管理服務的交易金額分別為人民幣14.5百萬元、人民幣20.1百萬元、人民幣21.7百萬元及人民幣[2.5]百萬元。

歷史交易金額由截至2018年12月31日止年度至截至2020年12月31日止年度有所增加，主要由於(i)開發中的物業項目數量大幅增加及祥生地產聯營公司的新物業開始銷售，導致對其他銷售管理服務的需求增加；及(ii)中國人工成本上漲。

年度上限

董事估計，截至2022年12月31日止兩個年度祥生地產聯營公司就其他銷售管理服務應付予我們的最高服務費金額將分別不超過人民幣21.5百萬元及人民幣32.2百萬元。

於達致在有關情況下認為屬合理及公正的上述年度上限時，董事已考慮以下因素：

(i) 截至2022年12月31日止兩個年度，我們已向或將向祥生地產聯營公司提供其他銷售管理服務之現有10個物業項目及相關物業項目之預售期時長；

(ii) 根據祥生地產聯營公司新物業項目歷史數量及未來物業開發計劃，彼等於截至2022年12月31日止兩個年度之估計新物業項目數量，截至2021年及2022年12月31日止年度分別估計為五個及七個；及

(iii) 參考(a)我們與祥生地產聯營公司訂立的現有銷售管理服務合約所載服務費費率；及(b)我們根據我們與祥生地產聯營公司於2021年所訂立的銷售管理服務合約就祥生地產聯營公司現有物業項目收取的平均服務費，於截至2022年12月31日止兩個年度就其他銷售管理服務應付我們之估計服務費率。

相關建議年度上限增加主要由於經計及祥生地產聯營公司未來物業開發計劃後估計祥生地產聯營公司於未來兩年開發中物業項目數量持續增加。祥生地產聯營公司已經或可能委聘我們作為其他銷售管理服務供應商所涉及的物業項目總數估計為15個及18個，此乃根據我們已提供或將提供其他銷售管理服務予祥生地產聯營公司現有物業項目的數量及估計祥生地產聯營公司截至2022年12月31日止兩個年度的新物業項目的估計數量計算得出。有關建議年度上限增加，亦是由於其他銷售管理服務的各物業項目的預期平均服務期由截至2021年12月31日止年度的七個月增加至截至2022年12月31日止年度的九個月，這是根據每個物業項目的預期銷售期估計的，為此，祥生物業聯營公司根據其未來物業發展計劃已聘請或可能聘請我們提供其他銷售管理服務。

上市規則項下的涵義

陳先生為我們控股股東之一，因此，就上市規則而言，其聯繫人為本公司關連人士。故此，於[**編纂**]後，其他銷售管理服務框架協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於祥生控股銷售管理服務及其他銷售管理服務（統稱「**銷售管理服務**」）的性質相似，根據上市規則，祥生控股銷售管理服務框架協議及其他銷售管理服務框架協議項下的交易應予以合計。有關銷售管理及相關服務的合計年度上限金額如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年	**2022年**
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
年度上限		
祥生控股銷售管理服務	177.9	216.2
其他銷售管理服務	21.5	32.2
總計	199.4	248.4

由於上市規則項下有關物業管理服務合計年度上限的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）預期每年將超過5%，故祥生控股銷售管理服務框架協議及其他銷售管理服務框架協議項下的交易將須遵守上市規則第14A章項下的報告、年度審閱及公告及獨立股東批准規定。

3. 物業代理服務

於2021年7月2日，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）與祥生控股（為其本身及代表其附屬公司）訂立物業代理服務框架協議（「**物業代理服務框架協議**」），據此，本公司同意就祥生集團開發的未售出車位向祥生集團提供物業代理服務及其他配套服務，包括但不限於進行市場調查和分析、制定銷售策略及營銷計劃、設計銷售方案及宣傳材料、審查文件及提供文件服務以促進完成銷售及交付有關於祥生集團物業開發項目的大規模銷售期後位於其所開發物業內未售出車位的車位（「**物業代理服務**」）。物業代理服務框架協議的有效期自2021年7月2日至2023年12月31日止，並可經訂約雙方協定續期，惟須遵守上市規則第14A章項下的規定及所有其他適用法律法規。

以下載列物業代理服務框架協議的主要條款：

(i) 倘我們受聘於祥生集團，我們須根據我們與祥生集團成員公司不時訂立的個別物業代理服務協議提供物業代理服務；

(ii) 物業代理服務的佣金須按車位銷售合約價格的百分比計算，並將參照當時市況及我們就類似服務向獨立第三方提供的條款，經公平磋商後確定。我們向祥生集團提供的條款不得優於我們就類似服務向獨立第三方提供的條款；及

(iii) 我們與祥生集團成員公司訂立的個別物業代理服務協議將僅載列於所有重大方面均與物業代理服務框架協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件一致的條文。

交易理由

鑒於(i)未售出的停車場位於我們在管物業，住戶及租戶習慣於向我們提出購買需求；(ii)我們一直為祥生集團提供物業管理服務，因此與祥生集團有更好及更有效的溝通，對物業項目的情況及所需服務的要求有更深入的了解；及(iii)我們有專業的團隊及足夠的資源通過我們的業務網絡對未售出的停車場進行營銷及銷售，而祥生集團可重新分配其卓越團隊的資源以專注於其他新開發項目，我們預計於2021年7月向祥生集團提供物業代理服務。

歷史交易金額

我們於2021年7月開始向祥生集團提供物業代理服務，因此，於往績記錄期間並無有關物業代理服務的歷史交易金額。

年度上限

董事估計，截至2023年12月31日止三個年度各年，祥生集團就物業代理服務應付予我們的最高服務費金額將分別不超過人民幣63.4百萬元、人民幣122.4百萬元及人民幣125.8百萬元。

於達致在有關情況下認為屬合理及公正的上述年度上限時，董事已考慮以下因素：

(i) 祥生集團持有的停車位（預期將為其委託我們提供物業代理服務）的估計數量；

(ii) 我們成功出售的由祥生集團開發的車位的預計合約價格；

(iii) 同一行業中為車位提供物業代理服務的現行市價；及

(iv) 參考開發項目的位置及其銷量和佔用率確定車位銷售的困難程度。

相關建議年度上限增加主要由於我們於2021年7月開始提供物業代理服務，因此由祥生集團開發並由我們成功售出的車位的估計合同價格總額自截至2021年12月31日止年度的約人民幣268.2百萬元分別增加至截至2022年及2023年12月31日止年度的約人民幣505.4百萬元及人民幣509.6百萬元。有關物業代理服務的年度上限於截至2022年及2023年12月31日止年度內保持相對穩定，並符合乃因根據現有物業項目的交付時間表，祥生集團於截至2023年12月31日止三個年度已交付物業項目數量持續增加所致。根據2020年年報，考慮到祥生控股的附屬公司、合營企業及聯營公司開發的項目的總土地儲備，祥生集團於2020年12月31日應佔的總土地儲備為23.3百萬平方米，其中，3.0百萬平方米為可供出售／租賃的已完工物業，16.2百萬平方米處於開發中及4.1百萬平方米待開發。

上市規則項下的涵義

祥生控股為陳先生(我們控股股東之一及非執行董事)的30%受控公司(定義見上市規則)，因此，根據上市規則，祥生控股及其附屬公司為本公司關連人士。故此，於[**編纂**]後，物業代理服務框架協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關物業代理服務框架協議的年度上限的各適用百分比率(盈利比率除外)按年基準預期將超過5%，故建築服務框架協議項下的交易將須遵守上市規則第14A章項下的報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

申請豁免

上文「－B.須遵守報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則的報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

就該等持續關連交易而言，我們已根據上市規則第14A.105條向聯交所申請，而聯交所亦[已]向我們[授出]，就上文「－B.須遵守報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易，豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下的公告、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超過相關年度上限(見上文所載者)所載相關數額的條件達成與否而定。

我們將就持續關連交易全面遵守上市規則第14A章項下的規定(獲豁免者除外)。於聯交所分別於2022年及2023年12月31日授出的上述豁免屆滿後，我們將就非豁免持續關連交易遵守屆時適用之上市規則。

如上述協議項下擬進行交易的任何條款被修改，或如本公司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章的相關規定，除非我們向聯交所申請並獲得單獨豁免。

董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為上文「－B.須遵守報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的所有持續關連交易已經及將會在下列情況下進行：(i)於日常及一般業務過程中進行；(ii)按正常商業條款或更優條款及根據各自屬公平合理並符合本公司及股東整體利益的條款進行；及(iii)建議年度上限屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。

聯席保薦人意見

根據本集團提供的相關文件及資料、與我們管理層及中國法律顧問共同進行的盡職調查及討論以及本公司與董事的必要陳述及確認，聯席保薦人認為(i)上文「－B.須遵守報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的[已]尋求豁免的持續關連交易已經及將會在下列情況下進行：(i)於日常及一般業務過程中進行；(ii)按正常商業條款或更優條款及根據各自屬公平合理並符合本公司及股東整體利益的條款進行；及(iii)建議年度上限屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。

董事會

董事會目前由七名董事組成，包括三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的權利及職責包括召開股東大會並於股東大會上匯報董事會的工作、釐定業務及投資計劃、編製年度財務預算及決算報告、制定有關利潤分配的建議書及行使細則賦予的其他權力、職能及職責。我們已與各執行董事訂立服務協議。我們亦已與各非執行董事及獨立非執行董事訂立委任函。

下表載列有關本公司董事會成員及高級管理層的若干資料：

董事會成員

姓名	年齡	加入本集團日期	獲委任為董事日期	於本集團的現時職位	於本集團的角色及職責	與其他董事及高級管理層的關係
陳雪宜女士	30	2017年7月17日	2021年5月24日	執行董事、副董事長及本集團首席執行官	負責制定本集團整體業務方向及策略發展以及監督本集團的整體管理及日常營運	陳國祥先生之女
陳國農先生	45	2017年8月1日	2021年5月24日	執行董事兼本集團首席財務官	負責統籌本集團財務及會計事務	無
石燁先生	37	2016年3月10日	2021年5月24日	執行董事、副總裁兼聯席公司秘書	負責統籌本集團人力資源、行政及公司秘書事務	無
陳國祥先生	69	2000年12月6日	2021年1月19日	董事會主席兼非執行董事	負責對本集團的整體發展提供指導及制定業務策略以及統籌董事會	陳雪宜女士之父
劉曉蘭女士	55	2021年[11月16日]	2021年[11月16日]	獨立非執行董事	負責對本集團的經營及管理提供獨立意見	無

姓名	年齡	加入本集團日期	獲委任為董事日期	於本集團的現時職位	於本集團的角色及職責	與其他董事及高級管理層的關係
馮志偉先生	52	2021年[11月16日]	2021年[11月16日]	獨立非執行董事	負責對本集團的經營及管理提供獨立意見	無
張恒龍先生	45	2021年[11月16日]	2021年[11月16日]	獨立非執行董事	負責對本集團的經營及管理提供獨立意見	無

高級管理層成員

姓名	年齡	加入本集團日期	獲委任為目前職位日期	於本集團的現時職位	於本集團的角色及職責	與其他董事及高級管理層的關係
吳燁鵬先生	27	2017年12月18日	2020年5月1日	[祥生物業服務副總經理]	負責祥生物業服務的管理及日常營運	無

執行董事

陳雪宜女士，30歲，於2021年5月24日獲委任為執行董事兼副董事長。彼於2021年7月29日亦獲委任為我們的首席執行官。彼自2017年7月起擔任祥生物業服務副董事長，主要負責制定本集團整體業務方向及策略發展以及監督本集團的整體管理及日常營運。陳雪宜女士亦為陳先生(我們的創始人、控股股東、非執行董事兼董事長)之女。

於加入本集團之前，陳女士自2015年1月至2016年7月擔任平安銀行股份有限公司寧波分行(平安銀行(一家股份於深圳證券交易所上市的銀行，股份代號：000001)的分行)房地產金融部的客戶關係經理。自2016年7月至2021年5月，彼擔任祥生實業(陳先生控制的投資控股公司)的執行董事，主要負責業務規劃及預算編製。

自2019年4月起，陳女士擔任浙江省祥生公益基金會(祥生控股附屬公司成立的慈善基金會)理事長，主要負責基金會的整體管理。

陳女士於2014年5月在加拿大英屬哥倫比亞大學獲得榮譽商業學士學位。

陳國農先生，45歲，於2021年5月24日獲委任為執行董事兼首席財務官。彼於2017年8月加入本集團，擔任財務經理，且自2020年5月起一直擔任本集團的董事，主要負責統籌本集團財務及會計事務。

陳先生擁有超過22年的會計及財務管理經驗。於加入本集團之前，自1998年7月至2003年4月，彼擔任杭州旺旺食品有限公司（中國旺旺控股有限公司的附屬公司，一家股份於聯交所主板上市的中國食品和飲料生產商，股份代號：151）的財務總監。自2003年5月至2006年6月，彼擔任中都控股集團有限公司（前稱浙江中都置業投資有限公司，一家中國物業開發商）的財務管理部經理。自2006年6月至2017年8月，彼擔任坤和建設集團股份有限公司（一家中國物業開發商）的財務管理部經理。

陳先生於1998年7月在中國浙江工商大學（前稱杭州商學院）獲得會計學學士學位。彼自2003年9月起獲中國人事部認證為中級會計師。

石燁先生，37歲，於2021年5月24日獲委任為執行董事、副總裁兼其中一名聯席公司秘書。彼於2016年3月加入本集團，擔任我們其中一家區域公司的副總經理，自2017年7月起一直擔任本集團的副總經理，主要負責統籌本集團人力資源、行政及公司秘書事務。

石先生擁有逾12年的管理及行政經驗。於加入本集團之前，自2008年8月至2016年2月，彼於一家中國建築公司浙江省交工集團股份有限公司（前稱為浙江省交通工程建設集團有限公司二分公司）擔任技術員、科員及副主任等多個職位。

石先生於2005年6月在中國浙江樹人大學獲得金融大專學歷。彼亦通過遠程學習於2011年7月在中國哈爾濱工業大學獲得工程管理本科學歷。彼自2012年11月起獲浙江省交通投資集團有限公司認證為合資格土木工程師。

非執行董事

陳國祥先生，69歲，於2000年12月創立本集團。陳先生於2021年1月19日獲委任為董事並於2021年5月24日調任為非執行董事及獲委任為董事長。陳先生主要負責對本集團的整體發展提供指導及制定業務策略以及統籌董事會。陳先生為陳雪宜女士（我們的執行董事、副董事長兼首席執行官）之父。

陳先生於中國房地產業擁有逾27年經驗。於2000年12月創立本集團之前，陳先生於1993年6月成立浙江省諸暨市祥生實業開發總公司並擔任董事長兼總經理，該公司在中國浙江省從事房地產物業開發。於1995年1月，陳先生創立祥生地產集團有限公司(前稱諸暨市祥生房地產開發有限公司，一家股份於聯交所主板上市的中國物業開發商，股份代號：2599)並擔任祥生地產董事長。於1995年7月，彼成立祥生實業(一家中國投資控股公司)並擔任董事長兼總經理至2021年5月止。自2014年11月至2018年12月，陳先生歷任長城國際動漫遊戲股份有限公司(前稱四川長城國際動漫遊戲股份有限公司及四川聖達實業股份有限公司)(一家從事動漫業的公司，其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：000835))第七屆董事會董事兼副董事長及第八屆董事會董事。自2020年10月起，陳先生擔任祥生控股執行董事兼董事會主席，主要負責制定該集團整體業務方向及策略發展。

陳先生於2003年12月自中國浙江省諸暨市人事局獲得高級經濟師資格。陳先生分別自2014年5月至2018年12月及自2019年5月至今先後擔任中國房地產業協會第七屆理事會理事及第八屆理事會常務理事。彼亦於2019年4月獲委任為浙商總會新城鎮產業委員會副主席及於2019年6月獲委任為舟山市慈善總會名譽會長。

陳先生因其於房地產業的經驗而獲得多個獎項。彼於2004年、2008年、2010年、2011年及2014年被評為「浙江省住宅產業十大領軍人物」以及於2006年、2007年、2019年及2020年獲得「浙江省諸暨市突出經濟貢獻獎」。於2008年，陳先生獲全國房地產商會聯盟評為「2008中國百名優秀房地產企業家」。彼於2012年獲紹興市慈善總會頒發的「2012紹興市慈善之星」及於2016年獲浙江省人民政府頒發的「浙江省第五屆浙江慈善獎」。陳先生亦分別於2018年及2019年獲紹興發展大會頒發的「經濟發展功勛獎」及獲2019世界舟山人大會頒發的「金水仙獎」。

陳先生曾擔任諸暨市福爾達服裝刺繡有限公司(「**福爾達服裝**」，一家於中國成立的公司)董事。於2005年8月16日，福爾達服裝的營業執照被撤銷。陳先生確認，就其所深知及確信，諸暨福爾達在其營業執照被撤銷時有償債能力，而截至最後實際可行日期，並無針對其的索償，且彼並不知悉因福爾達服裝執照被撤銷而針對其已提出或將提出的任何實際或潛在索償。

獨立非執行董事

劉曉蘭女士，55歲，於2021年[11月16日]獲委任為獨立非執行董事，主要負責對本集團的經營及管理提供獨立意見。

劉女士於房地產行業擁有逾八年工作經驗。自2002年5月至2005年5月，彼擔任廈門寶龍信息產業發展有限公司的總經理助理兼分公司管理中心主管，主要負責協助總經理處理該公司和全國所有分公司的日常事務。自2005年5月起，彼任職於寶龍地產控股有限公司(一家中國房地產開發商，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1238))，負責協助總裁處理日常事務、建立項目公司管理系統，以及管理商業物業管理業務，並於2009年8月獲委任為執行董事。彼於2012年4月調任為寶龍地產控股有限公司非執行董事，並於2014年3月辭任。自2012年3月至2012年11月，彼擔任昆山立體之城投資管理有限公司的總經理，該公司主要從事投資管理及諮詢服務，彼主要負責項目的投資管理。自2013年9月起，彼擔任上海溢臻投資管理有限公司董事會主席，該公司主要從事房地產諮詢服務及投資管理，彼主要負責公司投資及制定策略。自2020年10月起，劉女士擔任合景悠活集團控股有限公司(一家中國物業管理服務供應商，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3913))獨立非執行董事，主要負責監督董事會並向董事會理提供獨立意見。

劉女士自2015年6月起擔任易居沃頓案例研究與教育基地PMBA課程導師，自2019年9月起擔任成都市樓宇經濟促進會經濟顧問，以及自2019年6月起擔任樓宇經濟天府學院特別顧問。

劉女士於1988年7月在中國福建中醫學院獲得臨床醫學學士學位。

馮志偉先生，52歲，於2021年[11月16日]獲委任為獨立非執行董事，主要負責對本集團的經營及管理提供獨立意見。

馮先生於會計及金融管理方面擁有逾28年經驗。自1992年8月至1999年9月，彼先後擔任德勤．關黃陳方會計師行(為會計師行)的會計人員、中級會計師、高級會計師及經理，主要負責審核規劃及監控。自1999年10月至2007年8月，馮先生擔任弘陞投資顧問有限公司(為財務諮詢公司)董事，主要負責就企業融資及投資者關係向客戶提供意見。自2008年1月至2010年8月，馮先生擔任金界控股有限公司(為柬埔寨的酒店、博彩及休閒營運商，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3918))副總裁，主要負責發展投資者關係以及與現有客戶、潛在投資者及分析師聯絡。自2011年1月至

2014年8月，馮先生擔任卓爾智聯集團有限公司（前稱為卓爾發展（開曼）控股有限公司）（專注中國批發購物商場的大型消費品開發商和營運商，其股份於聯交所主板上市（股份代號：2098））首席財務官兼公司秘書，主要負責財務及合規事宜。自2014年7月至2017年4月及自2014年9月至2017年4月，馮先生分別擔任江山控股有限公司（太陽能發電廠投資者及營運商，其股份於聯交所主板上市（股份代號：0295））首席財務官兼公司秘書，主要負責整體財務營運、公司秘書事宜及投資者關係。自2014年9月至2017年4月，馮先生擔任奇瑞徽銀汽車金融股份有限公司（為汽車融資合營企業）獨立監事，主要負責以監事會成員身份監察公司營運。

此外，馮先生目前於下列上市公司擔任以下高級管理層職位及董事：

公司名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職位	服務期間
富銀融資租賃（深圳）有限公司	金融服務供應商	聯交所GEM（股份代號：8452）	獨立非執行董事	2017年4月至今
北控城市資源集團有限公司	綜合廢物管理解決方案供應商	聯交所主板（股份代號：3718）	首席財務官	2017年5月至今
椰豐集團有限公司	椰子食品製造商及販賣商	聯交所主板（股份代號：1695）	獨立非執行董事	2017年6月至今
合景悠活集團控股有限公司	中國物業管理服務供應商	聯交所主板（股份代號：3913）	獨立非執行董事	2020年10月至今

儘管馮先生目前於上文披露的一家上市公司擔任高級管理層職務及於其他三家聯交所上市公司擔任董事職務，但董事認為馮先生將能夠投入足夠時間履行其作為獨立非執行董事的職責及責任，鑒於：(i)除彼於北控城市資源集團有限公司擔任首席財務官外，彼於其他三家上市公司的角色並無要求彼主要進行監督管理及參與日常管理；(ii)通過出席該等上市公司於其最近財政年度的所有董事會會議及董事委員會會議，彼已證明彼有能力投入足夠時間履行其對該等上市公司各自的職責；(iii)根據該等上市公司的年報，彼於擔任富銀融資租賃（深圳）有限公司及椰豐集團有限公司獨立非執行董

事期間已參加所有董事會會議、委員會會議及股東大會，而於彼擔任合景悠活集團控股有限公司獨立非執行董事期間，自該公司上市日期起至最近財政年度末，該公司並無舉行任何董事會會議、委員會會議及股東大會；(iv)經馮先生確認，彼所擔任董事職務的上市公司並無質疑或關注其在該等公司投入的時間；(v)彼通過在其他上市公司擔任董事職務，獲得了豐富的管理經驗，並積累了豐富的公司治理知識，預期有助彼履行其作為獨立非執行董事的職責和責任；(vi)馮先生在本集團擔任的角色屬於非執行性質，彼不會參與本集團業務的日常業務管理，因此彼擔任獨立非執行董事無需其全職參與；及(vii)彼已確認，儘管彼在一家上市公司擔任高級管理層職務及於其他三家上市公司擔任董事職務，但彼將有足夠時間履行其作為獨立非執行董事的職責。

馮先生於1992年10月在香港理工大學（前稱為香港理工學院）獲得會計學學士學位。

馮先生於2001年10月及2005年9月分別獲認許為特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。馮先生現時為香港會計師公會資深會員。

張恒龍先生，45歲，於2021年[11月16日]獲委任為獨立非執行董事，主要負責對本集團的經營及管理提供獨立意見。

張先生於教育行業擁有逾22年經驗。自1998年7月起，張先生一直任職於上海大學，目前職位為教授。自2019年11月起，彼擔任中國社會科學院上海市人民政府上海研究院合作處主任。]自2019年9月起，張先生擔任上海電氣風電集團股份有限公司的獨立非執行董事，該公司為一家主要在中國從事風力發電業務的公司並為上海電氣集團股份有限公司（一家於聯交所主板上市的公司（股份代號：2727）及於上海證券交易所上市的公司（股份代號：601727））的附屬公司，彼主要負責監督董事會並向董事會理提供獨立意見。

張先生分別於1998年7月及2003年3月在中國上海大學獲得國際貿易學士學位及工業經濟學碩士學位。彼於2006年6月在中國上海社會科學院獲得政治經濟學博士學位。

張先生於2020年7月獲得上海證券交易所授予的獨立董事資格證書。彼於2012年

9月獲得上海市教育委員會及上海市教育發展基金會頒發的「上海市育才獎」。張先生亦於2017年9月獲得上海市人民政府頒發的「上海市決策諮詢研究成果獎」二等獎。

除上述披露外，董事在緊接本文件日期前三年內並無於上市公司擔任過任何其他董事職務。

除上述披露外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，截至最後實際可行日期，並無任何有關董事的資料須根據上市規則第13.51(2)條(b)至(v)段予以披露，亦無有關任何董事的任何其他事項須提請股東注意。

高級管理層

除執行董事外，我們的高級管理人員負責管理我們的日常業務營運。

吳燁鵬先生，27歲，於2017年12月加入本集團及自2020年5月起一直擔任祥生物業服務的副總經理。彼負責祥生物業服務的管理及日常營運。

吳先生於物業管理行業擁有逾三年經驗。於2017年12月，彼加入祥生物業服務擔任工程經理，主要負責設施管理。自2018年8月至2020年5月，彼擔任祥生物業服務的工程總監，主要負責設施管理及前介工程及管理。

吳先生於2015年7月獲得中國北京郵電大學工程管理學士學位，並於2017年12月在美國紐約理工大學進一步取得工商管理碩士學位。

聯席公司秘書

石燁先生，37歲，於2021年5月24日獲委任為聯席公司秘書之一。有關其背景詳情，請參閱本節上文「－執行董事」。

張啟昌先生於2021年9月8日獲委任為聯席公司秘書。張先生為方圓企業服務集團(香港)有限公司的經理，主要負責協助上市公司的專業公司秘書工作。在加入方圓企業服務集團(香港)有限公司之前，彼曾擔任若干於聯交所上市之公司的公司秘書。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於1996年6月取得英國格拉摩根大學的會計及金融文學士(榮譽)學位。

我們已就公司秘書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。有關詳情，請參閱「豁免嚴格遵守上市規則項下的規定」一節。

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，並向該等委員會轉授多項職責，協助董事會履行其職責及監督本集團活動的特定範疇。

審核委員會

本集團已於2021年[11月16日]按照上市規則第3.21條及上市規則附錄14所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）第C.3段成立審核委員會並制定其書面職權範圍。審核委員會由三名成員組成，即馮志偉先生、劉曉蘭女士及張恒龍先生。馮志偉先生獲委任為審核委員會主席，原因為彼具有上市規則第3.10(2)條項下規定的適當專業資格或有關財務管理專業知識。

審核委員會的主要職責包括但不限於(i)審閱及監督我們的財務匯報程序以及本集團的內部控制系統、風險管理及內部審核；(ii)向董事會提供建議及意見；及(iii)履行董事會可能指派的其他職責及責任。

薪酬委員會

本集團已於2021年[11月16日]按照上市規則第3.25條及上市規則附錄14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。薪酬委員會由三名成員組成，即執行董事兼副董事長陳雪宜女士、劉曉蘭女士及張恒龍先生。劉曉蘭女士獲委任為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括但不限於(i)制定及檢討有關董事及高級管理層薪酬的政策及架構以及設立正式且透明的程序來制定有關薪酬政策，並就上述事項向董事會提供建議；(ii)釐定各董事及高級管理層成員的特定薪酬待遇；及(iii)根據董事不時決議的公司目標及宗旨，檢討及批准績效薪酬。

提名委員會

本集團已於2021年[11月16日]按照上市規則附錄14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。提名委員會由三名成員組成，即非執行董事兼董事長陳先生、劉曉蘭女士及馮志偉先生。陳先生獲委任為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括但不限於(i)定期檢討董事會的架構、規模及組成，並就有關董事會的任何建議成員變動向董事會作出推薦建議；(ii)物色、挑選提名董事人選或就有關事項向董事會作出推薦建議，並確保董事會成員多元化；(iii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就委任、重新委任及罷免董事以及董事繼任計劃的相關事宜向董事會作出推薦建議。

企業管治

董事深明在本集團管理架構及內部控制程序中加入良好企業管治元素對實現有效問責的重要性。

本公司已採納企業管治守則所述的守則條文。本公司堅信，董事會內執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的構成應當平衡，從而使董事會中擁有可有效行使獨立判斷的強大獨立元素。

董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策，該政策載列達致董事會多元化的目標及方法。本集團認同擁有多元化董事會的裨益，並認為提高董事會多元化水平為支持本集團達致策略目標及可持續發展的關鍵因素。本集團竭力達致董事會多元化，會考慮眾多因素，包括但不限於專業經驗、技能、知識、教育背景、性別、年齡及種族。董事擁有均衡的經驗組合，包括整體管理、品牌提升、業務發展、工程、財務、審計及會計經驗。此外，董事年齡介於30歲至69歲不等。儘管本集團認識到，鑒於董事會目前由五名男性及兩名女性組成，董事會層面的性別多樣性可得到提升，但本集團將繼續參照整個董事會多元化政策的優點採用任命原則，且本集團將繼續採取措施在本公司各層面促進性別多元化。

於[**編纂**]後，提名委員會將不時審核董事會多元化政策及其實施情況，以確保其實施並監控其持續有效性。於[**編纂**]後，董事會多元化政策及其實施情況同樣會根據上市規則於我們的企業管治報告中披露。

董事及高級管理層的薪酬

董事及高級管理層成員以袍金、薪金、花紅及其他實物福利的形式向本公司收取薪酬。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年5月31日止五個月，支付予董事的薪酬總額（包括薪金、津貼及實物福利、退休金計劃供款及社會福利）分別為人民幣0.56百萬元、人民幣0.59百萬元、人民幣0.69百萬元及人民幣0.60百

萬元。更多詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註8。除上文所披露者外，於往績記錄期間內，本集團任何成員公司概無已付或應付予董事的任何其他金額。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年5月31日止五個月，支付予五名最高薪酬人士(包括任何董事)的薪金、津貼及實物福利、退休金計劃供款及社會福利的總金額分別為人民幣2.42百萬元、人民幣4.48百萬元、人民幣5.25百萬元及人民幣1.73百萬元。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年5月31日止五個月，本公司概無向董事或五名最高薪酬人士支付薪酬，作為加入我們或於加入時的獎勵或作為離職補償。此外，概無董事放棄或同意放棄有關期間的任何薪酬。

根據現行安排，截至2021年12月31日止年度，估計董事的薪酬總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、花紅、以股份為基礎的付款、退休福利計劃、津貼及其他實物福利)將不超過約人民幣1.63百萬元。董事會將審閱及釐定董事及高級管理層的薪酬及報酬待遇，並於[**編纂**]後聽取薪酬委員會意見(其將考慮可比較公司支付的薪金、董事的時間投入及職責以及本集團的業績)。

購股權計劃

本公司已有條件採納購股權計劃。購股權計劃之主要條款概述於本文件附錄四「法定及一般資料－D.購股權計劃」內。

合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條，委任邁時資本有限公司為合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將就下列情況向本公司提供意見：

- 於刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- 倘擬進行可能屬須予公佈或關連交易的交易(包括任何股份發行及股份購回)；
- 倘本公司建議以有別於本文件詳述的方式動用[**編纂**]，或倘業務活動、發展或業績與本文件任何預測、估計或其他資料出現偏差；及
- 聯交所根據上市規則第13.10條向本公司作出查詢時。

合規顧問的任期將自[**編纂**]開始至本公司派發[**編纂**]後開始的首個完整財政年度的財務業績的年報當日結束。

股　本

以下為本公司於緊接及緊隨**[編纂]**及**[編纂]**完成前後已發行及將予發行繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本之概述（並無計及因**[編纂]**或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份）：

		面值 （港元）
法定股本：		
[2,000,000,000]	股每股面值0.01港元的股份	[20,000,000]
已發行及將予發行繳足或入賬列作繳足：		
100	股於本文件日期的已發行股份	1
[編纂]	股因**[編纂]**將予發行的股份	**[編纂]**
[編纂]	股根據**[編纂]**將予發行的股份	**[編纂]**
[編纂]	**股總數**	**[編纂]**

假設

上表假設**[編纂]**成為無條件及已根據**[編纂]**及**[編纂]**發行股份。其並無計及因**[編纂]**或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份或我們根據下文所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

地位

[編纂]將為本公司股本中的普通股，並將在所有方面與本文件所述全部已發行或將予發行的股份享有同等地位，尤其是，將全面享有於本文件日期後的記錄日期就股份宣派、作出或派付的所有股息或其他分派，惟**[編纂]**項下的權利除外。

購股權計劃

本公司已有條件採納購股權計劃。購股權計劃的主要條款概述於本文件附錄四「法定及一般資料－D.購股權計劃」。

配發及發行股份的一般授權

待[**編纂**]成為無條件後，董事獲授一般授權可配發、發行及[**編纂**]本公司股本中佔已發行股份總數的股份不超過以下各項之和：

(1) 於緊隨[**編纂**]及[**編纂**]完成後已發行股份總數（並無計及因[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份）之20%；及

(2) 本公司根據下文所述授予董事購回股份的一般授權所購回的股份總數（如有）。

除董事獲授權可根據此一般授權發行股份外，董事亦可根據供股、以股代息計劃或類似安排或因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而配發、發行或處理股份。

此一般授權將維持有效，直至以下最早發生者為止：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或

(ii) 細則或任何適用法律規定須舉行本公司下屆股東週年大會之期限屆滿；或

(iii) 有關一般授權於股東大會上以股東普通決議案方式修訂或撤回之日期。

有關此一般授權之進一步資料載於本文件附錄四「法定及一般資料－A.有關本公司的進一步資料－5.於2021年[11月16日]通過的股東書面決議案」。

購回股份的一般授權

待[**編纂**]成為無條件後，董事已獲授一般授權以行使本公司一切權力購回股份，惟可購回的股份總數不得超過於緊隨[**編纂**]及[**編纂**]完成後已發行股份總數（不包括因[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予配發及發行的股份）的10%。

此項授權僅涉及於聯交所或股份[**編纂**]（且就此獲證監會及聯交所認可）的任何其他證券交易所作出並符合上市規則的購回。有關上市規則概要載於本文件附錄四「法定及一般資料－A.有關本公司的進一步資料－7.本公司購回本身的證券」。

此項一般授權將維持有效，直至以下最早發生者為止：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或

(ii) 細則或任何適用法律規定須舉行本公司下屆股東週年大會之期限屆滿；或

(iii) 有關一般授權於股東大會上以股東普通決議案方式修訂或撤回之日期。

有關此項一般授權的進一步資料載於本文件附錄四「法定及一般資料－A.有關本公司的進一步資料－5.於2021年[11月16日]通過的股東書面決議案」。

須舉行股東大會及類別會議的情況

本公司僅擁有一個類別股份即普通股，每股均賦有與其他股份相同的權利。

根據開曼群島公司法，法律並無規定獲豁免公司須舉行任何股東大會或類別會議。公司的組織章程細則規定須舉行股東大會或類別會議。因此，本公司將按細則規定舉行股東大會，其概要載於本文件附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

就董事所知，於緊接[**編纂**]及[**編纂**]完成之前及緊隨[**編纂**]及[**編纂**]完成之後（並無計及因[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份），以下人士於股份或相關股份擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向我們作出披露或直接或間接於本公司的已發行具投票權股份擁有10%或以上的權益：

股東姓名／名稱	權益性質	於緊接[編纂]及[編纂]完成前的本文件日期持有的股份[1]		於緊隨[編纂]及[編纂]完成後持有的股份	
		數目	百分比	數目	百分比
陳先生	全權信託創立人[2]	[98]股股份(L)	[98]%	[**編纂**]股股份(L)	[**編纂**]%
TMF (Cayman) Ltd.	全權信託受託人[2]	[98]股股份(L)	[98]%	[**編纂**]股股份(L)	[**編纂**]%
Shinfamily Holdings	受控制法團權益[2]	[98]股股份(L)	[98]%	[**編纂**]股股份(L)	[**編纂**]%
Shinlight Limited	受控制法團權益[2]	[98]股股份(L)	[98]%	[**編纂**]股股份(L)	[**編纂**]%
Top Honour	實益擁有人[2]	[98]股股份(L)	[98]%	[**編纂**]股股份(L)	[**編纂**]%
朱國玲女士	配偶權益[3]	[98]股股份(L)	[98]%	[**編纂**]股股份(L)	[**編纂**]%

附註：

(1) 字母「L」指於股份的好倉。

(2) Top Honour的全部已發行股本由Shinlight Limited持有，而Shinlight Limited由Shinfamily Holdings全資擁有。Shinfamily Holdings為TMF (Cayman) Ltd.的控股公司。TMF (Cayman) Ltd.為家族信託（由陳先生作為委託人設立的全權信託，其受益人為陳先生及其家族成員）的受託人。因此，根據證券及期貨條例，陳先生、TMF (Cayman) Ltd.、Shinfamily Holdings及Shinlight Limited均視為於Top Honour持有的股份中擁有權益。

(3) 朱國玲女士為陳先生的配偶。根據證券及期貨條例，朱國玲女士被視為於陳先生擁有權益的同批股份中擁有權益。

倘[**編纂**]獲悉數行使，則陳先生、TMF (Cayman) Ltd.、Shinfamily Holdings、Shinlight Limited、Top Honour及朱國玲女士於股份的權益將分別佔約[**編纂**]%、[**編纂**]%、[**編纂**]%、[**編纂**]%、[**編纂**]%及[**編纂**]%。

除本文件所披露者外，董事並不知悉有任何人士將於緊隨[**編纂**]及[**編纂**]完成後（並無計及因[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份）擁有任何股份或相關股份的實益權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向我們作出披露或直接或間接於本公司任何成員公司擁有已發行具投票權股份的10%或以上權益。董事並不知悉於其後日期可能會導致本公司控股權變動的任何安排。

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經審核綜合財務資料一併閱讀。我們的經審核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若干涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。該等前瞻性陳述乃基於我們根據經驗及對歷史趨勢的看法、現況及預期未來發展以及我們認為在有關情況下屬適當的其他因素作出的假設及分析。由於多項因素(包括「風險因素」一節及本文件其他內容所載的因素)，實際結果可能與該等前瞻性陳述中所預期者大不相同。

概覽

我們是一家深耕浙江省及泛長三角區域以及在中國其他具增長潛力城市建立業務的快速成長的綜合物業管理服務供應商。根據中指研究院的資料，於2021年，在中國物業服務百強企業中，按綜合實力(基於前一年度的關鍵因素資料，如營運規模、財務表現、服務質素、增長潛力及社會責任)計，我們排名第33位。

我們透過三條業務線提供多元化服務，即物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務。我們的在管物業組合包括住宅物業及非住宅物業，主要包括購物中心及辦公樓。我們於2002年開始向祥生集團(為由控股股東之一所控制的其中一家聯屬公司)所開發物業提供物業管理服務，而自此一直與祥生集團維持長期的策略業務關係。於往績記錄期間，就各條業務線而言，我們的大部分收入產生自祥生集團及其合營企業及聯營公司開發的物業。有關詳情，請參閱「業務 — 我們與祥生集團的策略業務關係」。

我們的業務規模及財務表現於往績記錄期間實現了快速的增長。我們的在管建築面積由截至2018年12月31日的6.9百萬平方米增加至截至2019年12月31日的11.1百萬平方米及截至2020年12月31日的18.4百萬平方米，並進一步增加至截至2021年5月31日的21.2百萬平方米。我們的簽約建築面積由截至2018年12月31日的24.6百萬平方米增加至截至2019年12月31日的28.8百萬平方米，及截至2020年12月31日的37.3百萬平方米，並進一步增加至截至2021年5月31日的39.2百萬平方米。我們的收入由2018年的人民幣244.6百萬元增加至2019年的人民幣339.0百萬元，並進一步增加至2020年的人民幣459.1百萬元，複合年增長率為37.0%。我們的年內淨利潤由2018年的人民幣12.4百萬元增加至2019年的人民幣29.8百萬元，並進一步增加至2020年的人民幣46.9百萬元，複合年增長率為94.4%。我們的收入由截至2020年5月31日止五個月的人民幣155.8百萬元增加43.9%至截至2021年5月31日止五個月的人民幣224.2百萬元，而我們的淨利潤由截至2020年5月31日止五個月的人民幣16.0百萬元增加12.5%至2021年同期的人民幣18.0百萬元。

呈列基準

本公司於2021年1月19日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。為籌備[**編纂**]，我們進行了重組，並於2021年4月12日完成。詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構」。重組後，本公司成為本集團現時旗下所有附屬公司的控股公司。

由於重組僅涉及加入新控股公司且並無導致任何經濟實質變動，故我們使用權益結合法將往績記錄期間的過往財務資料作為現有公司的延續予以呈列，猶如重組於往績記錄期間開始時已完成。

所有集團內公司間的交易及結餘已於合併時對銷。

影響我們經營業績的主要因素

我們的業務、經營業績及財務狀況一直並將繼續受到多種因素影響，主要因素包括以下各項：

在管建築面積

我們的財務狀況及經營業績受業務規模影響，尤其是物業管理業務的在管建築面積。於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，來自物業管理服務收入分別為人民幣80.3百萬元、人民幣127.7百萬元、人民幣229.4百萬元、人民幣83.9百萬元及人民幣130.0百萬元，分別佔同期總收入的32.8%、37.7%、50.0%、53.8%及58.0%。因此，我們的財務狀況及經營業績很大程度上取決於我們維護及增加在管建築面積的能力，而此能力則受取得新訂及重續現有物業管理服務協議能力的影響。

我們的在管建築面積由截至2018年12月31日的6.9百萬平方米增加至截至2019年12月31日的11.1百萬平方米及截至2020年12月31日的18.4百萬平方米，並進一步增加至截至2021年5月31日的21.2百萬平方米。祥生集團、其合營企業及聯營公司以及陳先生控制的其他實體開發的物業於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日分別佔總在管建築面積的約76.2%、84.8%、90.6%及89.0%。因此，我們的財務狀況及經營業務主要取決於我們持續取得來自祥生集團及其合營企業及聯營公司的新訂及重續現有物業管理服務協議。我們亦致力拓展物業管理服務至第三方物業開發商開發的物業，以獲取額外收入來源及使物業管理組合多樣化。因此，我們的財務狀況及經營業績其次亦取決於獲取獨立第三方物業開發商開發的物業的新訂或重續現有物業管理服務協議的能力。

業務組合

由於不同業務線毛利率變化，來自各業務線收入貢獻的變動及各業務線毛利率或會對我們的整體利潤率造成相應的影響。下表載列所示期間業務線收入及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)
物業管理服務	80,326	12.1	127,732	16.7	229,386	18.2	83,862	20.1	129,970	20.7
物業開發商增值服務	154,968	25.8	194,663	27.1	188,435	28.7	62,136	31.5	82,745	32.6
社區增值服務	9,324	38.5	16,640	45.6	41,302	47.5	9,779	53.8	11,466	54.7
總計	**244,618**	**21.8**	**339,035**	**24.1**	**459,123**	**25.2**	**155,777**	**26.8**	**224,181**	**26.9**

