

# 润华生活服务集团控股有限公司

## Runhua Living Service Group Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 2455

# 全球發售

獨家保薦人



獨家整體協調人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人



# 重要提示

如閣下對本招股章程的任何內容有任何疑問，閣下應尋求獨立專業意見。



## Runhua Living Service Group Holdings Limited

### 潤華生活服务集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

#### 全球發售

全球發售的發售股份數目	:	75,000,000股股份(視超額配股權行使與否而定)
國際配售股份數目	:	67,500,000股股份(可予重新分配及視超額配股權行使與否而定)
香港發售股份數目	:	7,500,000股股份(可予重新分配)
發售價	:	不超過每股發售股份2.00港元及預期不低於每股發售股份1.70港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00565%聯交所交易費及0.00015%會財局交易徵費(須於申請時繳足股款，並可予退還)
面值	:	每股股份0.0001美元
股份代號	:	2455

#### 獨家保薦人



獨家整體協調人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人



#### 聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



#### 聯席牽頭經辦人



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任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程連同其附錄六「送呈公司註冊處處長及展示文件」一段所列的文件已根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會與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。

發售價預期將由我們與獨家整體協調人(代表包銷商)於2023年1月10日(星期二)或前後，且無論如何不遲於2023年1月12日(星期四)以協議釐定。除另有公佈者外，發售價將不高於每股發售股份2.00港元，目前預期將不低於每股發售股份1.70港元。申請香港發售股份的投資者須於申請時繳付每股發售股份最高發售價2.00港元連同1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00565%香港聯交所交易費及0.00015%會財局交易徵費，倘發售價低於每股發售股份2.00港元，多繳款項可予退還。倘我們與獨家整體協調人(代表包銷商)基於任何理由未能於2023年1月12日(星期四)(香港時間)或之前就發售價達成協議，全球發售(包括香港公開發售)將不會進行並將告失效。

獨家整體協調人(代表包銷商)可在我們的同意下，於遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前，隨時調減本招股章程所訂明的指示性發售價範圍及/或調減將根據全球發售提呈發售的發售股份數目。在此情況下，本公司將不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午前，在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.sdrhwy.cn刊登有關調減指示性發售價範圍及/或發售股份數目的公告。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」及「如何申請香港發售股份」章節。於作出投資決定前，有意投資者應仔細考慮本招股章程所載全部資料，包括本招股章程「風險因素」一節所載的風險因素。倘於上市日期上午八時正前發生若干事由，獨家整體協調人(代表包銷商)有權終止香港包銷商根據香港包銷協議的責任。有關事由載於本招股章程「包銷一包銷安排及開支—香港公開發售—香港包銷協議—終止理由」一節。閣下務請參閱該節內容獲取詳情。

發售股份未曾亦不會根據美國證券法或美國任何州立證券法登記，亦不可在美國境內或向美國人士或為其賬戶或利益提呈發售、出售、質押或轉讓，惟根據美國證券法登記規定而獲豁免或無須遵守的交易除外。發售股份可根據美國證券法S規例在美國境外以離岸交易方式提呈發售及出售。

#### 注意事項

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

本招股章程已於聯交所網站www.hkexnews.hk及我們的網站www.sdrhwy.cn刊發。倘閣下需要本招股章程印刷本，閣下可從上述網址下載並打印。

2022年12月30日

## 重要提示

致投資者的重要通知：

### 全電子化申請程序

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

本招股章程已於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)「披露易>新上市>新上市資料」部分及我們的網站[www.sdrhwy.cn](http://www.sdrhwy.cn)刊發。倘閣下需要本招股章程印刷本，閣下可從上述網址下載並打印。

閣下可通過以下方法申請認購香港發售股份：

- (a) 在網上通過白表eIPO服務於[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)提出申請；
- (b) 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) 指示閣下的經紀人或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）通過中央結算系統終端機發出電子認購指示，代表閣下申請香港發售股份；或
  - (ii) （倘閣下為現有中央結算系統投資者戶口持有人）透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>)或透過「結算通」電話系統（根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序）發出電子認購指示。香港結算亦可以通過香港結算客戶服務中心填妥輸入請求表格，為中央結算系統投資者戶口持有人輸入電子認購指示。

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

倘閣下為中介公司、經紀人或代理，務請閣下提示您的顧客、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。

有關閣下可以通過電子方式申請認購香港發售股份的程序進一步詳情，請參閱「如何申請香港發售股份」。

## 重要提示

閣下須申請認購最少2,000股香港發售股份並為下表所列的其中一個數目。閣下應按照選擇的數目旁載明的金額付款。

申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項
	港元		港元		港元		港元
2,000	4,040.35	30,000	60,605.10	160,000	323,227.20	700,000	1,414,119.00
4,000	8,080.68	40,000	80,806.80	180,000	363,630.60	800,000	1,616,136.00
6,000	12,121.02	50,000	101,008.50	200,000	404,034.00	900,000	1,818,153.00
8,000	16,161.35	60,000	121,210.20	250,000	505,042.50	1,000,000	2,020,170.00
10,000	20,201.70	70,000	141,411.90	300,000	606,051.00	1,500,000	3,030,255.00
12,000	24,242.05	80,000	161,613.60	350,000	707,059.50	2,000,000	4,040,340.00
14,000	28,282.38	90,000	181,815.30	400,000	808,068.00	2,500,000	5,050,425.00
16,000	32,322.72	100,000	202,017.00	450,000	909,076.50	3,000,000	6,060,510.00
18,000	36,363.05	120,000	242,420.40	500,000	1,010,085.00	3,500,000	7,070,595.00
20,000	40,403.40	140,000	282,823.80	600,000	1,212,102.00	3,750,000 <sup>(1)</sup>	7,575,637.50

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，且任何有關申請將不獲受理。

## 預期時間表

日期<sup>(1)</sup>

香港公開發售開始 .....	2022年12月30日(星期五) 上午九時正
透過白表eIPO服務在指定網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 完成 電子認購申請的截止時間 <sup>(2)</sup> .....	2023年1月9日(星期一) 上午十一時三十分
開始辦理申請登記 <sup>(3)</sup> .....	2023年1月9日(星期一) 上午十一時四十五分
向香港結算發出電子認購指示的截止時間 <sup>(4)</sup> .....	2023年1月9日(星期一) 中午十二時正
透過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬完成 白表eIPO申請付款的截止時間 .....	2023年1月9日(星期一) 中午十二時正
<p>倘閣下指示作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的經紀或託管商通過中央結算系統終端機發出電子認購申請指示代表閣下申請香港發售股份，建議閣下聯繫閣下的經紀或託管商以了解發出上述指示的截止時間，該截止時間可能與上文所述截止時間不同。</p>	
截止辦理申請登記 <sup>(3)</sup> .....	2023年1月9日(星期一) 中午十二時正
預期定價日 <sup>(5)</sup> .....	2023年1月10日(星期二)
於我們的網站 <a href="http://www.sdrhwy.cn">www.sdrhwy.cn</a> <sup>(6)</sup> 及香港聯交所網站 <a href="http://www.hkexnews.hk">www.hkexnews.hk</a> 公佈發售價 .....	2023年1月16日(星期一)或前後
於我們的網站 <a href="http://www.sdrhwy.cn">www.sdrhwy.cn</a> 及香港聯交所網站 <a href="http://www.hkexnews.hk">www.hkexnews.hk</a> 公佈國際配售踴躍程度、香港公開 發售的申請水平及香港發售股份的分配基準 .....	2023年1月16日(星期一)或之前
通過多種渠道公佈香港公開發售分配結果(包括獲接納 申請人的身份證明文件號碼(如適用))包括：	
• 分別於我們的網站 <a href="http://www.sdrhwy.cn">www.sdrhwy.cn</a> 及香港聯交所 網站 <a href="http://www.hkexnews.hk">www.hkexnews.hk</a> 發佈公告 .....	2023年1月16日(星期一)
• 於指定的分配結果網站 <a href="http://www.iporesults.com.hk">www.iporesults.com.hk</a> (或者： 英文版 <a href="https://www.eipo.com.hk/en/Allotment">https://www.eipo.com.hk/en/Allotment</a> ； 中文版 <a href="https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment">https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment</a> ) 使用「按身份證號碼搜索」功能查閱 .....	自2023年1月16日(星期一) 上午八時正至 2023年1月22日(星期日) 午夜十二時正

## 預期時間表

- 撥打分配結果查詢電話+852 2862 8555 ..... 2023年1月16日(星期一)、  
2023年1月17日(星期二)、  
2023年1月18日(星期三)及  
2023年1月19日(星期四)  
上午九時正至下午六時正
- 就全部或部分獲接納申請寄發／領取股票或將股票存入  
中央結算系統<sup>(7)(9)</sup> ..... 2023年1月16日(星期一)或之前
- 倘最終發售價低於申請時應付價格，則就全部或部分獲  
接納申請(如適用)或全部或部分不獲接納申請  
寄發／領取白表電子退款指示／退款支票<sup>(8)(9)</sup> ..... 2023年1月16日(星期一)或之前
- 預計股份在聯交所開始買賣 ..... 2023年1月17日(星期二)  
上午九時正

香港發售股份的申請將於2022年12月30日(星期五)開始，直至2023年1月9日(星期一)，較一般市場慣例4天時間更長。申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及會財局交易徵費)將由收款銀行代本公司持有，而退回股款(如有)將於2023年1月16日(星期一)不計息退還予申請人。投資者務請注意，預期股份將於2023年1月17日(星期二)在聯交所開始買賣。

附註：

- 除非另有指明，所有時間均指香港本地時間。全球發售的架構(包括其條件)的詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節。
- 閣下不得於遞交申請截止日期上午十一時三十分後透過指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)向白表eIPO服務供應商遞交申請。倘閣下已於遞交申請截止日期上午十一時三十分前遞交申請並從指定網站取得申請參考編號，則可於中午十二時正(即截止辦理認購申請登記的時間)前繼續辦理申請程序完成支付申請股款。
- 倘於2023年1月9日(星期一)上午九時正至中午十二時正期間的任何時間，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／或出現極端情況，則當日不會開始辦理申請登記。進一步資料載於本招股章程「如何申請香港發售股份 — 10.惡劣天氣及極端情況對開始辦理申請登記的影響」。倘於2023年1月9日(星期一)並無開始辦理申請登記，本節所述日期可能受到影響。
- 透過向香港結算發出**電子認購指示**申請認購香港發售股份的申請人，應參閱本招股章程「如何申請香港發售股份 — 6.透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**提出申請」一節。
- 定價日預期為2023年1月10日(星期二)或前後，且無論如何不遲於2023年1月12日(星期四)。倘基於任何理由未能於2023年1月12日(星期四)或之前就發售價達成協議，則全球發售(包括香港公開發售)將不會進行，並將告失效。

---

## 預期時間表

---

6. 本節所載網站或網站所載任何資料並非本招股章程的一部分。
7. 股票惟於(i)全球發售在所有方面成為無條件；及(ii)包銷協議概無根據各自條款予以終止的情況下，方會於2023年1月17日(星期二)上午八時正成為有效的所有權憑證。投資者如按公開可得分配資料買賣股份，或於收到股票或股票成為有效所有權憑證前買賣股份，則須自行承擔全部風險。
8. 電子退款指示／退款支票會就香港公開發售的全部或部分不獲接納申請發出，亦會在最終發售價低於申請時應付的每股發售股份價格的情況下，就全部或部分獲接納申請發出。申請人提供的部分香港身份證號碼或護照號碼(倘屬聯名申請人，則排名首位申請人的部分香港身份證號碼或護照號碼)或會列印於退款支票(如有)。該等資料亦會轉交第三方作退款用途。銀行或會在兌現退款支票前要求核對申請人的香港身份證號碼或護照號碼。倘申請人填寫的香港身份證號碼或護照號碼不準確，或會導致退款支票無效或延誤兌現退款支票。
9. 通過**白表eIPO**申請認購1,000,000股或以上香港發售股份的申請人可於2023年1月16日(星期一)或我們公佈為寄發／領取股票／電子退款指示／退款支票日期的其他日期上午九時正至下午一時正親身前往我們的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖)領取任何退款支票(如適用)及／或股票。合資格親身領取的個人申請人不得授權任何其他人士代為領取。個人於領取時均須出示獲香港股份過戶登記分處接納的身份證明。

通過**中央結算系統EIPO**服務申請認購香港發售股份的申請人應參閱本招股章程「如何申請香港發售股份 — 14.發送／領取股票及退回股款 — 親身領取 — (ii)倘閣下透過向香港結算發出電子認購指示提出申請」一節了解詳情。

倘申請人透過**白表eIPO**服務遞交申請並以單一銀行賬戶繳交申請股款，本公司會於2023年1月16日(星期一)將電子退款指示(如有)發送至其申請付款銀行賬戶。倘申請人透過**白表eIPO**服務遞交申請並以多個銀行賬戶繳交申請股款，本公司則會於2023年1月16日(星期一)或之前以普通郵遞方式將退款支票寄往申請人透過**白表eIPO**服務發出之申請指示所列明地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。

申請認購1,000,000股以下香港發售股份的申請人的股票及／或退款支票，以及任何未領取股票及／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。

有關全球發售的架構(包括香港公開發售的條件)的詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構及條件」一節。

---

# 目 錄

---

## 致投資者的重要提示

本招股章程乃由本公司僅就全球發售而刊發，並不構成提呈出售或購買本招股章程提呈發售的發售股份以外的任何證券的要約邀請。本招股章程不得用作亦不會構成在香港以外任何司法權區及於任何其他情況下的出售要約或要約邀請。閣下作出投資決定時，僅應依賴本招股章程所載資料。本公司並未授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載者不同的資料。閣下不可依賴並非載於本招股章程的任何資料或聲明，不應視之為獲得本公司、獨家保薦人、獨家整體協調人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商、任何彼等各自的董事或參與全球發售的任何其他人士所授權。

預期時間表.....	i
目錄.....	iv
概要.....	1
釋義.....	24
技術詞彙表.....	39
前瞻性陳述.....	42
風險因素.....	44
豁免嚴格遵守上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例.....	73
有關本招股章程及全球發售的資料.....	75
董事及參與全球發售的各方.....	78
公司資料.....	86
行業概覽.....	88
監管概覽.....	105
歷史、發展及重組.....	120
業務.....	144
與控股股東的關係.....	259
關連交易.....	273
基石投資者.....	284
董事及高級管理層.....	289
主要股東.....	301



---

## 目 錄

---

股本 .....	303
財務資料 .....	307
未來計劃及所得款項用途 .....	374
包銷 .....	383
全球發售的架構及條件 .....	395
如何申請香港發售股份 .....	406
附錄一 — 會計師報告 .....	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料 .....	II-1
附錄三 — 物業估值報告 .....	III-1
附錄四 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要 .....	IV-1
附錄五 — 法定及一般資料 .....	V-1
附錄六 — 送呈公司註冊處處長及展示文件 .....	VI-1

# 概 要

本概要旨在為閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於此為概要，故並不包含所有對閣下而言可能屬重要的資料。閣下決定投資發售股份前，應閱讀整份招股章程。任何投資均涉及風險。投資於發售股份的若干特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下決定投資發售股份前，應仔細閱讀該節。

## 概覽

我們是一家中國的物業管理服務提供商，秉持「精耕山東」的策略，把業務重心放在山東省。山東省及中國的物業管理服務市場高度分散。按於2021年來自物業管理服務的總收益計算，我們於整個中國物業管理行業的市場份額約為0.1%。另一方面，於2021年，我們於山東省物業管理服務市場排名第12位，市場份額約為1.0%，而山東省前五大物業管理服務提供商則佔約15.0%的市場份額。

我們所提供的服務按其性質大致可分為四個業務分部，即(i)物業管理服務；(ii)物業工程及園林建設服務；(iii)物業投資；及(iv)其他服務。

就物業管理服務而言，我們擁有逾25年的經驗及相關專業知識，我們對客戶的日常營運及具體要求及需求有全面了解，能夠為醫院及公共物業提供優質服務。於2021財年，我們有39家在管醫院及104個在管公共物業。按2021年各板塊所產生的收益計，在山東省物業管理服務提供商中，我們在醫院板塊及非住宅(包括醫院、公共物業及商業物業)板塊分別位列第二及第三，分別約佔市場份額的7.2%及2.1%。就中國物業管理行業各板塊產生的收益而言，我們於醫院板塊及非住宅(包括醫院、公共物業及商業物業)板塊的市場份額分別約為0.6%及0.3%。

我們致力於應用及開發數字化及操作自動化系統並已採用技術解決方案增強競爭力、提高服務質量及客戶滿意度、減少對人工的依賴及降低提供服務所產生的成本和費用。於2019年3月，我們推出了網絡信息技術運營中心，即OSCS服務中心，通過提供在清潔管理、中央運送管理、醫廢管理、設施管理、患者陪護及運行管理方面的多元化及定制化的醫院後勤服務，向我們在管醫院提供服務，從而為管理、支持及優化我們在管醫院的整個營運流程提供全面且專業的解決方案。OSCS服務中心的使用有助於我們醫院板塊的日常營運及向我們在管醫院的醫院員工及／或患者提供24小時服務。

於往績記錄期間，本集團的業務規模及財務表現實現強勁增長。我們的收益由2019財年的人民幣397.1百萬元增至2020財年的人民幣486.1百萬元，並進一步增至2021財年的人民幣601.3百萬元及2022年上半年的人民幣321.4百萬元，2019財年至2021財年的複合年增長率為23.1%。我們的毛利由2019財年的人民幣66.8百萬元增至2020財年的人民幣102.9百萬元，並進一步增至2021財年的人民幣114.1百萬元及2022年上半年的人民幣67.0百萬元，相關時期的毛利率分別為16.8%、21.2%、19.0%及20.8%。本集團主要通過公開競標的方式獲取新物業管理協議。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們獲取物業管理協議的中

---

## 概 要

---

標率分別約為28.4%、32.5%、48.1%及40.7%，而相關期間我們物業管理協議的續約率分別約87.4%、90.6%、90.8%及87.4%。

本集團已獲以下認證：GB/T19001-2016/ISO 9001:2015（質量管理體系認證）、GB/T 20647.9-2006/ZMCC-TC-10-2018（5星服務認證）、GB/T24001-2016/ISO 14001:2015（環境管理體系認證）、GB/T45001-2020/ISO45001-2018（職業安全管理體系認證）、ISO 56002-2019（創新管理體系認證）、ISO50001:2018 RB/T 107-2013（能源管理體系認證）、濟南城市物業綜合服務標準化試點企業<sup>(附註1)</sup>及標準化良好行為證書AAA級<sup>(附註2)</sup>。

### 我們的業務模式

於往績記錄期間，我們自四個業務分部產生收益：

#### 物業管理服務

我們提供(a)典型物業管理服務，如清潔及消毒服務、安保服務、一般養護及維護服務及客戶服務，包括增值服務（包括門房服務、引導服務、餐飲服務、家政服務、汽車清潔服務及送貨服務）、停車場管理服務、食堂管理服務、會議服務、電梯操作服務及司機服務；及(b)醫院後勤服務，從而為管理、支持及優化我們在管醫院的整個營運流程提供全面且專業的解決方案；

#### 物業工程及園林建設服務

我們的服務包括(i)就建築構件及系統提供主要維護服務、室內裝修服務、現有樓宇及設施的改建及加建工作以及安裝電梯，以優化客戶的物業管理系統質素；及(ii)銷售、租賃及種植樹木、灌木叢及花木、修改綠化用地的形狀及高度、安裝相關設備以及於提供園林建設服務期間／之後進行園林維護工作；

#### 物業投資

我們出租我們的投資物業以滿足我們客戶的需求；及

#### 其他服務

我們的其他服務主要包括(i)患者護理及產後護理服務；及(ii)銷售由我們開發的軟件支持系統及日常服務器維護服務。

---

#### 附註：

1. 濟南城市物業綜合服務標準化試點企業由濟南市市場監督管理局提名，經山東省市場監督管理局批准，其為直接負責監管市場競爭、壟斷、知識產權、藥品安全等領域的官方機構。
2. 標準化良好行為證書AAA級獲中國標準化協會頒授，該協會為由國家標準化管理委員會管理的協會。

## 概 要

下表載列於往績記錄期間按服務類型劃分的我們收益、毛利及毛利率的明細及按物業類型劃分的物業管理服務：

	2019財年			2020財年			2021財年			2021年上半年			2022年上半年		
	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	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	%	人民幣 千元	人民幣 千元	%
										(未經 審核)	(未經 審核)				
物業管理服務															
—醫院.....	143,776	15,689	10.9	144,715	22,567	15.6	215,941	28,687	13.3	98,786	13,650	13.8	129,569	21,113	16.3
—公共物業.....	140,554	24,043	17.1	150,840	30,537	20.2	192,624	33,905	17.6	93,222	17,987	19.3	108,835	24,743	22.7
—商業及其他非住宅 物業.....	42,865	10,330	24.1	64,519	20,811	32.3	86,112	24,984	29.0	38,051	10,807	28.4	44,300	12,865	29.0
—住宅物業.....	39,775	7,990	20.1	42,124	8,430	20.0	48,161	12,276	25.5	20,620	4,809	23.3	24,540	4,738	19.3
小計.....	366,970	58,052	15.8	402,198	82,345	20.5	542,838	99,852	18.4	250,679	47,253	18.9	307,244	63,459	20.7
物業工程及園林建設服務	16,866	4,465	26.5	74,863	16,236	21.7	49,301	10,874	22.1	7,052	1,180	16.7	9,358	2,721	29.1
物業投資.....	6,173	1,957	31.7	8,442	4,133	49.0	5,942	774	13.0	3,005	583	19.4	3,268	116	3.5
其他服務.....	7,087	2,373	33.5	592	140	23.6	3,217	2,642	82.1	884	652	73.8	1,521	696	45.8
總計.....	397,096	66,847	16.8	486,095	102,854	21.2	601,298	114,142	19.0	261,620	49,668	19.0	321,391	66,992	20.8

於往績記錄期間，我們的收益及毛利持續增長。我們的收益增長主要歸因於(i)物業管理服務分部所得收益增加，尤其是因我們成功擴張業務導致在管項目總數增加；及(ii)2020財年及2021財年我們在管非住宅物業(即醫院、公共物業及商業和其他非住宅物業)所得收益增加，主要因(a)我們管理的物業數目由2019財年的142項增加至2021財年的204項；及(b)來自若干現有項目的收益及毛利增加，乃由於為商業物業提供更大規模及範疇的增值服務，如汽車工業園的展示汽車清潔服務及客戶進一步要求的其他客戶服務，我們自2020財年可以產生額外收益。物業工程及園林建設服務所得收益大幅增加主要由於來自航乾集團及山東志信且於2020財年開始的五個規模較大的項目所作貢獻。有關詳情，請參閱本招股章程「財務資料—綜合損益及其他全面收益表的節選項目的描述—收益」一節。

於往績記錄期間，我們的毛利同比增長。雖然毛利的上升與我們同期總收益的上升趨勢一致，但2020財年、2021財年及2022年上半年總體毛利率相對較高乃主要歸因於(i)由於我們審慎挑選潛在的招標項目，我們物業管理服務分部的盈利能力提高；(ii)因在我們的在管醫院採用OSCS服務中心，成本效益提高；(iii)我們在合約續訂磋商期間努力提高服務協議的合約價值；及(iv)中國政府在2020財年授出若干COVID-19優惠。有關詳情，請參閱本招股章程「財務資料—綜合損益及其他全面收益表的節選項目的描述—毛利及毛利率」一節。

## 概 要

於往績記錄期間，我們所有來自醫院及公共板塊的客戶均為獨立第三方。就商業及其他非住宅物業及住宅物業而言，我們向關聯方及獨立第三方提供服務。下表載列我們於往績記錄期間按客戶類型劃分的商業及其他非住宅物業以及住宅物業的收益、毛利及毛利率明細：

	2019財年			2020財年			2021財年			2021年上半年			2022年上半年		
	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	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	%	人民幣 千元	人民幣 千元	%
										(未經 審核)	(未經 審核)				
<i>商業及其他非住宅物業</i>															
— 關聯方 .....	22,432	7,689	34.3	29,408	13,466	45.8	27,494	11,698	42.5	11,617	4,449	38.3	15,259	6,655	43.6
— 獨立第三方 .....	20,433	2,641	12.9	35,111	7,345	20.9	58,618	13,286	22.7	26,434	6,358	24.1	29,040	6,210	21.4
<i>住宅物業</i>															
— 關聯方 .....	3,878	1,867	48.1	2,785	862	30.9	4,963	2,341	47.2	1,012	303	29.9	501	132	26.3
— 獨立第三方 .....	35,897	6,123	17.1	39,339	7,568	19.2	43,198	9,936	23.0	19,608	4,506	23.0	24,039	4,606	19.2

儘管我們向關聯方及第三方客戶收取的平均物業管理費在類似項目的行業範圍內，於往績記錄期間，我們來自關聯方的毛利率一般高於獨立第三方的毛利率。

就商業及其他非住宅物業而言，自我們關聯方產生的毛利率相對較高，乃主要歸因於商業及其他非住宅物業類別的不同，其中，與辦公樓宇及停車場（乃我們向獨立第三方所提供的物業管理服務中商業及其他非住宅物業的主要類型）相比，我們自向汽車工業園（乃我們關聯方管理的商業及其他非住宅物業的主要類型）提供的物業管理服務所產生的毛利率相對較高，原因為(i)汽車工業園銷售店要求提供的客戶服務通常標準要求較高，包括員工的客戶面談技巧、外貌及年齡，因此，我們可收取相對較高的價格；(ii)向關聯方提供的額外增值物業管理服務；及(iii)在汽車工業園（主要由我們的關聯方管理）分配我們的勞動力資源方面引入具成本效益的措施的靈活性。

就住宅物業而言，自我們關聯方產生的毛利率相對較高，乃主要由於向關聯方開發的住宅物業（一般為新開發的較高端住宅物業）提供交付前服務的服務費，包括保潔及垃圾處理服務、物業檢查服務、安保服務、維修及保養、設置設施及／或輕微建築缺陷整改。有關詳情，請參閱本招股章程「財務資料—綜合損益及其他全面收益表的節選項目的描述—毛利及毛利率」一節。

於2021年，山東省共註冊2,660間醫院，其中僅104間醫院被分類為三甲醫院。於往績記錄期間，我們向山東省內的24間三甲醫院及5間相關分院以及山東省外的5間三甲醫院提供物業管理服務，產生收益約人民幣129.7百萬元、人民幣130.9百萬元、人民幣199.4百萬元及人民幣116.7百萬元，分別佔我們向醫院提供物業管理服務所產生總收益的約90.2%、90.4%、

## 概 要

92.3%及90.1%。下表載列於往績記錄期間醫院數目明細及按醫院等級劃分的來自提供物業管理服務的收益明細：

	2019財年			2020財年			2021財年			2021年上半年			2022年上半年		
	醫院數目	估向醫院提供物業管理服務產生的收益百分比(%)		醫院數目	估向醫院提供物業管理服務產生的收益百分比(%)		醫院數目	估向醫院提供物業管理服務產生的收益百分比(%)		醫院數目	估向醫院提供物業管理服務產生的收益百分比(%)		醫院數目	估向醫院提供物業管理服務產生的收益百分比(%)	
		收益	人民幣千元		收益	人民幣千元		收益	人民幣千元		收益	人民幣千元		收益	人民幣千元
三甲醫院及分院 <sup>(附註)</sup> .....	22	129,679	90.2	19	130,879	90.4	29	199,390	92.3	22	91,748	92.9	29	116,716	90.1
其他低等級醫院.....	8	14,097	9.8	7	13,836	9.6	10	16,551	7.7	7	7,038	7.1	9	12,853	9.9
總計.....	30	143,776	100.0	26	144,715	100.0	39	215,941	100.0	29	98,786	100.0	38	129,569	100.0

附註：於往績記錄期間，我們在管29間三甲醫院及5間相關分院。有關詳情，請參閱本招股章程「業務 — 物業管理服務 — 醫院」一節。

自成立以來，我們主要專注於於山東省提供服務及堅持我們的「精耕山東」策略。多年來，我們已逐步將地理分佈由濟南擴張至覆蓋山東省16個地級市中的15個城市以及北京、深圳等其他中國城市。有關詳情，請參閱本招股章程「業務 — 物業管理服務」一節。下表載列往績記錄期間我們按地理位置劃分的來自提供物業管理服務的收益明細：

	2019財年			2020財年			2021財年			2021年上半年			2022年上半年		
	在管項目數目	估提供物業管理服務所得總收益百分比(%)		在管項目數目	估提供物業管理服務所得總收益百分比(%)		在管項目數目	估提供物業管理服務所得總收益百分比(%)		在管項目數目	估提供物業管理服務所得總收益百分比(%)		在管項目數目	估提供物業管理服務所得總收益百分比(%)	
		收益	人民幣千元		收益	人民幣千元		收益	人民幣千元		收益	人民幣千元		收益	人民幣千元
山東省															
— 濟南地區.....	93	203,790	55.5	102	230,857	57.4	114	261,331	48.1	102	137,268	54.7	122	150,819	49.1
— 其他地區.....	65	144,636	39.4	83	152,525	37.9	104	244,648	45.1	88	100,905	40.3	101	132,778	43.2
北京.....	3	18,265	5.0	4	18,006	4.5	5	21,975	4.1	5	10,052	4.0	5	13,086	4.3
其他地區 <sup>(附註)</sup> .....	1	279	0.1	1	809	0.2	3	14,884	2.7	1	2,454	1.0	3	10,561	3.4
總計.....	162	366,970	100.0	190	402,198	100.0	226	542,838	100.0	196	250,679	100.0	231	307,244	100.0

