

# Onewo Inc.

## 萬物雲空間科技服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

股份代號：2602

### 全球發售



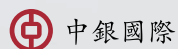
聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



## 重要提示

重要提示：如閣下對本招股章程任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。

# Onewo Inc.

## 萬物雲空間科技服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

### 全球發售

全球發售的發售股份數目：116,714,000股H股（視乎超額配股權行使與否而定）

香港發售股份數目：11,671,400股H股（可予重新分配）

國際發售股份數目：105,042,600股H股（包括優先發售項下11,671,400股預留股份）（可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定）

最高發售價：每股H股52.7港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00015%財匯局交易徵費及0.005%聯交所交易費（須於申請時以港元繳足，多繳股款可予退還）

面值：每股H股人民幣1.00元

股份代號：2602

聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、  
聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



中信証券



花旗



高盛

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



招銀國際  
CMB INTERNATIONAL

ICBC 工銀國際



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



農銀國際  
ABC INTERNATIONAL



中銀國際



建銀國際  
CCB International



國信證券(香港)  
GUOSEN SECURITIES (HK)

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

本招股章程連同本招股章程「附錄七－送呈公司註冊處處長及展示文件」一節所指文件，已遵照香港法例第32章《公司（清盤及雜項條文）條例》第342C條規定送呈香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期發售價將由聯席代表（為其本身及代表承銷商）與我們於定價日協定。定價日預期為2022年9月22日（星期四）（香港時間）或前後，惟無論如何不得遲於2022年9月28日（星期三）（香港時間）。發售價將不超過每股發售股份52.7港元，且目前預期不低於每股發售股份47.1港元。香港公開發售的申請人須於申請時繳付最高發售價每股香港發售股份52.7港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.005%聯交所交易費及0.00015%財匯局交易徵費。如果最終釐定的發售價低於每股發售股份52.7港元，則多繳股款可予退還。如果因任何理由，聯席代表（為其本身及代表承銷商）與我們未能於2022年9月28日（星期三）（香港時間）之前協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。

我們於中國註冊成立，且大部分業務位於中國。有意投資者應留意中國內地及香港在法律、經濟及金融體系方面的差異，亦應留意投資在中國註冊成立的公司涉及的不同風險因素。有意投資者亦應留意中國的監管框架與香港的監管框架不同，並應考慮H股的不同市場性質。有關差異及風險因素載於本招股章程「風險因素」、「附錄三－主要法律及監管條文概要」及「附錄四－公司章程概要」章節。

如果於上市日期上午八時正之前出現若干理由，則聯席代表（代表香港承銷商）可終止香港承銷商於香港承銷協議項下的責任。請參閱本招股章程「承銷」一節。

發售股份不會亦不會根據美國《證券法》或美國任何州證券法登記，且不得於美國境內提呈發售、出售、質押或以其他方式轉讓，惟獲豁免遵守美國《證券法》及適用美國州證券法登記規定或不受其規限的交易除外。發售股份僅(a)依據第144A條或獲美國《證券法》另行豁免遵守登記規定於美國境內向合資格機構買家及(b)依據S規例於美國境外以離岸交易方式，提呈發售及出售。

### 重要通知

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

2022年9月19日

**致投資者的重要通知**  
**全電子化申請程序**

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

本招股章程可於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)「披露易>新上市>新上市資料」頁面及我們的網站<https://www.onewo.com/>查閱。如果閣下需要本招股章程印刷本，閣下可從上述網址下載並打印。

閣下可通過以下方法申請香港發售股份：

- (1) 在網上通過**IPO App**（可於App Store或Google Play中搜索「**IPO App**」下載，或於[www.hkeipo.hk/IPOApp](http://www.hkeipo.hk/IPOApp)或[www.tricorglobal.com/IPOApp](http://www.tricorglobal.com/IPOApp)下載）或[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)上的網上白表服務提出申請；或
- (2) 通過**中央結算系統EIPO**服務以電子化方式促使香港結算代理人代表閣下申請，包括通過：
  - (i) 指示閣下的**經紀或託管商**（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）通過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表閣下申請香港發售股份；或
  - (ii) （如果閣下為現有**中央結算系統投資者戶口持有人**）通過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>)或致電+852 2979 7888通過「結算通」電話系統（根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序）發出**電子認購指示**。香港結算亦可通過香港結算客戶服務中心（地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場1期及2期1樓）填妥輸入請求的方式，為中央結算系統投資者戶口持有人輸入**電子認購指示**。

## 重要提示

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

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

關於閣下可以電子方式申請認購香港發售股份的程序詳情，請參閱「如何申請香港發售股份及預留股份」。

閣下通過網上白表服務或中央結算系統EIPO服務申請認購的股數須至少為100股香港發售股份，並為下表所列的其中一個數目。閣下須按照閣下所選擇的數目旁載明的金額付款。

申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元
100	5,323.11	3,500	186,308.98	70,000	3,726,179.58	3,000,000	159,693,410.85
200	10,646.23	4,000	212,924.55	80,000	4,258,490.95	4,000,000	212,924,547.80
300	15,969.34	4,500	239,540.12	90,000	4,790,802.32	5,000,000	266,155,684.75
400	21,292.45	5,000	266,155.69	100,000	5,323,113.70	5,835,700 <sup>(1)</sup>	310,640,945.90
500	26,615.57	6,000	319,386.82	200,000	10,646,227.39		
600	31,938.68	7,000	372,617.96	300,000	15,969,341.09		
700	37,261.80	8,000	425,849.09	400,000	21,292,454.78		
800	42,584.91	9,000	479,080.24	500,000	26,615,568.48		
900	47,908.02	10,000	532,311.37	600,000	31,938,682.17		
1,000	53,231.14	20,000	1,064,622.74	700,000	37,261,795.87		
1,500	79,846.70	30,000	1,596,934.11	800,000	42,584,909.56		
2,000	106,462.28	40,000	2,129,245.48	900,000	47,908,023.26		
2,500	133,077.85	50,000	2,661,556.85	1,000,000	53,231,136.95		
3,000	159,693.42	60,000	3,193,868.21	2,000,000	106,462,273.90		

附註：

(1) 閣下可申請認購的香港發售股份最高數目。

申請認購任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且任何有關申請均將不獲受理。



---

## 預期時間表<sup>1</sup>

---

如果以下香港公開發售及優先發售的預期時間表發生任何變動，我們將在香港於公司網站 <https://www.onewo.com/> 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 刊發公告。

向合資格萬科企業H股股東發送藍色申請表格 ..... 2022年9月19日(星期一)

香港公開發售及優先發售開始 ..... 2022年9月19日(星期一)  
上午九時正

通過以下其中一種方式使用網上白表服務完成電子申請的截止時間<sup>2</sup>：

- 於**IPO App** (可於App Store或Google Play中搜索「**IPO App**」下載，或於 [www.hkeipo.hk/IPOApp](http://www.hkeipo.hk/IPOApp) 或 [www.tricorglobal.com/IPOApp](http://www.tricorglobal.com/IPOApp) 下載)
- 指定網站 [www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk) ..... 2022年9月22日(星期四)  
上午十一時三十分

開始辦理香港公開發售及優先發售申請登記<sup>3</sup> ..... 2022年9月22日(星期四)  
上午十一時四十五分

提交藍色申請表格的截止時間 ..... 2022年9月22日(星期四)  
中午十二時正

向香港結算發出電子認購指示的截止時間<sup>4</sup> ..... 2022年9月22日(星期四)  
中午十二時正

通過網上銀行轉賬或繳費靈轉賬完成網上白表  
申請付款的截止時間 ..... 2022年9月22日(星期四)  
中午十二時正

如果閣下指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)通過中央結算系統終端機發出電子認購指示，代表閣下申請香港發售股份，則閣下應聯絡閣下的經紀或託管商以了解發出有關指示的截止時間，該截止時間可能與上文所述截止時間不同。

---

## 預期時間表<sup>1</sup>

---

截止辦理香港公開發售及優先發售申請登記..... 2022年9月22日(星期四)  
中午十二時正

預期定價日<sup>5</sup>..... 2022年9月22日(星期四)

(1) 於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站<https://www.onewo.com/><sup>6</sup>公佈：

- 發售價；
- 國際發售的踴躍程度；
- 香港公開發售的申請水平及
- 優先發售；及
- 香港公開發售及優先發售項下香港發售股份  
及預留股份的分配基準<sup>10</sup>..... 2022年9月28日(星期三)  
或之前

(2) 通過本招股章程「如何申請香港發售股份及  
預留股份－E.公佈結果」一節所述多種渠道  
公佈香港公開發售及優先發售的分配結果  
(包括獲接納申請人的身份證明文件號碼(如適用))<sup>10</sup>..... 2022年9月28日  
(星期三)

(3) 於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及  
本公司網站<https://www.onewo.com/><sup>6</sup>公佈包含上述(1)及(2)  
的香港公開發售及優先發售完整公告<sup>10</sup>..... 2022年9月28日  
(星期三)起

## 預期時間表<sup>1</sup>

可通過**IPO App**中的「配發結果」功能或

通過 [www.hkeipo.hk/IPOResult](http://www.hkeipo.hk/IPOResult)

(或 [www.tricor.com.hk/ipo/result](http://www.tricor.com.hk/ipo/result))

使用「按身份證號碼搜索」功能查閱香港

公開發售及優先發售的分配結果<sup>10</sup> . . . . . 2022年9月28日(星期三)

上午八時正至

2022年10月4日(星期二)

午夜十二時正

於上午九時正至下午六時正

撥打分配結果電話查詢熱線+852 3691 8488<sup>10</sup> . . . . . 2022年9月28日(星期三)至

2022年10月3日(星期一)

(不包括星期六、星期日和香港公眾假期)

就香港公開發售及優先發售的全部或部分獲接納申請

寄發／領取H股股票或將其存入中央結算系統<sup>10</sup> . . . . . 2022年9月28日(星期三)

或之前

就香港公開發售及優先發售的全部或部分

不獲接納申請寄發／領取退款支票及

網上白表電子自動退款指示<sup>8、9、10</sup> . . . . . 2022年9月28日(星期三)或之前

預期H股開始在聯交所買賣<sup>10</sup> . . . . . 2022年9月29日(星期四)

上午九時正

附註：

- 1 除非另有說明，否則所有日期及時間均指香港本地日期及時間。
- 2 於遞交申請截止日期上午十一時三十分後，閣下將不得通過**IPO App**或指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)通過網上白表服務遞交申請。如果閣下已於上午十一時三十分之前遞交申請並自**IPO App**或指定網站取得付款參考編號，閣下將獲准於遞交申請截止日期中午十二時正(即截止辦理申請登記之時)前繼續辦理申請程序(通過繳清申請股款)。
- 3 如果於2022年9月22日(星期四)上午九時正至中午十二時正期間任何時間，發出八號或以上熱帶氣旋警告信號，或「黑色」暴雨警告及／或發生極端情況，則當日將不會開始辦理申請登記。請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份－D.惡劣天氣及／或極端情況對開始及截止辦理申請登記的影響」一節。
- 4 申請人如通過向香港結算發出電子認購指示申請認購香港發售股份，應參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份－A.申請香港發售股份－6.通過中央結算系統**EIPO**服務提出申請」一節。

## 預期時間表<sup>1</sup>

- 5 預期定價日為2022年9月22日(星期四)或前後,且無論如何不遲於2022年9月28日(星期三)或各方協定的其他日期。如果因任何原因,聯席代表(為其本身及代表承銷商)與本公司未能於2022年9月28日(星期三)或各方協定的其他日期之前協定發售價,則全球發售將不會進行並將告失效。
- 6 該等網站或該等網站所載任何資料概不構成本招股章程的一部分。
- 7 H股股票預期將於2022年9月28日(星期三)發行,但僅於全球發售於各方面均已成為無條件且本招股章程「承銷—香港承銷安排—香港公開發售—終止理由」一節所述終止權利未被行使的情況下,H股股票方會於上市日期上午八時正前後生效。投資者如在獲發H股股票前或於H股股票生效前買賣H股,須自行承擔一切風險。
- 8 根據香港公開發售及優先發售的全部或部分不獲接納的申請將獲發電子自動退款指示/退款支票;如果發售價低於申請時應付的每股發售股份價格,則亦會就全部或部分獲接納申請發出電子自動退款指示/退款支票。申請人提供的部分身份證明文件號碼(或如果申請由聯名申請人作出,則提供排名首位申請人的部分身份證明文件號碼)或會列印於退款支票(如有)。該等資料亦會因退款而轉交第三方。銀行或會在兌現退款支票前要求驗證申請人的身份證明文件號碼。填寫的申請人身份證明文件號碼如不準確,或會導致退款支票無效或兌現出現延誤。
- 9 通過**中央結算系統EIPO**服務申請香港發售股份的申請人,應參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份—H.寄發/領取H股股票及退回股款—親身領取—(iii)如果閣下通過**中央結算系統EIPO**服務提出申請」一節以了解詳情。

通過**網上白表**服務申請認購香港公開發售項下1,000,000股或以上香港發售股份或通過**藍色**申請表格認購優先發售項下1,000,000股或以上預留股份,並且已提交申請表格所規定的所有資料的申請人,可於2022年9月28日(星期三)上午九時正至下午一時正親自前往我們的H股證券登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)領取其退款支票(如有)及/或H股股票(如有)。對於通過**網上白表**服務申請並從單一銀行賬戶繳付申請款項的申請人,電子自動退款指示(如有)將於2022年9月28日(星期三)發送至其申請繳付的銀行賬戶。對於通過**網上白表**服務申請並使用多個銀行賬戶繳付申請款項的申請人,註明申請人(或如屬聯名申請,則為排名首位的申請人)為抬頭人的退款支票(如有)將於2022年9月28日(星期三)或之前發送至其向**網上白表**服務供應商發送的電子認購指示中指定的地址,郵誤風險由彼等自行承擔。

如果申請人申請1,000,000股以下香港發售股份或預留股份,其H股股票及/或退款支票,以及任何未獲領取的H股股票及/或退款支票將按相關申請所示地址以普通郵遞方式寄出,郵誤風險概由申請人承擔。

詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份—G.退還申請股款」及「如何申請香港發售股份及預留股份—H.寄發/領取H股股票及退回股款」各節。

- 10 如果香港於2022年9月19日(星期一)至2022年9月29日(星期四)期間任何時間發出「黑色」暴雨警告信號、八號或以上熱帶氣旋警告信號及/或發生極端情況,則(i)公佈香港公開發售及優先發售的分配結果;(ii)寄發/領取H股股票/電子自動退款指示/退款支票;及(iii)在聯交所買賣H股之日期可予延期,並可就此作出公告。



---

## 預期時間表<sup>1</sup>

---

上述預期時間表僅為概要。閣下應仔細閱讀本招股章程中「承銷」、「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份及預留股份」各節，以了解有關全球發售的架構、申請香港發售股份及預留股份的程序以及預期時間表（包括情況、惡劣天氣及／或極端情況的影響以及寄發退款支票及H股股票）的詳情。

藍色申請表格已向所有合資格萬科企業H股股東寄發。此外，合資格萬科企業H股股東將按其根據萬科企業的公司通訊政策選擇或視為已選擇的接收公司通訊的方式接收本招股章程。

如果合資格萬科企業H股股東已根據萬科企業的公司通訊政策選擇自萬科企業接收公司通訊的印刷本，或尚未被要求選擇接收萬科企業公司通訊的方式，則該合資格萬科企業H股股東將獲寄發其所選語言版本的本招股章程印刷本。

如果合資格萬科企業H股股東已(a)選擇接收公司通訊的電子版本或(b)被視為同意自萬科企業接收公司通訊的電子版本，則本招股章程的電子版本（與招股章程印刷本相同）可於本公司網站<https://www.onewo.com/>及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)「披露易>上市公司公告>最新上市公司公告」一欄中查閱及下載。已選擇接收或被視為同意接收本招股章程電子版本的合資格萬科企業H股股東，可隨時向香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓）發出書面要求，或通過向香港中央證券登記有限公司發出電郵([chinavanke.ecom@computershare.com.hk](mailto:chinavanke.ecom@computershare.com.hk))要求免費獲取本招股章程的印刷本。香港中央證券登記有限公司將應要求從速以普通郵遞方式向該名合資格萬科企業H股股東免費寄發本招股章程的印刷本，儘管該名合資格萬科企業H股股東未必能於香港公開發售及優先發售截止前收到本招股章程的印刷本。

合資格萬科企業H股股東如需補發藍色申請表格，則應聯絡卓佳證券登記有限公司（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓）或致電熱線+852 2980 1333。

在香港以外的任何司法管轄區派發本招股章程及／或藍色申請表格可能受到法律的限制。擁有本招股章程及／或藍色申請表格的人士（包括但不限於代理人、託管商、代名人及受託人）應自行了解並遵守任何有關限制。未能遵守有關限制的行為都可能構成違反任何該等司法管轄區證券法。尤其是，除本招股章程中指明的合資格萬科企業H股股東外，本招股章程不應在附帶或不附帶藍色申請表格的情況下於、向或自指定地區派發、轉發或傳遞。

致有意投資者的重要通知

本招股章程由我們僅就香港公開發售及優先發售而刊發，並不構成出售本招股章程所載根據香港公開發售及優先發售提呈發售的香港發售股份及預留股份以外任何證券的要約或要約購買上述任何證券的招攬。在任何其他司法管轄區或在任何其他情況下，本招股章程不得用作亦不構成要約或邀請。我們並無採取任何行動以獲准在香港以外的任何司法管轄區公開發售發售股份，亦無採取任何行動以獲准在香港以外的任何司法管轄區派發本招股章程。在其他司法管轄區派發本招股章程及提呈發售發售股份會受到限制且可能不得進行，除非根據有關證券監管機構的登記或授權於該等司法管轄區適用證券法下獲准許或獲得豁免。

閣下應僅依賴本招股章程及申請表格所載資料作出閣下的投資決定。我們並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載者不符的資料。閣下不應將任何並非載於本招股章程的資料或聲明視作已獲我們、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人、承銷商、我們或其各自的任何董事，或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

目 錄

	頁次
預期時間表.....	iii
目錄.....	viii
概要.....	1
釋義.....	38
技術詞彙表.....	55
前瞻性陳述.....	59
風險因素.....	61
有關本招股章程及全球發售的資料.....	106
豁免嚴格遵守《上市規則》.....	111

---

## 目 錄

---

董事、監事及參與全球發售的各方 .....	124
公司資料 .....	131
行業概覽 .....	133
監管概覽 .....	155
歷史、發展及公司架構 .....	186
業務 .....	213
與控股股東的關係 .....	358
關連交易 .....	375
董事、監事及高級管理層 .....	396
主要股東 .....	413
股本 .....	418
財務資料 .....	422
未來計劃及所得款項用途 .....	507
基石投資者 .....	513
承銷 .....	521
全球發售的架構 .....	533
如何申請香港發售股份及預留股份 .....	549
附錄一 — 會計師報告 .....	I-1
附錄二 — 未經審計備考財務資料 .....	II-1
附錄三 — 主要法律及監管條文概要 .....	III-1
附錄四 — 公司章程概要 .....	IV-1
附錄五 — 稅項及外匯 .....	V-1
附錄六 — 法定及一般資料 .....	VI-1
附錄七 — 送呈公司註冊處處長及展示文件 .....	VII-1

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。本節內容僅為概要，並未包括可能對閣下而言屬重要的所有資料。閣下在決定是否投資發售股份前務請閱讀本招股章程全文。

任何投資均涉及風險。投資發售股份的部分風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下在決定是否投資發售股份前，務請細閱該節。

### 關於我們

萬物雲是中國領先的物業管理服務提供商。32年來，在競爭激烈和高度分散的行業中，我們始終堅守為客戶做好服務的初心，讓更多用戶體驗物業服務之美好。根據弗若斯特沙利文的資料，按基礎物業管理服務收入計，我們於2021年在中國物業管理服務市場中排名第一，佔有4.28%的市場份額。依託於品牌優勢和服務品質，我們的業務範圍已拓展至物業管理以外的業務，並成為了增長模式由社區、商企和城市空間業務體系協同驅動的領先服務提供商，為住宅社區、工作場所和公共建築等多元化的物業以及覆蓋業主、企業及其他機構客戶的廣泛客戶群提供服務。憑藉研發投資，我們已開發AIoT及BPaaS解決方案，旨在使工作流程數字化、調用資源並提升我們所服務的空間的效率。隨著服務產品與專用技術相互交織並進一步整合，我們已為實現規模經濟和抓住基於臨近地理位置產生的機會做好充分準備。就地域重點而言，我們致力於為擁有強勁經濟基礎的高線級城市的客戶提供優質服務。

下圖說明了我們的商業模式：





在不斷探索業務發展新增長方向和積極實施戰略轉型的過程中，我們的服務範圍已從單一物業擴展到社區、商企和城市空間，並發展了不同的垂直業務領域，以滿足我們所服務的各空間內客戶不斷變化的需求。我們以客戶為中心的理念使我們更好地了解 and 服務客戶及更有效地管理我們的業務。我們建立了包括以下三大業務板塊的業務模式：

- **社區空間居住消費服務**。我們向個人客戶（如業主及居民）提供的服務主要歸類於該業務板塊。為滿足業主和居民多元化的住宅居住消費需求，我們提供了一系列的社區空間服務，包括住宅物業服務、居住相關資產服務和其他社區增值服務。我們通過*萬科物業*品牌提供住宅物業服務。作為我們住宅物業服務的延伸，我們還推出了包括*樸鄰*等在內的一系列其他品牌，擴大我們社區空間的服務產品範圍，戰略重點為房屋銷售及租賃經紀服務和房屋裝修及美居服務等居住相關資產服務。
- **商企和城市空間綜合服務**。我們向企業、政府及其他機構客戶提供的除AIoT及BPaaS解決方案服務以外服務均歸類於該業務板塊。為營造宜人的商企和城市空間，我們為企業、政府及其他機構客戶提供物業及設施管理服務、開發商增值服務以及城市空間整合服務。我們通過與戴德梁行大中華區物業及設施管理服務業務的整合，設立了我們獨特的物業及設施管理品牌*萬物梁行*，並以此樹立了以客戶為戰略重點的業務發展新方向。此外，通過*City Up*品牌，我們為城市公共空間的各受益者（包括但不限於政府部門及普通公眾）提供城市空間整合服務。
- **AIoT及BPaaS解決方案服務**。我們的技術產品單獨歸類於該業務板塊。為全方位提升服務能力和效率，我們持續投入研發活動並開發了一系列技術驅動的解決方案，該等方案著重我們在社區、商企和城市空間的服務標準化及數字化，包括(i) AIoT解決方案；及(ii) BPaaS解決方案。該等解決方案是我們領先於國內同行實現遠程運營現場服務的基石，並幫助更多各行業企業客戶探索未來機遇。

### 我們業務的發展歷程

自1990年成立以來，我們完善的公司治理結構和萬物雲的自我驅動文化為我們的可持續發展奠定了基礎。我們不斷思考和探索現狀，通過一系列創新變革定義並引領行業。我們業務的發展歷程有以下主要特徵。

#### 打造優質品牌定義的市場，造就多元化增長動力

##### 萬科物業

我們的業務起源於萬科集團「做好物業服務」的追求，在住宅物業服務領域，我們打造了具有極高美譽度和家喻戶曉的住宅物業服務品牌萬科物業，並在中國首創了市場化的物業管理服務方式，是物業管理服務行業市場化標準的訂立者之一。1991年，我們於國內推出了業主自治與專業服務相結合的「共管模式」，並參與成立了中國第一個業主委員會；1996年，萬科物業中標中國物業管理服務行業第一個公開招標項目深圳鹿丹村項目；同年，我們在國內同行業中成為了第一家通過ISO9002國際質量管理體系認證的物管企業，引領行業提高物業管理服務質量；2001年，我們獲得國家建設部（現稱「住房和城鄉建設部」）首批頒發的物業管理一級資質證書，成為中國首批獲得一級資質的物業管理服務企業。

為了不斷滿足業主和住戶的社區空間居住消費需求，我們首創了管家式全生命週期服務，突破了傳統社區空間服務的「四保」模式（即僅承擔公共區域的清潔、綠化、秩序維護、維修保養等基礎物業管理功能），實現了從物業管理到物業管家的蛻變。基於管家模式，我們深入了解業主和住戶的更多需求以及探索如何更好地服務他們，並因此能夠開展多元化的增值服務，例如房屋銷售及租賃經紀服務以及房屋再裝修及美居服務等增值服務。

### 萬物梁行

多年來，我們一直在思考如何提升我們作為一家獨立且具競爭力的公司的市場地位，而不是被視為房地產開發商的「售後部門」。受全球領先房地產公司發展歷程的啟發及依託於我們於住宅物業服務領域所取得的成功，我們決定將業務範圍向商企空間拓展以減少我們對萬科集團及其他房地產開發商的依賴。於2018年7月，本集團認購了國際房地產顧問「五大行」之一的*Cushman & Wakefield plc*（「戴德梁行」）（紐交所代碼：CWK）4.9%的普通股。此後，我們作為其戰略股東參與戴德梁行，加強了我們對商企空間相關服務的理解。

於2019年12月12日，我們進一步與戴德梁行建立戰略合作夥伴關係。於2020年1月6日，本集團與戴德梁行成為Rugby Cayman Limited（現稱CWVS Holding Limited，或「CWVS」）的股東，分別持有65%及35%的權益。

我們就物業及設施管理服務推出的萬物梁行品牌，標誌著雙方的業務、人才及經驗的成功融合，開啟了我們業務發展的新階段，尤其是通過綜合設施管理服務豐富我們的服務組合。戰略夥伴關係實現了以下協同效應：(i) 聚焦於全球視野及大中華區；(ii) 整合資源及人才，包括多元化品牌戰略；及(iii) 通過落地擴張的方式擴大客戶群。根據弗若斯特沙利文的資料，於2021年，就中國物業及設施管理服務收入而言，我們排名第一，表現優於國際房地產顧問「五大行」以及所有其他國際及本地市場參與者。有關所實現的協同效應以及本集團與戴德梁行之間生效的戰略合作安排的主要條款的詳情，請參閱「歷史、發展及公司架構－於往績記錄期間的主要收購、處置及合併－成立萬物梁行」及「業務－我們業務的發展歷程」。

### 服務一座城

在快速發展並多元化社區及商業空間業務的過程中，我們形成了「服務一座城」的想法。我們通過推出城市空間整合服務將我們的專業能力與見解融入城市治理，為更廣泛的利益相關群體創造價值。於2018年5月，我們為中國首家實施「物業城市」項目的公司，作為「城市管家」提供全流程解決方案，賦能城市空間公共資源及公共設施的管理、協調及服務運營。

### 與萬科集團的戰略夥伴關係實現雙向賦能

隨著我們業務的持續發展及服務範圍的擴大，我們的客戶類型不斷豐富，涵蓋業主和業委會、包括萬科集團在內的各大企業和城市服務供應商等。我們與萬科集團發展形成了互惠互補的長期戰略合作夥伴關係，我們已成為了萬科集團在物業管理服務、AIoT解決方案、案場及樣板房管理服務及房屋銷售服務方面值得信賴的合作方。根據2021年賽惟開展的萬科住宅物業客戶滿意度調查，優質的物業管理服務是客戶復購萬科集團開發的物業項目的重要原因之一。

### 萬物雲街道的「遠程和混合」運營模式釋放強大協同效應

我們的「萬物雲街道」是一個突顯我們具備整合服務與技術支持解決方案能力的極具說服力的例子。萬物雲街道通過戰略性選擇街道，將我們的在管物業和設施同社區、商企和城市空間聯繫起來，以實現協同運營，從而使我們實現規模經濟，抓住新機遇，最終使服務提供商與客戶建立長期合作關係。根據弗若斯特沙利文的資料，我們為業內首家採用聚焦濃度、基於街道的方法來拓展主要業務的公司。

我們通過以下舉措在每個「萬物雲街道」內建立一個本地化的服務網絡：(i)對基礎設施進行技術化投資改造，從而將現場作業變革為遠程運營（**遠程**）；及(ii)整合供應鏈資源（如分包商和工人），能夠通過調度系統調用傳統上無關聯空間內的資源並實現運營效率（**混合**）。有關我們萬物雲街道及「遠程和混合」運營成效的詳細討論，請參閱「— 我們的競爭優勢 — 我們的「萬物雲街道」模式創造新的收入機會，實現規模經濟」。

### 我們的使命

我們保持對空間、資產、客戶及廣大服務者的承諾，堅持做好服務且勇於創新，並將持續通過科技的投入優化服務能力，以實現「**重塑空間效率，服務歷久彌新**」的使命。



### 我們的競爭優勢

我們認為，我們的成功主要歸因於以下競爭優勢：

- 我們是中國領先的社區、商企和城市空間服務提供商，擁有品牌勢能；
- 萬科集團是我們的戰略夥伴，雙方相互助力、不斷協同發展；
- 我們不斷創新，並持續領跑行業；
- 我們擁有卓越的市場拓展能力以及成功的業務整合經驗；
- 我們長期投入科技研發，擁有行業領先的科技能力；
- 我們的「萬物雲街道」模式創造新的收入機會，實現規模經濟；及
- 我們擁有具戰略遠見的管理層團隊、職能型組織架構以及科學有效的環境保護、社會責任和公司治理措施。

### 我們的業務戰略

我們擬實施以下策略，以進一步發展我們的業務，鞏固我們的市場地位，並為股東創造價值：

- 夯實我們的品牌影響力，積極進行空間和客戶的拓展；
- 持續投入，進一步提升我們整體的科技能力；
- 以客戶為中心，不斷進行服務內容的擴張；
- 持續優化我們「萬物雲街道」模式並在全國不斷複製，構建產業互聯網；及
- 踐行我們的企業價值觀，並持續引領行業的發展和變革。

## 概 要

### 我們主要業務的關鍵運營數據及財務數據

下表載列我們於往績記錄期間按業務板塊及最終付款客戶類型劃分的總收入明細，包括絕對金額及佔所示年度或期間總收入的百分比：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
<b>社區空間居住消費服務</b>										
– 萬科集團及其合營										
企業或聯營公司 .....	315,528	2.3	426,007	2.3	507,615	2.1	67,706	1.4	119,264	1.7
– 獨立第三方 .....	8,512,941	61.1	10,197,114	56.2	12,653,410	53.4	2,718,789	57.3	3,791,623	55.4
小計 .....	<u>8,828,469</u>	<u>63.4</u>	<u>10,623,121</u>	<u>58.5</u>	<u>13,161,025</u>	<u>55.5</u>	<u>2,786,495</u>	<u>58.7</u>	<u>3,910,887</u>	<u>57.1</u>
<b>商企和城市空間綜合服務</b>										
– 萬科集團及其合營										
企業或聯營公司 .....	1,327,838	9.5	2,266,598	12.5	2,913,647	12.3	537,612	11.3	651,868	9.5
– 獨立第三方 .....	2,964,759	21.3	4,221,991	23.3	5,779,481	24.4	1,085,470	22.9	1,785,975	26.1
小計 .....	<u>4,292,597</u>	<u>30.8</u>	<u>6,488,589</u>	<u>35.8</u>	<u>8,693,128</u>	<u>36.7</u>	<u>1,623,082</u>	<u>34.2</u>	<u>2,437,843</u>	<u>35.6</u>
<b>AIoT及BPaaS解決方案服務</b>										
– 萬科集團及其合營										
企業或聯營公司 .....	500,738	3.6	679,394	3.7	1,133,942	4.8	227,342	4.8	270,772	4.0
– 獨立第三方 .....	305,485	2.2	354,360	2.0	716,444	3.0	110,636	2.3	228,020	3.3
小計 .....	<u>806,223</u>	<u>5.8</u>	<u>1,033,754</u>	<u>5.7</u>	<u>1,850,386</u>	<u>7.8</u>	<u>337,978</u>	<u>7.1</u>	<u>498,792</u>	<u>7.3</u>
合計 .....	<u>13,927,289</u>	<u>100.0</u>	<u>18,145,464</u>	<u>100.0</u>	<u>23,704,539</u>	<u>100.0</u>	<u>4,747,555</u>	<u>100.0</u>	<u>6,847,522</u>	<u>100.0</u>

## 住宅物業服務

下表載列於往績記錄期間和截至所示日期我們按物業開發商類型劃分的社區空間居住消費服務板塊項下住宅物業服務的關鍵運營信息明細。

	截至12月31日 / 截至12月31日止年度						截至3月31日 / 截至3月31日止三個月											
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年		2022年							
	合約 建築面積 千平方米	簽約管理的 物業數目	在管 建築面積 千平方米	在管 物業數目	合約 建築面積 千平方米	簽約管理的 物業數目	在管 建築面積 千平方米	在管 物業數目	合約 建築面積 千平方米	簽約管理的 物業數目	在管 建築面積 千平方米	在管 物業數目	平均每月 每平方米的 總和收入 人民幣元					
萬科集團及其合營企業或 聯營公司.....	321,670	1,192	249,339	878	318	361,269	1,356	283,135	1,031	417,809	1,607	326,681	1,218	425,287	1,632	329,773	1,232	3.31
獨立第三方.....	235,769	1,157	181,774	886	288	285,291	1,371	214,384	1,023	459,944	2,278	333,745	1,605	469,497	2,324	340,401	1,657	2.96
<b>合計/總體.....</b>	<b>557,439</b>	<b>2,349</b>	<b>431,113</b>	<b>1,764</b>	<b>306</b>	<b>646,560</b>	<b>2,727</b>	<b>497,519</b>	<b>2,054</b>	<b>877,753</b>	<b>3,885</b>	<b>660,426</b>	<b>2,823</b>	<b>894,784</b>	<b>3,956</b>	<b>670,174</b>	<b>2,889</b>	<b>3.14</b>

附註：

- (1) 我們與萬科集團及其合營企業或聯營公司之間的交易均為經公平磋商並按一般商業條款於本公司的日常及一般業務過程中進行。

我們的在管住宅物業的平均每月每平方米的飽和收入由2019年的人民幣3.06元增至2020年的人民幣3.08元，並由2020年的人  
 民幣3.08元增至2021年的人民幣3.13元，並進一步增至截至2022年3月31日止三個月的人人民幣3.14元，主要因為(i)我們持續獲得新  
 服務委託，我們對此收取的物業服務費高於現有在管住宅物業的平均服務費；及(ii)我們成功將若干管理數年的住宅物業的服務費上  
 調（反映業主對我們服務質量的認可）。於往績記錄期間，由萬科集團及其合營企業或聯營公司開發及我們管理的住宅物業（「**關連方  
 住宅項目**」）的平均每月每平方米的飽和收入分別為人民幣3.18元、人民幣3.20元、人民幣3.31元及人民幣3.31元，而由獨立第三方  
 開發及我們管理的住宅物業（「**獨立第三方住宅項目**」）的平均每月每平方米的飽和收入分別為人民幣2.88元、人民幣2.92元、人民幣  
 2.95元及人民幣2.96元。於往績記錄期間，我們的關連方住宅項目平均每月每平方米的飽和收入持續高於獨立第三方住宅項目，主要  
 由於(i)關連方住宅項目主要為中高端住宅物業，鑒於萬科集團的高質量項目開發及強大的品牌溢價，該等物業所收取的費率相對較  
 高；(ii)萬科集團與我們有著類似的以客戶為中心的理念，客戶在接受優質物業服務時通常更樂意接受更高服務費；及(iii)於往績記  
 錄期間最近接受委託的關連方住宅項目主要為高線級城市的新住宅物業，一般會收取較高的費率。

下表載列於往績記錄期間我們按物業開發商類型劃分的社區空間居住消費服務板塊項下住宅物業服務的關鍵財務信息明細。

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月											
	2019年			2020年			2021年			2022年								
	收入	毛利	毛利率	收入	毛利	毛利率	收入	毛利	毛利率	收入	毛利	毛利率						
人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元	%							
萬科集團及其合營企業或聯營公司 .....	4,820,127	66.5	13.8	5,887,146	64.5	18.6	6,932,047	61.0	1,079,384	15.6	1,579,955	63.9	261,596	16.6	1,978,590	55.7	299,957	15.2
獨立第三方 .....	2,431,252	33.5	1.1	3,242,996	35.5	8.4	4,430,583	39.0	185,794	4.2	893,519	36.1	14,765	1.7	1,574,895	44.3	62,189	3.9
<b>合計/總體 .....</b>	<b>7,251,379</b>	<b>100.0</b>	<b>9.5</b>	<b>9,130,142</b>	<b>100.0</b>	<b>15.0</b>	<b>11,362,630</b>	<b>100.0</b>	<b>1,265,378</b>	<b>11.1</b>	<b>2,473,474</b>	<b>100.0</b>	<b>276,361</b>	<b>11.2</b>	<b>3,553,485</b>	<b>100.0</b>	<b>362,146</b>	<b>10.2</b>



附註：

(1) 我們與萬科集團及其合營企業或聯營公司之間的交易均為經公平磋商並按一般商業條款於本公司的日常及一般業務過程中進行。

我們住宅物業服務的毛利率由2019年的9.5%增至2020年的15.0%，主要是由於(i)我們於2020年享有旨在減輕COVID-19影響的若干社保基金的減免；及(ii)我們因業務擴張而實現的規模經濟。我們住宅物業服務的毛利率由2020年的15.0%降至2021年的11.1%，主要因為我們於2021年不再享有旨在減輕COVID-19影響的若干社保基金的減免。我們住宅物業服務的毛利率由截至2021年3月31日止三個月的11.2%減至截至2022年同期的10.2%，主要由於我們歷史收購所產生的無形資產攤銷影響。於2019年、2020年、2021年以及截至2021年及2022年3月31日止三個月，關連方住宅物業的毛利率分別為13.8%、15.6%、16.6%及15.2%，而獨立第三方住宅項目的毛利率則分別為1.1%、8.4%、4.2%、1.7%及3.9%。於往績記錄期間，我們關連方住宅項目的毛利率持續高於該等物業所收取的費率相對較高，且通常所需維護較少；(ii)我們在管理若干獨立第三方住宅項目的早期階段產生的初始及一次性成本，該等成本與服務團隊的組建以及購買及安裝硬件及軟件產品等有關，主要是因為此類項目通常需要翻新以滿足我們的服務標準，這對於客戶滿意度來說至關重要；及(iii)就我們通過收購取得的獨立第三方住宅項目確認無形資產攤銷（我們通過該等收購提高我們的覆蓋濃度及多樣性，這與我們的業務發展戰略一致）。

## 物業及設施管理服務

下表載列於往績記錄期間和截至所示日期我們按物業開發商類型劃分的商企和城市空間綜合服務板塊項下物業及設施管理服務的關鍵運營信息明細。

	截至12月31日 / 截至12月31日止年度						截至3月31日 / 截至3月31日止三個月						
	2019年		2020年		2021年		2020年		2021年		2022年		
	合約 建築面積 千平方米	在管 建築面積 千平方米	在管 項目數目	在管 建築面積 千平方米	在管 項目數目	在管 建築面積 千平方米	在管 項目數目	在管 建築面積 千平方米	在管 項目數目	在管 建築面積 千平方米	在管 項目數目	在管 建築面積 千平方米	平均每月 每平方 米的總和 收入 <sup>(1)</sup> 人民幣元
萬科集團及其合營企業或 聯營公司.....	13,338	11,257	154	16,991	212	14,693	197	20,966	266	19,100	249	6.30	6.64
獨立第三方.....	43,332	36,994	469	70,399	826	64,648	782	115,153	1,398	105,455	1,316	5.48	5.59
<b>合計/總體</b> .....	<b>56,670</b>	<b>48,251</b>	<b>623</b>	<b>87,390</b>	<b>1,038</b>	<b>79,341</b>	<b>979</b>	<b>136,119</b>	<b>1,664</b>	<b>124,555</b>	<b>1,565</b>	<b>5.70</b>	<b>5.84</b>

附註：

- (1) 僅適用於採用單價模式的物業及設施管理服務項目。請參閱「業務－商企和城市空間綜合服務－物業及設施管理服務－收入模式－定價政策」。
- (2) 我們與萬科集團及其合營企業或聯營公司之間的交易均為經公平磋商並按一般商業條款於本公司的日常及一般業務過程中進行。

我們採用單價模式的物業及設施管理服務項目的平均每月每平方米的飽和收入由2019年的人民幣4.89元增至2020年的人民幣5.22元，並由2020年的人民幣5.22元增至2021年的人民幣5.70元，並進一步增至截至2022年3月31日止三個月的人民幣5.84元，主要因為(i)我們持續以一線、新一線及二線城市的核心區域為重點，取得優質商企物業的新物業及設施管理服務委託，這些區域的平均物業服務費較高；及(ii)我們在重續委託時，成功上調若干物業及設施管理服務項目的服務費(反映客戶對我們服務質量的認可)。於往績記錄期間，由萬科集團及其合營企業或聯營公司開發採用單價模式的物業及設施管理服務項目(「**關連方PFM項目**」)的平均每月每平方米的飽和收入分別為人民幣5.49元、人民幣5.64元、人民幣6.30元及人民幣6.64元，而由(i)獨立第三方；或(ii)萬科集團及其合營企業或聯營公司開發(但隨後整體出售予獨立第三方)採用單價模式的物業及設施管理服務項目(「**獨立第三方PFM項目**」)的平均每月每平方米的飽和收入分別為人民幣4.58元、人民幣5.06元、人民幣5.48元及人民幣5.59元。於往績記錄期間，我們關連方PFM項目的平均每月每平方米的飽和收入持續高於獨立第三方PFM項目，主要是由於(i)許多關連方PFM項目具有多種所有權結構及／或各類租戶。該等物業的業主或租戶通常是中小型企業。在該等項目中，如多個業主或租戶想與我們協商較低的費率，則他們通常需要達成內部協議，這在實操中十分繁瑣複雜，因為這可能要求他們之間進行各種溝通及行政工作，從而使我們在協商收費條款時處於相對更有利的地位；及(ii)作為擴大我們在管組合及使我們客戶客戶群多元化的執行策略的一部分，我們亦選擇提供相對更具競爭力的價格以取得若干獨立第三方PFM項目。

下表載列於往績記錄期間我們按物業開發商類型劃分的商企和城市空間綜合服務板塊項下物業及設施管理服務的關鍵財務信息  
 明細。

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月													
	2019年		2020年		2021年		2021年		2021年		2022年									
	收入	毛利	收入	毛利	收入	毛利	收入	毛利	收入	毛利	收入	毛利								
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	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%							
萬科集團及其合營 企業或聯營公司	439,237	17.1	93,580	21.3	621,097	15.4	137,449	22.1	890,843	16.8	182,080	20.4	189,234	18.5	279,930	14.8	276,362	16.7	45,755	16.6
獨立第三方	2,129,536	82.9	305,763	14.4	3,402,219	84.6	437,318	12.9	4,397,226	83.2	543,447	12.4	831,166	81.5	86,565	10.4	1,375,594	83.3	129,966	9.4
合計/總體	2,568,773	100.0	399,343	15.5	4,023,316	100.0	574,767	14.3	5,288,069	100.0	725,527	13.7	1,020,400	100.0	114,495	11.2	1,651,946	100.0	175,721	10.6

附註：

(1) 我們與萬科集團及其合營企業或聯營公司之間的交易均為經公平磋商並按一般商業條款於本公司的日常及一般業務過程中進行。

我們物業及設施管理服務的毛利率由2019年的15.5%降至2020年的14.3%，主要是由於我們的項目組合拓展至包括較大部分與行業領先企業客戶的服務委託，鑒於該等企業客戶的強大議價能力，有關服務委託通常包含對服務提供商不太有利的收費條款。我們物業及設施管理服務的毛利率由2020年的14.3%降至2021年的13.7%，主要因為我們於2021年不再享有旨在減輕COVID-19影響的若干社保基金的減免。我們物業及設施管理服務的毛利率由截至2021年3月31日止三個月的11.2%略降至截至2022年同期的10.6%，主要由於我們歷史收購產生無形資產攤銷。於2019年、2020年、2021年及截至2022年3月31日止三個月，關連方PFM物業的毛利率分別為21.3%、22.1%、20.4%、14.8%及16.6%，而獨立第三方PFM項目的毛利率則分別為14.4%、12.9%、12.4%、10.4%及9.4%。於往績記錄期間，我們關連方PFM項目的毛利率持續高於獨立第三方PFM項目，主要是由於(i)許多關連方PFM項目具有多種所有權結構及／或各類租戶，我們通常對其收取更高的費率。該等物業的業主或租戶通常是中小型企業。在該等項目中，如多個業主或租戶想與我們協商較低的費率，則他們通常需要達成內部協議，這在實際中十分繁瑣複雜，因為這可能要求他們之間進行各種溝通及行政工作，從而使我們在協商收費條款時處於相對更有利的地位；(ii)作為擴大我們在管組合及使我們客戶群多元化的執行策略的一部分，我們亦選擇提供相對更具競爭力的價格以取得若干獨立第三方PFM項目；及(iii)就我們通過收購取得的獨立第三方住宅項目確認無形資產攤銷。

## 概 要

### AIoT及BPaaS解決方案服務

#### AIoT 解決方案服務

我們AIoT解決方案服務的主要客戶包括物業開發商、物業管理者以及政企客戶。下表載列於往績記錄期間AIoT解決方案的收入明細及按最終付費客戶類型劃分的新項目數量。

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	收入		收入		收入		收入		收入	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
萬科集團及其										
合營企業或聯營公司 ...	497,328	71.8	544,739	69.6	834,904	68.6	183,148	71.0	194,795	62.5
獨立第三方 .....	195,245	28.2	238,044	30.4	381,448	31.4	74,870	29.0	116,681	37.5
合計 .....	<b>692,573</b>	<b>100.0</b>	<b>782,783</b>	<b>100.0</b>	<b>1,216,352</b>	<b>100.0</b>	<b>258,018</b>	<b>100.0</b>	<b>311,476</b>	<b>100.0</b>

下表載列於往績記錄期間AIoT解決方案服務的若干運營資料。

	截至12月31日止年度			截至3月31日
	2019年	2020年	2021年	止三個月
	2019年	2020年	2021年	2022年
履約中項目數量 .....	1,088	1,440	1,686	559
新項目數量 .....	634	735	801	197
每個項目的平均收入 (人民幣千元) <sup>(1)</sup> .....	637	544	721	557
付費客戶數量 .....	718	894	1,030	415
每名客戶的平均收入 (人民幣千元) <sup>(2)</sup> .....	965	876	1,181	751

附註：

- (1) 每個項目的平均收入乃按本財政年度或期間本集團自我們AIoT解決方案服務獲得的收入除以同一年度或期間履行合同總數計算。
- (2) 每名客戶的平均收入乃按本財政年度或期間本集團自我們AIoT解決方案服務獲得的收入除以同一年度或期間付費客戶總數計算。



## 概 要

### BPaaS解決方案服務

下表載列於往績記錄期間我們的遠程企業運營服務的若干運營資料。

	截至12月31日止年度			截至3月31日
				止三個月
	2019年	2020年	2021年	2022年
履行合同數量	55	97	197	318
每份合同的平均收入(人民幣千元) <sup>(1)</sup>	1,060	1,963	2,358	433
付費客戶數量	9	23	89	155
重複付費客戶數量	不適用	9	23	89
每名客戶的平均收入(人民幣千元) <sup>(2)</sup>	6,461	8,114	5,204	888

附註：

- (1) 每份合同的平均收入乃按本財政年度或期間本集團自我們遠程企業運營服務獲得的收入除以同一年度或期間履行合同總數計算。
- (2) 每名客戶的平均收入乃按本財政年度或期間本集團自我們遠程企業運營服務獲得的收入除以同一年度或期間付費客戶總數計算。

我們向從事城市空間整合服務的公司提供遠程空間運營服務，如智慧城市空間工作流程管理服務及運營數據分析服務。我們通常每年向客戶收取其收入的約2%作為數字化運營服務費，並根據我們於其持有的股本權益分攤損益。

### 我們的客戶及供應商

於往績記錄期間，我們向五大客戶銷售所得收入分別為人民幣2,161.7百萬元、人民幣3,748.4百萬元、人民幣4,718.0百萬元及人民幣1,330.2百萬元，分別約佔我們總收入的15.5%、20.7%、19.9%及19.4%。於往績記錄期間，我們向單一最大客戶萬科集團的銷售所得收入分別為人民幣1,770.0百萬元、人民幣2,798.7百萬元、人民幣3,820.5百萬元及人民幣899.9百萬元，分別約佔我們總收入的12.7%、15.4%、16.1%及13.1%。我們已與我們最大的客戶萬科集團建立持續業務關係與合作長達近三十年。

於往績記錄期間，我們向前五大供應商作出的採購額分別為人民幣259.8百萬元、人民幣3,364.7百萬元、人民幣4,177.7百萬元及人民幣1,255.0百萬元，分別約佔我們總採購額的5.6%、44.6%、38.0%及36.7%。於往績記錄期間，我們向單一最大供應商作出的採購額分別為人民幣97.9百萬元、人民幣2,993.2百萬元、人民幣3,699.9百萬元

元及人民幣1,087.3百萬元，分別約佔我們總採購額的2.1%、39.7%、33.7%及31.8%。詳情請參閱「業務－客戶」及「業務－供應商」。

## 控股股東

截至最後實際可行日期，萬科企業通過(i)萬科企業實益擁有的600,000,000股內資股（約佔我們已發行股本總額的57.12%）；及(ii)萬科企業各全資附屬公司萬頃、萬斛、萬馬爭先、盈達投資基金、萬殊之妙及萬斛泉源擁有的合共60,602,000股內資股（約佔我們已發行股本總額的5.77%）於本公司擁有權益並有權行使本公司合共約62.89%的投票權。因此，萬科企業、萬頃、萬斛、萬馬爭先、盈達投資基金、萬殊之妙及萬斛泉源共同構成控股股東集團。

緊隨全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使），控股股東集團將有權行使本公司合共約56.60%的投票權，因此，根據《上市規則》，仍將為控股股東集團。詳情請參閱「與控股股東的關係」一節。

## 我們與萬科集團的關係

萬科集團是中國領先的物業開發商，截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2021年及2022年3月31日止三個月，其房地產開發業務分別錄得合約銷售總額人民幣6,308億元、人民幣7,042億元、人民幣6,278億元、人民幣1,795億元及人民幣1,065億元。我們已為萬科集團的項目提供物業服務達28年。我們認為，本集團與萬科集團之間的業務關係是互惠、互補及穩定的。

隨著我們業務的持續發展及服務範圍的擴大，我們的客戶類型不斷豐富，涵蓋業主、企業及其他機構客戶，並不十分依賴萬科集團獲取項目或產生收入。截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年3月31日止三個月，(a)我們在社區空間居住消費服務中，自萬科集團及其合營企業或聯營公司產生的收入分別佔我們總收入的2.3%、2.3%、2.1%及1.7%，而來自萬科集團及其合營企業或聯營公司開發的住宅物業的收入分別佔我們住宅物業服務收入的66.5%、64.5%、61.0%及55.7%；(b)我們在商企和城市空間綜合服務中，自萬科集團及其合營企業或聯營公司產生的收入分別佔我們總收入的9.5%、12.5%、12.3%及9.5%，而來自萬科集團及其合營企業或聯營公司開發的項目的收入分別佔我們物業及設施管理服務收入的17.1%、15.4%、16.8%及16.7%；及(c)我們在AIoT及BPaaS解決方案服務中，自萬科集團及其合營企業或聯營公司產生的收入分別佔我們總收入的3.6%、3.7%、4.8%及4.0%，而自萬科

集團及其合營企業或聯營公司產生的收入分別佔我們AIoT及BPaaS解決方案服務收入的62.1%、65.7%、61.3%及54.3%。於往績記錄期間，儘管萬科集團是我們最大的客戶，但我們收入的很大部分來自獨立第三方客戶，分別約佔於往績記錄期間總收入的84.6%、81.4%、80.8%及84.8%。

我們已於日常及一般業務過程中與餘下萬科集團訂立多份協議或交易，包括提供物業服務、增值服務以及AIoT及BPaaS解決方案服務等。該等交易乃按正常商業條款進行並將於上市後構成持續關連交易。與餘下萬科集團的若干交易將於上市後構成《上市規則》第十四A章項下不獲豁免持續關連交易，因此我們已申請且聯交所已授予我們有關豁免，詳情請參閱「關連交易」一節。

有關我們與萬科集團的關係詳情，請參閱「與控股股東的關係」一節及「業務－我們的競爭優勢－萬科集團是我們的戰略夥伴，雙方相互助力、不斷協同發展」。有關我們與萬科集團關係的風險因素詳情，請參閱「風險因素」一節項下「－我們來自萬科集團及其合營企業或聯營公司的貿易應收款項及應收保證金構成我們貿易應收款項及應收保證金總額的重要部分」、「－於往績記錄期間我們收入的很大部分來自向萬科集團開發及／或擁有的物業提供的服務」及「－我們受到中國物業服務及房地產行業的監管環境及措施（包括政府有關物業管理收費水平的指引）規限的影響」。

### 首次公開發售前投資

自2017年，我們已進行數輪首次公開發售前投資。詳情及首次公開發售前投資者的身份及背景請參閱「歷史、發展及公司架構－首次公開發售前投資」一節。

## 若干豁免嚴格遵守《上市規則》

我們已向聯交所申請，且聯交所已授予我們豁免嚴格遵守《上市規則》第8.08(1)條的規定，因此公眾人士不時持有股份的最低百分比將為以下較高者：(a)本公司經擴大已發行股本的10.0%；及(b)於超額配股權獲行使後公眾人士將持有H股佔本公司經擴大已發行股本的百分比。詳情請參閱本招股章程「豁免嚴格遵守《上市規則》—有關公眾持股量規定的豁免」。

## 分拆及優先發售

上市將構成萬科企業的分拆。董事認為分拆符合萬科企業及其股東的整體利益，分拆將(其中包括)：(a)提供萬科企業及其股東在業務的獨立平台上實現對本集團的投資價值的機會；(b)使本集團能夠獨立上市並建立一個獨立的融資平台；(c)使本集團能夠提升其企業形象以吸引戰略投資者；(d)使萬科企業及本集團能就各自的業務進行更為集中的發展、戰略規劃並更好地分配資源；(e)提升我們的聲譽，從而潛在改善經營業績及更好地實現我們的價值；及(f)提高本集團的運營及財務透明度。

萬科企業的分拆符合《上市規則》第15項應用指引的規定。本公司已獲萬科企業股東在2021年11月26日舉行的萬科企業A股股東和H股股東的臨時股東大會及類別會議批准，准予本公司分拆和上市等。

為了令萬科企業H股股東以僅就分配而言的優先基準參與全球發售(前提是聯交所批准H股於聯交所主板上市及買賣，且該批准尚未被撤回及全球發售成為無條件)，合資格萬科企業H股股東獲邀在優先發售中申請認購預留股份(佔全球發售項下初步提呈發售的發售股份的比例不超過10%(假設超額配股權未獲行使))作為保證配額。詳情請參閱「全球發售的架構—優先發售」。

## 概 要

### 主要財務資料概要

下文載列的財務資料歷史數據概要乃源自本招股章程附錄一會計師報告所載之合併經審計財務報表(包括隨附附註),應與其以及「財務資料」所載資料一併閱讀。我們的財務資料乃根據《國際財務報告準則》編製。

### 合併損益表的主要組成部分

下表概述我們於所示年度或期間的經營業績：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	<i>(未經審計)</i>									
收入	13,927,289	100.0	18,145,464	100.0	23,704,539	100.0	4,747,555	100.0	6,847,522	100.0
銷售成本	(11,458,895)	(82.3)	(14,780,734)	(81.5)	(19,684,527)	(83.0)	(4,048,400)	(85.3)	(5,856,653)	(85.5)
<b>毛利</b>	<b>2,468,394</b>	<b>17.7</b>	<b>3,364,730</b>	<b>18.5</b>	<b>4,020,012</b>	<b>17.0</b>	<b>699,155</b>	<b>14.7</b>	<b>990,869</b>	<b>14.5</b>
其他收入及收益	324,557	2.3	370,873	2.0	417,318	1.8	91,408	1.9	84,656	1.2
銷售及分銷開支	(128,139)	(0.9)	(166,418)	(0.9)	(257,152)	(1.1)	(34,916)	(0.7)	(80,856)	(1.2)
行政開支	(1,077,885)	(7.7)	(1,362,551)	(7.5)	(1,791,847)	(7.6)	(321,601)	(6.8)	(476,900)	(7.0)
金融資產減值										
虧損淨額	(143,380)	(1.0)	(117,296)	(0.6)	(68,669)	(0.3)	(27,807)	(0.6)	(81,576)	(1.2)
其他開支	(3,452)	(0.0)	(22,181)	(0.1)	(22,950)	(0.1)	(2,595)	(0.1)	(1,611)	(0.0)
財務成本	(6,268)	(0.0)	(14,428)	(0.1)	(10,207)	(0.0)	(2,580)	(0.1)	(3,017)	(0.0)
應佔合營企業利潤	7,564	0.1	44,349	0.2	(12,331)	(0.1)	(2,862)	(0.1)	(2,165)	(0.0)
應佔聯營公司利潤	13,330	0.1	11,795	0.1	45,835	0.2	(4,244)	(0.1)	(2,163)	(0.0)
<b>稅前利潤</b>	<b>1,454,721</b>	<b>10.6</b>	<b>2,108,873</b>	<b>11.6</b>	<b>2,320,009</b>	<b>9.8</b>	<b>393,958</b>	<b>8.1</b>	<b>427,237</b>	<b>6.3</b>
所得稅開支	(414,442)	(3.1)	(590,018)	(3.2)	(605,718)	(2.6)	(106,525)	(2.0)	(108,485)	(1.6)
<b>年內/期內利潤</b>	<b>1,040,279</b>	<b>7.5</b>	<b>1,518,855</b>	<b>8.4</b>	<b>1,714,291</b>	<b>7.2</b>	<b>287,433</b>	<b>6.1</b>	<b>318,752</b>	<b>4.7</b>
以下各方應佔：										
母公司擁有人	1,019,894	98.0	1,464,039	96.4	1,667,642	97.3	281,609	98.0	311,651	97.8
非控股權益	20,385	2.0	54,816	3.6	46,649	2.7	5,824	2.0	7,101	2.2

下表載列於所示年度或期間我們銷售成本的明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	<i>(未經審計)</i>									
分包成本	2,455,444	21.4	6,732,459	45.5	8,515,209	43.3	1,936,917	47.8	2,665,955	45.5
員工成本	6,433,060	56.1	5,208,980	35.2	7,235,047	36.8	1,501,468	37.1	2,180,941	37.2
公區運維成本	1,132,452	9.9	1,239,078	8.4	1,766,140	9.0	227,826	5.6	384,885	6.6
工程成本	462,397	4.0	613,732	4.2	1,010,246	5.1	195,291	4.8	233,953	4.0
辦公及其他相關成本	807,345	7.1	848,270	5.8	848,307	4.2	143,188	3.5	238,435	4.1
折舊及攤銷	168,197	1.5	138,215	0.9	309,578	1.6	43,710	1.2	152,484	2.6
<b>合計</b>	<b>11,458,895</b>	<b>100.0</b>	<b>14,780,734</b>	<b>100.0</b>	<b>19,684,527</b>	<b>100.0</b>	<b>4,048,400</b>	<b>100.0</b>	<b>5,856,653</b>	<b>100.0</b>

下表載列我們於往績記錄期間按業務板塊及服務條線劃分的收入、毛利及毛利率明細。

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月													
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年		2022年									
	收入	毛利	收入	毛利	收入	毛利	收入	毛利	收入	毛利	收入	毛利								
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	%	人民幣千元	%									
<b>社區空間居住消費服務</b>																				
—住宅物業服務	7,251,379	52.1	9,130,142	50.3	1,369,836	15.0	11,362,630	47.9	1,265,378	11.1	2,473,474	52.1	276,361	11.2	3,553,485	51.9	362,146	10.2		
—居住相關資產服務	890,041	6.4	950,440	5.2	301,567	31.7	1,255,539	5.3	380,736	30.3	216,577	4.6	53,540	24.7	240,573	3.5	62,938	26.2		
—其他社區增值服務	687,049	4.9	435,213	63.3	542,539	3.0	542,856	2.3	438,384	80.8	96,444	2.0	70,695	73.3	116,829	1.7	90,868	77.8		
<b>小計/總體</b>	<b>8,828,469</b>	<b>63.4</b>	<b>1,419,417</b>	<b>16.1</b>	<b>10,623,121</b>	<b>58.5</b>	<b>13,161,025</b>	<b>55.5</b>	<b>2,084,498</b>	<b>15.8</b>	<b>2,786,495</b>	<b>58.7</b>	<b>400,596</b>	<b>14.4</b>	<b>3,910,887</b>	<b>57.1</b>	<b>515,952</b>	<b>13.2</b>		
<b>商企和城市空間綜合服務</b>																				
—物業及設施管理服務	2,568,773	18.4	399,343	15.5	4,023,316	22.2	574,767	14.3	5,288,069	22.4	725,527	13.7	1,020,400	21.5	114,495	11.2	1,651,946	24.1	175,721	10.6
—開發增值服務	1,693,247	12.2	476,288	28.1	2,363,247	13.0	529,742	22.4	3,065,277	12.9	597,792	19.5	558,744	11.8	85,560	15.3	663,757	9.7	109,340	16.5
—城市空間整合服務	30,577	0.2	2,808	9.2	102,026	0.6	14,280	14.0	339,782	1.4	59,196	17.4	43,938	0.9	13,592	30.9	122,160	1.8	25,202	20.6
<b>小計/總體</b>	<b>4,292,597</b>	<b>30.8</b>	<b>878,439</b>	<b>20.5</b>	<b>6,488,589</b>	<b>35.8</b>	<b>1,118,789</b>	<b>17.2</b>	<b>8,693,128</b>	<b>36.7</b>	<b>1,382,515</b>	<b>15.9</b>	<b>1,623,082</b>	<b>34.2</b>	<b>213,647</b>	<b>13.2</b>	<b>2,437,843</b>	<b>35.6</b>	<b>310,263</b>	<b>12.7</b>

(未經審計)

## 概要



概 要

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月													
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年		2022年									
	收入	毛利	收入	毛利	收入	毛利	收入	毛利	收入	毛利	收入	毛利								
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	人民幣千元	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								
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%								
	毛利率	毛利率	毛利率	毛利率	毛利率	毛利率	毛利率	毛利率	毛利率	毛利率	毛利率	毛利率								
AIoT及BPaaS解決方案服務																				
- AIoT解決方案	692,373	5.0	185,024	26.7	782,783	4.3	217,904	27.8	1,216,352	5.1	300,718	24.7	258,018	5.4	52,932	20.5	311,476	4.6	87,331	28.0
- BPaaS解決方案	113,650	0.8	(14,486)	(12.7)	250,971	1.4	36,529	14.6	634,034	2.7	252,281	39.8	79,960	1.7	31,980	40.0	187,316	2.7	77,323	41.3
小計/總體	806,223	5.8	170,538	21.2	1,033,754	5.7	254,433	24.6	1,850,386	7.8	552,999	29.9	337,978	7.1	84,912	25.1	498,792	7.3	164,654	33.0
合計/總體	13,927,289	100.0	2,468,394	17.7	18,145,464	100.0	3,364,730	18.5	23,704,539	100.0	4,020,012	17.0	4,747,555	100.0	699,155	14.7	6,847,572	100.0	990,869	14.5

(未經審計)

---

## 概 要

---

於2019年、2020年及2021年，我們的收入由2019年的人民幣13,927.3百萬元增加30.3%至2020年的人民幣18,145.5百萬元，並進一步增加30.6%至2021年的人民幣23,704.5百萬元。我們的收入由截至2021年3月31日止三個月的人民幣4,747.6百萬元增至截至2022年3月31日止三個月的人民幣6,847.5百萬元。

於2019年、2020年及2021年，我們的銷售成本由2019年的人民幣11,458.9百萬元增加29.0%至2020年的人民幣14,780.7百萬元，並進一步增加33.2%至2021年的人民幣19,684.5百萬元，與我們的業務擴張相一致。我們的銷售成本由截至2021年3月31日止三個月的人民幣4,048.4百萬元增加44.7%至截至2022年同期的人民幣5,856.7百萬元。同時，我們的銷售成本於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年3月31日止三個月分別佔我們總收入的82.3%、81.5%、83.0%、85.3%及85.5%。

於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年3月31日止三個月，我們的毛利分別為人民幣2,468.4百萬元、人民幣3,364.7百萬元、人民幣4,020.0百萬元、人民幣699.2百萬元及人民幣990.9百萬元。我們毛利的全面增長主要與我們上述收入增長相一致。

於2019年、2020年及2021年，我們的毛利率分別為17.7%、18.5%及17.0%。截至2021年及2022年3月31日止三個月，我們的毛利率分別為14.7%及14.5%。我們的整體毛利率主要受我們的業務組合、定價政策及成本結構的影響。我們的毛利率由2019年的17.7%增至2020年的18.5%，主要受社區空間居住消費服務的毛利率由16.1%增至18.7%所推動。該增加主要歸因於(i) 2020年旨在減輕COVID-19影響的若干社保基金的減免；及(ii)我們的業務擴張帶來的規模經濟效益。我們的毛利率由2020年的18.5%降至2021年的17.0%，主要原因是社區空間居住消費服務的毛利率由2020年的18.7%降至2021年的15.8%。該下降主要由於本公司於2020年享有的若干社保基金減免，於2021年不再享有。我們的毛利率由截至2021年3月31日止三個月的14.7%降至2022年同期的14.5%，主要是由於住宅物業服務的毛利率由截至2021年3月31日止三個月的11.2%降至截至2022年3月31日止三個月的10.2%。該減少主要是由於我們歷史收購產生無形資產攤銷。有關於往績記錄期間按服務類型劃分的毛利率的重大波動詳情，請參閱「財務資料－合併損益表的主要組成部分－毛利及毛利率」。

---

## 概 要

---

截至2021年及2022年3月31日止三個月的毛利率及稅前利潤低於完整財政年度，原因是春節前後對(i)居住相關資產服務下的房屋再裝修及美居服務；(ii)物業及設施管理服務下的活動支持服務及禮賓服務；及(iii)開發商增值服務下的案場及樣板房管理服務等若干服務條線的需求較低，導致產生的收入減少，但成本結構相對固定。然而，我們住宅物業服務的業務運營並不受季節波動的影響。

於2019年、2020年及2021年，我們的毛利及毛利率亦受到歷史收購（我們通過該等收購提高我們的覆蓋濃度及多樣性，這與我們的業務發展戰略一致）產生的無形資產攤銷的負面影響，其金額分別為人民幣112.3百萬元、人民幣80.9百萬元及人民幣193.4百萬元。截至2021年及2022年3月31日止三個月，我們歷史收購所產生的無形資產攤銷分別為人民幣20.5百萬元及人民幣127.2百萬元。有關我們會計政策的詳情，請參閱「財務資料－重要會計政策、判斷及估計－無形資產（商譽除外）」。

我們的年內利潤由2019年的人民幣1,040.3百萬元增至2020年的人民幣1,518.9百萬元，並進一步增至2021年的人民幣1,714.3百萬元。我們的期內利潤由截至2021年3月31日止三個月的人民幣287.4百萬元增加10.9%至截至2022年3月31日止三個月的人民幣318.8百萬元。我們的年內／期內利潤亦受到了上述無形資產攤銷（扣除年內計入損益的遞延稅項）的負面影響。

## 概 要

### 合併資產負債表節選項目

	截至12月31日			截至3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	292,318	357,607	500,639	508,744
投資性物業	810,784	838,187	657,110	626,007
使用權資產	184,298	225,987	253,086	262,559
無形資產	280,596	583,008	8,244,089	8,379,847
於合營企業的投資	65,686	983,979	1,019,672	1,017,507
於聯營公司的投資	480,183	727,181	793,560	768,161
指定為以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的股權投資	1,502,802	1,018,438	1,497,461	1,377,510
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產	9,000	976	976	976
遞延稅項資產	12,832	17,376	56,807	85,944
預付款項、按金及其他應收款項	2,501,813	2,043,326	1,992,483	1,979,444
<b>非流動資產總值</b>	<b>6,140,312</b>	<b>6,796,065</b>	<b>15,015,883</b>	<b>15,006,669</b>
<b>流動資產</b>				
存貨	382,039	326,733	261,296	219,930
貿易應收款項及應收保證金	2,127,764	3,020,670	4,514,273	5,882,062
預付款項、按金及其他應收款項	1,302,980	1,495,352	1,697,630	2,596,834
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產	55,033	10,000	3,664	6,397
受限制銀行存款	162,784	237,978	305,250	288,435
原到期日超過三個月的定期存款	770,313	1,719,313	495,713	495,713
現金及現金等價物	5,184,792	5,397,646	6,430,557	3,854,385
<b>流動資產總值</b>	<b>9,985,705</b>	<b>12,207,692</b>	<b>13,708,383</b>	<b>13,343,756</b>
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項及應付票據	1,693,895	2,604,899	3,243,250	3,268,678
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融負債	–	–	191,792	191,792
合約負債	3,067,138	3,546,374	4,167,711	4,423,000
其他應付款項及應計項目	4,655,484	4,746,776	7,821,982	6,927,680
計息銀行借款	–	9,921	11,500	4,500
租賃負債	56,505	80,477	100,938	102,952
應納稅款	298,834	523,722	744,715	751,767
<b>流動負債總額</b>	<b>9,771,856</b>	<b>11,512,169</b>	<b>16,281,888</b>	<b>15,670,369</b>
流動資產／(負債)淨額	213,849	695,523	(2,573,505)	(2,326,613)
資產總值減流動負債	6,354,161	7,491,588	12,442,378	12,680,086
<b>非流動負債</b>				
計息銀行借款	10,622	4,168	4,087	–
其他應付款項及應計項目	525,302	661,115	815,539	817,905
撥備	22,318	48,230	72,874	79,753
租賃負債	125,496	145,287	149,609	161,557
遞延稅項負債	–	68,198	1,087,691	1,059,604
<b>非流動負債總額</b>	<b>683,738</b>	<b>926,998</b>	<b>2,129,800</b>	<b>2,118,819</b>
資產淨值	5,670,423	6,564,590	10,312,578	10,561,267
非控股權益	181,770	309,576	419,133	476,081

---

## 概 要

---

無形資產主要包括客戶關係及我們收購所產生的商譽。我們的無形資產由截至2019年12月31日的人民幣280.6百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣583.0百萬元，主要是由於與戴德梁行的戰略合作。截至2021年12月31日，我們的無形資產進一步大幅增至人民幣8,244.1百萬元，主要是由於我們收購伯恩物業及陽光智博並因此在收購完成後確認商譽人民幣3,620.0百萬元及客戶關係價值人民幣4,156.3百萬元。截至2022年3月31日，我們的無形資產進一步增至人民幣8,379.8百萬元，主要是由於我們收購了若干項目公司。業務合併中獲得的客戶關係按收購日期的公允價值確認並於有限使用年限內攤銷，而商譽則進行減值測試。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年3月31日止三個月，無形資產攤銷金額分別為人民幣112.3百萬元、人民幣80.9百萬元、人民幣193.4百萬元、人民幣20.5百萬元及人民幣127.2百萬元。我們的年內／期內毛利及利潤均受到該無形資產攤銷的負面影響。如果我們未能實現我們的預期目標，或如果任何不可預見的情況降低了所收購資產的預期現金流量，則該無形資產的可收回金額或會低於我們合併財務報表中的賬面值。在這種情況下，我們可能需要在合併財務報表中確認無形資產的減值虧損，這可能會減少我們的資產並對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。詳情請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們有大量的商譽和其他無形資產結餘，而且我們可能會產生大量的減值費用，這可能會對我們的財務狀況和經營業績產生重大影響」。

我們的資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣5,670.4百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣6,564.6百萬元，主要歸因於2020年的年內利潤人民幣1,518.9百萬元。我們的資產淨值進一步增至截至2021年12月31日的人民幣10,312.6百萬元，主要歸因於2021年的年內利潤人民幣1,714.3百萬元及2021年發行股份人民幣5,030.7百萬元，部分被同年已宣派股息人民幣3,537.0百萬元所抵銷。我們的資產淨值保持相對穩定，截至2022年3月31日為人民幣10,561.3百萬元。

我們的流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣213.8百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣695.5百萬元，乃由於流動資產總值的增幅大於流動負債總額的增幅。我們流動資產總值增加乃主要歸因於(i)貿易應收款項及應收保證金主要因我們業務的擴張而增加人民幣892.9百萬元；(ii)原到期日超過三個月的定期存款增加人民幣949.0百萬元；及(iii)現金及現金等價物增加人民幣212.9百萬元。我們的流動負債總額增加乃主要歸因於(i)貿易應付款項及應付票據增加人民幣911.0百萬元；(ii)合約負債增加人民幣479.2百萬元；及(iii)應納稅款主要因業務的增長而增加人民幣224.9百萬元。

## 概 要

截至2021年12月31日，我們錄得流動負債淨額人民幣2,573.5百萬元，乃由於我們流動負債總額的增幅超過流動資產總值的增幅。流動負債總額增加主要由於(i) 2021年我們宣派股息人民幣3,537.0百萬元，令應付股息一次性增加人民幣1,280.0百萬元；及(ii)我們原到期日超過三個月的定期存款減少人民幣1,223.6百萬元，主要是由於收購伯恩物業。

我們的流動負債淨額由截至2021年12月31日的人民幣2,573.5百萬元減至截至2022年3月31日的人民幣2,326.6百萬元，主要是由於(i)我們的貿易應收款項及應收保證金增加人民幣1,367.8百萬元；(ii)我們的預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣899.2百萬元；及(iii)其他應付款項及應計項目減少人民幣894.3百萬元，部分被我們的現金及現金等價物減少人民幣2,576.2百萬元所抵銷。

### 合併現金流量表節選項目

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				<i>(未經審計)</i>	
營運資金變動前的經營性現金流量	1,584,852	2,198,383	2,545,737	444,176	661,568
營運資金變動	842,179	724,590	784,180	(1,146,541)	(2,391,685)
已付稅項	(336,038)	(365,766)	(496,306)	(206,431)	(187,331)
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	<b>2,090,993</b>	<b>2,557,207</b>	<b>2,833,611</b>	<b>(908,796)</b>	<b>(1,917,448)</b>
投資活動(所用)／所得現金流量淨額	(665,862)	(1,950,312)	518,927	22,522	(178,386)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	(327,912)	(390,494)	(2,319,303)	(1,853)	(480,369)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	<b>1,097,219</b>	<b>216,401</b>	<b>1,033,235</b>	<b>(888,127)</b>	<b>(2,576,203)</b>
年初／期初現金及現金等價物	4,087,163	5,184,792	5,397,646	5,397,646	6,430,557
匯率變動的影響淨額	410	(3,547)	(324)	227	31
年末／期末現金及現金等價物	<b>5,184,792</b>	<b>5,397,646</b>	<b>6,430,557</b>	<b>4,509,746</b>	<b>3,854,385</b>

截至2021年3月31日止三個月，我們經營活動所用現金流量淨額為人民幣908.8百萬元。該現金流出淨額主要歸因於稅前利潤人民幣394.0百萬元，並就非現金及非營運項目、營運資金變動及已付稅項作出調整。非現金及非營運項目的調整主要包括(i)以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的公允價值收益或虧損人民幣21.0百萬元；(ii)無形資產攤銷人民幣20.5百萬元；及(iii)使用權資產折舊人民幣19.8百萬元。



## 概 要

營運資金變動主要包括(i)貿易應收款項及應收保證金增加人民幣1,129.2百萬元；(ii)貿易應付款項及應付票據增加人民幣184.5百萬元；及(iii)其他應付款項及應計項目減少人民幣174.5百萬元。截至2021年3月31日止三個月，我們的已付稅項為人民幣206.4百萬元。

截至2022年3月31日止三個月，我們經營活動所用現金流量淨額為人民幣1,917.4百萬元。該現金流出淨額主要歸因於稅前利潤人民幣427.2百萬元，並就非現金及非營運項目、營運資金變動及已付稅項作出調整。非現金及非營運項目的調整主要包括(i)無形資產攤銷人民幣127.2百萬元；及(ii)預付款項、按金及其他應收款項的減值虧損淨額人民幣47.7百萬元。營運資金變動主要包括(i)貿易應收款項及應收保證金增加人民幣1,401.6百萬元；(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣880.4百萬元；及(iii)其他應付款項及應計項目減少人民幣438.6百萬元。截至2022年3月31日止三個月，我們的已付稅項為人民幣187.3百萬元。

### 主要財務比率概要

	截至12月31日 / 截至12月31日止年度			截至 3月31日 / 截至3月31日 止三個月
	2019年	2020年	2021年	2022年
資產回報率(%) <sup>(1)</sup> .....	7.3	8.6	7.2	4.5
股本回報率(%) <sup>(2)</sup> .....	20.9	24.8	20.3	12.2
流動比率(倍) <sup>(3)</sup> .....	1.0	1.1	0.8	0.9
淨槓桿比率(%) <sup>(4)</sup> .....	現金淨額	現金淨額	現金淨額	現金淨額

(1) 資產回報率乃按年內 / 期內利潤除以截至相應年初 / 期初及相應年末 / 期末的平均資產總值，再乘以100%計算。截至3月31日止三個月的資產回報率已乘以四進行年化。因此，該年化資產回報率可能無法反映截至2022年12月31日止年度全年的年化資產回報率。投資者不應過度依賴該等數據。

(2) 股本回報率乃按年內 / 期內利潤除以截至相應年初 / 期初及相應年末 / 期末的平均權益總額，再乘以100%計算。截至3月31日止三個月的股本回報率已乘以四進行年化。因此，該年化股本回報率可能無法反映截至2022年12月31日止年度全年的年化股本回報率。投資者不應過度依賴該等數據。

(3) 流動比率乃按我們截至有關年末 / 期末的流動資產總值除以我們截至相應年末 / 期末的流動負債總額計算。

(4) 淨槓桿比率乃按我們的計息借款總額減去現金及現金等價物除以截至相關年末 / 期末的權益總額，再乘以100%計算。由於截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日，我們有淨現金頭寸，因此淨槓桿比率於我們而言並不適用。

## 全球發售統計數據

下表統計數據乃基於以下假設得出：(i)全球發售完成及116,714,000股H股於全球發售中發行並出售；(ii)超額配股權未獲行使；及(iii) 1,167,134,000股股份於全球發售完成後發行並流通在外。

	按發售價 每股發售股份 47.1港元計算	按發售價 每股發售股份 52.7港元計算
市值 .....	54,972,011,400港元	61,507,961,800港元
未經審計備考經調整每股有形資產淨值 <sup>(1)</sup> .....	6.23港元	6.78港元

附註：

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

## 股息政策

於2019年、2020年及2021年以及截至2022年3月31日止三個月，本公司分別宣派股息人民幣247.1百萬元、人民幣317.7百萬元、人民幣3,537.0百萬元及零。於往績記錄期間，本公司並無任何固定的股息支付率，且近期未必會採用任何固定的股息支付率。未來宣派或支付任何股息的決定及任何股息的金額將取決於多項因素，包括我們的經營業績、現金流量、財務狀況、附屬公司向我們派付的現金股息、業務前景、有關我們宣派及派付股息的法定、監管及合約限制，以及董事會可能認為重要的其他因素。股息僅可自我們可供合法分派的利潤中宣派或派付。過往股息分派記錄並不可用作釐定我們日後可能宣派或派付的股息水平的參考或依據。

## 所得款項用途

我們估計，經扣除我們就全球發售應付的承銷佣金及其他估計開支後，假設超額配股權未獲行使且假設發售價為每股股份49.9港元（即本招股章程封面所載指示性發售價範圍的中位數），我們將收到的全球發售所得款項淨額約為57億港元。我們擬將全球發售所得款項淨額按下述金額用於以下用途：

- 約35%（或約1,979.3百萬元），將用於為在選定街道發展我們獨特的聚焦濃度戰略及在全國範圍內推行我們的「萬物雲街道」模式提供資金，從而擴大業務、實現規模效益及創造新收入機會；

---

## 概 要

---

- 約25% (或約1,413.8百萬港元)，將用於投入我們AIoT及BPaaS解決方案的開發，旨在使我們具備建立產業互聯網的能力；
- 約20% (或約1,131.0百萬港元)，將用於通過收購或投資增值服務提供商及我們行業上下游供應鏈的服務提供商以孵化萬物雲生態系統；
- 約10% (或約565.5百萬港元)，將用於吸納及培養人才；及
- 約10% (或約565.5百萬港元)，將用於營運資金及一般公司用途。

我們許多於聯交所上市的同業正在中國尋找潛在的目標物業管理公司。因此，我們在中國尋找合適的收購目標及實現我們的收購計劃時可能面臨激烈競爭。詳情請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們收購、投資其他公司或與第三方構築戰略聯盟未必會成功，且我們將收購業務與我們現有業務整合時可能會遇到困難」。

詳情請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

### 近期發展及無重大不利變動

截至2022年6月30日止六個月，我們的收入為人民幣14,243.2百萬元，同比增長38.2%，主要歸因於三大業務板塊的持續快速增長，其中(i)截至2022年6月30日止六個月，自社區空間居住消費服務產生的收入為人民幣7,994.6百萬元，同比增長35.0%；(ii)截至2022年6月30日止六個月，自商企和城市空間綜合服務產生的收入為人民幣5,093.1百萬元，同比增長39.8%；及(iii)截至2022年6月30日止六個月，自AIoT及BPaaS解決方案服務產生的收入為人民幣1,155.5百萬元，同比增長56.2%。截至2022年6月30日止六個月，我們的毛利為人民幣2,127.2百萬元。截至2022年6月30日，我們的資產總額為人民幣28,088.9百萬元。上文披露的財務資料來自截至2022年6月30日止六個月的未經審計中期簡明合併財務資料（已由我們的申報會計師根據《國際審閱準則》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）。

截至2022年6月30日，社區空間居住消費服務方面，我們的合約建築面積約930百萬平方米，簽約管理的物業數目達4,096個，以及我們的在管建築面積約700百萬平

方米，在管物業數目達3,035個。商企和城市空間服務方面，截至2022年6月30日，我們的總合約建築面積約160百萬平方米，簽約管理的項目總數達1,929個，而我們的在管建築面積約140百萬平方米，在管項目數目達1,706個。

同時，憑藉我們的領先品牌、充滿活力的組織及過往從獨立第三方獲取新服務委託方面的出色往績，我們繼續執行聚焦濃度策略（聚焦增加高線級城市街道內的服務覆蓋濃度及多樣性），獲得市場份額並將覆蓋範圍擴大到更多家庭和其他客戶。截至最後實際可行日期，在中國100個經濟活躍的城市的3,402個目標街道中，我們已指定更多的街道用於開發萬物雲街道，包括：(i) 208個指定萬物雲街道，服務範圍介乎3,000戶家庭至6,000戶家庭；(ii) 175個指定萬物雲街道，服務範圍介乎6,000戶家庭至10,000戶家庭；及(iii) 148個指定萬物雲街道，服務超過10,000戶家庭，於2019年初，該等萬物雲街道分別為144個、75個及82個，而截至2022年3月31日，指定萬物雲街道分別為219個、119個及121個。此外，就潛在萬物雲街道的目標街道而言，我們預計將獲得合共約42,000個項目中的約16,000個項目。截至最後實際可行日期，我們已開始特地側重發展這16,000個項目中的約1,000個項目。密度的增加使我們能夠在一個本地化的服務網絡內將我們的在管物業和設施同社區、商企和城市空間聯繫起來，並帶來實效，其中包括：提升運營效率，快速提升居住相關資產服務。截至最後實際可行日期，我們能夠在若干萬物雲街道（包括深圳坂田、武漢唐家墩及光谷南、蘇州金雞湖、瀋陽長白街道以及上海宜川街道）部署街道代表，以探索現有及潛在客戶未滿足的需求，並把握新的商企和城市空間業務機會。鑒於我們對「萬物雲街道」模式的執行力及可擴展性，我們預計將在未來三年內優先考慮我們已經達到臨界質量的街道，並在300個我們服務超過10,000戶家庭的萬物雲街道中充分發揮潛力。詳情亦請參閱「業務－我們的競爭優勢－我們的「萬物雲街道」模式創造新的收入機會，實現規模經濟」。

於2021年12月28日，中華人民共和國國家互聯網信息辦公室（「網信辦」）頒佈《網絡安全審查辦法》（「《辦法》」），自2022年2月15日起施行。《辦法》進一步明確網絡安全審查的適用範圍。根據該《辦法》，掌握超過100萬用戶個人信息的網絡平台運營者赴「國外」上市，必須向網絡安全審查辦公室申報網絡安全審查。於2021年11月14日，網信辦頒佈了《網絡數據安全管理條例（徵求意見稿）》（「《網絡數據安全條例草案》」），《網絡數據安全條例草案》規定數據處理者應申請網絡安全審查的情況，其中包括(i)處理一百萬以上用戶個人信息的數據處理者赴「國外」上市；及(ii)數據處理者赴香港上市，影響或可能影響國家安全。然而，《網絡數據安全條例草案》對於何種情況將構成可能被視為「影響國家安全」的上市並未作出進一步說明或解釋。這將意味著中國政府在解釋「影響或可能影響國家安全」這一術語時擁有廣泛酌情權。經諮詢我們的中國法律顧問，我們認為，鑒於在日常業務過程中，我們收集、處理及存儲有關其用戶、業務合作夥伴及僱員的不同類型的數據，而根據適用的中國法律，所有該等活動

都將被視為數據處理活動，因此《辦法》及《網絡數據安全條例草案》(如以目前形式正式發佈)將適用於我們。根據「業務－近期監管發展－網絡安全的監管變化」所載的分析，中國法律顧問認為，鑒於《辦法》第十條所列因素，本次上市影響或潛在影響國家安全的可能性相對較低。然而，《網絡數據安全條例草案》的最終形式、頒佈或生效日期、最終詮釋及實施細節以及其他方面仍存在很大的不確定性。鑒於該等不確定性，我們無法向閣下保證我們是否會根據該條例草案接受本次上市的網絡安全審查。截至最後實際可行日期，《網絡數據安全條例草案》尚未被正式採用，且網信辦尚未通知我們任何有關本次上市申請批准的要求。如果《網絡數據安全條例草案》將來被採納為法律，我們可能須遵守經強化的網絡安全審查，或者中國監管機構可能會通過對本公司進行與本次上市有關的網絡安全審查來追溯性應用和實施該等條例草案。為了減輕任何相關監管變化的潛在影響，我們將密切關注網絡安全和數據保護的立法和監管發展，與相關政府部門保持持續對話，並在必要和適當時諮詢相關政府部門，我們亦將及時糾正、調整和優化我們的數據實務，以跟上監管發展的步伐。

此外，最近我們注意到，據報告，中國部分物業開發商延遲交付住宅物業，進而導致有關物業買家拒絕償還按揭貸款(「按揭還款糾紛事件」)。考慮到(i)我們來自商企和城市空間以及科技支持解決方案的多元化收入來源；(ii)我們的行業地位使我們能夠與多元化的客戶群建立長期關係；(iii)按揭還款糾紛事件與萬科集團的任何在建項目無關，因此萬科集團並無牽涉延遲交付任何與該事件有關的項目；(iv)萬科集團資本結構的優勢及其對開發中物業的質量及按時交付的承諾；及(v)近期全國各地為促進和確保房地產市場的健康發展而頒佈的政策，董事認為按揭還款糾紛事件並未且預計不會對以下各項產生任何重大不利影響：(i)中國物業開發行業的業務量及市場需求以及從長遠來看我們將獲授的物業管理項目；(ii)萬科集團所開發物業的竣工及交付進度以及我們未交付的合約項目；及(iii)我們及萬科集團的經營及財務表現。詳情請參閱「風險因素－物業開發商出現銷售下滑或遭遇財務困難，可能會對我們的業務、財務狀況、經



營業績及前景造成重大不利影響」。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，據我們所深知，我們所簽約物業並未發生與按揭還款糾紛事件有關的延遲交付，且我們並無捲入與該等事件有關的任何糾紛或訴訟。

經考慮本公司及董事的上述意見，以及開展的盡職調查指出，萬科集團不受任何與按揭還款糾紛事件性質類似的不良事件的影響，聯席保薦人並無注意到會導致其不同意本公司及董事觀點（即拒絕償還按揭貸款並未且預計不會對本集團的經營及財務業績造成任何重大不利影響）合理性的任何重大事項。

董事確認，自2022年3月31日（即我們財務報表的最近日期）至本招股章程日期，我們的財務或貿易狀況、負債、抵押、或有負債、擔保或前景概無重大不利變動。

## 上市開支

我們的上市開支主要包括保薦人費用、承銷佣金、獎勵費以及就法律顧問及申報會計師提供上市及全球發售相關服務而向其支付的專業費用。全球發售的預計上市開支總額（基於全球發售的指示性價格範圍的中位數計算並假設超額配股權未獲行使）約為人民幣148.6百萬元（168.9百萬港元），佔全球發售所得款項總額的2.9%。預計上市開支總額包括(i)承銷佣金約人民幣89.7百萬元（101.9百萬港元）；及(ii)非承銷相關開支約人民幣58.9百萬元（66.9百萬港元），其中包括法律顧問及申報會計師費用及開支約人民幣39.1百萬元（44.4百萬港元）以及其他費用及開支約人民幣19.8百萬元（22.5百萬港元）。其中預計上市開支總額人民幣138.5百萬元（157.4百萬港元）預計將於上市完成後作為股本扣減入賬。剩餘費用及開支人民幣10.1百萬元（11.5百萬港元）已計入或預計計入損益賬，約人民幣9.5百萬元（10.7百萬港元）預計將於上市後扣除。與籌備上市有關的專業費用及／或其他開支目前均屬估計，僅供參考，而將予確認的實際金額可能根據審計以及各項變量及假設的當時變動而作出調整。董事預計，該等上市開支不會對我們截至2022年12月31日止年度的財務表現產生重大不利影響。



## COVID-19疫情的影響

於2020年1月，COVID-19引起的全球疫情爆發，此後對全球經濟產生了影響。為了遏制疫情蔓延，中國內地及香港採取了嚴格措施，如出行限制、強制隔離要求和控制社交距離措施，對宏觀經濟狀況產生了不利影響。自2020年初以來，中國多地爆發COVID-19疫情，導致經濟活動暫時中斷，中國政府已實施多項防疫政策，比如在多個城市實施出行限制和強制隔離措施、延長企業停產時間，以及對感染者和被視作潛在感染者實施強制隔離的要求。在香港，COVID-19爆發（尤其是自2022年初以來最近的第五波病毒）導致了嚴格的社交距離控制措施被施行，影響多種經營活動。有關當局已推出多項應對措施，包括推出數輪抗疫資金，減輕個人和企業的經濟負擔，保障勞工就業。這些舉措為緩解COVID-19疫情的負面影響發揮了重要作用。

從財務角度來看，我們因實施加強衛生、預防及其他疫情控制措施而產生了額外費用。例如，自2020年1月1日至2022年6月30日，我們因實施該等加強衛生和預防措施而產生的總成本約為人民幣46.7百萬元。於2020年及截至2022年6月30日止六個月，我們因COVID-19而獲得的社會保險減免及政府補助分別為人民幣432.8百萬元及人民幣10.8百萬元。儘管受到COVID-19疫情的阻礙，於往績記錄期間，我們的住宅物業服務以及物業及設施管理服務的服務費相關收繳率保持相對穩定。於往績記錄期間，我們住宅物業服務費的收繳率分別為94.4%、93.7%、94.7%及94.7%，而物業及設施管理服務費的收繳率分別為95.2%、97.0%、96.9%及97.0%。由於若干地區已恢復不同程度的臨時限制及其他措施來控制感染，我們的經營業績可能受到負面影響。例如，鑒於近期於上海出現傳染性顯著更強的奧密克戎毒株，我們預計物業及設施管理服務費的收繳率於2022年將有所下降，主要是由於大量企業及機構客戶採用臨時居家辦公政策，以及主要城市（尤其是上海）的全城封鎖。截至2022年6月30日止六個月，我們物業及設施管理服務的收入損失估計約為人民幣44.2百萬元，其中約人民幣20.1百萬元的損失歸因於上海全城封鎖的影響。自2022年1月1日至最後實際可行日期，我們的物業及設施管理項目中約309個工作場所及商業場所經歷了一天至約兩個月的暫時關閉期，主要是由於中國若干城市採用臨時居家辦公政策及進行封鎖。此外，於同期，由於COVID-19導致的封鎖，我們於若干城市的樸鄰門店亦經歷了暫時關閉，其中，位於上海的61家樸鄰門店由於全市封鎖暫時關閉約兩個月，及其他城市的389家樸鄰門店亦由於相關封鎖政策暫時關閉一天至約兩個月。儘管如此，我們卓越的執行力及組織速度有助於我們進一步獲得客戶對我們社區服務能力的信任。截至最後實際可行日期，由於COVID-19限制措施，位於成都的39家樸鄰門店以及我們的物業及設施管理項目中位於瀋陽及上海的兩個工作場所尚未恢復營業。除上述39家樸鄰門店及我們的物業及設施管理項目中的兩個工作場所外，其餘工作場所及商業場所以及樸鄰門店均已恢復正常營業。此外，據本公司所深知，截至最後實際可行日期，由於

COVID-19的影響，本公司訂約的四個物業及設施管理項目（「延誤項目」）有所延誤，尚待相關獨立第三方物業開發商交付，但並無住宅物業服務項目由於COVID-19的影響而有所延誤及尚待交付。其中兩個延誤項目原定於2021年第四季度由相關獨立第三方物業開發商交付，而另外兩個項目計劃於2022年第一季度交付。截至最後實際可行日期，該等項目的相關交付時間表仍待第三方物業開發商另行通知。四個延誤項目的總合同金額為人民幣127.2百萬元。然而，自2022年1月1日至最後實際可行日期，該等相關場所及樸鄰門店的暫時關閉以及若干物業開發商延遲交付物業並未對我們的業務產生重大不利影響。請參閱「業務－COVID-19疫情的影響」及「風險因素－我們的業務運營及財務表現已經並可能繼續受到COVID-19疫情的影響」。此外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，COVID-19疫情對我們其他社區增值服務及開發商增值服務並無產生重大不利影響，主要由於其中涉及的絕大多數服務和交易通常並非依靠線下門店運營、面對面溝通及實物交付。於往績記錄期間，該等業務條線的財務表現受到與COVID-19無關的因素影響。具體而言，我們增值服務的收入及毛利率於往績記錄期間持續增加，這與我們的業務擴張一致。請參閱「財務資料－合併損益表的主要組成部分－收入」及「財務資料－合併損益表的主要組成部分－毛利及毛利率」。我們意識到，於COVID-19疫情爆發後，社區、商企和城市空間的客戶對交互方式和服務質量有新的期望。我們強大的品牌認知度、發展垂直技能以滿足不斷發展的客戶需求的能力及遠程運營的優勢，預計將進一步加強我們所服務空間內的客戶關係。

我們承諾成為負責任的企業公民，這要求我們在抗擊病毒的鬥爭中發揮積極作用。為此，我們成立了恢復預備工作組(RRTF)，協助地方政府監督隔離家庭並為其提供配送服務。於我們經營業務的城市爆發COVID-19疫情期間，我們還幫助協調社區層面的大規模核酸檢測工作。我們相信，我們在抗擊疫情過程中發揮的作用展示了我們

對社區的責任及強大的ESG文化。我們認為，在考慮到地方政府分發的醫療和清潔用品以及部分扣減不超過三個月社會保險供款繳費等相關監管政策後，加強衛生和預防措施所導致的額外成本不會對我們的財務狀況產生重大影響。

鑒於政府為抗擊COVID-19疫情而持續實施的社交距離控制措施，以及客戶對卓越定義的根本變化，我們繼續在開發新服務和技術解決方案方面進行大量投資，這使我們能夠更好地應對該等挑戰，並為社區、商企和城市空間的各受益者（包括業主、居民、租戶、我們的員工和政府部門）創造價值。我們在COVID-19疫情期間表現出的敏捷性和韌性，闡明了我們如何設法在經營所處各個市場中保持強勁的增長勢頭和領先地位。

### 風險因素

我們的業務涉及若干風險，其中一些並非我們所能控制。該等風險可大致分為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與全球發售有關的風險。與我們的業務及行業普遍相關的若干風險包括以下各項：

- 未能維持增長及盈利能力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；
- 我們業務的成功取決於整體經濟及市場狀況；
- 我們未必能夠按計劃或理想的進度或價格取得新服務合同；
- 物業服務佔並預計將繼續佔我們收入的很大部分，因此，我們維持或提升現有盈利能力水平取決於我們控制經營成本，尤其是員工成本的能力；
- 我們未必能夠就我們提供的服務全額收取費用，因而可能導致貿易應收款項減值；
- 如果我們未能在包干制物業服務項目中控制成本，或就相關服務增加我們的物業服務費，則我們或會蒙受虧損且我們的利潤率可能會下降；
- 我們自按管理酬金制管理的物業收取的款項可能不足以支付我們的成本；

---

## 概 要

---

- 大量服務合同被終止或未能續簽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；
- 我們的業務運營及財務表現已經並可能繼續受到COVID-19疫情的影響；
- 我們有大量的商譽和其他無形資產結餘，而且我們可能會產生大量的減值費用，這可能會對我們的財務狀況和經營業績產生重大影響；
- 於往績記錄期間我們收入的很大部分來自向萬科集團開發及／或擁有的物業提供的服務；及
- 物業開發商出現銷售下滑或遭遇財務困難，可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

該等風險並非可能影響我們的股份價值的唯一重大風險。閣下應仔細考慮本招股章程所載的所有資料，具體而言，閣下應評估本招股章程「風險因素」中載列的具體風險，以決定是否投資我們的股份。

## 釋 義

在本招股章程中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。若干技術詞彙釋義載於本招股章程「技術詞彙表」一節。

「會計師報告」	指	本公司的會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一
「聯屬人士」	指	就任何特定人士而言，指直接或間接控制或受控於該特定人士或與該特定人士受到直接或間接共同控制的任何其他人士
「申請表格」	指	就香港公開發售使用的 <b>綠色</b> 申請表格以及就優先發售使用的 <b>藍色</b> 申請表格
「章程」或「公司章程」	指	本公司於2022年3月2日有條件採納並自上市日期起生效的公司章程（經不時修訂），其概要載於本招股章程附錄四
「聯繫人」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「保證配額」	指	合資格萬科企業H股股東根據優先發售按保證基準申請認購預留股份的配額，按其各自於記錄日期於萬科企業的持股量釐定
「審計委員會」	指	董事會審計委員會
「可用預留股份」	指	具有本招股章程「全球發售的架構－優先發售－預留股份的申請分配基準」所賦予的涵義
「實益萬科企業H股股東」	指	萬科企業H股的任何實益擁有人，如萬科企業的股東名冊所示，於記錄日期其萬科企業H股以已登記的萬科企業H股股東的名義登記

---

## 釋 義

---

「藍色申請表格」	指	根據優先發售寄發予合資格萬科企業H股股東以供認購預留股份的申請表格
「董事會」	指	本公司董事會
「監事會」	指	本公司監事會
「伯恩物業」	指	福建伯恩物業集團有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「營業日」	指	香港銀行通常開門辦理正常銀行業務的任何日子（星期六、星期日或香港公眾假期除外）
「年複合增長率」	指	年複合增長率
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統EIPO」	指	促使香港結算代理人代表閣下提出申請認購將以香港結算代理人名義發行的香港發售股份並將其直接存入中央結算系統，以寄存於閣下或指定的中央結算系統參與者股份戶口，包括(i)指示閣下的經紀或託管商（為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）通過中央結算系統終端機發出 <b>電子認購指示</b> ，以代表閣下申請香港發售股份；或(ii)（如果閣下為現有中央結算系統投資者戶口持有人）通過中央結算系統互聯網系統( <a href="https://ip.ccass.com">https://ip.ccass.com</a> )或通過「結算通」電話系統（根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序）發出 <b>電子認購指示</b> 。香港結算亦可通過香港結算客戶服務中心填妥輸入請求的方式，為中央結算系統投資者戶口持有人輸入電子認購指示



---

## 釋 義

---

「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名個人或法團
「《中央結算系統運作程序規則》」	指	香港結算就中央結算系統設立的不時生效的運作程序規則，包括有關中央結算系統運作及職能的實務、程序及管理規定
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「華中地區」	指	就本招股章程而言，湖南、湖北及河南
「中國」或「中華人民共和國」	指	中華人民共和國，就本招股章程而言及僅供地域參考，除文義另有所指外，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「中國銀保監會」	指	中國銀行保險監督管理委員會
「萬科企業」	指	萬科企業股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股及A股分別於香港聯交所（股份代號：2202）及深圳證券交易所（證券代碼：000002）上市，為我們控股股東集團的成員公司
「萬科集團」	指	萬科企業及其附屬公司
「萬科企業H股股東」	指	萬科企業H股持有人
「萬科企業H股」	指	於香港聯交所上市並以港元交易的萬科企業股本中每股面值人民幣1.00元的普通股
「緊密聯繫人」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「《公司條例》」	指	香港法例第622章《公司條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改

---

## 釋 義

---

「《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」或「萬物雲」	指	萬物雲空間科技服務股份有限公司，一家於2001年2月20日在中國註冊成立的有限公司，於2018年3月20日改制為一家在中國註冊成立的股份有限公司
「《公司法》」或「中國《公司法》」	指	《中華人民共和國公司法》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「關連交易」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「控股股東」或「控股股東集團」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義，除文義另有所指外，指萬科企業、萬頃、萬斛、萬馬爭先、盈達投資基金、萬殊之妙及萬斛泉源，詳情載於本招股章程「與控股股東的關係」一節
「核心關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「中國結算」	指	中國證券登記結算有限責任公司
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督管理中國國家證券市場的監管機構
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，由境內投資者以人民幣認購及繳足
「華東地區」	指	就本招股章程而言，江蘇、安徽、浙江、福建及上海
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅

---

## 釋 義

---

「《企業所得稅法》」	指	全國人大常委會於2007年3月16日頒佈、於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》
「《企業所得稅條例》」	指	《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》
「員工持股平台」	指	睿達第一有限公司、睿達第二有限公司、睿達第三有限公司、睿達第四有限公司及睿達第五有限公司的統稱
「極端情況」	指	香港政府宣佈由超強颱風等引致的極端情況
「財匯局」	指	香港財務匯報局
「弗若斯特沙利文」	指	弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司，為我們的行業顧問且是一家獨立的全球市場研究及諮詢公司
「弗若斯特沙利文報告」	指	弗若斯特沙利文受本公司委託就本招股章程編製的獨立市場研究報告
「GDP」	指	國內生產總值
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售(包括優先發售)
「綠色申請表格」	指	將由本公司指定的網上白表服務供應商填寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及其不時的附屬公司，或(按文義所指)就本公司成為其目前附屬公司的控股公司之前的期間而言，指由該等附屬公司或其前身公司(視情況而定)所經營的業務
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市股份，將以港元認購及買賣並將於聯交所上市

---

## 釋 義

---

「H股證券登記處」	指	卓佳證券登記有限公司
「港元」或「港仙」	指	分別為香港法定貨幣港元及港仙
「網上白表」	指	通過 <b>IPO App</b> 或指定網站 <a href="http://www.hkeipo.hk">www.hkeipo.hk</a> 網上提交的申請，以申請人自身名義申請將予發行的香港發售股份
「網上白表服務供應商」	指	由本公司指定的網上白表服務供應商
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港發售股份」	指	本公司於香港公開發售中按發售價初步提呈發售以供認購的11,671,400股H股(可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以重新分配)
「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所載條款及條件並在其規限下按發售價(另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.005%聯交所交易費及0.00015%財匯局交易徵費)提呈發售香港發售股份以供香港公眾認購，詳情載於本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售」一節
「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

---

## 釋 義

---

「香港承銷商」	指	本招股章程「承銷－香港承銷商」一節所列的香港公開發售承銷商
「香港承銷協議」	指	由本公司、萬科企業、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人及香港承銷商於2022年9月16日就香港公開發售訂立的承銷協議，詳情載於本招股章程「承銷」一節
「《國際財務報告準則》」	指	國際會計準則理事會不時發佈的《國際財務報告準則》
「獨立第三方」	指	經作出一切合理詢問後據董事所深知、深悉及確信，與本公司、其附屬公司或其各自的任何聯繫人（具有《上市規則》所賦予的涵義）概無任何關連的個人或公司或其各自的最終實益擁有人
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售按發售價初步提呈發售以供認購的105,042,600股H股（為免生疑問，包括11,671,400股優先發售的預留股份），連同（如相關）本公司因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份，可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以重新分配

---

## 釋 義

---

「國際發售」	指	按發售價（另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.005%聯交所交易費及0.00015%財匯局交易徵費）根據第144A條或獲美國《證券法》另行豁免遵守登記規定在美國境內僅向合資格機構買家及根據S規例在美國境外以離岸交易方式配售國際發售股份，詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節（為免生疑問，於國際發售項下初步提呈發售的國際發售股份中，預留股份可供合資格萬科企業H股股東於優先發售項下認購）
「國際承銷商」	指	由聯席代表牽頭、預期將訂立國際承銷協議以承銷國際發售的國際發售承銷商
「國際承銷協議」	指	將由（其中包括）本公司、萬科企業、聯席代表、聯席全球協調人及國際承銷商於2022年9月22日或前後就國際發售訂立的國際承銷協議，詳情載於本招股章程「承銷－國際發售－國際承銷協議」一節
「IPO App」	指	網上白表服務的手機應用程式，可通過在App Store或Google Play搜索「IPO App」下載或在 <a href="http://www.hkeipo.hk/IPOApp">www.hkeipo.hk/IPOApp</a> 或 <a href="http://www.tricorglobal.com/IPOApp">www.tricorglobal.com/IPOApp</a> 下載
「聯席賬簿管理人」	指	本招股章程「董事、監事及參與全球發售的各方」一節所提及的聯席賬簿管理人
「聯席全球協調人」	指	本招股章程「董事、監事及參與全球發售的各方」一節所提及的聯席全球協調人



---

## 釋 義

---

「聯席牽頭經辦人」	指	本招股章程「董事、監事及參與全球發售的各方」一節所提及的聯席牽頭經辦人
「聯席代表」	指	中信里昂證券有限公司、花旗環球金融亞洲有限公司及高盛(亞洲)有限責任公司
「聯席保薦人」	指	中信里昂證券資本市場有限公司、花旗環球金融亞洲有限公司及高盛(亞洲)有限責任公司
「最後實際可行日期」	指	2022年9月11日，即刊發本招股章程前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	H股於聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所的上市委員會
「上市日期」	指	H股首次開始在主板買賣的日期
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「主板」	指	聯交所運作的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM並與其並行運作
「《必備條款》」	指	原中國國務院證券委員會及原國家經濟體制改革委員會於1994年9月29日頒佈的《到境外上市公司章程必備條款》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)，以供載入在中國註冊成立但將於境外上市的公司的公司章程
「財政部」	指	中華人民共和國財政部

---

## 釋 義

---

「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住房和城鄉建設部」 或「建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部或其前身中華人民共和國建設部
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「不合資格萬科企業 H股股東」	指	於記錄日期名列萬科企業股東名冊且該名冊所示地址位於任何指定地區的萬科企業H股股東及萬科企業以其他方式獲悉當時為任何指定地區居民的任何萬科企業H股股東或實益萬科企業H股股東
「華北地區」	指	就本招股章程而言，北京、天津、山東、河北、內蒙古及山西
「東北地區」	指	就本招股章程而言，遼寧、吉林及黑龍江
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會
「紐交所」	指	紐約證券交易所
「發售價」	指	每股發售股份的最終發售價（不包括1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00015%財匯局交易徵費及0.005%聯交所交易費），香港發售股份將根據香港公開發售按此價格認購，且國際發售股份將根據國際發售按此價格提呈發售，將按本招股章程「全球發售的架構－全球發售的定價」一節所詳述者予以釐定

---

## 釋 義

---

「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份（為免生疑問，包括預留股份），連同（如相關）本公司因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外H股
「超額配股權」	指	預期將由本公司根據國際承銷協議授予國際承銷商的購股權，可由聯席代表（代表國際承銷商）行使，據此本公司可能須按發售價配發及發行最多合共17,507,000股額外H股以補足國際發售中的超額配股（如有），詳情載於本招股章程「全球發售的架構－超額配股權」一節
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「中國政府」	指	中國中央政府及所有政府分支機構（包括省、市和其他地區或地方政府主體）及其機構或（如文義所指）上述任何機構
「中國法律顧問」	指	君合律師事務所，我們有關中國法律的法律顧問
「首次公開發售前投資」	指	首次公開發售前投資者於全球發售前對本公司進行的投資，詳情載於本招股章程「歷史、發展及公司架構」一節
「首次公開發售前投資者」	指	於全球發售前根據各自的協議收購本公司權益的投資者，詳情載於本招股章程「歷史、發展及公司架構」一節

---

## 釋 義

---

「優先發售」	指	根據本招股章程及藍色申請表格所載條款及條件並在其規限下，按發售價從國際發售項下提呈發售的H股中向合資格萬科企業H股股東優先發售之11,671,400股H股（佔全球發售項下初步提呈發售的發售股份的比例不超過10%，假設超額配股權未獲行使）作為保證配額，詳述於本招股章程「全球發售的架構－優先發售」
「定價協議」	指	本公司與聯席代表（為其本身及代表承銷商）將於定價日或前後訂立以記錄及釐定發售價的協議
「定價日」	指	本公司與聯席代表（為其本身及代表承銷商）將就全球發售以協議方式釐定發售價的日期，預期為2022年9月22日（星期四）或前後，且無論如何不遲於2022年9月28日（星期三）
「招股章程」	指	就香港公開發售刊發的本招股章程
「省」	指	省份，或（如文義所指）受中國政府直接管轄的省級自治區或直轄市
「合資格機構買家」	指	合資格機構買家（定義見第144A條）
「合資格萬科企業H股股東」	指	於記錄日期名列萬科企業股東名冊的萬科企業H股股東（不合資格萬科企業H股股東除外）
「記錄日期」	指	2022年9月6日，即確定合資格萬科企業股東及合資格萬科企業H股股東的預留股份保證配額的記錄日期

---

## 釋 義

---

「S規例」	指	美國《證券法》S規例
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「申報會計師」	指	安永會計師事務所，本公司的申報會計師
「預留股份」	指	本公司按發售價根據優先發售以保證配額的形式向合資格萬科企業H股股東提呈發售的11,671,400股H股（佔全球發售項下初步提呈發售的發售股份比例的10%（假設超額配股權未獲行使）），該等股份將從國際發售項下提呈發售的H股中分配，詳述於本招股章程「全球發售的架構—優先發售」
「餘下萬科集團」	指	萬科企業及其附屬公司，本集團除外
「RICS」	指	英國皇家特許測量師學會
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「第144A條」	指	美國《證券法》第144A條
「研發」	指	研究及開發
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「市場監管總局」	指	中華人民共和國國家市場監督管理總局
「國資委」	指	中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「全國人大常委會」	指	全國人民代表大會常務委員會
「《證券法》」或 「中國《證券法》」	指	《中華人民共和國證券法》，經不時修訂、補充或以其他方式修改

---

## 釋 義

---

「證監會」或「證券及期貨事務監察委員會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的股份，包括非上市股及H股
「股東」	指	股份持有人
「深圳譽鷹」	指	深圳市譽鷹物業服務有限公司，一家在中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「華南地區」	指	就本招股章程而言，廣東、廣西、海南、江西及香港
「《特別規定》」	指	由國務院於1994年8月4日頒佈的《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》
「指定地區」	指	香港以外的司法管轄區，而萬科集團及本公司經考慮該等司法管轄區相關監管機構或證券交易所的適用法例或規定的法律限制後，認為將登記地址位於該等司法管轄區或就萬科集團以其他方式得知居住於該等司法管轄區的萬科企業H股股東排除於優先發售之外屬必要或適宜
「分拆」	指	H股於主板獨立上市，將通過全球發售（包括優先發售）進行
「穩定價格操作人」	指	高盛（亞洲）有限責任公司
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「附屬公司」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義



---

## 釋 義

---

「監事」	指	本公司監事
「《收購守則》」	指	證監會頒佈的《公司收購及合併守則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「往績記錄期間」	指	包括截至2019年、2020年、2021年12月31日止年度及截至2022年3月31日止三個月的期間
「美國《證券法》」	指	1933年美國《證券法》(經修訂)及據此頒佈的規則及規例
「承銷商」	指	香港承銷商及國際承銷商
「承銷協議」	指	香港承銷協議及國際承銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土及屬地、美國任何州和哥倫比亞特區
「非上市外資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，由外國投資者以人民幣以外的貨幣認購及支付，且尚未在任何證券交易所上市
「非上市股」	指	內資股及非上市外資股
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「增值稅」	指	中國增值稅
「萬斛」	指	深圳市萬斛管理諮詢有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為萬科企業的全資附屬公司及我們控股股東集團的成員公司

---

## 釋 義

---

「萬斛泉源」	指	深圳市萬斛泉源管理諮詢有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為萬科企業的全資附屬公司及我們控股股東集團的成員公司
「萬馬爭先」	指	深圳市萬馬爭先管理諮詢有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為萬科企業的全資附屬公司及我們控股股東集團的成員公司
「萬頃」	指	深圳市萬頃管理諮詢有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為萬科企業的全資附屬公司及我們控股股東集團的成員公司
「萬殊之妙」	指	深圳市萬殊之妙管理諮詢有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為萬科企業的全資附屬公司及我們控股股東集團的成員公司
「萬御」	指	深圳市萬御安防服務科技有限公司及其附屬公司
「西部地區」	指	就本招股章程而言，寧夏、新疆、陝西、青海、甘肅、四川、雲南、貴州、西藏及重慶
「陽光智博」	指	上海陽光智博生活服務集團有限公司，一家於中國成立的股份有限公司，為我們的全資附屬公司
「盈達投資基金」	指	深圳市盈達投資基金管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為萬科企業的全資附屬公司及我們控股股東集團的成員公司

除非文意另有所指，否則本招股章程中提述的「2019年」、「2020年」及「2021年」均指截至該年12月31日止財政年度。

---

## 釋 義

---

本招股章程所載若干金額及百分比數字已作四捨五入調整。因此，若干表格中列示為總額的數字未必為其前列數字的算術總和。本招股章程內中國主體、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。如果中國主體、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之處，概以中文名稱為準。

## 技術詞彙表

本技術詞彙表包含本招股章程中與本公司及我們的業務有關的詞彙。部分該等詞彙及其涵義可能與其標準行業涵義或用法不同。

「AI」	指	人工智能
「AIoT」	指	人工智能物聯網，人工智能技術與物聯網基礎設施的融合，以實現更高效的物聯網運營，改善人機交互，並加強數據管理和分析
「應用程式」	指	智能移動設備上的應用程式
「平均每月每平方米的飽和收入」	指	按住宅物業服務協議或物業及設施管理服務協議規定的期內最後一個月的服務費收入除以於同一期間末產生收益的在管總建築面積計算。據弗若斯特沙利文所告知，此處定義的「平均每月每平方米的飽和收入」（亦被稱為「平均每月每平方米的物業管理費」）的計算方法符合行業的常規。此外，根據弗若斯特沙利文的資料，使用平均每月每平方米的飽和收入以評估住宅物業服務及物業及設施管理服務的服務費水平亦符合行業的常規
「國際房地產顧問「五大行」」	指	根據弗若斯特沙利文的資料，指CBRE Group, Inc.、仲量聯行、Colliers International Group Inc.、Cushman & Wakefield plc和第一太平戴維斯（作為五大國際知名房地產諮詢公司）
「BIM」	指	建築設施物理及功能特徵的數字化表達
「BPaaS」	指	業務流程即服務，一種利用雲技術組合進行流程管理的業務流程外包模式
「收繳率」	指	截至相關期間末前累計收到的物業服務費佔同期應收飽和收入總額的百分比

---

## 技術詞彙表

---

「商企物業」	指	就本招股章程而言，指定用於商業用途的物業
「公共區域」	指	物業的共有區域，諸如大堂、走廊、樓梯、停車場、電梯及花園等
「社區經濟」	指	社區經濟作為一種優化的資源配置方式，可將社區內互不相聯的各種經濟成分變為利益共同體，建立一種新的經濟生產方式，從而帶動社區乃至更廣區域的經濟發展
「合約建築面積」	指	根據我們的經營物業服務協議，已由或擬由本集團管理的建築面積，包括在管建築面積及未交付建築面積
「數字孿生」	指	物理實體或系統的數字複製將物聯網、人工智能、機器學習及軟件分析與空間網絡圖相整合，可用於優化運營及維護物業
「一線城市」	指	第一財經新一線城市研究所於二〇二一年列明的城市，即北京、上海、廣州及深圳
「建築面積」	指	建築面積
「在管建築面積」	指	物業開發商已交付予業主的物業建築面積，我們已經就物業合同提供服務要求開始收取物業服務費用的物業建築面積
「產業互聯網」	指	大數據、雲計算、智能終端以及網絡優勢於傳統行業的應用，以升級原有的傳統業態，進而達到內部效率和對外服務能力的提升
「物聯網」	指	將互聯網連接延伸到實體設備及日常物品上，允許該等設備及物品收集和交換數據，或對其予以遠程監控
「信息技術」	指	信息技術

---

## 技術詞彙表

---

「包干制」	指	一種創收模式，在該模式中，我們收取的服務費，即為我們的員工及分包商提供的所有住宅物業服務或物業及設施管理服務的「全包」費用
「管理酬金制」	指	一種創收模式，在該模式中，我們按住宅物業服務以及物業及設施管理服務之服務費總額的一定百分比收費
「新一線城市」	指	第一財經新一線城市研究所於二〇二一年列明的城市，即成都、杭州、重慶、西安、蘇州、武漢、南京、天津、鄭州、長沙、東莞、佛山、寧波、青島及瀋陽
「中國人民銀行基準利率」	指	中國人民銀行每日根據前一日的中國銀行同業外匯匯率並參照全球金融市場的現行匯率設定的外匯交易匯率
「外拓的物業」	指	僅由獨立於萬科企業的第三方物業開發商開發的物業以及萬科企業與其他物業開發商共同開發但萬科企業不持有控股權益的物業
「萬物雲街道」	指	一種戰略性選擇的街道，其中(i)我們擁有多個在管物業；及(ii)我們的員工可在20至30分鐘內往返於在管物業之間
「續約率」	指	按相關年末有效的住宅物業服務或物業及設施管理服務協議數量除以同年內任何期間現有住宅物業服務或物業及設施管理服務協議數量計算
「住宅社區」或「住宅物業」	指	純住宅物業或含有住宅單位及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，但不包括純商企物業



---

## 技術詞彙表

---

「留存率」	指	對於住宅物業服務項目：  截至期末自前期末留存的住宅物業服務協議總數除以截至前期末的住宅物業服務協議總數；或  對於物業及設施管理項目：  截至期末自前期末留存的在管物業及設施管理項目產生的飽和收入總數除以截至前期末在管物業及設施管理項目產生的飽和收入總數
「飽和收入」	指	住宅物業服務協議或物業及設施管理服務協議中規定的服務費收入
「二線城市」	指	第一財經新一線城市研究所於二〇二一年列明的城市，即合肥、昆明、無錫、廈門、濟南、福州、溫州、大連、哈爾濱、長春、泉州、石家莊、南寧、金華、貴陽、南昌、常州、嘉興、珠海、南通、惠州、太原、中山、徐州、紹興、台州、煙台、蘭州、濰坊及臨沂
「街道」	指	中國一個較小的行政區劃，通常為較大城區的一部分
「平方米」	指	平方米
「中標率」	指	某一期間我們中標的總數除以同期我們投標的總數
「%」	指	百分比

---

## 前瞻性陳述

---

我們已在本招股章程中納入前瞻性陳述。凡載於本招股章程內的一切陳述（歷史事實陳述除外），包括但不限於涉及我們對未必會發生或可能變化的未來事件及情況的意圖、信念、期望或預測。儘管該等陳述由董事經過審慎周詳考慮後以我們當時認為公平合理的基準及假設為依據作出，但其仍涉及可能導致我們的實際結果、業績或成就與前瞻性陳述中明示或暗示者有重大差異的已知及未知風險、不確定因素及其他因素。本招股章程「風險因素」一節及其他章節載有部分風險及不確定因素。在若干情況下，閣下可以通過「旨在」、「預計」、「認為」、「繼續」、「會」、「估計」、「預期」、「展望」、「擬」、「或會」、「應該」、「計劃」、「潛在」、「預料」、「預測」、「建議」、「尋求」、「應」、「將會」、「將」等詞彙或用語或類似表達或其否定表達識別該等前瞻性陳述。可導致我們的實際表現或成就與前瞻性陳述中所述者存在重大差異的重要因素包括（其中包括）下列各項：

- 我們的業務經營及前景；
- 我們經營所在行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們的業務發展策略與實施該等策略的舉措及能力；
- 我們經營所在行業及市場的整體經濟、政治及商業狀況；
- 有關我們業務及業務計劃的所有方面的中國中央和地方政府的法律、規則和法規及相關政府部門的規則、法規和政策的任何變化；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 我們物色及整合合適收購目標的能力；
- 我們的資本支出計劃；
- 我們控制或降低成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們業務的數量、性質及未來發展潛力；
- 資本市場發展；

---

## 前瞻性陳述

---

- COVID-19疫情危機持續的影響；
- 匯率波動及限制；
- 我們競爭對手的行動及發展情況；及
- 本招股章程「風險因素」一節識別的風險。

本招股章程亦載有市場數據及基於若干假設作出的預測。市場可能不會以基於市場數據預測的速度增長，或根本不會增長。市場未能以預測的速度增長或會對我們的業務及股份的市場價格造成重大不利影響。此外，鑒於中國經濟及物業服務行業瞬息萬變的特徵，對市場增長前景或未來狀況的相關預測或估計存在重大不確定性。若基於市場數據作出的任何假設被證明不正確，則實際結果可能與基於該等假設作出的預測相異。閣下不應過度依賴該等前瞻性陳述。

我們不保證本招股章程前瞻性陳述中所述交易及事件將以所述的方式發生，或根本不會發生。若干因素（包括但不限於本招股章程「風險因素」一節中所載的風險及不確定因素）可能導致實際結果與前瞻性陳述中所載的資料有實質性差異。閣下應完整閱讀本招股章程並理解未來實際結果可能與我們的預期有實質性差異。本招股章程中作出的前瞻性陳述僅涉及截至該等陳述編製日期（或若獲取自第三方研究或報告，則截至各研究或報告的相關日期）的事件。由於我們的經營環境瞬息萬變，可能不時出現新的風險及不確定因素，因此，閣下不應依賴前瞻性陳述作為對未來事件的預測。除法律要求者外，我們不承擔更新任何前瞻性陳述以反映有關陳述編製日期後的事件或情況的義務（即使我們當時的情況可能已發生變化）。

於投資H股前，閣下應審慎考慮本招股章程的所有資料，包括下述風險及不確定因素。閣下應特別注意，本公司乃於中國註冊成立及本集團所有運營主要在中國開展，中國的法律法規環境可能不同於其他國家及地區當前的法律法規環境。任何該等風險可能對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。H股的市價可能因任何該等風險顯著下跌，閣下可能損失所有或部分投資。該等因素為或有因素，未必會發生，且我們概不就該等任何或有因素發生的可能性發表意見。所提供的資料乃截至最後實際可行日期（另有說明者除外），不會於之後日期更新，且受限於本招股章程「前瞻性陳述」一節的警示性陳述。

我們認為，我們的運營涉及若干風險，其中許多風險超出我們的控制範圍。我們已將該等風險及不確定因素劃分為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與分拆及全球發售有關的風險。目前我們未知的或下文並未描述或暗示的其他風險和不確定因素或我們目前認為不重大的風險和不確定因素亦可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成影響。閣下應結合我們面臨的挑戰（包括本章節討論的挑戰）考慮我們的業務及前景。

### 與我們的業務及行業有關的風險

未能維持增長及盈利能力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。

近些年，我們不斷擴張業務及服務，並在收入、在管建築面積、合約建築面積及在管項目數目及主要客戶數量方面實現持續增長。截至2022年3月31日，我們在管住宅及商企物業建築面積已達約805.8百萬平方米。我們尋求通過(i)增加我們在現有及新市場所管理物業的建築面積及項目數（包括萬科集團及其合營企業或聯營公司或獨立第三方物業開發商開發的物業）；(ii)豐富我們社區增值服務及開發商增值服務的產品組合；及(iii)發展我們的企業及機構客戶網絡來繼續擴張。然而，我們的擴張計劃乃基於我們對市場前景做出的評估。我們無法保證我們的評估將一直保持正確，亦不保證我們可按計劃發展業務，且產生的相關成本未必能收回。我們的增長策略可能受多項我們無法控制的因素所影響。該等因素包括中國整體經濟狀況及中國物業管理服務市場變動（尤其是政府法規或政策變動）、我們服務的供需變動及競爭格局轉變。由於房地產市場的動蕩，概不能保證我們從事相關業務的合作夥伴的業務運營及財務狀況不會遭遇不利影響，有關不利影響的出現可能會進一步影響我們發展業務合作關係的預期計劃。因此，我們無法保證我們日後能實現增長或能夠有效管理未來增長或維持盈利能力。如果我們未能維持增長及盈利能力，則會對我們的業務、前景、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

我們業務的成功取決於整體經濟及市場狀況。

我們於中國的社區空間居住消費服務市場、商企和城市空間綜合服務市場及智慧城市雲服務市場經營業務，該市場的增長受整體經濟及市場狀況影響，影響因素包括但不限於：

- 國際、全國、地區及當地經濟狀況的變化；
- 當地房地產狀況，例如住宅物業及零售或辦公空間供給過剩或需求下降；
- 消費者消費水平及波動情況以及消費者信心變化；及
- 適用法律法規（包括有關稅項、數據保密、環境、安全及土地使用權的法律法規）變動。

經濟疲軟或衰退、利率上升、財政或政治不確定、市場波動、住宅或商業地產需求下降、房地產價值下滑、全球資本或信貸市場中斷或公眾認為可能發生上述任何事件的看法亦可能對中國社區空間居住消費服務市場、商企和城市空間綜合服務市場及智慧城市雲服務市場產生不利影響，進而對我們產生重大不利影響。

我們未必能夠按計劃或理想的進度或價格取得新服務合同。

於往績記錄期間，根據適用的中國法律法規，我們通過招投標程序獲得新的前期住宅物業服務合同。篩選住宅物業管理公司取決於多項因素，包括但不限於物業管理公司提供服務的質量、定價水平、品牌知名度、市場份額及經營歷史。同時，於往績記錄期間，我們主要通過直接與業主及／或使用者溝通獲得新的商業及設施管理服務合同。篩選物業及設施管理服務提供商取決於多項因素，包括但不限於服務質量、定價水平、品牌知名度、我們作為物業及設施管理公司的專業能力以及過往與客戶的合作關係。於往績記錄期間，我們還主要通過招投標程序獲得新的城市空間整合服務合同。篩選城市空間服務提供商取決於多項因素，包括但不限於城市空間服務提供商所提供服務的質量、定價水平、品牌知名度及經營歷史。

---

## 風險因素

---

我們無法保證我們日後能夠按計劃或以理想的進度或價格獲得新服務合同。我們的努力可能會受不在我們控制範圍內的因素所挫，其中可能包括整體經濟狀況的變動、政府法規的變化以及社區空間居住消費服務市場、商企和城市空間綜合服務市場及智慧城市雲服務市場的供需動態等。未能及時以商業上合理的條款獲得新服務合同，或根本無法獲得新服務合同，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

物業服務佔並預計將繼續佔我們收入的很大部分，因此，我們維持或提升現有盈利能力水平取決於我們控制經營成本，尤其是員工成本的能力。

於2019年、2020年、2021年以及截至2021年及2022年3月31日止三個月，我們物業服務（包括在我們的社區空間居住消費服務板塊下的住宅物業服務及我們的商企和城市空間綜合服務板塊下的物業及設施管理服務）產生的收入分別為人民幣9,820.2百萬元、人民幣13,153.5百萬元、人民幣16,650.7百萬元、人民幣3,493.9百萬元及人民幣5,205.4百萬元，分別佔我們總收入的70.5%、72.5%、70.2%、73.6%及76.0%。物業服務就性質而言為勞動密集型服務。於2019年、2020年、2021年以及截至2021年及2022年3月31日止三個月，我們計入銷售成本的員工成本分別佔總銷售成本的56.1%、35.2%、36.8%、37.1%及37.2%。此外，於同年或同期，我們計入行政開支的員工成本分別佔總行政開支的50.7%、50.4%、50.5%、58.2%及61.8%，而計入銷售及分銷開支的員工成本則分別佔我們總銷售及分銷開支的69.9%、65.6%、50.4%、65.8%及63.9%。為維持及提升盈利能力，我們的要務是控制員工成本及其他經營成本。我們面臨多項助推因素導致的員工成本增加的壓力，該等因素包括但不限於：

- *平均工資上漲*。近些年來，平均工資大幅提高，直接影響我們的員工成本以及向第三方分包商支付的費用。
- *員工人數增加*。隨著我們業務的擴張，我們的業務營運人員、銷售及營銷人員以及行政人員的人數可能持續增長。我們亦將需要挽留並不斷招聘合資格的僱員，以滿足我們不斷增長的人才需求，這可能會令我們的總人數進一步增加。此外，隨著我們繼續擴大業務規模，我們需要的分包商將不斷增多。員工人數增加亦使其他相關成本增加，例如培訓、社會保險及住房公積金供款以及質量控制措施的相關成本。



---

## 風險因素

---

我們能否維持及提升當前盈利能力很大程度上取決於我們能否在業務擴張及將同一個成本模式應用於不同在管物業的同時控制員工成本及其他經營成本。於往績記錄期間，我們為控制成本實施了各種技術及管理解決方案。詳情請參閱「業務－我們的競爭優勢」及「業務－研發」。這些解決方案的效果可能需要一段時間才能實現，而即使採取了該等措施也無法保證我們將能夠控制或降低經營成本、提高成本效益或成功將成本影響轉移至所收取的物業服務費，從而維持盈利能力。如果我們無法做到，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

**我們未必能夠就我們提供的服務全額收取費用，因而可能導致貿易應收款項減值。**

我們在業務過程中面臨有關收取貿易應收款項的信貸風險。對於我們社區空間居住消費服務方面，我們在向(i)業主及住戶收取物業服務費；及(ii)業主及住戶收取增值服務費時，可能遇到困難。同時，對於我們商企和城市空間綜合服務方面，我們在向(i)業主、物業開發商及使用者收取物業及設施管理費；(ii)物業開發商、業主及使用者收取增值服務費；及(iii)政府客戶收取城市空間整合服務費時，可能會遇到困難。如果我們與上述各方的業務關係終止或縮減，或其改變與我們的合作安排或向我們支付時有財務困難，我們相應的貿易應收款項可能會在可收回性方面受到不利影響，繼而會對我們的財務狀況及流動資金造成不利影響。我們力求通過多種收款措施收取逾期的費用，例如收取預付款項及保證金。然而，我們無法保證該等措施有效。

截至2019年、2020年、2021年12月31日及2022年3月31日，我們的貿易應收款項、應收票據及應收保證金減值虧損撥備分別為人民幣20.5百萬元、人民幣36.9百萬元、人民幣134.9百萬元及人民幣168.7百萬元。我們計提該等減值撥備乃基於預期信貸虧損。貿易應收款項的實際收回金額可能低於預期，進而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

**我們來自萬科集團及其合營企業或聯營公司的貿易應收款項及應收保證金構成我們貿易應收款項及應收保證金總額的重要部分。**

於往績記錄期間，我們來自萬科集團及其合營企業或聯營公司的貿易應收款項及應收保證金構成我們貿易應收款項總額的主要部分。截至2019年、2020年、2021年12月31日及2022年3月31日，我們來自萬科集團及其合營企業或聯營公司的貿易應收款項分別為人民幣1,539.7百萬元、人民幣1,880.6百萬元、人民幣2,046.3百萬元及人民幣2,160.6百萬元。於往績記錄期間，我們來自萬科集團及其合營企業或聯營公司的貿易應收款項及應收保證金周轉天數分別為223天、182天、152天及176天。考慮到萬科集團及其合營企業或聯營公司的信用實力及相對較低的違約風險，萬科集團及其合營



---

## 風險因素

---

企業或聯營公司的貿易應收款項及應收保證金的結算期實際較長，儘管萬科集團及其合營企業或聯營公司以及獨立企業客戶獲授予的信貸期並無顯著差異。於往績記錄期間，我們一直在加大及時結算關聯方的應收款項的力度，並計劃今後繼續加強及時結算力度。然而，由於我們無法控制萬科集團或其合營企業或聯營公司的業務戰略，亦無法控制可能影響其業務運營的宏觀經濟或其他因素，因此，萬科集團或其合營企業或聯營公司業務的任何不利發展可能會影響我們及時向其收回貿易應收款項及應收保證金的能力，進而可能會對我們的流動資金狀況及經營業績產生不利影響。

**如果我們未能在包干制物業服務項目中控制成本，或就相關服務增加我們的物業服務費，則我們或會蒙受虧損且我們的利潤率可能會下降。**

我們的大部分收入來自按包干制管理的物業。於往績記錄期間，我們94.9%、95.7%、96.4%及97.5%的住宅物業服務收入來自按包干制收取服務費的住宅物業服務項目。於往績記錄期間，物業及設施管理服務按包干制所得收入分別佔我們物業及設施管理服務收入的97.5%、96.8%、97.3%及98.4%。根據包干制收入模式，我們根據簽訂的物業服務合同提供的物業服務收取預先確定的全包費用。我們有權將應收物業開發商、業主及住戶的物業服務費全額確認為收入，並承擔提供物業服務產生的成本。詳情請參閱「業務－社區空間居住消費服務－住宅物業服務－收入模式及定價政策－就住宅物業服務收取的服務費－按包干制收取的物業服務費」及「業務－商企和城市空間綜合服務－物業及設施管理服務－收入模式及定價政策－就物業及設施管理服務收取的服務費－按包干制收取的物業及設施管理費」。如果我們的銷售成本高於我們收取的服務費，我們將無法要求我們的客戶向我們支付差額。因此，我們可能蒙受虧損。於往績記錄期間，我們按包干制管理的住宅物業服務項目分別有466個、478個、876個及873個項目產生虧損。我們自該等虧損住宅物業產生的總收入分別佔我們於相關年度總收入的8.3%、6.0%、8.6%及11.6%。於往績記錄期間，我們按包干制管理的物業及設施管理項目分別有117個、110個、231個及338個項目產生虧損。詳情請參閱

---

## 風險因素

---

「業務－社區空間居住消費服務－住宅物業服務－收入模式及定價政策－就住宅物業服務收取的服務費－按包干制收取的物業服務費」及「業務－商企和城市空間綜合服務－物業及設施管理服務－收入模式－就住宅物業服務收取的服務費－按包干制收取的物業及設施管理費」。

為提升我們的盈利能力，我們嘗試在續簽服務協議時提高費率，擴大我們提供的社區增值服務範圍以使我們的收入來源多元化，或通過一系列節省成本的措施控制成本及開支。然而，我們通過節省成本來減少虧損的措施（如降低人工成本的操作、自動化措施及降低能源成本的節能措施）未必會奏效。此外，我們在節省成本方面的努力可能會對我們的物業服務質量產生負面影響，進而降低業主向我們繳付物業服務費的意願。此外，法律規定的有關任何費用調整的業主批准程序的複雜性，以及我們運營所在若干城市的當地價格控制法規，可能會限制我們提高住宅物業服務費的能力。因此，我們無法向閣下保證我們可成功提高費率；我們也無法向閣下保證我們節省成本的措施可達到預期效果。未能提高費率或實施節省成本措施可能對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

**我們自按管理酬金制管理的物業收取的款項可能不足以支付我們的成本。**

於往績記錄期間，我們管理酬金制下的住宅物業服務產生的收入分別佔我們住宅物業服務收入的5.1%、4.3%、3.6%及2.5%。於往績記錄期間，我們管理酬金制下的物業及設施管理服務產生的收入分別佔物業及設施管理服務收入的2.5%、3.2%、2.7%及1.6%。如果我們按管理酬金制訂立合同管理物業，則我們主要擔任業主代理。截至期末，如果項目累計的營運資金不足以支付該項目就安排物業服務而產生的開支，則差額將被確認為其他應收款項。我們審慎評估差額的可收回性並按單個項目計提減值虧損，會考慮各種因素，包括但不限於(i)我們客戶的信譽及付款記錄；及(ii)該項目的年內／期內損益。於往績記錄期間，我們有119項、115項、175項及202項住宅物業服務項目的客戶資金不足以支付其各自在提供住宅物業服務時產生的成本。截至2019年、2020年、2021年12月31日及2022年3月31日，這些物業的差額結餘分別為人民幣513.3百萬元、人民幣504.3百萬元、人民幣608.4百萬元及人民幣606.6百萬元。詳情請參閱「業務－社區空間居住消費服務－住宅物業服務－收入模式及定價政策－就住宅物業

---

## 風險因素

---

服務收取的服務費－按管理酬金制收取的物業服務費」。我們於隨後收到差額時進行回撥。然而，我們可能無法收回差額及回撥減值虧損，進而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們可能需就預付款項、按金及其他應收款項作出減值撥備。**

截至2019年、2020年、2021年12月31日及2022年3月31日，我們預付款項、按金及其他應收款項的流動部分分別為人民幣1,303.0百萬元、人民幣1,495.4百萬元、人民幣1,697.6百萬元及人民幣2,596.8百萬元；截至同日，我們預付款項、按金及其他應收款項的非流動部分分別為人民幣2,501.8百萬元、人民幣2,043.3百萬元、人民幣1,992.5百萬元及人民幣1,979.4百萬元。我們的預付款項、按金及其他應收款項主要包括(i)應收關聯方及第三方的款項，即我們受委託就代表物業開發商處置及管理若干停車位而作出的付款，並於停車位出售予最終購買者後退還，由於銷售業績不理想，導致款項的收回可能達不到我們的預期；(ii)就按管理酬金制管理的物業代表業主支付的款項；(iii)預付給供應商的款項，主要包括我們向公用事業公司存入的公共區域電費餘額；(iv)代表業主(就按包干制管理的物業)、分包商及員工支付的款項。

我們無法保證關聯方、客戶、供應商及服務提供商將及時履行義務，且我們面臨與預付款項、按金及其他應收款項有關的信貸風險。當我們確定收回相關到期款項的機會渺茫時，我們會就預付款項、按金及其他應收款項計提減值撥備。我們根據(其中包括)我們的歷史結算記錄、我們與相關交易對手的關係、付款條件、經濟趨勢及在某種程度上根據更大的經濟及監管環境，對預付款項、按金及其他應收款項的可收回性進行評估，其中涉及到我們的管理層對各種判斷、假設及估計的應用。截至2019年、2020年、2021年12月31日及2022年3月31日，我們預付款項、按金及其他應收款項減值撥備的餘額分別為人民幣680.0百萬元、人民幣787.4百萬元、人民幣850.0百萬元及人民幣897.8百萬元。於往績記錄期間，我們預付款項、按金及其他應收款項減值虧損淨額分別為人民幣132.0百萬元、人民幣107.4百萬元、人民幣61.8百萬元及人民幣47.7百萬元。由於我們管理層的估計及相關假設乃根據我們於確定撥備時可獲得的資料作出，因此無法保證我們的預期或估計於未來仍將保持準確。如果我們無法如期收回有關金額，我們可能需要就預付款項、按金及其他應收款項作出減值撥備，且我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

大量服務合同被終止或未能續簽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。

就我們為住宅物業所訂無固定期限的物業服務合同而言，該等合同可於業主通過業主大會選定另一家物業管理公司且業主委員會訂立的替代物業服務合同生效之時予以終止。就住宅物業所訂具有固定期限的物業服務合同須於屆滿時續期。同時，我們的商業及設施管理服務合同一般有固定期限，亦須於屆滿時續期。詳情請參閱「業務－社區空間居住消費服務－住宅物業服務－我們的住宅物業服務協議」及「業務－商企和城市空間綜合服務－物業及設施管理服務－我們的物業及設施管理服務協議」。

我們無法保證我們提供的服務能夠獲得足夠滿意度，以確保有關業主選擇與我們訂立後續服務合同，或有關後續服務合同可於期限屆滿時獲得續期。大量服務合同終止或未能續期可能對我們的經營業績造成重大不利影響，並可能損害我們的聲譽及削弱我們在市場上的競爭力。此外，我們增值服務的表現及發展在很大程度上取決於我們的在管物業數目。因此，如果未能續期我們的管理服務合同或該等合同終止，亦可能會對該等增值服務的表現造成不利影響。

**我們的業務運營及財務表現已經並可能繼續受到COVID-19疫情的影響。**

自2020年初，包括中國在內的全球多個國家及地區爆發了COVID-19。於2020年3月11日，世界衛生組織評定COVID-19疫情為大流行病。隨後，COVID-19在全球100多個國家和地區傳播，死亡人數及感染病例持續上升。最近，COVID-19變種株爆發給公共衛生帶來了巨大的挑戰，在我們開展業務的城市，包括深圳、上海和香港都實施了嚴格的保持社交距離的限制措施（甚至全市封鎖政策）。最近的發展已在該等城市對人民的經濟活動和生活產生了不利影響。

疫情已對中國內地及香港人民的生活和經濟產生不利影響。為應對COVID-19疫情，中國政府已採取多項措施，包括出行及公共交通限制、延長關閉工作場所及公共場所、控制社交距離及強制隔離等，導致受影響期間內區域和國家經濟活動明顯減少。為了應對COVID-19疫情，我們在我們管理的物業實施更嚴格的衛生和監控措施，並因此產生了額外的運營成本。從2020年1月1日至2022年6月30日，我們因實施該等強化衛生和預防措施而產生的總成本約為人民幣46.7百萬元。於往績記錄期間，儘管COVID-19疫情並未對我們的業務造成重大不利影響，但由於在部分地區重新實施不同程度的暫時性限制等措施以遏制傳染，我們的經營業績可能會受到負面影響。例如，鑒於最近上海出現了更具傳染性的奧密克戎變種，我們預計物業及設施管理服務費的

---

## 風險因素

---

收繳率將在2022年下降，主要是由於大量企業及機構客戶採用臨時居家辦公政策，以及關閉工作場所及商業場所。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，由於應對COVID-19疫情的限制措施，我們的物業及設施管理項目中的若干工作場所及商業場所，以及位於若干城市的樸鄰門店暫時關閉，且其仍存在不確定性。詳情請參閱「概要－COVID-19疫情的影響」及「業務－COVID-19疫情的影響－COVID-19疫情對我們業務運營的影響」。此外，如COVID-19疫情緩解，我們可能無法繼續收到若干社保減免及其他政府補助，進而可能對我們的經營業績造成負面影響。例如，社區空間居住消費服務的毛利率由2020年的18.7%降至2021年的15.8%，主要由於我們於2020年獲得的若干社保減免於2021年不再可用。詳情亦請參閱「財務資料－經營業績－2020年與2021年的比較」。

儘管如此，COVID-19疫情的持續發展及其影響仍存在不確定性。疫情可能會擾亂我們的業務並可能導致勞動力暫時短缺。任何超出我們控制範圍的進一步限制措施，包括關閉工作場所和公共場所以及地方性和全國範圍封鎖，都可能對整體商業環境產生不利影響並增加我們的運營成本，並對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

於往績記錄期間我們收入的很大部分來自向萬科集團開發及／或擁有的物業提供的服務。

於往績記錄期間，我們住宅物業服務的很大部分為向萬科集團及其合營企業或聯營公司開發及／或擁有的物業提供。於往績記錄期間，我們為萬科集團及其合營企業或聯營公司開發的住宅物業提供物業服務產生的收入分別佔為住宅物業提供物業服務產生的總收入的66.5%、64.5%、61.0%及55.7%。



---

## 風險因素

---

萬科集團是我們於往績記錄期間的最大客戶。於往績記錄期間，自萬科集團產生的收入分別佔我們總收入的12.7%、15.4%、16.1%及13.1%。由於我們無法控制萬科集團的業務戰略，亦無法控制可能影響其業務運營的宏觀經濟或其他因素，因此萬科集團業務或其開發新物業的能力的任何不利發展可能會影響我們獲得新服務合同的能力。當萬科集團考慮為其開發及／或擁有的住宅物業提供物業服務的候選人時，我們可能享有優先權。然而，我們無法保證我們將能夠在萬科集團為其開發的新物業發起的招投標過程或甄選過程中獲得所有服務合同。

**物業開發商出現銷售下滑或遭遇財務困難，可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。**

於往績記錄期間，我們收入增長的很大部分歸功於我們通過從物業開發商獲得新的服務協議擴大了物業服務組合。物業開發商可能因全球或中國經濟下滑、中國監管環境的重大不利變動或疫情長期持續的負面影響而出現銷售下滑或遭遇財務困難，進而可能對我們獲取物業服務及增值服務的新服務合同造成影響，甚至可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成負面影響。房地產行業受中國政府嚴格監管。請參閱「監管概覽」。中國政府未來可能會推出新舉措或實施更嚴格措施以監管房地產行業，例如就若干負債比率設立上限，以控制房地產行業的債務水平上升。有關潛在舉措或措施一經制定，可能會進一步限制物業開發商獲取資金及減緩房地產行業的整體增長以及物業開發商的收入增長，從而可能對物業管理服務行業發展以及物業管理公司（如我們）管理的新物業供應造成負面影響。具體而言，據報告，近來中國部分物業開發商延遲交付住宅物業，進而導致有關物業買家拒絕償還按揭貸款。概不保證該等事件不會對中國整體物業開發行業帶來更多負面發展，亦不保證中國有關政府部門不會出台更嚴格的法規或政策，可能進一步限制中國房地產市場的發展。例如，在該等情況下，由於建設及／或銷售計劃延遲，我們可能面臨開發商增值服務增長放緩，主要包括我們交付的案場及樣板房管理服務以及交付前支持服務。此外，經濟放緩、當前不利的中國監管演變以及其他潛在嚴格措施或舉措的相關上述因素或會共同阻礙我們在管建築面積的增長，從而對我們物業服務及增值服務的增長造成不利影響。

品牌及聲譽是我們的重要資產，並影響市場對我們的認知。對品牌形象的任何損害均可能對我們的業務產生不利影響。

品牌是我們的重要資產。我們主要通過萬科物業、萬物梁行、City Up和萬睿科技這些品牌開展社區空間居住消費服務、商企和城市空間綜合服務以及AIoT及BPaaS解決方案服務。我們能否吸引及挽留客戶主要取決於外界對我們的服務水平、可信度、商業慣例、管理、工作場所文化、財務狀況、我們對突發事件的應對方法以及其他主觀的看法。我們業務的成功很大程度取決於我們持續提高品牌知名度及進一步提升品牌價值的能力。由於我們所使用的若干品牌或商標由萬科集團、陽光城集團等主體授權，如果我們或該等主體或我們或其各自董事、管理人員或其他僱員作出有損該品牌或企業形象的行為，或如果出現與其有關的任何重大負面報道（例如，因任何該等主體或人士的不當或貪腐行為而涉及監管調查或其他法律訴訟），我們的品牌形象與聲譽及市值可能受到不利影響。同時，未經授權使用我們的品牌或相關商標可能有損我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。此外，我們無法保證我們在管物業中的某些業主、住戶及消費者及／或其各自的群體不會提出超出我們正常運營範圍可提供的特別要求或期望。為使我們滿足該等要求，有關業主、住戶及消費者將試圖通過我們無法控制的方式（如通過直接向我們或藉助各種媒體渠道提出或作出投訴等方式）對我們施壓。對該等事宜的負面觀感或報道，即使看似為個別事件以及無論是否屬實，亦可能會削弱現有和潛在客戶對我們的信任及信心，並損害我們的聲譽，可能使我們難以吸引新客戶及維持現有客戶。

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



我們進一步豐富和擴大我們服務的戰略計劃在未來可能無法按計劃取得成功。

我們通過提供各種服務來豐富我們服務的多樣性，以滿足客戶不斷變化的需求。然而，我們的部分服務屬新推出，例如城市空間整合服務及BPaaS解決方案。由於運營歷史和經驗有限，我們可能會面臨未知的風險、費用的上漲及激烈的市場競爭。我們已經面臨並預計將繼續面臨與新服務產品相關的常見的風險和困難，且該等風險和困難在快速發展的市場中可能尤為突出。該等風險和困難可能會影響我們的以下能力：

- 吸引和留住客戶及合資格僱員；
- 發展及保持與戰略合作夥伴的緊密合作，以提供若干服務；
- 保持對自身發展以及運營成本及開支的有效控制；
- 發展及確保內部人員、系統、控制及程序符合適用於相關行業廣泛的監管規定；
- 迎合各種消費者偏好，或預期產品或服務趨勢，以吸引現有或潛在客戶；
- 應對競爭激烈的市場狀況及行業環境的變化；或
- 應對監管環境的變化。

如果我們未能做到上述任何一項，則可能影響我們提供新推出服務的能力。請參閱「業務－我們的戰略」。推出新服務和產品、改變服務模式或進入新市場也可能需要大量的時間、資源、資本和額外的牌照、許可證或備案。我們無法向閣下保證我們能夠按時獲得或續簽我們的牌照，甚至無法確保獲得或續簽我們的牌照。我們可能沒有能力像在物業服務行業那樣利用我們的品牌，這可能會影響我們在新市場的經營業績。

此外，我們無法向閣下保證，我們對新推出業務的投資能夠及時收回，或根本無法收回，或者我們的投資回報將會高於其他可比公司的投資回報。我們無法向閣下保證，我們基於對市場前景和客戶偏好的前瞻性評估而制定的未來戰略發展計劃將

始終取得成功。一些超出我們控制範圍的因素也可能會影響我們發展多元化服務的計劃，包括中國整體經濟狀況的變化、政府對相關行業的政策和法規，以及我們服務供求的變化。上述任何情況均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

我們依賴第三方分包商提供若干物業服務以及依賴派遣機構提供勞工。

我們委託第三方分包商提供若干專業物業服務，如秩序維護、清潔及綠化。於往績記錄期間，我們的分包成本分別佔我們銷售成本總額的21.4%、45.5%、43.3%及45.5%。我們可能無法如監督自身僱員一樣直接有效地監督我們分包商及服務供應商的服務質量。他們可能採取違背我們指示或要求的行動，或可能無法或不願履行其義務。因此，我們可能與分包商或服務供應商發生糾紛，或可能須對其行為負責，任何上述情況均可能導致我們的聲譽受損、產生額外開支及導致業務中斷，且可能令我們面臨訴訟及損害申索。我們或能夠自分包商或服務供應商收回我們因該分包商或服務供應商未根據我們與之訂立的協議履約而須支付予客戶的款項，但是我們無法保證我們能夠收回任何款項，或者根本無法收回。我們與當前分包商及服務供應商的協議到期時，我們無法保證能按我們可接受的條款及時覓得合適的替代分包商，甚至可能無法覓得替代分包商。此外，如果我們的分包商或服務供應商無法維持穩定的合資格勞工團隊，或沒有可輕易獲得合資格勞工的穩定渠道，工作進度可能會中斷。任何分包商或服務供應商工作進度中斷均可能導致(i)違反我們與客戶簽訂的合同；(ii)難以向業主收取物業服務費；及(iii)我們的合同到期後成功續約的可能性降低。任何該等事件均可能會對我們的服務質量及聲譽以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，截至最後實際可行日期，我們一家附屬公司派遣員工數量佔員工總數的比例超過了《勞務派遣暫行規定》(「《暫行規定》」)所規定的10%閾值。該附屬公司聘用的派遣員工共有66名，涉及超過10%閾值。該等派遣員工主要受聘從事輔助性崗位。根據於2014年3月1日生效的《暫行規定》，用工單位應當嚴格控制勞務派遣用工數量，使用的被派遣勞動者數量不得超過其用工總量的10%。如果違反《暫行規定》，由有關勞動部門責令違規公司改正；逾期不改正的，超出部分以每人人民幣5,000元以上人民幣10,000元以下的標準處以罰款。因此，我們可能被處以的潛在最高罰款為人民幣660,000元。為了將我們聘用的派遣員工比例降低至符合《暫行規定》的水平，截至最後

---

## 風險因素

---

實際可行日期，我們正在通過與符合我們聘用標準的員工建立正式的僱傭關係以縮減聘用派遣員工的規模。詳情請參閱「業務－我們的員工－派遣員工」。因此，該附屬公司降低對派遣員工的依賴後，我們無法保證我們能否有充足的員工履行不同類別的物業服務。

**個別項目因為不可預計的成本、意料之外的延誤、提早終止聘用或不理想的結果，未必能按預期獲利。**

我們於遞交項目投標計劃時考慮成本估計。我們認為該等估計反映我們對於計劃為項目所配置的方法及專業人員效率的最佳判斷。有關該等項目的成本增加或發生不可預計的成本或意料之外的延誤，包括超出我們控制的因素所造成的延誤，均可能導致該等項目利潤減少或無利可圖，這將對我們的盈利能力產生不利影響。於往績記錄期間，我們若干物業服務項目蒙受虧損。詳情請參閱「物業服務佔並預計將繼續佔我們收入的很大部分，因此，我們維持或提升現有盈利能力水平取決於我們控制經營成本，尤其是員工成本的能力」。

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

**如果我們未能履行與客戶的合約，則我們的經營業績及財務狀況或會受到不利影響。**

截至2019年、2020年、2021年12月31日及2022年3月31日，我們的合約負債分別為人民幣3,067.1百萬元、人民幣3,546.4百萬元、人民幣4,167.7百萬元及人民幣4,423.0百萬元。我們的合約負債主要來自從物業服務客戶收取的預付款項，而我們尚未提供相關服務。請參閱「財務資料－合併財務狀況表若干組成部分說明－合約負債」。如果我們未能履行客戶合同項下的義務，則我們可能無法將相關合約負債轉化為收入，且我們的客戶亦可能要求我們退回所收取的物業服務費用，這可能會對我們的現金流量及流動資金狀況以及我們滿足營運資金要求的能力產生不利影響，進而對我們的經營業績及財務狀況產生不利影響。此外，如果我們未能履行客戶合同項下的義務，則亦可能對與該等客戶的關係產生不利影響，繼而可能影響我們日後的聲譽及經營業績。

我們的業務應當遵守各種有關網絡安全、隱私、數據保護和信息安全的法律、法規、規則、政策及其他義務。如果我們未能遵守這些法律、法規和其他義務，則任何損失、未經授權存取或洩露機密信息或個人數據均會使我們遭受嚴重的聲譽、財務、法律及運營後果。

我們收集、處理及存儲有關我們的客戶、業務合作夥伴及僱員的大量數據，包括涉及我們客戶的個人信息，例如姓名、性別、出生日期、身份證號碼、居住住址、聯繫電話、電子郵件地址、車牌號碼、公司名及公司地址、地理位置及面部信息。我們的安全措施可能因僱員失誤、瀆職、系統錯誤或漏洞或其他原因而遭到破壞。外部人士亦可能試圖以欺詐手段誘使僱員披露敏感資料，以獲取對我們數據或客戶資料的訪問權限。雖然我們已採取措施保護我們有權限存取的機密信息，但我們的安全措施仍可能遭到破壞。由於用於破壞或獲取未經授權系統訪問的技術日新月異，且通常只有在入侵目標後才會被識別，故我們未必能識別該等技術或實施充足的預防措施。任何意外或故意的安全漏洞或對我們平台的其他未經授權的存取均可能導致客戶機密信息洩露及用於非法目的。安全漏洞或未經授權存取機密信息亦可能使我們承擔與信息丟失有關的責任、面臨耗時且昂貴的訴訟及負面報導。

我們須在我們業務營運所在的多個地區及司法管轄區內遵守有關網絡安全、數據隱私及保護的法律、法規及政府政策。請參閱「監管概覽—有關網絡安全的中國法律法規」及「監管概覽—有關互聯網隱私的中國法律法規」。具體而言，於2021年6月10日，全國人大常委會頒佈了《中華人民共和國數據安全法》（《數據安全法》），並於2021年9月起生效。《數據安全法》規定了可能影響國家安全的數據活動的安全審查制度。於2021年8月20日，全國人大常委會頒佈《中華人民共和國個人信息保護法》，並自2021年11月1日起生效。《中華人民共和國個人信息保護法》重申了個人信息處理者可以處理個人信息的情形以及該等情形須滿足的規定，並闡明了該法的適用範圍、個人信息及敏感個人信息的定義、個人信息處理的法律依據以及通知及同意的基本要求。此外，於2021年12月28日，中華人民共和國國家互聯網信息辦公室（「網信辦」）頒佈《網絡安全審查辦法》（「《辦法》」），自2022年2月15日起施行。《辦法》進一步明確網絡安全審查的適用範圍。根據《辦法》，掌握超過100萬用戶個人信息的網絡平台運營者



赴「國外」上市，必須向網絡安全審查辦公室申報網絡安全審查。於2021年11月14日，網信辦頒佈了《網絡數據安全管理條例（徵求意見稿）》（「《網絡數據安全條例草案》」），《網絡數據安全條例草案》規定數據處理者應申請網絡安全審查的情況，其中包括(i)處理一百萬以上用戶個人信息的數據處理者赴「國外」上市；及(ii)數據處理者赴香港上市，影響或可能影響國家安全。然而，《網絡數據安全條例草案》對於何種情況將構成可能被視為「影響國家安全」的上市並未作出進一步說明或解釋。這意味著中國政府在解釋「影響或可能影響國家安全」這一術語時擁有廣泛酌情權。因此，對於在香港上市是否會受到網絡安全審查，仍然存在很大的不確定性。鑒於該等不確定性，我們無法向閣下保證我們是否會根據該條例草案接受本次上市的網絡安全審查。截至最後實際可行日期，《網絡數據安全條例草案》尚未被正式採用，且網信辦尚未通知我們任何有關本次上市申請批准的要求。尚未確定最終條例將何時發佈及生效、如何頒佈、解釋及實施，以及是否或將在多大程度上影響我們。如果《網絡數據安全條例草案》將來被採納為法律，我們可能須遵守經強化的網絡安全審查，或者中國監管機構可能會通過對本公司進行與本次上市有關的網絡安全審查來追溯性應用和實施該等條例草案。為了減輕任何相關監管變化的潛在影響，我們將密切關注網絡安全和數據保護的立法和監管發展，與相關政府部門保持持續對話，並在必要和適當時諮詢相關政府部門，我們亦將及時糾正、調整和優化我們的數據實務，以跟上監管發展的步伐。

為了遵守網絡安全、隱私、數據保護及信息安全相關的法律、法規、標準及協議，特別是由於新頒佈的法律法規，我們已產生並將繼續產生大額開支。儘管我們努力遵守有關網絡安全、隱私、數據保護及信息安全的適用法律、法規及政策，但我們無法向閣下保證我們的行為、產品、服務或平台會滿足該等法律、法規或政策對我們提出的所有要求。任何未能或被認為未能遵守適用法律、法規或政策，可能會導致政府部門、用戶、消費者或其他各方對我們進行問詢或提出其他法律程序，或其他訴訟、決定或制裁，包括但不限於警告、罰款、責令整改、暫停相關業務和終止我們的應用，及對我們產生的負面宣傳以及損害我們的聲譽，任何這些均可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。此外，任何公眾對我們收集、使用個人信息的做法或其他隱私相關事宜的擔憂（即使沒有根據）可能會損害我們的聲譽，進而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

未能維繫與企業及機構客戶之間的良好關係、競爭狀況以及企業及機構客戶財務狀況或經營情況發生變化，均可能對我們的業務產生不利影響。

我們重視擴展與個別企業及機構客戶的業務關係，通過為同一客戶提供越來越廣泛的服務，發展經常性業務，可以提高效率和經濟效益。隨著我們企業及機構客戶業務的發展，其對物業及設施管理服務和其他房地產服務的期待可能會發生變化。如果我們提供的服務無法滿足其不斷變化的需求，則我們可能無法維繫與其之間的良好關係，這或會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

此外，大客戶可能對一些合約條款，如涉及費用支付、風險轉移程度、就供應商關係為委託人而非代理人、責任限制等合約條款或與糾紛或潛在糾紛有關的若干合約條款，具有很強的議價能力。如果競爭壓力導致我們根據合約承擔更大的潛在責任，則我們已就其向客戶作出彌償的運營失誤成本將更加高昂且未必能完全獲保，進而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

由於我們與大企業及機構客戶的合作範圍不斷擴大，其財務狀況或經營情況的變動可能對我們的業務產生不利影響。例如，我們的企業及機構客戶可能(i)遭遇財務問題；(ii)破產或無力償債，這可能導致我們無法就以往所提供的服務或我們以往墊付的資金收取款項；(iii)決定減少其業務或其房地產設施；(iv)改變其房地產戰略，例如不再外包其物業及設施管理服務；(v)決定更換其物業及設施管理服務提供商；或(vi)與另一家公司合併或以其他方式進行控制權變更，這可能導致新管理層以不同的房地產理念接管，或導致其與其他物業及設施管理服務提供商建立不同的關係。

我們參與城市空間整合服務可能需要更多資源，且該等項目在不久的將來可能不會產生明顯利益。

近年來，中國多個城市頒佈了促進「智慧城市」發展的政策和規劃（「智慧城市倡議」）。在實施智慧城市倡議中，北京、深圳和成都等一些城市的主管當局已開始引入市場力量，讓具有創新技術及管理解決方案的企業在新城區或舊街道等指定區域內承接或為若干市政服務提供建議，以提高公共服務質量和優化城市治理效率。我們通過提供城市空間整合服務，積極參與智慧城市倡議。詳情請參閱「業務－商企和城市空間綜合服務－城市空間整合服務」。於往績記錄期間，大部分城市空間項目是通過政府部門組織的公開招投標程序獲得的。然而，由於監管環境的變化或我們無法控制的因素，我們無法保證未來我們將能夠繼續贏得類似的競標或以我們預期的速度拓展我

---

## 風險因素

---

們的城市空間項目組合。即使我們設法從政府部門獲得新的服務合同，城市空間項目通常涉及(i)大量資源分配，因為我們需要為我們服務的每個指定區域定制解決方案；(ii)規劃難度較高，尤其是在目前服務不足、城市治理問題長期複雜的街道；(iii)與多個地方政府部門及其他相關受益者的談判和協調；及(iv)結算應收政府部門服務費的程序延長。因此，我們可能無法產生預期回報，城市空間項目的收益可能無法兌現，我們的業務、財務狀況和經營業績可能進而受到重大不利影響。

我們可能會受到影響我們與從事提供城市空間整合服務的合營企業及聯營公司關係或業務項目的重大問題的不利影響。

我們建立了合營企業及聯營公司，共同提供城市空間整合服務。該等合營企業及聯營公司的表現可能會影響我們的經營業績和財務狀況。於往績記錄期間，我們應佔從事提供城市空間整合服務的合營企業及聯營公司的利潤分別為人民幣14.3百萬元、人民幣16.8百萬元、人民幣6.9百萬元及人民幣0.5百萬元。

我們合營企業及聯營公司的成功取決於諸多因素，其中一些不為我們所控制。我們可能無法迫使合作夥伴根據我們的合作協議完全履行他們對我們的義務。我們的合作夥伴大部分為在當地市場有一定影響力的國有企業，可能會由於預期之外的政府政策轉變而終止與我們的合作。此外，我們的合營企業及聯營公司可能無法通過政府招投標程序成功獲得城市空間整合服務合同。因此，我們可能無法從合營企業及聯營公司實現預期的經濟和其他利益，甚至可能會遭受損失。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未與我們的合營企業或聯營公司發生任何重大糾紛。我們不能向閣下保證，我們在未來不會與我們的業務合作夥伴就合營企業或聯營公司發生重大糾紛。此外，由於合營企業及聯營公司通常由我們的國有企業合作夥伴控制，該等合作夥伴受更嚴格的薪酬政策所規限，我們無法向閣下保證其可維持具足夠競爭力的薪酬制度以吸引及保留人才。如果我們的合營企業或聯營公司遇到任何上述情況，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。



---

## 風險因素

---

我們的合營企業或聯營公司可能會給我們帶來新的商機。例如，其可能委聘我們在其進行的城市空間整合服務項目中提供AIoT解決方案。然而，由於我們對合營企業及聯營公司並無控制權，我們可能無法以對我們的有利條件與其訂立服務合約，這可能會限制我們實現利潤擴張的能力。此外，我們的合營企業及聯營公司的經營業績受多項我們無法完全甚或部分控制的因素所影響。我們合營企業及聯營公司出現任何不利發展都可能導致我們從中得到的利潤減少甚或產生虧損，從而將對我們的經營業績產生不利影響。此外，概不保證我們的合營企業或聯營公司將宣派及派付股息。即使根據權益會計法錄得溢利，除非收取該等股息，否則我們於合營企業或聯營公司的投資將不會產生任何現金流，因此該等投資不如其他投資產品般具流動性，未能產生現金流可能對我們的流動資金狀況及經營業績產生不利影響。

**我們收購、投資其他公司或與第三方構築戰略聯盟未必會成功，且我們將收購業務與我們現有業務整合時可能會遇到困難。**

2021年，我們收購了伯恩物業及陽光智博。此外，我們計劃不斷評估機會，以收購及投資其他公司及與我們現有業務互相補充的業務或構築戰略聯盟，並將其業務合併入我們的業務中。然而，我們無法保證我們將能夠找到合適的機會，尤其是考慮到我們可能面臨來自其他市場參與者的激烈競爭，包括已在聯交所上市的同業，其亦在尋找優質收購或投資目標以實現擴張目標。此外，即使我們能夠識別相關機會，此類收購、投資及戰略聯盟仍涉及不確定因素及風險，例如未能達到擬定目標、資源及管理層注意力的分散、潛在持續財務責任及不可預見或隱藏負債、強制執行履約保證（如有）的能力、不合規事件及法律糾紛，其可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。例如，在我們收購伯恩物業後，一名原告針對我們和伯恩物業的若干前股東提起訴訟，尋求判處我們收購的一定比例股權無效。請參閱「業務－法律訴訟與不合規－法律程序」。即使成功發現合適的機會，我們亦未必能及時按照有利的或我們所能接受的條款完成收購、投資或構築戰略聯盟，甚或根本無法完成，這可能對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

截至2021年12月31日、2022年3月31日及2022年7月31日我們錄得流動負債淨額，而截至2021年及2022年3月31日止三個月我們錄得經營現金流出淨額，如我們未能維持有效的流動負債及現金流量管理，則我們的業務及財務狀況可能會受到重大不利影響。

截至2021年12月31日、2022年3月31日及2022年7月31日，我們錄得流動負債淨額。我們的流動負債淨額由截至2021年12月31日的人民幣2,573.5百萬元減至截至2022年7月31日的人民幣1,836.4百萬元。截至2021年及2022年3月31日止三個月，我們分別錄得經營活動所用現金流量淨額人民幣908.8百萬元及人民幣1,917.4百萬元。

我們無法向閣下保證我們日後不會再錄得流動負債淨額或經營現金流出淨額。流動負債淨額寸使我們面臨流動性風險，且經營現金流出淨額可能削弱我們進行必要資本支出及滿足流動性需求的能力，從而限制我們的經營靈活性。我們未來的資金流動性、貿易及其他應付款項的支付以及借款的償還將主要取決於我們從經營活動中產生足夠現金流入的能力。如果我們出現經營所得現金流量短缺或未能維持有效的營運資金及現金流量管理，我們的資金流動性狀況可能會受到重大不利影響，從而可能影響我們執行業務戰略的能力。在此情況下，我們的經營業績及財務狀況將受到重大不利影響。

我們所營運的手機應用程序（如「住這兒」）的開發未必會按計劃進行，我們可能面臨涉及在該等手機應用程序上營銷的產品及服務的糾紛所產生的責任。

我們利用手機應用程序（如「住這兒」）作為用戶獲取住宅服務的渠道，以增強客戶體驗和忠誠度以及我們的品牌知名度。該等手機應用程序的未來發展取決於我們增強手機應用程序功能的能力，以及我們緊跟新興生活方式和消費者喜好以吸引及迎合用戶的能力。我們無法保證用戶將能通過該等手機應用程序獲取所需服務，或用戶可能會對我們的手機應用程序失去興趣，因而可能減少使用該等手機應用程序的頻率，甚至不再使用，從而會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

據中國法律顧問告知，我們通過「住這兒」手機應用程序提供的經營性互聯網信息服務需要獲得增值電信業務經營許可證（「**增值電信業務經營許可證**」）。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們的增值電信業務經營許可證仍然有效。詳情請參閱「業務－證書、牌照及許可證－我們的「住這兒」手機應用程序所需許可證」。但是，我們無法向閣下保證可在增值電信業務經營許可證到期前續期。未能及時續期增值電信業務經營許可證或以其他方式維護增值電信業務經營許可證可能對我們的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。

---

## 風險因素

---

由於我們與第三方合作並會在我們的手機應用程序平台展示其產品及服務，因此，根據相關中國法律法規，我們可能因展示有關產品或服務而須承擔產品責任。任何產品責任申索或政府監管行動均可能費用高昂且耗時。我們可能需要就有關申索或行動支付巨額賠償金。在我們的相關手機應用程序平台上展示的產品或服務的重大設計、製造或質量缺陷、安全問題或加強的監管審查均可能會導致產品召回及增加產品責任申索。所有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，導致我們失去現有手機應用程序平台用戶，用戶參與度降低，管理層的注意力分散及對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

**我們或會因未代部分僱員登記及／或繳納社會保險費和住房公積金及安排部分僱員登記參加強制性公積金計劃而被處罰款。**

於往績記錄期間，本公司及我們的一些中國附屬公司並未為其僱員登記及／或足額繳納社會保險及住房公積金。因此，我們或須就社會保險計劃及住房公積金供款不足以及未登記住房公積金賬戶而繳納滯納金及罰款。截至最後實際可行日期，我們並未收到地方政府部門有關我們現有及前任僱員就供款不足提出任何申索的任何通知。

根據中國相關法律法規，(i)對於我們未限期足額繳納的未繳社會保險費供款，中國有關部門或會責令我們限期繳納欠繳的社會保險費，而我們或須就欠繳的供款數額按日支付0.05%的滯納金；如果我們逾期仍未繳納，我們或須支付欠繳的供款數額一倍以上三倍以下的罰款；及(ii)對於我們未在規定期限內辦理住房公積金登記的情況，有關政府主管部門可要求我們限期辦理住房公積金登記。如果我們逾期未予改正，我們或須就每家不合規附屬公司或分支機構被處人民幣10,000元以上人民幣50,000元以下的罰款，對於我們限期內未足額繳存的欠繳住房公積金供款，有關政府部門可責令我們限期支付該欠繳的住房公積金供款。如果我們逾期未予改正，我們或會遭相關人民法院判令強制執行。我們無法向閣下保證，相關地方政府部門不會要求我們限期支付未繳金額或對我們徵收滯納金或附加費或罰款，而此等情況或會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們受到中國物業服務及房地產行業的監管環境及措施（包括政府有關物業管理收費水平的指引）規限的影響。

中國的物業服務行業及我們的經營受相關監管環境及措施的極大影響。具體而言，物業管理公司對物業服務的收費受相關中國部門嚴格監管及監督。我們在業務營運過程中力求遵守物業服務的監管制度。於2014年12月，國家發改委發佈《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》（發改價格[2014]2755號），規定有關省級部門放寬非保障性住房物業服務的價格管制政策。保障性住房、房改房及老舊住宅小區的物業服務費和前期物業服務協議項下的管理費仍由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門實行政府指導價。中國政府亦可能不時頒佈有關物業服務費的新法律法規。詳情請參閱「監管概覽－有關物業管理服務的中國法律法規－物業管理服務收費規定」一節。

我們預期住宅物業的價格管制將逐步放寬。目前，我們的物業服務費受有關部門通過的現行地方法規規限，以落實國家發改委發佈的上述通知，即《關於放開部分服務價格意見的通知》。然而，我們無法向閣下保證，中國政府將不會對物業服務費重新施加限制。政府對收費的限制，加上不斷上漲的人工及其他營運成本，可能會對我們的盈利產生負面影響。我們的利潤率可能會因勞工、分包及其他相關成本增加而降低。我們亦無法向閣下保證我們將能夠通過實施成本節約措施以及時有效地應對有關變動，也無法保證我們能夠將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有關物業服務行業的新法律法規。我們的合規及運營成本可能因此增加，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

此外，我們亦可能受到中國政府有關房地產行業的法規的影響。近年來，中國政府實施了一系列經濟調控措施。尤其是，中國政府已持續採取各種限制性措施以抑制房地產市場的投機。中國政府通過推行行業政策及其他經濟措施（例如控制房地產開發用地供應、對外匯、房地產融資、稅收和外商投資進行管制）對中國房地產行業的發展產生了相當大的直接及間接影響。例如，中國人民銀行和建設部於2020年8月召開座談會，實施一項用於評估房地產開發商債務負擔的新擬議標準，控制中國房地產開發商的有息負債規模。根據該擬議標準，房地產開發商的融資將在一定程度上受限，須符合三項指定財務指標（資產負債比率、淨槓桿比率及現金短債比）的限制（「中國人民銀行標準」）。中國人民銀行標準規定(i)資產負債比率（不包括預收款項）不得超過70%；(ii)淨



槓桿比率不得超過100%；及(iii)現金短債比不得低於1.0。此外，在中國人民銀行標準生效的情況下，未能遵守這三項指標中任何一項的房地產開發商獲得外部融資的能力可能會受到不利影響，這可能會阻礙他們的業務增長並導致我們簽約管理的物業延遲交付。此外，中國政府可能進一步收緊對房地產行業的監管，例如對尋求外部融資的房地產開發商實施更嚴格的要求。由於無法遵守更嚴格的監管要求而無法獲得充足的外部融資，可能妨礙房地產開發商實施其業務戰略、收購地塊及完成房地產項目開發的能力。中國政府日後可能會推出其他舉措或實施更嚴格的措施。例如，於2021年10月23日，全國人大常委會授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作，根據該決定，試點地區的房地產稅徵稅對象為居住用和非居住用等各類房地產的土地使用者及業主，不包括農村宅基地及其上住宅。鑒於我們於往績記錄期間來自住宅物業服務的很大一部分收入，產生於與房地產開發商簽訂的前期物業服務協議，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2020年12月28日，中國人民銀行及中國銀保監會聯合發佈《關於建立銀行業金融機構房地產貸款集中度管理制度的通知》(「《房地產貸款通知》」)，要求中國金融機構(不含境外分行)限制房地產貸款餘額及個人住房按揭貸款餘額佔該金融機構人民幣各項貸款總額的比例。相關金融機構將獲兩年或四年的過渡期，以達到相關要求，過渡期時長取決於根據該金融機構截至2020年12月31日的相關統計數據，其是否超出2%的法定比率。根據《房地產貸款通知》，中國人民銀行及中國銀保監會將有權對未於特定期間調整佔比的金融機構，採取(其中包括)額外資本要求、調整房地產資產風險權重等措施。因此，中國政府可能會限制或減少房地產開發活動，限制商業銀行向購房者提供貸款的能力，對房地產銷售徵收附加稅及徵費，並影響我們所服務物業的交付進度及入住率。據中國法律顧問告知，《房地產貸款通知》並不直接適用於我們。據我們

---

## 風險因素

---

諮詢萬科集團後所深知，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，萬科集團在銀行貸款續期或獲得新的銀行貸款方面並無遇到任何會對其經營業績及財務狀況產生重大不利影響的困難，亦未受到任何行政處罰或調查。

中國政府亦可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法規。任何有關政府法規及措施均可能對中國房地產行業產生影響，從而限制我們的業務增長，並對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。特別是，中國政府可能會在未來推出其他舉措或實施更為嚴格的措施，如設定若干債務比率上限，以控制房地產行業債務水平上升。該等潛在舉措或措施一旦實施到位，可能會進一步限制房地產開發商的融資渠道，減緩房地產行業的整體增長及房地產開發商（包括萬科集團）的擴張，進而可能會對物業服務行業的增長及我們這般的物業管理公司管理的新物業供應產生負面影響。因此，物業總體需求可能會下降，進而可能使物業服務及增值服務的總體增長放緩，從而或會影響我們的增長潛力及業務擴張。

2021年7月13日，包括住房和城鄉建設部在內的八個政府部門發佈了《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》（「**監管通知**」），決定通過遏制違法違規行為、加強監管機制及建立信息系統來促進監管，在三年左右改善中國房地產行業。根據監管通知所載的指導方針，政府的整頓工作將不僅集中於房地產開發、住房及租賃物業的買賣，還包括物業服務。我們在遵守監管通知及物業服務行業未來的規則及法規時可能會產生額外成本，這可能會給我們造成財務負擔並影響經營業績。

如果我們未能取得開展業務所需的政府批文、證書、許可或牌照或在申請時遭遇重大延誤，可能對我們的業務造成不利影響。

為了提供服務，我們須以許可、執照、證書或備案的形式取得政府批文。在中國，其中包括食品經營許可證、衛生許可證、高危險性體育項目經營許可證、停車場許可或備案及外地物業服務企業備案。在香港，根據香港法例第626章《物業管理服務條例》，牌照制度實施後的首三年（即2020年8月1日至2023年7月31日）為過渡期，在此期間，任何人擔任物業管理公司或物業管理人均毋需領取牌照。過渡期後，任何業務實體經營提供一類以上的物業管理服務業務，必須持有物業管理公司牌照，而就

---

## 風險因素

---

該物業管理公司向物業提供的所有物業管理服務，擔任管理或監管角色的任何個人，則必須持有物業管理人（第1級）牌照或物業管理人（第2級）牌照。鑒於我們在香港的物業服務業務按《物業管理服務條例》規定屬一個以上的服務類別，我們須於2023年7月31日或之前持有物業管理公司牌照，以符合該牌照制度的要求。一般而言，該等批文僅於根據當地規則及法規達成若干條件後頒佈或續期，而相關政府部門可酌情決定是否實施該等規則及法規。我們無法向閣下保證，我們在滿足該等條件時不會遇到阻礙，而該等阻礙讓我們延遲或導致我們無法取得或續期所需政府批文或導致我們無法及時完成備案程序。此外，我們須就我們的業務運營向相關部門進行必要的政府備案，例如房地產經紀機構備案、物業服務價格備案及物業服務協議備案。如果我們未能按法律或法規或相關部門要求進行備案或未能及時進行相關備案，我們或會被處以行政罰款或處罰。喪失或未能取得或續期我們的許可、牌照及證書以及遺漏作出必要的政府備案或未能及時進行備案或會妨礙我們的業務經營，進而可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

我們開發及引入新技術及技術支持解決方案的舉措可能不會成功，這或會限制我們的未來增長。

我們已投資並計劃繼續投資於新技術研發，例如AIoT解決方案及BPaaS解決方案。然而，開發活動存在固有不確定性，我們可能無法獲得及保留足夠的資源，包括合格的研發人員，並能達到我們預期的結果。即使我們的研發工作取得成功，我們仍可能在將新技術應用於我們的業務運營或將我們的開發成果商業化時遇到實際困難。因此，我們無法向閣下保證，我們在研發方面的努力將轉化為商業成功。

我們在中國享有的所得稅優惠待遇及政府補助可能變更或終止。

我們的若干附屬公司及分公司可享有所得稅優惠稅率，低於中國25%的法定企業所得稅稅率。於往績記錄期間，我們因特定省份或地方機關頒佈的較低稅率而享有的所得稅費用扣除金額分別為人民幣48.9百萬元、人民幣48.5百萬元、人民幣50.4百萬元及人民幣9.3百萬元，以及我們享有的研發開支超額抵扣金額分別為人民幣22.1百萬元、人民幣32.7百萬元、人民幣39.0百萬元及人民幣9.2百萬元。詳情請參閱本招股章程「財務資料－合併損益表的主要組成部分－所得稅開支」及附錄一會計師報告附註11。同時，我們享有地方政府給予的業務經營相關財務支持，作為對業務發展的激



---

## 風險因素

---

勵。於往績記錄期間，我們的政府補助為人民幣80.8百萬元、人民幣133.8百萬元、人民幣172.1百萬元及人民幣44.9百萬元，分別佔我們收入的0.6%、0.7%、0.7%及0.7%。於2020年，我們亦獲得COVID-19疫情相關社會保障付款減免。

我們無法保證有關稅收優惠待遇或政府補助的政策不會變更，或我們現在享有或未來有權享有的任何稅收優惠待遇或政府補助不會終止。如果稅收優惠待遇或政府補助發生任何變動或終止，我們的稅金或任何其他相關稅項負債增加，或我們的其他收入減少，均可能對我們的經營業績及財務狀況產生不利影響。

**我們可能因為營運的業務而不時牽涉法律及其他糾紛及索賠，或面臨行政措施。**

於往績記錄期間，我們在日常業務過程中曾涉及法律及其他糾紛，且日後我們為物業開發商、業主、住戶、使用者、租戶及其他企業及機構客戶提供物業管理及其他服務，可能會不時與其發生糾紛或遭其索賠。如果客戶對我們的服務不滿意，亦可能發生糾紛。此外，如果客戶認為我們的服務與我們協定的服務標準不一致，則可能會對我們提起法律訴訟。此外，我們可能不時涉及與參與我們業務的其他各方（包括（其中包括）我們的第三方分包商、供應商、僱員、業務合作夥伴及其他第三方）的糾紛及遭其索賠。所有該等糾紛及索賠均可能導致法律或其他法律程序或導致對我們的負面宣傳，從而導致我們的聲譽受損、產生大量成本，以及我們業務活動的資源及管理層注意力的分散。任何有關糾紛、索賠或法律程序均可能對我們的業務、財務狀況及業績造成重大不利影響。

我們亦須遵守廣泛且日益嚴格的環境保護、健康及勞動安全法律、法規及法令，違反該等法律、法規或法令會被處以罰款。此外，人們對環境、健康及勞動安全問題的認識日益提高，有時可能會期望我們達到比強制性要求更高的標準。我們無法保證日後不會實施更嚴格的環境保護、健康及勞動安全要求或標準。我們無法向閣下保證我們的程序和培訓一定能夠滿足所有相關的環境和安全要求。如果我們未能遵守現有或未來的環境、健康及勞動安全法律法規或無法滿足公眾對相關事項的期望，則我們的聲譽可能受損且我們可能須支付罰款或罰金或採取補救措施，而我們的業務可能會被暫停，這一切均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及業務增長前景造成重大不利影響。

我們須遵守與反腐敗、反賄賂、反洗錢、制裁有關的法律和類似立法，不遵守該等法律可能使我們遭到行政、民事和刑事罰款和處罰，並承擔相應而生的後果、補救措施和法律費用。

我們須遵守與反腐敗、反賄賂、反洗錢、制裁有關的法律和法規和類似立法。我們實施政策和程序，以確保我們和我們的董事、監事、高級管理人員、僱員、分包商、代理人、客戶或其他業務合作夥伴遵守有關反腐敗、反賄賂、反洗錢、制裁的適用法律法規和類似立法。然而，我們的政策和程序可能並不充分，且我們的董事、監事、高級管理人員、僱員、分包商、代理人、客戶或其他業務合作夥伴可能參與不當行為，這可能使我們承擔責任。未能遵守反腐敗、反賄賂、反洗錢或制裁的法律法規可能導致投訴和被舉報、負面宣傳、調查和嚴重的行政、民事和刑事制裁，並令我們承擔相應而生的後果、補救措施和法律費用。

**我們的住宅物業服務合同可能未通過規定的招投標程序獲得。**

根據中國法律法規，除了投標人不超過三個或住宅物業規模較小的情況外，住宅物業開發商通常須通過招投標程序與物業管理公司簽訂住宅物業的前期物業服務合同。在此情況下，經物業所在地的區縣級人民政府房地產行政主管部門批准，物業開發商可以採用協議方式選聘物業管理企業。此外，中國法律法規亦規定，中國政府及事業單位以公共財政資金為政府大樓及公共設施等物業委聘物業管理公司時或須通過公開招標方式。如果住宅物業開發商未遵守中國法律有關招投標的規定而簽訂前期物業服務合同，則或會被要求限期整改或被處以罰金。然而，根據中國相關法律法規，並沒有具體的法律法規對物業服務提供商未通過招投標程序簽訂初步管理服務合同的行為給予行政處罰。根據實際情況，缺乏該程序可能會導致物業服務合同無效。

截至2022年3月31日，我們與住宅物業開發商的少數前期物業服務合同未遵守中國法律法規規定的招投標程序以及當地相關部門的強制規定。該等合同均於往績記錄期間前簽訂。詳情請參閱「業務－社區空間居住消費服務－住宅物業服務－我們的住宅物業服務協議－獲取前期物業服務協議」。該等前期物業服務合同可能被當地部門

---

## 風險因素

---

視情況判定為無效。如此，相關住宅物業開發商或須為所開發項目組織招投標篩選物業管理公司。如果我們未能中標，我們將無法繼續為相關項目提供物業服務，我們的收入及業務可能因此受到不利影響。

我們有大量的商譽和其他無形資產結餘，而且我們可能會產生大量的減值費用，這可能會對我們的財務狀況和經營業績產生重大影響。

截至2019年、2020年、2021年12月31日及2022年3月31日，我們錄得無形資產人民幣280.6百萬元、人民幣583.0百萬元、人民幣8,244.1百萬元及人民幣8,379.8百萬元，主要為客戶關係及我們收購產生的商譽。我們的無形資產自截至2020年12月31日的人民幣583.0百萬元顯著增至截至2021年12月31日的人民幣8,244.1百萬元，主要是由於收購伯恩物業及陽光智博，於收購完成後，確認商譽人民幣3,620.0百萬元及客戶關係價值為人民幣4,156.3百萬元。業務合併中獲得的客戶關係按收購日期的公允價值確認並於有限使用年限內攤銷。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年3月31日止三個月，無形資產攤銷金額分別為人民幣112.3百萬元、人民幣80.9百萬元、人民幣193.4百萬元、人民幣20.5百萬元及人民幣127.2百萬元。我們的年內／期內毛利及利潤均受到該無形資產攤銷的負面影響。商譽初始按成本計量，即轉讓對價、非控股權益的已確認金額及本集團被收購方的公允價值的總和，超出所收購可識別資產淨值及所承擔負債的部分。

儘管如此，如果我們未能實現預期目標，或者如果任何不可預見的情況降低了所收購資產的預期現金流量，包括由於我們無法控制的因素（如整體經濟狀況或政府法規的變化）而未能續簽相關合同，可收回金額或會低於合併財務報表中此類無形資產的賬面值。在這種情況下，我們可能需要在合併財務報表中確認無形資產的減值虧損，這可能會減少我們的資產並對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

如果我們不能維持有效的財務報告內部控制體系，我們可能無法準確地報告我們的財務業績、履行報告義務或預防欺詐。

我們已經建立了有效的內部控制體系，當中包括相關風險管理政策和風險控制程序，以識別、評估和管理財務報告運作中產生的風險。由於我們的風險管理和內部控制體系取決於我們僱員的實施情況，我們不能向閣下保證所有僱員都會遵守該等政策和程序，而且該等政策和程序的實施可能涉及人為錯誤或誤差。此外，隨著我們業

---

## 風險因素

---

務的發展，我們的增長和擴張可能影響我們實施嚴格的風險管理和內部控制政策與程序的能力。如果我們不能及時採用、實施和修改（如適用）風險管理和內部控制政策和程序，我們可能無法準確地報告我們的財務業績、履行報告義務或預防欺詐。

部分出租方未能就我們於中國的部分租賃物業提供相關業權證書且我們的部分租賃協議並未在相關政府辦理登記。

於往績記錄期間，我們的部分出租方未能就我們於中國的部分租賃物業提供有效業權證書。詳情請參閱「業務－物業－租賃物業」。如果我們的出租方並非所有權人，或並未經真正的業主授權向我們出租有關物業，則我們可能需要尋找替代物業及產生與遷置有關的額外成本。與使用或租賃我們佔用的物業的權利有關的任何糾紛或索賠（包括涉及指控非法或未經授權使用該等物業的任何訴訟）均可能要求我們遷置我們的營業場所。如果我們的任何租賃由於第三方的任何質疑或我們的出租方未能重續租約或取得其合法業權或租賃相關物業所需的政府批文或同意而終止，則我們可能需要尋找替代的經營場所及因遷置產生額外成本。

於往績記錄期間，我們所訂立的部分租賃協議並未在相關政府部門辦理備案登記。詳情請參閱「業務－物業－租賃物業」。我們可能因未能完成租賃協議登記備案而遭受罰款，這可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的成功取決於高級管理層留任以及我們能否吸引及保留合資格且經驗豐富的僱員。

我們的持續成功在很大程度上取決於我們高級管理層及關鍵僱員的努力。如果任何高級管理人員或關鍵僱員離職，且我們無法隨即聘用及招納合資格替代人選，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。詳情請參閱「董事、監事及高級管理層」。此外，我們未來的業務增長將部分取決於我們能否在各業務領域吸引及保留合資格人員。如果我們無法吸引及保留該等合資格人員，我們的增長或會受到限制，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

我們處於一個競爭激烈的行業，面臨眾多的競爭對手，如果我們不能與現有及新出現的競爭對手成功競爭，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

中國社區空間居住消費服務市場、商企和城市空間綜合服務市場及智慧城市雲服務市場分散且競爭激烈。我們的主要競爭對手包括中國的全國性及區域性物業管理公司。詳情請參閱「業務－競爭」。隨著競爭對手擴大服務產品或新的競爭對手進入我們現有的或新的市場，競爭或會加劇。我們認為，我們在物業服務項目組合、增值服務多樣性、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。儘管我們目前在項目組合範圍和行業經驗方面保持物業服務的領先地位，但不能保證我們的競爭對手今後不會通過併購或其他方式在財務、技術、銷售、營銷和其他資源方面獲得競爭優勢，以及獲得更高的知名度和更大的客戶基礎。因此，該等競爭對手或能將更多資源投入服務的開發、推廣、銷售及支持。除來自現有公司的競爭外，新興公司或會進入我們現有的或新的市場。我們無法保證我們將能夠繼續有效競爭或者維持或提升我們的市場地位，而未能達致前述目標可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

**住戶、僱員或其他人員於我們的在管物業發生意外或受傷，我們或須承擔責任。**

在業務過程中，我們的住戶、僱員或是其他人員（包括分包工人、商企物業的租戶和顧客）可能發生意外或受傷。例如，我們通過自身僱員或第三方分包商為我們的客戶及在管物業提供維修及保養服務。電梯及消防設施等的維修及保養服務涉及重型機械的操作，因此有發生工傷或事故的風險。我們無法保證日後不會發生可能導致住戶、業主、僱員或分包商財產損壞、人身傷害甚至死亡的事故或意外。發生該等事件可能對小區的物業造成破壞或損毀、人身傷害或死亡及招致法律責任，而我們或須對相關損失負責。此外，我們面臨因僱員或第三方分包商於提供服務時疏忽或輕率引致的申索。一旦發生意外，我們的業務亦可能因政府調查或施行安全措施而中斷，並可能須改變經營方式。出現任何上述情況可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成不利影響。



任何自然災害、蓄意或無意行為或其他事件造成對我們在管物業公共區域的破壞，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況有不利影響。

我們在管物業的公共區域可能受到多種超出我們控制範圍的情況的破壞，包括但不限於自然災害及蓄意或無意行為。如果是地震、洪水或颱風等自然災害或意外或蓄意破壞（如火災）造成的破壞，則被破壞範圍可能較廣。我們有時可能須分配額外資源協助警方及其他政府部門調查可能涉及的犯罪行為。

作為物業服務提供商，我們或會被認為有責任修復公共區域並協助任何調查工作。如果專項基金資金不足以覆蓋所有相關成本，則我們或須首先以自有資源補足差額，其後再向業主收回差額部分（特別是當損害並不歸因於物業開發商造成的建築缺陷時）。此外，如果在取得業主委員會的必要批准時面臨任何困難，我們可能必須動用自有資源來支付費用，並在以後收取這筆款項。然而，我們向他們收回有關費用時可能面臨困難。如果我們收費的努力失敗，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會遭受重大不利影響。由於我們打算繼續發展業務，故發生此類事件的概率或會隨著我們在管物業數目的增加而成比例加大。雖然我們的資產、業務、經營業績及財務狀況於往績記錄期間及直至最後實際可行日期並無受到任何自然災害、蓄意或無意行為或其他事件的重大影響，但我們仍繼續面臨有關風險，未能管控有關風險可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