總體而言，物業開發商增值服務及社區增值服務的毛利率高於我們物業管理服務的毛利率，物業管理服務屬勞動密集型服務且通常會產生較高的員工成本。我們的物業開發商增值服務及社區增值服務通常無需大量勞工，因此，有較高利潤率。有關往績記錄期間毛利率變動的更多詳情，請參閱「－若干綜合損益及其他全面收益表項目的説明－毛利與毛利率」。

定價、品牌及市場地位

我們的財務狀況及經營業績受持續維持或增加我們就服務收取的費用水平的能力所影響，部分受我們於中國物業管理行業的品牌認可及定位影響。我們自2016年起連續六年名列中指研究院發佈的中國物業服務百強企業(按綜合實力計)。於2021年，我們名列中國物業服務百強企業第33位(按綜合實力計)，以及物業服務百強企業第11位(按發展潛力計)。我們相信我們的市場地位及知名度已使我們能夠制定具競爭力的定價並同時維持與我們所服務的物業開發商、業主及居民的良好關係。在重續到期服務協議時，我們致力於維持或提高物業管理費率，以反應日益上升的優質服務需求及彌補我們的成本及開支的增加。根據預期服務成本及開支的增加，我們相信我們維持及提高費用的能力將繼續影響我們的財務狀況及經營業績。

為說明物業管理費用影響經營業績的情況，下表載列在所有其他因素維持不變下，於往績記錄期間內的期內利潤及物業管理服務收入將會如何因平均每月物業管理費下降而出現波動的假設性敏感度分析：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	（人民幣千元）	（人民幣千元）	（人民幣千元）	（人民幣千元）	（人民幣千元）
年度／期間利潤	12,397	29,787	46,861	16,030	18,034
物業管理服務收入	80,326	127,732	229,386	83,862	129,970
假設平均每月物業管理費減少5%					
對物業管理服務收入的影響	(4,016)	(6,387)	(11,469)	(4,193)	(6,499)
對年度／期間利潤的影響	(3,012)	(4,790)	(8,602)	(3,145)	(4,874)
假設平均每月物業管理費減少10%					
對物業管理服務收入的影響	(8,033)	(12,773)	(22,939)	(8,386)	(12,997)
對年度／期間利潤的影響	(6,024)	(9,580)	(17,204)	(6,290)	(9,748)

管理員工及分包成本的能力

我們管理員工及分包成本的能力並同時維持及提高服務質量及實力會影響財務狀況及經營業績。於往績記錄期間，員工成本指大部分銷售成本。於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，員工成本分別達人民幣157.6百萬元、人民幣200.4百萬元、人民幣213.9百萬元、人民幣79.5百萬元及人民幣103.5百萬元，分別佔銷售成本的82.3%、77.9%、62.2%、69.7%及63.1%。於往績記錄期間，員工成本整體上升主要由於僱員人數因我們拓展業務而增加及僱員平均工資增加所致。

我們外包若干服務給第三方服務供應商，包括秩序維護、清潔及綠化服務。於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，我們的分包成本分別為人民幣2.2百萬元、人民幣18.8百萬元、人民幣56.3百萬元、人民幣17.3百萬元及人民幣36.7百萬元，分別佔同期銷售成本的1.2%、7.3%、16.4%、15.1%及22.4%。於往績記錄期間，分包成本增加主要由於因業務拓展而分包給第三方服務供應商的基本清潔及綠化服務比例增加導致。

為應對員工成本增加，我們已實施大量措施使我們的運營流程標準化，引進全新培訓項目、升級提高僱員效率的信息系統以及聘請合資格分包商從而減少我們對人力勞工的依賴。

為僅供說明，我們於下文載列在所有其他因素維持不變的情況下，我們的銷售成本以及該等期間的利潤如何因我們於往績記錄期間的員工成本及分包成本增加而波動進行的假設性敏感度分析：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
年度／期間利潤	12,397	29,787	46,861	16,030	18,034
銷售成本	191,356	257,431	343,550	114,049	163,961
假設銷售成本中員工成本及分包成本總額增加5%					
對銷售成本產生的影響	7,990	10,963	13,509	4,837	7,009
對年度／期間利潤產生的影響	(5,992)	(8,222)	(10,132)	(3,628)	(5,257)
假設銷售成本中員工成本及分包成本總額增加10%					
對銷售成本產生的影響	15,980	21,926	27,017	9,673	14,018
對年度／期間利潤產生的影響	(11,985)	(16,444)	(20,263)	(7,255)	(10,513)

競爭

中國物業管理行業競爭激烈且與市場參與者眾多分散。我們主要在物業管理服務方面與中國大型國有及地區物業管理企業競爭。我們成功與競爭對手進行競爭的能力影響我們業務增長及經營業績的能力。我們自2016年起連續六年名列中指研究院發佈的中國物業服務百強企業(按綜合實力計)。於2021年，我們名列中國物業服務百強企業第33位(按綜合實力計)，以及物業服務百強企業第11位(按發展潛力計)。我們一直致力並將持續致力保持在業務規模、品牌認可、盈利能力、財務資源及資金充足性、價格、服務多樣性及服務質量等方面的競爭力。有關我們運營所在行業及市場的更多詳情，請參閱本文件「行業概覽 — 中國物業管理行業」及「業務 — 競爭」。我們與競爭對手進行有效競爭及維持或提高市場地位的能力取決於我們提升及維持競爭優勢的能力。如我們無法競爭並擴大在管建築面積，我們或會失去現有市場地位及遭遇收入損失及盈利能力下降。有關進一步討論，請參閱「風險因素 — 與我們的業務及所處行業有關的風險 — 我們或無法按優惠條款或根本無法獲得新簽或續簽我們現有的物業管理服務合約」。

重大會計政策、會計判斷及估計

我們已識別對編製綜合財務報表至關重要的若干會計政策。部分會計政策包括主觀假設及估計以及有關會計項目的複雜判斷。我們於下表載列我們認為對我們在編製財務資料至關重要或涉及最重大估計及判斷的若干會計政策及估計。重大會計政策、判斷及估計對了解我們的財務狀況及經營業績相當重要，有關更多詳情載於本文件附錄一會計師報告附註2及3。

收入確認

我們提供物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務。我們確認於提供服務期間內提供有關服務的收入。於我們提供服務前收到來自客戶付款或付款到期(以較早者為準)，我們確認合約為合約負債。於我們履行合約項下承諾的服務時，將確認有關合約負債為收入。

我們對代價擁有有無條件權利時入賬應收款項。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利屬無條件。

物業管理服務

就物業管理服務而言，我們按月、季度或年對所提供服務開具固定金額賬單，並按我們有權開具賬單的金額確認為收入，該金額與已完成的履約價值直接對應。

我們按包幹制及酬金制就物業管理服務收取物業管理費用。就按包幹制管理的物業管理服務收入而言，我們確認來自業主已收或應收費用為收入，及所有相關物業管理成本為銷售成本。就酬金制管理的物業管理服務收入而言，我們確認酬金(按代表業主向物業單位所收取或應收取總物業管理費的百分比計算)為收入。

物業開發商增值服務

物業開發商增值服務主要包括案場服務、交付前驗收、維修及保養服務、前期規劃及設計諮詢服務及指定委託服務。

案場服務、維修及保養服務及指定委託服務均按月結賬及自其產生的收入乃隨時間推移於提供相關服務時確認。前期規劃及設計諮詢服務及交付前驗收服務的收入於提供服務及相關交付獲客戶接受時予以確認。

社區增值服務

社區增值服務包括家居服務、物業代理服務及社區運營服務。我們於提供相關服務時確認來自家居生活服務及物業代理服務的收入。來自社區運營服務的收入(按月結賬)乃隨時間推移於提供有關服務時確認。我們於交付貨品時確認銷售貨品的收入。

即期及遞延所得稅

我們須繳納中國企業所得稅。於決定稅項撥備金額及相關稅項付款時間時須做出判斷。於日常業務過程中，有多項交易及最終稅項釐定所用的計算方法尚未確定。倘該等事項最終稅項結果與初始錄得的金額不同，該差異將影響作出決定的期間內的所得稅及遞延稅項撥備。

遞延稅項資產與若干暫時差異以及未使用稅務抵免及任何未使用稅務虧損的結轉有關。我們在認為可能有未來應課稅利潤可用作抵銷暫時性差異、未使用稅務抵免或未使用稅項虧損時確認遞延稅項資產。實際動用稅項結果可能不同。

金融資產減值

我們按前瞻性基准評估有關並非按公平值計入損益持有的債務工具的預期信貸虧損。所應用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

就不包含重要財務成分的應收貿易賬款及應收票據而言，我們應用簡化方法，其允許我們於各報告日期確認全期預期信貸虧損。我們根據歷史信貸虧損經驗設立撥備矩陣，調整針對債務人及經濟環境的前瞻性因素。

我們將按攤銷成本計量的其他金融資產減值計量為12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損，取決於自初始確認以來信貸風險是否顯著增加。倘自初始確認以來應收款項的信貸風險大增，則將減值計量為全期預期信貸虧損。

非金融資產減值

我們於各報告日期評估所有非金融資產(包括物業及設備、使用權資產以及無形資產)有否任何減值跡象。該等非金融長期資產在有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產的賬面值或現金產生單位超逾其可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值的較高者)，則視為已減值。倘採用使用價值計算，我們須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

若干綜合損益及其他全面收益表項目的説明

下表載列我們於所示期間的綜合損益及其他全面收益表概要：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	（人民幣千元）	（人民幣千元）	（人民幣千元）	（人民幣千元）	（人民幣千元）
收入	244,618	339,035	459,123	155,777	224,181
銷售成本	(191,356)	(257,431)	(343,550)	(114,049)	(163,961)
毛利	53,262	81,604	115,573	41,728	60,220
其他收入及收益	598	1,608	3,277	1,074	2,812
行政開支	(35,456)	(40,724)	(52,768)	(17,649)	(33,852)
金融資產減值虧損淨額	(1,754)	(2,929)	(4,030)	(3,941)	(4,804)
融資成本淨額	(2)	(7)	(27)	–	(113)
－財務開支	(2,529)	(7)	(27)	–	(113)
－財務收入	2,527	–	–	–	–
除税前利潤	16,648	39,552	62,025	21,212	24,263
所得税開支	(4,251)	(9,765)	(15,164)	(5,182)	(6,229)
年度／期間利潤及全面收入總額	**12,397**	**29,787**	**46,861**	**16,030**	**18,034**
以下人士應佔利潤：					
－母公司擁有人	12,437	29,505	46,348	15,851	17,736
－非控股權益	(40)	282	513	179	298

收入

於往績記錄期間，我們產生來自以下三個業務線的收入：

- *物業管理服務*。我們為業主、居民及物業開發商以及在管非住宅物業租戶提供廣泛物業管理服務。我們的物業管理服務主要包括秩序維護、清潔、綠化及園藝以及公共區域設備維修及保養服務。我們一般按包幹制收取物業管理服務費並確認整個費用金額為收入及協議期間所有相關成本為銷售成本。在一定程度上，我們按酬金制收取物業管理服務費，就此，我們將物業管理費的某個百分比確認為佣金收入。費率一般載於物業管理服務協議內。產生自物業管理服務的收入於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年5月31日止五個月分別佔總收入的32.8%、37.7%、50.0%、53.8%及58.0%。

- *物業開發商增值服務*。來自物業開發商增值服務的收入主要包括我們就以下各項收取的服務費：(i)我們為物業開發商的售樓處及樣板間提供物業管理服務的案場服務；(ii)前期規劃及設計諮詢服務，我們從物業管理角度就物業開發商的業務經營的各階段提供意見；(iii)交付前驗收、維修及保養服務，我們清潔及驗收將交付的物業並在交付過程中提供協助，以及在交付過程中應業主及住戶的要求代表物業開發商提供維修及保養服務；及(iv)指定委託服務，主要包括建築工地管理服務、深度清潔服務、業務及營銷活動的禮品定製、活動籌辦服務、節日飾品服務及物業單位裝修監督。來自物業開發商增值服務的收入於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年5月31日止五個月佔總收入的63.4%、57.4%、41.0%、39.9%及36.9%。

- *社區增值服務*。來自社區增值服務的收入主要包括以下項目的服務費或佣金：(i)家居服務，主要包括拎包入住服務（為此我們提供家裝、裝修及入住服務）、家政服務、生鮮配送服務、團購服務以及應業主及住戶的需求提供維修及保養服務；(ii)物業代理服務，為此我們協助業主出售及出租其物業；及(iii)社區運營服務，為此我們管理及租賃若干公共區域用於商業及宣傳用途。來自社區增值服務的收入於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年5月31日止五個月分別佔總收入的3.8%、4.9%、9.0%、6.3%及5.1%。

下表載列我們於往績記錄期間按業務線及付費客戶類型劃分的總收入明細（均以絕對金額及所示期間佔總收入百分比列示）：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)
物業管理服務	**80,326**	**32.8**	**127,732**	**37.7**	**229,386**	**50.0**	**83,862**	**53.8**	**129,970**	**58.0**
祥生集團	4,522	1.8	4,778	1.4	27,467	6.0	2,124	1.4	9,383	4.2
祥生集團的合營企業及聯營公司	–	–	–	–	742	0.2	–	–	58	0.0
獨立第三方	75,804	31.0	122,954	36.3	201,177	43.8	81,738	52.4	118,012	52.7
陳先生控制的其他實體[1]	–	–	–	–	–	–	–	–	2,517	1.1

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)
物業開發商增值服務	**154,968**	**63.4**	**194,663**	**57.4**	**188,435**	**41.0**	**62,136**	**39.9**	**82,745**	**36.9**
祥生集團	95,287	39.0	151,514	44.6	147,711	32.2	43,335	27.9	67,851	30.3
祥生集團的合營企業及聯營公司	14,546	5.9	20,259	6.0	25,042	5.4	13,126	8.4	4,252	1.9
祥生建設(2)	19,968	8.2	20,235	6.0	10,821	2.4	4,280	2.7	5,219	2.3
獨立第三方	25,167	10.3	2,655	0.8	4,861	1.0	1,395	0.9	5,423	2.4
社區增值服務	**9,324**	**3.8**	**16,640**	**4.9**	**41,302**	**9.0**	**9,779**	**6.3**	**11,466**	**5.1**
獨立第三方	9,324	3.8	16,640	4.9	41,302	9.0	9,779	6.3	11,466	5.1
總計	**244,618**	**100.0**	**339,035**	**100.0**	**459,123**	**100.0**	**155,777**	**100.0**	**224,181**	**100.0**

附註：

(1) 包括祥生酒店、諸暨祥生酒店管理有限公司及湖北祥生仙苑國際大酒店管理有限公司。

(2) 祥生建設由陳先生及其兒子全資擁有，並為我們的聯屬公司之一。

來自物業管理服務的收入

來自物業管理服務的收入主要包括就有關秩序維護、清潔、綠化以及維修及保養服務管理項下的物業收取物業開發商、業主及住戶的物業管理費。來自物業管理服務的收入於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年5月31日止五個月分別為人民幣80.3百萬元、人民幣127.7百萬元、人民幣229.4百萬元、人民幣83.9百萬元及人民幣130.0百萬元，分別佔同期總收入的32.8%、37.7%、50.0%、53.8%及58.0%。於往績記錄期間來自物業管理服務收入增加主要歸因於(i)我們的業務規模擴大，反映我們的在管物業數量由截至2018年12月31日的47個增加至截至2021年5月31日的135個及在管建築面積由截至2018年12月31日的6.9百萬平方米增加至截至2021年5月31日的21.2百萬平方米；及(ii)於往績記錄期間平均物業管理費上漲。有關更多詳情，請參閱「－經營業績的期間比較」。

就大部分在管物業而言，我們按包幹制確認物業管理費為收入。就我們管理的小部分物業而言，我們按酬金制確認物業管理費。下表載列於所示期間按收入模式劃分的以絕對金額及佔物業管理服務總收入百分比列示的物業管理服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	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）	(%)
包幹制	80,326	100.0	127,420	99.8	228,903	99.8	83,626	99.7	129,758	99.8
酬金制	–	–	312	0.2	483	0.2	236	0.3	212	0.2
總計	**80,326**	**100.0**	**127,732**	**100.0**	**229,386**	**100.0**	**83,862**	**100.0**	**129,970**	**100.0**

我們主要管理住宅物業。我們亦管理非住宅物業，包括購物中心及辦公樓。於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，我們的住宅物業管理收入分別佔物業管理服務收入的100.0%、99.8%、98.2%、98.0%及96.6%。下表載列按物業類型劃分的截至所示日期的在管建築面積及以絕對金額及佔物業管理服務收入百分比列示的物業管理服務的收入明細：

	截至12月31日止年度									截至5月31日止五個月					
	2018年			2019年			2020年			2020年			2021年		
	在管建築面積（千平方米）	收入（人民幣千元）	收入 (%)	在管建築面積（千平方米）	收入（人民幣千元）	收入 (%)	在管建築面積（千平方米）	收入（人民幣千元）	收入 (%)	在管建築面積（千平方米）	收入（人民幣千元）	收入 (%)	在管建築面積（千平方米）	收入（人民幣千元）	收入 (%)
住宅物業	6,890	80,326	100.0	10,917	127,420	99.8	18,239	225,159	98.2	15,967	82,168	98.0	20,894	125,541	96.6
非住宅物業	–	–	–	163	312	0.2	181	4,227	1.8	177	1,694	2.0	354	4,429	3.4
總計	**6,890**	**80,326**	**100.0**	**11,080**	**127,732**	**100.0**	**18,420**	**229,386**	**100.0**	**16,144**	**83,862**	**100.0**	**21,248**	**129,970**	**100.0**

我們的策略重點為浙江省、泛長三角區域及其他具增長潛力的地區。下表載列我們按地區劃分的截至所示日期的在管建築面積及以絕對金額及佔物業管理服務總收入百分比列示的物業管理服務的收入明細：

	截至12月31日止年度									截至5月31日止五個月					
	2018年			2019年			2020年			2020年			2021年		
	在管建築面積（千平方米）	收入（人民幣千元）	(%)	在管建築面積（千平方米）	收入（人民幣千元）	(%)	在管建築面積（千平方米）	收入（人民幣千元）	(%)	在管建築面積（千平方米）	收入（人民幣千元）	(%)	在管建築面積（千平方米）	收入（人民幣千元）	(%)
浙江省	3,838	45,600	56.8	6,051	74,550	58.4	10,072	141,327	61.6	7,971	51,574	61.5	11,243	78,576	60.5
泛長三角區域[1]	2,628	23,482	29.2	4,540	40,793	31.9	7,140	71,772	31.3	7,102	26,008	31.0	8,586	42,343	32.6
其他[2]	424	11,244	14.0	489	12,389	9.7	1,208	16,287	7.1	1,071	6,280	7.5	1,419	9,051	6.9
總計	**6,890**	**80,326**	**100.0**	**11,080**	**127,732**	**100.0**	**18,420**	**229,386**	**100.0**	**16,144**	**83,862**	**100.0**	**21,248**	**129,970**	**100.0**

附註：

(1) 包括上海市、江蘇省、安徽省、江西省及山東省。

(2) 包括福建省、湖北省、湖南省、遼寧省、雲南省及內蒙古自治區。

從歷史上看，我們主要為祥生集團及其合營企業及聯營公司開發的物業提供物業管理服務並從中產生收入，分別佔2018年，2019年及2020年以及截至2020年及2021年5月31日止五個月物業管理服務收入的72.9%、81.7%、88.2%、87.4%及88.9%。於往績記錄期間，我們來自物業管理服務的收入增長主要是由祥生集團開發的物業的在管建築面積增加所推動。於往績記錄期間，我們對由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業的在管建築面積按絕對價值計仍維持穩定，而即使佔總在管建築面積的百分比出現下降。在保持與祥生集團合作的同時，我們計劃通過利用我們穩固的市場地位及品牌知名度來擴展業務，以管理由獨立第三方物業開發商開發的物業。

下表按物業開發商的類型載列截至所示日期在管建築面積以及所示期間的物業管理服務收入的明細：

	截至12月31日止年度									截至5月31日止五個月					
	2018年			2019年			2020年			2020年			2021年		
	在管建築面積	收入		在管建築面積	收入		在管建築面積	收入		在管建築面積	收入		在管建築面積	收入	
	（千平方米）	（人民幣千元）	(%)	（千平方米）	（人民幣千元）	(%)	（千平方米）	（人民幣千元）	(%)	（千平方米）	（人民幣千元）	(%)	（千平方米）	（人民幣千元）	(%)
祥生集團[1]	4,783	53,766	66.9	8,936	99,511	77.9	16,043	197,109	85.9	13,459	71,093	84.8	17,880	110,383	84.9
祥生集團的合營企業及聯營公司[2] ..	465	4,840	6.0	465	4,848	3.8	646	5,231	2.3	707	2,157	2.6	987	5,155	4.0
獨立第三方物業開發商[3]	1,642	21,720	27.1	1,679	23,373	18.3	1,731	27,046	11.8	1,978	10,612	12.6	2,345	13,389	10.3
陳先生控制的其他實體.....	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	36	1,043	0.8
總計	**6,890**	**80,326**	**100.0**	**11,080**	**127,732**	**100.0**	**18,420**	**229,386**	**100.0**	**16,144**	**83,862**	**100.0**	**21,248**	**129,970**	**100.0**

附註：

(1) 指祥生集團獨立開發的物業。

(2) 指祥生集團的合營企業及聯營公司開發的物業。

(3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

來自物業開發商增值服務的收入

於往績記錄期間，我們的收入有很大一部分來自物業開發商增值服務。我們的物業開發商增值服務包括：(i)案場服務；(ii)前期規劃和設計諮詢服務；(iii)交付前驗收、維修及保養服務；及(iv)指定委託服務。

下表載列於所示期間來按服務類型劃分的以絕對金額及佔物業開發商增值服務收入百分比列示的物業開發商增值服務的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)
案場服務	133,720	86.3	148,148	76.1	117,409	62.3	47,402	76.3	53,478	64.6
前期規劃及設計諮詢服務	–	–	–	–	4,265	2.3	740	1.2	1,005	1.2
交付前驗收、維修及保養服務	1,383	0.9	19,348	9.9	43,047	22.8	8,128	13.1	17,983	21.8
指定委託服務	19,865	12.8	27,167	14.0	23,714	12.6	5,866	9.4	10,279	12.4
總計	**154,968**	**100.0**	**194,663**	**100.0**	**188,435**	**100.0**	**62,136**	**100.0**	**82,745**	**100.0**

自2018年至2019年，物業開發商增值服務收入增加主要由於因祥生集團交付的物業項目增加令我們為其提供案場服務和交付前驗收、維修及保養服務的物業數量的增加。2019年至2020年該條業務線的收入減少主要是因為(i)我們管理著祥生集團所開發項目的若干施工現場。於COVID-19疫情導致臨時封城期間，與我們的在管案場仍需保潔及秩序維護人員不同的是，有關建築工地無須我們提供日常維護或管理服務。因此，我們來自指定委託服務的收入減少；及(ii)由於當地對購買住宅物業的限制政策，杭州的住宅物業得以出售，其案場更快被關閉。因此，我們為杭州的住宅物業提供案場服務的時間縮短且我們自案場服務獲得的收入隨之減少。隨著物業開發商的銷售活動及對相關服務的需求從2020年初的COVID-19的影響中恢復，自物業開發商增值服務收入由截至2020年5月31日止五個月至2021年同期增加主要由於我們提供有關服務的物業數量增加。

於往績記錄期間，我們大部分收入來自物業開發商增值服務，而該收入來自向祥生集團及其合營企業及聯營公司提供的服務。下表載列於所示期間按開發商類型劃分的以絕對金額及佔物業開發商增值服務收入百分比列示的物業開發商增值服務的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	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）	(%)
祥生集團[1]	114,107	73.7	169,003	86.8	156,400	83.0	54,495	87.7	69,256	83.7
祥生集團的合營企業及聯營公司[2]	15,694	10.1	23,005	11.8	27,174	14.4	6,246	10.1	8,066	9.7
獨立第三方物業開發商[3]	25,167	16.2	2,655	1.4	4,861	2.6	1,395	2.2	5,423	6.6
總計	**154,968**	**100.0**	**194,663**	**100.0**	**188,435**	**100.0**	**62,136**	**100.0**	**82,745**	**100.0**

附註：

(1) 指祥生集團獨立開發的物業。

(2) 指祥生集團的合營企業及聯營公司開發的物業。

(3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

我們向祥生集團及其合營企業及聯營公司所開發項目提供物業開發商增值服務產生的收入由2018年的人民幣129.8百萬元增加至2019年的人民幣192.0百萬元，與祥生集團的業務擴張基本一致，然後於2020年略減少至人民幣183.6百萬元，主要是由於2020年物業開發商增值服務整體放緩所致。我們向祥生集團及其合營企業及聯營公司所開發項目提供物業開發商增值服務產生的收入由截至2020年5月31日止五個月的人民幣60.7百萬元增加至2021年同期的人民幣77.3百萬元，主要是由於隨著業務擴張，祥生集團以及其合營企業及聯營公司交付的物業數量增加。我們向獨立第三方物業開發商所開發項目提供的物業開發商增值服務的收入由2018年的人民幣25.2百萬元減少至2019年的人民幣2.7百萬元，主要是由於我們於臨海提供案場服務的數個項目的管理服務合約已於2018年到期，而有關獨立第三方物業開發商決定利用本身的物業管理團隊管理案場。我們向獨立第三方物業開發商所開發項目提供的物業開發商增值服務的收入由2019年的人民幣2.7百萬元增加至2020年的人民幣4.9百萬元，以及由截至2020年5月31日止五個月的人民幣1.4百萬元增加至2021年同期的人民幣5.4百萬元，主要是由於我們努力拓展客戶組合及吸引更多的獨立第三方物業開發商所致。

下表按付費客戶的類型載列我們於所示期間來自物業開發商增值服務的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	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）	(%)
祥生集團	95,287	61.5	151,514	77.8	147,711	78.4	43,335	69.7	67,851	82.0
祥生集團的合營企業及聯營公司	14,546	9.4	20,259	10.4	25,042	13.3	13,126	21.2	4,252	5.1
祥生建設	19,968	12.9	20,235	10.4	10,821	5.7	4,280	6.9	5,219	6.3
獨立第三方	25,167	16.2	2,655	1.4	4,861	2.6	1,395	2.2	5,423	6.6
總計	**154,968**	**100.0**	**194,663**	**100.0**	**188,435**	**100.0**	**62,136**	**100.0**	**82,745**	**100.0**

社區增值服務收入

我們主要為在管物業的業主及住戶提供社區增值服務，以解決他們的生活方式和日常需求，包括(i)家居生活服務；(ii)物業代理服務；及(iii)社區運營服務。

下表載列所示期間按服務類型劃分的以絕對金額及佔社區增值服務收入百分比列示的社區增值服務的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	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）	(%)
家居生活服務	8,855	95.0	15,988	96.1	38,775	93.9	8,822	90.2	9,827	85.7
物業代理服務	–	–	–	–	634	1.5	35	0.4	587	5.1
社區運營服務	469	5.0	652	3.9	1,893	4.6	922	9.4	1,052	9.2
總計	**9,324**	**100.0**	**16,640**	**100.0**	**41,302**	**100.0**	**9,779**	**100.0**	**11,466**	**100.0**

於往績記錄期間，我們來自社區增值服務的收入增加，主要是由於我們的(i)家居生活服務（主要受我們零售服務擴展所帶動）；及(ii)社區運營服務的收入增加（受我們提供有關服務的物業數量增加所帶動）。

於往績記錄期間內，社區增值服務的所有付費客戶均來自獨立第三方。

銷售成本

我們的銷售成本指直接提供服務應佔的成本，主要包括(i)在場員工直接提供物業管理服務及增值服務的員工成本；(ii)秩序維護、清潔及綠化服務等外包服務的分包成本；(iii)公共設施成本，包括我們在管公共區域的電梯及其他物業的公用事業及保養成本；(iv)已售貨物成本，主要指通過我們的零售服務售出的貨物成本；(v)辦公室相關開支；及(vi)其他，主要包括維修及原材料的成本以及業務發展開支。下表載列於所示期間按類型劃分的以絕對金額及佔總銷售成本的百分比列示的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
員工成本	157,581	82.3	200,433	77.9	213,859	62.2	79,472	69.7	103,505	63.1
分包成本	2,217	1.2	18,825	7.3	56,316	16.4	17,262	15.1	36,673	22.4
公共設施成本	25,141	13.1	29,991	11.7	50,007	14.6	14,124	12.4	18,524	11.3
已售貨物成本	–	–	345	0.1	10,581	3.1	400	0.4	1,615	1.0
辦公室相關開支	4,331	2.3	4,927	1.9	7,583	2.2	1,935	1.7	2,286	1.4
其他	2,086	1.1	2,910	1.1	5,204	1.5	856	0.8	1,358	0.8
總計	**191,356**	**100.0**	**257,431**	**100.0**	**343,550**	**100.0**	**114,049**	**100.0**	**163,961**	**100.0**

於往績記錄期間，銷售成本的關鍵組成成分為員工成本、外包服務的分包成本及公共設施成本。於往績記錄期間的員工成本增加主要由於人員數目隨著業務擴張而增加及僱員平均薪金水平上漲。於往績記錄期間，分包成本增加主要原因為總在管建築面積增加及我們加大力度將若干服務外包予合資格分包商以降低員工成本。公共設施成本增加乃由於公用事業開支及保養需求增加所致，通常與總在管建築面積增加一致。

下表載列於所示期間按業務線劃分的以絕對金額及佔總銷售成本的百分比列示的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)
物業管理服務	70,640	36.9	106,383	41.3	187,596	54.6	66,981	58.7	103,008	62.8
物業開發商增值服務	114,984	60.1	141,992	55.2	134,283	39.1	42,551	37.3	55,755	34.0
社區增值服務	5,732	3.0	9,056	3.5	21,671	6.3	4,517	4.0	5,198	3.2
總計	**191,356**	**100.0**	**257,431**	**100.0**	**343,550**	**100.0**	**114,049**	**100.0**	**163,961**	**100.0**

毛利與毛利率

下表載列於所示期間按業務線劃分的毛利與毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	毛利（人民幣千元）	毛利率 (%)	毛利（人民幣千元）	毛利率 (%)	毛利（人民幣千元）	毛利率 (%)	毛利（人民幣千元）	毛利率 (%)	毛利（人民幣千元）	毛利率 (%)
物業管理服務	9,686	12.1	21,349	16.7	41,790	18.2	16,881	20.1	26,962	20.7
物業開發商增值服務	39,984	25.8	52,671	27.1	54,152	28.7	19,585	31.5	26,990	32.6
社區增值服務	3,592	38.5	7,584	45.6	19,631	47.5	5,262	53.8	6,268	54.7
總計	**53,262**	**21.8**	**81,604**	**24.1**	**115,573**	**25.2**	**41,728**	**26.8**	**60,220**	**26.9**

於往績記錄期間，我們的整體毛利率增加，主要由於(i)因往績記錄期間平均每月物業管理費增加及隨著在管建築面積增加形成的規模經濟令物業管理服務毛利率增加。我們每名現場僱員管理的建築面積由截至2018年12月31日的約6,939平方米增加至截至2019年12月31日的8,058平方米、截至2020年12月31日的11,695平方米及截至2021年5月31日的14,735平方米，乃由於我們提高經營效率，使我們能夠從物業管理服務獲得更多收入，而不產生相同規模的額外成本，尤其是員工成本；(ii)物業開發商增值服務的毛利率因我們通過增加在管項目數量實現規模經濟而增加，而我們能夠利用現有資源（其中包括現有員工）抑制銷售成本的增加；及(iii)我們加大力度將更多勞動

密集型服務外包予第三方服務供應商以控制整體勞動成本。我們員工成本及分包成本佔收入的百分比由2018年的65.3%下降至截至2021年5月31日止五個月的62.5%。物業開發商增值服務及社區增值服務的毛利率通常高於物業管理服務的毛利率，主要由於所提供服務(如社區運營服務及交付前驗收、維修及保養服務)的性質均不需要較多員工，故產生較少員工相關成本。

於往績記錄期間，我們的整體毛利率增加亦由於我們採取一系列旨在不斷提升經營效率同時保持服務質量的成本控制措施，如標準化經營及服務程序，集中化管理採購流程及升級智慧管理平台。

物業管理服務

下表載列於所示期間按開發商類型劃分的物業管理服務的毛利與毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	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)	(%)
祥生集團[1]	7,290	13.6	17,993	18.1	37,857	19.2	14,862	20.9	23,566	21.3
祥生集團的合營企業及聯營公司[2]	569	11.8	912	18.8	987	18.9	425	19.7	1,264	24.5
獨立第三方物業開發商[3]	1,827	8.4	2,444	10.5	2,946	10.9	1,594	15.0	2,018	15.1
陳先生控制的其他實體	–	–	–	–	–	–	–	–	114	10.9
總計	**9,686**	**12.1**	**21,349**	**16.7**	**41,790**	**18.2**	**16,881**	**20.1**	**26,962**	**20.7**

附註：

(1) 指祥生集團獨立開發的物業。

(2) 指祥生集團的合營企業及聯營公司開發的物業。

(3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

於往績記錄期間，我們物業管理服務的毛利率普遍上升，主要是由於向祥生集團及其合營企業及聯營公司所開發物業提供的物業管理服務毛利率上升。祥生集團所開發物業的物業管理服務的毛利率由2018年的13.6%分別增加至2019年的18.1%及進一步增加至2020年19.2%，以及截至2021年5月31日止五個月的保持相對穩定為21.3%，而2020年同期為20.9%。祥生集團的合營企業及聯營公司所開發物業的物業管理服務的毛利率由2018年的11.8%分別增加至2019年的18.8%及2020年18.9%，以及由截至2020年5月31日止五個月的19.7%增加至2021年同期的24.5%。此等增加主要原因為平均每月物業管理費較高，祥生集團所開發物業的平均每月物業管理費由2018年的每平方米人民幣1.30元增加至截至2021年5月31日止五個月的每平方米人民幣1.89元，而同期祥生集團的合營企業及聯營公司所開發住宅物業則由每平方米人民幣0.95元增加至每平方米人民幣1.81元，加上隨著祥生集團及其合營企業及聯營公司於整個往績記錄期間所開發物業的總在管建築面積增加形成的規模經濟，而該等物業的每名現場僱員平均在管建築面積由截至2018年12月31日的約7,111平方米增加至截至2019年12月31日的8,261平方米、截至2020年12月31日的12,067平方米及截至2021年5月31日的16,181平方米，此令我們可產生來自向有關物業提供物業管理服務的更多收入而在相同規模下不會產生額外成本，特別是員工成本。

獨立第三方物業開發商所開發物業的物業管理服務的毛利率於往績記錄期間錄得上升。有關上升主要原因為採取成本控制措施使效率提升及我們於2019年及2020年以及截至2021年5月31日止五個月的由獨立第三方物業開發商所開發的我們的在管非住宅物業的毛利率相對較高。

截至2021年5月31日止五個月，陳先生控制的其他實體所開發物業的毛利率為10.9%，低於其他來源的物業，因為我們於2021年3月開始管理由祥生酒店開發的酒店，在項目初期產生了創立成本並分配更多的管理及項目人員，從而推高了員工成本。

祥生集團及其合營企業及聯營公司所開發物業的毛利率通常高於獨立第三方物業開發商所開發物業的毛利率，主要原因為因項目管理團隊可在某個區域內管理由祥生集團開發的多個物業，祥生集團及其合營企業及聯營公司所開發物業的數量較多且地理位置較近，使我們能夠有效利用我們的管理及人力資源。而對於獨立第三方物業開發商所開發的物業，由於在管物業的特點及／或物業開發商要求的服務程序及標準有所差異，我們通常為每個項目配備單獨的項目管理團隊，導致獨立第三方物業開發商所開發物業的平均員工人數較祥生集團以及其合營企業及聯營公司所開發物業的平均員工人數更多。因此，我們於2018年、2019年及2020年以及截至2021年5月31日止五個月內，由祥生集團及其合營企業及聯營公司所開發物業的每平方米平均員工成本（按提供物業管理服務產生的員工成本除以平均在管建築面積計算）分別為人民幣6.1元、人民幣6.5元、人民幣5.7元及人民幣2.5元，低於獨立第三方物業開發商所開發的物業的同期每平方米平均員工成本，分別為人民幣7.5元、人民幣8.4元、人民幣7.6元及人

民幣2.6元。截至2021年5月31日止五個月，每平方米的平均員工成本異常地低，與2018年、2019年或2020年全年不可作比較，原因是其使用五個月期間產生的總員工成本（低於整個年度的總員工成本），而在管建築面積因期內後期交付的若干在管新項目而增加，從而令截至2021年5月31日止五個月的每平方米平均員工成本進一步下降。下表載列(i)我們為提供物業管理服務而由在場員工產生的員工成本，不包括提供物業開發商增值服務及社區增值服務產生的員工成本以及分包成本；(ii)平均在管建築面積，即我們在某一特定期間開始及結束時的在管建築面積之和除以2；及(iii)我們於往績記錄期間按開發商類型劃分的每平方米平均員工成本：

	截至12月31日止年度									截至2021年5月31日止五個月		
	2018年			2019年			2020年					
	員工成本	平均在管建築面積	每平方米平均員工成本	員工成本	平均在管建築面積	每平方米平均員工成本	員工成本	平均在管建築面積	每平方米平均員工成本	員工成本	平均在管建築面積	每平方米平均員工成本
	人民幣千元	千平方米	人民幣／平方米	人民幣千元	千平方米	人民幣／平方米	人民幣千元	千平方米	人民幣／平方米	人民幣千元	千平方米	人民幣／平方米
祥生集團及其合營企業及聯營公司	28,788	4,697	6.13	47,350	7,325	6.46	74,225	13,045	5.69	43,939	17,778	2.47
獨立第三方物業開發商	11,739	1,577	7.45	13,956	1,661	8.40	12,891	1,705	7.56	5,257	2,038	2.58
陳先生控制的其他實體	–	–	–	–	–	–	–	–	–	836	18	46.44
總計	**40,527**	**6,274**	**6.46**	**61,306**	**8,985**	**6.82**	**87,116**	**14,750**	**5.91**	**50,032**	**19,834**	**2.52**

下表載列於所示期間按開發商類型劃分的在管物業的每平方米平均物業管理費：

	截至12月31日止年度			截至2021年5月31日止五個月
	2018年	2019年	2020年	
	（每月每平方米人民幣元）			
住宅物業的整體平均物業管理費	**1.39**	**1.53**	**1.75**	**1.86**
祥生集團(1)	1.30	1.51	1.76	1.89
祥生集團的合營企業及聯營公司(2)	0.95	0.98	1.24	1.81
獨立第三方物業開發商(3)	1.88	1.83	1.86	1.68
非住宅物業的整體平均物業管理費	**–**	**1.50**	**2.32**	**3.58**
祥生集團(1)	–	–	2.45	3.08
祥生集團的合營企業及聯營公司(2)	–	–	–	2.92
獨立第三方物業開發商(3)	–	1.50	1.65	2.17
陳先生控制的其他實體	–	–	–	10.32

附註：

(1) 指祥生集團單獨開發的物業。

(2) 指祥生集團的合營企業及聯營公司開發的物業。

(3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

根據中指研究院的資料，我們的平均物業管理費處於其他為同一地區內具類似特徵物業提供服務的物業管理服務供應商的範圍內。於2018年至2020年，彼等住宅物業的平均物業管理費通常介乎每月每平方米人民幣1.12元至每月每平方米人民幣2.0元，彼等非住宅物業的平均物業管理費通常介乎每月每平方米人民幣1.84元至每月每平方米人民幣9.79元。根據中指研究院的資料，我們於2019年及2020年以及截至2021年5月31日止五個月的物業管理服務的毛利率亦與該等物業管理服務供應商的毛利率相若，於2018年至2020年為介乎15.8%至29.8%。於2018年，我們的物業管理服務的毛利率為12.1%，低於上述範圍，主要是由於我們產生相當高的員工成本（包括預計未來業務擴張的成本），而我們2018年在管建築面積及來自物業管理服務的相關收入相對較低。

我們的物業管理組合主要包括住宅物業，亦涵蓋包括購物中心及辦公樓在內的非住宅物業。下表載列於所示期間按物業類型劃分的物業管理服務的毛利與毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	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）	(%)
住宅物業	9,686	12.1	21,230	16.7	40,624	18.0	16,416	20.0	26,087	20.8
非住宅物業	–	–	119	38.1	1,166	27.6	465	27.4	875	19.8
總計	**9,686**	**12.1**	**21,349**	**16.7**	**41,790**	**18.2**	**16,881**	**20.1**	**26,962**	**20.7**

我們的非住宅物業的物業管理服務毛利率通常高於住宅物業的毛利率，原因為商業物業（如購物中心）的物業管理服務利潤率較高，而這又主要是由於我們收取該等物業的平均物業管理費較高。

我們的住宅物業的物業管理服務毛利率由2018年的12.1%增加至2019年的16.7%，並於2020年進一步增加至18.0%，原因為(i)我們能夠收取在管新交付物業的物業管理費較高；(ii)我們向第三方服務供應商外包若干物業管理服務（如秩序維護、清潔及綠化服務）以削減員工成本；及(iii)我們實施一系列措施，包括更新信息技術系統以提升經營效率。我們的住宅物業的物業管理服務毛利率於截至2021年5月31日止五個月維持相對穩定為20.8%，而於2020年同期為20.0%。

於2019年，我們的非住宅物業的物業管理服務的毛利率為38.1%，反映了我們於2019年管理的一個小型養老院項目的毛利率，該項目所需的開辦費用較少，且我們的運營費用及員工成本相對較低。於2020年，我們的非住宅物業的物業管理服務的毛利率下降至27.6%，因為我們擴大管理組合以覆蓋更多的大型非住宅物業，包括辦公樓及購物中心，在我們管理的早期階段，在人員設置及部署以及協調第三方服務供應商方面產生了相對較高的成本，因此利潤率較低。我們的非住宅物業的物業管理服務毛利率由截至2020年5月31日止五個月的27.4%下降至2021年同期的19.8%，主要是由於我們於2021年承接的酒店管理項目的毛利率相對較低所致。

