

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

## Everjoy Services Company Limited 中梁百悅智佳服務有限公司

(「本公司」)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

的申請版本

### 警 告

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

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

- (a) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的；投資者不應根據本文件中的資料作出任何投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或其補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、本公司的獨家保薦人、顧問或包銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行發售活動的責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在最後正式的上市文件內全部或部分轉載；
- (d) 本申請版本並非最終的上市文件，本公司可能不時根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》作出更新或修訂；
- (e) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通告、小冊子或廣告，亦非邀請公眾人士提出認購或購買任何證券的要約，且不在邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或本公司的任何聯屬公司、本公司的獨家保薦人、顧問或包銷團成員概無於任何司法權區透過刊發本文件而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；
- (h) 本文件所述的證券非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司並無亦不會將本文件所指的證券按1933年美國證券法(經修訂)或美國任何州立證券法例註冊；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資訊的發佈可能受到法律限制，閣下同意了解並遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關的公開發售及／或上市申請。

倘於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，有意投資者務請僅依據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

閣下如對本文件任何內容有任何疑問，應尋求獨立專業意見。



### Everjoy Services Company Limited 中梁百悦智佳服務有限公司 (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(可按[編纂]予以調整)  
[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  
可按[編纂]予以調整)  
最高[編纂]：每股[編纂][編纂]港元，另加1%經紀  
佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.005%  
聯交所交易費及0.00015%財務匯報局交易  
徵費(須於申請時以港元繳足及  
可予退還)  
面值：每股股份0.01港元  
[編纂]：[編纂]

獨家保薦人



[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，並表明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。

本文件之副本連同附錄五「送呈公司註冊處處長文件及展示文件」一節所列文件已根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期[編纂]將由[編纂](為其本身及代表[編纂])與我們於[編纂]或前後訂立協議釐定。倘因任何理由[編纂]未於[編纂]之前釐定，[編纂]將不會進行並將失效。除另行公佈外，[編纂]將不超過每股[編纂][編纂]港元，現時預期將不低於每股[編纂][編纂]港元。

[編纂](為其本身及代表[編纂])經我們同意後，可在遞交[編纂]申請截止當日上午或之前隨時調低根據[編纂]將予發售之[編纂]數目及/或於本文件所述的指示性[編纂]。有關進一步詳情，請參閱「[編纂]的架構」及「如何申請[編纂]」。

倘於[編纂]上午八時正前出現若干理由，香港[編纂]於香港[編纂]項下的責任可由[編纂](為其本身及代表香港[編纂])終止。有關進一步詳情，請參閱「[編纂]—[編纂]安排及開支—[編纂]—終止理由」。

作出投資決定前，有意投資者應仔細考慮本文件所載全部資料，包括「風險因素」一節所載風險因素。

[編纂]不曾亦不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，亦不得在美國境內發售、出售、質押或轉讓，惟獲豁免遵守美國證券法登記規定或不受其規限的交易除外。[編纂]可根據美國證券法的S規例在美國境外發售、出售或交付。

[編纂]

[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。

---

## 重要提示

---

[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。

---

## 重要提示

---

[編纂]

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

[編纂]

## 目 錄

本文件由中梁百悅智佳服務有限公司僅就[編纂]刊發，並不構成出售或招攬購買本文件根據[編纂]提呈發售的[編纂]以外任何證券的要約。本文件不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的要約或招攬。本公司並無採取任何行動獲准在香港以外任何司法權區[編纂]或派發本文件。在其他司法權區派發本文件以及[編纂]須受限制，而除非在有關司法權區適用的證券法准許的情況下向有關證券監管機關進行登記或獲其授權或豁免，否則不得進行上述事宜。

閣下應僅依賴本文件及[編纂]所載資料作出投資決定。本公司並無授權任何人士向閣下提供與本文件所載者不符的資料。對於並非於本文件中載列或作出的任何資料或聲明，閣下均不得視為已獲本公司、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、彼等各自的任何董事、高級職員、代表、僱員、代理或專業顧問或參與[編纂]的任何其他人士或各方授權發出而加以倚賴。

	頁次
預期時間表 .....	i
目錄 .....	v
概要 .....	1
釋義 .....	26
技術詞彙 .....	46
前瞻性陳述 .....	50
風險因素 .....	52
豁免嚴格遵守上市規則規定 .....	92
有關本文件及[編纂]的資料 .....	96

---

## 目 錄

---

	頁次
董事及參與[編纂]的各方 .....	100
公司資料 .....	104
行業概覽 .....	107
監管概覽 .....	122
歷史、重組及公司架構 .....	140
業務 .....	174
與控股股東的關係 .....	264
關連交易 .....	278
董事及高級管理層 .....	309
主要股東 .....	325
股本 .....	327
財務資料 .....	330
未來計劃及[編纂]用途 .....	413
[編纂] .....	418
[編纂]的架構 .....	432
如何申請[編纂] .....	444
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

## 概 要

本概要為閣下提供本文件所載資料的概覽。由於其為概要，因此並非載有全部可能對閣下重要的資料。閣下在決定投資[編纂]前，應細閱整份文件。

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

### 概覽

我們是中國一家快速發展的物業管理服務提供商，業務遍及全國。截至二零二一年六月三十日，我們有在管項目291個，簽約將由我們管理的項目508個，在管總建築面積約33.2百萬平方米，簽約總建築面積約71.2百萬平方米，覆蓋中國18個省、兩個直轄市及三個自治區的154個城市。其中，我們的大部分業務位於長三角，截至二零二一年六月三十日，我們56.1%的在管建築面積位於該地區。根據弗若斯特沙利文的數據，截至二零二零年十二月三十一日，我們在中國所有物業管理公司中排名37（按簽約建築面積計）及排名43（按在管建築面積計），市場份額約為0.1%。按二零二零年的收益計，我們在中國所有上市物業管理服務公司中排名37；我們亦在長三角所有物業管理公司中排名33（按收益計市場份額約為0.2%）及排名30（按在管總建築面積計）。根據弗若斯特沙利文的數據，於二零二零年，按收益計長三角的市場份額佔中國物業管理服務市場的約39.1%。詳情請參閱「行業概覽—競爭格局」。

我們於往績記錄期間錄得強勁增長。根據弗若斯特沙利文的數據，與二零二零年所有在聯交所、上海證券交易所或深圳證券交易所上市的中國物業管理公司相比，本集團是按在管建築面積及收益計增長最快的物業管理服務提供商。我們的在管建築面積由截至二零一八年十二月三十一日的0.3百萬平方米增加至截至二零一九年十二月三十一日的6.8百萬平方米，並進一步增加至截至二零二零年十二月三十一日的20.1百萬平方米，複合年增長率為769.3%。我們的簽約建築面積由截至二零一八年十二月三十一日的23.9百萬平方米增加至截至二零一九年十二月三十一日的37.7百萬平方米，並進一步增加至截至二零二零年十二月三十一日的60.3百萬平方米，複合年增長率為58.8%。截至二零二一年六月三十日，我們的在管建築面積為33.2百萬平方米及簽約建築面積為71.2百萬平方米。於往績記錄期間，隨著我們的業務擴張，我們的收益及淨利潤亦迅速增長。我們的收益由二零一八年人民幣175.8百萬元增加至二零二零年的人民幣704.5百萬元，複合年增長率為100.2%。我們的淨利潤由二零一八年的人民幣26.6百萬元增加至二零二零年的人民幣86.2百萬元，複合年增長率為79.9%。我們的收益由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣215.6百萬元大幅增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣662.6百萬元，同比增長207.3%。我們的淨利潤亦由截至二零二零年六月三十日止六個月的人

---

## 概 要

---

人民幣25.9百萬元大幅增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣105.6百萬元，同比增長307.7%。憑藉著我們的快速發展及卓越的服務質素，我們的品牌於業內受到廣泛認可。我們榮膺易居克而瑞(中國)於二零二一年評選的「二零二零年中國物業服務企業合約規模榜五十強」第28名(按簽約建築面積計)及「中國物業服務企業服務力第25」。我們的品牌及行業知名度幫助我們挽留現有客戶並吸引新客戶。

### 我們的業務模式

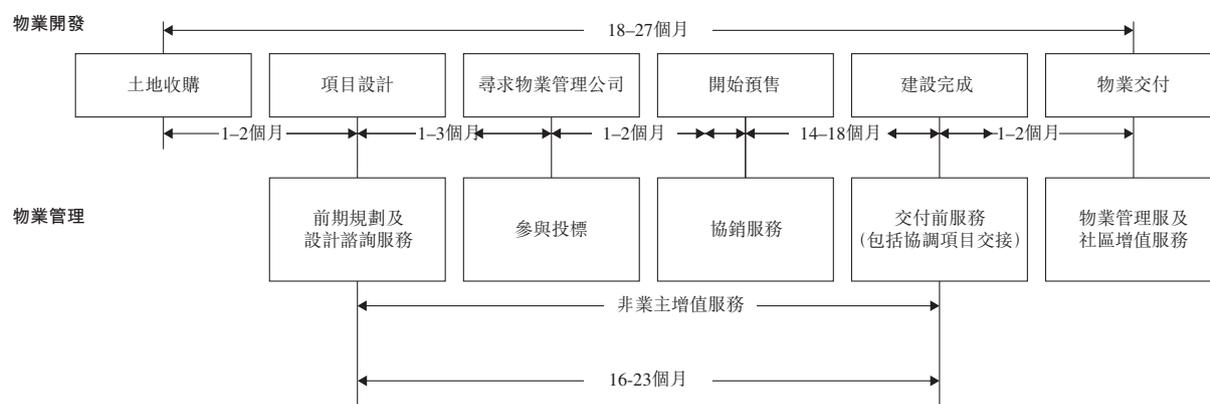
過去，為專注於其核心業務房地產開發業務，中梁控股集團於成立之前曾委聘其他物業管理公司為其開發的物業提供物業管理服務。於中梁控股集團成功確立其在房地產行業的市場地位後，鑒於政策支持、城市化進程加快及置業者對優質居住體驗的需求不斷提升帶動物業管理行業快速增長，為向購房人提供全方位的優質服務，進一步提升其品牌知名度，於二零一六年十二月成立上海中梁，從事提供物業管理服務，由中梁控股集團全資擁有直至二零一八年四月四日楊先生對其控制的公司實施集團重組計劃，將我們從中梁控股集團中分離出來，使我們能夠專注發展物業管理業務。

我們與物業開發商的合作一般始於項目建設的早期階段，我們獲委聘提供協銷服務等非業主增值服務。在我們簽訂相關項目的物業管理服務合約後，一般需要幾個月甚至幾年的時間]相關物業開發才交付予我們進行管理。因此，我們在成立初期主要為中梁控股集團提供非業主增值服務，於二零一八年來自物業管理服務及社區增值服務的收益佔比很小。我們持續致力拓展市場及多元化客戶群並已取得重大成效，我們由獨立第三方開發商開發的項目的簽約建築面積由截至二零一八年十二月三十一日的0.8百萬平方米增加至截至二零二零年十二月三十一日的9.1百萬平方米，並進一步增加至截至二零二一年六月三十日的16.6百萬平方米。來自物業管理服務的收益佔我們總收益的百分比已由二零一八年的0.1%增加至二零二零年的33.8%並進一步增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的34.9%，而儘管我們從事物業管理業務的時間較短，來自由獨立開發商開發項目的物業管理服務收益佔物業管理服務總收益的百分比由二零一八年的零增加至二零二零年的10.3%並進一步增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的15.6%。

## 概 要

由於往績記錄期間交付予我們進行管理的建築面積有所增加，往績記錄期間除物業管理服務收益有所增加外，社區增值服務收益亦有所增加，其對我們總收益的貢獻由二零一八年的零增至二零一九年的3.8%，並於二零二零年增至19.0%，並於截至二零二一年六月三十日止六個月進一步增至21.8%。因此，來自非業主增值服務的收益貢獻由二零一八年的99.9%降至二零一九年的89.8%，並於二零二零年降至47.2%，並於截至二零二一年六月三十日止六個月進一步降至43.3%。

下圖載列我們的全生命週期營運系統：



於往績記錄期間，我們主要從三個業務分部產生收益：

- **物業管理服務**。我們向物業開發商、業主及住戶提供一系列的物業管理服務，主要包括住宅及非住宅物業的(i)清潔服務，(ii)安保服務，(iii)園藝服務及(iv)維修保養服務。於往績記錄期間，我們按包幹制收取絕大部分在管物業的物業管理費。
- **非業主增值服務**。我們向非業主(主要包括物業開發商)提供全方位的物業相關業務解決方案。我們的非業主增值服務主要包括(i)協銷服務(一般按加成基準收取費用)，(ii)交付前服務(一般根據建築面積按每平方米單位費用收取費用)及(iii)其他增值服務(一般按加成基準收取費用)。我們就非業主增值服務收取的費用與業內範圍一致。
- **社區增值服務**。我們向業主及住戶提供社區增值服務，主要包括(i)交鑰匙裝飾及裝修服務(一般向第三方裝修公司收取佣金)，(ii)物業代理服務(一般按佣金收取費用)，(iii)公用區域管理服務(我們一般根據廣告形式及物業

## 概 要

項目位置收取固定租金)及(iv)生活及旅行服務(一般按加成基準收取費用)。我們就社區增值服務收取的費用與業內範圍一致。

為了進一步豐富我們的服務組合，我們自二零二一年起主要透過本集團於二零二一年六月三十日收購的杭州愛中、南通通皋及其附屬公司擴展業務至城市運營服務。有關詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構—我們的公司發展—於往績記錄期間的收購」。我們的城市運營服務最初主要包括道路清潔、城市生活垃圾收集、運輸服務以及清潔及消毒服務，主要服務企業及政府客戶。於往績記錄期間，杭州愛中或南通通皋概無收益綜合入賬至本集團。我們預期城市運營服務將自二零二一年下半年起錄得收益。我們一直致力將城市運營服務類別擴展至森林公園管理等領域。

下表載列我們於所示期間按業務線及最終付款客戶劃分的總收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月				
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年		
	收益		收益		收益		收益		收益		
	人民幣千元	%									
	(未經審核)										
<b>物業管理服務</b>											
中梁控股集團	32	—*	1,347	0.4	4,598	0.7	298	0.1	5,803	0.9	
其他關聯方 <sup>(1)</sup>	—	—	—	—	57	—*	—	—	1,393	0.2	
浙江天劍 <sup>(2)</sup>	—	—	—	—	663	0.1	606	0.3	1,469	0.2	
獨立第三方	163	0.1	21,230	6.0	232,790	33.0	77,858	36.1	222,790	33.6	
<b>小計</b>	<b>195</b>	<b>0.1</b>	<b>22,577</b>	<b>6.4</b>	<b>238,108</b>	<b>33.8</b>	<b>78,762</b>	<b>36.5</b>	<b>231,455</b>	<b>34.9</b>	
<b>非業主增值服務</b>											
中梁控股集團	130,854	74.4	220,228	62.3	290,269	41.2	102,948	47.8	249,351	37.6	
其他關聯方 <sup>(1)</sup>	15,973	9.1	42,114	11.9	11,978	1.7	7,889	3.7	18,960	2.9	
浙江天劍 <sup>(2)</sup>	15,848	9.0	25,971	7.3	10,454	1.5	4,664	2.2	3,679	0.6	
獨立第三方	12,966	7.4	29,221	8.3	19,559	2.8	6,191	2.8	14,479	2.2	
<b>小計</b>	<b>175,641</b>	<b>99.9</b>	<b>317,533</b>	<b>89.8</b>	<b>332,260</b>	<b>47.2</b>	<b>121,692</b>	<b>56.5</b>	<b>286,469</b>	<b>43.3</b>	
<b>社區增值服務</b>											
中梁控股集團	—	—	—	—	1,145	0.2	141	0.1	4,788	0.7	
其他關聯方 <sup>(1)</sup>	—	—	—	—	347	—*	—	—	475	0.1	
浙江天劍 <sup>(2)</sup>	—	—	—	—	2,017	0.3	1,865	0.9	—	—	
獨立第三方	—	—	13,635	3.8	130,665	18.5	13,110	6.0	139,387	21.0	
<b>小計</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>13,635</b>	<b>3.8</b>	<b>134,174</b>	<b>19.0</b>	<b>15,116</b>	<b>7.0</b>	<b>144,650</b>	<b>21.8</b>	
<b>總計</b>	<b>175,836</b>	<b>100.0</b>	<b>353,745</b>	<b>100.0</b>	<b>704,542</b>	<b>100.0</b>	<b>215,570</b>	<b>100.0</b>	<b>662,574</b>	<b>100.0</b>	

## 概 要

附註：

- (1) 指中梁控股集團並無於其中持有控股權益的中梁控股集團合資企業及聯營公司以及其他關聯方。
- (2) 浙江天劍(包括其附屬公司、合營企業及聯營公司)就上市規則而言被視為本公司的關連人士。浙江天劍於二零零零年八月至二零一八年六月二十六日由楊先生最終控制，惟自二零一八年六月二十六日起不再為香港財務報告準則項下之關聯方。更多詳情請參閱「關連交易—概覽—(B)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」。

\* 少於0.1

下表載列於所示期間按物業開發商類型劃分的物業管理服務收益明細。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月					
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年			
	收益		收益		收益		收益		收益			
人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%			
中梁控股集團開發的項目	195	100.0	20,604	91.3	178,327	74.9	64,960	82.5	161,154	69.6		
其他關聯方開發的項目 <sup>(1)</sup>	—	—	81	0.3	11,825	5.0	2,528	3.2	15,596	6.8		
浙江天劍開發的項目 <sup>(2)</sup>	—	—	1,576	7.0	23,332	9.8	8,816	11.2	18,495	8.0		
獨立第三方開發商開發的項目	—	—	316	1.4	24,624	10.3	2,458	3.1	36,210	15.6		
<b>總計</b>	<b>195</b>	<b>100.0</b>	<b>22,577</b>	<b>100.0</b>	<b>238,108</b>	<b>100.0</b>	<b>78,762</b>	<b>100.0</b>	<b>231,455</b>	<b>100.0</b>		

附註：

- (1) 指由中梁控股集團與中梁控股集團於其中並無持有控股權益的其他物業開發商及其他關聯方共同開發的項目。
- (2) 浙江天劍就上市規則而言被視為本公司的關連人士，惟自二零一八年六月二十七日起不再為香港財務報告準則項下之關聯方。更多詳情請參閱「關連交易—概覽—(B)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」。

## 概 要

下表載列按物業開發商類型劃分的於所示期間物業管理服務的毛利及毛利率明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年	
	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	%
中梁控股集團開發的項目 . . . . .	39	19.8	4,585	22.3	45,932	25.8	14,208	21.9	48,027	29.8
其他關聯方開發的項目 <sup>(1)</sup> . . . . .	—	—	8	10.2	3,161	26.7	548	21.7	4,262	27.3
浙江天劍開發的項目 <sup>(2)</sup> . . . . .	—	—	325	20.6	5,293	22.7	1,992	22.6	4,772	25.8
獨立第三方開發商開發的項目 . . . . .	—	—	37	11.5	4,547	18.5	469	19.1	8,339	23.0
<b>總計 . . . . .</b>	<b>39</b>	<b>19.8</b>	<b>4,955</b>	<b>21.9</b>	<b>58,933</b>	<b>24.8</b>	<b>17,217</b>	<b>21.9</b>	<b>65,400</b>	<b>28.3</b>

下表載列按物業開發商類型劃分的截至所示日期我們的總簽約建築面積、未交付建築面積及在管建築面積：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日					
	二零一八年			二零一九年			二零二零年			二零二一年		
	簽約	未交付	在管	簽約	未交付	在管	簽約	未交付	在管	簽約	未交付	在管
建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	
	千平方米	千平方米	千平方米	千平方米	千平方米	千平方米	千平方米	千平方米	千平方米	千平方米	千平方米	千平方米
中梁控股集團開發的項目 . . . . .	18,599	18,333	266	30,230	25,053	5,177	44,179	30,858	13,321	45,717	26,056	19,662
其他關聯方開發的項目 <sup>(1)</sup> . . . . .	2,014	2,014	—	2,756	2,638	118	3,893	2,660	1,233	5,541	3,578	1,963
浙江天劍開發的項目 <sup>(2)</sup> . . . . .	2,544	2,544	—	2,641	1,606	1,035	3,150	966	2,184	3,311	657	2,654
獨立第三方開發商開發的項目 . . . . .	762	762	—	2,029	1,567	462	9,118	5,768	3,350	16,603	7,676	8,926
<b>總計 . . . . .</b>	<b>23,919</b>	<b>23,653</b>	<b>266</b>	<b>37,656</b>	<b>30,864</b>	<b>6,792</b>	<b>60,340</b>	<b>40,252</b>	<b>20,088</b>	<b>71,172</b>	<b>37,967</b>	<b>33,205</b>

附註：

- (1) 指由中梁控股集團與中梁控股集團於其中並無持有控股權益的其他物業開發商及其他關聯方共同開發的項目。
- (2) 浙江天劍(包括其附屬公司、合營企業及聯營公司)就上市規則而言被視為本公司的關連人士，惟自二零一八年六月二十七日起不再為香港財務報告準則項下之關聯方。更多詳情請參閱「關連交易—概覽—(B)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」。

## 概 要

截至二零二一年六月三十日，我們的未交付簽約建築面積約為38.0百萬平方米。下表載列於二零二一年、二零二二年及二零二三年及其後將予交付的簽約建築面積。

	將予交付的 簽約建築面積 平方千米
二零二一年 . . . . .	12,481
二零二二年 . . . . .	11,463
二零二三年及其後 . . . . .	14,023
<b>總計 . . . . .</b>	<b>37,967</b>

上述將交付的簽約建築面積乃基於對我們經營所在經濟環境以及我們的業務營運及財務安排的多項假設進行估計，包括但不限於(1)有關物業管理服務及增值服務的合約及承擔不會被終止或變更，並將按照其條款履行；(2)本集團並無受到本文件「風險因素」一節所載任何風險因素的重大不利影響；及(3)本集團將相應調整我們的服務及員工人數以滿足可預見未來不斷增長的服務需求，而勞工成本、分包成本及其他營運費用的趨勢乃參照歷史數據根據市場慣例假設。

我們主要管理住宅物業，並在較小程度上亦管理非住宅物業。下表載列我們截至所示日期的在管總建築面積及所示期間按物業類型劃分的物業管理服務所得收益明細：

	截至十二月三十一日或截至該日止年度									截至六月三十日或截至該日止六個月					
	二零一八年			二零一九年			二零二零年			二零二零年			二零二一年		
	在管建築 面積	收益		在管建築 面積	收益		在管建築 面積	收益		在管建築 面積	收益		在管建築 面積	收益	
千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	
住宅物業 . . . . .	266	195	100.0	6,792	22,577	100.0	20,012	237,162	99.6	12,699	78,762	100.0	32,900	226,650	97.9
非住宅物業 . . . . .	—	—	—	—	—	—	76	946	0.4	—	—	—	305	4,805	2.1
<b>總計 . . . . .</b>	<b>266</b>	<b>195</b>	<b>100.0</b>	<b>6,792</b>	<b>22,577</b>	<b>100.0</b>	<b>20,088</b>	<b>238,108</b>	<b>100.0</b>	<b>12,699</b>	<b>78,762</b>	<b>100.0</b>	<b>33,205</b>	<b>231,455</b>	<b>100.0</b>



---

## 概 要

---

### 我們的競爭優勢

我們認為，以下競爭優勢不僅使我們能夠在中國物業管理行業建立穩固的市場地位，亦令我們從競爭對手中脫穎而出：(i) 中國市場傑出及快速發展的物業管理服務提供商，項目組合遍佈全國並專注於長三角；(ii) 與中梁控股集團的穩定合作關係為我們帶來強勁的增長；(iii) 以市場為導向的方針實現快速擴張及多元收入來源；(iv) 標準化管理系統及智能社區技術令我們提高營運效率及客戶體驗；及(v) 經驗豐富的專業管理團隊，擁有完善的激勵機制和人才開發系統。

### 我們的業務策略

我們致力成為全國擁有多元化管理物業的綜合性物業管理及城市運營服務提供商。我們打算採取以下策略鞏固我們於物業管理行業的領先地位並擴展我們的業務營運：(i) 繼續優化及創新多層次營銷及擴展策略，擴大我們的市場份額；(ii) 繼續投資技術，優化內部營運效率及創造可對外銷售的產品；(iii) 繼續提供優質增值服務，以滿足客戶的不同需求；(iv) 提升品牌認知度及客戶滿意度；及(v) 繼續吸引、培養及留住人才以支持我們的業務增長。

### 我們的客戶及供應商

我們的客戶基礎主要包括物業開發商、業主、住戶以及第三方銷售及商業公司。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二一年六月三十日止六個月，五大客戶所產生的收益分別為人民幣155.4百萬元、人民幣264.3百萬元、人民幣348.1百萬元及人民幣339.2百萬元，分別佔我們同期總收益的88.4%、74.7%、49.4%及51.2%。於往績記錄期間，我們的最大客戶為中梁控股集團，我們向其提供物業管理服務及增值服務。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二一年六月三十日止六個月，我們向中梁控股集團提供服務產生的收益分別為人民幣130.9百萬元、人民幣221.6百萬元、人民幣296.0百萬元及人民幣259.9百萬元，分別佔我們總收益的74.4%、62.6%、42.0%及39.2%。

就三大業務線整體而言，我們的供應商主要是在中國提供清潔、安保、園藝及若干維修保養服務的分包商。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二一年六月三十日止六個月，來自五大供應商的採購額分別為人民幣45.5百萬元、人民幣140.3百萬元、人民幣231.3百萬元及人民幣143.0百萬元，分別佔我們同期採購總額的39.0%、57.3%、45.9%及32.9%。

## 概 要

### 我們與中梁控股集團的業務關係

我們與中梁控股集團維持穩定的業務合作關係，為我們持續快速增長奠定了基礎。於往績記錄期間，中梁控股集團為我們的最大客戶，我們為其提供物業管理服務及增值服務。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，我們在管總建築面積中100.0%、76.2%、66.3%及59.2%是由中梁控股集團開發。於往績記錄期間，我們三條業務線向中梁控股集團（作為我們的客戶）產生的收益分別佔我們總收益的約74.4%、62.6%、42.0%及39.2%。該等與中梁控股集團的交易按於往績記錄期間公平基準進行。在保持與中梁控股集團業務合作的同時，為多元化客戶基礎，透過不斷提升的品牌知名度及市場地位，我們不斷拓展業務，以管理其他物業開發商開發的項目，以及為我們的客戶基礎提供增值服務。有關詳情，請參閱「業務—我們與中梁控股集團的業務關係」。有關本集團依賴中梁控股集團的風險，請參閱「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們大部分收益來自中梁控股集團，而中梁控股集團為我們的關聯方且我們對其並無控制權」。

### 控股股東及持續關連交易

緊隨[編纂]及[編纂]完成後，並無計及根據[編纂]及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份，創辰國際、創卓國際及創沅國際將合計直接擁有本公司已發行股本約[編纂]。創辰國際由創興國際全資擁有，而創興國際為由楊氏家族信託的受託人Intertrust (Singapore) Ltd.全資擁有的特殊目的控股公司，作為持有創辰國際權益的代名人。楊氏家族信託為楊先生作為財產授予人及保護人及計劃擬以楊先生及其家族為最終受益人而設立的全權信託。創卓國際由創和國際全資擁有，而創和國際由楊先生全資擁有，而楊先生就彼於[編纂]後將採納的股份獎勵計劃透過創和國際持有創卓國際的股份。創沅國際由創思國際全資擁有，而創思國際則由楊先生的配偶徐女士全資擁有。因此，根據上市規則，創辰國際、創卓國際、創沅國際、創和國際、創思國際、楊先生及徐女士構成我們的一組控股股東。

我們已與我們的關聯人士訂立數項協議，該等協議將於[編纂]後構成上市規則第14A章項下的持續關連交易。有關詳情請參見「關連交易」。

## 概 要

### [編纂]投資

我們已完成與若干投資者的[編纂]投資，有關投資者包括李先生、馬飛先生、Yung Jeffrey Yan-Leun先生及碧桂園物業香港。有關詳情請參見「歷史、重組及公司架構」。

### 主要財務資料概要

#### 合併全面收益表節選項目

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益 . . . . .	175,836	353,745	704,542	215,570	662,574
銷售成本 . . . . .	(116,730)	(244,775)	(504,342)	(155,402)	(434,737)
毛利 . . . . .	59,106	108,970	200,200	60,168	227,837
經營溢利 . . . . .	35,912	65,668	116,720	34,689	151,186
除所得稅前溢利 . . . . .	<u>35,641</u>	<u>65,520</u>	<u>117,169</u>	<u>34,664</u>	<u>147,002</u>
年／期內溢利 . . . . .	26,644	47,822	86,229	25,871	105,598
以下各項應佔年／期內溢利：					
—本公司擁有人 . . . . .	26,644	48,098	85,428	25,694	104,424
—非控股權益 . . . . .	—	(276)	801	177	1,174
年／期內全面收益總額 . . . . .	26,644	47,822	86,229	25,871	100,860
以下各項應佔全面收益總額：					
—本公司擁有人 . . . . .	26,644	48,098	85,428	25,694	99,686
—非控股權益 . . . . .	—	(276)	801	177	1,174

我們於往績記錄期間的收益及溢利快速增長。我們的收益於往績記錄期間普遍增加乃主要受我們三條業務線的快速增長所驅動。往績記錄期間物業管理服務所得收益大幅增加乃主要由於在管總建築面積增加，由截至二零一八年十二月三十一日的約0.3百萬平方米增至截至二零一九年十二月三十一日的6.8百萬平方米及截至二零二零年十二月三十一日的20.1百萬平方米，並進一步增加至截至二零二一年六月三十日的33.2百萬平方米。在管總建築面積增加(尤其是二零二零年及截至二零二一

## 概 要

年六月三十日止六個月的大幅增加)乃主要由於中梁控股集團所開發項目的在管建築面積增加及我們於二零二零年及截至二零二一年六月三十日止六個月進行收購。有關詳情，請參閱「於往績記錄期間的收購」。往績記錄期間非業主增值服務所得收益普遍增加大致與中梁控股集團的擴張一致。我們的社區增值服務於二零一九年開始產生收益並於二零二零年及二零二一年上半年實現快速增長，乃主要由於交鑰匙裝飾及裝修服務所得收益增加以及我們推出生活及旅行服務。

下表載列於所示期間我們按業務線劃分的毛利及毛利率。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年	
	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 . . . . .	38	19.8	4,955	21.9	58,933	24.8	17,217	21.9	65,400	28.3
非業主增值服務 . . . . .	59,068	33.6	96,164	30.3	114,192	34.4	36,516	30.0	135,493	47.3
社區增值服務 . . . . .	—	—	7,851	57.6	27,075	20.2	6,435	42.6	26,944	18.6
<b>總計 . . . . .</b>	<b>59,106</b>	<b>33.6</b>	<b>108,970</b>	<b>30.8</b>	<b>200,200</b>	<b>28.4</b>	<b>60,168</b>	<b>27.9</b>	<b>227,837</b>	<b>34.4</b>

我們物業管理服務的毛利率於往績記錄期間有所增加，乃主要由於我們的營運效率提升。我們非業主增值服務的毛利率由二零一八年的33.6%減少至二零一九年的30.3%，乃主要由於僱員福利開支及分包費用有所增加，反映我們業務規模擴大及我們努力透過僱用及委聘額外員工及分包商提高服務質量。相較過去三年，截至二零二一年六月三十日止六個月，非業主增值服務的高毛利率較高乃主要由於我們於二零二一年擴大交付前服務的服務範圍，納入公共區域檢驗及維修保養服務，以更好地服務中梁控股集團就進一步提升物業交付質量而提出的要求及需求。此外，鑒於同一地點的項目數量以及勞動力及資源的優化水平，我們能夠從項目協同效應中受益，從而使截至二零二一年六月三十日止六個月非業主增值業務的毛利率相對較高。我們社區增值服務的毛利率由二零一九年的57.6%減少至二零二零年的20.2%並由截至二零二零年六月三十日止六個月的42.6%減少至二零二一年同期的18.6%，乃主要由於我們於二零二零年年底開始提供生活及旅行服務，而該類服務的毛利率一般較低。於二零二零年，生活及旅行服務所得收益為人民幣83.1百萬元，佔總收益的11.8%。截至二零二零年六月三十日止六個月，生活及旅行服務並無錄得收益。截至二零二一年六月三十日止六個月，生活及旅行服務所得收益為人民幣99.8百萬元，佔總收益的15.1%。

## 概 要

於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月，我們分別錄得純利人民幣26.6百萬元、人民幣47.8百萬元、人民幣86.2百萬元、人民幣25.9百萬元及人民幣105.6百萬元。往績記錄期間純利的整體增加主要與我們三條業務線快速增長帶動我們的業務擴展一致。

有關詳情，請參閱「財務資料—若干合併全面收益表的說明」。

### 合併資產負債表節選項目

	截至十二月三十一日			截至
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動資產	3,319	7,995	192,724	360,765
無形資產	299	1,346	58,268	91,806
商譽	—	—	124,921	240,837
流動資產	94,576	255,066	513,318	1,064,669
貿易及其他應收款項以及預付款項	83,092	204,874	260,293	451,870
現金及現金等價物	11,484	50,192	232,054	612,799
總資產	97,895	263,061	706,042	1,425,434
非流動負債	2,463	106	14,879	47,332
遞延稅項負債	—	—	14,448	23,519
流動負債	67,583	187,039	512,430	1,043,569
合約負債	10,572	51,344	150,806	244,236
貿易及其他應付款項	46,461	105,442	312,399	507,859
流動資產淨值	26,993	68,027	888	21,100
總負債	70,046	187,145	527,309	1,090,901
本公司擁有人應佔權益				
股本	—	—	—	—
其他儲備	1,884	5,347	27,489	130,600
保留盈利	25,965	70,600	143,553	180,563
	27,849	75,947	171,042	311,163
非控股權益	—	(31)	7,691	23,370
總權益	27,849	75,916	178,733	334,533

我們的流動資產淨額從截至二零二零年十二月三十一日的人民幣0.9百萬元大幅增加至截至二零二一年六月三十日的人民幣21.1百萬元，主要歸因於(i)貿易及其他應收款項以及預付款項增加人民幣191.6百萬元及(ii)業務規模擴大及包括碧桂園物業香港等股東注資導致現金及現金等價物增加人民幣380.7百萬元。我們的流動資產淨額從截至二零一九年十二月三十一日的人民幣68.0百萬元大幅減少至截至二零二零年十二月三十一日的人民幣0.9百萬元，主要歸因於(i)貿易及其他應付款項增加人民幣207.0百萬元及(ii)因我們的業務擴張導致合約負債增加人民幣99.5百萬元。我們的流動資產淨額由截至二零一八年十二月三十一日的人民幣27.0百萬元大幅增加至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣68.0百萬元，主要歸因於(i)貿易及其他應收款項以及預付款項增加人民幣121.8百萬元，(ii)現金及現金等價物增加人民幣38.7百萬元。

## 概 要

我們的資產淨值由截至二零二零年十二月三十一日的人民幣178.7百萬元增加至截至二零二一年六月三十日的人民幣334.5百萬元，主要歸因於(i)貿易及其他應收款項以及預付款項增加人民幣191.6百萬元，(ii)現金及現金等價物增加人民幣380.7百萬元，及(iii)商譽增加人民幣115.9百萬元。我們的資產淨值由截至二零一九年十二月三十一日的人民幣75.9百萬元增加至截至二零二零年十二月三十一日的人民幣178.7百萬元，主要歸因於商譽增加人民幣124.9百萬元。我們的資產淨值由截至二零一八年十二月三十一日的人民幣27.8百萬元增加至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣75.9百萬元，主要歸因於(i)貿易及其他應收款項以及預付款項增加人民幣121.8百萬元，(ii)現金及現金等價物增加人民幣38.7百萬元。

### 合併現金流量表節選項目

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
營運資金變動前的經營現金流量 . . .	37,231	69,721	126,549	40,059	163,799
營運資金變動 . . . . .	(18,299)	(21,143)	142,761	(57,781)	67,794
經營所得／(所用)現金 . . . . .	18,932	48,578	269,310	(17,722)	231,593
已付所得稅 . . . . .	(2)	(676)	(12,859)	(12,520)	(51,260)
經營活動所得／(所用)現金淨額 . . .	18,930	47,902	256,451	(30,242)	180,333
投資活動(所用)／所用現金淨額 . . .	(416)	(3,564)	(81,742)	7,584	(43,147)
融資活動(所用)／所得現金淨額 . . .	(11,518)	(5,630)	7,153	(2,785)	248,553
<b>現金及現金等價物增加／(減少)</b>					
淨額 . . . . .	6,996	38,708	181,862	(25,443)	385,739
年／期初現金及現金等價物 . . . . .	4,488	11,484	50,192	50,192	232,054
匯率變動對現金及					
現金等價物的影響 . . . . .	—	—	—	—	(4,994)
年／期末現金及現金等價物 . . . . .	11,484	50,192	232,054	24,749	612,799

截至二零二零年六月三十日止六個月，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣30.2百萬元及經營活動所用現金為人民幣17.7百萬元，乃主要由於二零二零年初COVID-19疫情導致貿易應收款項約人民幣25.0百萬元的收回估計延遲25天至50天。請參閱「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們於截至二零二零年六月三十日止六個月錄得負經營現金流量。」我們於二零一八年、二零一九年、二零二零年及截至二零二一年六月三十日止六個月錄得經營活動現金流入淨額。

## 概 要

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

下表載列我們截至所示日期或於所示年度的主要財務比率：

	截至			
	截至十二月三十一日或截至該日止年度			六月三十日 或截至該日 止六個月
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
股本回報率(%) . . . . .	156.5	92.2	67.7	不適用
總資產回報率(%) . . . . .	40.7	26.5	17.8	不適用
流動比率(倍) . . . . .	1.40	1.36	1.00	1.02
資產負債比率 . . . . .	0.14	0.04	0.01	0.13

有關我們主要財務比率的進一步詳情，請參閱「財務資料—主要財務比率」。

### [編纂]統計數據

下表中的統計數據乃基於以下假設：(i)[編纂]已完成，及在[編纂]中發行及出售[編纂]；(ii)[編纂]未獲行使且並無計及因購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份；及(iii)於[編纂]完成後已發行[編纂]。

	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
股份市值 . . . . .	[編纂]港元	[編纂]港元
未經審核備考經調整每股股份 有形資產淨值 <sup>(1)</sup> . . . . .	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) 未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值乃經作出本文件附錄二所載「未經審核備考財務資料」所述的調整後計算並按匯率人民幣1,000元兌[1.2182]港元兌換為港元。

### 股息

於二零二零年十一月，我們宣派股息人民幣10.0百萬元並於二零二零年十二月結付。我們亦於二零二一年一月宣派特別股息人民幣60.0百萬元，其將自我們的保留盈利派付予中國股東並將於二零二一年二月悉數結付。我們並無固定股息政策，

---

## 概 要

---

而於開曼群島相關法例及我們章程文件的規限下，本公司有權於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟宣派的股息不可超過董事會建議的數額。有關更多詳情，請參閱「財務資料—股息」。

### 於往績記錄期間的收購

為擴大我們在不同地區的物業管理業務及項目組合，我們於往績記錄期間收購若干物業管理公司的股權，包括(a)於二零二零年三月三十一日收購溫州中梁的全部股權(該公司緊接收購前主要從事為位於長江三角洲的在管總建築面積約為370萬平方米的40個住宅項目提供物業管理服務)，代價為人民幣139,210,500元，乃參考溫州中梁截至二零一九年十二月三十一日止年度的溢利淨額、其未來前景及可比較公司的估值後公平磋商釐定；(b)於二零二零年八月三十一日收購浙江綠博的60%股權(該公司緊接收購前主要從事為位於北方地區、中部地區和長江三角洲的在管總建築面積約為230萬平方米的12個住宅項目和2個非住宅項目提供物業管理服務)，代價為人民幣38,880,000元，乃參考浙江綠博截至二零二零年十二月三十一日止年度的估計盈利能力及其未來前景後公平磋商釐定；(c)於二零二一年六月三十日收購江西華夏的80%股權(該公司緊接收購前主要從事為位於江西省的在管總建築面積約為0.8百萬平方米的五個住宅項目提供物業管理服務)，代價為人民幣60,966,326元，乃參考江西華夏截至二零二零年十二月三十一日止年度的溢利淨額及其未來前景後公平磋商釐定；(d)於二零二一年六月三十日收購海寧物業的全部股權(該公司緊接收購前主要從事為位於浙江省的在管總建築面積約為1.0百萬平方米的10個住宅項目提供物業管理服務)，代價為人民幣25,300,000元，乃參考海寧物業截至二零二零年十二月三十一日止年度的溢利淨額後公平協商釐定；(e)於二零二一年六月三十日收購漢中佳坤的60%股權(該公司緊接收購前主要從事為位於陝西省的在管總建築面積約為40萬平方米的五個住宅項目提供物業管理服務)，代價為人民幣1,500,000元，乃參考漢中佳坤截至二零二一年十二月三十一日止年度的估計盈利及未來前景後公平磋商釐定；(f)於二零二一年六月三十日收購南通通皋的全部股權(該公司緊接收購前主要從事為位於江蘇省的在管總建築面積約為80萬平方米的8個住宅項目提供物業管理服務及為兩個項目提供城市運營服務)，代價為人民幣5,350,000元，乃參考南通通皋截至二零二零年十二月三十一日止年度的溢利淨額及其未來前景後公平磋商釐定；及(g)於二零二一年六月三十日收購杭州愛中的51%股權(該公司緊接收購前

## 概 要

主要從事為位於浙江省的145個項目提供城市運營服務)，代價為人民幣75,000,000元，乃參考杭州愛中截至二零二零年十二月三十一日止年度的溢利淨額及其未來前景後公平磋商釐定。

下表載列上述被收購附屬公司的若干收購前財務及經營數據以及收購產生的商譽：

被收購 附屬公司名稱	根據截至	緊接收購 完成前每月 每平方米 平均物業 管理費	截至	截至	緊接	收購完成前	緊接	錄得的
	收購日期的 在管建築 面積計算的 每平方米 代價金額		收購日期的 可識別資產 淨值總額的 公平值 <sup>(1)</sup>					
	(人民幣元/ 平方米)	(人民幣元/ 平方米)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
溫州中梁 . . . . .	37.6	2.5	42.9	132.6	82.1	5.9	17.1%	96.3
浙江綠博 . . . . .	28.6	1.8	17.1	51.4	38.3	3.4	21.1%	28.6
江西華夏 . . . . .	91.4 <sup>(5)</sup>	1.5	25.3	58.8	39.4	3.7	21.1%	29.1
海寧物業 . . . . .	25.8	1.6	5.1	13.1	17.2	3.2	51.4%	20.2
漢中佳坤 . . . . .	6.3	0.9	(0.7)	6.0	2.3	(0.2)	1.4%	1.9
南通通皋 . . . . .	6.6	0.6	1.9	2.3	5.8	0.7	32.5%	3.5
杭州愛中 . . . . .	不適用	不適用	24.3	79.1	103.1	14.0	17.7%	61.3

附註：

- 詳情請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註30。
- 有關數據乃基於各被收購附屬公司的未經審核管理賬目。
- 有關數據乃分別基於溫州中梁及浙江綠博截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核管理賬目以及江西華夏、海寧物業、漢中佳坤、南通通皋及杭州愛中截至二零二零年十二月三十一日止年度的未經審核管理賬目。
- 有關收購所產生商譽的進一步詳情，請參閱「財務資料—合併資產負債表節選項目的說明—商譽」一節及本文件附錄一所載會計師報告附註15。
- 截至本集團收購江西華夏之日，除五個總建築面積約0.8百萬平方米的在管住宅項目外，江西華夏亦為13個項目提供安保及／或保潔服務，費用乃根據服務範圍或所需服務人數預先確定。

董事已確認，概無有關任何上述收購事項的適用百分比率(定義見上市規則)超過25%。因此，根據上市規則第4.05A條，無須披露溫州中梁、浙江綠博、江西華夏、海寧物業、漢中佳坤、南通通皋及杭州愛中的相關收購前財務資料。有關上述

---

## 概 要

---

收購的詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構—我們的公司發展—於往績記錄期間的收購。」

### 於往績記錄期間後的收購

為擴展我們的業務，本集團已訂立所認購協議以收購溫州中遠的51%股權。預期該項收購將在就獨立第三方開發商開發的物業提供服務方面擴大我們的物業管理服務組合。有關詳情，請參閱「豁免嚴格遵守上市規則規定—於往績記錄期間後的收購。」

### [編纂]

假設[編纂]並無獲行使及並無計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份，並假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即本文件封面頁載列的指示性[編纂]的[編纂])，我們估計，經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]及其他估計開支後，我們將從[編纂]中收取的[編纂]約為[編纂]港元。我們擬按下文所載用途及金額使用[編纂][編纂]：

- 約[編纂](或約[編纂]港元)將用於尋求選擇性戰略投資及收購機會，以擴大我們的業務規模和地理覆蓋範圍以及多元化我們提供的服務，其中(i)[編纂](或約[編纂]港元)將用於收購其他符合我們選擇標準的物業管理公司及(ii)[編纂](或約[編纂]港元)將用於收購或投資於從事提供物業管理相關服務(如安保、清潔、園林及維修服務等)的公司；
- 約[編纂](或約[編纂]港元)將用於進一步開發及升級我們的信息管理系統；
- 約[編纂](或約[編纂]港元)將用於進一步發展我們的社區增值服務；及
- 約[編纂](或約[編纂]港元)將用作一般業務營運及營運資金。

有關更多詳情，請參閱「未來計劃及[編纂]用途」。

我們的未來計劃及業務策略乃基於若干基準及假設。請參閱「未來計劃及[編纂]用途—基準及假設」。

---

## 概 要

---

### 近期發展及無重大不利變動

於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，我們的業務維持穩定。

於二零二一年六月三十日後及截至最後實際可行日期，我們就四個中梁控股集團開發的項目簽訂合約，簽約建築面積約為0.6百萬平方米，就其他關聯方開發的四個項目簽訂合約，簽約建築面積為0.5百萬平方米，及就獨立第三方開發商開發的11個項目簽訂合約，總簽約建築面積約為2.9百萬平方米。在我們截至二零二一年六月三十日的簽約建築面積以及二零二一年六月三十日後及截至最後實際可行日期的新簽約建築面積中，交付予我們管理的總建築面積約為8.2百萬平方米，包括16個獨立第三方開發商開發的項目，總建築面積為3.3百萬平方米。

董事確認，截至本文件日期，我們截至二零二一年六月三十日（最新合併財務報表日期）的財務或貿易狀況、債務、按揭、或然負債、擔保或前景概無重大不利變動。

### 擬議三條紅線政策

在二零二零年八月舉行的公開論壇上，住房和城鄉建設部、中國人民銀行及部分物業開發商共同討論了中國房地產行業的長效監管機制，提出了規管中國物業開發商對外融資的擬議新標準、法規或規則，詳情載列如下。

擬議的新標準（也稱為「三條紅線」）規定了三個備考比率，包括：(a) 剔除預收款項後的資產負債比率不得超過70.0%；(b) 淨資本負債比率不得超過100%；及(c) 非限制現金與即期借款比率不得低於1.0。對於不符合三條紅線的物業開發商，需承諾二零二三年六月三十日前可達成的減債目標。其進一步規定，(i) 對同時符合三條紅線的物業開發商，其有息負債規模年增速不得超過15%；(ii) 僅符合三條紅線其中兩條的物業開發商，其有息負債規模年增速不得超過10%；(iii) 僅符合三條紅線其中一條的物業開發商，其有息負債規模年增速不得超過5%；及(iv) 未能符合三條紅線的物業開發商，其有息負債規模不得增加。

根據中梁控股集團中期業績，截至二零二一年六月三十日，其(1) 剔除預收款項後的資產負債比率（按總負債減合約負債除以總資產減合約負債計算）約為79.3%，高於70.0%的上限比率；(2) 淨資本負債比率（按總負債減現金及銀行結餘除以年

## 概 要

末／期末總權益乘以100%計算)為56.1%，低於100.0%的上限比率；及(3)非限制現金與即期借款比率(按非限制性現金及現金等價物除以即期借款計算)約為1.2，高於1.0的最低要求。

因此，倘若「三條紅線」標準生效，中梁控股集團可能不符合三條紅線其中一條，因此，根據「三條紅線」標準的進一步要求，其有息負債年增速不得超過10%。然而，我們認為中梁控股集團未能達到「三條紅線」其中一條，對我們近期的財務及營運表現的不利影響有限，原因是(i)中梁控股集團於二零二零年六月三十日至二零二一年六月三十日期間錄得總負債(包括計息銀行和其他借款、優先票據及資產支持證券)增加3.4%，遠低於10.0%的上限比率；(ii)根據我們與中梁控股集團管理層的討論，中梁控股集團一直在推進去槓桿化及優化金融穩定性，在土地收購方面保持審慎並將繼續優化其財務結構及完善流動資金；及(iii)我們一直在積極擴展我們提供予第三方客戶(包括物業開發商及非物業開發商)的服務，我們擴大的客戶群(包括企業及政府客戶)就證明了這一點。例如，於截至二零二一年六月三十日止六個月內，我們將服務組合擴展至含括城市運營服務，而有關服務的大多數客戶為非物業開發商。

### 物業管理服務規例的最新變動

隨著中國進入城市化新階段，為提高物業管理行業的服務水準，回應國家新修訂的物業管理條例及中國民法典的要求，近期多個地方政府相繼對物業管理條例進行修訂。此外，於二零二一年七月十三日，住建部等八部門聯合發佈《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》(「監管通知」)，要求落實政策，突出整頓重點，重點整治房地產開發、房屋買賣、住房租賃及物業服務。詳情參見「監管概覽—對物業管理服務的法律監管—物業管理服務規例的最新變動」。經考慮(i)截至最後實際可行日期，我們並無與履行物業管理服務合約有關的代價超過人民幣100,000元的未決訴訟；(ii)於往績記錄期間，我們並無因物業管理服務而遭受任何重大行政處罰；(iii)截至最後實際可行日期，我們並無受到任何政府主管部門根據監管通知作出的涉及監管通知的任何調查或接獲通知，亦無接獲客戶或業主根據監管通知作出的任何投訴或報告；(iv)我們幾乎所有中國附屬公司及分公司已取得物業管理服務行業相關政府主管部門的書面及／或口頭確認，確認(a)附屬公司及／或其分公司符合物業管理服務相關法律法規的要求及／或(b)其並無施加相關重大行政處罰；及(v)我們亦已制定內部政策，確保我們未來的營運不會出現嚴重違反上述近期法律法規

---

## 概 要

---

及監管通知的情況，並將根據未來任何新的監管動態及時制定改進計劃，我們的中國法律顧問認為，本集團於任何重大方面不存在違反上述近期法律法規及監管通知的情況，而對本公司的業務或經營產生任何重大不利影響。就我們的董事所深知、盡悉及確信，監管通知將不會對我們的業務營運及財務表現產生不利影響。

各地政府近期發佈的新法規（「地方法規」）進一步頒佈了物業管理委員會制度，旨在加強臨時監管及對物業管理公司提供物業管理服務的監管。就我們的董事所深知、盡悉及確信，儘管我們可能會於與物業管理委員會溝通時產生額外費用，惟根據我們與已成立業主委員會管理項目的過往經驗，我們將繼續維持與業主委員會及新成立的物業管理委員會就管理的相關項目上建立合作關係。因此，我們預計物業管理委員會制度不會對我們的業務營運或財務業績產生重大影響。

### 向新物業及二手物業買家提供按揭貸款的最新變動

於二零二零年十二月二十八日，中國人民銀行與銀保監會聯合發佈《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》（「該通知」），對銀行業金融機構（不含境外分行）房地產貸款佔該機構人民幣各項貸款的比例及個人住房貸款佔該機構人民幣各項貸款的比例提出若干限制。經計及銀行業金融機構的資產規模及類型等因素，該通知對不同級別銀行業金融機構個人住房貸款的比例設置了不同的上限，超過該上限的銀行業金融機構應當過渡兩年或四年才能符合要求。該通知並無提高個人住房貸款利率，而是限制了各商業銀行個人住房貸款的比例，這與個人住房貸款利率調整一樣，均為中國政府遏制房地產市場過熱、促進房地產市場平穩健康發展的調控手段。有關詳情，請參閱「監管概覽—對物業管理服務的法律監管—向新物業及二手物業買家提供按揭貸款的最新變動」。就我們的董事所深知、盡悉及確信，截至最後實際可行日期，中梁控股集團開發的物業的完工及交付時間表並未受到向新物業及二手物業買家提供個人住房貸款的相關規例的不利影響。因此，

## 概 要

中梁控股集團及本公司的經營業績或財務狀況均未因該等規例而受到重大不利影響。

亦有報導稱，中國政府可能開始參照槓桿比率（如資產負債比率（經扣除預收款項）、淨資本負債比率及非限制現金與即期借款比率）來限制物業開發商的融資。請參閱「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們易受中國物業管理及中國房地產行業監管環境變化的影響。」董事認為，提出的限制房地產開發商計息負債增長率的政策對我們業務營運及財務表現的影響有限，主要是因為：(i) 中梁控股集團一直在推進去槓桿化及優化金融穩定性，在土地收購方面保持審慎並將繼續優化其財務結構及完善流動資金；及(ii) 我們一直在積極擴展我們提供予第三方客戶（包括物業開發商及非物業開發商）的服務，我們擴大的客戶群（包括企業及政府客戶）及擴大的服務組合（涵蓋城市運營服務）就證明了這一點，而有關服務的大多數客戶為非物業開發商。因此，董事認為，建議收緊對物業開發商的借款標準以及中國物業市場的最新發展情況不會對我們的業務營運或財務表現造成任何重大不利影響。

### 房地產稅改革的近期變動

於二零二一年十月二十三日，全國人大常委會第三十一次會議通過《全國人大常委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。該決定闡明，房地產稅徵稅對象為城市地區居住用和非居住用等各類房地產，土地使用權人、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具體辦法，並確定試點城市名單並報送全國人大常委會備案。該決定亦授權試點地區人民政府制定具體實施細則。

根據該決定，房地產稅試點期限為自國務院正式發佈試點辦法之日起計五年。至於房地產稅試點的具體辦法及房地產稅試點城市名單何時正式出台，目前尚不明確。因此，董事認為且獨家保薦人認同，此對本集團的業務營運或財務表現並無產生迫切的重大不利影響。

徵收房產稅的若干原因如下：(i) 作為地方政府的潛在主要稅種，房產稅有利於增加地方財政收入，並直接用於為當地居民提供基本的社會公共服務；(ii) 作為財產稅，房產稅可以調整房地產財富的公平分配，並促進共同富裕；及(iii) 在國內房地

---

## 概 要

---

產市場高位運行、房價上漲的背景下，房產稅有利於房地產市場的平穩健康發展，並有利於房地產回歸住房屬性。

上海及重慶的房地產稅已開徵十年，惟其範圍及稅率非常有限，對房地產市場的調控及社會財富的公平分配並無重大影響。房地產稅改革試點將根據進一步實施細則在各城市開展，而在總結試點經驗的基礎上，最終法律將在全國範圍內頒佈實施。並無官方渠道宣佈新的試點辦法將根據上海及重慶的現行規定進行。截至二零二一年六月三十日，中梁控股集團在重慶僅有7個項目，面積77,130平方米，佔中梁控股集團總土地儲備的2.1%。截至同日，中梁控股集團在上海並無任何土地儲備。詳情請參見「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們的盈利能力、財務狀況及經營業績或會受中國房地產稅規例發展影響。」

### COVID-19 疫情的影響

由於COVID-19疫情不會對我們現時所管理物業的建築面積產生重大影響，我們認為疫情不會對我們的物業管理服務造成任何重大影響。自COVID-19疫情以來及直至最後實際可行日期，我們並無遇到任何重大的供應鏈中斷或分包商或供應短缺的情況。於二零二零年，五個物業項目的交付因COVID-19疫情延遲約一個月。截至二零二零年十二月三十一日，全部五個項目均已交付，董事認為，延遲對我們財務狀況造成的影響不大。我們的非業主增值服務及社區增值服務並無受到重大影響。此外，鑒於受COVID-19疫情影響社區對社區增值服務（包括最後一公里送貨服務）的需求旺盛，我們繼續拓展此類服務。截至二零二零年六月三十日止六個月，我們錄得經營活動產生的負現金流量人民幣30.2百萬元，乃主要由於二零二零年初COVID-19疫情導致貿易應收款項約人民幣25.0百萬元的收回估計延遲25天至50天。有關詳情，請參閱本文件「業務—COVID-19疫情的影響」。截至最後實際可行日期，我們已收回所有有關延遲付款，並於截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月錄得經營活動現金流入淨額。總體而言，我們預期我們的財務狀況將不會受到重大影響。再者，我們於二零二零年收到一次性社會保險供款減免（屬非經常性性質）合共人民幣15.0百萬元。由於豁免社保供款，我們的勞工成本能夠減少相應金額，佔我們二零二零年僱員福利開支的6.6%，並提升我們的整體

---

## 概 要

---

盈利能力。進一步詳情請參閱「財務資料—若干合併全面收益表的說明—其他收入」。自爆發COVID-19以來及直至最後實際可行日期，我們的應收賬款結算並無因爆發COVID-19而出現任何延遲。進一步詳情請參閱「財務資料—合併資產負債表節選項目的說明—貿易及其他應收款項以及預付款項—貿易應收款項」。

基於上文所述，董事認為近期爆發COVID-19預期不會對我們的營運及財務表現造成重大不利影響。進一步詳情，請參閱「業務—COVID-19疫情的影響」。

### 不合規事項

董事認為，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已於所有重大方面遵守所有相關法律及法規。

### [編纂]開支

我們將就股份[編纂]承擔的[編纂]開支總額(包括[編纂])估計為約[編纂]港元(假設[編纂]為每股股份[編纂]港元，即指示性[編纂]的中位數及假設不會行使[編纂])(相當於[編纂]總額約[編纂])(假設[編纂]為每股[編纂]港元，即指示性[編纂]的[編纂]及假設不會行使[編纂])，其中股份發行直接應佔約人民幣[編纂]元並將於[編纂]完成後自權益扣除。約人民幣[編纂]元及人民幣[編纂]元已分別自截至二零二零年十二月三十一日止年度和截至二零二一年六月三十日止六個月的綜合收益表扣除。於二零二一年六月三十日後，預計約人民幣[編纂]元將自綜合收益表扣除。上述[編纂]開支為最新實際可行估計，僅供參考，可能有別於實際金額。董事預期該等開支不會對我們截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務業績產生重大不利影響。

### 風險因素

我們的營運涉及若干風險，當中部分非我們所能控制。該等風險可大致分類為：(i)與我們業務及行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與[編纂]有關的風險。一般與我們業務及行業有關的部分風險包括如下：(1)我們可能無法維持過往增長率且我們未必能按計劃實現未來增長；(2)我們日後的收購可能不會成功以及我們可能在整合所收購業務和我們現有業務時面臨困難；(3)我們大部分收益來自中梁控股集團，而中梁控股集團為我們的關聯方且我們對其並無控制權；(4)受我們的業務組合影響，我們的整體盈利能力或會出現波動；(5)倘我們減少對中梁控股集團的依賴(於往績記錄期間我們就其物業收取的平均物業管理費高於獨立第三方開發商開發的物業)，我們的盈利能力可能會下降；(6)我們未來的收購未必會成功，而我們在將所收購業務與現有業務進行整合方面或會面臨困難；(7)我

---

## 概 要

---

們無法向閣下保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務協議或重續現有物業管理服務協議，或根本無法取得或重續該等協議；及(8)我們的大部分業務集中在長三角，若這些地區政府政策或商業環境出現不利發展，我們的業務可能會受到不利影響。

該等風險並非可能影響股份價值的僅有重大風險。閣下應仔細考慮本文件所載的所有資料，尤其是，應評估第37頁「風險因素」所載的特定風險，以決定是否投資於我們的股份。

## 釋 義

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

「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於二零二一年[●]有條件採納並將於[編纂]後生效的經修訂及重列組織章程細則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)，其概要載於本文件「附錄三—本公司組織章程及開曼群島公司法概要」
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「審核委員會」	指	董事會轄下的審核委員會
「包頭中梁」	指	包頭中梁物業服務有限公司，於二零二零年九月二十四日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，分別由上海中梁及包頭梁合物業服務有限公司(一名獨立第三方)擁有51%及49%
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開放辦理業務的任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
[編纂]	指	[編纂]
「開曼群島公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)

---

## 釋 義

---

「[編纂]」	指	[編纂]
「碧桂園物業香港」	指	碧桂園物業香港控股有限公司，於二零一八年二月五日在香港註冊成立的有限公司，為碧桂園服務控股有限公司（其股份於聯交所主板上市，股份代號：6098）的間接全資附屬公司，為我們的[編纂]投資者之一
「常州中雲」	指	常州中雲智穀商業運營管理有限公司，於二零二一年八月十九日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本文件而言及僅作地區參考，除文義另有所指外，本文件提述的「中國」不包括台灣、中國澳門特別行政區及香港
「重慶中鉞」	指	重慶中鉞梁住物業服務有限公司，於二零二零年九月二十二日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

## 釋 義

「創辰國際」	指	創辰國際有限公司，於二零二零年十一月二日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由創興國際(楊氏家族信託的控制主體，由楊氏家族信託的受託人 Intertrust (Singapore) Ltd.全資擁有)全資擁有，為其中一名控股股東
「創動國際」	指	創動國際有限公司，於二零二零年十一月四日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由[編纂]投資者之一馬飛先生全資擁有
「創和國際」	指	創和國際有限公司，於二零二零年十月二十七日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由楊先生全資擁有，為其中一名控股股東
「創思國際」	指	創思國際有限公司，於二零二零年十月二十八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由徐女士全資擁有，為其中一名控股股東
「創同國際」	指	創同國際有限公司，於二零二零年十一月十一日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由其中一名[編纂]投資者馬飛先生全資擁有
「創興國際」	指	創興國際有限公司，於二零二零年十一月二十六日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由楊氏家族信託的受託人 Intertrust (Singapore) Ltd.全資擁有
「創躍國際」	指	創躍國際有限公司，於二零二零年十一月四日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由[編纂]投資者之一李先生全資擁有
「創沅國際」	指	創沅國際有限公司，於二零二零年十一月四日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由徐女士間接全資擁有，為其中一名控股股東

## 釋 義

「創志國際」	指	創志國際有限公司，於二零二零年十一月十一日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由執行董事及其中一名[編纂]投資者李先生全資擁有
「創卓國際」	指	創卓國際有限公司，於二零二零年十一月二日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由楊先生間接全資擁有，作為持有[編纂]後將予採納股份獎勵計劃項下將授予合資格承授人之股份的特殊目的公司
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「公司條例」	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	中梁百悅智佳服務有限公司，於二零二零年十一月十三日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「康勝」	指	康勝有限公司，於二零二零年十月八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
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，及除文義另有所指外，指楊先生、徐女士、創辰國際、創卓國際、創沅國際、創和國際及創思國際，而一名控股股東指各控股股東或彼等當中任何一名
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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

## 釋 義

「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督及管理中國國家證券市場的監管機構
「彌償保證契據」	指	我們的控股股東以本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)為受益人簽立的日期為二零二一年[●]的彌償保證契據以提供若干彌償保證，有關詳情載於「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」
「定西中梁」	指	定西中梁綠洲物業服務有限責任公司，於二零二零年八月五日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，分別由上海中梁及定西綠洲房地產開發有限公司(一名獨立第三方)擁有55%及45%
「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	於二零零七年三月十六日頒佈、自二零零八年一月一日起生效及分別於二零一七年二月二十四日及二零一八年十二月二十九日經全國人大修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「百悅智佳香港」	指	百悅智佳香港有限公司，於二零二零年十一月二十七日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「百悅國際」	指	百悅國際有限公司，於二零二零年十一月十七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
「極端情況」	指	由香港政府發佈為超級颱風所導致的極端情況

## 釋 義

「佛山中梁」	指	佛山中梁萊蒙物業服務有限公司，於二零二零年十二月八日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，分別由上海中梁及佛山市萊蒙企業管理諮詢有限公司（一名獨立第三方）擁有51%及49%
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司或（倘文義有規定）就本公司成為其目前附屬公司的控股公司前的期間而言，由該等附屬公司或其前身公司（視情況而定）經營的業務
「廣東中梁」	指	廣東中梁龍圖物業服務有限公司，一間於二零二一年二月二十四日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司，該公司由上海中梁及佛山市大龍圖房地產信息諮詢有限公司（一名獨立第三方）分別擁有51%及49%的權益
「廣西中梁」	指	廣西中梁京茂物業服務有限公司，於二零二零年十月十五日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，分別由上海中梁及貴港市卓元置業投資有限公司（一名獨立第三方）擁有51%及49%
「廣州懷誠」	指	廣州懷誠企業管理有限公司，於二零二零年十一月三日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「廣州中梁」	指	廣州中梁京偉物業服務有限公司，於二零二零年十二月十四日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，分別由上海中梁及中僑國際保安服務有限公司（一名獨立第三方）擁有51%及49%
「海寧物業」	指	海寧市四海之家物業管理有限公司，於二零一三年六月二十三日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「杭州愛中」	指	杭州愛中物業管理有限公司，於二零零八年十一月十七日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，分別由上海中城雲、上官雅魁先生（一名獨立第三方）及徐華女士（一名獨立第三方）擁有51%、25%及24%
「漢中佳坤」	指	漢中佳坤物業管理有限責任公司，於二零一二年八月二十九日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，分別由上海中梁及劉傑先生（一名獨立第三方）擁有60%及40%
「合肥群盛」	指	合肥群盛物業管理服務有限公司，於二零零八年九月十九日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]

---

## 釋 義

---

「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]」	指	[編纂]
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，與本公司及其關連人士並無關連的個人或公司
「[編纂]」	指	[編纂]

---

## 釋 義

---

「[編纂]」 指 [編纂]

「[編纂]」 指 [編纂]

「[編纂]」 指 [編纂]

「江西國翔」 指 江西省國翔物業服務有限公司，於二零一零年三月二十九日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，由江西華夏擁有100%

「江西華夏」 指 江西華夏物業管理有限公司，於二零零七年十一月二十一日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，分別由上海中梁及南昌達昊悅永企業管理中心(有限合夥)(一名獨立第三方)擁有80%及20%

「濟寧中梁」 指 濟寧中梁和泰物業服務有限公司，於二零一九年五月十三日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，分別由上海中梁及濟寧德溟置業有限公司(一名獨立第三方)擁有51%及49%

「[編纂]」 指 [編纂]

## 釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二一年十一月十七日，即本文件刊發前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「梁騰國際」	指	梁騰國際旅行社(上海)有限公司，於二零二零年十月三十日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「漯河梁宸」	指	漯河梁宸物業服務有限公司，於二零二一年七月十三日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，由上海中梁及河南建業物業管理有限公司(一名獨立第三方)分別擁有51%及49%
「併購規定」	指	《關於外國投資者併購境內企業的規定》，由國務院國有資產監督管理委員會、商務部、國家稅務總局、國家市場監督管理總局、中國證監會及國家外匯管理局於二零零六年八月八日聯合頒佈及由商務部於二零零九年六月二十二日重新頒佈
「主板」	指	聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM並與其並行運作
「大綱」或 「組織章程大綱」	指	於二零二一年[●]有條件採納的本公司經修訂及重列組織章程大綱(經不時修訂、補充或以其他方式修改)，將於[編纂]後生效，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」

---

## 釋 義

---

「綿陽梁住」	指	綿陽梁住中梁物業服務有限公司，於二零一八年九月十八日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「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」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部或其前身中華人民共和國建設部
「李先生」	指	李家城先生，為我們的執行董事及[編纂]投資者之一
「楊先生」	指	楊劍先生，為我們的非執行董事及其中一名控股股東
「徐女士」	指	徐曉群女士，為楊先生的配偶及其中一名控股股東
「南通通皋」	指	南通通皋物業服務有限公司，於二零一一年四月十二日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「寧波中梁」	指	寧波中梁物業服務有限公司，於二零一七年一月四日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「提名委員會」	指	董事會轄下的提名委員會
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會

---

## 釋 義

---

「[編纂]」 指 [編纂]

「[編纂]」 指 [編纂]

「[編纂]」 指 [編纂]

「中國人民銀行」 指 中國人民銀行，中國的中央銀行

「中國公認會計原則」 指 中國公認會計原則

「中國政府」 指 中國中央政府及各級政府部門(包括省、市及其他地區或地方政府機構)及其分支機構或按文義所指任何上述機構

「中國法律顧問」 指 通商律師事務所，本公司有關[編纂]相關中國法律的法律顧問

「[編纂]」 指 [編纂]

「[編纂]」 指 [編纂]

## 釋 義

「欽州中梁」	指	欽州市中梁和傑物業服務有限公司，於二零二零年四月七日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，分別由上海中梁及廣西中傑置業有限公司（一名獨立第三方）擁有51%及49%
「S規例」	指	美國證券法S規例
「薪酬委員會」	指	董事會轄下的薪酬委員會
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「重組」	指	為籌備[編纂]進行的本集團重組，有關詳情載於「歷史、重組及公司架構—重組」
「如皋尚安」	指	如皋尚安物業服務有限公司，於二零一八年十月二十六日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「銳安有限公司」	指	銳安有限公司，於二零二零年十一月十七日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家市場監督管理總局」	指	中國國家市場監督管理總局，包括（按文義所指）其地方部門
「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）

## 釋 義

「上海創奮」	指	上海創奮企業發展有限公司，於二零一八年三月十五日在中國成立的有限公司，分別由楊先生及徐女士最終擁有98%及2%
「上海創評」	指	上海創評管理諮詢合夥企業(有限合夥)，一間由李先生(作為有限合夥人)擁有76.5%、馬飛先生(作為有限合夥人)擁有22.5%及上海創淞管理諮詢有限公司(作為普通合夥人，由李先生及馬飛先生分別擁有77.3%及22.7%)擁有1%的有限合夥企業
「上海創之信」	指	上海創之信管理諮詢有限公司，於二零二零年十二月十四日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海富禹」	指	上海富禹房地產諮詢有限公司，於二零一七年六月八日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海梁泊」	指	上海梁泊科技有限公司，於二零二一年六月一日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，由上海睿證及全球泊(深圳)技術有限責任公司(一名獨立第三方)分別擁有70%及30%
「上海梁馳」	指	上海梁馳科技服務有限公司，於二零二一年六月一日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「上海梁覆」	指	上海梁覆科技有限公司，於二零二一年六月二十三日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，由上海睿證及上海天覆科技有限公司(一名獨立第三方)分別擁有51%及49%

## 釋 義

「上海梁際」	指	上海梁際實業有限公司，於二零二一年八月二十六日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海梁家」	指	上海梁家科技有限公司，於二零二一年六月七日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，由上海睿證及廣州哈家信息科技有限公司（一名獨立第三方）分別擁有51%及49%
「上海梁騰」	指	上海梁騰廣告設計有限公司，於二零一九年九月二十三日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海梁驍」	指	上海梁驍智能科技有限公司，於二零一九年十一月十三日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海梁楹」	指	上海梁楹智能科技有限公司，於二零一九年五月三十日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海梁智」	指	上海梁智企業發展有限公司，於二零一八年三月十二日在中國成立的有限公司，分別由楊先生及徐女士擁有98%及2%
「上海良中」	指	上海良中管理諮詢有限公司，於二零一八年三月二十三日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海梁尊」	指	上海梁尊裝飾服務有限公司，於二零一九年三月六日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「上海睿證」	指	上海睿證科技有限公司，於二零二一年四月十九日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海中鉞」	指	上海中鉞物業服務有限公司，於二零二零年五月八日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海中城雲」	指	上海中城雲城市建設服務有限公司，於二零二零年十一月十九日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海衍梁」	指	上海衍梁房地產諮詢有限公司，於二零一九年八月二十八日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海中城」	指	上海中城振興建設服務有限公司，於二零二一年七月二十二日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，由上海中城雲及南昌中城雲企業管理中心(有限合夥)(一名獨立第三方)分別擁有51%及49%
「上海中梁」	指	上海中梁物業發展有限公司，於二零一六年十二月十五日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海中梁地產」	指	上海中梁地產集團有限公司，一間於二零零九年七月十四日在中國成立的有限公司，為中梁控股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]

## 釋 義

「購股權計劃」	指	本公司於[編纂]有條件採納的購股權計劃，其主要條款載於「附錄四—一般及法定資料—D.購股權計劃」
「股東」	指	股份持有人
「獨家保薦人」	指	華泰金融控股(香港)有限公司
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「天津創之誠」	指	創之誠(天津)投資有限公司，於二零二一年一月二十二日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「天津中城」	指	中城振興(天津)城市更新產業運營有限公司，於二零二一年七月二十八日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，由上海中城及中環(天津)環境科技有限公司(一名獨立第三方)分別擁有60%及40%
「往績記錄期間」	指	包括截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二一年六月三十日止六個月的期間
「亨盛」	指	亨盛有限公司，於二零二零年九月二十九日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由其中一名[編纂]投資者Yung, Jeffrey Yan-Leun先生全資擁有
「[編纂]」	指	[編纂]

---

## 釋 義

---

「[編纂]」	指	[編纂]
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及歸其管轄的所有地區
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)和據此頒佈的規則及規例
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「增值稅」	指	中國增值稅
「徐州創月」	指	徐州創月管理諮詢有限公司，於二零二一年一月二十五日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「唯雅廣州」	指	唯雅(廣州)企業管理有限公司，於二零二一年一月十五日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「溫州中梁」	指	溫州中梁物業服務有限公司，於二零一一年五月二十日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「溫州中遠」	指	溫州市中遠物業管理有限公司，於二零一九年一月二十四日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，由上海中梁及程燦特先生(一名獨立第三方)分別擁有51%及49%
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]

## 釋 義

「西安中梁」	指	西安中梁道簡常行物業服務有限公司，於二零二一年七月二十日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，由上海中梁及宋劍平先生（一名獨立第三方）分別擁有51%及49%
「徐州桂悅」	指	徐州桂悅物業服務有限公司，於二零二零年五月十八日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，分別由上海中鉅及四川省德信物業服務有限公司（一名獨立第三方）擁有51%及49%
「楊氏家族信託」	指	為楊先生作為財產授予人及保護人於二零二零年十一月二十三日成立的家族信託，Intertrust (Singapore) Ltd. 為受託人
「宜都中梁」	指	宜都中梁宇恆物業服務有限公司，於二零二一年一月二十六日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，分別由上海中梁及武漢洪楚房地產顧問有限公司（一名獨立第三方）擁有51%及49%
「浙江綠博」	指	浙江綠博物業服務有限公司，於二零一二年九月二十四日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，分別由唯雅廣州及黃敏財先生（一名獨立第三方）擁有60%及40%
「浙江天劍」	指	浙江天劍置業有限公司（前稱浙江中梁置業有限公司），於一九九三年六月二十九日在中國成立的有限公司，由控股股東楊先生的堂兄弟楊劍清先生最終控制
「浙江天劍集團」	指	浙江天劍及其附屬公司

---

## 釋 義

---

「中梁企業發展」	指	上海中梁企業發展有限公司，一間於二零一六年八月二十六日在中國成立的有限公司並為中梁控股的間接全資附屬公司
「中梁控股」	指	中梁控股集團有限公司，於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：2772)
「中梁控股集團」	指	中梁控股及其附屬公司
「中梁沛居」	指	中梁沛居物業服務(上海)有限公司，於二零二一年六月二十三日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，由上海中梁及沛居物業管理徐州有限公司(一名獨立第三方)分別擁有51%及49%
「中梁萬成」	指	廣州中梁萬成物業服務有限公司，於二零二一年六月三日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，由上海中梁及廣州市萬成商業管理有限公司(一名獨立第三方)分別擁有51%及49%

除文義另有所指外，本文件提述的「二零一八年」、「二零一九年」及「二零二零年」指截至該年十二月三十一日止財政年度。

本文件所載的若干金額及百分比數字作出四捨五入調整。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。

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

## 技術詞彙

於本文件內，除文義另有所指外，本文件所用與我們及我們業務有關的若干技術詞彙的說明及釋義具有以下涵義。該等詞彙及其涵義未必與業界標準定義或用法一致。

「平均物業管理費」	指	按相關期間在管物業的總建築面積計算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
「中部地區」	指	就本文件而言，包括河南省、湖北省、湖南省及江西省
「商用物業」	指	就本文件而言，指定作商業用途的物業
「酬金制」	指	一種計費模式，據此，我們按月收取客戶支付的物業管理費總額的一定百分比
「公用區域」	指	住宅物業內的共用區域，如(其中包括)大廳、走廊、樓梯、停車場、電梯及花園
「簽約建築面積」	指	本集團根據經營物業管理服務合約管理或將予管理的建築面積，包括計算收益建築面積及未交付建築面積
「一線城市」	指	北京市、上海市、廣州市及深圳市
「四線及以下城市」	指	除本文件所界定的一線城市、二線城市及三線城市以外的城市
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「人均建築面積」	指	建築面積除以僱員人數(並無計及二零二零年收購溫州中梁及浙江綠博)

## 技術詞彙

「包幹制」	指	我們物業管理業務線的一種計費模式，據此，我們每月按預先釐定的每平方米物業管理費對所有單位（無論是否出售）收費，即我們的員工及外包商提供的所有物業管理服務的「全包」費用。物業開發商、業主及住戶將負責每月分別向我們支付出售及未出售單位的物業管理費
「每月活躍用戶」	指	每月活躍用戶，按曆月內至少登錄一次應用程序的用戶賬戶數目計算
「中高端物業」	指	位於同一城市的同類物業的物業管理費高於市場平均水平的物業
「北方地區」	指	就本文件而言，包括遼寧省、河北省、山東省、山西省、陝西省、甘肅省、寧夏回族自治區、內蒙古自治區、天津市
「獨立第三方開發商開發的項目」	指	獨立第三方開發商開發的項目
「浙江天劍開發的項目」	指	浙江天劍（包括其附屬公司、合營企業及聯營公司）開發的項目，浙江天劍就上市規則而言被視為本公司的關連人士，惟自二零一八年六月二十七日起不再為香港財務報告準則項下之關聯方
「中梁控股集團開發的項目」	指	由中梁控股集團單獨開發的項目以及中梁控股集團與其他物業開發商共同開發的項目（中梁控股集團概無於該等項目中持有控股權益）
「其他關聯方開發的項目」	指	中梁控股集團與本集團關聯方開發的項目，中梁控股集團並無於該等項目及其他關聯方中持有控股權益

---

## 技術詞彙

---

「省」	指	省或(按文義所指)省級自治區或中國政府直接管轄的直轄市
「續約率」	指	期內成功重續的物業管理服務合約數目除以同期到期物業管理服務合約總數
「住宅社區」或 「住宅物業」	指	純住宅物業或含有住宅單位和非住宅性質的配套設施(如商業或辦公單位)的混合用途物業，但不包括純商用物業
「留存率」	指	截至期末在管物業總數除以截至期末在管物業和同期我們不再管理物業的總數
「人均收益」	指	總收益除以僱員人數(並無計及二零二零年收購溫州中梁及浙江綠博)
「二線城市」	指	天津市、石家莊市、太原市、呼和浩特市、瀋陽市、大連市、長春市、哈爾濱市、南京市、杭州市、寧波市、合肥市、福州市、廈門市、南昌市、濟南市、青島市、鄭州市、武漢市、長沙市、南寧市、海口市、重慶市、成都市、貴陽市、昆明市、西安市、蘭州市、西寧市、銀川市及烏魯木齊市
「南方地區」	指	就本文件而言，包括福建省、廣東省及廣西壯族自治區
「西南地區」	指	就本文件而言，包括四川省、雲南省、貴州省及重慶市
「平方米」	指	計量單位平方米

---

## 技術詞彙

---

「三線城市」	指	無錫市、佛山市、泉州市、東莞市、撫州市、南通市、煙台市、常州市、徐州市、蘇州市、唐山市、溫州市、廈門市、揚州市、紹興市、鹽城市、濰坊市、南昌市、嘉興市、台州市、泰州市、洛陽市、襄陽市、漳州市、臨沂市、金華市、宜昌市、濟寧市、惠州市、榆林市、鎮江市、淮安市、南陽市、岳陽市、淄博市、常德市、蕪湖市、鄂爾多斯市、滄州市、邯鄲市、遵義市、贛州市、珠海市、荷澤市、許昌市、衡陽市、茂名市、保定市、周口市、江門市、連雲港市、柳州市、湖州市、九江市、中山市、宿遷市、湛江市、德州市、株洲市、威海市、新鄉市、東營市、商丘市、滁州市、綿陽市、焦作市、信陽市、駐馬店市、包頭市、阜陽市、汕頭市、宜春市、龍岩市、泰安市、曲靖市、宜賓市、三明市、莆田市、大慶市及上饒市
「100強物業管理公司」	指	中國指數研究院根據多項關鍵指標（包括管理規模、經營表現、服務質量、增長潛力及社會責任）公佈的中國物業管理公司的年度綜合實力排名
「長三角」	指	包括上海市、浙江省、江蘇省及安徽省

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

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

- 我們的營運及業務前景；
- 我們營運所在行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們的策略、計劃、目標及目的以及成功實施該等策略、計劃、目標及目的的能力；我們識別及整合合適收購目標的能力；
- 我們營運所在市場的整體經濟、政治及商業狀況；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 我們營運所在行業及市場的監管環境及整體前景改變；
- COVID-19疫情的發展及影響；
- 我們控制或削減成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們的業務量、業務性質、業務潛力及未來發展；
- 我們競爭對手的行動及發展；
- 我們營運所在行業及市場的利率、外匯匯率、股價或其他費率或價格的變動或波動；

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

- 本文件「業務」及「財務資料」各節有關價格趨勢、數量、營運、利潤率、整體市場趨勢、風險管理及匯率的若干陳述；及
- 本文件所載並非歷史事實的其他陳述。

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

我們無法保證本文件的前瞻性陳述所述的交易及事項將如所述般發生，或根本不會發生。受多項因素(包括但不限於本文件「風險因素」所載風險及不明朗因素)影響，實際結果可能與前瞻性陳述中所載的資料大不相同。閣下應閱讀本文件全文並知悉實際未來業績可能與我們所預期者相差甚遠。本文件中所作的前瞻性陳述僅與截至作出該等陳述之日或(倘從第三方的研究或報告中獲得)有關研究或報告日期的事項有關。由於我們在一個可能不時出現新風險或不明朗因素的不斷變化的環境中經營業務，故閣下不應將前瞻性陳述視為對未來事件的預測而加以依賴。除法律所規定者外，我們並無義務更新任何前瞻性陳述以反映該陳述作出日期後的事項或情況(即使我們當時的情況可能已經改變)。

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

## 風險因素

於決定投資[編纂]之前，有意投資者應仔細考慮下文所述各項風險及本文件所載所有其他資料，包括附錄一所載的會計師報告。任何該等風險均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績或前景造成重大不利影響。閣下應特別注意，我們是在開曼群島註冊成立的公司，而我們的主要業務在中國開展，受某些方面與其他國家有顯著區別的法律及監管環境監管。[編纂]的交易價可能因任何該等風險及現時未為我們所知的額外風險及不確定因素而下降，而閣下可能損失全部或部分投資。

### 與我們業務及行業有關的風險

我們可能無法維持過往增長率且我們未必能按計劃實現未來增長。

我們於往績記錄期間的收益及溢利快速增長，主要歸功於我們不斷努力擴大客戶基礎以及多元化在管物業或服務類型。展望未來，我們擬繼續透過規模增長及有機增長、戰略投資及收購來擴充現有業務，以及探索非住宅物業的新領域來擴大我們的項目組合，獲取更多市場份額。我們的收益由二零一八年的人民幣175.8百萬元增加至二零二零年的人民幣704.5百萬元，複合年增長率為100.2%；而我們的淨利潤由二零一八年的人民幣26.6百萬元增加至二零二零年的人民幣86.2百萬元，複合年增長率為79.9%。我們的收益由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣215.6百萬元大幅增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣662.6百萬元，同比增長207.3%。我們的淨利潤亦由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣25.9百萬元大幅增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣105.6百萬元，同比增長307.7%。我們的在管建築面積由截至二零一八年十二月三十一日的0.3百萬平方米增至截至二零一九年十二月三十一日的6.8百萬平方米，並進一步增至截至二零二零年十二月三十一日的20.1百萬平方米。我們的簽約建築面積由截至二零一八年十二月三十一日的23.9百萬平方米增至截至二零一九年十二月三十一日的37.7百萬平方米，並進一步增至截至二零二零年十二月三十一日的60.3百萬平方米。截至二零二一年六月三十日，我們的在管建築面積為33.2百萬平方米及簽約建築面積為71.2百萬平方米。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務—物業管理服務」一節。然而，我們的拓展計劃乃基於對市場前景的評估，因此我們無法向閣下保證我們的評估將被證實為準確或我們能按計劃發展業務。我們的拓展計劃可能受到眾多因素(大部分因素超出我們的控制範圍)影響。該等因素包括但不限於：

- 中國整體經濟及社會狀況的變動，尤其是房地產市場及物業管理行業；
- 中國個人可支配收入的變動；

---

## 風 險 因 素

---

- 政府政策及法規變動；
- 物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他服務的供需變動；
- 我們收購其他符合我們選擇作為我們同業公司標準的物業管理公司(尤其是該等也一直在尋求收購物業管理公司的上市公司)的能力；
- 我們內部產生充足流動資金及取得外部融資的能力；
- 我們招聘及培訓合資格僱員的能力；
- 我們挑選合適可靠的分包商及供應商並與其合作的能力；
- 我們了解由我們提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他服務的物業的業主及住戶需求的能力；
- 我們適應從未涉足的新市場的能力，尤其是我們能否適應該等市場的行政、監管、文化及稅務環境；
- 我們處理突發自然災害、疫情、恐怖主義行為或戰爭產生的任何問題的能力；
- 我們在新市場利用品牌知名度並在競爭中取勝的能力，尤其是與該等市場的現有參與者(其可能比我們擁有更多資源及經驗)競爭；及
- 我們改善管理、技術、營運及財務基礎的能力。

此外，我們可能不能成功地執行我們的戰略計劃。我們的戰略計劃(包括業務擴張及增值服務的發展)需要大量的資金、人力及技術支持。該等舉措可能會對我們的短期盈利能力及現金流量造成負面影響。倘我們的業務擴展證實無效，且我們無法增加收益，又或倘我們的成本及經營開支增長快於收益，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到負面影響。

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

---

## 風險因素

---

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

我們計劃收購其他符合我們甄選標準的物業管理公司，收購或投資從事提供安保、清潔、園林及維修服務等物業管理相關服務的公司，以擴大我們的業務範圍和實現更大的協同效應。請參閱「未來計劃及[編纂]用途」。然而，我們無法保證能找到合適的機會。此外，我們正面臨同業競爭，尤其是來自該等在聯交所上市，並積極在市場上尋求優質的收購或投資目標以達致其擴張目標公司的競爭，且我們無法保證能夠物色到符合我們甄選標準的合適目標。我們的未來收購還面臨其他不確定性和風險，包括但不限於潛在而持續的財務責任和不可預見的負債、無法實現預期的目標、效益或提升營業收入機會以及分散資源和管理層注意力。即使我們設法找到合適的機會，我們亦可能無法以有利或可接受的條款、及時或根本無法完成收購。如無法確定合適的收購目標或完成收購，我們的競爭力及增長前景可能會受到重大不利影響。此外，我們在將所收購業務與現有業務進行整合方面或會面臨困難。該等困難可能會影響我們的現有業務、干擾我們的管理人員及僱員或增加我們的開支，任何上述情況均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們大部分收益來自中梁控股集團，而中梁控股集團為我們的關聯方且我們對其並無控制權。

我們在二零一六年十二月成立之初時主要向中梁控股集團提供增值服務，同時籌備開展經營物業管理及社區增值服務業務。因此，二零一八年及二零一九年的絕大部分收益來自非業主增值服務以及中梁控股集團。有關我們業務模式的詳情，請參閱「業務—我們的業務模式」。於二零一八年及二零一九年，非業主增值服務的收益分別佔同期我們總收益的99.9%及89.8%，而來自中梁控股集團的收益分別佔同期非業主增值服務總收益的74.5%及69.3%。

在我們多年不斷努力擴展市場及多元化客戶後，我們在二零二零年大大擴展了業務，尤其是我們的物業管理及社區增值服務業務，分別佔總收益的33.8%及19.0%。於二零二零年及截至二零二一年六月三十日止六個月，我們物業管理服務合約的主要部分與管理中梁控股集團開發的項目有關及我們總收益的82.5%及69.9%乃來自同期管理中梁控股集團開發的項目。於二零二零年及截至二零二一年六月三

## 風 險 因 素

十日止六個月，我們總收益的56.5%及43.3%來自非業主增值服務，其中84.6%及87.0%來自向中梁控股集團提供服務。

儘管如此，我們對中梁控股集團的管理策略、中國政府為進一步規管物業市場而可能採納的任何措施並無控制權，亦無法控制影響中梁控股集團業務運營、財務狀況及前景的宏觀經濟或其他因素。中梁控股集團的業務或財務狀況或其相關的開發及維護物業的能力有任何不利變動，可能會對我們獲得新的非業主增值服務及物業管理服務的能力產生重大不利影響。例如，評級機構或會不時下調或修改中梁控股集團的展望。有關下調或修改可能會影響中梁控股集團獲取資金及資金成本，進而可能影響中梁控股集團的經營業績及財務狀況。我們亦可能無法多元化發展客戶群。因此，我們無法向閣下保證，我們將能夠從替代來源獲得服務協議，以及時或以有利條款補足缺口，甚至可能根本無法補足，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們無法向閣下保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務協議或重續現有物業管理服務協議，或根本無法取得或重續該等協議。

我們相信我們擴大物業管理服務協議組合的能力對業務的可持續增長而言至關重要。於往績記錄期間，我們一般透過參與招標取得新物業管理服務協議。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二一年六月三十日止六個月，我們的物業管理服務協議的續約率分別為100.0%、100.0%、100.0%及100%。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二一年六月三十日止六個月，我們物業管理服務協議的留存率分別為100.0%、100.0%、98.3%及99.0%。我們於二零二零年的留存率低於100.0%，主要原因是我們於二零二零年為優化項目組合將資源重新分配至利潤更高的項目而自願退出三個項目。我們於截至二零二一年六月三十日止六個月的留存率低於100.0%，原因是：(1)我們在兩個項目各自的業主委員會成立後退出管理該兩個項目，因為我們預計服務要求提高導致成本增加將使繼續管理該等物業產生虧損及(2)我們因合資公司股東間的商業安排而不再管理中梁控股集團合資公司開發的一個項目。物業管理公司的甄選受眾多因素影響，包括但不限於物業管理公司的服務質量、行業聲譽、定價水平及經營歷史。我們無法向閣下保證我們將能夠按有利條款取得新物業管理服務協議，或可能根本無法取得物業管理服務協議。我們所作的努力可能受我們無法控制的因素影響，其可能包括(其中包括)整體經濟狀況變動、不斷變化的政府法規及物業管理行業的供需變動。

---

## 風 險 因 素

---

於往績記錄期間，我們在物業開發前期與物業開發商訂立前期物業管理服務協議。有關協議為過渡性協議，有助於將物業的法定及實際控制權由物業開發商轉移至業主。前期物業管理服務協議通常於成立業主委員會及訂立新的物業管理服務協議時到期。有關更多資料，請參閱本文件「業務—物業管理服務—物業管理服務協議」。為對物業進行持續管理，我們須與業主委員會訂立新的物業管理服務協議。概不保證業主委員會將與我們而非與我們的競爭對手訂立新的物業管理服務協議。因此，我們可能因業主委員會的成立而承受終止提供現有項目服務的風險。我們的客戶基於質量及成本等因素選擇我們，及我們無法向閣下保證，我們將始終能夠以對雙方有利的條款下取得平衡。

即使我們成功與業主委員會訂立物業管理服務協議，亦無法保證到期後其將重續該等協議。協議亦可能基於某些原因予以終止。此類情況下，除我們的物業管理服務外，我們將不再能夠為已終止對我們的聘用的住宅社區提供社區增值服務。我們無法保證我們將能夠覓得其他商機並以有利條款訂立替代物業管理服務協議，甚至可能根本無法訂立替代物業管理服務協議。此外，由於終止及不續約均會有損我們的聲譽，我們的品牌價值或會面臨重大不利影響。我們相信，我們的品牌價值對於我們取得新物業管理服務協議的能力至關重要。倘若我們未能培育自身的品牌價值，我們於行業內的競爭力可能會降低，且我們的增長前景及經營業績可能會受到不利影響。

**受我們的業務組合影響，我們的整體盈利能力或會出現波動。**

我們三條業務線的毛利率各不相同。一般而言，非業主增值服務的毛利率高於物業管理服務的毛利率，後者更為勞動密集型，而我們社區增值服務的毛利率由二零一九年的57.6%下降至二零二零年的20.2%並由截至二零二零年六月三十日止六個月的42.6%下降至二零二一年同期的18.6%，乃主要由於我們在二零二零年底開始生活及履行服務，該項服務的毛利率普遍較低。相較過去三年，截至二零二一年六月三十日止六個月，非業主增值服務的高毛利率較高乃主要由於我們於二零二一年擴大交付前服務的服務範圍，納入公共區域檢驗及維修保養服務，以更好地服務中梁控股集團就進一步提升物業交付質量而提出的要求及需求。此外，鑒於同一地點的

## 風 險 因 素

項目數量以勞動力及資源的優化水平，我們能夠從項目協同效應中受益，從而使截至二零二一年六月三十日止六個月非業主增值業務的毛利率相對較高。於往績記錄期間，我們的毛利率隨三條業務線所產生收益貢獻變動而波動。詳情請參見「財務資料—若干合併全面收益表的說明—毛利及毛利率」。隨著物業管理服務的收益不斷增加，我們的整體毛利率可能會繼續波動。

此外，無法保證我們將能夠控制或減少我們的成本及開支或提高我們的成本效率，從而提高我們的毛利率。倘未來我們的毛利率出現任何下降，或者倘我們無法維持毛利率水平，我們的經營業績或會受到重大不利影響。

我們通常按包幹制向客戶收取物業管理費，但可能無法有效地預測或控制我們提供物業管理服務的成本。

於往績記錄期間，我們根據包幹制模式從物業管理服務中產生絕大部分收益。我們按包幹制以預先釐定的每月每平方米固定包干價收取物業管理費，即所提供物業管理服務的「全包」費用。該等管理費不會隨著我們產生的實際物業管理成本金額而改變。我們確認為收益的金額乃我們向業主或物業開發商收取的所有物業管理費，而我們確認為銷售成本的金額乃我們就提供服務而產生的實際成本。當產生的總成本及開支超過我們收取的物業管理費金額時，我們承擔差額，但可能於合約期限內不會向物業開發商、業主及住戶收取額外費用。於二零一八年、二零一九年及二零二零年，我們按包幹制管理的已經產生虧損的物業管理項目分別有零個、兩個及一個，而有關期間該等項目產生的物業管理服務收益分別佔我們總收益的零、0.1%及0.3%。截至二零二一年六月三十日止六個月，我們並無在管項目產生虧損。我們已繼續管理該等項目，以期透過多項節約成本措施逐步完善其盈利能力。然而，我們無法保證該等措施一直有效。有關我們產生虧損之項目的進一步詳情，請參閱「業務—物業管理服務—物業管理費—按包幹制收取的物業管理費」。

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

倘若我們無法提高物業管理費率，且於扣除物業管理成本後仍面臨營運資金短缺，我們將削減成本以減少短缺。然而，我們未必能夠成功地透過包括減低人工成本的自動化措施及降低能源成本的節能措施在內的成本節約措施減少此類損失，而我們的成本節約措施可能會對我們的物業管理服務質量產生不利影響，轉而進一步

---

## 風 險 因 素

---

減低業主向我們支付較高物業管理費的意願。有關事件會對我們的聲譽、盈利能力、經營業績及財務狀況產生不利影響。

倘我們減少對中梁控股集團的依賴（於往績記錄期間我們就其物業收取的平均物業管理費高於獨立第三方開發商開發的物業），我們物業管理服務的盈利能力可能會下降。

過往，我們就中梁控股集團開發的物業收取的平均物業管理費高於獨立第三方開發商開發的物業。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月，中梁控股集團所開發物業的每月每平方米平均物業管理費分別為人民幣2.6元、人民幣1.9元、人民幣2.1元、人民幣2.1元及人民幣2.3元，而獨立第三方開發商所開發物業的每月每平方米平均物業管理費分別為零、人民幣1.7元、人民幣1.8元、人民幣1.6元及人民幣1.7元。就中梁控股集團開發的項目收取的平均物業管理費相對較高，主要是由於其開發的項目處於更高的一線城市或更佳的位置。

在我們計劃繼續與中梁控股集團合作的同時，我們亦計劃加大力度就獨立第三方開發商開發的物業獲得新委聘。鑒於我們通過探索與獨立第三方開發商合作的機會以及增加向獨立第三方開發商所開發物業提供物業管理服務帶來的收益佔比，繼續擴大我們的業務運營，倘在管物業位於低線城市，及／或倘該等物業無法獲利，我們在物業管理服務盈利能力方面的經營業績可能會受到重大不利影響。

我們於截至二零二零年六月三十日止六個月錄得負經營現金流量。

截至二零二零年六月三十日止六個月，我們錄得經營活動產生的負現金流量人民幣30.2百萬元，乃主要由於二零二零年初COVID-19疫情導致貿易應收款項約人民幣25.0百萬元的收回估計延遲25天至50天。有關詳情，請參閱本文件「業務—COVID-19疫情的影響」。截至最後實際可行日期，我們已收回所有有關延遲付款，並於截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月錄得經營活動現金流入淨額。我們無法保證我們日後不會經歷負淨現金流量。負的經營現金流量淨額可能需要我們獲得充足的流動資金以滿足我們的財務需求及履行義務。倘若我們無法做到，則可能會違反我們的付款義務，且可能無法按計劃發展我們的業務或滿足我們的資本支出要求。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。

---

## 風 險 因 素

---

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

我們於往績記錄期間在某種程度上已通過收購的方式擴充業務，例如於二零二零年收購溫州中梁及浙江綠博以及於截至二零二一年六月三十日止六個月收購江西華夏、海寧物業、漢中佳坤、南通通皋及杭州愛中。我們擬繼續評估相關機會，以收購其他物業管理公司及／或其他業務，並將其業務整合至我們的業務當中，以進一步擴大我們的業務規模及服務和地理覆蓋範圍。然而，概不保證我們將能夠物色到合適的機會。即使我們設法物色到合適的機會，我們亦可能無法按照有利條款或我們可接受的條款及時完成收購，或根本無法完成收購。倘若我們無法確定合適的收購目標或完成收購，可能會對我們的競爭力及增長前景構成重大不利影響。

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

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

因此，我們無法向閣下保證我們的收購將實現我們期望的戰略目標或預期的投資回報。

[編纂][編纂]的約[編纂]將用於選擇性地把握戰略投資及把握收購機遇並進一步發展戰略合作夥伴。有關更多詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]用途」。倘我們未能發現合適的收購機遇或我們日後的收購交易因超出我們控制範圍的其他原因而未能完成，則[編纂][編纂]可能無法有效使用。

此外，收購可能導致商譽於合併財務報表內入賬。倘我們的收購未能實現理想目標，我們可能須就商譽錄得減值虧損，此或會嚴重不利地減少我們的資產並影響

---

## 風 險 因 素

---

我們的盈利能力，進而會對我們的財務狀況及經營業績產生不利影響。請參閱「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們可能就收購錄得的商譽及無形資產確認減值虧損」。

我們在城市運營服務業務的運營歷史有限，受到各種監管要求的約束。

自二零二一年起，我們已將服務組合擴展至主要透過本集團於二零二一年六月三十日收購的杭州愛中、南通通皋及其附屬公司提供城市運營服務。有關詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構—我們的公司發展—於往績記錄期間的收購」及「業務—城市運營服務」。於二零二一年六月三十日，我們亦與一名獨立第三方訂立服務協議，為一個總佔地面積270.5百萬平方米的森林公園提供城市運營服務。我們在提供城市運營服務方面的經營歷史較短，故閣下應該根據我們作為一家在競爭激烈的市場中經營此類業務經驗有限的早期公司可能面臨的風險、費用和挑戰來考慮我們的前景。我們可能會遇到早期業務經常遇到的風險及困難，而這些風險及困難可能會在快速發展的市場中加劇。部分風險會影響我們挽留客戶及合格僱員的能力：

- 保持對我們的發展以及運營成本及費用的有效控制；
- 開發及維護內部人員、系統、控制及程序，以符合適用於相關行業的廣泛監管要求；
- 應對相關行業充滿競爭的市場狀況；及
- 應對監管環境的變化。

我們未能實現上述任何一項可能會危及我們以我們預期的方式經營城市運營服務的能力，進而可能對我們的業務及前景、財務狀況、經營業績以及流動資金產生重大不利影響。

此外，我們的城市運營服務受各種法規及要求的約束。遵守該等法規需要管理層額外的關注及努力。然而，我們無法向閣下保證，我們遵守該等法規的努力將永遠成功。任何未能遵守該等法規的行為都可能對我們的經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

## 風險因素

我們的大部分業務集中在長三角，若這些地區的政策或商業環境出現不利發展，我們的業務可能會受到不利影響。

我們專注於經濟發達地區中人口密度高的城市，且大部分業務集中在長三角。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，我們在長三角分別管理總建築面積約為0.3百萬平方米、4.2百萬平方米、12.6百萬平方米及18.6百萬平方米的物業，分別佔截至該等日期我們在管物業總建築面積的約100.0%、62.2%、62.8%及56.1%。我們來自長三角的物業管理服務收益分別佔我們於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二一年六月三十日止六個月物業管理服務所得總收益的約100.0%、71.9%、67.1%及59.5%。由於此種集中情況，長三角若出現社會、經濟或政策方面的任何重大不利變動或發生任何天災或疫情，將會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們或會面臨人工及分包成本波動，而人工成本及分包成本上升可能會損害我們的業務並降低我們的盈利能力。

中國的物業管理行業屬勞動密集型。於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月，我們的僱員福利開支分別佔我們銷售成本總額的55.9%、34.3%、30.7%、37.6%及41.8%，而分包成本（反映為安保費、保養費用、客戶服務費用以及綠化及清潔開支）分別佔我們銷售成本總額的38.8%、57.6%、37.8%、48.0%及24.1%。由於我們的人工及分包成本合共佔銷售成本的一大部分，我們相信控制並減少人工及分包成本以及其他經營成本來維持及提高利潤率對我們而言實屬重要。

我們因多種因素面對來自人工及分包成本上升的壓力，包括但不限於：

- **最低工資提高。**近年來，我們營運所在地區的最低工資普遍上升，直接影響我們的人工成本以及我們支付予第三方分包商的費用。
- **員工總數增加。**隨著我們業務的拓展，我們的物業管理員工、銷售與市場營銷員工及行政管理人員總數或會增加。我們亦可能需要挽留並持續招聘合資格僱員，以滿足我們對人才日益增長的需求，此舉可能進一步增加我們的員工總數。員工總數增加亦將增加與（其中包括）招聘、薪資、僱員福利、培訓、社會保險及住房公積金供款相關的成本。

## 風險因素

- 延遲實施技術解決方案、流程標準化及操作自動化，以及能夠減少我們對體力勞動的依賴及降低銷售成本的其他措施。通常來說，對特定物業開展物業管理服務與對該物業實施任何技術解決方案、管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作自動化措施以減少我們對體力勞動的依賴及降低服務成本之間存在時間偏差。於我們執行該等措施及升級前，我們減輕人工成本上升所造成的影響的能力有限。

我們無法向閣下保證我們能控制成本或提高效率。未能有效控制成本可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們面臨與第三方分包商向我們的客戶提供若干服務有關的風險。

我們將安全秩序服務、清潔服務、景觀美化服務、維修保養服務等物業管理服務委派予獨立第三方分包商。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月，我們的分包成本(透過安保費用、保養費用、客服費用以及綠化及清潔費用反映)分別約為人民幣45.3百萬元、人民幣141.1百萬元、人民幣190.6百萬元、人民幣74.6百萬元及人民幣104.8百萬元，分別佔同期我們銷售成本總額的約38.8%、57.6%、37.8%、48.0%及24.1%。我們於挑選第三方分包商時考慮眾多因素，如服務質量、行業聲譽、許可資質、價格、過往表現及合作。我們亦對分包商採取日常內部檢查及客戶反饋評估等內部質量控制措施。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務—供應商及分包商—分包商的選擇及管理」。然而，我們無法向閣下保證彼等將始終按我們的期望行事。彼等行事的方式可能與我們或我們客戶的指示、彼等的合約責任及我們的質量標準及運作程序相悖。我們亦可能無法如監管自身僱員一般對彼等的表現進行直接有效的監管。因此，我們可能面臨須對就第三方分包商表現不佳負責的風險，包括但不限於訴訟、聲譽受損、業務中斷、服務協議終止或不再重續及客戶的金錢索賠。為監管或替換未按我們預期行事的第三方分包商，或減輕或賠償有關第三方分包商造成的損害亦將產生額外成本。

此外，我們可能無法於現有分包合約到期時重續該等合約，亦可能無法按有利條款及時尋找適合的代替分包商，或根本無法委聘代替分包商。我們對分包商維持頗具規模且經驗豐富的合資格團隊或更新彼等資格並無控制權。倘獨立第三方分包

---

## 風險因素

---

商未能妥善及時履行彼等的合約責任，我們的工程進度將中斷，我們可能因此違反與客戶訂立的合約。任何該等事件均可能對我們的服務質量、聲譽及表現以及我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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

我們已建立風險管理及內部監控系統，該等系統由政策及程序構成，我們相信這將有助於我們的業務持續取得成功。有關更多詳情，請參閱「業務—內部控制及風險管理」。然而，我們無法保證該等系統將始終使我們能夠及時有效地偵測、防範有關我們的僱員、分包商或第三方實施的欺詐、疏忽或其他不當行為(意外或其他)並就該等行為採取補救措施。該等行為包括盜竊、肆意破壞及招標過程中的賄賂等犯罪行為。

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

我們可能就收購錄得的商譽及無形資產確認減值虧損。

就我們於二零二零年收購溫州中梁及浙江綠博而言，我們截至二零二零年十二月三十一日確認商譽人民幣124.9百萬元及其他無形資產人民幣57.3百萬元，合共佔我們截至二零二零年十二月三十一日資產總值的25.8%。就我們於截至二零二一年六月三十日止六個月收購江西華夏、海寧物業、漢中佳坤、南通通皋及杭州愛中而言，我們截至二零二一年六月三十日確認商譽人民幣115.9百萬元及其他無形資產人民幣37.6百萬元，合共佔我們截至二零二一年六月三十日資產總值的10.8%。詳情請參閱「財務資料—合併資產負債表節選項目的說明—商譽」。

我們可定期或於有事件或情況變動顯示可能出現減值時根據特定情況進行商譽及其他無形資產(如客戶關係)減值測試。當資產賬面值超過其估計可收回金額時，確認減值虧損。在進行減值評估時，估計未來現金流量會採用稅前貼現率貼現至其現值，該貼現率反映當前市場對貨幣時間值及資產特定風險的評估。就估計未來現金流量作出的假設或稅前貼現率如有變動，可能會降低資產相對其賬面值的估計可

---

## 風險因素

---

收回金額。然而，我們所收購的資產能否產生現金流量將取決於我們能否實現擬定目標、潛在利益或其他激勵我們收購的促進收益機遇（如收購溫州中梁及浙江綠博），以及我們能否有效將其業務營運與我們相融合。倘我們未能成功實現上述各項，我們可能須就商譽或其他無形資產錄得減值虧損。此進而可能對我們的財務狀況及經營業績產生不利影響。

我們可能無法履行合約負債責任，此可能使我們面臨流動資金風險。

當我們在提供相關貨品及／或服務前自客戶收取付款或付款到期（以較早者為準）時，確認合約負債。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，我們的流動合約負債總額分別為人民幣10.6百萬元、人民幣51.3百萬元、人民幣150.8百萬元及人民幣244.2百萬元。倘我們未能就該等合約負債履行責任或被要求退還自客戶收取的款項，我們的現金及／或流動資金狀況或會受到重大不利影響。我們未來的流動資金、貿易及其他應付款項付款以及償還任何融資（如有）將主要取決於我們的經營活動能否產生現金流入。倘我們未能維持充足的營運資金，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

按公平值計入損益的金融資產的公平值變動及估值相關的不確定性可能對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，分類為按公平值計入損益的金融資產分別為零、零、人民幣21.0百萬元及人民幣0.3百萬元。截至二零二零年十二月三十一日，分類為按公平值計入損益的金融資產主要是由於我們購買國家商業銀行發行的理財產品。理財產品採用折現現金流量估值技術計量。於釐定理產品的公平值時，我們可能會使用預期年利率等多項不可觀察輸入數據，此可能涉及管理層的判斷且具有內在的不確定性。詳情請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註3.1.5(c)。假設的任何變動或不可觀察輸入數據的使用均可能導致不同的估值結果，而該等金融資產的公平值變動亦可能會影響我們的財務狀況及經營業績。

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

我們向業主（尤其是在空置率相對較高的社區）收取物業管理費時可能會遇到困難。我們無法向閣下保證我們的收費措施將會奏效或能使我們準確預測未來的收繳率。截至二零二一年六月三十日，我們的未收回貿易應收款項約為人民幣400.7百

---

## 風 險 因 素

---

萬元。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二一年六月三十日止六個月，我們錄得的平均貿易應收款項週轉天數分別為110天、143天、112天及87天。於二零二零年，物業管理費收繳率（以我們期內實收的物業管理費除以累計應付予我們的物業管理費總額計算）為96.8%。進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—合併資產負債表節選項目的說明—貿易及其他應收款項以及預付款項—貿易應收款項」一節。儘管我們力求通過多種收費措施收回逾期物業管理費，但我們無法向閣下保證該等措施將會奏效或能使我們準確預測未來的收繳率。

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，我們的貿易應收款項減值撥備分別為人民幣0.5百萬元、人民幣2.1百萬元、人民幣5.6百萬元及人民幣10.8百萬元。儘管管理層已根據可得資料作出估計及相關假設，倘已獲知新資料，則須對該等估計或假設作出進一步調整。進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—合併資產負債表節選項目的說明—貿易及其他應收款項以及預付款項—貿易應收款項」一節。倘實際可收回率低於預期，或倘任何新資料導致我們過往作出的貿易應收款項減值撥備不足，我們或需計提額外的貿易應收款項減值撥備，這可能對我們的現金流狀況及我們滿足營運資金需求的能力造成不利影響，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的策略規劃未必能如計劃般成功，因此我們的整體增長戰略未必會達致預期效果。

我們已通過提供不同的增值服務實現服務多樣化，滿足客戶（無論其為業主或非業主）不斷變化的需求。有關更多資料，請參閱本文件「業務—我們的業務模式」一節。具體而言，我們旨在進一步拓寬我們三大主要業務線（即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務）下的業務範圍，包括但不限於提升現有服務及開拓機會提供居住及旅遊服務等新的社區增值服務，以提高服務接入性及改善用戶體驗，並計劃吸引我們所管理物業的住戶以及當地供應商進一步使用。有關更多資料，請參閱「業務—我們的策略」。

然而，我們的社區增值服務仍不斷擴展並倚賴項目情況及我們在相關本地市場積累的經驗而不斷改進。鑒於我們在若干地區的營運歷史相對較短、經驗不足，我們可能會面臨未知風險、開支增加及激烈市場競爭。我們無法向閣下保證能夠按計劃發展我們的業務。我們社區增值服務的發展潛能取決於我們能否持續吸引新用戶以及提高現有用戶的消費及重複購買率。我們未必能迎合消費者的多種偏好，或預測將會吸引現有潛在客戶的服務潮流。我們亦可能對新市場新業務比較陌生，無

## 風險因素

法有效將我們的新服務推向新市場。推出新服務或進軍新市場，亦可能需要花費大量時間、資源及資金，以及訂立多個盈利能力目標。我們在提供新服務實踐方面的通曉程度或與戰略夥伴、第三方分包商及其他供應商之間關係的密切度亦可能不及我們在物業管理行業所達到的水平。我們或無法招募足夠的合資格人員幫助我們發展社區增值服務。此外，我們於相關行業可能不能像我們於物業管理行業一樣利用我們的品牌名稱，這可能導致我們在新市場上處於競爭弱勢。

此外，我們無法向閣下保證我們於增值業務的投資能及時收回，或根本無法收回，或我們的回報成果較其他可比較公司更具競爭力。我們多樣化服務平台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。進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽—對互聯網信息服務的法律監管」一節。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戰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聲譽、業務、現金流量、財務狀況及經營業績造成不利影響。

倘我們未能代表若干僱員進行社保及住房公積金登記及／或供款，我們可能面臨不利影響。

於往績記錄期間，我們並無為若干僱員進行社保及住房公積金登記及／或全額供款。因此，截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年六月三十日止六個月，我們作出相應撥備分別人民幣0.2百萬元、人民幣0.7百萬元、人民幣2.4百萬元及人民幣2.5百萬元。

根據相關中國法律及法規，(i)對於我們未能在規定時限內悉數支付的未繳社保基金供款，相關中國部門可能要求我們在規定限期前支付未繳社保供款及我們可能須就每延遲一天支付等於未繳金額0.05%的滯納金；倘我們未能作出有關付款，我們可能被處以未繳供款金額一至三倍的罰款；(ii)對於我們未能在規定期間內悉數支付的未繳住房公積金供款，我們可能被責令在規定時限內支付未繳住房公積金供款，而倘我們未能作出有關付款，則可能向中國人民法院提出申請強制執行；(iii)

---

## 風 險 因 素

---

對於我們未能在規定時限前進行住房公積金登記，相關政府部門可能要求我們在規定時限前完成住房公積金登記。倘我們未能在時限前糾正，我們將就每家未遵守有關法規的實體面臨人民幣10,000元至人民幣50,000元的行政罰款。

於最後實際可行日期，我們並未知悉有任何來自任何僱員或相關當地部門有關支付該等供款的投訴或要求。然而，我們無法向閣下保證我們日後不會收到僱員任何有關社保及住房公積金付款的投訴或要求。我們無法向閣下保證相關中國部門日後不會通知及要求我們在規定限期前完成登記及／或支付未繳供款。倘我們未能支付未繳供款，或根據中國法律及按相關中國部門的要求完成住房公積金登記，我們可能面臨罰款及／或相關人民法院頒令強制執行付款。有關進一步詳情，請參閱「業務—法律程序與合規—合規」。

與中國及全球發生的自然災害、流行病、恐怖主義行動或戰爭有關的風險可能對我們的業務造成重大不利影響。

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

尤其是COVID-19病毒已於二零二零年初在全球蔓延。為應對COVID-19疫情，全球多國政府已施加出行限制及／或封鎖措施，以遏止疫症傳播。儘管中國政府施加的大部分封鎖措施及相關限制已於二零二零年四月底前解除，但在中國和各國範圍內仍有各種限制措施，以繼續遏止COVID-19的傳播。COVID-19已在全球範圍內蔓延，死亡人數和感染病例數持續上升。事實上，COVID-19疫情或任何其他不利的公共衛生事件可能對中國的經濟活動造成嚴重影響及限制，我們經營所在地區的地方政府可能會採取隔離受影響地區的監管或行政措施或其他措施以控制傳染病蔓延，再加上主要行業的業務中斷，可能會對中國的整體營商氣氛及環境產生不利影響，進而可能導致中國整體經濟增長放緩。房地產市場的前景、經濟放緩及／或不利的營商氣氛可能會對物業管理市場產生間接影響及可能對我們的業務營運和財務狀況產生不利影響。我們於中國的業務營運（包括我們的在管物業）受到有關旅行限制及其他相關限制措施影響。於二零二零年，受COVID-19疫情影響，有五個物業項目延遲約一個月交付。截至二零二零年六月三十日止六個月，我們錄得經營活動產生的負現金流量人民幣30.2百萬元，乃主要由於我們於上述期間由於二零二零年初COVID-19疫情導致貿易應收款項約人民幣25.0百萬元的收回估計延遲25天至50天。

---

## 風 險 因 素

---

詳情請參閱本文件「業務—COVID-19疫情的影響」。此類事件可能會繼續對我們的業務帶來干擾，導致我們業務營運的勞工和分包服務的暫時中斷及短缺，以及我們簽約管理的項目的施工、銷售和交付、我們提供的若干社區增值服務及我們的業務擴張計劃延遲。

因此，我們無法控制的任何該等因素及其他因素可能對整體營商環境帶來不確定性，以意料之外的方式加大經營難度，並對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

**我們易受中國物業管理及中國房地產行業監管環境變化的影響。**

中國物業管理行業及我們的營運受相關監管環境及措施的極大影響。具體而言，物業管理公司就物業管理服務可收取的費用受相關中國政府部門嚴格規管及監管。我們在業務營運過程中力求符合物業管理服務的監管體制。於二零一四年十二月，國家發改委發佈《國家發展改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，規定有關省級部門放寬非保障性住房物業管理服務相關價格控制政策。保障性住房、房改房、老舊住宅小區的物業管理費和前期物業管理服務協議項下的管理費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。中國政府亦可能不時頒佈有關物業管理費的新法律及法規。有關更多資料，請參閱本文件「監管概覽—對物業管理服務的法律監管—物業管理企業的收費」一節。

我們預期住宅物業控價將逐步放寬。至今為止，我們的物業管理費須受有關部門通過的現行地方法規規限，以實施上文所述《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》。政府對費用所施加的限制，加上不斷上漲的勞動力及其他營運成本，可能對我們的溢利造成負面影響。倘若以包幹制方式管理物業，我們可能會面臨利潤率下跌。倘若以酬金制方式管理物業，假如所收取的費用於扣除佣金後仍不足以補足物業管理開支，業主有法律責任予以補足。我們無法向閣下保證中國政府不會撤銷其政策，重新對物業管理費加以限制。在此情況下，我們的利潤率或因勞工、分包或其他相關成本增加而減少。我們亦無法向閣下保證我們能夠透過

---

## 風 險 因 素

---

實施成本節約措施及時有效地應對有關變動，亦無法保證我們能將任何額外成本轉嫁予客戶。中國政府亦可能突然頒佈可能對我們業務產生不利影響的新法律及法規。我們的合規及營運成本可能因此增加，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的經營業績很大程度上取決於我們所管理社區的總建築面積及數量。因此，我們物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的增長潛力會受到中國房地產行業的間接影響。近年，中國政府已實施一系列措施，控制經濟增長。具體而言，中國政府已繼續推出多項限制性措施抑制房地產市場的投機行為。中國政府透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。例如，中國人民銀行和建設部於二零二零年八月舉行論壇，內容關於在物業開發商債務負擔評估中採用新提出的標準，控制中國物業開發商的計息債務規模。特別是，根據該新標準，對物業開發商而言，(i)資產負債比率(經扣除預收款項，按總負債減去合約負債除以總資產減去合約負債計算)不得超過70%；(ii)淨資本負債比率(按年／期末總債務減去現金及銀行結餘除以總權益乘以100%計算)不得超過100%；及(iii)非限制現金與即期借款比率(按非限制現金及現金等價物除以即期借款計算)不得低於1.0。中國人民銀行的標準進一步規定：(i)符合上述三項限制的物業開發商，其計息負債規模每年增加15%以下；(ii)僅符合上述三項限制其中兩項的物業開發商，其計息負債規模每年增加10%以下；(iii)僅符合上述三項限制其中一項的物業開發商，其計息負債規模每年增加5%以下；及(iv)不符合上述三項限制任何一項的物業開發商，其計息負債規模不得增加。

如果上述標準生效，截至二零二一年六月三十日，採用上述計算方法，中梁控股集團可能未符合上述三個限制之一且中梁控股集團獲得額外融資的能力可能受到重大不利影響。未能獲得足夠的外部融資，可能會妨礙中梁控股集團實施其業務策略、收購地塊及完成物業項目開發的能力。此外，如果禁止中梁控股集團增加計息負債的總規模，在償還現有債務之前，可能無法提取信貸融資，可能需要放慢徵地

---

## 風 險 因 素

---

活動，以確保其有足夠的現金完成現有的物業項目。如果該風險作實，中梁控股集團的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。鑒於我們於往績記錄期間來自物業管理服務及非業主增值服務的絕大部分收入來自我們為中梁控股集團開發的物業提供服務，我們的業務、財務狀況及經營業績亦可能受到重大不利影響。

於二零二零年十二月三十一日，中國人民銀行及銀保監會聯合發佈《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》，要求中國金融機構(不含境外分行)須按房地產貸款餘額及個人住房貸款餘額佔該金融機構人民幣各項貸款餘額的比例限制有關貸款。相關金融機構有兩年或四年的調整過渡期以符合有關要求，具體根據相關金融機構根據其截至二零二零年十二月三十一日的統計數據計算的比例超出管理要求2個百分點以內或以上而定。根據通知，中國人民銀行及銀保監會將對在限期內未糾正至符合比例要求的金融機構，採取額外資本要求、調整房地產資產風險權重等措施。因此，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。

中國政府亦可能根據宏觀經濟因素不時頒佈與中國房地產行業相關的新法律及法規。任何該等政府法規及措施均可能影響中國房地產行業，進而可能限制我們的業務增長並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。尤其是，中國政府未來可能推出其他舉措或實施更嚴格的措施，例如設定若干債務比率上限，以控制房地產行業債務水平的上升。該等潛在舉措或措施一旦實施，可能會進一步限制房地產開發商獲取資金的渠道，並減緩房地產行業的整體增長以及房地產開發商(包括中梁控股集團)的擴張，進而可能對物業管理行業的增長以及提供新物業供物業管理公司(如我們)進行管理產生負面影響。因此，物業整體需求可能下降，令物業管理服務及商業服務的整體增長速度放慢，進而影響我們的增長潛力及我們的業務擴張。

---

## 風 險 因 素

---

於二零二一年七月十三日，住房和城鄉建設部等八個政府部門印發《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》（「**監管通知**」），決心在三年左右的時間內通過遏制違法違規行為、完善監管機制及建立信息系統以促進監管監督，從而改善中國房地產行業。根據監管通知的指導意見，政府整改的重點不僅包括房地產開發、房屋買賣及住房租賃，亦包括物業管理服務。我們在遵守監管通知以及日後有關物業管理行業的規則及法規時可能會產生額外費用，此可能會給我們帶來財務負擔並影響我們的經營業績。

**我們的盈利能力、財務狀況及經營業績或會受中國房地產稅規例發展影響。**

由於我們為一間物業管理服務提供商，我們的營運及增長受及可能將繼續受中國房地產行業的發展影響。中國政府不時出台有關中國房地產行業的新法律法規。於二零二一年十月二十三日，全國人大常委會第三十一次會議通過《全國人大常委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。該決定闡明，房地產稅徵稅對象為城市地區居住用和非居住用等各類房地產，土地使用權人、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具體辦法，並確定試點城市名單並報送全國人大常委會備案。該決定亦授權試點地區人民政府制定具體實施細則。儘管尚未公佈更多細節，但預計將在試點地區對所有類型的房產徵收房產稅。該措施旨在審慎引導合理住房消費與土地資源利用。採取該措施可能會打擊住房需求，導致房地產市場價格下跌，從而可能對房地產開發商的經營業績產生負面影響。倘其減緩中國物業發展的整體增長，我們的物業管理服務擴張或會放緩，進而可能限制我們的增長潛力。若新的房地產開發項目減少，或我們所管理物業的居民或租戶購買力下降，我們的服務需求可能會減少，進而導致收入減少。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

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

根據弗若斯特沙利文的資料，中國物業管理行業競爭激烈。有關競爭格局的更多詳情，請參閱本文件「行業概覽—中國的物業管理服務市場—競爭格局」一節。我們認為，我們主要在業務規模、品牌知名度、財務資源、價格及服務質量等多種因素方面與競爭對手競爭。該等競爭對手可投放更多資源開發、宣傳、銷售及支援其服務，因此彼等可能比我們在爭奪客戶、融資、熟練管理人員及勞動力資源方面處於更有利的地位。除來自現有公司的競爭外，新晉公司亦可能進軍我們的現有市場或新市場。物業開發商亦可能發展其自有內部物業管理業務或委聘其附屬服務提供商，這可能導致商機減少。倘我們未能改善及發展自身以超越競爭對手，我們可能無法繼續進行有效競爭或維持或提升市場地位，而這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們認為，我們現時的成功部分有賴於我們在提供物業管理服務方面的標準化運營。我們已為每個物業管理項目的產品線建立了標準化的服務目錄，當中規定我們的營運詳情，包括前台對住戶要求的回應時間、基於住宅單位的管家數量以及同一產品線中項目的清潔服務提供商的挑選標準。例如，就基本物業項目而言，我們要求前台人員在30分鐘內回應住戶要求，每300至600個住宅單位（視乎物業類型）配備一名管家，每天至少進行兩次保安巡邏，每天清理生活垃圾一次；就針對追求優質服務的升級者的物業項目而言，我們要求前台人員在30分鐘內回應住戶要求，每100至600個住宅單位（視乎物業類型）配備一名管家，每四小時進行一次保安巡邏，每天清理生活垃圾兩次；就高端物業項目而言，我們要求前台人員在30分鐘內回應住戶要求，每100至500個住宅單位（視乎物業類型）配備一名管家，每2小時進行一次保安巡邏，每天清理生活垃圾兩次。請參閱「業務—我們的優勢—以市場為導向的方針實現快速擴張及多元收入來源。」我們計劃精簡服務標準化慣例，以提高服務質量及穩定性以及改善駐點服務團隊的效率，同時降低成本。我們的競爭對手或會效仿我們的業務模式，可能令我們喪失超越競爭對手的競爭優勢。倘我們未能脫穎而出且未能與現有及新競爭對手成功競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