系統中斷及安全風險（包括安全漏洞及身份盜竊）可能導致我們相關手機應用程序的客戶使用率降低，並使我們面臨訴訟風險，這可能對我們的財務狀況及經營業績產生不利影響，並損害我們的聲譽。

我們可能面臨偶然性的系統中斷、延遲或其他技術問題，使得任何我們的相關手機應用程序及其服務不可訪問或難以訪問，並使我們無法快速作出響應或向客戶提供產品或服務，此情形可能降低有關應用程序的吸引力。如果我們無法持續對我們的系統及互聯網基礎設施進行高效升級並採取其他措施以提升我們的系統效率，則可能出現系統中斷或延遲，該等中斷或延遲會對我們的經營業績產生不利影響。此外，我們使用任何手機應用程序的服務均面臨安全風險，包括安全漏洞及身份盜竊。我們必須能夠在提供有關服務時保證機密信息在公共網絡上的安全傳輸。任何對網絡安全的滲透行為或對個人信息的盜用或濫用行為，均可能導致我們的業務經營中斷，並使我們的成本增加、讓我們面臨訴訟或其他責任，而這可能對我們的財務狀況及經營業績產生不利影響，並損害我們的聲譽。



我們業務的快速發展、未來的併購或需額外資金，而我們可能無法按我們可接受的條款獲得額外資金，或者根本無法獲得，且我們可能無法償還因經營及投資需求而產生的未償還債務。

為了支持我們的業務快速發展以及未來併購活動，我們需獲得額外資金，來為我們的未來資本開支提供資金。我們無法保證我們將能夠按我們可接受的條款或及時獲得資金或者根本無法獲得。如果我們內部產生的資本資源不足以為我們的資本開支及發展計劃提供資金，我們可能須向第三方（包括銀行、合營夥伴及其他戰略投資者）尋求額外融資。我們亦或會考慮通過發行新股籌集資金，而這會導致我們現有股東於本公司的權益發生攤薄。如果我們無法及時以合理成本及可接受的條款獲得融資，則我們可能被迫延遲我們的擴張計劃，或者削減或放棄該等計劃，而這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績以及我們的未來前景產生不利影響。

此外，我們無法向閣下保證我們的運營及投資能產生足夠的現金流以償還到期未償還債務。如果外部融資無法獲得足夠資金（無論是否以商業上合理的條款或根本無法獲得）用以還款，我們可能被迫延遲或放棄擴張計劃，且我們的業務、前景、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

**我們可能無法收回我們的遞延稅項資產。**

截至2019年、2020年、2021年12月31日及2022年3月31日，我們的遞延稅項資產分別為人民幣12.8百萬元、人民幣17.4百萬元、人民幣56.8百萬元及人民幣85.9百萬元。在應用我們的會計政策時，我們的管理層須就若干無法從其他來源實時獲得的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及視作相關的其他因素作出。因此，實際結果可能有別於該等會計估計。

根據我們的會計政策，當管理層認為將來很可能有應課稅利潤可動用並因此使用暫時差額或稅項虧損時，我們對有關若干暫時差額及稅項虧損之遞延稅項資產予以確認。有關暫時差額或稅項虧損的實際使用結果可能有所不同。如果我們的表現出現重大不利變動，部分或全部相關遞延稅項資產可能需被撤銷並計入損益表，而這可能對我們的財務狀況產生不利影響。此外，對遞延稅項資產的使用在很大程度上取決於我們管理層的判斷，即未來是否會獲得足夠的溢利或應課稅暫時差額。

---

## 風險因素

---

我們以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資及以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債的公允價值計量存在因使用不可觀察輸入數據而帶來的估值不確定性，而該等資產及負債的公允價值變動可能對我們的經營業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。

於往績記錄期間，我們有以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產及以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。我們的若干金融資產及金融負債以公允價值計量，並於估值技術中使用不可觀察輸入數據，該輸入數據可能會發生重大變化。特別是，以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產及以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債的公允價值的變動記錄在我們的合併損益表中，因此直接影響我們的經營業績。此外，我們指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資（即我們對Cushman & Wakefield plc（紐交所：CWK）上市股份的戰略投資）受到股票市場的固有風險及不確定性的影響。我們無法保證未來不會產生任何公允價值虧損。如果我們的金融資產或金融負債產生重大公允價值虧損，則可能會對我們的經營業績、財務狀況及前景造成不利影響。

**如果我們未能保護我們的知識產權，我們的業務及競爭地位可能受到負面影響。**

我們已在中國註冊並正在註冊多項知識產權。我們將該等知識產權視作我們的重要業務資產，且認為其對客戶忠誠度及我們的未來發展至關重要。我們的業務成就主要視乎我們持續使用自有品牌、貿易名稱及商標來提高品牌知名度並進一步發展自有品牌的能力而定。未經授權仿製我們的貿易名稱或商標的行為可能會折損我們的品牌價值、損害我們的市場聲譽並削弱我們的競爭優勢。詳情請參閱「業務－知識產權」。我們的知識產權保護措施提供的保護可能有限，且監督未經授權使用專有資料的行為既困難又花費高昂。此外，中國規管知識產權的法律的可執行性、範圍及有效性存在不確定性並且仍在不斷演變，故可能讓我們面臨重大風險。如果我們未能識別未經授權使用我們知識產權的行為，或未能採取適當措施維護我們的知識產權，這可能對我們的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

截至最後實際可行日期，我們已得到萬科集團和陽光城集團的許可，將其若干個商標用於我們的運營。詳情請參閱「業務－知識產權」。如果相關許可方不再授權我們使用該等商標，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。我們亦面臨第三方可能成功質疑許可方對於相關被許可商標的所有權或我們使用該等商標的權利，亦或第三方未經授權使用該等商標的風險。

第三方可能宣稱或聲稱我們侵犯其知識產權，或會干擾及影響我們的業務。

我們可能不時面臨競爭對手或第三方指稱我們於日常業務過程中侵犯知識產權的申索。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們遇到與我們的知識產權有關的指控、宣稱及負面新聞。請參閱「業務－知識產權－與我們的知識產權有關的宣稱及負面新聞」。我們無法向閣下保證日後不會發生類似事件。就該等事項向我們提出的任何申索或法律訴訟，不論是否有理據，均可能引致巨額成本，導致資本資源及管理層注意力的分散。如果裁決結果不利，我們可能不得不支付巨額損害賠償，或向第三方尋求許可並一直以不利條款支付特許權使用費。此外，不論我們是否勝訴，知識產權糾紛均可能損害我們的品牌價值以及我們於現有及潛在客戶以及業內的聲譽。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。

我們的保險未必能充分涵蓋甚至無法涵蓋我們可能遭致的所有損失及責任。

我們投購若干保險，主要包括財產一切險、公眾責任險及機器損壞險，以涵蓋我們在業務運營過程中所招致的潛在責任。詳情請參閱「業務－保險」。我們無法保證我們保險的投保範圍足以或可覆蓋我們在業務過程中可能產生的損害、責任或損失。此外，就業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂等招致的若干損失而言，中國並無基於商業可行條款的相關保險。如果我們因出現保險不充足或沒有保險須對任何損害、責任或損失負責，則可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

負面報道(包括互聯網上關於我們、控股股東及聯屬人士、我們的品牌、管理、業務合作夥伴及由我們提供或在我們所運營的手機應用程序上推廣銷售的產品及服務的負面信息)可能會對我們的業務及聲譽造成重大不利影響。

關於我們、控股股東及聯屬人士、我們的品牌、管理、業務合作夥伴及在我們所運營的手機應用程序上提供的產品及服務的負面報道可能會不時出現。網絡發帖及其他媒體來源關於我們管理的物業、該等手機應用程序所提供產品及服務、業務經營及管理的負面言論可能會不時出現，我們無法保證日後不會出現其他類型的負面報道。例如，我們與獲我們提供服務的客戶發生糾紛，可能會招致有損我們聲譽的負面報道。此外，我們所運營的手機應用程序的業務合作夥伴(例如第三方服務供應商)亦可

---

## 風險因素

---

能因多種原因(例如客戶對其產品及服務質量的投訴或涉及該等業務合作夥伴的其他公共關係事件)而遭受負面報道,這或會對其在我們所運營的手機應用程序有關產品或服務的供應造成不利影響,因而間接影響我們的聲譽。任何該等負面報道(不論是否屬實)均可能對我們的業務及聲譽造成重大不利影響。

**我們未必能夠及時發現及預防第三方的欺詐或其他不當行為。**

我們面臨分包商、代理、客戶或其他第三方的欺詐或其他不當行為的風險,並可能令我們遭受財務損失及受到政府部門的制裁,且可能會嚴重損害我們的聲譽。我們的信息系統及內部控制程序旨在監控我們的運營及整體合規事宜。然而,該等系統及程序未必能及時發現甚至完全無法發現不合規及/或可疑的交易。此外,我們未必總能發現並預防欺詐及其他不當行為,而我們為預防及發現該等行為所採取的預防措施亦未必有效,而我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽可能會因此受到影響。

**我們面臨與使用第三方線上支付平台有關的風險。**

我們接受各種付款方式,包括但不限於通過微信支付及支付寶等第三方平台的線上支付。通過此類第三方平台進行的交易,涉及通過公共網絡傳輸保密資料(如信用卡號碼、個人資料及賬單地址)。然而,我們無法控制第三方平台採取的安全措施。如果該等第三方平台的安全性或誠信出現問題,則我們處理物業服務費的能力可能受到重大不利影響。如果通過該等平台支付的資金被挪用或未匯入我們的賬戶,例如,在涉及支付平台電匯的欺詐事件中,我們可能承擔難以或無法從不法分子或其他責任方收回的財務損失。我們亦可能被認為須就未能保障個人資料而承擔部分責任,並面臨客戶提出的責任索賠或監管機構的調查。此類法律訴訟或調查可能會分散我們管理層的注意力,損害我們的聲譽並損害我們的品牌價值。此外,中國政府亦可能頒佈新的法律及政策來監管第三方線上支付平台的使用,從而可能會增加我們的合規及運營成本。



我們出售投資性物業的收益本質上是非經常性的，投資性物業的減值虧損可能對我們的財務狀況造成不利影響。

我們的投資性物業主要包括將我們從控股股東處購買所擁有的該等停車場以轉售予最終購買者。於往績記錄期間，我們出售投資性物業的收益分別為人民幣156.3百萬元、人民幣130.7百萬元、人民幣80.9百萬元及人民幣8.7百萬元。出售投資性物業的收益減少主要是由於停車位的存量不斷減少（符合我們的業務戰略）。該等收益本質上是非經常性的，且無法保證我們將在未來繼續獲得同樣的收益。

於往績記錄期間，我們並未錄得任何投資性物業減值虧損。當物業的賬面值超過其可收回金額時，則可能會產生減值虧損。市場波動可能使我們面臨與投資性物業可能減值虧損有關的風險。我們無法向閣下保證我們在未來不會因投資性物業產生任何減值虧損。如果我們的投資性物業產生減值虧損或減值虧損增加，則可能對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。

**股份薪酬開支可能會對閣下的投資價值產生負面影響。**

我們採用員工持股計劃（「員工持股計劃」）吸引並留住人才，增強我們的競爭力以實現長期發展。詳情請參閱「歷史、發展及公司架構－主要公司發展－員工持股計劃」。因此，我們於2020年產生股份薪酬開支人民幣35.8百萬元。該等開支乃根據員工持股計劃授予日的股份薪酬的公允價值計量。截至最後實際可行日期，已授出與員工激勵平台中合夥權益相關的股份總數無歸屬條件。詳情請參閱「附錄六－法定及一般資料－5.員工持股計劃」。如果我們將來採用類似的員工持股計劃，我們可能會再次產生該等費用，且如果該等費用數額巨大或隨時間推移而增加，可能會對我們的經營業績造成不利影響。

**發生自然災害、爆發大規模衛生疫情或突發事件可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。**

我們的業務可能因自然災害（如暴風雪、地震、火災或水災）、爆發大規模衛生疫情或流行病（如COVID-19、SARS、H5N1或H7N9流感、H1N1流感、豬流感、禽流感及MERS）或其他突發事件（如戰爭、恐怖主義行為、環境事故、電力短缺或通訊中斷）而受到重大不利影響。詳情請參閱「我們的業務運營及財務表現已經並可能繼續受到COVID-19疫情的影響」。在中國或其他地方發生該等災難或爆發長期流行病或其他不利的公共衛生發展，可能會嚴重限制受影響地區的經濟活動水平，並可能嚴重擾

亂我們的業務及運營。該等事件亦可能對我們的行業造成重大影響，並導致我們或我們的業務合作夥伴暫時關閉我們運營使用的設施，而這將嚴重擾亂我們的運營，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。如果我們或業務合作夥伴的任何僱員疑似感染任何傳染性疾病，我們的運營可能會中斷，原因是我們或我們的業務合作夥伴可能必須隔離部分或全部有關僱員，或對我們運營使用的設施進行消毒。此外，如果自然災害、爆發衛生疫情或突發事件損害全球或中國整體經濟，則我們的收入及盈利能力可能大幅下降。如果我們的客戶因有關自然災害、衛生疫情或其他突發事件而受影響，我們的運營亦可能遭到嚴重中斷。

### 與在中國開展業務有關的風險

中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策的變動可能影響我們的業務及前景。

於往績記錄期間，我們的大部分收入均來自中國市場。因此，我們的財務狀況、經營業績及前景於很大程度上受中國的經濟、政治及法律發展所規限。中國經濟在諸多方面不同於發達國家的經濟，包括(其中包括)政府參與水平、投資控制、經濟發展程度、增長率、外匯管制及資源配置。

儘管中國從計劃經濟轉向市場經濟歷時四十年左右，中國政府仍擁有中國絕大部分生產性資產。中國政府還通過資源配置、控制外幣計值債務的支付、制定貨幣政策以及為特定行業或公司提供優惠待遇，對中國的經濟增長實施重大控制。近年來，中國政府已採取措施，強調在經濟改革中利用市場力量、降低國有生產性資產和在商界企業建立健全公司治理機制。我們未必能在所有情況下利用該等措施，且在部分情況下我們可能受不利影響。

政府對貨幣兌換或跨境匯款的管制可能限制我們有效使用資金的能力。

中國政府在若干情況下對人民幣兌換為外幣及將貨幣匯入或匯出中國實施管制。



---

## 風險因素

---

於往績記錄期間，我們的大部分收入均以人民幣計值。如果外匯或跨境匯款管制制度阻止我們獲取足量外幣以滿足貨幣需求，則我們未必能以外幣向股東支付股息。

中國政府日後亦可能就經常項目交易酌情收緊外幣限制。根據現有的中國外匯法規，若干經常賬戶項目的付款可在未經國家外匯管理局地方分局事先批准的情況下，通過遵守若干程序規定以外幣作出。然而，如需將人民幣兌換成外幣並匯入或匯出中國以支付資本開支（如償還以外幣計值的債務），則須經合適的政府部門批准。對資本項目項下外匯交易的限制亦可能影響我們的附屬公司通過債務或股權融資（包括通過來自我們的貸款或出資的方法）獲取外匯的能力。

我們依賴附屬公司、合營企業及聯營公司所支付的股息來滿足我們的現金需求，而我們的附屬公司向我們付款的能力受到任何限制均可能對我們開展業務的能力造成重大不利影響。

我們主要通過在中國註冊成立的附屬公司開展業務。我們亦對若干在中國註冊成立的合營企業及聯營公司進行投資。我們依賴該等附屬公司、合營企業及聯營公司所支付的股息（包括向我們的股東所支付的任何股息及其他現金分配所需資金）來滿足我們的現金需求，以償還我們可能產生的任何債務並支付我們的運營開支。於中國成立的主體支付股息受到限制。僅允許從根據中國會計準則及法規所確定的累積利潤中支付股息。根據中國法律法規，我們的各中國附屬公司、合營企業或聯營公司亦須每年將其稅後利潤的至少10%留作法定公積金，直至該等法定公積金總額達到其各自註冊資本的50%。我們的法定公積金不能作為貸款、墊款或現金股利分配。我們預計在可預見未來裡，我們的中國附屬公司、合營企業或聯營公司將須繼續將其各自稅後利潤的10%留作法定公積金。此外，如果我們的任何中國附屬公司、合營企業或聯營公司在未來自行承擔債務，管理債務文書可能會限制其向我們支付股息或進行其他分配的能力。對我們的中國附屬公司、合營企業或聯營公司向我們轉移資金的能力的任何限制，均可能對我們的增長、進行可能有利於我們業務的投資或收購、支付股息以及以其他方式資助及開展業務的能力造成重大不利影響。

人民幣價值的波動可能對我們的業務造成不利影響。

人民幣兌美元、港元及其他貨幣的價值可能受到中國政策變動以及國際經濟及政治發展的影響。由於該等因素及貨幣政策的任何未來變動，匯率可能波動且人民幣可能進一步升值，從而可能導致人民幣兌美元、港元或其他貨幣的價值升值或貶值。匯率的波動可能對我們換算或兌換為美元或港元（港元與美元掛鈎）的現金流量、收入、

---

## 風險因素

---

盈利及財務的價值造成不利影響。難以預測市場力量以及中國政府政策將如何繼續影響人民幣匯率的發展。鑒於人民幣國際化的趨勢，中國政府可能會宣佈對匯率體系進行進一步變革，我們無法保證人民幣兌美元、港元或其他外幣將不會大幅升值或貶值。

**中國的通脹可能對我們的盈利能力及增長產生負面影響。**

中國經濟發展在過去不同時期伴隨著不同程度的高通脹率。為此，中國政府不時執行政策來控制通脹，如通過實施更緊的銀行借貸政策或更高的利率來限制信貸規模。中國政府可能採取類似舉措來應對未來通脹壓力。沒有中國政府緩解政策控制的劇烈通脹，可能會導致我們的成本上漲，從而大幅降低我們的盈利能力。我們無法保證我們能將增加的任何成本轉嫁給客戶。另一方面，該等控制措施還可能會減緩經濟活動的發展速度，對我們服務的需求可能下降。

**非中國居民H股股東或須繳納中國稅項。**

根據適用的中國稅法，我們向非中國居民個人H股股東（「非居民個人股東」）派付的股息，以及通過該等股東以其他方式出售或轉讓H股所得的收益，均須按20%的稅率繳納中國個人所得稅，除非適用稅收協定或安排予以扣減。

根據適用的中國稅法，我們向非中國居民企業H股股東（「非居民企業股東」）派付的股息，以及通過該等股東以其他方式出售或轉讓H股所得的收益，均須按10%的稅率繳納中國企業所得稅，除非適用稅收協定或安排予以扣減。根據日期為2006年8月21日的《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》，任何直接持有本公司至少25%股份的香港註冊非居民企業，須按5%的稅率就我們宣派及派付的股息繳納企業所得稅。

根據《財政部 國家稅務總局關於個人所得稅若干政策問題的通知》，外籍個人從外商投資企業取得的股息、紅利所得暫免徵收個人所得稅。根據財政部及國家稅務總局發佈並於1998年3月30日生效的《關於個人轉讓股票所得繼續暫免徵收個人所得稅的

通知》，對個人轉讓上市公司股票取得的所得繼續暫免徵收個人所得稅。於2013年2月3日，國務院批准及發佈《國務院批轉發展改革委等部門關於深化收入分配制度改革若干意見的通知》。於2013年2月8日，國務院辦公廳發佈《國務院辦公廳關於深化收入分配制度改革重點工作分工的通知》。根據以上兩個文件，中國政府計劃取消對外籍個人從外商投資企業取得的股息所得免徵個人所得稅，財政部及國家稅務總局須負責制定及執行有關計劃的詳情。然而，財政部及國家稅務總局尚未頒佈相關實施規則或條例。

關於中國相關稅務法律、法規及規則的詮釋及執行存在不確定性，包括上述減免、免除及其他實益稅收待遇日後是否會被撤銷，使所有H股的非中國居民個人股東須按20%的統一稅率繳納中國個人所得稅。中國稅務機關如何解讀相關中國稅務法律、法規及規則，如非中國居民企業的資本收益徵稅事宜、就向H股的非中國居民個人股東支付的股息及出售或以其他方式買賣H股變現的收益徵收的個人所得稅，亦存在不確定性。中國的稅務法律、規則及法規亦可能發生更改。任何與適用的中國稅務法律、法規及規則以及對其的詮釋及執行相關的歧義或其任何變更均可能對閣下於本公司H股的投資價值產生重大不利影響。我們的公司章程規定，如H股股東因公司章程、中國《公司法》及適用法規而與我們、我們的董事、監事或高級管理層產生有關我們業務與經營的糾紛，該等糾紛應通過中國國際經濟貿易仲裁委員會或香港國際仲裁中心以仲裁方式解決。中國仲裁機構作出的裁決根據《香港仲裁條例》在香港得到認可後可強制執行。香港仲裁裁決亦可於中國強制執行，但是須滿足若干中國法律規定。然而，我們並不確定於中國提出強制執行有利於H股股東的仲裁裁決的訴訟是否會成功。

中國法律制度的不確定因素可能對我們產生不利影響，並可能限制閣下可獲取的法律保護。

中國法律制度一直在迅速發展，其不確定性可能會限制我們股東可獲取的法律保護。由於我們在中國開展幾乎所有的業務經營，我們主要受到中國法律、規則及法規的規限。中國法律制度以民事法制度為基礎。有別於普通法制度，民事法制度建基

---

## 風險因素

---

於成文法及最高人民法院的司法解釋，而過往的法律判決及裁決的指導性相對較為有限。此外，該等中國成文法一般以原則為導向，並需要執法機構進行詳細解釋，以便進一步實施及執行。

中國政府在制定有關經濟事務及事宜的法律法規方面（例如企業組織與管治、外商投資、商務、稅收及貿易）已取得重大進展。然而，許多該等法律法規相對較新，且已公佈的判決數量有限。因此，其實施及解釋存在不確定性，未必與其他司法管轄區般具有一致性及可預測性。此外，中國法律制度部分基於可能具有追溯力的政府政策及行政規則。因此，我們可能在違反該等政策及規則一段時間後，才知悉已違反該等政策及規則。此外，根據該等法律、規則及法規，閣下可獲取的法律保護可能有限。中國的任何訴訟或監管強制執行訴訟均可能會曠日持久，產生巨額成本，並導致資源及管理層注意力的分散。

**可能難以向我們居於中國的董事或行政人員送達法律程序文件，或在中國對我們或其執行於非中國法庭取得的任何判決。**

我們的大多數董事及高級管理層成員居住在中國，而且該等人士及本公司的絕大部分資產均位於中國。因此，投資者可能難以向居於中國的相關人士送達法律程序文件，或在中國對我們或其執行於非中國法庭取得的任何判決。中國並未與美國、英國、日本及其他多個國家訂立規定相互認可及強制執行法院判決的條約。因此，可能難以甚或無法在中國認可及執行任何該等司法管轄區法院作出的判決。

**我們進入信貸及資本市場的能力可能受到我們無法控制因素的不利影響。**

中國人民銀行的加息，或諸如於美國、歐盟及其他國家或地區出現的市場混亂，可能會增加我們的借款成本，或對我們獲得流動資金來源的能力產生不利影響，而我們可能依靠該等流動資金來源為我們的運營提供資金及履行我們的到期義務。我們擬繼續進行投資以支持我們的業務增長，並可能需要額外的資金以應對業務挑戰。任何未能以合理成本獲得流動性來源為我們的運營提供資金或履行我們的義務的情況均可能對我們的業務、前景、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

## 與分拆及全球發售有關的風險

閣下的投資將被立即及大幅攤薄，並可能在未來進一步被攤薄。

由於H股的發售價高於緊接全球發售前H股的每股有形賬面淨值，我們全球發售H股購買者的股權將被立即攤薄。此外，如果我們將來發行額外的股份，我們全球發售H股購買者的持股比例可能被進一步攤薄。

我們的股份目前尚不存在公開市場，其流通性及市價可能出現波動。

於全球發售完成前，H股並無公開市場。我們無法保證於全球發售完成後，H股會形成或維持活躍的交易市場。發售價是本公司與聯席代表（為其本身及代表承銷商）協商的結果，可能並不代表H股於全球發售完成後的交易價格。於全球發售完成後，H股的市價可能隨時跌破發售價。

**H股的交易價格及流通性可能會波動，可能導致閣下遭受重大損失。**

H股的交易價格及交易量可能會波動並且可能會受到我們無法控制的因素（包括香港、中國、美國和世界其他地方的證券市場的總體市場狀況）而出現大幅波動。尤其是，主要在中國運營業務且其證券已在香港上市的其他公司的業績和市價波動，可能會影響H股的價格和交易量的波動。許多總部位於中國的公司已在香港上市其證券，其中一些公司經歷了大幅波動，包括首次公開發售後價格大幅下跌。該等公司的證券在發售時或發售後的交易表現可能會影響投資者對在香港上市的中國公司的整體情緒，從而可能影響H股交易表現。無論我們的實際經營業績如何，該等廣泛的市場和行業因素可能會對H股的市價和波動性產生重大影響。



日後在公開市場大量出售或預期大量出售我們的股份可能對H股現行市價和我們日後籌集額外資金的能力有重大不利影響。

H股或與股份相關的其他證券日後在公開市場大量出售可能導致H股市價下跌。發行新H股或與H股相關的其他證券，或預期發生上述出售或發行事宜，亦可能導致股份市價下跌。H股日後大量出售或預期大量出售會對H股現行市價和我們將來按有利價格適時籌集資金的能力造成重大不利影響。股東的持股比例可能因就任何目的發行或出售更多證券而被攤薄。

我們的控股股東對本公司具有重大影響力，而其利益可能與其他股東的利益不一致。

於全球發售完成前及緊隨全球發售完成後，我們的控股股東將擁有並將繼續擁有對其於本公司已發行股本中權益的重大影響。控股股東的權益可能不同於其他股東的權益。我們的控股股東通過其附屬公司、合營企業及聯營公司亦於可被視作具有與本集團業務（即物流倉儲配套管理服務、商業運營服務及商企物業服務）性質相似的業務中擁有權益。詳情請參閱「與控股股東的關係」。控股股東將對提呈股東批准的任何公司事務或其他事項（包括合併、整合及出售我們的全部或絕大部分資產、選舉董事及其他重大公司行動）的結果擁有重大影響力。該等所有權的集中可能會妨礙、延遲或阻止本可令其他股東受益的本公司控制權變更。如果控股股東的權益與其他股東的權益發生衝突，其他股東可能被剝奪促進或保障其權益的機會。

我們未來可能不會就H股宣派股息。

於往績記錄期間，本公司分別宣派股息人民幣247.1百萬元、人民幣317.7百萬元、人民幣3,537.0百萬元及零。上市後，實際分配予股東的股息金額將取決於我們的收益及財務狀況、經營要求、資金要求及董事認為相關及受股東批准的其他情況。詳情請參閱「財務資料－股息政策」。我們無法保證未來任何年度將會宣派或分配任何金額的股息。我們的過往股息政策不應被視作未來股息政策的指標。



---

## 風險因素

---

我們無法保證本招股章程所載自各個獨立第三方來源（包括行業專家報告）所獲取的若干事實、預計和其他統計數據的準確性或完整性。

本招股章程（尤其是「業務」及「行業概覽」章節）載有有關社區空間居住消費服務市場、商企和城市空間綜合服務市場及智慧城市雲服務市場的資料及統計數據。該等資料及統計數據來自我們委託編製的第三方報告及公開可得來源。我們認為，該等資料來源屬恰當的資料來源，且我們已合理謹慎摘錄及轉載有關資料。然而，我們無法保證該等來源資料的質量或可靠性。我們、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、承銷商或參與全球發售的任何其他方均未獨立核實官方政府來源的資料及統計數據，亦不對其準確性作出聲明。該等資料的收集方法可能存在缺陷或無效，或公開資料與市場慣例之間可能存在出入，這可能導致本招股章程納入的統計資料不準確或與為其他經濟體編製的統計資料不具可比性。因此，閣下不應過分依賴該等資料。此外，我們無法向閣下保證，該等資料與其他地方提供的類似統計數據按相同基準陳述或編製或具有相同的準確性。閣下應詳加考慮對該等資料或統計數據的重視性。

閣下應仔細閱讀整本招股章程，不應依賴新聞報道或其他媒體有關我們、分拆和全球發售的任何資料。

我們強烈提醒閣下不要依賴新聞報道或其他媒體有關我們、分拆和全球發售的任何資料。在本招股章程發佈之前或之後，已有或可能有新聞和媒體對我們、分拆和全球發售進行了報道。該等新聞和媒體報道可能會提述某些未載於本招股章程中或不準確的資料。我們尚未授權發佈載於未經授權之新聞和媒體報道中的任何相關資料。因此，我們概不就媒體所傳播的任何資料的適當性、準確性、完整性或可靠性作出任何陳述，亦不就其中所載任何財務資料或前瞻性陳述之準確性或完整性負責。如果媒體中的任何資料與本招股章程內容不符或相衝突，我們明確表示概不負責。因此，有意投資者在決定是否購買發售股份時應僅依賴本招股章程所載之資料，而不應依賴新聞報道或其他媒體報道中的任何資料。

---

## 風險因素

---

本招股章程所載前瞻性陳述受風險及不確定因素所影響。

本招股章程所載有關我們的若干前瞻性陳述及資料，乃基於我們管理層的信念、所作假設及其目前可獲得的資料而作出。於使用本招股章程時，「相信」、「預期」、「估計」、「預測」、「旨在」、「有意」、「將會」、「可能會」、「計劃」、「認為」、「預料」、「尋求」、「應」、「可」、「將」、「繼續」等類似措詞，因其與本公司或管理層相關，其旨在識別前瞻性陳述。該等陳述反映出管理層對未來事件、業務營運、流動性及資金來源的當前觀點，其中部分觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述受若干風險、不確定因素及假設（包括本招股章程所述其他風險因素）的影響。受《上市規則》的持續披露義務或香港聯交所的其他規定所規限，我們無意因新資料、未來事件或其他方面而公開更新或以其他方式修訂本招股章程所載前瞻性陳述。投資者不應過分依賴該等前瞻性陳述及資料。

由於發售股份的定價與交易之間存在數日的時間差，發售股份於開始交易時的價格可能會低於發售價。

H股的發售價將於定價日（預計為2022年9月22日（星期四）或前後，但無論如何不遲於2022年9月28日（星期三）釐定。然而，H股直至上市日期（預計為2022年9月29日（星期四））方會開始於香港聯交所交易。因此，投資者可能無法在定價日與上市日期之間的期間出售或以其他方式買賣H股。由於在定價日與上市日期之間可能出現不利市場狀況或其他不利發展，H股的價格在交易開始前可能會下跌，進而令我們的股東面臨風險。

## 董事就本招股章程內容所承擔的責任

本招股章程載有遵照《上市規則》、《公司（清盤及雜項條文）條例》及香港法例第571V章《證券及期貨（在證券市場上市）規則》向公眾人士提供有關本集團資料的詳情，董事（包括本招股章程所述任何擬任董事）就本招股章程共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，本招股章程所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項，致使本招股章程所載任何陳述或本招股章程存在誤導成分。

## 中國證監會批准

中國證監會於2022年3月30日發出接納函，並於2022年7月11日就全球發售及申請H股於聯交所上市發出批准函。在授予該批准時，中國證監會對我們的財務穩健性或本招股章程內所作的任何陳述或所發表的意見的準確性不承擔任何責任。

## 有關全球發售的資料

本招股章程僅就香港公開發售及優先發售（構成全球發售的一部分）而刊發。就香港公開發售的申請而言，本招股章程載有香港公開發售的條款及條件。全球發售包括初步提呈發售11,671,400股發售股份的香港公開發售及初步提呈發售105,042,600股發售股份（包括優先發售項下的11,671,400股預留股份）的國際發售（在任何情況下均可按本招股章程「全球發售的架構」一節所載基準重新分配，而就國際發售而言，須視乎超額配股權行使與否而定）。

香港發售股份及預留股份僅根據本招股章程所載資料及所作陳述，按其中所載條款並在其中所載條件的規限下提呈發售。概無任何人士獲授權提供有關全球發售的任何資料或作出本招股章程並無載列的任何陳述，而本招股章程並無載列的任何資料或陳述不得視為已獲本公司、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人、聯席賬簿管理人、承銷商、我們或其任何聯屬人士或其各自的任何董事、高級人員、僱員、顧問、代理或代表或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。於任何情況下，送交本招股章程及根據其所作的任何認購或收購概不表示自本招股章程日期起我們的事務並無變化或合理可能涉及變化的發展，或表明截至本招股章程日期後任何日期本招股章程所載資料均屬正確。

有關全球發售的架構(包括其條件及有關超額配股權及穩定價格行動的安排)的詳情,請參閱「全球發售的架構」。

### 申請香港發售股份的程序

申請香港發售股份的程序載於本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」。

### 提呈發售及出售發售股份的限制

凡購買香港公開發售項下香港發售股份的人士均須(或因購買香港發售股份而被視為)確認其已知悉本招股章程所述提呈發售及出售香港發售股份的限制。

我們並無採取任何行動以獲准於香港以外的任何司法管轄區公開發售發售股份或派發本招股章程。因此(不限於以下所述者),在未獲授權提呈發售或提出邀約的任何司法管轄區或向任何人士提呈發售或提出邀約認購即屬違法的任何情況下,本招股章程不得用作亦不構成要約或邀約。在其他司法管轄區派發本招股章程以及提呈發售及出售發售股份受到限制且可能不得進行,除非根據有關證券監管機構的登記或授權於該等司法管轄區適用證券法下獲准許或獲得豁免。具體而言,發售股份並無亦不會直接或間接於中國公開發售及出售。

### 承銷

上市由聯席保薦人保薦,而全球發售由聯席代表經辦。香港公開發售由香港承銷商按香港承銷協議的條款及條件悉數承銷。國際發售預計將由國際承銷商根據聯席代表(為其本身及代表承銷商)與我們就發售價所訂協議悉數承銷。有關承銷商及承銷安排的詳情,請參閱「承銷」。

### 申請H股於聯交所上市

我們已向聯交所申請批准根據全球發售將予發行的H股(包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何H股)上市及買賣。預期H股將於2022年9月29日(星期四)開始於聯交所買賣。除本招股章程另行披露者外,我們概無任何部分H股在任何其他證券交易所上市或買賣,且目前並無或不久將來亦不擬尋求有關上市或批准上市。

根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第44B(1)條，若於截止辦理申請登記當日起計三個星期或聯交所或其代表可能於上述三個星期內知會本公司的較長期限(不超過六個星期)屆滿前，H股於聯交所上市及買賣的申請已被拒絕，則就任何申請作出的任何配發將屬無效。

### **H股將合資格納入中央結算系統**

待我們根據全球發售發行的H股(包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何H股)獲准於聯交所上市及買賣，且我們符合香港結算的股份收納規定後，H股將獲香港結算接納為合資格證券，自H股開始於聯交所買賣當日或香港結算決定的任何其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個結算日在中央結算系統內進行交收。所有中央結算系統活動均須按照不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》進行。鑒於交收安排或會影響投資者的權利及權益，故其應諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，以了解有關安排的詳情。本公司已作出一切必要安排，以使H股獲准納入中央結算系統。

### **H股證券登記處及印花稅**

根據全球發售所作申請而發行的所有H股將登記於H股證券登記處卓佳證券登記有限公司在香港存置的H股股東名冊中。我們的股東名冊亦將由我們存置於中國總部。

買賣於我們的H股股東名冊登記的H股須繳納香港印花稅。

### **應付H股持有人股息**

除非本公司另有決定，否則將以港元向名列本公司香港H股股東名冊的股東派付有關H股的應付股息，並以普通郵遞方式寄往各股東的登記地址，郵誤風險概由股東承擔。

## 認購、購買及轉讓H股登記

我們已指示H股證券登記處卓佳證券登記有限公司且其已同意不以任何特定持有人的名義登記任何H股的認購、購買或轉讓，除非及直至該持有人已就該等H股向H股證券登記處交付一份附有以下聲明的經簽署表格，聲明該持有人：

- 與我們及各股東協定，且我們亦與各股東協定，遵守及遵從中國《公司法》、《公司條例》、《公司（清盤及雜項條文）條例》、《特別規定》及我們的公司章程；
- 與我們、各股東、董事、監事、經理及高級人員協定，且我們（為我們本身及各董事、監事、經理及高級人員行事）與各股東協定，將因我們的公司章程、中國《公司法》或其他相關法律、規則及法規所賦予或施加與我們事務有關的任何權利或義務而產生的所有差異、爭議及索償，均依照我們的公司章程提交仲裁，而仲裁一經提交，將被視作授權仲裁庭進行公開聆訊及公佈裁決結果。有關裁決將為最終及不可推翻；
- 與我們及各股東協定，H股可由其持有人自由轉讓；及
- 授權我們代其與各董事、監事及高級人員訂立合同，據此，該等董事、監事及高級人員承諾遵守及遵從我們的公司章程所規定其須向股東履行的責任。根據全球發售申請或購買H股的人士於提出申請或購買後，即被視為表明其並非本公司任何董事、監事或現有股東的緊密聯繫人（定義見香港《上市規則》）或上述任何人士的代名人。

## 建議諮詢專業稅務意見

對於認購、購買、持有、出售或買賣H股或行使H股附帶的任何權利的稅務影響，建議全球發售的有意投資者諮詢其專業顧問的意見。本公司、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人、聯席賬簿管理人、承銷商、我們或其任何聯屬人士或其各自的任何董事、高級人員、僱員、顧問、代理人或代表或參與全球發售的任何其他人士或各方，對任何人士因認購、購買、持有、出售或買賣H股或行使H股附帶的任何權利而產生的任何稅務影響或負債，概不承擔任何責任。



## 語言

如果本招股章程英文版與本招股章程中文版有任何不一致，概以本招股章程英文版為準。然而，中國的法律法規、政府部門、機構、證書、頭銜、自然人及其他主體（包括我們的若干附屬公司）等的英文名稱為其中文名稱的譯名，載列於此僅供識別。如有歧義，概以中文名稱為準。

## 約整

本招股章程所載若干金額及百分比數字已作四捨五入調整，或已約整至小數點後一位或兩位數。任何表格內所列總額與各數字之和之間的差異乃因約整所致。

## 匯率換算

僅為方便 閣下，本招股章程載有若干以人民幣、港元及美元計值金額之間的換算。概不表示以一種貨幣計值的金額實際上可按所示匯率換算成以另一種貨幣計值的金額或根本無法換算。

除另有指明外，為方便起見，本招股章程載有按下列匯率進行的若干換算：人民幣與港元按1.00港元兌人民幣0.88031元的匯率換算，人民幣與美元按1.00美元兌人民幣6.9098元的匯率換算，及港元與美元按1.00美元兌7.8493港元的匯率換算。人民幣兌港元及美元兌人民幣的匯率為中國人民銀行於2022年9月9日就外匯交易公佈的現行匯率。

## 關於管理層留駐香港的豁免

根據《上市規則》第8.12條及第19A.15條，本公司須有足夠的管理層人員在香港。此一般是指至少須有兩名執行董事通常居於香港。本公司的管理層、主要業務及運營和資產主要位於香港以外地區。本集團的主要管理總部主要位於中國。概無執行董事為香港永久居民或常駐香港。因此，本公司目前並無且在可預見的將來亦不會有《上市規則》第8.12條及第19A.15條所規定的足夠管理人員留駐香港。此外，額外委任通常居於香港的執行董事或將目前常駐中國的執行董事調派至香港對本公司而言不實際可行及在商業上屬不必要。因此，本公司已就以下與聯交所維持定期通訊安排的條件而申請且聯交所已批准豁免嚴格遵守《上市規則》第8.12條及第19A.15條的規定：

- (i) 本公司已根據《上市規則》第3.05條委任兩名授權代表（「授權代表」），其將作為本公司與聯交所的主要溝通渠道。授權代表分別為朱保全先生（我們的董事長、執行董事兼本公司總經理）以及黃旻先生（「黃先生」）（我們的聯席公司秘書）。儘管朱保全先生及黃旻先生常居於中國，但其持有有效的旅行證件且可於有關旅行證件到期後續簽訪港。此外，我們亦已委任伍偉琴女士（「伍女士」）（我們的聯席公司秘書，常居於香港）作為替任授權代表。各授權代表及替任授權代表均能應聯交所的要求在合理期限內與聯交所在香港會面，並可隨時通過電話及／或電郵聯絡。各授權代表及替任授權代表均獲授權代表我們與聯交所溝通。
- (ii) 聯交所擬就任何事宜聯絡董事時，各授權代表均有方法隨時從速聯絡所有董事會成員（包括獨立非執行董事）。各董事已向授權代表、替任授權代表及聯交所提供（如有）其各自的辦公室電話號碼、移動電話號碼及電郵地址。
- (iii) 並非常居於香港的董事已確認，其持有或可申請有效的訪港旅行證件，並能夠於合理期限內與聯交所會面。

- (iv) 本公司已根據《上市規則》第3A.19條委任浩德融資有限公司為合規顧問（「合規顧問」），自上市日期起至本公司遵守《上市規則》第13.46條有關上市日期後首個完整財政年度的財務業績的規定之日止期間，其將作為本公司與聯交所的額外溝通渠道。合規顧問將就上市後《上市規則》及其他適用香港法例法規的持續合規要求及產生的其他事宜向本公司提供意見，並可隨時全面接觸授權代表及董事。
- (v) 聯交所與董事的任何會面將於合理時間範圍內通過授權代表或合規顧問安排，或直接與董事安排。一旦授權代表及合規顧問有任何變動，本公司將立即知會聯交所。

### 有關聯席公司秘書的豁免

根據《上市規則》第8.17條，本公司必須委任一名符合《上市規則》第3.28條規定的公司秘書。根據《上市規則》第3.28條，本公司必須委任一名個別人士為本公司秘書，該名人士必須為聯交所認為在學術或專業資格或有關經驗方面足以履行公司秘書職責的人士。

聯交所接納下列各項為認可學術或專業資格：

- (i) 香港公司治理公會會員；
- (ii) 香港法例第159章《法律執業者條例》所界定的律師或大律師；及
- (iii) 香港法例第50章《專業會計師條例》所界定的執業會計師。

評估是否具備「有關經驗」時，聯交所會考慮下列各項：

- (i) 該名人士任職於發行人及其他發行人的年期及其所擔當的角色；
- (ii) 該名人士對《上市規則》以及其他相關法律法規（包括《證券及期貨條例》、《公司條例》、《公司（清盤及雜項條文）條例》及《收購守則》）的熟悉程度；

(iii) 除《上市規則》第3.29條規定的最低要求外，該名人士是否曾經及／或將會參加相關培訓；及

(iv) 該名人士於其他司法管轄區的專業資格。

於2022年3月1日，本公司已委任黃先生及伍女士為聯席公司秘書。黃先生於2014年6月加入本集團，目前擔任本公司規劃發展部合夥人，主要負責戰略研究、戰略運營管理及投資者關係工作。由於黃先生不具備《上市規則》第3.28條規定的必要資格，因此，本公司已委任伍女士（為香港居民且具備《上市規則》第3.28條規定的資格及有關經驗）為本公司聯席公司秘書。有關黃先生及伍女士履歷的詳情，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層－聯席公司秘書」一節。

鑒於公司秘書在上市發行人的公司治理中起著重要作用，特別是在協助上市發行人及其董事遵守《上市規則》和其他相關法律法規方面，我們已向聯交所申請，且聯交所已批准根據下列建議安排，豁免嚴格遵守《上市規則》第3.28及8.17條的規定：

- (i) 伍女士是符合《上市規則》第3.28條規定的本公司聯席公司秘書之一，其將協助黃先生履行其作為本公司聯席公司秘書的職責和責任。鑒於伍女士的相關經驗，其將能夠向黃先生和本公司提供符合《上市規則》的相關要求以及其他適用的香港法律法規方面的建議。
- (ii) 若伍女士不再符合《上市規則》第3.28條規定或以其他方式不再擔任聯席公司秘書，本公司承諾將重新向聯交所提出申請。
- (iii) 伍女士將定期與黃先生就有關企業管治、《上市規則》以及與本公司的運營及事務有關的其他香港適用法律法規進行溝通。伍女士將與黃先生緊密合作，並協助黃先生履行其作為公司秘書的職責和責任，包括但不限於籌備董事會會議和股東大會。

---

## 豁免嚴格遵守《上市規則》

---

- (iv) 根據《上市規則》第3.29條，伍女士及黃先生亦會於各財政年度參加不少於15小時的相關專業培訓課程，以熟悉《上市規則》的規定及其他香港的法律及監管要求。本公司的法律顧問就香港法律及本公司的合規顧問於視乎適時及需要時向伍女士及黃先生提供建議。
- (v) 本公司將確保黃先生有機會接受有關培訓且使其熟悉《上市規則》及香港上市公司公司秘書的職責，黃先生將致力於參加有關培訓。
- (vi) 本公司已根據《上市規則》第3A.19條委任浩德融資有限公司為合規顧問，（自上市日期起至本公司遵守《上市規則》第13.46條有關上市日期後首個完整財政年度的財務業績的規定之日止期間，或直至終止聘用，以較早者為準）其將作為本公司與聯交所的額外溝通渠道，並就遵守《上市規則》及所有其他適用法律法規向本公司及黃先生提供專業指導及意見。

該豁免自上市起三年初始期間有效，如果伍女士不再向黃先生提供協助及指導，或本公司出現嚴重違反《上市規則》的情況，該豁免將立即被撤銷。在初始三年期屆滿前，本公司將重新評估黃先生的資格和經驗，並與聯交所聯絡重新審視情況，屆時我們能夠向聯交所證明，黃先生在獲得伍女士協助三年後，已獲得《上市規則》第3.28條附註2所載的相關經驗，因此無需進一步豁免。

### 有關股本變動披露規定的豁免

我們已向聯交所申請且聯交所已授予我們豁免嚴格遵守《上市規則》附錄一A部第26段有關披露本集團任何成員公司於緊接本招股章程刊發前兩年內的任何股本變動詳情的規定。

截至2022年3月31日，本集團由400多家附屬公司組成，其中大部分在中國60多個城市成立及運營。在我們所有的附屬公司中，我們認為我們的往績記錄業績主要歸因於14家主要附屬公司（統稱「**主要附屬公司**」），其詳情載於本招股章程「歷史、發展及公司架構－主要公司發展－我們的主要附屬公司」一節。截至2019年、2020年及2021年12月31日止財政年度以及截至2022年3月31日止三個月，我們的主要附屬公司(i)分別佔我們總收入的62%、59%、60%及56%以上；(ii)分別佔我們淨利潤的74%、70%、62%及79%以上；及(iii)分別佔截至2019年、2020年、2021年12月31日及2022

年3月31日我們資產總值的44%、48%、39%及54%以上。本公司餘下附屬公司位於中國60多個城市，且截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個財政年度各年以及截至2022年3月31日止三個月，多數附屬公司佔我們總收入及淨利潤不足1.00%。因此，本公司餘下附屬公司被視為對本集團的整體業績影響較小。此外，幾乎所有主要附屬公司均擁有我們認為對我們重要的資產、知識產權或其他研發職能。於往績記錄期間，概無任何非主要附屬公司於各有關期間佔本集團總收入、利潤或資產總值的5%以上，或於往績記錄期間擁有對本集團重要的資產、知識產權或其他研發職能。如果我們須嚴格遵守《上市規則》附錄一A部第26段的規定，將對我們造成過於沉重的負擔，因為本公司須承擔額外成本及投入額外資源來編製及核實有關披露的相關資料，而這對投資者而言既不重要又無意義。

有關本公司及主要附屬公司於緊接本招股章程刊發前兩年內的股本變動詳情，於本招股章程附錄六「法定及一般資料－1.有關本集團的進一步資料－B.本公司股本變動」和「法定及一般資料－1.有關本集團的進一步資料－C.我們主要附屬公司的註冊資本變動」一節披露。此外，本公司所有主要股權變動已於本招股章程「歷史、發展及公司架構－主要公司發展－本公司」一節披露。

#### 有關往績記錄期間後收購的豁免

根據《上市規則》第4.04(2)及4.04(4)(a)條，就新上市申請人自其最近期經審計財務報表結算日後所收購、同意收購或建議收購的任何附屬公司或業務而言，上市文件的會計師報告須包括該等附屬公司或業務於緊接上市文件刊發前三個會計年度每年的業績及資產負債表，或如有關附屬公司註冊成立日期或有關業務開業日期於刊發前三年內發生，則會計師報告須包括其各自註冊成立日期或開業日期以後的每個會計年度的業績及資產負債表，又或聯交所可能接納的較短期間的業績及資產負債表。



### 收購濟南福仁

根據(其中包括)本公司與獨立第三方濟南西城置業有限公司(「濟南西城」)訂立的日期為2022年3月21日的增資協議,我們同意以總現金對價約人民幣38.1百萬元認購濟南福仁置業有限公司(「濟南福仁」)的額外註冊資本。該對價乃參考濟南福仁的估值釐定,並已結清。

濟南福仁為一家於2015年8月24日在中國成立的有限公司,主要從事城市開發及提供物業服務。於濟南福仁增資完成後,我們將持有濟南福仁49%的股權,其餘股權將由濟南西城持有。基於濟南福仁的未經審計管理賬目,(a)截至2021年12月31日的資產總值為人民幣70百萬元及虧損淨額為人民幣3.2百萬元;(b)截至2020年12月31日的資產總值為人民幣35百萬元及截至2020年12月31日止年度的稅前利潤及稅後利潤分別為人民幣0.06百萬元及人民幣0.05百萬元。

### 收購聯美萬譽

根據(其中包括)我們的附屬公司深圳譽鷹與獨立第三方福建聯美建設集團有限公司(「福建聯美」)訂立的日期為2022年3月30日的增資協議,我們同意以總現金對價約人民幣1.1百萬元認購廈門聯美萬譽物業服務有限公司(「聯美萬譽」)的額外註冊資本,比例由49%增至51%。該對價乃參考聯美萬譽的估值釐定。

聯美萬譽為一家於2013年6月15日在中國成立的有限公司,主要從事提供物業服務。於聯美萬譽增資完成後,餘下49%的股權將由福建聯美持有。基於聯美萬譽的經審計財務報表,(a)截至2021年12月31日的資產總值為人民幣3.9百萬元及截至2021年12月31日止年度的虧損淨額為人民幣0.1百萬元;(b)截至2020年12月31日的資產總值為人民幣4.0百萬元及截至2020年12月31日止年度的稅前利潤及稅後利潤均為人民幣0.3百萬元。

### 收購桂林恒潤

根據本公司附屬公司深圳譽鷹、高忠鵬、于向陽及孫利萍（各為獨立第三方，統稱「轉讓方」）訂立的日期為2022年5月28日的股權轉讓協議（「恒潤協議」），轉讓方同意以總現金對價人民幣5百萬元將其股權（即於桂林市恒潤物業服務有限公司（「桂林恒潤」）的全部股權）轉讓予深圳譽鷹。該對價乃由訂約方公平磋商釐定，有關對價須於達成恒潤協議規定的相關先決條件後分期支付。

桂林恒潤為一家於2008年3月12日在中國成立的有限公司，主要從事提供物業服務。於轉讓完成後，桂林恒潤將成為我們的附屬公司。基於桂林恒潤的未經審計管理賬目，(a)截至2021年12月31日的資產總值為人民幣8.6百萬元及截至2021年12月31日止年度的稅前利潤及稅後利潤均為人民幣11.1百萬元；(b)截至2020年12月31日的資產總值為人民幣7.9百萬元及截至2020年12月31日止年度的虧損淨額為人民幣5.2百萬元。

### 收購首萬譽業

根據通過我們附屬公司深圳譽鷹與獨立第三方首創置業有限公司訂立的日期為2022年4月27日的股權轉讓協議及日期為2022年4月27日與2022年5月9日的補充協議，通過北京產權交易所的報價，我們以約人民幣247.3百萬元的總對價從首創置業有限公司收購首萬譽業（上海）物業服務有限公司（「首萬譽業」）51%的股權。對價乃根據獨立估值師對首萬譽業的估值釐定。已支付合共人民幣74百萬元作為訂金，且對價餘款已於完成後以現金結清。

本次收購之前，我們擁有首萬譽業49%的股權，而本次收購之後，首萬譽業成為我們的全資附屬公司。首萬譽業為一家於2015年8月18日在中國成立的有限公司，主要從事提供物業服務。首創置業有限公司目前為一家於2002年12月5日在中國成立的有限公司，為中國領先的一體化房地產開發商。

基於首萬譽業的未經審計管理賬目，截至2021年12月31日的資產總值為人民幣307.7百萬元及截至2021年12月31日止年度的稅前虧損及稅後虧損分別為人民幣17.1百萬元以及人民幣16.7百萬元。基於首萬譽業的經審計財務報表，截至2020年12月31日的資產總值為人民幣302.1百萬元及截至2020年12月31日止年度的稅前利潤及稅後利潤分別為人民幣51.0百萬元及人民幣44.9百萬元。

## 收購Green Castle

根據(其中包括)本公司與我們當時的全資附屬公司深圳市萬物倉倉儲有限公司(「深圳萬物倉倉儲」)及獨立第三方Green Castle Investment Limited(「Green Castle」)訂立的日期為2022年5月27日的投資框架協議，(i)本公司同意以名義對價人民幣1元將深圳萬物倉倉儲的全部股權轉讓予Green Castle一家指定附屬公司；及(ii) Green Castle同意以名義對價1美元向本公司一家指定主體發行對價股份(統稱「交易」)。上述對價乃由雙方公平磋商釐定。預期緊隨交易完成後，(i)本集團將持有Green Castle的49.64%權益；(ii)深圳萬物倉倉儲將由Green Castle的全資附屬公司深圳金剛迷你倉儲有限公司全資擁有；及(iii)深圳萬物倉倉儲將不再作為我們的附屬公司入賬。根據投資框架協議，Green Castle將於交易後向其其他投資者及其管理層團隊進一步發行股份，而本集團將於交易完成後持有Green Castle的40.14%權益，且我們對其董事會並無控制權。

Green Castle是一家於2017年5月8日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，主要從事投資控股，而金剛迷你倉儲是Green Castle一個主要專注於通過物聯網為企業、家庭和個人提供智能自助存儲解決方案的品牌。基於Green Castle的未經審計管理賬目，(a)截至2021年12月31日的資產總值為人民幣5.6百萬元及截至2021年12月31日止年度的虧損淨額為人民幣3.3百萬元；及(b)截至2020年12月31日的資產總值為人民幣5.8百萬元及截至2020年12月31日止年度的虧損淨額為人民幣2.9百萬元。

## 收購福州濱海

根據(其中包括)本公司附屬公司深圳譽鷹與獨立第三方福建正陽物資有限公司(「福建正陽」)訂立的日期為2022年6月22日的股權轉讓協議(「濱海協議」)，福建正陽同意以總現金對價人民幣11百萬元將其於福州濱海物業管理有限公司(「福州濱海」)的51%股權轉讓予深圳譽鷹。該對價由雙方公平磋商釐定。福州濱海股份的轉讓於2022年8月9日完成，有關對價須於達成濱海協議規定的相關先決條件後分期支付。

福州濱海為一家於2004年6月25日在中國成立的有限公司，主要從事提供物業服務。福建正陽為一家於2010年1月22日在中國成立的有限公司，主營商品包括水泥、石油、金屬及塑料。福州濱海餘下49%股本權益由兩名獨立第三方李守騰及陳美玲分別持有26.95%及22.05%。基於福州濱海的未經審計管理賬目，(a)截至2021年12月31日的資產總值為人民幣9.8百萬元及截至2021年12月31日止年度的稅前利潤及稅後利潤均為人民幣2.2百萬元；(b)截至2020年12月31日的資產總值為人民幣2.1百萬元及截至2020年12月31日止年度的稅前利潤及稅後利潤均為人民幣8.6百萬元。

### 收購的原因及益處

我們認為收購濟南福仁、聯美萬譽、桂林恒潤、首萬譽業、Green Castle及福州濱海(統稱「收購」)的條款屬公平合理，符合股東的整體利益。我們的經營策略之一是通過積極尋求與產業鏈上下游服務提供商相關的戰略投資或收購機會，提升我們社區空間居住消費服務及商企和城市空間綜合服務的廣度。詳情請參閱「業務－我們的戰略－以客戶為中心，不斷進行服務內容的擴張」。收購聯美萬譽、桂林恒潤、首萬譽業及福州濱海將進一步擴大我們經營所在中國城市的主要業務的市場份額，同時收購於濟南福仁及Green Castle的權益會加強我們的城市空間整合服務及增值服務。

### 申請豁免

根據《上市規則》第4.04(4)(b)條附註4，我們已向聯交所申請，且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)條，理由如下：

- (i) **目標公司不重要**－濟南福仁、聯美萬譽、桂林恒潤、首萬譽業、Green Castle及福州濱海(統稱「目標公司」)所經營的業務規模與本集團的業務規模相比並不重要。參考本公司最近期經審計財政年度的財務狀況，收購各自適用的百分比率(定義見《上市規則》第14.04(9)條)明顯低於5%。此外，收購不算重大，不論按單獨或共同基準，均無需根據《上市規則》第4.28條編製備考賬目。因此，儘管收購對本集團而言是合適的戰略收購機會，但其並未對本集團的財務狀況產生重大影響。

- (ii) **獲取及編製經審計歷史財務資料負擔過重** — 鑒於(a)收購首萬譽業、福州濱海及Green Castle近期於2022年第二及第三季度完成；及(b)餘下收購截至最後實際可行日期尚未完成。因此，本公司及申報會計師需要大量時間和資源來熟悉目標公司的會計政策，並編製必要的歷史財務資料及審計證據，以便將目標公司的經審計財務資料納入本招股章程。因此，考慮到目標公司不重要以及所需的額外時間和資源，我們認為，在收購完成和上市之間的短時間內，本公司要獲取、編製和審計符合我們會計政策的目標公司的歷史財務資料將造成過重負擔。
- (iii) **替代披露** — 為使有意投資者更詳細地了解收購，我們在本招股章程中載入了有關收購的以下資料，該資料與《上市規則》第十四章規定須在須予披露交易公告中載入的資料相當，包括(a)目標公司的主要業務活動說明；(b)各交易對手為獨立第三方的確認；(c)收購日期；(d)收購的對價及釐定對價的依據；(e)滿足對價及支付條款的方式；及(f)收購的原因和預期因收購而為本集團帶來的益處。

### 有關持續關連交易的豁免

我們與關連人士已訂立並預期將繼續訂立於上市後根據《上市規則》第十四A章將構成本公司非豁免持續關連交易的若干交易。

因此，我們已就我們與《上市規則》第十四A章項下的若干關連人士之間的若干持續關連交易向聯交所申請且聯交所已授予我們有關豁免。有關此方面的詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。

### 有關公眾持股量規定的豁免

《上市規則》第8.08(1)(a)條規定，尋求上市的證券，必須有一個公開市場。這一般指上市發行人的最低公眾持股量無論何時必須佔發行人已發行股本總額至少25%。《上市規則》第8.08(1)(b)條規定，對於那些擁有一類或以上證券（除了正申請上市的證券類別外也擁有其他類別的證券）的發行人，其上市時由公眾人士持有（在所有受監

管市場（包括聯交所）上市）的證券總數，必須佔發行人已發行股本總額至少25%。然而，正申請上市的證券類別，則不得少於發行人已發行股份數目總額的15%，而其上市時的預期市值也不得少於125,000,000港元。

我們已向聯交所申請行使其在《上市規則》第8.08(1)(d)條下的酌情權授予，且聯交所已授予豁免嚴格遵守《上市規則》第8.08(1)條的規定，因此公眾人士不時持有股份的最低百分比將為以下兩項中的較高者：(a) 10.0%；及(b)超額配股權獲行使後，H股公眾持股量佔本公司經擴大已發行股本的百分比，但我們須確認我們：

- (i) 將於本招股章程中披露該較低公眾持股量百分比；
- (ii) 將公佈緊隨全球發售完成後（超額配股權獲行使前）及超額配股權獲行使後公眾人士持有H股的百分比，讓公眾人士知悉本公司適用的最低公眾持股量規定；
- (iii) 將自上市日期起一年內，通過申請H股全流通將若干內資股及非上市外資股轉換為H股，將公眾持股量百分比增至約17.7%，而該轉換的完成須經中國證監會批准，並於上市後就內資股及非上市外資股向H股的有關轉換根據《上市規則》作出適當公告及／或披露；
- (iv) 將確保H股有一個公開市場，而將由公眾人士持有的H股數目及分派情況將讓市場以較低百分比正常運作；
- (v) 將於上市後的每份年報中連續確認公眾持股量的充足性；
- (vi) 將實施適當措施及機制，確保H股公眾持股量一直維持於最少10.0%（或超額配股權獲行使完成後的較高百分比）；及
- (vii) 如果公眾持股量百分比跌至低於聯交所規定的最低百分比，董事將採取適當步驟確保遵守聯交所規定的最低公眾持股量百分比。



## 向與其中一名承銷商有關連的基石投資者分配H股

《上市規則》附錄六第5(1)段規定，申請人如事前未取得香港聯交所的書面同意，不得向牽頭經紀商或任何分銷商的「關連客戶」分配證券。

《上市規則》附錄六第13(7)段規定，「關連客戶」，就交易所參與者而言，指該名交易所參與者的任何客戶，而該客戶是該名交易所參與者所屬集團的成員公司。

指引信HKEx-GL85-16第2.2段規定，「關連客戶」如符合其中所載的若干條件，可以基石投資者的身份參與首次公開招股。

作為全球發售的一部分，中國國有企業混合所有制改革基金有限公司（「**混合所有制改革基金**」）作為基石投資者，已訂立基石投資協議以認購若干數目的股份（「**投資者股份**」），詳情載於招股章程「基石投資者」一節。

就此次認購而言，混合所有制改革基金已委託獲中國證券監督管理委員會許可的合資格境內機構投資者工銀瑞信基金管理有限公司（「**工銀瑞信**」）全權代其認購及持有投資者股份。工銀國際融資有限公司（「**工銀國際融資**」）為全球發售的聯席全球協調人及聯席賬簿管理人之一，工銀國際證券有限公司（「**工銀國際證券**」），連同工銀國際融資，統稱為「**關連分銷商**」為全球發售的聯席牽頭經辦人及承銷商之一。工銀瑞信由中國工商銀行股份有限公司（「**中國工商銀行**」）持有80%的權益，各關連分銷商由中國工商銀行間接全資擁有。工銀瑞信與關連分銷商屬同一公司集團，因此根據配售指引第13(7)段為各關連分銷商的「關連客戶」。

我們已向聯交所申請且聯交所已授出《上市規則》附錄六第5(1)段項下的同意，允許混合所有制改革基金以基石投資者的身份參與全球發售，但須符合以下條件：

- (i) 分配予工銀瑞信的發售股份將代表獨立第三方混合所有制改革基金持有；
- (ii) 工銀瑞信除根據HKEx-GL51-13所載原則獲得基石投資的保證配額優惠待遇外，並未亦將不會因其與關連分銷商的關係而於首次公開發售分配中作為基石投資者（代表混合所有制改革基金）獲得任何優惠待遇；
- (iii) 與混合所有制改革基金訂立的基石投資協議不包含任何比其他基石投資協議中的條款對混合所有制改革基金或工銀瑞信更有利的重大條款；
- (iv) 關連分銷商未參與也不會參與本公司、賬簿管理人及承銷商之間就是否將發售股份向工銀瑞信（代表基石投資者混合所有制改革基金）分配的決策過程或相關討論；
- (v) 各聯席保薦人、本公司、聯席賬簿管理人、關連分銷商、作為關連客戶及聯席賬簿管理人的工銀瑞信將根據HKEx-GL85-16向聯交所提供書面確認書；
- (vi) 該同意的申請詳情將於本招股章程中披露；及
- (vii) 分配詳情將於本招股章程及配發結果公告中披露。

---

董事、監事及參與全球發售的各方

---

董事

---

姓名	地址	國籍
----	----	----

---

執行董事

朱保全先生	中國 深圳市福田區 百花二路2號 百花園 百合閣28樓B室	中國
-------	---	----

何曙華先生	中國 深圳市南山區 前海時代廣場 4棟1006室	中國
-------	-----------------------------------	----

非執行董事

王文金先生	中國 深圳市福田區 園嶺新村 85棟212室	中國
-------	---------------------------------	----

張旭先生	中國 上海市松江區 明中路 1010弄291號	中國
------	----------------------------------	----

孫嘉先生	中國 深圳市福田區 安托山六路萬科臻山府 9棟3802室	中國
------	---------------------------------------	----

周奇先生	中國 北京市東城區 香河園路1號 當代MOMA T7樓	中國(香港)
------	--------------------------------------	--------

姚勁波先生	中國 北京市朝陽區 酒仙橋 北路甲 10號院101號樓	中國
-------	---	----

---

## 董事、監事及參與全球發售的各方

---

姓名	地址	國籍
<b>獨立非執行董事</b>		
羅君美女士	香港 克頓道5號 慧苑 D座4樓D1室	中國(香港)
陳玉宇先生	中國 北京市朝陽區 辛店路1號 3-1-702室	中國
沈海鵬先生	香港 薄扶林道140號 1座5樓10室	中國(香港)
宋雲鋒先生	中國 北京市朝陽區 富力城B區 10號樓603室	中國

### 監事

姓名	地址	國籍
向雲女士	中國 深圳市龍崗區 萬科四季花城牡丹苑 H座401室	中國
韓慧華女士	中國 深圳市福田區 百花公寓1棟	中國
吳劍俠先生	中國 深圳市南山區 南海玫瑰花園一期 29棟12D室	中國

詳情請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層」一節。

參與全球發售的各方

聯席保薦人

中信里昂證券資本市場有限公司  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場第一期18樓

花旗環球金融亞洲有限公司  
香港  
中環  
花園道3號  
冠君大廈50樓

高盛(亞洲)有限責任公司  
香港  
皇后大道中2號  
長江集團中心68樓

聯席代表

中信里昂證券有限公司  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場第一期18樓

花旗環球金融亞洲有限公司  
香港  
中環  
花園道3號  
冠君大廈50樓

高盛(亞洲)有限責任公司  
香港  
皇后大道中2號  
長江集團中心68樓

聯席全球協調人

中信里昂證券有限公司

香港

金鐘道88號

太古廣場第一期18樓

花旗環球金融亞洲有限公司

香港

中環

花園道3號

冠君大廈50樓

高盛(亞洲)有限責任公司

香港

皇后大道中2號

長江集團中心68樓

招銀國際融資有限公司

香港

中環

花園道三號

冠君大廈45樓

工銀國際融資有限公司

香港

中環

花園道3號

中國工商銀行大廈37樓



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

中信里昂證券有限公司  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場第一期18樓

花旗環球金融亞洲有限公司  
(就香港公開發售而言)  
香港  
中環  
花園道3號  
冠君大廈50樓

**Citigroup Global Markets Limited**  
(就國際發售而言)  
33 Canada Square  
Canary Wharf  
London E14 5LB  
United Kingdom

高盛(亞洲)有限責任公司  
香港  
皇后大道中2號  
長江集團中心68樓

招銀國際融資有限公司  
香港  
中環  
花園道三號  
冠君大廈45樓

工銀國際融資有限公司  
(以聯席賬簿管理人的身份)  
香港  
中環  
花園道3號  
中國工商銀行大廈37樓

工銀國際證券有限公司  
(以聯席牽頭經辦人的身份)  
香港  
中環  
花園道3號  
中國工商銀行大廈37樓

農銀國際融資有限公司  
(以聯席賬簿管理人的身份)  
香港  
干諾道中50號  
中國農業銀行大廈11樓

農銀國際證券有限公司  
(以聯席牽頭經辦人的身份)  
香港  
干諾道中50號  
中國農業銀行大廈10樓

中銀國際亞洲有限公司  
香港  
花園道1號  
中銀大廈26樓

建銀國際金融有限公司  
香港  
中環  
干諾道中3號  
中國建設銀行大廈12樓

國信證券(香港)融資有限公司  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場1座  
32樓3207-3212室

本公司法律顧問

有關香港及美國法律  
普衡律師事務所  
香港  
中環  
花園道1號  
中銀大廈22樓

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

聯席保薦人及承銷商法律顧問

有關香港及美國法律  
史密夫斐爾律師事務所  
香港  
皇后大道中15號  
告羅士打大廈23字樓

	<p>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1號 國貿寫字樓2座14層</p>
獨立核數師及申報會計師	<p>安永會計師事務所 執業會計師 註冊公眾利益實體核數師 香港 鰂魚涌 英皇道979號 太古坊一座27樓</p>
行業顧問	<p>弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司 上海分公司 中國 上海市 南京西路1717號 會德豐國際廣場 2504室</p>
合規顧問	<p>浩德融資有限公司 香港中環永和街21號</p>
收款銀行	<p>中國銀行(香港)有限公司 香港 花園道1號</p> <p>中國工商銀行(亞洲)有限公司 香港 中環 花園道3號 中國工商銀行大廈33樓</p>

---

## 公司資料

---

註冊辦事處	中國 深圳市福田區 梅林路63號 梅林萬科中心
中國總部及主要營業地點	中國 深圳市福田區 梅林路63號 梅林萬科中心
香港主要營業地點	香港 九龍 長沙灣道788號 羅氏商業廣場 18樓1806-07
本公司網站	<a href="https://www.onewo.com/">https://www.onewo.com/</a> (該網站所載資料並不構成本招股章程的一部分)
聯席公司秘書	黃旻先生 中國 深圳市龍崗區 萬科金域中央花園 2期6棟3603室  伍偉琴女士 (ACG、HKACG) 香港 九龍 觀塘道348號 宏利廣場5樓
授權代表	朱保全先生 中國 深圳市福田區 百花二路2號 百花園 百合閣28樓B室  黃旻先生 中國 深圳市龍崗區 萬科金域中央花園 2期6棟3603室

---

## 公司資料

---

替任授權代表	伍偉琴女士 (ACG、HKACG) 香港 九龍 觀塘道348號 宏利廣場5樓
審計委員會	羅君美女士 (主席) 王文金先生 陳玉宇先生
薪酬委員會	沈海鵬先生 (主席) 朱保全先生 宋雲鋒先生
提名委員會	朱保全先生 (主席) 宋雲鋒先生 陳玉宇先生
H股證券登記處	卓佳證券登記有限公司 香港 夏慤道16號 遠東金融中心17樓
主要往來銀行	招商銀行深圳東門支行 中國 深圳市羅湖區 愛國路1002號 外貿輕工大廈1-2層  中信銀行深圳羅湖支行 中國 深圳市羅湖區 南湖路3011號 興隆大廈首層

本節所載資料由弗若斯特沙利文編製，反映了根據多種官方政府出版物、公開市場研究可用來源及行業意見調查所作的市場狀況估計，並主要作為市場研究工具而編製。提及弗若斯特沙利文，不應視為弗若斯特沙利文對於任何證券價值或投資本集團是否明智的意見。董事認為，本節所載資料的來源為此等資料的適當來源，並已合理謹慎地複製此等資料。董事並無理由認為此等資料屬虛假或具誤導成分，或遺漏任何重大事實進而導致相關資料屬虛假或具誤導成分。本集團、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、承銷商或參與全球發售的任何其他方並未獨立核實官方政府來源的資料及統計數據，亦未對資料的準確性發表任何聲明。

### 弗若斯特沙利文的研究背景及方法

我們委託弗若斯特沙利文就中國社區空間居住消費服務市場、商企和城市空間綜合服務市場以及智慧城市雲服務市場進行分析並編製報告，以用於本招股章程。弗若斯特沙利文就編製本報告的收費為人民幣580,000元，並已同意披露本報告。弗若斯特沙利文是一家成立於1961年的獨立市場研究諮詢公司，專注於為各行各業提供市場調研服務。

董事認為，摘自弗若斯特沙利文報告的資料有助於有意投資者了解相關市場，故將該等資料載入本招股章程。弗若斯特沙利文報告的市場研究過程通過詳細的一手及二手研究進行。一手研究包括就物業服務市場的現狀與領先的行業參與者及行業專家面談，而二手研究包括審查公司及獨立研究報告、公共政府數據及其他數據庫。

在為本招股章程編製報告時，弗若斯特沙利文基於以下關鍵假設進行分析和預測：(i)未來十年，中國經濟很可能穩定增長；(ii)中國的社會、經濟及政治環境很可能保持穩定；(iii)城市化率提高、政府政策支持及經濟增長等市場驅動因素將推動物業服務行業的發展；及(iv) COVID-19疫情很可能在短期內影響中國宏觀經濟的穩定性。董事經合理謹慎考慮後確認，自弗若斯特沙利文報告日期起，整體市場資料概無出現任何重大不利變動，進而可能嚴重限制、影響該等資料或與之相抵觸。



### 中國物業管理服務行業

#### 概覽

物業管理原指房地產的營運、控制及監督。隨著中國物業管理服務行業在過去數十年間的演變，該行業及相關服務的範疇歷經了以下幾個發展階段：

- **早期階段**。於二十世紀八十年代初，中國首家物業管理服務公司成立，標誌著中國物業管理服務行業的歷史開端。早期階段的物業管理服務市場高度分散，物業管理服務公司的利潤較低，所提供服務的規範化程度有限。在此階段，市場參與者注重提供一項或多項基礎物業管理服務，例如秩序維護服務、清潔服務、維修及保養服務、園藝服務等。
- **規範化階段**。於2003年，《物業管理條例》出台，制定了中國物業管理服務行業的監管框架，推動行業進入規範化階段。
- **多樣化階段**。於2012年，《服務業發展「十二五」規劃》出台，鼓勵中國物業管理服務公司開展多樣化業務，標誌著行業進入多樣化階段。此後隨著其他相關規定的實施，業內確立了公開公平市場體系。

在此階段，主要服務提供商提供的服務涉及範圍廣泛的物業，其中包括住宅物業、零售商企物業、辦公樓、公用物業、產業園、學校和醫院。同時，除提供優質基礎物業管理服務外，知名物業管理服務提供商亦擴大服務範圍以納入各類增值服務（包括房屋銷售及租賃經紀、房屋裝飾裝修服務等）。此外，為了擴大其服務範圍及提高盈利能力，領先參與者不僅選擇在部分具有巨大潛力的增值領域與現有巨頭競爭，例如房屋銷售及租賃經紀、房屋裝飾裝修服務等，而且開始進入與物業管理服務市場有交集或相關的新市場。

- **技術階段。**在先進技術發展的推動下，領先市場參與者開始探索物業管理服務市場的技術應用，引領行業進入技術階段。於此階段，一些行業領導者將基礎物業管理服務及增值服務與技術賦能解決方案（如智慧物業諮詢服務、綜合智慧空間解決方案、遠程企業運營服務及遠程空間運營服務）相結合，開始探索新的盈利方式。

隨著物業管理服務行業的發展，一些領先市場參與者不再將自身定位為單純的「物業管理服務提供商」，而是「物業管理及商業運營服務提供商」、「綜合城市運營服務提供商」或「全面的物業管理和生活服務運營商」。而「空間管理服務」一詞開始成為業內公認的用語，這反映出行業的發展變化。

萬物雲通過積極參與以上發展過程，在帶領行業進入多樣化階段及技術階段、將服務範圍擴大至規範化物業管理概念以外，以及制定及確立新的業內規範方面，均擔當重要角色。儘管我們的相當一部分業務是源自並延續了基礎物業管理服務的性質，尤其是社區空間居住消費服務板塊下的住宅物業服務以及商企和城市空間綜合服務板塊下的物業及設施管理服務，但我們的業務已拓展至不同的區域及空間，在社區、商企和城市空間提供協同服務，而在上述領域提供的相當一部分服務不再按建築面積進行管理、定價及收費。

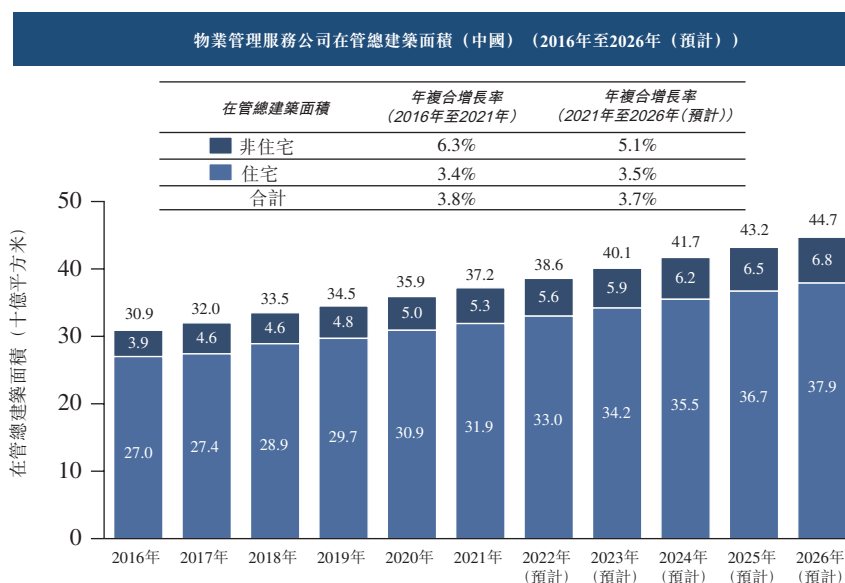
### 大多數市場參與者提供的服務

現時，除萬物雲等發展領先同業、開始在各類市場競爭的領先市場參與者外，大多數物業管理服務公司主要為住宅物業以及辦公樓、購物中心、公用物業（政府大樓、醫院、學校等）、產業園區等非住宅物業提供服務。該等物業管理服務公司通常提供以下服務：(i)基礎物業管理服務，包括秩序維護、清潔、維修保養、園景服務等；及(ii)增值服務，包括為物業開發商提供的增值服務和社區增值服務。為物業開發商提供的增值服務主要包括案場服務、前期物業管理服務、交付前服務、維修保養服務及其他活動式服務。社區增值服務主要包括房屋裝飾裝修服務、房屋銷售及租賃經紀服務、公共區域運營服務、車位銷售服務、機電設備維護服務等。

市場規模及競爭格局

根據弗若斯特沙利文的資料，中國物業管理服務公司的在管總建築面積<sup>1</sup>由2016年的309億平方米增至2021年的372億平方米，整體年複合增長率為3.8%。於2021年，中國住宅物業在管總建築面積達319億平方米，2016年至2021年整體年複合增長率為3.4%，而於2021年，非住宅物業在管總建築面積達53億平方米，2016年至2021年的整體年複合增長率為6.3%。

於2026年，預期在管總建築面積將達447億平方米，2021年至2026年的整體年複合增長率為3.7%。下圖載列2016年至2026年期間中國物業管理服務公司的在管總建築面積：



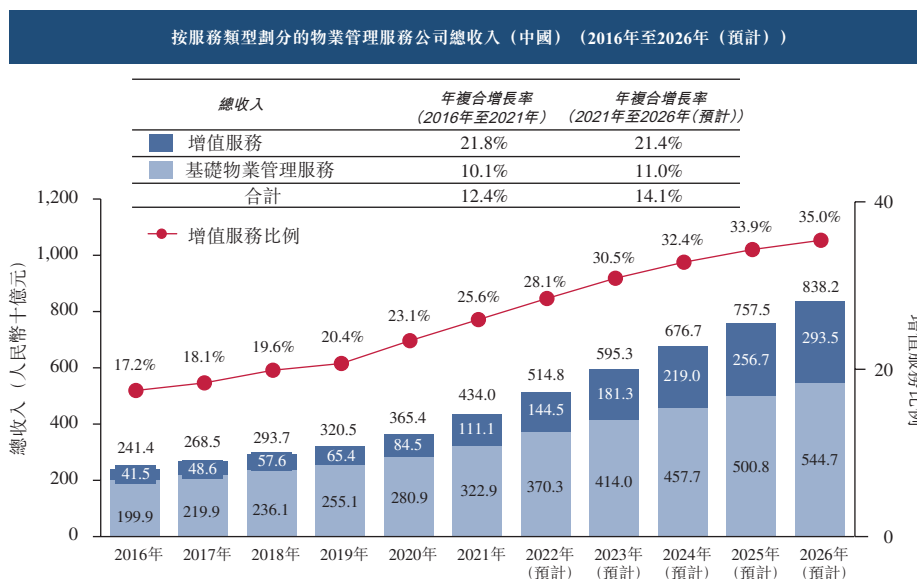
資料來源：弗若斯特沙利文

中國物業管理服務市場競爭激烈，而且高度分散，截至2021年末約有110,000名參與者。於2021年，就中國物業管理服務公司而言，其大部分收入來自基礎物業管理服務，約佔74.4%。近年來，物業管理服務公司一直努力將服務及收入來源多樣化。隨著服務日漸多樣化，該等公司所提供增值服務的總收入由2016年的人民幣415億元增長至2021年的人民幣1,111億元，整體年複合增長率為21.8%，並預期於2026年達人民

<sup>1</sup> 本節中的「在管建築面積」是指業主私人擁有或住戶佔用的獨立單位總建築面積及公共區域的建築面積。

## 行業概覽

幣2,935億元，2021年至2026年整體年複合增長率為21.4%。2016年至2021年，增值服務佔物業管理服務總收入的比例由17.2%增至25.6%，並預期於2026年達35.0%。下圖載列2016年至2026年期間中國按服務類型劃分的物業管理服務公司的總收入：



資料來源：弗若斯特沙利文

於2021年，按基礎物業管理服務收入計，本集團在中國物業管理服務市場中排名第一，市場份額為4.28%。下表載列2021年按基礎物業管理服務收入劃分的中國物業管理服務市場的前五大服務提供商的詳情：

排名	名稱	市場份額
1	本集團	4.28%
2	公司A	4.27%
3	公司B	2.94%
4	公司E	2.68%
5	公司F	2.42%

資料來源：年報、弗若斯特沙利文分析

附註：

- (1) 基礎物業管理服務主要包括秩序維護、清潔、維修保養及園景服務。收入以基礎物業管理收入為基礎，因為前五大物業管理服務提供商的增值服務的服務覆蓋範圍不同，且不具有完全可比性。
- (2) 公司A的收入不包括「三供一業」業務。

---

## 行業概覽

---

- (3) 公司A：一家於香港聯交所上市的龍頭企業，專注於在中國提供住宅物業管理服務，擁有強大的品牌知名度及大而廣的物業管理組合，其2021年的總收入（不包括「三供一業」業務）約為人民幣251億元，截至2021年12月31日的在管建築面積（不包括「三供一業」業務）為765.7百萬平方米。
- (4) 公司B：一家中國領先的上市綜合物業管理服務提供商，其管理多樣化的物業組合。
- (5) 公司E：一家於香港聯交所上市的物業管理服務提供商，專注於為中高端物業提供服務，並提供全面的服務組合，其2021年的總收入約為人民幣141億元，截至2021年12月31日的在管建築面積為488.9百萬平方米。
- (6) 公司F：一家於深圳證券交易所上市的公司，在中國提供住宅物業管理服務及購物中心與寫字樓運營服務，其2021年的總收入約為人民幣106億元，截至2021年12月31日的在管建築面積為281.0百萬平方米。

鑒於中國物業管理服務行業中領先市場參與者的不同服務範圍、我們領先同業的地位，以及我們的領域擴展至傳統物業管理服務範圍以外，我們認為，通過下文對我們所參與的各市場的論述，可較全面、均衡及中肯地反映本公司的競爭力。

### 中國社區空間居住消費服務市場

#### 概覽

中國社區空間居住消費服務市場提供三大類服務：(i)基礎住宅物業管理服務；(ii)居住相關資產服務；及(iii)社區增值服務。基礎住宅物業管理服務包括維修及保養、園藝、清潔及秩序維護服務。居住相關資產服務包括房屋銷售及租賃經紀服務和房屋再裝修及美居服務。房屋銷售及租賃經紀服務指房屋銷售服務（其包括新房及既有房屋銷售）和房屋租賃服務，而房屋再裝修及美居服務包括提供裝飾設計服務、裝修及施工。社區增值服務主要包括公共區域運營服務、車位銷售服務、機電設備維護服務等。

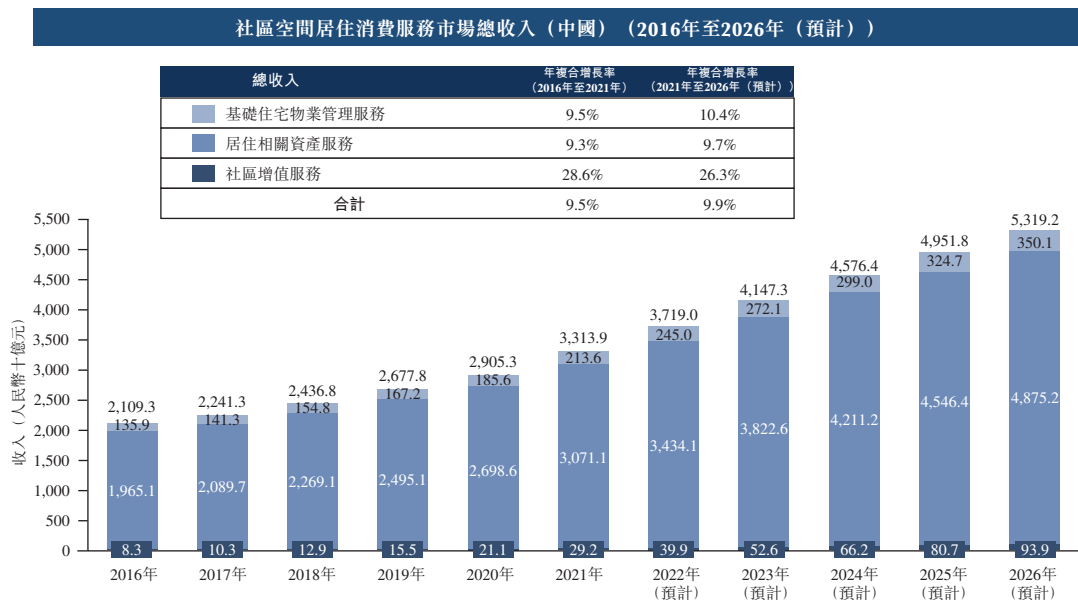
市場發展

根據弗若斯特沙利文的資料，中國社區空間居住消費服務市場總收入已由2016年的人民幣21,093億元增至2021年的人民幣33,139億元，整體年複合增長率為9.5%。預計2026年將達到人民幣53,192億元，2021年至2026年期間的整體年複合增長率為9.9%。

於社區空間居住消費服務市場中，基礎住宅物業管理服務總收入已由2016年的人民幣1,359億元增至2021年的人民幣2,136億元，年複合增長率為9.5%。預計2026年將達到人民幣3,501億元，2021年至2026年期間的年複合增長率為10.4%。

社區增值服務總收入已由2016年的人民幣83億元增至2021年的人民幣292億元，整體年複合增長率為28.6%。預計2026年將達到人民幣939億元，2021年至2026年期間的年複合增長率為26.3%。

居住相關資產服務市場總收入已由2016年的人民幣19,651億元增至2021年的人民幣30,711億元，年複合增長率為9.3%。預計2026年將達到人民幣48,752億元，2021年至2026年期間的年複合增長率為9.7%。下圖載列2016年至2026年期間中國社區空間居住消費服務市場總收入：



資料來源：弗若斯特沙利文分析



### 我們的競爭地位

在中國社區空間居住消費服務市場的三大主要板塊中，中國基礎住宅物業管理服務市場是我們主要關注的板塊。根據弗若斯特沙利文的資料，2021年中國基礎住宅物業管理服務市場的總收入達人民幣2,136億元，按2021年的收入計，前五大服務提供商的市場份額約為18.77%。

於2021年，按收入計，本集團在中國基礎住宅物業管理服務市場中排名第一，獲得5.32%的市場份額。下表載列按2021年收入劃分的中國基礎住宅物業管理服務市場的前五大服務提供商的詳情：

排名	名稱	市場份額 (%)
1	本集團	5.32%
2	公司A	5.17%
3	公司B	3.77%
4	公司C	2.53%
5	公司D	1.98%

資料來源：年報、弗若斯特沙利文分析

附註：

- (1) 公司A的收入不包括「三供一業」業務。
- (2) 公司C：一家於香港聯交所上市的龍頭企業，專注於在中國提供高端住宅物業管理服務，以一流的服務質量享有盛譽，其2021年的總收入約為人民幣126億元，截至2021年12月31日的在管建築面積為304.1百萬平方米。
- (3) 公司D：一家於香港聯交所上市的領先綜合物業管理服務提供商，擁有廣泛的物業管理規模及國有背景，其2021年的總收入約為人民幣108億元，截至2021年12月31日的在管建築面積為465.3百萬平方米。

### 市場驅動力

#### 城市人口及人均可支配收入增長

中國的城市人口及人均可支配收入穩步增長，促使人們對優質社區空間居住消費服務的需求不斷增加。根據弗若斯特沙利文的資料，中國的城鎮化率由2016年的57.4%增至2021年的64.7%。中國城市人口一直穩步增長，由2016年的793.0百萬人增至2021年的914.3百萬人，年複合增長率為3.3%。中國城市家庭人均可支配收入亦由2016年的人民幣33,616元穩步增長至2021年的人民幣47,412元，年複合增長率為

7.1%。因此，住宅銷售面積顯著增加，進而刺激了社區空間居住消費服務需求。另一方面，隨著人均可支配收入的增加，人們追求更好的居住環境，更願意為優質社區空間居住消費服務付費，如管家服務，即社區空間居住消費服務提供商在業主搬入新家前後聘請服務管家為其提供的個性化服務。

### **一線、新一線及二線城市的快速發展**

根據弗若斯特沙利文的資料，一線城市、新一線城市及二線城市的城市人口穩步增長，2016年至2021年期間的年複合增長率分別為3.2%、5.7%及4.0%。此外，2021年至2026年期間，一線城市、新一線城市及二線城市的城市家庭人均可支配收入的年複合增長率預計將分別達到7.1%、7.0%及7.1%。一線、新一線及二線城市居民消費能力強，對居住環境及住宅服務質量有更高期待。相應地，一線、新一線及二線城市的持續發展將進一步推動中國社區空間居住消費服務市場的發展。

### **房屋租賃和再裝修及美居服務日趨普遍**

隨著新房供應受限及房價持續上漲，過去五年來，二手房交易量和租賃交易量持續上升。根據弗若斯特沙利文的資料，現房交易量由2016年的2.13百萬套增至2021年的5.92百萬套，年複合增長率為22.7%。此外，受益於政府對精裝修房屋的支持，房屋再裝修及美居服務需求進一步增加，讓社區空間居住消費服務提供商得以參與該項業務並與原有的家裝公司競爭。

### **中國社區空間居住消費服務市場的進入壁壘**

#### **品牌聲譽**

中國頂級的社區空間居住消費服務提供商已樹立起品牌聲譽，品牌聲譽對於獲得新的市場機遇尤為重要。例如，大型物業開發商在提供社區空間居住消費服務時，通常會聘請知名社區空間居住消費服務提供商。大多數住宅物業業主亦偏向聘請知名社區空間居住消費服務提供商，原因是其認為其品牌聲譽即表示更優質的服務。新進入者可能會發現，在與聲譽良好的社區空間居住消費服務提供商競爭時，難以在短時間內樹立品牌聲譽及滲透市場。

### 標準化和專業化

目前，社區空間居住消費服務市場注重標準化和專業化。在政府的支持下，領先的社區空間居住消費服務提供商積極建立標準化的運營和管理系統，以更具成本效益的方式管理項目並提高利潤率。他們往往將業務中的勞動密集型環節外包給分包商，並著重發展標準化系統和培訓員工實施此類標準化系統。有了足夠的資源，他們就能投資於業務的標準化，提高管理和運營能力。相比之下，在資源有限的情況下，新進入者可能會難以投資於專業化和標準化的運營系統和難以建立起自己的管理和運營能力。

### 人力資源

社區空間居住消費服務依靠人工提供服務並實施創新科技手段。知名社區空間居住消費服務提供商長期以來已經形成了自己的人才儲備、培訓機制和激勵制度。此外，他們更專注於通過標準化管理對員工進行管理和培訓。由此，知名社區空間居住消費服務提供商會吸引具備技術能力的人才。相比之下，新進入者缺乏招聘和培養人才的經驗。人才可能傾向於選擇具有既定品牌價值和認知度的公司。新進入者與成熟的主要參與者之間的這種差距可能會令新進入者難以在人力資源方面與其他有實力的服務提供商競爭。

### 技術能力

隨著物聯網、移動互聯網等技術的普及，大多數領先的社區空間居住消費服務提供商都建立起核心信息系統。高效的IT系統有利於整合資源，提高管理效率及有效監控服務流程。主要市場參與者還利用其他先進技術，如大數據分析和基於雲的應用程序，來探索新的增值服務，並使收入來源多樣化。通過將自身業務特點與核心信息系統相結合，其形成了技術優勢，而這種技術優勢對社區空間居住消費服務市場的新進入者來說可能是一個技術壁壘。

### 未來的機遇與挑戰

#### 未來的機遇

##### 巨大市場潛力

社區空間居住消費服務市場擁有巨大市場潛力，行業的收入正穩步增長。城市人口增加導致社區空間居住消費服務市場的消費群體增加，而一線、新一線及二線城市家庭人均可支配收入增加致使對優質的社區空間居住消費服務的需求更加急迫。此外，社區空間居住消費服務市場的服務範圍一直在拓展，為市場帶來新的增長點，令居住相關資產服務成為重要的一環。

##### 加快產業集中

近年來，社區空間居住消費服務市場的集中度因為主要社區空間居住消費服務提供商收購其他參與者而不斷提高。他們也在積極謀求聯盟和合併，以實現規模經濟。預計領先的社區空間居住消費服務提供商將繼續提高競爭力，鞏固其市場份額，並擴大服務範圍，進一步提高中國社區空間居住消費服務市場的集中度。

##### 提高服務質量

隨著消費者意識的增強和人均可支配收入的增加，現在業主在選擇社區空間居住消費服務提供商時更加注重服務質量和追求更好的居住條件和社區環境。消費者消費能力的增長也提升了經營和服務的質量標準。未來預計社區空間居住消費服務提供商將通過應用信息技術優化和升級服務不斷提高服務質量和運營能力。

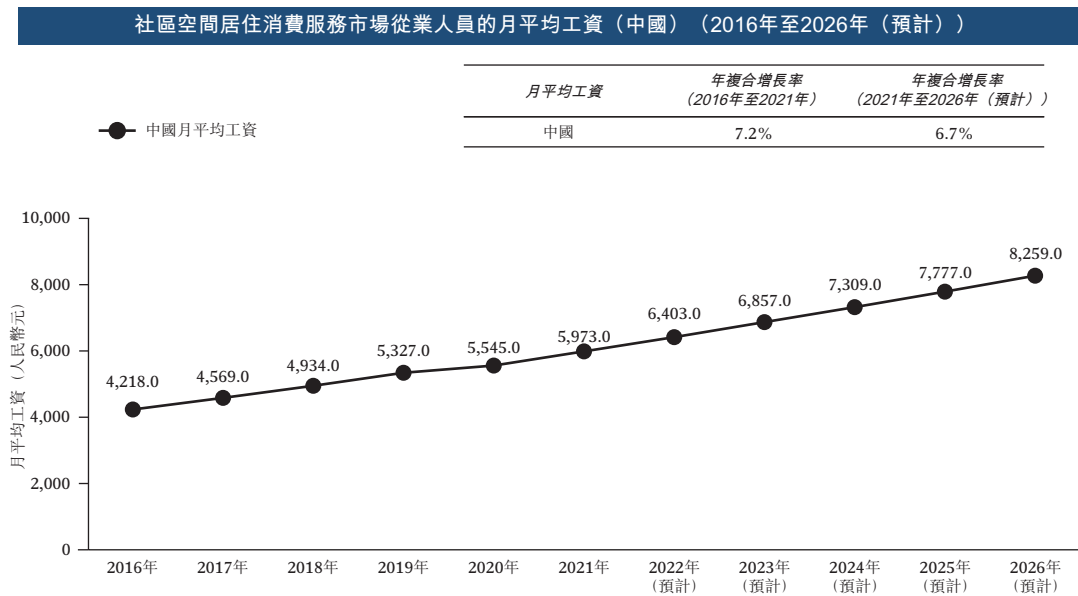
##### 應用新技術

隨著中國信息技術、大數據、雲計算及其他新技術的快速發展，社區空間居住消費服務市場的數字化及智能化轉型已成為未來的主流趨勢之一。具體而言，信息技術及數字化的發展使社區空間居住消費服務提供商得以提高服務質量及降低運營成本。社區空間居住消費服務提供商可利用智能門禁及智能停車為市民提供更好的便利，亦可為運營企業降低人工成本及能耗。其亦可利用社交媒體、手機應用程序及其他技術工具實現社區資源的有效整合及分配。

挑戰

不斷上升的人工成本

社區空間居住消費服務市場需要大量的勞動力來提供清潔、裝修、房屋銷售及租賃經紀服務以及維修及保養和其他服務。然而，員工成本已成為服務提供商最大的運營成本之一。根據弗若斯特沙利文的資料，中國社區空間居住消費服務市場從業人員月平均工資由2016年的人民幣4,218.0元增至2021年的人民幣5,973.0元，年複合增長率為7.2%。此外，最低工資的實施推動了人工成本的上升。不斷上升的人工成本可能會對業務運營及財務狀況產生重大不利影響。下圖列示2016年至2026年期間中國社區空間居住消費服務市場從業人員的月平均工資：



資料來源：弗若斯特沙利文分析

中國商企和城市空間綜合服務市場

概覽

商企和城市空間綜合服務市場由兩大業務板塊組成。

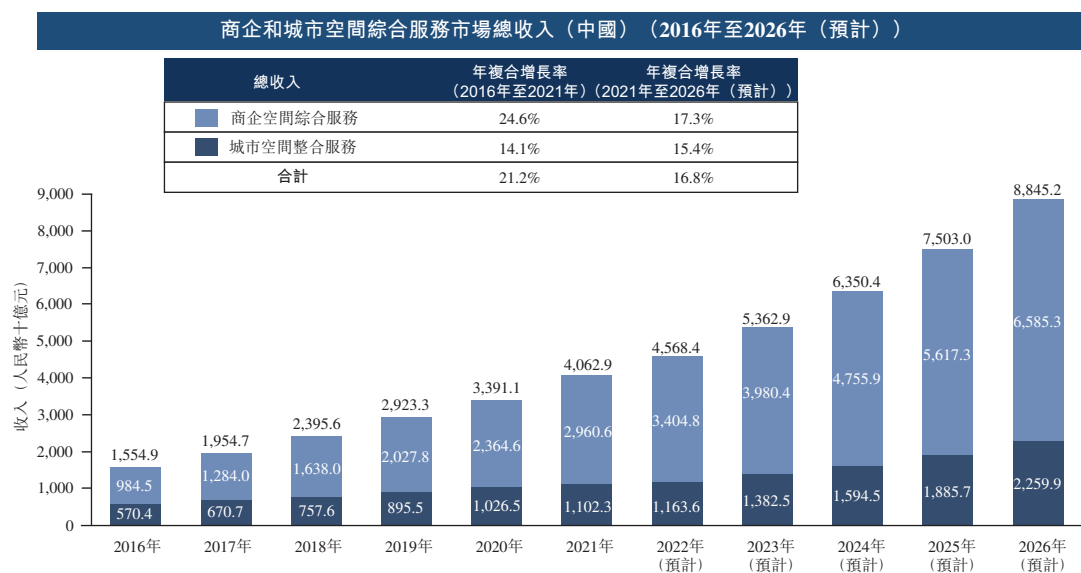
## 行業概覽

商企空間綜合服務提供兩類服務，包括：(i)物業及設施管理服務，主要包括秩序維護服務、清潔服務、綠化服務、設施運行和維護、環境、健康及安全管理、綜合行政支持、活動支持及禮賓服務；及(ii)為開發商提供增值服務，包括交付前服務、樓宇翻新及修繕服務以及案場及樣板房等服務。

城市空間主要包括政府建築、學校、醫院、道路、街道及其他城市空間。城市空間整合服務包括三種類型的服務，即：(i)空間治理，主要包括城市清潔和衛生服務、市政基礎設施的維修及保養，以及城市公共空間(包括向公眾開放的室內和室外區域)的城市安全和秩序維護管理服務；(ii)城市專項設施運營，包括技術驅動的水質控制、河流系統維護和保護，以及城市公園的綜合管理；及(iii)老舊小區運營管理，主要是老舊小區管理及改造服務。

### 市場發展

根據弗若斯特沙利文的資料，中國商企和城市空間綜合服務市場的總收入已由2016年的人民幣15,549億元增至2021年的人民幣40,629億元，2016年至2021年的整體年複合增長率為21.2%。預計2026年中國商企和城市空間綜合服務市場的收入將達到人民幣88,452億元，2021年至2026年期間的整體年複合增長率為16.8%。下圖列示2016年至2026年期間中國商企和城市空間綜合服務市場的總收入：

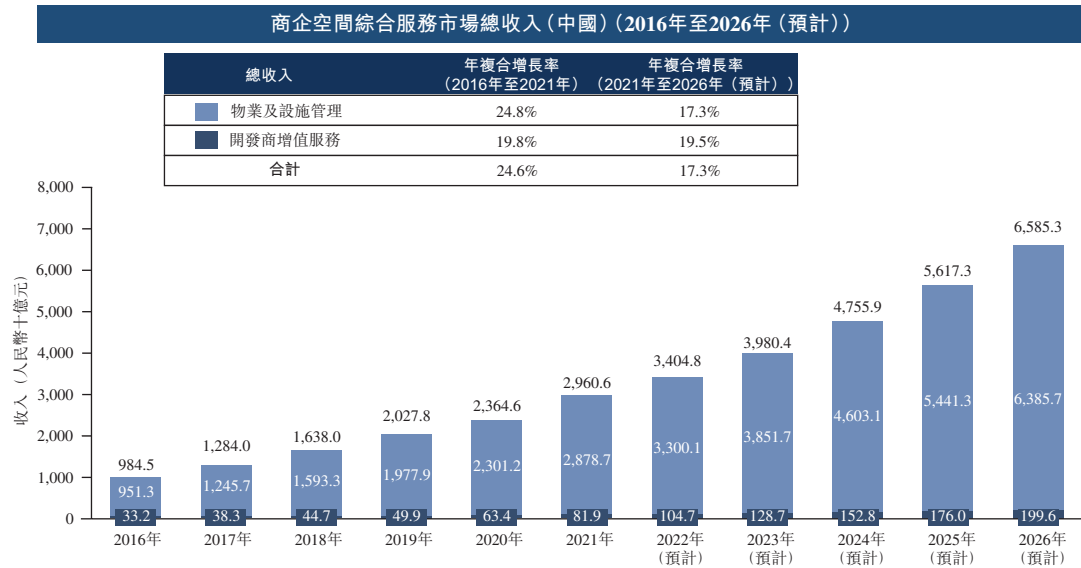


資料來源：弗若斯特沙利文分析



## 行業概覽

根據弗若斯特沙利文的資料，隨著商企空間及服務範圍的不斷擴大以及相關服務外包（尤其是行政外包）意識的增強，中國的物業及設施管理服務市場預計於未來五年內保持快速增長。預計2026年物業及設施管理市場將達到人民幣63,857億元，2021年至2026年的年複合增長率為17.3%。同時，預計2026年開發商增值服務市場將達到人民幣1,996億元，2021年至2026年的年複合增長率為19.5%。下圖列示2016年至2026年期間中國商企空間綜合服務市場的總收入：



附註：物業及設施管理服務市場包括中國內地、香港及澳門。

資料來源：弗若斯特沙利文分析

### 我們的競爭地位

根據弗若斯特沙利文的資料，中國的商企和城市空間綜合服務市場收入於2021年達到人民幣40,629億元。商企和城市空間綜合服務市場競爭激烈且分散。按2021年的收入計，商企和城市空間綜合服務市場中的前五大商企和城市空間綜合服務提供商佔0.77%的市場份額，其中本集團以0.21%的市場份額排名第一。下表載列按2021年的收入計，中國商企和城市空間綜合服務市場前五大商企和城市空間綜合服務提供商的詳情：

排名	名稱	市場份額 (%)
1	本集團	0.21%
2	公司E	0.19%
3	公司F	0.14%
4	公司A	0.12%
5	公司C	0.11%

資料來源：年報、弗若斯特沙利文分析

附註：

(1) 公司A的收入不包括「三供一業」業務。

### 市場驅動因素

#### 城鎮化進程及經濟區域的發展

中國宏觀經濟的發展推動了城鎮化進程和人均可支配收入的增加，進而帶動商企和城市空間綜合服務市場的發展。根據弗若斯特沙利文的資料，中國城鎮人口比例由2016年的57.4%增至2021年的64.7%，同時城鎮居民人均可支配收入由2016年的人民幣33,616元增至2021年的人民幣47,412元，年複合增長率為7.1%。這導致人口越來越集中，其需要更多精心設計的商企和城市空間，以及更好的工作和城市環境，從而推動了商企和城市空間綜合服務需求的增加，以及商企和城市空間綜合服務質量水平的提高。

另一方面，中國政府實施新型城市化戰略，包括促進生態友好、低碳足跡的可持續城鎮發展，為城鎮居民提供更好的服務，以及增加電子設備的使用，以收集具體的運營數據。該等規劃對治理方式提出了更嚴格的要求，從而刺激了城市公共空間對專業服務的需求。此外，中國政府在過去十年一直在培育更發達的經濟區域，例如推動成渝地區雙城經濟圈等經濟區域的發展。此舉進一步刺激了中國對商企空間綜合服務的需求。

#### 商企空間及商企空間綜合服務的穩定發展

商企空間拓展迅速。根據弗若斯特沙利文的資料，於2021年，中國的商企物業總建築面積達9億平方米。此外，由於經濟的有利發展、政府政策及良好的營商環境，越來越多國內及國際公司在中國一線及新一線城市設立總部。這些因素共同為中國商企空間綜合服務市場帶來巨大的市場潛力。此外，近些年來，越來越多的公司開始聘請專業的商企空間綜合服務提供商，以實現更高的投資回報及管理效率。全面的商企空間綜合服務亦可以幫助公司將其資源集中在其核心業務部門，從長遠來看，這將增加企業對於商企空間綜合服務的需求並提高這些服務的滲透率。

### 有利政策

自2013年第十八屆中央委員會第三次全體會議作出決議允許社會資本通過特許經營等方式參與城市基礎設施投資和運營以來，政府已頒佈一系列政策鼓勵私人資本投資及經營城市服務。例如，地方政府於2020年發佈的《關於進一步加強城市精細化管理工作的實施意見》提出政府將指導和鼓勵社會資本積極參與投資和運營城市服務，並推動使用政府和社會資本合作模式。政府於2020年頒佈的《關於全面推進城鎮老舊小區改造工作的指導意見》亦提出政府將通過優化城鎮道路系統、改善市政公共基礎設施和加快舊社區改造等方式改善城鎮功能。

### 中國商企和城市空間綜合服務市場准入壁壘

#### 行業經驗

商企和城市空間綜合服務涵蓋商業辦公樓及企業辦公樓、機場、醫院、公路及地下管線等多種物業類型。各種空間類型均存在若干技術壁壘及特定資源需求。商企和城市空間綜合服務提供商需要豐富的行業經驗以為各種空間類型定制服務。此外，成熟的運營及管理經驗以及成功的項目經驗對塑造品牌名譽至關重要。由於運營及管理能力通常於長期服務中積累，實踐經驗有限的新進入者難以與通過以往成功的項目經驗積累了競爭力的領先商企和城市空間綜合服務提供商競爭。

#### 合作夥伴關係

服務提供商與政府在城市空間整合服務市場存在合作夥伴關係。政府傾向於與其服務提供商建立長期夥伴關係。客戶關係仍為商企空間綜合服務業務的關鍵因素之一，因為服務提供商可通過與客戶的長期合作關係實現更高的客戶滿意度。當領先服務提供商積累了豐富的客戶資源並與客戶建立起相互信任，新進入者難以在短時間內與客戶建立長期的合作夥伴關係。

### 專業人員

商企和城市空間綜合服務市場仍為勞動密集型市場。擁有豐富經驗及專業技術技能的人才寶貴且需求大。此外，該等人才一般會選擇為知名度高的公司工作。因此，新進入者難以在短期內吸引專業技術人才及與現有僱員維持高度合作關係。其亦可能難以適應不斷變化的市場環境。

### 技術能力

隨著物聯網、雲計算、大數據、人工智能及其他相關技術的發展，數字化及智能化在商企空間綜合服務市場越發普遍。例如，服務提供商在其服務過程中採用智能入口通行證、智能樓宇管理、智能能源管理及巡邏機器人。高效的信息系統可幫助服務提供商整合資源、提高管理效率及節約成本。市場參與者必須掌握相應的技術能力以保持其於市場中的競爭優勢。新進入者可能難以在缺乏充足的資本及運營經驗下獲得成熟的技術能力。

### 未來機遇及挑戰

#### 未來機遇

#### 技術賦能

信息技術的發展，尤其是5G、人工智能及物聯網等相關技術的發展，使商企和城市空間綜合服務提供商能夠提高服務質量並有效降低成本。例如，智能樓宇綜合管理、智能安保巡邏及智能停車場管理系統等已嵌入商企空間綜合服務。未來預計商企空間綜合服務提供商將利用技術應用擴大其服務範圍並提高服務質量。同時，城市空間整合服務提供商已經利用物聯網、雲平台及大數據等先進技術，通過提高城市運營效率來實現城市空間整合服務智能化及數字化。

### 轉向更加整合化的服務模式

在客戶更全面化需求及商企空間擴張的驅動下，商企空間綜合服務提供商將擴大其服務範圍，在傳統物業服務之外，提供高品質一體化服務（例如能源消耗管理服務、人力資源管理服務及交付前服務），以滿足客戶需求。這將促使商企空間綜合服務市場轉向更加整合化的模式。

### 服務廣度與深度提升

國家及地方政府已頒佈一系列激勵政策，以推動總部經濟發展，並為固定資產投資項目籌集資金。因此，出現了較高端的商企空間（包括國際企業區域總部的企業建築）尋求更多類別的商企空間綜合服務的一種新趨勢，例如設施管理服務及IT管理服務以及覆蓋整個服務週期的深度服務。同時，城市空間整合服務提供商提供的服務範圍一直在擴大。除傳統營運及維護服務外，其亦提供城市管理及規劃服務，如為國有物業提供招租服務和為公共機構提供組合管理服務。

### 加強城市管家職能

伴隨「放管服」改革，政府已從管理型政府轉為服務型政府。「放管服」也催生出城市管理新模式，在該模式下，政府向社會購買公共服務，城市空間整合服務提供商得以進行城市空間整合服務，強化其「城市管家」的職能。

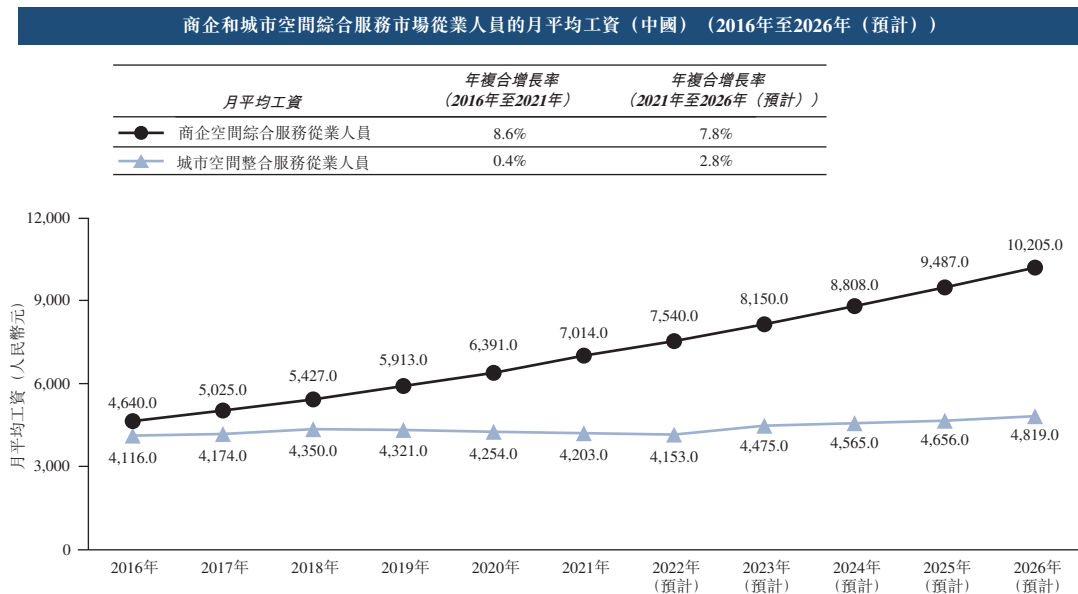
### 經營安排

城市空間整合服務提供商通過與國有企業建立合營企業或聯營公司，擴大了規模並增強了市場競爭力。由於地方政府長期從事城市空間整合服務行業，服務提供商可以通過與地方政府合作獲得行業經驗和資源。此外，通過與國有企業建立合營企業或聯營公司，服務提供商可以迅速擴大承接項目的規模，積累行業經驗。

挑戰

人工成本增加

商企空間綜合服務提供商面臨逐年上升的人工成本，商企空間綜合服務市場從業人員的月工資預計於2021年至2026年期間將達到7.8%的年複合增長率。然而，隨著越來越多的服務提供商採用數字化及其他技術工具，其對體力勞動的依賴減少，預計人工成本增加對商企空間綜合服務提供商的影響有限。城市空間整合服務提供商亦面臨逐年上升的人工成本，城市空間整合服務市場的從業人員月工資預計於2021年至2026年期間將達到2.8%的年複合增長率。然而，隨著服務提供商開始在市場上採用數字化和其他技術工具，城市空間整合服務市場所需的勞動力投資將減少，並降低人工成本增加對市場參與者的影響。下圖載列2016年至2026年中國商企和城市空間綜合服務市場從業人員的月平均工資：



資料來源：弗若斯特沙利文分析

中國智慧城市雲服務市場

定義及市場規模

定義

中國智慧城市雲服務包含各種服務，如智慧物業諮詢服務、綜合智慧空間解決方案、遠程企業運營服務及為城市管理者和企業提供的遠程空間運營服務等。

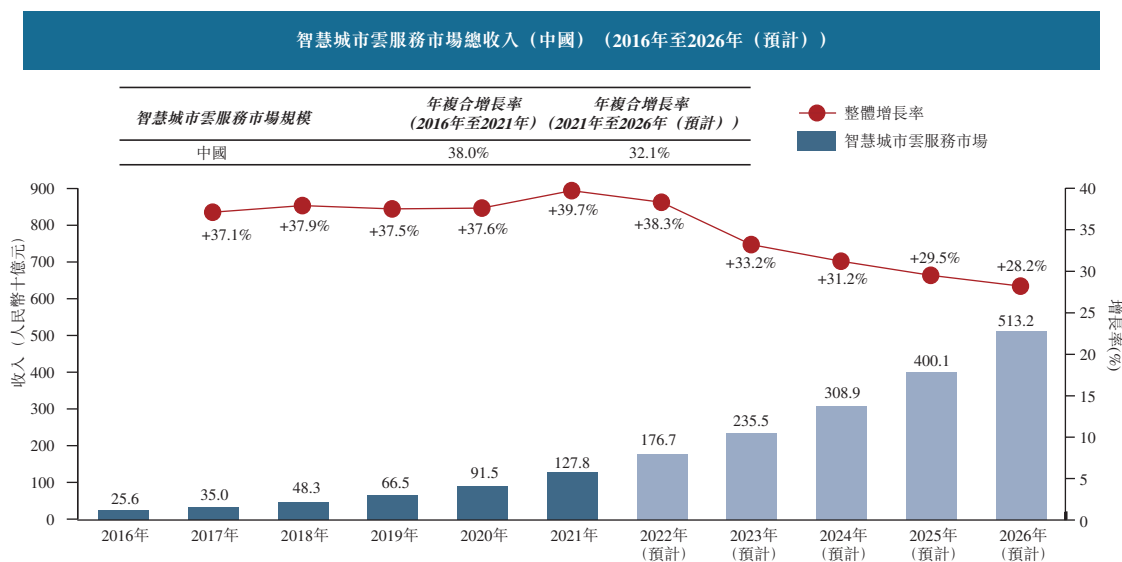


## 行業概覽

智慧物業諮詢服務包括(i)智能建築運行系統及施工圖紙的設計；(ii)編製設計成本計劃；及(iii)在設計上與其他項目協調。綜合智慧空間解決方案是指提供自主研發的智能設備及軟件系統。遠程企業運營服務旨在通過使用雲平台或其他技術幫助企業提高業務流程表現。遠程空間運營服務主要包括向從事城市空間整合服務的公司提供智慧城市空間工作流程管理服務及運營數據分析服務。

### 市場規模

中國智慧城市雲服務市場的總收入由2016年的人民幣256億元增至2021年的人民幣1,278億元，年複合增長率為38.0%。預計到2026年將增至人民幣5,132億元，2021年至2026年期間的年複合增長率為32.1%。



資料來源：弗若斯特沙利文分析

### 我們的競爭地位

中國智慧城市雲服務市場廣闊且高度分散。參與者類型主要包括(i)芯片製造商、傳感器製造商及終端和模塊製造商，其主要提供系統級芯片、傳感器芯片、傳感器及通信模塊以及其他相關組件；(ii)電信運營商，其主要提供通信網絡；(iii)不同平台服務提供商，其提供儲存及分析數據及信息的雲平台及運營系統等產品及服務；(iv)智能硬件及應用服務供應商，其主要通過分析及處理數據在不同應用場景為客戶提供特定的服務，例如智能安保、遙距抄表及路燈控制服務等。

中國智慧城市雲服務市場前五大參與者均為傳統互聯網或電信巨頭，主要專注於提供信息通訊技術服務、通信設備及設施、通信網絡及雲服務。於2021年，中國智慧城市雲服務市場前五大參與者各自的平均市場份額按收入計為3.4%左右。

與上述前五大參與者業務重心不同的是，我們的AIoT及BPaaS解決方案服務將線上雲服務與線下智能硬件及線下服務相結合，以調動資源及精簡工作流程。我們認為該等服務在提升我們的業務效率及加強企業客戶的非核心業務流程方面具有戰略優勢，尤其專注於雲邊協同能力、線下及本地化運營支持。根據我們的業務戰略，我們預計將在智慧城市雲服務市場繼續增長。於2021年，按收入計，本集團在智慧城市雲服務提供商中的排名為前10至前20名之間，市場份額為1.45%。

### 未來的機遇與挑戰

#### 未來機遇

##### 提高效率

中國的智慧城市雲服務市場擁有相當可觀的增長率及激烈的市場競爭。因此，智慧城市雲服務提供商面臨精簡業務流程及提高效率的壓力，以獲得競爭優勢。由此促進了參與者降低成本並推動了中國智慧城市雲服務市場發展。

##### 技術創新

持續應用新技術將促使智慧城市雲服務提供商大幅降低創新成本，並將促進其有效地開發及升級產品。通過應用人工智能物聯網、雲計算、數據分析及虛擬現實等創新技術，智慧城市雲服務提供商未來亦有望重塑及優化更多業務場景。

##### 市場參與者的合作

雖然市場參與者類型多樣，但預計將呈現合作趨勢。互聯網公司及其他軟件服務提供商通過充分利用其技術先發優勢，正在延伸其業務領域以提供解決方案。同時，社區空間居住消費服務提供商憑藉其豐富的項目管理歷史及行業經驗為業務板塊賦能。未來預計各類參與者間將開展更多合作，以充分利用其各自優勢，進而推動中國智慧城市雲服務市場的發展。

### 挑戰

#### 提高保密性標準

下游客戶（尤其是政府和大規模企業）現在對數據安全要求更高，從而促使智慧城市雲服務更加注重保密性。未來中國智慧城市雲服務提供商需要開發更全面的技術安全系統，以確保對客戶的資料加以保密並避免數據洩露。技術團隊的投資及安全基礎設施的建設對於中國智慧城市雲服務市場的服務提供商而言可能會成為一項挑戰。

我們的業務活動主要在中國內地和香港進行。以下概述我們認為對我們的運營至關重要的重大法律法規。本概要並非旨在全面說明適用於我們業務及運營及／或對有意投資者而言可能屬重要的所有法律法規。

### 有關外商投資的中國法律法規

所有在中國成立的公司均受《中華人民共和國公司法》所規限。《中華人民共和國公司法》由全國人大常委會於1993年12月29日頒佈，並自1994年7月1日起實施，隨後於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日、2013年12月28日及2018年10月26日修訂。《中華人民共和國公司法》就公司的設立、公司架構及公司管理作出規定，亦適用於外商投資企業。有關外商投資的法律另有規定的，從其規定。

由全國人民代表大會於2019年3月15日頒佈並於2020年1月1日生效的《中華人民共和國外商投資法》（「《外商投資法》」），取代了《中華人民共和國中外合資經營企業法》、《中華人民共和國中外合作經營企業法》及《中華人民共和國外資企業法》，成為中國外商投資的法律基礎。根據《外商投資法》，中國政府對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單管理制度，對負面清單以外的外商投資給予國民待遇。《中華人民共和國外商投資法實施條例》由國務院於2019年12月26日頒佈並於2020年1月1日生效，為確保《外商投資法》的有效實施提供了實施辦法及詳細規定。根據於2019年12月30日頒佈並於2020年1月1日生效的《外商投資信息報告辦法》，外國投資者直接或間接在中國境內進行投資活動，應由外國投資者或外商投資企業通過企業登記系統及國家企業信用信息公示系統向商務主管部門報送投資信息。

根據國務院於2002年2月11日頒佈並於2002年4月1日生效的《指導外商投資方向規定》（國務院令第346號），外商投資項目分為「鼓勵」、「允許」、「限制」和「禁止」四類。目前，鼓勵類外商投資項目已列入《鼓勵外商投資產業目錄（2020年版）》（「《鼓勵

目錄》」)，限制類及禁止類外商投資項目已列入《外商投資准入特別管理措施（負面清單）（2021年版）》（「《負面清單》」）。除中國法律另有規定外，任何不屬於《鼓勵目錄》及《負面清單》中的鼓勵類、限制類或禁止類的行業，一般被視為允許類外商投資。

### 有關物業管理服務的中國法律法規

於2020年5月28日，全國人民代表大會通過了《中華人民共和國民法典》（「《民法典》」），於2021年1月1日生效，並取代《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國合同法》及其他幾部中國基本民事法律。《民法典》基本遵循當前物業管理行業的監管原則，構成中國物業管理服務的法律基礎。

### 物業管理企業的資質

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

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

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

於2018年3月19日，國務院頒佈了《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》（國務院令第698號），根據該決定，對《物業管理條例》進行了修訂。於2018年修訂的《物業管理條例（2018年修正）》取消了物業服務企業資質核定。

### 物業管理企業聘任法規

根據《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企業或者其他管理人管理。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，接受業主的監督。

根據《民法典》，選聘或解聘物業服務企業的業主大會的法定人數應當由專有部分面積佔比三分之二以上的業主且人數佔比三分之二以上的業主組成以及應當經參與表決專有部分面積過半數的業主且參與表決人數過半數的業主同意。此外，《民法典》明確規定，物業服務期限屆滿後，業主沒有依法作出續聘或者另聘物業服務人的決定，物業服務人繼續提供物業服務的，原物業服務合同繼續有效，但是服務期限為不定期。當事人可以提前六十日書面通知對方解除合同。

根據《物業管理條例（2018年修正）》，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同。在業主、業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位選聘物業服務企業的，應當簽訂書面的前期物業服務合同。前期物業服務合同可以約定期限；但是，期限未滿、業主委員會與物業服務企業簽訂的物業服務合同生效的，前期物業服務合同自動終止。



根據《物業管理條例(2018年修正)》及建設部於2003年6月26日頒佈並於2003年9月1日生效的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招投標的方式選聘物業管理企業；投標人少於3個或者住宅規模較小的，經物業所在地的區、縣人民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。建設單位未通過招投標的方式選聘物業服務企業或者未經有關政府部門批准，擅自採用協議方式選聘物業服務企業的，由縣級以上地方人民政府房地產行政主管部門責令限期改正，給予警告，可以並處人民幣10萬元以下的罰款。

根據2014年8月31日最新修訂的《中華人民共和國政府採購法》，公開招標應作為政府採購的主要採購方式，「政府採購」一詞指各級國家機關、事業單位和團體組織，使用財政性資金採購依法制定的集中採購目錄以內的或者採購限額標準以上的貨物、工程和服務的行為。

根據2019年3月2日最新修訂並於同日生效的《中華人民共和國招標投標法實施條例》，依法必須進行招標的項目的招標投標活動違反《招標投標法》和本條例的規定，對中標結果造成實質性影響，且不能採取補救措施予以糾正的，招標、投標、中標無效，應當依法重新招標或者評標。

此外，於2020年12月29日最新修訂的《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件適用法律若干問題的解釋》(「《解釋》」)規定了法院在聆訊業主與物業服務人之間關於具體事宜的爭議時應用的解釋原則。例如，建設單位依據相關法律法規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據相關法律法規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。業主以其並非合約當事人為由提出抗辯的，人民法院不予支持。

### 物業管理服務收費規定

根據國家發改委與建設部於2003年11月13日聯合頒佈並於2004年1月1日生效的《物業服務收費管理辦法》(「《收費辦法》」)，物業管理企業獲准按照物業服務合同的約定，對房屋及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護、管理，維護相關區域內的環境衛生和秩序，向業主收取費用。

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

根據業主與物業管理企業之間的協議，可以採取包干制或管理酬金制等形式約定物業管理服務費用。包干制是指由業主向物業管理企業支付固定物業服務費用，盈餘或者虧損均由物業管理企業享有或者承擔的計費方式。管理酬金制是指在預收的物業服務資金中按約定比例或者約定數額提取酬金支付給物業管理企業，其餘全部用於物業服務合同約定的支出，結餘或者不足均由業主享有或者承擔的計費方式。

根據《收費辦法》，除實行政府指導價的情況外，物業管理服務收費一概採用市場調節價。收費標準由物業管理企業與開發商或業主協商而定。

根據國家發改委與建設部於2004年7月19日聯合頒佈並於2004年10月1日生效的《物業服務收費明碼標價規定》，物業管理企業向業主提供服務(包括按照物業服務合同約定提供物業服務以及根據業主委託提供物業服務合同約定以外的服務)，應當實行明碼標價，標明服務項目、收費標準等有關情況。收費標準發生變化時，物業管理企業

應當在執行新標準前一個月，將所標示的相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。物業管理企業不得利用虛假的或者使人誤解的標價內容、標價方式進行價格欺詐。不得在標價之外，收取任何未予標明的費用。

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

目前，國家尚未就物業管理服務費用的政府指導價設立統一標準。根據國家發改委於2014年12月17日頒佈並於同日生效的《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》，各省、自治區、直轄市人民政府價格主管部門應抓緊履行相關程序以取消對非政府補助房屋物業服務的價格管控。保障性住房、房改房、老舊住宅小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。該等政府指導價的基準及浮動幅度因地區而異。就住宅小區停車服務而言，物業服務企業或停車服務企業接受業主的委託，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、設施以及停車秩序管理服務收取的費用。

例如，在廣東，根據《廣東省物價局、廣東省住房和城鄉建設廳關於物業服務收費管理辦法的通知》（粵價[2010]1號），物業服務收費根據不同物業的性質和特點，分別實行政府指導價和市場調節價。業主大會成立之前的住宅（含自有產權車位、車庫）物業服務收費實行政府指導價，別墅、業主大會成立之後的住宅（含自有產權車位、車庫）及其他非住宅物業服務收費實行市場調節價。根據廣東省發展和改革委員會及廣東

省住房和城鄉建設廳發佈並於2019年8月1日生效的《廣東省發展改革委 廣東省住房城鄉建設廳關於進一步規範物業服務收費的通知》(粵發改價格函[2019]2897號)，實行政府指導價的物業服務收費，具體標準由物業服務企業與業主協商確定，不再報當地發展改革部門備案。

根據安徽省物價局及安徽省住房和城鄉建設廳發佈並於2014年11月1日生效的《安徽省物價局、安徽省住房和城鄉建設廳關於印發安徽省物業服務收費管理辦法的通知》(皖價服[2014]122號)，普通住宅小區物業公共服務費、小區車輛停放費、裝飾裝修垃圾清運費實行政府指導價；非普通住宅小區物業服務收費，以及滿足部分業主、物業使用人需要或接受委託開展的特約服務等收費實行市場調節價。普通住宅小區與非普通住宅小區界定由各市確定。

根據山東省人民政府發佈並於2018年7月1日生效的《山東省物業服務收費管理辦法》，普通住宅前期物業停車服務費實行政府指導價，業主大會成立之後，住宅物業及其他非住宅物業的物業公共服務費實行市場調節價。

在上海，根據上海市人民代表大會常務委員會發佈並於2004年11月1日生效並於2018年11月22日及2020年12月30日修訂的《上海市住宅物業管理規定》，自2019年3月1日起，上海通過取消針對住宅物業的政府指導價放鬆了對當地物業管理市場的價格控制。物業服務費由市場、業主決定價格，且物業服務企業須按照物業服務合同約定的價格收費。

在重慶市，根據《重慶市物業服務收費管理辦法》及《重慶市國土房管局、重慶市物價局關於全面貫徹執行〈重慶市物業服務收費管理辦法〉的通知》，於重慶市主城區範圍內，政府指導價被劃分為四個等級，且每一級的標準在服務的內容及質量上各不相同。具體而言，根據上述規定，住宅物業管理服務從五個方面進行判定，即(i)基本要求，包括服務管理程序及人員；(ii)公用區域及公共設施維護；(iii)公共秩序維護；(iv)清潔；及(v)綠化養護。較高級別的要求比較低級別的要求更嚴格、更全面。對於配備電梯的住宅物業，一級、二級、三級及四級的基準價分別為人民幣1.00元／平方米／月、人民幣1.30元／平方米／月、人民幣1.60元／平方米／月及人民幣1.90元／平方米／月。對於未配備電梯的住宅物業，一級、二級、三級及四級的基準價分別為人民幣0.60元／平方米／月、人民幣0.85元／平方米／月、人民幣1.10元／平方米／月及人民幣1.35元／平方米／月。對於面積超過40,000平方米的住宅小區，各等級的價格浮動範圍為10%，而對於面積不超過40,000平方米的住宅小區，各等級的價格浮動範圍為15%。具體而言，如果物業管理企業規定的住宅物業服務標準超出《重慶市物業服務收費管理辦法》所規定的最高標準，則物業服務費用由市場及業主進行定價，且物業管理企業須在物業服務協議中協定費用。

### 物業管理服務外包

根據《物業管理條例(2018年修正)》，物業服務企業可以將物業管理區域內的專項服務業務委託給專業性服務企業，但不得將該區域內的全部物業管理一併委託給他人。

### 停車服務費

根據《關於城市停車設施規劃建設及管理的指導意見》(建城[2010]74號)(由住房和城鄉建設部、中華人民共和國公安部及國家發改委聯合頒佈並於2010年5月19日生效)，實行特許經營管理制度，制定市場准入和退出標準，公開、公平、公正地擇優選擇城市停車服務經營單位。

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

根據於2014年12月17日頒佈並於同日生效的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》，取消了對住宅小區停車服務的價格管制。

### 保安服務

根據於2009年10月13日頒佈、於2010年1月1日生效及於2020年11月29日修訂的《保安服務管理條例(2020年修訂)》，自行招用保安員的單位，應當自開始保安服務之日起30日內向所在地設區的市級人民政府公安機關辦理備案手續。

### 火災防護

根據全國人大常委會於1998年4月29日頒佈並於2021年4月29日最新修訂的《中華人民共和國消防法》，住宅區的物業服務企業應當對管理區域內的共用消防設施進行維護管理，提供消防安全防範服務。

### 中國人民銀行關於控制房地產開發商有息負債規模的擬議標準

於2020年8月，住房和城鄉建設部及中國人民銀行在該等機構聯合舉辦的研討會上提出限制房地產公司有息負債及融資活動增長的限制性規定(「**擬議的中國人民銀行標準**」)。擬議的中國人民銀行標準設定了適用於房地產開發商的三道紅線標準，即資產負債比率、淨槓桿比率及現金短債比：(i)備考負債資產比率(按負債總額減合約負債再除以資產總值減合約負債計算)不得超過70%；(ii)淨槓桿比率(按有息負債總額減現金及銀行結餘再除以權益總額計算)不得超過100%；及(iii)現金短債比(按現金及銀行結餘除以短期有息負債計算)不得低於1.0。擬議的中國人民銀行標準進一步規定：(i)對符合上述所有三個限制的房地產開發商，其有息負債規模年增速應低於15%；(ii)對



只符合上述三個限制中兩個的房地產開發商，其有息負債規模年增速應低於10%；(iii)對只符合上述三個限制之一的房地產開發商，其有息負債規模年增速應低於5%；及(iv)對完全不符合上述三個限制的房地產開發商，其有息負債規模不得增加。

### 向新房和二手房購買者提供抵押貸款的近期變動

於2020年12月28日，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會（「**中國銀保監會**」）聯合發佈《中國人民銀行、中國銀行保險監督管理委員會關於建立銀行業金融機構房地產貸款集中度管理制度的通知》，要求中國銀行業金融機構（不含境外分行）限制房地產貸款餘額及個人住房按揭貸款餘額佔該銀行業金融機構人民幣各項貸款總額的比例。相關銀行業金融機構將獲兩年或四年的過渡期以達到相關要求，過渡期時長取決於根據該銀行業金融機構截至2020年12月31日的相關統計數據，其是否超出2%的法定比率。根據該通知，中國人民銀行及中國銀保監會將有權對未於特定期間調整佔比的銀行業金融機構採取（其中包括）額外資本要求、調整房地產資產風險權重等措施。

於2021年3月26日，中國銀保監會辦公廳、住房和城鄉建設部辦公廳及中國人民銀行辦公廳聯合發佈《關於防止經營用途貸款違規流入房地產領域的通知》，要求中國銀保監會地方分局、地方住房和城鄉建設部、中國人民銀行各分支機構要加大對經營用途貸款違規流入房地產問題的監督檢查力度，暢通違規問題投訴舉報方式，及時共享並聯合排查違規線索。同時，相關部門要將經營用途貸款違規流入房地產等相關問題作為各類檢查的重要內容，依法嚴格問責，加強聯合懲戒，將企業和個人的相關行政處罰信息及時納入徵信系統。

於2021年7月13日，住房和城鄉建設部和其他七個部門聯合發佈《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》，禁止套取或協助套取「經營貸」「消費貸」等非個人住房貸款用於購房。

### 物業管理服務規定的近期變動

於2020年12月25日，住房和城鄉建設部及其他幾個部門發佈《住房和城鄉建設部等部門關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，旨在從以下主要方面加強住宅物業管理：(i)細化業主委員會履行職責的要求，並加強對業主委員會的監督；(ii)暫不具備設立業主大會條件的，探索組建由社區居民委員會、業主代表等參加的物業管理委員會，臨時代替業主委員會開展工作；(iii)鼓勵物業服務企業運用物聯網、雲計算、大數據、區塊鏈和人工智能等技術，建設智慧物業管理服務平台，提升物業智慧管理服務水平；(iv)強化物業服務監督管理，制定統一的信用評價標準，建設公示平台；及(v)完善住房維修資金使用和管理制度。

《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》要求落實政策，突出整治重點，重點整治房地產開發、房屋買賣、住房租賃、物業管理服務等領域的突出問題。該監管通知中所提到有關需要整治規範提供物業管理服務方面的主要問題包括：(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；及(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。

### 房地產稅改革的近期變動

於2021年10月23日，全國人大常委會第三十一次會議通過了《全國人民代表大會常務委員會關於授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作的決定》[《稅收決定》]，授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作。《稅收決定》明確了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，土地使用權人及房屋所有權人為房地產稅的納稅人。《稅收決定》授權國務院制定房地產稅試點具體辦法，確定試點城市名單，並報全國人大常委會備案。《稅收決定》亦授權試點地區人民政府制定具

體實施細則。然而，截至最後實際可行日期，中國政府尚未根據《稅收決定》指定試點城市或地區、稅基或稅率或擬議的房地產稅的其他細節，且試點具體辦法和實施細則尚未頒佈。

### 有關增值電信服務的中國法律法規

我們的增值電信服務主要由工業和信息化部（「**工信部**」）和中華人民共和國國家互聯網信息辦公室（「**網信辦**」）監管。

#### 增值電信業務經營許可證

國務院於2000年9月25日頒佈並於2016年2月6日最新修訂且即時生效的《中華人民共和國電信條例》（「**《電信條例》**」），制定了規管中國境內電信服務提供商的監管框架。《電信條例》將電信業務分為基礎電信業務和增值電信業務。增值電信業務經營者須獲得增值電信業務經營許可證。根據《電信業務分類目錄》（附在《電信條例》之後，由工信部於2019年6月6日最新修訂），通過公用通信網絡或互聯網提供的信息服務以及在線數據處理和交易處理服務屬於增值電信業務。

工信部於2017年7月3日頒佈，並於2017年9月1日實施《電信業務經營許可管理辦法》（「**《電信許可辦法》**」）。《電信許可辦法》規定，中國運營商有兩種電信業務經營許可證，即基礎電信業務經營許可證及增值電信業務經營許可證（「**增值電信業務經營許可證**」）。電信服務提供商應申請許可證，其中將載列獲得許可的活動。獲得許可的增值電信服務提供商應按照其增值電信業務經營許可證的要求開展業務，該許可證的期限為5年，可在期限屆滿前90日續期。

作為增值電信服務的一個子類別（B25信息服務），互聯網信息服務受《互聯網信息服務管理辦法》（「**《互聯網辦法》**」）監管，其由國務院於2000年9月25日頒佈，於2011年1月8日最新修訂且即時生效。互聯網信息服務的定義為「通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動」。《互聯網辦法》將互聯網信息服務劃分為非經營性互聯網信息服務

及經營性互聯網信息服務。經營性互聯網信息服務提供者在中國境內從事任何經營性互聯網信息服務業務之前，須從工信部或其省級對應部門獲得互聯網信息服務增值電信業務經營許可證。互聯網信息服務提供者應按照主管部門批准的規範開展業務。

除上述《電信條例》及其他法規外，藉助移動互聯網應用程序提供經營性互聯網信息服務受網信辦於2016年6月28日頒佈並於2016年8月1日生效的《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》規管。移動互聯網應用程序信息服務提供商須遵守該等管理規定的要求，包括取得法律法規要求的資格及負責信息安全。

### 外商投資增值電信服務的限制

國務院於2001年12月11日頒佈，於2022年5月1日最新修訂且即時生效的《外商投資電信企業管理規定》要求在中國境內將外商投資增值電信企業設立為中外合資企業，外國投資者收購該企業的股權不得超過50%。此外，投資於該企業的外方主要投資者在該行業應當具有良好業績和運營經驗。此外，合營企業在中國開展增值電信業務之前，必須獲得工信部及商務部或其授權的當地對應機構的批准。

根據信息產業部於2006年7月13日發佈的《信息產業部關於加強外商投資經營增值電信業務管理的通知》（「《信息產業部通知》」），境內增值電信公司不得以任何形式向外國投資者變相租借、轉讓、倒賣增值電信業務經營許可證，也不不得以任何形式為外國投資者在中國境內非法經營增值電信業務提供資源、場地、設施等條件。

工信部於2015年6月19日發佈的《工業和信息化部關於放開在線數據處理與交易處理業務（經營類電子商務）外資股比限制的通告》，放開在線數據處理與交易處理服務（經營類電子商務）外資股比限制，外資持股比例可至100%。

根據《負面清單》，外商投資從事增值電信業務主體（電子商務、國內多方通信、存儲轉發及呼叫中心除外）的比例不得超過50%。

### 有關網絡安全的中國法律法規

根據全國人大常委會於2016年11月7日頒佈並於2017年6月1日生效的《中華人民共和國網絡安全法》，網絡運營者開展經營和服務活動，必須遵守法律、行政法規，履行網絡安全保護義務。通過網絡提供服務，應當依照法律、行政法規的規定和國家標準的強制性要求，採取技術措施和其他必要措施，保障網絡安全、穩定運行，有效應對網絡安全事件，防範網絡違法犯罪活動，維護網絡數據的完整性、保密性和可用性。此外，網絡運營者不得收集與其提供的服務無關的個人信息，不得違反法律、行政法規的規定和雙方的約定收集、使用個人信息。

於2012年12月28日，全國人大常委會頒佈了《關於加強網絡信息保護的決定》，加強對互聯網信息安全和隱私的保護。於2013年7月16日，工信部頒佈了《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》，於2013年9月1日生效，以規範在提供電信服務及互聯網信息服務過程中收集和使用用戶個人信息的行為。

根據工信部於2011年12月29日頒佈並於2012年3月15日生效的《規範互聯網信息服務市場秩序若干規定》，未經用戶同意，互聯網信息服務提供者不得收集與用戶相關、能夠單獨或者與其他信息結合識別用戶的信息（「用戶個人信息」），也不得將用戶個人信息提供給他人，但是法律、行政法規另有規定的除外。《規範互聯網信息服務市場秩序若干規定》還規定，互聯網信息服務提供者應當妥善保管用戶個人信息。

《中華人民共和國數據安全法》於2021年6月10日頒佈，並於2021年9月1日生效。《數據安全法》根據數據在經濟社會發展中的重要程度，以及一旦遭到非法使用，對國家安全、公共利益或個人及組織權益及利益造成的潛在危害，建立數據分類分級保護制度。政府主管部門應負責制定「重要數據」目錄。關係國家安全、國民經濟命脈、重要民生、重大公共利益等數據屬於「國家核心數據」，應實行更高級別的保護。根據《數據安全法》，將在數據安全審查制度下對影響或者可能影響國家安全的數據處理活動進行國家安全審查。國家對與維護國家安全和利益、履行國際義務相關的數據實施出口管制。此外，《數據安全法》規定重要數據的處理者應當明確數據安全負責人和管理機構，落實數據安全保護責任，重要數據的處理者應當按照規定對其數據處理活動定期開展風險評估，並向有關主管部門報送風險評估報告。此外，從事數據交



易中介服務的機構提供服務，應當要求數據提供方說明數據來源，審核交易雙方的身份，並留存相應記錄。違反《數據安全法》的相關主體、個人，由有關主管部門給予警告、罰款，並可責令停業整頓、吊銷相關業務許可證或營業執照，及／或構成犯罪的，依法追究刑事責任。根據《數據安全法》，對違法方最高可處人民幣一千萬元罰款。由於《數據安全法》相對較新，因此在其解釋和實施方面仍存在不確定性。

為了確保關鍵信息基礎設施供應鏈安全，保障網絡安全和數據安全，以及維護國家安全，《網絡安全審查辦法》（「《網絡安全審查辦法》」）由網信辦、國家發改委、工信部、公安部、國家安全部、財政部、商務部、中國人民銀行、國家市場監督管理總局、國家廣播電視總局、國家保密局及國家密碼管理局於2021年12月28日共同修訂，並於2022年2月15日生效。《網絡安全審查辦法》規定關鍵信息基礎設施運營者採購網絡產品和服務，網絡平台運營者開展數據處理活動，影響或可能影響「國家安全」的，應當由網信辦設立的網絡安全審查辦公室進行網絡安全審查。關鍵信息基礎設施運營者採購網絡產品和服務的，應當預判該產品和服務投入使用後可能帶來的國家安全風險。如果使用有關產品及服務可能影響國家安全，應當向網絡安全審查辦公室申報網絡安全審查，並於申報時提交對國家安全潛在影響的分析報告。此外，掌握超過100萬用戶個人信息的線上平台運營者赴「國外」上市，必須向網絡安全審查辦公室申報網絡安全審查。如果網絡產品和服務、數據處理活動或國外上市行為影響或可能影響國家安全，網絡安全審查辦公室可自行進行網絡安全審查。根據《網絡安全審查辦法》，任何違規行為須根據《網絡安全法》及《中華人民共和國數據安全法》進行處罰，包括政府執法行動和調查、罰款、處罰、暫停違規經營等。



網絡安全審查重點評估與採購活動、數據處理及公司境外上市有關的風險，主要考慮以下因素(i)產品和服務使用後帶來的關鍵信息基礎設施被非法控制、遭受干擾或破壞的風險；(ii)產品和服務供應中斷對關鍵信息基礎設施業務連續性的危害；(iii)產品和服務的安全性、開放性、透明性、來源的多樣性，供應渠道的可靠性以及因為政治、外交、國際貿易問題等因素導致供應中斷的風險；(iv)產品和服務提供者遵守中國法律法規情況；(v)核心數據、重要數據或大量個人信息被竊取、洩露、毀損以及非法利用、非法出境的風險；(vi)國外上市後關鍵信息基礎設施、核心數據、重要數據或大量個人信息被國外政府影響、控制、惡意利用的風險，以及網絡信息安全風險；及(vii)其他可能危害關鍵信息基礎設施安全、網絡安全和數據安全的因素。提交申請後，一般網絡安全審查最長可能費時約70個營業日，特別審查可能須延長。經諮詢網絡安全審查辦公室，我們了解到，「國外上市」並未包括香港上市。儘管如此，《網絡安全審查辦法》和現行監管制度項下運營者的確切範圍尚不明確，中國政府部門在解釋和執行該等法律時可能擁有廣泛酌情權。《網絡安全審查辦法》第十六條規定，網絡安全審查工作機制成員單位會對其認為影響或者可能影響國家安全的網絡產品和服務以及數據處理活動進行網絡安全審查。截至最後實際可行日期，網信辦尚未通知本集團任何有關本次上市申請批准的要求。

此外，網信辦於2022年7月7日發佈了將於2022年9月1日生效的《數據出境安全評估辦法》及於2021年11月14日發佈了《網絡數據安全管理條例（徵求意見稿）》（「《網絡數據安全條例草案》」）。《網絡數據安全條例草案》要求開展以下活動的數據處理者應當按照相關法律法規，申報網絡安全審查：(i)匯聚掌握大量關係國家安全、經濟發展、公共利益的數據資源的互聯網平台運營者實施合併、重組、分立，影響或者可能影響國家安全的；(ii)處理一百萬人以上個人信息的數據處理者赴國外上市的；(iii)數據處理者赴香港上市，影響或者可能影響國家安全的；及(iv)其他影響或者可能影響國家安全的數據處理活動。此外，從個人信息保護、重要數據安全、數據跨境安全管理和互聯網平台運營者義務等方面，《網絡數據安全條例草案》對數據處理者進行的數據處理活動亦提出其他具體要求。處理重要數據或者赴境外上市的數據處理者，應當自行或者委託數據安全服務機構每年開展一次數據安全評估，並在每年1月31日前將上一年度數據安全評估報告報設區的市級網信部門。數據處理者向境外提供在中華人民共和國境內收集和產生的數據時，如出境數據中包含重要數據，或者數據處理者為關鍵信息基礎設施運營者或處理一百萬以上的個人信息，或自上年1月1日起該數據達到十萬人以上的個人信息或一萬人的敏感個人信息，數據處理者應當通過國家網信部門組織的數據出境安全評估。任何未能遵守此類要求的行為可能使我們受到（其中包括）

暫停服務、罰款、吊銷相關營業許可證或營業執照並受到處罰。截至最後實際可行日期，《網絡數據安全條例草案》尚未正式通過，《網絡數據安全條例草案》的部分條款尚不明確，例如並未說明或解釋何種數據將被視為影響國家安全尚待澄清，並仍有待有關當局最終確定或澄清。

### 有關互聯網隱私的中國法律法規

近年來，中國政府有關部門制定了有關互聯網使用的法律，以保護個人信息免受任何未經授權披露。中國法律不禁止互聯網信息服務提供者收集和分析其用戶的個人信息。但是，《互聯網辦法》規定互聯網信息服務提供者不得侮辱或誹謗第三方或侵犯第三方的合法權益。

工信部於2011年12月29日頒佈並於2012年3月15日生效的《規範互聯網信息服務市場秩序若干規定》規定，未經用戶同意，互聯網信息服務提供者不得收集用戶個人信息，即能夠單獨或者與其他信息結合識別用戶的信息，不得向第三方提供任何此類信息。互聯網信息服務提供者只能收集提供服務所需的用戶個人信息，並須明確告知用戶收集及處理該等用戶個人信息的方式、內容和用途。此外，互聯網信息服務提供者只能將該等用戶個人信息用於提供服務。互聯網信息服務提供者亦須妥善保管用戶個人信息；保管的用戶個人信息洩露或者可能洩露時，應當立即採取補救措施。如果預計任何此類洩露造成嚴重後果，互聯網信息服務提供者應當立即向電信管理機構報告，並配合相關部門進行的調查處理。

工信部於2013年7月16日發佈《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》。該規定中與互聯網信息服務提供者相關的大部分要求與之前的要求一致，但該規定中的要求更加嚴格，範圍更廣。如果互聯網信息服務提供者旨在收集或使用個人信息，則僅可收集其提供服務所必需的用戶個人信息。此外，應當向其用戶披露收集、使用信息的目的、方式和範圍，且須就收集或使用信息獲得相關用戶的同意。互聯網信息服務提供者亦應當制定及公佈與個人信息收集或使用有關的規則，對任何收集的信息嚴格保

密，並採取技術及其他措施來維護這些信息的安全。在用戶終止使用相關互聯網服務後，互聯網信息服務提供者應當停止對用戶個人信息的收集和使用，並註銷相關用戶賬號。互聯網信息服務提供者亦不得洩露、篡改或者損毀任何此類個人信息，不得出售或者非法向他人提供此類信息。

於2020年5月28日，全國人民代表大會發佈《民法典》，並自2021年1月1日起生效。《民法典》規定，處理自然人的個人信息應當遵循合法、正當、必要原則，不得過度處理，並符合下列條件：(1)徵得該自然人或者其監護人同意，但是法律、行政法規另有規定的除外；(2)公開處理信息的規則；(3)明示處理信息的目的、方式和範圍；(4)不違反法律、行政法規的規定和雙方的約定。其明確了自然人可以依法向信息處理者查閱或者複製其個人信息；發現信息有錯誤的，有權提出異議並請求及時採取更正等必要措施。《民法典》亦規定信息處理者應當採取技術措施和其他必要措施，確保其收集、存儲的個人信息安全，防止信息洩露、篡改、丟失。

於2021年8月20日，全國人大常委會頒佈了《中華人民共和國個人信息保護法》，並自2021年11月1日起生效。《個人信息保護法》重申了個人信息處理者可以處理個人信息的情況以及對該等情況的要求，如(1)取得個人的同意；(2)為訂立、履行個人作為一方當事人的合同所必需，或者按照依法制定的勞動規章制度和依法簽訂的集體合同實施人力資源管理所必需；(3)為履行法定職責或者法定義務所必需；(4)為應對突發公共衛生事件，或者緊急情況下為保護自然人的生命健康和財產安全所必需；(5)在合理的範圍內處理個人自行公開或者其他已經合法公開的個人信息；(6)為公共利益實施新聞報道、輿論監督等行為，在合理的範圍內處理個人信息；或(7)法律法規規定的其他情形。其亦規定了個人信息處理者的義務。任何組織、個人不得非法收集、使用、加工、傳輸他人個人信息，不得非法買賣、提供或者公開他人個人信息；不得從事危害國家安全、公共利益的個人信息處理活動。《個人信息保護法》明確了「敏感個人信息」的定義，即一旦洩露或者非法使用，容易導致自然人的人格尊嚴受到侵害或者人身、財產安全受到危害的個人信息，包括生物識別、宗教信仰、特定身份、醫療健康、金融賬戶、行蹤軌跡等信息。處理敏感個人信息應當取得個人的單獨同意；法律、行政法規規定處理敏感個人信息應當取得書面同意的，從其規定。在個人信息的跨境傳輸方面，根據《個人信息保護法》，個人信息處理者向中華人民共和國境外提供個人信息的，應當向個人告知境外接收方的名稱或者姓名、聯繫方式、處理目的、處理方式、

個人信息的種類以及個人向境外接收方行使本法規定權利的方式和程序等事項，並取得個人的單獨同意。此外，關鍵信息基礎設施運營者和處理個人信息達到國家網信部門規定數量的個人信息處理者，應當將在中華人民共和國境內收集和產生的個人信息存儲在境內。確需向境外提供的，應當通過國家網信部門組織的安全評估；法律、行政法規和國家網信部門規定可以不進行安全評估的，從其規定。《個人信息保護法》規定，境外的組織、個人從事侵害中華人民共和國公民的個人信息權益，或者危害中華人民共和國國家安全、公共利益的個人信息處理活動的，國家網信部門可以將其列入限制或者禁止個人信息提供清單，予以公告，並採取限制或者禁止向其提供個人信息等措施。

《網絡安全法》規定，關鍵信息基礎設施的運營者在中華人民共和國境內運營中收集和產生的個人信息應當在境內存儲。因業務需要，確需向境外提供的，應當進行安全評估。《網絡安全法》對網絡運營者規定了若干數據保護義務，包括網絡運營者收集、使用個人信息，應當遵循合法、正當、必要的原則；網絡運營者不得洩露、篡改或毀損其收集的用戶個人信息，並有義務刪除非法收集的信息及修改錯誤的信息；網絡運營者應當採取技術措施和其他必要措施，確保其收集的個人信息安全，防止信息洩露、毀損、丟失；網絡運營者未經被收集者同意，不得向他人提供個人信息。此外，在發生或者可能發生個人信息洩露、毀損、丟失的情況時，網絡運營者應當向有關主管部門報告。

於2017年5月8日，最高人民法院及最高人民檢察院頒佈《最高人民法院、最高人民檢察院關於辦理侵犯公民個人信息刑事案件適用法律若干問題的解釋》（「《解釋》」），並自2017年6月1日起生效。《解釋》明確了《中華人民共和國刑法》第253A條規定的「侵犯公民個人信息罪」的若干概念（包括「公民個人信息」、「提供公民個人信息」及「以其他方法非法獲取公民個人信息」）。此外，《解釋》規定了此罪行「情節嚴重」和「情節特別嚴重」的認定標準。

由國家網信辦、工信部、公安部及市場監管總局印發的《App違法違規收集使用個人信息行為認定方法》（「方法」）自2019年11月28日起生效。方法詳細列出了哪些行為可被認定為(1)未公開收集使用規則；(2)未明示收集使用個人信息的目的、方式和範圍；(3)未經用戶同意收集使用個人信息；(4)違反必要原則，收集與其提供的服務無關的個人信息；(5)未經同意向他人提供個人信息；(6)未按法律規定提供刪除或更正個人信息功能，或未公佈投訴、舉報方式等信息。

### 有關房地產經紀業務的中國法律法規

根據於1994年7月5日頒佈，於1995年1月1日生效並於2007年8月30日、2009年8月27日及2019年8月26日分別修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（主席令第29號），房地產中介服務機構包括房地產諮詢機構、房地產價格評估機構、房地產經紀機構等。房地產中介服務機構應當具備下列條件：(1)有自己的名稱和組織機構；(2)有固定的服務場所；(3)有必要的財產和經費；(4)有足夠數量的專業人員；(5)法律、行政法規規定的其他條件。根據於2011年1月20日頒佈、於2011年4月1日生效並於2016年3月1日修訂，於2016年4月1日生效的《房地產經紀管理辦法》（住房和城鄉建設部、國家發改委及人力資源和社會保障部令第8號），房地產經紀是指房地產經紀機構和房地產經紀人員為促成房地產交易，向委託人提供房地產居間、代理等服務並收取佣金的行為。設立房地產經紀機構和分支機構，應當具有足夠數量的房地產經紀人員。房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，到所在直轄市／市／縣人民政府建設（房地產）主管部門備案。



### 有關勞動及社會福利的中國法律法規

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈、於1995年1月1日生效，並於2009年8月27日及2018年12月29日分別修訂的《中華人民共和國勞動法》，用人單位應當依法建立和完善規章制度，保障勞動者享有勞動權利和履行勞動義務。用人單位必須建立、健全勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全衛生規程和標準，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的國家標準。用人單位必須為勞動者提供符合國家法規規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動防護用品，對從事有職業危害作業的勞動者應當定期進行健康檢查。從事特種作業的勞動者必須經過專門培訓並取得特種作業資格。

根據全國人大常委會於2007年6月29日頒佈、於2008年1月1日生效並於2012年12月28日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》，以及於2008年9月18日頒佈及生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，用人單位與勞動者建立勞動關係應當訂立書面勞動合同。勞動合同應訂明勞動合同期限、勞動職責、勞動報酬、勞動紀律及終止勞動合同的條件。已建立勞動關係，未同時訂立書面勞動合同的，應當自用工之日起一個月內訂立書面勞動合同。同時規定勞動合同必須以書面形式訂立，經協商達成一致後，用人單位與勞動者可以訂立固定期限勞動合同、無固定期限勞動合同或者以完成一定工作任務為期限的勞動合同。在與勞動者協商達成一致或符合法定條件的其他情形下，用人單位可以依法解除勞動合同，辭退員工。

根據於2014年1月24日頒佈並於2014年3月1日生效的《勞務派遣暫行規定》(人力資源和社會保障部令第22號)，用工單位只能在臨時性、輔助性或者替代性的工作崗位上使用被派遣勞動者。用工單位應當嚴格控制勞務派遣用工數量，使用的被派遣勞動者數量不得超過其用工總量的10%。

根據全國人大常委會於2010年10月28日頒佈、於2011年7月1日生效並於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》，以及《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及《企業職工生育保險試行辦法》等其他相關中國法律法規，用人單位應向社會保險經辦機構辦理社會保險登記並向社會保險計劃供款，



包括基本養老保險、基本醫療保險、生育保險、工傷保險及失業保險。基本養老保險費、基本醫療保險費及失業保險費由用人單位和職工共同繳納，工傷保險費及生育保險費則僅由用人單位繳納。

用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令其限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收萬分之五的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。

根據《深化黨和國家機構改革方案》，社會保險繳費管理機構（包括但不限於基本養老保險、基本醫療保險、工傷保險及失業保險）將變更為稅務機關。根據國家稅務總局辦公廳於2018年9月13日發佈的《關於穩妥有序做好社會保險費徵管有關工作的通知》（稅總辦發[2018]142號），以及人力資源和社會保障部辦公廳發佈並於2018年9月21日生效的《關於貫徹落實國務院常務會議精神切實做好穩定社保費徵收工作的緊急通知》（人社廳函[2018]246號），嚴禁各地方社會保險費徵收部門自行組織對企業歷史未繳社會保險費進行清繳。國家稅務總局於2018年11月16日發佈的《關於實施進一步支持和服務民營經濟發展若干措施的通知》（稅總發[2018]174號）重申各級稅務機關對包括民營企業在內的繳費人以前年度欠費，一律不得自行組織開展集中清繳。

根據國務院辦公廳於2019年4月1日發佈的《國務院辦公廳關於印發〈降低社會保險費率綜合方案〉的通知》（國辦發[2019]13號），要求穩步推進社會保險費徵收體制改革。人力資源和社會保障部、財政部、國家稅務總局、國家醫療保障局於2019年4月28日發佈的《關於貫徹落實〈降低社會保險費率綜合方案〉的通知》，貫徹落實了《降低社會保險費率綜合方案》。企業職工基本養老保險和企業職工其他險種，原則上暫按現

行徵收體制徵收，穩定繳費方式。該通知還強調應妥善處理好企業歷史欠費問題。在徵收體制改革過程中不得自行對企業歷史欠費進行集中清繳，不得採取任何增加小微企業實際繳費負擔的做法，避免造成企業生產經營困難。

根據國務院於1999年4月3日頒佈並於同日生效且於2002年3月24日及2019年3月24日分別修訂的《住房公積金管理條例》，單位應當到主管住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記，經住房公積金管理中心審核後，到受委託銀行為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續。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。單位應當向住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。單位不辦理住房公積金繳存登記或者不為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續的，由住房公積金管理中心責令限期辦理；逾期不辦理的，處人民幣1萬元以上人民幣5萬元以下的罰款。單位逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。

### 有關知識產權的中國法律法規

#### 商標

商標受由全國人大常委會於1982年8月23日頒佈、於1983年3月1日生效並於1993年2月22日、2001年10月27日、2013年8月30日及2019年4月23日修訂的《中華人民共和國商標法》，以及由國務院於2002年8月3日頒佈、於2014年4月29日修訂並於2014年5月1日生效的《中華人民共和國商標法實施條例》的保護。國家市場監管總局轄下國家知識產權局商標局負責處理商標註冊，並授予註冊商標十年的有效期。如果註冊商標需在其有效期屆滿後繼續使用，可每隔十年續期一次。商標註冊人可以通過簽訂商標許可合同，許可、授權他人使用其註冊商標。對於商標註冊方面，商標法採用了「申

請在先」的原則。如果申請註冊的商標與另一個已經註冊的商標相同或相似，（在相同或類似的商品或服務方面，已經註冊或經初步審查和批准的）該商標註冊申請可能被駁回。申請商標註冊不得損害他人現有的在先權利，也不得以不正當手段搶先註冊他人已經使用並有一定影響的商標。

### 著作權

全國人大常委會於1990年9月7日頒佈、於1991年6月1日生效並於2001年10月27日、2010年2月26日及2020年11月11日修訂並於2021年6月1日生效的《中華人民共和國著作權法》規定，中國公民、法人或其他組織的作品（包括以文字、口述或其他形式創作的文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及計算機軟件），不論是否發表，均享有著作權。著作權人可享有多項權利，包括發表權、署名權及複製權。

國家版權局於2002年2月20日頒佈並於同日生效的《計算機軟件著作權登記辦法》規定軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合同和轉讓合同登記。國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作，並認定中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心將根據《計算機軟件著作權登記辦法》及國務院於2001年12月20日發佈、於2002年1月1日生效並於2011年1月8日及2013年1月30日修訂的《計算機軟件保護條例》向計算機軟件著作權申請人授出登記證書。

### 專利法

根據全國人大常委會於1984年3月12日頒佈並自2021年6月1日起生效的《中華人民共和國專利法》，國家知識產權局負責管理全國的專利工作。省、自治區、直轄市人民政府管理專利工作的部門負責本行政區域內的專利管理工作。中國專利制度採用先申請原則，即一個以上申請人就同樣的發明提出不同的專利申請時，最先申請的人有權獲得該發明的專利。授予專利權的發明和實用新型，應當具備新穎性、創造性和實用性。發明專利權的期限為二十年，實用新型專利權的期限為十年，外觀設計專利權的期限為十五年，均自申請日起計算。

### 域名

根據工信部於2017年8月24日頒佈並於2017年11月1日生效的《互聯網域名管理辦法》，工信部負責中國互聯網網絡域名的管理工作。域名註冊服務原則上實行「先申請先註冊」。域名註冊申請者應向域名註冊機構提供有關域名持有者真實、準確、完整的身份信息等域名註冊信息，並簽署註冊協議。註冊程序完成後，申請人將成為相關域名的持有人。

### 有關稅收的中國法律法規

#### 所得稅

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈、於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》（「《企業所得稅法》」）以及國務院於2007年12月6日頒佈、於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂的《企業所得稅法實施條例》，在中國設立生產及經營設施的所有中國企業、外商投資企業及外資企業的相關所得將按25%的稅率納稅。該等企業分為居民企業或非居民企業。依照外國（地區）法律成立但實際管理機構（是指對企業的生產、經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構）在中國境內的企業被視為居民企業。因此，該等企業來源於中國境內、境外的所得按25%的稅率納稅。

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

中國內地政府與香港政府於2006年8月21日訂立並自2006年12月8日起施行《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》（「《安排》」）。根據《安排》，如果股息的受益人是香港的居民企業，則其將在中國公司直接持有不少於

25%的股本權益，所徵稅款應為分派股息的5%。10%的預扣稅稅率適用於香港居民持有中國公司不足25%的股本權益時由中國公司向該香港居民支付的股息。

根據國家稅務總局於2019年10月14日頒佈並於2020年1月1日生效的《非居民納稅人享受協定待遇管理辦法》，非居民納稅人自行判斷符合享受協定待遇條件的，可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時，自行享受協定待遇，同時按照相關法規的規定歸集和留存相關資料備查，並接受稅務機關後續管理。

### 增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈、於1994年1月1日生效以及分別於2008年11月10日、2016年2月6日及2017年11月19日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》，以及財政部於1993年12月25日頒佈、於同日生效並於2008年12月15日及2011年10月28日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(統稱「《增值稅法》」)，在中華人民共和國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務、有形動產租賃服務或者進口貨物的納稅人必須繳納增值稅。除《增值稅法》另有規定外，銷售服務或無形資產稅率為6%。

此外，根據財政部與國家稅務總局(「**國家稅務總局**」)於2016年3月23日頒佈，並於2016年5月1日生效的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點。建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

### 有關外匯的中國法律法規

根據國務院於1996年1月29日頒佈、於1996年4月1日生效以及於1997年1月14日及於2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》，人民幣通常可就經常項目(包括股息分派、貿易及服務相關的外匯交易)進行自由兌換，除非事先獲得國家外匯

管理局(「**國家外匯管理局**」)的批准，否則不可就資本項目(如在中國境外直接投資、貸款、資本轉移及證券投資)自由兌換。

根據國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈並於同日生效的《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》，資本項目外匯收入(包括但不限於外匯資本金及外債資金)結算可按意願由外幣兌換為人民幣。境內機構資本項目外匯收入意願結匯所得人民幣資金納入結匯待支付賬戶管理。《通知》重申結匯所得人民幣資金不得直接或間接用於企業經營範圍之外及不得直接或間接用於證券投資或除銀行保本型產品之外的其他投資理財。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據國際收支形勢適時對上述比例進行調整。

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

根據國家外匯管理局於2020年4月10日發佈的《關於優化外匯管理支持涉外業務發展的通知》(匯發[2020]8號)，在確保資金使用真實合規並符合現行資本項目收入使用管理規定的前提下，允許符合條件的企業將資本金、外債和境外上市等資本項目收入用於境內支付時，無需事前向銀行逐筆提供真實性證明材料。經辦銀行應按相關規定進行事後抽查。

根據國家外匯管理局於2015年2月13日頒佈、於2015年6月1日生效，以及於2019年12月30日修訂的《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」)，境內直接投資項下的外匯登記和境外直接投資項下的外匯登記由銀行按照13號文直接審核辦理，國家外匯管理局及其分支機構通過銀行對外匯登記實施間接監管。

### 與在香港開展業務相關的香港法例法規

#### 《物業管理服務條例》

香港法例第626章《物業管理服務條例》設立物業管理業監管局 (「監管局」)，一家自2020年8月1日起實施物業管理公司及物業管理人發牌制度以提供物業管理服務的法定機構。強制性發牌制度的實施為物業管理公司及物業管理人 (在某物業管理公司中，就該公司提供的物業管理服務擔任管理或監督角色) 設立了最低資質要求。根據該制度，監管局有權就規管及管制物業管理服務的提供，執行《物業管理服務條例》、發佈行為守則及就犯違紀行為的物業管理公司及物業管理人採取紀律行動。

監管局可藉《物業管理服務條例》，將屬下列服務類別的服務，訂明為物業管理服務：(i) 關乎物業的一般管理服務；(ii) 物業所處環境的管理；(iii) 物業的維修、保養及改善；(iv) 關乎物業的財務及資產管理；(v) 關乎物業的設施管理；(vi) 關乎物業管理所涉的人員的人力資源管理；及(vii) 關乎物業管理的法律服務。

牌照制度分為兩部分：(i) 物業管理公司的一級強制牌照制度，根據《物業管理服務條例》在香港為受公契約束的物業提供一個類別以上的物業管理服務；及(ii) 物業管理人的兩級牌照制度，即物業管理人 (第1級) 及物業管理人 (第2級)，可對持有物業管理人 (第1級) 牌照，施加較嚴格的要求。

監管局將保存持牌人的公開登記冊及發佈行為守則作為持牌人實用指引，以鼓勵符合行業標準。監管局也可作出以下規定：(i) 牌照申請或牌照續期所載的信息和隨附的文件；(ii) 牌照申請或牌照續期應付的費用；(iii) 持有牌照的標準；(iv) 發出牌照或續期牌照應付的費用；及(v) 對牌照或續期牌照可能施加的條件。

監管局指定的規定資料須由物業管理公司持牌人提供給其客戶，其中包括物業管理公司的財務資料及物業管理公司與物業管理公司客戶之間的任何利益衝突。為使物業管理業加快適應新制度的採用，牌照制度實施後的首三年（即2020年8月1日至2023年7月31日）為過渡期（「過渡期」），在此期間，任何人擔任物業管理公司或物業管理人均毋需領取牌照。過渡期後，根據《物業管理服務條例》，物業管理公司或物業管理人在未領取牌照的情況下從事相關工作屬刑事罪行。監管局亦可進行調查，並對持牌人的違反紀律行為作出紀律制裁命令。監管局可向可協助調查的任何人士索要資料及文件，並要求該人士在調查員面前回答問題或就調查有關的任何書面問題作出回應。在無合理解釋的情況下未能與監管局合作均在《物業管理服務條例》下構成刑事犯罪。

在過渡期內，符合相關標準的任何人均可自願申請牌照。不符合學歷及／或專業資格標準但具備特定工作經驗的物業管理人可申請臨時物業管理人牌照。在過渡期內，未取得相關牌照但擔任物業管理公司或物業管理人的任何人將不會被起訴，《物業管理服務條例》禁止未取得相關牌照的任何人在過渡期內及過渡期後：

- (i) 聲稱是持牌物業管理公司或持牌物業管理人；或
- (ii) 將自己描述為「註冊專業物業管理者」或「持牌物業管理主任」或使用與上述兩個名稱極為相似以致能夠欺騙或誤導任何人相信該人是持牌人士的稱謂（不論採用任何語言）。

過渡期後，任何業務主體經營提供一類以上的物業管理服務業務必須持有物業管理公司牌照，而就該物業管理公司提供的物業管理服務，擔任管理或監督角色的任何個人則必須持有物業管理人牌照。

### 《保安及護衛服務條例》

保安及護衛業管理委員會是於1995年6月1日根據《保安及護衛服務條例》（香港法例第460章）（「《保安及護衛服務條例》」）的規定而成立。

根據《保安及護衛服務條例》第11條，除根據及依照《保安及護衛服務條例》發出的牌照行事的公司外，任何人均不得提供、答允提供或自認正在提供任何人員在有報酬的情況下為他人擔任保安工作。根據《保安及護衛服務（持牌）規定條例》附表2，一家持有牌照的公司可進行三種類別的保安工作：(i)提供保安護衛服務；(ii)提供武裝運送服務；及(iii)安裝、保養或維修保安裝置或（為任何個別處所或地點）設計附有保安裝置的安全系統。

### 《稅務條例》

由於我們在香港經營業務，故我們須根據《稅務條例》(香港法例第112章)(「**《稅務條例》**」) 遵守利得稅制度。《稅務條例》為對香港物業、入息及利潤徵收稅項的條例。《稅務條例》規定(其中包括)，凡任何人(包括法團、合夥、受託人及團體)在香港經營任何交易、專業或業務，而從該交易、專業或業務獲得於香港產生或得自香港的利潤(售賣資本資產所得的利潤除外)，則須就所有利潤繳納稅項。於最後實際可行日期，法團的標準利得稅稅率如下：不超過2,000,000港元的應評稅利潤按8.25%的稅率課稅，應評稅利潤超過2,000,000港元的部分按16.5%的稅率課稅。《稅務條例》亦載有有關(其中包括)獲准扣稅的支出及費用、虧損抵銷及折舊免稅額的條文。

### 有關僱員的香港法例法規

#### 《僱傭條例》

《僱傭條例》(香港法例第57章)(「**《僱傭條例》**」) 規管香港僱傭及僱傭機構的一般情況及其有關事宜。該條例對就僱員享有的各項僱傭相關福利及權利作出規定。受《僱傭條例》保障的所有僱員(不論工作長短)，均有權獲得領取工資、降薪限制及獲給予法定假日等保障。根據連續性合約受僱的僱員可享有休息日、帶薪年假、疾病津貼、遣散費及長期服務金等更多權益。

#### 《僱員補償條例》

《僱員補償條例》(香港法例第282章)(「**《僱員補償條例》**」) 就僱員因工受傷制定一個不論過失及無須供款的僱員補償制度，並列明僱員因工及在僱用期間遭遇意外而致受傷或死亡，或患上所指定的職業病所享有的權利及僱主應承擔的責任。根據《僱員補償條例》，僱員若在受僱期間因工遭遇意外而致受傷或死亡，即使僱員在意外發生時可能犯錯或疏忽，其僱主在一般情況下仍須負起補償責任。同樣地，僱員如果因職業病而喪失工作能力或死亡，有權獲得與於職業意外中受傷僱員可獲得的相同補償。根據《僱員補償條例》第40條，所有僱主必須為所有僱員(包括全職及兼職僱員) 投購保險，以承擔因工傷產生的責任，投保款額不得少於《僱員補償條例》所指明的適用款額。僱主如未能遵守《僱員補償條例》的規定進行投保即屬犯罪，一經循公訴程序定罪，可處第6級罰款(現時為100,000港元)及監禁2年；而一經循簡易程序定罪，可處第6級罰款(現時為100,000港元)及監禁1年。

### 《最低工資條例》

《最低工資條例》(香港法例第608章)(「《最低工資條例》」)規定了根據《僱傭條例》(香港法例第57章)項下僱傭合約聘用的每一名僱員於工資期內的訂明每小時最低工資額(現時設定為每小時37.5港元)(《最低工資條例》第7條所指明的僱員除外)。僱傭合約的任何條文，如看來是終絕或減少《最低工資條例》賦予僱員的任何權利、利益或保障的，即屬無效。

### 《強制性公積金計劃條例》

《強制性公積金計劃條例》(香港法例第485章)(「《強制性公積金計劃條例》」)旨在(尤其是)就為職工設立非由政府營辦的僱傭相關強制性公積金計劃以為退休利益提供資金而訂定條文。根據最低及最高相關收入水平，僱主及其僱員均須將僱員有關收入的5%向強制性公積金計劃作出供款。目前，每月領取薪酬的僱員的最低及最高相關收入水平分別為7,100港元及30,000港元。此外，僱主須在僱員受僱後前60天內，安排18至65歲的僱員參加強制性公積金計劃。

### 概覽

我們是中國領先的社區、商企和城市空間服務提供商。本公司的歷史可以追溯到1990年，當時，萬科企業的物業服務業務部門作為引領者開始在中國提供住宅物業服務。本公司成立於2001年2月。截至2022年3月31日，(i)我們提供物業服務的住宅物業在管總建築面積約為670.2百萬平方米；及(ii)我們在中國內地及香港提供物業及設施管理服務，涵蓋1,650個項目，在管總建築面積超過135百萬平方米。

憑藉超過30年的經驗和能力，我們積極響應中國政府建設「智慧城市」的號召，並努力以高端技術和創新的管理解決方案來增強城市空間運營能力。截至2022年3月31日，我們擁有廣泛的項目組合，於32個城市擁有52個城市空間整合服務項目。

結合我們在社區、商企和城市空間服務方面的深厚專業功底及強大的技術能力，以及我們分享成功和接受變革的文化，我們與競爭對手的區別在於我們提供AIoT及BPaaS解決方案為企業及機構客戶提供有形價值並創造新增長動力的能力。我們開發科技基礎設施及系統的能力使我們能夠持續強化社區、商企和城市空間服務。

### 業務發展里程碑

下文載列我們的關鍵業務發展里程碑概述：

年份	里程碑
1990年	萬科企業的物業服務業務部門率先在中國深圳天景花園提供住宅物業服務。
1992年	深圳市萬科物業服務有限公司（「深圳萬科物業服務」，萬科企業當時的附屬公司）成立，並開始提供住宅物業服務。
1996年	萬科企業的物業管理業務部門在全國首次物業服務行業公開招標中一舉奪魁，贏得了深圳鹿丹村的物業服務項目。  萬科企業在中國物業服務行業的市場參與者中成為首家通過ISO9002國際認證的公司。
2001年	本公司成立。  我們是首批獲得住房和城鄉建設部頒發的《物業服務企業資質證書一級》的企業。
2011年	我們被中國物業管理協會評為全國物業服務企業綜合實力百強第一名。
2012年	「幸福驛站」在萬科藍山花園首次亮相，引入增值服務。

## 歷史、發展及公司架構

年份	里程碑
2013年	<p>我們專門供我們住戶和其他互聯網用戶（如業主、商戶及服務供應商）連接的社區手機應用程序「住這兒」上線。</p> <p>我們推出專有客戶關係管理系統和呼叫中心。</p>
2017年	<p>我們於2017年及2018年連續被中國房地產業協會和中國房地產測評中心評為中國物業管理企業品牌價值第一名。</p> <p>我們被國務院發展研究中心、清華大學房地產研究所及中指研究院評為中國物業服務質量領先品牌第一名。</p>
2018年	<p>我們公佈了「住宅商企•兩翼齊飛」的業務戰略。</p> <p>我們與珠海大橫琴集團有限公司（一家國有企業）合作推出中國首個城市管理生態系統「物業城市」。</p> <p>我們推出樸鄰，提供房屋銷售及租賃經紀服務。</p> <p>我們連續被中國房地產業協會和中國房地產測評中心評為中國物業服務企業品牌價值第一名。</p> <p>我們是中國第一家年收入超過人民幣100億元的物業服務公司。</p> <p>我們改制為股份有限公司。</p>
2020年	<p>我們與Cushman &amp; Wakefield Pacific Holdings Limited（「戴德梁行」）合作推出了萬物梁行品牌。</p> <p>我們公佈了專注跨社區、商企和城市空間業務協同的增長模式的業務戰略。</p> <p>我們創立了City Up，作為我們的城市空間運營品牌。</p>
2021年	<p>我們在中國武漢創立了數字運營中心，以進一步加強我們的遠程運營能力。</p>

### 主要公司發展

#### 本公司

##### 1. 本公司成立

本公司於2001年2月20日根據中國法律成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣5百萬元。本公司成立時的股權結構如下：

股東名稱	於本公司 的持股比例
萬科企業.....	90%
深圳市萬科財務顧問有限公司（「萬科財務顧問」）.....	10%



自2011年3月萬科財務顧問向萬科企業轉讓本公司10%的股權後，我們成為萬科企業的全資附屬公司，隨後我們從2011年4月直至2014年9月經歷了一系列的注資，在上述注資完成後，我們仍然為萬科企業的全資附屬公司，註冊資本為人民幣419百萬元。

### 2. 員工持股計劃

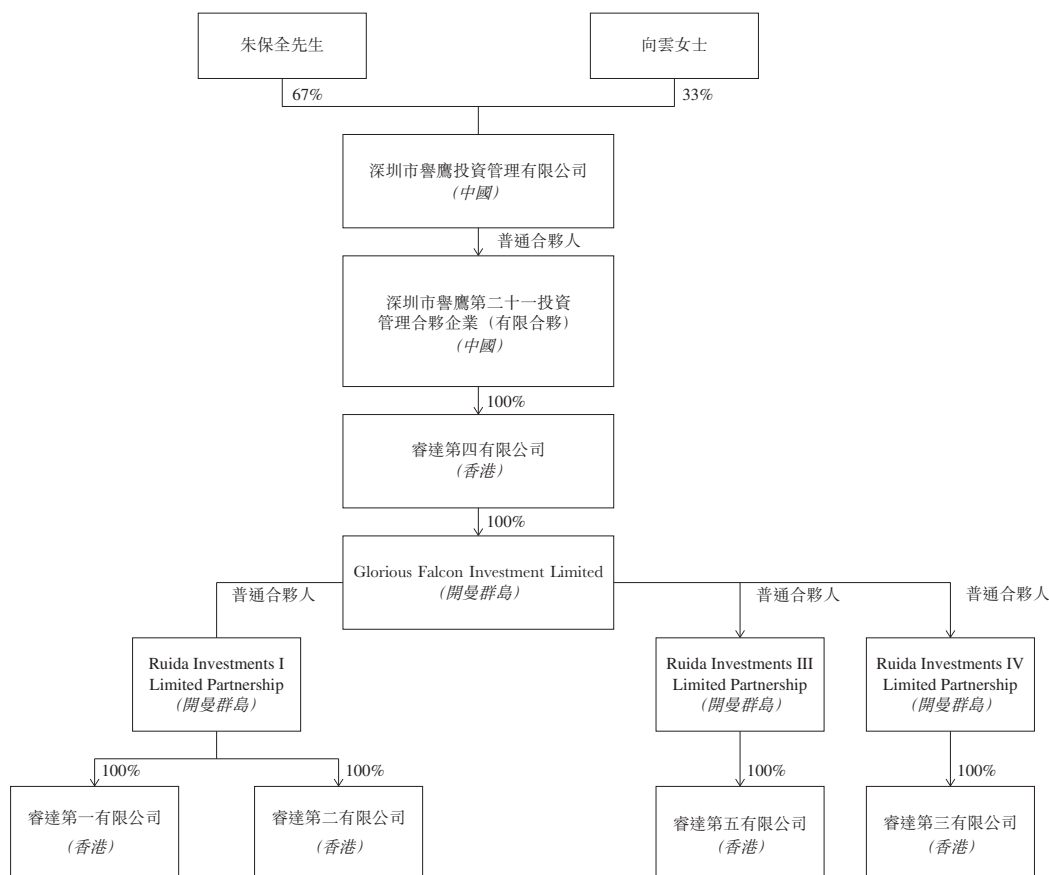
萬科企業於2015年6月為其從事物業服務業務(即本公司)的員工引入並採納一項內部事業合夥人機制，以吸引和留住人才，增強本公司的競爭力，實現長期發展。截至最後實際可行日期，事業合夥人機制已經進一步修訂並合併為本公司的員工持股計劃(「員工持股計劃」)。我們設立睿達第一有限公司、睿達第二有限公司(前稱WkGrowth Limited)、睿達第三有限公司、睿達第四有限公司和睿達第五有限公司作為我們的境外員工持股平台。

睿達第一有限公司同意以注資方式認購本公司註冊資本人民幣23,277,778元，對價相當於人民幣113,806,070.42元。在該認購於2016年1月25日完成後，睿達第一有限公司成為本公司股東，並且本公司改制為中外合資公司。

睿達第二有限公司、睿達第三有限公司、睿達第四有限公司及睿達第五有限公司均同意通過注資方式合共認購本公司的註冊資本人民幣23,277,778元，對價相當於人民幣137,106,112.00元，有關認購於2016年3月完成。

## 歷史、發展及公司架構

根據員工持股計劃，各合資格參與者將作為有限合夥人身份獲得各員工激勵平台（即各境外員工持股平台的持股合夥平台）的合夥權益。境外員工持股平台的簡化結構載列如下：



深圳市譽鷹投資管理有限公司為深圳市譽鷹第二十一投資管理合夥企業（有限合夥）的普通合夥人，因此間接控制境外員工持股平台。朱保全先生（本公司董事長、執行董事兼總經理）持有深圳市譽鷹投資管理有限公司67%的權益，向雲女士（本公司監事會主席）持有餘下權益。有關員工持股計劃的詳情，請參閱「附錄六－法定及一般資料－5.員工持股計劃」分節。有關境外員工持股平台於截至最後實際可行日期的持股詳情，請參閱「一本公司的股權架構」分節。

### 3. 2017年投資

根據(i)本公司與Radiant Sunbeam Limited於2017年2月6日簽訂的增資協議，Radiant Sunbeam Limited同意認購本公司註冊資本人民幣155,185,185元；及(ii)本公司、Radiant Sunbeam Limited及Dream Landing Holdings Limited於2017年2月24日簽訂的增資協議，Radiant Sunbeam Limited及Dream Landing Holdings Limited分別同意認購本公司註冊資本人民幣11,084,656元及人民幣33,253,968元。於上述認購完成後，本公司的註冊資本於2017年3月20日增至人民幣665,079,365元（統稱「2017年投資」）。Radiant Sunbeam Limited及Dream Landing Holdings Limited均為獨立第三方。

在2017年投資中，首次公開發售前投資者各自的認購金額和認購者支付的對價詳情如下：

股東名稱	認購註冊資金額 (人民幣元)	總對價	2017年投資 完成後在本公司 的持股比例
Radiant Sunbeam Limited . . . . .	155,185,185	人民幣1,400,000,000元 或等值美元	25%
	11,084,656	人民幣100,000,000元或 等值美元	
Dream Landing Holdings Limited . . . . .	33,253,968	人民幣300,000,000元或 等值美元	5%

### 4. 改制為股份有限公司

隨著本集團業務的發展，於2018年1月，萬科企業將其於本公司合共3%的股本權益平均轉讓予萬頃、萬斛、萬馬爭先、盈達投資基金、萬殊之妙及萬斛泉源（均為萬科企業的全資附屬公司），佔本公司總註冊資本中的人民幣19,952,382元。

於2018年1月，董事會通過決議，批准本公司由有限公司改制為股份有限公司，並更名為萬科物業發展股份有限公司。董事會批准將本公司截至2017年6月30日的資產淨值轉換為1,000,000,000股股份，餘下資產淨值人民幣2,237,944,035元計入本公司的資本儲備。於2018年1月26日，本公司的發起人召開首次股東大會，並批准本公司改制為股份有限公司。

於2018年3月20日改制完成後，本公司的註冊資本變為人民幣1,000,000,000元，分為每股面值人民幣1.00元的1,000,000,000股股份（由當時的全體股東按改制前其各自於本公司的股本權益比例進行認購）。

### 5. 收購陽光智博

有關收購陽光智博的詳情，請參閱下文「一 於往績記錄期間的主要收購、處置及合併 — 收購陽光智博」分節。

### 6. 2021年10月轉讓

於2021年10月29日，根據(i) 2021年陽光收購協議（定義見下文）的補充協議；及(ii)海南慧優投資有限公司（「海南慧優」）和深圳譽鷹簽訂的股份轉讓協議，海南慧優同意根據2021年陽光收購協議（定義見下文）及其補充協議以人民幣3,053,141,111元的對價向深圳譽鷹（截至最後實際可行日期，其並未持有我們的任何股份）轉讓30,602,000股股份，且對價乃據此進行估值釐定。相關轉讓乃歸因於雙方基於公平磋商協定調整陽光收購（定義見下文）的對價。詳情請參閱下文「一 於往績記錄期間的主要收購、處置及合併 — 收購陽光智博」。股份轉讓於2021年10月29日完成。

於2021年10月29日轉讓完成後，根據深圳譽鷹與萬斛泉源簽訂的日期為2021年11月3日的股份轉讓協議，深圳譽鷹同意以人民幣3,054,079,600元的對價向萬斛泉源轉讓30,602,000股股份，且股份轉讓於同日完成（「第二輪2021年10月轉讓」）。

萬斛泉源為我們的控股股東集團的成員公司萬科企業的全資附屬公司。有關萬科企業的詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節。萬斛泉源增加持股體現了控股股東對本集團長遠發展的信心。

## 7. 2021年11月轉讓

於2021年11月26日，Radiant Sunbeam Limited與下列各方訂立了多份股份轉讓協議，本公司的相關股權轉讓詳情載列如下：

轉讓人	承讓人	轉讓註冊資本	對價
Radiant Sunbeam Limited	香港瑞軒企業管理有限公司(「瑞軒」)	人民幣30,000,000元	人民幣2,994,000,000元
	睿達第三有限公司	人民幣20,000,000元	人民幣1,996,000,000元
	珠海達豐瑞翔股權投資合夥企業(有限合夥)(「珠海達豐」)	人民幣20,000,000元	人民幣1,996,000,000元

上述股份轉讓已於2021年12月13日完成。此外，睿達第三有限公司出於投資目的進一步收購本公司的股權。

## 8. 2021年12月轉讓

於2021年12月31日，根據Dream Landing Holdings Limited、海南雲勝投資合夥企業(有限合夥)(「海南雲勝」)與本公司訂立的股份轉讓協議，Dream Landing Holdings Limited同意轉讓且海南雲勝同意收購19,958,000股股份，對價為人民幣1,991,200,000元的等值美元。

於同日，根據海南慧優與海南雲勝訂立的股份轉讓協議，海南慧優同意向海南雲勝轉讓1,155,000股股份作為實繳出資，而該1,155,000股股份的價值被約定為相當於人民幣115,280,000元，乃經雙方參考根據陽光收購進行的估值後公平磋商釐定。上述股份轉讓已於2022年1月4日完成。

據中國法律顧問告知，上述我們的註冊資本及股權的所有變化已根據適用的中國法律、法規及規則正式完成，並且根據適用的中國法律、法規及規則屬合法有效。

我們的主要附屬公司

截至2022年3月31日，本集團由本公司和主要在中國60多個城市成立及運營的400多家附屬公司組成。我們採用了相對複雜的集團架構，擁有大量的附屬公司，以達至業務活動分工明確及促進我們的業務運營。我們相信，採用這種架構將使本集團能夠更好地管理和監測我們的業務運營，並在運營、合規和風險管理方面實現靈活和有效控制。

於往績記錄期間，對我們的業績有重大影響的附屬公司的主要公司發展情況列示如下：

	附屬公司名稱	主要業務活動	成立及開業日期
1.	深圳萬科物業服務	提供物業服務	1992年1月16日
2.	北京萬科物業服務有限公司 (「北京萬物」)	提供物業服務	1998年4月8日
3.	成都萬科物業服務有限公司 (「成都萬物」)	提供物業服務	2000年10月16日
4.	廣州市萬科物業服務有限公司 (「廣州萬物」)	提供物業服務	2004年11月17日
5.	江蘇蘇南萬科物業服務有限公司 (「蘇南萬物」)	提供物業服務	2003年10月14日
6.	南京萬科物業管理有限公司 (「南京萬物」)	提供物業服務	2007年5月30日
7.	上海萬科物業服務有限公司 (「上海萬物」)	提供物業服務	1993年11月25日
8.	深圳市萬睿智能科技有限公司 (「深圳萬睿」)	提供AIoT解決方案服務	2013年1月30日
9.	深圳市萬物雲科技有限公司 (「深圳萬物雲科技」)	提供信息技術服務	2017年10月11日
10.	深圳譽鷹	提供物業服務	2014年10月9日
11.	深圳萬物商企物業服務有限公司 (「深圳萬物商企」)	提供物業及設施管理服務	1999年10月10日
12.	瀋陽萬科物業服務有限公司 (「瀋陽萬物」)	提供物業服務	1995年12月19日
13.	萬科物業服務(香港)有限公司 (「萬物香港」)	提供物業服務	2017年8月28日
14.	武漢市萬科物業服務有限公司 (「武漢萬物」)	提供物業服務	1992年11月20日



### **1. 深圳萬科物業服務**

深圳萬科物業服務於1992年1月16日在中國成立，初始註冊資本為人民幣0.4百萬元。其主要從事物業服務。截至2019年1月1日，深圳萬科物業服務由本公司全資擁有，註冊資本為人民幣50百萬元。於2020年12月28日，為精簡本集團架構，本公司將於深圳萬科物業服務的全部股本權益轉讓予我們的全資附屬公司深圳市萬科物業控股有限公司（「深圳市萬物控股」）。

### **2. 北京萬物**

北京萬物於1998年4月8日在中國成立，初始註冊資本為人民幣1百萬元。其主要從事物業服務。截至2019年1月1日，北京萬物由本公司全資擁有。於2019年12月18日，北京萬物的註冊資本由人民幣22百萬元增至人民幣50百萬元。於2020年12月31日，為精簡本集團架構，本公司將於北京萬物的全部股本權益轉讓予深圳市萬物控股。

### **3. 成都萬物**

成都萬物於2000年10月16日在中國成立，初始註冊資本為人民幣2百萬元。其主要從事物業服務。截至2019年1月1日，成都萬物由本公司全資擁有。於2019年4月16日，成都萬物的註冊資本由人民幣15百萬元增至人民幣50百萬元。於2020年12月31日，為精簡本集團架構，本公司將於成都萬物的全部股本權益轉讓予深圳市萬物控股。於2021年8月19日，成都萬物的註冊資本由人民幣50百萬元進一步增至人民幣100百萬元。