物業開發商增值服務

物業開發商增值服務的毛利由2018年的人民幣40.0百萬元顯著增長至2019年的人民幣52.7百萬元及於2020年的人民幣54.2百萬元，以及由截至2020年5月31日止五個月的人民幣19.6百萬元進一步增加至2021年同期的人民幣27.0百萬元。毛利變化與於往績記錄期間物業開發商增值服務的收入趨勢基本一致。物業開發商增值服務的毛利率由2018年的25.8%增加至2019年的27.1%，主要由於通過增加在管項目數量實現規模經濟。我們能通過(i)利用現有資源（包括我們的現有員工）提供交付前驗收、維修及保養服務以及前期規劃及設計諮詢服務等若干額外服務；及(ii)將更多勞動密集型服務外包予第三方服務供應商來抑制銷售成本（尤其是員工成本）的增加。物業開發商增值服務的毛利率由2019年的27.1%增加至2020年的28.7%，主要由於在此期間內我們實施上述成本控制措施令營運效率提高所致。物業開發商增值服務的毛利率由截至2020年5月31日止五個月的31.5%增加至2021年同期的32.6%。有關增加乃主要由於我們在此時間實施的成本控制措施，包括將勞動密集型服務外包予分包商，以及我們的服務費增加，一般與市場平均收費水平的變化一致。於往績記錄期間內，由於我們能夠利用若干人員及其於物業管理服務方面的專長，故交付前驗收、維修及保養服務及案場服務錄得較高毛利率，並就該等服務產生較低的額外員工成本。

下表載列我們於所示期間按物業開發商類型劃分的物業開發商增值服務的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	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	%
祥生集團(1)	30,893	27.1	46,625	27.6	44,530	28.5	17,255	31.7	23,091	33.3
祥生集團的合營企業及聯營公司(2)	3,666	23.4	5,436	23.6	8,472	31.2	2,012	32.2	2,600	32.2
獨立第三方物業開發商(3)	5,425	21.6	610	23.0	1,150	23.7	318	22.8	1,299	24.0
總計	**39,984**	**25.8**	**52,671**	**27.1**	**54,152**	**28.7**	**19,585**	**31.5**	**26,990**	**32.6**

附註：

(1) 指祥生集團獨立開發的物業。

(2) 指祥生集團的合營企業及聯營公司開發的物業。

(3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

我們有關祥生集團及其合營企業及聯營公司所開發物業的物業開發商增值服務的毛利率於往績記錄期間普遍增長，乃主要受我們的成本控制措施（包括將勞動密集型服務分包予第三方服務供應商）所帶動。我們有關獨立第三方物業開發商所開發物業的物業開發商增值服務的毛利率由2018年的21.6%增加至2019年的23.0%，主要受諸暨一個新項目所推動，我們為該項目提供銷售協助服務而能夠收取相對較高的服務費。於2020年，有關獨立第三方物業開發商所開發物業的物業開發商增值服務的毛利率維持相對穩定為23.7%，及由截至2020年5月31日止五個月的22.8%增加至2021年同期的24.0%，主要受麗水的兩個相對高端項目所推動，我們為該等項目提供銷售協助服務而能夠收取相對較高的服務費。

於往績記錄期間，有關祥生集團及其合營企業及聯營公司所開發物業的物業開發商增值服務的毛利率高於獨立第三方物業開發商所開發的物業，原因是我們自2019年開始將祥生集團及其合營企業及聯營公司所開發物業中涉及的更多勞動密集型服務分包予第三方服務供應商，而我們與獨立第三方開發商的服務協議一般不允許分包任何相關服務。

社區增值服務

社區增值服務的毛利率由2018年的38.5%增加至2019年的45.6%，並進一步增加至2020年的47.5%，主要由於家居生活服務的毛利及毛利率增加所致。家居生活服務的毛利率上升主要由於我們於往績記錄期間提供該等服務的物業數量及我們所提供服務類型均有所增加從而實現更大的規模經濟效益，而我們能保持相關員工數目穩定。由於社區增值服務下的若干服務項目（如社區運營服務，就此我們協助業主將電梯的空間及其他廣告空間租予第三方供應商）通常無需大量勞工，因此可以產生較高的毛利率。截至2021年5月31日止五個月，我們社區增值服務的毛利及毛利率維持相對穩定為54.7%，而2020年同期為53.8%。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益包括(i)利息收入，主要源於銀行存款；(ii)政府補助，主要指城市治理措施（如垃圾分類）相關的非經常性地方政府補助；(iii)增值稅加計抵減額，指根據於2019年4月1日至2021年12月31日期間有效的政府優惠政策，對包括我們自身在內的若干服務供應商進行的10%進項增值稅加計抵減；及(iv)其他雜項收入。於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，其他收入分別為人民幣0.6百萬元、人民幣1.6百萬元、人民幣3.3百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣2.8百萬元。

行政開支

我們的行政開支主要包括(i)行政人員的員工成本；(ii)專業費用，主要包括就專業服務支付的費用，例如招聘、諮詢及審計費，以及截至2021年5月31日止五個月的[**編纂**]人民幣[**編纂**]百萬元；(iii)差旅開支；(iv)折舊及攤銷；(v)辦公費用；及(vi)其他開支，如租金開支、營銷開支及銀行手續費。下表載列於所示期間的行政開支明細：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)	（人民幣千元）	(%)
員工成本	28,177	79.5	31,207	76.6	38,597	73.1	13,302	75.4	15,306	45.2
專業費用	3,028	8.5	3,698	9.1	5,127	9.7	1,637	9.3	13,854	40.9
差旅	826	2.3	1,608	3.9	1,693	3.2	388	2.2	505	1.5
折舊及攤銷	496	1.4	862	2.1	2,568	4.9	812	4.6	2,151	6.4
辦公費用	1,237	3.5	1,191	2.9	2,385	4.5	870	4.9	1,005	3.0
其他	1,692	4.8	2,158	5.4	2,398	4.6	640	3.6	1,031	3.0
總計	**35,456**	**100.0**	**40,724**	**100.0**	**52,768**	**100.0**	**17,649**	**100.0**	**33,852**	**100.0**

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額主要指應收貿易賬款及應收票據的減值撥備。根據我們的評估方法，減值虧損撥備主要取決於信貸風險是否顯著增加。有關信貸風險詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註29(a)。於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，金融資產減值虧損淨額分別為人民幣1.8百萬元、人民幣2.9百萬元、人民幣4.0百萬元、人民幣3.9百萬元及人民幣4.8百萬元。於往績記錄期間，金融資產減值虧損淨額有所增加，主要由於業務擴張以及應收第三方的應收貿易賬款及應收票據相應增加所致。

淨融資成本

於往績記錄期間，融資開支主要指租賃負債及其他借款的利息開支。下表載列於所示期間的淨融資成本明細：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	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）
租賃負債的利息	2	7	27	–	113
其他借款的利息	2,527	–	–	–	–
減：由控股股東控制的關聯公司收取的利息	(2,527)	–	–	–	–
總計	**2**	**7**	**27**	**–**	**113**

於2018年，我們錄得其他借款利息人民幣2.5百萬元，該款項產生自我們於2018年與第三方融資機構訂立的資產證券化項目協議，旨在向重組前的當時母公司祥生實業提供融資。根據資產證券化項目協議，我們的若干在管項目的物業管理費的現金流量將用作證券化資產，代價為人民幣26.4百萬元。該資產證券化項目包括一次到期期限為一年、年利率為12%的發行事項。該資產證券化項目由我們的控股股東、控股股東的一名聯繫人、控股股東控制的一間實體以及祥生物業服務提供擔保，並以在整個融資期間質押祥生實業及控股股東的一名聯繫人持有的祥生物業服務的全部股份提供擔保。

就該資產證券化項目而言，我們向祥生實業提供了一筆與該資產證券化項目有相同本金額及按相同利率計的貸款，並於2018年錄得利息收入人民幣2.5百萬元。上述安排乃根據祥生實業的集中資金管理機制作出。於2018年12月，祥生實業悉數結算該筆貸款的未償還金額及相關利息。隨後，我們悉數償還了該資產證券化項目，且就該資產證券化項目所提供的擔保及股份質押亦相應解除。我們並無計劃於日後訂立類似資產證券化安排。

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，中國人民銀行可以對不符合規定的貸款人處以貸款所得額一倍以上五倍以下的罰款。然而，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日生效並於2021年1月1日修訂)(「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。生產及營運所需的公司間貸款協議的合法性，人民法院應予支持，惟該等協議根據《中華人民共和國民法典》屬無效合約情況除外。

截至最後實際可行日期，我們並無收到任何索賠通知或受到任何與上述關聯方計息貸款有關的稽查或處罰。誠如中國法律顧問所告知，若年利率不超過若干限額，中國法院將支持公司對有關貸款利息的索償。根據民間借貸案件的司法解釋，自2020年起，年利率上限由24.0%更改為全國銀行間同業折借中心發佈的一年期貸款最優惠貸款利率的四倍。我們提供予祥生實業的貸款年利率為12%，沒有超出該限額。基於上文，中國法律顧問認為，我們因上文所述墊款而被處以處罰的風險很低。

所得稅開支

所得稅開支指於中國經營業務收入產生的企業所得稅。所得稅開支亦包括遞延所得稅抵免或支出的影響，即結轉自過往年度的稅項抵免或負債。

我們採用於各年度適用法定稅率及估計應課稅利潤按既有法律、詮釋及慣例計算即期稅項。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，我們及我們於英屬處女群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。我們於香港註冊成立的附屬公司於往績記錄期間並無於香港產生任何應課稅利潤，故其毋須繳納所得稅。本公司的若干附屬公司被認定為小微企業，因而於往績記錄期間享有所得稅按5%計繳的優惠待遇。於中國經營的其他實體按法定企業所得稅稅率25%計繳。於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，實際企業所得稅稅率(即所得稅開支除以除稅前利潤)分別為25.5%、24.7%、24.4%、24.4%及25.7%。因為我們產生了若干不可抵扣業務相關開支(主要包括若干業務發展開支)，故於2018年及截至2021年5月31日止五個月的實際稅率高於25%。由於附屬公司享有所得稅優惠待遇，故於2019年及2020年以及截至2020年5月31日止五個月的實際稅率低於25%。

下表載列我們於所示期間的所得稅開支明細：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	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）
即期稅項－中國企業：					
年／期內支出	5,912	11,063	16,978	6,367	7,272
遞延稅項	(1,661)	(1,298)	(1,814)	(1,185)	(1,043)
年／期內稅項支出總額	**4,251**	**9,765**	**15,164**	**5,182**	**6,229**

我們根據企業所得稅法的規定作出稅務申報，據此，計算所得稅申報的金額原則上應根據向客戶交付貨物或提供服務時賺取的收入釐定（「應計基準」），而非根據付款或收款時間（「現金基準」）釐定。過往，我們於準備企業所得稅申報時按現金基準計算稅項，主要由於根據我們於業內的經驗，基於現金基準的稅務申報屬常見現象，且基於該基準的稅務計算實際上是方便的，文件證據可隨時提供予有關稅務機關。於2018年、2019年及2020年，我們根據國際財務報告準則分別錄得所得稅開支人民幣4.3百萬元、人民幣9.8百萬元及人民幣15.2百萬元，乃根據應計基準釐定。於同年，我們分別支付所得稅人民幣0.5百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣6.0百萬元。即期所得稅開支與已付所得稅之間的差額主要由於有關確認2018年、2019年及2020年服務的若干收入的應計基準與現金基準之間的時間差異。該等差額反映在我們截至2018年、2019年及2020年12月31日錄得的應付稅項中，即分別為人民幣9.5百萬元、人民幣19.6百萬元及人民幣30.5百萬元。於截至2021年5月31日止五個月，根據國際財務報告準則，我們錄得所得稅開支人民幣6.2百萬元，低於同期錄得的已付所得稅人民幣35.5百萬元，反映我們因採納應計基準而結算過往年度的未付所得稅。

於根據國際財務報告準則就[**編纂**]編製財務資料發現此問題時，我們主動知會相關稅務機關並採納應計基準確認我們先前就2020年稅務申報以現金基準確認的收益、收入及開支。我們已追溯應用有關變動，就有關變動產生的調整向相關稅務機關備案，並於會計師報告中所載財務資料反映2018年、2019年及2020年作出的調整。截至2021年5月17日，根據我們的2020年企業所得稅年度稅務申報，我們結清截至2020年12月31日的所有未付應付稅項人民幣30.5百萬元，包括就所有相關中國附屬公司及分支辦事處的欠付稅項人民幣13.6百萬元。

考慮到(i)我們已就2020年的稅務申報採納應計基準計算稅項，並將於此後使用應計基準進行；(ii)我們已悉數支付過往年度的所有未繳稅項；(iii)我們已自願作出稅項調整及悉數繳清稅款；(iv)於往績記錄期間內及直至最後實際可行日期，我們並無就稅務申報而被徵收罰款、滯納金或利息；及(v)根據我們於2021年7月自有關稅務機關獲

得的確認函，於結算所有少繳稅項後，我們的中國稅務顧問認為，由於我們已自願作出稅項調整及悉數結清相關稅款，我們就有關稅務事宜被相關稅務機關處以行政處罰或繳付滯納金或利息的風險甚微，董事認為，相關稅務機關將就有關稅務事宜追究我們的刑事責任或對我們處以行政處罰、滯納金或利息的風險極微。因此，董事認為上述稅務申報事宜不會對我們的業務、財務表現及經營業績造成任何重大不利影響。

為防止類似事件再次發生，我們已實施以下強化內部控制措施：(i)我們已採納稅務管理政策，明確規定須就稅務申報採納應計基準；(ii)我們要求我們的附屬公司及分公司收集及研究當地可能不時頒佈及修訂的稅務法規及新政策；(iii)我們已制定未來培訓計劃，並將安排相關僱員定期參加有關適用法律及法規的培訓；及(iv)我們已進一步制定內部程序，每年對稅務合規進行內部檢查，並在必要時及時制訂糾正措施及計劃，指派負責人員及監察並檢討糾正進度，以確保遵守適用法律及法規。

經營業績的期間比較

截至2021年5月31日止五個月與截至2020年5月31日止五個月比較

收入

我們的收入由截至2020年5月31日止五個月的人民幣155.8百萬元增加43.9%至2021年同期的人民幣224.2百萬元，主要是由於我們的整體業務增長所致。

- *物業管理服務收入*。物業管理服務收入由截至2020年5月31日止五個月的人民幣83.9百萬元增加55.0%至2021年同期的人民幣130.0百萬元，主要由於(i)因我們的業務擴張令物業數量及在管建築面積增加；及(ii)住宅物業的整體平均每月物業管理費由2020年的每平方米人民幣1.75元增加至2021年的每平方米人民幣1.86元。

- *物業開發商增值服務收入*。物業開發商增值服務收入由截至2020年5月31日止五個月的人民幣62.1百萬元增加33.2%至2021年同期的人民幣82.7百萬元，主要由於隨著物業開發商的銷售活動及對相關服務的需求從2020年初的COVID-19影響中恢復，我們實現業務擴張所致。

- *社區增值服務收入*。社區增值服務收入由截至2020年5月31日止五個月的人民幣9.8百萬元增加17.3%至2021年同期的人民幣11.5百萬元，主要是由於交付的物業數量增加及家居生活服務類型豐富所致。

銷售成本

我們的銷售成本由截至2020年5月31日止五個月的人民幣114.0百萬元增加至截至2021年5月31日止五個月的人民幣164.0百萬元，主要是由於(i)隨著我們員工人數的增加及我們的業務擴張，員工成本增加人民幣24.0百萬元；及(ii)由於我們的在管物業數量增加以及我們努力將更多勞動密集型服務（特別是秩序維護服務）外包予分包商，令分包成本增加人民幣19.4百萬元。

毛利與毛利率

綜上所述，我們的毛利由截至2020年5月31日止五個月的人民幣41.7百萬元增加至2021年同期的人民幣60.2百萬元。於截至2021年5月31日止五個月內，我們的整體毛利率保持相對穩定為26.9%，而2020年同期為26.8%。

- *物業管理服務*。我們的物業管理服務毛利由截至2020年5月31日止五個月的人民幣16.9百萬元增加至2021年同期的人民幣27.0百萬元，與物業管理服務的整體收入增長基本一致。與2020年同期的20.1%相比，截至2021年5月31日止五個月，我們的物業管理服務的毛利率保持相對穩定為20.7%。

- *物業開發商增值服務*。物業開發商增值服務的毛利由截至2020年5月31日止五個月的人民幣19.6百萬元增加至2021年同期的人民幣27.0百萬元，與該業務線的收入增加一致。物業開發商增值服務的毛利率由截至2020年5月31日止五個月的31.5%增加至2021年同期的32.6%，主要是由於我們於期內實施了成本控制措施，以及我們於2021年承接的杭州若干高端項目收取的服務費較高所致。

- *社區增值服務*。社區增值服務的毛利由截至2020年5月31日止五個月的人民幣5.3百萬元增加19.1%至2021年同期的人民幣6.3百萬元。截至2021年5月31日止五個月，我們的社區增值服務的毛利率保持相對穩定為54.7%，而2020年同期為53.8%。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至2020年5月31日止五個月的人民幣1.1百萬元增加至2021年同期的人民幣2.8百萬元，乃主要由於政府補助增加人民幣1.5百萬元所致。

行政開支

我們的行政開支由截至2020年5月31日止五個月的人民幣17.6百萬元大幅增加至2021年同期的人民幣33.9百萬元，乃主要由於截至2021年5月31日止五個月產生[**編纂**]人民幣[**編纂**]百萬元所致。

金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由截至2020年5月31日止五個月的人民幣3.9百萬元增加至2021年同期的人民幣4.8百萬元，主要是由於應收第三方的應收貿易賬款金額增加所致。

淨融資成本

我們的淨融資成本由截至2020年5月31日止五個月的零增加至2021年同期的人民幣0.1百萬元，主要反映了租賃負債利息增加，原因是我們於2021年就上海辦公場所訂立新的租賃安排。

除稅前利潤

綜上所述，我們的除稅前利潤由截至2020年5月31日止五個月的人民幣21.2百萬元增加至2021年同期的人民幣24.3百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2020年5月31日止五個月的人民幣5.2百萬元增加至2021年同期的人民幣6.2百萬元，乃主要由於除稅前利潤增加所致。

期內利潤及全面收入總額

綜上所述，我們的利潤及全面收入總額由截至2020年5月31日止五個月的人民幣16.0百萬元增加至2021年同期的人民幣18.0百萬元。

2020年與2019年比較

收入

我們的收入由2019年的人民幣339.0百萬元增加35.4%至2020年的人民幣459.1百萬元。隨著我們持續擴展業務規模，該增加主要歸因於物業管理服務及社區增值服務的收入增加。

- *物業管理服務*。我們的物業管理服務收入由2019年的人民幣127.7百萬元增加79.6%至2020年的人民幣229.4百萬元，主要由於(i)因業務擴張，總在管建築面積由截至2019年12月31日的11.1百萬平方米增加至截至2020年12月31日的18.4百萬平方米；及(ii)住宅物業的整體平均每月物業管理費由2019年的每平方米人民幣1.53元增加至2020年的每平方米人民幣1.75元所致。

- *物業開發商增值服務*。物業開發商增值服務收入由2019年的人民幣194.7百萬元減少3.2%至2020年的人民幣188.4百萬元，主要由於案場服務的收入減

少，主要歸因於(i)因於COVID-19疫情期間減少施工作業，建築工地對指定委託服務的需求減少；及(ii)由於於杭州的住宅物業的銷售週期加快縮短了我們的案場服務期。

- *社區增值服務*。我們的社區增值服務收入由2019年的人民幣16.6百萬元增加148.2%至2020年的人民幣41.3百萬元，主要由於(i)由於我們不斷努力擴展業務範圍以及在管物業數量增加及我們向住戶提供該等服務的住戶人數增加，導致來自於家居生活服務的收入大幅增加；(ii)由於我們提供該等服務的項目數量增加，導致源於社區運營服務的收入大幅增加；及(iii)於2020年推出物業代理服務所致。

銷售成本

我們的銷售成本由2019年的人民幣257.4百萬元增加33.5%至2020年的人民幣343.6百萬元，主要由於(i)員工成本、清潔及綠化服務的分包成本以及公共設施成本的增加乃因物業管理服務業務擴張而引致在管建築面積有所增加所帶動；(ii)已售貨物成本增加人民幣10.2百萬元，主要是由於我們擴張零售服務所致；及(iii)辦公室相關開支隨著僱員人數增加及業務擴張而增加所致。

毛利與毛利率

綜上所述，我們的毛利由2019年的人民幣81.6百萬元增加至2020年的人民幣115.6百萬元。整體毛利率保持相對穩定，於2019年為24.1%及於2020年為25.2%。

- *物業管理服務*。我們的物業管理服務的毛利率由2019年的16.7%增加至2020年的18.2%，主要由於(i)透過業務擴張實現更大的規模經濟；(ii)新交付物業的平均每月物業管理費增加；及(iii)在管非住宅物業的收入增加，從而錄得相對較高的毛利率。

- *物業開發商增值服務*。我們的物業開發商增值服務的毛利率由2019年的27.1%增加至2020年的28.7%，主要是由於因成本控制措施令營運效率提高所致。

- *社區增值服務*。我們的社區增值服務的毛利率由2019年的45.6%增加至2020年的47.5%，主要受家居生活服務的收入增加所帶動，包括部分近期增加毛利率相對較高的零售服務等服務項目。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2019年的人民幣1.6百萬元增加至2020年的人民幣3.3百萬元，主要由於(i)政府補助增加人民幣1.0百萬元；及(ii)增值稅附加扣除增加人民幣0.6百萬元所致。

行政開支

我們的行政開支由2019年的人民幣40.7百萬元增加至2020年的人民幣52.8百萬元，主要由於(i)員工成本增加人民幣7.4百萬元，乃因業務擴張令管理人員數量及平均薪金水平增加；(ii)折舊及攤銷增加人民幣1.7百萬元，主要因購置營運相關的軟件所致；及(iii)專業費用增加人民幣1.4百萬元，主要指擴大數據庫的信息諮詢費及業務開發開支增加。

金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由2019年的人民幣2.9百萬元增加至2020年的人民幣4.0百萬元，主要由於應收貿易賬款及應收票據增加所致。

淨融資成本

我們的融資成本由2019年的人民幣7,000元增加至2020年的人民幣27,000元，反映2020年租賃負債利息增加，原因是我們訂立新的辦公場所租賃安排。

除稅前利潤

綜上所述，我們的除稅前利潤由2019年的人民幣39.6百萬元增加至2020年的人民幣62.0百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2019年的人民幣9.8百萬元增加至2020年的人民幣15.2百萬元，主要由於應課稅收入隨著業務擴張而增加所致。

年內利潤及全面收入總額

綜上所述，我們的年內利潤及全面收入總額由2019年的人民幣29.8百萬元增加至2020年的人民幣46.9百萬元。

2019年與2018年比較

收入

我們的收入由2018年的人民幣244.6百萬元增加38.6%至2019年的人民幣339.0百萬元。該增加主要由於我們不斷擴大業務規模，令物業管理服務及物業開發商增值服務（主要）以及社區增值服務（次要）的收入增加所致。

- *物業管理服務*。我們的物業管理服務收入由2018年的人民幣80.3百萬元大幅增加59.0%至2019年的人民幣127.7百萬元，主要由於(i)因業務擴張，總在管建築面積由截至2018年12月31日的6.9百萬平方米增加至截至2019年12月31日的11.1百萬平方米；及(ii)住宅物業的整體平均每月物業管理費由2018年每平方米人民幣1.39元增加至2019年每平方米人民幣1.53元。

- *物業開發商增值服務*。我們的物業開發商增值服務收入由2018年的人民幣155.0百萬元增加25.6%至2019年的人民幣194.7百萬元，主要由於(i)案場服務收入增加，受我們提供此等服務的案場數目由2018年的85個增加至2019年的104個所帶動；及(ii)因我們提供此等服務的物業數量由2018年的6個增加至2019年37個，導致交付前驗收、維護及保養服務的收入增加。

- *社區增值服務*。我們的社區增值服務收入由2018年的人民幣9.3百萬元增加78.5%至2019年的人民幣16.6百萬元，主要由於(i)由於於2019年開始向住戶提供更多類型服務（如拎包入住服務），家居生活服務的收入大幅增加；及(ii)由於我們提供此等服務的物業數量增加，故社區運營服務的收入增加所致。

銷售成本

我們的銷售成本由2018年的人民幣191.4百萬元增加34.5%至2019年的人民幣257.4百萬元，主要由於(i)員工成本增加人民幣42.9百萬元，乃因業務擴張令僱員數量增加所帶動；及(ii)由於我們已決定將更多勞動密集型服務（如清潔及綠化服務）外包予第三方服務供應商以減少我們的整體人工成本，故分包成本增加人民幣16.6百萬元所致。

毛利與毛利率

綜上所述，我們的毛利由2018年的人民幣53.3百萬元大幅增加53.2%至2019年的人民幣81.6百萬元。整體毛利率由2018年的21.8%增加至2019年的24.1%。整體毛利率增加乃主要由於物業管理服務及物業開發商增值服務的毛利率增加，而這主要由於規模經濟及實施一系列旨在提升運營效率的措施令服務規模擴大而並無產生相同金額的人工成本所致。

- *物業管理服務*。我們的物業管理服務毛利由2018年的人民幣9.7百萬元增加120.4%至2019年的人民幣21.3百萬元，乃主要由於物業管理服務的收入增加，受在管建築面積由2018年6.9百萬平方米增加至2019年11.1百萬平方米帶動所致，而在管建築面積增加乃由於在管物業數量由2018年的47個增加

至2019年的79個。物業管理服務的毛利率由2018年的12.1%增加至2019年的16.7%，乃主要由於(i)因物業擴張實現的規模經濟；(ii)住宅物業的整體平均每月物業管理費由2018年每平方米人民幣1.39元增加至2019年每平方米人民幣1.53元；及(iii)為提升運營效率實施成本控制措施。

- *物業開發商增值服務*。我們的物業開發商增值服務的毛利由2018年的人民幣40.0百萬元增加31.7%至2019年的人民幣52.7百萬元。物業開發商增值服務的毛利率由2018年的25.8%增加至2019年的27.1%，乃主要由於案場服務及交付前驗收、維護及保養服務的收入及毛利率增加，而此則由於我們提供此等服務的案場及物業數量增加，從而令物業管理人員的使用更具效率。

- *社區增值服務*。我們的社區增值服務的毛利由2018年的人民幣3.6百萬元增加111.1%至2019年的人民幣7.6百萬元。社區增值服務的毛利率由2018年的38.5%增加至2019年的45.6%，乃主要由於家居生活服務的收入及毛利率增加所致。

其他收入及收益

我們的其他收入由2018年的人民幣0.6百萬元增加168.9%至2019年的人民幣1.6百萬元，主要是由於就包括我們自身在內的若干服務供應商而言根據有利政府政策獲得進項增值稅附加扣除人民幣0.6百萬元所致。

行政開支

我們的行政開支由2018年的人民幣35.5百萬元增加14.9%至2019年的人民幣40.7百萬元，乃主要由於(i)因行政人員人數及彼等平均薪資水平隨著業務擴張而增加，故員工成本由2018年的人民幣28.2百萬元增加至2019年的人民幣31.2百萬元；及(ii)差旅開支增加人民幣0.8百萬元。

金融資產減值虧損淨額

於2018年及2019年，我們錄得金融資產減值虧損淨額分別為人民幣1.8百萬元及人民幣2.9百萬元。該增加主要由於整體應收貿易賬款及應收票據增加所致。

淨融資成本

我們的淨融資成本由2018年的人民幣2,000元增加至2019年的人民幣7,000元，反映租賃負債產生的利息開支有所增加。

除稅前利潤

綜上所述，除稅前利潤由2018年的人民幣16.6百萬元大幅增加至2019年的人民幣39.6百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由2018年的人民幣4.3百萬元大幅增加129.7%至2019年的人民幣9.8百萬元，主要原因為業務擴張導致除稅前利潤增加。

年內利潤及全面收入總額

綜上所述，年內利潤及全面收入總額由2018年的人民幣12.4百萬元大幅增加至2019年的人民幣29.8百萬元。

若干綜合財務狀況表項目的說明

物業及設備

物業及設備主要包括辦公電子設備、工具及設備、汽車及租賃物業裝修。我們的物業及設備由截至2018年12月31日的人民幣2.5百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣5.0百萬元，並進一步增加至截至2020年12月31日的人民幣7.0百萬元。此等增加主要由於辦公電子設備、工具及設備以及汽車的增加所致，總體上與我們的業務擴張相符。與截至2021年12月31日的人民幣7.0百萬元相比，我們的物業及設備略微減少至截至2021年5月31日的人民幣6.5百萬元，主要由於折舊所致。

使用權資產

我們租賃若干物業單位，主要用作我們的辦公場所。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，我們分別錄得使用權資產人民幣0.2百萬元、人民幣0.1百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣5.2百萬元。截至2021年5月31日大幅增加反映我們於2021年1月就上海辦公樓訂立的新租賃。

無形資產

我們截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日分別錄得無形資產人民幣0.1百萬元、人民幣1.9百萬元、人民幣5.1百萬元及人民幣4.9百萬元。無形資產主要是指我們用於信息技術系統中購買及維護軟件的費用，以支持我們的產品服務及日常運營。我們於2020年的其他無形資產增加人民幣3.2百萬元，乃主要由於我們對營運管理及客戶服務平台的投資所致。截至2021年5月31日，我們的無形資產略微減少至人民幣4.9百萬元，主要反映我們的無形資產攤銷。

遞延稅項資產

遞延稅項資產由截至2018年12月31日的人民幣4.2百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣5.5百萬元、截至2020年12月31日的人民幣7.3百萬元並進一步增加至截至2021年5月31日人民幣8.3百萬元。遞延稅項資產與可抵扣的暫時性差異以及結轉的未使用稅務抵免及未使用稅務損失有關。遞延稅項資產的確認以可能有可利用應課稅利潤來抵扣可抵扣暫時性差異以及結轉未使用稅務抵免及未使用稅務損失為限。於往績記錄期間，遞延稅項資產主要來自應收貿易賬款及應收票據以及應計費用（如應付工資及福利）的減值虧損撥備。

應收貿易賬款及應收票據

應收貿易賬款及應收票據為於我們的日常業務過程中提供服務而應向客戶收取的款項。我們的應收貿易賬款及應收票據主要來自物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務。我們根據相關協議於提供相關物業管理或增值服務時確認應收貿易賬款及應收票據，並於業主或物業開發商向我們支付應收費用時減少應收貿易賬款及應收票據。

下表載列應收貿易賬款及應收票據於所示日期的明細：

	截至12月31日			截至2021年5月31日
	2018年	2019年	2020年	
	（人民幣千元）	（人民幣千元）	（人民幣千元）	（人民幣千元）
應收貿易賬款				
關聯方	53,487	57,470	115,005	62,005
第三方	22,440	39,288	60,771	101,659
	75,927	**96,758**	**175,776**	**163,664**
應收票據				
關聯方	–	–	3,465	9,861
減：減值	(3,525)	(5,093)	(7,150)	(11,703)
總計	**72,402**	**91,665**	**172,091**	**161,822**

應收貿易賬款（扣除減值撥備前）由截至2018年12月31日的人民幣75.9百萬元大幅增加至截至2019年12月31日的人民幣96.8百萬元，並進一步增加至截至2020年12月31日的人民幣175.8百萬元，乃因我們的業務擴張及總收入增加所致。我們的應收貿易賬款略微減少至截至2021年5月31日的人民幣163.7百萬元，主要是由於我們加強信貸控制及對關聯方應收貿易賬款的催收工作，令我們的應收關聯方款項減少所致。

於往績記錄期間，我們應收關聯方的應收貿易賬款乃主要來自物業開發商增值服務，尤其是我們向關聯方提供的案場服務。我們應收關聯方的應收貿易賬款由截至2018年12月31日的人民幣53.5百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣57.5百萬元，主要因我們向祥生集團及其合營企業及聯營公司提供物業開發商增值服務及物業管理服務的收入增加所推動，及部分被我們於2019年底加強收款工作所抵銷，導致於2019年12月31日前結清截至2018年12月31日的應收關聯方的應收貿易賬款人民幣30.0百萬元。我們應收關聯方的應收貿易賬款由截至2019年12月31日的人民幣57.5百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣115.0百萬元，因我們的收款週期變動所致。由於2020年的大部分應收關聯方的應收貿易賬款來自我們於下半年所提供的服務，我們於2021年初收取大部分有關應收賬款，此舉令截至2020年12月31日的結餘相對較高。我們應收關聯方的應收貿易賬款由截至2020年12月31日的人民幣115.0百萬元大幅減少至截至2021年5月31日的人民幣62.0百萬元，主要是由於我們加強信貸控制及對應收關聯方的應收貿易賬款的催收工作。截至2020年12月31日及2021年5月31日，我們亦錄得應收關聯方的應收票據分別為人民幣3.5百萬元及人民幣9.9百萬元，主要與我們向關聯方提供的物業管理服務及增值服務有關，有關付款由關聯方以票據結算。截至2021年5月31日，我們的應收票據增加主要受就我們向關聯方提供的物業開發商增值服務的應收款項增加所帶動，這與同期我們的物業開發商增值服務的普遍擴張相一致。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，我們應收第三方的應收貿易賬款（扣除減值撥備前）分別為人民幣22.4百萬元、人民幣39.3百萬元、人民幣60.8百萬元及人民幣101.7百萬元。由於業務擴張，我們應收第三方款項增加整體上與我們的收入增加相符。

截至2021年9月30日，截至2021年5月31日的應收貿易賬款及應收票據總額人民幣139.5百萬元或80.4%已結算，其中人民幣67.1百萬元或38.7%為應收關聯方的應收貿易賬款及應收票據，及人民幣72.3百萬元或41.7%為應收第三方貿易賬款。

下表載列所示期間應收貿易賬款的週轉天數：

	截至12月31日止年度			截至2021年5月31日止五個月
	2018年	2019年	2020年	
平均應收貿易賬款週轉天數	75	88	105	112
關聯方平均應收貿易賬款週轉天數	94	103	151	160
第三方平均應收貿易賬款週轉天數	52	69	65	81

應收貿易賬款週轉天數指我們自提供服務或銷售貨品中收取款項所需的時間。我們於某特定期間的平均應收貿易賬款週轉天數乃通過應收貿易賬款的期初及期末平均結餘除以相關期間的收入，再乘以該期間的天數計算得出。於2018年、2019年及2020年以及截至2021年5月31日止五個月，我們的應收貿易賬款週轉天數分別為75天、88天、105天及112天。我們整體的應收貿易賬款平均週轉天數由2018年的75天增加至2019年的88天，主要乃由於我們的應收款項總額增加導致收款周期延長所致。我們整體的應收貿易賬款平均週轉天數由2019年的88天增加至2020年的105天，主要因我們應收關聯方的應收貿易賬款的週轉天數因我們截至2020年12月31日就於該年底提供的服務錄得的應收貿易賬款結餘相對較高而增加所致。於截至2021年5月31日止五個月，我們整體應收貿易賬款的平均週轉天數保持相對穩定為112天，而2020年為105天。

於往績記錄期間，我們的關聯方應收貿易賬款週轉天數一般長於第三方，主要由於我們要求對我們管理的大部分住宅物業預付物業管理服務費（產生來自第三方的大部分收入）所致；而對於案場服務（貢獻我們來自關聯方的很大部分收入及應收貿易賬款），我們通常於提供相關服務後向物業開發商收費並授予其90天至120天的信貸期，因此導致應收貿易賬款相對較高。此外，由於我們與祥生集團的長期業務關係，並考慮到其良好的信用記錄，我們認為與應收關聯方的應收貿易賬款及應收票據有關的信用風險很低，並於往績記錄期間對應收關聯方的應收款項採取了相對寬鬆的收款政策。目前，我們每月與關聯方進行帳目對賬，以確保根據我們的財務管理政策應收關聯方的應收貿易賬款金額的準確性。我們亦通過公司即時通訊、電話和親自拜訪等方式與有未清償應收貿易賬款的關聯方的財務負責人進行溝通，以促進其及時收款。我們擬於未來縮小我們針對應收關聯方貿易賬款及應收第三方貿易賬款的收款政策之間的差距。我們計劃通過採取各種收款方式，進一步加強對關聯公司的應收貿易賬款的收款工作，包括(i)在評估僱員績效時，考慮到及時向關聯方收取應收貿易賬款，以加強對不同公司層面的收款進度的監控和控制；(ii)就長期未結清餘額與關聯方進行更積極的溝通；及(iii)更頻繁地向有未結清餘額的關聯方發出逾期通知。董事認為，考慮到(i)我們與祥生集團保持長期的業務關係，對其履行合同義務的整體財務能力有很好的了解；(ii)祥生集團擁有良好的信貸記錄，而於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無就應收關聯方的應收貿易賬款面臨任何可收回性問題；及(iii)截至2021年9月30日，我們截至2021年5月31日結清應收關聯方的應收貿易賬款及應收票據人民幣67.1百萬元或93.6%，我們對應收關聯方的應收貿易賬款的強化內部控制政策已足夠。

經(i)與申報會計師討論有關各往績記錄期間的應收貿易賬款週轉天數以及與高級管理層討論，確認本集團的應收貿易賬款及應收票據主要來自本集團的關聯方，而其週轉天數一般較第三方長；(ii)考慮本集團與祥生集團的長期業務關係及祥生集團的信貸歷史；(iii)審閱祥生集團履行其合約責任的整體財務能力；(iv)審閱有關本集團關聯方的應收貿易賬款的內部監控政策，並注意到上述應收本集團關聯方的應收貿易賬款大幅減少；及(v)考慮本集團於往績記錄期間因無法收回而撇銷的應收貿易賬款金額，聯席保薦人並不知悉本集團的應收貿易賬款及應收票據有任何可收回問題。

下表載列應收貿易賬款及應收票據（扣除減值撥備）於所示日期根據發票日期的賬齡分析：

	截至12月31日			截至2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	（人民幣千元）	（人民幣千元）	（人民幣千元）	（人民幣千元）
1年內	61,063	82,634	162,581	143,467
應收關聯方款項	48,338	57,167	118,120	70,347
應收第三方款項	12,725	25,467	44,461	73,120
1至2年	9,255	6,993	6,014	14,522
應收關聯方款項	4,991	137	–	1,303
應收第三方款項	4,264	6,856	6,014	13,219
2年以上	2,084	2,038	3,496	3,833
應收關聯方款項	–	–	–	–
應收第三方款項	2,084	2,038	3,496	3,833

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，我們對應收貿易賬款及應收票據作出的減值撥備分別為人民幣3.5百萬元、人民幣5.1百萬元、人民幣7.2百萬元及人民幣11.7百萬元。我們採用簡化方法以計提預期信用虧損，並對未包含重大融資部分的應收貿易賬款及應收票據使用全期預期虧損撥備。為測量全期預期信貸虧損，我們根據共同的信用風險特徵及逾期天數對應收貿易賬款及應收票據進行分組。在計算預期信貸虧損撥備時，我們會考慮客戶的歷史支付記錄及其他前瞻性因素。對於關聯方而言，我們採用0.3%的預期虧損率，通常比第三方的預期虧損率更低。於往績記錄期間內，因關聯方的信貸風險並無重大變動，預期虧損率維持相同。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，我們的應收貿易賬款及應收票據的整體預期信貸虧損率分別為4.6%、5.3%、4.0%及6.7%，相當於截至同日的預期信貸虧損分別為人民幣3.5百萬元、人民幣5.1百萬元、人民幣7.2百萬元及人民幣11.7百萬元，我們對該等信貸虧損作出悉數減值撥備。請參閱本文件附錄一會計師報告附註16。

預付款項、其他應收款項及其他資產

下表載列預付款項、其他應收款項及其他資產於所示日期的明細：

	截至12月31日			截至2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	（人民幣千元）	（人民幣千元）	（人民幣千元）	（人民幣千元）
其他應收款項				
應收關聯方款項	79,795	185,559	288,618	192,715
應收第三方款項	999	1,677	1,574	2,517
代表客戶向公用事業供應商支付的預付款項	717	2,836	8,091	6,962
按金	2,348	2,617	4,539	4,405
向僱員墊款	2,220	1,209	1,136	1,068
其他預付款項	278	718	729	6,135
其他預付款項的非流動部分	–	–	–	1,583
減：減值	(595)	(1,118)	(1,995)	(1,672)
總計	**85,762**	**193,498**	**302,692**	**213,713**

其他應收款項包括以下款項：

- *應收關聯方款項*。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，我們錄得應收關聯方的其他應收款項分別為人民幣79.8百萬元、人民幣185.6百萬元、人民幣288.6百萬元及人民幣192.7百萬元。此等款項主要包括我們重組前當時的母公司祥生實業管理的集中資金管理下向關聯方提供的現金墊款。在此集中資金管理下，祥生實業於其各附屬公司與聯屬公司之間分配資金用於其業務運營。於往績記錄期間，該等墊款金額有所增加，主要是受祥生實業的相關附屬公司及聯屬公司的資金需求所驅動，並與我們的經營活動所獲得的資金增加一致。截至最後實際可行日期，我們截至2021年5月31日錄得的應收關聯方款項中有人民幣20.0百萬元或10.4%已結算及我們計劃於[**編纂**]前悉數結清餘下結餘。請參閱「－關聯方交易－與關聯方的結餘」。

- *應收第三方款項*。我們應收第三方的其他應收款項由截至2018年12月31日的人民幣1.0百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣1.7百萬元。該增加乃主要由於我們為諸暨市的祥生新世紀花園項目的供水系統改造作出墊款所致。我們應收第三方的其他應收款項截至2020年12月31日保持平穩為人民幣1.6百萬元，主要包括我們在管項目的電梯維修及保養費及水電費預付款項，這與我們的業務擴張一致。我們應收第三方的其他應收款項增加至截至2021年5月31日的人民幣2.5百萬元，主要反映了我們就在管辦公樓的維修及保養作出的墊款以及諸暨市政府提供的政府補貼產生的應收款項。

按金主要包括我們就業務合約向第三方提供的履約擔保、租賃按金及就招標及投標過程繳納的按金。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，我們錄得按金分別為人民幣2.3百萬元、人民幣2.6百萬元、人民幣4.5百萬元及人民幣4.4百萬元。

向員工作出的墊款指我們不時向員工作出的墊款，用於業務活動及業務開發以及代表員工繳納社保及住房公積金。於往績記錄期間，我們向員工作出的墊款有所減少，主要由於我們加強了內部控制措施及縮短了有關墊款的收款期，從而使向員工作出的墊款減少。

我們的其他預付款項主要包括我們管理的物業的公共區域的預付水電費及2021年的[**編纂**]。截至2019年及2020年12月31日的其他預付款項增加整體上與我們的業務擴張相符。我們的其他預付款項由截至2020年12月31日的人民幣0.7百萬元大幅增加至截至2021年5月31日的人民幣6.1百萬元，主要反映[**編纂**]增加。我們亦錄得其他預付款項的非即期部分人民幣1.6百萬元，主要包括我們為購買若干軟件而支付的預付款項。