我們使用租賃物業的權利可能受到第三方的質疑，或我們可能因所有權問題而被迫搬遷，或我們可能須就未登記租賃協議而負責，此可能導致我們的營運中斷及面臨罰款。

我們向第三方租用若干物業，主要用於我們的業務運營及員工宿舍。截至最後實際可行日期，我們尚未自出租人收到14項物業的充足或有效所有權證書或其他所有權文件及我們尚未登記我們租賃物業的21份租賃協議。見「業務—物業」。該等租賃物業被用於業務運營或將用作辦公室。有關我們所佔用物業業權的任何糾紛或申索（包括任何涉及指稱非法或無授權使用該等物業的訴訟），可能要求我們搬遷我們正佔用該等物業的辦公室及員工宿舍。倘我們的任何租賃因第三方或政府提出的質疑而遭終止或無法律效力，則我們將需物色替代物業並產生搬遷成本。任何搬遷均會干擾我們的營運並對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。根據我們當前可得的資料，我們相信在市場上能即時找到租金相若的替代物業，而估計總搬遷成本及時間並不重大。此外，概不保證中國政府將不會修改或修訂現有的物業法律、規則或規例而導致我們需要獲得額外的批文、執照或許可，或就我們獲得或保有我們所使用物業的相關所有權證書而實施更加嚴格的規定。

通過我們的社區增值服務及／或非業主增值服務推廣銷售的產品及服務所產生的損失或損害以及我們業務中可能招致法律責任及危害我們聲譽的其他事故如涉爭議，我們須承擔責任。

我們可能於業務過程中遭遇各種事故，或會對我們的業務經營造成重大不利影響。我們的社區增值服務，包括但不限於交鑰匙裝飾及裝修服務、物業代理服務、公用區域管理服務以及生活及旅行服務。僱員或第三方分包商於提供維修及維護服務時的疏忽大意，可能招致申索。此外，根據《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國民法典》以及其他相關中國法律法規，我們可能因通過我們的社區增值服務及／或非業主增值服務轉售或宣傳產品或服務而承擔產品責任。例如，買方、監管機構或其他第三方可能指稱（其中包括）以下事項而對我們提出索償：(i)我們出售及提供或透過我們出售及提供的產品及服務的質量不符合規定的產品或服務質量；(ii)我們在所服務社區建立的服務中心就有關產品或服務發佈的廣告乃屬虛假、欺詐、誤導、誹謗、損害公眾福利或具有其他冒犯性；(iii)有關產品或服務乃屬有缺陷或有傷害性且可能對他人有害；及(iv)有關營銷、通信或廣告侵犯

## 風 險 因 素

其他第三方的所有權。發生該等事項可能對社區的物業造成損毀或破壞、人身傷亡及招致法律責任。倘第三方供貨商違反產品質量及安全規定，可能導致我們被沒收相關收益、遭處罰或被責令終止出售有缺陷的產品。倘該違規事宜被視為嚴重，我們出售該等產品的營業執照可能會被吊銷或撤銷，而我們可能被責令停業整頓。

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

**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。**

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，我們的遞延稅項資產分別為人民幣0.2百萬元、人民幣2.6百萬元、人民幣1.9百萬元及人民幣3.6百萬元，主要指呆賬撥備及附屬公司之虧損預期可於未來年度抵稅的暫時性差額。有關於往績記錄期間我們遞延稅項資產的變動詳情，請參閱本文件「財務資料—合併資產負債表節選項目的說明—遞延稅項資產」及附錄一會計師報告附註24。

遞延稅項資產於未來應課稅溢利可扣減暫時性差額時予以確認。此舉需要對若干交易的稅務處理作出重大判斷，且亦需評估是否有充足的未來應課稅溢利用作抵免將予收回之遞延稅項資產的可能性。我們無法保證可收回性或預測我們的遞延稅項資產的變動。倘我們未能收回遞延稅項資產，則可能對我們日後的財務狀況造成不利影響。

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

關於我們、股東、聯屬人士、我們的品牌、管理、供應商及我們所供應產品及服務的負面報道可能會不時出現。關於我們所管理物業、我們所供應產品及服務、業務經營及管理的負面評論可能會不時在網絡帖子及其他媒體來源出現，而我們無法向閣下保證日後不會出現其他類型的負面報道。舉例而言，倘我們的服務未能使客戶滿意，客戶或會透過熱門社交平台傳播關於我們服務的負面言論。我們服務

---

## 風 險 因 素

---

所涉的合作供應商亦可能因其產品及服務質量或涉及該等供應商的其他公共關係事件而遭受負面報道，這或會對彼等向我們進行產品或服務銷售造成不利影響，並間接影響我們的聲譽。任何該等負面報道（不論真實與否）均可能會對我們的業務、聲譽及股份交易價格造成重大不利影響。

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

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

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

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

我們通過多種付款方式收取付款，包括但不限於電匯、在線支付、自動支付或第三方支付平台。該等在线支付涉及在公共網絡傳輸的保密資料，如信用咭號碼、個人資料及賬單地址等。安全傳輸保密資料對於維持消費者信心而言至關重要。隨著在线支付方式的使用日益普及，相關網絡犯罪活動亦可能增加。我們對第三方平台供應商採取的安全措施並無控制權。倘該等第三方平台的安全性及完整性大打折扣，我們獲取來自物業管理服務、社區增值服務及通過我們的服務平台提供的其他增值服務收益的能力可能面臨重大不利影響。此外，於使用第三方支付平台期間增加安全措施及加大安全力度以及強化法律合規或會產生額外成本及開支，惟仍無法保證完全安全及合規。我們可能因未能保護用戶保密資料而面臨與在线支付平台的安全漏洞有關的訴訟並可能須承擔責任。即便我們使用的在线支付平台過往並無出

---

## 風 險 因 素

---

現安全漏洞，倘互聯網或移動網絡安全出現漏洞，則在線支付平台的整體安全可能受到不利影響，並導致用戶不願繼續使用我們的服務。倘保密資料或數據遭洩露、網絡安全或個人數據安全出現漏洞或個人資料(包括未經事先及適當同意之用戶個人資料)出現其他盜用或誤用情況，均可能會導致我們的業務經營中斷，令我們承受成本、訴訟及其他責任增加，從而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。

我們面臨與信息技術系統有關的中斷及安全風險，可能導致我們的營運中斷。

我們倚賴信息技術系統管理主要營運職能。例如，我們依賴微信小程序及移動應用程式「梁心優選」、「梁心服務」及「梁心助手」來(其中包括)維持質量控制，當中涉及收集及管理社區營運平台客戶問詢、要求及反饋、組織及追蹤我們的回覆、跟進及開展及記錄有關服務事宜的內部評估，以及商品展示和線上訂單收集。有關更多資料，請參閱「業務—質量控制」。我們根據全面內部管理系統經營，該系統自動處理與人力資源及財務有關的資料。然而，我們無法保證日後能杜絕由停電、計算機病毒、硬件及軟件故障、通訊故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他有關信息技術系統的類似事項造成的破壞或干擾情況。倘我們未能檢測出任何系統錯誤或故障、持續升級信息技術系統及網絡基礎設施或採取其他措施提高信息技術系統效率，則可能出現系統中斷或延誤情況，並可能對我們的經營業績造成不利影響。此外，我們的微信小程序、客戶關係管理(CRM)系統或任何其他客戶服務系統可能偶爾出現系統中斷及延誤，令我們的服務受阻或難以存取，妨礙我們及時向客戶作出回應或提供服務，這或會降低我們服務的吸引力，甚至給客戶招致損失，而客戶或會向我們提起法律程序。此外，我們修復受損的信息技術系統或遵守相關中國法律法規下的任何相關數據保護規定可能須耗費高額成本。信息技術系統的故障或中斷以及機密資料的遺失或洩露可能會導致交易錯誤、處理效率低下以及損失客戶及銷售額。因此，我們的業務及經營業績可能面臨重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

倘我們的僱員或分包商涉及賄賂或腐敗行為或其他不當行為，我們可能需要承擔責任，我們的聲譽即業務可能會受到損害。

我們受中國反賄賂法的約束。隨著我們業務的擴展，適用的反賄賂法律對我們業務的適用性有所增加。我們監控反賄賂法合規情況的程序及控制措施可能無法保護我們免受僱員或代理的魯莽或犯罪行為的影響。我們可能會對我們的僱員或分銷商在中國違反反賄賂、反腐敗和其他相關法律法規的行為承擔責任。我們可能會面臨索賠、罰款或業務中斷。倘本公司因僱員或分包商採取的非法或不當行為或非法或不當行為的指控而與任何負面宣傳有關，我們的聲譽、我們的業務運營或我們的股份價格可能會受到不利影響。

我們的成功取決於董事、高級管理層及其他合資格僱員的持續服務。

我們的持續成功很大程度上取決於董事、高級管理層及在物業管理及相關行業經驗豐富的其他合資格僱員的努力，如執行董事及行政總裁李先生。李先生於房地產行業擁有逾18年經驗。彼主要負責本集團的策略規劃、業務營運及整體管理。我們認為，彼具備的專業技能及業內聲譽將提高我們的實力及業績。倘我們的合資格僱員出現大面積離任，而我們無法及時聘用及招納合適的替代人選，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。此外，我們業務的未來增長將部分取決於我們在各業務領域吸引及留任合資格人員（包括企業管理及物業管理人員）的能力。倘我們無法吸引及留任該等合資格人員，我們的增長可能受到限制且我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。有關更多資料，請參閱「董事及高級管理層」。

我們未能保護我們的知識產權可能會對我們的業務及競爭能力產生負面影響。

我們的知識產權是我們至關重要的商業資產，乃客戶忠誠度的關鍵及對未來增長至關重要。我們業務的成功實質上取決於我們持續利用我們的品牌名稱及商標來提升品牌知名度及開發商業品牌的能力。有關進一步資料，請參閱本文件「業務—知識產權」一節。任何未經授權的複製或對我們品牌名稱或商標的侵權可能會削弱我們的品牌價值以及我們的市場聲譽及競爭優勢。未獲授權的第三方可能會以損害我們聲譽及品牌名稱的方式使用我們的知識產權，例如提供低標準的服務或以不當方式處理客戶關係。

---

## 風 險 因 素

---

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

**我們可能無法取得或重續我們業務經營必需的許可證、牌照、證書或其他相關中國政府批文。**

我們須取得許可證、牌照及證書等若干政府批文或其他批文，方可提供服務，重要許可證、牌照及／或證書，包括食品經營許可證、房地產經紀機構備案、酒類商品批發許可證及自行招用保安員單位備案。通常而言，許可證、牌照及證書僅於滿足若干條件後，方可獲發或重續。我們無法向閣下保證，我們在滿足相關條件方面將不會遇到障礙，以致我們延遲取得或重續，或導致無法取得或重續相關的政府批文。此外，我們預計，中國政府及相關部門將不時頒佈有關發放或重續條件的新政策。

我們無法保證相關新政策將不會對我們獲得或重續必需的許可證、牌照及證書的能力造成意料之外的障礙，亦無法保證我們將能夠及時克服該等障礙，甚至可能根本無法克服該等障礙。遺失或未能取得或重續我們的許可證、牌照及證書，可能會導致我們的業務運營停滯，並有可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

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

我們購買及維持我們認為符合業內標準商業慣例及遵守相關法律法規的規定的保單。有關進一步資料，請參閱本文件「業務—保險」。然而，我們無法向閣下保證我們保險的保障範圍將足以或可涵蓋我們在日常業務過程中可能產生的損害、負債或損失。我們並無維持任何業務中斷保險或訴訟保險，與中國市場慣常做法一致。此外，就業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂等導致的若干損失而言，中國並無基於商業可行條款的相關保險。倘我們在保險不充足或沒有保險的情況下須對任何損害、負債或損失負責，則可能承擔重大成本及分散資源，會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

我們於日常業務過程中或會不時牽涉法律及其他糾紛以及申索。

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

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

我們可能於日常業務過程中不時面臨競爭對手或第三方指控我們侵犯其知識產權的申索。就有關事項向我們提出的申索或法律程序，無論其是非曲直，均可能導致巨額成本，分散資本資源及管理層注意力。倘裁決結果不利，我們可能被迫支付巨額的損害賠償金，或須向第三方尋求許可並一直以不利於我們的條款支付版權費。此外，無論我們勝訴與否，知識產權糾紛可能有損我們的品牌價值以及現有及潛在客戶對我們的印象以及我們的業內聲譽。

我們可能會因未能遵守國家環境、健康和 safety 標準而被處以罰款。

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

---

## 風險因素

---

### 與在中國開展業務有關的風險

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

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

自一九七八年以來，中國已經從計劃經濟轉變為市場經濟。雖然中國經濟在過去四十年中顯著增長，但在地理上和經濟的各個領域之間的增長一直不平衡。中國政府已採取各種措施鼓勵經濟增長，並指導資源配置。其中一些措施有利於中國整體經濟，但也可能對我們的經營產生負面影響。例如，我們的財務狀況及經營業績可能受到中國政府對資本投資的管制、價格管制或適用於我們的稅務法規或外匯管制的任何變動的不利影響。此外，許多改革措施屬前所未有或實驗性，預計會不時修改。其他政治、經濟和社會因素或會導致進一步調整。展望未來，我們的業務可能不時受到中國經濟轉型和法律環境的影響。特別是，對我們的服務和業務的需求、財務狀況和經營業績可能受到以下因素的不利影響：

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

此外，概無保證中國經濟過去數十年的顯著增長將繼續保持或以相同速度繼續保持。二零一七年五月，Moody's Investors Service自一九八九年以來首次下調中國主權信用評級，並將其前景從穩定轉為負面，理由是擔心該國債務水平上升以及對經濟增長放緩的預期。近年來，中美之間的貿易戰進一步減緩了中國經濟的增長，並引發全球經濟的不確定性。倘貿易戰對中國經濟產生嚴重影響，客戶的購買力及需

---

## 風 險 因 素

---

求或會受到負面影響。相關事件的全面影響還有待觀察，但中國經濟發展模式中的感知弱點如若得到證實且不加約束，將會產生深遠的負面影響。

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

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

二零零九年四月二十二日，國家稅務總局發佈《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》（「82號文」，於二零一四年一月二十九日及二零一七年十二月二十九日予以修訂），其中載列了關於確定在中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業的「實際管理機構」是否位於中國境內的標準及程序。根據82號文，如果以下所有情況適用：(i)負責日常業務、經營的高級管理層及核心管理部門主要位於中國境內；(ii)財務及人力資源決策須經中國境內人士或機構決定或批准；(iii)主要資產、會計賬簿、公司印章以及董事會及股東會議的會議記錄和文件均位於或存置於中國境內；及(iv)擁有投票權的企業董事或高級管理層中至少有一半居住在中國境內，則由中國企業或中國企業集團控制的外資企業被視為中國居民企業。此外，82號文亦要求「實際管理機構」的認定須基於實質重於形式的原則。除82號文外，國家稅務總局發佈《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法（試行）》（「第45號公告」），該公告於二零一一年九月一日生效並於二零一五年六月一日、二零一六年十月一日和二零一八年六月十五日修訂，其中規定了確定居民狀況及管理認定後事項的程序及管理細節。雖然82號文和第45號公告明確規定上述標準適用於在中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業，但82號文可能反映了國家稅務總局釐定外資企業稅務居所的一般標準。倘我們被視為中國居民企業，我們可能須按25%的企業所得稅稅率繳納稅項，這可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

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

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

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

**政府控制貨幣兌換或會限制我們有效利用資本的能力。**

中國政府對人民幣兌換外幣及（在若干情況下）將貨幣匯出中國施加控制。請參閱本文件「監管概覽—有關外匯的法規」一節。我們所有收益均以人民幣收取。在現行結構下，我們的收入主要來自中國附屬公司的股息付款。外匯管制制度可能會妨礙我們獲得足夠的外幣以滿足我們的貨幣需求。外幣短缺可能會限制我們匯出足夠的外幣以向股東派付股息或作出其他付款，或以其他方式償還以外幣計值的負債（如有）的能力。

中國政府亦可酌情限制日後經常賬戶交易的外幣獲取。根據現行的中國外匯法規，在遵守若干程序規定的情況下，部分經常賬戶項目毋須獲得國家外匯管理局地區分局事先批准，即可以外幣作出付款。然而，如屬將人民幣兌換為外幣並匯出中

---

## 風 險 因 素

---

國以支付資本開支(如償還以外幣計值的債務)，則須獲得適當政府機關的批准。限制資本賬戶下的外匯交易亦可能影響我們通過債務或股權融資(包括由我們貸款或出資)獲得外匯的能力。

派付股息須受中國法律限制。

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

人民幣價值波動或會對我們的業務造成重大不利影響。

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

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

於二零一四年七月，國家外匯管理局發佈《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(匯發[2014]37號)(「37號文」)。根據37號文及其實施細則，中國居民(包括中國機構及個人)須在國家外匯管理局當地分支機構就其以境外投融資為目的，以其合法持有的境內企業資產或權益，或者以其合法持有的境外資產或權益對中國居民直接設立或間接控制的境外特殊目的公司(特殊目的公司)的直接或間接境外投資，或通過特殊目的公司進行的任何境內投資

---

## 風 險 因 素

---

辦理登記。若所登記的特殊目的公司所需資料發生任何變更，如中國居民個人股東、姓名(名稱)、經營期限或其他基本資料發生變更、或中國個人居民增加或減少對特殊目的公司的出資、或特殊目的公司的任何股份轉讓或交換、合併或分拆，則有關中國居民亦須向國家外匯管理局辦理相應的變更登記。根據國家外匯管理局《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(匯發[2015]13號)(「13號文」)，上述外匯登記自二零一五年六月一日起由銀行直接審核處理，國家外匯管理局及其分支機構通過地方銀行對有關外匯登記進行間接監管。根據此規定，未能遵守37號文規定的登記程序可能導致對中國附屬公司的外匯活動施加限制，包括向其境外母公司或聯屬人士派付股息和進行其他分派、境外實體注入資本及結算外匯資本，根據中國外匯管理條例，亦可能令相關境內公司或中國居民遭受懲罰。

我們承諾遵守並確保受法規約束的股東將遵守相關規則。任何中國居民股東或受中國居民控制的股東未來未能遵守相關法規規定，或會令我們遭受中國政府的罰款或制裁。然而，我們可能無法隨時完全了解或知悉我們所有中國居民股東的身份，且我們可能無法一直能及時迫使股東遵守37號文的規定。此外，我們無法保證中國政府在未來不會對37號文的規定作出不同的解釋。

### 中國的通貨膨脹或會對我們的盈利能力及增長造成不利影響。

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

---

## 風 險 因 素

---

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

由於我們的業務主要在中國進行且我們幾乎所有資產均位於中國，故我們主要受中國法律法規監管。中國法律制度以成文法為依據，而法院判決先例僅可引作參考。儘管自一九七八年起，中國政府已頒佈有關外商投資、企業組織與管治、商業、稅項、金融、外匯及貿易等經濟事項的法律法規，以期形成全面的商業法體系，然而，中國尚未建立一套完備的法律制度。最近的法律法規未必足以涵蓋中國一切經濟活動範疇，或可能不清晰或不一致。具體而言，由於中國物業管理行業仍處於早期發展階段，因此與該行業有關的法律法規不斷演變且未必全面。由於已公佈的判決數量有限及其不具約束力的性質，中國法律法規的解釋及執行涉及不確定性且可能不一致。即使中國存在足夠法律，基於現行法律執行現行法律或合同仍可能存有不明朗因素或不穩定性，且可能難以快速公正地執行中國法院的判決。此外，中國法律制度部分基於可能具有追溯效力的政府政策和內部規則（部分未有及時公佈甚或根本未有公佈）。因此，我們未必會及時知悉違反了有關政策和規則。最後，任何於中國的訴訟皆可能發生拖延，以致產生巨額成本以及分散資源及管理層的注意力。所有或任何該等不明朗因素的實現，均可能對我們的財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

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

我們在開曼群島註冊成立。我們大部分高級管理人員居住在中國。因此，投資者在中國向該等人士送達法律程序文件或在中國向我們或彼等強制執行任何外國判決可能存在困難。中國並無與美國、英國、日本及許多其他發達國家訂有規定相互認可和執行法院判決的條約。因此，在中國認可和執行任何該等司法權區的法院判決可能存在困難甚或不可行。於二零零六年七月十四日，中國最高人民法院與香港政府簽訂《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》。根據該安排，香港法院根據民商案件當事人書面法院管轄協議最終判決一方當事人支付款項的，可申請在中國認可和執行此判決。同樣，中國法院根據民商案件當事人書面法院管轄協議最終判決一方當事人支付款項的，可申請在香港認可和執行此判決。書面法院管轄協議可定義為雙方當事人在此安排生效

---

## 風險因素

---

日期後簽署並在其中明確指定香港或中國法院作為對爭議具有專屬管轄權法院的任何書面協議。於二零一九年一月十八日，最高人民法院與香港特別行政區政府訂立《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行民商事案件判決的安排》（「新安排」），該安排旨在建立進一步澄清和確定中國內地與香港在更廣泛的民商事案件中相互認可和執行判決的機制。新安排取消有關相互認可和執行判決需要法院選擇協議的規定。新安排須待最高人民法院頒佈司法解釋，以及香港完成有關立法程序後，才會生效。新安排在生效後，將取代該安排。因此，在新安排生效前，如果爭議雙方不同意訂立書面法院選擇協議，可能難以或無法在中國內地執行香港法院作出的判決。

根據新安排，任何有關當事人均可向相關中國法院或香港法院申請承認及執行民事及商事案件的有效判決，惟須符合新安排所載的條件。儘管已經簽署新安排，但根據新安排提起的任何訴訟的結果及效力仍可能是不確定。我們無法保證符合新安排的有效判決能在中國法院得到承認及執行。

### 與[編纂]有關的風險

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

我們[編纂]的[編纂]高於緊接[編纂]前每股有形資產淨值。因此，倘我們於緊隨[編纂]後向股東分派有形資產淨值，[編纂]中[編纂]的買家將面臨未經審核備考經調整滙總有形資產淨值的即時攤薄，並將收取少於彼等為股份支付的金額。

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

---

## 風 險 因 素

---

我們的股份過往並無公開市場，其流通性及市價可能會有波動。

於[編纂]完成前，我們的[編纂]並無公開市場。我們股份的初步[編纂]乃我們與獨家[編纂]磋商的結果，而[編纂]可能與[編纂]後的股份市價大不相同。我們已申請股份於聯交所[編纂]及[編纂]。概不保證[編纂]將令股份形成一個活躍而流通的公開交易市場。[編纂]完成後，我們股份的市價可能隨時會低於[編纂]。

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

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

- 我們的財務狀況及／或經營業績變動；
- 自然災害或電力短缺等導致的意外業務中斷；
- 我們無法在市場上有效競爭；
- 主要人員或高級管理層的重大變化；
- 由於缺乏對我們業務的定期報導而導致我們的市場知名度下降；
- 戰略聯盟或收購；
- 中國法律法規變化；
- 證券分析師對我們的財務狀況及／或經營業績估計的變動，而不論彼等作出估計所依據資料的準確性；
- 投資者對我們及整體投資環境的看法改變；
- 我們或我們的競爭對手發佈的公告；
- 競爭對手採納的定價發生變化；
- 中國及香港以及全球經濟的政治、經濟、金融及社會發展；及
- 涉及重大訴訟。

## 風險因素

此外，證券市場不時出現重大的價格及交易量波動，而與特定公司的經營表現無關或不成比例。例如，於二零零八年中前後開始的全球經濟低迷及金融市場危機期間，全球股票市場股價急挫，出現前所未有的拋售壓力。許多股票從二零零七年的峰值大幅下跌，而由於若干近期不利的財務發展事項影響全球證券及金融市場，二零一一年下半年亦出現類似的股價變動。此外，於二零一六年六月，英國就是否保留歐洲聯盟成員國身份舉行公投，投票結果支持英國脫離歐盟（「英國脫歐」）。繼英國與歐盟於二零一九年十月簽訂脫歐協議後，英國於二零二零年一月三十一日正式脫離歐洲聯盟。英國與歐洲聯盟之間設有直至二零二零年十二月三十一日的過渡期，藉以（其中包括）磋商貿易協議的詳情。鑒於有關磋商欠缺先例且存在不確定因素，故仍然難以確定英國脫歐的影響，英國脫歐已經並可能繼續帶來不利經濟影響，使全球市場更為波動。該等發展事項包括全球經濟普遍衰退、股票證券市場大幅波動及信貸市場流動資金的波動及緊縮。雖然難以預測該等狀況將持續多久，但其可能會在較長時間內繼續帶來銀行借款利息支出的風險，或減少我們目前可得的銀行融資數額。倘我們經歷該等波動，可能會對經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，市場波動亦可能對我們[編纂]的市價造成重大不利影響。

未來發行、發售或出售我們的股份可能會對我們[編纂]的現行市價造成不利影響。

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

買賣開始時我們[編纂]的市場價格可能因（其中包括）不利市況或於銷售時間至買賣開始時間期間可能發生的其他不利發展而低於[編纂]。

最終[編纂]將於[編纂]釐定。然而，[編纂]將在交付後方會於聯交所開始買賣，故投資者可能無法在該期間出售或以其他方式[編纂][編纂]。因此，[編纂]持有人須承受買賣開始時[編纂]的價格可能因不利市況或在銷售時間至買賣開始時間期間可能發生的其他不利發展而低於[編纂]的風險。

---

## 風 險 因 素

---

我們未來可能不會就[編纂]宣派股息。

任何股息宣派將由董事會建議及釐定，而股息金額將取決於各種因素，包括但不限於我們的經營業績、財務表現、盈利能力、業務發展、前景、資本需求、經濟前景及董事認為相關的因素。我們無法保證將於任何年度宣派或分派任何金額的股息。有關更多詳情，請參閱本文件「財務資料—股息」一節。

控股股東對本公司擁有實際控制權，其利益未必與其他股東的利益一致。

於全球發售完成前及緊隨[編纂]完成後，控股股東將保持其於本公司已發行股本權益的實際控制權。在組織章程細則、公司條例及上市規則的規限下，控股股東憑藉其對本公司股本的實益控制擁有權將可透過於股東大會及董事會會議投票，對我們的業務或其他對我們及其他股東而言屬重大的事宜行使重大控制權及施加重大影響。因此，我們的控股股東將對任何公司交易的結果或提呈予股東批准的其他事項(包括合併、整合、出售我們全部或絕大部分資產、選舉董事以及其他重大公司行動)擁有重大影響。控股股東的利益可能有別於其他股東的利益，且股東可根據其權益自由行使投票權。倘控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益可能會受到損失及損害。

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

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

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

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受大綱、組織章程細則、開曼群島公司法及開曼群島普通法管轄。開曼群島法律或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，少數股東或不會享有與香港或其他司法權區法律所賦予的相同

---

## 風 險 因 素

---

權利。有關保護少數股東的開曼群島公司法概要，請參閱本文件附錄三「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)保障少數股東及股東的訴訟」。

由於[編纂][編纂]與買賣之間有若干天時間差，我們的[編纂]價格可能於買賣開始時低於[編纂]。

股份[編纂]將於[編纂]釐定，預期為[編纂]或前後。然而，我們的股份不會於[編纂](預期為[編纂]前於聯交所開始買賣。因此，投資者未必能於[編纂]至[編纂]期間出售或[編纂]我們的股份。我們的股東須承受股份價格可能於買賣開始前因不利市況或於[編纂]至[編纂]期間可能發生的其他不利發展而下跌的風險。

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

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

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

媒體可能就[編纂]及我們的業務進行報導。於本文件刊發前，報章及媒體曾出現有關我們及[編纂]的報導，且在本文件日期後但於[編纂]完成前，報章及媒體亦可能出現有關我們及[編纂]的報導，當中載有(其中包括)有關我們及[編纂]的若干財務資料、預測、估值及其他前瞻性資料。我們不會就該等資料的準確性或完整性承擔任何責任，亦不就任何媒體所發佈任何資料的恰當性、準確性、完整性或可靠

---

## 風險因素

---

性發表任何聲明。倘媒體上任何資料與本文件所載資料存在矛盾或衝突，我們概不會承擔任何責任。因此，有意投資者應細閱整本文件，而不應依賴報章文章或其他媒體報導的任何資料。有意投資者應僅依賴本文件及[編纂]所載資料作出有關我們的投資決定。

**本文件前瞻性資料受風險及不確定因素影響。**

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

---

## 豁免嚴格遵守上市規則規定

---

為籌備[編纂]，本集團已尋求豁免嚴格遵守以下上市規則的相關條文。

### 管理層留駐香港

根據上市規則第8.12條，發行人須有足夠管理層留駐香港，此一般指至少須有兩名執行董事長居香港。我們並無足夠的管理層留駐香港，以符合上市規則第8.12條的規定。由於我們總部及主要業務營運位於中國，而我們管理層駐紮中國更能克盡厥職，因此，我們已申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條。我們已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條且聯交所[已向我們授予]該豁免，前提條件(其中包括)為：

- (1) 根據上市規則第3.05條，我們已委任兩名授權代表，即執行董事李先生及陳翼先生(「陳先生」)，作為本公司與聯交所的主要溝通渠道。儘管李先生及陳先生居於中國，彼等持有有效旅遊證件，可於有關旅遊證件到期後續簽訪港。此外，公司秘書張思勤先生(「張先生」)常居香港，已獲委任為該兩名授權代表的替任人。各授權代表及替任授權代表將可應聯交所要求於合理時限內於香港與聯交所會面，並將可隨時通過電話、傳真及／或電郵方式聯繫。各授權代表及替任授權代表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部註冊為非香港公司，而張先生亦已獲授權代表本公司於香港接收法律程序文件及通知；
- (2) 當聯交所有意就任何事宜與我們的董事進行聯繫時，授權代表及替任授權代表均有方法隨時及時聯繫我們的全體董事(包括獨立非執行董事)。於收到要求時，我們並非長駐香港的董事均持有或可申請辦理訪港的有效旅遊證件，並可於合理時限內與聯交所會面。各董事均已向授權代表及替任授

## 豁免嚴格遵守上市規則規定

權代表提供其移動電話號碼、住宅電話號碼、傳真號碼及／或電郵地址。倘董事預期會外遊，彼將向授權代表及替任授權代表提供其住宿地址的電話號碼或保持移動電話可隨時聯絡。各董事及授權代表及替任授權代表亦均已向聯交所提供彼等各自的移動電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及／或電郵地址（倘適用）；

- (3) 根據上市規則第3A.19條，我們已委任大華繼顯（香港）有限公司作為我們的合規顧問，其將可隨時與我們的授權代表、董事、本公司的高級管理層及其他高級職員聯絡，並將作為聯交所與我們的另一溝通渠道；及
- (4) 聯交所與董事之間的會面可透過授權代表、替任授權代表或合規顧問安排進行，或於合理時限與董事直接進行會面。倘我們授權代表及／或合規顧問有任何變動，我們將及時知會聯交所。

### 持續關連交易

我們已經訂立若干交易，而根據上市規則，該等交易於[編纂]後將構成本公司的持續關連交易。我們已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第十四A章項下的公告、通函及獨立股東批准規定（就本文件「關連交易— (B)須遵守申報、年度審核、公告、通函及及獨立股東批准規定的持續關連交易」一節所披露的持續關連交易而言），而聯交所[已向我們授予]該豁免。有關進一步詳情，請參閱本文件「關連交易」一節。

### 於往績記錄期間後的收購

根據上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條，新上市申請人需於其上市文件的會計師報告中載入自上市申請人就緊接上市文件刊發日期前三個財政年度各年編製最近期經審核財務報表的日期或（倘於刊發有關文件日期前三年內發生）自該附屬公司註冊成立或該業務開始或可能適用於聯交所的較短期間起所收購、同意收購或建議收購的任何附屬公司或業務的業績及資產負債表。

根據上市規則第4.04(4)(b)條附註4，聯交所或會考慮按個別情況豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)條，當中會考慮所有相關事實及情況並受其下所載若干條件所規限。

## 豁免嚴格遵守上市規則規定

為擴展我們的業務，於二零二一年六月十日，上海中梁與韓姜和女士訂立股權轉讓協議，據此，上海中梁同意向韓姜和女士收購溫州中遠的51%股權，代價為人民幣1元（「收購」），有關代價乃經參考溫州中遠截至收購日期的資產淨值後經公平磋商釐定並已悉數以現金結清。收購已於二零二一年八月一日完成。於收購完成後及截至最後實際可行日期，溫州中遠由上海中梁及程燦特先生（一名獨立第三方）分別擁有51%及49%權益，並非本公司的間接非全資附屬公司。

溫州中遠為於二零一九年一月二十四日在中國成立的公司，主要從事提供物業管理服務。緊接收購前，溫州中遠擁有兩個位於浙江省的住宅項目，總在管建築面積約為0.2百萬平方米，全部均由獨立第三方開發商開發。考慮到(i)溫州中遠擁有的當地關係及項目資源；及(ii)溫州中遠為獨立第三方開發商開發的物業提供物業管理服務，預期收購將進一步擴大我們的物業管理服務組合並鞏固我們現有的客戶群體。根據溫州中遠的未經審核管理賬目，其於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度的淨虧損分別約為人民幣150,000元及人民幣29,400元。

根據上市規則第4.04(4)(b)條附註4，我們已就溫州中遠編製財務報表方面向聯交所申請而聯交所[已批准]我們豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條，理由如下：

- (a) **一般及日常業務過程**—收購乃於本集團一般及日常業務過程中進行，原因是本集團主要業務策略之一以增強我們的市場地位及擴大我們的業務運營規模。董事認為收購的條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。
- (b) **收購不重大**—溫州中遠所經營的業務規模相比本集團的業務規模並不重大。根據可供我們查閱的溫州中遠未經審核管理賬目的財務資料，收購參照本公司於業績紀錄期間內最近財政年度的財務數據的所有適用百分比率（定義見上市規則第14.04(9)條）均不足5%。此外，收購不算重大，因此本公司毋須根據上市規則第4.28條編製備考財務資料。

## 豁免嚴格遵守上市規則規定

因此，董事認為(i)與本集團整體經營規模相比收購並不重大；(ii)收購並無導致本集團自往績記錄期間起的財務狀況出現任何重大變動；及(iii)潛在投資者對本集團活動或財務狀況作出知情評估時合理所需的所有資料已載於本文件。因此，豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條的規定不會影響投資大眾的利益。

- (c) **無相關資料**—由於收購近期方才完成，我們並無全面且立即取得溫州中遠的全部必要歷史財務資料，以供遵守上市規則第4.04(2)條及第4.04(4)(a)條的規定。即使全面及立即取得溫州中遠的賬簿及記錄，本公司亦需要大量時間及資源了解溫州中遠的管理會計政策，以及供本公司及我們的申報會計師編製於文件披露的必要財務資料。因此，本公司根據上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條規定在本文件內披露溫州中遠之經審核財務資料並不可行且會帶來過重負擔。
- (d) **於文件內披露必要資料**—為了讓潛在投資者了解收購的詳情，本公司已於本文件內載入下列有關收購的資料，與上市規則第14章項下須於披露交易公告須載列的資料相若，其中包括：
- (i) 溫州中遠主要業務活動範圍的一般描述；
  - (ii) 溫州中遠截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度各年的未經審核淨虧損；
  - (iii) 確認交易對方及其最終實益擁有人為獨立第三方；
  - (iv) 收購的日期；
  - (v) 收購的代價、代價的償付方式以及釐定代價的基準；
  - (vi) 收購的理由以及收購預期為本集團帶來的裨益；及
  - (vii) 董事相信收購的條款屬公平合理且符合本公司及股東整體利益的聲明。

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。

---

## 有關本文件及 [ 編纂 ] 的資料

---

[ 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。

---

## 有關本文件及 [ 編纂 ] 的資料

---

[ 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。

---

## 有關本文件及 [ 編纂 ] 的資料

---

[ 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。

---

## 有關本文件及 [ 編纂 ] 的資料

---

[ 編纂 ]

---

## 董事及參與[編纂]的各方

---

### 董事

姓名	地址	國籍
<b>執行董事</b>		
李家城先生	中國 上海 浦東新區 花木鎮 梅華路289號	中國
陳翼先生	中國 上海 普陀區 梅川路1295弄	中國
<b>非執行董事</b>		
楊劍先生	中國 上海 普陀區 長風二村137號 101室	中國
陳紅亮先生	中國 江蘇省蘇州 海悅花園四區 1棟1606室	中國
<b>獨立非執行董事</b>		
翁國強先生	中國 上海 寶山區 美丹路188弄 76號101室	中國
蔡英棠先生	香港 半山 羅便臣道70號 雍景臺二座26E室	中國

---

## 董事及參與[編纂]的各方

---

姓名	地址	國籍
周心怡女士 (曾用名為周小榮)	中國 深圳 龍華區 民治街道 梅觀高速公路 星河丹堤花園二期 F區4號樓1單元802室	中國

有關我們董事及高級管理人員的進一步詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

---

## 董事及參與 [ 編纂 ] 的各方

---

### 參與 [ 編纂 ] 的各方

獨家保薦人

華泰金融控股(香港)有限公司  
香港  
皇后大道中99號  
中環中心62樓

[ 編纂 ]

本公司法律顧問

有關香港法例：  
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  
北京市  
朝陽區  
建國門外大街甲12號  
新華保險大廈6樓

---

## 董事及參與 [ 編纂 ] 的各方

---

有關開曼群島法律：

**Conyers Dill & Pearman**

Circket Square

Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨家保薦人及  
[ 編纂 ] 法律顧問

有關香港法例：

繆氏律師事務所

(與漢坤律師事務所聯營)

香港

皇后大道中15號

置地廣場公爵大廈

39樓3901-05室

有關中國法律：

競天公誠律師事務所

中國

北京市

朝陽區

建國路77號

華貿中心

3號寫字樓34層

核數師及申報會計師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

香港

中環

太子大廈22樓

行業顧問

弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司

中國

上海

南京西路1717號

會德豐國際廣場2504室

[ 編纂 ]

[ 編纂 ]

---

## 公 司 資 料

---

註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
PO Box 2681  
Grand Cayman  
KY1-1111  
Cayman Islands

總部及中國主要營業地點

中國  
上海  
普陀區  
雲嶺東路235號  
跨國採購會展中心  
3棟4層

香港主要營業地點

香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心46樓

公司網站

**[www.zlproperty.cn](http://www.zlproperty.cn)**  
(本網站所載資料並不構成本文件之一部分)

合規顧問

大華繼顯(香港)有限公司  
香港  
告士打道39號  
夏慤大廈6樓

公司秘書

張思勤先生 (*HKICS, HKICPA*)  
香港  
九龍  
吉利徑6號  
11樓D室

---

## 公 司 資 料

---

### 授權代表

李家城先生  
中國  
上海  
浦東新區  
花木街道  
梅華路289號

陳翼先生  
中國  
上海  
普陀區  
梅川路1295弄

張思勤先生  
( 替任授權代表 )  
香港  
九龍  
吉利徑6號  
11樓D室

### 審核委員會

蔡英棠先生 ( 主席 )  
周心怡女士  
翁國強先生

### 薪酬委員會

翁國強先生 ( 主席 )  
蔡英棠先生  
李家城先生

### 提名委員會

翁國強先生 ( 主席 )  
陳紅亮先生  
周心怡女士

### [ 編纂 ]

[ 編纂 ]

---

## 公司資料

---

[編纂]

[編纂]

主要往來銀行

中國廣發銀行桃浦支行  
中國  
上海  
普陀區  
真南路1228號  
上海康建商務廣場1樓

中國農業銀行長風支行  
中國  
上海  
普陀區  
曹楊路697號

## 行業概覽

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

我們相信有關資料來源恰當，且我們已合理審慎地摘錄及轉載該等資料。我們無理由相信該等資料在任何重大方面含虛假或誤導成分或遺漏任何事實致使該等資料在任何重大方面含虛假或誤導成分。我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]或我們或參與[編纂]的彼等各自的任何董事、高級管理層、代表(不包括弗若斯特沙利文)並無對有關資料進行獨立核實，亦無就其準確性或完整性發表任何聲明。相關資料及統計數據可能與中國境內外所編製的其他該等資料及統計數據不一致。因此，閣下不應過度倚賴該等資料。

### 資料來源

我們委託獨立市場研究及諮詢公司弗若斯特沙利文就中國的物業管理服務市場進行分析並編製報告。弗若斯特沙利文為一間於一九六一年在紐約成立的獨立全球諮詢公司，提供行業研究及市場策略，以及提供增長諮詢及企業培訓。其於中國涉足的行業包括化工產品、物料及食品、商業航空、消費產品、環境及建造技術、保健、工業自動化及電子、工業及機械以及技術、媒體及電訊。我們已同意就編製弗若斯特沙利文報告向弗若斯特沙利文支付總費用人民幣450,000元。

### 弗若斯特沙利文報告

由於董事相信弗若斯特沙利文報告的若干資料有助有意投資者了解相關市場，故本公司已將有關資料載入本文件。弗若斯特沙利文報告的市場研究過程透過詳細的初步研究進行，當中涉及與業內龍頭公司及行業專家對物業管理及營運服務市場狀況的討論。二級研究涉及審閱基於弗若斯特沙利文本身研究數據庫的公司報告、獨立研究報告及數據。

弗若斯特沙利文報告所載分析及預測乃基於以下編製有關報告時的主要假設：(i)於未來十年中國經濟可能維持穩定增長；(ii)於預測期間中國的社會、經濟及政治環境可能維持穩定；(iii)COVID-19將僅影響短期而非長期的市場穩定性；及(iv)房地產行業持續發展、技術的廣泛影響、參與資本市場及其他事項等市場驅動因素將驅動物業管理及營運服務市場。

---

## 行業概覽

---

### 中國的物業管理服務市場

#### 概覽及釋義

廣義而言，物業管理指對房地產的營運、控制及監管。管理指需對物業的使用壽命及狀況進行維修、管理及負責。物業管理亦指對購作及用作興建、維修、維護可交付物業的個人財產、設備、工具及實體資本資產的管理。中國大多數物業管理服務公司向不同類別的物業提供服務，其中包括住宅物業及非住宅物業（包括寫字樓、商場、公眾、工業及其他物業，如醫院及學校）。

物業管理服務公司一般提供以下服務：(i)傳統物業管理服務；及(ii)其他服務，包括非業主增值服務及社區增值服務。非業主增值服務主要包括交付前服務及諮詢服務。

#### 費用基準分析

就傳統的物業管理服務而言，物業管理服務公司可按包幹制或酬金制收取管理費。物業管理費包幹制是中國住宅及非住宅樓宇物業管理服務市場的主流收費模式。採取包幹制後，物業管理服務公司可透過一系列成本節省措施管控其成本，包括標準化程序、自動及智能管理，以減少對人工的依賴。

就交付前服務而言，物業管理服務公司一般根據包幹制產生收益，按總管理面積或提供服務的僱員人數及職位收取固定金額的費用。就諮詢服務而言，服務費主要根據總管理面積或酬金基準（佔物業收益或溢利的若干百分比）按包幹制收取。在中國物業管理服務市場，提供諮詢服務更普遍採用包幹制。

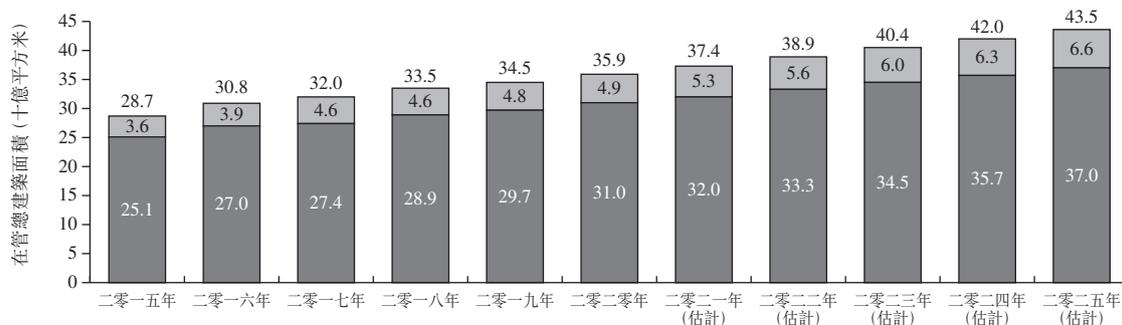
## 行業概覽

### 中國物業管理服務市場的市場規模

二零一五年至二零二五年(估計)

#### 按物業類型劃分的中國物業管理服務公司在管總建築面積

在管總建築面積	複合年增長率 (二零一五年至二零二零年)	複合年增長率 (二零二零年至二零二五年(估計))
■ 非住宅	6.7%	5.5%
■ 住宅	4.3%	3.6%
總計	4.6%	3.9%



資料來源：弗若斯特沙利文分析

在管建築面積指由業主私人擁有或物業住戶佔用的個別單位的總樓面面積及公用區域的建築面積。在中國，物業管理服務公司在管總建築面積由二零一五年的287億平方米增至二零二零年的359億平方米，複合年增長率為4.6%。物業管理服務可劃分為就住宅物業及非住宅物業提供的服務。住宅物業在管總建築面積於二零二零年達至310億平方米，二零一五年至二零二零年的複合年增長率為4.3%。於二零二五年，在管總建築面積預期將達至435億平方米，二零二零年至二零二五年的複合年增長率將為3.9%。

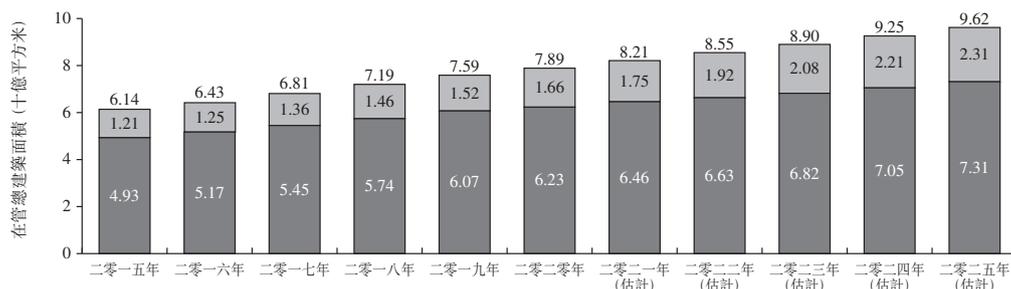
在中國，一線城市物業管理服務市場在管總建築面積由二零一五年的21億平方米增至二零二零年的29億平方米，複合年增長率為6.7%。二線及三線城市以及四線及以下城市物業管理服務市場在管總建築面積於二零二零年分別達至224億平方米及107億平方米，二零一五年至二零二零年的複合年增長率分別為4.6%及3.9%。於二零二五年，一線城市、二線及三線城市以及四線及以下城市物業管理服務市場在管總建築面積預期將分別達至35億平方米、276億平方米及124億平方米，二零二零年至二零二五年的複合年增長率將分別為4.0%、4.3%及3.1%。

## 行業概覽

二零一五年至二零二五年(估計)

按物業類型劃分的長三角物業管理服務公司在管總建築面積

在管總建築面積	複合年增長率	
	(二零一五年至二零二零年)	(二零二零年至二零二五年(估計))
非住宅	6.6%	6.9%
住宅	4.8%	3.2%
總計	5.1%	4.1%



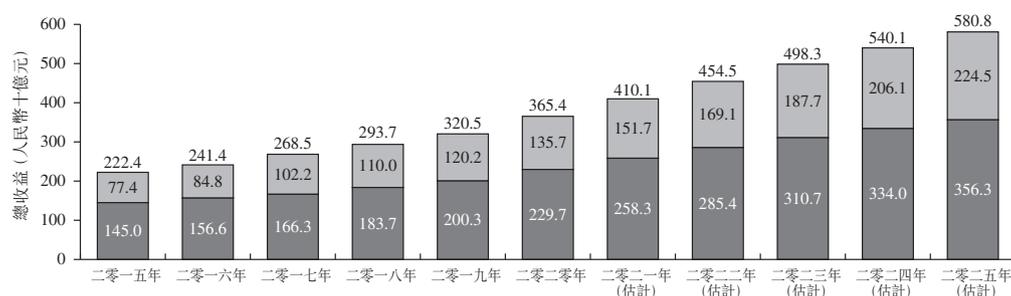
資料來源：弗若斯特沙利文分析

在長三角，物業管理服務公司在管總建築面積由二零一五年的61.4億平方米增至二零二零年的78.9億平方米，複合年增長率為5.1%。住宅物業在管總建築面積於二零二零年達至62.3億平方米，二零一五年至二零二零年的複合年增長率為4.8%。於二零二五年，在管總建築面積預期將達至96.2億平方米，二零二零年至二零二五年的複合年增長率將為4.1%。

二零一五年至二零二五年(估計)

按物業類型劃分的中國物業管理服務公司總收益

在管總建築面積	複合年增長率	
	(二零一五年至二零二零年)	(二零二零年至二零二五年(估計))
非住宅	11.9%	10.6%
住宅	9.6%	9.2%
總計	10.4%	9.7%



資料來源：弗若斯特沙利文分析

自二零一五年至二零二零年，物業管理服務公司的總收益由人民幣2,224億元增至人民幣3,654億元，複合年增長率為10.4%。於二零二五年，物業管理服務的總收益預期將達至人民幣5,808億元，二零二零年至二零二五年的複合年增長率將為9.7%。於二零二五年，來自住宅物業的總收益預期將達至人民幣3,563億元，二零二零年至二零二五年的複合年增長率將為9.2%。就住宅物業而言，中國平均物業管理費由二零一五年的每月每平方米人民幣0.78元增至二零二零年的每月每平方米人民

## 行業概覽

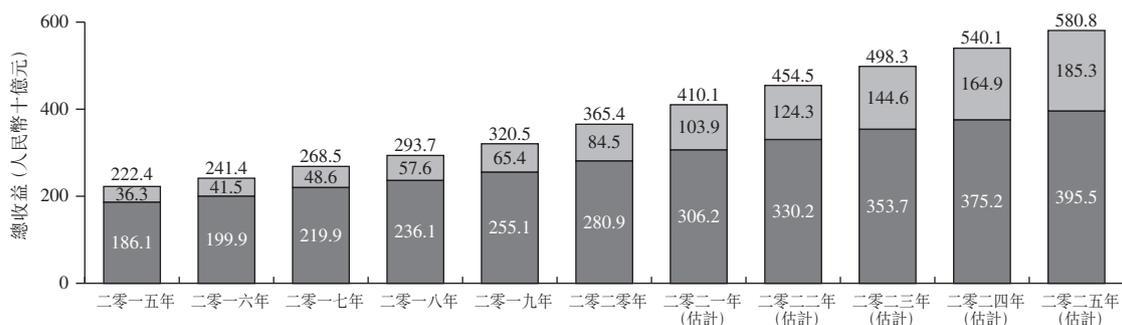
幣0.87元，複合年增長率為2.1%。就非住宅物業而言，中國平均物業管理費由二零一五年的每月每平方米人民幣1.95元增至二零二零年的每月每平方米人民幣2.18元，複合年增長率為2.2%。

就住宅物業而言，長三角、中部地區、南方地區、西南地區及北方地區的平均物業管理費分別由二零一五年的每月每平方米人民幣1.02元、人民幣0.65元、人民幣0.95元、人民幣0.73元及人民幣0.80元增至二零二零年的每月每平方米人民幣1.15元、人民幣0.73元、人民幣1.06元、人民幣0.80元及人民幣0.89元，二零一五年至二零二零年的複合年增長率分別為2.4%、2.3%、2.1%、1.8%及2.2%。二三線城市的平均物業管理費由二零一五年的每月每平方米人民幣1.06元增至二零二零年的每月每平方米人民幣1.18元，二零一五年至二零二零年的複合年增長率為2.1%。於二零二五年，二三線城市的平均物業管理費預期將達每月每平方米人民幣1.34元，二零二零年至二零二五年的複合年增長率將為2.6%。

在中國，一線城市物業管理服務市場的總收益由二零一五年的人民幣308億元增至二零二零年的人民幣567億元，複合年增長率為13.0%。二線及三線城市以及四線及以下城市物業管理服務市場的總收益於二零二零年分別達至人民幣2,421億元及人民幣666億元，二零一五年至二零二零年的複合年增長率分別為10.3%及9.0%。於二零二五年，一線城市、二線及三線城市以及四線及以下城市物業管理服務市場的總收益預期將分別達至人民幣911億元、人民幣3,890億元及人民幣1,007億元，二零二零年至二零二五年的複合年增長率將分別為10.0%、9.9%及8.6%。

二零一五年至二零二五年(估計)  
按服務類型劃分的中國物業管理服務公司總收益

總收益	複合年增長率 (二零一五年至 二零二零年)	複合年增長率 (二零二零年至 二零二五年(估計))
其他服務	18.4%	17.0%
傳統物業管理服務	8.6%	7.1%
總計	10.4%	9.7%



資料來源：弗若斯特沙利文分析

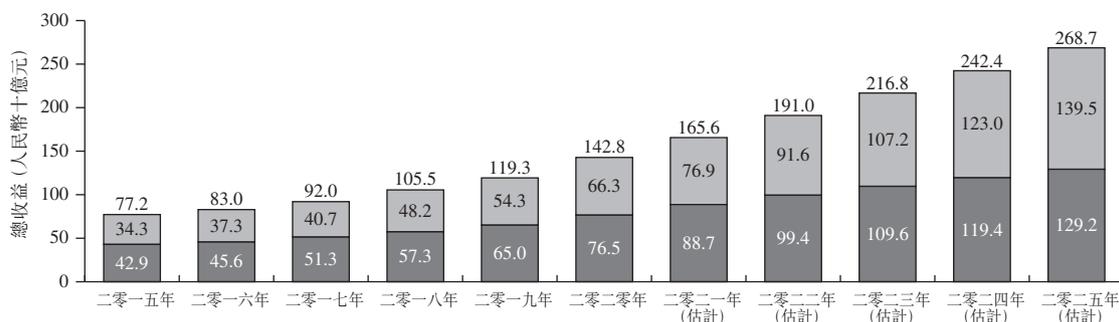
就中國物業管理服務公司而言，其大部分收益來自傳統物業管理服務，於二零二零年約佔76.9%。近年來，物業管理服務公司一直尋求多元化其服務及收益來源。隨著服務日漸多元化，該等公司提供其他服務的總收益由二零一五年的人民幣

## 行業概覽

363億元增至二零二零年的人民幣845億元，複合年增長率為18.4%，預計二零二五年將達人民幣1,853億元，二零二零年至二零二五年的複合年增長率將為17.0%。

### 二零一五年至二零二五年(估計) 按物業類型劃分的長三角物業管理服務公司總收益

在管總建築面積	複合年增長率 (二零一五年至 二零二零年)	複合年增長率 (二零二零年至 二零二五年(估計))
■ 非住宅	14.1%	16.0%
■ 住宅	12.3%	11.1%
總計	13.1%	13.5%



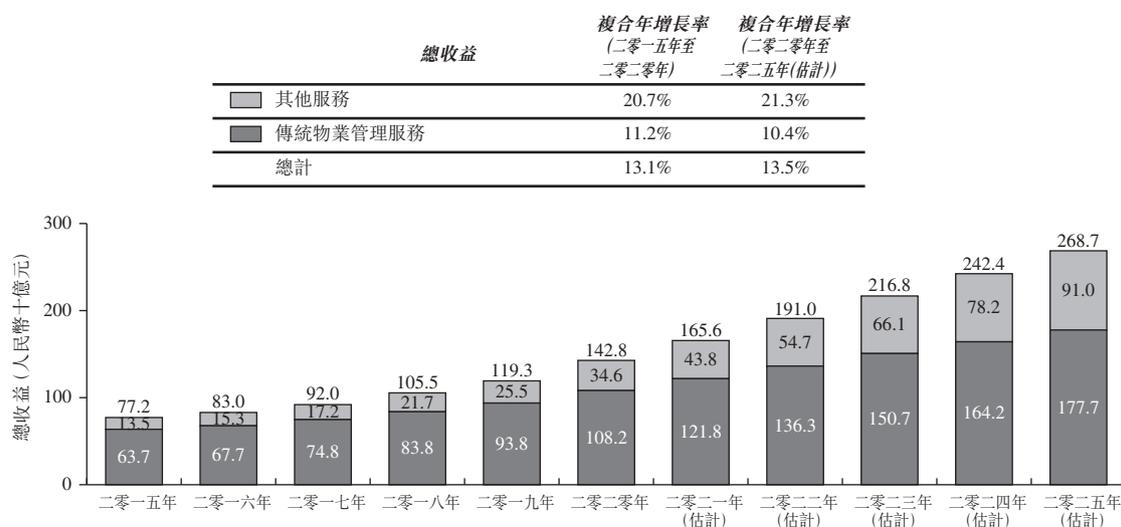
資料來源：弗若斯特沙利文分析

自二零一五年至二零二零年，長三角物業管理服務公司的總收益由人民幣772億元增至人民幣1,428億元，複合年增長率為13.1%。於二零二五年，物業管理服務的總收益預期將達至人民幣2,687億元，二零二零年至二零二五年的複合年增長率將為13.5%。

自二零一五年至二零二零年，長三角來自住宅物業的總收益由人民幣429億元增至人民幣765億元，複合年增長率為12.3%。於二零二五年，來自住宅物業的總收益預期將達至人民幣1,292億元，二零二零年至二零二五年的複合年增長率將為11.1%。

## 行業概覽

二零一五年至二零二五年(估計)  
按服務類型劃分的長三角物業管理服務公司總收益



資料來源：弗若斯特沙利文分析

就長三角物業管理服務公司而言，其大部分收益來自傳統物業管理服務，於二零二零年約佔75.8%。近年來，長三角物業管理服務公司提供其他服務的總收益由二零一五年的人民幣135億元增至二零二零年的人民幣346億元，複合年增長率為20.7%，預計二零二五年將達人民幣910億元，二零二零年至二零二五年的複合年增長率將為21.3%。

### 其他服務的市場規模

根據弗若斯特沙利文的數據，其他服務包括非業主增值服務及社區增值服務。其他服務的市場需求預期將增加。物業管理公司提供其他服務的總收益由二零一五年的人民幣363億元增至二零二零年的人民幣845億元，複合年增長率為18.4%。近年來，中國政府頒佈政策鼓勵物業管理服務公司擴大其社區增值服務範圍。物業管理公司提供其他服務的總收益預期將於二零二五年達人民幣1,853億元，二零二零年至二零二五年的複合年增長率將為17.0%。

### 市場驅動因素

**房地產行業持續發展：**因急速城市化、人均可支配收入不斷增長及中國政府增加土地供應，房地產行業近年取得持續發展。中國在建樓宇的總建築面積由二零一五年的7,356.9百萬平方米增加至二零二零年的9,267.6百萬平方米，複合年增長率為4.7%。因此，房地產行業持續發展增加對物業管理服務的需求。

---

## 行業概覽

---

**數據數字化及技術的廣泛影響：**隨著物業管理服務市場的發展，中國物業管理服務公司已交付日益標準化的服務。尤其是，資訊技術及數據數字化得以改善，讓公司提升服務質素並有效減低經營成本、勞工成本、能源及物料消耗。例如，通過使用社交媒體、移動應用程式及其他技術工具加強業務合作以及擴展及多元化增值服務（如家政服務、社區長者護理、托兒服務及為物業開發商提供的諮詢服務），物業管理服務公司預期將實現社區資源的有效整合及分配。

**參與資本市場：**隨著物業管理服務公司更廣泛參與資本市場，資本市場的大力支持為住宅物業管理服務市場的主要驅動因素。多元化資本運營方法可加快物業管理服務公司之間的整合以及併購，此可使公司大幅增加市場份額並產生規模管理效果。此外，參與資本市場可加快提高服務質素並提升品牌聲譽及客戶認可程度。

**城市運營服務的服務範圍及發展潛力擴大：**隨著物業管理服務市場的發展，服務提供商一直致力於將其服務範圍擴展至更多元化的物業組合，例如商業物業、公共設施、政府大樓、醫院及學校，這對物業管理服務提供商提出了更高要求，以提高他們的服務質素，為該等多元化物業類型提供專業服務。此外，政府職能轉變導致公共及政府設施對城市運營服務的需求不斷增加，為物業管理服務提供商擴大收入來源創造了廣闊的發展潛力。

### 中國物業管理服務市場的未來機遇

**行業集中度上升：**近年來，物業管理服務市場因政策環境、市場競爭及資訊科技而愈趨集中。尤其是少數領先的物業管理服務公司開始透過併購提升管理標準及核心競爭力。此外，物業管理服務公司致力發展聯盟及整固以達致規模經濟，令中國物業管理服務市場未來愈趨集中。隨著中國物業管理行業的集中趨勢日益加劇，物業管理公司間的併購數量及交易金額不斷增加。

---

## 行業概覽

---

**利好政策：**於二零二零年十二月四日，中國政府發佈「關於推動物業服務企業加快發展線上線下生活服務的意見」，加快建設智慧物業管理服務平台，補齊居住社區服務短板，推動物業服務線上線下融合發展，滿足居民多樣化多層次生活服務需求。於二零二零年十二月二十五日，中國政府發佈「關於加強和改進住宅物業管理工作的通知」，加快發展物業管理行業，推動物業管理服務向高品質和多樣化升級，滿足不斷增長的居住生活需要。該等扶持政策有望為中國物業管理服務公司帶來發展機遇。

**服務質素意識提升：**現今，業主在選擇其物業管理服務提供商時更加關注服務質素。隨著人均可支配收入的增長，業主追求更好的生活條件並更願意為優質物業管理服務支付更高的費用。此外，優質物業管理服務可讓物業保值增值。未來，預計會有越來越多的物業管理服務公司通過優化傳統物業管理服務，以及運用資訊科技提升服務質素，以跟上這一趨勢。

**服務範圍進一步擴大及提供增值服務：**近年來，中國物業管理服務市場的服務類型及客戶群逐步擴寬，由傳統物業管理服務擴大至辦公樓宇、工業園區、公共物業的其他增值服務，且預期未來將覆蓋更多的物業類型。物業管理服務公司一直在擴展物業服務，根據彼等的生活場景整合生活服務，提供更多便利，包括交鑰匙裝飾服務、社區區域管理服務、傢俱清潔、家電保養等生活及旅行服務。增值服務比傳統物業管理服務利潤率更高。此外，提供增值服務有助於物業管理服務公司增強客戶忠誠度及提升品牌形象。同時，向不同物業類型提供專業物業管理服務的要求不斷提高，將推動中國物業管理服務市場的服務標準及服務模式創新。

**整合城市運營服務：**政府及公共管理部門通常將公共區域視為綜合性的物業管理項目，對整合公共區域的管理和運營以及提供涵蓋社區治理服務、特定公共設施的運營維護、企業及資產服務等多個方面服務的能力提出很高要求。因此，隨著城市運營及市政服務的進一步發展，能夠有效整合多元化城市運營服務的服務提供商，將可能在中國物業管理服務市場中佔據競爭優勢。

---

## 行業概覽

---

**我們捕捉市場機會的戰略：**鑒於行業集中度的加快，我們將繼續通過戰略收購或投資擴大業務規模。我們將尋找符合我們選擇標準的目標物業管理公司，以繼續我們的快速增長。此外，隨著市場對非業主增值服務及社區增值服務的需求持續增加，我們旨在增加對提供該等增值服務的公司的投資。我們亦將增加對技術解決方案的投資，以提高服務品質及運營效率。隨著我們擴大服務組合及業務規模，我們旨在有效降低運營成本及分配資源。在擴張過程中，我們將面臨與業內同行的競爭，尤其是在聯交所上市的同業，彼等正積極尋求收購或投資目標。此將給我們實現在中國的目標物業管理公司的收購計劃帶來風險。有關詳情，請參閱「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們未來的收購未必會成功，而我們在將所收購業務與現有業務進行整合方面或會面臨困難。」

### 長三角物業管理服務市場的未來機遇

**互聯網與服務融合：**長三角的業主通常對物業管理服務有更高的要求。因此，鑒於該地區充滿競爭的先進市場格局，龍頭企業更積極地追趕物業管理服務市場的趨勢。該等公司通過互聯網與服務的融合，開發了住宅社區O2O等多元化的增值服務。未來，長三角地區越來越多的物業管理服務公司將著眼於互聯網與服務的結合。

**資本化增加：**不斷增加的住房存量及住宅社區O2O的普及引起了資本市場的關注及投資。長三角的資本市場在全國具有主導性及重要作用，預計長三角地區的物業管理服務市場將繼續受到資本市場的青睞，此乃物業管理服務公司擴大其市場份額以及提升其服務範圍及質量的良機。

**低線城市潛力：**儘管長三角有上海、南京及杭州等一批經濟發達的先進城市，但江蘇省鎮江及揚州以及浙江省湖州及舟山等發展中的低線城市仍有相當大的潛力，有利於擴大物業管理服務公司的地域覆蓋範圍。此外，該等城市相對不成熟的物業管理服務市場可為有計劃盡早搶佔市場份額的物業管理服務公司提供潛在機會。

---

## 行業概覽

---

### 挑戰

**勞工成本上升：**物業管理服務市場需要大量勞動力來提供安保、清潔、園藝、維修及其他服務，故員工成本是公司營運成本的最大組成部分之一。勞工成本上升可能會增加公司成本並降低其盈利能力。勞工成本增加已對公司營運成本造成越來越大的壓力。員工成本金額主要受擴張導致員工人數增加及中國工資增長的大勢所影響。於二零一五年至二零二零年，物業管理服務市場的工人月平均工資由人民幣3,934元增至人民幣5,545元，複合年增長率為7.1%。

### COVID-19疫情對中國物業管理服務市場的影響

COVID-19的爆發導致物業管理公司需要購置紅外測溫儀、護目鏡、人臉識別儀、一次性口罩及手套、防疫服及消毒產品等防疫物資，以確保員工的健康安全，因此增加了物業管理公司的短期經營成本。此外，由於員工須在COVID-19爆發期間工作，物業管理服務提供商須向其員工及分包商發放額外的值班津貼。與住宅物業相比，非住宅物業(尤其是商場及寫字樓)的收益受到的影響較大，因為商場及寫字樓的租戶如持續蒙受財政損失，可能會終止租約，以避免進一步的財務損失。

COVID-19爆發期間，物業管理公司挖掘業主新需求，擴大服務範圍，進而增加收入。例如，COVID-19爆發期間，越來越多的業主會宅居家中及網上購物，對外賣配送及生鮮配送服務的需求隨之擴大。此外，COVID-19的爆發帶動傢俱清潔、家電保養服務等其他家政服務的發展。COVID-19爆發改變了住宅物業業主的消費模式，社區群組採購預期將成為物業管理服務公司收入增長的新領域。眾多領先的物業管理服務公司把握這一契機，通過提供各種生活服務及最後一公里配送服務，擴大服務範圍。

COVID-19將促進物業管理服務提供商更加注重優質、安全、健康的服務，從而進一步提高中國物業管理服務市場的服務水平。積極支持住戶、業主或租戶應對COVID-19的物業管理服務提供商將獲得巨大的品牌聲譽。此外，在COVID-19危機下，有更多中小型服務商尋求被併購，將進一步促進中國物業管理服務市場的整合與發展。

## 行業概覽

### 競爭格局

按二零二零年的在管總建築面積計，本集團在所有物業管理服務公司中排名43，約佔0.1%。按二零二零年的總簽約建築面積計，本集團排名37。按二零二零年的長三角總收益計，本集團在所有物業管理服務公司中排名33，約佔0.2%。按二零二零年的長三角在管建築面積計，本集團在所有物業管理服務公司中排名30，市場份額約為0.2%。

### 上市／正在上市物業管理服務公司總收益複合年增長率前5名 (二零一八年至二零二零年)

排名	公司名稱	背景資料	複合年增長率(%)
1	本集團	中國市場傑出及快速發展的物業管理服務提供商，項目組合遍佈全國並專注於長三角	100.2%
2	公司A	中國的上市物業管理服務提供商，管理多樣化的物業組合，擁有值得信賴及有聲譽的品牌	95.6%
3	公司B	中國的上市領先綜合物業管理及社區生活服務提供商，以高服務品質、信息及智能技術提供各類物業管理服務	94.4%
4	公司C	中國的上市領先公司，專注提供住宅物業管理服務，品牌備受認可且有大型廣泛的物業管理組合	82.7%
5	公司D	中國的上市物業管理服務提供商，專注為中高端物業提供服務並提供全面的服務組合	72.3%

資料來源：年度報告；弗若斯特沙利文分析

## 行業概覽

### 上市／正在上市物業管理服務公司在管總建築面積複合年增長率前5名 (二零一八年至二零二零年)

排名	公司名稱	背景資料	複合年增長率(%)
1	本集團	中國市場傑出及快速發展的物業管理服務提供商，項目組合遍佈全國並專注於長三角	769.3%
2	公司E	中國的上市優質綜合物業管理服務提供商，專注為客戶提供全方位的優質物業服務	117.5%
3	公司A	中國的上市物業管理服務提供商，管理多樣化的物業組合，擁有值得信賴及有聲譽的品牌	97.3%
4	公司F	中國的綜合物業管理服務提供商，提供迎合各類物業及客戶需求的多元化服務組合，專注於大灣區	91.5%
5	公司B	中國的上市領先綜合物業管理及社區生活服務提供商，以高服務品質、信息及智能技術提供各類物業管理服務	80.2%

資料來源：年度報告；弗若斯特沙利文分析

在上市／正在上市物業管理服務公司中，按二零一八年至二零二零年期間的總收益複合年增長率計，本集團排名第一，複合增長率為100.2%。按二零一八年至二零二零年期間的在管總建築面積複合年增長率計，本集團排名第一，複合增長率為769.3%。

## 行業概覽

### 二零二零年物業管理服務公司於長三角的總收益前35名

排名	公司名稱	背景資料	市場份額(%)
1	公司G	中國的上市領先公司，專注提供高端住宅物業管理服務，擁有一級服務質量的有聲譽品牌	4.7%
2	公司H	中國的領先公司，業務遍佈全國，將物業管理服務與數字化技術相結合，專注為多元化客戶提供全面專業的智能服務系統	2.7%
3	公司D	中國的上市物業管理服務提供商，專注為中高端物業提供服務並提供全面的服務組合	2.6%
4	公司C	中國的上市領先公司，專注提供住宅物業管理服務，品牌備受認可且有大型廣泛的物業管理組合	1.9%
5	公司I	中國的上市公司，專注提供優質專業的管理服務，透過橫向縱向一體化擴展業務	1.5%
6	公司E	中國的上市優質綜合物業管理服務提供商，專注為客戶提供全方位的優質物業服務	1.3%
7	公司J	中國的物業管理營運服務公司，專注提供商用物業管理服務及展會管理服務	1.2%
8	公司B	中國的上市領先綜合物業管理及社區生活服務提供商，以高服務品質、信息及智能技術提供各類物業管理服務	1.1%
9	公司K	中國有聲譽且發展迅速的上市物業管理服務提供商，專注提供全面體貼的專業物業管理服務，擁有多元化的在管物業及服務組合	1.0%
10	公司L	中國的上市領先綜合物業管理服務提供商，管理多元化的物業組合，範圍涵蓋中高端住宅物業至寫字樓及商用物業	0.9%
11至30	.....	.....	.....
31	公司M	中國的上市公司，為住宅物業及商用物業提供綜合物業管理服務，專注於大灣區	0.3%
32	公司N	上市綜合物業管理服務提供商，擁有廣泛的地域覆蓋、備受認可的品牌以及強大的多元化項目組合	0.2%
33	本集團	中國市場傑出及快速發展的物業管理服務提供商，項目組合遍佈全國並專注於長三角	0.2%
34	公司O	中國的上市綜合物業管理服務提供商，透過利用雲應用、大數據、視頻傳感器及人工智能技術等智能技術專注提供優質服務	0.2%
35	公司P	中國的上市知名物業管理服務提供商，在浙江省擁有領先地位	0.2%
前35名			30.8%
其他			69.2%
總計			100.0%

資料來源：年度報告；弗若斯特沙利文分析

---

## 行業概覽

---

在長三角地區物業管理服務市場，按二零二零年於長三角的總收益計，前35名物業管理服務公司佔總收益約30.8%。按二零二零年於長三角的總收益計，本集團排名第33，佔比約0.2%。

### 入行門檻

**與業主及物業開發商的客戶關係：**客戶關係是物業管理服務市場影響服務提供商業務的決定性因素之一。物業管理服務公司通常自其相關開發商處獲得項目。因此，與物業開發商合作的長期記錄及熟悉彼等物業管理服務需求的公司能夠減少溝通成本，提供符合開發商要求的服務。憑藉穩定的客戶關係，服務提供商可於客戶滿意度率、續新率及收費率方面表現突出。此外，與部分具備高質量物業管理服務要求的客戶（如醫院及政府機構）之間的合作乃基於良好的客戶關係。因此，該市場的新參與者難以獲得該等良好的客戶關係。

**營運與管理能力：**透過中國物業管理服務市場多年來的發展及擴張，該市場的公司正致力於以更低的運營及管理成本來加強彼等的業務。因此，對於該市場中的新參與者而言，能以更高的效率提供服務成為一項挑戰。就非住宅物業管理及營運服務市場而言，由於現有的大部分市場參與者均為大型公司，擁有管理寫字樓、商場等的強大實力，因此，入行門檻相對更高。因此，運營及管理能力已成為中國物業管理服務市場的一道進入壁壘。

**人力資源：**憑藉長期經營，物業管理服務公司已構建彼等自有的人才儲備、培訓機制及激勵體系。於人才的引入及培養以及統一的企業價值觀、認知及企業文化上，新參與者與主要參與者之間存在明顯的差距。與此同時，較新參與者而言，人才傾向於選擇物業管理服務市場中的現有公司。此外，由於物業管理服務市場屬勞動密集型，現有公司使用移動應用程序等互聯網技術管理及培訓僱員，從而標準化管理並提升效率，其乃為新進入者的一大挑戰。

## 監管概覽

### 對物業管理服務的法律監管

#### 外商投資物業管理企業

於二零一九年三月十五日，全國人民代表大會通過《中華人民共和國外商投資法》(於二零二零年一月一日生效)，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》、《中華人民共和國外資企業法》，成為中國外商投資的法律基礎。於二零一九年十二月二十六日，國務院頒佈《中華人民共和國外商投資法實施條例》(於二零二零年一月一日生效)，取代《中外合資經營企業法實施條例》、《中外合資經營企業合營期限暫行規定》、《外資企業法實施細則》及《中外合作經營企業法實施細則》。

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

根據《指導外商投資方向規定》(國務院令第346號)(國務院於二零零二年二月十一日頒佈，並於二零零二年四月一日生效)，外商投資項目分為「鼓勵」、「允許」、「限制」和「禁止」四類。鼓勵類、限制類和禁止類的外商投資項目，列入《外商投資產業指導目錄》。不屬於鼓勵類、限制類和禁止類的外商投資項目，為允許類外商投資項目，允許類外商投資項目不列入《外商投資產業指導目錄》。

根據國家發改委及商務部於二零二零年六月二十三日頒佈並於二零二零年七月二十三日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(二零二零年版)》(國家發改委及商務部令[2020]第32號)，物業管理行業不屬於限制類或禁止類的外商投資項目。

---

## 監管概覽

---

根據商務部及國家市場監督管理總局於二零一九年十二月三十日頒佈的《外商投資信息報告辦法》，外國投資者直接或者間接在中國境內進行投資活動，應向商務主管部門報送投資信息。外國投資者或外商投資企業應通過提交初始報告、變更報告、註銷報告、年度報告等報送投資信息。

### 物業管理企業的資質

根據國務院於二零零三年六月八日頒佈，於二零零三年九月一日生效，並於二零零七年八月二十六日及二零一六年二月六日修訂的《物業管理條例》(國務院令第三79號)，從事物業管理活動的企業應當採用資質體系。

根據國務院於二零一七年一月十二日頒佈並於頒佈當日生效的《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》，取消省、市級住房城鄉建設主管部門對物業服務企業二級及以下資質核定。

根據國務院於二零一七年九月二十二日頒佈並於頒佈當日生效的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》，取消物業服務企業一級資質核定。

根據住房城鄉建設部辦公廳於二零一七年十二月十五日頒佈並於頒佈當日生效的《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》，各地不再受理物業服務企業資質核定申請和資質變更、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。

於二零一八年三月十九日，國務院頒佈《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》(國務院令第三698號)，據此修訂《物業管理條例》。《物業管理條例》(二零一八年修正)已取消物業服務企業的資質核定。

---

## 監管概覽

---

### 委任物業管理公司

根據全國人民代表大會於二零二零年五月二十八日頒佈並於二零二一年一月一日生效的《中華人民共和國民法典》，業主可以自行管理建築物及其附屬設施，也可以委託物業服務公司或者管理人管理。對建設單位聘請的物業服務企業或者其他管理人，業主有權依法更換。物業服務企業或者其他管理人根據業主的委託管理建築區劃內的建築物及其附屬設施，並接受業主的監督。

根據《民法典》，決定選聘和解聘物業服務企業、改變共有部分的用途或者利用共有部分從事經營活動或決定若干其他事項的業主大會，應當由小區專有部分總建築面積佔比三分之二以上的業主且人數佔比三分之二以上的業主組成。小區業主大會選聘和解聘物業服務企業，應當經參與表決專有部分總建築面積過半數的業主且參與表決人數過半數的業主同意。對於其他事項，例如改變共有部分的用途或者利用共有部分從事經營活動，應當經參與表決專有部分總建築面積四分之三以上的業主且參與表決人數四分之三以上的業主同意。此外，《民法典》明確規定，利用在管物業中業主的共有部分產生的收入，在扣除合理成本之後，屬業主共有。根據《民法典》規定，建築物及其附屬設施的收益分配，有與業主約定的按照約定，沒有約定或者約定不明確的，按照業主專有部分總建築面積所佔比例確定。

根據《物業管理條例》規定，小區業主大會決定選聘和解聘物業服務企業，應經佔小區總建築面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意。業主委員會可代表業主大會與業主大會選聘的物業服務企業簽訂物業服務合約。業主、業主大會選聘物業服務企業之前，物業開發商選聘物業服務企業的，應當簽訂書面的前期物業服務合約。前期物業服務合約可以約定期限。但是，前期物業服務合約期限未滿、業主委員會與物業服務企業簽訂的物業服務合約生效的，前期物業服務合約自動終止。

---

## 監管概覽

---

根據《物業管理條例》(二零一八年修正)及建設部於二零零三年六月二十六日頒佈，並於二零零三年九月一日生效的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招投標的方式選聘物業管理企業；投標人少於3個或者物業規模較小的，經物業所在地的地方政府房地產行政主管部門批准，可以採用協議方式選聘物業管理企業。根據《物業管理條例》(二零一八年修正)，建設單位未通過招投標的方式選聘物業管理公司或者未經有關政府機關批准，擅自採用協議方式選聘物業管理公司的，由縣級或以上地方政府房地產行政主管部門責令限期改正，給予警告，並處人民幣100,000元以下的罰款。

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

對於公共及政府物業的物業管理服務，根據全國人民代表大會常務委員會於二零零二年六月二十九日頒佈、於二零零三年一月一日實施並於二零一四年八月三十一日修訂的《中華人民共和國政府採購法》，各級國家機關、事業單位和團體組織應依照相關法律規定使用財政性資金採購依法制定的集中採購目錄以內的或者相關法律規定以上的服務。公開招標為政府採購的主要方式。其具體數額標準，屬於中央預算的政府採購項目，由國務院規定；屬於地方預算的政府採購項目，由省、自治區、直轄市人民政府規定。

根據《民法典》，建設單位依法與物業服務企業簽訂的前期物業服務合同，以及業主委員會與業主大會依法選聘的物業服務企業簽訂的物業服務合同，對業主具有法律約束力。此外，最高人民法院於二零二零年十二月二十九日頒佈，並於二零二

---

## 監管概覽

---

一年一月一日生效的《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》(二零二零年修正)規定法院於業主與物業服務企業就特定議題的爭議的聆訊上所採用的解釋原則。

### 物業管理企業的收費

根據國家發改委和建設部於二零零三年十一月十三日聯合頒佈，並於二零零四年一月一日生效的《物業服務收費管理辦法》，物業管理企業按照物業管理合同的約定，對房屋及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護、管理、維護相關區域內的環境衛生和秩序，向業主收取費用。

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

物業管理企業收費應當參照政府指導價及市場價，有關價格根據有關物業的性質和特點而定。具體定價形式由省、自治區、直轄市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《物業服務收費管理辦法》及當地相關法規，凡物業服務收費在政府指導下進行定價，政府價格主管部門會同房地產主管部門應當制定基準價格，變動範圍取決於以下因素，例如：(i)特定物業類型，其中可能包括設有電梯的高層公寓樓及不設電梯的低層公寓樓；(ii)服務範圍，可能指定不同類型的服務，例如公用區域的園藝、維修及保養以及電梯維護，及(iii)物業服務收費的分級標準，並定期發佈該等價格及變動範圍。因此，不同城市的具體政府指導價主要根據物業類型、地方物業管理市場的現有狀況以及地方政府部門關於物業管理市場的政策而有所不同。例如，根據《江蘇省物業服務收費管理辦法》、《安徽省物業服務收費管理辦法》、《山東省物業服務收費管理辦法》、《四川省物業服務收費管理細則》及《廣東省物價局、廣東省住房和城鄉建設廳關於物業服務收費管理辦法的通

---

## 監管概覽

---

知》，江蘇省、安徽省、山東省、四川省及廣東省的物業服務收費，應當根據不同物業的性質和特點，分別實行政府指導價和市場調節價。普通住宅前期物業管理服務收費實行政府指導價，其他物業服務收費實行市場調節價。

近年來，物業管理行業普遍看到中央及地方政府的支持性政策，其旨在刺激該行業的發展，其中包括地方政府針對價格指導的政策放寬。凡物業服務收費由市場定價，業主及物業管理企業應當就物業管理服務協議中的收費達成協議。例如：

- 在浙江省，根據《浙江省物價局關於公佈浙江省定價目錄的通告》，僅轄區內的普通住宅前期物業管理服務收費實行政府指導價，縣及縣級市的普通住宅服務收費已放開。
- 在江西省及福建省，根據《江西省發展改革委關於印發全省經營服務型收費項目清理結果的通知》及《江西省發展改革委關於印發〈江西省定價目錄〉的通知》以及《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》，除保障性住房實行政府指導價外，其他物業管理收費實行市場調節價。
- 在貴州省，根據《貴州省定價目錄》，保障性住房、共有產權住房、公有住房、公共租賃住房等前期物業管理服務收費實行政府指導價。此外，其他物業服務收費實行市場調節價，由物業管理服務企業與業主委員會通過物業服務合同確定。

業主與物業管理企業可以採取包幹制或酬金制等形式約定物業管理服務費用。包幹制是指由業主向物業管理企業支付固定物業服務費用，盈餘或者虧損均由物業管理企業享有或者承擔的計費方式。酬金制是指在預收的物業服務資金中按約定比

---

## 監管概覽

---

例或者約定數額支付給物業管理企業服務費，其餘全部用於物業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。

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

根據國家發改委和建設部於二零零四年七月十九日聯合頒佈，並於二零零四年十月一日生效的《物業服務收費明碼標價規定》，物業管理企業向業主提供服務(包括按照物業服務合同約定提供物業服務以及根據業主委託的其他服務)，應當實行明碼標價，標明服務項目及收費標準等有關情況。收費標準發生變化時，物業管理企業應當在執行新標準前一個月，將所有相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。倘物業管理企業未能根據地方法規遵守政府指導價，其可能被責令沒收違法所得，處以罰款；情節嚴重的，責令停業整頓。

根據國家發改委和建設部於二零零七年九月十日聯合頒佈，並於二零零七年十月一日生效的《物業服務定價成本監審辦法(試行)》，政府價格主管部門制定或調整物業管理收費標準，物業管理服務定價成本乃為經政府價格主管部門核定後的社區物業服務社會平均成本。物業管理定價成本監審工作由價格主管部門負責組織實施，房地產主管部門配合價格主管部門開展工作。物業服務定價成本應由人員費用、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、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。

## 監管概覽

根據國家發改委於二零一四年十二月十七日頒佈並生效的《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》，對已具備相關條件的以下服務價格，請各省、自治區、直轄市的價格主管部門抓緊履行相關程序，放開價格：

- (1) **非保障性住房物業服務**。物業服務企業接受業主的委託，按照物業服務合同約定，對非保障性住房及配套的設施設備和相關場地進行維護、養護和管理，維護物業管理區域內的環境衛生和相關秩序等活動向業主收取的費用。保障性住房、房改房、老舊住宅社區和前期物業管理服務收費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。
- (2) **住宅社區停車服務**。物業管理服務企業或停車服務企業按照停車服務合同約定，向住宅小區業主或使用人提供停車場地、設施管理服務所收取的費用。

### 物業管理服務規例的最新變動

隨著中國進入城市化新階段，為提高物業管理行業的服務水準，回應國家新修訂的物業管理條例及中國民法典的要求，近期多個地方政府相繼對物業管理條例進行修訂。

例如，最近於二零二一年二月九日頒佈並於二零二一年四月一日生效的《蚌埠市住宅物業管理辦法》、於二零二一年四月六日頒佈並於二零二一年五月一日生效的《泰州市物業管理條例》、於二零二一年五月二十七日頒佈並生效的《重慶市物業管理條例》(二零二一年修訂)、於二零二一年五月二十七日頒佈並於二零二一年十月一日生效的《陝西省物業管理條例》、於二零二一年八月九日頒佈並於二零二二年三月一日生效的《杭州市物業管理條例》及於二零二一年九月二日頒佈並於二零二一年十月一日生效的《鄭州市物業管理條例》均主要在以下方面作出修訂：(1)完善公用區域收入管理制度；例如，在鄭州，公共區域收入應存入以業主委員會或業主大會名義開設的特別銀行賬戶。擅自挪用、侵佔公共區域收入的，將責令退還，處侵佔款額兩倍以下的罰款並沒收違法所得。(2)創設物業管理委員會制度，物業管理委員會由街道辦事處、鄉鎮一級政府、居委會、建設單位和業主代表指定的代表組成，主要任務為組織召開首次業主大會，選舉或指導改選業主委員會；(3)完善業主大會籌備制度，降低業主大會及業主委員會的成立條件，增加建設單位向業主大會籌備組提交材料的義務，細化業主投票權數量的確定；例如，在重慶，佔物業管理區業

---

## 監管概覽

---

主總數的10%以上的業主(以前佔20%)可以召開第一次業主大會；而在鄭州，物業管理委員會系統的主要任務是組織業主共同決定物業服務區的物業管理事項，推動業主大會的召開和業主委員會的選舉。(4)加強住房和城鄉建設部門對物業服務企業的監管，建立物業服務的獎懲制度及第三方評價監督機制；(5)建立物業服務收費保障機制及物業服務收費價格調整機制；(6)鼓勵業主進行電子投票，細化調整物業管理費及使用物業維修資金的程序規定；及(7)明確物業管理中部分違法行為的法律責任。

於二零二一年七月十三日，住建部等7部門聯合發佈《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》(「**監管通知**」)，要求因城施策突出整治重點，重點抓好房地產開發、房屋買賣、住房租賃及物業服務等領域的整治。根據通知，物業服務整治重點包括：(i)未按照物業服務合同約定內容和標準提供服務；(ii)未按規定公示物業服務收費項目標準、業主共有部分的經營與收益情況、維修資金使用情況等相關信息；(iii)超出合同約定或公示收費項目標準收取費用；(iv)擅自利用業主共有部分開展經營活動，侵佔、挪用業主共有部分經營收益；(v)物業服務合同依法解除或者終止後，無正當理由拒不退出物業服務項目。對違法違規的物業服務企業，依法依規採取警示約談、停業整頓、吊銷營業執照和資質資格證書等措施，並予以公開曝光；涉嫌犯罪的，移交公安司法部門依法查處。

## 監管概覽

### 向新物業及二手物業買家提供按揭貸款的最新變動

於二零二零年十二月二十八日，中國人民銀行與銀保監會聯合發佈《關於建立銀行業金融機構房地產貸款集中度管理制度的通知》，對銀行業金融機構(不含境外分行)房地產貸款佔該機構人民幣各項貸款的比例及個人住房貸款佔該機構人民幣各項貸款的比例提出若干限制。根據二零二零年十二月三十一日的統計數據，該等金融機構將獲得兩年或四年的業務調整過渡期，這取決於彼等是否超過限額的2%，藉以合法其貸款結構。中國人民銀行及銀保監會將對未在一定期限內實施比例整改的銀行業金融機構，採取追加資本要求、房地產資產風險權重調整等措施。

### 對互聯網信息服務的法律監管

根據國務院於二零零零年九月二十五日頒佈，於頒佈當日生效，並於二零一一年一月八日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》，互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，分為經營性和非經營性兩類。經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或者網頁製作等服務活動。非經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。

從事經營性互聯網信息服務的單位，應當申請辦理互聯網信息服務增值電信業務經營許可證。從事非經營性互聯網信息服務，應當辦理備案手續。互聯網信息服務提供者應當按照經許可或者備案的項目提供服務。非經營性互聯網信息服務提供者不得從事有償服務。互聯網信息服務提供者變更服務項目、網站網址等事項的，應當提前30日向相關政府部門申請批准或備案。

未取得經營許可證，擅自從事經營性互聯網信息服務，或者超出許可的項目提供服務的，由省級電信管理機構責令限期改正。有違法所得的，沒收違法所得；處違法所得3倍以上5倍以下的罰款。沒有違法所得或者違法所得不足人民幣50,000元的，處以人民幣100,000元以上人民幣1百萬元以下的罰款。情節嚴重的，責令關閉網站。未履行備案手續，擅自從事非經營性互聯網信息服務，或者超出備案的項目提供服務的，由省級電信管理機構責令限期改正；拒不改正的，責令關閉網站。

---

## 監管概覽

---

### 對房地產經紀業務的法律監管

根據全國人民代表大會常務委員會於一九九四年七月五日頒佈，於一九九五年一月一日生效，並於二零零七年八月三十日、二零零九年八月二十七日及二零一九年八月二十六日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》，房地產中介服務機構包括房地產諮詢機構、房地產價格評估機構、房地產經紀機構等。房地產中介服務機構應當具備以下條件：(1)有自己的名稱和組織機構；(2)有固定的業務場所；(3)有必要的財產和經費；(4)有足夠數量的專業人員；(5)法律及行政法規規定的其他條件。

根據住房和城鄉建設部、國家發改委、人力資源和社會保障部於二零一一年一月二十日頒佈，於二零一一年四月一日生效並於二零一六年三月一日修訂的《房地產經紀管理辦法》，房地產經紀是指房地產經紀機構和房地產經紀人員為促成房地產交易，向委託人提供房地產居間、代理等服務並收取佣金的行為。設立房地產經紀機構和分支機構，應當具有足夠數量的房地產經紀人員。房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，到住房城鄉建設(房地產)主管部門備案。

### 城市生活垃圾經營性清掃、收集、運輸服務

根據於二零零七年四月二十八日頒佈並於二零一五年五月四日最新修訂的《城市生活垃圾管理辦法》，企業應當取得城市生活垃圾經營性清掃、收集、運輸服務許可證。未能獲得從事上述有關城市生活垃圾經營性服務許可證的企業或會被勒令停止相關服務及被處以人民幣30,000元以下的罰款。

### 中國有關勞動保障的法律監管

根據人大常委會於一九九四年七月五日頒佈，於一九九五年一月一日生效，並於二零零九年八月二十七日及二零一八年十二月二十九日修訂的《中華人民共和國勞動法》，用人單位應當依法建立和完善規章制度，保障勞動者享有勞動權利和履行勞動義務。用人單位必須建立、健全勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全規程，防止勞動安全事故，減少職業危害。勞動安全衛生設施必須符合相關國家標準。用人單位必須為勞動者提供符合國家規定的勞動安全衛生條件的必要的勞動防護用品，對從事有職業危害作業的勞動者應當定期進行健康檢查。從事特種作業的

---

## 監管概覽

---

勞動者必須經過專門培訓並取得特種作業資格。用人單位應制定職業培訓制度，按照國家規定預留及使用職業培訓經費，並根據用人單位勞動者的實際情況有計劃地對勞動者進行職業培訓。

根據人大常委會於二零零七年六月二十九日頒佈，於二零零八年一月一日生效，並於二零一二年十二月二十八日修訂，於二零一三年七月一日生效的《中華人民共和國勞動合同法》及國務院於二零零八年九月十八日頒佈，並於頒佈當日生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》(國務院令第535號)，透過勞動合同規管用人單位及勞動者雙方關係，並包含有關勞動合同條款的具體規定。同時，其規定勞動合同須以書面擬定，經充分磋商並達成共識後，用人單位與勞動者可訂立固定期限勞動合同、無固定期限勞動合同或以完成一定工作任務為期限的勞動合同。與勞動者充分磋商並達成共識後或在符合法定條件的情況下，用人單位可依法終止勞動合同，並遣散其勞動者。於勞動合同法頒佈前訂立的勞動合同及於其有效期內存在的勞動合同應繼續獲履行。勞動合同法施行前已建立勞動關係，尚未訂立書面勞動合同的，應當自勞動合同法施行起一個月內訂立。

根據人大常委會於二零一零年十月二十八日頒佈，並於二零一一年七月一日生效及於二零一八年十二月二十九日進一步修訂的《中華人民共和國社會保險法》，職工應當參加基本養老保險、基本醫療保險及失業保險，由用人單位和職工共同繳納基本養老、醫療及失業保險費。職工亦應當參加工傷保險及生育保險，由用人單位而非職工繳納工傷保險費及生育保險費。用人單位應根據《中華人民共和國社會保險法》的規定向當地社會保險經辦機構申請辦理社會保險登記。用人單位不辦理社會保險登記的，由社會保險行政部門責令限期改正；逾期不改正的，對用人單位處應繳社會保險費數額一倍以上三倍以下的罰款，對其主管人員和其他直接責任人員處人民幣500元以上人民幣3,000元以下的罰款。此外，用人單位未遵守社會保險規定的相關法律及條文的法律責任及義務已綜合詳述。

根據國務院於一九九九年四月三日頒佈，於頒佈當日生效，並於二零零二年三月二十四日及二零一九年三月二十四日修訂的《住房公積金管理條例》，職工個人繳存的住房公積金和職工所在用人單位為職工繳存的住房公積金，屬職工個人所有。用人單位應當按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或者少繳。用人單位應當

---

## 監管概覽

---

到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。違反法律及法規的規定，單位不辦理住房公積金繳存登記或者不為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續的，由住房公積金管理中心責令限期辦理；逾期不辦理的，處人民幣10,000元以上人民幣50,000元以下的罰款。違反相關條例的規定，單位逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。

### 有關知識產權的法律法規

#### 商標法

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

---

## 監管概覽

---

### 著作權法

全國人民代表大會常務委員會於一九九零年九月七日頒佈，並於二零零一年十月二十七日、二零一零年二月二十六日及二零二零年十一月十一日修訂，將於二零二一年六月一日生效的《中華人民共和國著作權法》規定，中國公民、法人或非法人組織的作品，包括文學、藝術、自然科學及科學等獨創形式成果，不論是否發表，均由其享有著作權。著作權持有人享有多種權利，包括發表權、署名權及複製權等。

國家版權局於二零零二年二月二十日頒佈，並於頒佈當日生效的《計算機軟件著作權登記辦法》規管軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合同和轉讓合同登記。中國國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作，並認定中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心將向符合《計算機軟件著作權登記辦法》及國務院於一九九一年六月四日頒佈，於二零零一年十二月二十日修訂，並於二零一一年一月八日及二零一三年一月三十日進一步修訂的《計算機軟件保護條例》規定的計算機軟件著作權申請人授出登記證書。

根據最高人民法院於二零一二年十二月十七日頒佈並於二零一三年一月一日生效及於二零二零年十二月二十九日修訂的《最高人民法院關於審理侵害信息網絡傳播權民事糾紛案件適用法律若干問題的規定》，網絡用戶或網絡服務提供者未經許可，通過信息網絡提供權利人享有信息網絡傳播權的作品、表演、錄音錄像製品的行為，人民法院應當認定其構成侵害信息網絡傳播權的行為。

### 域名

根據工業和信息化部於二零一七年八月二十四日頒佈，並於二零一七年十一月一日生效的《互聯網域名管理辦法》，工業和信息化部負責中國互聯網網絡域名的管理工作。域名註冊服務遵循「先申請先註冊」的原則。域名註冊申請人應當向域名註冊機構提交真實、準確及完整的域名註冊信息，並簽訂註冊協議。域名註冊完成後，域名註冊申請者即將成為其註冊域名的持有者。

## 監管概覽

### 有關中國稅務的法規

#### 所得稅

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

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

根據國家稅務總局於二零零六年八月二十一日頒佈，並於二零零六年十二月八日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，於香港註冊成立的公司倘持有中國公司25%或以上權益，其自中國註冊成立公司收取的股息須依法按較低的5%稅率繳納預扣稅。根據國家稅務總局於二零一八年二月三日頒佈並於二零一八年四月一日生效的《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》，將基於實質重於形式原則使用實益所有權分析來釐定是否授予稅收協定優惠。

根據國家稅務總局於二零一五年二月三日頒佈，於頒佈當日生效，並於二零一七年十月十七日及二零一七年十二月二十九日修訂的《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》（「**該公告**」），非居民企業通過實施不具有合理商業

---

## 監管概覽

---

目的的安排，間接轉讓中國居民企業股權等財產，規避企業所得稅納稅義務的，應按照企業所得稅法的規定，重新定性該間接轉讓，確認為直接轉讓。間接轉讓不動產所得或間接轉讓股權所得按照該公告規定應繳納企業所得稅的，依照有關法律規定或者合同約定對轉讓方直接負有支付相關款項義務的單位或者個人為扣繳義務人。

### 增值稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈，於一九九四年一月一日生效，並於二零一七年十一月十九日最近修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及財政部於一九九三年十二月二十五日頒佈，於頒佈當日生效，並於二零零八年十二月十五日及二零一一年十月二十八日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》（統稱「增值稅法」），在中國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配服務，銷售服務、無形資產或不動產或進口貨物的納稅人均須繳納增值稅。除增值稅法訂明外，銷售服務或無形資產的稅率為6%。

此外，根據財政部及國家稅務總局於二零一六年三月二十三日頒佈、於二零一六年五月一日生效以及於二零一七年七月一日及於二零一九年四月一日修訂的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，自二零一六年五月一日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點，建築業、房地產業、金融業及生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

### 城市維護建設稅及教育費附加

根據國務院於二零一零年十月十八日頒佈，並於二零一零年十二月一日生效的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，自二零一零年十二月一日起，於一九八五年發佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》和於一九八六年發佈的《徵收教育費附加的暫行規定》及自一九八五年及一九八六年以來國務院及其他相關財稅主管部門發佈的其他條例及法規適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

---

## 監管概覽

---

根據國務院於一九八五年二月八日頒佈，可追溯至一九八五年一月一日，並於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納消費稅、增值稅及營業稅的實體和個人，須繳納城市維護建設稅。城市維護建設稅，以實體和個人實際繳納的消費稅、增值稅及營業稅稅額為計稅依據，並應與上述稅項同時繳納。倘納稅人所在地在市區，稅率應為7%；倘納稅人所在地在縣城或鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣城或鎮的，稅率為1%。

根據國務院於一九八六年四月二十八日頒佈，於一九八六年七月一日生效，並於一九九零年六月七日、二零零五年八月二十日及二零一一年一月八日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，教育費附加率應為各實體和個人實際繳納的消費稅、增值稅及營業稅稅額的3%，並應與上述稅項同時繳納。

### 有關外匯的法規

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

根據國家外匯管理局於二零一四年七月四日頒佈並於頒佈當日生效的《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》（「**國家外匯管理局37號文**」），(a)中國居民（「**中國居民**」）以資產或權益向其以投融資為目的直接設立或控制的境外特殊目的公司（「**境外特殊目的公司**」）出資前，應向當地外匯管理局分局辦理登記；及(b)初始登記後，發生（其中包括）境外特殊目的公司的中國居民個人股東、境外特殊目的公司的名稱、經營期限變更，或境外特殊目的公司任何增資、減資、股權轉讓或置換，以及合併或分立等有關境外特殊目的公司的重要事項變更後，中國居民亦應到當地外匯管理局分局辦理登記手續。根據國家外匯管理局37號文，未遵守該等登記手續可能會被處罰款。

---

## 監管概覽

---

根據於二零一五年二月十三日頒佈並於二零一五年六月一日生效的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「**13號文**」)，銀行按照13號文直接審核辦理境內直接投資項下外匯登記和境外直接投資項下外匯登記，國家外匯管理局及其分支機構通過銀行對直接投資外匯登記實施間接監管。

### 與併購規定及海外[編纂]有關的法規

根據於二零零六年八月八日頒佈並於二零零六年九月八日生效及隨後於二零零九年六月二十二日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「**併購規定**」)，當中規定了符合外國投資者收購境內企業的資格情況。

自二零二零年一月一日起，《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》被《外商投資信息報告辦法》取代，據此，外國投資者直接或者間接在中國境內進行投資活動，外國投資者或者外商投資企業應向商務主管部門報送投資信息。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 我們的歷史及發展

#### 概覽

本公司於二零二零年十一月十三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。我們是中國一家快速發展的物業管理服務提供商，業務遍及全國。

#### 歷史

我們的歷史可追溯至二零一六年，當時中梁企業發展（該公司其後由我們的控股股東楊先生控制）於上海成立我們第一間經營附屬公司上海中梁。中梁控股集團是中國大型的綜合房地產開發商，由楊先生控制。於二零一八年四月，楊先生對其控制的公司實施集團重組計劃，將我們從中梁控股集團中分離出來，使我們能夠專注發展物業管理業務。

憑藉我們與中梁控股集團的關係，我們自二零一八年起成功為中梁控股集團及其合營企業及聯營公司開發的項目提供各種物業管理服務。我們進一步擴展服務並於二零一九年七月開始為開發商開發的項目提供物業管理服務，讓我們在更廣闊的客戶基礎上進一步建立起我們作為優質物業管理服務提供商的市場聲譽。截至二零二一年六月三十日，我們有在管項目291個，已訂約由我們管理的項目508個，總在管建築面積約為33.2百萬平方米及總簽約建築面積約為71.2百萬平方米，覆蓋中國18個省、兩個直轄市及三個自治區的154個城市。截至二零二一年六月三十日，我們來自獨立開發商所開發項目的在管建築面積約為8.9百萬平方米，約佔我們總在管建築面積的26.9%。

由下文詳述之各類獎項及排名可見，我們服務的質量頗受認可。

## 歷史、重組及公司架構

### 業務發展里程碑

下表概述本集團主要業務發展里程碑：

年份	里程碑
二零一六年	上海中梁於二零一六年十二月在中國成立。
二零一七年	我們成為中國物業管理協會的理事會成員之一。
二零一八年	我們在億翰智庫的「中國社區服務商三十強」中排名25。  我們開始就中梁控股集團開發的項目為非業主及業主提供增值服務。
二零一九年	我們成為上海市物業行業協會的一名協會成員。  我們在中國指數研究院及中國房地產Top 10研究組的「中國物業服務百強企業」排名29。  我們進一步鞏固在長三角的市場地位並將業務拓展至全國。
二零二零年	我們成為第五屆中國物業管理協會(2019-2023)的一名協會成員。  我們按簽約建築面積計算在易居克而瑞(中國)的「中國物業服務企業合約規模榜五十強」中排名28，按在管建築面積計算在「中國物業服務企業在管規模榜百強」中排名37及易居克而瑞(中國)「中國物業服務企業服務力五十強」。  我們完成收購溫州中梁及浙江綠博，進一步擴展了我們在長三角的項目組合。  我們的在管建築面積超過2,000萬平方米，簽約建築面積超過6,000萬平方米。
二零二一年	我們引進碧桂園物業香港作為我們的策略投資者以提高及優化本公司增值服務業務的運營效率及管理能力。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 我們的公司發展

本公司於二零二零年十一月十三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]主體。有關詳情，請參閱本節「一重組」。

### 我們於中國的主要經營附屬公司

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們的業務經營由本集團在中國成立或收購的經營附屬公司進行。我們的主要經營附屬公司包括於整個往績記錄期間為本集團貢獻大量收益及溢利的重大控股公司及／或附屬公司。下文載列重大公司發展，包括我們於中國的主要經營附屬公司股權的重大變動。

#### 上海中梁

上海中梁於二零一六年十二月十五日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣10,000,000元，將根據其組織章程細則繳足。截至其成立日期，上海中梁由中梁控股的間接全資附屬公司中梁企業發展全資擁有。

作為楊先生的重組計劃部分，於二零一八年四月四日，中梁企業發展將其於上海中梁的全部股權轉讓予上海良中，代價為人民幣5,000,000元，乃由訂約各方經參考上海中梁截至二零一八年三月三十一日的當時已繳足註冊資本後公平磋商釐定，並已悉數以現金結付。於該股權轉讓完成後，上海中梁由上海良中全資擁有。

於二零二一年四月二十日，上海中梁的註冊資本增至人民幣130,000,000元，將由上海良中根據上海中梁的組織章程細則繳足。

截至最後實際可行日期，上海中梁為本公司的間接全資附屬公司及主要從事提供物業管理服務。

#### 寧波中梁

寧波中梁於二零一七年一月四日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣3,000,000元，將根據其組織章程細則繳足。寧波中梁自其成立起一直由上海中梁全

## 歷史、重組及公司架構

資擁有。截至最後實際可行日期，寧波中梁為本公司的間接全資附屬公司，主要從事提供物業管理服務。

### 於往績記錄期間的收購

#### 溫州中梁

溫州中梁於二零一一年五月二十日由蘇州工業園區置信物業服務有限公司（「蘇州置信」），由劉珍培先生（為獨立第三方）控制）與浙江天劍在中國聯合成立為有限責任公司，專注於向中梁控股集團開發的物業提供物業管理服務。於二零一四年，溫州中梁由劉珍培先生全資擁有。於成立溫州中梁前，蘇州置信為中梁控股集團委聘之主要物業管理服務提供商之一。基於中國物業管理服務市場的發展潛力，於二零一六年十二月十五日，我們營運的首間附屬公司上海中梁成立，憑藉我們與中梁控股集團的關係，我們開始為中梁控股集團開發之項目提供各類物業管理服務。鑒於我們與中梁控股集團建立更好及更高效的溝通以及更加透徹地了解所需的服務要求，我們於二零一八年獲溫州中梁委任為其管理的項目提供日常檢查及質量管理服務。在本集團於二零二零年三月三十一日收購溫州中梁前，截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年以及截至二零二零年三月三十一日止三個月，溫州中梁應佔本集團收益分別約為人民幣6.6百萬元、人民幣7.5百萬元及人民幣1.8百萬元。據董事所深知，劉珍培先生除身為中梁控股集團及本集團的業務合作夥伴以及溫州中梁的前任股東外，劉珍培先生或其聯繫人概無與本公司或其附屬公司、本公司或其附屬公司的股東、董事或高級管理層或任何彼等各自的聯繫人擁有任何過往或現時關係（家族、業務、僱傭、財務、信託或其他方面）。

緊接本集團收購溫州中梁前，溫州中梁在長三角擁有40個住宅項目，在管總建築面積為約3.7百萬平方米，其中30個項目（在管總建築面積約為2.8百萬平方米）乃由中梁控股集團開發、三個項目（在管總建築面積約為0.2百萬平方米）乃由中梁控股集團的合營企業及聯營公司開發、四個項目（在管總建築面積約為0.4百萬平方米）乃由浙江天劍集團開發及三個項目（在管總建築面積約為0.3百萬平方米）乃由獨立第三方開發商開發。為避免品牌混淆及拓展我們在長三角的物業管理業務，於二零一九年十二月三十一日，上海中梁與劉珍培先生訂立股權轉讓協議（「溫州中梁收購協議」）（經日期為二零二零年十二月四日的協議補充，內容有關目標公司由溫州中梁更改為溫州中梁的控股公司廣州懷誠，而廣州懷誠於轉讓時由劉珍培先生間接

## 歷史、重組及公司架構

控制)，據此，劉珍培先生同意將溫州中梁的全部股權轉讓予上海中梁，代價為人民幣139,210,500元，已悉數結付。該代價乃參考溫州中梁截至二零一九年十二月三十一日止年度的純利、其業務前景及可資比較公司的估值經公平磋商後釐定。我們於二零二零年三月三十一日取得溫州中梁的控制權，儘管由於劉珍培先生的個人理財計劃(包括但不限於稅務安排及個人投資計劃)，將本集團登記為溫州中梁的唯一股東尚未正式完成。透過劉珍培先生、上海中梁及溫州中梁日期為二零二零年三月三十一日的確認書，訂約方確認，上海中梁取得並控制溫州中梁全部股權並自二零二零年三月三十一日起有權獲得經濟利益(「三月三十一日確認書」)。誠如我們的中國法律顧問所告知，根據相關中國法律及法規，三月三十一日確認書根據其條款屬有效及具法律約束力。同日，上海中梁提名並委任溫州中梁的唯一執行董事、總經理及財務負責人員並控制其管理。截至最後實際可行日期，本集團於國家市場監督管理總局正式登記為溫州中梁的唯一股東已經完成。

於有關股權轉讓完成後及截至最後實際可行日期，溫州中梁由廣州懷城全資擁有，而廣州懷城及溫州中梁各自為本公司的間接全資附屬公司。

### 浙江綠博

浙江綠博於二零一二年九月二十四在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣500,000元，已以現金悉數繳足，主要從事提供物業管理服務。緊接本集團收購浙江綠博之前，浙江綠博由獨立第三方方洪青先生及獨立第三方黃敏財先生分別擁有60%及40%的權益。據董事所深知，除方洪青先生為浙江綠博的前任股東及黃敏財先生為於浙江綠博擁有40%股權的現任股東並擔任其董事會主席外，方洪青先生或黃敏財先生或彼等各自的聯繫人概無與本公司或其附屬公司、本公司或其附屬公司的股東、董事或高級管理層或任何彼等各自的聯繫人擁有任何過往或現時關係(家族、業務、僱傭、財務、信託或其他方面)。

緊接本集團收購浙江綠博前，浙江綠博在北方地區、中部地區及長三角擁有12個住宅項目及兩個非住宅項目(均由獨立第三方開發商開發)，總在管建築面積為約2.3百萬平方米。為拓展我們的物業管理業務，於二零二零年八月二十五日，上海中鉞與方洪青先生訂立股權轉讓協議(「浙江綠博收購協議」)(經日期為二零二一年一

## 歷史、重組及公司架構

月二十七日的協議補充，內容有關目標公司由浙江綠博更改為浙江綠博的控股公司唯雅廣州，而唯雅廣州於轉讓時由方洪青先生間接控制)，據此，方洪青先生同意將其於浙江綠博的60%股權轉讓予上海中鉞，代價為人民幣38,880,000元，將浙江綠博收購協議項下若干條件獲達成後分期結付。該代價乃參考浙江綠博截至二零二零年十二月三十一日止年度的預期盈利能力及未來前景經公平磋商後釐定。我們於二零二零年八月三十一日取得浙江綠博的控制權，儘管由於方洪青先生的個人理財計劃(包括但不限於稅務安排及個人投資計劃)，將本集團登記為浙江綠博持股60%的股東尚未正式完成。透過方洪青先生、上海中鉞、浙江綠博及黃敏財先生於二零二零年八月三十一日訂立的確認書，訂約方確認上海中鉞取得及控制浙江綠博60%的股權並於二零二零年八月三十一日起有權獲得其部分經濟利益(「八月三十一日確認書」)。誠如我們的中國法律顧問所告知，根據相關中國法律及法規，八月三十一日確認書根據其條款屬有效及具法律約束力。同日，上海中鉞提名並委任浙江綠博的兩名董事(為其董事會的多數成員)並控制其管理。截至最後實際可行日期，本集團於國家市場監督管理總局正式登記為浙江綠博持股60%的股東已經完成並已結付代價金額人民幣36,880,000元。最後一期代價款人民幣2百萬元將於浙江綠博全部現有協銷服務合約重續後五個工作日內結付，預期將為二零二一年十月或前後結算。

於有關股權轉讓完成後及截至最後實際可行日期，浙江綠博由唯雅廣州及黃敏財先生分別擁有60%及40%權益並為本公司的間接非全資附屬公司。

### 江西華夏

江西華夏為於二零零七年十一月二十一日在中國成立的有限公司，初始註冊資本為人民幣500,000元，以現金繳足，其主要從事提供物業管理服務。緊接本集團收購江西華夏之前，江西華夏分別由上海達昊悅永企業管理中心(有限合夥)(「上海達昊悅永」)及南昌達昊悅永企業管理中心(有限合夥)(「南昌達昊悅永」)擁有80%及20%，兩間公司均由周開群先生(一名獨立第三方)控制。據董事所深知，除周開群先生於本集團收購江西華夏之前為江西華夏的最終控制人及為透過南昌達昊悅永持有江西華夏20%股權的現任股東外，周開群先生或南昌達昊悅永或彼等各自的聯繫

## 歷史、重組及公司架構

人概無與本公司或其附屬公司、本公司或其附屬公司的股東、董事或高級管理層或任何彼等各自的聯繫人擁有任何過往或現時關係(家族、業務、僱傭、財務、信託或其他方面)。

緊接本集團收購江西華夏前，江西華夏在江西省擁有五個在管住宅項目(均由獨立第三方開發商開發)，總建築面積為約0.8百萬平方米。為拓展我們的物業管理業務，於二零二一年六月二十九日，上海中梁與上海達昊悅永及南昌達昊悅永訂立股權轉讓協議，據此，上海中梁同意轉讓其於江西華夏的80%股權，代價為人民幣60,966,326元。該代價乃參考江西華夏截至二零二零年十二月三十一日止年度的純利及其未來前景後經公平磋商後釐定。截至最後實際可行日期，代價人民幣21,000,000元已以現金結算，其餘代價將於截至二零二四年十二月三十一日止四個年度各年的年度表現目標獲達成後分期結算。收購已於二零二一年六月三十日完成。於有關股權轉讓完成後及截至最後實際可行日期，江西華夏由上海中梁及南昌達昊悅永分別擁有80%及20%權益，並為本公司之間接非全資附屬公司。

### 海寧物業

海寧物業於二零一三年六月二十三日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣1,000,000元，以現金繳足，其主要從事提供物業管理服務。緊接本集團收購海寧物業前，海寧物業由獨立第三方浙江卡森實業集團有限公司(「浙江卡森」)全資擁有，而浙江卡森由卡森國際控股有限公司全資擁有，卡森國際控股有限公司於聯交所主板上市(股份代號：496)，主要從事(i)製造及買賣軟體傢俱；(ii)物業發展；及(iii)旅遊業度假區相關業務。據董事所深知，除卡森國際控股有限公司於本集團收購海寧物業之前為海寧物業的最終控股公司外，卡森國際控股有限公司或其聯繫人概無與本公司或其附屬公司、本公司或其附屬公司的股東、董事或高級管理層或任何彼等各自的聯繫人擁有任何過往或現時關係(家族、業務、僱傭、財務、信託或其他方面)。

緊接本集團收購海寧物業前，海寧物業在浙江省擁有10個住宅項目(均由獨立第三方開發商開發)，在管總建築面積為約1.0百萬平方米。為拓展我們的物業管理業務，於二零二一年六月二十三日，上海中梁與浙江卡森訂立股權轉讓協議，據此，浙江卡森同意將其於海寧物業的全部股權轉讓予上海中梁，代價為人民幣

## 歷史、重組及公司架構

25,300,000元，乃參考海寧物業截至二零二零年十二月三十一日止年度的純利經公平磋商後釐定，並已以現金悉數結清。透過浙江卡森、上海中梁及海寧物業於二零二一年六月三十日訂立的確認書，訂約方確認上海中梁取得並控制海寧物業的全部股權並自二零二一年六月三十日起有權獲得經濟利益。同日，上海中梁提名並委任海寧物業的唯一執行董事並控制其管理。截至最後實際可行日期，上海中梁於國家市場監督管理總局正式登記為海寧物業的唯一股東已經完成。於有關股權轉讓完成後及截至最後實際可行日期，海寧物業由上海中梁全資擁有，並為本公司之間接全資附屬公司。

### 漢中佳珅

漢中佳珅於二零一二年八月二十九日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣500,000元，以現金繳足，其主要從事提供物業管理服務。緊接本集團收購漢中佳珅前，漢中佳珅由獨立第三方漢中明昇商貿有限公司（「漢中明昇」）及獨立第三方劉傑先生分別擁有60%及40%權益。據董事所深知，除漢中明昇為漢中佳珅的前股東及劉傑先生為持有漢中佳珅40%股權的現任股東外，漢中明昇或劉傑先生或彼等各自的聯繫人概無與本公司或其附屬公司、本公司或其附屬公司的股東、董事或高級管理層或任何彼等各自的聯繫人擁有任何過往或現時關係（家族、業務、僱傭、財務、信託或其他方面）。

緊接本集團收購漢中佳珅前，漢中佳珅在陝西省擁有五個在管住宅項目（均由獨立第三方開發商開發），總建築面積為約0.4百萬平方米。為拓展我們的物業管理業務，於二零二一年六月八日，上海中梁與漢中明昇及劉傑先生訂立股權轉讓協議，據此，漢中明昇同意將其於漢中佳珅的60%股權轉讓予上海中梁，代價為人民幣1,500,000元。該代價乃參考漢中佳珅截至二零二一年十二月三十一日止年度的估計盈利能力及未來前景後經公平磋商後釐定。代價已經／將會分期結清，分期情況如下：(i)代價人民幣600,000元已於二零二一年八月三十一日以現金結清；(ii)代價人民幣150,000元將於重續漢中佳珅的物業管理服務合約後十五日內結清；及(iii)代價人民幣750,000元將於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年的新物業管理項目的年度收益目標獲達成後分期結清。透過漢中明昇、上海中梁、劉傑先生及漢中佳珅於二零二一年六月三十日訂立的確認書，訂約方確認上海中梁取得並控制漢中佳珅的60%股權並自二零二一年六月三十日起有權獲得經濟利益。同日，上海中

---

## 歷史、重組及公司架構

---

梁提名並委任漢中佳坤的兩名董事（為漢中佳坤董事會的多數成員）並控制其管理。截至最後實際可行日期，上海中梁於國家市場監督管理總局正式登記為浙江綠博持股60%的股東已經完成。於有關股權轉讓完成後及截至最後實際可行日期，漢中佳坤由上海中梁及劉先生分別擁有60%及40%權益，並為本公司之間接非全資附屬公司。

### 南通通皋

南通通皋於二零一一年四月十二日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣500,000元，以現金繳足，其主要從事提供物業管理及城市運營服務。緊接本集團收購南通通皋前，南通通皋由獨立第三方鄒美祥先生全資擁有。據董事所深知，除鄒美祥先生為南通通皋的前任股東外，鄒美祥先生或其聯繫人概無與本公司或其附屬公司、本公司或其附屬公司的股東、董事或高級管理層或任何彼等各自的聯繫人擁有任何過往或現時關係（家族、業務、僱傭、財務、信託或其他方面）。

緊接本集團收購南通通皋前，南通通皋在江蘇省擁有8個在管總建築面積為約0.8百萬平方米的住宅項目（均由獨立第三方開發商開發）及兩個城市運營服務項目。為拓展我們的物業管理業務及多元化收益來源，於二零二一年六月二十九日，上海中梁與鄒美祥先生訂立股權轉讓協議，據此，鄒美祥先生同意轉讓其於南通通皋的全部股權予上海中梁，代價為人民幣5,350,000元。該代價乃參考南通通皋截至二零二零年十二月三十一日止年度的純利及其未來前景經公平磋商後釐定。截至最後實際可行日期，代價人民幣3,210,000元已以現金結算，其餘代價將於(i)收購日期後12個月內在我們的管理下穩步經營；及(ii)重續現有南通通皋合約後十五個工作日內結算。透過鄒美祥先生、上海中梁及南通通皋於二零二一年六月三十日訂立的確認書，訂約方確認上海中梁取得並控制南通通皋的全部股權並自二零二一年六月三十日起有權獲得經濟利益。同日，上海中梁提名並委任南通通皋的唯一執行董事及

## 歷史、重組及公司架構

財務負責人並控制其管理。截至最後實際可行日期，上海中梁於國家市場監督管理總局正式登記為南通通皋的唯一股東已經完成。於有關股權轉讓完成後及截至最後實際可行日期，南通通皋由上海中梁全資擁有，並為本公司之間接全資附屬公司。

### 杭州愛中

杭州愛中於二零零八年十一月十七日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣100,000元，已以現金悉數繳足，主要從事提供城市運營服務，包括城市生活垃圾收集及運輸、清潔及消毒服務。緊接本集團收購杭州愛中前，杭州愛中杭州愛中由胡愛中先生及徐華女士(均為獨立第三方)分別最終擁有51%及49%權益。

緊接本集團收購杭州愛中前，杭州愛中在浙江省擁有145個城市運營服務項目，該等項目均由獨立第三方開發商開發。為擴大我們的服務組合及多元化收益來源，於二零二一年六月二十九日，上海中城雲與胡愛中先生及徐華女士訂立股權轉讓協議(經日期為二零二一年八月十九日的協議補充)，當中涉及向長興久輝企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)(「長興久輝」)收購杭州愛中的51%股權。長興久輝為由胡愛中先生(作為有限合夥人)及徐華女士(作為普通合夥人)分別直接擁有51%及49%權益的有限合夥企業。長興久輝同意將其於杭州愛中的51%股權轉讓予上海中城雲，代價為人民幣75,000,000元。該代價乃參考杭州愛中截至二零二零年十二月三十一日止年度的純利及其未來前景後經公平磋商後釐定。代價已經／將會分期結清，分期情況如下：(i)代價人民幣50,000,000元已於截至二零二一年九月一日以現金結清；(ii)代價人民幣15,000,000元將於若干條件(包括但不限於完成整改杭州愛中若干在管項目以及達成其經營車輛的合規要求)獲達成後結清；及(iii)代價人民幣10,000,000元將於截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度收益及純利目標獲達成後結清。透過胡愛中先生、徐華女士、上海中城雲及杭州愛中於二零二一年六月三十日訂立的確認書，訂約方確認上海中梁取得並控制杭州愛中的51%股權並自二零二一年六月三十日起有權獲得經濟利益。同日，上海中梁提名並委任杭州愛中的三名董事(為杭州愛中董事會的多數成員)及財務負責人並控制其管理。截至最後實際可行日期，上海中梁於國家市場監督管理總局正式登記為杭州愛中持股51%的股東已經完成及杭州愛中由上海中城雲、上官雅魁先生(一名獨立第三方)及徐華女士分別擁有51%、25%及24%權益，並為本公司之間接非全資附屬公司。據董事所深知，除上文所披露者外，胡愛中先生、徐華女士、上官雅魁先生或彼等各自的聯繫

## 歷史、重組及公司架構

人概無與本公司或其附屬公司、本公司或其附屬公司的股東、董事或高級管理層或任何彼等各自的聯繫人擁有任何過往或現時關係(家族、業務、僱傭、財務、信託或其他方面)。

下表載列上述被收購附屬公司的若干收購前財務及經營數據以及收購產生的商譽：

被收購附屬公司名稱	根據截至	緊接收購完成前每月每平方米平均物業管理費	截至	截至	緊接	緊接	緊接	錄得的
	收購日期的在管建築面積計算的每平方米代價金額		收購日期的可識別資產淨值總額的公平值 <sup>(1)</sup>					
	(人民幣元／平方米)	(人民幣元／平方米)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
溫州中梁 . . .	37.6	2.5	42.9	132.6	82.1	5.9	17.1%	96.3
浙江綠博 . . .	28.6	1.8	17.1	51.4	38.3	3.4	21.1%	28.6
江西華夏 . . .	91.4 <sup>(5)</sup>	1.5	25.3	58.8	39.4	3.7	21.1%	29.1
海寧物業 . . .	25.8	1.6	5.1	13.1	17.2	3.2	51.4%	20.2
漢中佳坤 . . .	6.3	0.9	(0.7)	6.0	2.3	(0.2)	1.4%	1.9
南通通皋 . . .	6.6	0.6	1.9	2.3	5.8	0.7	32.5%	3.5
杭州愛中 . . .	不適用	不適用	24.3	79.1	103.1	14.0	17.7%	61.3

附註：

- 詳情請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註30。
- 有關數據乃基於各被收購附屬公司的未經審核管理賬目。
- 有關數據乃分別基於溫州中梁及浙江綠博截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核管理賬目以及江西華夏、海寧物業、漢中佳坤、南通通皋及杭州愛中截至二零二零年十二月三十一日止年度的未經審核管理賬目。
- 有關收購所產生商譽的進一步詳情，請參閱「財務資料—合併資產負債表節選項目的說明—商譽」一節及本文件附錄一所載會計師報告附註15。
- 截至收購本集團收購江西華夏日期，除總建築面積約0.8百萬平方米的五個住宅在管項目外，江西華夏亦從事向13個項目提供保安及／或清潔服務，該等服務根據服務範圍或所需人員數目亦預設金額收費。

董事已確認，概無有關任何上述收購事項的適用百分比率(定義見上市規則)超過25%。因此，根據上市規則第4.05A條，無須披露溫州中梁、浙江綠博、江西華夏、海寧物業、漢中佳坤、南通通皋及杭州愛中的相關收購前財務資料。