### **4. 廣州萬物**

廣州萬物於2004年11月17日在中國成立，初始註冊資本為人民幣2百萬元。其主要從事物業服務。截至2019年1月1日，廣州萬物由本公司全資擁有，註冊資本為人民幣5百萬元。於2020年12月30日，為精簡本集團架構，本公司將於廣州萬物的全部股本權益轉讓予深圳市萬物控股。

### **5. 蘇南萬物**

蘇南萬物於2003年10月14日在中國成立，初始註冊資本為人民幣0.5百萬元。其主要從事物業服務。截至2019年1月1日，蘇南萬物由本公司全資擁有，註冊資本為人民幣10.58百萬元。於2021年1月5日，為精簡本集團架構，本公司將於蘇南萬物的全部股本權益轉讓予深圳市萬物控股。

## 6. 南京萬物

南京萬物於2007年5月30日在中國成立，初始註冊資本為人民幣3百萬元。其主要從事物業服務。截至2019年1月1日，南京萬物由本公司全資擁有，註冊資本為人民幣12百萬元。於2021年1月12日，為精簡本集團架構，本公司將於南京萬物的全部股本權益轉讓予深圳市萬物控股。

## 7. 上海萬物

上海萬物於1993年11月25日在中國成立，初始註冊資本為人民幣1百萬元。其主要從事物業服務。截至2019年1月1日，上海萬物由本公司全資擁有，註冊資本為人民幣12.26百萬元。於2021年1月4日，為精簡本集團架構，本公司將於上海萬物的全部股本權益轉讓予深圳市萬物控股。

## 8. 深圳萬睿

深圳萬睿於2013年1月30日在中國成立，初始註冊資本為人民幣10百萬元。其主要從事AIoT解決方案服務。深圳萬睿成立後一直由本公司擁有。於2019年7月30日，深圳萬睿的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣100百萬元。

## 9. 深圳萬物雲科技

深圳萬物雲科技於2017年10月11日在中國成立，初始註冊資本為人民幣1,000百萬元。其主要從事信息技術服務。自其成立以來，深圳萬物雲科技由本公司全資擁有，且此後深圳萬物雲科技的股權及註冊資本均未發生變化。

## 10. 深圳譽鷹

深圳譽鷹於2014年10月9日在中國成立，初始註冊資本為人民幣100百萬元。其主要從事物業服務。截至2019年1月1日及直至最後實際可行日期，深圳譽鷹由本公司全資擁有，註冊資本為人民幣100百萬元。

### **11. 深圳萬物商企**

深圳萬物商企於1999年10月10日在中國成立，註冊資本為0.12百萬美元（相當於人民幣0.996百萬元）。其主要從事物業及設施管理服務。截至2019年1月1日，深圳萬物商企由深圳譽鷹全資擁有，註冊資本為人民幣11.58百萬元。於2019年8月9日，Rugby Cayman Limited通過其附屬公司同意從深圳譽鷹收購深圳萬物商企35%的股本權益，且該股權轉讓已於2019年10月15日完成。根據日期為2020年1月6日的股權轉讓協議，深圳萬物商企通過深圳譽鷹轉讓餘下權益，成為Rugby Cayman Limited的間接全資附屬公司，且該股權轉讓已於2020年1月9日完成。上述轉讓完成後及截至最後實際可行日期，深圳萬物商企仍為我們的附屬公司。

有關成立萬物梁行及Rugby Cayman Limited的詳情，請參閱下文「一 於往績記錄期間的主要收購、處置及合併 — 成立萬物梁行」分節。

### **12. 瀋陽萬物**

瀋陽萬物於1995年12月19日在中國成立，初始註冊資本為人民幣0.5百萬元。其主要從事物業服務。截至2019年1月1日，瀋陽萬物由本公司全資擁有，註冊資本為人民幣10百萬元。於2020年12月30日，為精簡本集團架構，本公司將於瀋陽萬物的全部股本權益轉讓予深圳市萬物控股。

### **13. 萬物香港**

萬物香港於2017年8月28日在香港註冊成立，其主要從事物業服務。自其成立以來，萬物香港由本公司全資擁有且此後其股權及股本均未發生變化。

### **14. 武漢萬物**

武漢萬物於1992年11月20日在中國成立，初始註冊資本為人民幣2百萬元。其主要從事物業服務。截至2019年1月1日，武漢萬物由本公司全資擁有，註冊資本為人民幣12百萬元。於2020年12月30日，為精簡本集團架構，本公司將於武漢萬物的全部股本權益轉讓予深圳市萬物控股。

## 於往績記錄期間的主要收購、處置及合併

### 成立萬物梁行

於2019年12月12日，我們公佈與戴德梁行形成戰略夥伴關係的計劃，合併及鞏固雙方在品牌、人才管理和提供物業及設施管理服務方面的優勢。通過合併我們以及戴德梁行的物業及設施管理服務以促進萬物梁行的成立，我們進行了一系列的資產整合，涉及(其中包括)出售浙江耀江物業管理有限公司、深圳萬物商企及北京萬物商企物業服務有限公司各35%的股本權益，詳情如下：

轉讓日期	目標公司	承讓人
2019年9月29日	浙江耀江物業管理有限公司	資產整合完成後Rugby Cayman Limited的附屬公司萬物梁行投資(雲龍)有限公司(「萬物梁行雲龍」)
2019年10月15日	深圳萬物商企	萬物梁行雲龍
2019年10月16日	北京萬物商企物業服務有限公司	萬物梁行雲龍

隨著上述出售及資產整合完成後，戴德梁行當時的附屬公司Rugby Cayman Limited (現稱CWVS Holding Limited) 於2020年1月6日由譽鷹有限公司(我們的全資附屬公司)及戴德梁行(一家獨立第三方(除為Rugby Cayman Limited的主要股東外))分別擁有65%及35%的股權。

自此之後，Rugby Cayman Limited及其附屬公司(包括北京戴德梁行物業管理有限公司、戴德梁行物業諮詢(上海)有限公司及戴德梁行物業管理有限公司)已合併成為我們的附屬公司。於2020年7月，我們推出萬物梁行品牌，於2021年3月16日，Rugby Cayman Limited改名為CWVS Holding Limited。

---

## 歷史、發展及公司架構

---

下文載列本集團與戴德梁行之間生效的戰略合作安排的主要條款：

合作方	:	(i) 本集團（為持有CWVS Holding Limited 65%權益的股東）；及
		(ii) 戴德梁行（為持有CWVS Holding Limited 35%權益的股東）
戰略合作的目的	:	(i) 整合並鞏固雙方在品牌、人才管理和提供物業及設施管理服務方面的優勢；及
		(ii) 對本集團在大中華地區的本土洞察力和現有競爭優勢與戴德梁行的全球性視野、頂尖人才和品牌傳承進行有效整合
服務範圍	:	萬物梁行主要涉足商企物業服務、綜合設施管理服務及其他增值服務。
<b>CWVS Holding Limited</b> 的管理層	:	根據CWVS Holding Limited的公司章程和股東協議（經不時修訂和補充）所列條款，CWVS Holding Limited董事會應至多由五名董事組成，其中(i)三名董事應由本集團任命；及(ii)兩名董事應由戴德梁行任命。
<b>CWVS Holding Limited</b> 權益轉讓的限制	:	除根據CWVS Holding Limited的公司章程和股東協議（經不時修訂和補充）所列條款外，未經其他股東事先書面同意，任何股東不得轉讓於CWVS Holding Limited的任何權益。

於往績記錄期間，我們主要通過我們的品牌萬物梁行提供我們的物業及設施管理服務，服務於知名房地產開發商以及企業及機構客戶。有關我們品牌萬物梁行的詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的商業模式－商企和城市空間綜合服務－物業及設施管理服務」一節。在成立萬物梁行之前，於2018年，我們通過與Cushman & Wakefield plc（紐交所代碼：CWK）在紐交所首次公開發售及上市同時進行的私人配售，以每股17.00美元的價格認購了Cushman & Wakefield plc 4.9%的普通股，這符合我們為中國優質企業及機構客戶開發物業服務的長期戰略願景。詳情請參閱「財務資料－合併財務狀況表若干組成部分說明－指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資」。

### 收購伯恩物業

伯恩物業為一家於2005年7月25日根據中國法律成立的有限公司，主要從事物業服務。根據由(其中包括)深圳譽鷹及伯恩物業的當時股東簽訂的日期為2021年6月11日的投資框架協議，深圳譽鷹同意收購伯恩物業的全部股本權益。對價的支付分為兩個階段，首個階段對價為人民幣1,612,800,000元，於2021年9月18日結算，第二個階段對價乃參考2021年伯恩物業的經審計利潤淨額釐定。該對價安排乃經雙方參考2021年伯恩物業的預期估值後公平磋商釐定，因此，可根據2021年伯恩物業的經審計利潤淨額結果進行調整。在有關收購之前，伯恩物業曾由福建家門口投資有限公司、廈門市伯盛投資合夥企業(有限合夥)、上海第豐投資管理中心(有限合夥)、平潭泰瑞豐投資有限公司、Royal Wind Limited及漳州科百匯企業管理諮詢有限公司共同持有，據董事所知以上各方均為獨立第三方，所持有的股權分別為75.82%、9.66%、5.77%、5.20%、2.79%及0.76%。有關收購於2021年9月28日完成後，伯恩物業由深圳譽鷹全資擁有並成為我們的附屬公司。

收購伯恩物業有助於(i)通過擴大市場份額(特別是在福建省)，部署我們的「萬物雲街道」模式；(ii)通過地理上互補的物業服務項目組合實現協同效應；及(iii)擴大我們增值服務的市場覆蓋範圍。

### 收購陽光智博

#### 陽光收購

根據(其中包括)本公司、陽光城集團股份有限公司(「**陽光城集團**」)、福建陽光房地產開發有限公司、龍淨實業投資集團有限公司、陽光健康產業有限公司、福州經濟技術開發區陽光智博企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)(「**福州智博**」)、福州經濟技術開發區陽光慧優企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)(「**陽光慧優**」)及福州經濟技術開發區陽光慧佳企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)(「**陽光慧佳**」)(統稱「**原始陽光智博股東**」)訂立的日期為2021年9月22日的投資框架協議(「**2021年陽光收購協議**」)，(i)本公司同意收購陽光智博的全部股本權益(「**陽光收購**」)，並同意向原始陽光智博股東(於收購陽光智博前，除陽光智博的董事林騰蛟先生外，各為獨立第三方)發行本公司



4.80%的股本權益（「對價股份」）作對價，相當於本公司註冊資本人民幣50,420,000元；及(ii)本公司應向陽光城集團支付金額為人民幣3,000百萬元之可退還按金（「按金」）。對價股份乃參考獨立估值師所作出的估值釐定。

在陽光收購完成之前，原始陽光智博股東將其股權結構精簡為四家控股公司，即海南慧優、海南智博投資有限公司（「海南智博」）、海南慧佳投資有限公司（「海南慧佳」）及海南瑞鴻投資有限公司（「海南瑞鴻」）（統稱「陽光海南主體」），這四家公司各自分別持有陽光智博72.38%、10.19%、14.41%及3.02%的股權。我們於2021年9月27日自陽光海南主體收購了陽光智博的全部股本權益。根據2021年陽光收購協議，陽光海南主體收購了對價股份（即上述本公司4.80%的股本權益），該等對價股份根據本公司可行使的陽光價格調整機制（定義見下文）可予潛在調整。鑒於陽光收購且根據本公司日期為2021年9月17日的股東決議，本公司的註冊資本由人民幣1,000,000,000元增至人民幣1,050,420,000元。於2021年10月1日，陽光智博的財務報表併入本公司的財務報表中，陽光智博自此成為本公司的全資附屬公司。

根據2021年陽光收購協議（經日期為2021年10月29日的補充合作協議補充），陽光城集團應不遲於2021年9月30日全額退還按金。根據雙方隨後的公平磋商，本公司及陽光城集團隨後同意，陽光收購的對價應部分由本公司支付的按金結算，因此，陽光海南主體應將其認購的對價股份部分轉讓予深圳譽鷹（本公司指定的全資附屬公司）。根據海南慧優與深圳譽鷹訂立的日期為2021年10月29日的股份轉讓協議，海南慧優同意以約人民幣3,053百萬元之總對價（金額相當於按金及其應計利息）向深圳譽鷹轉讓30,602,000股股份（約佔本公司2.91%的股本權益）。

為消除深圳譽鷹與本公司的交叉持股架構，進一步優化本集團架構，並鑒於我們的控股股東有意表明對我們長期發展的信心，於2021年11月3日，根據深圳譽鷹與萬斛泉源（萬科企業的全資附屬公司及控股股東）訂立的股份轉讓協議，深圳譽鷹同意以

人民幣3,054百萬元的對價向萬斛泉源轉讓30,602,000股股份，且於同日完成。亦請參閱上文「— 主要公司發展 — 本公司 — 6. 2021年10月轉讓」分節。

海南慧優、海南智博、海南慧佳及海南瑞鴻各自為根據中國法律成立的有限公司。截至最後實際可行日期，海南慧優、海南智博、海南慧佳及海南瑞鴻分別持有本公司約0.45%、0.49%、0.69%及0.15%的股本權益。

### 根據陽光收購的重大安排

根據2021年陽光收購協議（經2022年陽光補充協議（定義見下文）補充），與陽光收購（該收購不會於上市前終止）有關的重大安排載列如下：

- 對價** : 通過發行對價股份（後續調整為部分對價股份及大部分現金）進行收購。
- 歸屬安排** : 根據2021年陽光收購協議，陽光慧佳（即陽光智博的員工持股平台，持有海南慧佳0.1%的權益）的合夥人直接或間接持有的任何股本權益，將參照該協議所載條款，受4年的歸屬安排規限。
- 陽光價格調整機制** : 根據2021年陽光收購協議，對陽光收購對價作出調整，如果截至2021年12月31日止年度的陽光智博經審計綜合稅後利潤淨值（根據2021年陽光收購協議的規定予以若干調整）少於人民幣300百萬元（「**陽光智博2021年的利潤**」），本公司有權要求陽光海南主體按名義對價或中國適用法律（「**陽光價格調整機制**」）允許範圍內的最低價，將本公司的股本權益轉讓予本公司或本公司指定主體（「**指定受讓人**」）。

於2022年9月11日，2021年陽光收購協議的所有訂約方與陽光海南主體訂立了2021年陽光收購協議的補充協議（「**2022年陽光補充協議**」），根據該協議，各方協定（其中包括）：(i)就陽光價格調整機制而言，陽光智博2021年的利潤為人民幣253.7百萬元，並未達致2021年陽光收購協議所規定的上述限額人民幣300百萬元；及(ii)須對陽光價格調整機制作出修訂，使本公司或我們的指定主體有權獲得現金補償，補償金額根據以下公式計算（「**經修訂陽光價格調整機制**」）：

$$[\text{現金補償金額} = [1 - (\text{陽光智博2021年的利潤} / \text{人民幣300百萬元})] * 4.8\% * \text{本公司於2021年陽光收購協議時期的當時估值}]$$

2022年陽光補充協議規定的經修訂陽光價格調整機制可通過陽光城集團向本集團交付逾180個項目的管理權的方式結清，且應取代及代替陽光價格調整機制。

- 陽光海南主體承諾／擔保的履行情況** : 於2021年10月29日，根據陽光海南主體及深圳譽鷹訂立的股權質押協議，海南智博同意將5,042,016股股份質押予深圳譽鷹作為擔保權益，為原始陽光智博股東（連同其各自控股股東）的義務提供擔保，以履行2021年陽光收購協議及相關補充協議所載（其中包括）其若干年內(i)就項目的留存率及擴展率作出的承諾；及(ii)與本公司的不競爭承諾。於2021年12月9日，根據海南慧優與陽光智博訂立的股權質押協議及相關補充協議，海南慧優同意將4,736,344股股份質押予陽光智博作為擔保權益，以就海南慧優（連同其控股股東陽光城集團）主要為向陽光智博結算應付部分賬款的義務提供擔保。
- 陽光智博的管理** : 應由本集團任命董事會並應由陽光城集團任命一名監事。
- 合營企業建立** : 本集團與陽光城集團同意建立四家合營企業（統稱「合營企業」），分別通過提供(i)住宅物業服務；(ii)為學校及醫院提供的物業服務；(iii)商企物業服務；及(iv)為社區商企物業提供的物業服務，參與陽光城集團與其聯屬人士發起的新項目。截至最後實際可行日期，本集團及陽光城集團均最終持有各合營企業75%及25%的權益。根據2021年陽光收購協議，本集團與陽光城集團可建立合營企業以進一步認購其股本，而於滿足其中若干條件後，該等新建立的合營企業日後可在雙方同意的情況下將其於合營企業的股本權益轉換為本公司的股本權益。
- 合營企業管理** : 各合營企業的董事會應由五名董事組成，其中(i)三名董事應由本集團任命；及(ii)兩名董事應由陽光城集團任命。

### 陽光收購的原因及裨益

陽光智博於2020年7月29日根據中國法律成立為股份有限公司，主要從事物業服務。收購陽光智博有助於(i)通過擴大我們在華東地區（尤其是福建省）的市場份額，部署我們的「萬物雲街道」模式；(ii)通過地理互補的物業服務項目組合實現協同效應；及(iii)擴大我們增值服務的市場覆蓋範圍。詳情請參閱「業務－我們收購陽光智博」。

於收購伯恩物業及陽光智博後，我們開始從事若干源於伯恩物業及陽光智博所從事業務的商業運營服務。詳情請參閱「與控股股東的關係－業務劃分－商業運營服務」。

除上文所披露者外，於往績記錄期間，我們並無進行任何我們認為屬於重大的收購、處置或合併。

## 確認完成收購

董事確認，上文各收購已根據適用的法律法規妥為合法完成並結算。

## 往績記錄期間後收購

於往績記錄期間後我們收購了若干公司的股本權益。我們已就收購向聯交所申請，且聯交所已授予我們豁免嚴格遵守《上市規則》第4.04(2)及4.04(4)條的規定。請參閱「豁免嚴格遵守《上市規則》— 有關往績記錄期間後收購的豁免」。

## 首次公開發售前投資

### 1. 概覽

本公司按上文「— 主要股權變動」分節所述進行首次公開發售前投資。

### 2. 首次公開發售前投資的主要條款

下表概述首次公開發售前投資的主要條款：

	2017年投資	第二輪2021年10月轉讓 <sup>(1)</sup>	2021年11月轉讓	2021年12月轉讓
已付對價金額	人民幣 1,800,000,000元	人民幣 3,054,079,600元	人民幣 6,986,000,000元	人民幣 2,106,480,000元
協議日期	2017年2月6日及 2017年2月24日	2021年11月3日	2021年11月26日	2021年12月31日
結算日期	2017年4月27日	2021年11月4日	2022年2月18日至 2022年3月2日	2022年2月23日
根據首次公開發售前投資已付每股概約成本	人民幣 9.0215元	人民幣 99.8000元	人民幣 99.8000元	人民幣 99.7717元
發售價溢價 <sup>(1)</sup>	不適用 <sup>(2)</sup>	127.19%	127.19%	127.13%
對價釐定基準	各輪首次公開發售前投資的對價乃經參考投資時機以及我們業務及經營主體的規模、估值及公允價值後公平磋商釐定。			
禁售期	根據中國《公司法》，所有現任股東（包括首次公開發售前投資者）須受限於自全球發售後為期12個月的禁售期。			
首次公開發售前投資所得款項用途	我們將本公司獲得的首次公開發售前投資所得款項用於（其中包括）一般營運資金用途。截至最後實際可行日期，已動用本公司自首次公開發售前投資獲得的全部所得款項。			

## 歷史、發展及公司架構

	2017年投資	第二輪2021年10月轉讓 <sup>(3)</sup>	2021年11月轉讓	2021年12月轉讓
首次公開發售前投資為本公司帶來的戰略利益		於首次公開發售前投資之時，董事認為，本集團可受益於首次公開發售前投資者投資本集團所提供的額外資金及首次公開發售前投資者的知識及經驗，目的在於擴大我們的業務。		

附註：

- (1) 發售價溢價乃根據發售價為每股發售股份49.9港元（即指示性發售價範圍47.1港元至52.7港元的中位數）的假設計算。
- (2) 指發售價折讓每股發售股份79.46%，乃根據發售價為每股發售股份49.9港元（即指示性發售價範圍47.1港元至52.7港元的中位數）的假設計算。
- (3) 有關萬斛泉源作為首次公開發售前投資者的詳情，請參閱上文「— 主要公司發展 — 本公司 — 6. 2021年10月轉讓」及「與控股股東的關係」一節。

### 3. 首次公開發售前投資者的特別權利

首次公開發售前投資者已根據各項協議獲授若干特別權利，包括（其中包括）：反攤薄權、贖回權、領售權、優先認購權、董事提名權及對某些公司行為的否決權。

根據(i)我們的公司章程；(ii)日期為2022年3月2日的股東決議案批准（其中包括）本公司進行上市申請；及(iii)各首次公開發售前投資者發出的確認函，為遵守聯交所發出的指引信HKEx-GL43-12，首次公開發售前投資者獲授予的該等特別權利於上市後將不會繼續存在，而根據首次公開發售前投資授予的贖回權已於向聯交所遞交上市申請前終止。

### 4. 聯席保薦人的確認

基於(i)首次公開發售前投資的結算對價符合聯交所指引信要求；及(ii)授予首次公開發售前投資者的特別權利將於上市後終止，聯席保薦人確認首次公開發售前投資符合於2012年1月發出（於2017年3月更新）的指引信HKEx-GL29-12及於2012年10月發出（於2013年7月及2017年3月更新）的指引信HKEx-GL43-12。因未發行可轉換工具，於2012年10月發出（於2017年3月更新）的指引信HKEx-GL44-12不適用於首次公開發售前投資。

## 5. 首次公開發售前投資者的資料

我們已收到以下投資者的首次公開發售前投資。我們所有的首次公開發售前投資者的背景資料載列如下。

### ***Radiant Sunbeam Limited***

Radiant Sunbeam Limited為一家根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限責任公司。其由Boyu Capital Fund III, L.P.間接全資擁有，其普通合夥人為Boyu Capital General Partner III, L.P.，且Boyu Capital Group Management Ltd. (「**Boyu Capital Group**」) 擔任Boyu Capital Fund III, L.P.的管理公司。Boyu Capital Group是一家專注於中國的領先另類資產管理公司。Boyu Capital Group擁有一支經驗豐富的投資隊伍和企業管理團隊，並通過與領先企業和企業家的長期合作夥伴關係，為企業提供成長性資本和戰略性支持。其投資組合覆蓋科技、醫療健康、消費品和零售，以及商業和金融服務行業。

### ***Dream Landing Holdings Limited***

Dream Landing Holdings Limited是一家在香港註冊成立的有限公司，及是Dream Warrior Inc.的全資附屬公司，後者是58.com Inc. (「**58.com**」) (其美國存託股份從2013年10月至2020年9月在紐交所上市(代碼：WUBA))的間接全資附屬公司。58.com是一個線上分類平台，讓本地商戶及消費者連接，共享資訊及開展業務。58.com由本公司非執行董事姚勁波先生最終控制。有關姚先生的履歷，請參閱「董事、監事及高級管理層」章節。

### ***瑞軒***

瑞軒是一家在香港註冊成立的有限公司，且是深圳市琳凱盈科技發展有限公司(一家根據中國法律註冊成立的公司，由深圳市琳珠投資控股(集團)有限公司(「**琳珠集團**」)及深圳市萬隆投資有限公司(「**深圳萬隆**」)分別擁有95%及5%的股權)的間接全資附屬公司。深圳萬隆是琳珠集團的附屬公司。琳珠集團由深圳市琳珠貿易有限公司及深圳市逸華豐建材有限公司分別擁有90%及10%的股權。



深圳市琳珠貿易有限公司及深圳市逸華豐建材有限公司由獨立第三方陳坤明先生分別持股100%及40%，而深圳市逸華豐建材有限公司其餘股權由獨立第三方李秀梅女士持有。琳珠集團主要從事房地產開發及經營、城市景觀建設、基礎設施建設及產業投資。

### **睿達第三有限公司**

睿達第三有限公司是我們的境外員工持股平台之一。睿達第三有限公司由本公司董事長、執行董事兼總經理朱保全先生最終控制。詳情請參閱「7. 2021年11月轉讓」。

### **珠海達豐**

珠海達豐是一家根據中國法律成立的私募股權投資基金。貴誠匯鑫股權投資有限公司（「**貴誠匯鑫**」）為珠海達豐的普通合夥人，持有0.01%的合夥權益，其餘合夥權益由華能貴誠信託有限公司（「**華能貴誠信託**」）持有。貴誠匯鑫是華能貴誠信託的全資附屬公司，華能貴誠信託是一家主要從事信託業務的中國龍頭企業，截至2021年末，其管理的尚未清付的信託資產達人民幣7,893億元，並自2018年起被《證券時報》評為「年度中國優秀信託公司」。華能貴誠信託由國資委最終控制。

### **海南雲勝**

海南雲勝是一家根據中國法律成立的有限合夥企業，海南龍鼎啟威投資有限公司（「**海南龍鼎**」）是海南雲勝的普通合夥人，持有約0.03%的合夥權益，而北海航錦睿盈投資發展有限公司（「**北海航錦**」）及海南慧優是海南龍鼎的有限合夥人。北海航錦及海南慧優分別持有海南雲勝約93.72%及6.25%的合夥權益。海南龍鼎由獨立第三方劉奔先生及西安龍鼎投資管理有限公司（「**西安龍鼎**」）分別擁有85%及15%的權益。西安龍鼎由吳葉楠先生、北京兆恒財富資產管理有限公司、姚鵬先生及張一風先生分別擁有71%、14%、10%及5%的權益。北京兆恒財富資產管理有限公司由劉奔先生擁有77%的權益，剩下的10%、7%及6%的權益分別由程露嬌女士、張斌先生及張麗女士持有（各為獨立第三方）。北海航錦由樊雨先生及姚宇琨先生（各為獨立第三方）持有同等份額的權益。

## 歷史、發展及公司架構

### 本公司的股權架構

截至最後實際可行日期，本公司的股權架構如下：

股東名稱	概約持股百分比
萬科企業	57.12%
萬斛泉源	3.39%
萬頃	0.48%
萬斛	0.48%
萬馬爭先	0.48%
盈達投資基金	0.48%
萬殊之妙	0.48%
Radiant Sunbeam Limited	17.14%
Dream Landing Holdings Limited	2.86%
睿達第一有限公司	3.33%
睿達第二有限公司	2.22%
睿達第三有限公司	2.20%
睿達第四有限公司	0.28%
睿達第五有限公司	0.54%
海南慧佳	0.69%
海南智博	0.49%
海南慧優	0.45%
海南瑞鴻	0.15%
瑞軒	2.86%
珠海達豐	1.90%
海南雲勝	2.01%
合計	<b>100.00%</b>

### 公眾持股量

全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使），控股股東集團的成員公司將繼續為我們的控股股東，持有660,602,000股股份，約佔我們經擴大股本總額的56.60%，且根據《上市規則》第8.08條，相關股份將不會被計入本公司的公眾持股量。由於Radiant Sunbeam Limited持有的180,000,000股非上市外資股、員工持股平台持有的合共90,000,000股非上市外資股及Dream Landing Holdings Limited持有的30,042,000股非上市外資股由本公司核心關連人士（定義見《上市規則》）持有或控制，故將不會計入本公司的公眾持股量。

除上文所披露者外，概無其他股東（包括首次公開發售前投資者）(i)為本公司的核心關連人士（定義見《上市規則》）；(ii)獲本公司核心關連人士直接或間接資助，以供認購股份；或(iii)慣於接受本公司核心關連人士的指示，以收購、出售、投票或其他方

式處置以其名義登記或由其以其他方式持有的股份，而就《上市規則》第8.08條而言，該等股東將持有的所有H股會於上市後計入本公司的公眾持股量。此外，緊隨全球發售完成後，上市後不會轉換成H股的59,776,000股內資股（由本公司股東（除控股股東集團外）持有）及30,000,000股非上市外資股（由瑞軒持有）將不會計入本公司的公眾持股量。上市後內資股及／或非上市外資股的轉換將遵照適用的法律法規進行，且本公司將在必要時作出適當的披露。

### 中國監管機構對分拆的要求

中國證監會於2004年7月21日頒佈《關於規範境內上市公司所屬企業到境外上市有關問題的通知》（以下簡稱「《分拆通知》」）。根據《分拆通知》，境內上市公司控制的附屬公司在境外上市應符合《分拆通知》規定的條件，並獲得中國證監會的批准。於2022年1月5日，中國證監會公佈《上市公司分拆規則（試行）》（以下簡稱「《分拆規則》」）及《分拆規則》實施前制定的《上市公司分拆規則（試行）起草說明》，規定上市公司的分拆方案已經股東大會審議及通過的，分拆應按照《分拆通知》的規定執行，否則按照《分拆規則》的規定執行。本公司的上市構成萬科企業的分拆，並在《分拆規則》實施前已獲萬科企業股東在2021年11月26日舉行的臨時股東大會批准，因此，該分拆須經中國證監會批准，並應按照《分拆通知》的規定執行。本公司的上市已獲(i)萬科企業股東於2021年11月26日的臨時股東大會批准；及(ii)中國證監會於其日期為2022年7月11日的批准函批准。據中國法律顧問告知，本公司已經在中國取得與分拆有關的所有必要批准及授權。

### 分拆理由

根據《上市規則》並依照本公司的公司架構及所有權，本公司上市將構成萬科企業分拆。董事會認為，分拆符合萬科企業及其股東的整體利益，理由如下：

- (a) 分拆將提供萬科企業及其股東在分拆業務的獨立平台上實現對本集團的投資價值的機會；

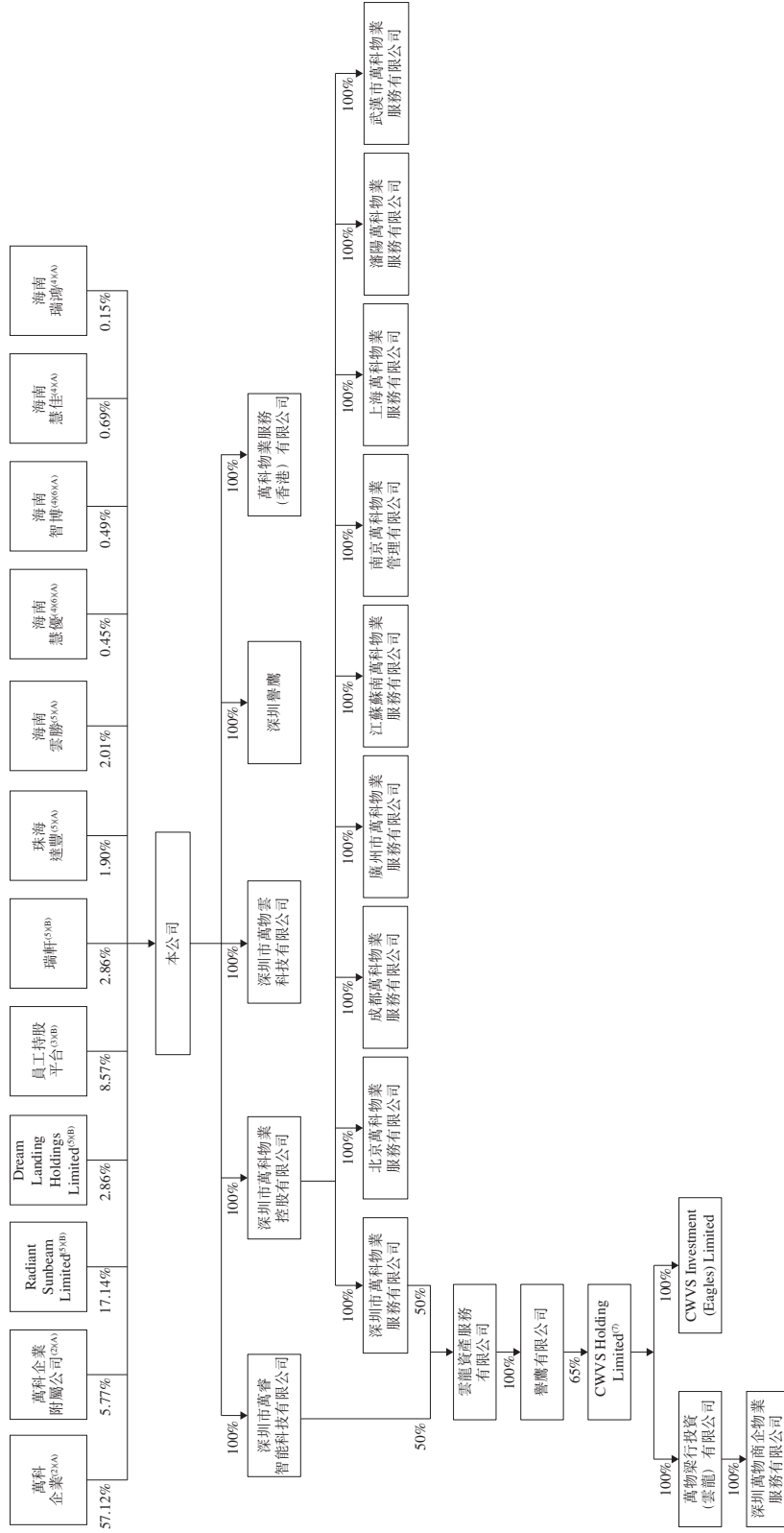
- (b) 分拆將使本集團能夠確立作為獨立上市集團的身份、擁有獨立的融資平台並通過全球發售擴大其投資者基礎。分拆將可使本集團直接進入資本市場進行股權及／或債務融資，在不依賴萬科企業的情況下為現有業務及未來擴張提供資金，從而提高其運營及財務管理效率；
- (c) 分拆將使本集團能夠提升其企業形象，從而增強其吸引戰略投資者直接投資於本集團並與之建立戰略合作關係的能力，從而為本集團帶來協同效應；
- (d) 分拆將使萬科企業及本集團能就各自的業務進行更為集中的發展、戰略規劃並更好地分配資源。萬科企業及本集團均將受益於獨立管理架構下的高效決策程序；
- (e) 本集團獨立上市將提升其聲譽，從而潛在改善經營業績及更好地實現其價值。有關價值增加將使萬科企業及其股東有機會在分拆業務的獨立平台上增加對本集團的投資價值；及
- (f) 分拆將提高本集團的運營及財務透明度，讓投資者能夠更好地獨立評估本集團經營業績及財務狀況，從而提高整體價值。

萬科企業分拆符合《上市規則》第15項應用指引的規定。

隨著我們的業務發展，我們擬於A股資本市場探索未來機遇，包括我們的股份於深圳證券交易所或上海證券交易所上市的可能性（「A股上市計劃」）。截至本招股章程日期，我們尚未制定A股上市計劃的具體方案。

緊接全球發售完成前的公司架構

下圖載列緊接全球發售完成前本公司的簡化公司及股權架構：



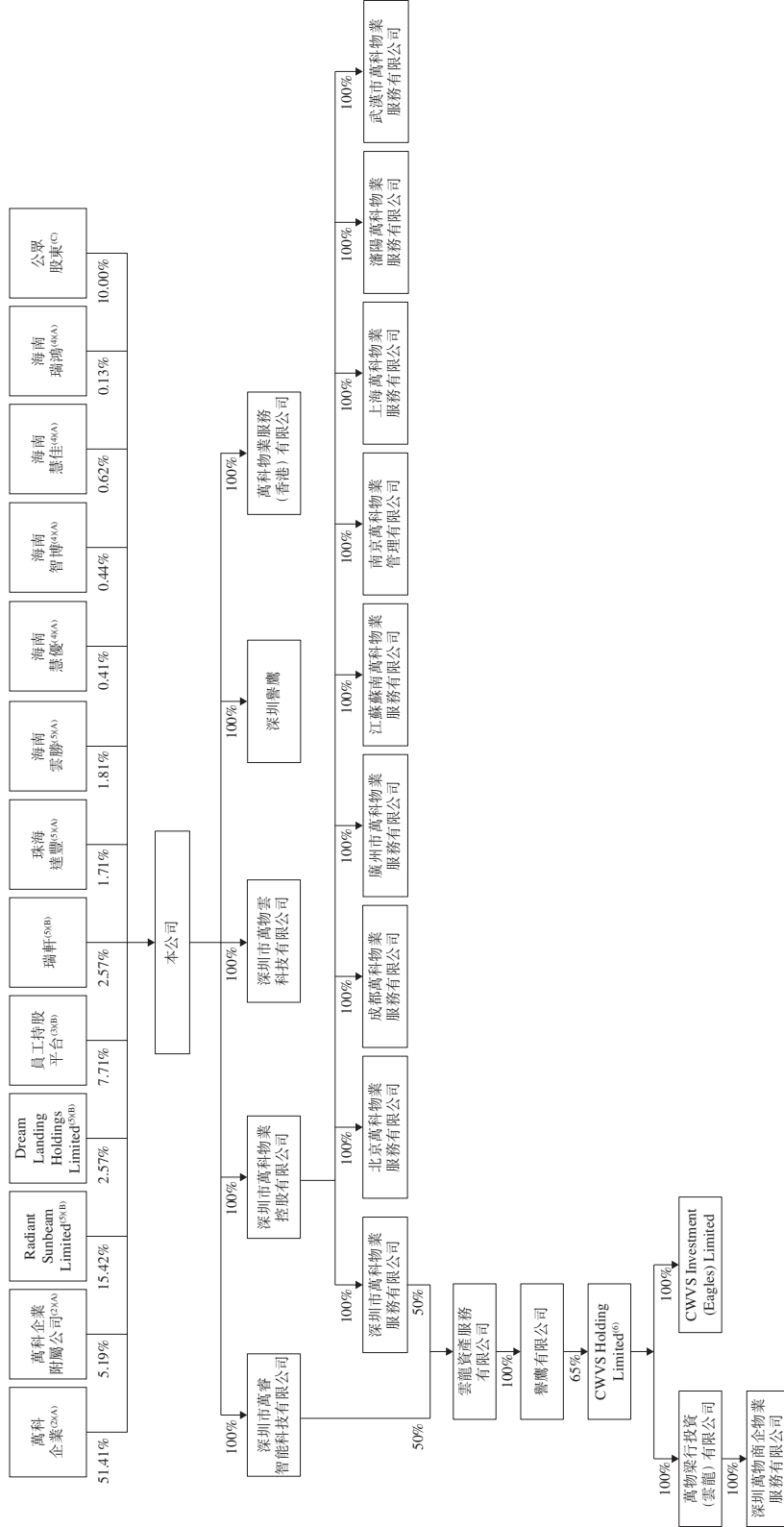
附註：

- (1) 上圖包括與我們的主要附屬公司的相關股權資料及詳情，請參閱上文「一 主要公司發展 – 我們的主要附屬公司」。
  - (2) 萬科企業及萬科企業附屬公司（包括萬殊之妙、萬頃、萬斛、萬斛泉源、萬馬爭先及盈達投資基金（均為萬科企業全資附屬公司））共同構成我們的控股股東集團。有關萬科企業及其背景的詳情，請參閱「與控股股東的關係 – 概覽」一節。
  - (3) 有關員工持股平台的詳情，請參閱上文「一 主要公司發展 – 本公司 – 2. 員工持股計劃」分節。
  - (4) 有關海南慧優、海南智博、海南慧佳及海南瑞鴻的詳情，請參閱上文「一 於往績記錄期間的主要收購、處置及合併 – 收購陽光智博」分節。
  - (5) 有關Radiant Sunbeam Limited、Dream Landing Holdings Limited、瑞軒、珠海達豐及海南雲勝的詳情，請參閱「一 首次公開發售前投資 – 5. 首次公開發售前投資者的資料」分節。
  - (6) 截至最後實際可行日期，海南智博及海南慧優所持有的股份受限於股權質押安排，據此(i)於2021年10月29日，海南智博將5,042,016股股份質押予深圳譽鷹；及(ii)於2021年12月9日，海南慧優將4,736,344股股份質押予陽光智博。詳情請參閱上文「一 於往績記錄期間的主要收購、處置及合併 – 收購陽光智博」分節。
  - (7) 餘下35% CWVS Holding Limited的股權由戴德梁行持有。詳情請參閱上文「一 於往績記錄期間的主要收購、處置及合併 – 成立萬物梁行」分節。
- (A) 該等股東所持有的股份為內資股。
- (B) 該等股東所持有的股份為非上市外資股。



緊隨全球發售完成後的公司架構

下圖載列緊隨全球發售完成後本公司的簡化公司及股權架構 (假設超額配股權未獲行使) :



附註：

- (1)-(7) 詳情請參閱上文「一緊接全球發售完成前的公司架構」分節附註。
- (A) 該等股東所持有的股份為內資股。
- (B) 該等股東所持有的股份為非上市外資股。
- (C) 該等股東所持有的股份為H股。

## 關於我們

萬物雲是中國領先的物業管理服務提供商，在過去三十年裡推動行業進步。32年來，在競爭激烈和高度分散的行業中，我們始終堅守為客戶做好服務的初心，讓更多用戶體驗物業服務之美好。依託於品牌優勢和服務品質，我們的業務範圍已拓展至物業管理服務以外的業務，並成為了增長模式由社區、商企和城市空間業務體系協同驅動的領先服務提供商，為住宅社區、工作場所和公共建築等多元化的物業以及覆蓋業主、企業及其他機構客戶的廣泛客戶群提供服務。憑藉研發投資，我們已開發AIoT及BPaaS解決方案，旨在使工作流程數字化、調用資源並提升我們所服務的空間的效率。隨著服務產品與專用技術相互交織並進一步整合，我們已為實現規模經濟和抓住基於臨近地理位置產生的機會做好充分準備。就地域重點而言，我們致力於為擁有強勁經濟基礎的高線級城市的客戶提供優質服務。

下圖說明了我們的商業模式：



在不斷探索業務發展新增長方向和積極實施戰略轉型的過程中，我們的服務範圍已從單一物業擴展到社區、商企和城市空間，並發展了不同的垂直業務領域，以滿足我們所服務的各空間內客戶不斷變化的需求。我們以客戶為中心的理念使我們更好地了解 and 服務客戶及更有效地管理我們的業務。我們建立了包括以下三大業務板塊的業務模式：

- **社區空間居住消費服務**。我們向個人客戶（如業主及居民）提供的服務主要歸類於該業務板塊。為滿足業主和居民多元化的住宅居住消費需求，我們提供了一系列的社區空間服務，包括住宅物業服務、居住相關資產服務和其他社區增值服務。我們通過萬科物業品牌提供住宅物業服務。作為我們住宅物業服務的延伸，我們還推出了包括樸鄰等在內的一系列其他品牌，擴大我們社區空間的服務產品範圍，戰略重點為房屋銷售及租賃經紀服務和房屋裝修及美居服務等居住相關資產服務。
- **商企和城市空間綜合服務**。我們向企業、政府及其他機構客戶提供的除AIoT及BPaaS解決方案服務以外服務均歸類於該業務板塊。為營造宜人的商企和城市空間，我們為企業、政府及其他機構客戶提供物業及設施管理服務、開發商增值服務以及城市空間整合服務。我們通過與戴德梁行大中華區物業及設施管理服務業務的整合，設立了我們獨特的物業及設施管理品牌萬物梁行，並以此樹立了以客戶為戰略重點的業務發展新方向。此外，通過City Up品牌，我們為城市公共空間的各受益者（包括但不限於政府部門及普通公眾）提供城市空間整合服務。
- **AIoT及BPaaS解決方案服務**。我們的技術產品單獨歸類於該業務板塊。為全方位提升服務能力和效率，我們持續投入研發活動並開發了一系列技術驅動的解決方案，該等方案著重我們的社區、商企和城市空間服務的標準化及數字化，包括(i) AIoT解決方案；及(ii) BPaaS解決方案。該等解決方案是我們領先於國內同行實現遠程運營現場服務的基石，並幫助更多各行業企業客戶探索未來機遇。

### 我們業務的發展歷程

自1990年成立以來，我們完善的公司治理結構和萬物雲的自我驅動文化為我們的可持續發展奠定了基礎。我們不斷思考和探索現狀，通過一系列創新變革定義並引領行業。我們業務的發展歷程有以下主要特徵。

#### 打造優質品牌定義的市場，造就多元化增長動力

##### 萬科物業

我們的業務起源於萬科集團「做好物業服務」的追求，在住宅物業服務領域，我們打造了具有極高美譽度和家喻戶曉的住宅物業服務品牌萬科物業，並在中國首創了市場化的物業管理服務方式，是物業管理服務行業市場化標準的訂立者之一。1991年，我們於國內推出了業主自治與專業服務相結合的「共管模式」，並參與成立了中國第一個業主委員會；1996年，萬科物業中標中國物業管理服務行業第一個公開招標項目深圳鹿丹村項目；同年，我們在國內同行業中成為了第一家通過ISO9002國際質量管理體系認證的物管企業，引領行業提高物業管理服務質量；2001年，我們獲得國家建設部（現稱「住房和城鄉建設部」）首批頒發的物業管理一級資質證書，成為中國首批獲得一級資質的物業管理服務企業。

為了不斷滿足業主和住戶的社區空間居住消費需求，我們首創了管家式全生命週期服務，突破了傳統社區空間服務的「四保」模式（即僅承擔公共區域的清潔、綠化、秩序維護、維修保養等基礎物業管理功能），實現了從物業管理到物業管家的蛻變。基於管家模式，我們深入了解業主和住戶的更多需求以及探索如何更好地服務他們，並因此能夠開展多元化的增值服務，例如房屋銷售及租賃經紀服務以及房屋再裝修及美居服務等增值服務。

##### 萬物梁行

多年來，我們一直在思考如何提升我們作為一家獨立且具競爭力的公司的市場地位，而不是被視為房地產開發商的「售後部門」。受全球領先房地產公司發展歷程的啟發及依託於我們於住宅物業服務領域所取得的成功，我們決定將業務範圍向商企空間拓展以減少我們對萬科集團及其他房地產開發商的依賴。於2018年7月，本集團認購

了國際房地產顧問「五大行」之一的*Cushman & Wakefield plc* (「戴德梁行」) (紐交所代碼：CWK) 4.9%的普通股。此後，我們作為其戰略股東參與戴德梁行，加強了我們對商企空間相關服務的理解。

於2019年12月12日，我們進一步與戴德梁行建立戰略合作夥伴關係，合併並鞏固雙方的優勢。於2020年1月6日，本集團與戴德梁行成為*Rugby Cayman Limited* (現稱*CWVS Holding Limited*，或「*CWVS*」) 的股東，分別持有65%及35%的權益。此後，*CWVS*及其附屬公司合併為我們的附屬公司，並成為我們物業及設施管理服務的平台。詳情請參閱「歷史、發展及公司架構－於往績記錄期間的主要收購、處置及合併－成立萬物梁行」。

下文載列本集團與戴德梁行之間生效的戰略合作安排的主要條款：

- 合作方 : (i) 本集團 (為持有*CWVS Holding Limited* 65%權益的股東)；及  
(ii) 戴德梁行 (為持有*CWVS Holding Limited* 35%權益的股東)
- 戰略合作的目的 : (i) 整合並鞏固雙方在品牌、人才管理和提供物業及設施管理服務方面的優勢；及  
(ii) 對本集團在大中華地區的本土洞察力和現有競爭優勢與戴德梁行的全球性視野、頂尖人才和品牌傳承進行有效整合
- 服務範圍 : 萬物梁行主要涉足商企物業服務、綜合設施管理服務及其他增值服務。
- CWVS Holding Limited** 的管理層 : 根據*CWVS Holding Limited*的公司章程和股東協議 (經不時修訂和補充) 所列條款，*CWVS Holding Limited*董事會應至多由五名董事組成，其中(i)三名董事應由本集團任命；及(ii)兩名董事應由戴德梁行任命。
- CWVS Holding Limited** 權益轉讓的限制 : 根據*CWVS Holding Limited*的公司章程，未經其他股東事先書面同意，任何股東不得轉讓於*CWVS Holding Limited*的任何權益，除根據*CWVS Holding Limited*的公司章程和股東協議 (經不時修訂和補充) 所列條款的以下情形外，包括：(i)轉讓於萬科企業或戴德梁行的股本權益；(ii)於合資格首次公開發售 (「合資格首次公開發售」) (定義見*CWVS Holding Limited*公司章程) 之後，轉讓於本公司的股本權益；(iii)向戴德梁行的任何附屬公司轉讓於*CWVS Holding Limited*的股本權益；(iv)向(a)本公司或(b)萬科企業於合資格首次公開發售前任何附屬公司 (條件是於合資格首次公開發售後，相關附屬公司應為我們的附屬公司) 或(c)本公司於合資格首次公開發售後任何附屬公司，轉讓於*CWVS Holding Limited*的權益；或(v)轉讓本公司於首次公開發售前重組或首次公開發售前融資中的權益 (前提是萬科企業仍為本公司的控股股東)。

於2020年7月，我們推出了萬物梁行品牌以提供物業及設施管理服務，這標誌著雙方的業務、人才及經驗的成功融合，開啟了我們業務發展的新階段，尤其是通過綜合設施管理服務豐富我們的服務組合。根據弗若斯特沙利文的資料，於2021年，就中國物業及設施管理服務收入而言，我們排名第一，表現優於國際房地產顧問「五大行」以及所有其他國際及本地市場參與者。

戰略夥伴關係實現了以下協同效應：

- **聚焦於全球視野及大中華區。**我們相信，與擁有超過100年歷史的「五大行」—戴德梁行的戰略合作夥伴關係使我們能夠有效地將我們在大中華區的本土洞察力及長期聲譽與戴德梁行的國際化視野、頂尖人才及品牌傳承進行整合。由於我們有能力在不同地點、不同場景交付優質及一致的物業及設施管理服務，我們於整合後實現了強勁增長。我們的在管建築面積由截至2019年12月31日的約48百萬平方米增加近三倍至截至2022年3月31日的約136百萬平方米。
- **整合資源及人才。**我們已成功將我們與戴德梁行的管理人才和資源整合，最大限度地將兩個品牌的優勢疊加在一個平台上，激勵著國際和國內優秀人才加入，與全新的團隊一同實現其抱負。例如，於2020年7月，我們打造了中西合璧的萬物梁行品牌。此外，我們亦獲授權在大中華區使用以服務外資企業客戶為主的戴德梁行品牌及以境內企業客戶為主的萬物商企品牌。我們成為了第一家、也是截至最後實際可行日期的唯一一家成功與國際房地產顧問「五大行」之一完成大中華區物業及設施管理服務業務整合的本土企業。
- **擴大客戶群。**得益於多元化的品牌戰略及物業及設施管理業務「落地擴張」的性質，我們(i)已吸引越來越多背景多元化的客戶，包括互聯網、金融服務、通訊、醫療服務等多個行業領域的外資、跨國或本土企業；及(ii)通過擴展服務範圍及定制解決方案加強客戶關係。展望未來，我們相信我們的客戶群將繼續增長，尤其是在生物醫藥及高端製造業等先進行業部門。廣泛的客戶群將使我們大大減少對房地產開發商的依賴，且有利於我們擁有堅實的獨立發展基礎。



### 服務一座城

在快速發展並多元化社區及商業空間業務的過程中，我們形成了「服務一座城」的想法。我們通過推出城市空間整合服務將我們的專業能力與見解融入城市治理，為更廣泛的利益相關群體創造價值。於2018年5月，我們為中國首家實施「物業城市」項目的公司，作為「城市管家」提供全流程解決方案，賦能城市空間公共資源及公共設施的管理、協調及服務運營。

### 與萬科集團的戰略夥伴關係實現雙向賦能

隨著我們業務的持續發展及服務範圍的擴大，我們的客戶類型不斷豐富，涵蓋業主和業委會、包括萬科集團在內的各大企業和城市服務供應商等。我們與萬科集團發展形成了互惠互補的長期戰略合作夥伴關係，我們已成為了萬科集團在物業管理服務、AIoT解決方案、案場及樣板房管理服務及房屋銷售服務方面值得信賴的合作方。根據2021年賽惟開展的萬科住宅物業客戶滿意度調查，優質的物業管理服務是客戶復購萬科集團開發的物業項目的重要原因之一。

### 萬物雲街道的「遠程和混合」運營模式釋放強大協同效應

我們的「萬物雲街道」是一個突顯我們具備整合服務與技術支持解決方案能力的例子。萬物雲街道通過戰略性選擇街道，將我們的在管物業和設施同社區、商企和城市空間聯繫起來，以實現協同運營，從而使我們實現規模經濟，抓住新機遇，最終使服務提供商與客戶建立長期合作關係。根據弗若斯特沙利文的資料，我們為業內首家採用聚焦濃度、基於街道的方法來拓展主要業務的公司。

我們通過以下舉措在每個「萬物雲街道」內建立一個本地化的服務網絡：(i)對基礎設施進行技術化投資改造，從而將現場作業變革為遠程運營（**遠程**）；及(ii)整合供應鏈資源（如分包商和工人），能夠通過調度系統調用傳統上無關聯空間內的資源並實現運營效率（**混合**）。有關我們萬物雲街道及「遠程和混合」運營成效的詳細討論，請參閱「—我們的競爭優勢—我們的「萬物雲街道」模式創造新的收入機會，實現規模經濟」。

## 我們的使命

我們保持對空間、資產、客戶及廣大服務者的承諾，堅持做好服務且勇於創新，並將持續通過科技的投入優化服務能力，以實現「**重塑空間效率，服務歷久彌新**」的使命。

## 我們的競爭優勢

我們是中國領先的社區、商企和城市空間服務提供商，擁有品牌勢能

我們始終保持在提供社區、商企和城市空間服務的領先優勢，並擁有行業品牌勢能和聚焦濃度策略。

### 我們持之以恆的品牌戰略

過去30年，我們以萬科物業和萬物梁行為核心品牌，逐步搭建了多元化、戰略一致且備受推崇的萬物雲自主品牌集群。我們三大業務條線下的品牌如下：

- 社區空間居住消費服務：萬科物業、樸鄰和萬物為家
- 商企和城市空間綜合服務：萬物梁行及City Up
- AIoT及BPaaS解決方案服務：萬睿科技、祥盈企服和「第五空間」

「讓更多用戶體驗物業服務之美好」是萬科物業的初心，我們數十年來始終堅持樹立萬科物業高品質服務的品牌形象和保持一流的服務口碑。如今，萬科物業持續得到客戶及行業認可。截至2022年3月31日止三個月，萬科物業的客戶滿意度始終保持在高位，物業管理費收繳率達約94.7%，住宅物業服務的留存率達約99.8%。截至2022年3月31日，我們在管住宅物業由獨立第三方物業開發商開發的達1,657個，佔我們所有在管住宅物業的57.4%。根據樂居財經於2022年作出的國民物業服務客戶滿意度調查，萬科物業位列物業服務品牌前列，根據中指研究院的行業報告，2019年萬科物業的品牌價值約為人民幣130億元。此外，根據中指研究院的資料，於2019年，萬科物

業榮獲「中國互聯網社區運營領先企業」等殊榮，並曾連續十年蟬聯「中國物業服務百強企業」榜首，直至於調整營銷策略後，自2020年起萬科物業正式宣佈不再參與此類評比。

我們主要使用我們的標桿品牌萬物梁行在商企空間提供物業及設施管理服務，包括商企物業服務及綜合設施管理服務。我們相信，萬物梁行的品牌知名度是戴德梁行的品牌傳承及在全球範圍內始終如一的高服務水平，以及萬物雲在本土市場的長期聲譽及專業能力的整體實力證明。截至2022年3月31日，來自獨立第三方的物業及設施管理項目數量達1,477個，佔我們在管物業及設施管理項目總數量的84.2%。截至2022年3月31日止三個月，我們來自獨立第三方的物業及設施管理項目的留存率約為99.7%。

我們相信，強大的品牌勢能和專業能力是推動我們可持續發展的核心競爭力。展望未來，我們將持續提高服務的質量，不斷強化品牌形象、提高品牌價值，並提升客戶品牌忠誠度。

#### 我們聚焦增加戰略重心城市的業務濃度及多樣性

自成立以來，我們始終將戰略聚焦於增加高線級城市的業務濃度及多樣性。截至2022年3月31日，我們的空間服務覆蓋了中國32個省的159個城市。截至同日，我們在戰略重心城市，即一線、新一線及二線城市的住宅物業在管建築面積佔住宅物業在管總建築面積的比例約為89.0%，我們在一線、新一線及二線城市的物業及設施管理項目在管建築面積佔物業及設施管理項目在管總建築面積的比例約為90.2%。截至同日，我們在31個城市運營的在管項目超過50個，具體而言，在一線城市平均在管項目超過228個。由於高線級城市居民普遍享有較高的可支配收入和較強的購買力，我們獨特的聚焦濃度策略使我們能夠獲得更高的物業服務費溢價。於往績記錄期間，我們在管住宅物業的平均每月每平方米的飽和收入分別約為人民幣3.06元、人民幣3.08元、人民幣3.13元及人民幣3.14元。

商企空間方面，我們通過圍繞我們所關注行業領導者的主要客戶計劃開發、維持及發展客戶關係。截至2021年12月31日，我們的商企空間客戶已覆蓋中國前10大市值的互聯網企業中的8個和中國前10大市值的金融服務公司中的7個。城市空間方面，我

們主要通過合資企業或聯營公司開展的城市空間整合服務在深圳寶安國際機場、珠海橫琴粵澳深度合作區（「橫琴合作區」）以及其他高線級城市的多種其他項目中取得巨大成功。請參閱「一 商企和城市空間綜合服務 — 城市空間整合服務 — 重點案例」。

我們在實施聚焦濃度策略及最大限度提高多個空間的協同效應方面的努力取得顯著成效。2021年，根據弗若斯特沙利文的資料，按來自一線城市、新一線城市及二線城市的收入計，我們在國內所有物業服務公司中排名第一。2021年，我們來自一線城市及香港、新一線城市及二線城市的收入超過人民幣220億元。

### **萬科集團是我們的戰略夥伴，雙方相互助力、不斷協同發展**

強大的股東支持加速了我們成為市場領導者的進程。我們的控股股東及戰略合作夥伴萬科集團的品牌是中國房地產行業最受尊敬的品牌之一。根據中指研究院的報告，截至2021年12月31日，萬科集團的品牌價值超過人民幣1,300億元。根據中國房地產協會和中國房地產測評中心共同發佈的「2021中國房地產開發企業綜合實力測評」中，萬科集團排名第一位。在2021年《財富》世界500強榜單中，萬科集團位列第160位。萬科集團目前在深圳證券交易所和香港聯交所兩地上市。萬科集團亦是少數始終保持三大國際評級機構（即惠譽評級、穆迪及標普全球）一致授予投資級評級的中國房地產開發商。

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2021年及2022年3月31日止三個月，萬科集團的房地產開發業務分別錄得合約銷售總額人民幣6,308億元、人民幣7,042億元、人民幣6,278億元、人民幣1,795億元及人民幣1,065億元，對應總建築面積分別為41.1百萬平方米、46.7百萬平方米、38.1百萬平方米、11.0百萬平方米及6.3百萬平方米。2021年，根據弗若斯特沙利文的資料，萬科集團位列中國房企第二名。截至2021年12月31日，萬科集團在建物業項目總建築面積約103.7百萬平方米，其中權益總建築面積約為64.3百萬平方米；截至同日，萬科集團持作未來發展的物業項目總建築面積約45.2百萬平方米，其中權益總建築面積約為29.1百萬平方米。我們與萬科集團的長期業務合作，為我們不斷創造收入，實現長遠的持續發展。

作為在深圳證券交易所和香港聯交所兩地上市的房地產龍頭企業，萬科集團建立了有效且成熟的企業管治體系，確保商業行為規範。我們始終圍繞萬科集團的核心價值觀和理念，我們認為這對我們的長期成功至關重要，包括(i)實現環境可持續性的使命，對更廣泛的社區產生重大影響，並促進注重健康生活方式的企業文化；及(ii)成為一家受人尊敬、具有前瞻性的企業的願景，致力於實現人民對美好生活的嚮往，通過創造質量驅動的增長，為最廣泛的利益相關群體創造更長遠的真實價值，持續領跑行業。

我們認為我們已與萬科集團建立互惠互利的合作關係。具體而言，我們是萬科集團在物業服務、AIoT解決方案、案場及樣板房管理服務和房屋銷售業務方面長期穩定的優質合作方。我們通過優質的品牌和服務向購買萬科集團開發的物業的業主提供長期服務，使得業主對於萬科集團開發的物業更加滿意，樹立了良好的口碑。根據2021年賽惟諮詢的客戶滿意度調查，在令萬科集團開發的物業實現領先復購率的因素中，優質的物業服務始終為重要的因素。

### **我們不斷創新，並持續領跑行業**

我們的綜合專業服務團隊擁有極強的自我驅動精神，持續孵化並嘗試新的垂直專業業務，通過創新將我們的業務拓展至物業管理以外的業務並豐富我們的服務矩陣。通過我們在社區和商企空間的垂直專業業務的孵化及加快科技轉型，我們實踐了以客戶為中心、服務客戶更多方面的策略，打造了萬物雲服務矩陣，並持續推動該矩陣的不斷更新升級。

### **我們提出以資產和客戶為中心的綜合服務理念，以管家模式提供優質服務**

在社區空間居住消費服務中，我們的目標始終是為生活在我們在管住宅物業的業主花好錢，並讓他們實現資產保值、增值。為此，我們在提供優質住宅物業服務的基礎上進一步以管家模式提供全面多樣的服務，通過萬物為家品牌發展出眾多增值服務。我們通過子品牌樸鄰開展房屋銷售及租賃經紀服務。截至2022年3月31日，樸鄰已發展成覆蓋超過50個城市、擁有600多家門店的房屋銷售及租賃品牌。樸鄰團隊深深紮根於我們所服務的住宅物業，擁有更靠近房源和更低獲客成本的優勢。於2021年，我們來自房屋銷售及租賃經紀服務的收入與2020年相比增長了29.5%。隨著我們擴大



房屋銷售及租賃經紀服務的規模，我們挖掘了未被滿足的房屋修繕和美居煥新服務需求，並通過新服務品牌將該項垂直專業業務做大做強，以此來兌現我們「以客戶為中心」的承諾—挖掘客戶所需，豐富服務，滿足客戶所需。

在商企空間方面，我們延續「管家」思維，一站式集中解決企業及機構客戶辦公空間各類非主營業務外包的管理需求。受益於可不斷延展的服務內容和我們以企業及機構客戶為服務中心的策略，我們得以伴隨客戶的不斷擴張而成長，突破了單一地區或單一商寫物業的服務界限。具體而言，圍繞企業及機構客戶多項綜合設施管理服務的需求，我們開展了包括綜合行政支持、活動支持、禮賓服務等在內的物業及設施管理服務。例如，自我們2017年向一家領先的科技企業集團（「客戶A」）總部中心提供物業及設施管理服務以來，我們通過擴大我們管理的客戶A物業組合不斷深化該等合作關係。截至2022年3月31日，我們通過與客戶A簽約，為其管理坐落在深圳、北京、廣州、雄安和西安的大小規模不同的20處物業，累計合同金額超過人民幣500百萬元。以客戶A物業組合在管建築面積計算，我們對其的服務面積由截至2017年12月31日的17,636平方米，提升到截至2022年3月31日的710,713平方米。於往績記錄期間，我們物業及設施管理服務的收入錄得快速增長。於2019年、2020年及2021年，我們物業及設施管理服務產生的收入分別為人民幣2,568.8百萬元、人民幣4,023.3百萬元及人民幣5,288.1百萬元，2019年至2021年的年複合增長率為43.5%。我們物業及設施管理服務產生的收入由截至2021年3月31日止三個月的人民幣1,020.4百萬元增加61.9%至截至2022年3月31日止三個月的人民幣1,651.9百萬元。

#### 我們在物業管理服務方面不斷打破傳統邊界，拓展空間服務範圍

我們認為城市空間有廣大的需求。我們把城市看作一個「大物業」，而作為提供城市空間整合服務的「大管家」，將企業的市場化機制、精細化運營和智能調度平台融入城市空間服務，再造服務流程，為政府部門、公眾等利益相關者創造價值。我們的城市空間整合服務包括：(i)城市空間治理（如城市環衛服務及市政設施維護保養服務）；及(ii)城市資源整合運營（如為國有物業提供招商租賃以及為事業單位提供組合管理服務）。我們亦與街道辦事處密切合作，以協助解決老舊小區的公共服務改進需求，為城市營造宜人環境，實現城市空間管理的專業化及數字化，為城市客戶解決了眾多難題並最終帶來了服務效率的提升。



截至2022年3月31日，我們已落地了(其中包括)(i)深圳福田區、武漢江漢區、佛山順德區等下轄的若干街道；及(ii)成都高新區管委會、雄安新區管委會、北京麗澤金融商務區管委會、廈門鼓浪嶼管委會等下轄片區，城市空間整合服務業務輻射全國30個城市，項目數量合計達52個。例如，在成都高新區管委會，我們通過一家聯營公司提供垃圾分類、環衛保潔、市政道橋管護、園林綠化等業務。自2019年末至最後實際可行日期，我們處理了近100,000個不同複雜程度的工單。

**我們在空間服務過程中不斷實現自身科技轉型**

在提供服務時，我們採用科技手段來豐富我們的服務並提升客戶體驗。我們通過萬睿科技提供的AIoT解決方案，使一系列服務場景信息化、可視化和智能化，結合空間雲服務的互聯互通和便捷，實現遠程運營現場物業服務的願景，為我們的員工、客戶和社區帶來長期利益。

我們擁有卓越的市場拓展能力以及成功的業務整合經驗

**我們憑藉品牌價值以及在識別目標和實施收購方面的紮實經驗，實現我們的區域濃度戰略，在贏得新的服務授權方面擁有良好的業績記錄**

我們的品牌價值體現在獲取第三方客戶新服務委託方面的出色往績。在社區空間居住消費服務方面，截至2022年3月31日，由獨立第三方開發的在管住宅物業項目佔所有在管住宅物業服務項目數的比例為57.4%。在我們於商企空間提供的物業及設施管理服務方面，截至2022年3月31日，以在管項目計，來源於獨立第三方的物業及設施管理項目佔所有物業及設施管理項目數的比例達84.2%。截至同日，我們由獨立第三方開發的在管住宅物業項目的平均每月每平方米的飽和收入達約人民幣2.96元，來源於獨立第三方所開發、擁有或佔用的在管辦公空間的平均每月每平方米的飽和收入達約人民幣5.75元。截至2019年、2020年、2021年12月31日及2022年3月31日，我們新獲取的由獨立第三方開發的項目合約建築面積分別為65.0百萬平方米、63.0百萬平方米、94.8百萬平方米及21.6百萬平方米，對應的飽和收入分別達到約人民幣24億元、人民幣23億元、人民幣44億元及人民幣10億元。

除上文所述的有機增長外，我們亦通過併購實現拓展。於往績記錄期間，我們堅持穩健、有序的發展原則進行收併購。為達成擴張目標，我們合理利用我們的經營性現金流，並活用結構性交易使股東的價值最大化。於2019年、2020年及2021年，我們的經營活動所得現金流量淨額分別為人民幣2,091.0百萬元、人民幣2,557.2百萬元及人民幣2,833.6百萬元。截至2022年3月31日止三個月，我們經營活動所用現金流量淨額為人民幣1,917.4百萬元。此外，我們堅持增加區域濃度的戰略，審慎選擇性地收購優質資產標的。例如，於2021年，我們分別以現金及股份收購了伯恩物業和陽光智博，進一步提高了我們對於區域市場的覆蓋濃度。

**得益於我們對行業的深刻理解和豐富的運營管理實踐，我們不僅完成了大規模的第三方市場拓展，並且成功實現了業務和管理團隊的整合及可持續發展**

在完成建立萬物梁行的戰略舉措後，我們及戴德梁行原有物業及設施管理團隊和核心中高層人員順利過渡。我們成功將管理人才和資源整合，最大限度地將兩個品牌的優勢疊加在一個平台上，優異的整合成果更是吸引了更多國際和國內優秀人才加入，與全新的團隊一同實現其抱負。該項業務整合使得我們得以根據我們的獲客策略靈活使用萬物梁行、戴德梁行及萬物商企三大品牌。同時，我們的新簽客戶類型進一步豐富，隨著品牌影響力不斷擴大，目前已覆蓋互聯網、房地產、金融、通訊、醫療、高端製造業等眾多行業。我們已制定有效的主要客戶計劃，我們認為在我們聚焦的行業，萬物梁行已經成為商企空間服務的首選品牌。例如，截至最後實際可行日期，我們已服務了超60家中國頭部互聯網科技企業和獨角獸企業，簽約管理其擁有或使用的物業，其中有超過30家企業截至2021年12月31日的市值超過100億美元。

萬物梁行成立以後，我們管理的項目類型不斷拓展和豐富。截至2022年3月31日，我們為超過135.6百萬平方米的在管建築面積（包括辦公空間、商業綜合體、研究機構、學校、公共場所及城市改造項目）提供解決方案。截至2022年3月31日，我們在2021年超過200米的中國超高層物業及設施管理項目招標中，中標率達到50%以上。根據弗若斯特沙利文的資料，於2021年，就中國物業及設施管理服務的收入而言，我們的表現優於國際房地產顧問「五大行」以及所有其他國際及本地市場參與者。

## 我們長期投入科技研發，擁有行業領先的科技能力

我們堅信遠程運營和人工智能是行業未來的方向。我們對科技的洞察和投入體現在我們多年來不吝對研發活動進行投資，這使我們構建起了科技能力，從而使遠程運營成為了可能。於往績記錄期間，我們的研發開支金額為人民幣203.6百萬元、人民幣249.5百萬元、人民幣373.7百萬元及人民幣105.2百萬元。我們致力於為客人提供標準化、數字化和智能化服務，力求為提供穩定的高品質服務保駕護航。

我們多年來建成的技術體系處於行業領先地位，包括三個層面：底層的AIoT系統和雲邊協同能力，中層的BPaaS解決方案，以及頂層的人工智能解決方案。

### 底層(感知層)：AIoT系統和雲邊協同能力

我們通過搭建AIoT系統，實現了千萬數量級的無線傳感器等智能硬件產生的粒化數據的連接。通過AIoT系統與算法對空間中各類設施設備進行「24x7」的監控，在大幅減少反應時間的同時，保障了服務品質。

我們構建了雲邊的AI體系，實時監測和處理突發事件。基於與攝像頭等傳感設備同步安裝的邊端AIoT系統的數據採集和基礎分析，對現場進行不間斷監測，並自動生成應急工單。此外，針對複雜場景和環境，我們雲端的AI可以進行算法能力的訓練和進行全場景的覆蓋。截至最後實際可行日期，我們雲端的AI已完成了11種算法的訓練，如識別汽車在社區空間中的違規佔道問題和區域垃圾識別及滿溢問題等。

AIoT解決方案已成功商業化，引領著我們客戶所處行業的未來方向。通過我們的科技臂膀萬睿科技，我們可提供建築規劃設計、技術開發集成、施工及安裝、售後運營及維護全階段的一體化智慧空間解決方案。我們萬睿科技的主要客戶包括主要地產開發商，亦包括企業以及機構客戶。我們AIoT解決方案產生的收入於2019年、2020年及2021年分別為人民幣692.6百萬元、人民幣782.8百萬元及人民幣1,216.4百萬元，2019年至2021年的年複合增長率為32.5%。我們AIoT解決方案產生的收入由截至2021年3月31日止三個月的人民幣258.0百萬元增加20.7%至截至2022年3月31日止三個月的人民幣311.5百萬元。

### 中層(服務層)：BPaaS解決方案

我們基於數據和算法，結合我們AIoT系統和遠程運營能力打造了各類BPaaS解決方案，對傳統的服務進行標準化和數字化的運營。我們的空間雲服務，產品形態主要包括以下幾大部分：(i)雲巡檢；(ii)雲維保；(iii)雲調度；(iv)雲客服；及(v)雲通行。以雲巡檢為例，通過無線傳感器覆蓋，我們目前已實現對各類設備及設施不間斷的實時巡檢，大大減少了巡檢的人員需求和工作量，並降低了一線的執行風險。詳情請參閱「－研發－中層(服務層)：AIoT系統和遠程操控能力支持的BPaaS解決方案」。

有賴於底層的AIoT系統，我們推出了武漢遠程數據運營中心，一個具備數字化服務流程的遠程操作系統和管理平台。截至2022年3月31日，我們的武漢遠程數據運營中心實現了全國超過2,000個物業項目的聯動。我們亦正通過祥盈企服給企業提供全套特定職能遠程運營解決方案，如遠程財務流程、人力資源業務、招聘業務及信息技術諮詢台服務等，賦能企業及機構客戶中後台的運營管理。

基於我們的AIoT系統、空間雲服務和遠程運營能力，以工單和任務調度平台為主要媒介，我們形成了BPaaS解決方案。我們可基於具體場景的問題，向管理者、現場執行人員和服務對象提供遠程協同指導等服務，實現了現場服務和遠程運營的一體化。截至最後實際可行日期，我們的BPaaS解決方案已應用在與客戶服務、秩序維護管理、機電設備護、清潔等有關的服務流程中，167條流程中的64條亦已實現軟件化。

截至最後實際可行日期，我們的BPaaS解決方案已實現在我們社區、商企和城市空間下項目中的試點運行及驗收。我們正積極為我們覆蓋全域空間的BPaaS解決方案尋求外部客戶，實現其市場化的目標。

### 頂層(智能調度層)：人工智能解決方案

我們科技體系的頂層仍在內部建設中。基於我們的底層和中間層的科技服務一體化解決方案，我們正積極努力地建設應對複雜場景的相關產品，並最終實現服務的人工智能解決方案。

我們的科技解決方案擴大並加快了我們在減少對人工勞動的依賴和提高服務效率方面的規模和速度，實現遠程操作現場服務。

### 我們的「萬物雲街道」模式創造新的收入機會，實現規模經濟

街道是中國城市規劃和行政區劃的最小單位，「萬物雲街道」是我們基於對行業的洞見而提出並以技術支持的解決方案，我們在以街道為單位，按(i)在管項目為駐點及(ii)員工20至30分鐘可達為半徑構建新服務圈，通過人員共享和快速響應的舉措，為街道內的所有空間提供混合服務。這種模式體現了我們從供給側進行服務變革的願景。在客戶需求不增加的前提下，該模式設想在傳統分開管理的物業基礎上建立萬物雲街道的協同運營服務，我們認為這可實現規模經濟，創造新機遇，最終令服務提供商與客戶建立起長期合作關係。

為在目標街道實施「萬物雲街道」模式，我們將建立線下服務網絡，提高生產力。我們通過以下方式實現：(i)通過收購新的住宅物業服務項目，增加我們在目標街道的服務濃度；(ii)對目標街道的基礎設施進行技術化投資改造，如靈石E控操作系統、黑貓系列無人值守人行門禁系統、清潔設備及服務培訓中心；(iii)整合目標街道內的供應鏈資源(如智能設備、分包商和工人)，為多個在管物業和設施提供服務，從而節約成本，達到高效率；及(iv)部署街道代表以探索現有及潛在客戶未滿足的需求，並把握新的商企和城市空間業務機會。其次，我們將搭建數字化社區服務平台，滿足不同受益者的生活方式和業務需求，以及搭建遠程工單和任務調度平台，協調和調動目標街道區域內的人員，從而形成高效、技術先進的線上服務網絡。最後，我們的線下與線上服務網絡將深度融合並發展成為本地化服務網絡，賦能目標街道「遠程和混合」運營。

「萬物雲街道」模式為試點街道帶來了實質性的利益。在擁有約63,000戶家庭的深圳街道坂田(「坂田」)，截至2022年6月30日，我們管理著11個住宅物業服務項目及7個物業及設施管理項目，共服務22,727戶家庭(或佔坂田家庭總戶數的36.1%)。2022年第一季度，通過整合我們在坂田的供應鏈資源，我們得以用共享智能設備替代了65個保安崗位及53個清潔工崗位，每月每平方米節約成本人民幣0.34元。我們已投資人民幣19.0百萬元建立坂田萬物雲街道，且實現2022年上半年毛利率較2021年同期增長



9.6個百分點。於2022年上半年，我們從坂田萬物雲街道獲得的與社區空間居住消費服務相關的收入為人民幣65.3百萬元。且就若干萬物雲街道（包括深圳坂田及龍城、杭州良東、福州新店鎮、中山東火及蘇州金雞湖西）而言，與2021年同期相比，我們於2022年上半年可實現住宅物業服務毛利率平均增長約12.0個百分點。而就商企和城市空間綜合服務下的物業及設施管理服務而言，我們於2022年上半年獲得的收入為人民幣14.6百萬元。特別是，由於我們在擴張房屋裝修及美居服務方面的持續努力，客戶對我們服務的購買大幅增加，以坂田萬物雲街道為例，我們的月平均新增合約金額自2022年第一季度的人民幣1.1百萬元增加約180%至2022年第二季度的人民幣3.1百萬元。在武漢唐家墩街道，根據我們內部審閱的結果，2019年至2021年，我們服務的區域濃度增加以及我們管理的多個物業的協同作用提高，使我們實現基於街道發展的利潤擴張。我們認為，「萬物雲街道」模式的成功是可複製的。截至最後實際可行日期，根據我們內部分析，我們選擇了符合我們對潛在萬物雲街道選擇標準的3,402條街道（包括我們在管超過3,000戶家庭所在的531個指定萬物雲街道）作為我們的首期擴張目標。

我們擁有具戰略遠見的管理層團隊、職能型組織架構以及科學有效的環境保護、社會責任和公司治理措施

#### 我們擁有具戰略遠見的管理層團隊和職能型組織架構

我們的管理層具有極強的自我驅動能力，不斷探索、拓展業務的邊界。我們的執行董事和高級管理團隊在各行業平均擁有超過10年的專業經驗。本公司董事長兼總經理朱保全先生於萬科集團任職超過22年，於萬科物業／萬物雲任職超過12年。在房地產和物業服務行業擁有豐富經驗和旗幟性的業界地位。作為萬物雲的掌舵人，提出並引領了多次萬物雲的業務結構、流程的調整和戰略的創新升級。與此同時，萬物雲作為中國物業服務行業當之無愧的龍頭，也指導和帶領著中國物業服務行業的創新、發展與變革。

我們擁有支撐戰略發展的職能型組織結構。我們的垂直專業業務團隊都遵循其所屬行業的規律，自我驅動並靈活響應實現快速發展。確保各業務單位層面的能力，這種專門化亦可實現協同運營，在此基礎上，我們可以追求我們的業務願景，實現跨社區、商企和城市空間的服務。此外，基於我們對市場的認知，構建了我們區域市場和



以區域客戶為中心的服務體系。我們的組織始終堅持科技提效，致力於流程和組織的優化和變革。我們始終重視人才的培養，在我們長期、多元化的培養機制下，眾多富有創新精神和創造力的90後員工已經擔任本集團的重要崗位，朝著實現職業目標的方向邁進。通過不斷開發這些員工的潛力，充分發揮其價值，我們得以提高服務質量，推動創新。我們在這方面做的工作包括鼓勵員工創新，並設置獎勵計劃「海豚計劃」。自2011年推出至今，海豚計劃湧現出許多優秀的經營管理創新思路和現場問題的解決方案。

### 我們踐行科學有效的環境保護、社會責任和公司治理措施(ESG)

成為一個負責任的企業是股東、廣大客戶和員工對我們的期望。由此，我們重點在以下幾方面實施科學有效的環境保護、社會責任和公司治理措施：

- **員工轉崗**。我們明白一些工作崗位在逐步被人工智能取替，因此，針對我們不同類型的員工，提供如(i)從職能崗位向業務崗位轉變；或(ii)從計時類崗位向計件、創效類崗位轉移的機會，為一線服務者提供多元化成長空間。
- **職業安全**。我們積極實施有效的職業安全措施，控制在管空間中的非正常死亡數量，減少服務空間內的傷亡率。
- **節能與垃圾分類**。在我們管理的商企空間中，開發一系列節能降耗的方案和技術。同時，在我們管理的社區空間中，以目前社區垃圾分類服務為基礎，挖掘社區空間環境保護的服務內容，如生活垃圾分類規範流程管理。
- **與周邊社區共同成長**。我們積極破解老舊小區更新的難題，為老舊小區引入以物業服務為基礎的相關服務，並打破社區邊界線，與周邊街區和諧共生、協同發展。

## 我們的戰略

### 夯實我們的品牌影響力，積極進行空間和客戶的拓展

我們將繼續堅持我們的品牌戰略。在萬科物業和萬物梁行兩大核心品牌以及現有萬物雲品牌集群的基礎上，持續孵化更多新品牌以充實我們的品牌集群，並打造成新的、成熟的核心品牌，同時也將進一步擴大品牌號召力，加強客戶品牌忠誠度，從而進一步發揮品牌的紅利以助力業務持續發展。

圍繞聚焦核心城市核心地區的濃度戰略，我們將不斷在社區、商企和城市空間中進行有目的性的延展。在持續選擇性地擴大服務規模的基礎上，我們將不斷豐富我們管理的物業和項目類型。

我們的社區空間服務發展戰略將聚焦於深化與優質物業開發商以及業委會的客戶關係並創造更多業務機會。在商企和城市空間綜合服務方面，我們將持續拓展企業大客戶和城市客戶，與其締結戰略性服務關係。我們將進一步積累廣泛的客戶資源，也將始終積極響應客戶不同發展階段的個性化業務需求，踐行「以客戶為中心」的服務理念，並服務客戶更多方面。

### 持續投入，進一步提升我們整體的科技能力

在底層方面，我們將基於我們持續升級的AIoT和智能運營的能力，為更多的客戶提供科技服務。未來我們希望通過識別智能硬件的核心算法和技術，最終達到各類集成產品的互聯互通。

在中間層方面，我們將積極完善BPaaS解決方案在內部的應用和實現對外部客戶的輸出，並在短期內形成成熟的商業化模式。

在頂層方面，我們將持續投入，積極探索基於場景的科技能力，建設基於大數據分析和雲計算的人工智能解決方案，並實現物業服務流程的AI化。

### 以客戶為中心，不斷進行服務內容的擴張

圍繞社區空間，我們將持續開展以資產服務為主的居住消費服務，探索更全面地服務客戶的可能性。我們將發揮我們在社區空間客戶黏性與品牌滿意度方面的優勢，結合我們歷史上積累的規模化、標準化發展經驗，促進服務型房產經紀與租賃業務及

房屋煥新業務的蓬勃生長，同時有選擇地探索社區公區及私域的多元化服務內容，從而為客戶提供以資產保值增值為目標的全生命週期居住消費服務。

圍繞商企空間，我們將基於企業及機構客戶效率提升及其他方面的訴求，繼續開展一站式綜合服務。我們將繼續優化外包管理解決方案設計，一站式集中解決商企空間各類非主營業務外包的管理需求。

圍繞城市空間，我們計劃通過探索新的項目機會，扎根具有雄厚經濟基礎的高線級城市，做城市空間服務的「大管家」和整合服務提供商，打造宜人宜居環境。我們城市空間整合服務的一個領域就是選擇性地為多年來服務不足的老舊住宅物業或城中村提供社區管理服務，與周邊社區共生。

在豐富我們社區空間居住消費服務以及商企和城市空間綜合服務時，我們亦會積極對產業鏈上下游企業進行戰略投資或收購，以客戶為中心，深化並優化我們的服務矩陣。

### **持續優化我們「萬物雲街道」模式並在全國不斷複製，構建產業互聯網**

我們將持續優化我們「萬物雲街道」模式，在街道區域內積極踐行遠程運營解決方案和混合服務，實現「地網」與「天網」在街道內的會師。此外，通過豐富我們的傳統服務範圍，我們力求在我們的街道裡「開源節流」，重塑空間效率。

我們的擴張舉措將繼續依託強大的品牌影響力。通過聚焦濃度戰略及以客戶滿意度為前提的承諾，我們計劃在目標街道內取得新的物業服務授權並對物業服務提供商進行收購，為「萬物雲街道」模式的引入奠定堅實基礎，提高街道內的服務效率。我們有信心也有能力將我們的「萬物雲街道」模式在全國範圍內快速複製，力爭在三至五年內完成建設數百個萬物雲街道的目標。

我們相信，產業互聯網與技術融合正在形成全新的發展格局。未來，憑藉我們線下服務的優勢，我們計劃構建萬物雲的產業互聯網，並以我們的科技連通各個垂直業務。

## 踐行我們的企業價值觀，並持續引領行業的發展和變革

環境、社會及管治 (ESG) 對我們的持續發展至關重要。我們將持續關注民生，不斷豐富我們的ESG相關工作，踐行我們「做服務者」、「永爭第一」以及「陽光健康」的價值觀。數十年來，我們一直保持著行業領先地位，萬物雲的發展歷程與中國物業服務的演變和發展方式相一致。我們在20世紀90年代初從萬科集團售後業務部起步，逐步打造了自身的第一個獨立品牌－萬科物業。在過去的十年，我們從一家擁有品牌紅利的以物業為中心的服務公司，通過對服務範圍不斷拓展，成為了一家以客戶為中心並服務客戶更多方面的服務型企業；目前，基於我們的長期的科技投入和「萬物雲街道」戰略實現的客戶成果，我們正在打造全新的業務模式；在未來，我們希望建立產業互聯網並賦能其他行業參與者。我們相信，通過不斷總結過往經驗和持續超前思考，我們有能力也有毅力繼續保持行業領先地位，並引領行業的發展和變革。

## 我們的商業模式

於往績記錄期間，我們從以下三個業務板塊獲得收入：(i)社區空間居住消費服務；(ii)商企和城市空間綜合服務；及(iii) AIoT及BPaaS解決方案服務。

- **社區空間居住消費服務。**就該業務板塊而言，我們為所管理的住宅物業的業主及住戶提供住宅物業服務、居住相關資產服務及其他社區增值服務，力求滿足其居住生活等各種消費場景中的多元化需求。以下是我們在社區空間居住消費服務板塊下提供的主要服務的詳情：
  - **住宅物業服務。**我們的住宅物業服務主要包括向住宅物業業主或住戶提供的清潔服務、秩序維護服務、園藝服務及維修及保養服務。
  - **居住相關資產服務。**我們的居住相關資產服務主要包括(i)房屋銷售及租賃經紀服務；及(ii)房屋再裝修及美居服務。
  - **其他社區增值服務。**我們的其他社區增值服務主要包括車位銷售服務。

- **商企和城市空間綜合服務**。我們提供物業及設施管理服務、開發商增值服務及城市空間整合服務，旨在營造宜人的商企和城市空間，惠及企業、政府及其他機構客戶以及各種受益者。以下是我們在商企和城市空間綜合服務板塊下提供的主要服務的詳情：
  - **物業及設施管理服務**。在管理該業務線時，我們提供全面的物業及設施管理服務，包括商企物業服務及綜合設施管理服務。我們在該業務線下管理的物業涉及多種類型，包括但不限於辦公空間、商業綜合體、產業園區及公共場所。我們的物業及設施管理服務主要包括秩序維護、清潔和綠化、設施運行和維護、環境、健康及安全管理、綜合行政支持、活動支持和禮賓服務。
  - **開發商增值服務**。我們為物業開發商提供各種增值服務，包括(i)案場及樣板房管理服務；(ii)樓宇修繕服務；及(iii)交付前支持服務。
  - **城市空間整合服務**。我們的城市空間整合服務主要包括(i)城市空間治理；(ii)城市專項設施運營；及(iii)城市資源整合運營。於往績記錄期間，我們的城市空間整合服務主要通過我們的合營企業或聯營公司提供，其次通過我們的附屬公司提供。
- **AIoT及BPaaS解決方案服務**。就該業務板塊而言，我們提供(i) AIoT解決方案；及(ii) BPaaS解決方案：
  - **AIoT解決方案**。我們向物業開發商、業主及其他企業及機構客戶提供的AIoT解決方案，覆蓋智慧物業生命週期從初始工程設計、施工到交付後運營的各個階段。
  - **BPaaS解決方案**。就該業務線而言，我們提供(i)遠程企業運營服務，以支持企業客戶的非核心業務流程；及(ii)遠程空間運營服務，如智慧城市空間工作流程管理服務及運營數據分析服務，主要提供予我們從事城市空間整合服務的合營企業及聯營公司。

下表載列我們於往績記錄期間按業務板塊及服務條線劃分的收入、毛利及毛利率明細。有關我們於往績記錄期間按服務類型劃分的毛利率重大波動的詳情，請參閱「財務資料－合併損益表的主要組成部分－毛利及毛利率」。

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月													
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年		2022年									
	收入	毛利	收入	毛利	收入	毛利	收入	毛利	收入	毛利	收入	毛利								
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	人民幣千元	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								
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%								
(未經審計)																				
<b>社區空間居住消費服務</b>																				
－住宅物業服務	7,251,379	52.1	690,149	9.5	9,130,142	50.3	1,369,836	15.0	11,362,630	47.9	1,265,378	11.1	2,473,474	52.1	276,361	11.2	3,553,485	51.9	362,146	10.2
－居住相關資產服務	890,041	6.4	294,055	33.0	950,440	5.2	301,567	31.7	1,255,539	5.3	380,736	30.3	216,577	4.6	53,540	24.7	240,573	3.5	62,938	26.2
－其他社區增值服務	687,049	4.9	433,213	63.3	542,539	3.0	320,105	59.0	542,856	2.3	438,384	80.8	96,444	2.0	70,695	73.3	116,829	1.7	90,868	77.8
小計／總體	8,828,469	63.4	1,419,417	16.1	10,623,121	58.5	1,991,508	18.7	13,161,025	55.5	2,084,498	15.8	2,786,495	58.7	400,596	14.4	3,910,887	57.1	515,952	13.2
<b>商企和城市空間綜合服務</b>																				
－物業及設施管理服務	2,568,773	18.4	399,343	15.5	4,023,316	22.2	574,767	14.3	5,288,069	22.4	725,527	13.7	1,020,400	21.5	114,495	11.2	1,651,946	24.1	175,721	10.6
－開發商增值服務	1,693,247	12.2	476,288	28.1	2,363,247	13.0	529,742	22.4	3,065,277	12.9	597,792	19.5	558,744	11.8	85,560	15.3	663,737	9.7	109,340	16.5
－城市空間整合服務	30,577	0.2	2,808	9.2	102,026	0.6	14,280	14.0	339,782	1.4	59,196	17.4	43,938	0.9	13,592	30.9	122,160	1.8	25,202	20.6
小計／總體	4,292,597	30.8	878,439	20.5	6,488,589	35.8	1,118,789	17.2	8,693,128	36.7	1,382,515	15.9	1,623,082	34.2	213,647	13.2	2,437,843	35.6	310,263	12.7
<b>AIoT及BPaaS解決方案服務</b>																				
－AIoT解決方案	692,573	5.0	185,024	26.7	782,783	4.3	217,904	27.8	1,216,352	5.1	300,718	24.7	258,018	5.4	52,932	20.5	311,476	4.6	87,331	28.0
－BPaaS解決方案	113,650	0.8	(14,486)	(12.7)	250,971	1.4	36,529	14.6	634,034	2.7	252,281	39.8	79,960	1.7	31,980	40.0	187,316	2.7	77,323	41.3
小計／總體	806,223	5.8	170,538	21.2	1,033,754	5.7	254,433	24.6	1,850,386	7.8	552,999	29.9	337,978	7.1	84,912	25.1	498,792	7.3	164,654	33.0
合計／總體	13,927,289	100.0	2,468,394	17.7	18,145,464	100.0	3,364,730	18.5	23,704,539	100.0	4,020,012	17.0	4,747,555	100.0	699,155	14.7	6,847,522	100.0	990,869	14.5



## 業 務

下表載列我們於往績記錄期間按業務板塊及最終付款客戶類型劃分的總收入明細，包括絕對金額及佔所示年度總收入的百分比：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022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>社區空間居住消費服務</b>										
— 萬科集團及其合營企業或										
聯營公司 .....	315,528	2.3	426,007	2.3	507,615	2.1	67,706	1.4	119,264	1.7
— 獨立第三方 .....	8,512,941	61.1	10,197,114	56.2	12,653,410	53.4	2,718,789	57.3	3,791,623	55.4
小計 .....	<u>8,828,469</u>	<u>63.4</u>	<u>10,623,121</u>	<u>58.5</u>	<u>13,161,025</u>	<u>55.5</u>	<u>2,786,495</u>	<u>58.7</u>	<u>3,910,887</u>	<u>57.1</u>
<b>商企和城市空間綜合服務</b>										
— 萬科集團及其合營企業或										
聯營公司 .....	1,327,838	9.5	2,266,598	12.5	2,913,647	12.3	537,612	11.3	651,868	9.5
— 獨立第三方 .....	2,964,759	21.3	4,221,991	23.3	5,779,481	24.4	1,085,470	22.9	1,785,975	26.1
小計 .....	<u>4,292,597</u>	<u>30.8</u>	<u>6,488,589</u>	<u>35.8</u>	<u>8,693,128</u>	<u>36.7</u>	<u>1,623,082</u>	<u>34.2</u>	<u>2,437,843</u>	<u>35.6</u>
<b>AIoT及BPaaS解決方案服務</b>										
— 萬科集團及其合營企業或										
聯營公司 .....	500,738	3.6	679,394	3.7	1,133,942	4.8	227,342	4.8	270,772	4.0
— 獨立第三方 .....	305,485	2.2	354,360	2.0	716,444	3.0	110,636	2.3	228,020	3.3
小計 .....	<u>806,223</u>	<u>5.8</u>	<u>1,033,754</u>	<u>5.7</u>	<u>1,850,386</u>	<u>7.8</u>	<u>337,978</u>	<u>7.1</u>	<u>498,792</u>	<u>7.3</u>
合計 .....	<u>13,927,289</u>	<u>100.0</u>	<u>18,145,464</u>	<u>100.0</u>	<u>23,704,539</u>	<u>100.0</u>	<u>4,747,555</u>	<u>100.0</u>	<u>6,847,522</u>	<u>100.0</u>

聚焦濃度策略一覽

我們的增長模式將策略重點放在提升我們位於中國經濟最發達的高線級城市的服務覆蓋濃度及多樣性。多年來在這些重要戰略城市建立的業務規模及品牌美譽使我們能夠收取更高的物業服務費用溢價，從而加快收入增長。

以下地圖表示截至2022年3月31日我們住宅物業服務項目、物業及設施管理項目及城市空間整合服務項目的地域分佈：



附註：

- (1) 擁有超過200個項目的城市包括北京、上海、深圳及杭州。
- (2) 擁有151至200個項目的城市包括廣州、寧波、福州、東莞及瀋陽。
- (3) 擁有101至150個項目的城市包括蘇州、成都、武漢、天津、溫州及廈門。
- (4) 擁有51至100個項目的城市包括香港、重慶、南京、青島、無錫、長沙、鄭州、佛山、濟南、合肥、大連、泉州、西安、長春、南寧及龍巖。

我們主要業務的關鍵運營數據及財務數據

住宅物業服務

下表載列於往績記錄期間和截至所示日期我們按物業開發商類型劃分的社區空間居住消費服務板塊項下住宅物業服務的關鍵運營信息明細。

	截至12月31日 / 截至12月31日止年度						截至3月31日 / 截至3月31日止三個月					
	2019年		2020年		2021年		2022年		2022年		2022年	
	合約 建築面積 千平方米	在管 建築面積 千平方米	在管 建築面積 千平方米	在管 建築面積 千平方米	合約管理的 物業數目	在管 物業數目	在管 物業數目	在管 物業數目	合約管理的 物業數目	在管 物業數目	在管 物業數目	在管 物業數目
		平均每月 每平方米的 總和收入 人民幣元		平均每月 每平方米的 總和收入 人民幣元		平均每月 每平方米的 總和收入 人民幣元		平均每月 每平方米的 總和收入 人民幣元		平均每月 每平方米的 總和收入 人民幣元		平均每月 每平方米的 總和收入 人民幣元
萬科集團及其合營企業或聯營公司.....	321,670	3.18	361,269	1,031	3.20	417,809	1,218	3.31	425,287	1,632	3.29	1,232
獨立第三方.....	235,769	2.88	285,291	1,023	2.92	459,944	1,605	2.95	469,497	2,324	2.96	1,657
合計/總體.....	557,439	3.06	646,560	2,054	3.08	877,753	2,823	3.13	894,784	3,956	3.14	2,889

附註：

- (1) 我們與萬科集團及其合營企業或聯營公司之間的交易均為經公平磋商並按一般商業條款於本公司的日常及一般業務過程中進行。

我們的在管住宅物業的平均每月每平方米的飽和收入由2019年的人民幣3.06元增至2020年的人民幣3.08元，並由2020年的人  
 民幣3.08元增至2021年的人民幣3.13元，並進一步增至截至2022年3月31日止三個月的人人民幣3.14元，主要因為(i)我們持續獲得新  
 服務委託，我們對此收取的物業服務費高於現有在管住宅物業的平均服務費；及(ii)我們成功將若干管理數年的住宅物業的服務費上  
 調（反映業主對我們服務質量的認可）。於往績記錄期間，由萬科集團及其合營企業或聯營公司開發及我們管理的住宅物業（「**關連方  
 住宅項目**」）的平均每月每平方米的飽和收入分別為人民幣3.18元、人民幣3.20元、人民幣3.31元及人民幣3.31元，而由獨立第三方  
 開發及我們管理的住宅物業（「**獨立第三方住宅項目**」）的平均每月每平方米的飽和收入分別為人民幣2.88元、人民幣2.92元、人民幣  
 2.95元及人民幣2.96元。於往績記錄期間，我們的關連方住宅項目平均每月每平方米的飽和收入持續高於獨立第三方住宅項目，主要  
 由於(i)關連方住宅項目主要為中高端住宅物業，鑒於萬科集團的高質量項目開發及強大的品牌溢價，該等物業所收取的費率相對較  
 高；(ii)萬科集團與我們有著類似的以客戶為中心的理念，客戶在接受優質物業服務時通常更樂意接受更高服務費；及(iii)於往績記  
 錄期間最近接受委託的關連方住宅項目主要為高線級城市的新住宅物業，一般會收取較高的費率。

下表載列於往績記錄期間我們按物業開發商類型劃分的社區空間居住消費服務板塊項下住宅物業服務的關鍵財務信息明細。

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月											
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年		2022年							
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率						
人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%							
萬科集團及其合營企業或聯營公司	4,820,127	66.5	5,887,146	64.5	1,095,999	18.6	6,932,047	61.0	1,079,384	15.6	1,579,955	63.9	261,296	16.6	1,978,590	55.7	299,957	15.2
獨立第三方	2,431,252	33.5	3,242,996	35.5	273,837	8.4	4,430,583	39.0	185,794	4.2	893,519	36.1	14,765	1.7	1,574,895	44.3	62,189	3.9
合計/總體	7,251,379	100.0	9,130,142	100.0	1,369,836	15.0	11,362,630	100.0	1,265,178	11.1	2,473,474	100.0	276,061	11.2	3,553,485	100.0	362,146	10.2

附註：

(1) 我們與萬科集團及其合營企業或聯營公司之間的交易均為經公平磋商並按一般商業條款於本公司的日常及一般業務過程中進行。

我們住宅物業服務的毛利率由2019年的9.5%增至2020年的15.0%，主要是由於(i)我們於2020年享有旨在減輕COVID-19影響的若干社保基金的減免；及(ii)我們因業務擴張而實現的規模經濟。我們住宅物業服務的毛利率由2020年的15.0%減至2021年的11.1%，主要因為我們於2021年不再享有旨在減輕COVID-19影響的若干社保基金的減免。我們住宅物業服務的毛利率由截至2021年3月31日止三個月的11.2%減至截至2022年同期的10.2%，主要由於我們歷史收購所產生的無形資產攤銷影響。於2019年、2020年、2021年及截至2021年及2022年3月31日止三個月，關連方住宅物業的毛利率分別為13.8%、15.6%、16.6%及15.2%，而獨立第三方住宅項目的毛利率則分別為1.1%、8.4%、4.2%、1.7%及3.9%。於往績記錄期間，我們關連方住宅項目的毛利率持續高於獨立第三方住宅項目，主要是由於(i)關連方住宅項目主要為中高端住宅物業，鑒於萬科集團的高質量項目開發及強大的品牌溢價，該等物業所收取的費率相對較高，且通常所需維護較少；(ii)我們在管理若干獨立第三方住宅項目的早期階段產生的初始及一次性成本，該等成本與服務團隊的組建以及購買及安裝硬件及軟件產品等有關，主要是因為此類項目通常需要翻新以滿足我們的服務標準，這對於客戶滿意度來說至關重要；及(iii)就我們通過收購取得的獨立第三方住宅項目確認無形資產攤銷（我們通過該等收購提高我們的覆蓋濃度及多樣性，這與我們的業務發展戰略一致）。

## 物業及設施管理服務

下表載列於往績記錄期間和截至所示日期我們按物業開發商類型劃分的商企和城市空間綜合服務板塊項下物業及設施管理服務的關鍵運營信息明細。

	截至12月31日 / 截至12月31日止年度						截至3月31日 / 截至3月31日止三個月													
	2019年			2020年			2021年			2022年										
	合約 建築面積 項目數目	在管 建築面積 項目數目	平均每月 每平方米的 總和收入 <sup>(1)</sup> 人民幣元	合約 建築面積 項目數目	在管 建築面積 項目數目	平均每月 每平方米的 總和收入 <sup>(1)</sup> 人民幣元	合約 管理的 項目數目	在管 建築面積 項目數目	平均每月 每平方米的 總和收入 <sup>(1)</sup> 人民幣元	合約 管理的 項目數目	在管 建築面積 項目數目	平均每月 每平方米的 總和收入 <sup>(1)</sup> 人民幣元								
萬科集團及其合營企業或 聯營公司.....	13,338	178	11,257	154	5.49	16,991	212	14,693	197	5.64	20,966	266	19,100	249	6.30	21,625	277	19,515	257	6.64
獨立第三方.....	43,332	503	36,994	469	4.58	70,399	826	64,648	782	5.06	115,153	1,398	105,455	1,316	5.48	125,550	1,477	116,087	1,393	5.59
<b>合計 / 總體</b> .....	<b>56,670</b>	<b>681</b>	<b>48,251</b>	<b>623</b>	<b>4.89</b>	<b>87,390</b>	<b>1,038</b>	<b>79,341</b>	<b>979</b>	<b>5.22</b>	<b>136,119</b>	<b>1,664</b>	<b>124,555</b>	<b>1,565</b>	<b>5.70</b>	<b>147,175</b>	<b>1,754</b>	<b>135,602</b>	<b>1,650</b>	<b>5.84</b>

附註：

- 僅適用於採用單價模式的物業及設施管理服務項目。請參閱「業務－商企和城市空間綜合服務－物業及設施管理服務－收入模式－定價政策」。
- 我們與萬科集團及其合營企業或聯營公司之間的交易均為經公平磋商並按一般商業條款於本公司的日常及一般業務過程中進行。



我們採用單價模式的物業及設施管理服務項目的平均每月每平方米的飽和收入由2019年的人民幣4.89元增至2020年的人民幣5.22元，並由2020年的人民幣5.22元增至2021年的人民幣5.70元，並進一步增至截至2022年3月31日止三個月的人民幣5.84元，主要因為(i)我們持續以一線、新一線及二線城市的核心區域為重點，取得優質商企物業的新物業及設施管理服務委託，這些區域的平均物業服務費較高；及(ii)我們在重續委託時，成功上調若干物業及設施管理服務項目的服務費(反映客戶對我們服務質量的認可)。於往績記錄期間，由萬科集團及其合營企業或聯營公司開發採用單價模式的物業及設施管理服務項目(「**關連方PFM項目**」)的平均每月每平方米的飽和收入分別為人民幣5.49元、人民幣5.64元、人民幣6.30元及人民幣6.64元，而由(i)獨立第三方；或(ii)萬科集團及其合營企業或聯營公司開發(但隨後整體出售予獨立第三方)採用單價模式的物業及設施管理服務項目(「**獨立第三方PFM項目**」)的平均每月每平方米的飽和收入分別為人民幣4.58元、人民幣5.06元、人民幣5.48元及人民幣5.59元。於往績記錄期間，我們關連方PFM項目的平均每月每平方米的飽和收入持續高於獨立第三方PFM項目，主要是由於(i)許多關連方PFM項目具有多種所有權結構及／或各類租戶。該等物業的業主或租戶通常是中小型企業。在該等項目中，如多個業主或租戶想與我們協商較低的費率，則他們通常需要達成內部協議，這在實操中十分繁瑣複雜，因為這可能要求他們之間進行各種溝通及行政工作，從而使我們在協商收費條款時處於相對更有利的地位；及(ii)作為擴大我們在管組合及使我們客戶客戶群多元化的執行策略的一部分，我們亦選擇提供相對更具競爭力的價格以取得若干獨立第三方PFM項目。

下表載列於往績記錄期間我們按物業開發商類型劃分的商企和城市空間綜合服務板塊項下物業及設施管理服務的關鍵財務信息  
 明細。

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月													
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年		2022年									
	收入	毛利	收入	毛利	收入	毛利	收入	毛利	收入	毛利	收入	毛利								
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	%	人民幣千元	%									
萬科集團及其合營																				
企業或聯營公司	439,237	17.1	93,580	21.3	621,097	15.4	137,449	22.1	890,843	16.8	182,080	20.4	189,234	18.5	279,930	14.8	276,362	16.7	45,755	16.6
獨立第三方	2,129,536	82.9	305,763	14.4	3,402,219	84.6	437,318	12.9	4,397,226	83.2	543,447	12.4	831,166	81.5	86,565	10.4	1,375,594	83.3	129,966	9.4
合計/總體	2,568,773	100.0	399,343	15.5	4,023,316	100.0	574,767	14.3	5,288,069	100.0	725,527	13.7	1,020,400	100.0	114,495	11.2	1,651,946	100.0	175,721	10.6

附註：

- (1) 我們與萬科集團及其合營企業或聯營公司之間的交易均為經公平磋商並按一般商業條款於本公司的日常及一般業務過程中進行。

我們物業及設施管理服務的毛利率由2019年的15.5%降至2020年的14.3%，主要是由於我們的項目組合拓展至包括較大部分與行業領先企業客戶的服務委託，鑒於該等企業客戶的強大議價能力，有關服務委託通常包含對服務提供商不太有利的收費條款。我們物業及設施管理服務的毛利率由2020年的14.3%降至2021年的13.7%，主要因為我們於2021年不再享有旨在減輕COVID-19影響的若干社保基金的減免。我們物業及設施管理服務的毛利率由截至2021年3月31日止三個月的11.2%略降至截至2022年同期的10.6%，主要由於我們歷史收購產生無形資產攤銷。於2019年、2020年、2021年以及截至2022年3月31日止三個月，關連方PFM物業的毛利率分別為21.3%、22.1%、20.4%、14.8%及16.6%，而獨立第三方PFM項目的毛利率則分別為14.4%、12.9%、12.4%、10.4%及9.4%。於往績記錄期間，我們關連方PFM項目的毛利率持續高於獨立第三方PFM項目，主要是由於(i)許多關連方PFM項目具有多種所有權結構及／或各類租戶，我們通常對其收取更高的費率。該等物業的業主或租戶通常是中小型企業。在該等項目中，如多個業主或租戶想與我們協商較低的費率，則他們通常需要達成內部協議，這在實操中十分繁瑣複雜，因為這可能要求他們之間進行各種溝通及行政工作，從而使我們在協商收費條款時處於相對更有利的地位；(ii)作為擴大我們在管組合及使我們客戶群多元化的執行策略的一部分，我們亦選擇提供相對更具競爭力的價格以取得若干獨立第三方PFM項目；及(iii)就我們通過收購取得的獨立第三方住宅項目確認無形資產攤銷。

## 業 務

### AIoT及BPaaS解決方案服務

#### AIoT解決方案服務

我們AIoT解決方案服務的主要客戶包括物業開發商、物業管理者以及政企客戶。下表載列於往績記錄期間AIoT解決方案的收入明細及按最終付費客戶類型劃分的新項目數量。

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	收入		收入		收入		收入		收入	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
萬科集團及其										
合營企業或聯營公司 ...	497,328	71.8	544,739	69.6	834,904	68.6	183,148	71.0	194,795	62.5
獨立第三方 .....	195,245	28.2	238,044	30.4	381,448	31.4	74,870	29.0	116,681	37.5
合計 .....	<u>692,573</u>	<u>100.0</u>	<u>782,783</u>	<u>100.0</u>	<u>1,216,352</u>	<u>100.0</u>	<u>258,018</u>	<u>100.0</u>	<u>311,476</u>	<u>100.0</u>

下表載列於往績記錄期間AIoT解決方案服務的若干運營資料。

	截至12月31日止年度			截至3月31日
	2019年	2020年	2021年	止三個月
	2019年	2020年	2021年	2022年
履約中項目數量 .....	1,088	1,440	1,686	559
新項目數量 .....	634	735	801	197
每個項目的平均收入 (人民幣千元) <sup>(1)</sup> .....	637	544	721	557
付費客戶數量 .....	718	894	1,030	415
每名客戶的平均收入 (人民幣千元) <sup>(2)</sup> .....	965	876	1,181	751

附註：

- (1) 每個項目的平均收入乃按本財政年度或期間本集團自我們AIoT解決方案服務獲得的收入除以同一年度或期間履行合同總數計算。
- (2) 每名客戶的平均收入乃按本財政年度或期間本集團自我們AIoT解決方案服務獲得的收入除以同一年度或期間付費客戶總數計算。

**BPaaS解決方案服務**

下表載列於往績記錄期間我們的遠程企業運營服務的若干運營資料。

	截至12月31日止年度			截至3月31日 止三個月
	2019年	2020年	2021年	2022年
	履行合同數量 . . . . .	55	97	197
每份合同的平均收入 (人民幣千元) <sup>(1)</sup> . . . . .	1,060	1,963	2,358	433
付費客戶數量 . . . . .	9	23	89	155
重複付費客戶數量 . . . . .	不適用	9	23	89
每名客戶的平均收入 (人民幣千元) <sup>(2)</sup> . . . . .	6,461	8,114	5,204	888

附註：

- (1) 每份合同的平均收入乃按本財政年度或期間本集團自我們遠程企業運營服務獲得的收入除以同一年度或期間履行合同總數計算。
- (2) 每名客戶的平均收入乃按本財政年度或期間本集團自我們遠程企業運營服務獲得的收入除以同一年度及期間付費客戶總數計算。

我們向從事城市空間整合服務的公司提供遠程空間運營服務，如智慧城市空間工作流程管理服務及運營數據分析服務。我們通常每年向客戶收取其收入的約2%作為數字化運營服務費，並根據我們於其持有的股本權益分攤損益。

## 社區空間居住消費服務

### 概覽

我們在社區空間居住消費服務板塊下提供住宅物業服務、居住相關資產服務及其他社區增值服務。於往績記錄期間，我們的社區空間居住消費服務板塊收入實現快速增長。下表載列我們於所示年度或期間按服務類型劃分的社區空間居住消費服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022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	%
住宅物業服務 .....	7,251,379	82.1	9,130,142	85.9	11,362,630	86.3	2,473,474	88.8	3,553,485	90.9
居住相關資產服務										
– 房屋銷售及 租賃經紀服務 .....	566,675	6.4	632,266	6.0	818,729	6.2	159,435	5.6	184,806	4.7
– 房屋再裝修及 美居服務 .....	323,366	3.7	318,174	3.0	436,810	3.3	57,142	2.1	55,767	1.4
小計 .....	890,041	10.1	950,440	9.0	1,255,539	9.5	216,577	7.7	240,573	6.1
其他社區增值服務										
– 車位銷售服務 .....	419,303	4.8	360,017	3.4	338,411	2.6	58,133	2.1	56,276	1.4
– 其他 <sup>(1)</sup> .....	267,746	3.0	182,522	1.7	204,445	1.6	38,311	1.4	60,553	1.6
小計 .....	687,049	7.8	542,539	5.1	542,856	4.2	96,444	3.5	116,829	3.0
合計 .....	<u>8,828,469</u>	<u>100.0</u>	<u>10,623,121</u>	<u>100.0</u>	<u>13,161,025</u>	<u>100.0</u>	<u>2,786,495</u>	<u>100.0</u>	<u>3,910,887</u>	<u>100.0</u>

附註：

(1) 其他主要包括公共區域運營服務、機電設備維護服務及社區餐飲服務。



## 業 務

隨著項目組合不斷拓展，我們的聚焦濃度戰略（聚焦於增加及連接級別更高的城市（包括一線城市及香港、新一線城市以及二線城市）中的在管物業及設施，以實現高效的服務供應及協同運營）取得了顯著成果。於2019年、2020年及2021年，我們在一線城市及香港、新一線城市及二線城市提供的社區空間居住消費服務收入分別為人民幣8,350.8百萬元、人民幣10,004.5百萬元及人民幣12,247.3百萬元，2019年至2021年的年複合增長率為21.1%。我們在一線城市及香港、新一線城市及二線城市提供的社區空間居住消費服務收入由截至2021年3月31日止三個月的人民幣2,609.6百萬元增加36.9%至截至2022年3月31日止三個月的人民幣3,571.9百萬元。下表載列於所示年度或期間按城市級別劃分的社區空間居住消費服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022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	%
一線城市及香港 .....	1,701,696	19.3	2,013,201	19.0	2,402,624	18.3	524,100	18.8	636,546	16.3
新一線城市 .....	4,453,276	50.4	5,305,818	49.9	6,278,939	47.7	1,364,463	49.0	1,788,585	45.7
二線城市 .....	2,195,876	24.9	2,685,485	25.3	3,565,758	27.1	721,039	25.9	1,146,800	29.3
其他 .....	477,621	5.4	618,617	5.8	913,704	6.9	176,893	6.3	338,956	8.7
合計 .....	<b>8,828,469</b>	<b>100.0</b>	<b>10,623,121</b>	<b>100.0</b>	<b>13,161,025</b>	<b>100.0</b>	<b>2,786,495</b>	<b>100.0</b>	<b>3,910,887</b>	<b>100.0</b>

下表載列於所示年度或期間按地理區域劃分的社區空間居住消費服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022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	%
華東地區 .....	2,939,733	33.3	3,416,920	32.2	4,212,809	32.0	887,033	31.8	1,295,143	33.1
華南地區 .....	1,777,116	20.1	2,192,003	20.6	2,778,522	21.1	596,826	21.4	781,328	20.0
華北地區 .....	1,375,562	15.6	1,716,524	16.2	2,030,163	15.4	429,688	15.4	590,909	15.1
西部地區 .....	947,846	10.7	1,127,360	10.6	1,501,085	11.4	291,841	10.5	499,775	12.8
東北地區 .....	957,926	10.9	1,213,944	11.4	1,455,060	11.1	334,386	12.0	399,169	10.2
華中地區 .....	830,286	9.4	956,370	9.0	1,183,386	9.0	246,721	8.9	344,563	8.8
合計 .....	<b>8,828,469</b>	<b>100.0</b>	<b>10,623,121</b>	<b>100.0</b>	<b>13,161,025</b>	<b>100.0</b>	<b>2,786,495</b>	<b>100.0</b>	<b>3,910,887</b>	<b>100.0</b>

## 業 務

### 住宅物業服務

#### 概覽

萬科物業提供住宅物業服務，已成為一個家喻戶曉的品牌。於往績記錄期間，為獨立第三方物業開發商開發的物業提供住宅物業服務已成為我們日益重要的收入來源。下表載列於所示年度或期間按物業開發商類型劃分的社區空間居住消費服務項下住宅物業服務的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022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	%
萬科集團及其合營企業或 聯營公司.....	4,820,127	66.5	5,887,146	64.5	6,932,047	61.0	1,579,955	63.9	1,978,590	55.7
獨立第三方.....	2,431,252	33.5	3,242,996	35.5	4,430,583	39.0	893,519	36.1	1,574,895	44.3
合計.....	<u>7,251,379</u>	<u>100.0</u>	<u>9,130,142</u>	<u>100.0</u>	<u>11,362,630</u>	<u>100.0</u>	<u>2,473,474</u>	<u>100.0</u>	<u>3,553,485</u>	<u>100.0</u>

下表載列我們截至所示日期按開發商類型劃分的住宅物業服務的在管總建築面積以及相應在管物業數目明細。

	截至12月31日 / 截至12月31日止年度								截至3月31日 / 截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年			
	在管		在管		在管		在管		在管			
	在管建築面積	物業數目	在管建築面積	物業數目	在管建築面積	物業數目	在管建築面積	物業數目	在管建築面積	物業數目		
千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%			
萬科集團及其合營企業 或聯營公司.....	249,339	57.8	878	283,135	56.9	1,031	326,681	49.5	1,218	329,773	49.2	1,232
獨立第三方物業開發商.....	181,774	42.2	886	214,384	43.1	1,023	333,745	50.5	1,605	340,401	50.8	1,657
合計.....	<u>431,113</u>	<u>100.0</u>	<u>1,764</u>	<u>497,519</u>	<u>100.0</u>	<u>2,054</u>	<u>660,426</u>	<u>100.0</u>	<u>2,823</u>	<u>670,174</u>	<u>100.0</u>	<u>2,889</u>

## 業 務

於往績記錄期間，來自萬科集團及其合營企業或聯營公司所開發住宅物業的收入分別佔我們住宅物業服務收入的66.5%、64.5%、61.0%及55.7%，而萬科集團及其合營企業或聯營公司所開發住宅物業的在管建築面積分別佔我們住宅物業服務在管建築面積的57.8%、56.9%、49.5%及49.2%。儘管萬科集團及其合營企業或聯營公司所開發的住宅物業佔我們的住宅物業服務項目組合的很大部分，但我們與獨立第三方物業開發商的業務持續增長，並在這方面取得了顯著的成功。獨立第三方物業開發商所開發住宅物業的收入佔我們住宅物業服務收入的比例由2019年的33.5%分別增至2020年的35.5%及2021年的39.0%，而獨立第三方物業開發商所開發住宅物業的在管建築面積佔我們住宅物業服務在管建築面積的比例由2019年的42.2%分別增至2020年的43.1%及2021年的50.5%。獨立第三方物業開發商所開發住宅物業的收入佔我們住宅物業服務收入的比例由截至2021年3月31日止三個月的36.1%增至截至2022年3月31日止三個月的44.3%。截至2022年3月31日止三個月，我們獨立第三方物業開發商所開發住宅物業的在管建築面積佔我們住宅物業服務在管建築面積的比例達到50.8%。

下表載列截至所示日期，我們的在管住宅物業數目及在管建築面積，以及我們簽約管理的住宅物業數目及相應的合約建築面積明細：

	截至12月31日			截至3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
在管物業數目 .....	1,764	2,054	2,823	2,889
簽約管理的物業數目 .....	2,349	2,727	3,885	3,956
在管建築面積(千平方米) .....	431,113	497,519	660,426	670,174
合約建築面積(千平方米) .....	557,439	646,560	877,753	894,784

## 業 務

截至2022年3月31日，我們住宅物業服務的地域分佈擴展至中國30個省、直轄市和自治區的逾120個城市，管理2,889個住宅物業，在管總建築面積670.2百萬平方米。我們的擴展計劃的核心是專注提升戰略重點城市的服務空間密度。截至2019年、2020年、2021年12月31日及2022年3月31日，我們位於一線城市及香港、新一線城市及二線城市的住宅物業服務項目建築面積分別佔我們住宅物業服務在管總建築面積的92.7%、92.1%、89.0%及89.0%。下表載列截至所示日期按城市級別劃分的住宅物業服務的在管總建築面積及項目數量明細：

	截至12月31日						截至3月31日					
	2019年		2020年		2021年		2022年					
	在管建築面積		在管建築面積		在管建築面積		在管建築面積		在管建築面積		項目數量	
	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	項目數量	
一線城市及香港	65,363	15.2	332	72,752	14.6	361	87,420	13.2	440	90,543	13.5	457
新一線城市	208,861	48.4	848	236,608	47.6	989	289,237	43.8	1,220	293,964	43.9	1,248
二線城市	125,331	29.1	469	148,653	29.9	561	211,079	32.0	849	212,189	31.6	864
其他	31,558	7.3	115	39,506	7.9	143	72,690	11.0	314	73,478	11.0	320
合計	<u>431,113</u>	<u>100.0</u>	<u>1,764</u>	<u>497,519</u>	<u>100.0</u>	<u>2,054</u>	<u>660,426</u>	<u>100.0</u>	<u>2,823</u>	<u>670,174</u>	<u>100.0</u>	<u>2,889</u>

下表載列截至所示日期按地域劃分的住宅物業服務的在管總建築面積及項目數量明細：

	截至12月31日						截至3月31日					
	2019年		2020年		2021年		2022年					
	在管建築面積		在管建築面積		在管建築面積		在管建築面積		在管建築面積		項目數量	
	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	項目數量	
華東地區	140,925	32.7	670	159,548	32.1	770	228,006	34.5	1,133	232,082	34.6	1,167
華南地區	93,251	21.6	366	106,494	21.4	421	129,881	19.7	545	132,406	19.8	556
華北地區	58,496	13.6	272	68,863	13.8	313	92,335	14.0	412	93,564	14.0	419
西部地區	55,301	12.8	165	66,985	13.5	208	93,519	14.2	314	94,563	14.1	321
東北地區	47,587	11.0	163	54,701	11.0	199	62,243	9.4	225	62,620	9.3	228
華中地區	35,553	8.3	128	40,928	8.2	143	54,442	8.2	194	54,939	8.2	198
合計	<u>431,113</u>	<u>100.0</u>	<u>1,764</u>	<u>497,519</u>	<u>100.0</u>	<u>2,054</u>	<u>660,426</u>	<u>100.0</u>	<u>2,823</u>	<u>670,174</u>	<u>100.0</u>	<u>2,889</u>

## 業 務

### 拓展物業服務項目組合

於往績記錄期間，我們主要通過從獨立第三方獲得新業務來擴大我們的在管住宅物業組合。

下表載列於往績記錄期間我們的合約建築面積及在管建築面積的變動。

	截至12月31日						截至3月31日	
	2019年		2020年		2021年		2022年	
	合約 建築面積	在管 建築面積	合約 建築面積	在管 建築面積	合約 建築面積	在管 建築面積	合約 建築面積	在管 建築面積
	(千平方米)							
截至年初.....	456,020	348,972	557,439	431,113	646,560	497,519	877,753	660,426
新業務 <sup>(1)</sup>								
— 萬科集團及 其合營企業或 聯營公司....	45,031	30,425	39,599	33,796	56,540	43,546	7,478	3,092
— 獨立第三方..	55,385	50,701	53,088	37,154	73,185	54,765	10,935	8,281
小計.....	<b>100,416</b>	<b>81,126</b>	<b>92,687</b>	<b>70,950</b>	<b>129,725</b>	<b>98,311</b>	<b>18,413</b>	<b>11,373</b>
收購 <sup>(2)</sup> .....	4,626	4,343	2,531	1,436	109,054	72,182	357	114
終止 <sup>(3)</sup> .....	3,623	3,328	6,097	5,980	7,586	7,586	1,739	1,739
合計.....	<b>557,439</b>	<b>431,113</b>	<b>646,560</b>	<b>497,519</b>	<b>877,753</b>	<b>660,426</b>	<b>894,784</b>	<b>670,174</b>

附註：

- (1) 新業務主要包括(i)與物業開發商就新物業訂立的前期物業服務協議；及(ii)取代原物業服務供應商的住宅物業的物業服務協議。續簽協議不視為於該年度訂立的新業務。為免生疑問，新訂約在管建築面積包括我們過往年度簽約管理的新交付建築面積。
- (2) 收購是指我們通過收購其他物業服務供應商而獲得的新建築面積。
- (3) 由於若干物業服務協議整體盈利能力及／或其他商業原因，我們決定不再續訂這些協議。

於往績記錄期間，我們對萬科集團及其合營企業或聯營公司開發的住宅物業的中標率分別為100.0%、100.0%、100.0%及100.0%，而我們對獨立第三方物業開發商開發的住宅物業的中標率分別為51.6%、53.9%、56.4%及53.1%。

### 客戶關係管理

多年以來，我們始終追求讓更多人享受到卓越的物業服務。我們的最終目標始終是為客戶花好錢，並幫其實現資產的保值與增值的目標。2022年，根據樂居財經開展的全國物業服務客戶調查，萬科物業位列評價最高的物業服務品牌。我們相信，我們提供的優越服務體驗是於往績記錄期間一貫錄得高收繳率的主要貢獻因素。於往績記錄期間，我們住宅物業服務費用收繳率分別為94.4%、93.7%、94.7%及94.7%。

下表載列於所示年度或期間我們按物業開發商類型劃分的住宅物業服務費用收繳率：

	截至12月31日止年度			截至3月31日
				止三個月
	2019年	2020年	2021年	2022年
<b>收繳率</b>				
— 萬科集團及其合營企業 或聯營公司 .....	96.7%	96.5%	97.0%	97.0%
— 獨立第三方 .....	89.5%	88.8%	91.0%	91.8%

### 服務範圍

通過有效的分包商管理措施，我們主要提供以下類型的住宅物業服務：

- **清潔服務。**我們主要通過分包商為我們在管住宅物業的附屬停車場和公共區域(例如走廊、樓梯、天台和花園)提供一般清潔、垃圾清理和衛生維護服務。
- **秩序維護服務。**我們的秩序維護服務主要包括維持秩序、巡邏、視頻監控、停車場安保、訪客管理、消防安全管理及應急響應。我們主要通過分包商及我們自身的僱員提供秩序維護服務。
- **園藝服務。**我們主要通過分包商為我們在管住宅物業的公共區域提供害蟲防治、施肥、綠化和修剪服務。



- **維修和保養服務。**我們的維修和保養服務範圍通常包括(i)公共區域設備和設施，例如電梯、空調和照明系統；(ii)消防和安全設施；(iii)公用設施，例如供配電、給排水系統；及(iv)安全設施，例如監控設備和入口門禁。我們主要通過分包商及我們自身的僱員提供維修及保養服務。

除了上述基礎住宅物業服務外，我們也是中國最早引入「管家服務體系」的物業管理公司之一，用於提供個性化服務體驗，最大限度減少響應時間，增強客戶黏性。我們的服務管家與業主接觸，提供個性化服務，滿足他們日常生活中的各種需求。他們是我們與業主的第一接觸點，在維持我們與業主的長期關係方面發揮著關鍵作用。我們服務管家的主要職責包括(i)處理日常事務；(ii)通知業主和住戶最新的服務安排；(iii)組織社區的休閒活動；(iv)根據業主和住戶反饋的意見，協調管理辦公室的多個職能部門，進而提高服務質量；(v)收取物業服務費；及(vi)裝修及美居和入住協助。

### 收入模式及定價政策

#### 就住宅物業服務收取的服務費

於往績記錄期間，我們以包干制或管理酬金制的方式，對住宅物業服務收取服務費。於2019年、2020年及2021年，我們住宅物業服務依據包干制收費產生的收入分別為94.9%、95.7%及96.4%，而同年剩餘5.1%、4.3%及3.6%的收入乃分別依據管理酬金制收費產生。於截至2021年及2022年3月31日止三個月，我們住宅物業服務依據包干制收費產生的收入分別為96.7%及97.5%，而同期剩餘3.3%及2.5%的收入乃分別依據管理酬金制收費產生。於往績記錄期間，按包干制收取物業服務費的住宅物業涉及的在管總建築面積分別為81.8%、83.0%、86.6%及87.0%，而剩餘18.2%、17.0%、13.4%及13.0%的住宅物業在管總建築面積乃分別按管理酬金制收取物業服務費。

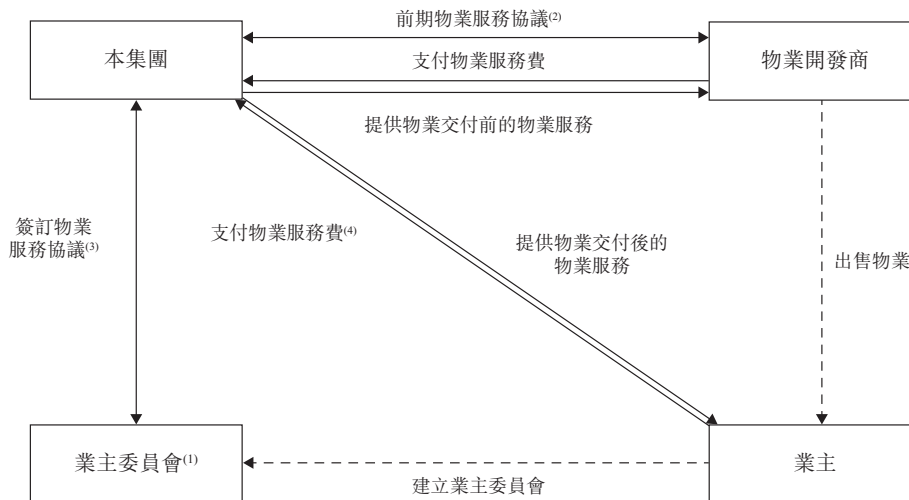
## 業 務

下表載列截至所示日期我們住宅物業的在管總建築面積明細，及於所示年度或期間按收入模式劃分的社區空間居住消費服務板塊下住宅物業服務產生的收入：

	截至12月31日／截至12月31日止年度									截至3月31日／截至3月31日止三個月		
	2019年			2020年			2021年			2022年		
	收入		在管 建築面積	收入		在管 建築面積	收入		在管 建築面積	收入		在管 建築面積
	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
包干制 .....	6,882,529	94.9	352,695	8,740,670	95.7	413,010	10,951,392	96.4	572,105	3,463,004	97.5	582,944
管理酬金制 .....	368,850	5.1	78,418	389,472	4.3	84,509	411,238	3.6	88,321	90,481	2.5	87,230
合計 .....	<u>7,251,379</u>	<u>100.0</u>	<u>431,113</u>	<u>9,130,142</u>	<u>100.0</u>	<u>497,519</u>	<u>11,362,630</u>	<u>100.0</u>	<u>660,426</u>	<u>3,553,485</u>	<u>100.0</u>	<u>670,174</u>

我們密切關注物業開發商、業主和其他客戶的特殊需求，在選擇依據包干制或管理酬金制收取物業服務費時，會考慮多項因素，包括在管物業的種類及階段、當地法規及市場條件以及個別物業的性質及要求（視具體情況而定）。我們通過關鍵因素（如管理物業的估計成本、過往物業服務費率、預計盈利能力、競爭對手收取的費率以及物業的過往物業服務費是按包干制還是管理酬金制方式收取）對潛在客戶進行評估。

下圖說明我們根據物業服務協議與各方的關係。



附註：

- (1) 中國法律授權業主委員會根據業主大會的表決結果代表業主行事。
- (2) 物業開發商與我們在向業主交付物業之前正式簽訂的前期物業服務協議，根據中國相關法律法規，對所有未來業主具有法律約束力。
- (3) 我們與獲業主大會授權的業主委員會簽訂的物業服務協議，根據中國相關法律法規，對所有業主具有法律約束力。
- (4) 在包干制下，所有收取的費用均確認為收入，而開支由我們承擔。在管理酬金制下，我們將預先確定的物業服務費的百分比或金額確認為收入，其餘部分用於支付物業服務協議中規定的費用。

#### 按包干制收取的物業服務費

在包干制收入模式下，我們根據簽訂的物業服務協議提供的住宅物業服務收取預先確定的全包費用。我們有權將應收物業開發商、業主及居民的全額物業服務費確認為收入，並承擔提供住宅物業服務產生的成本。

在協商及訂立物業服務協議前，我們力求盡可能準確地估計我們的銷售成本。我們的銷售成本包括員工薪酬、分包安排及公用事業相關的費用。因此，向按包干制收取服務費的物業提供住宅物業服務所產生的成本將直接影響我們的盈利能力。如果我們的銷售成本高於我們收取的服務費用，我們將不能要求客戶支付超支成本。

#### 按管理酬金制收取的物業服務費

於往績記錄期間，根據協議，我們從管理酬金制住宅物業服務項目中取得收入。管理酬金制住宅物業服務協議產生的收入分別佔我們住宅物業服務總收入的5.1%、4.3%、3.6%及2.5%。我們將一般佔客戶支付的物業服務費用總額8%至10%的預先確定的管理酬金確認為收入，而其餘部分（「客戶基金」）則用作營運資金，以支付和結算產生的物業服務費用，該等費用按照協議約定由我們的客戶承擔。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們自按管理酬金制管理的物業收取的款項可能不足以支付我們的成本」。我們作為物業管理者的職責是協助招聘、組織和協調各種住宅物業服務。當支付完所有物業服務成本和開支後的期末餘額為正數時，餘額將結轉至下一年度。除我們預先確定的管理酬金外，我們無權使用該等餘額。

表現欠佳的住宅物業

採用包干制收入模式的住宅物業

於往績記錄期間，我們部分按包干制收費的在管住宅物業產生了虧損。下表載列於往績記錄期間我們按物業開發商類型劃分的採用包干制收入模式的虧損住宅物業詳情。

	截至12月31日止年度				截至3月31日止三個月											
	2019年		2020年		2021年		2022年									
	截至 2019年 3月31日 的已終止 虧損 物業數目	截至 2020年 3月31日 的已終止 虧損 物業數目	截至 2020年 3月31日 的已終止 虧損 物業數目	截至 2021年 3月31日 的已終止 虧損 物業數目	截至 2021年 3月31日 的已終止 虧損 物業數目	截至 2022年 3月31日 的已終止 虧損 物業數目	截至 2022年 3月31日 的已終止 虧損 物業數目	截至 2022年 3月31日 的已終止 虧損 物業數目								
	收入	收入	收入	收入	收入	收入	收入	收入								
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣								
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元								
	佔總收入 百分比	佔總收入 百分比	佔總收入 百分比	佔總收入 百分比	佔總收入 百分比	佔總收入 百分比	佔總收入 百分比	佔總收入 百分比								
萬科集團及其 合營企業或 聯營公司.....	443,840	-	162	374,028	2.1	175	-	175	736,700	3.1	281	-	281	292,163	4.3	274
獨立第三方.....	714,231	29	304	713,192	3.9	303	14	289	1,292,812	5.5	595	8	587	499,234	7.3	599
合計 .....	1,158,071	29	466	1,087,220	6.0	478	14	464	2,029,512	8.6	876	8	868	791,397	11.6	873

憑藉在項目層面增加收入和提高利潤率的良好記錄，我們於往績記錄期間迅速拓展了跨區域的住宅物業服務項目組合。但不可避免地在我們最初幾年參與的若干具戰略性價值及增長潛力的住宅服務項目出現虧損。該等虧損主要是由於(i)為提高客戶滿意度，在管理該等物業早期階段就(a)服務團隊組建及員工部署；及(b)購買、安裝或升級硬件及軟件產品產生的初始及一次性成本；及(ii)在若干多期項目中，我們在初始階段斥資建立服務能力，為尚未交付的項目後期做好準備。此外，亦有若干舊的住宅物業，我們通常會爭取提高其服務費，以跟上不斷上升的營運成本並維持較高的服務標準。在COVID-19疫情爆發後，我們暫停了這一慣例，我們認為，作為一個以客戶為中心的服務提供商及負責任的企業公民，這是正確的事情。於往績記錄期間，我們按包干制收取住宅物業服務費產生虧損分別為人民幣226.7百萬元、人民幣198.0百萬元、人民幣431.3百萬元及人民幣205.3百萬元。我們在管虧損住宅物業的數量由截至2019年12月31日的466處增至截至2020年12月31日的478處，增至截至2021年12月31日的876處並減至截至2022年3月31日的873處，主要是由於(i)我們僅在2020年有權獲得旨在緩解COVID-19影響的若干非經常性社保基金的減免；(ii)我們的業務增長，其中住宅物業服務項目組合迅速拓展；(iii)由獨立第三方開發的住宅物業通常需要翻新以滿足我們的服務標準，這可能會導致早期出現虧損。於2021年，我們對伯恩物業及陽光智博的收購給我們帶來大量需要翻新的住宅物業；(iv)我們通常會設法提高對若干老舊住宅物業的服務費。然而，自2020年起，我們因COVID-19疫情而暫停提高服務費；及(v)我們對萬物雲街道發展的投資，例如增加及連接在管物業及設施，以實現高效的服務供應及協同運營。該等投資有助於我們提高運營效率，但在初始階段亦對該等住宅物業的盈利能力造成負面影響，但本公司認為，萬物雲街道戰略將對該等物業的利潤率產生長遠的積極影響。我們自該等虧損住宅物業產生的總收入分別佔於往績記錄期間總收入的8.3%、6.0%、8.6%及11.6%。詳情請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－如果我們未能在包干制物業服務項目中控制成本，或就相關服務增加我們的物業服務費，則我們或會蒙受虧損且我們的利潤率可能會下降」。我們對該等虧損項目提升盈利能力的前景保持審慎樂觀，特別是考慮到我們產生的高額初始成本通常是一次性的，且在提升期之後的運營成本預計會顯著降低。我們曾於過往扭轉大量產生虧損的住宅物業。為進一步提升該等虧損住宅物業的盈利能力，我們擬實施以下措施：(i)提供多元化的社區增值服務，以開拓新的收入渠道；(ii)通過採取適當措施優

化服務過程及改善成本結構，減少我們對人力的依賴，如引入智能技術以進一步實現我們所管理住宅社區的數字化；及(iii)加快萬物雲街道的發展，我們可以通過在多個在管物業之間共享資源（包括但不限制於智能設備、分包商及勞動力），提高運營效率，節約成本。

#### *採用管理酬金制收入模式的住宅物業*

於往績記錄期間，我們分別有119個、115個、175個及202個住宅物業服務項目的客戶資金不足以支付其各自在提供住宅物業服務時產生的成本。截至2019年、2020年、2021年12月31日及2022年3月31日，該等物業的差額結餘分別為人民幣513.3百萬元、人民幣504.3百萬元、人民幣608.4百萬元及人民幣606.6百萬元。該等差額主要反映了我們代表客戶支付於我們的若干在管住宅物業，我們按管理酬金制收取服務費但尚未得其償付的款項。我們在該等住宅物業服務項目中出現差額是由於我們未能調整多年前商定的舊住宅物業的物業服務費率。我們的住宅物業服務項目差額結餘由截至2020年12月31日的人民幣504.3百萬元增至截至2021年12月31日的人民幣608.4百萬元，主要是由於我們僅在2020年有權獲得旨在緩解COVID-19影響的若干非經常性社保基金的減免。我們的住宅物業服務項目差額結餘由截至2021年12月31日的人民幣608.4百萬元減至截至2022年3月31日的人民幣606.6百萬元。我們一直在通過採取各項節省成本的措施，改善該等項目的盈利能力並擴大我們的增值服務。從會計的角度來看，我們將差額確認為其他應收款項。我們審慎評估差額的可收回性並按單個項目計提減值虧損撥備，會考慮各種因素，包括但不限於(i)我們客戶的信譽及付款記錄；及(ii)該項目的年內／期內損益。於往績記錄期間，我們就產生差額的住宅物業服務項目分別計提減值虧損撥備人民幣127.0百萬元、人民幣56.2百萬元、人民幣64.0百萬元及人民幣39.6百萬元。在上文中，截至2019年、2020年及2021年12月31日錄得的10.4%、12.3%及7.4%差額已分別於截至2020年及2021年12月31日以及2022年5月31日收回。我們相應地撥回了減值虧損。如果差額的實際結算差於我們的估計，我們可能需要額外計提減值虧損撥備。就延長期間內差額可收回性較差的住宅物業而言，我們可能考慮終止或不再續期服務。



### 定價政策

我們在為住宅物業服務定價時，一般會考慮住宅物業的性質、定位及地理位置、當地的定價法規、附近及類似物業收取的管理費、預算開支、目標利潤率、業主和居民狀況以及我們服務的範圍和預期標準等因素。在我們的物業服務協議的續簽談判期間或根據適用的中國法律法規獲得必要數量的業主批准後，我們可能會提議提高我們的物業服務費率。

國務院價格主管部門和建設主管部門共同負責物業管理及相關服務收費的監督管理，我們亦受中國地方政府實施的區域指導價的約束。2014年12月，國家發改委下發《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》（「通知」），要求省級價格主管部門取消所有非保障性住房的價格控制或指導政策，但部分情況除外。詳情請參閱「監管概覽－有關物業管理服務的中國法律法規」。根據弗若斯特沙利文的資料，於往績記錄期間，我們就住宅物業服務收取的服務費與中國物業管理公司收取的物業服務費的相關市場趨勢基本一致。我們預計，隨著當地相關部門通過法規實施通知，住宅物業價格控制將會放鬆。詳情請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們受到中國物業服務及房地產行業的監管環境及措施（包括政府有關物業管理收費水平的指引）規限的影響」。

於往績記錄期間，我們在管住宅物業平均每月每平方米的飽和收入分別約為人民幣3.06元、人民幣3.08元、人民幣3.13元及人民幣3.14元。

### 支付及信貸條款

根據我們的物業服務協議條款，我們可按月、按季或按年收取物業服務費。我們通常不會對我們收取物業服務費的客戶授出信貸條款。業主或住戶一般需要在我們開具的賬單中規定的日期或之前進行支付。我們通過多種渠道向物業服務費逾期的業主發出提醒和通知，如通過微信或服務管家上門等方式。如果6個月後客戶仍未支付逾期的物業服務費，我們可能會通過律師發出催款信，若物業服務費逾期12個月，我們則或會提起訴訟要求支付欠款。我們根據與業主簽訂的物業服務協議中規定的成本分配機制或當地法律法規，向業主收取與公共區域用水和用電有關的公用事業費。

我們接受客戶以現金、銀行轉賬，或以銀行賬戶、支票、支付寶或微信支付直接支付物業服務費。

我們有權就物業開發商開發的住宅社區中未售出但已交付的物業單位向其收取物業服務費。於往績記錄期間，向該等未售出的物業單位收取的物業服務費總額分別為人民幣275.4百萬元、人民幣320.1百萬元、人民幣396.3百萬元及人民幣65.2百萬元。於往績記錄期間，住宅物業服務的收繳率分別約為94.4%、93.7%、94.7%及94.7%。

### **我們的住宅物業服務協議**

我們向住宅物業提供的物業服務，一般包括(i)在住宅物業開發項目的建設和交付前階段與物業開發商簽訂前期物業服務協議，該等協議對未來的住宅物業業主具有法律約束力；或(ii)與業主委員會（獲業主大會授權於成立後代表業主行事）簽訂物業服務協議。

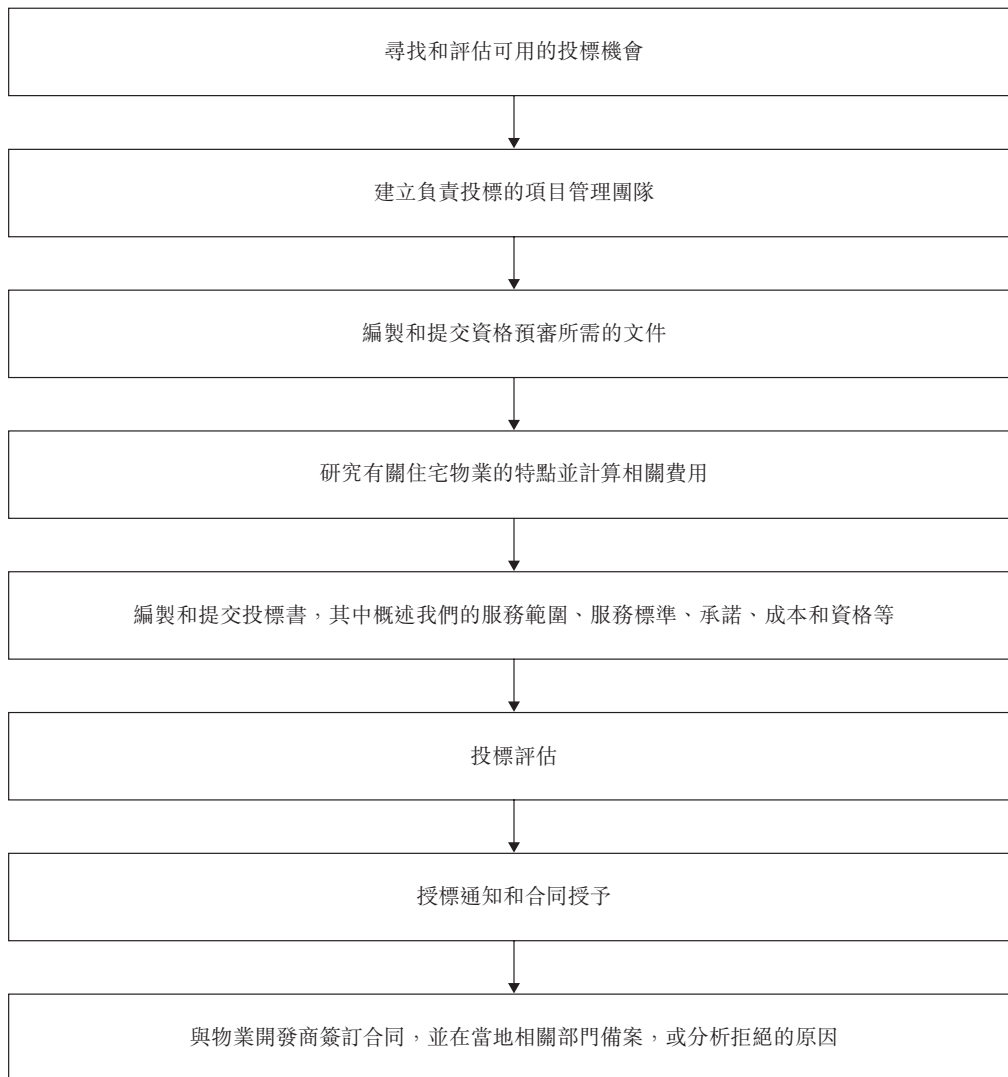
### **獲取前期物業服務協議**

於往績記錄期間，我們通過適用中國法律規管的招標和投標程序，從物業開發商處獲取前期物業服務協議。根據《物業管理條例》和《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具有相應資質的物業管理企業。投標人少於3個或者住宅規模較小的，經物業所在區、縣政府房地產行政主管部門批准，開發商可以直接簽訂協議，選聘合資格的物業管理企業。據弗若斯特沙利文所告知，物業開發商通常在獲得相關住宅物業項目地塊的土地使用權後啟動招標程序，以聘請物業管理公司。因此，我們通常在物業開發商獲得地塊的土地使用權後有機會提交投標以開發物業，如果中標，物業開發商通常在開始預售前與我們簽約。

下表載列我們於往績記錄期間及截至所示日期社區空間居住消費服務板塊下的住宅物業服務按階段劃分的主要財務及運營資料  
 明細：

	截至12月31日 / 截至12月31日止年度				截至3月31日 / 截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2022年	
	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
	簽約 管理的 物業數目		簽約 管理的 物業數目		簽約 管理的 物業數目		簽約 管理的 物業數目	
收入	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
於初始階段.....	5,291,005	1,248	6,793,935	1,469	8,579,013	2,073	2,749,172	3,178
於業主委員會階段.....	1,960,374	516	2,336,207	585	2,783,617	750	804,313	778
合計.....	7,251,379	1,764	9,130,142	2,054	11,362,630	2,823	3,553,485	3,956
	330,838	1,819	6,793,935	1,469	8,579,013	2,073	2,749,172	3,178
	100,275	530	2,336,207	585	2,783,617	750	804,313	778
	431,113	2,349	9,130,142	2,054	11,362,630	2,823	3,553,485	3,956
	745,706							
	149,078							
	894,784							

下圖列示我們獲得前期物業服務合同的典型投標過程各個階段的流程圖：



經物業開發商聘用後，我們作為物業管理公司一般需要向中國地方當局登記前期物業服務協議（連同協定的物業服務費）。根據中國法律，雖然業主委員會和業主都不是前期物業服務協議的訂約方，根據法律規定，業主與物業開發商簽訂的任何物業買賣協議應包含前期物業服務協議的條款，該等協議對未來的住宅物業業主具有法律約束力。據此，合同義務要求住宅物業業主直接向我們支付物業服務費。

與物業開發商簽訂前期協議的主要條款

我們與物業開發商簽訂的前期協議一般包括以下主要條款：

- **服務範圍。**我們提供標準的住宅物業服務，如公共區域及設施的維護、清潔、園藝和保安。此外，我們或會應業主要求提供額外付費服務，如家政及內部裝修等。
- **績效標準。**我們住宅物業服務的預期績效標準，以及對公共區域及設施進行定期檢查的規定均載列在合同內，包括巡檢、清潔和檢查消防系統的預期頻率。
- **物業開發商的義務。**除其他的事項外，於物業交付前及交付中，物業開發商主要負責(i)檢查公共區域及設施並相應地解決發現的問題；(ii)為我們提供住宅物業服務的空間；(iii)在我們承接有關物業時向我們提供必要文件；及(iv)與我們合作和聯絡，以便我們履行義務。
- **物業服務費。**商定的費用載於合同內，通常按包干制或管理酬金制形式收取，按月或按年支付。未售出及交付前物業的管理費通常由物業開發商支付。如合同規定停車場管理服務，則亦會訂明應就該服務支付的費用。

上述主要條款適用於我們與萬科集團及其合營企業或聯營公司以及獨立第三方物業開發商訂立的住宅物業服務協議。據弗若斯特沙利文所告知，有關主要條款符合行業的常規。

- **服務期限。**我們訂立的協議一般都具有固定期限，並於業主委員會代表全體業主與另一家物業服務供應商訂立新的物業服務協議時自動終止。
- **爭議解決。**因履行合同義務發生的爭議，可以協商解決，協商不成的，任何一方均可以提起訴訟。

與業主委員會簽訂的協議的主要條款

我們與業主委員會簽訂的協議一般包括以下主要條款：

- *服務範圍*。我們提供標準的住宅物業服務，如公共區域及設施的維護、園藝、清潔和保安。我們或會應業主的的要求提供額外付費服務，如家政及內部裝修等。
- *績效標準*。我們住宅物業服務的預期績效標準，以及對公共區域及設施進行定期檢查的規定均載列在合同內，包括預期清潔頻率、巡檢範圍及消防系統管理。
- *物業服務費*。商定的費用載於合同內。業主通常須根據其物業的建築面積按月或按季繳付管理費。未售出及交付前物業的管理費通常由物業開發商支付。
- *業主委員會的權利及義務*。除其他的事項外，業主委員會主要負責(i)為我們提供住宅物業服務的空間；(ii)在我們提供住宅物業服務的過程中監督我們；(iii)於業主大會授權下管理和應用維修基金；及(iv)確保業主及時支付管理費。
- *服務期限*。我們通常與業主委員會訂立固定期限為三年的服務協議。我們的部分合同規定，現有合同屆滿時，如果業主委員會並未與另一家物業管理公司訂立新的合同，則可在我們同意的情況下將該屆滿的合同展期。
- *爭議解決*。爭議一般通過仲裁或訴訟解決。



## 業 務

### 物業服務協議的保留、屆滿及續期

下表載列於所示年度或期間按物業開發商類型劃分的我們的住宅物業服務協議的留存率及續約率：

	截至12月31日止年度			截至3月31日 止三個月
	2019年	2020年	2021年	2022年
<b>留存率</b>				
— 萬科集團及其合營企業或聯營公司 ...	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
— 獨立第三方 .....	92.3%	93.4%	97.1%	99.6%
<b>合計 .....</b>	<b>96.4%</b>	<b>96.8%</b>	<b>98.6%</b>	<b>99.8%</b>
<b>續約率</b>				
— 萬科集團及其合營企業或聯營公司 ...	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
— 獨立第三方 .....	93.7%	94.4%	98.2%	99.7%
<b>合計 .....</b>	<b>96.8%</b>	<b>97.2%</b>	<b>99.0%</b>	<b>99.8%</b>

於往績記錄期間，我們住宅物業服務協議的留存率分別為96.4%、96.8%、98.6%及99.8%。於往績記錄期間，為優化項目之間的資源配置並確保我們萬物雲街道得到發展擴大，我們主動選擇終止若干與獨立第三方訂立的住宅物業服務協議。

下表載列截至2022年3月31日我們住宅物業服務協議的到期時間表。

	合約建築面積		協議數量	
	(千平方米)	%		%
<b>無固定期限的物業服務協議<sup>(1)</sup> .....</b>	<b>577,703</b>	<b>64.6</b>	<b>2,627</b>	<b>62.2</b>
— 無固定期限的協議 .....	392,435	43.9	1,806	42.8
— 到期但未續約的協議 .....	185,268	20.7	821	19.4
<b>於以下日期到期的物業服務協議</b>				
— 截至2022年12月31日止年度 .....	63,103	7.0	304	7.2
— 截至2023年12月31日止年度 .....	71,843	8.0	395	9.3
— 截至2024年12月31日止年度 及以後 .....	182,135	20.4	898	21.3
<b>小計 .....</b>	<b>317,081</b>	<b>35.4</b>	<b>1,597</b>	<b>37.8</b>
<b>合計 .....</b>	<b>894,784</b>	<b>100.0</b>	<b>4,224</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 無固定期限的物業服務協議主要是指(i)與物業開發商簽訂的沒有固定期限的前期物業服務協議，該協議可以在業主委員會成立且業主根據業主大會的授權憑藉與業主委員會簽訂的更換物業服務協議選擇物業服務提供商時終止；及(ii)截至2022年3月31日已經到期但尚未續約的物業服務協議。就第二種情況而言，據我們的中國法律顧問確認，只要我們在合同到期後繼續提供物業服務，到期的合同應被歸類為實際無固定期限的物業服務合同，該等合同可根據中國法律強制執行。

### 居住相關資產服務

我們社區空間居住消費服務的宗旨是幫助業主實現資產保值及增值的目標。作為住宅物業服務的拓展，我們通過提供居住相關資產服務在實現此目的上更進一步。我們居住相關資產服務主要包括(i)房屋銷售及租賃經紀服務；及(ii)房屋再裝修及美居服務。下表載列於所示年度或期間我們社區空間居住消費服務板塊下居住相關資產服務的收入明細，包括絕對金額和佔我們居住相關資產服務收入的百分比。

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022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	%
房屋銷售及租賃經紀服務.....	566,675	63.7	632,266	66.5	818,729	65.2	159,435	73.6	184,806	76.8
房屋再裝修及美居服務.....	323,366	36.3	318,174	33.5	436,810	34.8	57,142	26.4	55,767	23.2
合計.....	<u>890,041</u>	<u>100.0</u>	<u>950,440</u>	<u>100.0</u>	<u>1,255,539</u>	<u>100.0</u>	<u>216,577</u>	<u>100.0</u>	<u>240,573</u>	<u>100.0</u>

### 房屋銷售及租賃經紀服務

目前，我們以樸鄰品牌開展我們的房屋銷售及租賃經紀服務。我們提供的經紀服務包括為物業開發商提供新建的房屋銷售和為業主提供現有的房屋銷售及租賃經紀服務。區別於其他房地產經紀人，我們的樸鄰品牌採用社區中心戰略。我們的資產服務管家與我們所管理的住宅物業業主有更緊密的聯繫，並對其有更深入的了解，從而產生巨大的房屋銷售及租賃經紀服務需求。截至2022年3月31日，我們在50多個城市擁有超過600個社區實體店面。隨著我們規模的擴大及樸鄰品牌進一步滲透市場，我們可能享有網絡效應，使我們能夠有效地匹配供需，並抓住更多商機。

我們現有房屋的房屋銷售及租賃經紀服務主要包括(i)在我們所管理的住宅社區、我們的實體店面以及第三方在線平台上刊登物業清單廣告；及(ii)為業主及買家提供的房屋信息及交易諮詢服務。對於每筆成功的現有房屋交易，我們按物業價值的1.5%至1.8%向業主或買家收取佣金。對於租賃經紀服務，我們按月租金的82.3%至95.7%向業主或租戶收取佣金。我們還協助物業開發商為未售出的新建房屋尋找潛在買家，並向物業開發商按物業銷售收入的一定百分比(1.1%至3.0%)收取佣金。根據弗若斯特沙利文的資料，我們的佣金率符合行業慣例。

### 房屋再裝修及美居服務

就房屋再裝修及美居服務而言，我們提供(i)房屋再裝修及翻新服務；及(ii)房屋美居及裝修服務。我們相信，由於我們對所服務的住宅物業的公寓佈局的深刻理解，以及業主與我們的充分信任關係，客戶越來越傾向於選擇我們解決房屋再裝修及美居需求。

#### 房屋再裝修及翻新服務

隨著住宅物業的老化，我們管理的住宅物業對房屋再裝修及翻新的需求不斷增加。根據我們對公寓佈局及客戶偏好的了解，我們針對衛生間、廚房、臥室或整個公寓開發了一系列標準化、可配置的再裝修及翻新解決方案，使我們能夠及時響應每位客戶的個性化需求。憑藉我們從業主方獲得的長期信任，我們產生的獲客成本通常較低，因此可能會實施更具競爭力的定價策略。針對整個公寓解決方案，我們一般向客戶收取每平方米人民幣1,820元至人民幣2,840元的佣金。針對獨立廚房或衛生間解決方案，我們收取的佣金介於每平方米人民幣5,316元至人民幣15,363元之間。根據弗若斯特沙利文的資料，我們的佣金率符合行業慣例。

#### 房屋美居及裝修服務

我們為業主和居民與信譽良好的第三方房屋美居及裝修服務供應商牽線搭橋。客戶可以從第三方服務供應商購買標準或定制的家具產品，並享受無憂安裝及售後服務。其他選項包括我們選擇的推薦家具產品組合，以滿足各種大小及佈局的公寓需求。此外，與我們合作的第三方房屋美居及裝修服務供應商為提高營銷效率可能會單獨聘請我們提供客戶分析及推廣服務。我們就第三方服務供應商與我們的客戶之間每一筆成功交易，按其提供的產品或服務對價的事先商定比例（介於6%至12%之間）從第三方服務供應商收取的佣金中獲得收入。根據弗若斯特沙利文的資料，我們的佣金率符合行業慣例。

### 其他社區增值服務

我們的其他社區增值服務主要包括車位銷售服務。

#### 車位銷售服務

在車位銷售服務方面，我們作為物業開發商的銷售代理，協助他們銷售未售出的車位。我們向買家出售相關車位的價格（「賣出價格」）不得低於物業開發商和我們預先約定的最低售價（「預定最低售價」），而賣出價格和預定最低售價的差額則將作為我們所獲得的佣金。

商企和城市空間綜合服務

概覽

根據弗若斯特沙利文資料，企業、機構及政府客戶對效益的追求推動運營外包加快步伐，而這正在改變未來的工作環境，並在更廣泛的意義上改變城市的未來。受全球行業領導者成長道路的啟發，我們一直在戰略性地拓展業務邊界，為企業、機構及政府客戶提供服務。為此，我們完成了與戴德梁行大中華區物業及設施管理服務的業務合併，並進一步將服務範圍拓展至城市空間。憑藉我們優質品牌的實力、對服務質量的不懈關注和行業領先的技術能力，我們現在能夠提供廣泛的外包管理解決方案，為商企和城市空間的業主、使用者和用戶創造價值。我們的商企和城市空間綜合服務主要包括(i)物業及設施管理服務；(ii)開發商增值服務；及(iii)城市空間整合服務。

於往績記錄期間，我們的商企和城市空間綜合服務板塊的收入實現了快速增長。下表載列我們於所示年度或期間按服務類型劃分的商企和城市空間綜合服務的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022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	%
物業及設施管理服務 .....	2,568,773	59.8	4,023,316	62.0	5,288,069	60.8	1,020,400	62.9	1,651,946	67.8
開發商增值服務										
— 案場及樣板房管理服務 .....	1,265,042	29.5	1,430,463	22.0	1,812,306	20.8	364,103	22.4	398,176	16.3
— 交付前支持服務 .....	391,345	9.1	533,380	8.2	682,988	7.9	89,703	5.5	119,062	4.9
— 樓宇修繕服務 .....	36,860	0.9	399,404	6.2	569,983	6.6	104,938	6.5	146,499	6.0
小計 .....	1,693,247	39.5	2,363,247	36.4	3,065,277	35.3	558,744	34.4	663,737	27.2
城市空間整合服務 .....	30,577	0.7	102,026	1.6	339,782	3.9	43,938	2.7	122,160	5.0
合計 .....	4,292,597	100.0	6,488,589	100.0	8,693,128	100.0	1,623,082	100.0	2,437,843	100.0

## 業 務

較高線級城市的覆蓋濃度仍是我們在商企和城市空間綜合服務方面的策略重點。於2019年、2020年及2021年，我們在一線城市及香港、新一線城市及二線城市的商企和城市空間綜合服務收入分別為人民幣4,090.3百萬元、人民幣6,221.9百萬元及人民幣8,296.6百萬元，2019年至2021年的年複合增長率為42.4%。我們在一線城市及香港、新一線城市及二線城市的商企和城市空間綜合服務收入由截至2021年3月31日止三個月的人民幣1,574.3百萬元增加44.6%至截至2022年3月31日止三個月的人民幣2,276.4百萬元。下表載列我們在所示年度或期間按城市級別劃分的商企和城市空間綜合服務的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022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	%
一線城市及香港	1,280,658	29.8	2,127,910	32.8	2,878,833	33.1	564,882	34.8	824,222	33.8
新一線城市	1,811,616	42.2	2,700,350	41.6	3,590,022	41.3	698,326	43.0	927,109	38.0
二線城市	998,032	23.3	1,393,685	21.5	1,827,707	21.0	311,115	19.2	525,060	21.6
其他	202,291	4.7	266,644	4.1	396,566	4.6	48,759	3.0	161,452	6.6
合計	<b>4,292,597</b>	<b>100.0</b>	<b>6,488,589</b>	<b>100.0</b>	<b>8,693,128</b>	<b>100.0</b>	<b>1,623,082</b>	<b>100.0</b>	<b>2,437,843</b>	<b>100.0</b>

下表載列我們在所示年度或期間按地理區域劃分的商企和城市空間綜合服務的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022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	%
華東地區	1,460,579	34.0	2,062,978	31.8	2,596,693	29.9	446,942	27.5	817,068	33.5
華南地區	1,166,221	27.2	1,871,663	28.8	2,620,634	30.1	527,589	32.5	747,791	30.7
華北地區	800,656	18.6	1,248,025	19.2	1,466,527	16.9	317,972	19.6	383,430	15.7
西部地區	397,832	9.3	549,409	8.5	843,858	9.7	144,450	8.9	217,145	8.9
東北地區	258,630	6.0	360,624	5.6	485,420	5.6	99,419	6.1	124,563	5.1
華中地區	208,679	4.9	395,890	6.1	679,996	7.8	86,710	5.4	147,846	6.1
合計	<b>4,292,597</b>	<b>100.0</b>	<b>6,488,589</b>	<b>100.0</b>	<b>8,693,128</b>	<b>100.0</b>	<b>1,623,082</b>	<b>100.0</b>	<b>2,437,843</b>	<b>100.0</b>

## 物業及設施管理服務

### 概覽

我們提供全面的物業及設施管理服務，以確保便捷、舒適及高效地使用工作場所及物業，包括(i)商企物業服務，著重於商業場所的物業管理工作；及(ii)綜合設施管理服務，著重於解決使用者非核心業務流程中產生的工作空間需求。

於往績記錄期間，我們主要通過萬物梁行——我們於2020年與國際房地產顧問「五大行」之一的戴德梁行推出的品牌——開展物業及設施管理服務。我們相信，與戴德梁行的戰略合作夥伴關係使我們能夠有效地將我們在大中華區的本土洞察力及現有競爭優勢與戴德梁行的國際化視野、頂尖人才及品牌傳承進行整合。

此外，我們密切關注主要客戶的偏好，尤其是具有領先行業地位、卓越業務擴張往績記錄及強勁增長潛力的客戶。這類客戶通常在工作環境、設施使用及業務流程方面有特定的集團化的標準體系，並要求物業及設施管理人以一致且高度協調的方式在佈局分散的多個物業及設施中應用此類標準體系。我們相信，萬物梁行區別於其他競爭對手的一大優勢在於能夠整體了解每名客戶的經營需求，以及在多個不同地點、不同場景交付優質及一致的物業及設施管理服務的能力。

截至2021年12月31日，我們已與超過900家企業及機構客戶建立合作關係，其中包括按市值計中國十大互聯網公司中的8家以及按截至2021年12月31日的市值計中國十大金融服務公司中的7家。

於2019年、2020年、2021年以及截至2021年及2022年3月31日止三個月，物業及設施管理服務產生的收入分別為人民幣2,568.8百萬元、人民幣4,023.3百萬元、人民幣5,288.1百萬元、人民幣1,020.4百萬元及人民幣1,651.9百萬元，其中，來自綜合設施管理服務的收入分別為人民幣1,307.1百萬元、人民幣2,215.9百萬元、人民幣2,827.2百萬元、人民幣558.1百萬元及人民幣919.3百萬元。



## 業 務

截至2022年3月31日，我們在中國內地及香港提供物業及設施管理服務。下表載列截至所示日期物業及設施管理項目的數量及在管建築面積以及我們的合約物業及設施管理項目數量及相應的合約建築面積明細：

	截至12月31日			截至3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
在管項目數量.....	623	979	1,565	1,650
已簽約管理項目數量.....	681	1,038	1,664	1,754
在管建築面積 <sup>(1)</sup> (千平方米).....	48,251	79,341	124,555	135,602
合約建築面積 <sup>(1)</sup> (千平方米).....	56,670	87,390	136,119	147,175

附註：

- (1) 就若干物業及設施管理項目而言，我們的服務協議並未提及擬管理項目的建築面積，因為客戶與我們在釐定服務費時未特別考慮建築面積。為免生疑問，截至2019年、2020年、2021年12月31日及2022年3月31日的在管建築面積／合約建築面積不包括該等非按建築面積計算項目的建築面積。

### 服務範圍

通過有效的分包商管理措施，我們主要提供以下類型的物業及設施管理服務：

- **秩序維護服務。**我們提供的秩序維護服務主要包括進出管理、秩序維護、巡邏、電子門禁管理、視頻監控、停車場保安、訪客管理及突發事件響應。我們通過自身僱員及分包商提供秩序維護服務。
- **清潔和綠化服務。**我們提供一般清潔衛生、廢棄物管理、害蟲防治、空氣質量控制、室內外綠化服務。我們主要通過我們的分包商提供清潔及綠化服務。
- **設施運行和維護服務。**我們為各類設施提供運行及維護服務，包括(i)公共區域設備和設施，例如電梯及中央通風和空調系統及設備；(ii)消防和安全設施；(iii)公用設施，例如供配電系統及設備；(iv)安全設施和設備，例如視頻監控系統；(v)公用事業開支優化服務，例如準備、監督及審查公用事業成本計劃及結算安排。雖然我們主要通過我們的僱員提供設施運行和維護服務，但我們也會將若干專業維修及維護工作（如與電梯有關的維修及維護）外包予分包商。

- *環境、健康及安全管理*。我們能夠憑藉完善的環境、健康及安全管理流程及實踐，為我們的在管物業提供指導，並將先進的環境、健康及安全標準融入客戶的業務運營中，以不斷提高績效、控制公用事業支出、減少環境影響及保障僱員的福利。我們主要通過自身僱員開展環境、健康及安全管理工作。
- *綜合行政支持服務*。根據客戶的特定需求及預期，我們提供(i)行政支持解決方案，涵蓋辦公空間內的設施、設備、耗材及家具的整個生命週期，從採購、倉儲、調度及登記到處置；(ii)其他各類行政支持服務，例如僱員考勤監督及跟蹤、文檔服務、培訓及培訓後審核、會議支持、普通郵寄及快遞服務及其他行政支持服務。我們主要通過自身僱員開展綜合行政支持服務。
- *活動支持服務*。根據客戶的具體主題及接待標準，我們提供定制化的活動支持服務，包括前期策劃、場地裝修與管理、活動運營及後勤支持、訪客接待以及後續復盤服務。我們的服務場景包括廣泛的企業活動、慶典、貴賓接待和內部培訓及會議。我們主要通過自身僱員開展活動支持服務。
- *禮賓服務*。我們將國際質量控制標準與當地客戶運營實踐相結合，為企業及機構客戶及其顧客提供優質的禮賓服務，包括前台服務、會議支持服務、餐飲服務、展廳支持服務、銷售中心服務、高管接待服務和禮儀培訓服務。

我們與各行業的業主及／或使用者合作，以了解其特定需求。在為每個客戶定制解決方案時，我們考慮了位置、設施佈局、預算要求及影響服務結果的其他因素。為了以最低的成本最大限度地提高運營效率，我們提供技術驅動的工作場所管理解決方案，以識別並及時處理客戶的業務問題。

我們主要依靠我們的內部團隊提供物業及設施管理服務，僅將部分項目中的若干勞動密集型或專業化維護工作（例如秩序維護、清潔及綠化）外包給第三方分包商。在釐定我們的分包安排時，我們會考慮各種因素，包括員工規劃、當地市場的競爭格局以及當地資源可用性。有關我們分包安排的詳情，請參閱「一分包」。

### **針對主要客戶的解決方案案例研究**

下文載列的兩個案例研究展示了我們如何在多種設施管理場景中滿足客戶的需求。

#### **一家領先的科技企業集團（「客戶A」）**

客戶A已與我們訂立合同，為坐落在深圳、北京、廣州、雄安和西安的大小規模不同的20處物業提供物業和設施管理服務。截至2022年3月31日，我們簽約管理的客戶A物業組合面積超過700,000平方米。

在客戶A新辦公室正式投入使用之前，我們與其密切合作進行前期規劃和交付前驗收，從設施運營和工作空間規劃的角度為其提供專業意見。隨著客戶A持續擴大其業務及其辦公物業組合，我們設法不斷提高服務能力，滿足其日益增長的辦公需求。客戶A物業組合的在管建築面積由截至2017年12月31日的17,636平方米增至截至2022年3月31日的710,713平方米。

#### **一家領先的電子商務企業集團（「客戶B」）**

我們與客戶B的合作可以追溯至2015年。過去六年間，我們伴隨客戶B成長，截至2022年3月31日，我們的設施管理服務已擴展至24個城市的85處客戶B的場所。

鑒於其全國性的物業組合覆蓋多個場所，面積超過600,000平方米，我們對客戶B的設施管理工作面臨的最大挑戰是需要辦公空間及數據中心等各種不同場景下始終提供統一的高標準服務。憑藉我們跨地域建立的物業管理和設施管理服務領域的地位，以及先進的供應鏈體系，我們能夠設計出滿足客戶B多樣化業務需求的有創造性、可複製和高效的設施管理解決方案，無論項目處於何處，我們都能夠執行標準化樓宇運營和設施服務程序，以符合客戶B以可持續發展為導向的資產管理戰略。

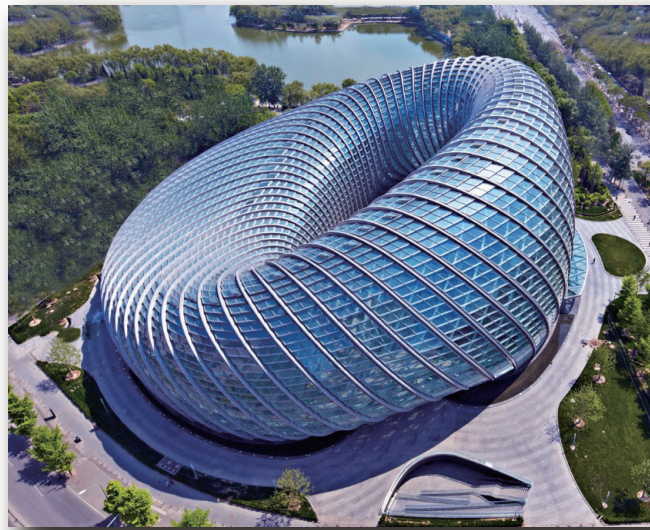
我們位於客戶B其中一個辦公地址的設施管理團隊於2021年獲英國皇家特許測量師學會(RICS)授予「年度設施管理團隊－優秀獎」。

### 我們的旗艦物業及設施管理項目

憑藉我們在管的多個知名商企物業組合，萬物梁行已成為物業及設施管理服務的首選品牌。我們廣受知名企業及機構客戶的信賴，通過提供卓越的物業及設施管理服務來協助其資產保值增值。

以下載列展示我們品牌實力及服務能力的若干旗艦物業及設施管理項目的詳情：

#### 鳳凰中心



鳳凰中心位於北京朝陽公園湖畔，是一座集電視節目製作、辦公及商務為一體的多功能綜合性建築，是鳳凰衛視的地區總部。截至2022年3月31日，鳳凰中心的在管建築面積約為72,000平方米。通過將物聯網技術應用到我們的物業管理中，我們能夠收集及可視化該建築每個角落的設備和設施的關鍵運行信息，從而在很大程度上取代人工巡檢，並實現設備維護及能效管理。鳳凰中心於2020年獲得來自美國綠色建築委員會最高級別的LEED認證－「LEED既有建築鉑金級認證」。我們的鳳凰中心物業管理團隊於2019年獲RICS單獨入圍「年度可持續發展成就」。

深圳能源大廈



深圳能源大廈是位於深圳政治、文化和商業中心福田中央商務區的一棟摩天辦公樓，是深圳能源集團股份有限公司總部。作為綠色及可持續發展的地標，深圳能源大廈應用了諸多複雜的節能技術，例如太陽能光伏系統及中央污水處理系統。為確保該等高端綠色技術能夠順利有效地實現減碳目標，我們的環境管理及工程團隊針對關鍵設施及設備制定了整個生命週期的預測性維護計劃。於實施該等計劃時，我們的現場工程師會進行七天二十四小時巡檢，以識別系統錯誤並進行提前干預。深圳能源大廈於2021年獲得美國綠色建築委員會授予「LEED既有建築鉑金級認證－運營和維護」。



上海上生·新所



上海上生·新所由3處歷史建築、11棟工業改造建築和4棟現代建築組成，是一個服務於辦公、娛樂、旅遊及其他休閒用途的多元化開放空間。截至2022年3月31日，上海上生·新所的在管建築面積約為23,496平方米。我們的現場工程師在「最小干預」文物保育的核心理念指導下，通過參與複製和修復獨特建築元素（如扇形瓦及露台瓷磚，其中的零部件在市場上已無法獲得），努力保護歷史建築的原貌。憑藉對項目的建築結構、歷史背景和保護技術的深刻理解，數以百計的維修服務需求可由我們的現場工程師於一小時內完成。在遊客管理方面，我們引入實名預約制度，並限制每天的參觀人數，在開放和保護之間取得適當平衡。我們的上生·新所物業管理團隊於2021年獲得RICS頒發的「年度城市更新項目優秀獎」。

**我們在管的多元化物業組合**

於往績記錄期間，我們向各類物業提供全面的物業及設施管理服務，包括辦公空間、商業綜合體、產業園區以及公共建築。



## 業 務

下表載列截至所示日期按物業類型劃分的我們物業及設施管理服務的在管總建築面積、企業及機構客戶的數量和項目數量明細：

	截至12月31日						截至3月31日					
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年		2022年	
	在管建築面積		在管建築面積		在管建築面積		在管建築面積		在管建築面積		在管建築面積	
	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%
辦公空間.....	33,187	68.8	445	59,080	74.5	718	77,627	62.3	933	83,840	61.8	983
其他 <sup>(1)</sup> .....	15,064	31.2	178	20,261	25.5	261	46,928	37.7	632	51,762	38.2	667
合計.....	<b>48,251</b>	<b>100.0</b>	<b>623</b>	<b>79,341</b>	<b>100.0</b>	<b>979</b>	<b>124,555</b>	<b>100.0</b>	<b>1,565</b>	<b>135,602</b>	<b>100.0</b>	<b>1,650</b>

附註：

(1) 其他主要包括商業綜合體及公共建築。

下表載列我們於所示年度或期間按物業類型劃分的商企和城市空間綜合服務項下物業及設施管理服務收入的明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月					
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年		2022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	%	人民幣千元	%
辦公空間.....	2,026,865	78.9	3,198,213	79.5	4,099,369	77.5	827,881	81.1	1,167,407	70.7		
其他 <sup>(1)</sup> .....	541,908	21.1	825,103	20.5	1,188,700	22.5	192,519	18.9	484,539	29.3		
合計.....	<b>2,568,773</b>	<b>100.0</b>	<b>4,023,316</b>	<b>100.0</b>	<b>5,288,069</b>	<b>100.0</b>	<b>1,020,400</b>	<b>100.0</b>	<b>1,651,946</b>	<b>100.0</b>		

附註：

(1) 其他主要包括商業綜合體及公共建築。

## 業 務

下表載列我們於所示年度或期間按物業開發商類型\*劃分的商企和城市空間綜合服務項下物業及設施管理服務收入的明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022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	%
萬科集團及其合營										
企業或聯營公司.....	439,237	17.1	621,097	15.4	890,843	16.8	189,234	18.5	276,362	16.7
獨立第三方.....	2,129,536	82.9	3,402,219	84.6	4,397,226	83.2	831,166	81.5	1,375,584	83.3
合計.....	<u>2,568,773</u>	<u>100.0</u>	<u>4,023,316</u>	<u>100.0</u>	<u>5,288,069</u>	<u>100.0</u>	<u>1,020,400</u>	<u>100.0</u>	<u>1,651,946</u>	<u>100.0</u>

\* 由萬科集團及其合營企業或聯營公司開發，但隨後整體出售予獨立第三方的項目被歸類為「獨立第三方」組別，以更清楚地了解選擇我們作為物業及設施管理服務提供商的決策方的背景。截至2019年、2020年、2021年12月31日及2022年3月31日，在與我們的物業及設施管理項目有關的623個、979個、1,565個及1,650個項目中，分別有52個、60個、64個及64個項目由萬科集團及其合營企業或聯營公司開發，但隨後整體出售予獨立第三方。

我們的物業及設施管理服務在業內受到高度認可。於往績記錄期間，由(i)獨立第三方開發；及(ii)萬科集團及其合營企業或聯營公司開發但隨後整體出售予獨立第三方的物業及設施管理項目產生的收入分別為人民幣2,129.5百萬元、人民幣3,402.2百萬元、人民幣4,397.2百萬元及人民幣1,375.6百萬元，佔商企和城市空間綜合服務項下物業及設施管理服務收入的82.9%、84.6%、83.2%及83.3%。

### 我們的地域版圖

我們已在中國內地及香港的物業及設施管理市場建立穩固地位。

## 業 務

下表載列我們截至所示日期按城市等級劃分的物業和設施管理服務在管總建築面積及項目數量的明細：

	截至12月31日									截至3月31日		
	2019年			2020年			2021年			2022年		
	在管建築面積 <sup>(1)</sup>		項目數量	在管建築面積 <sup>(1)</sup>		項目數量	在管建築面積 <sup>(1)</sup>		項目數量	在管建築面積 <sup>(1)</sup>		項目數量
	千平方米	%		千平方米	%		千平方米	%		千平方米	%	
一線城市及香港.....	14,681	30.4	163	27,076	34.1	368	34,162	27.4	490	37,434	27.6	517
新一線城市.....	21,559	44.7	297	36,821	46.4	411	49,064	39.4	548	52,040	38.4	575
二線城市.....	10,418	21.6	141	13,022	16.4	166	29,898	24.0	337	32,871	24.2	361
其他.....	1,593	3.3	22	2,422	3.1	34	11,431	9.2	190	13,257	9.8	197
合計.....	<b>48,251</b>	<b>100.00</b>	<b>623</b>	<b>79,341</b>	<b>100.00</b>	<b>979</b>	<b>124,555</b>	<b>100.00</b>	<b>1,565</b>	<b>135,602</b>	<b>100.0</b>	<b>1,650</b>

附註：

- (1) 對於若干物業及設施管理項目，我們的服務協議並未提及需管理的物業建築面積，因為客戶與我們在釐定服務費時未特別考慮建築面積。為避免產生疑問，截至2019年、2020年、2021年12月31日及2022年3月31日，在管建築面積不包括該等非基於建築面積的項目的建築面積。

下表載列我們截至所示日期按地理區域劃分的物業及設施管理服務在管總建築面積及項目數量的明細：

	截至12月31日									截至3月31日		
	2019年			2020年			2021年			2022年		
	在管建築面積 <sup>(1)</sup>		項目數量	在管建築面積 <sup>(1)</sup>		項目數量	在管建築面積 <sup>(1)</sup>		項目數量	在管建築面積 <sup>(1)</sup>		項目數量
	千平方米	%		千平方米	%		千平方米	%		千平方米	%	
華東地區.....	19,025	39.4	288	26,403	33.3	384	51,537	41.4	713	55,907	41.2	741
華南地區.....	16,100	33.4	148	26,126	32.9	290	32,483	26.1	393	36,142	26.7	424
華北地區.....	5,451	11.3	78	11,893	15.0	126	15,644	12.6	164	17,280	12.7	177
西部地區.....	3,763	7.8	52	7,298	9.2	90	10,328	8.3	120	10,612	7.8	122
東北地區.....	2,121	4.4	25	3,276	4.1	32	7,668	6.2	89	8,524	6.3	94
華中地區.....	1,791	3.7	32	4,345	5.5	57	6,895	5.4	86	7,137	5.3	92
合計.....	<b>48,251</b>	<b>100.00</b>	<b>623</b>	<b>79,341</b>	<b>100.00</b>	<b>979</b>	<b>124,555</b>	<b>100.00</b>	<b>1,565</b>	<b>135,602</b>	<b>100.0</b>	<b>1,650</b>

## 業 務

附註：

- (1) 對於若干物業及設施管理項目，我們的服務協議並未提及需管理的物業建築面積，因為客戶與我們在釐定服務費時未特別考慮建築面積。為避免產生疑問，截至2019年、2020年、2021年12月31日及2022年3月31日，在管建築面積不包括該等非基於建築面積的項目的建築面積。

### 收入模式

#### 就物業及設施管理服務收取的服務費

下表載列截至所示日期，我們非住宅物業的在管總建築面積及於所示年度或期間按收入模式劃分的商企和城市空間綜合服務板塊下的物業及設施管理服務產生的收入明細：

	截至12月31日／截至12月31日止年度									截至3月31日／截至 3月31日止三個月		
	2019年			2020年			2021年			2022年		
	收入		在管建 築面積	收入		在管建 築面積	收入		在管建 築面積	收入		在管建 築面積
	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
包干制 .....	2,503,696	97.5	43,545	3,893,530	96.8	64,843	5,143,847	97.3	108,915	1,625,372	98.4	120,541
管理酬金制 .....	65,077	2.5	4,706	129,786	3.2	14,498	144,222	2.7	15,640	26,574	1.6	15,061
合計 .....	<u>2,568,773</u>	<u>100.0</u>	<u>48,251</u>	<u>4,023,316</u>	<u>100.0</u>	<u>79,341</u>	<u>5,288,069</u>	<u>100.0</u>	<u>124,555</u>	<u>1,651,946</u>	<u>100.0</u>	<u>135,602</u>

於往績記錄期間，我們主要按包干制或管理酬金制收取物業及設施管理費。於往績記錄期間，按管理酬金制收費佔物業及設施管理服務收入的比重分別為2.5%、3.2%、2.7%及1.6%，而於往績記錄期間按包干制收費佔物業及設施管理服務收入的比重分別為97.5%、96.8%、97.3%及98.4%。

#### 按包干制收取的物業及設施管理費

在包干制收入模式下，我們根據所訂立商業及設施管理服務合同提供的物業及設施管理服務收取預定及全包費用。我們有權將應收業主及／或使用者的物業及設施管理費全額確認為收入，並承擔提供物業服務產生的成本。

#### 按管理酬金制收取的物業及設施管理費

我們將預定物業及設施管理酬金確認為收入，剩餘部分則用作營運資金，用於支付所產生的物業及設施管理成本，該等成本通常由向我們支付服務費的客戶承擔。

## 虧損物業及設施管理項目

於往績記錄期間，我們若干按包干制收費的物業及設施管理項目產生了虧損。下表載列我們於往績記錄期間按物業開發商類型\*劃分採用包干制收入模式的虧損物業及設施管理項目的詳情。

	截至12月31日止年度				截至3月31日止三個月													
	2019年		2020年		2021年		2022年											
	截至 2022年 3月31日 的已終止 虧損物業 數目	截至 2022年 3月31日 的已保留 物業 數目	截至 2022年 3月31日 的已終止 虧損物業 數目	截至 2022年 3月31日 的已保留 物業 數目	截至 2022年 3月31日 的已終止 虧損物業 數目	截至 2022年 3月31日 的已保留 物業 數目	截至 2022年 3月31日 的已終止 虧損物業 數目	截至 2022年 3月31日 的已保留 物業 數目										
	收入	收入	收入	收入	收入	收入	收入	收入										
	估總收入	估總收入	估總收入	估總收入	估總收入	估總收入	估總收入	估總收入										
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元										
	百分比	百分比	百分比	百分比	百分比	百分比	百分比	百分比										
萬科集團及其合營企業 或聯營公司.....	27,412	0.2	9	-	9	31,629	0.2	14	1	13	32,683	0.2	17	-	17	42,457	0.6	34
獨立第三方.....	237,751	1.7	108	27	81	340,492	1.9	96	18	78	574,748	2.4	214	15	199	296,550	4.3	298
合計.....	265,163	1.9	117	27	90	372,121	2.1	110	19	91	607,431	2.6	231	15	216	339,008	5.0	332

\* 由萬科集團及其合營企業或聯營公司開發，但隨後整體出售予獨立第三方的物業被歸類為「獨立第三方」組別，以更清楚地了解選擇我們作為物業及設施管理服務提供商的決策方的背景。

於往績記錄期間，我們若干按包干制收費的物業及設施管理項目產生了虧損。於往績記錄期間，我們分別有117、110、231及338個按包干制收費的物業及設施管理項目分別合共產生虧損人民幣47.9百萬元、人民幣49.9百萬元、人民幣109.0百萬元及人民幣81.5百萬元。我們的虧損物業及設施管理項目由2021年的231個增至截至2022年3月31日止三個月的338個，這與我們的業務擴張基本一致。此外，我們通常於第一季度後收到前幾年的費用結算，主要是由於節假日（如中國新年）的影響。該等虧損物業及設施管理項目產生的總收入分別佔我們於往績記錄期間總收入的1.9%、2.1%、2.6%及5.0%。虧損主要是由於在我們的物業及設施管理項目初期，我們在(i)服務團隊組建及員工部署；及(b)購買、安裝及升級硬件及軟件產品，以期提升客戶忠誠度方面，產生了較高的初始及一次性成本。通過向我們的企業及機構客戶展現我們的服務能力並提供優質服務，我們認為我們能夠以較低的獲客成本獲得更多的服務指令，從而可提升該等項目的盈利能力。為提升虧損物業及設施管理項目的盈利能力，我們擬實施以下措施：(i)促進集中採購，實現規模經濟；(ii)利用成本管理分析工具，逐案確定人力資源管理的改進領域；(iii)加強與客戶的溝通，以加深我們對其期望的了解，並據此優化我們的人力配置；及(iv)制定激勵措施，使項目管理人員的利益與項目層面的盈利能力保持一致。

#### 定價政策

據中國法律顧問告知，商企物業不受中國政府實施的定價法規規限。我們為物業及設施管理服務定價時通常考慮以下因素，例如(i)物業的定位、位置及周邊環境；(ii)服務範圍及預期服務標準；(iii)管理成本估計；及(iv)當地物業及設施管理服務行業的競爭格局。特別是，我們的商企物業服務的服務費一般是按照每月每平方米的固定單價乘以項目在管建築面積計算的（「**單價模式**」）。就綜合設施管理服務而言，協議通常規定了固定的服務費，並根據分配給項目的勞動力及其他資源編製成本明細（「**固定價格模式**」）；或者，綜合設施管理服務協議可能僅列出一個估計費用及其依據（一般以估計成本明細的形式），而應支付給我們的服務費將取決於實際產生的管理成本及與客戶的進一步商業談判（「**彈性價格模式**」）。



## 業 務

下表載列了我們於往績記錄期間採用單價模式的物業及設施管理協議的平均每月每平方米的飽和收入：

	截至12月31日止年度			截至3月31日
	2019年	2020年	2021年	止三個月
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	2022年 人民幣元
辦公空間.....	5.14	5.39	5.94	6.06
其他 .....	4.28	4.77	5.11	5.30
合計 .....	<b>4.89</b>	<b>5.22</b>	<b>5.70</b>	<b>5.84</b>

下表載列了我們截至2019年、2020年、2021年12月31日及2022年3月31日合約金額分別不少於人民幣10.0百萬元或人民幣50.0百萬元的採用固定價格模式或彈性價格模式的物業及設施管理協議數目：

	截至12月31日			截至3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
合約金額不少於人民幣				
10.0百萬元的協議數目.....	40	53	77	81
合約金額不少於人民幣				
50.0百萬元的協議數目.....	3	4	7	7

### 支付及信貸條款

根據我們的物業服務合同條款，我們可能會按月或按季收取物業及設施管理費。於往績記錄期間，物業及設施管理服務的物業及設施管理費收繳率分別約為95.2%、97.0%、96.9%及97.0%。

## 業 務

下表載列於所示年度或期間我們按物業開發商類型\*劃分的物業及設施管理服務的物業及設施管理費的收繳率：

	截至12月31日止年度			截至3月31日
	2019年	2020年	2021年	止三個月
收繳率				2022年
— 萬科集團及其合營企業或聯營公司 . . . . .	95.5%	95.2%	95.5%	95.6%
— 獨立第三方 . . . . .	95.2%	97.3%	97.2%	97.3%
合計 . . . . .	<b>95.2%</b>	<b>97.0%</b>	<b>96.9%</b>	<b>97.0%</b>

\* 由萬科集團及其合營企業或聯營公司開發，但隨後整體出售予獨立第三方的物業被歸類為「獨立第三方」組別，以更清楚地了解選擇我們作為物業及設施管理服務提供商的決策方的背景。

### 我們的物業及設施管理服務協議

就提供物業及設施管理服務而言，我們通常與業主及／或使用者的訂立物業及設施管理服務協議。

### 獲得物業及設施管理服務協議

據中國法律顧問告知，根據適用的中國法律法規，與住宅物業不同，中國的法律法規並無明確要求我們通過招標程序成為商企物業服務提供者。但實際上，若要取得設施管理服務合約，我們仍需參與相關客戶要求的競標程序。

### 物業及設施管理服務協議主要條款

- **服務範圍**：我們通常提供秩序維護服務、清潔和綠化服務、設施運行和維護服務以及綜合行政支持服務等服務。詳情請參閱「一 商企和城市空間綜合服務 — 物業及設施管理服務 — 服務範圍」。取決於業主或使用者的具體要求，不同項目的服務在覆蓋面、複雜性、持續時間及績效評估標準方面可能有顯著不同。
- **績效標準**：我們物業及設施管理服務的預期績效標準，以及對公共區域及設施進行定期檢查的規定均載列於協議中，包括清潔及綠化預期頻率、巡邏範圍及需要定期維護的項目。

## 業 務

- **業主／使用者的義務：**業主／使用者的義務主要包括：(i)向我們提供有關共享設施及設備安裝、使用及維護的技術資料；(ii)向我們提供物業及設施管理服務的空間；及(iii)向我們提供建築平面圖、輔助設備驗收文件及其他與物業相關的文件。
- **費用：**協議中載列服務費，通常按包干制或管理酬金制收取，按月或按季支付。我們通常按日收取物業及設施管理服務費滯納金。
- **分包：**我們可能將物業及設施管理服務中的部分專項服務業務(如電梯維修及保養)委託給專業第三方分包商。
- **業主／使用者的權利和義務：**業主／使用者的權利和義務主要包括：(i)審查及批准我們提出的綜合設施管理服務計劃及管理措施；(ii)按時支付物業服務費；及(iii)在我們實施經批准的服務計劃及管理措施時與我們合作。
- **終止及糾紛解決：**一般而言，如果協議方未能履行其中規定的若干合同義務，守約方可選擇終止協議。此外，協議亦可在協議雙方同意的情況下終止。物業及設施管理服務協議的各方於訴諸訴訟或仲裁前，通常會先通過磋商解決合約糾紛。