附註：其他地區包括(i)廣東省深圳市；(ii)河北省石家莊市；(iii)河北省保定市；及(iv)江蘇省南京市。

於往績記錄期間，我們的所有物業管理費均按包干制收費。在包干制模式下，我們的客戶就我們的物業管理服務向我們支付「全包」費用，同時我們承擔提供服務所涉及的所有

## 概 要

相關成本及開支。我們一般向客戶徵收物業管理服務的物業管理費，主要計算方法並無計及我們在管物業的建築面積，而是根據計及每個職位擬部署的僱員及工人的規定人數的固定協定價格。於往績記錄期間，我們根據在管物業的建築面積向一個公共物業、若干商業物業及所有住宅物業的客戶收費。

下表載列收益建築面積及非收益建築面積的收益的明細：

	2019財年		2020財年		2021財年		2021年上半年		2022年上半年	
	收益 人民幣千元	佔提供物業 管理服務總 收益的 百分比(%)	收益 人民幣千元	佔提供物業 管理服務總 收益的 百分比(%)	收益 人民幣千元	佔提供物業 管理服務總 收益的 百分比(%)	收益 人民幣千元 (未經審核)	佔提供物業 管理服務總 收益的 百分比(%)	收益 人民幣千元	佔提供物業 管理服務總 收益的 百分比(%)
<i>非收益建築面積</i>										
— 醫院.....	143,776	39.2	144,715	36.0	215,941	39.8	98,786	39.4	129,569	42.2
— 公共物業.....	123,237	33.6	134,240	33.4	177,456	32.7	84,999	33.9	100,785	32.8
— 商業及其他非住宅物業.....	39,118	10.6	61,652	15.3	81,363	15.0	35,220	14.0	42,233	13.7
<b>小計.....</b>	<b>306,131</b>	<b>83.4</b>	<b>340,607</b>	<b>84.7</b>	<b>474,760</b>	<b>87.5</b>	<b>219,005</b>	<b>87.3</b>	<b>272,587</b>	<b>88.7</b>
<i>收益建築面積</i>										
— 公共物業.....	17,317	4.8	16,600	4.1	15,168	2.8	8,223	3.3	8,051	2.6
— 商業及其他非住宅物業.....	3,747	1.0	2,867	0.7	4,749	0.8	2,831	1.1	2,066	0.7
— 住宅物業.....	39,775	10.8	42,124	10.5	48,161	8.9	20,620	8.3	24,540	8.0
<b>小計.....</b>	<b>60,839</b>	<b>16.6</b>	<b>61,591</b>	<b>15.3</b>	<b>68,078</b>	<b>12.5</b>	<b>31,674</b>	<b>12.7</b>	<b>34,657</b>	<b>11.3</b>
<b>總計.....</b>	<b>366,970</b>	<b>100.0</b>	<b>402,198</b>	<b>100.0</b>	<b>542,838</b>	<b>100.0</b>	<b>250,679</b>	<b>100.0</b>	<b>307,244</b>	<b>100.0</b>

有關於收益建築面積及非收益建築面積的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 物業管理服務 — 我們的管理物業的建築面積」一節。

### 我們的競爭優勢

我們認為以下優勢使我們能夠立足於中國物業管理行業且使我們從競爭者中脫穎而出：

(i) 我們在山東省的物業管理行業耕耘已久，憑藉令人滿意的服務質量及在業內的市場美譽，我們與主要客戶建立了穩定的業務關係；(ii) 我們於管理醫院及公共物業方面的專業知識及經驗使我們能鞏固我們的物業管理實力，以切合客戶對專業服務的高標準要求，因此可將自己定位為醫院板塊以及公共板塊的知名服務供應商；(iii) 我們擁有多元化的客戶群，鼓勵我們繼續發展我們的物業組合及服務類型，從而擴大我們的收入來源；(iv) 我們通過標準化的物業管理方法及在日常營運中使用先進的信息技術改善經營及成本效率，提高了客戶滿意度；(v) 我們擁有嚴格的質量控制和較高的安全標準及環境影響控制；及(vi) 我們的管理團隊經驗豐富且能力出眾。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務 — 競爭優勢」一節。

## 概 要

### 我們的業務策略

我們致力於成為中國領先的物業管理服務提供商之一。我們計劃實施以下策略來實現我們的業務目標：(i)進一步擴大我們的業務範圍、提高我們的市場份額及擴大我們在山東省的地理分佈及挖掘其他發達的周邊地區；(ii)開發先進的信息技術及移動應用功能，優化我們的業務模式，從而提高我們的成本效益；及(iii)持續完善員工激勵機制，以吸引、培養及挽留人才。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務 — 業務策略及未來計劃」一節。

### 我們的客戶

我們的客戶包括醫院、政府機構、民營企業、業主、物業開發商及租戶，其中多數位於山東省。於往績記錄期間，我們大部分收益源自獨立第三方客戶。我們亦向本集團的關聯方提供服務。下表載列於往績記錄期間按客戶類型劃分的總收益及毛利明細：

	2019財年		2020財年		2021財年		2021年上半年		2022年上半年	
	收益	佔總收益百分比 (%)	收益	佔總收益百分比 (%)	收益	佔總收益百分比 (%)	收益	佔總收益百分比 (%)	收益	佔總收益百分比 (%)
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元 (未經審核)		人民幣千元	
獨立第三方.....	351,742	88.6	390,177	80.3	527,897	87.8	244,940	93.6	301,416	93.8
我們的關聯方.....	45,354	11.4	95,918	19.7	73,401	12.2	16,680	6.4	19,975	6.2
總計.....	<u>397,096</u>	<u>100.0</u>	<u>486,095</u>	<u>100.0</u>	<u>601,298</u>	<u>100.0</u>	<u>261,620</u>	<u>100.0</u>	<u>321,391</u>	<u>100.0</u>

我們來自關聯方的收益於2021年上半年及2022年上半年相對較低。就2021年上半年而言，來自關聯方的收益相對較低乃主要由於(i)自航乾集團及山東志信獲得的XTJD項目中兩個建築工地的五個相對較大的物業工程及園林建設項目於2021年年初大致完成，收益由2020財年的約人民幣50.7百萬元減少至2021年上半年的約人民幣2.6百萬元；及(ii)XTJD項目的一個住宅物業中安裝設施的新項目預計於2021年8月或之後開始動工。就2022年上半年而言，我們的關聯方產生的收益相對較低主要是由於(i)由我們就XTJD項目承建的建築工程於2021年年底大致完成；及(ii)由於中國經濟環境於2022年年初不明朗，我們的關聯方已通過取消為新開發的住宅物業設置新的綠化設施來節省成本。有關綠化設施的設置應為我們交付前及其他服務的一部分。

於往績記錄期間，除關聯方外，我們已與五大客戶中的大多數維持介乎7年至18年的穩定關係。於往績記錄期間各期間，來自我們五大客戶的銷售額分別約為人民幣127.7百萬元、人民幣163.8百萬元、人民幣153.3百萬元及人民幣68.4百萬元，分別佔我們同期總收益的約32.1%、33.7%、25.5%及21.3%，而於往績記錄期間各期間來自我們最大客戶的銷售額分別約為人民幣32.7百萬元、人民幣63.7百萬元、人民幣42.3百萬元及人民幣17.1百萬元，分別佔我們同期總收益的約8.2%、13.1%、7.0%及5.3%。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務 — 我們的客戶」一節。



## 我們的供應商

於往績記錄期間，我們的供應商主要包括(i)日常營運所需材料、耗材、設備及制服供應商；(ii)提供保潔、安保、以及物業工程及園林建設服務的分包商；(iii)物業工程及園林建設項目有關投標準備及合約磋商的顧問；及(iv)用作我們分公司及物業投資業務的物業的業主。

就我們的物業工程及園林建設項目而言，我們通常委聘分包商在我們工程團隊密切監督及管理下進行的所有現場工作，並監督及督導分包商所進行的工程，以確保項目符合合約規範，且其按時在預算內完成。

於2021財年，我們已委聘多名分包商(為本集團的獨立第三方)，以取代部署兼職工人，為我們提供及時高效的人力資源替代方案並支持我們的業務增長。有關分包商而非我們本身的兼職工人的部署詳情，請參閱本招股章程「業務 — 我們的供應商 — 我們的分包商」一節。

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，於往績記錄期間各期間，向本集團最大供應商作出的採購總額分別約為人民幣11.3百萬元、人民幣21.4百萬元、人民幣105.9百萬元及人民幣62.2百萬元，分別佔本集團同期採購總額的約9.9%、7.3%、22.3%及29.5%，而於往績記錄期間各期間向本集團五大供應商作出的採購總額分別約為人民幣4.1百萬元、人民幣7.2百萬元、人民幣47.7百萬元及人民幣37.2百萬元，分別佔本集團同期採購總額的約27.2%、21.6%、49.6%及49.4%。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務 — 我們的供應商」一節。

## 綜合財務資料概要

下文為摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告的2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年的綜合報表概要。下述概要應與附錄一內的綜合財務資料，包括本招股章程「財務資料」一節所載的附註及資料一併閱讀。

# 概 要

## 綜合損益表摘要

	2019財年	2020財年	2021財年	2021年上半年	2022年上半年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益.....	397,096	486,095	601,298	261,620	321,391
服務成本.....	(330,249)	(383,241)	(487,156)	(211,952)	(254,399)
— 員工成本.....	(269,111)	(268,360)	(266,251)	(123,574)	(154,576)
— 分包成本.....	(34,104)	(77,782)	(168,562)	(63,967)	(74,661)
— 材料及耗材.....	(16,902)	(21,241)	(26,939)	(10,629)	(11,538)
— 其他.....	(10,132)	(15,858)	(25,404)	(13,782)	(13,624)
毛利.....	66,847	102,854	114,142	49,668	66,992
除稅前溢利.....	36,802	61,856	56,444	18,032	27,634
年內／期間溢利.....	27,108	48,692	44,451	12,532	20,180
以下各項應佔：					
母公司擁有人.....	27,108	48,674	44,300	12,342	20,164
非控股權益.....	—	18	151	190	16
	27,108	48,692	44,451	12,532	20,180

## 非香港財務報告準則計量

為補充我們根據香港財務報告準則呈列的綜合財務報表，我們亦呈列經調整年內溢利及經調整淨利率作為非香港財務報告準則計量。

我們呈列該等額外財務計量，乃由於我們的管理層使用該等額外財務計量，以通過撇除上市開支及以股份為基礎的付款的影響來評估我們的財務表現。我們認為，該等非香港財務報告準則計量為投資者及其他人士提供額外資料，使其能以與我們的管理層相同的方式了解及評估我們的綜合經營業績，並將會計期間的財務業績與同業公司的財務業績進行比較。

## 概 要

下表載列於所示期間我們根據香港財務報告準則計算的年內／期間淨溢利與年內／期間經調整溢利(非香港財務報告準則計量)的對賬，乃透過將上市開支及以股份為基礎的付款加回進行計算。董事認為(i)與全球發售有關的上市開支；及(ii)與我們按僱員所作貢獻向彼等授予的股份獎勵有關的以股份為基礎的付款，屬非現金性質，不會導致現金流出。因此，通過在計算年內／期間經調整溢利(非香港財務報告準則計量)及年內／期間經調整淨利率(非香港財務報告準則計量)時消除該等項目的影響，該措施可更好地反映我們的相關經營業績，並可能更好地促進各年度及期間的經營業績比較。

	<u>2019財年</u>	<u>2020財年</u>	<u>2021財年</u>	<u>2021年</u> <u>上半年</u>	<u>2022年</u> <u>上半年</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
根據香港財務報告準則計算的				(未經審核)	
年內／期間溢利 .....	27,108	48,692	44,451	12,532	20,180
經調整：					
— 上市開支 .....	—	3,557	8,830	8,122	2,523
— 以股份為基礎的付款 .....	790	1,382	1,877	1,002	872
經調整年內／期間溢利 (非香港財務報告準則計量) .....	<u>27,898</u>	<u>53,631</u>	<u>55,158</u>	<u>21,656</u>	<u>23,575</u>
經調整年內／期間淨利率 (非香港財務報告準則計量) .....	7.0%	11.0%	9.2%	8.3%	7.3%

儘管該等財務計量與綜合財務報表中的細列項目調整對應，但根據香港財務報告準則，彼等不應被視作可與綜合財務報表項目相比的計量。該等計量不可與其他公司所採用的同類計量相比。

於往績記錄期間，我們的收益由2019財年的人民幣397.1百萬元增加至2021財年的人民幣601.3百萬元，主要由於提供物業管理服務所得收益增加，此主要受我們持續成功的業務擴張導致的在管物業數目增加所驅動。我們於2019財年、2020財年及2021財年的毛利分別為人民幣66.8百萬元、人民幣102.9百萬元及人民幣114.1百萬元。我們毛利的整體增加主要與上述收益增長一致。

於往績記錄期間，我們錄得淨溢利分別約人民幣27.1百萬元、人民幣48.7百萬元、人民幣44.5百萬元及人民幣20.2百萬元，與我們於整個往績記錄期間的業務增長一致，乃由於(i)我們業務的成功擴張令我們在管項目總數由2019財年的162個增加至2022年上半年的231個；(ii)我們的毛利率因採納OSCS服務中心以提高我們醫院物業管理服務的成本效益及盈利能力而有所改善；及(iii)由XTJD項目貢獻的物業工程及園林建設業務大幅增長。我們於2021財年的淨溢利減少乃主要由於(i)為籌備上市而產生額外上市開支約人民幣5.2百萬元及(ii)天津天孚於2021財年的溢利減少，乃由於(a)僅於2020財年授出的與COVID-19疫情相關的社會保障優惠及於2021財年並無授出的社會保障優惠，導致於2021財年產生的成本及開支較2020財年相對較高；及(b)因COVID-19疫情，位於天津的政府客戶要求對公共物業進行臨時價格調整而導致收益減少。我們的淨溢利由2021年上半年的約人民幣12.5百萬元增加至2022年上半年的

## 概 要

的約人民幣20.2百萬元，主要由於我們在管的物業數目由2021年上半年的196個增加至2022年上半年的231個，導致我們的收益及毛利增長所致；部分被行政開支增加約人民幣8.5百萬元所抵銷，主要是由於折舊及攤銷增加約人民幣8.2百萬元，此乃由於2021年12月向我們交付一幢位於濟南市的大型投資物業(建築面積為38,327.16平方米)，而我們僅於2022年4月開始將有限的部分投資物業租賃予租戶所致。

### 綜合財務狀況表若干項目摘要

	於12月31日			於2022年
	2019年	2020年	2021年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產.....	185,208	200,118	217,582	268,643
流動資產.....	144,401	332,148	249,098	238,667
非流動負債.....	18,710	95,257	103,358	149,394
流動負債.....	215,914	327,080	205,043	178,166
流動(負債)/資產淨值.....	(71,513)	5,068	44,055	60,501
資產淨值.....	94,985	109,929	158,279	179,750
非控股權益.....	—	18	163	179

於2019年12月31日，我們錄得流動負債淨額人民幣71.5百萬元，主要由於我們使用內部資源收購天津天孚股權。有關我們流動負債淨額的進一步討論，請參閱本招股章程「財務資料—綜合財務狀況表節選項目的描述」一節。

我們的財務狀況有所好轉，由2019年12月31日的流動負債淨額約人民幣71.5百萬元轉變為2020年12月31日的流動資產淨值約人民幣5.1百萬元，主要由於(i)現金及現金等價物增加約人民幣84.5百萬元，乃由於除稅前溢利隨著我們的業務增長及貿易應收款項增加約人民幣20.5百萬元；及(ii)向潤華集團提供的貸款導致預付款項、其他應收款項及其他資產增加約人民幣91.2百萬元，及部分貸款由長期銀行借款撥付。

我們錄得流動資產淨值由2020年12月31日的約人民幣5.1百萬元增加至2021年12月31日的約人民幣44.1百萬元，並進一步增加至2022年6月30日的人民幣60.5百萬元，乃由於(i)於2021財年及2022年上半年償還若干銀行借款，導致計息銀行及其他借款由2020年12月31日的人民幣142.1百萬元減少至2021年12月31日的人民幣41.1百萬元及2022年6月30日的人民幣21.1百萬元；(ii)於2021財年結算應付當時附屬公司權益持有人款項人民幣21.1百萬元(作為重組的一部分)；及(iii)貿易應收款項由2020年12月31日的人民幣73.3百萬元增加至2021年12月31日的人民幣85.0百萬元及2022年6月30日的人民幣140.7百萬元；部分被於2021財年向一名關聯方結算貸款人民幣124.8百萬元所抵銷。

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們錄得資產淨值分別約為人民幣95.0百萬元、人民幣109.9百萬元、人民幣158.3百萬元及人民幣179.8百萬元。該增加主要是由於(i)我們於2020財年、2021財年及2022年上半年的累積淨溢利分別約人民幣48.7百萬元、人民幣44.5百萬元及人民幣20.2百萬元；(ii)於2020財年、2021財年及2022年上半年的股權結算以股份為基礎的薪酬分別約為人民幣1.4百萬元、人民幣1.9百萬元及人民幣0.9百萬元。

## 概 要

元；及(iii)當時一間附屬公司股權持有人於2020財年及2021財年的注資分別約人民幣1.1百萬元及人民幣2.0百萬元。其部分被我們視作於2020財年向當時股東分派約人民幣25.0百萬元、向當時附屬公司權益持有人支付股息約人民幣10.0百萬元及於2020財年為股份獎勵計劃購回庫存股份約人民幣1.2百萬元所抵銷。

有關我們財務狀況的詳情，請參閱本招股章程「財務資料 — 綜合財務狀況表節選項目的描述」一節。

### 綜合現金流量表摘要

	2019財年	2020財年	2021財年	2021年上半年	2022年上半年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	37,494	103,682	30,951	(37,900)	(30,258)
投資活動(所用)／所得現金流量淨額	(159,470)	(87,122)	130,108	125,154	(28,836)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	91,459	67,988	(158,402)	(109,291)	(14,363)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(30,517)	84,548	2,657	(22,037)	(73,457)
年初現金及現金等價物	65,292	34,775	119,323	119,323	121,980
年末現金及現金等價物	34,775	119,323	121,980	97,286	48,523

於往績記錄期間，經營活動所得現金淨額主要包含年內除稅前溢利，經以下調整(i)不包含非現金或非經營項目，如物業及設備折舊、投資物業折舊、無形資產攤銷、權益結算的股份獎勵開支、財務成本、應佔聯營公司損益、生物資產公平值收益、出租人的COVID-19相關租金減免、出售物業及設備項目收益或虧損淨額、貿易應收款項及利息收入的減值撥備或撥回的影響；(ii)包含營運資金變動；及(iii)包含所得稅付款。

於2019財年，我們錄得現金流出淨額人民幣30.5百萬元，主要由於我們使用內部資源收購天津天孚股權。有關我們現金流出淨額的進一步討論，請參閱本招股章程「財務資料 — 綜合財務狀況表節選項目的描述」一節及有關收購天津天孚股權的詳情請參閱本招股章程「歷史、發展及重組」一節。

就2020財年而言，我們錄得經營活動所得現金流量淨額約為人民幣103.7百萬元，較2019財年及2021財年相對較高。有關波動乃主要由於若干物業工程及園林建設項目(尤其是兩個大型項目)於2020財年末左右開始現場工程及錄得分包服務、材料及耗材成本，但我們於2021財年向相關供應商支付相關款項。

於2021年上半年及2022年上半年，我們錄得經營活動所用現金淨額分別約人民幣37.9百萬元及人民幣30.3百萬元，主要是由於2021年上半年及2022年上半年的貿易應收款項增加約人民幣35.2百萬元及人民幣56.5百萬元，主要由於我們一般向政府及公共機構的非住宅部門客戶授出信貸期，由於彼等處理管理費結算所需的時間相對較長，且彼等一般於年底前根據其歷史結算模式結算費用，因此，我們的現金流入於上半年相對較低，導致我們於2021年上半年及2022年上半年錄得淨經營現金流出。有關我們貿易應收款項波動的詳情，請參閱本招股章程「財務資料 — 綜合財務狀況表節選項目的描述」一節。

# 概 要

## 主要財務比率

下表載列截至所示日期及截至該日止年度的主要財務比率：

	於12月31日／截至12月31日止年度			於2022年 6月30日／ 截至2022年 6月30日 止六個月
	2019年	2020年	2021年	
權益回報率.....	28.5%	44.3%	28.0%	不適用
資產回報率.....	8.2%	9.1%	9.5%	不適用
流動比率.....	0.7	1.0	1.2	1.3
速動比率.....	0.6	1.0	1.2	1.3
資產負債比率.....	121.1%	190.0%	61.2%	47.7%
淨債務對權益比率.....	84.5%	81.5%	現金淨額	20.7%
利息覆蓋比率.....	10.7	6.8	6.0	7.8

附註：

有關財務比率的定義，請參閱本招股章程「財務資料 — 主要財務比率」一節。

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年上半年，我們的資產負債比率分別為121.1%、190.0%、61.2%及47.7%。2019財年至2020財年，我們的資產負債比率上升趨勢主要由於2019財年至2020財年計息債務增加，乃由於2019財年就收購天津天孚申請的貸款最終於2020年6月獲授。為減少本集團的經常性利息開支，我們於2021年結清若干銀行借款及計息債務由2020年12月31日的約人民幣208.9百萬元減少至2021年12月31日的約人民幣96.8百萬元及2022年6月30日的約人民幣85.7百萬元，導致資產負債比率由2020年12月31日的190.0%減少至2021年12月31日的61.2%及2022年6月30日的47.7%。有關我們於往績記錄期間的債務詳情，請參閱本招股章程「財務資料 — 債項」一節。

## 我們的股東資料

緊隨資本化發行及全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使且不計及根據首次公開發售後購股權計劃可能發行的任何股份），根據一致行動人士確認契據，樂先生、樂航乾先生、梁女士及Springrain Investment（一間由樂先生、樂航乾先生及梁女士分別擁有59.85%、37.10%及3.05%股權的公司）將共同擁有本公司已發行股本約54.90%的權益。因彼等將繼續共同控制本公司已發行股本的30%以上，彼等將被視為上市規則下一組控股股東。

於2021年6月18日，樂先生、樂航乾先生與梁女士訂立一致行動人士協議，據此，彼等承認並確認，彼等於訂立協議前在行使作為山東潤華股東的權利時一直採取一致行動，並同意在日後繼續如此行事，倘彼等未能就若干決議案達成共識，則樂先生擁有最終決定權。於同日，樂先生、樂航乾先生與梁女士進一步訂立一致行動人士確認契據，據此，彼等重申彼等於一致行動人士確認契據日期前一直就本集團各成員公司採取一致行動，且於隨後繼續如此行事。彼等承諾繼續透過彼等控制的公司直接或間接一致行動。彼等亦同意（其中包括）在本集團各成員公司的所有股東大會上一致投票、提呈該等會議前彼此討論及達成共

## 概 要

識，且就本集團的業務營運、管治及其他關鍵事宜(須由本集團各成員公司股東決定)一致行動。倘彼等未能就若干決議案達成共識，則樂先生擁有最終決定權。

於往績記錄期間，我們自由我們控股股東(於本集團的權益除外)控制的若干公司產生部分收益，該等公司為(i)潤華集團，包括潤華集團公司(由樂先生最終擁有其約52%權益)及其附屬公司，(ii)航乾集團(包括航乾控股，其由樂航乾先生最終及全資擁有)及其附屬公司，(iii)潤華保險(其為最終由樂先生、樂航乾先生及兩間有限合夥企業(其管理合夥人為樂航乾先生)分別擁有約50.42%、21.57%、21.19%及6.19%權益的公司及(iv)山東志信(一間由梁女士最終擁有約90%權益的公司)。有關詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節。

本集團已與潤華集團、航乾集團及潤華保險進行交易，於上市後，此將構成上市規則項下持續關連交易。我們已向聯交所申請，而聯交所已授出就若干持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則第十四A章所載的規定。有關詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。

### 首次公開發售前投資

於2020年8月12日，山東潤華的股東決議將山東潤華的註冊資本由人民幣50百萬元增加至人民幣50.5百萬元，由MedEvolve Company Limited作出額外出資人民幣0.5百萬元。於2020年10月20日，MedEvolve Company Limited向山東潤華注入總金額1,270,000港元(約人民幣1,096,772元)，其中人民幣0.5百萬元被視為山東潤華註冊資本。根據重組，於2020年10月26日，本公司向Archery Capital Management Limited配發2,000,000股股份(佔本公司於2020年10月26日全部已發行股份的0.99%)，Archery Capital Management Limited於英屬處女群島註冊成立並由謝先生全資擁有。有關首次公開發售前投資及首次公開發售前投資者背景的詳情，請參閱本招股章程「歷史、發展及重組 — 首次公開發售前投資」一節。

### 申請發售股份

香港發售股份的申請將於2022年12月30日(星期五)開始，直至2023年1月9日(星期一)，較一般市場慣例4天時間更長。申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及會財局交易徵費)將由收款銀行代本公司持有，而退回股款(如有)將於2023年1月16日(星期一)不計息退還予申請人。投資者務請注意，預期股份將於2023年1月17日(星期二)在聯交所開始買賣。

### 全球發售數據

	根據發售價 每股發售股份 1.70港元	根據發售價 每股發售股份 2.00港元
我們的股份市值 <sup>(1)</sup> .....	510.0百萬港元	600.0百萬港元
未經審核備考經調整每股綜合有形資產淨值 <sup>(2)</sup> .....	1.01港元	1.09港元

附註：

- (1) 市值乃根據預期緊隨資本化發行及全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使且不計及根據首次公開發售後購股權計劃可能發行的任何股份)將予發行的300,000,000股股份計算。

---

## 概 要

---

(2) 未經審核備考經調整每股綜合有形資產淨值乃經參考本招股章程附錄二作出調整後計算。

### 所得款項用途

假設發售價為1.85港元(即指示發售價範圍的中位數)，經扣除有關全球發售的相關包銷費及估計開支及超額配股權未獲行使，本集團估計本公司全球發售所得款項淨額將合共約為100.7百萬港元(相等於約人民幣90.0百萬元)。董事目前擬將有關所得款項淨額用於以下用途：

- 約54.3%或54.7百萬港元(相等於約人民幣48.9百萬元)用於戰略性投資及收購，以擴大物業管理業務；
- 約28.0%或28.2百萬港元(相等於約人民幣25.2百萬元)用於開發、加強及實施我們的信息技術；及
- 約17.7%或17.8百萬港元(相等於約人民幣15.9百萬元)用於完善員工激勵機制，以吸引、培養及挽留人才。

截至2022年6月，山東省約有100家公司、長江三角洲地區有150家公司及京津冀地區有50家公司符合我們的甄選標準。然而，許多於聯交所上市的物業管理公司正尋求收購其他物業管理公司，以進一步擴大其業務範圍及地理範圍。因此，我們可能無法實現收購擁有地區影響力及類似市場定位的獨立第三方物業管理公司的計劃。詳情請參閱本招股章程「風險因素－與我們經營的行業有關的風險－我們的業務競爭異常激烈，且競爭對手眾多」一節。倘我們的未來收購計劃未能實現，我們會將未動用所得款項淨額短期存款存入持牌金融機構，並繼續探索新收購目標。倘所得款項淨額不足以滿足我們的擴張計劃，我們將動用內部資金。

有關詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

### 上市開支

假設發售價為每股發售股份1.85港元(即指示性發售價範圍的中位數，不包括任何可能支付的酌情激勵費用，且假設超額配股權將不獲行使)，我們預期產生估計上市開支總額約38.1百萬港元(相等於約人民幣34.2百萬元)，包括包銷佣金約5.6百萬港元(相等於約人民幣5.0百萬元)及非包銷相關開支約32.5百萬港元(相等於約人民幣29.2百萬元)，包括(i)已付及應付法律顧問及申報會計師的費用約20.8百萬港元(相等於約人民幣18.7百萬元)；及(ii)其他費用及開支(包括保薦費)約11.6百萬港元(相等於約人民幣10.5百萬元)。於估計上市開支的估計總額中，(i)約24.6百萬港元(相等於約人民幣22.1百萬元)預期於綜合損益表中扣除，其中約人民幣14.9百萬元於往績記錄期間確認為我們的損益；及(ii)約13.5百萬港元(相等於約人民幣12.1百萬元)直接歸屬於全球發售中發售股份的發行並預期於上市後根據相關會計準則入賬列為權益的扣減。假設發售價為每股發售股份1.85港元(即指示性發售價範圍的中間價)，則上市開支佔所得款項總額的百分比約27.5%。



---

## 概 要

---

本集團截至2022年12月31日止年度的經營業績將受有關上市開支的影響。董事謹此強調有關開支為現時估計，僅供參考，將於本集團損益確認的最終金額須根據審計以及變量及假設的隨後變動作出調整。

### 股息及股息政策

自本公司註冊成立起及於往績記錄期間，本公司並無且亦未曾宣派或派付任何股息。

於往績記錄期間，我們並無制定任何股息政策，我們預期於不久將來亦不會制定任何具體股息政策。股息分派須由我們的董事會酌情釐定並須取得我們的股東批准。我們的董事或會經計及我們的營運及盈利、資本要求及盈餘、整體財務狀況、合約限制、資本支出及未來發展要求、股東利益及當時視為相關的其他因素後，於未來建議派付股息。任何股息宣派、派付及金額將受我們的組織章程文件及開曼公司法規限，包括我們的股東批准。任何未來股息宣派未必能反映我們過往的股息宣派，將由我們的董事全權酌情釐定。