## 歷史、重組及公司架構

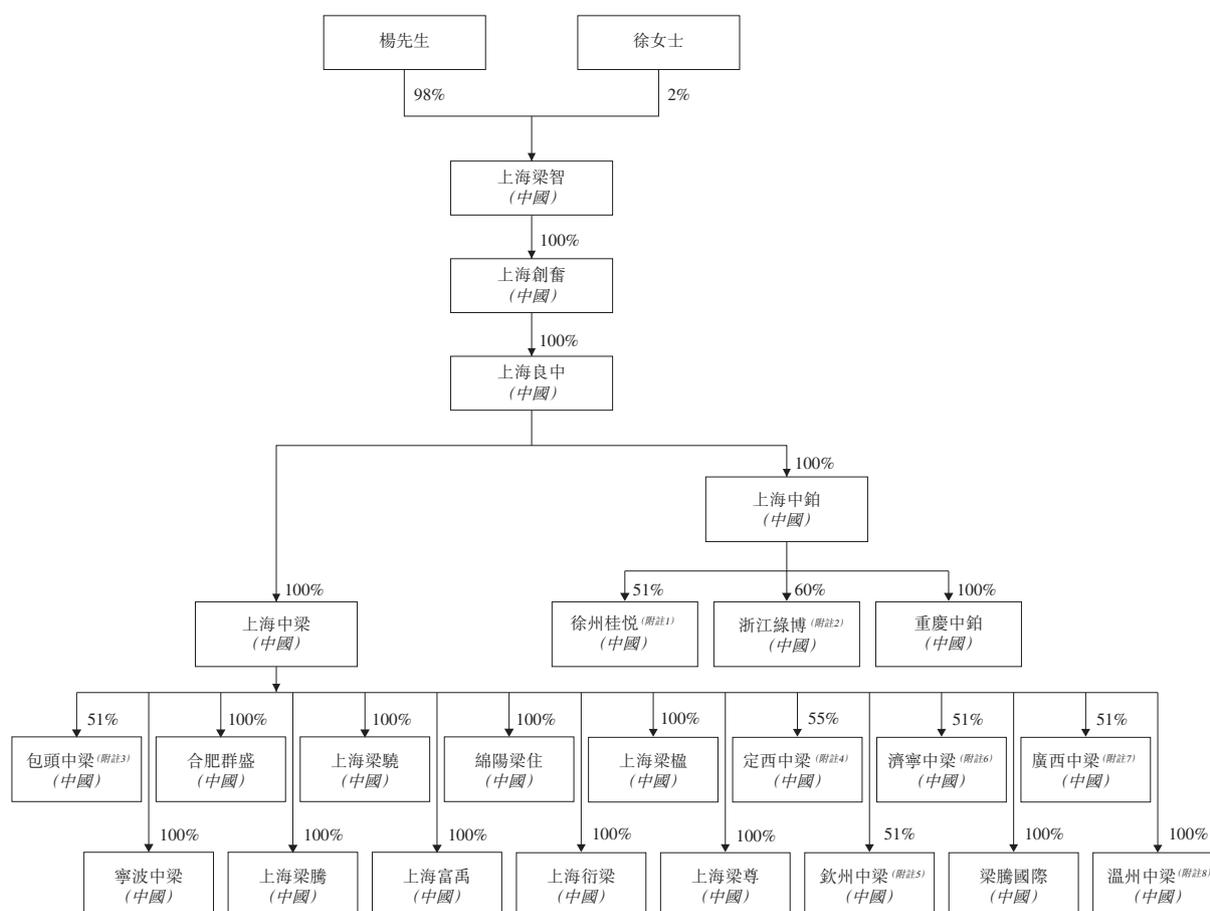
### 於往績記錄期間後的收購

於往績記錄期間結束後，為擴展我們的業務，本集團向韓姜和女士（一名獨立第三方）收購溫州中遠的51%股權。預期該項收購將在就獨立第三方開發商開發的物業提供服務方面擴大我們的物業管理服務組合。有關詳情，請參閱「豁免嚴格遵守上市規則規定—於往績記錄期間後的收購。」

### 重組

為籌備[編纂]，我們進行重組，據此，本公司成為本集團的控股公司及[編纂]主體且我們的中國業務經營已轉移至本公司。

下圖載列緊隨重組前的股權架構：



附註：

- (1) 徐州桂悅餘下的49%股權由四川省德信物業服務有限公司（「四川德信」）（一名獨立第三方）擁有。我們經中梁控股集團介紹結識四川德信。

## 歷史、重組及公司架構

- (2) 上海中鉑根據八月三十一日確認書於二零二零年八月三十一日取得浙江綠博60%的股權，並於同日取得對浙江綠博的控制。剩餘浙江綠博的40%股權由獨立第三方黃敏財先生先生擁有。我們經同行業公司介紹結識黃敏財先生。
- (3) 包頭中梁餘下的49%股權由包頭梁合物業服務有限公司(「包頭梁合」)(一名獨立第三方)擁有。我們經中梁控股集團介紹結識包頭梁合。
- (4) 定西中梁餘下的45%股權由定西綠洲房地產開發有限公司(「定西綠洲」)(一名獨立第三方)擁有。我們經中梁控股集團介紹結識定西綠洲。
- (5) 欽州中梁餘下的49%股權由廣西中傑置業有限公司(「廣西中傑」)(一名獨立第三方)擁有。我們經中梁控股集團介紹結識廣西中傑。
- (6) 濟寧中梁餘下的49%股權由濟寧德溟置業有限公司(「濟寧德溟」)(一名獨立第三方)擁有。我們經中梁控股集團介紹結識濟寧德溟。
- (7) 廣西中梁餘下的49%股權由貴港市卓元置業投資有限公司(「貴港卓元」)(一名獨立第三方)擁有。我們經中梁控股集團介紹結識貴港卓元。
- (8) 上海中梁根據三月三十一日確認書於二零二零年三月三十一日取得溫州中梁的全部股權，並於同日取得對溫州中梁的控制。

### 上海創評向上海良中注資

於二零二零年十一月三日，上海創評與上海創奮及上海良中訂立注資協議，據此，上海創評向上海良中注資人民幣14,666,667元，其中人民幣617,978元注入上海中梁的註冊資本及餘下人民幣14,048,689元注入上海中梁的資本公積，已以現金悉數繳足。更多詳情請參閱下文「一[編纂]投資—李先生及馬先生作出的投資」。於二零二零年十一月十一日注資完成後，上海良中變為分別由上海創奮及有限合夥企業上海創評擁有約89%及約11%，上海創評分別由執行董事李先生(作為有限合夥人)、馬飛先生(「馬先生」)(作為有限合夥人，為一名獨立第三方及中梁控股集團的高級副總裁)及上海創淞管理諮詢有限公司(「上海創淞」)(作為一般合夥人)直接擁有76.5%、22.5%及1.0%。上海創淞為於中國成立的有限公司，分別由李先生及馬先生(作為普通合夥人)擁有77.3%及22.7%。

### 創和國際及創卓國際註冊成立

於二零二零年十月二十七日，創和國際於英屬處女群島註冊成立為有限公司。於其註冊成立日期，一股創和國際股份按面值配發及發行予楊先生及其後由創和國際全資擁有。

## 歷史、重組及公司架構

作為我們繼續建立一支多層次人才團隊及發展我們獨特企業文化的業務策略的一部分，以及為留住人才、促進本集團的長期可持續發展以及實現本公司、僱員及股東的互利共贏，於二零二零年十一月二日，創卓國際於英屬處女群島註冊成立，作為持有楊先生將於[編纂]後至少六個月採納的股份獎勵計劃項下將授予合資格承授人(為本集團的主要僱員或其他為本集團作出重大貢獻的人士)之股份的特殊目的公司。截至最後實際可行日期，楊先生尚未釐定股份獎勵計劃的詳盡條款(如承授人身份、將予授出股份數目、歸屬期以及各承授人的關鍵表現指標)，因此，楊先生決定於[編纂]後採納該股份獎勵計劃。[編纂]後將成立諮詢委員會以釐定建議股份獎勵計劃的條款以及委員會成立前後對有關計劃的管理。

### 本公司註冊成立

本公司於二零二零年十一月十三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]主體。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0.01港元的股份，其後繳足股份按面值配發及發行予初始認購人(一名獨立第三方)。一股股份於同日按面值轉讓予創辰國際(一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，當時由楊先生透過創和國際間接全資擁有)。

於二零二零年十一月十三日，本公司分別向創辰國際、創沅國際、創志國際及創同國際配發及發行7,270股、178股、867股及255股股份。於同日，本公司向創卓國際配發及發行1,429股股份，認購價為140,652,855.49港元。於完成相關配發及發行後，本公司分別由創辰國際、創卓國際、創沅國際、創志國際及創同國際擁有約72.71%、14.29%、1.78%、8.67%及2.55%。

### 設立楊氏家族信託

於二零二零年十二月五日，創和國際(一間由楊先生全資擁有的英屬處女群島公司)以贈與方式轉讓一股創辰國際股份(相當於創辰國際的全部股本)予創興國際(一間在英屬處女群島註冊成立的公司，由Intertrust (Singapore) Ltd.(作為楊氏家族信託的公司受託人)全資擁有)，作為管理楊氏家族信託的控股工具。楊氏家族信託為楊先生作為財產授予人及保護人設立及就楊先生及其家族利益而設立的全權信託。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 百悅國際註冊成立

百悅國際於二零二零年十一月十七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，百悅國際的一股繳足股份按面值配發及發行予本公司，且百悅國際其後由本公司全資擁有。

### 百悅智佳香港註冊成立

百悅智佳香港於二零二零年十一月二十七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。於其註冊成立日期，百悅智佳香港的一股股份按認購價1港元配發及發行予百悅國際，且百悅智佳香港其後由百悅國際全資擁有。

### 上海創之信成立

上海創之信於二零二零年十二月十四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，其註冊資本為人民幣10百萬元，將根據其組織章程細則繳足。自其成立起，上海創之信一直由百悅智佳香港全資擁有。

### 天津創之誠成立

天津創之誠於二零二一年一月二十二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，其註冊資本為30百萬美元，將根據其組織章程細則繳足。自其成立起，天津創之誠一直由百悅智佳香港全資擁有。

### 銳安有限公司收購上海良中2%股權

於二零二零年十二月二十四日，銳安有限公司與上海創奮訂立股權轉讓協議，據此，銳安有限公司以代價5,950,000港元向上海創奮收購上海良中的2%股權。更多詳情請參閱下文「一[編纂]投資—Yung先生作出的投資」。於二零二一年一月十二日完成收購後，上海良中分別由上海創奮、上海創評及銳安有限公司擁有約87%、11%及2%。

### 上海創之信向上海良中注資

於二零二一年一月二十日，上海創之信向上海良中注資約人民幣181.6百萬元，已於二零二一年二月二十二日以現金繳足。於該注資完成後，上海良中分別由上海創之信、上海創奮、上海創評及銳安有限公司擁有約97%、2.61%、0.33%及0.06%。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 天津創之誠收購上海良中股權

於二零二一年一月二十八日，上海創奮將其於上海良中的約2.61%股權轉讓予天津創之誠，代價為人民幣4,887,640元，乃由訂約各方經參考上海良中於股權轉讓時的當時已繳足註冊資本後公平磋商釐定。該代價已於二零二一年二月九日以現金結付。

於二零二一年一月二十八日，上海創評將其於上海良中的約0.33%股權轉讓予天津創之誠，代價為人民幣617,978元，乃由訂約各方經參考上海良中於股權轉讓時的當時已繳足註冊資本後公平磋商釐定。該代價已於二零二一年二月九日以現金結付。

於上述股權轉讓完成後，上海良中分別由上海創之信、天津創之誠及銳安有限公司擁有97%、2.94%及0.06%。

### 本公司收購康勝

於二零二一年一月二十九日，亨盛將其於康勝(其全資擁有銳安有限公司)的一股股份(相當於康勝全部已發行股本)轉讓予本公司。作為該收購的代價，本公司向亨盛發行及配發204股股份(相當於本公司約2%已發行股本)。於該收購完成後，康勝成為本公司的直接全資附屬公司，而本公司由創辰國際、創卓國際、創沅國際、創志國際、創同國際及亨盛分別擁有約71.26%、14%、1.74%、8.5%、2.5%及2%。

有關重組及[編纂]投資完成後的公司架構，請參閱下文「一緊隨重組及[編纂]投資完成後的公司架構」。

### [編纂]投資

李先生、馬先生、Yung, Jeffrey Yan-Leun先生(「Yung先生」)及碧桂園物業香港統稱為「[編纂]投資者」，而由[編纂]投資者作出的投資統稱為「[編纂]投資」。

### 李先生及馬先生作出的投資

於二零二零年一月十日，李先生與上海良中訂立一份注資協議，據此，李先生同意透過一間投資控股公司向上海良中注資人民幣11,333,333元，其中人民幣477,528元將注入上海良中的註冊資本，餘下人民幣10,855,805元將注入上海良中的資本儲備。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

於二零二零年一月十日，馬先生與上海良中訂立一份注資協議，據此，馬先生同意透過一間投資控股公司向上海良中注資人民幣3,333,333元，其中人民幣140,450元將注入上海良中的註冊資本，餘下人民幣3,192,883元將注入上海良中的資本儲備。

於二零二零年十一月二日，上海創評於中國成立作為李先生及馬先生於上海良中投資的投資控股公司。截至其成立日期，上海創評分別由李先生（作為有限合夥人）、馬先生（作為有限合夥人）及上海創淞（作為普通合夥人並由李先生及馬先生分別擁有77.3%及22.7%）擁有76.5%、22.5%及1%。於二零二零年十一月三日，上海創評與上海創奮及上海良中訂立一份注資協議，據此，上海創評向上海良中注資人民幣14,666,667元，其中人民幣617,978元注入上海良中的註冊資本，餘下人民幣14,048,689元注入上海良中的資本儲備。於該注資完成後，上海良中分別由上海創奮及上海創評擁有約89%及11%。

於上文「一銳安有限公司收購上海良中2%股權」所述銳安有限公司向上海創奮收購上海良中的2%股權及「一上海創之信向上海良中注資」所述上海創之信向上海良中注資完成後，上海良中分別由上海創之信、上海創奮、上海創評及銳安有限公司擁有約97%、2.61%、0.33%及0.06%。

作為重組的一部分，在本公司分別向創志國際（由李先生間接全資擁有的英屬處女群島公司）及創同國際（由馬先生間接全資擁有的英屬處女群島公司）配發及發行867股股份及255股股份後，上海創評將其於上海良中的約0.33%股權轉讓予天津創之誠。

## 歷史、重組及公司架構

李先生及馬先生的[編纂]投資詳情載列如下：

[編纂]	李先生	馬先生
投資者姓名：		
協議日期：	二零二零年[編纂]十日	二零二零年[編纂]十日
已付代價金額：	人民幣11,333,333元(相當於約13,426,529港元)(透過彼等於上海良中的投資)	人民幣3,333,333元(相當於約3,948,979港元)(透過彼等於上海良中的投資)
釐定代價的基準：	代價乃由訂約方根據上海中梁的估值約人民幣133百萬元經公平磋商後釐定，當中計及上海良中截至二零一九年九月三十日的資產淨值及我們業務的增長前景。	
代價付款日期 <sup>(1)</sup> ：	二零二零年十二月十四日	二零二零年十二月十一日
每股成本 <sup>(2)</sup> ：	約人民幣[編纂]元(相當於約[編纂]港元)	
[編纂]	[編纂]	
[編纂]	截至最後實際可行日期，有關[編纂]已悉數用於戰略收購	
[編纂]投資 完成後於本公司 的股權 <sup>(2)</sup> ：	約7.97%	約2.34%
緊隨[編纂] 完成後於本公司 的股權 <sup>(2)、(3)</sup> ：	約[編纂]	約[編纂]

## 歷史、重組及公司架構

對本集團的戰略裨益：

董事認為，本集團可受益於李先生的知識、經驗及其對本集團的承擔，其投資即證明其對我們表現、實力及前景的信心，可幫助我們拓寬股東基礎。

此外，李先生現任我們的執行董事並擔任我們多家附屬公司的多個主要管理職位。加上李先生在房地產行業的豐富經驗及網絡，透過為李先生提供直接參與本公司股權投資的機會，本集團可從激勵彼優化在我們的策略規劃及整體管理的表現效率及為本集團的投資活動提供寶貴意見中獲益。

自投資以來，李先生憑藉其對市場的洞察力，一直在本集團的戰略發展及業務擴展中發揮關鍵作用。彼介紹及負責與碧桂園物業香港進行交易及磋商（如下文「碧桂園物業香港的投資」所披露），此促進提升及優化我們的增值服務業務的運營效率及管理能力。展望未來，我們相信我們能夠在李先生的帶領下更好地制定我們的業務戰略、物色收購及擴展機會並鞏固我們的市場地位。

董事認為，本集團可受益於馬先生的知識、經驗及其對本集團的承擔，其投資即證明其對我們表現、實力及前景的信心，可幫助我們拓寬股東基礎。

此外，馬先生現任中梁控股集團的高級副總裁。透過為馬先生提供直接參與本公司股權投資的機會，我們可受益於馬先生在協調中梁控股集團與本集團方面的表現效率所產生的協同效應及提升與中梁控股集團的合作及溝通。

憑藉其管理人力資源諮詢業務的經驗以及其於物業開發、物業管理及人力資源諮詢服務行業的關係網絡，馬先生自投資以來為本集團引介了若干優秀人才。彼亦已協助本集團自中梁控股集團獲取多項項目資源。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

[編纂]	李先生及馬先生各自均已同意，於[編纂]後滿六個月當日之前，其將不會出售其直接或間接持有的任何股份
特別權利：	創志國際、創同國際、李先生或馬先生概無根據[編纂]投資享有任何特別權利

---

### 附註：

- (1) 延遲結付代價乃由於需要額外時間為[編纂]釐定本集團的重組計劃以及成立上海創評作為李先生及馬先生投資上海良中(於二零二零年十一月二日在中國成立)的投資控股公司。
- (2) 以緊隨[編纂]完成後創志國際及創同國際將持有的股份數目為基準計算。
- (3) 不計及因行使[編纂]或根據購股權計劃可能授出之任何購股權而可能發行之任何股份。

李先生及馬先生作出[編纂]投資的代價乃由訂約方根據上海良中的股權估值約人民幣133百萬元經公平磋商後釐定，當中計及上海良中截至二零一九年九月三十日的資產淨值及我們業務的增長前景。於釐定有關代價時亦計及其他因素，包括：(i)李先生及馬先生投資非上市公司所承擔的投資風險，包括但不限於成功進行[編纂]及[編纂]的不確定性、我們的股份交易缺乏流動性及公開市場、不能保證於[編纂]投資完成至[編纂]完成期間收到任何股息；(ii)上表所詳述李先生及馬先生作出[編纂]投資為本集團帶來的預期戰略裨益，包括但不限於李先生憑藉其市場洞察力及行業經驗，優化本集團的戰略規劃、整體管理及業務發展，以及馬先生協調中梁控股集團與本集團所產生的協同效應；(iii)李先生及馬先生作出的自[編纂]起六個月[編纂]承諾。考慮到(i)李先生及馬先生作出的[編纂]投資已於根據[編纂]時的預期現行市況及預期市場氣氛而暫定建議[編纂]前完成；(ii)本公司的市值乃為[編纂]而釐定；(iii)李先生及馬先生作出的[編纂]投資被視為長期投資；及(iv)上述由李先生及馬先生所承擔的風險及限制，本集團於[編纂]後的預期市值並未作為釐定李先生及馬先生[編纂]投資的代價的考慮因素。因此，本集團於李先生及馬先生作出[編纂]投資時的估值與[編纂]完成時的估值存在差異，這導致[編纂]。董事認為

---

## 歷史、重組及公司架構

---

且獨家保薦人認同該折讓反映了李先生及馬先生作為[編纂]投資者與[編纂]投資者之間的地位差異。

### 有關李先生及馬先生的資料

李先生為執行董事。有關其履歷詳情，請參閱「董事及高級管理層」。

馬先生於人力資源管理及企業管治方面擁有近14年經驗。彼於二零一九年十月加入中梁控股集團，擔任高級副總裁及主要負責企業組織架構管理及企業管治工作。在加入中梁控股集團前，於二零一一年至二零一九年，馬先生擔任韋萊韜悅諮詢公司（一間主要從事提供諮詢及解決方案服務的公司）的首席顧問及董事總經理，主要負責管理在中國的人力資源諮詢業務。

### Yung先生作出的投資

於二零二零年七月三十一日，Yung先生與上海創奮訂立股份轉讓協議，據此，上海創奮同意按代價人民幣5百萬元向Yung先生轉讓於上海良中的2%股權。銳安有限公司為就Yung先生投資上海良中而於香港註冊成立的投資控股公司（「Yung先生的[編纂]投資」）。截至二零二零年十一月十七日，銳安有限公司為康勝的直接全資附屬公司，而康勝又由亨盛全資擁有。亨盛由Yung先生直接全資擁有。為完成Yung先生的[編纂]投資，於二零二零年十二月二十四日，銳安有限公司與上海創奮訂立股權轉讓協議，據此，銳安有限公司以代價5,950,000港元向上海創奮收購其於上海良中的2%股權。有關股權轉讓完成後，上海良中由上海創奮、上海創評及銳安有限公司分別擁有87%、11%及2%權益。

於二零二一年一月二十九日，亨盛與本公司訂立換股協議，據此，亨盛向本公司轉讓康勝的一股股份（相當於康勝的全部已發行股本），代價為本公司向亨盛配發及發行204股股份。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

Yung先生的[編纂]投資詳情載列如下：

[編纂]投資者姓名：	Yung先生
協議日期：	二零二零年七月三十一日
已付代價金額：	5,950,000港元(透過其於上海良中的投資)
釐定代價的基準：	代價乃由訂約方經參考獨立專業估值師根據貼現現金流量法所評估上海良中截至二零二零年六月三十日的股東權益的估值約人民幣250百萬元後公平磋商釐定。
代價付款日期 <sup>(1)</sup> ：	二零二一年一月二十八日
每股成本 <sup>(2)</sup> ：	約0.42港元
[編纂]	[編纂]
[編纂]	由於Yung先生的[編纂]投資乃通過銳安有限公司與上海創奮之間的股權轉讓進行，代價支付予上海創奮，且本集團並無收取任何[編纂]
緊隨[編纂]投資完成後於本公司的股權 <sup>(2)</sup> ：	約1.87%
緊隨[編纂]完成後於本公司的股權 <sup>(2)</sup> 、 <sup>(3)</sup> ：	約[編纂]

---

## 歷史、重組及公司架構

---

對本集團的戰略裨益：

董事認為，本集團可從Yung先生的[編纂]投資中受益，因為其表明Yung先生對本集團營運充滿信心，並認可本集團的業績、實力及前景，可幫助我們擴大股東基礎。此外，憑藉其於房地產及金融投資行業的管理及投資經驗以及關係網絡，我們相信Yung先生能為我們業務的增長及發展提供寶貴的指導，包括評估目標及提供與我們潛在收購及區域擴張相關的市場前景的見解。Yung先生的投資亦將為本公司的形象增添價值，並透過其業務關係帶來其他潛在的協同效應。詳情請參閱下文「一[編纂]投資一有關Yung先生的資料」

自Yung先生的[編纂]投資完成以來，Yung先生已向董事展現出對中國房地產及物業管理行業的投融資以及前景展望的遠見。Yung先生通過其業務網絡幫助我們探索與多個物業開發商及物業管理公司的業務合作機會，為我們引薦浙江卡森並促成本集團於二零二一年六月完成收購海寧物業。

[編纂]

Yung先生已同意，於[編纂]後滿六個月當日之前，其將不會出售其直接或間接持有的任何股份

特別權利：

亨盛及Yung先生概無根據[編纂]投資享有任何特別權利

---

附註：

- (1) 延遲結付代價乃由於需要額外時間為[編纂]釐定本集團的重組計劃以及使Yung先生為其投資設立投資控股結構。
- (2) 以緊隨[編纂]完成後亨盛將持有的股份數目為基準計算。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

(3) 不計及因行使[編纂]或根據購股權計劃可能授出之任何購股權而可能發行之任何股份。

Yung先生作出[編纂]投資的代價乃由訂約方經參考獨立專業估值師評估上海良中截至二零二零年六月三十日的股東權益的估值約人民幣250百萬元後公平磋商釐定。於釐定有關代價時亦計及其他因素，包括：(i) Yung先生投資非上市公司所承擔的投資風險，包括但不限於成功進行[編纂]及[編纂]的不確定性、我們的股份交易缺乏流動性及公開市場、不能保證於[編纂]投資完成至[編纂]完成期間收到任何股息；(ii) 上表所詳述Yung先生作出[編纂]投資為本集團帶來的預期戰略裨益，包括但不限於Yung先生可憑藉其於房地產及金融行業的管理及投資經驗以及關係網絡為我們的投資及業務發展提供的寶貴指導；(iii) Yung先生作出的自[編纂]起六個月[編纂]承諾。考慮到(i) Yung先生作出的[編纂]投資已於根據[編纂]時的預期現行市況及預期市場氣氛而暫定建議[編纂]前完成；(ii) 本公司的市值乃為[編纂]而釐定；(iii) Yung先生作出的[編纂]投資被視為長期投資；及(iv) 上述由Yung先生所承擔的風險及限制，本集團於[編纂]後的預期市值並未作為釐定Yung先生[編纂]投資的代價的考慮因素。因此，本集團於Yung先生作出[編纂]投資時的估值與[編纂]完成時的估值存在差異，這導致[編纂]。董事認為且獨家保薦人認同該折讓反映了Yung先生作為[編纂]投資者與[編纂]投資者之間的地位差異。

### 有關Yung先生的資料

亨盛為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，並由Yung先生全資擁有。Yung先生於股權投資行業擁有逾五年經驗，包括其此前擔任以下職位所獲得的經驗：擔任傑標發展有限公司（主要從事金融投資）的副總經理，主要負責該公司於香港及美國的投資；以及擔任承道資本有限公司（主要從事私募股權基金）的經理，主要負責（其中包括）該公司於北美的房地產投資項目分析。自二零一九年一月以來，Yung先生一直擔任上海方立投資發展有限公司（主要從事房地產及金融投資）的副總經理，主要負責證券、金融工具、私募股權基金及房地產行業的海外投資研究與開發。

## 歷史、重組及公司架構

於執行董事李先生介紹投資機會後，鑒於本集團的出色往績及對本集團的前景充滿信心，Yung先生投資於本集團(如上文所述)。憑藉Yung先生於股權投資方面的經驗，董事相信，Yung先生可於需要時就我們的發展擴張計劃向本集團提供戰略建議。除於本集團的股權外，亨盛及Yung先生均獨立於本集團。

### 碧桂園物業香港的投資

於二零二一年三月三十日，碧桂園物業香港與本公司訂立投資協議(「碧桂園投資協議」)，據此，本公司按代價239,569,551港元向碧桂園物業香港配發及發行679股股份，約佔本公司已發行股本的6.24%。

碧桂園物業香港作出的投資(「碧桂園物業香港的投資」)詳情載列如下：

[編纂]投資者名稱：	碧桂園物業香港
協議日期：	二零二一年三月三十日
已付代價金額：	239,569,551港元
代價釐定基準：	經訂約方公平磋商並考慮我們業務及經營實體的增長前景及財務表現、碧桂園物業香港預期為本集團帶來的潛在戰略利益，以促進我們對增值服務業務的運營效率及管理能力的提升及優化、碧桂園物業香港投資非上市公司所承擔的投資風險(包括成功進行[編纂]及[編纂]的不確定性、我們的股份交易缺乏流動性及公開市場、不能保證於完成[編纂]投資至完成[編纂]期間收到任何股息)及碧桂園物業香港作出的[編纂]承諾後釐定。
代價支付日期：	二零二一年三月三十日
每股成本 <sup>(1)</sup> ：	約[編纂]港元

---

## 歷史、重組及公司架構

---

[編纂]

[編纂]

[編纂]：

碧桂園物業香港的投資[編纂]將全數用於本集團的日常營運及業務擴展。截至最後實際可行日期，已將碧桂園物業香港的投資[編纂]的約42%用於戰略收購。我們預期於二零二二年內動用餘下的[編纂]有選擇性地佈局策略投資及收購機會

緊隨[編纂]投資完成後於本公司之股權<sup>(1)</sup>：

約6.24%

緊隨[編纂]完成後於本公司之股權<sup>(1)</sup>、<sup>(2)</sup>：

約[編纂]

為本集團帶來之戰略裨益：

董事認為，由於碧桂園物業香港為中國領先的住宅物業管理服務提供商碧桂園服務控股有限公司的間接全資附屬公司，本集團可受益於結合碧桂園物業香港的資源和專業知識所產生的協同效應，以促進改善及優化我們的增值服務業務的運營效率及管理能力，並為我們的企業形象帶來的額外價值

[編纂]：

根據碧桂園投資協議，於碧桂園物業香港的投資截止之日直至[編纂]後183天，未經本公司的事先書面批准，碧桂園物業香港不得出售或轉讓其所持有超過50%的股份

---

## 歷史、重組及公司架構

---

特別權利： 碧桂園物業香港獲授反攤薄權及認沽期權，該等權利於提交[編纂]時終止，惟若[編纂]撤回或失效超過六個月，則可恢復該等權利

附註：

- (1) 以緊隨[編纂]完成後碧桂園物業香港將持有的股份數目為基準計算。
- (2) 不計及因[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能發行的任何股份。

### 有關碧桂園物業香港的資料

碧桂園物業香港是於香港註冊成立的投資控股公司，為領先的住宅物業管理服務提供商碧桂園服務控股有限公司（於聯交所主板上市，股份代號：6098）的間接全資附屬公司。鑒於本集團的出色往績及對本集團的前景充滿信心，碧桂園物業香港成為我們的股東。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，碧桂園物業香港及碧桂園服務控股有限公司均為獨立第三方。

### 公眾持股量

李先生為執行董事，因此為本公司的核心關連人士。因此，創志國際持有的股份於[編纂]後將不會計入公眾持股量。由於馬先生、Yung先生及碧桂園物業香港並非本公司核心關連人士而該等[編纂]投資並非由本公司任何核心關連人士直接或間接出資，故創同國際及亨盛及碧桂園物業香港各自持有的股份於[編纂]後將計入公眾持股量。

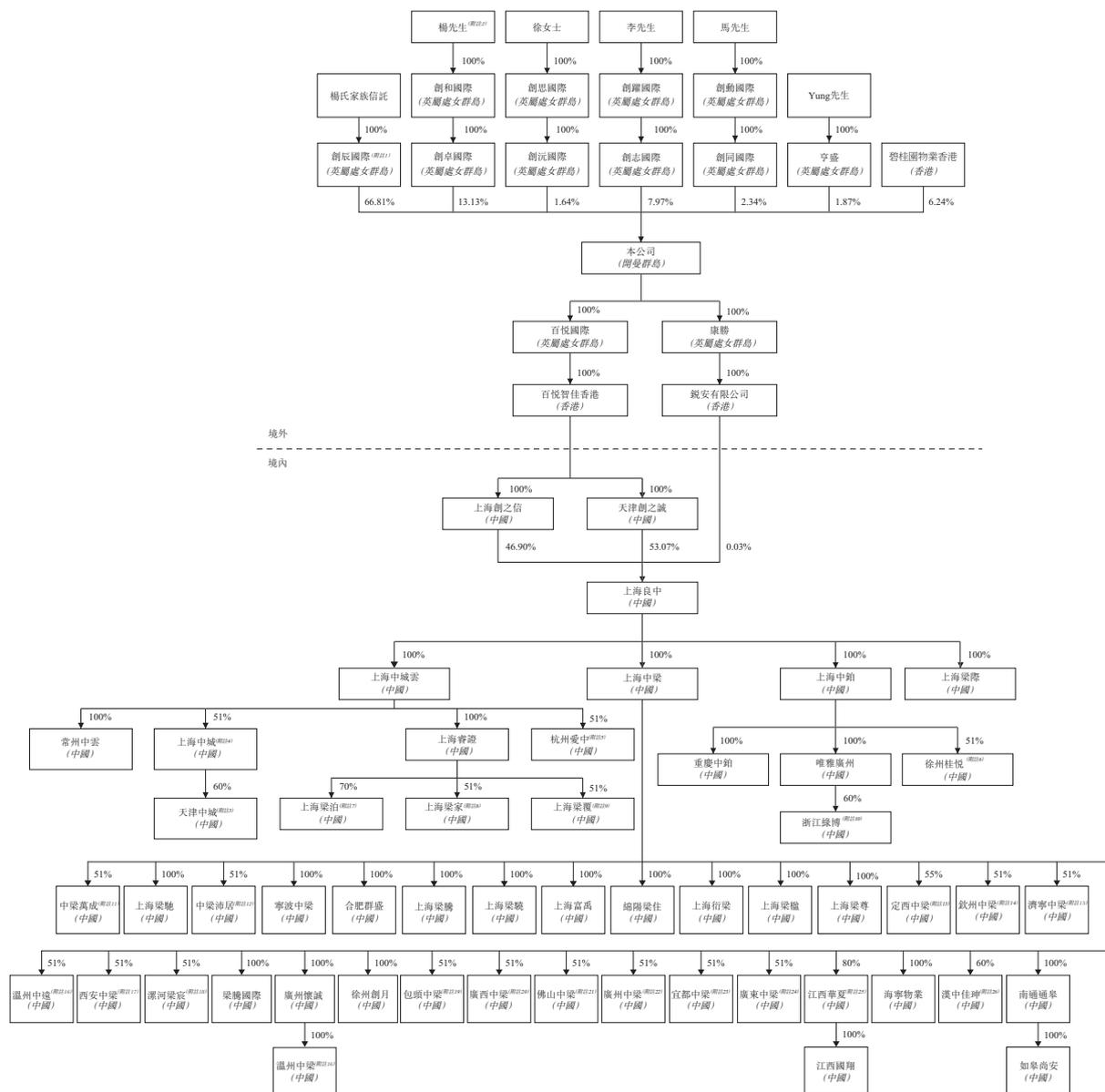
### 獨家保薦人的確認

獨家保薦人認為，[編纂]投資者所作[編纂]投資的條款符合(i)聯交所於二零一二年一月發佈並於二零一七年三月更新的指引信HKEx-GL-29-12；及(ii)聯交所於二零一二年十月發佈並於二零一三年七月及二零一七年三月更新的指引信HKEx-GL43-12。

## 歷史、重組及公司架構

### 緊隨重組及[編纂]投資完成後的公司架構

下圖載列緊隨重組及[編纂]投資完成後但在[編纂]及[編纂]完成前的公司及股權架構：



---

## 歷史、重組及公司架構

---

附註：

- (1) 創辰國際的唯一股東為創興國際，該公司於英屬處女群島註冊成立並由楊氏家族信託的受託人Intertrust (Singapore) Ltd.全資擁有。楊氏家族信託為楊先生作為財產授予人設立的全權信託。
- (2) 楊先生就彼於[編纂]後將採納的股份獎勵計劃透過創和國際持有創卓國際的股份。
- (3) 天津中城餘下的40%股權由中環(天津)環境科技有限公司(「中環(天津)環境」)(一名獨立第三方)擁有。我們通過業務發展過程中一名僱員介紹結識中環(天津)環境。
- (4) 上海中城餘下的49%股權由南昌中城雲企業管理中心(有限合夥)(「南昌中城雲」)(一名獨立第三方)擁有。我們通過業務發展過程中一名僱員介紹結識南昌中城雲。
- (5) 杭州愛中餘下的25%及24%股權分別由上官雅魁先生及徐華女士擁有。上官雅魁先生及徐華女士各自為獨立第三方。我們經業內同行介紹結識上官雅魁先生及徐華女士。
- (6) 徐州桂悅餘下的49%股權由四川德信(一名獨立第三方)擁有。我們經中梁控股集團介紹結識四川德信。
- (7) 上海梁泊餘下的30%股權由全球泊(深圳)技術有限責任公司(「全球泊」)(一名獨立第三方)擁有。我們通過業務發展過程中一名僱員介紹結識全球泊。
- (8) 上海梁家餘下的49%股權由廣州哈家信息科技有限公司(「廣州哈家」)(一名獨立第三方)擁有。我們通過業務發展過程中一名僱員介紹結識廣州哈家。
- (9) 上海梁覆餘下的49%股權由上海天覆科技有限公司(「上海天覆」)(一名獨立第三方)擁有。我們通過業務發展過程中一名僱員介紹結識上海天覆。
- (10) 浙江綠博餘下的40%股權由黃敏財先生(一名獨立第三方)擁有。我們經同行業公司介紹結識黃敏財先生。
- (11) 中梁萬成餘下的49%股權由廣州市萬成商業管理有限公司(「廣州萬成」)(一名獨立第三方)擁有。我們通過業務發展過程中一名僱員介紹結識廣州萬成。
- (12) 中梁沛居餘下的49%股權由沛居物業管理徐州有限公司(「徐州沛居」)(一名獨立第三方)擁有。我們通過業務發展過程中一名僱員介紹結識徐州沛居。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

- (13) 定西中梁餘下的45%股權由定西綠洲(一名獨立第三方)擁有。我們經中梁控股集團介紹結識定西綠洲。
- (14) 欽州中梁餘下的49%股權由廣西中傑(一名獨立第三方)擁有。我們經中梁控股集團介紹結識廣西中傑。
- (15) 濟寧中梁餘下的49%股權由濟寧德溟(一名獨立第三方)擁有。我們經中梁控股集團介紹結識濟寧德溟。
- (16) 溫州中遠餘下的49%股權由程燦特先生(一名獨立第三方)擁有。我們通過業務發展過程中一名僱員介紹結識程燦特先生。
- (17) 西安中梁餘下的49%股權由宋劍平先生(一名獨立第三方)擁有。我們通過業務發展過程中一名僱員介紹結識宋劍平先生。
- (18) 漯河梁宸餘下的49%股權由河南建業物業管理有限公司(「河南建業」)(一名獨立第三方)擁有。我們通過業務發展過程中一名僱員介紹結識河南建業。
- (19) 包頭中梁餘下的49%股權由包頭梁合(一名獨立第三方)擁有。我們經中梁控股集團介紹結識包頭梁合。
- (20) 廣西中梁餘下的49%股權由貴港卓元(一名獨立第三方)擁有。我們經中梁控股集團介紹結識貴港卓元。
- (21) 佛山中梁餘下的49%股權由佛山市萊蒙企業管理諮詢有限公司(「佛山萊蒙」)(一名獨立第三方)擁有。我們通過業務發展過程中一名僱員介紹結識佛山萊蒙。
- (22) 廣州中梁餘下的49%股權由中僑國際保安服務有限公司(「中僑國際」)(一名獨立第三方)擁有。我們通過業務發展過程中一名僱員介紹結識中僑國際。
- (23) 宜都中梁餘下的49%股權由武漢洪楚房地產顧問有限公司(「武漢洪楚」)(一名獨立第三方)擁有。我們經中梁控股集團介紹結識武漢洪楚。
- (24) 廣東中梁餘下的49%股權由佛山市大龍圖房地產信息諮詢有限公司(「佛山大龍圖」)(一名獨立第三方)擁有。我們通過業務發展過程中一名僱員介紹結識佛山大龍圖。
- (25) 江西華夏餘下的20%股權由南昌達昊悅永(一名獨立第三方)擁有。我們通過業務發展過程中一名僱員介紹結識南昌達昊悅永。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

- (26) 漢中佳坤餘下的40%股權由劉傑先生(一名獨立第三方)擁有。我們通過業務發展過程中一名僱員介紹結識劉傑先生。

### 法定股本增加

於二零二一年[●]，透過增設[9,962,000,000]股股份，我們的法定股本由380,000港元增至[100,000,000]港元，而於有關增加後，本公司法定股本為[100,000,000]港元，分為[10,000,000,000]股每股面值0.01港元的股份。

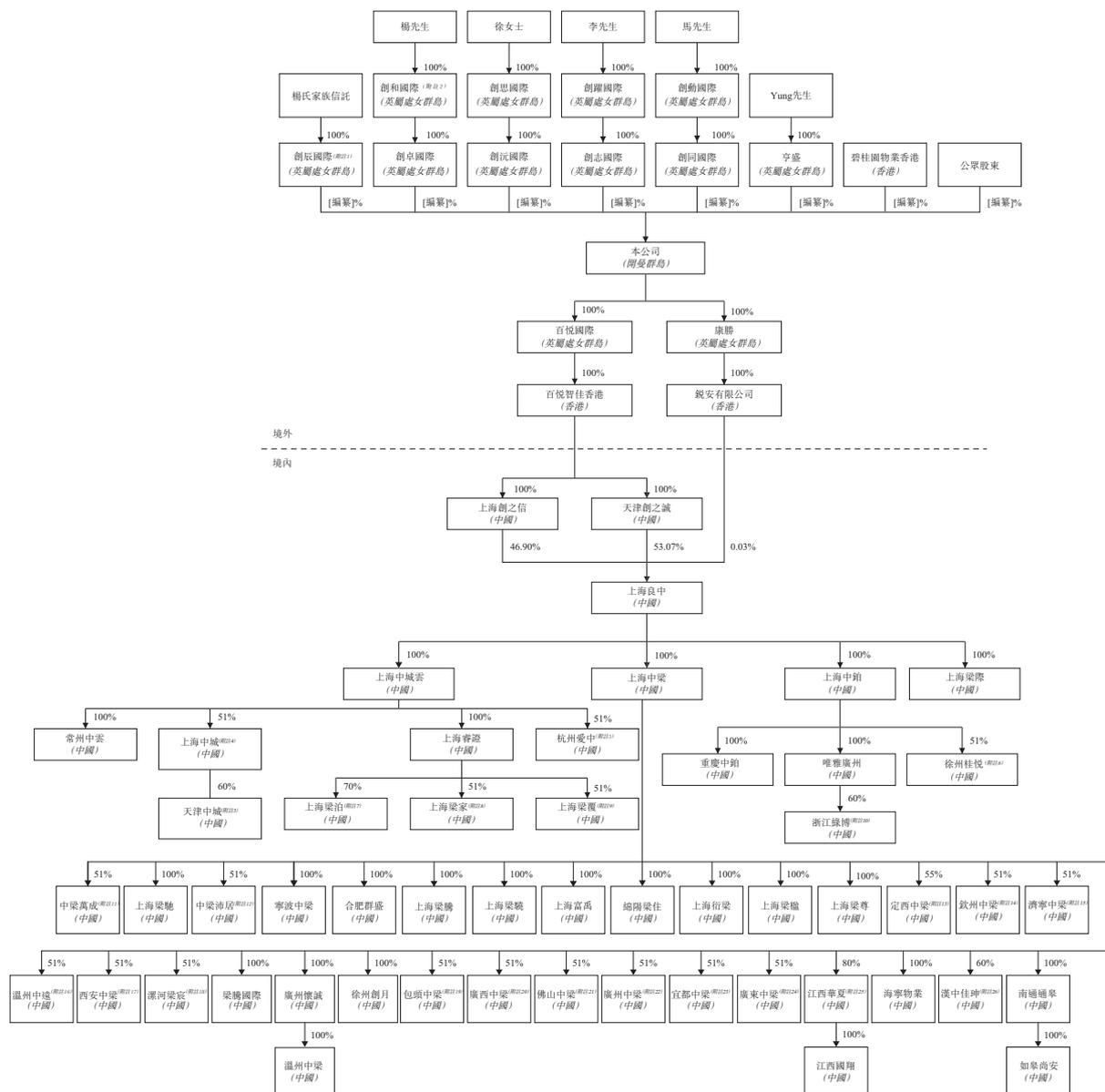
### [編纂]

根據股東於二零二一年[●]通過的書面決議案，待本公司股份溢價賬因[編纂]而錄得進賬後，董事獲授權將本公司股份溢價賬進賬金額[編纂]港元撥充資本，運用有關款項按面值悉數繳足合共[編纂]股股份，以就彼等於本公司的當時現有相關股權按比例配發及發行予於通過該等決議案日期名列本公司股東名冊的股份持有人(盡可能不涉及零碎部分，以免發行及配發零碎股份)。

## 歷史、重組及公司架構

### 緊隨[編纂]及[編纂]完成後的公司架構

下圖載列緊隨[編纂]及[編纂]完成後的公司及股權架構(假設[編纂]並無獲行使及並無計及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份)：



附註：請參閱「緊隨重組及[編纂]投資完成後的公司架構」下的附註。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 中國監管規定

我們的中國法律顧問已確認，上文所述本集團中國公司的所有股權轉讓及註冊資本增加均已獲得必要政府批准及許可且所涉及的政策程序均根據適用中國法律及法規進行。我們的中國法律顧問亦已確認，我們已自相關中國監管部門獲取進行重組所需的所有必要批准。

根據併購規定，境內公司、企業或自然人以其在境外合法設立或控制的公司名義併購與其有關聯關係的境內公司，應報商務部審批。境內公司或自然人以股權支付收購價款，通過境外特殊目的公司持有境內公司股權的，該特殊目的公司境外上市應經中國證監會批准。

根據《外商投資信息報告辦法》（「**外商投資信息辦法**」），自二零二零年一月一日起，外國投資者直接或者間接在中國境內進行投資活動，應由外國投資者或者外商投資企業根據本辦法向商務主管部門報送投資信息。經我們的中國法律顧問告知，上海良中已於二零二一年一月根據外商投資信息辦法完成銳安有限公司向上海創奮收購2%股權（「**第一次收購事項**」）所需的申報程序並已取得新的營業執照。

第一次收購事項完成後，上海良中成為中外合資企業。上海良中改制為中外合資企業之後發生的上海創之信向上海良中注資約人民幣181.6百萬元（「**第二次增資**」）、天津創之誠收購上海良中2.61%股權及天津創之誠收購上海良中 0.33%股權（「**第三次收購事項**」），被視為因收購外商投資企業股權而導致股東變更。經我們的中國法律顧問告知，鑒於併購規定不適用於將境內人士所成立外商投資企業的股權轉讓予境外人士，因此，併購規定不適用於第二次增資及第三次收購事項。相反，第二次增資及第三次收購事項應遵守外商投資信息辦法。上海良中已按規定完成申報程序，並於二零二一年一月獲得新的營業執照。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 向中國國家外匯管理局登記

根據國家外匯管理局於二零一四年七月四日頒佈的《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「**國家外匯管理局第37號通知**」)及《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「**國家外匯管理局第13號通知**」)，境內居民個人以境內外合法資產或權益向境外特殊目的公司進行的投資活動，應向國家外匯管理局當地分支機構辦理登記手續。國家外匯管理局第37號通知亦規定，已登記境外特殊目的公司發生境內居民個人股東、名稱、經營期限等基本信息變更，或發生境內居民個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，應辦理境外投資外匯變更登記手續。

經我們的中國法律顧問告知，楊先生、徐女士、李先生及馬先生各自己按照國家外匯管理局第37號通知及國家外匯管理局第13號通知的要求於二零二零年十一月二十六日完成登記。

## 業 務

閣下決定投資[編纂]前應閱覽整份文件，而非僅依賴主要或概要資料。本節的財務資料乃摘錄自本文件附錄一所載的會計師報告，未經重大調整。除本文件另有註明外，本文件引用的所有市場統計數據乃源自行業報告。有關弗若斯特沙利文的資格以及行業報告的詳情，請參閱本文件「行業概覽」。

### 概覽

我們是中國一家快速發展的物業管理服務提供商，業務遍及全國。截至二零二一年六月三十日，我們有在管項目291個，簽約將由我們管理的項目508個，在管總建築面積約33.2百萬平方米，簽約總建築面積約71.2百萬平方米，覆蓋中國18個省、兩個直轄市及三個自治區的154個城市。其中，我們的大部分業務位於長三角，截至二零二一年六月三十日，我們56.1%的在管建築面積位於該地區。根據弗若斯特沙利文的數據，截至二零二零年十二月三十一日，我們在中國所有物業管理公司中排名37(按簽約建築面積計)及排名43(按在管建築面積計)，市場份額約為0.1%。按二零二零年的收益計，我們在中國所有上市物業管理服務公司中排名37；我們亦在長三角所有物業管理公司中排名33(按收益計市場份額約為0.2%)及排名30(按在管總建築面積計)。根據弗若斯特沙利文的數據，於二零二零年，按收益計長三角的市場份額佔中國物業管理服務市場的約39.1%。詳情請參閱「行業概覽—競爭格局」。

我們於往績記錄期間錄得強勁增長。根據弗若斯特沙利文的數據，與二零二零年所有在聯交所、上海證券交易所或深圳證券交易所上市的中國物業管理公司相比，本集團是按在管建築面積及收益增長率計增長最快的物業管理服務提供商。我們的在管建築面積由截至二零一八年十二月三十一日的0.3百萬平方米增加至截至二零一九年十二月三十一日的6.8百萬平方米，並進一步增加至截至二零二零年十二月三十一日的20.1百萬平方米，複合年增長率為769.3%。我們的簽約建築面積由截至二零一八年十二月三十一日的23.9百萬平方米增加至截至二零一九年十二月三十一日的37.7百萬平方米，並進一步增加至截至二零二零年十二月三十一日的60.3百萬平方米，複合年增長率為58.8%。截至二零二一年六月三十日，我們的在管建築面積為33.2百萬平方米及簽約建築面積為71.2百萬平方米。於往績記錄期間，隨著我們的業務擴張，我們的收益及淨利潤亦迅速增長。我們的收益由二零一八年的人民幣175.8百萬元增加至二零二零年的人民幣704.5百萬元，複合年增長率為100.2%。我們的淨利潤由二零一八年的人民幣26.6百萬元增加至二零二零年的人民幣86.2百萬元，複合年增長率為79.9%。我們的收益由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣215.6百萬元大幅增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣662.6百萬元，同比增長207.3%。我們的淨利潤亦由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣25.9百萬元大幅增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣105.6百萬元，同比增長307.7%。憑藉著我們的快速發展及卓越的服務質素，我們的品牌於業內受到廣泛認可。我們榮膺易居克而瑞(中國)於二零二一年評選的「二零

## 業 務

二零年中國物業服務企業合約規模榜五十強」第28名(按簽約建築面積計)及「中國物業服務企業服務力第25」。我們的品牌及行業知名度幫助我們挽留現有客戶並吸引新客戶。

我們與物業開發商的合作一般始於項目建設的早期階段，我們獲委聘提供協銷服務等非業主增值服務。在我們簽訂相關項目的物業管理服務合約後，一般需要幾個月甚至幾年的時間相關物業開發才交付予我們進行管理。因此，我們在成立初期主要為中梁控股集團提供非業主增值服務，於二零一八年來自物業管理服務及社區增值服務的收益佔比很小。我們持續致力拓展市場及多元化客戶群並已取得重大成效，我們由獨立第三方開發商開發的項目的簽約建築面積由截至二零一八年十二月三十一日的0.8百萬平方米大幅增加至截至二零一九年十二月三十一日的2.0百萬平方米；及增至截至二零二零年十二月三十一日的9.1百萬平方米，並進一步增加至截至二零二一年六月三十日的16.6百萬平方米。來自物業管理服務的收益佔比已由二零一八年的0.1%增加至二零一九年的6.4%、二零二零年的33.8%；及進一步增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的34.9%，而儘管我們從事物業管理業務的時間較短，但來自由獨立第三方開發商開發項目的物業管理服務收益佔比由二零一八年的零增加至二零一九年的1.4%、二零二零年的10.3%；及進一步增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的15.6%。

### 我們的優勢

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

#### 中國市場傑出及快速發展的物業管理服務提供商，業務遍佈全國並專注於長三角

我們是中國一家快速發展的物業管理服務提供商，業務遍及全國。根據弗若斯特沙利文的數據，於二零二零年，按在管建築面積及收益增長率計算，與所有上市的中國物業管理公司其他可資比較的物業管理服務提供商相比，本集團都是增長速度最快的物業管理服務提供商。截至二零二一年六月三十日，我們有在管項目291個及簽約項目508個。我們的在管建築面積由截至二零一八年十二月三十一日的0.3百萬平方米增加至截至二零一九年十二月三十一日的6.8百萬平方米，並進一步增加至截至二零二零年十二月三十一日的20.1百萬平方米，複合年增長率為769.3%。我們的簽約建築面積由截至二零一八年十二月三十一日的23.9百萬平方米增加至截至二零一九年十二月三十一日的37.7百萬平方米，並進一步增加至截至二零二零年十二月三十一日的60.3百萬平方米，複合年增長率為58.8%。截至二零二一年六月三十日，我們的在管建築面積為33.2百萬平方米及簽約建築面積為71.2百萬平方米。由

## 業 務

於我們的業務擴張，我們的收益及淨利潤亦迅速增長。我們的收益由二零一八年的人民幣175.8百萬元增加至二零二零年的人民幣704.5百萬元，複合年增長率為100.2%。我們的淨利潤由二零一八年的人民幣26.6百萬元增加至二零二零年的人民幣86.2百萬元，複合年增長率為79.9%。我們的收益由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣215.6百萬元大幅增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣662.6百萬元，同比增長207.3%。我們的淨利潤亦由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣25.9百萬元大幅增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣105.6百萬元，同比增長307.7%。

我們擁有龐大的物業管理組合，截至二零二一年六月三十日覆蓋中國18個省、兩個直轄市及三個自治區的154個城市。其中，我們專注於長三角，截至二零二一年六月三十日，我們56.1%的在管建築面積位於該地區。根據弗若斯特沙利文的數據，按總收益計，我們於二零二零年在長三角的物業管理服務公司中排名第33位。

我們曾榮獲多項行業獎項。我們於二零二零年榮獲易居克而瑞(中國)「中國物業服務企業合約規模榜五十強」第28名、易居克而瑞(中國)「中國物業服務企業在管規模榜百強」第37名及「中國物業服務企業服務力五十強」；以及中國指數研究院及中國房地產Top10研究組「2019中國物業服務百強企業」第29名。

我們相信，憑藉強有力的市場地位及良好的品牌形象，我們將能夠抓住市場發展機遇，繼續在全國範圍內快速擴張。

### 與中梁控股集團的穩定合作關係為我們帶來強勁的增長

我們與中梁控股集團擁有穩定的業務合作關係，中梁控股集團為中國大型物業開發商。中梁控股集團於全國各地擁有大量的優質項目。中梁控股集團致力創立全國知名的「中梁」品牌，並於二零二一年榮獲「中國房地產開發企業綜合實力二十強」，並於二零二一年在中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心發佈的「中國房地產開發企業責任地產十強」中位列榜首。根據中梁控股集團截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核中期業績，截至二零二一年六月三十日，中梁控股集團(連同其合營企業及聯營公司)擁有總土地儲備約65.8百萬平方米。在中梁控股集團65.8百萬平方米的土地儲備中，其中41.7%位於長三角。近年來，中梁控股集團不斷發展其業務。根據中梁控股集團的二零一九年及二零二零年年報，中梁控股集團於二零一八年、二零一九年及二零二零年分別錄得收益人民幣30,214.7百萬元、人民幣56,639.6百萬元及人民幣65,940.6百萬元；而於二零二零年，中梁控股集團的合約銷售總額約為人民幣1,688億元，較二零一九年的人民幣1,525億元增長約11.0%。根據其於及截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核中期業績，中梁控股集團截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月分別錄得收益人民幣23,766.6百萬元及人民幣32,905.6百萬元；而於截至二零二一年六月三十

## 業 務

日止六個月，中梁控股集團的合約銷售總額約為人民幣950億元，同比增長40.3%。自上市以來，中梁控股集團多年來逐步去槓桿，優化財務穩定性。中梁控股集團維持強勁的流動資金狀況，拓寬了融資渠道，於二零一九年、二零二零年及截至二零二一年六月三十日止六個月分別錄得65.6%、65.8%及56.1%的淨資本負債比率，及於截至二零一九年、二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，分別錄得約0.7、1.1及1.2的非限制現金與即期借款比率。中梁控股集團已採用標準化的土地收購模式，根據不同地點不同類型物業的各種因素制定詳細的土地收購標準及嚴格的程序指引。中梁控股集團亦實施審慎購地政策，投資新購土地相對保守。此外，中梁控股集團(包括其合營企業及聯營公司)於二零二一年上半年將中梁控股集團(包括其合營企業及聯營公司)合約銷售總額的42.9%用於收購新項目或地塊，較過往年度的50.0%以上有所減少。中梁控股集團預期於可見未來將有關百分比進一步降低至40%以下。中梁控股集團擁有多元化的土地收購方式，包括拍賣、公開招標、與第三方合作以及收購目標項目或項目公司，使其能夠以相對較低的成本拓展目標市場。截至二零二一年六月三十日，中梁控股集團有土地儲備65.8百萬平方米，覆蓋中國五大核心經濟區，可售資源充足，可支持未來銷售增長。

受惠於與中梁控股集團的穩定合作關係，我們有能力獲得各種項目資源，繼續擴大我們的在管建築面積及業務規模。於往績記錄期間，中梁控股集團開發的大部分項目由我們簽約管理，而於往績記錄期間，我們對中梁控股集團開發的項目的中標率為100%。於二零二零年，我們物業管理服務收益的74.9%來自管理中梁控股集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的項目。

我們與中梁控股集團的成功合作提升了我們的品牌知名度並加強了我們的市場擴展能力。在「中梁」品牌的加持下，我們與眾多商業夥伴建立了良好的合作關係，顯著提高了我們的業內競爭力。我們開始獲第三方物業開發商委聘為其提供協銷服務，並成功獲得彼等對我們服務質量的信任和認可，進而幫助我們獲得其物業管理服務項目。我們在管的獨立第三方開發商開發的項目數量已由截至二零一八年十二月三十一日的零個增加至截至二零一九年十二月三十一日的四個、截至二零二零年

---

## 業 務

---

十二月三十一日的25個及進一步增加至截至二零二一年六月三十日的71個。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，我們已分別簽約管理六個、13個、54個及111個由獨立第三方開發商開發的項目，簽約建築面積分別為0.8百萬平方米、2.0百萬平方米、9.1百萬平方米及16.6百萬平方米。

### 以市場為導向的方針實現快速擴張及多元收入來源

於往績記錄期間，我們推動服務及物業組合多元化，為不同需求的客戶提供服務，實現快速增長，未來，我們將繼續推動增長。

### 模塊化的服務可快速複製

我們亦根據不同客戶於不同階段的需求，為物業開發商提供涵蓋整個項目週期的不同服務模塊。我們的非業主增值服務主要包括協銷售服務（旨在協助物業開發商開展現場營銷活動及提高銷售和營銷表現）及交付前服務。

我們致力於將服務標準化及模塊化。例如，我們已建立針對地區房地產開發商的標準化服務目錄，包括協銷服務及交付前服務。由於我們的服務是以標準化產品的形式提供，我們可以根據客戶的需求，快速組合及定制不同的服務模塊，提供個性化的服務，而不需要經過試錯。因此，即使所服務的項目之間因地域分佈不同而存在較大差異，我們仍能綜合考慮項目規模、服務價格水平、地理位置、產品定位等個性化因素，為每個項目制定差異化的管理及控制目標。我們已為每個物業管理項目的產品線建立了標準化的服務目錄，當中規定我們的營運詳情，包括前台對住戶要求的回應時間、基於住宅單位的管家數量以及同一產品線中項目的清潔服務提供商的挑選標準。例如，就基本物業項目而言，我們要求前台人員在30分鐘內回應住戶要求，每300至600個住宅單位（視乎物業類型）配備一名管家，每天至少進行兩次保安巡邏，每天清理生活垃圾一次；就針對追求優質服務的升級者的物業項目而言，我們要求前台人員在30分鐘內回應住戶要求，每100至600個住宅單位（視乎物業類型）配備一名管家，每四小時進行一次保安巡邏，每天清理生活垃圾兩次；就高端物業項目而言，我們要求前台人員在30分鐘內回應住戶要求，每100至500個住宅單位（視乎物業類型）配備一名管家，每2小時進行一次保安巡邏，每天清理生活垃圾兩次。

我們相信，在服務模塊化方面的持續投入將可降低我們在不同項目之間的適應成本，提升我們的整體運營效率，有助於我們獲取新項目及拓展新市場。

## 業 務

### 獲取第三方客戶的多種方法

於往績記錄期間，我們利用多種方式獲取第三方客戶。通過收購溫州中梁及浙江綠博，我們迅速進入新的市場，擴大我們的項目類型，並進一步提升了我們獲得獨立第三方開發商服務委聘的業務拓展能力。請參閱「歷史、重組及公司架構—我們的公司發展—於往績記錄期間的收購」。此外，我們亦通過訂立戰略合作協議及合資協議，與業務夥伴建立長期戰略合作關係，進一步拓寬獲取獨立開發商開發項目的渠道。截至最後實際可行日期，我們與第三方房地產開發商、文旅項目開發商及工業園區運營商訂立23份戰略合作協議，為住宅及商業物業項目、工業園區以及文旅開發項目提供協銷服務、前期設計及諮詢服務以及物業管理服務。戰略合作框架協議一般規定，在法律准許的情況下，我們將成為相關項目的物業管理服務提供商或業務合作夥伴將優先讓我們參與項目招投標程序。我們的戰略合作協議通常概述將提供的服務，但沒有固定的定價期限。

除在傳統物業管理服務市場的擴張外，我們亦已開始探索提供城市運營服務的業務機會。截至最後實際可行日期，在我們訂立的23份戰略合作框架協議中有五份是與第三方城市運營服務提供商、文旅運營商及工程建設公司簽訂，七份是與有政府背景的實體簽訂。根據城市運營服務的戰略合作框架協議，我們已同意提供多項服務，涵蓋從前期設計及諮詢服務、協銷服務到交付後維護服務的全生命週期城市營運。例如，根據我們與上海遠通路橋工程有限公司（一間大型國有基建公司）訂立的框架協議，我們已同意為其提供前期規劃、施工現場管理及交付後維護和保養服務，以幫助其工業園區吸引更多商機。

截至最後實際可行日期，我們亦訂立24份合資協議。根據該等合資協議，我們與第三方物業開發商、物業管理公司及勞務外包公司成立物業管理公司，該等公司有義務為相關合資公司獲取物業管理服務協議。我們在全部24份合資協議中均擁有多數股份。截至最後實際可行日期，我們已成功根據合資協議獲取約1.8百萬平方米的簽約建築面積及一個總建築面積270.5百萬平方米的城市運營服務項目，我們就此簽約向一處森林公園提供綠化及清潔服務、安保服務及維修及保養服務。

---

## 業 務

---

### 多元化的物業類別帶來多個收益來源

除住宅物業外，我們已將服務範圍擴展至非住宅物業。自二零一八年以來，我們的項目類型逐漸擴展至涵蓋安徽、重慶、江蘇、貴州、山東、廣西、浙江、廣東及四川省的商業綜合體、軍營、學校、銀行及養老中心。一個軍工項目及佛山養老院項目等項目已極大地促進我們服務能力的發展。截至二零二一年六月三十日，我們的簽約非住宅物業建築面積為約563,215平方米，我們的在管非住宅物業總建築面積為約305,010平方米。我們預計在未來繼續擴大在管非住宅物業組合，尤其是工業園區及商業綜合體。我們相信，我們在管理多元化物業組合方面的往績記錄將為我們非住宅物業這一新市場中提供長期競爭力，並將使我們能夠建立涵蓋城市環境下物業管理各個方面的大型城市營運服務系統。

### 標準化管理系統及智能社區技術令我們提高營運效率及客戶體驗

我們已就監管及維持服務質素制定各種服務標準及系統。我們於往績記錄期間的高留存率充分證明了我們的服務質量。我們於二零二零年為優化項目組合將資源重新分配至利潤更高的項目而自願退出三個項目。

### 全生命週期營運系統

我們已建立項目服務全生命週期營運管理模式。根據物業管理項目的不同階段，我們已為早期階段、交付階段、定期服務階段、調整階段、成熟階段及往後階段的52個主要節點建立工作管理及控制標準，以使我們在每個階段均有明確的表現目標，在每個層級上均可有效地管理我們的服務質素，並為不同項目的服務質素控制提供可複制的服務模式。

結合整個生命週期營運管理模式，我們已為項目的整個生命週期建立一個表現指標系統。通過監察、控制表現指標，我們可有效地優化營運、提高效率及服務質素。

### 「安心」社區服務系統

我們秉持「美好生活，用心服務」的理念，建立以客戶為中心的「安心」社區服務系統。我們將每個項目劃分為多個網格單元，將「心管家」服務經理置於每個網格的協調中心，心管家由提供維修保養、安保、清潔及園林服務等服務的專業服務團隊

---

## 業 務

---

支持，並以我們的信息技術平台及具競爭力的薪酬制度作為補充，以實現網格的表現及客戶滿意度目標。每個網格的表現將支持該項目的總體管理目標。

我們相信基於網格的「心管家」可讓業主及住戶享受優質服務。我們要求我們的「心管家」通過現代信息技術與客戶保持溝通，以便我們了解客戶的需求，及時響應客戶的需求，有效地解決客戶的問題，並為客戶創造熱情親切的體驗，從而取得高客戶滿意度及客戶粘性。

### 優質服務標準系統

我們相信，優質服務標準為獲得客戶滿意及成功發展業務的關鍵。我們致力於在物業管理項目的整個生命週期內制定及實施優質服務標準，並不斷提高客戶對我們服務的滿意度。我們已建立不同的標準化服務系統，包括「中梁物業」及「中鉑服務」，以提供滿足不同物業類型的需求的標準化服務，並確保我們在不同地點及項目均提供相同水準的優質服務。憑藉我們的品牌知名度，「中梁服務」為住宅物業提供物業管理服務標準，以為我們在管物業的住戶提供標準化且客製化的優質服務，並通過物業開發全產業鏈充分實現價值。我們的「中鉑服務」為中高端社區提供物業管理服務標準以及為售樓處提供協銷服務標準。

我們採用「單項目」管理模式以實現我們項目組合的可持續、健康營運。我們針對每個項目指派一名項目經理專門負責該項目的表現。我們對每個項目及服務類型進行獨立核算，並通過監控總體毛利及每月營運統計數據評估我們的項目經理，以實現我們為每個項目的物業管理服務及增值服務設定的表現目標，從而支持我們業務營運的長期可持續、健康發展。

作為我們致力建立及維持高標準質量管理系統的證明，我們已成功取得（其中包括）ISO 9001:2015質量管理體系認證、ISO 14001:2015環境管理體系認證及ISO 45001:2018職業健康安全管理体系認證。

## 業 務

### 智能社區技術提高營運效率

我們亦採用智能社區技術（例如我們的微信小程序「梁心優選」、「梁心服務」及「梁心助手」）來增強自身的競爭力，改善服務質量及客戶滿意度，降低對人力的依賴及削減成本。該等技術包括：

- **數字化服務請求。**為向住戶提供更好的客戶體驗並提升營運效率，我們透過網上工單系統接獲維修及維護服務等若干服務的請求。我們的工單系統使我們可以有效分派及調配現場員工根據每位員工的閒暇情況進行各項任務，並通過實時告知員工其工作績效，在維持我們的服務質量方面發揮關鍵作用。憑藉工作流程的數字化，我們能夠及時回應客戶，監控我們的服務進度，優化我們的資源分配並減少人為錯誤。
- **智能社區增值服務平台。**我們於二零二零年推出微信小程序「梁心優選」，為客戶提供獲取覆蓋日常生活需要的產品及服務的便利渠道。截至二零二一年三月三十一日，我們的微信小程序有超過100,000名授權用戶。我們微信小程序於二零二零年的平均月活躍用戶數超過30,000名。
- **遠程設施管理系統。**為提高我們的設施檢查及維護效率，我們使用遠程設施管理系統來監控維護計劃的執行情況。我們亦使用遠程監控及運作管理系統來實時自動檢查我們在管設施的運作，從而節省我們的人工檢查費用。
- **雲停車管理系統。**為提高我們的停車管理服務效率，我們已為在管的所有停車場採用雲管理平台。客戶可直接在網上支付停車費，而無需經歷繁瑣的現金支付。因此，我們可以維持對在管停車場的實時監控，同時削減人工收費所涉及的勞工成本。
- **人臉識別系統。**我們在管物業的業主及住戶可以使用其人臉作為物業和電梯的鑰匙，並通過我們的移動應用程序授予訪客進入權限，從而提升彼等的整體居住體驗。
- **AI安防攝像頭。**我們亦於在管物業中安裝了AI安防攝像頭，該等攝像頭可為我們提供實時警報並更新潛在威脅，而無需人工干預，從而提高整體營運效率。

---

## 業 務

---

於往績記錄期間，我們服務的標準化及智能社區技術的使用已帶動我們改善營運效率以及減少員工及其他業務成本。我們的人均收益由二零一八年的人民幣101,580元增加至二零二零年的人民幣321,330元。我們的人均建築面積由截至二零一八年十二月三十一日的154平方米大幅增加至截至二零二零年十二月三十一日的7,342平方米，並進一步增加至截至二零二一年六月三十日的7,892平方米。我們物業管理服務的毛利率由截至二零一八年十二月三十一日止年度的19.8%上升至截至二零二零年十二月三十一日止年度的24.8%及由截至二零二零年六月三十日止六個月的21.9%上升至截至二零二一年六月三十日止六個月的28.3%。除人力減少外，技術的廣泛應用亦提高了我們操作細節的管理能力。

我們相信，標準化管理體系及智能社區技術可以提升我們的營運效率及客戶體驗，從而提高客戶滿意度。

### 經驗豐富的專業管理團隊，擁有完善的激勵機制和人才開發系統

我們擁有一支經驗豐富的管理團隊，這對於我們的成功至關重要。我們的管理團隊由知識淵博且經驗豐富的專業人士組成，他們具有可靠的往績，在物業管理行業平均擁有14年以上經驗。我們的主席楊劍先生為我們的業務策略、企業管治架構打下基礎，不斷引領我們發展及部署我們的業務模式。楊先生在物業開發及物業管理行業擁有超過27年的經驗，自二零一六年至今擔任上海市浙江商會常務副會長，並於二零一八年獲委任為上海企業聯合會副會長。

我們的執行董事李先生在房地產行業累積逾18年經驗。李先生擔任上海市浙江商會產城發展聯合會的執行會長，主要負責本集團的策略規劃及整體管理。

隨著我們的業務不斷發展，我們招募了更多高級管理層成員以支持我們的擴展策略及滿足我們的業務增長所需。

- 我們的副總裁之一蔣牧人先生主要負責本集團的併購及投資。蔣先生在收購及投資領域累積逾12年經驗。

---

## 業 務

---

- 我們的執行總裁之一李其昌先生在物業經營管理領域累積逾19年經驗。彼為重慶市物業管理行業的專家組成員，是一名註冊物業管理師，共同負責本集團南方地區的社區業務管理。
- 我們的執行總裁之一武心民先生在物業行業累積逾13年經驗。彼為北京市物業行業協會理事、國家機關事務管理局住宅物業服務品質監督檢查特聘專家、中國工業經濟聯合會物業委員會副會長，共同負責本集團的營運及質量控制。

我們亦已成立一組中層營運經理以支持我們的快速增長。隨著我們的業務擴展，我們致力吸引更多出色的資深經理以進一步實施我們的策略。

我們持續向不同級別及部門的人員提供培訓以確保為我們的快速擴展提供人才。其中，我們已制定下列培訓及人才挽留計劃：

- 「大管家」培訓計劃，對象是我們的項目經理並涵蓋有關項目管理的全部課程；
- 「心講堂」培訓計劃，對象是我們的地區經理並涵蓋有關職業安全、增值服務及適用法律法規的特別課程；及
- 「心棟梁」管理實習生計劃，涵蓋從入門級別到地區及部門管理人員的人才，以及人才匯集及晉升計劃。

我們認為激勵制度乃吸引及挽留訓練有素業務人才以支持我們快速發展的關鍵，因此對此十分看重。我們採用了成就共享及特別獎勵等多層次的激勵制度，鼓勵僱員發揮最大潛力作出貢獻。

- 我們秉持「共識共享、責任共享及回報共享」的企業價值觀。例如，我們的執行董事李先生在早期協助為業務打下扎實基礎，獲授予機會參與我們的[編纂]融資。進一步詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構—重組—上海創評向上海良中注資」。

---

## 業 務

---

- 我們亦於二零二零年推出「成就共享」計劃，向地區層面的管理層提供更大的激勵，藉以提升服務質量、控制項目成本、提高項目盈利能力及實現我們的全年目標。憑藉該計劃，截至二零二零年十二月三十一日，我們的平均人均在管建築面積較二零一九年十二月三十一日增加約75.5%。

我們相信，我們不斷努力吸引及挽留人才，加上多層次的激勵計劃，將有助於我們業務的可持續發展。

### 我們的策略

我們致力成為全國擁有多元化管理物業的綜合性物業管理及城市運營服務提供商。我們打算採取以下策略鞏固我們於物業管理行業的領先地位並擴展我們的業務營運：

**繼續優化及創新多層次營銷及擴展策略，擴大我們的市場份額**

**打造標杆項目，提高品牌知名度**

隨著服務標準化及模塊化的推進，我們在不同城市打造明星項目（如溧陽的溧陽香緹雅苑及鹽城的鹽城望府景園），於各自的城市群實現口碑效應。

我們擬透過「中梁物業」全生命週期服務體系，輔以智能社區技術，繼續深耕高增長的選定城市，打造智能社區標杆項目，吸引優質地產商與我們合作。我們擬將重點放在經濟發達的城市，並利用我們在區內的資源及品牌知名度，增加在已有業務地區的項目密度。

我們擬將「中鉑物業」體系打造成中高端物業項目的服務標杆。我們亦擬藉助於智能技術的投資，將「中城雲」服務體系打造成產業園區及城市運營服務的服務標杆。我們相信此類標杆項目能夠為我們樹立良好的口碑，助力我們進一步擴大市場份額。

**獲取第三方客戶的多種方式**

我們透過多種方式尋求獲取第三方客戶。

有機增長。我們計劃參與更多由獨立第三方開發商開發的項目的投標，並通過繼續加強我們的品牌知名度及提升我們的服務質量，提高日後投標的中標率。

---

## 業 務

---

**戰略性收購。**我們擬透過併購快速進入新市場，擴展新的物業類型，並計劃於該等新收購的項目實施我們的標準化服務及專業營運管理體系，實現高效整合。我們計劃在我們認為有利可圖或符合我們擴張戰略的服務領域進一步收購其他符合我們選擇標準的物業管理公司，有關標準包括區域競爭力、業務規模、項目質量及平均物業管理費等。更多詳情請參閱本文件「未來計劃及[編纂]用途」。同時，我們力爭以較低的成本獲得優質項目，透過高效、科學的投資管理及決策，實現併購效益的最大化。

**合資企業。**我們相信，與國有企業及物業開發商等合作夥伴保持持續、長期的戰略合作乃支持我們發展壯大的有效途徑。我們擬與該等合作夥伴建立合資企業，進一步豐富獲取多元來源項目的渠道。

**[繁星計劃]。**依託品牌聲譽及項目地域覆蓋，我們擬進一步推進「繁星計劃」，利用當地員工加強我們拓展項目的信息渠道，擴大在已有業務地區的市場佔有率，並通過在同一地區管理多個項目實現協同效應和規模效益。在「繁星計劃」下，我們會為員工提供充分的支持及培訓，包括項目招攬流程、溝通技巧及如何打動客戶等方面的培訓。成功爭取到獨立開發商開發項目的員工，我們將給予相應獎勵。

**城市業務。**除擴展傳統的物業管理服務市場外，我們亦擬發展新的物業及服務類型及提供城市基礎設施運營維護、基礎設施工程諮詢、居民服務等城市公共服務綜合解決方案。

### 繼續投資技術，優化內部營運效率及創造可對外銷售的產品

我們擬繼續投資技術，以提升服務體驗及營運效率。我們亦計劃不斷檢討及升級技術標準，為我們的業務長遠增長提供支持。通過建立「技術聯盟」，我們計劃與已經開發出多種服務技術的科技公司成立合營企業或進行股權投資，並將此類技術引進我們的服務以增強我們的數字管理及智能服務功能。例如，我們已與全球泊(深圳)技術有限責任公司簽訂合作協議，利用其智能停車運營平台提高我們在停車場管理服務方面的運營效率及服務質量。截至最後實際可行日期，我們一直於管理的物業中運行試點計劃，以探索智能技術與我們營運服務的結合。通過試驗，我們

---

## 業 務

---

擬構建一個服務管理平台，根據不同服務場景的實際需求提供靈活配置的智能物聯網服務(包括使用人工智能(AIoT)的智能停車、智能安保、智能設備管理及社區電商)，為我們的物業管理服務賦能及建立智能社區。

基於對物業管理行業高度市場分化的了解，我們計劃創造可出售予其他物業管理公司的智能物業管理服務技術產品，並為我們提供額外的收入來源。我們擬將物業管理智能服務技術整合至我們的雲平台，以軟件即服務(SaaS)應用程序形式交付給我們的業務合作夥伴，以便我們可擴展我們的收入來源並增強我們在獲取新項目方面的競爭力。

基於智能社區服務，我們擬促進新的智能社區生態的形成，在該生態中，不同類型物業的業主將增加對技術應用程序及移動應用程序的使用，並與業主建立更多的線上聯繫以加深我們對該等業主的了解，提高我們的服務質量，並發掘潛在的增長價值。

我們認為，在我們為智慧社區及智慧城市提供物業管理服務期間累積的數據是優化營運效率的關鍵。透過數據分析及建模，對內，我們擬實現有效的資源分配並進一步降低營運成本；對外，我們擬採用數據驅動的策略，使用大數據來分析客戶需求和行為，並指導我們不斷創新業務產品。

### 繼續提供優質增值服務，以滿足客戶的不同需求

增值服務已成為現代社區物業管理服務愈來愈重要的一部分。我們尋求利用我們的經驗，擴大我們為業主及住戶提供的社區增值服務，在整個物業發展的價值鏈中更好地滿足彼等的需求。

對於居住在我們所管理住宅物業的業主及住戶，我們擬根據彼等的日常生活場景加強我們提供及豐富社區增值服務的能力，提供更多便利。我們將分析收集到的客戶反饋，改進我們的服務，包括交鑰匙裝飾服務、社區區域管理服務以及生活及旅行服務。我們計劃在未來提供家電保養服務及託管服務，協助業主管理物業。我們亦計劃建設智慧社區，提供智慧停車場服務，更好地為業主及居民服務。

在非住宅物業項目方面，我們計劃利用我們在管理不同類型非住宅物業方面的經驗，擴大我們的服務範圍，創造更多元化的收入來源。

---

## 業 務

---

### 提高品牌知名度及客戶滿意度

我們將繼續秉承「美好生活，用心服務」的企業理念，並以物業管理服務質素為先，從而提高我們品牌的影響力及聲譽。

我們擬進一步打造我們的三個品牌，以滿足不同場景下客戶的不同需求。

就「中梁物業」品牌而言，我們擬利用我們的品牌知名度，並繼續為住宅物業提供物業管理服務，目標是在我們管理的物業中為住戶提供全面、專業及優質的服務，並充分實現整個物業開發產業鏈的價值。

就「中鉑服務」品牌而言，我們擬透過「鉑瑞生活服務」及「鉑睿智慧服務」為中高端住宅社區以及商業物業及辦公大樓提供物業管理服務，建立基準服務質量並增強我們的品牌影響力。

就「中城雲」品牌而言，我們擬透過與各種服務提供商建立戰略合作夥伴關係，將我們在提供優質物業管理服務方面的專業知識與先進技術及第三方專業知識相結合，從而提供智慧城市營運服務。我們擬專注於客戶需求，不斷改進我們的服務產品，增強我們的服務能力，提高服務質量，創造價值，並獲得客戶滿意。

### 繼續吸引、培養及留住人才以支持我們的業務增長

我們擬建立有效的人才發展體系，以支持及促進我們的業務。我們已根據業務增長和人才發展的要求建立人才培訓體系。我們為核心業務職位的員工製定了特殊的培訓計劃，以建立具有行業專長的專業的業務骨幹團隊。同時，為實現我們的長期發展願景，我們建立了管理培訓生發展計劃，其中包括精心挑選高質素的候選人，高效務實的培訓以及科學合理的評估系統，以確保達成我們預期的培訓結果。我們擬繼續投資我們的培訓計劃。

我們已建立一支由核心專業人員組成的高質素的師資隊伍。通過在線學習、內部講座、研討會及交流會等方式，我們將繼續為員工開發優質的課程內容。同時，我們將繼續專注於行業中的學習資源，以支持培訓計劃的成效。我們認為人才是我們的核心競爭力。我們擬繼續投入資源優化人才培訓體系及實施高潛一線管理人才培養計劃，以促進員工的發展和成長，並確保我們核心優勢的長期穩定。

## 業 務

為滿足業務快速增長帶來的人才需求，我們擬繼續實施專門的項目經理招聘計劃及歸家計劃，並為他們提供快速晉升的機會、穩定的工作環境及可選擇就近工作。我們亦推出以股份為基礎的激勵計劃，以獎勵傑出的高級管理層成員。

我們擬進一步開發我們的「心管家」系統，並增強我們的服務模式，使項目經理充當「心管家」，並對項目服務質量和業務績效負全責。我們擬進一步開發導師計劃，鼓勵員工採取主動行動，激發組織活力，不斷培養精英管理人才。透過明確規定的績效目標及系統的培訓和獎金激勵措施，我們擬挑選、善用、培養及留住我們的項目經理，建立基於客戶滿意度和盈利能力的評估及激勵機制，改進和完善我們的項目經理培訓課程，培養我們項目經理的客戶服務、業務意識和團隊管理能力，並實現組織的健康發展。我們的項目團隊成員亦將分享我們業務營運中的超額利潤，從而使他們的利益與企業的利益保持一致，促進本集團的長遠發展。

### 我們的業務模式

過去，為專注於其核心業務房地產開發業務，中梁控股集團於成立之前曾委聘其他物業管理公司為其開發的物業提供物業管理服務。於中梁控股集團成功確立其在房地產行業的市場地位後，鑒於政策支持、城市化進程加快及置業者對優質居住體驗的需求不斷提升帶動物業管理行業快速增長，為向購房人提供全方位的優質服務，進一步提升其品牌知名度，於二零一六年十二月成立上海中梁，從事提供物業管理服務，由中梁控股集團全資擁有直至二零一八年四月。於二零一八年四月，楊先生對其控制的公司實施集團重組計劃，將我們從中梁控股集團中分離出來，使我們能夠專注發展物業管理業務。

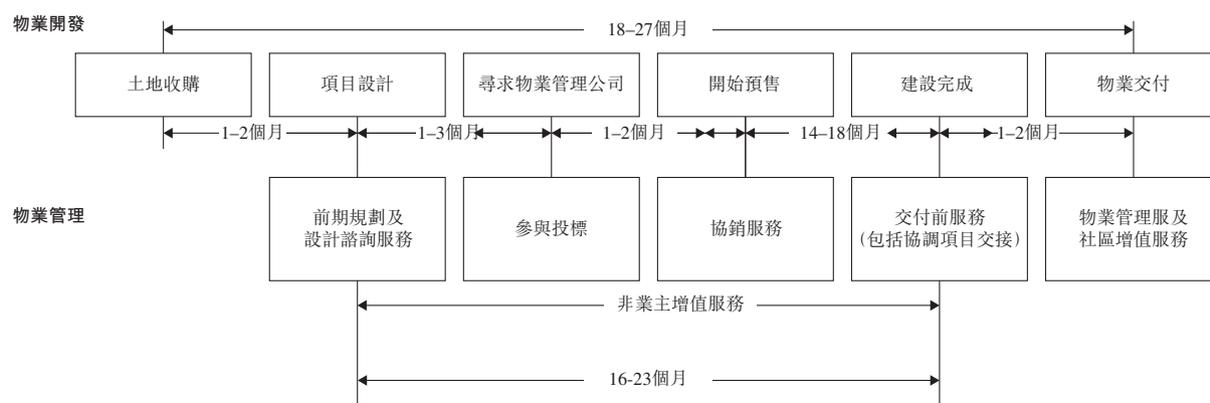
我們的業務分部包括物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。我們與物業開發商的合作一般始於項目建設的早期階段，我們獲委聘提供協銷服務等非業主增值服務。在我們簽訂相關項目的物業管理服務合約後，一般需要幾個月甚至幾年的時間相關物業開發才交付予我們進行管理。因此，我們在成立初期主要為中梁控股集團提供非業主增值服務，於二零一八年來自物業管理服務及社區增值服務的收益佔比很小。隨著我們簽約物業的交付，我們來自物業管理服務的收益不斷增加。物業管理服務的收益貢獻由二零一八年的0.1%增至二零一九年的6.4%、二零二零年的33.8%並進一步增至截至二零二一年六月三十日止六個月的34.9%。我們的業務擴張大致與中梁控股集團的持續增長一致。我們來自中梁控股集團的在管建築面積由截至二零一八年十二月三十一日的0.3百萬平方米增至截至二零一九年十二月三十一日的5.2百萬平方米、截至二零二零年十二月三十一日的13.3百萬平方米；及進一步增至截至二零二一年六月三十日的19.7百萬平方米。我們持續致力拓展市場及多元化客戶群並已取得重大成效，我們由獨立第三方開發商開發的項目的簽約建築面積由截至二零一八年十二月三十一日的0.8百萬平方米大幅增加至截至二零一九年

## 業 務

十二月三十一日的2.0百萬平方米、截至二零二零年十二月三十一日的9.1百萬平方米；及進一步增加至截至二零二一年六月三十日的16.6百萬平方米。儘管我們從事物業管理業務的時間較短，但來自由獨立第三方開發商開發的項目的收益佔物業管理服務總收益的百分比由二零一八年的零上升至二零一九年的1.4%及二零二零年的10.3%；及進一步增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的15.6%。

由於往績記錄期間交付予我們進行管理的建築面積有所增加，往績記錄期間除物業管理服務收益有所增加外，社區增值服務收益亦有所增加，其對我們總收益的貢獻由二零一八年的零增至二零一九年的3.8%，並於二零二零年增至19.0%，並於截至二零二一年六月三十日止六個月進一步增至21.8%。因此，來自非業主增值服務的收益貢獻由二零一八年的99.9%降至二零一九年的89.8%，並於二零二零年降至47.2%，並於截至二零二一年六月三十日止六個月進一步降至43.3%。

下圖載列我們的全生命週期營運系統：



於往績記錄期間，我們主要從以下三個業務分部產生收益：

- **物業管理服務**。我們向物業開發商、業主及住戶提供一系列的物業管理服務。我們的物業管理服務主要包括(i)清潔服務，(ii)安保服務，(iii)園藝服務及(iv)維修保養服務。

---

## 業 務

---

- **非業主增值服務。**我們向非業主(主要包括物業開發商)提供全方位的物業相關業務解決方案。我們的非業主增值服務主要包括(i)協銷服務，(ii)交付前服務及(iii)其他增值服務。
- **社區增值服務。**我們向物業開發商、業主、住戶以及第三方銷售及推銷公司提供社區增值服務。我們的社區增值服務主要包括(i)交鑰匙裝飾及裝修服務，(ii)物業代理服務，(iii)公用區域管理服務及(iv)生活及旅行服務。

為了進一步豐富我們的服務組合，我們自二零二一年起主要透過本集團於二零二一年六月三十日收購的杭州愛中、南通通皋及其附屬公司擴展業務至城市運營服務。有關詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構—我們的公司發展—於往績記錄期間的收購」。我們的城市運營服務最初主要包括道路清潔、城市生活垃圾收運服務以及清潔及消毒服務，主要服務企業及政府客戶。於往績記錄期間，杭州愛中或南通通皋概無收益綜合入賬至本集團。我們預期城市運營服務將自二零二一年下半年起錄得收益。我們一直致力將城市運營服務類別擴展至森林公園管理等領域。

## 業 務

下表載列我們於所示年度按業務線及最終付款客戶劃分的總收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月					
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年			
	收益		收益		收益		收益		收益			
	人民幣千元	%										
(未經審核)												
<b>物業管理服務</b>												
中梁控股集團	32	—*	1,347	0.4	4,598	0.7	298	0.1	5,803	0.9		
其他關聯方 <sup>(1)</sup>	—	—	—	—	57	—*	—	—	1,393	0.2		
浙江天劍 <sup>(2)</sup>	—	—	—	—	663	0.1	606	0.3	1,469	0.2		
獨立第三方	163	0.1	21,230	6.0	232,790	33.0	77,858	36.1	222,790	33.6		
<b>小計</b>	<b>195</b>	<b>0.1</b>	<b>22,577</b>	<b>6.4</b>	<b>238,108</b>	<b>33.8</b>	<b>78,762</b>	<b>36.5</b>	<b>231,455</b>	<b>34.9</b>		
<b>非業主增值服務</b>												
中梁控股集團	130,854	74.4	220,228	62.3	290,269	41.2	102,948	47.8	249,351	37.6		
其他關聯方 <sup>(1)</sup>	15,973	9.1	42,114	11.9	11,978	1.7	7,889	3.7	18,960	2.9		
浙江天劍 <sup>(2)</sup>	15,848	9.0	25,971	7.3	10,454	1.5	4,664	2.2	3,679	0.6		
獨立第三方	12,966	7.4	29,221	8.3	19,559	2.8	6,191	2.8	14,479	2.2		
<b>小計</b>	<b>175,641</b>	<b>99.9</b>	<b>317,533</b>	<b>89.8</b>	<b>332,260</b>	<b>47.2</b>	<b>121,692</b>	<b>56.5</b>	<b>286,469</b>	<b>43.3</b>		
<b>社區增值服務</b>												
中梁控股集團	—	—	—	—	1,145	0.2	141	0.1	4,788	0.7		
其他關聯方 <sup>(1)</sup>	—	—	—	—	347	—*	—	—	475	0.1		
浙江天劍 <sup>(2)</sup>	—	—	—	—	2,017	0.3	1,865	0.9	—	—		
獨立第三方	—	—	13,635	3.8	130,665	18.5	13,110	6.0	139,387	21.0		
<b>小計</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>13,635</b>	<b>3.8</b>	<b>134,174</b>	<b>19.0</b>	<b>15,116</b>	<b>7.0</b>	<b>144,650</b>	<b>21.8</b>		
<b>總計</b>	<b>175,836</b>	<b>100.0</b>	<b>353,745</b>	<b>100.0</b>	<b>704,542</b>	<b>100.0</b>	<b>215,570</b>	<b>100.0</b>	<b>662,574</b>	<b>100.0</b>		

附註：

- (1) 指中梁控股集團並無於其中持有控股權益的中梁控股集團合資企業及聯營公司以及其他關聯方。
- (2) 浙江天劍(包括其附屬公司、合營企業及聯營公司)就上市規則而言被視為本公司的關連人士，惟自二零一八年六月二十七日起不再為香港財務報告準則項下之關聯方。更多詳情請參閱「關連交易一概覽」(B)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」。

\* 少於0.1

## 業 務

### 物業管理服務

#### 概覽

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，我們的在管總建築面積分別約為0.3百萬平方米、6.8百萬平方米、20.1百萬平方米及33.2百萬平方米。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二一年六月三十日止六個月，就中梁控股集團開發的項目所提供的物業管理服務所產生的收益分別約為人民幣0.2百萬元、人民幣20.6百萬元、人民幣178.3百萬元及人民幣161.1百萬元，分別佔我們於相同年度物業管理服務總收益的100.0%、91.2%、74.9%及69.6%。

下表載列按物業開發商類型劃分的於所示期間物業管理服務的毛利、毛利率、平均物業管理費及收益明細：

	截至十二月三十一日止年度												截至六月三十日止六個月												
	二零一八年				二零一九年				二零二零年				二零二零年				二零二一年								
	平均物業		管理費		平均物業		管理費		平均物業		管理費		平均物業		管理費		平均物業		管理費						
	毛利	毛利率	收益	管理費	毛利	毛利率	收益	管理費	毛利	毛利率	收益	管理費	毛利	毛利率	收益	管理費	毛利	毛利率	收益	管理費					
人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%	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	%				
中梁控股集團開發的項目	39	19.8	2.6	195	100.0	4,585	22.3	1.9	20,604	91.2	45,932	25.8	2.1	178,327	74.9	14,208	21.9	2.1	64,960	82.5	48,027	29.8	2.3	161,154	69.6
其他關聯方開發的項目 <sup>(1)</sup>	—	—	—	—	—	8	10.2	1.7	81	0.4	3,161	26.7	2.2	11,825	5.0	548	21.7	2.2	2,528	3.2	4,262	27.3	2.4	15,596	6.8
浙江天劍開發的項目 <sup>(2)</sup>	—	—	—	—	—	325	20.6	1.3	1,576	7.0	5,293	22.7	1.5	23,332	9.8	1,992	22.6	1.7	8,816	11.2	4,772	25.8	1.6	18,495	8.0
獨立第三方開發商開發的項目	—	—	—	—	—	37	11.5	1.7	316	1.4	4,547	18.5	1.8	24,624	10.3	469	19.1	1.6	2,458	3.1	8,339	23.0	1.7	36,210	15.6
總計	39	19.8	2.6	195	100.0	4,955	21.9	1.8	22,577	100.0	58,933	24.8	2.0	238,188	100.0	17,217	21.9	2.0	78,762	100.0	65,400	28.3	2.1	231,455	100.0

#### 附註：

- (1) 指中梁控股集團與中梁控股集團並無持有控股權益的其他物業開發商及其他關聯方共同開發的項目。
- (2) 浙江天劍(包括其附屬公司、合營企業及聯營公司)就上市規則而言被視為本公司的關連人士，惟自二零一八年六月二十七日起不再為香港財務報告準則項下之關聯方。更多詳情請參閱「關連交易一概覽」(B)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易。

## 業 務

下表載列按物業開發商類型劃分的截至所示日期我們的總簽約建築面積、未交付建築面積、在管建築面積及在管物業數量：

	截至十二月三十一日												截至六月三十日			
	二零一八年				二零一九年				二零二零年				二零二一年			
	簽約 建築面積	未交付 建築面積	在管 建築面積	在管 物業數量	簽約 建築面積	未交付 建築面積	在管 建築面積	在管 物業數量	簽約 建築面積	未交付 建築面積	在管 建築面積	在管 物業數量	簽約 建築面積	未交付 建築面積	在管 建築面積	在管 物業數量
千平方米	千平方米	千平方米		千平方米	千平方米	千平方米		千平方米	千平方米	千平方米		千平方米	千平方米	千平方米		
中梁控股集團開發的項目	18,599	18,333	266	2	30,230	25,053	5,177	43	44,179	30,858	13,321	123	45,717	26,056	19,662	178
其他關聯方開發的項目 <sup>(1)</sup>	2,014	2,014	—	—	2,756	2,638	118	1	3,893	2,660	1,233	12	5,541	3,578	1,963	20
浙江天劍開發的項目 <sup>(2)</sup>	2,544	2,544	—	—	2,641	1,606	1,035	8	3,150	966	2,184	18	3,311	657	2,654	22
獨立第三方開發商開發的項目	762	762	—	—	2,029	1,567	462	4	9,118	5,768	3,350	25	16,603	7,676	8,926	71
<b>總計</b>	<b>23,919</b>	<b>23,653</b>	<b>266</b>	<b>2</b>	<b>37,656</b>	<b>30,864</b>	<b>6,792</b>	<b>56</b>	<b>60,340</b>	<b>40,252</b>	<b>20,088</b>	<b>178</b>	<b>71,172</b>	<b>37,967</b>	<b>33,205</b>	<b>291</b>

附註：

- (1) 指由中梁控股集團與中梁控股集團於其中並無持有控股權益的其他物業開發商及其他關聯方共同開發的項目。
- (2) 浙江天劍(包括其附屬公司、合營企業及聯營公司)就上市規則而言被視為本公司的關連人士，惟自二零一八年六月二十七日起不再為香港財務報告準則項下之關聯方。更多詳情請參閱「關連交易一概覽」(B)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易。

由於中梁控股集團的業務擴張及雙方合作的加強，管理中梁控股集團開發的項目數量由截至二零一八年十二月三十一日的兩個增至截至二零一九年十二月三十一日的43個、截至二零二零年十二月三十一日的123個並進一步增至截至二零二一年六月三十日的178個，該等項目的在管建築面積由截至二零一八年十二月三十一日的0.3百萬平方米增至截至二零一九年十二月三十一日的5.2百萬平方米、截至二零二零年十二月三十一日的13.3百萬平方米並進一步增至截至二零二一年六月三十日的19.7百萬平方米。管理中梁控股集團開發的項目產生的收益由二零一八年的人民幣0.2百萬元增加至二零一九年的人民幣20.6百萬元，並進一步增加至二零二零年的人民幣178.3百萬元及由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣65.0百萬元增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣161.2百萬元。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，管理其他關聯方開發的項目數量分別為零個、一個、12個及20個，即同期的建築面積分別為零、0.1百萬平方米、1.2百萬平方米及2.0百萬平方米。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，管理浙江天劍開發的項目數量分別為零個、八個、18個及22個，即建築面積分別為零、1.0百萬平方米、2.2百萬平方米及2.7百萬平方米。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二

## 業 務

月三十一日以及二零二一年六月三十日獨立開發商開發的在管項目數量分別為零個、四個、25個及71個，即建築面積分別為零、0.5百萬平方米、3.4百萬平方米及8.9百萬平方米。管理獨立第三方開發商開發的項目產生的收益由二零一九年的人民幣0.3百萬元大幅增加至二零二零年的人民幣24.6百萬元並進一步增加至截至二零二一年六月三十日的人民幣36.2百萬元，主要乃由於同期(1)我們的業務擴張及(2)進行的收購事項。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二一年六月三十日止六個月，就中梁控股集團開發的項目收取的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣2.6元、每月每平方米人民幣1.9元、每月每平方米人民幣2.1元及每月每平方米人民幣2.3元。於二零一九年、二零二零年及截至二零二一年六月三十日止六個月，就其他關聯方開發的項目收取的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣1.7元、每月每平方米人民幣2.2元及每月每平方米人民幣2.4元。於二零一九年、二零二零年及截至二零二一年六月三十日止六個月，就浙江天劍開發的項目收取的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣1.3元、每月每平方米人民幣1.5元及每月每平方米人民幣1.6元，而於二零一九年、二零二零年及截至二零二一年六月三十日止六個月，就獨立第三方開發商開發的項目收取的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣1.7元、每月每平方米人民幣1.8元及每月每平方米人民幣1.7元。

中梁控股集團於二零一八年開發的物業項目的平均物業管理費相對較高乃主要由於我們於二零一八年管理兩個中梁控股集團開發的高端項目(包括一個別墅項目)，該等物業的平均物業管理費一般較高。二零一九年至二零二零年及進一步於截至二零二零年六月三十日止六個至二零二一年同期中梁控股集團開發的項目的平均物業管理費增加主要是由於我們管理的中梁控股集團於二、三線城市開發項目的比例增加，而二、三線城市項目的平均物業管理費相對高於三、四線城市。於往績記錄期間，我們向中梁控股集團及其他關聯方開發的項目提供的物業管理服務的毛利率整體高於由獨立第三方開發商開發的項目。毛利率的差異主要是因為我們能夠對中梁控股集團及其他關聯方開發的項目收取較高的平均物業管理費，主要原因是(i)中梁控股集團及其他關聯人士開發的項目處於更高的一線城市(如杭州、寧波及嘉興)，經濟比獨立開發商所開發項目所處的城市發達，導致平均物業管理費更高；(ii)中梁控股集團及其他關聯人士開發的項目比獨立第三方開發商開發的項目在更近期建設且平均售價更高；及(iii)鑒於我們與中梁控股集團的互利互補關係，我們在管理中梁控股集團開發的項目時，投入了更多的智能技術，以提高運營效率。

誠如弗若斯特沙利文所告知且獨家保薦人認同，我們分別就中梁、其他關聯方、浙江天劍及獨立第三方開發商所開發項目收取的按城市級別劃分的平均物業管理費基本與相關業內範圍一致。此外，根據弗若斯特沙利文的數據，我們的平均物業管理費是在相同地區服務相似特徵物業的其他物業管理服務提供商的費用範圍內。於二零一八年至二零二零年，該等公司就住宅物業收取的平均物業管理費通常

## 業 務

介乎每月每平方米人民幣1.2元至每月每平方米人民幣3.4元(長三角地區)、每月每平方米人民幣0.8元至每月每平方米人民幣2.4元(中部地區)、每月每平方米人民幣1.1元至每月每平方米人民幣3.1元(南方地區)、每月每平方米人民幣0.8元至每月每平方米人民幣2.5元(西南地區)及每月每平方米人民幣0.7元至每月每平方米人民幣2.4元(北方地區)。下表載列按項目開發商類型劃分的在管項目數量及各自在不同線城市的建築面積以及不同線城市的平均物業管理費。

	截至十二月三十一日						截至二零二一年	
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		六月三十日	
	在管物業 數目	在管建築 面積 千平方米	在管物業 數目	在管建築 面積 千平方米	在管物業 數目	在管建築 面積 千平方米	在管物業 數目	在管建築 面積 千平方米
一線 <sup>(1)</sup> . . . . .	—	—	—	—	—	—	2	72
二線 . . . . .	1	64	3	321	14	1,693	24	2,958
三線 . . . . .	1	202	31	3,354	108	10,946	175	18,998
四線及以下 . . . . .	—	—	22	3,117	56	7,449	90	11,177
<b>總計 . . . . .</b>	<b>2</b>	<b>266</b>	<b>56</b>	<b>6,792</b>	<b>178</b>	<b>20,088</b>	<b>291</b>	<b>33,205</b>

附註：

- (1) 將成都納入我們的內部城市分類，其部分基於中國商業網發佈的「新一線城市」名單，自二零一六年以來，成都已連續六年位居中國新一線城市之首。

## 業 務

### 截至二零二一年六月三十日止六個月

	就中梁	就	就	就獨立
	開發的項目	其他關聯方	浙江天劍	第三方開發商
	收取的平均	開發的項目	開發的項目	開發的項目
	物業管理費	收取的平均	收取的平均	收取的平均
		物業管理費	物業管理費	物業管理費
(每月每平方米人民幣元)				
一線 <sup>(1)</sup> . . . . .	3.6	—	—	1.7
二線 . . . . .	3.0	2.1	1.8	1.9
三線 . . . . .	2.3	2.4	1.6	1.7
四線及以下 . . . . .	2.2	2.5	1.7	1.6

### 二零二零年

	就中梁	就	就	就獨立第
	開發的項目	其他關聯方	浙江天劍	三方開發商
	收取的平均	開發的項目	開發的項目	開發的項目
	物業管理費	收取的平均	收取的平均	收取的平均
		物業管理費	物業管理費	物業管理費
(每月每平方米人民幣元)				
一線 <sup>(1)</sup> . . . . .	—	—	—	—
二線 . . . . .	2.5	2.3	1.7	2.3
三線 . . . . .	2.3	2.3	1.4	2.0
四線及以下 . . . . .	1.8	2.0	1.7	1.5

### 二零一九年

	就中梁	就	就	就獨立第
	開發的項目	其他關聯方	浙江天劍	三方開發商
	收取的平均	開發的項目	開發的項目	開發的項目
	物業管理費	收取的平均	收取的平均	收取的平均
		物業管理費	物業管理費	物業管理費
(每月每平方米人民幣元)				
一線 <sup>(1)</sup> . . . . .	—	—	—	—
二線 . . . . .	2.4	—	—	—
三線 . . . . .	2.1	—	1.0	1.4
四線及以下 . . . . .	1.6	1.7	1.5	2.2

## 業 務

二零一八年

	就中梁 開發的項目 收取的平均 物業管理費	就 其他關聯方 開發的項目 收取的平均 物業管理費	就 浙江天劍開 發的項目收 取的平均物 業管理費	就獨立第 三方開發商 開發的項目 收取的平均 物業管理費
	(每月每平方米人民幣元)			
一線 <sup>(1)</sup> . . . . .	—	—	—	—
二線 . . . . .	—	—	—	—
三線 . . . . .	2.6	—	—	—
四線及以下 . . . . .	—	—	—	—

附註：

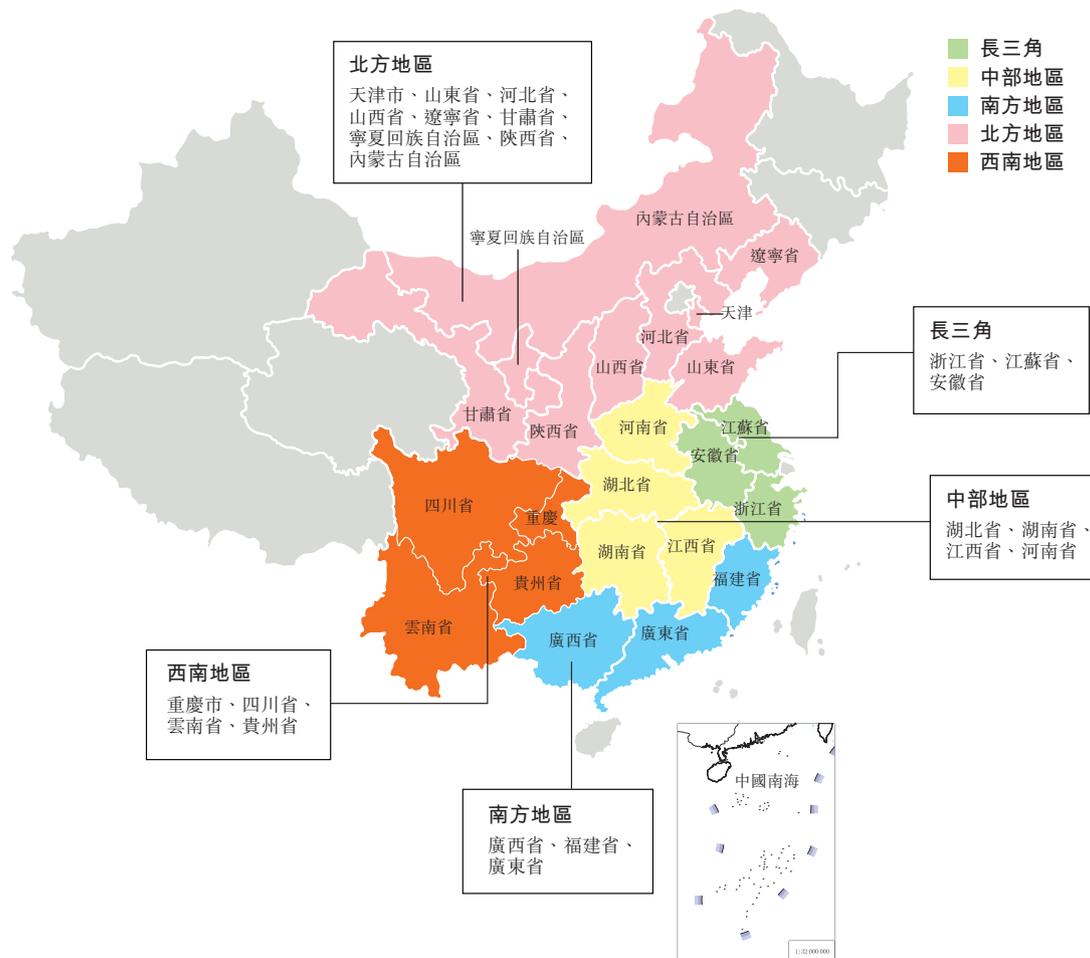
(1) 將成都納入我們的內部城市分類，其部分基於中國商業網發佈的「新一線城市」名單，自二零一六年以來，成都已連續六年位居中國新一線城市之首。

於往績記錄期間，對中梁控股集團及其他關聯方開發的項目收取的平均物業管理費通常高於對獨立第三方開發商於相同級別城市開發的項目收取的平均物業管理費，主要由於物業類型、地段、樓齡的差異及政府指導價的影響。於一線城市，我們於二零二一年上半年管理一個由獨立第三方開發商開發的項目（為軍營）及一個由中梁控股集團開發的項目（為高端住宅物業）。軍營的平均物業管理費低於我們管理的中梁控股集團開發的一個住宅物業項目。於二線城市，我們管理的獨立第三方開發商開發的項目均受政府指導價規限，而中梁控股集團及其他關聯方開發的大部分項目包括不受政府指導價格規限的住宅物業項目以及平均物業管理費較高的商用物業項目。在各線城市當中，截至二零二一年六月三十日，中梁控股集團及其他關聯方開發的項目平均交付時間為3年，而獨立第三方開發商開發的項目平均交付時間超過5年，且新開發項目普遍贏得較高的平均物業管理費。

## 業 務

### 我們的地域據點

自我們於二零一六年在上海開始提供服務以來，我們的地域據點已擴展至中國多個城市。截至二零二一年六月三十日，我們的在管項目及我們已簽約管理但尚未交付的項目覆蓋中國154個城市。下圖說明截至二零二一年六月三十日，我們的在管項目及已簽約但未交付的項目的所在省份：



## 業 務

我們的總部位於上海，一直專注於長三角，而根據弗若斯特沙利文，此乃中國經濟最發達的地區之一，在管建築面積及物業管理服務產生的收益取得了強勁增長。與此同時，我們亦不斷努力在區域內進行地理擴張，並實現足跡遍佈全國。下表載列截至所示日期我們的在管總建築面積，以及截至所示期間按地理區域劃分產生自物業管理服務的總收益以及彼等各自佔物業管理服務所得總收益的百分比明細：

	截至十二月三十一日或截至該日止年度									截至六月三十日或截至該日止六個月					
	二零一八年			二零一九年			二零二零年			二零二零年			二零二一年		
	在管建築面積	收益		在管建築面積	收益		在管建築面積	收益		在管建築面積	收益		在管建築面積	收益	
千平方米	人民幣 千元	%	千平方米	人民幣 千元	%	千平方米	人民幣 千元	%	千平方米	人民幣 千元 (未經 審核)	%	千平方米	人民幣 千元	%	
長三角 <sup>(1)</sup> . . .	266	195	100.0	4,224	16,212	71.9	12,612	159,843	67.1	8,712	55,226	70.1	18,642	137,805	59.5
中部地區 <sup>(2)</sup> . . .	—	—	—	1,743	3,779	16.7	3,510	44,614	18.7	2,162	14,608	18.6	7,305	46,289	20.0
南方地區 <sup>(3)</sup> . . .	—	—	—	241	1,425	6.3	1,140	10,363	4.4	805	3,075	3.9	1,777	12,193	5.3
西南地區 <sup>(4)</sup> . . .	—	—	—	417	928	4.1	1,418	13,728	5.8	707	4,322	5.5	2,428	17,378	7.5
北方地區 <sup>(5)</sup> . . .	—	—	—	167	233	1.0	1,408	9,560	4.0	313	1,531	1.9	3,053	17,790	7.7
總計 . . . . .	266	195	100.0	6,792	22,577	100.0	20,088	238,108	100.0	12,699	78,762	100.0	33,205	231,455	100.0

附註：

- (1) 我們在長三角提供物業管理服務的省份及省級城市包括浙江省、江蘇省及安徽省。
- (2) 我們在中部地區提供物業管理服務的省份及省級城市包括湖北省、湖南省、江西省及河南省。
- (3) 我們在南方地區提供物業管理服務的省份及省級城市包括廣西省、福建省及廣東省。
- (4) 我們在西南地區提供物業管理服務的省份及省級城市包括重慶市、四川省、雲南省及貴州省。
- (5) 我們在北方地區提供物業管理服務的省份及省級城市包括天津市、山東省、河北省、山西省、遼寧省、甘肅省、寧夏、陝西省及內蒙古。

## 業 務

截至二零二一年六月三十日，總簽約建築面積約為71.2百萬平方米。下表載列截至二零二一年六月三十日，我們的物業管理服務協議的屆滿時間表：

	簽約建築面積		協議數目	
	千平方米	%	數目	%
無固定年期的物業管理服務協議 <sup>(1)</sup> . . . . .	46,754	65.7	346	68.1
具固定年期的物業管理服務協議， 於以下期間屆滿：				
截至二零二一年十二月三十一日止年度 . . . . .	2,657	3.7	27	5.3
截至二零二二年十二月三十一日止年度 及以後 . . . . .	<u>21,761</u>	<u>30.6</u>	<u>135</u>	<u>26.6</u>
<b>小計 . . . . .</b>	<b><u>24,418</u></b>	<b><u>34.3</u></b>	<b><u>162</u></b>	<b><u>31.9</u></b>
<b>總計 . . . . .</b>	<b><u>71,172</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>508</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

附註：

- (1) 無固定年期的物業管理服務協議一般為(i)與物業開發商、業主委員會或其他類別業主訂立的無屆滿日期的協議。倘此類物業管理協議被終止或未獲續簽，我們將面臨若干風險。更多討論請參閱「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們無法向閣下保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務協議或重續現有物業管理服務協議，或根本無法取得或重續該等協議」。

## 業 務

下表載列於所示期間按物業開發商劃分的物業管理服務協議的留存率及續約率。

	截至十二月三十一日／ 截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日／ 截至六月三十日止 六個月
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
<b>中梁控股集團開發的項目</b>				
截至年／期末在管物業				
總數 . . . . .	2	43	123	178
截至年／期末在管物業和同 年／期我們不再管理物業的				
總數 . . . . .	2	43	123	180
留存率 <sup>(1)</sup> . . . . .	<b>100.0 %</b>	<b>100.0 %</b>	<b>100.0 %</b>	<b>98.9 %</b>
年／期內到期但經重續的物業				
管理服務協議數目 . . . . .	2	5	3	2
年／期內到期的物業管理服務 協議數目 . . . . .	2	5	3	2
續約率 <sup>(2)</sup> . . . . .	<b>100.0 %</b>	<b>100.0 %</b>	<b>100.0 %</b>	<b>100.0 %</b>
<b>其他關聯方開發的項目</b>				
截至年／期末在管物業總數 . . . . .	—	1	12	20
截至年末在管物業和同年／期 我們不再管理物業的總數 . . . . .	—	1	12	20
留存率 <sup>(1)</sup> . . . . .	—	<b>100.0 %</b>	<b>100.0 %</b>	<b>100.0 %</b>
年／期內到期但經重續的物業				
管理服務協議數目 . . . . .	—	—	2	—
年／期內到期的物業管理服務 協議數目 . . . . .	—	—	2	—
續約率 <sup>(2)</sup> . . . . .	—	—	<b>100.0 %</b>	—
<b>獨立第三方開發商開發的項目</b>				
截至年／期末在管物業總數 . . . . .	—	4	25	74
截至年末在管物業和同年／期 我們不再管理物業的總數 . . . . .	—	4	28	75
留存率 <sup>(1)</sup> . . . . .	—	<b>100.0 %</b>	<b>89.3 %</b>	<b>98.7 %</b>

## 業 務

	截至十二月三十一日／ 截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日／ 截至六月三十日止 六個月
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	年／期內到期但經重續的物業 管理服務協議數目 . . . . .	—	—	1
年／期內到期的物業管理服務 協議數目 . . . . .	—	—	1	1
續約率 <sup>(2)</sup> . . . . .	—	—	<b>100.0 %</b>	<b>100.0 %</b>
<b>浙江天劍開發的項目</b>				
截至年／期末在管物業總數 . . . . .	—	8	18	22
截至年末在管物業和同年／期 我們不再管理物業的總數 . . . . .	—	8	18	22
留存率 <sup>(1)</sup> . . . . .	—	<b>100.0 %</b>	<b>100.0 %</b>	<b>100.0 %</b>
年／期內到期但經重續的物業 管理服務協議數目 . . . . .	—	2	3	3
年／期內到期的物業管理服務 協議數目 . . . . .	—	2	3	3
續約率 <sup>(2)</sup> . . . . .	—	<b>100.0 %</b>	<b>100.0 %</b>	<b>100.0 %</b>
<b>整體</b>				
截至年末在管物業總數 . . . . .	2	56	178	291
截至年末在管物業和同年／期 我們不再管理物業的總數 . . . . .	2	56	181	294
留存率 <sup>(1)</sup> . . . . .	<b>100.0 %</b>	<b>100.0 %</b>	<b>98.3 %</b>	<b>99.0 %</b>
年內到期但經重續的物業管理 服務協議數目 . . . . .	2	7	9	6
年／期內到期的物業管理服務 協議數目 . . . . .	2	7	9	6
續約率 <sup>(2)</sup> . . . . .	<b>100.0 %</b>	<b>100.0 %</b>	<b>100.0 %</b>	<b>100.0 %</b>

附註：

- (1) 按截至年末在管物業總數除以截至年末在管物業和同年我們不再管理物業的總數計算。
- (2) 按年內到期但經重續的物業管理服務協議數目除以年內到期的物業管理服務協議數目計算。

## 業 務

於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二一年六月三十日止六個月，我們的物業管理服務協議的續約率分別為100.0%、100.0%、100.0%及100.0%。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二一年六月三十日止六個月，我們的物業管理服務協議的留存率(按截至期末在管物業總數除以截至期末在管物業和同期我們不再管理物業的總數計算)分別為100.0%、100.0%、98.3%及99.0%。我們於二零二零年的留存率低於100.0%，主要原因是我們於同年為優化項目組合將資源重新分配至利潤更高的項目而自願退出三個項目。我們於截至二零二一年六月三十日止六個月的留存率低於100.0%，原因是：(1)我們在兩個項目各自的業主委員會成立後退出管理兩個項目，因為我們預計服務要求提高導致成本增加，使得繼續管理該等物業會產生虧損，及(2)由於合營企業股東之間的商業安排，我們不再管理中梁控股集團開發的一個項目。於往績記錄期間，除於截至二零二一年六月三十日止六個月自願退出管理的上述兩個項目外，我們成功在到期時重續所有固定期限的住宅物業管理服務協議並繼續管理已成立或重選其業主委員會的住宅物業。

### 服務範圍

我們提供以下主要類別的物業管理服務：

- **清潔服務。**我們為物業單位及公用區域(可能包括樓梯、走廊、外牆及地庫)提供清潔服務。我們通過第三方分包商提供清潔服務。
- **安保服務。**我們力求確保我們所管物業安全並有序。我們提供的日常安保服務包括(其中包括)交通管理、巡邏、視頻監控、停車場安保、進入管制及訪客管理。我們透過第三方分包商提供安保服務。
- **園藝服務。**我們為我們的在管物業的綠化環境提供園藝服務，主要包括害蟲控制、修剪、植物澆水及施肥。我們通過第三方分包商提供園藝服務。
- **維修保養服務。**我們通常負責確保電梯系統、供配電系統、給排水系統、消防系統、照明系統及位於公用區域的其他設施及設備處於良好的工作狀態。我們通過我們的僱員提供常規維修保養服務及通過第三方分包商提供電梯維修服務。

## 業 務

於提供物業管理服務的同時，我們每個季度都會進行現場質量檢查，透過視頻監控及跟進電話監察服務，並就對我們服務的投訴及反饋進行回應及記錄。有關更多資料，請參閱下文「質量控制—反饋及投訴管理」。

### 在管物業組合

我們主要管理住宅物業，並在較小程度上亦管理非住宅物業。下表載列我們截至所示日期的在管總建築面積及所示期間按物業類型劃分的物業管理服務所得收益明細：

	截至十二月三十一日或截至該日止年度									截至六月三十日或截至該日止六個月					
	二零一八年			二零一九年			二零二零年			二零二零年			二零二一年		
	在管建築面積	收益		在管建築面積	收益		在管建築面積	收益		在管建築面積	收益		在管建築面積	收益	
千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元 (未經審核)	%	千平方米	人民幣千元	%	
住宅物業 . . . . .	266	195	100.0	6,792	22,577	100.0	20,012	237,162	99.6	12,699	78,762	100.0	32,900	226,650	97.9
非住宅物業 . . . . .	—	—	—	—	—	—	76	946	0.4	—	—	—	305	4,805	2.1
總計 . . . . .	<u>266</u>	<u>195</u>	<u>100.0</u>	<u>6,792</u>	<u>22,577</u>	<u>100.0</u>	<u>20,088</u>	<u>238,108</u>	<u>100.0</u>	<u>12,699</u>	<u>78,762</u>	<u>100.0</u>	<u>33,205</u>	<u>231,455</u>	<u>100.0</u>

於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二一年六月三十日止六個月，我們物業管理服務所得的大部分收益乃來自住宅物業，於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二一年六月三十日止六個月分別佔我們物業管理服務所得總收益的100.0%、100.0%、99.6%及97.9%。我們的住宅物業在管總建築面積從截至二零一八年十二月三十一日的約0.3百萬平方米增至截至二零二零年十二月三十一日的約20.1百萬平方米及進一步增至截至二零二一年六月三十日的約32.9百萬平方米。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二一年六月三十日止六個月，住宅物業收取的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣2.6元、每月每平方米人民幣1.8元、每月每平方米人民幣2.0元及每月每平方米人民幣2.1元。

當繼續專注於提供住宅物業的物業管理服務時，我們亦尋求多元化我們管理的物業組合以包括廣泛的非住宅物業。我們管理其他類型的物業，例如商業綜合體、軍營、養老中心、銀行、學校以及工業和物流園。因此，我們非住宅項目所得收益由二零一八年及二零一九年的零增長至二零二零年的人民幣0.9百萬元及由截至二零二零年六月三十日止六個月的零增長至二零二一年同期的人民幣4.8百萬元。我們預期日後將繼續擴大我們的在管非住宅物業組合並將業務擴展至城市重建和運營項目及工業園區管理。我們相信，憑借我們在為住宅及非住宅物業提供優質物業管理服務時積累的經驗及聲譽，我們將能繼續多元化在管物業組合及進一步擴大我們的客戶基礎。

## 業 務

### 我們項目組合增加

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，我們分別有兩個、56個、178個及291個在管項目，其中分別零個、四個、25個及71個項目由獨立第三方開發商開發。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，我們的在管總建築面積分別約為0.3百萬平方米、6.8百萬平方米、20.1百萬平方米及33.2百萬平方米，其中分別約零、0.5百萬平方米、3.4百萬平方米及8.9百萬平方米為由獨立第三方開發商開發，分別佔在管總建築面積的零、6.8%、16.7%及26.9%。於往績記錄期間，我們主要通過戰略收購擴大我們的項目組合。展望未來，我們擬繼續通過內生增長、策略投資及收購以及探索非住宅物業的新分部以擴大我們的業務規模及市場份額。有關更多資料，請參閱上文「我們的策略—繼續優化及創新多層次營銷及擴展策略，擴大我們的市場份額」。

下表呈列於往績記錄期間就項目數目及其相應的建築面積而言我們的簽約建築面積及在管建築面積的變動：

	截至十二月三十一日或截至該日止年度										截至六月三十日或截至該日止六個月									
	二零一八年		二零一九年				二零二零年				二零二零年				二零二一年					
	簽約項目 <sup>(1)</sup>		在管項目		簽約項目 <sup>(1)</sup>		在管項目		簽約項目 <sup>(1)</sup>		在管項目		簽約項目 <sup>(1)</sup>		在管項目		簽約項目 <sup>(1)</sup>		在管項目	
項目數目	建築面積	項目數目	建築面積	項目數目	建築面積	項目數目	建築面積	項目數目	建築面積	項目數目	建築面積	項目數目	建築面積	項目數目	建築面積	項目數目	建築面積	項目數目	建築面積	
	(千平方米，項目數目除外)																			
截至期初 . . . . .	61	8,917	—	—	182	23,919	2	266	275	37,656	56	6,792	275	37,656	56	6,792	432	60,394 <sup>(4)</sup>	178	20,122 <sup>(4)</sup>
新訂約 <sup>(2)</sup> . . . . .	121	15,002	2	266	93	13,737	54	6,526	96	14,822	71	7,488	44	6,306	26	2,858	48	6,602	88	10,290
收購 . . . . .	—	—	—	—	—	—	—	—	64	8,052	54	5,973	43	4,250	33	3,049	33	4,614	28	3,026
終止 <sup>(3)</sup> . . . . .	—	—	—	—	—	—	—	—	3	190	3	165	—	—	—	—	5	438	3	233
截至期末 . . . . .	182	23,919	2	266	275	37,656	56	6,792	432	60,340	178	20,088	362	48,212	115	12,699	508	71,172	291	33,205

#### 附註：

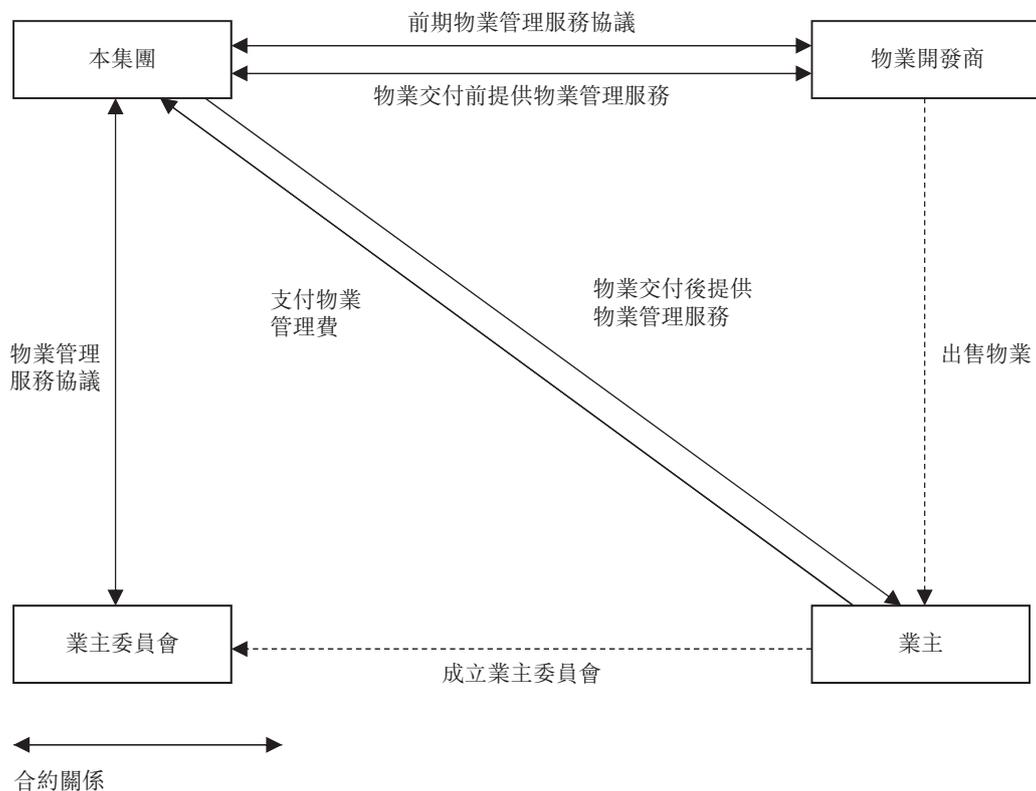
- (1) 包括在管項目及已簽約但尚未交付的項目。
- (2) 主要包括(i)由物業開發商開發的新項目的前期物業管理服務協議(不包括透過收購獲取的項目)及(ii)代替彼等前物業管理服務供應商的住宅或非住宅社區物業管理服務協議。重續的協議不被視為我們於該年度訂立的新訂約。新訂在管建築面積包括我們於往年訂約的新交付建築面積。
- (3) 由於我們終止若干物業管理服務協議，其乃由於我們重新分配我們的資源至盈利能力更強的訂約以優化我們的項目組合，或我們因受敵對及惡性競爭而自願退出保留招標程序。
- (4) 截至二零二一年初與截至二零二零年末的簽約建築面積與在管建築面積存在差異，乃由於我們往年訂約的新交付建築面積所致。