應付貿易賬款

應付貿易賬款主要指我們於正常業務過程中對從供應商或分包商中所購買商品或服務的付款責任。我們一般與不同的供應商或分包商享有不同的信貸條款。下表載列截至所示日期應付貿易賬款的明細：

	截至12月31日			截至2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	（人民幣千元）	（人民幣千元）	（人民幣千元）	（人民幣千元）
應付貿易賬款				
第三方	3,139	8,315	33,105	31,562

我們的應付貿易賬款由截至2018年12月31日的人民幣3.1百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣8.3百萬元，主要由於我們的業務增長所致。我們的應付貿易賬款由截至2019年12月31日的人民幣8.3百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣33.1百萬元，主要是由我們的業務增長所驅動，特別是分包成本增加，原因為我們於2020年通過分包商提供了較高比例的物業管理服務，包括清潔及綠化服務以及秩序維護服務。我們的應付貿易賬款由截至2020年12月31日的人民幣33.1百萬元略微減少至截至2021年5月31日的人民幣31.6百萬元，主要因結算秩序維護及清潔服務的若干分包費所致。

我們的應付貿易賬款週轉天數於2018年、2019年及2020年以及截至2021年5月31日止五個月分別為4天、8天、22天及30天。我們於某一期間的應付貿易賬款週轉天數乃通過將應付貿易賬款的期初及期末結餘平均值除以有關期間內的銷售成本，再乘以該期間的天數計算得出。於往績記錄期間內，應付貿易賬款週轉天數的增加乃主要由於我們的分包成本產生的應付款項增加所致。

下表載列截至所示日期根據發票日期的應付貿易賬款的賬齡分析：

	截至12月31日			截至2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	（人民幣千元）	（人民幣千元）	（人民幣千元）	（人民幣千元）
3個月內	3,139	6,052	17,154	15,664
3至12個月	–	2,221	15,329	14,790
1年以上	–	42	622	1,108
總計	**3,139**	**8,315**	**33,105**	**31,562**

截至2021年9月30日，人民幣21.7百萬元（佔截至2021年5月31日應付貿易賬款總額的68.6%）已結算。董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無拖欠支付應付貿易賬款。

其他應付款項及應計費用

其他應付款項主要指(i)應付予關聯方及第三方的合約負債；(ii)從業主及供應商中接獲的按金；(iii)代表社區居民的收款；(iv)應付工資及福利；(v)其他應付稅項，主要指與合約負債有關及於年底受我們確認的相關負債金額影響的增值稅稅項撥備；(vi)其他應付關聯方款項，包括我們代表關聯方收取的若干費用；及(vii)應計費用及其他應付款項。

下表載列截至所示日期其他應付款項及應計費用的明細：

	截至12月31日			截至2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31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－第三方	25,919	57,584	85,036	90,927
合約負債－關聯方	3,199	4,439	9,819	11,199
已收按金	10,367	26,451	43,485	54,408
代表社區居民的收款	12,426	32,912	55,037	57,919
應付工資及福利	41,296	52,013	62,999	46,804
其他應付稅項	4,221	8,078	8,463	8,798
其他應付關聯方款項	78,463	76,053	79,072	7,304
應計費用及其他應付款項	2,507	6,908	10,768	18,315
總計	**178,398**	**264,438**	**354,679**	**295,674**

合約負債主要產生於我們從客戶中獲取的短期墊款，主要用於我們基於物業管理合約中確定的計費時間表的物業管理服務。相關負債乃由於業務增長而增加。隨著時間推移及我們根據各自的協議完成此等服務，我們確認所提供的服務收入及減少合約負債。

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，對第三方的合約負債分別為人民幣25.9百萬元、人民幣57.6百萬元、人民幣85.0百萬元及人民幣90.9百萬元。於往績記錄期間，對第三方的合約負債大幅增加，乃由於我們的業務擴張以及我們要求預付我們管理的大部分住宅物業的物業管理費。

對關聯方的合約負債由截至2018年12月31日的人民幣3.2百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣4.4百萬元，並進一步增加至截至2020年12月31日的人民幣9.8百萬元及截至2021年5月31日的人民幣11.2百萬元。於往績記錄期間，對關聯方的合約負債增加與我們向祥生集團提供的物業管理服務的增長基本一致。

已收按金主要指來自業主就物業管理服務及增值服務以及來自供應商及分包商的按金，由截至2018年12月31日的人民幣10.4百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣26.5百萬元，並進一步增加至截至2020年12月31日的人民幣43.5百萬元及截至2021年5月31日的人民幣54.4百萬元，乃主要由於我們管理的物業數量增加所致。

代表社區居民的收款主要包括我們從業主中臨時收取的水電費以支付予相關服務供應商，由截至2018年12月31日的人民幣12.4百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣32.9百萬元，並進一步增加至截至2020年12月31日的人民幣55.0百萬元及截至2021年5月31日的人民幣57.9百萬元，乃主要由於我們管理的物業數量增加所致。

我們的應付工資及福利由截至2018年12月31日的人民幣41.3百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣52.0百萬元，並進一步增加至截至2020年12月31日的人民幣63.0百萬元，乃由於我們的員工人數及平均薪金水平的增加所致，整體上與我們的業務擴張相符。我們的應付工資及福利減少至截至2021年5月31日的人民幣46.8百萬元，主要是由於我們於2020年年底結算部分應付年終花紅所致。

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，我們錄得其他應付關聯方款項分別為人民幣78.5百萬元、人民幣76.1百萬元、人民幣79.1百萬元及人民幣7.3百萬元。其他應付關聯方款項主要指我們自關聯方收取的非貿易相關、無抵押及無利息現金墊款，有關款項將於[**編纂**]前悉數結算。請參閱「— 關聯方交易 — 與關聯方的結餘」。

應計費用及其他應付款項主要包括差旅開支、[**編纂**]及其他雜項費用，由截至2018年12月31日的人民幣2.5百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣6.9百萬元，並進一步增加至截至2020年12月31日的人民幣10.8百萬元，與我們的業務擴張大致相符。截至2021年5月31日，我們的應計費用及其他應付款項大幅增加至人民幣18.3百萬元，主要由[**編纂**]產生的應付款項增加所帶動。

流動資產或負債淨額

下表載列截至所示日期流動資產或負債淨額的明細：

	截至12月31日			截至2021年	截至2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日	9月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
流動資產					
應收貿易賬款及應收票據	72,402	91,665	172,091	161,822	214,888
預付款項、其他應收款項及其他資產	85,762	193,498	302,692	212,130	207,857
現金及現金等價物	35,732	34,371	10,648	30,892	36,571
流動資產總值	**193,896**	**319,534**	**485,431**	**404,844**	**459,316**
流動負債					
應付貿易賬款	3,139	8,315	33,105	31,562	49,959
其他應付款項及應計費用	178,398	264,438	354,679	295,674	307,148
應付稅項	9,546	19,578	30,531	2,335	3,885
租賃負債	189	254	1,305	3,282	3,777
流動負債總額	**191,272**	**292,585**	**419,620**	**332,853**	**364,770**
流動資產淨額	**2,624**	**26,949**	**65,811**	**71,991**	**94,546**

流動資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣2.6百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣26.9百萬元，主要由於(i)預付款項、其他應收款項及其他資產增加人民幣107.7百萬元(主要與在集中資金管理制度下向關聯方作出的非貿易相關現金墊款有關)；及(ii)因業務擴張，應收貿易賬款及應收票據增加人民幣19.3百萬元。該等增加部分被(i)其他應付款項及應計費用增加人民幣86.0百萬元(主要受因在管物業數量及建築面積增加導致對第三方的合約負債增加所驅動)；及(ii)應付稅項增加人民幣10.0百萬元所抵銷。

流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣26.9百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣65.8百萬元，主要由於(i)預付款項、其他應收款項及其他資產增加人民幣109.2百萬元，主要與在集中資金管理制度下向關聯方作出的非貿易相關現金墊款有關；及(ii)由於我們的業務擴張，應收貿易賬款及應收票據大幅增加人民幣80.4百萬元。該等增加部分由(i)其他應付款項及應計費用增加人民幣90.2百萬元(主要受因在管物業數量及建築面積增加導致對第三方的合約負債增加所驅動)；及(ii)應付貿易賬款增加人民幣24.8百萬元(主要受分包成本增加所驅動)所抵銷。

我們的流動資產淨值由截至2020年12月31日的人民幣65.8百萬元增加至截至2021年5月31日的人民幣72.0百萬元，乃主要由於(i)現金及現金等價物增加人民幣20.2百萬元（主要因業務增長令收入增加所致）；(ii)其他應付款項及應計費用減少人民幣59.0百萬元（主要是由於應付關聯方的其他款項因我們努力結算關聯方的非應付貿易賬款而減少所致）；及(iii)應付稅項減少人民幣28.2百萬元（反映因我們對應計基準報稅的調整而結算過往年度若干未結算的應付所得稅）所致。有關增加部分被我們的預付款項、其他應收款項及其他資產減少人民幣90.6百萬元所抵銷，乃主要由於我們結算部分關聯方的其他應收款項所致。

我們的流動資產淨值由截至2021年5月31日的人民幣72.0百萬元增加至截至2021年9月30日的人民幣94.5百萬元，主要是由於我們的服務擴展令應收貿易賬款及應收票據增加人民幣53.1百萬元。該增長部分被應付貿易賬款增加人民幣18.4百萬元（主要受分包成本增加所帶動）所抵銷。

流動資金及資本資源

現金的主要用途為與業務擴張有關的支出。我們的主要流動資金來源為業務經營的所得款項。於可預見未來，我們預計此等來源將繼續為流動資金的主要來源，及我們可使用[**編纂**]的部分所得款項向若干資本需求提供資金。

現金流量

下表載列於所示期間的現金流量摘要：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	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）
營運資金變動前的經營現金流量	18,862	43,648	69,534	26,310	31,906
營運資金變動	(294)	69,462	21,421	(40,933)	11,344
經營（所用）／所得現金	18,568	113,110	90,955	(14,623)	43,250
已收利息	248	293	294	54	25
已付所得稅	(473)	(1,031)	(6,025)	(5,645)	(35,468)
經營活動所得／（所用）現金流量淨額	**18,343**	**112,372**	**85,224**	**(20,214)**	**7,807**
投資活動（所用）／所得現金流量淨額	(1,510)	(111,323)	(111,619)	9,992	93,281
融資活動（所用）／所得現金流量淨額	(17,065)	(2,410)	2,672	740	(80,844)
現金及現金等價物（減少）／增加淨額	(232)	(1,361)	(23,723)	(9,482)	20,244
年／期初現金及現金等價物	35,964	35,732	34,371	34,371	10,648
年／期末現金及現金等價物	**35,732**	**34,371**	**10,648**	**24,889**	**30,892**

經營活動

來自經營活動的現金流量反映(i)按非現金及非經營性項目調整的除稅前利潤，例如(其中包括)物業及設備的折舊、無形資產的攤銷以及應收貿易賬款及其他應收款項的減值撥備、融資開支及融資收入；(ii)營運資金的變動，例如應收貿易賬款及應收票據、預付款項、其他應收款項及其他資產、應付貿易賬款以及其他應付款項及應計費用的變動；及(iii)其他現金項目，包括已收利息及已付所得稅。

於截至2021年5月31日止五個月，來自經營活動的現金流量淨額為人民幣7.8百萬元，乃由於經營活動產生的現金人民幣43.3百萬元加已收利息人民幣0.03百萬元及減已付所得稅人民幣35.5百萬元所致。經營活動產生的現金為人民幣43.3百萬元，主要反映(i)除稅前利潤人民幣24.3百萬元；(ii)營運資金變動前的正調整人民幣7.6百萬元；及(iii)營運資金的正變動人民幣11.3百萬元，主要反映其他應付款項及應計費用增加人民幣12.8百萬元及應收貿易賬款及應收票據減少人民幣5.1百萬元，部分被預付款項、其他應收款項及其他資產增加人民幣5.0百萬元所抵銷。

於截至2020年5月31日止五個月，我們的經營活動綠得現金流出人民幣20.2百萬元，其乃由於營運所用現金人民幣14.6百萬元、經調整已收利息人民幣0.05百萬元及已付所得稅人民幣5.6百萬元所致。我們的營運所用現金為人民幣14.6百萬元，主要反映(i)除稅前利潤人民幣21.2百萬元；(ii)營運資金變動前的正調整人民幣5.1百萬元；及(iii)營運資金的負變動人民幣40.9百萬元，主要反映應收貿易賬款及應收票據增加人民幣68.1百萬元，主要是因為更多業主及住戶通常於年末結清其未支付的物業管理費餘額，因此，我們的應收貿易賬款金額通常於整個年度有所增加且於年末有所減少，及預付款項、其他應收款項及其他資產增加人民幣5.2百萬元，部分被其他應付款項及應計費用增加人民幣24.9百萬元以及應付貿易賬款增加人民幣7.5百萬元所抵銷。

於2020年，來自經營活動的現金流量淨額為人民幣85.2百萬元，乃由於經營活動產生的現金人民幣91.0百萬元、已收利息人民幣0.3百萬元及已付所得稅人民幣6.0百萬元所致。經營活動產生的現金為人民幣91.0百萬元，主要反映(i)除稅前利潤人民幣62.0百萬元；(ii)營運資金變動前的正調整人民幣7.5百萬元；及(iii)營運資金的正變動人民幣21.4百萬元，主要反映其他應付款項及應計費用增加人民幣87.2百萬元及應付貿易賬款增加人民幣24.8百萬元，部分由應收貿易賬款及應收票據增加人民幣83.6百萬元及預付款項、其他應收款項及其他資產增加人民幣7.0百萬元所抵銷。

於2019年，來自經營活動的現金流量淨額為人民幣112.4百萬元，乃由於經營活動產生的現金人民幣113.1百萬元、已收利息人民幣0.3百萬元及已付所得稅人民幣1.0百萬元所致。經營活動產生的現金為人民幣113.1百萬元，主要反映(i)除稅前利潤人民

幣39.6百萬元；(ii)營運資金變動前的正調整人民幣4.1百萬元；及(iii)營運資金的正變動人民幣69.5百萬元，主要反映其他應付款項及應計費用增加人民幣88.5百萬元及應付貿易賬款增加人民幣5.2百萬元，部分由應收貿易賬款及應收票據增加人民幣21.7百萬元以及預付款項、其他應收款項及其他資產增加人民幣2.5百萬元所抵銷。

於2018年，來自經營活動的現金流量淨額為人民幣18.3百萬元，乃由於經營活動產生的現金人民幣18.6百萬元、已收利息人民幣0.2百萬元及已付所得稅人民幣0.5百萬元所致。經營活動產生的現金為人民幣18.6百萬元，主要反映(i)除稅前利潤人民幣16.6百萬元；(ii)營運資金變動前的正調整人民幣2.2百萬元；及(iii)營運資金負調整人民幣0.2百萬元，主要反映應收貿易賬款及應收票據增加人民幣45.8百萬元，部分被其他應付款項及應計費用增加人民幣32.1百萬元、預付款項、其他應收款項及其他資產減少人民幣10.8百萬元以及應付貿易賬款增加人民幣2.6百萬元所抵銷。

投資活動

於截至2021年5月31日止五個月，我們的投資活動所得現金流量淨額為人民幣93.3百萬元，主要反映向關連公司償還墊款人民幣135.3百萬元，部分被關連公司墊款人民幣39.4百萬元及購買非流動資產預付款人民幣1.6百萬元抵銷。

於2020年，我們的投資活動所用現金流量淨額為人民幣111.6百萬元，主要反映對關聯公司的墊款人民幣193.1百萬元、物業、廠房及設備的採購人民幣4.2百萬元以及無形資產的添置人民幣4.3百萬元，部分由償還關聯公司的墊款人民幣90.0百萬元所抵銷。

於2019年，我們的投資活動所用現金流量淨額為人民幣111.3百萬元，主要反映對關聯公司的墊款人民幣184.9百萬元、物業及設備的採購人民幣3.7百萬元以及其他無形資產的添置人民幣1.8百萬元，部分由償還關聯公司的墊款人民幣79.2百萬元所抵銷。

於2018年，我們的投資活動所用現金流量淨額為人民幣1.5百萬元，主要反映向關聯方墊款人民幣26.4百萬元及購買物業及設備項目人民幣1.4百萬元，部分被向關聯方償還墊款人民幣26.4百萬元所抵銷。

融資活動

於截至2021年5月31日止五個月，我們的融資活動所用現金流量淨額為人民幣80.8百萬元，主要反映向關聯公司還款人民幣73.1百萬元，視作重組產生的分派人民幣49.0百萬元（就祥生實業向其中一家附屬公司轉讓於祥生物業服務的98%股權而言），部分被注資人民幣40.0百萬元及來自關聯公司的墊款人民幣1.3百萬元所抵銷。

於2020年，我們來自融資活動的現金流量淨額為人民幣2.7百萬元，反映來自關聯公司的墊款人民幣3.0百萬元，部分由視作向控股股股東供款人民幣0.3百萬元所抵銷。

於2019年，我們的融資活動所用現金流量淨額為人民幣2.4百萬元，反映了向關聯公司還款人民幣2.4百萬元。

於2018年，我們的融資活動所用現金流量淨額為人民幣17.1百萬元，反映對關聯公司的還款人民幣18.0百萬元、償還其他借款人民幣26.4百萬元，以及支付利息人民幣2.5百萬元，部分被其他借款人民幣26.4百萬元（以資產證券化項目融資形式）及關聯公司墊款人民幣3.4百萬元所抵銷。

營運資金充足性

經計及我們可獲取的財務資源（包括現金及現金等價物、運營產生的現金以及[**編纂**]的估計[**編纂**]）後，董事認為，我們擁有充足的營運資金以滿足我們於本文件日期後至少未來12個月的需求。

債務

截至2021年9月30日，我們擁有關聯方的現金墊款人民幣6.9百萬元及租賃負債人民幣6.6百萬元。截至2021年9月30日，我們並無任何其他重大借貸、抵押、押記、債券或債務證券、已發行或發行在外、或已授權或以其他方式設立但未發行或其他類似債務、融資租賃承擔、承兑負債、承兑信貸、租購承擔、重大或然負債或擔保或與之有關的任何契諾。截至2021年9月30日，我們並無任何未動用的銀行融資。

租賃負債

租賃負債主要與我們租賃用作辦公室的若干物業有關。我們的租賃負債維持相對穩定，截至2018年及2019年12月31日分別為人民幣0.2百萬元及人民幣0.3百萬元，及截至2020年12月31日增加至人民幣1.4百萬元以及截至2021年5月31日增加至人民幣6.6百萬元，原因為我們就新辦公場所簽訂新租賃。截至2021年9月30日，我們的租賃負債維持於人民幣6.6百萬元。

資本開支、承擔及或然負債

資本開支

我們於往績記錄期間的資本開支主要指與購買物業及設備以及無形資產有關的開支。我們於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年5月31日止五個月的資本開支總額分別為人民幣1.5百萬元、人民幣5.6百萬元、人民幣8.6百萬元、人民幣4.5百萬元及人民幣1.0百萬元。

董事估計，我們截至2021年12月31日止年度的資本支出將約為人民幣8.0百萬元。該估計是我們根據現有業務計劃預期產生的資本支出總額。我們可能會調整業務計劃，而估計資本支出總額亦可能變動。

運營租賃承擔

於往績記錄期間，我們並無任何重大運營租賃承擔。

資本承擔

於往績記錄期間，我們並無任何重大資本承擔。

或然負債

於往績記錄期間，我們並無任何重大或然負債。

資產負債表外安排

於往績記錄期間，我們並無且現今亦無任何資產負債表外安排或承擔以擔保任何第三方及關聯方的付款責任。我們並無於任何非綜合實體(向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持)中擁有任何可變權益。

關鍵財務比率概要

下表載列截至所示日期及於所示期間的若干關鍵財務比率：

	截至12月31日或截至該日止年度			截至2021年5月31日或截至該日止五個月
	2018年	2019年	2020年	
流動比率[1]*(倍)*	1.0	1.1	1.2	1.2
資本負債比率[2](%)	不適用	不適用	不適用	不適用
總資產回報率[3](%)	6.8	11.2	11.2	9.2
股本回報率[4](%)	200.0	121.9	74.8	47.8

附註：

(1) 流動比率按截至相關日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。

(2) 資本負債比率按截至各個日期的計息借款之和除以截至相同日期的總股本再乘以100%計算。

(3) 總資產回報率乃根據(i)我們於2018年、2019年及2020年的利潤或(ii)我們截至2021年5月31日止五個月的年化利潤除以年或期初及年或期末總資產的平均結餘再乘以100%計算。因此，此比率未必代表截至2021年12月31日止全年的比率。投資者務請注意不得過分依賴該數據。

(4) 股本回報率按(i)我們於2018年、2019年及2020年的利潤或(ii)我們截至2021年5月31日止五個月的年化利潤除以年或期初及年或期末總股本的平均結餘再乘以100%計算。因此，此比率未必代表截至2021年12月31日止全年的比率。投資者務請注意不得過分依賴該數據。

流動比率

流動比率維持相對穩定，截至2018年12月31日為1.0倍、截至2019年12月31日為1.1倍、截至2020年12月31日為1.2倍及截至2021年5月31日為1.2倍。

資本負債比率

資本負債比率於往績記錄期間內並不適用，因為截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日我們並無錄得任何計息借款餘額。

總資產回報率

總資產回報率由2018年6.8%增加至2019年11.2%，主要是由於隨著我們的業務擴張，2019年的利潤增加。於2020年，總資產回報率維持穩定在11.2%。其由2020年的11.2%下降至截至2021年5月31日止五個月的9.2%，主要受我們總資產的平均結餘因業務擴張而增加所推動。

股本回報率

股本回報率由2018年的200.0%下降至2019年的121.9%，2020年的74.8%以及截至2021年5月31日止五個月的47.8%。下降的主要原因是(i)我們於截至2018年1月1日錄得負權益餘額，因我們於同日錄得累計虧損，這亦導致截至2018年12月31日的權益餘額相對較低，因此2018年的股本回報率相對較高；及(ii)權益餘額於往績記錄期間實現大幅增加，乃因業務規模擴大令期內利潤增加。

股本餘額

截至2018年1月1日，我們錄得累計虧損的期初餘額為人民幣13.0百萬元。於我們自2000年成立以來的業務運營的早期階段，物業管理業務乃對祥生集團的物業開發業務的補充，主要位於浙江及長三角區域。多年來，憑藉我們於浙江建立的市場地位及豐富的行業經驗，我們採用「1+1+X」戰略，並深入滲透至泛長三角區域及擴展到其他經濟發達地區。當我們進駐一個新的地理區域或當地市場時，我們為現有及未來的項目做準備及為我們於該區域或市場的持續及可持續發展鋪設道路時必然會產生啟動成本。有關啟動成本通常包括營運開支（主要包括員工成本、辦公費用以及購買設施及設備開支）。同時，隨著祥生集團於2017年的建築及交付業務因其業務擴張而迅速增加，令對物業管理服務尤其是物業開發商增值服務的需求亦快速增加，這令我們招聘大量人員為即將經營的業務作好準備，包括預期將交付予我們管理並於其後開始產生收入的物業。

於本階段，我們產生前期設置成本(包括預測未來業務擴張的成本)，而我們的在管建築面積及來自物業管理服務的相關收入相對較低。所有該等業務拓展工作的成本均導致截至2018年1月1日的累計虧損餘額。於往績記錄期間，我們能夠扭轉累計虧損狀況，原因為我們的在管建築面積及來自物業管理服務及物業開發商增值服務的收入迅速增長，因為我們一直有所準備的物業已交付予我們管理且我們能夠管理更多的物業，並產生更多的收入，而不會因為我們在擴張初期的準備工作而產生相同規模的額外設置及員工成本。此外，於接下來的數年間，我們已不斷努力改善我們的財務表現及盈利能力，主要歸因於實施有效的成本控制措施；利用我們於「業務 — 競爭優勢」所載的競爭優勢，我們擴大了我們的業務規模，鞏固了我們的市場地位，並於業務及財務表現方面取得了強勁增長。在本集團物業管理業務更加集中發展的推動下以及隨著我們成功地擴大我們的業務規模，我們不斷地自擴展早期階段所做的努力中變現並從中受益，並成功地扭轉了我們的累計虧損狀況。截至2019年12月31日，我們於累積盈利後不再錄得任何累積虧損。截至2021年5月31日，我們的保留盈利為人民幣83.6百萬元。

有關市場風險的定量及定性分析

我們於日常業務過程中面臨各種市場風險，包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。我們於風險管理方面採取保守策略，及就對沖目的而言，並無使用任何衍生工具及其他工具。我們並無持有或發行衍生金融工具以作交易用途。下文載述我們所面對風險及我們管理該等風險所使用的財務風險管理政策及常規。

信貸風險

我們就應收貿易賬款及應收票據、其他應收款項、現金及現金等價物而承受信貸風險。

由於大部分現金及現金等價物乃存放於國有銀行及其他中型或大型上市銀行，故我們預計，並無任何與該等項目相關的重大信貸風險。我們預計不會因此等銀行違約而承擔任何重大損失。

我們預計，與應收貿易賬款及應收票據以及其他應收關聯方款項相關的信貸風險被認為較低，因為彼等擁有強勁的財務能力及承擔以於短期內履行合約現金流量責任。

我們相信，由於應收貿易賬款及應收票據以及其他來自第三方的應收款項的客戶基礎高度分散，故應收貿易賬款及應收票據以及其他來自第三方的應收款項並無重大信貸風險集中現象。此外，應收款項結餘受到持續監測。

有關詳情，請參閱本文件附錄一的會計師報告附註29。

流動資金風險

我們旨在通過經營活動，維持資金的連續性與靈活性之間的平衡。我們持續密切監控我們的現金流量。關於我們於各資產負債表日期按相關到期日分類的金融負債的詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告的附註29。

關聯方交易

重大關聯方交易

於往績記錄期間，我們不時與若干關聯方訂立交易。倘一方有能力直接或間接控制另一方，或對其財務及經營決策施加重大影響，則雙方被視為互有關連。倘各方受共同控制，亦被視為有關聯。我們的主要管理層成員及彼等的親屬亦被視為關聯方。關於關聯方交易的詳細討論，請參閱本文件附錄一會計師報告的附註26。

提供服務

我們向關聯方提供物業管理服務、社區增值服務及物業開發商增值服務。於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，我們向關聯方提供服務的收入分別為人民幣134.3百萬元、人民幣196.8百萬元、人民幣211.8百萬元、人民幣62.9百萬元及人民幣89.3百萬元。

融資收入

於2018年，我們使用2018年的資產證券化項目融資所得款項，向祥生實業（於重組前為我們當時的母公司）提供計息墊款人民幣26.4百萬元，年利率為12%，還款期限為一年，我們於2018年確認利息收入人民幣2.5百萬元。截至2018年12月31日，該等計息墊款及相關利息已由關聯方悉數清償。

董事確認，上述與關聯方的交易均基於公平原則按一般商業條款進行，且不會扭曲我們於往績記錄期間的經營業績或影響對我們未來表現的反映。

與關聯方的結餘

下表載列截至所示日期的與關聯方結餘：

	截至12月31日			截至2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31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	53,487	57,470	118,470	71,866
非貿易相關	79,795	185,559	288,618	192,715
總計	133,282	243,029	407,088	264,581
應付關聯公司款項				
非貿易相關	78,463	76,053	79,072	7,304
合約負債	3,199	4,439	9,819	11,199
租賃負債	–	–	877	887
總計	81,662	80,492	89,768	19,390

於往績記錄期間，除向祥生實業提供的一筆2018年結算的有息貸款（請參閱「－若干綜合損益及其他全面收益表項目的說明－淨融資成本」）外，非貿易相關的應付及應收關聯方款項主要指我們向關聯方提供的現金墊款及關聯方向我們提供的現金墊款，該等現金墊款為無抵押、免息及須由該等關聯方或我們按要求償還。該等應付及應收關聯方款項主要產生自於重組前祥生實業為我們母公司時的有關業務營運產生。於往績記錄期間，我們向祥生實業作出墊款及收取墊款，由祥生實業管理的集中資金管理以監督資金使用情況，其於各附屬公司及聯屬公司之間分配資金用於其業務營運。我們日後將不會繼續進行該集中資金管理。於往績記錄期間，我們亦向祥生集團的合營公司及聯營公司提供及取得墊款。董事確認，屬非貿易性質的所有關聯方結餘將於[**編纂**]前全數結清。有關該等交易的詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告的附註26。

股息及可分派儲備

本公司於往績記錄期間並無宣派任何股息。任何股息宣派視乎（其中包括）我們的經營業績、營運資金及現金狀況、未來業務及盈利、資本需求而定。任何未來股息的派付及金額（如有）將由董事會全權決定，亦將取決於上述因素及董事會認為相關的各種其他因素。宣派及派付股息以及股息金額將受限於我們的章程文件及相關法律。任何未來股息的宣派及派付將由我們的董事決定，並可能須經股東批准。

截至2021年5月31日，本公司擁有人應佔保留盈利為人民幣83.6百萬元。

根據上市規則第13.13條至13.19條作出披露

我們確認，除本文件另有披露者外，截至最後實際可行日期，我們並不知悉須根據上市規則第13.13條至13.19條作出披露的任何情況。

[編纂]開支

我們就[**編纂**]將承擔的[**編纂**]開支總額（包括[**編纂**]佣金）估計為人民幣[**編纂**]百萬元或[**編纂**]估計[**編纂**]總額的[**編纂**]%（基於指示性[**編纂**]範圍的中位數及假設[**編纂**]並無獲行使且未計及因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份），其中(i)人民幣[**編纂**]百萬元於我們截至2021年5月31日止五個月的綜合損益及其他全面收益表中扣除；(ii)約人民幣[**編纂**]百萬元預計將於我們截至2021年12月31日止年度的餘下期間的綜合損益及其他全面收益表中扣除；及(iii)約人民幣[**編纂**]百萬元預計將於[**編纂**]後從權益中扣減入賬。與籌備[**編纂**]有關的專業費用及／或其他開支為當前估計，僅供參考，而將予確認的實際金額可根據審核以及當時的變量及假設變動作出調整。董事預期，[**編纂**]將不會對我們截至2021年12月31日止年度的財務表現產生不利影響。

董事確認並無發生重大不利變動

經董事認為屬適當的充足盡職調查工作及經審慎考慮之後，董事確認，直至本文件日期，自2021年5月31日（即本公司編製最新綜合經審核財務業績日期）以來，我們的財務及經營狀況並無任何重大不利變動，且自2021年5月31日以來概無發生對本文件附錄一會計師報告所載資料有任何重大影響的事件。

未經審核備考經調整有形資產淨值

僅作說明用途，以下為根據上市規則第4.29條編製的本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，旨在說明[**編纂**]對截至2021年5月31日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如[**編纂**]已於2021年5月31日發生。因其假設性質，未經審核備考財務資料未必真實反映倘[**編纂**]於2021年5月31日或任何未來日期完成的情況下本集團的財務狀況。

	截至2021年5月31日本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值	[編纂]的估計[編纂]	截至2021年5月31日本公司擁有人應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值	截至2021年5月31日每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元
	(附註1)	(附註2)		(附註3)	(附註3)
根據[**編纂**]每股[**編纂**]港元計算	[89,112]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]
根據[**編纂**]每股[**編纂**]港元計算	[89,112]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]

附註：

(1) 截至2021年5月31日本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值摘錄自會計師報告，乃根據截至2021年5月31日本公司擁有人應佔綜合權益約人民幣94.0百萬元扣除無形資產為人民幣4.9百萬元後得出。

(2) [**編纂**]的估計[**編纂**]乃按[**編纂**]（以指示性價格每股[**編纂**]港元及每股[**編纂**]港元（即所述[**編纂**]範圍的低位及高位）計算），經扣除本集團應付的[**編纂**]費用及其他相關開支，並無計及因[**編纂**]及購股權計劃獲行使而可能發行的股份。[**編纂**]估計[**編纂**]按1.0港元兌人民幣0.83195元之匯率由港元換算為人民幣。並不表示港元金額已經、可能已或可能換算或按該匯率或任何其他匯率換算為人民幣，反之亦然。

(3) 每股本公司擁有人應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃根據於緊隨[**編纂**]完成後[**編纂**]股已發行股份計算，並無計及因[**編纂**]獲行使而可能發行的股份。就未經審核備考經調整綜合有形資產淨值而言，以人民幣列示的結餘按1港元兌人民幣0.83195元的匯率換算為港元。並不表示港元金額已經、可能已或可能換算或按該匯率或任何其他匯率換算為人民幣，反之亦然。

(4) 並無對未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出調整以反映本集團於2021年5月31日後的任何營業業績或訂立的其他交易。

未來計劃及前景

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱「業務－業務策略」。

[編纂]

假設[**編纂**]並無獲行使（未計及因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份）及假設[**編纂**]為每股股份[**編纂**]港元（即本文件封頁所述指示性[**編纂**]範圍的中位數），我們估計將收取的[**編纂**][**編纂**]約[**編纂**]百萬港元（經扣除我們就[**編纂**]應付的[**編纂**]佣金以及其他估計開支）。

我們擬按下文所載的用途及金額使用[**編纂**]的有關[**編纂**]：

- 約[**編纂**]%或約[**編纂**]百萬港元將用於尋求策略收購及投資機會，以豐富我們的在管物業組合。尤其是，我們計劃收購或投資於其他符合我們選擇標準的物業管理公司及提供物業管理相關服務的公司，該等標準包括（其中包括）在管物業類型、所提供的服務、地理覆蓋範圍、財務穩定性、盈利能力及增長潛力；

- 約[**編纂**]%或約[**編纂**]百萬港元將用於擴大、多元化及差異化我們的增值業務，其中(i)約[**編纂**]%或約[**編纂**]百萬港元將用於通過擴大我們的拎包入住服務及透過生鮮配送服務豐富所出售的各種商品及產品的種類來優化我們的社區增值服務的收入結構；(ii)約[**編纂**]%或約[**編纂**]百萬港元將用於將我們的拎包入住服務納入物業銷售階段，以將物業的購買及銷售與室內陳設及裝飾的供應鏈連接起來；及(iii)約[**編纂**]%或約[**編纂**]百萬港元將投資於老年業主及住戶的物業翻新，並通過我們的團購服務提供更多有機產品。為了促進我們增值服務的擴展、多樣化及差異化計劃，我們計劃(i)於2022年招聘3名高級經理及4名業務經理，彼等應具有至少5年的增值服務行業經驗，以優化我們增值服務團隊的整體服務質量、操作程序及組織能力；我們亦計劃於2023年增聘一名高級經理及兩名業務經理，以應付業務規模的擴大；及(ii)與增值服務行業的上下游企業（如家裝公司、批發商、家居工廠、果園、農場及大型農副公司）進行合作，將優質供應商定位為我們增值服務的核心競爭力；

- 約[**編纂**]%或約[**編纂**]百萬港元將用於開發及升級我們的智能系統，其中(i)約[**編纂**]%或約[**編纂**]百萬港元將用於採購新的軟件系統及升級現有軟件系統，如我們的物業管理系統、企業管理系統、數據中心、商業智能(BI)系統及客戶服務系統以提高運營效益、風險控制能力及客戶體驗；及(ii)約[**編纂**]%或約[**編纂**]百萬港元將用於採購及安裝硬件以更好地支持我們的物業管理系統、企業管理系統、數據中心、BI系統及客戶服務系統以更好地支持數據收集、存儲、分析及處理，並提高客戶體驗；

- 約[**編纂**]%或約[**編纂**]百萬港元將用於培養人才及建立專業團隊，其中(i)約[**編纂**]%或約[**編纂**]百萬港元將用於繼續招聘畢業生；(ii)約[**編纂**]%或約[**編纂**]百萬港元將用於提供有競爭力的薪酬以吸引於物業管理行業有豐富管理經驗的外部人才；及(iii)約[**編纂**]%或約[**編纂**]百萬港元將用於改善內部培訓；及

- 因我們繼續擴大業務範圍及規模，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。

主要類別	佔[編纂]總額百分比	[編纂]金額	子類別	佔[編纂]總額百分比	具體方案	年期		
						2021年	2022年	2023年
	(%)	(百萬港元)		(%)		(百萬港元)		
策略收購及投資.....	[**編纂**]	[**編纂**]	不適用	[**編纂**]	– 優化位於長三角區域的物業管理公司 – 專注於具有以下特徵的合適目標：(i)在管建築面積為0.5百萬平方米至4.0百萬平方米；或(ii)最近一個財政年度的收入為人民幣12.0百萬元至人民幣40.0百萬元；或(iii)最近一個財政年度的平均淨利潤率超過8.0%；或(iv)知名品牌及良好的企業信用	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]

主要類別	佔[編纂]總額百分比	[編纂]金額	子類別	佔[編纂]總額百分比	具體方案	年期		
						2021年	2022年	2023年
	(%)	(百萬港元)		(%)		(百萬港元)		
擴大、多元化及差異化增值服務	[編纂]	[編纂]	優化收入結構	[編纂]	擴大我們的拎包入住服務，並通過我們的生鮮配送服務豐富所售商品及產品的種類	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			整合拎包入住服務	[編纂]	將房產的購買及銷售與室內陳設及裝飾的供應鏈聯繫起來	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			健康及老年相關服務	[編纂]	– 為老年業主及住戶翻新物業	[編纂]	[編纂]	[編纂]
					– 透過團購服務提供更多有機產品			
升級信息系統及設備	[編纂]	[編纂]	採購新軟件系統及升級現有軟件系統	[編纂]	採購新軟件系統及升級現有軟件系統，如我們的物業管理系統、企業管理系統、數據中心、BI系統及客戶服務系統	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			採購及安裝硬件	[編纂]	採購及安裝硬件以更好地支持我們的物業管理系統、企業管理系統、數據中心、BI系統及客戶服務系統	[編纂]	[編纂]	[編纂]

主要類別	佔[編纂]總額百分比	[編纂]金額	子類別	佔[編纂]總額百分比	具體方案	年期		
						2021年	2022年	2023年
	(%)	(百萬港元)		(%)		(百萬港元)		
人才獲取及團隊建設.....	[編纂]	[編纂]	校園招聘	[編纂]	從校園活動中招聘新畢業生	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			吸引外部人才	[編纂]	提供有競爭力的薪酬以吸引於物業管理行業有豐富管理經驗的外部人才	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			改進內部培訓	[編纂]	為僱員報銷專業證書的費用，並為僱員提供定期的內部培訓	[編纂]	[編纂]	[編纂]
營運資金.....	[編纂]	[編纂]	不適用	[編纂]	我們預計，由於我們預期的快速有機擴張，以及服務項目及在管物業組合的多樣化，對營運資金的需求將不斷增加	[編纂]	[編纂]	[編纂]

我們將未即時用於上述用途的[**編纂**][**編纂**]存入持牌金融機構的短期活期存款。

策略收購及投資計劃

截至最後實際可行日期，我們並無就本公司收到的[**編纂**][**編纂**]用途物色或承諾任何收購目標。當決定將[**編纂**]的金額約[**編纂**]百萬港元或[**編纂**]%分配予潛在收購及投資其他物業管理公司以及提供物業管理相關服務的公司（假設每股股份[**編纂**]為[**編纂**]港元（即本文件封頁所載指示性[**編纂**]範圍的中位數））時，我們已考慮(i)按市盈率約七至十五倍收購或投資潛在目標的多數股權；(ii)收購或投資約五至十個潛在目標；及(iii)下文所披露策略收購及投資準則。我們並無計劃收購或投資潛在目標的少數股權。上述[**編纂**]分配下的考慮因素可能會因市況發生變化。

於未來三年內，我們預計通過策略收購目標公司，使我們的在管建築面積增加約11.3百萬平方米。於2021年，我們計劃以約人民幣16.2百萬元（19.8百萬港元）的估計收購成本收購一家符合我們選擇標準的目標公司，估計建築面積約為1.1百萬平方米。於2022年，我們計劃收購三家符合我們選擇標準的目標公司，估計總建築面積約為6.8百萬平方米，估計收購成本約為人民幣97.7百萬元（119.0百萬港元）。於2023年，我們計劃收購兩家符合我們選擇標準的目標公司，估計總建築面積約為3.4百萬平方米，估計收購成本約為人民幣48.7百萬元（59.3百萬港元）。根據上述估計，我們預計每家目標公司的平均收購成本約為人民幣27.1百萬元（33.0百萬港元）。

儘管截至最後實際可行日期，我們並無就本公司收到的[**編纂**][**編纂**]用途物色或承諾任何收購目標，但我們已確定評估潛在目標的標準。該等努力乃基於於往績記錄期間及直至本文件日期止所進行的研究、財務盡職調查及初步評估以及可行性研究的結果作出。

策略收購及投資標準

我們計劃策略性收購或投資專注於非住宅物業（如購物中心、辦公樓、工業園及其他政府及公共建築）的物業管理公司。我們計劃優先選擇位於泛長三角區域及其他具增長潛力的一線、新一線及二線城市的物業管理公司。我們計劃專注於具以下要素的合適目標：(i)在管建築面積0.5百萬平方米至4.0百萬平方米；(ii)最近一個財政年度的收入介乎人民幣12.0百萬元至人民幣40.0百萬元；(iii)最近一個財政年度的淨利潤率超過8.0%；或(iv)知名品牌及良好企業信譽。根據上述標準，我們計劃收購或投資約五至十個潛在目標，估計平均投資回本期介乎兩至三年。我們計劃收購或投資的潛在目標數目可能會因市況發生變化。

就我們的策略收購及投資目標而言，我們亦將考慮其他風險因素，包括隱性負債、行政處罰、未決法律訴訟及糾紛。

標準乃按市場狀況及策略需要變動而作出調整。

實施收購計劃

我們計劃收購或投資物業組合符合我們策略收購及投資計劃的優質物業管理公司。我們打算主要物色具有穩定市場份額、增長潛力、盈利能力及業務線且與我們現有在管物業組合互補的非住宅物業管理公司。有關潛在目標的更多標準，請參閱上文「－策略收購及投資標準」。中指研究院已確定，在競爭激烈且高度分散的中國物業管理行業中，市場集中度日益增強。請參閱「行業概覽－中國物業管理行業的未來趨勢」。由於我們許多在股票交易所上市的同行正在積極尋找中國的優質物業管理公司作為收購目標，我們有可能無法按計劃實現我們的收購。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們的日後收購或投資未必會成功，且我們在整合收購業務與我們現有業務時可能會遇到困難」。然而，根據中指研究院的資料，儘管2021年中國物業服務百強企業中約80.0%由物業開發公司擁有或與之相關聯，但截至2020年12月31日，中國約有200,000家物業管理公司總市場規模約為259億平方米，而中國的物業開發商約為100,000家。假設(i)每家物業開發商與一家物業管理公司有聯屬關係，則約有100,000家物業管理公司與物業開發商並無聯屬關係而可成為我們合適的收購目標；(ii)每家物業開發商與一家或多家物業管理公司有聯屬關係，考慮到(a)2021年中國百強物業開發商佔逾60.0%的市場份額，其餘物業開發商則佔不足40.0%的市場份額；及(b)物業管理公司的規模通常與其關聯的物業開發商規模相關，而後者通常與該物業開發商的市場份額相關，儘管中國多數物業管理公司可能與物業開發商有聯屬關係，但因其規模均較小而仍可能是我們合適的收購目標。此外，根據中指研究院的資料，截至2021年5月31日，位於長三角區域以及其他一線、新一線及二線城市的約450家物業管理公司符合我們的收購標準，遠超我們五至十個計劃收購目標。因此，董事認為，儘管有來自同行物業管理公司的競爭，我們將仍能找到符合我們選擇標準的合適投資或收購目標。鑒於中國物業管理行業分散的性質，中指研究院認為有充足且大量符合我們收購或投資準則的潛在目標可供我們考慮。因此，儘管我們面臨與其他市場參與者爭相競奪優質目標公司的處境，我們相信我們可物色並收購合適的目標公司，以實施我們的業務策略。