### 風險因素

我們認為我們的營運涉及若干風險及不確定因素，其中部分風險和不確定因素非我們所能控制。我們已將該等風險及不確定因素歸類為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與全球發售有關的風險。我們目前尚不知曉或目前被我們視為並不重大的額外風險及不確定因素可能會有所變化並演變為重大風險，也可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成損害。一般與我們的業務及行業有關的部分風險包括(i)倘我們未能向醫院及公共物業提供物業管理服務，可能會削弱我們的競爭力及盈利能力；(ii)本集團將難以進一步滲透至山東省的餘下三甲醫院及拓展我們的業務至較低級別醫院市場；(iii)我們可能無法按計劃獲得新的物業管理協議；(iv)物業管理協議終止或不予以重續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；(v)未能準確估計我們與物業管理服務表現有關的經營成本可能會導致成本超支甚至造成損失；及(vi)我們的營運位於山東省，我們易受該地區趨勢及發展的影響。

### 不合規事宜

於往績記錄期間，我們未有按相關中國法律法規規定為我們的部分僱員全額繳納社會保險及住房公積金供款。據我們的中國法律顧問確認，除我們未能為若干僱員全額繳納社會保險及住房公積金外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已在所有重大方面遵守所有相關中國法律法規。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們或任何董事概無面臨可能對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響的任何未決或造成威脅的訴訟、仲裁或行政程序。有關更多資料，請參閱本招股章程「業務 — 法律訴訟及合規」一節。

### 近期發展

於2022年6月30日後及直至最後實際可行日期，我們已訂立120份新物業管理協議，總合約價值約為人民幣191.4百萬元，其中118份物業管理協議與第三方客戶訂立，總合約價值約

## 概 要

為人民幣190.9百萬元，2份物業管理協議與我們的關聯方訂立，總合約價值約為人民幣0.5百萬元。下表載列我們於2022年6月30日後及直至最後實際可行日期獲取的新物業管理協議詳情：

物業類型	訂立的物業	總合約價值
	管理協議數量	人民幣千元
醫院.....	39	146,150
公共物業.....	44	28,846
商業及其他非住宅物業		
— 關聯方.....	2	503
— 獨立第三方.....	34	15,366
住宅物業.....	1	548
總計.....	120	191,413

我們的業務於往績記錄期後保持穩定。於往績記錄期後，我們並無經歷收入的顯著下降、銷售成本及其他成本的急劇增加或毛利率的重大波動。據董事所深知，自2022年6月30日（即本集團最新綜合財務資料的編製日期）至本招股章程日期，我們的業務運營、我們經營業務的環境，以及我們的財務或貿易狀況、負債、抵押、或然負債、擔保或前景並無任何重大不利變動。

### 近期監管發展

#### 有關中國物業市場及物業管理服務市場的法規的近期變動

##### 物業市場

2020年，住房和城鄉建設部連同中國人民銀行提議對房地產公司實施「三道紅線」規定，擬加快房地產公司的去槓桿化進程，促進中國房地產行業健康發展。「三道紅線」規定指：(i)房地產公司的資產負債率（不包括預付款項）不得超過70%；(ii)房地產公司的資產負債淨比率不得超過100%；及(iii)現金對短期計息貸款比率不低於1.0。

於2020年12月28日，中國人民銀行與中國銀保監會聯合頒佈《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》，提出針對銀行業金融機構（不包括境外分支機構）的所有人民幣貸款的房地產貸款及個人住房貸款比例的若干限制。

於2021年10月23日，全國人大常委會通過了《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》，授權國務院在若干領域開展房地產稅改革試點計劃。

然而，鑒於(i)我們於往績記錄期間自向控股股東的集團公司開發的住宅物業提供物業管理服務獲得收益，分別約為人民幣16.9百萬元、人民幣17.3百萬元、人民幣19.9百萬元及

---

## 概 要

---

人民幣10.4百萬元，分別佔提供物業管理服務所得總收益的約4.6%、4.3%、3.7%及3.4%；(ii)於2021年12月31日，基於山東地平置業有限公司(「山東地平」)(航乾集團的主要營運附屬公司以及控股股東的集團公司唯一的成員公司，其主要業務活動涉及物業發展)根據當地核數師發行的中國公認會計準則編製的經審核財務報表以及就「三道紅線」規定採用的計算方法，山東地平的資產負債率(不包括預付款項)、資產負債淨比率及現金對短期計息貸款比率分別為36.4%、24.2%及零，均符合「三道紅線」規定；及(iii)據我們所盡悉，概無由控股股東的集團公司開發的物業因上文規定而延遲或終止交付，上述規定近期的變動不大可能對控股股東的集團公司及我們的營運、業務及財務狀況造成重大不利影響。有關詳情，請參閱本招股章程「業務—近期監管發展」一節。

### 物業管理服務市場

於2020年12月25日，住房和城鄉建設部及其他九個主管部門聯合發佈《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》(「物業通知」)，旨在加快物業管理服務行業的發展。物業通知中的大部分規則為非強制性，且與政府工作部署相關。適用於物業企業的規則不多，如下所列：(1)改善物業服務質素；(2)合理化物業管理服務的定價機制；(3)鼓勵物業管理服務企業合併及重組；(4)建立物業服務企業信貸管理系統。

於2021年7月13日，住房和城鄉建設部及其他七個部門頒佈《住房和城鄉建設部等8部門關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》(「監管通知」)連同物業通知，稱為「通知」，繼續糾正及規範房地產開發、物業買賣、房屋租賃、物業管理服務等領域的房地產市場秩序。對於違反各自司法權區法律及法規的物業管理企業，應根據法律法規，採取警告約談、停業整頓、吊銷營業執照及資質證書等措施，並向公眾公開披露；構成刑事罪行的，應當報送公安及司法機關依法查處。

監管通知發佈後，我們進行了自查，中國法律顧問進行了適當的盡職調查，未發現重大違反監管通知的行為。據我們進行的自查及中國法律顧問進行的盡職調查的結果顯示，以及本公司各營運附屬公司均已獲得物業管理服務行政主管部門出具的合規函，確認於往績記錄期間物業管理服務行政主管部門沒有實施重大行政處罰，中國法律顧問認為，我們於所有重大方面均符合監管通知中有關物業管理服務的要求。

為確保持續符合通知所載的要求，我們已按照通知制定、執行並完善相關內部政策及制度，要求提供物業管理服務的附屬公司持續嚴格遵守通知的相關要求；並建立監督機制，

---

## 概 要

---

定期進行檢查。基於上述，中國法律顧問認為，本公司已建立相應的內部政策及機制，以確保今後繼續遵守通知的相關要求。

基於上述，我們的董事認為，並且獨家保薦人同意，通知對本集團的經營及財務表現沒有任何重大不利影響。

### 網絡安全條例的近期變動

於2021年12月28日，包括國家互聯網信息辦公室（「國家網信辦」）在內的十三個政府部門聯合發佈《網絡安全審查辦法》（「經修訂的《網絡安全審查辦法》」），該辦法於2022年2月15日生效。經修訂的《網絡安全審查辦法》（其中包括）規定，關鍵信息基礎設施運營者購買網絡產品及服務以及網絡平臺運營者進行數據處理活動會影響或可能影響國家安全的，須受到網絡安全審查。

於2021年11月14日，國家網信辦發佈《網絡數據安全管理條例（徵求意見稿）》（「**數安條例草案**」，與經修訂的《網絡安全審查辦法》合稱「**網絡安全條例**」）。《數安條例草案》（其中包括）規定，數據處理者赴香港公開上市，而影響或可能影響國家安全的，須向國家網信辦申報網絡安全審查。具體而言，誠如我們的中國法律顧問所告知，《數安條例草案》第13條將「國外上市」與「香港上市」作出區分。若(i)該數據處理者在國外上市，並擁有超過100萬名用戶的個人資料；或(ii)該數據處理者在香港公開上市，而影響或可能影響國家安全，則發行人須受到網絡安全審查。

鑒於我們業務的性質，我們並非購買網絡產品及服務或進行數據處理活動會影響或可能影響國家安全的關鍵信息基礎設施運營者、網絡平臺運營者或數據處理者。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已收集營運數據以提供物業管理服務，包括(i)清潔、保安巡邏、設施維護及物流的工作訂單；(ii)設施、設備及醫療廢物的狀況及位置；(iii)服務投訴及建議；及(iv)會議室預訂。我們收集的個人資料僅限於用戶名稱、聯絡號碼、性別、修復報告數據及會議保留數據等。董事確認，我們收集的數據的類型及性質主要與我們的物業管理服務有關，該等服務國家安全關聯度相對較低。此外，於往績記錄期間，我們使用的移動應用程式及系統僅用於加強內部及業務營運管理及改善客戶體驗，且不向公眾開放註冊。因此，移動應用程式及系統的用戶總數相對較少。於最後實際可行日期，我們的移動應用程式總用戶數量少於20,000人，於近期及中期內不大可能超過100萬人。因此，董事及中國法律顧問認為，假設網絡安全條例以現有形式實施，網絡安全條例將不會對我們的業務營運或建議於香港上市造成重大不利影響。有關詳情，請參閱本招股章程「業務—近期監管發展—網絡安全條例的近期變動」一節。

### 有關境外上市條例的近期變動

於2021年12月24日，中國證監會發佈《國務院關於境內企業境外發行證券和上市的管理規定（草案徵求意見稿）》（「**管理規定**」）及《境內企業境外發行證券和上市備案管理辦法（徵求意見稿）》（「**備案辦法**」，或連同管理規定，統稱「**境外上市條例草案**」），列明中國公司以

---

## 概 要

---

直接和間接形式在境外市場上市的新監管規定和備案程序。根據境外上市條例草案，擬在境外市場發售及上市證券的中國境內公司須向中國證監會完成備案程序及報告相關資料。然而，截至最後實際可行日期，並無正式採納管理規定或備案辦法。境外上市條例草案（根據彼等目前形式）規定，(i)擬在境外市場發售及上市證券的中國公司須向中國證監會完成備案程序及報告相關資料，並於提交首次公開發售申請後的三個工作日內提交第一次備案材料，且須於上市完成後提交第二次備案材料，及(ii)若以直接或間接形式在境外市場上市證券的中國公司擬在境外市場進行再次發售，則該等公司須向中國證監會完成備案程序及報告相關資料，且有關備案材料須於再次發售完成後三個工作日內提交。此外，在下列情況下禁止境外發售及上市：(i)為中國法律所禁止，(ii)經中國主管部門審核及確定，可能對國家安全構成威脅或會危害國家安全；(iii)在股權、主要資產及核心技術方面有重大所有權糾紛，(iv)近三年來，中國經營實體及其控股股東及實際控制人犯有相關刑事罪行，或目前因涉嫌刑事犯罪或重大違規行為而正被調查，(v)董事、監事或高級管理人員因嚴重違規行為已被處以行政處罰，或目前因涉嫌刑事犯罪或重大違規行為而正被調查，或(vi)國務院規定的其他情況。

境外上市條例草案（根據彼等目前形式）規定，在判定發售及上市是否應被視為「中國公司間接境外發售及上市」時，應遵循「實質重於形式」的原則，而倘發行人符合下列條件，則其發售及上市應被確定為「中國公司間接境外發售及上市」，因此須遵守以下申報規定：(i)最近一個財政年度中國經營實體的收益、溢利、總資產或淨資產佔發行人同期經審核綜合財務報表相應數據的50%以上；及(ii)大多數負責業務運營的高級管理人員為中國公民或定居於中國，企業的主要業務地點位於中國或其主要業務活動在中國進行。

倘境外上市條例草案於本公司上市完成前以現有形式生效，中國法律顧問認為我們可能須向中國證監會完成上市的備案程序。然而，於本招股章程日期，境外上市條例草案的發佈僅為徵求公眾意見，而該等條例的最終版本及生效日期可能出現重大不確定性。因此，誠如中國法律顧問所告知，上市目前毋須向中國證監會提交任何備案程序或取得其批准。於本招股章程日期，我們並未收到中國證監會或任何其他中國政府機關根據新監管制度的備案規定就我們上市或公司架構提出任何查詢、意見、指示或其他問題。

關於境外上市條例草案是否已對／將對本公司造成潛在影響，我們已審閱境外上市條例草案，並與中國法律顧問討論境外上市條例草案對本集團及對我們的上市計劃的實際及潛在影響。基於上文所述，我們並未發現我們屬於境外上市條例草案禁止中國境內企業進行境外上市及發售的任何一種情況。因此，我們的中國法律顧問認為，且獨家保薦人同意，倘境外上市條例草案於本公司上市完成前以現有形式生效，除境外上市條例草案最終版本

及／或其實施規則可能進一步澄清的備案程序的不確定因素外，(i)取得中國證監會的批准及完成備案程序並無法律障礙；(ii)我們預測我們在遵守境外上市條例草案的任何重大方面不會遭遇任何障礙；及(iii)境外上市條例草案將不會對本集團的業務營運、前景及財務表現造成重大影響。有關境外上市條例草案的潛在風險詳情，請參閱本招股章程「風險因素 — 我們可能須就上市事先取得中國證監會或其他中國監管機構的批准或備案或其他規定」一節。

### COVID-19爆發的影響

於2019年12月，一種由新型冠狀病毒引起的呼吸道疾病爆發，並於2020年初肆虐全球，世界衛生組織（「世衛組織」）將其命名為COVID-19。於2020年3月11日，世衛組織宣佈COVID-19爆發為大流行病。為應對COVID-19爆發，中國政府已在國內採取多項措施，包括但不限於封鎖措施、旅行限制、限制企業復工、對工作場所實施管控及要求對被感染者及認為可能被感染者實施強制隔離。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在管的27個住宅物業中的11個已被封鎖2至15天，以遵守政府抗擊COVID-19疫情的法規及措施，而我們在管非住宅物業均未被封控。此外，為繼續提供物業管理服務，我們指派前線員工留駐受限物業，此項措施導致2022年上半年因加班補貼產生額外員工成本約人民幣15,000元，並為前線員工採購足夠的口罩及個人防護設備，以如常進行工作，這導致於2020財年、2021財年及2022年上半年因實施衛生及預防措施分別產生額外成本約人民幣0.7百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣2.1百萬元。董事認為，實施衛生及預防措施的額外成本並不重大。董事亦確認，我們的服務並無因COVID-19爆發而出現任何重大中斷或延遲交付。然而，倘日後我們不能向被封控在管物業交付服務，則我們的聲譽、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。有關詳情，請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 如果爆發任何嚴重的傳染病（如COVID-19），我們的業務運營及財務業績可能會受到不利影響」一節。於最後實際可行日期，我們的在管物業并未因COVID-19疫情而遭封控。據董事所知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，概無員工因感染COVID-19而未能報告其職責。此外，為滿足COVID-19疫情爆發后客戶對健康保障及服務體驗的期望，我們自2020年起開始提供額外增植物業管理服務，包括對汽車工業園的陳列汽車提供的清潔服務及訪客分流服務。於2020財年、2021財年及2022年上半年，提供額外增植物業管理服務產生的收益分別約為人民幣3.6百萬元及人民幣3.6百萬元及人民幣1.7百萬元。該等額外增植物業管理服務已加入客戶與我們訂立的相關物業管理協議的服務範圍內。鑒於我們在管物業的環境衛生對訪客而言至關重要，董事認為該等額外增植物業管理服務屬非一次性性質並將不會在COVID-19疫情穩定的情況下終止或縮減。鑒於我們於COVID-19疫情爆發期間提供可靠的清潔及消毒服務，在濟南市疫

---

## 概 要

---

情健康防控方面，我們於2020年6月被評為「濟南市疫情防控工作 — 先進物業服務企業」，且我們於2022年4月獲政府委聘於濟南方艙醫院按項目基準提供物業管理服務，並於2022年上半年錄得總收益約人民幣2.7百萬元。倘濟南市COVID-19疫情穩定，我們可能應政府機關的指示終止或縮減對該項目的服務，因此，董事認為該項目屬一次性性質。

於2020年4月，我們收到客戶集團A的通知，因受旅行限制影響，其減少對列車、火車站及鐵路站台清潔服務的業務分包安排。客戶集團A為一個國有企業集團，負責山東省內及周邊鐵路網絡的鐵路客運及貨運服務，並委任與我們相似的外部物業管理服務提供商作為分包商為客戶集團A的列車、火車站及鐵路站台提供清潔服務。因此，來自客戶集團A的收益由2019財年的約人民幣32.7百萬元減少約人民幣8.6百萬元至2020財年的約人民幣24.1百萬元，主要由於兩份物業管理協議的合約價值扣減合共約人民幣5.9百萬元所致。而且，我們的平均貿易應收款項週轉天數由2019財年的44.6天略微增加至2020財年的47.4天，主要是由於受COVID-19爆發的影響，我們客戶的結算期較長，致使貿易應收款項的結算期較長。董事確認，於COVID-19疫情期間收取物業管理費並無重大困難。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們在管的非住宅物業的物業管理費的收款率（按我們於期內自物業管理服務實際收取的物業管理費除以同期應付我們的累計物業管理費總額計算，其計算基準與其他主要市場參與者一致）分別約85.2%、81.3%、84.2%及53.8%；而我們在管的住宅物業的物業管理費的收款率於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年分別約為84.0%、85.2%、89.0%及67.8%。於往績記錄期間，非住宅物業的物業管理費的收款率低於住宅物業的收款率，乃由於我們一般於120天內就非住宅物業向客戶授出信貸期。考慮到非住宅部門客戶的背景及歷史結算模式，我們的物業管理團隊通常於年底前加快尚未收回款項的收款進程，且政府與公共機構客戶將會於年底前結算費用，導致2022年上半年的收款率低於2019財年、2020財年及2021財年的收款率。住宅物業於2022年上半年的收款率下降，主要是由於我們並無及時積極向業主及租戶收取管理費，原因為(i)我們的物業管理團隊及前線員工負責協助實施住宅封鎖，因此我們跟進收款工作的人員較少；及(ii)於COVID-19疫情期間，部分業主與租戶由於封控及旅行限制安排從我們在管的住宅物業搬出。

我們的董事確認，疫情不會對本集團業務的持續經營及持續性造成重大不利影響，惟與客戶集團A在2020年4月或之前訂立的某些物業管理服務協議及於2022年上半年貿易應收款項週轉天數及收款率的波動除外。董事亦確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團並無遭遇任何供應鏈的重大中斷，因為(i)我們維持於在管物業存有足夠水平的物料及消耗品庫存；(ii)除分包商提供的前線工人外，本集團擁有自己的前線員工，以確保物業管理服務的交付；及(iii)就董事所知及所悉，供應商及分包商的營運並無重大中斷。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 如果爆發任何嚴重的傳染病（如COVID-19），我們的業務運營及財務業績可能會受到不利影響」、「風險因

---

## 概 要

---

素 — 與我們經營的行業有關的風險 — 近期全球爆發的COVID-19或會導致全球經濟放緩」、  
「業務 — COVID-19爆發的影響」及「業務 — 社會健康、安全及環境事宜」章節。

### 無重大不利變動

董事確認自2022年6月30日(本集團最近期經審核財務資料的日期)起及直至本招股章程日期,本集團的財務或交易狀況、債務、按揭、或然負債、擔保或前景概無任何重大不利變動。



## 釋 義

於本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「2021年上半年」	指	截至2021年6月30日止六個月
「2022年上半年」	指	截至2022年6月30日止六個月
「會計師報告」	指	本招股章程附錄一載列的由申報會計師編製的會計師報告
「聯屬人士」	指	就任何特定人士而言，直接或間接控制該特定人士，或由該特定人士直接或間接控制，或直接或間接與該特定人士受共同控制的任何其他人士
「會財局」	指	會計及財務匯報局
「細則」或 「組織章程細則」	指	本公司於2022年12月14日有條件採納之經修訂及重述的組織章程細則，將於上市日期生效，其概要載於本招股章程附錄四
「京津冀地區」	指	中國的一個經濟區，包括北京、天津及河北省
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行通常向公眾開放辦理一般銀行業務的任何日子(不包括星期六、星期日及公眾假期、或香港上午九時正至下午四時正懸掛8號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號的任何日子)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「資本化發行」	指	本招股章程附錄五「A. 有關本集團的進一步資料 — 4. 於2022年12月14日通過的股東書面決議案」一段所述，將本公司股份溢價賬中的若干進賬額撥充資本後將予發行23,000,000股股份
「中央結算系統」	指	由香港結算設立並管理的中央結算及交收系統
「中央結算系統 結算參與者」	指	獲准作為直接結算參與者或全面結算參與者參與中央結算系統的人士

## 釋 義

「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(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代表閣下發出 <b>電子認購指示</b> 以申請認購香港發售股份，或(ii)(倘閣下為現有中央結算系統投資者戶口持有人)通過中央結算系統互聯網系統( <a href="https://ip.ccass.com">https://ip.ccass.com</a> )或「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> 。香港結算還可以通過香港結算客戶服務中心完成發出請求的方式，為中央結算系統投資者戶口持有人發出 <b>電子認購指示</b>
「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、聯名人士或法團)
「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而不時生效的運作程序規則，當中載有有關中央結算系統運作和功能的慣例、程序及行政規定
「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
「開曼公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例)(經綜合及修訂)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》，經不時修訂、修改及補充
「本公司」	指	潤華生活服務集團控股有限公司(前稱分別為潤華物業科技發展有限公司及潤華智慧健康服務有限公司)，一間於2020年6月30日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司

---

## 釋 義

---

「一致行動人士 確認契據」	指	樂先生、樂航乾先生與梁女士訂立的日期為2021年6月18日的確認契據，以知悉及再次確認(其中包括)彼等為本集團各成員公司的一致行動人士，詳情載於本招股章程「歷史、發展及重組 — 一致行動安排」
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義，除文義另有所指外，指緊隨全球發售後本公司的控股股東Springrain Investment、樂先生、樂航乾先生及梁女士，或文義所指彼等中的任何一位
「控股股東的集團公司」	指	由我們控股股東(本集團權益除外)所控制的若干公司，包括潤華集團、航乾集團、潤華保險及山東志信
「基石投資協議」	指	日期為2022年12月20日的基石投資協議，有關本公司、基石投資者(即濟南槐蔭城市建設投資集團有限公司)、獨家保薦人及獨家整體協調人訂立的基石投資，進一步詳情載於本招股章程「基石投資者」一節
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載的企業管治守則
「COVID-19」	指	新型冠狀病毒(COVID-19)或新型冠狀病毒肺炎，一種由新型冠狀病毒引起的呼吸道疾病，有發熱、咳嗽及呼吸困難的典型症狀，且可能進一步發展為肺炎及呼吸衰竭
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督及管理中國證券市場的監管主體
「彌償契據」	指	由各控股股東以本公司為受益人(為自身及作為各附屬公司的受託人)簽署的日期為2022年12月14日的彌償契據，據此控股股東同意為我們提供若干彌償，其概要載於本招股章程附錄五「E.其他資料 — 2. 稅項及其他彌償保證」一段

---

## 釋 義

---

「不競爭契據」	指	由各控股股東以本公司為受益人(為自身及作為各附屬公司的受託人)簽署的日期為2022年12月14日的不競爭契據，其詳情載於本招股章程「與控股股東的關係 — 不競爭承諾」一節
「董事」	指	本公司董事
「極端情況」	指	香港政府宣佈超級颱風引起的極端情況
「弗若斯特沙利文」	指	弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司，為一家獨立的市場研究公司
「弗若斯特沙利文報告」	指	本公司委託弗若斯特沙利文編製的行業報告，其摘要載列於本招股章程「行業概覽」一節
「2019財年」	指	截至2019年12月31日止財政年度
「2020財年」	指	截至2020年12月31日止財政年度
「2021財年」	指	截至2021年12月31日止財政年度
「2022財年」	指	截至2022年12月31日止財政年度
「《中央結算系統一般規則》」	指	規限中央結算系統應用之條款及條件，可能不時經修訂或修改，在文義許可的情況下，包括中央結算系統運作程序規則
「全球發售」	指	香港公開發售及全球配售
「綠色申請表格」	指	將由白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司填妥的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及於相關時間我們的附屬公司，或文義另有所指，就本公司成為現時附屬公司的控股公司之前的期間而言，指我們現時的附屬公司及該等附屬公司所經營的業務(視情況而定)

---

## 釋 義

---

「航乾集團」	指	航乾控股及其附屬公司
「航乾控股」	指	航乾控股有限公司，一間於2007年12月18日於香港註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由樂航乾先生全資擁有
「港元」及「港仙」	指	港元及港仙，香港法定貨幣
「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」或 「香港特別行政區」	指	中國香港特別行政區
「香港股份過戶 登記分處」	指	香港中央證券登記有限公司，本公司的香港股份過戶登記分處
「香港發售股份」	指	本公司根據香港公開發售初步提呈發售以供按發售價認購的7,500,000股股份(可予重新分配)，如本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述
「香港公開發售」	指	按照本招股章程及申請表格的條款及條件並在其規限下，按發售價(另加經紀佣金、證監會交易徵費、會財局交易徵費及聯交所交易費)發行及提呈發售的香港發售股份以供香港公眾人士以現金認購(可根據本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述予以調整)，進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件—香港公開發售」一節
「香港包銷商」	指	本招股章程「包銷—香港包銷商」一節所列的香港公開發售的包銷商

---

## 釋 義

---

「香港包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、執行董事、控股股東及香港包銷商於2022年12月29日就香港公開發售訂立的有條件包銷協議，進一步詳情載於本招股章程「包銷」一節
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何附屬公司之任何董事、主要行政人員、主要股東或彼等各自的任何聯繫人且與彼等概無關連(定義見上市規則)的個人或公司
「國際配售」	指	國際配售包銷商按發售價向專業、機構、公司及／或其他投資者有條件配售國際配售股份，進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節
「國際配售股份」	指	我們根據國際配售初步提呈發售以供認購的67,500,000股股份，連同(如相關)我們根據任何超額配股權獲行使而可能發行的任何股份，可按本招股章程「全球發售的架構及條件」所述者重新分配
「國際配售包銷商」	指	預期將訂立國際配售包銷協議的國際配售的包銷商
「國際配售包銷協議」	指	預期由(其中包括)本公司、執行董事、控股股東及國際配售包銷商就國際配售訂立的有條件包銷協議，進一步詳情載於本招股章程「包銷」一節
「ISO」	指	國際標準化組織(總部設於瑞士日內瓦的非政府組織)所公佈用作評估企業組織質量系統

---

## 釋 義

---

「濟南安瀾」	指	濟南安瀾企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)，一間於2015年7月10日在中國成立的有限合夥企業，於重組前為山東潤華的股東。欒先生為濟南安瀾的普通合夥人兼管理合夥人且對濟南安瀾具有全面控制權
「濟南祿通」	指	濟南祿通企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)，一間於2016年11月26日在中國成立的有限合夥企業，於重組前為山東潤華的股東。欒航乾先生為濟南祿通的普通合夥人兼管理合夥人且對濟南祿通具有全面控制權
「濟南潤物建築」	指	濟南潤物建築安裝工程有限公司，一間於2015年5月21日於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「濟南潤物園林」	指	濟南潤物園林工程有限公司，一間於2014年3月24日於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「聯席賬簿管理人」	指	中泰國際證券有限公司、工銀國際融資有限公司、交銀國際證券有限公司、浦銀國際融資有限公司、建銀國際金融有限公司、廣發証券(香港)經紀有限公司、中國光大證券(香港)有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、復星恒利證券有限公司、中國通海證券有限公司及中募金融資產管理有限公司
「聯席牽頭經辦人」	指	中泰國際證券有限公司、工銀國際融資有限公司、交銀國際證券有限公司、浦銀國際融資有限公司、建銀國際金融有限公司、廣發証券(香港)經紀有限公司、中國光大證券(香港)有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、復星恒利證券有限公司、中國通海證券有限公司、中募金融資產管理有限公司、利弗莫爾證券有限公司、華盛資本証券有限公司、浙商國際金融控股有限公司及盈立證券有限公司

---

## 釋 義

---

「凱迪網絡」	指	山東凱迪網絡信息技術有限公司，一間於2000年9月1日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	2022年12月20日，即為確定於本招股章程刊發前當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	股份於主板上市
「上市委員會」	指	聯交所董事會之上市小組委員會
「上市日期」	指	股份首次於聯交所主板買賣的日期，預期為2023年1月17日（星期二）
「上市規則」	指	聯交所主板證券上市規則，經不時修訂、修改及補充
「主板」	指	由聯交所運營的證券交易所（不包括期權市場），獨立於聯交所GEM及與其並行運作
「組織章程大綱」或「章程大綱」	指	本公司於2022年12月14日採納的經修訂及重述組織章程大綱（經不時修訂），其概要載於本招股章程附錄四
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住房和城鄉建設部」或「建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部，或其前身中華人民共和國建設部
「程先生」	指	程欣先生，非執行董事



---

## 釋 義

---

「費先生」	指	費忠利先生，執行董事兼行政總裁
「樂航乾先生」	指	樂航乾先生，非執行董事及控股股東之一。樂航乾先生為樂先生及梁女士之子
「樂先生」	指	樂濤先生，非執行董事及控股股東之一。樂先生為梁女士的配偶及樂航乾先生之父
「楊先生」	指	楊立群先生，執行董事及董事會主席
「梁女士」	指	梁躍鳳女士，控股股東之一。梁女士為樂先生的配偶及樂航乾先生之母
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「全國中小企業 股份轉讓系統」	指	全國中小企業股份轉讓系統，是一個供中小型企業轉讓現有股份或非公開配售新股份的股權交易平台，由全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司管理
「發售價」	指	每股發售股份的最終發售價格(不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00565%聯交所交易費及0.00015%會財局交易徵費)，不高於2.00港元且預期不低於1.70港元，有關價格將於定價日或之前由本公司及獨家整體協調人(代表包銷商)釐定
「發售股份」	指	香港發售股份及國際配售股份
「超額配股權」	指	預期由本公司向國際配售包銷商授出的可由獨家整體協調人(代表國際配售包銷商)行使的期權，據此，本公司須按發售價配發及發行合共最多11,250,000股股份(合共佔根據