## 業 務

### 物業管理費

於往績記錄期間，我們的絕大部分物業管理費均按包幹制收取，僅一個總建築面積57,889平方米的住宅項目按酬金制收取。截至二零二一年六月三十日止六個月按酬金制收費的項目產生的收益為人民幣0.1百萬元。有關相關風險的討論，請參閱「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們通常按包幹制向客戶收取物業管理費，但可能無法有效地預測或控制我們提供物業管理服務的成本」。

我們於決定按包幹制或酬金制收取費用時，會考慮多項因素，包括(但不限於)地方性法規、物業開發商或業主委員會指定的個性化要求、業主物業管理費負擔能力及質量期望、當地市況、預計盈利能力以及個別物業的性質及特徵，並按個別情況釐定收費模式。下圖列示我們管理住宅物業的兩種收費模式：



## 業 務

### 按包幹制收取的物業管理費

根據包幹制收費模式，我們就透過我們員工及分包商提供的物業管理服務收取固定全包費用，而我們的物業管理費則通常根據我們物業管理服務協議的條款按每月、每半年或每年收取。我們有權保留向物業開發商、業主及住戶收取的全額物業管理費為收益並承擔提供我們物業管理服務所產生的成本。根據弗若斯特沙利文的資料，包幹制收費模式為中國收取物業管理費的主流方法，尤其是與住宅物業有關方面。有關進一步資料，請參閱本文件「行業概覽—中國物業管理服務市場—費用基準分析」。

於協商及訂立我們的物業管理服務協議前，我們力求盡可能準確地編製對我們銷售成本的估計。我們的銷售成本主要包括人工成本、分包費用、公用事業費用、公用設施維護成本、辦公室費用及其他費用。由於按包幹制模式我們本身承擔該等費用，我們的利潤率受到我們降低銷售成本能力的影響。倘我們的銷售成本高於預期，我們或無法從客戶處收取額外的金額來維持我們的利潤率，但我們或可探索其他增值服務以實現溢利增長及透過應用自動化系統提高財務及營運效率。於二零一八年、二零一九年及二零二零年，我們按包幹制管理的已經產生虧損的物業管理項目分別有零個、兩個及一個，而截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，該等項目的總在管建築面積分別約為零、48,884平方米及0.1百萬平方米。於二零一八年、二零一九年及二零二零年，該等項目產生的物業管理服務收益分別佔我們總收益的零、0.1%及0.3%。該等項目產生虧損乃由於當我們首次進入新地區時，我們可能因為尚未達到規模經濟而導致有關項目產生相對較高的成本。於二零二零年，兩個於二零一九年產生虧損的項目已經開始盈利。截至二零二一年六月三十日止六個月，我們並無在管項目產生虧損。我們已繼續管理該等項目，以期透過多項節約成本措施進一步改善其盈利能力。有關進一步討論，請參閱本文件「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們通常按包幹制向客戶收取物業管理費，但可能無法有效地預測或控制我們提供物業管理服務的成本」。為維持我們在管物業的盈利能力，我們已採取若干節約成本措施。有關詳情，請參閱「我們的優勢—標準化管理系統及智能社區技術令我們提高營運效率及客戶體驗」。

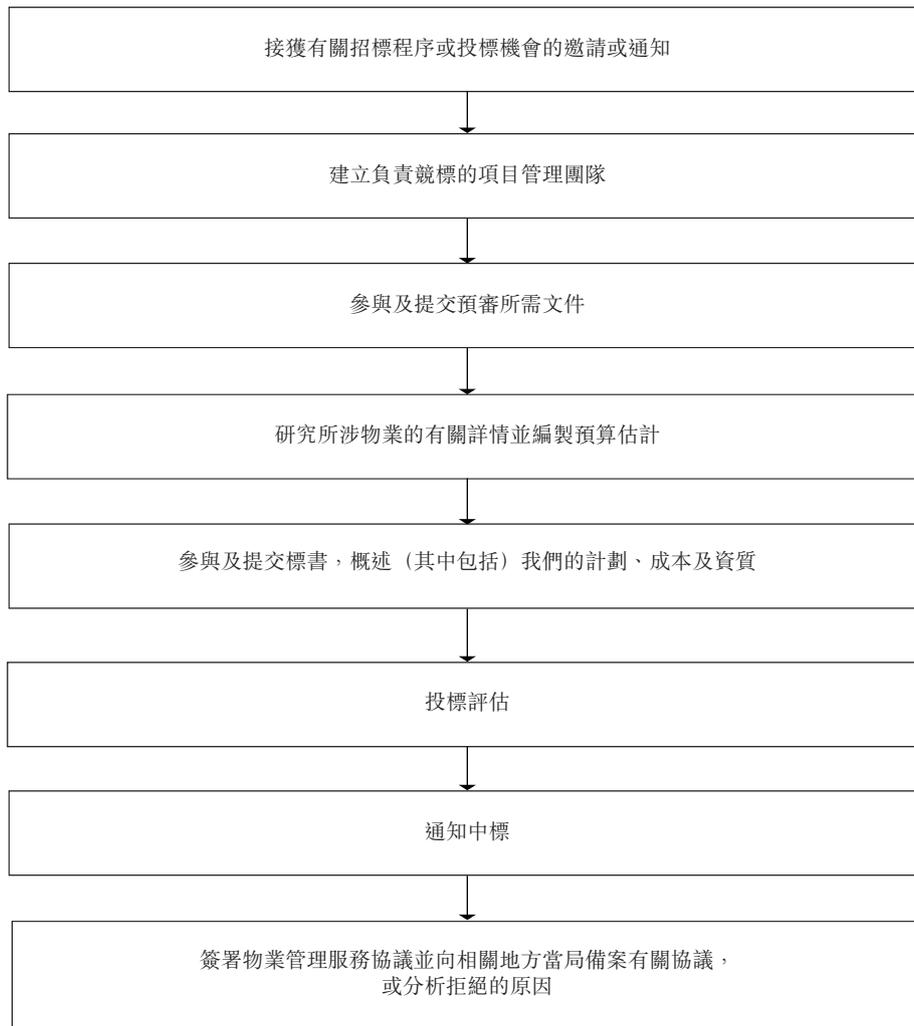
### 招標程序

我們的大部分物業管理服務協議乃透過參與投標獲取，物業開發商或業主委員會根據此程序評估及選擇多家物業管理服務供應商。通常而言，物業開發商會在物業開發階段或住宅社區業主委員會在有意替換其現有物業管理服務供應商時發出投標邀請。根據中國法律及法規，物業管理公司應通過參與招標程序獲得住宅物業前

## 業 務

期物業管理服務協議。倘任何小型物業的投標人少於三名，經物業所在地的有關區政府或縣政府的房地產行政主管部門批准，物業開發商可直接訂立協議選聘具有相應資質的物業管理公司。有關招標程序的相關法律規定的更多資料，請參閱本文件「監管概覽—對物業管理服務的法律監管—委任物業管理公司」。

以下流程圖列示獲取物業管理服務協議的典型招標程序的各個階段：



## 業 務

就中梁控股集團及其他物業開發商開發的項目而言，我們亦按照相關中國法律及法規的規定參與招標程序方可獲授物業管理服務協議，此為適用中國法律及法規監管的標準招標程序。於往績記錄期間，我們透過投標流程獲取中梁控股集團幾乎所有物業管理服務協議。

下表列示我們於所示期間按客戶的類型劃分的中標率：

	截至十二月三十一日止年度			截至
				六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	止六個月
				二零二一年
	(%)			
中梁控股集團	100.0	100.0	100.0	100.0
其他關聯方 <sup>(1)</sup>	100.0	100.0	100.0	100.0
浙江天劍 <sup>(2)</sup>	100.0	100.0	100.0	100.0
獨立第三方	100.0	100.0	55.3 <sup>(3)</sup>	50.0

附註：

- (1) 指中梁控股集團與中梁控股集團並無持有控股權益的其他物業開發商及其他關連人士共同開發的項目。
- (2) 浙江天劍(包括其附屬公司、合營企業及聯營公司)就上市規則而言被視為本公司的關連人士，惟自二零一八年六月二十七日起不再為香港財務報告準則項下之關聯方。更多詳情請參閱「關連交易—概覽—(B)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」。
- (3) 於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二一年六月三十日止六個月，我們分別參與6次、4次、38次及18次獨立第三方舉行的投標，分別中標6次、4次、21次及9次。

### 物業管理服務協議

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

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



---

## 業 務

---

### 與物業開發商交易的主要條款

我們與物業開發商簽訂的前期物業管理服務協議通常包括以下主要條款：

- **服務範圍。**與物業開發商簽訂的典型前期物業管理服務協議載列所需服務，包括公用區域及設施的清潔服務、安保服務、園藝服務及維修保養服務，以及停車場管理服務。
- **執行協議標準。**前期物業管理服務協議載列我們服務的範圍及預期質量標準，如相關服務區域以及提供服務的要求、頻率及標準。
- **物業管理費。**前期物業管理服務協議載列一般按包幹制或酬金制應支付的物業管理費金額。物業開發商通常負責支付未售出單位的物業管理費。倘我們同意為停車場提供管理服務，前期物業管理服務合約亦將訂明就相關服務應支付之費用。對於逾期物業管理費，物業開發商應按協議規定支付滯納金。
- **物業開發商的義務。**物業開發商主要負責(其中包括)確保物業買方清楚彼等有關我們所提供之物業管理服務之義務及將前期物業管理服務協議的相關條款納入物業採購協議內，並為我們提供履行合約義務所需的辦公設施及其他支持。物業開發商亦負責根據其與物業買家簽訂的協議所載保證解決在交付前的物業質量問題。
- **服務期限及終止。**我們的前期物業管理服務協議通常並無固定期限且僅於相關業主委員會成立及與我們新訂的物業管理服務合約生效以取代現有合約時方可終止。有關協議一般規定協議期限將自動重續且我們的服務將繼續，除非物業開發商或相關業主委員會決定根據相關法律法規委任另一家物業管理公司，或協議訂約方決定根據協議所載條款終止協議。
- **爭議解決。**物業管理服務協議的訂約方通常須於訴諸訴訟或仲裁前先通過磋商解決任何合約糾紛。

---

## 業 務

---

物業開發商向業主交付項目後，業主可成立並運營業主委員會以管理該等項目。根據全國人大於二零二零年五月二十八日頒佈並於二零二一年一月一日生效的《中華人民共和國民法典》（「《民法典》」）、物業管理條例及業主大會和業主委員會指導規則的規定，決定選聘或解聘物業服務企業、改變共有部分的用途或者成立業主委員會的業主大會，應當由小區專有部分總建築面積佔比三分之二以上的業主且人數佔比三分之二以上的業主組成，而小區業主大會成立業主委員會，應當經參與表決專有部分總建築面積過半數的業主且參與表決人數過半數的業主同意。根據《民法典》，開發商與物業管理公司依法簽署的前期物業管理合約，以及業主委員會與業主委員會大會挑選的物業管理公司依法簽署的物業管理合約將對業主具有法律約束力。根據《物業管理條例》（2018年修正），物業開發商與物業買家簽訂的買賣合約應當包含相關前期物業管理服務合約約定的內容。因此，根據中國法律顧問的意見，我們與物業開發商訂立的前期物業管理合約符合上述法規規定，對有關未來業主具法律約束力，因為業主與物業開發商訂立的物業買賣協議將包含前期物業管理服務合約的內容。此外，根據《物業管理條例》（2018年修正），倘若只有一個業主，或者人數較少的業主且經全體業主一致同意，決定不成立業主大會的，由業主共同履行業主大會、業主委員會職責。因此，根據中國法律顧問的意見，中國物權法及相關中國法律及法規並無強制規定非住宅物業業主須成立業主委員會。對於並無業主委員會的非住宅物業而言，我們在物業開發商向業主交付非住宅項目後，直接與業主進行磋商並訂立合約，以及履行我們的物業管理服務。

於業主委員會成立後，我們可能與新成立的業主委員會協商新物業管理服務協議的條款。截至二零二一年六月三十日，我們管理的30個住宅項目已成立業主委員會。業主委員會獨立於我們。為取得及持續取得物業管理服務協議，我們須始終以有競爭力的價格提供優質服務。根據《民法典》，業主大會可通過擁有已交付項目建

---

## 業 務

---

築面積超過三分之二的業主過三分之二的投票聘任或解僱物業管理服務商，前提是有關決定不構成違反適用法律或違反相關合約的行為。業主大會可以通過競標程序或按照特定標準（如服務條款及條件、質量及價格）選聘新的物業管理服務商。有關更多資料，請參閱本文件「監管概覽—對物業管理服務的法律監管—委任物業管理公司」。

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

### 與業主委員會交易的主要條款

我們與業主委員會簽訂的物業管理服務合約通常包括以下主要條款：

- **服務範圍。**我們通常同意提供物業管理服務，包括公用區域及設施的清潔服務、安保服務、園藝服務以及維修保養服務。我們亦包含增值服務及定制服務，如業主或住戶可支付額外費用要求提供公共區域管理服務。
- **服務標準。**物業管理服務協議載列我們物業管理服務的預期標準，包括與我們服務相關的區域，以及提供服務的頻率。
- **物業管理費。**業主及住戶可根據相關服務協議按照包幹制或酬金制方式支付物業管理費。當我們的物業管理費須按包幹制方式支付時，通常按建築面積收費。倘我們同意提供停車場物業管理服務，物業管理服務協議亦將詳細說明該等服務的應付費用。就逾期的物業管理費而言，業主及住戶繳納服務協議規定的滯納金。

---

## 業 務

---

- 業主及住戶的權利與義務。業主委員會主要負責(其中包括)確保業主和住戶理解並承諾履行與支付物業管理費有關的義務，為我們提供履行合約義務所需的支持，並審查或監督我們可能就我們的服務擬定的計劃和預算。
- 服務期限及終止。我們與業主委員會的物業管理服務協議通常有固定期限。該等若干協議規定，倘相關業主委員會尚未簽訂新協議，且現有物業管理服務協議尚未根據續約程序妥為續約，相關協議的條款應維持有效直至相關業主委員會及新聘請的物業管理公司之間的新物業管理服務協議生效為止。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，概無業主委員會在合約到期日前單方面終止任何物業管理服務協議。
- 爭議解決。物業管理服務協議的訂約方通常須於訴諸訴訟或仲裁前先通過磋商解決任何合約糾紛。

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

### 我們的定價政策

我們於定價我們的服務時通常會考慮多種因素，如我們服務的範圍和質量、特徵、位置、我們的預算、目標利潤率、業主及住戶狀況。我們將評估我們的財務資料，以評估我們是否收集足夠的物業管理費以維持我們的利潤率。我們在物業管理服務協議續約磋商時可能上調物業管理費率，作為持續提供服務的先決條件。截至最後實際可行日期，我們在管的154個項目，總建築面積約為18.8百萬平方米，受政府指導價規限。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二一年六月三十日止六個月，政府指導價項目產生的收益分別為人民幣0.2百萬元、人民幣14.3百萬元、人民幣125.4百萬元及人民幣111.0百萬元。根據我們中國法律顧問的意

## 業 務

見，董事確認，我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期就物業收取的物業管理費於各重大方面符合有關定價控制的相關中國法律法規。根據弗若斯特沙利文的數據，於往績記錄期間，我們的物業管理費大致與相關市場範圍一致。我們對政府指導價項目收取的物業管理費通常略低於我們於相同級別城市指導價對非政府指導價項目收取的物業管理費。

下表載列我們在不同級別城市對政府指導價項目和非政府指導價項目收取的平均物業管理費。

	截至十二月三十一日止年度						截至二零二一年六月三十日止六個月	
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		對政府指導價項目收取的平均物業管理費	對非政府指導價項目收取的平均物業管理費
一線 . . . . .	—	—	—	—	—	—	1.7 <sup>(1)</sup>	3.6 <sup>(1)</sup>
二線 . . . . .	—	—	2.4	2.6	2.4	2.4	2.4	2.8
三線 . . . . .	2.6	—	1.8	2.0	2.0	2.2	1.9	2.2
四線及以下 . . . . .	—	—	1.5	1.9	1.7	1.9	2.1	2.1
<b>整體 . . . . .</b>	<b>2.6</b>	<b>—</b>	<b>1.7</b>	<b>1.9</b>	<b>1.9</b>	<b>2.2</b>	<b>2.0</b>	<b>2.2</b>

(每月每平方米人民幣)

附註：

- (1) 將成都納入我們的內部城市分類，其部分基於中國商業網發佈的「新一線城市」名單，自2016年以來，成都已連續六年位居中國新一線城市之首。截至二零二一年六月三十日止六個月，我們管理兩個位於成都的項目，包括一個政府指導價的公共物業項目及一個非政府指導價的住宅物業項目。

國務院物價管理部門和建設管理部門共同負責監督及管理物業管理及相關服務的收費，而我們亦須遵守中國政府頒佈的定價控制。於二零一四年十二月，發改委頒佈了《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(「放開價格管控通知」)，其要求省級定價管理部門放開有關住宅物業的所有價格控制或指引政策，惟存在若干例外情況。請參閱本文件「監管概覽—對物業管理服務的法律監管—物業管理企業的收費」。由於有關地方部門通過法規以貫徹放開價格管控通知，我們

## 業 務

預期住宅物業的定價控制將隨時間而放鬆。請參閱本文件「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們通常按包幹制向客戶收取物業管理費，但可能無法有效地預測或控制我們提供物業管理服務的成本」。

### 付款及信貸條款

根據我們的物業管理服務協議的條款，我們通常按每年、每半年、每季、每月或其他基準（視情況而定）收取物業管理費。下表載列於往績記錄期間根據業主及住戶的付款時間表按不同基準收取的物業管理費明細。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
按每年基準收取的物業管理費 . . . . .	—	7,500	117,041	36,545	125,366
按每半年基準收取的物業管理費 . . . . .	195	10,373	74,031	27,501	56,731
按每季基準收取的物業管理費 . . . . .	—	1,562	8,972	3,924	7,481
按每月基準收取的物業管理費 . . . . .	—	80	13,538	2,161	22,324
無指定 . . . . .	—	3,062	24,526	8,631	19,553
<b>總計 . . . . .</b>	<b><u>195</u></b>	<b><u>22,577</u></b>	<b><u>238,108</u></b>	<b><u>78,762</u></b>	<b><u>231,455</u></b>

我們通常在物業管理服務費付款到期日前向業主及住戶發出繳款通知書。我們要求業主和住戶於繳款通知書上指定的日期為我們的物業管理服務付款，根據弗若斯特沙利文的資料，這與中國的物業管理行業規範相符。

## 業 務

下表載列截至所示日期逾期物業管理費的賬齡分析。

	截至十二月三十一日			截至六月
				三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至180天 . . . . .	97	6,729	52,683	59,609
181至365天 . . . . .	—	688	18,976	60,844
1至2年 . . . . .	—	—	15,391 <sup>(1)</sup>	13,205
2至3年 . . . . .	—	—	3,900 <sup>(1)</sup>	5,107
3至4年 . . . . .	—	—	—	1,676
<b>總計 . . . . .</b>	<b><u>97</u></b>	<b><u>7,417</u></b>	<b><u>90,950</u></b>	<b><u>140,441</u></b>

附註：

(1) 該等逾期金額指截至二零二零年十二月三十一日溫州中梁及浙江綠博的逾期物業管理費。

我們的逾期物業管理費總額由二零一八年的人民幣0.1百萬元增至二零一九年的人民幣7.4百萬元並進一步增至二零二零年的人民幣91.0百萬元，此大致與我們物業管理服務的擴張一致，並由二零二零年的人民幣91.0百萬元增至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣140.4百萬元。

我們主要以現金或通過線上轉賬、銀行卡、自動支付或第三方支付平台收取物業管理費。為促進物業管理費及其他付款的及時收取，我們定期向物業開發商、業主及住戶發出書面付款通知。就收取未償付物業管理費而言，我們將通過向我們的客戶發出催繳函提醒有關客戶支付未付款項。倘未償付費用於初始逾期日期後一年內仍未支付，我們或會通過律師以掛號郵件發出催繳函，且可能會向該客戶提起訴訟以申索未付金額。同時，我們將每年至少發出一封催繳函，以確保我們符合中國的訴訟時效規定，其規定了三年的時限，我們可以在該時限內就未付物業管理費進行起訴。有關貿易應收款項及其相關風險的更多資料，請參閱本文件「財務資料—合併資產負債表節選項目的說明—貿易及其他應收款項以及預付款項—貿易應收款項」及「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們未必能向業主、住戶及／或物業開發商收取物業管理費，這可能產生貿易應收款項減值虧損」。

## 業 務

### 非業主增值服務

我們為非業主提供的增值服務主要包括但不限於以下服務：(i) 協銷服務；(ii) 交付前服務及(iii) 其他增值服務，包括為其他物業管理公司提供初步規劃和設計諮詢服務。下表載列於所示期間我們的非業主增值服務所產生收益的明細（包括絕對金額及佔我們非業主增值服務所產生收益的比例）。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年	
	人民幣千元	%								
協銷服務	161,914	92.1	262,642	82.7	247,837	74.6	88,505	72.7	150,797	52.7
交付前服務	7,123	4.1	43,570	13.7	78,889	23.7	29,540	24.3	133,314	46.5
其他增值服務	6,604	3.8	11,321	3.6	5,534	1.7	3,647	3.0	2,358	0.8
<b>總計</b>	<b>175,641</b>	<b>100.0</b>	<b>317,533</b>	<b>100.0</b>	<b>332,260</b>	<b>100.0</b>	<b>121,692</b>	<b>100.0</b>	<b>286,469</b>	<b>100.0</b>

於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月，我們的非業主增值服務產生的收益分別約為人民幣175.6百萬元、人民幣317.5百萬元、人民幣332.3百萬元、人民幣121.7百萬元及人民幣286.5百萬元，分別佔同期總收益的約99.9%、89.8%、47.2%、56.5%及43.3%。

下表載列所示期間最終付款客戶為非物業業主提供增值服務所產生的收益：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年	
	人民幣千元	%								
中梁控股集團	130,854	74.5	220,228	69.3	290,269	87.4	102,948	84.6	249,351	87.0
其他關聯方 <sup>(1)</sup>	15,973	9.1	42,114	13.3	11,978	3.6	7,889	6.5	18,960	6.6
浙江天劍 <sup>(2)</sup>	15,848	9.0	25,971	8.2	10,454	3.1	4,664	3.8	3,679	1.3
獨立第三方	12,966	7.4	29,221	9.2	19,559	5.9	6,191	5.1	14,479	5.1
<b>總計</b>	<b>175,641</b>	<b>100.0</b>	<b>317,533</b>	<b>100.0</b>	<b>332,260</b>	<b>100.0</b>	<b>121,692</b>	<b>100.0</b>	<b>286,469</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 指由中梁控股集團於其中並無持有控股權益的合營企業及聯營公司以及其他關聯人士。
- (2) 浙江天劍（包括其附屬公司、合營企業及聯營公司）就上市規則而言被視為本公司的關連人士，惟自二零一八年六月二十七日起不再為香港財務報告準則項下之關聯方。更多詳情請參閱「關連交易一概覽—(B) 須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」。

## 業 務

### 協銷服務

我們一般會在物業開發的早期與物業開發商簽訂合約，以提供協銷服務。我們幫助物業開發商籌備營銷活動，並根據我們提供的服務確認收益，此乃根據協銷協議釐定。

我們部署我們的員工及分包商協助物業開發商進行現場營銷活動，這可能包括接待、清潔、綠化、安全、交通及停車場管理以及維修及保養協助服務。我們與物業開發商簽訂了此類工作的前期客戶中心服務協議，該等合約通常於一年內或物業開發商決定不再需要客戶中心時到期。根據我們的協銷協議，我們有義務遵循我們客戶訂明的服務標準，而我們的客戶則有義務向我們提供我們提供服務所必須的設施及設備。於合約期內，我們每月就提供協銷服務收取固定費用。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二一年六月三十日止六個月，我們已訂立240份、310份、307份及255份協銷服務合約。我們一般按加成基準（通常為將產生估計成本的約15%）向關聯方及獨立第三方收取固定每月費用。每個協銷服務項目的估計成本取決於項目的服務範圍、所涉及的人員數目、規模及位置以及協銷服務合約的期限。誠如弗若斯特沙利文告知，我們就售樓處管理及相關服務收取的費用範圍大致與業內範圍一致，每個項目介乎10%至25%。

### 交付前服務

我們於物業開發商向業主交付已完工物業前向其提供交付前服務，包括在開始提供物業管理服務前的物業開放籌備工作。於物業交付前，我們會成立物業管理籌備團隊並提供一系列開放籌備服務，包括協助項目籌備工作及協調項目交接。我們亦制定物業管理計劃及定價計劃、收費標準以及組織員工培訓。

物業開發商亦會在工程完工後要求我們提供檢驗服務。在進行首輪檢驗後，我們向開發商反饋需要完善的物業，並於後續進行跟進檢驗直至物業達至交付標準為止。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二一年六月三十日止六個月，我們提供交付前服務的物業的總建築面積為10.7百萬平方米、23.1百萬平方米、31.9百萬平方米及35.1百萬平方米。我們主要根據建築面積按預先釐定的每平方米單位費用收取交付前服務費。我們對關聯方及獨立第三方收取的開放籌備工作費用通常介乎每平方米人民幣2.0元至每平方米人民幣4.0元，而我們對關聯方及獨立第三方收取的交付前檢驗服務費用通常介乎每平方米人民幣1.0元至每平方米人民幣2.0元。通常，我們視乎項目進度允許分期作出交付前服務付款。誠如弗若斯特沙利文告知，我們就開放籌備及交付前檢驗服務收取的費用範圍大致與業內範圍（即開放籌備服務為介乎每平方米人民幣1.5元至每平方米人民幣5.0元，交付前服務為

---

## 業 務

---

介乎每平方米人民幣1.0元至每平方米人民幣3.0元)一致。自二零二一年起，我們擴大交付前服務至提供(1)公共區域檢驗服務及(2)根據我們對相關物業的檢驗結果進行維修保養服務。我們致力擴展服務組合旨在更好地服務中梁控股集團的要求及需求，進一步提高物業交付質量。我們公共區域檢驗的平均費用約為每平方米人民幣5.0元，而根據我們的檢驗結果，我們維修保養服務的平均費用約為每平方米人民幣3.0元。誠如弗若斯特沙利文告知，(1)公共區域檢驗服務的行業範圍為每平方米人民幣4.0元至每平方米人民幣10.0元及(2)維修保養服務的行業範圍為每平方米人民幣2.0元及每平方米人民幣7.0元，因此我們就新增交付前服務收取的費用大致符合業內範圍。

### 其他增值服務

我們為非業主提供其他增值服務，包括為其他物業管理公司提供初步規劃和設計諮詢服務。我們的服務包括審閱物業開發商的施工藍圖並從物業管理的角度提供建議，包括安全、節能及電梯系統方面的建議。我們亦會就排水系統、電纜、管道及其他隱蔽工程的施工提供建議，並協助落實我們的初步建議。我們根據單位價格及服務範圍就初步規劃和設計諮詢服務按包幹制計算收費。於往績記錄期間，於簽立相關合約時，我們初步規劃和設計諮詢服務的所有客戶均為獨立第三方。於往績記錄期間，我們已訂立四份初步規劃和設計諮詢服務合約。根據該等合約，我們通常根據介乎約50%至70%的目標利潤率按加成基準向獨立第三方收取前期規劃及設計諮詢服務的費用，當中計及具體項目及所提供服務的性質及範疇。我們通常每年就前期規劃及設計諮詢服務收取客戶費用。誠如弗若斯特沙利文告知，我們就前期規劃及設計諮詢服務收取的費用範圍大致與業內範圍一致，目標利潤率介乎約40%至70%。

### 社區增值服務

憑藉我們在物業管理方面的經驗，我們向在管物業的業主及住戶提供社區增值服務，以解決彼等有關生活方式的需求，提升生活體驗並創造更加健康便利的社區，而這或會提高我們的品牌知名度並提升客戶對我們的忠誠度。我們主要通過與業主及住戶的日常互動及我們的在線服務平台提供社區增值服務。我們的社區增值服務包括(i)交鑰匙裝飾及裝修服務；(ii)物業代理服務；(iii)公用區域管理服務；及(iv)生活及旅行服務。

## 業 務

下表載列於所示期間我們的社區增值服務所產生收益的明細(包括絕對金額及佔我們社區增值服務所產生收益的比例)。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
交鑰匙裝飾及裝修服務	—	—	3,792	27.9	34,534	25.7	10,231	67.7	19,512	13.5
物業代理服務	—	—	9,441	69.2	6,899	5.1	2,127	14.1	21,502	14.9
公用區域管理服務	—	—	402	2.9	9,614	7.2	2,758	18.2	3,837	2.6
生活及旅行服務	—	—	—	—	83,127	62.0	—	—	99,799	69.0
<b>總計</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>13,635</b>	<b>100</b>	<b>134,174</b>	<b>100.0</b>	<b>15,116</b>	<b>100.0</b>	<b>144,650</b>	<b>100.0</b>

二零一八年我們並無自社區增值服務產生收入，因為我們簽約管理的大部分項目當時尚未交付。於二零一九年、二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月，我們自社區增值服務產生的收益分別約為人民幣13.6百萬元、人民幣134.2百萬元、人民幣15.1百萬元及人民幣144.7百萬元，分別佔同期總收益的3.8%、19.0%、7.0%及21.8%。

下表載列所示期間最終付款客戶提供的社區增值服務所產生的收益：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
中梁控股集團	—	—	—	—	1,145	0.9	141	0.9	4,788	3.3
其他關聯方 <sup>(1)</sup>	—	—	—	—	347	0.3	—	—	475	0.3
浙江天劍 <sup>(2)</sup>	—	—	—	—	2,017	1.5	1,865	86.7	—	—
獨立第三方	—	—	13,635	100.0	130,665	97.3	13,110	12.4	139,387	96.4
<b>總計</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>13,635</b>	<b>100.0</b>	<b>134,174</b>	<b>100.0</b>	<b>15,116</b>	<b>100.0</b>	<b>144,650</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 指由中梁控股集團於其中並無持有控股權益的中梁控股集團合營企業及聯營公司以及其他關聯方。
- (2) 浙江天劍(包括其附屬公司、合營企業及聯營公司)就上市規則而言被視為本公司的關連人士，惟自二零一八年六月二十七日起不再為香港財務報告準則項下之關聯方。更多詳情請參閱「關連交易一覽」(B)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」。

---

## 業 務

---

### 交鑰匙裝飾及裝修服務

我們透過第三方室內裝飾服務提供商提供交鑰匙裝飾及裝修服務。我們擔當聯繫第三方裝飾公司與業主的代理角色，由彼等提供各種室內裝飾服務(例如裝飾施工工程及傢具家電購裝等)，使物業達到可入住狀態。我們或會向室內裝飾服務提供商收取佣金，該佣金按彼等向我們的業主及住戶收取的合約金額的一個預先商定百分比或固定金額計算，而我們通常會與彼等商定佣金的最低金額。就我們按固定費率及酬金制相結合收取費用的服務而言，佣金率通常介乎3%至8%，視乎合約規模而定。我們通常要求預付交鑰匙裝飾及裝修服務的固定費用部分，並每週或每半月收取佣金。

### 物業代理服務

我們向業主及物業開發商提供未售物業及停車位相關的物業代理服務，其涉及對於物色租戶或買家方面的協助、營銷以及聯繫及協調潛在租戶或買家。我們擬利用我們與各住宅社區業主及住戶的關係來獲得潛在租戶及買家。一旦潛在租戶或買家被業主接受，我們將幫助引導業主完成銷售或租賃交易。我們一般按售價或租金收入的固定比率佣金或雙方協定的金額收取物業代理服務費用。我們的費用一般根據業主與我們之間的物業代理合約，由業主或物業開發商產生並支付。我們一般收取合約價約10.0%(就停車位)及約4.0%(就未售物業)的佣金。我們通常在銷售結束後收取物業代理服務佣金。誠如弗若斯特沙利文告知，我們就物業代理服務收取的佣金範圍大致與業內範圍一致。

### 公用區域管理服務

我們向業主提供若干公用區域管理服務，例如公用區域廣告位(如地庫及外牆廣告位)，以收取服務費。就公用區域廣告而言，我們通常收取的固定年費介乎每個廣告位約人民幣140元至人民幣1,400元，當中計及廣告類型及位置。我們亦向尋求地方經營或推廣業務的第三方賣方提供公用區域租賃，並收取一定比例的租賃所得款項作為我們的服務費。就公用區域租賃而言，我們通常收取一次性租賃費用，金額視乎將予租賃區域的具體位置而各不相同。我們通常要求預付公用區域管理服務款項。我們就有關服務與第三方賣方訂立單獨協議。

---

## 業 務

---

### 生活及旅行服務

根據弗若斯特沙利文，由於中國各地政府於二零二零年加強了旅遊限制及檢疫措施，COVID-19疫情以改變了消費者的行為，社區團購逐漸流行。為滿足客戶的該等需求並進一步提高我們的客戶忠誠度，我們於二零二零年年底推出了生活及旅遊服務，為彼等提供雜貨及日用品及電子產品等優質日常消費及娛樂產品。為充分了解業主及社區住戶的需求，我們對生活服務的行業趨勢進行研究，分析同行公司的產品供應，並與業主及社區住戶進行溝通，了解他們的日常消費模式。根據弗若斯特沙利文的數據，鑒於中國的COVID-19疫情基本得到控制，旅遊業於二零二零年下半年開始復甦。有鑒於此，我們於二零二零年年底透過提供機票及旅行套餐開展旅行服務。

為推廣該等業務，我們利用我們的在線平台「梁心優選」(我們於二零二零年推出的微信小程序)進行商品展示及在線訂單收集，並於當地有經驗的第三方銷售及推銷公司進行線下合作，組織促銷活動，向我們管理的社區及鄰近社區的居民及業主銷售產品。根據弗若斯特沙利文，此為物業管理行業的常見現象。

我們通過我們兩間中國附屬公司Shanghai Liangxiao Smart Technologies Co. Ltd. (「Shanghai Liangxiao」)及Liangteng International Travel Agency (Shanghai) Co. Ltd. (「Liangteng Travel」)提供生活及旅行服務，該公司致力於尋找及協調銷售及營銷公司、文旅公司以及優質供應商。儘管Shanghai Liangxiao及Liangteng Travel分別於二零一九年及二零二零年年底註冊成立，但我們的生活及旅行服務團隊(截至二零二一年六月三十日由15名成員組成)在團購、旅行社及其他相關業務方面擁有豐富經驗。我們的核心成員包括社區增值服務的高級經理及生活服務的總監以及旅行服務的總監，我們的社區增值服務高級經理擔任一家傑出物業管理公司的社區資源高級經理，並在構建全方位銷售渠道、整合供應鏈網絡及社區購物方面擁有經驗。我們的生活服務總監曾在快消品行業工作餘10年，在透過電子商務平台銷售消費品方面積累了經驗。我們的生活服務總監擁有七年以上經驗並擔任一家國家旅行社上海分公司的銷售經理。彼負責設計旅行套餐並透過多種銷售渠道向客戶推廣旅行套餐。

憑藉核心成員的經驗，我們能夠物色到具備必要生產及分銷資質以及穩固市場地位的上游供應商(為獨立第三方)。我們從該等合資格供應商採購新鮮農產品、日用品及電器以及旅行套餐。在選擇我們的供應商時，我們會考慮多項因素，如彼等的聲譽、業務規模、產品供應以及彼等的資質，如許可證及執照。於二零二零年及

## 業 務

截至二零二一年六月三十日止六個月，我們主要與23名及27名上游供應商合作，彼等能夠提供廣泛的消費商品，如新鮮農產品、日用品、電器及機票。我們亦與涵蓋我們經營所在主要地區的信譽良好的銷售及營銷公司以及文旅公司建立合作關係。我們透過具有社區團購及旅遊業經驗的團隊成員找到該等銷售及營銷公司以及文旅公司（為獨立第三方）。根據弗若斯特沙利文的數據，銷售及營銷公司規模小但在中國具有豐富的產品推廣經驗，尤其是通過社交媒體網絡。彼等亦在當地居民社區組織現場產品展示及促銷活動方面擁有經驗。截至二零二一年六月三十日，我們與十家銷售及營銷公司以及文旅公司建立合作關係。

為利用中國日益普及的社交媒體網絡，我們亦在我們的「梁心優選」平台銷售我們的產品。我們在「梁心優選」上列示消費商品，客戶可在線下單。我們將「梁心優選」直接推廣予我們在管物業的業主及住戶，並依托銷售及營銷公司舉辦的促銷活動，提升平台知名度。「梁心優選」使我們能夠收集客戶訂單並分析彼等對各種商品的偏好。特別是，我們與銷售及營銷公司合作在我們管理的住宅社區進行各種產品展示及促銷活動，並在需要時對該等活動提供必要的協助。

通常，我們會從本地銷售及營銷公司以及我們在線「梁心優選」平台識別客戶需求，然後向選定的供應商下達採購訂單。由於我們下達的訂單為團購訂單，我們能夠從供應商獲得優惠價格。一旦我們購買了產品，我們就會出售給當地的銷售及營銷公司。儘管我們不參與當地銷售及影響公司的轉售活動，但我們通過下列各項為彼等提供協助：(i)提供場地（即我們在管住宅社區的公用區域）進行產品展示及推廣，(ii)提供交付協助，即安排我們的現場物業管理人員協助我們在管住宅小區的產品收貨及交付，及(iii)提供客戶現場下單等其他相關服務。

在該三方合作下，我們與選定的供應商訂立採購協議，隨後與當地銷售及營銷公司以及文旅公司訂立產品買賣協議。典型採購協議的主要條款如下：

- 合作期限。
  - 對於生活服務供應商：通常沒有明確的合作期限。
  - 對於旅行服務供應商：通常為兩個月並可共同協定重續。

---

## 業 務

---

- 採購產品。採購協議載列將採購的產品類型。採購訂單將載列將採購的具體產品。
- 產品價格。
  - 對於生活服務供應商：規定每類產品的採購價格。供應商承諾向我們提供最優惠的價格。倘任何採購價格低於採購協議中協定的採購價格，供應商有義務通知我們。
  - 對於旅行服務供應商：採購價格將載於採購訂單。
- 產品交付。根據與生活服務供應商的採購協議，供應商有義務在收到我們的採購訂單後48小時內發出產品。供應商交付產品後，損失風險將轉至我們。
- 產品退貨及保修。
  - 對於生活服務供應商：我們可以退回不符合採購協議或採購訂單要求的產品。視產品類型而定，我們可能享有保修期，例如數碼產品享有一年保修期。
  - 對於旅行服務供應商：不允許退貨。

典型產品買賣協議的主要條款如下：

- 合作期限。
  - 對於銷售及營銷公司：我們通常會根據每個採購訂單與當地銷售及營銷公司訂立產品買賣協議。我們與該等當地銷售及營銷公司的合作沒有明確的期限。
  - 對於文旅公司：通常為兩個月並可共同協定重續。
- 定價、付款及結算。
  - 對於銷售及營銷公司：產品採購價格載於產品買賣協議。當地銷售及營銷公司須在簽署產品買賣協議後的幾天內向我們支付總採購價。
  - 對於文旅公司：採購價格將載於採購訂單。

## 業 務

- 產品交付。根據與當地銷售及營銷公司的產品買賣協議，我們有義務在收到產品購買價格後五天內交付產品。
- 退換貨政策。
  - 對於銷售及營銷公司：產品送達當地銷售及營銷公司後，我們一般不允許退貨或換貨，除非在相關法律及法規規定的情況下我們有義務退貨或換貨。
  - 對於文旅公司：不允許退貨。

得益於客戶互動增強、客戶覆蓋範圍擴大以及個性化的客戶服務，我們能夠快速響應客戶需求，並在短時間內迅速發展生活及旅遊業務。於二零二零年以及截至二零二一年六月三十日止六個月，我們自生活及旅遊服務分別產生收益人民幣83.1百萬元及人民幣99.8百萬元，分別佔總收益11.8%及15.1%，包括來自生活服務的人民幣72.0百萬元及人民幣88.0百萬元及來自旅行服務的人民幣11.1百萬元及人民幣11.6百萬元。由於我們於二零二零年年底開始此業務，且仍在建設上游供應鏈及下游網絡，以及我們的線上線下渠道，我們選擇於生活及旅遊服務發展早期階段，利用當地銷售及推銷公司的資源及網絡進行產品推廣及銷售。因此，於二零二零年，我們的訂單主要來自當地銷售及推銷公司，該等公司通過與我們合作向我們下達訂單，隨後向終端客戶銷售產品，且我們於向各當地銷售及推銷公司交付產品時，通過在產生成本基礎上加價（約2%至3%）銷售產品，確認收益。由於我們仍處於發展該等服務的早期階段，對於我們向銷售及營銷公司以及文旅公司提供的補充服務，我們通常不收取任何費用。

於往績記錄期間，我們僅在當地銷售及營銷公司以及文旅公司識別到客戶需求後方作出採購。當我們接獲來自指定當地銷售及營銷公司以及文旅公司的採購訂單，我們的供應商將直接向彼等轉讓產品。因此，存貨風險極低。對於我們向供應商採購相關產品所支付的價格，於二零二零年及截至二零二一年六月三十日止六個月，我們在合併財務報表的「銷售成本」項下入賬列作「銷售商品成本」，金額分別為人民幣80.2百萬元及人民幣96.8百萬元，分別佔我們總銷售成本的15.9%及22.3%。為了提升我們住宅住戶的生活體驗，多元化我們的社區增值服務，並考慮到我們仍

---

## 業 務

---

在發展服務並逐步將業務模式複製到我們在管的所有住宅社區，我們並無在服務的基礎上收取高溢價費用。於二零二零年及截至二零二一年六月三十日止六個月，我們生活及旅行服務的毛利率分別為2.8%及3.0%。根據弗若斯特沙利文的數據，同行類似服務的平均毛利率介乎5%至15%，但在服務平台發展初期，同行類似服務的平均毛利率低於5%。因此，二零二零年生活及旅行服務的毛利率與可比較業內同行一致。

我們預期將繼續從提供該等服務產生收入。隨著我們不斷努力發展我們的智能服務平台「梁心優選」，以及於社區團購方面累積的經驗，我們預計未來將逐步減少與當地第三方本地銷售及推銷公司的合作安排及彼等於生活及旅遊服務的參與度。

### 城市運營服務

為了進一步擴大我們的服務範圍並使我們的收益來源多樣化，自二零二一年以來，我們開始通過擴展到城市運營服務（主要服務企業及政府客戶）來進一步多元化我們的業務。截至二零二一年六月三十日，我們共有148個城市運營服務。

我們主要透過本集團於二零二一年六月三十日收購的杭州愛中、南通通皋及其附屬公司提供城市運營服務。有關詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構—我們的公司發展—於往績記錄期間的收購」。杭州愛中及南通通皋是分別位於浙江及江蘇的以市場為導向的專業城市運營服務提供商，具有相關資質。於往績記錄期間，杭州愛中或南通通皋的收益並無於本集團綜合入賬。我們預期城市運營服務將自二零二一年下半年起錄得收益。

於收購前，杭州愛中主要從事市政環衛服務，包括城市垃圾收運、清潔及消毒服務。杭州愛中為公共設施及周邊地區提供道路清潔、城市生活垃圾收運服務。截至二零二一年六月三十日，杭州愛中曾服務於145個項目。於收購前，根據杭州愛中的管理賬目，杭州愛中於二零二零年錄得收益人民幣103.1百萬元。於收購前，南通通皋主要從事物業管理服務及市政環衛服務，包括城市垃圾收運，主要面向政府客戶。截至二零二一年六月三十日，南通通皋曾服務於江蘇兩個市政環衛項目。於收購前，南通通皋於二零二零年錄得收益人民幣5.8百萬元。

我們一直致力於多元化業務線下的服務組合。於二零二一年六月三十日，我們與獨立第三方訂立服務協議，為一處總佔地面積270.5百萬平方米的森林公園提供城市運營服務，包括綠化及清潔服務、安保服務及維修保養服務。

我們按根據服務範圍或所需服務人員數量預先釐定的金額收取城市運營服務的費用。

## 業 務

### 我們的「梁心優選」、「梁心服務」、「梁心助手」微信小程序及移動應用程式

為應對業主及住戶的需求以及不斷增加的成本壓力，我們已努力優化業務模式並提升服務質量。受益於互聯網和移動應用程式，我們已建立一個智能服務平台，以收集、組織及響應與客戶需求有關的數據，提供及管理我們的項目管理服務及社區增值服務以及作出業務決策。我們通過我們的總部營運智能服務平台。

我們的智能服務平台通過應用移動互聯網、數據分析及其他信息技術，幫助協同各種服務及整合在線及線下信息及資源。我們的智能服務平台將我們所管理物業的業主及住戶與我們的管家團隊相連接並使得住戶可輕鬆向我們購買服務及產品。

我們於二零二零年推出微信小程序「梁心優選」，是我們智能服務平台取得成功的關鍵要素。通過我們的微信小程序，客戶能夠輕易免費獲取涵蓋其日常生活主要方面的產品及服務。截至二零二一年三月三十一日，我們的微信小程序有超過100,000名授權用戶。我們微信小程序於截至二零二一年三月三十一日止三個月的平均月活躍用戶數為超過30,000名。

我們通過與住戶的經常性互動了解住戶的習慣及偏好，進而設計或選擇我們移動應用程式的功能，以提高用戶參與度。截至二零二一年六月三十日，我們已通過微信小程序及移動應用程式為業主及住戶提供以下服務：

- 「梁心優選」微信小程序向業主及住戶提供社區增值服務，如生活及旅行服務，服務關於銷售貨品(如日用品、家具產品及家電)。
- 「梁心服務」微信小程序的特色是(i)查費繳費：業主及住戶可透過微信支付及支付寶等第三方支付渠道在線支付物業管理費；(ii)報事報修：住戶可透過手機平台向我們的在線客服人員提出維修維護要求及(iii)公告消息：業主及住戶可收到社區物業管理服務相關的通知及消息。
- 「梁心助手」移動應用程式使我們的員工及僱員提供標準化服務及提升我們的服務質量。移動應用程式根據各員工的閒暇情況分派服務指令，如日常檢查以及維修及維護請求。我們要求員工在系統上傳現場照片或錄音作為

---

## 業 務

---

內部記錄，並在任務完成時填寫工作單。透過數字化的工作流程，我們能夠監控服務流程、優化資源分配及減少人為錯誤。手機應用亦向我們的員工及僱員提供培訓資源以控制額外培訓成本及提升服務質量。

根據《電信條例》，電信業務應自工業信息化部或電信管理主管部門獲得電信業務牌照／備案。《電信業務分類目錄》規定了電信業務的詳細類別。根據《互聯網信息服務管理辦法》，從事經營性互聯網信息服務的實體應當申請互聯網信息服務增值電信服務許可證（「ICP許可證」）。經營性互聯網信息服務是指通過信息互聯網或網站製作向在線訂閱用戶提供有償服務的服務活動。非經營性互聯網服務是指通過互聯網向上網用戶免費提供公開、共享的信息。請參閱本文件「監管概覽一對互聯網信息服務的法律監管」。誠如中國法律顧問所告知，我們在「梁心優選」及「梁心服務」微信小程序以及「梁心助手」手機應用上開展的業務被視為「非經營性互聯網信息服務」，因為我們利用該等線上平台作為工具促進我們服務的提供。因此，我們經營手機應用並不構成增值電訊服務及我們無須獲取ICP許可證。

### 數據安全及隱私

我們的信息安全工作小組由我們信息系統開發中心的人員領導，且我們已採納多項內部控制措施，以確保我們內部運行數據及外部數據的數據安全及隱私保護。我們嚴格限制員工的信息系統獲取權限。我們根據職位及職責將員工分類，授予彼等不同獲取權限，故此僅必要員工可獲取若干保密數據及信息。我們指定專業人士管理我們的數據中心、定期檢查並保存系統日誌，從而確保信息安全。我們亦密切監察服務器房間內活動。

### 我們的品牌

我們主要以我們的品牌—「中梁百悅智佳」營銷我們的服務。該品牌專為說明所提供服務預期範圍及標準。我們相信，該品牌有助於我們提供有關我們所提供服務類型及水平的統一、清晰信息，令我們能夠利用此差異化的定位策略來吸引不同的客戶群，最大程度地擴大市場份額。

---

## 業 務

---

中梁百悅智佳有三個子品牌，各自服務特定的客戶群體：

- 「中梁物業」。憑藉我們的品牌知名度，「中梁物業」為住宅物業提供物業管理服務，旨在為我們在管物業的住戶交付全面、專業及優質的服務，並透過物業開發全產業鏈充分實現價值。
- 「中鉑物業」。在「中鉑物業」品牌下，我們擬透過「鉑瑞生活服務」向中高端社區提供住宅物業管理服務；以及透過「鉑睿智慧服務」向商用物業及寫字樓提供物業管理服務。
- 「中城雲」。我們的「中城雲」是智慧城市運營服務提供商。通過「中城雲」，我們擬透過與多個服務提供商的策略夥伴關係，為我們開發及營運智慧城市引入先進的技術及第三方技能。

### 業務開發

我們總部及地區層面業務開發部主要負責發展我們的整體營銷策略及目標、進行市場研究、維護客戶關係開發及參與招標，以從獨立第三方開發商獲得新合約安排。我們總部的業務開發中心負責制定我們的整體業務開發策略、謀劃營銷及銷售方面的相關公司政策、定期組織各分公司及附屬公司間的會議及在各分公司及附屬公司間分配機會及資源。分公司及附屬公司負責執行我們的營銷策略、進行業務拓展、管理我們招標方面的工作及探索其他擴張可能性或與第三方合作。預計彼等亦在其各自的地點探索和建立信息渠道以進行業務發展和市場研究。該等信息渠道可能包括例如物業開發商、業主委員會、物業管理委員會國有企業、政府機構及商業銀行公佈招標機會的網站或其他平台，或通過推薦或頻繁與客戶、地方招標機構及其他行業參與者溝通的方式發現商機。我們積極地爭取與潛在客戶形成新的業務關係並保持現有的業務關係。

---

## 業 務

---

### 我們與中梁控股集團的業務關係

#### 概覽

我們與中梁控股集團維持穩定的業務合作關係，為我們持續快速增長奠定了基礎。於往績記錄期間，中梁控股集團為我們的最大客戶，我們為其提供物業管理服務及非業主增值服務。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，我們在管總建築面積中100.0%、76.2%、66.3%及59.2%是由中梁控股集團開發。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二一年六月三十日止六個月，我們透過三條業務線向中梁控股集團（作為我們的客戶）提供服務所產生的收益分別佔我們總收益的74.4%、62.6%、42.0%及39.2%。該等與中梁控股集團的交易於往績記錄期間按公平基準進行。在保持與中梁控股集團業務合作的同時，為多元化客戶基礎，透過不斷提升的品牌知名度及市場地位，我們不斷拓展業務，以管理其他物業開發商開發的物業，以及為我們的客戶基礎提供增值服務。

中梁控股集團為中國大型物業開發商及在全國擁有大量優質項目。根據中梁控股集團截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核中期業績，截至二零二一年六月三十日，中梁控股集團（連同其合營企業及聯營公司）擁有總土地儲備約65.8百萬平方米。在中梁控股集團65.8百萬平方米的土地儲備中，其中41.7%位於長三角。近年來，中梁控股集團不斷發展其業務。根據中梁控股集團的二零一九年及二零二零年年報，中梁控股集團於二零一八年、二零一九年及二零二零年分別錄得收益人民幣30,214.7百萬元、人民幣56,639.6百萬元及人民幣65,940.6百萬元；而於二零二零年，中梁控股集團的合約銷售總額約為人民幣1,688億元，較二零一九年的人民幣1,525億元增長約11.0%，複合年增長率為47.7%。根據其於及截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核中期業績，中梁控股集團截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月分別錄得收益人民幣23,766.6百萬元及人民幣32,905.6百萬元；而於截至二零二一年六月三十日止六個月，中梁控股集團的合約銷售總額約為人民幣950億元，同期增長40.3%。

## 業 務

### 與中梁控股集團的互惠互補的關係

於往績記錄期間，中梁控股集團開發的大部分物業均由我們管理。於二零一八年、二零一九年、二零二零年及截至二零二一年六月三十日止六個月，我們分別管理中梁控股集團所開發項目總數的93.5%、93.2%、94.5%及94.7%。下表載列我們向中梁控股集團以及其合營企業及聯營公司提供的服務概要。

業務線	服務內容	按項目數為中梁控股集團 以及其合營企業及聯營公司 提供服務的百分比			
		截至十二月三十一日止年度			截至
		二零一八年	二零一九年	二零二零年	六月三十日 止六個月 二零二一年
物業管理服務	(i) 中梁控股集團開發的項目	93.5% <sup>(1)</sup>	93.2% <sup>(1)</sup>	94.5% <sup>(1)</sup>	94.7% <sup>(1)</sup>
	(ii) 中梁控股集團合營企業及聯營公司開發的項目	23.9% <sup>(2)</sup>	13.3% <sup>(2)</sup>	10.2% <sup>(2)</sup>	13.9% <sup>(2)</sup>
非業主增值服務	(i) 協銷服務	80.5%	86.8%	82.7%	90.3%
	(ii) 其他	不適用 <sup>(3)</sup>	不適用 <sup>(3)</sup>	不適用 <sup>(3)</sup>	不適用 <sup>(3)</sup>
社區增值服務	(i) 物業代理服務	— <sup>(4)</sup>	— <sup>(4)</sup>	25.2%	34.8%
	(ii) 其他	— <sup>(4)</sup>	不適用 <sup>(5)</sup>	不適用 <sup>(5)</sup>	不適用 <sup>(5)</sup>

附註：

- (1) 按各年度／期間中梁控股集團中標項目數除以中梁控股集團首次開盤銷售的項目數計算。
- (2) 按各年度／期間中梁控股集團(包括其合營企業及聯營公司)中標項目數除以中梁控股集團(包括其合營企業及聯營公司)首次開盤銷售的項目數計算。
- (3) 向非業主採購交付前服務及其他增值服務的金額佔中梁控股集團(包括其合營企業及聯營公司)經營成本的比例較小。因此，中梁控股集團(包括其合營企業及聯營公司)並未將本集團產生的該等成本與第三方產生的成本區分開來。此外，與協銷服務相比，其他非業主增值服務一般是偶爾發生，僅佔非業主增值服務所得收益的一小部分。
- (4) 我們在相關年度／期間未向中梁控股集團(包括其合營企業及聯營公司)提供該等服務。
- (5) 其他社區增值服務於往績記錄期間全部向社區業主及居民提供。因此，不適用。

## 業 務

根據弗若斯特沙利文的資料，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、資源豐富並能夠提供高標準、全面的服務的物業管理公司並與其緊密合作。通過多年的合作，本集團與中梁控股集團相互對彼此的業務營運有了深入的了解，並有相似的服務理念。於往績記錄期間，我們對中梁控股集團開發的項目的投標中標率為100%。我們認為，我們能夠就中梁控股集團所開發項目保持高投標中標率的能力歸功於我們與中梁控股集團合作的可靠往績、我們於早期參與中梁控股集團開發的項目以及熟悉其需求，使我們能夠減少溝通成本及提供符合中梁控股集團嚴格要求的服務。我們相信，我們與中梁控股集團緊密的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及商業營運行業的競爭力。

同時，我們能夠於往績記錄期間維持在管物業的高留存率亦證明客戶對我們的優質服務感到滿意，表明本集團透過持續向業主及住戶交付優質物業管理服務有助於提升彼等的品牌形象。我們認為，中梁控股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，我們與中梁控股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變動。展望未來，基於我們互惠互補的業務關係，並經考慮物色其他能夠向中梁控股集團提供類似標準及範圍的服務的服務提供商所需花費的時間及精力，我們認為我們具有有別於競爭對手的競爭優勢，我們相信，未來我們將繼續受中梁控股集團委聘。我們向中梁控股集團提供的物業管理服務及其他增值服務將於[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」。

### 擴大與第三方合作的快速增長能力

儘管我們與中梁控股集團維持穩定的業務合作關係，我們亦持續積極採取措施多元化客戶群，主要包括於住宅物業交付後繼續向個人業主、住戶或業主委員會提供物業管理服務、參與物業開發商的招投標，以及向其他物業開發商及非業主提供增值服務。自二零一九年起，我們開始為獨立第三方開發商開發的項目提供物業管理服務。獨立第三方的收益貢獻由二零一八年的7.5%增加至二零一九年的18.1%，及進一步增至二零二零年的54.4%及由截至二零二零年六月三十日止六個月的45.1%增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的56.8%。獨立第三方開發商開發的物業的簽約建築面積由截至二零一八年十二月三十一日的0.8百萬平方米增加至截至二零一九年十二月三十一日的2.0百萬平方米，並增加至截至二零二零年十二月三十一日的9.1百萬平方米及進一步增加至截至二零二一年六月三十日的16.6百萬平方米，

---

## 業 務

---

分別佔截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日總簽約建築面積的約3.2%、5.4%、15.1%及23.3%。透過於二零二零年及截至二零二一年六月三十日止六個月進行的收購，以及與包括國有企業在內的第三方業務夥伴進行戰略合作，我們獲取獨立第三方開發商的服務業務的業務開發能力亦有所增強。有關進一步詳情，見本節「我們的優勢—以市場為導向的方法導致快速擴張及多個收益來源」。

展望未來，我們擬透過維持我們的服務質量及利用中梁控股集團的合作優勢，積極把握來自中梁控股集團及其他項目來源的新物業管理業務機會，通過有機增長實現業務拓展。我們亦致力開發可複製的標準化服務程序，以加快新項目進度及最大化規模經濟效益。此外，我們擬透過收購、戰略合作夥伴關係及公開招標擴大我們的服務規模及範圍。我們計劃透過戰略性收購及投資於能提供各類專業服務解決客戶需求的服務提供商，增強我們的服務能力。我們亦將參與公開招投標程序以獲取額外業務。

我們認為，憑藉我們強大的業務發展能力及作為優質物業管理服務提供商的市場聲譽，我們來自獨立業主、獨立第三方開發商、住戶及業主委員會收益佔我們總收益的比例將繼續增加，原因為：(i)來自我們已獲委聘提供物業管理服務的中梁控股集團及其聯營公司目前正在開發的住宅物業項目的獨立個人業主的收益將增加，預期將佔本集團收益的大部分；及(ii)隨著本集團加大參與其他物業開發商及獨立第三方潛在客戶的甄選或招投標的力度及收購物業管理項目，來自除中梁控股集團及其聯營公司以外的物業開發商的收益將增加。

更多詳情請參閱「與控股股東的關係」。

## 客戶

### 概覽

我們的客戶基礎主要包括物業開發商、業主、住戶及第三方商戶。評估潛在客戶時，我們會評估諸如物業管理涉及的估計成本、歷史收費比率、預計盈利能力及

## 業 務

該物業此前為按包幹制或酬金制管理等關鍵因素。我們在客戶同意的情況下，收集我們提供物業管理服務所必要的客戶數據，並制定內部規定以保護客戶的隱私及數據安全。

下表載列我們業務線各自的主要客戶的主要類型：

業務線	主要／目標客戶
物業管理服務 . . . . .	業主、住戶及物業開發商
非業主增值服務 . . . . .	物業開發商及其他物業管理公司
社區增值服務 . . . . .	住戶、普通民眾及第三方商戶

\* 自二零二一年起，我們透過本集團於二零二一年六月三十日收購的杭州愛中、南通通皋及其附屬公司為企業及政府客戶提供城市運營服務。有關詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構—我們的公司發展—於往績記錄期間的收購」。於往績記錄期間，杭州愛中或南通通皋的收益並無於本集團綜合入賬。我們預期城市運營服務將自二零二一年下半年起錄得收益。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二一年六月三十日止六個月，我們分別有超過800名、27,000名、120,000名及160,000名客戶以及約45名、66名、370名及497名供應商。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二一年六月三十日止六個月，五大客戶所產生的收益分別為人民幣155.4百萬元、人民幣264.3百萬元、人民幣348.1百萬元及人民幣339.2百萬元，分別佔我們同期總收益的88.4%、74.7%、49.4%及51.2%。於往績記錄期間，我們的最大客戶為中梁控股集團，我們主要向其提供物業管理服務及增值服務。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二一年六月三十日止六個月，我們向中梁控股集團提供服務產生的收益分別為人民幣130.9百萬元、人民幣221.6百萬元、人民幣296.0百萬元及人民幣259.9百萬元，分別佔我們總收益的74.4%、62.6%、42.0%及39.2%。與中梁控股集團及其各自聯繫人的交易構成持續關連交易。於往績記錄期間，浙江天劍及其附屬公司亦為我們的客戶之一。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二一年六月三十日止六個月，我們向浙江天劍及其附屬公司提供服務所產生的收益分別為人民幣14.5百萬元、人民幣23.8百萬元、人民幣10.6百萬元及零。我們的董事認為由於我們與浙江天劍的業務關係的互補性質，故該業務關係不太可能終止或受到重大不利變動。

## 業 務

於往績記錄期間，除中梁控股集團及其合營企業以及浙江天劍及其附屬公司外，我們的五大客戶為獨立第三方。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，概無董事、彼等各自緊密聯繫人或據董事所知擁有已發行股份總數5%以上的股東於任何五大客戶中持有任何權益。我們的五大客戶於往績記錄期間均非我們的供應商。

有關更多資料，請參閱本文件「關連交易」、「與控股股東的關係」及「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們大部分收益來自中梁控股集團，而中梁控股集團為我們的關聯方且我們對其並無控制權」。

### 五大客戶

下表載列於二零一八年我們的五大客戶詳情：

排名	客戶	提供的主要服務	業務關係開始	業務範疇	獲提供信貸期	交易金額 <sup>(1)</sup>	佔我們 總收益 百分比
						人民幣千元	%
1.	中梁控股集團	物業管理服務、協銷服務、交付前服務及其他	二零一七年	物業開發及其他相關服務	每半年或每月；就交付前服務而言：按所提供服務的進度	130,886	74.4
2.	浙江天劍及其附屬公司	物業管理服務、協銷服務、交付前服務及其他	二零一七年	物業開發及其他相關服務	每半年或每月	14,518	8.3
3.	客戶A	其他增值服務	二零一八年	物業管理服務	一個月	6,604	3.8
4.	中梁控股集團聯營公司	協銷服務	二零一八年	物業開發及其他相關服務	每月	1,726	1.0
5.	中梁控股集團一間合營企業	協銷服務	二零一七年	物業開發及其他相關服務	每月	1,640	0.9

## 業 務

下表載列於二零一九年我們的五大客戶詳情：

排名	客戶	提供的主要服務	業務關係開始	業務範疇	獲提供信貸期	交易金額 <sup>(1)</sup>	佔我們 總收益 百分比
						人民幣千元	%
1.	中梁控股集團	物業管理服務、協銷服務、交付前服務及其他	二零一七年	物業開發及其他相關服務	每半年或每月；就交付前服務而言：按所提供服務的進度	221,575	62.6
2.	浙江天劍及其附屬公司	物業管理服務、協銷服務、交付前服務及其他	二零一七年	物業開發及其他相關服務	每半年或每月	23,802	6.7
3.	客戶B	其他增值服務	二零一九年	建築設計及其他相關服務	一個月	7,642	2.2
4.	客戶A	其他增值服務	二零一八年	物業管理服務	一個月	7,547	2.1
5.	客戶C	其他增值服務	二零一九年	物業管理服務	每年	3,774	1.1

下表載列於二零二零年我們的五大客戶詳情：

排名	客戶	提供的主要服務	業務關係開始	業務範疇	獲提供信貸期	交易金額 <sup>(1)</sup>	佔我們 總收益 百分比
						人民幣千元	%
1.	中梁控股集團	物業管理服務、協銷服務、交付前服務及其他	二零一七年	物業開發及其他相關服務	每半年或每月；就交付前服務而言：按所提供服務的進度	296,012	42.0
2.	客戶D	生活及旅遊服務	二零二零年	供應鏈管理	交貨前付款	23,966	3.4
3.	浙江天劍及其附屬公司	物業管理服務、協銷服務、交付前服務及其他	二零一七年	物業開發及其他相關服務	每半年及每月	10,621	1.5
4.	客戶E	生活及旅遊服務	二零二零年	軟件系統開發及其他相關服務	交貨前付款	9,357	1.3
5.	客戶F	生活及旅遊服務	二零二零年	銷售農產品	交貨前付款	8,099	1.2

## 業 務

下表載列於截至二零二一年六月三十日止六個月我們的五大客戶詳情：

排名	客戶	提供的主要服務	業務關係開始	業務範疇	獲提供信貸期	交易金額 <sup>(1)</sup> 人民幣千元	佔我們 總收益 百分比 %
1	中梁控股集團	物業管理服務、協銷服務、交付前服務及其他	二零一七年	物業開發及其他相關服務	每半年或每月；就交付前服務而言：按所提供服務的進度	259,942	39.2
2	客戶G	生活及旅遊服務	二零二一年	銷售農產品	交貨前付款	32,446	4.9
3	客戶H	生活及旅遊服務	二零二一年	銷售農產品	交貨前付款	24,725	3.7
4	客戶I	生活及旅遊服務	二零二零年	銷售農產品	交貨前付款	12,322	1.9
5	客戶J	生活及旅遊服務	二零二零年	銷售機票	旅遊前付款	9,784	1.5

附註：

(1) 指與相關客戶的稅前交易金額。

我們一般向客戶授出一個月至一年信貸期，並透過銀行轉賬收取付款。有關服務合約的主要條款，請參閱本文件「物業管理服務—與物業開發商交易的主要條款」。

## 供應商及分包商

### 概覽

就三大業務線整體而言，我們的供應商主要是在中國提供清潔、安保、園藝及若干維修保養服務的分包商。我們分包該等服務以降低我們的銷售成本並提升我們的服務質量。我們的分包商專注於彼等提供的服務及以高效的方式運營。我們相信，該等分包安排可使我們能夠利用分包商的人力資源及技術專長、降低人工成本及提升我們的整體盈利能力。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月，我們的分包費用（包括安保費、客戶服務費用以及綠化及清潔開支）分別為人民幣45.3百萬元、人民幣141.1百萬元、人民幣190.6百萬元、人民幣74.6百萬元及人民幣104.8百萬元，分別佔我們同期銷售成本總額的38.8%、57.6%、37.8%、48.0%及24.1%。我們的分包成本佔銷售成本總額的百分比由二零一八年至二零一九年有所增加，乃主要由於反映(i)我們的業務規模不斷擴大，尤其是二零一九年我們的非業主增值服務，為此我們須僱用更多員工及委聘更多分包商以為現有及即將獲得的項目作準備，及(ii)我們藉助委聘更多分包商以提高我們服務質量的措施。我們的分包成本佔銷售成本總額的百分比由二零一九

## 業 務

年至二零二零年有所減少，乃主要由於以下各項的綜合結果：(i)二零二零年非業主增值服務增幅放緩，導致分包需求減少；(ii)二零二零年我們主要通過員工而非分包商開展的社區增值服務佔比上升，及(iii)我們於二零二零年收購的物業管理公司主要透過其自身僱員提供服務。

於往績記錄期間，我們的五大供應商均屬獨立第三方。截至最後實際可行日期，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或據董事所知擁有已發行股份總數5%以上的股東在任何五大供應商中持有任何權益。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二一年六月三十日止六個月，來自五大供應商的採購額分別為人民幣45.5百萬元、人民幣140.3百萬元、人民幣231.3百萬元及人民幣143.0百萬元，分別佔我們同期銷售成本總額的39.0%、57.3%、45.9%及32.9%。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二一年六月三十日止六個月，來自最大供應商的採購額分別為人民幣44.7百萬元、人民幣126.5百萬元、人民幣148.0百萬元及人民幣76.6百萬元，分別佔我們同年銷售成本總額的38.3%、51.7%、29.4%及17.7%。

下表載列於二零一八年我們的五大供應商詳情：

排名	供應商	提供的主要服務	業務關係開始	業務範疇	獲提供信貸期	交易金額 <sup>(1)</sup>	佔總銷售 成本 百分比
						人民幣千元	%
1.	供應商A	綠化及清潔、安保、維護、客戶服務	二零一八年	勞務外包服務	每月	44,693	38.3
2.	供應商B	綠化及清潔服務	二零一八年	清潔及家居服務	每季	332	0.3
3.	供應商C	諮詢服務	二零一八年	投標代理服務及業務諮詢服務	交付服務前付款	248	0.2
4.	供應商D	辦公用品	二零一八年	售貨服務	每月	145	0.1
5.	供應商E	綠化及清潔服務	二零一七年	園藝服務及清潔服務	每季	130	0.1

## 業 務

下表載列於二零一九年我們的五大供應商詳情：

排名	供應商	提供的主要服務	業務關係開始	業務範疇	獲提供信貸期	交易金額 <sup>(1)</sup> 人民幣千元	佔總銷售 成本 百分比 %
1.	供應商A	綠化及清潔、安保、維護、客戶服務	二零一八年	勞務外包服務	每月	126,490	51.7
2.	供應商F	綠化及清潔、安保、維護、客戶服務	二零一九年	勞務外包服務	每月	9,950	4.1
3.	供應商G	辦公用品	二零一九年	售貨服務	每月	1,738	0.7
4.	供應商H	勞動服務產品	二零一九年	服裝服務	每月	1,333	0.5
5.	供應商I	辦公相關服務	二零一九年	信息諮詢服務	10天	1,071	0.4

下表載列於二零二零年我們的五大供應商詳情：

排名	供應商	提供的主要服務	業務關係開始	業務範疇	獲提供信貸期	交易金額 <sup>(1)</sup> 人民幣千元	佔總銷售 成本 百分比 %
1.	供應商A	綠化及清潔、安保、維護、客戶服務	二零一八年	勞務外包服務	每月	148,025	29.4
2.	供應商J	商品	二零二零年	售貨服務	每月	59,093	11.7
3.	供應商F	綠化及清潔、安保、維護、客戶服務	二零一九年	勞務外包服務	每月	12,956	2.6
4.	供應商G	辦公用品	二零一九年	售貨服務	每月	6,316	1.3
5.	供應商K	商品	二零二零年	旅遊服務	每週	4,940	1.0

下表載列於截至二零二一年六月三十日止六個月我們的五大供應商詳情：

排名	供應商	提供的主要服務	業務關係開始	業務範疇	獲提供信貸期	交易金額 人民幣千元	佔總銷售 成本 百分比 %
1	供應商J	商品	二零二零年	售貨服務	每月	76,602	17.6
2	供應商A	綠化及清潔、安保、維護、客戶服務	二零一八年	勞務外包服務	每月	45,771	10.5
3	供應商L	商品	二零二零年	售貨服務	提供服務前付款	11,407	2.6
4	供應商M	綠化及清潔、安保、維護、客戶服務	二零二零年	清潔及家居服務	每月	6,873	1.6
5	供應商N	綠化及清潔、安保、維護、客戶服務	二零二零年	清潔及家居服務	每季	2,302	0.5

---

## 業 務

---

我們的五大供應商一般向我們授出一週至一個季度信貸期，而我們通常透過電匯向供應商結算付款。

### 分包商的選擇及管理

一般而言，我們設立專門團隊負責監督及審查我們分包商的選擇、評估，並就需要分包商的項目作出決定。我們的實地考察團隊對潛在供應商進行現場審查並選定預先批准名單。我們的招標團隊向預先批准名單上的分包商發出招標邀請，並根據服務質量、行業聲譽、牌照資格、價格、過往表現及合作等標準評估彼等的招標申請。我們的評估團隊評估招標申請、提交內部批准並公佈結果。

我們定期監控及評估我們的分包商。預計我們的管理中心或每個物業管理項目的相關部門將定期檢查分包商的工作，並填寫評估表存檔。倘我們的分包商未能遵守若干合約義務，我們將發出整改通知，並扣減應付合約金額。我們組織定期評估分包商，根據評估表對分包商進行評級，並決定是否終止合約關係。我們已就分包商的必要牌照及資格、我們的評估標準及所收到有關分包商提供服務的投訴的管理制定內部政策及程序。

### 分包協議的主要條款

我們的分包協議一般包括下列主要條款：

- **期限。**該等協議的期限一般為一年，可經雙方同意後續約。我們會根據彼等的服務質量考慮再次聘用分包商。
- **履約標準。**分包協議將會載列分包商服務的範圍和預期標準，包括分包服務所涉及的區域、提供服務的頻率及我們要求的檢查類型。
- **我們的權利及義務。**一般而言，我們有權利及義務監督及評估我們的分包商。我們亦負責為彼等提供完成服務的必要支持。我們一般按月支付分包費用。

---

## 業 務

---

- **分包商的權利及義務。**我們的分包商負責根據適用法律法規獲得其開展業務運營所需的所有牌照、許可證及證書。彼等亦承諾根據相關分包協議規定的範圍、頻率及質量標準提供服務。
- **風險分擔。**我們的分包商管理其自身僱員，我們與彼等並無僱傭關係。分包商負責為其自身僱員購買必要保險及對其在提供合約服務過程中遭受人身傷害或財產損失的僱員作出賠償。分包商亦為在提供合約服務過程中因其過錯而造成的任何人身傷害或財產損失負責。
- **採購原材料。**除非協議另有指明，我們的分包商一般自行採購提供合約服務所需的工具及其他原材料。
- **終止及續約。**我們定期監督及評估分包商的表現。倘分包商未能遵守其權利及義務、重複犯錯以及倘我們收到客戶有關其服務的多次屬實投訴，我們通常有權終止協議。對於該等可能續簽的分包協議，一般在協議到期前30天提出續簽協議的書面建議。

### COVID-19 疫情的影響

#### COVID-19 疫情對我們業務營運的影響

據董事所深知，截至最後實際可行日期，我們所管理中國物業的住戶、租戶或員工概無出現COVID-19感染病例，我們的員工亦概無因須遵守強制隔離規定而無法履行職務。自COVID-19疫情以來及直至最後實際可行日期，我們並無遇到任何重大的供應鏈中斷或分包商或供應短缺的情況。由於COVID-19疫情不會對我們現時所管理物業的建築面積產生重大影響，我們認為疫情不會對我們的物業管理服務造成任何重大影響。我們的非業主增值服務及社區增值服務並無受到重大影響。此外，鑒於社區因COVID-19疫情對社區增值服務(包括最後一公里送貨服務)的需求旺盛，我們繼續拓展此類服務。我們估計約人民幣25.0百萬元的貿易應收款項因COVID-19疫情而延遲介乎25天至50天。因此，我們於截至二零二零年六月三十日止六個月錄得經營活動產生的負現金流量人民幣30.2百萬元。截至最後實際可行日期，我們已收到所有延遲的付款，且我們於二零二零年及截至二零二一年六月三十日止六個月

## 業 務

分別錄得經營活動產生的淨現金流入人民幣256.5百萬元及人民幣180.3百萬元。更多詳情，請參閱「財務資料—貿易及其他應收款項以及預付款項」及「風險因素—我們於截至二零二零年六月三十日止六個月錄得負經營現金流量」。總體而言，我們預期我們的財務狀況將不會受到重大影響。

- 就物業管理服務而言，受COVID-19疫情影響，有五個物業項目延遲約一個月交付。截至二零二零年十二月三十一日，五個項目均已交付，董事認為，延遲對我們財務狀況造成的影響不大。
- 就非業主增值服務而言，二零二零年上半年為應對COVID-19疫情而短暫封閉，導致我們的建設、銷售及營銷活動以及客戶交付部分物業開發項目遭到一定延遲。
- 就社區增值服務而言，疫情導致我們物業代理服務的業務放緩。然而，我們的生活及旅行服務需求還是錄得了可觀增長，尤其是，協助採購及交付日用品。

與零售及製造業等其他可能由於爆發COVID-19而在一段時間內大範圍或甚至完全停止營運的行業有所不同，鑒於我們業務營運的性質，董事認為本集團不得不暫停營運的風險甚微。再者，我們於二零二零年收到一次性社會保險供款減免合共人民幣15.0百萬元。由於豁免社保供款，我們的勞工成本能夠減少相應金額，佔我們二零二零年僱員福利開支的6.6%，並提升我們的整體盈利能力。進一步詳情請參閱「財務資料—若干合併全面收益表的說明—其他收入」。自爆發COVID-19以來及直至最後實際可行日期，我們的應收賬款結算並無因爆發COVID-19而出現任何延遲。進一步詳情請參閱「財務資料—合併資產負債表節選項目的說明—貿易及其他應收款項以及預付款項—貿易應收款項」。

長期而言，COVID-19疫情預期為物業管理行業帶來積極變化。在抗擊COVID-19疫情期間，物業管理公司成為聯接政府、社區工作者及住戶的橋樑，發揮了重要作用。我們認為我們為控制疫情所付出的努力為我們贏得了我們所管理物業的業主及住戶的高度信賴。多個地區實行的封鎖措施亦導致住戶日益依賴社區增值服務來解決日常生活需求，而如弗若斯特沙利文確認，此可讓物業管理公司探索新的業主需求，擴大其服務範圍。基於上文所述，董事認為近期爆發COVID-19預期不會對我們的營運及財務表現造成重大不利影響。

---

## 業 務

---

### 我們對爆發COVID-19的應急計劃及應對措施

為應對COVID-19的爆發，我們已實施應急計劃及於我們所管理的物業採取更嚴格的衛生及預防措施，包括訪客及車輛管制、常規公共區域消毒、頻繁巡邏、入侵報警、紅外體感識別、健康二維碼及佩戴口罩規定。董事認為，在考慮到購買的醫療及清潔補給品以及寬減三個月社會保險供款款項等相關監管政策後，與加強措施相關的額外成本不會對我們截至二零二一年六月三十日止六個月的財務狀況產生重大影響。

### 爆發COVID-19對我們業務策略的影響

目前，我們其中一項業務策略是擴大地域覆蓋範圍及增加市場份額。根據弗若斯特沙利文的資料，爆發COVID-19預期將導致全國短期內出現一定程度的經濟放緩，但長遠而言將不大可能會影響區域宏觀經濟發展計劃，且由於中國境內疫情已經得到有效控制，預期住宅物業及相關物業管理服務的需求前景將持續呈積極態勢。因此，我們認為「我們的業務策略」所論述的擴展計劃屬可行之舉，且我們不大可能會因爆發COVID-19而更改本文件「未來計劃及[編纂]用途」所披露[編纂][編纂]的用途。

### 質量控制

我們將服務質量放在首位，認為質量控制對我們的長期成功和未來繁榮至關重要。我們已制定全面的質量控制程序，其中包括：(i)專業的質量控制團隊，該團隊由一名高級管理團隊代表、一名業務管理主管、一名質量控制經理、一名高級工程師及一名行政經理組成，彼等主要共同負責落實及維持服務標準，規範服務流程，並於整個運營過程中監督服務質量以確保一貫遵守有關標準；(ii)內部質量控制規程及規範服務流程，以改善及維持項目工地或物業的場地、建設工程、客戶服務、安全控制及環境保護的條件；及(iii)透過跟進溝通、錄像、現場視察及審查內部索賠報告系統中的反饋進行定期或隨機質量檢查。

---

## 業 務

---

### 物業管理服務的質量控制

我們於二零一八年三月獲得(其中包括)ISO 9001：二零一五質量管理體系認證、ISO 14001：二零一五環境管理體系認證及ISO 45001：二零一八職業健康安全管理体系認證。有關更多詳情，請參閱下文「一職業健康、安全及環保事宜」。

為確保有效和一貫地提供優質服務，我們已制定各項程序及系統，以監督及維護我們所有管理項目的服務質量。

- **客戶投訴管理程序。**我們採納標準化程序管理客戶投訴，當中遵循三個原則：(i)及時原則，於四小時內回應客戶投訴並於合理時間內處理問題，倘該問題持續超過24小時，我們則與客戶跟進並定期提供更新情況，以確保為客戶制定可行的解決方案；(ii)誠信原則，我們重視承諾及合約義務，本著誠信態度處理問題，猶如我們的表現受到公眾的關注一樣；(iii)專業原則，有關程序要求我們向客戶提供適時可靠的服務，以保持我們的專業形象。
- **客戶反饋收集。**我們不斷跟進客戶對我們服務質量的反饋。我們對公司內部索賠及投訴報告系統或平台的問題處理流程進行監督及審查，包括服務熱線、移動應用、區域負責人聯繫方式、定期營業日。
- **現場活動的質量及標準審核。**為提高服務質量，達到客戶的期望，我們透過視頻監控對客戶服務及安全服務表現進行遠程審核。質量及標準審核結果將以排名形式每月公佈。
- **獨立第三方調查。**我們委聘獨立專業機構協助我們，透過獨立進行客戶滿意度調查來評估我們的服務質量。

為確保一貫的優質服務，我們致力對所有管理的項目統一規範物業管理服務。更多詳情，請參閱「一我們的優勢」。

---

## 業 務

---

### 服務軟件

#### 「梁心優選」、「梁心服務」及「梁心助手」微信小程序及移動應用程式

「梁心優選」及「梁心服務」的終端用戶為我們的客戶，客戶可透過線上平台免費購買社區服務並進行在線支付。客戶於線上的疑問、要求及投訴將傳送至內部系統，隨後由我們的人員及時審核及處理。「梁心助手」的終端用戶為我們的員工及僱員。移動應用程式根據各員工的閒暇情況分派服務指令，如日常檢查以及維修及維護請求。透過數字化的工作流程，我們能夠監控服務流程、優化資源分配及減少人為錯誤。該外部移動應用程式與內部服務平台的合作可令我們(其中包括)收集客戶疑問、要求及反饋，跟蹤我們的回復及後續跟進，並對相關問題進行內部評估。更多有關移動應用的詳情，請參閱「我們的「梁心優選」、「梁心服務」、「梁心助手」微信小程序及移動應用程式」。

### 客戶關係管理系統

我們的客戶關係管理系統管理我們與客戶的關係及互動。我們基於我們的社區運營管理平台建立客戶關係管理系統，該平台存儲我們客戶的資料並具有例行查核、質量控制及設備維護等功能。透過客戶關係管理系統，我們旨在更好地滿足客戶期望，鞏固我們與客戶的關係及提升我們的經營效率。

### 對分包商的質量控制

為確保及維持分包商的服務質量，我們已制定內部規則及程序，以監察我們對分包商的篩選、合作及檢查。我們通常會在與分包商訂立的協議中載列將予提供服務的質量標準。例如，倘我們的分包商未能達到先前協定的有關人事考勤、能力或服務質量評估的標準，我們有權要求分包商採取補救措施並要求賠償損失。

我們定期監察及評估分包商的表現。預期我們的管理中心或各物業管理項目的相關部門每月對服務供應商及每季度對產品供應商的分包商工作進行審核並填寫評價表以作記錄。倘分包商未能履行若干合約責任，我們將發出追認通知，扣除應付合約款項。我們定期組織對分包商開展評估，根據評估表對分包商進行評級，並決定是否終止合約關係。

如分包商未能達到我們的質量標準，我們可以扣除應付合約金額，並於必要時終止合約關係。

---

## 業 務

---

### 對第三方商家的質量控制

我們實施多項措施及政策以確保第三方商家所提供的產品和服務的質量，例如根據我們的內部質量控制政策篩選商家，在與商家訂立合作協議前會進行現場審核以篩選備選商家，並將產品質量進行分級以進行審核。我們每季度對第三方商家進行審查，審查標準包括產品交付是否及時、產品質量及客戶服務等。對於有質量保證的產品，商家亦須就因其有缺陷的產品而招致的損失向我們作出賠償。

### 反饋及投訴管理

我們相信客戶對我們的業務至關重要，我們重視彼等的反饋和建議。於日常業務營運過程中，我們不時收到我們所管理物業業主及住戶有關我們服務質量及有效性的反饋、建議及投訴。為及時有效地管理客戶的反饋和投訴，我們為客戶提供多種渠道，以簡便快捷地發送投訴並提供反饋（例如400服務熱線、客戶可用的區域負責人聯繫方式、面向客戶的移動應用及營業日政策）。我們記錄、處理及回復有關反饋、建議及投訴，並透過有關渠道對回復結果進行後續審查。我們的內部程序要求我們於四小時內回復客戶投訴，並於合理時間內處理問題，倘該問題持續超過24小時未解決，則與客戶後續跟進並定期提供更新情況。更多詳情，請參閱上文「質量控制—物業管理服務的質量控制」。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們於服務或產品方面並未遭遇任何將會對我們的經營或財務業績造成重大不利影響的客戶投訴。

### 知識產權

我們認為我們的知識產權對我們業務而言十分重要。截至最後實際可行日期，我們已於中國及香港註冊一個域名及五項商標，董事認為其對我們的業務而言十分重要。有關更多資料，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」。截至最後實際可行日期，我們並不知悉本集團已對任何第三方的任何知識產權或任何第三方已對本集團的任何知識產權作出任何可能會對我們的業務經營造成重大不利影響的侵犯行為，或已在知識產權方面與第三方產生任何糾紛。

## 業 務

### 獎項及殊榮

下表載列截至最後實際可行日期我們獲得的部分獎項：

年份	獎項／殊榮	頒發機構
二零二一年 . . . . .	中國物業服務力百強企業第25	易居克而瑞(中國)
二零二一年 . . . . .	中國物業服務品牌力第20	樂居財經
二零二一年 . . . . .	2021中國物業服務企業潛力獨角獸	上海易居房地產研究院
二零二一年 . . . . .	2021年第一季度物業服務滿意度十強	樂居財經
二零二零年 . . . . .	中國物業服務企業合約規模榜五十強	易居克而瑞(中國)
二零二零年 . . . . .	中國物業服務企業在管規模榜百強的管理總 建築面積第37名	易居克而瑞(中國)
二零二零年 . . . . .	中國物業服務企業服務力五十強	易居克而瑞(中國)
二零二零年 . . . . .	藍籌物業百強企業	經濟觀察報
二零二零年 . . . . .	2020區域領先價值企業	經濟觀察報
二零一九年 . . . . .	中國物業服務百強企業第29名	中國指數研究院及 中國房地產Top10研究組
二零一八年、 二零一九年 . . . . .	2019中國社區服務商 — 客戶滿意度模範企業 五十強	億翰智庫
二零一九年 . . . . .	中國社區服務商品牌價值二十強	億翰智庫

## 業 務

年份	獎項／殊榮	頒發機構
二零一八年、 二零一九年 . . .	中國社區服務商成長性十強	億翰智庫
二零一八年 . . . . .	中國社區服務商三十強	億翰智庫
二零一八年 . . . . .	中國社區服務商競爭力十強	億翰智庫

## 競爭

中國的物業管理行業競爭激烈且高度分散，大型公司數量有限而小型市場參與者眾多。具有專業知識、資金實力和背景或隸屬於房地產開發商的大型公司更具競爭力，並在市場上處於更具優勢的地位。因此，雖然中國物業管理行業中低分部的准入門檻相對較低，我們認為高端分部的准入門檻卻相對較高。

根據行業報告，作為綜合物業管理分部的知名企業，我們主要與重點關注長三角的國家物業管理公司以及我們經營所在地區的其他當地物業管理公司競爭。我們認為核心競爭力在於(其中包括)服務質量、業務運營、財務資源、品牌知名度和聲譽等多個因素。根據弗若斯特沙利文的數據，截至二零二零年十二月三十一日，按總收益計，我們在長三角的物業管理服務公司中排名33。

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」一節。

## 職業健康、安全及環保事宜

我們須遵守中國有關勞動、安全及環境保護事宜的法律。我們制定了職業安全和衛生制度，在運營中實施了ISO 45001標準，並定期為員工提供工作場所安全培訓，以提高他們對工作安全問題的意識。我們為員工提供職業安全培訓。董事已確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在所有重大方面均已遵守中國有關工作場所安全的法律，且並無發生任何對我們的營運造成重大不利影響的事件。

## 業 務

我們致力於保護環境及提升企業社會責任。我們已制定環境、社會及管治政策，當中載列我們的環保措施、社會責任原則及內部管治。

- 我們有關質量控制的環境、社會及管治政策旨在提升我們的服務質量及保障客戶權利。
- 根據我們有關保護環境的環境、社會及管治政策，我們旨在減少浪費並促進可再生資源的更有效利用。我們認為保護環境非常重要，並已在業務營運中採取措施以確保我們遵守所有適用規定。董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的業務營運概無任何重大社會或環境風險。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未因違反中國環境法而被罰款或處罰，亦未因違反中國環境法而受到任何重大行政處罰。
- 我們有關社會責任及內部管治的環境、社會及管治政策旨在確保我們的業務符合適用的法律法規，為社會責任事業作出貢獻並提高僱員的工作安全性。

董事會負責建立、採納及檢討我們的環境、社會及管治政策，以每年評估、釐定及解決與環境、社會及管治相關的風險。董事會可能會評估或委聘獨立第三方評估環境、社會及管治風險以及檢討我們現有的策略、目標及內部控制。隨後將採取必要的改進措施以減輕風險。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二一年六月三十日止六個月，我們就僱員培訓計劃（包括有關環境、社會及管治者）產生的開支分別約為人民幣0.09百萬元、人民幣0.21百萬元、人民幣0.46百萬元及人民幣0.19百萬元。我們已在下列方面進行了深入工作，以促進我們營運的健康、安全和環境方面：(i)促進減少排放、固體廢棄物以及水、紙張，能源及其他用品的消耗；(ii)定期維護急救箱以及滅火設備及設施；(iii)提供舒適的辦公室，並定期清潔處所，以營造良好的工作和生活環境；(iv)遵循有關機會均等的公司政策，並根據優點進行聘用、評估及晉升；(v)為僱員提供帶薪假期、保險及津貼，並組織聚會及其他活動以促進工作與生活的平衡及親切的工作環境；及(vi)為新僱員提供充分的培訓及監督，並為僱員的職業發展提供培訓計劃。

## 業 務

### 保險

我們認為，我們的投保範圍符合中國的行業慣例並足以覆蓋我們目前的業務。我們為業務運營所引致的主要風險及責任投保，主要包括(i)僱員的退休金保險、醫療保險、生育保險、工傷保險和失業保險；及(ii)與涉及僱員的工傷、事故和職業危害有關的損害的僱主責任險。

我們已投購保險，且我們認為有關保險特徵符合中國類似公司的慣例。然而，我們的投保範圍可能不足以保障我們免受若干營運風險及其他危害的影響，這可能會對我們的業務造成不利影響。有關更多詳情，請參閱本文件「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們的保險未必能充分涵蓋或根本無法涵蓋我們在日常業務過程中可能遭致的損失及負債」一節。

### 僱員

我們認為高質素人才是我們成功和未來發展的關鍵。我們十分重視招募和培養高質素人才。我們從多個來源招募人才，如員工引薦、網上職位發佈、大學及其他公司等，並為我們的員工提供持續培訓和發展機會。

截至二零二一年六月三十日，我們在中國共有5,371名全職僱員（未計及於二零二一年六月三十日收購江西華夏、海寧物業、漢中佳坤及南通通皋）。下表載列截至二零二一年六月三十日之按職能劃分的僱員明細：

職能	僱員人數	佔我們僱員總數的百分比
管理層 . . . . .	46	0.9
現場服務 . . . . .	4,094	76.2
工程及質量控制 . . . . .	622	11.6
總部 <sup>(1)</sup> . . . . .	471	8.8
社區營運 . . . . .	94	1.7
其他 . . . . .	44	0.8
合計 . . . . .	<u>5,371</u>	<u>100.0</u>

附註：

(1) 包括會計及財務部、採購部、人力資源部、業務發展部及行政人員。

## 業 務

下表載列截至二零二一年六月三十日按地理位置劃分的僱員明細：

地理位置	僱員人數	佔我們僱員總數的百分比
長三角 . . . . .	2,451	45.6
中部地區 . . . . .	1,223	22.8
南方地區 . . . . .	272	5.1
西南地區 . . . . .	609	11.3
北方地區 . . . . .	816	15.2
總計 . . . . .	<u>5,371</u>	<u>100.0</u>

截至最後實際可行日期，我們的僱員並未於若干附屬公司成立工會。我們的僱員並無透過工會或勞資談判協議協商彼等之僱傭條款。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們就業務營運招聘合適僱員方面並未遇到任何重大困難。我們概無與僱員發生任何重大糾紛，或遭遇任何罷工、勞資糾紛或勞工行動而可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 招聘

我們依賴高質素人才始終如一地提供優質服務。我們努力通過提供具競爭力的工資、獎金、福利、系統性的培訓機會和內部晉升調動，聘用市場上最具才能的僱員。在招聘過程中，我們通過廣泛的渠道（包括員工引薦、網上職位發佈、大學及其他公司）來物色最適合我們職位空缺的人才。我們的篩選和甄選過程主要包括(i)人力資源部門審查及篩選簡歷；(ii)招聘部門篩選簡歷；及(iii)人力資源部門和相關招聘部門進行面試。一旦選定合資格的求職者，我們將於內部審批後向求職者發出錄用信函。

### 培訓

我們向僱員提供各種系統及廣泛的培訓計劃。我們的僱員培訓計劃主要涵蓋業務營運的關鍵領域，為現有不同級別的僱員提供持續培訓，以專攻及加強其技能。培訓計劃主要分為以下類別：

- **新僱員入職培訓**：向新入職者提供詳盡的入職計劃，以使其熟悉本公司的歷史、企業文化、內部條例和政策以及有關物業管理服務的相關知識。

## 業 務

- **日常培訓**：鼓勵全體員工接受持續的技能培訓。我們為其提供適合其職位需求的培訓。預期日常培訓將在團隊或部門內部進行。每部門或團隊負責定期的培訓課程和計劃，以適應不同的工作要求。
- **專業資質培訓**：對於具備專業知識的僱員，在其申請後，我們為其提供專業資質培訓。我們與專業培訓機構合作開展培訓課程，或派遣我們的僱員參加國家有關部門組織的培訓課程。資質涉及(其中包括)財產管理及消防安全方面。
- **管理人員培訓計劃**：我們為各級管理人員安排專門的培訓計劃。我們結合利用培訓機構的資源，提供管理、運營、財務及行業知識方面的培訓，致力提高我們的管理質素。

### 社會保險及住房公積金供款

根據適用中國法律法規，用人單位須對多項社會保險基金作出供款，包括退休金、醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險等基金及住房公積金，而僱員則須參與上述社會保障基金。有關詳情，請參閱「監管概覽—中國有關勞動保障的法律監管」。

於往績記錄期間，我們未能(i)在規定期限內向有關政府機構辦理住房公積金登記，並為我們附屬公司及分公司的部分僱員設立相關的住房公積金賬戶；及(ii)未能按照中國相關法律法規的要求為我們附屬公司及分公司的部分僱員繳足社會保險及住房公積金。我們於往績記錄期間未能登記社會保險以及全額繳納社會保險及住房公積金乃主要由於我們負責附屬公司及分公司相關事項的員工並未充分了解我們經營所在地區的當地監管規定。

### 法律後果及可能最高處罰

根據相關中國法律及法規，(i)對於我們未能在規定時限內悉數支付的未繳社保基金供款，相關中國部門可能要求我們在規定期限前支付未繳社保供款及我們可能須就每延遲一天支付等於未繳金額0.05%的滯納金；倘我們未能作出有關付款，我們可能被處以未繳供款金額一至三倍的罰款；(ii)對於我們未能在規定期間內悉數支付的未繳住房公積金供款，我們可能被責令在規定時限內支付未繳住房公積金供

## 業 務

款，而倘我們未能作出有關付款，則可能向中國人民法院提出申請強制執行；及(iii)對於我們未能在規定時限前進行住房公積金登記，相關政府部門可能要求我們在規定時限前完成住房公積金登記。倘我們未能在時限前糾正，我們將就每家未遵守有關法規的實體面臨人民幣10,000元至人民幣50,000元的行政罰款。根據截至二零二一年六月三十日我們未繳的社保及住房公積金供款金額分別人民幣1.4百萬元及人民幣1.1百萬元計算，倘我們未能在政府規定的期限內作出規定付款，我們可能被處以潛在最高罰款金額等於我們未繳社保供款金額的三倍。

### 採取的補救及整改措施及內部控制措施

截至最後實際可行日期，我們已為所有僱用僱員的中國附屬公司及分公司設立及登記住房公積金賬戶。於二零二一年二月，我們採納多項內部政策及程序以確保我們根據相關中國法律及法規設立相關賬戶及全額繳納社會保險及住房公積金。該等經完善的內部政策及程序包括：(i)我們頒佈內部手冊，內容有關如何遵守相關中國法律及法規及(ii)我們要求附屬公司就我們的供款進度(包括供款金額)編製定期報告以供人力資源部審閱及由我們的執行董事李家城先生(監督人力資源部)監管。

就我們大多數中國附屬公司而言，我們已獲得當地社保及住房公積金主管部門(即市或區級社保部門及住房公積金管理中心)的書面確認，其中包括：(i)社保及住房公積金供款由相關附屬公司作出；及(ii)於往績記錄期間並無就社會保險或住房公積金施加任何行政處罰。此外，部分中國附屬公司進一步獲取確認書，當中載述(i)不存在到期未繳付的社會保險及住房公積金或(ii)相關附屬公司依法繳納社會保險及住房公積金(「I類確認書」)。我們的中國法律顧問認為，相關確認書乃由主管部門出具的。經計及：(i)截至最後實際可行日期，我們並無接獲任何有關政府機構要求我們支付社會保險及住房公積金任何差額或對其施加任何罰款的通知；(ii)截至最後實際可行日期，我們並未知悉任何僱員投訴，亦未收到任何在職或前僱員就任何未繳社會保險或住房公積金的要求或法院立案或通知；(iii)我們已於二零一八年、二零

## 業 務

一九九年及二零二零年以及截至二零二一年六月三十日止六個月的合併財務報表內就該等事件產生的潛在責任分別作出人民幣0.2百萬元、人民幣0.7百萬元、人民幣2.4百萬元及人民幣2.5百萬元的有關所有未收到I類確認書的社會保險及住房公積金的撥備；(iv)我們承諾在收到相關政府機構任何要求的情況下在規定期限內完成必要的登記或繳款；(v)我們的控股股東為本集團提供彌償，以彌償因該等事件產生的任何索賠、收費、罰款及其他責任；及(vi)基於上述，據我們的中國法律顧問告知，我們因該等不合規行為而受到相關政府機構處罰的可能性甚微，董事認為未能為僱員登記及／或全額繳納社會保險和住房公積金不會對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

### 我們的銀行賬戶及現金管理政策

我們已根據中國法律及法規設立銀行賬戶及現金管理制度，以在一般業務過程中管理我們附屬公司及分公司的現金流入及流出。我們已制定現金管理政策，以監控分公司的工作流程，包括但不限於要求總部審批現金付款、盤點銀行賬戶、核對現金結餘及每兩週進行一次對賬，以降低與現金管理相關的風險。我們已詳述現金管理政策來規管我們的現金管理及銀行存款管理，以確保現金安全及合理使用。我們的現金管理政策詳情載列如下：

#### 現金流量交易

#### 現金處理政策及內部控制措施

與客戶支付物業管理費、按金、租金或服務費相關的現金流入 . . . . .	我們通常有專門負責收款的指定收銀員或票據管理員。彼等將驗證收集到的現金是否正確，將收集到的現金存入我們的銀行賬戶，並每天向我們的線上管理系統提交報告。
向附屬公司及分公司的供應商、服務提供商及分包商付款 . . . . .	付款將由相關人員提交，並由負責的監督人員根據彼等各自之權限事先批准。一旦獲得批准，由內部會計師核對獲批付款文件後，有關付款將由內部會計師通過網上銀行賬戶進行。

## 業 務

### 現金流量交易

### 現金處理政策及內部控制措施

現金盤存及存款 . . . . . 我們的附屬公司及分支機構通常不允許存放超過手頭現金的規定數額。我們的總部不定時進行銀行結餘及存款檢查，倘有任何不符，將要求我們的分公司進行調查並提供解釋。

向我們中心銀行賬戶或附屬公司及分公司銀行賬戶的現金轉賬 . . . . . 我們通過內部銀行功能將在分公司銀行賬戶存入的現金中轉入我們的中心銀行賬戶。

我們為分公司的銀行賬戶設置現金水平，並在必要和適當的情況下調整現金水平，以促進分公司的業務運營。倘分公司銀行賬戶中的實際現金水平低於預定現金水平，我們會將現金從本公司的中心銀行賬戶轉入分公司的銀行賬戶，以彌補正常運營的不足。

開設及管理附屬公司及分公司的銀行賬戶 . . . . . 我們的附屬公司及分公司必須遵守有關開設銀行賬戶的內部政策和程序。我們要求本集團及我們的分公司每月更新其賬戶信息，以確保賬戶的準確性和安全性。

## 內部控制及風險管理

我們於營運過程中面對各種風險。有關我們管理層所識別的主要風險的詳情，請參閱本文件「風險因素—與我們業務及行業有關的風險」一節。我們已實施各項風險管理政策及措施以識別、評估、管理及監控我們營運產生的風險。

此外，我們面對各類金融風險，包括但不限於日常業務中產生的利率、價格、信貸及流動資金風險。有關進一步討論，請參閱本文件「財務資料—市場風險」。

我們致力踐行環境保護及企業社會責任。我們已制定環境、社會及管治政策，當中載列我們的環境保護措施、社會責任原則及內部管治。我們針對質量控制的環境、社會及管治政策旨在提升我們的服務質量及保障客戶的權益。我們針對環境保

---

## 業 務

---

護的環境、社會及管治政策旨在減少廢棄物及促進可循環資源的有效使用。我們針對社會責任及內部管治的環境、社會及管治政策旨在確保我們的業務遵守適用的法律法規，為社會責任事業作出貢獻及促進僱員的工作安全。

就[編纂]而言，我們委聘獨立內部控制顧問檢討我們的內部控制並向我們提供與其所發現問題有關的推薦建議，此乃基於以下包括控制及程序在內的協定範圍：我們的服務、風險評估系統、環境控制、管理架構、通訊及監督系統、監管合規、財務報告及會計程序、供應商及採購管理、現金及財務管理、人力資源及薪資管理、稅務付款、信息技術系統、保險、固定資產、執照及許可證申請以及其他一般控制措施。因此，我們已針對該等結果及推薦建議實施整改及改進措施並採納有關政策，包括下列各項：

- 我們計劃於[編纂]前成立審核委員會，負責監督我們的財務記錄、內部控制程序及風險管理制度。有關該等委員會成員的資歷及經驗以及審核委員會責任的詳盡描述，請參閱「董事及高級管理層—董事委員會—審核委員會」；
- 我們委任張思勤先生為我們的公司秘書以確保我們的營運遵守相關法律法規。有關彼等的履歷詳情，請參閱「董事及高級管理層—公司秘書」；
- 我們委任大華繼顯(香港)有限公司為我們[編纂]後的合規顧問以就上市規則合規事項向我們提供意見；
- 我們委聘外部法律顧問就上市規則合規事項向我們提供意見及確保我們遵守相關監管規定及適用法律(如必要)；及
- 我們實行內部政策及制定程序以監控持續關連交易及確保有關交易並無超出相關年度上限。

### 環境、社會及管治以及氣候相關的風險與機遇

#### 本集團對環境、社會及氣候相關風險與機遇的管治

我們已實施環境、社會及管治政策，為本集團的環境、社會及氣候相關問題的管理提供指引。

---

## 業 務

---

我們認為，評估及管理重大環境、社會及管治問題需要董事會的共同努力，因此我們尚未設立任何環境、社會及管治問題小組委員會。相反，董事會在管理層的協助下，負責監控及管理重大的環境、社會及管治問題。董事會主要負責制定本集團的整體環境、社會及管治願景、方向及戰略，監控及檢討我們的環境、社會及管治表現以及我們是否實現董事會的環境、社會及管治願景。董事會亦已委派李家城先生監督我們的企業社會責任工作小組，負責管理不同部門的協調，以確保我們的運營及慣例符合相關的環境、社會及管治戰略。

此外，董事會密切跟進並監控有關環境、社會及管治披露以及監管合規的最新要求。例如，我們高度了解聯交所的環境、社會及管治要求，為了確保遵守上述要求，董事會及行政總裁將監督我們環境、社會及管治報告的編製，並我們正式[編纂]後審閱環境、社會及管治報告的內容和質量。

### 環境、社會及氣候相關問題及機遇的影響

我們知悉氣候相關問題對我們構成一定程度的威脅。我們識別出的氣候相關風險可分為兩大類：物理風險及過渡風險。

我們將物理風險定義為可能對我們造成物理影響的風險。我們認為，氣候相關問題可能會帶來越來越嚴重的極端天氣事件的風險，例如更頻繁的風暴、颱風及洪水。我們可能會受到運營及維護成本增加以及保險投資增加的影響。僱員的健康與安全也可能受到威脅。

由於氣候變化及氣候相關問題，消費者可能會將他們的偏好轉向可持續的生活方式，而監管機構可能會要求增加對排放的披露。該等需要我們轉向可持續業務模式的過渡風險可能會導致諸如運營慣例改變導致運營成本增加等影響。例如，我們可能需要在我們的運營場所改用節能照明或增加綠化面積。關於排放披露責任的增加，我們可能會受到成本增加的影響，以對排放及資源消耗執行更嚴格的監控措施。

## 業 務

### 環境、社會及氣候相關風險與機遇的識別、評估及管理

根據管理層的判斷，我們已識別下列與我們的業務高度相關的重大環境、社會及管治問題。

主要話題	潛在風險、機遇及影響
保護環境及節約資源 . . . . .	在日常遵守環境法律及法規方面，我們可能會受到不斷增加的營運及維護成本的影響。我們在日常營運中物色機會，透過實施節約資源相關政策提高我們的環境表現。
就業權利保護 . . . . .	我們重視僱員並須遵守勞動保護法律及法規。我們擬提供更好的僱員福利及激勵機制，加強僱員權益保護方面的內部控制，持續營造安全的工作環境。
產品設計及生命週期管理 . . . . .	不合格產品將使我們面臨訴訟風險並損害我們的聲譽。我們擬標準化我們的生產流程並加強我們的質量控制措施。

我們採取了各種緩解手段及措施，以防止風險對我們的運營造成不必要的影響。我們已獲得國際認可的管理體系認證，如ISO45001標準，以規範及控制各種風險。我們亦定期對我們的設施及設備進行維護，以盡量減少未維護的設施及設備對我們的財產以及僱員及員工的健康與安全造成損害的風險。

為減輕重大災難及安全事件等環境相關風險，我們制定了針對極端天氣狀況的應急計劃，及時通知僱員及其他人員採取任何相關措施。

此外，我們願意諮詢專業機構以提高其排放披露的合規性及質量，並定期與不同持份者就彼等對氣候相關問題的看法進行溝通。

### 環境、社會及氣候相關風險的指標及目標

我們密切關注應對氣候變化及生態環境保護的全球趨勢及中國的相關國家戰略，將積極提升我們應對氣候變化的能力，應對中國未來有關二氧化碳排放的倡議

---

## 業 務

---

及行動計劃。在可能會對我們造成影響的重大氣候變化相關方面，我們將參考氣候相關財務披露工作組(TCFD)框架以評估氣候影響的大小、可能性及時間範圍。

為更好量化及管理碳與氣候的相關影響，我們將披露我們外購電力所產生的直接溫室氣體排放及間接溫室氣體排放。該數據乃制定更多碳減排相關計劃的基礎。

我們已實施環境管理體系，並已獲得ISO 14001:2015認證。該系統為我們改變政策及流程之框架，以幫助我們改善公司的環境表現。

我們第一年的目標是減少浪費及提高可再生資源的利用率。根據量化原則，我們將收集數據評估我們的表現並在取得基底數據後設定量化目標。

我們監控污染物排放及資源消耗的相關資料。例如，我們已將公共區域的大部分物業照明更換為LED燈，更新樓宇維護及操作程序，確保在日常活動中融入節能措施。我們的物業安裝傳感器水龍頭以節約用水，維護人員定期檢查管道狀況，確保不漏水。我們已將節水納入我們的年度資源效能表現評估中。我們進一步擴大垃圾範圍，設置更多垃圾桶，幫助居民按照當地市政要求對生活垃圾進行分類回收。就裝修及建築廢物而言，我們通常委託合資格廢物回收公司進行處理。

我們將制定環境、社會及管治治理架構，監控達成目標過程中的相關風險及進度。

最後，我們將在[編纂]之前採納了多項針對腐敗及欺詐活動的內部法規，其中包括針對收受賄賂及回扣以及濫用公司資產的措施。實施該等法規的主要措施及程序包括：

- 授權我們的審計部門承擔日常執行反腐敗及反欺詐措施的責任，包括處理投訴及進行內部調查；
- 向我們的高級管理人員和僱員提供反腐敗合規培訓，以增強彼等有關適用法律法規的知識及合規性，包括相關政策並在員工手冊中明確禁止不合規行為；及

## 業 務

- 對已發現的任何腐敗或欺詐活動採取糾正措施，評估已發現的腐敗或欺詐活動，並提出及採取預防措施，以防止日後出現違規。

董事認為，該等控制及措施足以有效地避免發生僱員腐敗，賄賂或其他不正當行為。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未就金錢及非金錢賄賂活動的索償或指控而面臨任何政府調查或訴訟。

董事認為，我們的內部控制措施對於我們當前的營商環境屬充足及有效。

### 物業

截至最後實際可行日期，我們並無中國擁有任何物業。截至最後實際可行日期，我們在不同地點租賃35項物業，總建築面積約為6,979.67平方米，用作辦公場所。

截至最後實際可行日期，我們尚未自出租人收到14項物業的充足或有效所有權證書或其他所有權文件且我們未按照中國法律的規定，向當地房屋管理部門登記我們租賃物業(用作辦公場所及員工住宿)的21份租賃協議，主要是因為業主在提供權屬證書及所有權證明文件以及登記租賃協議方面不予配合，這並非我們所能控制。中國法律顧問告知我們，根據中國法律及法規，未登記該等租賃協議不會影響該等協議的有效性。根據相關中國法律及法規，我們可能會被主管部門責令改正這種未登記的行為，且若我們未能在規定期限內改正，我們可能會因這種未登記的行為被處以行政處罰。倘我們須從有關租賃物業搬離，鑒於我們的業務性質，我們認為，物色及搬遷至備選場所對我們而言並無困難，且搬遷不會對我們的業務造成嚴重干擾。董事認為任何額外搬遷成本將不會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生任何重大影響。截至最後實際可行日期，我們未收到任何監管機構關於我們因未備案上述租賃協議而可能受到的行政處罰或強制執行行動的任何通知。我們已更新內部控制措施，以密切監控我們的租賃登記狀況是否符合適用的中國法律法規。

截至最後實際可行日期，我們並無賬面值佔資產總值15%或以上的單一物業，因此，按照香港法例第32L章公司(豁免公司及文件遵從條文)公告第6(2)條所規定的豁免，我們毋須就物業權益編製估值報告。

## 業 務

### 證書、執照及許可證

我們須獲得及維持有關我們業務的多項證書、執照及許可證。有關我們於中國經營業務所需的重要證書、許可證及執照的更多資料，請參閱「監管概覽」。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已獲得所有對我們營運屬重要的必要證書、許可證及執照。我們須不時重續該等證書、許可證及執照。我們預期在重續方面不會有任何重大困難。

下表載列截至最後實際可行日期與我們營運有關的重要執照及許可證：

證書類型	證書數量	到期日範圍
食品經營許可證	2	二零二五年九月至二零二六年一月
酒類商品批發許可證	1	二零二五年十一月一日
城市生活垃圾經營性處置許可證	1	二零二一年十一月十八日
道路運輸經營許可證	1	二零二三年七月十五日
房地產經紀機構備案	1	不適用

### 法律程序與合規

#### 法律程序

我們在日常業務過程中可能會不時牽涉法律程序或爭議（如與客戶、分包商、供應商及其他各方產生的合約爭議）。截至最後實際可行日期，並無會對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響的針對我們或任何董事提出的任何待決或潛在的訴訟或仲裁程序或行政程序。

#### 合規

董事認為，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已於所有重大方面遵守所有相關法律及法規。

## 與控股股東的關係

### 概覽

緊隨[編纂]及[編纂]完成後，並無計及根據[編纂]及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份，創辰國際、創卓國際及創沅國際將合計直接擁有本公司已發行股本約[編纂]。創辰國際由創興國際全資擁有，而創興國際為由楊氏家族信託的受託人Intertrust (Singapore) Ltd.全資擁有的特殊目的控股公司，以作為其代名人持有其於創辰國際的權益。楊氏家族信託為楊先生作為財產授予人及保護人及就楊先生及其家族利益而設立的全權信託。

創卓國際由創和國際全資擁有，而創和國際由楊先生就彼於[編纂]後將採納的股份獎勵計劃透過創和國際持有創卓國際的股份。創沅國際由創思國際全資擁有，而創思國際則由楊先生的配偶徐女士全資擁有。因此，根據上市規則，創辰國際、創卓國際、創沅國際、創和國際、創思國際、楊先生及徐女士構成我們的一組控股股東。

Intertrust (Singapore) Ltd. (「受託人」) 為獨立的專業信託管理人及楊氏家族信託的受託人。創興國際為由受託人註冊成立的公司，以作為其代名人持有其於創辰國際的權益。此乃受託人普遍採用的信託結構之一。楊先生並非創興國際的董事，亦無權任免創興國際的董事。根據創興國際的組織章程細則，董事的任免權歸屬於其股東(即受託人)及其董事(即受託人提名且與楊先生無關的公司)，而非楊先生。因此，楊先生對創興國際的行政管理並無任何實際控制權。與創辰國際(楊先生注入楊氏家族信託並由楊先生管理及控制的信託財產)不同，創興國際並非楊先生注入楊氏家族信託的信託財產，而是用於行政管理以期促進楊氏家族信託的管理。因此，楊氏家族信託及Intertrust (Singapore) Ltd. 不被視為我們的控股股東。

創辰國際、創卓國際、創沅國際、創和國際及創思國際均為投資控股公司。楊先生為本集團的創始人、非執行董事及董事會主席。彼於中國房地產行業擁有逾27年經驗。楊先生現為中梁控股的董事會主席兼執行董事。除在中梁控股集團及本集團擁有權益外，其亦透過其擁有或控制的公司從事其他業務，有關詳情載於本節下

## 與控股股東的關係

文「一業務劃分」。在本集團的歷史進程中，本集團的營運及管理一直交由執行董事李先生領導的管理團隊執行，這使得楊先生可專注於有意發展的其他業務。有關楊先生及李先生的履歷資料，請參閱本文件「董事及高級管理層」。

### 業務劃分

本集團主要從事向物業開發商、業主及住戶提供物業管理服務、向非業主提供增值服務及向業主及住戶提供社區增值服務。

除了我們的業務外，楊先生透過中梁控股及其他投資控股公司投資了房地產開發、物業租賃、商業物業運營管理(包括定位及租戶尋求服務、運營管理服務及商業佈局設計服務)、向其他房地產開發商提供建築、銷售及營銷方面的管理諮詢服務及物業項目開發期間的整體管理、設計裝修服務、項目投資等業務(「除外業務」)。具體而言，中梁控股集團的商業物業運營管理業務集中於鄰近住宅物業及商場的舖面的營銷及租賃組合管理(並未構成我們業務的一部分)。作為我們社區增值服務的一部分，我們提供物業代理服務。董事認為，中梁控股集團商業物業的業務運營可於以下方面與本集團提供的物業代理服務進行明確區分：

	中梁控股集團 商業物業的業務運營	本集團的物業代理服務
(1) 不同的服務性質及服務範圍	提供綜合商業物業運營服務，包括定位及租戶尋求服務、運營管理服務及商業佈局設計服務	向業主及物業開發商提供未售物業及停車位相關的物業代理服務，其涉及對於物色租戶或買家方面的協助、營銷以及聯繫及協調潛在租戶或買家

## 與控股股東的關係

### 中梁控股集團

#### 商業物業的業務運營

#### 本集團的物業代理服務

### (2) 不同的業務及定價模式

(a) 委託管理服務模式：由業主或開發商全權委託管理商業物業；收入來源包括(i)固定費用及／或來自業主或物業開發商的定位及租戶尋求服務收入的預定百分比；(ii)來自租戶或業主或物業開發商的運營管理服務的物業管理費；及(iii)增值服務的公共區域使用費；

由業主及物業開發商委託協助他們完成與未售物業及停車位有關的銷售或租賃交易；通常根據銷售價格或租金收入或雙方協定金額向物業開發商或業主收取固定佣金

(b) 轉租服務模式：向業主或物業開發商租賃商業物業並將商業物業內的商業空間轉租給租戶；收入來源包括租戶租金、來自租戶的運營管理服務的管理費及增值服務的公共區域使用費

### (3) 不同的專業知識要求

所需的專業知識包括量身定制的定位及租戶尋求、商業物業運營能力及對商業物業市場的了解

所需的專業知識包括協調潛在租戶或買家以及營銷及銷售能力

## 與控股股東的關係

	中梁控股集團 商業物業的業務運營	本集團的物業代理服務
(4) 不同的客戶	商業物業開發商、商業物業業主及租戶	主要為住宅物業開發商、租戶及業主
(5) 針對不同的物業提供服務	商業物業	主要位於住宅物業的未售物業及停車位

中梁控股集團並不提供清潔、安保、園藝、維修、保養服務及其他增值服務（「服務」），其要求對在管物業的日常事務的密切關注，以及對其維護控制和設施管理方面的經驗和專業知識。服務限於並附屬於其商業運營業務，乃外包予其他獨立第三方服務供應商，並不作為中梁控股集團的獨立業務提供。鑒於本集團的業務與由控股股東所控制的公司（包括中梁控股集團）的業務之間存在差異，我們的業務與除外業務之間劃分清晰。因此，董事認為我們的業務與除外業務之間不存在競爭。

除上文所披露者及下文「管理層的獨立性」所述者外，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任何直接或間接與本公司業務競爭或可能競爭的業務的任何權益，而該權益將需要根據上市規則第8.10條予以披露。

### 我們與中梁控股集團的關係

中梁控股集團是中國的大型綜合房地產開發商，在中國擁有大量優質項目。根據中梁控股二零二零年年報，截至二零二零年十二月三十一日，中梁控股集團（連同其合營企業及聯營公司）的土地儲備約為65.1百萬平方米，其中42.2%位於長三角。截至二零二零年十二月三十一日止年度，中梁控股集團的合約銷售額為人民幣1,688億元及其已售簽約建築面積為13.5百萬平方米。

---

## 與控股股東的關係

---

受惠於我們與中梁控股集團過往及長期的合作關係，我們自成立以來一直為中梁控股集團提供物業管理及多項增值服務。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年六月三十日止六個月，按物業數量計，我們分別向約93.5%、93.2%、94.5%及94.7%由中梁控股集團開發的物業提供物業管理服務，及分別向約23.9%、13.3%、10.2%及13.9%由中梁控股集團的合營企業及聯營公司開發的物業提供物業管理服務。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及截至二零二一年六月三十日止六個月，我們在管總建築面積中分別100.0%、76.2%、66.3%及59.2%乃來自中梁控股集團開發的項目。於往績記錄期間，來自向中梁控股集團提供服務的收益分別佔我們總收益的約74.4%、62.6%、42.0%及39.2%。中梁控股集團是我們於往績記錄期間提供物業管理服務及非業主增值服務的最大客戶。有關詳情，請參閱「業務—我們與中梁控股集團的業務關係」。有關本集團依賴中梁控股集團的風險，請參閱「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們大部分收益來自中梁控股集團，而中梁控股集團為我們的關聯方且我們對其並無控制權」。

我們相信，與中梁控股集團的持續業務關係能實現互惠互補。根據弗若斯特沙利文的資料，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、資源豐富並能夠提供高標準、全面的服務的物業管理公司並與其緊密合作。通過多年的合作，本集團與中梁控股集團相互對彼此的業務營運有了深入的了解，並有相似的服務理念。我們認為，我們能夠就中梁控股集團所開發項目保持高投標中標率的能力歸功於我們與中梁控股集團合作的長期往績、我們於早期參與中梁控股集團開發的項目以及熟悉其需求，使我們能夠減少溝通成本及提供符合中梁控股集團嚴格要求的服務。有關我們與中梁控股集團長期合作關係所帶來的商業利益的更多詳情，請參閱「業務—與中梁控股集團的穩定合作關係為我們帶來強勁的增長」。我們相信，我們與中梁控股集團緊密的合作關係有助於其成功建立全國知名的卓越品牌形象，同時使我們能夠鞏固現有市場地位並增強我們在中國物業管理行業的競爭力。

同時，我們能夠於往績記錄期間維持在管物業的高留存率亦證明客戶對我們的優質服務感到滿意，表明本集團透過持續向業主及住戶交付優質物業管理服務有助於提升彼等的品牌形象。我們認為，中梁控股集團及本集團維持此穩定及策略性的

## 與控股股東的關係

業務關係在商業上對兩者均有利。因此，董事認為，我們與中梁控股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變動。展望未來，基於我們互惠互補的業務關係，並經考慮物色其他能夠向中梁控股集團提供類似標準及範圍的服務的服務提供商所需花費的時間及精力，我們認為我們具有有別於競爭對手的競爭優勢，我們相信，未來我們將繼續受中梁控股集團委聘。我們向中梁控股集團提供的物業管理服務及增值服務將於[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」。

### 獨立於控股股東及彼等的緊密聯繫人

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)經營業務，理由如下：

#### 管理層的獨立性

董事會由兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。於最後實際可行日期，除下文所披露者外，我們的董事或高級管理團隊成員概無於我們的控股股東或彼等各自的緊密聯繫人擔任任何職務。下表概述我們董事及高級管理團隊成員於本集團及我們的控股股東(及彼等各自的緊密聯繫人)擔任的職位。

姓名	於本集團擔任的職位	於我們的控股股東或彼等各自的緊密聯繫人擔任的職位
李家城先生 . . . . .	執行董事兼行政總裁	● 上海創奮的執行董事，上海創奮為一間由楊先生及徐女士分別最終擁有98%及2%的公司
楊劍先生 . . . . .	非執行董事 董事會主席	● 中梁控股執行董事、董事會主席 ● 擔任我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的多個董事及管理職位

## 與控股股東的關係

姓名	於本集團擔任的職位	於我們的控股股東或彼等各自的 緊密聯繫人擔任的職位
陳紅亮先生 . . . .	非執行董事	<ul style="list-style-type: none"><li>中梁控股執行董事、聯席總裁</li><li>擔任中梁控股若干附屬公司的多個董事及管理職位</li></ul>

由於楊先生及陳紅亮先生為我們的非執行董事，彼等將不參與我們業務的日常管理及營運。儘管李先生為我們的執行董事兼行政總裁及上海創奮的執行董事，但由於上海創奮為投資控股目的而成立，且於最後實際可行日期尚未開始營業，李先生毋須投入大量時間及精力處理上海創奮的事宜，故李先生一直且將繼續有足夠時間履行其作為執行董事及行政總裁的職責。此外，本集團與控股股東及彼等各自的緊密聯繫人之其他高級管理人員並無重疊。

儘管如上所述，李先生、楊先生及陳紅亮先生在履行彼等於本集團及相關公司的職責時存在角色重疊，但彼等一直且將繼續獲得本集團及相關公司各自獨立的董事會及／或高級管理團隊的支持。因此，我們相信，我們的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責，而本集團亦有能力獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人管理業務。

截至最後實際可行日期，除我們的主席及非執行董事楊先生於中梁控股約82.94%已發行股份中擁有權益外，概無董事於中梁控股集團及／或其聯繫人中持有權益。各董事均知悉彼此作為董事的信託責任，該等責任要求(其中包括)彼為本公司利益及符合本公司最佳利益的方式行事，且不容許其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任何交易而產生實際或潛在利益衝突，則有利益關係的董事須於本公司有關董事會會議上就此類交易放棄投票，且不計入法定人數。

基於上述原因，董事認為，於[編纂]後，本集團有能力獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人管理業務。

---

## 與控股股東的關係

---

### 運營獨立

我們獨立於控股股東及彼等的緊密聯繫人進行我們的業務運營，且有權獨立作出營運決策及執行該等決策。

於預售及交付前階段，中梁控股集團、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招標投標程序獲得，其中招標將由中梁控股集團根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》成立的招標評估委員會進行評估。招標程序乃成熟、具競爭性且結構公平的程序，中梁控股集團、其合營企業及聯營公司以及本集團均不可對挑選程序施加任何影響。