### 物業及設施管理服務協議的保留、屆滿及續約

下表載列於所示年度或期間我們按物業開發商類型\*劃分的物業及設施管理服務協議的留存率及續約率：

	截至12月31日止年度			截至3月31日
	2019年	2020年	2021年	止三個月 2022年
<b>留存率</b>				
— 萬科集團及其合營企業或聯營公司 ...	100.0%	100.0%	99.6%	100.0%
— 獨立第三方.....	97.4%	95.6%	96.6%	99.7%
<b>合計 .....</b>	<b>97.9%</b>	<b>96.6%</b>	<b>97.2%</b>	<b>99.7%</b>

## 業 務

	截至12月31日止年度			截至3月31日
				止三個月
	2019年	2020年	2021年	2022年
續約率				
— 萬科集團及其合營企業或聯營公司...	100.0%	100.0%	99.6%	100.0%
— 獨立第三方.....	93.7%	95.4%	96.2%	99.1%
合計.....	<b>94.8%</b>	<b>96.1%</b>	<b>96.6%</b>	<b>99.2%</b>

\* 由萬科集團及其合營企業或聯營公司開發，但隨後整體出售予獨立第三方的物業被歸類為「獨立第三方」組別，以更清楚地了解選擇我們作為物業及設施管理服務提供商的決策方的背景。

下表載列截至2022年3月31日我們的物業及設施管理服務協議的屆滿時間表。

	合約建築面積		協議數目	
	(千平方米)	%		%
無固定期限的物業及設施管理 服務協議.....	<b>59,804</b>	<b>40.6</b>	<b>858</b>	<b>48.9</b>
於下列期間屆滿的物業及設施 管理服務協議				
— 截至2022年12月31日止年度.....	28,900	19.6	422	24.1
— 截至2023年12月31日止年度.....	26,712	18.1	233	13.3
— 截至2024年12月31日止年度及之後.....	31,759	21.6	241	13.7
小計.....	<b>87,371</b>	<b>59.4</b>	<b>896</b>	<b>51.1</b>
合計.....	<b>147,175</b>	<b>100.0</b>	<b>1,754</b>	<b>100.0</b>

## 拓展物業及設施管理項目組合

於往績記錄期間，我們主要通過從獨立第三方取得新合約，拓展我們的物業及設施管理項目組合。下表載列截至所示日期我們按物業開發商類型\*劃分的在管總建築面積，及於所示年度或期間按物業開發商類型\*劃分的商企和城市空間綜合服務板塊下的物業及設施管理服務收入明細，包括絕對金額及佔物業及設施管理服務收入的百分比。

	截至12月31日 / 截至12月31日止年度				截至3月31日 / 截至3月31日止三個月								
	2019年		2020年		2021年		2022年						
	在管 建築面積 千平方米	在管 項目數目	在管 建築面積 千平方米	在管 項目數目	在管 建築面積 千平方米	在管 項目數目	在管 建築面積 千平方米	在管 項目數目					
		收入	收入	收入	收入	收入	收入	收入					
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元					
		%	%	%	%	%	%	%					
萬科集團及其合營企業	11,257	439,237	621,097	197	15.4	19,100	249	890,843	16.8	19,515	257	276,362	16.7
或聯營公司	36,994	2,129,536	3,402,219	782	84.6	105,455	1,316	4,397,226	83.2	116,087	1,393	1,375,584	83.3
獨立第三方	48,251	2,568,773	4,023,316	979	100.0	124,555	1,565	5,288,069	100.0	135,602	1,650	1,651,946	100.0
合計													

\* 由萬科集團及其合營企業或聯營公司開發，但隨後整體出售予獨立第三方的項目被歸類為「獨立第三方」組別，以更清楚地了解選擇我們作為物業及設施管理服務提供商的決策方的背景。

## 業 務

下表載列於往績記錄期間我們的合約建築面積及在管建築面積的變動情況。

	截至12月31日						截至3月31日	
	2019年		2020年		2021年		2022年	
	合約 建築面積	在管 建築面積	合約 建築面積	在管 建築面積	合約 建築面積	在管 建築面積	合約 建築面積	在管 建築面積
	(千平方米)							
截至年初.....	41,361	34,165	56,670	48,251	87,390	79,341	136,119	124,555
新業務 <sup>(1)</sup>								
— 萬科集團及其合營企業 或聯營公司.....	6,545	4,977	3,561	3,343	4,110	4,541	659	415
— 獨立第三方.....	9,638	9,982	9,889	11,649	21,652	17,994	10,704	10,938
小計.....	<b>16,183</b>	<b>14,960</b>	<b>13,450</b>	<b>14,993</b>	<b>25,762</b>	<b>22,536</b>	<b>11,362</b>	<b>11,353</b>
收購 <sup>(2)</sup> .....	—	—	18,751	17,438	27,055	26,766	—	—
終止 <sup>(3)</sup> .....	874	874	1,481	1,341	4,088	4,088	306	306
合計.....	<b>56,670</b>	<b>48,251</b>	<b>87,390</b>	<b>79,341</b>	<b>136,119</b>	<b>124,555</b>	<b>147,175</b>	<b>135,602</b>

附註：

- (1) 新業務主要包括(i)與物業開發商或使用者就新物業訂立的物業及設施管理服務協議；及(ii)取代其原物業及設施管理服務提供商的物業及設施管理服務協議。續簽協議不被視為於該年度訂立的新合約。為免生疑問，新訂約在管建築面積包括我們於過往年度簽約管理的新交付建築面積。
- (2) 收購指我們通過收購其他物業及設施管理服務提供商而獲得的新建築面積。
- (3) 由於若干物業及設施管理服務協議整體盈利能力及／或其他商業原因，我們決定不再續簽這些協議。

於往績記錄期間，我們對萬科集團及其合營企業開發的物業及設施管理服務項目的中標率分別為100.0%、100.0%、100.0%及100.0%，而由(i)獨立第三方開發；或(ii)萬科集團及其合營企業或聯營公司開發但隨後整體出售予獨立第三方的物業及設施管理服務項目的中標率分別為73.0%、63.5%、55.7%及36.6%。



## 開發商增值服務

物業開發商是我們服務的客戶類別之一。我們利用我們的品牌優勢及專業能力，幫助物業開發商提升運營效率及更好地滿足終端客戶不斷變化的需求。我們的開發商增值服務主要包括(i)案場及樣板房管理；(ii)交付前支持服務；及(iii)樓宇修繕服務。此外，我們還和物業開發商合作探討不同用例的技術解決方案。下表載列我們於所示年度或期間在商企和城市空間綜合服務板塊下的開發商增值服務收入明細，包括絕對金額及佔開發商增值服務收入的百分比。

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
案場及樣板房管理服務 .....	1,265,042	74.7	1,430,463	60.5	1,812,306	59.1	364,103	65.2	398,176	60.0
交付前支持服務 .....	391,345	23.1	533,380	22.6	682,988	22.3	89,703	16.0	119,062	17.9
樓宇修繕服務 .....	36,860	2.2	399,404	16.9	569,983	18.6	104,938	18.8	146,499	22.1
合計 .....	<u>1,693,247</u>	<u>100.0</u>	<u>2,363,247</u>	<u>100.0</u>	<u>3,065,277</u>	<u>100.0</u>	<u>558,744</u>	<u>100.0</u>	<u>663,737</u>	<u>100.0</u>

### 案場及樣板房管理

我們為物業開發商的案場及樣板房提供物業服務，如訪客接待、清潔、秩序維護和維修服務，以確保物業開發商的物業銷售活動井然有序。我們一般會向物業開發商收取固定的服務費，該費用根據項目單價及建築面積計算，並考慮服務範圍、服務標準和人員配備要求。我們一般要求客戶按月或按季支付該費用。

### 交付前支持服務

在物業建設階段，我們從物業服務角度為物業開發商提供專業建議。例如，我們對住宅及商企社區的交通規劃和垃圾清運提出建議。我們還受聘對施工藍圖進行審核、提供有關物業管理場所的工程設計建議、景觀美化建議、公共區域裝修建議、能源管理解決方案建議等。我們通過進行建造品質驗收、交付前清潔服務及物業交付後為承擔物業服務所需的其他準備工作，協助項目交接過程。我們一般就我們提供的交付前支持服務收取每平方米人民幣4.0元的固定服務費率。根據弗若斯特沙利文的資料，我們的服務費率符合同行水平。

### **AIoT解決方案**

我們通過提供AIoT解決方案為物業開發商創造價值。於往績記錄期間，源自該等服務的收入於我們的AIoT及BPaaS解決方案板塊呈列。請參閱「－AIoT及BPaaS解決方案服務－AIoT解決方案」。

### **樓宇修繕服務**

物業開發商聘請我們提供樓宇修繕服務，以維護其日常使用樓宇的良好狀態。作為樓宇修繕服務提供商，我們的責任一般包括(i)處理業主的樓宇修繕要求；(ii)設計並執行樓宇修繕翻新項目；(iii)定期進行質量檢查和風險評估；(iv)跟蹤日常修繕任務的進度；及(v)管理總承包商和分包商。我們向客戶收取的服務費通常是實際發生的成本與協商的加成（一般為實際成本的9%）之和。另外一種方式是，我們可向客戶收取一個固定價格，該價格根據每年每平方米的單價和修繕的建築面積計算。

### **城市空間整合服務**

為響應中國政府近年來在「城市創新治理」和「智慧城市」方面的倡導，我們積極開發及優化以尖端科技為驅動城市空間整合服務的方法。具體而言，我們成立了*City Up*，作為獨立的的城市空間整合服務品牌，「讓城市更美好」是*City Up*的目標願景。

在*City Up*品牌管理服務中，我們採用「全域智能運營」的核心運營模式，通過運用系統性思維方式和精細化流程管理，有效地對城市空間的不同運營模塊進行解構和重組，這兩者均為定義我們如何運營物業服務業務的關鍵方法。通過「全域智能運營」，我們成功創新了為城市空間設計的公共服務的生產及組織流程。這種運營模式的成功取決於以下兩個關鍵功能特點：

- **整合**。這代表我們致力於對城市空間公共服務內多個運營模塊進行解構和重組，覆蓋通常由政府部門及市場上不同服務商提供的服務。通過有效連接城市管理系統中的不同主體，我們得以建立高效的服務流程和標準，提升城市空間整合服務的效率和整體體驗。
- **智能**。這代表我們致力於將城市空間服務中的人、設備、調度系統連結成一個高效網絡。在網絡中，我們以現場管理者的角色負責人員調度工作並兼備系統開發者和運營者的角色。

## 提供服務的方式

我們通過以下方式提供城市空間整合服務：

- 與相關政府客戶指定的國企投資企業成立合營企業或聯營公司（「**合作模式**」）。在這種合作模式下，合營企業或聯營公司一般由國企投資企業控股，我們派駐總經理負責相關企業的日常運營和管理工作。我們在這種模式下成立的合營企業及聯營公司，不僅賦能城市公共服務，亦促進當地就業，為當地貢獻稅收。
- 通過參與相關政府部門發起的招投標程序，我們直接與相關政府客戶簽訂城市空間整合服務協議（「**全委模式**」）。這種模式流程相對簡化，充分調動了市場化主體參與城市公共服務的積極性。

截至2019年、2020年、2021年12月31日及截至2022年3月31日止三個月，我們於4、8、22及30個城市分別擁有6、16、47及52個城市空間整合服務項目。

於2019年、2020年、2021年以及截至2021年及2022年3月31日止三個月，我們來自城市空間整合服務的收入分別為人民幣30.6百萬元、人民幣102.0百萬元、人民幣339.8百萬元、人民幣43.9百萬元及人民幣122.2百萬元，分別佔同期總收入的0.2%、0.6%、1.4%、0.9%及1.8%。

## 我們的解決方案

我們的解決方案由崗位、設備和調度系統組合而成。崗位的構成要素除了現場管理人員，還有人員背後的支持性數字化作業流程；設備包含終端傳感器，現場的機械設備等，是調度系統的重要數據來源；調度系統將崗位和設備連接在一起，讓線上的數據和崗位的線下服務形成閉環。此外，我們會定期分析相關數據，以此對相應的崗位和設備的工作流程進行優化。

通過這一方案，我們承載了城市空間整合服務的各種具體業務內容，包含市政環衛、綠化保潔、道橋管養、輔助巡查、生態環境監測等73個業務種類。

### 重點案例

2020年3月，成都高新技術產業開發區管理委員會（「成都高新區」）與我們的一家聯營公司（「項目公司」）簽約，以提供城市空間整合服務，並引入「全域智能運營」模式。

項目公司在管理這個項目中提供綜合服務方案，包括垃圾分類一體化管理、環衛保潔、市政道橋水務管護、園林綠化、市容輔助巡查等服務。為有效提升運營及管理效率，項目公司聘請我們提供綜合AIoT解決方案服務，包括（其中包括）：(i)採購、安裝、運營及維護智能設備產品，如AI巡邏車及攝像頭；及(ii)開發多種軟件系統，如數字化城市運營平台及僱員移動應用程序。該項目公司亦為我們BPaaS解決方案服務的訂閱方，我們每年向其收取相當於其收入2%的遠程空間運營服務費。有關我們AIoT及BPaaS解決方案服務的詳情，請參閱「—AIoT及BPaaS解決方案服務」。兩年多的時間裡，通過我們的調度系統，項目公司處理了近100,000個工單。此外，通過部署AI巡邏車，項目公司顯著提升了城市公共空間的巡查效率。2021年，試點區域內的公園獲得成都高新區綠化管護年度考核第一名，其中一個街道空氣質量排名於同年已躍升至成都高新區第一。

### 定價政策

就通過全委模式進行的項目而言，我們的城市空間整合服務的服務費在合同中列明，視乎我們實際工作量及表現按月支付。我們的城市空間服務定價一般會參考多種因素，其中包括(i)政府財政預算；(ii)所需服務的性質和複雜程度；(iii)服務期限；及(iv)人員配備要求。就通過合作模式進行的項目而言，我們的合營企業和聯營公司在開展城市空間運營項目過程中所獲得的收入不會被確認為我們的合併損益表的收入，但我們可根據於該等合營企業和聯營公司的股權佔比確認應佔利潤或虧損。以成都高新區的項目為例，於2022年上半年，項目公司自城市空間整合服務獲取的相關收入較2021年同期的人民幣24.6百萬元增加27.3%至人民幣31.3百萬元。與此同時，基於我們的調度系統，我們向提供城市空間整合服務的相關主體收取遠程數據運營服務費。具體模式和定價政策詳情，請參閱「—AIoT及BPaaS解決方案服務—BPaaS解決方案—遠程空間運營服務」。

除了創造收入，我們認為提供城市空間整合服務富有戰略意義。通過提供城市空間整合服務，我們得以和很多地方政府建立長久、可持續的合作夥伴關係，從而為我們其他垂直業務領域帶來了大量的業務機會。

### AIoT及BPaaS解決方案服務

結合我們在社區、商企和城市空間服務方面的深厚專業功底及強大的技術能力，我們為各行業企業及機構客戶提供AIoT及BPaaS解決方案。於2019年、2020年、2021年以及截至2021年及2022年3月31日止三個月，我們的AIoT及BPaaS解決方案服務所得收入分別為人民幣806.2百萬元、人民幣1,033.8百萬元、人民幣1,850.4百萬元、人民幣338.0百萬元及人民幣498.8百萬元，分別佔我們同期總收入的5.8%、5.7%、7.8%、7.1%及7.3%。

下表載列於所示年度或期間我們按服務類型劃分的AIoT及BPaaS解決方案服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022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	%
AIoT解決方案 .....	692,573	85.9	782,783	75.7	1,216,352	65.7	258,018	76.3	311,476	62.4
BPaaS解決方案 .....	113,650	14.1	250,971	24.3	634,034	34.3	79,960	23.7	187,316	37.6
合計 .....	<u>806,223</u>	<u>100.0</u>	<u>1,033,754</u>	<u>100.0</u>	<u>1,850,386</u>	<u>100.0</u>	<u>337,978</u>	<u>100.0</u>	<u>498,792</u>	<u>100.0</u>

### AIoT解決方案

萬睿科技作為我們的科技分支，負責一站式的AIoT解決方案，涵蓋從初始建設規劃設計、技術開發與集成，建設及安裝到交付後實施運維服務的智慧物業生命週期的各個階段。根據客戶的具體需求，我們的客戶可與我們簽訂合同，一次僅提供上述一項、全部服務或其任意組合。作為我們服務的一部分，聘請我們提供AIoT解決方案的客戶通常會購買我們自主開發的創新型智能設備產品及軟件系統，如我們的黑貓系列無人值守人行門禁系統及Smart Guest系列訪客登記和身份驗證系統。我們持續投入開發AIoT解決方案，並且我們的算法解決方案在由IEEE（電氣電子工程師學會）主辦的CVPR 2022年研討會的Image Matching挑戰賽中獲高度認可，CVPR是計算機視覺與模式識別技術的世界頂級學術性會議之一，其間的Image Matching挑戰賽，吸引了全球眾多一流算法團隊同台競技。該競賽的成就讓我們在複雜服務場景中交付AIoT解決方案的效率提升。截至最後實際可行日期，我們已在91個城市服務物業開發商、物業

## 業 務

管理者及政企客戶，為其提供智慧工地、智慧社區、智慧樓宇、智慧產業園區、智慧城市等廣泛服務場景下的AIoT解決方案。AIoT解決方案是我們技術平台架構中感知層的基石，並為我們BPaaS解決方案的開發和商業化提供關鍵支持。請參閱「一 研發」。

我們相信AIoT解決方案商業化的成功，歸功於我們擁有大規模、低成本實施交付能力，亦擁有超過2,000名技術人員和項目管理人員，勞動力資源全國共享、靈活調配，使我們能快速滿足客戶交付運維需求。此外，我們的數字化管理平台能實現對項目的遠程可視化管控，包括項目管理、進度預警、遠程驗收、移動工單管理、移動考勤管理、知識管理、員工收入可視化、物料可視化等功能。此外，我們亦對超過400個同時在建項目的施工管理進行遠程質量管控以確保為每個客戶提供令其滿意的服務。

我們就AIoT解決方案與客戶簽訂的服務協議通常載列估計的施工成本，該成本是根據我們的工作規模及範圍、人工成本、公用事業成本、稅收及供應商成本等因素確定的。根據我們最終提供的服務，我們的客戶向我們支付的服務費可能與估計有所差異。於2019年、2020年、2021年以及截至2021年及2022年3月31日止三個月，我們的AIoT解決方案所得收入分別為人民幣692.6百萬元、人民幣782.8百萬元、人民幣1,216.4百萬元、人民幣258.0百萬元及人民幣311.5百萬元，分別佔我們同期AIoT及BPaaS解決方案服務所得收入的85.9%、75.7%、65.7%、76.3%及62.4%。

下表載列於往績記錄期間AIoT解決方案的收入明細及按最終付費客戶類型劃分的新項目數量。

	截至12月31日止年度								截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2022年					
	收入	新項目 數量	收入	新項目 數量	收入	新項目 數量	收入	新項目 數量	收入	新項目 數量		
人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%			
萬科集團及其合營企業或												
聯營公司.....	497,328	71.8	435	544,739	69.6	479	834,904	68.6	492	194,795	62.5	110
獨立第三方.....	195,245	28.2	199	238,044	30.4	256	381,448	31.4	309	116,681	37.5	87
合計.....	<b>692,573</b>	<b>100.0</b>	<b>634</b>	<b>782,783</b>	<b>100.0</b>	<b>735</b>	<b>1,216,352</b>	<b>100.0</b>	<b>801</b>	<b>311,476</b>	<b>100.0</b>	<b>197</b>



## BPaaS解決方案

BPaaS解決方案的推出反映了我們通過提高效率重塑經營業務方式的願望。我們的BPaaS解決方案主要包括(i)遠程企業運營服務；及(ii)遠程空間運營服務。於2019年、2020年、2021年以及截至2021年及2022年3月31日止三個月，我們的BPaaS解決方案所得收入分別為人民幣113.7百萬元、人民幣251.0百萬元、人民幣634.0百萬元、人民幣80.0百萬元及人民幣187.3百萬元，分別佔我們同期AIoT及BPaaS解決方案服務所得收入的14.1%、24.3%、34.3%、23.7%及37.6%。

### 遠程企業運營服務

我們遠程企業運營服務的核心目標是通過我們以流程為中心的技術及遠程運營能力大幅提升業務流程的效率。企業客戶將其財務處理、人力資源運營、招聘運營及信息技術諮詢台服務外包給我們，以簡化他們的業務流程。我們的遠程企業運營服務通過分析每天如何處理數以萬計的內外部客戶交易，利用已開發的以體驗為中心、以「機器+流程賦能」的基準來提高客戶流程的靈活性。我們的客戶包括汽車製造商、物業管理公司、互聯網公司、物業開發商、酒店及物流公司等。我們對遠程企業運營服務的服務費乃根據客戶所訂閱服務的性質以及服務請求的數量收取，一般按月度或季度支付。

下表載列於往績記錄期間我們的遠程企業運營服務的若干運營資料。

	截至12月31日止年度			截至3月31日 止三個月
	2019年	2020年	2021年	2022年
	履行合同數量 . . . . .	55	97	197
每份合同的平均收入 (人民幣千元) <sup>(1)</sup> . . .	1,060	1,963	2,358	433
付費客戶數量 . . . . .	9	23	89	155
重複付費客戶數量 . . . . .	不適用	9	23	89
每名客戶的平均收入 (人民幣千元) <sup>(2)</sup> . . .	6,461	8,114	5,204	888

附註：

- (1) 每份合同的平均收入乃按本財政年度或期間本集團自我們遠程企業運營服務獲得的收入除以同一年度或期間履行合同總數計算。
- (2) 每名客戶的平均收入乃按本財政年度或期間本集團自我們遠程企業運營服務獲得的收入除以同一年度或期間付費客戶總數計算。

### 重點案例

我們通過祥盈企服旗下的業務流程外包中心（「業務流程外包中心」），以BPaaS解決方案提供全套遠程企業運營服務，其中包括財務流程運營、人力資源運營及信息技術諮詢台服務。我們的業務流程外包中心通過管理員工和業務流程為企業客戶提供端到端服務。特別是，我們能夠定制我們的BPaaS解決方案，並處理企業的主要業務流程，一般情況如下所示：

- 在財務流程方面，我們能夠提供覆蓋成本到報銷、採購到付款、訂單到收款及總賬到財務報表等環節的端到端流程服務，亦能夠根據客戶的運營流程為客戶提供基於市場的計算和分析，並對每個賬戶的年營業額進行計算。
- 在人力資源運營方面，我們為企業客戶提供員工及人力資源相關事項的服務，例如薪酬服務、考勤管理及合同管理。
- 在信息技術諮詢台服務方面，我們已建立遠程數據運營中心在遠程支持和滿足客戶的需求。客戶可以使用桌面上設置的桌面工具或直接呼叫遠程數據運營中心解決其日常運營遇到的IT相關問題。此外，我們已在全國範圍部署逾300名IT工作人員，以及時響應客戶需求。

### 遠程空間運營服務

我們向從事城市空間整合服務的公司提供遠程空間運營服務，如智慧城市空間工作流程管理服務（包括但不限於監控、檢修及資源調度服務）及運營數據分析服務。於往績記錄期間，我們已向合營企業及聯營公司以及第三方客戶提供遠程空間運營服務。我們通常每年向客戶收取其收入的約2%作為數字化運營服務費，並根據我們於其持有的股本權益分攤損益。

### 重點案例

上文提及的成都高新區的项目公司已向我們訂購遠程空間運營服務，以提升其在相關項目中的城市空間整合服務的效率和服務質量。我們為項目公司提供的BPaaS解決方案主要涵蓋以下兩個方面：

- 智慧城市空間工作流程管理服務：我們的遠程空間運營服務使項目公司能夠通過以數字化、智能化和高效的方式管理監控、檢修及資源調度工作流程，從而提升運營效率。在相關城市空間中安裝的各種電子設備和儀器配置有我們的算法，能使該等設備對清潔、園藝及秩序維護服務中的多種場景自動作出反應。典型例子包括垃圾轉運站的遠程監控及抽查、遠程燈光控制及智能巡邏。
- 運營分析服務：我們的遠程企業運營服務在運營效率提升方面為項目公司提供技術支持解決方案，其中整合信息及數據分析能力可幫助其管理團隊作出業務決策。

### **BPaaS解決方案的未來計劃**

展望未來，我們計劃對BPaaS解決方案的開發進行戰略性地投資。如「未來計劃及所得款項用途」所披露，約15%的所得款項將用於為我們BPaaS解決方案的開發提供資金，其中5%將用於加強以社區及城市空間為目標的BPaaS解決方案，如雲巡檢、雲維保、雲調度、雲客服及雲通行，而其餘10%將用於開發針對更多類型空間（如辦公空間、商業綜合體、產業園區及公共場所）中更為複雜的場景的新服務流程。此外，我們亦計劃利用已確立的牌知名度及市場地位，擴大我們的BPaaS解決方案的第三方客戶群。我們的遠程企業運營服務及遠程空間運營服務計劃詳情如下。

### 遠程企業運營服務的未來計劃

我們將繼續擴大與遠程企業運營服務有關的每項服務與解決方案的客戶群。恪守以客戶為中心的理念，我們計劃擴大對企業客戶的服務範圍及升級現有的服務組合，以緊跟客戶需求的變化。例如，我們計劃通過祥盈企服為企業客戶提供額外服務，比如針對更複雜的場景提供招聘、人力資源及業務流程外包升級服務，而這可能增加每名客戶的平均收益和每份合約的收益。

此外，我們計劃促進我們的遠程企業運營服務與其他業務線的協同效應。具體而言，我們計劃通過接觸商企和城市空間綜合服務等其他業務領域的現有及潛在企業客戶來擴大遠程企業運營服務的客戶群。

### 遠程空間運營服務的未來計劃

我們將繼續為我們的現有及新訂約城市空間整合服務客戶提供優質的遠程空間運營服務，以發展及提高我們的聲譽及市場領先地位，並維持及增加其對我們的BPaaS解決方案的訂閱。我們亦計劃利用萬物雲街道不斷上升的集中度來擴大我們遠程空間運營服務的客戶群。

此外，我們將繼續增強遠程空間運營服務與其他業務領域的協同效應。BPaaS解決方案的擴張及發展將提高我們住宅物業服務及城市空間整合服務的管理效率。具體而言，BPaaS解決方案在萬物雲街道的廣泛應用將提高相關項目的利潤率。

## 我們的員工

我們從1990年從事物業服務以來，歷經30餘年，形成了深厚的服務文化，並塑造了一支以客戶為中心、持續創新的服務團隊。我們進一步建立了可以傳承圍繞「做服務者」、「永爭第一」及「陽光健康」的價值觀的企業文化與經營體系，持續吸引與挽留適配業務發展需要的人才隊伍。此外，我們的人力資源結構支持業務轉型與發展，從以擔任客戶服務類人員為主，逐步涵蓋銷售及營銷、科研及運營、物業及工程交付及職能支持等類型，形成了多樣化、全體系的適應業務發展需要的人才隊伍。

## 業 務

截至2022年3月31日，我們合共擁有106,417名僱員。下表載列我們截至2022年3月31日按職能劃分的僱員人數及明細：

職能／部門	僱員人數	佔我們僱員 的百分比 (%)
管理人員.....	1,634	1.5
客戶服務類人員.....	19,754	18.6
銷售及營銷類人員.....	5,804	5.5
科研及運營類人員.....	2,046	1.9
物業及工程交付類人員.....	72,780	68.4
職能支持類人員.....	4,399	4.1
合計.....	<u>106,417</u>	<u>100.0</u>

下表載列截至2022年3月31日我們按地理區域劃分的僱員人數及明細：

地區	僱員人數	佔我們僱員 的百分比 (%)
東北地區.....	6,124	5.8
華北地區.....	15,907	14.9
華東地區.....	35,126	33.0
華南地區.....	29,586	27.8
華中地區.....	8,114	7.6
西部地區.....	11,560	10.9
合計.....	<u>106,417</u>	<u>100.0</u>

我們的服務管家和項目經理團隊具備良好的職業道德及可貴的品質（如親和、誠實與吃苦耐勞），致力於提供優質客戶服務。我們通過標準化服務體系、專業化培訓機制、高級管理人員以身垂範等方式，推動員工不斷精進專業水平、持續優化客戶體驗。此外，通過全國業務發展與本集團內部一以貫之的企業文化，我們得以在全國各地交付穩定統一的優質服務。我們主要通過自主培養並實施培養專業服務者的全面培訓方案發展與鞏固我們的團隊。除此之外，我們推出了面向應屆高校畢業生的「萬物生 V Trainee」項目，使得我們不斷吸引高素質後備人才的加入，為他們提供系統的實踐機會，並為我們自己儲備專業服務人才與管理骨幹。

過去，我們團隊的成長分別經歷了全面市場化與科技進步的兩次主要變革。在首次全面市場化變革的過程中，我們通過有效整合不同的功能條線建立職業發展路徑，鼓勵客戶服務類人員承擔營銷與銷售職能，進而搭建起一支專業化的銷售與營銷團隊。一方面，豐富的客戶服務經驗使得我們的市場團隊得以洞悉客戶需求，令我們的社區空間服務具備極強的業務增長潛力；另一方面，我們通過推進各類專項技能的賦能學習計劃，增強員工的專業水平，使其能為商務政企等機構客戶提供全面的解決方案。

此外，在科技轉型的過程中，我們致力於吸納來自互聯網、物聯網及人工智能等先進技術領域的具有豐富經驗的人才。我們建立了涵蓋產品與研發、數字運營、科技商務等全域的強有力科研及業務運營團隊，藉此將產品、研發及運營融為一體。具體而言，我們通過優化產品管理的運營流程及業務團隊，逐步將現場作業變革為遠程運營，並隨之建立了遠程數字運營團隊，極大地促進了我們科技驅動業務運營的持續發展。

憑藉我們的物業及工程交付團隊，我們得以為客戶提供高質量的產品與服務解決方案。除此之外，藉助廣受認可及經驗成熟的「服務管家系統」，我們不僅可以從客戶角度出發為其提供貼心的服務體驗，更能夠為客戶提供定制化的服務，從而滿足客戶需求，並由此不斷優化我們的物業及工程交付流程。

我們構建了具有豐富行業經驗的職能支持團隊，通過尖端科技賦能、大數據分析、流程體系優化與職能共享等方式支持業務成長及風險管理。我們將繼續推進在多業務條線內實現運營效率優化和協同。

我們認為員工是最寶貴的財富。為了幫助我們的員工更好地理解及踐行「做服務者」、「永爭第一」及「陽光健康」的價值觀，我們為每位新員工配備了「入職指南」。在新員工轉正前，我們為其提供多項培訓，覆蓋客戶服務、銷售、運營及工程交付等主題，令員工深入理解各自的專業領域。此外，我們持續開展的領導力發展計劃專注於戰略性地發展員工的管理能力，使我們得以物色各職級踐行公司文化價值觀、業績表現卓越、具備出色商業頭腦、擁有客戶服務意識、敢於創新的人才。



截至2022年3月31日，我們暫未成立工會。我們在為業務經營招聘合適的員工方面並無遇到任何重大困難，我們亦無與員工發生任何重大勞動糾紛，或遭遇任何可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響的罷工、勞工糾紛或勞工行動。

### 派遣員工

根據於2014年3月1日生效的《勞務派遣暫行規定》(「《暫行規定》」)，用工單位應當嚴格控制勞務派遣用工數量，使用的被派遣勞動者數量不得超過其用工總量的10%。如果違反《暫行規定》，由有關勞動部門責令違規公司改正；逾期不改正的，超出部分以每人人民幣5,000元以上人民幣10,000元以下的標準處以罰款。截至最後實際可行日期，我們一家附屬公司的派遣員工數量超過《暫行規定》所規定的10%閾值，該附屬公司聘用的派遣員工共有66名，涉及超過10%閾值。該等派遣員工主要受聘從事輔助性崗位。因此，我們可能被處以的潛在最高罰款為人民幣660,000元。為了將我們聘用的派遣員工比例降低至符合《暫行規定》的水平，截至最後實際可行日期，我們正在通過與符合我們聘用標準的員工建立正式的僱傭關係以縮減聘用派遣員工的規模。我們亦加強了若干內部控制措施，如編製控制名單，以監察派遣員工的比例，而該名單將定期提交予各附屬公司人力資源部門主管以供審閱。我們將確保上文所述派遣員工數量在上市前不會超過10%閾值。

經考慮(i)相關勞動管理部門書面確認(據中國法律顧問告知，該等確認由主管部門作出)我們不存在因違反中國適用的勞動保護法律法規而受到重大行政處罰的情形；及(ii)截至最後實際可行日期，相關勞動管理部門並未要求我們對相關事項進行整改，董事認為，該等事項將不會對我們的業務或經營業績造成重大不利影響。

### 社會保險及住房公積金供款

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，在某些特殊情況下，我們沒有為部分員工登記及／或全額繳納社會保險及住房公積金。根據《住房公積金管理條例》，(i)如果我們未能在規定的最後期限之前辦理住房公積金登記，我們不合規的附屬公司或分支機構或會被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款；及(ii)如果我們未能在規定的最後期限內繳納住房公積金供款，相關人民法院或會責令我們作出相關付款。

根據《中華人民共和國社會保險法》，就未在規定的最後期限內足額繳納的欠繳社會保險基金供款而言，我們可能會被處以自欠繳之日起按日收取0.05%的滯納金。如果未能在規定期限內繳納供款，我們可能會被處以欠繳供款金額一至三倍的罰款。由於截至2022年6月30日，130名僱員欠繳社會保險費人民幣1,941,800元，如我們未於政府規定的期限內按要求繳納相關款項，則我們可能被處以相當於我們欠繳的社會保險費三倍的潛在最高罰款。截至2022年6月30日，305名僱員欠繳住房公積金供款人民幣1,140,000元，因此，相關部門可能會責令我們在規定期限內足額繳納欠繳金額。

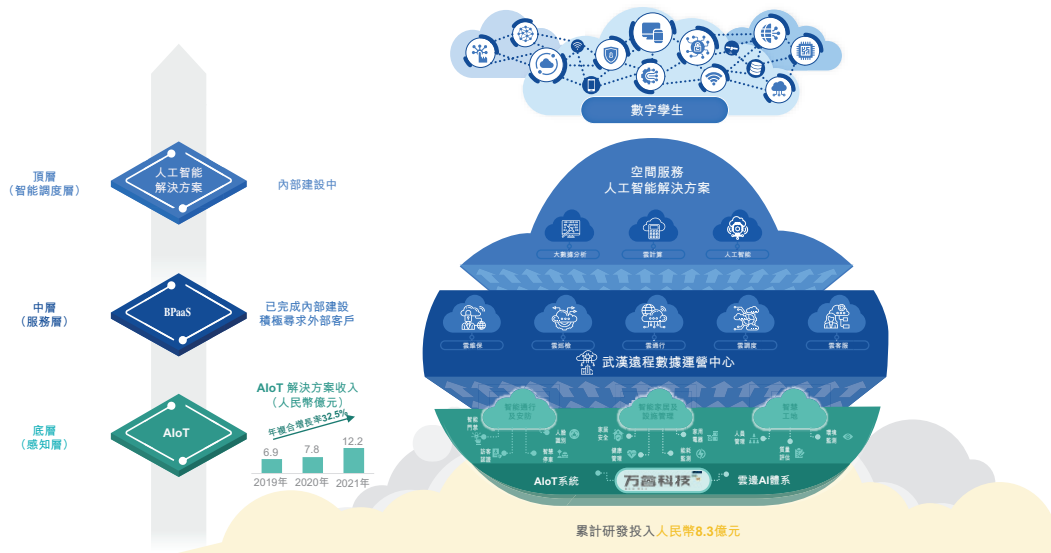
於往績記錄期間，我們的員工與我們之間或相關政府部門與我們之間並無就社會保障保險或住房公積金供款發生重大爭議。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們尚未收到有關政府部門要求我們繳納有關社會保障保險或住房公積金供款罰款的任何命令，且我們尚不知曉我們須就此類事項接受任何形式的調查。我們的中國法律顧問認為，如果我們的附屬公司在收到中國主管監管機構發出的要求整改不合規行為的相關通知後及時足額繳納社會保險和住房公積金，我們被處以罰款的風險較低。因此，我們並無對社會保險及住房公積金供款作出計提撥備。根據上述法律意見，我們的董事認為該不合規行為不會對我們產生重大的運營或財務影響。

截至最後實際可行日期，我們已實施有關作出社會保障保險和住房公積金供款的指引。該等指引要求我們保留員工合同及其薪酬的詳細記錄。我們的人力資源行政部門直接負責審核我們的員工工資，以確保社會保險保障和住房公積金供款已妥為按照適用的法律法規繳納，並將持續監督我們的持續合規性，及時調查任何發現的問題並與相關地方政府部門溝通，以確保我們履行適用中國法律法規項下的義務。除上述情況外，如果我們收到相關政府部門的任何要求，我們承諾在規定期限內完成必要的登記或作出相關供款。

研發

我們認為科技對我們成功提供服務而言至關重要，並在優化運營效率及提高盈利能力方面發揮著至關重要的作用。隨著我們在建立創新能力方面的長期投資，我們不斷強化我們的競爭優勢，在市場中脫穎而出。

下圖載列我們技術平台的架構：



底層（感知層）：AIoT系統和雲邊協同能力

十年來我們一直在進行戰略投資，開發AIoT系統和雲邊協同能力。我們智能社區和智能建築的整個軟件堆棧乃基於AIoT系統，AIoT系統配備有高精密邊端服務器及智能設備。遙感已成為我們執行傳統上由現場技術人員執行的常規設備檢查任務的關鍵解決方案。通過機器學習算法和數據分析功能，我們安裝在攝像機和其他傳感設備旁的邊端服務器能夠對周邊環境及現場設備進行不間斷監測。一旦我們的人工智能算法監測到異常情況，他們就可以自動生成工作指令並應對緊急情況。

我們標誌性系列智能設備黑貓體現了我們在AIoT技術方面的最新進展。其是AIoT解決方案之一部分，可應用於廣泛的物業服務設置中，包括自動巡邏、遠程門禁、視頻監控、自動停車場管理、智能照明及環境監測。黑貓協助物業服務提供商監測物業各個方面的關鍵信息。截至最後實際可行日期，我們的AIoT解決方案已經商業化並成為快速增長的收入來源。請參閱「－AIoT及BPaaS解決方案服務－AIoT解決方案」。

### 中層（服務層）：AIoT系統和遠程操控能力支持的BPaaS解決方案

我們認為，數字化戰略的成功實施需要雲化方法，並付出巨大的努力開發一個有效協調人、智能設備和服務流程的數字系統。基於雲計算的軟件將我們的員工從勞動密集型的工作中解放出來，使他們能夠靈活地應對客戶的各種服務要求。下文載列我們科技服務的核心功能：

- **雲巡檢**。我們通過無線傳感器對設備及設施進行數字化管理。該等傳感器安置在多個地點，以跟蹤及監控我們設備及設施的運行情況。設備管理者可即時收到警告通知，從而有效縮短響應時間並提高維護效率。
- **雲維保**。我們的物聯網賦能解決方案處理無線傳感器實時收集的資料，使我們能夠準確地預見及識別維護需求，避免日後相關維護成本變得高昂。
- **雲調度**。我們的雲平台能夠集中管理和協調資源，為我們的在管物業提供緊急場景和相關運營數據的即時可見性。
- **雲客服**。我們雲平台將各種客戶服務功能（通常由位於我們所管理的住宅物業的物業管理服務中心承擔）實現數字化，例如(i)收取物業服務費；(ii)處理維修及維護請求；及(iii)發佈社區活動的管理通知及公告。
- **雲通行**。我們利用深度學習、大數據分析及物聯網技術工具集，通過黑貓三號等硬件產品提供的智能門禁解決方案，使物業管理者能夠在不影響安全的情況下提供無人值守、無憂的服務。

我們已成功推出基於底層AIoT系統的武漢遠程數據運營中心，一個具備數碼服務程序的遠程運營系統兼管理平台。截至2022年3月31日，我們的武漢遠程數據運營中心實現了全國超過2,000個物業項目的聯動。

上述所有技術成就都是我們BPaaS解決方案的堅實基礎及組成部分。BPaaS利用雲計算範式將實踐知識轉化為標準化模塊，涵蓋客戶服務、安全管理、機電設備維護、清潔及各種服務流程。由於其靈活性和適應性，這些解決方案被廣泛應用於我們

管理的社區、商企和城市空間。我們正積極為我們的BPaaS解決方案接觸外部客戶，以實現商業化的最終目標。

### 頂層（智能調度層）：人工智能解決方案

我們技術體系的頂層仍在內部建設中。

### 我們的研究團隊

我們擁有一支負責研發及技術實施的內部團隊，截至2022年3月31日，該團隊包括464名僱員。於往績記錄期間，我們的研發開支為人民幣203.6百萬元、人民幣249.5百萬元、人民幣373.7百萬元及人民幣105.2百萬元。

### 數據保護及隱私

我們設立了數據與信息技術中心，負責信息和數據安全管理。為保證我們所收集的個人信息得到充分保護和處理，我們成立了由數據保護員（「數據保護員」）監管的個人信息合規管理團隊。我們還建立了旨在規範和限制內部數據管理和使用過程的內部政策，包括但不限於《個人信息保護政策》、《個人信息權利應對程序》、《個人信息事件應對程序》、《面部信息保護合規準則》、《個人信息安全影響評估程序》和《數據分類政策》等。除個人信息保護政策外，我們還制定了規範信息安全管理、風險評估、事件分類和管理、審查和管理等方面的全面風險及安全管理政策。

我們收集、處理及存儲有關我們的用戶、業務合作夥伴及僱員的大量數據，包括涉及我們用戶的個人信息，例如姓名、性別、出生日期、身份證號、住址、聯繫電話、電郵地址、車牌號、用戶所屬公司的名稱及地址、地理位置及面部信息。對於我們的門禁產品和相關服務而言，除通過線下物業管理服務收集個人信息外，我們主要通過應用程序及小程序收集用戶的個人信息。我們收集的個人信息是我們提供門禁服務所必需的，通常包括用戶姓名、房間號、手機號碼、身份證號、面部信息、車牌號（僅適用於智慧停車）及僱傭單位身份（僅適用於商企物業門禁）。我們已為每個線上渠道制定隱私政策，向用戶說明我們將如何處理他們的個人信息，並在我們收集他們的任何個人信息前徵得他們同意。在收集他們的個人信息後，我們將根據個人信息保護和數據安全方面的內部政策存儲和處理這些數據。



在提供AIoT解決方案服務時，我們可能會根據所涉及的智能設備而收集不同類型的數據。行人出入控制設備通常收集用戶的通行記錄、進入時間和面部信息（經用戶同意）、訪客姓名、身份證號、手機號碼和面部信息（僅適用於快遞員）。智慧停車設備通常收集用戶的通行記錄、進入時間和車牌號。環境監測設備通常收集有關我們的服務及房地產開發中所使用的各類設備的運行及維護，如施工現場的溫度及粉塵濃度、泵房壓力等不同類型的數據。智能設施管理設備通常收集用於商企物業及產業園區，如用於控制電梯、燈光、空調等設施的不同設施的運行數據。BPaaS解決方案服務由AIoT系統及通常利用通過上述智能設備收集的數據支持。

我們制定了客戶數據監控系統。我們每月進行數據安全檢查，每季度進行數據管理檢查。不屬於「客戶信息管理權限一覽表」的電子數據將被立即刪除。我們已設立專門的數據安全審查小組，每年進行數據安全審查，在審查過程中，我們會審查數據安全系統是否符合新的法律和監管要求。年度審查結束後，我們會編製一份數據安全報告，其中包括審查總結、潛在數據安全風險分析和改進數據監控系統的措施建議，該報告將至少保存三年。隨後，我們將相應地執行建議的措施和預防行動。

我們通過以下方法保護商業秘密及機密信息：(i) 客戶關係管理（「CRM」）保密計劃；及(ii) 客戶信息保密計劃。關於我們的CRM保密計劃，我們與客戶簽訂個人數據和隱私保護協議，在協議中我們徵求客戶的同意以獲取其身份證號碼、產權證書和電話號碼等數據，用於物業服務以驗證其身份。關於我們的客戶信息保密計劃，我們指定了一台計算機作為客戶信息存儲計算機，並在其中設置了一個集中共享文件夾，僅用於存儲我們項目的客戶數據，並且僅獲得許可的若干人員可訪問該文件夾。客戶信息不得存儲於任何其他文件夾中。此外，如果涉及客戶的身份識別信息，則須將該等信息存於子文件夾中以提供進一步的保護。

我們嚴格監控和管理員工對客戶信息的處理。我們保留員工的學習記錄以監督其表現。此外，我們的每位員工均須向其主管報告其日常工作中的任何客戶信息管理洩漏的情況。更重要的是，我們的員工不得列印客戶信息，電子版的客戶信息設置了密碼，只有項目經理和客戶服務部的工作人員方可獲得該密碼。如果我們的任何員工違反數據安全法律或非法使用客戶信息，其可能會被報告至執法部門，相關負責人亦將受到我們的內部紀律處分。



於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，據我們所知，我們並無涉及任何與侵犯個人信息保護有關的重大訴訟或法律程序，亦無與個人信息保護有關的重大申索待決或被提出。我們中國法律顧問認為，我們在所有重大方面均已遵守目前有效的及已公佈的有關網絡安全和數據保護的中國適用法律法規。

## 我們收購陽光智博

我們於2021年9月27日完成了對陽光智博的收購（「陽光智博收購」），自此，其經營業績被合併至我們的業績中。因此，本集團於2019年及2020年的歷史經營業績，以及截至2019年及2020年12月31日的財務狀況均不包括陽光智博的經營業績及財務狀況。本集團於陽光智博收購之前的特定時期或截至特定日期（視情況而定）的運營指標也不包括陽光智博的運營指標。自陽光智博收購以來，陽光智博為本集團貢獻了人民幣659.2百萬元收入，佔我們2021年總收入的2.8%。我們認為收購陽光智博有助於(i)通過擴大我們在華東地區（尤其是福建省）的市場份額，部署我們的「萬物雲街道」模式；(ii)通過地理互補的物業服務項目組合實現協同效應；及(iii)擴大我們增值服務的市場覆蓋範圍。

## COVID-19疫情的影響

### COVID-19疫情對我們業務運營的影響

於2020年1月，COVID-19引起的全球疫情爆發，對此後的全球經濟產生了影響。為了遏制疫情蔓延，中國內地及香港均採取了嚴格措施，如出行限制、強制隔離要求和控制社交距離措施，對宏觀經濟狀況產生了不利影響。自2020年初以來，中國多地爆發COVID-19疫情，導致經濟活動暫時中斷，中國政府已實施多項防疫政策，比如在多個城市實施出行限制和強制隔離措施、延長企業停產時間，以及對感染者和被視作潛在感染者實施強制隔離的要求。在香港，COVID-19爆發（尤其是自2022年初以來最近的第五波病毒）導致了嚴格的社交距離控制措施被施行，影響多種經營活動。有關當局已推出多項應對措施，包括推出數輪抗疫資金，減輕個人和企業的經濟負擔，保障勞工就業。這些舉措為緩解COVID-19疫情的負面影響發揮了重要作用。

從財務角度來看，我們因實施加強衛生、預防及其他疫情控制措施而產生了額外費用，但同時也受益於中國內地及香港政府當局的經濟救濟政策。例如，2020年1月1日至2022年6月30日期間，我們因實施該等加強衛生和預防措施而產生的總成本約為人民幣46.7百萬元。於2020年及截至2022年6月30日止六個月，我們因COVID-19而獲得的社會保險減免及政府補助分別為人民幣432.8百萬元及人民幣10.8百萬元。儘管受到COVID-19疫情的阻礙，於往績記錄期間，我們的住宅物業服務以及物業及設施管理服務的服務費相關收繳率保持相對穩定。於往績記錄期間，我們住宅物業服務費的收繳率分別為94.4%、93.7%、94.7%及94.7%，而物業及設施管理服務費的收繳率分別為95.2%、97.0%、96.9%及97.0%。由於在部分地區重新實施不同程度的暫時性限制等措施以遏制傳染，我們的經營業績可能會受到負面影響。例如，鑒於近期於上海出現了傳染性更強的奧密克戎變種，我們預計物業及設施管理服務費的收繳率於2022年將有所下降，主要是由於大量企業及機構客戶採用臨時居家辦公政策，以及主要城市（尤其是上海）的全城封鎖。截至2022年6月30日止六個月，我們物業及設施管理服務的收入損失估計約為人民幣44.2百萬元，其中約人民幣20.1百萬元的損失歸因於上海全城封鎖的影響。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，由於COVID-19疫情的限制措施，我們的物業及設施管理項目中的若干工作場所及商業場所，以及若干城市的樸鄰門店暫時關閉，且其存在不確定性。但是我們卓越的執行力及組織速度有助於我們進一步獲得客戶對我們社區服務能力的信任。請參閱「概要－COVID-19疫情的影響」及「風險因素－我們的業務運營及財務表現已經並可能繼續受到COVID-19疫情的影響」。此外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，COVID-19疫情對我們其他社區增值服務及開發商增值服務並無產生重大不利影響，主要由於其中涉及的絕大多數服務和交易通常並非依靠線下門店運營、面對面溝通及實物交付。於往績記錄期間，該等業務條線的財務表現受到與COVID-19無關的因素影響。具體而言，我們增值服務的收入及毛利率於往績記錄期間持續增加，這與我們的業務擴張一致。請參閱「財務資料－合併損益表的主要組成部分－收入」及「財務資料－合併損益表的主要組成部分－毛利及毛利率」。我們意識到，於COVID-19疫情爆發後，社區、商企和城市空間的客戶對交互方式和服務質量有更高的期望。我們強大的品牌認知度、發展垂直技能以滿足不斷發展的客戶需求的能力及遠程運營的優勢，預計將進一步加強我們所服務空間內的客戶關係。

我們的董事認為，上述對本集團的經營業績及財務狀況的影響是暫時的和可控的。隨後，我們恢復了正常的業務運營，於2020年及2021年，COVID-19疫情對我們業績的影響極小。

### 我們就COVID-19疫情採取的應急計劃和應對措施

COVID-19疫情對我們的危機管理能力是一次巨大的考驗。作為物業管理領域的行業領導者，我們獲選為中國政府為應對COVID-19疫情而建立的首家急救專科戰地醫院火神山醫院的物業管理者。我們還編寫了一本名為《樓宇復工指南－中國實踐》的手冊，該手冊提供了對於中國商企物業的物業管理公司如何應對疫情的實際見解，包括為保證物業及工作場所安全及快速重新開放而採取的措施。

此外，我們實施了一項應急計劃，並對我們所有在管物業均採取了加強衛生和預防措施，以保障客戶和員工的健康，詳情如下：

- 成立了恢復預備工作組(RRTF)，帶領我們所有的附屬公司為復工作出準備並提供解決方案；
- 在我們業務所在的城市出現COVID-19疫情爆發時，協調社區層面的大規模核酸檢測工作。
- 為我們的員工提供個人衛生培訓，以提高其健康意識，並建立一個有關報告疑似感染病例的機制；
- 為我們的員工及客戶制定與處理感染COVID-19病例有關的多層次應急計劃；
- 為我們的員工購買防疫物資（如口罩、消毒劑及手套），以預防任何潛在的病例；
- 定期對在管物業的公共區域進行消毒及保持清潔；及
- 協助地方政府監督隔離家庭並為其提供配送服務。

從2020年1月1日起直至2022年6月30日，我們因實施該等加強衛生和預防措施而產生的總成本約為人民幣46.7百萬元。

### **COVID-19疫情對我們業務戰略的影響**

鑒於政府為抗擊COVID-19疫情而持續實施的社交距離控制措施，以及客戶對卓越定義的根本變化，我們繼續在開發新服務和技術解決方案方面進行大量投資，這使我們能夠更好地應對該等挑戰，並為社區、商企和城市空間的各受益者（包括業主、居民、租戶、我們的員工和政府部門）創造價值。我們在COVID-19疫情期間表現出的敏捷性和韌性，說明了我們如何在我們經營的各個市場中保持強勁的增長勢頭和領先地位。

### **銷售與營銷**

#### **住宅物業服務**

我們配備銷售及營銷人員，確保自上而下有效地實施我們的業務發展戰略。我們住宅運營中心的運營管理部門主要負責制定和執行我們的整體營銷策略、進行營銷研究及為我們的區域分支機構提供培訓課程。此外，我們的住宅物業服務區域銷售及營銷團隊還負責尋找潛在的市場機會，推動公司發展，並對潛在市場進行研究，談判和參與投標以獲得與第三方物業開發商的新合同，維護和加強我們與現有客戶的關係。

#### **物業及設施管理服務**

我們的物業及設施管理服務銷售及營銷團隊主要負責(i)與潛在客戶磋商，以及維護和加強與現有客戶的關係；(ii)根據不同地區客戶的具體要求，制定及落實營銷策略；及(iii)與本集團其他職能部門合作，制定符合客戶期望的服務和價格方案。

## 城市空間整合服務

我們的城市空間整合服務銷售及營銷團隊主要負責制定和執行我們的城市空間整合服務整體營銷策略，維護我們與全國各地方政府部門的關係，組織進行與城市空間相關的城市發展與公共管理創新模式研究，開展與政府政策與法規有關的市場調研，並發掘和跟進投標機會。此外，我們的城市空間整合服務銷售及營銷團隊還負責為我們的客戶制定和實施切實可行的計劃。

## 客戶

我們擁有龐大、不斷增長及忠誠的客戶基礎，主要包括業主、住戶、物業開發商及政府機構。於往績記錄期間，萬科集團及其合營企業或聯營公司獲授的信貸條款和其他商業條款與獨立第三方獲授的並無顯著差異。下表載列我們三個業務板塊各自的主要客戶類型。

業務板塊	主要客戶
社區空間居住消費服務	業主、業主委員會、住戶及物業開發商
商企和城市空間綜合服務	物業開發商、業主、租戶、各類工作環境的使用者及政府機構
AIoT及BPaaS解決方案服務	企業客戶、物業開發商和業主

於往績記錄期間，我們向五大客戶銷售所得收入分別為人民幣2,161.7百萬元、人民幣3,748.4百萬元、人民幣4,718.0百萬元及人民幣1,330.2百萬元，分別佔我們總收入約15.5%、20.7%、19.9%及19.4%。於往績記錄期間，我們向單一最大客戶萬科集團的銷售所得收入分別為人民幣1,770.0百萬元、人民幣2,798.7百萬元、人民幣3,820.5百萬元及人民幣899.9百萬元，分別佔我們總收入約12.7%、15.4%、16.1%及13.1%。請參閱「關連交易」。我們已與我們最大的客戶萬科集團建立持續業務關係與合作長達近三十年。於往績記錄期間，授予我們五大客戶的信貸期介乎30至180天。我們接受銀行轉賬付款。

## 業 務

下表載列於往績記錄期間我們五大客戶的若干詳情：

截至2022年3月31日止三個月

排名	客戶	客戶類型	與我們的業務 關係時長 (年)	我們提供的 產品／服務	收入 (人民幣千元)	佔總收入 百分比 (%)	與我們的 關係
1.	萬科集團	房地產公司	28	物業及設施管理服務；住宅物業服務；城市空間整合服務；其他社區增值服務	899,931	13.1	關聯方
2.	客戶F	物業及設施管理服務提供商	22	物業及設施管理服務；住宅物業服務；居住相關資產服務；其他社區增值服務	248,606	3.6	獨立第三方
3.	客戶A	科技公司	7	物業及設施管理服務	96,235	1.4	獨立第三方
4.	客戶C	科技及平台運營公司	7	物業及設施管理服務	44,580	0.7	獨立第三方
5.	客戶B	科技公司	6	物業及設施管理服務	40,864	0.6	獨立第三方
					<b>1,330,216</b>	<b>19.4</b>	

附註：

- (1) 客戶A：一家總部位於深圳的非上市公司，在逾170個國家及地區提供信息通信技術基礎設施及智能設備，其亦名列《財富》世界500強。
- (2) 客戶B：一家於美國和香港證券市場雙重上市的互聯網科技公司，總部位於深圳，提供包括雲計算、廣告、金融科技及其他企業服務在內的廣泛服務，以支持客戶的數字化轉型及業務。
- (3) 客戶C：一家於美國和香港市場雙重上市的科技公司，總部位於杭州，專門從事電子商務、零售、互聯網及科技。
- (4) 客戶F：一家於深圳證券交易所上市的公司，總部位於上海，專注於提供房地產開發、物業管理及城市空間等服務。



## 業 務

### 2021年

排名	客戶	客戶類型	與我們的業務 關係時長 (年)	我們提供的 產品／服務	收入 (人民幣千元)	佔總收入 百分比 (%)	與我們的 關係
1.	萬科集團	房地產公司	28	物業及設施管理服務；住宅物業服務；城市空間整合服務；其他社區增值服務	3,820,494	16.1	關聯方
2.	客戶A	科技公司	7	物業及設施管理服務	397,124	1.7	獨立第三方
3.	客戶F	物業及設施管理 服務提供商	22	物業及設施管理服務；住宅物業服務；居住相關資產服務；其他社區增值服務	199,186	0.8	獨立第三方
4.	客戶C	科技及平台運營 公司	7	物業及設施管理服務	153,381	0.7	獨立第三方
5.	客戶B	科技公司	6	物業及設施管理服務	147,853	0.6	獨立第三方
					<b>4,718,038</b>	<b>19.9</b>	

## 業 務

### 2020年

排名	客戶	客戶類型	與我們的業務 關係時長 (年)	我們提供的 產品／服務	收入 (人民幣千元)	佔總收入 百分比 (%)	與我們的 關係
1.	萬科集團	房地產公司	28	物業及設施服務； 住宅物業服務； 城市空間整合服 務；其他社區增 值服務	2,798,713	15.4	關聯方
2.	客戶A	科技公司	7	物業及設施服務	580,910	3.2	獨立第三方
3.	客戶B	科技公司	6	物業及設施服務	130,780	0.7	獨立第三方
4.	客戶D	商業服務公司	6	物業及設施服務	121,221	0.7	獨立第三方
5.	客戶C	科技及平台 運營公司	7	物業及設施服務	116,778	0.6	獨立第三方
					<b>3,748,402</b>	<b>20.7</b>	

附註：

- (1) 客戶D：一家總部位於北京的非上市公司，專注於提供投資管理、投資諮詢及企業諮詢等資產管理服务。

## 業 務

### 2019年

排名	客戶	客戶類型	與我們的業務 關係時長 (年)	我們提供的 產品／服務	收入 (人民幣千元)	佔總收入 百分比 (%)	與我們的 關係
1.	萬科集團	房地產公司	28	物業及設施服務； 住宅物業服務； 城市空間整合服 務；其他社區增 值服務	1,770,004	12.7	關聯方
2.	客戶B	科技公司	6	物業及設施服務	136,501	1.0	獨立第三方
3.	客戶C	科技及平台 運營公司	7	物業及設施服務	111,965	0.8	獨立第三方
4.	客戶A	科技公司	7	物業及設施服務	72,381	0.5	獨立第三方
5.	客戶E	廣告公司	8	其他社區增值服務	70,887	0.5	獨立第三方
					<b>2,161,739</b>	<b>15.5</b>	

附註：

- (1) 客戶E：一家於深圳證券交易所上市的公司，總部位於上海，其亦為中國最大的線下廣告解決方案提供商之一及最大的電梯廣告傳媒集團之一。

截至最後實際可行日期，除上述披露者外，據董事所知，概無董事、其緊密聯繫人或持有我們已發行股本5%以上的任何股東於我們的任何五大客戶（萬科集團除外）中持有任何權益。

## 業 務

### 供應商

我們擁有龐大而穩定的供應商基礎，主要包括能源服務、安保、電梯維修、清潔和信息技術服務供應商。下表載列我們三個業務板塊的主要供應商的類別。

業務板塊	主要供應商
社區空間居住消費服務	能源服務、安保、電梯維修、清潔和信息技術服務供應商
商企和城市空間綜合服務	能源服務、安保、電梯維修、清潔和信息技術服務供應商
AIoT及BPaaS解決方案服務	信息技術基礎耗材和設備供應商、軟件開發商和招聘服務供應商

於往績記錄期間，我們向前五大供應商作出的採購額分別為人民幣259.8百萬元、人民幣3,364.7百萬元、人民幣4,177.7百萬元及人民幣1,255.0百萬元，分別約佔我們總採購額的5.6%、44.6%、38.0%及36.7%。於往績記錄期間，我們向單一最大供應商作出的採購額分別為人民幣97.9百萬元、人民幣2,993.2百萬元、人民幣3,699.9百萬元及人民幣1,087.3百萬元，分別約佔我們總採購額的2.1%、39.7%、33.7%及31.8%。

下表載列於往績記錄期間我們前五大供應商的詳情：

### 截至2022年3月31日止三個月

排名	供應商	供應商類型	與我們的業務關係時長 (年)	供應商提供的產品/服務	收入 (人民幣千元)	佔總採購額百分比 (%)	與我們的關係
1.	萬御	安防服務提供商	3	安防外包、 機電維修外包	1,087,314	31.8	關聯方
2.	供應商A	電梯生產商	10	電梯維修外包	73,338	2.1	獨立第三方
3.	供應商B	電梯生產商	7	電梯維修外包	41,810	1.2	獨立第三方
4.	供應商E	清潔服務提供商	8	清潔服務外包	26,596	0.8	獨立第三方
5.	供應商F	安防服務提供商	0.5	安防外包	25,910	0.8	獨立第三方
					1,254,968	36.7	

## 業 務

附註：

- (1) 客戶A：一家非上市的電梯製造公司，總部位於廣州，專注於為城市及建築的發展提供可持續的產品及服務解決方案，其亦名列中國外商投資企業500強。
- (2) 客戶B：一家領先的電梯及自動扶梯供應商，於芬蘭的納斯達克赫爾辛基有限公司上市。
- (3) 客戶E：一家位於北京的非上市公司，專注於提供清潔、垃圾處理及環境衛生等服務。
- (4) 客戶F：一家總部位於福建省福州市的非上市公司，專注於提供秩序維護服務。

### 2021年

排名	供應商	供應商類型	與我們的業務關係時長 (年)	供應商提供的產品／服務	採購額 (人民幣千元)	佔總採購額百分比 (%)	與我們的關係
1.	萬御	安防服務提供商	3	安防外包、機電 維保外包	3,699,928	33.7	關聯方
2.	供應商A	電梯生產商	10	電梯維保外包	199,898	1.8	獨立第三方
3.	供應商B	電梯生產商	7	電梯維保外包	109,055	1.0	獨立第三方
4.	萬科集團	房地產公司	28	信息技術／租房／ 財務外包	92,100	0.8	關聯方
5.	供應商E	清潔服務提供商	8	清潔服務外包	76,737	0.7	獨立第三方
					<u>4,177,719</u>	<u>38.0</u>	

## 業 務

### 2020年

排名	供應商	供應商類型	與我們的業務關係時長 (年)	供應商提供的產品／服務	採購額 (人民幣千元)	佔總採購額百分比 (%)	與我們的關係
1.	萬御	安防服務提供商	3	安防外包、機電 維保外包	2,993,171	39.7	關聯方
2.	供應商A	電梯生產商	10	電梯維保外包	108,327	1.4	獨立第三方
3.	萬科集團	房地產公司	28	信息技術／租房／ 財務外包	100,423	1.3	關聯方
4.	供應商D	電子商務平台	4	維修及物料消耗	100,217	1.3	獨立第三方
5.	供應商B	電梯生產商	7	電梯維保外包	62,557	0.8	獨立第三方
					<b>3,364,694</b>	<b>44.6</b>	

附註：

- (1) 供應商D：一家中國電商公司，為一家於美國及香港證券市場雙重上市公司的附屬公司，總部位於北京。

### 2019年

排名	供應商	供應商類型	與我們的業務關係時長 (年)	供應商提供的產品／服務	採購額 (人民幣千元)	佔總採購額百分比 (%)	與我們的關係
1.	供應商A	電梯生產商	10	電梯維保外包	97,870	2.1	獨立第三方
2.	供應商B	電梯生產商	7	電梯維保外包	45,499	1.0	獨立第三方
3.	供應商C	保險公司	6	商業保險費	40,143	0.9	獨立第三方
4.	萬科集團	房地產公司	28	信息技術／租房／ 財務外包	39,166	0.8	關聯方
5.	供應商D	電子商務平台	4	維修及物料消耗	37,165	0.8	獨立第三方
					<b>259,842</b>	<b>5.6</b>	



附註：

(1) 供應商C：一家在香港聯交所和上海證券交易所雙重上市的保險公司，總部位於北京。

於往績記錄期間，我們在運營中並無遭遇任何與供應商有關的重大延誤、供應短缺或中斷，或任何歸因於供應商的重大產品索賠。截至最後實際可行日期，除上文所披露者外，據董事所知，概無董事、其緊密聯繫人或擁有我們已發行股本5%以上的任何股東於我們任何前五大供應商（萬科集團除外）中持有任何權益。我們與前五大供應商並無訂立任何長期協議。我們通常與供應商訂立為期一年的協議並於磋商之後續簽。向供應商作出的付款通常通過銀行轉賬按月結清。

### 分包

我們將部分勞動密集型服務及專業服務外包給分包商，主要包括清潔、綠化及園藝以及維修保養服務，這使我們能夠提高服務質量，降低運營及人工成本，並將更多的資源用於管理及其他增值服務。我們認為，相關分包安排可讓我們充分利用分包商的人力資源及技術專長，提高我們整體運營的盈利能力。截至2022年3月31日，我們聘用了逾9,000名第三方分包商。於往績記錄期間，分包成本分別為人民幣2,455.4百萬元、人民幣6,732.5百萬元、人民幣8,512.2百萬元及人民幣2,666.0百萬元，分別約佔同年我們總銷售成本的21.4%、45.5%、43.3%及45.5%。於2019年、2020年、2021年及截至2022年3月31日止三個月，前五大分包商的分包成本分別為人民幣234.0百萬元、人民幣3,261.4百萬元、人民幣4,145.1百萬元及人民幣1,255.0百萬元，分別佔同期總分包成本的9.5%、48.4%、48.7%及47.1%。於往績記錄期間，前五大分包商均與萬科集團無關。此外，董事確認，截至最後實際可行日期，我們與分包商之間並無任何重大爭議。

截至最後實際可行日期，據董事所知，概無董事、其緊密聯繫人或擁有我們股本5%以上的任何股東於我們的任何前五大分包商中持有任何權益。

### 分包商內部控制機制

我們旨在建立及維持高效的綜合系統以管理分包商。具體而言，我們建立了一系列對分包商進行管理及監督，並隨著業務發展不斷完善的內部控制機制。我們對分包商的內部控制措施主要包括以下方面：

- **甄選**。我們通常會考慮到每個項目或任務的具體需求，根據具體情況制定我們對分包候選人的甄選標準。對於各分包項目，我們將嚴格遵循現行標準，並確保以公平高效的方式執行甄選程序。此外，為確保分包商的整體質量，我們根據一系列評估標準（包括註冊資本金額、註冊成立年限、整體運營規模、行業資質以及過往與我們的合作等）備存一份分包商名單。具體而言，如候選人過去曾與我們有過合作，我們在考慮未來與其合作時將審查其過去表現記錄。
- **表現評審**。我們不斷監測及評估分包商在滿足我們要求方面的能力。我們已建立對分包商的監督機制，主要包括：(i)對不同類型的分包服務執行質量控制標準或指引，對分包商的表現進行評審，並定期對其評分；(ii)進行事先通知及未經通知的檢查，以確保分包商遵守分包協議的條款；及(iii)追蹤分包商的表現，並通過我們的記錄備存機制保存該等記錄，以供我們評估其整體表現。
- **針對特定服務的詳細指引**。我們已對若干需要密切監測及控制的特定服務制定詳細的指引。我們已實施具體機制來管理及控制綠化服務，特別是由分包商提供的害蟲防治相關服務，例如：(i)我們將每兩週對分包商購買的消毒及滅菌產品（包括殺蟲劑）進行檢查／驗收；(ii)分包商須提交其每月消毒及滅菌計劃供我們審查；及(iii)我們將通過閉路電視攝像頭監控分包商使用消毒及滅菌產品的全過程。

### 分包協議主要條款

我們與分包商訂立的一般分包協議通常包括以下主要條款：

- *期限*。我們與分包商簽訂的分包協議的期限通常為一到兩年。
- *我們的責任*。我們負責為分包商提供必要的工作空間、設施及相關的文件和信息，以及配合他們的工作。我們還負責監督他們的工作，並在收到投訴時及時通知他們。
- *分包商的責任*。分包商有責任獲得開展業務所需的所有執照、許可證和證書。分包商亦有責任按照分包協議中約定的範圍、頻率和標準提供服務，同時遵守相關法律法規。
- *風險分擔*。分包商需自行管理其員工，並按照相關法律法規為其繳納社會保障和住房公積金費用。此外，分包商須承擔在提供服務過程中因其造成的任何安全事故、人身傷害事故或經濟損失。
- *分包費*。分包費通常按月支付。分包費包括原材料成本、人工成本、設備成本、稅項及其他雜項費用。
- *保密*。除非適用的法律、法規及法律程序允許，否則我們與分包商不得向任何第三方披露協議內容。保密條款在協議終止後仍然有效。
- *反賄賂*。我們及我們的員工不得向分包商提供和接受其任何回扣、現金或任何其他有價值物品作為賄賂，分包商亦不得提供或接受此類賄賂。
- *終止*。協議一般在期限屆滿時終止。我們僅能在協議規定的特定情況下提前終止協議，如分包商履約表現低於標準及違反協議中有關反賄賂的規定。

於往績記錄期間，與萬科集團簽訂的分包協議的主要條款及定價與獨立第三方分包商相當，均按公平原則訂立。

## 質量控制

我們認為質量控制是我們業務長期成功的關鍵。我們擁有一支專業的質量控制團隊，主要專注於在整個運營過程中維持服務標準，規範服務程序，以及監督服務質量。

### 對物業服務的質量控制

為確保能持續有效地提供優質服務，我們設立了多種程序及體系，以監督及維持我們的服務質量。我們的物業服務採用ISO9001:2015質量管理體系，並在2012年首次獲得相關認證。我們亦獲得了ISO14001:2015環境管理認證、ISO/IEC 27001:2013信息安全管理体系認證及ISO 45001:2018職業健康安全管理体系認證，以證明我們的服務質量。此外，我們通過四級質量控制監督體系定期密切監督我們的服務質量，該體系詳情載列如下：

- **總部級**。總部級負責建立服務質量標準，並設計適當評估工具用於確定質量控制的缺陷。
- **地區業務運營級**。地區業務運營級負責：(i)針對區域內在管物業制定質量控制監督計劃；(ii)對所發現的質量控制缺陷提供整改措施指導；及(iii)推廣質量控制最佳實踐。
- **地區管理級**。地區管理級負責：(i)對在管物業進行質量檢查；及(ii)監督對所發現的質量控制缺陷實施整改措施。
- **項目級**。項目級負責：(i)定期自查並監督分包商的服務質量；及(ii)對所發現的質量控制缺陷實施整改措施。

### 對分包商的質量控制

我們通常在與分包商簽訂的協議中納入擬提供服務的詳細質量標準。我們定期監督和評估分包商的表現，當分包商的服務未達到約定標準時，我們可要求分包商採取必要的整改措施。如分包商未能達到協議中要求的質量標準，我們通常有合同權利調整分包費用或終止合同。

### 對第三方供應商的質量控制

我們實施多種措施及政策以確保第三方供應商提供的產品及服務質量。我們要求第三方供應商所提供的服務或產品符合若干質量標準。我們亦對我們的供應商是否符合我們的質量標準進行評估，如果發現第三方供應商違反我們的質量控制要求，我們將責令其採取必要的整改措施。如果第三方供應商的產品及服務的質量缺陷對我們的品牌形象產生不利影響，我們有權終止與第三方供應商的合作協議。

### 反饋及投訴管理

於我們的日常業務過程中，我們不時收到客戶對我們服務的反饋、建議和投訴。我們已建立內部程序用於記錄、處理與回復該等反饋、建議和投訴，並對我們的回復結果進行跟蹤審查。為確保我們工作的公平與透明，我們總部級的監督部門直接處理涉及欺詐、失職或違反法律法規的投訴。對於其他投訴，我們設有四級響應機制，將請求或投訴按嚴重程度分為四級，由相應的負責部門處理。我們要求所有來自客戶的請求和投訴均在規定時間內得到處理及解決。沒有得到及時處理的請求和投訴將在我們的機制中升級，最終予以解決。此外，為了提供更好的客戶體驗，加強客戶服務，我們設有服務熱線和電子郵箱，以便客戶諮詢我們的服務，並向我們投訴和反饋。

於往績記錄期間，我們並無收到任何會對我們的經營或財務業績產生重大不利影響的有關我們服務或產品的客戶投訴。

## 知識產權

我們將知識產權視為我們成功的關鍵。我們主要依賴於有關商標及商業秘密的法律法規以及僱員及第三方的保密與不競爭合約承諾來保護我們的知識產權。截至最後實際可行日期，我們已獲得773個已註冊商標，並已在中國註冊了29個域名。截至同日，我們還有54個專利及214個軟件版權。

### 保護我們的知識產權

我們已建立並實施保護我們知識產權的全面機制，包括原則和一般標準，以及保護我們所擁有的不同類別知識產權的詳細指引，主要包括以下方面：

- **商標**：我們已制定《商標管理指引》以供所有部門執行，當中涵蓋商標設計、申請、註冊、維護及防禦機制等程序。特別是，於提交商標申請之前，有關部門應向我們的法律部門提交商標申請建議書，以供審查。我們的法律部門將進行搜索，以確保先前並無就有關建議商標建立有關類別的註冊及商標權。隨著我們的業務擴張，我們將根據新類別申請註冊，以取得我們商標的額外保護範圍，或在必要時註冊新設計的商標。此外，我們亦戰略性地在與其業務並非直接相關的類別提交若干商標的申請，以取得「防禦商標」，防止他人日後將我們的獨特商標用於其他商品或服務。
- **專利**：各業務部門負責本身部門的專利管理及保護，負責專利申請、註冊、使用、維護及記錄保存程序。特別是，我們已實施不同的機制，包括但不限於合約安排、報告系統及內部備案程序，以在各種情況下保護我們的專利權，例如僱員發明、與第三方合作開發、許可及專利轉讓。
- **軟件著作權**：我們已制定一系列與軟件著作權的註冊、保護、許可及轉讓管理有關的標準及指引。例如，我們要求在合約中明確規定與外部人員共同開發的軟件的著作權所有權。我們的僱員在履行職責時不得侵犯他人的軟件著作權。



截至最後實際可行日期，我們並不知悉(i)我們侵犯任何第三方的任何知識產權或任何第三方侵犯我們的任何知識產權而可能對我們的業務經營產生重大不利影響的侵權行為；或(ii)與第三方有關知識產權的任何重大爭議。

### 與我們的知識產權有關的宣稱及負面新聞

我們可能不時面臨競爭對手或第三方指稱我們於日常業務過程中侵犯知識產權的申索。請參閱「風險因素－第三方可能宣稱或聲稱我們侵犯其知識產權，或會干擾及影響我們的業務」。為管理有關風險，我們已實施預防機制，例如，我們要求僱員在接到與我們的知識產權有關的任何侵權及指控通知後立即向我們報告，他們應收集並保護與有關事件相關的可用證據。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們主要遇到以下與我們的知識產權有關的宣稱及負面新聞：

#### **「萬物梁行」及「樸鄰」商標涉嫌侵權**

於2022年5月，我們知悉以下兩項指控：

- 一名申訴人指稱其為10個「萬物梁行」商標的擁有人，當中七個商標於第16類、第25類、第37類、第38類、第39類、第42類及第43類下註冊，兩個商標公佈為屬第35類及第41類，一個商標於第9類下進行初步審查（「指稱由申訴人擁有的萬物梁行商標」），並指稱本集團使用「萬物梁行」商標可能侵犯其知識產權。
- 另一名申訴人指稱其為12個於第9類、第16類、第25類、第29類、第30類、第37類、第38類、第39類、第40類、第42類、第44類及第45類下的「樸鄰」註冊商標（各為「指稱由申訴人擁有的樸鄰商標」）的擁有人，以及本集團使用「樸鄰」商標可能侵犯其知識產權。

#### **我們的措施**

截至收到有關指控日期，我們已註冊並維護在不同商標類別下的「萬物梁行」及「樸鄰」註冊商標，包括第36類下的「萬物梁行」商標（「萬物梁行核心商標」）及第36類下的「樸鄰」商標（「樸鄰核心商標」），分別涵蓋我們的萬物梁行品牌（物業及設施管理）及樸鄰品牌（房屋銷售及租賃經紀）提供的主要業務。此外，據我們於作出審慎周詳的

查詢後所深知，本集團並無獲知任何第三方就我們的萬物梁行核心商標及樸鄰核心商標提出任何撤銷／無效的申請，而本集團亦無獲悉中國國家知識產權局商標局（「商標局」）對我們的萬物梁行核心商標及樸鄰核心商標作出的任何撤銷／無效的決定。

根據商標局公佈的記錄（「商標公開記錄」），我們亦注意到，我們的萬物梁行核心商標及樸鄰核心商標均在所有指稱由申訴人擁有的萬物梁行及樸鄰商標註冊之前註冊。

此外，我們進行了內部審查，並根據我們的內部記錄確認，在我們之前的商標維護過程中，我們已於2021年6月向商標局提交了針對若干指稱由申訴人擁有的樸鄰商標的異議通知，因此，截至收到有關指控日期，該等商標其中七項正在接受商標局的無效審查，而截至最後實際可行日期，該七項商標已被商標局宣告無效。為防止有關申訴人潛在的商標侵權並保護我們的商標權，我們於2022年6月提交對所有指稱由申訴人擁有的萬物梁行商標的異議通知，因此，截至最後實際可行日期，所有有關商標均被商標局列為「撤銷／無效宣告申請審查中」。

#### 中國法律顧問的意見

考慮到(i)根據中國法律，任何商標註冊申請不得與任何「在先權利」相衝突；(ii)本集團已註冊並成功取得第36類下的萬物梁行核心商標及樸鄰核心商標許可證，保護範圍足以分別涵蓋本集團的萬物梁行品牌（物業及設施管理）及樸鄰品牌（房屋銷售及租賃經紀）的主要業務；(iii)樸鄰核心商標及萬物梁行核心商標是在所有指稱由申訴人擁有的萬物梁行商標及樸鄰商標註冊之前註冊；(iv)概無指稱由申訴人擁有的萬物梁行及樸鄰商標在「房地產管理」或「房地產經紀」的相同或類似服務註冊；及(v)截至最後實際可行日期，所有指稱由申訴人擁有的萬物梁行商標及大部分指稱由申訴人擁有的樸鄰商標均處於被商標局「撤銷／無效宣告申請審查中」。中國法律顧問認為，指稱由申訴人擁有的萬物梁行商標及樸鄰商標與本集團在其註冊範圍內使用萬物梁行核心商標及樸鄰核心商標的專有權並無衝突，申訴人隨後對萬物梁行及樸鄰商標的註冊預計並不妨礙萬物梁行核心商標在物業及設施管理服務中的合法使用，亦不妨礙本集團的樸鄰核心商標在房屋銷售及租賃經紀服務中的合法使用。

### 相應影響

據我們於作出審慎周詳的查詢後所深知，截至最後實際可行日期，並無就上述指控對本集團採取任何法律或監管行動。此外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，上述指控並無對本集團的經營及財務狀況造成重大不利影響。

### 與我們的「萬物雲」商標有關的負面新聞

於2022年5月，一篇新聞文章在網上發表，宣稱本集團未能在科技相關類別下註冊其「萬物雲」商標，因此本集團對其科技相關業務並無商標保護。

然而，我們認為有關新聞文章並不準確，特別是因為在經營我們的科技相關業務時，我們主要使用我們的註冊商標「睿訪客」、「萬睿黑貓」及「萬睿科技」，而並非使用「萬物雲」商標。中國法律顧問確認，本集團使用「睿訪客」、「萬睿黑貓」及「萬睿科技」商標受其註冊範圍保護。

此外，「萬物雲」主要用作本公司的中文名稱，而非特定業務線的商標。本公司的中文名稱已於中國正式註冊，且並無受到監管機構及其他利益相關者的任何異議，而截至最後實際可行日期，據我們於作出審慎周詳的查詢後所深知，並無有關本集團所擁有之「萬物雲」商標的任何爭議。據中國法律顧問告知，考慮到(i)截至最後實際可行日期，並無對本集團的「萬物雲」註冊商標作出商標無效聲明；及(ii)本公司的中文名稱已向主管部門註冊，上述事件預期不會妨礙在註冊領域合法使用「萬物雲」註冊商標作為本公司的中文名稱。

據我們於作出審慎周詳的查詢後所深知，截至最後實際可行日期，並無就上述負面新聞對本集團採取任何法律或監管行動。此外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，上述事件並無對本集團的經營及財務狀況造成重大不利影響。

## 業 務

### 獎項

下表載列我們於所示期間獲得的經甄選優秀獎項及認證。

獲獎年份	獎項／榮譽	頒獎主體
2022年	2022年國際計算機視覺與模式識別會議 圖像匹配挑戰賽銅牌	電氣電子工程師學會
2022年	深圳濱海雲中心－LEED v4.1 O+M：既 有建築鉑金級認證	美國綠色建築委員會
2022年	深圳濱海雲中心－WELL鉑金級認證	WELL Building Institute
2022年	深圳前海頤都大廈－Core and Shell Development認證	美國綠色建築委員會
2022年	長春海容廣場B座－LEED O+M金級預 認證	美國綠色建築委員會
2022年	長春高新海容廣場B座－WELL HSR正 式認證	WELL Building Institute
2022年	上海萬科•天空之城－LEED V.4.1金級預 認證	美國綠色建築委員會
2022年	「物業服務管理百強企業」排名第一	樂居財經及中國消費者報
2022年	我們在管的5處住宅物業榮獲「加強物業 管理 共建美好家園」「全國百大典型案 例」	住房和城鄉建設部
2021年	上海南翔印象城Mega－2021年度商業地 產項目－冠軍	RICS
2021年	騰訊濱海大廈物業服務中心－2021年度 可持續發展成就－優秀獎	RICS
2021年	騰訊濱海大廈物業服務中心設施管理團 隊－年度設施管理團隊－優秀獎	RICS

## 業 務

獲獎年份	獎項／榮譽	頒獎主體
2021年	支付寶大廈S空間設施管理團隊－2021年度設施管理團隊－優秀獎	RICS
2021年	上海南翔印象城Mega－LEED既有建築鉑金級認證－運營和維護	美國綠色建築委員會
2021年	深圳能源大廈－LEED既有建築鉑金級認證－運營和維護	美國綠色建築委員會
2021年	高端物業服務力TOP 10企業	上海易居房地產研究院；克而瑞物管
2021年	城市服務TOP 10企業	上海易居房地產研究院；克而瑞物管
2021年	辦公物業服務力TOP 20企業	上海易居房地產研究院；克而瑞物管
2021年	物業服務力百強企業	上海易居房地產研究院；克而瑞物管
2020年	鳳凰中心－LEED既有建築鉑金級認證－運營和維護	美國綠色建築委員會
2020年	騰訊濱海大廈－LEED既有建築金級認證－運營和維護	美國綠色建築委員會
2020年	廣東省第十屆「省長杯」工業設計大賽優勝獎	廣東省第十屆「省長杯」工業設計大賽・ 新一代信息技術類專項賽組委會
2020年	廣東省第十屆「省長杯」工業設計大賽最佳社會價值獎	廣東省第十屆「省長杯」工業設計大賽・ 新一代信息技術類專項賽組委會

## 競爭

根據弗若斯特沙利文的資料，社區空間居住消費服務市場分散且競爭激烈，2020年約有500,000家服務提供商在該行業運營，其中前五大服務提供商佔中國社區空間居住消費服務市場總收入的約2.19%。社區空間居住消費服務市場的激烈競爭歸因於包括城市人口和人均可支配收入增加以及一線、新一線和二線城市快速發展在內的主要驅動因素。領先社區空間居住消費服務提供商正積極擴大其服務範圍，並將先進技術融入其運營，以保持其競爭優勢。

根據弗若斯特沙利文的資料，商企和城市空間綜合服務市場亦是分散的。在中國650,000家商企和城市空間綜合服務提供商中，於2020年，前五大商企和城市空間綜合服務提供商佔商企和城市空間綜合服務市場總收入的約0.69%。在城市化進程和經濟區域發展以及商企空間穩定發展等增長驅動因素的推動下，商企和城市空間綜合服務市場的激烈競爭預計將在未來持續下去。

就智慧城市雲服務市場而言，根據弗若斯特沙利文的資料，該市場於中國擁有逾1,500家服務提供商並快速增長。城市化發展、創新技術賦能及政府政策支持促進了智慧城市雲服務市場的發展。

就社區空間居住消費服務市場而言，按收入計，我們於2020年在中國住宅社區服務提供商中排名第一。就商企和城市空間綜合服務市場而言，按收入計，我們於2020年在中國商企和城市空間綜合服務市場提供商中排名第一。於2020年，我們的收入佔智慧城市雲服務市場的1.3%。

有關我們經營的行業及市場詳情，請參閱「行業概覽」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們處於一個競爭激烈的行業，面臨眾多的競爭對手，如果我們不能與現有及新出現的競爭對手成功競爭，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響」。

## 環境、社會與企業管治

我們秉承促進共同發展的價值觀，並已採取以下措施，以確保適當管理環境保護、碳中和、社會責任及公司治理。



## 人工智能時代下基層服務者的成長

隨著人工智能技術廣泛應用，勞動者效能得以顯著提升，但對如安全員在內的服務業一線員工崗位的持續發展提出了新的挑戰。我們為此開放服務管家與經紀人等創效類崗位，鼓勵並協助基層服務者發展綜合職業技能。自2011年以來，我們合共為1,720名同事提供財務援助，協助他們實現學歷提升。該項行動目前升級為「千人計劃」，該計劃每年助力1,000名同事圓夢校園。

## 在管空間內的職業安全

我們建立了完善的內部政策，持續的安全生產培訓計劃和規範的作業程序，為員工與合作方應對職業風險和安全事故提供有效保障。為防止危急情況發生，我們通過開展廣泛的CPR技能與AED使用知識培訓，以及逐步鋪設AED設備來進一步保障在管空間內員工和人員的安全。截至最後實際可行日期，我們已有近15萬名員工得到基本培訓並通過測試。

## 環境管理

### 我們對環境相關問題的治理

我們致力於環境保護，並已採取及實施措施，以確保我們遵守適用的要求。董事會對建立、採用及審查與環境相關問題有關的願景、政策及目標負有集體及整體責任。此外，通過不斷跟蹤及監測監管合規方面的最新要求，我們的董事將積極參與設計及評估我們的相關戰略及目標，並將積極參與識別、評估及處理重大環境相關問題。我們亦可能不時聘請專業的獨立第三方以協助我們將環境相關風險降至最低。本公司目前實施的若干政策包括：(i)《項目污水排放許可管理辦法》；(ii)《住宅項目垃圾分類操作管理辦法》；(iii)《二次水箱清洗工作規範》；(iv)《小區公共區域照度標準及測量方法》；及(v)《節能降耗管理規範》。

尤其是在社區空間，我們是中國最早響應政府號召在所服務小區開展垃圾分類的物業公司之一。我們定期通過內部群組電郵向經手人員發佈與國家垃圾分類及回收法律有關的報告。該等報告包括當地政策的近期發展，以及本集團在其項目中的相應垃

圾分類及回收實施計劃及進展，表明我們一貫遵守監管規定及鼓勵政策，並積極協調租戶參與垃圾管理活動。此外，我們亦在微信公眾號下發佈關於我們在實現能源效率方面的努力及價值觀的文章。未來除了遵從政府基本要求以外，我們擬逐步優化相關工作水平，確保客戶體驗和垃圾分類結果得到雙重保障。

在商企空間，我們服務了大量行業領軍企業以及超高層寫字樓，相關客戶對專業能耗改善服務有迫切的需求。具體而言，我們旗下的萬物梁行搭建了能源管理團隊，通過該團隊，我們得以利用其專業能源管理平台能力為客戶提供切實可行的解決方案。此外，我們已實施能源效率措施，其中包括節能照明、水循環（例如，將洗手池中的水重新用於沖廁所，或將過濾後的雨水經處理後用於庭院灌溉）及辦公設備電源管理（例如，我們於冬季及夏季期間分別採用太陽能供暖及水冷系統來減少空調的使用。此外，我們設計及設置了多種照明解決方案，可根據季節變化進行調整，以減少公共區域的耗電量），以提高我們樓宇能源效率。此外，在數字化平台應用的支持下，我們開發算法，使部署在相關城市空間中的各種電子設備和儀器能夠自動響應多個操作場景（例如清潔、收集垃圾、秩序維護服務或園藝）。在該平台的支持下，我們能夠密切監控我們的用電、供暖及用水的消耗情況，以進一步優化我們的效率目標及潛力。

為實施有效的環境管理措施，我們利用我們先進的技術能力及安裝的數字化城市運營平台以及一系列具備各種節能解決方案的智能設備。尤其是例如我們已啟動遠程設備狀態感測，其中包括啟動遠程照明自動控制器的觀測及運動傳感器，其為動作感應並有助於降低用電量。此外，我們的雲系統協助我們實現對噴霧器的自動控制，從而有效地將水用於噴灑活動。進一步舉例，我們實施了遠程監控及抽查垃圾中轉站，優化我們的垃圾收集及分類管理。詳情亦請參閱「— AIoT及BPaaS解決方案服務 — 遠程空間運營服務」。展望未來，我們擬繼續在環境和維護管理方面探索並應用技術解決方案，以實現高效運營，從而實現節能降耗。

**識別、評估及管理環境相關問題**

鑒於我們的經營性質及服務類型的特點，我們於日常業務過程中可能會遇到各種環境相關問題，主要包括：(i)環境污染；及(ii)資源浪費。

- **環境污染。**日益嚴重的極端天氣事件，例如更頻繁的風暴、颱風及洪水，將對我們管理的物業構成威脅並給我們經營及維護該等物業帶來更多挑戰。尤其是，嚴重極端天氣頻發導致更多污染風險，例如水污染、土壤污染及其他形式的污染，可能相對引起公共衛生事件。
- **資源浪費。**日益嚴峻的天氣條件將增加我們的維護成本，尤其是能源消耗成本。我們或會面臨資源浪費(如浪費水)問題。

儘管存在該等潛在的環境相關問題，我們已升級我們的智能管理系統，以監控表現及改善能耗效率，並將通過制定相應的應急計劃積極應對。我們認為，該等環境相關問題不會對我們的業務運營或財務表現產生任何重大影響。

**環境相關風險的衡量標準及目標**

作為我們ESG政策的一個重要組成部分，我們制定了管理環境相關問題的指導方針，並定期衡量我們在這方面成功與否。我們將與環境有關的問題按其性質加以確認並分為若干類別，其中包括水污染、噪音污染及固體廢物污染，並據此制定我們的年度環境管理計劃。具體而言，我們從八個關鍵角度評估我們的業務運營對環境的影響及風險，即空氣質量、水質、噪音、土壤、能源消耗、員工健康及對客戶和利益相關者的影響。我們對環境事件的風險評估乃參照以下指標進行：

評分	規模	影響	頻率	可恢復性	排放*	認知
5	全球	極為嚴重	反覆出現	不可恢復	100%或以上	社會高度關注
4	全國	嚴重	一天一次至 一週一次	六個月以上 可恢復	80%至99%	區域社區關注
3	區域	中度	一週一次至 一個月一次	一週至六個月 內可恢復	70%至80%	組織內大多數 人關注
2	地方	輕度	一個月一次至 一年一次	一天至一週內 可恢復	50%至70%	少數人關注
1	有限地區	極小	一年少於一次	一天內可恢復	少於50%	無人關注

\* 按實際排放量除以適用法律、法規或排放標準允許的最大排放量計算。

我們已計及六個基本指標及其計算結果，並按照下列公式進行了定量分析：

公式： $M=A*B*C*D*E*F$ ，各項指標包括五種程度的測量評級，評分為1至5分，評分越高，情況越嚴重。

- 環境相關風險的影響規模。對環境相關風險造成的影響規模的評估分為五個等級，即極為有限影響、有限影響、區域影響、國家影響及全球影響。
- 環境相關風險影響的嚴重程度。環境相關問題帶來的嚴重性可從五個方面確定，由最不嚴重（無明顯負面影響）至最嚴重（環境污染及破壞極其嚴重）。
- 環境相關風險的頻率。對該環境相關風險措施的評估頻次分為一年一次、一月一次至一年一次、一週一次至一月一次、一天一次至一週一次及連續評估。
- 環境相關風險的持續時間。該指標注重受影響的環境復原所用時間，介乎一天至不可恢復。
- 環境相關風險造成的排放。排放指標乃根據不同的排放量計算，由低於50%至100%不等。
- 利益相關者的關注程度。利益相關者的關注為一項指標，按關注程度分級，自無人關注至廣泛的社會影響。

根據上述指標的乘積結果，我們將獲得最終評分，並按標準進行評估：如M的總分等於或大於32分，其將被認定為重要環境風險，而如總分小於32分，其將被視為一般環境風險。對於各項環境相關問題事件，我們將根據六項指標及其他涉及的關鍵因素記錄詳情，以便進行進一步評估及管理。

## 業 務

此外，我們已實施一系列政策來優化我們所管理空間的能源消耗及廢物管理。例如，我們已採納並公佈了關於照明系統的內部標準，以提高本集團的整體能源效率。此外，我們亦繼續推進我們的污水排放系統及生活垃圾處理，以降低住宅生活及業務活動對我們所管理空間的負面環境影響。我們已考慮反映我們對環境、社會及氣候相關風險管理的量化資料，其中包括溫室氣體排放、資源消耗及耗水量：

排放	截至2021年 12月31日止年度
溫室氣體排放 (噸二氧化碳當量).....	3,833.05
— 範圍1 (直接排放) (噸二氧化碳當量) <sup>(1)</sup> .....	247.41
— 範圍2 (間接排放) (噸二氧化碳當量) <sup>(2)</sup> .....	3,585.64
密度 (千克二氧化碳當量／平方米建築面積).....	58.10
資源消耗	截至2021年 12月31日止年度
資源消耗總量 (噸標準煤) <sup>(3)</sup> .....	907.83
密度 (噸標準煤／立方米).....	0.0138
<b>直接資源消耗</b>	
— 汽油 (升).....	67,445.49
— 柴油 (升).....	1,849.74
— 天然氣 (立方米) <sup>(4)</sup> .....	41,277.10
— 管道燃氣 (立方米).....	526.00
<b>間接資源消耗</b>	
— 已購電力 (千瓦時).....	5,924.00
— 已購熱力 (吉焦).....	1,416.15
耗水量	截至2021年 12月31日止年度
總耗水量 (噸).....	60,926.83
密度 (噸／平方米).....	0.9238

附註：

- (1) 二氧化碳的直接排放包括汽油、柴油、天然氣、管道燃氣產生的排放。
- (2) 二氧化碳的間接排放包括已購電力及已購熱力產生的排放。
- (3) 資源消耗總量包括汽油、柴油、天然氣、管道燃氣、已購電力及已購熱力的總消耗量。
- (4) 天然氣的消耗包括供暖系統及廚房使用的天然氣。

## 住宅社區翻新與周邊社區共成長

在我們所服務的社區空間周邊，通常可發現許多小區未得到充分服務，設施陳舊，須進行翻新或改造。為妥善解決相關需求，我們從2016年啟動「友鄰計劃」，鼓勵和協助相關居民及客戶在我們運營的線上平台消費，並捐出我們因此收取的服務佣金，用於周邊小區的翻新項目。截至最後實際可行日期，我們通過該計劃已經收取了約人民幣24.0百萬元的資金，幫助超過100個住宅社區完成局部翻新或改造項目。

而2021年啟動的「美麗社區」計劃，通過組織協調業主、物業開發商、政府共同參與，截至最後實際可行日期，我們設法投入超過人民幣200百萬元對超過1,200個住宅社區項目開展道路翻新、消防管網滲漏修補、外牆脫落修繕及康體設施改造等更新項目，其中超過1,078個項目已竣工驗收。

## 公平與多元化

我們承諾提供多元化、無歧視的工作環境。我們僱傭的員工中，男女員工人數比為1:0.93，而主管及以上的管理人員中女性佔比超過42%。此外，我們識別並遵循與殘疾人保障相關的適用法律法規，主動招聘一定比例殘障人士並為其提供必要的培訓，幫助他們適應崗位職責，更好地融入社會、實現自身價值。截至2022年3月31日，我們共計為616名殘疾人提供了就業機會，並提供平等薪資福利。

展望未來，我們計劃為ESG相關問題設定全面的衡量指標，並定期檢討我們的主要ESG表現。董事將積極參與制定我們的ESG策略和目標，並將評估、確定及處理我們的ESG相關風險。在必要時，我們可能會不時聘請專業獨立第三方。上市後，我們將根據《上市規則》附錄二十七每年發佈《環境、社會及管治報告》，更加全面地分析和披露重要的ESG事項，包括我們的ESG相關風險管理、表現和目標完成情況。



## 現金管理服務

我們對科技的長期投資使我們的財務運營數字化，並使我們能夠在業務快速增長的同時以高效且細緻的方式管理現金。我們設有銀行賬戶和現金管理系統來管理適用於我們所有附屬公司與分支機構在一般業務過程中的現金流入和流出。一般而言，我們鼓勵零售客戶通過電子支付、智能銷售點(POS)支付及自動轉賬等方式付款。企業及機構客戶一般通過銀行轉賬支付。我們的附屬公司和分支機構通過銀行轉賬結算交易，並每天檢查付款記錄，以降低管理現金的風險。我們明令禁止員工在非日常業務過程中出於私人目的或其他目的挪用及／或使用我們的現金。

---

### 現金流量交易

---

### 現金處理政策和內部控制措施

---

與客戶支付物業服務費、按金、租金或服務費有關的現金流入

我們通常會在客戶成功付款後向其開具電子收據或紙質收據，以確保我們收到正確的金額。

向我們附屬公司和分支機構的供應商、服務提供商和分包商作出的付款

我們的附屬公司和分支機構向其供應商、服務提供商和分包商付款，須經負責的高級監管人員預先批准。一旦獲得批准，該等款項將直接從我們的附屬公司和分支機構的銀行賬戶或我們為集中管理資金而設立的銀行賬戶中支付。

現金庫存和存款

我們的附屬公司和分支機構通常不允許手頭持有超過人民幣10,000元的現金。我們通常要求其在手頭現金超過限額之日將超額部分存入我們的附屬公司和分支機構的銀行賬戶。

向我們的中央銀行賬戶或我們附屬公司和分支機構的銀行賬戶作出的現金轉賬

我們通過電子支付、智能POS支付、自動轉賬和銀行轉賬等方式收取現金，通過這些方式收取的現金直接存入我們附屬公司和分支機構的銀行賬戶。我們的員工通常需要及時提交所有付款證明。

附屬公司和分支機構銀行賬戶的開立及管理

我們的附屬公司和分支機構必須遵守我們有關開設銀行賬戶的內部政策和程序。他們通常需要在開設任何銀行賬戶之前填寫申請表。我們的對賬中心可以根據收付款數據和銀行對賬單自動生成銀行結餘對賬表，從而為附屬公司和分支機構減輕每月大量的銀行結餘對賬和核對工作。

## 保險

我們認為，我們的保險承保範圍符合行業慣例，足以滿足我們目前的運營需求。我們為業務經營產生的主要風險和責任投購保險單，主要包括(i)責任險(包括僱主責任險及公眾責任險)，用以承保我們的員工和第三方因我們的業務經營而遭受或與之相關

的財產損失或人身傷害的責任；(ii)針對我們所擁有或由我們保管的財產的損壞投購的財產險；及(iii)為我們部分員工投購的商業補充醫療保險。根據我們與分包商的協議，受限於提供服務的具體風險，分包商可能須為其向我們提供服務的員工購買意外險。

我們認為我們已經購買的財產和責任險，其承保範圍與其他同類中國公司的做法一致。然而，我們的保險承保範圍可能無法充分保護我們免受若干經營風險和其他危害，這可能會對我們的業務造成不利影響。詳情請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的保險未必能充分涵蓋甚至無法涵蓋我們可能遭致的所有損失及責任」。

### 證書、牌照及許可證

我們須獲得和維持與業務運營有關的各種證書、牌照及許可證。據中國法律顧問告知，截至最後實際可行日期，除正在續期的證書、牌照及許可證外，我們從相關監管機構獲得了所有對於我們業務運營屬重要的證書、牌照及許可證。我們須不時為有關證書、牌照及許可證續期。關於截至最後實際可行日期正在續期的證書、牌照及許可證，只要我們符合有關政府機構的適用要求及條件，並遵守相關法律法規所述的程序，我們預計完成此類續期不會出現任何法律障礙。

據中國法律顧問告知，除營業執照外，我們提供住宅物業服務以及物業及設施管理服務無需取得特定執照或許可證。下表載列截至最後實際可行日期我們的重大附屬公司及其分支機構就運營AIoT及BPaaS解決方案服務當前持有的主要執照及許可證：

序號	主體	執照名稱	到期日
1	深圳市第五空間網絡科技有限公司	增值電信業務許可證	2026年4月21日
2	深圳市萬睿智能科技有限公司	安全生產許可證	2023年4月9日
3	深圳市萬睿智能科技有限公司	建築業企業資質證書	2024年4月22日

---

## 業 務

---

序號	主體	執照名稱	到期日
4	深圳市萬睿智能科技有限公司	建築業企業資質證書	2022年12月31日
5	深圳市萬睿智能科技有限公司	工程設計資質證書	2024年7月3日
6	深圳市萬睿智能科技有限公司	廣東省安全技術防範系統設計、 施工、維修資格證	2023年1月17日

自2023年8月1日起，我們在香港從事物業管理服務（定義見香港法例第626章《物業管理服務條例》）的四家附屬公司（「**四家香港附屬公司**」）須取得牌照。截至最後實際可行日期，四家香港附屬公司中有一家已提交申請並取得所需牌照，同時其中兩家香港附屬公司已提交所需牌照申請，餘下香港附屬公司預計將於2023年上半年提交其各自的牌照申請。我們並不知悉任何事宜可能引起我們認為我們所考慮的牌照申請將存在任何重大障礙。

### 我們的「住這兒」手機應用程序所需許可證

根據《中華人民共和國電信條例》、《電信業務分類目錄》及《互聯網信息服務管理辦法》，通過公共通信網絡或互聯網提供的經營性互聯網信息服務，以及在線數據處理與交易處理服務，屬於增值電信業務。從事提供此類服務的主體應申請增值電信業務經營許可證（「**增值電信業務經營許可證**」）。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。詳情請參閱「監管概覽－有關增值電信服務的中國法律法規」。

據中國法律顧問告知，於往績記錄期間，我們通過「住這兒」手機應用程序提供的經營性互聯網信息服務包括在線營銷服務，以協助第三方供應商推廣及銷售其產品或服務，如在手機應用程序上展示及提供產品或服務詳情，進行推廣或銷售，這需要增值電信業務經營許可證。我們的中國法律顧問亦告知，涉及外商投資的經營性互聯網信息服務經營應符合中國相關法律法規對外商投資比例的規定。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們的增值電信業務經營許可證仍然合法及有效。根據《外商

投資電信企業管理規定》，從事經營性互聯網信息服務的企業的外方投資者在企業中的出資比例不得超過50%。根據工業和信息化部（「工信部」）於2021年1月15日發佈的《電信業務經營許可審批服務指南（完整版）》（《電信業務經營許可審批服務指南（2021年版）》），在境外上市的股份整體作為外資。在我們的附屬公司申請增值電信業務經營許可證的過程中，我們向工信部提交了外方投資的股權穿透分析及其他相關材料。據中國法律顧問告知，相較於最後實際可行日期，持有增值電信業務經營許可證的企業外方投資比例（「外方投資比例」）或在本次上市後增加，因為，根據中國法律顧問向工信部（據中國法律顧問告知，工信部是向外商投資電信企業簽發增值電信業務經營許可證的主管當局）作出的口頭諮詢，持有該證的企業或需於上市後根據中國有關法律法規申請變更外方投資比例。然而，據中國法律顧問告知，考慮到(i)發售股份數目；(ii)根據《電信業務經營許可審批服務指南（2021年版）》所預測的外方投資比例（基於截至最後實際可行日期增值電信業務經營許可證持有人及本公司的股本架構以及截至2022年3月31日的股東信息）；(iii)本公司會及時調整增值電信業務經營許可證持有人的股本架構，以確保外方投資比例持續符合外商投資電信企業的監管要求，全球發售完成（假設超額配股權獲悉數行使）不應構成遵守外商投資電信企業監管要求的法律障礙。我們將密切關注外方投資比例和增值電信業務的立法和監管發展，與相關政府部門保持持續對話，並在必要和適當的時候諮詢相關政府部門，如有必要，及時採取必要措施，以持續遵守最新的監管要求，並維持增值電信業務經營許可證的有效性。

## 物業

### 自有物業

截至最後實際可行日期，我們在中國擁有超過60處物業，用作辦公室。我們已在所有重大方面獲得相關物業的合法產權及／或所有權證書。

## 租賃物業

於往績記錄期間，我們在中國內地及香港租賃物業主要用作辦公室及／或員工宿舍用途。此外，根據我們的業務運營需求，我們不時就物業用作展覽樣板間及／或停車位訂立短期租賃安排，該等物業通常建築面積較小，但佔我們租賃物業的很大一部分。截至2022年3月31日，我們的租賃物業總數超過2,500處。

概無任何單一租賃物業會對我們的運營產生重大影響。如果我們被要求停止佔用任何該等租賃物業，我們相信我們能夠在不產生重大延誤、過高成本或對業務造成干擾的情況下覓得合適的替代地點。

截至最後實際可行日期，我們若干租賃物業的出租人尚未提供有效的授權證書證明其有權租賃該物業，亦未提供有關租賃物業的有效業權證書或其他所有權證書。因此，如果我們使用這些物業的權利受到質疑，我們可能面臨潛在搬遷風險。此外，截至最後實際可行日期，有關我們租賃物業的大量租賃協議尚未根據適用的中國法規向有關中國房屋管理部門登記，這可能會使我們受到行政處罰。據中國法律顧問告知，未能完成租賃協議的登記及備案不會影響租賃協議的有效性或導致我們被要求撤離租賃物業。然而，中國相關部門可能會就每項未登記的租約處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－部分出租方未能就我們於中國的部分租賃物業提供相關業權證書且我們的部分租賃協議並未在相關政府辦理登記」。

我們認為，我們租賃物業的業權瑕疵及未能完成行政登記主要歸因於我們無法控制的原因，因為這些物業的出租人負責取得必要的所有權證書及提供行政備案必要的文件及資料。據我們所了解，截至最後實際可行日期，部分出租人正處於取得物業所有權證書或竣工驗收單的階段。為最小化上述物業瑕疵對我們運營產生的潛在不利影響，我們計劃就出租人彌補瑕疵的進程繼續與其保持定期溝通。我們已加強我們的內部控制程序，從合規的角度改善我們就租賃安排對候選物業選擇的評估。我們將為相關業務開發人員提供培訓，使其能夠識別並從出租人處收集足夠有效的業權證書、其他所有權文件及授權文件。我們亦將諮詢我們的外部法律顧問，以審查我們新租賃安排的業權證書及其他文件，確保遵守適用的中國法律法規。此外，出租人有責任取得



訂立租賃的業權證書，作為承租人，我們將不會因此受到任何行政處罰。根據我們的經驗及了解，如果我們被要求停止佔用任何該等租賃物業，我們相信我們將能夠及時以合理的成本覓得合適的替代地點。截至最後實際可行日期，我們並未與出租人就租賃物業的所有權及租賃協議的登記及備案產生重大爭議，亦未被要求撤離任何租賃物業。

考慮上述因素後，我們的中國法律顧問已確認，上述瑕疵及不合規事項的法律影響不大可能對我們的業務產生重大不利影響。

根據《公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》第6(1)條，本招股章程獲豁免遵從《公司（清盤及雜項條文）條例》附表3第38(1)條須就本集團的所有土地或建築物權益編製估值報告的規定，其原因是截至2022年3月31日，我們並無賬面值佔我們資產總值15%或以上的單一物業。

## 風險管理及內部控制

我們在業務運營過程中面臨各種風險，請參閱「風險因素－與在中國開展業務有關的風險」。我們已建立風險管理系統以及我們認為適合我們業務運營的相關政策和程序。該等政策和程序對於我們實現健全公司治理及業務績效的健康增長至關重要。具體而言，我們採取的風險管理措施包括以下幾項：

- 董事會下設審計委員會，監督財務報表的完整性並審查年報和中期報告所記載的重要財務報告判斷。審計委員會由三名成員組成：羅君美女士、王文金先生及陳玉宇先生。有關該等成員的資格和經驗，請參閱「董事及高級管理層」；
- 採取適當的內部控制政策確保持續遵守《上市規則》，包括但不限於發現和管理須予公佈的交易和關連交易，以及其他披露事項；
- 定期為高級管理層和僱員提供反腐敗和反賄賂合規培訓，培養良好的合規文化；
- 為董事和高級管理層舉辦培訓研討會以滿足《上市規則》的要求。



## 反腐敗和反賄賂措施

為遵守中國內地及香港所適用的反腐敗和反賄賂法律法規，我們已制定並實施反腐敗和反賄賂制度。主要的反腐敗和反賄賂措施包括以下各項：

- 我們為新僱員提供反欺詐和道德培訓，並通過員工手冊和公告向所有僱員分發我們的反腐敗和反賄賂政策；
- 我們要求所有僱員每年簽署反腐敗實踐承諾，以表明每個人均了解並自願遵守我們的反腐敗要求；
- 我們制定了一套細則，例如要求職責分離，使同一個人不能同時擁有資金申請和資金批准的權力，實施財務控制措施以管理腐敗和賄賂風險，以便準確、完整且及時地記錄金融交易；
- 我們設立一個由管理團隊組成的委員會，以識別我們僱員的不當行為並監督跨部門活動。委員會的主要職責包括提供反腐敗和反賄賂合規建議、調查潛在的腐敗或欺詐事件及與本集團開展反欺詐宣傳活動；及
- 我們設有舉報和投訴處理流程（通過書面提交、微信公眾號、電話或電子郵件的方式），我們對任何涉嫌賄賂、腐敗或其他相關不當或欺詐活動的個案進行調查。一經發現不當行為，我們會採取適當的紀律處分、向相關監管機構報告及／或採取法律行動，以彌補我們因該等不當行為蒙受的一切損失；且我們建立了一套細則，例如持續評估供應商的相關腐敗和賄賂風險，實施採購管理措施，以確保我們的供應商也遵守我們的反腐敗和反賄賂措施。

董事確認，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遵守中國內地及香港的反腐敗和反賄賂法律法規，且並無受到任何監管機構就此類可能會對我們造成重大及不利影響的活動對我們的任何行政處罰或調查。

## 法律訴訟與不合規

### 法律程序

我們在日常業務過程中不時牽涉法律訴訟或糾紛，例如與我們的客戶、供應商的合同糾紛或與我們在管物業的其他第三方的糾紛。除下文披露者外，於往績記錄期間及於最後實際可行日期，概無針對我們或任何董事提起的可能對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的待決或威脅訴訟或仲裁程序或行政程序。

一名原告於2021年12月針對我們、我們的兩家附屬公司（即深圳譽鷹及伯恩物業）以及三個其他方（所有各方均被列為被告）向深圳市中級人民法院提起訴訟（「**伯恩案件**」），聲稱於我們收購伯恩物業期間其於伯恩物業的股本權益受到損害。

具體而言，原告聲稱(i)根據其與其兄弟（「**被告X**」）於2010年簽訂的一份諒解備忘錄，其擁有伯恩物業40%的股本權益（「**指稱權益**」）；及(ii)自2014年起，被告X在未經原告同意的情況下，以欺詐方式將該等指稱權益轉讓給被告X控制的公司（「**被告Y**」）。於2021年9月，深圳譽鷹自被告Y及當時伯恩物業的其他股東手中收購了伯恩物業100%的股本權益（「**股權轉讓**」）。有關股權轉讓的詳情，請參閱「歷史、發展及公司架構－於往績記錄期間的主要收購、處置及合併－收購伯恩物業」。原告最初尋求（其中包括）(i)宣告指稱權益轉讓無效；及(ii)法院確認原告有權獲得指稱權益，並下令伯恩物業及深圳譽鷹將指稱權益登記在原告名下。

截至最後實際可行日期，此案件仍處於初始階段且審判程序尚未開始。我們計劃於法庭上堅定地捍衛我們的利益及權利。考慮到原告提起的民事訴訟及提呈的支持證據，中國訴訟法律顧問就伯恩案件告知我們，其認為：(i)股權轉讓（包括指稱權益轉讓）應屬合法有效；及(ii)原告訴訟缺乏依據。

我們的董事、監事及高級管理層概無涉及伯恩案件。經考慮中國訴訟法律顧問就伯恩案件告知我們的法律意見及案件的事實及是非曲直，董事認為伯恩案件不會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

## 歷史不合規事件

我們主要在中國開展業務，因此須遵守中國相關法規。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已根據相關政府部門的要求糾正及修正若干不合規事件，且我們並未被施加任何暫停我們業務或其他類型處罰的行政措施，從而對我們的業務運營和財務狀況產生重大不利影響。據中國法律顧問告知，我們的業務運營記錄及從相關政府部門獲得的合規證明顯示，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們概無涉及任何導致罰款、執法行動或其他單獨或整體對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響的處罰的重大不合規事件。

為確保我們遵守適用的法律法規，我們不時關注有關我們業務的法律、法規及行政政策的變更及發展，並向我們的法律顧問及相關政府部門諮詢，以確保我們在所有重大方面均遵守相關的法律法規。

## 近期監管發展

### 住宅物業服務以及房地產行業的監管變化

中國政府近期發佈了一系列監管通知，以規範住宅物業服務以及房地產行業，其詳情及其對本集團及萬科集團（在適用範圍內）的影響的討論載列如下。

#### 《住宅物業管理通知》及《房地產市場秩序通知》

於2020年12月25日，住房和城鄉建設部等中國政府部門發佈了《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》（「《住宅物業管理通知》」），旨在在以下主要方面加強住宅物業管理：(i)完善業主委員會的履行職責要求，加強對業主委員會監督；(ii)暫不具備設立業主大會條件的，探索組建由社區居民委員會、業主代表等參加的物業管理委員會，臨時代替業主委員會開展工作；(iii)鼓勵物業服務企業運用物聯網、雲計算、大數據、區塊鏈和人工智能等技術，建設智慧物業管理服務平台，提升物業智慧管理服務水平；(iv)加強對物業管理服務的監督，制定統一的信用評價標準，建設全國信用信息

管理平台；及(v)提高房屋維修資金使用效率及健全維修資金管理制度。據弗若斯特沙利文所告知，《住宅物業管理通知》預計將促進服務質量的改善，智慧物業服務的發展及管理人員的專業化，進而將對住宅物業服務行業產生積極影響。

於2021年7月13日，住房和城鄉建設部及其他七個中國部委聯合發佈《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》(「《房地產市場秩序通知》」)，要求執行政策過程突出整改重點並專注於房地產開發、房屋買賣、住房租賃及物業管理服務的整改。《房地產市場秩序通知》中所提到的需要整改與規範的提供物業管理服務方面的主要問題包括：(i)未按照物業服務合同約定的服務範圍提供服務；(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；及(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。《房地產市場秩序通知》亦強調打擊在提供房屋買賣經紀服務過程中發佈虛假廣告或宣傳材料的重要性。據中國法律顧問告知，《房地產市場秩序通知》主要完善或重申房地產及住宅物業服務行業的若干總體要求，但並未強制推行新的合規要求。根據弗若斯特沙利文的資料，《房地產市場秩序通知》預期不會對提供優質服務且一直遵守法律法規經營業務，並已採取嚴格內部控制政策確保合法合規的住宅物業服務公司或房屋銷售及租賃經紀服務提供商產生負面影響。

儘管主管機關尚未根據《住宅物業管理通知》及《房地產市場秩序通知》頒佈任何新規定，截至最後實際可行日期，我們並不知悉任何嚴重違反《住宅物業管理通知》或《房地產市場秩序通知》的行為。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們概無與履行住宅物業服務合約有關的重大未決訴訟或程序，亦無因不遵守或違反《住宅物業管理通知》或《房地產市場秩序通知》而受到任何重大罰款或行政處罰。

我們已完善並實施若干內部政策，該等政策使我們能夠一直遵守《住宅物業管理通知》及《房地產市場秩序通知》所載的規定，主要包括：(i)就適用於我們住宅物業服務的監管要求向我們的員工提供在職培訓及講座，包括但不限於《住宅物業管理通知》及《房地產市場秩序通知》的要求；(ii)指定法務人員密切監督住宅物業服務行業的監管發展及監督我們的合規狀況，並及時向我們的高級管理層報告不合規事項；(iii)不斷維護及完善投訴處理機制，以確保提供優質服務；(iv)及時向業主及居民披露有關物業服務的資料（例如服務費和服務標準、物業服務項目的財務業績、與運營公共區域及使用客戶基金有關的收入及開支等財務資料）。

特別是，就《房地產市場秩序通知》而言，經諮詢萬科集團，據我們的董事所深知，自《房地產市場秩序通知》頒佈以來及直至最後實際可行日期，萬科集團並未且預期不會(i)在授予我們的住宅物業服務以及物業及設施管理服務項目的物業開發及施工遭遇任何重大延誤；或(ii)對萬科集團的整體運營或財務狀況產生任何重大不利影響。此外，我們認為我們的業務與我們多元化的客戶基礎進行了良好的對沖。於2019年、2020年及2021年，我們住宅物業服務的收入中分別有33.5%、35.5%及39.0%的收入產生於由獨立第三方開發或自獨立第三方獲得的物業，其中，於往績記錄期間各年度，自業主委員會獲得的物業的收入佔40%以上，而於往績記錄期間，我們物業及設施管理服務的收入大部分來自不同行業的企業客戶。

基於上述情況，董事認為，我們並未在任何重大方面違反《住宅物業管理通知》或《房地產市場秩序通知》，且《住宅物業管理通知》及《房地產市場秩序通知》並未且預計將不會對我們的經營業績或財務狀況造成任何重大不利影響。

經計及：(i)《住宅物業管理通知》及《房地產市場秩序通知》的法律影響及應用；(ii)弗若斯特沙利文、董事及我們的上述觀點；(iii)我們在住宅物業服務以及物業及設施管理服務方面客戶基礎的多元化；及(iv)我們的內部控制措施，中國法律顧問並無注意到會導致其不同意董事觀點（即(i)本公司並未在任何重大方面違反《住宅物業管理通知》或《房地產市場秩序通知》；及(ii)《住宅物業管理通知》及《房地產市場秩序通知》並未且預計將不會對我們的經營業績或財務狀況造成任何重大不利影響）的任何重大事項。



經計及：(i)董事及本公司的上述觀點，本公司並未在任何重大方面違反《房地產市場秩序通知》及《住宅物業管理通知》；(ii)本公司確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，在所有重大方面遵守《房地產市場秩序通知》及《住宅物業管理通知》；(iii)本公司確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，就提供住宅物業管理服務以及房屋銷售及租賃經紀服務頒佈和實施的內部控制措施均有效運作；(iv)根據中國法律顧問開展的盡職調查工作，中國法律顧問並無注意到本公司於往績記錄期間在任何重大方面違反《房地產市場秩序通知》及《住宅物業管理通知》，中國法律顧問認為，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本公司在所有重大方面遵守《房地產市場秩序通知》及《住宅物業管理通知》。

經考慮上述董事及有關專家的意見及分析，以及聯席保薦人開展的盡職調查工作，聯席保薦人並無注意到會導致其不同意董事觀點(即(i)本公司並未在任何重大方面違反《住宅物業管理通知》或《房地產市場秩序通知》；及(ii)《住宅物業管理通知》及《房地產市場秩序通知》的頒佈並未且預計將不會對我們的經營業績或財務狀況造成任何重大不利影響)的任何重大事項。

#### **擬議的中國人民銀行標準**

中國人民銀行和建設部於2020年8月召開座談會，實施一項用於評估房地產開發商債務負擔的新擬議標準，控制中國房地產開發商的有息負債規模。根據該擬議標準，房地產開發商的融資將在一定程度上受限，須符合三項指定的財務比率指標(資產負債比率、淨槓桿比率及現金短債比)的限制(「中國人民銀行標準」)。中國人民銀行標準規定(i)資產負債比率(不包括預收款項)不得超過70%；(ii)淨槓桿比率不得超過100%；及(iii)現金短債比不得低於1.0。擬議的中國人民銀行標準進一步規定，(i)對符合上述全部三項限制的房地產開發商，其有息負債規模的年增幅不得超過15%；(ii)僅符合上述三項限制中的兩項的房地產開發商，其有息負債規模的年增幅不得超過10%；(iii)僅符合上述三項限制中的一項的房地產開發商，其有息負債規模的年增幅不得超過5%；及(iv)對不符合上述三項限制的房地產開發商，其有息負債規模不得增加。根據弗若斯特沙利文的資料，擬議的中國人民銀行標準主要是為了抑制部分重債



物業開發商過度積極擴張，提高物業開發商融資的市場化、規範化和透明度。擬議的中國人民銀行標準預計加快物業開發商的去槓桿的進程及促進中國房地產行業的健康發展。房地產行業的短期投資和短期融資預計將減少。長期來看，土地拍賣市場將趨於穩定，長期融資成本有望下降。

截至2021年12月31日，萬科集團的資產負債比率、淨槓桿比率及現金短債比分別為68.4%、29.7%及1.5，均符合中國人民銀行標準。儘管萬科集團的資本結構具備優勢，但外部環境給萬科集團帶來了暫時性的挑戰。萬科集團權益股東應佔利潤由2020年的人民幣41,515.5百萬元減少45.7%至2021年的人民幣22,524.0百萬元，但由截至2021年3月31日止三個月的人民幣1,292.3百萬元增加10.6%至截至2022年3月31日止三個月的人民幣1,429.0百萬元。根據弗若斯特沙利文的資料，預計擬議的中國人民銀行標準對在資金充足性及穩健財務管理體系方面具有優勢的物業開發商（如萬科集團）的負面影響較小。據我們諮詢萬科集團後所深知，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，(i)萬科集團在銀行貸款續期或獲得新的銀行貸款方面並無遇到任何會對其經營業績及財務狀況產生重大不利影響的困難，亦未受到任何行政處罰或調查；(ii)擬議的中國人民銀行標準（如以其現行形式實施）預期不會對萬科集團將授予我們的住宅物業服務或物業及設施管理服務項目造成任何重大不利影響；及(iii)擬議的中國人民銀行標準（如以其現行形式實施）預期不會對萬科集團的整體經營及財務狀況造成任何重大不利影響。

基於上述情況，董事認為，中國人民銀行標準不太可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。然而，我們將繼續關注監管方面的最新情況並在相關實施細節公佈後進一步評估中國人民銀行標準的影響。

經計及：(i)中國人民銀行標準截至最後實際可行日期的法律影響及應用；(ii)弗若斯特沙利文、董事及我們的上述觀點，我們的中國法律顧問認為，中國人民銀行標準不太可能會對我們的經營業績或財務狀況產生重大不利影響。

經考慮上述董事及有關專家的意見及分析，以及聯席保薦人開展的盡職調查工作，聯席保薦人並無注意到會導致其不同意董事觀點（即中國人民銀行標準不太可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響）的任何重大事項。

### 《房地產貸款通知》

於2020年12月28日，中國人民銀行及中國銀保監會聯合發佈《關於建立銀行業金融機構房地產貸款集中度管理制度的通知》[《房地產貸款通知》]，要求中國銀行業金融機構(不含境外分行)限制房地產貸款金額及個人住房按揭貸款金額佔該銀行業金融機構人民幣各項貸款總額的比例。相關銀行業金融機構將獲兩年或四年的過渡期，以達到相關要求，過渡期時長取決於根據該銀行業金融機構截至2020年12月31日的相關統計數據，其是否超出2%的法定比率。根據《房地產貸款通知》，中國人民銀行及中國銀保監會將有權對未於特定期間調整佔比的銀行業金融機構，採取(其中包括)額外資本要求、調整房地產資產風險權重等措施。根據弗若斯特沙利文的資料，《房地產貸款通知》主要影響住宅物業，以及根據《房地產貸款通知》，部分銀行及金融機構在短期內可能不願意為個人住房抵押貸款提供融資，進而影響到個人住房購買者的購買力、住宅物業銷售及房地產行業的發展。然而，根據弗若斯特沙利文的資料，從長遠來看，《房地產貸款通知》對房地產行業的整體影響預計為中性，因此不太可能對物業服務行業產生重大不利影響。

於供給側，根據弗若斯特沙利文的資料，上述近期監管發展旨在穩定土地拍賣和房地產市場，抑制房地產開發商的過度擴張，提高房地產金融體系的抗風險能力，優化銀行業的信貸結構，促進房地產行業的健康發展。從短期來看，若干城市的土地拍賣有望推遲，這可能導致土地交易量下降。此外，房地產開發商可能會面臨再融資及借款成本增加的困難，預計在收購土地方面會更加謹慎。因此，中國房地產市場的增長預計將放緩，並且住宅物業服務行業可能會由於新物業的建設和交付延遲及短期內房地產交易量下降而受到不利影響。然而，上述監管發展不太可能對財務穩健、具有資本充足性優勢的大型房地產開發商(如萬科集團)造成任何重大不利影響。相應地，附屬於該等房地產開發商的住宅物業服務提供商的業務運營及財務表現因上述近期監管發展而受到的負面影響可能會較小。

萬科集團繼續保持健康的財務狀況。截至2021年底，萬科集團的資本結構進一步優化，長期負債佔比增至78%，貨幣資金覆蓋短期債務的2.5倍。此外，截至2021年12

月31日及2022年3月31日，萬科集團的財務比率符合中國人民銀行標準。據我們諮詢萬科集團後所深知，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，(i)萬科集團在銀行貸款續期或獲得新的銀行貸款方面並無遇到任何會對其經營業績及財務狀況產生重大不利影響的困難，亦未受到任何行政處罰或調查；(ii)《房地產貸款通知》並無且預期不會對萬科集團將授予我們的住宅物業服務或物業及設施管理服務項目造成任何重大不利影響；及(iii)《房地產貸款通知》並無且預期不會對萬科集團的整體經營及財務狀況造成任何重大不利影響。

基於上述情況，董事認為，《房地產貸款通知》不太可能對萬科集團的土地收購、流動性和現金流管理產生重大不利影響，因此不太可能對我們的經營業績或財務狀況產生重大不利影響。

經計及：(i)《房地產貸款通知》的法律影響及應用；(ii)弗若斯特沙利文、董事及我們的上述觀點，我們的中國法律顧問認為，《房地產貸款通知》不太可能會對萬科集團的土地收購、流動性和現金流管理產生重大不利影響，因此不太可能會對我們的經營業績或財務狀況產生重大不利影響。

經考慮上述董事及有關專家的意見及分析，以及聯席保薦人開展的盡職調查工作，聯席保薦人並無注意到會導致其不同意董事觀點（即《房地產貸款通知》不太可能對萬科集團的土地收購、流動性和現金流管理產生重大不利影響，因此不太可能對我們的經營業績或財務狀況產生重大不利影響）的任何重大事項。

## 房地產稅改革

於2021年10月23日，全國人大常委會第三十一次會議通過了《全國人民代表大會常務委員會關於授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作的決定》[《稅收決定》]，授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作。《稅收決定》明確了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。《稅收決定》授權國務院制定房地產稅試點具體辦法，確定試點城市名單，報全國人大常委會備案。《稅收決定》亦授權試點地區人民政府制定具體實施細則。然而，截至最後實際可行日期，中國政府尚未指定試點城市或地區、稅基或稅率或擬議的房地產稅的其他細節，且試點具體辦法和實施細則尚未頒佈。在接

受新華社採訪時，財政部發言人指出，由於擴大試點的條件尚未滿足，試點城市名單將不會在2022年擴大。因此，擬開徵房地產稅對萬科集團及我們的經營業績及財務狀況的具體影響以及該影響將在何時實現都還存在不確定性。根據弗若斯特沙利文的資料，《稅收決定》是中國政府為遏制過熱的房地產市場和投機活動而採取的又一長期舉措，目的是促進房地產市場平穩健康發展。

根據弗若斯特沙利文的資料，房地產稅的徵收預計會對指定試點地區的房地產市場產生影響，其程度取決於試點地區對房地產開發的依賴程度和當前的市場狀況。一般而言，對各類房地產徵收房地產稅有望減少對新房產開發的依賴，緩解試點地區房價大幅上漲。於土地供應方面，根據弗若斯特沙利文的資料，徵收房地產稅在一定程度上具有替代土地使用權溢價、拓寬稅收來源的作用，通過減少對土地使用權轉讓作為主要收入來源的依賴，從而有利於地方政府的財政，並促進土地的合理供需。持有房地產的成本增加，預計將重塑購房者的偏好，進而促使房地產開發商根據實際市場需求調整房地產供應。對各類房地產徵收房地產稅，有望增加現有房地產的供應量，促進房地產物業市場的流動性，鑒於此，部分大城市的供需錯配現象將得到緩解，房價將趨於穩定。

根據弗若斯特沙利文的資料，《稅收決定》可能會影響物業服務市場新建項目的可用性；然而，從長遠來看，《稅收決定》預計不會對在管項目產生重大不利影響，也不會改變房地產供需格局，並被認為有利於發展健康穩定的房地產市場，從而促進物業服務市場的健康、有序及優質發展。

截至最後實際可行日期，根據對全國人大常委會和國務院官方網站上的信息的審查，我們的中國法律顧問並不知道中國政府任何關於《稅收決定》的執行細節的官方公告，例如指定試點地區、稅基或擬議的房地產稅率。根據公共媒體的信息，房地產稅改革可能會在部分房地產市場相對活躍的城市啟動，例如一線城市和新一線城市（「潛在試點城市」）。

關於我們在潛在試點城市的在管住宅物業，由於房地產稅改革主要對物業銷售及物業交易產生短期影響，且無論何時以何種方式實施《稅收決定》，業主及租戶均有義

務支付物業服務費，根據弗若斯特沙利文的資料，我們預計房地產稅改革不會對我們住宅物業服務的運營及前景產生即期重大不利影響。

經諮詢萬科集團後及基於上述分析，就我們所深知，自《稅收決定》頒佈以來及直至最後實際可行日期，(i)《稅收決定》並無且預計不會對萬科集團將授予我們的住宅物業服務或物業及設施管理服務項目造成任何即期重大不利影響；及(ii)《稅收決定》並無且預期不會對萬科集團的整體經營及財務狀況造成任何即期重大不利影響。

此外，於往績記錄期間，我們的業務組合亦不斷多樣化，使我們在面對房地產稅改革帶來的任何潛在不利影響時處於有利地位。按住宅物業服務計算，我們擬策略性地拓展從業主委員會獲得的項目組合，藉此減輕房地產稅改革的潛在不利影響。

基於上述情況，董事認為，《稅收決定》預計不會對我們的經營業績或財務狀況產生任何即期重大不利影響。然而，隨著《稅收決定》的實施細節公佈，我們將繼續關注監管動態，並進一步評估房地產稅改革的影響。

經計及：(i)《稅收決定》截至最後實際可行日期的法律影響及應用；(ii)弗若斯特沙利文、董事及我們的上述觀點，我們的中國法律顧問認為，《稅收決定》預計將不會對我們的經營業績或財務狀況產生任何即期重大不利影響。

經考慮上述董事及有關專家的意見及分析，以及聯席保薦人開展的盡職調查工作，聯席保薦人並無注意到會導致其不同意董事觀點（即《稅收決定》預計不會對我們的經營業績或財務狀況產生任何即期重大不利影響）的任何重大事項。

### 網絡安全的監管變化

於2021年12月28日，中華人民共和國國家互聯網信息辦公室（「網信辦」）頒佈《網絡安全審查辦法》（「《辦法》」），自2022年2月15日起施行。該《辦法》進一步明確網絡安全審查的適用範圍。根據該《辦法》，掌握超過100萬用戶個人信息的網絡平台運營者赴「國外」上市，必須向網絡安全審查辦公室申報網絡安全審查。於2021年11月



14日，網信辦頒佈了《網絡數據安全管理條例(徵求意見稿)》(「《網絡數據安全條例草案》」)，《網絡數據安全條例草案》規定數據處理者應申請網絡安全審查的情況，其中包括(i)處理一百萬以上用戶個人信息的數據處理者赴「國外」上市；及(ii)數據處理者赴香港上市，影響或可能影響國家安全。然而，《網絡數據安全條例草案》對於何種情況將構成可能被視為「影響國家安全」的上市並未作出進一步說明或解釋。這將意味著中國政府在解釋「影響或者可能影響國家安全」這一術語時擁有廣泛酌情權。經諮詢我們的中國法律顧問，我們認為，鑒於在日常業務過程中，我們收集、處理及存儲有關其用戶、業務合作夥伴及僱員的不同類型的數據，而根據適用的中國法律，所有該等活動都將被視為數據處理活動，因此，《辦法》及《網絡數據安全條例草案》(如以目前形式正式發佈)將適用於我們。

假設《網絡數據安全條例草案》以其目前草案形式施行，我們及我們的中國法律顧問均認為(i)我們將能夠在所有重大方面遵守《辦法》及《網絡數據安全條例草案》；及(ii)《辦法》及《網絡數據安全條例草案》(如已頒佈並施行)將不會對我們的現有業務經營或上市產生任何重大不利影響。然而，我們和我們的中國法律顧問不能排除未來頒佈的新規則或條例將會對我們施加額外合規要求的可能性。

於2021年9月1日起施行的《關鍵信息基礎設施安全保護條例》(「《關鍵信息基礎設施條例》」)第二條規定，所稱關鍵信息基礎設施，是指「公共通信和信息服務、能源、交通、水利、金融、公共服務、電子政務、國防科技工業等重要行業和領域的，以及其他一旦遭到破壞、喪失功能或者數據洩露，可能嚴重危害國家安全、國計民生、公共利益的重要網絡設施、信息系統等」。《關鍵信息基礎設施條例》第十條規定，「保護工作部門(根據《關鍵信息基礎設施條例》定義)根據認定規則負責組織認定本行業、本領域的關鍵信息基礎設施，及時將認定結果通知運營者，並通報國務院公安部門」。我們的主要業務(即物業管理服務)不屬於《關鍵信息基礎設施條例》明確規定的重要行業或領域之一。此外，截至最後實際可行日期，我們尚未收到政府機構的任何通知或其他文件，認定或可能認定我們為關鍵信息基礎設施運營者，亦未收到任何監管部門就《辦法》內的安全審查發出任何問詢、通知或制裁。因此，中國法律顧問認為，我們被認定為關鍵信息基礎設施運營者的可能性不大。



根據《辦法》第七條規定，掌握超過100萬用戶個人信息的網絡平台運營者赴國外上市，必須向網信辦申報網絡安全審查。根據中國法律顧問與中國網絡安全審查技術與認證中心的官員的口頭諮詢，赴香港上市不被視為《辦法》所指的國外上市。因此，上市不會觸發《辦法》第七條規定的主動申報網絡安全審查。此外，考慮到(i)我們並未收到政府機構的任何通知或文件，認定或可能認定我們為關鍵信息基礎設施運營者，我們亦不大可能獲認定為關鍵信息基礎設施運營者；(ii)我們並未被任何監管部門要求按照《網絡安全審查辦法》申報網絡安全審查；及(iii)我們已密切監控有關網絡安全法律（包括其詮釋或實施條例）的立法發展，並將採取適當措施，確保在任何新法時限內遵守新的監管規定及下文所詳述的四項因素，我們相信我們能夠在所有重大方面遵守《網絡安全審查辦法》及《網絡數據安全條例草案》（前提是後者按其當前形式實行）。

我們已實施全面措施以確保在所有重大方面遵守《辦法》及《網絡數據安全條例草案》。對於我們的門禁產品和所提供的相關服務而言，除通過線下物業管理服務收集個人信息外，我們主要通過手機應用程序及小程序收集用戶的個人信息。我們收集的個人信息是我們提供門禁服務及其他安保管理服務所必需的，主要包括兩類：(i)基本信息及(ii)其他信息。前者包括用戶姓名、房間號、手機號碼、身份證號、城市及地理位置、住址、微信賬號及個人資料。後者包括銀行賬戶信息（涉及物業管理費及其他物業相關交易的付款）、人臉信息（須用戶單獨同意獲得）及車牌號（僅適用於智慧停車）。對此，我們已就各相關線上渠道制定隱私政策，向用戶說明我們將如何處理他們的個人信息，並在我們收集用戶的任何個人信息前徵得他們同意。在收集用戶個人信息後，我們將根據個人信息保護和數據安全方面的內部政策存儲和處理有關數據。

基於上述分析，特別是考慮到(i)我們的主要業務是物業管理服務，且於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無參與根據《網絡安全審查辦法》第十條所載因素可能導致國家安全風險上升的任何活動；(ii)我們僅在提供物業管理服務所需的範圍內收集個人數據，而不用於任何其他用途；(iii)我們已採取合理和完善的內部個人信息保護措施及信息安全措施；(iv)我們收集的所有個人數據均儲存在中國，中國法律顧問認為，根據《辦法》第十條所列因素，本次上市影響或可能影響國家安全的可能性相對

較低。然而，《網絡數據安全條例草案》的最終形式、頒佈或生效日期、最終詮釋及實施細則及其他方面仍存在很大的不確定性。鑒於該等不確定性，我們無法向閣下保證我們是否會根據有關條例草案遵守本次上市的網絡安全審查。截至最後實際可行日期，《網絡數據安全條例草案》尚未正式通過，且我們尚未收到網信辦的通知，要求我們就本次上市申請批准。如果《網絡數據安全條例草案》將來通過成為法律，我們可能須遵守經強化的網絡安全審查，或者中國監管機構可能會通過對我們進行與本次上市有關的網絡安全審查，追溯應用和實施有關條例草案。為減輕任何相關監管變化的潛在影響，我們將密切關注網絡安全和數據保護的立法和監管發展情況，與相關政府部門保持持續對話，並在必要及恰當時諮詢相關政府部門，我們亦將及時糾正、調整和優化我們的數據處理，以跟上監管發展的步伐。

經考慮上述董事及有關專家的意見及分析，以及聯席保薦人開展的盡職調查工作，聯席保薦人並無注意到會導致其不同意本公司觀點（即《辦法》及《網絡數據安全條例草案》（如已頒佈並施行）將不會對我們的現有業務經營或上市產生任何重大不利影響）的任何事項。

---

## 與控股股東的關係

---

### 概覽

截至最後實際可行日期，萬科企業通過(i)萬科企業實益擁有的600,000,000股內資股(約佔我們已發行股本總額的57.12%)；及(ii)萬科企業各全資附屬公司萬頃、萬斛、萬馬爭先、盈達投資基金、萬殊之妙及萬斛泉源擁有的合共60,602,000股內資股(約佔我們已發行股本總額的5.77%)於本公司擁有權益並有權行使本公司合共約62.89%的投票權。因此，萬科企業、萬頃、萬斛、萬馬爭先、盈達投資基金、萬殊之妙及萬斛泉源共同構成控股股東集團。

緊隨全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使)，控股股東集團將有權行使本公司合共約56.60%的投票權，因此，根據《上市規則》，仍將為控股股東集團。

萬科企業為在中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市(股份代號：2202)及A股於深圳證券交易所上市(證券代碼：000002)。截至最後實際可行日期，萬科企業由深圳市地鐵集團有限公司擁有約27.88%的股權，為萬科企業的最大股東。深圳市地鐵集團有限公司由深圳市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有。萬科企業主要在中國從事物業開發及物業投資。萬頃、萬斛、萬馬爭先、盈達投資基金、萬殊之妙及萬斛泉源均為根據中國法律成立的有限責任公司，且均由萬科企業全資擁有。萬頃、萬斛、萬馬爭先、萬殊之妙及萬斛泉源均主要從事於財務及企業管理諮詢業務，而盈達投資基金主要從事投資持股活動。

### 業務劃分

下表分別載列截至最後實際可行日期本集團及餘下萬科集團的主要業務：

---

#### 主要業務活動

---

本集團	提供社區、商企和城市空間服務，包括社區空間居住消費服務、商企和城市空間綜合服務以及AIoT及BPaaS解決方案服務等板塊
餘下萬科集團	物業開發業務、商企物業開發及運營業務 <sup>(1)</sup> 、租賃住宅業務及物流和倉儲服務業務

附註(1)：本招股章程所披露萬科企業的商業開發及運營業務意指萬科企業年報中所披露的零售物業開發及運營業務。

---

## 與控股股東的關係

---

截至最後實際可行日期，除於本集團擁有的權益外，餘下萬科集團通過其附屬公司、合營企業及聯營公司亦於下列可視為與本集團業務性質類似的業務中擁有權益，即下文詳述的物流倉儲配套管理服務、商業運營服務及印力商企物業服務（統稱「類似業務」）。

董事認為，鑒於我們的業務與類似業務（如下所示）之間有明顯區別，餘下萬科集團在類似業務中的權益不會並將不會導致(i)本集團與餘下萬科集團在任何重大方面發生任何直接或間接的競爭；或(ii)本集團與餘下萬科集團在任何重大方面發生任何實際或潛在的利益衝突。

### 物流倉儲配套管理服務

餘下萬科集團通過萬科物流發展有限公司（「萬緯物流」），連同其運營此類業務的附屬公司在下文統稱為「萬科物流倉儲服務平台」提供綜合物流倉儲服務。截至最後實際可行日期，餘下萬科集團持有萬緯物流（一家倉儲冷鏈物流綜合服務提供商）75%的權益。

萬科物流倉儲服務平台專注於開發兩條核心業務條線，即高標準倉儲及冷庫，並為該兩條核心業務條線提供全方位服務。作為萬科物流倉儲服務平台物流倉儲服務業務運營過程的一個內部功能及不可分割的一部分，萬科物流倉儲服務平台為餘下萬科集團運營或管理的物流園區以及倉儲及冷藏設施提供內部配套管理服務以達到協同效應（「萬科物流倉儲配套管理服務」）。該等管理服務對於餘下萬科集團的主營業務而言屬配套性質。鑒於物流園區以及倉儲及冷藏設施的獨特運作，萬科物流倉儲配套管理服務涉及為萬科物流倉儲服務平台運營或管理的相關項目提供各種配套管理服務。該等服務通常包括（例如）(a)物流或倉儲相關設備和設施（包括冷藏設備）的保養及修理；(b)對於頻繁進出的貨物，列入計劃路線，以確保安全及提高園區的運營效率；(c)園區內應急反應計劃，如保護園區以應對極端天氣狀況；及(d)高峰期的客戶運營，該等服務包括在618、雙11及其他購物節等促銷期的運營協助服務。

---

## 與控股股東的關係

---

如萬科企業年報所披露，(i)截至2021年12月31日，萬科物流倉儲服務平台於中國46個城市共運營及管理152個倉儲項目，可租賃面積達11.36百萬平方米；及(ii)截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度各年，萬科物流倉儲服務平台運營的物流倉儲業務（包括未合併項目）產生的收入（包括但不限於提供萬科物流倉儲配套管理服務產生的收入）佔萬科企業總收入的比例均不到1%。

萬科物流倉儲配套管理服務僅涉及萬科物流倉儲服務平台運營或管理的物流園區以及倉儲及冷藏設施的內部配套管理服務。我們認為，本集團與萬科物流倉儲服務平台之間有不同的業務重點，而萬科物流倉儲配套管理服務作為萬緯物流提供的物流倉儲服務及供應鏈解決方案的整體安排的一項內部功能。該內部配套管理服務並不構成獨立收入來源，而是整套服務方案中的一項內部功能。相較而言，我們為工業／物流園區及倉庫提供物業及設施管理服務構成我們在物業及設施管理服務業務條線下管理的各類物業的一部分。我們的服務一般側重於清潔、綠化、秩序維護、維修保養等基礎物業管理功能，體現了我們的服務與萬科倉儲配套管理服務之間不同的業務重點。

此外，我們明顯為更多元化的客戶提供物業及設施管理服務，並於2020年才開始為工業／物流園區及倉庫提供該等服務。截至2020年及2021年12月31日止兩個年度以及截至2022年3月31日止三個月，我們分別向八個、十三個及十五個工業／物流園區及倉庫提供物業及設施管理服務。由此產生的收入及錄得的利潤僅佔我們有關期間總收入的1%以下及我們有關期間利潤的1%以下，僅佔我們整體業務的相當小一部分。截至2020年及2021年12月31日止兩個年度以及截至2022年3月31日止三個月，我們向工業／物流園區及倉庫提供物業及設施管理服務的總面積分別為2.4百萬平方米、2.6百萬平方米及2.8百萬平方米。此外，我們提供服務的工業／物流園區或倉庫概不歸餘下萬科集團所有或由其運營或管理，因此，就客戶覆蓋範圍而言，與萬科物流倉儲配套管理服務並無重疊。



---

## 與控股股東的關係

---

萬科物流倉儲服務平台與本集團獨立運營及管理。截至最後實際可行日期，我們的非執行董事張旭先生還擔任萬緯物流的董事長兼總經理。然而，張旭先生作為我們的非執行董事，主要負責為本公司的整體發展提供指導，不參與我們業務的日常管理。除上文所披露者外，萬緯物流的董事或高級管理人員均未與我們的董事重疊或以其他方式參與本集團的日常運營。

基於上文所述，我們認為萬科物流倉儲配套管理服務與我們的業務在所有重大方面有明顯劃分。

### 商業運營服務

商企物業開發及運營業務構成餘下萬科集團主要業務之一，其中涵蓋商企物業的投資、開發、運營及管理，而商業運營服務是其中所提供的服務之一。餘下萬科集團通過其若干附屬公司、合營企業及聯營公司<sup>(1)</sup>（統稱「**相關萬科商業主體**」）從事相關萬科商業主體所投資、建造或運營的商企物業（統稱「**萬科商企物業**」）的商業運營服務，主要包括購物中心、辦公室以及工業園。相關萬科商業主體基於萬科企業「城鄉建設與生活服務商」的戰略定位，提供商業運營服務。該等商業運營服務包括商企物業租賃、商企物業設計及定位、招租、租戶關係管理、宣傳服務及消費者管理服務等。

為尋求其自身市場價值的長期最大化，並作為「城鄉建設與生活服務商」，發展面向未來的長期競爭優勢，相關萬科商業主體於多數擁有具體品牌的萬科商企物業中擁有所有權權益且承擔所有者／投資者的角色。因此，就商業運營業務而言，相關萬科商業主體為租金收入而租賃所擁有的商企物業，並亦在提高品牌形象、客戶認知度及尋找新商機方面與餘下萬科集團的其他業務條線（例如物業開發及租賃房屋）實現協同效應。此外，鑒於相關萬科商業主體在大部分萬科商企物業中扮演所有者／投資者的角色，商業運營服務是相關萬科商業主體向租戶／業主提供的整個服務包中不可分割的一部分，這對於提升他們與相關萬科商業主體的體驗至關重要。



---

## 與控股股東的關係

---

如萬科企業年報所披露，(i)截至2021年12月31日，相關萬科商業主體在全中國運營所覆蓋的建築面積共計約11.39百萬平方米；及(ii)截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度各年，商企物業開發及運營業務（包括非合併項目）產生的收入，包括但不限於相關萬科商業主體所提供的商業運營服務產生的收入，佔萬科企業總收入的比例不到2%。

相比之下，與餘下萬科集團不同，我們並不從事商企物業開發業務。就我們的商業運營服務而言，我們僅作為運營服務提供商，並不擁有任何此類商企物業的所有權權益。因此，我們的商業運營業務並未特別關注或針對長期品牌推廣且不包括任何商企物業租賃，我們認為這代表我們與相關萬科商業主體提供的商業運營服務在業務戰略及服務產品方面有明確的劃分。於2021年下半年完成對伯恩物業及陽光智博的收購後，我們才開始從事商業運營服務，此乃由於伯恩物業及陽光智博各自從事若干商業運營服務（包括設計及計劃、招租、活動策劃及租戶關係管理服務等）。伯恩物業及陽光智博運營的項目主要包括購物中心及辦公室，其中大部分為由我們收購前彼等當時各自的聯繫人或控股股東作為開發商所開發的商企物業。因此，於我們收購伯恩物業及陽光智博後，伯恩物業及陽光智博或本集團任何成員公司概無持有該等商企物業的任何所有權權益或擔任該等商企物業的業主／投資者角色。該等已收購的商業運營服務並不構成我們的主營業務或主要收入來源。截至2021年12月31日止年度及截至2022年3月31日止三個月，我們從商業運營服務產生的收入及錄得的利潤分別佔總收入的1%以下及利潤的3%以下。截至2021年12月31日及2022年3月31日，該等已收購的商業運營服務的建築面積分別合共為1.7百萬平方米及2.4百萬平方米。本集團的業務戰略包括（其中包括）持續夯實我們的品牌影響力，並利用我們的核心品牌萬科物業及萬物梁行的成功以及我們現有的品牌組合，進一步提升我們整體的科技能力，以客戶為中心擴大我們的服務範圍，持續優化我們的「萬物雲街道」模式，推動我們的可持續發展。詳情請參閱「業務－我們的戰略」。於往績記錄期間，與我們的業務重點、戰略及服務能力相一致，就我們提供的服務而言，商業運營服務僅佔收入的相當小一部分，並不構成本集團的主要業務。此外，本集團現時並無計劃將額外資源集中於開發商業運營服務，使其成為我們主要業務的一部分或收入的主要來源。

---

## 與控股股東的關係

---

相關萬科商業主體及我們的商業運營服務獨立運營及管理。截至最後實際可行日期，我們的監事韓慧華女士亦曾於一個相關萬科商業主體擔任董事。然而，韓慧華女士作為我們的監事，不參與我們業務的日常管理。除上述所披露者外，相關萬科商業主體的董事或高級管理人員均未與本公司的董事重疊或以其他方式參與本集團的日常運營。

基於上文所述，我們認為，相關萬科商業主體的商業運營服務與本集團的商業運營服務在所有重大方面有明顯劃分。

*附註(1)*：相關萬科商業主體包括(其中包括)印力集團控股有限公司(「印力」)及其附屬公司(統稱「印力集團」)。印力創立於2003年，自2016年起，如萬科企業2021年年報中所披露，印力集團是萬科企業旗下的商企物業開發運營能力平台，且主要從事購物中心的投資、開發、運營及管理，業務橫跨中國商業地產整個價值鏈。印力集團經營和管理的購物中心品牌主要包括「印象城」、「印象匯」及「萬科廣場」。截至最後實際可行日期，印力列賬為萬科企業的聯營公司且其財務報表並未合併至萬科企業。於往績記錄期間，印力集團與本集團並無通過直接委聘或招標在商業營運服務項目上相互競爭。

### 印力商企物業服務

深圳市印力物業服務有限公司(「印力物業服務」)為印力的一家全資附屬公司，從事商企物業服務，為印力集團運營的商企物業提供物業及設施管理服務(「印力商企物業服務」)。

印力物業服務作為印力集團的內部物業及設施管理服務提供商，僅向印力集團運營的商企物業提供物業管理服務，並不參與由其他第三方發起的物業服務提供商公開招標。印力物業服務為印力集團的一項內部功能並提供清潔、秩序維護或設施管理等配套物業服務。如萬科企業2021年年報所披露，截至2021年12月31日，(i)印力集團推出了合共105個商業項目(包括25個社區商業項目及32個管理輸出項目)，建築面積為8.75百萬平方米；及(ii)規劃中及在建零售物業項目的建築面積為1.027百萬平方米。相比之下，本集團提供物業及設施管理服務的範圍從秩序維護服務、清潔和綠化服務、設施運行和維護服務、環境、健康及安全管理服務到明顯更為多元化的商業地產類型，包括由印力集團以外的不同客戶運營及管理的辦公空間、商業綜合體及產業園區，我們認為在業務重點與客戶範圍方面有明確劃分。有關我們的物業及設備管理服務詳情，請參閱「業務－商企和城市空間綜合服務－物業及設施管理服務」。此外，截

---

## 與控股股東的關係

---

至最後實際可行日期，印力物業服務擬繼續專注於其作為內部物業及設施管理服務提供商的角色，僅向印力集團運營的商企物業提供物業管理服務。

印力集團所需的商企物業服務通常由印力物業服務提供，而我們僅在印力物業服務其因自身地域範圍限制而無法承擔該角色並實現資源效率情況下向印力集團經營的商企物業提供商企物業服務。在該等情況下，我們主要直接參與向印力集團的商企物業提供商企物業服務，而可能不時參與由印力集團發起的商企物業服務公開招標。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及截至2022年3月31日止三個月，我們管理印力集團經營項目合共9個、23個、26個及27個，而2020年、2021年及截至2022年3月31日止三個月我們管理的大部分項目乃通過直接委託獲得。截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個月，我們參與由印力集團發起的合共11個、2個及2個項目的公開招標，中標率分別約為81.8%、100%及100%。截至2022年3月31日止三個月，我們概無參與印力集團發起的任何公開招標。因此，當我們接受該業務直接委託時或如果我們贏得公開招標，印力集團將通過提供物業及設施管理服務成為我們的客戶，並因此在本集團與印力集團之間建立業務關係。截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個月年度以及截至2022年3月31日止三個月，向印力集團提供的物業及設施管理服務產生的收入及錄得的利潤僅佔我們有關期間總收入的1%以下及我們有關期間利潤的1%以下，覆蓋有關期間不到2.7百萬平方米的建築面積，這對我們來自商企和城市空間綜合服務的收入來源及建築面積而言甚微。

印力商企物業服務與本集團獨立運營及管理。截至最後實際可行日期，印力被視為萬科企業的聯營公司，餘下萬科集團並未對印力集團的任何附屬公司（包括印力物業服務）行使法定或管理控制權。因此，印力集團（包括印力物業服務）並未併入餘下萬科集團的財務報表。此外，印力物業管理的董事或高級管理人員概無與我們的董事重疊或以其他方式參與本集團的日常運營。

基於上文所述，我們認為，印力商企物業服務與本集團的商企物業服務在所有重大方面有明確的劃分，從而在向任何商企物業項目提供商企物業服務方面亦不存在互相競爭。將印力物業服務併入本集團被視為不切實際，且現時亦無此計劃。餘下萬科集團對印力集團的成員公司（包括印力物業服務）並無控制權，印力集團自身擁有完善

的業務戰略及發展計劃。此外，印力物業服務作為印力集團內部的物業設施管理服務供應商提供商企物業服務，與印力集團的日常業務經營過程密不可分，目前無意將業務版圖擴展至由印力集團以外的第三方運營的項目。

有關為管理自類似業務產生的潛在利益衝突所採取的措施，請參閱下文「一企業管治措施」分節。

### 從本集團中剔除類似業務的原因

董事認為，從本集團中剔除類似業務在商業上屬合理：

- **明確的劃分及有限的戰略價值。**我們相信，由於上述原因，類似業務與我們的主要業務在所有重大方面有明確的劃分，且鑒於此類明確劃分，不將類似業務納入本集團在商業上屬合理。
- **管理層注意力及資源的分散。**類似業務的運營、擴張及發展將需要額外的管理和內部資源，並可能分散我們的管理層在我們主要業務的運營及發展方面的注意力和時間。此外，考慮到類似業務與我們主要業務的業務戰略及發展不一致，任何將類似業務注入本集團的行為均會令本集團做出額外、繁重及不必要的成本及資源投入。
- **需要不同的技能組合及經驗。**提供類似業務及我們的主要業務所需的技能組合或經驗是不同的。由於業務重點、客戶覆蓋面及服務類型不同，類似業務在運營及發展中需要的僱員、設施及專業能力與我們的業務有所不同。因此，我們認為，將類似業務納入本集團在商業上屬不合理。
- **清晰的投資重點。**董事認為，剔除類似業務，即與我們的核心業務不符或於往績記錄期間對我們的交易成果貢獻不屬重大的業務，將為股東及本公司有意投資者呈現更清晰的投資重點，因為本集團及類似業務以不同的目標及業務戰略獨立運營。

## 與控股股東的關係

### 根據《上市規則》第8.10(2)條披露董事的權益

下文載列就《上市規則》第8.10(2)條而言，截至最後實際可行日期，非執行董事姚勁波先生（「姚先生」）在可能直接或間接與我們業務競爭的業務中的權益（統稱「**相關董事業務**」）。

公司	姚先生的權益	主要業務活動
Anjuke Group Inc.（「安居客」）	執行董事、主席、首席執行官及控股股東	中國一個房產信息及交易服務線上開放平台
斯維登置業顧問集團有限公司（「斯維登」）	董事	一家專注於提供連鎖化民宿、公寓和別墅的全球住宿運營商

考慮下列各項後，董事認為，我們的業務與相關董事業務之間並無任何重大競爭，且姚先生在安居客及斯維登的職位及持股並未導致任何重大利益衝突：(a)本公司是一家領先的社區、商企和城市空間服務提供商，提供（其中包括）房屋銷售及租賃經紀服務僅作為我們住宅物業服務的延伸，而(i)安居客專注於發展其線上房產服務平台業務，並以中介身份提供服務；及(ii)斯維登是一家專注於提供連鎖民宿、公寓及別墅的全球住宿運營商；及(b)姚先生在本公司的職位屬於非執行性質，其並未參與本集團運營的日常管理。

姚先生確認其亦知悉其作為董事的受信責任，該等責任要求（其中包括）其必須為本公司的利益和最佳利益行事，且其作為董事的職責不得與其個人利益產生任何衝突。如果姚先生在相關董事業務中擔任的職位引致潛在利益衝突，則在就批准其在當中擁有重大利益的任何合約或安排或任何其他提議的任何董事會議案進行投票時，姚先生應當放棄投票，且不得被計入出席相關董事會會議的法定人數。

除上文所披露者外，據董事（包括獨立非執行董事）經合理查詢後所知及所信，截至最後實際可行日期，控股股東集團的成員公司、其各自的緊密聯繫人或本公司任何董事概無於直接或間接與本集團業務存在或可能存在競爭關係，而須根據《上市規則》第8.10條予以披露的任何業務中擁有權益。



### 我們與萬科集團的關係

萬科集團是中國領先的物業開發商。根據中國房地產業協會和中國房地產測評中心的數據，於2021年，萬科企業的綜合實力位列「中國房地產開發企業500強」第一名。

本集團與萬科集團建立了穩固且持續的業務關係，然而我們並不十分依賴萬科集團獲取項目或產生收入。我們已為萬科集團的項目提供物業服務達28年。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及截至2022年3月31日止三個月，(a)社區空間居住消費服務板塊的住宅物業服務中，約57.8%、56.9%、49.5%及49.2%的在管總建築面積分別由萬科集團及其合營企業或聯營公司開發；及(b)商企和城市空間綜合服務板塊的物業及設施管理服務中，約23.3%、18.5%、15.3%及14.4%的在管總建築面積分別由萬科集團及其合營企業或聯營公司開發或持有。截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度以及截至2022年3月31日止三個月，(a)我們在社區空間居住消費服務中，自萬科集團及其合營企業或聯營公司產生的收入分別佔我們總收入的2.3%、2.3%、2.1%及1.7%；(b)我們在商企和城市空間綜合服務中，自萬科集團及其合營企業或聯營公司產生的收入分別佔我們總收入的9.5%、12.5%、12.3%及9.5%；及(c)我們在AIoT及BPaaS解決方案服務中，自萬科集團及其合營企業或聯營公司產生的收入分別佔我們總收入的3.6%、3.7%、4.8%及4.0%。

我們認為，本集團與萬科集團之間的業務關係是互惠、互補及穩定的，根據弗若斯特沙利文的資料，這在中國的物業服務提供商及其母公司之間很普遍。經過多年的合作，本集團與餘下萬科集團對彼此的業務運作有了相互深入的了解。本集團熟悉餘下萬科集團的具體要求及預期交付成果，這有助於降低本集團及餘下萬科集團的溝通成本，並為我們積累為餘下萬科集團提供服務的知識及經驗，與其建立互相信任的關係。這使我們能夠不斷提供滿足餘下萬科集團特定要求的優質物業服務。此外，本集團在提供量身定制的優質服務方面擁有可靠的往績記錄，有助於提升餘下萬科集團的品牌形象，從而吸引更多的客戶從餘下萬科集團購買物業，進而為本集團帶來更多業務。展望未來，基於我們互補的業務關係，考慮到餘下萬科集團聘請能夠提供同樣令人滿意的服務的新服務提供商所需的時間及不確定性，我們認為，聘請新服務提供商代替本集團可能並不符合餘下萬科集團的最佳利益。我們認為我們具有競爭優勢，這使我們能夠從競爭對手中脫穎而出，我們相信我們將繼續保持餘下萬科集團未來的業務。



---

## 與控股股東的關係

---

考慮到上述因素，包括(a)本集團與餘下萬科集團之間的長期合作關係；(b)本集團熟悉餘下萬科集團的要求以及提供優質服務的能力；(c)本集團與餘下萬科集團維持該互惠關係的相互利益；及(d)分拆完成後，本集團將繼續作為萬科企業的合併附屬公司，董事認為，本集團與餘下萬科集團之間的現有關係不太可能發生重大不利變化或終止。

### 獨立於控股股東集團

經考慮以下因素，董事相信我們能夠於上市後獨立於控股股東集團的成員公司及其各自的緊密聯繫人(本集團除外)開展業務。

### 管理獨立

我們的業務由董事會及高級管理層管理及開展。董事會由11名董事組成，其中包括兩名執行董事、五名非執行董事及四名獨立非執行董事。

上市後，除(i)非執行董事王文金先生，其於餘下萬科集團多家成員公司擔任董事及管理職務，包括擔任盈達投資基金(為餘下萬科集團成員公司)的董事長；(ii)非執行董事張旭先生，於餘下萬科集團多家成員公司擔任董事及管理職務，包括擔任萬緯物流(為餘下萬科集團成員公司)的董事；及(iii)非執行董事孫嘉先生，其於餘下萬科集團多家成員公司擔任董事及管理職務，包括萬科企業南方區域事業集團首席合夥人及首席執行官、深圳市萬科發展有限公司(為餘下萬科集團成員公司)董事長兼萬科海外投資控股有限公司(為餘下萬科集團成員公司，亦於聯交所主板上市(股份代號：1036))董事會主席外，概無董事在控股股東集團的任何成員公司或其各自的緊密聯繫人中擔任董事或高級管理職位。

各非執行董事王文金先生、張旭先生及孫嘉先生均不參與我們業務的日常管理及運營。此外，除上文所披露者外，本集團與控股股東集團的任何成員公司及其各自的緊密聯繫人之間並無任何高級管理人員的重疊。具體而言，我們的執行董事概無於上市後在餘下萬科集團擔任任何行政或管理職位。高級管理團隊將獨立於控股股東集團的成員公司及其各自的緊密聯繫人開展本集團的業務運營。

---

## 與控股股東的關係

---

儘管董事職位存在重疊，但是董事認為董事會及高級管理人員的職能將獨立於控股股東集團的成員公司及其各自緊密聯繫人的職能，理由如下：

- (i) 各董事知悉其作為董事的受信責任，規定（其中包括）其須為本公司及整體股東的最佳利益行事，且其作為董事的職責不得與其個人利益產生任何衝突；
- (ii) 本公司已建立確認關連交易的內部控制機制，以確保於擬定交易中有利益衝突的股東或董事將根據公司章程及／或《上市規則》的相關規定放棄就相關決議案投票；
- (iii) 如果本公司與董事或其各自的緊密聯繫人將訂立的任何交易存在潛在利益衝突，則利益相關董事須於本公司相關董事會會議上就有關交易投票前聲明相關利益的性質、放棄投票且不會參與董事會審議。我們認為，董事在餘下萬科集團沒有重疊的董事職位，具備必要資格、誠信與經驗以維持董事會高效運作及在發生利益衝突時遵守其受信責任。有關董事的相關經驗及資格，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層－董事」一節；
- (iv) 本集團已經並將擁有充分的董事和管理獨立性，以及專職於自身業務的全職高級管理人員和員工團隊；
- (v) 所有其他董事均獨立於王文金先生、張旭先生及孫嘉先生，且董事會的決定須經董事會多數投票批准；及
- (vi) 我們已委任四名擁有足夠的知識、經驗及能力的獨立非執行董事（佔董事會全體成員三分之一以上），以平衡擁有潛在利益的董事及獨立董事，以期促進本公司及股東的整體利益。

基於上文所述，董事認為，董事會及高級管理層整體上能夠於上市後獨立履行其在本公司的職責，並獨立於控股股東集團的成員公司及其各自的緊密聯繫人管理我們的業務。

### 經營獨立

儘管控股股東集團將在上市後保留本公司控股權益，但是董事認為我們能夠獨立地作出本公司的業務經營相關決定並開展本公司的業務經營，原因如下：

- (i) **獨立第三方客戶貢獻了我們的大部分收入。**我們的大部分收入來自獨立於控股股東集團的成員公司、其各自的合營企業及／或聯營公司的第三方客戶，包括第三方業主、第三方租戶或第三方物業開發商。截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度以及截至2022年3月31日止三個月，我們的總收入中分別約有84.6%，81.4%、80.8%及84.8%產生自獨立第三方客戶。

此外，我們並非僅依靠餘下萬科集團提供項目來源，且能夠獲得由第三方業主、企業及物業開發商開發或持有的提供物業服務的合約。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們很大一部分在管項目來自第三方客戶。就社區空間居住消費服務板塊的住宅物業服務而言，截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日，由本集團管理的住宅項目總建築面積的約42.2%、43.1%、50.5%及50.8%由獨立於控股股東集團的成員公司、其各自的合營企業及／或聯營公司的第三方開發；就商企和城市空間綜合服務板塊的物業及設施管理服務而言，截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日，由本集團管理的商業項目總建築面積的約76.7%、81.5%、84.7%及85.6%分別由獨立於控股股東集團的成員公司、其各自的合營企業及／或聯營公司的第三方開發。

- (ii) **運營所需的牌照。**我們持有對我們業務運營而言屬重大的所有相關牌照及許可並享有從中帶來的好處。
- (iii) **接觸客戶、供應商及業務合作夥伴。**我們的客戶群龐大且多元化，獨立於控股股東集團的成員公司及／或其各自的緊密聯繫人。我們的大多數客戶是獨立於控股股東集團的成員公司及／或其各自的緊密聯繫人的第三方業主、第三方企業或第三方物業開發商。我們可以獨立接觸這些客戶、我們的供應商以及我們其他業務合作夥伴。

---

## 與控股股東的關係

---

- (iv) **僱員**。截至最後實際可行日期，我們的全職僱員均主要獨立於控股股東集團的成員公司及其各自的緊密聯繫人並主要通過內部推薦和外部來源（例如招聘網站）進行招聘。
- (v) **經營設施**。截至最後實際可行日期，除本招股章程「關連交易－須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易－物業租賃」一節中進一步描述的餘下萬科集團租賃予我們用於辦公的若干物業（「物業租賃交易」）外，我們業務經營所需的所有物業及設施均獨立於控股股東集團的成員公司及其各自的緊密聯繫人。

儘管存在物業租賃交易，但我們認為我們並不依賴餘下萬科集團來保證我們對辦公室的使用。如果餘下萬科集團停止將任何物業租賃予我們，我們將能夠自獨立第三方尋得合適的替代品，而不會對我們的運營造成重大不適當延遲或不便。

本招股章程「關連交易」一節載列本集團與控股股東集團的成員公司及／或其各自聯繫人之間的持續關連交易，該等交易於上市完成後將持續進行。所有該等交易均為經公平磋商後且按一般商業條款確定。相信上市後，我們能夠將與控股股東集團的成員公司及／或其各自聯繫人的持續關連交易總額佔我們總收入的比例維持在合理水平。因此，預計這些持續關連交易不會影響我們整體的經營獨立性。除本招股章程「關連交易」一節所載的持續關連交易外，董事目前預計，於上市完成後或不久後，本集團與控股股東集團的成員公司及／或其各自聯繫人將不會有任何其他關連交易。

然而，為解決日後可能產生的潛在利益衝突，本公司已採納若干企業管治措施。詳情請參閱「企業管治措施」。

基於上文所述，董事認為我們能夠在上市後獨立於控股股東集團的成員公司進行經營。

### 財務獨立

從財務角度來看，我們有能力獨立於控股股東集團的成員公司及其各自的緊密聯繫人進行經營。我們擁有獨立的財務系統並根據我們自身的業務需要作出財務決策。我們擁有獨立的財務部門，一支由獨立的財務人員組成的團隊，負責履行財務職能，以及主要由獨立非執行董事組成的審計委員會，負責監督我們的會計及財務報告過程。

截至最後實際可行日期，控股股東集團的成員公司或其各自的緊密聯繫人概無向本集團提供任何非貿易性質貸款、擔保、抵押或墊款，本集團亦無向控股股東集團的成員公司或其各自緊密聯繫人提供任何非貿易性質貸款、擔保、抵押或墊款。

基於上文所述，董事信納我們的財務可保持獨立於控股股東集團的成員公司及其各自的緊密聯繫人。

### 企業管治措施

為進一步保障股東的利益，我們將採用以下企業管治措施以管理本集團與控股股東集團的成員公司及其各自緊密聯繫人之間因潛在競爭（如有）而產生的任何潛在利益衝突：

- (i) 作為我們籌備上市的一部分，我們已修訂公司章程，以符合《上市規則》，其將於上市後生效。具體而言，公司章程規定，除非另有規定，否則董事(1)應申報任何利益衝突；及(2)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、交易或安排的任何決議案投票，亦不得計入出席董事會會議的法定人數；
- (ii) 我們承諾，董事會中執行董事及非執行董事（包括獨立非執行董事）的組合應該保持均衡。我們已委任四名獨立非執行董事，且我們相信我們的獨立非執行董事擁有充足經驗，並無任何可嚴重干擾其作出獨立判斷的業務聯繫或其他關係，並將可提供公正的外部意見，以保障股東的整體利益。有關獨立非執行董事的詳情，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層」一節；

---

## 與控股股東的關係

---

- (iii) 如果主要股東或董事在董事會認定為重大提議中有利益衝突，則相關事宜應由董事會會議而非藉書面決議案處理。在該事宜中沒有重大利益的獨立非執行董事及其緊密聯繫人應出席相關董事會會議；
- (iv) 本公司已制定內部控制機制以識別關連交易（包括與該等控股股東集團的成員公司及其各自聯繫人的交易），並確保我們的持續關連交易的條款已於本集團日常及一般業務過程中訂立、符合一般商業條款、遵守規管關連交易的協議，而有關條款屬公平合理且不損害本公司及少數股東的權益。詳情請參閱「關連交易－內部控制措施」一節；
- (v) 上市後，如果本公司與控股股東集團任何成員公司或其任何各自的聯繫人訂立關連交易，則本公司將遵守《上市規則》下適用規定，包括但不限於由獨立非執行董事每年審核任何關連交易並在年報中確認相關交易是在我們的日常及一般業務過程中進行訂立，按一般商業條款或按不遜於提供予獨立第三方或獲獨立第三方提供的條款進行，條款公平、合理且符合股東的整體利益；
- (vi) 我們的董事（包括獨立非執行董事）可在適當及合理情況下徵求外部人士的獨立專業意見，費用由本公司承擔；
- (vii) 本公司將於年報內或通過公告披露有關經獨立非執行董事審閱的事項的決定；
- (viii) 我們已委聘浩德融資有限公司作為我們的合規顧問，其將為我們提供有關遵守適用法律及《上市規則》（包括有關董事職責及企業管治的各種規定）的建議及指導；
- (ix) 我們的審計委員會將不時審核上述內部控制措施的有效性；
- (x) 如果我們的董事亦於餘下萬科集團擔任職務，我們的提名委員會將不時審核其在履行其董事職責方面的合適性，以確保對利益衝突進行有效管理；及



---

## 與控股股東的關係

---

- (xi) 鑒於萬科企業在聯交所主板並在深圳證券交易所雙重上市，萬科企業及我們亦在餘下萬科集團擔任職務的董事，根據《上市規則》及《深圳證券交易所上市規則》負有責任及義務，且須遵守中國香港及內地的適用法律法規，從而確保(其中包括)其決策符合股東的整體最佳利益。

基於上文所述，董事認為我們已落實足夠的企業管治措施，以於上市後管理本集團與控股股東及其各自聯繫人之間的利益衝突並保障少數股東的利益。

## 關連交易

我們已於日常及一般業務過程中與我們的關連人士訂立若干協議或交易。上市後，披露於本節的交易將構成《上市規則》第十四A章項下本公司的持續關連交易。

### 關連人士

根據《上市規則》第十四A章，主要股東（包括控股股東）及其各自的任何聯繫人及其他人士為本公司上市後的關連人士。

萬科企業為一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股及A股分別於香港聯交所（股份代號：2202）及深圳證券交易所（證券代碼：000002）上市。全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使），萬科企業將直接或間接擁有我們經擴大股本總額約56.60%的權益，並仍為我們的控股股東，因此成為本公司的關連人士。

### 持續關連交易概要

交易性質	交易對手	適用《上市規則》	尋求的豁免
全面豁免遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易			
商標許可	萬科企業	《上市規則》第14A.76(1)(a)條及第14A.105條	不適用
技術系統使用及維護服務	餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人	《上市規則》第14A.76(1)(a)條及第14A.105條	不適用
須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易			
物業租賃	餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人	《上市規則》第14A.76(2)(a)條及第14A.105條	公告規定
須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易			
物業服務	餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人	《上市規則》第14A.105條	公告及獨立股東批准規定

## 關連交易

交易性質	交易對手	適用《上市規則》	尋求的豁免
增值服務	餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人	《上市規則》第14A.105條	公告及獨立股東批准規定
AIoT及BPaaS解決方案服務	餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人	《上市規則》第14A.105條	公告及獨立股東批准規定
物業代理服務	餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人	《上市規則》第14A.105條	公告及獨立股東批准規定

### 全面豁免遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

#### (A) 商標許可

於2022年9月13日，本公司與萬科企業訂立商標許可協議（「商標許可協議」），據此，萬科企業同意不可撤銷及無條件向本公司授予不可轉讓及獨家許可，以永久使用於中國註冊的若干商標（「許可商標」），自商標許可協議日期起計且免收特許權使用費（只要萬科企業仍是本公司的單一最大股東）。有關對我們業務至關重要的許可商標的詳情，請參閱本招股章程附錄六「法定及一般資料－2.有關我們業務的進一步資料－B.我們的重大知識產權」。除非事先取得本公司同意，否則萬科企業不得向他人轉讓許可商標或授予他人許可商標使用權，萬科企業亦承諾在商標許可協議生效期間續期及維持許可商標的註冊。

我們認為，簽訂超過三年的商標許可協議可確保我們經營的穩定性，並對我們及股東整體有利。聯席保薦人認為，此類協議期限屬正常商業慣例。

由於使用許可商標的權利在免收特許權使用費的基礎上授予我們，因此商標許可協議下的交易符合《上市規則》第14A.76條項下的最低限額且將獲豁免遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、年度審閱、公告規定及獨立股東批准規定。

**(B) 技術系統使用及維護服務**

於2022年9月13日，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與萬科企業（為其本身及代表餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人）訂立技術系統使用及維護服務框架協議（「技術系統使用及維護服務框架協議」），據此，餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人同意向本集團提供技術系統使用及維護服務。該技術系統使用及維護服務包括(i)購買網絡基礎設施資源；及(ii)授予使用若干非必要信息系統及軟件（如電子簽名合同軟件）的權利及提供與之相關的維護服務（統稱「技術系統使用及維護服務」）。該技術系統使用及維護服務框架協議自上市日期至2024年12月31日期間內有效，可經雙方同意後予以重續，惟須遵守《上市規則》第十四A章項下的規定及所有其他適用法律法規。本集團成員公司與餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人將訂立的最終技術系統使用及維護服務協議應僅載有於所有重大方面均符合技術系統使用及維護服務框架協議所載具約束力的原則、指引、條款及條件的條文。

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年3月31日止三個月，本集團就技術系統使用及維護服務向餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人支付的費用總額分別約為人民幣3.8百萬元、人民幣7.8百萬元、人民幣8.8百萬元及人民幣2.4百萬元。截至2020年12月31日止年度的交易金額較截至2019年12月31日止年度有所增加，主要是因為我們投入更多資源到技術研發中，使我們在技術系統使用及維護服務項下購買網絡基礎設施資源的需求不斷增加。

技術系統使用及維護服務將予收取的費用將參照現行市場價格以及獨立第三方提供的類似服務的價格後按公平基準釐定。董事估計截至2024年12月31日止三個年度各年本集團就技術系統使用及維護服務應付予餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人的年度費用分別將不超過人民幣9.8百萬元、人民幣10.3百萬元及人民幣10.8百萬元。

訂立該等交易能使我們利用餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人提供的網絡基礎設施資源及信息技術支持作為我們現有信息技術系統及軟件的補充，以提高我們業務經營及技術研發的效率。董事認為訂立技術系統使用及維護服務框架協議及其條款屬公平合理，且符合我們股東的整體利益。

## 關連交易

由於《上市規則》項下有關技術系統使用及維護服務框架協議項下建議年度上限的最高適用百分比率預期按年度基準均低於0.1%，技術系統使用及維護服務框架協議項下的交易符合《上市規則》第14A.76條項下的最低限額且將獲豁免遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、年度審閱、公告規定及獨立股東批准規定。

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

### 物業租賃

於2022年9月13日，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與萬科企業（為其本身及代表餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人）訂立物業租賃框架協議（「物業租賃框架協議」），據此，本集團將從餘下萬科集團成員公司（包括其各自聯繫人）租賃若干物業作辦公用途（「物業租賃」）。物業租賃框架協議的期限自上市日期起至2024年12月31日止，可經雙方同意後予以重續，惟須遵守《上市規則》第十四A章項下的規定及所有其他適用法律法規。本集團成員公司與餘下萬科集團成員公司（包括其各自聯繫人）將訂立的最終物業租賃協議，應僅載列在所有重大方面均符合物業租賃框架協議所載具約束力的原則、指引、條款及條件的條文。

### 歷史交易金額

下表載列於往績記錄期間本集團就物業租賃產生及應付餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人的費用總額：

截至12月31日止年度			截至2022年3月31日
2019年	2020年	2021年	止三個月
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
16,063	20,649	23,797	6,702

上述歷史交易金額分別約佔本集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年3月31日止三個月總行政開支的1.5%、1.5%、1.3%及1.4%。

## 關連交易

### 定價條款

物業租賃將予收取的費用將參考往績記錄期間的歷史交易金額及獨立第三方提供的位於類似地區的類似物業的現行市場租金後公平磋商釐定。

### 建議年度上限及釐定基準

下表載列截至2024年12月31日止三個年度各年本集團就物業租賃每年應付餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人的預期最高費用：

截至12月31日止年度		
2022年	2023年	2024年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
28,000	48,000	68,000

在釐定上述建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)下列因素：

- 於往績記錄期間物業租賃的歷史租賃金額；
- 現有租賃協議項下的條款及條件，如租賃面積及租金；及
- 由於本集團業務擴張，截至2023年及2024年12月31日止兩個年度本集團辦公空間規模預期擴大。

與往績記錄期間的歷史金額相比，物業租賃項下的建議年度上限增加，以及截至2024年12月31日止三個年度的建議年度上限逐年增加，主要由於經計及截至2024年12月31日止三個年度，我們業務規模的預期擴大，我們對辦公空間需求的不斷增加，本集團擴大辦公空間。



### 交易的原因及益處

憑藉我們與餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人的長期合作關係，其在先前的交易中以公平合理的價格盡職履行相關合約義務。我們認為，繼續從餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人租賃物業將會節省我們尋找新地點的成本，避免租用新辦公室的任何額外費用，以及提高本集團業務經營的穩定性。董事認為，物業租賃框架協議的訂立及其條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。

### 《上市規則》的涵義

由於《上市規則》項下有關物業租賃框架協議項下建議年度上限的最高適用百分比率預期按年度基準超過0.1%但低於5%，故物業租賃框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

### 須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

#### (A) 物業服務

於2022年9月13日，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與萬科企業（為其本身及代表餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人）訂立物業服務框架協議（「物業服務框架協議」），據此，本集團同意提供物業服務，包括(i)就餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人開發及將開發的未出售住宅物業提供住宅物業服務；及(ii)就餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人擁有或使用的商企物業提供物業及設施管理服務（「物業服務」）。物業服務框架協議的期限自上市日期起至2024年12月31日止，可經雙方同意後予以重續，惟須遵守《上市規則》第十四A章項下的規定及所有其他適用法律法規。本集團成員公司與餘下萬科集團成員公司（包括其各自聯繫人）將訂立的最終物業服務協議，應僅載列在所有重大方面均符合物業服務框架協議中所載具約束力的原則、指引、條款及條件的條文。

## 關連交易

### 歷史交易金額

下表載列於往績記錄期間餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人就物業服務產生及應付予本集團的費用總額：

截至12月31日止年度			截至2022年3月31日
2019年	2020年	2021年	止三個月
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
469,877	661,402	823,020	154,187

上述歷史交易金額分別約佔本集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年3月31日止三個月收入的3.4%、3.6%、3.5%及2.3%。

2019年至2020年歷史交易金額的增加主要是由於物業服務相關新交付項目數量增加以及我們於2020年整合了戴德梁行的物業及設施管理服務業務，使物業服務的服務範圍與類型擴大，因此推動2020年物業服務所產生收入的增長。

### 定價條款

物業服務將予收取的費用將於公平協商後確定，並在適用情況下參考(i)相關政府部門發佈的指導價(如適用)；(ii)現行市場費率(考慮到物業地段以及狀況)；及(iii)我們向獨立第三方提供類似服務所收取的價格。

### 建議年度上限及釐定基準

下表載列截至2024年12月31日止三個年度各年，餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人就物業服務每年應付予本集團的預期最高費用：

截至12月31日止年度		
2022年	2023年	2024年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
936,000	1,078,000	1,244,000

在釐定上述建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)下列因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額及增長趨勢；

---

## 關連交易

---

- 截至2022年12月31日止年度，就我們根據現有合同待提供的物業服務將予確認的估計收入；及
- 截至2024年12月31日止三個年度，以下各項的規模和數量的估計年增長率：(i)餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人就住宅物業服務開發的未交付住宅物業；及(ii)餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人就物業及設施管理服務擁有或使用的商企物業，乃經參照(i)於往績記錄期間的相應交易金額的歷史增長趨勢；及(ii)由於(其中包括)近期監管及政府政策變化，中國房地產市場整體銷售週期延長。

與往績記錄期間的歷史金額相比，物業服務框架協議項下的建議年度上限增加，主要是由於(i)由餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人開發的住宅物業的數量；及(ii)截至2024年12月31日止三個年度，餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人在物業服務項下擁有或使用的商企物業數目預期將會增加。

### **交易的原因及益處**

憑藉我們與餘下萬科集團的長期合作關係，餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人在先前的交易中嚴格按照公平合理的價格履行了相關合約義務。鑒於餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人於中國房地產開發行業的領先地位及可觀的市場份額，通過訂立物業服務框架協議，本集團能與餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人保持戰略合作關係，向其提供優質物業服務。這使我們能夠確保穩定的收入來源，同時提高我們向本集團其他客戶提供穩定和高質量的物業服務的競爭力。董事認為，物業服務框架協議的簽訂及其條款屬公平合理，並符合股東整體利益。

### **《上市規則》的涵義**

由於《上市規則》項下有關物業服務框架協議項下建議年度上限的最高適用百分比率預期按年度基準超過5%，故物業服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

(B) 增值服務

於2022年9月13日，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與萬科企業（為其本身及代表餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人）訂立增值服務框架協議（「增值服務框架協議」），據此，本集團同意向餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人擁有或使用的物業提供增值服務，包括但不限於(i)案場及樣板房管理服務；(ii)交付前支持服務；及(iii)就餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人開發的物業的樓宇修繕服務（「增值服務」）。增值服務框架協議的期限自上市日期起至2024年12月31日止，可經雙方同意後予以重續，惟須遵守《上市規則》第十四A章項下的規定及所有其他適用法律法規。本集團成員公司及餘下萬科集團成員公司（包括其各自聯繫人）將簽訂的最終增值服務協議應僅載有於所有重大方面均符合增值服務框架協議所載具有約束力的原則、指引、條款及條件的條文。

**歷史交易金額**

下表載列於往績記錄期間餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人就增值服務產生及應付予本集團的費用總額：

截至12月31日止年度			截至2022年3月31日
2019年	2020年	2021年	止三個月
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1,121,721	1,974,290	2,635,669	620,507

上述歷史交易金額分別約佔本集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年3月31日止三個月收入的8.1%、10.9%、11.1%及9.1%。

2019年至2020年歷史交易金額增加主要是由於以下原因：我們自2019年底開始提供增值服務項下的樓宇修繕服務（包括住宅物業保修期內售後物業維修和保養服務），該服務量於2020年期間大幅增加，引致2020年的相應交易金額增加。

2020年至2021年歷史交易金額增加主要是由於2021年增值服務項下的樓宇修繕服務的物業規模及數量增加。

### 定價條款

增值服務將予收取的費用將於公平協商後確定，並在適用情況下參考(i)類似增值服務的現行市場價格；(ii)預計運營成本(包括但不限於將予提供特定服務的範圍和標準、人工成本、管理成本及材料成本)；及(iii)我們向獨立第三方提供類似服務所收取的價格。

### 建議年度上限及釐定基準

下表載列截至2024年12月31日止三個年度各年，餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人就增值服務每年應付予本集團的預期最高費用：

截至12月31日止年度		
2022年	2023年	2024年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2,729,000	2,706,000	2,703,000

在釐定上述建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)下列因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額；
- 截至2022年12月31日止年度，就我們根據現有合同待提供的增值服務將予確認的估計收入；及
- 本公司預計截至2024年12月31日止三個年度，餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人開發或使用的物業的增值服務交易金額將保持平穩，乃經計及(i)由於住宅物業銷售週期延長，預計本集團案場及樣板房管理服務的業務量將略有下降；(ii)由於在該行業與第三方服務供應商的競爭日益激烈，預計本集團交付前支持服務的業務量將略有下降；及(iii)鑒於我們日後計劃繼續發展該商業領域，本集團截至2024年12月31日止三個年度的樓宇修繕服務業務量預期將適度增長。

截至2024年12月31日止三個年度的增值服務協議項下的建議年度上限保持穩定乃由於未來三年增值服務的整體交易額預計趨於穩定。

### 交易的原因及益處

憑藉我們與餘下萬科集團的長期合作關係，餘下萬科集團在先前的交易中一直按照公平合理的價格盡職履行相關合約義務。鑒於餘下萬科集團於中國房地產開發行業的領先地位及可觀的市場份額，我們通過簽訂增值服務框架協議與餘下萬科集團的合作，可以使(i)餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人的房地產開發業務產生令人滿意的協同效應；及(ii)本集團溝通和交易成本降低，並使我們能夠確保穩定的收入來源，同時提高我們向本集團其他客戶提供穩定和高質量的增值服務的競爭力。董事認為，增值服務框架協議的簽訂及其條款屬公平合理，並符合股東整體利益。

### 《上市規則》的涵義

由於《上市規則》項下有關增值服務框架協議項下建議年度上限的最高適用百分比率預期按年度基準超過5%，增值服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

### (C) AIoT及BPaaS解決方案服務

於2022年9月13日，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與萬科企業（為其本身及代表餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人）訂立AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議（「AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議」），據此，我們同意向餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人提供(i)智慧物業設備及系統的設計、建築、運營及維護以及相關服務（如智慧物業諮詢服務及綜合智慧空間解決方案）；及(ii)遠程空間運營服務（如智慧城市空間工作流程管理服務及運營數據分析服務）的AIoT及BPaaS解決方案服務（「AIoT及BPaaS解決方案服務」）。AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議的期限自上市日期起至2024年12月31日止，可經雙方同意後予以重續，惟須遵守《上市規則》第十四A章項下的規定及所有其他適用法律法規。本集團成員公司與餘下萬科集團成員公司（包括其各自聯繫人）之間將訂立的最終AIoT及BPaaS解決方案服務協議，應僅載列在所有重大方面均符合AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議所載具約束力的原則、指引、條款及條件的條文。



## 關連交易

### 歷史交易金額

下表載列於往績記錄期間餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人就AIoT及BPaaS解決方案服務產生及應付予本集團的費用總額：

截至12月31日止年度			截至2022年3月31日
2019年	2020年	2021年	止三個月
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
481,086	566,336	874,506	194,994

上述歷史交易金額分別約佔本集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年3月31日止三個月收入的3.5%、3.1%、3.7%及2.8%。

於往績記錄期間內，歷史交易金額有所增長主要是由於於2020年及2021年期間我們持續發展我們的AIoT解決方案服務，令AIoT解決方案服務業務量增加。

### 定價條款

AIoT及BPaaS解決方案服務將予收取的費用將於公平協商後確定，並在適用情況下參考(i)現行市場價格(考慮到將予提供服務的範圍)；(ii)我們向獨立第三方提供類似服務所收取的價格；(iii)估計運營成本(包括但不限於材料成本)；及(iv)需要經招標程序的項目的招標條款及價格。

### 建議年度上限及釐定基準

下表載列截至2024年12月31日止三個年度各年，餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人就AIoT及BPaaS解決方案服務每年應付予本集團的預期最高費用：

截至12月31日止年度		
2022年	2023年	2024年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1,029,000	1,237,000	1,373,000

---

## 關連交易

---

在釐定上述建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)下列因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額及增長趨勢；
- 截至2022年12月31日止年度，我們根據現有合同及現有合同下項目的預計交付時間表就待提供的AIoT及BPaaS解決方案服務將予確認的估計收入；及
- 截至2024年12月31日止三個年度，與餘下萬科集團就AIoT及BPaaS解決方案服務簽訂的現有合約和將予簽訂的新合約收益的估計年增長率乃經參照(i)於往績記錄期間的相應交易金額的歷史增長趨勢，及(ii)現有合約及新合約下項目的預計交付時間表。

經計及以下因素(i)餘下萬科集團正在實施建立智慧社區的戰略，從而令其現有及新開發物業對我們AIoT及BPaaS解決方案服務的需求有所增加；(ii)我們持續發展AIoT及BPaaS解決方案服務；及(iii)未來我們AIoT及BPaaS解決方案服務業務量的估計增長，我們預計AIoT及BPaaS解決方案服務項下的建議年度上限將高於往績記錄期間的歷史金額，且截至2024年12月31日止三個年度每年均有所增長。

### **交易的原因及益處**

憑藉我們與餘下萬科集團的長期合作關係，餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人在先前交易中一直以公平合理的價格盡職履行相關合約義務。鑒於餘下萬科集團未來建立智慧社區的戰略及其對本集團的AIoT及BPaaS解決方案服務的需求預期會不斷增加，我們通過簽訂AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議與餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人的合作，可以使餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人的業務產生令人滿意的協同效應，亦使我們能夠確保穩定的收入來源。董事認為，AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議的簽訂及其條款屬公平合理，並符合股東整體利益。

### 《上市規則》的涵義

由於《上市規則》項下有關AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議項下建議年度上限的最高適用百分比率預期按年度基準超過5%，AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

#### (D) 物業代理服務

於2022年9月13日，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與萬科企業（為其本身及代表餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人）訂立物業代理服務框架協議（「物業代理服務框架協議」），據此，本集團同意向餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人提供物業代理服務，並收取服務費作為對價。物業代理服務主要包括開展營銷及銷售活動、挖掘潛在的客戶以就由餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人開發及將予開發的(i)住宅及商企物業單位；及(ii)停車位及其他物業簽訂物業買賣協議（「物業代理服務」）。物業代理服務框架協議的期限為自上市日期起至2024年12月31日止，可經雙方同意後予以重續，惟須遵守《上市規則》第十四A章項下的規定及所有其他適用法律法規。本集團成員公司與餘下萬科集團成員公司（包括其各自聯繫人）之間將訂立的最終物業代理服務協議應僅載列在所有重大方面均符合物業代理服務框架協議所載的具約束力的原則、指引、條款及條件的條文。