---

## 釋 義

---

		全球發售初步提呈發售的股份數目的15%)，以補足國際配售的超額分配，其詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，為中國的中央銀行
「首次公開發售後購股權計劃」	指	本公司於2022年12月14日有條件採納的購股權計劃，其主要條款於本招股章程附錄五「D.股份獎勵計劃— I. 首次公開發售後購股權計劃」一段中概述
「中國」	指	中華人民共和國，就本招股章程而言及僅作地區參考而言，不包括香港、澳門及台灣地區
「中國政府」或「政府」	指	中國中央政府，包括所有政府分支(包括省級、市級及其他地區或地方政府實體)及其機構，或(如文義規定)上述任何機構
「中國法律顧問」	指	北京市中倫律師事務所，本公司的法律顧問(中國法律方面)
「首次公開發售前投資」	指	由首次公開發售前投資者作出的投資，其主要條款於本招股章程「歷史、發展及重組— 首次公開發售前投資」一節概述
「首次公開發售前投資者」	指	謝皓先生，其背景載列於本招股章程「歷史、發展及重組— 首次公開發售前投資」一節
「首次公開發售前受限制股份單位計劃」	指	董事會於2022年12月14日批准及採納的本公司首次公開發售前受限制股份單位計劃，其主要條款載於本招股章程附錄五「D.股份獎勵計劃— II. 首次公開發售前受限制股份單位計劃」一段

---

## 釋 義

---

「前公司條例」	指	於2014年3月3日前不時生效的前公司條例(香港法例第32章)
「定價協議」	指	由本公司與獨家整體協調人(代表包銷商)於定價日或之前訂立的定價協議，以記錄及釐定發售價
「定價日」	指	就全球發售將予釐定發售價的日期，預期為2023年1月10日(星期二)，惟無論如何不得遲於2023年1月12日(星期四)
「S規例」	指	美國證券法S規例
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的實體重組，其詳情載於本招股章程「歷史、發展及重組—重組」一節
「申報會計師」	指	安永會計師事務所，本公司的核數師及申報會計師
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「潤華發展」	指	山東潤華物業發展有限公司，一間於2020年9月25日於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「潤華集團」	指	潤華集團公司及其附屬公司
「潤華集團公司」	指	潤華集團股份有限公司(前稱為山東省汽車銷售(集團)股份有限公司)，一間於1993年6月18日於中國註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期，由欒先生擁有約52%

---

## 釋 義

---

「香港潤華控股」	指	潤華物業控股有限公司，一間於2020年8月7日於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「潤華保險」	指	山東潤華保險代理股份有限公司，一間於2004年9月23日於中國註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期為樂先生及樂航乾先生的聯繫人，其股份於全國中小企業股份轉讓系統上市(股份代號：839373)
「Runhua Property BVI」	指	Runhua Property Tech Inc，一間於2020年7月6日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的直接全資附屬公司
「受限制股份單位」	指	受限制股份單位
「受限制股份單位特殊目的公司」	指	Runhua ESOP Limited，一間於2022年12月15日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由受限制股份單位受託人全資擁有
「受限制股份單位受託人」	指	Tricor Trust (Hong Kong) Limited，以本公司未來股份獎勵計劃的信託方式持有受限制股份單位特殊目的公司的受託人
「國家外管局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商管理總局」	指	中華人民共和國國家工商管理總局，現稱中華人民共和國國家市場監督管理總局
「國家市場監管總局」	指	國家市場監督管理總局(前稱為中華人民共和國國家工商管理總局)
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「證券法」	指	1933年美國證券法，經不時修訂
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會

---

## 釋 義

---

「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
「山東安輔」	指	山東安輔保安服務有限公司，一間於2016年1月13日於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「山東安寧」	指	山東安寧健康產業有限公司(前稱為山東安寧家政服務有限公司)，一間於2016年5月3日於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「山東潤華」	指	山東潤華物業管理有限公司，一間於1996年2月14日於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「山東永源」	指	山東永源物業管理有限公司，一間於2020年11月25日在中國成立的有限公司，我們的非全資附屬公司，由本公司及獨立第三方間接擁有分別約64.78%及約35.22%
「山東志信」	指	山東志信建築裝飾工程有限公司，一間於2018年6月12日在中國註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由梁女士最終擁有約90%權益
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0001美元的普通股
「股東」	指	股份不時之持有人
「獨家全球協調人」、 「獨家整體協調人」 或「獨家保薦人 兼整體協調人」	指	中泰國際證券有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動的持牌法團
「獨家保薦人」	指	中泰國際融資有限公司，上市獨家保薦人及根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

---

## 釋 義

---

「Springrain Investment」	指	Springrain Investment Limited，一間於2020年6月19日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司控股股東
「穩定價格經辦人」	指	中泰國際證券有限公司
「借股協議」	指	預期由穩定價格經辦人與Springrain Investment於定價日或前後訂立的借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	公司收購及合併守則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「天津天孚」	指	天津天孚物業管理有限公司，一間於1995年9月8日於中國成立的有限公司，為我們的聯營公司且於最後實際可行日期由本公司及其他獨立第三方分別間接擁有41%及59%權益
「往績記錄期間」	指	包括2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年在內的期間
「包銷商」	指	香港包銷商及國際配售包銷商
「包銷協議」	指	國際配售包銷協議及香港包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土、屬地及受其司法管轄的所有地區
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「增值稅」	指	增值稅
「白表eIPO」	指	通過在白表eIPO服務供應商的指定網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 提交網上申請，申請以申請人本人名義發行的香港發售股份
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「長江三角洲地區」	指	中國的一個經濟區，包括上海及江蘇省、安徽省及浙江省各城市
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

\* 僅供說明

---

## 釋 義

---

於本招股章程內，除非文義另有所指，否則「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「核心關連人士」、「關連交易」、「附屬公司」及「主要股東」應具有上市規則所賦予之涵義。

本招股章程所載若干金額及百分比數字已經約整。因此，若干圖表總計一欄所示的數字或與其前面數字相加計算所得的總數略有出入。

於本招股章程中，倘於中國成立的實體或企業的中文名稱與其英文翻譯版本存有任何不一致，概以中文名稱為準。以中文或另一種語言命名的公司名稱(標註著「\*」)的英文翻譯版本僅供識別。

## 技術詞彙表

本詞彙表載有本招股章程內所用若干詞彙的解釋。該等詞彙及其涵義未必與該等詞彙的業內標準定義或用法相符。

「複合年增長率」	指	複合年增長率
「三甲醫院」	指	指定為高等教育機構且病床數超過500張的醫院，由中華人民共和國國家衛生和計劃生育委員會根據所提供服務的水平、規模、醫學技術、醫療設備以及管理及醫療質量劃分的三級甲等醫院
「合約價值」	指	正式合同及正式合同的補充協議所列明的合約價值，不計及任何可選擇項目、因修改訂單而作出的調整及延長項目期間(如有)
「合約建築面積」	指	本集團管理或擬管理的建築面積，我們已為此訂立相關的物業管理服務協議
「建築面積」	指	建築面積
「在管建築面積」	指	物業管理公司開始提供物業管理服務並有權就提供服務的合約義務而收取物業管理費的物業的建築面積
「獨立物業管理公司」	指	與任何物業開發商均無聯屬關係的物業管理公司
「物聯網」	指	包含嵌入式技術以與內部狀態或外部環境交流及感知或交互的物品網絡
「ISO」	指	國際標準化組織
「ISO 14001」	指	ISO發佈的環境管理系統要求
「ISO 9001」	指	ISO就設計、開發、生產、安裝及服務質量保證而發佈的質量管理系統模式



---

## 技術詞彙表

---

「包干制」	指	中國物業管理服務供應商一般採用的收益模式，當中物業管理服務供應商將就提供管理服務收取預先釐定及預先協定的每平方米「全包」物業管理費，或按固定價格收取有關費用，而物業管理服務供應商將承擔管理有關物業所產生一切成本及開支
「移動應用」	指	設計為於智能手機、平板電腦及其他移動設備上運作的軟件應用程序，通過應用程序經銷平台（一般由移動營運系統的持有人所營運）供應
「OHSAS 18001」	指	職業健康及安全管理系統的規定，用以管理與業務相關的健康及安全風險
「OSCS服務中心」	指	一站式臨床支持服務中心（網絡信息技術營運中心），通過使用下列領域中的一系列信息技術管理系統來管理、支持及優化我們在管醫院整體運營流程的集中管理平台。有關詳情，請參閱本招股章程「業務 — 我們的信息技術系統」一節
「二維碼」	指	快速響應碼
「一碼通」	指	一碼通，我們於我們在管醫院的各個部門張貼的一套二維碼，供醫院員工、患者及前線員工通過掃描二維碼訪問我們的OSCS服務中心。有關詳情，請參閱本招股章程「業務 — 我們的信息技術系統」一節
「續約率」	指	某一期間經續約的物業管理協議數目除以於同一期間屆滿的物業管理協議數目
「潤之雲」	指	本集團基於我們與客戶頻繁互動中對客戶偏好及習慣的了解而開發的移動應用程序潤之雲，旨在為OSCS服務中

---

## 技術詞彙表

---

心提供快捷的訪問入口及提交對我們服務的請求。有關詳情，請參閱本招股章程「業務 — 我們的信息技術系統」一節

「中標率」 指 某一期間我們的中標總數除以同一期間的投標總數

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

本招股章程載有前瞻性陳述，該等陳述因本身性質使然，涉及重大風險及不確定因素。該等前瞻性陳述包括但不限於與以下事項有關之陳述：

- 我們的業務及營運策略以及發展現有業務及新業務之計劃，我們實施該等策略及計劃的能力以及有關實施的預期時間表；
- 我們的財務狀況；
- 本公司的股息分派計劃；
- 我們的股息分派計劃；
- 我們的業務及營運前景，包括我們現有業務及新業務的發展計劃；
- 監管環境以及相關行業及市場整體之基本行業前景；
- 資本市場的發展情況；
- 「風險因素」、「行業概覽」、「監管概覽」、「業務」、「財務資料」、「與控股股東的關係」及「未來計劃及所得款項用途」各節中有關利率、匯率、價格、數量、營運、利潤、風險管理及整體市場趨勢的若干陳述；
- 中國的整體經濟趨勢；
- 相關行業及市場的未來發展；及
- 本招股章程提述的其他因素。

「旨在」、「預測」、「相信」、「擬」、「繼續」、「可能」、「估計」、「預期」、「展望未來」、「有意」、「或會」、「應當」、「計劃」、「潛在」、「預計」、「預測」、「計劃」、「尋求」、「應」、「目標」、「將要」、「會」等與本集團有關的用詞及其反義詞以及其他類似表述，為該等前瞻性陳述之標識。該等陳述反映我們管理層目前對未來事件的看法，並受若干風險、不確定因素及假設所限制（包括本招股章程所述風險因素）。根據適用法律、規則及法規的規定，我們並無任何責任就新資料、未來事件或其他事宜更新或以其他方式修訂本招股章程所載的前瞻性陳述。因此，倘一項或多項有關風險或不確定因素落實，或倘證明相關假設為不正確，則可能對我們的財務狀況造成不利影響及可能與本招股章程所預料、相信、估計或預期有重大分別。因此，有關陳述並非未來表現的保證，且閣下不應過份依賴有關前瞻性資料。除適用法律、規則及法規要求外，我們並無任何責任就新資料、未來事件或其他事宜向公眾更新或以其他方式修訂本招股章程所載的任何前瞻性陳述。本招股章程所載全部前瞻性陳述均受本節所列警示聲明限制。

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

於本招股章程內，有關本公司或我們任何董事的意向陳述或提述乃於本招股章程日期作出。任何該等意向可能因未來發展而有所變動。

## 風 險 因 素

有意投資者在作出有關全球發售的投資決策前，應審慎考慮本招股章程所載的所有資料，特別是下文有關投資於本公司的風險及特別考慮因素。發生下列任何風險均可能對本集團的業務、經營業績、財務狀況及未來前景構成重大不利影響。

本招股章程載有若干涉及我們的計劃、目標、期望及意向的前瞻性陳述，當中涉及風險及不確定因素。可導致或造成該等差異的因素包括下文及本招股章程其他章節所討論者。發售股份的成交價可能因任何該等風險而下跌，而閣下可能會失去全部或部分投資。

我們的經營本身存在著一系列風險及不確定因素。我們將該等風險及不確定因素劃分為與(i)我們的業務；(ii)行業；(iii)中國；(iv)全球發售及(v)本招股章程有關的風險及不確定因素。投資者應連同本招股章程所載的其他資料審慎考慮以下資料。

### 與我們的業務有關的風險

#### 倘我們未能向醫院及公共物業提供物業管理服務，可能會削弱我們的競爭力及盈利能力

我們的收益主要來自提供物業管理服務，於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年分別為我們貢獻收益約人民幣367.0百萬元、人民幣402.2百萬元、人民幣542.8百萬元及人民幣307.2百萬元，分別佔我們總收益的約92.4%、82.8%、90.3%及95.6%。我們主要透過獲取新的物業管理協議擴大我們的物業管理組合。我們力圖繼續擴大我們的物業管理組合。此外，在戰略上，我們優先通過向不同類型的非住宅及住宅物業（主要為醫院及公共物業）提供物業管理服務以將物業組合範圍多元化，我們的董事認為這將使我們有別於僅注重向住宅及商業物業提供服務的其他傳統物業管理服務提供商。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們自醫院產生的收益約為人民幣143.8百萬元、人民幣144.7百萬元、人民幣215.9百萬元及人民幣129.6百萬元，分別佔我們提供物業管理服務所產生收益的約39.2%、36.0%、39.8%及42.2%，而我們公共物業產生的收益約為人民幣140.6百萬元、人民幣150.8百萬元、人民幣192.6百萬元及人民幣108.8百萬元，分別佔我們提供物業管理服務所產生收益的約38.3%、37.5%、35.5%及35.4%。

根據我們董事對市場前景的評估及我們卓越的往績記錄，我們計劃繼續將我們的戰略重心放在向醫院及公共物業提供物業管理服務上。然而，我們無法向閣下保證我們的評估始終正確或我們能夠如預期般發展業務。我們繼續專注於向醫院及公共物業提供物業管理服務的計劃可能會受到如中國經濟狀況改變、有關醫院及公共物業管理的當前政府政策

---

## 風 險 因 素

---

改變、我們服務的供需改變以及醫院及公共物業的業主和住戶的表現改變等諸多我們無法控制的因素影響。

此外，醫院及公共物業通常對保潔服務、安保服務及設施管理等方面有更高的標準和要求。我們亦為我們的在管醫院提供醫院後勤服務，以管理、支持及優化其整體運營流程。我們須招募和培訓新的現場管理人員和前線員工、挑選經驗豐富的第三方分包商和供應商及建立聲譽和了解客戶的需求和偏好。如果我們未能滿足彼等的要求，我們可能無法維繫與客戶的關係。我們的現有協議終止或直接終止可能會對我們的業務及財務狀況造成重大不利影響。

### **本集團將難以進一步滲透至山東省的餘下三甲醫院及拓展我們的業務至較低級別醫院市場**

於2021年，山東省註冊2,660間醫院，其中僅有104間醫院分類為三甲醫院。於往績記錄期間，我們向位於山東省的24間三甲醫院及5所相關分院提供物業管理服務。此外，山東省外有5間三甲醫院由我們管理。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們自三甲醫院及相關分院獲得的收益約為人民幣129.7百萬元、人民幣130.9百萬元、人民幣199.4百萬元及人民幣116.7百萬元，分別佔我們向醫院提供物業管理服務所得總收益約90.2%、90.4%、92.3%及90.1%。由於本集團於山東省三甲醫院的物業管理服務業務擁有相對較大的市場份額，本集團將難以大幅提升我們進入山東省餘下三甲醫院的滲透力。

此外，於往績記錄期間，我們就若干較低級別醫院提交標書，由於政府撥款預算較低，該等醫院對價格更為敏感，而為維持我們的服務質量，我們的報價將不會因醫院級別而受到重大影響，這導致我們的競爭力小於其他小型服務提供商。由於大部分低級別醫院對我們的服務提供的支持較少，我們可能調配額外員工來開展服務，因此，預期來自低級別醫院的盈利將較三甲醫院為低。概不保證我們未來在醫院領域的財務表現將繼續與往績記錄期間的財務表現相若。

### **我們可能無法按計劃獲得新物業管理協議**

我們認為我們擴大物業管理協議組合的能力是業務持續增長的其中一項關鍵因素。於往績記錄期間，我們主要透過公開投標獲得多份新的物業管理協議。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們獲取物業管理協議的中標率分別約為28.4%、32.5%、48.1%及40.7%。物業管理公司將經考慮(其中包括)物業管理公司的服務質量、服務費、經營歷史與聲譽等因素後予以委聘。我們無法向閣下保證我們將能夠按計劃取得新物業管理

---

## 風險因素

---

協議。我們所作的努力可能受我們無法控制的因素阻礙，其可能包括整體經濟狀況變動、不斷變更的政府法規及物業管理行業的供需變動。因此，我們的發展前景或會受到重大不利影響。

### **物業管理協議遭終止或不獲重續可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響**

我們物業管理協議的期限通常介乎一至五年。於往績記錄期間，物業管理協議的續約率達87.4%、90.6%、90.8%及87.4%。儘管大部分到期物業管理協議由本集團因項目的財務表現及有關續約的預計盈利能力而終止或選擇自願不重續，有關物業管理協議重續與否受限於相關客戶基於彼等自身考慮因素作出的商業決定。倘其他物業管理公司願意以較低的利潤率向我們的現有客戶報價，我們的現有客戶可能決定委聘該等物業管理公司。物業管理協議亦可能因故終止。於該等情況下，我們的業務及經營業績可能受到不利影響。此外，終止或不予重續物業管理協議將可能有損我們於業內的信譽及競爭力。

概不保證我們的客戶不會於到期日前終止與我們訂立的物業管理協議，或將於到期時重續物業管理協議。大量物業管理協議遭終止或不獲重續可能對來自物業管理服務的收益造成重大負面影響。如果本集團無法留住或續訂該等物業管理協議且未能自其他客戶獲得規模和數量相當的其他物業管理協議作為替代，本集團的財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

### **未能準確估計我們與物業管理服務表現有關的經營成本可能會導致成本超支甚至導致虧損**

於往績記錄期間，我們的所有物業管理費乃按包干制收費。我們將我們向客戶收取的所有物業管理費確認為收益，並將我們提供服務產生的實際成本確認為服務成本。

雖然我們以事先釐定的金額收取我們的物業管理費，但我們亦承擔因提供物業管理服務而產生的所有費用。除在管住宅物業及若干非住宅物業外，我們事先釐定包干價格時參考部署於各崗位的僱員及工人的規定／預期數量，並考慮(其中包括)(i)物業的規模、位置及類型，(ii)我們的物業管理服務的預期標準及履行我們服務的頻率，(iii)預算營運開支(包括但不限於勞工、材料及行政開支)，(iv)目標利潤率，(v)可資比較物業的定價，(vi)競爭對手定價的評估，及(vii)本集團整體業務的潛在增長。就在管住宅物業及若干非住宅物業而言，我們將向客戶收取物業管理費，費用通常按物業的建築面積大小及每平方米單價計算。

---

## 風險因素

---

我們服務的需求及價格受山東省及中國宏觀經濟狀況的重大影響，繼而可能受到多項因素影響，例如商業及住宅物業市場的實力、可支配收入水平、消費者信心、失業率、利率、信貸可用性及股票市場波動。自1996年我們成立以來，中國經濟經歷了重大增長，包括房地產開發行業。然而，與世界其他主要經濟體一樣，中國經濟受到近期金融危機的不利影響，這可能會減少物業管理服務的預算。

另一方面，於往績記錄期間，我們就若干較低級別醫院提交標書。與三甲醫院相比，由於政府撥款預算較低，低級別醫院對價格更為敏感，且對我們服務提供的支持較少，我們可能調配額外員工來開展服務。因此，任何內部成本控制不足或調配額外員工的價格不合理上漲均可能導致成本超支。

因此，存在我們收到的費用不足以支付我們因提供物業管理服務而產生的所有成本的風險。任何有關因素出現重大變化均可能導致我們的成本超支，且無法保證我們產生的成本會與我們的最初估計一致。由於我們與客戶的協議中訂明的物業管理費通常為固定費用而並無任何價格調整條款，倘我們收到的費用不足以在我們最初的估計範圍內支付我們因提供物業管理服務而產生的所有成本，可能會使我們的預期利潤及現金流入減少或降低。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們分別有20、18、29及23個在管項目出現虧損，部分原因是成本超支所致。有關該等虧損項目之詳情，請參閱本招股章程「業務—銷售及營銷—定價策略」一節。

儘管我們有意於日後透過(i)各種節約成本的措施，包括自動化及硬件升級以提高我們的經營效率並降低我們的經營成本；(ii)削減我們自己的低技能勞工數量來優化我們的員工結構；及(iii)升級我們的現有設備，讓我們得以更大程度將我們的主要業務營運自動化，逐步提高此等虧損項目的盈利能力，但是我們或未能實施上述措施及／或對我們的服務質量造成不利影響。此外，成本方面出現任何重大錯誤估計均可能導致成本超支，轉而對本集團的財務狀況、盈利能力及流動資金造成重大不利影響。

### 我們的營運總部在山東省，易受該區域趨勢及發展狀況的影響

我們大部分收益集中於山東省。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們收益中分別有約94.9%、95.3%、93.2%及92.3%乃源自山東省。我們預期在不久的將來，山東省仍將佔據營運的很大一部分。由於該集中性，山東省的經濟狀況、當地政府政策及法規或營商環境的任何不利發展均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

### 我們依賴穩定的勞工供應以開展工作及勞工成本及分包成本可能會有所波動以及中國勞動力供應可能會受到限制

根據弗若斯特沙利文報告，物業管理行業為勞動密集型行業並依賴大量人力。過去，中國(包括山東省)的平均勞工成本不斷增加。2016年至2021年，物業管理服務市場工人的平



---

## 風 險 因 素

---

均月薪由2016年的人民幣4,218元上漲至2021年的人民幣5,966元，複合年增長率為7.2%。2026年，工人的平均月薪預期將為人民幣8,516元，2021年至2026年的複合年增長率為7.4%。截至最後實際可行日期，本集團直接僱用7,000名以上的全職僱員，將彼等分派到我們不同的在管物業以提供服務。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們的員工成本分別為約人民幣269.1百萬元、人民幣268.4百萬元、人民幣266.3百萬元及人民幣154.6百萬元，分別佔服務總成本的約81.5%、70.0%、54.7%及60.8%。

於往績記錄期間，因客戶要求特定服務及考慮到山東省外城市的人力配置情況，我們已委聘分包商從事一般清潔以及物業工程及園林建設相關服務，由我們自己的員工密切監督及管理，以確保分包商所提供服務的質量滿足我們及我們客戶的期望值及要求。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們的分包費分別為約人民幣34.1百萬元、人民幣77.8百萬元、人民幣168.6百萬元及人民幣74.7百萬元，分別佔服務總成本的約10.3%、20.3%、34.6%及29.3%。於2021財年，我們已委聘多名分包商並與彼等訂立了分包協議，來代替我們自己的兼職工人，這為我們提供了及時高效獲取人力資源的其他途徑且有助於我們的業務發展。有關詳情，請參閱本招股章程「業務 — 我們的供應商 — 我們的分包商」一節。與分包安排有關的費用出現任何進一步增長可能會對我們的盈利能力造成不利影響。

鑒於我們採用「包干制」的收益模式，我們的盈利能力基本取決於我們有效控制及減少員工成本以及分包費的能力。近年來，我們不斷面臨員工成本及分包費急劇上漲的壓力，主要乃因中國政府上調最低工資所致。中國的最低工資原則是按照相關省級、市級及自治區部門制定的標準按區域或地區級別釐定。我們營運所在區域及地區的最低工資多年來不斷提高，對我們的員工成本及分包費造成不利影響。為維持及提高我們根據「包干制」收益模式的利潤率，控制員工成本及包括分包費在內的其他營運成本對我們而言至關重要。倘本集團未能及時留存人力，我們可能無法適應服務需求突增的情況。我們無法向閣下保證我們將能夠控制我們的成本或提高效率或成功將成本影響轉移至所收取的費用上，從而維持我們的盈利能力。倘員工成本或分包費大幅增加，我們的業務、財務狀況及經營業績將可能遭受重大不利影響。

### 我們依賴主要管理層人員

我們的成功及增長很大程度上得益於我們執行董事及高級管理層團隊的不斷付出以及我們發掘、聘用及留存合適且有資質僱員(包括本招股章程「董事及高級管理層」一節所述具備必要行業經驗的管理層人員)的能力。我們的董事，尤其是執行董事，對我們的持續發展而言非常重要，因彼等在中國物業管理行業具有豐富的經驗及廣泛的業務關係。董事及／或高級管理層團隊如有任何意外離職且未有適當替任者及時接手的情況發生，可能會對我們的業務營運及盈利能力產生重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

### 我們可能因未能根據中國法律及法規註冊及／或向社會保險基金及住房公積金供款而被處以罰款

根據相關中國法律及法規，為保障中國僱員的利益，我們須為彼等繳納社會保險基金（包括養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險）及住房公積金供款。於往績記錄期間，我們部分中國附屬公司未能根據中國法律的規定為我們部分僱員辦理登記、進行供款或全額供款，此乃主要由於先前負責有關事宜的員工並無充分了解我們運營所在地區的不同監管規定。

根據《社會保險法》和《社會保險費徵繳暫行條例》，(i)就我們未能於規定期限前完成的社會保險登記而言，我們每家不合規附屬公司可能被處以應繳供款金額一倍以上三倍以下的罰款，及(ii)就我們未能於規定期限前繳付或足額繳付的社會保險供款而言，我們可能被處以自相關供款應付當天起計每天0.05%的滯納金。倘未能於規定期限前繳付，我們可能被處以未繳供款金額一至三倍的罰款。根據《住房公積金管理條例》，(i)就我們未能於規定期限前完成的住房公積金繳存登記及住房公積金賬戶設立手續而言，我們每家不合規附屬公司可能被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款，及(ii)就我們未能於規定期限前繳付或足額繳付的住房公積金供款而言，我們可能被住房公積金管理中心責令繳付相關款項，倘未能於規定期限前繳付，可能被申請由人民法院強制執行。

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們就欠繳的社會保險及住房公積金供款分別計提人民幣10.9百萬元、人民幣7.9百萬元、人民幣9.8百萬元及人民幣3.3百萬元的全額撥備。於最後實際可行日期，我們並無接獲中國政府或相關地方機構發出的任何通知或我們現有及前僱員發出的任何索償，內容均有關社會保險供款及住房公積金的差異。然而，我們無法向 閣下保證，我們日後將不會接獲任何要求整改上述不合規情況的命令，我們亦無法向 閣下保證，不會或將不會就有關不合規事件針對我們作出任何罰款。此外，為遵守中國政府或相關地方機構頒發的有關法律法規，我們或會產生額外開支。有關詳情，請參閱本招股章程「業務 — 法律訴訟及合規」一節。

### 往績記錄期間內我們的部分收益源自向關聯方提供服務，倘我們的關聯方經營出現任何不利發展，我們的業務可能會受到不利影響

於往績記錄期間，我們的部分收益乃源自向我們的關聯方提供服務。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，關聯方貢獻的收益總額分別佔我們總收益的約11.4%、19.7%、12.2%及6.2%。

我們對關聯方的業務策略不具有控制權，亦無可能影響彼等業務運營的宏觀經濟或其他因素。關聯方運營或彼等各自開發及／或收購新物業的能力的任何不利發展均可能影響

---

## 風險因素

---

我們自彼等獲取新服務協議的能力。此外，概不能保證我們在關聯方發起的投標競價程序或甄選程序中能獲取所有服務協議，或我們與關聯方間的所有服務協議在到期時均能順利續約。倘發生任何該等事宜，我們的經營業績、財務狀況及增長前景可能遭受重大不利影響。

**我們向醫院提供的物業管理服務倚賴各類信息技術管理系統及潤之雲，其可能無法提供滿意的服務或不能吸引及保留客戶的充足興趣**

於2019年3月，我們設立了名為OSCS服務中心的網絡信息技術運營中心，其為利用一系列信息技術管理系統向醫院員工及患者提供24小時服務的中央管理平台。我們亦設立了潤之雲及一碼通以為OSCS服務中心提供快速便捷的入口。

我們旨在擴充有關信息技術系統及移動應用程序的功能，以提升使用便捷性及改善用戶體驗並計劃吸引客戶進一步使用。有關進一步資料，請參閱本招股章程「業務 — 我們的信息技術系統」一節。然而，有關信息技術系統及移動應用程序相對較新且仍在不斷發展，我們無法向閣下保證我們將能按計劃發展我們的線上服務。概不能保證我們的客戶將對其給予正面反響。倘我們的信息技術系統及移動應用程序未能按計劃提供滿意服務以吸引或保留客戶的充足興趣，我們的客戶可能停止使用我們的有關信息技術系統及移動應用程序。此外，我們亦可能遭遇技術問題(系統故障、錯誤配置或中斷)、安全問題及後勤問題，其或會妨礙我們平台的正常運作及妨礙客戶用戶獲得需要的服務。由此，我們的業務運營、財務狀況及經營業績可能遭受不利影響。