本集團並無享有受聘為由中梁控股集團、其合營企業及聯營公司開發的項目的前期物業管理服務提供商的優先權，及我們在挑選程序中並無獲授額外權利及不會僅僅因為我們與中梁控股集團、其合營企業及聯營公司的關係而自動獲授物業管理服務協議，且我們的投標將與其他物業管理服務提供商在招標過程中所遞交的投標按相同基準予以考慮。我們對獨立第三方物業開發商所開發的住宅物業項目採取相同的招標程序以取得前期物業管理服務協議。有關詳情請參閱本文件「業務—物業管理服務—招標程序」。

在物業開發商交付物業後，我們直接向業主或住戶提供物業管理服務，而業主或住戶可能由業主委員會代表。業主委員會成立後即由業主運營，業主委員會有權與經業主大會選出的物業管理服務提供商代表業主訂立物業管理合約。業主委員會獨立於中梁控股集團，經檢討及評估我們的表現後有權聘用我們或解聘我們作為物業管理服務運營商。根據中國《物業管理條例》，物業的業主大會可根據擁有物業總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，聘請或解僱物業管理服務提供商。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提供商直接訂立合約來甄選新的物業管理服務提供商。獲得業主大會批准後，業主委員會將與獲選物業管理服務運營商直訂立合約。中梁控股集團、其合營企業及聯營公司於業主或其業主委員會的聘用或解聘物業管理服務提供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。

## 與控股股東的關係

在選擇物業管理服務供應商方面，業主沒有另選其他物業管理服務供應商訂立新的管理合約，可視為證明業主對原物業管理公司提供的服務表示滿意。於往績記錄期間，我們的物業管理服務協議的續約率分別為100.0%、100.0%、100.0%及100.0%。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年六月三十日止六個月，我們物業管理服務協議的留存率分別為100.0%、100.0%、98.3%及99.0%。我們於二零二零年的留存率低於100.0%，主要原因是我們於同期為優化項目組合將資源重新分配至利潤更高的項目而自願退出三個項目。我們於截至二零二一年六月三十日止六個月的留存率低於100.0%，原因是：(1)我們在兩個項目各自的業主委員會成立後退出管理兩個項目，因為我們預計服務要求提高導致成本增加，使得繼續管理該等物業會產生虧損，及(2)出於合營企業股東之間的商業安排，我們不再管理中梁控股集團一間合營企業開發的一個項目。

我們在前期物業管理合約屆滿後獲業主續聘的出色往績，充分證明本集團所提供管理服務的質素及我們獨立於控股股東及其各自密切聯繫人運營的能力。鑒於以上所述，董事認為本集團有出色的能力延續物業管理服務合約。

截至二零二一年六月三十日，我們在管總建築面積中約65.1%為由中梁控股集團、其合營企業及聯營公司開發的項目。儘管存在上述情況，我們仍能維持多元的客戶群，主要通過在住宅物業交付後繼續為個人業主、住戶或業主大會提供物業管理服務、參與物業開發商進行的招投標以及為其他物業開發商及非業主提供增值服務。自二零一九年七月起，我們開始為獨立第三方開發商開發的項目提供物業管理服務。截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月，我們來自除中梁控股集團（及其合營企業及聯營公司）以外客戶的收益分別約佔我們總收益的56.2%及57.6%。

我們一直積極尋求合作機會，與業務夥伴建立長期戰略合作，以進一步豐富我們獲得獨立開發商開發項目的渠道，以及探索收購具備可觀業務規模、多元化物業管理組合及區域競爭優勢的優質目標。截至最後實際可行日期，我們與第三方房地產開發商、文旅項目開發商及工業園區運營商訂立23份戰略合作協議，為住宅及商業物業項目、工業園區以及文旅開發項目提供協銷服務、前期設計及諮詢服務以及物業管理服務。戰略合作框架協議一般規定，在法律准許的情況下，我們將成為相

## 與控股股東的關係

關項目的物業管理服務提供商或業務合作夥伴將優先讓我們參與項目招投標程序。除在傳統物業管理服務市場的擴張外，我們亦已開始探索提供城市運營服務的業務機會。截至最後實際可行日期，我們訂立的23份戰略合作框架協議中，有五份是與第三方城市發展服務及市政服務提供商、文旅運營商及工程建設公司訂立，七份是與具有政府背景的實體訂立。根據城市營運服務戰略合作框架協議，我們已同意提供多項服務，涵蓋從前期設計及諮詢服務、協銷服務到交付後維護服務的全生命週期城市營運。截至最後實際可行日期，我們亦訂立24份合資協議。根據我們的合資協議，我們與第三方物業開發商、物業管理公司及勞務外包公司成立物業管理公司，該等公司有義務為相關合資公司獲取物業管理服務協議。我們擁有所有24份合資協議下的大多數份額。截至最後實際可行日期，我們已成功根據合資協議獲取約1.8百萬平方米的簽約建築面積及一個總建築面積270.5百萬平方米的城市運營服務項目，我們就此簽約向一處森林公園提供綠化及清潔服務、安保服務及維修及保養服務。於往績記錄期間，我們亦已訂立協議收購七家主要從事為獨立第三方開發商開發的物業提供物業管理及／或城市運營服務的公司。

展望未來，我們擬透過維持我們的服務質量及充分利用與中梁控股集團的合作優勢，積極把握來自中梁控股集團及其他項目來源的新物業管理業務機會，通過有機增長實現業務拓展。我們亦致力開發可複製的標準化服務程序，以加快新項目進度及最大化規模經濟效益。此外，我們擬透過收購、戰略合作夥伴關係及公開招標擴大我們的服務規模及範圍。我們計劃透過戰略性收購及投資可提供各類專業服務解決客戶需求的服務提供商，增強我們的服務能力。我們亦將參與公開招投標程序來獲得額外業務。我們認為，憑藉我們強大的業務發展能力及作為優質物業管理服務提供商的市場聲譽，我們來自獨立業主、物業開發商、住戶及業主委員會收益佔我們總收益的比例將繼續增加，原因為：(i)來自我們已獲委聘提供物業管理服務的中梁控股集團及其聯營公司目前正在開發的住宅物業項目的獨立個人業主的收益將增加，預期將佔本集團收益的大部分；及(ii)隨著本集團加大參與其他物業開發商及獨立第三方潛在客戶的甄選或招投標的力度，來自除中梁控股集團及其聯營公司以外的物業開發商的收益將增加，以及收購物業管理公司。鑒於上文所述，經計及(i)

---

## 與控股股東的關係

---

於往績記錄期間獨立第三方開發商開發的物業的在管建築面積呈上升趨勢；(ii)於往績記錄期間，向獨立第三方開發商開發的物業提供物業管理服務產生的收益百分比呈上升趨勢；及(iii)「[編纂]」中進一步詳述的收購計劃預期將為我們帶來商機以管理獨立第三方開發商開發的物業項目，我們的董事認為，本集團已經或將予採納的上述措施將切實有效地共同減少我們對中梁控股集團所開發物業的依賴。

### 運營所需牌照

我們有十足權利、持有並享有所有相關牌照及許可的利益，以獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人作出所有決策並進行我們自身的業務運營，且於[編纂]後亦將如此行事。

### 客戶、供應商及業務夥伴渠道

本集團擁有一個龐大而多元化的客戶群，該客戶群與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關連。我們可獨立接觸該等客戶、我們的供應商及其他業務夥伴。

### 運營設施

截至最後實際可行日期，我們業務運營所需的所有物業、設施及設備均獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

### 僱員

截至最後實際可行日期，我們所有全職僱員均為獨立招聘及主要通過員工推薦、網上招聘、校園招聘和其他公司招聘。

### 與控股股東進行的關連交易

本文件「關連交易」載列本集團與我們控股股東或彼等聯繫人的持續關連交易的詳情，該等交易於[編纂]完成後將會持續。所有該等交易均按正常商業條款經公平磋商後釐定。在釐定本集團與控股股東或彼等聯繫人之間的服務費時，須考慮多項因素，例如物業項目的狀況及位置、服務範圍以及預期營運成本(包括勞工成本、材料成本和行政成本)。

---

## 與控股股東的關係

---

截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二一年六月三十日止六個月，來自與控股股東及其聯繫人的持續關連交易的收入分別佔本集團相應期間總收入的約93%、82%、46%及43%。我們預期與控股股東及彼等聯繫人的持續關連交易總數於[編纂]後將能夠維持佔總收入的合理比例。故此，該等持續關連交易預期將不會影響我們的整體運營獨立性。

### 財務獨立

應付或應收控股股東或彼等緊密聯繫人的所有貸款、墊款及結餘(並非於日常業務過程中產生)於[編纂]前均已全數結清。截至最後實際可行日期，本集團並未就控股股東及彼等各自緊密聯繫人的任何貸款提供任何擔保，反之亦然。

此外，我們有自己的內部控制以及會計及財務部門、現金收支的獨立司庫職能，並能獨立獲取第三方融資。因此，我們相信，我們能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人來維持財務。

---

## 與控股股東的關係

---

### 企業管治措施

我們各控股股東已確認，彼完全明白其以股東整體最佳利益行事的責任且充分知悉要遵守上市規則第8.10條。董事相信，我們已訂有足夠企業管治措施管理現存或潛在利益衝突。特別是，為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施下列措施：

- (a) 作為我們籌備[編纂]的一部分，我們[已修訂]組織章程細則以遵守上市規則。尤其是，組織章程細則規定，除非另有規定，否則董事不得就批准其自身或其任何緊密聯繫人擁有重大利益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案表決，而該董事亦不得計入出席表決的法定人數；
- (b) 具有重大利益的董事應就與我們的任何利益發生衝突或可能發生衝突的事項作出充分披露，並放棄出席討論有關董事或其緊密聯繫人擁有重大利益的事項的董事會會議，除非大多數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參與該董事會會議；
- (c) 我們承諾董事會應平衡執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的組成人數。我們[已委任]三名獨立非執行董事，且我們相信獨立非執行董事具備充足經驗，且不會因任何業務或其他關係而可能對其獨立判斷造成任何重大干預，能夠提供公正、外部的意見以保障公眾股東的利益。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) 我們已委任大華繼顯(香港)有限公司為合規顧問，以就遵守適用法律及上市規則(包括有關董事職責及企業管治的各項規定)向我們提供意見及指引；
- (e) 誠如上市規則所規定，獨立非執行董事應每年檢討任何關連交易，並於年報中確認該等交易乃於我們日常及一般業務過程中按一般商業條款或不遜於獨立第三方提供或獲提供的條款訂立，該等條款乃屬公平合理，且符合股東的整體利益。就須獲股東批准的關連交易而言，我們將根據上市規則

---

## 與控股股東的關係

---

第14A章成立獨立董事委員會以向股東提供意見並委任獨立財務顧問以向獨立董事委員會提供建議；及

- (f) 倘獨立非執行董事被要求審查本集團與控股股東及／或董事之間存在的任何利益衝突情況，控股股東及／或董事須向獨立非執行董事提供所有必要資料而本公司須透過其年報或以公告形式披露獨立非執行董事的決定。

## 關連交易

### 概覽

根據上市規則第十四A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），於[編纂]前12個月內身為本公司或其附屬公司的董事的任何人士及彼等各自的任何聯繫人，將於[編纂]後成為本公司的關連人士。

本集團已於一般及日常業務過程中與我們的關連人士訂立多項持續交易。[編纂]後，本節所披露的交易將構成上市規則第十四A章項下的持續關連交易。

### (A) 完全獲豁免遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 1. 資訊技術（「IT」）系統許可及保養服務

於二零二一年一月一日，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）與上海中梁地產訂立IT系統許可及保養協議（「IT系統許可及保養服務協議」），據此，上海中梁地產同意向本集團(i)授予繼續使用若干IT系統（包括但不限於辦公自動化系統、財務系統及人力資源系統）的非獨家許可權；及(ii)提供相關的IT支援及保養服務（「IT系統許可及保養服務」）。IT系統許可及保養服務協議的期限為二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日為期三年，惟須遵守上市規則第十四A章及所有其他適用法律及法規的規定。

#### 歷史交易金額

於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二一年六月三十日止六個月，與上海中梁地產向本集團提供IT系統許可及保養服務相關的交易金額分別為零、零、零及人民幣86,000元，分別佔相應期間銷售成本的零、零、零及約0.02%。

#### 年度上限

我們認為，本集團將繼續使用IT系統許可及保養服務，相較於購買或開發一套新的系統及將現有系統轉換為新系統，將更具成本效益及破壞性更低。董事估計，截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年，本公

---

## 關連交易

---

司就IT系統許可及保養服務應付上海中梁地產的最高服務費金額分別不會超過人民幣182,000元、人民幣182,000元及人民幣182,000元。IT系統許可及保養服務的年度服務費乃經參考獨立第三方就類似服務提供的價格以及對IT系統許可及保養服務的估計需求後公平磋商釐定。

### 上市規則的涵義

上海中梁地產為中梁控股的一間附屬公司，而中梁控股為由我們的控股股東楊先生控制30%的公司（定義見上市規則）。因此，根據上市規則，上海中梁地產為本公司的關連人士。因此，IT系統許可及保養服務協議項下的交易將於[編纂]後構成本公司於上市規則第十四A章項下的持續關連交易。

由於上市規則項下有關IT系統許可及保養服務協議之年度上限的各項適用百分比率（不包括盈利比率）預期將低於5%且總代價每年低於3百萬港元，故IT系統許可及保養服務協議項下的交易將獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

## (B) 須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

### 1. 物業代理服務

#### (1) 中梁控股物業代理服務

於二零二零年十一月十八日，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）與中梁控股（為其本身及代表其附屬公司）訂立銷售代理服務框架協議（「中梁控股物業代理服務框架協議」），據此，本集團同意就中梁控股集團開發的未售物業及停車場向中梁控股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研究及分析、制定銷售策略及營銷計劃、設計銷售方案及宣傳材料、審查文件及提供促成物業及停車場銷售及交付的文件編製服務（「中梁控股物業代理服務」）。中梁控股物業代理服務框架協議

---

## 關 連 交 易

---

的期限為二零二零年十一月十八日起至二零二二年十二月三十一日，且經雙方相互同意後，該期限可不時延期三年，惟須遵守上市規則第十四A章及所有其他適用法律及法規的規定。

以下載明中梁控股物業代理服務框架協議的主要條款：

- (i) 倘中梁控股集團委聘我們，本集團應根據本集團成員公司與中梁控股集團成員公司不時訂立的個別服務協議提供中梁控股物業代理服務；
- (ii) 中梁控股物業代理服務的佣金費將按標的物業及停車位的合同銷售價的某個百分比計算，並將參考現行市況及中梁控股集團就類似服務向獨立第三方提供的條款，經公平磋商後釐定。向本集團提供的條款不得遜於中梁控股集團就類似服務向獨立第三方提供的條款；及
- (iii) 本集團成員公司與中梁控股集團成員公司將訂立的個別服務協議應僅包含在所有重大方面符合中梁控股物業代理服務框架協議中載明的約束性原則、指引、條款及條件的條文。

### 歷史交易金額

根據對提供有關服務的商業可行性及我們能力的評估，我們於二零二零年十一月開始向中梁控股集團提供中梁控股物業代理服務。經計及：(i) 未售出物業及停車位位於我們所管理的物業，且住戶及租戶慣於就購買需求接洽我們；(ii) 我們自二零一八年起一直就中梁控股集團開發的項目提供物業管理服務，使得我們能夠與中梁控股集團更順暢和有效地溝通處理相關服務，尤其是我們熟悉相關物業項目的狀況及所需服務的要求；(iii) 我們擁有現成的人力及充足資源可用於我們設法進行營銷及銷售未售出物業及停車位的相關物業項目；及(iv) 未售出物業及停車位的營銷及銷售並非中梁控股集團的業務重點，且在物業銷售基本完成後，彼等不會保留任何現場人力或資源進行該等營銷及銷售服務，我們自二零二零年十一月起獲中梁控股集團委聘提供中梁控股物業代理服務。截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二

---

## 關 連 交 易

---

零二一年六月三十日止六個月，本集團向中梁控股集團提供中梁控股物業代理服務的交易金額分別約為人民幣1.0百萬元及人民幣3.9百萬元。

### 年度上限

董事估計，截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度各年，中梁控股集團就中梁控股物業銷售代理服務應付本集團的最高服務費金額分別不會超過人民幣48.8百萬元及人民幣52.0百萬元。

董事於達致上述年度上限時已考慮以下在有關情況下屬合理正當的因素：

- (i) 截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度各年，中梁控股集團將透過本集團協助出售的預期可售物業總價值，其乃參考截至二零二零年十二月三十一日中梁控股集團所開發物業的可售物業總價值約人民幣18億元以及中梁控股集團未來兩年的物業開發計劃及交付時間表進行估計；
- (ii) 業內提供類似物業代理服務的通行市場佣金率；及
- (iii) 未售物業及停車位的估計年銷售率，其乃參考(a)通行市場年銷售率；及(b)參照開發項目的位置得出的物業及停車位的銷售難度及其銷售率和入住率。

截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度的年度上限大幅增加乃主要由於：(i)在我們的協助下將銷售的中梁控股集團可售物業總價值預期增加；(ii)未來兩年的年銷售率預期增加，因為我們在銷售未售物業及停車位方面積累了經驗及擴大了客戶網絡。

中梁地產為中梁控股的一間附屬公司，而中梁控股為由我們的控股股東楊先生控制30%的公司(定義見上市規則)。因此，根據上市規

---

## 關 連 交 易

---

則，中梁控股為本公司的關連人士。因此，中梁控股物業代理服務框架協議項下的交易將於[編纂]後構成本公司於上市規則第十四A章項下的持續關連交易。

### (2) 其他物業代理服務

於二零二一年[●]，本公司(為我們本身及代表我們的附屬公司)與楊先生(為及代表其聯繫人(包括中梁控股的聯繫人，但不包括中梁控股集團及浙江天劍集團)(「其他公司」))訂立物業代理服務框架協議(「其他物業代理服務框架協議」)，據此，本集團同意就其他公司開發的未售物業及停車場向其他公司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研究及分析、制定銷售策略及營銷計劃、設計銷售方案及宣傳材料、審查文件及提供促成物業及停車場銷售及交付的文件編製服務(「其他物業代理服務」)。其他物業代理服務框架協議的期限為[編纂]起至二零二二年十二月三十一日，且經雙方相互同意後，該期限可不時延期三年，惟須遵守上市規則第十四A章及所有其他適用法律及法規的規定。

以下載明其他物業代理服務框架協議的主要條款：

- (i) 倘其他公司委聘我們，本集團應根據本集團成員公司與其他公司不時訂立的個別服務協議提供其他物業代理服務；
- (ii) 其他物業代理服務的佣金費將按標的物業及停車位的合同銷售價的某個百分比計算，並將參考現行市況及其他公司就類似服務向獨立第三方提供的條款，經公平磋商後釐定。向本集團提供的條款不得遜於其他公司就類似服務向獨立第三方提供的條款；及
- (iii) 本集團成員公司與其他公司將訂立的個別服務協議應僅包含在所有重大方面符合其他物業代理服務框架協議中載明的約束性原則、指引、條款及條件的條文。

---

## 關連交易

---

### 歷史交易金額

根據對提供有關服務的商業可行性及我們能力的評估，我們於二零二一年六月開始向其他公司提供其他物業代理服務，當中考慮了下列因素：(i)未售出物業及停車位位於我們所管理的物業，且住戶及租戶慣於就購買需求接洽我們；(ii)我們一直就其他公司開發的項目提供物業管理服務，使得我們能夠與其他公司更順暢和有效地溝通處理相關服務，尤其是我們熟悉相關物業項目的狀況及所需服務的要求；(iii)我們擁有現成的人力及充足資源可用於我們設法進行營銷及銷售未售出物業及停車位的相關物業項目；及(iv)未售出物業及停車位的營銷及銷售並非其他公司的業務重點，且在物業銷售基本完成後，彼等不會保留任何現場人力或資源進行該等營銷及銷售服務。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團提供的其他物業代理服務的交易金額約為人民幣69,000元。

### 年度上限

董事估計，截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度各年，其他公司就其他物業代理服務應付本集團的最高服務費金額分別不會超過人民幣2.7百萬元及人民幣2.9百萬元。

董事於達致上述年度上限時已考慮以下在有關情況下屬合理正當的因素：

- (i) 截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度各年，其他公司將透過本集團協助出售的預期可售物業總價值；
- (ii) 業內提供類似物業代理服務的通行市場佣金率；及
- (iii) 未售物業及停車位的估計年銷售率，其乃參考(a)通行市場年銷售率；及(b)參照開發項目的位置得出的物業及停車位的銷售難度及其銷售率和入住率。

---

## 關 連 交 易

---

楊先生為我們的控股股東，故就上市規則而言，其聯繫人為本公司的關連人士。因此，其他物業代理服務框架協議項下的交易將於[編纂]後構成本公司於上市規則第十四A章項下的持續關連交易。

### (3) 浙江天劍物業代理服務

於二零二一年[●]，本公司(為我們本身及代表我們的附屬公司)與浙江天劍(為其本身及代表其附屬公司)訂立物業代理服務框架協議(「浙江天劍物業代理服務框架協議」)，據此，本集團同意就浙江天劍集團開發的未售物業及停車場向浙江天劍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研究及分析、制定銷售策略及營銷計劃、設計銷售方案及宣傳材料、審查文件及提供促成物業及停車位銷售及交付的文件編製服務(「浙江天劍物業代理服務」)。浙江天劍物業代理服務框架協議的期限為[編纂]起至二零二二年十二月三十一日，且經雙方相互同意後，該期限可不時延期三年，惟須遵守上市規則第十四A章及所有其他適用法律及法規的規定。

以下載列浙江天劍物業代理服務框架協議的主要條款：

- (i) 倘浙江天劍集團委聘我們，本集團應根據本集團成員公司與浙江天劍集團成員公司不時訂立的個別服務協議提供浙江天劍物業代理服務；
- (ii) 浙江天劍物業代理服務的佣金費將按標的物業及停車位的合同銷售價的某個百分比計算，並將參考現行市況及浙江天劍集團就類似服務向獨立第三方提供的條款，經公平磋商後釐定。向本集團提供的條款不得遜於浙江天劍集團就類似服務向獨立第三方提供的條款；及

---

## 關 連 交 易

---

- (iii) 本集團成員公司與浙江天劍集團成員公司將訂立的個別服務協議應僅包含在所有重大方面符合浙江天劍物業代理服務框架協議中載明的約束性原則、指引、條款及條件的條文。

### 歷史交易金額

根據對提供有關服務的商業可行性及我們能力的評估，我們於二零二零年六月開始向浙江天劍集團提供浙江天劍物業代理服務。經計及：(i) 未售出物業及停車位位於我們所管理的物業，且住戶及租戶慣於就購買需求接洽我們；(ii) 我們一直就浙江天劍集團開發的項目提供物業管理服務，使得我們能夠與浙江天劍集團更順暢和有效地溝通處理相關服務，尤其是我們熟悉相關物業項目的狀況及所需服務的要求；(iii) 我們擁有現成的人力及充足資源可用於我們設法進行營銷及銷售未售出物業及停車位的相關物業項目；及(iv) 未售出物業及停車位的營銷及銷售並非浙江天劍集團的業務重點，且在物業銷售基本完成後，彼等不會保留任何現場人力或資源進行該等營銷及銷售服務，我們自二零二零年六月起獲浙江天劍集團委聘提供浙江天劍物業代理服務。截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團向浙江天劍集團提供物業代理服務的交易金額分別約為人民幣2.0百萬元及零。

### 年度上限

董事估計，截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度各年，浙江天劍集團就浙江天劍物業代理服務應付本集團的最高服務費金額分別不會超過人民幣3.1百萬元及人民幣3.1百萬元。

董事於達致上述年度上限時已考慮以下在有關情況下屬合理正當的因素：

- (i) 於往績記錄期間就浙江天劍物業代理服務與浙江天劍集團的歷史交易金額；

---

## 關 連 交 易

---

- (ii) 截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度各年，浙江天劍集團將透過本集團協助出售的預期可售物業總價值；
- (iii) 業內提供類似物業代理服務的通行市場佣金率；及
- (iv) 未售物業及停車位的估計年銷售率，其乃參考(a)通行市場年銷售率；及(b)參照開發項目的位置得出的物業及停車位的銷售難度及其銷售率和入住率。

浙江天劍由楊劍清先生最終控制，而楊劍清先生為控股股東楊先生的堂兄弟。因此，浙江天劍被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，浙江天劍物業代理服務框架協議項下的交易將於[編纂]後構成本公司的持續關連交易。

由於中梁控股物業代理服務、其他物業代理服務及浙江天劍物業代理服務(「物業代理服務」)的性質相似，根據上市規則，中梁控股物業代理服務框架協議、其他物業代理服務框架協議及浙江天劍物業代理服務框架協議項下的交易應予以合計。

## 關 連 交 易

有關物業代理服務的合計歷史金額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>歷史金額</b>				
中梁控股物業代理				
服務 . . . . .	—	—	1.0	3.9
其他物業代理服務 . . . . .	—	—	—	0.07
浙江天劍物業代理				
服務 . . . . .	—	—	2.0	—
<b>合計(經約整) . . . . .</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>3.0</b>	<b>3.97</b>

截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二一年六月三十日止六個月，來自物業代理服務的收入分別佔相應期間總收入的零、零、約0.4%及0.6%。

有關物業代理服務的合計年度上限金額如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二二年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>年度上限</b>		
中梁控股物業代理服務 . . . . .	48.8	52.0
其他物業代理服務 . . . . .	2.7	2.9
浙江天劍物業代理服務 . . . . .	3.1	3.1
<b>合計(經約整) . . . . .</b>	<b>54.6</b>	<b>58.0</b>

由於上市規則項下有關物業代理服務的合計年度上限的一個或多個適用百分比率(不包括盈利比率)預期每年將超過5%，故中梁控股物業代理服務框架協議、其他物業代理服務框架協議及浙江天劍物業代

---

## 關 連 交 易

---

理服務框架協議項下的交易將須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

### 2. 協銷服務

#### (1) 中梁控股協銷服務

於二零二一年[●]，本公司(為我們本身及代表我們的附屬公司)與中梁控股(為其本身及代表其附屬公司)訂立協助銷售及相關服務框架協議(「中梁控股協銷服務框架協議」)，據此，本集團同意向中梁控股集團提供協助銷售及相關服務，包括但不限於(i)為展廳、展示單元、售樓處提供客流控制、清潔、安保及其他相關增值服務；及(ii)就中梁控股集團開發及將交付的項目提供初步籌備服務，如員工提前招募、員工培訓、採購材料及設備以及清潔服務(「中梁控股協銷服務」)。中梁控股協銷服務框架協議的期限為[編纂]起至二零二三年十二月三十一日，且經雙方相互同意後，該期限可不時延期三年，惟須遵守上市規則第十四A章及所有其他適用法律及法規的規定。

以下載明中梁控股協銷服務框架協議的主要條款：

- (i) 倘中梁控股集團委聘我們，本集團應根據本集團成員公司與中梁控股集團成員公司不時訂立的個別服務協議提供中梁控股協銷服務；
- (ii) 中梁控股協銷服務的服務費將按公平原則釐定，當中應計及(a)相關物業的性質、基礎設施配備情況、地理位置及周邊環境；(b)將予提供的服務範圍；(c)預期運營成本(包括人工成本、材料成本和行政成本)；及(d)我們通常就可資比較服務向獨立第三方提供的費用及市場上類似服務及項目類型的費用；及

---

## 關 連 交 易

---

- (iii) 本集團成員公司與中梁控股集團成員公司訂立的個別租賃協議應僅包含在所有重大方面符合中梁控股協銷服務框架協議載明的約束性原則、指引、條款及條件的條文。

### 歷史交易金額

截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團向中梁控股集團提供的中梁控股協銷服務交易金額分別為約人民幣130.7百萬元、人民幣198.4百萬元、人民幣223.5百萬元及人民幣122.3百萬元。

### 年度上限

董事估計，截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年，中梁控股集團就中梁控股協銷服務應付本集團的最高服務費金額將分別不超過人民幣324.8百萬元、人民幣363.1百萬元及人民幣406.0百萬元。

董事於達致上述年度上限時已考慮以下在有關情況下屬合理正當的因素：

- (i) 於往績記錄期間就中梁控股協銷服務與中梁控股集團的歷史交易金額及增長趨勢；
- (ii) 估計平均服務費，當中應計及中梁控股協銷服務將產生的估計運營成本(包括人工成本、材料成本和行政成本)；
- (iii) 根據現有合約本集團獲委聘為控股集團開發的項目提供中梁控股協銷服務的預計交易金額。截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月，我們分別簽約向中梁控股集團開發的220個及204個項目提供中梁控股協銷服務；

---

## 關 連 交 易

---

- (iv) 根據中梁控股集團的發展計劃及銷售時間表，我們預計可能於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度獲委聘就中梁控股集團將開發的物業提供中梁控股協銷服務的估計物業項目數量及預計交易金額。根據中梁控股截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報（「二零二零年年報」），截至二零二零年十二月三十一日，中梁控股集團、其合營企業及聯營公司於中國23個省份、153座城市擁有建築面積約65.1百萬平方米的土地儲備總量；及
- (v) 中梁控股集團物業項目數量預期增長導致對中梁控股協銷服務的需求預計增加。

估計中梁控股協銷服務的年度上限增加乃主要由於下列原因：

- (i) 中梁控股集團截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的合約銷售額預期增加。根據中梁控股截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報（「二零一九年年報」）及二零二零年年報，中梁控股集團的合約銷售額由二零一九年的人民幣1,525億元（其中附屬公司貢獻約人民幣932億元）增至二零二零年的人民幣1,688億元（其中附屬公司貢獻約人民幣1,148億元），同比增長約23.2%。根據二零二零年年報，中梁控股、中梁控股根據當前市場環境設定二零二一年的合約銷售額目標為人民幣1,800億元，以保持銷量的穩定增長；
- (ii) 我們預計我們可能獲委聘提供中梁控股協銷服務的中梁控股集團將開發項目的數量預期持續增加。根據二零一九年年報及二零二零年年報，開發中物業由截至二零一八年十二月三十一日的人民幣99,481.4百萬元增至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣128,779.9百萬元，並進一步增至截至二零二零年十二月三十一日的人民幣145,914.5百萬元，同比分別增

---

## 關 連 交 易

---

長29.5%及13.3%。中梁控股集團持有的總土地儲備由截至二零一九年十二月三十一日的約40.4百萬平方米增加至截至二零二零年十二月三十一日的約44.2百萬平方米；及

- (iii) 截至二零二三年十二月三十一日止三個年度，提供中梁控股協銷服務的營運成本(包括人工成本、材料成本及行政成本)估計增加導致我們收取的相關費用預期同比增加約5%。

中梁控股為由我們的控股股東楊先生控制30%的公司(定義見上市規則)。因此，就上市規則而言，中梁控股為本公司的關連人士。故此，於[編纂]後，根據上市規則第十四A章，中梁控股協銷服務框架協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

### (2) 其他協銷服務

於二零二一年[●]，本公司(為我們本身及代表我們的附屬公司)與楊先生(為及其他公司)訂立協助銷售及相關服務框架協議(「其他協銷服務框架協議」)，據此，本集團同意向其他公司提供協助銷售及相關服務，包括但不限於(i)展廳、展示單元以及售樓處的客流控制、清潔、安保及其他相關增值服務；及(ii)就其他公司開發及將交付的項目及售樓處提供初步籌備服務，如員工提前招募、員工培訓、採購材料及設備以及清潔服務(「其他協銷服務」)。其他協銷服務框架協議的期限為[編纂]起至二零二三年十二月三十一日，且經雙方相互同意後，該期限可不時延期三年，惟須遵守上市規則第十四A章及所有其他適用法律及法規的規定。

以下載明其他協銷服務框架協議的主要條款：

- (i) 倘其他公司委聘我們，本集團應根據本集團成員公司與其他公司不時訂立的個別服務協議提供其他協銷服務；
- (ii) 其他協銷服務的服務費應按公平基準釐定，當中應計及(a)相關物業的性質、基礎設施特徵、地理位置及鄰裏情況；(b)將予提供的服務範圍；(c)預期營運成本(包括人工成本、材料成本及行政成

---

## 關 連 交 易

---

本)；及(d)我們通常就可比較服務向獨立第三方提供的費率以及市場中類似服務及各類項目的費用；及

- (iii) 本集團成員公司與其他公司將訂立的個別服務協議應僅包含在所有重大方面符合其他協銷服務框架協議中載明的約束性原則、指引、條款及條件的條文。

### 歷史交易金額

截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團向其他公司提供的其他協銷服務的交易金額分別約為人民幣9.9百萬元、人民幣34.0百萬元、人民幣7.9百萬元及人民幣14.2百萬元。截至二零二零年十二月三十一日止年度其他協銷服務的交易金額下降乃主要由於COVID-19疫情導致展廳、展示單元以及銷售及物業服務辦事處的運營時間縮短。

### 年度上限

董事估計，截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年，其他公司就其他協銷服務應付本集團的最高服務費金額分別不會超過人民幣22.2百萬元、人民幣25.2百萬元及人民幣28.4百萬元。

董事於達致上述年度上限時已考慮以下在有關情況下屬合理正當的因素：

- (i) 於往績記錄期間就其他協銷服務與其他公司的歷史交易金額；
- (ii) 估計平均服務費，當中應計及其他協銷服務將產生的估計營運成本(包括人工成本、材料成本及行政成本)；
- (iii) 根據現有合約本集團獲委聘就其他公司開發的項目提供其他協銷服務的預計交易金額。截至二零二零年十二月三十一日

---

## 關 連 交 易

---

止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月，我們分別簽約為其他公司開發的15個及21個項目提供其他協銷服務；

- (iv) 根據其他公司的開發計劃及銷售時間表，我們預計可能於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度獲委聘就其他公司開發的物業提供其他協銷服務的估計物業項目數量及預計交易金額；及
- (v) 其他公司物業項目數量預期增長導致對其他協銷服務的預期需求。

估計其他協銷服務的年度上限將較歷史交易金額增加，乃主要由於下列原因：

- (i) 截至二零二三年十二月三十一日止三個年度，預期展廳、展示單元及售樓處將恢復營運；
- (ii) 其他公司截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的預期合約銷售額。根據二零一九年年報及二零二零年年報，中梁控股集團的合約銷售額由二零一九年的人民幣1,525億元(其中約人民幣593億元由其合營企業及聯營公司貢獻)進一步增至二零二零年的人民幣1,688億元(其中約人民幣540億元由其合營企業及聯營公司貢獻)；
- (iii) 我們預計我們可能獲委聘提供其他協銷服務的其他公司將開發項目的預期數量。根據二零一九年年報及二零二零年年報，中梁控股集團合營企業及聯營公司持有的總土地儲備由截至二零一九年十二月三十一日的約16.6百萬平方米增加至截至二零二零年十二月三十一日的約20.9百萬平方米；及
- (iv) 提供其他協銷服務的營運成本估計增加導致我們收取的相關費用預期增加。

---

## 關 連 交 易

---

就上市規則而言，楊先生為控股股東，因此其聯繫人為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，其他協銷服務框架協議項下的交易將於[編纂]後構成本公司的持續關連交易。

### (3) 浙江天劍協銷服務

於二零二一年[●]，本公司(為我們本身及代表我們的附屬公司)與浙江天劍(為其本身及代表其附屬公司)訂立銷售管理及相關服務框架協議(「浙江天劍協銷服務框架協議」)，據此，本集團同意向浙江天劍集團提供協助銷售及相關服務，包括但不限於(i)展廳、展示單元以及銷售及物業服務辦事處的客流量控制、清潔、安保及其他相關增值服務；及(ii)就浙江天劍集團開發及將交付的項目提供初步籌備服務，如員工提前招募、員工培訓、採購材料及設備以及清潔服務(「浙江天劍協銷服務」)。浙江天劍協銷服務框架協議的期限為[編纂]起至二零二三年十二月三十一日，且經雙方相互同意後，該期限可不時延期三年，惟須遵守上市規則第十四A章及所有其他適用法律及法規的規定。

以下載明浙江天劍協銷服務框架協議的主要條款：

- (i) 倘浙江天劍集團委聘我們，本集團應根據本集團成員公司與浙江天劍集團成員公司不時訂立的個別服務協議提供浙江天劍協銷服務；
- (ii) 浙江天劍協銷服務的服務費應按公平基準釐定，當中應計及(a)相關物業的性質、基礎設施特徵、地理位置及鄰裏情況；(b)將予提供的服務範圍；(c)預期營運成本(包括人工成本、材料成本及行政成本)；及(d)我們通常就可比較服務向獨立第三方提供的費率以及市場中類似服務及各類項目的費用；及

---

## 關 連 交 易

---

- (iii) 本集團成員公司與浙江天劍集團成員公司將訂立的個別服務協議應僅包含在所有重大方面符合浙江天劍協銷服務框架協議中載明的約束性原則、指引、條款及條件的條文。

### 歷史交易金額

截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團向浙江天劍集團提供的浙江天劍協銷服務的交易金額分別約為人民幣15.1百萬元、人民幣20.2百萬元、人民幣8.2百萬元及人民幣3.3百萬元。自二零二零年起浙江天劍協銷服務的交易金額下降乃主要由於浙江天劍集團項目開發計劃相對放緩。

### 年度上限

董事估計，截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年，浙江天劍集團就浙江天劍協銷服務框架協議應付本集團的最高服務費金額分別不會超過人民幣7.4百萬元、人民幣6.6百萬元及人民幣5.7百萬元。估計浙江天劍協銷服務的年度上限減少乃主要由於浙江天劍集團截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的項目發展計劃相對放緩，導致其物業項目數量預計減少。

董事於達致上述年度上限時已考慮以下在有關情況下屬合理正當的因素：

- (i) 於往績記錄期間就浙江天劍協銷服務與浙江天劍集團的歷史交易金額；
- (ii) 估計平均服務費，當中應計及浙江天劍協銷服務將產生的估計營運成本(包括人工成本、材料成本及行政成本)；
- (iii) 根據現有合約本集團獲委聘就浙江天劍集團開發的項目提供浙江天劍協銷服務的預計交易金額。截至二零二零年十二月

---

## 關 連 交 易

---

三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月，我們分別簽約為浙江天劍集團開發的七個及七個項目提供浙江天劍協銷服務；

- (iv) 根據浙江天劍集團的開發計劃及交付時間表，我們預計可能於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度獲委聘就浙江天劍集團將開發的物業提供浙江天劍協銷服務的估計物業項目數量及預計交易金額；及
- (v) 根據浙江天劍集團的預期物業項目數量所得出對浙江天劍協銷服務的預計需求。

浙江天劍由楊劍清先生最終控制，而楊劍清先生為控股股東楊先生的堂兄弟。因此，根據上市規則，浙江天劍被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，浙江天劍協銷服務框架協議項下的交易將於[編纂]後構成本公司的持續關連交易。

由於中梁控股協銷服務、其他協銷服務及浙江天劍協銷服務（「協銷服務」）的性質相似，根據上市規則，中梁控股協銷服務框架協議、其他協銷服務框架協議及浙江天劍協銷服務框架協議項下的交易應予以合計。

## 關 連 交 易

有關協銷服務的合計歷史金額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月 三十日止 六個月
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>歷史金額</b>				
中梁控股協銷				
服務 . . . . .	130.7	198.4	223.5	122.3
其他協銷服務 . . . . .	9.9	34.0	7.9	14.2
浙江天劍協銷				
服務 . . . . .	15.1	20.2	8.2	3.3
<b>合計(經約整) . . . . .</b>	<b>155.7</b>	<b>252.6</b>	<b>239.6</b>	<b>139.8</b>

截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二一年六月三十日止六個月，來自協銷服務的收入分別佔相應期間總收入的約88.5%、71.4%、34.0%及21.1%。

有關協銷服務的合計年度上限金額如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>年度上限</b>			
中梁控股協銷服務 . . . . .	324.8	363.1	406.0
其他協銷服務 . . . . .	22.2	25.2	28.4
浙江天劍協銷服務 . . . . .	7.4	6.6	5.7
<b>總計(經約整) . . . . .</b>	<b>354.4</b>	<b>394.9</b>	<b>440.1</b>

由於上市規則項下有關協銷服務的合計年度上限的一個或多個適用百分比率(不包括盈利比率)預期每年將超過5%，故中梁控股協銷服務框架協議、其他協銷服務框架協議及浙江天劍協銷服務框架協議項

---

## 關 連 交 易

---

下的交易將須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

### 3. 交付前物業管理服務

#### (1) 中梁控股交付前物業管理服務

於二零二一年[●]，本公司(為我們本身及代表我們的附屬公司)與中梁控股(為其本身及代表其附屬公司)訂立交付前物業管理服務框架協議(「中梁控股交付前物業管理服務框架協議」)，據此，本集團同意向中梁控股集團提供交付前物業管理服務，包括但不限於(i)前期規劃及設計諮詢服務；(ii)交付前檢驗服務，包括(a)驗房服務；(b)公共區域檢驗服務；及(c)基於我們對相關物業的檢驗結果的維修保養服務；及(iii)已完工的未售或已售但未交付物業單位的物業管理服務(「中梁控股交付前物業管理服務」)。中梁控股交付前物業管理服務框架協議的期限為[編纂]起至二零二三年十二月三十一日，且經雙方相互同意後，該期限可不時延期三年，惟須遵守上市規則第十四A章及所有其他適用法律及法規的規定。

以下載明中梁控股交付前物業管理服務框架協議的主要條款：

- (i) 倘中梁控股集團委聘我們，本集團應根據本集團成員公司與中梁控股集團成員公司不時訂立的個別服務協議提供中梁控股交付前物業管理服務；
- (ii) 中梁控股交付前物業管理服務的服務費應經公平磋商後釐定，當中應計及(a)物業的性質、規模和地理位置；(b)將予提供的服務範圍；(c)預期運營成本(包括人工成本、材料成本和行政成本)；及(d)我們通常就可比較服務向獨立第三方提供的費率、市場中類似服務及各類項目的費用；及

---

## 關 連 交 易

---

- (iii) 本集團成員公司與中梁控股集團成員公司將訂立的個別服務協議應僅包含在所有重大方面符合中梁控股交付前物業管理服務框架協議中載明的約束性原則、指引、條款及條件的條文。

### 歷史交易金額

截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團向中梁控股集團提供的中梁控股交付前物業管理服務的交易金額分別約為人民幣0.2百萬元、人民幣23.2百萬元、人民幣71.5百萬元及人民幣133.7百萬元。截至二零二一年六月三十日止六個月，中梁控股交付前物業管理服務歷史交易金額快速增加，主要原因是為配合中梁控股集團提升房屋交付質量的目標，我們於二零二一年開始為中梁控股集團開發的物業提供公共區域檢驗服務及基於我們對相關物業的檢驗結果的維修保養服務。

### 年度上限

董事估計，截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年，中梁控股集團就中梁控股交付前物業管理服務框架協議應付本集團的最高服務費金額分別不會超過人民幣231.8百萬元、人民幣259.6百萬元及人民幣290.0百萬元。

董事於達致上述年度上限時已考慮以下在有關情況下屬合理正當的因素：

- (i) 於往績記錄期間就中梁控股交付前物業管理服務與中梁控股集團的歷史交易金額；
- (ii) 根據現有合約我們獲委聘就中梁控股集團開發的項目提供中梁控股交付前物業管理服務的預計交易金額；

---

## 關 連 交 易

---

- (iii) 根據中梁控股集團的物業開發計劃及交付時間表我們預計可能獲委聘就中梁控股集團將開發的物業提供中梁控股交付前物業管理服務的估計建築面積及預計交易金額。根據二零二零年年報，截至二零二零年十二月三十一日，中梁控股集團、其合營企業及聯營公司於中國23個省份、153座城市擁有總建築面積約65.1百萬平方米的土地儲備；
- (iv) 截至二零二三年十二月三十一日止三個年度中梁控股交付前物業管理服務的預計費用；及
- (v) 中梁控股集團物業項目數量預期增長導致對中梁控股交付前物業管理服務的需求預計增加。

中梁控股交付前物業管理服務的年度上限估計較歷史交易金額有所增加，乃主要由於下列各項原因：

- (i) 截至二零二一年六月三十日止六個月就中梁控股交付前物業管理服務與中梁控股集團的歷史交易金額；
- (ii) 截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的交付前檢驗服務需求預期增加，當中已考慮到(i)需要提供交付前檢驗服務的將予交付物業的建築面積預期增加，有關預期增加乃根據中梁控股集團已交付及預定交付物業以及可供本集團管理的建築面積作出估計。根據二零二零年年報，截至二零二零年十二月三十一日，中梁控股集團(連同其合營企業及聯營公司)有90個已完成物業項目，而已完成持作待售物業達人民幣10,866百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日的人民幣4,140.7百萬元增加162.9%；及(ii)為配合中梁控股集團提高房屋交付質量的目標，我們於二零二一年開始為中梁控股集團開發的有關物業提供公共區域檢驗服務及基於我們的檢驗結果的維修保養服務，而本集團於二零二一年之前並無提供此類服務；

---

## 關 連 交 易

---

- (iii) 需要提供前期規劃及設計諮詢服務的新收購地塊的建築面積預期增加。根據二零二零年年報，截至二零二零年十二月三十一日止年度，中梁控股集團（連同其合營企業及聯營公司）收購了117幅地塊，總建築面積約為14.9百萬平方米；及
- (iv) 截至二零二三年十二月三十一日止三個年度，我們就提供中梁控股交付前物業管理服務收取的相關費用因營運成本（包括勞工成本、材料成本和行政成本）的估計增加而預期同比增加約5%。

中梁控股為由我們的控股股東楊先生控制30%的公司（定義見上市規則）。因此，就上市規則而言，中梁控股為本公司的關連人士，故根據上市規則第十四A章，中梁控股交付前物業管理服務項下的交易將於[編纂]後構成本公司的持續關連交易。

### (2) 其他交付前物業管理服務

於二零二一年[●]，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）與楊先生（為及代表其他公司）訂立交付前物業管理服務框架協議（「其他交付前物業管理服務框架協議」），據此，本集團同意向其他公司提供交付前物業管理服務，包括但不限於(i)前期規劃及設計諮詢服務；(ii)交付前檢驗服務，包括(a)驗房服務；(b)公共區域檢驗服務；及(c)交付前維修保養服務；及(iii)已完工的未售或已售但未交付物業單位的物業管理服務（「其他交付前物業管理服務」）。其他交付前物業管理服務框架協議的期限為[編纂]起至二零二三年十二月三十一日，且經雙方相互同意後，該期限可不時延期三年，惟須遵守上市規則第十四A章及所有其他適用法律及法規的規定。

以下載明其他交付前物業管理服務框架協議的主要條款：

- (i) 倘其他公司委聘我們，本集團應根據本集團成員公司與其他公司不時訂立的個別服務協議提供其他交付前物業管理服務；

---

## 關 連 交 易

---

- (ii) 其他交付前物業管理服務的服務費應經公平磋商後釐定，當中應計及(a)物業的性質、規模和地理位置；(b)將予提供的服務範圍；(c)預期運營成本(包括人工成本、材料成本和行政成本)；及(d)我們通常就可比較服務向獨立第三方提供的費率、市場中類似服務及各類項目的費用；及
- (iii) 本集團成員公司與其他公司將訂立的個別服務協議應僅包含在所有重大方面符合其他交付前物業管理服務框架協議中載明的約束性原則、指引、條款及條件的條文。

### 歷史交易金額

截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團向其他公司提供的其他交付前物業管理服務的交易金額分別約為人民幣6.1百萬元、人民幣8.1百萬元、人民幣4.5百萬元及人民幣6.6百萬元。截至二零二零年十二月三十一日止年度其他交付前物業管理服務的交易額減少乃主要由於在COVID-19影響下其他公司削減預算導致前期規劃及設計諮詢服務的需求減少。

### 年度上限

董事估計，截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年，其他公司就其他交付前物業管理服務應付本集團的最高服務費金額分別不會超過人民幣11.2百萬元、人民幣11.9百萬元及人民幣13.7百萬元。

董事於達致上述年度上限時已考慮以下在有關情況下屬合理正當的因素：

- (i) 於往績記錄期間就其他交付前物業管理服務與其他公司的歷史交易金額；
- (ii) 根據現有合約我們獲委聘就其他公司開發的項目提供其他交付前物業管理服務的預計交易金額；

---

## 關 連 交 易

---

- (iii) 根據其他公司的物業開發計劃及交付時間表我們預計可能獲委聘就其他公司將開發的物業提供其他交付前物業管理服務的估計建築面積及預計交易金額；
- (iv) 截至二零二三年十二月三十一日止三個年度其他交付前物業管理服務費用的預期增幅；及
- (v) 其他公司物業項目數量預期增長導致對其他交付前物業管理服務的需求預計增加。

其他交付前物業管理服務的年度上限估計較歷史交易金額有所增加，乃主要由於下列各項原因：

- (i) 截至二零二一年六月三十日止六個月就其他交付前物業管理服務與其他公司的歷史交易金額；
- (ii) 截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的交付前檢驗服務需求預期增加，當中已考慮到(i)需要提供交付前檢驗服務的將予交付物業的建築面積預期增加，有關預期增加乃根據其他公司預定交付物業的建築面積作出估計；及(ii)我們計劃於二零二一年根據我們對其他公司開發的有關物業的檢測結果提供公共區域檢驗服務及維修保養服務，而本集團於往績記錄期間並無向其他公司提供此類服務；及
- (iii) 截至二零二三年十二月三十一日止三個年度，提供其他交付前物業管理服務而產生的營運成本(包括勞工成本、材料成本和行政成本)估計增加導致我們收取的相關費用預期增加約5%。

楊先生為我們的控股股東，故其聯繫人就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，其他交付前物業管理服務框架協議項下的交易將於[編纂]後構成本公司的持續關連交易。

---

## 關 連 交 易

---

### (3) 浙江天劍交付前物業管理服務

於二零二一年[●]，本公司(為我們本身及代表我們的附屬公司)與浙江天劍(為其本身及代表其附屬公司)訂立交付前物業管理服務框架協議(「浙江天劍交付前物業管理服務框架協議」)，據此，本集團同意向浙江天劍集團提供交付前物業管理服務，包括但不限於(i)前期規劃及設計諮詢服務；(ii)交付前檢驗服務；及(iii)已完工的未售或已售但未交付物業單位的物業管理服務(「浙江天劍交付前物業管理服務」)。浙江天劍交付前物業管理服務框架協議的期限為[編纂]起至二零二三年十二月三十一日，且經雙方相互同意後，該期限可不時延期三年，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律及法規的規定。

以下載明浙江天劍交付前物業管理服務框架協議的主要條款：

- (i) 倘浙江天劍集團委聘我們，本集團應根據本集團成員公司與浙江天劍集團成員公司不時訂立的個別服務協議提供浙江天劍交付前物業管理服務；
- (ii) 浙江天劍交付前物業管理服務的服務費應經公平磋商後釐定，當中應計及(a)物業的性質、規模和地理位置；(b)將予提供的服務範圍；(c)預期運營成本(包括人工成本、材料成本和行政成本)；及(d)我們通常就可比較服務向獨立第三方提供的費率、市場中類似服務及各類項目的費用；及
- (iii) 本集團成員公司與浙江天劍集團成員公司將訂立的個別服務協議應僅包含在所有重大方面符合浙江天劍交付前物業管理服務框架協議中載明的約束性原則、指引、條款及條件的條文。

---

## 關連交易

---

### 歷史交易金額

截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團向浙江天劍集團提供的浙江天劍交付前物業管理服務框架協議的交易金額分別約為人民幣0.8百萬元、人民幣5.8百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣1.8百萬元。截至二零二零年十二月三十一日止年度，浙江天劍集團交付前物業管理服務的交易金額有所減少，乃主要由於浙江天劍集團於二零二零年相對放緩其項目開發計劃導致其物業項目數目減少。

### 年度上限

董事估計，截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年，浙江天劍集團就浙江天劍交付前物業管理服務框架協議應付本集團的最高服務費金額分別不會超過人民幣2.8百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣3.2百萬元。

董事於達致上述年度上限時已考慮以下在有關情況下屬合理正當的因素：

- (i) 於往績記錄期間就浙江天劍交付前物業管理服務與浙江天劍集團的歷史交易金額；
- (ii) 根據現有合約我們獲委聘就浙江天劍開發的項目提供浙江天劍交付前物業管理服務的預計交易金額；
- (iii) 根據浙江天劍集團的物業開發計劃及交付時間表我們預計可能獲委聘就浙江天劍集團開發的物業提供浙江天劍交付前物業管理服務的估計建築面積及預計交易金額；
- (iv) 截至二零二三年十二月三十一日止三個年度浙江天劍交付前物業管理服務的預計費用；及
- (v) 浙江天劍集團物業項目預期數量導致對浙江天劍交付前物業管理服務的需求預計增加。

## 關連交易

浙江天劍由楊劍清先生最終控制，而楊劍清先生為控股股東之一楊先生的堂兄弟。因此，浙江天劍於[編纂]後被視為本公司關連人士。因此，浙江天劍交付前物業管理服務框架協議項下的交易將於[編纂]後構成本公司的持續關連交易。

由於中梁控股交付前物業管理服務、其他交付前物業管理服務及浙江天劍交付前物業管理服務(「交付前物業管理服務」)的性質相似，根據上市規則，中梁控股交付前物業管理服務框架協議、其他交付前物業管理服務框架協議及浙江天劍交付前物業管理服務框架協議項下的交易應予以合計。

有關交付前物業管理服務的合計歷史金額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>歷史金額</b>				
中梁控股交付前物業管理服務 . . . . .	0.2	23.2	71.5	133.7
其他交付前物業管理服務 . . . . .	6.1	8.1	4.5	6.6
浙江天劍交付前物業管理服務 . . . . .	0.8	5.8	3.0	1.8
合計(經約整) . . . . .	<u>7.1</u>	<u>37.1</u>	<u>79.0</u>	<u>142.1</u>

截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二一年六月三十日止六個月，交付前物業管理服務產生的收益分別佔我們於相關期間總收益的約4.0%、10.5%、11.2%及21.4%。

## 關 連 交 易

有關交付前物業管理服務的合計年度上限金額如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
年度上限			
中梁控股交付前物業管理服務 . . . . .	231.8	259.6	290.0
其他交付前物業管理服務 . . . . .	11.2	11.9	13.7
浙江天劍交付前物業管理服務 . . . . .	<u>2.8</u>	<u>3.0</u>	<u>3.2</u>
合計(經約整) . . . . .	<u>245.8</u>	<u>274.5</u>	<u>306.9</u>

由於上市規則項下有關交付前物業管理服務的合計年度上限的一個或多個適用百分比率(不包括盈利比率)預期每年將超過5%，故中梁控股交付前物業管理服務框架協議、其他交付前物業管理服務框架協議及浙江天劍交付前物業管理服務框架協議項下的交易將須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

### 豁免申請

本節「一(B)須遵守申報、年度審核及公告規定惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」項下所述交易構成上市規則項下持續關連交易，有關交易須遵守上市規則的申報、年度審核及公告規定惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

就該等持續關連交易而言，根據上市規則第14A.105條，就「一(B)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」項下所述的持續關連交易而言，我們已申請且聯交所已豁免我們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，惟各財政年度的持續關連交易總金額不得超過上述

---

## 關 連 交 易

---

相關年度上限。除上述尋求豁免嚴格遵守公告、通函及獨立股東批准規定外，我們將遵守上市規則第14A章項下的有關規定。

倘上述協議項下擬進行交易的任何條款出現變動或倘本公司日後與任何關連人士訂立任何新協議，我們將向聯交所申請及獲取單獨的豁免。

### 董事的意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，本節「一(B)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」項下所述的全部持續關連交易已及將：(i)於我們的日常及一般業務過程中訂立；(ii)按一般或更佳商業條款並根據屬公平合理且符合本公司及股東整體利益的相應條款訂立；及(iii)相應條款及建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。

### 獨家保薦人的意見

獨家保薦人認為，本節「一(B)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」項下所述的持續關連交易已及將：(i)於我們的日常及一般業務過程中訂立；(ii)按一般或更佳商業條款並根據屬公平合理且符合本公司及股東整體利益的相應條款訂立；及(iii)相應條款及相關建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。

## 董事及高級管理層

### 董事會

董事會現由七名董事組成，其中包括兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的權力與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、制定溢利分派方案及行使細則賦予的其他權力、職能及職責。我們已分別與執行董事簽訂服務協議，亦已分別與非執行董事及獨立非執行董事簽訂委任函。

下表載列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	於本集團的 現任職位	加入本集團 的日期	獲委任為 董事的日期	於本集團的 角色與責任
李家城先生 . . . . .	40歲	執行董事兼行政總裁	二零一七年五月十五日	二零二零年十一月十三日	負責本集團的策略規劃、業務營運及整體管理
陳翼先生 . . . . .	31歲	執行董事兼財務總監	二零一七年十二月二十五日	二零二一年十一月二十日	負責本集團的整體財務管理以及受併購項目的投後管理
楊劍先生 . . . . .	49歲	非執行董事兼董事會主席	二零二一年四月一日	二零二一年四月一日	負責就本集團的整體發展提供指引及制定業務策略
陳紅亮先生 . . . . .	39歲	非執行董事	二零二一年四月一日	二零二一年四月一日	負責就本集團的整體發展提供指引及制定業務策略
翁國強先生 . . . . .	61歲	獨立非執行董事	[●]	[●]	負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。
蔡英棠先生 . . . . .	56歲	獨立非執行董事	[●]	[●]	負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。
周心怡女士 (曾用名為 周小榮) . . . . .	58歲	獨立非執行董事	[●]	[●]	負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

## 董事及高級管理層

### 高級管理層成員

姓名	年齡	於本集團的 現任職位	加入本集團 的日期	獲委任為 高級管理層 的日期	於本集團的 角色與責任
蔣牧人先生 . . . . .	43歲	副總裁	二零二零年 五月七日	二零二零年 五月七日	負責本集團的市場拓 展、併購及投資
李其昌先生 . . . . .	45歲	副總裁	二零二零年 二月二十四日	二零二零年 二月二十四日	負責本集團南方地區 的社區業務管理
武心民先生 . . . . .	42歲	副總裁	二零二零年 十二月二十一日	二零二零年 十二月二十一日	負責本集團北方地區 的社區業務管理
顧紅樓先生 . . . . .	29歲	人力資源總監	二零一七年 七月一日	二零一七年 七月一日	負責本集團人力資源 事務的整體管理
鄭海軍先生 . . . . .	38歲	營運總監	二零一七年 十一月一日	二零一七年 十一月一日	負責本集團物業管理 服務的質量管理
張曉慧女士 . . . . .	41歲	稅務總監	二零一七年 五月三日	二零一七年 五月三日	負責本集團的稅務規 劃及協調

### 執行董事

李家城先生，40歲，於二零二零年十一月十三日獲委任為董事並於二零二一年四月一日調任為執行董事。彼亦正擔任行政總裁，主要負責本集團的策略規劃、業務營運及整體管理。李先生於二零一七年五月至二零二零年三月擔任上海中梁的執行總裁，主要負責上海中梁的策略規劃及整體管理。自二零二零年三月起，彼一直擔任上海中梁的執行董事。李先生亦擔任我們多間附屬公司的主要管理人員，其中包括自二零二零年三月起擔任上海良中的執行董事、自二零二零年四月起擔任上海富禹的執行董事及自二零二零年十一月起擔任上海中城雲的執行董事。

李先生於房地產行業擁有逾18年經驗。加入本集團前，李先生曾於二零零二年六月至二零一七年五月在上海城建(集團)公司(「上海城建」)及其附屬公司(該集團主要從事項目建設、工程、投資及管理)任職，在此積累了營運管理及企業行政方

---

## 董事及高級管理層

---

面的經驗。李先生於上海城建任職時曾擔任多個職位，包括上海城建各部門的辦公室主任、宣傳處處長、副經理、黨支部書記及團委書記。於二零一二年六月至二零一七年五月，李先生擔任上海市地下空間設計研究總院有限公司(一間建築工程及設計公司)的副總經理，主要負責策略規劃及整體管理。

李先生於二零零二年七月在中國獲得懷北師範大學漢語言及文學學士學位，並於二零一零年十二月在中國獲得同濟大學工商管理碩士學位。

陳翼先生，31歲，於二零二一年十一月二十日獲委任為執行董事。陳先生於二零一七年十二月加入本集團並自此一直擔任財務總監。彼主要負責本集團的整體財務管理以及受併購項目的投後管理。

於加入本集團之前，陳先生於二零一二年八月至二零一七年十二月期間曾擔任華為技術有限公司(主要從事電信設備及消費電子產品設計、開發及銷售)的南太平洋地區的預算經理，主要負責七間代表辦事處的財務策略規劃及預算。

陳先生於二零一二年七月於中國華南理工大學獲得經濟與管理學士學位。

### 非執行董事

楊劍先生，49歲，於二零二一年四月一日獲委任為非執行董事及董事會主席。楊先生為本集團創立人及負責就本集團的整體發展提供指引及制定業務策略。

楊先生於中國房地產行業擁有逾27年經驗。於一九九三年八月，楊先生加入浙江天劍(前稱溫州市欣華房地產開發有限公司)(一間房地產開發公司)，擔任副總經理及負責銷售及營銷工作。彼於一九九六年四月晉升為浙江天劍的董事及總經理，並於一九九七年十一月進一步晉升為法定代表及主席，主要負責浙江天劍的日常管理。於二零零二年，楊先生透過成立蘇州工業園區華成房地產開發有限公司作為第二個物業開發平台，將業務範圍擴展至江蘇省。於二零零九年，楊先生成立上海中梁地產，為中梁控股集團的主要控股公司)作為第三個物業開發平台，旨在進軍上海物業開發市場。於二零零零年八月至二零一八年六月，彼為浙江天劍的主要股東及控制人，負責其整體管理及業務營運。考慮到中梁控股集團的上市計劃，並考慮到浙江天劍集團的規模對中梁控股集團而言相對較小，以及楊劍清先生(楊先生的堂兄弟)多年來在浙江天劍的經營中付出巨大努力，楊先生接受楊劍清先生向其收購浙江天劍的提議，並於二零一八年六月完成向楊劍清先生轉讓浙江天劍。於二零零九年九月至二零一九年十月，楊先生擔任上海中梁地產的董事會主席，主要負責協調董事會事務、監督整體發展策略以及管理公司日常營運。於二零一六年八月至二零一九年九月，楊先生於中梁企業發展(該公司主要從事業務管理及諮詢)擔任多

---

## 董事及高級管理層

---

個職位(包括執行董事、董事會主席及董事總經理)，主要負責協調董事會事務、監督整體發展策略以及管理該公司日常營運。自二零一九年十月起，楊先生一直擔任中梁控股集團的董事，主要負責監督集團整體管理及業務營運、協調董事會事務、制定策略及營運計劃以及作出重大業務決策。

自二零一六年十月起，楊先生一直擔任上海市浙江商會執行副總裁。於二零零九年十一月，楊先生獲任命為溫州市甌海區慈善總會三垟街道慈善分會的名譽會長。彼亦於二零一一年十月獲委任為溫州市甌海區工商聯(總商會)的副主席及副會長以及於二零一八年四月獲委任為上海企業聯合會的副會長。

此外，楊先生曾獲頒多個獎項。楊先生於二零一六年二月獲溫州市人民政府及於二零一六年八月獲溫州市甌海區人民政府授予「溫商回歸功勳人物」稱號。於二零一六年十二月，楊先生亦獲蘇州市溫州商會頒發「回鄉建設獎」及「優秀會長」稱號。

楊先生於一九九零年七月獲得中國浙江工貿職業技術學院(前稱浙江冶金機械技工學校)的汽車維修文憑。楊先生亦於二零一六年五月完成資本市場投融資課程後在中國長江商學院獲得高層管理教育課程證書。於一九九九年十月，楊先生獲溫州市龍灣區建築工程技術職務評審委員會頒授助理工程師資格。

---

## 董事及高級管理層

---

陳紅亮先生，39歲，於二零二一年四月一日獲委任為非執行董事，負責就本集團的整體發展提供指引及制定業務策略。

於二零零七年一月至二零零八年十月，陳先生擔任蘇州盛世地產投資集團有限公司(物業開發及銷售公司)的人力資源行政經理，主要負責人力資源及行政工作。於二零零八年十月至二零零九年九月，陳先生擔任蘇州工業園區華成房地產開發有限公司(房地產開發及銷售公司)的人力資源經理，主要負責人力資源及行政工作。陳先生於二零零九年九月加入中梁控股集團。於二零零九年九月至二零一三年三月，陳先生擔任上海中梁地產企業管理部及總部經理，負責企業管治及營運管理。自二零一三年三月起，陳先生先後擔任中梁控股集團的人力資源副總監、總監、人力資源副總經理、物業業務助理總裁、副總裁及聯席總裁，並於二零一九年十二月獲委任為中梁控股集團的執行董事，主要負責其管治及管理，包括策略、人力資源、會計機制、法律、風險及財務管理、房地產信息管理及品牌建設。

陳先生於二零零四年七月獲得中國安徽理工大學人力資源管理學士學位。陳先生亦於二零一零年二月獲江蘇省人力資源和社會保障廳頒授中級人力資源管理師證書。

### 獨立非執行董事

翁國強先生，61歲，於二零二一年[●]獲委任為獨立非執行董事，負責就本集團的經營管理提供獨立意見。

翁先生於中國物業管理行業擁有逾23年經驗。於一九九三年五月至一九九五年七月，翁先生於瀚洋(上海)房地產有限公司(一間房地產公司)擔任總經理，主要負責策略規劃及項目管理。於一九九八年四月至一九九九年十月，翁先生於上海金晨物業經營管理有限公司(一間物業管理公司)擔任總經理助理，主要負責公司的整體管理。於一九九九年十月至二零零八年五月，翁先生於上海陸家嘴物業管理有限公司(一間物業管理公司)擔任總經理，主要負責公司的整體營運及管理。於二零零八

---

## 董事及高級管理層

---

年五月至二零零九年十二月，翁先生於無錫東洲物業管理有限公司(一間物業管理公司)擔任總經理，主要負責公司的策略規劃及整體營運。自二零一零年一月起，翁先生擔任上海同涑物業管理有限公司(一間物業管理公司)的總經理及隨後擔任其執行董事，主要負責其策略規劃及重大業務決策。自二零一七年十一月起，翁先生擔任浦江中國控股有限公司(於聯交所主板上市的城市公共服務提供商，股份代號：1417)的獨立非執行董事。

翁先生於一九八二年七月於中國獲得同濟大學應用數學學士學位，及於二零零三年九月透過遠程學習於澳門獲得澳門大學公共行政管理碩士學位。

翁先生於二零零三年五月獲上海市職業技能鑒定中心認定為國家職業資格二級職業經理人及於二零零四年九月獲認定為一級高級職業經理人。翁先生亦於二零零六年十月獲上海市人事局認定為物業管理師，及於二零零九年九月獲江蘇省人事廳認定為高級經濟師。

蔡英棠先生，56歲，於二零二一年[●]獲委任為我們的獨立非執行董事，負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

蔡先生於金融服務方面擁有逾33年的經驗。於一九八七年六月至一九八九年五月，蔡先生擔任會計事務所立森有限公司的會計師，主要負責審計工作。於一九八九年八月至一九九一年九月，蔡先生擔任柯達(遠東)有限公司(一間菲林及相機製造及銷售公司)的財務規劃會計師，負責財務及會計事宜。於一九九一年九月至一九九二年十二月，蔡先生擔任ICI(中國)有限公司(一間化學品研發、製造、營銷及銷售公司)的管理會計師，負責財務規劃及分析。於一九九三年一月至一九九八年八月，蔡先生擔任捷利康(中國)有限公司(該公司主要從事藥品、精細化學品及作物保護生產領域的研發、製造、營銷及銷售)的財務經理，離職前擔任亞太區審計經理，主要負責內部審計。於一九九八年九月至二零零八年十一月，蔡先生擔任先正達(中國)投資有限公司(一家專注在作物科學產品研發、技術支持、生產、銷售及營銷的公司)的財務總監及董事，主要負責該公司的財務、法律事務、資訊科技及行政工作。於二零零八年十二月至二零一四年十二月，蔡先生擔任百時美施貴寶(中國)投資有限公司(Bristol Myers Squibb Co.(一間於紐約證券交易所上市的製藥公司，股份代號：BMY)的附屬公司)的財務副總裁及董事，主要負責管理該公司的財務、商務及行政部門。於二零一六年五月至二零一七年十月，蔡先生擔任海默尼藥

---

## 董事及高級管理層

---

業股份有限公司(該公司主要從事製藥技術領域的研發、製造、營銷及銷售)的執行副總裁，主要負責該公司財務、商務、資訊科技及物流的整體管理。自二零一七年十一月起，蔡先生擔任上海安領醫藥科技有限公司(該公司主要從事製藥技術開發、醫療產品服務、諮詢、營銷及銷售)的總經理及執行董事，主要負責該公司的整體營運及管理。

蔡先生於一九八七年六月獲得香港的香港樹仁大學工商管理學士學位，並於一九九三年十二月透過遠程學習獲得英國赫瑞瓦特大學(愛丁堡校區)工商管理碩士學位。

蔡先生於一九九一年三月成為特許公認會計師公會(「特許公認會計師公會」)會員及於一九九六年五月成為特許公認會計師公會資深會員，於一九九二年二月成為香港會計師公會會員及於一九九四年八月成為香港特許秘書公會(「香港特許秘書公會」)會員。

周心怡女士(曾用名為周小榮)，58歲，於二零二一年[●]獲委任為獨立非執行董事，負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

於一九九六年八月至二零一七年十月，周女士擔任一家教育機構深圳房地產和物業管理進修學院的院長。於二零一七年三月至二零一八年一月，彼擔任深圳市深投教育有限公司(一家從事提供教育及職業培訓服務的教育機構)的副總經理，負責其附屬培訓機構。自二零一八年二月起，彼一直擔任前海勤博教育科技(深圳)有限公司(一家教育服務、研究及投資公司)的執行董事兼總經理，主要負責該公司的整體管理及營運。自二零二零年十月起，彼一直擔任世茂服務控股有限公司(一家於聯交所主板上市的物業管理公司，股份代號：873)的獨立非執行董事。周女士亦為中國物業管理協會第五屆理事會榮譽副會長。

此外，周女士曾獲頒多個獎項，表彰彼於物業管理教育行業的成就及貢獻。周女士分別於一九九七年一月獲深圳市住宅局及於二零零五年一月獲深圳市國土資源和房產管理局頒授「先進工作者」稱號。彼亦於二零一二年十二月獲中國建設教育協

---

## 董事及高級管理層

---

會認可為「優秀教育工作者」，於二零一六年九月獲廣東省物業管理行業協會認可為「領軍人物」及於二零二零年八月獲廣東省物業管理行業協會認可為行業教育「功勳人物」。

周女士於一九八四年七月取得中國南京大學的英語語言文學學士學位及於一九八九年六月取得美國斯坦福大學的教育心理學碩士學位。彼於一九九六年十二月獲中國建設銀行深圳分行認證為高級講師。

除上文所披露者外，各董事與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何關係，且於緊接本文件日期前三年，我們的董事概無於香港或海外上市的公司擔任任何其他董事職務。

除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無其他有關委任董事的重大資料須提請股東垂注，亦無有關董事的資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

### 高級管理層

我們的高級管理人員負責協助執行董事管理我們的日常業務營運。

蔣牧人先生，43歲，於二零二零年五月七日獲委任為副總裁。彼主要負責本集團的市場拓展、併購及投資。

蔣先生於收購及投資方面擁有逾12年經驗。蔣先生曾於二零零八年七月至二零一二年五月擔任中信建投證券股份有限公司（一間聯交所主板上市公司，股份代號：6066）高級經理，主要負責投資銀行業務。於二零一二年六月至二零一五年五月，蔣先生曾於華林證券股份有限公司（一間深圳證券交易所上市公司，股份代號：002945）擔任業務董事，主要負責投資銀行業務。於二零一五年四月至二零一九年一月，蔣先生曾於深圳市帕拉丁股權投資有限公司（一間主要從事股權投資的公司）擔任董事總經理，主要負責股權投資及併購。於二零一九年一月至二零二零

---

## 董事及高級管理層

---

年三月，蔣先生曾於上海永升物業管理有限公司(永升生活服務集團有限公司(一間聯交所主板上市公司，股份代號：1995)的附屬公司)擔任投資及併購部總經理，主要負責投資及併購。於二零二零年三月至二零二零年五月，蔣先生曾於重慶新東原物業管理有限公司(一間物業管理公司)擔任投資拓展部總經理，主要負責投資及併購。

蔣先生於一九九九年七月獲得中國武漢大學生物學士學位，及於二零零九年一月獲得中國北京大學法律碩士學位。蔣先生亦於二零零七年二月獲得中國司法部法律專業資格。

李其昌先生，45歲，於二零二零二月二十四日獲委任為副總裁。彼主要負責本集團南方地區的社區業務管理。李其昌先生亦於我們的多間附屬公司擔任重要管理職位，其中包括自二零二零年五月起於寧波中梁擔任執行董事、自二零二零年五月起於合肥群盛擔任執行董事、自二零二零年十二月起於溫州中梁擔任監事、自二零二零年十二月起於廣州懷誠擔任監事。

李其昌先生於物業管理行業擁有逾19年經驗。於一九九七年七月至二零零一年十二月，李其昌先生曾於重慶市金融信息中心有限公司(一間金融信息諮詢公司)擔任人力資源總監，負責招聘、培訓及薪酬安排等人力資源管理。於二零零二年一月至二零零三年九月，李其昌先生曾於重慶天驕愛生活服務股份有限公司(一間物業管理公司)擔任人力資源總監，主要負責招聘、培訓及薪酬安排等人力資源管理。於二零零三年十月至二零零五年五月，李其昌先生曾於重慶翡翠湖物業管理有限公司(一間物業管理公司)擔任行政及人力資源經理和項目經理，主要負責人力資源、行政、物流及項目管理。於二零零五年六月至二零一三年八月，李其昌先生曾於重慶棕櫚泉聯英物業服務有限公司(一間物業管理公司)擔任總經理助理，主要負責業務營運、人力資源、行政、財務及品牌創建。於二零一三年九月至二零一九年三月，李其昌先生曾於融創物業服務集團有限公司(融創服務控股有限公司(一間聯交所主板上市公司，股份代號：1516)的附屬公司)擔任副總裁及西南地區總經理，主要負責整體業務營運及管理。於二零一九年四月至二零一九年九月，李其昌先生曾於重慶新天澤控股集團有限公司(一間物業管理公司)擔任物業管理部總經理，主要負責整體業務營運及管理。於二零一九年十月至二零二零年一月，李其昌先生曾於重慶海源物業管理有限公司(一間物業管理公司)擔任助理總裁，主要負責整體業務營運及社區業務調度。

---

## 董事及高級管理層

---

李其昌先生於一九九七年七月獲得中國重慶市輕工業學校財務及會計文憑。李其昌先生於二零零四年十二月及二零一一年九月分別獲中華人民共和國人力資源和社會保障部頒發人力資源管理師及物業管理師資格。

武心民先生，42歲，於二零二零年十二月二十一日獲委任為副總裁。彼主要負責本集團北方地區的社區業務管理。

武先生於物業管理行業擁有逾13年經驗。武先生於二零零七年六月至二零一零年四月同時擔任第一服務控股有限公司（一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：2107）的專業經理及項目總經理，主要負責已交付項目管理及新項目的前期準備工作。於二零一零年四月至二零一三年四月，武先生擔任龍湖集團控股有限公司（一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：0960）的項目經理，主要負責各個項目的質控工作及早期介入、交付管理及營運。於二零一三年四月至二零一九年十月，武先生任職於永升生活服務集團有限公司（一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：1995）的附屬公司上海永升物業管理有限公司，離任前職位為戰略合作部總經理，負責戰略合作部的整體協調與管理。於二零一九年十月至二零二零年十二月，武先生擔任上海萬達物業服務有限公司（一間主要從事房地產開發及物業管理的公司）的運營管理部總經理，主要負責物業管理項目的整體管理及營運、市場拓展及多元化業務發展。

武先生於二零一二年一月在中國獲得北京化工大學自動化專業學士學位，目前亦正透過遠程學習在法國L'IPAG商學院攻讀工商管理碩士學位。

顧紅樓先生，29歲，於二零一七年七月一日獲委任為人力資源總監。彼主要負責本集團人力資源的整體管理。

於加入本集團之前，顧先生於二零一四年六月至二零一七年六月期間曾擔任房地產開發公司南京旭泰房地產開發有限公司的無錫地區運營負責人，主要負責建設項目的總體規劃、執行、檢查及協調。

---

## 董事及高級管理層

---

顧先生於二零一四年六月於中國東南大學獲得土木工程學士學位。

鄭海軍先生，38歲，於二零一七年十一月一日獲委任為西南及東北地區總經理，並於二零二零年二月獲委任為本集團營運總監。彼主要負責本集團物業管理服務的質量管理。自二零二零年十月起，彼亦擔任綿陽梁住的執行董事。

鄭先生於物業管理行業擁有逾14年經驗。鄭先生於二零二零六年七月至二零一六年三月期間曾擔任成都萬科物業服務有限公司(萬科企業股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市(股份代號：000002)及於聯交所主板上市(股份代號：2202)的公司)的附屬公司)的合夥人，主要負責項目管理。鄭先生於二零一六年四月至二零一七年十月期間曾擔任成都市佳兆業物業管理有限公司(佳兆業物業集團有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：2168)的附屬公司)的助理總經理，負責區域公司的日常營運。

鄭先生於二零零六年六月於中國蘭州財經大學獲得經濟學學士學位，並於二零二零年十二月於中國西南石油大學獲得工商管理碩士學位。鄭先生於二零一零年六月獲中華人民共和國人力資源和社會保障部頒發物業管理師證書。

張曉慧女士，41歲，於二零一七年五月三日獲委任為稅務總監。彼主要負責本集團的稅務籌劃與協調。

張女士於二零一零年七月至二零一六年一月期間曾擔任發無域(上海)國際貿易有限公司(主要從事快速消費品及美髮產品銷售)的財務總監，主要負責賬戶結算、申報及營運分析。張女士於二零一六年三月至二零一六年十二月期間曾擔任上海鳳良服飾科技有限公司(前稱上海鳳良服飾有限公司，主要從事服裝設計、生產及銷售)的稅務主辦會計，主要負責稅務籌劃及稅收管理。

張女士於二零零五年七月於中國的中國地質大學獲得工商管理學士學位。

---

## 董事及高級管理層

---

### 公司秘書

張思勤先生，41歲，於二零二一年四月一日獲委任為公司秘書，負責本集團的公司秘書工作。

張先生於審計、財務、企業秘書事務及企業合規方面擁有豐富經驗。張先生於二零零二年五月至二零零六年一月擔任會計事務所韓耀明會計師行的助理高級審計師，主要負責審計工作。於二零零六年二月至二零一一年七月，張先生擔任會計事務所德勤•關黃陳方會計師行的高級審計師，主要負責審計及財務報表編製。於二零一一年七月至二零一六年十二月，張先生任職中國城市基礎設施集團有限公司（聯交所上市公司，股份代號：2349），離職前擔任公司秘書及高級集團財務經理，主要負責財務管理及公司秘書事宜。於二零一六年十二月至二零一八年七月，張先生擔任當代置業（中國）有限公司（聯交所上市公司，股份代號：1107）的合規專業總監，主要負責合規及公司秘書事宜。自二零一八年八月起，張先生擔任中梁控股集團的合規及公司秘書事務總監，主要負責企業合規及公司秘書事宜。

張先生於二零零二年十一月獲得香港城市大學會計工商管理學士學位。彼亦於二零一四年十月獲得香港理工大學公司管治碩士學位。

張先生於二零零六年五月成為特許公認會計師公會會員、於二零零七年七月成為香港會計師公會會員及於二零一五年三月成為香港特許秘書公會會員。

### 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，並將各種職責下放予該三個委員會，以協助董事會履行職責並監督我們業務活動的特定方面。

### 審核委員會

我們已於二零二一年[●]成立審核委員會，並按上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）第C.3段訂明其書面職權範圍。審核委員會由三名成員組成，分別為蔡英棠先生、周心怡女士及翁國強先生。蔡英棠先生為審核委員會主席及具有上市規則第3.10(2)條所要求的適當專業資格或相關財務管理專長的獨立非執行董事。

---

## 董事及高級管理層

---

審核委員會的主要職責包括對我們的財務報告、風險管理及內部控制系統的有效性提供獨立意見，監督我們的審核流程，制定及審查政策，以及履行董事會指派的其他職責及責任。

### 薪酬委員會

我們已於二零二一年[●]成立薪酬委員會，並按上市規則第3.25條及上市規則附錄十四所載企業管治守則第B.1段訂明其書面職權範圍。薪酬委員會由三名成員組成，分別為翁國強先生、蔡英棠先生及李先生。翁國強先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括但不限於(i)建立、檢討及就董事及高級管理人員的薪酬政策和架構向董事會提出意見；(ii)就制定薪酬政策建立正式及透明的程序；(iii)釐定每名董事及高級管理人員的薪酬待遇條款；及(iv)參考董事不時議決的公司目標，檢討及批准基於表現的薪酬。李先生將放棄建議或批准其自身的董事薪酬。

### 提名委員會

我們已於二零二一年[●]成立提名委員會，並按上市規則附錄十四所載企業管治守則第A.5段訂明其書面職權範圍。提名委員會由三名成員組成，分別為翁國強先生、陳紅亮先生及周心怡女士。翁國強先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責為(i)定期檢討董事會的結構、規模及組成，並就董事會組成的任何建議變動向董事會提出建議；(ii)物色、選擇提名董事的人選或向董事會推薦有關人選的選擇；(iii)確保董事會成員的多元化；(iv)評估獨立非執行董事的獨立性；及(v)就董事委任、續聘、罷免以及繼任的有關事宜向董事會提出建議。

---

## 董事及高級管理層

---

### 企業管治

我們深知在管理架構及內部監控程序中加入良好企業管治元素對實行有效問責機制的重要性。

我們已採納企業管治守則所述的守則條文。我們深信，董事會中執行董事及獨立非執行董事的組合應保持平衡，使董事會具備有力的獨立元素，以有效地作出獨立判斷。

### 董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策，其中載列實現董事會多元化的方法。本公司認同並深信董事會多元化帶來的益處並視董事會層面日益多元化為支持本公司達到戰略目標及維持可持續發展的關鍵元素。本公司尋求通過考慮多種因素來實現董事會多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期。董事會所有委任均以用人唯才為原則，以客觀標準考慮人選，並充分顧及董事會成員多元化的裨益。

我們董事組合具備均衡的經驗，包括營運及管理房地產及物業管理公司、會計及財務管理、人力資源及教育。此外，董事的年齡範圍為29歲至61歲。[編纂]後，提名委員會將不時檢討董事會多元化政策及其實施，以確保其實施並監控其持續效力，且將根據上市規則在企業管治報告中予以披露，當中包括為執行董事會多元化政策而設定的任何可衡量的目標以及每年在達致該等目標方面取得的進展。由於目前全體董事包括一名女性董事及六名男性董事，董事認為性別多元化尤其重要及董事會層面的性別多元化可有所改善。提名委員會將於[編纂]起計三年內盡力物色並向董事推薦女性候選人供其考慮任命為董事，最終目標是實現董事會的女性代表佔比至少為20%。

儘管如此，為建立可能符合目標性別多元化的董事會潛在繼任人儲備，本集團將(i)繼續採用基於優點並參考董事會多元化的整體委聘原則；(ii)採取措施，通過就性別多元化的好處招聘中高級人員，在本集團各層級促進性別多元化；及(iii)鑒於

---

## 董事及高級管理層

---

我們策略所需及營運所在行業，投入更多資源培訓我們認為有適當的業務經驗、技能及知識的女性人員，以使彼等具備出任董事會成員所需的特質及能力，冀在數年後晉升彼等加入董事會。

### 董事及高級管理層薪酬

董事及高級管理層人員以薪金、花紅及退休金計劃供款等其他實物福利的形式收取薪酬。於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二一年六月三十日止六個月，已付予董事的薪酬總額(包括薪金、花紅、房屋津貼、退休福利計劃供款、其他津貼及實物福利)分別為約人民幣1.6百萬元、人民幣3.0百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣2.0百萬元]。除上文所披露者外，於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團任何成員公司概無向董事支付或應付任何其他金額。

於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二一年六月三十日止六個月，已付予我們的五名最高薪酬人士的工資、薪金、花紅、退休金成本、住房基金、醫療保險及其他社會保險的總金額分別約為人民幣2.7百萬元、人民幣4.5百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣4.0百萬元。

於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二一年六月三十日止六個月，我們概無向董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為加入本集團或加入本集團後的獎勵或作為離職補償。此外，概無董事已於同期放棄或同意放棄任何薪酬。

根據目前生效的安排，董事於截至二零二一年十二月三十一日止年度的薪酬總額(包括薪金、房屋津貼、退休福利計劃供款、其他津貼及實物福利)估計將不超過約人民幣[5.4][註：公司請確認是否需要作出任何更新]百萬元。

董事會將檢討及釐定董事及高級管理人員的薪酬及報酬待遇，而其於[編纂]後將接獲薪酬委員會建議。薪酬委員會將計及可資比較公司所付的薪金、董事的時間投入及職責以及本集團的表現。

---

## 董事及高級管理層

---

### 合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任大華繼顯(香港)有限公司為我們的合規顧問以向本公司提供諮詢服務。我們預期，合規顧問將(其中包括)就以下情況盡職向本公司提供意見：

- 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- 擬進行交易(可能屬須予公佈的交易或關連交易)，包括發行股份及購回股份時；
- 本公司擬運用[編纂][編纂]的方式與本文件所詳述的方式不同，或我們的業務活動、發展或業績與本文件所述的任何預測、估計或其他資料出現偏差；及
- 聯交所根據上市規則第13.10條向我們作出查詢。

合規顧問的任期將由[編纂]開始，並於本公司就[編纂]後首個完整財政年度派發財務業績的年報之日結束。

## 主要股東

就董事所知，下列人士將於緊接[編纂]及[編纂]完成前以及[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能發行的任何股份)於我們的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向我們披露的權益或淡倉，或將直接或間接於本公司附帶表決權的已發行股份中擁有10%或以上的權益：

股東姓名／名稱	權益性質	截至本文件日期以及 [編纂]及 [編纂]完成前持有的股份 <sup>(1)</sup>		緊隨[編纂]及 [編纂]完成後持有的股份 <sup>(1)</sup>	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
創辰國際 . . . . .	實益擁有人	[7,271] 股股份(L)	[66.81]%	[編纂] 股股份(L)	[編纂]
創興國際 <sup>(2)</sup> . . . . .	受控法團權益	[7,271] 股股份(L)	[66.81]%	[編纂] 股股份(L)	[編纂]
Intertrust (Singapore) Ltd. <sup>(2)</sup> . . . . .	全權信託受託人	[7,271] 股股份(L)	[66.81]%	[編纂] 股股份(L)	[編纂]
創卓國際 . . . . .	實益擁有人	[1,429] 股股份(L)	[13.13]%	[編纂] 股股份(L)	[編纂]
創和國際 <sup>(2)(3)</sup> . . . . .	受控法團權益	[1,429] 股股份(L)	[13.13]%	[編纂] 股股份(L)	[編纂]
創沅國際 . . . . .	實益擁有人	[178] 股股份(L)	[1.64]%	[編纂] 股股份(L)	[編纂]
創思國際 <sup>(4)</sup> . . . . .	受控法團權益	[178] 股股份(L)	[1.64]%	[編纂] 股股份(L)	[編纂]
楊先生 <sup>(2)(3)(5)</sup> . . . . .	受控法團權益 全權信託的設立人 配偶權益	[1,429] 股股份(L)	[13.13]%	[編纂] 股股份(L)	[編纂]
		[7,271] 股股份(L)	[66.81]%	[編纂] 股股份(L)	[編纂]
		[178] 股股份(L)	[1.64]%	[編纂] 股股份(L)	[編纂]
徐女士 <sup>(4)(5)</sup> . . . . .	受控法團權益 配偶權益	[178] 股股份(L)	[1.64]%	[編纂] 股股份(L)	[編纂]
		[8,700] 股股份(L)	[79.94]%	[編纂] 股股份(L)	[編纂]
創志國際 . . . . .	實益擁有人	[867] 股股份(L)	[7.97]%	[編纂] 股股份(L)	[編纂]
創躍國際 <sup>(6)</sup> . . . . .	受控法團權益	[867] 股股份(L)	[7.97]%	[編纂] 股股份(L)	[編纂]
李先生 <sup>(6)</sup> . . . . .	受控法團權益	[867] 股股份(L)	[7.97]%	[編纂] 股股份(L)	[編纂]

---

## 主要股東

---

附註：

- (1) 字母「L」代表該人士持有我們的股份好倉。
- (2) 創辰國際全部已發行股本由創興國際全資擁有，而創興國際為於英屬處女群島註冊成立的公司，由Intertrust (Singapore) Ltd. (作為楊氏家族信託的受託人)全資擁有。楊氏家族信託為楊先生作為財產授予人及保護人設立的全權信託。根據證券及期貨條例，楊先生、Intertrust (Singapore) Ltd.及創興國際有限公司各自被視為於創辰國際擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 創卓國際由創和國際全資擁有，而創和國際由楊先生全資擁有，而楊先生就彼於[編纂]後將採納的股份獎勵計劃透過創和國際持有創卓國際的股份。根據證券及期貨條例，創和國際及楊先生各自被視為於創卓國際擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 創沅國際由創思國際全資擁有，而創思國際由徐女士全資擁有。根據證券及期貨條例，創思國際及徐女士各自被視為於創沅國際擁有權益的股份中擁有權益。
- (5) 徐女士為楊先生的配偶。根據證券及期貨條例，徐女士被視為於楊先生擁有權益的股份中擁有權益及楊先生被視為於徐女士擁有權益的股份中擁有權益。
- (6) 創志國際由創躍國際全資擁有，而創躍國際由李先生全資擁有。根據證券及期貨條例，創躍國際及李先生各自被視為於創志國際擁有權益的股份中擁有權益。

倘[編纂]獲悉數行使，創辰國際、創興國際有限公司、Intertrust (Singapore) Ltd.、創卓國際、創和國際、創沅國際、創思國際、楊先生、徐女士、創志國際、創躍國際及李先生將分別持有我們股份的約[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]及[編纂]。

除本文件所披露者外，緊隨資本化發行及[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能發行的任何股份)，董事並不悉知任何人士將於任何股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向我們披露的實益權益或淡倉，或直接或間接於本公司任何成員公司附帶表決權的已發行股份中擁有10%或以上的權益。董事並不知悉任何安排可能於其後日期導致本公司控制權出現變動。

## 股本

本公司緊接資本化發行及[編纂]完成前以及緊隨[編纂]及[編纂]完成後(並未計及因[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能發行的任何股份)已發行及將予發行的繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本如下：

	<u>面值</u> (港元)
法定股本：	
10,000,000,000股 每股0.01港元的股份	100,000,000
已發行及將予發行，繳足或入賬列作繳足：	
10,883股 截至本文件日期已發行股份	108.83
[編纂]股 根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
<u>[編纂]股 根據[編纂]將予發行的股份</u>	<u>[編纂]</u>
<u>[編纂]股 總計</u>	<u>[編纂]</u>

### 假設

上表假設[編纂]成為無條件並根據[編纂]及[編纂]而發行股份。當中並無計及因[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能配發及發行的任何股份或我們根據下述授予董事的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，並將與本文件所述的所有已發行或將予發行股份在所有方面享有同等權益，尤其是將有充分權利享有於本文件日期後的記錄日期就股份所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派，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於本文件附錄四「法定及一般資料—D.購股權計劃」一節予以概述。

---

## 股 本

---

### 配發及發行新股份的一般授權

待[編纂]成為無條件後，董事獲授一般授權，以配發、發行及處置本公司股本中的股份，已發行股份總數不超過以下兩者之和：

- (1) 於緊隨[編纂]及[編纂]完成後的已發行股份總數的20% (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能配發及發行的股份)；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)。

除根據此項一般授權而獲授權發行的股份外，董事亦可根據供股、以股代息計劃或類似安排或因購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使而配發、發行或處置股份。

此項一般授權將一直有效，直至以下時間(以最早者為準)：

- (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本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案變更或撤銷此項一般授權之日。

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.股東於二零二一年[●]通過的書面決議案」一節。

### 購回股份的一般授權

待[編纂]成為無條件後，董事獲授一般授權，可行使本公司所有權力以購回股份總數不超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數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能配發及發行的股份)。

---

## 股 本

---

此項授權僅涉及根據上市規則在聯交所或股份[編纂]並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所進行的購回。有關上市規則的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.本公司購回本身證券」一節。

此項一般授權將一直有效，直至以下時間(以最早者為準)：

- (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本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；  
或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案變更或撤銷此項一般授權之日。

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.股東於二零二一年[●]通過的書面決議案」一節。

### 須召開股東大會及類別股東大會的情況

本公司僅擁有一類股份(即普通股)，每股股份與其他股份享有同等權益。

根據開曼群島公司法，法律並無要求獲豁免公司召開任何股東大會或類別股東大會。股東大會或類別股東大會須根據公司組織章程細則召開。因此，本公司將依照細則規定召開股東大會，有關概述載於本文件附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

## 財務資料

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合併財務報表(包括隨附附註)一併閱讀。會計師報告乃根據香港財務報告準則而編製，而香港財務報告準則在重大方面或會有別於其他司法權區的公認會計原則。

以下討論及分析以及本文件的其他部分載有前瞻性陳述，反映我們現時對於未來事件和涉及風險及不確定因素的財務表現的觀點。該等陳述乃基於我們根據對歷史事件的經驗及認知、現時狀況及預計未來發展以及我們認為在有關情況下屬適當的其他因素作出的假設及分析。在評估我們的業務時，閣下務請審慎考慮本文件「風險因素」、「前瞻性陳述」及其他章節所載的資料。

### 概覽

我們是中國一家快速發展的物業管理服務提供商，業務遍及全國。截至二零二一年六月三十日，我們有在管項目291個，簽約將由我們管理的項目508個，在管總建築面積約33.2百萬平方米，簽約總建築面積約71.2百萬平方米，覆蓋中國18個省、兩個直轄市及三個自治區的154個城市。其中，我們的大部分業務位於長三角，截至二零二一年六月三十日，我們56.1%的在管建築面積位於該地區。根據弗若斯特沙利文的數據，截至二零二零年十二月三十一日，我們在中國所有物業管理公司中排名37(按簽約建築面積計)及排名43(按在管建築面積計)，市場份額約為0.1%。按二零二零年的收益計，我們在中國所有上市物業管理服務公司中排名37；我們亦在長三角所有物業管理公司中排名33(按收益計市場份額約為0.2%)及排名30(按在管總建築面積計)。根據弗若斯特沙利文的數據，於二零二零年，按收益計長三角的市場份額佔中國物業管理服務市場的39.1%。詳情請參閱「行業概覽—競爭格局」。

我們於往績記錄期間錄得強勁增長。根據弗若斯特沙利文的數據，與二零二零年所有在聯交所、上海證券交易所或深圳證券交易所上市的中國物業管理公司相比，本集團是按在管建築面積及收益增長率計增長最快的物業管理服務提供商。我們的在管建築面積由截至二零一八年十二月三十一日的0.3百萬平方米增加至截至二零一九年十二月三十一日的6.8百萬平方米，並進一步增加至截至二零二零年十二月三十一日的20.1百萬平方米，複合年增長率為769.3%。我們的簽約建築面積由截至二零一八年十二月三十一日的23.9百萬平方米增加至截至二零一九年十二月三十一日的37.7百萬平方米，並進一步增加至截至二零二零年十二月三十一日的60.3百萬平方米，複合年增長率為58.8%。截至二零二一年六月三十日，我們的在管建築面

## 財務資料

積為33.2百萬平方米及簽約建築面積為71.2百萬平方米。於往績記錄期間，隨著我們的業務擴張，我們的收益及淨利潤亦迅速增長。我們的收益由二零一八年的人民幣175.8百萬元增加至二零二零年的人民幣704.5百萬元，複合年增長率為100.2%。我們的淨利潤由二零一八年的人民幣26.6百萬元增加至二零二零年的人民幣86.2百萬元，複合年增長率為79.9%。我們的收益由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣215.6百萬元大幅增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣662.6百萬元，同期增長207.3%。我們的淨利潤亦由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣25.9百萬元大幅增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣105.6百萬元，同期增長307.7%。憑藉著我們的快速發展及卓越的服務質素，我們的品牌於業內受到廣泛認可，助力我們挽留現有客戶及吸引新客戶。我們榮膺二零二零年易居克而瑞(中國)「中國物業服務企業合約規模榜五十強」第28名(按簽約建築面積計)及「中國物業服務企業服務力五十強」。我們的品牌及行業知名度幫助我們挽留現有客戶並吸引新客戶。

我們與物業開發商的合作一般始於項目建設的早期階段，我們獲委聘提供協銷服務等非業主增值服務。在我們簽訂相關項目的物業管理服務合約後，一般需要幾個月甚至幾年的時間相關物業開發才交付予我們進行管理。因此，我們在成立初期主要為中梁控股集團提供非業主增值服務，於二零一八年來自物業管理服務及社區增值服務的收益佔比很小。我們持續致力拓展市場及多元化客戶群並已取得重大成效，我們由獨立第三方開發商開發的項目的簽約建築面積由截至二零一八年十二月三十一日的0.8百萬平方米大幅增加至截至二零二零年十二月三十一日的9.1百萬平方米並進一步增加至截至二零二一年六月三十日的16.6百萬平方米。儘管我們從事物業管理業務的時間較短，但來自物業管理服務的收益佔比已由二零一八年的0.1%增加至二零二零年的33.8%並進一步增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的34.9%，來自由獨立開發商開發項目的物業管理服務收益佔比由二零一八年的零增加至二零二零年的10.3%並進一步增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的15.6%。

### 呈列基準

本公司於二零二零年十一月十三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。根據重組(其進一步解釋載於本文件「歷史、重組及公司架構—重組」)，本公司成為本集團現時旗下公司的控股公司。重組前後，本集團現時旗下公司受控股股東共同控制。

---

## 財務資料

---

本集團的歷史財務資料乃根據香港財務報告準則按合併基準編製。本集團的合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表包括本集團現時旗下公司自最早呈列日期或自本集團附屬公司及／或業務首次受控股股東共同控制的日期（以較短者為準）起的業績及現金流量。本集團的合併資產負債表已獲編製，以從控股股東的角度使用現有賬面值呈列附屬公司及／或業務的資產及負債。並無因重組而進行任何調整以反映公平值或確認任何新資產或負債。由除控股股東以外的各方持有的附屬公司及／或業務的股權及於重組前的股權變動透過採用合併會計原則於權益內呈列為非控股權益。有關此處所載我們的財務資料的呈列基準的更多資料，請參閱本文件附錄一會計師報告「II. 歷史財務資料附註—1. 一般資料、重組及呈列基準」。

### 影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績及財務狀況受到及將繼續受諸多因素的影響，包括本文件「風險因素」所載的該等因素以及以下討論的該等因素：

#### 業務組合

於往績記錄期間，我們的合併財務狀況及經營業績受到我們業務組合的影響。我們的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務三條業務線的利潤率各不相同。我們透過本集團於二零二一年六月三十日收購的杭州愛中、南通通皋及其附屬公司提供城市運營服務。有關詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構—我們的公司發展—於往績記錄期間的收購」。於往績記錄期間，杭州愛中或南通通皋的收益並無於本集團合併／綜合入賬。我們預期城市運營服務將自二零二一年下半年起錄得收益。我們三條業務線收益貢獻結構的任何變化或任何業務線的利潤率變化均可能對我們的整體毛利率產生相應的影響。

## 財務資料

下表載列於所示年度按業務線劃分的毛利率及收益貢獻：

	截至十二月三十一日止年度									截至六月三十日止六個月*					
	二零一八年		二零一九年			二零二零年			二零二零年			二零二一年			
	收益	毛利率	收益	毛利率	收益	毛利率	收益	毛利率	收益	毛利率	收益	毛利率			
人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%		
物業管理服務 . . . . .	195	0.1	19.8	22,577	6.4	21.9	238,108	33.8	24.8	78,762	36.5	21.9	231,455	34.9	28.3
非業主增值服務 . . . . .	175,641	99.9	33.6	317,533	89.8	30.3	332,260	47.2	34.4	121,692	56.5	30.0	286,469	43.3	47.3
社區增值服務 . . . . .	—	—	—	13,635	3.8	57.6	134,174	19.0	20.2	15,116	7.0	42.6	144,650	21.8	18.6
總計 . . . . .	<u>175,836</u>	<u>100.0</u>	<u>33.6</u>	<u>353,745</u>	<u>100.0</u>	<u>30.8</u>	<u>704,542</u>	<u>100.0</u>	<u>28.4</u>	<u>215,570</u>	<u>100.0</u>	<u>27.9</u>	<u>662,574</u>	<u>100.0</u>	<u>34.4</u>

一般而言，我們非業主增值服務的毛利率高於更勞動密集的物業管理服務的毛利率，而我們社區增值服務的毛利率由二零一九年的57.6%下降至二零二零年的20.2%，及由截至二零二零年六月三十日止六個月的42.6%下降至截至二零二一年六月三十日止六個月的18.6%，主要因為我們在二零二零年開始提供生活及旅行服務，而該類服務的毛利率整體相對較低。我們物業管理服務的毛利率由二零一九年的21.9%上升至二零二零年的24.8%，及由截至二零二零年六月三十日止六個月的21.9%上升至二零二一年同期的28.3%，乃主要由於我們持續提升效率及實現更大的規模經濟效益，以及我們整體平均物業管理費上升。與過往三年相比，非業主增值服務的毛利率於截至二零二一年六月三十日止六個月相對較高，乃主要由於我們於二零二一年擴大交付前服務的服務範圍，納入公共區域檢驗及維修保養服務，以更好地切合中梁控股集團對進一步提高物業交付質量的要求及需求。此外，鑒於同一地點的項目數量以及勞動力及資源的優化水平，我們能夠從項目的協同效應中獲益，因而於截至二零二一年六月三十日止六個月就非業主增值服務錄得較高的毛利率。於往績記錄期間，我們的毛利率隨三條業務線所產生收益貢獻變動而波動。我們已為控制成本採取各種成本節約措施，主要包括將與各類服務有關的操作程序標準化、採取技術解決方案替代人力及控制人工成本。有關更多詳情，請參閱本節下文「影響我們經營業績的主要因素—緩解人工成本及分包成本上升影響的能力」。

## 財務資料

### 我們的在管建築面積

於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月，我們來自物業管理服務的收益分別為人民幣0.2百萬元、人民幣22.6百萬元、人民幣238.1百萬元、人民幣78.8百萬元及人民幣231.5百萬元，分別約佔同期我們總收益約0.1%、6.4%、33.8%、36.5%及34.9%。因此，我們的業務及經營業績依賴我們維持及增加我們在管建築面積的能力，該能力進而受我們取得新的物業管理服務協議及重續現有物業管理服務協議的能力所影響。於往績記錄期間，我們的在管建築面積快速增長，截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日分別為0.3百萬平方米、6.8百萬平方米、20.1百萬平方米及33.2百萬平方米。

於往績記錄期間，我們所管理的大部分項目乃由中梁控股集團開發。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，由中梁控股集團開發的項目的在管建築面積分別佔截至相同日期我們在管總建築面積的100.0%、76.2%、66.3%及59.2%。我們已持續努力將我們的客戶基礎擴大至涵蓋獨立第三方開發商，以期從其他來源獲得額外收益及多元化我們的項目組合。因此，於往績記錄期間，我們在由獨立第三方開發商開發的項目的在管建築面積持續增長，截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日分別約為零、0.5百萬平方米、3.4百萬平方米及8.9百萬平方米。我們相信，由獨立第三方開發商開發的項目數量不斷增加使我們的項目組合多元化，並將推動我們的收益及溢利的持續增長。有關進一步討論，請參閱本文件「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們無法向閣下保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務協議或重續現有物業管理服務協議，或根本無法取得或重續該等協議」。

### 緩解人工成本及分包成本上升影響的能力

物業管理為勞動密集型。於往績記錄期間，我們的人工成本由於我們的業務擴張、平均薪資增加及人工市價增加而大幅上升。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月，我們的僱員福利開支及分包成本(包括安保費、維護費用、客戶服務費用以及綠化及清潔開支)分別為人民幣110.5百萬元、人民幣225.1百萬元、人民幣345.4百萬元、人民幣133.0百萬元及人民幣286.7百萬元，佔我們銷售成本總額的94.7%、92.0%、68.5%、85.6%及65.9%。過往，人工成本對我們的毛利率造成負面影響。為應對不斷上升的人工成本，我們繼續實施多項成本控制措施，如增加我們外包予分包商的服務數量。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月，我們分別產生分包成本(包括安保費、維護費用、客戶服務費用以及綠化及清潔開)人民幣45.3百萬元、人民幣141.1百萬元、人民幣190.6百萬元、人民幣74.6百萬元及人民幣104.8百萬元，分別佔我們同期銷售成本的38.8%、57.6%、

---

## 財務資料

---

37.8%、48.0%及24.1%。於往績記錄期間分包成本絕對值增加歸因於(i)我們業務的擴張，尤其是我們的物業管理服務，該項服務均為勞動密集型業務，及(ii)因採取成本控制措施而擴大外包規模(在絕對金額上)。有關進一步討論，請參閱本文件「業務—供應商及分包商」。

### 我們的品牌及定價能力

我們的合併財務狀況及經營業績受我們持續保持或增加我們就我們的服務收取的費率的能力所影響，而此部分受我們在中國物業管理行業的品牌知名度及定位所影響。我們利用我們的品牌進行服務定價並計及物業的特徵及位置、我們的預算、目標利潤率和我們服務的範圍及質量等因素。此外，我們亦平衡多項考慮因素，包括競爭力、盈利能力以及我們塑造和維持作為優質物業管理服務提供商形象的能力。我們有效平衡上述考慮因素的能力對我們的財務狀況及經營業績至關重要。

## 財務資料

我們的定價能力會嚴重影響我們的經營業績。我們於下文載列參考於往績記錄期間物業管理服務的平均物業管理費波動對年內收益及溢利的敏感度分析，僅供說明之用。下述敏感度分析說明在所有其他因素保持不變的情況下，假設物業管理服務的平均物業管理費下降對我們收益及溢利的影響：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期內溢利 . . . . .	26,644	47,822	86,229	25,871	105,598
假設平均物業管理費 下降5%					
物業管理服務業務					
收益減少 . . . . .	(10)	(1,129)	(11,905)	(3,938)	(11,573)
年／期內溢利減少 <sup>(1)</sup> . . . . .	(7)	(847)	(8,929)	(2,954)	(8,680)
假設平均物業管理費 下降10%					
物業管理服務業務收					
益減少 . . . . .	(19)	(2,258)	(23,811)	(7,876)	(23,146)
年／期內溢利減少 <sup>(1)</sup> . . . . .	(15)	(1,693)	(17,858)	(5,907)	(17,359)

附註：

(1) 對年／期內溢利的影響乃假設年內的企業所得稅稅率為25%計算。

我們致力不斷提升我們物業管理服務的標準或範圍，而我們可能不時面臨成本增加。作為對策，我們努力在重續到期物業管理服務協議時保持或提高物業管理費率，以保持或提高我們的利潤率。我們提高費率的能力將受我們維持及提升我們品牌的能力以及相關中國部門施加的任何定價控制措施所影響。

---

## 財務資料

---

### 實施我們收購策略的能力

於往績記錄期間，我們收購多家物業管理公司，為期間我們的業務增長及經營業績帶來貢獻。例如，我們於二零二零年收購溫州中梁及浙江綠博並於二零二一年上半年收購江西華夏、海寧物業、漢中佳坤、南通通皋及杭州愛中。我們擴大服務組合，主要通過杭州愛中、南通通皋及其附屬公司提供城市運營服務。於往績記錄期間，並無來自杭州愛中或南通通皋的收益合併入賬本集團。我們預計將自二零二一年下半年自城市運營服務錄得收益。請參閱「歷史、重組及公司架構—我們的公司發展—於往績記錄期間的收購」。然而，我們未必能從有關收購實現預期的策略目標及獲得預期的投資回報。我們計劃於日後繼續進行策略性收購。請參閱「業務—我們的策略—繼續優化及創新多層次營銷及擴展策略，擴大我們的市場份額—獲取第三方客戶的多種方式」。為實施收購策略，我們需要投入更多資金及人力資源。然而，我們可能無法發現合適的機會和及時以能夠讓我們獲得合理回報的條款完成收購，或者根本無法完成收購。此外，收購未必能實現預期的協同效應及如預期提升我們的經營業績。請參閱「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們未來的收購未必會成功，而我們在將所收購業務與現有業務進行整合方面或會面臨困難」。

### 競爭

我們主要與全國物業管理公司競爭，特別集中在長三角以及我們經營所在地區的其他當地物業管理公司。根據弗若斯特沙利文的資料，中梁控股集團作為中國房地產業知名物業開發商的市場地位，為我們增長提供堅實的基礎。近年來，我們就由中梁控股集團開發的項目獲得的在管建築面積佔我們總體組合的百分比有所下降，而我們就獨立第三方開發商開發的項目獲得的在管建築面積的絕對值有所上升。這表明，儘管我們享有中梁控股集團的支持，我們亦能獨立搜尋及把握市場機會。根據弗若斯特沙利文的數據，按總收益計，我們於二零二零年在長三角的物業管理服務公司中排名33。根據弗若斯特沙利文的數據，與二零二零年所有在聯交所、上海證券交易所或深圳證券交易所上市的中國物業管理公司相比，本集團是二零二零年按在管建築面積及收益計增長最快的物業管理服務提供商。更多資料，請參閱本文件「業務—競爭」及「行業概覽—中國的物業管理服務市場—競爭格局」。我

---

## 財務資料

---

們與競爭對手有效競爭及鞏固我們市場地位的能力取決於我們提升競爭優勢的能力。倘我們無法有效競爭及增加我們的在管建築面積，我們可能會失去現有市場地位及遭受收益下滑及盈利能力下降。

### 重大會計政策、判斷及估計

當審閱我們的合併財務報表時，閣下應考慮(i)我們的重大會計政策、(ii)影響此類政策應用的判斷及其他不確定性及(iii)呈報結果對條件及假設變動的敏感性。我們的重大會計政策、判斷及估計對理解我們的合併財務狀況及經營業績非常重要，詳情分別載於本文件附錄一會計師報告中的附註2及附註4。下文載列為我們認為涉及編製合併財務報表時使用的最重大估計及判斷的會計政策及估計。

### 收益確認

我們提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。當服務的控制權向客戶轉移時，我們確認收益。視乎合約的條款及適用於合約的法律，服務的控制權可能會隨時間或於某一個時間點轉移。在與客戶的交易中，我們區分自己是當事人或代理人。當我們作為當事人行事時，相關收益以總額確認；當我們作為代理人行事時，相關收益以淨額確認。

- (i) **物業管理服務**。我們對每月提供的服務收取固定金額的賬單，並將我們有權開具發票的金額確認為收益，該金額直接與已完成的履約價值相對應。
- (ii) **非業主增值服務**。非業主增值服務主要包括(1)協銷服務，於提供該等服務並獲客戶接納時隨時間確認為收益；(2)交付前服務，主要包括(i)向物業開發商提供的開業籌備服務，於提供該等服務並獲客戶接納時隨時間確認為收益；及(ii)檢查服務，於提供該等服務並獲客戶接納時確認為收益；及(3)其他服務，主要包括初步規劃和設計諮詢服務，於提供該等服務並獲客戶接納時隨時間確認為收益。

## 財務資料

- (iii) 社區增值服務。社區增值服務包括(1)交鑰匙裝飾及裝修服務，於提供該等服務並獲客戶接納時隨時間確認為收益；(2)物業代理服務，於提供該等服務並獲客戶接納時確認為收益；(3)公用區域管理服務，於提供該等服務並獲客戶接納時隨時間確認為收益；及(4)生活及旅行服務，主要包括銷售商品，於提供該等商品及獲客戶接納時確認為收益。

### 無形資產

#### 計算機軟件

計算機軟件初步按購買及使用所產生之成本確認及計量。計算機軟件按直線法於其估計可使用年期(通常為3年)內攤銷，此反映了無形資產未來經濟利益預期將被消耗的模式。

#### 客戶關係及未完合約

於業務合併中獲得的客戶關係及未完合約按於收購日期的公平值確認。合約客戶關係及未完合約具有限可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法就客戶關係及未完合約的4.5至8年預期年期計算。

#### 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，即所轉讓對價、於被收購方之任何非控股權益金額及任何先前於被收購方之權益於收購日期之公平值超出已收購可識別資產淨值之公平值之差額。

就減值測試而言，業務合併所獲得的商譽會分配至預期將受益於合併協同效應的各現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別。商譽所分配的各單位或單位組別為實體內就內部管理目的而監察商譽的最低層次。商譽乃於經營分部層次進行監察。

商譽不會攤銷，但每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。包含商譽的現金產生單位的賬面價值與可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公平值減出售成本的較高者。

任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

---

## 財務資料

---

### 非金融資產減值

倘發生事件或情況變動，表明賬面值可能無法收回時，則會審閱須作出折舊或攤銷的資產的減值情況。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額的金額確認。可收回金額為資產公平值減銷售成本與使用價值兩者中的較高者。就評估減值而言，資產按當中存有可獨立識別現金流量的最低水平分類。倘非金融資產出現減值，則會於各報告日期審閱撥回減值的可能性。

### 貿易應收款項及其他應收款項

應收貿易款項為在日常業務過程中就售出商品或所提供服務應收客戶之款項。倘應收貿易款項及其他應收賬款預期可於一年或之內（或倘時間更長，則在業務正常營運週期）收款，則分類為流動資產。倘未能於一年或之內收款，則以非流動資產呈列。

貿易應收款項初步按無條件代價金額確認，除非其包含重大融資部分，則按公平值確認。本集團持有貿易應收款項，其目的為收取合約現金流量，因此其後使用實際利率法按攤銷成本計量該等款項。

### 認沽期權安排

我們就附屬公司股權發行的認沽期權，由於我們有責任交付現金或其他金融資產以換取我們本身的權益股份，與其有關的潛在現金付款入賬列作金融負債。於有關期權獲行使時根據期權可能須支付的金額，初始按贖回金額的現值確認，相應金額直接計入權益。

該等期權（包括交易成本）其後透過「融資成本」增至有關期權於首次可行使日期的應付贖回金額。倘期權到期時未獲行使，有關負債終止確認並對權益作相應調整。

### 按攤銷成本計量附帶贖回權的金融工具

含有購買我們的權益工具的責任以換取現金或其他金融資產的合約可導致就贖回金額的現值產生金融負債。即使我們作出購買的責任是以對手方行使贖回權為條件，附帶贖回權的金融工具初始按贖回金額的現值確認為金融負債，其後按攤銷成本計量，利息於融資成本扣除。

---

## 財務資料

---

當且僅當我們的責任獲解除、取消或屆期時，我們方終止確認金融負債。終止確認的金融工具的賬面值計入權益。

### 重大會計判斷及估計

編製歷史財務資料要求運用若干重大會計估計，根據定義，該等會計估計很少會與實際結果相同。我們於應用會計政策時亦需行使判斷。我們會對估計及判斷持續進行評估，而估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素（包括對實體可能產生財務影響且於相關情況下被認為合理的未來事件的估計）作出。

### 估計商譽減值

我們根據前述政策每年對商譽是否出現任何減值進行評估，其中現金產生單位的可收回金額乃基於使用價值計算釐定。該等計算需要估計的使用。

### 於業務合併時確認的客戶關係的估計可使用年期

於各收購日期進行業務合併時確認的客戶關係確認為無形資產。客戶關係主要與於收購日期被收購方的現有合約有關。被收購方的現有合約大多並無具體到期日。根據過往經驗，與物業開發商或業主委員會終止或不重續物業管理合約屬不常見。因此，根據物業管理合約的預計合約期限，我們估計客戶關係的可使用年期並釐定其攤銷期為五至八年。

然而，實際可使用年期或會短於或長於估計年期，此乃取決於被收購方日後取得其與物業開發商的合約及關係或與業主委員會重續合約的能力。倘實際合約期限有別於原始估計，有關差異將對客戶關係的無形資產賬面值及有關估計產生變動期間的攤銷費用產生影響。

---

## 財務資料

---

### 應收款項之預期信貸虧損

我們基於有關違約風險及預期虧損率的假設估算應收款項之預期信貸虧損。我們運用判斷力基於過往收款記錄、現行市況及於各報告期末的前瞻性估計作出該等假設及選擇用於減值計算的輸入數據。若預期與原本估計有異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項的賬面值以及金融資產的減值虧損淨額。

### 即期及遞延所得稅

我們須繳納中國企業所得稅。須運用判斷力確定稅項撥備金額和繳納相關稅項的時間。於日常業務過程中，許多交易及計算尚無法明確釐定最終稅項。倘有關事宜之最終稅項結果有異於最初記錄之數額，則有關差異將會影響作出有關釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。

在管理層認為會產生可動用暫時差異或稅項虧損抵銷的未來應課稅利潤時，確認涉及若干暫時差異和稅項虧損的遞延稅項資產。其實際使用結果可能有所不同。

## 財務資料

### 若干合併全面收益表的說明

下表載列於所示期間我們的合併全面收益表的概要。以下呈列的歷史業績未必為任何未來期間的預期業績指標。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元
收益 . . . . .	175,836	353,745	704,542	215,570	662,574
銷售成本 . . . . .	(116,730)	(244,775)	(504,342)	(155,402)	(434,737)
毛利 . . . . .	59,106	108,970	200,200	60,168	227,837
行政開支 . . . . .	(22,782)	(43,030)	(86,115)	(25,023)	(74,304)
金融資產減值虧損淨額 . . . . .	(371)	(1,608)	(1,239)	(2,541)	(5,112)
其他收入 . . . . .	1	1,336	3,103	1,660	2,762
其他(虧損)/收益淨額 . . . . .	(42)	—	771	425	3
經營溢利 . . . . .	35,912	65,668	116,720	34,689	151,186
財務收入 . . . . .	16	168	626	91	854
財務成本 . . . . .	(287)	(316)	(177)	(116)	(5,038)
財務(成本)/收入淨額 . . . . .	(271)	(148)	449	(25)	(4,184)
除所得稅前溢利 . . . . .	35,641	65,520	117,169	34,664	147,002
所得稅開支 . . . . .	(8,997)	(17,698)	(30,940)	(8,793)	(41,404)
年/期內溢利 . . . . .	26,644	47,822	86,229	25,871	105,598

## 財務資料

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元
其他全面收益					
可能不會重新分類至損益的項目					
匯兌差額 . . . . .	—	—	—	—	(4,738)
年／期內其他全面收益，扣除稅項 . . . . .	—	—	—	—	(4,738)
年／期內全面收益總額 . . . . .	<u>26,644</u>	<u>47,822</u>	<u>86,229</u>	<u>25,871</u>	<u>100,860</u>
以下各項應佔溢利：					
— 本公司擁有人 . . . . .	26,644	48,098	85,428	25,694	104,424
— 非控股權益 . . . . .	—	(276)	801	177	1,174
	<u>26,644</u>	<u>47,822</u>	<u>86,229</u>	<u>25,871</u>	<u>105,598</u>
以下各項應佔全面收益總額：					
— 本公司擁有人 . . . . .	26,644	48,098	85,428	25,694	99,686
— 非控股權益 . . . . .	—	(276)	801	177	1,174
	<u>26,644</u>	<u>47,822</u>	<u>86,229</u>	<u>25,871</u>	<u>100,860</u>

### 收益

過去，為專注於其核心業務房地產開發業務，中梁控股集團於成立之前曾委聘其他物業管理公司為其開發的物業提供物業管理服務。於中梁控股集團成功確立其在房地產行業的市場地位後，鑒於政策支持、城市化進程加快及置業者對優質居住體驗的需求不斷提升帶動物業管理行業快速增長，為向購房人提供全方位的優質服務，進一步提升其品牌知名度，於二零一六年十二月成立上海中梁，從事提供物業管理服務，由中梁控股集團全資擁有直至二零一八年四月。於二零一八年四月，楊先生對其控制的公司實施集團重組計劃，將我們從中梁控股集團中分離出來，使我們能夠專注發展物業管理業務。

## 財務資料

我們與物業開發商的合作一般始於項目建設的早期階段，我們獲委聘提供協銷服務等非業主增值服務。在我們簽訂相關項目的物業管理服務合約後，一般需要幾個月甚至幾年的時間相關物業開發才交付予我們進行管理。因此，我們在成立初期主要為中梁控股集團提供非業主增值服務，於二零一八年來自物業管理服務及社區增值服務的收益佔比很小。我們持續致力拓展市場及多元化客戶群並已取得重大成效，我們由獨立第三方開發商開發的項目的簽約建築面積由截至二零一八年十二月三十一日的0.8百萬平方米增加至截至二零二零年十二月三十一日的9.1百萬平方米，並進一步增加至截至二零二一年六月三十日的16.6百萬平方米。儘管我們從事物業管理業務的時間較短，但往績記錄期間我們來自物業管理服務的收益大幅增加。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月，我們來自物業管理服務的收益分別為人民幣0.2百萬元、人民幣22.6百萬元、人民幣238.1百萬元、人民幣78.8百萬元及人民幣231.5百萬元。此外，由於我們積極多元化客戶群，來自由獨立開發商開發項目的物業管理服務收益佔物業管理服務總收益的百分比由二零一八年的零增加至二零二零年的10.3%，來自向獨立第三方開發商提供物業管理服務的收益佔比由截至二零二零年六月三十日止六個月的3.1%增加至二零二一年同期的15.6%。

於往績記錄期間，我們的收益主要來自以下三條業務線：

- 物業管理服務，其主要包括向物業開發商、業主及住戶提供(i)清潔服務、(ii)安保服務、(iii)園藝服務以及(iv)維修保養服務。該業務線分別佔我們於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月總收益的0.1%、6.4%、33.8%、36.5%及34.9%。我們的物業管理服務乃為住宅及非住宅物業提供，其中非住宅物業包括商業綜合體、軍營、學校、銀行及養老中心；
- 非業主增值服務，其主要包括(i)協銷服務、(ii)交付前服務及(iii)其他增值服務，包括為其他物業管理公司提供的初步規劃和設計諮詢服務。該業務線分別佔我們於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月的總收益的99.9%、89.8%、47.2%、56.5%及43.3%。我們的非業主增值服務乃主要向物業開發商提供，彼等需要為其住宅及／或非住宅物業提供協銷服務及若干額外專項委託服務；及

## 財務資料

- 社區增值服務，其主要包括(i)總承包裝飾及裝修服務、(ii)房地產經紀服務、(iii)公共區域管理服務及(iv)生活及旅行服務。該業務線分別佔我們於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月的總收益的零、3.8%、19.0%、7.0%及21.8%。我們為業主及住戶提供社區增值服務，以改善他們的生活體驗，並為其物業保值和增值。

為了進一步豐富我們的服務組合，我們自二零二一年起主要透過本集團於二零二一年六月三十日收購的杭州愛中、南通通皋及其附屬公司擴展業務至城市運營服務。有關詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構—我們的公司發展—於往績記錄期間的收購」。我們的城市運營服務最初包括道路清潔、城市生活垃圾收運服務以及清潔及消毒服務，主要服務企業及政府客戶。於往績記錄期間，杭州愛中或南通通皋概無收益綜合入賬至本集團。我們預期城市運營服務將自二零二一年下半年起錄得收益。我們持續擴大城市運營服務類型，將諸如森林公園管理等納入服務範圍之內。

下表載列於所示期間我們按業務線及最終付款客戶劃分的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年	
	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益	收益	
人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	
	(未經審核)									
<b>物業管理服務</b>										
中梁控股集團 . . .	32	—*	1,347	0.4	4,598	0.7	298	0.1	5,803	0.9
其他關聯方 <sup>(1)</sup> . . .	—	—	—	—	57	—*	—	—	1,393	0.2
浙江天劍 <sup>(2)</sup> . . .	—	—	—	—	663	0.1	606	0.3	1,469	0.2
獨立第三方 . . .	163	0.1	21,230	6.0	232,790	33.0	77,858	36.1	222,790	33.6
<b>小計 . . . . .</b>	<b>195</b>	<b>0.1</b>	<b>22,577</b>	<b>6.4</b>	<b>238,108</b>	<b>33.8</b>	<b>78,762</b>	<b>36.5</b>	<b>231,455</b>	<b>34.9</b>
<b>非業主增值服務</b>										
中梁控股集團 . . .	130,854	74.4	220,228	62.3	290,269	41.2	102,948	47.8	249,351	37.6
其他關聯方 <sup>(1)</sup> . . .	15,973	9.1	42,114	11.9	11,978	1.7	7,889	3.7	18,960	2.9
浙江天劍 <sup>(2)</sup> . . .	15,848	9.0	25,971	7.3	10,454	1.5	4,664	2.2	3,679	0.6
獨立第三方 . . .	12,966	7.4	29,221	8.3	19,559	2.8	6,191	2.8	14,479	2.2
<b>小計 . . . . .</b>	<b>175,641</b>	<b>99.9</b>	<b>317,533</b>	<b>89.8</b>	<b>332,260</b>	<b>47.2</b>	<b>121,692</b>	<b>56.5</b>	<b>286,469</b>	<b>43.3</b>
<b>社區增值服務</b>										
中梁控股集團 . . .	—	—	—	—	1,145	0.2	141	0.1	4,788	0.7
其他關聯方 <sup>(1)</sup> . . .	—	—	—	—	347	—*	—	—	475	0.1
浙江天劍 <sup>(2)</sup> . . .	—	—	—	—	2,017	0.3	1,865	0.9	—	—
獨立第三方 . . .	—	—	13,635	3.8	130,665	18.5	13,110	6.0	139,387	21.0
<b>小計 . . . . .</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>13,635</b>	<b>3.8</b>	<b>134,174</b>	<b>19.0</b>	<b>15,116</b>	<b>7.0</b>	<b>144,650</b>	<b>21.8</b>
<b>總計 . . . . .</b>	<b>175,836</b>	<b>100.0</b>	<b>353,745</b>	<b>100.0</b>	<b>704,542</b>	<b>100.0</b>	<b>215,570</b>	<b>100.0</b>	<b>662,574</b>	<b>100.0</b>