此外，就有關停車位的物業代理服務而言，本集團可能須向餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人支付可退還按金（「按金」），其詳情載列如下。

#### 歷史交易金額

下表載列於往績記錄期間，餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人在物業代理服務方面產生及應付予本集團的服務費總額：

截至12月31日止年度			截至2022年3月31日
2019年	2020年	2021年	止三個月
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
69,989	153,591	215,565	69,753

---

## 關連交易

---

於往績記錄期間，本集團在物業代理服務方面就住宅及商企物業收取的服務費約佔已售物業相關售價的1.1%至3.0%。上述歷史交易金額分別約佔本集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年3月31日止三個月收入的0.5%、0.8%、0.9%及1.0%。自2019年至2020年的歷史交易金額的大幅增加主要是由於我們在2020年重點發展和推廣未售出新房相關的物業代理服務，而由此導致2020年的相應交易金額增加。此外，於2021年，我們持續發展及優化我們提供未售出新房相關的物業代理服務的能力，錄得2021年的相應交易金額較2020年有所增加。

於往績記錄期間，我們已於就停車位提供物業代理服務的日常及一般過程中向餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人支付預付按金，並且不時收回退還按金。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日，我們支付予餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人的按金結餘分別約為人民幣2,245百萬元、人民幣1,763百萬元、人民幣1,643百萬元及人民幣1,619百萬元，分別約佔本集團截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日資產總值的13.9%、9.3%、5.7%及5.7%。2020年末按金的歷史結餘較2019年末有所減少，主要由於2020年的停車位銷量增加，使餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人退還予本集團的按金金額增加。截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，於相關年度退還予本集團的按金總額佔相關年度年初及年末的平均按金結餘的比例分別約為23.7%、20.7%及17.9%。

### 定價條款

就物業單位、停車位及其他物業的物業代理服務將予收取的服務費將參考下列各項後經公平磋商釐定(i)現行市價(經考慮將予出售的物業單位、停車位及其他物業的規模、位置及定位)；及(ii)本集團向獨立第三方提供的同類物業代理服務所收取的服務費率。除上述因素外，就停車位的物業代理服務將予收取的服務費通常應根據最終購買者支付的實際售價與餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人參考現行市價(經考慮可供出售的停車位的規模、位置、市場狀況及定位)而設定的預先釐定的最低售價(「**預定最低售價**」)之間的差額而釐定。

## 關連交易

如上文所披露，本集團收取所售出停車位的實際售價與預定最低售價之間的差額，作為我們的停車位物業代理服務的服務費，該等服務費並非按固定或預定佣金率收取。就說明用途而言，基於本集團於往績記錄期間收取服務費的歷史金額，我們就停車位收取的物業代理服務的服務費一般約佔相關已售出停車位實際售價範圍的8%至59%，且該佔比因相關停車位的位置、銷售週期及市場季節性以及向相關停車位的最終購買者提供的配套服務等因素而有所差異。

在停車位出售完成後一個月內，有關該等停車位已收取的按金金額將全額退還予本集團，而本集團將收取服務費，金額為最終購買者支付的實際售價與有關停車位的預定最低售價之間的差額。如果本集團未能於根據相關最終物業代理服務協議所規定的服務期限到期後出售停車位，除協議雙方另行約定外，則該等未售出停車位的未退還按金將在服務期限到期後一個月內全額退還給本集團。停車位的物業代理服務的服務期限將由最終物業代理服務協議雙方參考將予出售的停車位的規模、位置、市場狀況及定位後經公平磋商釐定。於往績記錄期間，本集團就停車位支付的按金一般約佔有關項目下可供出售的停車位的預定最低售價的40%至60%。該百分比視乎相關停車位的規模及位置，以及當地當時的市場狀況而變化及釐定。對於位於極具市場價值的黃金地段的停車位，我們有時可能會支付相當於預定最低售價約90%至100%的可退還按金。

### 建議年度上限與釐定基準

下表載列截至2024年12月31日止三個年度各年，(i)餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人就物業代理服務每年應付予本集團的預期最高服務費；及(ii)按金的每日最高結餘：

	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
服務費年度上限 .....	410,000	447,000	496,000
按金的每日最高結餘 .....	1,643,056	1,643,056	1,643,056

---

## 關連交易

---

在釐定上述服務費建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)下列因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額及增長趨勢；
- 於截至2024年12月31日止三個年度，本集團就住宅及商企物業單位的物業代理服務收取的預期服務費率乃經參考當前市場費率；
- 截至2024年12月31日止三個年度各年，物業代理服務項下預期將予出售的所有停車位的預期預定最低售價及預期現行市場價格，乃經參考該停車位的規模、位置、市場狀況及定位；及
- 截至2024年12月31日止三個年度，物業代理服務項下未售出新房代理服務業務量的預期年增長率乃經參考(i)於往績記錄期間的相應交易金額的歷史增長趨勢；(ii)本集團計劃於短期內就未售出新房持續發展代理服務；及(iii)由於(其中包括)近期監管及政府政策變化，中國住宅房地產市場整體銷售週期延長。

經計及(i)我們持續發展和推廣物業代理服務項下的未售出新房代理服務；及(ii)未來與物業代理服務項下未售出新房有關的代理服務業務量的估計增長，物業代理服務項下服務費建議年度上限預期將高於往績記錄期間的歷史金額，且截至2024年12月31日止三個年度逐年增加。

在得出上述建議按金每日最高結餘時，由於本集團目前計劃將更多資源專注於物業代理服務項下的未售出新房代理服務，且短期內不會主動擴展有關停車位的代理服務，我們預計將在可預見的未來維持按金每日最高結餘的規模不超過截至2021年12月31日的按金結餘。經考慮上述情況，截至2024年12月31日止三個年度的按金每日最高結餘年度上限擬與截至2021年12月31日的按金結餘保持一致。



### 交易的原因及益處

憑藉我們與餘下萬科集團的長期合作關係，餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人在先前的交易中一直按照公平合理的價格盡職履行相關合約義務。鑒於餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人在中國房地產開發行業的可觀市場份額及聲譽，我們通過訂立物業代理服務框架協議與餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人合作可減少我們物業代理服務的銷售成本，亦使我們能夠在日後確保穩定的收入來源。此外，支付按金使本集團獲得向餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人已開發或擬開發的停車位提供物業代理服務的專有權，且該按金為可退還性質。

據弗若斯特沙利文所告知，物業代理服務提供商根據物業代理服務支付預付按金（金額等於相關停車位的預定最低售價的約40%至100%）並不罕見，且我們物業代理服務的定價條款符合行業慣例並按公平基準釐定。在達致上述觀點時，弗若斯特沙利文主要考慮(i)若干其他上市主要市場參與者對類似性質的交易的公眾披露，其中包括釐定服務費、支付不超過物業預定最低售價的預付款項作為按金以獲得停車位的獨家銷售權以及有關按金的退還期；及(ii)與非黃金地段相比較，一線及二線城市的停車位的市值通常增值較快，這可能導致在停車位代理銷售方面支付按金的比例相對較高。

經考慮上述弗若斯特沙利文的意見及分析以及聯席保薦人開展的盡職調查工作，聯席保薦人並無注意到會導致其不同意弗若斯特沙利文觀點（即物業代理服務的定價條款符合行業慣例並按公平基準釐定）的任何重大事項。

鑒於以上因素，董事認為，訂立物業代理服務框架協議及其條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。

### 《上市規則》的涵義

由於《上市規則》項下有關物業代理服務框架協議項下建議年度上限的最高適用百分比率按年度基準預期超過5%，物業代理服務框架協議項下擬進行的交

易構成本公司的持續關連交易，須遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

### 申請豁免

本節「一須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」中所述交易構成我們在《上市規則》項下的持續關連交易，該等交易豁免遵守通函及獨立股東批准規定，但須遵守《上市規則》下的申報、年度審閱及公告規定。

本節「一須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」中所述交易構成我們在《上市規則》項下的持續關連交易，該等交易須遵守《上市規則》的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

我們已根據《上市規則》第14A.105條的規定就該等持續關連交易向聯交所申請，且聯交所已批准本集團豁免嚴格遵守《上市規則》第十四A章項下有關本節「一須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易，以及本節就「一須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的有關持續關連交易的公告、通函及獨立股東批准規定的公告規定，惟各財政年度的持續關連交易總額不超過各自建議年度上限（如上文所述）所規定的相關金額。除上述就嚴格遵守公告、通函及獨立股東批准規定而尋求的豁免外，我們將遵守《上市規則》第十四A章項下的相關規定。

如果上述協議項下擬定的任何交易條款有所變更或如果日後本公司與任何關連人士訂立任何新協議，我們將完全遵守《上市規則》第十四A章項下的相關規定，除非我們向聯交所申請並取得單獨豁免。此外，如果日後對《上市規則》作出任何修訂，對上述持續關連交易施加較截至最後實際可行日期適用的規定更為嚴格的規定，我們將於合理時間內立即採取措施以確保遵守該等新規定。

### 董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為,本節「一須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」中所述的所有持續關連交易已經且將(i)在我們的日常及一般業務過程中;(ii)按正常商業條款;及(iii)根據公平合理且符合本公司及股東整體利益的各自條款進行。

董事(包括獨立非執行董事)亦認為,本節「一須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」中所述的持續關連交易的建議年度上限屬公平合理,且符合本公司及我們股東的整體利益。

### 聯席保薦人意見

聯席保薦人認為(i)本節「一須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」中所述的持續關連交易已經且將在我們的日常及一般業務過程中,按照正常商業條款訂立,並屬公平合理,且符合本公司及我們股東的整體利益;及(ii)該等持續關連交易的建議年度上限屬公平合理,並符合本公司及我們股東的整體利益。

### 內部控制措施

為進一步保障股東(包括少數股東)的整體利益,本集團已實施與持續關連交易有關的以下內部控制措施:

- 本集團已批准內部指引,規定有關人員應向相關業務部門的負責人報告建議交易,以便本公司展開必要的額外評估及審批程序,同時確保我們遵守《上市規則》第十四A章的適用規定;及

---

## 關連交易

---

- 本公司將向獨立非執行董事及審計師提供資料及證明文件以供其對本公司訂立的持續關連交易進行年度審閱。根據《上市規則》的規定，獨立非執行董事將每年就持續關連交易是否於本集團日常及一般業務過程中進行、是否按一般商業條款訂立、是否遵照規管交易的協議、是否按公平合理的條款及是否符合股東整體利益向董事會作出確認，審計師則將每年就其是否注意到任何使其認為持續關連交易未獲董事會審批、於所有重大方面並無按照本集團的定價政策、並非按照於所有重大方面規管交易的有關協議訂立或超出上限的事宜向董事會作出確認。

## 概覽

董事會由十一名董事組成，包括兩名執行董事、五名非執行董事及四名獨立非執行董事。我們的董事是於股東大會上選出，任期三年，退任後可重選連任。根據中國相關法律法規，我們的獨立非執行董事不得連續任職超過六年。

監事會由三名監事組成，包括兩名股東代表監事及一名職工代表監事。我們的股東代表監事與職工代表監事分別於股東大會與職工代表大會上選出，任期三年，退任後可重選連任。

全體董事、監事及高級管理層均符合相關中國法律法規及香港《上市規則》中有關其各自於本公司擔任職位的資歷規定。

## 董事

下表載列董事的主要資料：

姓名	年齡	加入本公司的時間	獲委任為董事時間	現任職位	職責
<b>執行董事</b>					
朱保全先生	48歲	2010年5月	2011年2月	董事長、執行董事兼總經理	負責本公司的整體運營，確定其戰略政策和發展方向
何曙華先生	47歲	1998年4月	2016年1月	執行董事	負責政府及企業客戶服務
<b>非執行董事</b>					
王文金先生	56歲	2017年2月	2017年2月	非執行董事	負責為本公司的整體發展提供指導
張旭先生	59歲	2016年1月	2016年1月	非執行董事	負責為本公司的整體發展提供指導
孫嘉先生	44歲	2018年1月	2018年1月	非執行董事	負責為本公司的整體發展提供指導
周奇先生	41歲	2017年2月	2017年2月	非執行董事	負責為本公司的整體發展提供指導

## 董事、監事及高級管理層

姓名	年齡	加入本公司的時間	獲委任為董事時間	現任職位	職責
姚勁波先生	46歲	2017年2月	2017年2月	非執行董事	負責為本公司的整體發展提供指導
<b>獨立非執行董事</b>					
羅君美女士	68歲	上市日期	上市日期	獨立非執行董事	負責為本公司的運營和管理提供獨立意見
陳玉宇先生	52歲	上市日期	上市日期	獨立非執行董事	負責為本公司的運營和管理提供獨立意見
沈海鵬先生	46歲	上市日期	上市日期	獨立非執行董事	負責為本公司的運營和管理提供獨立意見
宋雲鋒先生	52歲	上市日期	上市日期	獨立非執行董事	負責為本公司的運營和管理提供獨立意見

### 執行董事

朱保全先生，48歲，自2010年5月起出任本公司總經理，自2011年2月起出任本公司董事、董事長兼總經理，並於2022年3月2日獲重新委任為執行董事。

朱先生擁有豐富的地產與物業管理行業經驗，並致力於行業數字化變革，擁有10年以上大型企業管理經驗。自1999年4月起，朱先生先後在萬科企業擔任多個職位，包括北京萬科企業有限公司人力資源部門經理、客戶服務中心經理、成都萬科房地產有限公司總經理助理、集團辦公室副主任、主任、集團行政總監、南京萬科置業有限公司總經理、集團副總裁及高級副總裁。

朱先生於2013年10月畢業於中國的中歐國際工商學院，獲得工商管理碩士學位；於1994年7月畢業於中國華東工業大學（現為上海理工大學），獲得系統工程學士學位。



何曙華先生，47歲，自2016年1月起擔任本公司董事，並於2022年3月2日獲重新委任為執行董事。其亦擔任本公司政府及企業客戶服務中心首席合夥人，分管城市空間整合服務。

何先生擁有逾20年豐富的物業管理行業經驗。何先生於1998年4月加入本公司，先後擔任多個職位，包括深圳市萬科物業服務有限公司物業項目管理經理、北京萬科物業服務有限公司常務副總經理、萬科物業武漢大區總經理、本公司廣州大區總經理、商企事業部首席執行官、公司首席市場官等。

自2003年4月至2006年4月，何先生亦在萬科企業物業管理部擔任經理；自2007年3月至2008年12月，其在中山萬科地產及珠海萬科地產擔任客戶總監，主要負責客戶關係管理工作。

何先生於1995年7月在中國獲得南昌大學房地產經營管理大專學歷，於2013年6月在中國獲得武漢大學項目管理碩士學位。其自2021年4月起於中國中歐國際工商學院就讀。何先生於2011年9月獲得由湖北省職稱改革工作領導小組頒發的物業管理師職業資格。

### 非執行董事

王文金先生，56歲，為本公司非執行董事。王先生自2017年2月起擔任本公司董事並於2022年3月2日獲重新委任為非執行董事。王先生主要負責為本公司的整體發展提供指導。

王先生於1993年11月加入萬科企業後，歷任財務部總經理、財務總監、首席財務官、首席風險官、執行董事、執行副總裁及財務負責人。自2012年7月至2015年3月，其亦擔任萬科海外投資控股有限公司（前稱萬科置業（海外）有限公司，香港聯交所上市公司，股份代號：1036）非執行董事。目前，王先生於萬科企業多家附屬公司擔任多個董事及管理職務，包括萬科企業附屬公司深圳市盈達投資基金管理有限公司董事長及總經理。自2018年12月起，王先生擔任徽商銀行股份有限公司（香港聯交所上市公司，股份代號：3698）非執行董事。此外，其亦現任中國國有企業混合所有制改革基金有限公司的監事職務。

---

## 董事、監事及高級管理層

---

王先生於1994年6月畢業於中國中南財經政法大學，獲碩士學位。其於1998年8月獲中國註冊會計師協會授予為中國註冊會計師非執業會員。

張旭先生，59歲，為本公司非執行董事。張先生自2016年1月起擔任本公司董事並於2022年3月2日獲重新委任為非執行董事。張先生主要負責為本公司的整體發展提供指導。

張先生於2002年11月加入萬科企業後，歷任武漢市萬科房地產有限公司常務副總經理及總經理，主要負責房地產項目的開發與經營；及萬科企業副總裁，主要負責戰略、投資、營銷、運營及海外業務的管理。其自2017年6月至2020年6月擔任萬科企業執行董事。其亦於2012年7月獲委任為萬科海外投資控股有限公司執行董事及於2019年2月獲委任為主席，並於2021年11月辭任主席及執行董事。

張先生現任萬緯物流董事長兼總經理，主要負責整體業務發展規劃。其自2017年9月至2020年11月擔任Banyan Tree Holdings Limited (新加坡交易所上市公司，股份代號：B58.SG) 非執行及非獨立董事。其亦自2018年1月起擔任GLP Holdings Limited董事及自2017年12月起擔任華人文化有限責任公司董事。

張先生於1984年8月畢業於中國合肥工業大學，獲工業與民用建築學士學位，於2001年6月獲美國特洛伊州立大學(現稱美國特洛伊大學)的工商管理碩士學位。

孫嘉先生，44歲，為本公司非執行董事。孫先生自2018年1月起擔任本公司董事並於2022年3月2日獲重新委任為非執行董事。孫先生主要負責為本公司的整體發展提供指導。

孫先生於2007年7月加入萬科企業後，自2007年7月至2010年1月歷任萬科企業戰略與投資管理部副總經理及總經理，其於2010年獲委任為西安萬科企業有限公司總經理。其自2012年1月至2016年3月擔任上海萬科企業有限公司總經理，於2015年獲委任為萬科企業副總裁。於2016年3月，其獲委任為萬科企業執行副總裁、財務負責人及首席財務官。孫先生現任深圳市萬科發展有限公司的董事長、萬科企業南方區域事業集團首席執行官及首席合夥人。自2021年11月起，其亦擔任萬科海外投資控股有限公司的董事會主席兼執行董事，負責公司整體運作、戰略及發展規劃。

---

## 董事、監事及高級管理層

---

孫先生於2001年7月畢業於中國北京大學經濟學院，獲學士學位。於2007年6月，其畢業於美國哈佛商學院，獲工商管理碩士學位。

**周奇先生**，41歲，為本公司非執行董事。周先生自2017年2月起擔任本公司董事並於2022年3月2日獲重新委任為非執行董事。周先生主要負責為本公司的整體發展提供指導。

周先生於2011年3月加入博裕投資，現為博裕投資合夥人，自2017年4月起擔任四川郎酒股份有限公司董事會董事。其於2014年5月獲委任為中糧家佳康食品有限公司（香港聯交所上市公司，股份代號：1610）董事，於2016年5月獲委任為非執行董事，並於2021年7月辭任。周先生亦自2017年6月至2021年9月擔任深圳市譽鷹物業服務有限公司董事會董事。

加入博裕投資之前，周先生自2005年7月至2011年4月先後在香港高盛（亞洲）有限責任公司及其北京聯屬公司之一擔任分析員及經理職位。

周先生於2003年7月畢業於中國清華大學經濟管理學院，獲學士學位，於2005年7月獲碩士學位，於2022年1月獲得清華大學高級管理人員工商管理碩士學位。

**姚勁波先生**，46歲，為本公司非執行董事。姚先生自2017年2月起擔任本公司董事並於2022年3月2日獲重新委任為非執行董事。姚先生主要負責為本公司的整體發展提供指導。

姚先生為學大教育科技（北京）有限公司（「學大」）的一名聯合創始人並自2001年9月至2005年11月供職於學大。姚先生於2005年12月創立北京五八信息技術有限公司並擔任首席執行官。姚先生為58.com Inc.（一家此前於紐交所上市並於2020年9月18日退市的公司）的創始人、董事長兼首席執行官。其亦自2017年12月起擔任北京獵豹移動科技有限公司（一家於紐交所上市的公司，股份代號：CMCM）獨立董事，自2014年11月起擔任Noah Holdings Limited（一家於紐交所上市的公司，股份代號：NOAH）獨立董事。

姚先生於1999年7月畢業於中國的中國海洋大學，獲得計算機科學與海洋化學學士學位。

### 獨立非執行董事

羅君美女士，*MH, JP*，68歲，於上市日期起獲委任為本公司獨立非執行董事。其主要負責為本公司的運營和管理提供獨立意見。

羅女士於1976年9月至1982年5月曾受僱於加拿大蒙特利爾Richter Usher & Vineberg會計師事務所，擔任審計師。羅女士自2004年起一直擔任羅思雲羅君美會計師事務所有限公司董事，自1984年起，擔任羅思雲會計師行合夥人，為執業會計師。

羅女士亦曾擔任或一直擔任下列上市公司的獨立非執行董事：

任職期限	公司名稱	上市地及股份代號	主營業務
自2017年8月起	九龍倉集團有限公司	香港聯交所 (股份代號：0004)	在中國香港及內地投資房地產、酒店和開發房地產
自2016年10月起	祈福生活服務控股有限公司	香港聯交所 (股份代號：3686)	提供物業管理服務、翻新及裝修服務、零售服務、校外培訓服務及信息技術服務
自2011年11月起	新華匯富金融控股有限公司	香港聯交所 (股份代號：0188)	投資控股公司，主要從事金融業務
2011年12月至 2021年6月	新華國際有限公司	多倫多證券交易所 (股票代碼：SWH)	全球金融服務公司及資產管理公司
2012年8月至 2017年6月	萬科企業股份有限公司	深圳證券交易所 (證券代碼：000002) 及 香港聯交所 (股份代號：2202)	房地產開發業務

羅女士於1976年5月在加拿大獲得麥吉爾大學商業學士學位(會計專業)，並於1978年5月在麥吉爾大學取得會計專業文憑。其於1979年6月成為加拿大特許會計師，於1982年5月成為香港會計師公會會員。羅女士自2006年2月起獲准成為英格蘭及威爾士特許會計師協會會士並於2019年8月獲准成為其資深會士，於2009年11月成為澳大

利亞資深註冊會計師。其自1991年12月起為香港會計師公會資深會員，自2003年4月起為香港稅務學會資深會員，自2012年11月起為加拿大專業特許會計師。其亦於2002年5月完成了由中國證監會及清華大學開辦的獨立董事培訓課程。

羅女士為香港女會計師協會有限公司的創始會長，並自2008年6月起獲委任為名譽創始會長。羅女士為第九、十及十一屆中國人民政治協商會議廣東省委員會委員，於2006年7月獲授香港榮譽勳章，於2009年7月獲授香港太平紳士。

陳玉宇先生，52歲，於上市日期起獲委任為本公司獨立非執行董事。其主要負責為本公司的運營和管理提供獨立意見。

陳先生於2003年9月加入北京大學光華管理學院應用經濟系，自此先後擔任講師、副教授及教授。陳先生現任北京大學經濟政策研究所所長。

陳先生自2017年6月起獲委任為廣東新會美達錦綸股份有限公司（一家在深圳證券交易所上市的公司（證券代碼：000782））獨立董事。陳先生自2019年11月至2021年1月擔任湛江國聯水產開發股份有限公司（一家在深圳證券交易所上市的公司（證券代碼：300094））獨立董事。其亦自2016年2月起擔任浩德科技股份有限公司外部董事，自2016年9月起擔任建信保險資產管理有限公司獨立董事，自2017年8月起擔任梅州客商銀行股份有限公司獨立董事。

陳先生於1994年7月在中國獲得北京大學經濟學學士學位，其後於2003年9月在澳大利亞獲得澳大利亞國立大學經濟學博士學位。

陳先生於2014年獲授國家傑出青年科學基金，並於2017年4月獲聘為長江學者特聘教授。

沈海鵬先生，46歲，於上市日期起獲委任為本公司獨立非執行董事。其主要負責為本公司的運營和管理提供獨立意見。

沈先生自2015年9月起擔任香港大學經濟及工商管理學院教授。沈先生曾擔任香港大學經濟及工商管理學院副院長並監督該大學的高層管理教育項目。

沈先生自2003年7月至2009年6月為美國北卡羅來納大學教堂山分校統計與運營研究系助理教授，自2009年7月至2014年6月為終身副教授，自2014年7月至2015年8月為終身教授。

沈先生自2018年7月起一直擔任周大生珠寶股份有限公司（一家在深圳證券交易所上市的公司（證券代碼：002867））的獨立董事。沈先生自2019年3月至2020年1月擔任中智全球控股有限公司（一家在香港聯交所上市的公司（股份代號：6819））的獨立非執行董事。

沈先生於1998年7月在中國獲得北京大學數學學士學位。沈先生其後分別於2000年8月及2003年8月在美國獲得賓夕法尼亞大學沃頓商學院文學碩士學位及哲學博士學位。

沈先生於2020年12月獲香港大學商學院及北京大學光華管理學院頒發傑出教學獎。

**宋雲鋒先生**，52歲，於上市日期起獲委任為本公司獨立非執行董事。其主要負責為本公司的運營和管理提供獨立意見。

宋先生自2004年12月起服務於北京大成律師事務所，在該所從事律師執業並現任高級合夥人。其亦自2022年7月起擔任北京熱景生物技術股份有限公司（一家在上海證券交易所上市的公司，證券代碼：688068）獨立董事。此前，自1995年12月至2004年7月，其在北京市人民政府外事辦公室及港澳事務辦公室擔任公務員，主要負責行政服務。自1993年7月至1995年12月，其擔任首都師範大學文學院教師，負責教育及行政事務。

宋先生於1993年7月在中國獲得首都師範大學漢語言文學學士學位，於2004年6月獲得中國北京大學法學院法律碩士學位。宋先生於2012年1月進一步完成北京大學光華管理學院的高級管理人員工商管理碩士學位項目。

宋先生於2004年獲得中國司法部頒發的中華人民共和國法律職業資格證書，於2005年獲得北京市司法局頒發的律師執業證。



## 監事

下表載列監事的主要資料：

姓名	年齡	加入本公司的時間	獲委任為監事時間	現任職位	職責
向雲女士	54歲	1994年5月	2016年1月	監事會主席	監督本公司的稽核及內控
韓慧華女士	40歲	2018年1月	2018年1月	股東代表監事	監督本公司的財務事項、董事及高級管理層
吳劍俠先生	40歲	2013年7月	2021年2月	職工代表監事	監督本公司的企業文化及廉政事務

向雲女士，54歲，為監事會主席。向女士自2016年1月起擔任本公司監事，及自2018年3月一直擔任本公司稽核內控總顧問。其主要負責監督本公司的稽核及內控。

向女士於1994年5月加入本公司後，擔任多個職位，包括自1994年5月至2000年9月歷任深圳分公司辦公室主任、品質管理部經理及助理總經理。自2000年10月至2009年1月，其先後擔任萬科企業物業管理部副總經理及物業服務管理部總經理，並自2009年2月至2018年2月擔任本公司助理總經理。

向女士於1988年7月從中國的江漢大學畢業並獲得商業經濟管理大專學歷，於2001年5月獲得澳門的亞洲（澳門）國際公開大學（現稱澳門城市大學）工商管理碩士學位。

韓慧華女士，40歲，為股東代表監事。韓女士自2018年1月起擔任本公司監事。其主要負責監督本公司的財務事項和董事及高級管理層。

韓女士現任萬科企業執行副總裁、財務負責人。

韓女士於2008年加入萬科企業，歷任萬科企業財務與內控管理部業務經理、助理總經理、副總經理及管理中心財務管理職能中心合夥人。

## 董事、監事及高級管理層

韓女士於2003年7月在中國自中國科學技術大學獲得管理學學士學位，於2008年1月在江西財經大學獲得管理學碩士學位(會計專業)，於2007年1月獲中國財政部註冊會計師考試委員會授予的註冊會計師資格。

吳劍俠先生，40歲，為職工代表監事。吳先生自2021年2月起擔任職工代表監事。其自2020年1月為知之學社知行社長，主要負責監督本公司的人才培養、企業文化、環境、社會及企業管治及廉政事務。

吳先生於2013年7月加入本公司後，曾擔任多個職位，包括規劃發展部助理總監、規劃發展部總監、住這兒工作室第一合夥人及長租服務發展中心總經理。

吳先生加入本公司之前，自2005年7月至2008年12月，在萬科企業擔任集團辦公室職員。

吳先生於2005年6月在中國獲得浙江大學市場營銷學士學位。

### 高級管理層

下表載列我們高級管理層成員的主要資料：

姓名	年齡	加入本公司的時間	獲委任為高級管理層的時間	當前任期的職位	職責
朱保全先生	48歲	2010年5月	2011年2月	董事長、執行董事兼總經理	負責本公司的整體運營，確定其戰略政策和發展方向
鄒明先生	49歲	2001年2月	2021年1月	副總經理	負責本公司人力資源管理
楊光輝先生	51歲	1997年4月	2021年3月	副總經理、首席客戶官	負責本公司住宅物業服務業務的運營及管理
李慶平先生	44歲	2016年9月	2016年9月	首席投資官	負責本公司投資及併購相關事項

朱保全先生，48歲，為本公司董事長、執行董事兼總經理。有關朱先生之履歷，請參閱本節「一 董事 — 執行董事」。

鄒明先生，49歲，自2021年1月起擔任本公司副總經理。其主要負責本公司人力資源管理。

鄒先生於2001年2月加入本公司後，歷任多個職務，包括深圳市萬科物業服務有限公司人力資源主管、上海萬科物業服務有限公司人力資源部經理助理、副總經理，北京萬科物業服務有限公司規劃發展部總監、副總經理、天津萬科物業服務有限公司總經理、住宅項目運營中心北京大區總經理、華北地區總經理及本公司人力資源負責人。此外，鄒先生自2004年2月至2009年1月擔任萬科企業人力資源經理。

鄒先生於1996年6月在中國獲得東南大學電力系統及其自動化專業學士學位。

楊光輝先生，51歲，自2021年3月起擔任本公司副總經理、首席客戶官及自2022年1月起擔任萬科物業BU首席合夥人。楊先生主要負責本公司住宅物業服務(萬科物業)的運營管理。

楊先生擁有逾20年的物業管理行業經驗。於1997年4月加入本公司後，楊先生先後擔任多個職位，包括項目環境主管、質量部主管、質量部經理、業務督導經理、杭州萬科物業服務有限公司總經理、住宅項目運營中心上海大區總經理、上海萬科物業服務有限公司總經理、浙江耀江物業管理有限公司董事長、華東區域分部牽頭合夥人、首席客戶官等。

楊先生於1994年7月在中國獲得內蒙古林學院(現稱為內蒙古農業大學)園林設計專業學士學位。楊先生亦獲得本公司頒發的2019年度執行官特別獎、於2019年11月獲得由上海市物業管理行業協會頒發的行業貢獻獎，並於2020年7月當選為上海市物業管理行業協會第六屆理事會副會長。

---

## 董事、監事及高級管理層

---

李慶平先生，44歲，自2019年1月起擔任本公司首席投資官，自2020年1月起擔任萬物梁行董事長，其主要負責本公司的併購、投資、投後管理及運營、新業務孵化相關事項，分管投資與創新發展中心、祥盈企服、萬物梁行、譽鷹平台、萬物成長基金。自2016年9月至2019年1月，李先生曾擔任本公司首席財務官。

加入本公司之前，自2013年3月至2016年9月，李先生擔任中國民生信託有限公司副總裁，先後分管投資銀行總部及不動產投資總部。自2016年2月至2017年6月，其亦擔任民生資本投資管理有限公司董事兼總經理。此前，自2011年4月至2013年3月，李先生擔任中信產業基金的副總裁，主要負責多策略夾層投資。更早之前，自2004年10月至2011年4月，李先生在中國中化集團有限公司的附屬公司中國對外經濟貿易信託有限公司擔任多個領導職位，包括稽核法律部總經理、交易部總經理及投資管理部總經理。其隨後獲委任為總經理助理，分管房地產信託總部及上海總部。

李先生於2000年7月獲得中國藥科大學理學學士學位，2006年7月獲得中國北京大學金融經濟學碩士學位。其於2013年10月中歐國際工商學院畢業，並獲得工商管理學碩士學位。自2018年11月至2019年11月，入選高禮價值投資研究院研習，自2021年6月至今，入選北大－青騰未來產業學堂學習。李先生於2020年1月獲得本公司最高榮譽－金製知更鳥勳章，並獲得2019年度萬科企業金獎（團體）。

除上文所披露者外，於本招股章程刊發日期前三年內，概無董事、監事及高級管理層人員在任何股份於香港或境外股票市場上市的上市公司擔任董事職位。

截至最後實際可行日期：(i)除「與控股股東的關係」一節所披露者外，概無董事在與我們業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有根據香港《上市規則》第8.10條須予以披露的任何權益；(ii)概無本公司董事、監事或高級管理層人員與任何其他董事、監事及高級管理層人員存在任何關係；(iii)除「附錄六－法定及一般資料」一節所披露者外，概無董事、監事或高級管理人員在股份中持有根據《證券及期貨條例》第XV部所規定須予披露的任何權益；及(iv)並無關於我們董事或監事委任的額外事務需提請股東注意，亦無任何有關董事或監事的其他資料須根據香港《上市規則》第13.51(2)條予以披露。

### 聯席公司秘書

**黃旻先生**，33歲，於2022年3月1日獲委任為本公司聯席公司秘書。黃先生於2014年6月加入本公司，現任本公司規劃發展部合夥人，主要負責戰略研究、戰略運營管理及投資者關係工作。

黃先生自2014年6月加入本公司後，歷任本公司財務管理總監、投資者關係總監、戰略併購合夥人及規劃發展部合夥人。此外，黃先生在兩家本公司參與投資的公司擔任董事，包括自2019年11月起擔任深圳市萬御安防服務科技有限公司董事及自2020年7月起擔任重慶天驕愛生活服務股份有限公司董事。

在加入本公司前，黃先生自2012年7月至2014年6月任職於華潤電力風能(汕頭)有限公司。

黃先生於2012年7月獲得中國廈門大學財務管理專業學士學位。

**伍偉琴女士**，現為卓佳專業商務有限公司企業服務部經理，該公司為全球性的專業服務公司，專門從事提供商務、企業及投資者綜合服務。伍女士於公司秘書領域擁有逾10年經驗。其一直為香港上市公司以及跨國公司、私人公司及離岸公司提供專業的企業服務。

伍女士現出任於聯交所上市的公司（即河北翼辰實業集團股份有限公司（股份代號：1596）、通用環球醫療集團有限公司（股份代號：2666）及美因基因有限公司（股份代號：6667））的公司秘書／聯席公司秘書。

伍女士為香港公司治理公會（前稱香港特許秘書公會）及英國特許公司治理公會會士。伍女士於2011年7月獲得香港樹仁大學的工商管理學士學位。

### 董事委員會

根據相關中國法律法規、章程及香港《上市規則》，董事會向各專門委員會（即審計委員會、薪酬委員會及提名委員會）委以特定職責。

### 審計委員會

審計委員會由三名董事組成，即羅君美女士、王文金先生及陳玉宇先生。羅君美女士擔任該委員會主席，且如香港《上市規則》第3.10(2)及3.21條所規定具備適當專業資格。審計委員會的主要職責為審查、監督及協調內外部審計程序，提出聘用或更換外部審計師，審查本公司的財務資料及其披露以及本公司的內部控制制度及董事會授權的其他事項。

### 薪酬委員會

薪酬委員會由三名董事組成，即沈海鵬先生、朱保全先生及宋雲鋒先生。沈海鵬先生擔任該委員會主席。薪酬委員會的主要職責為就董事及高級管理層的年度績效、應付董事及高級管理層的薪酬待遇、花紅及其他報酬的條款以及董事會授權的其他事項進行審查並向董事會提供建議。

### 提名委員會

提名委員會由三名董事組成，即朱保全先生、宋雲鋒先生及陳玉宇先生。朱保全先生擔任該委員會主席。提名委員會的主要職責為就董事及高級管理層的委任、相關委任標準及程序以及董事會授權的其他事項向董事會提供建議。



### 企業管治

本公司致力於實現高標準的企業管治，以保障股東權益。為實現該目標，本公司擬於上市後遵守載於香港《上市規則》附錄十四的《企業管治守則》及載於香港《上市規則》附錄十的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》。

根據守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。朱先生為我們的董事長兼本公司總經理。鑒於自2011年2月起朱先生一直作為董事長、執行董事兼總經理管理及運營本公司，董事會認為於上市後朱先生應繼續擔任本公司總經理一職，原因是該安排將提高我們決策和執行過程的效率，並為本公司提供強大且一致的領導力。此外，本公司已通過董事會及獨立非執行董事落實適當制衡機制。鑒於上文，董事會認為偏離《企業管治守則》守則條文第C.2.1條對本公司的情況而言屬恰當。

### 董事會多元化

我們已採納董事會多元化政策，其中載有實現及維持董事會多元化的方法。根據董事會多元化政策，董事會候選人的甄選將基於多項多元化觀點，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、行業經驗、技術能力、專業資格及技能、知識、服務年限及其他相關因素。我們亦將考慮我們自有業務模式及特殊需求。董事候選人的最終甄選將基於候選人的優點及為董事會帶來的貢獻而定。

提名委員會負責審查董事會多元化。於上市後，提名委員會將不時監督及評估董事會多元化政策的落實情況，以確保其持續有效。

### 董事、監事及高級管理層的薪酬

董事、監事及高級管理層以薪金及津貼，以及實物福利、留任及酌情花紅、退休金費用、住房公積金、醫療保險及其他社會保險以及董事袍金等形式收取薪酬。

截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度以及截至2022年3月31日止三個月，董事的薪酬總額分別約為人民幣15.8百萬元、人民幣19.8百萬元、人民幣16.3百萬元及人民幣3.6百萬元。

截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度以及截至2022年3月31日止三個月，監事的薪酬總額分別約為人民幣1.3百萬元、人民幣0.7百萬元、人民幣2.8百萬元及人民幣0.8百萬元。

根據現行安排，董事及監事有權因其服務而收取薪酬及實物福利，截至2022年12月31日止年度，該等薪酬及實物福利預期分別約為人民幣16.9百萬元及人民幣2.8百萬元。董事及監事的薪酬由董事袍金、薪金、津貼及其他福利、酌情花紅、退休金費用組成，薪酬乃基於各董事及監事的個人績效評估與市場趨勢釐定。董事及監事於2022年的實際薪酬可能與預期薪酬不同。

截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度以及截至2022年3月31日止三個月，五名最高薪酬人士的酬金總額分別為人民幣8.2百萬元、人民幣9.0百萬元、人民幣9.9百萬元及人民幣2.4百萬元。

截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度以及截至2022年3月31日止三個月，我們並無向任何董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為加入我們的獎金或離職補償。此外，於往績記錄期間，概無董事或監事已放棄或同意放棄任何薪酬。

董事、監事及高級管理層薪酬乃經參考可資比較公司支付的薪金、董事、監事及高級管理層所付出的時間及所承擔的責任、本公司其他職位的僱用條件及績效薪酬的適宜性等因素釐定。

### 合規顧問

本公司已根據香港《上市規則》第3A.19及19A.05條委任浩德融資有限公司為我們上市後的合規顧問。合規顧問將就遵守《上市規則》及適用香港法律向我們提供指導及意見。根據《上市規則》第3A.23條，合規顧問將在若干情況下向本公司提出意見，包括：

- 在發佈任何監管公告、通函或財務報告之前；
- 如擬進行可能須予公佈或可能屬關連交易的交易（包括股份發行和股份回購）；

- 如我們擬運用全球發售所得款項的方式與本招股章程所詳述者不同，或如我們的業務活動、發展或業績與本招股章程所載任何預測、估計或其他資料不同；及
- 如香港聯交所根據《上市規則》第13.10條就本公司上市證券價格或成交量的異常波動或任何其他事宜向本公司作出問詢。

同時，根據《上市規則》第19A.06(3)條，合規顧問須及時告知我們香港聯交所不時發佈的香港《上市規則》的任何修訂或補充，以及適用於本公司的任何新訂或經修訂香港法例、規例或守則。合規顧問亦須就香港《上市規則》及適用法律法規的持續要求向我們提供建議。

合規顧問的任期自上市日期開始，至本公司就於上市日期後開始的第一個完整財政年度的財務業績派發年報當日或合約終止當日（以較早者為準）為止。

## 主要股東

### 主要股東

就董事所知，緊隨全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使），以下人士將於我們的股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文須向我們披露的權益或淡倉，或將直接或間接於附有權利可於任何情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本的10%或以上面值中擁有權益：

主要股東姓名／名稱	權益性質	截至最後實際可行日期		緊隨全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使） <sup>(6)</sup>		
		股份數目及類別	佔本公司 已發行股本 總額的 概約百分比	股份數目及類別	佔相關類別 股份的概約 持股百分比	佔本公司 已發行股本 總額的 概約百分比
萬科企業 <sup>(1)</sup> .....	實益擁有人	600,000,000股內資股	57.12%	600,000,000股內資股	83.29%	51.41%
	受控法團權益	60,602,000股內資股	5.77%	60,602,000股內資股	8.41%	5.19%
萬斛泉源 <sup>(1)</sup> .....	實益擁有人	35,602,000股內資股	3.39%	35,602,000股內資股	4.94%	3.05%
萬頃 <sup>(1)</sup> .....	實益擁有人	5,000,000股內資股	0.48%	5,000,000股內資股	0.69%	0.43%
萬斛 <sup>(1)</sup> .....	實益擁有人	5,000,000股內資股	0.48%	5,000,000股內資股	0.69%	0.43%
萬馬爭先 <sup>(1)</sup> .....	實益擁有人	5,000,000股內資股	0.48%	5,000,000股內資股	0.69%	0.43%
盈達投資基金 <sup>(1)</sup> .....	實益擁有人	5,000,000股內資股	0.48%	5,000,000股內資股	0.69%	0.43%
萬殊之妙 <sup>(1)</sup> .....	實益擁有人	5,000,000股內資股	0.48%	5,000,000股內資股	0.69%	0.43%
Radiant Sunbeam Limited <sup>(2)</sup> .....	實益擁有人	180,000,000股 非上市外資股	17.14%	180,000,000股 非上市外資股	54.54%	15.42%
Bumper Harvest Limited <sup>(2)</sup> .....	受控法團權益	180,000,000股 非上市外資股	17.14%	180,000,000股 非上市外資股	54.54%	15.42%
Boyu Capital Fund III, L.P. <sup>(2)</sup> .....	受控法團權益	180,000,000股 非上市外資股	17.14%	180,000,000股 非上市外資股	54.54%	15.42%
Boyu Capital General Partner III, L.P. <sup>(2)</sup> .....	受控法團權益	180,000,000股 非上市外資股	17.14%	180,000,000股 非上市外資股	54.54%	15.42%
Boyu Capital General Partner III, Ltd. <sup>(2)</sup> .....	受控法團權益	180,000,000股 非上市外資股	17.14%	180,000,000股 非上市外資股	54.54%	15.42%
Boyu Capital Group Holdings Ltd. <sup>(2)</sup> .....	受控法團權益	180,000,000股 非上市外資股	17.14%	180,000,000股 非上市外資股	54.54%	15.42%

## 主要股東

主要股東姓名／名稱	權益性質	截至最後實際可行日期		緊隨全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使) <sup>(6)</sup>		
		股份數目及類別	佔本公司 已發行股本 總額的 概約百分比	股份數目及類別	佔相關類別 股份的概約 持股百分比	佔本公司 已發行股本 總額的 概約百分比
睿達第一有限公司 <sup>(3)</sup> .....	實益擁有人	35,000,000股 非上市外資股	3.33%	35,000,000股 非上市外資股	10.60%	3.00%
睿達第二有限公司 <sup>(3)</sup> .....	實益擁有人	23,284,000股 非上市外資股	2.22%	23,284,000股 非上市外資股	7.05%	1.99%
Ruida Investments I Limited Partnership <sup>(3)</sup> .....	受控法團權益	58,284,000股 非上市外資股	5.55%	58,284,000股 非上市外資股	17.66%	4.99%
睿達第三有限公司 <sup>(3)</sup> .....	實益擁有人	23,057,000股 非上市外資股	2.20%	23,057,000股 非上市外資股	6.99%	1.98%
Ruida Investments IV Limited Partnership <sup>(3)</sup> .....	受控法團權益	23,057,000股 非上市外資股	2.20%	23,057,000股 非上市外資股	6.99%	1.98%
睿達第五有限公司 <sup>(3)</sup> .....	實益擁有人	5,689,000股 非上市外資股	0.54%	5,689,000股 非上市外資股	1.72%	0.49%
Ruida Investments III Limited Partnership <sup>(3)</sup> .....	受控法團權益	5,689,000股 非上市外資股	0.54%	5,689,000股 非上市外資股	1.72%	0.49%
Glorious Falcon Investment Limited <sup>(3)</sup> .....	受控法團權益	87,030,000股 非上市外資股	8.29%	87,030,000股 非上市外資股	26.37%	7.46%
睿達第四有限公司 <sup>(3)</sup> .....	實益擁有人	2,970,000股 非上市外資股	0.28%	2,970,000股 非上市外資股	0.90%	0.25%
	受控法團權益	87,030,000股 非上市外資股	8.29%	87,030,000股 非上市外資股	26.37%	7.46%
深圳市譽鷹第二十一投資管理 合夥企業(有限合夥) <sup>(3)</sup> (「譽鷹二十一」).....	受控法團權益	90,000,000股 非上市外資股	8.57%	90,000,000股 非上市外資股	27.27%	7.71%
深圳市譽鷹第二十三投資 管理合夥企業(有限合夥) <sup>(3)</sup> (「譽鷹二十三」).....	受控法團權益	58,284,000股 非上市外資股	5.55%	58,284,000股 非上市外資股	17.66%	4.99%

## 主要股東

主要股東姓名／名稱	權益性質	截至最後實際可行日期		緊隨全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使) <sup>(6)</sup>		
		股份數目及類別	佔本公司 已發行股本 總額的 概約百分比	股份數目及類別	佔相關類別 股份的概約 持股百分比	佔本公司 已發行股本 總額的 概約百分比
深圳市譽鷹投資管理 有限公司 <sup>(3)</sup> (「譽鷹投資」) . . . . .	受控法團權益	90,000,000股 非上市外資股	8.57%	90,000,000股 非上市外資股	27.27%	7.71%
朱保全 <sup>(3)</sup> . . . . .	受控法團權益	90,000,000股 非上市外資股	8.57%	90,000,000股 非上市外資股	27.27%	7.71%
Dream Landing Holdings Limited <sup>(4)</sup> . . . . .	實益擁有人	30,042,000股 非上市外資股	2.86%	30,042,000股 非上市外資股	9.10%	2.57%
Dream Warrior Inc. <sup>(4)</sup> . . . . .	受控法團權益	30,042,000股 非上市外資股	2.86%	30,042,000股 非上市外資股	9.10%	2.57%
58.com Inc. <sup>(4)</sup> . . . . .	受控法團權益	30,042,000股 非上市外資股	2.86%	30,042,000股 非上市外資股	9.10%	2.57%
姚勁波 <sup>(4)</sup> . . . . .	受控法團權益	30,042,000股 非上市外資股	2.86%	30,042,000股 非上市外資股	9.10%	2.57%
香港瑞軒企業管理有限 公司 <sup>(5)</sup> (「瑞軒」) . . . . .	實益擁有人	30,000,000股 非上市外資股	2.86%	30,000,000股 非上市外資股	9.10%	2.57%
前海創享科技(深圳) 有限公司 <sup>(5)</sup> . . . . .	受控法團權益	30,000,000股 非上市外資股	2.86%	30,000,000股 非上市外資股	9.10%	2.57%
深圳市琳凱盈科技發展 有限公司 <sup>(5)</sup> . . . . .	受控法團權益	30,000,000股 非上市外資股	2.86%	30,000,000股 非上市外資股	9.10%	2.57%
深圳市琳珠投資控股(集團) 有限公司 <sup>(5)</sup> . . . . .	受控法團權益	30,000,000股 非上市外資股	2.86%	30,000,000股 非上市外資股	9.10%	2.57%
深圳市琳珠貿易有限公司 <sup>(5)</sup> . . . . .	受控法團權益	30,000,000股 非上市外資股	2.86%	30,000,000股 非上市外資股	9.10%	2.57%
陳坤明 <sup>(5)</sup> . . . . .	受控法團權益	30,000,000股 非上市外資股	2.86%	30,000,000股 非上市外資股	9.10%	2.57%
中國國有企業混合所有制 改革基金有限公司 <sup>(6)</sup> (「混合所有制改革基金」) . . . . .	實益擁有人	–	–	11,382,300股H股	9.75%	0.98%
中國誠通控股集團 有限公司 <sup>(6)</sup> (「中國誠通」) . . . . .	受控法團權益	–	–	14,528,300股H股	12.45%	1.24%



## 主要股東

主要股東姓名／名稱	權益性質	截至最後實際可行日期		緊隨全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使) <sup>(6)</sup>		
		股份數目及類別	佔本公司已發行股本總額的概約百分比	股份數目及類別	佔相關類別股份的概約持股比例	佔本公司已發行股本總額的概約百分比
UBS Asset Management (Singapore) Ltd. <sup>(7)</sup> 〔UBS AM Singapore〕.....	投資管理人	-	-	9,438,000股H股	8.09%	0.81%
UBS Asset Management AG <sup>(7)</sup> .....	受控法團權益	-	-	9,438,000股H股	8.09%	0.81%
瑞銀集團有限公司 <sup>(7)</sup> .....	受控法團權益	-	-	9,438,000股H股	8.09%	0.81%

附註：

- (1) 萬斛泉源、萬頃、萬斛、萬馬爭先、盈達投資基金及萬殊之妙均為萬科企業的全資附屬公司。因此，根據《證券及期貨條例》，萬科企業被視為於萬斛泉源、萬頃、萬斛、萬馬爭先、盈達投資基金及萬殊之妙各自持有的內資股中擁有權益。
- (2) Radiant Sunbeam Limited為Bumper Harvest Limited的全資附屬公司，而Bumper Harvest Limited由Boyu Capital Fund III, L.P.全資擁有，且Boyu Capital General Partner III, L.P.為Boyu Capital Fund III, L.P.的普通合夥人。Boyu Capital General Partner III, Ltd.為Boyu Capital General Partner III, L.P.的普通合夥人，且Boyu Capital General Partner III, Ltd.由Boyu Capital Group Holdings Ltd.全資擁有。因此，根據《證券及期貨條例》，Boyu Capital Group Holdings Ltd.、Boyu Capital General Partner III, Ltd.、Boyu Capital General Partner III, L.P.、Boyu Capital Fund III, L.P.及Bumper Harvest Limited均被視為於Radiant Sunbeam Limited持有的非上市外資股中擁有權益。
- (3) 睿達第一有限公司及睿達第二有限公司均為Ruida Investments I Limited Partnership的全資附屬公司。睿達第三有限公司為Ruida Investments IV Limited Partnership的全資附屬公司，而睿達第五有限公司為Ruida Investments III Limited Partnership的全資附屬公司。Ruida Investments I Limited Partnership、Ruida Investments IV Limited Partnership及Ruida Investments III Limited Partnership的普通合夥人均為Glorious Falcon Investment Limited。此外，譽鷹二十三為持有Ruida Investments I Limited Partnership約62.86%的權益的有限合夥人，餘下權益由普通合夥人Glorious Falcon Investment Limited持有。睿達第四有限公司為持有Ruida Investments III Limited Partnership約50.00%的權益的有限合夥人，餘下權益由普通合夥人持有。Glorious Falcon Investment Limited為睿達第四有限公司的全資附屬公司，而睿達第四有限公司由譽鷹二十一全資擁有。譽鷹二十一的普通合夥人為譽鷹投資。本公司董事長、執行董事兼總經理朱保全先生於譽鷹投資持有67%的權益。

因此，根據《證券及期貨條例》第XV部，朱保全先生被視為於睿達第一有限公司、睿達第二有限公司、睿達第三有限公司、睿達第四有限公司及睿達第五有限公司持有總計90,000,000股非上市外資股中擁有權益。

上述90,000,000股非上市外資股中，睿達第三有限公司直接持有20,000,000股非上市外資股用作投資及員工持股平台根據員工持股計劃持有70,000,000股非上市外資股。詳情請參閱「歷史、發展及公司架構－主要公司發展－本公司－2.員工持股計劃」、「歷史、發展及公司架構－主要公司發展－本公司－7.2021年11月轉讓」一節及「附錄六－法定及一般資料－5.員工持股計劃」。

---

## 主要股東

---

- (4) Dream Landing Holdings Limited為Dream Warrior Inc.的全資附屬公司，而Dream Warrior Inc.為58.com Inc.的間接全資附屬公司，而58.com Inc.為Quantum Bloom Group Ltd.（一家於開曼群島註冊成立的公司）的全資附屬公司，姚勁波先生擁有該公司超過三分之一的控制權（通過其中介控制主體）。因此，Dream Warrior Inc.、58.com Inc.、Quantum Bloom Group Ltd. 各自被視為於Dream Landing Holdings Limited持有的非上市外資股中擁有權益。
- (5) 瑞軒為前海創享科技（深圳）有限公司的全資附屬公司，而前海創享科技（深圳）有限公司由深圳市琳凱盈科技發展有限公司全資擁有，深圳市琳凱盈科技發展有限公司由深圳市琳珠投資控股（集團）有限公司（「琳珠集團」）擁有95%的股權。琳珠集團由深圳市琳珠貿易有限公司擁有90%的股權，而深圳市琳珠貿易有限公司由陳坤明先生全資擁有。因此，前海創享科技（深圳）有限公司、深圳市琳凱盈科技發展有限公司、琳珠集團及深圳市琳珠貿易有限公司各自被視為於瑞軒持有的非上市外資股中擁有權益。
- (6) 混合所有制改革基金為本公司的基石投資者，並將按發售價49.9港元（即指示性發售價範圍的中位數）認購11,382,300股H股。混合所有制改革基金為經國務院批准，受國務院國有資產監督管理委員會委託並由中國誠通發起的國有基金。中國誠通投資為本公司的基石投資者，並將按發售價49.9港元（即指示性發售價範圍的中位數）認購3,146,000股H股。中國誠通投資是中國誠通香港有限公司的全資附屬公司，而中國誠通香港有限公司是中國誠通的海外資本運營平台。因此，中國誠通將被視為於混合所有制改革基金及中國誠通投資持有的H股中擁有權益。
- (7) UBS AM Singapore為本公司的基石投資者，並將按發售價49.9港元（即指示性發售價範圍的中位數）認購9,438,000股H股。UBS AM Singapore為UBS Asset Management AG的全資附屬公司，而UBS Asset Management AG由瑞銀集團有限公司最終全資擁有。因此，瑞銀集團有限公司將被視為於UBS AM Singapore及UBS Asset Management AG持有的H股中擁有權益。
- (8) 基於上市後已發行720,378,000股內資股、已發行330,042,000股非上市外資股及已發行116,714,000股H股（假設超額配股權未獲行使）的總數計算。

除上文所披露者外，董事並不知悉，緊隨全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使），任何人士將於股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接於附有權利可於任何情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本的10%或以上面值中擁有權益。董事並不知悉可能於隨後日期導致本公司或本集團任何其他成員公司控制權發生變動的任何安排。

## 股本

### 股本

#### 緊接全球發售前

截至最後實際可行日期，本公司的註冊資本為人民幣1,050,420,000元，包括1,050,420,000股每股面值人民幣1.00元的非上市股。

#### 全球發售完成後

緊隨全球發售完成（假設超額配股權未獲行使）後，本公司的股本總額如下：

股份類別	股份數目	已發行股本 概約百分比
已發行內資股	720,378,000	61.7%
已發行非上市外資股	330,042,000	28.3%
根據全球發售將予發行的H股	116,714,000	10.0%
合計	<u>1,167,134,000</u>	<u>100.0%</u>

緊隨全球發售完成（假設超額配股權獲悉數行使）後，本公司的股本總額如下：

股份類別	股份數目	已發行股本 概約百分比
已發行內資股	720,378,000	60.8%
已發行非上市外資股	330,042,000	27.9%
根據全球發售將予發行的H股	134,221,000	11.3%
合計	<u>1,184,641,000</u>	<u>100.0%</u>

### 股份類別

於全球發售完成後，本公司將有三類股份，即內資股、非上市外資股及H股，三類股份於本公司股本中均為普通股。

除若干合資格的中國境內機構投資者、通過滬港通及深港通的合資格中國投資者以及依據中國有關法律法規或經任何主管部門批准有權持有本公司H股的其他人士外，中國法人或自然人一般不可認購或買賣H股。另一方面，內資股僅可以人民幣買賣且僅可由中國法人及自然人、合資格外國機構投資者或合資格外國戰略投資者認購或在其之間買賣。

### 地位

內資股、非上市外資股及H股被視為不同類別的股份。三類股份的區別、類別權利的規定、向股東寄發通知及財務報告、解決爭議、於不同股東名冊登記股份、股份轉讓程序及委任股息收款代理人的條文載於公司章程並概述於「附錄四－公司章程概要」。除非經股東大會特別決議案及該類別股份的持有人另行召開會議批准，否則賦予任何類別股東的權利不可更改或廢除。被視為變更或廢除類別權利的情形列於「附錄四－公司章程概要」。

除上文所披露者外，內資股、非上市外資股及H股在所有其他方面均享有同等權利，尤其是在宣派、派付或作出的股息或分派方面，將享有同等權利。所有H股的股息將以人民幣計值和宣派，並以港元支付。除現金外，股息亦可以H股形式支付。

### 將我們的非上市股轉換為H股

於全球發售完成後，本公司將有三類普通股，即內資股、非上市外資股及H股。我們所有的非上市股均未在任何證券交易所上市或買賣。我們非上市股的持有者可將其股份轉換為H股，惟有關轉換須經必要內部審批程序，遵照國務院證券監管機關規定的法規及境外證券交易所規定的法規、要求及程序，並經國務院證券監管機關（包括中國證監會）批准。這些經轉換股份在聯交所上市亦須獲聯交所批准。

根據本節披露的有關我們的非上市股轉換為H股的程序，我們可在上市後任何建議轉換前申請將我們所有或任何部分的非上市股作為H股於聯交所上市，以確保轉換過程可以通知聯交所及交付股份以便於H股股東名冊進行登記後及時完成。由於聯交所通常會認為，我們在聯交所上市後，任何額外股份的上市僅屬行政事項，故我們在香港上市時毋須事先作出上市申請。這些股份的轉換或這些經轉換股份在境外證券交易所上市和交易不需要股東投票。我們首次上市後，經轉換股份在聯交所上市的任何申請均須事先以公告形式將任何建議轉換通知股東及公眾。

取得一切必要批准後將需完成以下程序：相關非上市股將在股東名冊上撤銷，且我們將在存置在香港的H股股東名冊中重新登記這些股份，並指示H股證券登記處發出H股股票。在我們的H股股東名冊登記將必須符合下列條件：(a)我們的H股證券登記處致函聯交所，確認有關H股已於H股股東名冊妥善登記及已正式寄發H股股票；及(b)H股獲准在聯交所買賣將符合《上市規則》、不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。經轉換股份在我們的H股股東名冊重新登記前，有關股份不得作為H股上市。

### 全球發售前已發行股份的轉讓

根據《公司法》，本公司在全球發售前發行的股份自上市日期起計一年內不得進行交易。

控股股東根據《上市規則》第10.07條作出的禁售承諾的詳情，請參閱「承銷－根據《上市規則》向聯交所作出的承諾－控股股東作出的承諾」。

### 非境外證券交易所上市股份的登記

根據中國證監會發佈的《關於境外上市公司非境外上市股份集中登記存管有關事宜的通知》，本公司須於上市後15個營業日內，在中國結算登記非境外證券交易所上市的內資股，並就集中登記和存放非上市股以及H股當前發行及上市的情況向中國證監會提交書面報告。

### 股東就全球發售作出的批准

本公司發行H股及尋求H股於聯交所上市，須獲得股份持有人的批准。本公司已於2022年3月2日舉行的股東大會上獲得該批准。



以下討論及分析應與「附錄一—會計師報告」所載我們的合併財務報表連同隨附附註一併閱讀。我們的合併財務報表已根據《國際財務報告準則》編製。

以下討論及分析載有涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。該等陳述乃基於我們根據自身經驗及對歷史趨勢的理解、當前狀況及預期未來發展，以及我們認為在相關情況下屬合適的其他因素而作出的假設與分析。然而，我們的實際業績與前瞻性陳述中所作預測可能存在重大差異。可能導致未來業績與前瞻性陳述所作預測存在重大差異的因素包括但不限於本招股章程「風險因素」、「業務」及其他章節討論的因素。

### 概覽

萬物雲是推動中國物業服務行業進步的先行者，致力於科技創新。憑藉我們的品牌優勢和服務品質，我們成為了領先的服務提供商，在社區、商企和城市空間的業務協同作用下，構建了無可比擬的增長模型。我們因自我激勵的文化而能夠保持如此的領先地位。隨著服務產品與專用技術相互交織並進一步整合，我們已為實現規模經濟和抓住基於臨近地理位置產生的機會做好充分準備。就地域重點而言，我們致力於為擁有強勁經濟基礎的高線級城市的客戶提供優質服務。

於往績記錄期間，我們的收入來自以下三個業務板塊：(i)社區空間居住消費服務；(ii)商企和城市空間綜合服務；及(iii)AIoT及BPaaS解決方案服務。於往績記錄期間，三個業務板塊的收入均持續增長。我們的收入由2019年的人民幣13,927.3百萬元增至2020年的人民幣18,145.5百萬元，並進一步增至2021年的人民幣23,704.5百萬元。我們的收入由截至2021年3月31日止三個月的人民幣4,747.6百萬元增至截至2022年3月31日止三個月的人民幣6,847.5百萬元。我們的年內利潤由2019年的人民幣1,040.3百萬元增至2020年的人民幣1,518.9百萬元，並進一步增至2021年的人民幣1,714.3百萬元。我們的期內利潤由截至2021年3月31日止三個月的人民幣287.4百萬元增至截至2022年3月31日止三個月的人民幣318.8百萬元。

### 編製及呈列基準

我們是一家於中國成立的股份有限公司。我們的歷史財務資料乃根據《國際財務報告準則》編製。有關本節所載財務資料之編製基準的詳情，請參閱本招股章程附錄一 所載會計師報告。

### 影響經營業績的主要因素

下列是影響且我們預計將繼續影響我們的業務、財務狀況、經營業績和前景的主要因素。

#### 我們管理的空間規模與客戶關係

憑藉強大的品牌聲譽和優質的服務質量，我們在不同的業務領域不斷擴展業務邊界和實力，跨社區、商業並於近年來進一步深入城市空間。我們的業務和經營業績在一定程度上取決於我們管理的空間規模，而這反過來又受到我們吸引和留住客戶的能力的影響。於往績記錄期間，我們的收入主要受住宅物業服務和物業及設施管理服務的持續增長所推動。

#### 住宅物業服務

我們認為服務質量是我們成功的基礎，並一直致力於改善客戶體驗。於往績記錄期間，我們在住宅物業服務方面取得強勁的收入增長且在管建築面積持續增加，尤其是來自獨立第三方的在管建築面積。於2019年、2020年及2021年，我們的住宅物業服務收入分別為人民幣7,251.4百萬元、人民幣9,130.1百萬元及人民幣11,362.6百萬元，分別佔我們總收入的52.1%、50.3%及47.9%。截至2021年及2022年3月31日止三個月，我們的住宅物業服務收入分別為人民幣2,473.5百萬元及3,553.5百萬元，分別佔我們總收入的52.1%及51.9%。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日，我們的住宅社區的在管建築面積分別為431.1百萬平方米、497.5百萬平方米、660.4百萬平方米及670.2百萬平方米。

我們在業內率先推出「管家服務體系」，旨在提供客制化的服務體驗，最大限度地縮短響應時間，提高客戶忠誠度。我們的服務管家是我們與業主的第一個聯繫點，通過他們，我們為客戶提供有價值的幫助和建議，從而有效地保護和提升相關資產的價值。我們相信，通過多年努力建立的信任，可作為將客戶居住相關消費需求引入我們服務領域的基礎，例如房屋銷售及租賃經紀服務，以及房屋再裝修及美居服務，我們可以有效地實現不同業務線的交叉銷售和業務部門之間的協同效應，我們的成功業績證明了這一點。

物業及設施管理服務

與戴德梁行的戰略合作使我們成為一家兼具本土洞察力及全球視野的中國領先的物業及設施管理服務提供商。截至2021年12月31日，我們與超過900家企業及機構客戶建立了關係，其中包括按截至2021年12月31日的市值計，中國十大互聯網公司中的8家以及中國十大金融服務公司中的7家。於2019年、2020年及2021年，我們物業及設施管理服務收入亦大幅增加，分別為人民幣2,568.8百萬元、人民幣4,023.3百萬元及人民幣5,288.1百萬元，分別佔2019年、2020年及2021年總收入的18.4%、22.2%及22.4%。截至2021年及2022年3月31日止三個月，我們的物業及設施管理服務收入分別為人民幣1,020.4百萬元及人民幣1,651.9百萬元，分別佔我們總收入的21.5%及24.1%。

我們對每個客戶運營需求的整體理解，使我們能夠有效地識別及處理其優先事項。隨著我們眾多客戶不斷發展壯大，其工作場所在規模及複雜性方面的需求均在增加。我們密切關注並研究相關變化，積極主動地提出適宜解決方案，從而擴大服務範圍及收入增長。展望未來，我們計劃繼續專注於吸引具有強勁增長潛力的客戶，特別是來自新興行業的客戶，以進一步擴大我們的優質客戶群。

我們的業務組合

於往績記錄期間，我們提供以下三個業務板塊的不同類型服務，即：(i)社區空間居住消費服務；(ii)商企和城市空間綜合服務；及(iii) AIoT及BPaaS解決方案服務。我們的盈利能力視乎服務類型而不同，取決於我們所提供的服務性質及我們採用的收入模式。收入組合的任何變動或所提供任何服務的盈利能力變動均可能對我們的整體盈利能力產生相應影響。下表載列於所示年度或期間按業務板塊劃分的收入貢獻及各自的毛利率：

	截至12月31日止年度									截至3月31日止三個月					
	2019年			2020年			2021年			2021年			2022年		
	人民幣 千元	%	毛利率 %	人民幣 千元	%	毛利率 %	人民幣 千元	%	毛利率 %	人民幣 千元	%	毛利率 %	人民幣 千元	%	毛利率 %
	<i>(未經審計)</i>														
社區空間居住															
消費服務.....	8,828,469	63.4	16.1	10,623,121	58.5	18.7	13,161,025	55.5	15.8	2,786,495	58.7	14.4	3,910,887	57.1	13.2
商企和城市空間															
綜合服務.....	4,292,597	30.8	20.5	6,488,589	35.8	17.2	8,693,128	36.7	15.9	1,623,082	34.2	13.2	2,437,843	35.6	12.7
AIoT及BPaaS解決															
方案服務.....	806,223	5.8	21.2	1,033,754	5.7	24.6	1,850,386	7.8	29.9	337,978	7.1	25.1	498,792	7.3	33.0
合計/總體.....	<u>13,927,289</u>	<u>100.0</u>	<u>17.7</u>	<u>18,145,464</u>	<u>100.0</u>	<u>18.5</u>	<u>23,704,539</u>	<u>100.0</u>	<u>17.0</u>	<u>4,747,555</u>	<u>100.0</u>	<u>14.7</u>	<u>6,847,522</u>	<u>100.0</u>	<u>14.5</u>

我們社區空間居住消費服務的毛利率於2021年降至15.8%，主要因為我們於2020年享有旨在減輕COVID-19影響的若干社保基金的減免，而該等減免於2021年被取消。此外，作為我們通過科技賦能提高整體經營效率及成本結構的方法的一部分，於往績記錄期間，我們自AIoT及BPaaS解決方案服務板塊的收入貢獻增加，這帶來了相對較高的毛利率。詳情請參閱「— 合併損益表的主要組成部分 — 毛利及毛利率」。從長期來看，我們致力於通過在具有戰略意義的城市提高覆蓋濃度及提供多樣化服務提高我們整體的毛利率，以實現規模經濟並抓住基於臨近地理位置產生的機會。

### 我們品牌及定價能力

我們的財務狀況及經營業績受我們對服務的定價所影響，而該定價能力部分受我們在中國的品牌知名度及市場地位所影響。在社區空間居住消費服務領域，我們擁有全面且高知名度的品牌矩陣，包括萬科物業及樸鄰。我們計劃通過提供優質社區空間居住消費服務進一步提升我們的品牌知名度，穩固我們的品牌形象，從而擴大我們的物業服務規模。在商企和城市空間綜合服務領域，為進一步提升我們的品牌知名度，我們推出萬物梁行及成立了*City Up*，作為獨立的城市空間運營品牌。

此外，我們利用我們的品牌為服務定價，並綜合考慮我們的服務範圍、預期利潤率、預算及物業位置等因素。我們亦考慮其他因素，例如同行的競爭力及我們塑造及保持我們作為優質物業服務提供商形象的能力。具體而言，我們會考慮(i)對我們服務範圍及質量的要求；(ii)我們的估計成本及利潤率目標；(iii)臨近的可比物業及行業內競爭對手的管理費；及(iv)社區的類型及位置。在決定定價時，我們力求在極具競爭力的服務定價與可觀的利潤率之間取得平衡。在決定定價時未能平衡各項因素可能會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

## 財務資料

我們的定價能力會對我們的經營業績產生重大影響。下文載列我們對年內或期內收入及利潤（經參考於往績記錄期間住宅物業服務和物業及設施管理服務平均每月每平方米的飽和收入的波動）的敏感性分析，以供說明之用。下文敏感性分析表明在所有其他因素保持不變的情況下，住宅物業服務和物業及設施管理服務平均每月每平方米的飽和收入的假設下降和上升對我們收入和利潤的影響：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年內／期內利潤	1,040,279	1,518,855	1,714,291	287,433	318,752
假設我們的平均每月每平方米的飽和收入減少5%					
對收入的影響	(491,008)	(657,673)	(832,535)	(174,694)	(260,272)
對年內／期內利潤的影響 <sup>(1)</sup>	(368,256)	(493,255)	(624,401)	(131,020)	(195,204)
假設我們的平均每月每平方米的飽和收入增加5%					
對收入的影響	491,008	657,673	832,535	174,694	260,272
對年內／期內利潤的影響 <sup>(1)</sup>	368,256	493,255	624,401	131,020	195,204

(未經審計)

附註：

(1) 假設企業所得稅為25%，計算對年內／期內利潤的影響。

### 緩解受人工成本及分包成本上漲影響的能力

我們的員工成本及分包成本的任何大幅增加均可能對我們的利潤率產生負面影響，並削弱我們的盈利能力。我們的盈利能力取決於員工成本，而員工成本影響銷售成本及其他運營開支，如行政開支和銷售及分銷開支。此外，我們的盈利能力亦取決於影響我們銷售成本的分包成本。

於往績記錄期間，我們的員工成本及分包成本合計佔我們銷售成本的絕大部分。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年3月31日止三個月，我們於銷售成本中錄得的員工成本分別為人民幣6,433.1百萬元、人民幣5,209.0百萬元、人民幣7,235.0百萬元、人民幣1,501.5百萬元及人民幣2,180.9百萬元，分別佔我們同年或同期銷售成本總額的56.1%、35.2%、36.8%、37.1%及37.2%。我們亦將若干服務（例如秩序維護、清潔及園藝、維修及保養服務）外包。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年3月31日止三個月，我們於銷售成本中錄得的分包成本分別為人民幣2,455.4百萬元、人民幣6,732.5百萬元、人民幣8,515.2百萬元、人民幣1,936.9百萬元及人民幣2,666.0百萬元，分別佔我們同年或同期銷售成本總額的21.4%、45.5%、43.3%、47.8%及45.5%。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年3月31日止三個月，我們行政開支中的員工成本分別為人民幣546.6百萬元、人民幣686.8百萬元、人民幣904.8百萬元、人民幣187.3百萬元及人民幣294.6百萬元，分別佔我們同年或同期總行政開支的50.7%、50.4%、50.5%、58.2%及61.8%。



## 財務資料

於往績記錄期間，我們的員工成本及分包成本增加，原因是我們的業務擴張以及我們經營所在地區的平均工資增加。為應對不斷上升的員工成本，我們已實施多項節約成本的措施，包括實施技術措施及數字化工作，以減少我們對人工的依賴。我們亦向獨立及附屬服務提供商外包若干勞動密集型服務及專業服務（主要包括秩序維護及維修和保養服務）以及清潔及園藝服務，同時對其服務進行密切監督，以確保服務質量和效率。請參閱「業務－分包」。

僅為說明起見，下表載列顯示假設所有其他因素保持不變的情況下，參考平均工資及外包給分包商的專業服務比例的歷史波動，我們計入銷售成本的員工成本及分包成本的假設性增長對我們於所示年度或期間利潤所產生影響的敏感性分析：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022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
年內／期內利潤.....	1,040,279	1,518,855	1,714,291	287,433	318,752
假設計入銷售成本的員工成本 及分包成本增加5%					
對銷售成本的影響.....	444,425	597,072	787,513	171,919	242,345
對年內／期內利潤的影響 <sup>(1)</sup> .....	(333,319)	(447,804)	(590,635)	(128,939)	(181,759)
假設計入銷售成本的員工成本 及分包成本增加10%					
對銷售成本的影響.....	888,850	1,194,144	1,575,026	343,839	484,690
對年內／期內利潤的影響 <sup>(1)</sup> .....	(666,638)	(895,608)	(1,181,269)	(257,879)	(363,517)

(未經審計)

附註：

(1) 假設企業所得稅為25%，計算對年內／期內利潤的影響。

### 房地產及物業服務行業的監管及市場狀況

我們的業務及經營業績主要受我們從業主委員會、物業開發商、機構客戶及地方政府部門獲得新服務合同的能力的影響。新物業開發項目的數量取決於中國房地產市場的表現，其受制於整體經濟狀況、城市化率以及中國對物業的需求。此外，設施管理服務項目及城市空間運營服務項目的數量亦受制於中國整體經濟狀況。中國的經濟衰退會對我們的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。



中國的監管環境及中國政府採取的政策及措施亦會影響房地產市場及物業管理市場的發展，進而影響我們的業務及經營業績。請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們業務的成功取決於整體經濟及市場狀況」、「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們受到中國物業服務及房地產行業的監管環境及措施（包括政府有關物業管理收費水平的指引）規限的影響」及「風險因素－與在中國開展業務有關的風險」。

中國政府已出台一系列有利的法律及政策以激勵物業服務行業的發展。該等政策（例如中國政府於2020年發佈的《關於進一步加強城市精細化管理工作的實施意見》）鼓勵物業管理公司（如我們）擴大其業務並實現現代化，促進了行業的增長及發展。請參閱本招股章程「行業概覽－中國商企和城市空間綜合服務市場－市場驅動因素－有利政策」。然而，我們無法保證中國政府將持續出台有利的法律、法規及政策。此外，我們無法保證中國政府將不會暫停或終止現時有利的法律、法規及政策，或中國政府不會出台直接或間接阻礙物業服務行業發展的法律或政策。

### 我們的歷史收購及收購後合併整合

於往績記錄期間，作為提升現有競爭優勢策略的一部分，我們收購了幾家物業管理公司，促進了業務在此期間的增長及為經營業績作出了貢獻。例如，我們收購了伯恩物業和陽光智博。我們於2021年9月開始合併伯恩物業的財務報表，並於2021年10月合併了陽光智博的財務報表。我們通過該等收購，拓展了物業服務項目組合及更加聚焦於我們現時經營所在的城市，並使業態多樣化。有關收購詳情，請參閱「業務－我們收購陽光智博」及「歷史、發展及公司架構－於往績記錄期間的主要收購、處置及合併」。然而，我們可能無法實現預期戰略目標或無法從此類收購中獲得預期投資回報。

未來，我們計劃不斷評估機會，以收購及投資其他公司及與我們現有業務互相補充的業務，並將其業務合併入我們的業務中。為實施該等戰略，我們需要分配資本及人力資源以尋求合適的機會，並按使我們能夠實現預期戰略目標及預期回報的條款，及時完成該等交易。我們的業務運營、財務業績及前景取決於我們確定合適的目標、成功實施併購以及將該等目標的業務整合進我們業務的能力。憑藉該等業務的合併，我們將有目的地在社區、商企和城市空間擴展我們的業務，從而在具有戰略意義的城市和地區提高覆蓋濃度及多樣性。然而，收購涉及不確定因素及風險，例如未能達到

擬定目標、資源及管理層注意力的分散、潛在持續財務責任及不可預見或隱藏負債、不合規事件及法律糾紛。有關詳情，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們收購、投資其他公司或與第三方構築戰略聯盟未必會成功，且我們將收購業務與我們現有業務整合時可能會遇到困難」。

### 競爭

中國的社區空間居住消費服務市場及商企和城市空間綜合服務市場分散且具競爭性，近年來市場集中率不斷提高。作為業務遍及全國的一個領先的綜合服務供應商，我們就物業服務與國家及地方物業管理公司相互競爭，並就增值服務與提供類似服務的其他供應商進行競爭。因此，我們能否有效地與競爭對手競爭並維持或提高我們的市場地位至關重要，並取決於我們能否通過確保服務質量、效率及一致性使我們在同行中脫穎而出。我們維持該地位的能力亦將影響我們尋找新的及續約現有的住宅物業服務合同以及商業及設施管理服務合同以及擴大我們在管建築面積的能力，如果無法做到，我們業務的增長及盈利能力及前景將受到阻礙。

如果我們無法找到新的合同或續約現有物業服務合同，並擴大我們所管理及服務的建築面積，我們可能會失去我們主要業務領域的市場地位，且我們的定價能力、收入及盈利能力或會下降。有關我們經營的行業及市場詳情，亦請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們處於一個競爭激烈的行業，面臨眾多的競爭對手，如果我們不能與現有及新出現的競爭對手成功競爭，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響」、「業務－競爭」及「行業概覽－中國商企和城市空間綜合服務市場－我們的競爭地位」。

### 重要會計政策、判斷及估計

我們已確定若干會計政策及估計，我們認為該等會計政策及估計對根據《國際財務報告準則》編製財務報表屬重要。該等重要會計政策載於本招股章程附錄一會計師報告附註2.3，其對於了解我們的財務狀況及經營業績至關重要。

我們的部分會計政策涉及主觀假設、估計及判斷，本招股章程附錄一會計師報告附註3對此進行了討論。編製財務報表時，管理層須作出會影響所呈報收入、開支、資

產及負債金額以及其隨附披露及或有負債披露的判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定因素可能導致須於日後對受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

我們的管理層已確定以下會計政策、估計和判斷，其認為該等會計政策、估計和判斷對編製我們的財務報表極為重要。

### 收入確認

客戶合同收入於商品或服務的控制權轉移予客戶時確認，金額為反映我們預期有權收取作為交換該等商品或服務的對價。

我們提供社區空間居住消費服務、商企和城市空間綜合服務以及AIoT及BPaaS解決方案服務。

當合約中的對價包括可變金額時，對價金額因應我們就轉讓商品或服務予客戶而有權獲得的金額作出估算。可變對價於合約開始生效時作出估算並受到約束，直至與可變對價的相關不確定性其後獲解決時，已確認的累計收入金額很大可能不會發生重大收入撥回。

### 社區空間居住消費服務

社區空間居住消費服務包括：(i)住宅物業服務；(ii)居住相關資產服務；及(iii)其他社區增值服務。

住宅物業服務主要包括就住宅物業向業主、業主協會或住戶提供的清潔服務、秩序維護服務、園藝服務及維修及維護服務。就物業管理服務而言，當我們向客戶提供服務所收到的金額反映我們為換取該等服務而預期享有的對價時，即確認收入。

就按包干制管理的物業之物業服務收入而言，我們作為委託人，主要負責為業主提供物業管理服務，將已向或應向業主收取的費用確認為收入及將全部相關物業管理成本確認為服務成本。

就按管理酬金制管理的物業之物業服務收入而言，我們作為代理人，將管理酬金（經參考應向業主收取的物業管理費總額計算）確認為安排及監督服務供應商向業主提供服務的收入。

居住相關資產服務主要包括房屋銷售及租賃經紀服務以及房屋再裝修及美居服務。房屋銷售及租賃經紀服務所得收入於我們提供服務並被客户接受的時間點確認。因為客戶能在我們出賬單的同時獲得我們提供的服務或利益，所以房屋再裝修及美居服務所得收入會按我們有權開出賬單的金額隨時間的推移而確認。

其他社區增值服務主要包括(i)車位銷售服務所得佣金收入(於向客戶轉移物業控制權或停車位使用權的時間點按淨額確認)；及(ii)來自公共區域運營服務、機電設備維護服務和社區餐飲服務的收入(於提供有關服務期間隨著時間的推移確認)。

### **商企和城市空間綜合服務**

商企和城市空間綜合服務主要包括物業及設施管理服務、開發商增值服務及城市空間整合服務。

我們提供全面的物業及設施管理服務，包括(i)商企物業服務，著重於商業場所的物業管理工作；及(ii)綜合設施管理服務，著重於解決使用者的非核心業務流程產生的工作場所需求。我們按月就提供的服務開具固定金額的賬單，並按我們有權開具發票且與已完成履約價值直接掛鉤的金額將其確認為收入。

開發商增值服務主要包括(i)案場及樣板房管理；(ii)交付前支持服務；及(iii)樓宇修繕服務。我們與物業開發商預先協定各項服務的價格，並每月向物業開發商開具賬單，具體賬單因該月已完成的實際服務水平而異。因為物業開發商同時取得並消費我們所提供的利益，所以增值服務的收入按我們有權開具發票的金額隨時間的推移而確認。

### **AIoT及BPaaS解決方案服務**

AIoT及BPaaS解決方案服務主要包括智慧物業解決方案。

智慧物業解決方案主要包括設備、設計、整合及建造，各部分高度依存彼此及高度關聯。我們將該等商品及服務作為一項單獨的履約責任進行會計處理。來自智慧物業解決方案的收入隨著時間的推移確認，使用產出法衡量服務達到讓人十分滿意的進度，因為客戶能在我們履約出賬單的同時獲得我們履約提供的服務或利益，且我們有強制執行就迄今為止完成的履約支付的權利。

## 撥備

如果因過往事件而產生現時的責任(法定或推定)，而履行該責任可能導致未來資源外流，且前提是該責任涉及金額能得到可靠估計，則確認撥備。

當貼現的影響重大時，則確認為撥備的金額將為報告期末預期須用作履行責任的未來開支的現值。貼現現值隨著時間增加的金額計入損益表的財務成本。

## 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益外確認項目相關的所得稅於其他全面收益或直接於權益中確認。

當期所得稅資產及負債乃按預期從稅務當局收回或支付予稅務當局的金額計量。計算金額所用的稅率及稅法乃我們經營及產生應課稅收入所在國家於報告日期已頒佈或實質上已頒佈的稅率及稅法。

管理層就適用稅務法規詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並於適當情況下作出撥備。

遞延稅項採用負債法對資產及負債稅基與兩者於報告日期用作財務報告的賬面值之間的暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併交易中初步確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時既不影響會計利潤亦不影響應課稅利潤(稅項虧損)；
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業的權益的投資有關的應課稅暫時差額而言，如果暫時差額撥回時間可由母公司、投資者或企業控制，則該等暫時差額於可預見的未來可能不會撥回。



對於所有可扣減的暫時差額、結轉的未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損，若日後有可能出現應課稅利潤，可用以抵扣該等可扣減暫時差額、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則會確認遞延稅項資產，惟以下情況除外：

- 與可扣減暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時既不影響會計利潤亦不影響應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資有關的可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可預見的未來有可能撥回以及有應課稅溢利可動用以抵銷暫時差額的情況下，方予確認。

於各報告期末審閱遞延稅項資產賬面值，並於不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法）計算。

與在其他全面收益或權益中確認的項目有關的遞延稅項在其他全面收益或權益中確認，而非在損益中確認。

遞延稅項資產及遞延稅項負債於及僅限於我們擁有可依法執行的權利抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與由同一稅務當局對同一納稅主體或不同納稅主體（其有意以淨額結算即期稅項負債及資產，或變現資產以及一併結算負債）於未來各期間（其間遞延稅項負債或資產的大部分款項預計將結算或收回）徵收的所得稅有關時方可抵銷。

作為合併業務一部分獲得但於該日期不滿足單獨確認標準的稅項利益，其後如果出現有關事實及情況的新資料，則會予以確認。如果調整發生在計量期間內，則被視為商譽的扣減（只要不超過商譽）；如果發生在計量期間外，則於損益中確認。



## 租賃

### 使用權資產

我們於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已產生的初始直接成本及於開始日期或之前已作出的租賃付款減任何已收取的租賃優惠。使用權資產在以下資產的租賃期與估計可使用年期二者中較短的期限內按直線法計提折舊：

建築物	1至15年
-----	-------

### 租賃負債

於租賃開始日期，我們確認按租賃期內作出的租賃付款的現值計量的租賃負債。租賃付款包括固定付款(包括實質上的固定付款)減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款及預期將根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括我們合理地確定行使購買權的行使價及支付終止租賃的罰款(如果租期反映我們行使該終止權)。不取決於指數或利率的可變租賃付款於發生觸發付款的事件或情況期間確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，如果租賃隱含的利率難以釐定，我們會應用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債的金額增加以反映利息增加並就已作出的租賃付款予以扣減。此外，如果出現租期修訂、租期變動、實質上的固定租賃付款變動或購買相關資產的評估變更，則租賃負債的賬面值會重新計量。

### 短期租賃及低價值資產租賃

我們將短期租賃確認豁免應用於其短期租賃(即租期為自開始日期起計12個月或以下且不包括購買選擇權的租賃)。其亦將低價值資產租賃的確認豁免應用於被視作低價值的租賃。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款在租賃期內按直線法確認為開支。

## 投資性物業

投資性物業乃於持作賺取租金收益及／或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非作一般業務過程中銷售的土地及樓宇的權益（包括將可能會以其他方式符合投資性物業的定義的持作使用權資產的租賃物業）。

投資性物業首次按成本計量，包括交易成本。首次確認後，投資性物業按成本減累計折舊及累計減值虧損（如有）列賬。折舊以直線法計提，以在估計使用年期內撇銷投資性物業的成本。如果投資性物業之賬面值高於其估計可收回金額，則立即撇減至其可收回金額。投資性物業報廢或出售產生的任何收益或損失於報廢或出售年度在損益中確認。

## 業務合併及商譽

業務合併乃以收購法入賬。轉讓對價乃以收購日期的公允價值計量，該公允價值為本集團轉讓的資產於收購日期的公允價值、本集團對被收購方前擁有人承擔的負債及本集團為換取被收購方控制權而發行的股本權益的總和。就各業務合併而言，本集團選擇是否以公允價值或應佔被收購方可識別資產淨值的比例，計量於被收購方的屬現時所有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔資產淨值的非控股權益。非控股權益的所有其他組成部分均按公允價值計量。收購相關成本於產生時支銷。

商譽初始按成本計量，即所轉讓對價、已確認非控股權益金額及本集團先前所持被收購方股權的任何公允價值的總和超出所收購可識別資產淨值及所承擔負債的部分。如果該對價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公允價值，該等差額在重新評估後，於損益內確認為議價收購收益。

初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年進行一次減值測試，如果有事件或情況變化顯示賬面值可能減值，則進行更為頻密的測試。我們對截至12月31日的商譽進行年度減值測試。就減值測試而言，業務合併中收購的商譽由收購日期起，被分配至預期將從合併的協同效應中受益的各現金產生單位或現金產生單位組別，不論我們的資產或負債是否被分配至該等單位或單位組別。

## 財務資料

減值通過評估與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額釐定。如果現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損不會於其後期間撥回。詳情請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註2.3。

### 無形資產(商譽除外)

無形資產(商譽除外)主要指我們過往收購而產生的客戶關係。業務合併中獲得的客戶關係按收購日期的公允價值確認。客戶關係具有有限的使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷是在客戶關係的10年預期使用年期內以直線法計算。預期使用年期主要與物業服務合同有關，乃根據管理層對從客戶關係中獲得利益總期限的最佳估計釐定，並將反映來自客戶關係的未來經濟利益的消耗情況，已計及：(i)物業服務合同的典型條款；及(ii)成功續簽合同的過往記錄。具有有限使用年期的無形資產隨後於可使用經濟年期內攤銷，及當有跡象顯示無形資產或會減值時須進行評估。具有有限使用年期的無形資產的攤銷期和攤銷法至少於各財政年度末審核一次。

### 合併損益表的主要組成部分

下表概述我們於所示年內或期內的經營業績：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	<i>(未經審計)</i>									
收入.....	13,927,289	100.0	18,145,464	100.0	23,704,539	100.0	4,747,555	100.0	6,847,522	100.0
銷售成本.....	(11,458,895)	(82.3)	(14,780,734)	(81.5)	(19,684,527)	(83.0)	(4,048,400)	(85.3)	(5,856,653)	(85.5)
<b>毛利.....</b>	<b>2,468,394</b>	<b>17.7</b>	<b>3,364,730</b>	<b>18.5</b>	<b>4,020,012</b>	<b>17.0</b>	<b>699,155</b>	<b>14.7</b>	<b>990,869</b>	<b>14.5</b>
其他收入及收益.....	324,557	2.3	370,873	2.0	417,318	1.8	91,408	1.9	84,656	1.2
銷售及分銷開支.....	(128,139)	(0.9)	(166,418)	(0.9)	(257,152)	(1.1)	(34,916)	(0.7)	(80,856)	(1.2)
行政開支.....	(1,077,885)	(7.7)	(1,362,551)	(7.5)	(1,791,847)	(7.6)	(321,601)	(6.8)	(476,900)	(7.0)
金融資產減值										
虧損淨額.....	(143,380)	(1.0)	(117,296)	(0.6)	(68,669)	(0.3)	(27,807)	(0.6)	(81,576)	(1.2)
其他開支.....	(3,452)	(0.0)	(22,181)	(0.1)	(22,950)	(0.1)	(2,595)	(0.1)	(1,611)	(0.0)
財務成本.....	(6,268)	(0.0)	(14,428)	(0.1)	(10,207)	(0.0)	(2,580)	(0.1)	(3,017)	(0.0)
應佔合營企業利潤.....	7,564	0.1	44,349	0.2	(12,331)	(0.1)	(2,862)	(0.1)	(2,165)	(0.0)
應佔聯營公司利潤.....	13,330	0.1	11,795	0.1	45,835	0.2	(4,244)	(0.1)	(2,163)	(0.0)
<b>稅前利潤.....</b>	<b>1,454,721</b>	<b>10.6</b>	<b>2,108,873</b>	<b>11.6</b>	<b>2,320,009</b>	<b>9.8</b>	<b>393,958</b>	<b>8.1</b>	<b>427,237</b>	<b>6.3</b>
所得稅開支.....	(414,442)	(3.1)	(590,018)	(3.2)	(605,718)	(2.6)	(106,525)	(2.0)	(108,485)	(1.6)
<b>年內/期內利潤.....</b>	<b>1,040,279</b>	<b>7.5</b>	<b>1,518,855</b>	<b>8.4</b>	<b>1,714,291</b>	<b>7.2</b>	<b>287,433</b>	<b>6.1</b>	<b>318,752</b>	<b>4.7</b>
以下各方應佔：										
母公司擁有人.....	1,019,894	98.0	1,464,039	96.4	1,667,642	97.3	281,609	98.0	311,651	97.8
非控股權益.....	20,385	2.0	54,816	3.6	46,649	2.7	5,824	2.0	7,101	2.2

## 財務資料

### 收入

於往績記錄期間，我們從三個業務板塊產生收入，即(i)社區空間居住消費服務；(ii)商企和城市空間綜合服務；及(iii) AIoT及BPaaS解決方案服務。下表載列於往績記錄期間按業務板塊和服務條線劃分的總收入明細，包括絕對金額及佔所示年度或期間總收入的百分比：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
<b>社區空間居住消費服務</b>										
– 住宅物業服務	7,251,379	52.1	9,130,142	50.3	11,362,630	47.9	2,473,474	52.1	3,553,485	51.9
– 居住相關資產服務	890,041	6.4	950,440	5.2	1,255,539	5.3	216,577	4.6	240,573	3.5
– 其他社區增值服務	687,049	4.9	542,539	3.0	542,856	2.3	96,444	2.0	116,829	1.7
<b>小計</b>	<b>8,828,469</b>	<b>63.4</b>	<b>10,623,121</b>	<b>58.5</b>	<b>13,161,025</b>	<b>55.5</b>	<b>2,786,495</b>	<b>58.7</b>	<b>3,910,887</b>	<b>57.1</b>
<b>商企和城市空間綜合服務</b>										
– 物業及設施管理服務	2,568,773	18.4	4,023,316	22.2	5,288,069	22.4	1,020,400	21.5	1,651,946	24.1
– 開發商增值服務	1,693,247	12.2	2,363,247	13.0	3,065,277	12.9	558,744	11.8	663,737	9.7
– 城市空間整合服務	30,577	0.2	102,026	0.6	339,782	1.4	43,938	0.9	122,160	1.8
<b>小計</b>	<b>4,292,597</b>	<b>30.8</b>	<b>6,488,589</b>	<b>35.8</b>	<b>8,693,128</b>	<b>36.7</b>	<b>1,623,082</b>	<b>34.2</b>	<b>2,437,843</b>	<b>35.6</b>
<b>AIoT及BPaaS解決方案服務</b>										
– AIoT解決方案	692,573	5.0	782,783	4.3	1,216,352	5.1	258,018	5.4	311,476	4.6
– BPaaS解決方案	113,650	0.8	250,971	1.4	634,034	2.7	79,960	1.7	187,316	2.7
<b>小計</b>	<b>806,223</b>	<b>5.8</b>	<b>1,033,754</b>	<b>5.7</b>	<b>1,850,386</b>	<b>7.8</b>	<b>337,978</b>	<b>7.1</b>	<b>498,792</b>	<b>7.3</b>
<b>合計</b>	<b>13,927,289</b>	<b>100.0</b>	<b>18,145,464</b>	<b>100.0</b>	<b>23,704,539</b>	<b>100.0</b>	<b>4,747,555</b>	<b>100.0</b>	<b>6,847,522</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期間，我們三個業務板塊的收入均快速增長，使我們的總收入持續增加。而於整個往績記錄期間，我們社區空間居住消費服務貢獻了總收入的大部分，商企和城市空間綜合服務收入佔總收入的百分比於同年有所增加，乃由於我們不斷努力為企業及機構客戶服務。具體而言，我們與戴德梁行的戰略合作關係使我們能夠整合我們在大中華區的現有競爭優勢，從而主要通過我們於2020年推出的萬物梁行品牌有效開展物業及設施管理服務。作為提高服務能力及效率的整體方法的一部分，AIoT及

## 財務資料

BPaaS解決方案服務在我們的整體業務中發揮了重要作用。由於我們業務規模擴大以及成功開發AIoT解決方案及BPaaS解決方案，於往績記錄期間，AIoT及BPaaS解決方案服務所產生收入持續增加。自截至2021年3月31日止三個月至截至2022年3月31日止三個月收入的增加，主要歸因於(i)我們在擴大業務方面的不斷努力；及(ii)於2021年底完成收購後，我們於2022年第一季度合併了伯恩物業及陽光智博的經營業績。

下表載列我們於往績記錄期間按業務板塊及最終付費客戶類型劃分的總收入明細，包括絕對金額及佔所示年度或期間總收入的百分比：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
<b>社區空間居住消費服務</b>										
– 萬科集團及其合營企業										
或聯營公司	315,528	2.3	426,007	2.3	507,615	2.1	67,706	1.4	119,264	1.7
– 獨立第三方	8,512,941	61.1	10,197,114	56.2	12,653,410	53.4	2,718,789	57.3	3,791,623	55.4
小計	<u>8,828,469</u>	<u>63.4</u>	<u>10,623,121</u>	<u>58.5</u>	<u>13,161,025</u>	<u>55.5</u>	<u>2,786,495</u>	<u>58.7</u>	<u>3,910,887</u>	<u>57.1</u>
<b>商企和城市空間綜合服務</b>										
– 萬科集團及其合營企業										
或聯營公司	1,327,838	9.5	2,266,598	12.5	2,913,647	12.3	537,612	11.3	651,868	9.5
– 獨立第三方	2,964,759	21.3	4,221,991	23.3	5,779,481	24.4	1,085,470	22.9	1,785,975	26.1
小計	<u>4,292,597</u>	<u>30.8</u>	<u>6,488,589</u>	<u>35.8</u>	<u>8,693,128</u>	<u>36.7</u>	<u>1,623,082</u>	<u>34.2</u>	<u>2,437,843</u>	<u>35.6</u>
<b>AIoT及BPaaS解決方案服務</b>										
– 萬科集團及其合營企業										
或聯營公司	500,738	3.6	679,394	3.7	1,133,942	4.8	227,342	4.8	270,772	4.0
– 獨立第三方	305,485	2.2	354,360	2.0	716,444	3.0	110,636	2.3	228,020	3.3
小計	<u>806,223</u>	<u>5.8</u>	<u>1,033,754</u>	<u>5.7</u>	<u>1,850,386</u>	<u>7.8</u>	<u>337,978</u>	<u>7.1</u>	<u>498,792</u>	<u>7.3</u>
合計	<u>13,927,289</u>	<u>100.0</u>	<u>18,145,464</u>	<u>100.0</u>	<u>23,704,539</u>	<u>100.0</u>	<u>4,747,555</u>	<u>100.0</u>	<u>6,847,522</u>	<u>100.0</u>

## 財務資料

### 社區空間居住消費服務

我們於住宅物業提供住宅物業服務、居住相關資產服務及其他社區增值服務。

於往績記錄期間，我們在社區空間居住消費服務中實現了收入的快速增長。下表載列於所示年度或期間我們按照服務類型劃分的社區空間居住消費服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
住宅物業服務.....	7,251,379	82.1	9,130,142	85.9	11,362,630	86.3	2,473,474	88.8	3,553,485	90.9
居住相關資產服務										
– 房屋銷售及租賃經紀服務.....	566,675	6.4	632,266	6.0	818,729	6.2	159,435	5.6	184,806	4.7
– 房屋再裝修及美居服務.....	323,366	3.7	318,174	3.0	436,810	3.3	57,142	2.1	55,767	1.4
小計.....	890,041	10.1	950,440	9.0	1,255,539	9.5	216,577	7.7	240,573	6.1
其他社區增值服務										
– 車位銷售服務.....	419,303	4.8	360,017	3.4	338,411	2.6	58,133	2.1	56,276	1.4
– 其他 <sup>(1)</sup> .....	267,746	3.0	182,522	1.7	204,445	1.6	38,311	1.4	60,553	1.6
小計.....	687,049	7.8	542,539	5.1	542,856	4.2	96,444	3.5	116,829	3.0
合計.....	8,828,469	100.0	10,623,121	100.0	13,161,025	100.0	2,786,495	100.0	3,910,887	100.0

附註：

(1) 其他主要包括公共區域運營服務、機電設備維護服務及社區餐飲服務。



## 財務資料

我們在中國管理及經營住宅物業。我們最大的收入貢獻者來自華東地區和華南地區，於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年3月31日止三個月分別佔我們總收入的53.4%、52.8%、53.1%、53.2%及53.1%。下表載列於所示年度或期間按地理區域劃分的社區空間居住消費服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
華東地區.....	2,939,733	33.3	3,416,920	32.2	4,212,809	32.0	887,033	31.8	1,295,143	33.1
華南地區.....	1,777,116	20.1	2,192,003	20.6	2,778,522	21.1	596,826	21.4	781,328	20.0
華北地區.....	1,375,562	15.6	1,716,524	16.2	2,030,163	15.4	429,688	15.4	590,909	15.1
西部地區.....	947,846	10.7	1,127,360	10.6	1,501,085	11.4	291,841	10.5	499,775	12.8
東北地區.....	957,926	10.9	1,213,944	11.4	1,455,060	11.1	334,386	12.0	399,169	10.2
華中地區.....	830,286	9.4	956,370	9.0	1,183,386	9.0	246,721	8.9	344,563	8.8
合計.....	<b>8,828,469</b>	<b>100.0</b>	<b>10,623,121</b>	<b>100.0</b>	<b>13,161,025</b>	<b>100.0</b>	<b>2,786,495</b>	<b>100.0</b>	<b>3,910,887</b>	<b>100.0</b>

下表載列於所示年度或期間我們按城市級別劃分的社區空間居住消費服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
一線城市及香港.....	1,701,696	19.3	2,013,201	19.0	2,402,624	18.3	524,100	18.8	636,546	16.3
新一線城市.....	4,453,276	50.4	5,305,818	49.9	6,278,939	47.7	1,364,463	49.0	1,788,585	45.7
二線城市.....	2,195,876	24.9	2,685,485	25.3	3,565,758	27.1	721,039	25.9	1,146,800	29.3
其他.....	477,621	5.4	618,617	5.8	913,704	6.9	176,893	6.3	338,956	8.7
合計.....	<b>8,828,469</b>	<b>100.0</b>	<b>10,623,121</b>	<b>100.0</b>	<b>13,161,025</b>	<b>100.0</b>	<b>2,786,495</b>	<b>100.0</b>	<b>3,910,887</b>	<b>100.0</b>

住宅物業服務

住宅物業服務收入於往績記錄期間有所增加，主要受(i)我們的業務擴張帶來的在管總建築面積增加及(ii)我們的平均每月每平方米的飽和收入增加所推動。於往績記錄期間，我們的在管建築面積快速增加，截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日分別約為431.1百萬平方米、497.5百萬平方米、660.4百萬平方米及670.2百萬平方米。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日，我們在中國的住宅物業平均每月每平方米的飽和收入分別約為人民幣3.06元、人民幣3.08元、人民幣3.13元及人民幣3.14元。

於往績記錄期間，我們以包干制或管理酬金制的方式對住宅物業服務收取服務費。於往績記錄期間，我們向住宅物業提供的住宅物業服務產生收入的94.9%、95.7%、96.4%及97.5%分別來自按包干制收取的服務費，而同年或同期5.1%、4.3%、3.6%及2.5%分別來自按管理酬金制收取的服務費。

於往績記錄期間，我們提供物業服務所得收入來自萬科集團及其合營企業或聯營公司以及獨立第三方所開發的住宅物業。

下表載列於所示年度或期間我們按物業開發商類型劃分的社區空間居住消費服務板塊項下的住宅物業服務所得收入明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
萬科集團及其合營企業或聯營公司 .....	4,820,127	66.5	5,887,146	64.5	6,932,047	61.0	1,579,955	63.9	1,978,590	55.7
獨立第三方 .....	2,431,252	33.5	3,242,996	35.5	4,430,583	39.0	893,519	36.1	1,574,895	44.3
合計 .....	<u>7,251,379</u>	<u>100.0</u>	<u>9,130,142</u>	<u>100.0</u>	<u>11,362,630</u>	<u>100.0</u>	<u>2,473,474</u>	<u>100.0</u>	<u>3,553,485</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，我們社區空間居住消費服務板塊項下的住宅物業服務收入大部分產生自萬科集團及其合營企業或聯營公司開發的物業，儘管這類物業佔該業務板塊的住宅物業服務總收入的百分比有所下降。同時，獨立第三方開發的物業對住宅物業

## 財務資料

服務收入的貢獻於同年有所增加。我們的目標是不斷提高由萬科集團及其合營企業或聯營公司以及獨立第三方開發的物業所產生的收入絕對金額，同時提高後者產生的收入比例。

### 居住相關資產服務

我們居住相關資產服務包括(i)房屋銷售及租賃經紀服務；及(ii)房屋再裝修及美居服務。於往績記錄期間，我們居住相關資產服務產生的收入持續增加，主要是由於隨著我們業務的擴張，我們在管物業數目及所服務的居民數量隨之增加。

下表載列於所示年度或期間我們社區空間居住消費服務板塊下居住相關資產服務所得收入明細，包括絕對金額及佔我們居住相關資產服務所得收入的百分比：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
房屋銷售及租賃經紀服務.....	566,675	63.7	632,266	66.5	818,729	65.2	159,435	73.6	184,806	76.8
房屋再裝修及美居服務.....	323,366	36.3	318,174	33.5	436,810	34.8	57,142	26.4	55,767	23.2
合計.....	<u>890,041</u>	<u>100.0</u>	<u>950,440</u>	<u>100.0</u>	<u>1,255,539</u>	<u>100.0</u>	<u>216,577</u>	<u>100.0</u>	<u>240,573</u>	<u>100.0</u>

### 其他社區增值服務

我們其他社區增值服務主要包括車位銷售服務及公共區域運營服務。我們其他社區增值服務產生的收入由2019年的人民幣687.0百萬元減至2020年的人民幣542.5百萬元，2021年為人民幣542.9百萬元，保持相對穩定，主要歸因於停車位的存量不斷減少（符合我們的業務戰略）。我們其他社區增值服務產生的收入由截至2021年3月31日止三個月的人民幣96.4百萬元增至截至2022年3月31日止三個月的人民幣116.8百萬元，主要歸因於公共區域運營服務產生的收入增加。

## 財務資料

### 商企和城市空間綜合服務

我們的商企和城市空間綜合服務主要包括(i)物業及設施管理服務；(ii)開發商增值服務；及(iii)城市空間整合服務。

於往績記錄期間，我們的商企和城市空間綜合服務的收入實現了快速增長。下表載列我們於所示年度或期間按服務類型劃分的商企和城市空間綜合服務的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
物業及設施管理服務 .....	2,568,773	59.8	4,023,316	62.0	5,288,069	60.8	1,020,400	62.9	1,651,946	67.8
開發商增值服務										
— 案場及樣板房管理 .....	1,265,042	29.5	1,430,463	22.0	1,812,306	20.8	364,103	22.4	398,176	16.3
— 交付前支持服務 .....	391,345	9.1	533,380	8.2	682,988	7.9	89,703	5.5	119,062	4.9
— 樓宇修繕服務 .....	36,860	0.9	399,404	6.2	569,983	6.6	104,938	6.5	146,499	6.0
小計 .....	1,693,247	39.5	2,363,247	36.4	3,065,277	35.3	558,744	34.4	663,737	27.2
城市空間整合服務 .....	30,577	0.7	102,026	1.6	339,782	3.9	43,938	2.7	122,160	5.0
合計 .....	<u>4,292,597</u>	<u>100.0</u>	<u>6,488,589</u>	<u>100.0</u>	<u>8,693,128</u>	<u>100.0</u>	<u>1,623,082</u>	<u>100.0</u>	<u>2,437,843</u>	<u>100.0</u>

## 財務資料

我們商企和城市空間綜合服務板塊項下最大的收入貢獻者源自華東地區及華南地區，於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年3月31日止三個月合共佔我們自商企和城市空間綜合服務所得總收入分別為61.2%、60.6%、60.0%、60.0%及64.2%。下表載列我們於所示年度或期間按地理區域劃分的商企和城市空間綜合服務的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
華東地區.....	1,460,579	34.0	2,062,978	31.8	2,596,693	29.9	446,942	27.5	817,068	33.5
華南地區.....	1,166,221	27.2	1,871,663	28.8	2,620,634	30.1	527,589	32.5	747,791	30.7
華北地區.....	800,656	18.6	1,248,025	19.2	1,466,527	16.9	317,972	19.6	383,430	15.7
西部地區.....	397,832	9.3	549,409	8.5	843,858	9.7	144,450	8.9	217,145	8.9
東北地區.....	258,630	6.0	360,624	5.6	485,420	5.6	99,419	6.1	124,563	5.1
華中地區.....	208,679	4.9	395,890	6.1	679,996	7.8	86,710	5.4	147,846	6.1
合計.....	<b>4,292,597</b>	<b>100.0</b>	<b>6,488,589</b>	<b>100.0</b>	<b>8,693,128</b>	<b>100.0</b>	<b>1,623,082</b>	<b>100.0</b>	<b>2,437,843</b>	<b>100.0</b>

下表載列我們於所示年度或期間按城市級別劃分的商企和城市空間綜合服務的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
一線城市及香港.....	1,280,658	29.8	2,127,910	32.8	2,878,833	33.1	564,882	34.8	824,222	33.8
新一線城市.....	1,811,616	42.2	2,700,350	41.6	3,590,022	41.3	698,326	43.0	927,109	38.0
二線城市.....	998,032	23.3	1,393,685	21.5	1,827,707	21.0	311,115	19.2	525,060	21.6
其他.....	202,291	4.7	266,644	4.1	396,566	4.6	48,759	3.0	161,452	6.6
合計.....	<b>4,292,597</b>	<b>100.0</b>	<b>6,488,589</b>	<b>100.0</b>	<b>8,693,128</b>	<b>100.0</b>	<b>1,623,082</b>	<b>100.0</b>	<b>2,437,843</b>	<b>100.0</b>

物業及設施管理服務

於往績記錄期間，根據弗若斯特沙利文的資料，我們主要通過我們於2020年與國際房地產顧問「五大行」之一戴德梁行建立的萬物梁行品牌開展我們的物業及設施管理服務。我們的物業及設施管理服務包括商企物業服務及綜合設施管理服務。我們管理多種類型的物業，包括但不限於辦公空間、商業綜合體及公共建築。

於2019年、2020年及2021年，物業及設施管理服務產生的收入分別為人民幣2,568.8百萬元、人民幣4,023.3百萬元及人民幣5,288.1百萬元。截至2021年及2022年3月31日止三個月，物業及設施管理服務產生的收入分別為人民幣1,020.4百萬元及人民幣1,651.9百萬元。自2019年至2020年，物業及設施管理服務產生的收入快速增長主要歸因於我們的業務擴張以及我們為將本土洞察力與全球視野相結合而與戴德梁行進行的戰略合作。自2020年至2021年，物業及設施管理服務產生的收入的增長主要歸因於我們加強與行業領先地位的主要客戶合作，並吸引增長潛力強勁的新客戶，業務規模不斷擴大。截至2021年3月31日止三個月至截至2022年3月31日止三個月，物業及設施管理服務產生的收入有所增長主要歸因於我們的業務擴張。

下表載列我們於所示年度或期間按物業類型劃分的商企和城市空間綜合服務項下物業及設施管理服務收入的明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
辦公空間.....	2,026,865	78.9	3,198,213	79.5	4,099,369	77.5	827,881	81.1	1,167,407	70.7
其他 <sup>(1)</sup> .....	541,908	21.1	825,103	20.5	1,188,700	22.5	192,519	18.9	484,539	29.3
合計.....	<u>2,568,773</u>	<u>100.0</u>	<u>4,023,316</u>	<u>100.0</u>	<u>5,288,069</u>	<u>100.0</u>	<u>1,020,400</u>	<u>100.0</u>	<u>1,651,946</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 其他主要包括商業綜合體及公共建築。

於往績記錄期間，辦公空間服務所得收入呈上升趨勢，主要歸因於擴大與企業及機構客戶的業務關係及不斷增加的項目。



## 財務資料

下表載列我們於所示年度或期間按物業開發商劃分的商企和城市空間綜合服務項下物業及設施管理服務收入的明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
萬科集團及其合營企業或										
聯營公司.....	439,237	17.1	621,097	15.4	890,843	16.8	189,234	18.5	276,362	16.7
獨立第三方.....	2,129,536	82.9	3,402,219	84.6	4,397,226	83.2	831,166	81.5	1,375,584	83.3
合計.....	<u>2,568,773</u>	<u>100.0</u>	<u>4,023,316</u>	<u>100.0</u>	<u>5,288,069</u>	<u>100.0</u>	<u>1,020,400</u>	<u>100.0</u>	<u>1,651,946</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，我們所得多數物業及設施管理服務源自獨立第三方開發的物業，主要是因為我們強大的拓展能力及優化的營銷能力。

### 開發商增值服務

我們的開發商增值服務包括(i)案場及樣板房管理服務；(ii)交付前支持服務；及(iii)樓宇修繕服務。

下表載列我們於所示年度或期間在商企和城市空間綜合服務板塊項下開發商增值服務收入的明細，包括絕對金額及佔開發商增值服務收入的百分比：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
案場及樣板房管理服務.....	1,265,042	74.7	1,430,463	60.5	1,812,306	59.1	364,103	65.2	398,176	60.0
交付前支持服務.....	391,345	23.1	533,380	22.6	682,988	22.3	89,703	16.0	119,062	17.9
樓宇修繕服務.....	36,860	2.2	399,404	16.9	569,983	18.6	104,938	18.8	146,499	22.1
合計.....	<u>1,693,247</u>	<u>100.0</u>	<u>2,363,247</u>	<u>100.0</u>	<u>3,065,277</u>	<u>100.0</u>	<u>558,744</u>	<u>100.0</u>	<u>663,737</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，開發商增值服務產生的收入隨著我們的業務擴張持續增加。於2020年，樓宇修繕服務產生的收入呈快速上升趨勢，主要是由於我們自2019年年末開始加大力度發展這一業務線。

城市空間整合服務

我們積極響應中國政府建設「智慧城市」的號召，並努力以高端技術和創新的管理解決方案來增強城市空間運營能力。我們成立了City Up，作為獨立的的城市空間運營品牌。我們為客戶提供以下所有類型的解決方案或其組合：(i)城市空間治理；及(ii)城市資源整合運營。

於2019年、2020年及2021年，我們城市空間整合服務產生的收入分別為人民幣30.6百萬元、人民幣102.0百萬元及人民幣339.8百萬元，分別佔同年總收入的0.2%、0.6%及1.4%。截至2021年及2022年3月31日止三個月，我們城市空間整合服務產生的收入分別為人民幣43.9百萬元及人民幣122.2百萬元，分別佔同期總收入的0.9%及1.8%。2021年大幅增長主要歸因於項目數量增加及我們的服務範圍擴大。截至2022年3月31日止三個月的收入增長主要是由於我們不斷努力爭取參與新項目令我們的業務擴張。

此外，我們主要通過我們的聯營公司提供城市空間整合服務。有關我們的聯營公司貢獻的利潤，請參閱「一 合併損益表的主要組成部分 — 應佔聯營公司利潤」。

AIoT及BPaaS解決方案服務

我們的AIoT及BPaaS解決方案服務包括：(i) AIoT解決方案；及(ii) BPaaS解決方案。於2019年、2020年及2021年，我們AIoT及BPaaS解決方案服務產生的收入分別為人民幣806.2百萬元、人民幣1,033.8百萬元及人民幣1,850.4百萬元，分別佔同年總收入的5.8%、5.7%及7.8%。截至2021年及2022年3月31日止三個月，我們AIoT及BPaaS解決方案服務產生的收入分別為人民幣338.0百萬元及人民幣498.8百萬元，分別佔同期總收入的7.1%及7.3%。於往績記錄期間，我們AIoT及BPaaS解決方案服務產生的收入持續增加，主要歸因於我們努力推動技術解決方案，發揮我們行業知識及技術優勢。

下表載列於所示年度或期間按服務類型劃分的AIoT及BPaaS解決方案服務的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
AIoT解決方案 .....	692,573	85.9	782,783	75.7	1,216,352	65.7	258,018	76.3	311,476	62.4
BPaaS解決方案 .....	113,650	14.1	250,971	24.3	634,034	34.3	79,960	23.7	187,316	37.6
合計 .....	<u>806,223</u>	<u>100.0</u>	<u>1,033,754</u>	<u>100.0</u>	<u>1,850,386</u>	<u>100.0</u>	<u>337,978</u>	<u>100.0</u>	<u>498,792</u>	<u>100.0</u>

## 財務資料

我們AIoT及BPaaS解決方案產生的收入由2019年的人民幣806.2百萬元增至2020年的人民幣1,033.8百萬元，並進一步增至2021年的人民幣1,850.4百萬元，及由截至2021年3月31日止三個月的人民幣338.0百萬元增至截至2022年3月31日止三個月的人人民幣498.8百萬元。該持續增長主要是由於憑藉我們前期堅實的基礎、深厚的服務專長及強大的技術能力，我們的AIoT解決方案得以擴展。此外，就我們的BPaaS解決方案而言，我們主要通過遠程企業運營服務加大提供全面的遠程運營解決方案組合的力度。

### 銷售成本

我們的銷售成本是指我們提供服務直接產生的成本及開支，主要包括(i)分包成本；(ii)員工成本；(iii)公區運維成本；及(iv)工程成本。

下表載列於所示年度或期間我們銷售成本的明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	<i>(未經審計)</i>									
分包成本.....	2,455,444	21.4	6,732,459	45.5	8,515,209	43.3	1,936,917	47.8	2,665,955	45.5
員工成本.....	6,433,060	56.1	5,208,980	35.2	7,235,047	36.8	1,501,468	37.1	2,180,941	37.2
公區運維成本.....	1,132,452	9.9	1,239,078	8.4	1,766,140	9.0	227,826	5.6	384,885	6.6
工程成本.....	462,397	4.0	613,732	4.2	1,010,246	5.1	195,291	4.8	233,953	4.0
辦公及其他相關成本.....	807,345	7.1	848,270	5.8	848,307	4.2	143,188	3.5	238,435	4.1
折舊及攤銷.....	168,197	1.5	138,215	0.9	309,578	1.6	43,710	1.2	152,484	2.6
合計.....	<b>11,458,895</b>	<b>100.0</b>	<b>14,780,734</b>	<b>100.0</b>	<b>19,684,527</b>	<b>100.0</b>	<b>4,048,400</b>	<b>100.0</b>	<b>5,856,653</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期間，我們的銷售成本隨著業務擴張而持續增加。

分包成本主要包括就分包予分包商的專業服務（例如秩序維護、清潔及綠化）所支付的費用。自2019年至2020年，我們分包成本的增加主要是由於部分曾經由我們自有勞動力進行的服務已經被重新安排為分包，與我們的業務發展戰略相符。此外，該增長歸因於我們的業務擴張。自2020年至2021年及自截至2021年3月31日止三個月至截至2022年3月31日止三個月，我們分包成本的增加主要歸因於我們的業務擴張。

## 財務資料

自2019年至2020年，我們員工成本減少的主要原因與上述分包成本增加的相關原因相同。儘管受到員工人數減少的影響，但自2019年至2020年，我們員工的平均工資有所增加。該減少亦歸因於為減輕COVID-19影響而推出的若干社保基金的減免。我們的員工成本由2020年的人民幣5,209.0百萬元增至2021年的人民幣7,235.0百萬元及自截至2021年3月31日止三個月的人民幣1,501.5百萬元增至截至2022年3月31日止三個月的人民幣2,180.9百萬元，原因是我們僱用了更多員工，與我們的業務擴張相符。該增加亦歸因於員工平均工資的增加。

公區運維成本主要指(i)我們在提供服務時產生的公用設施成本，尤其是與相關住宅、商企和城市空間項目有關的公共區域成本；及(ii)與設備維修及維護以及我們進行此類維護所用相關材料有關的成本。於往績記錄期間，我們的公區運維成本持續增加，主要由於我們的業務擴張導致項目數量增加。此外，我們為在管若干項目的設施進行改進，以提高客戶滿意度。

工程成本主要與我們AIoT業務產生的成本有關。於往績記錄期間，我們的工程成本持續增加，原因是受益於我們卓越的項目管理及交付能力，我們在綜合智慧空間項目上進行擴張及增長，以向客戶提供各種服務產品。

下表載列於往績記錄期間我們按業務板塊及服務條線劃分的銷售成本明細，包括於所示年度或期間的絕對金額及佔總成本百分比：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
<b>社區空間居住消費服務</b>										
– 住宅物業服務	6,561,230	57.3	7,760,306	52.5	10,097,252	51.4	2,197,113	54.3	3,191,339	54.6
– 居住相關資產服務	595,986	5.2	648,873	4.4	874,803	4.4	163,037	4.0	177,635	3.0
– 其他社區增值服務	251,836	2.2	222,434	1.5	104,472	0.5	25,749	0.6	25,961	0.4
<b>小計</b>	<b>7,409,052</b>	<b>64.7</b>	<b>8,631,613</b>	<b>58.4</b>	<b>11,076,527</b>	<b>56.3</b>	<b>2,385,899</b>	<b>58.9</b>	<b>3,394,935</b>	<b>58.0</b>
<b>商企和城市空間綜合服務</b>										
– 物業及設施管理服務	2,169,430	19.0	3,448,549	23.3	4,562,542	23.2	905,905	22.4	1,476,225	25.1
– 開發商增值服務	1,216,959	10.6	1,833,505	12.4	2,467,485	12.5	473,184	11.7	554,397	9.5
– 城市空間整合服務	27,769	0.2	87,746	0.6	280,586	1.4	30,346	0.7	96,958	1.7
<b>小計</b>	<b>3,414,158</b>	<b>29.8</b>	<b>5,369,800</b>	<b>36.3</b>	<b>7,310,613</b>	<b>37.1</b>	<b>1,409,435</b>	<b>34.8</b>	<b>2,127,580</b>	<b>36.3</b>

## 財務資料

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
AIoT及BPaaS解決方案服務										
- AIoT解決方案.....	507,549	4.4	564,879	3.8	915,634	4.7	205,086	5.1	224,145	3.8
- BPaaS解決方案.....	128,136	1.1	214,442	1.5	381,753	1.9	47,980	1.2	109,993	1.9
小計.....	<u>635,685</u>	<u>5.5</u>	<u>779,321</u>	<u>5.3</u>	<u>1,297,387</u>	<u>6.6</u>	<u>253,066</u>	<u>6.3</u>	<u>334,138</u>	<u>5.7</u>
合計.....	<u>11,458,895</u>	<u>100.0</u>	<u>14,780,734</u>	<u>100.0</u>	<u>19,684,527</u>	<u>100.0</u>	<u>4,048,400</u>	<u>100.0</u>	<u>5,856,653</u>	<u>100.0</u>

### 毛利及毛利率

於2019年、2020年及2021年，我們的毛利分別為人民幣2,468.4百萬元、人民幣3,364.7百萬元及人民幣4,020.0百萬元。截至2021年及2022年3月31日止三個月，我們的毛利分別為人民幣699.2百萬元及人民幣990.9百萬元。該增加主要是由於我們擴大業務規模。

於2019年、2020年及2021年，我們的毛利率分別為17.7%、18.5%及17.0%。截至2021年及2022年3月31日止三個月，我們的毛利率分別為14.7%及14.5%。我們的整體毛利率主要受我們的業務組合、定價政策及成本結構的影響。

於2019年、2020年及2021年，我們的毛利及毛利率亦受到歷史收購（我們通過該等收購提高我們的覆蓋濃度及多樣性，這與我們的業務發展戰略一致）產生的無形資產攤銷的負面影響，其金額分別為人民幣112.3百萬元、人民幣80.9百萬元及人民幣193.4百萬元。截至2021年及2022年3月31日止三個月，歷史收購產生的無形資產攤銷分別為人民幣20.5百萬元及人民幣127.2百萬元。有關我們會計政策的詳情，請參閱「重要會計政策、判斷及估計－無形資產（商譽除外）」。

## 財務資料

下表載列於所示年度或期間我們於往績記錄期間按業務板塊及服務條線劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	<i>(未經審計)</i>									
<b>社區空間居住消費服務</b>										
– 住宅物業服務 .....	690,149	9.5	1,369,836	15.0	1,265,378	11.1	276,361	11.2	362,146	10.2
– 居住相關資產服務 .....	294,055	33.0	301,567	31.7	380,736	30.3	53,540	24.7	62,938	26.2
– 其他社區增值服務 .....	435,213	63.3	320,105	59.0	438,384	80.8	70,695	73.3	90,868	77.8
<b>小計/總體 .....</b>	<b>1,419,417</b>	<b>16.1</b>	<b>1,991,508</b>	<b>18.7</b>	<b>2,084,498</b>	<b>15.8</b>	<b>400,596</b>	<b>14.4</b>	<b>515,952</b>	<b>13.2</b>
<b>商企和城市空間綜合服務</b>										
– 物業及設施管理服務 .....	399,343	15.5	574,767	14.3	725,527	13.7	114,495	11.2	175,721	10.6
– 開發商增值服務 .....	476,288	28.1	529,742	22.4	597,792	19.5	85,560	15.3	109,340	16.5
– 城市空間整合服務 .....	2,808	9.2	14,280	14.0	59,196	17.4	13,592	30.9	25,202	20.6
<b>小計/總體 .....</b>	<b>878,439</b>	<b>20.5</b>	<b>1,118,789</b>	<b>17.2</b>	<b>1,382,515</b>	<b>15.9</b>	<b>213,647</b>	<b>13.2</b>	<b>310,263</b>	<b>12.7</b>
<b>AIoT及BPaaS解決方案服務</b>										
– AIoT解決方案 .....	185,024	26.7	217,904	27.8	300,718	24.7	52,932	20.5	87,331	28.0
– BPaaS解決方案 .....	(14,486)	(12.7)	36,529	14.6	252,281	39.8	31,980	40.0	77,323	41.3
<b>小計/總體 .....</b>	<b>170,538</b>	<b>21.2</b>	<b>254,433</b>	<b>24.6</b>	<b>552,999</b>	<b>29.9</b>	<b>84,912</b>	<b>25.1</b>	<b>164,654</b>	<b>33.0</b>
<b>合計/總體 .....</b>	<b>2,468,394</b>	<b>17.7</b>	<b>3,364,730</b>	<b>18.5</b>	<b>4,020,012</b>	<b>17.0</b>	<b>699,155</b>	<b>14.7</b>	<b>990,869</b>	<b>14.5</b>

### 社區空間居住消費服務

我們社區空間居住消費服務的毛利率在很大程度上受到住宅物業服務的毛利率的影響。

我們住宅物業服務的毛利率由2019年的9.5%增至2020年的15.0%，主要由於(i)我們於2020年享有旨在減輕COVID-19影響的若干社保基金的減免；及(ii)我們業務擴張帶來的規模經濟效益。我們住宅物業服務的毛利率於2021年降至11.1%，主要因為



旨在減輕COVID-19影響的若干社保基金的減免於2021年被取消。我們住宅物業服務的毛利率由截至2021年3月31日止三個月的11.2%降至截至2022年3月31日止三個月的10.2%，主要由於我們歷史收購所產生的無形資產攤銷影響。

我們居住相關資產服務的毛利率由2019年的33.0%降至2020年的31.7%，並進一步降至2021年的30.3%，主要歸因於隨著樸鄰品牌進一步滲透市場而投資門店網絡。我們居住相關資產服務的毛利率由截至2021年3月31日止三個月的24.7%增至截至2022年3月31日止三個月的26.2%，主要由於業務擴張帶來的規模經濟效益。

我們其他社區增值服務的毛利率由2020年的59.0%增至2021年的80.8%，並由截至2021年3月31日止三個月的73.3%增至截至2022年3月31日止三個月的77.8%，原因是毛利率相對較高的公共區域運營服務帶來較大的收入貢獻。

#### 商企和城市空間綜合服務

我們商企和城市空間綜合服務的毛利率由2019年的20.5%降至2020年的17.2%，並進一步降至2021年的15.9%，主要是由於開發商增值服務的毛利率由2019年的28.1%降至2020年的22.4%，並進一步降至2021年的19.5%。2019年至2021年的減少主要歸因於毛利率相對較低的樓宇修繕服務收入激增。然而，通過為客戶提供多樣化的增值服務組合，我們增強了與客戶的關係以及吸引擁有不同需求的新客戶的能力。

我們商企和城市空間綜合服務的毛利率的減少亦由於於往績記錄期間物業及設施管理服務收入貢獻較大但毛利率相對較低。於往績記錄期間，物業及設施管理服務的毛利率有所下降，主要由於我們項目組合的迅速拓展且早期階段毛利率相對較低的新服務委託的佔比較高。

我們商企和城市空間綜合服務的毛利率由截至2021年3月31日止三個月的13.2%降至截至2022年3月31日止三個月的12.7%。該等減少主要是由於(i)上述物業及設施管理服務同期的收入貢獻較大；及(ii)我們歷史收購所產生的無形資產攤銷。

## 財務資料

### AIoT及BPaaS解決方案服務

於往績記錄期間，我們AIoT及BPaaS解決方案服務的毛利率呈上行趨勢，主要因為(i)我們的BPaaS解決方案於2019年仍處於早期開發階段，並於2020年才開始商業化；及(ii)我們不斷努力使AIoT及BPaaS解決方案的服務產品多樣化。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益主要包括政府補助、利息收入、出售投資性物業的收益及以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的公允價值損益。於2019年、2020年及2021年，我們的其他收入及收益分別為人民幣324.6百萬元、人民幣370.9百萬元及人民幣417.3百萬元。截至2021年及2022年3月31日止三個月，我們的其他收入及收益分別為人民幣91.4百萬元及人民幣84.7百萬元。

下表載列於所示年度或期間我們其他收入及收益的明細：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
政府補助.....	80,807	133,764	172,090	34,345	44,859
利息收入.....	36,337	39,889	85,189	12,624	10,473
出售投資性物業的收益.....	156,299	130,659	80,852	17,950	8,653
以公允價值計量且其變動計入當期損益的					
金融資產的公允價值損益.....	48,712	55,125	50,389	21,018	5,384
其他非營業收入.....	2,402	11,436	28,798	5,471	15,287
合計.....	<b>324,557</b>	<b>370,873</b>	<b>417,318</b>	<b>91,408</b>	<b>84,656</b>

我們的政府補助主要指從地方政府收到的與業務經營有關的財政補貼，作為對企業發展的激勵。概無與該等政府補助相關的未達成條件或或有事項。於往績記錄期間政府補助增加主要是由於受益於業務擴張，與進項增值稅相關的稅收補貼增加。

利息收入主要指銀行存款產生的利息收入。於2019年、2020年及2021年，我們的利息收入增加主要是由於我們的銀行存款增加。截至2021年3月31日止三個月至2022年3月31日止三個月，我們的利息收入有所減少，主要是由於我們的銀行存款減少。



## 財務資料

### 行政開支

我們的行政開支主要包括(i)員工成本；(ii)研發開支；及(iii)辦公及相關開支。

下表載列於所示年度或期間我們的行政開支明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
員工成本.....	546,626	50.7	686,800	50.4	904,806	50.5	187,302	58.2	294,622	61.8
研發開支.....	203,608	18.9	249,457	18.3	373,686	20.8	79,259	24.7	105,186	22.1
辦公及相關開支.....	178,600	16.6	278,529	20.5	337,869	18.9	19,382	6.0	32,135	6.7
其他 <sup>(1)</sup> .....	149,051	13.8	147,765	10.8	175,486	9.8	35,658	11.1	44,957	9.4
<b>合計.....</b>	<b>1,077,885</b>	<b>100.0</b>	<b>1,362,551</b>	<b>100.0</b>	<b>1,791,847</b>	<b>100.0</b>	<b>321,601</b>	<b>100.0</b>	<b>476,900</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 其他主要包括折舊及攤銷、手續費及稅費。

我們的行政開支由2019年的人民幣1,077.9百萬元增加26.4%至2020年的人民幣1,362.6百萬元，並進一步增加31.5%至2021年的人民幣1,791.8百萬元。我們的行政開支由截至2021年3月31日止三個月的人民幣321.6百萬元增加48.3%至截至2022年3月31日止三個月的人民幣476.9百萬元。於往績記錄期間，我們的行政開支隨著我們的業務增加而持續增加。於2019年、2020年、2021年以及截至2021年及2022年3月31日止三個月，行政開支分別佔我們於相關年度或期間總收入的7.7%、7.5%、7.6%、6.8%及7.0%。

員工成本指我們支付予行政人員的薪金及員工福利。於往績記錄期間，員工成本持續增加主要是因為隨著我們的業務擴張，我們僱用了更多專業管理人員。該增加亦部分歸因於平均工資率的增加。

## 財務資料

研發開支指有關我們研發智能技術解決方案的開支，以支持業務運營管理，改善客戶體驗，以及為了推動更安全、舒適及便利的智慧社區發展。我們的研發開支主要包括支付給研發人員的工資、外包研發服務開支及設備折舊和攤銷。

下表載列我們於往績記錄期間的研發開支明細，包括絕對金額及佔所示年度或期間的百分比：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
員工成本.....	115,972	57.0	138,928	55.7	197,889	53.0	35,017	44.2	54,588	51.9
分包成本.....	72,258	35.5	86,757	34.8	149,855	40.1	40,781	51.5	41,830	39.8
折舊及攤銷.....	2,777	1.4	2,934	1.2	3,722	1.0	377	0.5	581	0.6
其他.....	12,601	6.1	20,838	8.3	22,220	5.9	3,084	3.8	8,187	7.7
合計.....	<b>203,608</b>	<b>100.0</b>	<b>249,457</b>	<b>100.0</b>	<b>373,686</b>	<b>100.0</b>	<b>79,259</b>	<b>100.0</b>	<b>105,186</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期間，研發開支持續增加主要是由於我們加大了對技術的投資，進一步提升了研發能力。

### 金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額為針對日常業務過程中我們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。我們根據多項因素評估金融資產的減值虧損，包括歷史付款記錄及前瞻性資料。

於2019年、2020年及2021年，我們的金融資產減值虧損分別為人民幣143.4百萬元、人民幣117.3百萬元及人民幣68.7百萬元。自2019年至2021年，我們的金融資產減值虧損淨額持續減少，主要原因是我們不斷努力優化項目管理及參與更多優質項目，以及我們加大了收回貿易應收款項及其他應收款項的力度。我們的金融資產減值虧損淨額由截至2021年3月31日止三個月的人民幣27.8百萬元增至截至2022年3月31日止三個月的人民幣81.6百萬元，主要歸因於我們持續擴張業務運營，從而使貿易及其他應收款項增加。

## 財務資料

### 其他開支

我們的其他開支主要包括在我們日常業務運營過程中產生的訴訟開支及若干商業合同項下約定的損害賠償。於2019年、2020年及2021年，我們的其他開支為人民幣3.5百萬元、人民幣22.2百萬元及人民幣23.0百萬元，分別佔我們於相關年度總收入的0.0%、0.1%及0.1%。我們的其他開支自2019年至2020年及2021年有所增加，主要歸因於2020年及2021年與我們在日常業務運營過程中涉及的訴訟相關的開支。截至2021年及2022年3月31日止三個月，我們的其他開支為人民幣2.6百萬元及人民幣1.6百萬元，分別佔我們於相關期間總收入的0.1%及0.0%。

### 財務成本

我們的財務成本主要包括租賃負債利息及銀行貸款利息。下表載列於所示年度或期間我們的財務成本明細：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
租賃負債利息 .....	5,915	7,617	9,856	2,498	2,434
銀行貸款利息 .....	353	6,811	351	82	583
合計 .....	<b>6,268</b>	<b>14,428</b>	<b>10,207</b>	<b>2,580</b>	<b>3,017</b>

我們的租賃負債利息主要指根據若干租賃安排就土地使用權及樓宇於租期內自損益扣除的利息。自2019年至2021年，租賃負債利息持續增加主要歸因於辦公室等租賃設施增加，以支持我們的業務運營及增長。

自2019年至2020年，銀行貸款利息增加，主要歸因於2020年我們作出額外的銀行貸款，與我們於2020年與戴德梁行的大中華區物業及設施管理業務的業務合併有關。詳情亦請參閱「歷史、發展及公司架構－業務發展里程碑」。自2020年至2021年，我們的銀行貸款利息減少，主要是由於我們償還了若干銀行貸款。



### 應佔合營企業利潤

應佔合營企業利潤指我們於合營企業的投資中獲得的利潤。

我們的應佔合營企業利潤由2019年的人民幣7.6百萬元增加486.3%至2020年的人民幣44.3百萬元，表明我們通過與具有領先地位的企業合作進入特定領域的業務戰略。

我們2020年的應佔合營企業利潤為人民幣44.3百萬元，而於2021年、截至2021年及2022年3月31日止三個月的應佔合營企業虧損分別為人民幣12.3百萬元、人民幣2.9百萬元及人民幣2.2百萬元，主要歸因於若干被投資合營企業業績不佳。

### 應佔聯營公司利潤

應佔聯營公司利潤指我們於聯營公司的投資中獲得的利潤。我們的聯營公司主要包括物業管理公司及開展城市空間整合服務的公司。

我們的應佔聯營公司利潤由2019年的人民幣13.3百萬元減少11.5%至2020年的人民幣11.8百萬元，主要是由於我們在城市空間整合服務業務線下投資的眾多聯營公司處於早期發展階段，因此產生大量的啟動成本。

我們的應佔聯營公司利潤由2020年的人民幣11.8百萬元增加288.6%至2021年的人民幣45.8百萬元，主要歸因於城市空間整合服務規模的擴張。

我們的應佔聯營公司虧損由截至2021年3月31日止三個月的人民幣4.2百萬元縮減至截至2022年3月31日止三個月的人民幣2.2百萬元，主要由於若干被投資聯營公司的業績有所改善。

### 所得稅開支

所得稅開支主要指我們根據中國內地及香港有關所得稅規則及法規所承擔的所得稅開支。

## 財務資料

下表載列於所示年度或期間我們的所得稅開支明細（按絕對金額列示）：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
即期 .....	420,452	595,280	616,529	121,001	165,709
遞延稅項 .....	(6,010)	(5,262)	(10,811)	(14,476)	(57,224)
合計 .....	<b>414,442</b>	<b>590,018</b>	<b>605,718</b>	<b>106,525</b>	<b>108,485</b>

本公司及其大多數附屬公司在中國註冊成立。根據有關中國企業所得稅法及相關法規，本公司及本集團旗下大部分附屬公司於往績記錄期間須按25%的法定稅率繳納企業所得稅。

於往績記錄期間，我們的若干附屬公司有權享受15%的所得稅的優惠稅率。此外，於往績記錄期間，我們在香港產生的應評稅溢利已按16.5%的稅率計提香港利得稅。詳情請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註11。

於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年3月31日止三個月，實際有效稅率（按所得稅開支除以稅前利潤計算）分別為28.5%、28.0%、26.1%、27.0%及25.4%。在整個往績記錄期間我們的實際有效稅率持續下降，主要是由於稅收優惠及我們優化納稅義務的努力。

我們的所得稅開支由2019年的人民幣414.4百萬元增加42.4%至2020年的人民幣590.0百萬元，並進一步增加2.7%至2021年的人民幣605.7百萬元。自2019年至2021年，我們的所得稅開支持續增長是由於我們的應課稅收入增加，這與我們業務擴張相符。我們的所得稅開支由截至2021年3月31日止三個月的人民幣106.5百萬元增至截至2022年3月31日止三個月的人民幣108.5百萬元。

### 年內／期內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤由2019年的人民幣1,040.3百萬元增加46.0%至2020年的人民幣1,518.9百萬元，並進一步增加12.9%至2021年的人民幣1,714.3百萬元。我們的期內利潤由截至2021年3月31日止三個月的人民幣287.4百萬元增加10.9%至截至2022年3月31日止三個月的人民幣318.8百萬元。

## 經營業績

以下討論比較了我們2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年3月31日止三個月的經營業績的主要組成部分。

### 截至2021年3月31日止三個月與截至2022年3月31日止三個月的比較

#### 收入

我們的收入由截至2021年3月31日止三個月的人民幣4,747.6百萬元增加44.2%至2022年同期的人民幣6,847.5百萬元，主要歸因於三大業務板塊的持續快速增長。

#### 社區空間居住消費服務

我們自社區空間居住消費服務產生的收入由截至2021年3月31日止三個月的人民幣2,786.5百萬元增至2022年同期的人民幣3,910.9百萬元。

#### 住宅物業服務

我們自住宅物業服務產生的收入由截至2021年3月31日止三個月的人民幣2,473.5百萬元增至2022年同期的人民幣3,553.5百萬元，主要是由於(i)截至2022年3月31日，住宅物業在管建築面積增加670.2百萬平方米；及(ii)我們的平均每月每平方米的飽和收入增至截至2022年3月31日的約人民幣3.14元。

#### 居住相關資產服務

我們自居住相關資產服務產生的收入由截至2021年3月31日止三個月的人民幣216.6百萬元增至2022年同期的人民幣240.6百萬元，主要是由於我們在管物業及所服務的居民數量增加，與我們的業務擴張相一致。

#### 其他社區增值服務

我們自其他社區增值服務產生的收入由截至2021年3月31日止三個月的人民幣96.4百萬元增至2022年同期的人民幣116.8百萬元，主要歸因於公共區域運營服務產生的收入增加。

### 商企和城市空間綜合服務

我們自商企和城市空間綜合服務產生的收入由截至2021年3月31日止三個月的人民幣1,623.1百萬元增至2022年同期的人民幣2,437.8百萬元。

### 物業及設施管理服務

我們自物業及設施管理服務產生的收入由截至2021年3月31日止三個月的人民幣1,020.4百萬元增至2022年同期的人民幣1,651.9百萬元，主要是由於我們業務的擴張。

### 開發商增值服務

我們自開發商增值服務產生的收入由截至2021年3月31日止三個月的人民幣558.7百萬元增至2022年同期的人民幣663.7百萬元，與我們的業務擴張相一致。

### 城市空間整合服務

我們自城市空間整合服務產生的收入由截至2021年3月31日止三個月的人民幣43.9百萬元增至2022年同期的人民幣122.2百萬元，主要是由於我們不斷努力爭取參與新項目令我們的業務擴張。

### AIoT及BPaaS解決方案服務

我們自AIoT及BPaaS解決方案服務產生的收入由截至2021年3月31日止三個月的人民幣338.0百萬元增至2022年同期的人民幣498.8百萬元。具體而言，自BPaaS解決方案服務產生的收入由截至2021年3月31日止三個月的人民幣80.0百萬元增至2022年同期的人民幣187.3百萬元，主要歸因於我們優化了發展該業務線的營銷能力，並通過提供更多類型的服務以吸引新客戶。

### 銷售成本

我們的銷售成本由截至2021年3月31日止三個月的人民幣4,048.4百萬元增加44.7%至2022年同期的人民幣5,856.7百萬元，主要歸因於(i)員工成本由截至2021年3月31日止三個月的人民幣1,501.5百萬元增至截至2022年3月31日止三個月的人民幣2,180.9百萬元，原因是隨著我們的業務擴張而僱用了更多的員工；及(ii)分包成本由截至2021年3月31日止三個月的人民幣1,936.9百萬元增至截至2022年3月31日止三個月的人民幣2,666.0百萬元，乃由於我們的業務擴張。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由截至2021年3月31日止三個月的人民幣699.2百萬元增加41.7%至2022年同期的人民幣990.9百萬元。我們的毛利率由截至2021年3月31日止三個月的14.7%降至2022年同期的14.5%。

### 社區空間居住消費服務

社區空間居住消費服務的毛利率由截至2021年3月31日止三個月的14.4%降至2022年同期的13.2%，這主要受到住宅物業服務的毛利率由截至2021年3月31日止三個月的11.2%降至2022年同期的10.2%的影響。該下降主要由於我們歷史收購所產生的無形資產攤銷影響。

### 商企和城市空間綜合服務

商企和城市空間綜合服務的毛利率由截至2021年3月31日止三個月的13.2%降至2022年同期的12.7%，主要由於(i)同期物業及設施管理服務的收入貢獻較大但毛利率相對較低；及(ii)我們歷史收購所產生的無形資產攤銷。

### AIoT及BPaaS解決方案服務

AIoT及BPaaS解決方案服務的毛利率由截至2021年3月31日止三個月的25.1%增至2022年同期的33.0%，主要是由於我們利用強大的技術能力，加強了對該業務板塊的開發，從而提高了遠程空間運營服務的利潤率。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至2021年3月31日止三個月的人民幣91.4百萬元減至2022年同期的人民幣84.7百萬元，主要是由於(i)以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產公允價值收益減少；及(ii)出售投資性物業的收益減少。

### 銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由截至2021年3月31日止三個月的人民幣34.9百萬元增加131.6%至2022年同期的人民幣80.9百萬元，主要歸因於(i)員工成本隨著我們的業務擴張增加人民幣28.7百萬元；及(ii)營銷及推廣開支增加人民幣17.3百萬元，乃由於我們加大了營銷及品牌推廣的力度。

### 行政開支

我們的行政開支由截至2021年3月31日止三個月的人民幣321.6百萬元增加48.3%至2022年同期的人民幣476.9百萬元，主要歸因於(i)員工成本增加人民幣107.3百萬元，乃由於我們為支持業務擴張增加了僱員數量；及(ii)隨著我們加大對技術的投資以進一步提升研發能力，研發開支增加人民幣25.9百萬元。

### 金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由截至2021年3月31日止三個月的人民幣27.8百萬元增至2022年同期的人民幣81.6百萬元，主要歸因於我們的業務運營持續擴張令貿易應收款項及其他應收款項增加。

### 其他開支

我們的其他開支由截至2021年3月31日止三個月的人民幣2.6百萬元減至2022年同期的人民幣1.6百萬元。

### 財務成本

我們的財務成本由截至2021年3月31日止三個月的人民幣2.6百萬元增至2022年同期的人民幣3.0百萬元。

### 應佔合營企業利潤

我們截至2021年3月31日止三個月的應佔合營企業虧損為人民幣2.9百萬元及2022年同期為人民幣2.2百萬元，主要歸因於若干被投資合營企業的業績不佳。

### 應佔聯營公司利潤

我們的應佔聯營公司虧損由截至2021年3月31日止三個月的人民幣4.2百萬元縮減至2022年同期的人民幣2.2百萬元，主要歸因於若干被投資聯營公司的業績提高。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2021年3月31日止三個月的人民幣106.5百萬元增至2022年同期的人民幣108.5百萬元。

### 年內／期內利潤

由於上述原因，我們的期內利潤由截至2021年3月31日止三個月的人民幣287.4百萬元增至2022年同期的人民幣318.8百萬元。



## 2020年與2021年的比較

### 收入

我們的收入由2020年的人民幣18,145.5百萬元增加30.6%至2021年的人民幣23,704.5百萬元，主要歸因於三大業務板塊的持續快速增長。

### 社區空間居住消費服務

我們自社區空間居住消費服務產生的收入由2020年的人民幣10,623.1百萬元增至2021年的人民幣13,161.0百萬元。

### 住宅物業服務

我們自住宅物業服務產生的收入由2020年的人民幣9,130.1百萬元增至2021年的人民幣11,362.6百萬元，主要是由於(i)在管建築面積由截至2020年12月31日的497.5百萬平方米增至截至2021年12月31日的660.4百萬平方米；及(ii)我們的平均每月每平方米的飽和收入由2020年的約人民幣3.08元增至2021年的約人民幣3.13元。

### 居住相關資產服務

我們自居住相關資產服務產生的收入由2020年的人民幣950.4百萬元增至2021年的人民幣1,255.5百萬元，主要是由於我們在管物業及所服務的居民數量增加，與我們的業務擴張相一致。

### 其他社區增值服務

我們自其他社區增值服務產生的收入於2020年及2021年保持相對穩定，分別為人民幣542.5百萬元及人民幣542.9百萬元。

### 商企和城市空間綜合服務

我們自商企和城市空間綜合服務產生的收入由2020年的人民幣6,488.6百萬元增至2021年的人民幣8,693.1百萬元。

### 物業及設施管理服務

我們自物業及設施管理服務產生的收入由2020年的人民幣4,023.3百萬元增至2021年的人民幣5,288.1百萬元，主要是由於(i)我們不斷擴大業務規模，充分利用戴德梁行的頂尖人才和品牌傳承；(ii)我們鞏固與具有行業領先地位的主要客戶之間的合作關係以及我們有能力吸引具有強勁增長潛力的新客戶。具體而言，我們自工作場所服務產生的收入由2020年的人民幣3,198.2百萬元增至2021年的人民幣4,099.4百萬元，主要歸因於擴大與企業及機構客戶的業務關係及不斷增加的項目。

### 開發商增值服務

我們自開發商增值服務產生的收入由2020年的人民幣2,363.2百萬元增至2021年的人民幣3,065.3百萬元，與我們的業務擴張相一致。

### 城市空間整合服務

我們自城市空間整合服務產生的收入由2020年的人民幣102.0百萬元增至2021年的人民幣339.8百萬元，主要歸因於項目數量增加及我們的服務範圍擴大。

### AIoT及BPaaS解決方案服務

我們自AIoT及BPaaS解決方案服務產生的收入由2020年的人民幣1,033.8百萬元增至2021年的人民幣1,850.4百萬元，主要是由於憑藉我們的行業知識及技術實力，我們努力推廣科技解決方案令我們的AIoT解決方案得以擴展。具體而言，AIoT解決方案產生的收入由2020年的人民幣782.8百萬元增至2021年的人民幣1,216.4百萬元，主要歸因於憑藉我們深厚的社區、商企和城市空間服務專業能力及強大的技術能力，我們的AIoT解決方案得以擴展。BPaaS解決方案產生的收入由2020年的人民幣251.0百萬元增至2021年的人民幣634.0百萬元，原因是我們主要通過遠程企業運營服務加大提供全面的遠程運營解決方案組合的力度。

### 銷售成本

我們的銷售成本由2020年的人民幣14,780.7百萬元增加33.2%至2021年的人民幣19,684.5百萬元，主要歸因於(i)員工成本由2020年的人民幣5,209.0百萬元增至2021年的人民幣7,235.0百萬元，原因是我們僱用了更多員工，以配合我們的業務擴張；(ii)分包成本由2020年的人民幣6,732.5百萬元增至2021年的人民幣8,515.2百萬元，原因是我們的業務擴張；及(iii)公區運維成本由2020年的人民幣1,239.1百萬元增至2021年的人民幣1,766.1百萬元，原因是在管項目數量增加以及我們對設施進行額外改進以提高客戶滿意度。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2020年的人民幣3,364.7百萬元增加19.5%至2021年的人民幣4,020.0百萬元。我們的毛利率由2020年的18.5%降至2021年的17.0%，主要歸因於社區空間居住消費服務的毛利率下降。

#### 社區空間居住消費服務

社區空間居住消費服務的毛利率由2020年的18.7%降至2021年的15.8%，這主要受到住宅物業服務的毛利率由2020年的15.0%降至2021年的11.1%的影響。該下降主要由於本公司於2020年獲若干社保基金減免而於2021年不再獲相關減免。

#### 商企和城市空間綜合服務

商企和城市空間綜合服務的毛利率由2020年的17.2%降至2021年的15.9%，主要由於開發商增值服務的毛利率由2020年的22.4%降至2021年的19.5%。該下降主要是由於毛利率相對較低的樓宇修繕服務收入激增。此外，商企和城市空間綜合服務的毛利率下降亦由於物業及設施管理服務於往績記錄期間的收入貢獻較大，但其毛利率相對較低。

#### AIoT及BPaaS解決方案服務

AIoT及BPaaS解決方案服務的毛利率由2020年的24.6%增至2021年的29.9%，主要歸因於我們利用強大的技術能力，加強了對該業務板塊的開發，從而提高了遠程空間運營服務的利潤率。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2020年的人民幣370.9百萬元增加12.5%至2021年的人民幣417.3百萬元，主要歸因於(i)與進項增值稅相關的稅收補貼增加令政府補助增加人民幣38.3百萬元；及(ii)我們的銀行存款增加令利息收入增加人民幣45.3百萬元。

### 銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由2020年的人民幣166.4百萬元增加54.5%至2021年的人民幣257.2百萬元，主要歸因於(i)隨著我們增強營銷和品牌推廣工作，營銷及推廣費用增加人民幣70.4百萬元；及(ii)隨著我們的業務擴張，員工成本增加人民幣20.3百萬元。

### 行政開支

我們的行政開支由2020年的人民幣1,362.6百萬元增加31.5%至2021年的人民幣1,791.8百萬元，主要歸因於(i)員工成本增加人民幣218.0百萬元，原因是我們為支持業務擴張增加了僱員數量；及(ii)隨著我們加大對技術的投資以進一步提升研發能力，研發開支增加人民幣124.2百萬元。

### 金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由2020年的人民幣117.3百萬元減少41.5%至2021年的人民幣68.7百萬元，反映出我們在管理收回貿易應收款項及應收保證金方面加強了力度。

### 其他開支

我們的其他開支由2020年的人民幣22.2百萬元增至2021年的人民幣23.0百萬元。

### 財務成本

我們的財務成本由2020年的人民幣14.4百萬元減少29.3%至2021年的人民幣10.2百萬元，主要歸因於銀行貸款減少導致銀行貸款利息減少人民幣6.5百萬元。

### 應佔合營企業利潤

於2020年，我們的應佔合營企業利潤為人民幣44.3百萬元，且於2021年轉為應佔合營企業虧損人民幣12.3百萬元，主要歸因於若干被投資合營企業的業績不佳。

### 應佔聯營公司利潤

我們的應佔聯營公司利潤由2020年的人民幣11.8百萬元大幅增加288.6%至2021年的人民幣45.8百萬元，主要歸因於我們城市空間整合服務規模的擴張。

### **所得稅開支**

我們的所得稅開支由2020年的人民幣590.0百萬元增加2.7%至2021年的人民幣605.7百萬元，主要是由於我們的應課稅收入隨著我們的業務增長而增加。

### **年內／期內利潤**

由於上述原因，我們的年內／期內利潤由2020年的人民幣1,518.9百萬元增加12.9%至2021年的人民幣1,714.3百萬元。

## **2019年與2020年的比較**

### **收入**

我們的收入由2019年的人民幣13,927.3百萬元增加30.3%至2020年的人民幣18,145.5百萬元，主要歸因於三大業務板塊的持續快速增長。

### **社區空間居住消費服務**

我們自社區空間居住消費服務產生的收入由2019年的人民幣8,828.5百萬元增至2020年的人民幣10,623.1百萬元。

### **住宅物業服務**

我們自住宅物業服務產生的收入由2019年的人民幣7,251.4百萬元增至2020年的人民幣9,130.1百萬元，主要是由於(i)在管建築面積由截至2019年12月31日的431.1百萬平方米增至截至2020年12月31日的497.5百萬平方米；及(ii)我們的平均每月每平方米的飽和收入由2019年的約人民幣3.06元增至2020年的約人民幣3.08元。

### **居住相關資產服務**

我們自居住相關資產服務產生的收入由2019年的人民幣890.0百萬元增至2020年的人民幣950.4百萬元，主要是由於我們在管物業及所服務的居民數量增加，與我們的業務擴張相一致。

### **其他社區增值服務**

我們自其他社區增值服務產生的收入由2019年的人民幣687.0百萬元減至2020年的人民幣542.5百萬元，主要歸因於停車位存量減少，這與我們的業務戰略相一致。

### 商企和城市空間綜合服務

我們自商企和城市空間綜合服務產生的收入由2019年的人民幣4,292.6百萬元增至2020年的人民幣6,488.6百萬元。

### 物業及設施管理服務

我們自物業及設施管理服務產生的收入由2019年的人民幣2,568.8百萬元增至2020年的人民幣4,023.3百萬元，主要是由於2019年我們的業務擴張以及我們為將本土洞察力與全球視野相結合而與戴德梁行進行的戰略合作。具體而言，我們自工作場所服務產生的收入由2019年的人民幣2,026.9百萬元增至2020年的人民幣3,198.2百萬元，主要歸因於擴大與企業及機構客戶的業務關係及不斷增加的在管項目數量。

### 開發商增值服務

我們自開發商增值服務產生的收入由2019年的人民幣1,693.2百萬元增至2020年的人民幣2,363.2百萬元，主要歸因於我們於2019年底開始投入更多精力開發樓宇修繕服務，令該業務線產生的收入增加。

### 城市空間整合服務

我們自城市空間整合服務產生的收入由2019年的人民幣30.6百萬元增至2020年的人民幣102.0百萬元，與我們的業務擴張相一致。

### AIoT及BPaaS解決方案服務

我們自AIoT及BPaaS解決方案服務產生的收入由2019年的人民幣806.2百萬元增至2020年的人民幣1,033.8百萬元，主要是由於我們強大的技術能力使我們的AIoT解決方案業務得以擴展。此外，就我們的BPaaS解決方案而言，我們充分利用我們的行業知識及技術優勢加大提供全方位的遠程運營解決方案組合的力度。

### 銷售成本

我們的銷售成本由2019年的人民幣11,458.9百萬元增加29.0%至2020年的人民幣14,780.7百萬元，主要歸因於分包成本由2019年的人民幣2,455.4百萬元增至2020年的人民幣6,732.5百萬元。部分曾經由我們自有勞動力進行的服務已經被重新安排為分包安排（符合我們的業務戰略）。該增加部分被我們的員工成本由2019年的人民幣6,433.1百萬元減至2020年的人民幣5,209.0百萬元所抵銷，主要歸因於上述分包安排，導致我們人員的減少。



### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2019年的人民幣2,468.4百萬元增加36.3%至2020年的人民幣3,364.7百萬元。我們的毛利率由2019年的17.7%增至2020年的18.5%。

### 社區空間居住消費服務

社區空間居住消費服務的毛利率由2019年的16.1%增至2020年的18.7%，這主要受到住宅物業服務的毛利率由2019年的9.5%增至2020年的15.0%的影響。該增加主要是由於(i) 2020年旨在減輕COVID-19影響的若干社保基金的減免；及(ii)我們業務擴張帶來的規模經濟效益。

### 商企和城市空間綜合服務

商企和城市空間綜合服務的毛利率由2019年的20.5%降至2020年的17.2%，主要由於開發商的增值服務毛利率由2019年的28.1%降至2020年的22.4%。該下降主要歸因於樓宇修繕服務的毛利率相對較低，導致開發商增值服務持續下降。此外，物業及設施管理服務的收入貢獻持續增加，而該業務線的毛利率相對較低。

### AIoT及BPaaS解決方案服務

AIoT及BPaaS解決方案服務的毛利率由2019年的21.2%增至2020年的24.6%，主要是因為我們的BPaaS解決方案在2019年仍處於早期開發階段，而於2020年開始實現商業化。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2019年的人民幣324.6百萬元增加14.3%至2020年的人民幣370.9百萬元，主要歸因於COVID-19疫情期間我們獲得的政府補助增加人民幣53.0百萬元，作為對我們業務的財政支持。

### 銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由2019年的人民幣128.1百萬元增加29.9%至2020年的人民幣166.4百萬元，主要是由於(i)員工成本增加人民幣19.6百萬元，以支持我們加大營銷力度；及(ii)營銷及推廣開支增加人民幣18.7百萬元。

### 行政開支

我們的行政開支由2019年的人民幣1,077.9百萬元增加26.4%至2020年的人民幣1,362.6百萬元，主要歸因於(i)員工成本增加人民幣140.2百萬元，原因是我們隨著業務擴張而僱用了更多員工；及(ii)研發開支增加人民幣45.8百萬元，主要是由於我們加大了對技術的投資，進一步提升了研發能力。

### 金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由2019年的人民幣143.4百萬元減少18.2%至2020年的人民幣117.3百萬元。

### 其他開支

我們的其他開支由2019年的人民幣3.5百萬元增至2020年的人民幣22.2百萬元，主要歸因於2020年與我們在日常業務運營過程中涉及的訴訟相關的開支。

### 財務成本

我們的財務成本由2019年的人民幣6.3百萬元增加130.2%至2020年的人民幣14.4百萬元，主要歸因於(i) 2020年，銀行貸款利息增加人民幣6.5百萬元，主要與同戴德梁行的戰略合作有關；及(ii)租賃負債利息增加人民幣1.7百萬元。

### 應佔合營企業利潤

我們的應佔合營企業利潤由2019年的人民幣7.6百萬元增加486.3%至2020年的人民幣44.3百萬元，主要歸因於我們於2020年投資我們的合營企業，符合我們通過與領先企業合作以進入選定區域的業務戰略。

### 應佔聯營公司利潤

我們的應佔聯營公司利潤由2019年的人民幣13.3百萬元減少11.5%至2020年的人民幣11.8百萬元，主要是因為我們根據城市空間整合服務業務線設立的許多聯營公司處於早期發展階段，並因此產生巨大的啟動成本。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2019年的人民幣414.4百萬元增加42.4%至2020年的人民幣590.0百萬元，主要與我們的業務增長相一致。

### 年內／期內利潤

由於上述原因，我們的年內／期內利潤由2019年的人民幣1,040.3百萬元增加46.0%至2020年的人民幣1,518.9百萬元。

## 財務資料

### 合併財務狀況表若干組成部分說明

下表載列截至所示日期我們合併財務狀況表的組成部分：

	截至12月31日			截至3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	292,318	357,607	500,639	508,744
投資性物業	810,784	838,187	657,110	626,007
使用權資產	184,298	225,987	253,086	262,559
無形資產	280,596	583,008	8,244,089	8,379,847
於合營企業的投資	65,686	983,979	1,019,672	1,017,507
於聯營公司的投資	480,183	727,181	793,560	768,161
指定為以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的股權投資	1,502,802	1,018,438	1,497,461	1,377,510
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產	9,000	976	976	976
遞延稅項資產	12,832	17,376	56,807	85,944
預付款項、按金及其他應收款項	2,501,813	2,043,326	1,992,483	1,979,444
<b>非流動資產總值</b>	<b>6,140,312</b>	<b>6,796,065</b>	<b>15,015,883</b>	<b>15,006,699</b>
<b>流動資產</b>				
存貨	382,039	326,733	261,296	219,930
貿易應收款項及應收保證金	2,127,764	3,020,670	4,514,273	5,882,062
預付款項、按金及其他應收款項	1,302,980	1,495,352	1,697,630	2,596,834
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產	55,033	10,000	3,664	6,397
受限制銀行存款	162,784	237,978	305,250	288,435
原到期日超過三個月的定期存款	770,313	1,719,313	495,713	495,713
現金及現金等價物	5,184,792	5,397,646	6,430,557	3,854,385
<b>流動資產總值</b>	<b>9,985,705</b>	<b>12,207,692</b>	<b>13,708,383</b>	<b>13,343,756</b>
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項及應付票據	1,693,895	2,604,899	3,243,250	3,268,678
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融負債	-	-	191,792	191,792
合約負債	3,067,138	3,546,374	4,167,711	4,423,000
其他應付款項及應計項目	4,655,484	4,746,776	7,821,982	6,927,680
計息銀行借款	-	9,921	11,500	4,500
租賃負債	56,505	80,477	100,938	102,952
應納稅款	298,834	523,722	744,715	751,767
<b>流動負債總額</b>	<b>9,771,856</b>	<b>11,512,169</b>	<b>16,281,888</b>	<b>15,670,369</b>
<b>流動資產／(負債)淨額</b>	<b>213,849</b>	<b>695,523</b>	<b>(2,573,505)</b>	<b>(2,326,613)</b>
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>6,354,161</b>	<b>7,491,588</b>	<b>12,442,378</b>	<b>12,680,086</b>
<b>非流動負債</b>				
計息銀行借款	10,622	4,168	4,087	-
其他應付款項及應計項目	525,302	661,115	815,539	817,905
撥備	22,318	48,230	72,874	79,753
租賃負債	125,496	145,287	149,609	161,557
遞延稅項負債	-	68,198	1,087,691	1,059,604
<b>非流動負債總額</b>	<b>683,738</b>	<b>926,998</b>	<b>2,129,800</b>	<b>2,118,819</b>
<b>資產淨值</b>	<b>5,670,423</b>	<b>6,564,590</b>	<b>10,312,578</b>	<b>10,561,267</b>

## 財務資料

	截至12月31日			截至3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>權益</b>				
母公司擁有人應佔權益：				
股本 .....	1,000,000	1,000,000	1,050,420	1,050,420
其他儲備 .....	4,488,653	5,255,014	8,843,025	9,034,766
	<u>5,488,653</u>	<u>6,255,014</u>	<u>9,893,445</u>	<u>10,085,186</u>
非控股權益 .....	181,770	309,576	419,133	476,081
<b>權益總額 .....</b>	<b><u>5,670,423</u></b>	<b><u>6,564,590</u></b>	<b><u>10,312,578</u></b>	<b><u>10,561,267</u></b>

### 物業、廠房及設備

我們的物業、廠房和設備包括建築、租賃物業裝修、機械設備、汽車及電子設備。我們的物業、廠房及設備保持相對穩定，截至2019年12月31日為人民幣292.3百萬元及截至2020年12月31日為人民幣357.6百萬元。截至2021年12月31日，我們的物業、廠房及設備增至人民幣500.6百萬元，並進一步增至截至2022年3月31日的人民幣508.7百萬元，主要是由於(i)我們為我們的業務運營及電子設備更換而在武漢增加辦公場所採購；及(ii)我們的租賃物業裝修增加。

### 投資性物業

我們持有若干投資性物業，主要包括由我們擁有的停車位，該等車位為我們向控股股東購得以轉售予最終購買者。

我們的投資性物業由截至2019年12月31日的人民幣810.8百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣838.2百萬元。截至2021年12月31日，我們的投資性物業降至人民幣657.1百萬元，並進一步減至截至2022年3月31日的人民幣626.0百萬元，主要是由於停車位的存量不斷減少（符合我們的業務戰略）。

### 使用權資產

我們的使用權資產與我們用於運營的建築、辦公設施及機械設備的租約有關。於往績記錄期間，我們的使用權資產持續增加，主要是由於隨著我們的業務擴張，對僱員宿舍和辦公物業的需求不斷增加，導致租賃物業數目增加。詳情請參閱「— 合併損益表的主要組成部分 — 財務成本」。

無形資產

無形資產主要包括客戶關係及我們收購所產生的商譽。

我們的無形資產由截至2019年12月31日的人民幣280.6百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣583.0百萬元，主要是由於與戴德梁行的戰略合作。截至2021年12月31日，我們的無形資產進一步大幅增至人民幣8,244.1百萬元，主要是由於我們收購伯恩物業及陽光智博並因此在收購完成後確認商譽人民幣3,620.0百萬元及客戶關係價值人民幣4,156.3百萬元。有關收購伯恩物業及陽光智博的詳情，請參閱「歷史、發展及公司架構－於往績記錄期間的主要收購、處置及合併－收購伯恩物業，及－收購陽光智博」。截至2022年3月31日，我們的無形資產進一步增至人民幣8,379.8百萬元，主要是由於我們收購了若干項目公司。

通過業務合併獲得的商譽已分配至每個被收購的附屬公司作為現金產生單位，以進行減值測試：CWVS Holding Limited現金產生單位、伯恩物業現金產生單位及陽光智博現金產生單位。現金產生單位的可收回金額乃根據獲分配商譽的現金產生單位的使用價值釐定。該等計算使用基於管理層批准的五年期現金產生單位財務預算的稅前現金流量預測。評估的主要假設包括收入年增長率、長期增長率及稅前貼現率。超過五年期的現金流量使用以下估計終端增長率進行推算。增長率並無超過現金產生單位經營所在相關行業的長期平均增長率。以下稅前貼現率反映了與相關行業和現金產生單位本身相關的特定風險以及相關地區的宏觀環境。

分配至各現金產生單位的商譽賬面值如下：

	截至12月31日		截至3月31日
	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
CWVS Holding Limited .....	80,208	80,208	80,208
伯恩物業.....	–	1,205,097	1,205,097
陽光智博.....	–	2,414,917	2,414,917
	<u>80,208</u>	<u>3,700,222</u>	<u>3,700,222</u>

## 財務資料

使用價值估算所用主要假設如下：

	截至12月31日		截至3月31日
	2020年	2021年	2022年
收入年增長率.....	10%~28%	3%~24%	3%~24%
長期增長率.....	2%	2%	2%
稅前貼現率.....	18%	16%~17%	16%~17%

本集團商譽減值測試的淨空詳情如下：

	截至12月31日		截至3月31日
	2020年	2021年	2022年
CWVS Holding Limited .....	99,450	320,031	324,325
伯恩物業.....	–	28,436	32,305
陽光智博.....	–	132,634	132,980

我們於每年末或期末對商譽進行減值評估，而各現金產生單位的可收回金額已超過其各自的賬面值，因此商譽不被視為減值。

如果主要假設發生如下變動，則認為無需計提減值撥備：

	截至12月31日				截至3月31日	
	2020年		2021年		2022年	
	自	至	自	至	自	至
收入年增長率.....	10% ~ 28%	4% ~ 21%	3% ~ 24%	1% ~ 22%	3% ~ 24%	1% ~ 22%
長期增長率.....	2%	零	2%	零	2%	零
稅前貼現率.....	18%	20%	16% ~ 17%	17% ~ 21%	16% ~ 17%	16% ~ 22%

### 於合營企業的投資

我們於合營企業的投資由截至2019年12月31日的人民幣65.7百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣984.0百萬元，並進一步增至截至2021年12月31日的人民幣1,019.7百萬元，反映我們通過與領先企業合作以進入選定區域的經營策略。截至2022年3月31日，我們於合營企業的投資為人民幣1,017.5百萬元，保持相對穩定。



## 財務資料

### 於聯營公司的投資

我們於聯營公司的投資由截至2019年12月31日的人民幣480.2百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣727.2百萬元，並進一步增至截至2021年12月31日的人民幣793.6百萬元，主要由於我們根據城市空間整合服務業務線設立了聯營公司。截至2022年3月31日，我們於聯營公司的投資降至人民幣768.2百萬元。

### 指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資

指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資包括我們對Cushman & Wakefield plc (紐交所代碼：CWK) 上市股票的投資。Cushman & Wakefield plc是一家全球領先的房地產公司，為房地產居住者及業主創造卓越的價值。我們於2018年投資戴德梁行，其符合我們面向中國高端企業及機構客戶發展物業服務的長期戰略願景。利用資源和品牌認知度，我們在物業服務、技術驅動運營效率及綜合管理能力等領域形成了廣泛的協同效應，不斷助力我們保持市場領先地位及在競爭對手中脫穎而出。詳情請參閱「歷史、發展及公司架構－業務發展里程碑」。

### 預付款項、按金及其他應收款項

下表載列我們截至所示日期的預付款項、按金及其他應收款項明細：

	截至12月31日			截至3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項、按金及其他應收款項				
流動：				
其他應收款項：				
就按管理酬金制管理的物業代表業主支付的款項.....	878,040	911,715	960,684	1,096,735
代表業主(就按包干制管理的物業)、分包商及員工 支付的款項.....	310,186	473,055	470,523	668,349
按金.....	129,257	178,986	350,839	826,695
應收附屬公司非控股股東購買價.....	151,269	-	-	-
其他應收款項.....	33,857	69,590	75,737	99,183
小計.....	1,502,609	1,633,346	1,857,783	2,690,962
減：其他應收款項減值撥備.....	(679,975)	(787,368)	(850,014)	(897,762)
	<u>822,634</u>	<u>845,978</u>	<u>1,007,769</u>	<u>1,793,200</u>
預付供應商款項.....	322,061	394,769	328,629	367,135
預付稅項.....	158,285	254,605	361,232	436,499
	<u>1,302,980</u>	<u>1,495,352</u>	<u>1,697,630</u>	<u>2,596,834</u>

## 財務資料

	截至12月31日			截至3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動：				
按金				
－ 應收關聯方款項 .....	2,245,155	1,763,205	1,643,056	1,619,243
－ 其他 .....	70,227	70,227	70,227	70,227
	<u>2,315,382</u>	<u>1,833,432</u>	<u>1,713,283</u>	<u>1,689,470</u>
預付開支 .....	186,431	209,894	279,200	289,974
	<u>2,501,813</u>	<u>2,043,326</u>	<u>1,992,483</u>	<u>1,979,444</u>

### 其他應收款項

- 就按管理酬金制管理的物業代表業主支付的款項。就按管理酬金制管理的物業代表業主支付的款項主要是指我們在提供某些按管理酬金制收取費用的住宅物業服務時支付的預付款項，我們隨後向客戶索償。我們亦代表業主支付公共區域設施費，部分水電費及電梯維修費，並隨後向他們索償。於往績記錄期間，就按管理酬金制管理的物業代表業主支付的款項持續增加，主要是由於我們管理的物業數目增加。
- 代表業主（就按包干制管理的物業）、分包商及員工支付的款項。代表業主（就按包干制管理的物業）、分包商及員工支付的款項主要包括按包干制計算的代表業主支付予供水公司、電力公司及能源公司的水電費。相關款項由截至2019年12月31日的人民幣310.2百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣473.1百萬元，截至2021年12月31日，其保持相對穩定，為人民幣470.5百萬元，與我們按包干制管理的物業數目一致。截至2022年3月31日，該等款項增至人民幣668.3百萬元，主要歸因於我們按包干制管理的物業數目增加。
- 按金（流動部分）。我們的按金主要包括(i)收購完成後，支付可退還的誠意按金；(ii)與我們的服務有關的部分物業質量保證費用付款；(iii)員工宿舍租金按金；及(iv)我們就為提供服務而租用的設施及設備支付的租金按金。我們的按金由截至2019年12月31日的人民幣129.3百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣179.0百萬元，並進一步增至截至2021年12月31日的人

人民幣350.8百萬元，主要由於收購陽光智博帶來的停車位按金。截至2022年3月31日，我們的按金增至人民幣826.7百萬元，主要歸因於支付了可退還的誠意按金。

- **應收附屬公司非控股股東購買價。**我們於2019年因戰略合作成立CWVS Holding Limited (前稱Rugby) 而產生應收附屬公司非控股股東購買價人民幣151.3百萬元。有關成立CWVS的詳情，請參閱「歷史、發展及公司架構－於往績記錄期間的主要收購、處置及合併－成立萬物梁行」。

#### **其他應收款項減值撥備**

我們產生了其他應收款項減值撥備，這與我們就提供按管理酬金制收取費用的若干住宅物業服務所作的預付款項有關。於2019年、2020年及2021年，我們分別計提減值虧損撥備人民幣68.6百萬元、人民幣38.6百萬元及人民幣141.5百萬元，以及截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日，我們的其他應收款項減值撥備分別為人民幣680.0百萬元、人民幣787.4百萬元、人民幣850.0百萬元及人民幣897.8百萬元。於2019年、2020年及2021年，我們分別計提減值虧損撥備淨額人民幣127.0百萬元、人民幣56.2百萬元及人民幣64.0百萬元，主要由於我們未能調整物業服務費率的若干住宅項目及／或若干住宅項目於早期階段初始及一次性成本較高產生的虧額。我們審慎評估虧額的可收回性並按單個項目計提減值虧損撥備。

#### **預付供應商款項**

我們預付供應商的款項主要包括我們向公用事業公司存入的公共區域電費餘額。截至2019年12月31日、2020年12月31日、2021年12月31日以及截至2022年3月31日，我們預付供應商的款項保持相對穩定，分別為人民幣322.1百萬元、人民幣394.8百萬元、人民幣328.6百萬元及人民幣367.1百萬元，大致與收到預付款項相關發票的時間相一致。

#### **按金(非流動部分)**

按金(非流動部分)主要由應收關聯方款項構成，即我們受委託就代表物業開發商處置及管理若干停車位而作出的付款，並於停車位出售予最終購買者後退還。我們的非流動按金金額由截至2019年12月31日的人民幣2,315.4百萬元降至截至2020年12月31日的人民幣1,833.4百萬元，並降至截至2021年12月31日的人民幣1,713.3百萬元，並進一步降至截至2022年3月31日的人民幣1,689.5百萬元，主要是由於我們出售停車位。

## 財務資料

### 存貨

我們的存貨包括(i)合約成本；(ii)原材料；及(iii)低價值消費品。我們的原材料主要是(i)智能安裝工程、安防機電工程的存貨；(ii)與我們的開發有關的耗材；及(iii)體現最新技術創新的綜合智能解決方案的實施。我們的合約成本主要指交付予我們客戶的上述原材料的半成組件。我們的低價值消費品包括制服、辦公用品或其他物品。下表載列截至所示日期的存貨明細：

	截至12月31日			截至3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
存貨				
合約成本.....	349,492	259,661	178,843	130,286
原材料.....	27,046	61,317	77,147	86,012
低價值消費品.....	5,501	5,755	5,306	3,632
	<u>382,039</u>	<u>326,733</u>	<u>261,296</u>	<u>219,930</u>

我們的存貨由截至2019年12月31日的人民幣382.0百萬元降至截至2020年12月31日的人民幣326.7百萬元，並進一步降至截至2021年12月31日的人民幣261.3百萬元，主要原因是若干一次性服務項目，導致截至2019年12月31日的建築材料存貨餘額相對較高。截至2022年3月31日，我們的存貨降至人民幣219.9百萬元。

截至2022年7月31日，人民幣219.9百萬元的存貨已交付，佔我們截至2022年3月31日存貨的100.0%。

於往績記錄期間，基於(i)截至2022年7月31日，我們截至2022年3月31日的存貨已悉數交付；(ii)我們的存貨周轉天數相對較短；及(iii)我們將進一步加快工程項目的建設以及綜合智能解決方案的實施，我們認為，我們並無存貨可收回性問題。

## 財務資料

### 貿易應收款項及應收保證金

	截至12月31日			截至3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022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.....	2,096,813	3,010,528	4,593,316	5,995,331
應收保證金.....	21,974	25,170	28,138	30,888
應收票據.....	29,464	21,895	27,682	24,534
	<u>2,148,251</u>	<u>3,057,593</u>	<u>4,649,136</u>	<u>6,050,753</u>
減：貿易應收款項及應收保證金 減值撥備.....	(20,487)	(36,923)	(134,863)	(168,691)
	<u><b>2,127,764</b></u>	<u><b>3,020,670</b></u>	<u><b>4,514,273</b></u>	<u><b>5,882,062</b></u>

於貿易應收款項及應收保證金減值撥備前，截至2019年、2020年、2021年12月31日及2022年3月31日，我們的貿易應收款項及應收保證金分別為人民幣2,148.3百萬元、人民幣3,057.6百萬元、人民幣4,649.1百萬元及人民幣6,050.8百萬元。我們的貿易應收款項及應收保證金於整個往績記錄期間增加，主要是由於我們的收入和業務規模隨著業務擴張而增加。具體而言，截至2021年12月31日相較於截至2020年12月31日的增長，主要歸因於2021年收購伯恩物業及陽光智博。

截至2019年、2020年、2021年12月31日及2022年3月31日，我們的貿易應收款項分別為人民幣2,096.8百萬元、人民幣3,010.5百萬元、人民幣4,593.3百萬元及人民幣5,995.3百萬元。截至同日，我們的應收保證金分別為人民幣22.0百萬元、人民幣25.2百萬元、人民幣28.1百萬元及人民幣30.9百萬元。我們的應收保證金主要產生自構建智慧物業管理服務，對於該項服務，我們就已完成的工作收取對價的權利，取決於客戶在服務合約規定的一段時間內對服務質素是否滿意。當相關權利成為無條件時，我們的應收保證金轉為貿易應收款項。我們的貿易應收款項主要與商企和城市空間綜合服務、AIoT及BPaaS解決方案服務有關。我們與客戶的貿易條款以賒銷為主，且通常於驗收產品或完成服務後按照個別基準決定。由於我們的貿易應收款項及應收保證金與眾多不同客戶有關，我們並無重大集中的信貸風險。

截至2022年7月31日，人民幣4,999.8百萬元（約佔我們截至2022年3月31日貿易應收款項及應收保證金總額的85.0%）已結清，其中(i)人民幣1,866.3百萬元（或約佔我們截至2022年3月31日應收關聯方的貿易應收款項及應收保證金的86.4%）已結清；及(ii)人民幣3,133.5百萬元（或約佔我們截至2022年3月31日應收獨立第三方的貿易應收款項及應收保證金的84.2%）已結清。

## 財務資料

於往績記錄期間，我們並無貿易應收款項及應收保證金的可收回性問題。我們一直在不斷評估我們主要客戶的財務及信用實力，認為他們有能力履行其付款義務。我們定期對貿易應收款項及應收保證金的可收回性進行集體評估，並將考慮根據具體情況向相關方發出催款函。我們認為，基於我們客戶的整體質量和信用實力，且鑒於我們貿易應收款項及應收保證金的結算率與其歷史模式一致，我們為貿易應收款項及應收保證金作出了充足撥備並且未預見任何可收回性問題。

### 貿易應收款項及應收保證金周轉天數

下表載列於所示年度或期間我們的貿易應收款項及應收保證金的周轉天數：

	截至12月31日止年度			截至3月31日
	2019年	2020年	2021年	止三個月 2022年
貿易應收款項及應收保證金周轉天數(天) <sup>(1)</sup>				
— 總計	48	52	58	68
— 萬科集團及其合營企業或聯營公司...	223	182	152	176
— 獨立第三方	15	22	35	48

附註：

- (1) 貿易應收款項及應收保證金周轉天數為年初及年末貿易應收款項及應收保證金的平均值除以該年度的總收入，再乘以365天(2019年及2021年)、366天(2020年)及90天(截至2022年3月31日止三個月)。

我們的貿易應收款項及應收保證金周轉天數由2019年的48天增至2020年的52天，並進一步增至2021年的58天，與來自我們通常授予較長信貸期的企業客戶的收入貢獻持續增加的總趨勢大致一致。截至2022年3月31日止三個月，我們的貿易應收款項及應收保證金周轉天數為68天，主要歸因於季節性(由於物業管理費通常於每年年末收取)。

於往績記錄期間，萬科集團及其合營企業或聯營公司的貿易應收款項及應收保證金的周轉天數遠較獨立第三方的周轉天數為長，主要是因為(i)考慮到萬科集團及其合營企業或聯營公司的信用實力及相對較低的違約風險，萬科集團及其合營企業或聯營公司的貿易應收款項及應收保證金的結算期實際較長，儘管萬科集團及其合營企業或聯營公司以及獨立企業客戶獲授予的信貸期並無顯著差異；及(ii)我們的大部分獨立第三方客戶為業主、業主委員會或住宅物業住戶，其一般須按月支付物業管理費及在若干情況下將作預先付款，因而有較短的周轉天數。



## 財務資料

於往績記錄期間，我們一直加大力度及時結清關聯方的貿易應收款項及應收保證金。我們已制訂並實施多項措施，以加快收回關聯方的貿易應收款項及應收保證金。我們已建立訂單管理系統以對貿易應收款項及應收保證金進行內部審查，並就關聯方貿易應收款項及應收保證金的收取設定內部目標。就向萬科集團及其合營企業或聯營公司提供的增值服務而言，我們將按逐個案例情況要求及時結清並跟進任何與之相關的未償還貿易應收款項及應收保證金。具體而言，我們與萬科集團的管理團隊定期召開會議，並建立內部指引，以加強對貿易應收款項及應收保證金的管理，要求(i)萬科集團與我們應及時簽訂貿易應收款項及應收保證金的結算協議；(ii)在確認金額後，我們將提供發票並要求萬科集團付款；及(iii)萬科集團應在收到付款通知後一至五個工作日內發起付款流程。在我們的持續努力下，關聯方與獨立第三方在貿易應收款項及應收保證金周轉天數方面的差距逐漸縮小。

### 貿易應收款項及應收保證金的賬齡分析

下表載列(i)我們基於截至2019年、2020年、2021年12月31日及2022年3月31日分別應收關聯方及第三方款項的發票日期的貿易應收款項及應收保證金的賬齡分析；及(ii)隨後截至2022年7月31日結算的截至2022年3月31日分別應收關聯方及第三方貿易應收款項及應收保證金的金額及百分比：

	截至12月31日			截至3月31日	截至7月31日	
	2019年	2020年	2021年	2022年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	%
<b>一年以內</b>						
— 應收關聯方款項 .....	1,545,046	1,880,601	2,046,328	2,160,558	1,866,320	86.4
— 應收第三方款項 .....	551,741	1,089,733	2,191,273	3,397,573	3,130,207	92.1
<b>一至兩年</b>						
— 應收關聯方款項 .....	—	—	—	—	—	—
— 應收第三方款項 .....	20,305	40,672	236,394	277,230	1,214	0.4
<b>兩至三年</b>						
— 應收關聯方款項 .....	—	—	—	—	—	—
— 應收第三方款項 .....	6,838	6,396	25,083	34,801	829	2.4
<b>三年以上</b>						
— 應收關聯方款項 .....	—	—	—	—	—	—
— 應收第三方款項 .....	3,834	3,268	15,195	11,900	1,243	10.4
<b>合計 .....</b>	<b>2,127,764</b>	<b>3,020,670</b>	<b>4,514,273</b>	<b>5,882,062</b>	<b>4,999,812</b>	<b>85.0</b>

## 財務資料

### 貿易應付款項及應付票據

我們的貿易應付款項及應付票據主要指我們就來自供應商的日常業務過程中使用的材料、公用設施、清潔、維修及維護服務等我們所需貨品及服務付款的責任（包括分包開支及材料成本）。我們的貿易應付款項及應付票據為不計息付款且結算日期通常為30天至180天。

下表載列截至所示日期我們的貿易應付款項及應付票據明細：

	截至12月31日			截至3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付票據 .....	70,527	142,056	96,747	100,839
貿易應付款項 .....	1,623,368	2,462,843	3,146,503	3,167,839
合計 .....	<b>1,693,895</b>	<b>2,604,899</b>	<b>3,243,250</b>	<b>3,268,678</b>

我們的貿易應付款項及應付票據由截至2019年12月31日的人民幣1,693.9百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣2,604.9百萬元，及增至截至2021年12月31日的人民幣3,243.3百萬元並進一步增至截至2022年3月31日的人民幣3,268.7百萬元。該增加主要由於我們的分包安排將若干勞動密集型服務及專業服務外包，這與我們業務的增長及擴張一致。

下表載列於所示年度或期間我們的貿易應付款項及應付票據周轉天數：

	截至12月31日止年度			截至3月31日 止三個月
	2019年	2020年	2021年	2022年
	貿易應付款項及應付票據 周轉天數(天) <sup>(1)</sup> .....	47	53	54

附註：

- (1) 貿易應付款項及應付票據周轉天數為年初及年末貿易應付款項及應付票據的平均值除以該年度總銷售成本，再乘以365天（2019年及2021年）、366天（2020年）及90天（截至2022年3月31日止三個月）。

我們的貿易應付款項及應付票據周轉天數由截至2019年12月31日止年度的47天增至截至2020年12月31日止年度的53天，主要由於在COVID-19疫情期間，我們獲授延長信貸期的優惠待遇，這是對我們良好信譽的認可。於2021年及截至2022年3月31日止三個月，我們的貿易應付款項及應付票據周轉天數分別保持相對穩定在54天及50天。

## 財務資料

下表載列截至所示日期我們基於發票日期的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析：

	截至12月31日			截至3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年以內.....	1,586,976	2,485,275	2,915,974	3,014,911
一至兩年.....	57,677	52,621	277,640	212,104
兩至三年.....	32,677	27,016	21,774	20,083
三年以上.....	16,565	39,987	27,862	21,580
合計 .....	<b>1,693,895</b>	<b>2,604,899</b>	<b>3,243,250</b>	<b>3,268,678</b>

截至2022年7月31日，人民幣2,953.1百萬元（佔截至2022年3月31日的貿易應付款項及應付票據總額的90.3%）已結清，其中(i)人民幣75.8百萬元（或佔截至2022年3月31日應付關聯方的貿易應付款項及應付票據的95.3%）已結清；及(ii)人民幣2,877.3百萬元（或佔截至2022年3月31日應付獨立第三方的貿易應付款項及應付票據的90.2%）已結清。

### 合約負債

我們的合約負債主要來自向物業服務的客戶收取的預付款項，而我們尚未提供相關服務。下表載列截至所示日期我們的合約負債明細：

	截至12月31日			截至3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債				
預收客戶款項.....	3,067,138	3,546,374	4,167,711	4,423,000
合計 .....	<b>3,067,138</b>	<b>3,546,374</b>	<b>4,167,711</b>	<b>4,423,000</b>

截至2022年7月31日，人民幣3,887.0百萬元（佔截至2022年3月31日的合約負債的87.9%）已確認為收入。

## 財務資料

### 其他應付款項及應計項目

我們的其他應付款項及應計項目主要指(i)代表業主收取的現金，指來自業主的臨時收入，例如我們向業主收取的應付第三方服務供應商的停車位租金收入及水電費；(ii)應付工資，即截至相關日期的應計員工薪酬結餘；(iii)應付關聯方款項，主要包括(a)代表關聯方收取的停車位運營資金及(b)我們代表萬科集團向業主收取的水電費；(iv)應付按金，指我們就提供垃圾清理及居家裝修等若干服務收取的款項；及(v)代表業主持有的款項，主要指業主應佔公共區域管理所得收入。我們與第三方及關聯方的其他應付款項及應計項目為無抵押，不計息且須按要求償還。

下表載列截至所示日期我們的其他應付款項及應計項目明細：

	截至12月31日			截至3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>其他應付款項及應計項目</b>				
<b>流動：</b>				
其他應付款項：				
應付關聯方款項.....	652,942	446,779	519,792	568,308
代表業主收取的現金.....	1,506,607	1,383,868	1,988,151	2,095,605
應付按金.....	450,866	570,239	920,859	958,026
應付股息.....	-	-	1,280,017	949,996
應付股權對價.....	4,501	27,643	255,125	255,125
無形資產應付款項.....	19,224	11,784	35,542	61,344
應計項目及其他應付款項	353,522	626,866	719,844	818,917
	2,987,662	3,067,179	5,719,330	5,707,321
應付工資.....	1,206,369	1,309,410	1,664,794	937,200
一年內到期長期應付款項.....	78,538	59,793	60,405	47,721
其他應繳稅項.....	382,915	310,394	377,453	235,438
	4,655,484	4,746,776	7,821,982	6,927,680
<b>非流動：</b>				
代表業主持有的款項.....	479,968	634,607	795,463	810,390
長期應付款項.....	45,334	26,508	20,076	7,515
	525,302	661,115	815,539	817,905

截至2019年、2020年、2021年12月31日及2022年3月31日，我們的應付股息金額為零、零、人民幣1,280.0百萬元及人民幣950.0百萬元。於截至2022年3月31日的應付股息人民幣950.0百萬元中，人民幣847.8百萬元為應付予股東的股息，截至2022年4月30日已悉數結清，剩餘人民幣102.2百萬元為我們收購的若干附屬公司應付其原始股東的股息，僅將於與經營活動有關的餘下現金結餘（不包括受限制現金）在扣除該等股息後，超過足以滿足被收購的附屬公司營運資金需求的議定限額時結算。

我們應付關聯方款項（流動部分）由截至2019年12月31日的人民幣652.9百萬元減至截至2020年12月31日的人民幣446.8百萬元，主要由於結算和清算即期結餘。我們應付關聯方的款項（流動部分）由截至2020年12月31日的人民幣446.8百萬元增至截至2021年12月31日的人民幣519.8百萬元，並進一步增至截至2022年3月31日的人民幣568.3百萬元，與我們的業務擴張一致。

截至2019年及2020年12月31日，我們代表業主收取的現金保持相對穩定，分別為人民幣1,506.6百萬元及人民幣1,383.9百萬元。我們代表業主收取的現金增至截至2021年12月31日的人民幣1,988.2百萬元，並進一步增至截至2022年3月31日的人民幣2,095.6百萬元，主要由於我們管理的物業數目增加，這與我們的業務擴張一致。

我們的應付工資主要指基於僱員表現的應計薪金及獎金。我們的應付工資由截至2019年12月31日的人民幣1,206.4百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣1,309.4百萬元，並進一步增至截至2021年12月31日的人民幣1,664.8百萬元，主要歸因於我們的僱員數目隨著我們業務的擴張而增加。截至2022年3月31日，我們的應付工資減至人民幣937.2百萬元，主要由於2021年末宣派的應計獎金於2022年春節前後結清。

我們代表業主持有的款項（非流動部分）由截至2019年12月31日的人民幣480.0百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣634.6百萬元、截至2021年12月31日的人民幣795.5百萬元，並進一步增至截至2022年3月31日的人民幣810.4百萬元，主要歸因於我們管理的物業數目增加，這與我們的業務擴張一致。

#### 原到期日超過三個月的定期存款

我們原到期日超過三個月的定期存款主要指我們經考慮支付安全性、流動性、靈活性及及時性後向信譽良好的商業銀行購買的存單。我們原到期日超過三個月的定期存款由截至2019年12月31日的人民幣770.3百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣1,719.3百萬元，主要是由於該等存單不斷增加。我們原到期日超過三個月的定期存款減至截至2021年12月31日的人民幣495.7百萬元，主要是由於我們為收購伯恩物業提供資金而贖回部分存單。截至2022年3月31日，我們原到期日超過三個月的定期存款保持穩定在人民幣495.7百萬元。