此外，透過我們的信息技術系統及移動應用程序提供若干服務涉及安全風險，包括網絡攻擊、安全漏洞及身份竊取。為順利運行，我們必須能夠在公用網絡提供機密信息的安全傳輸。任何網絡安全侵入或其他盜用或濫用個人信息的行為，均可能導致我們的業務運營中斷，並增加我們的成本、使我們捲入訴訟及承擔其他責任，從而對我們的財務及經營業績產生負面影響，並損害我們的聲譽。

**我們面臨客戶的信貸風險。倘我們的客戶未能按時或全額向我們作出付款，我們的現金流量可能有所波動且我們的流動資金狀況可能會受到不利影響**

於我們的業務營運中，我們可能在向客戶收取服務費的過程中遭遇困難。儘管我們試圖通過多種收款方法收取逾期服務費，我們無法向閣下保證該等方法將完全行之有效。

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們的貿易應收款項分別約為人民幣52.8百萬元、人民幣73.3百萬元、人民幣85.0百萬元及人民幣140.7百萬元，分別約

---

## 風險因素

---

佔我們流動資產總額的36.6%、22.1%、34.1%及59.0%。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們的貿易應收款項週轉天數分別約為44.6天、47.4天、48.0天及64.1天。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們的貿易應收款項減值分別為約人民幣1.8百萬元、人民幣1.9百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣3.0百萬元，分別約佔我們貿易應收賬款總額的3.3%、2.6%、2.5%及2.1%。概不保證我們客戶的財務狀況於未來將一直保持穩健。倘我們的客戶遭遇任何財務危機或無法及時結清彼等結欠我們的款項，或根本無法清償，我們的財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

### **我們須持有經營我們業務所必要的規定許可、執照、登記文件、證書及／或其他相關中國政府批文**

根據中國法律法規，本集團須取得／持有經營業務所需的若干許可、執照、登記文件、證書及／或其他批文。有關詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。該等許可、執照、登記文件、證書及／或批文於我們符合(其中包括)相關政府部門或組織制定的適用標準後獲授予／更新及維持。該等許可、執照、登記文件、證書及／或批文僅在某一有限時期內有效，且可能經由中國政府部門或相關組織定期審查及更新。

概不保證我們將能夠取得業務所需的全部許可、執照、登記文件、證書及／或批文並及時完成所有必要的備案、更新及登記。倘我們未能及時收取規定許可、執照、登記文件、證書及／或批文或取得或更新任何許可、執照、登記文件、證書及／或批文，我們可能被處以罰款、沒收不合規營運所得收益、暫停不合規營運或遭受客戶因任何經濟損失而向我們發起的賠償申索，而此可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

### **我們的過往業績或不能作為未來表現的指標且概不保證我們的客戶將與我們有新的業務往來或我們將獲得新合同**

儘管我們於往績記錄期間收益可觀且利潤大幅增長，我們無法向閣下保證我們在未來能保持該增長。我們的收益及利潤率取決於我們控制成本及營運開支的能力，成本及營運開支可能隨我們業務擴張而增加。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們的毛利分別為約人民幣66.8百萬元、人民幣102.9百萬元、人民幣114.1百萬元及人民幣67.0百萬元，而我們的毛利率分別為約16.8%、21.2%、19.0%及20.8%。然而，本集團歷史財務資料的有關趨勢僅單純為過往表現的分析，並非我們未來財務表現(將取決於我們獲得新業務機會及控制成本的能力)的任何利好指標或未必能反映我們未來財務表現。

概不保證我們未來的經營及財務業績將與往績記錄期間所記錄者相若，或將不會減少，且我們將能夠達到如往績記錄期間所表現的那般。投資者不應僅依賴我們的歷史財務資料

---

## 風險因素

---

作為我們未來財務或經營表現的指標，因未來利潤率的任何下降將對我們的財務狀況及前景造成重大不利影響。

### **我們於2019財年錄得流動負債淨額，且我們無法向閣下保證我們日後將不會繼續錄得流動負債淨額，其或會令我們面臨流動資金風險**

於2019年12月31日，我們錄得流動負債淨額人民幣71.5百萬元，主要由於我們使用內部資源收購天津天孚的股權。有關我們流動負債淨額的進一步討論，請參閱本招股章程「財務資料 — 綜合財務狀況表節選項目的描述」一節及有關收購天津天孚股權的詳情請參閱本招股章程「歷史、發展及重組」一節。我們無法向閣下保證我們日後將不會錄得流動負債淨額。流動負債淨額狀況令我們面臨流動資金風險。我們未來的流動資金、支付其他應付款項及應計費用以及償還我們的借貸(如有)將主要取決於我們能否從經營活動中產生足夠的現金流入。倘我們經營產生的現金流量短缺，我們的流動資金狀況或會受到重大不利影響，進而可能影響我們執行業務策略的能力。倘發生上述事件，我們的經營業績及財務狀況將受到重大不利影響。

### **我們於2022年上半年的經營活動錄得經營現金流出淨額，倘我們未能維持有效的現金流量管理，我們的業務及財務狀況或會受到重大不利影響**

我們於2022年上半年錄得經營活動現金流出淨額人民幣30.3百萬元。2022年上半年的現金流出主要由於貿易應收款項增加及貿易應付款項減少所致。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料 — 流動資金及財務資源 — 現金流量」一節。

儘管我們過往主要為我們的業務營運及自銀行及其他第三方取得的貸款提供營運資金需求資金，但我們無法向閣下保證我們永遠能夠自經營活動產生現金淨額。經營現金流出淨額可能削弱我們作出必要資本開支的能力，並限制我們的營運靈活性，從而對我們滿足流動資金需求的能力造成不利影響。我們無法向閣下保證我們未來的營運資金或未來現金流出淨額將不會出現任何下降。倘我們未能維持有效的營運資金及現金流量管理，我們可能面臨財務困難，而我們的業務及財務狀況可能會受到重大不利影響。

### **我們的業務策略及未來計劃可能無法在預計期限或估計預算範圍內得到圓滿實施或實現**

我們持續發展業務的能力將取決於我們能否持續圓滿實施業務策略及未來計劃，包括繼續擴大我們的服務範圍、提高我們的利潤率及盈利能力、把握新商機、收購其他物業管理公司及／或與我們現有業務互補的其他業務，並將彼等的經營融入我們業務。本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載述的業務策略及未來計劃的圓滿實施乃基於當前估

---

## 風險因素

---

計及假設作出，並取決於多項因素，包括資金可用情況、市場競爭以及我們能否挽留及招聘稱職僱員。若干因素非我們所能控制，且本質上具有不確定性，如中國的整體市況、物業管理行業的政府政策或監管制度的變化。

然而，我們的業務策略及未來計劃可能會受到各種風險影響，包括但不限於本章節其他部分所述的風險。概不保證我們的業務策略及未來計劃將得到圓滿實施。此外，概不保證本集團在部署本集團的管理及財務資源後能夠成功維持或提高市場份額、物色合適收購目標、發展業務或擴大服務及客戶基礎。即便我們設法物色合適收購目標，我們亦可能無法按照有利條款或以我們可接受的條款及時完成收購或根本不能完成收購。

此外，收購及將所收購業務經營融入我們現有業務經營涉及不確定性及風險，包括但不限於：

- 潛在持續財務責任及無法預見或隱藏法律、監管、財務或其他責任；
- 無法對收購目標採用我們的業務模型或標準化業務流程；
- 未能實現擬定目標、利益或增收機會；及
- 分散資源及管理層注意。

未能維持我們目前的市場地位或實施我們的業務策略及未來計劃(包括不能物色合適收購目標或完成收購)將會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### **未能維持服務的有效質保體系可能會對我們的聲譽、財務狀況及經營業績造成重大不利影響**

我們向客戶提供的服務的質量對我們的成功而言至關重要。維持我們服務的穩定質量很大程度上取決於質保體系的有效性，而質保體系的有效性則取決於多項因素。例如，我們質保體系的設計及我們能否確保僱員及分包商遵守及執行該等質保政策及指引。有關我們質保體系的更多詳情，請參閱本招股章程「業務 — 質量保證」一節。我們無法保證質保體系將達到計劃的效果。此外，我們無法保證我們的員工及我們分包商的員工將一直按我們的質保政策及指導、我們或我們客戶的指示及其合約責任行事。我們亦可能無法如現場管理團隊那般直接有效地監督彼等的表現。我們質保體系出現任何故障或惡化，可對我們的聲譽、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

### 按公平值計入損益計量的金融資產公平值變動可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大影響

於往績記錄期間，我們購買的理財產品在綜合財務狀況表中入賬列為按公平值計入損益的金融資產。於2022年6月30日，我們按公平值計入損益的金融資產約人民幣12.0百萬元。我們從中國聲譽良好的商業銀行購買該等理財產品。我們面臨有關我們理財產品投資的信貸風險，其公平值變動淨額可能會受到不利影響。我們無法向閣下保證，市場狀況及監管環境將為我們所投資的理財產品創造公平值收益，或我們未來將不會就理財產品的投資產生任何公平值虧損。倘我們產生該等公平值虧損，我們的經營業績、財務狀況及前景或會受到不利影響。

### 未能履行我們有關合約負債的責任可能會對我們的經營業績、流動資金及財務狀況造成重大不利影響

我們的合約負債主要指客戶就我們尚未提供的服務預付的款項，主要包括客戶預付的物業管理費。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們的合約負債分別約為人民幣13.3百萬元、人民幣25.8百萬元、人民幣22.0百萬元及人民幣26.5百萬元。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料—綜合財務狀況表節選項目的描述—其他應付款項及應計費用」一節。由於向客戶交付服務受多項因素影響，包括供應商或分包商服務的供應，我們無法保證我們將能夠履行合約負債的責任。倘我們無法履行合約負債的責任，則合約負債金額將不會確認為收益，而我們可能須退還客戶的預付款項。因此，我們的流動資金及財務狀況可能受到重大不利影響。

### 我們已授出及可能繼續授出股份獎勵，這可能導致以股份為基礎的付款增加，並對我們的財務表現及潛在攤薄股權造成負面影響

我們以股份為基礎的付款分別指關於濟南安瀾於2016年1月、濟南祿通於2017年3月及濟南安瀾與濟南祿通於2020年3月向山東潤華注資所確認的開支。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們以股份為基礎的付款分別約為人民幣0.8百萬元、人民幣1.4百萬元、人民幣1.9百萬元及人民幣0.9百萬元。我們相信，授予股份獎勵對我們吸引及挽留主要人員及僱員的能力至關重要，而我們日後將繼續向僱員授出股份獎勵。因此，與股份獎勵有關的開支可能增加，從而可能對我們的財務表現造成不利影響及對股東於本公司的權益造成潛在攤薄影響。

### 我們在中國享有的所得稅優惠政策或會變更或終止

我們無法向閣下保證，中國的稅收優惠政策不會發生變動，或我們享有或將有權享有的任何稅收優惠政策不會終止。根據適用的中國稅務法規，中國的法定企業所得稅率為25%。我們的中國附屬公司凱迪網絡於2020年榮獲「高新技術企業」證書，據此，其有權於

---

## 風 險 因 素

---

三年內享有15%的中國優惠所得稅率。此外，根據「兩免三減半」計劃，其亦自2018年起獲得「雙軟認證企業」資格，於盈利的首兩年獲豁免繳納所得稅，且於其後三年僅繳納其適用所得稅的一半。另一方面，於2019年，本集團的若干附屬公司符合中國小型微利企業資格，並於三年內有權享有10%的優惠所得稅率。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料—綜合損益及其他全面收益表的節選項目的描述—所得稅開支」一節及附錄一所載會計師報告附註10。

我們無法向閣下保證，我們的附屬公司將持續享有上述所得稅優惠政策。例如，根據中國適用法律法規，「高新技術企業」、「雙軟認證企業」及小型微利企業的所得稅優惠政策須每三年進行重續，並可由相關地方部門在進行認證資格審查時撤銷。我們無法向閣下保證，我們的附屬公司於相關證書屆滿後將繼續獲認證為「高新技術企業」、「雙軟認證企業」及小型微利企業，或相關地方部門將不會撤銷有關認證或我們的附屬公司將繼續符合中國「高新技術企業」、「雙軟認證企業」及小型微利企業資格。倘我們未能及時重續或根本無法重續任何稅收優惠政策資格，或倘稅收優惠政策發生任何變動或終止，稅務費用或任何其他相關稅項負債的增加可能對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

**如果爆發任何嚴重的傳染病(如COVID-19)，我們的業務運營及財務業績可能會受到不利影響**

於2019年12月，一種由新型冠狀病毒引起的呼吸道疾病爆發，並於2020年初肆虐全球，世界衛生組織(「世衛組織」)將其命名為COVID-19。於2020年3月11日，世衛組織宣佈COVID-19爆發為流行病。為應對COVID-19爆發，中國政府已在國內採取多項措施，包括但不限於封鎖措施、旅行限制、限制企業復工、對新的及現有建築工地的開工時間表實施管控及強制隔離受感染人士及被視為可能受感染的任何人士。於2020年4月，我們接獲客戶集團A有關因受旅行限制影響而減少業務分包安排的通知。因此，源自客戶集團A的收益由2019財年的約人民幣32.7百萬元減少約人民幣8.6百萬元至2020財年的約人民幣24.1百萬元，主要由於兩份物業管理協議的合約價值合共減少約人民幣5.9百萬元。此外，與住宅及商業物業相比，醫院等公共物業受到的健康安全風險加大，如局部爆發COVID-19。如果COVID-19的發展形勢繼續或升級，概無法保證COVID-19的局部爆發或對我們在管的任何公共物業實施強制性封鎖措施，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。據董事所深知，於往績記錄期間及於最後實際可行日期，我們的任何在管公共物業概無局部爆發COVID-19。



---

## 風 險 因 素

---

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在管的27個住宅物業中的11個已被封鎖，以遵守政府抗擊COVID-19疫情的法規及措施。為繼續提供物業管理服務，我們指派前線員工留駐受限物業，此項措施導致2022年上半年因加班補貼產生額外員工成本約人民幣15,000元，並為前線員工採購足夠的口罩及個人防護設備，以如常進行工作，這導致2020財年、2021財年及2022年上半年因實施衛生及預防措施分別產生額外開支約人民幣0.7百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣2.1百萬元。此外，倘我們日後未能向被封控在管物業交付服務，我們的聲譽、財務狀況及經營業績亦可能會受到重大不利影響。COVID-19爆發期間的健康安全風險亦或會導致勞工短缺、工人工資上漲以及我們的業務營運中斷，從而使我們服務供應出現延遲。倘我們的任何員工或分包商的員工疑似感染或感染了流行疾病，則我們的營運或遭中斷，乃因其將要求我們及我們的分包商隔離部分或全部該等員工，並對我們的在管物業及用於營運的設施進行消毒。因此，我們可能無法履行我們與客戶間的合約義務，而此或會導致我們與其訂立的合約產生虧損，或由於我們的延遲或違約而導致客戶蒙受損失及／或影響到我們的長期業務關係，而令我們有責任向客戶賠償損失或進行補償。於往績記錄期間，我們的員工在履行提供服務的職責時並無因COVID-19流行病而受到任何重大干擾。有關詳情，請參閱本招股章程「業務 — COVID-19爆發的影響」一節。

### **我們自COVID-19爆發產生額外收益，而該等收益可視乎COVID-19疫情的情況終止或縮減規模**

於2022年4月，我們獲政府委聘按項目基準於濟南方艙醫院提供物業管理服務，並於2022年上半年分別錄得總收入約人民幣2.7百萬元及毛利約人民幣1.7百萬元。根據政府與我們訂立的各份服務協議的條款，該項目並無特定項目持續時間，倘濟南市COVID-19疫情的情況穩定，我們的服務或會因政府當局的指示而終止或縮減規模，因此，董事認為該項目屬一次性性質。我們無法保證我們日後能夠繼續從向該項目提供物業管理服務而獲得類似金額的一次性收入。

此外，為滿足COVID-19爆發后客戶對健康保障及服務體驗的期望，我們自2020年起開始提供額外增值物業管理服務，包括對汽車工業園的陳列汽車提供的清潔服務及訪客分流服務。於2020財年、2021財年及2022年上半年，提供額外增值物業管理服務產生的收益分別約為人民幣3.6百萬元及人民幣3.6百萬元及人民幣1.7百萬元。儘管額外的增值物業管理服務已列入客戶與我們訂立的相關物業管理協議的服務範圍中，且有關人士期望我們的在管物業擁有良好的環境衛生狀況，我們無法保證各客戶日後不會停止或減少該等服務。

---

## 風險因素

---

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

我們面臨與我們的僱員、分包商、代理、客戶或其他第三方實施的欺詐或其他不當行為有關的風險，令我們承受財務虧損及政府部門施加的制裁，并且嚴重損害我們的聲譽。例如，第三方進行的盜竊可能會令我們作出賠償(倘我們被認為疏忽或大意)，並將令我們承受市場聲譽受損的風險。

我們的信息技術系統及內部控制流程為監測我們的營運及整體合規而設計。然而，該等系統及流程或未能及時或根本未能發現不合規行為及／或可疑交易。此外，其未必總能監測並防範欺詐及其他不當行為，且我們採取的預防及監測有關活動的預防措施未必能行之有效。因此，依然可能存在欺詐及其他不當行為發生的風險，包括負面宣傳，可能導致對我們的業務、聲譽、財務狀況及經營業績造成不利影響。

**我們或會受到聯營公司表現的不利影響**

我們已與第三方投資聯營公司，且未來可繼續如此行事。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們於聯營公司的投資的賬面值分別約為人民幣125.2百萬元、人民幣131.5百萬元、人民幣127.7百萬元及人民幣131.5百萬元。於聯營公司之投資之賬面值已計入因收購相關聯營公司而產生之商譽。有關聯營公司的表現已影響，且將繼續影響我們的經營業績及財務狀況。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們錄得應佔聯營公司的溢利分別為約人民幣0.2百萬元、人民幣9.4百萬元、人民幣5.5百萬元及人民幣3.8百萬元。

聯營公司能否取得成功取決於多項因素，部分因素超出我們的控制範圍。因此，我們未必能從聯營公司變現所預期的經濟及其他利益。此外，根據中國法律，我們的投資協議及我們的聯營公司的組織章程細則，有關聯營公司的若干事宜需取得聯營公司所有訂約方的同意。因此，有關投資協議涉及多項風險，包括(i)倘我們與聯營公司合夥人有任何歧義，我們或未必能通過要求我們的聯營公司全體董事一致同意的若干重要董事會決議案；或(ii)我們的合夥人的經濟或商業利益或目標或理念可能與我們不一致。

此外，由於我們於聯營公司的投資不及其他投資產品的流動性，因此我們面臨流動性風險。由於我們於聯營公司的投資屬非流動性，我們可能大幅限制我們處置於聯營公司投資的能力，以應對經濟、財務及投資狀況的不利變動。我們無法預測我們能否按有利條款出售於聯營公司的任何權益。我們亦無法預測我們尋找買家及完成相關交易所需的時間。此外，本集團於收到股息前並無現金流入，即使我們的聯營公司根據權益會計法呈報溢利。倘我們的聯營公司並無收取股息或其應佔業績，我們亦將面臨流動性風險，而我們的財務狀況或經營業績可能受到不利影響。

---

## 風險因素

---

此外，由於我們並無對聯營公司的業務及營運具有全面控制權，我們未能保證該公司一直或將會嚴格遵守所有適用中國法律法規。我們未能向閣下保證我們將不會面臨有關聯營公司的任何問題，或聯營公司將不會違反中國法律法規，或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

### **我們或會因於往績記錄期間向一名關聯方作出貸款而受中國人民銀行的處罰或不利司法裁決**

於2020年12月31日，我們向潤華集團公司作出合共為約人民幣124.8百萬元的計息貸款，該筆款項的利率為7.00%至9.50%，於2020財年產生向一名關聯方作出的貸款利息收入為約人民幣5.7百萬元。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料 — 綜合財務狀況表節選項目的描述 — 預付款項、其他應收款項及其他資產」一節。我們的中國法律顧問告知，根據《貸款通則》（中國人民銀行於1996年頒佈的規例），僅金融機構方可合法從事發放貸款的業務，並禁止非金融機構公司之間的借貸。誠如我們的中國法律顧問所告知，中國人民銀行或會就放貸活動而向借貸方施加相當於所得收入（即收取的利息）一至五倍的罰款。儘管有一般借貸規定，最高人民法院已根據於2015年9月1日生效並於2020年8月19日及2020年12月29日修訂的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》（「**民間借貸案件司法解釋**」），對非金融機構之間的金融安排及借貸交易作出新詮釋。根據《民間借貸案件司法解釋》第10條，最高人民法院在滿足若干規定（如所收取的利率）且無違反適用法律法規的強制性規定的前提下，確認非金融機構之間金融安排和借貸交易的有效性和合法性。根據民間借貸案件司法解釋，只要年利率不超過國家銀行間同業拆借中心公佈的貸款基礎利率的四倍，適用於貸款協議日期的一年到期貸款，或於該借貸協議日期的適用民間借貸案件司法解釋所規定的其他利率，中國法院將支持非金融機構就貸款利息的申索。

誠如我們的中國法律顧問所告知，中國人民銀行按照《貸款通則》向我們施加處罰的可能性甚微，因為我們並未因向一名關聯方發放計息貸款收到任何通知或處罰，且很少有公司因為向其關聯方發放計息貸款而受到中國人民銀行的處罰。即便如此，我們無法向閣下保證我們或不會受到中國人民銀行的處罰，及倘中國人民銀行頒令我們支付罰款，我們的財務狀況及經營業績或受到不利影響。

### **我們的物業管理費可能受到政府指導價的限制，這可能會對我們的利潤率造成不利影響**

根據中國法律及法規，我們大部分前期物業管理服務的價格須受政府指導價所規限。物業開發商與我們於前期階段訂立的前期物業管理服務協議將於業主委員會成立及訂立新

---

## 風 險 因 素

---

物業管理服務協議時終止。倘相關業主或業主委員會挑選我們訂立其後的物業管理服務協議，彼等或會要求我們的價格與前期階段提供的價格相匹配，該價格受政府指導價所限。

根據《山東省物業服務收費管理辦法》，前期住宅物業項目的物業管理費由政府指導，並根據所提供物業服務水平、服務質量、成本及開支等因素按等級定價。於往績記錄期間，除兩個住宅公寓項目及一個別墅項目外，我們餘下在管住宅物業均受地方政府的定價指引規限。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們該等在管住宅物業產生的收入分別約為人民幣31.8百萬元、人民幣33.6百萬元、人民幣40.1百萬元及人民幣17.6百萬元，分別佔提供物業管理服務產生的總收益的約8.7%、8.4%、7.4%及5.7%；而相關期間自其產生的毛利分別約為人民幣5.2百萬元、人民幣5.8百萬元、人民幣10.1百萬元及人民幣4.1百萬元。

於往績記錄期間，我們於我們的在管住宅物業向業主及／或居民收取物業管理費，該等管理費於2020財年、2021財年及2022年上半年為我們貢獻的收益分別約為人民幣232,000元、人民幣251,000元及人民幣166,000元，同期毛利分別約為人民幣55,000元、人民幣24,000元及人民幣35,000元。未能遵守有關政府指導價的相關法規乃由於我們附屬公司的相關員工根據相關物業水平釐定該等住宅物業的管理費，且錯誤認為政府設定的價格不適用於高端住宅物業。事實上，相關物業管理協議已獲泰安市泰山區物業管理服務中心（「中心」）批准並已登記。該等事件其後由我們的中國法律顧問於籌備上市時確認。據中國法律顧問告知，倘企業未能實施政府設定的價格，則須作出相關價格調整以實施政府設定的價格，而未能實施有關調整將導致非法收益被沒收。此外，該條例亦規定，該等企業可被罰款不超過超出收費額的五倍。鑒於(i)本集團已向該中心提交相關物業管理服務協議；(ii)鑒於上述住宅物業協議已獲該中心批准，泰安市泰山區市場監督管理局（「當局」）（人民政府價格主管部門）確認該事件並無導致違反政府價格控制，亦不會就該事件施加處罰；及(iii)當局已口頭拒絕將上述住宅物業的管理費調整至政府設定的價格，以符合相關政府價格控制，我們的中國法律顧問告知我們，我們因未遵守該等規定而面臨有關政府機關處罰的風險甚微。除根據我們的中國法律顧問的意見認為上述住宅物業的物業管理費過高外，董事確認我們收取的物業管理費在有關政府價格控制方面並無重大不合規情況。

---

## 風險因素

---

政府對物業管理費施加限額及其他監管規定可能對我們的盈利造成負面影響。我們無法保證政府有關物業管理費及其他有關物業管理行業的法規不會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 我們可能因預付款項、其他應收款項及其他資產而蒙受減值虧損。

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們的預付款項、其他應收款項及其他資產分別約為人民幣46.6百萬元、人民幣137.8百萬元、人民幣21.3百萬元及人民幣24.0百萬元，主要包括按金及其他應收款項、供應商預付款項、可收回增值稅、向第三方提供的委託貸款、給予關聯方貸款及遞延上市開支。於往績記錄期間，我們並無就預付款項、其他應收款項及其他資產確認任何減值。然而，在一定程度上，我們仍不確定經濟狀況以及COVID-19的規模及持續時間，我們可能需要為預期信貸虧損的計量改變我們的假設，這可能導致未來預付款項、其他應收款項及其他資產的減值虧損。預付款項、其他應收款項及其他資產的可能減值可能對我們未來的盈利、資產及股東權益造成負面影響。

### 我們的保險保障範圍或不足夠覆蓋潛在責任或損失

本集團可能面臨超出其保險可保障範圍或保障範圍之外的索賠而產生的責任。若干類別的損失及負債在中國並無保單可按商業上實際可行的條款獲得，例如因業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂而遭受的虧損。假若我們因保險的保障範圍不足或不能投保而需就任何有關損害、責任或虧損負責，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。有關本集團保險保障範圍的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 保險」一節。

### 我們的在管物業可能出現人身傷害、財產損失或死亡事故

我們的服務乃由自有僱員及／或分包商進行。有關服務亦可能存在一定程度的事故風險。儘管我們於提供服務過程中密切監督及監察僱員執行所有該等安全措施及程序，然而，我們無法保證我們的僱員或分包商僱員將遵守我們的安全措施及／或將不會違反任何適用規則、法律或法規。倘任何有關僱員在我們的在管物業未遵循安全措施，則將造成人身傷害、財產損失或死亡事故。倘本集團或分包商的僱員遭遇任何人身傷害及／或死亡事故，均可能導致針對本集團提起申索或其他法律程序。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在我們的在管物業錄得一宗僱員死亡事故，並與已故員工家屬達成共識，支付賠償及喪葬費約人民幣1.0百萬元。有關索償的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務 — 社會健康、安全及環境事宜」一節。

此外，我們向我們在管的醫院提供物業管理服務及醫院物流服務。儘管我們並無責任處置醫療廢物及有害物質，但我們無法保證我們的僱員及／或分包商將遵循我們的內部控制措施管理醫療廢物及有害物質。

---

## 風險因素

---

我們可能需為僱員或第三方的傷亡承擔責任。政府部門進行調查或於發生事故後實施安全措施，可能會使我們的業務中斷。任何上述事故均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

### **倘我們未能保障知識產權，可能會對我們的業務及競爭地位造成不利影響**

我們目前於中國持有多項商標、軟件版權及域名，且我們已在香港註冊商標，藉以保障我們的知識產權。我們將該等知識產權視作重要的業務資產，且其對維持客戶忠誠度及我們的未來增長均非常重要。我們業務的成功很大程度上取決於我們能否持續使用我們的商號及商標提升品牌知名度及發展品牌。進一步資料請參閱本招股章程「業務—知識產權」一節。未經授權複製或侵犯我們的商號或商標的行為，可能會削弱我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。

我們依靠及預期會繼續依靠商標、軟件版權及域名保護法來保障知識產權。然而，該等措施僅可提供有限的保障。制定未經授權使用專利資料的政策可能存在一定難度，同時花費巨大。此外，中國知識產權的法律法規與大多數發達國家相比仍不夠完善，因此監管中國知識產權的法律的可執行性、範圍及有效性存在不確定性且不斷轉變，故我們可能涉及重大風險。倘我們無法發現未經授權使用我們知識產權的情況或採取適當措施保護我們的知識產權，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

### **我們業務的擴張及中國法律及法規的潛在變動或會增加確保遵守相關法律及法規的難度**

隨著我們的業務營運拓展至新的地理區域，以及所提供服務範圍的擴大，我們需要遵守的省級及地方規章制度日漸增加。此外，隨著往績記錄期間我們業務規模與範圍的大幅擴大，確保遵守不同地方規定的難度日漸提高，因不合規而招致損失的可能性也日漸增加。於2021年7月13日，住房和城鄉建設部及其他七個部門頒佈《住房和城鄉建設部等8部門關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》，繼續糾正及規範房地產開發、物業買賣、房屋租賃、物業管理服務等領域的房地產市場秩序。以下為物業管理服務領域的整改重點：(i)未能根據物業管理合同的協定內容及標準提供服務；(ii)未有根據有關規定公佈物業管理收費項目標準、業主共同部分的經營及收入、維護基金的使用情況及其他相關資料；超出合同約定收取費用或公佈收費項目標準；及(iii)未經授權使用業主應佔的部分開展業務活動，侵權及挪用業主應佔的營業收入；於物業管理合同合法終止後，如無正當理由，拒絕退出物