## 財務資料

附註：

- (1) 指中梁控股集團並無於其中持有控股權益的中梁控股集團合資企業及聯營公司以及其他關聯方。
- (2) 浙江天劍(包括其附屬公司、合營企業及聯營公司)就上市規則而言被視為本公司的關連人士，惟自二零一八年六月二十七日起不再為香港財務報告準則項下之關聯方。更多詳情請參閱「關連交易一概覽」(B)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」。

\* 少於0.1

### 物業管理服務所得收益

我們的物業管理服務(主要包括清潔服務、安保服務、園藝服務以及維修保養服務)所得收益於往績記錄期間大幅上升，主要受我們的在管總建築面積因通過內部增長及收購進行業務擴張而增加所推動。於往績記錄期間，我們的在管建築面積經歷穩定增長，截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日分別約為0.3百萬平方米、6.8百萬平方米、20.1百萬平方米及33.2百萬平方米。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月，物業管理服務所得收益分別佔我們總收益的0.1%、6.4%、33.8%、36.5%及34.9%。於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月，我們來自物業管理服務的收益分別為人民幣0.2百萬元、人民幣22.6百萬元、人民幣238.1百萬元、人民幣78.8百萬元及人民幣231.5百萬元。物業管理服務貢獻收益增加與中梁控股集團於往績記錄期間交付的項目及收購增加一致。

物業管理費按包幹制或酬金制收取。中國收取物業管理費的主流方式為包幹制收費模式。包幹制可省去業主與住戶對大額支出的若干集體決策程序，而酬金制收費模式要求進行該等程序。包幹制收費模式的另一優勢為其激勵物業管理公司優化彼等的成本架構及精簡彼等的業務程序，從而提高盈利能力，此舉有助於中國物業管理行業整體發展。於往績記錄期間，我們絕大部分在管物業按包幹制收取物業管理費，僅自二零二一年開始管理的一個總建築面積57,889平方米的住宅項目按酬金制收取。該住宅項目於截至二零二一年六月三十日止六個月產生的收益為人民幣0.1百萬元。我們預期按包幹制收取的物業管理費於可預見未來將繼續佔我們物業管理服務所得收益的絕大部分。

## 財務資料

於往績記錄期間，我們物業管理服務的大部分收益來自管理由中梁控股集團開發的項目。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月，向由中梁控股集團開發的項目提供的物業管理服務所得收益分別約為人民幣0.2百萬元、人民幣20.6百萬元、人民幣178.3百萬元、人民幣65.0百萬元及人民幣161.2百萬元，分別佔我們同期物業管理服務所得總收益的100.0%、91.2%、74.9%、82.5%及69.6%。一般而言，於往績記錄期間，我們佔管理由中梁控股集團開發的項目所得總收益的百分比有所下降，主要是由於我們作出不懈努力來擴大我們的客戶基礎以及管理更多由獨立第三方開發商開發的項目所致。

下表載列截至所示日期我們的在管總建築面積及於所示期間按物業開發商類型劃分的物業管理服務所得收益之明細：

	截至十二月三十一日或截至該日止年度									截至六月三十日或截至該日止六個月					
	二零一八年			二零一九年			二零二零年			二零二零年			二零二一年		
	在管建築面積	收益		在管建築面積	收益		在管建築面積	收益		在管建築面積	收益		在管建築面積	收益	
千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元 (未經審核)	%	千平方米	人民幣千元	%	
中梁控股集團開發的項目	266	195	100.0	5,177	20,604	91.2	13,321	178,327	74.9	9,856	64,960	82.5	19,662	161,154	69.6
其他關聯方開發的項目 <sup>(1)</sup>	—	—	—	118	81	0.4	1,233	11,825	5.0	613	2,528	3.2	1,963	15,596	6.8
浙江天劍開發的項目 <sup>(2)</sup>	—	—	—	1,035	1,576	7.0	2,184	23,332	9.8	1,505	8,816	11.2	2,654	18,495	8.0
獨立第三方開發商開發的項目	—	—	—	462	316	1.4	3,350	24,624	10.3	725	2,458	3.1	8,926	36,210	15.6
總計	266	195	100.0	6,792	22,577	100.0	20,088	238,108	100.0	12,699	78,762	100.0	33,205	231,455	100.0

附註：

- (1) 指由中梁控股集團與中梁控股集團於其中並無持有控股權益的其他物業開發商及其他關聯方共同開發的項目。
- (2) 浙江天劍(包括其附屬公司、合營企業及聯營公司)就上市規則而言被視為本公司的關連人士，惟自二零一八年六月二十七日起不再為香港財務報告準則項下之關聯方。更多詳情請參閱「關連交易一概覽」(B)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」。

於往績記錄期間，我們幾乎全部物業管理服務所得收益源自住宅物業，於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月分別佔我們物業管理服務所得總收益的100.0%、100.0%、99.6%、100.0%及97.9%。截至二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，我們管理的住宅物業建築面積分別為0.3百萬平方米、6.8百萬平方

## 財務資料

米、20.0百萬平方米及32.9百萬平方米。於往績記錄期間我們管理的住宅物業建築面積增加大致與我們的業務擴張及中梁控股集團交付的項目增加一致。下表載列按物業類型劃分於所示日期我們在管建築面積及所示期間我們的物業管理服務所得收益。

	截至十二月三十一日或截至該日止年度									截至六月三十日或截至該日止六個月					
	二零一八年			二零一九年			二零二零年			二零二零年			二零二一年		
	在管建築面積	收益		在管建築面積	收益		在管建築面積	收益		在管建築面積	收益		在管建築面積	收益	
千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	
住宅物業	266	195	100.0	6,792	22,577	100.0	20,012	237,162	99.6	12,699	78,762	100.0	32,900	226,651	97.9
非住宅物業	—	—	—	—	—	—	76	946	0.4	—	—	—	305	4,805	2.1
總計	266	195	100.0	6,792	22,577	100.0	20,088	238,108	100.0	12,699	78,762	100.0	33,205	231,455	100.0

我們自二零二零年開始管理非住宅物業項目，包括商業綜合體、軍營、學校、銀行及養老中心。

為便於管理，我們將地理覆蓋分為中國五個大區，即長三角、中部地區、南方地區、西南地區及北方地區。下表載列截至以下日期我們的在管總建築面積及於所示期間按地區劃分的物業管理服務所得收益之明細：

	截至十二月三十一日或截至該日止年度									截至六月三十日或截至該日止六個月					
	二零一八年			二零一九年			二零二零年			二零二零年			二零二一年		
	在管建築面積	收益		在管建築面積	收益		在管建築面積	收益		在管建築面積	收益		在管建築面積	收益	
千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	
長三角 <sup>(1)</sup>	266	195	100.0	4,224	16,212	71.9	12,612	159,843	67.1	8,712	55,226	70.1	18,642	137,805	59.5
中部地區 <sup>(2)</sup>	—	—	—	1,743	3,779	16.7	3,510	44,614	18.7	2,162	14,608	18.6	7,305	46,289	20.0
南方地區 <sup>(3)</sup>	—	—	—	241	1,425	6.3	1,140	10,363	4.4	805	3,075	3.9	1,777	12,193	5.3
西南地區 <sup>(4)</sup>	—	—	—	417	928	4.1	1,418	13,728	5.8	707	4,322	5.5	2,428	17,378	7.5
北方地區 <sup>(5)</sup>	—	—	—	167	233	1.0	1,408	9,560	4.0	313	1,531	1.9	3,053	17,790	7.7
總計	266	195	100.0	6,792	22,577	100.0	20,088	238,108	100.0	12,699	78,762	100.0	33,205	231,455	100.0

### 附註：

- (1) 我們在長三角提供物業管理服務的省份及省級城市包括浙江省、江蘇省及安徽省。
- (2) 我們在中部地區提供物業管理服務的省份及省級城市包括湖北省、湖南省、江西省及河南省。
- (3) 我們在南方地區提供物業管理服務的省份及省級城市包括廣西省、福建省及廣東省。
- (4) 我們在西南地區提供物業管理服務的省份及省級城市包括重慶市、四川省、雲南省及貴州省。
- (5) 我們在北方地區提供物業管理服務的省份及省級城市包括天津市、山東省、河北省、山西省、遼寧省、甘肅省、寧夏省、陝西省及內蒙古。

## 財務資料

### 非業主增值服務所得收益

我們向非業主（主要為物業開發商）提供增值服務，主要包括(i)協銷服務，主要包括在物業開發商預售活動過程中為其提供預售展示單位及銷售辦事處的清潔、安保、保養以及訪客管理，(ii)交付前服務（包括開放籌備服務、物業檢查服務及維修保養服務），及(iii)其他增值服務，包括初步規劃和設計諮詢服務。

下表載列於所示期間我們非業主增值服務所得收益之明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月					
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年			
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%		
協銷服務 . . . . .	161,914	92.1	262,642	82.7	247,837	74.6	88,505	72.7	150,797	52.7		
交付前服務 . . . . .	7,123	4.1	43,570	13.7	78,889	23.7	29,540	24.3	133,314	46.5		
其他增值服務 . . . . .	6,604	3.8	11,321	3.6	5,534	1.7	3,647	3.0	2,358	0.8		
<b>總計 . . . . .</b>	<b>175,641</b>	<b>100.0</b>	<b>317,533</b>	<b>100.0</b>	<b>332,260</b>	<b>100.0</b>	<b>121,692</b>	<b>100.0</b>	<b>286,469</b>	<b>100.0</b>		

我們非業主增值服務的收益增加大致與中梁控股集團的擴張一致。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月，我們大部分收益來自向中梁控股集團提供非業主增值服務，分別佔我們向非業主提供增值服務所得總收益的74.5%、69.3%、87.4%、84.6%及87.0%。以下載列於所示期間我們按最終付款客戶劃分的非業主增值服務所產生收益的明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月					
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年			
	收益		收益		收益		收益		收益			
人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%			
中梁控股集團 . . . . .	130,854	74.5	220,228	69.3	290,269	87.4	102,948	84.6	249,351	87.0		
其他關聯方 <sup>(1)</sup> . . . . .	15,973	9.1	42,114	13.3	11,978	3.6	7,889	6.5	18,960	6.6		
浙江天劍 <sup>(2)</sup> . . . . .	15,848	9.0	25,971	8.2	10,454	3.1	4,664	3.8	3,679	1.3		
獨立第三方 . . . . .	12,966	7.4	29,221	9.2	19,559	5.9	6,191	5.1	14,479	5.1		
<b>總計 . . . . .</b>	<b>175,641</b>	<b>100.0</b>	<b>317,533</b>	<b>100.0</b>	<b>332,260</b>	<b>100.0</b>	<b>121,692</b>	<b>100.0</b>	<b>286,469</b>	<b>100.0</b>		

附註：

- (1) 包括中梁控股集團於其中並無持有控股權益的中梁控股集團合營企業及聯營公司。

## 財務資料

- (2) 浙江天劍(包括其附屬公司、合營企業及聯營公司)就上市規則而言被視為本公司的關連人士，惟自二零一八年六月二十七日起不再為香港財務報告準則項下之關聯方。更多詳情請參閱「關連交易一概覽」(B)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」。

我們的非業主增值服務收益於二零一九年至二零二零年的增幅低於二零一八年至二零一九年，主要是由於向獨立第三方提供的收益由二零一九年的人民幣29.2百萬元減少至二零二零年的人民幣19.6百萬元，此乃由於受COVID-19疫情影響，獨立第三方的若干規劃、建築工程及／或預售活動放緩。我們的非業主增值服務收益由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣121.7百萬元大幅增加至二零二一年同期的人民幣286.5百萬元，乃主要由於交付前服務及小部分協銷服務的收益增加。截至二零二一年六月三十日止六個月交付前服務收益大幅增加主要是由於我們於二零二一年擴大交付前服務的服務範圍，納入公共區域檢驗及維修保養服務，以更好地切合中梁控股集團對進一步提高物業交付質量的要求及需求。截至二零二一年六月三十日止六個月協銷服務收益增加主要是由於我們提供服務的物業開發商進行的銷售活動的數量增加。我們的非業主增值服務收益中，向中梁控股集團提供服務的收益由二零一八年的人民幣130.9百萬元穩步增加至二零一九年的人民幣220.2百萬元，於二零二零年進一步增加至人民幣290.3百萬元，並由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣102.9百萬元增加至二零二一年同期的人民幣249.4百萬元。該增加與中梁控股集團的業務持續擴張相一致。

### 社區增值服務所得收益

我們向我們所管理物業的業主及住戶提供社區增值服務。我們的服務主要包括(i)交鑰匙裝飾及裝修服務，(ii)物業代理服務，(iii)公用區域管理服務及(iv)生活及旅行服務。下表載列於所示期間我們社區增值服務所得收益之明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
交鑰匙裝飾及裝修服務 . . . . .	—	—	3,792	27.9	34,534	25.7	10,231	67.7	19,512	13.5
物業代理服務 . . . . .	—	—	9,441	69.2	6,899	5.1	2,127	14.1	21,502	14.9
公用區域管理服務 . . . . .	—	—	402	2.9	9,614	7.2	2,758	18.2	3,837	2.6
生活及旅行服務 . . . . .	—	—	—	—	83,127	62.0	—	—	99,799	69.0
<b>總計 . . . . .</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>13,635</b>	<b>100.0</b>	<b>134,174</b>	<b>100.0</b>	<b>15,116</b>	<b>100.0</b>	<b>144,650</b>	<b>100.0</b>

## 財務資料

我們來自交鑰匙裝飾及裝修服務的收益由二零一九年的人民幣3.8百萬元大幅增加至二零二零年的人民幣34.5百萬元，並由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣10.2百萬元增加至二零二一年同期的人民幣19.5百萬元，主要是由於(i)在管項目數量及建築面積增加。我們來自物業代理服務的收益由二零一九年的人民幣9.4百萬元減少至二零二零年的人民幣6.9百萬元，主要是由於受COVID-19疫情影響物業租賃活動減少。我們來自物業代理服務的收益由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣2.1百萬元增加至二零二一年同期的人民幣21.5百萬元，乃由於自二零二零年四月起COVID-19疫情封鎖解除，我們的物業代理服務此後逐步恢復，因此，我們自二零二零年下半年起承接更多在管物業。我們來自公用區域管理服務的收益由二零一九年的人民幣0.4百萬元增加至二零二零年的人民幣9.6百萬元，並由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣2.8百萬元增加至二零二一年同期的人民幣3.8百萬元，主要是由於我們的在管項目數量及建築面積增加。我們於二零二零年底開始提供生活及旅行服務並於二零二零年及截至二零二一年六月三十日止六個月分別錄得收益人民幣83.1百萬元及人民幣99.8百萬元。詳見「業務—社區增值服務—生活及旅行服務」。

### 銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)僱員福利開支、(ii)安保費、保養費用、客戶服務費用以及綠化及清潔開支、(iii)公用事業費、(iv)辦公及相關開支、(v)折舊及攤銷費用、(vi)已售商品成本及(vii)其他。

下表載列於所示期間我們銷售成本組成部分的明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月					
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年			
	人民幣千元	%										
僱員福利開支 . . . . .	65,224	55.9	84,013	34.3	154,820	30.7	58,412	37.6	181,888	41.8		
安保、保養、客戶服務費用及綠化及清潔費用 . . . . .	45,379	38.9	142,126	58.1	211,769	42.0	81,870	52.7	122,730	28.2		
公用事業費 . . . . .	—	—	1,062	0.4	13,781	2.7	3,273	2.1	10,173	2.4		
辦公及相關費用 <sup>(1)</sup> . . . . .	4,826	4.1	10,487	4.3	23,117	4.6	5,557	3.6	11,356	2.6		
折舊及攤銷費用 . . . . .	—	—	40	—*	5,601	1.1	1,603	1.0	4,505	1.0		
已售商品的成本 . . . . .	—	—	—	—	80,187	15.9	—	—	96,842	22.3		
其他 <sup>(2)</sup> . . . . .	1,301	1.1	7,047	2.9	15,067	3.0	4,687	3.0	7,243	1.7		
<b>總計 . . . . .</b>	<b>116,730</b>	<b>100.0</b>	<b>244,775</b>	<b>100.0</b>	<b>504,342</b>	<b>100.0</b>	<b>155,402</b>	<b>100.0</b>	<b>434,737</b>	<b>100.0</b>		

附註：

(1) 辦公及相關費用包括辦公費用、差旅及招待費用、勞保費、短期及低價值租賃開支。

## 財務資料

(2) 其他包括耗材、保險費用及社區活動費用。

\* 少於0.1

於往績記錄期間，我們銷售成本的主要組成部分為僱員福利開支及分包費用，其中包括安保費、維護費用、客戶服務費用以及綠化及清潔費用。於往績記錄期間，僱員福利開支的增加乃主要由於業務擴張。分包費用主要包括外包若干服務予分包商所產生的費用，包括大部分安保、維護、客戶服務、綠化及清潔服務。我們於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月的分包成本分別為人民幣45.3百萬元、人民幣141.1百萬元、人民幣190.6百萬元、人民幣74.6百萬元及人民幣104.8百萬元，分別佔同期我們總銷售成本的約38.8%、57.6%、37.8%、48.0%及24.1%。我們的分包成本佔銷售成本總額的百分比由二零一八年至二零一九年有所增加，乃主要由於反映(i)我們的業務規模不斷擴大，尤其是二零一九年我們的非業主增值服務，為此我們須僱用更多員工及委聘更多分包商以為現有及即將獲得的項目作準備，及(ii)我們藉助委聘更多分包商以提高我們服務質量的措施。我們的分包成本佔銷售成本總額的百分比由二零一九年至二零二零年及由截至二零二零年六月三十日止六個月至二零二一年同期有所減少，乃由於(i)二零二零年非業主增值服務增幅放緩，導致二零二零年分包需求減少，及二零二一年增加交付前服務類型(如公共區域檢驗及維修保養服務)，主要由我們的僱員而非分包商進行；(ii)二零二零年我們主要通過員工而非分包商開展的社區增值服務佔比上升，及(iii)我們於二零二零年收購的物業管理公司一般透過其自身僱員提供服務。由於溫州中梁及浙江綠博的規模相對較小，彼等無法從分包服務提供商獲取議價。於往績記錄期間，分包費用的絕對數額增加乃主要由於我們的在管建築面積以及我們管理的項目有所增加。

由於我們在屬勞動密集性質且不涉及用於提供服務的大量固定資產的物業管理行業經營及提供服務，我們於往績記錄期間的銷售成本僅包括並不重大的折舊及攤銷費用，佔我們於往績記錄期間各年的總銷售成本少於2.0%。因此，我們認為我們於往績記錄期間的絕大部份銷售成本為直接及可變成本，且通常隨著本集團在管總建築面積及項目數量的增加而增加。

## 財務資料

下表載列於所示期間按業務線劃分的銷售成本明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
物業管理服務 . . . . .	157	0.1	17,623	7.2	179,175	35.5	61,545	39.6	166,054	38.2
非業主增值服務 . . . . .	116,573	99.9	221,369	90.4	218,068	43.2	85,176	54.8	150,975	34.7
社區增值服務 . . . . .	—	—	5,783	2.4	107,099	21.3	8,681	5.6	117,708	27.1
<b>總計 . . . . .</b>	<b>116,730</b>	<b>100.0</b>	<b>244,775</b>	<b>100.0</b>	<b>504,342</b>	<b>100.0</b>	<b>155,402</b>	<b>100.0</b>	<b>434,737</b>	<b>100.0</b>

### 毛利及毛利率

我們於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月的整體毛利率分別為33.6%、30.8%、28.4%、27.9%及34.4%。我們的整體毛利率受我們各個業務線的毛利率以及我們業務組合的波動的影響。我們的毛利率於二零一八年至二零二零年有所下降，乃主要由於我們三條業務線的收益貢獻結構發生改變。非業主增值服務的毛利率一般高於更為勞動密集型的物業管理服務的毛利率。此外，我們的整體毛利率於二零一九年至二零二零年有所下降，乃主要由於社區增值服務的毛利率由二零一九年的57.6%下降至二零二零年的20.2%，因為我們開始提供毛利率較低的生活及旅行服務。我們的毛利率由截至二零二零年六月三十日止六個月的27.9%上升至二零二一年同期的34.4%，乃主要由於非業主增值服務的毛利率上升。與過往三年相比，我們非業主增值服務於截至二零二一年六月三十日止六個月的毛利率相對較高，乃主要由於我們於二零二一年擴大交付前服務的服務範圍，納入公共區域檢驗及維修保養服務，以更好地切合中梁控股集團對進一步提高物業交付質量的要求及需求。此外，鑒於同一地點的項目數量以及勞動力及資源的優化水平，我們能夠從項目的協同效應中獲益，因而於截至二零二一年六月三十日止六個月就非業主增值服務錄得較高的毛利率。

## 財務資料

下表載列於所示期間我們按業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年	
	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	38	19.8	4,955	21.9	58,933	24.8	17,217	21.9	65,400	28.3
非業主增值服務	59,068	33.6	96,164	30.3	114,192	34.4	36,516	30.0	135,493	47.3
社區增值服務	—	—	7,851	57.6	27,075	20.2	6,435	42.6	26,944	18.6
總計	<u>59,106</u>	<u>33.6</u>	<u>108,970</u>	<u>30.8</u>	<u>200,200</u>	<u>28.4</u>	<u>60,168</u>	<u>27.9</u>	<u>227,837</u>	<u>34.4</u>

### 物業管理服務

我們物業管理服務的毛利率由二零一八年的19.8%上升至二零一九年的21.9%並進一步上升至二零二零年的24.8%，乃主要由於(i)我們的經營效率改善及規模經濟節省了成本；及(ii)我們的平均物業管理費由二零一九年的每月每平方米人民幣1.8元增加至二零二零年的每月每平方米人民幣2.0元。我們物業管理服務的毛利率由截至二零二零年六月三十日止六個月的21.9%上升至二零二一年同期的28.3%，主要是由於(i)我們持續提升效率及實現更大的規模經濟效益；及(ii)我們的平均物業管理費由截至二零二零年六月三十日止六個月的每月每平方米人民幣2.0元增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的每月每平方米人民幣2.1元。根據弗若斯特沙利文的資料，我們物業管理服務的毛利率符合中國物業管理行業慣例。

## 財務資料

下表載列於所示期間我們按物業開發商類型劃分的物業管理服務的毛利及毛利率：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年	
	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	%
中梁控股集團開發的項目 . . .	<b>39</b>	<b>19.8</b>	<b>4,585</b>	<b>22.3</b>	<b>45,932</b>	<b>25.8</b>	<b>14,208</b>	<b>21.9</b>	<b>48,027</b>	<b>29.8</b>
長三角 . . . . .	39	19.8	3,078	21.1	30,748	26.0	9,401	21.2	26,993	30.0
中部地區 . . . . .	—	—	994	26.3	10,100	26.3	3,448	24.7	11,073	29.8
南方地區 . . . . .	—	—	349	26.0	1,480	25.5	403	26.0	2,062	30.0
西南地區 . . . . .	—	—	163	17.6	2,777	23.5	785	18.2	4,733	31.1
北方地區 . . . . .	—	—	—	—	828	20.9	171	20.4	3,166	26.6
其他關聯方開發的項目 <sup>(1)</sup> . . .	—	—	<b>8</b>	<b>10.2</b>	<b>3,161</b>	<b>26.7</b>	<b>548</b>	<b>21.7</b>	<b>4,262</b>	<b>27.3</b>
長三角 . . . . .	—	—	—	—	1,759	26.7	375	22.2	2,012	27.2
中部地區 . . . . .	—	—	—	—	126	21.4	—	—	829	25.9
南方地區 . . . . .	—	—	8	10.2	765	27.6	173	20.5	832	28.2
西南地區 . . . . .	—	—	—	—	511	27.0	—	—	589	28.7
北方地區 . . . . .	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
浙江天劍開發的項目 <sup>(2)</sup> . . . . .	—	—	<b>325</b>	<b>20.6</b>	<b>5,293</b>	<b>22.7</b>	<b>1,992</b>	<b>22.6</b>	<b>4,772</b>	<b>25.8</b>
長三角 . . . . .	—	—	325	20.6	4,613	22.8	1,728	23.0	3,865	25.3
中部地區 . . . . .	—	—	—	—	249	19.2	115	18.6	134	22.8
南方地區 . . . . .	—	—	—	—	431	24.1	149	21.8	713	30.2
西南地區 . . . . .	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
北方地區 . . . . .	—	—	—	—	—	—	—	—	60	23.4
獨立第三方開發商開發的項目	—	—	<b>36</b>	<b>11.5</b>	<b>4,547</b>	<b>18.5</b>	<b>469</b>	<b>19.1</b>	<b>8,339</b>	<b>23.0</b>
長三角 . . . . .	—	—	19	23.0	2,532	17.2	343	19.5	5,433	21.7
中部地區 . . . . .	—	—	—	—	828	19.0	—	—	1,406	26.2
南方地區 . . . . .	—	—	—	—	—	—	—	—	33	26.8
西南地區 . . . . .	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
北方地區 . . . . .	—	—	17	7.4	1,196	21.3	126	18.1	1,467	26.0
毛利總額／總體毛利率 . . . .	<b>39</b>	<b>19.8</b>	<b>4,955</b>	<b>21.9</b>	<b>58,933</b>	<b>24.8</b>	<b>17,217</b>	<b>21.9</b>	<b>65,400</b>	<b>28.3</b>

附註：

- (1) 指由中梁控股集團與中梁控股集團於其中並無持有控股權益的其他物業開發商及其他關聯方共同開發的項目。
- (2) 浙江天劍就上市規則而言被視為本公司的關連人士，惟自二零一八年六月二十七日起不再為香港財務報告準則項下之關聯方。有關更多詳情，請參閱「關連交易—概覽—(B)須遵守申報、年度審核及公告規定惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」。

## 財務資料

於往績記錄期間，我們物業管理服務的毛利有所增加。與由中梁控股集團開發的項目相關的物業管理服務的毛利率由二零一八年的19.8%增加至二零一九年的22.3%，並增加至二零二零年的25.8%，並進一步增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的29.8%，主要由於實施標準化服務及專業營運管理系統使得我們的營運效率提升。與由其他關聯方開發的項目相關的物業管理服務的毛利率由二零一九年的10.2%增加至二零二零年的26.7%並進一步增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的27.3%，主要由於(i)其他關聯方所開發項目的平均物業管理費由二零一九年的每平方米人民幣1.7元增至二零二零年的每平方米人民幣2.2元，因為二零二零年其他關聯方開發的項目所處位置比二零一九年更加優越；(ii)其他關聯方開發項目的平均物業管理費由每月每平方米人民幣2.2元增加至每月每平方米人民幣2.4元，乃由於我們在長三角地區及中部地區管理更多物業；及(iii)更大的規模經濟使我們的成本結構得到完善。與由獨立第三方開發商開發的項目相關的物業管理服務的毛利率於二零一九年及二零二零年分別維持相對穩定在18.5%及19.1%。二零二一年上半年毛利率相對較高乃主要由於平均物業管理費增加。

中梁控股集團在長三角地區開發項目的毛利率由二零一八年的19.8%增加至二零二零年的26.0%，並由截至二零二零年六月三十日止六個月的21.2%增加至二零二一年同期的30.0%，乃主要由於位於二三線城市的項目佔比增加，而該等項目的平均物業管理費普遍高於較低線城市。截至二零二一年六月三十日止六個月錄得的毛利率相對較高亦由於自二零二零年起將溫州中梁的財務業績併入本集團，其在管項目相對集中於同一地點，即浙江省溫州，能夠讓我們通過優化勞動力及資源而受益於項目的協同效應。中梁控股集團在西南地區開發項目的毛利率由二零一九年的17.6%增加至二零二零年的23.5%，及由截至二零二零年六月三十日止六個月的18.2%增加至二零二一年同期的31.1%，乃主要由於(i)我們管理的中梁控股集團在西南地區開發的項目增加；及(ii)有效的成本控制措施，改善新項目之間的人手安排，以節省人力成本。其他關聯方在南方地區開發項目的毛利率由二零一九年的10.2%增加至二零二零年的27.6%。二零一九年毛利率相對較低乃主要由於我們在二零一九年底就一個項目在南方地區開始物業管理。我們從無法涵蓋項目初期所產生起步

## 財務資料

成本的項目中產生少量收益。我們就其他關聯方於南方地區開發的項目的毛利率由截至二零二零年六月三十日止六個月的20.5%上升至二零二一年同期的28.2%，主要是由於我們在該地區由其他關聯方開發的項目的平均物業管理費由每月每平方米人民幣2.0元上升至每月每平方米人民幣2.2元。我們就浙江天劍於南方地區開發的項目的毛利率由截至二零二零年六月三十日止六個月的21.8%上升至二零二一年同期的30.2%，主要是由於我們於二零二零年上半年管理的項目於二零二零年底全部交付。於二零二零年上半年，我們僅管理該項目的住宅部分。自二零二零年底起，我們開始同時管理該項目的住宅及商業部分，同時通過於住宅及商業物業之間分享人力來保持穩定的人工成本。此外，我們還管理浙江天劍於南方地區開發的另一個項目。獨立第三方開發商在長三角地區開發項目的毛利率由二零一九年的23.0%減少至二零二零年的17.2%，乃主要由於我們有一個由獨立第三方開發商在長三角地區開發的項目處於虧損狀態。獨立第三方開發商在北方地區開發項目的毛利率由二零一九年的7.4%增加至二零二零年的21.3%，乃主要由於該等項目的平均物業管理費由二零一九年的每月每平方米人民幣1.2元增加至二零二零年的每月每平方米人民幣1.9元。

我們於二零二零年開始管理若干由獨立第三方開發商開發的非住宅物業。於二零二零年及截至二零二一年六月三十日止六個月，管理非住宅物業的毛利率分別為25.5%及20.9%。

下表載列於所示期間我們按物業開發商劃分的物業管理服務的平均物業管理費：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	(每月每平方米人民幣元)				
中梁控股集團開發的項目	2.6	1.9	2.1	2.1	2.3
長三角 . . . . .	2.6	1.9	2.1	2.1	2.2
中部地區 . . . . .	—	1.9	2.0	2.0	2.3
南方地區 . . . . .	—	2.2	2.4	2.4	2.6
西南地區 . . . . .	—	2.2	2.2	2.2	2.6
北方地區 . . . . .	—	2.0	2.2	2.0	2.2
其他關聯方開發的項目 . . . . .	—	1.7	2.2	2.2	2.4
長三角 . . . . .	—	—	2.4	2.4	2.4
中部地區 . . . . .	—	—	1.6	—	2.7
南方地區 . . . . .	—	1.7	2.0	2.0	2.2
西南地區 . . . . .	—	—	2.3	—	2.1
北方地區 . . . . .	—	—	—	—	—
浙江天劍開發的項目 . . . . .	—	1.3	1.5	1.7	1.6
長三角 . . . . .	—	1.3	1.5	1.6	1.6
中部地區 . . . . .	—	—	1.7	1.7	1.8
南方地區 . . . . .	—	—	2.0	2.5	2.4
西南地區 . . . . .	—	—	—	—	—
北方地區 . . . . .	—	—	—	—	1.7

## 財務資料

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	(每月每平方米人民幣元)				
獨立第三方開發商開發的					
項目 . . . . .	—	1.7	1.8	1.6	1.7
長三角 . . . . .	—	2.0	2.0	1.7	1.8
中部地區 . . . . .	—	—	1.3	1.5	1.4
南方地區 . . . . .	—	—	—	—	—
西南地區 . . . . .	—	—	—	—	1.7
北方地區 . . . . .	—	1.2	1.9	1.2	1.9
整體平均物業管理費 . . .	2.6	1.8	2.0	2.0	2.1

中梁控股集團於二零一八年開發的物業項目的平均物業管理費相對較高乃主要由於我們於二零一八年管理兩個中梁控股集團開發的高端項目(包括一個別墅項目)，該等物業的平均物業管理費一般較高。二零一九年至二零二零年及截至二零二零年六月三十日止六個月至二零二一年同期中梁控股集團開發的項目的平均物業管理費增加主要是由於我們管理的中梁控股集團於二、三線城市開發項目的比例增加，而二、三線城市項目的平均物業管理費相對高於三、四線城市。尤其是，中梁控股集團在西南地區開發的項目的平均物業管理費由截至二零二零年六月三十日止六個月的每月每平方米人民幣2.2元上升至二零二一年同期的每月每平方米人民幣2.6元，主要是由於我們在截至二零二一年六月三十日止六個月管理的項目數量較二零二零年同期增加八個。大部分該等新增的項目地處較高等級的城市，平均物業管理費較高。

我們對於其他關聯方開發的項目的平均物業管理費由二零一九年的每月每平方米人民幣1.7元增加至二零二零年的每月每平方米人民幣2.2元，及由截至二零二零年六月三十日止六個月的每月每平方米人民幣2.2元增加至二零二一年同期的每月每平方米人民幣2.4元，乃主要由於我們於二零二零年開始在長三角地區管理項目，該地區的平均物業管理費普遍較高。此外，我們亦管理西南地區的高端項目，導致平均物業管理費相對較高。

我們對於北方地區獨立第三方開發商開發的項目的平均物業管理費由二零一九年的每月每平方米人民幣1.2元增加至二零二零年的每月每平方米人民幣1.9元，及由截至二零二零年六月三十日止六個月的每月每平方米人民幣1.2元增加至二零二一年同期的每月每平方米人民幣1.9元。有關增加乃主要由於有關期間我們管理的位於北方地區二三線城市的項目有所增加。

---

## 財務資料

---

就由中梁控股集團及其他關聯方開發的項目收取的平均物業管理費整體高於就由獨立第三方開發商開發的項目收取的平均物業管理費，主要由於中梁控股集團及其他關聯方開發的項目處於較高級別的城市（如浙江省杭州、寧波及嘉興），經濟比獨立第三方開發商所開發項目所處的城市發達，導致平均物業管理費更高。

我們於二零二零年開始管理若干由獨立第三方開發商開發的非住宅物業。二零二零年及二零二一年上半年的平均物業管理費為每月每平方米人民幣3.5元及每月每平方米人民幣3.8元。

### 非業主增值服務

我們非業主增值服務的毛利由二零一八年的人民幣59.1百萬元增至二零一九年的人民幣96.2百萬元，並進一步增至二零二零年的人民幣114.2百萬元，主要由於往績記錄期間的非業主增值服務所得收益持續增加。於二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月，非業主增值服務的毛利率分別為33.6%、30.3%、34.4%、30.0%及47.3%。二零一八年至二零一九年，非業主增值服務的毛利率略微下降，主要由於僱員福利開支及分包費用有所增加，反映(i)我們的業務規模不斷擴大，尤其是二零一九年我們的非業主增值服務，及(ii)我們努力提高服務質素，為此我們僱用更多熟練員工及委聘更多分包商以為現有及即將獲得的項目作準備。於二零二零年毛利率上升至34.4%，主要是由於往績記錄期間交付前服務的收益佔比上升，而交付前服務的利潤率比協銷服務高且我們營運效率提高，主要歸功於我們的服務標準化及模塊化。我們交付前服務的毛利率一般高於協銷服務，主要由於(i)協銷服務需要更多勞工進行服務；及(ii)交付前服務擴展導致規模經濟擴大。

## 財務資料

下表載列非業主增值服務項下各項服務的毛利及毛利率：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年	
	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	%
協銷服務 . . . . .	52,101	32.2	66,898	25.5	69,258	27.9	19,238	21.7	45,600	30.2
交付前服務 . . . . .	3,347	47.0	23,048	52.9	41,879	53.1	15,386	52.1	88,599	66.5
其他增值服務 . . . . .	3,620	54.8	6,218	54.9	3,055	55.2	1,892	51.9	1,294	54.9
<b>總計 . . . . .</b>	<b>59,068</b>	<b>33.6</b>	<b>96,164</b>	<b>30.3</b>	<b>114,192</b>	<b>34.4</b>	<b>36,516</b>	<b>30.0</b>	<b>135,493</b>	<b>47.3</b>

我們協銷服務的毛利率由二零一八年的32.2%減少至二零一九年的25.5%，乃主要由於我們增加成本以提高我們的服務質量和提升品牌認可度。我們亦因二零一九年底物業交付增加而增聘員工。我們協銷服務的毛利率隨後上升至二零二零年的27.9% [及由截至二零二零年六月三十日止六個月的21.7%上升至二零二一年同期的30.2%]，乃主要由於實施標準化服務程序及專業營運管理系統使得經營效率提升。我們已為每個物業管理項目的產品線建立了標準化的服務目錄，當中規定我們的營運詳情，包括前台對住戶要求的回應時間、基於住宅單位的管家數量以及同一產品線中項目的清潔服務提供商的挑選標準。請參閱「業務—我們的優勢—以市場為導向的方針實現快速擴張及多元收入來源」。我們交付前服務的毛利率由二零一八年的47.0%增加至二零一九年的52.9%，乃主要由於我們的業務擴張導致規模經濟擴大。我們交付前服務的毛利於二零一九年及二零二零年維持相對穩定。我們的毛利率由截至二零二零年六月三十日止六個月的52.1%上升至二零二一年同期的66.5%，主要是由於(i)上述成本節約措施及(ii)我們於二零二一年開始要求更高價格的新服務類型，包括對公共區域的檢驗服務及維修保養服務。見「業務—非業主增值服務—交付前服務」。此外，鑒於同一地點的項目數量以及勞動力及資源的優化水平，我們能夠從項目的協同效應中獲益，因而於截至二零二一年六月三十日止六個月就非業主增值服務錄得較高的毛利率。我們其他增值服務的毛利率於往績記錄期間保持相對穩定。根據弗若斯特沙利文的數據，於二零一八年至二零二零年，我們非業主增值服務的毛利率(包括該業務線下各類服務的毛利率)通常在同行公司的毛利率範圍內，分別介乎23.7%至44.1%(協銷服務)及32.0%至66.4%(交付前服務)。

## 財務資料

### 社區增值服務

我們社區增值服務的毛利由二零一八年的零大幅增至二零一九年的人民幣7.9百萬元，進一步增至二零二零年的人民幣27.1百萬元，並由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣6.4百萬元增至二零二一年同期的人民幣26.9百萬元，主要由於我們自成立以來持續投入發展該項業務。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月，社區增值服務的毛利率分別為零、57.6%、20.2%、42.6%及18.6%。社區增值服務的毛利率由二零一九年的57.6%下降至二零二零年的20.2%，主要是由於我們於二零二零年開始提供生活及旅行服務，以應對二零二零年COVID-19疫情爆發以來的客戶需求。我們的毛利率由截至二零二零年六月三十日止六個月的42.6%下降至二零二一年同期的18.6%，主要是由於我們於二零二零年底推出生活及旅行服務。由於我們的生活及旅行服務仍處於早期發展階段，我們選擇利用當地銷售及商品公司的資源及網絡進行產品銷售，並在轉售予該等當地銷售及商品公司時在產品採購價格的基礎上加價，這導致毛利率相對較低。有關詳情請參閱「業務—社區增值服務—生活及旅行服務」。

下表載列社區增值服務項下各項服務的毛利及毛利率：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年	
	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	%
交鑰匙裝飾及										
裝修服務 . . . . .	—	—	1,349	35.6	12,467	36.1	2,807	27.4	6,494	33.3
物業代理服務 . . . . .	—	—	6,192	65.6	4,557	66.1	1,408	66.2	14,240	66.2
公用區域管理										
服務 . . . . .	—	—	310	77.1	7,753	80.6	2,220	80.5	3,202	83.4
生活及旅行服務 . . . . .	—	—	—	—	2,298	2.8	—	—	3,008	3.0
<b>總計 . . . . .</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>7,851</b>	<b>57.6</b>	<b>27,075</b>	<b>20.2</b>	<b>6,435</b>	<b>42.6</b>	<b>26,944</b>	<b>18.6</b>

我們交鑰匙裝飾及裝修服務、物業代理服務及公用區域管理服務的毛利率於往績記錄期間保持相對穩定。我們生活及旅行服務的毛利率相對較低，乃主要由於生活及旅行服務的貿易性質。根據弗若斯特沙利文的數據，於二零一八年至二零二零年，我們社區增值服務的毛利率(包括各子分部的毛利率)通常在同行公司的毛利率範圍內，分別介乎20%至45%(交鑰匙裝飾及裝修服務)、31.3%至68.8%(物業代理服務)、41.6%至100%(公用區域管理服務)及5%至15%(生活及旅行服務)。

## 財務資料

### 其他收入

我們的其他收入主要包括(i)可抵扣增值稅，及(ii)政府補助，主要包括支持當地企業及經濟發展的退稅。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月，我們分別錄得其他收入人民幣1,000元、人民幣1.3百萬元、人民幣3.1百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣2.8百萬元。

### 行政開支

我們的行政開支主要包括(i)僱員福利開支、(ii)辦公及相關開支、(iii)諮詢費用、(iv)折舊及攤銷費用、(v)[編纂]及(vi)其他(主要包括營銷費用及招聘費用)。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月，我們分別錄得行政開支人民幣22.8百萬元、人民幣43.0百萬元、人民幣86.1百萬元、人民幣25.0百萬元及人民幣74.3百萬元。於往績記錄期間的行政開支增加與我們的業務擴張一致。

下表載列我們於所示期間的行政開支明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月					
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二零年		二零二一年		[編纂]	[編纂]
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%		
僱員福利開支 . . . . .	14,539	63.8	32,069	74.5	56,821	[編纂]	19,673	78.6	49,168	[編纂]	[編纂]	[編纂]
辦公及相關開支 <sup>(1)</sup> . . . . .	4,199	18.4	3,784	8.8	8,172	[編纂]	2,107	8.4	7,163	[編纂]	[編纂]	[編纂]
諮詢費用 . . . . .	2,473	10.9	2,937	6.8	4,532	[編纂]	762	3.0	3,582	[編纂]	[編纂]	[編纂]
折舊及攤銷 . . . . .	932	4.1	2,237	5.2	3,251	[編纂]	1,600	6.4	2,390	[編纂]	[編纂]	[編纂]
[編纂] . . . . .	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他 . . . . .	639	2.8	2,003	4.7	2,902	[編纂]	881	3.6	1,822	[編纂]	[編纂]	[編纂]
<b>總計 . . . . .</b>	<b>22,782</b>	<b>100.0</b>	<b>43,030</b>	<b>100.0</b>	<b>[編纂]</b>	<b>100.0</b>	<b>25,023</b>	<b>100.0</b>	<b>[編纂]</b>	<b>100.0</b>	<b>[編纂]</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 辦公及相關開支包括辦公費用、差旅及招待費用、勞保費、短期及低價值租賃開支。

## 財務資料

### 金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額主要為就我們日常業務過程中的貿易應收款項及其他應收款項的潛在壞賬產生的虧損撥備。我們的金融資產減值虧損淨額由二零一八年的人民幣0.4百萬元大幅增加至二零一九年的人民幣1.6百萬元，乃由於業務擴張所致。於二零二零年，我們的金融資產減值虧損淨額減少至人民幣1.2百萬元，乃由於回收率提高。金融資產減值虧損由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣2.5百萬元增加至二零二一年同期的人民幣5.1百萬元，主要是由於我們的業務擴增導致貿易及其他應收款項增加。有關進一步討論，請參閱「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們未必能向業主、住戶及／或物業開發商收取物業管理費，這可能產生貿易應收款項減值虧損」。

### 財務(成本)／收入淨額

我們的財務成本主要包括(i)應付第三方款項利息開支，(ii)租賃負債，(iii)按攤銷成本計量附帶贖回權的金融工具的利息，詳情參見下文「一合併資產負債表節選項目的說明—按攤銷成本計量附帶贖回權的金融工具」，及(iv)我們的財務收入主要包括銀行存款利息收入。

下表載列我們於所示期間的財務(成本)／收入淨額明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>財務收入</b>					
銀行存款利息收入	16	168	626	91	854
<b>財務成本</b>					
應付第三方款項利息開支	(200)	(200)	(50)	(50)	—
租賃負債利息開支	(87)	(116)	(127)	(66)	(102)
按攤銷成本計量附帶贖回權的金融工具的利息	—	—	—	—	(4,680)
匯兌虧損	—	—	—	—	(256)
<b>總計</b>	<b>(271)</b>	<b>(148)</b>	<b>449</b>	<b>(25)</b>	<b>(4,184)</b>

## 財務資料

為發展非業主業務的增值服務，於二零一七年，上海中梁及其當時股東與上海嶺雄企業管理中心(有限合伙)(「上海嶺雄」，獨立第三方)訂立合作協議，為期三年。根據合作協議，上海嶺雄同意為我們的日常營運提供服務並協助我們建立管理系統、營運模式及市場資源。上海嶺雄亦同意向我們提供本金額人民幣1.0百萬元的貸款，利率為20.0%，以滿足我們於起步階段的營運資金需求。為取得貸款，股東同意將上海中梁的20%股權轉讓予上海嶺雄。根據合作協議，應全額償還貸款，而20%股份應在終止合作協議時轉讓回予上海中梁當時的股東。於二零二零年，合作終止，而上海中梁已悉數償還貸款及利息及上海中梁的20%股權亦由上海嶺雄轉回其股東。

我們於二零一八年及二零一九年以及截至二零二一年六月三十日止六個月分別錄得財務成本淨額人民幣0.3百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣25,000元，主要由於我們錄得與上海嶺雄有關的貸款利息開支，該貸款已於二零二零年悉數償還。截至二零二一年六月三十日止六個月，我們錄得財務成本淨額人民幣4.2百萬元，主要是由於按攤銷成本計量的附帶贖回權的金融工具利息產生的財務成本人民幣4.7百萬元。我們於二零二零二零年錄得財務收入淨額人民幣0.4百萬元，主要是由於在管項目增加導致銀行存款產生的利息收入增加。

### 所得稅開支

所得稅開支包括本公司及我們附屬公司的中國即期及遞延應課稅。

下表載列於所示期間的所得稅開支明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>即期稅項</b>					
即期所得稅 . . . . .	9,185	20,082	30,748	8,220	44,094
<b>遞延稅項</b>					
損益中扣除 . . . . .	(188)	(2,384)	192	573	(2,690)
<b>總計</b> . . . . .	<u>8,997</u>	<u>17,698</u>	<u>30,940</u>	<u>8,793</u>	<u>41,404</u>

## 財務資料

於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月，我們按所得稅開支除以除稅前溢利計算的實際所得稅率分別約為25.2%、27.0%、26.4%、25.4%及28.2%。二零一八年、二零一九年、二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月，我們的實際所得稅率略高於中國法定企業所得稅率25.0%，主要是由於(i)福利及娛樂開支、業務拓展開支以及[編纂]等若干不可扣稅開支；及(ii)往績記錄期間我們部分附屬公司錄得虧損淨額。有關遞延所得稅的更多資料，請參閱本文件附錄一會計師報告附註25。

我們根據企業所得稅法規定進行年度報稅，企業所得稅法規定每年進行年度報稅（「企業所得稅年度報稅」），且在相關年度結束後五個月內結付任何最終納稅額。於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月，我們分別錄得即期所得稅開支人民幣9.2百萬元、人民幣20.1百萬元、人民幣30.7百萬元、人民幣8.2百萬元及人民幣44.1百萬元。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月，我們分別繳納所得稅人民幣2,000元、人民幣0.7百萬元、人民幣12.9百萬元、人民幣12.5百萬元及人民幣51.3百萬元。有關我們已納所得稅的更多詳情，請參閱「附錄一—會計師報告—1. 貴集團歷史財務資料—合併現金流量表」。繳稅與即期所得稅開支的差額乃主要由於收益與成本確認的時間差。

根據中國的相關規定，所得稅應納稅所得額的計算應以權責發生制為原則，而不論付款或收款的時間。我們於二零二零年之前年度進行年度報稅時按現金或賬單基準入賬收益及開支，主要是由於根據我們經驗，鑒於向有關稅務機關提供文件證據較為容易，按此基準計算稅款在實際操作上比較方便。我們於二零二零年底知悉按權責發生制進行報稅的要求。因此，由二零二零年及二零二一年企業所得稅年度報稅開始，我們採用更嚴格的財務報告及報稅做法，並追溯採用權責發生制。根據我們於二零二零年的企業所得稅年度報稅，我們合併納稅約人民幣47.5百萬元，包括於二零二零年的最終年度稅款人民幣30.7百萬元及有關二零一七至二零一九年度時間差的調整總額約人民幣16.8百萬元，並已於二零二一年四月悉數繳清。由於我們於二零一六年成立且於二零一六年並無任何收益或溢利，因此，我們於二零一七年前並無任何須付稅項。

## 財務資料

下表載列因在納稅申報時追溯應用應計基準而對截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年的收益、銷售成本及除稅前合成溢利作出的調整：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
因時間差錄得低估收益 . . . . .	(21,672)	(36,693)	(17,392)
物業管理服務 . . . . .	—	(101)	(192)
非業主增值服務 . . . . .	(21,672)	(36,592)	(11,539)
社區增值服務 . . . . .	—	—	(5,660)
因時間差錄得低估銷售成本 . . . . .	8,716	6,946	106
物業管理服務 . . . . .	—	—	22
非業主增值服務 . . . . .	8,716	6,946	(1,774)
社區增值服務 . . . . .	—	—	1,858
因時間差錄得低估毛利 . . . . .	(12,956)	(29,747)	(17,286)
物業管理服務 . . . . .	—	(101)	(170)
非業主增值服務 . . . . .	(12,956)	(29,646)	(13,313)
社區增值服務 . . . . .	—	—	(3,803)
無法按業務分部劃分的開支 <sup>(1)</sup> . . . . .	—	1,538	1,091
除稅前合成溢利 <sup>(2)</sup> . . . . .	(12,956)	(28,209)	(16,195)

附註：

1. 該等開支無法按業務分部劃分。
2. 由於上述開支的影響，除稅前合成溢利亦無法按業務分部劃分。

董事確認，我們於往績記錄期及截至最後實際可行日期並無尚未支付的企業所得稅稅款。鑒於(i)於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無就我們的報稅而遭到任何罰款；(ii)我們自二零二零年企業所得稅年度報稅起就企業所得稅年度報稅中的稅項計算採用權責發生制且日後將於企業所得稅年度報稅中採用權責發生制；(iii)我們已就上述報稅事宜作出相關調整，且並無未支付的企業所得稅稅款；及(iv)我們已於二零二一年四月十九日面訪國家稅務總局上海市普陀區稅務局第十七稅務所(據中國顧問告知，其為報稅相關事項及出具確認書的主管機關)，並確認上海中梁在過往三年並無未支付稅款及重大稅務違規。稅務機關提供確認時知悉根

## 財務資料

據權責發生制作出的稅務調整；及(v)我們的中國稅務顧問審閱相關繳稅記錄及報稅申請，而我們的董事經考慮中國稅務顧問的意見認為，鑒於我們已經自行作出稅務調整及繳付全部稅款，我們因任何滯納金而被罰款或被有關稅務機關因該稅務事宜而對我們罰款的風險甚微。因此，我們的董事認為，上文所討論的報稅事宜並非重大問題，且不會對我們的業務、財務表現及經營業績構成重大影響。

我們亦於二零二一年實施以下加強的內部控制措施：(i)我們採取一項稅務管理政策，明確規定採用權責發生制進行納稅申報；(ii)我們要求附屬公司收集及研究當地的稅務法規及可能不時發佈和修訂的新政策；(iii)我們已制定未來培訓計劃，將安排相關員工定期參加適用法律法規的培訓；及(iv)我們已進一步建立內部程序，對稅務合規情況進行內部檢查，如有需要，將及時制定糾正措施及計劃，指定負責人員並監督和審查糾正進度，確保遵守適用的法律法規。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已支付所有適用到期稅項，且並無與任何稅務機關存在具有爭議或未解決事宜。

### 經營業績

截至二零二一年六月三十日止六個月與截至二零二零年六月三十日止六個月對比

#### 收益

我們的收益由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣215.6百萬元大幅增加至二零二一年同期的人民幣662.6百萬元，主要歸因於我們的物業管理服務所管理的項目數量及總建築面積增加。我們來自非業主增值服務及社區增值服務的收益亦大幅增長。

- **物業管理服務的收益**。物業管理服務的收益由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣78.8百萬元大幅增加至二零二一年同期的人民幣231.5百萬元，主要歸因於我們管理的總建築面積由截至二零二零年六月三十日止六個月的12.7百萬平方米增加至二零二一年同期的33.2百萬平方米，此乃由於(i)中梁控股集團開發的在管項目增加；(ii)我們努力進一步擴大客戶基礎，將獨立第三方開發商包括在內；及(iii)我們分別於二零二零年三月及二零二零年八月收購溫州中梁及浙江綠博。有關詳情請參閱「歷史、重組及公司架構—我們的公司發展—於往績記錄期間的收購」。

---

## 財務資料

---

- **非業主增值服務的收益**。非業主增值服務的收益由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣121.7百萬元增加至二零二一年同期的人民幣286.5百萬元。該增加主要是因為來自交付前服務及小部分協銷服務的收益增加，截至二零二一年六月三十日止六個月交付前服務收益大幅增加主要是由於我們於二零二一年納入公共區域檢驗及維修保養服務，擴大交付前服務的服務範圍，以更好地切合中梁控股集團對進一步提高物業交付質量的要求及需求。截至二零二一年六月三十日止六個月協銷服務收益增加主要是由於我們提供服務的物業開發商進行的銷售活動的數量增加。
- **社區增值服務的收益**。社區增值服務的收益由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣15.1百萬元增加至二零二一年同期的人民幣144.7百萬元。該增加主要由於(i)我們管理的項目及建築面積增加；及(ii)我們於二零二一年上半年擴展生活及旅行服務。

### 銷售成本

我們的銷售成本由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣155.4百萬元大幅增加至二零二一年同期的人民幣434.7百萬元，主要是由於(i)我們的在管項目數量增加；(ii)與擴展生活及旅行服務相關的成本增加；及(iii)與收購溫州中梁及浙江綠博相關的成本增加。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利總額由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣60.2百萬元增加至二零二一年同期的人民幣227.8百萬元，主要由於我們的持續業務擴張。我們的毛利率由截至二零二零年六月三十日止六個月的27.9%上升至二零二一年同期的34.4%，主要由於我們的物業管理服務及非業主增值服務的毛利率上升。

- **物業管理服務**。我們物業管理服務的毛利率由截至二零二零年六月三十日止六個月的21.9%上升至二零二一年同期的28.3%，主要是由於(i)我們持續提升效率及實現更大的規模經濟效益；及(ii)我們的平均物業管理費由截至二零二零年六月三十日止六個月的每月每平方米人民幣2.0元增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的每月每平方米人民幣2.1元。

## 財務資料

- **非業主增值服務**。我們非業主提供增值服務的毛利率由截至二零二零年六月三十日止六個月的30.0%大幅上升至二零二一年同期的47.3%。有關上升主要是由於我們於二零二一年納入公共區域檢驗及維修保養服務，擴大交付前服務的服務範圍，以更好地切合中梁控股集團對進一步提高物業交付質量的要求及需求。此外，鑒於同一地點的項目數量以及勞動力及資源的優化水平，我們能夠從項目的協同效應中獲益，因而於截至二零二一年六月三十日止六個月就非業主增值服務錄得較高的毛利率。
- **社區增值服務**。我們的毛利率由截至二零二零年六月三十日止六個月的42.6%下降至二零二一年同期的18.6%，主要是由於我們於二零二零年底推出生活及旅行服務，其毛利率相對較低。截至二零二零年六月三十日止六個月生活及旅行服務並無錄得收益。有關詳情，請參閱「業務—社區增值服務—生活及旅行服務」。

### 其他收入

我們於截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月確認其他收入淨額分別為人民幣1.7百萬元及人民幣2.8百萬元，主要與(i)政府補助(包括退稅以支持當地企業及經濟發展)；及(ii)可抵扣增值稅有關。有關進一步詳情，請參閱「一若干合併全面收益表的說明—所得稅開支」。

### 其他收益／虧損淨額

我們的其他收益淨額由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣425,000元減少至二零二一年同期的人民幣3,000元，主要是由於出售理財產品。

### 行政開支

我們的行政開支由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣25.0百萬元增加至二零二一年同期的人民幣74.3百萬元，主要是由於(i)因業務擴張導致僱員福利開支增加人民幣29.5百萬元；及(ii)[編纂]增加[編纂]元。

### 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二零二零年六月三十日止六個月的人民幣2.5百萬元增加至二零二一年同期的人民幣5.1百萬元，主要是因為我們的業務擴張導致貿易及其他應收款項增加。

---

## 財務資料

---

### 財務(成本)／收入淨額

我們於截至二零二零年六月三十日止六個月錄得財務成本淨額人民幣25,000元，主要是由於租賃負債的利息開支人民幣66,000元。截至二零二一年六月三十日止六個月，我們錄得財務成本淨額人民幣4.2百萬元，主要是由於按攤銷成本計量附帶贖回權的金融工具利息產生的財務成本人民幣4.7百萬元(詳情參見下文「一合併資產負債表節選項目的說明—按攤銷成本計量附帶贖回權的金融工具」)。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣8.8百萬元增加至二零二一年同期的人民幣41.4百萬元。該增加主要歸因於我們的業務擴張。

### 期內溢利

由於上述情況，我們的期內溢利由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣25.9百萬元大幅增加至二零二一年同期的人民幣105.6百萬元。

### 截至二零二零年十二月三十一日止年度與截至二零一九年十二月三十一日止年度對比

#### 收益

我們的收益由二零一九年的人民幣353.7百萬元大幅增加99.2%至二零二零年的人民幣704.5百萬元，主要歸因於我們的物業管理服務所管理的項目數量及總建築面積增加及社區增值服務自二零一九年起快速增長。

- **物業管理服務的收益**。物業管理服務的收益由二零一九年的人民幣22.6百萬元大幅增加人民幣215.5百萬元至二零二零年的人民幣238.1百萬元，主要歸因於我們管理的總建築面積由二零一九年的6.8百萬平方米增加至二零二零年的20.1百萬平方米，此乃由於(i)中梁控股集團開發的在管項目增加；(ii)我們努力進一步擴大客戶基礎，將獨立第三方開發商包括在內；及(iii)我們於二零二零年收購溫州中梁及浙江綠博。
- **非業主增值服務的收益**。非業主增值服務的收益由二零一九年的人民幣317.5百萬元增加4.7%至二零二零年的人民幣332.3百萬元。該增加主要歸因於我們向其提供增值服務的中梁控股集團項目數量增加。

## 財務資料

- **社區增值服務的收益**。社區增值服務的收益由二零一九年的人民幣13.6百萬元大幅增加至二零二零年的人民幣134.2百萬元，主要由於(i)我們管理的項目及建築面積增加及(ii)我們於二零二零年開始提供生活及旅行服務。

### 銷售成本

我們的銷售成本由二零一九年的人民幣244.8百萬元大幅增加106.0%至二零二零年的人民幣504.3百萬元，主要是由於(i)提供的服務種類增加；(ii)項目數量增加及(iii)收購溫州中梁及浙江綠博的相關費用。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利總額由二零一九年的人民幣109.0百萬元增加83.7%至二零二零年的人民幣200.2百萬元，主要由於我們的持續業務擴張。我們的毛利率由二零一九年的30.8%下降至二零二零年的28.4%，主要反映我們三條業務線的收益貢獻結構發生改變。非業主增值服務的毛利率高於更為勞動密集型的物業管理服務。由於往績記錄期間物業管理服務所得收益佔總收益的百分比增加，我們的整體毛利率因此受到負面影響。此外，我們的整體毛利率由二零一九年至二零二零年有所減少，乃由於社區增值服務的毛利率由二零一九年的57.6%減少至二零二零年的20.2%，因為我們於二零二零年開始生活及旅行服務，而此類服務的毛利率通常較低。

- **物業管理服務**。我們的物業管理服務的毛利由二零一九年的人民幣5.0百萬元大幅增加至二零二零年的人民幣58.9百萬元，物業管理服務毛利率由二零一九年的21.9%上升至二零二零年的24.8%，主要由於我們的整體平均物業管理費由二零一九年的每平方米人民幣1.8元升至二零二零年的每平方米人民幣2.0元及我們業務擴張帶來更大的規模經濟效益。
- **非業主增值服務**。我們的非業主增值服務的毛利由二零一九年的人民幣96.2百萬元增加18.7%至二零二零年的人民幣114.2百萬元，非業主增值服務的毛利率由二零一九年的30.3%上升至二零二零年的34.4%，主要是由於(i)交付前服務收益佔總收益的比例於往績記錄期間增加，其利潤率高於協銷服務。我們交付前服務的毛利率一般高於協銷服務，主要由於(i)協銷服務需要更多勞工進行服務；(ii)交付前服務擴展導致規模經濟擴大；及(iii)由於我們的服務標準化及模塊化，我們的營運效率有所提高。

---

## 財務資料

---

- **社區增值服務**。我們的社區增值服務的毛利由二零一九年的人民幣7.9百萬元大幅增加至二零二零年的人民幣27.1百萬元，社區增值服務的毛利率由二零一九年的57.6%下降至二零二零年的20.2%，主要由於我們於二零二零年開始提供生活及旅行服務，而該項業務的毛利率一般較低。有關詳情，請參閱「業務—社區增值服務—生活及旅行服務」。

### 其他收入

我們於二零一九年及二零二零年確認其他收入淨額人民幣1.3百萬元及人民幣3.1百萬元，主要與(i)可抵扣增值稅及(ii)政府補助(包括退稅以支持當地企業及經濟發展)有關。有關進一步詳情，請參閱「一若干合併全面收益表的說明—所得稅開支」。

### 其他收益淨額

我們的其他收益淨額由二零一九年的零增加至二零二零年的人民幣0.8百萬元，乃歸因於我們購買的中國知名商業銀行理財產品產生的收益。

### 行政開支

我們的行政開支由二零一九年的人民幣43.0百萬元增加100.2%至二零二零年的人民幣86.1百萬元，主要是由於(i)因業務擴張導致僱員福利開支增加人民幣24.8百萬元，(ii)[編纂]增加[編纂]元，(iii)辦公及相關開支增加人民幣4.4百萬元及(iv)業務擴展過程中為支持收購而導致法律及其他諮詢服務費用增加人民幣1.6百萬元。

### 金融資產減值虧損淨額

於二零一九年及二零二零年，我們分別錄得金融資產減值虧損淨額人民幣1.6百萬元及人民幣1.2百萬元，減少約25.0%，主要是二零二零年的回收率提高。

### 財務(成本)／收入淨額

我們於二零二零年錄得財務收入淨額人民幣0.4百萬元，主要是由於銀行存款利息收入增加人民幣0.5百萬元。我們於二零一九年錄得財務成本淨額人民幣0.1百萬元，主要是由於我們錄得有關上海嶺雄按年利率20.0%計息之本金額人民幣1.0百萬元的貸款利息開支，該貸款已於二零二零年悉數償還。

---

## 財務資料

---

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由二零一九年的人民幣17.7百萬元增加74.6%至二零二零年的人民幣30.9百萬元，主要是由於我們的除所得稅前溢利由人民幣65.5百萬元增加至二零二零年的人民幣117.2百萬元。

### 年內溢利

由於上述情況，我們的年內溢利由二零一九年的人民幣47.8百萬元大幅增加80.3%至二零二零年的人民幣86.2百萬元。

### 截至二零一九年十二月三十一日止年度與截至二零一八年十二月三十一日止年度對比

#### 收益

我們的收益由二零一八年的人民幣175.8百萬元增加101.2%至二零一九年的人民幣353.7百萬元，主要歸因於委託我們為非業主提供增值服務的項目數量增加以及我們就物業管理服務管理的總建築面積增加。

- **物業管理服務收益。**物業管理服務收益由二零一八年的人民幣0.2百萬元大幅增加至二零一九年的人民幣22.6百萬元，主要歸因於我們管理的總建築面積由二零一八年的0.3百萬平方米增加至二零一九年的6.8百萬平方米，此乃由於中梁控股集團開發的在管項目增加及我們努力擴大客戶基礎，將獨立第三方開發商包括在內。
- **非業主增值服務收益。**非業主增值服務收益由二零一八年的人民幣175.6百萬元大幅增加80.8%至二零一九年的人民幣317.5百萬元，主要歸因於我們主要為其提供協銷服務及交付前服務的中梁控股集團的項目數量增加。
- **社區增值服務收益。**我們開始產生社區增值服務收益並於二零一九年錄得收益人民幣13.6百萬元。

#### 銷售成本

我們的銷售成本由二零一八年的人民幣116.7百萬元大幅增加109.8%至二零一九年的人民幣244.8百萬元，主要是由於：(i)因我們管理的建築面積及提供增值服務的項目數量增加，導致安保費、客戶服務費用以及綠化及清潔開支增加；及(ii)隨著我們的業務擴張，我們持續提高服務質素，僱員福利開支增加人民幣18.8百萬元。

## 財務資料

### 毛利及毛利率

由於上述情況，我們的毛利由二零一八年的人民幣59.1百萬元增加84.4%至二零一九年的人民幣109.0百萬元。我們的整體毛利率由二零一八年的33.6%下降至二零一九年的30.8%。主要是由於我們三條業務線的收益貢獻結構發生改變。非業主增值服務的毛利率高於更為勞動密集型的物業管理服務。由於往績記錄期間物業管理服務所得收益佔總收益的百分比增加，我們的整體毛利率因此受到負面影響。

- **物業管理服務**。我們物業管理服務的毛利由二零一八年的少於人民幣0.1百萬元大幅增加至二零一九年的人民幣5.0百萬元，主要是由於我們管理的總建築面積由二零一八年的0.3百萬平方米增加至二零一九年的6.8百萬平方米。我們物業管理服務的毛利率保持相對穩定，於二零一八年及二零一九年分別為19.8%及21.9%。
- **非業主增值服務**。我們非業主增值服務的毛利由二零一八年的人民幣59.1百萬元大幅增加62.8%至二零一九年的人民幣96.2百萬元，主要是由於項目數量增加。我們向非業主提供增值服務的毛利率由二零一八年的33.6%減少至二零一九年的30.3%，主要是由於我們透過僱傭及增聘員工及分包商，努力提高服務質量，導致員工福利開支及分包費用增加反映(i)我們的業務規模不斷擴大，尤其是二零一九年我們的非業主增值服務，及(ii)我們努力提高服務質素，為此我們僱用更多熟練員工及委聘更多分包商以為現有及即將獲得的項目作準備。
- **社區增值服務**。我們社區增值服務的毛利由二零一八年的零大幅增加至二零一九年的人民幣7.9百萬元，主要是由於在管建築面積增加及我們提供的服務範圍擴大。我們社區增值服務的毛利率分別為零及57.6%，乃由於我們開始提供交鑰匙裝飾及裝修服務、物業代理服務及公用區域管理服務等多種社區服務。

### 其他收入

我們的其他收入由二零一八年的人民幣1,000元增加至二零一九年的人民幣1.3百萬元，主要由於我們的業務規模擴大，使得我們從政府獲得免稅額及退稅額。

### 其他(虧損)/收益淨額

我們於二零一九年錄得其他(虧損)/收益淨額為零，而於二零一八年錄得其他虧損人民幣42,000元。

---

## 財務資料

---

### 行政開支

我們的行政開支由二零一八年的人民幣22.8百萬元增加88.6%至二零一九年的人民幣43.0百萬元，主要是由於隨著我們的業務擴張，行政人員的僱員福利開支增加人民幣17.6百萬元。

### 金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由二零一八年的人民幣0.4百萬元大幅增加人民幣1.2百萬元至二零一九年的人民幣1.6百萬元，主要由於貿易及其他應收款項及相應減值撥備隨我們的業務擴張增加。

### 財務成本淨額

我們於二零一八年及二零一九年分別錄得財務成本淨額人民幣0.3百萬元及人民幣0.1百萬元，主要是由於我們錄得有關上海嶺雄按年利率20.0%計息之本金額人民幣1.0百萬元的貸款利息開支，該貸款已於二零二零年悉數償還。二零一九年財務成本淨額減少乃主要由於銀行存款利息收入增加。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由二零一八年的人民幣9.0百萬元大幅增加96.7%至二零一九年的人民幣17.7百萬元，主要由於業務擴張所產生的收入增加。

### 年內溢利

由於上述原因，我們的年內溢利由二零一八年的人民幣26.6百萬元增加79.7%至二零一九年的人民幣47.8百萬元。

### 合併資產負債表節選項目的說明

#### 物業、廠房及設備

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，我們分別錄得物業、廠房及設備人民幣0.1百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣5.4百萬元，主要是由於業務擴張導致增加採購辦公設備。截至二零二一年六月三十日，我們的物業、廠房及設備增加至人民幣19.3百萬元，主要是由於我們收購杭州愛中所購入的垃圾收運車輛。

---

## 財務資料

---

### 無形資產

我們的無形資產(除商譽外)主要包括客戶關係及計算機軟件。截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日，我們的無形資產由人民幣0.3百萬元大幅增加至人民幣1.3百萬元，主要是由於我們於二零一九年購置我們的支付系統及運營系統，導致計算機軟件的無形資產增加。於二零二零年十二月三十一日，我們的無形資產進一步增加至人民幣58.3百萬元，主要是由於確認與我們收購溫州中梁及浙江綠博有關的客戶關係的無形資產人民幣62.2百萬元及其攤銷人民幣4.9百萬元。客戶關係的公平值乃於有關收購日期及採用折現現金流量估值技術釐定。我們的無形資產由截至二零二零年十二月三十一日的人民幣58.3百萬元增加至截至二零二一年六月三十日的人民幣91.8百萬元，主要是由於(i)確認與我們收購江西華夏、海寧物業、南通通皋及杭州愛中有關的客戶關係及積壓項目的無形資產人民幣37.6百萬元；及(ii)與我們收購溫州中梁及浙江綠博有關的客戶關係攤銷人民幣3.9百萬元。客戶關係的公平值乃於各自的收購日期根據貼現現金流估值技術釐定。

### 商譽

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，我們分別錄得商譽零、零、人民幣124.9百萬元及人民幣240.8百萬元。截至二零二零年十二月三十一日的商譽結餘人民幣124.9百萬元由二零二零年收購溫州中梁及浙江綠博所產生。截至二零二一年六月三十日的商譽結餘人民幣115.9百萬元由二零二一年上半年收購江西華夏、海寧物業、漢中佳坤、南通通皋及杭州愛中所產生。有關詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構—我們的公司發展—於往績記錄期間的收購」。商譽於收購附屬公司時產生，即所轉讓對價、於被收購方之任何非控股權益金額及任何先前於被收購方之權益於收購日期之公平值超出已收購可識別資產淨值之公平值之差額。就減值測試而言，商譽乃根據相關被收購方的現金產生單位(「現金產生單位」)評估。

於二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，管理層對商譽進行減值評估。所收購附屬公司經營的物業管理業務的可收回金額已由管理層評估並按使用價值(「使用價值」)計算方法釐定。所採用的現金流量預測乃根據管理層批准的為期五年的財務預算作出。

## 財務資料

下表載列管理層進行現金流量預測以開展商譽減值測試所採用的各項主要假設：

	溫州中梁	浙江綠博
<b>截至二零二零年十二月三十一日</b>		
於預測期間的收益複合年增長率(%)	6.79%	8.98%
於預測期間的EBITDA利潤率(%) . . .	20.01%–20.18%	19.08%–23.03%
平均貿易應收款項週轉天數 . . . . .	149天	187天
長期增長率(%) . . . . .	3.0%	3.0%
稅前貼現率(%) . . . . .	19.7%	19.7%

	溫州中梁	浙江綠博	杭州愛中	江西華夏	海寧四海 之家	南通通皋	漢中佳坤
<b>於二零二一年 六月三十日</b>							
預測期內收益複合年增長 率(%) . . . . .	6.49%	8.73%	6.92%	13.48%	3.00%	6.6%	10.64%
預測期內EBITDA利潤 率(%) . . . . .	20.09%– 20.19%	18.13%– 20.24%	14.93%– 18.62%	13.77%– 21.89%	18.00%– 18.49%	10.94%– 14.06%	7.85%– 12.91%
平均貿易應收款項週轉 天數 . . . . .	151天	154天	98天	120天	60天	120天	150天
長期增長率(%) . . . . .	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
稅前貼現率(%) . . . . .	20.1%	20.2%	20.3%	19.8%	20.0%	20.1%	20.2%

截至二零二零年十二月三十一日，按使用價值計算的溫州中梁的可收回金額為人民幣167.4百萬元較其賬面值超出人民幣9.8百萬元。按使用價值計算的浙江綠博的可收回金額為人民幣74.2百萬元較其賬面值超出人民幣4.6百萬元。

截至二零二一年六月三十日，按使用價值計算的溫州中梁的可收回金額為人民幣166.9百萬元較其賬面值超出人民幣6.3百萬元。按使用價值計算的浙江綠博的可收回金額為人民幣75.1百萬元較其賬面值超出人民幣5.3百萬元。按使用價值計算的江西華夏的可收回金額為人民幣73.3百萬元較其賬面值超出人民幣6.2百萬元。按使用價值計算的海寧物業的可收回金額為人民幣26.8百萬元較其賬面值超出人民幣0.1百萬元。按使用價值計算的漢中佳坤的可收回金額為人民幣3.4百萬元較其賬面值超出人民幣0.9元。按使用價值計算的南通通皋的可收回金額為人民幣5.7百萬元較其賬面值超出人民幣68,000元。按使用價值計算的杭州愛中的可收回金額為人民幣153.5百萬元較其賬面值超出人民幣6.0百萬元。

## 財務資料

管理層已對商譽減值測試進行了敏感度分析。下表載列於二零二零年十二月三十一日減值測試主要假設的所有可能變動及於使用價值計算中就溫州中梁及浙江綠博單獨計算會抵銷餘量的變動：

	溫州中梁	浙江綠博
收益複合年增長率(%) . . . . .	-1.97%	-1.89%
EBITDA利潤率(%) . . . . .	-1.38%	-1.16%
平均貿易應收款項週轉天數 . . . . .	+27天	+24天
長期增長率(%) . . . . .	-1.44%	-1.09%
稅前貼現率(%) . . . . .	+1.29%	+1.00%

截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，被收購公司應佔上限空間詳情載列如下：

	截至二零二零年 十二月三十一日	截至二零二一年 六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元
溫州中梁 . . . . .	9,805	6,332
浙江綠博 . . . . .	4,636	5,289
杭州愛中 . . . . .	—	5,976
江西華夏 . . . . .	—	6,243
海寧物業 . . . . .	—	127
南通通皋 . . . . .	—	68
漢中佳坤 . . . . .	—	866

下表載列截至二零二一年六月三十日減值測試主要假設的所有可能變動及於使用價值計算中就溫州中梁、浙江綠博、江西華夏、海寧物業、漢中佳坤、南通通皋及杭州愛中單獨計算會抵銷餘量的變動：

	溫州中梁	浙江綠博	杭州愛中	江西華夏	海寧四海 之家	南通通皋	漢中佳坤
於二零二一年六月三十日							
收益複合年增長率 . . . . .	-1.52%	-2.68%	-1.22%	-1.21%	-0.13%	-0.37%	-6.63%
EBITDA利潤率 . . . . .	-0.91%	-1.41%	-0.69%	-0.64%	-0.10%	-0.15%	-1.16%
平均貿易應收款項週轉 天數 . . . . .	+15天	+33天	+13天	+17天	+2天	+3天	+31天
長期增長率 . . . . .	-0.81%	-2.07%	-0.97%	-0.90%	-0.02%	-0.29%	-3.95%
稅前貼現率 . . . . .	0.84%	1.29%	0.81%	0.75%	0.10%	0.21%	3.03%

## 財務資料

董事認為，關鍵參數並無合理可能變動將導致各現金產生單位的賬面值超過其可收回金額。商譽減值測試的餘量百分比低於10%，原因如下。我們於二零二零年收購溫州中梁及浙江綠博。二零二一年六月三十日後，溫州中梁及浙江綠博成功獲得兩個新項目，展現溫州中梁及浙江綠博的發展潛力。此外，我們於二零二一年上半年收購江西華夏、海寧物業、漢中佳坤、南通通皋及杭州愛中。由於估值乃於收購這五間公司的完成日期（為二零二一年六月三十日）進行，現金產生單位產生的預期未來現金流量及貼現率未發生重大變化。此外，該等新收購公司的地理位置鄰近。我們能更有效分配資源，管理該等公司及其項目。

經參考管理層於二零二零年十二月三十一日評估的可收回金額後，董事確定於二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日毋須就商譽作出減值撥備。

### 按公平值計入損益的金融資產

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，我們按公平值計入損益的金融資產分別為零、零、人民幣21.0百萬元及人民幣0.3百萬元。我們截至二零二零年十二月三十一日金融資產分類為按公平值計入損益乃主要由於我們購買國家商業銀行發行的理財產品。我們截至二零二一年六月三十日分類為按公平值計入損益的金融資產減少乃主要由於我們出售理財產品。

為管理我們的手頭現金，我們購買及贖回理財產品，我們可以按需隨時從中獲取現金，並產生比銀行存款的固定利率收益更高的短期投資回報，因為我們認為該等產品具有高流動性和承擔相對較低的風險。我們於往績記錄期間購買的理財產品包括有或無期限浮動收益率的保本及非保本投資，一般為中國全國知名商業銀行發行的低風險理財產品。理財產品下的相關資產包括債券、債券基金、貨幣市場基金、同業存款、債務信託、交易所委託債權、交易所融資租賃收益權、資產管理計劃、保險投資計劃、協議存款及貨幣市場工具。相關資產與中梁控股集團無關。

我們實施了庫務管理政策來管理理財產品的投資。我們僅在我們有多餘閒置現金且此類投資不會影響我們在日常業務運營過程中的現金需求時方會投資此類產品。於往績記錄期間，我們的行政總裁及財務總監管理及監控我們的庫務及投資活動。我們的行政總裁及財務總監每月審查我們的現金狀況及投資資產。我們的行政總裁於監督金融投資、企業管治及內部監控方面擁有逾六年經驗。我們的財務總監

---

## 財務資料

---

在財務戰略規劃及管理方面擁有逾八年經驗。在作出投資決定時，我們的行政總裁及財務總監會(i)評估理財產品的性質；(ii)考慮與評估理財產品價值相關的所有信息；及(iii)採取一切合理措施，核實可能影響理財產品估值的重大信息的準確性和合理性。我們於二零二零年錄得理財產品投資實際收益人民幣0.4百萬元及未變現收益人民幣0.5百萬元，在我們的合併全面收益表中的其他(虧損)/收益淨額項下確認為出售按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產的收益及按公平值計入損益的金融資產的公平值收益。我們的投資決定乃根據具體情況並在適當仔細考慮多項因素後作出，包括但不限於投資期限以及此類投資的預期收益及潛在虧損。

我們計劃繼續將部分超出我們預測現金流量需求的盈餘資金投資於風險低且[編纂]收益率高於銀行存款的投資工具。我們的庫務部負責審查不同的建議，以識別具有適當預期收益及風險水平的投資產品，而該等建議將在我們的行政總裁及財務總監最終審查及批准後實施，以減輕任何由於在相關時間金融環境中可能出現的不可預見的風險而產生的潛在影響。

### 遞延稅項資產

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，我們的遞延稅項資產分別為人民幣0.2百萬元、人民幣2.6百萬元、人民幣1.9百萬元及人民幣3.6百萬元。更多詳情見本文件附錄一所載會計師報告附註25。

## 財務資料

### 貿易及其他應收款項以及預付款項

#### 貿易應收款項

下表載列所示日期貿易應收款項明細：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年 六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項				
— 關聯方 . . . . .	63,680	130,782	122,247	186,417
— 第三方 . . . . .	<u>16,114</u>	<u>66,588</u>	<u>110,959</u>	<u>214,238</u>
減：減值撥備 . . . . .	<u>(485)</u>	<u>(2,092)</u>	<u>(5,609)</u>	<u>(10,781)</u>
貿易應收款項淨額 . . . . .	<u><b>79,309</b></u>	<u><b>195,278</b></u>	<u><b>227,597</b></u>	<u><b>389,874</b></u>

貿易應收款項主要與提供一次性物業管理服務及非業主增值服務以及社區增值服務的收入有關。一次性物業管理服務的收入乃根據相關物業管理服務協議的條款收取。有關應收關聯方款項的更多詳情，包括應收關聯方貿易款項的賬齡分析及週轉天數，請參閱本節下文「一關聯方交易」。

我們的貿易應收款項由截至二零一八年十二月三十一日的人民幣79.3百萬元增加至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣195.3百萬元，與我們的整體業務擴張相一致。於截至二零二零年十二月三十一日，我們的貿易應收款項進一步增加至人民幣227.6百萬元，主要是由於應收第三方的貿易應收款項增加。我們的貿易應收款項繼續由截至二零二零年十二月三十一日的人民幣227.6百萬元增加至截至二零二一年六月三十日的人民幣389.9百萬元，主要是由於應收第三方的貿易應收款項增加。我們應收關聯方的貿易應收款項由截至二零一九年十二月三十一日的人民幣130.8百萬元輕微下降至截至二零二零年十二月三十一日的人民幣122.2百萬元，主要是由於我們加強收款力度，包括增加與中梁控股集團的溝通。我們應收關聯方的貿易應收款項由截至二零二零年十二月三十一日的人民幣122.2百萬元增加至截至二零二一年六月三十日的人民幣186.4百萬元，主要是由於來自中梁控股集團的非業主增值服務的業務規模擴大。我們應收第三方的貿易應收款項由截至二零一九年十二月三十一日的人民幣66.6百萬元增加至截至二零二零年十二月三十一日的人民幣111.0百萬元，主要是由於我們於二零二零年收購溫州中梁及浙江綠博後業務擴張。我們應收第三方的貿易應收款項由截至二零二零年十二月三十一日的人民幣111.0百萬元增加至截至二零二一年六月三十日的人民幣214.2百萬元，主要是由於我們於二零二一年上半年收購江西華夏、海寧物業、漢中佳坤及杭州愛中。

## 財務資料

下表載列於所示期間我們貿易應收款項的週轉天數：

	截至十二月三十一日止年度			截至
				二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	六月三十日
貿易應收款項平均週轉				止六個月
天數 <sup>(1)</sup> . . . . .	110	143	112	87
— 關聯方 . . . . .	111	135	150	100
— 第三方 . . . . .	101	168	82	76

附註：

- (1) 某一年度的貿易應收款項平均週轉天數等於平均貿易應收款項除以該年內的收益再乘以365（對於整個年度期間）或乘以182（對於六個月期間）。平均貿易應收款項乃按年／期初貿易應收款項加年／期末貿易應收款項再除以二計算。

貿易應收款項平均週轉天數指我們自提供服務收取現金付款所需的平均時間。我們的貿易款項週轉天數由二零一八年的110天增至二零一九年的143天，隨後於二零二零年減至112天，並進一步減至截至二零二一年六月三十日止六個月的87天。應收關聯方貿易款項週轉天數由二零一八年的111天增至二零一九年的135天，主要是由於經考慮中梁控股集團可靠的聲譽，我們延長授予中梁控股集團的信貸期。鑒於互利互惠關係，我們於COVID-19疫情期間亦向中梁控股集團提供結算延長。鑒於中國COVID-19疫情持續緩解，我們計劃縮短與中梁控股集團的結算，以與其他獨立第三方保持一致。於二零二零年應收關聯方貿易款項週轉天數進一步增加至150天，主要是由於(i)經考慮中梁控股集團可靠的聲譽，我們延長授予中梁控股集團的信貸期；及(ii)COVID-19的影響導致長時間付款。我們估計，約人民幣25.0百萬元的貿易應收款項因COVID-19疫情而延遲介乎25天至50天。截至最後實際可行日期，我們已收到所有延遲的付款。我們已採取措施收取貿易應收款項，包括定期監控收取過程並及時與中梁控股集團溝通。由於我們持續進行催收工作，我們應收關聯方貿易款項的平均週轉天數由二零二零年的150天減少至截至二零二一年六月三十日止六個月的100天。應收第三方貿易款項週轉天數由二零一八年的101天增加至二零一九年的168天，主要是由於業務擴張導致應收賬款增加。二零二零年應收第三方貿

## 財務資料

易款項週轉天數由168天減少至82天，主要是由於加大催收力度，例如向按時繳納物業管理費的業主提供促銷活動（如免費雜貨或生活用品）及向在我們建議時間內收取物業管理費的僱員提供金錢獎勵。於二零二零年，該等促銷及激勵活動總計約人民幣0.3百萬元。儘管如此，於往績記錄期間，我們在收取貿易應收款項方面並無實際困難。於二零二零年及截至二零二一年六月三十日止六個月，應收第三方貿易款項週轉天數分別維持穩定於82天及76天。我們承諾根據我們授出的信貸期加大應收款項收款力度以減少貿易應收款項週轉天數。

下表載列截至所示日期根據發票日期並扣除減值撥備的貿易應收款項的賬齡分析：

	截至十二月三十一日						截至二零二一年六月三十日	
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		關聯方	第三方
	關聯方	第三方	關聯方	第三方	關聯方	第三方		
	(人民幣千元)							
0至180天 . . . . .	56,034	14,365	99,684	53,568	79,920	74,029	117,994	113,731
181至365天 . . . . .	6,679	1,519	22,817	4,556	20,538	12,866	31,474	73,655
一至兩年 . . . . .	967	230	7,693	8,361	18,541	19,133	25,289	17,072
兩至三年 . . . . .	—	—	588	103	2,643	4,834	9,081	7,677
三年以上 . . . . .	—	—	—	—	605	97	2,579	2,103
<b>總計 . . . . .</b>	<b>63,680</b>	<b>16,114</b>	<b>130,782</b>	<b>66,588</b>	<b>122,247</b>	<b>110,959</b>	<b>186,417</b>	<b>214,238</b>

下表載列於所示日期貿易應收款項減值撥備的變動：

	截至十二月三十一日			截至二零二一年六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至年／期初 . . . . .	130	485	2,092	5,609
收購附屬公司的影響 . .	—	—	2,404	—
金融資產減值虧損淨額 .	355	1,607	1,113	5,172
<b>截至年／期末 . . . . .</b>	<b>485</b>	<b>2,092</b>	<b>5,609</b>	<b>10,781</b>

截至二零二一年十月三十一日，截至二零二一年六月三十日的貿易應收款項人民幣158.4百萬元或39.5%已於其後結算，其中人民幣81.7百萬元與關聯方結算及人民幣76.7百萬元與獨立第三方結算。

## 財務資料

### 其他應收款項

下表載列截至所示日期我們的其他應收款項明細：

	截至十二月三十一日			截至二零二一年 六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
向關聯方墊付現金 . . .	—	—	3,241	489
向關聯方支付的按金 . . .	60	942	988	1,113
向第三方支付按金 . . .	2,578	7,587	11,489	14,328
應收所收購附屬公司 前股東及前關聯方的 款項 . . . . .	—	—	4,973	22,982
其他 . . . . .	1,125	976	5,753	9,154
<b>小計 . . . . .</b>	<b>3,763</b>	<b>9,505</b>	<b>26,444</b>	<b>48,066</b>
減：其他應收款項減值 撥備 . . . . .	(16)	(17)	(143)	(83)
預付款項 . . . . .	36	108	6,395	14,013
<b>總計 . . . . .</b>	<b>3,783</b>	<b>9,596</b>	<b>32,696</b>	<b>61,996</b>

其他應收款項主要指(i)就招標程序支付的按金，(ii)應收關聯方款項及(iii)應收所收購附屬公司前股東及前關聯方的款項，(x)截至二零二零年十二月三十一日，主要包括就若干物業管理費應收溫州中梁及浙江綠博前股東款項，業主及住戶於收購後繼續向前股東的過時賬戶支付物業管理費，及(y)截至二零二一年六月三十日，主要包括應收杭州愛中及江西華夏前股東及前關聯方的款項。向前股東溫州中梁和浙江綠博的賬戶支付物業管理費是我們收購之前溫州中梁及浙江綠博的先前安排。前股東集中其所擁有公司的所有資金需求，並在該等公司間分配資金。根據弗若斯特沙利文的數據，該個別股東層面的資金集中管理機制通常出現在中國的中小型物業管理公司中。溫州中梁及浙江綠博的前股東之間在過往或現在均無任何關係，包括家庭、業務、僱傭、財務及信託關係。我們通過同行的介紹結識了浙江綠博。請參閱「歷史、重組及公司架構—緊隨重組及[編纂]投資完成後的公司架構」。我們通過中梁控股集團的介紹結識了溫州中梁。我們成立前，溫州中梁管理若干中梁控股集

## 財務資料

團開發的項目。我們註冊成立後，我們逐步接管中梁控股集團所開發項目的物業管理服務。前股東已同意於我們收購後終止該等付款安排，且我們已通知相關業主及住戶修改付款賬戶信息。

由於業主及住戶人數較多，將花費約六至15個月與業主及住戶開展工作，並將付款轉至溫州中梁及浙江綠博的賬戶。與浙江綠博的付款轉賬於二零二一年二月完成，而所有應收浙江綠博前股東的款項已於二零二一年二月結清。於溫州中梁的付款轉賬於二零二一年六月完成，而所有應收溫州中梁的款項已於二零二一年六月結清。我們已採取措施確保前股東收取物業管理費的準確性和完整性，包括(a)查詢業主及住戶的支付記錄；(b)索取前股東賬戶的銀行對賬單；及(c)將業主的付款記錄與銀行對賬單進行比較，以確保記錄一致。有關我們代業主及住戶所作付款收取情況的更多詳情，請參閱本文件「業務—物業管理服務—物業管理費」。

其他應收款項由截至二零一八年十二月三十一日的人民幣3.8百萬元大幅增加人民幣5.7百萬元至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣9.5百萬元，主要由於就投標程序向第三方支付按金人民幣5.0百萬元。截至二零二零年十二月三十一日，其他應收款項進一步增加至人民幣26.4百萬元，主要是由於(i)向關聯方墊付現金增加人民幣3.2百萬元及(ii)就招標過程向第三方支付按金增加人民幣3.9百萬元。其他應收款項由截至二零二零年十二月三十一日的人民幣26.4百萬元增加至截至二零二一年六月三十日的人民幣48.1百萬元，主要是由於因我們收購杭州愛中、江西華夏、南通通皋及漢中佳坤而產生的對被收購附屬公司的前股東及前關聯方的應收款項增加。杭州愛中、江西華夏、南通通皋及漢中佳坤於我們收購前分別向其各自的前股東或關聯方提供現金墊款人民幣3.4百萬元、人民幣18.8百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣0.2百萬元。截至二零二一年十月三十一日(即就其後結算而言的最後實際可行日期)，我們已結算該等應收前股東或關聯方款項人民幣22.4百萬元(相當於應收所收購附屬公司前股東及前關聯方款項的97.5%)。我們計劃於二零二一年底結算餘下應收所收購附屬公司前股東及關聯方的款項結餘人民幣0.6百萬元。

向關聯方墊付現金由截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日的零大幅增加至截至二零二零年十二月三十一日的人民幣3.2百萬元，主要是由於向中梁控股集團墊付現金。向關聯方墊付現金由截至二零二零年十二月三十一日的人民幣3.2百萬元減少至截至二零二一年六月三十日的人民幣0.5百萬元，主要是由於我們於二零二一年上半年與關聯方結算現金墊款。

## 財務資料

### 預付款項

我們的預付款項主要指預付[編纂]及租賃費預付款。我們的預付款項由截至二零一八年十二月三十一日的約人民幣36,000元增至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣0.1百萬元，主要由於我們的業務規模擴大。截至二零二零年十二月三十一日，我們的預付款項大幅增加至人民幣6.4百萬元，主要由於預付[編纂]增加[編纂]元。我們的預付款項由截至二零二零年十二月三十一日的人民幣6.4百萬元增加至截至二零二一年六月三十日的人民幣14.0百萬元，主要由於[編纂]預付款項[編纂]。

### 貿易及其他應付款項

#### 貿易應付款項

貿易應付款項主要指我們於日常業務過程中自供應商購買商品及服務而應付的款項，包括材料及水電暖採購以及向分包商作出的採購。我們通常獲主要供應商給予一個月的信貸期。於往績記錄期間，我們所有貿易應付款項均為應付獨立第三方。

下表載列截至所示日期根據發票日期的貿易應付款項的賬齡分析：

	截至十二月三十一日			截至二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
不超過一年 . . . . .	6,717	17,492	42,023	68,785
一至兩年 . . . . .	—	—	2,910	1,598
兩至三年 . . . . .	—	—	—	928
總計 . . . . .	<u>6,717</u>	<u>17,492</u>	<u>44,933</u>	<u>71,311</u>

我們的貿易應付款項由截至二零一八年十二月三十一日的人民幣6.7百萬元大幅增加至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣17.5百萬元，並進一步增至截至二零二零年十二月三十一日的人民幣44.9百萬元，主要由於(i)收購溫州中梁及浙江綠博令致於二零二零年十二月三十一日的貿易應付款項增加人民幣17.9百萬元及(ii)業務規模擴大所致。我們的貿易應付款項由截至二零二零年十二月三十一日的人民幣44.9百萬元增加至截至二零二一年六月三十日的人民幣71.3百萬元，主要由於(i)由於我們整體擴張，對供應商的貿易應付款項增加人民幣13.8百萬元；及(ii)對新收購公司帶來的貿易應付款項增加人民幣12.7百萬元。

## 財務資料

下表載列於所示期間我們的貿易應付款項平均周轉天數：

	截至十二月三十一日止年度			截至
				六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	止六個月
貿易應付款項平均周轉天數 <sup>(1)</sup>	12	18	23	二零二一年

附註：

- (1) 一年的貿易應付款項平均周轉天數等於平均貿易應付款項除以該年內的銷售成本再乘以365（對於整個年度期間）或乘以182（對於六個月期間）。平均貿易應付款項乃按該年／期初貿易應付款項加該年／期末貿易應付款項再除以二計算。

我們的貿易應付款項平均周轉天數指我們向供應商作出付款所需的平均時間，於往績記錄期間內有所增加，但並無超出我們獲授的一般信貸期。

截至二零二一年十月三十一日，截至二零二一年六月三十日的貿易應付款項人民幣48.7百萬元或68.3%已於其後結算。

### 其他應付款項及應計費用

我們應付關聯方的其他應付款項為非貿易性質及主要包括來自關聯方之墊款。應付第三方的其他應付款項主要包括(i)來自關聯方之現金墊款，(ii)就於二零二零年收購溫州中梁及浙江綠博之未付購買代價人民幣76.4百萬元，及就於二零二一年上半年收購浙江綠博、江西華夏、海寧物業、漢中佳坤、南通通皋及杭州愛中之未付購買代價人民幣126.2百萬元，(iii)按金，指第三方向我們提供的履約擔保、業主的裝修按金以及分包商為參與招標及招標過程以獲得項目而提供的按金及業主的裝修按金，(iv)二零二零年以來的[編纂]，(v)收取／代付住戶水電費及公共區域收入，(vi)上海嶺雄按年利率20.0%計息之本金額人民幣1.0百萬元的貸款，該貸款已於二零二零年悉數償還，有關詳情請參閱上文「若干合併全面收益表的說明—財務（成本）／收入淨額」，及(vii)其他。

## 財務資料

下表載列截至所示日期我們其他應付款項的明細：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>其他應付款項</b>				
— 關聯方 . . . . .	5,010	1,067	6,500	57,838
— 第三方 . . . . .	16,120	43,549	195,463	302,641
— 來自第三方之現金墊款 . . . . .	12,444	15,556	8,606	10,231
— 就收購附屬公司應付款項 . . . . .	—	—	76,444	126,155
— 按金 . . . . .	278	24,306	74,257	110,491
— 應付[編纂] . . . . .	—	—	[編纂]	[編纂]
— 收取／代付住戶 水電費及公共區域收入 . . . . .	—	—	11,407	24,080
— 應付第三方貸款及利息 . . . . .	1,249	1,449	—	3,047
— 其他 . . . . .	2,149	2,238	12,402	16,418
	<b>21,130</b>	<b>44,616</b>	<b>201,963</b>	<b>360,479</b>
應計薪資 . . . . .	15,511	35,844	48,235	70,703
其他應付稅項 . . . . .	4,352	7,490	17,268	16,736
<b>總計 . . . . .</b>	<b>40,993</b>	<b>87,950</b>	<b>267,466</b>	<b>447,918</b>

我們的其他應付款項及應計費用由截至二零一八年十二月三十一日的人民幣41.0百萬元增加至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣88.0百萬元，主要是由於隨著我們的業務擴張按金有所增加。截至二零二零年十二月三十一日，其他應付款項進一步大幅增加至人民幣267.5百萬元，主要是由於：(i)就於二零二零年收購溫州中梁及浙江綠博之未付代價人民幣76.4百萬元；(ii)因我們業務擴張導致按金增加人民幣50.0百萬元及(iii)應付[編纂][編纂]元。我們的其他應付款項及應計費用由截至二零二零年十二月三十一日的人民幣267.5百萬元增加至截至二零二一年六月三十日的人民幣477.9百萬元，主要由於(i)因我們代表關聯方出售若干停車位並代表關聯方向買方收取若干代價，令致其他應付關聯方款項增加人民幣51.3百萬元；及(ii)因二零二一年上半年收購附屬公司應付款項淨增加人民幣48.7百萬元；(iii)因在管物業數量增加，令致按金增加人民幣36.2百萬元；及(iv)根據業務擴張向居民收取／代表居民收取水電費及公共區域收入增加人民幣12.7百萬元。

### 收購附屬公司應付款項

我們截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日分別錄得收購附屬公司應付款項人民幣76.4百萬元及人民幣126.2百萬元。我們截至二零二零年十二月三十一日的收購附屬公司應付款項主要指二零二零年收購溫州中梁及浙江綠博將

## 財務資料

支付的代價(大部分代價於截至最後實際可行日期已經結付)。我們截至二零二一年六月三十日的收購附屬公司應付款項主要指我們於二零二一年上半年收購江西華夏、海寧物業、漢中佳珅、南通通皋及杭州愛中將支付的代價。

### 按金

下表載列截至所示日期我們的按金明細：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
第三方提供的履約擔保 . . . . .	120	3,011	5,303	3,559
來自業主的裝修按金 . . . . .	20	16,184	54,852	90,396
分包商就獲取項目參與 招投標程序支付的 按金 . . . . .	128	352	856	1,344
其他 <sup>(1)</sup> . . . . .	10	4,759	13,246	15,192
<b>總計 . . . . .</b>	<b>278</b>	<b>24,306</b>	<b>74,257</b>	<b>110,491</b>

附註：

(1) 主要指業主在物業交付前作出的若干一次性公用事業按金以及其他雜項按金。

我們的裝修按金由截至二零一八年十二月三十一日的人民幣20,000元大幅增長至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣16.2百萬元，截至二零二零年十二月三十一日的人民幣54.9百萬元並進一步增長至截至二零二一年六月三十日的人民幣90.4百萬元。在開始物業裝修前，我們要求業主支付若干按金。按金結餘增加與我們的在管物業數量大幅增加一致。

### 來自／代表住戶就公用事業付款及公用區域收入的收款

截至二零一八年及二零一九年十二月，我們並無任何來自／代表住戶就公用事業付款及公用區域收入的收款，乃主要由於我們於二零一八年及二零一九年自住戶收取的公用事業付款就代表住戶收取的公用區域收入甚少，主要是由於同年物業管理服務及公用區域管理服務的業務規模相對較小。截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，我們分別錄得來自／代表住戶就公用事業付款及公用區

## 財務資料

域收入的收款人民幣11.4百萬元及人民幣24.1百萬元。大幅增加乃主要由於(i)自住戶收取的公用事業付款增加以及我們在管物業增加；及(ii)隨著我們的公用區域管理服務擴展，代表住戶收取的公用區域收入增加。

### 其他

下表載列截至所示日期來自第三方其他應付款項的明細：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
僱員報銷開支 . . . . .	344	7	2,707	1,992
業主預付的物業維修及 垃圾清理費 . . . . .	—	—	3,284	4,017
就租賃物業應付的租金 . . . . .	453	623	718	902
其他 <sup>(1)</sup> . . . . .	<u>1,352</u>	<u>1,608</u>	<u>5,693</u>	<u>9,507</u>
<b>總計 . . . . .</b>	<b><u>2,149</u></b>	<b><u>2,238</u></b>	<b><u>12,402</u></b>	<b><u>16,418</u></b>

附註：

- (1) 主要指其他雜項應付款項。其於截至二零二零年十二月三十一日顯著增加與我們的業務擴張一致。此外，由於我們於二零二零年收購溫州中梁及浙江綠博，其雜項應付款項歸類在其他項下。截至二零二一年六月三十日進一步增加乃與我們於二零二一年上半年收購及江西華夏、海寧物業、漢中佳坤、南通通皋及杭州愛中有關，因為該等公司的雜項應付款項歸入其他。

我們的其他應付款項由截至二零一九年十二月三十一日的人民幣2.2百萬元大幅增加至截至二零二零年十二月三十一日的人民幣12.4百萬元，乃主要由於我們的業務擴張以及收購溫州中梁及浙江綠博，導致雜項應付款項增加。我們的其他應付款項由截至二零二零年十二月三十一日的人民幣12.4百萬元進一步增加至截至二零二一年六月三十日的人民幣16.4百萬元，主要與我們於二零二一年上半年收購及江西華夏、海寧物業、漢中佳坤、南通通皋及杭州愛中有關，因為該等公司的雜項應付款項歸入其他。

## 財務資料

### 其他應付稅項

下表載列截至所示日期其他應付稅項的明細：

	截至十二月三十一日			截至二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付增值稅 . . . . .	3,998	5,728	14,013	13,168
應付盈餘 . . . . .	<u>354</u>	<u>1,762</u>	<u>3,255</u>	<u>3,568</u>
<b>總計 . . . . .</b>	<b><u>4,352</u></b>	<b><u>7,490</u></b>	<b><u>17,268</u></b>	<b><u>16,736</u></b>

我們的其他應付稅項由截至二零一八年十二月三十一日的人民幣4.4百萬元增長至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣7.5百萬元，並進一步增長至截至二零二零年十二月三十一日的人民幣17.3百萬元。有關增加與我們的業務擴展一致。我們的其他應付稅項由截至二零二零年十二月三十一日的人民幣17.3百萬元減少至截至二零二一年六月三十日的人民幣16.7百萬元，主要是由於我們於二零二一年上半年提前增值稅繳納時間表，因此應付增值稅有所減少。

### 合約負債

合約負債主要為物業管理服務及非業主增值服務的客戶所作的預付款。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，我們錄得合約負債由分別為人民幣10.6百萬元、人民幣51.3百萬元、人民幣150.8百萬元及人民幣244.2百萬元。我們於往績記錄期間合約負債增加與業務增長一致。我們的合約負債由截至二零一八年十二月三十一日的人民幣10.6百萬元增長至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣51.3百萬元，乃主要由於我們的在管建築面積由截至二零一八年十二月三十一日的0.3百萬平方米增長至截至二零一九年十二月三十一日的6.8百萬平方米。我們的合約負債進一步增長至截至二零二零年十二月三十一日的人民幣150.8百萬元及截至二零二一年六月三十日的人民幣244.2百萬元，乃主要由於我們的在管建築面積增長至截至二零二零年十二月三十一日的20.1百萬平方米及截至二零二一年六月三十日的33.2百萬平方米。

## 財務資料

下表載列截至所示日期我們的合約負債賬齡分析：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內 . . . . .	10,572	51,344	150,806	244,236
<b>總計 . . . . .</b>	<b>10,572</b>	<b>51,344</b>	<b>150,806</b>	<b>244,236</b>

下表載列於所示期間就結轉合約負債確認的收益：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入年初合約負債					
結餘的已確認收益					
物業管理服務 . . . .	—	1,735	35,556	17,555	88,329
非業主增值服務 . . .	483	8,766	5,271	2,405	2,221
社區增值服務 . . . .	—	71	10,517	1,503	1,798
	<u>483</u>	<u>10,572</u>	<u>51,344</u>	<u>21,463</u>	<u>92,348</u>

截至二零二一年十月三十一日，截至二零二一年六月三十日的合約負債人民幣118.5百萬元或48.5%已於其後結算或動用。

### 按攤銷成本計量附帶贖回權的金融工具

我們錄得按攤銷成本計量附帶贖回權的金融工具人民幣208.3百萬元，主要來自碧桂園物業香港的[編纂]投資。詳情請參閱「歷史、重組及公司架構—[編纂]投資—碧桂園物業香港的投資」。於該投資下，碧桂園物業香港獲授反攤薄權及認沽期權，允許碧桂園物業香港將已發行股本回沽予我們。我們確認按攤銷成本計量附帶

## 財務資料

贖回權的金融工具人民幣203.6百萬元，即向碧桂園物業香港發行的附帶贖回權的金融工具的現值。更多詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註27。

### 流動資產及流動負債

下表載列截至所示日期的流動資產及流動負債：

	截至十二月三十一日			截至	截至
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年 六月三十日	二零二一年 十月三十一日
	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 (未經審核)
<b>流動資產</b>					
貿易及其他應收款項以及					
預付款項 . . . . .	83,092	204,874	260,293	451,870	669,495
按公平值計入損益的金融					
資產 . . . . .	—	—	20,971	—	—
現金及現金等價物 . . . . .	11,484	50,192	232,054	612,799	432,258
	<u>94,576</u>	<u>255,066</u>	<u>513,318</u>	<u>1,064,669</u>	<u>1,101,753</u>
<b>流動負債</b>					
借款 . . . . .	—	—	—	39,678	—
合約負債 . . . . .	10,572	51,344	150,806	244,236	280,992
租賃負債 . . . . .	1,368	1,665	1,344	2,446	2,389
貿易及其他應付款項 . . . . .	46,461	105,442	312,399	507,859	517,181
即期所得稅負債 . . . . .	9,182	28,588	47,881	41,086	2,833
按攤銷成本計量附帶贖回					
權的金融工具 . . . . .	—	—	—	208,264	214,505
	<u>67,583</u>	<u>187,039</u>	<u>512,430</u>	<u>1,043,569</u>	<u>1,017,900</u>
<b>流動資產淨值 . . . . .</b>	<b><u>26,993</u></b>	<b><u>68,027</u></b>	<b><u>888</u></b>	<b><u>21,100</u></b>	<b><u>83,853</u></b>

## 財務資料

截至二零二一年十月三十一日，我們錄得流動資產淨額人民幣83.9百萬元，主要是歸因於我們的貿易及其他應收款項以及預付款項人民幣669.5百萬元，被(i)貿易及其他應付款項人民幣517.2百萬元；及(ii)合約負債人民幣281.0百萬元抵銷所致。我們的流動資產淨額由截至二零二一年六月三十日的人民幣21.1百萬元增加至截至二零二一年十月三十一日的人民幣83.9百萬元，主要歸因於我們的在管建築面積增加令業務規模擴大，導致貿易及其他應收款項以及預付款項增加人民幣217.6百萬元，部分被收購新附屬公司的付款導致現金及現金等價物減少人民幣180.5百萬元所抵銷。

截至二零二一年六月三十日，我們錄得流動資產淨額人民幣21.1百萬元，主要是歸因於：業務規模擴大及碧桂園物業香港等股東注資導致我們的貿易及其他應收款項以及預付款項人民幣451.9百萬元及現金及現金等價物人民幣612.8百萬元，被(i)貿易及其他應付款項人民幣507.9百萬元；(ii)合約負債人民幣244.2百萬元；及(iii)按攤銷成本計量附帶贖回權的金融工具人民幣208.3百萬元(因碧桂園物業香港的[編纂]投資而產生)抵銷所致。詳情請參閱「歷史、重組及公司架構—[編纂]投資—碧桂園物業香港的投資」。我們的流動資產淨額從截至二零二零年十二月三十一日的人民幣0.9百萬元大幅增加至截至二零二一年六月三十日的人民幣21.1百萬元，主要歸因於(i)我們於二零二一年上半年收購新附屬公司導致貿易及其他應付款項以及預付款項增加人民幣191.6百萬元；及(ii)我們自擴大業務營運獲得的現金、我們控股股東的注資導致現金及現金等價物增加人民幣380.7百萬元。

截至二零二零年十二月三十一日，我們錄得流動資產淨額人民幣0.9百萬元，主要是歸因於：我們的貿易及其他應收款項以及預付款項人民幣260.3百萬元及現金及現金等價物人民幣232.1百萬元被貿易及其他應付款項人民幣312.4百萬元抵銷所致。我們的流動資產淨額從截至二零一九年十二月三十一日的人民幣68.0百萬元大幅下降98.7%至截至二零二零年十二月三十一日的人民幣0.9百萬元，主要歸因於(i)(1)收購溫州中梁及浙江綠博的應付款項人民幣63.2百萬元，及(2)收購附屬公司應付款項增加人民幣76.4百萬元導致貿易及其他應付款項增加人民幣207.0百萬元及(ii)因我們的業務擴張導致合約負債增加人民幣99.5百萬元。

我們的流動資產淨額由截至二零一八年十二月三十一日的人民幣27.0百萬元大幅增加至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣68.0百萬元，主要歸因於：(i)因我們的業務擴張導致貿易及其他應收款項以及預付款項增加人民幣121.8百萬元，及(ii)現金及現金等價物增加人民幣38.7百萬元；惟被(i)因我們的業務擴張導致貿易及其他應付款項增加人民幣59.0百萬元，(ii)因我們的業務擴張導致合約負債增加人民幣40.8百萬元及(iii)即期稅項負債增加人民幣19.4百萬元所部分抵銷。

## 財務資料

### 流動資金及資本資源

我們的現金主要用作營運資金。我們流動資金的主要來源為經營所得現金流量。於可預見的未來，我們預期經營現金流量將繼續為我們流動資金的主要來源及我們或會使用部分[編纂][編纂]為我們的資金需求融資。

### 現金流量

下表載列所示年度我們的合併現金流量表的選定現金流量數據：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元
營運資金變動前的					
經營現金流量 . . . . .	37,231	69,721	126,549	40,059	163,799
營運資金變動 . . . . .	(18,299)	(21,143)	142,761	(57,781)	67,794
經營所得／(所用)現金 . . . . .	18,932	48,578	269,310	(17,722)	231,593
已付所得稅 . . . . .	(2)	(676)	(12,859)	(12,520)	(51,260)
經營活動所得／(所用) 現金淨額 . . . . .	<u>18,930</u>	<u>47,902</u>	<u>256,451</u>	<u>(30,242)</u>	<u>180,333</u>
投資活動(所用)／所得 現金淨額 . . . . .	<u>(416)</u>	<u>(3,564)</u>	<u>(81,742)</u>	<u>7,584</u>	<u>(43,147)</u>
融資活動(所用)／所得 現金淨額 . . . . .	<u>(11,518)</u>	<u>(5,630)</u>	<u>7,153</u>	<u>(2,785)</u>	<u>248,553</u>
現金及現金等價物增加 ／(減少)淨額 . . . . .	6,996	38,708	181,862	(25,443)	385,739
年／期初現金及現金等 價物 . . . . .	4,488	11,484	50,192	50,192	232,054
現金及現金等價物的匯 率變動影響 . . . . .	—	—	—	—	(4,994)
年／期末現金及 現金等價物 . . . . .	<u>11,484</u>	<u>50,192</u>	<u>232,054</u>	<u>24,749</u>	<u>612,799</u>

### 經營活動所得現金淨額

我們經營活動所得現金流量主要反映(i)經調整非現金及非經營項目的除所得稅前溢利，(ii)營運資金變動的影響，及(iii)已付所得稅。

截至二零二一年六月三十日止六個月，我們經營活動所得現金淨額為人民幣180.3百萬元，包括經營所得現金人民幣231.6百萬元，被已付所得稅人民幣51.3百萬元所部分抵銷。未計營運資金變動的經營現金流入為人民幣163.8百萬元，主要歸因於除所得稅前溢利人民幣147.0百萬元。營運資金變動導致現金流入人民幣67.8百萬元，主要包括合約負債增加人民幣81.8百萬元。

## 財務資料

於二零二零年，我們經營活動所得現金淨額為人民幣256.5百萬元，包括經營所得現金人民幣269.3百萬元，部分被已付所得稅人民幣12.9百萬元所抵銷。未計營運資金變動的經營現金流入為人民幣126.5百萬元，主要歸因於除所得稅前溢利人民幣117.2百萬元。營運資金變動導致現金流入人民幣142.8百萬元，主要包括(i)合約負債增加人民幣68.8百萬元及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣53.0百萬元。

於二零一九年，我們經營活動所得現金淨額為人民幣47.9百萬元，包括經營所得現金人民幣48.6百萬元，部分被已付稅項人民幣0.7百萬元所抵銷。未計營運資金變動的經營現金流入為人民幣69.7百萬元，主要歸因於除所得稅前溢利人民幣65.5百萬元。營運資金變動導致現金流出金額人民幣21.1百萬元，主要包括貿易及其他應收款項以及預付款項增加人民幣119.4百萬元，部分被(i)合約負債增加人民幣40.8百萬元，及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣57.5百萬元所抵銷。

於二零一八年，我們經營活動所得現金淨額為人民幣18.9百萬元，包括經營所得現金人民幣18.9百萬元，部分被已付稅項人民幣2,000元所抵銷。未計營運資金變動的經營現金流入為人民幣37.2百萬元，主要歸因於除所得稅前溢利人民幣35.6百萬元。營運資金變動導致現金流出金額人民幣18.3百萬元，主要包括貿易及其他應收款項以及預付款項增加人民幣55.8百萬元，部分被(i)貿易及其他應付款項增加人民幣27.5百萬元，及(ii)合約負債增加人民幣10.1百萬元所抵銷。

### 投資活動所用現金淨額

於往績記錄期間，我們投資活動所用現金主要包括購買物業、廠房及設備項目、購買無形資產以及收購附屬公司。我們投資活動所得現金主要包括出售物業、廠房及設備所得款項。

截至二零二一年六月三十日止六個月，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣43.1百萬元。現金淨流出淨額主要是由於就收購附屬公司支付人民幣65.2百萬元，被出售按公平值計入損益的金融資產所得款項人民幣25.2百萬元所部分抵銷。

於二零二零年，我們錄得投資活動所用現金淨額人民幣81.7百萬元。現金淨流出主要是由於(i)就收購溫州中梁及浙江綠博支付人民幣85.4百萬元；(ii)購買物業、廠房及設備人民幣3.5百萬元；(iii)向關聯方現金墊款人民幣3.2百萬元；被(iv)金融資產投資所得收益人民幣10.5百萬元所部分抵銷。

---

## 財務資料

---

於二零一九年，我們投資活動所用現金淨額為人民幣3.6百萬元。現金流出淨額主要歸因於(i)購買物業、廠房及設備人民幣2.1百萬元及(ii)購買無形資產人民幣1.4百萬元所致。

於二零一八年，我們投資活動所用現金淨額為人民幣0.4百萬元。現金流出淨額主要反映購買物業、廠房及設備以及無形資產。

### 融資活動所得／(所用)現金淨額

我們的融資活動主要包括股東注資、來自關聯方之墊款或向關聯方還款以及租賃合約付款。

截至二零二一年六月三十日止六個月，我們融資活動所得現金淨額為人民幣248.6百萬元，反映來自控股股東及碧桂園物業香港的[編纂]投資的注資人民幣319.9百萬元，部分被向當時的股東派付股息人民幣60.0百萬元所抵銷。

於二零二零年，我們融資活動所得現金淨額為人民幣7.2百萬元。現金淨流入主要歸因於(i)股東注資人民幣19.7百萬元及(ii)收到來自關聯方之現金墊款人民幣1.7百萬元，惟被(i)租賃付款本金部分及利息人民幣2.5百萬元及(ii)向股東派付股息人民幣10.0百萬元所部分抵銷。

於二零一九年，我們融資活動所用現金淨額人民幣5.6百萬元，反映為(i)就收購上海中梁物業發展支付款項人民幣4.0百萬元；及(ii)租賃付款本金部分及利息人民幣1.9百萬元。

於二零一八年，我們融資活動所用現金淨額為人民幣11.5百萬元，主要反映償還來自關聯方的現金墊款人民幣10.4百萬元及租賃付款的本金部分及利息人民幣1.1百萬元。

### 營運資金

我們的董事認為，經計及我們可用的財務資源，包括[編纂]估計[編纂]及我們內部產生的資金，我們擁有充足營運資金以滿足本文件日期後至少未來十二個月內的當前需求。

## 財務資料

### 債務

#### 銀行借款

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，我們的未償還銀行借款為零。截至二零二一年六月三十日，我們因收購杭州愛中及江西華夏而產生的未償還銀行借款為人民幣39.7百萬元，其於我們收購前已有借款。杭州愛中及江西華夏產生的未償還銀行借款分別為人民幣29.2百萬元及人民幣10.5百萬元。截至二零二一年十月三十一日，我們的未償還銀行借款為零。下表載列我們於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日以及二零二一年十月三十一日的借款明細：

	截至十二月三十一日			截至	截至
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	六月三十日	十月三十一日
	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
					(未經審核)
<b>計入非流動負債的借款</b>					
長期銀行借款—無抵押 . . . . .	—	—	—	178	—
減：非即期借款的即期部分 . . . . .	—	—	—	(178)	—
	—	—	—	—	—
<b>計入流動負債的借款</b>					
短期銀行借款—無抵押 . . . . .	—	—	—	39,500	—
非即期借款的即期部分 . . . . .	—	—	—	178	—
	—	—	—	39,678	—
	—	—	—	39,678	—

截至二零二一年六月三十日，我們的無抵押長期借款為人民幣178,000元，按每月1.25%的實際利率計息並須於二零二一年九月五日前償還。截至二零二一年六月三十日，我們的無抵押短期借款為人民幣38.7百萬元，按每年4.5%至每年7.4%的實際利率計息。我們已遵守相應融資協議的契約。

## 財務資料

董事已確認我們的銀行借款自二零二一年十月三十一日起直至最後實際可行日期並無重大不利變動。

### 其他借款

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日以及二零二一年十月三十一日，我們分別擁有其他借款零、零、零、零及人民幣0.2百萬元。截至二零二一年十月三十一日，其他借款為杭州愛中一項汽車貸款，與其日常業務過程中購買汽車有關。該汽車抵押予持牌融資機構並將於悉數償還本金額後解除抵押。

### 應付關聯方及第三方的其他應付款項

截至二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日以及二零二一年十月三十一日，我們應付關聯方款項分別為人民幣10,000元、人民幣0.1百萬元、人民幣1.8百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣0.2百萬元。該等結餘為無抵押及免息。

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日以及二零二一年十月三十一日，我們應付第三方款項分別為人民幣1.2百萬元、人民幣1.4百萬元、零、人民幣3.0百萬元及零。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日的結餘為無抵押，按年利率20%計息及於截至最後實際可行日期已悉數償還。截至二零二一年六月三十日應付第三方款項的年利率約為6.4%。

### 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。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日以及二零二一年十月三十一日，我們分別確認租賃負債人民幣2.6百萬元、人民幣1.8百萬元、人民幣1.8百萬元、人民幣4.5百萬元及人民幣3.8百萬元。我們的租賃負債自二零一八年十二月三十一日起至二零一九年十二月三十一日有所減少並於二零二零年十二月三十一日維持穩定，主要由於現有租賃折舊。我們的租賃負債由截至二零二零年十二月三十一日的人民幣1.8百萬元增加至截至二零二一年六月三十日的人民幣4.5百萬元，主要由於(i)我們租賃更多場地支持我們擴大的業務營運；及(ii)我們於二零二一年上半年收購新附屬公司，獲得更多的租賃負債。我們的租賃負債由截至二零二一年六月三十日的人民幣4.5百萬元輕微減少至截至二零二一年十月三十一日的人民幣3.8百萬元，主要由於我們對若干現有租賃的租金付款。更多詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註23。

### 承擔及或然負債

截至二零二一年十月三十一日(即就債務報表而言的最後實際可行日期)，我們並無牽涉任何倘作出不利裁決，則我們預計將對我們的業務、財務狀況或經營業績

## 財務資料

造成重大不利影響的重大法律、仲裁或行政訴訟。截至二零二一年十月三十一日，我們並無銀行融資。除本文所披露者及集團內公司間的負債外，截至流動資金披露的最新日期（即二零二一年十月三十一日），我們並無任何未償還貸款資本、債務證券、債券、銀行透支、承兌負債或承兌信貸或租購承擔擔保或其他重大或然負債或任何與之有關的契諾。截至同日，我們並無為任何獨立第三方的債務提供擔保。除上文另有披露者外，董事確認，自二零二一年十月三十一日起及直至最後實際可行日期，我們的債務、資本承擔及或然負債並無任何重大變動。

### 按攤銷成本計量附帶贖回權的金融工具

截至二零二一年六月三十日及二零二一年十月三十一日，我們分別錄得按攤銷成本計量附帶贖回權的金融工具人民幣208.3百萬元及人民幣214.5百萬元，主要來自碧桂園物業香港的[編纂]投資。詳情請參閱「合併資產負債表節選項目的說明—按攤銷成本計量附帶贖回權的金融工具」。

### 資本開支

我們的資本開支指(i)添置物業、廠房及設備，(ii)添置無形資產及(iii)業務收購的現金影響淨額。我們的資本開支總額由二零一八年的人民幣0.4百萬元增加至二零一九年的人民幣3.6百萬元，主要由於購買額外軟件及辦公室設備以支持業務增長，並於二零二零年及截至二零二一年六月三十日止六個月分別增至人民幣89.1百萬元及人民幣67.3百萬元，乃由於收購溫州中梁及浙江綠博。我們主要通過經營活動所得現金流為資本開支撥資。

下表載列於往績記錄期間產生的資本開支金額。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
添置物業、廠房及 設備 . . . . .	108	2,148	3,451	1,049	1,915
添置無形資產 . . . . .	308	1,430	226	226	172
業務收購的現金影 響淨額 . . . . .	—	—	85,442	(10,277)	65,194
總計 . . . . .	<u>416</u>	<u>3,578</u>	<u>89,119</u>	<u>(9,002)</u>	<u>67,281</u>

## 財務資料

### 資產負債表外安排

截至二零二一年六月三十日（即我們最近期合併財務報表日期）及截至最後實際可行日期，我們並無重大資產負債表外安排。

### 主要財務比率

下表載列我們截至所示日期或於所示期間的主要財務比率：

	截至十二月三十一日或截至該日止年度			截至六月三十日或 截至該日止六個月
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
股本回報率 <sup>(1)</sup> (%) . . . . .	156.5	92.2	67.7	不適用
總資產回報率 <sup>(2)</sup> (%) . . . . .	40.7	26.5	17.8	不適用
流動比率 <sup>(3)</sup> (倍) . . . . .	1.40	1.36	1.00	1.02
資產負債比率 <sup>(4)</sup> . . . . .	0.14	0.04	0.01	0.13

附註：

- (1) 等於年內溢利除以截至該年初及年末的總股本之平均值再乘以100%。
- (2) 等於年內溢利除以截至該年初及年末的總資產之平均值再乘以100%。
- (3) 等於流動資產除以截至當日的流動負債。
- (4) 等於年末的計息借款及租賃負債總額除以同日的權益總額再乘以100%。

### 股本回報率

我們的股本回報率由二零一八年的156.5%下降至二零一九年的92.2%，並進一步下降至二零二零年的67.7%，主要是由於年內溢利增加導致保留盈利增加，進而導致權益總額大幅增加。

### 總資產回報率

我們的總資產回報率由二零一八年的40.7%下降至二零一九年的26.5%，主要是由於年內貿易及其他應收款項以及現金及現金等價物的增加速度超過了溢利的增加。我們的總資產回報率於二零二零年進一步減少至17.8%，主要乃由於現金及現金等價物進一步增加及收購活動導致確認商譽。

## 財務資料

### 流動比率

我們的流動比率於二零一八年至二零二零年有所下降，乃主要由於業務規模擴大導致(i)貿易及其他應付款項，(ii)合約負債及(iii)即期所得稅負債持續增加。我們的流動比率於截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日維持相對穩定。

### 資產負債比率

我們的資產負債比率於二零一八年至二零二零年有所下降，乃主要由於我們的業務規模擴展導致貿易及其他應收款項以及現金及現金等價物增加。我們的資產負債比率由截至二零二零年十二月三十一日的0.01上升至截至二零二一年六月三十日的0.13，主要是由於杭州愛中及江西華夏於我們收購前的借款。

### 金融風險因素

我們面臨以下所載的各種金融風險，包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。我們管理及監控該等風險，以確保及時有效地採取適當措施。截至最後實際可行日期，我們沒有對沖或認為有必要對沖任何該等風險。相關的敏感性分析等進一步詳情，請參閱本文件附錄一附註3.1。

### 信貸風險

我們面臨與我們的貿易應收款項、其他應收款項以及銀行現金存款有關的信貸風險。貿易應收款項、其他應收款項、借款以及現金及現金等價物的賬面值為我們與金融資產有關的最大信貸風險。

對於應收關聯方的貿易應收款項，我們認為未來相關信貸風險較低，原因為關聯方擁有強大能力可履行近期現金流量責任。因此，於往績記錄期間就應收關聯方的貿易及其他應收款項確認的減值撥備為零。