### 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的即期結餘主要指我們根據我們的現金管理政策從信譽良好的商業銀行購買的若干理財產品及指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的股權投資－以公允價值計量的非上市股權投資。於往績記錄期間，截至2019年、2020年及2021年12月31日以及截至2022年3月31日，我們以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產－非上市股權投資在以公允價值計量時被分類為第三級（「**第三級金融資產**」），分別為人民幣9.0百萬元、人民幣1.0百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣1.0百萬元。截至2019年、2020年、2021年12月31日及2022年3月31日，我們以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產－理財產品分別為人民幣55.0百萬元、人民幣10.0百萬元、人民幣3.7百萬元及人民幣6.4百萬元。

於往績記錄期間，為更好地進行現金管理，我們不時自中國信譽良好的商業銀行購買短期低風險理財產品，乃考慮到安全性、流動性、靈活性和可用性之要求。我們已遵照適用法律、法規及會計政策就該等金融資產制定健全的內部估值程序。本集團將確保其對理財產品的投資於上市後將遵守《上市規則》第十四章的規定。我們已實施資本及投資政策以監控及控制與有關投資相關的風險。我們的投資管理政策載列如下：

1. 我們的財務及資本管理團隊由在投資融資方面具有深厚專業功底的指定人員組成。其將決定制定資金方案，合理配置低風險理財產品以及其他適當的金融產品，且該資金方案須經董事會批准；
2. 我們將標準化購買金融產品的流程，計及購買金額、利率及其他綜合因素；
3. 我們將在擁有充足資金確保日常業務運作的前提下，用盈餘資金投資金融產品；
4. 我們將在多間銀行及多種產品之間比較，以降低因金融產品的虧損及收益浮動產生的風險。

就本集團第三級金融資產的估值而言，我們根據不被可觀察市場價格或費率支持的假設，使用基於資產的估值技術估計公允價值。我們已採取以下程序：(i)檢討我們所訂立的投資合約及(ii)審閱我們持有股權的公司的財務報表。基於以上程序，我們認為我們對第三級金融資產的估值屬公平合理，本集團的財務報表已妥為編製。



本集團第三級金融資產的公允價值計量的詳情，尤其是公允價值層級、估值技術及主要輸入數據（包括重大不可觀察輸入數據），已於本集團往績記錄期間的歷史財務資料附註39中披露，歷史財務資料載於附錄一由申報會計師根據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」所發出的會計師報告。申報會計師對本集團於往績記錄期間整體的歷史財務資料的意見載於附錄一第I-2頁。

聯席保薦人已進行相關盡職調查工作，包括：(i)向本公司了解於往績記錄期間金融資產的性質及細節；(ii)獲取並審閱有關金融資產的相關協議條款；(iii)審閱載於本招股章程附錄一會計師報告中的相關附註；及(iv)了解本公司及申報會計師所做的工作以及金融資產估值的主要依據及假設。經考慮本公司管理層及申報會計師所開展的工作，以及上述所做的相關盡職調查工作，聯席保薦人並無注意到有任何重大事項表明本公司管理層未對相關第三級金融資產進行獨立及充分的調查以及盡職調查。

### 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債的即期結餘指收購方就收購伯恩物業所轉讓的或有對價。於往績記錄期間，截至2019年、2020年及2021年12月31日以及截至2022年3月31日，我們以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債在以公允價值計量時被分類為第三級（「**第三級金融負債**」），分別為零、零、人民幣191.8百萬元及人民幣191.8百萬元。

就本集團第三級金融負債的估值而言，我們已基於收到的專業建議採取以下程序：(i)檢討我們所訂立的投資合約；及(ii)聘請獨立的業務估價師（「**獨立估值師**」），提供必要的財務及非財務資料，使估值師能夠執行估值程序，並就相關假設與獨立估值師進行討論；(iii)審慎考慮所有資料，尤其是非市場相關的輸入資料（如需要進行管理層評估及估計的在不同情況下的可能性）；並對獨立估值師編製的估值工作文件及成果進行了審閱。基於以上程序，我們認為獨立估值師進行的估值分析屬公平合理，本集團的財務報表已妥為編製。

## 財務資料

本集團第三級金融負債的公允價值計量的詳情，尤其是公允價值層級、估值技術及主要輸入數據（包括重大不可觀察輸入數據），已於本集團往績記錄期間的歷史財務資料附註39中披露，歷史財務資料載於附錄一由申報會計師根據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」所發出的會計師報告。申報會計師對本集團於往績記錄期間整體的歷史財務資料的意見載於附錄一第I-2頁。

聯席保薦人已進行相關盡職調查工作，包括：(i)向本公司了解於往績記錄期間金融負債的性質及細節；(ii)獲取並審閱有關金融負債的相關協議條款；(iii)考慮獨立估值師的資格、獨立性及資質；(iv)獲取並審閱獨立估值師就若干第三級金融負債編製的估值工作文件及成果；(v)與獨立估值師討論用於釐定估值的假設、估值技術及方法；(vi)審閱載於本招股章程附錄一會計師報告中的相關附註；及(vii)了解本公司及申報會計師所做的工作以及金融負債估值的主要依據及假設。經考慮本公司管理層、獨立估值師及申報會計師所開展的工作，以及上述所開展的相關盡職調查工作，聯席保薦人並無注意到有任何重大事項表明本公司管理層未對相關第三級金融負債進行獨立及充分的調查以及盡職調查。

### 流動資產淨值及流動負債淨額

截至2019年及2020年12月31日，我們錄得的流動資產淨值分別為人民幣213.8百萬元及人民幣695.5百萬元，截至2021年12月31日，流動負債淨額為人民幣2,573.5百萬元，截至2022年3月31日，流動負債淨額為人民幣2,326.6百萬元。下表分別載列於所示日期我們的流動資產及流動負債的節選資料：

	截至12月31日			截至3月31日	截至7月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					<i>(未經審計)</i>
<b>流動資產</b>					
存貨 .....	382,039	326,733	261,296	219,930	245,519
貿易應收款項及應收保證金...	2,127,764	3,020,670	4,514,273	5,882,062	6,884,192
預付款項、按金及其他					
應收款項 .....	1,302,980	1,495,352	1,697,630	2,596,834	2,802,920
以公允價值計量且其變動計入					
當期損益的金融資產 .....	55,033	10,000	3,664	6,397	34,531
受限制銀行存款 .....	162,784	237,978	305,250	288,435	264,679
原到期日超過三個月的					
定期存款 .....	770,313	1,719,313	495,713	495,713	486,000
現金及現金等價物 .....	5,184,792	5,397,646	6,430,557	3,854,385	2,426,577
<b>流動資產總值 .....</b>	<b>9,985,705</b>	<b>12,207,692</b>	<b>13,708,383</b>	<b>13,343,756</b>	<b>13,144,418</b>

## 財務資料

	截至12月31日			截至3月31日	截至7月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審計)
<b>流動負債</b>					
貿易應付款項及應付票據 . . . . .	1,693,895	2,604,899	3,243,250	3,268,678	3,677,993
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融負債 . . . . .	-	-	191,792	191,792	191,792
合約負債 . . . . .	3,067,138	3,546,374	4,167,711	4,423,000	4,209,819
其他應付款項及應計項目 . . . . .	4,655,484	4,746,776	7,821,982	6,927,680	6,212,407
計息銀行借款 . . . . .	-	9,921	11,500	4,500	-
租賃負債 . . . . .	56,505	80,477	100,938	102,952	113,119
應納稅款 . . . . .	298,834	523,722	744,715	751,767	575,731
<b>流動負債總額 . . . . .</b>	<b>9,771,856</b>	<b>11,512,169</b>	<b>16,281,888</b>	<b>15,670,369</b>	<b>14,980,861</b>
<b>流動資產/(負債)淨值 . . . . .</b>	<b>213,849</b>	<b>695,523</b>	<b>(2,573,505)</b>	<b>(2,326,613)</b>	<b>(1,836,443)</b>

截至2019年及2020年12月31日我們有流動資產淨值，是因為於2019年及2020年，我們的流動資產總值的整體增加金額超過流動負債總額的增加金額。於往績記錄期間，我們的流動資產總值增加主要歸因於貿易應收款項及應收保證金、原到期日超過三個月的定期存款、現金及現金等價物以及預付款項、按金及其他應收款項的增加。同時，於往績記錄期間，我們的流動負債總額增加主要歸因於其他應付款項及應計項目以及應納稅款的增加。截至2021年12月31日，我們的流動資產淨值轉變為流動負債淨額，主要由於其他應付款項及應計項目的增加。

截至2021年12月31日、2022年3月31日及2022年7月31日，儘管我們錄得流動負債淨額，我們預期通過(i)我們的業務運營產生的資金；(ii)過往虧損項目盈利能力的持續改善；及(iii)全球發售的所得款項淨額，來持續減少我們的流動負債淨額。具體而言，我們相信，隨著我們的持續增長，業務運營產生的資金將使我們的流動負債淨額有所改善，流動負債淨額主要是由於2021年宣派股息人民幣3,537.0百萬元及收購伯恩物業。例如，於2019年、2020年及2021年，我們經營活動所得現金流量淨額分別為人民幣2,091.0百萬元、人民幣2,557.2百萬元及人民幣2,833.6百萬元。我們亦計劃利用規模經濟及我們的「萬物雲街道」策略進一步提高我們整體的盈利能力。

我們的流動負債淨額由截至2022年3月31日的人民幣2,326.6百萬元減至截至2022年7月31日的人民幣1,836.4百萬元，主要是由於(i)貿易應收款項及應收保證金增加人民幣1,002.1百萬元；及(ii)其他應付款項及應計項目減少人民幣715.3百萬元；及(iii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣206.1百萬元，部分被現金及現金等價物減少人民幣1,427.8百萬元所抵銷。

## 財務資料

我們的流動負債淨額由截至2021年12月31日的人民幣2,573.5百萬元減至截至2022年3月31日的人民幣2,326.6百萬元，主要是由於(i)我們的貿易應收款項及應收保證金增加人民幣1,367.8百萬元；(ii)我們的預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣899.2百萬元；及(iii)其他應付款項及應計項目減少人民幣894.3百萬元，部分被我們的現金及現金等價物減少人民幣2,576.2百萬元所抵銷。

截至2021年12月31日，我們錄得流動負債淨額人民幣2,573.5百萬元，是因為流動負債總額的增加金額超過流動資產總值的增加金額。我們的流動負債總額增加主要由於(i)我們於2021年宣派股息人民幣3,537.0百萬元，令應付股息一次性增加人民幣1,280.0百萬元；及(ii)我們原到期日超過三個月的定期存款減少人民幣1,223.6百萬元，主要是由於收購伯恩物業。

我們的流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣213.8百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣695.5百萬元，是因為我們的流動資產總值增加金額大於流動負債總額增加金額。流動資產總值增加主要歸因於(i)貿易應收款項及應收保證金主要因我們業務的擴張而增加人民幣892.9百萬元；(ii)原到期日超過三個月的定期存款增加人民幣949.0百萬元；及(iii)現金及現金等價物增加人民幣212.9百萬元。我們的流動負債總額增加主要歸因於(i)貿易應付款項及應付票據增加人民幣911.0百萬元；(ii)合約負債增加人民幣479.2百萬元；及(iii)應納稅款主要因我們業務的增長而增加人民幣224.9百萬元。

### 債務

截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日，我們的計息銀行借款總額分別為人民幣10.6百萬元、人民幣14.1百萬元、人民幣15.6百萬元及人民幣4.5百萬元。截至同日，我們的租賃負債分別為人民幣182.0百萬元、人民幣225.8百萬元、人民幣250.5百萬元及人民幣264.5百萬元。

下表載列截至所示日期我們的債務明細：

	截至12月31日			截至3月31日	截至7月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年	2022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
計息銀行借款.....	10,622	14,089	15,587	4,500	-
租賃負債.....	182,001	225,764	250,547	264,509	258,920

(未經審計)

## 財務資料

除日常業務過程中的一般貿易及其他應付款項外，截至2022年7月31日，我們並無任何獲擔保、無擔保、有抵押或無抵押的重大按揭、押記、債權證、借貸資本、債務證券、貸款、銀行透支或其他類似債務、承兌負債（一般貿易匯票除外）、承兌信用，或擔保或其他或有負債。

### 計息銀行借款

截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日，我們的流動及非流動計息銀行借款金額分別為人民幣10.6百萬元、人民幣14.1百萬元、人民幣15.6百萬元及人民幣4.5百萬元。

下表載列截至所示日期我們的計息銀行借款：

	截至12月31日			截至3月31日	截至7月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動：					
長期銀行貸款的即期部分－					
有擔保.....	—	9,921	11,500	4,500	—
非流動：					
銀行貸款－有擔保.....	10,622	4,168	4,087	—	—
	<u>10,622</u>	<u>14,089</u>	<u>15,587</u>	<u>4,500</u>	<u>—</u>

(未經審計)

我們的計息銀行借款由截至2019年12月31日的人民幣10.6百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣14.1百萬元，並進一步增至截至2021年12月31日的人民幣15.6百萬元。計息銀行及其他借款主要是以質押我們的部分定期存款作擔保。

### 租賃負債

我們的租賃負債主要來自於經營中使用的辦公場所的租約。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日，我們的租賃負債總額分別為人民幣182.0百萬元、人民幣225.8百萬元、人民幣250.5百萬元及人民幣264.5百萬元。於往績記錄期間，我們的租賃負債隨著業務的擴張而持續增加。

## 財務資料

下表載列我們截至所示日期的租賃負債：

	截至12月31日			截至3月31日	截至7月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審計)
租賃負債					
流動 .....	56,505	80,477	100,938	102,952	113,119
非流動 .....	125,496	145,287	149,609	161,557	145,801
合計 .....	<b>182,001</b>	<b>225,764</b>	<b>250,547</b>	<b>264,509</b>	<b>258,920</b>

### 流動資金及資本資源

#### 營運資金

過去，我們主要通過業務運營產生的現金為我們的運營資本提供資金。於全球發售後，我們計劃通過上述相同資金來源，外加我們將自全球發售獲得的所得款項淨額，為我們未來的資本需求提供資金。我們預計未來為我們的運營提供資金的情況將不會有任何變化。

儘管截至2022年3月31日，我們的流動負債淨額為人民幣2,326.6百萬元，經考慮到於2019年、2020年及2021年經營活動產生的現金流量及全球發售所得款項淨額，並考慮到我們支付股息及收購對我們的營運資金造成暫時負面影響，董事認為，我們有足夠的營運資金以滿足自本招股章程刊發日期起計至少未來12個月的現時及未來現金需求。該等因素的詳情如下：

- *我們業務產生的現金流量*。於2019年、2020年及2021年，我們經營活動產生的淨現金流量分別為人民幣2,091.0百萬元，人民幣2,557.2百萬元及人民幣2,833.6百萬元。展望未來，我們將繼續致力於改善我們的經營性現金流量狀況。
- *股息支付*。截至2021年12月31日，我們流動負債增加的很大部分乃由於2021年宣派股息人民幣3,537.0百萬元的影响所致。
- *收購伯恩物業*。於2021年，為配合我們的業務擴張戰略，以提高戰略要地城市和地區服務的空間濃度，我們收購了伯恩物業。於2021年，我們利用定期存款及理財產品為收購伯恩物業的對價人民幣1,612.8百萬元提供部分資金，而這導致我們的流動資產總值減少。



## 財務資料

- **全球發售所得款項淨額。**根據本招股章程所載的指示性發售價範圍的中位數計算（假設超額配股權未獲行使），我們預計將收到全球發售所得款項淨額約5,655.2百萬港元（即人民幣4,978.3百萬元）。

展望未來，我們相信我們的流動資金需求將通過使用來自運營的現金流量、我們的現金及現金等價物以及全球發售所得款項淨額的組合資金來滿足。截至2022年7月31日，我們擁有人民幣3,350.0百萬元可用銀行融資，其中人民幣3,319.9百萬元未經使用且未受限制。

### 現金流量

下表載列於所示年度或期間的節選現金流量表資料：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				<i>(未經審計)</i>	
營運資金變動前的經營性現金流量	1,584,852	2,198,383	2,545,737	444,176	661,568
營運資金變動	842,179	724,590	784,180	(1,146,541)	(2,391,685)
已付稅項	(336,038)	(365,766)	(496,306)	(206,431)	(187,331)
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	<b>2,090,993</b>	<b>2,557,207</b>	<b>2,833,611</b>	<b>(908,796)</b>	<b>(1,917,448)</b>
投資活動(所用)／所得現金流量淨額	(665,862)	(1,950,312)	518,927	22,522	(178,386)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	(327,912)	(390,494)	(2,319,303)	(1,853)	(480,369)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	<b>1,097,219</b>	<b>216,401</b>	<b>1,033,235</b>	<b>(888,127)</b>	<b>(2,576,203)</b>
年初／期初現金及現金等價物	4,087,163	5,184,792	5,397,646	5,397,646	6,430,557
匯率變動的影響淨額	410	(3,547)	(324)	227	31
年末／期末現金及現金等價物	<b>5,184,792</b>	<b>5,397,646</b>	<b>6,430,557</b>	<b>4,509,746</b>	<b>3,854,385</b>

### 經營活動

經營活動所得／(所用)現金流量反映：就(i)非現金及非營運項目（如無形資產的攤銷、預付款項、按金及其他應收款項的減值虧損淨額、出售投資性物業的收益）；(ii)營運資金（如貿易應收款項及應收票據、預付款項、按金及其他應收款項、其他應

付款項及應計項目以及合約負債)變動的影響；及(iii)其他現金項目(如已付稅項)作出調整後的稅前利潤。經營活動所得現金流量可因日常業務過程中向客戶收取貿易應收款項的時間及向供應商支付貿易應付款項的時間等因素而受到重大影響，這亦說明於往績記錄期間內各年經營活動所得現金流量淨額間差額的主要原因。

截至2022年3月31日止三個月，我們經營活動所用現金流量淨額為人民幣1,917.4百萬元。該現金流出淨額主要歸因於稅前利潤人民幣427.2百萬元，並就非現金及非營運項目、營運資金變動及已付稅項作出調整。非現金及非營運項目的調整主要包括(i)無形資產攤銷人民幣127.2百萬元；(ii)預付款項、按金及其他應收款項的減值虧損淨額人民幣47.7百萬元；(iii)貿易應收款項及應收保證金的減值虧損淨額人民幣33.8百萬元；及(iv)物業、廠房及設備項目折舊人民幣26.8百萬元。營運資金變動主要包括(i)貿易應收款項及應收保證金增加人民幣1,401.6百萬元；(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣880.4百萬元；及(iii)其他應付款項及應計項目減少人民幣438.6百萬元。截至2022年3月31日止三個月，我們的已付稅項為人民幣187.3百萬元。

展望未來，我們擬通過進一步加強我們的營運資金管理(包括及時收回貿易應收款項及應收保證金)來改善我們的經營現金流量。由於我們的持續努力，截至2022年7月31日，人民幣4,999.8百萬元(約佔我們截至2022年3月31日貿易應收款項及應收保證金總額的85.0%)已結清，其中(i)人民幣1,866.3百萬元(或約佔我們截至2022年3月31日應收關聯方的貿易應收款項及應收保證金的86.4%)已結清；及(ii)人民幣3,133.5百萬元(或約佔我們截至2022年3月31日應收獨立第三方的貿易應收款項及應收保證金的84.2%)已結清。此外，我們將繼續通過利用領先的市場地位、強大的品牌知名度及成熟的管理能力來擴展業務，這預計將幫助我們實現強勁的收入增長，我們成功的往績記錄已證明此點。

於2021年，我們的經營活動所得現金流量淨額為人民幣2,833.6百萬元。該現金流入淨額主要歸因於稅前利潤人民幣2,320.0百萬元，並就非現金及非營運項目、營運資金變動及已付稅項作出調整。非現金及非營運項目的調整主要包括(i)無形資產攤銷人民幣193.4百萬元；(ii)物業、廠房及設備項目折舊人民幣103.8百萬元；及(iii)利息收入人民幣85.2百萬元。營運資金變動主要包括(i)其他應付款項及應計項目增加人民幣733.3百萬元；(ii)貿易應收款項及應收保證金增加人民幣731.2百萬元；及(iii)貿易應付款項及應付票據增加人民幣390.8百萬元。於2021年，我們的已付稅項為人民幣496.3百萬元。

---

## 財務資料

---

於2020年，我們的經營活動所得現金流量淨額為人民幣2,557.2百萬元。該現金流入淨額主要歸因於稅前利潤人民幣2,108.9百萬元，並就非現金及非營運項目、營運資金變動及已付稅項作出調整。非現金及非營運項目的調整主要包括(i)出售投資性物業的收益人民幣130.7百萬元；(ii)預付款項、按金及其他應收款項的減值虧損淨額人民幣107.4百萬元；及(iii)無形資產攤銷人民幣80.9百萬元。營運資金變動主要包括(i)貿易應付款項及應付票據增加人民幣844.8百萬元；(ii)貿易應收款項及應收保證金增加人民幣749.8百萬元；及(iii)合約負債增加人民幣452.9百萬元。截至2020年12月31日止年度，我們的已付稅項為人民幣365.8百萬元。

於2019年，我們的經營活動所得現金流量淨額為人民幣2,091.0百萬元。該現金流出淨額主要歸因於稅前利潤人民幣1,454.7百萬元，並就非現金及非營運項目、營運資金變動及已付稅項作出調整。非現金及非營運項目的調整主要包括(i)出售投資性物業的收益人民幣156.3百萬元；(ii)無形資產攤銷人民幣112.3百萬元；及(iii)預付款項、按金及其他應收款項的減值虧損淨額人民幣132.0百萬元。營運資金變動主要包括(i)其他應付款項及應計項目增加人民幣1,263.5百萬元；(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣803.0百萬元；及(iii)貿易應收款項及應收保證金增加人民幣620.6百萬元。截至2019年12月31日止年度，我們的已付稅項為人民幣336.0百萬元。

### 投資活動

我們的投資活動所產生的現金流入主要包括出售投資性物業所得款項。我們投資活動所用現金流出主要包括購買合營企業及聯營公司股權及增加原到期日超過三個月的質押定期存款。

截至2022年3月31日止三個月，我們的投資活動所用現金流量淨額為人民幣178.4百萬元，主要反映(i)購買無形資產人民幣191.1百萬元；及(ii)出售合營企業及聯營公司所得款項人民幣41.1百萬元。

於2021年，我們的投資活動所得現金流量淨額為人民幣518.9百萬元，主要反映(i)原到期日超過三個月的定期存款減少人民幣1,223.6百萬元；及(ii)收回理財產品人民幣726.0百萬元，部分被收購附屬公司人民幣1,434.3百萬元所抵銷。

## 財務資料

於2020年，我們的投資活動所用現金流量淨額為人民幣1,950.3百萬元，主要反映(i)購買合營企業及聯營公司股權的款項人民幣1,108.8百萬元；及(ii)原到期日超過三個月的定期存款增加人民幣949.0百萬元，部分被出售投資性物業所得款項人民幣310.7百萬元所抵銷。

於2019年，我們的投資活動所用現金流量淨額為人民幣665.9百萬元，主要反映(i)支付購買合營企業及聯營公司股權的款項人民幣317.5百萬元；及(ii)原到期日超過三個月的定期存款增加人民幣438.6百萬元，部分被出售投資性物業所得款項人民幣345.7百萬元所抵銷。

### 融資活動

融資活動主要包括償還銀行貸款及向母公司權益持有人支付股息。

截至2022年3月31日止三個月，融資活動所用現金流量淨額為人民幣480.4百萬元，這主要歸因於向母公司權益持有人支付股息人民幣446.2百萬元。

於2021年，融資活動所用現金流量淨額為人民幣2,319.3百萬元，這主要歸因於已付股息人民幣2,243.0百萬元。

於2020年，融資活動所用現金流量淨額為人民幣390.5百萬元，這主要歸因於(i)償還銀行貸款人民幣447.3百萬元；及(ii)已付股息人民幣317.7百萬元，部分被新的銀行貸款人民幣452.1百萬元所抵銷。

於2019年，融資活動所用現金流量淨額為人民幣327.9百萬元，這主要歸因於(i)已付股息人民幣247.1百萬元及(ii)已付租金的資本要素人民幣63.9百萬元。

### 主要財務比率

下表載列截至所示日期我們的主要財務比率：

	截至12月31日／ 截至12月31日止年度			截至3月31日／ 截至3月31日 止三個月
	2019年	2020年	2021年	2022年
資產回報率(%) <sup>(1)</sup>	7.3	8.6	7.2	4.5
股本回報率(%) <sup>(2)</sup>	20.9	24.8	20.3	12.2
流動比率(倍) <sup>(3)</sup>	1.0	1.1	0.8	0.9
淨槓桿比率(%) <sup>(4)</sup>	現金淨額	現金淨額	現金淨額	現金淨額

## 財務資料

- (1) 資產回報率乃按年內利潤除以截至相應年初及相應年末的平均資產總值，再乘以100%計算。截至3月31日止三個月的資產回報率已乘以四進行年化。因此，該年化資產回報率可能無法反映截至2022年12月31日止年度全年的年化資產回報率。投資者不應過度依賴該等數據。
- (2) 股本回報率乃按年內利潤除以截至相應年初及相應年末的平均權益總額，再乘以100%計算。截至3月31日止三個月的股本回報率已乘以四進行年化。因此，該年化股本回報率可能無法反映截至2022年12月31日止年度全年的年化股本回報率。投資者不應過度依賴該等數據。
- (3) 流動比率乃按我們截至有關年末／期末的流動資產總值除以我們截至相應年末／期末的流動負債總額計算。
- (4) 淨槓桿比率乃按我們的計息借款總額減去現金及現金等價物除以截至相關年末／期末的權益總額，再乘以100%計算。由於截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日，我們有淨現金頭寸，因此淨槓桿比率於我們而言並不適用。

### 資本開支及承擔

#### 資本開支

於往績記錄期間，我們產生的資本開支主要用於購買物業、廠房及設備以及購買投資性物業。下表載列於所示年度或期間我們的資本開支明細：

	截至12月31日止年度			截至3月31日
	2019年	2020年	2021年	止三個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2022年 人民幣千元
購買物業、廠房及設備項目.....	85,646	141,360	228,306	35,325
購買投資性物業項目 .....	132,225	220,647	14,495	—
合計 .....	<b>234,247</b>	<b>400,768</b>	<b>238,175</b>	<b>35,325</b>

我們估計截至2022年12月31日止年度我們的資本開支將約為人民幣250.0百萬元，我們計劃將其主要用於購買物業、廠房及設備。我們預期以可用現金資源撥付該等資本開支。

#### 或有負債

截至2022年3月31日，我們並未牽涉任何預計會對我們財務狀況或經營業績產生重大不利影響的重大法律、仲裁或行政訴訟，但我們無法保證未來不會牽涉。董事確認，自2022年3月31日至本招股章程日期，我們的或有負債尚未發生重大變化。

## 關聯方交易及結餘

我們的最終控股方及直接控股公司為萬科企業股份有限公司。有關關聯方交易的討論詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註37。

### 重大關聯方交易

於往績記錄期間，我們訂立數項關聯方交易，據此：(i)我們購買投資性物業，包括停車位及其他資產；(ii)我們獲得秩序維護服務及機電維護等服務；(iii)我們租賃辦公空間；及(iv)我們提供社區空間居住消費服務、商企和城市空間綜合服務以及AIoT及BPaaS解決方案等服務。

董事認為，於往績記錄期間，我們與關聯方的交易乃按一般商業條款及公平磋商原則進行，且不會損害我們的經營業績或導致過往業績不能反映我們的未來表現。

於往績記錄期間，我們與關聯方有下列重大交易：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
<b>購買投資性物業</b>					
— 最終控股公司及其附屬公司 (「萬科集團」) .....	132,225	220,647	14,495	3,624	-
<b>獲得服務</b>					
— 萬科集團 .....	23,105	79,877	61,078	6,591	2,586
— 萬科集團聯營公司及合營企業 .....	-	2,993,171	3,699,928	853,724	1,087,314
	<u>23,105</u>	<u>3,073,048</u>	<u>3,761,006</u>	<u>860,315</u>	<u>1,089,900</u>
<b>租賃辦公空間</b>					
— 萬科集團 .....	16,063	20,649	23,797	6,213	6,702
<b>提供服務</b>					
— 萬科集團 .....	1,770,004	2,798,713	3,820,494	707,879	899,931
— 萬科集團聯營公司及合營企業 .....	407,593	638,675	885,714	126,483	174,164
	<u>2,177,597</u>	<u>3,437,388</u>	<u>4,706,208</u>	<u>834,362</u>	<u>1,074,095</u>



## 財務資料

### 購買投資性物業

於往績記錄期間，我們從關聯方購買的停車位及其他資產金額分別為人民幣132.2百萬元、人民幣220.6百萬元、人民幣14.5百萬元及零。

### 獲得服務

我們獲得若干關聯方提供的服務。自萬科集團的聯營公司及合營企業獲得的服務包括秩序維護服務及機電維護服務。於往績記錄期間，我們產生的交易額分別為人民幣23.1百萬元、人民幣3,073.0百萬元、人民幣3,761.0百萬元及人民幣1,089.9百萬元。

### 租賃辦公空間

我們自萬科集團及其附屬公司租賃的物業產生費用。於往績記錄期間，該等租金分別為人民幣16.1百萬元、人民幣20.6百萬元、人民幣23.8百萬元及人民幣6.7百萬元。

### 提供服務

於往績記錄期間，我們向若干關聯方提供社區空間居住消費服務、商企和城市空間綜合服務以及AIoT及BPaaS解決方案。於往績記錄期間，向關聯方提供上述服務錄得的收入分別為人民幣2,117.6百萬元、人民幣3,437.4百萬元、人民幣4,706.2百萬元及人民幣1,074.1百萬元。

### 關聯方結餘

下表載列我們截至所示日期的關聯方結餘明細：

	截至12月31日			截至3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項及應收保證金				
萬科集團.....	1,200,828	1,244,834	1,587,756	1,747,608
萬科集團聯營公司及合營企業.....	344,218	635,767	458,572	412,950
	<u>1,545,046</u>	<u>1,880,601</u>	<u>2,046,328</u>	<u>2,160,558</u>

## 財務資料

	截至12月31日			截至3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>預付款項、按金及其他應收款項</b>				
萬科集團.....	1,841,627	1,451,408	1,286,933	1,319,691
萬科集團聯營公司及合營企業.....	403,528	311,797	356,123	299,552
	<u>2,245,155</u>	<u>1,763,205</u>	<u>1,643,056</u>	<u>1,619,243</u>
<b>貿易應付款項及應付票據</b>				
萬科集團聯營公司及合營企業.....	-	472,677	184,894	79,515
	<u>-</u>	<u>472,677</u>	<u>184,894</u>	<u>79,515</u>
<b>其他應付款項及應計項目</b>				
<b>其他應付款項</b>				
— 萬科集團 .....	612,125	294,390	417,008	439,017
— 萬科集團聯營公司及合營企業.....	40,817	152,389	102,784	129,291
	<u>652,942</u>	<u>446,779</u>	<u>519,792</u>	<u>568,308</u>
<b>一年內到期長期應付款項</b>				
— 萬科集團 .....	69,678	54,059	53,671	36,960
— 萬科集團聯營公司及合營企業.....	8,860	5,734	6,734	10,761
	<u>78,538</u>	<u>59,793</u>	<u>60,405</u>	<u>47,721</u>
<b>長期應付款項</b>				
— 萬科集團 .....	38,594	21,934	15,674	4,377
— 萬科集團聯營公司及合營企業.....	5,709	2,353	1,127	917
	<u>44,303</u>	<u>24,287</u>	<u>16,801</u>	<u>5,294</u>
<b>合約負債</b>				
萬科集團.....	-	103,971	114,587	86,357
	<u>-</u>	<u>103,971</u>	<u>114,587</u>	<u>86,357</u>
<b>租賃負債</b>				
萬科集團.....	55,079	52,905	37,769	34,163
	<u>55,079</u>	<u>52,905</u>	<u>37,769</u>	<u>34,163</u>

我們與關聯方的結餘均屬貿易性質。

應收關聯方賬款主要來自我們於往績記錄期間向該等關聯方提供的社區空間居住消費服務、商企和城市空間綜合服務以及AIoT及BPaaS解決方案服務。

我們的長期按金是指我們受委託就代表物業開發商處置及管理若干停車位而作出的付款，並於停車位出售予個人購買者後退還。

董事認為，於往績記錄期間，我們與關聯方的交易乃按一般商業條款及公平基準進行，且不會損害我們的經營業績或導致過往業績不能反映我們的未來表現。

## 資產負債表外安排

截至2022年3月31日（即我們最近的經審計財務報表日期）及截至最後實際可行日期，我們並無重大的資產負債表外安排。

## 關於財務風險的定量與定性披露

我們的主要金融工具主要包括直接自我們運營產生的受限制銀行存款、現金及現金等價物、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項。我們擁有以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、原到期日超過三個月的定期存款、租賃負債、應付關聯方款項及應收關聯方款項等其他金融資產及負債。該等金融工具的主要目的是為我們的運營籌集資金。

我們的金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險、流動性風險及外匯風險。董事會檢討及議定管理各項該等風險的政策，其概述如下。

### 利率風險

我們面臨的市場利率變動風險主要與以浮動利率計息的貸款及借款有關。截至往績記錄期間末，我們的現金流量概無面臨任何重大利率風險。

### 信貸風險

我們面臨與貿易應收款項及應收保證金、其他應收款項、現金及現金等價物、原到期日超過三個月的定期存款及受限制銀行存款有關的信貸風險。

我們預期現金及現金等價物和受限制銀行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。管理層預期不會因為該等交易對手未能履約而產生任何重大虧損。

由於關聯方短期內履行合約現金流量義務的能力較強，我們預計與應收關聯方的貿易應收款項及應收保證金以及其他應收款項有關的信貸風險較低。

我們僅與經認可且信譽良好的第三方進行交易。信貸風險集中程度按客戶或交易對手進行分析管理。本集團並無任何重大集中信貸風險，乃因我們的貿易應收款項及應收保證金以及其他應收款項的客戶群廣泛分散。此外，本公司會持續監察應收款項結餘。有關我們信貸風險的詳情亦請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註40。

## 財務資料

### 流動性風險

本集團內各經營主體負責其自身現金管理，包括現金盈餘的短期投資及為滿足預期現金需求籌集貸款，但在借款超出若干預定權限級別時，須經管理層及董事批准。

下表列示我們的非衍生金融負債於2019年、2020年及2021年各年末以及截至2022年3月31日止三個月的剩餘合約期限，其依據合約未貼現的現金流量（包括按合約利率計算的利息付款，或如果為浮動利率，則按於報告期末的當前利率）及我們須付款的最早日期。

	少於12個月	一至五年	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2019年12月31日</b>			
貿易應付款項及應付票據.....	1,693,895	–	1,693,895
計入其他應付款項及應計項目的金融負債 ...	3,036,796	525,302	3,562,098
租賃負債.....	64,284	129,049	193,333
計息銀行借款.....	387	10,622	11,009
	<u>4,795,362</u>	<u>664,973</u>	<u>5,460,335</u>
	少於12個月	一至五年	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2020年12月31日</b>			
貿易應付款項及應付票據.....	2,604,899	–	2,604,899
計入其他應付款項及應計項目的金融負債 ...	3,100,766	661,115	3,761,881
租賃負債.....	92,909	155,060	247,969
計息銀行借款.....	10,340	4,215	14,555
	<u>5,808,914</u>	<u>820,390</u>	<u>6,629,304</u>
	少於12個月	一至五年	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2021年12月31日</b>			
貿易應付款項及應付票據.....	3,243,250	–	3,243,250
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融負債.....	191,792	–	191,792
計入其他應付款項及應計項目的金融負債 ...	5,747,016	815,539	6,562,555
租賃負債.....	111,161	158,127	269,288
計息銀行借款.....	11,531	4,103	15,634
	<u>9,304,750</u>	<u>977,769</u>	<u>10,282,519</u>

## 財務資料

	少於12個月	一至五年	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2022年3月31日</b>			
貿易應付款項及應付票據.....	3,268,678	–	3,268,678
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融負債.....	191,792	–	191,792
計入其他應付款項及應計項目的金融負債 ...	5,725,833	817,905	6,543,738
租賃負債.....	113,387	149,523	262,910
計息銀行借款.....	4,531	16	4,547
	<u>9,304,221</u>	<u>967,444</u>	<u>10,271,665</u>

### 外匯風險

外匯風險是指因外幣匯率變動而造成損失的風險。美元與我們經營業務所用其他貨幣之間的匯率波動可能會影響我們的財務狀況及經營業績。截至往績記錄期間末，由於我們並未持有以任何以各經營單位功能貨幣以外的貨幣計值的金融工具，故我們並未面臨任何重大外匯風險。

### 股息政策

於2019年、2020年及2021年以及截至2022年3月31日止三個月，本公司分別宣派股息人民幣247.1百萬元、人民幣317.7百萬元、人民幣3,537.0百萬元及零。於往績記錄期間，本公司並無任何固定的股息支付率，且近期未必會採用任何固定的股息支付率。未來宣派或支付任何股息的決定及任何有關股息的金額將取決於多項因素，包括我們的經營業績、現金流量、財務狀況、附屬公司向我們派付的現金股息、業務前景、有關我們宣派及派付股息的法定、監管及合約限制，以及董事會可能認為重要的其他因素。股息僅可自我們可供合法分派的利潤中宣派或派付。過往股息分派記錄並不可用作釐定我們日後可能宣派或派付的股息水平的參考或依據。

### 可供分派儲備

截至2022年3月31日，本集團的未分配利潤為人民幣979.0百萬元。未分配利潤為可用於向我們權益股東分派的儲備。

## 財務資料

### 未經審計備考經調整綜合有形資產淨值

以下根據香港《上市規則》第4.29條及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製的未經審計備考經調整綜合有形資產淨值報表乃僅供說明用途，載列此處乃為說明全球發售對我們截至2022年3月31日的綜合有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於該日進行。

編製未經審計備考經調整綜合有形資產淨值報表乃僅供說明用途，且由於其假設性使然，如果全球發售已於截至2022年3月31日或任何未來日期完成，其可能未必真實反映本集團的財務狀況。其乃根據本招股章程附錄一所載會計師報告所示截至2022年3月31日的綜合有形資產淨值編製，並作出下述調整。未經審計備考經調整綜合有形資產淨值並不構成本招股章程附錄一所載會計師報告的一部分。

	截至2022年		本公司權益		
	3月31日		股東應佔		
	本公司權益		未經審計	本公司權益股東應佔	
	股東應佔	估計全球	備考經調整	未經審計備考經調整	
	綜合有形	發售所得	有形資產淨值	每股有形資產淨值	
	資產淨值 <sup>(1)</sup>	款項淨額 <sup>(2)(4)</sup>			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元 <sup>(3)</sup>	(等值港元) <sup>(4)</sup>
按每股發售價47.10港元計算.....	1,705,339	4,695,675	6,401,014	5.48	6.23
按每股發售價49.90港元計算.....	1,705,339	4,978,303	6,683,642	5.73	6.51
按每股發售價52.70港元計算.....	1,705,339	5,260,930	6,966,269	5.97	6.78

附註：

- (1) 截至2022年3月31日，本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告。
- (2) 估計全球發售所得款項淨額乃分別按指示性發售價每股47.10港元（即最低發售價）、每股49.90港元（即中間發售價）及每股52.70港元（即最高發售價）計算得出，並經扣除承銷費用及其他開支。
- (3) 未經審計備考經調整每股綜合有形資產淨值乃經上段所述調整後，基於預期於緊隨全球發售完成後將予發行的1,167,134,000股股份計算得出。



- (4) 估計全球發售所得款項淨額及本公司權益股東應佔本集團未經審計備考經調整每股綜合有形資產淨值乃按截至2022年9月9日的1港元兌人民幣0.88031元的匯率換算為港元。
- (5) 尚未對未經審計備考經調整綜合有形資產淨值作出任何調整以反映本集團於2022年3月31日後的任何交易結果或訂立的其他交易。

### 《上市規則》規定的披露

董事確認，截至最後實際可行日期，其並不知悉任何可引發《上市規則》第13.13條至第13.19條項下披露規定的情況。

### 無重大不利變動

董事已確認，直至本招股章程日期，我們的財務或貿易狀況或前景自2022年3月31日（即我們的最近期經審計財務報表日期）以來概無重大不利變動，且自2022年3月31日以來，概無任何事件將對本招股章程附錄一所載會計師報告所示資料構成重大影響。

### 上市開支

我們的上市開支主要包括保薦人費用、承銷佣金、獎勵費以及就法律顧問及申報會計師提供上市及全球發售相關服務而向其支付的專業費用。全球發售的預計上市開支總額（基於全球發售的指示性價格範圍的中位數計算並假設超額配股權未獲行使）約為人民幣148.6百萬元（168.9百萬港元），佔全球發售所得款項總額的2.9%。預計上市開支總額包括(i)承銷佣金約人民幣89.7百萬元（101.9百萬港元）；及(ii)非承銷相關開支約人民幣58.9百萬元（66.9百萬港元），其中包括法律顧問及申報會計師費用及開支約人民幣39.1百萬元（44.4百萬港元）以及其他費用及開支約人民幣19.8百萬元（22.5百萬港元）。其中預計上市開支總額人民幣138.5百萬元（157.4百萬港元）預計將於上市完成後作為股本扣減入賬。剩餘費用及開支人民幣10.1百萬元（11.5百萬港元）已計入或預計計入損益賬，約人民幣9.5百萬元（10.7百萬港元）預計將於上市後扣除。與籌備上市有關的專業費用及／或其他開支目前均屬估計，僅供參考，而將予確認的實際金額可能根據審計以及各項變量及假設的當時變動而作出調整。董事預計，我們的上市開支不會對我們截至2022年12月31日止年度的財務表現產生重大不利影響。

### 未來計劃

有關我們未來計劃的詳細說明，請參閱本招股章程「業務－我們的戰略」。

### 所得款項用途

經扣除我們就全球發售應付承銷費用及佣金以及估計開支並假設超額配股權未獲行使，假設發售價為每股發售股份49.9港元（即本招股章程所載發售價範圍的中位數），我們估計將會收到全球發售所得款項淨額約57億港元。我們擬將全球發售所得款項按下述金額用於以下用途：

- 約35%（或約1,979.3百萬港元）將用於為在選定街道發展我們聚焦濃度戰略及在全國範圍內推行我們的「萬物雲街道」模式提供資金，從而擴大業務、實現規模效益及創造新收入機會。具體而言，我們計劃分配：
  - (i) 約25%（或約1,413.8百萬港元）用於為我們的業務擴張計劃提供資金。具體而言：
    - (a) 約15%（或約848.3百萬港元）將用於支持我們於管理住宅物業服務項目的初始階段的技術部署及提升服務質量工作（「**初始投資**」），旨在增強我們在未來三至五年從業主委員會及其他獨立第三方獲得新項目的競爭力（「**新獨立第三方住宅項目**」）。具體而言，9%（或509.0百萬港元）將主要用於支付智能軟硬件產品成本，如智能門禁設備及安全管理系統，而6%（或339.3百萬港元）將用於改善居住環境並進行設施及公共區域翻新等。我們預計於2022年、2023年及2024年及以後分別對不少於100個、150個及150個新獨立第三方住宅項目進行初始投資，戰略性地集中於一線、新一線及二線城市。如果15%的所得款項淨額不足以滿足我們的業務擴張需求，我們可使用我們的經營性現金流為我們的初始投資提供資金；
    - (b) 約5%（或約282.8百萬港元）將用於收購住宅物業服務提供商的大多數權益。我們選擇標的時將考慮多項因素。作為最低要求，我們希望各供應商均能在選定街道擁有與我們互補的業務，從而令我們在收購後可以增加我們服務的區域濃度，因此，為後續實施的「萬物雲街道」模式奠定堅實的基礎。為滿足

這一要求，住宅物業服務提供商應具備以下條件：(a)其70%的住宅物業服務項目位於我們指定的3,402個街道中的一個或多個街道，作為我們「萬物雲街道」擴張標的的初始階段（「指定萬物雲街道」），在其業務所在的很大部分指定萬物雲街道中，每個街道至少管理3,000戶家庭；或(b)其項目的至少70%位於531個指定萬物雲街道（我們於其中管理超過3,000戶家庭）中的一個或多個街道。地域上，我們將重點關注一線、新一線及二線城市的收購或投資機會。此外，我們的各標的還需擁有(a)持續強勁的經營業績和財務狀況，即表現為於緊接我們評估過程前的三個年度內，在管總建築面積不少於500,000平方米，或至少有一年的年度總收入不少於人民幣15.0百萬元；及(b)完善的內部控制系統和良好的合規記錄。

我們預計於未來三至五年收購5至15家住宅物業服務供應商的大多數權益。截至最後實際可行日期，我們尚未物色任何潛在收購目標或就投資或收購訂立任何最終協議。根據弗若斯特沙利文的資料，中國住宅物業服務市場分散。2021年五大物業服務公司的住宅物業服務收入佔該市場總收入的18.8%。隨著這一市場的競爭日趨激烈，預計該等中小型企業將難以通過豐富在管物業類型而實現業務擴張及跨區域發展。根據弗若斯特沙利文的資料，於2021年，中國有超過110,000家住宅物業服務公司，其中約45%隸屬於房地產開發商，而約55%為獨立的住宅物業服務公司。基於上述內容，我們認為，在尋找合適的收購及投資目標以及就此實施我們的業務戰略時，我們不太可能遇到困難；及

- (c) 約5%（或約282.8百萬港元）將用於(1)建立新的附屬公司，或對新合營企業或聯營公司進行股權投資，拓展我們的城市空間整合服務項目組合，即於未來三至五年內每年至少投資5個項目；及(2)業務發展活動，同時提高我們City Up品牌的知名度；及

## 未來計劃及所得款項用途

- (ii) 約10% (或約565.5百萬港元) 將用於投入標準化和數字化舉措，以促進萬物雲街道所管理空間的整合及資源共享。具體而言，我們預計(a) 於2022年、2023年及2024年及以後分別建立不少於15個、25個及300個用於我們房屋裝修及美居服務業務的倉庫，預計投資總額為84.8百萬港元；(b)於2022年、2023年及2024年及以後分別於不少於15個、25個及300個萬物雲街道內建立服務培訓及展示中心，預計投資總額為169.7百萬港元；及(c)於我們為超過3,000戶家庭提供服務的各萬物雲街道內進行清潔設備(如掃地機器人)的集中化及數字化，預計投資總額為311.0百萬港元。該等投資將用於加強我們的數字化基礎設施，使我們的線下觸點多樣化，以提高效率和增強客戶體驗。我們將優先對我們已服務超過10,000戶家庭所在的148個指定萬物雲街道進行投資。下表載列148個指定萬物雲街道的若干位置：

地區	指定萬物雲街道的位置
華東地區	良渚街道、太湖街道
華南地區	坂田街道、天河南街道
華北地區	東麗湖街道、城陽街道
西部地區	東華街道、上林街道
東北地區	白塔街道、三台子街道
華中地區	金銀湖街道、唐家墩街道

- 約25% (或約1,413.8百萬港元) 將用於投入我們AIoT及BPaaS解決方案的開發，旨在加強我們開發硬件與軟件產品的能力，以通過AIoT及BPaaS解決方案服務加快收入增長使我們具備建立產業互聯網的能力。具體而言，我們計劃分配：

- (i) 約10% (或約565.5百萬港元) 用於對基礎設施進行技術化投資改造，從而增強我們的AIoT解決方案，包括：
- (a) 5% (或282.8百萬港元) 用於通過對AIoT平台的開發和升級增強AIoT系統集成能力，從而將更多樣化的設備和設施(如邊緣AI計算盒、AI巡邏機器人、攝像頭及無人機)互聯互通，加快我們向遠程運營的升級。下表載列我們的實施計劃詳情：

投資期	預計實現目標	成本估計 (百萬港元)
自最後實際可行日期至 2023年12月31日	我們將持續發展AIoT平台，為SaaS服務提供更強大的支持，並加快推進邊緣設備接入，從而增強我們AIoT平台的能力，以滿足更多客戶的需求。我們的目標是讓更多設備互聯，使AIoT設備全方位接入及運行於萬物雲街道	159.3

## 未來計劃及所得款項用途

投資期	預計實現目標	成本估計 (百萬港元)
2024年	我們將完善智能邊緣網關、智能門禁、導航傳感器、調度對講設備，以提升我們的安全、門禁、自動巡邏及消防等能力	85.8
2025年及以後	我們將繼續維護和迭代我們的AIoT平台，增強其用戶友好性	37.7

- (b) 5% (或282.8百萬港元) 用於優化算法來改善邊緣服務器及雲邊協同能力，使得我們的智能設備在更複雜的服務場景和操作環境中對情況做出分析和響應。例如，我們將持續投資於我們的靈石E控操作系統，使其可更高效處理大量運營信息，如實時截圖、通過AI識別問題並對駐場員工提議解決方案。下表載列我們的實施計劃詳情：

投資期	預計實現目標	成本估計 (百萬港元)
自最後實際可行日期至 2023年12月31日	我們將為我們的邊緣服務器建立即插即用的功能，並增強我們的雲邊協同能力，從而使我們更好地服務萬物雲街道的客戶	141.4
2024年	我們將繼續投資靈石E控操作系統，並將其應用於我們所管理的超過3,000戶家庭的531個指定萬物雲街道中的大多數街道。我們亦將於獨立第三方物業管理公司開始該系統的試運行工作	84.8
2025年及以後	我們將優化算法，增強邊緣計算能力及將服務擴展至更多的獨立第三方物業管理公司以加快我們的收入增長	56.6

## 未來計劃及所得款項用途

(ii) 約15% (或約848.3百萬港元) 用於為我們BPaaS解決方案的開發提供資金，戰略重點是將各個服務場景的服務流程標準化、數字化，以加強我們的遠程運營能力，為更多客戶創造真正價值。具體而言：

(a) 5% (或282.8百萬港元) 將用於加強以社區及城市空間為目標的BPaaS解決方案，如雲巡檢、雲維保、雲調度、雲客服及雲通行。下表載列我們的實施計劃詳情：

投資期	預計實現目標	成本估計 (百萬港元)
最後實際可行日期至 2023年12月31日	我們將AIoT設備接入社區及城市空間，利用我們自主研發的軟件產品及平台增強雲服務，優先於我們在管超過10,000戶家庭所在的148個指定萬物雲街道實施	99.0
2024年	我們將持續於我們在管超過3,000戶家庭所在的531個指定萬物雲街道中的大多數街道應用BPaaS解決方案，並於由獨立第三方物業管理公司管理的物業開始BPaaS解決方案的試運行工作	141.4
2025年及以後	我們將向更多由獨立第三方物業管理公司管理的物業推行BPaaS解決方案以加快我們的收入增長	42.4

(b) 10% (或565.5百萬港元) 將用於開發針對更多類型空間 (如辦公空間、商業綜合體、產業園區及公共場所) 中更為複雜的場景的新服務流程。

- 約20% (或約1,131.0百萬港元) 在未來三至五年將用於收購三至五家增值服務提供商及我們行業上下游供應鏈服務提供商的大多數權益來孵化萬物雲生態系統，如停車場管理、環境管理解決方案服務及公司餐飲服務，地域上以一線、新一線及二線城市為重點。我們將基於發展戰略和我們不斷積累的對不同服務場景下客戶需求的認知，有選擇性的獲取擁有卓越運營記錄、能和我們現有的服務組合進行協同或互補的增值服務提供商或上下游供應鏈服務商。截至最後實際可行日期，我們尚未確定具體的收購目標，亦未就任何收購簽訂明確的投資或收購協議。根據弗若斯特沙利文的資



---

## 未來計劃及所得款項用途

---

料，截至2021年12月31日，中國約有500,000家停車場管理服務提供商、800,000家環境管理解決方案服務提供商及15,000家公司餐飲服務提供商。如果20%的所得款項淨額不足以滿足我們的收購需求，我們可使用我們的經營性現金流為我們的初始投資提供資金。

- 約10% (或約565.5百萬港元) 將用於吸納及培養人才。具體而言，我們擬(a)提升高級管理層、技術人員及專業人員的多元化背景，旨在加強我們員工的競爭力；及(b)為我們的員工提供更好的培訓，旨在提高服務效率、工作業績及僱員滿意度。
- 約10% (或約565.5百萬港元) 將用於營運資金及一般公司用途。

鑒於我們所處行業的分散性質，如上所述，存在足夠多的潛在目標符合我們對收購的考慮。因此，即使我們可能面臨來自亦在積極尋找優質目標的其他市場參與者的激烈競爭，我們認為我們可以物色並收購合適的目標以實施我們的業務戰略。

如果發售價定為指示性發售價範圍的最高發售價或最低發售價，則全球發售所得款項淨額將分別增加或減少約321.1百萬港元。

如果超額配股權獲悉數行使，則我們收到的額外所得款項淨額將為(i) 906.4百萬港元 (假設發售價為每股52.7港元，即指示性發售價範圍的最高發售價)；(ii) 858.2百萬港元 (假設發售價為每股49.9港元，即指示性發售價範圍的中位數)；及(iii) 810.1百萬港元 (假設發售價為每股47.1港元，即指示性發售價範圍的最低發售價)。

如果全球發售所得款項淨額高於或低於預期，我們將按比例調整上述用途的所得款項淨額分配。如果全球發售所得款項淨額並未立即用於上述用途，我們僅會將該等所得款項淨額存入持牌商業銀行及／或其他授權金融機構 (定義見《證券及期貨條例》或中國適用法律法規) 的以短期計息賬戶。在此情況下，我們將遵守《上市規則》項下的適用披露規定。

### 基石投資

我們已與下列基石投資者（各為一名「**基石投資者**」，統稱為「**基石投資者**」）訂立基石投資協議（各為一份「**基石投資協議**」，統稱為「**基石投資協議**」），據此，基石投資者已同意在若干條件規限下按發售價認購或促使其指定實體認購以合共約272百萬美元至280百萬美元（不包括經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及財匯局交易徵費）可購買之一定數目的發售股份（向下約整至最接近每手100股H股的完整買賣單位）（「**基石投資**」）。

假設發售價為每股發售股份52.70港元（即本招股章程所載指示性發售價範圍的上限），則基石投資者將認購總數為41,787,900股的發售股份，約佔發售股份的35.80%及約佔緊隨全球發售完成後本公司已發行股本總額的3.58%（假設超額配股權未獲行使）。

假設發售價為每股發售股份49.90港元（即本招股章程所載指示性發售價範圍的中位數），則基石投資者將認購總數為43,479,300股的發售股份，約佔發售股份的37.25%及約佔緊隨全球發售完成後本公司已發行股本總額的3.73%（假設超額配股權未獲行使）。

假設發售價為每股發售股份47.10港元（即本招股章程所載指示性發售價範圍的下限），則基石投資者將認購總數為45,371,400股的發售股份，約佔發售股份的38.87%及約佔緊隨全球發售完成後本公司已發行股本總額的3.89%（假設超額配股權未獲行使）。

基石投資者將根據及作為國際發售的一部分購買發售股份。本公司認為，基石投資將有助於提升本公司的形象，並表明該等投資者對本集團的業務及前景有信心。我們主要通過相關聯席代表的介紹而認識各基石投資者。

基石投資將構成國際發售的一部分，除根據基石投資協議外，基石投資者將不會認購全球發售項下的任何發售股份。基石投資者將予認購的發售股份將於所有方面與已發行的繳足股份享有同等地位，且將根據《上市規則》第8.24條計入本公司的公眾持股量。

---

## 基石投資者

---

緊隨全球發售完成後，概無基石投資者將成為本公司的主要股東。基石投資者或彼等的緊密聯繫人將不會因為他們的基石投資於本公司有任何董事會代表。各基石投資者確認，彼等於基石投資項下的認購將通過(i)其或其基金經理管理的基金的專有資金(視情況而定)，或(ii)其自身內部及／或外部財務資源提供資金。除按最終發售價獲得保證分配有關發售股份外，與其他公眾股東相比，基石投資者並無於基石投資協議中擁有任何優先權。就全球發售而言，我們與基石投資者之間概無附屬協議或安排。

就本公司所深知，(i)各基石投資者均為獨立第三方，且就身為合資格境內機構投資者代表混合所有制改革基金認購及持有發售股份的資產管理人而言，該資產管理人是全球發售的聯席賬簿管理人之一的關連客戶；(ii)概無基石投資者就登記在其名下或以其他方式由其持有的H股的購買、出售、投票或其他處置慣常聽取本公司、我們的附屬公司、董事、監事、最高行政人員、控股股東、主要股東、現有股東或彼等各自的任何緊密聯繫人的指示；及(iii)概無基石投資由本公司、我們的附屬公司、董事、監事、最高行政人員、控股股東、主要股東、現有股東或彼等各自的任何緊密聯繫人提供資金。

如果如「全球發售的架構－香港公開發售－重新分配及回補」一節所述香港公開發售出現超額認購，則基石投資者將予認購的發售股份可能受重新分配影響。將分配予基石投資者的發售股份的實際數目詳情將由我們於2022年9月28日或前後刊發的配發結果公告中披露。

基石投資者已同意在本公司H股於聯交所開始買賣前就彼等所認購的有關發售股份付款。基石投資者根據基石投資協議認購的發售股份將不會進行遞延結算安排。如果國際發售出現超額分配，則該等超額分配可通過延遲交付基石投資者根據基石投資將認購的發售股份進行結算。各可能受該延遲交付影響的基石投資者已同意即使延遲交付，其將於上市日期上午八時或之前就有關發售股份付款。因此，根據基石投資協議，投資金額將不會遞延結算。

### 基石投資者

下文所載有關我們的基石投資者的資料乃由各相關基石投資者就基石投資提供。

#### 中國誠通

中國國有企業混合所有制改革基金有限公司（「**混合所有制改革基金**」）為經國務院批准，受國務院國有資產監督管理委員會委託並由中國誠通控股集團有限公司（「**中國誠通**」）發起的國有基金。混合所有制改革基金於2020年12月於上海成立，總目標規模為人民幣2,000億元，且初始註冊資本為人民幣707億元。混合所有制改革基金的股東包括多家中國中央企業、地方政府國有企業及私人企業，其中最大股東為中國誠通，股權約為33.95%。中國誠通由國務院國有資產監督管理委員會全權控制。混合所有制改革基金主要從事股權投資、資產管理、投資諮詢及企業管理諮詢，重點投資於重點戰略領域、核心技術領域等。

中國誠通投資有限公司（「**中國誠通投資**」）是中國誠通香港有限公司（「**中國誠通香港**」）的全資附屬公司。中國誠通香港是中國誠通的海外資本運營平台，其負責進行海外股權投資、金融服務及資本運營。

就混合所有制改革基金的此次基石投資而言，混合所有制改革基金已委託獲中國證券監督管理委員會許可的合資格境內機構投資者工銀瑞信酌情代其認購及持有該等發售股份。工銀國際融資為全球發售的聯席全球協調人及聯席賬簿管理人之一，工銀國際證券（連同工銀國際融資，統稱為「**關連分銷商**」）為全球發售的聯席牽頭經辦人及承銷商之一。工銀瑞信由中國工商銀行持有80%的權益，各關連分銷商由中國工商銀行間接全資擁有。工銀瑞信與關連分銷商屬同一公司集團，因此根據配售指引第13(7)段為各關連分銷商的「**關連客戶**」。

我們已向聯交所申請且聯交所已授出香港《上市規則》附錄六第5(1)段項下的同意，允許混合所有制改革基金作為基石投資者通過工銀瑞信參與全球發售，但須符合若干條件。詳情請參閱「**豁免嚴格遵守《上市規則》— 向與其中一名承銷商有關連的基石投資者分配H股**」。

### ***UBS AM Singapore***

UBS Asset Management (Singapore) Ltd. (「**UBS AM Singapore**」)，一家於1993年12月在新加坡註冊成立的公司，已以投資顧問或投資管理人代表的身份為及代表以下基金與本公司及聯席代表訂立基石投資協議：UBS (LUX) EQUITY FUND – GREATER CHINA、UBS (LUX) EQUITY FUND – CHINA OPPORTUNITY、UBS (HK) FUND SERIES – CHINA OPPORTUNITY EQUITY (USD)、UBS (CAY) INVESTMENT FUND SPC – UBS CHINA EQUITY SELECT CHERRY SEGREGATED PORTFOLIO II、UBS (LUX) EQUITY SICAV – ALL CHINA (USD)、UBS (LUX) KEY SELECTION SICAV – CHINA EQUITY LONG SHORT (USD)、NINETEEN77 GLOBAL MULTI-STRATEGY ALPHA MASTER LIMITED及UBS (IRL) INVESTOR SELECTION – O’CONNOR CHINA LONG/SHORT ALPHA STRATEGIES UCITS。

UBS AM Singapore為投資管理公司UBS Asset Management AG (「**UBS Asset Management**」)的全資附屬公司，而UBS Asset Management由瑞銀集團有限公司最終全資擁有。瑞銀集團有限公司為根據瑞士法律組織成立的公司，為已向投資者發行普通股的公司。瑞銀集團有限公司的股份於瑞士證券交易所(股份代號：UBSG)及紐約證券交易所(股份代號：UBS)上市。UBS Asset Management是瑞銀集團有限公司的業務部門，作為專門的資產管理業務運營，獨立作出所有投資決策。UBS Asset Management是一家全球性的大型多元化資產管理公司，業務覆蓋23個市場。UBS Asset Management具備所有主要傳統及另類資產類別的投資能力及風格，並向機構、批發中介機構及其全球財富管理客戶提供顧問支持。於2022年6月30日，UBS Asset Management在全球範圍內所管理的投資資產總值為1.0萬億美元。UBS AM Singapore認購發售股份無須獲UBS AM Singapore的股東及紐約證券交易所批准。

### ***HHLR Fund, L.P.及YHG Investment, L.P.***

HHLR Fund, L.P.及YHG Investment, L.P.為根據開曼群島法律成立的有限合夥企業。HHLR Advisors, Ltd. (「**HHLR**」)擔任HHLR Fund, L.P.及YHG Investment, L.P.的投資管理人。HHLR是一家全球資產管理公司，專注於投資實現可持續增長的高品質企業。HHLR與卓越的企業家和管理團隊合作。該集團投資於醫療保健、商業服務、消費及工業領域。

### ***CEPHEI***

Cephei QFII China Total Return Fund Ltd. (「**Cephei QFII China Total Return Fund**」)、Cephei China Equity Relative Return Fund Ltd. (「**Cephei CERR Fund**」)、Cephei China Equity Growth Fund Ltd. (「**Cephei CEG Fund**」)及MERCER QIF FUND PLC (「**MERCER Fund**」)統稱為CEPHEI。Cephei QFII China Total Return Fund、Cephei CERR Fund、Cephei CEG Fund及MERCER Fund所管理的資產總值約為1,301百萬美元。Cephei QFII China Total Return Fund、Cephei CERR Fund及Cephei CEG



Fund由超過100名投資者持有，概無最終實益擁有人在該等基金中持有超過30%的權益。Cephei QFII China Total Return Fund、Cephei CERR Fund及Cephei CEG Fund的投資者分別主要包括養老基金、基金會及大型家族辦公室；投資公司及基金中的基金；及企業和高淨值個人。

Cephei QFII China Total Return Fund為一家於2013年2月在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，作為私人投資基金運營。Cephei QFII China Total Return Fund主要投資與中國有關的並已於中國內地、香港及其他海外市場上市的公司。Cephei Capital Management (Hong Kong) Limited (「Cephei Capital」，一家根據香港法例註冊成立的私人有限責任公司)是管理Cephei QFII China Total Return Fund投資的投資管理人。李剛先生(Cephei Capital的董事長)為Cephei Capital最大股東及最終實益擁有人，持有Cephei Capital超過25%的股本權益。李剛先生為獨立第三方。

Cephei CERR Fund作為私人投資基金於2019年1月在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限責任公司。Cephei CERR Fund主要投資與中國有關的並已於中國內地、香港及其他海外市場上市的公司。Cephei Capital是該基金的投資管理人。

Cephei CEG Fund作為私人投資基金於2018年7月在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限責任公司。Cephei CEG Fund主要投資與中國有關的並已於中國內地、香港及其他海外市場上市的公司。Cephei Capital是該基金的投資管理人。

MERCER Fund作為集合投資計劃在愛爾蘭註冊成立為一家有限責任可變資本公司，為獲愛爾蘭中央銀行批准的傘型基金，該基金各子基金獨立承擔責任。Mercer投資全球的資產，Cephei Capital為其副投資管理人。

### 淡馬錫

Esta Investments Pte. Ltd.是淡馬錫控股(私人)有限公司(「淡馬錫」)的間接全資附屬公司。淡馬錫是一家投資公司，於2022年3月31日的投資組合淨值為4,030億新加坡元。淡馬錫的使命信條「延延世代，欣欣向榮」指引其不斷開拓創新，造福世代。淡馬錫憲章定義了其作為投資者、機構和資產管護者的三大角色，彰顯了淡馬錫追求卓越、便宜行事、積善行德的精神。可持續發展是淡馬錫一切行動所遵循的核心理念。其致力於促進解決方案以應對全球挑戰，投入財務資本、人力資本、社會資本和自然資本，讓大家擁有更美好、更包容的世界。



## 基石投資者

True Light Investments H Pte. Ltd. (「**True Light**」) 由 True Light Capital GP Pte. Ltd. (「**True Light Capital**」) 以其作為 True Light Fund I LP 的普通合夥人身份間接全資擁有。而 True Light Capital 由淡馬錫間接全資擁有。True Light Capital 投資於與中國有聯繫或有重大業務關係且涵蓋各資產類別 (包括私募股權、公共股權及基金)、行業及投資階段 (從風險投資到成熟的公共股權) 的優質投資機會。

### ***Athos Asia Event Driven Master Fund***

Athos Capital Limited (「**Athos Capital**」) 擔任 Athos Asia Event Driven Master Fund 的投資管理人。Athos Asia Event Driven Master Fund 是於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司。Athos Capital 代表環球機構投資者管理超過 10 億美元的資產，包括主權財富基金、大學捐贈基金、基金會及家族辦公室。Athos Capital 於 2011 年成立，進行多種投資策略，從而為其客戶提供優越及可持續的長期回報。Athos Capital 由其兩位負責人 Matthew Love MOSKEY 先生及 Friedrich Bela SCHULTE-HILLEN 先生全資擁有。

下表載列基石投資的詳情：

基石投資者	認購金額	發售股份數目 <sup>(1)</sup>	假設最終發售價為每股發售股份 52.70 港元 (即指示性發售價範圍的上限)			
			假設超額配股權未獲行使		假設超額配股權獲悉數行使	
			佔發售股份 的概約百分比	佔已發行股本 的概約百分比	佔發售股份 的概約百分比	佔已發行股本 的概約百分比
誠通 .....						
— 混合所有制	人民幣					
改革基金 .....	500 百萬元	10,777,600	9.23%	0.92%	8.03%	0.91%
— 中國誠通投資 .....	20 百萬美元	2,978,800	2.55%	0.26%	2.22%	0.25%
UBS AM Singapore .....	60 百萬美元	8,936,500	7.66%	0.77%	6.66%	0.75%
HHLR Fund, L.P. 及						
YHG Investment, L.P. ....	39 百萬美元	5,824,000	4.99%	0.50%	4.34%	0.49%
CEPHEI .....	39 百萬美元	5,824,000	4.99%	0.50%	4.34%	0.49%
淡馬錫 .....	25 百萬美元	3,723,500	3.19%	0.32%	2.77%	0.31%
Athos Asia Event Driven						
Master Fund .....	25 百萬美元	3,723,500	3.19%	0.32%	2.77%	0.31%
合計 .....	<b>280 百萬美元</b>	<b>41,787,900</b>	<b>35.80%</b>	<b>3.58%</b>	<b>31.13%</b>	<b>3.53%</b>

## 基石投資者

假設最終發售價為每股發售股份49.90港元

(即指示性發售價範圍的中位數)

基石投資者	認購金額	發售股份數目 <sup>(1)</sup>	假設超額配股權未獲行使		假設超額配股權獲悉數行使	
			佔發售股份	佔已發行股本	佔發售股份	佔已發行股本
			的概約百分比	的概約百分比	的概約百分比	的概約百分比
誠通						
– 混合所有制	人民幣					
改革基金	500百萬元	11,382,300	9.75%	0.98%	8.48%	0.96%
– 中國誠通投資	20百萬美元	3,146,000	2.70%	0.27%	2.34%	0.27%
UBS AM Singapore	60百萬美元	9,438,000	8.09%	0.81%	7.03%	0.80%
HHLR Fund, L.P.及						
YHG Investment, L.P.	37百萬美元	5,824,000	4.99%	0.50%	4.34%	0.49%
CEPHEI	37百萬美元	5,824,000	4.99%	0.50%	4.34%	0.49%
淡馬錫	25百萬美元	3,932,500	3.37%	0.34%	2.93%	0.33%
Athos Asia Event Driven						
Master Fund	25百萬美元	3,932,500	3.37%	0.34%	2.93%	0.33%
合計	<b>276百萬美元</b>	<b>43,479,300</b>	<b>37.25%</b>	<b>3.73%</b>	<b>32.39%</b>	<b>3.67%</b>

假設最終發售價為每股發售股份47.10港元

(即指示性發售價範圍的下限)

基石投資者	認購金額	發售股份數目 <sup>(1)</sup>	假設超額配股權未獲行使		假設超額配股權獲悉數行使	
			佔發售股份	佔已發行股本	佔發售股份	佔已發行股本
			的概約百分比	的概約百分比	的概約百分比	的概約百分比
誠通						
– 混合所有制	人民幣					
改革基金	500百萬元	12,059,000	10.33%	1.03%	8.98%	1.02%
– 中國誠通投資	20百萬美元	3,333,000	2.86%	0.29%	2.48%	0.28%
UBS AM Singapore	60百萬美元	9,999,000	8.57%	0.86%	7.45%	0.84%
HHLR Fund, L.P.及						
YHG Investment, L.P.	34百萬美元	5,824,000	4.99%	0.50%	4.34%	0.49%
CEPHEI	34百萬美元	5,824,000	4.99%	0.50%	4.34%	0.49%
淡馬錫	25百萬美元	4,166,200	3.57%	0.36%	3.10%	0.35%
Athos Asia Event Driven						
Master Fund	25百萬美元	4,166,200	3.57%	0.36%	3.10%	0.35%
合計	<b>272百萬美元</b>	<b>45,371,400</b>	<b>38.87%</b>	<b>3.89%</b>	<b>33.80%</b>	<b>3.83%</b>

附註：

- (1) 向下約整至最接近每手100股H股的完整買賣單位。根據「有關本招股章程及全球發售的資料－貨幣換算」一節所載的匯率計算。基石投資者將予認購的H股的確切數目將取決於相關基石投資協議所規定的匯率。

### 完成條件

各基石投資者根據其各自的基石投資協議的認購責任受限於（其中包括）以下完成條件：

- (a) 香港公開發售及國際承銷的承銷協議不遲於該等承銷協議指定的日期及時間訂立、生效及成為無條件（根據彼等各自的原有條款，或其後經協議訂約方同意豁免或修改的條款），且前述承銷協議均未終止；
- (b) 本公司與聯席代表（代表其本身及全球發售的其他承銷商）已經協定發售價；
- (c) 聯交所上市委員會已批准H股（包括基石投資者認購的股份以及其他適用豁免及批准）上市及買賣，且有關批准、許可或豁免於H股在聯交所開始買賣前並未撤回；
- (d) 概無任何政府機關制定或頒佈相關法律禁止完成全球發售或相關基石投資協議擬進行的交易，且亦無具管轄權的法院發出命令或禁制令阻止或禁止完成該等交易；及
- (e) 基石投資者根據相關基石投資協議之相關協議、聲明、保證、承諾、確認及認可在所有方面屬準確及真實，且無誤導成分，有關基石投資者亦無嚴重違反基石投資協議。

### 對基石投資者出售股份的限制

各基石投資者均已同意，其不會自上市日期起六個月期間（「禁售期」）的任何時間直接或間接出售其根據相關基石投資協議認購的任何發售股份，惟於若干少數情況（例如轉讓予其任何全資附屬公司，而該等全資附屬公司將受與該基石投資者相同的責任約束，包括禁售期限限制）除外。

## 香港承銷商

中信里昂證券有限公司  
花旗環球金融亞洲有限公司  
高盛(亞洲)有限責任公司  
招銀國際融資有限公司  
工銀國際證券有限公司  
農銀國際證券有限公司  
中銀國際亞洲有限公司  
建銀國際金融有限公司  
國信證券(香港)融資有限公司

## 香港承銷安排

### 香港公開發售

### 香港承銷協議

根據香港承銷協議，本公司按照本招股章程的條款及條件並在其規限下按發售價初步提呈發售11,671,400股香港發售股份(可予重新分配)以供香港公眾人士認購。

待(a)聯交所批准本招股章程所述根據全球發售將予發行及出售的H股(包括因超額配股權獲行使而可能發行及／或出售的任何額外H股)上市及買賣；及(b)香港承銷協議所載的若干其他條件達成後，香港承銷商已個別而非共同同意根據本招股章程及香港承銷協議所載條款並在其所載條件的規限下，按其各自適用的比例認購或促使認購人認購在香港公開發售項下提呈發售但未獲認購的香港發售股份。

香港承銷協議須待國際承銷協議獲簽署並成為無條件且未根據其條款被終止的情況下，方可作實。

**終止理由**

如果於上市日期上午八時正前發生下列事件，聯席代表（為其本身及代表香港承銷商）有權向本公司發出書面通知，即時終止香港承銷協議：

- (a) 下列事件發生、出現、存在或生效：
- (i) 香港、中國、美國、英國、歐盟（或其任何成員國）、新加坡或與本公司有關的其他司法管轄區（各稱「**相關司法管轄區**」）的任何法院或其他主管部門頒佈的或者影響該等司法管轄區的任何新法律或法規，或涉及現行法律或法規預期更改的任何變動或發展，或涉及現行法律或法規的詮釋或應用預期更改的任何變動或發展；或
  - (ii) 涉及預期變動的任何變動或發展，或可能導致某種變動或某種預期變動的任何事件或連串事件，而該等變動或發展涉及任何相關司法管轄區或對其有影響的地方、國家、地區或國際金融、政治、軍事、工業、經濟、財政、監管、貨幣、信貸或市場情況、股本證券或其他金融市場（包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行間市場的情況）或貨幣匯率或管制；或
  - (iii) 涉及或影響任何相關司法管轄區的任何或連串不可抗力事件（包括但不限於政府行動、宣佈地區、國家或國際緊急狀態或戰爭、災害、危機、經濟制裁、罷工、勞工糾紛、停工、火災、爆炸、水災、海嘯、地震、火山爆發、內亂、暴亂、群眾騷亂、戰爭行為、天災、疫症、流行病、傳染病爆發或升級（包括但不限於COVID-19、SARS、MERS、H5N1、H1N1、豬流感或禽流感或其相關／變異形式）、意外或交通中斷或延遲），或在不限於上述情況下，在任何相關司法管轄區爆發，或影響相關司法管轄區的任何當地、國家、地區或國際敵對行為爆發或升級（不論是否已宣戰）、恐怖行動（不論是否已承認責任）或其他緊急狀態或災害或危機；或
  - (iv) 實施或宣佈(a)聯交所、上海證券交易所、深圳證券交易所、東京證券交易所、新加坡證券交易所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場或倫敦證券交易所全面停止、暫停或限制（包括但不限於施加或規定任何最低或最高價格限制或價格範圍）股份或證券買賣；(b)在證券交易所或場外市場上市或掛牌的本公司或萬科企業任何證券的交易出現停止、暫停或限制（包括但不限於施加或規定任何最低或最高價格限

制或價格範圍) 或(c)涉及或影響相關司法管轄區的銀行活動或在該等地區或司法管轄區的商業銀行業務或外匯買賣或證券交收或結算服務停止；或

- (v) 任何有關司法管轄區在稅務或外匯管制、貨幣匯率或外商投資規例(包括但不限於港元或人民幣兌任何外幣貶值、港元與美元掛鈎或人民幣與任何一種外幣或多種外幣掛鈎的體系出現變動)的變動或涉及潛在變動或修訂的發展，或實施任何外匯管制；或
- (vi) 任何有關司法管轄區發生任何涉及外匯管制、貨幣匯率或外商投資規例的變動或潛在變動；或稅務的變動或潛在變動而對股份的投資造成不利影響；或
- (vii) 任何行政、政府或監管委員會、理事會、機構、部門或派出機構，或任何證券交易所、自律組織或其他非政府監管機構，或任何法院、法庭或仲裁機構，在各情況下均不論是國家、中央、聯邦、省、州、地區、市、地方、國內、國外或超國家(「當局」)或其他監管或政治機構或組織對任何集團公司或任何董事開展的公共訴訟或調查或任何當局或監管或政治機構或組織宣佈採取任何有關行動的意向；或
- (viii) 任何有關司法管轄區直接或間接施加或被施加任何形式的經濟制裁；或
- (ix) 本集團的資產、負債、利潤、虧損、業績、境況、業務、財務狀況、收益、貿易狀況或前景的任何變動或涉及預期變動的發展或事件；或本集團的股本或長期債券的任何變動；或本集團的資產、經營或業務出現的任何虧損或干擾，而(在任何情況下)並未載於本招股章程；或
- (x) 本招股章程(或就擬認購香港發售股份所用任何其他文件)不合規情況；或
- (xi) 出現任何事件、作為或不作為而導致或可能導致本公司承擔根據香港承銷協議作出彌償的任何責任；或



- (xii) 提出命令或呈請將本集團任何成員公司清盤，或本集團任何成員公司與債權人達成任何債務重組或安排，或本集團任何成員公司訂立債務償還安排，或本集團任何成員公司的任何清盤決議案獲通過或委任臨時清盤人、財產接收人或財產接收管理人接管本集團任何成員公司全部或部分資產或業務或本集團任何成員公司發生任何類似事件；或
- (xiii) 本招股章程（或就擬提呈發售、配發、發行、認購或出售任何發售股份所使用的任何其他文件）或全球發售的任何方面不符合《上市規則》或任何其他適用法律；或
- (xiv) 本招股章程「風險因素」一節所載的任何風險的任何變動或潛在變動或實現；或
- (xv) 本公司或任何董事違反《上市規則》或適用法律；或
- (xvi) 名列本招股章程的任何董事、監事或本公司任何高級管理層成員被控以可公訴罪行或依法遭禁止或因其他原因失去參與公司管理的資格；或
- (xvii) 本集團任何成員公司、任何董事或控股股東遭提出任何訴訟或申索或面臨任何訴訟或申索，

而在任何情況下，聯席代表（為其本身及代表香港承銷商）全權認為，上述事件個別或整體：

- (1) 已經或將會或可能會對本公司或本集團的資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、收益、經營業績、表現、地位或狀況（財務或其他）或業績整體上造成重大不利影響；或
- (2) 已經或將會或可能會對全球發售的成功產生重大不利影響及／或導致按預期履行或執行香港承銷協議、香港公開發售或全球發售的任何重大方面不可行或不明智；或
- (3) 已經或將會或可能會對香港公開發售的申請水平或國際發售的踴躍程度產生重大不利影響；或

- (4) 導致、將會或可能導致進行香港公開發售及／或全球發售、為全球發售進行市場推廣或於上市日期交收H股不可行、不明智或不適宜；或
  - (5) 已經或將會或可能導致香港承銷協議的任何部分（包括承銷）無法按照其條款履行，或妨礙根據全球發售或根據其承銷處理申請及／或付款；或
- (b) 任何聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人或香港承銷商知悉：
- (i) 任何招股章程、申請表格及發售文件（定義見香港承銷協議）及／或本公司或代表本公司就香港公開發售所刊發或使用的任何通知、公告、廣告、通訊或其他文件（包括其任何補充或修訂）所載任何陳述，在任何重大方面於刊發時屬或已變得失實、錯誤、不準確或在任何方面有所誤導；或
  - (ii) 任何發售文件（定義見香港承銷協議）、本公司或代表本公司就香港公開發售所刊發或使用的任何通知、公告、廣告、通訊或其他文件（包括其任何補充或修訂）所載任何估計、預測、意見表述、意向或期望在任何方面於刊發時屬或已變得不公平或有所誤導或以不實、不誠實或不合理的假設為依據或以不真誠的手法作出；或
  - (iii) 如發售文件（定義見香港承銷協議）、本公司或代表本公司就香港公開發售所刊發或使用的任何通知、公告、廣告、通訊或其他文件（包括其任何補充或修訂）於當時刊發，出現任何將會構成該等文件重大遺漏的事宜；或
  - (iv) 嚴重違反本公司及萬科企業於香港承銷協議中作出的任何保證或出現任何導致該等保證在任何方面失實或不正確的事件；或

---

## 承 銷

---

- (v) 香港承銷協議、基石投資協議或國際承銷協議任何一方（聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人或香港承銷商除外）嚴重違反任何責任；或
- (vi) 本集團狀況（財務或其他）或資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、地位或狀況（財務或其他）或表現整體上出現任何重大不利變動或任何發展或任何潛在重大不利變動或發展；或
- (vii) 本公司撤銷招股章程（及／或就根據全球發售認購或出售任何發售股份所使用的任何其他文件）或全球發售；或
- (viii) 上市委員會於上市日期或之前拒絕或並無批准H股上市及買賣（惟受慣常條件規限者除外），或如果已授出批准但其後遭撤回、受限制（惟受慣常條件規限者除外）或保留；或
- (ix) 因任何理由禁止本公司根據全球發售的條款提呈發售、配發、發行或出售任何發售股份；或
- (x) 任何專家（聯席保薦人除外，刊發載有其報告、函件或意見的招股章程以及按其各自所出現的形式和文意提述其名稱須獲得其同意，）已撤回或尋求撤回於任何發售文件（定義見香港承銷協議）中提述其名稱或刊發任何發售文件（定義見香港承銷協議）的同意；或
- (xi) 於累計投標程序中下達或確認的訂單或任何基石投資者根據與其簽署的基石投資協議作出的投資承諾的重大部分已被撤回、終止或取消。

## 根據《上市規則》向聯交所作出的承諾

### 本公司作出的承諾

根據《上市規則》第10.08條，我們已向聯交所承諾，我們在自上市日期起計的六個月內，不會再發行任何股份或任何可轉換為股本證券的證券（不論該類股份或證券是否已上市），也不會訂立任何協議而涉及此等發行（不論有關股份或證券的發行會否在自上市日期起計六個月內完成），惟根據全球發售、超額配股權、非上市內資股轉換為H股或《上市規則》第10.08條訂明的任何情況除外。

### 控股股東作出的承諾

根據《上市規則》第10.07條，各控股股東已分別向聯交所及本公司承諾，除根據全球發售及超額配股權外，其不得並須促使其控制的股份的登記持有人（如適用）不得：

- (a) 自在本招股章程中披露其股權當日（「基準日」）起至上市日期起計滿六個月之日（「結束日」）止期間，出售本招股章程所列示由其實益擁有的任何本公司證券（「相關證券」），或以其他方式就任何相關證券設立任何選擇權、權利、利益或產權負擔（惟根據認可機構（定義見香港法例第155章《銀行業條例》）作受惠人，以取得真誠商業貸款的質押、押記或抵押除外）；及
- (b) 在自結束日起計的六個月期間，出售相關證券，或就相關證券訂立任何協議出售相關證券，或以其他方式就相關證券設立任何選擇權、權利、利益或產權負擔（惟根據認可機構（定義見香港法例第155章《銀行業條例》）作受惠人，以取得真誠商業貸款的質押、押記或抵押除外），如在緊隨出售相關證券或行使或執行有關選擇權、權利、利益或產權負擔後，其將不再成為控股股東，

各控股股東已分別向聯交所及本公司進一步承諾，自基準日起至上市日期起計滿12個月之日止期間，其應：

- (1) 當其根據《上市規則》第10.07(2)條附註2，將實益擁有的本公司任何股份或證券質押或押記予認可機構（定義見香港法例第155章《銀行業條例》）以取得真誠商業貸款，應立即以書面形式通知本公司該項質押或押記以及所質押或押記的證券數目；及

- (2) 當其收到承押人的指示（不論是口頭或書面），或任何已質押或押記的本公司股份或證券將被處置，應立即以書面形式將該等指示內容通知本公司。

我們從任何控股股東獲悉上述事宜（如有）後，亦將立即通知聯交所，並根據《上市規則》以公告的方式就該等資料作出公開披露。

### 根據香港承銷協議作出的承諾

#### 本公司作出的承諾

除根據全球發售（包括根據超額配股權）及根據《上市規則》以其他方式發售發售股份外，自香港承銷協議日期起至上市日期後六個月當日（包括該日）止期間（「首六個月期間」），本公司特此向各聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、香港承銷商及聯席保薦人承諾，未經聯席保薦人及聯席代表（為其本身及代表香港承銷商）事先書面同意，且除非符合《上市規則》的規定，否則其不會：

- (a) 直接或間接，有條件或無條件配發、發行、出售、接受認購、要約配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、按揭、押記、質押、轉讓、擔保、借出、授予或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以認購或購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以配發、發行或出售，或以其他方式轉讓或處置或增設產權負擔（定義見香港承銷協議）於，或同意轉讓或處置或增設產權負擔（定義見香港承銷協議）於，或購回本公司股本或任何其他證券的任何法定或實益權益或任何前述各項中的任何權益（包括但不限於可轉換為或可交換為或可行使為或代表有權收取本公司任何股本或其他證券（如適用）的任何證券，或可購買本公司任何股本或其他證券（如適用）的任何認股權證或其他權利），或就發行存託憑證向保管人存入本公司任何股本或其他證券（如適用）；或
- (b) 訂立任何掉期或其他安排，向他人全部或部分轉讓本公司股份或任何其他證券的所有權（法定或實益）的任何經濟後果，或前述任何股份或證券的任何權益（包括但不限於可轉換為或可交換為或可行使以獲得任何股份或者代表可收取任何股份的權利的任何證券，或可購買任何股份的任何認股權證或其他權利）；或

(c) 訂立與上文(a)或(b)段所指明的任何交易具有相同經濟效果的任何交易；或

(d) 要約或同意或宣佈有意進行上文(a)、(b)或(c)段所指明的任何交易，

在各種情況下，不論前述任何交易是否通過交付股本或該等其他證券、以現金或其他方式結算（不論有關股本或其他證券的發行會否在首六個月期間內完成）。

本公司進一步同意，如果於自首六個月期間屆滿當日起計六個月期間（「**第二個六個月期間**」），本公司獲准訂立上文(a)、(b)或(c)段所述任何交易，或要約或同意或宣佈有意進行任何有關交易，其應採取一切合理措施，確保本公司有關發行或出售及其他行為不會造成本公司任何股份或其他證券的市場出現混亂或造市（具有第11項應用指引下所賦予的涵義）。

## 國際發售

### 國際承銷協議

預期我們將就國際發售與聯席代表及國際承銷商訂立國際承銷協議。根據國際承銷協議，國際承銷商將按照當中載列的若干條件，分別同意購買或促使認購或購買根據國際發售提呈的國際發售股份。請參閱本招股章程「全球發售的架構－國際發售」一段。

我們預期將向國際承銷商授出超額配股權，可由聯席代表為其本身及代表國際承銷商於2022年10月22日（星期六）（即遞交香港公開發售申請截止日期後第30日）或之前行使，以要求我們發行及配發最多合共17,507,000股H股，相當於全球發售項下按發售價初步可供認購的發售股份的約15%，以補足國際發售的超額分配（如有）。請參閱本招股章程「全球發售的架構－超額配股權」一段。



## 佣金及開支

本公司將支付承銷佣金，相當於所有發售股份（包括根據超額配股權將予發行的發售股份）發售價總額的0.75%。本公司可全權酌情決定向一名或多名承銷商支付最高為所有發售股份（包括根據超額配股權將予發行的發售股份）發售價1.0%的獎勵費。就重新分配至國際發售的未獲認購香港發售股份而言，我們將按適用於國際發售的比率支付承銷佣金，而有關佣金將支付予相關國際承銷商而非香港承銷商。

估計總佣金及費用（連同聯交所上市費用、證監會交易徵費、聯交所交易費、財匯局交易徵費、經紀佣金、法律及其他專業費用、印刷及其他與全球發售有關的開支）金額合計約為168.9百萬港元（基於每股發售股份49.9港元的發售價，即發售價範圍的中位數，並假設超額配股權未獲行使）。

## 香港承銷商於本公司的權益

除於香港承銷協議項下的義務外，截至最後實際可行日期，概無香港承銷商於本集團任何成員公司擁有任何股權，或擁有可購買或認購或提名他人購買或認購本集團任何成員公司證券的任何權利或購股權（不論是否可依法強制執行）。

於全球發售完成後，香港承銷商及其聯屬公司可因履行其於香港承銷協議及／或國際承銷協議項下的義務而持有一定比例的股份。

## 聯席保薦人的獨立性

各聯席保薦人均符合香港《上市規則》第3A.07條所載的獨立性標準。

## 承銷團成員活動

香港公開發售及國際發售的承銷商（統稱「承銷團成員」）及其聯屬人士可各自個別進行並不構成承銷或穩定價格過程一部分的各項活動（如下文進一步描述）。

承銷團成員及其聯屬人士為與全球多個國家有關係的多元化金融機構。該等主體為其本身及其他人士從事廣泛的商業及投資銀行、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。在其各種日常業務活動過程中，承銷團成員及其各自的聯屬人士可為其本身利益及為其客戶利益購買、出售或持有廣泛的投資並積極買賣證券、衍生工具、貸款、商品、貨幣、信用違約掉期及其他金融工具。該等投資及交易活動可能涉及或關於本公司及／或與本公司有關的人士及主體的資產、證券及／或工具，亦可能包括就本集團的貸款及其他債務為對沖目的而訂立的掉期及其他金融工具。

就H股而言，承銷團成員及其聯屬人士的活動可能包括作為H股買賣雙方的代理人行事、以當事人身份與買賣雙方訂立交易（包括在全球發售中作為H股初始買家的貸款人（有關融資可由H股擔保））、從事H股自營交易，以及訂立將包含H股的資產作為其標的資產的場外或上市衍生工具交易或上市或非上市證券交易（包括發行證券，如在證券交易所上市的衍生權證）。該等交易可與選定交易對手以雙邊協議或買賣方式進行。該等活動可能要求有關主體直接或間接買賣H股進行對沖活動，這可能會對H股的交易價格造成負面影響。所有該等活動均可能發生於香港及世界其他地方，並可能引致承銷團成員及其聯屬人士在H股、包含H股的一籃子證券或指數、可能會購買H股的基金單位或與上述任何一項有關的衍生工具中持有好倉及／或淡倉。

就承銷團成員或其聯屬人士於聯交所或任何其他證券交易所發行任何上市證券（以股份作為其標的證券）而言，交易所的相關規則可能要求該等證券的發行人（或其聯屬人士或代理人之一）作為證券的市場莊家或流通量提供者，在大部分情況下此舉亦會導致股份的對沖活動。

---

## 承 銷

---

所有該等活動均可能會在本招股章程「全球發售的架構」一節所述的穩定價格期間及結束後進行。該等活動可能會影響股份的市價或價值、股份的流通量或成交量及股價波幅，而每日的影響程度無法估計。

務請注意，進行任何該等活動時，承銷團成員將須遵守若干限制，包括以下限制：

- (a) 承銷團成員（穩定價格操作人或代其行事的任何人士除外）不得就分銷發售股份進行任何交易（包括發行或訂立有關發售股份的任何購股權或其他衍生交易）（不論是於公開市場或其他地方），以將任何發售股份的市價穩定或維持於與當時的公開市場價格不同的水平；及
- (b) 承銷團成員必須遵守所有適用法律法規，包括《證券及期貨條例》有關市場失當行為的條文，當中包括禁止內幕交易、虛假交易、操控價格及操縱證券市場的條文。

若干承銷團成員或其各自的聯屬人士已不時及預計日後將向本公司及其聯屬人士提供投資銀行及其他服務，該等承銷團成員或其各自的聯屬人士已就此收取或將就此收取常規費用及佣金。

### 全球發售

本招股章程乃就香港公開發售（作為全球發售的一部分）而刊發。中信里昂證券有限公司、花旗環球金融亞洲有限公司及高盛（亞洲）有限責任公司為全球發售的聯席代表。

H股於聯交所上市由聯席保薦人保薦。聯席保薦人已代表本公司向聯交所申請批准本招股章程所述已發行及將予發行的H股上市及買賣。

全球發售包括：

- (i) 香港公開發售，如本節「香港公開發售」一段所述，於香港初步提呈發售11,671,400股H股（可按下文所述予以重新分配）；及
- (ii) 國際發售，依據第144A條或獲美國《證券法》另行豁免遵守登記規定於美國境內向合資格機構買家，及依據S規例於美國境外以離岸交易方式，初步提呈發售105,042,600股H股（可按下文所述予以重新分配及視乎超額配股權行使與否而定）。

在國際發售項下初步提呈發售的105,042,600股發售股份中，11,671,400股發售股份（分別約佔國際發售及全球發售項下初步提呈發售的發售股份的11.1%及10%）將如下文本節「優先發售」一段所述，作為保證配額提呈發售予合資格萬科企業H股股東。

緊隨全球發售完成後，發售股份將約佔本公司已發行股本總額的10.00%（未計及超額配股權獲行使情況）。如果超額配股權獲悉數行使，則發售股份將佔緊隨全球發售完成後及超額配股權（載於本節「國際發售－超額配股權」一段）獲行使後已發行股本總額的約11.33%。

投資者可：

- (i) 申請認購香港公開發售項下的香港發售股份；或
- (ii) 申請認購或表示有意認購（如合資格認購）國際發售項下的國際發售股份，

但不可同時提出兩項申請（有資格在優先發售中申請認購預留股份的合資格萬科企業H股股東除外，其亦可(i)申請認購香港公開發售項下的香港發售股份（如合資格）；或(ii)表示有意認購國際發售項下的國際發售股份（如合資格認購））。

---

## 全球發售的架構

---

本招股章程中對申請、申請表格、申請股款或對申請程序的提述僅與香港公開發售及優先發售有關。

香港公開發售可供香港公眾人士以及香港機構及專業投資者認購。國際發售將涉及根據第144A條或獲美國《證券法》另行豁免遵守登記規定在美國境內向合資格機構買家、向香港及美國以外其他司法管轄區的機構及專業投資者以及預期對國際發售股份有大量需求的其他投資者有選擇地營銷國際發售股份，並根據S規例以離岸交易方式有選擇地營銷國際發售股份。國際承銷商正徵求潛在投資者對購買國際發售股份的踴躍程度。潛在投資者將須列明其擬按不同價格或特定價格認購國際發售項下國際發售股份的數目。

誠如本節「香港公開發售－重新分配及回補」一段所述，香港公開發售及國際發售項下分別將予提呈發售的香港發售股份及國際發售股份數目可予重新分配。

### 香港公開發售

#### 初步提呈發售的H股數目

根據下文所述重新分配，本公司按發售價在香港公開發售項下初步提呈發售11,671,400股H股供香港公眾人士認購，該等股份佔全球發售項下初步可供認購的116,714,000股H股的10.0%。根據下文所述重新分配，香港公開發售項下初步提呈發售的H股數目將佔緊隨全球發售完成後已發行股本總數的約1.0%（假設超額配股權未獲行使）。

於香港，預期個人散戶投資者將通過香港公開發售申請香港發售股份，而尋求國際發售股份的個人散戶投資者（包括於香港通過銀行及其他機構提出申請的個人投資者）將不會在國際發售中獲配發國際發售股份。

聯席代表（代表承銷商）及聯席保薦人或會要求已獲提呈發售國際發售項下H股且同時在香港公開發售項下提出申請的任何投資者向其提供充分資料，以便其識別香港公開發售項下的相關申請，並確保該份申請將從任何香港發售股份申請中剔除。

香港公開發售須待本節「全球發售的條件」一段所載條件獲達成後方告完成。

### 分配

僅就分配而言，香港公開發售項下初步提呈以供認購的11,671,400股H股（經計及香港公開發售與國際發售之間已獲分配的發售股份數目的任何重新分配）將平均分為兩組（最接近每手買賣單位）：甲組（包括5,835,700股香港發售股份）及乙組（包括5,835,700股香港發售股份），兩組香港發售股份均會按公平基準分配予獲接納申請人。甲組香港發售股份將配發予認購總額（不包括經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及財匯局交易徵費）5百萬港元或以下的所有香港發售股份的有效申請，乙組香港發售股份將配發予認購總額（不包括經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及財匯局交易徵費）為5百萬港元以上但不超過乙組總值的所有香港發售股份的有效申請。

申請人務請注意，甲組及乙組申請的分配比例或有不同。如果其中一組（而非兩組）的香港發售股份認購不足，則剩餘的香港發售股份將撥往另一組以滿足另一組的需求，並作出相應分配。申請人僅可獲分配甲組或乙組而非兩組的香港發售股份，且僅可申請甲組或乙組其中一組的香港發售股份。如果出現超額認購，香港公開發售項下分配予投資者的香港發售股份（同時就甲組及乙組而言）將根據香港公開發售項下接獲的有效申請數目釐定。每組的分配基準可能因每名申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同。香港發售股份的分配（如適用）可包括抽籤，即部分申請人可能獲分配的股份數目多於申請相同數目香港發售股份的其他申請人，而未中籤的申請人可能不獲分配任何香港發售股份。

### 重新分配及回補

香港公開發售與國際發售之間所分配的發售股份可予重新分配。《上市規則》第18項應用指引第4.2段要求建立回補機制，如果達到預先設定的若干總需求水平，則該機制會將香港公開發售項下發售股份數目增至全球發售項下提呈發售的發售股份總數的特定比例。

如果國際發售獲悉數認購或超額認購及香港公開發售中有效申請認購的H股數目相當於香港公開發售項下可供認購香港發售股份數目的(i) 15倍或以上但少於50倍；(ii) 50倍或以上但少於100倍；及(iii) 100倍或以上，則香港公開發售項下可供認購的香港發售股份總數將分別增至35,014,200股（如屬情況(i)）、46,685,600股（如屬情況(ii)）及58,357,000股（如屬情況(iii)），分別佔全球發售項下初步可供認購發售股份總數的30%、40%及50%（於任何超額配股權獲行使前）。



在每種情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將分配至甲組及乙組，而分配至國際發售的發售股份數目將以聯席代表視為合適的方式相應減少。

除上述任何強制性重新分配外，香港公開發售將予提呈發售的發售股份及國際發售將予提呈發售的發售股份可於若干情況下由聯席代表酌情決定於該等發售之間重新分配。聯席代表可全權酌情將初步分配於國際發售的發售股份重新分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售項下的有效申請。具體而言，如果(i)國際發售未獲悉數認購，而香港公開發售獲悉數認購或超額認購（不論為多少倍）；或(ii)國際發售獲悉數認購或超額認購及香港公開發售獲悉數認購或超額認購，而香港公開發售中有效申請的發售股份數目少於香港公開發售項下初步可供認購股份數目的15倍，則聯席代表有權按其認為適當的數目，將原先於國際發售中的國際發售股份重新分配至香港公開發售，惟根據聯交所發佈的指引信HKEx-GL91-18，(i)重新分配至香港公開發售的國際發售股份數目不得超過11,671,400股股份，佔全球發售項下初步可供認購發售股份的10%，令香港公開發售項下可供認購發售股份總數增至23,342,800股股份；及(ii)最終發售價須定為指示性發售價範圍的下限（即每股發售股份47.1港元）。

如果香港公開發售未獲悉數認購，則聯席代表有權按其認為適當的比例將全部或任何未獲認購的香港發售股份重新分配至國際發售。

從國際發售項下提呈發售的發售股份中向合資格萬科企業H股股東提呈發售優先發售項下的預留股份，將不會在香港公開發售與國際發售之間重新分配。

有關香港公開發售與國際發售之間任何發售股份重新分配的詳情，將披露於預期於2022年9月28日（星期三）刊發的全球發售結果公告中。

### 申請

香港公開發售項下的每名申請人亦須在其遞交的申請中承諾及確認，其及任何為其利益提出申請的人士並無且不會申請或接納或表示有意認購國際發售項下的任何發售股份，而如果上述承諾及／或確認遭違反及／或失實（視情況而定）或其已獲或將獲配售或分配國際發售項下的發售股份，則該申請人的申請將不獲受理。

重複或疑屬重複的申請，以及任何超過香港公開發售初步包含的11,671,400股H股的50%（即5,835,700股香港發售股份）的申請將不獲受理。

H股於聯交所上市由聯席保薦人保薦。香港公開發售的申請人須在申請時支付最高發售價每股H股52.7港元，另加每股發售股份應付的任何經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及財匯局交易徵費。如果發售價（按本節「全球發售的定價」一段所述方式最終釐定）低於最高發售價每股發售股份52.7港元，則將向獲接納申請人不計利息退回適當款項（包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及財匯局交易徵費）。詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」一節。

### 優先發售

#### 保證配額的基準

為了令萬科企業H股股東以僅就分配而言的優先基準參與全球發售（前提是聯交所批准H股於聯交所主板上市及買賣，且全球發售成為無條件），合資格萬科企業H股股東獲邀在優先發售中申請認購預留股份（佔全球發售項下初步提呈發售的發售股份的比例不超過10%）作為保證配額。提呈發售的預留股份來自於國際發售項下的國際發售股份，不受上文「—香港公開發售—重新分配及回補」所述的重新分配規限。如果超額配股權獲行使，則預留股份的數目將不會改變。

**保證配額的基準為合資格萬科企業H股股東於記錄日期下午四時三十分所持有的每164股萬科企業H股的整數倍可認購一股預留股份**

合資格萬科企業H股股東應注意，預留股份的保證配額可能並非一手完整的100股H股的數量。此外，分配予合資格萬科企業H股股東的預留股份將向下約整至最接近的整數（如有必要）。概不會提供碎股配對服務，而對H股零碎股份的交易可能會以低於完整每手買賣的現行市價的價格進行。

合資格萬科企業H股股東對預留股份的保證配額不得轉讓，未繳股款配額亦不會在聯交所買賣

於記錄日期持有少於164股萬科企業H股並因此不享有預留股份的保證配額的合資格萬科企業H股股東，仍有權通過申請認購下文詳述的超額預留股份而參與優先發售。

### 預留股份的申請分配基準

合資格萬科企業H股股東在優先發售項下可申請多於、少於或等於其保證配額的預留股份數目，或者可僅申請超額預留股份。

如果合資格萬科企業H股股東申請預留股份，則有關申請項下的保證配額部分將獲悉數滿足（在藍色申請表格及本招股章程所載條款及條件規限下，並假設優先發售的條件獲達成），但有關申請項下的超額部分僅在有充足可用預留股份（定義見下文）的情況下獲滿足。

如果合資格萬科企業H股股東僅在優先發售項下申請超額預留股份，則該申請只能在下文所述有充足可用預留股份的情況下獲滿足。

有意申請少於其保證配額或有意申請超額預留股份的合資格萬科企業H股股東（香港結算代理人除外），申請的數目應為藍色申請表格應繳款項一覽表所載數目及款項的其中一個數目並支付相應款額。如果申請的預留股份數目並非應繳款項一覽表所列的其中一個數目，則閣下應按藍色申請表格所載特定公式計算申請時應付的正確金額。

如果預留股份的超額申請：

- (a) 少於合資格萬科企業H股股東的保證配額並未接納的預留股份（「可用預留股份」），則可用預留股份將首先獲分配以悉數滿足預留股份的該等超額申請，然後將由聯席代表酌情向國際發售分配；
- (b) 等於可用預留股份，則可用預留股份將被分配以悉數滿足預留股份的該等超額申請；或
- (c) 多於可用預留股份，則可用預留股份將按照分配基準分配，該基準與香港公開發售中超額認購時常用的分配基準一致，即對較小的超額預留股份申請應用較大的分配百分比。

如果在滿足超額申請後尚有任何H股餘留，則聯席代表會酌情將此等H股重新分配至國際發售。為湊足H股所持碎股至一手完整持有量而作出的任何超額申請並無優先權。就此申請而言，萬科企業股東名冊中的代理人公司被視為單一萬科企業H股股東。

除上文規定外，優先發售不受限於國際發售和香港公開發售之間的回補安排。其萬科企業H股由代理人公司持有的實益萬科企業H股股東（並非不合資格萬科企業H股股東）應注意，本公司會根據萬科企業股東名冊，將該代理人公司視作單一萬科企業H股股東。因此，該等萬科企業H股由代理人公司持有的實益萬科企業H股股東應注意，上文(c)段下的安排不單獨適用於他們。其萬科企業H股登記在代理人、受託人或者任何其他身份之登記持有人名下的任何實益萬科企業H股股東（並非不合資格萬科企業H股股東），應就優先發售項下的預留股份申請與相關代理人、受託人或登記持有人作出安排。謹請任何此類人士考慮其是否有意在記錄日期前安排將相關萬科企業H股登記於實益擁有人的名下。

### 合資格萬科企業H股股東申請認購香港發售股份

除通過藍色申請表格申請認購任何預留股份外，合資格萬科企業H股股東將有權通過中央結算系統EIPO服務申請的方式或通過網上白表服務申請的方式提出一份認購香港發售股份的申請。就在香港公開發售項下通過中央結算系統EIPO服務或通過網上白表服務的方式申請認購香港發售股份而言，合資格萬科企業H股股東在配額或分配方面並無獲得優先權。

### 合資格萬科企業H股股東及不合資格萬科企業H股股東

僅有於記錄日期下午四時三十分名列萬科企業股東名冊且並非不合資格萬科企業H股股東的萬科企業H股股東，方有權認購優先發售項下的預留股份。

不合資格萬科企業H股股東是指於記錄日期登記地址位於香港以外司法管轄區或據萬科企業所知為香港以外司法管轄區居民的萬科企業H股股東，而萬科企業及本公司的董事經作出查詢後，認為遵照相關萬科企業H股股東居住的相關司法管轄區法律的法律限制或該司法管轄區相關監管機構或證券交易所的規定，將該等股東從優先發售中剔除屬必要或合宜。

萬科企業及本公司的董事已就於指定地區內向萬科企業H股股東提呈發售預留股份，查詢指定地區內適用證券法例下的法律限制以及相關監管機構或證券交易所的規定。經考慮有關情況後，萬科企業及本公司的董事認為，鑒於登記或提交本招股章程備案及／或取得該地區相關機構所要求的批准及／或本公司及萬科企業H股股東為符合當地法律、監管及／或其他規定而需要採取的額外措施所涉及的時間及成本，限制萬科企業H股股東於指定地區內接納其優先發售項下預留股份的保證配額的能力屬必要或適宜。

因此，就優先發售而言，不合資格萬科企業H股股東指：

- (a) 於記錄日期名列萬科企業股東名冊且該名冊顯示其地址位於指定地區內的萬科企業H股股東；及
- (b) 於記錄日期據萬科企業所知為指定地區居民的萬科企業H股股東。

即使本招股章程或藍色申請表格有任何其他規定，本公司保留允許任何萬科企業H股股東接納其預留股份的保證配額的權利，前提是本公司在絕對酌情權下信納，所涉及交易豁免遵守或不受限於引致上述限制的法律或法規。

### 通過深港通或滬港通持有萬科企業H股的實益萬科企業H股股東

根據《內地與香港股票市場交易互聯互通機制登記、存管、結算業務實施細則》第23條及其他相關法律法規，中國證券登記結算有限責任公司（中國結算）不提供認購新發行股份的相關服務。因此，(a)通過深港通或滬港通持有萬科企業H股的實益萬科企業H股股東；及(b)在根據於2014年6月變更萬科企業B股上市地以介紹方式在聯交所主板上市的萬科企業安排後，作為萬科企業原B股持有人，通過國內證券公司的交易系統繼續交易由萬科企業B股所轉換的萬科企業H股的投資者（「B股轉H股投資者」）不能參與優先發售，並將無法通過深港通或滬港通買賣機制接納其各自於優先發售項下預留股份的保證配額。

### 派發本招股章程及藍色申請表格

藍色申請表格已向每名合資格萬科企業H股股東寄發。此外，合資格萬科企業H股股東將會以其根據萬科企業公司通訊政策已選擇接收或被視作已選擇接收公司通訊的方式接收本招股章程。詳情請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」。

### 申請程序

優先發售項下的申請程序及優先發售的條款及條件載於本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」及藍色申請表格。

### 國際發售

#### 提呈發售的國際發售股份數目

我們在國際發售項下初步提呈發售可供認購的國際發售股份數目將包括初步發售的105,042,600股發售股份，佔全球發售項下發售股份的90%。待發售股份於國際發售與香港公開發售之間重新分配後，國際發售股份將佔緊隨全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使）我們已發行股本總額的約9.0%。



### 分配

根據國際發售，國際承銷商將根據第144A條規則或獲美國《證券法》另行豁免遵守登記規定，有條件地向美國的合資格機構買家以及依據S規例在香港及美國以外的其他司法管轄區向機構及專業投資者以及其他投資者且預期對股份有大量需求的投資者配售國際發售股份。國際發售須待香港公開發售成為無條件後方可進行。

根據國際發售分配國際發售股份將由聯席代表決定，且將基於多項因素，包括需求的水平及時間、有關投資者於相關行業所投資的資產或股本資產總值，以及預期有關投資者於上市後是否會增購及／或持有或出售發售股份。相關分配可能會向專業、機構及公司投資者作出，而分配發售股份的基準旨在使發售股份的分配能夠建立穩固的股東基礎，使本公司及股東整體受益。

聯席代表(代表承銷商)可要求已獲提呈發售國際發售項下發售股份且已在香港公開發售項下提出申請的任何投資者向聯席代表提供充足資料，以供其識別香港公開發售項下的有關申請，並確保將該等申請從香港公開發售的任何發售股份分配中剔除。

### 重新分配及回補

根據國際發售將予轉讓的國際發售股份總數可能因本節「—香港公開發售—重新分配及回補」一段所述的回補安排、行使全部或部分超額配股權及／或重新分配全部或任何未獲認購的香港發售股份至國際發售而變動。

### 超額配股權

就全球發售而言，本公司預期將向國際承銷商授出超額配股權，可由聯席代表(為其本身及代表國際承銷商)於遞交香港公開發售申請截止日期後最多30日內全權酌情行使。根據超額配股權，聯席代表將有權要求本公司按發售價額外發行及配發最多合共17,507,000股H股(合共佔全球發售項下按發售價初步可供認購發售股份數目的約15%)，以補足國際發售中的超額分配(如有)。如果超額配股權獲行使，則將刊發公告。

如果超額配股權獲悉數行使，則據此將予發行的額外國際發售股份將佔緊隨全球發售完成後本公司已發行股本的約1.5%。

### 穩定價格

穩定價格是承銷商在部分市場為促進證券分銷而採用的慣常做法。為穩定價格，承銷商可於特定期間在二級市場競投或購買新發證券，以阻止並在可能的情況下避免證券市價下跌至低於發售價。在香港及若干其他司法管轄區，不允許進行以壓低市價為目的的活動，而啟動穩定價格行動的價格不得高於發售價。

穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士均可就全球發售代表承銷商在香港或其他地方適用法律容許的情況下超額分配或進行拋空或任何其他穩定價格交易，以於遞交香港公開發售申請截止日期後一段有限期間穩定或維持H股市價高於當時在公開市場的水平。H股的任何市場購買須遵守所有適用法律及監管規定進行。然而，穩定價格操作人或代其行事的任何人士均無責任進行任何該等穩定價格行動，穩定價格行動一旦開始，將由穩定價格操作人全權酌情進行，並可隨時終止。任何該等穩定價格行動須在遞交香港公開發售申請截止日期起計30日內結束。可予超額分配的H股數目將不得超過根據超額配股權可予發行及／或出售的H股數目，即17,507,000股H股，佔全球發售項下初步可供認購發售股份的約15%。

穩定價格行動將按照香港有關穩定價格的法律、規則及法規達成。在香港，根據《證券及期貨條例》的《證券及期貨(穩定價格)規則》(香港法例第571W章)准許的穩定價格行動包括：(i)超額分配以防止或盡量減少H股市價下跌；(ii)出售或同意出售H股，以建立淡倉防止或盡量減少H股市價下跌；(iii)根據超額配股權購買或認購或同意購買或認購H股，以將根據上文(i)或(ii)建立的任何倉位平倉；(iv)僅為防止或盡量減少H股市價下跌而購買或同意購買任何H股；(v)出售或同意出售任何股份，將因上述購買而持有的任何倉位平倉；及(vi)建議或試圖進行(ii)、(iii)、(iv)或(v)項所述的任何事宜。

具體而言，發售股份的有意申請人及投資者應注意：

- (i) 穩定價格操作人或代其行事的任何人士可就進行穩定價格行動維持H股的好倉；
- (ii) 無法確定穩定價格操作人或代其行事的任何人士將維持該等倉位的程度、時間；
- (iii) 穩定價格操作人將任何有關好倉平倉可能對H股的市價產生不利影響；
- (iv) 為支持H股價格而採取的穩定價格行動不得超過穩定價格期間，穩定價格期間將於公佈發售價後的上市日期開始，及預計將於遞交香港公開發售申請截止日期後第30日屆滿。於該日後，不得再採取任何穩定價格行動，對H股的需求屆時或會減少，並因此導致H股價格下跌；
- (v) 採取任何穩定價格行動並不能確保H股價格於穩定價格期間或之後維持在發售價或更高水平；及
- (vi) 穩定價格行動中進行的穩定價格出價或交易，可能按等於或低於發售價的任何價格進行，這意味著穩定價格出價或交易可能以低於H股申請人或投資者所支付的價格進行。

為採取穩定價格行動，穩定價格操作人將通過與已在國際發售中獲分配發售股份的投資者訂立延遲交付安排補足最多合共17,507,000股H股，最多佔初步提呈的發售股份的15%。延遲交付安排（如果由投資者特別協定）僅與向該投資者延遲交付發售股份有關，分配予該投資者的發售股份的發售價將於上市日期及開始買賣前悉數支付，因此發售股份의 交收將不會延遲。

本公司將促使在穩定價格期間屆滿後七日內根據《證券及期貨（穩定價格）規則》刊發公告。

### 超額分配

就全球發售而言，超額分配任何H股後，穩定價格操作人可通過行使超額配股權、於二級市場按不超過發售價之價格購買股份或同時採用該等方法補足該等超額分配。

### 全球發售的定價

預期發售價將由聯席代表(為其本身及代表承銷商)與本公司於定價日(確定發售股份的市場需求時)以協議方式釐定。預期定價日將為2022年9月22日(星期四)或前後,且無論如何不遲於2022年9月28日(星期三)。

除非另行公告,否則發售價不得超過每股發售股份52.7港元,且目前預計不低於每股發售股份47.1港元,如下文詳述。香港公開發售申請人須於申請時繳付每股香港發售股份52.7港元的最高發售價連同1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費、0.0027%證監會交易徵費及0.00015%財匯局交易徵費。有意投資者應注意,於定價日釐定的發售價可能(但預計不會)低於本招股章程所述的指示性價格範圍。

國際承銷商將徵詢有意投資者在國際發售中購入發售股份的意向。有意的專業及機構投資者將須註明其準備以不同價格或特定價格認購國際發售項下股份的數目。此程序稱為「累計投標」,預期將持續至遞交香港公開發售申請截止當日或前後為止。

如果根據有意的機構、專業及其他投資者於累計投標程序中表現的踴躍程度,聯席代表(為其本身及代表承銷商)及聯席保薦人(如其認為適當)可經我們同意後,於遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前任何時間調減本招股章程所述的全球發售項下提呈發售的發售股份數目及/或指示性發售價範圍。在此情況下,本公司將於可行的情況下盡快於作出有關下調的決定後,而無論如何不遲於遞交香港公開發售申請截止日期2022年9月22日(星期四)上午,在聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站<https://www.onewo.com/>發佈調減全球發售項下提呈發售的發售股份數目及/或指示性發售價範圍通告。該通告亦將包括本招股章程當前所載營運資金聲明及發售統計數據的確認或修改(如適用)以及因有關調減而可能變更的任何其他財務資料。於刊發有關通告後,全球發售中的發售股份數目及/或經修訂發售價範圍將為最終及具決定性,如經聯席代表(為其本身及代表承銷商)與本公司協定,發售價將定於該經修訂發售價範圍之內。

在有關調減發售股份數目及／或指示性發售價範圍後，我們亦將於可行的情況下盡快刊發補充招股章程，向投資者提供有關調減連同與該變動有關的所有財務及其他資料的更新、在適當情況下延長香港公開發售開放接納的期限並給予已申請發售股份的有意投資者撤回其申請的權利。

如果並無刊發任何有關通告及補充招股章程，則發售股份數目將不會減少，及／或發售價如經本公司及聯席代表（代表承銷商）協定，則無論如何不會定於本招股章程所述發售價範圍以外。

申請人於提交香港發售股份的申請前，須留意有關調減全球發售下提呈發售的發售股份數目及／或指示性發售價範圍的公告，可能會於遞交香港公開發售申請截止日期方會刊發。

如果於遞交香港公開發售申請截止日期前已遞交香港發售股份的申請，則如果發售股份數目及／或發售價如此調減，有關申請可於其後撤回。所有已遞交申請的申請人將有權撤回其申請並將須按補充招股章程所載的程序確認其申請。所有未經確認的申請將告無效。

在若干情況下，香港發售股份及國際發售股份可由聯席代表及聯席保薦人酌情在香港公開發售及國際發售之間重新分配。

最終發售價、香港公開發售的申請水平、國際發售的踴躍程度、香港發售股份的分配基準及香港公開發售的申請結果預計將於2022年9月28日（星期三）通過本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份－公佈結果」一段所述的多種渠道公佈。

### 承銷安排

香港公開發售由香港承銷商根據香港承銷協議的條款悉數承銷，但是須待聯席代表（為其本身及代表承銷商）與我們於定價日協定發售價後，方可作實。

我們預計，本公司將於定價日就國際發售簽訂國際承銷協議。承銷安排、香港承銷協議及國際承銷協議概述於本招股章程「承銷」一節。

### 全球發售的條件

所有發售股份的申請須待(其中包括)下列條件達成後,方會獲接納:

- 聯交所批准根據全球發售(包括因行使超額配股權)將予發行的H股在聯交所主板上市及買賣,且有關上市及批准其後並無在H股於聯交所開始買賣之前遭撤回;
- 發售價已由聯席代表(代表承銷商)及本公司協定;
- 於定價日或前後簽立及交付國際承銷協議;
- 本公司已向香港結算遞交一切必需文件,以令發售股份獲准於聯交所買賣;及
- 承銷商在各承銷協議項下的義務成為且保持無條件(除非及如果該等條件於有關日期和時間或之前獲有效豁免),且並無根據各協議的條款終止,

各條件均須於有關承銷協議指定的日期及時間或之前達成(除非及如果該等條件於有關日期和時間或之前獲有效豁免),且無論如何不遲於本招股章程日期後第30日當日。

如果我們與聯席代表(為其本身及代表承銷商)因任何原因未能於2022年9月28日(星期三)協定發售價,則全球發售將不會進行並將告失效。

如果上述條件未能於指定日期及時間之前達成或獲豁免,則全球發售將告失效,並須即時知會聯交所。我們將於香港公開發售失效翌日分別在本公司網站<https://www.onewo.com/>及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)刊發有關失效的通知。在上述情況下,所有申請股款將按本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」一節所載條款不計利息退還。同時,申請股款將存放於本公司的收款銀行或香港法例第155章《銀行業條例》(經修訂)項下的其他香港持牌銀行的獨立銀行賬戶。



---

## 全球發售的架構

---

香港公開發售及國際發售各自須待(其中包括)另一項發售成為無條件且並無根據其條款終止方告完成。

發售股份的H股股票預計於2022年9月28日(星期三)發行,但僅在H股開始買賣當日(預計為2022年9月29日(星期四)上午八時正成為有效的所有權憑證,前提是(i)全球發售在當時或之前於所有方面均已成為無條件及(ii)概無承銷協議根據其條款終止。投資者如於收到H股股票之前或H股股票成為有效所有權憑證前買賣H股,須自行承擔全部風險。

### 買賣安排

假設香港公開發售於2022年9月29日(星期四)上午八時正或之前在香港成為無條件,則預計H股將於2022年9月29日(星期四)開始在聯交所交易。H股將以每手100股H股為單位進行買賣,股份代號將為2602。

### 致投資者的重要通知： 全電子化申請程序

我們已就香港公開發售採取全電子化申請程序。我們不會提供本招股章程或任何申請表格的印刷本供公眾人士使用。

本招股章程可於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)「披露易>新上市>新上市資料」頁面及我們的網站<https://www.onewo.com/>查閱。如果閣下需要本招股章程印刷本，閣下可從上述網址下載並打印。

本招股章程電子版本內容與按照《公司（清盤及雜項條文）條例》第342C條向香港公司註冊處處長登記的招股章程印刷本的內容相同。

下文載列閣下可以電子方式申請香港發售股份的程序。我們不會提供任何實體渠道以接收公眾人士的任何香港發售股份認購申請。

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

## A. 申請香港發售股份

### 1. 申請方法

我們不會提供任何申請表格印刷本以供公眾人士使用。

閣下可通過以下其中一種方式申請香港發售股份：

- (1) 在網上通過**IPO App**（可於App Store或Google Play中搜索「**IPO App**」下載，或於[www.hkeipo.hk/IPOApp](http://www.hkeipo.hk/IPOApp)或[www.tricorglobal.com/IPOApp](http://www.tricorglobal.com/IPOApp)下載）或[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)上的網上白表服務提出申請；或
- (2) 通過中央結算系統**EIPO**服務以電子化方式促使香港結算代理人代表閣下申請，包括通過：
  - (i) 指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）通過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表閣下申請香港發售股份；或

- (ii) (如果閣下為現有中央結算系統投資者戶口持有人)通過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>)或致電+852 2979 7888「結算通」電話系統(根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)發出**電子認購指示**。香港結算亦可通過香港結算客戶服務中心(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場1期及2期1樓)填妥輸入請求的方式,為中央結算系統投資者戶口持有人輸入**電子認購指示**。

如果閣下通過上文方式(1)提出申請,則獲接納申請的香港發售股份將以閣下名義發行。

如果閣下通過上文方式(2)(i)或(2)(ii)提出申請,則獲接納申請的香港發售股份將以香港結算代理人的名義發行,並直接存入中央結算系統,以寄存於閣下或指定的中央結算系統參與者股份戶口。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料,否則閣下及閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、聯席代表、網上白表服務供應商及其各自的代理可酌情以任何理由拒絕或接納全部或部分申請。

## 2. 可申請的人士

### 申請資格

如果閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合下列各項,則可申請香港發售股份:

- 年滿18歲或以上;
- 身處美國境外;及
- 並非中國法人或自然人。

如果閣下是一家商號,則申請必須以個人股東的名義提交。

聯名申請人的人數不可超過四名。

除《上市規則》批准外,否則下列人士概不得申請認購任何香港發售股份:

- 本公司及/或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人;
- 本公司及/或其任何附屬公司的董事或首席執行官;

- 上述任何人士的緊密聯繫人(定義見《上市規則》)；及
- 已獲分配或已申請認購任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售的人士(根據優先發售申請預留股份者除外)。

### 申請所需項目

如果閣下於網上通過網上白表服務申請香港發售股份，閣下須：

- (a) 擁有有效的香港身份證號碼／護照號碼(就個人申請人而言)或香港商業登記號碼／公司註冊證書號碼(就法團申請人而言)；
- (b) 擁有香港地址；及
- (c) 提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

如果閣下指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)於網上通過中央結算系統終端機發出電子認購指示申請香港發售股份，請就有關申請所需項目與其聯繫。

### 3. 申請條款及條件

通過本招股章程所列申請方式提出申請，即表示閣下：

- (i) 承諾簽立所有有關文件，並指示及授權本公司及／或聯席代表(或其代理或代名人)作為本公司代理為閣下簽立任何文件，並代表閣下處理一切必要事務，以便根據公司章程的規定，以閣下或香港結算代理人的名義登記閣下獲分配的任何香港發售股份；
- (ii) 同意遵守《公司(清盤及雜項條文)條例》及公司章程；
- (iii) 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- (iv) 確認閣下已接獲及閱讀本招股章程，且提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，閣下不會依賴任何其他資料或陳述(除本招股章程任何補充文件所載者外)；

- (v) 確認 閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；
- (vi) 同意本公司、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、承銷商、其各自的董事、高級人員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時或日後均毋須對並非載於本招股章程（及其任何補充文件）的任何資料及陳述負責；
- (vii) 承諾及確認 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士並無且不會申請或接納或表示有意認購國際發售項下的任何發售股份，亦無參與國際發售（除根據優先發售的預留股份外）；
- (viii) 同意在本公司、H股證券登記處、收款銀行、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、承銷商及／或其各自的顧問及代理提出要求時，向其披露其所要求有關 閣下及 閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；
- (ix) 若香港境外任何地方的法例適用於 閣下的申請，則同意及保證 閣下已遵守所有有關法例，且本公司、聯席代表、聯席全球協調人及承銷商以及其各自的任何高級人員或顧問概不會因接納 閣下的購買要約，或 閣下在本招股章程所載條款及條件下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法例；
- (x) 同意 閣下的申請一經接納， 閣下不可因無意作出的失實陳述而撤銷申請；
- (xi) 同意 閣下的申請將受香港法例規管；
- (xii) 陳述、保證及承諾(i) 閣下明白香港發售股份並無及不會根據美國《證券法》登記；及(ii) 閣下及 閣下為其利益提出申請香港發售股份的任何人士身處美國境外，或屬S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；
- (xiii) 保證 閣下所提供資料屬真實及準確；
- (xiv) 同意接納所申請的香港發售股份或根據申請向 閣下所分配任何較少數目的股份；

- (xv) 授權本公司將閣下或香港結算代理人的名稱列入本公司的股東名冊，作為閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理將任何H股股票及／或任何電子自動退款指示及／或任何退款支票以普通郵遞方式按申請所示地址寄予閣下或聯名申請的首名申請人，郵誤風險概由閣下自行承擔，惟閣下已滿足本招股章程「H. 寄發／領取H股股票及退回股款－親身領取」所載標準而親身領取H股股票及／或退款支票則除外；
- (xvi) 聲明及陳述此乃閣下以本身或為其利益提出申請的人士為受益人提出及擬提出的唯一申請；
- (xvii) 明白本公司、聯席代表及聯席全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述，以決定是否向閣下分配任何香港發售股份及如果閣下作出虛假聲明，則可能會被檢控；
- (xviii) (如果申請為閣下本身利益提出) 保證閣下或作為閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為閣下利益而向香港結算發出**電子認購指示**或**網上白表**服務供應商而提出其他申請；及(如果閣下作為代理為另一人士的利益提出申請) 保證(i) 閣下(作為代理或為該人士利益)或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦不會向香港結算或向**網上白表**服務供應商發出**電子認購指示**而提出其他申請(除根據優先發售申請預留股份外)；及(ii) 閣下獲正式授權作為其他人士的代理代為發出**電子認購指示**。

為免生疑問，本公司及所有參與編製本招股章程的其他各方確認，每位自行或促使他人發出**電子認購指示**的申請人及中央結算系統參與者均為根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條(《公司(清盤及雜項條文)條例》第342E條所適用者)有權獲得賠償的人士。



#### 4. 最低申請數目及許可數目

閣下通過網上白表服務或中央結算系統EIPO服務申請認購的股數須至少為100股香港發售股份，並為下表所列的其中一個數目。閣下應按照閣下所選擇的數目旁載明的金額付款。

申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元
100	5,323.11	3,500	186,308.98	70,000	3,726,179.58	3,000,000	159,693,410.85
200	10,646.23	4,000	212,924.55	80,000	4,258,490.95	4,000,000	212,924,547.80
300	15,969.34	4,500	239,540.12	90,000	4,790,802.32	5,000,000	266,155,684.75
400	21,292.45	5,000	266,155.69	100,000	5,323,113.70	5,835,700 <sup>(1)</sup>	310,640,945.90
500	26,615.57	6,000	319,386.82	200,000	10,646,227.39		
600	31,938.68	7,000	372,617.96	300,000	15,969,341.09		
700	37,261.80	8,000	425,849.09	400,000	21,292,454.78		
800	42,584.91	9,000	479,080.24	500,000	26,615,568.48		
900	47,908.02	10,000	532,311.37	600,000	31,938,682.17		
1,000	53,231.14	20,000	1,064,622.74	700,000	37,261,795.87		
1,500	79,846.70	30,000	1,596,934.11	800,000	42,584,909.56		
2,000	106,462.28	40,000	2,129,245.48	900,000	47,908,023.26		
2,500	133,077.85	50,000	2,661,556.85	1,000,000	53,231,136.95		
3,000	159,693.42	60,000	3,193,868.21	2,000,000	106,462,273.90		

附註：

(1) 閣下可申請認購的香港發售股份最高數目。

#### 5. 通過網上白表服務申請

##### 一般事項

符合本節「A. 申請香港發售股份-2.可申請的人士」一段所載標準的申請人，均可於**IPO App**或指定網站**www.hkeipo.hk**通過網上白表服務申請將以其個人名義獲配發及登記的香港發售股份。

通過網上白表服務提出申請的詳細指示載於**IPO App**或指定網站中。如果閣下未有遵守有關指示，則閣下的申請或會遭拒絕受理且未必會呈交予本公司。如果閣下通過**IPO App**或指定網站提出申請，閣下即授權網上白表服務供應商根據本招股章程所載條款及條件（經網上白表服務的條款及條件補充及修訂）提出申請。

### 通過網上白表服務遞交申請的時間

閣下可於2022年9月19日(星期一)上午九時正至2022年9月22日(星期四)上午十一時三十分,在**IPO App**或通過網站**www.hkeipo.hk**(每日24小時,申請截止日期除外)向網上白表服務供應商遞交閣下的申請,而全數繳付申請股款的截止時間為2022年9月22日(星期四)中午十二時正或本節「D. 惡劣天氣及/或極端情況對開始及截止辦理申請登記的影響」一段所述較後時間。

## 6. 通過中央結算系統EIPO服務提出申請

### 一般事項

閣下可指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)通過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**,代表閣下申請香港發售股份。中央結算系統參與者可根據與香港結算簽訂的參與者協議、《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》發出**電子認購指示**申請香港發售股份,並安排支付申請股款及支付退款。

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人,閣下可通過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>)或致電+852 2979 7888通過「結算通」電話系統(根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)發出該等**電子認購指示**。香港結算亦可通過香港結算客戶服務中心(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場1期及2期1樓)完成輸入請求的方式,為中央結算系統投資者戶口持有人輸入**電子認購指示**。

閣下將被視作已授權香港結算及/或香港結算代理人將閣下的申請資料轉交予本公司、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人及我們的H股證券登記處。

### 通過中央結算系統EIPO服務提出申請

如果閣下已通過中央結算系統EIPO服務提出申請(通過經紀或託管商間接申請或直接申請),並由香港結算代理人代表閣下提出申請:

- (i) 香港結算代理人將僅作為閣下的代名人行事,毋須對任何違反本招股章程條款及條件的情況負責;

(ii) 香港結算代理人將代表閣下辦理以下事項：

- 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，記存於代表閣下的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
- 同意接納所申請或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
- 承諾及確認閣下並無申請或接納，亦不會申請或接納或表示有意認購國際發售項下的任何發售股份（根據優先發售申請認購的預留股份除外）；
- （如果為閣下利益發出**電子認購指示**）聲明僅為閣下利益發出一套**電子認購指示**；
- （如果閣下為另一人士的代理）聲明閣下為該名其他人士的利益僅發出一套**電子認購指示**，且閣下獲正式授權作為該人士的代理發出該等指示；
- 確認閣下明白本公司、董事、聯席代表及聯席全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述，以決定是否向閣下配發任何香港發售股份，而如果閣下作出虛假聲明，則可能被檢控；
- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司的股東名冊，作為閣下獲配發的香港發售股份持有人，並按照本公司與香港結算另行協定的安排寄發H股股票及／或退回股款；
- 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- 確認閣下已收取及／或閱讀本招股章程，且除本招股章程任何補充文件載列者外，提出申請時僅依據本招股章程載列的資料及陳述；

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

- 同意本公司、聯席代表、聯席全球協調人、承銷商、其各自的董事、高級人員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時或日後均毋須對並非載於本招股章程（及本招股章程任何補充文件）的任何資料及陳述負責；
- 同意向本公司、其H股證券登記處、收款銀行、聯席代表、聯席全球協調人、承銷商及／或其各自的顧問及代理披露 閣下的個人資料；
- 同意（在不影響 閣下可能擁有的任何其他權利的情況下）香港結算代理人作出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人代表 閣下提交的任何申請於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前不可撤回，而此項同意將成為與本公司訂立的附屬合約，在 閣下發出指示時即具有約束力，而因應該附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，若根據《公司（清盤及雜項條文）條例》第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，則香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日（就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前撤回申請；
- 同意由香港結算代理人作出的申請一經接納，該申請及 閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而該申請獲接納與否將以本公司公佈的香港公開發售結果作為憑證；
- 同意 閣下與香港結算訂立的參與者協議（須與《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》一併閱讀）所列有關就申請香港發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；

- 向本公司（為其本身及為各股東的利益）表示同意（而本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即視為其本身及代表各股東向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意）遵守及符合《公司（清盤及雜項條文）條例》及公司章程的規定；
  
- 向本公司（為其本身及為本公司各股東、各董事、監事、經理及其他高級人員的利益）表示同意（而本公司一經接納全部或部分申請，即被視為為其本身及代表本公司各股東、各董事、監事、經理及其他高級人員向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意）：
  - (a) 按本公司公司章程規定，將因本公司公司章程或《公司法》或其他相關法律及行政法規所賦予或施加的任何權利或責任所引致的一切有關本公司事務的分歧及申索提交仲裁解決；
  - (b) 該仲裁中作出的任何裁決均為最終及不可推翻；及
  - (c) 仲裁庭可進行公開聆訊及公佈其裁決結果；
  
- 向本公司（為本公司本身及為本公司各股東的利益）表示同意，本公司H股可由其持有人自由轉讓；
  
- 授權本公司代表其自身與本公司各董事及高級人員訂立合約，據此，各有關董事及高級人員承諾遵守及履行本公司的公司章程所規定其對股東應盡的責任；及
  
- 同意 閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約均受香港法例規管。

### 通過中央結算系統EIPO服務提出申請的效用

一經通過中央結算系統EIPO服務提出申請，閣下（如屬聯名申請人，則各申請人共同及個別）即視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人（以相關中央結算系統參與者代名人的身份行事）代表閣下申請香港發售股份；
- 指示及授權香港結算安排從閣下指定的銀行賬戶扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及財匯局交易徵費；如果申請全部或部分不獲接納及／或如果發售價低於申請時初步支付的每股發售股份最高發售價，則退還申請股款（包括經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及財匯局交易徵費），並存入閣下指定的銀行賬戶；及
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表閣下作出本招股章程所述的全部事項。

### 輸入電子認購指示的時間<sup>(1)</sup>

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入電子認購指示：

- 2022年9月19日（星期一）－上午九時正至下午八時三十分
- 2022年9月20日（星期二）－上午八時正至下午八時三十分
- 2022年9月21日（星期三）－上午八時正至下午八時三十分
- 2022年9月22日（星期四）－上午八時正至中午十二時正

附註：

- (1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人而不時決定更改該等時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可由2022年9月19日（星期一）上午九時正至2022年9月22日（星期四）中午十二時正（每日24小時，申請截止日期除外）輸入電子認購指示。



閣下輸入電子認購指示的截止時間為申請截止日期2022年9月22日(星期四)中午十二時正或本節「D.惡劣天氣及／或極端情況對開始及截止辦理申請登記的影響」一段所述較後時間。

如果閣下指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)通過中央結算系統終端機發出電子認購指示,代表閣下申請香港發售股份,則閣下應聯絡閣下的經紀或託管商以了解發出有關指示的截止時間,該截止時間可能與上文所述截止時間不同。

### 個人資料

以下個人資料收集聲明適用於本公司、H股證券登記處、收款銀行、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、承銷商及其各自的任何顧問及代理所持有關閣下的任何個人資料,亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。閣下通過中央結算系統EIPO服務提出申請,即表示閣下同意以下個人資料收集聲明中的所有條款。

### 個人資料收集聲明

此個人資料收集聲明旨在向香港發售股份的申請人及持有人,說明有關本公司及其H股證券登記處涉及個人資料和香港法例第486章《個人資料(私隱)條例》方面的政策和實務。

### 收集閣下個人資料的原因

香港發售股份申請人及登記持有人以本身名義申請香港發售股份或轉讓或受讓香港發售股份時或尋求H股證券登記處的服務時,必須向本公司或其代理及H股證券登記處提供準確的個人資料。

未能提供所要求的資料可能導致閣下的香港發售股份申請被拒或延遲,或本公司或其H股證券登記處無法落實轉讓或提供其他服務。其亦可能妨礙或延遲登記或轉讓閣下成功申請的香港發售股份及／或寄發閣下應得的H股股票。

香港發售股份持有人所提供的個人資料如有任何錯誤,須立即通知本公司及H股證券登記處。

### 目的

閣下的個人資料可以任何方式被使用、持有、處理及／或保存，以作下列用途：

- 處理閣下的申請及退款支票（如適用）、核實是否符合本招股章程載列的條款和申請程序以及公佈香港發售股份的分配結果；
- 遵守香港及其他地區的適用法律法規；
- 以本公司股份持有人（包括香港結算代理人（如適用））的名義登記新發行股份或轉讓或受讓股份；
- 存置或更新本公司的股東名冊；
- 核實本公司股份持有人的身份；
- 確定本公司股份持有人的受益權利，例如股息、供股和紅股等；
- 分發本公司及其附屬公司的通訊簿；
- 編製統計數據及本公司股份持有人資料；
- 披露有關資料以便就權益索償；及
- 與上述者有關的任何其他附帶或相關用途及／或使本公司及H股證券登記處能履行其對本公司股份持有人及／或監管機構承擔的責任及／或證券持有人可能不時同意的任何其他用途。

### 轉交個人資料

本公司及其H股證券登記處會對所持有關香港發售股份持有人的個人資料保密，但本公司及其H股證券登記處可在將資料用作上述任何用途的必要情況下，向下列任何人士披露、獲取或轉交個人資料（無論在香港境內或境外）：

- 本公司的委任代理，如財務顧問、收款銀行及海外股份過戶登記總處；

- 如申請人要求將香港發售股份存入中央結算系統，香港結算或香港結算代理人（將會就中央結算系統的運作使用個人資料）；
- 向本公司或H股證券登記處提供與其各自業務運作有關的行政、電訊、計算機、付款或其他服務的任何代理、承包商或第三方服務供應商；
- 香港聯交所、證監會及任何其他法定監管機構或政府部門或法律、規則或法規所要求的其他機構；及
- 香港發售股份持有人已與之或擬與之進行交易的任何人士或機構，例如其往來銀行、律師、會計師或股票經紀等。

### 保留個人資料

本公司及其H股證券登記處將按收集個人資料所作用途保留香港發售股份申請人及持有人的個人資料（如必要）。無需保留的個人資料將根據《個人資料（私隱）條例》銷毀或處理。

### 查閱及更正個人資料

香港發售股份持有人有權確定本公司或H股證券登記處是否持有其個人資料，並有權索取該資料的副本及更正任何不準確數據。本公司和H股證券登記處有權就處理有關要求收取合理費用。所有查閱數據或更正數據的要求應按本招股章程「公司資料」一節中披露的本公司註冊地址或不時通知的地址送交本公司（收件人為秘書），或送交本公司的H股證券登記處（收件人為私隱合規主任）。

## 7. 有關以電子方式提出申請的警告

通過中央結算系統EIPO服務（直接申請或通過閣下的經紀或託管商間接申請）申請認購香港發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，通過網上白表服務申請認購香港發售股份亦僅為網上白表服務供應商向公眾投資者提供的服務。上述服務均存在能力限制及服務中斷的可能，謹請閣下避免待到申請截止日期方提出電子申請。本公司、董事、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及承銷商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或通過網上白表服務提出申請者將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，務請中央結算系統投資者戶口持有人不應待最後一刻方向系統輸入指示。如果中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇到困難，須於申請截止日期2022年9月22日（星期四）中午十二時正或本節「D. 惡劣天氣及／或極端情況對開始及截止辦理申請登記的影響」一段所述有關時間前親臨香港結算客戶服務中心填妥請求輸入**電子認購指示**的表格。

### 8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。如閣下是代名人，並通過**網上白表服務**提出申請，在填寫申請詳情時，閣下須在「由代名人遞交」一欄內填寫各實益擁有人或每名實益擁有人（如屬聯名實益擁有人）的賬戶號碼或若干其他識別編碼。如閣下未提供上述資料，該項申請將被視作為閣下自身利益提出。

如果為閣下的利益通過**中央結算系統EIPO服務**（直接申請或通過閣下的經紀或託管商間接申請）或通過**網上白表服務**而提交超過一項申請（包括香港結算代理人根據**電子認購指示**提出申請的部分），閣下的所有申請將不獲受理，且香港結算代理人申請的香港發售股份數目將自動扣減閣下已提交及／或已為閣下利益提交的指示中載明的香港發售股份數目。如果閣下疑屬通過**網上白表服務**或任何其他方式遞交超過一份申請，閣下的所有申請概不獲受理。

如果閣下通過**網上白表服務**提出申請，則閣下一經就本身或為閣下的利益而通過**網上白表服務**發出申請認購香港發售股份的任何**電子認購指示**完成支付相關股款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，如果根據**網上白表服務**發出超過一份**電子認購指示**，並取得不同申請參考編號，但並無就某個特定參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。然而，就考慮是否有重複申請而言，閣下向香港結算發出或為閣下的利益向香港結算發出申請香港發售股份的**電子認購指示**，一概視作一項實際申請。

H股證券登記處將在其系統內記錄所有申請，並根據證券登記公司總會有限公司發佈的《處理重複／疑屬重複申請的最佳應用指引》（「《最佳應用指引》」）識別具有相同姓名、身份證明文件號碼及參考編號的疑屬重複申請。

就「通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示申請的配發結果」一節所示的分配結果公告而言，由於僅披露由中央結算系統參與者向香港結算提供其身份證明文件號碼的獲接納申請人，故身份證明文件號碼清單未必是獲接納申請人的完整清單。通過其經紀申請認購發售股份的申請人可諮詢經紀查詢其申請結果。

由於申請須遵守個人資料收集聲明，顯示的實益擁有人識別碼予以編纂。僅提供實益姓名而非身份證明文件號碼的申請人因個人隱私而不予披露。

如果申請由一家非上市公司提出，且：

- 該公司的主要業務是買賣證券；及
- 閣下對該公司行使法定控制權，

則是項申請將被視作為 閣下的利益而提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指 閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本（不包括無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本）。

## **B. 申請預留股份**

### **1. 可申請的人士**

僅於記錄日期名列萬科企業股東名冊且並非不合資格萬科企業H股股東的萬科企業H股股東有權認購優先發售項下的預留股份。

不合資格萬科企業H股股東是指於記錄日期登記地址位於香港以外司法管轄區或據萬科企業所知為香港以外司法管轄區居民的萬科企業H股股東，而萬科企業及本公司的董事經作出查詢後，認為遵照相關萬科企業H股股東居住的相關司法管轄區法律

的法律限制或該司法管轄區相關監管機構或證券交易所的規定，將該等股東從優先發售中剔除屬必要或合宜。

萬科企業及本公司的董事已就於指定地區內向萬科企業H股股東提呈發售預留股份，查詢指定地區內適用證券法例下的法律限制以及相關監管機構或證券交易所的規定。經考慮有關情況後，萬科企業及本公司的董事認為，鑒於登記或提交本招股章程備案及／或取得有關地區相關機構所要求的批准及／或本公司及萬科企業H股股東為符合當地法律、法規及／或其他規定而需要採取的額外措施所涉及的時間及成本，限制萬科企業H股股東於指定地區內接納其優先發售項下預留股份的保證配額的能力屬必要或適宜。

因此，就優先發售而言，不合資格萬科企業H股股東指：

- (a) 於記錄日期名列萬科企業股東名冊且該名冊顯示其地址位於指定地區的萬科企業H股股東；及
- (b) 於記錄日期據萬科企業所知為指定地區居民的萬科企業H股股東。

即使本招股章程或藍色申請表格有任何其他規定，本公司仍保留允許任何萬科企業H股股東接納其預留股份的保證配額的權利，前提是本公司在絕對酌情權下信納，所涉交易豁免遵守或不受限於引致上述限制的法律或法規。

就指定地區而言，萬科企業已發函通知中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外），根據指定地區適用的法律法規，如果其代表不合資格萬科企業H股股東持有任何萬科企業H股，則其不可參與優先發售。

合資格萬科企業H股股東有權按保證配額基準就其於記錄日期持有的每164股萬科企業H股的整數倍申請一股預留股份。



---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

於記錄日期持有少於164股萬科企業H股的合資格萬科企業H股股東將不會享有預留股份的保證配額，但仍將有權通過申請超額預留股份參與優先發售。

如果申請人為商號，則申請須以個別成員名義而非商號名義提出。如果申請人為法人團體，則藍色申請表格須經獲正式授權人員簽署，並須註明其代表身份及蓋上公司印章。

如果申請由正式授權人士根據有效授權書提出，則本公司及聯席代表（作為本公司的代理）可在申請符合其認為合適的條件下（包括要求出示授權證明），酌情接納申請。本公司及聯席代表（作為本公司的代理）將全權酌情全部或部分拒絕或接納任何申請而無須給予任何理由。

如果閣下屬於下列人士，則不得申請任何預留股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或本公司任何附屬公司的董事或最高行政人員（身為可根據優先發售申請預留股份的合資格萬科企業H股股東的董事及／或其聯繫人除外）；
- 上述任何人士的緊密聯繫人；或
- 不合資格萬科企業H股股東。

## 2. 申請方法

優先發售項下的預留股份僅供合資格萬科企業H股股東以藍色申請表格（已由本公司寄發至合資格萬科企業H股股東）申請。

合資格萬科企業H股股東可申請多於、少於或等於其保證配額數目的預留股份，或者可僅申請優先發售項下的超額預留股份。於記錄日期持有少於164股萬科企業H股且不享有預留股份的保證配額的合資格萬科企業H股股東將仍有權通過僅申請超額預留股份參與優先發售。

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

如果合資格萬科企業H股股東申請預留股份，則有關申請項下的保證配額部分將獲悉數滿足（在藍色申請表格及本招股章程所載條款及條件規限下，並假設優先發售的條件獲達成），但有關申請項下的超額部分僅在有充足可用預留股份的情況（如下文所述）下獲滿足。

如果合資格萬科企業H股股東僅在優先發售項下申請超額預留股份，則有關申請僅在有充足可用預留股份的情況（如下文所述）下獲滿足。

有意申請少於其保證配額或有意申請超額預留股份的合資格萬科企業H股股東（香港結算代理人除外），申請的數目應為藍色申請表格應付款項一覽表所載數目及款項的其中一個數目並支付相應款額。如果申請的預留股份數目並非應付款項一覽表所列的其中一個數目，則閣下須按藍色申請表格中所載特定公式計算申請時的正確應付金額。

如果預留股份的超額申請：

- (a) 少於可用預留股份，則可用預留股份將首先獲分配以悉數滿足該等預留股份的超額申請，其後則由聯席代表酌情分配至國際發售；
- (b) 等於可用預留股份，則可用預留股份將被分配以悉數滿足預留股份的超額申請；或
- (c) 多於可用預留股份，則可用預留股份將按與香港公開發售超額認購情況下常用的分配基準一致的分配基準分配，當中超額預留股份認購額較小的申請將獲較高的分配百分比。

如果在滿足超額申請後尚有任何H股餘留，則聯席代表會酌情將該等H股重新分配至國際發售。為補足H股的零碎持有量至一手完整持有量而作出的任何超額申請將不會獲得優先處理。就此申請而言，萬科企業股東名冊中的代理人公司被視為單一萬科企業H股股東。

除上文外，優先發售將不受限於國際發售與香港公開發售之間的回補安排。

已通過藍色申請表格申請優先發售項下預留股份的合資格萬科企業H股股東，亦可通過中央結算系統EIPO服務或通過網上白表服務申請香港公開發售的香港發售股份。然而，就在香港公開發售項下通過中央結算系統EIPO服務或通過網上白表服務的方式申請認購香港發售股份而言，合資格萬科企業H股股東在配額或分配方面並無獲得優先權。

於記錄日期通過經紀／託管商於中央結算系統間接持有萬科企業H股的人士，如有意參與優先發售，應在不遲於香港結算或香港結算代理人指定的截止限期前指示其經紀或託管商代表其申請預留股份。為趕及香港結算指定的截止限期，該等人士應向其經紀／託管商查詢有關處理其指示的時間，並向其經紀／託管商發出所需指示。於記錄日期於中央結算系統直接持有萬科企業H股的人士（作為中央結算系統投資者戶口持有人），如有意參與優先發售，應在不遲於香港結算或香港結算代理人指定的截止限期前通過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統向香港結算發出指示。

### 3. 派發本招股章程及藍色申請表格

藍色申請表格已寄發至所有合資格萬科企業H股股東於記錄日期在萬科企業股東名冊記錄的地址。

此外，合資格萬科企業H股股東將會以其根據萬科企業公司通訊政策已選擇接收或被視作已選擇接收公司通訊的方式接收本招股章程。

如果合資格萬科企業H股股東已根據萬科企業的公司通訊政策選擇自萬科企業接收公司通訊的印刷本，或尚未被要求選擇接收萬科企業公司通訊的方式，則該合資格萬科企業H股股東將獲寄發其所選語言版本的本招股章程印刷本（如適用）。如果合資格萬科企業H股股東(a)已選擇接收公司通訊的電子版本或(b)被視為已同意自萬科企業接收公司通訊的電子版本，則本招股章程的電子版本（與招股章程印刷本相同）可於本公司網站<https://www.onewo.com/>及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)「披露易>上市公司公告>最新上市公司公告」一欄中查閱及下載。

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

已選擇接收或被視為同意接收本招股章程電子版本的合資格萬科企業H股股東，可隨時向香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓）發出書面要求，或通過向香港中央證券登記有限公司發出電郵([chinavanke.ecom@computershare.com.hk](mailto:chinavanke.ecom@computershare.com.hk))要求免費獲取本招股章程的印刷本。香港中央證券登記有限公司將應要求從速以普通郵遞方式向該名合資格萬科企業H股股東免費寄發本招股章程的印刷本，儘管該名合資格萬科企業H股股東未必能於香港公開發售及優先發售截止前收到本招股章程的印刷本。

合資格萬科企業H股股東如需補發藍色申請表格，則應聯絡卓佳證券登記有限公司（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓）或致電熱線+852 2980 1333。

在香港以外任何司法管轄區派發本招股章程及／或藍色申請表格可能受到法律限制。擁有本招股章程及／或藍色申請表格的人士（包括但不限於代理人、託管商、代名人及受託人）應自行了解並遵守任何有關限制。任何未能遵守有關限制均可能構成違反任何有關司法管轄區的證券法律。尤其是，除向本招股章程指明的合資格萬科企業H股股東外，不應在附帶或不附帶藍色申請表格的情況下在、向或自任何指定地區派發、轉發或傳遞本招股章程。

在作出要約屬違法的司法管轄區，收到本招股章程及／或藍色申請表格並非亦將不構成要約，且在此情況下，本招股章程及／或藍色申請表格須被視作僅供參考而發出，且不得複製或再分發。收到本招股章程及／或藍色申請表格的人士（包括但不限於代理人、託管商、代名人及受託人）不應就優先發售在、向或自任何指定地區派發或發送該等文件。如果任何有關地區的任何人士或其代理人或代名人收到藍色申請表格，其不應申請任何預留股份，除非萬科企業及本公司的董事釐定有關行動不會違反適用法律或監管規定。在、向或自任何指定地區轉發本招股章程及／或藍色申請表格（不論根據合約或法律義務或其他規定）的任何人士（包括但不限於代理人、託管商、代名人及受託人）應提醒收件人注意本節內容。

4. 使用藍色申請表格提出申請

- (a) 當申請預留股份時，閣下可選擇**藍色**申請表格中的以下四個選項之一：
- (i) 選項1：申請數目等於 閣下的保證配額的預留股份。
  - (ii) 選項2：申請數目不超過 閣下的保證配額的預留股份並申請超額預留股份。
  - (iii) 選項3：申請數目少於 閣下保證配額的預留股份。
  - (iv) 選項4：僅申請超額預留股份（例如如果 閣下因於記錄日期持有少於164股萬科企業H股而不具有保證配額，但仍有權通過申請超額預留股份參與優先發售）。
- (b) 在下列情況下，本公司將拒絕受理**藍色**申請表格：
- **藍色**申請表格並無按照**藍色**申請表格上列明的指示填妥；
  - **藍色**申請表格未經正式簽署（僅親筆簽署方會獲受理）（或如屬聯名申請，則未經全體申請人簽署將不獲受理）；
  - 如申請人屬企業機構而**藍色**申請表格未經獲授權的高級人員正式簽署（僅親筆簽署方會獲受理）或加蓋公司印章；
  - 支票／銀行本票／**藍色**申請表格有誤；
  - 有關保證配額的預留股份或超額預留股份的**藍色**申請表格並無附上支票／銀行本票或就申請保證配額及額外申請預留股份附上超過一張支票／銀行本票；
  - 支票／銀行本票並無預印賬戶名稱或賬戶名稱未經開具銀行證明；

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

- 銀行本票並非由香港持牌銀行發出，或未由該銀行授權人士在銀行本票背面簽署核證申請人姓名；
- 支票／銀行本票並非由香港的港元銀行戶口發出；
- 支票／銀行本票所示抬頭人名稱並非「中國銀行(香港)代理人有限公司－萬物雲優先發售」；
- 支票並非劃線註明「只准入抬頭人賬戶」；
- 支票為期票；
- 申請人並未正確付款，或申請人以支票或銀行本票付款而支票或銀行本票首次過戶時不獲兌現；
- 申請人姓名／名稱／聯名申請的排名首位申請人姓名／名稱與支票／銀行本票上的預印姓名／名稱或由付款銀行在支票／銀行本票核證／背書的姓名／名稱不一致；
- **藍色**申請表格的申請內容的任何更改並無獲申請人簽署授權；
- 申請以鉛筆填寫；
- 申請人並無填寫所選選項的全部空欄；
- 申請人於**藍色**申請表格中選擇超過一個選項；
- 本公司認為如接納申請，會違反收取**藍色**申請表格或申請人地址所在司法管轄區的適用證券法或其他法律、規則或規定；或
- 本公司及聯席代表、其各自的代理或代名人酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分申請，而毋須就任何拒絕或接納提供任何理由。



---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

- (c) 如果閣下申請數目相等於閣下的保證配額的預留股份(選項1):
- 如果閣下的支票／銀行本票金額與藍色申請表格所載乙欄中的應付款項不符且低於該應付款項，閣下的申請將被本公司拒絕受理。
- (d) 如果閣下申請數目不超過閣下的保證配額的預留股份並申請超額預留股份(選項2):
- 如果支票／銀行本票金額與閣下在藍色申請表格中申請的保證配額的應付款項不符且低於該應付款項，閣下的申請將遭拒絕受理。
  - 如果支票／銀行本票金額與閣下在藍色申請表格所申請的保證配額的應付款項不符，且高於該應付款項但低於就所申請保證配額及所申請超額預留股份應付款項總額，閣下就保證配額(如有)的申請會全數獲接納，但閣下的超額預留股份申請會遭拒絕受理。
  - 如果支票／銀行本票金額與閣下在藍色申請表格所申請保證配額及所申請超額預留股份應付款項總額不符且高於該應付款項，閣下的申請將全數獲接納。
- (e) 如果閣下申請的數目低於閣下保證配額的預留股份(選項3):
- 建議閣下申請藍色申請表格應付款項一覽表所列其中一個數目的預留股份。如果申請的預留股份數目為藍色申請表格應付款項一覽表所列其中一個數目，但閣下的支票／銀行本票金額與藍色申請表格應付款項一覽表所列相應應付款項不符且低於該應付款項，閣下的申請將遭本公司拒絕受理。
  - 如果申請的預留股份數目並非藍色申請表格應付款項一覽表所列其中一個數目，且閣下的支票／銀行本票金額與按藍色申請表格所載特定公式計算的應付款項不符且低於該應付款項，閣下的申請將遭本公司拒絕受理。

(f) 如果閣下僅申請超額預留股份(選項4)：

- 建議閣下申請藍色申請表格應付款項一覽表所列其中一個數目的預留股份。如果申請的預留股份數目為藍色申請表格應付款項一覽表所列其中一個數目，但閣下的支票／銀行本票金額與藍色申請表格應付款項一覽表所列相應應付款項不符且低於該應付款項，閣下的申請將遭本公司拒絕受理。
- 如果申請的預留股份數目並非藍色申請表格應付款項一覽表所列的其中一個數目，且閣下的支票／銀行本票金額與按藍色申請表格所載特定公式計算的應付款項不符且低於該應付款項，閣下的申請將遭本公司拒絕受理。

### 5. 提交申請的時間

#### 使用藍色申請表格提出申請

閣下已填妥藍色申請表格連同隨附及註明以「中國銀行(香港)代理人有限公司－萬物雲優先發售」為抬頭人作付款的支票或銀行本票，應於以下時間存入卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)：

- 2022年9月19日(星期一)－上午九時正至下午四時三十分
- 2022年9月20日(星期二)－上午九時正至下午四時三十分
- 2022年9月21日(星期三)－上午九時正至下午四時三十分
- 2022年9月22日(星期四)－上午九時正至中午十二時正

填妥的藍色申請表格連同隨附款項，須於2022年9月22日(星期四)(即申請截止日期)中午十二時正或下文「D. 惡劣天氣及／或極端情況對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間前遞交。

#### 申請登記

申請登記將於2022年9月22日(星期四)(即申請截止日期)上午十一時四十五分起至中午十二時正或下文「D. 惡劣天氣及／或極端情況對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間開始辦理。

## 6. 可提交的申請數目

閣下應參閱上文「－A.申請香港發售股份－8. 閣下可提交的申請數目」，以了解除可提交優先發售項下預留股份的申請外，亦可提交香港公開發售項下香港發售股份申請的情況。

## 7. 其他條款及條件以及指示

閣下應參閱藍色申請表格有關申請預留股份的其他條款、條件及指示詳情。

## C. 香港發售股份及預留股份的價格

最高發售價為每股發售股份52.7港元。閣下另須支付1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.005%聯交所交易費及0.00015%財匯局交易徵費，即閣下申請一手100股香港發售股份或一手100股預留股份須支付5,323.11港元。

閣下申請認購香港發售股份或預留股份時，須悉數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及財匯局交易徵費。

閣下可通過網上白表服務或中央結算系統EIPO服務申請最少100股香港發售股份。每份超過100股香港發售股份的申請或電子認購指示必須為「－A.申請香港發售股份－4. 最低申請數目及許可數目」表格所載數字之一或在IPO App或指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)上另行指明的數字。

就以藍色申請表格提出申請的申請人而言，如果申請的預留股份數目並非應付款項一覽表所列的其中一個數目，則閣下須使用藍色申請表格所列特定公式計算申請應付的正確金額。

如果閣下的申請獲接納，則須向交易所參與者（定義見《上市規則》）支付經紀佣金，並向聯交所支付證監會交易徵費、財匯局交易徵費及聯交所交易費（證監會交易徵費由聯交所代證監會收取；財匯局交易徵費由聯交所代財匯局收取）。

有關發售價的詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構－全球發售的定價」一節。

#### D. 惡劣天氣及／或極端情況對開始及截止辦理申請登記的影響

如果香港於2022年9月22日（星期四）上午九時正至中午十二時正期間任何時間發出：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告；及／或
- 極端情況，

申請登記將不會開始辦理，而改為下一個在上午九時正至中午十二時正期間香港再無發出任何該等警告及／或發生極端情況的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正開始辦理。

如於2022年9月22日（星期四）並無開始及截止辦理申請登記，或本招股章程「預期時間表」一節所述日期可能因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號及／或發生極端情況而受到影響，屆時將在我們的網站<https://www.onewo.com/>及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)發出公告。

#### E. 公佈結果

本公司預期於2022年9月28日（星期三）在本公司網站<https://www.onewo.com/>及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)公佈最終發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售及優先發售申請水平以及香港發售股份及預留股份的分配基準。

分配結果以及香港公開發售及優先發售所涉獲接納申請人的香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記號碼／公司註冊證書號碼將於下述日期及時間按下列方式供查詢：

- 於2022年9月28日（星期三）上午八時正前於本公司網站<https://www.onewo.com/>及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)所登載的公告中查閱；
- 於2022年9月28日（星期三）上午八時正至2022年10月4日（星期二）午夜十二時正期間可24小時通過IPO App的「配發結果」功能或通過[www.hkeipo.hk/IPOResult](http://www.hkeipo.hk/IPOResult)（或[www.tricor.com.hk/ipo/result](http://www.tricor.com.hk/ipo/result)），使用「按身份證號碼搜索」功能查閱；及

- 於2022年9月28日(星期三)至2022年10月3日(星期一)上午九時正至下午六時正(不包括星期六、星期日和香港公眾假期)致電電話查詢熱線+852 3691 8488查詢分配結果。

若本公司通過公佈分配基準及／或公開分配結果接納閣下的購買要約(全部或部分)，即構成一項具約束力的合約，據此，如果全球發售達成其條件且並無因其他理由終止，閣下必須購買有關香港發售股份。詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

於閣下的申請獲接納後的任何時間，閣下不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。這並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

### F. 閣下不獲分配發售股份的情況

閣下須注意，在下列情況中，閣下將不獲配發香港發售股份及／或預留股份：

#### (i) 如果閣下的申請遭撤回：

通過藍色申請表格或中央結算系統EIPO服務或通過網上白表服務提出申請，即表示閣下同意不會於開始辦理申請登記時間後第五日或之前(就此而言，不包括屬星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子)撤回閣下或香港結算代理人代表閣下提出的申請。此協議將作為與本公司訂立的附屬合同而生效。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請僅可在以下情況下，於開始辦理申請登記時間後第五日或之前(不包括屬星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子)撤回：

- (a) 如果根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條(《公司(清盤及雜項條文)條例》第342E條所適用者)於開始辦理申請登記時間後第五日或之前(不包括屬星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子)對本招股章程負責的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該名人士對本招股章程所負的責任；或

- (b) 如果本招股章程其後發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲通知須確認其申請。如果申請人已接獲通知但並未根據所通知的程序確認申請，則所有未確認申請將被視為撤回。

如果閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請一經接納，概不得撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，等同通知接納未被拒絕的申請。如果有關分配基準受若干條件規限或訂明以抽籤形式進行分配，則申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

**(ii) 如果本公司或其代理行使酌情權拒絕受理閣下的申請：**

本公司、聯席代表、網上白表服務供應商及其各自的代理及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何申請的一部分，而無須就此提供原因。

**(iii) 如果香港發售股份及／或預留股份的分配無效：**

如果聯交所於以下任何一段期限並未批准H股上市，則獲分配的香港發售股份及／或預留股份將無效：

- 截止辦理申請登記日期起三個星期內；或
- 如果聯交所在截止辦理申請登記日期起三個星期內知會本公司延長有關期間，則最多在截止辦理申請登記日期後六個星期的較長時間內。

**(iv) 如果出現下列情況：**

- 閣下提出重複或疑屬重複申請（閣下以合資格萬科企業H股股東身份通過藍色申請表格提出的申請（如有）除外）；
- 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購或已獲或將獲配售或分配（包括有條件及／或暫定）香港發售股份及國際發售股份（根據優先發售申請預留股份者除外）；
- 閣下並無遵照所列指示填妥藍色申請表格；



- 閣下通過網上白表服務發出的電子認購指示並未按照**IPO App**或指定網站所載的指示、條款和條件填妥；
- 閣下尚未正確繳妥付款，或 閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 承銷協議並未成為無條件或被終止；
- 本公司或聯席代表認為，如果接納 閣下的申請，其將違反適用證券或其他法律、法規或規例；或
- 閣下申請超過香港公開發售項下初步提呈發售的香港發售股份之50%。

### G. 退還申請股款

如果申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於每股發售股份最高發售價（不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及財匯局交易徵費），或如果香港公開發售的條件並無按照本招股章程「全球發售的架構－全球發售的條件」一節達成，或如果任何申請遭撤回，則申請股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及財匯局交易徵費將不計利息退回。

閣下的任何申請股款將於2022年9月28日（星期三）或之前退還。

### H. 寄發／領取H股股票及退回股款

閣下將就香港公開發售中獲配發的全部香港發售股份獲發一張H股股票（通過中央結算系統**EIPO**服務作出的申請所獲發的H股股票則如下文所述存入中央結算系統）。

本公司不會就H股發出任何臨時所有權文件，亦不會就申請時繳付的款項發出收據。

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

如閣下以藍色申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式按藍色申請表格所示地址寄予閣下（或如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人），郵誤風險由閣下承擔：

- 閣下就全部香港發售股份及／或預留股份獲分配的H股股票；及
- 向申請人（或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人）開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)若申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份及／或預留股份的全部或多繳的申請股款；及／或(ii)若發售價低於每股發售股份最高發售價，則為發售價與申請時繳付的最高發售價之間的差額（包括經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及財匯局交易徵費，但不計利息）。閣下或排名首位申請人（如閣下屬聯名申請人）所提供的身份證明文件號碼部分或會列印於閣下的退款支票上（如有）。閣下的銀行於兌現閣下的退款支票前，可能會要求核實閣下的身份證明文件號碼。如果閣下的身份證明文件號碼填寫有誤，或會導致無法兌現或延遲兌現閣下的退款支票。

根據下文所述寄發／領取H股股票及退回股款的安排，任何退款支票及H股股票預期將於2022年9月28日（星期三）或之前寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何H股股票及任何多收申請股款。

僅在全球發售已成為無條件以及本招股章程「承銷」一節所述終止權利未獲行使的情況下，H股股票方會於2022年9月29日（星期四）上午八時正生效。如果投資者於獲發H股股票前或H股股票生效前買賣H股，須自行承擔一切風險。

### 親身領取

#### (i) 如果閣下使用藍色申請表格提出申請

如果閣下在藍色申請表格上申請認購1,000,000股或以上預留股份，並已提供藍色申請表格要求的所有資料，閣下可於2022年9月28日（星期三）上午九時正至下午一時正或本公司於報章通知的其他日期，從H股證券登記處卓佳證券登記有限公司（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓）領取退款支票及／或H股股票。

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

如果閣下屬可親身領取的個人申請人，則不得授權任何其他人士代表閣下領取。如果閣下屬可親身領取的公司申請人，則須委派授權代表攜同加蓋公司印章的公司授權書領取。個人及授權代表均須於領取時出示H股證券登記處接納的身份證明文件。

如果閣下未於指定領取時間親身領取退款支票及／或H股股票，有關支票及／或H股股票將立刻以普通郵遞方式寄往閣下藍色申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

如果閣下在藍色申請表格上申請認購1,000,000股以下預留股份，退款支票及／或H股股票將於2022年9月28日(星期三)或之前以普通郵遞方式寄往有關藍色申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

### **(ii) 如果閣下通過網上白表服務提出申請**

如果閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份且閣下的申請全部或部分獲接納，閣下可於2022年9月28日(星期三)上午九時正至下午一時正或本公司於報章通知寄發／領取H股股票／電子自動退款指示／退款支票的其他日期，從H股證券登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)領取H股股票。

如果閣下屬可親身領取的個人申請人，則不得授權任何其他人士代表閣下領取。如果閣下屬可親身領取的公司申請人，則須委派授權代表攜同加蓋公司印章的公司授權書領取。個人及授權代表均須於領取時出示H股證券登記處接納的身份證明文件。

如果閣下未於指定領取時間親身領取H股股票，H股股票將以普通郵遞方式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

如果閣下申請少於1,000,000股香港發售股份，則閣下的H股股票(如適用)將於2022年9月28日(星期三)或之前以普通郵遞方式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

如果閣下通過單一銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，任何退回股款將以電子自動退款指示形式存入該銀行賬戶。如果閣下通過多個銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，任何退回股款將以註明抬頭人為申請人(或如屬聯名申請，則為排名首位的申請人)的退款支票形式以普通郵遞方式寄發至閣下申請指示所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

### (iii) 如果閣下通過中央結算系統EIPO服務提出申請

#### 分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人將不會被視為申請人，而每一位發出電子認購指示的中央結算系統參與者或為其利益而作出有關指示的各人士將被視為申請人。

#### 將H股股票存入中央結算系統及退回申請股款

如果閣下的申請全部或部分獲接納，閣下的H股股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2022年9月28日（星期三）或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，記存於閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。

本公司預期將於2022年9月28日（星期三）以本節「E.公佈結果」一段所述的方式刊登中央結算系統參與者（如果該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料）的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼（公司則為香港商業登記號碼）及香港公開發售的配發基準。閣下務請查閱本公司刊登的公告，並須於2022年9月28日（星期三）或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期的下午五時正前向香港結算知會任何不符之處。

如果閣下已指示閣下的經紀或託管商代表閣下發出電子認購指示，則閣下亦可向該經紀或託管商查詢閣下所獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退回股款金額（如有）。

如果閣下以中央結算系統投資者戶口持有人名義提出申請，閣下亦可於2022年9月28日（星期三）通過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統（根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序）查詢閣下所獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退回股款金額（如有）。緊隨將香港發售股份存入閣下的股份戶口及將退回股款存入閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將向閣下發出一份活動結單，列出存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退回股款金額（如有）。

就全部或部分不獲接納的申請而退回的閣下的申請股款(如有)及／或發售價與於申請時初步支付的每股發售股份最高發售價之間的差價(包括經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及財匯局交易徵費，惟不計利息)，將於2022年9月28日(星期三)存入閣下的指定銀行賬戶或閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

### I. H股獲准納入中央結算系統

如果聯交所批准H股上市及買賣，且我們亦符合香港結算的股份收納規定，H股將獲香港結算接納為合資格證券，自H股開始買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起，可在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者(定義見《上市規則》)之間的交易須於任何交易日後第二個結算日在中央結算系統進行交收。

所有中央結算系統活動均須按照不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》進行。

鑒於交收安排或會影響投資者的權利及權益，故其應諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，以了解有關安排的詳情。

我們已經作出一切必要安排，以使H股獲准納入中央結算系統。

以下為自本公司獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)收到的為納入本文件而編製的報告全文。



Ernst & Young  
27/F, One Taikoo Place  
979 King's Road  
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港鯉魚涌英皇道 979號  
太古坊一座 27樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

## 序言

我們就第I-4至I-94頁所載的萬物雲空間科技服務股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告,該等歷史財務資料包括截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度各年以及截至2022年3月31日止三個月(「有關期間」)的 貴集團合併損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表以及於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日的 貴集團合併財務狀況表及 貴公司財務狀況表以及重大會計政策概要及其他解釋性資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-94頁所載的歷史財務資料構成本報告不可分割的一部分,乃為載入 貴公司就在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板進行 貴公司首次股份上市而刊發的日期為2022年9月19日的招股章程(「招股章程」)而編製。

## 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2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的歷史財務資料,並負責落實 貴公司董事認為必要的內部控制,以確保歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 申報會計師的責任

我們的責任是就歷史財務資料發表意見,並將我們的意見向 閣下報告。我們已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。



我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮該主體根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的歷史財務資料相關的內部控制，以便設計於各種情況下適當的程序，但並非旨在對主體的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。

我們認為，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，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2.1所載編製基準，歷史財務資料真實而中肯地反映了 貴集團及 貴公司於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日的財務狀況及 貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

## 審閱中期比較財務資料

我們已審閱 貴集團的中期比較財務資料，包括截至2021年3月31日止三個月的合併損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表及其他解釋性資料（「中期比較財務資料」）。 貴公司董事負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製中期比較財務資料。我們的職責是根據我們的審閱對中期比較財務資料作出結論。我們根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱準則》第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱主要包括向負責財務及會計事務的人員作出查詢，並進行分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據《香港審計準則》進行的審計，故我們無法確保我們能夠知悉審計中可能發現的所有重大事項。因此，我們不發表審計意見。根據我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們認為，就會計師報告而言，中期比較財務資料在所有重大方面均未根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製。

就《聯交所證券上市規則》及《公司(清盤及雜項條文)條例》下事項出具的報告

**調整**

在編製歷史財務資料時，概無對第I-4頁界定的相關財務報表作出任何調整。

**股息**

我們謹此提述歷史財務資料附註12，當中載有 貴公司已就有關期間支付股息的資料。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2022年9月19日

## I 歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

以下所載歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

編製歷史財務資料所依據的 貴集團於有關期間的財務報表已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》審核（「相關財務報表」）。

歷史財務資料以人民幣呈列，除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

## 合併損益表

	附註	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
		2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審計)	
收入 .....	5	13,927,289	18,145,464	23,704,539	4,747,555	6,847,522
銷售成本 .....		(11,458,895)	(14,780,734)	(19,684,527)	(4,048,400)	(5,856,653)
毛利 .....		2,468,394	3,364,730	4,020,012	699,155	990,869
其他收入及收益 .....	6	324,557	370,873	417,318	91,408	84,656
銷售及分銷開支 .....		(128,139)	(166,418)	(257,152)	(34,916)	(80,856)
行政開支 .....		(1,077,885)	(1,362,551)	(1,791,847)	(321,601)	(476,900)
金融資產減值虧損淨額 .....		(143,380)	(117,296)	(68,669)	(27,807)	(81,576)
其他開支 .....		(3,452)	(22,181)	(22,950)	(2,595)	(1,611)
財務成本 .....	7	(6,268)	(14,428)	(10,207)	(2,580)	(3,017)
應佔下列各方利潤：						
合營企業 .....		7,564	44,349	(12,331)	(2,862)	(2,165)
聯營公司 .....		13,330	11,795	45,835	(4,244)	(2,163)
稅前利潤 .....	8	1,454,721	2,108,873	2,320,009	393,958	427,237
所得稅開支 .....	11	(414,442)	(590,018)	(605,718)	(106,525)	(108,485)
年內／期內利潤 .....		<u>1,040,279</u>	<u>1,518,855</u>	<u>1,714,291</u>	<u>287,433</u>	<u>318,752</u>
以下各方應佔：						
母公司擁有人 .....		1,019,894	1,464,039	1,667,642	281,609	311,651
非控股權益 .....		20,385	54,816	46,649	5,824	7,101
		<u>1,040,279</u>	<u>1,518,855</u>	<u>1,714,291</u>	<u>287,433</u>	<u>318,752</u>
母公司普通權益持有人應佔 每股收益 (人民幣)						
基本及攤薄 .....	13	1.02	1.46	1.65	0.28	0.30

## 合併全面收益表

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元
年內／期內利潤.....	<u>1,040,279</u>	<u>1,518,855</u>	<u>1,714,291</u>	<u>287,433</u>	<u>318,752</u>
其他全面收益／(虧損)					
可能在後續期間重新分類至 損益的其他全面收益／ (虧損)：					
匯兌差額：					
換算海外業務的匯兌 差額.....	<u>(3,499)</u>	<u>6,455</u>	<u>(1,246)</u>	<u>165</u>	<u>41</u>
可能在後續期間重新分類至 損益的其他全面收益／ (虧損)淨額.....	<u>(3,499)</u>	<u>6,455</u>	<u>(1,246)</u>	<u>165</u>	<u>41</u>
不會在後續期間重新分類至 損益的其他全面收益／ (虧損)：					
指定為以公允價值計量且其 變動計入其他全面收益的 股權投資：					
公允價值變動.....	<u>453,110</u>	<u>(484,364)</u>	<u>479,023</u>	<u>112,955</u>	<u>(119,951)</u>
不會在後續期間重新分類至 損益的其他全面收益／ (虧損)淨額.....	<u>453,110</u>	<u>(484,364)</u>	<u>479,023</u>	<u>112,955</u>	<u>(119,951)</u>
年內／期內其他全面收益／ (虧損)，扣除稅項.....	<u>449,611</u>	<u>(477,909)</u>	<u>477,777</u>	<u>113,120</u>	<u>(119,910)</u>
年內／期內全面收益總額.	<u>1,489,890</u>	<u>1,040,946</u>	<u>2,192,068</u>	<u>400,553</u>	<u>198,842</u>
以下各方應佔：					
母公司擁有人.....	<u>1,469,505</u>	<u>986,130</u>	<u>2,145,419</u>	<u>394,729</u>	<u>191,741</u>
非控股權益.....	<u>20,385</u>	<u>54,816</u>	<u>46,649</u>	<u>5,824</u>	<u>7,101</u>
	<u>1,489,890</u>	<u>1,040,946</u>	<u>2,192,068</u>	<u>400,553</u>	<u>198,842</u>

## 合併財務狀況表

	附註	2019年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元	2022年 3月31日 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	292,318	357,607	500,639	508,744
投資性物業	15	810,784	838,187	657,110	626,007
使用權資產	16	184,298	225,987	253,086	262,559
無形資產	17	280,596	583,008	8,244,089	8,379,847
於合營企業的投資	18	65,686	983,979	1,019,672	1,017,507
於聯營公司的投資	19	480,183	727,181	793,560	768,161
指定為以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的股權投資	20	1,502,802	1,018,438	1,497,461	1,377,510
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	21	9,000	976	976	976
遞延稅項資產	22	12,832	17,376	56,807	85,944
預付款項、按金及其他應收款項	25	2,501,813	2,043,326	1,992,483	1,979,444
非流動資產總值		6,140,312	6,796,065	15,015,883	15,006,699
流動資產					
存貨	23	382,039	326,733	261,296	219,930
貿易應收款項及應收保證金	24	2,127,764	3,020,670	4,514,273	5,882,062
預付款項、按金及其他應收款項	25	1,302,980	1,495,352	1,697,630	2,596,834
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	21	55,033	10,000	3,664	6,397
受限制銀行存款	26	162,784	237,978	305,250	288,435
原到期日超過三個月的定期存款	26	770,313	1,719,313	495,713	495,713
現金及現金等價物	26	5,184,792	5,397,646	6,430,557	3,854,385
流動資產總值		9,985,705	12,207,692	13,708,383	13,343,756
流動負債					
貿易應付款項及應付票據	27	1,693,895	2,604,899	3,243,250	3,268,678
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債	35	-	-	191,792	191,792
合約負債	28	3,067,138	3,546,374	4,167,711	4,423,000
其他應付款項及應計項目	29	4,655,484	4,746,776	7,821,982	6,927,680
計息銀行借款	30	-	9,921	11,500	4,500
租賃負債	16	56,505	80,477	100,938	102,952
應納稅款		298,834	523,722	744,715	751,767
流動負債總額		9,771,856	11,512,169	16,281,888	15,670,369
流動資產/(負債)淨值		213,849	695,523	(2,573,505)	(2,326,613)
資產總值減流動負債		6,354,161	7,491,588	12,442,378	12,680,086
非流動負債					
計息銀行借款	30	10,622	4,168	4,087	-
其他應付款項及應計項目	29	525,302	661,115	815,539	817,905
撥備	31	22,318	48,230	72,874	79,753
租賃負債	16	125,496	145,287	149,609	161,557
遞延稅項負債	22	-	68,198	1,087,691	1,059,604
非流動負債總額		683,738	926,998	2,129,800	2,118,819
資產淨值		5,670,423	6,564,590	10,312,578	10,561,267
權益					
母公司擁有人應佔權益					
股本	32	1,000,000	1,000,000	1,050,420	1,050,420
其他儲備	34	4,488,653	5,255,014	8,843,025	9,034,766
		5,488,653	6,255,014	9,893,445	10,085,186
非控股權益		181,770	309,576	419,133	476,081
權益總額		5,670,423	6,564,590	10,312,578	10,561,267



## 合併權益變動表

截至2019年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔							權益總額	
	股本	資本儲備	以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的公允價值儲備	外匯波動儲備	法定盈餘公積	未分配利潤	合計		非控股權益
	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	人民幣千元	人民幣千元	
	(附註32)	(附註34)	(附註21)	(附註34)	(附註34)	(附註34)			
於2019年1月1日	1,000,000	2,284,987	(186,431)	(564)	127,563	1,015,176	4,240,731	47,225	4,287,956
年內利潤	-	-	-	-	-	1,019,894	1,019,894	20,385	1,040,279
年內其他全面收益：									
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資的公允價值變動，扣除稅項	-	-	453,110	-	-	-	453,110	-	453,110
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	(3,499)	-	-	(3,499)	-	(3,499)
年內全面收益/(虧損)總額	-	-	453,110	(3,499)	-	1,019,894	1,469,505	20,385	1,489,890
向非控股股東宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-	(3,094)	(3,094)
已宣派股息	-	-	-	-	-	(247,100)	(247,100)	-	(247,100)
自未分配盈利轉出	-	-	-	-	84,280	(84,280)	-	-	-
出售部分附屬公司及收購附屬公司	-	31,305	-	-	-	-	31,305	119,964	151,269
收購非控股權益	-	(5,788)	-	-	-	-	(5,788)	(2,710)	(8,498)
於2019年12月31日	1,000,000	2,310,504*	266,679*	(4,063)*	211,843*	1,703,690*	5,488,653	181,770	5,670,423

截至2020年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔								
	股本 人民幣千元 (附註32)	資本儲備 人民幣千元 (附註34)	公允價值儲備 人民幣千元 (附註21)	外匯 波動儲備 人民幣千元 (附註34)	法定 盈餘公積 人民幣千元 (附註34)	未分配利潤 人民幣千元 (附註34)	合計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2020年1月1日 .....	1,000,000	2,310,504	266,679	(4,063)	211,843	1,703,690	5,488,653	181,770	5,670,423
年內利潤 .....	-	-	-	-	-	1,464,039	1,464,039	54,816	1,518,855
年內其他全面收益：									
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的股權投資的 公允價值變動，扣除稅項 .....	-	-	(484,364)	-	-	-	(484,364)	-	(484,364)
換算海外業務的匯兌差額 .....	-	-	-	6,455	-	-	6,455	-	6,455
年內全面收益 / (虧損) 總額 .....	-	-	(484,364)	6,455	-	1,464,039	986,130	54,816	1,040,946
向非控股股東宣派的股息 .....	-	-	-	-	-	-	-	(5,287)	(5,287)
已宣派股息 .....	-	-	-	-	-	(317,700)	(317,700)	-	(317,700)
以權益結算以股份為基礎的付款 .....	-	35,823	-	-	-	-	35,823	-	35,823
自未分配利潤轉出 .....	-	-	-	-	113,455	(113,455)	-	-	-
出售部分附屬公司及收購附屬公司 .....	-	69,935	-	-	-	-	69,935	81,629	151,564
收購非控股權益 .....	-	(7,827)	-	-	-	-	(7,827)	(4,452)	(12,279)
出售附屬公司 .....	-	-	-	-	-	-	-	1,100	1,100
於2020年12月31日 .....	1,000,000	2,408,435*	(217,685)*	2,392*	325,298*	2,736,574*	6,255,014	309,576	6,564,590

截至2021年12月31日止年度

母公司擁有人應佔

	股本		資本儲備		以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的公允價值儲備		外匯波動儲備		法定盈餘公積		未分配利潤		合計		非控股權益		權益總額	
	人民幣千元 (附註32)	人民幣千元 (附註34)	人民幣千元 (附註34)	人民幣千元 (附註21)	人民幣千元 (附註34)	人民幣千元 (附註34)	人民幣千元 (附註34)	人民幣千元 (附註34)	人民幣千元 (附註34)	人民幣千元 (附註34)	人民幣千元 (附註34)	人民幣千元 (附註34)	人民幣千元 (附註34)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	1,000,000	2,408,435	-	(217,685)	2,392	325,298	-	2,736,574	6,255,014	309,576	6,564,590	6,564,590	309,576	6,874,166	309,576	7,183,742	7,183,742	7,183,742
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	1,667,642	1,667,642	46,649	1,714,291	1,714,291	46,649	1,760,940	46,649	1,807,589	1,807,589	1,807,589
年內其他全面收益：																		
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資的公允價值變動，扣除稅項	-	-	-	479,023	-	-	-	-	479,023	-	479,023	479,023	-	479,023	-	479,023	479,023	479,023
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	(1,246)	-	-	-	(1,246)	-	(1,246)	(1,246)	-	(1,246)	-	(1,246)	(1,246)	(1,246)
年內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	479,023	(1,246)	-	-	1,667,642	2,145,419	46,649	2,192,068	2,192,068	46,649	2,238,717	46,649	2,285,366	2,285,366	2,285,366
向非控股股東宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,850)	(26,850)	(26,850)	-	(26,850)	-	(26,850)	(26,850)	(26,850)
已宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	(3,537,000)	(3,537,000)	-	(3,537,000)	(3,537,000)	-	(3,537,000)	-	(3,537,000)	(3,537,000)	(3,537,000)
發行股份	50,420	4,980,261	-	-	-	-	-	-	5,030,681	-	5,030,681	5,030,681	-	5,030,681	-	5,030,681	5,030,681	5,030,681
自未分配利潤轉出	-	-	-	-	-	199,912	(199,912)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
出售部分附屬公司及收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
收購非控股權益	-	(669)	-	-	-	-	-	-	(669)	-	(669)	(669)	-	(669)	-	(669)	(669)	(669)
於2021年12月31日	1,050,420	7,388,027*	-	261,338*	1,146*	525,210*	667,304*	9,893,445	9,893,445	419,133	10,312,578	10,312,578	419,133	10,731,711	419,133	11,150,844	11,150,844	11,150,844

截至2021年3月31日止三個月

母公司擁有人應佔

	股本		資本儲備		以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的公允價值儲備		外匯波動儲備		法定盈餘公積		未分配利潤		合計		非控股權益		權益總額	
	人民幣千元	(附註32)	人民幣千元	(附註34)	人民幣千元	(附註21)	人民幣千元	(附註34)	人民幣千元	(附註34)	人民幣千元	(附註34)	人民幣千元	(附註34)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	1,000,000		2,408,435		(217,685)		2,392		325,298		2,736,574		6,255,014		309,576		6,564,590	
期內利潤 (未經審計)	-		-		-		-		-		281,609		281,609		5,824		287,433	
期內其他全面收益：(未經審計)	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資的公允價值變動，扣除稅項 (未經審計)	-		-		112,955		-		-		-		112,955		-		112,955	
換算海外業務的匯兌差額 (未經審計)	-		-		-		165		-		-		165		-		165	
期內全面收益 / (虧損) 總額 (未經審計)	-		-		112,955		165		-		281,609		394,729		5,824		400,553	
自未分配盈餘及利潤轉出 (未經審計)	-		-		-		-		1,755		(1,755)		-		-		-	
出售部分附屬公司及收購附屬公司 (未經審計)	-		-		-		-		-		-		-		30,160		30,160	
收購非控股權益 (未經審計)	-		(669)		-		-		-		-		(669)		(6,505)		(7,174)	
於2021年3月31日 (未經審計)	1,000,000		2,407,766		(104,730)		2,357		327,053		3,016,428		6,649,074		339,055		6,988,129	

截至2022年3月31日止三個月

母公司擁有人應佔

	股本		資本儲備		以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的公允價值儲備		外匯波動儲備		法定盈餘公積		未分配利潤		合計		非控股權益		權益總額	
	人民幣千元	(附註32)	人民幣千元	(附註34)	人民幣千元	(附註21)	人民幣千元	(附註34)	人民幣千元	(附註34)	人民幣千元	(附註34)	人民幣千元	(附註34)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2022年1月1日	1,050,420		7,388,027		261,338		1,146		525,210		667,304		9,893,445		419,133		10,312,578	
期內利潤	-		-		-		-		-		311,651		311,651		7,101		318,752	
期內其他全面收益：																		
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資的公允價值變動，扣除稅項	-		-		(119,951)		-		-		-		(119,951)		-		(119,951)	
換算海外業務的匯兌差額	-		-		-		41		-		-		41		-		41	
期內全面收益 / (虧損) 總額	-		-		(119,951)		41		-		311,651		191,741		7,101		198,842	
出售部分附屬公司及收購附屬公司	-		-		-		-		-		-		-		49,847		49,847	
於2022年3月31日	1,050,420		7,388,027*		141,387*		1,187*		525,210*		978,955*		10,085,186		476,081		10,561,267	

\* 該等儲備賬目分別包括於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日合併財務狀況表中的綜合儲備人民幣4,488,653,000元、人民幣5,255,014,000元、人民幣8,843,025,000元及人民幣9,034,766,000元。

## 合併現金流量表

	附註	截至12月31日	截至12月31日	截至12月31日	截至3月31日	截至3月31日
		止年度	止年度	止年度	止三個月	止三個月
		2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(未經審計)						
經營活動所得現金流量						
稅前利潤		1,454,721	2,108,873	2,320,009	393,958	427,237
調整項目：						
物業、廠房及設備項目折舊	8·14	55,252	55,846	103,804	17,024	26,783
使用權資產折舊	8·16	61,620	63,822	82,325	19,792	24,950
投資性物業折舊	8·15	13,984	13,223	15,734	6,934	2,726
無形資產攤銷	8·17	112,282	80,896	193,441	20,488	127,152
出售物業、廠房及設備項目的(收益)/虧損	8	(243)	455	1,589	27	(134)
出售投資性物業的收益	6·8	(156,299)	(130,659)	(80,852)	(17,950)	(8,653)
以公允價值計量且其變動計入當期損益的						
金融資產的公允價值收益或虧損	6·8	(48,712)	(55,125)	(50,389)	(21,018)	(5,384)
貿易應收款項及應收保證金減值虧損淨額	8·24	11,395	9,900	6,847	15,639	33,828
預付款項、按金及其他應收款項減值						
虧損淨額	8·25	131,985	107,396	61,822	12,168	47,748
出售附屬公司的收益	8	-	(8,604)	(26)	-	-
出售合營企業及聯營公司的收益	8	-	(569)	-	-	(11,557)
應佔合營企業及聯營公司利潤及虧損	18·19	(20,894)	(56,144)	(33,504)	7,106	4,328
利息收入	6·8	(36,337)	(39,889)	(85,189)	(12,624)	(10,473)
財務成本	7	6,268	14,428	10,207	2,580	3,017
以權益結算以股份為基礎的付款		-	35,823	-	-	-
淨外匯差額		(170)	(1,289)	(81)	52	-
		1,584,852	2,198,383	2,545,737	444,176	661,568
存貨(增加)/減少		(131,723)	55,153	69,698	76,510	41,366
貿易應收款項及應收保證金增加		(620,580)	(749,805)	(731,166)	(1,129,163)	(1,401,617)
預付款項、按金及其他應收款項(增加)/減少		(802,995)	50,784	34,559	(17,343)	(880,444)
貿易應付款項及應付票據增加		459,510	844,805	390,813	184,499	25,428
其他應付款項及應計項目增加/(減少)		1,263,532	46,177	733,317	(174,536)	(438,586)
合約負債增加/(減少)		668,763	452,930	262,434	(89,045)	255,289
撥備增加		5,672	24,546	24,525	2,537	6,879
		2,427,031	2,922,973	3,329,917	(702,365)	(1,730,117)
已付稅項		(336,038)	(365,766)	(496,306)	(206,431)	(187,331)
經營活動所得/(所用)現金流量淨額		2,090,993	2,557,207	2,833,611	(908,796)	(1,917,448)
投資活動所得現金流量						
出售物業、廠房及設備項目所得款項	8·14	4,221	18,527	25,154	2,871	571
購買物業、廠房及設備項目		(85,646)	(141,360)	(228,306)	(18,861)	(35,325)
出售投資性物業所得款項	8·15	345,665	310,680	260,690	91,762	37,030