---

## 風 險 因 素

---

業管理項目。倘未能遵守相關地方法律法規，我們可能受到主管部門的處罰。適用於我們業務的中國法律法規，不論是國家、省級或地方法規，均可能會有所修訂，導致合規成本大幅增加，倘未能遵守該等法規，可導致重大財務處罰，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。

**我們使用我們租賃物業的權利可能受到第三方質疑，或我們可能因業權瑕疵而被迫搬離，或我們可能因未能登記我們的租賃協議而承擔責任，從而可能導致我們的運營中斷及我們遭受罰款**

我們自第三方租賃若干物業，主要用作辦公室以及物業管理及物業投資業務的投資物業。於最後實際可行日期，我們未按照中國法律規定就我們的四份租賃協議向當地住房管理部門進行登記。根據相關中國法律法規，我們可能會被主管部門責令改正這種未登記的行為，且若我們未能在規定期限內改正，我們可能會因此被處以每份租賃協議人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。根據適用中國行政條例，相關租賃的出租人需向我們提供若干文件(包括其營業執照或個人身份資料)以便辦理行政備案。無法保證我們租賃物業的出租人將會配合我們辦理備案。

任何與我們使用的物業業權有關的爭議或申索(包括任何涉及指控非法或未經授權使用該等物業的訴訟)，均可能要求我們將我們正佔用的該等物業搬遷。倘我們的任何租約因第三方或政府的質疑而終止或失效，我們將需要尋求替代物業並產生搬遷成本。任何搬遷可中斷我們的運營及對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。基於我們目前可得資料，我們認為市場上存在現成的租金相若的替代物業，且估計總搬遷成本及時間並不重大。此外，概不保證中國政府將不會修訂或修改現有的物業法律、條例或法規，以要求額外的批准、執照或許可證，或對我們施加更為嚴格的規定，要求我們就使用的物業獲取或維持相關業權證。

**關於我們自行開發的移動應用「潤之雲」的隱私問題可能會損害我們的聲譽及令潛在平台用戶及顧客望而卻步**

我們透過與客戶的頻繁互動了解其偏好及習慣，創建了潤之雲，旨在為客戶提供快捷方便的通道，獲取到一站式臨床支持服務中心的醫院物流服務。

有關個人資料的收集、使用、披露或安全，或其他隱私相關事宜的疑慮，即使無事實根據，亦可能損害我們的聲譽並對我們的經營業績造成不利影響。多個司法權區(包括中國)已實施多項法律及法規以監控個人資料及隱私保護。有關詳情，請參閱本招股章程「監管概

---

## 風 險 因 素

---

覽「對數據隱私及個人信息保護的法律監督」一節。中國政府機關亦繼續考慮對現有監管架構實施更嚴格的監管或改革的需要。例如，於2021年12月28日，十三個政府部門(包括中國國家互聯網信息辦公室)聯合頒佈《網絡安全審查辦法》，該法令於2022年2月15日生效。

我們將致力於遵守適用的數據保護法律及法規，以及我們在隱私及數據保護方面可能需履行的其他義務。任何未能或被認為未能遵守該等法律、法規或政策的行為，或移動應用程序的任何系統故障或安全受損而導致未經授權訪問或發佈用戶數據，均可能導致政府機關或用戶對我們提出詢問及採取其他法律程序或行動，以及對我們的聲譽及品牌造成負面影響及損害，該等情況均可能對我們的業務及經營業績造成不利影響。隨著我們的用戶群擴大，該等事件類型的風險可能嚴重損害我們的業務。

### 過往宣派的股息並不代表我們的未來股息

於往績記錄期間，我們並無訂有任何股息政策且我們預期不會於不久將來制定任何具體股息政策。宣派股息須由董事會酌情決定並獲我們股東的批准。經計及我們的運營以及盈利、資本需求以及盈餘、整體財務狀況、合約限制、資本開支以及未來發展需求、股東權益以及董事當時可能認為相關的其他因素後，我們的董事可建議於未來派付股息。任何宣派及派付以及股息的金額將須遵守我們的章程文件以及開曼群島公司法，包括我們股東的批准。任何未來宣派的股息可能或未必能反映我們股息的歷史宣派且將由我們董事全權酌情決定。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料—股息及股息政策」一節。我們無法向投資者保證日後何時或是否會派付股息。

### 與我們經營的行業有關的風險

#### 近期全球爆發的COVID-19或會導致全球經濟放緩

我們的業務受中國的整體經濟及社會狀況影響。自然災害、流行疾病(如人類豬型流感(亦稱為甲型流感(H1N1)、H5N1禽流感、嚴重急性呼吸系統綜合症(「SARS」)或COVID-19)及其他我們控制之外的自然災害或會對中國經濟、基礎設施及民生產生重大不利影響，進而可能對國內消費及我們的業務造成不利影響。我們的災難復甦計劃無法兼顧所有可預見的可能性，而在任何有關情況下，我們的業務及平台的營運或可能無法迅速恢復。因此，我們的聲譽及經營業績或會受到不利影響。

此外，倘COVID-19或任何自然災害、健康流行病或其他病毒的爆發危害了中國的整體經濟，則我們的收益及盈利能力亦可能在一定程度上有所下降。倘該等不利影響切實產生或長期持續，或會對我們的業務營運及財務表現產生重大不利影響。



---

## 風險因素

---

### 我們的業務競爭異常激烈，且競爭對手眾多

中國的物業管理行業競爭異常激烈且較為分散。隨著我們的競爭對手可能擴大其服務範圍或新競爭對手可能滲透至我們的現有或新市場當中，競爭或趨白熱化。我們認為我們在眾多因素上與競爭對手進行競爭，其中包括經營規模、品牌知名度、財務資源、成本效益、價格及服務質量等。

為抗衡大量競爭對手，我們或會面臨巨大的價格下調壓力，從而降低我們的利潤率。我們無法向閣下保證我們的利潤率將不會因價格壓力而出現下跌。我們無法保證我們日後可有效應對加劇的競爭或我們將可保持我們於業內的市場地位。倘我們無法有效適應市況及客戶偏好或無法提供較我們的競爭對手更具競爭力的價格，則我們的服務對客戶的吸引力將下降，及我們的業務將受到重大不利影響。我們的競爭對手亦會採取激進的定價政策或與我們的客戶建立關係，從而嚴重損害我們獲得合約的能力。

此外，我們的競爭對手可能比我們擁有更卓越的往績記錄、更悠久的經營歷史及更多財務、技術、銷售、營銷、分銷及其他資源，以及擁有更高的市場知名度及更廣泛的客戶群。因此，該等競爭對手或能夠將更多資源用於開發、推廣及支持其物業管理服務。我們無法保證我們將能夠始終有效競爭或保持或提升我們的市場地位，而該等失敗將會使我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

中國許多物業管理公司透過併購擴大其業務規模。此外，許多於聯交所上市的物業管理公司正尋求收購其他物業管理公司，以進一步擴大其業務範圍及地理範圍。因此，我們可能無法實現收購擁有地區影響力及類似市場定位的獨立第三方物業管理公司的計劃。有關詳情，請參閱本節「與我們的業務有關的風險－我們的業務策略及未來計劃可能無法在預計期限或估計預算範圍內得到圓滿實施或實現」一段。

### 與中國有關的風險

#### 中國政府有關中國物業市場的法規或會限制我們的增長潛力

我們的主要業務、資產及營運均位於中國。因此，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景在很大程度上受中國經濟、政治、社會及法律情況所影響。近年來，中國政府已實施一系列措施以控制經濟增長。尤其是，中國政府繼續推行各種限制性措施，如對房地產開發的土地供應施加控制、外匯管制、限制房地產開發融資、對中國房地產市場的房地產銷售及外商投資徵收附加稅收及徵費，以抑制房地產市場出現投機性投資。有關政府措施或會對我們服務的物業的銷售及交付計劃造成負面影響，進而限制我們的增長潛力並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 中國法律制度的不確定性可能會對我們的業務產生不利影響

我們的業務位於中國，受中國法律法規監管。中國的法律制度以成文法為根據，其為法院判決提供的先例價值有限。自20世紀70年代末起，中國政府開始頒佈一套全面的法律法規制度來管理一般經濟事務。自此，立法的整體影響大大增強了對中國各種形式的外商投資的保護，然而隨著中國的法律制度持續演變，眾多法規、規定及規則的詮釋並非始終統一，且在執行有關法律時存在不確定性。此外，部分中國政府機關頒佈的若干法規規定未必得到貫徹應用。由於中國行政及法院機關在詮釋及執行法定條款及合約條款時擁有重大酌情權，故與更完善的法律制度相比，我們在評估行政及法院訴訟結果及我們享有的法律保障水平方面難度可能更高。該等不確定因素為我們執行與我們的業務夥伴及客戶訂立的合約的能力帶來困難。有關不確定性可能會對我們的業務及經營造成重大不利影響。我們無法預測中國法律制度日後發展所產生的影響，包括頒佈新法律、更改現有法律或其詮釋或其執行情況，或國家法凌駕於地方法的情況。該等不確定性或會限制我們及包括閣下在內的其他外國投資者可得到的法律保障。此外，中國的任何訴訟可能曠日持久，此將招致巨額成本並分散我們的資源及管理層的注意力。

### 我們可能須就上市事先取得中國證監會或其他中國監管機構的批准或備案或其他規定。

2021年12月24日，中國證監會連同中國其他相關政府機構頒佈《國務院關於境內企業境外發行證券和上市的管理規定(草案徵求意見稿)》及《境內企業境外發行證券和上市備案管理辦法(徵求意見稿)》(統稱《境外上市條例草案》)。根據境外上市條例草案，擬在境外市場以直接或間接方式發售及上市證券的中國境內公司須向中國證監會完成備案程序，並報告相關資料。截至本招股章程日期，境外上市條例草案並未被正式採納。

境外上市條例草案的條文及預期採納或生效日期可能會有所變動，因此其詮釋及實施仍存在重大不確定性。境外上市條例草案並未就合資格發行人須於提交境外首次公開發售申請後完成中國證監會備案程序明確訂立具體標準，亦無明確表明已提交境外首次公開發售申請但尚未完成全部上市流程的合資格發行人是否須遵守上述中國證監會備案程序。

於2021年12月24日召開的境外上市條例草案新聞發佈會上，中國證監會官員明確表示，境外上市條例草案的實施將遵循不溯及既往的原則。我們的中國法律顧問認為，現階段不能排除有關部門為配合境外上市條例草案，制定配套法規以限制我們的業務及上市或就其

---

## 風 險 因 素

---

提出新的合規要求。因此，我們無法保證中國證監會或其他中國機關將不會要求我們就上市取得事先批准或完成其他程序，這可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及上市造成重大不利影響。

### 匯率波動可能會對我們的業務產生不利影響

我們所有收益及營運開支均以人民幣計值。然而，全球發售所得款項將以港元計值。因此，人民幣兌港元或任何其他外幣的任何升值或會導致我們以外幣計值的資產及我們全球發售所得款項的價值減少。反之，人民幣的任何貶值可能會對我們以外幣計值的股票的價值及就其應支付的任何股息產生不利影響。此外，我們以合理成本降低外幣風險的可用工具有限。我們無法向閣下保證我們將能夠降低與外幣計值資產有關的外幣風險。此外，我們在將大量外幣兌換為人民幣前亦須取得國家外匯管理局的批准。所有該等因素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，及可能減少我們以外幣計值的股票的價值及就其應支付的股息。

### 有關離岸控股公司對中國實體的貸款及直接投資的中國法規可能延遲或妨礙我們使用全球發售所得款項為我們的中國附屬公司提供貸款或增資

作為我們中國附屬公司的離岸控股公司，在使用全球發售或任何進一步發售所得款項時，我們或會為我們的中國附屬公司提供貸款或作出增資。向中國附屬公司提供的任何貸款均須受限於中國法規及審批。例如，我們向我們全資擁有且位於中國的中國附屬公司提供貸款以為其業務提供的資金，不得超過法定限額，及須於國家外匯管理局或其地方分局進行登記。我們亦可能決定通過資本注資為我們的中國附屬公司撥資。該等注資須經商務部及或其地方分局批准。我們無法向閣下保證，我們將能夠就我們未來向我們的附屬公司或其任何各自的附屬公司提供貸款或注資及時取得(倘能取得)該等政府登記或批准。倘我們無法獲取有關登記或批准，我們使用全球發售所得款項及將我們的中國業務資本化的能力可能受到不利影響，而此或會對我們的流動資金及我們的融資及擴展我們的業務的能力造成重大不利影響。

### 根據中國法律，閣下可能須就我們的股息或轉讓股份變現的任何收益繳納中國所得稅

根據企業所得稅法及其實施條例，根據中國與閣下居住的司法權區就規定不同所得稅安排而訂立的任何適用稅務條約或類似安排，對於向非中國居民企業投資者宣派的股息，如果該投資者在中國並無設立機構場所或營業地點，或在中國設有機構場所或營業地點但相關收入實際與有關機構場所或營業地點並無關連而相關股息源自中國，則一般須按10%繳納中國代扣所得稅。有關投資者轉讓股份變現的任何收益，如被視為源自中國境內的收

---

## 風 險 因 素

---

入，除非條約或類似安排另有規定，否則亦須按10%繳納中國所得稅。根據中華人民共和國個人所得稅法及其實施條例，對於以中國境內資源向非中國居民的海外個人投資者宣派的股息，一般須按稅率20%繳納中國代扣所得稅，而有關投資者轉讓股份變現的源自中國的收益一般亦須按20%繳納中國所得稅，在各情況下，可根據適用稅務條約及中國法律所載獲得減免及豁免。

儘管我們在中國開展所有業務經營，惟我們就股份宣派的股息或轉讓股份變現的收益會否被視為源自中國境內的收入，以及如果我們被視為中國居民企業，有關股息及收入會否因此須繳納中國所得稅，均屬未知之數。如果透過轉讓股份變現的收益或向我們的非中國居民投資者宣派的股息被徵收中國所得稅，則閣下於股份的投資價值可能會受到重大不利影響。再者，如居住的司法權區與中國訂有稅務條約或安排，股東可能不合資格享有該等稅務條約或安排的優惠。

### **我們來自我們外商投資的中國附屬公司的股息收入可能須按高於我們目前預測的稅率繳納預扣稅**

我們來自我們外商投資的中國附屬公司的股息收入可能須按高於我們目前預測的稅率繳納預扣稅。根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，倘外國股東根據企業所得稅法未被視為中國稅務居民企業，則中國附屬公司向其外國股東支付的股息須按10%的預扣稅率納稅，除非該外國股東的司法權區與中國訂有稅收協定或類似的安排且該外國股東就申請有關稅收協定或類似安排獲得了當地稅務主管部門的批准。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》(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)，倘任何於香港註冊成立的公司持有中國公司不少於25%權益，則其自於中國註冊成立的公司獲得的股息須按5%的較低稅率繳納預扣稅。然而，根據《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》(國家稅務總局公告(2018)第9號)(於2018年2月3日頒佈並於2018年4月1日生效)，倘公司的活動不構成實質性業務活動，其將根據具體的實際情況再作分析，這可能不利於釐定其「受益所有人」的身份，而因此無法享有稅收協定項下的優惠。於此情況下，我們的財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

### **可能難以向於中國居住的董事或高級管理層送達法律程序文件或難以對我們或彼等於中國執行中國境外法院作出的判決**

我們的大部分董事及高級管理層均居住在中國，且該等人士及本集團的幾乎所有資產均位於中國。因此，投資者可能難以向該等中國境內的人士送達法律程序文件或難以對我們或彼等於中國執行中國境外法院作出的任何判決。中國並無與美國、英國、日本及其他

---

## 風 險 因 素

---

眾多發達國家訂立相互承認及執行法院判決的條約。因此，可能難以或甚至不可能於中國承認及執行任何該等司法權區法院作出的判決。於2006年7月14日，中國最高人民法院與香港政府訂立《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》(「**2006年安排**」)。根據該安排，倘任何指定的中國人民法院或香港法院作出了可執行的最終判決，要求根據選用法院協議在民事及商事案件中作出付款，則任何有關各方均可向有關中國人民法院或香港法院申請承認及執行該判決。該安排於2008年8月1日生效，而根據該安排採取的任何行動的結果和效果仍存在不確定性。

於2019年1月18日，最高人民法院與香港政府簽署《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行民商事案件判決的安排》(「**2019年安排**」)，旨在建立一套更為清晰及明確的機制，以承認及執行香港與中國間更廣泛的民事及商事事宜的判決。2019年安排終止了2006年安排且2019年安排僅將於最高人民法院頒佈司法詮釋且於香港完成相關立法程序後生效。2019年安排一經生效，將取代2006年安排。因此，於2019年安排生效前，倘爭端各方不同意以書面形式訂立法院選擇協議，則可能難以或甚至不可能在中國執行香港法院的判決。

### 與全球發售有關的風險

#### 股份先前並無任何公開市場且未必會形成活躍買賣市場

我們的股份未必會形成活躍買賣市場，而我們股份的成交價可能會大幅波動。於全球發售前，我們的股份並無公開市場。發售價乃本公司與獨家整體協調人(代表包銷商)磋商的結果，而發售價未必反映我們的股份於全球發售完成後將予交易的價格。此外，我們無法向閣下保證我們的股份將形成活躍買賣市場，或如形成，該市場將於全球發售完成後持續，或我們股份的成交價不會下降至低於發售價。

#### 股東於本公司股本中擁有的權益日後或會攤薄

我們日後可能需要籌集額外資金，以便能進一步擴充我們的業務。倘本集團透過發行新股份或股票掛鈎證券而非按比例地向現有股東籌集額外資金，則該等股東在本公司的持股百分比可能減少，而該等新證券賦予的權利及特權可能較股份所賦予者優先。

---

## 風 險 因 素

---

此外，我們或會於日後在根據購股權計劃授出的購股權獲行使後發行額外股份。於發行後發行在外的股份數目增加將導致股東的持股百分比減少並可能導致每股盈利及每股資產淨值攤薄。

**股份交易量及交易價格可能波動。此外，控股股東在公開市場出售大量股份可能對股份的市價造成不利影響**

我們股份的交易量及交易價格可能會出現大幅波動。收益、盈利及現金流量變動、業務發展公告、戰略合作或收購、我們遭逢的工業或環境事故、關鍵人員流失、財務分析師及信貸評級機構的評級發生變化或訴訟等因素，可能導致我們股份的交易量及交易價格突發明顯變動。此外，聯交所及其他證券市場不時出現與任何特定公司經營表現無關的股價及交易量大幅波動。該等波動亦可能會對我們股份的市價造成重大不利影響。

此外，我們無法向閣下保證，上市後，控股股東不會在彼等各自的禁售期屆滿後出售其部分或全部股份。我們無法預計任何控股股東日後出售任何股份對股份市價產生的影響(如有)。任何控股股東出售股份均可能對股份當時的市價構成重大不利影響。

**發售股份於買賣開始時的市價可能會因(其中包括銷售時至買賣開始之間發生的不利市況或其他不利發展)低於發售價**

發售價將於定價日釐定。然而，發售股份在交付當日前不會於聯交所開始買賣，故投資者於該期間或無法出售或以其他方式處置發售股份。因此，銷售時至買賣開始之間發生的不利市況或其他不利發展，會引致發售股份持有人面臨發售股份於開始買賣時的價格可能低於發售價的風險。

**由於發售股份定價與買賣之間有數天差距，發售股份的價格可能於買賣開始時低於發售價**

發售股份的發售價將於定價日釐定，預期為2023年1月10日(星期二)或前後。然而，發售股份不會於上市日期(預期為2023年1月12日(星期四))前於聯交所開始買賣。因此，投資者未必能於定價日至上市日期之間出售或買賣發售股份。股東須承受發售股份的價格可能於開始買賣前因於定價日至上市日期之間發生的不利市況或其他不利發展而下跌的風險。

---

## 風 險 因 素

---

### 獨家整體協調人有權終止包銷協議

有意投資者應注意，獨家整體協調人(代表包銷商)有權終止其於包銷協議項下的責任，方式為在發生本招股章程「包銷 — 終止理由」一節所載任何事件後於上市日期上午八時正(香港時間)前任何時間向我們發出書面通知。相關事件可能包括但不限於，天災、戰爭、暴亂、公眾動亂、民眾暴動、經濟制裁、疫症、火災、水災、爆炸、恐怖活動、地震、罷工或停工。

**因開曼群島法律或會有別於香港或投資者所在其他司法權區法律的法律，故投資者於執行其股東權利時或會面臨困難**

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受細則、開曼群島公司法及開曼群島普通法管轄。開曼群島法律有關少數股東權益保障的若干方面或會有別於香港或投資者所在其他司法權區根據現行成文法或司法先例所提供者。因此，少數股東或不會享有與香港或其他司法權區法律所賦予的相同權利或補救措施。有關保障少數股東的開曼群島公司法概要載於本招股章程附錄四「開曼群島公司法及稅務概要 — 5股東訴訟及6保障少數股東」一段。

### 與本招股章程之陳述有關的風險

**本招股章程所載若干事實、統計數字及數據未經獨立核實，故不得加以依賴**

本招股章程內之若干事實、統計數字及數據乃來自多種來源，包括我們認為就有關資料而言屬可靠及適當的若干官方政府來源。然而，我們無法保證，有關來源資料的質量或可靠性。我們相信上述資料來源為有關資料的適當來源，我們在摘錄及複製該等資料時，已採取合理審慎措施。我們並無理由認為有關資料虛假或具誤導成分，或有遺漏任何事實，致使有關資料虛假或具誤導成分。儘管如此，我們、獨家保薦人、獨家整體協調人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商或任何彼等各自的董事、聯屬人士或顧問並無對有關資料進行獨立核實，因此，彼等概無對有關事實、統計數字及數據的準確性或完整性作出任何聲明。此外，我們無法向閣下保證，本招股章程之統計數字與其他地方呈列之類似統計數字乃按同一基準或相同準確程度陳述或編製。無論如何，投資者應充分考慮彼等就有關資料或統計數字應投注之依賴或重視程度。

**我們並無獨立核實本招股章程所載來自多個政府刊物的若干事實、預測及其他統計數字**

本招股章程內之若干事實、統計數字及數據乃來自我們認為就有關資料屬可靠及適當的官方政府來源。然而，我們無法保證，有關該等來源資料的質量或可靠性。我們並無理

---

## 風 險 因 素

---

由相信有關資料屬虛假或具誤導成分，或有遺漏任何事實，致使該等資料虛假或具誤導成分。儘管如此，我們的董事已合理謹慎地摘錄及轉載有關資料，但我們、獨家保薦人、獨家整體協調人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、控股股東、任何彼等各自的董事、高級職員或代表或參與全球發售的任何其他人並無對有關資料進行編製或獨立核實。因此，彼等概無對有關事實、統計數字及數據的準確性或完整性作出任何聲明。由於收集方法可能有缺陷或無效，或已刊發資料、市場慣例及其他問題之間存在差異，本招股章程內的統計數字可能不準確，或未必可與為其他刊物或目的而編製的統計數字比較，故閣下不應過份依賴相關統計數字。此外，概不保證統計數字與其他地區呈列之類似統計數字乃按同一基準或相同準確程度陳述或編製。在任何情況下，投資者都應考慮彼等就有關資料或統計數字應投注之依賴或重視程度。

**投資者應細閱整份招股章程且我們嚴正提醒 閣下切勿依賴任何報章報導、其他媒體及／或研究報告所載任何資料**

媒體可能就全球發售及我們的業務進行報導。於本招股章程刊發前，報章及媒體已出現有關我們及全球發售的報導，且在本招股章程日期後但於全球發售完成前，報章及媒體亦可能出現有關我們及全球發售的報導，當中載有(其中包括)有關我們及全球發售的若干財務資料、預測、估值及其他前瞻性資料。我們不會就該等數據的準確性或完整性承擔任何責任，亦不就任何媒體所發佈任何數據的恰當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。倘媒體上任何數據與本招股章程所載數據存在矛盾或衝突，我們概不會承擔任何責任。因此，有意投資者應細閱整本招股章程，而不應依賴報章文章或其他媒體報導所載的任何資料。有意投資者應僅依賴本招股章程所載資料作出有關我們的投資決策。

### 本招股章程所載前瞻性陳述涉及風險及不確定因素

本招股章程包含有關我們業務策略、營運效率、競爭地位、現有營運增長機會、管理計劃及目標、若干備考資料及其他事項的前瞻性陳述。

「旨在」、「預測」、「相信」、「擬」、「繼續」、「可能」、「估計」、「預期」、「展望未來」、「有意」、「或會」、「應當」、「計劃」、「潛在」、「預計」、「預測」、「計劃」、「尋求」、「應」、「目標」、「將要」、「會」等用詞及其反義詞以及其他類似表述，為該等前瞻性陳述之標識。該等前瞻性陳述，包括(其中包括)與我們未來業務前景、資本開支、現金流量、營運資金、流動資金及資本資源相關者，均必然為反映董事及管理層最佳判斷之估計，並涉及多個可導致實際結果與前瞻性陳述所提出者大為不同之風險及不確定因素。故此，考慮該等前瞻性陳述時應顧及各種重要因素，包括本招股章程「風險因素」一節所載者。因此，該等陳述



---

## 風 險 因 素

---

並非未來表現之保證，而閣下不應過度依賴任何前瞻性資料。本招股章程內之所有前瞻性陳述均受此提示聲明所限制。

除根據上市規則的持續披露責任或聯交所的其他規定外，我們無意更新該等前瞻性陳述。

## 豁免嚴格遵守上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例

為籌備全球發售，本公司已尋求下列有關嚴格遵守上市規則相關條文的豁免。

### 非豁免持續關連交易

我們已訂立若干交易，該等交易將於全球發售完成後構成上市規則項下本公司的持續關連交易。我們已向聯交所申請，且聯交所已向我們授出豁免嚴格遵守上市規則第十四A章所載有關持續關連交易的公告、通函及獨立股東批准的規定。有關上述的進一步詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。

### 留駐香港的管理層成員

上市規則第8.12條規定，申請於聯交所作主要上市之申請人必須有足夠的管理層人員留駐香港。這通常指至少必須有兩名執行董事常居於香港。

本公司的總部及主營業務位於香港境外。我們的所有執行董事花費大部分時間監督本公司於香港境外的主營業務，而不會常駐香港。我們認為，由留駐香港境外的執行董事及管理層監督及管理我們的日常業務運營更為有效及高效。

因此，我們已向聯交所申請而聯交所已授出有關嚴格遵守上市規則第8.12條規定的豁免。為確保我們與聯交所之間可進行定期及有效溝通，我們已制定以下安排：

- (a) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，作為我們與聯交所的主要溝通渠道。兩名獲委任授權代表楊先生（我們的執行董事及董事會主席）及司徒嘉怡女士（我們的公司秘書）可隨時與聯交所聯絡及在合理通知的情況下與香港聯交所會面。彼等的聯繫方式（包括辦事處及手機號碼、傳真號碼、電郵地址及營業地址）已提供予聯交所。
- (b) 我們已根據上市規則第3A.19條保留合規顧問中泰國際融資有限公司的服務。除本公司授權代表外，中泰國際融資有限公司擔任本公司與聯交所額外的溝通渠道並可解答聯交所的詢問。
- (c) 各董事（包括獨立非執行董事）均已向授權代表及聯交所提供彼等各自的聯繫方式（包括辦公室電話號碼、移動電話號碼、傳真號碼及電郵地址）。於聯交所欲就任

---

## 豁免嚴格遵守上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例

---

何事宜聯絡董事時，我們的授權代表隨時可立即聯絡所有董事。各董事均持有或可申請到訪香港的有效旅行證件，以應聯交所的要求在合理期間內與聯交所會面。

---

## 有關本招股章程及全球發售的資料

---

### 董事就本招股章程內容須承擔的責任

本招股章程由董事共同及個別承擔全部責任，當中載有遵照《公司(清盤及雜項條文)條例》、香港法例第571V章《證券及期貨(在證券市場上市)規則》及上市規則的規定所提供有關本公司的資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本招股章程所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項致使本招股章程或本招股章程所載任何陳述有所誤導。

### 香港公開發售及本招股章程

本招股章程僅就香港公開發售(構成全球發售的一部分)而刊發。就香港公開發售的申請人而言，本招股章程載有香港公開發售的條款及條件。有關申請香港發售股份程序的進一步詳情，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

發售股份僅按照本招股章程所載資料及所作聲明並按當中所載的條款及條件提呈發售。概無任何人士獲授權提供或作出本招股章程所載以外的任何資料或任何聲明，而倘提供或作出有關資料或聲明則一概不得視為已獲我們、獨家保薦人、獨家整體協調人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等的任何聯屬人士或任何彼等各自的董事、高級人員、僱員或代理，或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以倚賴。在任何情況下，送交本招股章程或就股份作出的任何提呈發售、出售或交付概不構成表示我們的事務自本招股章程日期起並無任何變動或按理可能涉及變動的事態發展，亦非暗示本招股章程所載資料於任何其後時間仍屬正確。

### 全球發售的架構及包銷

有關全球發售的架構(包括其條件以及有關超額配股權及穩定價格行動的安排)的進一步詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構及條件」一節。

上市由獨家保薦人保薦。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議悉數包銷，惟須待獨家整體協調人(代表包銷商)與我們協定發售價後，方可作實。有關國際配售的國際配售包銷協議預期將於定價日或前後訂立，惟須待獨家整體協調人(代表包銷商)與我們協定發售價後，方可作實。全球發售乃由獨家整體協調人經辦。倘因任何原因而未能協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。有關包銷商及包銷安排的進一步詳情，請參閱本招股章程「包銷」一節。