於2019年，我們成立了外部業務開發團隊，並於同年開始通過策略收購及投資擴大外部業務開發範圍。我們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。

一旦我們的目標收購未能按計劃完成，我們計劃通過(i)與中小型第三方物業開發商建立合營企業；及(ii)對其他中小型物業管理服務供應商進行股權投資來擴大我們的業務範圍。

估值依據

我們主要參考如上一個年度可資比較公司的市盈率及其淨利潤等因素釐定潛在目標的代價金額。根據中指研究院的資料，具有上文所載收入及淨利潤規模的物業管理公司股權通常按市盈率約7至18倍易手。我們的最終[**編纂**]可根據目標規模及我們對其潛力的評估釐定或調整。倘我們收到的[**編纂**][**編纂**]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策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、利率及稅率引起的經濟變化而中斷；
- 適用於我們活動的稅基或稅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，包括但不限於以我們於往績記錄期間相同的方式留聘我們的主要員工及維繫客戶、供貨商及分包商；

- 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營運的疫情或自然、政治或其他方面的災難。

倘[**編纂**]被定為高於或低於估計[**編纂**]範圍的中位數，則上述[**編纂**]分配將按比例予以調整。

倘[**編纂**]定於每股[**編纂**][**編纂**]港元（即本文件所載[**編纂**]範圍的上限），我們將收到[**編纂**]約[**編纂**]百萬港元（經扣除有關[**編纂**]的[**編纂**]及佣金以及估計開支）。

倘[**編纂**]定於每股[**編纂**][**編纂**]港元（即本文件所載[**編纂**]範圍的下限），我們將收到[**編纂**]約[**編纂**]百萬港元（經扣除有關[**編纂**]費用的[**編纂**]及佣金以及估計開支）。

倘[**編纂**]未即時用作上述用途及在適用法律法規許可下，我們擬將未動用[**編纂**]存於知名持牌商業銀行及授權金融機構的短期活期存款中。倘上述擬定[**編纂**]有任何變動或倘任何金額的[**編纂**]將用作一般公司用途，則我們將會發出適當公告。

[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]

聯席保薦人的獨立性

各聯席保薦人均滿足上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[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]

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就祥生活服務集團有限公司發出之報告全文，以供載入本文件。

[待插入公司信箋]

就歷史財務資料致祥生活服務集團有限公司、農銀國際融資有限公司及建銀國際金融有限公司董事之會計師報告

緒言

我們就第3至44頁所載祥生活服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括 貴集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2021年5月31日止五個月(「有關期間」)的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及 貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日的綜合財務狀況表及 貴公司於2021年5月31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44頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃為加載 貴公司日期為[**編纂**]有關 貴公司的股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次[**編纂**]的文件(「文件」)而編製。

董事對歷史財務資料的責任

貴公司董事須負責分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準編製歷史財務資料，以令歷史財務資料作出真實而公平的反映，及落實其認為編製歷史財務資料所必要的有關內部控制，以使歷史財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。我們根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函報告聘用準則第200號*就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告*開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否確無重大錯誤陳述作出合理確認。

我們的工作涉及實行程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選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。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料的內部控制，以設計於各種情況下屬適當的程序，惟並非為就實體內部控制的成效發表意見。我們的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

我們認為，我們所獲得的憑證屬充分及恰當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準，歷史財務資料真實公平反映了 貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年5月31日的財務狀況以及 貴公司於2021年5月31日的財務狀況及 貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

中期比較財務資料的審閱

我們已審閱 貴集團的中期比較財務資料，包括截至2020年5月31日止五個月的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表及其他解釋資料(「中期比較財務資料」)。 貴公司董事負責按照歷史財務資料附註2.1及2.2分別載列的呈列基準及編製基準編製及呈列中期比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對中期比較財務資料發表結論。我們根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第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*。審閱包括作出查詢，主要是向負責財務及會計事務的人員查詢，以及應用分析及其他審閱程序。審查的範圍遠小於根據香港審計準則進行的審核，因此，我們無法保證我們會了解到在審核中可能發現的所有重大事項。因此，我們不發表審核意見。根據我們的審閱，我們並無注意到任何事項使我們相信，就會計師報告而言，中期比較財務資料在所有重大方面未按照歷史財務資料附註2.1及2.2分別載列的呈列基準及編製基準予以編製。

根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，並無對相關財務報表(定義見第3頁)作出調整。

股息

我們提述歷史財務資料附註11，當中載述 貴公司概無就有關期間派付股息。

貴公司並無歷史財務報表

於本報告日期， 貴公司自註冊成立日期以來並無編製任何法定財務報表。

安永會計師事務所
執業會計師
香港
[**編纂**]

I 歷史財務資料

編製歷史財務資料

以下所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

按歷史財務資料編製的 貴集團在有關期間的財務報表(「相關財務報表」)已由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」)審核。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明者外，所有金額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益表

		截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	附註	**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)	
收入	*5*	244,618	339,035	459,123	155,777	224,181
銷售成本		(191,356)	(257,431)	(343,550)	(114,049)	(163,961)
毛利		53,262	81,604	115,573	41,728	60,220
其他收入及收益	*5*	598	1,608	3,277	1,074	2,812
行政開支		(35,456)	(40,724)	(52,768)	(17,649)	(33,852)
金融資產減值虧損淨額		(1,754)	(2,929)	(4,030)	(3,941)	(4,804)
融資成本淨額	*7*	(2)	(7)	(27)	–	(113)
財務開支		(2,529)	(7)	(27)	–	(113)
財務收入		2,527	–	–	–	–
除稅前利潤	*6*	16,648	39,552	62,025	21,212	24,263
所得稅開支	*10*	(4,251)	(9,765)	(15,164)	(5,182)	(6,229)
年度／期內利潤及全面收入總額		12,397	29,787	46,861	16,030	18,034
以下人士應佔：						
母公司擁有人		12,437	29,505	46,348	15,851	17,736
非控股權益		(40)	282	513	179	298
		12,397	29,787	46,861	16,030	18,034
母公司普通權益持有人應佔每股盈利						
基本及攤薄	*12*	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日			於5月31日
		2018年	2019年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
物業及設備	*13*	2,454	4,994	6,990	6,472
使用權資產	*14(a)*	220	73	903	5,204
無形資產	*15*	118	1,859	5,094	4,898
預付款項	*17*	–	–	–	1,583
遞延稅項資產	*21*	4,181	5,479	7,293	8,335
非流動資產總值		6,973	12,405	20,280	26,492
流動資產					
應收貿易賬款及應收票據	*16*	72,402	91,665	172,091	161,822
預付款項、其他應收款項及其他資產	*17*	85,762	193,498	302,692	212,130
現金及現金等價物	*18*	35,732	34,371	10,648	30,892
流動資產總值		193,896	319,534	485,431	404,844
流動負債					
應付貿易賬款	*19*	3,139	8,315	33,105	31,562
其他應付款項及應計費用	*20*	178,398	264,438	354,679	295,674
應付稅項		9,546	19,578	30,531	2,335
租賃負債	*14(b)*	189	254	1,305	3,282
流動負債總值		191,272	292,585	419,620	332,853
流動資產淨值		2,624	26,949	65,811	71,991
資產總值減流動負債		9,597	39,354	86,091	98,483
非流動負債					
租賃負債	*14(b)*	58	–	89	3,299
遞延稅項負債	*21*	3	3	3	2
非流動負債總值		61	3	92	3,301
資產淨值		9,536	39,351	85,999	95,182
權益					
母公司擁有人應佔權益					
股本	*22*	–	–	–	–*
儲備	*23*	9,676	39,181	85,274	94,010
		9,676	39,181	85,274	94,010
非控股權益		(140)	170	725	1,172
權益總額		9,536	39,351	85,999	95,182

* 金額少於人民幣1,000元。

綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔						
	已發行股本	合併儲備*	法定盈餘儲備*	保留利潤／(累計虧損)*	總計	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
	附註22	附註23(a)	附註23(b)				
於2018年1月1日	–	10,255	–	(13,016)	(2,761)	(100)	(2,861)
年內利潤／(虧損)及全面收入／(虧損)總額	–	–	–	12,437	12,437	(40)	12,397
轉撥至法定盈餘儲備	–	–	27	(27)	–	–	–
於2018年12月31日及2019年1月1日	–	10,255	27	(606)	9,676	(140)	9,536
年內利潤及全面收入總額	–	–	–	29,505	29,505	282	29,787
轉撥至法定盈餘儲備	–	–	2,948	(2,948)	–	–	–
註銷附屬公司	–	–	–	–	–	28	28
於2019年12月31日及2020年1月1日	–	10,255	2,975	25,951	39,181	170	39,351
年內利潤及全面收入總額	–	–	–	46,348	46,348	513	46,861
轉撥至法定盈餘儲備	–	–	4,533	(4,533)	–	–	–
視作向控股股東出資	–	(255)	–	–	(255)	–	(255)
註銷附屬公司	–	–	–	–	–	42	42
於2020年12月31日	–	10,000	7,508	67,766	85,274	725	85,999

	母公司擁有人應佔						
	已發行股本	合併儲備*	法定盈餘儲備*	保留利潤／(累計虧損)*	總計	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
	附註22	附註23(a)	附註23(b)				
於2021年1月1日	–	10,000	7,508	67,766	85,274	725	85,999
期內利潤及全面收入總額	–	–	–	17,736	17,736	298	18,034
注資	–	40,000	–	–	40,000	–	40,000
轉撥至法定盈餘儲備	–	–	1,896	(1,896)	–	–	–
註銷一家附屬公司	–	–	–	–	–	149	149
發行股份	–**	–	–	–	–	–	–
視作重組產生的分派	–	(49,000)	–	–	(49,000)	–	(49,000)
於2021年5月31日	–**	1,000	9,404	83,606	94,010	1,172	95,182
於2020年1月1日	–	10,255	2,975	25,951	39,181	170	39,351
期內利潤及全面收入總額（未經審核）	–	–	–	15,851	15,851	179	16,030
轉撥至法定盈餘儲備（未經審核）	–	–	1,548	(1,548)	–	–	–
視作向控股股東注資（未經審核）	–	(255)	–	–	(255)	–	(255)
於2020年5月31日（未經審核）	–	10,000	4,523	40,254	54,777	349	55,126

* 該等儲備賬包括分別於2018年、2019年及2020年12月31日以及2020年及2021年5月31日的綜合財務狀況表內的綜合儲備總額人民幣9,676,000元、人民幣39,181,000元、人民幣85,274,000元、人民幣54,777,000元（未經審核）及人民幣94,010,000元。

** 金額少於人民幣1,000元。

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
		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)	
經營活動所得現金流量						
除稅前利潤		16,648	39,552	62,025	21,212	24,263
調整：						
融資成本淨額	*7*	2	7	27	–	113
利息收入	*5*	(248)	(293)	(294)	(54)	(25)
物業及設備折舊	*6、13*	673	1,191	2,237	792	1,174
使用權資產折舊	*6、14 (a)*	25	147	375	61	849
無形資產攤銷	*6、15*	8	87	1,092	358	579
應收貿易賬款及應收票據減值淨額	*6、16*	1,732	2,406	3,153	3,822	5,127
其他應收款項減值／(減值撥回)淨額	*6、17*	22	523	877	119	(323)
註銷附屬公司的收益	*5*	–	28	42	–	149
		18,862	43,648	69,534	26,310	31,906
應收貿易賬款及應收票據(增加)／減少		(45,839)	(21,669)	(83,579)	(68,090)	5,142
預付款項、其他應收款項及其他資產減少／(增加)		10,841	(2,495)	(7,012)	(5,223)	(5,018)
應付貿易賬款增加／(減少)		2,603	5,176	24,790	7,509	(1,543)
其他應付款項及應計費用增加		32,101	88,450	87,222	24,871	12,763
經營所得／(所用)現金		18,568	113,110	90,955	(14,623)	43,250
已收利息		248	293	294	54	25
已付所得稅		(473)	(1,031)	(6,025)	(5,645)	(35,468)
經營活動所得／(所用)現金流量淨額		18,343	112,372	85,224	(20,214)	7,807
投資活動所得現金流量						
購買物業及設備項目	*13*	(1,423)	(3,731)	(4,233)	(638)	(656)
添置無形資產	*15*	(87)	(1,828)	(4,327)	(3,889)	(383)
購買非流動資產的預付款項		–	–	–	–	(1,583)
向關聯公司墊款		(26,400)	(184,949)	(193,089)	(48,481)	(39,404)
償還向關聯公司的墊款		26,400	79,185	90,030	63,000	135,307
投資活動(所用)／所得現金流量淨額		(1,510)	(111,323)	(111,619)	9,992	93,281
融資活動所得現金流量						
向關聯公司還款		(17,971)	(2,410)	–	–	(73,115)
來自關聯公司的墊款		3,433	–	3,019	995	1,347
其他新借款		26,400	–	–	–	–
償還其他借款		(26,400)	–	–	–	–
已付利息		(2,527)	–	–	–	–
注資		–	–	–	–	40,000
視作重組產生的分派		–	–	–	–	(49,000)
租賃付款(包括利息)		–	–	(92)	–	(76)
視作向控股股東注資		–	–	(255)	(255)	–
融資活動(所用)／所得現金流量淨額		(17,065)	(2,410)	2,672	740	(80,844)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(232)	(1,361)	(23,723)	(9,482)	20,244
年／期初現金及現金等價物		35,964	35,732	34,371	34,371	10,648
年／期末現金及現金等價物		35,732	34,371	10,648	24,889	30,892
現金及現金等價物結餘分析						
現金及銀行結餘	*18*	35,732	34,371	10,648	24,889	30,892
綜合現金流量表及綜合財務狀況表所列現金及現金等價物		35,732	34,371	10,648	24,889	30,892

貴公司財務狀況表

	附註	於2021年5月31日 人民幣千元
非流動資產		
於一家附屬公司的投資		–*
非流動資產總值		–*
流動資產		
現金及銀行結餘		39
流動資產總值		39
流動負債		
其他應付款項及應計費用		498
流動負債總額		498
流動負債淨額		(459)
負債淨額		(459)
資產虧絀		
股本	*22*	–*
儲備**		(459)
資產虧絀總額		(459)

* 金額少於人民幣1,000元。

** 金額指累計虧損。

II 歷史財務資料附註

1. 公司資料

貴公司為一家於2021年1月19日在開曼群島註冊成立的有限公司。 貴公司的註冊地址位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。 貴公司為投資控股公司。於有關期間， 貴公司附屬公司從事提供物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務。 貴集團重組前的當時母公司為祥生實業集團有限公司(「祥生實業」)(「當時母公司」)。 貴集團的控股股東為陳國祥先生(「控股股東」)。

貴公司及其現時組成 貴集團的附屬公司進行重組，該重組於2021年4月12日完成，載於文件「歷史、重組及公司架構」一段。除重組外， 貴公司自註冊成立以來並無開展任何業務或經營活動。

於本報告日期， 貴公司於其附屬公司直接或間接擁有權益，該等附屬公司均為私人有限公司(或如於香港境外註冊成立，則與於香港註冊成立的私人公司具有大致相同特徵)，附屬公司的詳情載列如下：

名稱	附註	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	已發行普通／註冊股本面值	貴公司應佔股權百分比	主要業務
直接持有：					
Lohas Fun Limited	*(3)*	英屬處女群島(「英屬處女群島」) 2021年1月22日	50,000美元	100%	投資控股
Goldenfinger Limited	*(3)*	英屬處女群島 2021年1月7日	1美元	100%	投資控股
間接持有：					
Shinsun Lifestyle Services Hong Kong Limited (「Shinsun Lifestyle HK」)	*(3)*	香港 2021年2月3日	10,000港元	100%	投資控股
Goldenfinger Hong Kong Limited (「Goldenfinger HK」)	*(3)*	香港 2021年1月21日	1港元	100%	投資控股
諸暨祥笙物業服務有限公司(「祥笙物業服務」)	*(3)*	中國／中國內地 2021年3月8日	人民幣1,000,000元	100%	物業管理
浙江祥生物業服務有限公司(「祥生物業服務」)	*(1)*	中國／中國內地 2000年12月6日	人民幣50,000,000元	100%	物業管理
杭州祥笙房地產經紀有限公司(「祥笙經紀」)	*(2)*	中國／中國內地 2019年11月13日	人民幣1,000,000元	100%	諮詢服務
杭州祥聲商貿有限公司(「祥聲商貿」)	*(2)*	中國／中國內地 2019年8月22日	人民幣1,000,000元	100%	貿易
杭州祥晟建築裝飾工程有限公司(「祥晟裝飾」)	*(2)*	中國／中國內地 2019年6月5日	人民幣1,000,000元	100%	裝飾服務、貿易
岳陽祥生物業服務有限公司(「岳陽祥生」)	*(2)*	中國／中國內地 2014年3月24日	人民幣500,000元	100%	物業管理
岫岩滿族自治縣祥生越都物業有限公司(「祥生越都」)	*(2)*	中國／中國內地 2009年5月25日	人民幣500,000元	51%	物業管理
寧波祥悅物業服務有限公司(「寧波祥悅」)	*(2)*	中國／中國內地 2020年11月4日	人民幣5,000,000元	100%	物業管理
杭州祥漾智能科技有限公司(「祥漾智能科技」)	*(3)*	中國／中國內地 2021年3月24日	人民幣300,000元	100%	商業服務
上海鯤鵬物業服務有限公司(「上海鯤鵬」)	*(3)*	中國／中國內地 2021年4月27日	人民幣30,000,000元	51%	物業管理

(1) 該實體根據中華人民共和國(「中國」)公認會計準則及規定編製的截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)審核。

(2) 由於該等實體註冊成立或成立所在司法權區的相關規則及規例並無法定審計規定，故並無就其編製截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的經審核財務報表。

(3) 由於該等實體於2021年新註冊成立，故並無就其編製有關期間的經審核財務報表。

由於於中國註冊的所有集團公司尚未註冊任何官方英文名稱，故其英文名稱乃 貴公司管理層盡力直接翻譯該等公司的中文名稱之結果。

2.1 呈列基準

根據本文件「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段詳述的重組， 貴公司於2021年4月12日成為 貴集團現時旗下各公司的控股公司。

由於重組只涉及加入新的控股公司，並未導致任何經濟實質的變化，有關期間的歷史財務資料已採用權益集合法作為現有公司的延續來呈列，猶如重組於有關期間開始時已經完成。

貴集團在有關期間及截至2020年5月31日止五個月的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表是在猶如現時集團架構在整個有關期間及截至2020年5月31日止五個月一直存在的情況下編製。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日的綜合財務狀況表反映了現時組成 貴集團的各公司的資產及負債情況，猶如目前的集團架構在該等日期已存在。

所有的集團內交易和結餘均在綜合時對銷。

於2020年3月， 貴公司與遼寧祥生越都置業有限公司(「遼寧祥生」，控股股東所控制的公司)訂立一份購股協議以收購岫岩滿族自治縣祥生越都物業有限公司(「祥生越都」)的51%股權，總收購價格為現金人民幣255,000元。祥生越都由遼寧祥生設立，主要從事物業管理。收購祥生越都是作為 貴集團與控股股東控制的公司祥生控股(集團)有限公司及其附屬公司(「祥生集團」)之間建立明確業務劃分的策略的一部分。該收購已於2020年3月完成。由於 貴集團與祥生越都均處於控股股東的共同控制之下， 貴集團對祥生越都的收購已作為共同控制下的實體合併入賬，並採用權益集合法，猶如該收購已在 貴集團及祥生越都處於控股股東的共同控制之下的日期完成。

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」)批准的所有準則及詮釋)編製。 貴集團於整個有關期間及中期可資比較財務資料涵蓋的期間編製歷史財務資料時，已提早採納於2021年1月1日開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則及有關過渡條文。

歷史財務資料已按歷史成本慣例編製。

2.3 已頒佈但尚未生效之國際財務報告準則

貴集團尚未於歷史財務資料中採用以下已頒佈但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3號之修訂	*概念框架之提述*[2]
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂	*投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資*[4]
國際財務報告準則第16號之修訂	*2021年6月30日後COVID-19相關租金優惠*[1]
國際財務報告準則第17號	*保險合約*[3]
國際財務報告準則第17號之修訂	*保險合約*[3、5]
國際會計準則第1號之修訂	*負債分類為即期或非即期*[3]
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務報告第2號之修訂	*會計政策披露*[3]
國際會計準則第8號之修訂	*會計估計之定義*[3]
國際會計準則第12號之修訂	*與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延稅項*[3]
國際會計準則第16號之修訂	*物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項*[2]
國際會計準則第37號之修訂	*虧損性合約－履約成本*[2]
2018年至2020年國際財務報告準則之年度改進	對國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號之修訂、國際財務報告準則第16號及國際會計準則第41號隨附的說明性示例[2]

1. 於2021年4月1日或之後開始之年度期間生效

2. 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效

3. 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

4. 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

5. 由於國際財務報告準則第17號之修訂於2020年6月發佈，國際財務報告準則第4號的修訂旨在延長暫時性豁免期間，允許保險公司在2023年1月1日之前開始的年度期間採用國際會計準則第39號而非國際財務報告準則第9號

貴集團正評估首次採納該等新訂及經修訂國際財務報告準則的影響。 貴集團預期採納該等新訂及經修訂國際財務報告準則不會對 貴集團的經營業績及財務狀況產生重大財務影響。

有關預期將適用於 貴集團的該等國際財務報告準則的進一步資料於下文載述。

國際會計準則第1號之修訂要求實體披露與重大交易、其他事件或條件有關的重大會計政策資料，倘該資料對財務報表具有重要意義。國際財務報告準則實務聲明第2號中包含了指導及說明性例證，以協助將重要性概念應用於會計政策披露中。該等修訂將於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效。允許提前應用。預計該等修訂不會對 貴集團的財務資料產生任何重大影響。

國際會計準則第8號之修訂引入了「會計估計」的新定義。該等修訂旨在澄清會計估計的變化和會計政策的變化以及錯誤糾正之間的區別。會計估計被定義為「財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額」。該等修訂澄清何為會計估計的變化，以及該等變化與會計政策的變化和錯誤糾正有何不同。該等修訂將在2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。預計該等修訂將不會對 貴集團的財務資料產生任何重大影響。

國際會計準則第12號之修訂縮小了遞延稅項的確認豁免範圍，使其不再適用於在初始確認時產生同等應課稅及可扣減暫時差異的交易。該修訂將於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。預計該等修訂不會對 貴集團的財務資料產生任何重大影響。

2.4 重大會計政策概要

附屬公司

附屬公司指 貴公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。

當 貴集團就參與投資對象業務而承擔可變回報風險或享有可變回報權利以及能透過對投資對象行使權力(即可讓 貴集團現時有能力主導投資對象相關活動的現有權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘 貴公司直接或間接擁有投資對象半數以下的投票權或類似權利，則 貴集團於評估其是否可對投資對象行使權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

(a) 與投資對象其他投票持有人訂立的合同安排；

(b) 根據其他合同安排享有的權利；及

(c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

如已收取及可收取股息，附屬公司業績將計入 貴公司損益賬。

倘事實及情況顯示上文所述三項控制因素之一項或多項出現變動， 貴集團會重新評估其是否控制投資對象。一間附屬公司之所有權權益變動(並無喪失控制權)，乃按權益交易入賬。

倘 貴集團失去對一間附屬公司之控制權，則其取消確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計匯兑差額；及確認(i)所收代價之公平值、(ii)所保留之任何投資之公平值及(iii)損益中任何因此產生之盈虧。先前於其他全面收益內確認之 貴集團應佔部分重新分類至損益或保留利潤(如適用)，基準與猶如 貴集團已直接出售有關資產或負債時所規定之基準一致。

共同控制下實體的業務合併

受共同控制實體的業務合併使用權益集合法入賬。附屬公司的業績自有關期間初或附屬公司首次受到控股股東共同控制之日(以較遲者為準)起綜合，並繼續綜合，直至 貴公司控制權終止之日。合併實體之資產及負債已反映於合併日期之現行賬面值。概無就商譽或收購方於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之淨公平值之權益超出共同控制合併當時之成本之部分確認任何金額，有關金額已另於權益項下列賬。

業務合併(受共同控制者除外)及商譽

實體或非共同控制下業務的業務合併乃以收購法列賬。已轉讓代價乃以收購日期的公平值計量，該公平值為 貴集團轉讓的資產於收購日期的公平值、 貴集團向被收購方前擁有人承擔的負債，及 貴集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。於各業務合併中， 貴集團選擇是否以公平值或於被收購方可識別淨資產的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益，即賦予持有人在清盤時按比例分佔淨資產的現有所有權權益。非控股權益的所有其他組成部分均按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當所收購的一組活動及資產包括一項投入及一項實質過程，而兩者對創造產出的能力有重大貢獻，則 貴集團認為其已收購一項業務。

貴集團收購一項業務時會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估須承擔的金融資產及負債以作出適合的分類及標示，其中包括分離被收購方主合約中的嵌入式衍生工具。

如業務合併分階段進行，先前持有的股權按其於收購日期的公平值重新計量，所產生的任何收益或虧損在損益中確認。

收購方將轉讓的任何或然代價按收購日期的公平值確認。分類為資產或負債的或然代價按公平值計量，其公平值變動於損益內確認。分類為權益的或然代價不重新計量，其之後的結算在權益中入賬。

商譽最初按成本計量，即已轉讓代價、非控股權益的確認金額及 貴集團先前持有的被收購方股權的任何公平值總額，與所收購可識別資產淨值及所承擔負債之間的差額。如代價與其他項目的總額低於所收購資產淨值的公平值，於重新評估後該差額於損益內確認為議價收購之收益。

初步確認後，商譽按成本減去任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行測試。 貴集團於12月31日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自收購日期起被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的 貴集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而無論 貴集團其他資產或負債是否已分配至該等單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額少於賬面值，則確認減值虧損。已就商譽確認的減值虧損不得於隨後期間撥回。

如商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)而該單位的部分業務已出售，則在釐定出售損益時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該等情況下出售的商譽乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

公平值計量

公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於 貴集團能到達的地方。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產公平值的計量則參考市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

貴集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠數據計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於歷史財務資料中計量或披露公平值的所有資產及負債，均根據對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下述公平值層級內進行分類：

第一層級 – 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格(未經調整)
第二層級 – 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值方法
第三層級 – 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就按經常基準於財務報表中確認的資產及負債而言， 貴集團於各有關期間末會重新評估分類方法(根據對整體公平值計量而言屬重大的最低層級輸入數據)，以釐定轉撥是否已於各層級之間發生。

非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值測試（遞延稅項資產及金融資產除外），則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額乃按資產或現金產生單位的使用價值與公平值減出售成本兩者的較高者計算，而個別資產須分開計算，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，則可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。

僅在資產賬面值高於其可收回金額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映幣值時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益中扣除。

貴集團會在各有關期間末評估是否有任何跡象顯示以前所確認的減值虧損已不在或可能減少。倘出現此等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以確定資產（商譽除外）可收回金額的估計有變時，方會撥回先前確認的資產減值虧損，但撥回後的數額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。減值虧損撥回會計入產生期間的損益。

關聯方

以下人士被視為　貴集團的關聯方，倘：

(a) 該人士為一名人士或該人士家庭的近親成員，而該人士：

(i) 擁有　貴集團的控制權或共同控制權；

(ii) 對　貴集團產生重大的影響力；或

(iii) 為　貴集團或　貴集團母公司的主要管理人員的其中一名成員；

或

(b) 該人士為符合下列任何一項條件的實體：

(i) 該實體與　貴集團屬同一集團的成員公司；

(ii) 一實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；

(iii) 該實體與　貴集團為同一第三方的合營企業；

(iv) 一實體為一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) 該實體乃為　貴集團或　貴集團相關實體僱員的利益而設立的離職後福利計劃；

(vi) 該實體受(a)所述人士控制或共同控制；

(vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響或屬該實體（或該實體母公司）主要管理人員的其中一名成員；及

(viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向　貴集團或　貴集團的母公司提供主要管理人員服務。

物業及設備與折舊

物業及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業及設備項目的成本包括其購買價及任何令資產達致運作狀態及地點作擬定用途的直接應佔成本。

於物業及設備項目投入運作後所引致的支出，如維修費等，通常於該等支出期間自損益扣除。倘符合確認條件，主要檢查支出於資產賬面值內予以資本化作為置換。倘大部分物業及設備須不時置換， 貴集團確認該部分物業及設備為具有特定使用年期的個別資產及相應地對其作出折舊。

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各物業及設備項目的成本。作該用途的主要年利率如下：

工具及設備	20%
汽車	25%
辦公電子裝置	33%
租賃物業裝修	50%

當物業及設備項目的各部分有不同可使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分單獨進行折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末檢討，並作出調整(如適用)。

包括最初經確認的任何重大部分在內的物業及設備項目於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認的報告期間在損益內確認的任何盈虧乃有關資產出售所得款項淨額與賬面值的差額。

無形資產

另行獲得的無形資產於初始確認時按成本計量。無形資產的可使用年期定為有限期或無限期。具有有限期年期的無形資產其後會按可使用經濟年期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其他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

已購買的軟件按成本減任何減值虧損列賬，並按五年的估計可使用年期以直線法攤銷。

物業管理合約

在業務合併中購入的物業管理合約按收購日期的公平值確認。物業管理合約具有有限可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃經考慮重續模式的之前經驗根據預期可使用年期(四年)以直線法計算。

租賃

貴集團於合約開始日期評估合約是否為或包含租賃。倘合約賦予權利在一段時間內控制使用可識別資產以換取代價，則合約為或包含一項租賃。

貴集團作為承租人

貴集團就所有租賃採用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。 貴集團確認用於作出租賃付款的租賃負債及代表使用相關資產權利的使用權資產。

(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之日)確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已發生的初始直接成本，以及在開始日期或之前作出的租賃付款減去收到的任何租賃優惠。使用權資產在資產的租賃期及估計可使用年期(以較短者為準)按直線法計提折舊如下：

租賃辦公室樓宇	1至3年

倘租賃資產的所有權於租賃期結束時轉移至 貴集團或成本反映購買選擇權的行使，則使用資產的估計可使用年期計算折舊。

(b) 租賃負債

租賃負債乃於租賃開始日期以租賃期內的租賃付款現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實物固定付款)減去任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款，以及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃付款亦包括 貴集團合理地肯定行使的購買選擇權的行使價，及在租賃期反映 貴集團行使終止租賃選擇權的情況下終止租賃而需支付的罰款。於觸發付款的事件或條件發生時，不依賴於指數或利率的可變租賃付款將於該期間確認為開支。

在計算租賃付款的現值時，由於租賃中所隱含的利率不易確定，故 貴集團在租賃開始日期使用累計的借款利率。在開始日期之後，租賃負債的金額將會增加，以反映利息的增加及減少租賃付款。此外，如有修改、租賃期發生變化、租賃付款發生變化(例如，由於指數或費率的變化而導致未來租賃付款的變化)或購買相關資產的選擇權評估的變更，租賃負債的賬面值將重新計量。

(c) 短期租賃

貴集團將短期租賃確認豁免應用於其宿舍的短期租賃，即租賃期自開始日期起計為12個月或更短且不包含購買選擇權的租賃。短期租賃的租賃付款按租期以直線基準確認為開支。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益，以及按公平值計入損益計量。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及 貴集團管理該等金融資產的業務模式。除並無包含重大融資成份或 貴集團已應用可行權宜方法(即不調整重大融資成份的影響)的應收貿易賬款及應收票據外， 貴集團初步按公平值(倘金融資產並非按公平值計入損益)另加交易成本計量金融資產。並無包含重大融資成份或 貴集團已應用可行權宜方法的應收貿易賬款及應收票據根據下文「收入確認」所載的政策按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益進行分類及計量，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。涉及現金流量且並非純粹為支付本金及利息之金融資產乃透過損益按公平值分類及計量(不論其業務模式)。

貴集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收取合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公平值計入其他全面收益的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量及出售的業務模式中持有。並非於上述業務模式中持有的金融資產以按公平值計入損益分類及計量。

購買或出售須於市場規定或慣例設定的時間框架內交付資產的金融資產(常規交易)按交易日期(即 貴集團承諾購買或出售該資產的日期)確認。

後續計量

金融資產隨後視乎其分類按以下方式計量：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能出現減值。當資產被終止確認、修訂或出現減值時，收益及虧損於損益確認。

終止確認金融資產

金融資產（或（如適用）金融資產的部分或同類金融資產組別的部分）主要在下列情況下終止確認（即自 貴集團的綜合財務狀況表中剔除）：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴集團已轉讓自該資產收取現金流量的權利，或須根據「轉移」安排向第三方在無嚴重延遲的情況下全數支付所獲得的現金流量；及(a) 貴集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團概無轉讓或保留該資產絕大部分風險及回報但已轉讓資產的控制權。

倘若 貴集團已轉讓自一項資產收取現金流量的權利或訂立轉移安排，則會評估是否保留該資產擁有權的風險及回報以及保留的程度。倘若概無轉讓或保留該資產絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產的控制權，則 貴集團按 貴集團持續參與資產的程度繼續確認有關已轉讓資產。在此情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓的資產及相關負債按可反映 貴集團保留的權利及責任的基準計量。

貴集團以擔保形式持續參與已轉讓資產，該已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值與 貴集團可能需要支付的最高代價兩者之較低者計量。

金融資產減值

貴集團就並非按公平值計入損益持有的所有債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額釐定，並按接近原有實際利率的比率貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品或構成合約條款的其他信貸提升措施所得的現金流量。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸風險而言，會就未來12個月可能發生的違約事件所產生的信貸虧損計提預期信貸虧損（12個月預期信貸虧損）。就自初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸風險而言，須就預期於風險餘下存續期內產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間（整個存續期預期信貸虧損）。

於各報告日期， 貴集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。作此評估時， 貴集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險，並考慮無須花費不必要成本或精力即可獲得的合理及有理據的數據，包括過往及前瞻性數據。

貴集團在合約付款逾期90日時認為金融資產違約。然而，於若干情況下，倘若內部或外部數據顯示，在計及 貴集團持有的任何信貸提升措施前， 貴集團不大可能悉數收取未償還合約款項，則 貴集團亦可認為金融資產違約。倘若無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

按攤銷成本列賬的金融資產根據一般方法減值，並分類至以下階段以計量預期信貸虧損，惟下文所述應用簡化方法的應收貿易賬款及應收票據除外。

第一階段 – 自初始確認以來信貸風險未顯著增加，且其虧損撥備按等於12個月預期信貸虧損的金額計量的金融工具

第二階段 – 自初始確認以來信貸風險顯著增加但並無出現信貸減值的金融資產，且其虧損撥備按等於整個存續期預期信貸虧損的金額計量的金融工具

第三階段 – 於報告日期出現信貸減值（但並非購入或原已出現信貸減值），且其虧損撥備按等於整個存續期預期信貸虧損的金額計量的金融資產

簡化方法

並無重大融資成份的應收貿易賬款及應收票據， 貴集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。簡化方法下， 貴集團並無追蹤信貸風險的變化，但於各報告日期根據整個存續期預期信貸虧損確認虧損撥備。 貴集團已根據其以往信貸虧損經驗，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為貸款及借款或應付款項(如適用)。

所有金融負債均按公平值進行初始確認，對於貸款及借款以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括應付貿易賬款及其他應付款項。

後續計量

按攤銷成本計量的金融負債

於初始確認後，應付貿易賬款及其他應付款項其後使用實際利率法按攤銷成本計量，但於貼現影響不大的情況下則按成本列賬。收益及虧損在終止確認負債時及於攤銷過程中以實際利率法在損益確認。

計算攤銷成本時，計及購買時的任何折讓或溢價，以及視為實際利率一部分的費用或成本。按實際利率法計算的攤銷計入損益的財務成本。

終止確認金融負債

金融負債於負債責任獲解除、取消或到期時終止確認。

倘若現有金融負債由同一貸款方授予條款差異重大的其他債項取代，或現有負債的條款經重大修訂，則此類變更或修訂視作終止確認原有負債及確認新負債，各自賬面值的差額於損益確認。

抵銷金融工具

當現時存在法律上可強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及償還負債，則金融資產及金融負債可互相抵銷，並於財務狀況表呈報淨額。

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，以及可隨時轉換為已知金額現金及所涉價值變動風險不高，且一般自取得起計三個月內到期的短期高流動性投資，但須扣減應要求實時償還及構成 貴集團現金管理組成部分的銀行透支。

就財務狀況表而言，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。

撥備

倘因過往事件導致現時承擔責任(法定或推定責任)，且日後可能須流失資源以履行責任，並能可靠估計責任的數額，則確認撥備。

當貼現影響屬重大時，確認撥備的金額為預期未來履行責任所作出的開支於各有關期間末的現值。因時間流逝而增加的貼現現值金額會計入損益內財務成本項下。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與在損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外的其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債乃按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額，根據於各有關期間末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，以及考慮 貴集團經營所在國家當時的詮釋及慣例計量。

遞延稅項採用負債法就於各有關期間末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽、資產或負債而產生，且於交易時對會計利潤及應課稅利潤或虧損均無影響；及

- 就與於附屬公司的投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間可予控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

所有可扣減暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損均確認為遞延稅項資產。遞延稅項資產的確認以可能會產生應課稅利潤並可用於抵銷可扣減暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為限，惟下述情況除外：

- 倘有關可扣減暫時性差異的遞延稅項資產是由於在一項非業務合併交易中初步確認資產或負債而產生，且於交易時對會計利潤及應課稅利潤或虧損均無影響；及

- 對於有關附屬公司投資的可扣減暫時性差異而言，只有在暫時性差異有可能在可見將來撥回，且應課稅利潤可用以抵扣該等暫時性差異時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值於各有關期間末予以審閱；若不再可能有足夠應課稅利潤用以抵扣全部或部分遞延稅項資產，遞延稅項資產賬面值將予扣減。未確認遞延稅項資產於各有關期間末予以重估，並於可能有足夠應課稅利潤令全部或部分遞延稅項資產可被收回時確認。

遞延稅項資產及負債按資產變現或負債清償期間預期適用的稅率計量，並以各有關期間末已實施或實際已實施的稅率(及稅法)為基準。

僅當 貴集團擁有可依法執行的權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或不同應課稅實體(於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產並結算負債)徵收的所得稅有關時，遞延稅項資產與遞延稅項負債方可予抵銷。

政府補助

政府補助於可合理保證實體將會收到補助及將遵守所有附帶條件時按公平值確認。倘補助與開支項目有關，則會於擬補貼的成本支銷期間按系統基準確認為收入。

收入確認

來自客戶合約的收入

來自客戶合約的收入於貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認，金額為反映 貴集團預期可自該等貨品或服務交換的代價。

當合約中之代價包括可變金額，則會按 貴集團將貨品或服務轉讓予客戶而有權換取之代價金額進行估計。可變代價於合約開始時進行估計，並受限制直至隨後解決與可變代價相關的不確定性時，所確認的累計收入金額中高度可能不會出現重大收入撥回。

倘合約中包含一項融資部分，其為客戶提供超過一年為轉讓貨品或服務予客戶提供融資的重大利益，則收入按應收金額的現值計量，並使用合約開始時 貴集團及客戶之間的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含一項融資部分，其為 貴集團提供超過一年的重大融資利益，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與轉讓已承諾貨品或服務之間相隔一年或以下的合約，交易價格並無為重大融資部分的影響運用國際財務報告準則第15號的實際權宜方法作出調整。

(a) 物業管理服務

就物業管理服務而言， 貴集團每月、每季度或每年就提供的服務開出固定金額賬單，並將 貴集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

貴集團就包幹制及酬金制下的物業管理服務收取物業管理費。

就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入而言， 貴集團為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務，而 貴集團將已收或應收業主的費用確認為收入，並將所有相關物業管理的成本確認為服務成本。

就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言， 貴集團按代表業主自物業單位收取或應收取物業管理費總額的某個百分比計算收入，以安排及監控其他供應商向業主提供的服務。

(b) 物業開發商增值服務

物業開發商增值服務主要包括案場服務、交付前驗收、維修及保養服務、前期規劃及設計諮詢服務及指定委託服務。

就按月結賬的案場服務、維修及保養服務及其他指定委託服務而言，收入乃隨時間推移於提供相關服務時確認。就前期規劃及設計諮詢服務以及交付前驗收服務而言，收入乃於提供服務及相關交付獲客戶接納時確認。

(c) 社區增值服務

社區增值服務主要包括(i)家居生活服務及物業代理服務，為此收入乃於提供服務及相關商品獲客戶接納時確認；(ii)社區運營服務，為此本集團按月結賬且收入乃隨時間推移於提供相關服務時確認；及(iii)銷售商品，收入乃於資產控制權轉讓予客戶時(一般於交付商品時)於某個時間點確認。

社區增值服務提供後，交易付款實時到期支付。

其他收入

利息收入採用實際利率法按權責發生制確認，方式為將在金融工具的預期使用年限或更短的期限內(如適用)準確貼現估計的未來現金收入的比率應用於金融資產的賬面淨值。

合約負債

合約負債於款項在 貴集團轉讓相關貨品或服務前已向客戶收取或款項到期時(以較早者為準)確認。當 貴集團履行合約(即將相關貨品或服務的控制權轉讓予客戶)時，合約負債確認為收入。

僱員福利

退休金計劃

貴集團於中國內地營運的附屬公司的僱員須參加當地市政府實施的中央退休金計劃。於中國內地營運的附屬公司須按其薪金成本的若干百分比向中央退休金計劃供款。供款於根據中央退休金計劃的規則成為應付款項時自損益扣除。