	截至12月31日	截至12月31日	截至12月31日	截至3月31日	截至3月31日
	止年度	止年度	止年度	止三個月	止三個月
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
購買投資性物業	(148,601)	(259,408)	(9,869)	(3,361)	(31,191)
購買無形資產	(55,114)	(7,440)	(46,640)	(27,123)	(191,108)
收購附屬公司按金	-	-	(3,000,000)	-	-
已收按金	-	-	3,000,000	-	-
購買合營企業及聯營公司股權	(317,494)	(1,108,768)	(113,213)	(6,500)	(6,349)
自合營企業及聯營公司收到的股息	5,492	12,037	47,130	-	-
出售合營企業及聯營公司所得款項	-	150	-	-	41,142
收購附屬公司，扣除所得現金	-	48,336	(1,434,289)	-	-
出售附屬公司所得款項	-	(3,922)	-	-	-
(購買)/收回理財產品收益	(6,321)	108,182	725,966	20,910	2,651
已收利息	36,337	39,889	85,189	12,624	10,473
抵押存款(增加)/減少	(5,789)	(18,215)	(16,485)	200	(6,280)
原到期日超過三個月的定期存款(增加)/減少	26 (438,612)	(949,000)	1,223,600	(50,000)	-
投資活動(所用)/所得現金流量淨額	(665,862)	(1,950,312)	518,927	22,522	(178,386)
融資活動所得現金流量					
出售非控股權益	-	3,736	68,325	30,160	3,847
收購非控股權益	(7,886)	-	(7,174)	(7,174)	-
已付上市開支	-	-	-	-	(3,460)
新銀行貸款	-	452,066	-	-	-
償還銀行貸款	-	(447,310)	(18,402)	-	(11,077)
已付利息	-	(6,811)	(351)	-	(583)
已付股息	(247,100)	(317,700)	(2,242,999)	-	(446,201)
已付非控股股東的股息	(3,094)	(5,287)	(26,850)	-	-
已付租金的利息要素	(5,915)	(7,617)	(9,856)	(2,498)	(2,434)
已付租金的資本要素	(63,917)	(61,571)	(81,996)	(22,341)	(20,461)
融資活動所用現金流量淨額	(327,912)	(390,494)	(2,319,303)	(1,853)	(480,369)
現金及現金等價物的增加/(減少)淨額	1,097,219	216,401	1,033,235	(888,127)	(2,576,203)
年初/期初現金及現金等價物	4,087,163	5,184,792	5,397,646	5,397,646	6,430,557
匯率變動的影響淨額	410	(3,547)	(324)	227	31
年末/期末現金及現金等價物	5,184,792	5,397,646	6,430,557	4,509,746	3,854,385
現金流量表載列的現金及現金等價物	26 5,184,792	5,397,646	6,430,557	4,509,746	3,854,385

## 貴公司財務狀況表

	附註	2019年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元	2022年 3月31日 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備 .....		7,823	5,347	3,540	2,772
使用權資產 .....		45,247	32,319	19,392	16,160
於附屬公司的投資 .....		1,547,495	1,590,926	6,738,984	6,773,722
於聯營公司的投資 .....	41	86,242	92,692	74,247	74,247
預付款項、按金及其他應收款項 .....		4,641	4,170	4,187	4,315
非流動資產總值 .....		1,691,448	1,725,454	6,840,350	6,871,216
流動資產					
貿易應收款項及應收保證金 .....		31,211	32,760	47,982	77,311
預付款項、按金及其他應收款項 .....	41	4,224,029	6,533,850	10,289,837	11,570,386
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產 .....	41	55,033	-	-	-
受限制銀行存款 .....		10,600	10,600	2,122	2,122
原到期日超過三個月的定期存款 .....	41	756,000	1,151,000	486,000	486,000
現金及現金等價物 .....	41	2,820,905	1,966,342	3,838,642	2,746,894
流動資產總值 .....		7,897,778	9,694,552	14,664,583	14,882,713
流動負債					
合約負債 .....		-	1,414	2,944	2,944
其他應付款項及應計項目 .....	41	5,220,427	6,217,362	12,559,114	12,818,400
租賃負債 .....		12,566	13,032	13,516	13,640
應納稅款 .....		5,567	9,230	23,982	19,836
流動負債總額 .....		5,238,560	6,241,038	12,599,556	12,854,820
流動資產淨值 .....		2,659,218	3,453,514	2,065,027	2,027,893
資產總值減流動負債 .....		4,350,666	5,178,968	8,905,377	8,899,109
非流動負債					
其他應付款項及應計項目 .....		7	7	7	7
租賃負債 .....		33,493	20,461	6,975	3,488
非流動負債總額 .....		33,500	20,468	6,982	3,495
資產淨值 .....		4,317,166	5,158,500	8,898,395	8,895,614
權益					
股本 .....	32	1,000,000	1,000,000	1,050,420	1,050,420
其他儲備 .....	34	3,317,166	4,158,500	7,847,975	7,845,194
權益總額 .....		4,317,166	5,158,500	8,898,395	8,895,614

## II. 歷史財務資料附註

### 1. 公司資料

萬物雲空間科技服務股份有限公司（「貴公司」）於2001年2月20日在中華人民共和國（「中國」）註冊成立為一家有限公司。於2018年3月20日，貴公司根據《中華人民共和國公司法》改制為股份有限公司。

於有關期間，貴公司及其附屬公司（統稱為「貴集團」）從事以下主營業務：

- 社區空間居住消費服務
- 商企和城市空間綜合服務
- AIoT及BPaaS解決方案服務

貴公司董事認為，貴公司的最終控股公司為萬科企業股份有限公司（「萬科企業」，一家於中國成立的上市公司，其股份在深圳證券交易所和香港聯合交易所有限公司上市）。

於有關期間末，貴公司於其附屬公司擁有直接及間接權益，詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立的地點和日期	註冊股本	貴公司應佔權益百分比				主營業務
			2019年	2020年	2021年	於本報告日期	
深圳市萬科物業服務有限公司 <sup>(2)</sup> . . . . .	中國／中國內地， 1992年1月16日	人民幣50,000,000元	100	100	100	100	物業管理
天津萬科物業服務有限公司 <sup>(3)</sup> . . . . .	中國／中國內地， 1992年8月8日	人民幣10,000,000元	100	100	100	100	物業管理
武漢市萬科物業服務有限公司 <sup>(4)</sup> . . . . .	中國／中國內地， 1992年11月20日	人民幣12,000,000元	100	100	100	100	物業管理
上海萬科物業服務有限公司 <sup>(5)</sup> . . . . .	中國／中國內地， 1993年11月25日	人民幣12,260,000元	100	100	100	100	物業管理
瀋陽萬科物業服務有限公司 <sup>(6)</sup> . . . . .	中國／中國內地， 1995年12月19日	人民幣10,000,000元	100	100	100	100	物業管理
浙江耀江物業管理有限公司 <sup>(7)</sup> . . . . .	中國／中國內地， 1996年1月18日	人民幣50,800,000元	65	65	65	65	物業管理
北京戴德梁行物業管理有限公司 <sup>(8)</sup> . . . . .	中國／中國內地， 1997年8月12日	人民幣5,545,488元	-	65	65	65	物業管理
北京萬科物業服務有限公司 <sup>(9)</sup> . . . . .	中國／中國內地， 1998年4月8日	人民幣50,000,000元	100	100	100	100	物業管理
深圳萬物商企物業服務有限公司 <sup>(7)</sup> . . . . .	中國／中國內地， 1999年10月10日	人民幣11,580,000元	65	65	65	65	物業管理
戴德梁行物業諮詢(上海)有限公司 <sup>(10)</sup>	中國／中國內地， 2000年1月6日	5,800,000美元	-	65	65	65	物業管理
成都萬科物業服務有限公司 <sup>(11)</sup> . . . . .	中國／中國內地， 2000年10月16日	人民幣100,000,000元	100	100	100	100	物業管理
長春萬科物業服務有限公司 <sup>(12)</sup> . . . . .	中國／中國內地， 2002年6月25日	人民幣20,000,000元	100	100	100	100	物業管理
江蘇蘇南萬科物業服務有限公司 <sup>(13)</sup> . . . . .	中國／中國內地， 2003年10月14日	人民幣10,580,000元	100	100	100	100	物業管理
廣州市萬科物業服務有限公司 <sup>(14)</sup> . . . . .	中國／中國內地， 2004年11月17日	人民幣5,000,000元	100	100	100	100	物業管理
東莞市萬科物業服務有限公司 <sup>(15)</sup> . . . . .	中國／中國內地， 2005年3月29日	人民幣5,000,000元	100	100	100	100	物業管理
廈門市萬科物業服務有限公司 <sup>(16)</sup> . . . . .	中國／中國內地， 2007年1月11日	人民幣10,000,000元	100	100	100	100	物業管理
杭州萬科物業服務有限公司 <sup>(17)</sup> . . . . .	中國／中國內地， 2007年3月21日	人民幣100,000,000元	100	100	100	100	物業管理

公司名稱	註冊成立的地點和日期	註冊股本	貴公司應佔權益百分比			主營業務	
			2019年	2020年	2021年		於本報告日期
南京萬科物業管理有限公司 <sup>(18)</sup> . . . . .	中國／中國內地， 2007年5月30日	人民幣12,000,000元	100	100	100	100	物業管理
深圳市譽鷹物業服務有限公司 <sup>(7)</sup> . . . . .	中國／中國內地， 2014年10月9日	人民幣100,000,000元	100	100	100	100	物業管理
北京萬物商企物業服務有限公司 <sup>(7)</sup> . . . . .	中國／中國內地， 2018年7月5日	人民幣50,000,000元	65	65	65	65	物業管理
深圳市萬科物業控股有限公司 <sup>(19)</sup> . . . . .	中國／中國內地， 2020年12月9日	人民幣217,293,558元	-	100	100	100	物業管理
浙江大管家物業管理服務有限公司 <sup>(20)</sup> . . . . .	中國／中國內地， 2000年6月9日	人民幣20,280,000元	51	51	51	51	物業管理
萬科物業服務(香港)有限公司 <sup>(21)</sup> . . . . .	香港， 2017年8月28日	10,000港元	100	100	100	100	物業管理
深圳市機場物業服務有限公司 <sup>(22)</sup> . . . . .	中國／中國內地， 1991年11月15日	人民幣12,820,500元	-	-	61	61	物業管理
深圳市萬物為家控股有限公司 <sup>(19)</sup> . . . . .	中國／中國內地， 2021年7月28日	人民幣5,000,000元	-	-	100	100	物業管理
海南譽鷹管理服務有限公司 <sup>(19)</sup> . . . . .	中國／中國內地， 2021年7月5日	人民幣5,000,000元	-	-	100	100	物業管理
上海譽盛物業服務有限公司 <sup>(1)</sup> . . . . .	中國／中國內地， 2021年8月11日	人民幣1,000,000元	-	-	100	100	物業管理
上海陽光智博生活服務集團 有限公司 <sup>(23)</sup> . . . . .	中國／中國內地， 2020年7月29日	人民幣212,500,000元	-	-	100	100	物業管理
福建伯恩物業集團有限公司 <sup>(24)</sup> . . . . .	中國／中國內地， 2005年7月25日	人民幣62,100,000元	-	-	100	100	物業管理
深圳萬科祥盈管理服務有限公司 <sup>(25)</sup> . . . . .	中國／中國內地， 2019年11月19日	人民幣10,000,000元	-	-	100	100	企業服務
深圳市萬物倉儲有限公司 <sup>(1)</sup> . . . . .	中國／中國內地， 2011年1月18日	人民幣35,738,122元	100	100	100	100	倉儲物流
深圳市萬睿智能科技有限公司 <sup>(26)</sup> . . . . .	中國／中國內地， 2013年1月30日	人民幣100,000,000元	100	100	100	100	智能工程
深圳市萬物成長諮詢服務有限公司 <sup>(7)</sup> . . . . .	中國／中國內地， 2015年9月10日	人民幣10,000,000元	100	100	100	100	投資管理
深圳市樸寓不動產服務有限公司 <sup>(19)</sup> . . . . .	中國／中國內地， 2016年4月25日	人民幣3,000,000元	100	100	100	100	房產經紀
深圳市樸韻繕新科技服務有限公司 <sup>(1)</sup> . . . . .	中國／中國內地， 2016年5月20日	人民幣3,000,000元	100	100	100	100	房屋裝飾 及裝修
深圳市第五空間網絡科技有限公司 <sup>(27)</sup> . . . . .	中國／中國內地， 2013年9月12日	人民幣1,000,000元	100	100	100	100	IT服務
深圳市萬物雲科技有限公司 <sup>(27)</sup> . . . . .	中國／中國內地， 2017年10月11日	人民幣1,000,000,000元	100	100	100	100	IT服務
珠海市萬物雲科技有限公司 <sup>(28)</sup> . . . . .	中國／中國內地， 2017年11月1日	人民幣10,000,000元	100	100	100	100	IT服務
深圳市萬物共贏投資有限公司 <sup>(27)</sup> . . . . .	中國／中國內地， 2019年11月27日	人民幣30,000,000元	100	100	100	100	產業投資
深圳市萬物空間科技有限公司 <sup>(1)</sup> . . . . .	中國／中國內地， 2020年1月21日	人民幣5,000,000元	-	100	100	100	公共設施 管理
深圳市萬物雲城空間運營管理 有限公司 <sup>(29)</sup> . . . . .	中國／中國內地， 2020年1月23日	人民幣50,000,000元	-	100	100	100	公共設施 管理

上表載列董事認為主要影響本年度業績或構成 貴集團淨資產很大一部分的 貴公司附屬公司。董事認為，列出其他附屬公司之詳情將導致篇幅過於冗長。

- (1) 由於根據該等主體設立所在的司法管轄區的相關規則及法規，其無需受任何法定審計要求規限，因此概未就該等主體編製及發佈經審計財務報表。

- (2) 該主體按照中國會計準則及法規(「中國公認會計準則」)編製的截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已經北京興華會計師事務所(特殊普通合夥)審計。
- (3) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已經天津華卓會計師事務所(普通合夥)審計。
- (4) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年及2020年12月31日止年度的法定財務報表已經信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)審計。該主體按照中國公認會計準則編製的截至2021年12月31日止年度的法定財務報表已經武漢東晨會計師事務所(普通合夥)審計。
- (5) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已經立信會計師事務所(特殊普通合夥)審計。
- (6) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已經中審眾環會計師事務所(特殊普通合夥)審計。
- (7) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已經安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)審計。
- (8) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年12月31日止年度的法定財務報表已經北京興華會計師事務所(特殊普通合夥)審計。該主體按照中國公認會計準則編製的截至2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已經安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)審計。
- (9) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已經北京恒浩會計師事務所有限公司審計。
- (10) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年12月31日止年度的法定財務報表已經上會會計師事務所(特殊普通合夥)審計。該主體按照中國公認會計準則編製的截至2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已經安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)審計。
- (11) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已經四川安必信會計師事務所有限責任公司審計。
- (12) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已經大華會計師事務所(特殊普通合夥)審計。
- (13) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年及2020年12月31日止年度的法定財務報表已經容誠會計師事務所(特殊普通合夥)審計。該主體按照中國公認會計準則編製的截至2021年12月31日止年度的法定財務報表已經天衡會計師事務所(特殊普通合夥)審計。
- (14) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年及2020年12月31日止年度的法定財務報表已經廣州悅禾會計師事務所(普通合夥)審計。該主體按照中國公認會計準則編製的截至2021年12月31日止年度的法定財務報表已經廣東宏建會計師事務所有限公司審計。
- (15) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已經東莞市正中信合會計師事務所(普通合夥)審計。
- (16) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已經廈門泓正會計師事務所有限公司審計。
- (17) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已經浙江之江會計師事務所有限公司審計。

- (18) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已經公證天業會計師事務所(特殊普通合夥)審計。
- (19) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2021年12月31日止年度的法定財務報表已經深圳誠華會計師事務所有限公司審計。
- (20) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年12月31日止年度的法定財務報表已經致同會計師事務所(特殊普通合夥)審計。該主體按照中國公認會計準則編製的截至2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已經浙江華明會計師事務所有限公司審計。
- (21) 該主體按照《香港財務報告準則》編製的截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已經安永會計師事務所審計。
- (22) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年12月31日止年度的法定財務報表已經立信會計師事務所(特殊普通合夥)審計。該主體按照中國公認會計準則編製的截至2020年12月31日止年度的法定財務報表已經中喜會計師事務所(特殊普通合夥)審計。該主體按照中國公認會計準則編製的截至2021年12月31日止年度的法定財務報表已經深圳范陳巨源會計師事務所審計。
- (23) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2021年12月31日止年度的法定財務報表已經安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)審計。
- (24) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年12月31日止年度的法定財務報表已經中審眾環會計師事務所(特殊普通合夥)審計。該主體按照中國公認會計準則編製的截至2020年12月31日止年度的法定財務報表已經福建中誠信德會計師事務所有限公司審計。該主體按照中國公認會計準則編製的截至2021年12月31日止年度的法定財務報表已經安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)審計。
- (25) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2020年12月31日止年度的法定財務報表已經深圳晨耀會計師事務所(普通合夥)審計。該主體按照中國公認會計準則編製的截至2021年12月31日止年度的法定財務報表已經北京富澤瑞會計師事務所(普通合夥)審計。
- (26) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已經深圳永信瑞和會計師事務所(特殊普通合夥)審計。
- (27) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已經深圳誠華會計師事務所有限公司審計。
- (28) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已經深圳誠華會計師事務所有限公司審計。
- (29) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已經北京興華會計師事務所(特殊普通合夥)審計。

## 2.1 編製基準

歷史財務資料乃根據《國際財務報告準則》(包括所有經國際會計準則理事會批准的準則及詮釋)編製。於編製整個有關期間及截至2021年3月31日止三個月的歷史財務資料時，貴集團一直採用於2022年1月1日起會計期間有效的所有《國際財務報告準則》及有關過渡性條文。



於2021年12月31日及2022年3月31日，貴集團的流動負債淨額約為人民幣2,573,505,000元及人民幣2,326,613,000元。貴公司董事認為，貴集團於報告期末起計不少於12個月的可預見未來擁有足夠資源繼續營運且具備能力，經計及：(a) 貴集團預期的經營活動現金流入；(b)於報告日之後獲得的銀行貸款；及(c)計入流動負債的合約負債約為人民幣4,423,000,000元且無預期未來現金流出。因此，貴公司董事認為，以持續經營基準編製歷史財務資料屬適當。

歷史財務資料乃按照歷史成本慣例編製，惟已按公允價值計量的以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產及指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資除外。

## 2.2 已頒佈但尚未生效的《國際財務報告準則》

貴集團尚未在歷史財務資料中採用以下已頒佈但尚未生效的新訂和經修訂的《國際財務報告準則》。

《國際財務報告準則》第10號(修訂本)及 《國際會計準則》第28號	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或 出資 <sup>1</sup>
《國際財務報告準則》第17號	保險合同 <sup>1</sup>
《國際財務報告準則》第17號(修訂本)	保險合同 <sup>1, 2</sup>
《國際會計準則》第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 <sup>1</sup>
《國際會計準則》第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>1</sup>
《國際會計準則》第1號及《國際財務報告 準則實務公告第2號》(修訂本)	會計政策的披露 <sup>1</sup>
《國際會計準則》第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 <sup>1</sup>

- 1 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 2 因於2020年10月頒佈的《國際財務報告準則》第17號(修訂本)，《國際財務報告準則》第4號已作出修訂，以擴大暫時豁免，允許保險公司於2023年1月1日之前開始的年度期間應用《國際會計準則》第39號(而非《國際財務報告準則》第9號)
- 3 未確定強制生效日期，但可供採用

貴集團正於評估該等新的及經修訂的《國際財務報告準則》於首次應用後的影響。截至目前，貴集團已預計該等準則不太可能對貴集團的財務表現及財務狀況產生重大影響。

## 2.3 重要會計政策概要

### 附屬公司

附屬公司指由貴公司直接或間接控制的主體。若貴公司從參與投資對象的業務中獲得或有權獲得可變回報，且有能力通過其對投資對象的權力而影響該等回報(即現有權利令貴公司目前有能力支配投資對象的有關活動)，則視為獲得控制權。

當貴公司直接或間接擁有投資對象的非多數表決權或類似權利時，貴公司在評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮所有相關事實與狀況，包括：

- 與投資對象的其他投票權持有人訂立的合約安排；
- 其他合約安排所產生的權利；及
- 貴公司的投票權及潛在投票權。

貴公司的損益表包括附屬公司業績（僅限已收及應收股息）。貴公司於附屬公司的投資乃按成本減任何減值虧損列賬。

#### 綜合基準

附屬公司按與貴公司相同的報告期編製財務報表，並採用一致的會計政策。所有集團內交易及結餘已於綜合入賬時悉數撤銷。

如果事實及情況顯示上文附屬公司會計政策所述控制的三項元素中一項或多項有變，則貴集團會重新評估其是否仍然控制投資對象。如果一家附屬公司的擁有權權益出現變動而並無導致失去控制權，則有關變動列賬為權益交易。

如果貴集團失去了對附屬公司的控制權，則其將終止確認(i)附屬公司資產和負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計換算差額；並確認(i)收到對價的公允價值；(ii)任何保留投資的公允價值；及(iii)在損益中確認由此產生之盈餘或虧絀。貴集團之前於其他全面收益確認的構成部分應適當地重新分類計入損益或保留溢利，基準與如果貴集團直接出售有關資產或負債所需者相同。

#### 於聯營公司及合營企業之投資

聯營公司是指貴集團於其擁有長期權益（通常不低於股權表決權的20%），並能對其施加重大影響的主體。重大影響力指有權參與投資對象的財務及營運決策，但對該等決策並無控制權或共同控制權。

合營企業是指共同控制一項安排的參與方對該合營企業的淨資產享有權利的合營安排。共同控制是指按合同約定分享對一項安排的控制權，並且在相關活動的決策中要求分享控制權的參與方一致同意時才存在。

貴集團於聯營公司及合營企業之投資在合併財務狀況表中以權益會計法按貴集團應佔資產淨值扣除任何減值虧損後列示。

貴集團佔聯營公司收購後業績及其他全面收益分別計入合併損益表及合併其他全面收益。此外，直接對聯營公司權益確認變動時，貴集團於合併權益變動表確認其任何所佔變動（如適用）。貴集團與其聯營公司進行交易產生的未變現收益及虧損按貴集團於聯營公司的投資抵銷，惟未變現虧損證實是由已轉讓資產減值而產生則除外。收購聯營公司或合營企業所產生的商譽列作貴集團於聯營公司或合營企業投資的一部分。

如果一項對聯營公司的投資成為對合營企業的投資或對合營企業的投資成為對聯營公司的投資，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司之重大影響力後，貴集團按公允價值計量及確認任何保留投資。失去重大影響力後聯營公司的賬面值與保留投資之公允價值及出售所得款項之任何差額於損益中確認。

#### 業務合併及商譽

業務合併乃以收購法入賬。轉讓對價乃以收購日期的公允價值計量，該公允價值為貴集團轉讓的資產於收購日期的公允價值、貴集團對被收購方前擁有人承擔的負債及貴集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。就各業務合併而言，貴集團選擇是否以公允價值或應佔被收購方可識別資產淨值的比例，計量於被收購方的屬現時所有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔資產淨值的非控股權益。非控股權益的所有其他組成部分均按公允價值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當 貴集團收購業務時，須根據合約條款、收購日期的經濟環境及相關條件對所承擔的金融資產及負債進行評估，以進行適當分類及指定，包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具分開。

如果業務合併分階段進行，則先前所持股本權益按其收購日期公允價值重新計量，而就此產生的任何收益或虧損於損益確認。

收購方將轉讓的任何或有對價按收購日期之公允價值確認。分類為資產或負債的或有對價按公允價值計量，而公允價值的變動於損益確認。分類為權益的或有對價不予重新計量，後續結算於權益入賬。

商譽初始按成本計量，即所轉讓對價、已確認非控股權益金額及 貴集團先前所持被收購方股權的任何公允價值的總和超出所收購可識別資產及所承擔負債的部分。如該對價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公允價值，該等差額在評估後，於損益表中確認為議價收購收益。

初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年進行一次減值測試，如果有事件或情況變化顯示賬面值可能減值，則進行更為頻密的測試。 貴集團於12月31日對商譽進行年度減值測試。就減值測試而言，業務合併中收購的商譽由收購日期起，被分配至預期將從合併的協同效應中受益的 貴集團的各現金產生單位或現金產生單位組別，不論 貴集團的其他資產或負債是否被分配至該等單位或單位組別。

減值通過評估與商譽有關的現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額釐定。如果現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損不會於其後期間撥回。

如果商譽已被分配至現金產生單位（或現金產生單位組別）且該單位的部分業務被出售，則在釐定出售收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽計入該業務的賬面值。於該等情況下出售的商譽乃根據所出售業務及現金產生單位保留部分的相對價值進行計量。

#### 公允價值計量

貴集團於各報告期末通過其他全面收益以公允價值計量其指定的股權投資，並通過公允價值損益以公允價值計量其金融資產。公允價值是指市場參與者在計量日的有序交易中，出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債的主要市場或（在無主要市場情況下）於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場應當是 貴集團能夠進入的市場。資產或負債的公允價值乃基於市場參與者為資產或負債定價時所用之假設計量（假設市場參與者依照其最佳經濟利益行事）。

非金融資產的公允價值計量須計及市場參與者通過使用該資產的最高及最佳用途，或將該資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一市場參與者而產生經濟利益的能力。

貴集團採用在當前情況下適用並且有足夠可利用數據支持的估值技術去計量公允價值，盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

在財務報表內計量或披露公允價值的所有資產及負債，均根據對公允價值計量整體而言具有重要意義的最低層級輸入數據在下述公允價值層級內進行分類：

第一級－基於相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）

第二級－基於對公允價值計量而言屬重大的（直接或間接）可觀察最低層級輸入數據的估值技術

第三級－基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低層級輸入數據的估值技術

對於按經常性基準於財務報表確認之資產及負債，貴集團於各報告期末通過重新評估分類（根據對公允價值計量整體而言屬重大之最低層級輸入數據），確定是否於層級間發生轉移。

### 非金融資產減值

如果出現減值跡象，或須對資產進行年度減值測試（存貨、遞延稅項資產、金融資產、投資性物業及非流動資產除外），則估計資產的可收回金額。一項資產可收回金額按該資產或現金產生單位的使用價值及公允價值減出售成本兩者中的較高者計算，並按個別資產釐定，除非該資產不能產出基本上獨立於其他資產或資產組別所產生的現金流入，在這種情況下，可釐定該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。在對現金產生單位進行減值測試時，公司資產（例如總部大樓）的賬面值的一部分分配予個別現金產生單位，前提是其可在合理和一致的基準上進行分配，否則分配予最小的現金產生單位組別。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值及資產的特定風險的評估的稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現值。減值虧損於其產生期間的損益表中於與減值資產功能一致的有關開支類別內扣除。

於各有關期間末會評估有否跡象顯示先前確認之減值虧損已不再存在或有所減少。如果存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。只有在用於釐定該資產可收回金額的估計發生變動時，先前確認的資產（商譽除外）減值虧損才能撥回，但撥回金額不可超過假使該項資產在以往年度未獲確認減值虧損時原應釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。該等減值虧損的撥回計入其發生當期的損益。

### 關聯方

如果出現以下情況，則下列人士將被視為與貴集團有關聯：

(a) 該方為一名人士或為該名人士家屬的直系親屬，而該名人士：

(i) 控制或共同控制貴集團；

(ii) 對貴集團具有重大影響力；或

(iii) 為貴集團或貴集團母公司的主要管理人員；

或

(b) 該方為主體並符合下列任何一項條件：

(i) 該主體及貴集團為同一集團的成員公司；

- (ii) 某一主體為另一主體（或該另一主體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該主體及 貴集團均為相同第三方的合營企業；
- (iv) 某一主體為第三方主體的合營企業並且另一主體為該第三方主體的聯營公司；
- (v) 該主體是為 貴集團或與 貴集團相關主體的員工福利而設的離職後福利計劃；及離職後福利計劃的贊助僱主；
- (vi) 該主體受(a)項所述人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所述人士對該主體具有重大影響力或是該主體（或該主體母公司）的主要管理人員之一；及
- (viii) 該主體或其所屬集團的任何成員公司向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理人員服務。

#### 物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何使資產達致運作狀況及地點以作擬定用途而直接應計的成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的開支，例如維修保養開支，一般於產生期間自損益扣除。如果符合確認標準，主要檢查開支於資產賬面值中資本化為重置成本。如果物業、廠房及設備的主要部分須分期替換， 貴集團會確認該等部分為有特定使用年期的個別資產並據此將其折舊。

折舊乃於各物業、廠房及設備項目的估計使用年期內以直線法撇銷其成本至剩餘價值計算得出。就此目的使用的主要年利率如下：

建築物	1.37%以上
機器及機動車輛	4.80%-19.20%
電子及其他設備	19.20%-32.00%
租賃物業裝修	(若相關租賃期較短) 20.00%

如果物業、廠房及設備項目內部分的使用年期不同，則該項目的成本按合理基準分配至各部分，而各部分將獨立計算折舊。 貴集團至少於各財政年度末檢討剩餘價值、使用年期及折舊方法，並予以調整（如適用）。

物業、廠房及設備項目（包括初始確認之任何重大部分）於出售時或當預期使用或出售不再產生日後經濟利益，則終止確認。在資產終止確認年度於損益表確認之出售或報廢的任何收益或虧損為出售所得款項淨額與有關資產賬面值之間的差額。

#### 投資性物業

投資性物業乃於持作賺取租金收益及／或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非作一般業務過程中銷售的土地及樓宇的權益（包括將可能會以其他方式符合投資性物業的定義的持作使用權資產的租賃物業）。

投資性物業首次按成本計量，包括交易成本。首次確認後，投資性物業按成本減累計折舊及累計減值虧損（如有）列賬。折舊以直線法計提，以在估計使用年期內撇銷投資性物業的成本。如果投資性物業之賬面值高於其估計可收回金額，則立即撇減至其可收回金額。投資性物業報廢或出售產生的任何收益或損失於報廢或出售年度在損益中確認。



投資性物業於出售或永久停止使用且預期其出售不會產生未來經濟利益時終止確認。因終止確認物業而產生的任何收益或虧損（按資產出售所得款項淨額與賬面值之間的差額計算）於終止確認該項日期間計入損益。

#### 無形資產（商譽除外）

業務合併中獲得的客戶關係按收購日期的公允價值確認。客戶關係具有有限的使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷是在客戶關係的10年預期使用年內以直線法計算。預期使用年期主要與物業服務合同有關，乃根據管理層對從客戶關係中獲得利益總期限的最佳估計釐定，並將反映來自客戶關係的未來經濟利益的消耗情況，已計及：(1)物業服務合同的典型條款；(2)成功續簽合同的過往記錄。具有有限使用年期的無形資產隨後於可使用經濟年內攤銷，及當有跡象顯示無形資產或會減值時須進行評估。具有有限使用年期的無形資產的攤銷期和攤銷法至少於各財政年度末審核一次。

軟件按成本減去任何減值虧損列報，並在其3至5年的估計使用年內以直線法攤銷。

#### 研發成本

所有研究成本均於產生時計入損益表。

新產品開發項目所產生的支出僅於貴集團能夠證明完成該無形資產以供使用或出售的技術可行性、有意完成及有能力使用或銷售該資產、該資產日後將如何產生經濟利益、具有完成該項目所須的資源以及能夠可靠地計量開發期間的支出時，方會撥充資本並以遞延方式入賬。不符合該等標準的產品開發支出於產生時列作開支。

#### 租賃

貴集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。如果合約為換取對價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約為或包含租賃。

#### 貴集團作為承租人

貴集團對所有租賃（短期租賃及低價值資產租賃除外）採取單一確認及計量方法。貴集團確認租賃負債以作出租賃付款，而使用權資產指使用相關資產的權利。

##### (a) 使用權資產

貴集團於租賃開始日期（即相關資產可供使用日期）確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已產生的初始直接成本及於開始日期或之前已作出的租賃付款減任何已收取的租賃優惠。使用權資產在以下資產的租賃期與估計使用年期二者中較短的期限內按直線法計提折舊：

建築物	1至15年
-----	-------

如果租賃資產的所有權在租賃期結束時轉移至貴集團或成本反映購買選擇權的行使，則使用資產的估計使用年期計算折舊。



如果使用權資產符合投資性物業的定義，則計入投資性物業。相應的使用權資產最初按成本計量，隨後根據 貴集團的「投資性物業」政策，按成本減去累計折舊和累計減值虧損計量。 貴集團的使用權資產在合併財務狀況表中單獨列示。

*(b) 租賃負債*

於租賃開始日期， 貴集團確認按租賃期內作出的租賃付款的現值計量的租賃負債。租賃付款包括固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款及預期將根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括 貴集團合理地確定行使購買權的行使價及支付終止租賃的罰款（如果租期反映 貴集團行使該租賃終止權）。不取決於指數或利率的可變租賃付款於發生觸發付款的事件或情況期間確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，如果租賃隱含的利率難以釐定，則 貴集團採用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債的金額增加以反映利息增加並就已作出的租賃付款予以扣減。此外，如果出現修訂、租期變動、實質固定租賃付款額變動或購買相關資產的評估出現變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

*(c) 短期租賃及低價值資產租賃*

貴集團將短期租賃確認豁免應用於短期租賃（即自開始日期起計之租期為12個月或以下並且不包括購買選擇權的租賃）。其還將低價值資產租賃確認豁免應用於被視為低價值的租賃。短期租賃和低價值資產租賃的租賃付款在租期內按直線法確認為開支。

## 投資及其他金融資產

### 初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、以公允價值計量且其變動計入其他全面收益及以公允價值計量且其變動計入當期損益計量。

初始確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵以及 貴集團管理其的業務模式。除不包含重大融資成分或 貴集團已應用實務變通方法不調整重大融資成分影響的貿易應收款項及應收保證金外， 貴集團初步以公允價值加（對於並非以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產）交易成本計量金融資產。不含重大融資成分或 貴集團已應用實務變通方法的貿易應收款項及應收保證金，根據下文「收入確認」所載政策，按照《國際財務報告準則》第15號釐定之交易價計量。

為使金融資產按攤銷成本或以公允價值計量且其變動計入其他全面收益進行分類及計量，金融資產需要產生純粹為支付本金及未償還本金額之利息（「純粹為支付本金及利息」）的現金流量。

貴集團管理金融資產的業務模式是指其如何管理金融資產以產生現金流量。業務模式決定現金流量是否因收取合約現金流量、出售金融資產或兩者兼之而產生。

金融資產的所有一般買賣概於交易日（即 貴集團承諾買賣資產的日期）確認。一般買賣指須在一般由市場規定或慣例確立的期間內交付資產的金融資產買賣。

### 後續計量

金融資產之後續計量取決於以下分類：

#### 按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並須予減值。當資產終止確認、予以修改或出現減值時，收益及虧損於損益中確認。

#### 指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產(股權投資)

於初始確認時，如果股權投資符合《國際會計準則》第32號金融工具：呈列項下權益的定義且並非持作買賣，貴集團可選擇將其股權投資不可撤銷地分類為指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資。分類按個別工具基準確定。

該等金融資產的收益及虧損概不會被重新計入損益。在支付權確立，與股息相關的經濟利益很可能流入貴集團，且股息金額能夠可靠計量時，股息於損益內確認為其他收益，惟當貴集團於作為收回金融資產一部分成本的所得款項中獲益時則除外，在此情況下，該等收益於其他全面收益入賬。指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資不受減值評估影響。

#### 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產乃以公允價值於財務狀況表列賬，而公允價值變動淨額則於損益中確認。

該類別包括貴集團並無不可撤銷地選擇以公允價值計量且其變動計入其他全面收益分類的股權投資。在支付權確立，與股息相關的經濟利益很可能流入貴集團，且股息金額能夠可靠計量時，則分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的股權投資股息亦於損益內確認為其他收益。

### 終止確認金融資產

在下列情況下，基本終止確認一項金融資產(或(如適用)一項金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分)(即從貴集團的合併財務狀況表中刪除)：

- 從資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴集團已轉讓從資產收取現金流量的權利，或已根據「過手」安排承擔向第三方無重大延誤全額支付所收現金流量的責任；及(a) 貴集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報；或(b) 貴集團雖未轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

當貴集團已轉讓自資產收取現金流量的權利或訂立過手安排，則評估是否保留該資產所有權的風險及回報以及保留程度。當貴集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權，貴集團將以其持續參與程度為限繼續確認所轉讓資產。在該情況下，貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映貴集團所保留的權利及責任的基準計量。

以對轉讓資產提供擔保的形式持續參與，乃以資產的原始賬面值及貴集團可能須償還的最大對價金額兩者中的較低者計量。

## 金融資產減值

貴集團就所有並非以公允價值計量且其變動計入當期損益持有的債務工具確認預期信用損失（「預期信用損失」）撥備。預期信用損失基於根據合約到期的合約現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量差額計量，並按原實際利率近似值貼現。預期現金流量將包括出售構成合約條款組成部分的所持抵押品或其他信用增級工具所得現金流量。

### 一般方法

預期信用損失於兩個階段確認。就自初始確認以來信貸風險並無顯著增加的信貸風險項目而言，預期信用損失為就未來12個月可能發生的違約事件產生的信用損失計提撥備（12個月預期信用損失）。就自初始確認以來信貸風險顯著增加的信貸風險項目而言，須於風險剩餘年內就預期信用損失計提虧損撥備，不論違約於何時發生（存續期預期信用損失）。

於各報告日期，貴集團會評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。進行評估時，貴集團比較金融工具於報告日期出現違約之風險與該金融工具於初始確認日期出現違約之風險，並考慮合理及有證據且毋須花費不必要成本或精力即可獲得之資料，包括過往及前瞻性資料。

如果合約付款逾期90天，貴集團視金融資產為違約。然而，在若干情況下，貴集團亦可能在計及 貴集團持有的任何信用增級工具前，於有內部或外部資料顯示 貴集團不太可能悉數收回未償還合約款項時，視金融資產為違約。當概無合理預期可收回合約現金流量時，金融資產將予撇銷。

按攤銷成本計量的金融資產須根據一般方法進行減值，並分類為於下列階段計量預期信用損失，而貿易應收款項及應收保證金則採用簡化方法，詳述如下。

- 第一階段 — 自初始確認以來信貸風險並無顯著增加及虧損撥備按等同12個月預期信用損失金額計量的金融工具
- 第二階段 — 自初始確認以來信貸風險顯著增加但並非信貸減值金融資產及虧損撥備按等同存續期預期信用損失金額計量的金融工具
- 第三階段 — 於報告日期已發生信貸減值（但非購入或原本已發生信貸減值）及虧損撥備按等同存續期預期信用損失金額計量的金融資產

### 簡化方法

就並無包含重大融資成分或 貴集團已應用實務變通方法不調整重大融資成分影響的貿易應收款項及應收保證金而言，貴集團應用簡化方法計算預期信用損失。根據簡化方法，貴集團並不記錄信貸風險的變動，而是根據各報告日期的存續期預期信用損失確認虧損撥備。貴集團已根據其過往信用損失經驗設立撥備矩陣，並根據債務人特定的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

### 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本採用先進先出法釐定，而就在製品與製成品而言，成本包括直接材料、直接勞工及適當比例的經常性開支。可變現淨值則按估計售價減完成及出售時所產生的任何估計成本計算。

## 現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，及可隨時轉換成已知金額現金、價值變動風險不大且到期日短（一般於購買後的三個月內到期）的短期高流通投資，減去須按要求償還且構成 貴集團現金管理組成部分的銀行透支。

就合併財務狀況表而言，現金及現金等價物包括用途不受限制的手頭現金及銀行存款，包括短期定期存款，以及性質與現金類似的資產。

## 金融負債

### 初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債、貸款及借款以及應付款項（如適用）。所有金融負債均初始按公允價值確認，如屬貸款及借款以及應付款項，則於扣除直接應佔交易成本後確認。 貴集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應計項目及租賃負債。

### 後續計量

金融負債的後續計量取決於其以下分類：

#### 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債包括於初始確認時指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

於初始確認時，被指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債於初始確認日被指定，且僅於滿足《國際財務報告準則》第9號的標準時方可。指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的負債收益或虧損於損益表中確認，而因 貴集團自身信貸風險而產生的收益或虧損於其他綜合收益中列示，隨後不會重新分類至損益表。於損益表中確認的公允價值收益或虧損淨額不包括對該等金融負債收取的任何利息。

#### 按攤銷成本計量的金融負債

於初始確認後，貿易應付款項及應付票據、計息銀行借款、租賃負債及其他應付款項以及應計項目採用實際利率法，按攤銷成本進行後續計量，但貼現的影響屬微不足道則除外，而在該情況下將按成本列賬。當負債終止確認且按實際利率攤銷過程計算時，收益及虧損於損益中確認。

攤銷成本於計及收購時的任何貼現或溢價及為實際利率組成部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表中融資成本。

### 終止確認金融負債

當負債項下的責任已解除或取消或屆滿時，即會終止確認金融負債。

如果現有金融負債被另一項由同一放貸人按差異較大的條款或按現有負債經大幅修改後的條款提供的債項所取代，則有關更換或修改被視為終止確認原有負債及確認新負債，而其各自賬面值的差額於損益中確認。

### 抵銷金融工具

如果有現時可予強制執行的法律權利用以抵銷已確認金額及擬按淨額基準結算，或變現資產與清還負債同時進行，則金融資產與金融負債相抵銷，並於財務狀況表呈報淨額。

### 撥備

如果因過往事件而產生現時的責任（法定或推定），而履行該責任可能導致未來資源外流，且前提是該責任涉及金額能得到可靠估計，則確認撥備。

如果貼現影響重大，則確認為撥備的金額為報告期末預期須用作履行責任的未來開支現值。貼現現值隨著時間流逝增加的金額計入損益表的融資成本。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益外確認項目相關的所得稅於損益外在其他全面收益或直接於權益中確認。

當期所得稅資產及負債乃按預期從稅務當局收回或支付予稅務當局的金額計量。計算金額所用的稅率及稅法乃 貴集團經營及產生應課稅收入所在國家於報告日期已頒佈或實質上已頒佈的稅率及稅法。

管理層就適用稅務法規受詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並於適當情況下作出撥備。

遞延稅項採用負債法對資產及負債稅基與兩者於報告日期用作財務報告的賬面值之間的暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併交易中初步確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時既不影響會計利潤亦不影響應課稅利潤（稅項虧損）
- 就與於附屬公司、聯營公司的投資及合營企業的權益有關的應課稅暫時差額而言，如果暫時差額撥回時間可由母公司、投資者或企業控制，則該等暫時差額於可預見的未來可能不會撥回。

對於所有可扣減暫時差額、結轉的未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損，若日後有可能出現應課稅利潤，可用以抵扣該等可扣減暫時差額、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則會確認遞延稅項資產，惟以下情況除外：

- 與可扣減暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時既不影響會計利潤亦不影響應課稅利潤或虧損
- 就與於附屬公司、聯營公司的投資及合營企業的權益有關的可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可預見的未來有可能撥回以及將有應課稅利潤且可動用暫時差額抵銷應課稅利潤的情況下，方予確認。



於各報告期末審閱遞延稅項資產賬面值，並於不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延所得稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在日後可能有應課稅利潤用以收回遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債年度的稅率，根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法）計算。

與在其他全面收益或權益中確認的項目有關的遞延稅項在其他全面收益或權益中確認，而非在損益中確認。

遞延稅項資產及遞延稅項負債僅限於 貴集團擁有可依法執行的權利抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與由同一稅務當局對同一納稅主體或不同納稅主體（其有意以淨額結算即期稅項負債及資產，或變現資產以及一併結算負債）於未來各期間（其間遞延稅項負債或資產的大部分款項預計將結算或回收）徵收的所得稅有關時可抵銷。

作為合併業務一部分獲得但於該日期不滿足單獨確認標準的稅項利益，其後如果出現有關事實及情況的新資料，則會予以確認。如果該調整發生在計量期間，則被視為商譽減少（只要其不超過商譽）；如果發生在計量期間以外，則於損益中確認。

#### 政府補助

如果合理保證將獲得補助及將符合所有附帶條件，則按公允價值確認政府補助。如果該補助與一項開支項目有關，則於擬用作補償之成本支銷期間有系統地確認為收入。

#### 收入確認

##### 客戶合同收入

客戶合同收入於商品或服務的控制權轉移予客戶時確認，金額為反映 貴集團預期有權收取作為交換該等商品或服務的對價。

貴集團提供社區空間居住消費服務、商企和城市空間綜合服務以及AIoT及BPaaS解決方案服務。客戶合同收入於服務提供予客戶時確認，金額為反映 貴集團預期可收取作為交換該等服務的對價。

當合同的對價包含可變金額，對價金額因應 貴集團就轉讓商品或服務予客戶而有權獲得的金額作出估算。可變對價於合同開始生效時作出估算並受到約束，直至可變對價的相關不確定性其後解決時，已確認的累計收入金額很大可能不會發生重大收入撥回。

##### 社區空間居住消費服務

社區空間居住消費服務包括：(i)住宅物業服務；(ii)居住相關資產服務；及(iii)其他社區增值服務。

住宅物業服務主要包括就住宅物業向業主、業主協會或住戶提供的清潔服務、秩序維護服務、園藝服務及維修及維護服務。就物業服務而言，當 貴集團向客戶提供服務所收到的金額反映 貴集團為換取該等服務而預期享有的對價時，即確認收入。



貴集團就物業服務按包干制及管理酬金制收取物業服務費。

就按包干制管理的物業之物業服務收入而言，貴集團作為委託人，主要負責提供物業服務，將已向或應向物業開發商、業主及住戶收取的費用確認為收入及將提供住宅物業服務產生的全部成本確認為服務成本。

就按管理酬金制管理的物業之物業服務收入而言，貴集團作為代理人，將服務收入（經參考應向業主收取的物業管理費總額計算）確認為安排及監督服務供應商向業主提供服務的收入。

居住相關資產服務主要包括房屋銷售及租賃經紀服務以及房屋再裝修及美居服務。房屋銷售及租賃經紀服務所得收入於提供服務並被客戶接受的時間點確認。因為客戶能在貴集團出賬單的同時獲得貴集團提供的服務或利益，所以房屋再裝修及美居服務所得收入會按貴集團有權開出賬單的金額隨時間的推移而確認。

其他社區增值服務主要包括車位銷售服務所得佣金收入（於向客戶轉移物業控制權或停車位使用權的時間點按淨額確認）。

#### **商企和城市空間綜合服務**

商企和城市空間綜合服務主要包括物業及設施管理服務、開發商增值服務及城市空間整合服務。

貴公司提供全面的物業及設施管理服務，包括(i)商企物業服務，著重於商業場所的物業管理工作；及(ii)綜合設施管理服務，著重於解決使用者的非核心業務流程產生的工作場所需求。貴集團按月就提供的服務開具賬單，並按貴集團有權開具發票且與已完成履約價值直接掛鉤的金額將其確認為收入。

開發商增值服務主要包括(i)案場及樣板房管理；(ii)交付前支持服務；及(iii)樓宇修繕服務。貴集團與物業開發商預先協定各項服務的價格，並每月向物業開發商開具賬單，具體賬單因該月已完成的實際服務水平而異。因為物業開發商能在貴集團出賬單的同時獲得貴集團提供的服務或利益，所以增值服務的收入按貴集團有權開具發票的金額在一段時間內確認。

#### **AIoT及BPaaS解決方案服務**

AIoT解決方案主要包括智慧物業解決方案。

智慧物業解決方案主要包括設備、設計、整合及建造，各部分高度依存彼此及高度關聯。貴集團將該等商品及服務作為一項單獨的履約責任進行會計處理。來自智慧物業解決方案的收入隨著時間的推移確認，使用產出法衡量服務達到讓人十分滿意的進度，因為客戶能在貴集團履約出賬單的同時獲得貴集團履約提供的服務或利益，且貴集團有強制執行就迄今為止完成的履約支付的權利。

BPaaS解決方案主要包括遠程運營服務。

服務費用是根據客戶訂購服務的性質和服務請求的數量而收取的，一般按月或季度支付。在提供此類服務時，BPaaS解決方案的收入將在一段時間內確認。

### 其他收入

利息收入根據應計基準使用實際利率法，按將金融工具的預期年期內的估計未來現金收入貼現至金融資產的賬面淨值的利率確認。

股息收入於股東收取付款的權利確立，而與股息相關的經濟利益很可能流向 貴集團且股息金額能可靠計量時確認。

### 合約負債

合約負債於 貴集團轉讓相關商品或服務前收到客戶付款時或付款到期時（以較早者為準）確認。合約負債於 貴集團履行合約時確認為收入。

### 合約成本

除已資本化為存貨、物業、廠房及設備以及無形資產的成本外，為履行客戶合約而發生的成本於符合以下所有標準的情況下資本化為一項資產：

- (a) 成本與主體可以具體確定的合約或預期合約直接相關。
- (b) 成本產生或增強主體未來用以履行（或繼續履行）履約責任的資源。
- (c) 成本預期將被收回。

資本化合約成本按與向客戶轉移與資產有關的商品或服務相一致的系統化基準進行攤銷並自損益表扣除。其他合約成本於發生時支銷。

### 以股份為基礎的付款

當 貴集團在以股份為基礎的付款安排中自供應商（包括僱員）收到商品或服務時， 貴集團入賬為以股份為基礎的付款，而不論 貴集團自身或其股東是否有義務結算以股份為基礎的交易。

以股份為基礎的付款被分類為以權益結算以股份為基礎的付款或以現金結算以股份為基礎的付款。「以權益結算以股份為基礎的付款」一詞是指 貴集團為回報所提供的服務授予股份或其他權益工具作為對價的交易，或 貴集團並無義務結算以股份為基礎的付款或授出的獎勵屬於其股東自有權益工具的交易。

與僱員進行以權益結算的交易以獲得授予的成本乃參照授予日的公允價值而計量。

作為對僱員服務的回報，以權益結算以股份為基礎的付款乃按授予僱員的權益工具的公允價值而計量。若以權益結算以股份為基礎的付款的權利可以於授予日後立即行使，則權益工具於授予日的公允價值於損益中確認，並相應增加其他儲備。當權益工具的授予以達到業績或服務條件為條件時，在歸屬期內收到的服務金額於相關成本或開支確認，並根據對預期歸屬的權益工具數量的最佳可得估計相應地增加其他儲備。權益工具的公允價值乃根據貼現現金流模型計算得出。詳情載於附註33。

當以權益結算的獎勵條款被修改時，若滿足獎勵的初始條款，則至少要確認一項開支，猶如條款並無被修改一般。此外，任何增加以股份為基礎的付款的公允價值總額的修改，或於修改日期對僱員有利的修改，均須確認為一項開支。

若一項以權益結算的獎勵被取消，則視為於取消之日已經歸屬，且任何尚未確認的獎勵支出將立即確認。這包括任何在 貴集團或僱員控制範圍內的非歸屬條件沒有得到滿足的獎勵。然而，如果一項新的獎勵取代被取消的獎勵，並於授予日被指定為替代獎勵，則如前段所述，被取消的獎勵和新的獎勵被視為對原獎勵的修改。

#### 其他員工福利

##### 退休金計劃

貴集團於中國內地經營的附屬公司的僱員須參與地方政府運作的中央退休金計劃。該等附屬公司須按其薪金成本的特定百分比向中央退休金計劃供款。供款將根據中央退休金計劃規則於應付時從損益中扣除。

#### 外幣

歷史財務資料以 貴公司的功能貨幣人民幣呈列。 貴集團各主體自行決定各自的功能貨幣，而各主體的財務資料項目乃以該功能貨幣計量。 貴集團主體所記錄之外幣交易使用其各自於交易日期之適用功能貨幣匯率初步入賬。

以外幣計值之貨幣資產及負債按各報告期末適用之功能貨幣匯率換算。結算或換算貨幣項目產生的差額均於損益內確認。

以外幣為單位而按歷史成本入賬的非貨幣項目按首次交易日的匯率換算。以外幣為單位而按公允價值計量的非貨幣項目按計量公允價值當日的匯率換算。換算以公允價值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損與項目公允價值變動產生的收益或虧損按相同方式確認，即公允價值的收益或虧損於其他全面收益或損益確認的項目，其匯兌差額亦分別於其他全面收益或損益中確認。

若干海外附屬公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於報告期末，該等主體的資產及負債按各報告期末當時的匯率換算為人民幣，且其損益及其他全面收益表按年內加權平均匯率換算為人民幣。

所產生的匯兌差額於其他全面收益確認並於匯兌波動儲備累計。出售海外業務時，其他全面收益中與該特定海外業務有關的組成部分於損益中確認。

就合併現金流量表而言，若干海外附屬公司的現金流量按現金流量發生當日的匯率換算為人民幣。若干海外附屬公司全年經常發生的現金流量則按年內加權平均匯率換算為人民幣。

#### 股息

股息經股東在股東大會上批准後確認為負債。

#### 借款成本

可直接歸屬於收購、建造或生產合格資產的借款成本，即必須花費相當長的時間方可用作預定用途或銷售的資產，作為該等資產的部分成本予以資本化。當資產基本可用作預定用途或銷售時，則停止資本化相關借款成本。在特定借款的臨時投資上所賺取的投資收益，於花費在合格資產之前，自資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本均於發生期間支銷。借款成本包括主體因借入資金而產生的利息和其他費用。

### 3. 關鍵會計判斷及估計

編製 貴集團的財務報表時，管理層須作出可影響收入、開支、資產與負債呈報金額、相關披露數據以及或有負債披露數據的判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定因素或會導致日後須就受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

以下列出，於報告期末，對未來的重要判斷、重要假設以及其他估計不確定性的主要來源，其對於財務報表確認的金額具最重大影響並存在對下一個財政年度資產及負債的賬面值可能造成重大調整的重大風險。

#### 貿易應收款項及應收保證金的預期信貸虧損撥備

貴集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項及應收保證金的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別（即按客戶類型劃分）的賬齡釐定。

撥備矩陣初始按 貴集團的歷史觀察違約率得出。貴集團將校正矩陣以調整具有前瞻性資料的歷史信貸虧損經驗。舉例而言，如果預測經濟狀況預期於下一年轉差，導致違約數目增加，則將調整歷史違約率。於各報告日期，歷史觀察違約率有所更新，並分析前瞻性估計的變動。

評估歷史觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的關係屬於重大估計。預期信貸虧損金額容易受情況及預測經濟狀況的變動影響。貴集團的歷史信貸虧損經驗及經濟狀況預測亦未必代表客戶於日後的實際違約情況。有關 貴集團貿易應收款項及應收保證金的預期信貸虧損資料分別披露於歷史財務資料附註40。

#### 代業主支付按管理酬金制管理物業的款項的預期信貸虧損撥備

代業主支付按管理酬金制管理物業的款項指代業主作出或支付按管理酬金制管理物業的墊款或經營成本。該等應收款項的預期信貸虧損乃由 貴集團根據以下各項釐定：(i)相關物業管理項目的預期未來現金流量的淨現值，其中包括多項估計及輸入數據，例如估計物業管理費、估計收繳率及估計經營成本；(ii)過往還款記錄；及(iii)（如屬重要）就各自的物業管理項目及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

貴集團對相關物業管理項目的預期未來現金流量的估計及經濟情況的預測未必能代表未來的實際現金流量，故需要作出重大的管理估計。當未來的實際預期結果與原來的估計不同時，該等差異將影響代業主支付按管理酬金制管理物業的款項的賬面值，以及在該等估計改變的期間所提供或撥回的預期信貸虧損金額。有關該等應收款項的預期信貸虧損的資料於財務報表附註25披露。

#### 停車位在投資性物業及存貨之間的分類

貴集團持有若干數量的投資性物業，主要包括 貴集團擁有的停車位，其從控股股東處購買以賺取租金及／或資本增值。管理層會判斷停車位是否被指定為投資性物業或存貨。就該等停車位的財務報表分類而言， 貴集團考慮在收購相關停車位時其持有物業的意圖。

擬持有以賺取租金及／或資本增值的停車位則作為非流動資產中的投資性物業入賬，並初步按成本計量。初始確認後，該等停車位按成本減累計折舊及累計減值虧損（如有）入賬。

### 商譽減值

貴集團至少每年釐定商譽是否減值。此舉需要估計獲分配商譽現金產生單位的使用價值。估計使用價值需要 貴集團對現金產生單位的預期未來現金流量進行估計，並選擇合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日，商譽賬面值分別為零、人民幣80,208,000元、人民幣3,700,222,000元及人民幣3,700,222,000元。詳情載於附註17。

### 折舊及攤銷

折舊及攤銷按直線法計算，以將每項物業、廠房及設備以及無形資產的成本於其估計使用年內內撇減至其剩餘價值。 貴集團將物業、廠房及設備項目投產後的估計使用年期及日期反映了董事對 貴集團計劃通過使用 貴集團的物業、廠房及設備以及無形資產獲得未來經濟利益的估計期間。

### 遞延稅項資產

如果有可能出現用作抵銷虧損及其他可扣減暫時差額的未來應課稅利潤，則就所有未動用稅項虧損及未吸納折舊撥備確認遞延稅項資產。在釐定可確認的遞延稅項資產數額時，須根據可能產生未來應課稅利潤的時間和水平連同未來稅項計劃戰略作出重大管理層判斷。

### 非金融資產(商譽除外)減值

貴集團於各報告期末評估所有非金融資產是否存在任何減值跡象。當有跡象顯示賬面值可能無法收回時，對非金融資產進行減值測試。如果資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(即其公允價值減出售成本與其使用價值兩者中的較高者)則存在減值。公允價值減出售成本的計算乃基於類似資產於公平交易中具有約束力的銷售交易的可用數據或可觀察的市場價格，再減去出售資產的增量成本。當計算使用價值時，管理層必須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

### 租賃－估計增量借款利率

貴集團無法隨時確認租賃中隱含的利率，因此， 貴集團使用增量借款利率計量租賃負債。增量借款利率為 貴集團於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近的資產，而以類似抵押品於類似期間借入所需資金應支付的利率。因此，增量借款利率反映了 貴集團「應支付」的利率，當無可觀察的利率時(例如就未訂立融資交易的附屬公司而言)或當須對利率進行調整以反映租賃的條款及條件時，則須作出估計。

## 4. 經營分部資料

貴集團根據向執行董事報告的定期內部財務資料確定經營分部並編製分部資料，供執行董事決定對 貴集團業務組成部分的資源分配及審查該等組成部分的業績。向執行董事報告的內部財務資料中的業務組成部分乃按照 貴集團的主要產品線釐定。

於有關期間， 貴集團主要在中國提供社區空間居住消費服務、商企和城市空間綜合服務以及AIoT及BPaaS解決方案服務。為決定資源分配，管理層將業務的經營業績作為單一經營分部來審查。因此，執行董事認為，僅一個分部用於作出戰略決策。



貴集團的主要經營主體位於中國，於有關期間，大部分收入均來自中國。

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日，除指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資外，貴集團大部分非流動資產位於中國。

## 5. 收入

收入主要包括來自社區空間居住消費服務、商企和城市空間綜合服務以及AIoT及BPaaS解決方案服務的所得款項。貴集團於有關期間及截至2021年3月31日止三個月的收入和服務成本按類別分析如下：

收入分析如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
<b>服務類別</b>					
社區空間居住消費服務 . . . . .	8,828,469	10,623,121	13,161,025	2,786,495	3,910,887
商企和城市空間綜合服務 . . . . .	4,292,597	6,488,589	8,693,128	1,623,082	2,437,843
AIoT及BPaaS解決方案服務 . . . . .	806,223	1,033,754	1,850,386	337,978	498,792
客戶合約收入總額 . . . . .	<u>13,927,289</u>	<u>18,145,464</u>	<u>23,704,539</u>	<u>4,747,555</u>	<u>6,847,522</u>
<b>收入確認時間</b>					
於某一時間點轉讓的服務 . . . . .	1,272,801	1,224,728	1,457,963	223,093	330,541
隨時間轉移的服務 . . . . .	12,654,488	16,920,736	22,246,576	4,524,462	6,516,981
客戶合約收入總額 . . . . .	<u>13,927,289</u>	<u>18,145,464</u>	<u>23,704,539</u>	<u>4,747,555</u>	<u>6,847,522</u>

下表載列於2019年、2020年及2021年初、截至2021年及2022年3月31日止三個月計入合約負債的於當前報告期已確認收入金額：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
於報告期初計入合約負債的 已確認收入 . . . . .	<u>2,398,375</u>	<u>3,067,138</u>	<u>3,546,374</u>	<u>1,213,031</u>	<u>1,677,499</u>



## 履約責任

就社區空間居住消費服務(除房屋經紀及租賃管理服務以及車位銷售服務外)及商企和城市空間綜合服務而言,履約責任於向客戶提供服務的過程中履行。貴集團每月收取所提供服務的款項或每年預收服務費,該費用於開具發票後立即支付。貴集團已按《國際財務報告準則》第15號第121(b)條所述選擇實務變通方法,不予披露此類合約的剩餘履約責任。

就智慧物業解決方案而言,設備銷售及安裝服務彼此高度依賴,因此,客戶無法依靠自有或連同隨時可獲取的其他資源從設備或安裝服務中獲益。成套的設備銷售及安裝服務作為一項單獨的履約責任入賬。履約責任於服務提供時隨時間推移達成,付款通常於開票日期起30天內到期。客戶保留一定百分比的付款直至保留期結束,乃由於貴集團獲取最終付款的權利視乎於客戶按合約規定的一段時間內對服務質素表示滿意後方可作實。

## 6. 其他收入及收益

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
利息收入.....	36,337	39,889	85,189	12,624	10,473
政府補助*.....	80,807	133,764	172,090	34,345	44,859
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的公允價值收益..	48,712	55,125	50,389	21,018	5,384
出售投資性物業的收益**.....	156,299	130,659	80,852	17,950	8,653
其他非營業收入***.....	2,402	11,436	28,798	5,471	15,287
	<u>324,557</u>	<u>370,873</u>	<u>417,318</u>	<u>91,408</u>	<u>84,656</u>

\* 不存在與該等補助相關的任何未達成條件或或有事項。

\*\* 貴集團的投資性物業主要由採購自控股股東及租賃予第三方的停車位使用權組成。

\*\*\* 貴集團的非營業收入主要指向違約方收取的與違約方不遵守或違反合約有關的賠償收入。

## 7. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
銀行貸款利息.....	353	6,811	351	82	583
租賃負債利息.....	5,915	7,617	9,856	2,498	2,434
	<u>6,268</u>	<u>14,428</u>	<u>10,207</u>	<u>2,580</u>	<u>3,017</u>

## 8. 稅前利潤

貴集團的稅前利潤乃經扣除／(計入)以下各項後得出：

附註	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
提供服務成本.....	10,996,498	14,167,002	18,713,553	3,853,109	5,562,289
出售存貨成本.....	462,397	613,732	970,974	195,291	294,364
物業、廠房及設備折舊*.....	14 55,252	55,846	103,804	17,024	26,783
使用權資產折舊*.....	16 61,620	63,822	82,325	19,792	24,950
投資性物業折舊*.....	15 13,984	13,223	15,734	6,934	2,726
無形資產攤銷*.....	17 112,282	80,896	193,441	20,488	127,152
研發成本.....	203,608	249,457	373,686	79,259	105,186
未計入租賃負債計量的租賃付款.....	16 32,493	44,265	49,780	15,361	18,591
審計師薪酬.....	1,780	2,100	2,125	525	531
僱員福利開支(不包括董事及最高行政人員的酬金(附註9)):					
工資及薪金.....	6,158,353	5,536,756	7,160,261	1,490,777	2,182,354
以權益結算以股份為基礎的付款.....	-	34,439	-	-	-
退休金費用、住房公積金、醫療保險及其他社會保險.....	1,011,125	588,690	1,290,701	251,351	381,714
	7,169,478	6,159,885	8,450,962	1,742,128	2,564,068
外匯差異淨額**.....	2,706	598	497	(202)	99
金融資產減值虧損淨額:					
貿易應收款項及應收保證金減值淨額...	24 11,395	9,900	6,847	15,639	33,828
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產減值淨額.....	25 131,985	107,396	61,822	12,168	47,748
	143,380	117,296	68,669	27,807	81,576
訴訟開支撥備.....	31 (55)	19,651	16,073	2,537	1,117
公允價值收益淨額:					
以公允價值計量且其變動計入當期					
損益的金融資產.....	6 (48,712)	(55,125)	(50,389)	(21,018)	(5,384)
利息收入.....	6 (36,337)	(39,889)	(85,189)	(12,624)	(10,473)
出售投資性物業的收益.....	6 (156,299)	(130,659)	(80,852)	(17,950)	(8,653)
出售物業、廠房及設備項目的(收益)/虧損.....	(243)	455	1,589	27	(134)
出售一家附屬公司的收益.....	-	(8,604)	(26)	-	-
出售合營企業及聯營公司的收益.....	-	(569)	-	-	(11,557)

\* 截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度、截至2021年及2022年3月31日止三個月，合共計入提供服務成本的折舊及攤銷分別為人民幣168,197,000元、人民幣138,215,000元、人民幣309,578,000元、人民幣43,710,000元及人民幣152,484,000元。

\*\* 已納入合併損益及其他全面收益表中的「其他開支」項下。

## 9. 董事薪酬

## (a) 獨立非執行董事

於2022年2月有關期間，陳玉宇先生、羅君美女士、沈海鵬先生及宋雲鋒先生獲委任為 貴公司獨立非執行董事。

## (b) 執行、非執行董事及監事

截至2019年12月31日止年度	袍金	薪金、津貼 和實物福利	留任及 酌情花紅	以權益結算 以股份為基礎 的付款	退休金費用、 住房公積金、 醫療保險及 其他社會保險	合計
	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
執行董事：						
朱保全先生.....	-	1,313	11,112	-	90	12,515
何曙華先生.....	-	737	2,350	-	69	3,156
非執行董事：						
姚勁波先生.....	120	-	-	-	-	120
王文金先生*.....	-	-	-	-	-	-
張旭先生*.....	-	-	-	-	-	-
孫嘉先生*.....	-	-	-	-	-	-
周奇先生*.....	-	-	-	-	-	-
監事：						
向雲女士.....	-	588	-	-	-	588
包倩女士.....	-	287	374	-	65	726
韓慧華女士*.....	-	-	-	-	-	-
	<u>120</u>	<u>2,925</u>	<u>13,836</u>	<u>-</u>	<u>224</u>	<u>17,105</u>
截至2020年12月31日止年度						
	袍金	薪金、津貼 和實物福利	留任及 酌情花紅	以權益結算 以股份為基礎 的付款	退休金費用、 住房公積金、 醫療保險及 其他社會保險	合計
	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
執行董事：						
朱保全先生.....	-	1,236	13,521	-	48	14,805
何曙華先生.....	-	737	2,721	1,384	63	4,905
非執行董事：						
姚勁波先生.....	120	-	-	-	-	120
王文金先生*.....	-	-	-	-	-	-
張旭先生*.....	-	-	-	-	-	-
孫嘉先生*.....	-	-	-	-	-	-
周奇先生*.....	-	-	-	-	-	-
監事：						
向雲女士.....	-	588	-	-	-	588
包倩女士.....	-	99	-	-	15	114
韓慧華女士*.....	-	-	-	-	-	-
	<u>120</u>	<u>2,660</u>	<u>16,242</u>	<u>1,384</u>	<u>126</u>	<u>20,532</u>

截至2021年12月31日止年度	袍金	薪金、津貼 和實物福利	留任及 酌情花紅	以權益結算 以股份為基礎 的付款	退休金費用、 住房公積金、 醫療保險及 其他社會保險	合計
	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
執行董事：						
朱保全先生 .....	-	1,459	10,951	-	86	12,496
何曙華先生 .....	-	737	2,857	-	82	3,676
非執行董事：						
姚勁波先生 .....	120	-	-	-	-	120
王文金先生* .....	-	-	-	-	-	-
張旭先生* .....	-	-	-	-	-	-
孫嘉先生* .....	-	-	-	-	-	-
周奇先生* .....	-	-	-	-	-	-
監事：						
向雲女士 .....	-	588	-	-	17	605
韓慧華女士* .....	-	-	-	-	-	-
吳劍俠先生 .....	-	509	1,592	-	76	2,177
	<u>120</u>	<u>3,293</u>	<u>15,400</u>	<u>-</u>	<u>261</u>	<u>19,074</u>
截至2021年3月31日 止三個月(未經審計)						
	袍金	薪金、津貼 和實物福利	留任及 酌情花紅	以權益結算 以股份為基礎 的付款	退休金費用、 住房公積金、 醫療保險及 其他社會保險	合計
	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
執行董事：						
朱保全先生 .....	-	309	3,380	-	23	3,712
何曙華先生 .....	-	184	680	-	19	883
非執行董事：						
姚勁波先生 .....	30	-	-	-	-	30
王文金先生* .....	-	-	-	-	-	-
張旭先生* .....	-	-	-	-	-	-
孫嘉先生* .....	-	-	-	-	-	-
周奇先生* .....	-	-	-	-	-	-
監事：						
向雲女士 .....	-	147	-	-	-	147
韓慧華女士* .....	-	-	-	-	-	-
吳劍俠先生 .....	-	141	308	-	19	468
	<u>30</u>	<u>781</u>	<u>4,368</u>	<u>-</u>	<u>61</u>	<u>5,240</u>

截至2022年3月31日止三個月	退休金費用、 住房公積金、 醫療保險及 其他社會保險					合計
	袍金	薪金、津貼 和實物福利	留任及 酌情花紅	以權益結算 以股份為基礎 的付款	其他社會保險	
	人民幣千元	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
執行董事：						
朱保全先生 .....	-	279	2,381	-	23	2,683
何曙華先生 .....	-	184	721	-	23	928
非執行董事：						
姚勁波先生 .....	30	-	-	-	-	30
王文金先生* .....	-	-	-	-	-	-
張旭先生* .....	-	-	-	-	-	-
孫嘉先生* .....	-	-	-	-	-	-
周奇先生* .....	-	-	-	-	-	-
監事：						
向雲女士 .....	-	147	-	-	-	147
韓慧華女士* .....	-	-	-	-	-	-
吳劍俠先生 .....	-	142	492	-	23	657
	<u>30</u>	<u>752</u>	<u>3,594</u>	<u>-</u>	<u>69</u>	<u>4,445</u>

於2011年2月，朱保全先生獲委任為 貴公司董事。於2016年1月，何曙華先生獲委任為 貴公司董事。於2017年2月，王文金先生、周奇先生及姚勁波先生獲委任為 貴公司董事。於2016年1月，張旭先生獲委任為 貴公司董事。於2018年1月，孫嘉先生獲委任為 貴公司董事。

於2016年1月，向雲女士獲委任為 貴公司監事。於2018年1月，韓慧華女士及包倩女士獲委任為 貴公司監事。於2021年2月，吳劍俠先生獲委任為 貴公司監事及包倩女士辭去 貴公司監事職位。

\* 於有關期間，王文金先生、張旭先生、孫嘉先生、周奇先生及韓慧華女士為 貴集團提供服務的薪酬由萬科企業承擔，而未分配予 貴集團，因為 貴公司管理層認為該分配並無合理依據。

## 10. 五名最高薪酬僱員

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2021年及2022年3月31日止三個月，五名最高薪酬僱員包含兩名董事，其薪酬詳情載於上文附註9。截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2021年及2022年3月31日止三個月，餘下三名人士的薪酬分別載列如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
薪金、津貼和實物福利 .....	1,928	1,967	2,201	510	592
酌情花紅 .....	6,044	6,849	7,451	1,907	1,735
退休金費用、住房公積金、 醫療保險及其他社會保險 .....	262	206	259	61	71
	<u>8,234</u>	<u>9,022</u>	<u>9,911</u>	<u>2,478</u>	<u>2,398</u>

(未經審計)

薪酬在以下範圍內的非董事最高薪酬僱員人數如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
人民幣500,001元至人民幣1,000,000元 . . .	-	-	-	3	3
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元 . . .	-	-	-	-	-
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元 . . .	-	-	-	-	-
人民幣2,000,001元至人民幣2,500,000元 . . .	1	-	-	-	-
人民幣2,500,001元至人民幣3,000,000元 . . .	1	1	-	-	-
逾人民幣3,000,000元 . . . . .	1	2	3	-	-
	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

於有關期間及截至2021年3月31日止三個月，概無最高薪酬僱員放棄或同意放棄任何薪酬。

## 11. 所得稅開支

貴集團須就產生自或源自 貴集團成員公司所處及經營所在的司法管轄區的溢利按主體基準繳納所得稅。

中國內地當前所得稅的撥備乃根據《中華人民共和國所得稅法》及相關規定基於有關期間應課稅利潤的25%法定稅率釐定。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》及《企業所得稅法實施條例》，中國附屬公司(i)於有關期間的稅率為25%；或(ii)如被認定為高新技術企業，或在中國西部地區、深圳前海地區及廣東橫琴地區註冊成立，則稅率為15%。

於香港註冊成立的附屬公司於有關期間在香港產生的任何估計應課稅利潤須按16.5%的稅率繳納香港利得稅。由於 貴集團於有關期間並無在香港產生或賺取應課稅利潤，故並無就香港利得稅作出撥備。

有關期間及截至2021年3月31日止三個月所得稅開支的主要組成部分如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
即期－中國 . . . . .	420,452	595,280	616,529	121,001	165,709
遞延稅項 (附註22) . . . . .	(6,010)	(5,262)	(10,811)	(14,476)	(57,224)
年內／期內稅項支出總額 . . . . .	<u>414,442</u>	<u>590,018</u>	<u>605,718</u>	<u>106,525</u>	<u>108,485</u>



按 貴公司及其大多數附屬公司所在國家法定稅率計算的適用於稅前利潤的稅項開支與按實際有效稅率計算的稅項開支的對賬，以及適用稅率（即法定稅率）與實際有效稅率的對賬如下：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
稅前利潤.....	<u>1,454,721</u>		<u>2,108,873</u>		<u>2,320,009</u>		<u>393,958</u>		<u>427,237</u>	
按法定稅率計算之稅項.....	363,680	25.0	527,218	25.0	580,002	25.0	98,490	25.0	106,809	25.0
特定省份或地方機關頒佈的較低稅率...	(48,867)	(3.4)	(48,534)	(2.3)	(50,387)	(2.2)	(9,914)	(2.5)	(9,309)	(2.2)
合營企業及聯營公司應佔利潤及虧損...	(5,224)	(0.4)	(14,036)	(0.7)	(8,376)	(0.4)	1,776	0.5	1,082	0.3
研發開支超額抵扣.....	(22,060)	(1.5)	(32,736)	(1.6)	(38,972)	(1.7)	(7,281)	(1.8)	(9,170)	(2.1)
不可扣稅開支*	89,586	6.3	125,064	6.0	59,314	2.6	14,304	3.5	17,858	4.1
過往期間已動用的稅項虧損.....	(14,021)	(1.0)	(18,411)	(0.9)	(11,993)	(0.5)	(6,085)	(1.5)	(14,973)	(3.5)
未確認的稅項虧損及暫時差額.....	<u>51,348</u>	<u>3.5</u>	<u>51,453</u>	<u>2.5</u>	<u>76,130</u>	<u>3.3</u>	<u>15,235</u>	<u>3.8</u>	<u>16,188</u>	<u>3.8</u>
按實際有效稅率計算的稅項支出.....	<u>414,442</u>	<u>28.5</u>	<u>590,018</u>	<u>28.0</u>	<u>605,718</u>	<u>26.1</u>	<u>106,525</u>	<u>27.0</u>	<u>108,485</u>	<u>25.4</u>

\* 「不可扣稅開支」的性質主要指於有關期間及截至2021年3月31日止三個月的已確認預付款項、按金及其他應收款項的若干減值虧損，及超過《企業所得稅法》規定的稅收減免限額的福利及招待開支以及所產生部分雜項不可扣稅開支。

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2021年及2022年3月31日止三個月，應佔聯營公司及合營企業稅項總額分別為人民幣5,224,000元、人民幣14,036,000元、人民幣8,376,000元、人民幣(1,776,000)元及人民幣(1,082,000)元，已計入合併損益表的「應佔合營企業及聯營公司利潤及虧損」。

貴集團已選擇提交合併報稅表，併入集團應佔以及 貴集團按管理酬金制管理的若干物業的應課稅利潤及稅項虧損。由於此安排， 貴集團可暫時動用管理物業的稅項虧損，從而推遲支付若干撥備。動用該等管理物業的稅項虧損及 貴集團推遲支付企業所得稅撥備對有關期間的合併收益表並無影響。就財務會計而言， 貴集團已按其物業管理附屬公司的適用稅率，基於應課稅利潤借記所得稅開支並貸記稅項負債，以便作出相關撥備。

## 12. 股息

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022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
貴公司向股東宣派的股息.....	247,100	317,700	3,537,000	-	-

(未經審計)

## 13. 每股盈利

每股基本盈利金額乃基於母公司普通權益持有人應佔有關期間及截至2021年3月31日止三個月的利潤以及於有關期間及截至2021年3月31日止三個月的已發行普通股加權平均股數計算，並且經調整以反映於有關期間及截至2021年3月31日止三個月的供股。

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2021年及2022年3月31日止三個月，貴集團並無發行在外的潛在攤薄性普通股。

每股基本盈利的計算乃基於：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	(未經審計)				
<u>盈利</u>					
用於計算每股基本盈利的母公司擁有人					
應佔盈利(人民幣千元).....	1,019,894	1,464,039	1,667,642	281,609	311,651
<u>股份</u>					
用於計算每股基本盈利的年內/期內已發行					
普通股加權平均股數.....	1,000,000,000	1,000,000,000	1,013,261,151	1,000,000,000	1,050,420,000
每股基本及攤薄盈利(人民幣元).....	1.02	1.46	1.65	0.28	0.30

## 14. 物業、廠房及設備

	建築物	機器及 機動車輛	電子及 其他設備	租賃 物業裝修	合計
	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2019年1月1日：					
成本 .....	177,597	58,098	158,296	89,767	483,758
累計折舊 .....	(31,522)	(31,493)	(116,025)	(38,816)	(217,856)
賬面淨值 .....	<u>146,075</u>	<u>26,605</u>	<u>42,271</u>	<u>50,951</u>	<u>265,902</u>
於2019年1月1日，					
已扣除累計折舊 .....	146,075	26,605	42,271	50,951	265,902
添置 .....	1,090	26,370	24,580	33,606	85,646
年內計提撥備的折舊 .....	(5,732)	(9,333)	(16,834)	(23,353)	(55,252)
出售 .....	(91)	(1,681)	(2,206)	–	(3,978)
於2019年12月31日，					
已扣除累計折舊 .....	<u>141,342</u>	<u>41,961</u>	<u>47,811</u>	<u>61,204</u>	<u>292,318</u>
於2019年12月31日：					
成本 .....	177,695	80,241	177,533	123,373	558,842
累計折舊 .....	(36,353)	(38,280)	(129,722)	(62,169)	(266,524)
賬面淨值 .....	<u>141,342</u>	<u>41,961</u>	<u>47,811</u>	<u>61,204</u>	<u>292,318</u>
於2020年1月1日：					
成本 .....	177,695	80,241	177,533	123,373	558,842
累計折舊 .....	(36,353)	(38,280)	(129,722)	(62,169)	(266,524)
賬面淨值 .....	<u>141,342</u>	<u>41,961</u>	<u>47,811</u>	<u>61,204</u>	<u>292,318</u>
於2020年1月1日，					
已扣除累計折舊 .....	141,342	41,961	47,811	61,204	292,318
添置 .....	1,152	24,862	104,034	11,312	141,360
收購附屬公司 .....	–	–	1,499	1,014	2,513
年內計提撥備的折舊 .....	(6,110)	(12,953)	(17,678)	(19,105)	(55,846)
出售附屬公司 .....	–	(899)	–	(2,857)	(3,756)
出售 .....	(15,550)	(2,085)	(1,347)	–	(18,982)
於2020年12月31日，					
已扣除累計折舊 .....	<u>120,834</u>	<u>50,886</u>	<u>134,319</u>	<u>51,568</u>	<u>357,607</u>
於2020年12月31日：					
成本 .....	151,972	98,641	279,211	132,956	662,780
累計折舊 .....	(31,138)	(47,755)	(144,892)	(81,388)	(305,173)
賬面淨值 .....	<u>120,834</u>	<u>50,886</u>	<u>134,319</u>	<u>51,568</u>	<u>357,607</u>

	建築物	機器及 機動車輛	電子及 其他設備	租賃 物業裝修	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日：					
成本 .....	151,972	98,641	279,211	132,956	662,780
累計折舊 .....	(31,138)	(47,755)	(144,892)	(81,388)	(305,173)
賬面淨值 .....	<u>120,834</u>	<u>50,886</u>	<u>134,319</u>	<u>51,568</u>	<u>357,607</u>
於2021年1月1日，					
已扣除累計折舊 .....	120,834	50,886	134,319	51,568	357,607
添置 .....	58,638	30,967	111,430	27,271	228,306
收購附屬公司 .....	4,840	10,358	16,163	13,912	45,273
年內計提撥備的折舊 .....	(3,555)	(13,867)	(62,663)	(23,719)	(103,804)
出售 .....	(170)	(1,043)	(25,530)	-	(26,743)
於2021年12月31日，					
已扣除累計折舊 .....	180,587	77,301	173,719	69,032	500,639
於2021年12月31日：					
成本 .....	215,447	144,349	400,457	174,138	934,391
累計折舊 .....	(34,860)	(67,048)	(226,738)	(105,106)	(433,752)
賬面淨值 .....	<u>180,587</u>	<u>77,301</u>	<u>173,719</u>	<u>69,032</u>	<u>500,639</u>
於2022年1月1日：					
成本 .....	215,447	144,349	400,457	174,138	934,391
累計折舊 .....	(34,860)	(67,048)	(226,738)	(105,106)	(433,752)
賬面淨值 .....	<u>180,587</u>	<u>77,301</u>	<u>173,719</u>	<u>69,032</u>	<u>500,639</u>
於2022年1月1日，					
已扣除累計折舊 .....	180,587	77,301	173,719	69,032	500,639
添置 .....	-	9,418	12,141	13,766	35,325
期內計提撥備的折舊 .....	(1,739)	(5,791)	(9,327)	(9,926)	(26,783)
出售 .....	-	(212)	(225)	-	(437)
於2022年3月31日，					
已扣除累計折舊 .....	<u>178,848</u>	<u>80,716</u>	<u>176,308</u>	<u>72,872</u>	<u>508,744</u>
於2022年3月31日：					
成本 .....	215,447	153,049	409,815	187,905	966,216
累計折舊 .....	(36,599)	(72,333)	(233,507)	(115,033)	(457,472)
賬面淨值 .....	<u>178,848</u>	<u>80,716</u>	<u>176,308</u>	<u>72,872</u>	<u>508,744</u>

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日，概無抵押任何物業、廠房及設備。

## 15. 投資性物業

	於12月31日			於3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日：				
成本 .....	936,188	870,536	900,550	721,860
累計折舊 .....	(54,279)	(59,752)	(62,363)	(64,750)
賬面淨值 .....	<u>881,909</u>	<u>810,784</u>	<u>838,187</u>	<u>657,110</u>
於1月1日，已扣除累計折舊 .....	881,909	810,784	838,187	657,110
添置 .....	132,225	220,647	14,495	–
年內／期內計提撥備的折舊 .....	(13,984)	(13,223)	(15,734)	(2,726)
出售 .....	(189,366)	(180,021)	(179,838)	(28,377)
於12月31日／3月31日，已扣除累計折舊	<u>810,784</u>	<u>838,187</u>	<u>657,110</u>	<u>626,007</u>
於12月31日／3月31日：				
成本 .....	870,536	900,550	721,860	693,119
累計折舊 .....	(59,752)	(62,363)	(64,750)	(67,112)
賬面淨值 .....	<u>810,784</u>	<u>838,187</u>	<u>657,110</u>	<u>626,007</u>

貴集團的投資性物業主要包括停車位。貴集團按歷史成本(包括交易成本)計量其投資性物業。

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日，貴集團投資性物業的公允價值分別約為人民幣1,679,724,000元、人民幣1,336,178,000元、人民幣1,243,456,000元及人民幣1,156,734,000元。該等公允價值由貴公司董事主要參考採用貼現現金流(「DCF」)法和直接市場比較(「DMC」)進行的估值予以釐定。

已落成物業的估值乃經考慮現有租約所得資本化收入及物業的復原潛力，或參考相同地點及條件下類似物業交易價格的市場證據(如適當)計算。

投資性物業公允價值被歸類為第三級估值：使用《國際財務報告準則》第13號－公允價值計量界定的重大不可觀察輸入數據計量的公允價值。

## 16. 租賃

## 貴集團作為承租人

下文載列 貴集團於有關期間的使用權資產和租賃負債的賬面值及變動情況：

使用權資產：	於12月31日			於3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	205,730	184,298	225,987	253,086
添置	40,188	107,683	94,533	34,423
收購附屬公司	-	-	14,891	-
年內／期內計提撥備的折舊	(61,620)	(63,822)	(82,325)	(24,950)
出售附屬公司	-	(2,172)	-	-
於12月31日／3月31日	<u>184,298</u>	<u>225,987</u>	<u>253,086</u>	<u>262,559</u>
<b>租賃負債：</b>	<b>於12月31日</b>			<b>於3月31日</b>
	<b>2019年</b>	<b>2020年</b>	<b>2021年</b>	<b>2022年</b>
	<b>人民幣千元</b>	<b>人民幣千元</b>	<b>人民幣千元</b>	<b>人民幣千元</b>
於1月1日的賬面值	205,730	182,001	225,764	250,547
新租賃	40,188	107,683	94,533	34,423
因收購附屬公司產生的添置	-	-	12,246	-
年內／期內確認利息的增加	5,915	7,617	9,856	2,434
出售附屬公司	-	(2,349)	-	-
付款	(69,832)	(69,188)	(91,852)	(22,895)
於12月31日／3月31日的賬面值	<u>182,001</u>	<u>225,764</u>	<u>250,547</u>	<u>264,509</u>
分析為：				
流動	56,505	80,477	100,938	102,952
非流動	<u>125,496</u>	<u>145,287</u>	<u>149,609</u>	<u>161,557</u>

就租賃於損益中確認的金額如下：

	於12月31日			於3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
使用權資產的折舊開支	61,620	63,822	82,325	24,950
租賃負債的利息開支	5,915	7,617	9,856	2,434
短期租賃／低價值資產租賃相關開支	32,493	44,265	49,780	18,591
	<u>100,028</u>	<u>115,704</u>	<u>141,961</u>	<u>45,975</u>

租賃現金流出總額及與尚未開始的租賃有關的未來現金流出分別披露於歷史財務資料附註36(b)及40。



## 17. 無形資產

	客戶關係	商譽	軟件	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日：				
成本 .....	598,254	-	-	598,254
累計攤銷 .....	(217,566)	-	-	(217,566)
賬面淨值 .....	<u>380,688</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>380,688</u>
於2019年1月1日，				
已扣除累計攤銷 .....	380,688	-	-	380,688
添置 .....	12,190	-	-	12,190
於年內計提撥備的攤銷 .....	(112,282)	-	-	(112,282)
於2019年12月31日，				
已扣除累計攤銷 .....	<u>280,596</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>280,596</u>
於2019年12月31日：				
成本 .....	610,444	-	-	610,444
累計攤銷 .....	(329,848)	-	-	(329,848)
賬面淨值 .....	<u>280,596</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>280,596</u>
	客戶關係	商譽	軟件	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日：				
成本 .....	610,444	-	-	610,444
累計攤銷 .....	(329,848)	-	-	(329,848)
賬面淨值 .....	<u>280,596</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>280,596</u>
於2020年1月1日，				
已扣除累計攤銷 .....	280,596	-	-	280,596
收購附屬公司 .....	303,100	80,208	-	383,308
於年內計提撥備的攤銷 .....	(80,896)	-	-	(80,896)
於2020年12月31日，				
已扣除累計攤銷 .....	<u>502,800</u>	<u>80,208</u>	<u>-</u>	<u>583,008</u>
於2020年12月31日：				
成本 .....	913,544	80,208	-	993,752
累計攤銷 .....	(410,744)	-	-	(410,744)
賬面淨值 .....	<u>502,800</u>	<u>80,208</u>	<u>-</u>	<u>583,008</u>

	客戶關係	商譽	軟件	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日：				
成本 .....	913,544	80,208	–	993,752
累計攤銷 .....	(410,744)	–	–	(410,744)
賬面淨值 .....	<u>502,800</u>	<u>80,208</u>	<u>–</u>	<u>583,008</u>
於2021年1月1日，				
已扣除累計攤銷 .....	502,800	80,208	–	583,008
添置 .....	70,198	–	200	70,398
收購附屬公司 .....	4,156,250	3,620,014	7,860	7,784,124
於年內計提撥備的攤銷 .....	(193,021)	–	(420)	(193,441)
於2021年12月31日，				
已扣除累計攤銷 .....	<u>4,536,227</u>	<u>3,700,222</u>	<u>7,640</u>	<u>8,244,089</u>
於2021年12月31日：				
成本 .....	5,139,992	3,700,222	12,097	8,852,311
累計攤銷 .....	(603,765)	–	(4,457)	(608,222)
賬面淨值 .....	<u>4,536,227</u>	<u>3,700,222</u>	<u>7,640</u>	<u>8,244,089</u>
	客戶關係	商譽	軟件	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2022年1月1日：				
成本 .....	5,139,992	3,700,222	12,097	8,852,311
累計攤銷 .....	(603,765)	–	(4,457)	(608,222)
賬面淨值 .....	<u>4,536,227</u>	<u>3,700,222</u>	<u>7,640</u>	<u>8,244,089</u>
於2022年1月1日，				
已扣除累計攤銷 .....	4,536,227	3,700,222	7,640	8,244,089
添置 .....	262,910	–	–	262,910
於期內計提撥備的攤銷 .....	(126,912)	–	(240)	(127,152)
於2022年3月31日，				
已扣除累計攤銷 .....	<u>4,672,225</u>	<u>3,700,222</u>	<u>7,400</u>	<u>8,379,847</u>
於2022年3月31日：				
成本 .....	5,402,902	3,700,222	12,097	9,115,221
累計攤銷 .....	(730,677)	–	(4,697)	(735,374)
賬面淨值 .....	<u>4,672,225</u>	<u>3,700,222</u>	<u>7,400</u>	<u>8,379,847</u>

## 商譽減值測試

通過業務合併獲得的商譽已分配至每個被收購的附屬公司作為現金產生單位，以進行減值測試：

- CWVS Holding Limited現金產生單位
- 福建伯恩物業集團有限公司（「伯恩物業」）現金產生單位
- 上海陽光智博生活服務集團有限公司（「陽光智博」）現金產生單位

分配至各現金產生單位的商譽賬面值如下：

	於12月31日		於3月31日
	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
CWVS Holding Limited .....	80,208	80,208	80,208
伯恩物業.....	–	1,205,097	1,205,097
陽光智博.....	–	2,414,917	2,414,917
	<u>80,208</u>	<u>3,700,222</u>	<u>3,700,222</u>

現金產生單位的可收回金額乃根據獲分配商譽的現金產生單位的使用價值釐定。該等計算使用基於管理層批准的五年期現金產生單位財務預算的稅前現金流量預測。超過五年期的現金流量使用以下估計終端增長率進行推算。增長率並無超過現金產生單位經營所在相關行業的長期平均增長率。以下稅前貼現率反映了與相關行業及現金產生單位本身相關的特定風險以及相關地區的宏觀環境。

使用價值估算所用主要假設如下：

	於12月31日		於3月31日
	2020年	2021年	2022年
	收入年增長率.....	10%~28%	3%~24%
長期增長率.....	2%	2%	2%
稅前貼現率.....	18%	16%~17%	16%~17%

貴集團商譽減值測試的淨空值詳情如下：

	於12月31日		於3月31日
	2020年	2021年	2022年
	CWVS Holding Limited .....	99,450	320,031
伯恩物業.....	–	28,436	32,305
陽光智博.....	–	132,634	132,980

貴集團於各有關期間未對商譽進行減值評估，而各現金產生單位的可收回金額已超過其各自的賬面值，因此商譽不被視為減值。

如果主要假設發生如下變動，則認為無需計提減值撥備：

	於12月31日				於3月31日	
	2020年		2021年		2022年	
	自	至	自	至	自	至
收入年增長率.....	10% ~ 28%	4% ~ 21%	3% ~ 24%	1% ~ 22%	3% ~ 24%	1% ~ 22%
長期增長率.....	2%	零	2%	零	2%	零
稅前貼現率.....	18%	20%	16% ~ 17%	17% ~ 21%	16% ~ 17%	16% ~ 22%

#### 18. 於合營企業的投資

	於12月31日			於3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應佔資產淨值.....	36,630	727,145	762,838	760,673
收購時的商譽.....	29,056	256,834	256,834	256,834
	<u>65,686</u>	<u>983,979</u>	<u>1,019,672</u>	<u>1,017,507</u>

貴集團不存在個別重大的合營企業。

下表展示 貴集團並非個別重大之合營企業的總財務資料：

	於12月31日			於3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內／期內應佔合營企業利潤.....	7,564	44,349	(12,331)	(2,165)
應佔合營企業全面收益總額.....	7,564	44,349	(12,331)	(2,165)
貴集團於合營企業投資的總賬面值....	65,686	983,979	1,019,672	1,017,507

就收購後 貴集團佔投資對象淨資產的變動以及任何與該投資有關的減值虧損對投資作出調整。當且僅當因收購後發生的一個或多個事件存在減值的客觀證據，而虧損事件會對可靠估計該投資之估計未來現金流量產生影響，則會發生減值虧損。 貴集團評估，於各有關期間末，並不存在投資減值的客觀證據。

## 19. 於聯營公司的投資

	於12月31日			於3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應佔資產淨值 .....	290,153	405,407	439,602	440,745
收購時的商譽 .....	163,933	300,161	327,416	327,416
對聯營公司的貸款 .....	26,097	21,613	26,542	—
	<u>480,183</u>	<u>727,181</u>	<u>793,560</u>	<u>768,161</u>

貴集團並無個別重大的聯營公司。

下表說明 貴集團並非個別重大的聯營公司的總財務資料：

	於12月31日			於3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內／期內應佔聯營公司利潤 .....	13,330	11,795	45,835	(2,163)
應佔聯營公司的全面收益總額 .....	13,330	11,795	45,835	(2,163)
貴集團於聯營公司投資的總賬面值 .....	480,183	727,181	793,560	768,161

就收購後 貴集團佔投資對象淨資產的變動以及任何與該投資有關的減值虧損對投資作出調整。當且僅當因收購後發生的一個或多個事件存在減值的客觀證據，而虧損事件會對可靠估計該投資之估計未來現金流量產生影響，則會發生減值虧損。 貴集團評估，於各有關期間末，並不存在投資減值的客觀證據。

## 20. 指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資

	於12月31日			於3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以公允價值計量的上市股權投資				
Cushman & Wakefield plc .....	<u>1,502,802</u>	<u>1,018,438</u>	<u>1,497,461</u>	<u>1,377,510</u>

上述股權投資不可撤銷地指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益，因為 貴集團認為該等投資具有戰略性質。

## 21. 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

	於12月31日			於3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動：				
理財產品.....	55,033	10,000	3,664	6,397
非流動：				
指定為以公允價值計量且其變動計入 當期損益的股權投資				
— 以公允價值計量的非上市 股權投資.....	9,000	976	976	976

上述股權投資被分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，因為 貴集團選擇不於其他全面收益確認公允價值損益。

上述非上市投資主要為中國內地銀行發行的理財產品。其被強制分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，因為其合約現金流量不只是本金和利息的付款。

## 22. 遞延稅項

遞延稅項資產於有關期間的變動如下：

	附註	應計費用	應收款項 減值撥備	稅項虧損	合計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日 .....		4,174	2,648	—	6,822
計入／(扣除自)年內損益的 遞延稅項.....	11	2,509	(7)	3,508	6,010
於2019年12月31日及 2020年1月1日 .....		6,683	2,641	3,508	12,832
計入／(扣除自)年內損益的 遞延稅項.....	11	(483)	935	(2,767)	(2,315)
於業務合併中獲得的遞延稅項....	35	5,420	1,439	—	6,859
於2020年12月31日及 2021年1月1日 .....		11,620	5,015	741	17,376
計入／(扣除自)年內損益 的遞延稅項.....	11	4,013	(6,774)	(5,998)	(8,759)
於業務合併中獲得的遞延稅項....	35	11,717	23,718	12,755	48,190
於2021年12月31日及 2022年1月1日 .....		27,350	21,959	7,498	56,807
計入期內損益的遞延稅項.....	11	2,757	9,259	17,121	29,137
於2022年3月31日 .....		30,107	31,218	24,619	85,944



遞延稅項負債於有關期間的變動如下：

	附註	就收購作出的 公允價值調整 人民幣千元
於2019年1月1日 .....		—
於2019年12月31日及2020年1月1日 .....		—
計入年內損益的遞延稅項 .....	11	(7,577)
於業務合併中獲得的遞延稅項 .....	35	75,775
於2020年12月31日及2021年1月1日 .....		68,198
計入年內損益的遞延稅項 .....	11	(19,570)
於業務合併中獲得的遞延稅項 .....	35	1,039,063
於2021年12月31日及2022年1月1日 .....		<u>1,087,691</u>
計入期內損益的遞延稅項 .....	11	(28,087)
於2022年3月31日 .....		<u>1,059,604</u>

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2021年及2022年3月31日止三個月，貴集團在香港產生的稅項虧損分別為人民幣99,490,000元、人民幣130,151,000元、人民幣140,794,000元、人民幣136,838,000元及人民幣143,487,000元，可無限期地抵銷發生虧損的貴公司未來應課稅利潤。截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2021年及2022年3月31日止三個月，貴集團在中國內地產生的稅項虧損分別為人民幣195,297,000元、人民幣208,983,000元、人民幣339,001,000元、人民幣287,086,000元及人民幣419,946,000元，該等用於抵銷未來應課稅利潤的稅項虧損將於一至五年內到期。

並未就該等虧損確認遞延稅項資產，因為該等虧損是由已經虧損一段時間的附屬公司產生的，且認為不太可能有應課稅利潤可用於抵銷該等稅項虧損。

並未就下列項目確認遞延稅項資產：

	於12月31日			於3月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
稅項虧損 .....	280,755	336,170	449,803	464,957
可扣減的暫時差額 .....	85,574	132,319	55,233	30,774
	<u>366,329</u>	<u>468,489</u>	<u>505,036</u>	<u>495,731</u>

## 23. 存貨

	於12月31日			於3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
原材料 .....	27,046	61,317	77,147	86,012
合約成本 .....	349,492	259,661	178,843	130,286
低價值消耗品 .....	5,501	5,755	5,306	3,632
	<u>382,039</u>	<u>326,733</u>	<u>261,296</u>	<u>219,930</u>

## 24. 貿易應收款項及應收保證金

	於12月31日			於3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022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				
— 關聯方 (附註37) .....	1,539,697	1,880,601	2,046,328	2,160,558
— 第三方 .....	557,116	1,129,927	2,546,988	3,834,773
應收票據				
— 關聯方 (附註37) .....	5,349	—	—	—
— 第三方 .....	24,115	21,895	27,682	24,534
應收保證金 .....	21,974	25,170	28,138	30,888
	<u>2,148,251</u>	<u>3,057,593</u>	<u>4,649,136</u>	<u>6,050,753</u>
減：貿易應收款項及應收 保證金減值撥備 .....	<u>(20,487)</u>	<u>(36,923)</u>	<u>(134,863)</u>	<u>(168,691)</u>
	<u>2,127,764</u>	<u>3,020,670</u>	<u>4,514,273</u>	<u>5,882,062</u>

應收保證金與提供智慧物業建設管理服務所賺取的收入有關，對於該項服務，我們就已完成工作收取對價的權利視乎客戶於服務合約規定的一段時間內對服務質素表示滿意後方可作實。當相關權利成為無條件時（通常於缺陷責任期屆滿當日），應收保證金轉為貿易應收款項。

貿易應收款項主要來自商企和城市空間綜合服務、AIoT及BPaaS解決方案服務。

貴集團與其客戶的貿易條款主要以信貸為基礎。信貸期通常在產品驗收或服務完成後逐案決定。信貸期通常為一個月，主要客戶最長可延至三個月。鑒於上文所述以及貴集團貿易應收款項及應收保證金與眾多不同客戶有關的事實，故並無重大集中的信貸風險。貿易應收款項不計息。

基於發票日期，於各有關期間末，貿易應收款項及應收保證金的賬齡分析如下：

	於12月31日			於3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內 .....	2,096,787	2,970,334	4,237,601	5,558,131
1至2年 .....	20,305	40,672	236,394	277,230
2至3年 .....	6,838	6,396	25,083	34,801
3年以上 .....	3,834	3,268	15,195	11,900
	<u>2,127,764</u>	<u>3,020,670</u>	<u>4,514,273</u>	<u>5,882,062</u>

貿易應收款項及應收票據減值虧損撥備的變動情況如下：

	於12月31日			於3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項及應收保證金虧損 撥備的變動情況：				
於年初／期初 .....	9,092	20,487	36,923	134,863
減值虧損淨額 .....	11,395	9,900	6,847	33,828
收購附屬公司 .....	–	6,570	91,093	–
出售附屬公司 .....	–	(34)	–	–
於年末／期末 .....	<u>20,487</u>	<u>36,923</u>	<u>134,863</u>	<u>168,691</u>

於各報告日期使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別（即客戶類別及服務類別）的逾期天數釐定。該計算反映概率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及對未來經濟條件的預測的合理及可靠資料。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日，貴集團評估應收關聯方的貿易應收款項及應收保證金的預期虧損率極小。

有關 貴集團採用撥備矩陣計量的貿易應收款項及應收保證金的信貸風險敞口資料載列如下：

	第三方			關聯方	合計
	少於1年	1至3年	3年以上		
於2019年12月31日					
預期信貸虧損率 .....	1.39%	14.62%	67.72%	-	
總賬面值(人民幣千元) .....	559,537	31,789	11,879	1,545,046	2,148,251
預期信貸虧損(人民幣千元)..	7,796	4,646	8,045	-	20,487
於2020年12月31日					
預期信貸虧損率 .....	1.88%	16.85%	66.55%	-	
總賬面值(人民幣千元) .....	1,110,619	56,604	9,769	1,880,601	3,057,593
預期信貸虧損(人民幣千元)..	20,886	9,536	6,501	-	36,923
於2021年12月31日					
預期信貸虧損率 .....	1.96%	19.28%	65.36%	-	
總賬面值(人民幣千元) .....	2,235,030	323,911	43,867	2,046,328	4,649,136
預期信貸虧損(人民幣千元)..	43,757	62,434	28,672	-	134,863
於2022年3月31日					
預期信貸虧損率 .....	2.04%	19.34%	65.95%	-	
總賬面值(人民幣千元) .....	3,468,410	386,832	34,953	2,160,558	6,050,753
預期信貸虧損(人民幣千元)..	70,837	74,801	23,053	-	168,691

## 25. 預付款項、按金及其他應收款項

	於12月31日			於3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動：				
其他應收款項				
— 就按管理酬金制管理的物業代表 業主支付的款項(a) .....	878,040	911,715	960,684	1,096,735
— 代表業主(就按包干制管理的 物業)、分包商及員工支付 的款項 .....	310,186	473,055	470,523	668,349
— 按金 .....	129,257	178,986	350,839	826,695
— 應收附屬公司非控股股東購買價 ..	151,269	-	-	-
— 其他應收款項 .....	33,857	69,590	75,737	99,183
	1,502,609	1,633,346	1,857,783	2,690,962

	於12月31日			於3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
減：其他應收款項減值撥備.....	(679,975)	(787,368)	(850,014)	(897,762)
	822,634	845,978	1,007,769	1,793,200
預付供應商款項.....	322,061	394,769	328,629	367,135
預付稅項.....	158,285	254,605	361,232	436,499
	<u>1,302,980</u>	<u>1,495,352</u>	<u>1,697,630</u>	<u>2,596,834</u>
非流動：				
按金(b)				
— 應收關聯方款項(附註37).....	2,245,155	1,763,205	1,643,056	1,619,243
— 其他.....	70,227	70,227	70,227	70,227
	2,315,382	1,833,432	1,713,283	1,689,470
預付開支.....	186,431	209,894	279,200	289,974
	<u>2,501,813</u>	<u>2,043,326</u>	<u>1,992,483</u>	<u>1,979,444</u>

其他應收款項均為無抵押、免息且須按要求償還。

(a) 該結餘指在若干特定情況下就按管理酬金制管理的物業代表業主支付的款項，包括但不限於有臨時營運資金需求的物業管理項目的集中採購成本及過渡性安排付款。根據 貴集團的政策，該等代表業主作出的付款須根據付款性質在規定期限內結清。 貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

(b) 非流動按金主要包括物業開發商就車位銷售服務收取的按金。

貴集團評估認為，自初始確認起，應收關聯方款項的信貸風險並無大幅增加。於各報告期末，該等應收款項分類為第一階段，並計算12個月的預期虧損。於有關期間， 貴集團認為應收關聯方的其他應收款項的預期虧損極小。

貴集團已評估其他應收第三方款項的預期虧損並將其分類為計量預期信貸虧損的第一至第三階段。已基於逾期天數、還款歷史、現狀及對未來經濟狀況的預測，使用撥備矩陣計量其他應收第三方款項的預期信貸虧損。

有關 貴集團採用撥備矩陣計量的其他應收款項的信貸風險敞口資料載列如下：

	第三方			關聯方	合計
	第一階段	第二階段	第三階段	第一階段	
於2019年12月31日					
預期信貸虧損率 .....	4.08%	43.29%	81.10%	-	
總賬面值 (人民幣千元) .....	671,287	57,270	774,052	2,315,382	3,817,991
預期信貸虧損 (人民幣千元) ..	27,396	24,792	627,787	-	679,975
於2020年12月31日					
預期信貸虧損率 .....	5.07%	46.69%	85.71%	-	
總賬面值 (人民幣千元) .....	751,888	16,041	865,417	1,833,432	3,466,778
預期信貸虧損 (人民幣千元) ..	38,128	7,489	741,751	-	787,368
於2021年12月31日					
預期信貸虧損率 .....	5.00%	45.50%	82.84%	-	
總賬面值 (人民幣千元) .....	864,675	42,653	950,455	1,713,283	3,571,066
預期信貸虧損 (人民幣千元) ..	43,220	19,409	787,385	-	850,014
於2022年3月31日					
預期信貸虧損率 .....	3.58%	44.93%	54.66%	-	
總賬面值 (人民幣千元) .....	1,110,939	59,126	1,520,897	1,689,470	4,380,432
預期信貸虧損 (人民幣千元) ..	39,827	26,567	831,368	-	897,762

其他應收款項減值虧損撥備的變動情況如下：

	於12月31日			於3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初／期初 .....	547,990	679,975	787,368	850,014
減值虧損淨額 .....	131,985	107,396	61,822	47,748
收購附屬公司 .....	-	-	10,309	-
出售附屬公司 .....	-	(3)	(9,485)	-
於年末／期末 .....	<u>679,975</u>	<u>787,368</u>	<u>850,014</u>	<u>897,762</u>



## 26. 現金及現金等價物

	於12月31日			於3月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
現金及現金等價物				
手頭現金.....	3,213	7,557	12,318	11,888
銀行現金.....	6,114,676	7,347,380	7,219,202	4,626,645
	6,117,889	7,354,937	7,231,520	4,638,533
減：受限制銀行存款.....	(162,784)	(237,978)	(305,250)	(288,435)
原到期日超過三個月的 定期存款.....	(770,313)	(1,719,313)	(495,713)	(495,713)
	5,184,792	5,397,646	6,430,557	3,854,385
現金及現金等價物				
－以人民幣計值.....	5,161,537	5,344,250	6,418,528	3,839,100
－以港元計值.....	5,828	30,702	7,113	14,530
－以美元計值.....	17,427	22,694	4,916	755
	<u>5,184,792</u>	<u>5,397,646</u>	<u>6,430,557</u>	<u>3,854,385</u>

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日，貴集團以人民幣計值的現金及現金等價物分別為人民幣5,161,537,000元、人民幣5,344,250,000元、人民幣6,418,528,000元及人民幣3,839,100,000元。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，貴集團可通過獲認可進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結餘存入沒有近期違約記錄的信譽良好的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公允價值相若。

受限制銀行存款包括向業主收取的僅限用於建設物業的現金，於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日分別為人民幣146,395,000元、人民幣203,374,000元、人民幣246,319,000元及人民幣223,224,000元。

## 27. 貿易應付款項及應付票據

	於12月31日			於3月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應付票據.....	70,527	142,056	96,747	100,839
貿易應付款項				
－關聯方(附註37).....	–	472,677	184,894	79,515
－第三方.....	1,623,368	1,990,166	2,961,609	3,088,324
	<u>1,693,895</u>	<u>2,604,899</u>	<u>3,243,250</u>	<u>3,268,678</u>

基於發票日期，於各有關期間末，貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日			於3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內 .....	1,586,976	2,485,275	2,915,974	3,014,911
1至2年 .....	57,677	52,621	277,640	212,104
2至3年 .....	32,677	27,016	21,774	20,083
3年以上 .....	16,565	39,987	27,862	21,580
	<u>1,693,895</u>	<u>2,604,899</u>	<u>3,243,250</u>	<u>3,268,678</u>

貿易應付款項為不計息且一般於30日至180日結算。

由於貿易應付款項的到期期限較短，其於各有關期間末的公允價值與相應的賬面值相若。

## 28. 合約負債

貴集團確認以下與收入相關的合約負債：

	於12月31日			於3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
短期服務預付款項 .....	<u>3,067,138</u>	<u>3,546,374</u>	<u>4,167,711</u>	<u>4,423,000</u>

貴集團合約負債主要來自從客戶收取的預付款項，而相關服務尚未提供。該等負債因貴集團的業務增長而增加。

## 29. 其他應付款項及應計項目

	於12月31日			於3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動：</b>				
<b>其他應付款項</b>				
應付關聯方款項 (附註37) .....	652,942	446,779	519,792	568,308
代表業主收取的現金 .....	1,506,607	1,383,868	1,988,151	2,095,605
應付按金 .....	450,866	570,239	920,859	958,026
股息 .....	-	-	1,280,017	949,996*
應付股權對價 .....	4,501	27,643	255,125	255,125
無形資產應付款項 .....	19,224	11,784	35,542	61,344
應計項目及其他應付款項 .....	<u>353,522</u>	<u>626,866</u>	<u>719,844</u>	<u>818,917</u>
	2,987,662	3,067,179	5,719,330	5,707,321
應付工資 .....	1,206,369	1,309,410	1,664,794	937,200
一年內到期長期應付 款項 (附註37) .....	78,538	59,793	60,405	47,721
其他應繳稅項 .....	<u>382,915</u>	<u>310,394</u>	<u>377,453</u>	<u>235,438</u>
	<u>4,655,484</u>	<u>4,746,776</u>	<u>7,821,982</u>	<u>6,927,680</u>

	於12月31日			於3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動：				
代表業主持有的金額 .....	479,968	634,607	795,463	810,390
長期應付款項 .....	45,334	26,508	20,076	7,515
	<u>525,302</u>	<u>661,115</u>	<u>815,539</u>	<u>817,905</u>

\* 於2022年3月31日的應付母公司權益持有人的股息人民幣847,800,000元已於2022年4月30日悉數結清。餘下應付股息人民幣102,196,000元(即若干已收購附屬公司應付其原始股東的股息)僅將於與經營活動有關的餘下現金結餘(不包括受限制現金)在扣除該等股息後,超過足以滿足被收購的附屬公司營運資金需求的議定限額時結算。

與第三方及關聯方的其他應付款項及應計項目無擔保且計息。於各有關期間末其他應付款項的公允價值與其相應的賬面值相若。

### 30. 計息銀行借款

	於12月31日						於3月31日			
	2019年		2020年		2021年		2022年			
	實際利率 (%)	到期	實際利率 (%)	到期	實際利率 (%)	到期	實際利率 (%)	到期	人民幣千元	
即期：										
銀行貸款－有擔保....	-	-	HIBOR+1.4	2021年	9,921	5	2022年	7,000	-	-
銀行貸款－有擔保....	-	-	-	-	-	4.9	2022年	4,500	4.90	2022年
					9,921			11,500		4,500
非即期：										
銀行貸款－有擔保....	HIBOR+1.4	2021年	10,622	-	-	-	-	-	-	-
銀行貸款－有擔保....	-	-	-	2.25	2023年	4,168	2.25	2023年	4,087	-
			10,622			14,089		15,587		4,500

分析為：

	於12月31日			於3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內或按要求 .....	-	9,921	11,500	4,500
於第二年 .....	10,622	-	4,087	-
於第三至第五年(包含首尾兩年)...	-	4,168	-	-
	<u>10,622</u>	<u>14,089</u>	<u>15,587</u>	<u>4,500</u>

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日，貴集團的部分銀行貸款是以質押 貴集團金額分別為人民幣10,600,000元、人民幣15,500,000元、人民幣4,900,000元及零的部分定期存款作擔保。

除2021年12月31日約人民幣11,500,000元的銀行貸款以人民幣計值外，所有借款均以港元計值。

### 31. 撥備

	保修撥備(a)	其他	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	16,546	100	16,646
額外撥備	6,728	45	6,773
年內動用金額	(1,001)	(100)	(1,101)
於2019年12月31日及2020年1月1日	<u>22,273</u>	<u>45</u>	<u>22,318</u>
額外撥備	4,895	19,724	24,619
年內動用金額	–	(73)	(73)
收購附屬公司	–	1,366	1,366
於2020年12月31日及2021年1月1日	<u>27,168</u>	<u>21,062</u>	<u>48,230</u>
額外撥備	8,452	16,315	24,767
年內動用金額	–	(242)	(242)
收購附屬公司	–	119	119
於2021年12月31日及2022年1月1日	<u>35,620</u>	<u>37,254</u>	<u>72,874</u>
額外撥備	5,762	1,117	6,879
於2022年3月31日	<u>41,382</u>	<u>38,371</u>	<u>79,753</u>

(a) 貴集團為其客戶提供一至三年的智慧物業解決方案保修，用於保修期內發生的一般缺陷的維修。保修撥備的金額乃根據銷量和過往維修和退貨狀況經驗估計。貴公司將持續審查估算基準並於適當的時候進行修訂。

### 32. 股本

	於12月31日			於3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已發行及悉數繳足：				
每股面值人民幣1元的普通股	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>1,050,420</u>	<u>1,050,420</u>

貴公司的股本變動概述如下：

	已發行股份數目	股本 人民幣千元
於2019年、2020年及2021年1月1日 .....	1,000,000,000	1,000,000
已發行股份 .....	<u>50,420,000</u>	<u>50,420</u>
於2021年12月31日及2022年3月31日 .....	<u><u>1,050,420,000</u></u>	<u><u>1,050,420</u></u>

有關 貴公司股本變動的詳情載於本招股章程「歷史及發展」一節。

### 33. 股份激勵計劃

於2015年6月，貴公司為員工採納一項事業合夥人機制，以吸引和留住人才，增強其長期發展的競爭力。因此，成立睿達第一有限公司、睿達第二有限公司（前稱WkGrowth Limited）、睿達第三有限公司、睿達第四有限公司和睿達第五有限公司作為員工持股平台。該事業合夥人機制已經進一步修訂並合併為員工持股計劃。

根據員工持股計劃，各合資格參與者將作為有限合夥人身份獲授予各員工持股平台的合夥權益，且根據有限合夥認購協議，該合夥權益將對應於 貴公司相關股份各自的數量。

該等股份於授予日的公允價值乃使用收益法（現金流量貼現模型）釐定。由於此股份薪酬計劃並無歸屬條件，股份的公允價值與收到的對價之間的差額為人民幣35,823,000元，於截至2020年12月31日止年度期間入賬為股份薪酬開支。用於確定公允價值的關鍵假設主要包括：

- 年增長率為8% ~ 33%；
- 毛利率為18% ~ 20%；
- 年貼現率為14% ~ 15%；及
- 缺乏控制的貼現率17% ~ 22%。

### 34. 儲備

#### (a) 貴集團

於有關期間，貴集團的儲備及其變動金額呈列於財務報表第I-8至I-12頁的合併權益變動表。

##### (i) 資本儲備

貴集團的資本儲備是指：1)已發行股份面值與收到的對價之間的差額；2)對價超過已收購／出售的非控股權益的賬面值部分；及3)已授出的以股份為基礎的付款的公允價值，進一步解釋載於歷史財務資料附註33。

##### (ii) 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的公允價值儲備

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的公允價值儲備包括指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益工具產生的所有重估變動。

**(iii) 匯率波動儲備**

匯率波動儲備是指功能貨幣與 貴集團列報貨幣不同的國外業務的財務報表折算所產生的匯率差異。

**(iv) 法定盈餘公積**

根據中國《公司法》和集團公司各自的章程，在中國註冊的各公司必須將其稅後利潤的10%（根據中國公認會計準則確定）分配至法定盈餘公積，直至該公積金達到註冊資本的50%。向該公積金的轉賬必須在向股東分派股息之前進行。

法定盈餘公積是不可分配的，但如果進行清算，在中國相關法規規定的若干限制的規限下，可用於抵銷累計虧損或資本化為實繳資本。

**(b) 貴公司**

	股本	資本儲備	法定 盈餘公積	未分配利潤	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2019年12月31日止年度</b>					
於2019年1月1日 .....	1,000,000	2,278,915	127,563	330,526	3,737,004
年內利潤 .....	—	—	—	827,262	827,262
年內全面收益總額 .....	—	—	—	827,262	827,262
已宣派股息 .....	—	—	—	(247,100)	(247,100)
自未分配盈利轉出 .....	—	—	84,280	(84,280)	—
於2019年12月31日 .....	<u>1,000,000</u>	<u>2,278,915</u>	<u>211,843</u>	<u>826,408</u>	<u>4,317,166</u>
<b>截至2020年12月31日止年度</b>					
於2020年1月1日 .....	1,000,000	2,278,915	211,843	826,408	4,317,166
年內利潤 .....	—	—	—	1,123,211	1,123,211
年內全面收益總額 .....	—	—	—	1,123,211	1,123,211
已宣派股息 .....	—	—	—	(317,700)	(317,700)
以權益結算以股份 為基礎的付款 .....	—	35,823	—	—	35,823
自未分配盈利轉出 .....	—	—	113,455	(113,455)	—
於2020年12月31日 .....	<u>1,000,000</u>	<u>2,314,738</u>	<u>325,298</u>	<u>1,518,464</u>	<u>5,158,500</u>



	股本	資本儲備	法定 盈餘公積	未分配利潤	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2021年12月31日止年度</b>					
於2021年1月1日 .....	1,000,000	2,314,738	325,298	1,518,464	5,158,500
年內利潤 .....	—	—	—	2,246,214	2,246,214
年內全面收益總額 .....	—	—	—	2,246,214	2,246,214
已宣派股息 .....	—	—	—	(3,537,000)	(3,537,000)
發行股份 .....	50,420	4,980,261	—	—	5,030,681
自未分配盈利轉出 .....	—	—	199,912	(199,912)	—
於2021年12月31日 .....	<u>1,050,420</u>	<u>7,294,999</u>	<u>525,210</u>	<u>27,766</u>	<u>8,898,395</u>
<b>截至2022年3月31日止三個月</b>					
於2022年1月1日 .....	1,050,420	7,294,999	525,210	27,766	8,898,395
期內虧損 .....	—	—	—	(2,781)	(2,781)
期內全面虧損總額 .....	—	—	—	(2,781)	(2,781)
於2022年3月31日 .....	<u>1,050,420</u>	<u>7,294,999</u>	<u>525,210</u>	<u>24,985</u>	<u>8,895,614</u>

### 35. 業務合併

#### (i) Eagle附屬公司和CWVS Holding Limited (「CWVS」)

於2019年12月，貴公司訂立一份協議，以與Cushman & Wakefield Pacific Holdings Limited (「戴德梁行」) 通過共同投資於一家主體 (稱為CWVS) 在商企和城市空間物業管理業務領域開展合作，並將各自的物業及設施管理業務投入該主體。

該收購於2020年1月6日完成，其實質為一項股份交換安排，即將 貴集團於深圳萬物商企物業服務有限公司、北京萬物商企物業服務有限公司及浙江耀江物業管理有限公司 (統稱「雲龍附屬公司」) 持有的35%股本權益出售予戴德梁行，以換取戴德梁行於北京戴德梁行物業管理有限公司、戴德梁行物業諮詢(上海)有限公司及戴德梁行物業管理有限公司 (統稱「Eagle附屬公司」) 持有的65%股本權益。緊隨該交易完成後，CWVS及其附屬公司成為 貴集團附屬公司。

Eagle附屬公司的可識別資產及負債於收購日期的公允價值如下：

	附註	於收購時 確認的 公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備		2,513
遞延稅項資產		6,859
預付款項、按金及其他應收款項		47,943
貿易應收款項及應收保證金		156,315
無形資產	17	303,100
現金及現金等價物		48,336
貿易應付款項及應付票據		(73,731)
其他應付款項及應計項目		(167,538)
應納稅款		(39)
合約負債		(27,728)
遞延稅項負債	22	(75,775)
撥備		(1,366)
以公允價值計量的可識別淨資產總額		218,889
非控股權益		(76,611)
收購時的商譽	17	80,208
		222,486
以下列項目清償：		
貴集團於雲龍附屬公司持有的35%股本權益，以公允價值計量		222,486

於收購日期，貿易應收款項及應收保證金以及預付款項、按金及其他應收款項的公允價值約等於合同總額。於收購日期預計不可收回的合約現金流量最佳估計被視為並不重大。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考應佔所收購附屬公司資產淨值公允價值金額的比例計量。

貴集團已確認與收購物業及設施管理服務項下附屬公司有關的無形資產人民幣303,100,000元。

與新客戶及裝配勞動力的潛在合約包含在上述確認的商譽人民幣80,208,000元中，該等項目並未單獨予以確認，原因是其不可分離且不符合《國際會計準則》第38號無形資產項下的無形資產確認標準。預計所確認的商譽均不可扣減所得稅。

有關該收購的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金對價	—
獲得的現金及銀行結餘	(48,336)
計入2020年投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(48,336)

自收購以來，截至2020年12月31日止年度，Eagle附屬公司為貴集團貢獻了人民幣808,555,000元的收入及人民幣32,370,000元的綜合利潤。

若合併於2020年12月31日初進行，貴集團截至2020年12月31日止年度的收入及利潤分別為人民幣18,154,839,000元及人民幣1,519,605,000元。

(ii) 福建伯恩物業集團有限公司(「伯恩物業」)

伯恩物業於2005年成立，主要從事物業管理服務。此次收購是為了提高貴公司在福建省的市場份額。

於2021年6月，貴公司與伯恩物業的股東簽訂股份轉讓協議，以現金對價收購伯恩物業100%的股本權益。對價的支付分為兩個階段，首個階段對價為人民幣1,612,800,000元，第二個階段對價乃參考2021年伯恩物業的經審計利潤淨額釐定。

收購於2021年8月31日完成，當時貴公司已獲得伯恩物業的運營與財務活動的控制權。

於收購日期，伯恩物業可識別資產與負債的公允價值如下：

	附註	於收購時確認 的公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備		14,853
使用權資產		3,384
無形資產	17	1,236,516
於合營企業的投資		2,223
於聯營公司的投資		4,120
遞延稅項資產		7,116
預付款項、按金及其他應收款項		102,533
存貨		2,622
貿易應收款項及應收保證金		256,418
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產		8,000
現金及現金等價物		70,523
其他應付款項及應計項目		(363,204)
租賃負債		(3,544)
遞延稅項負債	22	(308,275)
貿易應付款項及應付票據		(74,724)
計息銀行借款		(19,981)
應納稅款		(23,628)
合約負債		(113,424)
以公允價值計量的可識別淨資產總額		801,528
非控股權益		(433)
收購時的商譽	17	1,205,097
		2,006,192
以下列方式償付：		
現金及現金等價物		1,814,400
或有對價－以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債*		191,792
		2,006,192

\* 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債人民幣191,792,000元為或有對價，該對價乃基於伯恩物業截至2021年12月31日止年度的稅後利潤金額。初始確認金額為人民幣191,792,000元，採用現金流量貼現模型確定，屬於第三級公允價值計量。該對價將進行最終計量並支付予前股東。

或有對價公允價值計量的重大不可觀察估值輸入數據如下：

伯恩物業的預計稅後利潤	人民幣113,400,000元至人民幣138,600,000元
貼現率	3.88%

貿易應收款項及應收保證金以及預付款項、按金及其他應收款項於收購日的公允價值分別為人民幣256,418,000元及人民幣102,533,000元。貿易應收款項及應收保證金以及預付款項、按金及其他應收款項的總合同金額分別為人民幣280,890,000元及人民幣105,826,000元，其中人民幣24,472,000元的貿易應收款項及應收保證金以及人民幣3,293,000元的預付款項、按金及其他應收款項預計無法收回。

貴集團已就物業及設施管理服務項下收購附屬公司確認無形資產人民幣1,236,516,000元。

與新客戶及裝配勞動力的潛在合約包含在上述確認的商譽人民幣1,205,097,000元中，該等項目並未單獨予以確認，原因是其不可分離且不符合《國際會計準則》第38號無形資產項下的無形資產的確認標準。預計所確認的商譽均不可扣減所得稅。

有關該收購的現金流量分析如下：

	人民幣千元
以現金及現金等價物償付的對價.....	1,814,400
減：2021年12月31日後待支付對價.....	<u>226,600</u>
年內已付現金對價.....	1,587,800
獲得的現金及銀行結餘.....	<u>(70,523)</u>
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額.....	<u><u>1,517,277</u></u>

自收購以來，截至2021年12月31日止年度，伯恩物業為貴集團貢獻人民幣398,471,000元的收入及人民幣33,229,000元的綜合利潤。

若合併於2021年12月31日初進行，貴集團截至2021年12月31日止年度的收入及利潤分別為人民幣24,436,254,000元及人民幣1,721,989,000元。

(iii) 上海陽光智博生活服務集團有限公司(「陽光智博」)

陽光智博成立於2020年，主要從事物業管理服務。此次收購的目的為增加貴公司的市場份額。

2021年9月，貴公司簽訂資本投資協議，通過發行貴公司股份向其當時股東收購陽光智博100%的股本權益，佔貴公司股本權益的4.8%，該交易通過支付合共人民幣3,000,000,000元的保證金作為擔保，該保證金可於收購完成後退還。

收購於2021年10月1日完成，當時貴公司已獲得陽光智博運營與財務活動的控制權。

於收購日期，陽光智博可識別資產與負債的公允價值如下：

	附註	於收購時確認 的公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備		30,420
使用權資產		11,507
無形資產	17	2,927,594
於合營企業的投資		360
遞延稅項資產		41,074
預付款項、按金及其他應收款項		117,390
存貨		1,639
貿易應收款項及應收保證金		512,866
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產		661,241
受限制銀行存款		7,842
現金及現金等價物		82,988
撥備		(119)
租賃負債		(8,702)
遞延稅項負債	22	(730,788)
貿易應付款項及應付票據		(172,814)
其他應付款項及應計項目		(539,450)
應納稅款		(54,300)
合約負債		(245,479)
以公允價值計量的可識別淨資產總額		2,643,269
非控股權益		(27,505)
收購時的商譽	17	2,414,917
		5,030,681
以下列方式償付：		
發行佔 貴集團股本權益4.8% (按公允價值計) 的普通股		5,030,681

貿易應收款項及應收保證金以及其他應收款項於收購日的公允價值分別為人民幣512,866,000元及人民幣117,390,000元。貿易應收款項及應收保證金以及其他應收款項的總合同金額分別為人民幣579,487,000元及人民幣124,405,000元，其中人民幣66,621,000元的貿易應收款項及應收保證金以及人民幣7,015,000元的其他應收款項預計無法收回。

貴集團已就商企物業管理服務項下收購附屬公司確認無形資產人民幣2,927,594,000元。

與新客戶及裝配勞動力的潛在合約包含在上述確認的商譽人民幣2,414,917,000元中，該等項目並未單獨予以確認，原因是其不可分離且不符合《國際會計準則》第38號無形資產項下的無形資產確認標準。預計所確認的商譽均不可扣減所得稅。

有關該收購的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金對價	—
獲得的現金及銀行結餘	(82,988)
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(82,988)

自收購以來，截至2021年12月31日止年度，陽光智博為貴集團貢獻人民幣659,179,000元的收入及人民幣114,996,000元的綜合利潤。

若合併於2021年年初進行，上述確認的截至2021年9月30日止九個月的無形資產將計提攤銷人民幣219,569,000元（經扣除上述確認的遞延稅項負債撥回人民幣54,809,000元），且貴集團截至2021年12月31日止年度的收入及利潤將分別為人民幣25,280,911,000元及人民幣1,695,285,000元。

### 36. 合併現金流量表附註

#### (a) 主要非現金交易

披露於其他附註中的非現金投資及融資活動為：

- 收購Eagle附屬公司65%的股本權益－附註35(i)
- 收購陽光智博100%的股本權益－附註35(iii)
- 使用權資產及租賃負債的非現金添置－附註16

#### (b) 由融資負債引起的負債變動

	計息		合計
	銀行借款	租賃負債	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日.....	10,439	205,730	216,169
融資現金流量變動.....	–	(69,832)	(69,832)
新租賃.....	–	40,188	40,188
利息開支.....	353	5,915	6,268
外匯變動.....	(170)	–	(170)
於2019年12月31日及2020年1月1日.....	<u>10,622</u>	<u>182,001</u>	<u>192,623</u>
融資現金流量變動.....	(2,055)	(69,188)	(71,243)
新租賃.....	–	107,683	107,683
出售附屬公司.....	–	(2,349)	(2,349)
利息開支.....	6,811	7,617	14,428
外匯變動.....	(1,289)	–	(1,289)
於2020年12月31日及2021年1月1日.....	<u>14,089</u>	<u>225,764</u>	<u>239,853</u>
收購附屬公司產生的增加額.....	19,981	12,246	32,227
融資現金流量變動.....	(18,753)	(91,852)	(110,605)
新租賃.....	–	94,533	94,533
利息開支.....	351	9,856	10,207
外匯變動.....	(81)	–	(81)
於2021年12月31日及2022年1月1日.....	<u>15,587</u>	<u>250,547</u>	<u>266,134</u>
融資現金流量變動.....	(11,660)	(22,895)	(34,555)
新租賃.....	–	34,423	34,423
利息開支.....	583	2,434	3,017
外匯變動.....	(10)	–	(10)
於2022年3月31日.....	<u>4,500</u>	<u>264,509</u>	<u>269,009</u>



## 37. 關聯方交易

## (a) 關聯方名稱及與其之間的關係

萬科企業為最終控股公司。

## (b) 與關聯方的交易

貴集團於有關期間及截至2021年3月31日止三個月與關聯方的交易如下：

附註	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
<b>購買投資性物業</b>					
最終控股公司及其附屬公司					
(「萬科集團」)..... (i)	132,225	220,647	14,495	3,624	-
<b>獲得服務</b>					
萬科集團..... (ii)	23,105	79,877	61,078	6,591	2,586
萬科集團聯營公司及合營企業.... (iii)	-	2,993,171	3,699,928	853,724	1,087,314
	<u>23,105</u>	<u>3,073,048</u>	<u>3,761,006</u>	<u>860,315</u>	<u>1,089,900</u>
<b>租賃辦公空間</b>					
萬科集團..... (iv)	16,063	20,649	23,797	6,213	6,702
<b>提供服務</b> (v)					
萬科集團.....	1,770,004	2,798,713	3,820,494	707,879	899,931
萬科集團聯營公司及合營企業....	407,593	638,675	885,714	126,483	174,164
	<u>2,177,597</u>	<u>3,437,388</u>	<u>4,706,208</u>	<u>834,362</u>	<u>1,074,095</u>

附註：

- (i) 購買投資性物業指購買停車位及其他資產。購買投資性物業將予收取的費用將參考有關期間歷史交易金額以及獨立第三方提供的類似資產在市場的現行購買價按公平基準釐定。
- (ii) 自萬科集團獲得的服務是指購買會計輔助服務、技術系統的使用及維護服務。該等服務將予收取的費用將參考現行市價及獨立第三方提供類似服務收取的價格按公平基準釐定。
- (iii) 自萬科集團聯營公司及合營企業收到的服務是指購買秩序維護服務及機電維護服務。秩序維護服務及機電維護服務將予收取的費用將於公平協商後確定，並在適用情況下參考(1)類似服務現行市價；(2)預計運營成本(包括但不限於提供特定服務的範圍及標準、勞動成本、管理費及材料費用)；及(3)獨立第三方提供的類似服務價格。

- (iv) 物業租賃將予收取的費用將參考於有關期間及截至2021年3月31日止三個月的歷史交易金額以及獨立第三方在類似地段提供的類似物業市值租金按公平基準釐定。
- (v) 提供的服務是指空間管理服務以及增值商企服務。空間管理服務將予收取的費用將於公平協商後確定，並在適用情況下參考(1)相關政府部門發佈的指導價；(2)現行市場費率(考慮到物業地段以及狀況)；(3)預計運營成本(包括但不限於提供特定服務的範圍及標準、勞動成本、管理費及材料費用)；及(4) 貴集團向獨立第三方提供類似服務所收取的價格。

## (c) 與關聯方的結餘

	附註	於12月31日		於3月31日	
		2019年	2020年	2021年	2022年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>貿易應收款項及應收保證金</b>					
萬科集團.....	(i)	1,200,828	1,244,834	1,587,756	1,747,608
萬科集團聯營公司及合營企業.....		344,218	635,767	458,572	412,950
		<u>1,545,046</u>	<u>1,880,601</u>	<u>2,046,328</u>	<u>2,160,558</u>
<b>預付款項、按金及其他應收款項</b>					
萬科集團.....	(ii)	1,841,627	1,451,408	1,286,933	1,319,691
萬科集團聯營公司及合營企業.....		403,528	311,797	356,123	299,552
		<u>2,245,155</u>	<u>1,763,205</u>	<u>1,643,056</u>	<u>1,619,243</u>
<b>貿易應付款項及應付票據</b>					
萬科集團聯營公司及合營企業.....	(i)	–	472,677	184,894	79,515
<b>其他應付款項及應計項目</b>					
其他應付款項					
萬科集團.....	(i)	612,125	294,390	417,008	439,017
萬科集團聯營公司及合營企業.....		40,817	152,389	102,784	129,291
		<u>652,942</u>	<u>446,779</u>	<u>519,792</u>	<u>568,308</u>

	附註	於12月31日			於3月31日
		2019年	2020年	2021年	2022年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內到期長期應付款項					
萬科集團.....		69,678	54,059	53,671	36,960
萬科集團聯營公司及合營企業.....		8,860	5,734	6,734	10,761
		78,538	59,793	60,405	47,721
長期應付款項					
萬科集團.....		38,594	21,934	15,674	4,377
萬科集團聯營公司及合營企業.....		5,709	2,353	1,127	917
		44,303	24,287	16,801	5,294
		775,783	530,859	596,998	621,323
合約負債	(i)				
萬科集團.....		-	103,971	114,587	86,357
租賃負債	(i)				
萬科集團.....		55,079	52,905	37,769	34,163

附註：

- (i) 應收關聯方的貿易應收款項及應收保證金、應付關聯方的貿易應付款項及應付票據、對關聯方的合約負債、對關聯方的其他應付款項及應計項目以及對關聯方的租賃負債均為貿易性質。
- (ii) 來自關聯方的預付款項、按金及其他應收款項主要包括物業開發商就車位銷售服務收取的按金，均屬於貿易性質。

(d) 貴集團主要管理人員薪酬：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022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、津貼及實物福利.....	3,213	3,109	3,269	778	748
留任及酌情花紅.....	16,842	20,177	17,772	5,068	4,103
以權益結算以股份為基礎的付款.....	-	948	-	-	-
退休金費用、住房公積金、醫療保險及其他社會保險.....	384	308	393	97	104
	20,439	24,542	21,434	5,943	4,955

有關董事及最高行政人員薪酬的詳情，載於財務報表附註9。

### 38. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間末，各類金融工具的賬面值如下：

2019年12月31日

#### 金融資產

	以公允價值 計量且其 變動計入 當期損益的 金融資產	指定為以 公允價值 計量且其 變動計入 其他全面收益 的金融資產	按攤銷成本 計量的 金融資產	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物 .....	-	-	5,184,792	5,184,792
原到期日超過三個月的定期存款 .....	-	-	770,313	770,313
受限制銀行存款 .....	-	-	162,784	162,784
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產 .....	64,033	-	-	64,033
貿易應收款項及應收保證金 .....	-	-	2,127,764	2,127,764
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產 .....	-	-	3,138,016	3,138,016
指定為以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的股權投資 .....	-	1,502,802	-	1,502,802
	<u>64,033</u>	<u>1,502,802</u>	<u>11,383,669</u>	<u>12,950,504</u>

#### 金融負債

	按攤銷成本 計量的 金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據 .....	1,693,895
計入其他應付款項及應計項目的金融負債 .....	3,562,098
租賃負債 .....	182,001
計息銀行借款 .....	10,622
	<u>5,448,616</u>

2020年12月31日

金融資產

	以公允價值 計量且其 變動計入 當期損益的 金融資產	指定為以 公允價值 計量且其 變動計入 其他全面 收益的 金融資產	按攤銷成本計 量的金融資產	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物 .....	-	-	5,397,646	5,397,646
原到期日超過三個月的定期存款 .....	-	-	1,719,313	1,719,313
受限制銀行存款 .....	-	-	237,978	237,978
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產 .....	10,976	-	-	10,976
貿易應收款項及應收保證金 .....	-	-	3,020,670	3,020,670
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產 .....	-	-	2,679,410	2,679,410
指定為以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的股權投資 .....	-	1,018,438	-	1,018,438
	<u>10,976</u>	<u>1,018,438</u>	<u>13,055,017</u>	<u>14,084,431</u>

金融負債

	按攤銷成本 計量的 金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據 .....	2,604,899
計入其他應付款項及應計項目的金融負債 .....	3,761,881
租賃負債 .....	225,764
計息銀行借款 .....	<u>14,089</u>
	<u>6,606,633</u>

2021年12月31日

金融資產

	以公允價值 計量且其 變動計入 當期損益的 金融資產	指定為以 公允價值 計量且其 變動計入 其他全面 收益的 金融資產	按攤銷成本計 量的金融資產	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物 .....	-	-	6,430,557	6,430,557
原到期日超過三個月的定期存款 .....	-	-	495,713	495,713
受限制銀行存款 .....	-	-	305,250	305,250
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產 .....	4,640	-	-	4,640
貿易應收款項及應收保證金 .....	-	-	4,514,273	4,514,273
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產 .....	-	-	2,721,052	2,721,052
指定為以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的股權投資 .....	-	1,497,461	-	1,497,461
	<u>4,640</u>	<u>1,497,461</u>	<u>14,466,845</u>	<u>15,968,946</u>

金融負債

	以公允價值 計量且其變動 計入當期損益 的金融負債	按攤銷 成本計量的 金融負債	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據 .....	-	3,243,250	3,243,250
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融負債 .....	191,792	-	191,792
計入其他應付款項及應計項目的金融負債 ...	-	6,562,555	6,562,555
租賃負債 .....	-	250,547	250,547
計息銀行借款 .....	-	15,587	15,587
	<u>191,792</u>	<u>10,071,939</u>	<u>10,263,731</u>



2022年3月31日

金融資產

	以公允價值 計量且其 變動計入 當期損益的 金融資產	指定為以 公允價值 計量且其 變動計入 其他全面收益 的金融資產	按攤銷成本 計量的 金融資產	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物 .....	-	-	3,854,385	3,854,385
原到期日超過三個月的定期存款 .....	-	-	495,713	495,713
受限制銀行存款 .....	-	-	288,435	288,435
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產 .....	7,373	-	-	7,373
貿易應收款項及應收保證金 .....	-	-	5,882,062	5,882,062
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產 .....	-	-	3,482,669	3,482,669
指定為以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的股權投資 .....	-	1,377,510	-	1,377,510
	<u>7,373</u>	<u>1,377,510</u>	<u>14,003,264</u>	<u>15,388,147</u>

金融負債

	以公允價值 計量且其變動 計入當期損益 的金融負債	按攤銷 成本計量的 金融負債	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據 .....	-	3,268,678	3,268,678
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融負債 .....	191,792	-	191,792
計入其他應付款項及應計項目的金融負債 ...	-	6,543,738	6,543,738
租賃負債 .....	-	264,509	264,509
計息銀行借款 .....	-	4,500	4,500
	<u>191,792</u>	<u>10,081,425</u>	<u>10,273,217</u>

**39. 金融工具的公允價值及公允價值層級**

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日，貴集團金融資產或金融負債的公允價值與其各自賬面值相若。

管理層經評估後認為，貿易應收款項及應收保證金、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、現金及現金等價物、貿易應付款項及應付票據、計入其他應付款項及應計項目的金融負債、租賃負債、計息銀行借款的公允價值與其賬面值相若，主要是由於該等工具均屬短期性質。

貴集團的財務部門由財務經理領導，負責確定金融工具公允價值計量的政策和程序。財務部門直接向首席財務官匯報。財務部門於各報告日期分析金融工具的價值變動，並確定估值中應用的主要輸入數據。估值由首席財務官審閱及批准。

金融資產及負債的公允價值乃按該工具於自願交易雙方當前交易（而非強迫或清盤銷售）下的可交易金額入賬。除歷史財務資料附註35中所披露的或有對價外，亦採用以下方法及假設來估計公允價值：

計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產的非即期部分的公允價值、其他應付款項及應計項目的非即期部分的公允價值、計息銀行借款及租賃負債乃通過採用具有類似條款、信貸風險及剩餘期限的工具目前可用的利率，按預期未來現金流量進行貼現計算。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日的公允價值變動已被評估為不重大。

上市股權投資的公允價值乃基於市場報價。指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的非上市股權投資的公允價值已根據不被可觀察市場價格或費率支持的假設，使用基於資產的估值技術進行估計。

貴集團投資於債務投資（即中國內地銀行發行的理財產品）。貴集團根據理財產品工具到期時預期未來利息回報，使用貼現現金流量估值模型，估計該等非上市投資的公允價值。

#### 公允價值層級

下表說明 貴集團金融工具的公允價值計量層級：

於2019年12月31日

	採用以下各項計量公允價值			合計
	活躍市場 報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可 觀察輸入數據 (第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產</b>				
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的股權投資				
上市股權投資 . . . . .	1,502,802	–	–	1,502,802
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產 . . . . .	–	55,033	9,000	64,033
	<u>1,502,802</u>	<u>55,033</u>	<u>9,000</u>	<u>1,566,835</u>

於2020年12月31日

	採用以下各項計量公允價值			合計
	活躍市場	重大可觀察	重大不可觀察	
	報價	輸入數據	輸入數據	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產</b>				
以公允價值計量且其變動計入				
其他全面收益的股權投資				
上市股權投資 .....	1,018,438	-	-	1,018,438
以公允價值計量且其變動計入				
當期損益的金融資產 .....	-	10,000	976	10,976
	<u>1,018,438</u>	<u>10,000</u>	<u>976</u>	<u>1,029,414</u>

於2021年12月31日

	採用以下各項計量公允價值			合計
	活躍市場	重大可觀察	重大不可觀察	
	報價	輸入數據	輸入數據	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產</b>				
以公允價值計量且其變動計入				
其他全面收益的股權投資				
上市股權投資 .....	1,497,461	-	-	1,497,461
以公允價值計量且其變動計入				
當期損益的金融資產 .....	-	3,664	976	4,640
	<u>1,497,461</u>	<u>3,664</u>	<u>976</u>	<u>1,502,101</u>
<b>金融負債</b>				
以公允價值計量且其變動計入				
當期損益的金融負債 .....	-	-	191,792	191,792
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>191,792</u>	<u>191,792</u>

於2022年3月31日

	採用以下各項計量公允價值			合計
	活躍市場	重大可觀察	重大不可觀察	
	報價	輸入數據	輸入數據	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產</b>				
以公允價值計量且其變動計入				
其他全面收益的股權投資				
上市股權投資 .....	1,377,510	-	-	1,377,510
以公允價值計量且其變動計入				
當期損益的金融資產 .....	-	6,397	976	7,373
	<u>1,377,510</u>	<u>6,397</u>	<u>976</u>	<u>1,384,883</u>
<b>金融負債</b>				
以公允價值計量且其變動計入				
當期損益的金融負債 .....	-	-	191,792	191,792
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>191,792</u>	<u>191,792</u>

對於指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的股權投資，公允價值乃根據非上市股權主體的資產淨值變動而釐定。如果在所有其他變量保持不變的情況下，資產淨值增加／減少10%，則截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年3月31日止三個月的所得稅前利潤將分別減少／增加約人民幣900,000元、減少／增加人民幣97,600元、減少／增加人民幣97,600元及減少／增加人民幣97,600元。

第三級公允價值計量的金融負債的公允價值主要受貼現率變化的影響。如果在所有其他變量保持不變的情況下，貼現率增加／減少10%，則截至2021年12月31日止年度及截至2022年3月31日止三個月的所得稅前利潤將分別減少／增加約人民幣2,375,000元及減少／增加人民幣970,000元。

於有關期間，就金融資產及金融負債而言，第一級與第二級之間無公允價值計量的轉移，第三級亦無轉入或轉出。

#### 40. 金融風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具主要包括受限制銀行存款、現金及現金等價物、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項，均直接來自其經營業務。貴集團擁有其他金融資產及負債，如以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、原到期日超過三個月的定期存款、租賃負債、應付關聯方款項及應收關聯方款項。該等金融工具的主要目的是為貴集團的營運籌集資金。

貴集團金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險、流動性風險及外匯風險。董事會檢討及議定政策，以管理各項風險，概述如下。

##### 利率風險

貴集團面臨的市場利率變動風險主要與貴集團浮動利率借貸有關。於各有關期間末，貴集團的現金流量概無面臨任何重大利率風險。

## 信貸風險

貴集團面臨與其貿易應收款項及應收保證金、其他應收款項、現金及現金等價物、原到期日超過三個月的定期存款及受限制銀行存款有關的信貸風險。

貴集團預期現金及現金等價物和受限制銀行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。管理層預期不會因為該等交易對手未能履約而產生任何重大虧損。

由於關聯方短期內履行合約現金流量義務的能力較強，貴集團預計與應收關聯方的貿易應收款項及應收保證金以及其他應收款項有關的信貸風險較低。

貴集團僅與經認可且信譽良好的第三方進行交易。信貸風險集中程度按客戶／交易對手進行分析管理。貴集團並無任何重大集中信貸風險，乃因貴集團的貿易應收款項及應收保證金以及其他應收款項的客戶群廣泛分散。此外，貴集團會持續監察應收款項結餘。

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日的最大風險及年末階段

下表列示基於貴集團信貸政策（其乃主要基於逾期資料，除非其他資料毋須花費不必要成本或精力即可獲得）的信貸質素及最大信貸風險，以及於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日的年末階段分類。所呈列的金額為金融資產的賬面總值。

2019年12月31日	12個月預期	存續期預期信貸虧損			合計
	信貸虧損	第二階段	第三階段	簡化方法	
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項及應收保證金*	-	-	-	2,177,715	2,177,715
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產					
— 正常**	2,986,669	57,270	-	-	3,043,939
— 存疑**	-	-	774,052	-	774,052
受限制銀行存款					
— 尚未逾期	162,784	-	-	-	162,784
原到期日超過三個月的定期存款					
— 尚未逾期	770,313	-	-	-	770,313
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	5,184,792	-	-	-	5,184,792
	<u>9,104,558</u>	<u>57,270</u>	<u>774,052</u>	<u>2,177,715</u>	<u>12,113,595</u>

2020年12月31日	12個月預期 信貸虧損		存續期預期信貸虧損			合計 人民幣千元
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
貿易應收款項及應收保證金*.....	-	-	-	3,079,488	3,079,488	
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產						
- 正常** .....	2,585,320	16,041	-	-	2,601,361	
- 存疑** .....	-	-	865,417	-	865,417	
受限制銀行存款						
- 尚未逾期.....	237,978	-	-	-	237,978	
原到期日超過三個月的定期存款						
- 尚未逾期.....	1,719,313	-	-	-	1,719,313	
現金及現金等價物						
- 尚未逾期.....	5,397,646	-	-	-	5,397,646	
	<u>9,940,257</u>	<u>16,041</u>	<u>865,417</u>	<u>3,079,488</u>	<u>13,901,203</u>	
2021年12月31日	12個月預期 信貸虧損		存續期預期信貸虧損			合計 人民幣千元
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
貿易應收款項及應收保證金*.....	-	-	-	4,676,818	4,676,818	
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產						
- 正常** .....	2,577,958	42,653	-	-	2,620,611	
- 存疑** .....	-	-	950,455	-	950,455	
受限制銀行存款						
- 尚未逾期.....	305,250	-	-	-	305,250	
原到期日超過三個月的定期存款						
- 尚未逾期.....	495,713	-	-	-	495,713	
現金及現金等價物						
- 尚未逾期.....	6,430,557	-	-	-	6,430,557	
	<u>9,809,478</u>	<u>42,653</u>	<u>950,455</u>	<u>4,676,818</u>	<u>15,479,404</u>	



2022年3月31日	12個月預期 信貸虧損		存續期預期信貸虧損		合計
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項及應收保證金*	-	-	-	6,075,287	6,075,287
計入預付款項、按金及其他應收款項 的金融資產					
- 正常**	2,800,409	59,126	-	-	2,859,535
- 存疑**	-	-	1,520,897	-	1,520,897
受限制銀行存款					
- 尚未逾期	288,435	-	-	-	288,435
原到期日超過三個月的定期存款					
- 尚未逾期	495,713	-	-	-	495,713
現金及現金等價物					
- 尚未逾期	3,854,385	-	-	-	3,854,385
	<u>7,438,942</u>	<u>59,126</u>	<u>1,520,897</u>	<u>6,075,287</u>	<u>15,094,252</u>

\* 就 貴集團應用簡化方法進行減值的貿易應收款項及應收保證金而言，基於撥備矩陣的資料披露於歷史財務資料附註24。

\*\* 如果計入預付款項及其他應收款項以及其他資產的金融資產尚未逾期且概無資料顯示有關金融資產自初始確認起信貸風險已大幅增加，則其信貸質素被視為「正常」，否則金融資產的信貸質素被視為「存疑」。

#### 流動性風險

貴集團內各經營主體負責其自身現金管理，包括現金盈餘的短期投資及為滿足預期現金需求籌集貸款，但在借款超出若干預定權限級別時，須經管理層及董事批准。

下表列示於各有關期間末，基於合約未貼現現金流量（包括使用合約利率或（如為浮動利率）基於報告期末的現行利率計算的利息付款）的 貴集團非衍生金融負債的餘下合約到期期限及 貴集團可能須支付的最早日期。

	少於12個月	1至5年	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年12月31日			
貿易應付款項及應付票據	1,693,895	-	1,693,895
計入其他應付款項及應計項目的 金融負債	3,036,796	525,302	3,562,098
租賃負債	64,284	129,049	193,333
計息銀行借款	387	10,622	11,009
	<u>4,795,362</u>	<u>664,973</u>	<u>5,460,335</u>

	少於12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2020年12月31日			
貿易應付款項及應付票據.....	2,604,899	–	2,604,899
計入其他應付款項及應計項目的 金融負債.....	3,100,766	661,115	3,761,881
租賃負債.....	92,909	155,060	247,969
計息銀行借款.....	10,340	4,215	14,555
	<u>5,808,914</u>	<u>820,390</u>	<u>6,629,304</u>
	少於12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2021年12月31日			
貿易應付款項及應付票據.....	3,243,250	–	3,243,250
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融負債.....	191,792	–	191,792
計入其他應付款項及應計項目的金融負債...	5,747,016	815,539	6,562,555
租賃負債.....	111,161	158,127	269,288
計息銀行借款.....	11,531	4,103	15,634
	<u>9,304,750</u>	<u>977,769</u>	<u>10,282,519</u>
	少於12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2022年3月31日			
貿易應付款項及應付票據.....	3,268,678	–	3,268,678
以公允價值計量且其變動計入當期損益 的金融負債.....	191,792	–	191,792
計入其他應付款項及應計項目的金融負債...	5,725,833	817,905	6,543,738
租賃負債.....	113,387	149,523	262,910
計息銀行借款.....	4,531	16	4,547
	<u>9,304,221</u>	<u>967,444</u>	<u>10,271,665</u>

#### 外匯風險

外匯風險是指因外幣匯率變動而造成損失的風險。美元與 貴集團經營業務所用其他貨幣之間的匯率波動可能會影響 貴集團的財務狀況及經營業績。於各有關期間末，由於 貴集團並未持有任何以各經營單位功能貨幣以外的貨幣計值的金融工具，故 貴集團並未面臨任何重大外匯風險。

#### 資本管理

貴集團資本管理的主要目標為保障 貴集團的持續經營能力及維持穩健的資本比率，以支持其業務並將股東價值最大化。

貴集團根據經濟狀況變化及相關資產的風險特徵來管理及調整其資本架構。為維持或調整資本架構，貴集團可能會調整向股東派發的股息、向股東返還資本或發行新股。於有關期間，資本管理的目標、政策或流程概未作出調整。

貴集團使用槓桿比率（負債淨額除以資本再加上負債淨額）監控資金。負債淨額包括計息銀行借款、貿易應付款項及應付票據、其他應付款項及應計項目、租賃負債以及撥備減現金及現金等價物。資本是指母公司擁有人應佔權益。於各有關期間末的槓桿比率如下：

	於12月31日			於3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行借款.....	10,622	14,089	15,587	4,500
貿易應付款項及應付票據.....	1,693,895	2,604,899	3,243,250	3,268,678
其他應付款項及應計項目.....	5,180,786	5,407,891	8,637,521	7,745,585
租賃負債.....	182,001	225,764	250,547	264,509
撥備.....	22,318	48,230	72,874	79,753
減：現金及現金等價物.....	5,184,792	5,397,646	6,430,557	3,854,385
負債淨額.....	<u>1,904,830</u>	<u>2,903,227</u>	<u>5,789,222</u>	<u>7,508,640</u>
母公司擁有人應佔權益.....	<u>5,488,653</u>	<u>6,255,014</u>	<u>9,893,445</u>	<u>10,085,186</u>
資本及負債淨額.....	<u>7,393,483</u>	<u>9,158,241</u>	<u>15,682,667</u>	<u>17,593,826</u>
槓桿比率.....	<u>26%</u>	<u>32%</u>	<u>37%</u>	<u>43%</u>

#### 41. 貴公司財務狀況表附註

##### (i) 現金及現金等價物

	於12月31日			於3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物				
銀行現金.....	3,587,505	3,127,942	4,326,764	3,235,016
減：受限制銀行存款.....	(10,600)	(10,600)	(2,122)	(2,122)
原到期日超過三個月的				
定期存款.....	(756,000)	(1,151,000)	(486,000)	(486,000)
	<u>2,820,905</u>	<u>1,966,342</u>	<u>3,838,642</u>	<u>2,746,894</u>

## (ii) 其他應付款項及應計項目

	於12月31日			於3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動：</b>				
其他應付款項：				
應付關聯方款項.....	4,990,819	6,056,709	11,035,851	11,820,256
股息.....	—	—	1,177,821	847,800
按金.....	1,702	3,120	3,616	3,116
其他應付款項.....	149,149	84,027	157,398	103,383
	<u>5,141,670</u>	<u>6,143,856</u>	<u>12,374,686</u>	<u>12,774,555</u>
應付工資.....	58,385	44,178	29,459	4,921
其他應繳稅項.....	20,372	29,328	154,969	38,924
	<u>5,220,427</u>	<u>6,217,362</u>	<u>12,559,114</u>	<u>12,818,400</u>
<b>非流動：</b>				
長期應付款項.....	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>7</u>

## (iii) 預付款項、按金及其他應收款項

	於12月31日			於3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動：</b>				
其他應收款項：				
應收關聯方款項.....	4,183,005	6,373,056	9,830,980	11,077,199
股息.....	9,229	117,240	408,669	408,669
按金.....	5,745	16,224	4,254	15,254
其他應收款項.....	21,172	13,481	27,209	22,719
	<u>4,219,151</u>	<u>6,520,001</u>	<u>10,271,112</u>	<u>11,523,841</u>
減：其他應收款項減值撥備.....	(88)	(466)	(466)	(466)
	<u>4,219,063</u>	<u>6,519,535</u>	<u>10,270,646</u>	<u>11,523,375</u>
預付供應商款項.....	4,966	4,445	8,156	35,846
預付稅項.....	—	9,870	11,035	11,165
	<u>4,224,029</u>	<u>6,533,850</u>	<u>10,289,837</u>	<u>11,570,386</u>
<b>非流動：</b>				
預付開支.....	<u>4,641</u>	<u>4,170</u>	<u>4,187</u>	<u>4,315</u>

## (iv) 於聯營公司的投資

	於12月31日			於3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應佔資產淨值.....	86,242	92,692	74,247	74,247

貴公司沒有單獨的重要聯營公司。

## (v) 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

	於12月31日			於3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動：				
理財產品.....	55,033	-	-	-

## 42. 期後財務事件

報告期末後，貴集團就收購物業管理公司股權與若干獨立第三方訂立股權轉讓協議。詳情如下。

所收購附屬公司名稱	現金對價 人民幣千元	收購完成時間	所收購股權
首萬譽業(上海)物業服務有限公司.....	247,324	2022年5月	51%

## 43. 期後財務報表

貴公司、貴集團或貴集團現時旗下任何公司概未就2022年3月31日之後任何期間編製經審計財務報表。

## III. 陽光智博集團補充財務資料

陽光智博及其附屬公司(「陽光智博集團」)截至2021年12月31日止年度及截至2022年3月31日止三個月的財務資料已按下文所載編製基準及會計政策編製。該資料於下文提述為「陽光智博集團財務資料」。

## 1. 陽光智博集團財務資料

## 合併損益及其他全面收益表

	附註	截至2022年 3月31日 止三個月 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元
收入 .....	2.2	498,975	2,214,697
銷售成本 .....		(390,110)	(1,564,234)
毛利 .....		108,865	650,463
其他收入及收益 .....	2.3	7,214	65,722
銷售及分銷開支 .....		(14,402)	(56,088)
行政開支 .....		(41,081)	(329,940)
金融資產減值虧損淨額 .....		(7,227)	(35,265)
其他開支 .....		(504)	(1,794)
財務成本 .....	2.4	(351)	(1,045)
應佔下列各方利潤：			
合營企業 .....		(8)	(46)
聯營公司 .....		(10)	320
稅前利潤 .....		52,496	292,327
所得稅開支 .....		(10,591)	(67,487)
年內／期內利潤及全面收益總額 .....		<u>41,905</u>	<u>224,840</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人 .....		39,328	221,174
非控股權益 .....		<u>2,577</u>	<u>3,666</u>
		<u>41,905</u>	<u>224,840</u>



## 合併權益變動表

截至2022年3月31日止三個月

	母公司擁有人應佔					非控股 權益	權益總額
	股本	資本儲備	法定 盈餘公積	未分配利潤	合計		
	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2022年1月1日 .....	212,500	303,693	100	167,308	683,601	27,714	711,315
期內利潤 .....	-	-	-	39,328	39,328	2,577	41,905
於2022年3月31日 .....	<u>212,500</u>	<u>303,693</u>	<u>100</u>	<u>206,636</u>	<u>722,929</u>	<u>30,291</u>	<u>753,220</u>

截至2021年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔					非控股 權益	權益總額
	股本	資本儲備	法定 盈餘公積	未分配利潤	合計		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2021年1月1日 .....	212,500	304,211	100	96,134	612,945	-	612,945
年內利潤 .....	-	-	-	221,174	221,174	3,666	224,840
收購附屬公司 .....	-	-	-	-	-	23,048	23,048
非控股股東出資 .....	-	-	-	-	-	1,000	1,000
股份薪酬 .....	-	(519)	-	-	(519)	-	(519)
收購非控股權益 .....	-	1	-	-	1	-	1
已宣派股息 .....	-	-	-	(150,000)	(150,000)	-	(150,000)
於2021年12月31日 .....	<u>212,500</u>	<u>303,693</u>	<u>100</u>	<u>167,308</u>	<u>683,601</u>	<u>27,714</u>	<u>711,315</u>

## 合併現金流量表

	截至2022年 3月31日 止三個月 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元
經營活動所得／(所用)現金流量淨額.....	(537,551)	205,486
投資活動所用現金流量淨額.....	(1,743)	(111,804)
融資活動所用現金流量淨額.....	(2,787)	(155,314)
現金及現金等價物減少淨額.....	<u>(542,081)</u>	<u>(61,632)</u>
年初／期初現金及現金等價物.....	880,536	942,168
年末／期末現金及現金等價物.....	<u>338,455</u>	<u>880,536</u>
現金流量表載列的現金及現金等價物.....	<u>338,455</u>	<u>880,536</u>

## 2. 陽光智博集團財務資料附註

## 2.1 編製基準

陽光智博於2020年成立，陽光智博集團主要從事物業管理服務。

陽光智博集團的財務資料乃根據歷史財務資料第II節所載會計政策編製。

## 2.2 收入

收入主要包括來自社區空間居住消費服務以及商企和城市空間綜合服務的所得款項。截至2022年3月31日止三個月及截至2021年12月31日止年度按類別劃分的陽光智博集團的收入及服務成本分析如下：

收入分析如下：

	截至2022年 3月31日 止三個月 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元
<b>服務類別</b>		
社區空間居住消費服務.....	431,690	1,879,361
商企和城市空間綜合服務.....	67,285	335,336
客戶合約收入.....	<u>498,975</u>	<u>2,214,697</u>
<b>收入確認時間</b>		
於某一時間點轉讓的服務.....	18,604	92,359
隨時間轉移的服務.....	480,371	2,122,338
客戶合約收入總額.....	<u>498,975</u>	<u>2,214,697</u>

下表列示於當前報告期計入截至2022年3月31日止三個月期初及截至2021年12月31日止年度年初的合約負債的已確認收入金額：

	截至2022年 3月31日 止三個月 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元
於報告期初計入合約負債的已確認收入 .....	273,420	202,315

### 履約責任

就社區空間居住消費服務（除房屋經紀及租賃管理服務以及車位銷售服務外）及商企和城市空間綜合服務而言，履約責任於向客戶提供服務的過程中履行。貴集團每月收取所提供服務的款項或每年預收服務費，該等費用於開具發票後立即支付。貴集團已按《國際財務報告準則》第15號第121(b)條所述選擇實務變通方法，不予披露此類合約的剩餘履約責任。

### 2.3 其他收入及收益

	截至2022年 3月31日 止三個月 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元
利息收入 .....	634	28,441
政府補助* .....	4,218	27,084
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產的公允價值收益 .....	523	8,781
其他非營業收入 .....	1,839	1,416
	<u>7,214</u>	<u>65,722</u>

\* 不存在與該等補助相關的任何未達成條件或或有事項。

### 2.4 財務成本

財務成本分析如下：

	截至2022年 3月31日 止三個月 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元
租賃負債利息 .....	267	1,045

本附錄所載資料並不構成本招股章程附錄一所載本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告的一部分，載入本附錄僅作說明用途。

未經審計備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載會計師報告草擬本一併閱讀。

#### A. 未經審計備考經調整綜合有形資產淨值報表

以下根據香港《上市規則》第4.29條及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製的未經審計備考經調整綜合有形資產淨值乃僅供說明用途，載列此處乃為說明全球發售對我們截至2022年3月31日的綜合有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於該日進行。

編製未經審計備考經調整綜合有形資產淨值乃僅供說明用途，且由於其假設性使然，如果全球發售已於截至2022年3月31日或任何未來日期完成，其可能未必真實反映本集團的財務狀況。其乃根據本招股章程附錄一所載會計師報告所示截至2022年3月31日的綜合有形資產淨值編製，並作出下述調整。未經審計備考經調整綜合有形資產淨值並不構成本招股章程附錄一所載會計師報告草擬本的一部分。

	於2022年 3月31日 本公司權益 股東應佔 本集團 綜合有形 資產淨值	估計全球 發售所得 款項淨額	本公司權益 股東應佔 本集團未經 審計備考經 調整綜合 有形資產淨值	未經審計備考經調整 每股綜合有形資產淨值	
	附註1	附註2及4		附註3	附註4
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元
按每股發售價47.10港元計算 . . . . .	1,705,339	4,695,675	6,401,014	5.48	6.23
按每股發售價49.90港元計算 . . . . .	1,705,339	4,978,303	6,683,642	5.73	6.51
按每股發售價52.70港元計算 . . . . .	1,705,339	5,260,930	6,966,269	5.97	6.78

附註：

- (1) 截至2022年3月31日，本公司普通股股東應佔本集團綜合有形資產淨值摘自本招股章程附錄一所載的合併財務狀況表，其乃基於截至2022年3月31日本公司擁有人應佔本集團綜合資產淨值約為人民幣10,085,186元減去無形資產人民幣8,379,847元得出。
- (2) 估計全球發售所得款項淨額乃分別按指示性發售價每股47.10港元（即最低發售價）、每股49.90港元（即中間發售價）及每股52.70港元（即最高發售價）計算得出，並經扣除承銷費用及其他開支。
- (3) 未經審計備考經調整每股綜合有形資產淨值乃經上段所述調整後，基於預期於緊隨全球發售完成後將予發行的1,167,134,000股股份計算得出。
- (4) 估計全球發售所得款項淨額及本公司權益股東應佔本集團未經審計備考經調整每股綜合有形資產淨值乃按截至2022年9月9日的1港元兌人民幣0.88031元的匯率換算為港元。
- (5) 尚未對未經審計備考經調整綜合有形資產淨值作出任何調整以反映本集團於2022年3月31日後的任何交易結果或訂立的其他交易。

**B. 獨立申報會計師就編製備考財務資料的核證報告**

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)的報告全文，以供載入本招股章程。



Ernst & Young  
27/F, One Taikoo Place  
979 King's Road  
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港鰂魚涌英皇道 979號  
太古坊一座 27樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

**致萬物雲空間科技服務股份有限公司列位董事**

我們已完成核證工作，以就萬物雲空間科技服務股份有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的備考財務資料作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括 貴公司刊發的日期為2022年9月19日的招股章程第II-1頁至II-2頁所載於2022年3月31日的備考綜合有形資產淨值以及相關附註(「備考財務資料」)。董事編製備考財務資料所依據的適用標準載於附註1至附註5。

備考財務資料乃由董事編製，以說明 貴公司股份進行全球發售及配售對 貴集團於2022年3月31日的財務狀況造成的影響，猶如該交易已於2022年3月31日進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料已由董事摘錄自 貴集團截至2022年3月31日的財務報表(有關該等報表的會計師報告已刊發)。

**董事對備考財務資料的責任**

董事負責根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)第4.29段並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引(「會計指引」)第7號編製備考財務資料以供載入投資通函編製備考財務資料。



## 我們的獨立性及質量控制

我們遵守香港會計師公會頒佈的《職業會計師道德守則》中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港質量控制準則第1號會計師事務所對執行財務報表審計、審閱和其他鑑證業務以及相關服務業務實施的質量控制，並相應設有全面的質量控制體系，包括有關遵守道德規範、專業標準及適用法律及監管要求的成文政策及程序。

## 申報會計師的責任

我們的責任為根據《上市規則》第4.29(7)段的規定就備考財務資料發表意見並向閣下匯報。對於我們過往就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除對我們於該等報告發出日期所指明的收件人負責外，我們概不承擔任何責任。

我們根據香港會計師公會頒佈的《香港核證委聘準則》第3420號編製包括在招股章程內的備考財務資料的匯報的核證聘用進行委聘工作。該準則規定申報會計師規劃及執行程序，以合理確保董事是否已根據《上市規則》第4.29段並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料。

就本次委聘而言，我們概不負責就編製備考財務資料時所採用的任何歷史財務資料作出更新或重新發出任何報告或意見，且我們在本次受聘過程中亦並無對編製備考財務資料時所採用的財務資料進行審計或審閱。

招股章程所載的備考財務資料僅為說明貴公司股份進行全球發售及配售對貴集團的未經調整財務資料造成的影響，猶如該交易於就說明用途而選擇的較早日期進行。因此，我們概不保證有關交易的實際結果將與所呈列者相同。

就備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製而作出報告的合理核證委聘，涉及進行用以評估董事於編製備考財務資料時所採用的適用準則有否為呈列交易直接產生的重大影響提供合理依據以及就下列各項取得充分適當憑證的程序：

- 有關備考調整是否已對該等準則產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映對未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質、與已編製備考財務資料有關的交易及其他相關業務情況的了解。

本次業務亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

## 意見

我們認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據《上市規則》第4.29(1)段所披露的備考財務資料而言屬適當。

此致

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
2022年9月19日

本附錄載列與本公司營運與業務相關的中國法律法規若干方面內容的概要。有關中國稅務的法律法規於「附錄五－稅項及外匯」。本附錄亦載有若干香港法律及監管規定的概要，包括中國與香港公司法之間的若干重大差異、《上市規則》的若干規定及聯交所規定須加載中國發行人公司章程的其他條文的概要。有關具體規管本公司業務的法律及法規的討論，請參閱「監管概覽」。

## 1. 中國法律法規

### 中國法律體系

中國法律體系以《中華人民共和國憲法》(2018年修正) (「**憲法**」) 為基礎，由成文法律、行政法規、地方性法規、單行條例、自治條例、部門規章、地方政府規章、中國政府簽訂的國際條約及其他規範性文件組成。法院判決沒有先例約束力，但是具有司法參照及指導作用。

根據憲法及《中華人民共和國立法法》(2015年修正) (「**立法法**」)，全國人民代表大會 (「**全國人大**」) 及全國人大常委會獲賦權行使國家立法權。全國人大有權制定及修改規管民事及刑事事務、國家機構及其他事務的基本法律。全國人大常委會獲賦權制定及修改應由全國人大制定的法律以外的法律，以及在全國人大閉會期間對全國人大制定的法律進行部分補充及修改，但有關補充及修改不得與有關法律的基本原則相抵觸。

國務院是中國的最高行政機關，有權根據憲法及法律制定行政法規。

省、自治區、直轄市的人民代表大會及其常務委員會根據本行政區域的具體情況和實際需要，在不同憲法、法律、行政法規相抵觸的前提下，可以制定地方性法規。

設區的市的人民代表大會及其常務委員會根據本市的具體情況和實際需要，在不同憲法、法律、行政法規和本省、自治區的地方性法規相抵觸的前提下，可以對城鄉

建設與管理、環境保護、歷史文化保護等方面的事項制定地方性法規。設區的市的地方性法規須報省、自治區的人民代表大會常務委員會批准後施行。民族自治地方的人民代表大會有關依照當地民族的政治、經濟和文化的特點，制定自治條例和單行條例。

國務院各部、委員會、中國人民銀行、國家審計署及其他具有行政管理職能的國務院直屬機構，可以根據法律及國務院的行政法規、決定、命令，在本部門的權限範圍內，制定規章。

省、自治區、直轄市和設區的市、自治州的人民政府，可以根據法律、行政法規和本省、自治區、直轄市的地方性法規，制定規章。

憲法具有最高的法律效力，一切法律、行政法規、地方性法規、自治條例或單行條例均不得同憲法相抵觸。法律的效力高於行政法規、地方性法規和規章。行政法規的效力高於地方性法規和規章。地方性法規的效力高於本級及下級地方政府的規章。省、自治區的人民政府制定的規章的效力高於該省、自治區的行政區域內的設區的市及自治州的人民政府制定的規章。

全國人大有權改變或者撤銷任何由全國人大常委會制定的不適當的法律，有權撤銷任何由全國人大常委會批准的違背憲法或立法法規定的自治條例及單行條例。全國人大常委會有權撤銷任何與憲法或法律相抵觸的行政法規，有權撤銷任何與憲法、法律或行政法規相抵觸的地方性法規，有權撤銷任何省、自治區、直轄市的人民代表大會常務委員會批准的違背憲法及立法法規定的自治條例及單行條例。國務院有權改變或者撤銷任何不適當的部門規章及地方政府規章。省、自治區或中央政府直轄市的人民代表大會有關改變或者撤銷任何由各自常務委員會制定的或批准的不適當的地方性法規。省、自治區的人民政府有權改變或者撤銷任何下級人民政府制定的不適當的規章。

根據憲法及立法法，法律解釋權屬於全國人大常委會。根據1981年6月10日通過的《全國人民代表大會常務委員會關於加強法律解釋工作的決議》，中國最高人民法院（「最高人民法院」）有權對法院審判工作中具體應用法律、法令的問題進行概括解釋。國務院及其各部、委亦有權解釋其頒佈的行政法規及部門規章。在地方層面，對地方性法規及規章的解釋權歸頒佈有關法規及規章的地方立法及行政機構。

### 中國司法體制

根據憲法及《中華人民共和國人民法院組織法》（2018年修訂），中國司法體制由最高人民法院、地方各級人民法院、軍事法院、知識產權法院及金融法院等專門人民法院組成。

地方各級人民法院分為基層人民法院、中級人民法院及高級人民法院。基層人民法院進一步分為民事、刑事、行政、監督及執行法庭。中級人民法院與基層人民法院在法庭的結構上類似，並有權在有需要時組織其他法庭，如知識產權法庭等。

高級人民法院對基層人民法院及中級人民法院進行監督。人民檢察院亦有權對同級及下級人民法院的民事訴訟行使法律監督權。最高人民法院是中國的最高司法機關，監督各級人民法院的審判工作。

人民法院採用兩審終審制度。當事人可以就地方人民法院的一審判決或裁定向上一級人民法院上訴。上一級法院作出的二審判決或裁定為最終判決或裁定。最高人民法院的一審判決或裁定亦為最終判決或裁定。但是，如果最高人民法院或上一級人民法院發現下級人民法院已經發生法律效力的判決或裁定有誤，或人民法院審判長發現本院已經發生法律效力的判決有誤，可以根據審判監督程序重新進行審理。

1991年頒佈並於2007年、2012年、2017年及2021年修訂的《中華人民共和國民事訴訟法》(「《民事訴訟法》」)規定了提起民事訴訟、人民法院司法管轄權、進行民事訴訟需要遵守的程序及民事判決或裁定執程序的各项標準。中國境內的民事訴訟各方當事人必須遵守《民事訴訟法》。一般而言，民事案件首先由被告所在省市的地方法院審理。合同當事人可以書面協議選擇提起民事訴訟的法院，但是該法院地應為原告或被告住所地、合同簽訂地、合同履行地、標的物所在地，或與爭議有實際聯繫的其他地點，但不得違反對級別管轄和專屬管轄的規定。

外國公民或企業一般與中國公民或法人具有同樣的訴訟權利及義務。如果外國司法制度限制中國公民及企業的訴訟權利，則中國法院可以對該國根據對等原則的公民及企業應用同樣的限制。如果民事訴訟一方當事人拒絕在中國遵守人民法院作出的判決或裁定或仲裁庭作出的裁決，則另一方當事人可以向人民法院申請執行該判決、裁定或裁決。申請執行的期限為兩年。如果一方當事人未能在規定的時間內執行法院判決，則法院將可以經任何一方當事人提出申請後，依法執行該判決。

當事人尋求法院對不在中國且在中國不擁有任何財產的一方執行人民法院的判決或裁定時，可以向對案件有司法管轄權的外國法院申請承認並執行該判決或裁定。如果中國已與相關外國締結或加入規定上述承認及執行的國際條約，或如果根據互惠原則有關判決或裁定能滿足法院的審查，則外國判決或裁定亦可以由人民法院根據中國執程序予以承認及執行，除非人民法院認定承認或執行該判決或裁定將導致違反中國法律的基本原則、國家主權或安全，或違背社會及公共利益。

### 中國《公司法》、《特別規定》及《必備條款》

在中國註冊成立並尋求在聯交所上市的股份有限公司在中國境內主要需遵守以下法律及法規：

- 《中華人民共和國公司法》，該法於1993年12月29日經全國人大常委會頒佈，於1994年7月1日生效，並分別於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日、2013年12月28日及2018年10月26日修訂；



- 《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》(「《特別規定》」)，該規定由國務院於1994年8月4日根據當時有效的中國《公司法》第85條及第155條頒佈，適用於股份有限公司境外股份提呈發售及上市；
- 《到境外上市公司章程必備條款》(「《必備條款》」)，由前國務院證券委員會及前國家經濟體制改革委員會於1994年8月27日聯合發佈，規定了必須加載尋求境外上市的股份有限公司的公司章程內的《必備條款》。因此，《必備條款》已加載於本公司的公司章程，概要載於本文件「附錄四－公司章程概要」一節；及
- 根據國務院於2019年10月17日頒佈《國務院關於調整適用在境外上市公司召開股東大會通知期限等事項規定的批復》，就在中國境內註冊但在境外上市的股份有限公司而言，召開股東大會的通知期限、股東的提案權及召集股東大會的程序的要求，應受中國《公司法》的有關規定規限，而不再受《特別規定》第20條至第22條的規限。

下文所載是適用於本公司的中國《公司法》、《特別規定》及《必備條款》的主要條文概要。

#### 一般事項

股份有限公司是指根據中國《公司法》註冊成立的企業法人，其註冊資本分為相等面值的股份。公司股東的責任以各股東持有股份的數量為限，公司以其資產總額為限向其債權人承擔責任。

股份有限公司應遵守法律及行政法規開展業務。股份有限公司可以投資於其他有限責任公司及股份有限公司，而股份有限公司對該等被投資公司的責任只限於所投資的數額。然而，除法律另有規定外，股份有限公司不可作為出資者而就被投資公司的債務承擔連帶責任。

### 註冊成立

股份有限公司可採取發起方式或募集方式註冊設立。

註冊成立股份有限公司應要有兩人以上200人以下為發起人，且須有至少半數發起人在中國境內有住所。

當以募集方式註冊成立股份有限公司，發起人須在已發行股份足額繳納後30日內召開創立大會，並須於該大會舉行前15日將創立大會日期通知各認股人或予以公告。創立大會只有在代表公司股份總數過半數的發起人、認股人出席時才能舉行。在創立大會上，將審議包括採納公司的公司章程及選舉公司董事會成員及監事會成員等事宜。創立大會上所作任何決議均須經出席創立大會的認股人所持所有認股人表決權的過半數通過。在創立大會結束後30日內，董事會須向登記機關申請辦理股份有限公司成立的註冊登記。有關登記機關簽發營業執照後，公司即告正式成立，並具有法人資格。以募集公開發行方式設立的股份有限公司應向公司登記機關報送國務院證券監督管理機構發出的公開發行股票的核准文件。

股份有限公司的發起人須承擔以下責任：(i)如果公司不能註冊成立，則對註冊成立過程中產生的所有費用及債務承擔連帶責任；(ii)如果公司不能註冊成立，則對認股人已繳納的股款，負返還股款並加算銀行同期存款利息的連帶責任；及(iii)在公司註冊成立過程中，由於發起人的過失致使公司利益受到損害的，應對公司承擔賠償責任。根據國務院於1993年4月22日頒佈的《股票發行與交易管理暫行條例》(只適用於在中國進行的股份發行及交易活動及相關的活動)，如果公司以公開募集的方式設立，則該公司的發起人或董事及牽頭承銷商應在招股章程上簽字，保證招股章程不存在虛假、嚴重誤導性陳述或者重大遺漏，並保證對其承擔連帶責任。

## 股本

公司的發起人可以現金或可以貨幣計值及根據法律可予轉讓的實物，例如知識產權或土地使用權等方式按其估值作價出資。如以現金以外的方式出資，則必須對注入的財產進行估值及核實並折合為股份。

公司可發行記名股份或不記名股份。然而，向發起人或法人發行的股份必須為記名股份，並須以該發起人或法人的名稱／姓名登記，不得另立戶名或以代表人姓名登記。

《特別規定》和《必備條款》規定，向境外投資者發行並在境外上市的股份，必須採取記名形式發行，並以人民幣計值及以外幣認購。根據《特別規定》和《必備條款》，以外幣發行及向境外投資者及在香港、澳門及台灣地區的投資者發行的股份稱為外資股，而以人民幣發行並向中國境內（上述地區除外）的投資者發行的股份則稱為內資股。境外上市的外資股稱為境外上市外資股。

中國《公司法》不限制單一股東於公司的持股比例。

## 配發及發行股份

股份有限公司所有股份發行均依據公平及公正原則進行。同一類別的股份應享有同等權利。同次發行的同類別股份，發行條件及價格應相同。

股份發行價格可等於或高於面值，但不得低於面值。

經國務院證券監管機關批准，公司向境外公眾人士提呈發售其股份。根據《特別規定》，經國務院證券監管機關批准，公司可在與承銷商訂立有關發行境外上市外資股的承銷協議中同意，在承銷股數以外，保留不多於擬發行境外上市外資股總數15%的股份。預留股份發行被視為發行的一部分。

### 記名股份

根據《特別規定》，股份有限公司發行的境外上市外資股應採取記名股票形式，而發行有關境外上市外資股的內資股亦應採取記名股票形式。

根據中國《公司法》，公司發行記名股票時，應置備股東名冊，記載下列事項：

- 各股東的姓名或者名稱及住所；
- 各股東所持股份數目；
- 各股東所持股票的編號；及
- 各股東取得股份的日期。

### 增加股本

根據中國《公司法》，如股份有限公司發行新股，股東大會應就新股類別及數額、新股發行價格、新股發行的起止日期及向現有股東擬發行新股的類別及數目通過決議。公司經國務院證券監督管理機構核准公開發行新股時，應刊發招股章程及財務會計報告，並製作認股書。公司發行新股募足股款後，應向公司登記機關辦理變更登記，並作出公告。

### 削減股本

公司可依據下列中國《公司法》規定的程序削減其註冊資本：

- 公司應編製資產負債表及資產清單；
- 削減註冊資本應經股東大會決議通過；
- 公司應自作出削減註冊資本的決議通過之日起10日內通知債權人，並於30日內在報章上作出相關公告；

- 債權人自接到通知書起30日內，未接到通知書的自公告起45日內，有權要求公司清償債務或提供相應抵押品；
- 公司應向公司註冊登記申請減少註冊資本的變更登記。

### 購回股份

根據中國《公司法》，股份有限公司不得購回其本身股份，但為下列目的之一而購回股份則除外：(i)減少公司註冊股本；(ii)與持有公司股份的另一家公司合併；(iii)將股份作為僱員股份擁有權計劃或股份激勵計劃授予公司員工；(iv)公司向在股東大會上就公司合併或分立的決議案持異議的股東購回公司股份；(v)當一家上市公司收購其股份以轉換為其發行且可轉換為股份的公司債券；或(vi)上市公司需要維持其公司價值及股東權益。

因前述第(i)至(ii)項原因收購股份，須經股東大會通過。任何公司因第(iii)、(v)及(vi)項情形規定的任何理由收購其本身股份，根據公司章程條文或經股東大會授權後，應經三分之二以上董事出席的董事會會議的決議批准。依照前述規定收購股份後，如屬前述第(i)項情形，須自收購之日起10日內註銷股份，或如屬於前述第(ii)或第(iv)項情形，須於6個月內轉讓或註銷股份。如依上文第(iii)、(v)或(vi)情形規定購買，公司持有的本身股份總數不得超過其發行在外股份總數的10%，並應於購買後三年內轉讓或註銷。

收購自有股份的上市公司應根據中國《證券法》條文履行其信息披露義務。如果根據上文第(iii)、(v)或(vi)訂明任何情況購買股份，應採納公開集中買賣。

### 股份轉讓

股東持有的股份可依相關的法律法規轉讓。根據中國《公司法》，股東轉讓其股份，應在依法設立的證券交易所進行或者按照國務院規定的其他方式進行。記名股份應以相關股東背書方式或法律或行政法規規定的其他方式轉讓。轉讓不記名股份時須將股票交付予受讓人。

根據中國《公司法》，股東大會召開前20日內或者公司決定分配股利的基準日前5日內，不得進行因股份轉讓而導致的股東名冊的變更登記。然而，如法律對上市公司股東名冊變更登記另有規定者，從其規定。

根據中國《公司法》，公司發起人持有的股份不得於公司註冊成立日期後一年內轉讓。公司於其股份公開發行前發行的股份，自公司股票在證券交易所上市交易之日起一年內不得轉讓。公司董事、監事、高級管理人員應向公司申報所持有的公司股份及其變動情況，在任職期間每年轉讓的股份不得超過其所持有公司股份總數的25%；公司董事、監事、高級管理人員所持公司股份自公司股份在證券交易所上市及開始買賣之日起一年內不得轉讓，且上述人士離職後六個月內不得轉讓其所持公司股份。

### 股東

根據中國《公司法》及《必備條款》，股份有限公司的普通股股東的權利包括：

- 出席或者委派代理人出席股東大會，並行使表決權；
- 依照法律、行政法規及公司章程的規定轉讓股份；
- 查閱公司章程、股東名冊、公司債券存根、股東大會會議記錄、董事會會議決議、監事會會議決議及財務會計報告，對公司的經營提出建議或者質詢；
- 股東大會及董事會會議通過的決議內容若違反公司章程，有權請求人民法院撤銷該等決議；
- 依照其所持有的股份份額領取股息及其他形式的利益分配；
- 公司終止或者清算時，有權按其所持有的股份份額參與公司剩餘資產的分配；及
- 法律、行政法規、其他規範性文件及公司的公司章程所賦予的其他權利。



股東的義務包括遵守公司的公司章程，依其所認購的股份和出資方式繳納股款，以其所認購的股份數額為限承擔公司的債務及責任，以及公司的公司章程規定的任何其他股東義務。

### 股東大會

股東大會是公司的權力機構，根據中國《公司法》行使職權。

根據中國《公司法》，股東大會行使下列主要職權：

- 決定公司的經營方針及投資計劃；
- 選舉或更換非公司職工董事和監事，決定有關董事和監事的報酬事項；
- 審閱批准董事會的報告；
- 審閱批准監事會的報告；
- 審閱批准公司的年度財務預算方案、決算方案；
- 審閱批准公司的利潤分配方案及虧損彌補方案；
- 對公司增加或者減少註冊資本作出決議；
- 決定發行公司債券；
- 對公司合併、分立、解散、清算或者公司形式變更作出決議；
- 修改公司章程；及
- 公司章程規定的其他職權。

股東週年大會須每年召開一次。根據中國《公司法》，當發生下列任何一項事件，公司應在情況發生後2個月內召開臨時股東大會：

- 董事人數不足法律規定人數或不足公司章程所規定人數的三分之二；
- 公司未彌補的總虧損達公司實收股本總額的三分之一；
- 單獨或合計持有公司10%或以上股份的股東書面要求召開臨時股東大會；
- 董事會認為必要時；
- 監事會提議召開時；或
- 公司章程規定的其他情形。

根據中國《公司法》，股東大會應由董事會召開，董事長主持；董事長不能履行職務或者不履行職務，由副董事長主持大會；副董事長不能履行職務或者不履行職務，由半數以上董事共同委任一名董事主持大會。

董事會不能履行或者不履行召開股東大會的職責，監事會應及時召集及主持股東大會；如果監事會不召集及主持，連續90日單獨或者合計持有公司10%以上股份的股東可以自行召集及主持股東大會。

根據中國《公司法》，股東大會的通告應列明大會會議召開的時間、地點及審議的事項並於大會舉行20日前派發予各股東。臨時股東大會的通告應於大會舉行15日前派發予各股東。

根據《必備條款》，若公司擬變更或者廢除任何類別股東的權利，應經股東大會以特別決議通過並經受影響的類別股東分別召集的類別股東會議通過。

根據中國《公司法》，如公司召開股東大會，個別或共同持有公司股份3%或以上的股東可於股東大會日期前10日向董事會呈交臨時議案。董事會應於收到臨時議案2日內通知其他股東，並將該臨時提案提交股東大會審議。臨時提案的內容應當屬於股東大會職權範圍，並有明確議題和具體決議事項。

根據中國《公司法》，股東出席股東大會，所持每一股份有一票表決權，但公司持有的股份沒有表決權。

股東大會選舉董事、監事，可以依照公司章程的規定或者股東大會的決議，實行累積投票制。根據累積投票制，股東大會選舉董事或者監事時，每一股份擁有與膺選董事或者監事人數相同的表決權數目，股東擁有的表決權可以集中使用。

根據中國《公司法》及《必備條款》，股東大會作出決議，必須經出席大會的股東所持表決權過半數通過。但是，股東大會就以下事項作出決議，必須經出席會議的股東所持表決權的三分之二以上通過：(i)修改公司章程；(ii)增加或者減少註冊資本；(iii)發行任何類別股份、認股權證或其他類似證券；(iv)發行公司債券；(v)公司合併、分立、解散或清算；(vi)股東大會以普通決議通過認為會對公司產生重大影響的、需要以特別決議通過的其他事項。

根據中國《公司法》，股東大會應當將所議事項的決定作成會議記錄，大會主席及出席大會的董事應在會議記錄上簽名。會議記錄應當與出席股東的簽名冊及代理出席的委託書一併保存。

### 董事會

根據中國《公司法》，股份有限公司須設立董事會，成員為五人至十九人。董事會成員中可有公司職工代表，由公司職工通過職工代表大會、職工大會或者其他方式民主選舉產生。董事任期由公司章程規定，但每屆任期不得超過三年。董事任期屆滿，可連選連任。董事任期屆滿未及時改選，或董事在任期內辭職而導致董事會成員低於法定人數，在正式改選出的公司董事就任前，原董事仍應依照法律、行政法規及公司章程規定履行董事職務。

根據中國《公司法》，董事會主要行使以下職權：

- 召集股東大會並向股東大會報告工作；
- 實施股東大會通過的決議；
- 決定公司的經營計劃及投資方案；
- 制訂公司的年度財務預算方案及決算方案；
- 制訂公司的利潤分配方案及虧損彌補方案；
- 制訂公司增加或者減少註冊資本及發行公司債券的方案；
- 制訂公司合併、分立、解散或者變更公司形式的方案；
- 決定公司內部管理機構的設置；
- 決定聘任或者解聘公司總經理及其薪酬事項，根據總經理的提名決定聘任或者解聘公司副總經理、首席財務官及其薪酬事項；
- 制定公司的基本管理制度；及
- 行使公司章程規定的任何其他職權。

### 董事會會議

根據中國《公司法》，股份有限公司董事會應每年至少召開兩次會議。董事會應於會議舉行10日前向全體董事及監事發出會議通告。代表10%以上投票權的股東、三分之一以上董事或監事會，可提議召開董事會臨時會議。董事長應自接到有關提議後10日內，召開及主持董事會會議。董事會會議由過半數董事出席方可舉行。董事會決議須經全體董事的過半數通過。董事會決議的表決實行「一人一票」制。董事應親身出席董事會會議。如董事因故無法出席董事會會議，可以書面授權另一董事代為出席董事會，授權書內應載明對代其出席會議代表的授權範圍。

如董事會決議違反法律、行政法規或公司章程，並致使公司蒙受嚴重損失，則參與該決議的董事須對公司承擔賠償責任。但如經證明董事在投票表決是否通過決議時曾表明異議，且異議有記載於會議記錄，則有關董事可免除該責任。

### 董事長

根據中國《公司法》，董事會設一名董事長，並可委任一名或以上副董事長。董事長及副董事長須由全體董事的過半數選舉產生。董事長須召開及主持董事會會議，檢查董事會決議的實施情況。副董事長須協助董事長工作。如董事長無法或未能履行其職務，應由副董事長代其履行職務。如副董事長無法或未能履行其職務，應由過半數董事共同委任一名董事代其履行職務。

### 董事資格

中國《公司法》規定，下列人士不得出任公司董事：

- 無民事行為能力或者民事行為能力受限制的人；
- 因犯有貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產罪或者破壞社會主義市場經濟秩序罪，被判處刑事處罰，執行期滿未逾五年，或者因任何犯罪被剝奪政治權利，執行期滿未逾五年的人；

- 曾擔任破產及清算的公司或企業的前任董事、廠長或者經理，對該公司或者企業的破產及清算負有個人責任，自該公司或者企業破產清算完結之日起未逾三年的人；
- 曾擔任因違法被吊銷營業執照、被責令關閉的公司或企業的法定代表人並負有個人責任，自被吊銷營業執照之日起未逾三年的人；或
- 負有數額較大的債務到期未清償的人。

其他不適合出任董事的情況載於《必備條款》。

### 監事會

股份有限公司應設監事會，其成員不得少於3人。監事會應由股東代表及適當比例的公司職工代表組成，其中職工代表監事的比例不得低於三分之一，具體比例由公司章程規定。監事會中的公司職工代表監事由職工通過職工代表大會、職工大會或者其他形式的民主選舉產生。