# 有關本招股章程及全球發售的資料

## 發售股份的銷售限制

每名購買香港公開發售項下的香港發售股份的人士將須確認，並因其購買發售股份而被視為已確認，其已知悉本招股章程所述發售股份的發售限制，且並無在違反任何有關限制的情況下購買及獲提呈任何發售股份。

本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外的任何司法權區公開發售發售股份或派發本招股章程。因此（不限於下文所述），在任何未經批准提出要約或邀請的司法權區，或向任何人士提出要約或邀請即屬違法的情況下，本招股章程不得用作亦不構成要約或邀請。在其他司法權區派發本招股章程及提呈發售發售股份均須受限制，除非根據有關證券監管機構的登記或授權而獲得相關司法權區證券法准許或獲得豁免，否則不得派發本招股章程及提呈發售發售股份。具體而言，發售股份並未在中國或美國公開提呈發售及出售，亦將不會在中國或美國直接或間接提呈發售或出售。

## 申請於聯交所上市

我們已向上市委員會申請批准根據資本化發行及全球發售已發行或將予發行的股份（包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份）上市及買賣。股份預期將於2023年1月17日（星期二）開始在聯交所買賣。

我們概無任何部分股本或借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣，且目前並無或於短期內亦無意進行有關上市或尋求有關上市許可。

## 建議諮詢專業稅務意見

全球發售的潛在投資者如對認購、購買、持有、出售、買賣股份或行使其所附任何權利所引致的稅務影響有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。我們、獨家保薦人、獨家整體協調人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等的任何聯屬人士或彼等各自的任何董事、高級人員、僱員或代理，或者參與全球發售的任何其他人士或各方，概不會就任何人士因認購、購買、持有、出售、買賣股份或行使與股份有關的任何權利而引致的任何稅務後果或負債承擔任何責任。

## 香港股東名冊及印花稅

我們根據香港公開發售申請發行的所有股份將登記於我們由香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716舖）存置的股東名冊內。股東名冊總冊將由本公司股份過戶登記總處Campbells Corporate Services Limited於開曼群島存置。

全球發售申請人毋須繳納印花稅。

---

## 有關本招股章程及全球發售的資料

---

買賣登記於我們香港股東名冊的股份須繳付香港印花稅。

### 發售股份將合資格納入中央結算系統

待股份獲上市委員會批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，股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自上市日期或香港結算釐定的任何其他日期起，於中央結算系統內記存、結算及交收。

聯交所參與者之間交易的交收須於任何交易日後第二個結算日在中央結算系統內進行。本公司已作出一切必要安排，以使股份獲准納入中央結算系統。所有在中央結算系統內進行的活動均須遵守不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。由於該等交收安排將影響閣下的權利及權益，故閣下應就該等安排的詳情徵詢股票經紀或其他專業顧問的意見。

### 網站

本招股章程所述任何網站的內容並不構成本招股章程的一部分。

### 語言

本招股章程中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。為便於參考，本招股章程所載中國法律法規、政府當局、機構、自然人或其他實體(包括我們的若干附屬公司)之名稱均具有中英文版本，如有歧義，概以中文版本為準。

### 貨幣換算

除非另有所指，本招股章程中人民幣兌港元及人民幣兌美元的換算(反之亦然)乃按下列匯率換算：

- 人民幣0.8979元兌1.00港元(中國人民銀行於最後實際可行日期設定的現行匯率)
- 人民幣6.9861元兌1.00美元(中國人民銀行於最後實際可行日期設定的現行匯率)

概不表示任何人民幣或港元金額可以、可能或已經按上述匯率或任何其他匯率進行兌換，或根本不能兌換。

### 約整

本招股章程所載若干金額或百分比數字已按四捨五入方式約整。因此，表格內各行或各欄的總計數字未必相等於各個別數字的總和。倘資料以單位千計或百萬計，數額可能已向上或向下約整。任何表格所列總數與數額總和之間如有任何差異，乃因四捨五入所致。

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

### 董事

姓名	地址	國籍
----	----	----

### 執行董事

楊立群先生	中國 山東省 濟南市 槐蔭區 明星小區 26號樓3單元501室	中國
-------	--	----

費忠利先生	中國 山東省 濟南市 天橋區 魯能康橋小區 16號樓1單元503室	中國
-------	--	----

### 非執行董事

樂濤先生	中國 山東省 濟南市 歷下區 千佛山西路28號 3號樓2單元101室	中國
------	---	----

樂航乾先生	中國 山東省 濟南市 市中區 緯一路317號 2號樓3單元201號	中國
-------	--	----

程欣先生	中國 山東省 濟南市 市中區 三箭瑞福苑三區 5號樓1單元1101號	中國
------	---	----

### 獨立非執行董事

陳海萍女士	中國 北京市 海淀區 上地西里風芳園 2號樓4單元401室	中國
-------	---	----

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

姓名	地址	國籍
鮑穎女士	中國 山東省 泰安市 泰山區 龍潭路29號	中國
何慕蓉女士	中國 廣東省 廣州市 番禺區 祈福名家四街107號 祈福名家閣1702室	中國

有關我們董事的更多詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。



---

## 董事及參與全球發售的各方

---

### 參與全球發售的各方

#### 獨家保薦人

中泰國際融資有限公司  
香港  
德輔道中189號  
李寶椿大廈  
19樓

#### 獨家整體協調人、 獨家全球協調人 及獨家保薦人兼整體協調人

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

#### 聯席賬簿管理人

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

工銀國際融資有限公司  
香港  
花園道3號  
中國工商銀行大廈37樓

交銀國際證券有限公司  
香港  
德輔道中68號  
萬宜大廈9樓

浦銀國際融資有限公司  
香港  
軒尼詩道1號  
浦發銀行大廈33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

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

### 廣發證券(香港)經紀有限公司

香港  
德輔道中189號  
李寶椿大廈29-30樓

### 中國光大證券(香港)有限公司

香港  
灣仔告士打道108號  
光大中心12樓

### 國泰君安證券(香港)有限公司

香港  
皇后大道中181號  
新紀元廣場  
低座26-28樓

### 復星恒利證券有限公司

香港  
中環花園道3號  
冠君大廈21樓  
2101-2105室

### 中國通海證券有限公司

香港  
皇后大道中29號  
華人行  
18樓及19樓

### 中募金融資管有限公司

香港  
德輔道中19號  
環球大廈2502室

### 聯席牽頭經辦人

### 中泰國際證券有限公司

香港  
德輔道中189號  
李寶椿大廈  
19樓

### 工銀國際證券有限公司

香港  
花園道3號  
中國工商銀行大廈37樓

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

**交銀國際證券有限公司**

香港  
德輔道中68號  
萬宜大廈9樓

**浦銀國際融資有限公司**

香港  
軒尼詩道1號  
浦發銀行大廈33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

**廣發證券(香港)經紀有限公司**

香港  
德輔道中189號  
李寶椿大廈29-30樓

**中國光大證券(香港)有限公司**

香港  
灣仔告士打道108號  
光大中心12樓

**國泰君安證券(香港)有限公司**

香港  
皇后大道中181號  
新紀元廣場  
低座26-28樓

**復星恒利證券有限公司**

香港  
中環花園道3號  
冠君大廈21樓  
2101-2105室

**中國通海證券有限公司**

香港  
皇后大道中29號  
華人行  
18樓及19樓

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

### 中募金融資管有限公司

香港  
德輔道中19號  
環球大廈2502室

### 利弗莫爾證券有限公司

香港  
九龍  
長沙灣道833號  
長沙灣廣場第二期  
12樓1214A座

### 華盛資本證券有限公司

香港  
干諾道中168-200號  
信德中心  
招商局大廈  
28樓2808室

### 浙商國際金融控股有限公司

香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心4405室

### 盈立證券有限公司

香港  
上環  
德輔道中308號  
富衛金融中心  
26樓2606室

### 本公司法律顧問

#### 關於香港法律

#### 競天公誠律師事務所有限法律責任合夥

香港  
皇后大道中15號  
置地廣場  
公爵大廈  
32樓3203-3207室

#### 關於中國法律

#### 中倫律師事務所

中國  
深圳市  
福田區益田路6003號  
榮超中心A棟8-10層

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

關於開曼群島法律

**Campbells**

中環

皇后大道中15號

置地廣場

約克大廈13樓1301室

獨家保薦人及包銷商的法律顧問 關於香港法律

**李偉斌律師行**

香港

中環

環球大廈22樓

關於中國法律

**錦天城律師事務所**

中國

上海市

浦東新區

銀城中路501號

上海中心大廈9/11/12層

核數師及申報會計師

**安永會計師事務所**

執業會計師

註冊公共利益實體核數師

香港

鰂魚涌

英皇道979號

太古坊一座

27樓

行業顧問

**弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司**

中國

北京市

朝陽區

建國門外大街1號

國貿大廈

2座2401-02室

物業估值師

**艾華迪評估諮詢有限公司**

香港

灣仔

駱克道188號

兆安中心23樓

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

合規顧問

中泰國際融資有限公司  
香港  
中環  
德輔道中189號  
李寶椿大廈  
19樓

收款銀行

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

招商永隆銀行有限公司  
香港  
九龍  
彌敦道636號  
招商永隆銀行中心  
12樓1207-1209室

---

## 公司資料

---

註冊辦事處	Floor 4, Willow House Cricket Square Grand Cayman KY1-9010 Cayman Islands
中國總部及主要營業地點	中國 山東省 濟南市 經十路28988號 樂夢中心1號樓6樓
香港主要營業地點	香港 銅鑼灣 勿地臣街1號 時代廣場 二座31樓
公司網站	<a href="http://www.sdrhwy.cn">www.sdrhwy.cn</a>
公司秘書	司徒嘉怡女士( <i>ACIS, ACS</i> ) 香港 銅鑼灣 勿地臣街1號 時代廣場 二座31樓
授權代表	楊立群先生 中國 山東省 濟南市 槐蔭區明星小區 26號樓3單元501室  司徒嘉怡女士 香港 銅鑼灣 勿地臣街1號 時代廣場 二座31樓
審核委員會	陳海萍女士(主席) 楊立群先生 鮑穎女士

---

## 公司資料

---

薪酬委員會	何慕蓉女士(主席) 楊立群先生 陳海萍女士
提名委員會	楊立群先生(主席) 何慕蓉女士 鮑穎女士
香港股份過戶登記分處	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心17樓1712-1716舖
開曼群島股份過戶登記總處	Campbells Corporate Services Limited Floor 4, Willow House Cricket Square Grand Cayman KY1-9010 Cayman Islands
主要往來銀行	中國農業銀行股份有限公司濟南大金支行 中國 濟南市 經十西路29716號 外海中央花園社區2-101  中國工商銀行股份有限公司濟南槐蔭支行 中國 濟南市 槐蔭區 經二路638號



## 行業概覽

本節所載資料由弗若斯特沙利文編製，反映摘錄自不同政府官方刊物、公開市場研究可獲得的信息以及行業調研所得的對市場行情估計，並主要作為市場研究工具而編製。有關弗若斯特沙利文的提述不應視為弗若斯特沙利文對任何證券的價值或投資於本集團是否可取而發表的意見。董事認為，本節所載資料的來源為該等資料的適當來源，並已合理謹慎轉載該等資料。董事並無理由相信該等資料屬錯誤或含誤導成份，或遺漏任何重大事實以致該等資料屬錯誤或含誤導成份。本集團、獨家保薦人、獨家整體協調人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商或參與全球發售的任何其他各方並無獨立核實來自官方政府來源的資料及統計數據，亦無對其準確性發表任何聲明。

### 資料來源

我們已委託獨立市場研究公司及顧問弗若斯特沙利文就中國物業管理服務市場進行分析並編製報告。弗若斯特沙利文為一家獨立的全球諮詢公司，於1961年在紐約成立。弗若斯特沙利文提供行業研究及市場策略，並提供成長性諮詢及公司培訓。其於中國涉足的行業包括化工產品、物料及食品、商業航空、消費產品、環境及建造技術、保健、工業自動化及電子、工業及機械以及技術、媒體及電訊。我們就編製弗若斯特沙利文報告同意向弗若斯特沙利文支付費用總額人民幣500,000元。

### 弗若斯特沙利文報告

本公司已將弗若斯特沙利文報告的若干資料載入本招股章程，原因為董事相信有關資料有助潛在投資者了解相關市場。弗若斯特沙利文報告的市場研究過程透過仔細一手研究進行，當中涉及與業內龍頭公司及行業專家對物業管理及運營服務市場狀況的討論。二手研究涉及審閱公司報告、獨立研究報告及基於弗若斯特沙利文本身研究數據庫的數據。

弗若斯特沙利文報告所載分析及預測乃基於編製有關報告時的以下主要假設：(i)根據國際貨幣基金組織的預測，中國經濟於未來十年可能維持穩定增長，由2021年至2027年的名義國內生產總值複合年增長率約為6.7%；(ii)於預測期間，中國的社會、經濟及政治環境很可能維持穩定，而中國政府將實施一系列政策以維持社會、經濟及政治環境的穩定，如於2021年3月批准的「十四五規劃」，該計劃提出十四五規劃期間經濟及社會發展的主要目標包括取得經濟發展的新成就及改善國家治理的有效性，以及於2022年10月的中國共產黨第二十次全國代表大會上作出的報告，該報告建議中國政府致力於推動高質量的經濟發展及維護國家安全及社會穩定；(iii) COVID-19將在短期內影響市場的穩定性；及(iv)如房地產行

## 行業概覽

業的持續發展、技術的廣泛影響、資本市場的參與度等市場驅動因素將推動物業管理及運營服務市場發展。

### 中國的物業管理服務市場

#### 概覽及釋義

廣義而言，物業管理指對房地產的營運、控制及監管。管理指需對物業的使用壽命及狀況進行維修、監測及負責。物業管理亦指對購作及用作興建、維修、維護最終可交付物業的個人財產、設備、工具及實物資本資產的管理。中國大多數物業管理服務公司向不同類別的物業提供服務，其中包括住宅區及非住宅區(包括辦公大樓、購物商場及公共、工業及其他物業(如醫院及學校))。

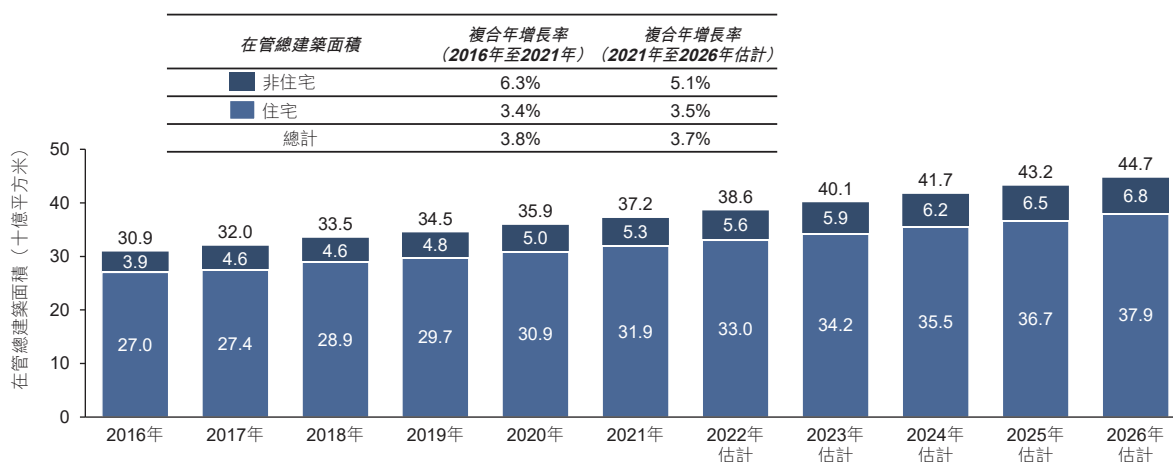
物業管理服務公司一般提供以下服務：(i)傳統物業管理服務；及(ii)其他服務(包括向物業開發商提供增值服務及社區增值服務)。向物業開發商提供的增值服務主要包括交付前服務及諮詢服務。

#### 收費基準分析

就傳統物業管理服務而言，物業管理服務公司可按包干制或酬金制方式收取管理費用。物業管理費包干制為中國住宅及非住宅樓宇物業管理服務市場的主導收益模式。通過採取包干制，物業管理服務公司可借助一系列節省成本措施管理其成本，其包括程序標準化、自動化及智能管理，以減少對勞力的倚賴。

### 中國物業管理服務市場的市場規模

物業管理服務公司的在管總建築面積(中國)，2016年至2026年估計

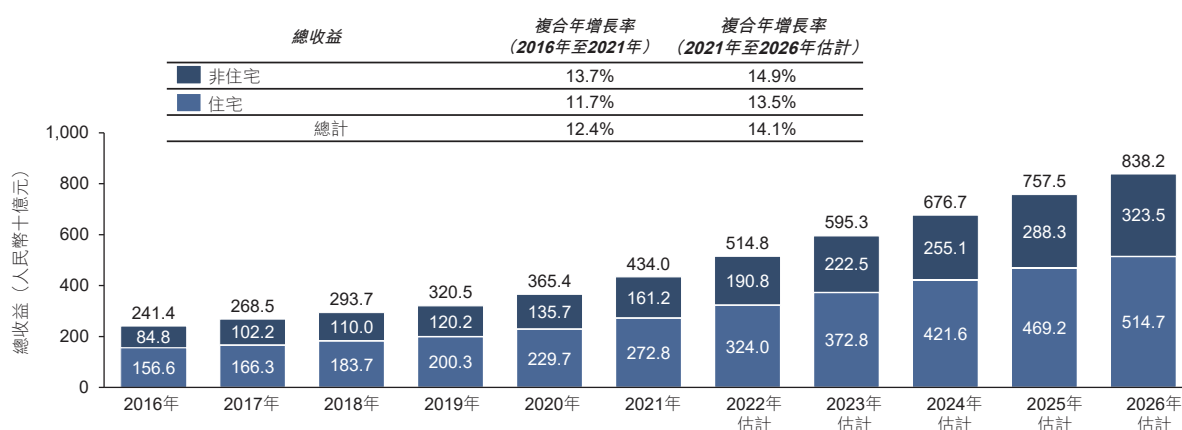


資料來源：弗若斯特沙利文分析

## 行業概覽

在管建築面積指業主私人擁有或住戶佔用的獨立單位總建築面積及公用區域的總建築面積。在中國，物業管理服務公司在管總建築面積由2016年的309億平方米增加至2021年的372億平方米，複合年增長率為3.8%。住宅物業的在管總建築面積於2021年達到319億平方米，2016年至2021年的複合年增長率為3.4%，而非住宅物業的在管總建築面積於2021年達到53億平方米，2016年至2021年的複合年增長率為6.3%。中國物業管理服務公司在管建築面積的預測增長主要受中國房地產行業發展的影響，自2021年至2026年，中國房地產發展投資的預測複合年增長率為6.0%，且中國城鎮化率由2021年的64.7%上升至2026年的71.6%。於2026年，預期在管總建築面積將達到447億平方米，2021年至2026年的複合年增長率為3.7%。在管總建築面積的預測複合年增長率與房地產開發投資的預測複合年增長率之間的差異主要是由於在管總建築面積的預測複合年增長率主要根據已竣工且交付予業主或住戶佔用的物業計算，而房地產開發投資的預測複合年增長率不僅根據已竣工物業計算，亦根據新建物業、在建物業、基礎設施建設等計算。

物業管理服務公司的總收益(中國)，2016年至2026年估計



資料來源：弗若斯特沙利文分析

物業管理服務公司的總收益主要根據在管建築面積、平均物業管理費及傳統物業管理服務及增值服務所得收益的比例計算。物業管理服務可分為向住宅物業及非住宅物業提供的服務。自2016年至2021年，物業管理服務公司的總收益由人民幣2,414億元增加至人民幣4,340億元，複合年增長率為12.4%。中國物業管理服務公司總收益的預測增長主要受中國在管建築面積的增長(2021年至2026年的預測複合年增長率為3.7%)、中國平均物業管理費的增長(於2021年至2026年，住宅物業的預測複合增長率為3.4%及非住宅物業的預測複合年增長率為3.4%)及增值服務所得收益的增長(2021年至2026年的預測複合年增長率為21.4%，主要由於物業管理服務公司不斷將其服務範圍擴展至多元化增值服務)的影響。於2026年，預期物業管理服務的總收益將達人民幣8,382億元，2021年至2026年的複合年增長率為14.1%。

---

## 行業概覽

---

自2016年至2021年，非住宅物業產生的總收益由人民幣848億元增加至人民幣1,612億元，複合年增長率為13.7%。於2026年，預期非住宅物業產生的總收益將達人民幣3,235億元，2021年至2026年的複合年增長率為14.9%。

### 未來機遇及挑戰

**行業集中加速：**近年來，物業管理服務市場因政策環境、市場競爭及信息技術而愈發集中。尤其是少數領先的物業管理服務公司開始透過併購提升管理標準及核心競爭力。此外，物業管理服務公司致力於發展聯盟及整合以達至規模經濟，令中國物業管理服務市場於未來愈發集中。

**不斷提高的服務質量意識：**目前，業主在選擇物業管理服務提供商的同時越來越注重服務質量。隨著人均可支配收入持續增長，業主追求更好的居住條件且更願意為高質量物業管理服務買單。此外，高質量物業管理服務可實現物業的保值及增值。未來，越來越多的物業管理服務公司有望通過優化其傳統的物業管理服務及應用信息技術提升其服務質量，以緊貼趨勢。

**擴展服務範圍至非住宅物業：**由於勞工及營運成本上升，住宅物業管理服務市場競爭日益激烈。物業管理服務公司就物業管理費與非住宅物業業主進行磋商時的靈活性較高，這可能導致盈利能力較高。因此，物業管理服務公司致力於將其服務範圍擴展至多元化的物業，如公共物業、商業物業、工業物業等。

**向公共物業提供物業管理服務的需求增加：**由於中國城鎮化率持續上升，配套的公共基礎設施逐漸增加，因此預期未來向公共物業提供物業管理服務的需求將保持穩定增長。同時，擁有強大管理能力及服務質素的物業管理服務公司數目不斷增加，其服務範圍可能擴展至公共物業。

**向醫院提供物業管理服務的需求增加：**隨著國內醫療保健行業的支出由2016年的人民幣1.3萬億元持續增加至2021年的人民幣1.9萬億元，中國的醫院總數呈現並將可能保持穩定增長，這將刺激對醫院提供物業管理服務的需求增長，進而為未來擁有醫院物流服務專業知識的物業管理服務公司提供廣泛的發展潛力。

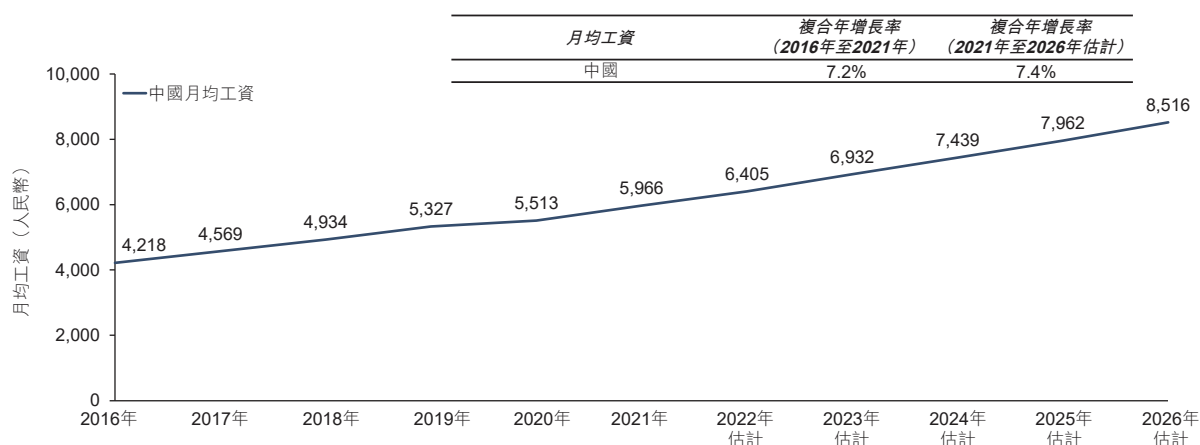
**擴大服務範圍及提供增值服務：**近年來，中國物業管理服務市場已觀察到擴展服務類型及物業類型的趨勢，從傳統的物業管理服務向辦公樓、工業園及公共物業等其他增值服務延伸，未來有望覆蓋更多物業類型。物業管理服務公司一直在擴展物業管理服務，並將

## 行業概覽

教育、醫療、保健等其他基本生活服務納入服務範圍。諮詢服務、社區租賃服務等增值服務的利潤率普遍高於傳統物業管理服務。此外，提供增值服務使物業管理服務公司能夠提升客戶忠誠度及品牌形象。同時，對不同物業類型提供專業物業管理服務的需求不斷增長，此將推動中國物業管理服務市場中服務標準及服務模式的創新。

**勞工成本不斷上漲：**物業管理服務市場需要龐大的勞動力來提供安保、清潔、園藝、維修及其他服務，而勞工成本為最大的經營成本之一。勞工成本增加對公司的經營成本構成了越來越大的壓力，並可能降低其盈利能力。勞工成本的金額主要受擴張導致的員工人數的增加以及中國工資增長的總體趨勢影響。2016年至2021年，物業管理服務市場從業人員的月均工資由2016年的人民幣4,218元增加至2021年的人民幣5,966元，複合年增長率為7.2%，這與中國城市家庭的人均可支配收入增長高度相關，2021年至2026年的預測複合年增長率為7.3%。

物業管理服務市場工人的月均工資(中國)，2016年至2026年估計



資料來源：弗若斯特沙利文分析

### 山東省的物業管理服務市場

#### 介紹及概覽

山東省位於華東地區，乃中國的沿海省份。該省份位於華北平原的東部邊緣，處於黃河下游。山東省北部與渤海接壤，在環渤海經濟區中發揮著重要作用。

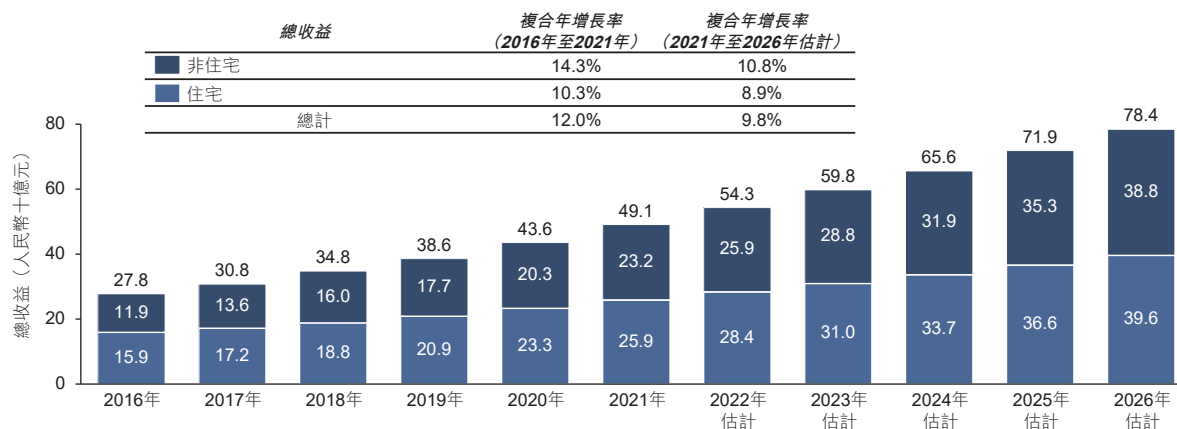
2021年，山東省國內生產總值佔中國名義國內生產總值的7.3%左右，於中國所有省份中排名第三。此外，山東省乃中國人口最多的省份之一。近年來，山東省積極謀求傳統經濟結構升級，憑藉地緣優勢參與國際合作，特別是與日本和韓國合作。中國政府把整合環渤海地區所有城市以及促進經濟發展作為要務，此包括建設先進的通訊網絡、改善高速公

## 行業概覽

路、增加教育和科學資源以及開發環渤海地區的自然資源。2016年，中國政府批准了一項耗資360億美元的計劃，通過建設9條長達1,100公里的鐵路，來連接及整合環渤海的各個城市。

### 山東省物業管理服務市場的市場規模

物業管理服務公司總收益(山東省)，2016年至2026年估計



資料來源：弗若斯特沙利文分析

自2016年至2021年，山東省物業管理服務公司的總收益由人民幣278億元增加至人民幣491億元，複合年增長率為12.0%。預計於2026年山東省物業管理服務的總收益達人民幣784億元，2021年至2026年的複合年增長率為9.8%。自2016年至2021年，山東省非住宅物業產生的總收益由人民幣119億元增加至人民幣232億元，複合年增長率為14.3%。山東省物業管理服務公司總收益的預測增長主要受山東省在管建築面積的增長(2021年至2026年的預測複合年增長率為3.1%)、山東省平均物業管理費的增長(2021年至2026年，住宅物業的預測複合增長率為1.7%及非住宅物業的預測複合年增長率為2.5%)及增值服務所得收益的增長(2021年至2026年的預測複合年增長率為13.7%，主要由於物業管理服務公司不斷將其服務範圍擴展至多元化增值服務)的影響。預計於2026年非住宅物業產生的總收益達人民幣388億元，2021年至2026年的複合年增長率為10.8%。