股息

末期股息於股東大會上獲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，故中期股息是同時提出及宣派。因此，中期股息於提出及宣派時隨即確認為負債。

外幣

歷史財務資料以人民幣呈列。 貴集團內各實體自行釐定其功能貨幣，計入各實體財務報表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。以外幣計值的貨幣資產及負債按各有關期間末適用的功能貨幣匯率換算。貨幣項目的結算或換算產生的差額於損益確認。

以外幣計值而按歷史成本計量的非貨幣項目按首次交易日的匯率換算。以外幣計值而按公平值計量的非貨幣項目按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損按與確認項目公平值變動的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益或損益中確認的項目的匯兑差額亦分別於其他全面收益或損益中確認)。

在釐定與墊付代價有關就終止確認非貨幣資產或非貨幣負債的相關資產、開支或收入於初始確認時的匯率時，初始交易日期為 貴集團初步確認因墊付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債之日期。若干海外附屬公司的功能貨幣並非人民幣。於各有關期間末，該等實體的資產及負債按各有關期間末的匯率換算為人民幣，而其損益則按報告期間加權平均匯率換算為人民幣。因此而產生的匯兑差額於其他全面收益確認並於匯兑儲備中累計。出售海外業務時，與該項海外業務有關的其他全面收益的組成部分於損益確認。

借款成本

所有借款成本均於產生期間於損益中確認。

3. 重大會計判斷及估計

編製 貴集團歷史財務資料要求管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響收入、開支、資產及負債的報告金額及其附帶披露，以及或然負債的披露。有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致須對日後受到影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

估計不確定性

下文所述為有關未來以及報告期末估計不確定性的其他主要來源的主要假設，該等假設具有在下一個財政年度內對資產及負債的賬面值進行重大調整的重大風險。

應收貿易賬款及應收票據以及其他應收款項預期信貸虧損撥備

貴集團對有關其按攤銷成本列賬的債務工具的預期信貸虧損進行前瞻性評估。所應用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

預期信貸虧損為於金融資產的預計有效期內按信貸虧損的概率加權估計(即所有現金不足金額的現值)。

貴集團使用撥備矩陣計算應收貿易賬款及應收票據的預期信貸虧損。撥備率乃根據具有類似虧損模式(即客戶類型)的多個客戶分部組別的逾期天數釐定。撥備矩陣初始按 貴集團的歷史觀察違約率得出。 貴集團將校正矩陣以調整具有前瞻性資料的歷史信貸虧損經驗。舉例而言，倘預測經濟狀況預期將於下一年度轉差而可能導致違約數目增加，則會調整歷史違約率。於各報告日期，歷史觀察違約率有所更新，並分析前瞻性估計的變動。

其他應收款項撥備乃基於其可收回性及賬齡以及其他定量及定性資料的評估以及管理層對前瞻性資料的判斷及估計作出。

評估歷史觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的關係屬於重大估計。預期信貸虧損的金額容易受情況及預測經濟狀況的變動影響。 貴集團的歷史信貸虧損經驗及經濟狀況預測亦未必代表客戶於日後的實際違約情況。有關 貴集團應收貿易賬款及應收票據以及其他應收款項的預期信貸虧損資料披露於歷史財務資料附註16及17。

非金融資產減值

貴集團於各有關期間末評估所有非金融資產(包括物業及設備、使用權資產以及無形資產)有否任何減值跡象。該等非金融長期資產在有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產的賬面值或現金產生單位超逾其可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值的較高者)，則視為已減值。倘採用使用價值計算，管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

遞延稅項資產

遞延稅項資產乃就可抵扣暫時差額以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉而確認，該確認以將有應課稅利潤可用以抵銷可抵扣暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限。重大管理層判斷須用以釐定可予確認的遞延稅項資產金額，乃根據未來應課稅利潤的可能實現的時間及水平連同未來稅務規劃策略得出。

4. 經營分部資料

貴集團主要從事提供物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務。出於資源分配及績效評估的目的，向 貴集團首席運營決策者呈報的資料側重於 貴集團的整體運營業績，乃由於 貴集團的資源已整合，概無離散的經營分部資料。因此，概無呈列經營分部資料。

地區資料

於有關期間及截至2020年5月31日止五個月， 貴集團於同一地理位置經營，因其所有收入均在中國內地產生，而其所有長期資產／資本支出均位於／發生在中國內地。因此，概無呈列地區資料。

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5月31日及2021年5月31日止五個月，來自祥生集團的收入分別佔 貴集團收入的40.8%、46.1%、38.2%、29.2%(未經審核)及34.5%。除祥生集團的收入外，各有關期間向單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售所得收入均無佔 貴集團收入的10%或以上。

5. 收入、其他收入及收益

收入指於各有關期間內及截至2020年5月31日止五個月物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務產生的收入。

對收入的分析如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	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）	
客戶合約收入					
物業管理服務	80,326	127,732	229,386	83,862	129,970
物業開發商增值服務	154,968	194,663	188,435	62,136	82,745
社區增值服務	9,324	16,640	41,302	9,779	11,466
	244,618	339,035	459,123	155,777	224,181

(i) 分拆收入資料

	物業管理服務	物業開發商增值服務	社區增值服務	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				
商品或服務類型				
提供服務	80,326	154,968	9,324	244,618
地域市場				
中國內地	80,326	154,968	9,324	244,618
收入確認時間				
於某一時間點確認的收入	–	1,383	8,855	10,238
隨時間確認的收入	80,326	153,585	469	234,380
客戶合約收入總額	80,326	154,968	9,324	244,618
截至2019年12月31日止年度				
商品或服務類型				
提供服務	127,732	194,663	16,284	338,679
銷售商品	–	–	356	356
客戶合約收入總額	127,732	194,663	16,640	339,035
地域市場				
中國內地	127,732	194,663	16,640	339,035
收入確認時間				
於某一時間點確認的收入	–	19,348	15,988	35,336
隨時間確認的收入	127,732	175,315	652	303,699
客戶合約收入總額	127,732	194,663	16,640	339,035

	物業管理服務	物業開發商增值服務	社區增值服務	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				
商品或服務類型				
提供服務	229,386	188,435	30,035	447,856
銷售商品	–	–	11,267	11,267
客戶合約收入總額	229,386	188,435	41,302	459,123
地域市場				
中國內地	229,386	188,435	41,302	459,123
收入確認時間				
於某一時間點確認的收入	–	33,530	39,409	72,939
隨時間確認的收入	229,386	154,905	1,893	386,184
客戶合約收入總額	229,386	188,435	41,302	459,123
截至2020年5月31日止五個月（未經審核）				
商品或服務類型				
提供服務	83,862	62,136	9,367	155,365
銷售商品	–	–	412	412
客戶合約收入總額	83,862	62,136	9,779	155,777
地域市場				
中國內地	83,862	62,136	9,779	155,777
收入確認時間				
於某一時間點確認的收入	–	8,975	8,863	17,838
隨時間確認的收入	83,862	53,161	916	137,939
客戶合約收入總額	83,862	62,136	9,779	155,777
截至2021年5月31日止五個月				
商品或服務類型				
提供服務	129,970	82,745	9,794	222,509
銷售商品	–	–	1,672	1,672
客戶合約收入總額	129,970	82,745	11,466	224,181
地域市場				
中國內地	129,970	82,745	11,466	224,181
收入確認時間				
於某一時間點確認的收入	–	10,583	10,414	20,997
隨時間確認的收入	129,970	72,162	1,052	203,184
客戶合約收入總額	129,970	82,745	11,466	224,181

下表載列於各有關期間初及截至2020年5月31日止五個月計入合約負債的於各有關期間及截至2020年5月31日止五個月確認的收入金額：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	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）	
於年／期初計入合約負債的已確認收入	13,718	26,288	62,023	32,537	47,072

(ii) 履約責任

就物業管理服務而言， 貴集團按有權開具發票的金額確認收入，該收入直接與 貴集團迄今為止按月向客戶履約的價值相對應。 貴集團根據協議規定，按月收取服務費或按月、按季或按年預先收取服務費。 貴集團通常在向業主及／物業開發商出具繳款單後30天內收到物業管理服務的付款。 貴集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任。

就物業開發商增值服務而言， 貴集團在提供相關服務或客戶接受相關交付物時確認收入。 貴集團通常給予非業主90天的付款期限。 貴集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任。

就社區增值服務而言，該服務乃於短時間內提供，且於各有關期間末及截至2020年5月31日止五個月並無未履行的履約責任。

(iii) 因獲得合約的增量成本而確認的資產

於整個有關期間及截至2020年5月31日止五個月，於獲得合約方面並無重大增量成本。

對其他收入及收益的分析如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	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）	
其他收入					
利息收入	248	293	294	54	25
政府補助*	216	594	1,568	618	2,103
增值稅的稅務獎勵	–	638	1,212	323	445
其他	134	55	161	79	90
	598	1,580	3,235	1,074	2,663
收益					
註銷附屬公司收益	–	28	42	–	149
	598	1,608	3,277	1,074	2,812

* 政府補助與收入有關並在收到該等補助後於損益確認。並無有關該等補助的未達成條件或或然事件。

6. 除稅前利潤

貴集團除稅前利潤乃於扣除／(抵免)以下各項後達致：

		截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
		2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	附註	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)	
已提供服務成本*		191,356	257,086	332,969	113,649	162,346
已售貨物成本		–	345	10,581	400	1,615
物業及設備折舊	*13*	673	1,191	2,237	792	1,174
無形資產攤銷**	*15*	8	87	1,092	358	579
使用權資產折舊	*14(a)*	25	147	375	61	849
未計入租賃負債計量的租賃付款		1,061	1,828	2,467	895	921
核數師薪酬		212	754	530	190	1,944
[編纂]		[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
金融資產減值／(減值撥回)淨額：						
應收貿易賬款及應收票據減值淨額	*16*	1,732	2,406	3,153	3,822	5,127
其他應收款項減值／(減值撥回)淨額	*17*	22	523	877	119	(323)
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬*(附註8)*)：						
工資、薪金及其他津貼		166,339	206,791	235,053	85,902	105,476
退休金計劃供款及社會福利		19,419	24,849	17,381	6,872	13,335
		[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

* 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年5月31日及2021年5月31日止五個月，僱員福利開支分別為人民幣157,581,000元、人民幣200,433,000元、人民幣213,859,000元、人民幣79,472,000元(未經審核)及人民幣103,505,000元已計入損益內的「銷售成本」。

** 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年5月31日及2021年5月31日止五個月，無形資產攤銷分別為人民幣8,000元、人民幣87,000元、人民幣1,092,000元、人民幣358,000元(未經審核)及人民幣579,000元已計入損益內的「行政開支」。

7. 融資成本淨額

對融資成本的分析如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	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)	
租賃負債的利息*(附註14(b))*	2	7	27	–	113
其他借款的利息	2,527	–	–	–	–
減：向由控股股東控制的關聯公司收取的利息	(2,527)	–	–	–	–
	2	7	27	–	113

8. 董事及最高行政人員薪酬

於2021年1月19日，陳國祥先生獲委任為 貴公司非執行董事及 貴公司董事會主席。於2021年5月24日，陳雪宜女士獲委任為 貴公司執行董事及 貴公司董事會副主席。於2021年5月24日，陳國農先生及石燁先生獲委任為 貴公司執行董事。

若干董事因其獲委任為 貴集團現時旗下附屬公司的董事而自該等附屬公司獲得薪酬。載於該等附屬公司財務報表的該等董事各自的薪酬載列如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	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）	
袍金	–	–	–	–	–
其他酬金：					
薪金、津貼及實物福利	437	452	550	223	404
績效花紅	72	78	105	47	114
退休金計劃供款及社會福利	54	56	39	17	81
	563	586	694	287	599

(a) 獨立非執行董事

於各有關期間末後，劉曉蘭女士、馮志偉先生及張恒龍先生於2021年11月16日獲委任為 貴公司獨立非執行董事。於有關期間及截至2020年5月31日止五個月概無應付獨立非執行董事的酬金。

(b) 執行董事及非執行董事

截至2018年12月31日止年度

	袍金	薪金、津貼及實物福利	績效花紅	退休金計劃供款及社會福利	薪酬總額
	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
執行董事：					
陳雪宜女士	–	–	–	–	–
陳國農先生	–	240	45	30	315
石燁先生	–	197	27	24	248
	–	437	72	54	563
非執行董事：					
陳國祥先生	–	–	–	–	–
	–	–	–	–	–

截至2019年12月31日止年度

	袍金	薪金、津貼及實物福利	績效花紅	退休金計劃供款及社會福利	薪酬總額
	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
執行董事：					
陳雪宜女士	–	–	–	–	–
陳國農先生	–	247	48	31	326
石燁先生	–	205	30	25	260
	–	452	78	56	586
非執行董事：					
陳國祥先生	–	–	–	–	–
	–	–	–	–	–

截至2020年12月31日止年度

	袍金	薪金、津貼及實物福利	績效花紅	退休金計劃供款及社會福利	薪酬總額
	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
執行董事：					
陳雪宜女士	–	–	–	–	–
陳國農先生	–	306	63	22	391
石燁先生	–	244	42	17	303
	–	550	105	39	694
非執行董事：					
陳國祥先生	–	–	–	–	–
	–	–	–	–	–

截至2020年5月31日止五個月（未經審核）

	袍金	薪金、津貼及實物福利	績效花紅	退休計劃供款及社會福利	薪酬總額
	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
執行董事：					
陳雪宜女士	–	–	–	–	–
陳國農先生	–	128	27	10	165
石燁先生	–	95	20	7	122
	–	223	47	17	287
非執行董事：					
陳國祥先生	–	–	–	–	–
	–	–	–	–	–

截至2021年5月31日止五個月

	袍金	薪金、津貼及實物福利	績效花紅	退休計劃供款及社會福利	薪酬總額
	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
執行董事：					
陳雪宜女士	–	171	55	42	268
陳國農先生	–	135	38	23	196
石燁先生	–	98	21	16	135
	–	404	114	81	599
非執行董事：					
陳國祥先生	–	–	–	–	–
	–	–	–	–	–

於有關期間及截至2020年5月31日止五個月，概無任何董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何薪酬之安排。

9. 五名最高薪酬僱員

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，五名最高薪酬僱員分別包括零名董事、零名董事、零名董事、零名董事及1名董事，其薪酬詳情載於上文附註8。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5月31日止五個月，餘下5名、5名、5名、5名及4名既非　貴公司董事亦非主要行政人員的最高薪酬僱員的薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	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）	
薪金、津貼及實物福利	1,514	2,462	2,778	1,084	822
績效花紅	793	1,660	2,160	547	513
退休金計劃供款及社會福利	113	360	314	144	122
	2,420	4,482	5,252	1,775	1,457

薪酬介乎下列區間的既非董事亦非最高行政人員的最高薪酬僱員人數如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
				（未經審核）	
			人數		
零至500,000港元	5	–	–	4	4
500,001港元至1,000,000港元	–	4	4	1	–
1,000,001港元至1,500,000港元	–	1	1	–	–
總計	5	5	5	5	4

10. 所得稅

貴集團須就於 貴集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生或源自其的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例， 貴公司及 貴集團於英屬處女群島註冊成立的附屬公司無須繳納任何所得稅。 貴集團於香港註冊成立的附屬公司無須繳納所得稅，因為該等公司於有關期間及截至2020年5月31日止五個月並無於香港產生的任何應課稅利潤。

貴集團於中國成立的附屬公司有關其於中國內地經營的所得稅撥備乃根據現有法律、詮釋及其常規按有關期間應課稅利潤的25%之稅率計算（如適用）。

貴公司若干附屬公司已獲認定為小型微利企業，於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年5月31日止五個月有權按2.5%、5%或10%的優惠所得稅率繳稅。

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	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）	
即期－中國內地：					
年／期內支出	5,912	11,063	16,978	6,367	7,272
遞延稅項（附註21）	(1,661)	(1,298)	(1,814)	(1,185)	(1,043)
年／期內稅項支出	4,251	9,765	15,164	5,182	6,229

於各有關期間及截至2020年5月31日止五個月， 貴公司及其大部分附屬公司註冊所在司法權區按法定稅率計算的除稅前利潤適用的稅項開支與按實際稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	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）	
除稅前利潤	16,648	39,552	62,025	21,212	24,263
按法定稅率計算(25%)	4,162	9,888	15,506	5,303	6,066
當地部門頒佈的較低稅率	(47)	(317)	(527)	(162)	82
動用前期的稅項虧損	(46)	(18)	(16)	–	–
不可扣稅開支	147	192	180	40	68
未確認稅項虧損	35	20	21	1	13
按 貴集團實際稅率計算的稅項支出	4,251	9,765	15,164	5,182	6,229

11. 股息

貴公司自其註冊成立起概無派付或宣派股息。

12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

鑒於重組及已按歷史財務資料附註2.1所披露的基準呈列 貴集團於有關期間的業績，加載每股盈利的資料就本報告而言並無意義，故並無呈列該等資料。

13. 物業及設備

	工具及設備	汽車	辦公電子裝置	租賃裝修	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	574	1,328	1,128	–	3,030
累計折舊	(113)	(472)	(741)	–	(1,326)
賬面淨值	461	856	387	–	1,704
於2018年1月1日，					
扣除累計折舊	461	856	387	–	1,704
添置	519	293	611	–	1,423
年內折舊撥備	(200)	(278)	(195)	–	(673)
於2018年12月31日，					
扣除累計折舊	780	871	803	–	2,454
於2018年12月31日：					
成本	1,093	1,621	1,739	–	4,453
累計折舊	(313)	(750)	(936)	–	(1,999)
賬面淨值	780	871	803	–	2,454

	工具及設備	汽車	辦公電子裝置	租賃裝修	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	1,093	1,621	1,739	–	4,453
累計折舊	(313)	(750)	(936)	–	(1,999)
賬面淨值	780	871	803	–	2,454
於2019年1月1日，					
扣除累計折舊	780	871	803	–	2,454
添置	529	53	2,882	267	3,731
年內折舊撥備	(260)	(300)	(502)	(129)	(1,191)
於2019年12月31日，					
扣除累計折舊	1,049	624	3,183	138	4,994
於2019年12月31日：					
成本	1,622	1,674	4,621	267	8,184
累計折舊	(573)	(1,050)	(1,438)	(129)	(3,190)
賬面淨值	1,049	624	3,183	138	4,994

	工具及設備	汽車	辦公電子裝置	租賃裝修	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	1,622	1,674	4,621	267	8,184
累計折舊	(573)	(1,050)	(1,438)	(129)	(3,190)
賬面淨值	1,049	624	3,183	138	4,994
於2020年1月1日，扣除累計折舊	1,049	624	3,183	138	4,994
添置	1,014	78	3,128	13	4,233
年內折舊撥備	(333)	(291)	(1,473)	(140)	(2,237)
於2020年12月31日，扣除累計折舊	1,730	411	4,838	11	6,990
於2020年12月31日：					
成本	2,636	1,752	7,749	280	12,417
累計折舊	(906)	(1,341)	(2,911)	(269)	(5,427)
賬面淨值	1,730	411	4,838	11	6,990

	工具及設備	汽車	辦公電子裝置	租賃裝修	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5月31日					
於2021年1月1日					
成本	2,636	1,752	7,749	280	12,417
累計折舊	(906)	(1,341)	(2,911)	(269)	(5,427)
賬面淨值	1,730	411	4,838	11	6,990
於2021年1月1日，扣除累計折舊	1,730	411	4,838	11	6,990
添置	133	56	467	–	656
期內折舊撥備	(198)	(93)	(879)	(4)	(1,174)
於2021年5月31日，扣除累計折舊	1,665	374	4,426	7	6,472
於2021年5月31日：					
成本	2,769	1,808	8,216	280	13,073
累計折舊	(1,104)	(1,434)	(3,790)	(273)	(6,601)
賬面淨值	1,665	374	4,426	7	6,472

14. 租賃

貴集團作為承租人

貴集團租賃若干物業單位作為其辦公場所。一般而言， 貴集團不可向 貴集團以外人士轉讓及分租租賃資產。有關租期為1年至3年。

(a) 使用權資產

於各有關期間 貴集團使用權資產的賬面值及變動如下：

	於12月31日			於5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃辦公樓				
於年／期初	–	220	73	903
添置	245	–	1,205	5,150
折舊開支(附註6)	(25)	(147)	(375)	(849)
於年／期末	220	73	903	5,204

(b) 租賃負債

於各有關期間租賃負債的賬面值及變動如下：

	於12月31日			於5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初的賬面值	–	247	254	1,394
新租賃	245	–	1,205	5,150
年／期內確認的加息	2	7	27	113
年／期內付款	–	–	(92)	(76)
於年／期末的賬面值	247	254	1,394	6,581
分析為：				
即期租賃負債	189	254	1,305	3,282
非即期租賃負債	58	–	89	3,299

租賃負債的到期日分析披露於歷史財務資料附註29。

(c) 於損益確認的有關租賃的金額如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	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)	
租賃負債利息	2	7	27	–	113
使用權資產的折舊費用	25	147	375	61	849
有關短期租賃的開支：					
計入銷售成本	635	1,355	1,877	647	592
計入行政開支	426	473	590	248	329
於損益確認的總金額	1,088	1,982	2,869	956	1,883

(d) 租賃之現金流出總額披露於歷史財務資料附註25。

15. 無形資產

	軟件	物業管理合約	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年12月31日			
於年初：			
成本	–	–	–
累計攤銷	–	–	–
賬面淨值	–	–	–
年初賬面值	–	–	–
添置	87	–	87
收購附屬公司（附註24）	–	39	39
年內計提攤銷撥備	(1)	(7)	(8)
年末賬面值	86	32	118
於年末：			
成本	87	39	126
累計攤銷	(1)	(7)	(8)
賬面淨值	86	32	118
於2019年12月31日			
於年初：			
成本	87	39	126
累計攤銷	(1)	(7)	(8)
賬面淨值	86	32	118
年初賬面值	86	32	118
添置	1,828	–	1,828
年內計提攤銷撥備	(77)	(10)	(87)
年末賬面值	1,837	22	1,859
於年末：			
成本	1,915	39	1,954
累計攤銷	(78)	(17)	(95)
賬面淨值	1,837	22	1,859
於2020年12月31日			
於年初：			
成本	1,915	39	1,954
累計攤銷	(78)	(17)	(95)
賬面淨值	1,837	22	1,859
年初賬面值	1,837	22	1,859
添置	4,327	–	4,327
年內計提攤銷撥備	(1,082)	(10)	(1,092)
年末賬面值	5,082	12	5,094
於年末：			
成本	6,242	39	6,281
累計攤銷	(1,160)	(27)	(1,187)
賬面淨值	5,082	12	5,094

	軟件	物業管理合約	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年5月31日			
於期初：			
成本	6,242	39	6,281
累計攤銷	(1,160)	(27)	(1,187)
賬面淨值	5,082	12	5,094
期初賬面值	5,082	12	5,094
添置	383	–	383
期內計提攤銷撥備	(575)	(4)	(579)
期末賬面值	4,890	8	4,898
於期末：			
成本	6,625	39	6,664
累計攤銷	(1,735)	(31)	(1,766)
賬面淨值	4,890	8	4,898

16. 應收貿易賬款及應收票據

	於12月31日			於5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收貿易賬款				
關聯方	53,487	57,470	115,005	62,005
第三方	22,440	39,288	60,771	101,659
	75,927	96,758	175,776	163,664
應收票據				
關聯方	–	–	3,465	9,861
	75,927	96,758	179,241	173,525
減值	(3,525)	(5,093)	(7,150)	(11,703)
	72,402	91,665	172,091	161,822

應收貿易賬款及應收票據主要來源於物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務。

物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務的費用乃根據相關協議條款於發出繳款通知書時到期支付。

貴集團嚴格控制未償付應收款項。逾期結餘由管理層定期檢討。鑒於上述及 貴集團的應收貿易賬款及應收票據與大量多樣化客戶有關的事實，故並無重大集中信貸風險。應收貿易賬款及應收票據為不計息。

於各有關期間末基於發票日期及扣除虧損撥備後的應收貿易賬款及應收票據的賬齡分析如下：

	於12月31日			於5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	61,063	82,634	162,581	143,467
一至二年	9,255	6,993	6,014	14,522
二年以上	2,084	2,038	3,496	3,833
	72,402	91,665	172,091	161,822

應收貿易賬款及應收票據減值虧損撥備的變動如下：

	12月31日			5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初	1,814	3,525	5,093	7,150
減值虧損淨額(附註6)	1,732	2,406	3,153	5,127
已撇銷的無法收回款項	(21)	(838)	(1,096)	(574)
於年／期末	3,525	5,093	7,150	11,703

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年5月31日止五個月的虧損撥備增加乃由於逾期應收貿易賬款及應收票據的賬面總值發生重大變動。

於各報告日期均採用撥備矩陣進行減值分析，以計量來自第三方的應收貿易賬款的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別的逾期天數釐定。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。於各有關期間末，來自關聯方的應收貿易賬款及應收票據的預期信貸虧損率按0.3%計算，乃經考慮違約率並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。由於關聯方的信貸風險或房地產行業的經濟狀況預測並無重大變動，該虧損率於有關期間保持相同。

一般而言，倘若應收貿易賬款及應收票據逾期超過三年及並不受限於強制執行活動，有關應收貿易賬款及應收票據乃予以撇銷。

下文載列採用撥備矩陣計量的 貴集團應收貿易賬款及應收票據的信貸風險資料：

	第三方				關聯方	
	一年以下	一至二年	二至三年	三年以上		總計
2018年12月31日						
預期信貸虧損率	10.7%	18.5%	29.3%	100%	0.3%	4.6%
賬面總值（人民幣千元）	14,257	5,234	2,949	–	53,487	75,927
預期信貸虧損（人民幣千元）	1,532	970	865	–	158	3,525
2019年12月31日						
預期信貸虧損率	9.4%	17.5%	28.9%	100%	0.3%	5.3%
賬面總值（人民幣千元）	28,115	8,308	2,865	–	57,470	96,758
預期信貸虧損（人民幣千元）	2,648	1,452	827	–	166	5,093
2020年12月31日						
預期信貸虧損率	8.0%	19.8%	29.6%	100%	0.3%	4.0%
賬面總值（人民幣千元）	48,308	7,500	4,963	–	118,470	179,241
預期信貸虧損（人民幣千元）	3,847	1,486	1,467	–	350	7,150
2021年5月31日						
預期信貸虧損率	8.1%	20.6%	29.3%	100%	0.3%	6.7%
賬面總值（人民幣千元）	79,587	16,651	5,421	–	71,866	173,525
預期信貸虧損（人民幣千元）	6,467	3,432	1,588	–	216	11,703

17. 預付款項、其他應收款項及其他資產

		於12月31日			於5月31日
		2018年	**2019年**	**2020年**	**2021年**
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自關聯方的其他應收款項	*26(c)*	79,795	185,559	288,618	192,715
來自第三方的其他應收款項		999	1,677	1,574	2,517
代表客戶向公用事業供貨商付款		717	2,836	8,091	6,962
按金		2,348	2,617	4,539	4,405
向員工墊款		2,220	1,209	1,136	1,068
其他預付款項		278	718	729	6,135
		86,357	194,616	304,687	213,802
減值		(595)	(1,118)	(1,995)	(1,672)
		85,762	193,498	302,692	212,130
非即期部分		–	–	–	1,583
其他預付款項		85,762	193,498	302,692	213,713

計入上述結餘的金融資產的減值虧損撥備變動如下：

	12月31日			於5月31日
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初	573	595	1,118	1,995
減值虧損／（減值撥回）淨額（附註6）	22	523	877	(323)
於年／期末	595	1,118	1,995	1,672

預期信貸虧損乃參考具有類似虧損模式的訂約方組別的逾期日數採用虧損率法估計得出。虧損率乃作出調整，以反映目前狀況及未來經濟狀況預測(如適用)。

下表提供來自關聯方的其他應收款項(經考慮違約率估計)及來自第三方的其他應收款項及按攤銷成本計量的其他金融資產(乃基於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日的估計平均信貸虧損率作集體評估)的信貸風險敞口及預期信貸虧損資料。

	於2018年12月31日			於2019年12月31日			於2020年12月31日		
	平均虧損率	賬面總值	減值虧損撥備	平均虧損率	賬面總值	減值虧損撥備	平均虧損率	賬面總值	減值虧損撥備
		人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元
來自關聯方的其他應收款項	0.3%	79,795	251	0.3%	185,559	560	0.3%	288,618	867
來自第三方的其他應收款項及按攤銷成本計量的其他金融資產	8.5%	4,064	344	7.8%	7,130	558	7.9%	14,204	1,128
	0.7%	83,859	595	0.6%	192,689	1,118	0.7%	302,822	1,995

	於2021年5月31日		
	平均虧損率	賬面總值	減值虧損撥備
		人民幣千元	人民幣千元
來自關聯方的其他應收款項	0.3%	192,715	578
按攤銷成本計量的來自第三方的其他應收款項及其他金融資產	7.9%	13,884	1,094
	0.8%	206,599	1,672

18. 現金及現金等價物

	於12月31日			於5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	35,732	34,371	10,648	30,892

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日， 貴集團所有的現金及銀行結餘以人民幣計值。人民幣不可自由地轉換為其他貨幣，惟根據中國內地外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定， 貴集團獲准通過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存放於銀行的現金按每日銀行存款浮動利率計息。銀行結餘存放於信譽良好且無近期拖欠記錄的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

19. 應付貿易賬款

	於12月31日			於5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
第三方	3,139	8,315	33,105	31,562

於各有關期間末基於發票日期的應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日			於5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
3個月內	3,139	6,052	17,154	15,664
3至12個月	–	2,221	15,329	14,790
超過1年	–	42	622	1,108
	3,139	8,315	33,105	31,562

應付貿易賬款為不計息及一般以90日期限結算。

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，應付貿易賬款的賬面值與其公平值相若。

20. 其他應付款項及應計費用

		於12月31日			於5月31日
		2018年	2019年	2020年	2021年
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債－第三方	*(a)*	25,919	57,584	85,036	90,927
合約負債－關聯方	*(a)*、*26(c)*	3,199	4,439	9,819	11,199
已收按金		10,367	26,451	43,485	54,408
代表社區住戶收款		12,426	32,912	55,037	57,919
應付工資及福利		41,296	52,013	62,999	46,804
其他應付稅項		4,221	8,078	8,463	8,798
向關聯方的其他應付款項	*26(c)*	78,463	76,053	79,072	7,304
應計費用及其他應付款項		2,507	6,908	10,768	18,315
		178,398	264,438	354,679	295,674

附註：

(a) 於各有關期間末的合約負債與就 貴集團的物業管理服務已收取客戶的短期墊款有關。 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。通常在合約履行之前收取一部分付款，該等付款主要來自物業管理服務。根據 貴集團的業務模式，就提供物業管理服務所確認的收入而言，所有相關收入均於有關期間內自合約負債中結轉。於2018年1月1日的合約負債結餘為人民幣13,718,000元。於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日的合約負債增加乃主要由於就於各有關期間末提供物業管理服務收取客戶的短期墊款增加。

21. 遞延稅項

遞延稅項資產

	金融資產減值	應計開支	租賃負債	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	597	1,924	–	2,521
年內計入損益的遞延稅項(附註10)	427	1,226	62	1,715
於2018年12月31日及2019年1月1日	1,024	3,150	62	4,236
年內計入損益的遞延稅項(附註10)	634	626	2	1,262
於2019年12月31日及2020年1月1日	1,658	3,776	64	5,498
年內計入損益的遞延稅項(附註10)	805	931	285	2,021
於2020年12月31日及2021年1月1日	2,463	4,707	349	7,519
期內計入／(扣除自)損益的遞延稅項(附註10)	860	(40)	1,297	2,117
於2021年5月31日	3,323	4,667	1,646	9,636

遞延稅項負債

	收購附屬公司產生的公平值調整	使用權資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日	–	–	–
收購附屬公司(附註24)	4	–	4
年內(計入)／扣除自損益的遞延稅項(附註10)	(1)	55	54
於2018年12月31日及2019年1月1日	3	55	58
年內計入損益的遞延稅項(附註10)	–	(36)	(36)
於2019年12月31日及2020年1月1日	3	19	22
年內扣除自損益的遞延稅項(附註10)	–	207	207
於2020年12月31日及2021年1月1日	3	226	229
期內(計入)／扣除自損益的遞延稅項(附註10)	(1)	1,075	1,074
於2021年5月31日	2	1,301	1,303

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表內抵銷。以下為就財務申報目的而言的遞延稅項結餘分析：

	於12月31日			於5月31日
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨值	4,181	5,479	7,293	8,335
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨額	3	3	3	2

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，將對在中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派的股息徵收10%的預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效並適用於2007年12月31日後產生的盈利。倘中國內地與該外國投資者所處司法權區存在稅收協議，可採用較低預扣稅率。 貴集團的適用稅率為10%。因此， 貴集團須就該等在中國內地成立的附屬公司就自2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，並無就 貴集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利應付的預扣稅確認任何遞延稅項。此乃由於 貴公司控制中國內地附屬公司的股息政策，而董事決定 貴集團的資金將保留在中國內地用作擴張 貴集團的營運之用，故在可預見的將來不大可能分配有關保留利潤。於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，與投資於中國內地附屬公司有關而並未就此確認遞延稅項負債的暫時差異總額分別為約人民幣12,716,000元、人民幣42,934,000元、人民幣90,218,000元及人民幣109,271,000元。

並無就下列項目確認遞延稅項資產：

	於12月31日			於5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
稅項虧損	1,039	969	918	939

如上所述，中國內地產生的稅項虧損可於1至5年內用以抵銷未來應課稅利潤。由於遞延稅項資產來自虧損多時的附屬公司，且 貴集團認為不大可能出現應課稅利潤用以抵銷稅項虧損，故並無就上述虧損確認遞延稅項資產。

22. 股本

	於12月31日			於5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
普通股數目：				
法定：				
0.01港元的普通股	–	–	–	38,000,000
已發行及繳足：				
0.01港元的普通股				
於年／期初	–	–	–	–
配發及發行	–	–	–	100
於年／期末	–	–	–	100

	於12月31日			於5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金額：				
已發行及繳足：				
0.01港元的普通股（人民幣千元）	–	–	–	–*

* 少於人民幣1,000元

貴公司於2021年1月19日在開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於其註冊成立日期， 貴公司按面值向一名初始認購人（獨立第三方）配發及發行一股繳足股款股份，並於同日向Top Honour Global Limited（「Top Honour」）轉讓該股份。

於2021年4月12日，Golden Stone Development Limited（「Golden Stone」）（於2021年1月9日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由 貴集團[**編纂**]投資者壽先生全資擁有）與 貴公司訂立換股協議（「換股協議」），據此，Golden Stone向 貴公司轉讓Goldenfinger Limited的一股股份（相當於Goldenfinger Limited的全部已發行股本），作為向Golden Stone配發及發行兩股每股面值0.01港元股份的代價。同日， 貴公司按面值向Top Honour配發及發行97股股份。

23. 儲備

貴集團於有關期間及截至2020年5月31日止五個月的儲備金額及其變動呈列於歷史財務資料的綜合權益變動表。

(a) 合併儲備

貴集團的合併儲備指(i)現在組成 貴集團的各公司的當時控股公司的已發行股本；(ii)現在組成 貴集團的若干附屬公司的股本持有人於重組完成前的出資；(iii) 貴集團向現時組成 貴集團的當時股東支付的收購附屬公司的現金代價人民幣49,000,000元，乃處理為視作分派並確認為合併儲備的扣減。

(b) 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， 貴集團須按除稅後淨利潤的10%提取法定盈餘儲備，此乃根據中國會計準則釐定，直至儲備餘額達到其註冊資本的50%。受相關中國法規及附屬公司組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉增股本，惟轉換後儲備餘額不得少於該等實體註冊資本的25%。儲備不得用作其設立目的以外的其他用途，亦不得作為現金股息分派。

24. 業務合併

2018年12月31日

於2018年3月31日， 貴集團以現金代價人民幣2元向獨立第三方收購岳陽祥生100%的權益。岳陽祥生從事提供物業管理服務。是次收購乃為 貴集團擴大其中國內地物業管理業務市場份額策略的一部分。岳陽祥生於收購日期的公平值為人民幣16元，包括無形資產人民幣39,000元、其他應付款項及應計費用人民幣35,000元及遞延稅項負債人民幣4,000元。是次收購並無確認商譽。

自收購起，岳陽祥生於截至2018年12月31日止年度為 貴集團收益貢獻人民幣837,000元及向綜合利潤貢獻利潤人民幣323,000元。倘合併於2018年1月1日發生，則 貴集團的綜合收益及利潤將不會改變，原因為岳陽祥生於截至收購日期並無業務。

25. 綜合現金流量表附註

(a) 重大非現金交易

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年5月31日止五個月， 貴集團有關物業租賃安排之使用權資產及租賃負債的非現金添置分別為人民幣245,000元、零、人民幣1,205,000元、零（未經審核）及人民幣5,150,000元。

截至2018年12月31日止年度，向受控股股東控制的一家公司作出的墊款的利息收入人民幣2,527,000元透過其他應付款項向關聯方結算。

(b) 融資活動產生的負債變動

	其他借款	向關聯方的其他應付款項	租賃負債
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日	–	95,528	–
新租賃	–	–	245
利息開支	2,527	–	2
結算利息為非現金交易	–	(2,527)	–
融資活動所用現金流量	(2,527)	(14,538)	–
於2018年12月31日及2019年1月1日	–	78,463	247
利息開支	–	–	7
融資活動所用現金流量	–	(2,410)	–
於2019年12月31日及2020年1月1日	–	76,053	254
新租賃	–	–	1,205
利息開支	–	–	27
融資活動所得／(所用)現金流量	–	3,019	(92)
於2020年12月31日及2021年1月1日	–	79,072	1,394
新租賃	–	–	5,150
利息開支	–	–	113
融資活動所用現金流量	–	(71,768)	(76)
於2021年5月31日	–	7,304	6,581

	其他借款	對關聯方的其他應付款項	租賃負債
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	–	76,053	254
融資活動的現金流量(未經審核)	–	995	–
於2020年5月31日(未經審核)	–	77,048	254

(c) 租賃總現金流出

	於12月31日			於5月31日	
	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)	
於經營活動內	1,061	1,828	2,467	895	921
於融資活動內	–	–	92	–	76
	1,061	1,828	2,559	895	997

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年5月31日及2021年5月31日止五個月，計入現金流量表的租賃現金流出分別為人民幣1,061,000元、人民幣1,828,000元、人民幣2,559,000元、人民幣895,000元(未經審核)及人民幣997,000元。

26. 關聯方交易

(a) 控股股東

貴公司之控股股東為陳國祥先生。

(b) 除歷史財務資料其他地方詳述的交易外， 貴集團與關聯方於有關期間及截至2020年5月31日止五個月進行以下交易：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	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）	
來自關聯公司的利息收入*(附註(ii))*					
受控股股東控制的公司	2,527	–	–	–	–
提供予關聯公司的物業管理服務及增值服務*(附註(i))*					
受控股股東控制的公司	119,777	176,527	185,999	49,739	84,970
祥生集團的聯營公司及合營企業	14,546	20,259	25,784	13,126	4,310
	134,323	196,786	211,783	62,865	89,280

附註：

(i) 該等交易乃根據訂約各方相互協定的條款及條件進行。

(ii) 截至2018年12月31日止年度， 貴集團向受控股股東控制的一家公司作出墊款，該等墊款為無抵押及按年利率12%計息，須於一年內償還。

(c) 與關聯方的未清償結餘

	於12月31日			於5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯公司款項：				
貿易相關				
受控股股東控制的公司	51,189	53,889	114,273	67,002
祥生集團的聯營公司及合營企業	2,298	3,581	4,197	4,864
	53,487	57,470	118,470	71,866
應收關聯公司款項：				
非貿易相關				
受控股股東控制的公司	78,749	185,509	288,568	192,665
祥生集團的聯營公司及合營企業	1,046	50	50	50
	79,795	185,559	288,618	192,715
應付關聯公司款項：				
非貿易相關				
受控股股東控制的公司	77,141	75,989	78,901	7,123
祥生集團的聯營公司及合營企業	1,322	64	171	181
	78,463	76,053	79,072	7,304
來自關聯公司的合約負債				
貿易相關				
受控股股東控制的公司	369	3,752	9,819	11,199
祥生集團的聯營公司及合營企業	2,830	687	–	–
	3,199	4,439	9,819	11,199
租賃負債				
貿易相關				
受控股股東控制的公司	–	–	877	887

貴公司董事認為，所有與關聯方的非貿易結餘將於[**編纂**]時或之前結算。

應收關聯方的貿易相關款項為無抵押、免息、信貸期為90日。與上述關聯方的非貿易相關結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

(d) 貴集團主要管理層人員薪酬

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	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）	
短期僱員福利	2,816	4,652	5,593	1,901	1,853
退休金計劃供款及社會福利	167	416	353	161	203
支付予主要管理人員的薪酬總額	2,983	5,068	5,946	2,062	2,056

董事酬金的進一步詳情載於歷史財務資料附註8。

(e) 於有關期間， 貴集團自2019年10月以來一直使用祥生實業的商標，代價為零。

27. 按類別劃分的金融工具

各類別金融工具的賬面值如下：

於2018年12月31日

金融資產

	按攤銷成本計量的金融資產
	人民幣千元
應收貿易賬款及應收票據*(附註16)*	72,402
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	83,264
現金及現金等價物*(附註18)*	35,732
	191,398

金融負債

	按攤銷成本計量的金融負債
	人民幣千元
應付貿易賬款*(附註19)*	3,139
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	103,763
租賃負債*(附註14)*	247
	107,149

於2019年12月31日

金融資產

	按攤銷成本計量的金融資產
	人民幣千元
應收貿易賬款及應收票據*(附註16)*	91,665
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	191,571
現金及現金等價物*(附註18)*	34,371
	317,607

金融負債

	按攤銷成本計量的金融負債
	人民幣千元
應付貿易賬款*(附註19)*	8,315
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	142,324
租賃負債*(附註14)*	254
	150,893

於2020年12月31日

金融資產

	按攤銷成本計量的金融資產
	人民幣千元
應收貿易賬款及應收票據*(附註16)*	172,091
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	300,827
現金及現金等價物*(附註18)*	10,648
	483,566

金融負債

	按攤銷成本計量的金融負債
	人民幣千元
應付貿易賬款*(附註19)*	33,105
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	188,362
租賃負債*(附註14)*	1,394
	222,861

於2021年5月31日

金融資產

	按攤銷成本計量的金融資產
	人民幣千元
應收貿易賬款及應收票據*(附註16)*	161,822
計入預付款項、按金及應收款項內的金融資產	204,927
現金及現金等價物*(附註18)*	30,892
	397,641