除應收關聯方的貿易應收款項外，我們的客戶數量眾多，並無信貸集中風險。我們應用簡明方法為香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備，其允許就貿易應收款項使用全期預期信貸虧損撥備。為計量預期信貸虧損（「預期信貸虧損」），應收第三方的貿易應收款項已根據共同信貸風險特征及逾期天數進行分組。預期信貸虧損亦計入前瞻性資料。

就其他應收款項而言，我們根據歷史結算記錄及過程經驗就其他應收款項的可回收性定期作出整體評估及個別評估。我們認為我們的其他應收款項尚未收回結餘本身並無重大信貸風險。我們使用12個月預期信貸虧損模型評估其他應收款項的信貸虧損。

## 財務資料

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，貿易及其他應收款項以及相關應收利息的撥備金額乃按以下釐定。下文的預期信貸虧損亦計入前瞻性資料。

	第三方					關聯方	總計
	180日 及以下	180日 至一年	一至 兩年	兩至 三年	超過 三年		
<b>貿易應收賬款</b>							
於二零一八年十二月三十一日							
賬面總值(人民幣千元)	14,365	1,519	230	—	—	63,680	79,794
預期虧損率	0.58%	4.11%	9.78%	—	—	0.50%	
虧損撥備(人民幣千元)	83	62	22	—	—	318	485
於二零一九年十二月三十一日							
賬面總值(人民幣千元)	53,568	4,556	8,361	103	—	130,782	197,370
預期虧損率	0.78%	4.49%	9.51%	20.04%	—	0.50%	
虧損撥備(人民幣千元)	418	205	795	21	—	653	2,092
於二零二零年十二月三十一日							
賬面總值(人民幣千元)	74,029	12,866	19,133	4,834	97	122,247	233,206
預期虧損率	1.30%	6.29%	11.55%	20.09%	50.07%	0.50%	
虧損撥備(人民幣千元)	960	809	2,209	971	49	611	5,609
於二零二一年六月三十日							
賬面總值(人民幣千元)	113,731	73,655	17,072	7,677	2,103	186,417	400,655
預期虧損率	0.69%	5.44%	12.92%	28.31%	32.03%	0.50%	
虧損撥備(人民幣千元)	788	4,009	2,205	2,173	674	932	10,781

對於銀行現金存款，我們預計不會有重大信貸風險，因為有關款項基本上存於國有銀行及其他大中型上市銀行。我們預計不會因該等對手方違約而產生任何重大虧損。

### 流動資金風險

我們監察並維持足以為我們的經營提供資金並減少現金流量波動影響的現金及現金等價物水平。

## 財務資料

下表按合約未貼現付款載列了我們截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日的金融負債到期情況。

	少於一年	一至兩年	兩至五年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>				
<b>金融負債</b>				
貿易及其他應付款項 (不包括應計工資及 其他應付稅項) . . . . .	26,598	2,713	—	29,311
租賃負債 . . . . .	<u>1,460</u>	<u>1,181</u>	<u>63</u>	<u>2,704</u>
	<u>28,058</u>	<u>3,894</u>	<u>63</u>	<u>32,015</u>
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>				
<b>金融負債</b>				
貿易及其他應付款項 (不包括應計工資及 其他應付稅項) . . . . .	63,572	—	—	63,572
租賃負債 . . . . .	<u>1,714</u>	<u>107</u>	<u>—</u>	<u>1,821</u>
	<u>65,286</u>	<u>107</u>	<u>—</u>	<u>65,393</u>
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>				
<b>金融負債</b>				
貿易及其他應付款項 (不包括應計工資及 其他應付稅項) . . . . .	246,896	—	—	246,896
租賃負債 . . . . .	<u>1,391</u>	<u>442</u>	<u>—</u>	<u>1,833</u>
	<u>248,287</u>	<u>442</u>	<u>—</u>	<u>248,729</u>
<b>於二零二一年六月三十日</b>				
<b>金融負債</b>				
貿易及其他應付款項 (不包括應計工資及其他應付 稅項) . . . . .	420,420	5,659	5,711	431,790
租賃負債 . . . . .	2,601	1,545	554	4,700
借款 . . . . .	41,924	—	—	41,924
非控股權益認沽期權的金融負債 按攤銷成本計量附帶贖回權的金 融工具 . . . . .	—	—	20,058	20,058
	<u>217,735</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>217,735</u>
	<u>682,680</u>	<u>7,204</u>	<u>26,323</u>	<u>716,207</u>

## 財務資料

### 關聯方交易

若一方有能力直接或間接控制另一方或可在財務及營運決策上對另一方行使重大影響力，則雙方被視為關聯方。若雙方受共同控制，該雙方亦被視為關聯方。我們的主要管理層成員及其近親成員亦被視為關聯方。有關關聯方交易的詳細討論，請參閱本文件附錄一附註28。

### 重大關聯方交易

於往績記錄期間，我們與關聯方之間存在以下重大交易：

#### 提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務

於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二一年六月三十日止六個月，我們分別錄得就向關聯方提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的收益人民幣146.9百萬元、人民幣263.7百萬元、人民幣308.4百萬元及人民幣280.8百萬元。

### 收益

下表載列所示期間按服務類別劃分的關聯方所得收益明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元
物業管理服務 . . . .	32	1,347	4,655	298	7,197
非業主增值服務 . . .	146,827	262,342	302,247	110,837	268,311
社區增值服務 . . . .	—	—	1,492	141	5,262
	<u>146,859</u>	<u>263,689</u>	<u>308,394</u>	<u>111,276</u>	<u>280,770</u>

## 財 務 資 料

下表載列所示期間按客戶類別劃分的關聯方所得收益明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元
中梁控股集團控制的 的附屬公司 . . . . .	130,886	221,575	296,012	103,387	259,942
中梁控股集團的聯 營公司及合營企 業 <sup>(1)</sup> . . . . .	15,973	42,003	12,035	7,889	20,532
控股股東控制的公 司 . . . . .	—	111	347	—	296
	<u>146,859</u>	<u>263,689</u>	<u>308,394</u>	<u>111,276</u>	<u>280,770</u>

附註：

(1) 指中梁控股集團並無持有控股權益的合營企業及聯營公司。

## 財務資料

### 與關聯方的結餘

下表載列截至所示日期與關聯方的結餘：

	於十二月三十一日			截至六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>貿易應收款項</b>				
— 中梁控股集團控制的				
附屬公司 . . . . .	53,183	119,945	111,577	173,366
— 中梁控股集團的聯營				
公司及合營企業 . . . . .	10,497	10,837	10,601	12,994
— 控股股東控制的公司 . . . . .	—	—	69	57
	<u>63,680</u>	<u>130,782</u>	<u>122,247</u>	<u>186,417</u>
<b>其他應收款項</b>				
— 中梁控股集團控制的				
附屬公司 . . . . .	60	942	4,169	1,476
— 貿易 . . . . .	60	942	988	1,113
— 非貿易 . . . . .	—	—	3,181	363
— 中梁控股集團的				
聯營公司及合營企業 . . . . .	—	—	—	69
— 非貿易 . . . . .	—	—	—	69
— 控股股東控制的公司 . . . . .	—	—	60	57
— 非貿易 . . . . .	—	—	60	57
	<u>60</u>	<u>942</u>	<u>4,229</u>	<u>1,602</u>
<b>其他應付款項</b>				
— 中梁控股集團控制的				
附屬公司 . . . . .	5,010	1,067	4,585	50,558
— 貿易 . . . . .	—	—	3,370	50,458
— 非貿易 . . . . .	5,010	1,067	1,215	100
— 中梁控股集團的聯營				
公司及合營企業 . . . . .	—	—	353	5,765
— 貿易 . . . . .	—	—	353	5,765
— 控股股東控制的公司 . . . . .	—	—	1,562	1,515
— 非貿易 . . . . .	—	—	1,562	1,515
	<u>5,010</u>	<u>1,067</u>	<u>6,500</u>	<u>57,838</u>
<b>合約負債</b>				
— 中梁控股集團控制的				
附屬公司 . . . . .	7,556	4,783	23,525	23,980
— 中梁控股集團的聯營				
公司及合營企業 . . . . .	29	105	2,903	3,224
— 控股股東控制的公司 . . . . .	—	—	—	37
	<u>7,585</u>	<u>4,888</u>	<u>26,428</u>	<u>27,241</u>

## 財務資料

於往績記錄期間，應收關聯方貿易款項主要與我們提供非業主增值服務有關。於往績記錄期間，應收關聯方貿易款項增加與我們的業務增長整體一致。

於往績記錄期間，我們主要向關聯方提供增值服務。於二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二一年六月三十日止六個月，我們錄得就向關聯方提供非業主增值服務的收益分別為人民幣146.8百萬元、人民幣262.3百萬元、人民幣302.2百萬元及人民幣268.3百萬元，且錄得就向關聯方提供物業管理服務的收益分別為人民幣32,000元、人民幣1.3百萬元、人民幣4.7百萬元及人民幣7.2百萬元。二零一八年、二零一九年及二零二零年以及截至二零二一年六月三十日止六個月的增加與我們的業務增長整體一致。更多詳情，請參閱「關連交易—概覽—(B)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」。

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，我們應收關聯方的非貿易款項分別為零、零、人民幣3.2百萬元及人民幣0.5百萬元。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，我們應付關聯方的非貿易款項分別為人民幣5.0百萬元、人民幣1.1百萬元、人民幣2.8百萬元及人民幣1.6百萬元。有關應付及應收關聯方非貿易款項的更多討論，請參閱「一若干合併全面收益表的說明—其他收入」、「一合併資產負債表節選項目的說明—貿易及其他應收款項以及預付款項—其他應收款項」及「一合併資產負債表節選項目的說明—貿易及其他應付款項—其他應付款項及應計費用」。

董事確認，關聯方交易乃經公平磋商、按一般商業條款進行且整體屬公平合理。董事確認，所有其他非貿易性質的關聯方結餘將於[編纂]前悉數結付。

### 股息

於二零二零年十一月，我們宣派股息人民幣10.0百萬元並於二零二零年十二月結付。我們亦於二零二一年一月宣派特別股息人民幣60.0百萬元，其乃自我們的保留盈利派付予中國股東並已於二零二一年一月悉數結付。我們並無固定股息政策，而於開曼群島相關法例及我們章程文件的規限下，本公司有權於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟宣派的股息不可超過董事會建議的數額。

董事會可能會在日後考慮我們的經營業績、財務狀況、現金需求及可用性以及當時認為可能相關的其他因素後宣派股息。任何宣派及派付以及股息金額均應遵守我們的章程文件及開曼群島公司法。此外，董事可不時支付董事會認為由我們的溢

---

## 財務資料

---

利及整體財務要求證明為合理的中期股息或於彼等認為適當的有關日期支付彼等認為適當金額的特別股息。在滿足法定償付能力測試的前提下，股息僅可以我們的溢利、保留盈利或股份溢價宣派或派付。我們未來的股息宣派將由董事會全權酌情建議。任何股息或分配(中期股息除外)亦須於股東大會上獲得股東的批准。

未來的股息派付亦將取決於從我們在中國的附屬公司收到的股息的可用性。中國法律要求僅從按照中國會計準則(在許多方面有別於包括香港財務報告準則在內的其他司法權區公認的會計準則)計算的淨溢利中支付股息。中國法律亦規定在中國註冊成立的企業在每年年底提取根據中國監管部門頒佈的有關會計準則計算的除稅後溢利至少10%作為法定盈餘公積金，直到法定盈餘公積金達到並維持在相關中國實體註冊資本的50%或以上。倘我們的附屬公司產生債務或虧損，或者根據我們或我們的附屬公司未來可能訂立的銀行信貸額度或其他協議中的任何限制性條款，從我們的附屬公司分派股息亦可能會受到限制。

### 可供分派儲備

截至二零二一年六月三十日，本公司並無可供分派予股東的儲備。

### 根據上市規則第13.13至13.19條須作出的披露

除於本文件另有披露外，我們確認，截至最後實際可行日期，我們並不知悉任何根據上市規則第13.13條至第13.19條的規定須作出披露的情況。

### [編纂]

我們將就股份[編纂]承擔的[編纂]總額(包括[編纂])估計為約[編纂]港元(假設[編纂]為每股股份[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍的[編纂]及假設不會行使[編纂])(相當於[編纂][編纂]總額約[編纂])(假設[編纂]為每股[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍的[編纂]及假設不會行使[編纂])，其中股份發行直接應佔約人民幣[編纂]元並將於[編纂]完成後自權益扣除。約[編纂]元及[編纂]元已分別自截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月的合併全面收益表扣除。於二零二一年六月三十日之後，預計約[編纂]元將自我們的合併全面收益表扣除。上述[編纂]為最新實際可行估計，僅供參考，可能有別於實際金額。董事

## 財務資料

預期該等開支不會對我們截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務業績產生重大不利影響。

### 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

以下載列按照上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整有形資產淨值報表，以說明[編纂]對於二零二一年六月三十日本公司擁有人應佔本集團滙總有形資產淨值的影響，猶如[編纂]於該日已經發生。

未經審核備考經調整有形資產淨值僅為說明而編製，且因其假設性質，其未必能真實反映倘[編纂]截至二零二一年六月三十日或任何其後日期已經完成情況下的本公司擁有人應佔本集團滙總有形資產淨值。其乃根據摘錄自會計師報告（其全文載於本文件附錄一）的截至二零二一年六月三十日本公司擁有人應佔本集團滙總有形負債淨額而編製，並已作出下述調整。

	截至二零二一年 六月三十日 本公司擁有人 應佔本集團 經審計滙總 有形負債淨額		截至二零二一年 六月三十日 本公司擁有人 應佔本集團 未經審核備考 經調整有形資產 淨值		
	估計[編纂] [編纂]	估計[編纂] [編纂]	未經審核備考 經調整有形資產 淨值	未經審核備考經調整 每股有形資產淨值	未經審核備考經調整 每股有形資產淨值
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣元 (附註3)	港元 (附註5)
按[編纂]每股[編纂]股份 [編纂]港元計算 . . . . .	(6,190)	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股[編纂]股份 [編纂]港元計算 . . . . .	(6,190)	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- 截至二零二一年六月三十日本公司擁有人應佔本集團經審計滙總有形負債淨額是摘錄自本文件附錄一所載會計師報告，根據截至二零二一年六月三十日本公司擁有人應佔本集團經審計滙總資產淨值人民幣311,163,000元並就本公司擁有人應佔無形資產及商譽分別為人民幣76,516,000元及人民幣240,837,000元作出調整而得出。
- 估計[編纂][編纂]是根據[編纂]每股[編纂]股份[編纂]港元及每股[編纂]股份[編纂]港元，並經扣除估計本集團應付[編纂]費用及其他相關費用（不包括[編纂]約[編纂]元，其已於本集團於二零二一年六月三十日之前的滙總全面收益表入賬），且未計及因行使[編纂]或根據購

---

## 財務資料

---

股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份或本公司根據本文件「股本」一節所述授予董事發行或回購股份的一般授權而可能發行或回購的任何股份。

- (3) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值是經作出前文各段所述的調整後及按已發行股份[編纂]股計算得出，當中假設[編纂]於二零二一年六月三十日已經完成，且未計及因行使[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份或本公司根據本文件「股本」一節所述授予董事發行或回購股份的一般授權而可能發行或回購的任何股份。
- (4) 就此未經審核備考經調整每股有形資產淨值而言，以人民幣列示的金額按人民幣1.000元兌[1.2182]港元的匯率換算為港元。此不表示人民幣金額已經、本可以或可以按該匯率兌換為港元(反之亦然)。
- (5) 並無作出調整以反映本集團於二零二一年六月三十日之後進行的任何交易結果或其他交易。

### 董事確認無重大及不利變動

董事經審慎周詳考慮後確認，除本文件「業務—COVID-19疫情的影響」一節所呈列((其中包括)未必會出現的若干極端情況，僅供說明用途)者外，直至本文件日期，我們自二零二一年六月三十日以來的財務及交易狀況或前景並無重大不利變動，且自二零二一年六月三十日以來並無發生對會計師報告(全文載於本文件附錄一)所示資料造成重大影響的事件。

## 未來計劃及[編纂]用途

### 未來計劃及[編纂]用途

鑒於行業集中度的加快，我們將繼續通過戰略收購或投資擴大業務規模。我們將尋找符合我們選擇標準的目標物業管理公司，以繼續我們的快速增長。此外，隨著市場對非業主增值服務的需求持續增加，我們旨在增加對提供該等增值服務的公司的投資。我們亦將增加對技術解決方案(如我們的信息管理系統)的投資，以提高服務品質及運營效率。隨著我們擴大服務組合及業務規模，我們旨在有效降低運營成本及分配資源。有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱「業務—我們的業務策略」。

### [編纂]用途

假設[編纂]並無獲行使，並假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即本文件封面頁載列的指示性[編纂]範圍的[編纂])，我們估計，經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]佣金及其他估計開支後，我們將從[編纂]中收取的[編纂]約為[編纂]港元。我們擬按下文所載用途及金額使用[編纂][編纂]：

總類別	估[編纂]	[編纂]	分類別	估[編纂]	具體計劃	時間表		
	總額			總額		二零二二年	二零二三年	二零二四年
	百分比	金額		百分比				
		(百萬港元)						
尋求選擇性戰略投資及收購機會，以擴大我們的業務規模和地理覆蓋範圍以及多元化我們提供的服務 . . . . .	[編纂]	[編纂]	(i) 收購其他物業管理公司	[編纂]	我們計劃收購其他符合我們選擇標準的物業管理公司。目標公司的主要標準包括(其中包括)(a)在經營所在地區當地具有競爭力及強大的品牌效應；(b)在管總建築面積超過1.5百萬平方米；(c)平均每月物業管理費超過每平方米人民幣1.5元；(d)平均淨利潤率在8.0%以上；(e)物業管理服務提供商的年收益超過人民幣20.0百萬元；(f)位於二三線城市及(g)100強物業管理公司之一。根據弗若斯特沙利文的數據，二零二零年中國有110,000多家物業管理公司。在該等物業管理公司中，超過1,000家公司(物業管理服務提供商的在管總建築面積超過1.5百萬平方米及年收益超過人民幣20.0百萬元)為目標潛在公司，其中大部分位於二線、三線及較低線城市。超過200家目標潛在公司(物業管理服務提供商的在管總建築面積超過1.5百萬平方米及年收益超過人民幣20.0百萬元)位於長三角地區。對於符合上述標準的物業管理公司，假設我們收購目標公司全部股權，收購代價將約為50.0百萬港元至150.0百萬港元。我們計劃在長三角地區及長江沿岸其他城市收購3至10家物業管理公司以擴大我們的服務組合。我們旨在收購目標物業管理公司的大部分權益。於作出最終收購決定時，我們亦將考慮與我們在當地的資源及服務的互補性等其他因素。本公司進一步提出，倘[編纂]不足以支付收購成本，其計劃動用營運資金撥付有關差額；	[編纂]	[編纂]	[編纂]

## 未來計劃及[編纂]用途

總類別	佔[編纂]總額百分比	[編纂]金額 (百萬港元)	分類別	佔[編纂]總額百分比	具體計劃	時間表		
						二零二二年	二零二三年	二零二四年
			(ii) 收購或投資於從事提供物業管理相關服務的公司	[編纂]	我們計劃收購或投資於從事提供物業管理相關服務(如安保、清潔、園林及維修服務等)的公司，以擴大我們的業務規模及實現更大的協同效應；			
進一步開發及升級我們的信息管理系統 . . . . .	[編纂]	[編纂]	(i) 購買新硬件及升級我們營運所用的現有硬件及軟件系統	[編纂]	我們計劃購買新硬件及升級我們營運所用的現有硬件及軟件系統，包括(i) 硬件(如閉路電視及感應器)及(ii) 配套軟件系統(如智能停車系統、自動監控系統及智能設施管理系統)。硬件升級將改善我們的數字化及智能運營系統，以提高我們的運營效率。軟件升級將使我們與客戶實現及時溝通，提高客戶滿意度。我們計劃將約52.8百萬港元分別用於硬件及軟件升級。我們計劃根據各自的需求在不同的項目中採用軟件及硬件升級。對於各類更新，我們計劃分別於二零二一年、二零二二年及二零二三年在不超過80個、90個及110個項目中採用。	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			(ii) 進一步升級我們的服務軟件	[編纂]	我們計劃進一步升級我們的服務軟件(包括(a)面向客戶的移動應用程序，如「梁心服務」及「梁心優選」以更好管理客戶請求及向業主及住戶提供更大的便利，及(b)面向僱員的軟件系統，如「梁心助手」以更好管理客戶服務請求及提升內部管理效率)；以及(c)開發及優化我們的內部項目管理系統(例如合約管理、付款及現金管理、預算控制、採購及供應鏈管理以及工程管理系統)，以協助提升營運效率。我們計劃分別將約4.5百萬港元、4.5百萬港元及22.7百萬港元用於面向客戶的移動應用程序、面向僱員的軟件系統以及內部項目管理系統。			
			(iii) 升級在管物業的設施	[編纂]	我們計劃升級若干在管物業的設施，包括安裝LED燈及升級停車場管理設備，以優化能源效益、環境及服務質素。我們計劃分別於二零二一年、二零二二年及二零二三年升級我們約90項、95項及135項在管物業中的設施。			

## 未來計劃及[編纂]用途

總類別	佔[編纂]總額百分比	[編纂]金額 (百萬港元)	分類別	佔[編纂]總額百分比	具體計劃	時間表		
						二零二二年	二零二三年	二零二四年
進一步發展我們的社區增值服務	[編纂]	[編纂]	(i) 投資提供我們當前增值服務配套社區產品及服務的公司	[編纂]	我們計劃投資提供我們當前增值服務配套社區產品及服務的公司，包括從事廣告以及裝飾及裝修服務以及生活及旅行服務的公司，以更好管理成本，實現協同效益及提升客戶滿意度。就我們的裝飾及裝修服務而言，我們計劃投資於本地裝飾公司，為客戶提供及時及定制的裝飾及裝修服務。就我們的生活及旅行服務而言，我們計劃與上游提供生活必需品等商品的供應商合作，並投資具備所需資質的旅行社，以便為居民提供旅行服務。我們亦計劃進一步豐富我們的社區增值服務，包括保險代理服務及社區儲存服務；	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			(ii) 進一步發展我們現有的社區增值服務	[編纂]	我們計劃進一步發展我們現有的社區增值服務，包括(i)自文旅公司購買旅行套餐，為我們的客戶提供更多選擇及(ii)與廣告公司聯繫以擴大我們的客戶群並增加共用區域管理服務的收益；			
一般業務營運及營運資金	[編纂]	[編纂]			我們計劃將[編纂]用於一般業務營運及營運資金。我們預期，隨著業務迅速擴張，我們擴大在管建築面積及擴充物業管理組合，對營運資金的需求將會增加。			

經過多年的有機增長，我們認為我們具備充足的行業專業知識及經驗以及穩固的市場地位，可通過投資及收購實現快速擴張。就物業管理服務而言，我們已建立多項服務標準及系統，監察及維持我們的服務質素。隨著增值服務日益重要，我們銳意利用我們的經驗，擴大我們(i)為業主及住戶提供的社區增值服務，在整個物業發展的價值鏈中更好地滿足彼等的需求；及(ii)為非業主提供的增值服務，改善物業開發商的銷售及市場表現以及交付前服務質素。我們亦已建立一支經驗豐富的管理團隊，此對我們的成功至關重要。我們的管理團隊由知識淵博且經驗豐富的專業人士組成，擁有彪炳業績，平均在物業管理行業擁有逾14年經驗。因此，我們相信我們能夠抓住不斷增長行業的市場需求。

倘[編纂]定為高於或低於估計[編纂]範圍的[編纂]或[編纂]獲行使，則上述所得款項的分配將按比例調整。

## 未來計劃及[編纂]用途

倘[編纂]釐定為每股[編纂]股份[編纂]港元(即本文件所述指示性[編纂]範圍的[編纂])，我們將收到額外[編纂]約[編纂]港元。倘[編纂]釐定為每股[編纂]股份[編纂]港元(即本文件所述指示性[編纂]範圍的[編纂])，我們收到的[編纂]將減少約[編纂]港元。

倘[編纂]獲悉數行使，假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的[編纂])，經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]佣金及其他估計開支後，我們估計[編纂]該等額外股份的額外[編纂]將約為[編纂]港元。

倘[編纂]的[編纂]並未立即用於上述用途，在適用法律及法規允許的情況下，我們將把[編纂]存放至持牌金融機構的賬戶。倘我們對[編纂]的使用發生任何變動而有別於上述用途或上述[編纂]的分配比例，我們將發出正式公告。

### 基準及假設

我們的未來計劃及業務策略乃基於以下一般假設：

- 我們將能夠於中國物色目標物業管理公司並按計劃落實未來收購。請參閱「風險因素—我們未來的收購未必會成功，而我們在將所收購業務與現有業務進行整合方面或會面臨困難。」
- 於未來計劃相關的期間內，我們將擁有充裕財務資源以滿足計劃資本開支及業務發展的需求；
- 與董事估計的金額相比，本文件所述我們各項未來計劃的資金需求並無重大變動；
- 現行法律及法規、或與本集團有關的其他政府政策、我們所在行業或我們經營所在地的政治或市場環境並無重大變動；
- 現有的會計政策與附錄一會計師報告所載的截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及截至該等日期止年度的會計政策相較將無重大變動；
- [編纂]將根據及如本文件「[編纂]的架構及條件」一節所述完成；
- 適用於我們活動的稅基或稅率將無重大變動；

---

## 未來計劃及[編纂]用途

---

- 我們將按與往績記錄期間相同的經營方式繼續經營我們的業務；
- 我們的經營(包括我們的未來計劃)將不受任何不可抗力事件、無法預測因素、異常項目或有關(其中包括)中國通脹及利率的經濟變動所干擾；
- 不會有災難、自然災害或政治變動或其他情況將對我們的業務或經營造成重大干擾。中國政府近期頒佈向物業開發商發放銀行貸款的收緊措施，可能會對整個中國房地產市場產生影響。然而，考慮到穩健的增長、強勁的流動資金狀況以及穩定的財務表現，我們認為該等措施不會對我們的業務戰略及擴張計劃產生重大影響；及
- 我們將不會受到本文件「風險因素」一節所載風險因素的重大影響。

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ] 安排及開支

[ 編 纂 ]

---

[ 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 ]

---

[ 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 ]

### 獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立標準。

[ 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 ]

---

[ 編 纂 ]

---

## [ 編 纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

---

## [ 編 纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

---

## [ 編 纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

---

## [ 編 纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

---

## [ 編 纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

---

## [ 編 纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

---

## [ 編 纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

---

## [ 編 纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

---

## [ 編 纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

---

## [ 編 纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

---

## [ 編 纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

---

## [ 編 纂 ] 的 架 構

---

[ 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 ]

以下第I-1至I-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供收錄於本文件。此報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求擬備，並以本公司董事及獨家保薦人為收件人。

[草稿]

### 羅兵咸永道會計師事務所信箋

### 致中梁百悅智佳服務有限公司及華泰金融控股(香港)有限公司列位董事就歷史財務資料出具的會計師報告

#### 緒言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就中梁百悅智佳服務有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-[●]至I-[●]頁)，此等歷史財務資料包括於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日的綜合資產負債表、貴公司於二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日的資產負債表，以及截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二一年六月三十日止六個月(「往績記錄期間」)的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-65頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於貴公司日期為[日期]文件日期有關貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行[編纂]股份的文件(「文件」)內。

#### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

#### 申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號，「投

資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執执行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

## 意見

我們認為，就本會計師報告而言，該等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映了 貴公司於二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日的財務狀況及 貴集團於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日的綜合財務狀況，及 貴集團於往績記錄期間的綜合財務表現及綜合現金流量。

## 審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱 貴集團追加期間的比較財務資料，該等財務資料包括截至二零二零年六月三十日止六個月的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。 貴公司董事負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準，呈列及編製追加期間的比較財務資料。我們的責任是基於我們的審閱對追加期間的比較財務資料作出結論。我們根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則第2410號》「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱工作。審閱包括作出查詢（主要向負責財務及會計工作的人員查詢）以及進行分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據《香港審計準則》進行審核的範圍，因此無法令我們保證將知悉於審核中可能被發現的所有重大事宜。因

此，我們不發表審核意見。根據我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們認為，就本會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及公司（清盤及雜項條文）條例下事項出具的報告

### 調整

在擬備歷史財務資料時，並無對載於第I-4頁中所界定的相關財務報表作出調整。

### 股息

歷史財務資料附註28載有關於中梁百悅智佳服務有限公司就往績記錄期間支付的股息的資料。

貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立日期並未有擬備任何法定財務報表。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港

[日期]

## I 貴集團歷史財務資料

### 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。

貴集團於往績記錄期間的綜合財務報表(歷史財務資料據此編製)已由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審計(「相關財務報表」)。

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」)。

## 附錄一

## 會計師報告

### 綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元
收益	6	175,836	353,745	704,542	215,570	662,574
銷售成本	7	(116,730)	(244,775)	(504,342)	(155,402)	(434,737)
毛利		59,106	108,970	200,200	60,168	227,837
行政開支	7	(22,782)	(43,030)	(86,115)	(25,023)	(74,304)
金融資產減值虧損淨額	3.1.2	(371)	(1,608)	(1,239)	(2,541)	(5,112)
其他收入	9	1	1,336	3,103	1,660	2,762
其他(虧損)/收益淨額	10	(42)	—	771	425	3
經營溢利		35,912	65,668	116,720	34,689	151,186
財務收入		16	168	626	91	854
財務成本		(287)	(316)	(177)	(116)	(5,038)
財務(成本)/收入—淨額	11	(271)	(148)	449	(25)	(4,184)
除所得稅前溢利		35,641	65,520	117,169	34,664	147,002
所得稅開支	12	(8,997)	(17,698)	(30,940)	(8,793)	(41,404)
年/期內溢利		26,644	47,822	86,229	25,871	105,598
其他全面收益						
不會重新分類至損益的項目						
貨幣換算差額		—	—	—	—	(4,738)
年/期內其他全面收益， 扣除稅項		—	—	—	—	(4,738)
年/期內全面收益總額		26,644	47,822	86,229	25,871	100,860
下列人士應佔溢利：						
— 貴公司擁有人		26,644	48,098	85,428	25,694	104,424
— 非控股權益		—	(276)	801	177	1,174
		26,644	47,822	86,229	25,871	105,598
下列人士應佔全面收益總額：						
— 貴公司擁有人		26,644	48,098	85,428	25,694	99,686
— 非控股權益		—	(276)	801	177	1,174
		26,644	47,822	86,229	25,871	100,860
貴公司擁有人應佔溢利之每股 盈利(以每股人民幣列示)						
— 基本及攤薄	13	2.66	4.81	8.54	2.57	10.26

附註：以上呈列之每股盈利並無計及根據於[日期]通過的股東書面決議案的建議[編纂]，原因是於本報告日期建議[編纂]並未生效。

## 附錄一

## 會計師報告

### 綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一八年	二零一九年	二零二零年	六月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	14	124	2,077	5,445	19,301
無形資產	15	299	1,346	58,268	91,806
商譽	15	—	—	124,921	240,837
使用權資產	23	2,676	1,968	2,191	4,947
遞延稅項資產	25	220	2,604	1,899	3,609
按公平值計入損益的金融資產	18	—	—	—	265
		<u>3,319</u>	<u>7,995</u>	<u>192,724</u>	<u>360,765</u>
<b>流動資產</b>					
貿易及其他應收款項以及預付款項	17	83,092	204,874	260,293	451,870
按公平值計入損益的金融資產	18	—	—	20,971	—
現金及現金等價物	19	<u>11,484</u>	<u>50,192</u>	<u>232,054</u>	<u>612,799</u>
		<u>94,576</u>	<u>255,066</u>	<u>513,318</u>	<u>1,064,669</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>97,895</u></u>	<u><u>263,061</u></u>	<u><u>706,042</u></u>	<u><u>1,425,434</u></u>
<b>權益</b>					
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>					
股本	20	—	—	—	—
其他儲備	21	1,884	5,347	27,489	130,600
保留盈利		<u>25,965</u>	<u>70,600</u>	<u>143,553</u>	<u>180,563</u>
		27,849	75,947	171,042	311,163
<b>非控股權益</b>		<u>—</u>	<u>(31)</u>	<u>7,691</u>	<u>23,370</u>
<b>總權益</b>		<u><u>27,849</u></u>	<u><u>75,916</u></u>	<u><u>178,733</u></u>	<u><u>334,533</u></u>

## 附錄一

## 會計師報告

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一八年	二零一九年	二零二零年	六月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
租賃負債 . . . . .	23	1,214	106	431	2,031
其他應付款項 . . . . .	24	1,249	—	—	11,370
遞延稅款負債 . . . . .	25	—	—	14,448	23,519
非控股權益認沽期權的金融負債 . . . . .	26	—	—	—	10,412
		<u>2,463</u>	<u>106</u>	<u>14,879</u>	<u>47,332</u>
<b>流動負債</b>					
借款 . . . . .	22	—	—	—	39,678
合約負債 . . . . .	6	10,572	51,344	150,806	244,236
租賃負債 . . . . .	23	1,368	1,665	1,344	2,446
貿易及其他應付款項 . . . . .	24	46,461	105,442	312,399	507,859
即期所得稅負債 . . . . .		9,182	28,588	47,881	41,086
按攤銷成本計量附帶贖回權的金融工具 . . . . .	27	—	—	—	208,264
		<u>67,583</u>	<u>187,039</u>	<u>512,430</u>	<u>1,043,569</u>
<b>負債總額 . . . . .</b>		<u>70,046</u>	<u>187,145</u>	<u>527,309</u>	<u>1,090,901</u>
<b>總權益及負債 . . . . .</b>		<u>97,895</u>	<u>263,061</u>	<u>706,042</u>	<u>1,425,434</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 貴公司資產負債表

		於 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零二一年 六月三十日 人民幣千元
	附註		
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的投資	1.2	—	291,617
<b>流動資產</b>			
其他應收款項及[編纂]預付款項		[編纂]	[編纂]
現金及現金等價物		—	14,749
<b>資產總值</b>		<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>			
股本		—	—
其他儲備		—	111,618
累計虧損		(5,529)	(16,466)
<b>權益總額</b>		<u>(5,529)</u>	<u>95,152</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		8,998	11,393
按攤銷成本計量附帶贖回權的金融工具	27	—	208,264
<b>負債總額</b>		<u>8,998</u>	<u>219,657</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>3,469</u>	<u>314,809</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 綜合權益變動表

	貴公司擁有人應佔					
	股本	其他儲備	保留盈利	總計	非控股權益	總權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年一月一日之結餘	—	4,220	1,985	6,205	—	6,205
全面收益						
年內溢利	—	—	26,644	26,644	—	26,644
與擁有人以其擁有人身份進行之交易						
共同控制下收購的一間附屬公司						
(附註21(a))	—	(5,000)	—	(5,000)	—	(5,000)
提取法定盈餘公積金(附註21(b))	—	2,664	(2,664)	—	—	—
	—	(2,336)	(2,664)	(5,000)	—	(5,000)
於二零一八年十二月三十一日之結餘	—	1,884	25,965	27,849	—	27,849
於二零一九年一月一日之結餘	—	1,884	25,965	27,849	—	27,849
全面收益						
年內溢利	—	—	48,098	48,098	(276)	47,822
與擁有人以其擁有人身份進行之交易						
非控股權益出資	—	—	—	—	245	245
提取法定盈餘公積金(附註21(b))	—	3,463	(3,463)	—	—	—
	—	3,463	(3,463)	—	245	245
於二零一九年十二月三十一日之結餘	—	5,347	70,600	75,947	(31)	75,916
於二零二零年一月一日之結餘	—	5,347	70,600	75,947	(31)	75,916
全面收益						
年內溢利	—	—	85,428	85,428	801	86,229
與擁有人以其擁有人身份進行之交易						
當時股東出資(附註21(c))	—	19,667	—	19,667	—	19,667
收購附屬公司(附註30(a))	—	—	—	—	6,821	6,821
非控股權益出資	—	—	—	—	100	100
提取法定盈餘公積金(附註21(b))	—	2,475	(2,475)	—	—	—
向當時的股東宣派的股息(附註28)	—	—	(10,000)	(10,000)	—	(10,000)
	—	22,142	(12,475)	9,667	6,921	16,588
二零二零年十二月三十一日之結餘	—	27,489	143,553	171,042	7,691	178,733

## 附錄一

## 會計師報告

	貴公司擁有人應佔					
	股本	其他儲備	保留盈利	總計	非控股權益	總權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二一年一月一日之結餘	—	27,489	143,553	171,042	7,691	178,733
全面收益						
期內溢利	—	—	104,424	104,424	1,174	105,598
其他全面收益						
貨幣換算差額	—	(4,738)	—	(4,738)	—	(4,738)
與擁有人以其擁有人身份進行之交易						
股東出資(附註21(e))	—	117,652	—	117,652	—	117,652
確認按攤銷成本計量附帶贖回權的金融工具 (附註21)	—	(1,299)	—	(1,299)	—	(1,299)
於收購附屬公司時授出的認沽期權(附註26)	—	(10,412)	—	(10,412)	—	(10,412)
收購附屬公司(附註30(b))	—	—	—	—	14,505	14,505
貴集團重組的影響(附註21(d))	—	(5,506)	—	(5,506)	—	(5,506)
提取法定盈餘公積金(附註21(b))	—	7,414	(7,414)	—	—	—
向當時的股東宣派的股息(附註28)	—	—	(60,000)	(60,000)	—	(60,000)
	—	107,849	(67,414)	40,435	14,505	54,940
於二零二一年六月三十日之結餘	—	130,600	180,563	311,163	23,370	334,533
(未經審核)						
於二零二零年一月一日之結餘	—	5,347	70,600	75,947	(31)	75,916
全面收益						
期內溢利	—	—	25,694	25,694	177	25,871
與擁有人以其擁有人身份進行之交易						
提取法定盈餘公積金(附註21(b))	—	808	(808)	—	—	—
於二零二零年六月三十日之結餘	—	6,155	95,486	101,641	146	101,787

## 附錄一

## 會計師報告

### 綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)						
<b>經營活動所得現金流量</b>						
經營所得／(所用)現金	29	18,932	48,578	269,310	(17,722)	231,593
已付所得稅		(2)	(676)	(12,859)	(12,520)	(51,260)
<b>經營活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>18,930</b>	<b>47,902</b>	<b>256,451</b>	<b>(30,242)</b>	<b>180,333</b>
<b>投資活動所得現金流量</b>						
購買物業、廠房及設備	14	(108)	(2,148)	(3,451)	(1,049)	(1,915)
出售物業、廠房及設備的所得款項		—	14	152	37	200
購買無形資產	15	(308)	(1,430)	(226)	(226)	(172)
購買按公平值計入損益的金融資產	3.1.5(b)	—	—	(80,900)	(33,400)	(4,000)
出售按公平值計入損益的金融資產的所得款項	3.1.5(b)	—	—	91,366	33,548	25,182
向關聯方墊付現金		—	—	(3,241)	(1,603)	(69)
收回向關聯方墊付現金		—	—	—	—	2,821
收購附屬公司(扣除獲得之現金及現金等價物)	30	—	—	(85,442)	10,277	(65,194)
<b>投資活動(所用)／所得現金淨額</b>		<b>(416)</b>	<b>(3,564)</b>	<b>(81,742)</b>	<b>7,584</b>	<b>(43,147)</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>						
非控股權益注資		—	245	100	—	—
當時股東注資	21(c)	—	—	19,667	—	—
股東注資	21(e)	—	—	—	—	117,652
從發行附帶贖回權並按攤銷成本計量的金融工具收取的所得款項	29(a)	—	—	—	—	202,285
為進行重組向股東收購附屬公司	21(d)	—	—	—	—	(5,506)
償還來自關聯方的現金墊款		(10,448)	—	—	—	(162)
收到來自關聯方之現金墊款		—	57	1,710	84	—
償還應付一名第三方的貸款及利息		—	—	(1,499)	(1,499)	—
向當時股東派付股息	28	—	—	(10,000)	—	(60,000)
租賃付款本金部分及利息		(1,070)	(1,932)	(2,523)	(1,370)	(1,583)
已付[編纂]		—	—	[編纂]	—	[編纂]
就收購一間附屬公司向一名關聯方付款		—	(4,000)	—	—	(1,000)
<b>融資活動(所用)／所得現金淨額</b>		<b>(11,518)</b>	<b>(5,630)</b>	<b>7,153</b>	<b>(2,785)</b>	<b>248,553</b>
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>						
年／期初現金及現金等價物		6,996	38,708	181,862	(25,443)	385,739
匯率變動對現金及現金等價物的影響		4,488	11,484	50,192	50,192	232,054
		—	—	—	—	(4,994)
<b>年／期末現金及現金等價物</b>	19	<b>11,484</b>	<b>50,192</b>	<b>232,054</b>	<b>24,749</b>	<b>612,799</b>

## II 歷史財務資料附註

### 1 一般資料、重組及呈列基準

#### 1.1 一般資料

中梁百悅智佳服務有限公司（「貴公司」）於二零二零年十一月十三日根據開曼群島公司法（一九六一年第3號法第22章，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司的註冊辦事處地址為Vistra (Cayman) Limited, P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205 Cayman Islands, Cayman Islands。

貴公司是一間投資控股公司，其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）主要於中華人民共和國（「中國」）從事提供物業管理服務及相關增值服務（「[編纂]業務」）。貴公司的最終控股方為楊劍先生（「楊先生」，「控股股東」）。

除另有說明外，歷史財務資料乃以人民幣呈列。

#### 1.2 重組

於完成重組（「重組」）前，[編纂]業務主要由上海良中管理諮詢有限公司（「上海良中」）持有的中國附屬公司營運（以下統稱「營運公司」）。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年六月三十日止六個月（「往績記錄期間」），[編纂]業務由楊先生最終控制。

為了籌備 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板[編纂]，貴集團按照以下步驟進行重組，主要包括：

- (1) 貴公司於二零二零年十一月十三日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。於其註冊成立日期，一份繳足股份按面值獲配發及發行予創辰國際有限公司（「創辰」，於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的有限公司），隨後由楊先生間接全資擁有。

於同日，貴公司配發及發行合共9,999股股份予創辰、創卓國際有限公司（「創卓」，楊先生間接全資擁有的一間英屬處女群島公司）、創沅國際有限公司（「創沅」，楊先生的配偶徐曉群女士間接全資擁有的一間英屬處女群島公司）、創志國際有限公司（「創志」，李家城先生（「李先生」）（間接全資擁有的一間英屬處女群島公司）及創同國際有限公司（「創同」，馬飛先生（「馬先生」）間接全資擁有的一間英屬處女群島公司）。於該等配發及發行完成後，貴公司分別由創辰、創卓、創沅、創志及創同擁有約72.71%、14.29%、1.78%、8.67%及2.55%。

- (2) 百悅國際有限公司（「百悅國際」）於二零二零年十一月十七日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。於其註冊成立日期，百悅國際的一股繳足股份按面值配發及發行予 貴公司，百悅國際因此由 貴公司全資擁有。
- (3) 百悅智佳香港有限公司（「百悅智佳香港」）於二零二零年十一月二十七日在香港註冊成立為有限公司。於其註冊成立日期，百悅智佳香港的一股股份已按認購價1港元（「港元」）配發及發行予百悅國際，百悅智佳香港因此由百悅國際全資擁有。

## 附錄一

## 會計師報告

- (4) 上海創之信管理諮詢有限公司(「上海創之信」)及創之誠(天津)投資有限公司(「天津創之誠」)分別於二零二零年十二月十四日及二零二一年一月二十二日在中國成立為有限公司。自其成立以來，上海創之信及天津創之誠由百悅智佳香港全資擁有。
- (5) 於二零二零年十一月三日，上海創評管理諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海創評」，一間分別由李先生、馬先生及上海創淞管理諮詢有限公司直接擁有76.5%、22.5%及1.0%的有限合夥企業)與上海創奮企業發展有限公司(「上海創奮」，為上海良中之中間控股公司)訂立注資協議，據此，上海創評向上海良中注資人民幣14,667,000元，其中人民幣618,000元注入上海良中的註冊資本，餘下人民幣14,049,000元注入上海良中的資本儲備。於該注資完成後，上海良中分別由上海創奮及上海創評擁有89%及11%。
- (6) 於二零二零年十二月二十四日，銳安有限公司(「銳安」，一間由Jeffrey Yan-Leun先生(「Yung先生」，為獨立於 貴集團之第三方)全資擁有之投資控股公司)與上海創奮訂立股權轉讓協議，據此，銳安以代價人民幣5,000,000元向上海創奮收購其於上海良中的2%股權。於該收購完成後，上海良中由上海創奮、上海創評及銳安有限公司分別擁有87%、11%及2%權益。
- (7) 於二零二一年一月二十日，上海創之信向上海良中注資約人民幣181.6百萬元。於該注資完成後，上海良中分別由上海創之信、上海創奮、上海創評及銳安擁有97%、2.61%、0.33%及0.06%。
- (8) 於二零二一年一月二十七日，創卓以現金方式向 貴公司出資140,653,000港元(相當於人民幣117,652,000元)，全部計入 貴公司其他儲備。
- (9) 於二零二一年一月二十八日，上海創奮將其於上海良中的2.61%股權轉讓予天津創之誠，代價為人民幣4,888,000元。於同日，上海創評將其於上海良中的0.33%股權轉讓予天津創之誠，代價為人民幣618,000元。於該股權轉讓完成後，上海良中分別由上海創之信、天津創之誠及銳安擁有97%、2.94%及0.06%。
- (10) 於二零二一年一月二十九日，亨盛有限公司(「亨盛」，由楊先生全資擁有之公司)將其於康勝有限公司(「康勝」，為銳安之唯一直接控股公司)的股份轉讓予 貴公司，並由透過配發及發行204股股份結付。於該股份轉讓完成後，康勝及銳安成為 貴公司的全資附屬公司，而 貴公司由創辰、創卓、創沅、創志、創同及亨盛分別擁有約71.26%、14%、1.74%、8.5%、2.5%及2%。

## 附錄一

## 會計師報告

於重組完成後及截至本報告日期，公司直接或間接擁有權益的附屬公司如下：

公司名稱	註冊成立／成立 國家／地點及日期	註冊／發行及 實繳資本	貴集團股權應佔				於本報告 日期	主要業務／經營地點	附註
			於十二月三十一日			於			
			二零一八年	二零一九年	二零二零年	六月三十日 二零二一年			
<b>直接擁有：</b>									
百悅國際	英屬處女群島， 二零二零年 十一月十七日	50,000美元／1美元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	英屬處女群島投資活動	(i)
康勝	英屬處女群島， 二零二零年 十月八日	50,000美元／1美元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	英屬處女群島投資活動	(i)
<b>間接擁有：</b>									
百悅智佳香港	香港， 二零二零年 十一月二十七日	1港元／1港元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	香港投資活動	(i)
銳安有限公司	香港， 二零二零年 十一月十七日	1港元／1港元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	香港投資活動	(i)
上海創之信管理諮詢 有限公司	中國， 二零二零年 十二月十四日	人民幣200,000,000元／ 人民幣10,000,000元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	上海業務諮詢服務	(i)
創之誠(天津)投資 有限公司	中國， 二零二一年 一月二十二日	50,000,000美元／ 12,000,000美元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	天津投資活動	(i)
上海良中管理諮詢 有限公司	中國， 二零一八年 三月二十三日	人民幣387,266,000元／ 人民幣219,351,000元	100%	100%	100%	100%	100%	上海業務諮詢服務	(i)
上海中城雲城市建設 服務有限公司	中國， 二零二零年 十一月十九日	人民幣10,000,000元／ 人民幣零元	不適用	不適用	100%	100%	100%	上海公共設施管理	(i)
上海中鉞物業服務 有限公司	中國， 二零二零年 五月八日	人民幣10,000,000元／ 人民幣零元	不適用	不適用	100%	100%	100%	上海物業管理服務	(i)
徐州桂悅物業服務 有限公司	中國， 二零二零年 五月十八日	人民幣2,000,000元／ 人民幣104,000元	不適用	不適用	51%	51%	51%	徐州物業管理服務	(i)
重慶中鉞梁住物業服務 有限公司	中國， 二零二零年 九月二十二日	人民幣1,000,000元／ 人民幣零元	不適用	不適用	100%	100%	100%	重慶物業管理服務	(i)
唯雅(廣州)企業管理 有限公司(ii)	中國， 二零二一年 一月十五日	人民幣1,000,000元／ 人民幣1,000,000元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	廣州業務諮詢服務	(i)
浙江綠博物業服務 有限公司(ii)	中國， 二零二二年 九月二十四日	人民幣30,100,000元／ 人民幣1,000,000元	不適用	不適用	60%	60%	60%	溫州物業管理服務	(i)
上海中梁物業發展 有限公司	中國， 二零一六年 十二月十五日	人民幣130,000,000元／ 人民幣36,085,000元	100%	100%	100%	100%	100%	上海物業管理服務	(i)

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	註冊成立／成立 國家／地點及日期	註冊／發行及 實繳資本	貴集團股權應佔				於本報告 日期	主要業務／經營地點	附註
			於十二月三十一日			於			
			二零一八年	二零一九年	二零二零年	六月三十日 二零二一年			
濟寧中梁和泰物業服務有限公司	中國， 二零一九年 五月十三日	人民幣2,000,000元/ 人民幣255,000元	不適用	51%	51%	51%	51%	濟寧物業管理服務	(i)
寧波中梁物業服務有限公司	中國， 二零一七年 一月四日	人民幣3,000,000元/ 人民幣零元	100%	100%	100%	100%	100%	寧波物業管理服務	(i)
合肥群盛物業管理服務有限公司	中國， 二零零八年 九月十九日	人民幣3,000,000元/ 人民幣零元	100%	100%	100%	100%	100%	合肥物業管理服務	(i)
綿陽梁住中梁物業服務有限公司	中國， 二零一八年 九月十八日	人民幣3,000,000元/ 人民幣零元	100%	100%	100%	100%	100%	綿陽物業管理服務	(i)
上海梁騰廣告設計有限公司	中國， 二零一九年 九月二十三日	人民幣2,000,000元/ 人民幣零元	不適用	100%	100%	100%	100%	上海廣告服務	(i)
上海梁尊裝飾服務有限公司	中國， 二零一九年 三月六日	人民幣500,000元/ 人民幣零元	不適用	100%	100%	100%	100%	上海建築裝修服務	(i)
上海梁盛裝飾服務有限公司	中國， 二零一九年 五月三十日	人民幣500,000元/ 人民幣零元	不適用	100%	100%	100%	100%	上海建築裝修服務	(i)
上海富禹房地產諮詢有限公司	中國， 二零一六年 六月八日	人民幣1,000,000元/ 人民幣零元	100%	100%	100%	100%	100%	上海房地產營銷服務	(i)
上海梁馳智能科技有限公司	中國， 二零一九年 十一月十三日	人民幣1,000,000元/ 人民幣零元	不適用	100%	100%	100%	100%	上海科技服務	(i)
上海衍梁房地產諮詢有限公司	中國， 二零一九年 八月二十八日	人民幣500,000元/ 人民幣零元	不適用	100%	100%	100%	100%	上海房地產營銷服務	(i)
梁騰國際旅行社(上海)有限公司	中國， 二零二零年 十月三十日	人民幣1,000,000元/ 人民幣零元	不適用	不適用	100%	100%	100%	上海業務諮詢服務	(i)
廣州懷誠企業管理有限公司(ii)	中國， 二零二零年 十一月三日	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	廣州業務諮詢服務	(i)
溫州中梁物業服務有限公司(ii)	中國， 二零一一年 五月二十日	人民幣5,100,000元/ 人民幣500,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	溫州物業管理服務	(i)
欽州市中梁和傑物業服務有限公司	中國， 二零二零年 四月七日	人民幣2,000,000元/ 人民幣零元	不適用	不適用	51%	51%	51%	欽州物業管理服務	(i)
定西中梁綠洲物業服務有限責任公司	中國， 二零二零年 八月五日	人民幣2,000,000元/ 人民幣零元	不適用	不適用	55%	55%	55%	定西物業管理服務	(i)

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	註冊成立／成立 國家／地點及日期	註冊／發行及 實繳資本	貴集團股權應佔				於本報告 日期	主要業務／經營地點	附註
			於十二月三十一日			於			
			二零一八年	二零一九年	二零二零年	六月三十日 二零二一年			
包頭中梁物業服務有限公司	中國， 二零二零年 九月二十四日	人民幣1,000,000元/ 人民幣零元	不適用	不適用	51%	51%	51%	包頭物業管理服務	(i)
廣西中梁京貿物業服務有限公司	中國， 二零二零年 十月十五日	人民幣2,000,000元/ 人民幣零元	不適用	不適用	51%	51%	51%	欽州物業管理服務	(i)
佛山中梁萊蒙物業服務有限公司	中國， 二零二零年 十二月八日	人民幣500,000元/ 人民幣零元	不適用	不適用	51%	51%	51%	佛山物業管理服務	(i)
廣州中梁京偉物業服務有限公司	中國， 二零二零年 十二月十四日	人民幣50,000,000元/ 人民幣零元	不適用	不適用	51%	51%	51%	廣州物業管理服務	(i)
上海睿証科技有限公司	中國， 二零二一年 四月十九日	人民幣20,000,000元/ 人民幣零元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	上海科技服務	(i)
上海梁泊科技有限公司	中國， 二零二一年 六月一日	人民幣5,000,000元/ 人民幣零元	不適用	不適用	不適用	70%	70%	上海科技服務	(i)
上海梁家科技有限公司	中國， 二零二一年 六月七日	人民幣5,000,000元/ 人民幣零元	不適用	不適用	不適用	51%	51%	上海科技服務	(i)
上海梁馳科技服務有限公司	中國， 二零二一年 六月七日	人民幣10,000,000元/ 人民幣10,000,000元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	上海科技服務	(i)
上海梁覆科技有限公司	中國， 二零二一年 六月二十三日	人民幣1,000,000元/ 人民幣零元	不適用	不適用	不適用	51%	51%	上海科技服務	(i)
廣東中梁龍圖物業服務有限公司	中國， 二零二一年 二月二十四日	人民幣5,000,000元/ 人民幣零元	不適用	不適用	不適用	51%	51%	佛山物業管理服務	(i)
廣州中梁萬成物業服務有限公司	中國， 二零二一年 六月三日	人民幣500,000元/ 人民幣零元	不適用	不適用	不適用	51%	51%	廣州物業管理服務	(i)
徐州創月管理諮詢有限公司	中國， 二零二一年 一月二十五日	人民幣2,000,000元/ 人民幣零元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	徐州物業管理服務	(i)
宜都中梁宇恆物業服務有限公司	中國， 二零二一年 一月二十六日	人民幣100,000元/ 人民幣零元	不適用	不適用	不適用	51%	51%	宜都物業管理服務	(i)
中梁沛居物業服務(上海)有限公司	中國， 二零二一年 六月二十三日	人民幣2,000,000元/ 人民幣零元	不適用	不適用	不適用	51%	51%	上海物業管理服務	(i)
江西華夏物業管理有限公司(ii)	中國， 二零零七年 十一月二十一日	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	不適用	不適用	不適用	80%	80%	南昌物業管理服務	(i)

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	註冊成立／成立 國家／地點及日期	註冊／發行及 實繳資本	貴集團股權應佔				於本報告 日期	主要業務／經營地點	附註
			於十二月三十一日			於			
			二零一八年	二零一九年	二零二零年	六月三十日 二零二一年			
江西省國翔物業服務有限公司(ii) . . . . .	中國， 二零一零年 三月二十九日	人民幣3,000,000元/ 人民幣零元	不適用	不適用	不適用	80%	80% 贛州物業管理服務	(i)	
杭州愛中物業管理有限公司(ii) . . . . .	中國， 二零零八年 十一月十七日	人民幣50,000,000元/ 人民幣20,739,000元	不適用	不適用	不適用	51%	51% 杭州物業管理服務	(i)	
海寧市四海之家物業管理有限公司(ii) . . . . .	中國， 二零一三年 六月二十三日	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	不適用	不適用	不適用	100%	100% 嘉興物業管理服務	(i)	
漢中佳坤物業管理責任公司(ii) . . . . .	中國， 二零一二年 八月二十九日	人民幣3,000,000元/ 人民幣500,000元	不適用	不適用	不適用	60%	60% 漢中物業管理服務	(i)	
南通通泉物業服務有限公司(ii) . . . . .	中國， 二零一一年 四月十二日	人民幣5,080,000元/ 人民幣800,000元	不適用	不適用	不適用	100%	100% 南通物業管理服務	(i)	
如皋尚安服務有限公司(ii) . . . . .	中國， 二零一八年 十月二十六日	人民幣1,000,000元/ 人民幣500,000元	不適用	不適用	不適用	100%	100% 南通物業管理服務	(i)	

(i) 因該等公司為新註冊成立或因註冊成立地法律法規不要求刊發經審核賬目，該等公司概無刊發經審核財務報表。

(ii) 該等公司乃由 貴集團於往績記錄期間收購，業務合併詳情披露於附註30。

### 1.3 編製基準

緊接重組前及緊隨重組後，[編纂]業務由上海良中持有。[編纂]業務主要透過上海良中的中國附屬公司進行。根據重組，上海良中及[編纂]業務轉讓予 貴公司並由 貴公司持有。 貴公司於重組前並無涉及任何業務且並不符合業務的定義。重組僅僅為[編纂]業務重組，並無改變該業務的管理，且[編纂]業務的控股股東維持不變。

因此，重組產生的 貴集團被視為上海良中旗下[編纂]業務的持續，及就本報告而言，歷史財務資料乃按上海良中綜合財務報表的持續而編製及呈列，而所有呈列期間 貴集團資產及負債乃採用[編纂]業務的賬面值確認及計量。

公司間交易以及集團公司間交易結餘及未變現收益／虧損按綜合基準予以對銷。

## 附錄一

## 會計師報告

### 2 重大會計政策概要

編製歷史財務資料應用的主要會計政策載列如下。除另有說明外，該等政策已貫徹一致應用於所有呈列的年度。香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「來自客戶合約收益」自二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效及香港財務報告準則第16號「租賃」自二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。貴集團已於往績記錄期間貫徹應用香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號。

#### 2.1 編製基準

歷史財務資料按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。除若干金融資產按公平值計量外，歷史財務資料按照歷史成本法編製。

於往績記錄期間，香港會計師公會已頒佈以下尚未生效且貴集團並無提前採納的新訂準則及現有準則的修訂本：

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二三年一月一日
香港詮釋第5號（修訂本）	財務報表的呈列—借款人對包含按要求 還款條款的定期貸款的分類	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動	二零二三年一月一日
經修訂會計指引第5號	共同控制合併下的合併會計處理	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第3號 （修訂本）	概念框架參考更新	二零二二年一月一日
香港會計準則第16號 （修訂本）	作擬定用途前之所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號 （修訂本）	有償合約—履行合約的成本	二零二二年一月一日
年度改進	二零一八年至二零二零年週期香港財務 報告準則年度改進	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 （修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資	尚待釐定

貴集團已開始評估該等新訂或經修訂準則及修訂本的影響。根據貴集團作出之初步評估，於該等準則及修訂本生效時，預期將不會對貴集團的綜合財務報表造成重大影響。

## 2.2 綜合原則及權益會計處理

### 附屬公司

附屬公司指 貴集團對其擁有控制權的所有實體（包括結構性實體）。倘 貴集團就其參與實體業務所得可變回報承擔風險或擁有權利並能通過對該實體的權力影響該等回報，則 貴集團對該實體擁有控制權。附屬公司自控制權轉移至 貴集團之日起全面合併。自控制權終止之日起停止合併。

會計收購法用於列賬 貴集團的業務合併（參考附註2.3）。

公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益均予對銷。除非交易提供已轉讓資產的減值證據，否則未變現虧損亦予對銷。附屬公司的會計政策已在需要時作出更改，以確保與 貴集團所採納政策一致。

附屬公司業績及股本的非控股權益分別於綜合全面收益表、權益變動表及資產負債表中單獨列示。

## 2.3 業務合併

採用會計收購法將所有業務合併（受共同控制的業務合併除外）入賬，無論是否已收購權益工具或其他資產。就收購附屬公司轉讓的對價包括：

- 所轉讓資產的公平值
- 對被收購業務的前擁有人產生的負債
- 貴集團發行的股權
- 因或然對價安排產生的任何資產或負債的公平值，及
- 於附屬公司任何先前存在的股權的公平值。

於業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或有負債，初步按其於收購日期的公平值計量（除少數例外情況外）。 貴集團根據逐項收購基準，按公平值或非控股權益佔被收購實體可識別資產淨值的比例，確認被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時列作開支。下列各項：

- 已轉讓的對價，
- 被收購實體任何非控股權益金額，及
- 於被收購實體的任何先前股本權益於收購日期的公平值

超出已收購可識別資產淨值的公平值時，其差額以商譽列賬。倘該等金額低於所收購業務可識別資產淨值的公平值，則該差額直接於損益中確認為議價收購。

倘遞延結算現金對價任何部分，則未來應付金額貼現至其於交易日期的現值。所用貼現率為實體的增量借款利率，即按可比較條款及條件從獨立融資人獲得類似借款所依據的利率。或然對價分類為股權或金融負債。分類為金融負債的金額隨後按公平值重新計量，公平值變動於損益中確認。

倘業務合併分階段進行，收購方原先所持被收購方股權於收購日期的賬面值按收購日期的公平值重新計量。該重新計量產生的任何收益或虧損於損益中確認。

#### 受共同控制的業務合併

歷史財務資料包含發生共同控制合併的實體或業務的財務報表項目，猶如該等實體或業務自其首次受控股方控制日期起已經綜合入賬。

合併實體或業務的資產淨值乃採用控股方角度的現有賬面值進行綜合入賬。並無就商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債的公平值淨額超過共同控制合併時的成本的部分確認任何金額(以控股方權益持續為限)。

綜合全面收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期起或自合併實體或業務首次受共同控制日期(以較短期間為準)起的業績，而不管共同控制合併的日期。

該等實體採納一系列統一的會計政策。所有集團內公司間交易、結餘以及合併實體或業務間交易的未變現收益於綜合時對銷。

#### 2.4 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本扣除減值列賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司的業績由 貴公司按已收及應收股息入賬。

倘於附屬公司的投資產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額，或倘該投資於獨立財務報表內的賬面值超過被投資方資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表內的賬面值，則於收到該等投資股息時須對該等於附屬公司的投資進行減值測試。

#### 2.5 外幣換算

##### (a) 功能及呈列貨幣

貴集團各實體的財務報表所列項目使用實體運營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以 貴公司的呈列貨幣人民幣呈列。 貴集團的功能貨幣為港元。

##### (b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日期的匯率換算為功能貨幣。該等交易結算產生的外匯收益及虧損以及按年末匯率換算外幣計值貨幣資產及負債產生的外匯收益及虧損一般於損益確認。倘上述損益與合資格現金流量對沖及合資格淨投資對沖有關或屬於海外業務淨投資的一部分，則會於權益內遞延。

(c) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的海外業務(均無惡性通貨膨脹經濟的貨幣)的業績及財務狀況按以下方式換算為呈列貨幣：

- 所呈列的各資產負債表的資產及負債按資產負債表日期的收市匯率換算
- 各損益表及全面收益表的收入及開支按平均匯率換算(除非此平均值並非於交易日期現行匯率累計影響的合理概約數則另作別論，在此情況下，收入及開支按交易日期的匯率換算)，及
- 由此產生的貨幣換算差額全部於其他全面收益確認。

2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購有關項目直接應佔的支出。

後續成本僅在與該項目相關的未來經濟利益很可能會流入 貴集團及能可靠地計量項目成本的情況下，方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立的資產(如適當)。作為獨立資產入賬的任何組成部分的賬面值在更換時終止確認。所有其他維修及保養於其產生的報告期內計入損益。

折舊於以下估計可使用年期內以直線法計算，以分配其成本(扣除其剩餘價值)：

—設備及傢俬	2至10年
—車輛及其他	4至10年

於各報告期末審查資產的剩餘價值及可使用年期，並會作出調整(如適用)。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則立即將資產的賬面值撇減至其可收回金額。

相關出售的收益及虧損乃通過比較所得款項與賬面值釐定，並列入損益。

2.7 無形資產

計算機軟件

計算機軟件初步按購買及使用所產生之成本確認及計量。計算機軟件按直線法於其估計可使用年期(通常為3年)內攤銷，此反映了無形資產未來經濟利益預期將被消耗的模式。

### 客戶關係及積壓項目

於業務合併中獲得的客戶關係及積壓項目按於收購日期的公平值確認。合約客戶關係及積壓項目具有限可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法就客戶關係及積壓項目的4.5至8年預期年期計算。

### 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，即所轉讓對價、於被收購方之任何非控股權益金額及任何先前於被收購方之權益於收購日期之公平值超出已收購可識別資產淨值之公平值之差額。

就減值測試而言，業務合併所獲得的商譽會分配至預期將受益於合併協同效應的各現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別。商譽所分配的各單位或單位組別為實體內就內部管理目的而監察商譽的最低層次。商譽乃於經營分部層次進行監察。

商譽不會攤銷，但每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。包含商譽的現金產生單位的賬面價值與可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公平值減出售成本的較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

## 2.8 抵銷金融工具

當貴集團目前有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產及負債可互相抵銷，並於綜合資產負債表中報告其淨額。貴集團亦訂立未滿足抵銷標準但仍可於若干情況下抵銷相關金額的安排，例如破產或終止合約。

## 2.9 非金融資產減值

倘發生事件或情況變動，表明賬面值可能無法收回時，則會審閱須作出折舊或攤銷的資產的減值情況。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額的金額確認。可收回金額為資產公平值減銷售成本與使用價值兩者中的較高者。就評估減值而言，資產按當中存有可獨立識別現金流量的最低水平分類。倘非金融資產（商譽除外）出現減值，則會於各報告日期審閱撥回減值的可能性。

## 2.10 投資及其他金融資產

### (a) 分類

貴集團按以下計量類別分類其金融資產：

- 隨後按公平值（計入其他全面收益或損益）計量的金融資產，及
- 按攤銷成本計算的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

按公平值計算的資產的收益及虧損將計入損益或其他全面收益。債務工具的投資將取決於持有投資的業務模式。權益工具的投資將取決於貴集團於初步確認時有否作出不可撤回的選擇將權益投資按公平值計入其他全面收益入賬。

貴集團當且僅當管理該等資產的業務模式改變時重新分類債務投資。

**(b) 確認及終止確認**

正常買賣金融資產乃於買賣日期(即貴集團承諾買賣有關資產當日)確認。當收取金融資產現金流量的權利屆滿或已經轉讓且貴集團已轉讓所有權絕大部分風險及回報時，則終止確認金融資產。

**(c) 計量**

於初步確認時，貴集團按公平值加(倘並非按公平值計入損益的金融資產)收購金融資產直接產生的交易成本計量金融資產。按公平值計入損益列賬的金融資產的交易成本於損益支銷。

**債務工具**

債務工具的其他計量取決於貴集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。

攤銷成本：倘為收取合約現金流量而持有的資產的現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產按攤銷成本計量。對於其後按攤銷成本計量且不屬於對沖關係一部分的債務投資，其收益或虧損於該資產終止確認或減值時於綜合全面收益表確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入財務收入。

按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)的金融資產：倘資產現金流量純粹為本金及利息付款，則持作收取合約現金流量及出售金融資產的資產按公平值計入其他全面收益計量。除減值收益或虧損、利息收益以及外匯收益及虧損確認計入損益外，賬面值的變動計入其他全面收益。該等金融資產終止確認時，之前計入其他全面收益的累計收益或虧損從權益重新分類至損益中，並計入其他收益一淨額。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計算，計入財務收入。外匯收益及虧損在其他收益一淨額中列示，減值開支作為單獨的項目在綜合全面收益表中列報。

按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產：不符合按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益標準的金融資產，按公平值計入損益計量。對於隨後按公平值計入損益計量的債務投資，其收益或虧損計入損益，並於產生期間以淨值在其他收益一淨額中列示。

**(d) 減值**

貴集團以前瞻性基準評估有關按攤銷成本列賬的債務工具的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）。所採用的減值方法取決於信貸風險有否大幅增加。

預期信貸虧損為於金融資產的預期年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）。

就貿易應收款項而言，貴集團應用香港財務報告準則第9號准許的簡化方法，其規定初始確認資產時予以確認的預計使用年期虧損。撥備矩陣依據於具類似信貸風險特徵的貿易應收款項的預期年期內的歷史觀察違約率釐定，並就前瞻性估計進行調整。歷史觀察違約率於每個報告日期進行更新，並對前瞻性估計的變動進行分析。

其他應收款項的減值乃按12個月的預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，惟取決於信貸風險自初始確認起是否顯著增加。倘應收款項的信貸風險自初始確認起顯著增加，則減值按全期預期信貸虧損計量。

**2.11 貿易應收款項及其他應收款項**

應收貿易款項為在日常業務過程中就售出商品或所提供服務應收客戶之款項。倘應收貿易款項及其他應收賬款預期可於一年或之內（或倘時間更長，則在業務正常營運週期）收款，則分類為流動資產。倘未能於一年或之內收款，則以非流動資產呈列。

貿易應收款項初步按無條件代價金額確認，除非其包含重大融資部分，則按公平值確認。貴集團持有貿易應收款項，其目的為收取合約現金流量，因此其後使用實際利率法按攤銷成本計量該等款項。有關貴集團貿易應收款項的更多資料，請參閱附註17，及有關貴集團減值政策的描述，請參閱附註3.1.2。

**2.12 現金及現金等價物**

就編製現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金、金融機構活期存款。

**2.13 股本**

普通股分類為權益。

發行新股或購股權直接應佔之遞增成本乃於權益中列為所得款項之扣減（已扣除稅項）。

**2.14 貿易及其他應付款項**

該等款項指財政年度結束前向貴集團提供的商品及服務而貴集團仍未支付的負債。貿易應付款項獲分類為流動負債，除非付款並非於報告期後12個月內到期。貿易及其他應付款項初始按公平值確認，隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。

## 2.15 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免為當期應課稅收入按各司法權區適用所得稅率之應付稅項，經暫時差異及未使用稅項虧損產生的遞延稅項資產及負債變動調整。

### (a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據 貴公司及其附屬公司營運及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並考慮稅務機構是否可能接受不確定的納稅主張。 貴集團根據最有可能的金額或預期值計量稅項結餘，取決於哪種方法能更好地預測不確定性的解決方案。

### (b) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與其在綜合財務報表中的賬面值產生的暫時差異悉數撥備。然而，倘遞延稅項負債從初步確認商譽產生，則不會予以確認。倘遞延所得稅從交易（企業合併除外）初步確認資產或負債產生，而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則亦不予入賬。遞延所得稅按於報告期末已制定或實質制定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時適用的稅率（及法律）釐定。

遞延稅項資產僅於可能有未來應課稅款項以動用暫時差額及虧損的情況下予以確認。

倘公司可控制暫時差額撥回的時間且有關差額很可能在可見將來不會撥回，遞延稅項負債及資產不會就海外業務投資的賬面值與稅基的暫時差額予以確認。

倘有合法執行權抵銷即期稅項資產及負債，而遞延稅項結餘與同一稅務機關有關時，遞延稅項資產及負債予以抵銷。倘實體有合法執行權抵銷並擬按淨額基準結算，或同時變現資產及結算負債時，即期稅項資產及負債予以抵銷。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟與於其他全面收益確認之項目有關者或與直接於權益中確認之項目有關者則除外。在此情況下，該稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

## 2.16 認沽期權安排

貴集團就附屬公司股權發行的認沽期權，由於 貴集團有責任交付現金或其他金融資產以換取其本身的權益股份，與其有關的潛在現金付款入賬列作金融負債。於有關期權獲行使時根據期權可能須支付的金額，初始按贖回金額的現值確認，並直接於權益確認相應支出。

該等期權（包括交易成本）其後透過「融資成本」增至有關期權於首次可行使日期的應付贖回金額。倘期權到期時未獲行使，有關負債終止確認並對權益作相應調整。

## 2.17 按攤銷成本計量附帶贖回權的金融工具

含有購買 貴公司的權益工具的責任以換取現金或其他金融資產的合約可導致就贖回金額的現值產生金融負債。即使 貴公司作出購買的責任是以對手方行使贖回權為條件，附帶贖回權的金融工具初始按贖回金額的現值確認為金融負債，其後按攤銷成本計量，利息於融資成本扣除。

當且僅當 貴集團的責任獲解除、取消或屆期時， 貴集團方終止確認金融負債。終止確認的金融工具的賬面值計入權益。

## 2.17 僱員福利

### (a) 養老金義務

貴集團僅運作定額供款退休金計劃。根據中國相關規則及法規， 貴集團的中國僱員須參加中國有關省及市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此， 貴集團及其中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。省及市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外， 貴集團無須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產與 貴集團資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

貴集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時列作開支。

### (b) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

貴集團的中國僱員有權參與各種政府監督的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。 貴集團每月按該等僱員薪金的若干百分比向該等基金作出供款，惟受到一定上限的規限。 貴集團與該等基金有關的責任限於每年的應付供款。對住房公積金、醫療保險及其他社會保險的供款於發生時列作開支。

### (c) 離職福利

貴集團在正常退休日期前解僱僱員或僱員自願接受離職以換取該等福利時支付離職福利。 貴集團於以下日期(以較早者為準)確認離職福利：(a) 貴集團無法收回提供該等福利之日；及(b)實體確認重組成本屬香港會計準則第37號範圍內並涉及支付離職福利之日。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。自報告期末起計逾12個月後到期應付的福利將折算至現值。

### (d) 短期責任

工資及薪金(包括非貨幣福利及累積年假)的負債，如預期於僱員提供相關服務的期間結束後12個月內全部清償，則就僱員直至報告期末的服務確認，並按清償負債時預期支付的金額計量。該等負債於資產負債表內列作當期僱員福利責任。

僱員可享有的病假及產假於休假時方予確認。

## 2.19 收益確認

貴集團提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。收益於服務控制權轉移至客戶時確認。視乎合約條款及合約適用法律，服務控制權可於一段時間或某一時間轉移。於與客戶的交易中，貴集團區分貴集團為委託人或代理人。當貴集團作為委託人行事時，相關收益按總額確認，而當貴集團作為代理人行事時，相關收益按淨額確認。

### (a) 物業管理服務

就物業管理服務而言，貴集團按月就所提供的服務開具定額賬單，並按貴集團有權開具發票且與已完成的業績價值直接對應的金額確認為收益。

### (b) 增值服務

非業主增值服務包括(1)協銷服務，於提供該等服務並獲客戶接納時隨時間確認為收益；(2)交付前服務，主要包括(i)向物業開發商提供的開業籌備服務，於提供該等服務並獲客戶接納時隨時間確認為收益；及(ii)檢查服務，於提供該等服務並獲客戶接納時確認為收益；及(3)其他服務，主要包括初步規劃和設計諮詢服務，於提供該等服務並獲客戶接納時隨時間確認為收益。

社區增值服務包括(1)交鑰匙裝飾及裝修服務，於提供該等服務並獲客戶接納時隨時間確認為收益；(2)物業代理服務，於提供該等服務並獲客戶接納時確認為收益；(3)公用區域管理服務，於提供該等服務並獲客戶接納時隨時間確認為收益；及(4)生活及旅行服務，主要包括銷售商品，於提供該等商品及獲客戶接納時確認為收益。

倘合約涉及銷售多項服務，交易價將根據其相對獨立售價分配至各履約責任。倘無法直接觀察得出獨立售價，則按預期成本加利潤率或採用經調整市場評估法估計，視乎有否可觀察資料而定。

當合約的任何一訂約方已履約，貴集團視乎貴集團履約責任及客戶付款之間的關係將其合約於資產負債表呈列為合約資產或合約負債。

合約資產為貴集團對其已向客戶轉移的服務收取代價的權利。

倘於貴集團向客戶轉移服務前，客戶支付代價或貴集團擁有無條件收取代價的權利，則貴集團於收取付款項或入賬應收款項時(以較早者為準)呈列合約為合約負債。合約負債是貴集團因已向客戶收取代價(或應收客戶的代價金額)而向客戶轉移服務的責任。

應收款項於貴集團擁有無條件收取代價的權利時入賬。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

取得合約所產生的增量成本(如可收回)獲資本化及呈列為資產及其後於確認相關收入時攤銷。

當向客戶轉讓承諾的服務與客戶付款之間的差異被認為屬重大，且若干合約中含有隱含融資成分時，貴集團將按貨幣的時間價值調整交易價格。

## 2.20 利息收入

利息收入按時間比例使用實際利率法確認。

## 2.21 租賃

貴集團租賃多處物業。租賃條款乃按個別基準磋商並載有各種不同的條款及條件。租賃協議並無施加任何條款，惟租賃資產不得用作借貸的抵押品。

租賃於租賃資產可供貴集團使用的日期確認為使用權資產及相應負債。使用權資產於租賃期按直線法折舊。

租賃產生的資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括：

- (a) 固定付款的淨現值(包括實質固定付款)；
- (b) 基於指數或利率的可變動租賃付款；
- (c) 根據承租人的擔保餘值預期應支付的款項；
- (d) 續租權的行使價格(倘若承租人合理地確定行使該權利)；及
- (e) 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映承租人行使該權利)。

租賃付款使用租賃所隱含的利率(倘該利率可被釐定)或貴集團增量借貸利率予以貼現。

租賃付款於本金及財務成本之間作出分配。財務成本於租期內自損益扣除，以使各期負債餘額產生的利息率保持一致。

使用權資產的成本計量包括以下各項：

- (a) 租賃負債初始計量金額；
- (b) 於開始日期或之前所作的任何租賃付款減任何已收取租賃激勵；
- (c) 任何初始直接成本，及
- (d) 復原成本

使用權資產一般於資產可使用年期及租賃期(以較短者為準)按直線基準折舊。

與短期租賃(租賃期為12個月或以下)及低價值資產租賃有關的付款於租賃期按直線法於損益中確認為開支。

## 2.22 股息分派

貴集團已就於報告期末或之前已宣派但於報告期末並未分派之任何股息金額(即已獲適當授權及不再由實體酌情決定之金額)計提撥備。

## 2.23 政府補助

當有合理保證可收到補助，且 貴集團將遵守所有附帶條件時，則按公平值確認政府補助。

與成本有關的政府補助會作遞延，並於與其擬作補償的成本相符的必要期間在綜合全面收益表中確認。

## 3 財務風險管理

本附註闡述 貴集團面臨之財務風險及該等風險對 貴集團未來財務表現之影響。倘與增加額外內容有關，則計入本年度溢利及虧損資料。

貴集團之業務須承受多種財務風險：信貸風險及流動性風險。 貴集團之整體風險管理計劃專注於金融市場之不可預見性，務求盡可能減低對 貴集團財務表現之潛在不利影響。

### 3.1 財務風險因素

#### 3.1.1 外匯風險

由於大部分經營實體位於中國，故 貴集團的正常經營活動主要以人民幣進行。外匯風險主要來自若干附屬公司以功能貨幣以外的外幣計值的貨幣資產。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日， 貴集團並無持有任何以外幣計值的貨幣資產及負債。於二零二一年六月三十日，主要非人民幣資產及負債為以港元(「港元」)及美元(「美元」)計值的現金及現金等價物。人民幣兌外幣匯率波動可能影響 貴集團的經營業績。

於二零二一年六月三十日 貴集團以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	於二零二一年 六月三十日
	人民幣千元
貨幣資產	
— 港元	14,756
— 美元	160,060
	<u>174,816</u>

## 附錄一

## 會計師報告

下表列示人民幣兌相關外幣變動5%的敏感度分析。敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，並就外幣匯率變動5%調整其期末換算。如人民幣兌相關貨幣升值／(貶值)5%，期內溢利增加／(減少)的影響如下：

	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元
人民幣兌港元升值5% . . . . .	553
人民幣兌港元貶值5% . . . . .	<u>(553)</u>
人民幣兌美元升值5% . . . . .	6,002
人民幣兌美元貶值5% . . . . .	<u>(6,002)</u>

### 3.1.2 信貸風險

貴集團面臨之信貸風險與貿易應收款項、其他應收款項及銀行現金存款相關。貿易應收款項、其他應收款項以及現金及現金等價物之賬面值指 貴集團所面臨與金融資產相關之最大信貸風險。

#### (i) 風險管理

就貿易及其他應收款項而言， 貴集團管理層設有監控程序，確保採取後續行動收回逾期債務。此外， 貴集團於各報告期末檢討該等應收款項能否收回，確保已按預期虧損率作出足夠的減值虧損撥備。就此而言， 貴公司董事認為 貴集團之信貸風險可大幅下降。

#### (ii) 減值

貴集團考慮違約的可能性以及信貸風險是否在各個報告期持續大幅上升。為評估信貸風險是否大幅上升， 貴集團將資產於報告日期發生違約的風險與於初次確認日期的違約風險作對比。 貴集團考慮可用的可合理支撐評估結論的前瞻性資料。尤其包括以下指標：

- 內部信用評級，
- 外部信用評級，
- 預期會導致借款人償債能力發生顯著變化的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動，
- 借款人經營業績的實際或預期重大變動，及
- 借款人預期表現及行為的重大變動，包括借款人的支付狀況變動及借款人經營業績的變動。

支撐 貴集團預期信貸虧損模型的假設概要如下：

類別	貴集團對各類別的界定	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常 . . .	客戶違約風險甚低，並擁有雄厚實力滿足合約現金流量需求	12個月的預期虧損。對於預期使用年期在12個月之內的資產，預期虧損按其預期使用年期計量
關注 . . .	應收款項的信貸風險大幅上升；倘利息及／或本金還款逾期180天，則推定為信貸風險大幅上升	使用年期預期虧損
不良 . . .	利息及／或本金還款逾期365天	使用年期預期虧損

貴集團通過及時為預期信貸虧損作出適當撥備將其信貸風險入賬。在計算預期信貸虧損率時，貴集團考慮各類別應收款項及合約資產的歷史虧損率並根據前瞻性宏觀經濟數據進行調整。

#### 銀行現金存款

貴集團預期銀行現金存款並無重大信貸風險，因為其大部分存放於國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期該等對手方不履約將不會造成任何重大虧損。

#### 貿易應收款項

就應收關聯方之貿易應收款項而言，與該等貿易應收款項有關的信貸風險被視為較低，原因是該等實體擁有雄厚實力在短期履行其合約現金流量義務且過去並無虧損記錄。貴集團通過考慮違約概率及既定違約虧損並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整，估計預期信貸虧損率為0.50%。應收關聯方之貿易應收款項將視乎關聯方的資金安排於短期結付，而與其賬齡並不相關。因此，預期虧損率不會受應收關聯方之貿易應收款項的賬齡影響。

除應收關聯方之貿易應收款項外，貴集團擁有大量客戶，故並無信貸集中風險。

貴集團採用簡化方法對香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損作出撥備，香港財務報告準則第9號准許對貿易應收款項採用使用年期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，應收第三方的貿易應收款項已根據共同的信貸風險特徵及逾期天數分組。預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。

## 附錄一

## 會計師報告

於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，貿易應收款項的虧損撥備釐定如下。以下預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。

	第三方					關聯方	合計
	180天 以內	180天 至1年	1至2年	2至3年	3年以上		
<b>貿易應收款項</b>							
於二零一八年							
十二月三十一日							
總賬面值(人民幣千元) . . .	14,365	1,519	230	—	—	63,680	79,794
預期虧損率 . . . . .	0.58%	4.11%	9.78%	—	—	0.50%	
虧損撥備(人民幣千元) . . .	83	62	22	—	—	318	485
於二零一九年							
十二月三十一日							
總賬面值(人民幣千元) . . .	53,568	4,556	8,361	103	—	130,782	197,370
預期虧損率 . . . . .	0.78%	4.49%	9.51%	20.04%	—	0.50%	
虧損撥備(人民幣千元) . . .	418	205	795	21	—	653	2,092
於二零二零年							
十二月三十一日							
總賬面值(人民幣千元) . . .	74,029	12,866	19,133	4,834	97	122,247	233,206
預期虧損率 . . . . .	1.30%	6.29%	11.55%	20.09%	50.07%	0.50%	
虧損撥備(人民幣千元) . . .	960	809	2,209	971	49	611	5,609
於二零二一年六月三十日							
總賬面值(人民幣千元) . . .	113,731	73,655	17,072	7,677	2,103	186,417	400,655
預期虧損率 . . . . .	0.69%	5.44%	12.92%	28.31%	32.03%	0.50%	
虧損撥備(人民幣千元) . . .	788	4,009	2,205	2,173	674	932	10,781

## 附錄一

## 會計師報告

### 其他應收款項

就其他應收款項而言，管理層根據歷史結算記錄及過往經驗定期按組合方式及個別方式對其他應收款項的可收回性作出評估。董事認為，貴集團其他應收款項的未償還餘額本身不存在任何重大信貸風險。因此，貴集團採用12個月預期信貸虧損模型評估其他應收款項之信貸虧損。

為計量其他應收款項(存款除外)的預期信貸虧損，其他應收款項(存款除外)已根據共同的信貸風險特徵及逾期天數分組。

於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，貿易及其他應收款項的虧損撥備與年初虧損撥備對賬如下：

	貿易 應收款項	其他 應收款項	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年一月一日 . . . . .	130	—	130
金融資產減值虧損淨額 . . . . .	355	16	371
於二零一八年十二月三十一日 . . . . .	<u>485</u>	<u>16</u>	<u>501</u>
於二零一九年一月一日 . . . . .	485	16	501
金融資產減值虧損淨額 . . . . .	1,607	1	1,608
於二零一九年十二月三十一日 . . . . .	<u>2,092</u>	<u>17</u>	<u>2,109</u>
於二零二零年一月一日 . . . . .	2,092	17	2,109
收購附屬公司之影響(附註30) . . . . .	2,404	—	2,404
金融資產減值虧損淨額 . . . . .	1,113	126	1,239
於二零二零年十二月三十一日 . . . . .	<u>5,609</u>	<u>143</u>	<u>5,752</u>
於二零二一年一月一日 . . . . .	5,609	143	5,752
金融資產減值虧損淨額 . . . . .	5,172	(60)	5,112
於二零二一年六月三十日 . . . . .	<u>10,781</u>	<u>83</u>	<u>10,864</u>
(未經審核)			
於二零二零年一月一日 . . . . .	2,092	17	2,109
收購附屬公司之影響 . . . . .	2,403	—	2,403
金融資產減值虧損淨額 . . . . .	2,527	14	2,541
於二零二零年六月三十日 . . . . .	<u>7,022</u>	<u>31</u>	<u>7,053</u>

於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，貿易及其他應收款項(不包括預付款項)的總賬面值分別為人民幣83,557,000元、人民幣206,875,000元、人民幣259,650,000元及人民幣448,721,000元。因此，最大虧損風險分別為人民幣83,056,000元、人民幣204,766,000元、人民幣253,898,000元及人民幣437,857,000元。

3.1.2 流動資金風險

在管理流動資金風險時，貴集團監控及維持管理層認為屬充足的現金及現金等價物水平，以便為貴集團的營運提供資金，並降低現金流量波動產生的影響。

下表根據各報告期末餘下期間至合約到期日的分析，將貴集團的金融負債分為有關到期日組別。下表所披露之金額為合約未貼現現金流量。

	<u>1年以內</u>	<u>1至2年</u>	<u>2至5年</u>	<u>總計</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日				
<b>金融負債</b>				
貿易及其他應付款項(不包括應計薪金 及其他應納稅款) . . . . .	26,598	2,713	—	29,311
租賃負債 . . . . .	<u>1,460</u>	<u>1,181</u>	<u>63</u>	<u>2,704</u>
	<u>28,058</u>	<u>3,894</u>	<u>63</u>	<u>32,015</u>
	<u>1年以內</u>	<u>1至2年</u>	<u>2至5年</u>	<u>總計</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日				
<b>金融負債</b>				
貿易及其他應付款項(不包括應計薪金 及其他應納稅款) . . . . .	63,572	—	—	63,572
租賃負債 . . . . .	<u>1,714</u>	<u>107</u>	<u>—</u>	<u>1,821</u>
	<u>65,286</u>	<u>107</u>	<u>—</u>	<u>65,393</u>
	<u>1年以內</u>	<u>1至2年</u>	<u>2至5年</u>	<u>總計</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二零年十二月三十一日				
<b>金融負債</b>				
貿易及其他應付款項(不包括應計薪金 及其他應納稅款)(附註24) . . . . .	246,896	—	—	246,896
租賃負債 . . . . .	<u>1,391</u>	<u>442</u>	<u>—</u>	<u>1,833</u>
	<u>248,287</u>	<u>442</u>	<u>—</u>	<u>248,729</u>

## 附錄一

## 會計師報告

	<u>1年以內</u>	<u>1至2年</u>	<u>2至5年</u>	<u>總計</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二一年六月三十日				
<b>金融負債</b>				
貿易及其他應付款項(不包括應計薪金 及其他應納稅款)(附註24) . . . . .	420,420	5,659	5,711	431,790
租賃負債 . . . . .	2,601	1,545	554	4,700
借款 . . . . .	41,924	—	—	41,924
非控股權益認沽期權的金融負債 . . . . .	—	—	20,058	20,058
按攤銷成本計量附帶贖回權的金融工具 . . . . .	217,735	—	—	217,735
	<u>682,680</u>	<u>7,204</u>	<u>26,323</u>	<u>716,207</u>

### 3.1.4 利率風險

貴集團就若干計息現金及現金等價物及借款面臨利率風險。按浮動利率計息的銀行現金使貴集團面臨現金流量利率風險。按固定利率取得的借款使貴集團面臨公平值利率風險。

於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，管理層認為與現金及現金等價物相關的現金流量利率風險及與借款相關的公平值利率風險並不重大。

### 3.1.5 公平值估計

#### (a) 公平值層級

本節闡述釐定於財務報表中確認及按公平值計量的金融工具公平值所作出的判斷及估計。為得出有關釐定公平值所用輸入數據之可靠性指標，貴集團已按會計準則規定將其金融工具分為三個層級。每個層級的說明列於表下。

<u>經常性公平值計量於二零二零年十二月三十一日</u>		<u>第三級</u>
	附註	人民幣千元
<b>金融資產</b>		
理財產品 . . . . .	18	<u>20,971</u>
<u>於二零二一年六月三十日經常性公平值計量</u>	附註	<u>第三級</u>
		人民幣千元
<b>金融資產</b>		
或然代價 . . . . .	18	<u>265</u>

並無於活躍市場買賣的金融工具的公平值使用估值方法釐定。貴集團使用估計貼現現金流量作出假設。

不同層級的定義載列如下：

**第一級：**在活躍市場上買賣的金融工具(如公開買賣衍生工具及股本證券)的公平值乃按於報告期末的市場報價釐定。貴集團所持有金融資產採用的市場報價為當前買入價。該等工具列入第一級。

**第二級：**並無在活躍市場上買賣的金融工具(例如場外交易衍生工具)的公平值乃採用估值方法釐定。此等估值方法盡量利用可觀察市場數據，並盡量減少倚賴實體的特定估算。倘計算工具公平值所需的所有重大輸入數據屬可觀察，則該工具列入第二級。

**第三級：**倘一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據，則該工具列入第三級。對於理財產品而言便是如此。

於年內，經常性公平值計量的第一級和第二級之間概無轉撥。第三級計量的轉入及轉出見下文(b)。

## 附錄一

## 會計師報告

- (b) 貴集團按公平值計量的金融資產包括理財產品及或然代價，其公平值按不可觀察輸入數據(第三級)進行估計。下表呈列截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月第三級工具之變動：

	理財產品 人民幣千元	或然代價 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日之期初結餘 . . .	—	—	—
增加 . . . . .	80,900	—	80,900
收購附屬公司(附註30) . . . . .	30,549	—	30,549
於損益內確認之收益(附註10) . . . . .	888	—	888
出售 . . . . .	(91,366)	—	(91,366)
於二零二零年十二月三十一日之期末結餘 . . .	<u>20,971</u>	<u>—</u>	<u>20,971</u>
包括於二零二零年十二月三十一日所持有結 餘應佔的於溢利確認之未變現收益 . . . . .	<u>452</u>	<u>—</u>	<u>452</u>
於二零二零年十二月三十一日之期初結餘 . . .	20,971	—	20,971
增加 . . . . .	4,000	—	4,000
收購附屬公司(附註30) . . . . .	—	265	265
於損益內確認之收益(附註10) . . . . .	211	—	211
出售 . . . . .	(25,182)	—	(25,182)
於二零二一年六月三十日之期末結餘 . . . . .	<u>—</u>	<u>265</u>	<u>265</u>
包括於二零二一年六月三十日所持有結餘 應佔的於溢利確認之未變現收益 . . . . .	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
(未經審核)			
於二零一九年十二月三十一日之期初結餘 . . .	—	—	—
增加 . . . . .	33,400	—	33,400
收購附屬公司 . . . . .	30,549	—	30,549
於損益內確認之收益(附註10) . . . . .	447	—	447
出售 . . . . .	(33,548)	—	(33,548)
於二零二零年六月三十日之期末結餘 . . . . .	<u>30,848</u>	<u>—</u>	<u>30,848</u>
包括於二零二零年六月三十日所持有結餘 應佔的於溢利確認之未變現收益 . . . . .	<u>279</u>	<u>—</u>	<u>279</u>

## 附錄一

## 會計師報告

(c) 利用重大不可觀察輸入數據(第三級)計量公平值之量化資料如下：

說明	於二零二零年 十二月三十一日		不可觀察 輸入數據	範圍(概率 加權平均值)	不可觀察輸入數據與 公平值的關係
	之公平值	估值方法			
	人民幣千元				
理財產品 . . .	20,971	貼現現金流量	預期每年利率	2.10%–2.71%	預期每年利率 +/-10%變動將導 致公平值出現人民 幣46,000元的變動
說明	於二零二一年 六月三十日		不可觀察 輸入數據	範圍(概率 加權平均值)	不可觀察輸入數據與 公平值的關係
	之公平值	估值方法			
	人民幣千元				
或然代價 . . .	265	貼現現金流量	預期淨收入	人民幣 11,187,000元至 人民幣 19,077,000元	預期淨收入+/-10% 變動將導致公平值 出現人民幣-241,000 /10,349,000元的變 動

### 3.2 資本管理

貴集團的資本管理旨在保障貴集團按持續經營基準繼續營運的能力，以為股東帶來回報，同時兼顧其他權益持有人的利益，並維持最佳的資本結構以減低資本成本。

為了維持或調整資本結構，貴集團可能調整派付予股東的股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。

貴集團根據債務資產比率監察資本。此比率乃按負債總額除以資產總值計算。

於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，貴集團的資產負債比率如下：

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
資產負債比率 . . . . .	<u>72%</u>	<u>71%</u>	<u>75%</u>	<u>77%</u>

#### 4 重大會計估計及判斷

編製歷史財務資料須使用若干重大會計估計，而會計估計顯然很少與實際結果一致。管理層亦需於應用 貴集團的會計政策時運用判斷力。

估算及判斷將持續根據過往經驗及其他因素(包括可能會對實體造成財務影響且在有關情況下被視為合理的對未來事件的預期)加以評估。

##### (a) 估計商譽減值

貴集團根據附註2.7所載會計政策每年測試商譽有否出現任何減值。現金產生單位之可收回金額按使用價值計算方法釐定。該等計算須作出估計。有關減值評估、主要假設及主要假設的可能變動之影響的詳情披露於附註15。

##### (b) 於業務合併時確認的客戶關係的估計可使用年期

於各收購日期進行業務合併(附註30)時確認的客戶關係確認為無形資產。客戶關係主要與於收購日期被收購方的現有合約有關。被收購方的現有合約大多並無具體到期日。根據過往經驗，與物業開發商或業主委員會終止或不重續物業管理合約屬不常見。因此，根據物業管理合約的預計合約期限， 貴集團估計客戶關係的可使用年期並釐定其攤銷期為5至8年。

然而，實際可使用年期或會短於或長於估計年期，此乃取決於被收購方日後取得其與物業開發商的合約及關係或與業主委員會重續合約的能力。倘實際合約期限有別於原始估計，有關差異將對客戶關係的無形資產賬面值及有關估計產生變動期間的攤銷費用產生影響。

##### (c) 應收款項之預期信貸虧損

貴集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設估算應收款項之預期信貸虧損。 貴集團運用判斷力基於過往收款記錄、現行市況及於各報告期末的前瞻性估計作出該等假設及選擇用於減值計算的輸入數據。

若預期與原本估計有異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項的賬面值以及金融資產的減值虧損淨額。有關主要假設及所用輸入數據的詳情，請參閱上文附註3.1.2。

##### (d) 即期及遞延所得稅

貴集團須繳納中國企業所得稅。須運用判斷力確定稅項撥備金額和繳納相關稅項的時間。於日常業務過程中，許多交易及計算尚無法明確釐定最終稅項。倘有關事宜之最終稅項結果有異於最初記錄之數額，則有關差異將會影響作出有關釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。

在管理層認為會產生可動用暫時差異或稅項虧損抵銷的未來應課稅利潤時，確認涉及若干暫時差異和稅項虧損的遞延稅項資產。其實際使用結果可能有所不同。

## 附錄一

## 會計師報告

### 5 分部資料

管理層已根據主要經營決策者（「主要經營決策者」）審閱的報告確定經營分部。主要經營決策者為 貴公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

於往績記錄期間， 貴集團主要在中國提供物業管理服務及相關增值服務。管理層按單一經營分部審閱業務的經營業績，原因為不同地區業務的服務性質、服務客戶種類、提供服務所使用的方法及監管環境性質均相同。

貴集團的主要經營實體位於中國，於往績記錄期間，大部分收益均在中國產生。

於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日， 貴集團所有資產均位於中國內地。於二零二一年六月三十日，除於香港的銀行存款37,745,000港元（相當於人民幣31,407,000元）外，大部分資產位於中國。

### 6 收益

收益主要包括物業管理服務及相關增值服務所得款項。於截至二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月， 貴集團按類別劃分的收益分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	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 . . . . .	195	22,577	238,108	78,762	231,455
非業主增值服務 . . . . .	175,641	317,533	332,260	121,692	286,469
社區增值服務 . . . . .	—	13,635	134,174	15,116	144,650
	<u>175,836</u>	<u>353,745</u>	<u>704,542</u>	<u>215,570</u>	<u>662,574</u>
收益確認時間					
—於一段時間內 . . . . .	175,836	332,154	599,754	208,614	443,986
—於某一時點 . . . . .	—	21,591	104,788	6,956	218,588
	<u>175,836</u>	<u>353,745</u>	<u>704,542</u>	<u>215,570</u>	<u>662,574</u>

於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月，來自關聯方的收益分別佔 貴集團收益的84%、75%、44%、52%及42%。除關聯方外， 貴集團擁有大量客戶，於往績記錄期間概無客戶為 貴集團帶來10%或以上收益。

## 附錄一

## 會計師報告

### (a) 合約負債

貴集團已確認以下與收益相關的合約負債：

	於十二月三十一日			於
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
物業管理服務 . . . . .	1,735	35,556	116,353	182,131
非業主增值服務 . . . . .	8,766	5,271	19,894	19,695
社區增值服務 . . . . .	<u>71</u>	<u>10,517</u>	<u>14,559</u>	<u>42,410</u>
	<u>10,572</u>	<u>51,344</u>	<u>150,806</u>	<u>244,236</u>

#### (i) 合約負債的重大變更

貴集團的合約負債主要來自尚未提供相關服務時客戶作出的預付款。於二零一九年、二零二零年及二零二一年上半年有所增加乃由於在管的總合約面積增加。

#### (ii) 確認與合約負債有關的收益

下表列示於本報告期間確認的與結轉合約負債有關的收益金額。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
於年/期初計入合約負債結餘 之已確認收益					
物業管理服務 . . . . .	—	1,735	35,556	17,555	88,329
非業主增值服務 . . . . .	483	8,766	5,271	2,405	2,221
社區增值服務 . . . . .	<u>—</u>	<u>71</u>	<u>10,517</u>	<u>1,503</u>	<u>1,798</u>
	<u>483</u>	<u>10,572</u>	<u>51,344</u>	<u>21,463</u>	<u>92,348</u>

### (b) 未履行的履約義務

就物業管理服務及非業主增值服務而言，貴集團每月或按結算週期確認的收益等於有權開立發票的金額，其與貴集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。貴集團已選擇可行權宜方法，以致毋須披露該類型合約的剩餘履約義務。大部分物業管理服務合約並無固定期限。與非業主的合約的期限通常於交易對手方通知貴集團不再需要服務時到期。

## 附錄一

## 會計師報告

就社區增值服務而言，其乃通常於少於一年的短期內提供，貴集團已選擇可行權宜方法，以致毋須披露該類型合約的剩餘履約義務。

### (c) 因獲得合約的增量成本而確認的資產

於往績記錄期間，於獲得合約方面並無重大增量成本。

### 7 按性質劃分的開支

計入銷售成本及行政開支的費用分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
僱員福利開支(附註8)	79,763	116,081	211,641	78,085	231,056
安保費	19,489	61,222	70,864	29,167	43,393
客戶服務費用	16,215	45,980	56,210	23,496	19,197
綠化及清潔開支	9,457	31,488	68,979	24,036	50,769
差旅及酬酢開支	4,568	8,299	12,292	3,382	8,259
諮詢費用	2,473	2,937	4,532	762	3,582
辦公開支	3,215	3,192	10,668	2,454	7,761
保養費用	218	3,436	15,716	5,171	9,371
已售商品成本	—	—	80,187	—	96,842
勞動保護費用	1,008	2,453	6,428	1,285	804
物業、廠房及設備折舊(附註14)	13	181	1,108	394	1,072
使用權資產折舊(附註23)	910	1,713	2,193	1,105	1,469
無形資產攤銷(附註15)	9	383	5,551	1,704	4,354
稅項及其他徵費	1,153	1,934	2,830	1,400	2,408
公用事業費	19	1,084	13,965	3,339	10,247
短期及低價值租賃開支(附註23)	234	327	1,901	543	1,695
[編纂]	—	—	[編纂]	—	[編纂]
其他	768	7,095	14,955	4,102	6,583
	<u>139,512</u>	<u>287,805</u>	<u>[編纂]</u>	<u>180,425</u>	<u>[編纂]</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 8 僱員福利開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
工資、薪金及花紅 . . . . .	64,592	88,547	186,031	67,712	197,885
社會保險支出及住房福利 (附註(a)) .	12,705	20,835	14,543	5,789	28,507
其他僱員福利 (附註(b)) . . . . .	2,466	6,699	11,067	4,584	4,664
	<u>79,763</u>	<u>116,081</u>	<u>211,641</u>	<u>78,085</u>	<u>231,056</u>

- (a) 貴集團的中國附屬公司僱員須參加地方市政府管理及運作的定額供款退休計劃。貴集團的中國附屬公司乃按根據僱員若干薪金百分比計算的數額向計劃供款，以向僱員退休福利提供資金。

於爆發2019冠狀病毒病後，政府自二零二零年二月起頒佈包括社會保險減免等多項政策，以促進經濟活動恢復，導致截至二零二零年十二月三十一日止年度若干定額供款計劃的供款獲減免。

- (b) 其他僱員福利主要包括團隊建設開支、餐飲及差旅津貼。

- (c) 五名最高薪酬人士

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，貴集團五名最高薪酬人士分別包括2名、2名、2名、2名及1名董事，其薪酬於附註33呈列的分析中反映。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月，分別應付餘下3名、3名、3名、3名及4名人士的酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
工資、薪金及花紅 . . . . .	906	1,301	2,523	948	2,714
退休金費用、住房公積金、醫療保險及其他社會保險 . . . . .	155	168	111	53	209
	<u>1,061</u>	<u>1,469</u>	<u>2,634</u>	<u>1,001</u>	<u>2,923</u>

## 附錄一

## 會計師報告

處於以下酬金範圍的非董事人數：

酬金範圍	人數				
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
零至1,000,000港元 . . . . .	3	3	1	3	3
1,000,001港元至2,000,000港元 . . . . .	—	—	2	—	1
	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>4</u>

### 9 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可抵扣增值稅(附註(a)) . . . . .	—	620	1,426	500	575
政府補助(附註(b)) . . . . .	1	716	1,677	1,160	2,187
	<u>1</u>	<u>1,336</u>	<u>3,103</u>	<u>1,660</u>	<u>2,762</u>

(a) 可抵扣增值稅主要包括適用於 貴公司及其若干附屬公司的額外增值稅抵扣。

(b) 政府補助主要包括地方政府發放的財政補助。

### 10 其他(虧損)/收益淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益的金融資產的					
公平值收益 . . . . .	—	—	452	279	—
出售按公平值計入損益的金融資產					
所得收益 . . . . .	—	—	436	168	211
出售物業、廠房及設備的(虧損)/					
收益 . . . . .	—	—	(16)	1	(5)
出售使用權資產的收益 . . . . .	—	—	16	17	42
其他 . . . . .	(42)	—	(117)	(40)	(245)
	<u>(42)</u>	<u>—</u>	<u>771</u>	<u>425</u>	<u>3</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 11 財務(成本)／收入淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
<b>財務收入</b>					
銀行存款利息收入 . . . . .	16	168	626	91	854
<b>財務成本</b>					
應付第三方款項利息開支 . . . . .	(200)	(200)	(50)	(50)	—
租賃負債利息開支(附註23) . . . . .	(87)	(116)	(127)	(66)	(102)
按攤銷成本計量附帶贖回權的金融 工具利息(附註27) . . . . .	—	—	—	—	(4,680)
匯兌虧損 . . . . .	—	—	—	—	(256)
	(287)	(316)	(177)	(116)	(5,038)
<b>財務(成本)／收入淨額 . . . . .</b>	<b>(271)</b>	<b>(148)</b>	<b>449</b>	<b>(25)</b>	<b>(4,184)</b>

### 12 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
即期所得稅 . . . . .	9,185	20,082	30,748	8,220	44,094
遞延所得稅(附註25) . . . . .	(188)	(2,384)	192	573	(2,690)
	8,997	17,698	30,940	8,793	41,404

貴公司是於開曼群島註冊成立的一家獲豁免有限責任公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。貴公司及其在英屬處女群島的直接附屬公司乃根據英屬處女群島《國際商業公司法》註冊成立，因此獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

香港利得稅稅率為16.5%。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月，由於貴集團並無產生自香港的應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。

就中國內地的業務作出的所得稅撥備已根據現行相關法例、詮釋及慣例，按年內估計應課稅溢利的適用稅率計算。往績記錄期間之法定稅率為[編纂]。貴集團若干附屬公司享有小微企業的優惠所得稅待遇，所得稅稅率為20%，並合資格根據其應課稅收入之[編纂]或50%計稅。

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團除稅前溢利的稅項有別於使用適用於集團實體溢利的加權平均稅率所得出的理論金額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持續經營業務之除所得稅前溢利 . . . . .	35,641	65,520	117,169	34,664	147,002
按適用所得稅率計算稅項 . . . . .	8,828	17,343	28,781	8,138	37,465
以下項目之稅項影響：					
一不可扣稅開支 . . . . .	169	355	1,163	655	2,666
一並無確認遞延所得稅資產之稅項虧損及可扣減暫時性差額 . . . . .	—	—	996	—	1,035
一撥回過往年度就稅項虧損確認之遞延稅項資產 . . . . .	—	—	—	—	238
持續經營業務之所得稅開支 . . . . .	8,997	17,698	30,940	8,793	41,404

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月之加權平均適用稅率為25%、27%、26%、25%及28%。

於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，貴集團擁有未分配盈利人民幣25,965,000元、人民幣70,600,000元、人民幣143,553,000元及人民幣180,563,000元，倘作為股息支付，收取人將須繳納稅項。應課稅暫時性差額存在，惟概無確認遞延稅項負債，因為貴集團有能力控制來自其附屬公司分派的時間且預期不會於可見將來於中國內地境外分配該等溢利。

### 13 每股盈利

就計算每股基本及攤薄盈利而言，假設普通股於二零一八年一月一日已發行及配發，猶如貴公司當時已經成立。

每股基本盈利乃按貴公司股東應佔溢利除以於往績記錄期間視作已發行普通股的加權平均數計算。679股可贖回股份（入賬為附註27的贖回負債）不視作已發行，因此不計入每股基本盈利的計算。

## 附錄一

## 會計師報告

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度各年，由於 貴公司並無任何發行在外的潛在普通股，每股攤薄盈利等於每股基本盈利。截至二零二一年六月三十日止六個月，可贖回股份的結算價不高於期間普通股的平均市價，因此潛在攤薄影響不計入每股攤薄盈利。每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。因此，每股攤薄盈利與每股基本每股盈利相同。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
				(未經審核)	
貴公司擁有人應佔溢利 (人民幣千元) . . . . .	26,644	48,098	85,428	25,694	104,424
視作已發行普通股的加 權平均數 . . . . .	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>	<u>10,176</u>
年/期內 貴公司擁有 人應佔利潤之每股基 本盈利(以每股人民幣 千元列示) . . . . .	<u>2.66</u>	<u>4.81</u>	<u>8.54</u>	<u>2.57</u>	<u>10.26</u>

附註： 以上呈列之每股盈利並未計及根據於[日期]通過的股東書面決議案的建議[編纂]，原因是於本報告日期建議[編纂]並未生效。

## 附錄一

## 會計師報告

### 14 物業、廠房及設備

	設備及傢具 人民幣千元	汽車及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日			
成本 . . . . .	30	—	30
累計折舊 . . . . .	(1)	—	(1)
賬面淨值 . . . . .	<u>29</u>	<u>—</u>	<u>29</u>
截至二零一八年十二月三十一日止年度			
年初賬面淨值 . . . . .	29	—	29
添置 . . . . .	108	—	108
折舊費用 . . . . .	(13)	—	(13)
年末賬面淨值 . . . . .	<u>124</u>	<u>—</u>	<u>124</u>
於二零一八年十二月三十一日			
成本 . . . . .	138	—	138
累計折舊 . . . . .	(14)	—	(14)
賬面淨值 . . . . .	<u>124</u>	<u>—</u>	<u>124</u>
截至二零一九年十二月三十一日止年度			
年初賬面淨值 . . . . .	124	—	124
添置 . . . . .	2,077	71	2,148
出售 . . . . .	(14)	—	(14)
折舊費用 . . . . .	(177)	(4)	(181)
年末賬面淨值 . . . . .	<u>2,010</u>	<u>67</u>	<u>2,077</u>
於二零一九年十二月三十一日			
成本 . . . . .	2,200	71	2,271
累計折舊 . . . . .	(190)	(4)	(194)
賬面淨值 . . . . .	<u>2,010</u>	<u>67</u>	<u>2,077</u>
截至二零二零年十二月三十一日止年度			
年初賬面淨值 . . . . .	2,010	67	2,077
添置 . . . . .	3,350	101	3,451
收購附屬公司(附註30) . . . . .	831	362	1,193
出售 . . . . .	(168)	—	(168)
折舊費用 . . . . .	(1,038)	(70)	(1,108)
年末賬面淨值 . . . . .	<u>4,985</u>	<u>460</u>	<u>5,445</u>
於二零二零年十二月三十一日			
成本 . . . . .	6,173	534	6,707
累計折舊 . . . . .	(1,188)	(74)	(1,262)
賬面淨值 . . . . .	<u>4,985</u>	<u>460</u>	<u>5,445</u>

## 附錄一

## 會計師報告

	<u>設備及傢具</u>	<u>汽車及其他</u>	<u>總計</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至二零二一年六月三十日止六個月</b>			
期初賬面淨值 . . . . .	4,985	460	5,445
添置 . . . . .	1,776	139	1,915
收購附屬公司(附註30) . . . . .	1,133	12,085	13,218
出售 . . . . .	(205)	—	(205)
折舊費用 . . . . .	<u>(1,007)</u>	<u>(65)</u>	<u>(1,072)</u>
<b>期末賬面淨值 . . . . .</b>	<b><u>6,682</u></b>	<b><u>12,619</u></b>	<b><u>19,301</u></b>
<b>於二零二一年六月三十日</b>			
成本 . . . . .	8,877	12,758	21,635
累計折舊 . . . . .	<u>(2,195)</u>	<u>(139)</u>	<u>(2,334)</u>
<b>賬面淨值 . . . . .</b>	<b><u>6,682</u></b>	<b><u>12,619</u></b>	<b><u>19,301</u></b>
<b>(未經審核)</b>			
<b>截至二零二零年六月三十日止六個月</b>			
期初賬面淨值 . . . . .	2,010	67	2,077
添置 . . . . .	1,018	31	1,049
收購附屬公司 . . . . .	546	223	769
出售 . . . . .	(36)	—	(36)
折舊費用 . . . . .	<u>(372)</u>	<u>(22)</u>	<u>(394)</u>
<b>期末賬面淨值 . . . . .</b>	<b><u>3,166</u></b>	<b><u>299</u></b>	<b><u>3,465</u></b>
<b>於二零二零年六月三十日</b>			
成本 . . . . .	3,720	325	4,045
累計折舊 . . . . .	<u>(554)</u>	<u>(26)</u>	<u>(580)</u>
<b>賬面淨值 . . . . .</b>	<b><u>3,166</u></b>	<b><u>299</u></b>	<b><u>3,465</u></b>

## 附錄一

## 會計師報告

折舊開支計入綜合全面收益表的以下類別：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元
銷售成本 .....	—	13	438	119	615
行政開支 .....	<u>13</u>	<u>168</u>	<u>670</u>	<u>275</u>	<u>457</u>
	<u>13</u>	<u>181</u>	<u>1,108</u>	<u>394</u>	<u>1,072</u>

- (a) 於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，概無物業、廠房及設備因負債而受限制或用作抵押品。

## 附錄一

## 會計師報告

### 15 無形資產

	計算機軟件 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	小計 人民幣千元	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日					
成本 . . . . .	—	—	—	—	—
累計攤銷 . . . . .	—	—	—	—	—
賬面淨值 . . . . .	—	—	—	—	—
截至二零一八年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值 . . . . .	—	—	—	—	—
添置 . . . . .	308	—	308	—	308
攤銷 . . . . .	(9)	—	(9)	—	(9)
年末賬面淨值 . . . . .	299	—	299	—	299
於二零一八年十二月三十一日					
成本 . . . . .	308	—	308	—	308
累計攤銷 . . . . .	(9)	—	(9)	—	(9)
賬面淨值 . . . . .	299	—	299	—	299
截至二零一九年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值 . . . . .	299	—	299	—	299
添置 . . . . .	1,430	—	1,430	—	1,430
攤銷 . . . . .	(383)	—	(383)	—	(383)
年末賬面淨值 . . . . .	1,346	—	1,346	—	1,346
於二零一九年十二月三十一日					
成本 . . . . .	1,738	—	1,738	—	1,738
累計攤銷 . . . . .	(392)	—	(392)	—	(392)
賬面淨值 . . . . .	1,346	—	1,346	—	1,346
截至二零二零年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值 . . . . .	1,346	—	1,346	—	1,346
添置 . . . . .	226	—	226	—	226
收購附屬公司(附註30) . . . . .	—	62,247	62,247	124,921	187,168
攤銷 . . . . .	(642)	(4,909)	(5,551)	—	(5,551)
年末賬面淨值 . . . . .	930	57,338	58,268	124,921	183,189
於二零二零年十二月三十一日					
成本 . . . . .	1,964	62,247	64,211	124,921	189,132
累計攤銷 . . . . .	(1,034)	(4,909)	(5,943)	—	(5,943)
賬面淨值 . . . . .	930	57,338	58,268	124,921	183,189

## 附錄一

## 會計師報告

	計算機軟件 人民幣千元	客戶關係及 積壓項目 人民幣千元	小計 人民幣千元	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二一年六月三十日止 六個月					
期初賬面淨值	930	57,338	58,268	124,921	183,189
添置	172	—	172	—	172
收購附屬公司(附註30)	94	37,626	37,720	115,916	153,636
攤銷	(464)	(3,890)	(4,354)	—	(4,354)
期末賬面淨值	<u>732</u>	<u>91,074</u>	<u>91,806</u>	<u>240,837</u>	<u>332,643</u>
於二零二一年六月三十日					
成本	2,230	99,873	102,103	240,837	342,940
累計攤銷	<u>(1,498)</u>	<u>(8,799)</u>	<u>(10,297)</u>	<u>—</u>	<u>(10,297)</u>
賬面淨值	<u>732</u>	<u>91,074</u>	<u>91,806</u>	<u>240,837</u>	<u>332,643</u>
(未經審核)					
截至二零二零年六月三十日止 六個月					
期初賬面淨值	1,346	—	1,346	—	1,346
添置	226	—	226	—	226
收購附屬公司(附註30)	—	44,455	44,455	96,273	140,728
攤銷	(315)	(1,389)	(1,704)	—	(1,704)
期末賬面淨值	<u>1,257</u>	<u>43,066</u>	<u>44,323</u>	<u>96,273</u>	<u>140,596</u>
於二零二零年六月三十日					
成本	1,964	44,455	46,419	96,273	142,692
累計攤銷	<u>(707)</u>	<u>(1,389)</u>	<u>(2,096)</u>	<u>—</u>	<u>(2,096)</u>
賬面淨值	<u>1,257</u>	<u>43,066</u>	<u>44,323</u>	<u>96,273</u>	<u>140,596</u>

## 附錄一

## 會計師報告

無形資產的攤銷已計入綜合全面收益表的以下類別：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售成本 . . . . .	—	27	5,163	1,484	3,890
行政開支 . . . . .	9	356	388	220	464
	<u>9</u>	<u>383</u>	<u>5,551</u>	<u>1,704</u>	<u>4,354</u>

(a) 於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，概無無形資產因負債而受限制或用作抵押品。

(b) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，貴集團收購了兩間物業管理公司(附註30)。該等實體於彼等各自的收購日期的可識別資產淨值總額為人民幣59,991,000元，包括貴集團確認的人民幣62,247,000元的可識別客戶關係。

截至二零二一年六月三十日止六個月，貴集團收購了五間物業管理公司(附註30)。該等被收購實體於彼等各自的收購日期的可識別資產淨值總額為人民幣55,998,000元，包括貴集團確認的人民幣37,626,000元的已識別客戶關係及積壓項目。

(c) 獨立估值師已執行獨立估值，以釐定貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認的客戶關係金額。釐定客戶關係於各個收購日期的公平值的方法及重要假設披露如下：

	估值技術	貼現率	無形資產預期使用期限
客戶關係 . . . . .	貼現現金流量	15.92%–16.43%	8年

獨立估值師已執行獨立估值，以釐定貴集團於截至二零二一年六月三十日止六個月確認的客戶關係及積壓項目金額。釐定客戶關係及積壓項目於各自收購日期的公平值的方法及重要假設披露如下：

	估值技術	貼現率	無形資產預期使用期限
客戶關係及積壓項目 . . . . .	貼現現金流量	15.66%–16.16%	4.5–8年

## 附錄一

## 會計師報告

### (d) 商譽減值測試

於二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，分配至被收購公司的商譽詳情載列如下：

	於二零二零年 十二月三十一日	於二零二一年 六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元
溫州中梁物業服務有限公司(「溫州中梁」) . . . . .	96,273	96,273
浙江綠博物業服務有限公司(「浙江綠博」) . . . . .	28,648	28,648
杭州愛中物業管理有限公司(「杭州愛中」) . . . . .	—	61,299
江西華夏物業管理有限公司(「江西華夏」) . . . . .	—	29,085
海寧市四海之家物業管理有限公司(「海寧物業」) . . . . .	—	20,170
南通通皋物業服務有限公司(「南通通皋」) . . . . .	—	3,450
漢中佳坤物業管理有限責任公司(「漢中佳坤」) . . . . .	—	1,912

於二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，管理層對商譽進行減值評估。所收購附屬公司經營的物業管理業務的可收回金額已由管理層評估並按使用價值計算方法釐定，所採用的現金流量預測乃根據管理層批准的為期五年的財務預算作出。

下表載列管理層進行現金流量預測以開展商譽減值測試所採用的各項主要假設：

	溫州中梁	浙江綠博
於二零二零年十二月三十一日		
於預測期間的收益複合年增長率(%) . . . . .	6.79%	8.98%
於預測期間的EBITDA利潤率(%) . . . . .	20.01%至20.18%	19.08%至23.03%
平均貿易應收款項週轉天數 . . . . .	149天	187天
長期增長率(%) . . . . .	3.0%	3.0%
稅前貼現率(%) . . . . .	19.7%	19.7%

#### 溫州中梁 浙江綠博 杭州愛中 江西華夏 海寧物業 南通通皋 漢中佳坤

於二零二一年六月三十日							
於預測期間的收益複合年增長率(%) . . . . .	6.49%	8.73%	6.92%	13.48%	3.00%	6.06%	10.64%
於預測期間的EBITDA利潤率(%) . . . . .	20.09%–	18.13%–	14.93%–	13.77%–	18.00%–	10.94%–	7.85%–
平均貿易應收款項週轉天數 . . . . .	151天	154天	98天	120天	60天	120天	150天
長期增長率(%) . . . . .	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
稅前貼現率(%) . . . . .	20.1%	20.2%	20.3%	19.8%	20.0%	20.1%	20.2%

## 附錄一

## 會計師報告

管理層已釐定指定予上述各項主要假設的價值如下：

假設	用於確定價值的方法
收益複合年增長率	乃根據過往表現及管理層對未來的預期釐定。
EBITDA利潤率	乃根據過往表現及管理層對未來的預期釐定。
平均貿易應收款項週轉天數	乃根據過往表現及管理層對未來的預期釐定。
長期增長率	加權平均增長率用於推算預算期間後的現金流量。
稅前貼現率	反映與現金產生單位有關的特定風險。

於二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，被收購公司應佔上限空間詳情載列如下：

	於二零二零年 十二月三十一日	於二零二一年 六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元
溫州中梁	9,805	6,332
浙江綠博	4,636	5,289
杭州愛中	—	5,976
江西華夏	—	6,243
海寧物業	—	127
南通通皋	—	68
漢中佳琿	—	866

管理層已對商譽減值測試進行了敏感度分析。下表載列於二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日減值測試主要假設的所有可能變動及於使用價值計算中就溫州中梁物業及浙江綠博單獨計算會抵銷餘量的變動：

	溫州中梁	浙江綠博
於二零二零年十二月三十一日		
收益複合年增長率	-1.97%	-1.89%
EBITDA利潤率	-1.38%	-1.16%
平均貿易應收款項週轉天數	+27天	+24天
長期增長率	-1.44%	-1.09%
稅前貼現率	+1.29%	+1.00%

## 附錄一

## 會計師報告

溫州中梁 浙江綠博 杭州愛中 江西華夏 海寧物業 南通通皋 漢中佳坤

於二零二一年六月  
三十日

收益複合年增長率 . . .	-1.52%	-2.68%	-1.22%	-1.21%	-0.13%	-0.37%	-6.63%
EBITDA利潤率 . . . . .	-0.91%	-1.41%	-0.69%	-0.64%	-0.10%	-0.15%	-1.16%
平均貿易應收款項							
週轉天數 . . . . .	+15天	+33天	+13天	+17天	+2天	+3天	+31天
長期增長率 . . . . .	-0.81%	-2.07%	-0.97%	-0.90%	-0.02%	-0.29%	-3.95%
稅前貼現率 . . . . .	0.84%	1.29%	0.81%	0.75%	0.10%	0.21%	3.03%

貴公司董事認為，關鍵參數並無合理可能變動將導致各現金產生單位的賬面值超過其可收回金額。

經參考管理層於二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日評估的可收回金額後，貴公司董事確定於二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日毋須就商譽作出減值撥備。

### 16 金融工具

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產</b>				
<b>按攤銷成本計量的金融資產</b>				
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)(附註17) . . . . .	83,056	204,766	253,898	437,857
現金及現金等價物(附註19) . . . . .	11,484	50,192	232,054	612,799
	94,540	254,958	485,952	1,050,656
<b>按公平值計入損益的金融資產</b>				
(附註18) . . . . .	—	—	20,971	265
	94,540	254,958	506,923	1,050,921
<b>金融負債</b>				
<b>按攤銷成本計量的金融負債</b>				
貿易及其他應付款項(不包括應計工資及其他應付稅項)(附註24) . . . . .	27,847	62,108	246,896	431,790
租賃負債(附註23) . . . . .	2,582	1,771	1,775	4,477
借款 . . . . .	—	—	—	39,678
非控股權益認沽期權的金融負債(附註26) . . . . .	—	—	—	10,412
按攤銷成本計量附帶贖回權的金融工具(附註27) . . . . .	—	—	—	208,264
	30,429	63,879	248,671	694,621

## 附錄一

## 會計師報告

### 17 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項 (附註(a))				
— 關聯方 (附註31) . . . . .	63,680	130,782	122,247	186,417
— 第三方 . . . . .	16,114	66,588	110,959	214,238
. . . . .	79,794	197,370	233,206	400,655
減：貿易應收款項減值撥備 (附註3.1.2) . . . . .	(485)	(2,092)	(5,609)	(10,781)
	<u>79,309</u>	<u>195,278</u>	<u>227,597</u>	<u>389,874</u>
其他應收款項				
— 向關聯方墊付現金 (附註31) . . . . .	—	—	3,241	489
— 向關聯方支付的按金 (附註31) . . . . .	60	942	988	1,113
— 向第三方支付按金 . . . . .	2,578	7,587	11,489	14,328
— 應收所收購附屬公司前股東及前關聯方的款項 . . . . .	—	—	4,973	22,982
— 其他 . . . . .	<u>1,125</u>	<u>976</u>	<u>5,753</u>	<u>9,154</u>
	3,763	9,505	26,444	48,066
減：其他應收款項減值撥備 (附註3.1.2) . . . . .	(16)	(17)	(143)	(83)
	<u>3,747</u>	<u>9,488</u>	<u>26,301</u>	<u>47,983</u>
預付款項 . . . . .	<u>36</u>	<u>108</u>	<u>6,395</u>	<u>14,013</u>
總計 . . . . .	<u>83,092</u>	<u>204,874</u>	<u>260,293</u>	<u>451,870</u>