董事及高級管理人員不得兼任監事。

監事會應設一名主席，並可委任一名或以上副主席。根據中國《公司法》，監事會主席及副主席須由全體監事的過半數選舉產生，而根據《關於到香港上市公司對公司章程作補充修改的意見的函》，監事會主席須由全體監事三分之二以上選舉產生。監事會主席召開及主持監事會會議；監事會主席無法或者未能履行其職務，應由監事會副主席召開及主持監事會會議；監事會副主席無法或者未能履行其職務，應由過半數監事共同委任一名監事召開及主持監事會會議。



監事的任期每屆為三年，連選可以連任。監事任期屆滿未及時改選，或者監事在任期內請辭導致監事會成員低於法定人數，在改選出的監事就任前，原監事仍應依照法律、行政法規及公司章程的規定，履行監事職務。

監事會至少每6個月舉行一次會議。根據中國《公司法》，監事會決議須由全體監事的過半數通過，而根據《關於到香港上市公司對公司章程作補充修改的意見的函》，監事會決議須由全體監事三分之二以上通過。

監事會行使以下職權：

- 審查公司財務狀況；
- 對董事及高級管理人員履行職務的行為進行監督，對違反法律、行政法規、公司章程或股東大會決議的董事及高級管理人員提出免職建議；
- 要求董事及高級管理人員糾正損害公司利益的有關行為；
- 提議召開臨時股東大會，以及在董事會未履行法律規定召開及主持股東大會職責時召開及主持股東大會；
- 向股東大會提出決議提案；
- 對董事及高級管理人員提起法律訴訟；及
- 公司章程規定的其他職權。

監事可出席董事會會議，並對董事會決議提出質詢或建議。監事會發現公司運營情況異常，可以進行調查；在必要時，可聘請會計師事務所協助其工作，費用由公司承擔。

### 經理及高級管理人員

根據中國《公司法》，公司須設一名經理，由董事會決定聘任或解聘。經理對董事會負責，並可行使以下職權：

- 主持公司經營管理工作，組織實施董事會決議；
- 組織實施公司年度經營計劃及投資方案；
- 制訂公司內部管理機構設置方案；
- 制訂公司基本管理制度；
- 制訂公司具體規章；
- 提請聘任或解聘公司副經理及財務負責人；
- 決定聘任或解聘除應由董事會決定聘任或者解聘以外的負責管理人員；及
- 董事會或公司章程授予的其他職權。

公司章程對經理職權另有規定的，須從其規定。經理須列席董事會會議。

根據中國《公司法》，高級管理人員是指公司經理、副經理、財務負責人、上市公司董事會秘書以及公司章程規定的其他人員。

**董事、監事及高級管理人員的義務**

根據中國《公司法》，公司董事、監事及高級管理人員須遵守相關法律、行政法規及公司章程，對公司負有忠實義務和勤勉義務。董事、監事及高級管理人員不得利用職權收受賄賂或其他非法收入，不得侵佔公司財產。董事及高級管理人員不得：

- 挪用公司資金；
- 將公司資金存入其個人賬戶或者以任何其他個人名義開立的賬戶；
- 違反公司章程的規定，或未經股東大會或董事會事先同意，將公司資金擅自借貸給他人或以公司資產為他人提供擔保；
- 違反公司章程的規定，或未經股東大會事先同意，擅自與本公司訂立合約或者進行交易；
- 未經股東大會事先同意，利用職位及職權為自己或他人謀取本應屬於公司的商業機會，或為本身利益或者為他人經營與公司同類的業務；
- 收受第三方與公司進行交易的佣金並據為己有；
- 未經授權披露公司機密資料；或
- 作出違反對公司忠誠義務的其他行為。

董事、監事或高級管理人員履行職務時違反任何法律、行政法規或公司的公司章程對公司造成任何損失，應對公司負個人責任。

**財務與會計**

根據中國《公司法》，公司應依照法律、行政法規及國務院財政部門的規定，建立財務及會計制度。公司應在每個財政年度結束時編製財務報告，並須依法經會計師事務所審計。財務會計報告應依照法律條文、行政法規及國務院財政部門的規定編製。

根據中國《公司法》，有限責任公司應按照公司章程規定的期限將財務會計報告送交全體股東，股份有限公司財務報表應在召開股東週年大會最少20日前置備於公司供股東查閱；公開發行股票的股份有限公司亦須公告其財務會計報告。

公司分配年度稅後利潤時，應提取稅後利潤的10%撥入公司法定公積金，但公司法定公積金累計金額達公司註冊資本50%時，可不再提取。

公司法定公積金若不足以彌補上年度虧損，在依照前述規定提取法定公積金之前，應先用當年利潤彌補虧損。

公司從稅後利潤中提取法定公積金後，經股東大會決議，可以從稅後利潤中提取任意公積金。

公司彌補虧損及提取公積金後所餘稅後利潤應根據股東持有的股份數目按比例分配，但公司章程另有規定者除外。

公司持有的股份不得分配任何利潤。

以超過面值價格發行股份所得的溢價款以及國務院財政部門規定列入資本公積金的其他收入，應列為公司資本公積金。

公司的公積金應用作彌補公司虧損、擴大公司生產經營或者轉為增加公司資本。但是，資本公積金不得用於彌補公司虧損。法定公積金轉為資本時，所留存的該項公積金不得少於轉換前公司註冊資本的25%。

公司除法定會計賬簿外，不得另立會計賬簿。公司資產不得以任何個人名義開立任何賬戶存儲。

### 聘任及解聘會計師事務所

根據中國《公司法》，公司聘任、解聘承辦公司審計的會計師事務所，應依照公司的公司章程的條文，由股東大會或者董事會決定。股東大會或者董事會就解聘會計師事務所進行表決時，應允許會計師事務所陳述意見。公司應向聘用的會計師事務所提供真實、完整的會計證據、會計賬簿、財務會計報告及其他會計資料，不得作任何拒絕、隱匿和謊報。

《特別規定》要求公司應委聘符合有關法規的獨立會計師事務所審計其年度報告，並覆核其他財務報告。會計師事務所的任期自股東週年大會結束時起至下屆股東週年大會結束時止。

### 利潤分配

根據中國《公司法》，公司不得在彌補虧損及提取法定公積金之前分配利潤。根據《必備條款》，公司應為持有境外上市外資股的股東委任收款代理人，代有關股東收取公司就境外上市外資股分配的股息及其他應付款項。

### 修訂公司章程

對公司的公司章程作出任何修訂，須依照公司的公司章程規定的程序進行。就《必備條款》對公司章程所載規定作出的任何修訂，均須經國務院授權的審批部門及中國證監會批准後方可生效。如涉及公司登記事項，則須到登記機關辦理變更登記。

### 解散與清算

根據中國《公司法》，公司因以下任何原因可予解散：(i) 公司章程載列的運營期限屆滿或公司章程規定的其他解散事由出現；(ii) 股東於股東大會決議解散公司；(iii) 公司因合併或分立而需解散；(iv) 公司被依法吊銷營業執照，或被責令關閉或被撤銷註

冊；或(v)公司經營管理發生嚴重困難，繼續存續會使股東利益受到重大損失，通過其他途徑不能解決的，持有公司全部股東表決權10%以上的股東，可請求人民法院解散公司。

公司若有上述第(i)項情形，可以通過修改公司章程而繼續存續。依照前述條文修改公司章程須經出席股東大會的股東所持表決權三分之二以上通過。

公司若在上述第(i)、(ii)、(iv)及(v)所述情況下解散，應在解散事件出現之日起十五(15)日內成立清算組，開始清算。清算組須由董事或股東大會確定的人員組成。如逾期不成立清算組，公司債權人可以申請人民法院指定有關人員組成清算組。人民法院應受理該申請，並及時組成清算組進行清算。

清算組在清算期間行使以下職權：

- 清理公司財產，編製資產負債表及資產清單；
- 通告、公告債權人；
- 處理與清算有關的公司未了結的業務；
- 清繳任何所欠稅款以及清算過程中產生的稅款；
- 清理公司債權和清償債務；
- 處理公司清償債務後的剩餘資產；及
- 代表公司參與民事訴訟。

清算組應自其組成之日起10日內通知公司債權人，並於60日內在報章上刊發公告。債權人應自接到通知書之日起30日內，或如未接到通知書，則自公告之日起45日內，向清算組申報其債權。債權人須說明與其申報的權利相關的所有事項，並提供證明材料。清算組應對該等登記申報債權。在申報債權期間，清算組不得對債權人進行任何債務清償。

清算組在清理資產、編製資產負債表及資產清單後，應制定清算方案，並提交股東大會或者人民法院確認。

公司在分別支付清算費用、工資、社會保險費用及法定補償金以及所欠稅款及清償債務後的剩餘資產，應按照股東持有股份按比例分配。清算期間，公司應繼續存續，但不得開展與清算無關的業務活動。公司財產在未按前述規定清償前，不得分配給股東。

清算組在清理公司資產、編製資產負債表及資產清單後，如發現公司資產不足以清償債務，應依法向人民法院申請宣告破產。

宣告破產後，清算組應將所有清算相關事務移交人民法院處理。

清算結束後，清算組應當製作清算報告，報股東大會或人民法院確認。確認之後，報告應報送公司登記機關，申請註銷公司登記，並發佈公司終止經營的公告。清算組成員應盡忠職守，並遵守相關法律。清算組成員不得濫用職權收受賄賂或其他非法收入，亦不得挪用公司資產。

清算組成員因故意或重大過失引致公司或其債權人蒙受任何損失，應負責賠償。

### 境外上市

根據《特別規定》，公司必須獲得中國證監會批准才能將股份在境外上市。中國證監會批准公司發行境外上市外資股與內資股的計劃後，公司董事會可自中國證監會批准當日起15個月內分別實施發行計劃。



### 遺失股票

記名股票遺失、失竊或毀壞，有關股東可以根據中國《民事訴訟法》的有關條文向人民法院申請宣告該股票無效。人民法院宣告該股票失效後，股東可以向公司申請補發股票。《必備條款》對遺失境外上市外資股股票另有規定程序。

### 合併與分立

公司可通過吸收合併或新設實體方式進行合併。公司以吸收另一家公司進行合併，則被吸收的公司須予解散。兩家或以上公司合併設立一家新的公司，則所有合併公司應解散。

### 證券法律及法規

中國已頒佈多項有關股份發行及交易以及信息披露方面的法規。1992年10月，國務院成立證券委員會及中國證監會。證券委員會負責協調起草證券法規、制定證券相關政策、規劃證券市場發展、指導、協調及監督中國所有證券相關的機構，並管理中國證監會。中國證監會是證券委員會的監管部門，負責起草證券市場的監管規定、監督證券公司、監管中國公司在國內外公開發售證券、監管證券交易、編製證券相關的統計資料，並進行有關研究及分析。1998年4月，國務院合併兩個部門，自此，中國證監會接管了證券委員會的原有職能。

《股票發行與交易管理暫行條例》涉及公開發售股權證券的申請和批准程序、股權證券的交易、上市公司的收購、上市股權證券的保管、清算和過戶、有關上市公司的信息披露、調查及處罰以及爭議解決。

1995年12月25日，國務院頒佈並實行《國務院關於股份有限公司境內上市外資股的規定》，其主要涉及境內上市外資股的發行、認購、交易及股息宣派和其他分派以及境內上市外資股的股份有限公司的信息披露等問題。

中國《證券法》自1999年7月1日起施行，並分別於2004年8月28日、2005年10月27日、2013年6月29日、2014年8月31日及2019年12月28日修訂。該法是中國第一部全國性證券法，分為十四章二百二十六條，對(其中包括)證券的發行及交易、上市公司的收購、證券交易所、證券公司及國務院證券監督管理機構的義務及職責作出了規定。中國《證券法》全面規範了中國證券市場的活動。中國《證券法》第二百二十四條規定，任何境內企業尋求直接或者間接到境外發行證券或者將其證券在境外上市交易，應當符合國務院的有關規定。《證券法》第二百二十五條規定，境內公司股票以外幣認購和交易的，具體辦法由國務院另行規定。目前，境外發行和交易的股票(含H股)仍受國務院和中國證監會頒佈的規章制度約束。

### 仲裁及仲裁裁決的執行

1994年8月31日，全國人大常委會通過《中華人民共和國仲裁法》(2017年修正)(「《仲裁法》」)，該法於1995年9月1日開始生效，並於2009年8月27日及2017年9月1日修訂。根據《仲裁法》，仲裁委員會可以在中國仲裁協會頒佈仲裁規例之前，根據《仲裁法》及《民事訴訟法》制定仲裁暫行規則。如果當事人通過協議規定以仲裁作為解決爭議的方法，則人民法院將拒絕受理有關案件，除非仲裁協議被認定為無效。

《必備條款》規定發行人的公司章程須載有仲裁條款。仲裁事項包括發行人的事務涉及的或由於發行人公司章程、中國《公司法》或其他相關法律及行政法規引起的任何權利或義務而產生的任何爭議或申索。

前述爭議或者權利主張提交仲裁時，應當是爭議整體或者全部權利主張；所有由於同一事由有訴因的人或者該爭議或權利主張的解決需要其參與的人，應當服從仲裁。有關股東界定、股東名冊的爭議，可以不用仲裁方式解決。

申索人可選擇在中國國際經濟貿易仲裁委員會(「貿仲委」)按照其仲裁規則進行仲裁，亦可選擇在香港國際仲裁中心(「香港國際仲裁中心」)根據其證券仲裁規則(「證券仲裁規則」)進行仲裁。申索人一經將爭議或權利主張提交仲裁，則對方亦須在申索人所選擇的仲裁機構進行仲裁。如申索人選擇在香港國際仲裁中心進行仲裁，則爭議

或權利主張的任何一方均可根據證券仲裁規則申請在深圳進行聆訊。根據於2014年11月4日修訂及於2015年1月1日實施的《中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁規則》，貿仲委將解決契約性或非契約性交易的經濟和貿易等爭議問題，包括基於各方協議涉及香港的爭議。仲裁委員會在北京成立並已在深圳、上海、天津及重慶設立分支機構及中心。

根據《仲裁法》及《民事訴訟法》規定，仲裁裁決是終局，對仲裁雙方均具有約束力。如果仲裁一方未能遵守仲裁裁決，則仲裁裁決的另外一方可向人民法院申請執行裁決。仲裁的程序或仲裁庭的組成違反法定程序，或裁決超出仲裁協議的範圍或超出仲裁委員會的管轄範圍，則人民法院可拒絕執行仲裁委員會作出的仲裁裁決。

中國仲裁庭作出的發生法律效力的仲裁裁決，如果被執行人或者其財產不在中華人民共和國領域內，當事人請求執行的，可以由當事人直接向有管轄權的外國法院申請執行。同樣地，外國仲裁機構作出的仲裁裁決亦可按照互惠原則或中國簽訂或承認的任何國際條約由中國法院承認及執行。中國根據1986年12月2日通過的全國人大常委會決議加入1958年6月10日通過的《承認及執行外國仲裁裁決公約》（「紐約公約」）。紐約公約規定，紐約公約成員國作出的所有仲裁裁決須得到紐約公約所有其他成員國的承認及執行，但是在某些情況下，紐約公約成員國有權拒絕執行，包括執行仲裁裁決與向其提出執行仲裁申請的所在國的公共政策存在衝突等。全國人大常委會在中國加入紐約公約的同時宣佈：(i)中國只會根據互惠原則承認及執行外國仲裁裁決及(ii)中國只會對根據中國法律認定由契約性及非契約性商務法律關係所引起的爭議應用紐約公約。

香港與最高人民法院就相互執行仲裁裁決達成一項安排。1999年6月18日，最高人民法院採納《關於內地與香港特別行政區相互執行仲裁裁決的安排》，自2000年2月1日起生效。根據該項安排，中國仲裁機構根據《仲裁法》作出的裁決可在香港執行，而香港仲裁裁決亦可在中國執行。

### 司法判決及其執行

根據最高人民法院於2008年7月3日頒佈並於2008年8月1日開始實施的《最高人民法院關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》，對於中國法院和香港特別行政區法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出的須支付款項的具有執行力的終審判決，當事人可根據該項安排向中國法院或香港特別行政區法院申請認可和執行。「書面管轄協議」是指當事人為解決與特定法律關係有關的已經發生或可能發生的爭議，以書面形式明確約定中國法院或香港特別行政區法院具有唯一管轄權的協議。由此，對於符合前述法規若干條件的中國內地或香港的終審判決，可經當事人申請由對方的法院予以認可和執行。

## 2. 中國與香港公司法若干方面的重大差異

適用於香港註冊成立公司的香港法例為《公司條例》及《公司（清盤及雜項條文）條例》，並以香港適用的普通法及衡平法規則補充。本公司作為於中國成立的股份有限公司，須遵守中國《公司法》及所有其他根據中國《公司法》頒佈的適用規則及法規。

下文概述香港註冊成立公司適用的香港法例與按中國《公司法》註冊成立並存續的股份有限公司適用的中國《公司法》的重大差異。然而，此概要不擬作全面比較。

### 公司存續

根據香港法例，擁有股本的公司須以獲香港公司註冊處處長發出註冊成立證書的方式註冊成立，而作為一家獨立公司存續。公司可註冊成立為公眾或私人公司。根據《公司條例》，在香港註冊成立的私人公司的公司章程須載有若干優先購買權條文，而公眾公司的公司章程毋須載列該等優先購買權條文。

根據中國《公司法》，股份有限公司可以發起或募集形式註冊成立。

## 股本

根據香港法例，香港公司的股份並無面值。經股東事先批准（如必要），董事可促使公司發行數量在公司章程規定最高股份數量（如有）範圍內的新股。

除註冊資本外，中國《公司法》並無法定股本的概念。股份有限公司的註冊資本為在公司登記機關登記的全體發起人認購的股本總額。增加註冊資本必須獲得出席股東大會的股東及有關中國政府和監管機關（如適用）的批准。

香港法例並無規定香港註冊成立公司的最低資本要求。

根據中國《公司法》，股東可以用貨幣出資，也可以用實物、知識產權、土地使用權等可以用貨幣估價並可以依法轉讓的非貨幣財產作價出資。對作為出資的非貨幣財產須評估作價，核實財產，不得高估或者低估作價。香港法例對香港公司並無該限制。

## 股份轉讓的限制

根據中國法律，股份有限公司股本中以人民幣計值和認購的內資股通常只可由國家、中國法人、自然人或法律法規許可的其他投資機構認購和買賣。以人民幣計值和以人民幣以外的貨幣認購的境外上市股份，只可由香港、澳門或台灣或中國境外任何國家及地區投資者或合資格境內機構投資者認購和買賣。如果H股為港股通合資格證券，則中國投資者亦可根據滬港通或深港通的規則限定的額度認購或買賣有關股份。

根據中國《公司法》，股份有限公司發起人不得在公司成立之日起一年內轉讓所持股份。公司公開發售前已發行的股份自公司股份於證券交易所上市日期起一年內不得轉讓。股份有限公司的董事、監事與高級管理層任期內每年轉讓的公司股份不得超過

其所持公司股份總數的25%，其所持公司股份自股份上市日期起一年內不得轉讓，離職後半年內亦不得轉讓。公司章程可對公司董事、監事與高級管理層轉讓所持公司股份作出其他限制性規定。

除上市後(i)公司發行額外股份須遵守六個月的禁售期及(ii)控股股東出售股份須遵守12個月的禁售期外，香港法例並無限制持股量與股份轉讓。

### 購買股份的財務資助

中國《公司法》並無禁止或限制股份有限公司或其附屬公司提供財務資助以購買本身或其控股公司的股份。然而，《必備條款》載有對公司及其附屬公司提供有關財務資助的若干限制，與香港法例的限制條文類似。

### 股東大會通知

根據中國《公司法》，股東週年大會及臨時股東大會須分別於會議召開20日及15日前通知股東。就於香港註冊成立的有限責任公司而言，如屬股東週年大會之外的其他股東會議，通知期最少14日；如屬股東週年大會，通知期最少21日。

### 股東大會的法定人數

根據香港的公司法例，除公司的公司章程另有規定外，股東大會的法定人數為兩名股東。對於單一股東公司，其法定人數為一名股東。中國《公司法》並未規定股東大會所需的法定人數。

### 股東大會表決

根據中國《公司法》，股東大會作出決議，必須經出席或委任代表出席會議的股東所持表決權過半數通過。但是，股東大會作出修改公司章程、增加或者減少註冊資本的決議，以及公司合併、分立或解散或者變更公司形式的決議，必須經出席或委任代表出席會議的股東所持表決權的三分之二以上通過。



根據香港法例，(i)普通決議案可由親身或委任代表出席股東大會的股東以簡單大多數贊成票通過，及(ii)特別決議案由親身或委任代表出席股東大會的股東以不少於四分之三的贊成票通過。

### 類別權利變更

中國《公司法》並無關於類別權利變更的特別規定。但是，中國《公司法》規定，國務院可以另外頒佈有關其他類別股份的規定。《必備條款》載有關於視為類別權利變更的情況及須就類別權利變更遵從的批准程序的詳細條文。該等條文已納入公司章程，概述於本文件附錄四。

根據《公司條例》，任何類別股份所附帶的權利均不可更改，除非(i)獲有關類別持有人另行召開大會以特別決議案批准，(ii)獲持有有關類別已發行股份面值四分之三的股東書面同意，(iii)獲香港公司同意或(iv)如公司章程載有關於更改這些權利的條文，則從其規定。公司已按《上市規則》及《必備條款》的規定，在公司章程內採納與香港法例類似的保障類別權利條文。

境外上市外資股和內資股持有人在公司章程中界定為不同類別股東。然而，獨立類別股東批准的特別程序不適用於以下情況：(一)經股東大會以特別決議批准，公司每間隔十二個月單獨或者同時發行內資股及／或境外上市外資股，並且擬發行的各類別股份的數量不超過截至股東特別決議案日期該類已發行在外股份的百分之二十的；(二)公司設立時發行內資股、境外上市外資股的計劃，自中國證監會批准之日起十五個月內完成的；及(三)經中國證監會批准，我們的內資股股東將其股份轉讓予境外投資者或部分內資股轉換為境外上市股份，且該等股份在境外市場交易。



## 董事

與香港法例不同，中國《公司法》並無規定董事須申報在重大合同中所擁有的權益、限制董事作出重大處置方面的權力、限制公司提供若干福利，或禁止在未經股東批准的情況下發放離職補償。然而，《必備條款》對重大處置設定了若干規定及限制，並訂明董事可以收取離職補償的情況。此外，中國《公司法》限制上市公司董事在與董事會會議決議事項所涉及的企業有利益或關聯關係的情況下對該項決議表決。上述所有規定均已納入公司章程，其概要載於附錄四。

## 監事

根據中國《公司法》，股份有限公司的董事會和總經理須受監事會的監督及審查。並無強制規定在香港註冊成立的公司須設立監事會。

## 少數股東的派生訴訟

根據香港法例，若董事控制股東大會過半票數，並因此實際令公司無法以自身名義起訴違反受託責任的董事，則少數股東可代表全體股東針對違反對公司應盡的受託責任的董事提起派生訴訟。根據中國《公司法》，若董事、高級管理人員在執行公司職責時違反法律、行政法規或公司章程，給公司造成損失，連續180天以上單獨或合計持有公司1%以上股份的股東，可以書面請求監事會向人民法院提起訴訟。若監事涉及上述情況，則上述股東可以書面請求董事會向人民法院提起訴訟。若監事會或董事會在收到股東的書面請求後拒絕提起訴訟，或者自收到請求之日起30日內未提起訴訟，或者情況緊急、不立即提起訴訟將會使公司利益受到難以彌補的損害的，上述股東有權為了公司的利益以自己的名義直接向人民法院提起訴訟。

《必備條款》就違反公司職責的董事、監事及高級管理人員規定了進一步的補救措施。此外，作為香港聯交所股份上市的一項條件，股份有限公司的各董事及監事須向公司承諾遵守公司章程，讓少數股東能夠對失職董事及監事提起訴訟。

### 保護少數股東權益

根據香港法例，投訴稱在香港註冊成立的公司的事務不公平地損害其利益的股東，可以向法院呈請清盤該公司或頒佈適當命令規管公司的事務。此外，經特定數目成員申請，香港財政司司長可以委任審查員，授予其調查香港註冊成立的公司的事務的廣泛法定權力。中國《公司法》規定，若公司的經營管理發生嚴重困難，繼續存續會使股東利益受到重大損失，通過其他途徑不能解決，持有公司全部股東表決權10%以上的股東，可以請求人民法院解散公司。但《必備條款》有條款規定，除法律或公司股份上市的證券交易所的上市規則要求的義務外，控股股東不得行使其表決權，以免除董事、監事須真誠地以公司最大利益為出發點行事的責任，或作出批准董事、監事（為其或他人利益）以任何形式剝奪公司財產或剝奪其他股東的個人權益從而有損於公司全體或部分股東的利益的決定。

### 財務披露

根據中國《公司法》，公司應當在股東週年大會的20日前將其財務會計報告備置於公司的辦公地點，供股東查閱。此外，公開發行股份的公司必須根據中國《公司法》公告其財務報告。公司應當在每一財政年度終了時編製財務會計報告，並依法提交執業會計師審計。

《公司條例》要求公司在股東週年大會前不少於21天，向其每位股東發送一份公司的資產負債表、核數師報告及董事會報告，並呈至股東週年大會。

中國法律規定，公司應當按照中國公認會計準則編製其財務報表。《必備條款》規定，除按中國公認會計準則編製財務報表外，公司還必須按國際或香港會計準則編製和審計其財務報表，且其財務報表還必須說明與按照中國公認會計準則編製的財務報表的重大差異（如有）的財務影響。

《特別規定》規定，公司編製的向境內和境外公佈的信息披露文件，內容不得相互矛盾。若分別依照相關中國及境外法律、法規、證券交易所上市規則的規定，公司在中國境內及境外披露的信息有差異，應當將差異在有關的證券交易所同時披露。

根據香港法例，若在某個財政年度召開股東週年大會，則公司應在大會日期前至少21日向每名股東提交有關上述財政年度的報告文件的文本。

### 有關董事及股東的資料

中國《公司法》給予股東查閱公司章程、股東大會會議記錄及財務會計報告的權利。根據公司章程，股東有權查閱和複製(以合理費用)有關股東及董事的若干資料，與香港法例規定的香港公司的股東權利相似。

### 股息及收款代理人

根據中國《公司法》及香港法例，股息一經宣派即成為應向股東支付的債務。香港法例規定的債務收回行動的時效期為六年，而中國法律規定該時效期為三年。《必備條款》要求公司委任根據香港《受託人條例》(香港法例第29章)登記的信託公司作為收款代理人，代表外資股持有人收取股份有限公司就外資股派發的股息以及所有其他應付款項。

### 公司重組

涉及在香港註冊成立的公司公司重組可以多種方式進行，例如根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第237條，在自動清盤過程中將公司的全部或部分業務或財產轉讓予另一家公司，或根據《公司條例》第673條的公司與其債權人或公司與其股東間的和解或償債安排(需要法院認許)。根據中國法律，合併、分立、解散、清算或變更公司形式需要經股東大會批准。

### 爭議仲裁

在香港，股東（作為一方）與在香港註冊成立的公司或其董事（作為另一方）間的爭議可通過法院解決。《必備條款》規定，相關爭議應提交至香港國際仲裁中心或中國國際經濟貿易仲裁委員會（按仲裁申請者的選擇）進行仲裁。

### 法定扣除

根據中國《公司法》，公司應提取年度稅後利潤的10%列入公司的法定公積金。當公司的法定公積金累計達到公司註冊資本的50%以上時，可不再提取。在從稅後利潤中提取法定公積金後，經股東大會決議，還可以從稅後利潤中提取任意法定公積金。香港法例無類似規定。

### 公司救濟

根據中國《公司法》，董事、監事、高級管理人員執行公司職務時違反法律、行政法規或者公司章程的規定，給公司造成損失的，應當承擔賠償責任。此外，公司的救濟與香港法例規定的類似（包括撤銷相關合約及從董事、監事或高級管理人員收回利潤），與《上市規則》相符。

### 受託責任

在香港，存在董事受託責任的普通法概念。根據中國《公司法》及《特別規定》，董事、監事及高級管理人員對公司負有忠實義務和勤勉義務，不得未經股東大會同意，利用職務便利為自己或者他人謀取屬於公司的商業機會，自營或者為他人經營與所任職公司同類的業務。

### 暫停辦理股東登記

《公司條例》規定，公司一般不得在一年內暫停辦理股份過戶登記超過30日（在部分情況下可延長至60日），而按照中國《公司法》及《必備條款》，因股份轉讓導致的股東名冊變更不得在召開股東大會前20日內或公司決定分派股息的基準日前5日內登記。

### 香港《上市規則》

《上市規則》對為根據中國法律在中國註冊成立的股份有限公司並尋求或已在香港聯交所作主要上市的發行人（「中國發行人」）作出了額外規定。以下載列適用於本公司的主要額外規定概要。

### 合規顧問

尋求在香港聯交所上市的中國發行人須委任一名經香港聯交所認可的合規顧問，期限為上市日期起至其公佈上市日期後的首個完整財政年度的財務業績。

合規顧問應就持續遵守香港《上市規則》以及所有其他適用法律法規提供專業意見，並隨時作為除中國發行人的兩名授權代表外的與香港聯交所的主要溝通渠道。在經香港聯交所批准的替任者獲委任前，不得解僱現有合規顧問。若香港聯交所認為合規顧問未充分履行其職責，則其可要求中國發行人解僱合規顧問並委任一名替任者。

合規顧問必須及時告知中國發行人香港《上市規則》的變動以及任何適用的新頒佈或經修訂的香港法例、法規或守則。若中國發行人的授權代表預計將頻繁處於香港境外，則合規顧問必須作為中國發行人與香港聯交所的主要溝通渠道。

### 會計師報告

除非賬目已根據與香港相關準則類似的準則審計或根據國際審計準則或中國審計準則審計，否則會計師報告一般不會獲接納。

### 送達法律程序文件代理

中國發行人必須在其證券在香港聯交所上市期間，委任並授權一名人士在香港接受向其送達的法律程序文件及通知書；中國發行人還須通知香港聯交所有關該名授權人士的委任、委任的終止及聯繫方式詳細資料。

### 公眾持股

若在任何時間，中國發行人有除在香港聯交所上市的外資股以外的現有已發行證券，香港《上市規則》規定，公眾持有的H股及其他證券的總數額不得低於中國發行人已發行股本的25%，且尋求上市的證券類別不得低於發行人全部已發行股本的15%，上市時的預期市值不得少於50百萬港元。若發行人上市時的市值預計將超過10,000百萬港元，則香港聯交所可酌情接受15%至25%的較低百分比。

### 獨立非執行董事及監事

中國發行人的獨立非執行董事應具備可接受的能力水平以及充足的商業或專業知識，以確保充分代表上市公司全體股東的利益。中國發行人應有至少一名通常居於香港的獨立非執行董事。監事必須具備與其職務相稱的素質、專業知識、品格和能力。

### 證券購回限制

中國發行人可以根據香港《上市規則》購回自身股份。在就於香港聯交所購回證券尋求股東批准或報告購回相關事宜時，中國發行人應提供有關任何擬購買或實際購買全部或任何部分其股本證券（不論是否在香港聯交所上市或買賣）的資料。授權發行人購回的股份數目不得超過發行人發行在外股份數目的10%。

### 可贖回股份

發行人不得發行任何可贖回股份，除非香港聯交所信納股東的相對權利受到充分保護。

### 優先購買權

除以下所述的情況外，中國發行人董事須事先在股東大會上獲得股東以特別決議案批准，並且在根據公司章程而進行的類別股東會議上獲得內資股及H股股東（各於股東大會上有權投票）以特別決議案批准，方可授權、分配、發行或授予下列證券：(i)股份；(ii)可轉換股份的證券；及(iii)可認購任何股份或上述可轉換證券的期權、權證或類似權利。若分派附帶投票權的股份將實際改變中國發行人的控制權，則中國發行人的董事在於股東大會上獲得股東以特別決議批准前，不得分配相關股份。

除(i)現有股東在股東大會上以特別決議授權（無條件或受決議所訂條款及條件所規限），中國發行人可每間隔12個月單獨或者同時認可、分配或發行內資股及境外上市外資股，而數量各自不超過中國發行人當時該類已發行的股份的20%；或(ii)該等股份為中國發行人設立時發行內資股及境外上市外資股的計劃的一部分，而有關計劃自中國證監會及國務院轄下其他合資格的證券監管機構發出批准之日起15個月內完成外，將無需相關批准。

### 監事

中國發行人或其任何附屬公司的監事為關連人士。發行人應採取條款嚴格程度不遜於香港《上市規則》附錄十所載的標準守則相關條款的監事買賣發行人上市證券的適用規定。

中國發行人須事先在股東大會上取得股東批准（在會上相關監事及其聯繫人不得就相關事宜投票）後，其或其任何附屬公司方可與發行人或其任何附屬公司的監事或擬委任的監事訂立以下性質的合約：(1)合約的期限超過三年；或(2)合約明確規定，若要終止合約，公司（或其附屬公司）須給予逾一年通知或支付等同一年以上酬金的賠償或其他款項。

發行人的薪酬委員會或獨立董事委員會必須就需要股東批准的服務合約形成意見，告知股東條款是否公平合理，告知相關合約是否符合發行人及其股東的整體利益，告知股東（於服務合約中擁有重大利益的董事及股東以及其聯繫人除外）如何投票。



### 公司章程修訂

中國發行人不得允許或引致對其公司章程做出任何違反中國《公司法》、《必備條款》及香港《上市規則》的修訂。

### 備查文件

中國發行人須將以下文件備置於香港某一地點：

- 股東名冊的全份副本（以供公眾人士及股東免費查閱，並在收取合理費用後供股東複印）；及
- 股東大會會議記錄（以供股東免費查閱，並在收取合理費用後供股東複印）。

### 展示文件

中國發行人須將以下文件登載於聯交所網站及其本身網站：

- 中國發行人已發行股本狀況的報告；
- 中國發行人最近期的經審計的財務報表及董事會、核數師及監事會報告；
- 中國發行人的特別決議；
- 中國發行人自上一個財政年度以來所購回自己證券的數目及面值、為此支付的總額，及就每一類別購回的證券支付的最高及最低價的報告（按內資股及外資股（及如適用，H股）進行細分）；及
- 已呈交中國工商行政管理局或其他主管機關存案的最近一期的週年申報表副本。

## 收款代理人

中國發行人須在香港委任一名或以上的收款代理人，負責收取中國發行人就其在香港聯交所上市的證券宣佈的股息以及應付的其他款項，由其代該等證券持有人保管該等款項，以待支付予該等持有人。

## H股股票上的聲明

中國發行人須確保其所有上市文件須包括以下聲明，並須指示及促使其股票過戶登記處，拒絕以任何個別持有人的姓名登記其股份的認購、購買或轉讓，除非及直至該個別持有人向該股票過戶登記處提交有關該等股份的簽妥表格，而表格須包括下列聲明：

- 股份購買人與中國發行人及其每名股東，以及中國發行人與每名股東，均協議遵守及符合中國《公司法》、《特別規定》及中國發行人的公司章程的規定；
- 股份購買人與中國發行人、中國發行人的每名股東、董事、監事、經理及高級管理人員同意，而代表中國發行人本身及每名董事、監事、經理及高級管理人員行事的中國發行人亦與每名股東同意，就公司章程或就中國《公司法》或其他有關法律及行政法規所規定的權利或義務發生的、與中國發行人事務有關的爭議或權利主張，須根據公司章程的規定提交仲裁解決，及任何提交的仲裁均須視為授權仲裁庭進行公開聆訊及公佈其裁決。該仲裁是終局裁決；
- 股份購買人與中國發行人及其每名股東同意，中國發行人的股份可由其持有人自由轉讓；及
- 股份購買人授權中國發行人代其與每名董事及高級管理人員訂立合約，由該等董事及高級管理人員承諾遵守及履行公司章程規定的其對股東應盡之責任。

## 法律合規

中國發行人須遵守及符合中國《公司法》、《特別規定》及其公司章程。

### 中國發行人與董事、高級管理人員及監事間的合約

中國發行人須與每名董事及高級管理人員訂立書面合約，其中至少應當包括下列規定：

- 董事或高級管理人員向中國發行人作出承諾，表示遵守及符合中國《公司法》、《特別規定》、公司章程、《收購守則》及公司股份回購守則的規定，並協議中國發行人將享有公司章程規定的補救措施，而該份合約及其職位概不得轉讓；
- 董事或高級管理人員向代表每位股東的中國發行人作出承諾，表示遵守及履行公司章程規定的其對股東應盡的責任；及
- 規定凡涉及(i)公司與其董事或高級管理人員之間；及(ii)境外上市外資股持有人與公司董事或者高級管理人員之間，基於合約、公司章程、中國《公司法》或其他有關法律、行政法規所規定的任何權利或義務發生的與公司事務有關的爭議或者權利主張，有關當事人應當將此類爭議或者權利主張提交仲裁解決的仲裁條款。有關股東界定、股東名冊的爭議，可以不用仲裁方式解決。仲裁機構的裁決是終局裁決，對各方均具有約束力。

### 後續上市

中國發行人不得申請將其任何外資股在中國的證券交易所上市，除非香港聯交所信納其境外上市外資股的持有人的相對權利受到充分保障。

### 英文翻譯

中國發行人根據香港《上市規則》第十三章須向香港聯交所送交的一切通告或其他文件，須以英文撰寫或隨附經簽署核證的英文譯文。

中國發行人提供以英文外的語言編寫的所有文件（包括賬目）須隨附經簽署核證的英文譯文。若香港聯交所提出相關要求，中國發行人應在香港委任由香港聯交所指定的人士提供額外翻譯，費用由中國發行人承擔。

**一般事項**

若中國法律或市場慣例的任何變動實質性改變了額外規定的任何編製基準的有效性或準確性，則香港聯交所作出其認為適當的額外規定或對中國發行人股本證券上市附加上其認為適當的特別條件。不論中國法律或市場慣例的相關變動是否發生，香港聯交所均保留其於香港《上市規則》下作出額外規定及附加特別條件的一般權力。

本附錄載有本公司的公司章程主要條款及後續修改概要。本附錄主要目的在於為有意投資者提供本公司的公司章程概覽，故未必載有對於投資者而言屬重要的所有資料。

### 公司章程生效日期

經本公司股東大會特別決議及國家有關部門批准後，本公司章程自本公司發行的境外上市外資股於香港聯合交易所有限公司主板上市之日起生效，並將於其生效之日起取代之前向工商管理機關備案的本公司公司章程。

公司章程將成為規範本公司組織及行為、本公司及其股東以及股東之間權利與義務關係的具約束力文件。

### 股份及註冊資本

本公司在任何時候均發行普通股。經國務院授權部門批准，本公司可根據需要發行其他類別股份。

本公司將以公開、公平及公正的方式發行股份，且同一類別的每股股份將享有同等權利。

於同一時間內發行的所有同類別股份應以相同條件及相同價格發行；任何實體或個人應以相同的價格認購每股股份。

本公司的股份採取股票的形式發行。本公司發行的所有股份均有面值，以人民幣計值，每股股份面值為人民幣1元。

內資股及外資股持有人均為普通股股東，並通過包括但不限於股息等任何方式進行分配時擁有同等權利與義務。

## 股份增減和回購

### 股本增加

基於其業務及發展需要，本公司可根據法律、法規及本公司股票上市地證券監管規則的要求，經股東大會分別通過決議後採用以下方式增資：

- (1) 向非特定投資者發行新股；
- (2) 向特定投資者發行新股；
- (3) 向其現有股東配售或分配新股；
- (4) 將其資本儲備資本化；
- (5) 通過法律、行政法規、本公司股票上市地證券監管規則及有關監管部門批准的其他方式。

本公司通過發行新股進行增資，須根據公司章程條款批准後，按照中國相關法律及行政法規規定的程序進行。

### 股本減少

本公司可以減少其註冊資本。

如果減少註冊資本，本公司須編製資產負債表及資產清單。

本公司應自作出減少註冊資本決議之日起十日內通知債權人，並自作出決議之日起三十日內於報章發佈公告。債權人於自收到通知後三十日內或自發佈公告之日的九十日內（未收到通知）有權要求本公司清償債務或為其清償提供相應擔保。

本公司減資後的註冊資本不得低於法定的最低限額。

### 股份回購

本公司僅在下列情況下，可以依照法律、行政法規、部門規章和本公司章程的規定，報國家有關主管機構批准，以法定程序購回發行在外的股份：

- (1) 減少本公司註冊資本及註銷股份；
- (2) 與持有本公司股份的其他公司合併；
- (3) 實施股份激勵計劃；
- (4) 股東因對股東大會作出的本公司合併、分立決議持異議，要求收購其所持有的股份；
- (5) 回購以維護公司價值及股東利益；
- (6) 法律、行政法規、部門規章、本公司股票上市地證券監管規則及主管機構允許的其他情況。

本公司須在遵守法律、法規及本公司股票上市地證券主管機構有關規則的情況下，經國家有關主管部門批准購回股份，可以選擇下列方式之一進行：

- (1) 向全體股東按照相同比例發出購回要約；
- (2) 在證券交易所通過公開交易方式購回股份；
- (3) 在證券交易所外以協議方式購回股份；
- (4) 法律、法規、部門規章、規範性文件、本公司股票上市地證券監管規則和有關主管部門核准的其他方式。

本公司在證券交易所外以協議方式購回股份時，應當經股東大會按公司章程的規定批准。經股東大會以同一方式事先批准，本公司可以解除或者改變經前述方式已訂立的合同，或者放棄其合同中的任何權利。

前款所稱購回股份的協議，包括（但不限於）同意承擔購回股份義務和取得購回股份權利的協議。



本公司不得轉讓購回其自身股份的協議或協議中規定的任何權利。

就本公司有權購回的可贖回股份而言，如非經市場或以招標方式購回，其價格不得超過某一最高價格限定；如以招標方式購回，則有關招標必須向全體股東一視同仁地發出。

本公司依照規定收購股份後，應當在法律及行政法規規定的期限內，註銷該部分股份，並向原公司登記機關申請辦理註冊資本變更登記。

本公司根據上述公司章程收購其股份後，如果減少本公司註冊資本及註銷股份，則本公司應當自收購之日起10日內註銷其股份；如果與持有本公司股份的其他公司合併，或股東因對股東大會上作出的本公司合併或分立決議持異議，要求收購其所持的股份，則本公司應當自收購之日起6個月內轉讓或註銷其股份；如果為實施股份激勵計劃，或為維護本公司價值及股東利益而收購其股份的，則本公司持有的股份數目不得超過本公司已發行股份總數的百分之十，並應當在三年內轉讓或註銷該等已收購股份。如果法律、法規、部門規章、規範性文件及本公司股票上市地證券監管機構的相關要求對上述股份回購相關事宜另有規定的，從其規定。

本公司在實施員工持股計劃或股份激勵計劃的情況下，應當通過公開交易回購其H股，或回購其H股以維護本公司價值及股東利益。

該等被註銷股份的總面值應當從本公司的註冊資本中核減。

除非本公司已經進入清算階段，否則本公司購回其發行在外的股份，應當遵守下列規定：

- (1) 本公司按面值購回股份時，有關款項須從本公司可供分派利潤賬面餘額、為購回股份而發行的新股所得款項中扣除；

- (2) 本公司按高於面值的價格購回股份時，相當於面值的部分須從本公司可供分派利潤賬面餘額、為購回股份而發行的新股所得款項中扣除。超出面值的部分則按下述方式處理：
1. 購回的股份是以面值價格發行的，從本公司的可供分派利潤賬面餘額中減除；
  2. 購回的股份是以高於面值的價格發行的，從本公司的可供分派利潤賬面餘額和為購回股份而發行的新股所得款項中減除，但從發行新股所得款項中減除的金額，不得超過購回的股份發行時本公司所得的溢價總額，也不得超過購回時本公司資本公積金賬戶上的金額（包括發行新股的溢價金額）；
- (3) 本公司為下列用途所支付的款項，應當從本公司的可供分派利潤中支出：
1. 取得購回本公司股份的權利；
  2. 變更購回本公司股份的任何協議；
  3. 解除本公司在購回其股份的任何協議中的義務；
- (4) 本公司的註冊資本遵照有關規定扣除經註銷股份的總面值後，為支付所購回股份面值部分而從可供分派利潤扣除的金額，須撥入本公司的資本公積金賬戶中。

法律、法規和本公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定對前述股份回購涉及的會計處理另有規定的，從其規定。

### 股份轉讓

所有股本已繳清的H股，皆可依據本公司章程自由轉讓。然而，除非符合下列條件，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據，並無需申述任何理由：

- (1) 與任何H股所有權有關的或會影響H股所有權的轉讓文據及任何其他文件及證明，均須登記，並如須就登記向本公司支付任何費用，則該費用不得超過香港《上市規則》中不時規定的最高費用；
- (2) 轉讓文據僅涉及在香港聯交所上市的境外上市外資股；
- (3) 轉讓文據已付應繳香港法律要求的印花稅；
- (4) 應當提供有關的股票，以及董事會所合理要求的證明轉讓人有權轉讓股份的證據；
- (5) 如股份擬轉讓予聯名持有人，則該等聯名登記的股東人數不得超過四名；
- (6) 有關股份並無附帶本公司的所有留置權；
- (7) 任何股份均不得轉讓予未成年人或精神不健全或其他法律上無行為能力的人士。

如果董事會拒絕登記股份轉讓，應在轉讓申請正式提交後兩個月內向轉讓人及受讓人發出拒絕登記該股份轉讓的通知。

發起人持有的本公司股份，自本公司註冊成立之日起一年內不得轉讓。本公司於公開發售前已發行的股份，在本公司股份於證券交易所上市及買賣後一年內不得轉讓。

本公司董事、監事及高級管理層應當向本公司申報所持有的本公司的股份及其變動情況，在任職期間每年轉讓的股份不得超過其所持有本公司股份總數的百分之二十五；所持本公司股份自本公司股票上市交易之日起一年內不得轉讓。上述人員從本公司離職後半年內，不得轉讓其所持有的本公司股份。

### 購買本公司股份的財務資助

本公司或者其附屬公司在任何時候均不應當以任何方式，對購買或者擬購買本公司股份的人士提供任何財務資助。前述本公司股份的購買方，包括因購買本公司股份而直接或者間接承擔義務的人士。

本公司或者其附屬公司在任何時候均不應當以任何方式，為減少或者解除前述義務人的義務向其提供任何財務資助。

下列行為不應視為被禁止的行為：

- (1) 本公司提供的有關財務資助是誠實地為了本公司利益，並且該項財務資助的主要目的不是為購買本公司股份，或者該項財務資助是本公司某項總計劃中附帶的一部分；
- (2) 本公司依法以其資產作為股息進行分配；
- (3) 本公司以股份的形式分配股息；
- (4) 本公司依據公司章程減少註冊資本、購回股份及調整股權結構；
- (5) 本公司為其業務範圍內的正常業務經營提供貸款（前提條件是該財務資助不會導致本公司淨資產減少，或如果該等資產減少，該財務資助從本公司可供分派利潤中支出）；
- (6) 本公司為員工持股計劃提供資金（前提條件是該財務資助不會導致本公司淨資產減少，或如果該等資產減少，該財務資助從本公司可供分派利潤中支出）。

「財務資助」包括（但不限於）以下方式：

- (1) 饋贈；
- (2) 擔保（包括由保證人承擔責任或者提供財產以保證義務人履行義務）、彌償保證（但不包括因本公司本身的過錯所引起的彌償保證）及終止或者放棄權利；

- (3) 提供貸款或訂立由本公司先於其他訂約方履行責任的合約，及變更該貸款或協議的訂約方和轉讓該貸款或合約中的權利；
- (4) 本公司在無力清償債務、沒有淨資產或財務資助將會導致本公司的淨資產大幅度減少的情況下，以任何其他方式提供的財務資助。

就本公司章程而言，無論該等合約或安排是否強制執行，或有關義務是否由義務人單獨或與任何其他人士共同承擔，或通過任何其他方式改變其財務狀況，「承擔義務」一詞應包括義務人通過訂立合約或作出安排來承擔義務。

## 股票和股東名冊

### 股票

本公司的股票採用註冊形式。

在本公司的股票中應規定以下內容：

- (1) 本公司的名稱；
- (2) 本公司的成立日期；
- (3) 股份類別、面值及所代表的股份數目；
- (4) 股票編號；
- (5) 按照《公司法》、《特別規定》及本公司股票上市地證券監管部門的要求需要載明的其他事項；
- (6) 如果本公司的股權包括無投票權股份，則須在該等股份的名稱中出現「無投票權股份」字樣；
- (7) 如股本包括附有不同投票權的股份，則每一類別股份（附有最優惠投票權的股份除外）的名稱均須加上「受限制投票權」或「受局限投票權」字樣。

本公司發行的境外上市外資股可根據本公司股票上市地的法律和證券登記及受託慣例，採取境外存託證券或其他衍生形式股票的形式。

股票由董事長簽署。若本公司股票上市地證券交易所要求本公司其他高級管理人員簽署，股票還應當由其他有關高級管理人員簽署。股票經加蓋本公司印章或者以印刷形式加蓋印章後生效。在股票上加蓋本公司印章須經董事會授權。董事長或本公司其他高級管理人員在股票上的簽署也可採用印刷形式。如果本公司股份採用無紙化方式發行及買賣，證券監管部門及本公司股票上市地證券交易所另有規定的，從其規定。

### 股東名冊

本公司將根據證券登記機構提供的證明建立一份股東名冊，並在其中登記以下信息，或根據中國法律法規、香港交易所相關規則及本公司股票上市地相關規則登記以下信息：

- (1) 各股東的姓名(名稱)、地址(住所)、職業或性質；
- (2) 各股東所持股份的類別及其數目；
- (3) 各股東所持股份已付或者應付的款項；
- (4) 各股東所持股票的編號；
- (5) 各股東登記為股東的日期；
- (6) 各股東終止為股東的日期。

除非有相反證據，否則股東名冊為股東於本公司中持股的充分證據。

本公司可依據國務院證券監管機構與境外證券主管機構達成的諒解及協議，將境外上市外資股股東名冊存放於境外，並委託境外代理機構管理。在香港上市的境外上市外資股的股東名冊正本將存放於香港。

本公司應當將境外上市外資股股東名冊的副本存置於其所在地。受委託的境外代理機構應當隨時確保境外上市外資股股東名冊正、副本的一致性。

境外上市外資股股東名冊正、副本不一致時，以正本為準。

本公司應保存一份完整的股東名冊。

股東名冊應包括以下部分：

- (1) 存放在本公司所在地的、除(2)、(3)項所指者以外的股東名冊；
- (2) 存放在股份上市的境外證券交易所所在地的境外上市外資股股東名冊；
- (3) 董事會為上市目的而決定及認為必要存放在其他地方的股東名冊。

股東名冊的各部分應當互不重疊。在股東名冊某一部分登記的股份轉讓，在該股份註冊存續期間不得登記到股東名冊的任何其他部分。

股東名冊各部分的更改及更正，應當根據股東名冊各部分存放地的法律進行。

股東大會召開前三十日內或者本公司決定分配股息的基準日前五日內，不得進行因股份轉讓而發生的股東名冊的變更登記。相關法律法規、香港交易所相關規則或本公司證券上市地的證券監管機構另有規定的，從其規定。

本公司召開股東大會、分配股息、開始清算或從事其他需要確認股權的活動時，應當由董事會決定某一日為記錄日期，記錄日期終止時，在冊股東應為本公司股東。

如任何人對股東名冊持有異議而要求將其姓名(名稱)登記在股東名冊上，或者要求將其姓名(名稱)從股東名冊中刪除的，均可以向有管轄權的法院申請更正股東名冊。



如任何登記在股東名冊上的股東或任何要求將其姓名(名稱)登記在股東名冊上的人士遺失其股票(以下稱「原股票」)，可以向本公司申請就該股份補發新股票。

本公司對於任何由於註銷原股票或者補發新股票而遭受損失的人士均無賠償義務，除非該當事人能證明本公司有欺詐行為。

如果本公司向無記名票據持有人發行認股權證，則不得發行任何新的認股權證以替換丟失的原始認股權證，除非本公司在毫無任何合理懷疑的情況下確認原始認股權證已損壞。

## 股東的權利和義務

### 股東

本公司股東是指依法持有本公司股份且其姓名(名稱)登記在股東名冊上的人士。股東按其所持有股份的類別及份額享有相關權利，並承擔相關義務。持有同一類別股份的股東，享有同等權利，並承擔同種義務。

如果任何聯名股東死亡，僅尚存的聯名股東會被本公司視為擁有相關股份的所有權，但董事會為修改股東名冊，可要求提供其認為適當的相關股東的死亡證明。對於任何股份的聯名股東，惟在股東名冊上排名首位的人士有權收到相關股票或收到本公司通知，而向上述人士送達通知應被視為已向相關股份的所有聯名股東送達通知。

### 股東的權利和義務

股東按其所持有股份的類別及份額享有相關權利，並承擔相關義務。持有同一類別股份的股東，享有同等權利，承擔同種義務。

法人作為本公司股東時，應由法定代表或該法定代表的代理人代表其行使權利。

本公司不得只因任何直接或間接擁有本公司權益的人士並未向本公司披露其權益而行使任何權利以凍結或以其他方式損害其所持股份附有的任何權利。

本公司普通股股東享受下列權利：

- (1) 依照其持股比例領取股息和其他形式的利潤分配；
- (2) 參加或者委派代理人參加股東大會，並行使表決權；
- (3) 對本公司的業務經營活動進行監督管理，提出建議或者質詢；
- (4) 依照法律、行政法規及公司章程的規定轉讓股份；
- (5) 根據公司章程的規定獲得有關資料，包括：
  1. 在繳付費用後獲得公司章程；
  2. 在繳付合理費用後有權查閱和複印：
    - i. 所有股東的名冊；
    - ii. 本公司各董事、監事、總經理和其他高級管理人員的個人資料，包括：
      - (a) 現在及以前的姓名、別名；
      - (b) 主要地址（住所）；
      - (c) 國籍；
      - (d) 專職及其他全部兼職的職業及職務；
      - (e) 身份證明文件及其號碼；
    - iii. 顯示本公司已發行股本狀況的報告；
    - iv. 自上一財政年度末起本公司購回每一類股份所支付的總面值、數量、最高價和最低價，以及本公司為此支付的全部費用的報告（按內資股及外資股進行細分）；

- v. 股東大會的會議記錄（僅供股東查閱）及本公司股東大會會議、董事會會議及監事會會議決議的副本；
  - vi. 最近經審計財務報表及本公司董事會、核數師及監事會報告；
  - vii. 已呈交中國國家工商管理總局或其他主管機關備案的最近一期的週年申報表副本。
3. 公司債券存根。

本公司須將上述第2i項及2v項文件及任何其他適用文件根據《上市規則》的相關規定置備於本公司的香港地址，以供公眾人士及股東免費查閱（惟股東大會會議記錄僅供股東查閱），並供股東以合理成本複製。股東提出查閱前條所述有關信息或者索取資料的，應當向本公司提供證明其持有本公司股份的種類以及持股數量的書面文件。本公司經核實股東身份後按照股東的要求提供有關信息。

- (6) 本公司終止或者清算時，按其所持有的股份份額參加本公司剩餘資產的分配；
- (7) 股東對股東大會就本公司合併或分立採納的任何決議投反對票，有權要求本公司回購其股份；
- (8) 對損害本公司利益或侵犯股東合法權益的行為，有權向人民法院提起法律訴訟，並根據《公司法》或其他法律及行政法規申索有關權益；
- (9) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件或本公司股票上市地證券監管機構的有關規定及公司章程規定的其他權利。

本公司不得只因任何直接或間接擁有本公司權益的人士並未向本公司披露其權益而行使任何權利以凍結或以其他方式損害其所持股份附有的任何權利。

本公司普通股股東應承擔下列義務：

- (1) 遵守法律、行政法規及公司章程；
- (2) 執行股東大會決議並維護本公司合法權益；
- (3) 以規定的認購方式為認購的股份繳納出資；
- (4) 除法律法規另有規定外，不得撤回股本；
- (5) 不得濫用股東權利損害本公司或者其他股東的利益；不得濫用本公司法人獨立地位或股東有限責任損害本公司債權人的利益。本公司股東濫用其股東權利給本公司或其他股東造成損失的，應當依法承擔賠償責任。本公司股東濫用本公司法人獨立地位及股東有限責任，逃避清償債務，從而嚴重損害本公司債權人利益的，該等股東應當對本公司所欠的債務承擔連帶責任；
- (6) 在認購的股份範圍內為本公司承擔責任；
- (7) 履行法律、行政法規、部門規章、規範性文件、本公司股票上市地證券監管機構的有關規定及公司章程規定的其他義務。

除股份的認購人在認購時所同意的條件外，股東不承擔追加出資的責任。

## 股東大會

### 股東大會的一般規定

股東大會是本公司的權力機構，依法行使下列職權：

- (1) 決定本公司的經營方針和投資計劃；
- (2) 選舉和更換非由職工代表擔任的董事及監事，決定董事及監事的薪酬事項；

- (3) 審議批准董事會報告；
- (4) 審議批准監事會報告；
- (5) 審議批准本公司擬議年度財務預算方案、決算方案、資產負債表、利潤表及其他財務報表；
- (6) 審議批准本公司的利潤分配方案和虧損彌補方案；
- (7) 審議批准本公司年度報告；
- (8) 對本公司增加或者減少註冊資本和發行任何種類股份、認股權證和其他類似證券作出決議；
- (9) 對本公司合併、分立、解散、清算或者變更公司形式作出決議；
- (10) 對發行公司債券及其他證券和本公司上市作出決議；
- (11) 對本公司聘用、解聘或不再續聘會計師事務所作出決議；
- (12) 修改公司章程；
- (13) 審議單獨或合計持有本公司有表決權股份的百分之三或以上的股東的提案；
- (14) 審議本公司在一年內購買及出售重大資產或提供擔保超過本公司最近經審計資產總值百分之三十的事項；
- (15) 審議股份激勵計劃；
- (16) 審議法律、行政法規、部門規章、規範性文件或本公司股票上市地證券監管機構的相關上市規則及公司章程規定應當由股東大會決定的其他事項，如投資及收購，或資產處置、融資及相關交易。

股東大會審議關連交易事項時，關聯股東應當迴避表決，其所代表的有表決權的股份數不計入有效表決權總數（如果主管法律、法規及本公司股票上市地的證券交易所上市規則規定）；股東大會決議應充分說明非關聯股東表決情況。關聯股東不得參與投票表決，如關聯股東不得參與投票表決，則出席股東大會的其他股東或股東大會主席有權要求關聯股東不得參與投票表決。關聯股東不得參與投票表決後，其他股東應當按照其表決權履行表決程序，並根據公司章程通過相應決議；會議記錄應當記下關聯股東的棄權情況及表決程序。

股東大會關於關連交易的決議須經出席股東大會的非關聯股東（包括其代理人）所持表決權的一半以上通過方可生效。然而，根據公司章程，當關連交易問題涉及應通過特別決議解決的事項時，股東大會關於關連交易的決議須經出席股東大會的非關聯股東（包括其代理人）所持表決權的三分之二以上通過方可生效。

在不違反法律、行政法規、部門規章、規範性文件或相關證券監管規則及本公司股票上市地證券監管機構規則的情況下，股東大會可以授權或委託董事會或獲董事會授權的任何人士辦理其授權或委託辦理的事項。

除本公司處於危機等特殊情況外，未經股東大會特別決議批准，本公司不得與董事、監事、總經理及其他高級管理人員以外的人士訂立將本公司全部或重要業務的管理交予該人士負責的合同。

本公司對股東或實際控制人提供的擔保須經股東大會審議。

董事、總經理及任何其他高級管理人員違反法律、行政法規或公司章程所訂明的外部擔保批准授權及審議程序的規定，給本公司造成損失的，應當承擔賠償責任，且本公司可以依法對其提起法律訴訟。

股東大會分為股東週年大會和臨時股東大會。股東週年大會每年召開一次，應當於上一會計年度結束後的六個月內舉行。

召開股東週年大會，應當在會議召開前至少二十一日將時間、地點及審議事項通知股東；召開臨時股東大會，應當在會議召開前至少十五日通知股東。如果法律、法規、本公司股票上市地相關證券監管規則及其他規範性文件載有與上述事項有關的任何其他規定，從其規定。

必要時須召開臨時股東大會。如果發生下列任何事件，董事會須在兩個月內召開臨時股東大會：

- (1) 董事人數少於《公司法》規定人數，或公司章程所規定人數的三分之二；
- (2) 本公司未彌補的虧損達繳足股本總額的三分之一；
- (3) 單獨或者合計持有本公司已發行有表決權股份百分之十或以上的股東書面請求召開臨時股東大會時（股東持股股數應為其提出書面請求當日所持有的數目）；
- (4) 董事會認為必要時或監事會提議召開時；
- (5) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件或本公司股票上市地證券監管機構的相關規則或公司章程規定的其他情形。

#### 股東大會提案

本公司召開股東大會時，董事會、監事會及單獨或者合計持有本公司百分之三或以上股份的股東有權向本公司提出提案。

單獨或者合計持有本公司百分之三或以上股份的股東，可以在股東大會召開前十日以書面形式向召集人提交臨時提案。召集人應當在收到提案後兩日內發出股東大會補充通知。

此外，召集人在發出股東大會通知後，不得修改股東大會通知中載明的提案或增加新的提案。



股東大會通知中未列明或不符合公司章程的任何提案，股東大會不得進行表決或作出決議。

#### 股東大會通知

股東大會的通知應當符合下列要求：

- (1) 以書面形式作出；
- (2) 說明具體的會議地點、日期和時間；如果股東大會採用網絡表決或通過電信表決，還應當在通知中指明時間、表決程序及審議事項；
- (3) 說明會議將審議的事項；
- (4) 向股東提供為使相關股東對將討論的事項作出明智決定所需要的任何資料及解釋。此原則包括（但不限於）在本公司提出合併、購回股份、股本重組或者其他重組時，應當提供擬定交易的具體條款和合同（如有），並對其起因和後果作出認真的解釋；
- (5) 如果任何董事、監事、總經理和其他高級管理人員與將討論的事項有重要利害關係，應當披露其利害關係的性質和程度。如果將討論的事項對任何董事、監事、總經理和其他高級管理人員作為股東的影響有別於對其他同類別股東的影響，則應當說明其區別；
- (6) 載有任何擬在會議上提議通過的特別決議的全文；
- (7) 以明顯的文字說明全體股東均有權出席股東大會，並有權以書面形式委託代理人代其出席會議和表決，該代理人不必是本公司的一員；
- (8) 說明會議代理委託書的送達時間和地點；
- (9) 有權出席會議的股東的記錄日期；
- (10) 會議永久聯繫人的姓名及電話號碼；
- (11) 本公司股票上市地的法律、法規、部門規章、證券監管規則及公司章程規定的其他條件。

股東大會通知應當向股東（不論該股東在股東大會上是否有表決權）以專人送出或者以郵資已付的郵件送出。收件人地址以股東名冊登記的地址為準。對內資股持有人，股東大會通知也可以以公告方式發出。

上文所稱公告應當在國務院證券監管機構指定的一家或多家報刊上刊登。一經公告，視為所有內資股持有人已收到有關股東大會的通知。

在遵守法律、法規及本公司股票上市地證券監管規則的要求並履行相關程序的情況下，對於H股股東，本公司亦可通過在本公司網站及聯交所指定的網站上刊發，或以香港《上市規則》及公司章程所允許的其他方式送達股東大會通知，代替以專人或預付郵資的郵件方式送達H股股東。

### 召開股東大會

任何有權出席股東大會並於會上表決的股東，有權委任一名或多名人士（可以是股東）作為其代理人，代為出席會議並於會上表決。該股東委任的代理人依照該股東的指示，可以行使（包括但不限於）下列權利：

- (1) 該股東在股東大會上的發言權；
- (2) 自行或者與他人共同要求以投票方式表決；
- (3) 以投票方式行使表決權，但是委任的代理人超過一人時，該等代理人只能以投票方式行使表決權。

如果該股東為香港不時制定的相關規則所界定的認可結算所或其代理，該股東有權委任其認為合適的一名或多名人士或本公司代表在任何股東大會或類別股東會議或債權人會議上擔任其代理人。如果一名或多名人士獲委任為代理人，則授權書應明確載明各代理人所代表的股份數目和類別。授權書應當由認可結算所委託人簽署。經此委任的代理人可以代表認可結算所（或其代理）出席會議（不用出示持股憑證、經公證的授權書及／或進一步的證據證實其獲正式授權）及行使權力，且應與其他股東同樣享有發言及投票等合法權利，猶如該代理人為本公司的個人股東。

股東應當以書面形式委任代理人，由股東簽署或由其以書面形式授權的代理人簽署；委任人為法人的，該委任應當加蓋法人印章或者由其董事或正式授權的人士通過簽署委任代表表格作出。

股東大會由董事長召開並由其擔任會議主席。如董事長無法出席會議，董事會可指定本公司一名董事代為召開並擔任會議主席。未指定主席的，由出席會議的股東推選一人擔任會議主席；如果因任何理由未推選出股東大會主席的，應由出席會議的持有最多表決權股份的股東（包括其代理人）擔任股東大會主席。

### 股東大會的決議

股東大會決議分為普通決議及特別決議。

股東大會作出普通決議，應當由出席股東大會的股東（包括其代理人）所持表決權的過半數通過。

股東大會作出特別決議，應當由出席股東大會的股東（包括其代理人）所持表決權的三分之二或以上通過。

下列事項由股東大會以普通決議通過：

- (1) 決定本公司的業務政策和投資計劃；
- (2) 董事會和監事會的工作報告；
- (3) 董事會擬定的利潤分配方案和虧損彌補方案；
- (4) 選舉和替換董事及監事會非職工代表成員，解僱董事會和監事會成員，以及其報酬及支付方式；
- (5) 本公司年度財務預算報告、決算報告、資產負債表、損益表及其他財務報表；
- (6) 審批本公司的年度報告；
- (7) 議決本公司是否應聘用、解聘或不繼續聘用會計師事務所；

- (8) 審議本公司的員工激勵計劃，而如果員工激勵計劃涉及任何增加或減少註冊資本，或發行任何種類股票、期權及其他類似證券，則適用下列有關特別決議的規定。
- (9) 除依照法律、行政法規、部門規章、規範性文件或本公司股票上市地證券監管機構的有關規則或公司章程的規定需以特別決議批准以外的事項。

下列事項由股東大會以特別決議通過：

- (1) 公司增加或者減少註冊資本及發行任何種類股票、認股證或其他類似證券；
- (2) 發行公司債券；
- (3) 本公司的分立、合併、解散、清算或變更公司形式；
- (4) 公司章程及其他章程文件的修改；
- (5) 本公司在一年內購買、出售重大資產或者擔保金額超過本公司最近一期經審計資產總額百分之三十的事項；
- (6) 在股東大會上以普通決議議決會對本公司產生重大影響並因此需要以特別決議批准的其他事項；
- (7) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件、本公司股票上市地證券監管機構的有關規則或公司章程規定的需以特別決議批准的事項。

出席股東大會的股東（包括其代理人）應當就需要投票表決的每一事項明確表示讚成或者反對。任何棄權或放棄投票的行為應被視為「棄權」。未填、填錯、字跡無法辨認的表決票、未投的表決票均視為投票人放棄表決權利，其所持股份數的表決結果應計為「棄權」。本公司在計算該事項表決結果時，棄權票應被視為有效票。

在股東大會上表決的股東（包括其代理人）應根據其所代表的有表決權的股份數目行使其表決權，每一股份有一票表決權，但本公司持有的本公司股份沒有表決權，且該部分股份不計入出席股東大會的股東所持有表決權的股份總數。

根據本公司股票上市地證券監管機構的相關規定，會議主席應本著真誠的原則，決定對純粹涉及行政或程序事項的提案進行舉手表決。除上述情形外，股東在股東大會上的任何表決應當以投票方式進行。

如果要求以投票方式表決的事項是選舉主席或者中止會議，則應立即進行投票表決；就其他要求以投票方式表決的事項而言，主席可決定投票時間，且會議可繼續進行審議其他事項。表決結果仍被視為在上述會議上所通過的決議。

在投票表決時，有兩票或者以上表決權的股東（包括其代理人）不必把其所有表決權全部投贊成票或者反對票。

當反對票和贊成票相等時，無論是舉手表決還是投票表決，會議主席有權多投一票。

會議主席應負責決定股東大會的決議是否通過。其決定為終局決定，並應當在會上宣佈和載入會議記錄。

會議主席如果對提交表決的決議結果有任何懷疑，可對所投票數進行點票；如果會議主席未進行點票，親自出席會議的任何股東或股東代理人對會議主席宣佈結果有異議的，可在宣佈投票結果後立即要求點票，會議主席應當即時進行點票。

如果於股東大會上進行點票，點票結果應當記入會議記錄。

董事會應當對大會所議事項的決議作成會議記錄。會議主席、出席會議的董事應當在會議記錄上簽名。會議記錄連同出席股東的簽名簿及代理出席的委託書，應當在本公司住所保存。

### 類別股東表決的特別程序

持有不同類別股份的股東，為類別股東。

類別股東依據本公司股票上市地的法律、行政法規、法規及公司章程的規定享有權利和承擔義務。

本公司擬變更或者廢除類別股東的權利，應當經股東大會以特別決議通過和經受影響的類別股東在按公司章程單獨召集的股東會議上通過，方可進行。

下列情形應當視為變更或者廢除某一類別股東的權利：

- (1) 增加或者減少該類別股份的數目，或者增加或減少與該類別股份享有同等或者更多表決權、分配權或其他特權的類別股份的數目；
- (2) 將全部或者部分該類別股份轉換為其他類別，或者將全部或者部分另一類別的股份轉換為該類別股份或者授予相關轉換權；
- (3) 取消或減少該類別股份所附帶獲取應計股息或累計股息的權利；
- (4) 減少或取消該類別股份所具有的優先取得股息或在本公司清算中優先取得財產分配的權利；
- (5) 增加、取消或者減少該類別股份所具有的股份轉換權、期權、表決權、轉讓權、優先配售權或取得本公司證券的權利；
- (6) 取消或減少該類別股份所具有的以特定貨幣收取公司應付款項的權利；
- (7) 設立與該類別股份享有同等或者更多表決權、分配權或者其他特權的新類別股份；
- (8) 對該類別股份的轉讓或所有權加以限制或施加額外限制；

- (9) 發行該類別或其他類別股份的認購權或轉換權；
- (10) 增加其他類別股份的權利及特權；
- (11) 對本公司進行重組會構成不同類別股東在重組中不按比例地承擔責任；
- (12) 修訂或廢除本章所規定的條款。

受影響的類別股東，無論原來在股東大會上是否有表決權，在涉及上述第(2)至(8)及第(11)至(12)項的事項時，在類別股東會議上具有表決權，但有利害關係的股東在類別股東會議上不具有表決權。

前款所述「有利害關係的股東」的含義如下：

- (1) 在本公司按照公司章程第二十七條的規定向全體股東按照相同比例發出購回要約或者在證券交易所通過公開市場交易方式購回自己股份的情況下，「有利害關係的股東」是指公司章程第五十七條所定義的控股股東；
- (2) 在本公司按照公司章程第二十七條的規定以場外協議方式購回自己股份的情況下，「有利害關係的股東」是指與該協議有關的股東；
- (3) 在本公司擬進行重組的情況下，「有利害關係的股東」是指承擔的義務比例相對低於該類別其他股東所承擔的義務，或在擬進行的重組中具有不同於該類別其他股東在該擬進行的重組中之一般利益的利益的股東。

類別股東會議的決議，應根據公司章程的規定，由有權出席類別股東會議並於會上投票的該類別股東所持表決權總數的三分之二或以上通過。

本公司召開類別股東會議，應根據公司章程規定的召開股東大會通知時限的要求以書面形式發出通知，並將會議日期、地點及審議事項告知該類別所有登記股東。如本公司股票上市地的法律法規、證券交易規則及其他規範性文件載有有關上述有關事項的任何其他規定，從其規定。



如本公司股票上市地的證券交易所上市規則載有有關上述有關事項的任何其他規定，從其規定。

類別股東會議通知僅寄予有權於會上投票的股東。

類別股東會議的程序應（盡可能）與股東大會的程序一致。公司章程所載有關股東大會舉程序條文的條文適用於類別股東會議。

在以下情況下，類別股東投票的特殊程序不應採用：

- (1) 於股東大會通過的特別決議獲得批准，本公司間隔十二個月單獨或同時發行內資股或境外上市外資股，且擬發行內資股及境外上市外資股的數量不得超過該類各自發行在外股份的百分之二十；
- (2) 本公司已制定計劃以於註冊成立時發行內資股或境外上市外資股，及該計劃的執行已於國務院證券主管部門批准日期起十五個月內完成；
- (3) 經國務院證券主管部門批准，持有本公司內資股的股東將其持有的股份轉讓予境外投資者，且該等股份在境外證券交易所上市並進行交易；
- (4) 根據本公司股票上市地的法律、部門規章及證券監管規則不時的修訂本，對公司章程中有關類別股東大會召集、召開及授權的事項進行修訂。

## 董事及董事會

### 董事

董事須由股東大會選舉產生，任期三年。董事任期屆滿，可以連選連任。董事任期屆滿前，股東大會無正當理由不得罷免董事。

董事無須持有本公司任何股份。

本公司應當就報酬事項與董事訂立書面合同，並經股東大會事先批准。相關報酬包括：

- (1) 其作為本公司董事、監事或高級管理人員的報酬；
- (2) 其作為本公司附屬公司董事、監事或高級管理人員的報酬；
- (3) 為本公司及其附屬公司的管理提供其他服務的報酬；
- (4) 其因離職或退休所獲補償款項或對價。

除按上述合同外，董事或監事不得因上述事項為其應獲取的任何利益向本公司提出訴訟。

董事應當遵守法律法規及本公司公司章程，對本公司負有忠誠和盡職義務。

本公司不得直接或者間接向本公司或其母公司的董事、監事、總經理及其他高級管理人員作出貸款或提供任何擔保，亦不得向其各自的任何聯繫人作出貸款或提供任何擔保。

上述規定不適用於下列情形：

- (1) 本公司向其附屬公司提供貸款或為其附屬公司提供擔保；
- (2) 本公司根據經股東於股東大會批准的服務合約條款，向其董事、監事、總經理及其他高級管理人員提供貸款或擔保或任何其他款項，以支付其為本公司或為使其妥善履行職責而產生的費用；
- (3) 如果本公司的日常業務範圍包括貸款及提供擔保，本公司可按正常商業條款向有關董事、監事、總經理及其他高級管理人員或其各自聯繫人作出貸款或提供擔保。

## 董事會

本公司應設立董事會，由11名董事組成，其中包括2名執行董事、5名非執行董事及4名獨立非執行董事。董事會須設有一名主席。

董事會對股東大會負責，並行使下列職權：

- (1) 召集股東大會並向股東大會提交工作報告；
- (2) 執行股東大會的決議；
- (3) 決定本公司的經營計劃和投資方案；
- (4) 制訂本公司的年度預算及決算草案；
- (5) 制訂本公司的利潤分配方案和虧損彌補方案；
- (6) 制訂本公司增加或者減少註冊資本、發行債券或其他證券及上市方案；
- (7) 制訂本公司合併、分立、解散及變更本公司形式的方案；
- (8) 制訂本公司重大資產收購和出售、回購股份的方案；
- (9) 決定本公司內部管理機構的設置；
- (10) 聘任或者解聘本公司總經理；根據總經理的提名，聘任或者解聘副總經理；決定其報酬和獎懲事項；並根據本公司的需求，在其授權範圍內按照相關法律法規任命其他高級管理層成員；
- (11) 制訂本公司的基本管理制度；
- (12) 制訂公司章程的修改方案；
- (13) 制訂股份激勵計劃；

- (14) 審查根據股票上市地證券交易所上市規則需要提呈股東大會批准並予以披露或公佈的事項，包括投資、收購或出售資產、融資及相關交易事項。
- (15) 審查根據股票上市地證券交易所上市規則無需提呈股東大會批准但須予以披露或公佈的事項，包括投資、收購或出售資產、融資及相關(關連)交易事項。
- (16) 決定除相關法律、行政法規、股票上市地證券交易所上市規則及公司章程條文規定須由股東大會決議通過外的本公司其他重大事項；
- (17) 行使相關法律、行政法規、股票上市地證券交易所上市規則、公司章程或股東大會賦予的其他職權。

有關前款決議，除第(6)、(7)及(12)項必須由三分之二以上的董事表決同意外，其餘可以由半數以上的董事表決同意。

董事會會議應有過半數的董事(包括受委託董事)出席方可舉行。每位董事均有一票表決權。除公司章程另有規定外，董事會作出決議，必須經全體董事的過半數同意。當反對票與贊成票票數相等時，董事會主席有權多投一票。本公司董事會就關連交易作出的決議，經獨立董事簽字後方可生效。當董事會審議任何關連交易事項時，關聯董事應當迴避表決，且不得代表其他董事進行表決。若出席會議的非關聯董事少於三人，該交易應提交股東大會批准。在董事放棄表決權的情況下，相關董事會會議可於過半數非關聯董事(包括受委託董事)出席會議時舉行，且所作決議應經過半數非關聯董事同意。關聯董事應包括屬於以下任何情形之一的董事：(1)交易對手；(2)對交易對手擁有直接或間接控制權；(3)在交易對手或直接或間接控制該交易對手或由該交易對手直接或間接控制的法人或其他組織中擔任職位；(4)為交易對手或對交易對手有直接或間接控制權的人士的近親；(5)為交易對手任何董事、監事或高級管理層或對交易對手有直接或間接控制權的人士的近親；(6)因本公司確定的其他原因被認為能影響本公司獨立商業判斷的人士；(7)董事與會議提案中事項有關聯的其他情況，因此，須根據公司股份上市所在地證券監管規則(包括但不限於香港《上市規則》)及公司章程放棄表決權。

## 監事會

本公司應設監事會。

監事會由三名成員組成，其中一名應為主席。監事的任期為三年，可重選連任。監事會成員由兩名股東代表監事、一名職工代表監事組成。

監事會向股東大會負責，並依法行使下列職權：

- (1) 審閱本公司財務狀況；
- (2) 對董事及高級管理層成員在履行其於本公司的職責時的行為是否違反法律、行政法規或公司章程進行監督，並對違反法律、行政法規、公司章程或股東大會決議的董事及高級管理層成員提出罷免建議；
- (3) 當本公司董事及高級管理層成員的行為損害本公司利益時，要求該等人員改正；
- (4) 審閱董事會向股東大會提呈的財務報告、經營報告及利潤分配方案等財務資料，如有任何疑問，可以本公司名義聘請註冊會計師及執業審計師協助進一步審查；
- (5) 提議召開臨時股東大會，在董事會不履行召集和主持股東大會職責時召集和主持股東大會；
- (6) 向股東大會提出建議；
- (7) 提議召開董事會臨時股東大會；
- (8) 代表本公司與董事協商或對董事及高級管理層成員提起訴訟；
- (9) 法律、行政法規及公司章程規定的其他職權。

監事可列席董事會會議。

## 財務報告及利潤分配

### 財務報告

本公司應依照相關法律、行政法規及國務院財政主管部門制定的中國會計準則，制定其財務及會計制度。

本公司應在各財政年度末編製財務報告，且該財務報告須依法經會計師事務所審計。

本公司董事會應當在每年的股東週年大會上向股東提交由本公司根據有關法律、行政法規及當地政府及主管部門發佈的規範性文件編製的財務報告。

本公司財務報告應於本公司保存，股東可於股東週年大會召開前20日查閱財務報告。本公司各股東應有權獲得本章所提及的財務報告。

本公司應在股東週年大會召開前至少21日，將上述報告或董事會報告連同資產負債表（包括法律規定應附的所有文件）及損益表、收支表或財務摘要報告以預付郵資的方式寄發予各海外上市外資股持有人。收件人地址應以股東名冊所示登記地址為準。在遵守相關程序的情況下，上述報告亦可根據香港《上市規則》以於港交所網站刊登的方式發送。

本公司公佈或披露的任何中期業績或財務資料須按中國會計準則及法規以及按國際會計準則或本公司股份境外上市地的會計準則編製。

本公司應在各財政年度公佈兩份財務報告；中期財務報告應於財政年度的首六個月末後60日內公佈；年度財務報告應於財政年度末後120日內公佈。

本公司除法定的會計賬簿外，不得另立會計賬簿。本公司資產不得存入任何個人賬戶。

## 利潤分配

本公司分配當年稅後利潤時，應當提取利潤的百分之十列入本公司法定公積金。本公司法定公積金累計額為本公司註冊資本的百分之五十或以上的，不可再提取。

本公司的法定公積金不足以彌補以前年度虧損的，在依照前款規定提取法定公積金之前，應當先用當年利潤彌補虧損。

本公司從稅後利潤中提取法定公積金後，經股東大會批准後，亦可從稅後利潤中提取任意法定公積金。

本公司彌補虧損和提取法定公積金後，如果需要分配任何所餘稅後利潤，則應按股東持有的股份比例分配予股東，但公司章程另有規定者除外。

股東大會違反前款規定，在本公司彌補虧損和提取法定公積金之前向股東分配利潤的，股東必須將違反前款規定分配的利潤退還本公司。

本公司持有的本公司股份不參與分配利潤。

本公司應當為持有境外上市外資股股份的持有人委任收款代理人。收款代理人應當代有關股東收取本公司就境外上市外資股分配的股息及其他應付款項。

本公司委任的收款代理人應當符合本公司股票上市地的法律或者當地證券交易所有關規定的要求。

本公司為其在香港上市的境外上市外資股持有人委任的收款代理人，應當為依照香港《受託人條例》註冊的信託公司。

本公司有權終止以郵遞方式向境外上市外資股持有人發送股息單，如該等股息單未予提現，本公司應在股息單連續兩次未予提現後方可行使此項權利。然而，如股息單在初次未能送達收件人而遭退回後，本公司亦可行使此項權利。



本公司有權按董事會認為適當的方式出售未能聯絡的境外上市外資股持有人的股份，但必須遵守以下的條件：

- (1) 有關股份於十二年的期間內最少應已派發三次股息，而於該段期間無人認領股息；及
- (2) 本公司於十二年的期間屆滿後，於本公司股票上市地的一份或以上的報章刊登公告，說明其擬將股份出售的意向，並將有關意向知會香港聯交所。

#### 解散和清算

本公司有下列情形之一的，應當解散並依法進行清算：

- (1) 股東大會議決解散本公司；
- (2) 因本公司合併或者分立需要解散；
- (3) 本公司因不能清償到期債務依法宣告破產；
- (4) 依法被吊銷營業執照、責令關閉或者被撤銷；
- (5) 本公司經營管理發生嚴重困難，繼續存續會使股東利益受到重大損失，通過任何其他途徑不能解決的，持有本公司全部股東表決權百分之十以上的股東，可以請求人民法院解散本公司；
- (6) 公司章程規定的經營期限屆滿及公司章程規定的其他解散事由出現。

當本公司因發生上述第(2)、(4)及(5)項的情況而解散，應當在15日內成立清算組，清算組由股東大會以普通決議的方式確定的人員組成。

當本公司因發生上述第(3)項的情況而解散，人民法院應根據相關法律指定由股東、有關部門及專業人士組成的清算組進行清算。

如董事會決定本公司進行清算(因本公司宣告破產而清算的除外)，應當在為此召集的股東大會的通知中，聲明董事會對本公司的狀況已經做了全面的調查，並認為本公司可以在清算開始後12個月內全部清償其債務。

本公司董事會於股東大會通過清算決議後立即喪失其權力。

清算組應當遵循股東大會的指示，每年至少向股東大會報告一次清算組的收入和支出，本公司的業務和清算的進展；並在清算結束時向股東大會作最後報告。

清算組應當自成立之日起十日內通知所有債權人，並於六十日內在報章上公告。債權人應當自接到通知之日後三十日內，未接到通知的自公告之日後四十五日內，向清算組申報其債權。

債權人申報債權，應當說明債權的有關事項，並提供證明材料。清算組應當對債權進行登記。

清算組在清算期間行使下列職權：

- (1) 清理並接管本公司財產，編製資產負債表和財產清單；
- (2) 通知或公告債權人；
- (3) 處理與清算有關的本公司未了結的業務；
- (4) 清繳所欠稅款以及本公司清算過程中產生的稅款；
- (5) 清理債權及債務；
- (6) 處理本公司清償債務後的剩餘財產；
- (7) 代表本公司參與民事訴訟活動。

清算組在清理並接管本公司財產，編製資產負債表和財產清單後，應當制定清算方案，並報股東大會或有關主管機關確認。

按照上述規定清償債務後的本公司剩餘資產，應按照股東的股份種類和持股比例進行分配。

清算期間，本公司存續，但不得開展任何新的經營活動。

因本公司解散而清算，清算組在清理並接管本公司財產、編製資產負債表和財產清單後，發現本公司財產不足以悉數清償債務的，應當即刻向人民法院申請宣告本公司破產。

本公司經人民法院裁定宣告破產後，清算組須將所有清算事務移交給人民法院。

本公司清算結束後，清算組應當編製清算報告，以及清算期內收支報表和財務賬冊，經中國註冊會計師驗證後，報股東大會或者有關主管機關確認。

清算組應當自股東大會或者有關主管機關確認上述文件之日起三十日內，將其送達公司登記機關，申請註銷本公司登記，並公告本公司解散。

### 修改公司章程

本公司可以根據法律、行政法規、本公司股票上市地證券交易所上市規則及公司章程規定修改公司章程。

如果對公司章程的修訂須提呈主管部門批准，則上述修訂須獲主管部門批准；如果該等修訂涉及任何本公司登記事項，則應當依法申請變更登記。

## 證券持有人的稅項

以下所述關於購買、擁有及處置H股的若干稅務影響概要基於現時有效的法律、法規、規例及決策，該等法律、法規、規例及決策均可能改變並可能具備追溯效力。本概要無意全面說明可能與購買、擁有及處置H股的決策有關的所有稅務考慮因素，亦無意適用於所有類別的有意投資者（若干有意投資者或須受《特別規定》所規限，並非旨在且不應被視為構成法律或稅務建議）。

有意投資者應自行向稅務顧問諮詢有關針對其各自情況應用中國香港及內地稅法的事宜以及根據任何其他稅務司法權區法律購買、擁有及處置H股的影響。

本公司及股東的稅項說明如下。討論中國內地及香港稅法時，僅概述有關法律的影響，不應假定相關稅務機關或中國內地或香港法院將接受或同意以下所載的解釋或結論。投資者務請留意，以下陳述乃基於本公司所獲有關於本文件日期有效的稅務法律法規及慣例的意見而作出，而該等法律法規及慣例可能改變。

## 有關稅務的中國法律法規

### 企業所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》（「《企業所得稅法》」，由全國人大於2007年3月16日頒佈，於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂）及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》（由國務院於2007年12月6日頒佈，於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂），除非另行規定，否則中國所有公司採用25%的所得稅稅率。

根據《企業所得稅法》，企業被分類為「居民企業」和「非居民企業」。居民企業是指依照中國法律在中國境內成立，或者依照外國（地區）法律成立但「實際管理機構」在中國境內的企業。居民企業須按25%的稅率就其全球收入繳納企業所得稅。《企業所得稅法實施條例》界定「實際管理機構」為「對企業的生產、經營、人員、財務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構」。

非居民企業是指依照外國（地區）法律成立且「實際管理機構」不在中國境內，但在中國境內設立機構、場所的，或者在中國境內未設立機構、場所，但有來源於中國境內所得的企業。根據《企業所得稅法實施條例》，非居民企業在中國境內未設立機構或場所的，或者雖已於中國境內設立機構但取得的所得與其所設機構或場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得，減按10%的較低稅率繳納企業所得稅。

根據《非居民納稅人享受協定待遇管理辦法》（由中國國家稅務總局於2019年10月14日頒佈並於2020年1月1日生效），非居民納稅人享受稅收協定待遇，採取「自行判斷、申報享受、相關資料留存備查」的方式辦理。非居民納稅人自行判斷符合享受協定待遇條件的，可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時，自行享受協定待遇，同時按照有關規定歸集和留存相關資料備查，並接受稅務機關後續管理。

### 關於股息分派的所得稅

根據《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》（由國家稅務總局於2006年8月21日頒佈並於2006年12月8日生效）及相關議定書，如果香港公司直接於中國公司持有至少25%權益，則該中國公司派付予相關香港公司的股息按照預提所得稅率5%繳納預提所得稅，否則應按照預提所得稅率10%繳納預提所得稅。

根據《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》（國稅函[2009]81號，由國家稅務總局於2009年2月20日頒佈並生效），另一締約方稅收居民需要享受該稅收協定待遇的，應同時符合以下規定：(i)另一締約方稅收居民應限於公司；(ii)另一締約方稅收居民在該中國居民公司的全部所有者權益和有表決權股份中擁有的比例均符合規定比例；及(iii)另一締約方稅收居民直接擁有該中國居民公司的資本比例，在取得股息前連續12個月以內任何時候均符合稅收協定規定的比例。

## 增值稅

根據《中華人民共和國增值稅暫行條例》(由國務院於1993年12月13日頒佈，於1994年1月1日生效並於2008年11月5日、2016年2月6日及2017年11月19日修訂)，以及《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(由財政部於1993年12月25日頒佈並於同日生效，以及於2008年12月15日及2011年10月28日修訂)，在中國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務，銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的單位及個人，為增值稅(「增值稅」)的納稅人。除另行規定外，銷售服務、無形資產的納稅人應按6%的稅率繳納增值稅，不動產租賃服務的納稅人應按11%的稅率繳納增值稅，而除另行規定外，銷售貨物和提供加工、修理修配勞務的納稅人應按17%的稅率繳納增值稅。

根據《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)(由財政部與國家稅務總局於2016年3月23日頒佈並於2016年5月1日生效)，自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點，建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

根據《財政部、稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》(財政部、國家稅務總局於2018年4月4日頒佈並於2018年5月1日生效)，稅率原應為17%和11%的增值稅應稅銷售行為，適用稅率須分別調整為16%及10%。

根據《財政部、稅務總局、海關總署關於深化增值稅改革有關政策的公告》(由財政部、國家稅務總局、海關總署於2019年3月20日頒佈並於2019年4月1日生效)，進一步調整增值稅稅率，包括：增值稅一般納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物，原適用16%稅率的，稅率調整為13%；原適用10%稅率的，稅率調整為9%。此外，自2019年4月1日至2021年12月31日，允許生產、生活性服務業納稅人按照當期可抵扣進項稅額加計10%，抵減應納稅額。

此外，根據《關於明確增值稅小規模納稅人免徵增值稅政策的公告》(由財政部與國家稅務總局於2021年3月31日頒佈並於2021年4月1日起實施)，規定自2021年4月1日至2022年12月31日，對月銷售額15萬元以下(含本數)的增值稅小規模納稅人，免徵增值稅。

### 印花稅

根據國務院於1988年8月6日頒佈，於1988年10月1日生效並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》及財政部於1988年9月29日頒佈並於1988年10月1日生效的《中華人民共和國印花稅暫行條例施行細則》的規定，中國印花稅只適用於在中國境內書立、領受的所列舉憑證，是指在中國境內具有法律效力，受中國法律保護的憑證。

### 香港稅務影響概覽

#### 股息稅

根據香港稅務局的現行實務，我們無須在香港就派付股息繳納稅項。

#### 資本收益及利得稅

香港並無就出售H股所得的資本收益徵稅，但如果在香港從事貿易、專業或經營業務的人士出售H股所得的交易收益，而該等收益因上述貿易、專業或經營業務而來自或產生於香港，則須繳納香港利得稅，目前徵收的公司稅率最高為16.5%，而非公司業務的稅率最高為15%。若干類別的納稅人(如金融機構、保險公司及證券交易商)可能會被視為產生交易收益而非資本收益，除非該等納稅人可證明有關投資證券為持作長期投資目的。於聯交所出售H股所得的交易收益將視為來自或產生於香港。在香港進行證券買賣業務的人士於聯交所出售H股所得的交易收益，將會因此產生繳納香港利得稅的責任。



## 印花稅

香港印花稅目前的從價稅率為H股的對價或市值(以較高者為準)的0.13%，由買方每次購買及賣方每次出售任何香港證券(包括H股)時繳納，即目前每一筆涉及H股的買賣交易共計須繳納0.26%的稅項。此外，目前須就轉讓H股的任何契據繳納固定印花稅5.00港元。如果買賣雙方其中一方為非香港居民且未繳納應付的從價稅項，則未付稅款將根據轉讓契據(如有)進行評估，並由承讓人支付。如果在到期日或之前未繳納印花稅，將可能被處以不超過應繳稅款10倍的罰款。

## 遺產稅

香港於2006年2月11日開始實施《2005年收入(取消遺產稅)條例》，根據該條例，2006年2月11日或之後身故的H股持有人申請承辦有關遺產時毋須繳付香港遺產稅，亦毋需提交遺產稅結清證明書。

## 本公司於香港的稅項

董事認為，就香港稅項而言，本公司的收入並非源自或產生於香港，因此，本公司毋須就並非源自或產生於香港的收入繳納香港稅項。

## 有關中國外匯管制的法律法規

根據《中華人民共和國外匯管理條例》(由國務院於1996年1月29日頒佈，於1996年4月1日生效並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂)，中國對經常性國際支付和轉移不予限制，如貿易及服務相關的外匯交易及股息支付，但經常性國際支付和轉移應當具有真實、合法的基礎，且經營結匯、售匯業務的金融機構應進行合理審查，且外匯管理機關有權進行監督檢查。

資本賬戶項目(如資本轉移、直接投資、證券投資、衍生產品或貸款等)除非另有規定,否則應取得外匯管理機關事先批准或登記/備案。

根據《結匯、售匯及付匯管理規定》(由中國人民銀行於1996年6月20日頒佈並於1996年7月1日生效),外商投資企業經常項目下外匯收入可在外匯局核定的最高金額以內保留外匯,超出部分應當賣給外匯指定銀行或者通過外匯調劑中心賣出。

根據《國家外匯管理局關於境外上市外匯管理有關問題的通知》(由國家外匯管理局於2014年12月26日頒佈並實施),境內公司應在境外上市發行結束之日起15個工作日內,到其註冊所在地外匯局辦理境外上市登記。根據該通知,境內公司境外上市後,如其境內股東根據有關規定擬增持或減持境外上市公司股份,應在擬增持或減持前20個工作日內,到境內股東所在地外匯局辦理境外持股登記。境內公司境外上市募集資金可調回境內或存放境外,資金用途應與招股說明文件等公開披露文件所列相關內容一致。

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》(由國家外匯管理局於2015年2月13日頒佈及於2015年6月1日生效),取消境內直接投資項下外匯登記核准和境外直接投資項下外匯登記核准兩項行政審批。銀行應直接審查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(以下合稱「**直接投資外匯登記**」),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。

根據《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》(由國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈並於同日生效)，對於按相關政策已經明確實行意願結匯的資本項目外匯收入(包括外匯資本金、外債資金和境外上市調回資金等)，可根據境內機構的實際經營需要在銀行辦理結匯。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定100%。國家外匯管理局可根據國際收支形勢適時對上述比例進行調整。

根據《國家外匯管理局關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》(由國家外匯管理局於2019年10月23日發佈並於同日生效)，允許非投資性外商投資企業在不違反現行外商投資准入特別管理措施(負面清單)且境內所投項目真實、合規的前提下，依法以資本金進行境內股權投資。

## 1. 有關本集團的進一步資料

### A. 本公司成立

本公司於2001年2月20日在中國成立，並根據《公司法》變更為股份有限公司，自2018年3月20日起生效。本公司已在香港設立營業地點，地址為香港九龍長沙灣道788號羅氏商業廣場18樓1806-1807，並於2022年4月12日根據《公司條例》第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。伍偉琴女士已獲委任為本公司授權代表，代表本公司於香港接收法律程序文件及通知。

由於我們成立於中國，我們的公司架構及公司章程受中國相關法律法規的規限。公司章程相關條文的概要載於本招股章程附錄四。中國法律法規若干相關方面的概要載於本招股章程附錄三。

### B. 本公司股本變動

截至本公司成立之日，本公司的註冊資本為人民幣5,000,000元，分為每股面值人民幣1.00元的5,000,000股股份。除下文披露者外，我們的股本於緊接本招股章程日期前兩年內並未發生任何變動。

經日期為2021年9月17日的股東決議案批准，通過向四名新投資者發行及配發50,420,000股每股面值人民幣1.00元的新內資股，本公司的註冊資本由人民幣1,000,000,000元增至人民幣1,050,420,000元。於2021年9月26日，本公司已完成工商註冊。

在全球發售完成後，但未計及超額配股權的任何行使，我們的註冊資本將增至人民幣1,167,134,000元，包括已繳足股款的720,378,000股內資股、330,042,000股非上市外資股及116,714,000股H股，分別約佔我們註冊資本的61.7%、28.3%及10.0%。

### C. 我們主要附屬公司的註冊資本變動

本公司已向聯交所申請且聯交所已授予我們豁免嚴格遵守《上市規則》附錄一A部

第26段關於披露緊接本招股章程刊發前兩年內有關本集團內任何成員公司的股本變動資料。詳情請參閱「豁免嚴格遵守《上市規則》—有關股本變動披露規定的豁免」一節。

除本招股章程所披露者外，我們主要附屬公司於緊接本招股章程日期前兩年內均未發生其他股本變動。有關我們主要附屬公司的詳情，請參閱「歷史、發展及公司架構—主要公司發展—我們的主要附屬公司」一節。

#### **D. 本公司於2022年3月2日舉行的股東特別大會上通過的股東決議案**

在本公司於2022年3月2日舉行的股東特別大會上，股東通過以下決議案（其中包括）：

- (a) 本公司發行每股面值人民幣1.00元的H股且該等H股將於聯交所上市；
- (b) 待全球發售完成後，批准及採納公司章程（僅自上市日期起生效），授權董事會根據聯交所及中國相關監管機構的意見修改公司章程；及
- (c) 授權董事會處理有關（其中包括）執行H股發行、上市及H股全流通相關事宜的一切相關事宜。

#### **E. 股份購回的限制**

有關本公司股份回購限制的詳情，請參閱本招股章程附錄四「公司章程概要」。

## **2. 有關我們業務的進一步資料**

### **A. 重大合約概要**

我們已於本招股章程日期前兩年內訂立以下重大或可能屬重大的合約（並非在日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 李剛藝、李勝、丁衛文、李必東、黃彩玲、羅建中、郭修津、邱明端（統稱「廈門華菲協議各方」）、福建伯恩物業集團有限公司（「伯恩物業」）與廈門華菲物業管理有限公司（「廈門華菲」）訂立日期為2020年12月15日的股權轉

讓協議，據此，廈門華菲協議各方同意以人民幣21,000,000元的總對價，向伯恩物業轉讓其於廈門華菲合共20%的股本權益；

- (b) 漳州科百匯企業管理諮詢有限公司、漳州市安晟物業服務有限公司（「漳州安晟」）、伯恩物業、簡志松與張旭初訂立日期為2020年12月25日的股權轉讓協議，據此，伯恩物業同意以人民幣2,560,000元的對價，向漳州科百匯企業管理諮詢有限公司收購漳州安晟10%的股本權益；
- (c) 王小燕、合肥市廬江雅新家政服務合夥企業（有限合夥）（「合肥廬江」）、福建實達物業有限公司（「福建實達」）、伯恩物業、林熙與劉勝昔訂立日期為2020年12月26日的股權轉讓協議，據此，伯恩物業同意以人民幣9,600,000元的總對價，向王小燕及合肥廬江收購福建實達合共10%的股本權益；
- (d) 福建馨怡人力資源服務有限公司（「福建馨怡人力資源」）、福建馨怡物業管理有限公司（「福建馨怡物業」）、伯恩物業、林曲與魏晶（統稱「福建馨怡協議各方」）訂立日期為2021年1月5日的股權轉讓協議，據此，伯恩物業同意以人民幣4,500,000元的對價，向福建馨怡人力資源收購福建馨怡物業10%的股本權益（「福建馨怡協議」）；
- (e) 東邦（福州）創業投資有限公司（「東邦福州」）、和協（福建）物業管理有限公司（「和協福建」）、伯恩物業與葉冬日訂立日期為2021年1月5日的股權轉讓協議，據此，東邦福州同意以人民幣8,000,000元的對價，向伯恩物業轉讓和協福建10%的股本權益；
- (f) 上文(d)段所述福建馨怡協議各方就（其中包括）福建馨怡人力資源擬向伯恩物業轉讓福建馨怡物業的20%股本權益訂立日期為2021年1月7日的福建馨怡協議補充協議，據此，對價參考福建馨怡物業全部股本權益基於2022年扣除非經常性損益後實現的淨利潤的估值釐定；

- (g) 李鳳翔、深圳市萬物梁行物業服務有限公司(「深圳萬物梁行」)與廈門海聯翔物業服務有限公司(「廈門海聯翔」)訂立日期為2021年3月15日的股權轉讓協議，據此，李鳳翔同意以人民幣5,700,000元的對價，向深圳萬物梁行轉讓於廈門海聯翔33%的股本權益；
- (h) 深圳市嘉之創投資發展有限公司(「深圳嘉之創」)、深圳市譽鷹物業服務有限公司(「深圳譽鷹」)、深圳市龍園山莊物業管理有限公司(「深圳龍園」)與深圳市龍園山莊實業發展有限公司訂立日期為2021年3月31日的股權轉讓協議，據此，深圳嘉之創同意以人民幣5,100,000元的對價，向深圳譽鷹轉讓其於深圳龍園60%的股本權益；
- (i) 福建家門口投資有限公司、廈門市伯盛投資合夥企業(有限合夥)、上海第豐投資管理中心(有限合夥)、平潭泰瑞豐投資有限公司、嘉柏匯有限公司、漳州科百匯企業管理諮詢有限公司(統稱為「伯恩物業的當時股東」)、林榮濱、深圳譽鷹、伯恩物業與三盛集團有限公司訂立日期為2021年6月11日的投資框架協議，據此，伯恩物業的當時股東同意以參考伯恩物業2021年實際淨利潤釐定的總對價，向深圳譽鷹轉讓於伯恩物業的全部股本權益；
- (j) 上海國際港務(集團)股份有限公司、深圳譽鷹與上海上港物業服務有限公司(「上海上港」)訂立日期為2021年7月2日的增資協議，據此，深圳譽鷹同意以人民幣26,332,700元的對價，認購上海上港人民幣10,400,000元的註冊資本；
- (k) 陽光城集團股份有限公司、福建陽光房地產開發有限公司、龍淨實業投資集團有限公司、陽光健康產業有限公司、福州經濟技術開發區陽光智博企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)、福州經濟技術開發區陽光慧優企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)、福州經濟技術開發區陽光慧佳企業管理諮詢合



夥企業(有限合夥)(統稱「陽光轉讓方」、林騰蛟、吳潔、本公司、深圳譽鷹(連同陽光轉讓方,統稱為「陽光方」)與上海陽光智博生活服務集團股份有限公司(現稱為上海陽光智博生活服務集團有限公司)「陽光智博」訂立日期為2021年9月22日的投資框架協議(「2021年陽光收購協議」),據此,本公司須向陽光轉讓方新設立的四家中國有限責任公司(「陽光特殊目的公司」)發行於本公司4.8%的股本權益,作為向陽光特殊目的公司收購陽光智博全部股本權益的對價(「陽光收購」);

- (l) 深圳宅貓找房科技有限公司(「深圳宅貓」)、楊曉松、李娜、邊會賢、高未、姜大力、盈家創業投資(廣州)合夥企業(有限合夥)與深圳市萬物為家控股有限公司(「萬物為家」)訂立日期為2021年9月24日的增資協議,據此,萬物為家同意以人民幣30,000,000元的對價,認購深圳宅貓人民幣4,153,846元的註冊資本;
- (m) 海南慧優投資有限公司(「海南慧優」)、深圳譽鷹與本公司訂立日期為2021年9月26日的股份質押協議,據此,海南慧優同意向深圳譽鷹質押其於本公司的36,494,000股股份(「海南慧優協議」);
- (n) 海南智博投資有限公司(「海南智博」)、深圳譽鷹與本公司訂立日期為2021年9月26日的股份質押協議,據此,海南智博同意向深圳譽鷹質押其於本公司的5,136,000股股份(「海南智博協議」);
- (o) 海南慧佳投資有限公司(「海南慧佳」)、深圳譽鷹與本公司訂立日期為2021年9月26日的股份質押協議,據此,海南慧佳同意向深圳譽鷹質押其於本公司的7,266,000股股份(「海南慧佳協議」);

- (p) 海南瑞鴻投資有限公司（「海南瑞鴻」）、深圳譽鷹與本公司訂立日期為2021年9月26日的股份質押協議，據此，海南瑞鴻同意向深圳譽鷹質押其於本公司的1,524,000股股份（「海南瑞鴻協議」，連同第(m)、(n)及(o)段所述的協議，「股份質押協議」）；
- (q) 陽光方、海南慧優、海南瑞鴻、海南慧佳與海南智博就（其中包括）根據陽光收購返還誠意金及履行股份質押而訂立日期為2021年10月29日的2021年陽光收購協議合作補充協議；
- (r) 海南智博、海南慧優、海南瑞鴻、海南慧佳（統稱「海南實體」）與深圳譽鷹訂立日期為2021年10月29日的股份質押協議補充協議，據此，（其中包括）(i)海南智博同意向深圳譽鷹質押於本公司的5,042,016股股份；及(ii)海南慧優協議、海南慧佳協議與海南瑞鴻協議項下的股份質押安排的終止獲同意（「股份質押補充協議」）；
- (s) 海南慧優與深圳譽鷹訂立日期為2021年10月29日的股權轉讓協議，據此，海南慧優同意以人民幣3,053,141,111元的對價，向深圳譽鷹轉讓於本公司的30,602,000股股份；
- (t) 深圳譽鷹與深圳市萬斛泉源管理諮詢有限公司（「萬斛泉源」）訂立日期為2021年11月3日的股權轉讓協議，據此，深圳譽鷹同意以人民幣3,054,079,600元的對價，向萬斛泉源轉讓於本公司的30,602,000股股份；
- (u) 湖南嘉聖達控股集團有限公司（「湖南嘉聖達」）、深圳譽鷹與長沙市星潤物業服務有限公司（「長沙星潤」）訂立日期為2021年11月30日的股權轉讓協議，據此，湖南嘉聖達同意以人民幣31,000,000元的對價，向深圳譽鷹轉讓於長沙星潤的全部股本權益；
- (v) 海南慧優、陽光智博與本公司訂立日期為2021年12月9日的股份質押協議，據此，海南慧優同意向陽光智博質押於本公司的4,736,344股股份（「2021年12月股份質押協議」）；

- (w) 深圳萬物梁行、江西博能實業集團有限公司(「博能集團」、江西理想投資有限公司、江西日新物業管理有限公司(「江西日新」)與溫顯來(統稱「江西日新協議各方」)訂立日期為2021年12月15日的股權轉讓協議，據此，博能集團同意以人民幣184,000,000元的對價，向深圳萬物梁行轉讓其於江西日新80%的股本權益(「江西日新協議」)；
- (x) 上文(w)段所述江西日新協議各方就(其中包括)江西日新協議的對價付款安排訂立日期為2021年12月15日的江西日新協議補充協議；
- (y) Dream Landing Holdings Limited、海南雲勝投資合夥企業(有限合夥)(「海南雲勝」)、本公司與北京城市網鄰信息技術有限公司訂立日期為2021年12月31日的股權轉讓協議，據此，Dream Landing Holdings Limited同意以人民幣1,991,200,000元的等值美元對價轉讓且海南雲勝同意收購本公司1.9%的股本權益；
- (z) 濟南西城置業有限公司、濟南福仁置業有限公司與本公司訂立日期為2022年3月21日的增資協議，據此，本公司同意以人民幣38,157,774元的對價認購濟南福仁置業有限公司人民幣28,833,137元的註冊資本；
- (aa) 深圳譽鷹、福建聯美建設集團有限公司與廈門聯美萬譽物業服務有限公司訂立日期為2022年3月30日的增資協議，據此，深圳譽鷹同意以人民幣1,091,400元的對價認購廈門聯美萬譽物業服務有限公司人民幣122,400元的額外註冊資本；
- (bb) 首創置業有限公司(「首創」)與深圳譽鷹訂立日期為2022年4月27日的產權交易協議，據此，深圳譽鷹同意以人民幣247,324,400元的對價，向首創收購於首萬譽業(上海)物業服務有限公司(「首萬譽業」)51%的股本權益(「首萬譽業協議」)；
- (cc) 首創與深圳譽鷹就(其中包括)在過渡期於首萬譽業的51%股本權益的收益或虧損訂立日期為2022年4月27日的首萬譽業協議補充協議；

- (dd) 首創與深圳譽鷹就(其中包括)首萬譽業協議第四條的修訂訂立日期為2022年5月9日的首萬譽業協議補充協議;
- (ee) Green Castle Investment Limited(「**Green Castle**」)、金剛迷你倉儲有限公司(「**金剛迷你倉儲**」)、深圳誠明倉儲有限公司、廣州誠明倉儲有限公司、王賦源及古偉龍、本公司與深圳市萬物倉倉儲有限公司(「**深圳市萬物倉倉儲**」)訂立日期為2022年5月27日的投資框架協議,據此,(i)本公司同意以人民幣1元的對價,將其於深圳市萬物倉倉儲的全部股本權益轉讓予金剛迷你倉儲設立的外商獨資企業;及(ii)Green Castle同意以1美元的對價,向本公司指定主體發行10,157股A輪優先股;
- (ff) 高忠鵬、于向陽、孫利萍、深圳譽鷹與桂林市恒潤物業服務有限公司(「**桂林恒潤**」)訂立日期為2022年5月28日的股權轉讓協議,據此,高忠鵬、于向陽及孫利萍同意以人民幣5,000,000元的總對價,向深圳譽鷹轉讓其於桂林恒潤的全部股本權益;
- (gg) 福建正陽物資有限公司(「**福建正陽**」)、李守騰、陳美玲與深圳譽鷹訂立日期為2022年6月22日的股權轉讓協議,據此,福建正陽同意以人民幣11,000,000元的對價,向深圳譽鷹轉讓其於福州濱海物業管理有限公司51%的股本權益;
- (hh) 陽光方、陽光智博、海南慧優、海南瑞鴻、海南慧佳與海南智博訂立日期為2022年9月11日的2021年陽光收購協議補充協議,據此,協議各方同意(其中包括)(i)陽光智博的實際淨利潤為人民幣253.7百萬元;及(ii)修訂2021年陽光收購協議第8.15(1)b項,以使本公司有權向陽光轉讓方或海南實體要求現金補償;
- (ii) 海南慧優、陽光智博與本公司訂立日期為2022年9月11日的2021年12月股份質押協議補充協議,據此,海南慧優及陽光智博同意(其中包括)修訂2021年12月股份質押協議第一條;



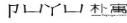
- (jj) 海南智博與深圳譽鷹訂立日期為2022年9月11日的股份質押補充協議之補充協議，據此，海南智博及深圳譽鷹同意（其中包括）修訂海南智博協議第一條；
- (kk) 本公司、中國國有企業混合所有制改革基金有限公司、中信里昂證券資本市場有限公司、中信里昂證券有限公司、花旗環球金融亞洲有限公司與高盛（亞洲）有限責任公司訂立日期為2022年9月14日的基石投資協議，詳情載於本招股章程「基石投資者」一節；
- (ll) 本公司、中國誠通投資有限公司、中信里昂證券資本市場有限公司、中信里昂證券有限公司、花旗環球金融亞洲有限公司與高盛（亞洲）有限責任公司訂立日期為2022年9月14日的基石投資協議，詳情載於本招股章程「基石投資者」一節；
- (mm) 本公司、Esta Investments Pte. Ltd.、True Light Investments H Pte. Ltd.、中信里昂證券資本市場有限公司、中信里昂證券有限公司、花旗環球金融亞洲有限公司與高盛（亞洲）有限責任公司訂立日期為2022年9月14日的基石投資協議，詳情載於本招股章程「基石投資者」一節；
- (nn) 本公司、Athos Asia Event Driven Master Fund、中信里昂證券資本市場有限公司、中信里昂證券有限公司、花旗環球金融亞洲有限公司與高盛（亞洲）有限責任公司訂立日期為2022年9月14日的基石投資協議，詳情載於本招股章程「基石投資者」一節；
- (oo) 本公司、UBS Asset Management (Singapore) Ltd.、中信里昂證券資本市場有限公司、中信里昂證券有限公司、花旗環球金融亞洲有限公司與高盛（亞洲）有限責任公司訂立日期為2022年9月15日的基石投資協議，詳情載於本招股章程「基石投資者」一節；
- (pp) 本公司、HHLR Fund, L.P.、YHG Investment, L.P.、中信里昂證券資本市場有限公司、中信里昂證券有限公司、花旗環球金融亞洲有限公司與高盛（亞洲）有限責任公司訂立日期為2022年9月15日的基石投資協議，詳情載於本招股章程「基石投資者」一節；
- (qq) 本公司、Cephei Capital Management (Hong Kong) Limited、Cephei QFII China Total Return Fund Ltd.、Cephei China Equity Relative Return Fund Ltd.、Cephei China Equity Growth Fund Ltd.、MERCER QIF FUND PLC、中信里昂證券資本市場有限公司、中信里昂證券有限公司、花旗環球金融亞洲有限公司與高盛（亞洲）有限責任公司訂立日期為2022年9月15日的基石投資協議，詳情載於本招股章程「基石投資者」一節；及
- (rr) 香港承銷協議。

## B. 我們的重大知識產權






## (a) 商標





截至最後實際可行日期，本集團為董事認為對我們的業務而言屬重大的以下商標的註冊擁有人：

序號	商標	註冊號	類別 (附註)	權利人	註冊地點	註冊日	到期日
1	 SPGCS TECH (作為系列商標)	305836393	36	本公司	香港	2021年12月20日	2031年12月19日
2		17624933	35	本公司	中國	2017年9月14日	2027年9月13日
3		17624932	36	本公司	中國	2016年9月28日	2026年9月27日
4		16740348	35	本公司	中國	2016年6月7日	2026年6月6日
5		16740541	36	本公司	中國	2016年6月7日	2026年6月6日
6		19138804	36	本公司	中國	2017年3月28日	2027年3月27日
7	住这儿	13680430A	35	本公司	中國	2015年5月21日	2025年5月20日
8	住这儿	13680463	36	本公司	中國	2015年3月14日	2025年3月13日
9	助这儿	15439129	35	本公司	中國	2015年11月14日	2025年11月13日
10	助这儿	15439128	36	本公司	中國	2015年11月14日	2025年11月13日
11	战图	15059309	35	本公司	中國	2015年9月7日	2025年9月6日
12	战图	15059351	36	本公司	中國	2015年8月28日	2025年8月27日
13		15439122	35	本公司	中國	2015年11月14日	2025年11月13日
14		15439123	36	本公司	中國	2016年1月21日	2026年1月20日
15		18046596	35	本公司	中國	2018年1月28日	2028年1月27日

序號	商標	註冊號	類別 (附註)	權利人	註冊地點	註冊日	到期日
16		18046718	36	本公司	中國	2016年11月21日	2026年11月20日
17	睿服务	18046833	36	本公司	中國	2017年12月28日	2027年12月27日
18	朴寓	18628213	35	本公司	中國	2017年1月28日	2027年1月27日
19	朴寓	18628296	36	本公司	中國	2017年1月28日	2027年1月27日
20		18628150	35	本公司	中國	2017年5月14日	2027年5月13日
21		18628346	36	本公司	中國	2017年1月28日	2027年1月27日
22	睿卡通	18763470	35	本公司	中國	2017年2月7日	2027年2月6日
23	睿通卡	18763474	35	本公司	中國	2017年5月21日	2027年5月20日
24	万物朴里	43292953	35	本公司	中國	2020年11月28日	2030年11月27日
25	万物朴里	38934802	36	本公司	中國	2020年2月7日	2030年2月6日
26	FacilTech	32534526	35	本公司	中國	2019年4月14日	2029年4月13日
27	PropTech	32547955	35	本公司	中國	2020年7月7日	2030年7月6日
28	ServTech	32531050	35	本公司	中國	2019年6月21日	2029年6月20日
29	VSAIoT	33113746	35	本公司	中國	2019年6月7日	2029年6月6日
30	VSAIoT	33092172	36	本公司	中國	2019年6月7日	2029年6月6日
31	ZHUyingtai	33644670	36	本公司	中國	2019年8月21日	2029年8月20日
32	助英台	33634619	36	本公司	中國	2019年8月21日	2029年8月20日
33	助英台	37431663	36	本公司	中國	2020年2月21日	2030年2月20日
34	爱领客 VSpayLinks	48979360	35	本公司	中國	2021年3月21日	2031年3月20日
35	爱领客 VSpayLinks	48980978	36	本公司	中國	2021年4月14日	2031年4月13日
36	万物黄	30987617	35	本公司	中國	2019年4月14日	2029年4月13日
37	万物黄	30975628	36	本公司	中國	2019年4月14日	2029年4月13日
38	橡树汇	12409137	35	本公司	中國	2014年9月21日	2024年9月20日
39	智慧之爱	13343631	35	本公司	中國	2015年1月21日	2025年1月20日



序號	商標	註冊號	類別 (附註)	權利人	註冊地點	註冊日	到期日
40		13343585	35	本公司	中國	2015年7月14日	2025年7月13日
41	XIANGSHUHU	13343608	35	本公司	中國	2015年1月28日	2025年1月27日
42	朴邻	22265870	35	本公司	中國	2018年2月28日	2028年2月27日
43	朴邻	22265896	36	本公司	中國	2018年1月28日	2028年1月27日
44	Puin 朴邻	31084970	36	本公司	中國	2020年3月7日	2030年3月6日
45	万物紫荆	36011918	35	本公司	中國	2019年9月7日	2029年9月6日
46	万物紫荆	36020289	36	本公司	中國	2019年9月7日	2029年9月6日
47	紫荆社区	36033708	36	本公司	中國	2019年11月28日	2029年11月27日
48	 万物仓	11029782	36	本公司	中國	2013年10月14日	2023年10月13日
49	万物自存仓	11029803	36	本公司	中國	2013年10月14日	2023年10月13日
50	朴音勺	22266473	36	本公司	中國	2018年1月28日	2028年1月27日
51	万物研选	26310487	36	本公司	中國	2019年1月28日	2029年1月27日
52	air home	32157394	36	本公司	中國	2020年4月28日	2030年4月27日
53	如沐	32313424	36	本公司	中國	2019年6月7日	2029年6月6日
54	安睦	32295396	36	本公司	中國	2019年4月7日	2029年4月6日
55	万物戴德梁行	43820444	36	本公司	中國	2021年1月14日	2031年1月13日
56	万戴行	43813959	36	本公司	中國	2020年12月14日	2030年12月13日
57	万物梁行	43839074	36	本公司	中國	2020年9月21日	2030年9月20日
58	RE-Tech	43813935	36	本公司	中國	2021年1月14日	2031年1月13日
59	onewo	49937057	36	本公司	中國	2021年5月28日	2031年5月27日
60		13680417	35	本公司	中國	2016年7月21日	2026年7月20日
61		13680481	36	本公司	中國	2015年3月14日	2025年3月13日
62		24242881	36	本公司	中國	2018年5月14日	2028年5月13日
63	知也	49198535	36	本公司	中國	2021年9月7日	2031年9月6日

序號	商標	註冊號	類別 (附註)	權利人	註冊地點	註冊日	到期日
64	AIRHOME	43838071	36	本公司	中國	2021年7月7日	2031年7月6日
65	万物云谷	35124839	36	本公司	中國	2019年7月21日	2029年7月20日
66	睿访客	29974821	35	深圳市萬睿智能 科技有限公司 (「深圳萬睿」)	中國	2019年2月7日	2029年2月6日
67	睿眸	29973729	35	深圳萬睿	中國	2019年2月7日	2029年2月6日
68	睿访	29974825	35	深圳萬睿	中國	2019年2月7日	2029年2月6日
69	睿脑	29973725	35	深圳萬睿	中國	2019年2月14日	2029年2月13日
70	万睿云	29973721	35	深圳萬睿	中國	2019年6月7日	2029年6月6日
71	睿园	29973717	35	深圳萬睿	中國	2019年2月7日	2029年2月6日
72	 睿健康	15576075	35	深圳萬睿	中國	2016年8月14日	2026年8月13日
73	睿帮	17860498	35	深圳萬睿	中國	2016年10月21日	2026年10月20日
74		36172776	35	深圳萬睿	中國	2019年9月14日	2029年9月13日
75	睿迹	36172785	35	深圳萬睿	中國	2019年9月14日	2029年9月13日
76		38980335	35	深圳萬睿	中國	2020年2月7日	2030年2月6日
77		38978119	35	深圳萬睿	中國	2020年4月14日	2030年4月13日
78	睿健康	15041120	36	深圳萬睿	中國	2015年8月14日	2025年8月13日
79	HSSQ	44705467	36	深圳萬睿	中國	2020年11月28日	2030年11月27日
80	CIWS	50483678	35	深圳市萬物梁行 物業服務有限 公司(「深圳萬 物梁行」)	中國	2021年6月21日	2031年6月20日
81	CIWS	50471312	36	深圳萬物梁行	中國	2021年7月21日	2031年7月20日
82	万物梁行	50481886	35	深圳萬物梁行	中國	2021年9月7日	2031年9月6日
83	万物梁行	50489847	36	深圳萬物梁行	中國	2021年9月7日	2031年9月6日

序號	商標	註冊號	類別 (附註)	權利人	註冊地點	註冊日	到期日
84		53829045	36	深圳市萬物雲城 空間運營管理 有限公司(「深 圳萬物雲城」)	中國	2021年10月21日	2031年10月20日
85	CITYUP	53907988	36	深圳萬物雲城	中國	2021年10月21日	2031年10月20日
86		22924001	36	寧波雅譽物業服 務有限公司	中國	2018年2月28日	2028年2月27日
87		41295002	36	鄭州福謙物業管 理有限公司	中國	2020年12月14日	2030年12月13日
88	为家	34874574	36	深圳市伍空網絡 科技有限公司	中國	2020年12月14日	2030年12月13日
89		17584181	36	伯恩物業	中國	2016年10月28日	2026年10月27日
90		12148384	35	伯恩物業	中國	2014年7月28日	2024年7月27日
91		12045114	36	伯恩物業	中國	2014年7月7日	2024年7月6日
92	BON ROYCE	12138102	35	伯恩物業	中國	2014年7月21日	2024年7月20日
93		9968561	35	伯恩物業	中國	2013年1月7日	2023年1月6日
94		6911807	36	廈門華菲物業管 理有限公司 (「廈門華菲」)	中國	2010年5月21日	2030年5月20日
95		15490744	35	和協(福建)物業 管理有限公司	中國	2016年1月21日	2026年1月20日
96		4193039	36	浙江大管家物業 管理服務有限 公司	中國	2007年12月28日	2027年12月27日

序號	商標	註冊號	類別 (附註)	權利人	註冊地點	註冊日	到期日
97		59412944	35	南京樸韻裝飾科技有限公司 (「南京樸韻」)	中國	2022年3月14日	2032年3月13日
98		59398838	36	南京樸韻	中國	2022年3月14日	2032年3月13日
99		58996260	35	武漢陽光智博商業管理有限公 司(「武漢陽光 智博」)	中國	2022年2月21日	2032年2月20日
100		58975843	36	武漢陽光智博	中國	2022年2月21日	2032年2月20日
101		58993353	36	武漢陽光智博	中國	2022年2月21日	2032年2月20日

附註：上表僅包含本集團註冊的第35類及第36類的重要商標。

截至最後實際可行日期，本集團已獲許可使用下列對我們的業務而言屬重要的商標：

序號	商標名稱	申請/ 註冊編號	類別	註冊人	註冊 地點	註冊日期	到期日
1	萬科物業樸里節	38956980	36	萬科企業	中國	2019年6月18日	2029年6月18日
2	萬科物業小知知	24427552	36	萬科企業	中國	2017年6月1日	2027年5月31日
3	萬科物業鄰居	24425986	35	萬科企業	中國	2017年6月1日	2027年5月31日
4	萬科物業 VANKE SERVICE	17624918	35	萬科企業	中國	2015年8月10日	2025年8月9日
5	萬科物業 VANKE SERVICE	17624917	36	萬科企業	中國	2015年8月10日	2025年8月9日
6	萬科物業	8569838	36	萬科企業	中國	2010年8月12日	2030年8月11日
7	萬科物業	8569823	35	萬科企業	中國	2010年8月12日	2030年8月11日
8	陽光城物業 YANGO	27964193	35	福建陽光集團 有限公司 (「福建陽光」)	中國	2019年8月28日	2029年8月27日
9	陽光城物業 YANGO	27964192A	36	福建陽光	中國	2019年2月21日	2029年2月20日
10	陽光城物業 YANGO	27964201A	36	福建陽光	中國	2019年2月21日	2029年2月20日
11	YANGO PARADISE	29361600	36	福建陽光	中國	2020年3月14日	2030年3月13日

序號	商標名稱	申請／ 註冊編號	類別	註冊人	註冊 地點	註冊日期	到期日
12	陽光天地 SUNSHINE PARADISE	28078940	35	福建陽光	中國	2020年1月28日	2030年1月27日
13	陽光天地 SUNSHINE PARADISE	28078947	35	福建陽光	中國	2019年12月28日	2029年12月27日
14	陽光天地 SUNSHINE PARADISE	28078946	36	福建陽光	中國	2019年12月28日	2029年12月27日
15	旅人的市集 HI TRAVELER MARKET	32946973	35	福建陽光	中國	2020年8月14日	2030年8月13日
16	陽光小鎮 YANGO	49310088	35	福建陽光	中國	2020年8月28日	2030年8月27日
17	陽光小鎮 YANGO	49316554	36	福建陽光	中國	2020年8月28日	2030年8月27日
18	陽光薈 SUNSHINE HUB	53824347	35	福建陽光	中國	2021年2月24日	2031年2月23日
19	陽光薈 SUNSHINE HUB	53824346	36	福建陽光	中國	2021年2月24日	2031年2月23日
20	YANGO	33849522	35	福建陽光	中國	2020年6月7日	2030年6月6日
21	YANGO	33849521	36	福建陽光	中國	2019年6月21日	2029年6月20日
22	YANGO APARTMENT	33849508	35	福建陽光	中國	2020年6月7日	2030年6月6日
23	YANGO APARTMENT	33849507	36	福建陽光	中國	2019年6月21日	2029年6月20日
24	陽光城家	33849515	35	福建陽光	中國	2020年5月7日	2030年5月6日
25	陽光城家 YANGO APARTMENT	33849501	35	福建陽光	中國	2020年7月14日	2030年7月13日
26	陽光城家 YANGO APARTMENT	33849487A	35	福建陽光	中國	2020年4月28日	2030年4月27日
27	陽光城家 YANGO APARTMENT	33849494	35	福建陽光	中國	2020年7月7日	2030年7月6日
28	圖形	33849296	35	福建陽光	中國	2020年7月7日	2030年7月6日
29	LE VILLE RESIDENCE	33849616	35	福建陽光	中國	2019年6月7日	2029年6月6日
30	LE VILLE RESIDENCE	33849615	36	福建陽光	中國	2020年7月28日	2030年7月27日
31	陽光城•睿灣	33849529	35	福建陽光	中國	2019年6月7日	2029年6月6日
32	陽光城•睿灣	33849528	36	福建陽光	中國	2019年6月7日	2029年6月6日
33	陽光城•睿灣 LE VILLE RESIDENCE	33849609	35	福建陽光	中國	2019年6月14日	2029年6月13日
34	陽光城•睿灣 LE VILLE RESIDENCE	33849608A	36	福建陽光	中國	2019年9月21日	2029年9月20日
35	陽光城•睿灣 LE VILLE RESIDENCE	33849602	35	福建陽光	中國	2020年2月28日	2030年2月27日

**(b) 著作權**

截至最後實際可行日期，本集團已在中國註冊董事認為對我們的業務而言屬重大的以下軟件著作權：

序號	著作權	登記號	權利人	發佈日期	登記日期	狀態
1	萬睿智慧社區移動對講軟件[簡稱：移動對講] V2.05.08	2014SR154820	深圳萬睿	不適用	2014年10月17日	有效
2	萬睿全景視頻監控系統軟件 [簡稱：智能視頻]V1.0.0	2021SR1077969	深圳萬睿、珠海市丹田物業管理股份有限公司 (「珠海丹田物管」)	不適用	2021年7月21日	有效
3	萬睿科技來訪車輛預約系統 PC客戶端軟件V1.0	2021SR1077970	深圳萬睿、珠海丹田物管	不適用	2021年7月21日	有效
4	萬睿科技來訪車輛預約系統 Android版APP軟件V1.0	2021SR1077971	深圳萬睿、珠海丹田物管	不適用	2021年7月21日	有效
5	萬睿科技手機開門系統軟件 V1.0	2015SR135019	深圳萬睿	不適用	2015年7月16日	有效
6	萬睿科技手機開門APP軟件 V1.0	2015SR135013	深圳萬睿	不適用	2015年7月16日	有效
7	萬睿車牌識別停車場系統軟件[簡稱：VKParking] V1.0	2021SR1077961	深圳萬睿	不適用	2021年7月21日	有效
8	萬睿平板訪客管理軟件[簡稱：睿訪通]V1.0	2015SR218359	深圳萬睿	不適用	2015年11月11日	有效

序號	著作權	登記號	權利人	發佈日期	登記日期	狀態
9	萬睿雲時代智慧門禁管理平台軟件[簡稱：智慧門禁管理平台]V1.0	2021SR1077965	深圳萬睿	不適用	2021年7月21日	有效
10	萬睿智能門控制軟件V1.0	2015SR199058	深圳萬睿	不適用	2015年10月19日	有效
11	萬睿EBA設備及工單管理客戶端軟件[簡稱：EBA管理終端]V1.0	2022SR0048878	深圳萬睿、本公司、深圳萬物雲城	不適用	2022年1月7日	有效
12	萬睿智慧停車Android版APP[簡稱：智慧停車APP]V1.0	2016SR139492	深圳萬睿	不適用	2016年6月13日	有效
13	萬睿人臉識別開門系統軟件[簡稱：人臉識別開門系統]V1.0	2021SR1077966	深圳萬睿、珠海丹田物管	不適用	2021年7月21日	有效
14	萬睿訪客身份證自助登記遠程授權管理軟件	2016SR139481	深圳萬睿	不適用	2016年6月13日	有效
15	萬睿樓宇自動化數據採集服務管理軟件	2021SR1077963	深圳萬睿、珠海丹田物管	2016年7月11日	2021年7月21日	有效
16	黑貓一號後台管理中心軟件[簡稱：黑貓一號後台管理中心]V1.0	2016SR263586	深圳萬睿	不適用	2016年9月18日	有效



序號	著作權	登記號	權利人	發佈日期	登記日期	狀態
17	萬睿訪客管理系統[簡稱：VKVisitSystem]V1.0	2016SR263532	深圳萬睿	2016年7月30日	2016年9月18日	有效
18	睿停車後台管理中心系統[簡稱：Parking]V1.0	2021SR1077960	深圳萬睿、珠海丹田物管	2016年3月21日	2021年7月21日	有效
19	睿停車雲平台軟件[簡稱：PCP]V1.0	2021SR1077962	深圳萬睿、珠海丹田物管	2016年6月23日	2021年7月21日	有效
20	萬睿移動音頻對講Andriod應用軟件V1.0.0	2017SR164735	深圳萬睿	2017年2月27日	2017年5月8日	有效
21	萬睿移動音頻對講IOS應用軟件V1.0.0	2017SR164745	深圳萬睿	2017年2月27日	2017年5月8日	有效
22	萬睿智能門禁雲平台軟件V1.0	2021SR1077967	深圳萬睿、珠海丹田物管	不適用	2021年7月21日	有效
23	萬睿智能門禁APP (android版)[簡稱：萬睿智能門禁APP]V1.0	2021SR1101403	深圳萬睿、珠海丹田物管	不適用	2021年7月26日	有效
24	萬睿智能門禁APP (IOS版)[簡稱：智能門禁APP]V1.0	2021SR1077968	深圳萬睿、珠海丹田物管	不適用	2021年7月21日	有效
25	萬睿智慧社區管理軟件(客戶端)[簡稱：睿+]V1.0	2022SR0048876	深圳萬睿、本公司、深圳萬物雲城	2017年4月25日	2022年1月7日	有效
26	睿停車本地管理系統軟件[簡稱：VKParking]V1.0	2017SR374756	深圳萬睿	2017年4月17日	2017年7月17日	有效
27	萬睿出入口人臉管理系統軟件[簡稱：出入口人臉管理系統]V1.0	2021SR1077972	深圳萬睿、珠海丹田物管	2017年12月1日	2022年7月21日	有效

序號	著作權	登記號	權利人	發佈日期	登記日期	狀態
28	萬睿家居智能中控平台軟件 [簡稱：魔鏡]V1.0	2018SR074280	深圳萬睿	2017年10月28日	2018年1月30日	有效
29	黑貓二號互聯互通本地停車場系統軟件[簡稱：本地系統]V2.0	2018SR159986	深圳萬睿	2017年9月15日	2018年3月12日	有效
30	黑貓二號互聯互通商戶平台系統軟件[簡稱：商戶平台]V1.0	2018SR159606	深圳萬睿	2017年12月11日	2018年3月12日	有效
31	黑貓二號互聯互通網絡通信軟件V1.0	2018SR159615	深圳萬睿	2018年1月16日	2018年3月12日	有效
32	黑貓二號互聯互通雲平台系統軟件[簡稱：互通雲平台]V1.0	2018SR158514	深圳萬睿	2017年12月31日	2018年3月12日	有效
33	萬睿智能樓宇綜合管控系統軟件V1.0	2021SR1077964	深圳萬睿	不適用	2021年7月21日	有效
34	萬睿睿易行雲平台系統軟件[簡稱：睿易行]V1.0	2018SR672427	深圳萬睿	不適用	2018年8月22日	有效
35	萬睿睿訊家管理平台軟件[簡稱：睿訊家]V1.0	2018SR672431	深圳萬睿	2018年1月2日	2018年8月22日	有效
36	萬睿睿聯雲管理系統軟件[簡稱：睿聯雲平台]V1.0.0	2018SR714377	深圳萬睿	不適用	2018年9月5日	有效

序號	著作權	登記號	權利人	發佈日期	登記日期	狀態
37	萬睿睿訊門口機軟件V1.0	2018SR851963	深圳萬睿	不適用	2018年10月25日	有效
38	宜居生態城智慧社區平台 軟件[簡稱：宜居生態城] V1.1	2022SR0048877	深圳萬睿、本公 司、深圳萬物雲 城	2018年11月12日	2022年1月7日	有效
39	萬睿睿眸PLUS軟件[簡稱： 睿眸PLUS]V1.0	2019SR0413356	深圳萬睿	不適用	2019年4月29日	有效
40	萬睿睿訊M1人臉識別對講 門禁軟件[簡稱：M1人臉 門口機軟件]	2019SR0596273	深圳萬睿	不適用	2019年6月11日	有效
41	萬睿睿聯雲管理系統人員定 位軟件[簡稱：人員定位] V1.0	2019SR0781406	深圳萬睿	不適用	2019年7月29日	有效
42	萬睿睿聯雲網關管理軟件 [簡稱：睿聯雲網關]V1.0	2019SR0911994	深圳萬睿	不適用	2019年9月2日	有效
43	萬睿vPad軟件[簡稱：智能 家居Pad]V1.0.0	2019SR0989762	深圳萬睿	不適用	2019年9月24日	有效
44	萬睿睿幫軟件V1.0.0	2019SR1054562	深圳萬睿	不適用	2019年10月17日	有效
45	萬睿工地現場管理系統[簡 稱：智慧工地服務系統] V1.8	2020SR0214512	深圳萬睿	2019年7月17日	2020年3月5日	有效
46	萬睿黑貓二號停車場移動收 費管理系統V1.0	2020SR0766664	深圳萬睿	不適用	2020年7月14日	有效

序號	著作權	登記號	權利人	發佈日期	登記日期	狀態
47	萬睿設備連接管理軟件[簡稱：Elink]V1.0	2020SR0766671	深圳萬睿	不適用	2020年7月14日	有效
48	萬睿門衛機器人管理軟件[簡稱：門衛機器人]V1.2	2020SR0903265	深圳萬睿	2020年6月15日	2020年8月10日	有效
49	萬睿智能poc對講軟件[簡稱：睿講]V1.1.0	2020SR0903258	深圳萬睿	不適用	2020年8月10日	有效
50	萬睿睿跡定位胸牌軟件[簡稱：睿跡]V1.0	2020SR0904176	深圳萬睿	不適用	2020年8月10日	有效
51	萬睿萬智家管理軟件[簡稱：Vhome]V1.0	2020SR1661410	深圳萬睿	2020年10月1日	2020年11月27日	有效
52	萬睿指揮調度系統V1.0	2020SR1719189	深圳萬睿	不適用	2020年12月3日	有效
53	萬睿環境監測軟件V1.0	2021SR0541541	深圳萬睿	不適用	2021年4月15日	有效
54	萬睿遠程在線評估管理系統軟件[簡稱：遠程評估]V1.0	2021SR1383179	深圳萬睿	不適用	2021年9月15日	有效
55	萬睿明鏡物聯網設備接入管理軟件V1.0	2022SR0211967	深圳萬睿	2020年12月30日	2022年2月10日	有效
56	美居中心平台裝修管理系統V1.0	2019SR1013269	深圳市第五空間網絡科技有限公司 (「深圳市第五空間」)	2019年6月30日	2019年9月30日	有效
57	樸韻自營裝修管理系統[簡稱：Rbs]V1.0	2019SR1010197	深圳市第五空間	2019年7月13日	2019年9月29日	有效

序號	著作權	登記號	權利人	發佈日期	登記日期	狀態
58	第五空間商戶入駐結算系統[簡稱：商戶入駐結算] V1.0	2019SR1009187	深圳市第五空間	2019年6月30日	2019年9月29日	有效
59	第五空間友鄰市集綜合管理系統[簡稱：友鄰市集] V4.3	2019SR1009192	深圳市第五空間	2019年6月27日	2019年9月29日	有效
60	第五空間物業自助軟件[簡稱：Niagara]V4.6	2019SR1062288	深圳市第五空間	2019年4月10日	2019年10月21日	有效
61	第五空間住這兒鄰里社交系統[簡稱：鄰里社交]V1.0	2019SR1062298	深圳市第五空間	2018年10月1日	2019年10月21日	有效
62	第五空間泛收費業務交易系統軟件V1.0	2020SR0682787	深圳市第五空間	2019年12月1日	2020年6月28日	有效
63	第五空間房屋資產商業機會分發系統V1.0	2020SR0752919	深圳市第五空間	2020年4月17日	2020年7月10日	有效
64	第五空間營銷交易平台軟件[簡稱：營銷交易中心] V2.0	2020SR0905072	深圳市第五空間	2018年4月20日	2020年8月11日	有效
65	第五空間廣告投放管理系統[簡稱：廣告投放系統] V1.0	2020SR0905945	深圳市第五空間	2019年6月30日	2020年8月11日	有效
66	第五空間社區mall經營管理系統[簡稱：社區mall] V1.0	2020SR0906283	深圳市第五空間	2020年3月31日	2020年8月11日	有效

序號	著作權	登記號	權利人	發佈日期	登記日期	狀態
67	第五空間用戶公共服務平台軟件[簡稱：Starbucks] V1.0	2020SR1015124	深圳市第五空間	2020年5月31日	2020年8月31日	有效
68	第五空間社區MALL小程序軟件[簡稱：社區MALL] V1.0	2020SR1778583	深圳市第五空間	2020年3月13日	2020年12月10日	有效
69	第五空間幸福滿天星代理小程序軟件[簡稱：幸福滿天星]V1.0	2020SR1778665	深圳市第五空間	2020年3月12日	2020年12月10日	有效
70	第五空間管家網格激勵池分佣系統[簡稱：網格激勵池系統]V1.0	2021SR0226961	深圳市第五空間	2020年11月30日	2021年2月8日	有效
71	第五空間外部小區數據結構創建軟件V1.0	2021SR0226960	深圳市第五空間	2020年12月15日	2021年2月8日	有效
72	第五空間積分兌換物業軟件[簡稱：積分系統]v1.0	2021SR0227310	深圳市第五空間	2020年9月30日	2021年2月18日	有效
73	樸鄰房產交易平台軟件[簡稱：樸鄰系統]V2.5.5	2021SR0272866	深圳市第五空間	2020年3月1日	2021年2月22日	有效
74	第五空間區塊鏈簽約軟件 V1.0	2021SR0468860	深圳市第五空間	2021年2月7日	2021年3月30日	有效
75	第五空間住這兒社區綜合服務平台[簡稱：住這兒] V5.0	2022SR0105003	深圳市第五空間	2021年4月30日	2022年1月17日	有效
76	萬科物業地圖系統軟件[簡稱：戰圖系統]V2.0	2018SR158324	深圳市萬物雲科技有限公司(「深圳萬物雲科技」)	2017年11月15日	2018年3月12日	有效
77	萬科物業化蝶地圖系統軟件[簡稱：化蝶地圖]V1.0	2018SR158530	深圳萬物雲科技	2018年1月1日	2018年3月12日	有效

序號	著作權	登記號	權利人	發佈日期	登記日期	狀態
78	萬科物業客戶關係管理系統軟件[簡稱：萬科物業CRM客服中心]V2.0	2018SR159888	深圳萬物雲科技	2017年12月1日	2018年3月12日	有效
79	萬科物業售前支撐系統軟件[簡稱：萬科物業戰虎系統]V1.0	2018SR158319	深圳萬物雲科技	2017年12月29日	2018年3月12日	有效
80	萬科物業突發信息系統報送軟件[簡稱：突發報事]V2.0	2018SR158330	深圳萬物雲科技	2018年1月18日	2018年3月12日	有效
81	萬科物業信息管理平台軟件V1.0	2020SR1834490	深圳萬物雲科技、 深圳市萬科物業服務有限公司 (「深圳萬科物業服務」)	2018年1月30日	2021年12月16日	有效
82	萬科物業睿Home小程序軟件[簡稱：睿Home小程序]V1.0	2018SR646366	深圳萬物雲科技	2018年5月10日	2018年8月14日	有效
83	萬科物業IOT物聯網智能門禁管理平台軟件[簡稱：IOT門禁管理平台軟件]V1.0	2018SR646359	深圳萬物雲科技	2018年6月28日	2018年8月14日	有效
84	萬科物業數說功效系統軟件V3.3	2019SR0079469	深圳萬物雲科技	2018年9月14日	2019年1月23日	有效
85	萬科物業合夥人簽到軟件V1.0	2020SR1834488	深圳萬科物業服務	2018年10月11日	2020年12月16日	有效
86	萬科物業助英台軟件(Android版)V4.0	2019SR0082287	深圳萬物雲科技	2018年11月20日	2019年1月23日	有效
87	萬科物業助英台軟件(iOS版)V4.0	2019SR0082472	深圳萬物雲科技	2018年11月20日	2019年1月23日	有效



序號	著作權	登記號	權利人	發佈日期	登記日期	狀態
88	樸寓管家端微信小程序軟件 V3.0	2019SR0082464	深圳萬物雲科技	2018年11月20日	2019年1月23日	有效
89	樸寓後台管理系統軟件V3.0	2019SR0079766	深圳萬物雲科技	2018年11月20日	2019年1月23日	有效
90	樸寓用戶端微信小程序軟件 V3.0	2019SR0079625	深圳萬物雲科技	2018年11月20日	2019年1月23日	有效
91	萬科物業保潔定位系統軟件 [簡稱：保潔定位系統]5.0	2020SR1834489	深圳萬物雲科技、 深圳萬科物業服 務	2018年12月15日	2020年12月16日	有效
92	萬物雲AI視覺中台軟件[簡 稱：VSVC]V1.0	2019SR0383910	深圳萬物雲科技	不適用	2019年4月24日	有效
93	萬物雲AI服務軟件[簡稱： VSIS]V1.0	2019SR0385263	深圳萬物雲科技	不適用	2019年4月24日	有效
94	萬物雲物聯卡流量監控系 統軟件[簡稱：流量監控] V1.0	2019SR0385250	深圳萬物雲科技	2018年11月23日	2019年4月24日	有效
95	萬科物業資源管理系統[簡 稱：RM]V3.8	2019SR0961859	深圳萬物雲科技	不適用	2019年9月17日	有效
96	萬科物業萬物通對賬中心平 台軟件[簡稱：萬物通對 賬中心]V2.1	2019SR0962817	深圳萬物雲科技	2019年4月1日	2019年9月17日	有效
97	萬科物業萬物通鑑權中心平 台軟件[簡稱：萬物通鑑 權中心]V1.2	2019SR0962719	深圳萬物雲科技	2018年8月10日	2019年9月17日	有效

序號	著作權	登記號	權利人	發佈日期	登記日期	狀態
98	萬科物業萬物通清算中心平台軟件[簡稱：萬物通清算中心]V5.2	2019SR0963301	深圳萬物雲科技	2019年5月6日	2019年9月17日	有效
99	萬科物業萬物通支付中心平台軟件[簡稱：萬物通電子支付中心]V5.0	2019SR0961851	深圳萬物雲科技	2018年11月9日	2019年9月17日	有效
100	商企運營平台數據導入系統軟件[簡稱：數據導入系統軟件]V1.1	2020SR0339276	深圳萬物雲科技	2019年3月27日	2020年4月16日	有效
101	萬物商企員工web端報事軟件[簡稱：員工web端報事軟件]V1.0	2020SR0339272	深圳萬物雲科技	2019年3月27日	2020年4月16日	有效
102	萬物商企助英台後端web服務軟件[簡稱：助英台後端web服務軟件]V3.7	2020SR0339966	深圳萬物雲科技	2019年3月27日	2020年4月16日	有效
103	萬物商曉知微信公眾號軟件[簡稱：商曉知微信公眾號]V3.7	2020SR0339284	深圳萬物雲科技	2019年3月27日	2020年4月16日	有效
104	商企運營平台智能化設備報事軟件[簡稱：商企運營平台報事軟件]V1.0	2020SR1582230	深圳萬物雲科技	2020年4月29日	2020年11月16日	有效

序號	著作權	登記號	權利人	發佈日期	登記日期	狀態
105	萬科物業電子收據開票系統軟件[簡稱：電子收據開票系統]V1.0	2020SR1582231	深圳萬物雲科技	2020年8月15日	2020年11月16日	有效
106	萬物雲國際版物業管理平台[簡稱：香港物管系統]V1.0	2021SR0300040	深圳萬物雲科技	2020年9月1日	2021年2月25日	有效
107	萬物雲ATS接口自動化平台[簡稱：接口自動化平台]V1.0	2021SR0471610	深圳萬物雲科技	2021年1月30日	2021年3月30日	有效
108	萬物雲API集市軟件[簡稱：API集市]V2.5	2021SR0514111	深圳萬物雲科技	2021年1月6日	2021年4月9日	有效
109	萬物雲鏈接新入住項目展示系統[簡稱：點亮]V1.1	2021SR0514109	深圳萬物雲科技	2021年2月7日	2021年4月9日	有效
110	萬物雲數字羅盤系統[簡稱：數字羅盤]V2.1.1	2021SR0514110	深圳萬物雲科技	2021年2月24日	2021年4月9日	有效
111	萬物雲數字化項目管理系統[簡稱：項目雲]V1.0	2021SR0768753	深圳萬物雲科技	2021年3月1日	2021年5月26日	有效
112	萬物雲發票管理系統軟件[簡稱：發票管理系統]V1.0	2021SR0768761	深圳萬物雲科技	2021年10月1日	2021年5月26日	有效
113	百川雲服務交付系統軟件V1.0	2021SR0858570	深圳萬物雲科技	2021年3月15日	2021年6月8日	有效
114	萬物雲AI圖像標註平台V1.0	2021SR1241664	深圳萬物雲科技	2021年7月2日	2021年8月20日	有效

序號	著作權	登記號	權利人	發佈日期	登記日期	狀態
115	萬物雲視覺分析軟件[簡稱：視覺]	2021SR1234245	深圳萬物雲科技	不適用	2021年8月21日	有效
116	萬物雲風控管理平台[簡稱：風控系統]V1.0	2021SR1413301	深圳萬物雲科技	2021年3月1日	2021年9月22日	有效
117	萬物雲助英台開發者平台軟件V1.0	2021SR1413532	深圳萬物雲科技	2021年8月3日	2021年9月22日	有效
118	萬物雲助英台平台管理後台軟件V1.0	2021SR1413533	深圳萬物雲科技	2021年3月31日	2021年9月22日	有效
119	萬物雲助英台組織管理後台軟件V1.0	2021SR1413499	深圳萬物雲科技	2021年3月31日	2021年9月22日	有效
120	助英台Android移動客戶端軟件V5.0.0	2021SR1413542	深圳萬物雲科技	2021年8月3日	2021年9月22日	有效
121	助英台iOS移動客戶端軟件V5.0.0	2021SR1413543	深圳萬物雲科技	2021年8月3日	2021年9月22日	有效
122	萬物雲錢包Android移動客戶端軟件V1.0.0	2021SR1448907	深圳萬物雲科技	2021年7月15日	2021年9月28日	有效
123	萬物雲錢包IOS移動客戶端軟件V1.0.0	2021SR1448930	深圳萬物雲科技	2021年7月15日	2021年9月28日	有效
124	萬物雲助英台開放平台[簡稱：助英台開放平台]V1.0	2021SR1952097	深圳萬物雲科技	2021年9月27日	2021年11月30日	有效
125	萬物雲AI視頻抽幀平台V1.0	2021SR2024727	深圳萬物雲科技	2021年7月2日	2021年12月8日	有效
126	萬物雲電子廣告管理系統V1.0	2022SR0004309	深圳萬物雲科技	2021年6月30日	2022年1月4日	有效
127	萬物雲社區課堂管理平台[簡稱：社區課堂]V1.0	2022SR0218856	深圳萬物雲科技	2021年11月16日	2022年2月11日	有效
128	萬物雲自助終端服務平台V1.0	2022SR0218857	深圳萬物雲科技	2021年12月13日	2022年2月11日	有效

序號	著作權	登記號	權利人	發佈日期	登記日期	狀態
129	萬翼雲城應用軟件(iOS版) [簡稱：雲城]V1.0	2020SR1568644	珠海市萬物雲科技 有限公司(「珠海 市萬物雲」)	2019年2月28日	2020年11月11日	有效
130	萬翼雲城應用軟件(Android 版)[簡稱：雲城]V1.07	2020SR1568643	珠海市萬物雲	2019年2月28日	2020年11月11日	有效
131	智慧園區物聯網IOC(智慧 運營中心)軟件[簡稱：智 慧園區IOC]V1.0.7	2020SR1541570	珠海市萬物雲	2019年2月28日	2020年11月4日	有效
132	智慧園區自助數據服務平台 軟件[簡稱：自助數據服 務平台]V1.0.0	2020SR1541572	珠海市萬物雲	2019年6月7日	2020年11月4日	有效
133	智慧園區數據接入平台軟 件[簡稱：數據接入平台] V1.0.0	2020SR1541571	珠海市萬物雲	2019年6月2日	2020年11月4日	有效
134	智匯銀星APP軟件[簡稱： 智匯銀星]V1.0.0	2020SR1544069	珠海市萬物雲	2020年10月15日	2020年11月4日	有效
135	萬物雲城市空間運營系統軟 件[簡稱：US運營系統] V1.2	2022SR0048875	珠海市萬物雲、本 公司、深圳萬科 物業服務、深圳 萬物雲城	2020年12月5日	2022年1月7日	有效
136	萬物雲智能運營管理平台能 源管理系統[簡稱：能源 管理系統]V1.2	2022SR0048874	珠海市萬物雲、深 圳萬科物業服 務、深圳萬物雲 城	2020年12月1日	2022年1月7日	有效
137	萬物雲i企業錢包軟件[簡 稱：i企業錢包]V1.0	2021SR0281189	珠海市萬物雲	2020年11月30日	2021年2月23日	有效

序號	著作權	登記號	權利人	發佈日期	登記日期	狀態
138	數智里APP軟件[簡稱：數智里]V1.0.01	2021SR0392396	珠海市萬物雲	2021年2月20日	2021年3月15日	有效
139	物業城市綜合運營管理平台V1.0	2022SR0004244	珠海市萬物雲	2021年8月1日	2022年1月4日	有效
140	萬科物業助這兒APP軟件(IOS版)[簡稱：助這兒]V3.6	2018SR252906	珠海市萬物雲	2018年2月5日	2018年4月13日	有效
141	萬科物業資源管理系統軟件[簡稱：RM]V3.2	2018SR254620	珠海市萬物雲	2018年1月15日	2018年4月16日	有效
142	萬科物業助這兒APP軟件(Android版)[簡稱：助這兒]V3.6	2018SR254197	珠海市萬物雲	2018年2月5日	2018年4月16日	有效
143	雲曉事小程序軟件[簡稱：雲曉事]V1.0	2022SR0052812	珠海市萬物雲	2021年3月26日	2022年1月10日	有效
144	萬物雲智慧園區運營中心綜合安防系統[簡稱：綜合安防系統]V1.0	2022SR0218642	珠海市萬物雲	2021年8月1日	2022年2月11日	有效
145	萬物雲智能運營管理平台智慧人行系統[簡稱：智慧人行系統]V1.0	2022SR0218641	珠海市萬物雲	2021年8月1日	2022年2月11日	有效
146	萬物雲智能運營管理平台智慧車行系統[簡稱：智慧車行系統]V1.0	2022SR0218640	珠海市萬物雲	2021年8月1日	2022年2月11日	有效

序號	著作權	登記號	權利人	發佈日期	登記日期	狀態
147	萬物雲智慧園區運營中心設施管理系統[簡稱：設施管理系統]V1.0	2022SR0218636	珠海市萬物雲	2021年8月1日	2022年2月11日	有效
148	萬物雲智慧園區運營中心智慧商業系統[簡稱：智慧商業系統]V1.0	2022SR0218635	珠海市萬物雲	2021年8月1日	2022年2月11日	有效
149	坪山河流域化智慧管養調度平台V1.0	2021SR1434401	珠海市萬物雲、 深圳萬科物業服務、 深圳市龍崗河坪山河流域管理中心	2021年7月16日	2021年9月26日	有效
150	homie在家APP (Android版) (簡稱：homie在家) V1.0	2019SR1360228	陽光城集團上海信息科技有限公司 (「陽光城集團上海」)	2019年11月15日	2019年12月12日	有效
151	homie在家APP (iOS版) (簡稱：homie在家) V1.0	2019SR1423075	陽光城集團上海	2019年11月10日	2019年12月25日	有效
152	陽光城智慧物業管家軟件 (Android版) (簡稱：homie管家) V1.0	2020SR1500841	陽光城集團上海	2019年10月29日	2020年9月16日	有效
153	陽光城智慧物業管家軟件 (iOS版) (簡稱：homie管家) V1.0	2020SR1500842	陽光城集團上海	2019年10月29日	2020年9月6日	有效
154	陽光城社區360軟件 (Android版) (簡稱：社區360) V1.0	2020SR1502152	陽光城集團上海	2020年3月27日	2020年9月21日	有效



序號	著作權	登記號	權利人	發佈日期	登記日期	狀態
155	陽光城社區360軟件 (iOS版) (簡稱：社區360) V1.0	2020SR1502326	陽光城集團上海	2020年3月27日	2020年9月21日	有效
156	陽光城物業報事報修軟件 (Android版) (簡稱：報事報修) V1.0	2020SR1502324	陽光城集團上海	2020年4月10日	2020年9月21日	有效
157	陽光城物業報事報修軟件 (iOS版) (簡稱：報事報修) V1.0	2020SR1502048	陽光城集團上海	2020年4月10日	2020年9月18日	有效
158	陽光城物業智慧社區管理軟件 (簡稱：智慧社區) V1.0	2020SR1502325	陽光城集團上海	2020年5月16日	2020年9月21日	有效
159	陽光城智慧訪客軟件 (Android版) V1.0	2020SR1502153	陽光城集團上海	2020年6月28日	2020年9月21日	有效
160	陽光城智慧訪客軟件 (iOS版) V1.0	2020SR1502144	陽光城集團上海	2020年6月28日	2020年9月21日	有效
161	陽光城智能電梯軟件 (Android版) V1.0	2020SR1502030	陽光城集團上海	2020年7月21日	2020年9月18日	有效
162	陽光城智能電梯軟件 (iOS版) V1.0	2020SR1502017	陽光城集團上海	2020年7月21日	2020年9月18日	有效
163	陽光城智能家居軟件 (Android版) V1.0	2020SR1502020	陽光城集團上海	2020年8月29日	2020年9月18日	有效
164	陽光城智能家居軟件 (iOS版) V1.0	2020SR1502032	陽光城集團上海	2020年8月29日	2020年9月18日	有效
165	一房一檔主數據系統軟件 V1.0	2021SR0983473	陽光城集團上海	2020年7月20日	2021年7月5日	有效

序號	著作權	登記號	權利人	發佈日期	登記日期	狀態
166	物業運營數據可視化軟件 V1.0	2021SR0983520	陽光城集團上海	2021年3月29日	2021年7月5日	有效
167	homie在家APP (iOS版) V2.0	2021SR0983457	陽光城集團上海	2021年6月18日	2021年7月5日	有效
168	homie在家APP (Android 版) V2.0	2021SR0983456	陽光城集團上海	2021年6月18日	2021年7月5日	有效
169	BI數據報表中心軟件V1.0	2021SR0983497	陽光城集團上海	2021年6月18日	2021年7月5日	有效
170	品質運營系統軟件 (簡稱： 品質運營系統) V1.0	2021SR1539309	陽光城集團上海	2021年9月15日	2021年10月21日	有效
171	物業智能巡檢管理系統V1.0	2021SR1539372	陽光城集團上海	2021年9月28日	2021年10月21日	有效
172	陽光城智慧物業管家軟 件 (Android版) [簡稱： Homie管家] V2.0	2021SR1539302	陽光城集團上海	2021年9月29日	2021年10月21日	有效
173	陽光城智慧物業管家軟件 (IOS版) [簡稱：Homie管 家] V2.0	2021SR1539303	陽光城集團上海	2021年9月29日	2021年10月21日	有效
174	保安管理系統V1.0	2021SR1545407	安徽明運後勤管理 服務有限責任公 司 (「安徽明運」)	2021年3月6日	2021年10月22日	有效
175	智慧後勤運行管理平台軟件 V1.0	2021SR1547422	安徽明運	2020年8月19日	2021年10月22日	有效
176	保潔管理系統V1.0	2021SR1545213	安徽明運	2021年2月16日	2021年10月22日	有效
177	一站式服務中心智能化維保 管理系統平台V1.0	2021SR1545214	安徽明運	2021年1月12日	2021年10月22日	有效
178	能源管理系統V1.0	2021SR1545346	安徽明運	2021年5月11日	2021年10月22日	有效
179	陪護管理系統V1.0	2021SR1545347	安徽明運	2021年4月18日	2021年10月22日	有效

序號	著作權	登記號	權利人	發佈日期	登記日期	狀態
180	運送管理系統V1.0	2021SR1545128	安徽明運	2021年6月30日	2021年10月22日	有效
181	智慧餐飲系統V1.0	2021SR1545332	安徽明運	2021年8月10日	2021年10月22日	有效
182	智慧衛生間系統V1.0	2021SR1545331	安徽明運	2021年6月6日	2021年10月22日	有效
183	信息中心運維大數據平台軟件V1.0	2021SR1560028	安徽明運	2020年8月2日	2021年10月26日	有效
184	醫療廢棄物監管平台V1.0	2021SR1544455	安徽明運	2020年7月15日	2021年10月22日	有效
185	設施設備巡檢管理系統V1.0	2021SR1560103	安徽明運	2020年12月24日	2021年10月26日	有效
186	設施設備報修管理系統V1.0	2021SR1560102	安徽明運	2020年11月2日	2021年10月26日	有效
187	車輛管理系統V1.0	2021SR1560101	安徽明運	2020年10月30日	2021年10月26日	有效
188	疫情防控服務管理系統V1.0	2021SR1585490	安徽明運	2021年5月20日	2021年10月28日	有效
189	臨床支持服務信息系統V1.0	2021SR1585489	安徽明運	2021年2月11日	2021年10月28日	有效
190	馨怡物業管理環境巡視維護信息系統V1.0	2020SR0411027	福建馨怡物業管理有限公司(「福建馨怡」)	不適用	2020年5月6日	有效
191	馨怡物業管理綠化管理巡檢平台V1.0	2020SR0584235	福建馨怡	不適用	2020年6月8日	有效
192	馨怡物業管理水電設施設備巡檢平台V1.0	2020SR0577946	福建馨怡	不適用	2020年6月5日	有效
193	馨怡物業管理投訴管理軟件V1.0	2020SR0577954	福建馨怡	不適用	2020年6月5日	有效

序號	著作權	登記號	權利人	發佈日期	登記日期	狀態
194	馨怡物業管理消防巡檢平台 V1.0	2020SR0411024	福建馨怡	不適用	2020年5月6日	有效
195	馨怡物業管理安保巡檢平台 V1.0	2020SR0411016	福建馨怡	不適用	2020年5月6日	有效

**(c) 專利**

截至最後實際可行日期，本集團已在中國註冊董事認為對我們業務而言屬重要的以下專利：

序號	專利	類型	專利編號	權利人	註冊地點	申請日	狀態
1.	一種實現無人值守的車道 控制方法及系統	發明	201610420116.X	深圳萬睿	中國	2016年6月13日	有效
2.	一種基於不同網絡介質的 多終端小區對講系統	發明	201610827058.2	深圳萬睿	中國	2016年9月14日	有效
3.	基於車場潮汐車道的車輛 管控方法及系統	發明	201610806081.3	深圳萬睿	中國	2016年9月6日	有效
4.	防尾隨智能門系統	實用新型	201521098814.X	深圳萬睿	中國	2015年12月25日	有效
5.	一種基於擴展GPIO信號的 智能門系統	實用新型	201620383468.8	深圳萬睿	中國	2016年4月28日	有效
6.	RTU設備及監控系統	實用新型	201822016948.2	深圳萬睿	中國	2018年11月27日	有效
7.	出口智能門禁系統	實用新型	201520356957.X	深圳萬睿	中國	2015年5月28日	有效
8.	入口智能門禁系統	實用新型	201520355955.9	深圳萬睿	中國	2015年5月28日	有效
9.	智能道閘系統	實用新型	201520356410.X	深圳萬睿	中國	2015年5月28日	有效
10.	入口智能門禁系統	實用新型	201620012294.4	深圳萬睿	中國	2016年1月7日	有效
11.	黑貓一號智能門弧形款1	外觀設計	201530426602.9	深圳萬睿	中國	2015年10月30日	有效

序號	專利	類型	專利編號	權利人	註冊地點	申請日	狀態
12.	黑貓一號智能門平移款1	外觀設計	201530427105.0	深圳萬睿	中國	2015年10月30日	有效
13.	車道LED屏	外觀設計	201630102463.9	深圳萬睿	中國	2016年3月31日	有效
14.	主機控制器外殼(EBA)	外觀設計	201630342253.7	深圳萬睿	中國	2016年7月25日	有效
15.	電源網絡箱(EBA)	外觀設計	201630342239.7	深圳萬睿	中國	2016年7月25日	有效
16.	雙自動門(黑貓一號室內靈活場景款)	外觀設計	201830563955.7	深圳萬睿	中國	2018年10月10日	有效
17.	自動門(黑貓一號室內標準款)	外觀設計	201830563972.0	深圳萬睿	中國	2018年10月10日	有效
18.	自動門翼開(黑貓一號靈活場景款)	外觀設計	201830563960.8	深圳萬睿	中國	2018年10月10日	有效
19.	智能門(入口)	外觀設計	201530263087.7	深圳萬睿	中國	2015年7月21日	有效
20.	智能門(出口)	外觀設計	201530263088.1	深圳萬睿	中國	2015年7月21日	有效
21.	可視對講門禁主機(M1)	外觀設計	201930147469.1	深圳萬睿	中國	2019年4月3日	有效
22.	訪客機(睿客S1)	外觀設計	201930147525.1	深圳萬睿	中國	2019年4月3日	有效
23.	雲對講門禁主機(M1)	外觀設計	201930283054.7	深圳萬睿	中國	2019年6月3日	有效
24.	定位胸牌	外觀設計	201930407667.7	深圳萬睿	中國	2019年7月30日	有效
25.	一種社區停車場與智能家居聯動的系統	發明	201810629807.X	深圳萬睿	中國	2018年6月19日	有效
26.	閘機(黑貓一號室內款)	外觀設計	202130071566.4	深圳萬睿	中國	2021年2月1日	有效
27.	閘機(黑貓三號V2-CX)	外觀設計	202130130970.4	深圳萬睿	中國	2021年3月11日	有效
28.	門禁裝置(黑貓三號V2-RX)	外觀設計	202130180087.6	深圳萬睿	中國	2021年3月31日	有效
29.	一種安全的智能家居控制方法和系統	發明	202111085928.0	深圳萬睿	中國	2021年9月16日	有效
30.	家居智慧屏(vpad)	外觀設計	202130179462.5	深圳萬睿	中國	2021年3月31日	有效
31.	門口機(M6)	外觀設計	202130180065.X	深圳萬睿	中國	2021年3月31日	有效
32.	一種門禁系統	實用新型	201821281715.9	深圳萬物雲科技	中國	2018年8月9日	有效
33.	一種基於LoRaWAN的無線門禁控制方法及裝置	發明	201811511315.7	深圳萬物雲科技	中國	2018年12月11日	有效
34.	天花板引水工具	實用新型	201921850251.3	深圳萬物雲科技	中國	2019年10月29日	有效

序號	專利	類型	專利編號	權利人	註冊地點	申請日	狀態
35.	一種門板加固結構及其玻璃門	實用新型	201921850768.2	深圳萬物雲科技	中國	2019年10月30日	有效
36.	垃圾房空氣質量自動管控系統	實用新型	201921851033.1	深圳萬物雲科技	中國	2019年10月30日	有效
37.	電網閃斷報警裝置及其報警方法	發明	201911200445.3	深圳萬物雲科技	中國	2019年11月29日	有效
38.	基於區塊鏈技術的社區投票方法、裝置、設備、存儲介質	發明	202010115579.1	深圳萬物雲科技	中國	2020年2月25日	有效
39.	一種河道排水口溢流檢測方法、裝置及相關設備	發明	202111622123.5	深圳萬物雲科技	中國	2021年12月28日	有效
40.	一種離崗檢測方法、裝置、計算機設備及存儲介質	發明	202111404473.4	深圳萬物雲科技	中國	2021年11月24日	有效
41.	一種用於清理河道水面漂浮物和懸浮物的裝置	實用新型	202121452948.2	深圳萬科物業服務	中國	2021年6月28日	有效
42.	水樣分析協助裝置	實用新型	202121957854.0	深圳市萬科物業服務有限公司 (「深圳萬科物業服務」)	中國	2021年8月19日	有效
43.	一種城市河流淨化裝置	實用新型	202122036512.1	深圳萬科物業服務	中國	2021年8月26日	有效
44.	一種水體透明度測量裝置	實用新型	202122040344.3	深圳萬科物業服務	中國	2021年8月26日	有效
45.	一種應用於湖泊的人工魚巢	實用新型	202121384191.8	深圳萬科物業服務	中國	2021年6月21日	有效

## (d) 域名

截至最後實際可行日期，本集團為董事認為對我們的業務而言屬重大的以下中國域名的註冊擁有人：

序號	域名	註冊所有者	註冊日期	備案號	到期日
1.	onewo.com	本公司	2020年11月19日	粵ICP備15063920號-5	2023年6月6日
2.	vankeservice.com	本公司	2020年11月19日	粵ICP備15063920號-2	2023年8月20日
3.	4009515151.com	本公司	2020年11月19日	粵ICP備15063920號-1	2024年3月30日
4.	vk8.co	本公司	2020年11月19日	粵ICP備15063920號-4	2024年9月24日
5.	4009515151.net	本公司	2020年11月19日	粵ICP備15063920號-3	2023年3月30日
6.	4009515151.mobi	本公司	2020年11月19日	粵ICP備15063920號-3	2023年3月30日
7.	vankeservice.mobi	本公司	2020年11月19日	粵ICP備15063920號-2	2023年8月20日
8.	xmhfwy.com	廈門華菲	2021年4月25日	閩ICP備2021001742號-3	2025年3月25日
9.	xmhuafei.com	廈門華菲	2021年2月2日	閩ICP備2021001742號-1	2029年9月30日
10.	華菲.com	廈門華菲	2021年4月25日	閩ICP備2021001742號-2	2029年9月30日
11.	fjsdwy.com	福建實達物業 有限公司	2020年10月30日	閩ICP備18023349號-3	2024年9月21日
12.	51jmk.com	福建恩家信息科技 有限公司	2020年5月6日	閩ICP備20008036號-1	2023年3月31日
13.	yangolife.cn	陽光智博	2022年1月13日	滬ICP備2020030023號-2	2023年7月16日
14.	yangolife.com.cn	陽光智博	2022年1月13日	滬ICP備2020030023號-1	2023年7月16日
15.	yangolife.net	陽光智博	2022年1月13日	滬ICP備2020030023號-3	2023年7月16日
16.	yangoservice.com.cn	陽光智博	2022年1月13日	滬ICP備2020030023號-5	2023年7月16日
17.	yangowoy.com	陽光城物業服務 有限公司	2021年8月9日	閩ICP備18025778號-1	2024年8月3日
18.	tzygtd.com	上海陽達光沐商業 管理有限公司	2021年3月12日	滬ICP備2020025223號-2	2024年3月1日



序號	域名	註冊所有者	註冊日期	備案號	到期日
19.	sybsr.com	瀋陽必勝榮物業 管理有限公司	2020年5月28日	遼ICP備20007022號-1	2023年4月16日
20.	vs-cushwake.com	深圳萬物商企物業 服務有限公司	2019年12月5日	粵ICP備19070960號-2	2022年11月7日
21.	zhuzher.mobi	深圳市幸福社網絡 科技有限公司 (「深圳幸福社」)	2018年8月15日	粵ICP備17106229號-1	2023年7月31日
22.	zhuzher.online	深圳幸福社	2018年8月15日	粵ICP備17106229號-2	2024年7月18日

### 3. 有關我們董事及監事的進一步資料

#### A. 董事及監事合約詳情

根據《上市規則》第19A.54及19A.55條，我們已與各董事及監事訂立合約，內容有關(其中包括)(i)遵守相關法律法規；(ii)遵守公司章程；及(iii)仲裁條款。

除上文所披露者外，董事或監事概無亦不擬與本集團任何成員公司訂立服務合約(將於一年內屆滿或可由相關僱主終止且無須支付賠償(法定賠償除外)的合約除外)。

#### B. 已收代理費或佣金

除本節所披露者外，緊接本招股章程日期前兩年內，本附錄中「-6.其他資料-G.專家同意書」所列董事、監事或任何其他人士概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何資本收取任何佣金、折扣、代理費、經紀佣金或其他特殊付款。

### C. 董事及監事的薪酬

除本招股章程「董事、監事及高級管理層」及「附錄一—會計師報告—II.歷史財務資料附註—9.董事薪酬」章節所披露者外，在截至2021年12月31日止三個財政年度各年及截至2022年3月31日止三個月，概無董事或監事從本公司收取其他薪酬或實物福利。

### 4. 權益披露

#### (a) 本公司董事、監事及最高行政人員於本公司及其相聯法團註冊資本的權益及淡倉

緊隨全球發售完成後及假設超額配股權未獲行使，本公司董事、監事或最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據《證券及期貨條例》的有關條文規定被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據《證券及期貨條例》第352條須登記於該條所指登記冊，或H股一經上市後，根據《上市規則》附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司的權益或淡倉如下：

#### 在本公司股份中擁有的權益

姓名	職銜	權益性質	股份類別	股份數目 <sup>(1)</sup>	佔緊隨全球發售完成後相關類別股份的概約持股百分比 (假設超額配股權未獲行使)	佔緊隨全球發售完成後本公司股本總額的概約持股百分比 (假設超額配股權未獲行使)
朱保全 <sup>(2)</sup>	執行董事、董事長兼總經理	於受控法團權益	非上市外資股	90,000,000(L)	27.27%	7.71%
姚勁波 <sup>(3)</sup>	非執行董事	於受控法團權益	非上市外資股	30,042,000(L)	9.10%	2.57%

附註：

- (1) 字母「L」表示該人士於本公司股份中持有好倉。
- (2) 截至最後實際可行日期，睿達第一有限公司直接持有35,000,000股非上市外資股、睿達第二有限公司直接持有23,284,000股非上市外資股、睿達第三有限公司直接持有23,057,000股非上市外資股、睿達第四有限公司直接持有2,970,000股非上市外資股，以及睿達第五有限公司直接持有5,689,000股非上市外資股。

睿達第一有限公司及睿達第二有限公司均為Ruida Investments I Limited Partnership的全資附屬公司。睿達第三有限公司為Ruida Investments IV Limited Partnership的全資附屬公司，而睿達第五有限公司為Ruida Investments III Limited Partnership的全資附屬公司。Glorious Falcon Investment Limited是Ruida Investments I Limited Partnership、Ruida Investments IV Limited Partnership及Ruida Investments III Limited Partnership的普通合夥人。此外，深圳市譽鷹第二十三投資管理合夥企業(有限合夥)作為有限合夥人持有Ruida Investments I Limited Partnership約62.86%的權益，且餘下權益由普通合夥人Glorious Falcon Investment Limited持有。睿達第四有限公司作為有限合夥人持有Ruida Investments III Limited Partnership約50.00%的權益，且餘下權益由普通合夥人持有。Glorious Falcon Investment Limited為睿達第四有限公司的全資附屬公司，而睿達第四有限公司由深圳市譽鷹第二十一投資管理合夥企業(有限合夥)(「譽鷹二十一」)全資擁有。譽鷹二十一的普通合夥人是深圳市譽鷹投資管理有限公司(「譽鷹投資」)。本公司董事長、執行董事兼總經理朱保全先生持有譽鷹投資67%的權益。

因此，根據《證券及期貨條例》第XV部，朱保全先生被視為於睿達第一有限公司、睿達第二有限公司、睿達第三有限公司、睿達第四有限公司及睿達第五有限公司持有總計90,000,000股非上市外資股中擁有權益。

- (3) 截至最後實際可行日期，Dream Landing Holdings Limited(「**Dream Landing**」)直接持有30,042,000股非上市外資股。

Dream Landing是Dream Warrior Inc.的全資附屬公司，而Dream Warrior Inc.為58.com Inc.的間接全資附屬公司。58.com Inc.由我們的非執行董事姚勁波先生最終控制。

因此，根據《證券及期貨條例》第XV部，姚勁波先生被視為於Dream Landing持有的30,042,000股非上市外資股中擁有權益。

### 於本公司相聯法團的權益

姓名	職銜	相聯 法團名稱	權益性質	股份類別	股份數目 <sup>(1)</sup>	佔有關相聯法團	佔有關相聯法團
						有關類別 相關股份的概約 持股百分比	股本總額的概約 持股百分比
張旭	非執行董事	萬科企業	實益擁有人	A股	2,639 (L)	0.00003%	0.00002%
吳劍俠	監事	萬科企業	實益擁有人	A股	15,100 (L)	0.00016%	0.00013%

附註：

(1) 字母「L」指該人士於股份中的好倉。

**(b) 主要股東**

**(i) 主要股東於股份的權益**

除本招股章程「主要股東」一節所披露者外，董事並不知悉任何人士（董事或本公司最高行政人員除外）緊隨全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使）將於股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文須向我們及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接持有本公司已發行的具投票權股份的10%或以上。

**(ii) 本集團其他成員公司主要股東的權益**

截至最後實際可行日期，據董事所知，以下人士（董事、監事或本公司最高行政人員或本集團成員公司除外）擁有任何類別股本（附帶權利可於任何情況下在本集團其他成員公司股東大會上投票）面值10%或以上權益。

序號	本集團成員公司名稱	股東名稱	概約持股百分比
1.	上海萬譽聯港物業服務有限公司	上海國際港務(集團)股份有限公司	49.0%
2.	深圳市機場物業服務有限公司	深圳機場航空城發展有限公司	39.0%
3.	深圳市龍園山莊物業管理有限公司	深圳市嘉之創投資發展有限公司	40.0%
4.	深圳市六和城物業服務有限公司	深圳市六和實業集團有限公司	32.9%
5.	潮州市萬騰物業服務有限公司	廣東騰瑞投資有限公司	49.0%
6.	武漢偉鵬萬科物業服務有限公司	武漢偉鵬控股集團有限公司	49.0%
7.	北京豐台智慧雲城市資源經營管理有限公司	北京市豐台區房屋經營管理中心	49.0%
8.	江西萬科益達物業服務有限公司(附註)	江西益達投資發展集團有限公司	50.0%
9.	深圳市萬御安防科技有限公司	深圳市鯤鵬萬里財務顧問企業(有限合夥)	20.0%

序號	本集團成員公司名稱	股東名稱	概約持股百分比
10.	南昌樸韻美居經紀有限公司 (附註)	江西益達投資發展集團有限公司	50.0%
11.	南昌樸鄰房產經紀有限公司 (附註)	江西益達投資發展集團有限公司	50.0%
12.	鄭州福謙物業管理有限公司	河南晟和祥實業有限公司	49.0%
13.	寧波耐森物業管理有限公司	王曉雯	13.0%
14.	江西恒通物業管理有限公司	南昌飛益實業有限公司	44.0%
15.	北京譽鷹佰嘉物業服務有限公司	北京佰嘉置業集團有限公司	35.0%
16.	瀋陽唐軒物業管理有限公司	瀋陽唐軒房地產開發有限公司	49.0%
17.	深圳市卓弘物業服務有限公司	朱佐承	30.0%
18.	東莞市卓聖物業管理有限公司	東莞市聚龍物業投資發展有限公司	40.0%
19.	重慶萬渝譽業物業管理有限公司	重慶渝富地產有限公司	35.0%
20.	黑龍江省柏悅匯物業管理有限責任公司	許珈璋	10.0%
21.	天津萬譽生恆生態物業服務有限公司	中新天津生態城投資開發有限公司	30.0%
22.	桂林市臨桂奧林匹克花園物業服務有限公司	廣西桂林聚慧投資集團有限公司	49.0%
23.	北京萬譽新興物業服務有限公司	中國通用新興地產有限公司	49.0%
24.	長沙市育天萬科物業服務有限公司	湖南教建集團有限公司	49.0%
25.	雲南萬禧物業服務有限公司	昆明好彩物業服務有限公司	49.0%
26.	上海仲源物業有限公司	上海恒承實業發展有限公司	33.0%
27.	浙江大管家物業管理服務有限公司	李一文	36.0%
28.	溫州大管家元一物業管理有限公司	肖譽坤	49.0%
29.	瀋陽市萬物潤澤物業服務有限公司	深圳潤城產業控股有限公司	49.0%
30.	武漢市萬物銀禾物業服務有限公司	湖北金宜興廣置業有限公司	49.0%
31.	Rugby Cayman Limited	Cushman & Wakefield Pacific Holdings Limited	35.0%
32.	Rugby Dragons (HK) Limited	Cushman & Wakefield Pacific Holdings Limited	35.0%
33.	Rugby Eagles (HK) Limited	Cushman & Wakefield Pacific Holdings Limited	35.0%

序號	本集團成員公司名稱	股東名稱	概約持股百分比
34.	北京萬物商企物業服務有限公司	Cushman & Wakefield Pacific Holdings Limited	35.0%
35.	浙江耀江物業管理有限公司	Cushman & Wakefield Pacific Holdings Limited	35.0%
36.	深圳萬物商企物業服務有限公司	Cushman & Wakefield Pacific Holdings Limited	35.0%
37.	深圳市萬物戴德梁行物業服務有限公司	Cushman & Wakefield Pacific Holdings Limited	35.0%
38.	深圳市萬戴行物業服務有限公司	Cushman & Wakefield Pacific Holdings Limited	35.0%
39.	深圳市萬物梁行物業服務有限公司	Cushman & Wakefield Pacific Holdings Limited	35.0%
40.	戴德梁行物業諮詢(上海)有限公司	Cushman & Wakefield Pacific Holdings Limited	35.0%
41.	北京戴德梁行物業管理有限公司	Cushman & Wakefield Pacific Holdings Limited	35.0%
42.	戴德梁行物業管理有限公司	Cushman & Wakefield Pacific Holdings Limited	35.0%
43.	戴德梁行(廣州)物業管理有限公司	Cushman & Wakefield Pacific Holdings Limited	35.0%

附註：本集團根據該等公司各自的公司章程控制董事會多數席位而擁有該等公司的多數投票權。

### (c) 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (a) 概無董事或監事或本附錄「6.其他資料—G.專家同意書」所列的任何一方在本公司的發起或緊接本招股章程日期前兩年內本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (b) 概無董事或監事為預計於H股在聯交所上市後將在股份中擁有權益(根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露)的公司的董事或僱員；

- (c) 概無董事或監事或本附錄「-6.其他資料 -G.專家同意書」所列的任何一方在本招股章程日期仍然存續且對本集團整體業務而言屬重要的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 除承銷協議外，概無本附錄「-6.其他資料 -G.專家同意書」所列的各方：
  - (i) 於任何股份或我們任何附屬公司的任何股份中擁有任何法定或實益權益；或
  - (ii) 擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利或購股權（不論是否可依法強制執行）；
- (e) 據董事所知，截至最後實際可行日期，概無董事、監事、其各自聯繫人或本公司股東（於本公司股本中擁有5%以上的權益）於我們任何五大供應商及五大客戶中擁有任何權益；及
- (f) 概無董事在與我們的業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務（本集團業務除外）中擁有根據《上市規則》第8.10條須予以披露的任何權益。

## 5. 員工持股計劃

### (a) 背景

萬科企業於2015年6月為其物業服務業務（即本公司）的員工引入並採納一項內部事業合夥人機制，以吸引和留住人才，增強本公司的競爭力，實現長期發展。截至最後實際可行日期，為準備上市，該事業合夥人機制已經進一步修訂並合併為員工持股計劃（「員工持股計劃」）。截至最後實際可行日期，員工持股平台合共直接持有70,000,000股股份，約佔我們已發行股份總數的6.66%。員工持股計劃的條款不受《上市規則》第十七章條文的規限。



**(b) 獎勵**

根據員工持股計劃的條款，合資格參與者（「參與者」）應獲授予有條件的權利（「獎勵」），以在各自的員工激勵平台（即各員工持股平台的持股合夥平台）（「員工激勵平台」）認購若干有限合夥權益（「激勵權益」）。獎勵的授出須由各員工激勵平台的普通合夥人（「普通合夥人」）決定，由朱保全先生（本公司董事長、執行董事兼總經理）及向雲女士（本公司監事會主席）作為普通合夥人的股東。

**(c) 最高股份數目**

截至最後實際可行日期，就員工持股計劃而言，員工持股平台直接持有股份數目合共為70,000,000股股份，約佔緊接全球發售完成前已發行股份總數的6.66%及約佔緊隨全球發售完成後已發行股份總數的6.00%（假設超額配股權未獲行使）。

**(d) 參與者**

員工持股計劃的參與者為本集團當時獲授予相關獎勵的管理層成員和員工。

**(e) 條款**

授予參與者的所有獎勵相關股份均由員工持股平台直接持有。獎勵須於參與者在各自的員工激勵平台認購其指定激勵權益之日歸屬於參與者。

**(f) 出售獎勵**

參與者有權安排出售根據獎勵認購的激勵權益，獎勵將由普通合夥人授權的相關員工激勵平台行政辦公室全權酌情處理。

**(g) 轉讓限制**

除根據上述(f)段所披露者外，參與者不得將根據獲授予獎勵認購的任何激勵權益以任何方式轉讓、抵押、為他人提供擔保、質押或處置。

## (h) 授出獎勵的詳情

截至最後實際可行日期，由員工持股平台直接持有獎勵相關股份數目合共為70,000,000股股份，已授予394名參與者。截至最後實際可行日期，根據員工持股計劃授出獎勵的詳情載列如下：

參與者	於本集團的職務	獎勵相關股份 概約數目 <sup>(5)</sup>	佔緊隨全球發售 完成後已發行 股份概約百分比 (假設超額配股權 未獲行使)
朱保全先生	本公司董事	20,000,000	1.71%
何曙華先生	本公司董事	1,068,294	0.09%
向雲女士	本公司監事	667,459	0.06%
吳劍俠先生	本公司監事	578,014	0.05%
鄒明先生	本公司副總經理	807,663	0.07%
楊光輝先生	本公司副總經理	934,776	0.08%
李慶平先生	本公司首席投資官	1,055,513	0.09%
附屬公司董事 <sup>(1)</sup>		8,603,563 <sup>(2)</sup>	0.74%
附屬公司監事 <sup>(1)</sup>		1,979,447 <sup>(3)</sup>	0.17%
本集團其他員工		34,305,273 <sup>(4)</sup>	2.94%

附註：

- (1) 附屬公司不構成《上市規則》項下所定義的非重大附屬公司。
- (2) 包括合共21名參與者，概無單一參與者獲授予超過1,200,000股相關股份，佔緊隨全球發售完成後本公司已發行股份總數的比例不超過0.10%（假設超額配股權未獲行使）。
- (3) 包括合共6名參與者，概無單一參與者獲授予超過1,000,000股相關股份，佔緊隨全球發售完成後本公司已發行股份總數的比例不超過0.09%（假設超額配股權未獲行使）。
- (4) 包括合共360名參與者，概無單一參與者獲授予超過1,200,000股相關股份，佔緊隨全球發售完成後本公司已發行股份總數的比例不超過0.10%（假設超額配股權未獲行使）。
- (5) 各類獎勵相關股份的數目由於約整並不代表70,000,000股股份的算術總和。

## 6. 其他資料

### A. 遺產稅

董事已獲悉，本集團面臨重大遺產稅責任的可能性不大。

### B. 訴訟

除本招股章程所披露者外，截至最後實際可行日期，我們並不知悉任何針對我們的現行或未決的重大法律訴訟、索賠或糾紛，我們的董事亦不知悉任何未決或威脅針對我們且可能對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響的訴訟、仲裁或重大索賠。

### C. 聯席保薦人

聯席保薦人已代表本公司向聯交所申請批准根據全球發售將予發行的H股（包括因行使超額配股權而可能發行的額外H股）上市及買賣。各聯席保薦人均符合《上市規則》第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性準則。

聯席保薦人將就擔任上市聯席保薦人合共收取費用900,000美元。

### D. 籌備費用

本公司尚未產生任何籌備費用。

### E. 發起人

截至本公司於2018年3月20日改制為股份公司之日起，本公司發起人信息如下：

序號	名稱
1	萬科企業
2	Radiant Sunbeam Limited
3	Dream Landing Holdings Limited
4	睿達第一有限公司
5	睿達第二有限公司（前稱WkGrowth Limited）
6	睿達第五有限公司
7	盈達投資基金
8	萬殊之妙

序號	名稱
9	萬斛泉源
10	萬頃
11	萬斛
12	萬馬爭先
13	睿達第三有限公司
14	睿達第四有限公司

除「歷史、發展及公司架構」一節所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，並無就全球發售及本招股章程所述的相關交易向任何發起人支付、分配或給予現金、證券或其他利益，亦無向任何發起人提議支付、分配或給予任何利益。

## F. 專家資格

以下為於本招股章程提供意見或建議的專家資格：

名稱	資歷
中信里昂證券資本市場有限公司	持牌法團根據《證券及期貨條例》進行第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
花旗環球金融亞洲有限公司	持牌法團根據《證券及期貨條例》進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第7類(提供自動化交易服務)受規管活動
高盛(亞洲)有限責任公司	持牌法團根據《證券及期貨條例》進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、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
安永會計師事務所	執業會計師及註冊公眾利益實體核數師
君合律師事務所	中國法律顧問
弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司	行業顧問

## G. 專家同意書

名列上述F段的各專家已就本招股章程的刊發發出書面同意，表示同意按本招股章程所示格式及內容轉載其報告及／或函件及／或意見及／或引述其名稱，且並無撤回該等書面同意。

**H. 專家於本公司的權益**

名列上述F段的人士概無於任何股份或本集團任何成員公司的股份中擁有任何實益或其他權益，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何股份或證券的權利或購股權（不論是否可依法強制執行）。

**I. H股持有人的稅項**

出售、購買及轉讓H股須繳納香港印花稅。向各賣家及買家徵收的現行稅率為所出售或轉讓H股的對價或公允價值（以較高者為準）的0.13%。

**J. 約束力**

如果根據本招股章程作出申請，則本招股章程即具效力，使所有相關人士須受《公司（清盤及雜項條文）條例》第44A及44B條所有適用條文（罰則條文除外）約束。

**K. 其他事項**

- (a) 除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內：
- (i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行或擬繳足或部分繳足任何股份或借貸資本以換取現金或現金以外的對價；
  - (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本概無附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；
  - (iii) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或借貸資本而授出或同意授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及
  - (iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或本公司任何附屬公司的任何股份而支付或應付佣金。

- (b) 董事確認：
- (i) 自2022年3月31日（即本集團最新經審計合併財務報表的編製日期）以來，本集團的財務或交易狀況或前景並無重大不利變動；及
  - (ii) 於本招股章程日期前12個月內，本集團的業務並無出現可能或已經對本集團的財務狀況造成重大影響的任何中斷情況；
- (c) 本公司或本公司任何附屬公司概無創辦人股份、管理層股份或遞延股份或任何債權證；
- (d) 本公司已作出一切必要安排，以使H股獲准納入中央結算系統進行結算及交收；
- (e) 本集團旗下各公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統買賣；
- (f) 本公司並無未行使的可換股債務證券或債權證；
- (g) 並無放棄或同意放棄未來股息的安排；及
- (h) 本公司股本及債務證券（如有）概無於任何其他證券交易所上市或交易，亦無且不擬尋求批准股本及債務證券於任何其他證券交易所上市或交易。

#### L. 雙語招股章程

本招股章程的中英文版乃依據香港法例第32L章《公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》第4條的豁免而分別刊發。

## 送呈公司註冊處處長的文件

連同本招股章程送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

- (a) 綠色及藍色申請表格；
- (b) 本招股章程附錄六「6.其他資料－G.專家同意書」一段所述的書面同意；及
- (c) 本招股章程附錄六「2.有關我們業務的進一步資料－A.重大合約概要」一段所述的各重大合約副本。

## 展示文件

下列文件的副本自本招股章程日期起計14日（包括當日）內將於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 和本公司網站 <https://www.onewo.com/> 展示：

- (a) 公司章程；
- (b) 安永會計師事務所就本集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度各年以及截至2022年3月31日止三個月的合併財務資料出具的會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 安永會計師事務所就本集團未經審計備考財務資料出具的報告，其全文載於本招股章程附錄二；
- (d) 本集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度各年以及截至2022年3月31日止三個月的經審計合併財務報表；
- (e) 弗若斯特沙利文報告；
- (f) 本招股章程附錄六「2.有關我們業務的進一步資料－A.重大合約概要」一段所述的重大合約；
- (g) 本招股章程附錄六「6.其他資料－G.專家同意書」一段所述的書面同意；



- (h) 本招股章程附錄六「3.有關我們董事及監事的進一步資料 – A.董事及監事合約詳情」一段所述的服務合約；
- (i) 本公司的中國法律顧問君合律師事務所就（其中包括）本集團一般事項及物業權益出具的法律意見；及
- (j) 下列中國法律法規，連同其非官方英文譯本：
  - (i) 中國《公司法》；
  - (ii) 中國《證券法》；
  - (iii) 《特別規定》；及
  - (iv) 《必備條款》。

Onewo Inc.  
萬物雲空間科技服務股份有限公司