金融負債

	按攤銷成本計量的金融負債
	人民幣千元
應付貿易賬款*(附註19)*	31,562
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	137,946
租賃負債*(附註14)*	6,581
	176,089

28. 金融工具的公平值及公平值層級

管理層已評估現金及銀行結餘、與關聯公司的款項、應收貿易賬款及應收票據、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、應付貿易賬款、計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公平值與其賬面值相若，主要是由於該等工具的到期期限較短。

貴集團的公司財務團隊由財務經理帶領，負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。公司財務團隊直接向 貴公司董事會匯報。於各報告日期，公司財務團隊分析金融工具價值的變動並決定應用於估值的主要輸入數據。估值由首席財務官審閱及批准。

29. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具主要包括應收貿易賬款及應收票據、計入來自第三方的預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、現金及現金等價物、應付貿易賬款、計入應付第三方的其他應付款項及應計費用的金融負債，該等金融工具因其經營而直接產生。 貴集團擁有其他金融資產及負債，如來自關聯方的其他應收款項及應付關聯方的其他應付款項。該等金融工具的主要目的在於為 貴集團的運營融資。

貴集團金融工具產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。一般而言， 貴集團對其風險管理採取保守策略。為將 貴集團所面臨的該等風險降至最低， 貴集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。 貴集團並未持有或發行可供交易的衍生金融工具。董事會審閱並同意各項風險管理政策，其概述如下：

(a) 信貸風險

貴集團面臨有關其應收貿易賬款及應收票據、其他應收款項以及現金及現金等價物的信貸風險。

貴集團預計現金及現金等價物並不存在重大信貸風險，因為有關款項大部分存於中國內地國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預計將不會因該等銀行違約而蒙受任何重大損失。

貴集團預計與應收貿易賬款及應收票據以及來自關聯方的其他應收款項相關的信貸風險較低，因為關聯方具備較強的履行近期合約現金流量責任的財務能力及承擔。於有關期間確認的減值撥備的進一步資料，請參閱附註16及17。

由於 貴集團應收貿易賬款及應收票據以及來自第三方的其他應收款項的客戶群廣泛分散，故 貴集團內並無應收貿易賬款及應收票據以及來自第三方的其他應收款項的重大信貸集中風險。此外， 貴集團持續監控應收款項結餘。

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日的最高風險及年／期末階段

下表列示於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日基於 貴集團信貸政策的信貸質量及信貸風險的最高風險，主要基於逾期資料(除非其他資料可於無需付出不必要成本或努力的情況下獲得)及年／期末階段分類。所呈列金額為金融資產的賬面總值。

2018年12月31日

	12個月的預期信貸虧損	**整個存續期預期信貸虧損**			
	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
應收貿易賬款及應收票據*	–	–	–	75,927	75,927
計入預付款項、其他應收款項及及其他資產的金融資產					
正常**	79,795	–	–	–	79,795
可疑**	–	4,064	–	–	4,064
現金及現金等價物					
尚未逾期	35,732	–	–	–	35,732
	115,527	4,064	–	75,927	195,518

2019年12月31日

	12個月的預期信貸虧損	**整個存續期預期信貸虧損**			
	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
應收貿易賬款及應收票據*	–	–	–	96,758	96,758
計入預付款項、其他應收款項及及其他資產的金融資產					
正常**	185,559	–	–	–	185,559
可疑**	–	7,130	–	–	7,130
現金及現金等價物					
尚未逾期	34,371	–	–	–	34,371
	219,930	7,130	–	96,758	323,818

2020年12月31日

	12個月的預期信貸虧損	整個存續期預期信貸虧損			
	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
應收貿易賬款及應收票據*.	–	–	–	179,241	179,241
計入預付款項、其他應收款項及及其他資產的金融資產					
正常**	288,618	–	–	–	288,618
可疑**	–	14,204	–	–	14,204
現金及現金等價物					
尚未逾期.....	10,648	–	–	–	10,648
	299,266	14,204	–	179,241	492,711

2021年5月31日

	12個月預期信貸虧損	整個存續期預期信貸虧損			
	第1階段	第2階段	第3階段	簡易方法	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
應收貿易賬款及應收票據*.	–	–	–	173,525	173,525
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產					
正常**	192,715	–	–	–	192,715
可疑**	–	13,884	–	–	13,884
現金及現金等價物					
尚未逾期.....	30,892	–	–	–	30,892
	223,607	13,884	–	173,525	411,016

* 就 貴集團應用減值簡化方法的應收貿易賬款及應收票據而言，基於撥備矩陣的資料於歷史財務資料附註16中披露。

** 倘計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產並未逾期且並無資料顯示該等金融資產的信用風險自初始確認以來大幅增加，則該等金融資產之信貸質素被視為「正常」。否則，該金融資產的信貸質素被視為「可疑」。

(b) 流動資金風險

貴集團的目標為透過經營活動維持融資持續性與靈活性之間的平衡。 貴集團持續密切監控現金流量。

貴集團於各有關期間結束時按合同未貼現付款計算的金融負債的到期情況如下：

於2018年12月31日

	3個月以內或按要求	3個月至1年	1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
應付貿易賬款	3,139	–	–	3,139
其他應付款項及應計費用	103,763	–	–	103,763
租賃負債	73	123	60	256
	106,975	123	60	107,158

於2019年12月31日

	3個月以內或按要求	3個月至1年	1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
應付貿易賬款	8,315	–	–	8,315
其他應付款項及應計費用	142,324	–	–	142,324
租賃負債	225	31	–	256
	150,864	31	–	150,895

於2020年12月31日

	3個月以內或按要求	3個月至1年	1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
應付貿易賬款	33,105	–	–	33,105
其他應付款項及應計費用	188,362	–	–	188,362
租賃負債	743	585	91	1,419
	222,210	585	91	222,886

於2021年5月31日

	3個月以內或按要求	3個月至1年	1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
應付貿易賬款	31,562	–	–	31,562
其他應付款項及應計費用	137,946	–	–	137,946
租賃負債	2,007	1,477	3,480	6,964
	171,515	1,477	3,480	176,472

(c) 資本管理

貴集團資本管理的主要目標為保障 貴集團持續經營並維持穩健的資本比率的能力，以支持其業務並使股東價值最大化。

貴集團會根據經濟狀況的變化管理及調整其資本結構。為維持或調整資本結構， 貴集團或會調整派付予股東的股息、返還股東資本或發行新股。於有關期間，管理資本的目標、政策及程序概無作出變動。

貴集團使用流動比率監督資本，流動比率按流動資產總值除以流動負債總額計算。於各有關期間末的流動比率如下：

	於12月31日			於5月31日
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產總值	193,896	319,534	485,431	404,844
流動負債總額	191,272	292,585	419,620	332,853
流動比率	1.01	1.09	1.16	1.22

30. 有關期間後事項

貴集團於有關期間末後並無重大事項。

31. 期後財務報表

貴公司、 貴集團或任何 貴集團現時旗下公司概無就2021年5月31日後的任何期間編製任何經審核財務報表。

[請插入公司信箋]

A. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29條及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「*編製備考財務資料以供載入投資通函*」編製的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值，惟僅供説明之用，並載於本附錄旨在説明[**編纂**]對截至2021年5月31日綜合有形資產淨值的影響，猶如[**編纂**]已於2021年5月31日進行。

本公司擁有人應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值僅為説明用途而編製，而因其假設性質，其未必真實反映倘[**編纂**]已於截至2021年5月31日或任何未來日期完成本集團的財務狀況。本公司擁有人應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃根據截至2021年5月31日之本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值編製（如本文件附錄一會計師報告所載）並按如下所述作出調整。

	截至2021年5月31日本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值	[編纂]的估計[編纂]	截至2021年5月31日本公司擁有人應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值	截至2021年5月31日每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元
	（附註1）	（附註2）		（附註3）	（附註3）
根據[**編纂**]每股[**編纂**]港元計算	89,112	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]
根據[**編纂**]每股[**編纂**]港元計算	89,112	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]

附註：

(1) 截至2021年5月31日本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值摘錄自會計師報告，乃根據截至2021年5月31日本公司擁有人應佔綜合權益為人民幣94.0百萬元扣除無形資產約人民幣4.9百萬元後得出。

(2) [**編纂**]的估計[**編纂**]乃按[**編纂**]以指示性價格每股[**編纂**]港元及每股[**編纂**]港元計算，經扣除本集團應付的[**編纂**]及其他相關開支，並無計及因[**編纂**]獲行使而可能發行的股份。[**編纂**]估計[**編纂**]按1.0港元兑人民幣0.82093元之匯率由港元換算為人民幣。並不表示港元金額已經、可能已或可能按該匯率或任何其他匯率換算為人民幣，反之亦然。

(3) 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃根據於緊隨[**編纂**]完成後[**編纂**]股已發行股份計算，並無計及因[**編纂**]獲行使而可能發行的股份。就未經審核備考經調整綜合有形資產淨值而言，以人民幣列示的結餘按1港元兑人民幣0.82093元的匯率換算為港元。並不表示港元金額已經、可能已或可能按該匯率或任何其他匯率換算為人民幣，反之亦然。

(4) 並無對未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出調整以反映本集團於2021年5月31日後的任何營業業績或訂立的其他交易。

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。

[編纂]

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

[編纂]

下文載列本公司組織章程大綱及細則的若干條文以及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於2021年1月19日根據開曼群島第22章（1961年法例三，經綜合及修訂）公司法（「公司法」）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的組織章程文件由其組織章程大綱（「大綱」）以及其組織章程細則（「細則」）組成。

1. 組織章程大綱

(a) 大綱列明（其中包括）本公司股東的責任以其當時各自持有股份的未繳股款（如有）為限，本公司的成立宗旨並無限制（包括作為一家投資公司），且根據公司法第27(2)條規定，本公司擁有並能夠行使作為一個具有充分行為能力的自然人所應有全部職責的能力，而不論是否符合公司利益，鑒於本公司乃一家獲豁免公司，除為促進在開曼群島以外地區進行業務外，本公司將不會在開曼群島與任何人士、商行或法團進行交易。

(b) 本公司可通過特別決議案就大綱中任何宗旨、權力或其他事項對大綱作出更改。

2. 組織章程細則

細則乃於2021年[11月16日]獲有條件採納並於[**編纂**]起生效。細則的若干條文概述如下：

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司股本由普通股組成。

(ii) 更改現有股份或類別股份的權利

在公司法的規限下，倘本公司的股本在任何時間分為不同類別股份時，股份或任何類別股份附有的全部或任何特別權利，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案獲批准而更改、修訂或廢除，除非該類別股份的發行條款另有規定。細則中關於股東大會的規定經作出必要修訂後，將適用於各有關另行召開的大會，惟大會所需的法定人數（續會除外）須為最少持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值三分之一的兩位人士，而任何續會的法定人數為兩名親自或委派代表出席的持有人（不論其所持股份數目）。該類別股份的每位持有人每持有該類別股份一股可投一票。

賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利將不會因設立或發行與其享有同等權益的額外股份而視為改變，除非該等股份發行條款所附權利另有明確規定。

(iii) 股本變更

本公司可通過股東普通決議案：

(i) 以增設新股份的方式增加其股本；

(ii) 將其全部或任何部分股本合併為面值高於其現有股份的股份；

(iii) 按本公司股東大會或董事可能決定將股份分拆為多類股份，並賦予有關股份任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權、條件或限制；

(iv) 將其股份或任何部分股份分拆為面值少於大綱規定數額的股份；或

(v) 註銷任何於通過決議案日期尚未獲認購的股份，並按註銷股份的面值削減其股本面值。

本公司可通過特別決議案以任何方式削減股本或任何資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(iv) 股份轉讓

所有股份轉讓均須以一般或通用格式的或香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）所訂明的格式的或董事會可能批准的任何其他格式的轉讓文據進行，並以親筆簽署，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則以親筆或以機印方式簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署。

儘管有前述規定，只要任何股份在聯交所上市，該等上市股份的權屬可以依據適用於該等上市股份的法律以及適用於或應當適用於該等上市股份的聯交所規則及規例予以證明及轉讓。由本公司保存的與其上市股份相關的股東名冊（無論是股東名冊總冊或股東名冊分冊）可採用非可辨識的形式記載於公司法第40條所要求的詳情，前提是該等記載須符合適用於該等上市股份的法律以及適用於或應當適用於該等上市股份的聯交所規則及規例。

轉讓文據均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，惟董事會可豁免承讓人簽署轉讓文據。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為該股份的持有人。

董事會可全權決定隨時將任何登記於股東名冊總冊的股份移往任何股東名冊分冊登記，或將任何登記於股東名冊分冊的股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。

除非已向本公司繳付董事釐定的費用（不超過聯交所可能釐定須支付的最高款額），並且轉讓文據已正式繳付印花稅（如適用），且只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求以顯示轉讓人的轉讓權的其他證明（以及倘轉讓文據由若干其他人士代其簽署，則該名人士的授權證明）送交有關註冊辦事處或過戶登記處或存放股東名冊總冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

在任何報章以廣告方式或以聯交所規定的任何其他方式發出通知後，可暫停及停止辦理轉讓登記，其時間及限期由董事會決定。在任何年度內，停止辦理股份過戶登記的期間合共不得超過三十(30)天。

在上述限制下，繳足股份不受任何轉讓限制，亦不附有以本公司為受益人的留置權。

(v) 本公司購回本身股份的權力

公司法及細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，且董事會只可根據聯交所不時施加的任何適用規定而代表本公司行使該權力。

本公司就贖回購買可贖回股份時，非經市場或非以競價方式作出的購買須以本公司於股東大會釐定的最高價格為限。倘以競價方式購回，則須全體股東均可參與競價。

董事會可接受無償交回的任何已繳足股款的股份。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時向股東催繳有關彼等分別所持股份尚未繳付（無論按股份的面值或溢價）的任何款項。催繳股款可一次付清，亦可分期付清。倘任何催繳股款或分期股款之應付款項在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會可能同意接納的利率（不超過年息二十(20)厘）支付由指定付款日期至實際付款日期期間有關款項的利息，惟董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會如認為恰當，可向任何願意預繳

股款的股東收取有關其持有股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或未到期分期股款（以現金或現金等同項目繳付），且本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會釐定的利率（如有）支付利息。

倘股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於足十四(14)天的通知，要求其支付所欠的催繳股款，連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息，並聲明倘在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

倘股東不依照有關通知的要求辦理，則該通知有關的任何股份於其後而在通知所規定的款項未支付前，可隨時由董事會通過決議案予以沒收。有關沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派惟於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日期應就該等股份支付本公司的全部款項，連同（倘董事會酌情決定要求）由沒收日期起至實際付款日期的有關利息，利率由董事會釐定，惟不得超過年息二十(20)厘。

(b) 董事

(i) 委任、退任及免職

在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事（倘其人數並非三的倍數，則以最接近惟不少於三分之一的人數）將輪值退任，惟每名董事必須最少每三年於股東週年大會上退任一次。輪值退任的董事應包括任何希望退休惟不願連任的董事。如此退任的其他董事乃自上次獲選連任或聘任以來任期最長的董事，惟倘多名董事上次於同一日履任或獲選連任，則以抽籤決定須退任的董事（除非彼等另有協定）。

董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。此外，細則並無條文規定董事達到某一年齡上限時必須退任。

董事有權委任任何人士為董事以填補董事會臨時空缺或增添現有董事會的董事。獲委任填補臨時空缺的任何董事須一直擔任該職務，直至其獲委任後的首屆股東週年大會為止，並於該大會上膺選連任，而獲委任新加入現行董事會的任何董事，則須擔任該職務直至本公司舉行下屆股東週年大會為止，並於該大會上合資格膺選連任。

本公司可通過一項普通決議案將任何任期未屆滿的董事免職（惟此舉不影響該董事就其與本公司之間的任何合約被違反而提出的任何損害索賠），並可通過普通決議案委任本公司股東出任其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，否則董事人數不得少於兩位。董事人數並無上限。

倘發生以下情況，董事須離職：

(aa) 董事向本公司提交書面通知表示辭職；

(bb) 精神失常或身故；

(cc) 無特別理由而連續六(6)個月缺席董事會會議及董事會議決解除其職務；

(dd) 宣佈破產或收到接管令或暫停還債或與債權人達成還款安排協議；

(ee) 根據法律不得出任董事；或

(ff) 因任何法律規定或根據細則被免除董事職務。

董事會可委任一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會釐定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情權授予董事會認為合適的董事及其他人士組成的委員會，並不時就任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、職權及酌情權時，須遵守董事會不時規定的任何規則。

(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力

在公司法、大綱及細則條文的規限下，且在不影響任何股份或股份類別持有人所獲賦予的任何特別權利的情況下，任何股份均可(a)連同或附帶董事可能釐定關於股息、投票權、退還資本或其他方面的權利或限制，或(b)按本公司或有關持有人可選擇將股份贖回的條款予以發行。

董事會可發行認股權證或可換股證券或類似性質的證券，授權其持有人按董事會可能釐定的條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券。

在遵照公司法、細則及（如適用）聯交所之規則的規定，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行的股份須由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士提呈發售或配發股份或就此授出購股權或以其他方式出售股份，惟股份不得以其面值的折讓價發行。

在配發、提呈發售、授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為尚未辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈發售、授出購股權或出售股份即屬違法或不可行的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。就任何目的而言，因前句而受影響的股東不應成為或被視為另一類別的股東。

(iii) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力

細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確規定，惟董事可行使及執行本公司可行使或辦理或批准且並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會行使或進行的一切權力及事宜。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司全部權力以籌集或借貸資金，或將本公司全部或任何部分業務、財產及資產及未催繳股本按揭或抵押，並可在公司法的規限下發行本公司的債權證、債券及其他證券，無論其為直接進行，或作為本公司或任何第三方的任何債務、負債或責任的附屬抵押品。

(v) 酬金

本公司可於股東大會上釐定董事的一般酬金，該等酬金（除經投票通過的決議案另有規定外）將按董事會協議的比例及方式分派予董事，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於酬金相關的期間，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債權證的獨立會議或執行董事職務而合理預期支出或已支出的所有旅費、酒店費及其他額外開支。

倘任何董事應本公司的要求往海外公幹或駐守海外，或提供董事會認為超逾董事日常職責範圍的服務，董事會可決定向該董事支付額外酬金，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般董事酬金。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事可收取董事會不時釐定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員（此詞在本段及下段均包括可能擔任或已擔任本公司或其任何附屬公司任何高級行政職位或任何受薪職務的現任董事或前任董事）及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或聯同其他公司（指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司）設立養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付或訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的養老金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士根據上段所述的任何計劃或基金已經或可以享有者（如有）以外的養老金或其他福利。在董事會認為適當的情況下，上述養老金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或退休後任何時間授予僱員。

董事會可議決將當時計入任何儲備或資金（包括股份溢價賬及損益賬）之任何進賬金額之全部或任何部分（無論其是否可供分派）撥充資本，方式是將有關金額用於繳足下列人士將獲配發的未發行股份的股款：(i)於根據已於股東大會上經股東採納或批准之任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該等人士有關之安排而授出之任何認股權或獎勵獲行使或權利獲歸屬之時，本公司僱員（包括董事）及／或其聯屬人士指透過一家或多家中間公司直接或間接控制本公司或受本公司控制或共同控制之任何個人、法團、合夥企業、聯營公司、合股公司、信託、非法團團體或其他實體（本公司除外）；或(ii)任何信託之任何受託人（本公司就執行已於股東大會上經股東採納或批准之任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該等人士有關之安排而將向其配發及發行股份）。

(vi) 對離職的補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付款項，作為離職的補償或與其退任有關的付款（不包括董事根據合約規定可享有者），須由本公司在股東大會上批准。

(vii) 給予董事的貸款及貸款擔保

倘香港法例第622章公司條例禁止，本公司不得直接或間接向董事或其緊密聯繫人提供任何貸款，猶如本公司為一家於香港註冊成立的公司。

(viii) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中所擁有的權益

董事可於在職期間兼任本公司任何其他有酬勞的職務或職位（惟不可擔任本公司核數師），任期及條款由董事會釐定，除細則指明或規定的任何酬金外，董事還可收取兼任其他職位的額外酬金。董事可出任或擔任本公司創辦或擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級職員職位，或於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級職員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的酬金、利潤或其他利益。董事會亦可以其認為適當的各種方式行使本公司持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的投票權（包括投票贊成任命董事或其中任何一名董事為該等其他公司的董事或高級職員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級職員支付的酬金）。

任何董事或建議委任或候任董事概不應因其董事職位而失去與本公司訂立有關其兼任有酬勞職位或職務的合約、或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格。該等合約或董事於其中以任何方式擁有利益關係的任何此等合約或任何其他合約或安排亦不得因此撤銷，而參與訂約或有此利益關係的董事毋須因其董事職務或由此而建立的受信關係，向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得的酬金、利潤或其他利益。董事若知悉其於與本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會會議上申明其利益性質。倘董事其後方知其與該合約或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉其擁有或已經擁有此項利益關係後的首次董事會會議上申明其利益性質。

董事不得就批准其或其任何緊密聯繫人有重大利益關係的任何合約或安排或其他建議的董事會決議案投票（亦不得計入會議的法定人數內），惟此限制不適用於下列事項，即：

(aa) 就應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益由其或其任何緊密聯繫人借出的款項或其或其任何緊密聯繫人招致或承擔的債務而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；

(bb) 就董事本身或其緊密聯繫人本身根據一項擔保或彌償保證或透過提供擔保而承擔全部或部分責任（不論個別或共同承擔）的本公司或其任何附屬公司債務或承擔而向第三方提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；

(cc) 有關發售本公司或本公司可能創辦或擁有權益的任何其他公司的股份或債權證或其他證券以供認購或購買而董事或其緊密聯繫人因參與售股建議的包銷或分包銷而擁有權益的任何合約或安排；

(dd) 董事或其緊密聯繫人僅因其／彼等持有本公司的股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司的股份或債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；或

(ee) 任何有關採納、修訂或執行購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或與董事、其緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司的僱員有關的且並無授予任何董事或其緊密聯繫人任何一般與該計劃或基金有關的類別人士所未獲賦予的特權或利益。

(c) 董事會議事程序

董事會可舉行會議以處理業務、休會及按其認為適合的其他方式處理會議。任何會議上提出的問題必須由大多數投票通過。倘出現同票情況，會議主席擁有額外或決定票。

(d) 更改組織章程文件及本公司的名稱

本公司可透過在股東大會上通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱條文、修訂細則或更改本公司的名稱均須通過特別決議案進行。

(e) 股東大會

(i) 特別決議案及普通決議案

本公司的特別決議案須由有權投票的股東親身或（如股東為法團）由其正式授權代表或（如允許委任代表）受委代表於根據細則正式發出通知舉行的股東大會上以不少於四分之三大多數票通過。

根據公司法，任何特別決議案一經通過，其副本須於十五(15)天內送交開曼群島公司註冊處處長。

根據細則所界定，普通決議案指於根據細則規定正式發出通知舉行的股東大會上由有權投票的本公司股東親自或（如股東為法團）由其正式授權代表或（如允許委任代表）受委代表以簡單多數票通過的決議案。

(ii) 表決權及要求投票表決的權利

在任何股份當時所附的任何表決特別權利或限制的規限下，於任何股東大會上以投票方式表決時，每名親自或委派代表出席的股東（或若股東為法團，則其正式授權代表）可就每持有一股繳足股份投一票，惟於催繳股款或分期股款到期前股份繳付或入賬列為繳足的股款不會就上述目的被視作繳足股款。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決，惟大會主席可真誠允許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決，而在此情況下親自或委派受委代表出席的股東（若股東為法團，則其正式授權代表）每人可投一票，惟倘股東為結算所（或其代名人）而委派超過一位受委代表，舉手表決時每一位受委代表各有一票。

倘本公司股東為一家認可結算所（或其代名人），則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或任何類別的股東大會上擔任其授權代表，惟倘就此授權超過一位人士，則該授權應列明獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據該規定獲授權的人士應被視作已獲正式授權而毋須出具其他有關證據，且應有權代表該認可結算所（或其代名人）行使相同權力，猶如其為該認可結算所（或其代名人）持有的本公司股份的登記持有人，包括（倘允許以舉手方式表決）以舉手方式個別表決的權利。

倘本公司得悉任何股東根據聯交所規則，須就本公司任何特定決議案放棄投票或被限制只能就本公司某項決議案投贊成票或反對票，該名股東或其代表作出與該項規定或限制相抵觸的任何投票將不獲計算在內。

(iii) 股東週年大會及股東特別大會

本公司每年須舉行一次股東週年大會，惟舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月或採納細則日期後十八(18)個月，除非該較長的期間不違反聯交所的規則。

股東特別大會須在一名或以上於遞交要求當日持有有權於股東大會上投票的本公司繳足股本不少於十分之一的股東要求下召開。有關要求須以書面形式向董事會或秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理有關要求內訂明的任何事項。該大

會須於該項要求遞呈後兩個月內舉行。倘於有關遞呈後21日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可以相同方式召開大會，而本公司須向遞呈要求人士償付由遞呈要求人士因董事會未能召開大會而產生之所有合理開支。

(iv) 會議通知及議程

召開股東週年大會須發出不少於二十一(21)個完整日及不少於二十(20)個完整營業日的通知。所有其他股東大會須發出最少十四(14)個完整日及不少於十(10)個完整營業日的通知。通知期不包括送達之日或當作送達當日亦不包括發出通知當日，且須列明會議時間、地點及將在會議中審議的決議案詳情，如有特別事務，則須列明該事務的一般性質。

此外，本公司須向所有股東（根據細則的規定或股東持有股份的發行條款無權獲得該等通知者除外）及（其中包括）本公司當時的核數師就每次股東大會發出通知。

任何人士根據細則收到或發出的任何通知，均可根據聯交所規定親身、透過郵遞方式寄送至有關股東的註冊地址或刊登報章公告送達本公司的任何股東。遵照開曼群島法律及聯交所規則的規定，本公司亦可以電子方式向任何股東發出或送遞通知。

在股東特別大會及股東週年大會上處理的一切事務一概視為特別事務，惟下列在股東週年大會上處理的事項視為一般事務：

(aa) 宣派及批准分派股息；

(bb) 審議並通過賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；

(cc) 選舉董事替代退任的董事；

(dd) 委任核數師及其他高級職員；及

(ee) 釐定董事及核數師的酬金。

(v) 會議及另行召開的各類別會議的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

股東大會的法定人數為兩位親自出席且有投票權的股東（或若股東為法團，則為其正式授權代表）或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的各類別會議（續會除外）所需的法定人數為持有該類別已發行股份面值最少三分之一的兩位人士或其受委代表。

(vi) 受委代表

任何有權出席本公司會議並於會上投票的本公司股東，均有權委任其他人士作為其受委代表，代其出席會議並投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的受委代表代其出席本公司股東大會或類別會議並於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東，且應有權代表身為個別人士的股東行使其代表的股東可行使的相同權力。此外，受委代表有權代表法團股東行使其代表的股東可行使的相同權力（猶如其為個人股東）。股東親自（若股東為法團，則其正式授權代表）或由受委代表投票。

(f) 賬目及核數

董事會須安排保存真實賬目，其中載列本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司的物業、資產、借貸及負債賬項，以及公司法所規定或真實、公平地反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計記錄須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並供董事隨時查閱。任何股東（董事除外）概無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或有關文件，除非該權利乃法例賦予或由董事會或本公司在股東大會上授權。然而，獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅收信息法(Tax Information Authority Act)送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒介於其註冊辦事處提供須予提供的其賬簿副本或當中部分。

每份將於股東大會向本公司提呈的資產負債表及損益賬（包括法例規定須附上的所有文件）的副本，連同董事會報告及核數師報告的印製本，須於大會舉行日期不少於二十一(21)天前，於發出股東週年大會通告的同時，寄交每位按照細則規定有權收取本公司股東大會通告的人士；然而，在遵守所有適用法例（包括聯交所的規則）的前提下，本公司可以寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告予該等人士，惟該等人士可送達書面通知予本公司，要求本公司除財務報表概要以外，寄發一份本公司的年度財務報表連同董事會報告的完整印製本。

於每年的股東週年大會或隨後的股東特別大會上，股東須委任核數師審核本公司賬目，該核數師的任期至下屆股東週年大會。此外，股東可於任何股東大會上通過特別決議案，於核數師任期屆滿前隨時罷免其職務，並透過普通決議案於該大會上委任另一名核數師履行彼之餘下任期。核數師酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司財務報表須由核數師按照公認核數準則進行審核，該公認核數準則可為開曼群島以外國家或司法權區的核數準則。核數師須按照公認核數準則編撰有關報告書，並於股東大會上向股東提呈。

(g) 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議宣派的數額。

細則規定股息可自本公司利潤（已變現或未變現）或自董事認為不再需要由利潤中撥出的任何儲備宣派及派付。在通過普通決議案後，亦可自根據公司法就此批准的股份溢價賬或任何其他基金或賬目作出宣派及派付股息。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按派息股份的已繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的已繳股款及(ii)一切股息須按派發股息的任何部分期間的已繳股款比例分配及派付。如股東欠本公司催繳股款或其他款項，則董事可將所欠的全部數額（如有）自本公司應付予彼等的或有關任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可進一步議決(a)配發入賬列為繳足的股份以代替派發全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金或部分現金作為股息以代替有關配發，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事會認為適當的部分股息。

本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份作為全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替有關配發的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就股份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或寄往持有人或聯名持有人可能以書面指示的人士的地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，則為就相關股份名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由彼等承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，本公司即已解除該項責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士可發出該等聯名持有人就所持股份收到的任何股息或其他款項或獲分配財產的有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年內仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就或有關任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

(h) 查閱公司記錄

除非根據細則而暫停辦理股份過戶登記，否則根據細則，股東名冊及股東名冊分冊必須於營業時間在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點免費供股東查閱最少兩(2)小時，而任何其他人士在繳付最多2.50港元的費用或董事會指明的較低金額，或倘在存置股東名冊分冊的辦事處查閱，則須先繳付最多1.00港元或董事會指明的較低金額後亦可查閱。

(i) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無關於少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利的規定。然而，開曼群島法例載有保障本公司股東的若干濟助規定，其概要載於本附錄第3(f)段。

(j) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

根據清盤當時任何一個或多個類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制：

(i) 倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過清盤開始時的全部繳足股本，則額外的資產將根據該等股東分別所持繳足股份的數額按比例向彼等平等分配；及

(ii) 倘本公司清盤而可供分配予股東的資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產的損失將盡可能根據開始清盤時股東分別持有已繳或應繳足股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤（不論為自動清盤或遭法院頒令清盤），清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部分資產授予獲得類似授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(k) 認購權儲備

細則規定，如公司法未予禁止及在遵守公司法的情況下，如本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立，因此營運須受開曼群島法例約束。以下乃開曼群島公司法若干規定的概要，惟此概要並不表示包括所有適用的限定及例外情況，亦不表示全面檢評開曼群島公司法及稅務方面的所有事項（此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同）：

(a) 公司營運

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表進行登記，並須按法定股本金額繳付費用。

(b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。視乎公司選擇，該等規定或會不適用於該公司根據考慮收購或註銷任何其他公司股份而配發及按溢價發行的股份溢價。

公司法規定股份溢價賬可由公司根據其組織章程大綱及細則的條文（如有）用於以下用途：(a)作為分派或派付股息予股東；(b)繳足將發行予公司股東以作為繳足紅股的未發行股份；(c)按公司法第37條的規定贖回及購回股份；(d)撇銷公司開辦費用；及(e)撇銷任何發行股份或公司債權證的費用或就此支付的佣金或給予的折扣。

除非於緊隨建議分派或派付股息日期後，公司可償還日常業務中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，在開曼群島大法院（「**法院**」）確認後，如獲其組織章程細則批准，則擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

(c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助

開曼群島並無明文限制公司向他人提供財務資助以購回或認購其本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎秉誠考慮後認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份，而公司法明確規定，任何股份附有的權力變更屬合法，受公司的組織章程細則所規限，以規定該等股份可被贖回或有責任贖回。此外，如其組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份，惟倘組織章程細則並無授權購回的方式及條款，則未獲公司以普通決議案授權購回方式及條款前，公司不得購回本身的股份。公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後除持有作為庫存股份的股份外再無任何公司已發行的股份，則不可贖回或購回本身股份。除非在緊隨擬付款日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債務，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

公司購回的股份將作註銷處理，除非在公司組織章程大綱及細則規限下，於購回前，公司董事決議以公司名義持有該等股份作為庫存股份，則屬例外。倘公司的股份被持作庫存股份，公司須錄入股東名冊為持有該等股份，然而，儘管存在上文所述，公司不應就任何目的被視作股東且不得就庫存股份行使任何權利，且有關權利的有意行使乃屬無效，而庫存股份不得在公司的會議上直接或間接投票，亦不得在釐定任何指定時間已發行股份總數時被計算在內，而不論是否遵照公司組織章程細則或公司法的規定。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定公司的組織章程大綱或細則須載有允許該等購回的規定，及公司董事可倚賴組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切類別的個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

公司法允許，如具備償還能力且公司組織章程大綱及細則有所規定（如有），則可由股份溢價賬支付股息及分派。除前述者外，並無有關派息的法例規定。根據英國案例法（於開曼群島被認為具有說服力），股息僅可自利潤中派付。

概不會就庫存股份宣派或派付股息，亦不會向公司作出公司的其他資產分派（包括清盤時向股東分派資產，無論以現金或其他方式）。

(f) 少數股東的保障及股東訴案

法院一般預期會依從英國案例法的先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出派生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為，(b)構成欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)須特定多數（或特別）大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司（並非銀行）的股本分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司的任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或（作為清盤令的替代）發出(a)監管公司日後事務操守的指令，(b)要求公司停止進行或終止繼續進行遭入稟股東投訴的行為或作出入稟股東投訴其沒有達成行為的指令，(c)授權入稟股東按法院可能指示的有關條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟的指令，或(d)規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東的股份的指令，如由公司本身購買，則須相應削減公司股本。

一般而言，股東對公司的索賠須根據適用於開曼群島的一般契約或民事侵權法或根據公司組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

(g) 出售資產

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別限制。然而，在一般法律上，公司的各高級職員（包括董事、董事總經理及秘書）在行使本身權力及履行本身職責時，須忠實於公司的最佳利益、秉誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司須促使存置有關以下方面的適當賬冊：(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實、公平地反映公司事務及解釋其交易，則不視為適當保存的賬冊。

獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅收信息法(Tax Information Authority Act)送達命令或通知後，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他渠道提供可能須予提供的賬冊副本或當中任何部分。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法(Tax Concessions Act)，本公司已取得承諾：

(1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得利潤、收入、收益或增值徵稅；及

(2) 毋須就本公司股份、債權證或其他承擔繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

就本公司的承諾由2021年1月22日起有效期為二十年。

開曼群島現時對個人或公司的利潤、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將文據帶入開曼群島司法權區而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島為於2010年與英國簽訂雙重徵稅公約的締約方，惟並無參與訂立任何其他雙重徵稅公約。

(k) 轉讓的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

(l) 貸款予董事

公司法並無明確規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

註冊辦事處通告為公共記錄事宜。公司註冊處處長已開放現任董事及替任董事(如適用)的名單，以供任何人士付費查閱。抵押登記冊乃開放供債權人及股東查閱。

本公司的股東根據公司法並無查閱或獲得本公司的股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟本公司的細則可能賦予股東該等權利。

(n) 股東名冊

獲豁免公司可在董事可能不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點存置其股東名冊總冊及任何分冊。股東名冊將包含公司法第40條所需的有關詳情。分冊須按公司法要求或許可存置總冊的相同方式存置。公司須於存置公司總名冊的地點存置不時妥為記錄的任何分冊副本。

公司法並未規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，亦不供公眾查閱。然而，獲豁免公司須於稅務資訊局根據開曼群島稅收信息法(Tax Information Authority Act)送達命令或通知後，按該命令或通知指示，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介提供股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

(o) 董事及高級職員名冊

本公司須於註冊辦事處存置一份董事及高級職員名冊，惟公眾人士無權查閱該名冊。本公司須將該名冊副本送呈開曼群島公司註冊處處長存案，而有關董事或高級職員的任何變動須於三十(30)天內通知公司註冊處處長。

(p) 實益擁有權登記冊

獲豁免公司須於其註冊辦事處維持實益擁有權登記，記錄最終直接或間接擁有或控制該公司25%或以上股權或投票權或擁有權利委任或罷免該公司大多數董事的人士的詳情。實益擁有權登記冊並非公開文件，僅可由開曼群島的指定主管機關查閱。然而，有關規定並不適用於其股份於認可證券交易所(包括聯交所)上市的獲豁免公司。因此，只要本公司股份於聯交所[**編纂**]，本公司則毋須備存實益擁有權登記冊。

(q) 清盤

公司可能(a)被法院頒令強制清盤，(b)自動清盤，或(c)在法院監督下清盤。

法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括公司股東已通過一項特別決議案要求公司由法院清盤，或公司無能力償還其債務，或法院認為清盤乃屬公平公正。若清盤請求由公司股東以出資人身份基於公司清盤乃屬公平公正的理據提呈，法院具有司法管轄權作出替代清盤令的若干其他法令，包括規管日後公司事務經營操守的命令，授權由入稟人按法院指示的條款以公司名義及代表公司進行民事訴訟的命令，或就其他股東或公司自身購回公司任何股東股份作出撥備的命令。

當公司（有限期公司除外）通過特別決議案決議或當其於股東大會上通過普通決議案決議公司因無力償還到期債務而自動清盤時，則該公司可自動清盤。倘自動清盤，該公司須由自動清盤的決議案獲通過或於上述期間屆滿或由上述情況發生起停止營業（惟其可能因清盤而受益的情況除外）。

為進行公司清盤程序及協助法院進行清盤，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容；倘並無委任正式清盤人或於該職位出缺期間，公司的所有財產將由法院保管。

待公司事務全部清盤後，清盤人須編製有關清盤的報告及賬目，顯示清盤如何進行及公司財產如何售出，並在其後召開公司股東大會以便向股東大會提呈有關賬目並對其加以說明。清盤人須至少提前21天按公司組織章程細則授權的任何形式，向各名出資人發出通知召開最後股東大會，並於憲報刊登。

(r) 重組

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的大會上，獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人（視情況而定）價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公平值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

(s) 收購

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內任何時間，可按規定方式發出通知，要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院不大可能行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

(t) 彌償保證

開曼群島法例並不限制公司的組織章程細則規定的對高級職員及董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的任何有關條文（例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證）。

(u) 經濟實質規定

根據於2019年1月1日生效的開曼群島二零一八年國際稅務合作經濟實質法案（「經濟實質法」），「相關實體」須滿足經濟實質法所載的經濟實質測試。「相關實體」包括於開曼群島註冊成立之獲豁免公司（如本公司）；然而，其並不包括在開曼群島之外有稅務居住處所之實體。因此，只要本公司為開曼群島境外（包括香港）之稅務居民，即毋須滿足經濟實質法所載之經濟實質測試。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的特別法律顧問康德明律師事務所已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干方面。誠如本文件附錄五「展示文件」一段所述，該意見書連同公司法的副本可展示。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該等法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律意見。

A. 有關本集團的進一步資料

1. 本公司註冊成立

本公司於2021年1月19日根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司於香港的主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓並於2021年6月18日根據公司條例第16部於香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。張啟昌先生已獲委任為本公司授權代表，以代表本公司在香港接收法律程序文件及通知。

由於本公司於開曼群島註冊成立，我們須遵守開曼群島公司法、大綱及細則以及開曼群島適用法律。大綱及細則以及開曼群島公司法相關方面若干條文的概要載於本文件附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

2. 本公司股本變動

截至本公司註冊成立日期，本公司法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於註冊成立後，本公司一股繳足股款股份於2021年1月19日獲配發及發行予初始認購人（為獨立第三方）。該一股股份之後於同日轉讓予Top Honour。

於2021年4月12日，Golden Stone向本公司轉讓一股Goldenfinger股份（相當於Goldenfinger的所有已發行股本），代價為向Golden Stone配發及發行兩股股份。於同日，本公司按面值向Top Honour配發及發行97股股份。

根據於2021年[11月16日]通過的股東書面決議案，本公司的法定股本透過增發額外1,962,000,000股股份由380,000港元（分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份）增加至20,000,000港元（分為2,000,000,000股每股面值0.01港元的股份）。

緊隨[**編纂**]及[**編纂**]完成後（並無計及因[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份），本公司的已發行股本將為[**編纂**]港元，分為[**編纂**]股股份，該等股份均為繳足或入賬列作繳足，而[**編纂**]股股份將維持未發行。

除上文所披露者及下文提述的「5. 於2021年[11月16日]通過的股東書面決議案」外，本公司股本自其註冊成立以來並無任何變動。

3. 附屬公司股本變動

我們的附屬公司載於會計師報告（全文載於本文件附錄一）。

除「歷史、重組及公司架構」所披露者外，附屬公司股本於本文件日期前兩年內並無任何變動。

4. 附屬公司的詳情

附屬公司的詳情載於會計師報告（全文載於本文件附錄一）附註1。

以下所載為我們截至最後實際可行日期的非全資附屬公司的若干資料：

非全資附屬公司	其他非集團股東	持有股權百分比
祥生越都	浙江諸暨越都貿易有限公司(1)	49%
上海鯤鵬	廣州海倫堡物業管理有限公司(2)	49%

附註：

(1) 浙江諸暨越都貿易有限公司為一家由趙磊義先生（祥生控股執行董事）擁有80%及其配偶鄭河茜女士擁有20%的公司。

(2) 廣州海倫堡物業管理有限公司為獨立第三方。

5. 於2021年[11月16日]通過的股東書面決議案

根據股東於2021年[11月16日]通過的書面決議案，其中包括：

(a) 本公司已批准及有條件採納大綱及細則並將於[**編纂**]後生效；

(b) 本公司藉增發額外[1,962,000,000]股股份（在各方面與現有股份均享有同等權益）將法定股本由[380,000]港元（分為38,000,000股股份）增加至[20,000,000]港元（分為[2,000,000,000]股股份），並即時生效；

(c) 待(aa)聯交所批准已發行股份及根據[**編纂**]、[**編纂**]及本文件提述之將予配發及發行的股份（包括因[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予配發及發行的股份）[**編纂**]及[**編纂**]；(bb)[**編纂**]已妥為釐定；及(cc)[**編纂**]於[**編纂**]項下的責任成為無條件且並無根據該協議之條款（或本文件規定之任何條件）終止後，在各情況下，上述條件須於[**編纂**]規定的日期及時間或之前達成：