(a) 貿易應收款項主要來自物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務收入。

物業管理服務收入根據相關服務協議條款收取。

非業主增值服務及社區增值服務收入一般須於簽發結算文件後支付。

## 附錄一

## 會計師報告

於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，以發票日期為基準的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至180日 . . . . .	70,399	153,252	153,949	231,725
181至365日 . . . . .	8,198	27,373	33,404	105,129
1至2年 . . . . .	1,197	16,054	37,674	42,361
2至3年 . . . . .	—	691	7,477	16,758
3至4年 . . . . .	—	—	702	4,682
	<u>79,794</u>	<u>197,370</u>	<u>233,206</u>	<u>400,655</u>

於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，貿易及其他應收款項以人民幣計值，貿易及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。

貴集團應用香港財務報告準則第9號所訂明之簡化方法就貿易應收款項的預期信貸虧損計提撥備。於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，就貿易應收款項總額作出的撥備分別為人民幣485,000元、人民幣2,092,000元及人民幣5,609,000元及人民幣17,386,000元（附註3.1.2）。

### 18 按公平值計入損益之金融資產

強制按公平值計入損益之金融資產包括以下各項：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
或然代價（附註30） . . . . .	—	—	—	265
流動資產				
理財產品 . . . . .	—	—	20,971	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>20,971</u>	<u>265</u>

#### (a) 於損益確認之款項

於有關年度或期間，以下收益於損益確認：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於其他收益淨額確認之 按公平值計入損益之 債務工具收益 . . . . .	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>888</u>	<u>447</u>	<u>211</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### (b) 風險敞口及公平值計量

有關於釐定公平值時所用之方法及假設的資料，請參閱附註3.1.5。

### 19 現金及現金等價物

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以人民幣計值				
— 銀行現金 . . . . .	11,484	50,188	231,966	612,686
— 手頭現金 . . . . .	—	4	88	113
	<u>11,484</u>	<u>50,192</u>	<u>232,054</u>	<u>612,799</u>
以下列貨幣計值：				
— 人民幣 . . . . .	11,484	50,192	232,054	421,332
— 美元 . . . . .	—	—	—	160,060
— 港元 . . . . .	—	—	—	31,407
	<u>11,484</u>	<u>50,192</u>	<u>232,054</u>	<u>612,799</u>

在中國持有之現金及現金等價物，並須受當地外匯管制規例的規限。該等地方外匯管制規定訂明將資金匯出中國的限制，惟不包括經一般股息匯出者。

### 20 股本

	普通股數目	普通股面值	普通股 等值面值
		港元	人民幣千元
法定			
於二零二零年十一月十三日( 貴公司註冊成立日 期)、二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月 三十日	<u>38,000,000</u>	<u>380,000</u>	<u>325</u>
已發行及繳足			
於二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二 零年一月一日之結餘	—	—	—*
已配發及發行(附註(a))	10,000	100	—*
於二零二零年十二月三十一日之結餘	<u>10,000</u>	<u>100</u>	<u>—*</u>
於二零二一年一月一日之結餘	10,000	100	—*
已配發及發行(附註(a))	883	9	—*
於二零二一年六月三十日之結餘	<u>10,883</u>	<u>109</u>	<u>—*</u>

\* 該結餘少於人民幣1,000元。

(a) 來自當時股東之注資

貴公司於二零二零年十一月十三日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股。於其註冊成立日期，一份繳足股份按面值獲配發及發行予創辰（於英屬處女群島註冊成立的有限公司及其後由楊先生間接全資擁有）。

於同日，貴公司配發及發行合共9,999股每股面值0.01港元的股份予創辰、創卓、創沅、創志及創同。

於二零二一年一月二十九日，亨盛將其於康勝的全部一股股份轉讓予貴公司，並透過配發及發行204股每股面值0.01港元的股份結付。

於二零二一年三月三十日，貴公司與碧桂園物業香港控股有限公司（「碧桂園物業香港」）訂立投資協議，據此，貴公司以代價239,570,000港元（相當於人民幣202,285,000元）向碧桂園物業香港發行及配發679股每股面值0.01港元的股份，相當於貴公司已發行股本的約6.24%，其中6.79港元（相當於人民幣5.73元）將計入註冊資本、人民幣208,264,000元計入按攤銷成本計量附帶贖回權的金融工具（附註27）及其餘人民幣1,299,000元計入資本儲備（附註21）。

## 附錄一

## 會計師報告

### 21 其他儲備

	其他儲備				
	資本儲備	股份溢價	換算儲備	法定儲備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年一月一日之結餘 . . . . .	4,220	—	—	—	4,220
收購一間於共同控制下之附屬公司 (附註(a)) . . . . .	(5,000)	—	—	—	(5,000)
法定儲備轉撥(附註(b)) . . . . .	—	—	—	2,664	2,664
於二零一八年十二月三十一日之結餘 . . . . .	<u>(780)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,664</u>	<u>1,884</u>
於二零一九年一月一日之結餘 . . . . .	(780)	—	—	2,664	1,884
法定儲備轉撥(附註(b)) . . . . .	—	—	—	3,463	3,463
於二零一九年十二月三十一日之結餘 . . . . .	<u>(780)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,127</u>	<u>5,347</u>
於二零二零年一月一日之結餘 . . . . .	(780)	—	—	6,127	5,347
來自當時股東之注資(附註(c)) . . . . .	19,667	—	—	—	19,667
法定儲備轉撥(附註(b)) . . . . .	—	—	—	2,475	2,475
於二零二零年十二月三十一日之結餘 . . . . .	<u>18,887</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,602</u>	<u>27,489</u>
於二零二一年一月一日之結餘 . . . . .	18,887	—	—	8,602	27,489
貨幣換算差額 . . . . .	—	—	(4,738)	—	(4,738)
貴集團重組的影響(附註(d)) . . . . .	(5,506)	—	—	—	(5,506)
股東注資(附註(e)) . . . . .	—	117,652	—	—	117,652
確認按攤銷成本計量附帶贖回權的金融 工具(附註20(a)) . . . . .	(1,299)	—	—	—	(1,299)
於收購附屬公司時授出的認沽期權 (附註26) . . . . .	(10,412)	—	—	—	(10,412)
法定儲備轉撥(附註(b)) . . . . .	—	—	—	7,414	7,414
於二零二一年六月三十日之結餘 . . . . .	<u>1,670</u>	<u>117,652</u>	<u>(4,738)</u>	<u>16,016</u>	<u>130,600</u>
(未經審核)					
於二零二零年一月一日之結餘 . . . . .	(780)	—	—	6,127	5,347
法定儲備轉撥(附註(b)) . . . . .	—	—	—	808	808
於二零二零年六月三十日之結餘 . . . . .	<u>(780)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,935</u>	<u>6,155</u>

**(a) 收購一間於共同控制下之附屬公司**

於二零一八年四月四日，上海中梁企業發展有限公司（「中梁企業發展」，一間當時由我們的控股股東楊先生控制的公司）將其於上海中梁的全部股權轉讓予上海良中，代價為人民幣5,000,000元，乃由訂約方參考上海中梁截至二零一八年三月三十一日的股權相應價值後公平磋商釐定。該交易與收購一間於共同控制下之附屬公司有關及應付款項於二零一八年一月一日被視為資本儲備。

**(b) 法定儲備轉撥**

根據中國相關規則及法規，所有中國集團實體須將按照中國會計規則及法規計算的除稅後溢利的不低於10%轉撥至法定儲備基金，直至該基金的累計總額達致其註冊股本50%為止。法定儲備基金在相關機構的批准下，僅可用於抵銷各實體過往年度結轉的虧損或增加股本。

**(c) 來自當時股東之注資**

於二零二零年十月三十日，上海創奮向上海良中注資人民幣5,000,000元列作股份溢價。

於二零二零年十一月三日，上海創評與上海創奮訂立注資協議，據此，上海創評向上海良中注資人民幣14,667,000元列作股份溢價。（附註1.2）

**(d) 貴集團重組的影響**

於二零二一年一月二十八日，上海創奮將其於上海良中的2.61%股權轉讓予天津創之誠，代價為人民幣4,888,000元。於同日，上海創評將其於上海良中的0.33%股權轉讓予天津創之誠，代價為人民幣618,000元。於該股權轉讓完成後，上海良中分別由上海創之信、天津創之誠及銳安擁有97%、2.94%及0.06%。

**(e) 股東注資**

於二零二一年一月二十七日，楊先生間接全資擁有之實體創卓以現金向貴公司出資140,653,000港元（相當於人民幣117,652,000元），該等資金將全數入賬列作貴公司的其他儲備。

## 附錄一

## 會計師報告

### 22 借款

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>計入非流動負債的借款</b>				
長期銀行借款—無抵押 (附註(a)) . . . . .	—	—	—	178
減：非流動借款的流動部分 . . .	—	—	—	(178)
	—	—	—	—
<b>計入流動負債的借款</b>				
短期銀行借款—無抵押 (附註(b)) . . . . .	—	—	—	39,500
非流動借款的流動部分 . . . . .	—	—	—	178
	—	—	—	39,678
	—	—	—	39,678

於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，貴集團的借款須於下列期間償還：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
1年內	—	—	—	39,678

- (a) 於二零二一年六月三十日的無抵押長期借款人民幣178,000元實際月利率為1.25%及須於二零二一年九月五日償還。
- (b) 於二零二一年六月三十日的無抵押短期借款人民幣38,700,000元實際年利率為4.50%至7.40%。
- (c) 於二零二一年六月三十日，所有借款均以人民幣計值。

## 附錄一

## 會計師報告

### 23 租賃

#### (a) 使用權資產

	物業 人民幣千元
於二零一八年一月一日	
成本 . . . . .	1,572
累計折舊 . . . . .	<u>(130)</u>
賬面淨值 . . . . .	<u>1,442</u>
截至二零一八年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值 . . . . .	1,442
添置 . . . . .	2,144
折舊 . . . . .	<u>(910)</u>
年末賬面淨值 . . . . .	<u>2,676</u>
於二零一八年十二月三十一日	
成本 . . . . .	3,716
累計折舊 . . . . .	<u>(1,040)</u>
賬面淨值 . . . . .	<u>2,676</u>
截至二零一九年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值 . . . . .	2,676
添置 . . . . .	1,005
折舊 . . . . .	<u>(1,713)</u>
年末賬面淨值 . . . . .	<u>1,968</u>
於二零一九年十二月三十一日	
成本 . . . . .	4,721
累計折舊 . . . . .	<u>(2,753)</u>
賬面淨值 . . . . .	<u>1,968</u>
截至二零二零年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值 . . . . .	1,968
添置 . . . . .	3,465
出售 . . . . .	(1,049)
折舊 . . . . .	<u>(2,193)</u>
年末賬面淨值 . . . . .	<u>2,191</u>
於二零二零年十二月三十一日	
成本 . . . . .	5,819
累計折舊 . . . . .	<u>(3,628)</u>
賬面淨值 . . . . .	<u>2,191</u>

## 附錄一

## 會計師報告

	物業
	人民幣千元
截至二零二一年六月三十日止六個月	
期初賬面淨值	2,191
添置	4,671
收購附屬公司(附註30)	480
出售	(926)
折舊	(1,469)
	<u>4,947</u>
期末賬面淨值	<u>4,947</u>
於二零二一年六月三十日	
成本	9,590
累計折舊	(4,643)
	<u>4,947</u>
賬面淨值	<u>4,947</u>
(未經審核)	
截至二零二零年六月三十日止六個月	
期初賬面淨值	1,968
添置	3,192
出售	(541)
折舊	(1,105)
	<u>3,514</u>
期末賬面淨值	<u>3,514</u>
於二零二零年六月三十日	
成本	6,214
累計折舊	(2,700)
	<u>3,514</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### (b) 租賃負債

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
租賃負債				
— 流動	1,368	1,665	1,344	2,446
— 非流動	1,214	106	431	2,031
	<u>2,582</u>	<u>1,771</u>	<u>1,775</u>	<u>4,477</u>

### (c) 於綜合全面收益表內確認之款項

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元
使用權資產折舊					
— 物業	910	1,713	2,193	1,105	1,469
利息開支(計入財務成本)	87	116	127	66	102
有關短期租賃及低價值 資產租賃的開支 (計入行政開支)	234	327	1,901	543	1,695

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月，租賃之現金流出總額分別為人民幣1,304,000元、人民幣2,259,000元、人民幣4,424,000元、人民幣1,913,000元及人民幣3,278,000元。

## 附錄一

## 會計師報告

### 24 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))				
— 第三方	6,717	17,492	44,933	71,311
其他應付款項				
— 來自關聯方之現金墊款	10	67	1,777	1,615
— 來自第三方之現金墊款	12,444	15,556	8,606	10,231
— 就收購附屬公司應付款項	5,000	1,000	77,444	126,155
— 應付關聯方的其他應付款項	—	—	3,723	56,223
— 按金	278	24,306	74,257	110,491
— 應付[編纂]	—	—	[編纂]	[編纂]
— 自/代表住戶收取的水電費付款及公用區域收入	—	—	11,407	24,080
— 應付一名第三方貸款及利息(附註(b))	1,249	1,449	—	3,047
— 其他	2,149	2,238	12,402	16,418
	21,130	44,616	201,963	360,479
應計工資	15,511	35,844	48,235	70,703
其他應付稅項	4,352	7,490	17,268	16,736
	47,710	105,442	312,399	519,229
減：其他應付款項非流動部分	(1,249)	—	—	(11,370)
流動部分	46,461	105,442	[編纂]	[編纂]

於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，貿易及其他應付款項之賬面值與其公平值相若。

- (a) 於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，基於發票日期之貿易應付款項賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
1年內	6,717	17,492	42,023	68,785
1至2年	—	—	2,910	1,598
2至3年	—	—	—	928
	6,717	17,492	44,933	71,311

- (b) 於二零一八年及二零一九年十二月三十一日，一名獨立第三方授出的人民幣計值貸款按固定年利率20%計息。

於二零二一年六月三十日，以人民幣計值及由獨立第三方授予的貸款按固定年利率6.3812%計息。

25 遞延所得稅

遞延稅項資產分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
遞延稅項資產：				
— 將於12個月後收回之遞延 稅項資產 . . . . .	125	526	1,284	2,785
— 將於12個月內收回之遞延 稅項資產 . . . . .	<u>95</u>	<u>2,078</u>	<u>615</u>	<u>824</u>
	<u>220</u>	<u>2,604</u>	<u>1,899</u>	<u>3,609</u>
遞延稅項負債：				
— 將於12個月後收回之遞延 稅項負債 . . . . .	—	—	12,389	21,574
— 將於12個月內收回之遞延 稅項負債 . . . . .	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,059</u>	<u>1,945</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>14,448</u>	<u>23,519</u>

## 附錄一

## 會計師報告

於往績記錄期間遞延稅項資產及負債之變動(未計及同一稅務司法權區之結餘抵銷)如下：

	遞延稅項資產		遞延稅項資產—應計開支	遞延稅項負債	
	遞延稅項資產—減值撥備	遞延稅項資產—稅項虧損		遞延稅項負債—無形資產賬面值超出稅基部分	遞延稅項負債—計入損益之金融資產
	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年一月一日 . . . . .	32	—	—	—	—
計入綜合全面收益表 . . . . .	93	—	95	—	—
於二零一八年十二月三十一日 . . . . .	<u>125</u>	<u>—</u>	<u>95</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零一九年一月一日 . . . . .	125	—	95	—	—
計入綜合全面收益表 . . . . .	401	1,966	17	—	—
於二零一九年十二月三十一日 . . . . .	<u>526</u>	<u>1,966</u>	<u>112</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零二零年一月一日 . . . . .	526	1,966	112	—	—
於綜合全面收益表計入/(扣除) . . .	157	(1,550)	87	1,227	(113)
收購附屬公司(附註30) . . . . .	601	—	—	(15,562)	—
於二零二零年十二月三十一日 . . . . .	<u>1,284</u>	<u>416</u>	<u>199</u>	<u>(14,335)</u>	<u>(113)</u>
於二零二一年一月一日 . . . . .	1,284	416	199	(14,335)	(113)
計入綜合全面收益表 . . . . .	1,395	170	39	973	113
收購附屬公司(附註30) . . . . .	106	—	—	(10,157)	—
於二零二一年六月三十日 . . . . .	<u>2,785</u>	<u>586</u>	<u>238</u>	<u>(23,519)</u>	<u>—</u>
(未經審核)					
於二零二零年一月一日 . . . . .	526	1,966	112	—	—
於綜合全面收益表計入/(扣除) . . .	623	(1,526)	53	347	(70)
收購附屬公司 . . . . .	601	—	—	(11,113)	—
於二零二零年六月三十日 . . . . .	<u>1,750</u>	<u>440</u>	<u>165</u>	<u>(10,766)</u>	<u>(70)</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 26 非控股權益認沽期權的金融負債

	於六月三十日 二零二一年 人民幣千元
非控股權益認沽期權的金融負債 .....	<u>10,412</u>

於二零二一年六月，貴集團與江西華夏的非控股權益訂立股權轉讓協議，據此，貴集團向非控股權益發行於二零二五年到期的認沽期權，授予其權利可按預先釐定的公式或基於江西華夏表現的金額向貴集團回售江西華夏20%股權。有關風險及回報歸屬於非控股權益。因此，授予江西華夏非控股權益的認沽期權隨後被視為贖回負債，根據假設非控股權益行使認沽期權的未來現金流出的現值釐定並於權益中扣除相應支出。

贖回負債的變動載列如下：

	於六月三十日 二零二一年 人民幣千元
期初結餘 .....	—
按預期贖回金額的現值進行初始確認 .....	<u>10,412</u>
	<u>10,412</u>

### 27 按攤銷成本計量附帶贖回權的金融工具

於二零二一年三月三十日，貴公司與碧桂園物業香港訂立投資協議，據此，貴公司以代價239,570,000港元（相當於人民幣202,285,000元）向碧桂園物業香港發行及配發679股股份，相當於貴公司已發行股本的約6.24%。碧桂園物業香港獲授反攤薄權及認沽期權，允許碧桂園物業香港將已發行股本回售予貴公司。認沽期權將於提交貴公司[編纂]申請時終止，惟倘貴公司[編纂]申請已經撤回或失效逾六個月，則認沽期權可以恢復。貴公司於二零二一年三月三十日收到所得款項並確認按攤銷成本計量附帶贖回權的金融工具約人民幣203,584,000元，即向碧桂園物業香港所發行附帶贖回權的金融工具的現值。貴公司於計算所發行金融工具的現值時採用9.33%的贖回貼現率。

截至二零二一年六月三十日止六個月按攤銷成本計量附帶贖回權的金融工具的變動載列如下：

貴集團及 貴公司

	附帶贖回權的 金融工具
	人民幣千元
於二零二一年一月一日 . . . . .	—
確認贖回負債 . . . . .	203,584
於融資成本扣除 . . . . .	4,680
	<hr/>
於二零二一年六月三十日 . . . . .	208,264
	<hr/> <hr/>

28 股息

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年， 貴集團概無派付或宣派任何股息。

截至二零二零年十月三十一日止期間的股息人民幣10,000,000元已於二零二零年十一月一日獲當時的股東批准。有關股息以 貴集團的保留盈利分派予中國當時的股東。

截至二零二零年十月三十一日止期間的股息人民幣60,000,000元已於二零二一年一月五日獲當時的股東批准。有關股息以 貴集團的保留盈利分派予中國當時的股東。

## 附錄一

## 會計師報告

### 29 營運所得／(所用)之現金

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
除所得稅前溢利 . . . . .	35,641	65,520	117,169	34,664	147,002
調整：					
—物業、廠房及設備					
折舊 . . . . .	13	181	1,108	394	1,072
—無形資產攤銷 . . . . .	9	383	5,551	1,704	4,354
—使用權資產折舊 . . . . .	910	1,713	2,193	1,105	1,469
—貿易及其他應收款					
項減值撥備 . . . . .	371	1,608	1,239	2,541	5,112
—出售物業、廠房及					
設備虧損／(收					
益) . . . . .	—	—	16	(1)	5
—出售使用權資產					
收益 . . . . .	—	—	(16)	(17)	(42)
—按公平值計入損益					
之金融資產公平					
值收益淨額 . . . . .	—	—	(888)	(447)	(211)
—財務成本(附註11) . . . . .	287	316	177	116	5,038
	1,590	4,201	9,380	5,395	16,797
營運資本變動：					
—貿易及其他應收款					
項及預付款項 . . . . .	(55,849)	(119,390)	20,893	(81,106)	(97,541)
—合約負債 . . . . .	10,089	40,772	68,846	29,943	81,821
—貿易及其他應付					
款項 . . . . .	27,461	57,475	53,022	(6,618)	83,514
	18,932	48,578	269,310	(17,722)	231,593

#### (a) 非現金投資活動

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收購附屬公司					
(附註30)	—	—	800	—	33,519

## 附錄一

## 會計師報告

(b) 融資活動產生的負債對賬如下：

	租賃負債	其他應付款 項—來自關 聯方之現金 墊款	其他應付款 項—應付一 名第三方貨 款及利息	應付股息	向一名關聯 方支付收購 附屬公司之 款項	已付 [編纂]	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年一月一日 . . . . .	1,421	10,458	1,049	—	—	—	12,928
<b>現金流量</b>							
融資現金流入 . . . . .	—	—	—	—	—	—	—
融資現金流出 . . . . .	(1,070)	(10,448)	—	—	—	—	(11,518)
<b>非現金變動</b>							
添置租賃負債 . . . . .	2,144	—	—	—	—	—	2,144
已確認融資開支 . . . . .	87	—	200	—	—	—	287
收購一間附屬公司之應付款項 . . . . .	—	—	—	—	5,000	—	5,000
於二零一八年十二月三十一日 . . . . .	<u>2,582</u>	<u>10</u>	<u>1,249</u>	<u>—</u>	<u>5,000</u>	<u>—</u>	<u>8,841</u>
於二零一九年一月一日 . . . . .	2,582	10	1,249	—	5,000	—	8,841
<b>現金流量</b>							
融資現金流入 . . . . .	—	57	—	—	—	—	57
融資現金流出 . . . . .	(1,932)	—	—	—	(4,000)	—	(5,932)
<b>非現金變動</b>							
添置租賃負債 . . . . .	1,005	—	—	—	—	—	1,005
已確認融資開支 . . . . .	116	—	200	—	—	—	316
於二零一九年十二月三十一日 . . . . .	<u>1,771</u>	<u>67</u>	<u>1,449</u>	<u>—</u>	<u>1,000</u>	<u>—</u>	<u>4,287</u>
於二零二零年一月一日 . . . . .	1,771	67	1,449	—	1,000	—	4,287
<b>現金流量</b>							
融資現金流入 . . . . .	—	1,710	—	—	—	—	1,710
融資現金流出 . . . . .	(2,523)	—	(1,499)	(10,000)	—	[編纂]	(14,324)
<b>非現金變動</b>							
添置租賃負債 . . . . .	3,465	—	—	—	—	—	3,465
出售租賃負債 . . . . .	(1,065)	—	—	—	—	—	(1,065)
已確認融資開支 . . . . .	127	—	50	—	—	—	177
已宣派股息 . . . . .	—	—	—	10,000	—	—	10,000
於二零二零年十二月三十一日 . . . . .	<u>1,775</u>	<u>1,777</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,000</u>	<u>[編纂]</u>	<u>4,250</u>

## 附錄一

## 會計師報告

	其他應付款							總計
	租賃負債	其他應付款	項一應付一名	應付股息	向一名關聯方	已付[編纂]	按攤銷成本計	
		方之現金墊款	第三方貸款及		支付收購附屬		量附帶贖回權	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零二一年一月一日 . . . . .	1,775	1,777	—	—	1,000	[編纂]	—	4,250
<b>現金流量</b>								
融資現金流入 . . . . .	—	—	—	—	—	—	202,285	202,285
融資現金流出 . . . . .	(1,583)	(162)	—	(60,000)	(1,000)	[編纂]	—	(65,878)
<b>非現金變動</b>								
添置租賃負債 . . . . .	4,671	—	—	—	—	—	—	4,671
收購附屬公司(附註30) . . . . .	480	—	—	—	—	—	—	480
出售租賃負債 . . . . .	(968)	—	—	—	—	—	—	(968)
已確認融資開支 . . . . .	102	—	—	—	—	—	4,680	4,782
添置按攤銷成本計量附帶贖回權的 金融工具(附註21) . . . . .	—	—	—	—	—	—	1,299	1,299
已宣派股息 . . . . .	—	—	—	60,000	—	—	—	60,000
於二零二一年六月三十日 . . . . .	<u>4,477</u>	<u>1,615</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	[編纂]	<u>208,264</u>	<u>210,921</u>
<b>(未經審核)</b>								
於二零二零年一月一日 . . . . .	1,771	67	1,449	—	1,000	—	—	4,287
<b>現金流量</b>								
融資現金流入 . . . . .	—	84	—	—	—	—	—	84
融資現金流出 . . . . .	(1,370)	—	—	—	—	—	—	(1,370)
<b>非現金變動</b>								
添置租賃負債 . . . . .	3,192	—	—	—	—	—	—	3,192
出售租賃負債 . . . . .	(558)	—	—	—	—	—	—	(558)
已確認融資開支 . . . . .	66	—	—	—	—	—	—	66
已宣派股息 . . . . .	—	—	—	—	—	—	—	—
於二零二零年六月三十日 . . . . .	<u>3,101</u>	<u>151</u>	<u>1,449</u>	<u>—</u>	<u>1,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,701</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 30 業務合併

於往績記錄期間的業務合併包括收購七間物業管理公司。被收購公司的主要業務是在中國從事物業管理。被收購的七間公司於收購日期的財務資料如下：

#### (a) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度的收購

截至二零二零年十二月三十一日止年度的業務合併包括收購溫州中梁全部股權及浙江綠博60%股權，購買代價分別為人民幣139,211,000元及人民幣38,880,000元。已確認商譽人民幣124,921,000元及可識別淨資產總額人民幣59,991,000元。貴公司董事認為於年內收購該等附屬公司對貴集團並不重大，因此並無披露該等附屬公司於收購日期的個別財務資料。

購買代價及收購資產淨值詳情如下：

	人民幣千元
購買代價總額	<u>178,091</u>
<b>確認可識別收購資產及承擔負債金額</b>	
現金及現金等價物	15,405
按公平值計入損益之金融資產	30,549
物業、廠房及設備	1,193
客戶關係	62,247
貿易及其他應收款項以及預付款項	74,008
貿易及其他應付款項	(76,430)
流動所得稅負債	(1,404)
合同負債	(30,616)
遞延稅項資產	601
遞延稅項負債	<u>(15,562)</u>
可識別淨資產總值	59,991
減：非控股權益	<u>(6,821)</u>
貴集團應佔可識別資產淨值	<u>53,170</u>
商譽(附註15)	<u><u>124,921</u></u>

#### (i) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度收購產生的現金流出淨額：

	人民幣千元
現金總代價	178,091
減：於二零二零年十二月三十一日保留作為維修基金的代價	(800)
減：於二零二零年十二月三十一日應付現金代價	<u>(76,444)</u>
於期內已付現金代價	100,847
減：收購附屬公司的現金及現金等價物	<u>(15,405)</u>
年內現金流出	<u><u>85,442</u></u>

## 附錄一

## 會計師報告

### (ii) 收購應付款項

貿易及其他應收款項以及預付款項公平值為人民幣74,008,000元，其中包括貿易應收款項公平值人民幣61,977,000元。貿易應收款項合約總金額為人民幣64,382,000元，收購時已確認虧損撥備人民幣2,404,000元。

### (iii) 收益及溢利貢獻

自相關收購日至二零二零年十二月三十一日期間，收購業務為 貴集團貢獻收益人民幣86,784,000元及純利人民幣9,978,000元。

倘收購事項於二零二零年一月一日已發生，截至二零二零年十二月三十一日止年度 貴集團綜合備考收益及溢利將分別為人民幣757,194,000元及人民幣94,331,000元。

並無就業務合併確認或然負債。

### (b) 於截至二零二一年六月三十日止期間的收購

截至二零二一年六月三十日止期間的業務合併包括收購杭州愛中51%股權、江西華夏80%股權、海寧物業100%股權、南通通皋100%股權及漢中佳坤60%股權，購買代價分別為人民幣73,691,000元、人民幣51,556,000元、人民幣25,312,000元、人民幣5,350,000元及人民幣1,500,000元。已確認商譽人民幣115,916,000元及可識別資產淨值總額人民幣55,998,000元。 貴公司董事認為於年內收購該等附屬公司對 貴集團並不重大，因此並無披露該等附屬公司於收購日期的個別財務資料。

購買代價及所收購資產淨值詳情如下：

	人民幣千元
購買代價	
現金代價 . . . . .	157,674
或然代價 (附註(b)(ii)) (附註3.1.5) . . . . .	(265)
購買代價總額 . . . . .	<u>157,409</u>
確認可識別收購資產及承擔負債金額	
現金及現金等價物 . . . . .	9,058
物業、廠房及設備 . . . . .	13,218
使用權資產 . . . . .	480
其他無形資產 . . . . .	94
客戶關係及積壓項目 . . . . .	37,626
貿易及其他應收款項以及預付款項 . . . . .	98,767
借款 . . . . .	(39,678)
貿易及其他應付款項 . . . . .	(41,056)
流動所得稅負債 . . . . .	(371)
合約負債 . . . . .	(11,609)
租賃負債 . . . . .	(480)
遞延稅項資產 . . . . .	106
遞延稅項負債 . . . . .	<u>(10,157)</u>
可識別資產淨值總額 . . . . .	55,998
減：非控股權益 . . . . .	<u>(14,505)</u>
貴集團應佔可識別資產淨值 . . . . .	<u>41,493</u>
商譽 (附註15) . . . . .	<u><u>115,916</u></u>

## 附錄一

## 會計師報告

(i) 於截至二零二一年六月三十日止期間的收購產生的現金流出淨額：

	人民幣千元
現金總代價 . . . . .	157,674
減：於二零二一年六月三十日可扣減應收所收購附屬公司前股東的款項 . . . . .	(33,519)
減：於二零二一年六月三十日應付現金代價 . . . . .	<u>(124,155)</u>
於期內已付現金代價 . . . . .	—
減：所收購附屬公司的現金及現金等價物 . . . . .	<u>(9,058)</u>
總計 . . . . .	(9,058)
加：過往年度就所收購附屬公司支付的現金代價 . . . . .	<u>74,252</u>
年內現金流出 . . . . .	<u>65,194</u>

(ii) 或然代價

或然代價安排使 貴集團有權在截至二零二一年十二月三十一日止六個月期間及截至二零二二年至二零二三年十二月三十一日止年度的收益及溢利目標未能達成時，向杭州愛中前擁有人收取應收款項。

或然代價安排的公平值人民幣265,000元是通過計算未來預期現金流量的現值估計得出。有關估計是基於其各自的貼現率及實現目標的可能性，並可能會因審視自收購日期起的表现作出修訂。該資產於綜合資產負債表中的按公平值計入損益的金融資產呈列。

(iii) 所收購應收款項

貿易及其他應收款項以及預付款項的公平值為人民幣98,767,000元，其中包括貿易應收款項的公平值人民幣37,860,000元。貿易應收款項合約總金額為人民幣44,466,000元，收購時已確認虧損撥備人民幣6,605,000元。

(iv) 收益及溢利貢獻

自相關收購日期至二零二一年六月三十日期間，所收購業務並無為 貴集團貢獻收益或純利。

倘收購事項於二零二一年一月一日已發生，截至二零二一年六月三十日止期間 貴集團的綜合備考收益及溢利將分別為人民幣739,656,000元及人民幣112,324,000元。

並無就業務合併確認或然負債。

31 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與關聯方關係

名稱	與 貴集團關係
楊劍先生	控股股東
上海中梁地產集團有限公司及其附屬公司 (「中梁控股集團」)	由同一控股股東控制之集團
上海梁智企業發展有限公司	由同一控股股東控制之公司
上海創奮企業發展有限公司	由同一控股股東控制之公司
蘇州工業園區華成房地產開發有限公司	由同一控股股東控制之公司
台州市中梁宇置業有限公司	中梁控股集團之合營企業
開化縣中梁通益置業有限公司	中梁控股集團之合營企業
保山碧永房地產開發有限公司	中梁控股集團之合營企業
吉安中梁泰置業有限公司	中梁控股集團之合營企業
常州市金壇旭潤置業有限公司	中梁控股集團之合營企業
揚州錦鴻置業有限公司	中梁控股集團之合營企業
江蘇東亭置業有限公司	中梁控股集團之合營企業
焦作梁順置業有限公司	中梁控股集團之合營企業
福安中梁翼房地產開發有限公司	中梁控股集團之合營企業

## 附錄一

## 會計師報告

名稱	與 貴集團關係
青島中梁宏置業有限公司	中梁控股集團之合營企業
贛州瑞御置業有限公司	中梁控股集團之合營企業
義烏市梁恒置業有限公司	中梁控股集團之合營企業
普洱中梁恒置業有限公司	中梁控股集團之合營企業
里安市中梁瑞置業有限公司	中梁控股集團之合營企業
衢州融晟置業有限公司	中梁控股集團之合營企業
益陽梁鴻房地產開發有限公司	中梁控股集團之聯營公司
萍鄉市翼天中梁城置業有限公司	中梁控股集團之聯營公司
慈溪金苑置業有限公司	中梁控股集團之聯營公司
永康中梁寶龍置業有限公司	中梁控股集團之聯營公司
溫嶺市中梁安置業有限公司	中梁控股集團之聯營公司
蒼南縣梁匯置業有限公司	中梁控股集團之聯營公司
蒼南縣梁澤置業有限公司	中梁控股集團之聯營公司
蒼南梁董置業有限公司	中梁控股集團之聯營公司
海門市源豐置業有限公司	中梁控股集團之聯營公司
宜昌隆泰陽光城房地產開發有限公司	中梁控股集團之聯營公司
晉江中梁榮譽置業發展有限公司	中梁控股集團之聯營公司
柳州梁悅置業有限公司	中梁控股集團之聯營公司
石獅中梁榮譽置業發展有限公司	中梁控股集團之聯營公司
福建誠心合一置業發展有限公司	中梁控股集團之聯營公司
邵陽梁泰房地產開發有限公司	中梁控股集團的聯營公司
重慶中梁坤維房地產開發有限公司	中梁控股集團的聯營公司

名稱	與 貴集團關係
重慶浩方房地產開發有限公司	中梁控股集團的聯營公司
樂清市融梁房地產開發有限公司	中梁控股集團的聯營公司
溫州市梁躍置業有限公司	中梁控股集團的聯營公司
永嘉縣梁信置業有限公司	中梁控股集團的聯營公司
遂甯川達房地產開發有限公司	中梁控股集團的聯營公司
浙江天劍置業有限公司及其附屬公司(「浙江天劍集團」)(i)	由同一控股股東控制之集團
開化縣中梁通益置業有限公司	中梁控股集團之合營企業
臨沂梁輝房地產有限公司	中梁控股集團之合營企業
漳州梁悅房地產開發有限公司	中梁控股集團之合營企業
里安市融和置業有限公司	中梁控股集團之合營企業
義烏市海宇置業有限公司	中梁控股集團之聯營公司
昭通金宸房地產開發有限公司	中梁控股集團之聯營公司
江陰梁晟置業有限公司	中梁控股集團之聯營公司
肇慶市梁浩置業有限公司	中梁控股集團之聯營公司

上表載列董事認為主要影響 貴集團業績及資產淨值的主要關聯方。

(i) 浙江天劍集團自二零一八年六月二十七日起不再為 貴集團的關聯方。

**(b) 關聯方交易**

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月， 貴集團有以下重大關聯方交易。所披露的交易金額指在相關方為 貴集團的關聯方期間與之進行的交易。

## 附錄一

## 會計師報告

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
提供服務					
— 中梁控股集團控制的附屬公司 . . . . .	130,886	221,575	296,012	103,387	259,942
— 中梁控股集團的聯營公司及合營企業 . . . . .	15,973	42,003	12,035	7,889	20,532
— 控股股東控制的公司 . . . . .	—	111	347	—	296
	<u>146,859</u>	<u>263,689</u>	<u>308,394</u>	<u>111,276</u>	<u>280,770</u>
資訊科技服務費					
— 中梁控股集團控制的附屬公司 . . . . .	—	—	—	—	86
向關聯方墊付現金					
— 中梁控股集團控制的附屬公司 . . . . .	—	—	3,181	—	—
— 中梁控股集團的聯營公司及合營企業 . . . . .	—	—	—	—	69
— 控股股東控制的公司 . . . . .	—	—	60	1,603	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,241</u>	<u>1,603</u>	<u>69</u>
收取向關聯方墊付現金					
— 中梁控股集團控制的附屬公司 . . . . .	—	—	—	—	2,817
— 控股股東控制的公司 . . . . .	—	—	—	—	4
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,821</u>
向關聯方支付的按金					
— 中梁控股集團控制的附屬公司 . . . . .	60	882	46	—	125
收到向關聯方支付的按金					
— 中梁控股集團控制的附屬公司 . . . . .	—	—	—	320	—

## 附錄一

## 會計師報告

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
償還關聯方現金墊款					
—中梁控股集團控制的附屬公司 . . . . .	10,448	—	—	—	115
—控股股東控制的公司 . . . . .	—	—	—	—	47
	<u>10,448</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>162</u>
收到關聯方現金墊款					
—中梁控股集團控制的附屬公司 . . . . .	—	57	148	84	—
—控股股東控制的公司 . . . . .	—	—	1,562	—	—
	<u>—</u>	<u>57</u>	<u>1,710</u>	<u>84</u>	<u>—</u>
代關聯方收款					
—中梁控股集團控制的附屬公司 . . . . .	—	—	3,370	—	47,002
—中梁控股集團的聯營公司及合營企業 . . . . .	—	—	353	—	5,412
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,723</u>	<u>—</u>	<u>52,414</u>

上述所有交易均於 貴集團日常業務過程中按交易各方協定的條款進行。

## 附錄一

## 會計師報告

### (c) 與關聯方的結餘

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應收貿易款項				
— 中梁控股集團控制的附屬公司 . . . . .	53,183	119,945	111,577	173,366
— 中梁控股集團的聯營公司及合營企業 . . . . .	10,497	10,837	10,601	12,994
— 控股股東控制的公司 . . . . .	—	—	69	57
	<u>63,680</u>	<u>130,782</u>	<u>122,247</u>	<u>186,417</u>
其他應收款項 (i)				
— 中梁控股集團控制的附屬公司 . . . . .	60	942	4,169	1,476
— 貿易 . . . . .	60	942	988	1,113
— 非貿易 . . . . .	—	—	3,181	363
— 中梁控股集團的聯營公司及合營企業 . . . . .	—	—	—	69
— 非貿易 . . . . .	—	—	—	69
— 控股股東控制的公司 . . . . .	—	—	60	57
— 非貿易 . . . . .	—	—	60	57
	<u>60</u>	<u>942</u>	<u>4,229</u>	<u>1,602</u>
其他應付款項 (ii)				
— 中梁控股集團控制的附屬公司 . . . . .	5,010	1,067	4,585	50,558
— 貿易 . . . . .	—	—	3,370	50,458
— 非貿易 . . . . .	5,010	1,067	1,215	100
— 中梁控股集團的聯營公司及合營企業 . . . . .	—	—	353	5,765
— 貿易 . . . . .	—	—	353	5,765
— 控股股東控制的公司 . . . . .	—	—	1,562	1,515
— 非貿易 . . . . .	—	—	1,562	1,515
	<u>5,010</u>	<u>1,067</u>	<u>6,500</u>	<u>57,838</u>
合約負債				
— 中梁控股集團控制的附屬公司 . . . . .	7,556	4,783	23,525	23,980
— 中梁控股集團的聯營公司及合營企業 . . . . .	29	105	2,903	3,224
— 控股股東控制的公司 . . . . .	—	—	—	37
	<u>7,585</u>	<u>4,888</u>	<u>26,428</u>	<u>27,241</u>

## 附錄一

## 會計師報告

- (i) 其他應收款項主要包括向關聯方預付的現金及向關聯方支付的按金。
- (ii) 其他應付款項主要包括收購附屬公司應付款項、代關聯方收款及關聯方預付的現金。
- (iii) 應收／應付關聯方之貿易及其他應收款項以及其他應付款項均為無抵押、不計息及須按要求償還。

### (d) 關鍵管理人員薪酬

關鍵管理人員的薪酬(附註30中所披露的董事薪酬除外)載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利 . . . . .	<u>1,061</u>	<u>1,469</u>	<u>3,477</u>	<u>863</u>	<u>2,928</u>

(未經審核)

## 32 承擔及或然負債

### (a) 資本承擔

除於會計師報告另行披露者外，於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，貴集團並無任何重大資本承擔。

### (b) 或然事項

除於會計師報告另行披露者外，於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，貴集團並無任何重大或然負債。

## 33 董事利益及權益

### (a) 董事酬金

截至二零一八年十二月三十一日止年度，董事自貴集團所收取的酬金(在其獲委任為董事之前分別以高級管理層及僱員身份)如下：

姓名	薪金	花紅	房屋津貼及	其他津貼及	總計
			退休福利 計劃供款	實物福利	
	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					
李家城先生(i) . . . . .	736	327	58	26	1,147
陳翼先生(ii) . . . . .	204	184	50	17	455

## 附錄一

## 會計師報告

截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事自 貴集團所收取的酬金（在其獲委任為董事之前分別以高級管理層及僱員身份）如下：

姓名	薪金	花紅	房屋津貼及	其他津貼及	總計
			退休福利 計劃供款		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	實物福利	人民幣千元
<b>執行董事</b>					
李家城先生 (i) . . . . .	1,260	900	65	29	2,254
陳翼先生 (ii) . . . . .	440	221	53	18	732

截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事自 貴集團所收取的酬金（在其獲委任為董事之前分別以高級管理層及僱員身份）如下：

姓名	薪金	花紅	住房津貼及	其他津貼及	總計
			退休福利 計劃供款		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	實物福利	人民幣千元
<b>執行董事</b>					
李家城先生 (i) . . . . .	1,370	585	26	26	2,007
陳翼先生 (ii) . . . . .	454	148	26	17	645
周勤偉先生 (iii) . . . . .	368	—	4	5	377

截至二零二一年六月三十日止六個月，董事自 貴集團所收取的酬金（在其獲委任為董事之前分別以高級管理層及僱員身份）如下：

姓名	薪金	花紅	住房津貼及	其他津貼及	總計
			退休福利計 劃供款		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	實物福利	人民幣千元
<b>執行董事</b>					
李家城先生 (i) . . . . .	841	180	39	19	1,079
陳翼先生 (ii) . . . . .	293	80	32	11	416
周勤偉先生 (iii) . . . . .	441	—	30	12	483
<b>非執行董事</b>					
楊劍先生 (主席) (iv) . . . . .	—	—	—	—	—
陳紅亮先生 (iv) . . . . .	—	—	—	—	—

(i) 李家城先生於二零一七年五月十五日加入 貴集團並於二零二零年十一月十三日獲委任為執行董事。截至二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月，李家城先生並無自 貴集團關聯方收取任何酬金。

(ii) 陳翼先生於二零一七年十二月二十五日加入 貴集團並於二零二一年十一月二十日獲委任為執行董事。截至二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月，周勤偉先生並無自 貴集團關聯方收取任何酬金。

- (iii) 周勤偉先生於二零二零年八月一日加入 貴集團並於二零二零年十一月十三日獲委任為執行董事。於二零二一年十一月十三日，周勤偉先生辭任執行董事職位。截至二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月，周勤偉先生並無自 貴集團關聯方收取任何酬金。
- (iv) 楊劍先生及陳紅亮先生於二零二一年四月一日加入 貴集團並於二零二一年四月一日獲委任為 貴集團非執行董事。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月，楊劍先生及陳紅亮先生收取酬金合共人民幣12,871,000元、人民幣25,931,000元、人民幣27,550,000元、人民幣7,519,000元及人民幣7,876,000元，有關酬金由 貴集團關聯方承擔。於往績記錄期間，楊劍先生及陳紅亮先生亦為中梁控股集團有限公司（「中梁控股」）的董事或主要管理層，且彼等的酬金並無分配至 貴集團，乃由於 貴公司管理層認為並無合理分配基準。
- (v) 翁國強先生、蔡英棠先生及周心怡女士於[●]加入 貴集團並於[●]獲委任為 貴集團獨立非執行董事。於往績記錄期間，翁國強先生、蔡英棠先生及周心怡女士並無自 貴集團或 貴集團關聯方收取任何酬金。

**(b) 董事的退休福利及辭退福利**

於往績記錄期間，根據 貴集團運作的定額福利退休金計劃，並無向董事支付或董事應收的退休福利，於往績記錄期間亦無董事辭退福利。

**(c) 就獲提供董事服務而向第三方提供代價**

於往績記錄期間， 貴集團並無就獲提供董事服務而向任何第三方支付代價。

**(d) 有關以董事、受董事控制的實體法團及與董事關連的實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易的資料**

於往績記錄期間， 貴公司或 貴公司旗下附屬公司（如適用）並無訂立以董事為受益人的貸款、準貸款及其他交易。

**(e) 董事於交易、安排或合約中的重大權益**

楊先生於二零二一年四月一日獲委任為 貴集團非執行董事，為中梁控股的創始股東及執行董事，而中梁控股由同一控股股東控制。 貴集團與中梁控股及關聯實體的交易載於附註31(b)。

除上述者外， 貴公司概無訂立與 貴集團業務有關，而 貴公司董事於當中直接或間接擁有重大權益且於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日或於往績記錄期間任何時間存續之重大交易、安排及合約。

**34 資產負債表日後事項**

除本報告其他部分所披露者外，並無重大期後事項。

### III 結算日後財務報表

貴公司或 貴集團現時旗下任何公司概無就二零二一年六月三十日後及直至本報告日期止任何期間編製經審核財務報表。貴公司或 貴集團現時旗下任何公司概無就二零二一年六月三十日後的任何期間宣派或派付股息。

## 附錄二

## 未經審核備考財務資料

以下資料並不構成本文件附錄一所載本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告的一部分，收錄於此乃僅供參考。未經審核備考財務資料應與本文件「財務資料」一節及本文件附錄一所載會計師報告一併閱讀。

### A. 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

以下載列按照上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整有形資產淨值報表，以說明[編纂]對於二零二一年六月三十日本公司擁有人應佔本集團滙總有形資產淨值的影響，猶如[編纂]於該日已經發生。

未經審核備考經調整有形資產淨值僅為說明而編製，且因其假設性質，其未必能真實反映倘[編纂]於二零二一年六月三十日或任何其後日期已經完成情況下的本公司擁有人應佔本集團滙總有形資產淨值。其乃根據摘錄自會計師報告(其全文載於本文件附錄一)的於二零二一年六月三十日本公司擁有人應佔本集團滙總有形負債淨額而編製，並已作出下述調整。

	於二零二一年 六月三十日 本公司擁有人 應佔本集團 經審計滙總 有形負債淨額	估計[編纂] [編纂]	於二零二一年 六月三十日 本公司擁有人 應佔本集團 未經審核備考 經調整有形資產 淨值	未經審核備考經調整 每股有形資產淨值	
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣元 (附註3)	港元 (附註5)
按[編纂]每股[編纂]股份 [編纂]港元計算 . . . . .	(6,190)	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股[編纂]股份 [編纂]港元計算 . . . . .	(6,190)	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- 於二零二一年六月三十日本公司擁有人應佔本集團經審計滙總有形負債淨額是摘錄自本文件附錄一所載會計師報告，根據於二零二一年六月三十日本公司擁有人應佔本集團經審計滙總資產淨值人民幣311,163,000元並就本公司擁有人應佔無形資產及商譽分別為人民幣76,516,000元及人民幣240,837,000元作出調整而得出。

## 附錄二

## 未經審核備考財務資料

- (2) 估計[編纂][編纂]是根據[編纂]每股[編纂]股份[編纂]港元及每股[編纂]股份[編纂]港元，並經扣除估計本集團應付[編纂]費用及其他相關費用(不包括[編纂]約[編纂]，其已於本集團於二零二一年六月三十日之前的滙總全面收益表入賬)，且未計及因行使[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份或本公司根據本文件「股本」一節所述授予董事發行或回購股份的一般授權而可能發行或回購的任何股份。
- (3) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值是經作出前文各段所述的調整後及按已發行股份[編纂]股計算得出，當中假設[編纂]於二零二一年六月三十日已經完成，且未計及因行使[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份或本公司根據本文件「股本」一節所述授予董事發行或回購股份的一般授權而可能發行或回購的任何股份。
- (4) 就此未經審核備考經調整每股有形資產淨值而言，以人民幣列示的金額按人民幣1.000元兌[1.2182]港元的匯率換算為港元。此不表示人民幣金額已經、本可以或可以按該匯率兌換為港元(反之亦然)。
- (5) 並無作出調整以反映本集團於二零二一年六月三十日之後進行的任何交易結果或其他交易。

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。

---

## 附錄二

## 未經審核備考財務資料

---

[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。

---

## 附錄二

## 未經審核備考財務資料

---

[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。

---

## 附錄二

## 未經審核備考財務資料

---

[編纂]

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

以下為本公司組織章程大綱及細則若干條文以及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於[●]根據開曼群島法律第22章公司法(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)(「公司法」)於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司組織章程文件包括其[經修訂及重列]組織章程大綱(「大綱」)及其[經修訂及重列]組織章程細則(「細則」)。

### 1. 組織章程大綱

- (a) 大綱規定(其中包括)，本公司股東的責任以其各自所持股份於當時尚未繳付的金額(如有)為限；本公司的成立宗旨不設限制(包括作為投資公司)；公司法第27(2)條規定，無論是否涉及公司利益，本公司應擁有並能夠全面行使具充分行為能力的自然人的全部職能；由於本公司為獲豁免公司，其不會在開曼群島與任何人士、商號或法團進行交易(為促進本公司在開曼群島以外地區進行的業務者除外)。
- (b) 本公司可透過特別決議案修改大綱所載有關任何宗旨、權力或其他事項的任何內容。

### 2. 組織章程細則

細則於[●]獲[有條件]採納並[於[編纂]生效]。細則的若干條文概述如下：

#### (a) 股份

##### (i) 股份類別

本公司股本包括普通股。

##### (ii) 修訂現有股份或類別股份附有的權利

在公司法的規限下，倘本公司股本於任何時間分為不同類別的股份，股份或任何類別股份附有的全部或任何特權，可經由持有該類已發行股份面值不少於四分之三的人士書面同意，或經由該類股份持有人在單獨召開的股東大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，惟該類股份的發行條款另有規定者除外。細則中關於股東大會的規定經作出必要修訂後，

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

將適用於單獨召開的股東大會，惟大會所需法定人數(續會除外)為持有該類已發行股份面值最少三分之一的兩名人士或受委代表，而於任何續會上，兩名親自或委派代表出席的持有人(不論其所持股份數目)即構成法定人數。該類股份的每位持有人每持有一股股份可投一票。

除非有關股份發行條款所附權利另有明確規定，否則賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利不得因設立或發行享有同等權益的額外股份而視為被修訂。

### (iii) 更改股本

本公司可透過股東的普通決議案：

- (i) 以增設新股份的方式增加股本；
- (ii) 將其全部或任何股本合併為面值高於現有股份之股份；
- (iii) 將股份分為幾個類別，該等股份附有本公司於股東大會上釐定或董事可能釐定的任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權、條件或限制；
- (iv) 將全部或部分股份分拆為面值少於大綱所設定面值的股份；或
- (v) 註銷於通過決議案之日尚未獲認購的任何股份，並按註銷的股份數額削減股本。

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或香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)規定的格式或董事會可能批准的其他格式的轉讓文件進行方可生效，並必須親筆簽署。如轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則須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。

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

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。

轉讓文件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件。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，或將任何登記於任何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），並且轉讓文件已繳付適當印花稅（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證明轉讓人可作出此轉讓的其他證明（以及如轉讓文件由若干其他人士代其簽署，則該人士如此行事的授權證明）送交有關登記處或註冊辦事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件。

在任何報章以廣告方式或按聯交所的規定以任何其他方式發出通知後，可暫停及停止辦理過戶登記，其有關時間及期限可由董事會決定。在任何年度內，停止辦理股東登記的期間合共不得超過三十(30)日。

在上文所述之規限下，繳足股款之股份可自由轉讓，不受任何限制，而本公司於股份並無留置權。

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (v) 本公司購回其股份的權力

公司法及細則授權本公司在若干限制下購回其股份，惟董事會只可根據聯交所不時施行的任何適用規定代表本公司行使該權力。

倘本公司購入可贖回股份進行贖回，而該等股份購入並非透過市場或以投標形式進行，則最高價格須限於本公司於股東大會釐定的價格。倘以投標形式購入有關股份，所有股東均須有權投標。

董事會可接受無償交回的任何繳足股份。

### (vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

### (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各自所持股份尚未繳付的任何款項（無論按股份的面值或溢價）。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款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受的利率（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間有關款項的利息，但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任何股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或應付分期股款（以現金或現金等同項目繳付）。本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會可能釐定的利率（如有）支付利息。

倘股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可提前不少於十四(14)個完整日向股東發出通知，要求該名股東支付所欠的催繳股款，連同任何可能已累計並可能仍累計至實際付款日期的利息，並聲明若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。

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

倘股東不按照任何有關通知的要求辦理，則與所發出的通知有關的任何股份於其後任何時間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。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但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，惟彼仍有責任向本公司支付截至沒收日期應就該等股份應付予本公司的全部款項，連同（倘董事會酌情決定要求）由沒收日期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，當時三分之一董事（或若人數並非三的倍數，則須為最接近但不少於三分之一的人數）將輪值告退，惟各董事須至少每三年於股東週年大會告退一次。輪值告退的董事包括有意退任且不參加膺選連任的任何董事。任何其他須告退的董事為自上次獲選連任或聘任後任期最長的董事，但若數名人士於同日出任董事或上次於同日獲選連任董事，則以抽籤決定須告退的董事（除非彼等另行協定）。

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，細則並無董事到達某一年齡上限時必須退任的規定。

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行董事會成員。任何獲委任填補臨時空缺的董事任期至其獲委任後的第一次股東大會為止，屆時可於會上膺選連任，而獲委任新加入現行董事會的任何董事，任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時可膺選連任。

本公司可於董事任期屆滿前通過一項普通決議案將其免職（惟不得損害該董事可能就違反其與本公司間任何合約引致的損失而提出申索的權利），

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

而本公司股東可通過普通決議案委任另一名人士取代其職務。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。

董事職位應於下列情況解除：

(aa) 董事以書面通知向本公司辭職；

(bb) 董事神志不清或身故；

(cc) 董事在未就特殊情況告假而連續六(6)個月缺席董事會會議且董事會議決將其免職；

(dd) 董事破產或收到接管令或停止支付款項或與債權人達成還款安排協議；

(ee) 法律禁止其出任董事；或

(ff) 法律規定其不再出任董事或根據細則將其撤職。

董事會可委任其一名或多名成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，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、授權及酌情權授予由該董事或該等董事及董事會認為合適的其他人士組成的委員會，並可不時就任何人士或目的全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟以此方式成立的各委員會在行使獲授予的權力、授權及酌情權時，須遵守董事會不時向其施加的任何規例。

### (ii) 配發及發行股份與認股權證的權力

在公司法、大綱及細則的條文的規限下，並在任何股份或任何類別股份的持有人獲賦予的任何特權的規限下，任何股份的發行(a)均可帶有或附有董事所決定關於股息、投票權、退還資本或其他方面的權利或限制，或(b)條款可規定由本公司或股份持有人選擇將股份贖回。

董事會可根據其決定的條款，發行賦予持有人權利可認購本公司股本中任何類別股份或證券的認股權證、可換股證券或類似性質的證券。

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

在公司法及細則的條文以及聯交所的規則(如適用)的規限下，並在不損害任何股份或任何類別股份當時所附帶的任何特權或限制的情況下，本公司所有未發行股份由董事會處置，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發售、配發、授予購股權或以其他方式處置該等股份，惟股份不得以其面值的折讓價發行。

當配發、發售、授出股份的購股權或出售股份時，本公司或董事會均無義務向登記地址在董事會認為若無辦理登記聲明或其他特別手續即屬違法或不可行的任何特定地區的股東或其他人士作出或提供任何上述配發、發售、購股權或股份。受前句影響的股東就任何目的而言不應成為或被視為另一類別的股東。

### (iii) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力

細則並無載有關於出售本公司或其任何附屬公司資產的特別規定。然而，董事可行使及採取一切本公司可行使或採取或批准的權力及措施與事宜，而該等權力及措施與事宜並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會上行使或採取者。

### (iv) 借貸權力

董事會可行使本公司全部權力籌措或借貸款項，及將本公司全部或任何部分業務、物業及資產及未催繳股本作按揭或抵押，並在公司法的規限下，發行本公司的債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方的任何債項、負債或承擔的全部或附屬抵押。

### (v) 酬金

本公司將於股東大會上釐定董事的一般酬金，該筆酬金(除經投票通過的決議案另有規定外)將按董事會協定的比例及方式分派予各董事，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於有關受薪期間，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席任何董事

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債權證的獨立會議或履行董事職務時合理預期產生或已產生的所有旅費、酒店費及其他額外開支。

倘任何董事應要求為本公司前往海外公幹或旅居海外，或履行董事會認為超逾董事日常職責範圍的職務，董事會可決定向該董事支付額外酬金，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替一般酬金。倘執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員，則可收取董事會不時釐定的酬金、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（本段及下段所用的「僱員」一詞均包括可能或曾經擔任本公司或其任何附屬公司任何行政職位或任何受薪職務的現任董事或前任董事）及前任僱員及受彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或同意或聯同其他公司（須為本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司）設立退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的任何計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須或毋須受任何條款或條件限制下支付、訂立協議支付或授出可撤回或不可撤回的退休金或其他福利予僱員及前任僱員及受彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或受彼等供養的人士根據前段所述有關計劃或基金享有或可能享有者以外的退休金或福利（如有）。在董事會認為適當的情況下，任何上述退休金或福利可在僱員實際退休前、預計實際退休時或實際退休時或之後授予僱員。

董事會可決議將當時任何儲備或資金（包括股份溢價賬和損益賬）之全部或任何部分進賬款項（不論其是否可供分派）撥充資本，將有關款項用於繳足下列人士將獲配發之未發行股份：(i) 於根據已於股東大會上經股東採納或批准之任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該等人士有關之安排而授出之任何認股權或獎勵獲行使或權利獲歸屬之時，本公司僱員（包括董事）及／或其直接或透過一家或多家中介公司間接控制本公司或受本公司控制或與本公司受相同控制之聯屬人士（指任何個人、法團、合夥、

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

團體、合股公司、信託、非法團團體或其他實體(本公司除外)；或(ii)任何信託之任何受託人(本公司就行使已於股東大會上經股東採納或批准之任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該等人士有關之安排而將向其配發及發行股份)。

### (vi) 對離職的補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付任何款項作為離職的補償或有關其退任的代價(並非董事可根據合約的規定而享有者)，須由本公司在股東大會上批准。

### (vii) 授予董事的貸款及貸款擔保

倘及在香港法例第622章《公司條例》禁止的情況下，本公司不得直接或間接向董事或其緊密聯繫人授予任何貸款，猶如本公司為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擁有的權益

董事可於在職期間兼任本公司任何其他受薪職務或職位(惟不可擔任本公司核數師)，任期及條款由董事會決定，並且除細則指明或規定的任何酬金外，董事可收取額外酬金。董事可擔任或出任由本公司創辦的任何公司或本公司擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級職員，或擁有該等公司的權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級職員或股東，或擁有該等其他公司的權益而收取的任何酬金、利潤或其他利益。董事會亦可以其認為在各方面均適當的方式促使行使本公司所持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的投票權(包括行使投票權贊成任命董事或其中任何人士為該其他公司的董事或高級職員，或投票贊成或規定向該其他公司的董事或高級職員支付酬金的任何決議案)。

任何董事或建議委任或候任董事不應因其職位而失去與本公司訂立有關其兼任任何受薪職務或職位任期的合約，或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格；任何該等合約或任何董事以任何方式於其中有利益關係的任何其他合約或安排亦不得因此撤銷；參加訂約或有此利益關係的任何董事毋須因其擔任的職務或由此而建立的受託關係，向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得的任何酬金、利潤或其他利

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

益。董事若知悉其於本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中以任何方式有任何直接或間接利益，須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會會議上申明其利益性質；若董事其後方知其擁有該合約或安排的利益或在任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會會議上申明其利益性質。

董事不得就批准本身或其任何緊密聯繫人有重大利益的任何合約或安排或其他建議的任何董事會決議案投票（亦不得計入會議的法定人數），惟此項限制不適用於下列事項：

- (aa) 應本公司或其任何附屬公司要求或基於本公司或其任何附屬公司的利益就董事或其任何緊密聯繫人借出款項或彼等引致或承擔的責任而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或補償保證的合約或安排；
- (bb) 就董事或其緊密聯繫人根據擔保或補償保證或透過提供抵押而個別或共同承擔全部或部分責任的本公司或其任何附屬公司的債項或責任，而向第三方提供任何抵押或補償保證的合約或安排；
- (cc) 有關提呈發售本公司或本公司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發售的包銷或分包銷而擁有或將擁有利益的任何合約或安排；
- (dd) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司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) 有關採納、修訂或執行有關本公司或其任何附屬公司董事、其緊密聯繫人及僱員的購股權計劃、退休金或退休、身故或傷殘福利計劃或其他安排的任何建議或安排，而該等建議或安排並無給予任何董事或其緊密聯繫人任何與該等計劃或基金有關的類別人士一般不會獲得的任何特權或利益。

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (c) 董事會會議議程

董事會可就進行業務舉行會議、休會或以其認為適當的其他方式管理會議。任何在會議上提出的問題須由大多數票選方式釐定。如出現同等票數，則會議主席可投第二票或決定票。

### (d) 修訂章程文件及本公司名稱

本公司可在股東大會上通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱條文、修訂細則或更改本公司名稱，均須通過特別決議案批准。

### (e) 股東大會

#### (i) 特別決議案及普通決議案

本公司的特別決議案須由有權投票的股東親身或(如股東為法團)由其正式授權代表或(如允許委任代表)受委代表於根據細則規定正式發出通告舉行的股東大會上以不少於四分之三的大多數票通過。

根據公司法，任何特別決議案一經通過，其副本須於十五(15)日內送交開曼群島公司註冊處處長。

根據細則定義，普通決議案指於根據細則規定正式發出通告舉行的股東大會上由有權投票的本公司股東親身或(如股東為法團)由其正式授權代表或(如允許委任代表)受委代表以簡單多數票通過的決議案。

#### (ii) 表決權及要求以投票方式表決的權利

在任何股份當時所附任何有關表決的特權或限制的規限下，於任何股東大會上如以投票方式表決，每名親身或委派代表出席的股東(若股東為法團，則由其正式授權代表出席)每持有一股繳足股份可投一票；惟於股款或分期股款催繳前就股份繳付或入賬列為實繳的股款，就上述情況而言不得視為實繳股款。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

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；惟大會主席可善意允許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決，而在此情況下親自出席的股東（若股東為法團，則由其正式授權代表出席）或受委代表每人可投一票；但倘股東為結算所（或其代名人）且委派超過一名代表，舉手表決時每名代表各有一票。

倘一家認可結算所（或其代名人）為本公司股東，則可授權其認為適當的一名或多名人士作為代表，出席本公司任何股東會議或本公司任何類別股東的任何會議，惟倘超過一名人士獲授權，則該項授權須列明各名獲授權的人士所代表的股份數目及類別。根據本規定獲授權的人士應視為已獲正式授權而毋須其他事實證據證明，有權行使彼代表的認可結算所（或其代名人）的同樣權力，猶如該名人士為該結算所（或其代名人）所持本公司股份的註冊持有人，倘准許以舉手方式表決，則包括在以舉手方式表決時個別投票的權利。

當本公司知悉有任何股東須根據聯交所規則放棄就本公司任何特定決議案投票或被限制僅可就本公司任何特定決議案投贊成票或反對票，則如該股東或該股東的代表的任何投票違反該規定或限制，有關投票不應計算在內。

### (iii) 股東週年大會及股東特別大會

本公司每年須舉行一次本公司股東週年大會，舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月或採納細則日期超過十八(18)個月，除非距離較長的期間不違反聯交所的規則。

倘一名或多名於提交請求日期合共持有不少於本公司有權於股東大會上投票的繳足資本十分之一的股東提交請求，可召開股東特別大會。該請求須以書面形式向董事會或秘書提交，以要求董事會召開股東特別大會，處理該請求指明的任何事項。該大會須於提交該請求後2個月內舉行。倘董事會未能於提交該請求後21日內召開該大會，則請求人可自行以同樣方

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

式召開大會，而請求人因董事會未能召開大會而產生的所有合理開支將由本公司向請求人償付。

### (iv) 會議通告及議程

召開股東週年大會須發出不少於足二十一(21)日及不少於足二十(20)個營業日的通告。所有其他股東大會須發出最少足十四(14)日及不少於足十(10)個營業日的通告。通告不包括送達通告或視作送達通告當日及發出通告當日，並須註明舉行會議的時間及地點以及將於會上考慮的決議案詳情，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。

此外，本公司須向所有股東(根據細則的規定或發行股東持有股份的條款無權自本公司獲得該等通告者除外)及(其中包括)本公司當時的核數師就每次股東大會發出通告。

根據細則向任何人士發出或由任何人士發出的任何通知可根據聯交所的規定，採用專人送交方式送達或交付予本公司任何股東，或以郵遞方式郵寄至有關股東的登記地址，或以在報章刊登廣告的方式發出通知。在遵守開曼群島法律及聯交所規則的情況下，本公司亦可以電子方式向任何股東送達或交付通告。

所有在股東特別大會及股東週年大會上處理的事務一概視為特別事務，除於股東週年大會上，下列各項事務視為一般事務：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 審議及採納賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉董事替代退任董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級職員；及
- (ee) 釐定董事及核數師酬金。

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (v) 會議及另行召開的各類別股東會議的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

股東大會的法定人數為兩名親自或其受委代表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）。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的類別股東會議（續會除外）所需的法定人數為持有該類別已發行股份面值至少三分之一的兩名人士或其受委代表。

### (vi) 受委代表

任何有權出席本公司會議及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，代其出席會議及投票。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任何類別股東會議及於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東，並有權代表委派其作為受委代表的個人股東行使該股東可以行使的相同權力。此外，受委代表有權代表委派其作為受委代表的法團股東行使猶如其為個人股東可行使的相同權力。股東可親自（若股東為法團，則由其正式授權代表）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及導致產生該等收支的事項、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及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，並供任何董事隨時查閱。除由法例賦權或由董事會或本公司在股東大會上授權外，任何股東（董事除外）概無權查閱本公司任何會計記錄、賬冊或文件。但獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處備有其須提供的賬冊副本或當中部分。

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

每份將於股東大會向本公司提呈的資產負債表及損益賬(包括法例規定須附加的每份文件)的副本，連同董事會報告印製本及核數師報告副本，須於大會舉行日期前不少於二十一(21)日與股東週年大會通告同時寄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，在遵守所有適用法律，包括聯交所規則的情況下，本公司可向該等人士寄發摘錄自本公司年度賬目及董事會報告的財務報表概要，惟任何該等人士可送達書面通知予本公司，除財務報表概要外，要求本公司向其另寄一份本公司年度財務報表及董事會報告的完整印製本。

在每年的股東週年大會或其後的股東特別大會上，股東須任命一名核數師審核本公司賬目，且該核數師須任職至下一屆股東週年大會。此外，股東可於任何股東大會上透過特別決議案於核數師任期屆滿前任何時間辭退核數師，並於該大會上透過普通決議案委任另一名核數師以填補餘下之任期。核數師酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師按照開曼群島以外國家或司法權區的公認核數準則進行審核。核數師須按照公認核數準則編撰有關書面報告，並於股東大會上向股東提呈核數師報告。

### (g) 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派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的利潤(已變現或未變現)或自董事認為不再需要的撥自利潤的任何儲備中作出宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自根據公司法為此目的批准的股份溢價賬或任何其他資金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按派息股份的已繳股款金額宣派及派付，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)一切股息須按派付股息的任何部分期間股份的已繳股款金額按比例分配及派付。如任何股東尚欠本公司催繳股款或其他款項，

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

則董事可將所欠的全部數額(如有)自本公司應付予彼等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)以配發入賬列為繳足的股份的方式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作為股息(或其中部分)以代替配發股份，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事會認為適當部分的股息。

本公司亦可根據董事會的推薦建議通過普通決議案就本公司任何特定股息議決以配發入賬列為繳足的股份的方式支付全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄至持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄至就股份名列本公司股東名冊首位的持有人於股東名冊所顯示的地址，或寄往持有人或聯名持有人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股東名冊首位的持有人，郵誤風險由彼等承擔，而付款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應付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。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司概不就其應就任何股份支付的股息或其他款項承擔任何利息。

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (h) 查閱公司記錄冊

除非根據細則而暫停辦理登記，否則根據細則，股東名冊及股東名冊分冊必須於營業時間內至少有兩(2)個小時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，而任何其他人士在繳付最高2.50港元的費用或董事會指明的較少款額後亦可查閱，倘在存置股東名冊分冊的辦事處查閱，則須先繳付最高1.00港元的費用或董事會指明的較少款項。

### (i) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則中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，開曼群島法律載有可供本公司股東採用的若干補救方法，其概要載於本附錄第3(f)段。

### (j) 清盤程序

有關本公司獲法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在任何類別股份當時所附有關可供分派清盤後剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (i) 倘本公司清盤，而可供分派予本公司股東的資產足以償還清盤開始時的全部繳足股本，則超出部分將就股東各自持有的股份按其所佔繳足款項比例分派予股東；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足股本，分配資產時的資產損失將盡可能根據開始清盤時股東分別所持股份的已繳足或應已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所規定任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以現金或實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。為

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

此目的，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且以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫出資人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，於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

本公司根據公司法於開曼群島註冊成立，因而依據開曼群島法律經營業務。下文所載乃開曼群島公司法若干規定的概要，儘管此舉並非意圖涵蓋所有適用的約制及例外情況，或成為對開曼群島公司法及稅項的所有事項的完整概覽（此等條文可能與利益各方更為熟悉的司法權區的相當規定存在差異）：

#### (a) 公司業務

作為獲豁免公司，本公司必須主要在開曼群島以外地區經營其業務。本公司亦須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表存檔，並按其法定股本支付費用。

#### (b) 股本

公司法規定，若一家公司不論為現金或為其他目的以溢價發行股份，應將相當於該等股份溢價總額的金額轉入一個稱為「股份溢價賬」的賬戶。對於公司根據任何安排作為收購或註銷任何其他公司股份的對價配發並溢價發行股份的溢價，該公司可選擇不按上述條文處理。

公司法規定，公司在遵守其組織章程大綱及細則規定（如有）的情況下可為以下目的使用股份溢價賬：(a)向股東支付分派或股息；(b)繳足該公司準備作為繳足紅股向股東發行的未發行股份；(c)股份的贖回及購回（須遵守公司法第37

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

條的規定)；(d)撤銷該公司的開辦費用；及(e)撤銷該公司發行股份或債權證的費用或就該公司發行股份或債權證而支付佣金或允許的折扣。

公司不得自股份溢價賬向股東支付分派或股息，除非緊隨該公司建議支付分派或股息之日後，公司有能力償還在日常業務中到期應付的債項。

公司法規定，於獲得開曼群島大法院(「法院」)確認後，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可以特別決議案以任何方式削減其股本。

### (c) 購買公司或其控股公司股份的財務資助

開曼群島並無任何法定禁止，禁止公司向另一名人士授予財務資助以購買或認購公司本身或其控股公司的股份。因此，倘公司董事於建議授出該等財務資助時審慎及真實誠信地履行職責，且授出該資助乃為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供有關財務資助。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

如其組織章程細則許可，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司可發任由公司或股東可選擇贖回或有責任贖回的股份，且公司法明確規定，在遵守公司組織章程細則規定的情況下，任何股份所附權利的變動屬合法，從而訂明該等股份將被或有責任被贖回。此外，如公司組織章程細則許可，該公司可購買自身股份，包括任何可贖回股份。然而，倘若組織章程細則並無規定購買的方式及條款，則未獲公司以普通決議案批准購買的方式及條款前，公司不得購買本身的任何股份。除非有關股份為繳足股份，否則公司不得贖回或購買自身的任何股份。如公司贖回或購買自身股份後再無任何已發行股份(持作庫存股份的股份除外)，則公司不可贖回或購買本身的任何股份。除非在緊隨建議付款日期後公司有能力償還在日常業務中到期應付的債項，否則公司以其股本贖回或購買本身的股份乃屬違法。

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

公司購買的股份將作註銷處理，除非在遵守公司組織章程大綱及細則的情況下，公司董事於購買前議決以公司名義持有該等股份作為庫存股份。倘公司股份被持作庫存股份，公司須因持有該等股份載入股東名冊。然而，儘管存在上文所述情況，公司不應就任何目的視作為股東且不得行使庫存股份的任何權利，且任何該等權利的宣稱行使均屬無效，且就公司組織章程細則或公司法而言，庫存股份不得直接或間接於公司任何會議參與投票且不應於釐定任何指定時間已發行股份總數時被計算在內。

公司並無被禁止購買自身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購買自身的認股權證。開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱或細則須載有允許該等購買的具體規定，公司董事可運用組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切個人財產。

根據開曼群島法律，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

### (e) 股息及分派

公司法規定，如具備償還能力且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。除前述例外情況外，並無有關派息的法律規定。根據英國案例法（於開曼群島視作具有說服力），股息只可以從利潤中派付。

就庫存股份而言，不可向公司宣派或支付任何股息，亦不可向公司作出其他公司資產分派（包括於清盤時向股東作出任何資產分派，不論以現金還是以其他方式）。

### (f) 保障少數股東及股東的訴訟

法院一般預期會依從英國案例法先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出派生訴訟：(a) 超越公司權力或非法的行為，(b) 欺詐少數股東的行為，且過失方為對公司有控制權的人士，及(c) 須以認可（或特別）大多數通過的決議案以違規方式通過。

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

如公司並非銀行且其股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的有關方式呈報結果。

公司任何股東可呈請法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或發出(a)規管日後公司事務經營操守的命令，(b)要求公司停止作出或繼續股東呈請人所投訴的行動或要求公司作出股東呈請人投訴其沒有作出的行動的命令，(c)授權由股東呈請人按法院指示的條款以公司名義及代表公司進行民事訴訟的命令，或(d)就其他股東或公司本身購回公司任何股東股份作出撥備的命令作為清盤令的替代法令，倘股份由公司自身購回，則相應削減公司資本。

一般而言，股東對公司的索償，須根據適用於開曼群島的一般合約法或侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則賦予股東的個人權利而提出。

### (g) 出售資產

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限，然而，在一般法律上，公司各高級職員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使自身權力及執行自身職責時，須為公司最佳利益忠實、誠信行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉態度及技巧處事。

### (h) 會計及審核規定

公司須妥為安排存置有關：(i)公司所有收支款項及有關收支發生的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債的賬冊。

如所存置賬冊不能真實及公平地反映公司事務狀況及解釋其交易，則不視為妥為存置賬冊記錄。

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處備存其須予提供的賬冊副本或當中部分。

### (i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制規定或貨幣限制。

### (j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法，本公司已獲得保證：

- (1) 開曼群島並無頒佈對本公司或其業務利潤、收入、收益或增值徵收任何稅項之法律；及
- (2) 毋須就本公司股份、債權證或其他責任繳交上述稅項或性質為遺產稅或承繼稅的任何稅項。

對本公司的承諾自[●]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稅項，且無承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將該等文據帶入開曼群島司法權區內而適用的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島為於二零一零年與英國簽訂雙重徵稅公約的締約方，惟並無訂立任何其他雙重徵稅公約。

### (k) 轉讓時的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，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。

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (m) 查閱公司記錄冊

註冊辦事處通告乃公開記錄。公司註冊處備存現任董事及候補董事(如適用)名單，可供任何人於繳納費用後查閱。抵押登記冊可供債權人及股東查閱。

本公司股東根據公司法並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄冊副本的一般權利，惟本公司細則可能載明彼等擁有該等權利。

### (n) 股東名冊

獲豁免公司可在董事不時認為適當的開曼群島境內或境外的地點存置股東名冊總冊及任何分冊。股東名冊內須載入公司法第40條規定的有關詳情。分冊須按公司法要求或許可存置總冊的相同方式存置。惟公司須於存置公司總冊的地點安排存置不時正式記錄的任何分冊副本。

公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單。因此，股東姓名及地址並非公開資料，不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處備存其須予提供的相關股東名冊(包括任何股東名冊分冊)。

### (o) 董事及高級職員的登記冊

本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級職員的登記冊，其不可供公眾查閱。該登記冊副本須提交開曼群島公司註冊處處長備案，而任何有關董事或高級職員的變動須於三十(30)日內知會公司註冊處處長。

### (p) 實益擁有權登記

獲豁免公司須於其註冊辦事處維持實益擁有權登記冊，記錄最終直接或間接擁有或控制公司25%或以上的股權或投票權或擁有權利委任或罷免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

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

定主管機關查閱。然而，有關規定並不適用於其股份於認可證券交易所（包括聯交所）上市的獲豁免公司。因此，只要本公司股份於聯交所上市，則本公司毋須維持實益擁有權登記冊。

### (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，例如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（有限期的公司除外）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其到期債務而自動清盤時，則該公司可自動清盤。倘公司自動清盤，該公司須由自動清盤的決議案獲通過或於上述期間屆滿或由上述情況發生起停止營業（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在此過程中輔助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名人士執行該職務，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任何擔保及擔保的內容；倘並無委任正式清盤人或於該職位出缺期間，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，列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

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

呈有關賬目並對其加以說明。清盤人須至少提前21日，按公司組織章程細則授權的任何形式，向各名出資人發出召開最後股東大會的通知，並於憲報刊登。

### (r) 重組

法例規定，進行重組及合併須在為此而召開的大會上獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人（視情況而定）百分之七十五(75%)價值的大多數贊成，且於其後獲法院批准。持異議股東有權向法院表達其觀點認為尋求批准的交易將不能為股東所持股份提供公允的價值，惟有證據表明代表管理層欺詐或失信，否則法院不大可能僅以該理由而不批准該項交易。

### (s) 收購

如一家公司要約收購另一家公司的股份，且在提出要約後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)受要約影響的股份持有人接納收購，則要約人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內任何時間，可按規定方式發出通知要求持異議股東按要約條款轉讓其股份。持異議股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。持異議股東須證明法院須行使其酌情權，除非有證據顯示要約人與接納要約的股份持有人之間存在欺詐或失信或串謀，以不公平手法迫退少數股東，否則法院不大可能行使其酌情權。

### (t) 補償保證

開曼群島法律並不限制公司組織章程細則規定對高級職員及董事作出補償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的任何條文（例如表示對觸犯法律的後果作出補償保證）。

### (u) 經濟實質規定

根據於二零一九年一月一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的獲豁免公司（如本公司）；然而，

---

## 附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

---

其並不包括在開曼群島境外有稅務居住處所的實體。因此，只要本公司為開曼群島境外(包括香港)的稅務居民，即無須滿足經濟實質法所載的經濟實質測試。

### 4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的特別法律顧問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。按本文件附錄五「展示文件」一段所述，該意見書連同公司法的副本會予以展示。任何人士如欲獲得開曼群島公司法的詳細概要，或欲獲得該法律與其較熟悉的任何司法權區法律間的差異之建議，應尋求獨立法律意見。

## A. 有關本公司的進一步資料

### 1. 本公司註冊成立

本公司於二零二零年十一月十三日根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司。本公司已於香港設立其主要營業地點，地址為灣仔皇后大道東183號合和中心46樓，並於二零二一年五月十八日根據公司條例第16部於香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。張思勤先生已獲委任為本公司的授權代表，代表本公司於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，故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。大綱及細則若干條文及開曼群島公司法若干方面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。於其註冊成立後，一股繳足股份於二零二零年十一月十三日配發及發行予初步認購人（其為一名獨立第三方），有關股份於同日隨後以面值轉讓予創辰國際。

於二零二零年十一月十三日，7,270股、1,429股、178股、867股及255股股份（均已悉數繳足股款）分別配發及發行予創辰國際、創卓國際、創沅國際、創志國際及創同國際。

於二零二一年一月二十九日，亨盛向本公司轉讓一股康勝的股份（相當於康勝的全部已發行股本），作為本公司向亨盛配發及發行本公司204股股份的代價。

根據股東於二零二一年[●]通過的書面決議案，本公司的法定股本透過額外增設[9,962,000,000]股股份由380,000港元增至[100,000,000]港元，及於有關增加後本公司法定股本為[100,000,000]港元，分為[10,000,000,000]股每股面值0.01港元的股份。

## 附錄四

## 法定及一般資料

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能發行的任何股份，本公司的已發行股本將為[編纂]港元，分為[編纂]股繳足或入賬列作繳足的股份及[編纂]股股份仍未發行。

除上文所披露者及下文「5. 股東於二零二一年[●]通過的書面決議案」所述者外，本公司的股本自其註冊成立起並無發生任何變動。

### 3. 我們的附屬公司詳情

我們的附屬公司詳情載於「附錄一—會計師報告」附註1。

下文載列截至最後實際可行日期我們非全資附屬公司的若干資料：

<u>非全資附屬公司</u>	<u>其他非本集團股東</u> (附註)	<u>所持股權 概約百分比</u>
徐州桂悅 . . . . .	四川省德信物業服務有限公司	49%
浙江綠博 . . . . .	黃敏財先生	40%
定西中梁 . . . . .	定西綠洲房地產開發有限公司	45%
欽州中梁 . . . . .	廣西中傑置業有限公司	49%
濟寧中梁 . . . . .	濟寧德溟置業有限公司	49%
包頭中梁 . . . . .	包頭梁合物業服務有限公司	49%
廣西中梁 . . . . .	貴港市卓元置業投資有限公司	49%
佛山中梁 . . . . .	佛山市萊蒙企業管理諮詢有限公司	49%
廣州中梁 . . . . .	中僑國際保安服務有限公司	49%

## 附錄四

## 法定及一般資料

非全資附屬公司	其他非本集團股東 (附註)	所持股權 概約百分比
宜都中梁	武漢洪楚房地產顧問有限公司	49%
廣東中梁	佛山市大龍圖房地產信息諮詢有限公司	49%
中梁萬成	廣州市萬成商業管理有限公司	49%
上海梁泊	全球泊(深圳)技術有限責任公司	30%
上海梁家	廣州哈家信息科技有限公司	49%
上海梁覆	上海天覆科技有限公司	49%
中梁沛居	沛居物業管理徐州有限公司	49%
漢中佳坤	劉傑先生	40%
溫州中遠	程燦特先生	49%
西安中梁	宋劍平先生	49%
漯河梁宸	河南建業物業管理有限公司	49%
江西華夏	南昌達昊悅永企業管理中心(有限合夥)	20%
上海中城	南昌中城雲企業管理中心(有限合夥)	49%
天津中城	中環(天津)環境科技有限公司	40%
杭州愛中	上官雅魁先生	25%
杭州愛中	徐華女士	24%

## 附錄四

## 法定及一般資料

附註：除上文所披露者外，據我們經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，截至最後實際可行日期，除各自於本公司相關附屬公司的股權外，其他非本集團股東各自均為獨立第三方。

### 4. 附屬公司股本變動

我們的附屬公司載於會計師報告，會計師報告全文載於本文件附錄一。

於緊接本文件日期前兩年內，我們附屬公司的股本曾發生下列變動：

附屬公司名稱	變動日期	變動前註冊資本	變動後註冊資本
上海創之信 . . . . .	二零二零年一月八日	人民幣10,000,000元	人民幣200,000,000元
江西華夏 . . . . .	二零二零年九月二十九日	人民幣30,000,000元	人民幣5,000,000元
上海良中 . . . . .	二零二零年十一月十一日	人民幣5,000,000元	人民幣5,617,978元
	二零二一年一月二十日	人民幣5,617,978元	人民幣187,265,918元
	二零二一年六月十日	人民幣187,265,918元	人民幣387,265,918元
上海梁騰 . . . . .	二零二零年七月三十一日	人民幣500,000元	人民幣2,000,000元
浙江綠博 . . . . .	二零二零年十二月三日	人民幣10,000,000元	人民幣30,100,000元
上海中梁 . . . . .	二零二一年四月二十日	人民幣10,000,000元	人民幣130,000,000元
天津創之誠 . . . . .	二零二一年五月二十五日	300,000,000美元	500,000,000美元
杭州愛中 . . . . .	二零二一年五月二十一日	人民幣26,000,000元	人民幣50,000,000元
溫州中遠 . . . . .	二零二一年七月九日	人民幣1,000,000元	人民幣10,000,000元

除上文及「歷史、重組及公司架構」一節所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，我們附屬公司的註冊資本概無任何其他變動。

### 5. 股東於二零二一年[●]通過的書面決議案

根據股東於二零二一年[●]通過的書面決議案(其中包括)：

- (a) 我們批准及有條件採納經修訂及重列的大綱及細則，其將於[編纂]後生效；
- (b) 本公司藉增設[9,962,000,000]股額外股份，法定股本由380,000港元(分為38,000,000股股份)增加至[100,000,000]港元(分為[10,000,000]股股份)，額外股份於各方面與現有股份享有同等權益，即時生效；

## 附錄四

## 法定及一般資料

- (c) 待(aa)聯交所批准已發行股份以及根據[編纂]、[編纂]及本文件所述將予配發及發行的股份(包括根據[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能配發及發行的股份)[編纂]及[編纂]；(bb)[編纂]已獲正式釐定；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條款(或本文件所註明的任何條件)終止，在各種情況下，上述條件須於[編纂]註明的日期及時間或之前達成：
- (i) 批准[編纂]及授權董事批准根據[編纂]配發及發行[編纂]；
  - (ii) 批准[編纂]及授權董事於[編纂]獲行使後配發及發行[編纂]；
  - (iii) 批准及採納購股權計劃(其主要條款載於本附錄下文「D.購股權計劃」)的規則，授權董事據此授出可認購股份的購股權，並授權董事因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而配發、發行及處理股份；
  - (iv) 待本公司股份溢價賬因[編纂]獲進賬，授權董事將本公司股份溢價賬中進賬額[編纂]港元資本化，以按面值繳足[編纂]股股份，向於本決議案獲通過之日名列本公司股東名冊的股份持有人按其當時在本公司所持股份的比例(盡量不涉及零碎股份，不足一股的零碎股份不獲配發及發行)配發及發行；
  - (v) 授予董事一般無條件授權，以配發、發行及處理(包括需要或可能需要配發及發行股份而作出要約或協議或授出證券的權力)股份(惟不包括根據供股或根據任何以股代息計劃或根據細則為代替全部或部分股份股息而配發及發行股份的類似安排，或根據股東於股東大會授出的特別授權而配發、發行及處理者)，惟未發行股份不得超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數的20%(惟並無計及根據[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能配發及發行的任何股份)，此項授權的有效期直至本公司

下屆股東週年大會結束時，或細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修訂此項授權為止（以最早發生者為準）；

- (vi) 授予董事一般無條件授權，以授權彼等行使本公司一切權力，在聯交所或本公司證券可能[編纂]並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他認可證券交易所購回緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份數目最多10%的股份數目（惟並無計及根據[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能配發及發行的任何股份），此項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修訂此項授權為止（以最早發生者為準）；及
- (vii) 擴大上文(v)段所述的一般無條件授權，於董事根據該項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中，加入相當於本公司根據上文(vi)段所述購回股份授權而購回的已發行股份總數的股份數目。

## 6. 重組

為籌備[編纂]，本集團旗下各公司進行重組，本公司由此成為本集團的控股公司。有關重組的進一步詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」一節。

## 7. 本公司購回本身證券

本節載有聯交所規定須納入本文件有關本公司購回本身證券的資料。

**(a) 上市規則條文**

上市規則准許以聯交所作為第一上市地的公司在聯交所購回其股份，惟受若干限制規限。

**(i) 股東批准**

上市規則規定以聯交所作為第一上市地的公司的所有建議股份購回（如為股份，則必須繳足）須事先獲股東於股東大會通過普通決議案以一般授權或特別批准個別交易的方式批准。

---

附註： 根據股東於二零二一年[●]通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權（「購回授權」），授權本公司隨時在聯交所或本公司證券可能[編纂]並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回總數不超過本文所述已發行及將予發行股份總數10%的股份，直至本公司下屆股東週年大會結束，或任何適用法律或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿，或此項授權經股東於股東大會以普通決議案撤銷或更改當日為止（以最早發生者為準）。

**(ii) 資金來源**

本公司須動用根據大綱及細則、上市規則及開曼群島公司法可合法作購回用途的資金進行購回。上市公司不得以現金以外的代價或根據聯交所買賣規則不時訂明者以外的結算方式在聯交所購回本身股份。

**(iii) 核心關連人士**

上市規則禁止本公司在知情情況下在聯交所向「核心關連人士」（包括本公司或任何附屬公司董事、最高行政人員或主要股東或任何彼等的緊密聯繫人）購回股份，而核心關連人士不得在知情情況下向本公司出售股份。

**(b) 購回理由**

董事相信，董事獲股東授予一般授權使本公司能夠在市場購回股份符合本公司及股東整體的最佳利益。該等購回（視乎當時市況及資金安排）或

會增加本公司的每股資產淨值及／或每股盈利，並僅於董事認為購回對本公司及股東有利時方會進行。

**(c) 購回的資金**

購回股份時，本公司僅可動用根據大綱及細則、上市規則及開曼群島適用法律可合法取得作此用途的資金。

按照現時的計劃，股份購回將以本公司溢利、本公司股份溢價金額或為購回新發行股份所得款項提供資金，若須就購回時應付的超出擬購回股份面值的任何溢價計提撥備，則以本公司溢利或本公司股份溢價賬的進賬額（或同時運用二者）提供資金。倘經細則授權及在開曼群島公司法規限下，任何股份購回亦可以資本提供資金。

基於本文件所披露的本集團目前財務狀況，並考慮本公司目前營運資金狀況，董事認為，倘購回授權獲全面行使，其可能不會對本集團的營運資金及／或資本負債狀況（與本文件所披露的狀況相比）造成重大不利影響。然而，倘行使購回授權會對董事不時認為適合本集團的營運資金及／或資本負債狀況造成重大不利影響，則董事不會建議行使購回授權。

**(d) 股本**

按緊隨[編纂]後已發行[編纂]股股份為基準（不計因[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發行的股份），全面行使購回授權將導致本公司於截至下列時間為止（以最早者為準）的期間購回最多[編纂]股股份：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 任何適用法律或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿；或
- (iii) 購回授權經股東於股東大會以普通決議案撤銷或更改之日。

(e) 一般資料

概無董事或(經作出一切合理查詢後據彼等所深知)彼等任何緊密聯繫人(定義見上市規則)目前均無意在購回授權獲行使的情況下向本公司或我們的附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用的情況下，彼等將根據上市規則及開曼群島適用法律行使購回授權。

倘根據購回授權購回股份導致股東所佔本公司投票權的權益比例增加，則該項增加將根據香港公司收購及合併守則(「收購守則」)被視為收購。因此，一名股東或一組一致行動(定義見收購守則)的股東(視乎股東權益增加的水平)可取得或鞏固本公司的控制權，並可能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任何購回而產生與收購守則有關的任何後果。董事目前無意在該情況下行使權力購回股份。

倘購回授權於[編纂]及[編纂]完成後獲悉數行使(不計因[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發行的任何股份)，根據購回授權購回的股份總數將為[編纂]股，即基於上述假設計算的股份總數的10%。我們控股股東的持股百分比將增至緊隨購回授權獲悉數行使後本公司已發行股本的約[67.98]%。任何將導致公眾持股數量減至低於我們當時已發行股份規定最低百分比的股份購回，在獲得聯交所批准豁免遵守上市規則第8.08條有關公眾持股量的上市規則規定後，方可進行。然而，董事目前無意行使購回授權至在當時情況下公眾持股量低於上市規則規定的程度。

概無本公司核心關連人士(定義見上市規則)已通知本集團其目前有意向本公司出售股份，或已承諾在購回授權獲行使時不會向本公司出售股份。

## B. 有關我們業務的進一步資料

### 1. 重大合約概要

本集團成員公司於本文件日期前兩年內已訂立以下屬重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 上海創奮企業發展有限公司與銳安有限公司訂立的日期為二零二零年十二月二十四日的股權轉讓協議，據此，銳安有限公司同意以代價人民幣5,000,000元收購上海良中管理諮詢有限公司的2%股權；
- (b) 創之誠(天津)投資有限公司、上海創奮企業發展有限公司及上海創評管理諮詢合夥企業(有限合夥)訂立的日期為二零二一年一月二十三日的股權轉讓協議，據此，(i)創之誠(天津)投資有限公司同意以代價人民幣4,887,640元收購上海良中管理諮詢有限公司的2.61%股權；及(ii)創之誠(天津)投資有限公司同意以代價人民幣617,978元收購上海良中管理諮詢有限公司的0.33%股權；
- (c) 亨盛有限公司與本公司訂立的日期為二零二一年一月二十九日的股權轉讓協議，據此，亨盛有限公司將一股康勝有限公司的股份轉讓予本公司，換取向亨盛有限公司發行及配發的204股股份；
- (d) 彌償保證契據；及
- (e) [編纂]。

## 附錄四

## 法定及一般資料

### 2. 本集團知識產權

#### (a) 商標

截至最後實際可行日期，本集團為下列董事認為對我們的業務有重要意義的商標註冊擁有人：

編號	商標	註冊編號	類別	註冊擁有人		註冊日期	屆滿日期
				名稱	註冊地點		
1.	 Everjoy百悅智佳 美好生活·用心服務	305515443	35、36、37、 39、44、45	上海良中	香港	二零二一年 一月二十五日	二零三一年 一月二十四日
2.		26872685	38	上海中梁	中國	二零一八年 十月二十一日	二零二八年 十月二十日
3.		26875270	45	上海中梁	中國	二零一八年 十月二十一日	二零二八年 十月二十日
4.		26866754	9	上海中梁	中國	二零一八年 十月二十一日	二零二八年 十月二十日
5.		26871921	35	上海中梁	中國	二零一八年 十月二十一日	二零二八年 十月二十日

#### (b) 域名

截至最後實際可行日期，本集團已註冊下列董事認為對我們的業務有重要意義的域名：

編號	域名	註冊擁有人名稱	註冊日期	屆滿日期
1.	www.zlproperty.cn	上海良中	二零一九年 二月十一日	二零二四年 二月十一日

## 附錄四

## 法定及一般資料

### C. 有關我們董事及主要股東的進一步資料

#### 1. 董事

##### (a) 權益披露—董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

緊隨[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未獲行使，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有關條文被當作或視作擁有的權益或淡倉）或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指登記冊的權益或淡倉或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

##### 於本公司的權益

董事姓名／名稱	權益性質	持有權益之 股份數目 <sup>(1)</sup>	權益概約 百分比
楊先生 . . . . .	受控法團權益	[編纂]股股份(L) <sup>(2)</sup>	[編纂]
	全權信託設立人	[編纂]股股份(L) <sup>(3)</sup>	[編纂]
	配偶權益	[編纂]股股份(L) <sup>(4)</sup>	[編纂]
李先生 . . . . .	受控法團權益	[編纂]股股份(L) <sup>(5)</sup>	[編纂]

附註：

- (1) 字母「L」表示該人士於有關股份的好倉。
- (2) 創卓國際由創和國際全資擁有，而創和國際由楊先生全資擁有，而楊先生就彼於[編纂]後將採納的股份獎勵計劃透過創和國際持有創卓國際的股份。根據證券及期貨條例，創和國際及楊先生各自被視為於創卓國際擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 創辰國際全部已發行股本由創興國際全資擁有，而創興國際為於英屬處女群島註冊成立的公司，由楊氏家族信託的受託人Intertrust (Singapore) Ltd.全資擁有。楊氏家族信託為由楊先生作為財產授予人及保護人設立的全權信託。根據證券及期貨條例，楊先生被視為於創辰國際擁有權益的股份中擁有權益。

## 附錄四

## 法定及一般資料

- (4) 楊先生為徐女士的配偶。根據證券及期貨條例，楊先生被視為於徐女士擁有權益的股份中擁有權益，而徐女士被視為於楊先生擁有權益的股份中擁有權益。
- (5) 創志國際由創躍國際全資擁有，而創躍國際由李先生全資擁有。根據證券及期貨條例，李先生被視為於創志國際擁有權益的股份中擁有權益。

### 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	持有權益之股份數目 <sup>(1)</sup>	權益概約百分比
楊先生 . . .	創辰國際	受控法團權益	1股股份(L) <sup>(2)</sup>	100%
	創卓國際	受控法團權益	1股股份(L) <sup>(3)</sup>	100%
	創和國際	實益擁有人	1股股份(L)	100%
	創沅國際	配偶權益	1股股份(L) <sup>(4)</sup>	100%
	創思國際	配偶權益	1股股份(L) <sup>(4)</sup>	100%

附註：

- (1) 字母「L」表示該人士於有關股份的好倉。
- (2) 創辰國際由創興國際全資擁有，而創興國際為於英屬處女群島註冊成立的公司，由楊氏家族信託的受託人Intertrust (Singapore) Ltd.全資擁有。楊氏家族信託為由楊先生作為財產授予人及保護人設立的全權信託。根據證券及期貨條例，楊先生被視為於創興國際擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 創卓國際由創和國際全資擁有，而創和國際由楊先生全資擁有，而楊先生就彼於[編纂]後將採納的股份獎勵計劃透過創和國際持有創卓國際的股份。根據證券及期貨條例，楊先生被視為於創和國際擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 創沅國際由創思國際全資擁有，而創思國際由徐女士全資擁有。根據證券及期貨條例，徐女士各自被視為於創思國際擁有權益的股份中擁有權益。楊先生為徐女士的配偶。根據證券及期貨條例，楊先生被視為於徐女士擁有權益的股份中擁有權益及徐女士被視為於楊先生擁有權益的股份中擁有權益。

**(b) 服務協議及委任函的詳情**

我們的執行董事[已]各自與本公司訂立服務協議，年期為三年，自[編纂]起計，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知終止。

我們的非執行董事及獨立非執行董事[已]各自與本公司訂立委任函，年期為三年，自[編纂]起計，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知終止。

**(c) 董事薪酬**

我們的執行董事(即李先生及陳翼先生)各自享有薪酬，並按每年十二個月為基準支付。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年六月三十日止六個月，向董事支付的薪酬總額(包括薪金、花紅、房屋津貼、退休福利計劃供款、其他津貼及實物福利)分別約為人民幣1.6百萬元、人民幣3.0百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣2.0百萬元。詳情請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註30。

我們的獨立非執行董事(即翁國強先生、蔡英棠先生及周心怡女士)各自的任期為三年。我們擬向每名獨立非執行董事支付每年人民幣200,000元的董事袍金。除董事袍金外，預計我們的獨立非執行董事不會因擔任獨立非執行董事而收取任何其他酬金。

根據現行有效的安排，我們的董事截至二零二一年十二月三十一日止年度的薪酬總額(包括薪金、花紅、房屋津貼、退休福利計劃供款、其他津貼及實物福利)估計不會超過人民幣[5.4]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」所披露者外及據董事所知，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未獲行使，概無

## 附錄四

## 法定及一般資料

人士(董事及本公司最高行政人員除外)將於我們的股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須予披露的權益及／或淡倉，或直接或間接於本公司任何其他成員公司10%或以上的已發行附投票權股份中擁有權益。

### (b) 主要股東於本集團其他成員公司的權益

截至最後實際可行日期，據董事所知，下列人士(董事或本公司最高行政人員除外)擁有本集團其他成員公司任何股東大會上10%或以上的已發行附投票權股份：

本集團成員公司	股東名稱	所持股權概約百分比
徐州桂悅 . . . . .	四川省德信物業服務有限公司	49%
浙江綠博 . . . . .	黃敏財先生	40%
定西中梁 . . . . .	定西綠洲房地產開發有限公司	45%
欽州中梁 . . . . .	廣西中傑置業有限公司	49%
濟寧中梁 . . . . .	濟寧德溟置業有限公司	49%
包頭中梁 . . . . .	包頭梁合物業服務有限公司	49%
廣西中梁 . . . . .	貴港市卓元置業投資有限公司	49%
佛山中梁 . . . . .	佛山市萊蒙企業管理諮詢有限公司	49%
廣州中梁 . . . . .	中僑國際保安服務有限公司	49%
宜都中梁 . . . . .	武漢洪楚房地產顧問有限公司	49%
廣東中梁 . . . . .	佛山市大龍圖房地產信息諮詢有限公司	49%
中梁萬成 . . . . .	廣州市萬成商業管理有限公司	49%
上海梁泊 . . . . .	全球泊(深圳)技術有限責任公司	30%

## 附錄四

## 法定及一般資料

本集團成員公司	股東名稱	所持股權概約百分比
上海梁家 . . . . .	廣州哈家信息科技有限公司	49%
上海梁覆 . . . . .	上海天覆科技有限公司	49%
中梁沛居 . . . . .	沛居物業管理徐州有限公司	49%
漢中佳坤 . . . . .	劉傑先生	40%
溫州中遠 . . . . .	程燦特先生	49%
西安中梁 . . . . .	宋劍平先生	49%
漯河梁宸 . . . . .	河南建業物業管理有限公司	49%
江西華夏 . . . . .	南昌達昊悅永企業管理中心(有限合夥)	20%
上海中城 . . . . .	南昌中城雲企業管理中心(有限合夥)	49%
天津中城 . . . . .	中環(天津)環境科技有限公司	40%
杭州愛中 . . . . .	上官雅魁先生	25%
杭州愛中 . . . . .	徐華女士	24%

### 3. 已收代理費或佣金

除本文件所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，並無就發行或出售本集團任何成員公司的任何股本而獲授任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

#### 4. 免責聲明

除本文件所披露者外：

- (a) 董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）的股份、相關股份或債權證中擁有股份[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權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須在該條所述登記冊登記的權益或淡倉，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；
- (b) 董事或下文「一E.其他資料—8.專家資格及同意書」所述的專家概無於本公司的創辦中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或出售或租用或擬購入或出售或租用的任何資產中擁有直接或間接權益；
- (c) 董事概無於在本文件日期仍屬有效且整體而言對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約（不包括一年內屆滿或僱主可於一年內不作賠償（法定賠償除外）而終止的合約）；
- (e) 除上文「一C.有關我們董事及主要股東的進一步資料—2.主要股東」所披露者外，不計根據[編纂]可能獲認購的股份，董事並不知悉任何人士（董事及本公司最高行政人員除外）將於緊隨[編纂]完成後在我們的股份或本公司的相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定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10%或以上的已發行附投票權股份中擁有權益；
- (f) 據我們的董事所知，截至最後實際可行日期，除楊先生外，我們的董事、彼等各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）或於本公司擁有已發行股份總數逾5%權益的本公司股東概無在本集團五大客戶或五大供應商擁有任何權益。

## D. 購股權計劃

以下為我們的股東於二零二一年[●]通過書面決議案有條件採納的購股權計劃主要條款的概要。

### (a) 宗旨

購股權計劃乃根據上市規則第17章編製的一項股份獎勵計劃，旨在表彰及獎勵對本集團曾經作出或可能已作出貢獻的合資格參與者(定義見下文(b)段)。購股權計劃將向合資格參與者提供一個於本公司擁有個人權益的機會，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而盡量提升其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻，乃對或將對本集團的長遠發展有利。

### (b) 可參與人士

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)段釐定的行使價認購董事會可能釐定的相關數目的新股份：

- (i) 本公司或我們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) 本公司或我們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) 董事會全權認為將會或已經對本公司或我們任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢人、供應商、客戶、分銷商及相關其他人士。

於接納有關購股權時，承授人須向本公司支付1.00港元作為獲授購股權的代價。

### (c) 接納購股權要約

本公司一經於相關接納日期或之前收到由承授人正式簽署的構成接納購股權的要約文件副本，連同付予本公司的1.00港元匯款或付款作為授出購股權的

代價後，購股權須被視作已授出及已獲承授人接納並生效。該等匯款或付款於任何情況下均不予退還。就任何授出認購股份的購股權要約而言，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，且有關數目須在構成接納購股權的要約文件副本中清楚列明。倘授出購股權的要約未於任何規定接納日期獲接納，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示行使購股權及所涉及的股份數目後，行使全部或部分購股權，而除悉數行使尚未行使的購股權的情況外，均須以有關股份當時於聯交所買賣的一手單位的整數倍行使。各有關通知須隨附就所發出通知涉及的股份行使價的全額匯款或付款。於收到通知及匯款或付款後21日內及(倘適用)根據(r)段收到本公司核數師或認可獨立財務顧問(視情況而定)發出的證明書後，本公司須向承授人配發及發行入賬列為繳足的相關股份數目及向承授人發出該等獲配發股份的股票。

任何購股權的行使須獲股東在股東大會上批准本公司法定股本的任何必要增加後方可作實。

#### (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]獲行使而可能發行的任何股份)，就此而言不包括根據已按照購股權計劃(或本公司任何其他購股權計劃)條款失效的購股權原本可發行的股份)。待本公司刊發通函並遵守上市規則第17.03(3)條及第17.06條經股東在股東大會上批准及/或遵守上市規則不時規定的其他要求，董事會可：

- (i) 隨時重新釐定該上限至股東在股東大會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%上限的購股權。本公司將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及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)條規定的資料及上市規則第17.02(4)條規定的免責聲明。

儘管有上述情況及在下文(r)段的規限下，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購股權在獲行使時可予發行的股份數目上限，無論何時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)授出購股權將會導致超出30%上限，則不得授出該等購股權。倘本公司的資本架構出現下文(r)段所述的任何變動(不論透過資本化發行、供股、股份拆細或合併或削減本公司股本)，則可能授出的購股權所涉及股份數目上限須按本公司核數師或獲授權獨立財務顧問確認為合適、公平及合理的形式作出調整，惟在任何情況下均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**

在任何十二個月期間直至授出日期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)獲行使時，已發行及將予發行的股份總數不得超過授出日期已發行股份的1%。倘進一步授出購股權的數目超過該1%限額，則須滿足下述條件：

- (i) 由本公司遵守上市規則第17.03(4)條及第17.06條及／或上市規則項下不時的有關其他規定向股東發出通函。本公司將發出的通函應載列合資格參與者的身份、將授予購股權(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) 經股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時的其他規定，而該名合資格參與者及其緊密聯繫人(定義見上市規則)或(如合資格參與者為關連人士(定義見上市規則))其聯繫人(定義見上市規則)須放棄投票。將授予該參與者的購股權的數目及條款(包括行使價)須於股東批准前釐定，而董事會提呈向該合資格參與者授出購股權的董事會會

## 附錄四

## 法定及一般資料

議日期就計算股份的認購價而言，須視為購股權授出日期。董事會須按其可能不時釐定的形式向該合資格參與者遞送一份要約文件（或（如屬其他情況）要約文件所隨附列明下述者的文件），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)段購股權被視為已授出及獲接納的日期；
- (ee) 授出購股權涉及的股份數目；
- (ff) 根據及因購股權的行使，股份的認購價及其支付方式；
- (gg) 董事會可能釐定購股權屆滿的日期；
- (hh) 接納購股權的方法，該方法（除非董事會另行釐定）載於(c)段；及
- (ii) 董事會認為屬公平合理但不會違背購股權計劃及上市規則的有關購股權要約的其他相關條款及條件（包括但不限於在可行使購股權前須持有購股權的任何最短期限及／或於購股權可獲行使前須達到的任何表現目標）。

### (f) 股份價格

在作出下文(r)段所述的任何調整後，根據購股權計劃授出任何特定購股權所涉每股股份的認購價須由董事會全權酌情釐定，惟該價格須至少為下列各項的較高者：

- (i) 股份於購股權授出日期（須為聯交所開市進行證券買賣業務的日子）在聯交所每日報價表所報的正式收市價；
- (ii) 緊接購股權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收市價平均數；及

(iii) 一股股份的面值。

**(g) 授出購股權予本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人**

向本公司董事、最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自的任何聯繫人(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。倘董事會建議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，而該人士於截至及包括授出日期止12個月期間因行使已授出及將予授出的購股權(包括已行使、註銷及尚未行使的購股權)而發行及將予發行的股份數目：

- (i) 合計超過授出購股權日期之已發行股份的0.1%，或上市規則可能不時規定的其他百分比；及
- (ii) 按本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所報的正式收市價計算，總價值超過5百萬港元或上市規則不時規定的其他金額，該等進一步授出的購股權須待本公司發出通函並經股東在股東大會上以投票表決方式批准，而承授人、其聯繫人及本公司的所有核心關連人士(定義見上市規則)須放棄投贊成票，及／或上市規則不時訂明之其他相關規定，方可作實。於大會上批准授出該等購股權的任何表決須以投票表決方式作出。

本公司根據上段向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，有關詳情須於股東大會前釐定，而提呈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，須視為購股權授出日期；
- (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)向獨立股東作出的投票建議；

## 附錄四

## 法定及一般資料

(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

在本公司已獲知會內幕消息後，不得授出購股權，直至有關內幕消息根據上市規則以及證券及期貨條例第XIVA部內幕消息條文的規定作出公告為止。尤其是不得於緊接以下日期中較早發生者前一個月起：

(i) 於批准我們的年度業績或半年、季度或任何其他中期(不論是否遵照上市規則的規定)業績的董事會會議日期(即根據上市規則首次知會聯交所的日期)；及

(ii) 本公司刊發我們的年度業績或半年、季度或任何其他中期(不論是否遵照上市規則的規定)業績公佈的最後期限，直至實際刊發有關年度、半年、季度或中期業績(視情況而定)當日止期間，授出購股權。

儘管上文所述，倘向董事授出購股權：

(i) 於緊接年度業績的刊發日期前60日期間或(倘較短)自有關財政年度末起計直至業績刊發日期止期間；及

(ii) 於緊接季度業績(如有)及半年度業績的刊發日期前30日期間或(倘較短)自有關季度或半年期末起計直至業績刊發日期止期間，概不會授出購股權。

### (i) 權利屬承授人個人所有

購股權及授出購股權的要約屬承授人個人所有，且不得轉讓或指讓。承授人不可亦不得嘗試以任何方式就任何其持有的購股權或有關向其授出購股權的任何要約進行出售、轉讓、押記、抵押、設置產權負擔或為任何第三方設立任何權益(法定或實益)，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所發行的股份的情況則除外。對於任何違反上述條件者，本公司有權註銷已授予該承授人之任何尚未行使的購股權或其中任何部分。

**(j) 購股權的行使期限及購股權計劃的有效期**

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權視為已授出並獲接納的日期後及自該日起十年屆滿前期間隨時行使。購股權的行使期由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權後十年。概無購股權將於[編纂]後超過十年獲授出。除非由本公司經由股東大會或由董事會提前終止，否則購股權計劃自[編纂]起十年內生效及有效。

**(k) 表現目標**

承授人可能需要達致董事會可能列明的任何表現目標，方能行使根據購股權計劃授出的任何購股權。

**(l) 終止受僱或身故時的權利**

倘購股權承授人不再為本公司或其任何附屬公司的僱員：

- (i) 除因身故或下文(m)段所列的原因而終止其僱員身份外，承授人可自終止受僱當日(日期為其在本公司或有關附屬公司的最後實際工作日(無論是否已付代通知金))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當日有權行使的購股權(以尚未行使者為限)；或
- (ii) 因身故而終止其僱員身份，則其遺產代理人可於身故當日起計12個月期間(或董事會可能釐定的較長期間)內悉數行使購股權(以已行使者為限)。

**(m) 解僱時的權利**

倘購股權承授人因嚴重行為失當，或就本集團僱員而言(倘經董事會決定)，僱員在普通法下或根據任何適用法律或在承授人與本集團訂立的服務合約下有權終止受僱的任何其他理由，或就任何涉及其操守或誠信的刑事罪行而被定罪，不再為本公司或其任何附屬公司的僱員，則其購股權將於終止受僱當日後失效及不可行使。

## 附錄四

## 法定及一般資料

### (n) 收購時的權利

倘向所有股東(或除要約人及／或要約人所控制的任何人士及／或與要約人一致行動的任何人士(定義見收購守則)以外的所有股東)提出全面要約，而有關要約於有關購股權的購股權期間成為或宣佈為無條件，則購股權的承授人有權在收購建議成為或宣佈為無條件日期後14天內隨時悉數行使購股權(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，而每位承授人(或其法定遺產代理人)有權在不遲於上述本公司擬召開股東大會當日前兩個營業日隨時向本公司發出書面通知，並隨附其通知所述股份認購價總額的全數匯款或付款，以行使其全部或任何部分購股權(以尚未行使者為限)，而本公司須盡快且無論如何不遲於緊接擬召開股東大會日期前一個營業日，向承授人配發入賬列作繳足的相關股份，並登記該承授人為有關股份的持有人。

### (p) 本公司與其股東或債權人達成和解或安排時的權利

倘本公司與其股東或債權人擬達成和解或安排，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計劃或安排的會議通知當日，向所有購股權承授人發出有關通知，而任何承授人均可向本公司發出書面通知，並隨附其通知所述股份認購價總額的全數匯款或付款(該通知須不遲於擬召開大會前兩個營業日送達本公司)，以悉數行使或該通知書所指定數目的購股權，而本公司須盡快且無論如何不遲於緊接擬召開大會日期前一個營業日，向承授人配發及發行因購股權獲行使而將予發行入賬列作繳足的股份，並登記該承授人為有關股份的持有人。

自有關會議日期起，所有承授人行使彼等各自購股權的權利將隨即暫停。在有關和解或安排生效後，所有購股權(以尚未行使者為限)將告失效及終止。

## 附錄四

## 法定及一般資料

倘因任何原因該和解或安排未能生效，且被終止或失效，承授人行使彼等各自購股權（僅以尚未行使者為限）的權利須自和解或安排終止當日起全部恢復，並可予行使，猶如本公司並未建議該和解或安排。

### (q) 股份的地位

因行使購股權而將予配發的股份不附帶投票、股息或其他權利，直至登記承授人（或承授人提名的任何其他人士）為有關股份持有人的手續完成為止。根據上述規定，因購股權獲行使而配發及發行的股份應遵守組織章程細則的條文，並與其他於發行日期已發行的繳足股份在各方面享有同等權益，並擁有相同的投票、股息、轉讓及其他權利（包括清盤產生的權利）及有關於發行日期或之後支付或作出的任何股息或其他分派的權利。為避免疑問，因購股權獲行使而發行的股份並無權享有配發日期前記錄日期的股份所附帶的任何權利。

### (r) 資本變動的影響

倘在任何購股權可行使或仍可行使期間以資本化發行、供股、公開發售（如具有價格攤薄元素）、合併、拆細或削減本公司股本或以其他方式使本公司資本架構出現任何變動，則任何尚未行使的購股權涉及的股份數目或面值及／或每份未行使購股權的每股認購價，均須作出本公司核數師或獨立財務顧問向董事會書面確認其認為公平合理且符合上市規則第17.03(13)條及其附註以及聯交所於二零零五年九月五日頒佈的補充指引以及聯交所日後不時頒佈的任何上市規則指引及詮釋以及其附註的相應修訂（如有）。本公司核數師或認可獨立財務顧問（視情況而定）於本段之身份為專家而非仲裁人，彼等發出之證明書在並無出現明顯錯誤之情況下，將為最終及不可推翻並對本公司及承授人具約束力。

任何該等變動將按照購股權承授人根據所持購股權有權認購的股份須與變動前佔本公司已發行股本相同比例的基準而作出，倘全面行使任何購股權，應付的總認購價應盡可能維持（無論如何不超過）於該事件發生前的價格。有關變動不可令股份以低於面值的價格發行。發行證券作為交易的代價將不會視為須作出任何該等變動的情況。

## 附錄四

## 法定及一般資料

### (s) 購股權屆滿

購股權須於下列時間(以最早者為準)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)段所述的任何期限屆滿時；
- (iii) (p)段所述的本公司安排計劃的生效日期；
- (iv) 根據(o)段，本公司開始清盤當日；
- (v) 承授人因從本公司或我們任何附屬公司離任，或因嚴重行為失當，或就任何涉及其操守或誠信之刑事罪行而被定罪，或就本集團僱員而言(倘經董事會決定)，或已無力償債、破產或已與其債權人全面達成債務重整協議，或因僱員根據普通法或任何適用法律或按照承授人與本集團之服務合約有權終止受僱的任何其他理由等一項或以上的理由而終止受僱或其合約被終止，而承授人因此不再為合資格參與者當日。董事會因本段所訂明一個或以上理由而終止或不終止僱用承授人的決議屬最終定論；或
- (vi) 於承授人違反上文(i)段的規定後董事會須行使本公司權利隨時註銷購股權當日或根據下文(u)段的規定購股權被註銷當日。

### (t) 購股權計劃的修訂

購股權計劃的任何方面均可透過董事會決議案修訂，惟下述者除外：

- (i) 就上市規則第17.03條所載的事項作出任何修訂，使承授人或合資格參與者(視情況而定)受惠；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變更，

首先須經股東於股東大會上批准，惟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產生不利影響，則根據購股權計劃的條款，該等修訂須進

一步經承授人批准。購股權計劃的經修訂條款仍須符合上市規則第十七章的規定，且倘購股權計劃條款的任何修訂將對董事會的權限造成任何改變，則須經股東於股東大會上批准。

**(u) 註銷購股權**

根據上文(i)段，註銷任何已授出但尚未行使的購股權須經相關購股權的承授人書面批准。為免生疑問，倘任何購股權乃根據(m)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，在此情況下不得進一步授出購股權，惟購股權計劃的條文將繼續有效，以使此前已授出或可能根據購股權計劃條文須予行使的任何購股權可繼續行使。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均為最終決定，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批准及採納購股權計劃的規則；
- (ii) 聯交所批准因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的股份[編纂]及[編纂]；
- (iii) [編纂]於[編纂]下的責任成為無條件(包括(倘有關)因[編纂](代表[編纂])豁免任何有關條件)，且並未根據[編纂]的條款或其他原因終止；
- (iv) 股份開始於聯交所進行[編纂]。

倘上文(x)段之條件於採納日期起兩個曆月內未能達成：

- (i) 購股權計劃將即時終止；
- (ii) 根據購股權計劃及任何要約授出或同意授出之任何購股權均無效力；及
- (iii) 任何人士根據或就購股權計劃或據此授出之任何購股權均無任何權利或利益或責任。

**(y) 在年報及中期報告的披露**

本公司會遵照不時生效的上市規則，在年報及中期報告中披露購股權計劃的詳情，包括於年報／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) 購股權計劃現況**

截至最後實際可行日期，概無根據購股權計劃已授出或同意將予授出的購股權。

本公司已就批准因行使根據購股權計劃將予授出的購股權而可能須予發行的股份[編纂]及[編纂]向聯交所作出申請。

**E. 其他資料**

**1. 稅項及其他彌償保證**

我們的控股股東已與本公司（為其本身及作為其各附屬公司之受託人）並以其為受益人訂立彌償保證契據，按共同及各別基準就（其中包括）以下各項提供彌償：(i)本集團任何成員公司於[編纂]或之前根據遺產稅條例（香港法例第111章）或與香港或香港境外任何司法權區相類似法例而可能產生的任何遺產稅責任；及(ii)因本集團任何成員公司於[編纂]或之前違反相關司法權區的任何適用法律或法規而產生的任何未呈報稅項、未償還稅項付款及任何其他稅項負債導致於[編纂]後產生的任何額外稅項要求、滯納金或罰款。

## 附錄四

## 法定及一般資料

### 2. 訴訟

截至最後實際可行日期，除「業務—法律程序與合規—法律程序」所披露者外，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本集團任何成員公司並無涉及任何將對其業務、財務狀況或經營業績造成重大影響的尚未了結或面臨重大訴訟或索償。

### 3. 獨家保薦人

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。獨家保薦人將就擔任[編纂]保薦人收取費用合共[編纂]。

獨家保薦人已代表本公司向聯交所提出申請，申請批准本文件所述全部已發行及將予發行的股份[編纂]及[編纂]。已作出一切必要安排令股份獲准納入[編纂]。

### 4. 開辦費用

有關本公司註冊成立而由本公司產生及已付的開辦費用約為27,000港元。

### 5. 無重大不利變動

除本文件所披露者外，董事確認，本集團的財務或交易狀況自二零二一年六月三十日（即本集團最近期經審核滙總財務資料編製日期）以來並無重大不利變動。

### 6. 發起人

本公司並無發起人。於緊接本文件日期前兩年內，概無亦不擬就[編纂]及本文件所述的有關交易向任何發起人支付、配發或給予現金、證券或其他利益。

### 7. 股份持有人的稅務

#### (a) 香港

出售、購買及轉讓於本公司香港股東名冊分冊登記的股份須繳納香港印花稅，對買賣雙方徵稅的現行稅率為代價或獲出售或轉讓股份的公平值

## 附錄四

## 法定及一般資料

(以較高者為準)的0.13%。於香港[編纂]股份所產生或衍生的溢利亦可能須繳納香港利得稅。

### (b) 開曼群島

根據現行開曼群島法律，於開曼群島轉讓股份毋須繳納印花稅。

### (c) 諮詢專業顧問

倘有意股份持有人對認購、購買、持有或出售或[編纂]股份(或行使其附帶權利)的稅項規定有任何疑問，建議諮詢專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與[編纂]的其他各方概不就任何人士認購、購買、持有或出售或[編纂]股份或行使股份附帶的任何權利所引致的任何稅務影響或負債承擔責任。

## 8. 專家資格及同意書

以下為於本文件內提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
華泰金融控股(香港)有限公司 . . . . .	可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所 . . . . .	香港法例第50章《專業會計師條例》下的執業會計師  香港法例第588章《財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師
通商律師事務所 . . . . .	本公司有關中國法律的法律顧問
Conyers Dill & Pearman . . . . .	開曼群島大律師

名稱	資格
弗若斯特沙利文(北京) 諮詢有限公司 上海分公司 . . . . .	行業顧問

名列上文的專家各自己就刊發本文件發出同意書，同意以本文件所載形式及內容轉載其報告、函件、意見、意見概要(視情況而定)及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

### 9. 專家於本公司的權益

名列上文「8. 專家資格及同意書」的人士概無於任何股份或本集團任何成員公司的股份中擁有實益權益或其他權益或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何股份或證券的任何權利或購股權(無論是否可依法強制執行)。

### 10. 約束力

倘根據本文件提出申請，則本文件具有使所有相關人士均必須遵守公司(清盤及雜項條文)條例第44A條及第44B條的所有適用條文(罰則除外)的效力。

### 11. 其他事項

- (a) 除本文件所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內：
- (i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何繳足或部分繳足股份或借貸資本以換取現金或非現金代價；
  - (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本並不附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；
  - (iii) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股本而授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
  - (iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而支付或應付佣金；及

- (b) 概無發行或同意發行本公司或其任何附屬公司的創辦人、管理人或遞延股份或任何債權證；
- (c) 於緊接本文件日期前12個月內，本集團業務並無受到任何可能或經已對本集團財務狀況造成重大影響的干擾；
- (d) 本公司的股東名冊總冊將由[編纂]於開曼群島存置，而本公司的股東名冊分冊將由[編纂]於香港存置。除我們的董事另行同意外，股份的所有轉讓書及其他所有權文件均必須提交本公司香港股份過戶登記處辦理登記手續，而不可於開曼群島提交。本公司已作出一切所需安排，確保股份可獲納入[編纂]；
- (e) 本集團旗下公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統買賣；
- (f) 據我們的董事所知，根據開曼群島公司法，本公司一併使用英文名稱及中文名稱並不違反開曼群島公司法；
- (g) 概無任何放棄或同意放棄未來股息的安排；
- (h) 本公司並無發行在外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溢利或將資本調入香港。

## 12. 雙語文件

本文件的中英文版本乃根據香港法例第32L章公司(豁免公司及文件遵從條文)公告第4條規定的豁免而分開刊發。

本文件中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 附錄五 送呈公司註冊處處長文件及展示文件

### A. 送呈公司註冊處處長文件

隨同本文件副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為(a)[編纂]副本；(b)本文件附錄四「法定及一般資料—E.其他資料—8.專家資格及同意書」一節所述同意書；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」一節所述各重大合約副本。

### B. 展示文件

由本文件日期起計14日(包括該日)內，下列文件將刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.zlproperty.cn](http://www.zlproperty.cn))：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 羅兵咸永道會計師事務所的會計師報告，全文載於本文件附錄一；
- (c) 羅兵咸永道會計師事務所就未經審核備考財務資料編製的報告，全文載於本文件附錄二；
- (d) 本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年六月三十日止六個月的經審核滙總財務報表；
- (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一般公司事宜於文件日期發表的法律意見；
- (f) 本文件附錄三所述我們有關開曼群島法律的法律顧問Conyers Dill & Pearman於文件日期發表的意見函，其中概述本公司組織章程及開曼群島公司法的若干方面；
- (g) 弗若斯特沙利文刊發的行業報告；
- (h) 開曼群島公司法；
- (i) 購股權計劃的規則；
- (j) 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」一節所述重大合約；

---

## 附錄五 送呈公司註冊處處長文件及展示文件

---

- (k) 本文件附錄四「法定及一般資料—C.有關我們董事及主要股東的進一步資料—1.董事」所述本公司與各位董事訂立的服務協議及委任函(倘適用)；及
- (l) 本文件附錄四「法定及一般資料—E.其他資料—8.專家資格及同意書」一節所述同意書。