(i) 批准[**編纂**]及授權董事根據[**編纂**]配發及發行[**編纂**]；

(ii) 批准[**編纂**]及董事獲授權於[**編纂**]獲行使時配發及發行股份；

(iii) 購股權計劃規則（其主要條款及條件載於本附錄下文「D. 購股權計劃」）獲批准及採納以及董事獲授權全權酌情授出購股權以認購有關股份，以及行使根據購股權計劃授出的購股權而發行、配發及處置股份；

(iv) 在本公司股份溢價賬因[**編纂**]而出現進賬的情況下，授權董事將本公司股份溢價賬的進賬金額[**編纂**]港元撥充資本，上述金額用作按面值繳足[**編纂**]股股份，而該等股份將於本決議案獲通過日期按名列本公司股東名冊的股份持有人當時於本公司的各自現有持股比例（盡可能接近但不產生零碎股份，從而毋須配發及發行零碎股份）配發及發行予彼等；

(v) 給予董事一般無條件授權，以發行、配發及處置（包括提出要約或協議的權力，或授予可能會或可能需要配發及發行股份的證券），惟根據供股或任何以股代息計劃或根據細則配發及發行股份以代替全部或部分股份股息的相若安排或根據股東在股東大會上授予的特定權限則除外，未發行股份不超過緊隨[**編纂**]及[**編纂**]完成後已發行股份總數的20%（不計及因[**編纂**]及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予配發及發行的任何股份），有關授權的效力直至本公司下屆股東週年大會結束時、或細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或變更該項授權時（以最早發生者為準）止；

(vi) 給予董事一般無條件授權，以授權彼等行使本公司一切權力在聯交所或本公司證券可能[**編纂**]而獲證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所，購回數目不超過於緊隨[**編纂**]及[**編纂**]完成後的已發行股份數目10%的股份（不包括因[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予配發及發行的任何股份），而該授權的效力於本公司下屆股東週年大會結束時、或細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或變更該項授權時（以最早發生者為準）止；及

(vii) 擴大上文(v)段所述的一般無條件授權，以在董事根據該一般授權可能配發及發行或有條件或無條件同意配發及發行的已發行股份數目上，加上相當於本公司根據上文(vi)段所述購回股份授權購回的已發行股份總數。

6. 重組

為籌備[**編纂**]，本集團旗下各公司進行重組及本公司成為本集團的控股公司。有關重組的更多詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」。

7. 本公司購回其本身證券

本章節包括聯交所規定須納入本文件中的有關本公司購回其本身證券的資料。

(a) 上市規則的條文

上市規則准許以聯交所作為第一上市地的公司購買彼等於聯交所的股份，惟須受若干限制。

(i) 股東批准

上市規則規定以聯交所作為第一上市地的公司購回股份（倘為股份，則必須繳足股款）的所有建議須事先獲股東於股東大會通過普通決議案以一般授權或就指定交易作出特別批准的方式批准。

附註： 根據股東於2021年[11月16日]通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權（「**購回授權**」）以於聯交所或本公司證券可能[**編纂**]且獲證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回本公司股份，股份總數不超過已發行及本文件所述將發行（於本公司下屆股東週年大會結束時、適用法律或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會期間屆滿時或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或變更該項授權日期的任何時間（以最早發生者為準））股份總數10%。

(ii) 資金來源

購回資金必須來自根據大綱及細則、上市規則及開曼群島公司法可合法作此用途的資金。上市公司不得以非現金代價或非聯交所不時的交易規則規定的結算方式在聯交所購回本身的股份。

(iii) 核心關連人士

上市規則禁止本公司在知情情況下在聯交所向一名「核心關連人士」(包括本公司或任何附屬公司或彼等緊密聯繫人的董事、最高行政人員或主要股東)購回股份，而核心關連人士亦不得在知情情況下向本公司出售其股份。

(b) 購回的理由

董事相信，股東授予董事一般授權以使本公司可於市場購回股份符合本公司及股東的整體最佳利益。購回或會使本公司每股資產淨值及／或每股盈利增加，惟須視乎當時市況及資金安排而定，並僅在董事相信對本公司及股東有利的情況下方會作出購回。

(c) 購回的資金

就購回股份而言，本公司僅可動用根據大綱及細則、上市規則及開曼群島適用法例規定可合法作此用途的資金。

目前建議購回股份的資金將以本公司利潤、本公司股份溢價金額或就購回而發行新股份的所得款項撥付，而倘購回須支付的任何溢價超逾將予購回股份面值之金額，則可以本公司利潤或本公司股份溢價賬進賬額或同時以兩者撥付。倘細則規定及在開曼群島公司法的規限下，任何股份購回亦可以股本撥付。

基於本文件所披露本集團目前財務狀況並計及本公司目前的營運資金狀況，董事認為，倘全面行使購回授權，不會對本集團的營運資金及／或資產負債狀況產生重大不利影響(較本文件所披露的狀況而言)。然而，倘行使購回授權會對董事認為不時適合於本集團的營運資金及／或資產負債狀況產生重大不利影響，則董事不建議行使購回授權。

(d) 股本

基於緊隨[**編纂**]後已發行[**編纂**]股股份（惟並無計及因[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的股份），悉數行使購回授權將會導致本公司於直至下列時間為止的期間內購回最多[**編纂**]股股份：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

(ii) 任何適用法律或細則規定須舉行本公司下屆股東週年大會的期限屆滿；或

(iii) 股東於股東大會上以普通決議案撤銷或變更購回授權之日期（以最早發生者為準）。

(e) 一般資料

董事或（就董事作出一切合理查詢後所深知）其任何緊密聯繫人（定義見上市規則）現時無意（倘購回授權獲行使）向本公司或我們的附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將根據上市規則及開曼群島適用法律行使購回授權。

倘根據購回授權購回股份導致股東於本公司所佔投票權的權益比例增加，則該項增加將根據香港公司收購、合併及股份回購守則（「**收購守則**」）被視為收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東（定義見收購守則）可視乎股東權益增加水平取得或鞏固對本公司的控制權，並因任何有關增加而須根據收購守則規則26提出強制收購建議。除上文所披露者外，董事並不知悉因根據購回授權進行購回而產生與收購守則有關的任何後果。董事無意行使權力以購回以此為限的股份。

倘購回授權於緊隨[**編纂**]及[**編纂**]完成後獲悉數行使（惟並無計及因[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的股份），則根據購回授權將予購回的股份總數為[**編纂**]股，即基於上述假設計算的股份總數之10%。緊隨購回授權獲悉數行使後，控股股東的持股百分比將增加至本公司已發行股本約[**編纂**]%。倘購回股份導致公眾持有的股份數目少於當時已發行股份的指定百分比，則只可在獲得聯交所批准豁免遵守上市規則第8.08條有關公眾持股量的上市規則規定後才可進行。然而，董事現時無意行使購回授權以致公眾持股量不足上市規則所規定者。

概無本公司的核心關連人士知會本集團，彼目前有意在購回授權獲行使時向本公司出售股份，亦無承諾不會向本公司出售股份。

B. 有關我們業務的進一步資料

1. 重大合約概要

以下為本集團成員公司於本文件日期前兩年內訂立的重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程訂立的合約）：

(a) Goldenfinger Hong Kong Limited與朱國玲女士訂立的日期為2021年3月1日的股權轉讓協議，據此，朱國玲女士同意向Goldenfinger Hong Kong Limited轉讓其於浙江祥生物業服務有限公司2%的股權，代價為人民幣8,600,000元；

(b) 祥生實業集團有限公司與諸暨祥笙物業服務有限公司訂立的日期為2021年3月31日的股權轉讓協議，據此，祥生實業集團有限公司同意向諸暨祥笙物業服務有限公司轉讓其於浙江祥生物業服務有限公司98%的股權，代價為人民幣49,000,000元；

(c) Golden Stone Development Limited與祥生活服務集團有限公司訂立的日期為2021年4月12日的換股協議，據此，Golden Stone Development Limited同意向祥生活服務集團有限公司轉讓一股Goldenfinger Limited股份，而祥生活服務集團有限公司向Golden Stone Development Limited配發及發行兩股每股面值0.01港元股份作為代價；

(d) 彌償契據；及

(e) [**編纂**]。

2. 本集團知識產權

(a) 商標

截至最後實際可行日期，本公司為下列董事認為對我們的業務屬重大的商標的註冊所有人：

編號	商標	申請編號	類別	註冊地點	註冊所有人	註冊日期	屆滿日期
1.	SHIN SUN 祥生活 SHIN SUN 祥生活	305528647	35、36、37、41、43	香港	本公司	2021年2月5日	2031年2月4日
2.	祥生活	53384177	41	中國	祥生物業服務	2021/9/7	2031/9/6
3.	祥生活	53378129	43	中國	祥生物業服務	2021/9/7	2031/9/6
4.	祥生活	53360397	37	中國	祥生物業服務	2021/8/28	2031/8/27
5.	祥生活	53377103	36	中國	祥生物業服務	2021/8/28	2031/8/27
6.	SHINSUN	53366481	41	中國	祥生物業服務	2021/11/7	2031/11/6

截至最後實際可行日期，本集團已向註冊所有人祥生實業取得使用以下商標的許可：

編號	商標	申請編號	類別	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
1.	SHINSUN祥生	34163093A	36	中國	2019年9月7日	2029年9月6日

截至最後實際可行日期，本集團已為下列對我們的業務屬重大的商標申請註冊：

編號	商標	申請編號	類別	申請人名字	申請地點	申請日期
1.	祥生活	53368969	35	祥生物業服務	中國	2021年1月28日
2.	SHINSUN	53374217	43	祥生物業服務	中國	2021年1月28日

(b) 版權

截至最後實際可行日期，本集團為以下董事認為對我們業務屬或可能屬重要的版權於中國的註冊擁有人：

編號	版權	註冊編號	註冊擁有人名稱	註冊日期	作品類別
1.	SHINSUN祥生活	國作登字－2021-F-00084821	祥生物業服務	2021年4月14日	藝術作品

(c) 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業務屬重要的域名的註冊擁有人：

編號	域名	註冊擁有人名稱	註冊日期	屆滿日期
1.	xswyservice.com	祥生物業服務	2018年11月20日	2024年11月20日
2.	xsh-dream.com	本公司	2021年11月1日	2022年11月1日

C. 有關董事及主要股東的進一步資料

1. 董事

(a) 權益披露－董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

緊隨[**編纂**]及[**編纂**]完成後且假設[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權未獲行使，則董事或本公司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股份[**編纂**]後根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等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條須記錄於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉將如下：

(i) 於本公司的權益

董事姓名	權益性質	權益股份數目[1]	權益概約百分比
陳先生	全權信託創始人[2]	[**編纂**]股股份(L)	[**編纂**]%
陳雪宜女士	全權信託之受益人[2]	[**編纂**]股股份(L)	[**編纂**]%

附註：

(1) 字母「L」表示該人士於股份的好倉。

(2) Top Honour的全部已發行股本由Shinlight Limited持有，而Shinlight Limited由Shinfamily Holdings全資擁有。Shinfamily Holdings為TMF (Cayman) Ltd.的控股公司。TMF (Cayman) Ltd.為家族信託（由陳先生作為委託人設立的全權信託，其受益人為陳先生及其家族成員（包括陳雪宜女士））的受託人。因此，根據證券及期貨條例，陳先生及陳雪宜女士各自被視為於Top Honour持有的股份中擁有權益。

(ii) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	權益股份數目[1]	權益概約百分比
陳先生	Top Honour	信託創始人[2]	1股股份(L)	100%
陳雪宜女士	Top Honour	信託受益人[2]	1股股份(L)	100%
陳先生	Shinlight Limited	信託創始人[3]	1股股份(L)	100%
陳雪宜女士	Shinlight Limited	信託受益人[3]	1股股份(L)	100%

附註：

(1) 字母「L」表示該人士於股份的好倉。

(2) Top Honour的全部已發行股本由Shinlight Limited持有，而Shinlight Limited由Shinfamily Holdings全資擁有。Shinfamily Holdings為TMF (Cayman) Ltd.的控股公司。TMF (Cayman) Ltd.為家族信託（由陳先生作為委託人設立的全權信託，其受益人為陳先生及其家族成員（包括陳雪宜女士））的受託人。因此，根據證券及期貨條例，陳先生及陳雪宜女士各自被視為於Top Honour持有的股份中擁有權益。

(3) Shinlight Limited的全部已發行股本由Shinfamily Holdings（為TMF (Cayman) Ltd.的控股公司）持有。TMF (Cayman) Ltd.為家族信託（由陳先生作為委託人設立的全權信託，其受益人為陳先生及其家族成員（包括陳雪宜女士））的受託人。因此，根據證券及期貨條例，陳先生及陳雪宜女士各自被視為於Shinlight Limited持有的股份中擁有權益。

(b) 服務協議及委任函詳情

各執行董事均已與本公司訂立服務協議，自委任日期或辭任執行董事日期起計為期三年，可由任何一方向另一方送達不少於三個月的書面通知予以終止。

非執行董事已與本公司訂立委任函，自委任日期起計為期三年，可由任何一方向另一方送達不少於三個月的書面通知予以終止。

各獨立非執行董事均已與本公司訂立委任函，自委任日期起計為期三年，可由任何一方向另一方送達不少於三個月的書面通知予以終止。

(c) 董事酬金

執行董事陳雪宜女士、陳國農先生及石燁先生各自有權獲得年度酬金分別為人民幣0.61百萬元、人民幣0.50百萬元及人民幣0.34百萬元。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年5月31日止五個月，支付予董事的薪酬總額（包括薪金、津貼及實物福利、退休金計劃供款及社會福利）分別為人民幣0.56百萬元、人民幣0.59百萬元、人民幣0.69百萬元及人民幣0.60百萬元。有關詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註8。

非執行董事陳先生已獲委任三年任期，預期將不會就其擔任非執行董事職務收取任何酬金。

獨立非執行董事劉曉蘭女士、馮志偉先生及張恒龍先生各自已獲委任三年任期。我們擬向彼等各自支付每年人民幣200,000元的董事袍金。除董事袍金外，預期概無獨立非執行董事將因擔任獨立非執行董事職務而獲得任何其他報酬。

根據目前有效的安排，截至2021年12月31日止年度，董事的薪酬總額（包括袍金、薪金、花紅、以股份為基礎的付款、退休福利計劃供款、津貼和其他實物福利）估計不超過約人民幣1.63百萬元。

2. 主要股東

(a) 主要股東於本公司的權益

除「主要股東」所披露者外，就董事所知，於緊隨[**編纂**]及[**編纂**]完成後（假設[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權並無獲行使），概無人士（本公司董事及最高行政人員除外）將擁有或被視為或視作於股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須予披露的權益及／或淡倉或直接或間接擁有本公司的10%或以上已發行具投票權股份的權益。

(b) 主要股東於本集團其他成員公司的權益

於最後實際可行日期，就董事所知，以下人士（本公司董事或最高行政人員除外）有權於本集團其他成員公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上的已發行具投票權股份：

本集團成員公司名稱	股東名稱	持有股權百分比
祥生越都	浙江諸暨越都貿易有限公司	49%
上海鯤鵬	廣州海倫堡物業管理有限公司	49%

3. 收取的代理費或佣金

除本文件所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，概無就本集團任何成員公司發行或出售任何股本而提供任何佣金、折扣、經紀費或其他特別條款。

4. 免責聲明

(a) 除本節所披露者外，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）的任何股份、相關股份或債權證中擁有於股份[**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任何權益或淡倉，或擁有須根據證券及期貨條例第352條登記於該條所指的登記冊的任何權益或淡倉，或擁有根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；

(b) 概無下文「－E. 其他資料－8. 專家資格及同意」項下所述之董事或專家擁有任何直接或間接於本公司發起或於本集團任何成員公司於緊接本文件日期前兩年內購入、出售或租用或本集團任何成員公司建議購入、出售或租用的任何資產中直接或間接擁有任何權益；

(c) 概無董事於本文件日期存續且對本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；

(d) 除本節所披露者外，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何現有或建議服務合約（一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須賠償（法定賠償除外）的合約除外）；

(e) 不計及根據[**編纂**]可能承購的股份，概無董事知悉任何人士（並非本公司董事或最高行政人員）將於緊隨[**編纂**]完成後於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何成員公司已發行具投票權股份擁有10%或以上權益；及

(f) 就董事所知，於最後實際可行日期，除本文件「業務－供應商」及「業務－客戶」中所披露者外，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）或於已發行股份總數中擁有5%以上權益的本公司股東於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

D. 購股權計劃

以下為我們的股東於2021年[11月16日]通過書面決議案有條件採納的購股權計劃的主要條款概要。

(a) 目的

購股權計劃為根據上市規則第17章而籌備的一項股份獎勵計劃，旨在肯定及嘉許合資格參與者（定義見下文(b)段）對本集團作出或可能已作出的貢獻。購股權計劃將向合資格參與者提供機會於本公司擁有個人權益，以達致下列目標：

(i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而優化其表現效率；及

(ii) 吸引及保有合資格參與者或以其他方式與該等合資格參與者保持持續業務關係，而該等合資格參與者的貢獻乃對或將會對本集團的長遠發展有利。

(b) 合資格參與人士

董事會可酌情決定向下列人士（統稱「**合資格參與者**」）授出購股權，以按下文(f)段所釐定的行使價認購董事會可能釐定的相關新股份數目：

(i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；

(ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）；及

(iii) 董事會全權認為將對或已對本公司或其任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢人、供應商、客戶、分銷商及其他有關人士。

接納購股權後，承授人須向本公司支付1.00港元作為授出代價。

(c) 接納購股權要約

本公司於相關接納日期或之前收到由承授人正式簽署構成接納購股權的一式兩份要約文件連同以本公司為受益人的1.00港元股款或付款作為其授出購股權代價後，購股權即被視為已授出及已獲承授人接納及已生效。有關股款或付款於任何情況均不獲退還。就任何授出可認購股份的購股權要約而言，參與者接納購股權所涉及的股份數目可少於要約授出購股權所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份在聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且有關數目在構成接納購股權的一式兩份要約文件中清楚列明。倘授出購股權的要約於任何規定的接納日期未獲接納，則視為已被不可撤銷地拒絕。

在(l)、(m)、(n)、(o)及(p)各段的規限下，承授人可於向本公司發出書面通知表明據此行使購股權及行使所涉及的股份數目後，行使全部或部分購股權（惟獲悉數行使的情況除外）均須以股份當時於聯交所買賣一手單位的完整倍數行使。每份有關通知必須隨附所發出通知中涉及的股份行使價總額的股款或付款。於收到通知及股款或付款後21天內及（如適用）收到本公司核數師或認可獨立財務顧問（視乎情況而定）根據(r)段發出的證書後，本公司須向承授人配發及發行入賬列作繳足的相關股份數目，並向承授人發出有關該等獲配發股份的股票。

任何購股權須待我們的股東於股東大會上批准本公司法定股本的任何必要增加後，方可行使。

(d) 股份數目上限

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過緊隨[**編纂**]完成後已發行股份總數的10%（即[**編纂**]股股份）（不包括因[**編纂**]獲行使可予發行的任何股份），就此而言不包括根據購股權計劃（或本公司任何其他購股權計劃）的條款已失效的購股權原本可發行的股份。待本公司根據上市規則第17.03(3)及17.06條刊發通函並經我們的股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時規定的其他要求後，董事會可：

(i) 隨時更新該限制至我們的股東在股東大會上批准當日已發行股份的10%；及／或

(ii) 向董事會特別選定的合資格參與者授出超過10%限額的購股權。本公司向股東寄發的通函須包括可獲授該等購股權的選定合資格參與者的一般資料、將予授出購股權的數目及條款、向選定合資格參與者授出購股權的目的，並解釋該等購股權如何達致該目的、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明。

儘管存有上述規定及受下文(r)段限制，因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出及有待行使的所有尚未行使購股權獲行使而可予發行的股份數目上限，在任何時間均不得超過不時已發行股份的30%。倘根據本公司的任何計劃（包括購股權計劃）授出的購股權會導致超出30%的限額，則不得授出購股權。倘本公司的股本架構出現下文(r)段所述的任何變動（不論通過資本化發行、供股、股份拆細或合併或削減本公司股本方式），則可能授出的購股權所涉及的股份數目上限須按本公司核數師或認可獨立財務顧問確認為合適、公平及合理的方式作出調整，惟在任何情況下不得超過本段規定的限額。

(e) 向任何個別人士授出購股權的數目上限

已發行及因於直至授出日期止任何12個月期間根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）獲行使而可予發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。倘進一步授出超過該1%限額的購股權，則須：

(i) 本公司向股東發出通函須遵守上市規則第17.03(4)及17.06條及／或上市規則不時指定的有關其他規定。本公司刊發通函須載列合資格參與者的身份、將予授出購股權（及過往授予該參與者的購股權）的數目及條款、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及

(ii) 經我們的股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時訂明的其他規定，而有關合資格參與者及其緊密聯繫人（定義見上市規則）（或倘合資格參與者為關連人士（定義見上市規則），則為其聯繫人（定義見上市規則））須放棄投票。將授予有關參與者的購股權數目及條款（包括行使價）須於股東批准前釐定，而董事會建議向有關合資格參與者授出購股權的董事會會議日期應視為就計算股份認購價而言的授出日期。董事會須按其可能不時釐定的形式向該合資格參與者發出要約文件（或（如屬其他情況）隨附要約文件中列明下述者的文件），其中包括：

(aa) 合資格參與者的姓名、地址及職業；

(bb) 向合資格參與者授出購股權的日期（須為聯交所開市買賣證券的日子）；

(cc) 購股權要約必須獲接納的日期；

(dd) 根據(c)段所述，一項購股權被視為獲授出及獲接納的日期；

(ee) 授出購股權所涉及的股份數目；

(ff) 因行使購股權而獲發行股份的認購價及支付有關價格的方式；

(gg) 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；

(hh) 接納購股權的方法，該方法（除非董事會另行決定）載列於(c)段；及

(ii) 有關董事會認為購股權要約屬公平合理惟不符合購股權計劃及上市規則的其他條款及條件（包括但不限於必須於其可行使前須持有購股權的最短期限及／或於購股權可予行使前達致任何業績目標）。

(f) 股價

根據購股權計劃所授出任何特定購股權所涉及股份的認購價須由董事會全權酌情釐定（可作出下文(r)段所述的任何調整），惟該價格須至少為下列各項當中的最高者：

(i) 股份於授出日期（須為聯交所開市買賣證券的日子）於聯交所每日報價表所報的正式收市價；

(ii) 股份於緊接授出日期前五個營業日股份於聯交所每日報價表所報的正式平均收市價；及

(iii) 股份面值。

(g) 授出購股權予本公司之董事、最高行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人

向本公司董事、最高行政人員或主要股東（定義見上市規則）或任何彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）授出任何購股權，須經獨立非執行董事（不包括本身為購股權承授人的任何獨立非執行董事）批准。倘董事會擬向主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）授出購股權導致已發行及因於直至授出日期（包括該日）止12個月期間向有關人士授出及將予授出購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）獲行使而將予發行的股份數目：

(i) 合共超過於購股權要約日期已發行股份的0.1%，或上市規則可能不時規定的其他百分比；及

(ii) 按股份於有關授出日期在聯交所每日報價表所載的正式收市價計算超過5百萬港元或上市規則可能不時規定的其他數額的總值，則須待本公司發出通函並經股東在股東大會上以投票方式批准，而本公司承授人、其聯繫人及所有核心關連人士（定義見上市規則）均須放棄投贊成票，及／或須符合上市規則不時訂明的其他相關規定，方可進一步授出購股權。於大會上批准授出該等購股權的任何表決均須以投票方式作出。

本公司根據上段向我們的股東發出的通函須載列以下資料：

(i) 將授予各選定合資格參與者的購股權數目及條款（包括行使價）之詳情，有關詳情必須於股東大會前釐定，而提呈有關進一步授出購股權的董事會會議日期，就計算該等購股權的行使價而言，則被視為授出日期；

(ii) 獨立非執行董事（不包括任何本身為購股權承授人的獨立非執行董事）就表決向獨立股東提供的推薦意見；

(iii) 上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及

(iv) 上市規則第2.17條規定的資料。

(h) 授出購股權的時間限制

在本公司知悉內幕消息後不得授出購股權，直至有關內幕消息已根據上市規則規定及證券及期貨條例第XIVA部的內幕消息條文發佈為止。尤其是，於緊接以下日期（以較早者為準）前一個月起期間，本公司不得授出購股權：

(i) 批准我們的年度、半年度、季度或其他中期業績（不論上市規則有否規定）的董事會會議日期（該日期須根據上市規則首先知會聯交所）；及

(ii) 本公司刊登其年度、半年度、季度或其他中期業績公佈（不論上市規則有否規定）之最後期限，

及截至實際刊登有關年度、半年度、季度或中期業績（視情況而定）日期為止，及儘管有上述情況，而倘向董事授出購股權，則於下列情況下不得授出購股權：

(i) 於緊接刊登年度業績日期前60日期間或（倘為較短者）相關財政年度結束至刊登業績日期之期間；及

(ii) 於緊接刊登季度業績（如有）及半年度業績日期前30日期間或（倘為較短者）相關季度或半年度期間結束至刊登業績日期止期間。

(i) 權利屬承授人個人所有

購股權及要約所授出之購股權屬承授人個人所有且不得轉讓或出讓。承授人不得以任何方式出售、轉讓、押記、抵押彼所持有之任何購股權或有關授出向彼所作出購股權之要約，或就其持有之任何購股權增設產權負擔或以任何第三方為受益人增設任何權益（法定或實益）或試圖如此行事（惟承授人可提名一名代名人以其名義登記根據購股權計劃發行的股份）。凡違反上文所述者，本公司有權註銷向有關承授人授出的任何尚未行使購股權或其任何部分。

(j) 購股權的行使期限及購股權計劃的有效期

購股權可於購股權被視為已授出並獲接納日期後至該日起計十年屆滿前隨時根據購股權計劃的條款予以行使。購股權的行使期將由董事會全權酌情釐定，惟在其授出後不得超過十年。概無購股權將於[**編纂**]後超過十年獲授出。除非本公司經由股東大會或董事會提前終止，否則購股權計劃自[**編纂**]起計十年期間生效及有效。

(k) 業績目標

根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使之前，承授人可能須達致董事會於授出購股權時所列明的任何業績目標。

(l) 終止受僱或身故時的權利

倘購股權承授人因以下各項而不再為本公司或任何附屬公司的僱員：

(i) 除因身故或下文(m)段所述理由而終止其僱員身份外，承授人可於有關終止（有關日期須為於本公司或相關附屬公司的最後實際工作日，而不論有否支付代通知金）起計一個月期間（或董事會可能釐定的較長期間）內行使承授人於終止日期當日可享有之購股權（以尚未行使者為限）；或

(ii) 因身故而終止其僱員身份，其遺產代理人可於身故日期起計12個月期間內（或董事會可能釐定的有關較長期間）全面行使購股權（以已行使者為限）。

(m) 解僱時的權利

倘購股權承授人因被裁定有嚴重行為失當，或已觸犯涉及其操守或誠信或有關本集團僱員的任何刑事罪行（倘董事會如此釐定），或因僱員按普通法或根據任何適用法律或根據與本集團的承授人服務合約而有權終止其僱用的任何其他理由而不再為本公司或其任何附屬公司的僱員，或被裁定觸犯涉及其品格或誠信的任何刑事罪行，則其購股權將會失效，且於終止其僱員身份日期後不可行使。

(n) 收購時的權利

倘向我們所有股東（或除要約人及／或任何由要約人控制的人士及／或任何與要約人一致行動的人士（定義見收購守則）以外的所有股東）提出全面要約，及有關要約於相關購股權的購股權期間成為或宣佈為無條件，購股權承授人將有權在要約成為或宣佈為無條件日期後14天內隨時全面行使購股權（以尚未行使者為限）。

(o) 清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情批准將本公司自動清盤的決議案，本公司須隨即向所有承授人發出有關通知，而各承授人（或其合法遺產代理人）有權在不遲於上述本公司擬召開股東大會前兩個營業日前任何時間，向本公司發出書面通知，並隨附匯寄或支付有關通知所述的股份認購價總額的全數股款，以行使其全部或任何購股權（以尚未行使者為限），而本公司須盡快及在任何情況下不遲於緊接擬召開股東大會日期前的營業日，向承授人配發入賬列作繳足的有關股份，並將承授人登記為有關股份持有人。

(p) 本公司與其股東或債權人達成妥協或安排時的權利

倘本公司與其股東或債權人擬達成妥協或安排，以根據開曼群島公司法實施本公司重組計劃或與任何其他公司合併，本公司須於向其股東及／或債權人發出召開考慮有關妥協或安排的會議通知當日，向所有購股權承授人發出通知，而屆時任何承授人將可透過向本公司發出書面通知，連同有關通知所述的股份認購價總額的全數金額的匯款或付款（本公司須於不遲於擬召開有關會議前兩個營業日接獲有關通知），而全面或按照通知所註明的程度行使其購股權，本公司將盡快及在任何情況下於不遲於緊接擬召開會議日期前的營業日配發及發行因行使有關購股權而須予發行入賬列作繳足的相關股份數目予承授人，並將承授人登記為有關股份持有人。

由該會議日期起，所有承授人行使彼等各自之購股權之權利將立即暫停。當該妥協或安排生效時，所有購股權（以尚未行使者為限）將告失效及終止。倘該妥協或安排因任何原因並無生效及終止或失效，承授人行使彼等各自之購股權之權利將自有關終止起全面恢復，惟僅以尚未行使並成為可行使者為限，猶如本公司並無建議有關妥協或安排。

(q) 股份的地位

因行使購股權而將予配發的股份將不會附有投票、股息或其他權利，直至承授人（或承授人提名的任何其他人士）完成有關股份持有人的登記為止。在上述規定的規限下，因行使購股權將予配發及發行的股份須遵守組織章程細則規定並將在所有方面與發行之日其他已發行繳足股份具有同等權益，擁有相同的投票權、股息、轉讓及其他權利，包括清盤產生的權利以及有關於發行日期或之後已派付或已作出之任何股息或其他分派之權利。

(r) 資本變動的影響

倘本公司股本架構於任何購股權仍可行使期間出現任何變動，不論透過資本化發行、供股、公開發售（如有價格攤薄元素）、合併、拆細或削減本公司股本或其他任何方式，則須對尚未行使的任何購股權所涉及的股份數目及／或每份尚未行使購股權的每股股份認購價，作出經本公司核數師或獨立財務顧問致函董事會證明屬公平合理並符合上市規則第17.03(13)條及其附註的規定與聯交所於2005年9月5日發出的補充指引及聯交所不時發出有關上市規則的任何未來指引及詮釋以及其附註規定之相應調整（如有）。本公司核數師或獲認可獨立財務顧問（視乎情況而定）於本段的身份為專家而非仲裁人，彼等發出的證明書於並無出現明顯錯誤的情況下，將為最終及不可推翻，並對本公司及承授人具約束力。

作出任何該等變動的前提為購股權之任何承授人根據其所持有的購股權有權認購本公司已發行股本的比例須與有關變動前相同，及因任何購股權獲全面行使而應付的認購價總額應盡可能與其變動前保持一致（並無論如何不高於該認購價），惟倘作出有關變動將導致股份以低於其面值的價格發行，則不得作出變動。發行證券作為交易的代價不得視為須作出任何該等變動的情況。

(s) 購股權的屆滿期限

購股權將於下列時間（以最早發生者為準）自動失效及不可行使（以尚未行使者為限）：

(i) 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；

(ii) (l)、(m)、(n)、(o)或(p)各段所述的任何期限屆滿時；

(iii) (p)段所述本公司債務償還安排計劃的生效日期；

(iv) 在(o)段的規限下，本公司開始清盤當日；

(v) 承授人基於其自本公司或任何附屬公司辭任或因下列一個或多個理由終止其僱員身份或合約而不再為合資格參與者當日：被裁定有嚴重行為失當；或遭裁定觸犯任何涉及其操守或誠信或與本集團僱員相關（倘董事會如此釐定）的刑事罪行；或已經資不抵債、破產或與其債權人全面達成債務重整協議；或因僱員按普通法或根據任何適用法律或根據與本集團的承授人服務合約而有權終止其僱用的任何其他理由。董事會通過決議案決定基於本段所述一個或多個理由而終止或不終止承授人的僱員身份屬最終定論；或

(vi) 董事會基於承授人違反上文(i)段的規定而須行使本公司權利隨時註銷購股權當日或根據下文(u)段購股權被註銷當日。

(t) 修訂購股權計劃

購股權計劃的任何內容均可透過董事會決議案修訂，惟以下情況除外：

(i) 有關上市規則第17.03條所載事項為使承授人或合資格參與者（視情況而定）受惠而作出的任何修訂；或

(ii) 購股權計劃條款及條件的任何重大修訂或已授出購股權的條款的任何修改（根據購股權計劃的條款自動生效的任何修訂除外），

均須首先經我們的股東於股東大會上批准，前提是倘建議修訂將對已於修訂日期前授出或同意授出的任何購股權有不利影響，則根據購股權計劃的條款，有關修訂須經承授人另行批准。購股權計劃之已修訂條款仍須遵守上市規則第17章，而有關購股權計劃的條款的任何修訂的任何董事會授權變動均必須經股東於股東大會上通過。

(u) 註銷購股權

凡註銷任何已授出但尚未行使的購股權均必須經相關購股權承授人書面批准。為免生疑問，茲說明倘任何購股權乃根據(i)段註銷，則毋須獲得有關批准。

(v) 終止購股權計劃

本公司可透過股東大會或董事會決議案隨時終止購股權計劃，而在此情況下將不得進一步授出購股權，惟購股權計劃的條文將繼續有效，以便在計劃終止前已授出的任何購股權或可根據購股權計劃條文予以行使的其他購股權可繼續行使。在計劃終止前已授出但在計劃終止時尚未行使的購股權將繼續有效，並可根據購股權計劃行使。

(w) 董事會管理

購股權計劃由董事會管理，董事會就購股權計劃或其詮釋或影響（本文件另有規定者除外）涉及的所有事項所作出的決定為最終決定，並對各方具約束力。

(x) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待下列條件達成後，方可生效：

(i) 股東通過必要決議案以批准及採納購股權計劃規則；

(ii) 聯交所批准因行使根據購股權計劃將予授出的購股權而可予發行的股份[**編纂**]及[**編纂**]；

(iii) [**編纂**]於[**編纂**]項下的責任成為無條件（包括（倘有關）於[**編纂**]（代表[**編纂**]）豁免任何有關條件後），且並未根據[**編纂**]的條款或以其他方式予以終止；

(iv) 我們的股份開始於聯交所[**編纂**]。

倘上文(x)段的條件自採納日期起計六個曆月內未能達成：

(i) 購股權計劃將即時終止；

(ii) 根據購股權計劃及任何授出要約授出或同意授出的任何購股權將告失效；及

(iii) 任何人士根據或就購股權計劃或據此授出的任何購股權均無任何權利或利益或須負上任何責任。

(y) 在年度及中期報告的披露

本公司將遵照不時生效的上市規則，在其年度及中期報告中披露購股權計劃的詳情，包括於年度／中期報告的財政年度／期間的購股權數目、授出日期、行使價、行使期及歸屬期。

(z) 購股權計劃的現狀

於最後實際可行日期，概無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

本公司已向聯交所申請就行使根據購股權計劃將予授出的購股權而須予發行的股份（即合共[**編纂**]股股份）[**編纂**]及[**編纂**]。

E. 其他資料

1. 稅項及其他彌償保證

控股股東已以本公司（為其本身及作為我們各附屬公司之受託人）為受益人訂立彌償契據，以就（其中包括）以下各項按共同及個別基準提供彌償：(i)本集團任何成員公司可能在[**編纂**]或之前根據香港法例第111章遺產稅條例或類似的法律在香港或香港以外的任何司法權區承擔的遺產稅責任；(ii)於[**編纂**]後因本集團任何成員公司在[**編纂**]或之前違反相關司法權區的適用法律或法規而產生的任何未報稅款、未繳稅款及任何其他稅務責任而產生的任何額外稅項要求、滯納金或罰款；及(iii)「業務－僱員－社會保險及住房公積金供款」所披露於往績記錄期間因社保及住房公積金供款不足而產生的任何申索、處罰或其他債務，惟以下情況除外：(a)如於附錄一所載的本集團經審核綜合財務報表內已就該稅項或不合規事件作出充足撥備或儲備；(b)倘於[**編纂**]後有關稅項責任因在未經控股股東的事先書面同意或協定下本集團任何成員公司的任何行為或遺漏或延期而產生，除非有關行為或遺漏乃於本集團的日常業務過程中或根據於[**編纂**]或之前設立的具法律約束力責任進行或協定；及(c)因[**編纂**]後生效僅因具追溯效力的法律或法規或任何有關部門的詮釋或慣例的變動所產生或引致的虧損。

2. 訴訟

截至最後實際可行日期，本集團任何成員公司並無牽涉任何重大訴訟或仲裁，並就董事所知，本集團任何成員公司概無待決或面臨重大訴訟或申索。

3. 聯席保薦人

各聯席保薦人均符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。聯席保薦人作為[**編纂**]保薦人行事將收取合計600,000美元的費用。

聯席保薦人已代表本公司向聯交所提出申請，以批准本文件中提及的所有已發行及將予發行的股份[**編纂**]及[**編纂**]（包括因[**編纂**]及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份）。本公司已作出一切必要安排以將股份納入[**編纂**]。

4. 開辦費用

本公司就註冊成立本公司所產生並支付的開辦費用約為8,972.00美元。

5. 無重大不利變動

除本文件所披露者外，董事確認自2021年5月31日（即編製本集團的最新經審核綜合財務資料之日期）以來，本集團的財務或營業狀況並無發生重大不利變動。

6. 發起人

本公司並無發起人。於緊接本文件日期前兩年內，概無向任何有關[**編纂**]及本文件所述的相關交易而向任何發起人支付、配發或給予，或擬支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

7. 股份持有人的稅務

(a) 香港

買賣及轉讓於本公司香港股東名冊分冊登記之股份須繳納香港印花稅。每位買家及賣家繳納之現行稅率為經出售或轉讓股份代價或其公平值之0.13%（以較高者為準）。產生自或源自於香港[**編纂**]股份之利潤可能亦須繳納香港利得稅。

(b) 開曼群島

根據現時開曼群島法，開曼群島對轉讓股份並無徵收印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

倘有意持有股份之人士對持有、出售或[**編纂**]股份之稅務影響有任何疑問，務請諮詢彼等之專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與[**編纂**]之其他各方概不就因有關股份持有人持有、出售或處理股份或行使股份附帶之任何權利所產生之任何稅務影響或責任承擔責任。

8. 專家資格及同意

以下為本文件所載提供意見或建議之專家的資格

名稱	資格
農銀國際融資有限公司	證券及期貨條例項下的持牌法團，可進行第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動（定義見證券及期貨條例）
建銀國際金融有限公司	證券及期貨條例項下的持牌法團，可進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動（定義見證券及期貨條例）
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
康德明律師事務所	開曼群島律師事務所
通商律師事務所	本公司有關中國法律的法律顧問
中國指數研究院	行業顧問

上文提述的各專家已各自就本文件的刊發發出同意書，同意按本文件所示格式及內容轉載其報告、函件、意見、意見概要及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

9. 專家於本公司的權益

上文「－8.專家資格及同意」中提述的任何人士概無實益或以其他方式擁有任何股份或本集團任何成員公司股份之權益，亦無擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何股份或證券之權利或購股權（不論是否可依法執行）。

10. 約束力

倘根據本文件提出申請，本文件即具效力，使所有相關人士受公司（清盤及雜項條文）條例第44A及44B條的全部適用條文（罰則條文除外）約束。

11. 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」所披露者外，概無發行或同意發行繳足或部分繳足的本公司或其任何附屬公司股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；

(ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本並無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其任何附屬公司的任何資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及

(iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份支付或應付佣金；

(b) 並無發行或同意發行本公司或其任何附屬公司的任何創始人、管理層或遞延股份或任何債權證；

(c) 於緊接本文件日期前十二個月內，本集團業務並無任何中斷而對本集團的財務狀況可能造成或已造成重大影響；

(d) 本公司的股東名冊總冊將在開曼群島由[**編纂**]存置，而本公司的股東名冊分冊將在[**編纂**]存置。除非董事另行同意，否則所有股份過戶及其他所有權文件必須送交本公司的香港股份過戶登記處辦理登記，而並非送交開曼群島。本公司已作出一切必要安排，以使股份獲納入[**編纂**]；

(e) 目前並無本集團內公司於任何證券交易所上市或於任何交易系統買賣；

(f) 董事獲告知，根據開曼群島公司法，本公司就其英文名稱使用中文名稱並不違反開曼群島公司法；

(g) 並無涉及放棄或同意放棄日後股息的安排；

(h) 本公司並無尚未贖回的可換股債務證券或債權證；及

(i) 概無任何限制會影響從香港境外匯入利潤或將資本調入香港。

12. 雙語文件

根據香港法例第321章公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告第4條規定的豁免，本文件的英文及中文版本將獨立刊發。

如本文件的中英文版本有任何歧異，概以英文版本為準。

A. 送呈公司註冊處處長文件

本文件副本隨附及送呈香港公司註冊處處長註冊的文件有(a)**[編纂]**的副本；(b)本文件附錄四「法定及一般資料－E.其他資料－8.專家資格及同意」所述的同意書；及(c)本文件附錄四「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」所述的各重大合約副本。

B. 展示文件

下列文件的副本將由截至本文件日期起十四日（包括該日）止刊載於聯交所網站**www.hkexnews.hk**及本公司網站 **http://www.xsh-dream.com**：

(a) 組織章程大綱及組織章程細則；

(b) 安永會計師事務所編製的會計師報告，全文載於本文件附錄一；

(c) 安永會計師事務所有關未經審核備考財務資料的報告，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日止三個財政年度以及截至2021年5月31日止五個月的經審核綜合財務報表；

(e) 我們有關中國法律的法律顧問通商律師事務所就本集團的若干方面、一般公司事宜及物業權益發出的日期為文件日期的法律意見；

(f) 我們有關開曼群島法律的法律顧問康德明律師事務所發出的日期為文件日期的意見函件，概述本文件附錄三所述的開曼群島公司法若干方面；

(g) 中國指數研究院發出的行業報告；

(h) 開曼群島公司法；

(i) 本文件附錄四「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」所述重大合約；

(j) 本文件「法定及一般資料－C.有關董事及主要股東的進一步資料－1.董事」所述的本公司與各董事訂立的服務協議及委任函（如適用）；

(k) 購股權計劃的規則；及

(l) 本文件附錄四「法定及一般資料－E.其他資料－8.專家資格及同意」所述的同意書。