來自增值服務的收益錄得高複合年增長率主要由於(i)自2012年起，《服務業發展「十二五」規劃》的頒佈鼓勵了物業管理服務公司開展多元化業務，標誌著行業進入多元化階段。除提供傳統的物業管理服務外，於此階段已成立的物業管理服務提供商擴大其服務範圍以涵蓋多項增值服務，包括房屋銷售及租賃經紀、家居裝飾及傢俱服務等。此外，為擴大其服務覆蓋範圍及提高其盈利能力，龍頭公司不僅選擇於一些潛力巨大的增值分部(如房屋銷售及租賃經紀、家居裝飾及傢俱服務等)與現有巨頭競爭，亦開始進入與物業管理服務市場相交

又或有關的新市場；(ii)中國政府的一系列政策鼓勵物業管理服務公司參與多元化增值服務的提供，例如住房和城鄉建設部及其他九個部門頒佈的《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，該通知建議鼓勵合資格物業管理服務公司探索物業管理服務及生活服務相結合的服務模式，以滿足居民多元化及多層次的生活需求；及(iii)在中國領先的物業管理服務公司中，從2019年至2021年，增值服務所得收益的複合年增長率介乎22.0%至95.7%，表明來自物業管理服務公司增值服務的收益快速增長。除上述因素推動中國物業管理服務市場增值服務收入快速增長和山東省物業管理服務市場的高速增長外，截至2021年12月31日，山東省人口在中國各省份中排名第二，這刺激了對多元化增值服務的高需求。此外，優惠政策的出台，鼓勵了山東省多元增值服務的發展，如山東省住房和城鄉建設廳及山東省民政廳於2022年4月發佈的「關於印發物業服務企業開展居家社區養老服務試點經驗做法的通知」。

### 市場驅動因素

**利好政策：**近年來，中國政府頒佈一系列政策來支持山東省及環渤海經濟區的發展，如2015年9月頒佈的「環渤海地區合作發展綱要」，為推動山東省城市群一體化發展而於2021年3月通過的「十四五規劃」以及為推動山東省信息技術與公共服務的融合及智能服務體系的完善而於2022年1月頒佈的「山東省新型城鎮化規劃(2021–2035年)」。

預期該等政策會促進環渤海地區房地產市場及基礎設施的發展。作為環渤海地區最大經濟省份，山東省會在全區的發展中獲益，從而為山東省的物業管理服務提供商帶來機遇。

**城市化率及人均可支配收入提高：**鑒於中國經濟快速發展及流動人口自農村地區湧入發達地區，山東省城鎮人口一直在穩定增長。自2016年至2021年，山東省的城市化率由59.1%提高至63.9%。快速的城市化導致房地產行業發展迅速，所交易的商業物業建築面積持續增加，從而刺激了對物業管理服務的需求。自2016年至2021年，山東省城市家庭人均可支配收入由人民幣34,012元增加至人民幣47,066元，複合年增長率為6.7%。有關增加對居民的購買力及優質物業管理服務的需求起到積極的促進作用。業主追求最佳的居住條件及社區環境，更加樂意為優質的物業管理服務買單。

---

## 行業概覽

---

**加速翻新升級舊社區及樓宇：**近年來，山東省政府頒佈了一系列政策及計劃，加快舊社區及樓宇的翻新及升級。根據該等計劃，計劃於2018年及2019年翻新約840,000個及210,000個舊社區，計劃於2020年翻新約140,000個舊社區。在此情況下，該等能夠為山東省城市翻新提供相關綜合服務的物業管理服務公司預期將在舊社區及樓宇的加速翻新及升級中獲益。綜合性服務主要包括改善園林綠化及社區環境、改善社區配套設施、引進智能物業管理系統等。此外，隨著山東省持續進行市區重建，對醫院及學校等配套設施的需求預期將會增加，從而刺激對非住宅物業管理服務的需求。

### 未來機遇及挑戰

**提升物業管理服務市場的專業水平：**山東省的物業管理服務公司正將服務範圍不斷拓展至更加多樣化的物業類型，尤其是非住宅物業，如寫字樓、醫院及學校。另一方面，越來越多的非住宅物業業主傾向於將彼等的物業管理委託予專業的服務公司，因該等物業要求強大的管理能力。例如，醫院需要強大的管控以及資源整合能力，原因為其對環境管理、安全管理及設施管理的要求較高。日後，山東省非住宅物業管理市場參與者將會通過提升專業物業管理服務的水平獲得具競爭力的優勢。

**整合互聯網與服務：**近年來，隨著山東省可支配收入不斷提高，業主及用戶對物業管理服務的要求也隨之提高。因此，隨著競爭日趨激烈及市場模式日趨完善，領先的公司更加積極地把握物業管理服務市場的發展趨勢。同時，互聯網快速發展，市場中越來越多的公司逐漸實現互聯網與物業管理服務的整合，如組建社區O2O平台及智能醫院後勤管理系統。日後，山東省越來越多的物業管理服務公司將聚焦互聯網與服務的結合，以提高彼等的核心競爭優勢。

**人才短缺：**由於山東省物業管理服務市場正經歷其過渡及發展階段，市場需要大量專業人才，尤其是管理和技術方面的支持。然而，物業管理服務市場(尤其是對管理能力的要求相對較高的非住宅物業管理服務市場)正面臨優質人才短缺的困境。

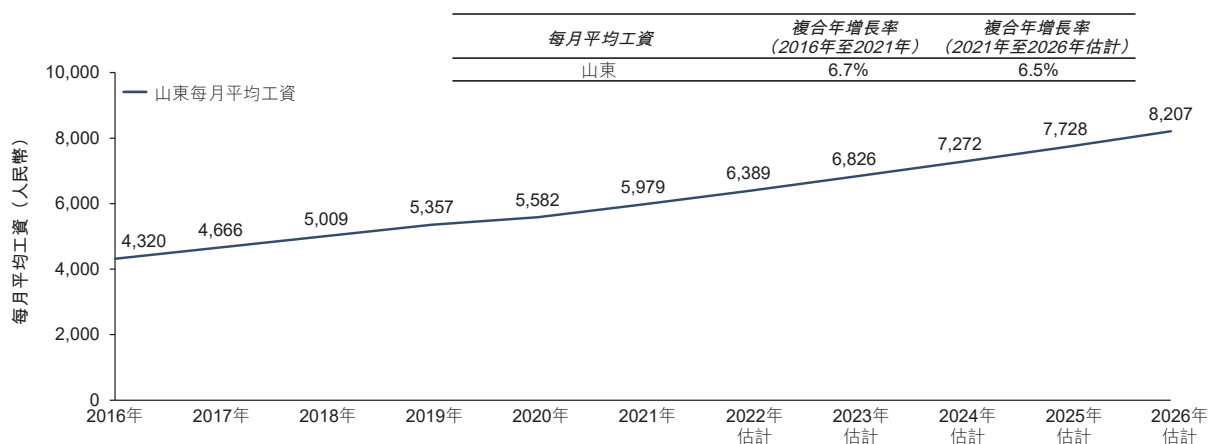
**上升的勞動成本：**隨著經濟增長，山東省工人的每月平均工資不斷上升。自2016年至2021年，山東省物業管理服務市場工人的每月平均工資由2016年的人民幣4,320元增加至2021年的人民幣5,979元，複合年增長率為6.7%。於2026年，山東省工人的每月平均工資預期將



## 行業概覽

達到人民幣8,207元，2021年至2026年的複合年增長率為6.5%，這與山東省城市家庭的人均可支配收入增長高度相關，2021年至2026年的預測複合年增長率為6.3%。因此，作為勞工密集行業，山東省物業管理服務市場預期將面臨勞工成本上升的挑戰。

物業管理服務市場工人每月平均工資  
(山東省)，2016年至2026年估計



資料來源：弗若斯特沙利文分析

### 准入壁壘

**品牌聲譽：**品牌聲譽對物業管理服務公司而言至關重要。多數業主及用戶更喜歡知名物業管理服務公司，而非知名度不高的服務提供商。此外，物業管理服務公司的營銷通常依賴於其服務聲譽及品牌認知度，而品牌聲譽易於在業主及用戶之間傳播。良好的品牌聲譽依賴於多年的管理及積累，因此，知名度高及經驗豐富的公司，其品牌聲譽乃經多年而得以建立，而山東省新參與者對此難以企及。

**專業人員：**物業管理服務市場為勞動密集型行業。為保持競爭優勢，山東省的物業管理服務公司需要管理及技術兼備的專業團隊，以及穩定的人才發展機制。此外，隨著市場增加對大數據及信息技術的運用，物業管理服務公司一直在持續發展創新業務模式及增值服務。因此，專業及技術人員在山東省物業管理服務市場中的地位更顯舉足輕重。

**服務資質及認證：**少數物業管理服務公司能夠提供專業服務，專業服務要求具備相關資質及認證，如養護及維護專用電梯、扶梯及停車場機械設備，而該等不具備有關資質及認證的公司須委聘分包商。對山東省新參與者而言，資質及認證是一項進入壁壘，因為資質及認證或會在很大程度上增加彼等外包專業服務的成本壓力。

# 行業概覽

## 競爭格局

### 按總收益計，2021年山東省十五大物業管理服務提供商

排名	公司	上市地位	總部	創立年份	背景資料	市場份額 (%)
1	公司H	已上市	廣東	1990年	中國的一間領先、覆蓋全國的公司，專注於結合物業管理服務與數字化技術，為多元化客戶提供全面且專業的智能服務系統。	5.4%
2	公司I	已上市	廣東	1992年	一間領先的公司，專注於在中國提供住宅物業管理服務，品牌知名度強勁，並擁有龐大及廣泛的物業管理組合。	4.1%
3	公司J	已上市	浙江	1998年	一間領先的公司，專注於在中國提供高端住宅物業管理服務，品牌知名度一流，提供一流的服務質素。	2.0%
4	公司A	非上市	山東	2004年	山東省一間領先的綜合物業管理服務供應商，主要專注於為公共設施、住宅物業及商業物業提供專業物業管理服務。	1.9%
5	公司K	已上市	廣東	1991年	在管物業主要包括住宅、商業及公共物業的一間公司。	1.6%
6	公司L	已上市	廣東	1985年	一間於深圳證券交易所上市的公司，於中國提供住宅物業管理服務、購物商場及辦公樓營運服務。	1.6%
7	公司M	已上市	廣東	2017年	一間於中國領先的物業管理及商業營運服務供應商。	1.5%
8	公司N	已上市	廣東	1996年	一間於中國領先的綜合物業管理服務供應商，其物業管理規模廣泛及擁有國有背景。	1.5%
9	公司O	已上市	廣東	1992年	一間中國物業管理服務供應商，專注於為中高端物業提供服務，並提供全面服務組合。	1.4%
10	公司B	非上市	山東	1997年	一間於山東省領先的綜合物業管理服務供應商，負責管理多元化的物業組合。	1.2%
11	公司P	已上市	天津	2004年	於中國擁有領先的市場地位的快速增長大型物業管理服務供應商。	1.1%
12	本集團	非上市	山東	1996年	中國的一家綜合物業管理服務提供商，秉持「精耕山東」的策略，把業務重心放在山東省。	1.0%
13	公司Q	已上市	山東	2006年	一間於山東省擁有市場領先地位的綜合物業管理服務商，並擁有良好的快速增長往績。	1.0%
14	公司R	非上市	重慶	1998年	一間中國領先的物業管理及商業營運之生活方式及服務供應商。	1.0%
15	公司C	非上市	山東	2000年	一間山東省領先的物業管理服務供應商，提供多元化的物業管理服務。	1.0%
十五大						27.3%
其他						72.7%
總計						100%

資料來源：弗若斯特沙利文分析

## 行業概覽

於2021年，山東省前15大物業管理服務供應商佔市場份額約27.3%。本集團排名第12，佔山東省物業管理服務市場的1.0%。

### 按總收益計，2021年山東省五大地方物業管理服務提供商

排名	公司	上市地位	創立年份	背景資料	市場份額 (%)
1	公司A	非上市	2004年	山東省一家領先的綜合物業管理服務提供商之一，主要專注於為公共設施、住宅物業及商業物業提供專業的物業管理服務。	1.9%
2	公司B	非上市	1997年	山東省一家領先的綜合物業管理服務提供商，負責管理多元化的物業組合。	1.2%
3	本集團	非上市	1996年	中國的一家綜合物業管理服務提供商，秉持「精耕山東」的策略，把業務重心放在山東省。	1.0%
4	公司Q	已上市	2006年	山東省一家擁有市場領先地位的綜合物業管理服務提供商，並擁有良好的快速增長記錄。	1.0%
5	公司C	非上市	2000年	山東省一家領先的物業管理服務提供商之一，專注於為多元化物業提供服務。	1.0%
五大					6.1%
其他					93.9%
總計					100%

資料來源：弗若斯特沙利文分析

2021年，按物業管理服務產生的總收益計，山東省五大地方物業管理服務提供商約佔6.1%。在該等服務提供商中，本集團在山東省物業管理服務市場中位列第三，佔1.0%。

## 行業概覽

### 按非住宅物業<sup>(附註)</sup>產生的收益計，2021年山東省五大物業管理服務提供商

排名	公司	上市地位	總部	創立年份	背景資料	市場份額(%)
1	公司H	已上市	廣東	1990年	中國的一間領先且覆蓋全國的公司，專注於透過結合物業管理服務與數字化技術，為不同的客戶提供全面且專業的智能服務系統。	3.6%
2	公司A	非上市	山東	2004年	山東省的一間領先的綜合物業管理服務供應商，主要專注於為公共設施、住宅物業及商業物業提供專業的物業管理服務。	3.3%
3	公司B	非上市	山東	1997年	山東省的一間領先的綜合物業管理服務供應商，管理多元化的物業組合。	2.4%
4	本集團	非上市	山東	1996年	中國的一家綜合物業管理服務提供商，秉持「精耕山東」的策略，把業務重心放在山東省。	2.1%
5	公司L	已上市	廣東	1985年	一間於深圳證券交易所上市的公司，於中國提供住宅物業管理服務、購物商場及辦公樓營運服務。	2.1%
五大						13.5%
其他						86.5%
總計						100%

資料來源：弗若斯特沙利文分析

附註：非住宅物業包括醫院、公共物業以及商業及其他非住宅物業。

於2021年，按非住宅物業管理服務產生的收益計，山東省五大物業管理服務提供商佔約13.5%。本集團於山東省非住宅物業管理服務市場排名第四，佔2.1%。

### 按非住宅物業<sup>(附註)</sup>產生的收益計，2021年山東省五大地方物業管理服務提供商

排名	公司	上市地位	創立年份	背景資料	市場份額(%)
1	公司A	非上市	2004年	山東省一家領先的綜合物業管理服務提供商之一，主要專注於為公共設施、住宅物業及商業物業提供專業的物業管理服務。	3.3%
2	公司B	非上市	1997年	山東省一家領先的綜合物業管理服務提供商，負責管理多元化的物業組合。	2.4%
3	本集團	非上市	1996年	中國的一家綜合物業管理服務提供商，秉持「精耕山東」的策略，把業務重心放在山東省。	2.1%
4	公司C	非上市	2000年	山東省一家領先的綜合物業管理服務提供商，提供多元化的物業管理服務。	1.4%
5	公司D	非上市	2004年	山東省一家領先的物業管理服務提供商之一，專注於為多元化物業提供服務。	1.1%
五大					10.3%
其他					89.7%
總計					100%

資料來源：弗若斯特沙利文分析

附註：非住宅物業包括醫院、公共物業以及商業及其他非住宅物業。

---

## 行業概覽

---

2021年，按非住宅物業管理服務產生的收益計，山東省五大地方物業管理服務提供商約佔10.3%。在該等服務提供商中，本集團在山東省非住宅物業管理服務市場中位列第三，佔2.1%。

### 中國醫院後勤服務市場

#### 概覽

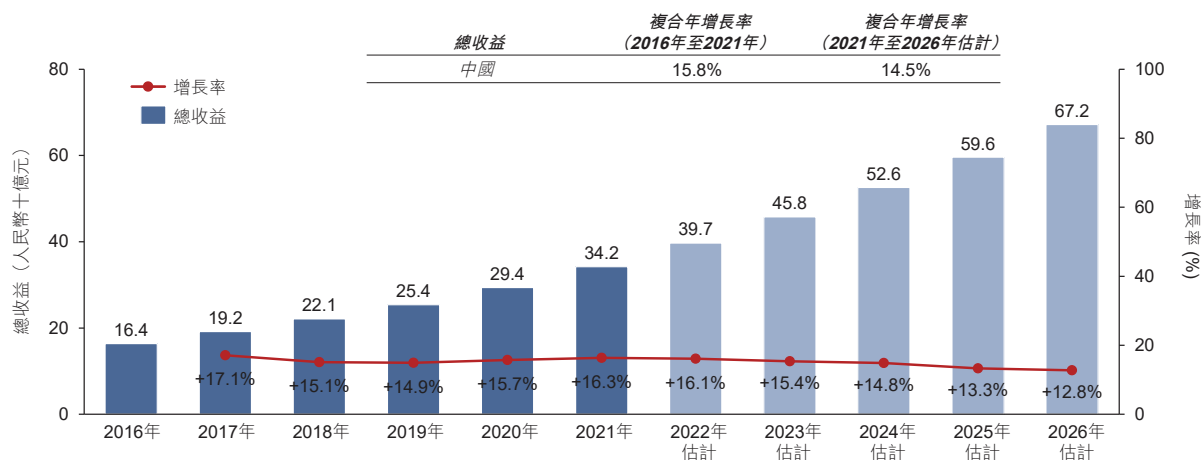
醫院後勤服務是支持及保障醫院正常運作的一項重要基礎，包括醫療、科研、疾病預防、衛生護理等。醫院後勤服務提供者可就醫院的資產及設施運營及管理方面提供全面服務，以及為病人提供基本生活必需品，包括衣食住行等全方位服務，同時還能提供物資供應及設備支持。要提供優質及全面的醫院後勤服務，醫院後勤服務提供商必須具備專業的知識及強大的管理以及營運能力。

醫院後勤服務主要包括傳統物業管理服務及增值服務。傳統物業管理服務主要涉及安保服務、清潔服務、綠化及園藝維護、養護及維護服務以及其他。增值服務主要包括：(i)資產及設施管理，如設施採購管理、設備驗收及備案、特殊設備維護、資產檢查及管理，(ii)安全管理，如消防管理、有害化學品管理、應急事件管理等，及(iii)患者服務，如物資配送、床上用品及衣物洗滌、護理服務、家政服務、餐飲服務等，(iv)對使用過的醫療器械、設備及耗材的表面進行清潔並交付至中央消毒服務部。

在中國，根據國家衛健委頒佈的醫院分類管理標準，醫院分為三類：第一類(一級)、第二類(二級)及第三類(三級)。根據管理水平及技術能力，各類別進一步分為三個附屬等級：甲等、乙等及丙等。三級甲等是所有等級中的最高等級。根據國家衛生健康委關於規範公立醫院分院區管理的通知，公立醫院的各個分院不進行單獨的評估及分類。乃整體上對公立醫院及相關分院進行評估及分類。

## 醫療後勤服務市場的市場規模

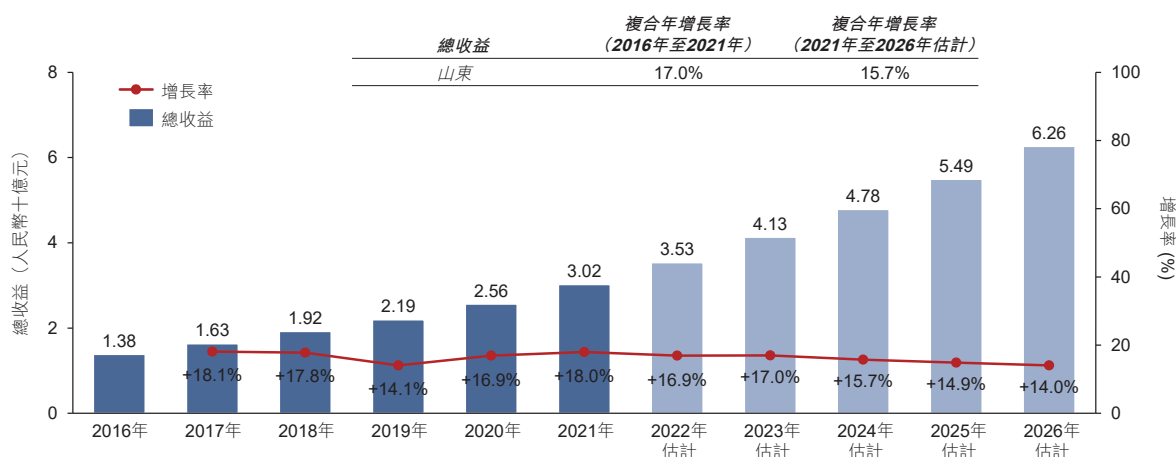
### 醫院後勤服務市場的總收益(中國)，2016年至2026年估計



資料來源：弗若斯特沙利文分析

隨著醫院數量與日俱增，醫院後勤服務市場的總收益在近年來不斷增加。自2016年至2021年，中國醫院後勤服務市場的總收益由人民幣164億元增加至人民幣342億元，複合年增長率為15.8%。日後，隨著中國在管醫院的建築面積增加，2021年至2026年的複合年增長率約為6.0%，服務範圍進一步擴大至多元化增值服務，且醫院後勤服務的要求不斷提升，預期醫院後勤服務市場的總收益將會繼續增加。預計於2026年中國醫院後勤服務的總收益將達人民幣672億元，2021年至2026年的複合年增長率為14.5%。

### 醫院後勤服務市場的總收益 (山東省)，2016年至2026年估計



資料來源：弗若斯特沙利文分析

山東省醫院後勤服務市場的總收益近年來持續增加，此乃由於醫院數目增加及醫院後勤服務需求增加所致。於2016年至2021年，山東省醫院後勤服務市場總收益由人民幣13.8億

---

## 行業概覽

---

元增加至人民幣30.2億元，複合年增長率為17.0%。未來，主要由於山東省在管醫院的建築面積增加，2021年至2026年的複合年增長率約為6.3%，以及服務範圍進一步擴展至多元化增值服務，山東省醫院後勤服務市場的總收益預期將持續增長。於2026年，山東省醫院後勤服務的總收益預計將達到人民幣62.6億元，複合年增長率為15.7%。

### 市場驅動因素

**醫院數量增加：**隨著中國健康產業固定資產投資的不斷增加，中國醫院總數於近年來穩定增長，由2016年的約29,000家增加至2021年的37,000家，複合年增長率為5.0%。醫院數目不斷增加刺激了對醫院後勤服務的需求，因此，為中國醫院後勤服務市場帶來更廣闊的發展前景。

**政府支持推動醫院後勤外包：**根據《關於建立現代醫院管理制度的指導意見》等各項政策及規例（旨在改善醫院後勤管理系統、探索醫院後勤一站式服務模式及推動醫院後勤服務外包），中國政府建議推廣醫院後勤外包並鼓勵企業參與提供醫院後勤服務。因此，政府的有關政策支持促進了中國醫院後勤服務市場的發展。

**醫院後勤服務要求不斷提高：**由於醫院通常對環境安全、專業的設施管理及應對緊急事件及龐大且複雜患者人群的流入的強大能力具有較高的要求，醫院後勤服務提供商一直持續改善彼等的服務質量並將服務範圍自傳統物業管理服務擴大至增值服務，如護理服務、醫療指導服務及醫療廢棄物處理。醫院後勤服務的要求不斷提高，同時也推動了中國醫院後勤服務市場服務標準的提高。

### 未來機遇及挑戰

**外包醫院後勤的需求與日俱增：**隨著近年來勞動力成本持續增加，中國的多數醫院外包其非核心業務（如醫院後勤）以降低彼等的成本。在提供醫院後勤服務方面，擁有專業的管理經驗、有效的管理方式以及優秀的服務團隊的物業管理服務公司，將進一步加大彼等的滲透力。日後，隨著外包醫院後勤需求不斷增加，醫院後勤服務提供商將會與醫院建立更加廣泛及深入的合作關係。隨著將醫院後勤服務外包的中國醫院數目不斷增加，及醫院後勤服務提供商的服務範圍以及收益來源愈加多樣，預期中國的醫院後勤服務市場自2021年至2026年的總收益將按14.5%的複合年增長率增長。

**服務範圍多樣化：**隨著醫院後勤管理系統不斷得到完善，醫院已提高對增值服務的要求，要求醫院後勤服務提供商擴大彼等的服務範圍。同時，醫院後勤服務提供商一直致力

---

## 行業概覽

---

於探索能夠提供全面、全方位的醫院後勤服務的一站式服務模式，因此，服務範圍由傳統物業管理服務擴展至多元化增值服務，如送餐服務、代駕服務及快遞服務。在提供多樣化服務方面能力不凡的醫院後勤服務提供商在中國醫院後勤服務市場將維持競爭性優勢。

**應用新技術：**隨著中國醫院後勤服務市場的發展，醫院後勤服務提供商在各類應用場景(包括清潔服務、醫療配套運輸以及巡查服務)中利用互聯網技術、物聯網、大數據及雲計算等一系列新技術，以降低成本、提升管理效率、促進運輸及對主要依賴大量勞動力的傳統醫院後勤進行轉型及升級。此外，隨著新技術在提供醫院後勤服務方面的廣泛應用，醫院後勤服務提供商能夠協助醫院提高運營能力及綜合優勢。

**勞動力成本上升：**相比物業管理服務提供商，醫院後勤服務提供商對其員工的要求更高，主要是因為員工在提供醫院後勤服務時須理解基本醫療及健康知識，並嚴格遵守規定。同時，醫院後勤服務市場需要大量勞動力來提供傳統物業管理服務，包括安保、清潔、維護及其他增值服務，因此勞工成本是醫院後勤服務提供商最高成本之一。勞動力成本上升或會造成成本壓力及削弱盈利能力，這對中國醫院後勤服務而言是一項挑戰。

### 准入壁壘

**與醫院的客戶關係：**客戶粘性高是中國醫院後勤服務市場的一個主要特徵，醫院將不會輕易替換服務供應商的主要因為醫院後勤服務乃為醫院醫療服務的配套服務，且醫院與醫院後勤服務供應商之間需經過長時間的配合，方能合作無間。倘頻繁更換醫院後勤服務供應商，醫院的服務供應商管理成本將會上漲。

**運營及管理實力：**醫院後勤服務涉及各種服務類別，而醫院後勤服務供應商主要根據醫療機構的不同需求，安排服務流程及項目實施計劃，而此需要醫院後勤服務供應商充分了解醫院的日常運作並具備豐富的項目經驗。同時，服務質素直接與公眾能否安全、便捷及快速地獲取醫療資源直接掛鉤。因此，醫院在甄選醫院後勤服務供應商時日趨謹慎，對其在中國醫院後勤服務市場的運營及管理實力亦設定嚴格的要求。

**品牌聲譽：**隨著長期運營，一流的醫院後勤服務供應商的服務質素以及運營及管理實力得到客戶的認可，有助其在中國醫院後勤服務市場建立穩定的客戶群及獲得極高的品牌



## 行業概覽

聲譽。此外，醫院一般傾向於品牌知名度高的醫院後勤服務供應商。新進入公司難以在短期內塑造品牌聲譽及打造對抗一流醫院後勤服務供應商的競爭力。

### 競爭格局

#### 2021年醫院後勤服務市場的五大物業管理服務供應商(山東省)

排名	公司	上市地位	創立年份	背景資料	市場份額 (%)
1	公司E	非上市	2002年	國內領先的市場化運作、跨區域經營及集團化管理的專業醫院物流服務提供商之一。	7.5%
2	本集團	—	1996年	中國的一家綜合物業管理服務提供商，秉持「精耕山東」的策略，把業務重心放在山東省。	7.2%
3	公司F	非上市	1999年	山東省一家領先的綜合物業管理服務提供商，主要集中於醫院、政府部門及其他公共設施。	5.2%
4	公司A	非上市	2004年	山東省一家領先的綜合物業管理服務提供商之一，主要專注於為公共設施、住宅物業及商業物業提供專業的物業管理服務。	3.5%
5	公司G	非上市	2004年	中國一家領先的專業物流服務提供商之一，服務於非住宅物業（包括學校、醫院、公共設施及商業物業）。	2.6%
五大					26.0%
其他					74.0%
總計					100%

資料來源：弗若斯特沙利文分析

2021年，山東省醫院後勤服務市場的五大物業管理服務供應商佔醫院後勤服務所得收益的約26.0%。該等服務供應商中，本集團名列第二，佔山東省醫院後勤服務市場的7.2%。

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

### 對物業管理服務的法律監管

#### 外商投資物業管理企業

在中國成立、營運及管理公司實體均受中國全國人民代表大會常務委員會（「全國人大常委會」）於1993年12月29日頒佈並於1994年7月1日生效的《中華人民共和國公司法》規管。公司法其後分別於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日、2013年12月28日及2018年10月26日修訂。公司法一般規管兩類公司，即有限責任公司和股份有限公司。兩類公司均具有法人資格，而有限責任公司或股份有限公司的股東責任以其注入的註冊資本金額為限。公司法亦適用於外商投資的有限責任公司或股份有限公司。有關外商投資的法律另有規定的，其規定亦適用。於2021年12月24日，全國人大常委會頒佈《中華人民共和國公司法（修訂草案）》，以於2022年1月22日前收集公眾意見。《中華人民共和國公司法（修訂草案）》的主要修訂內容涉及對國有資金公司提供特別規定，完善公司的設立及退出制度，優化公司的組織架構，完善公司的資本制度，加強控股股東和管理人員的責任等。

根據《指導外商投資方向規定》（國務院令第346號）（國務院於2002年2月11日頒佈，並於2002年4月1日生效），外商投資項目分為「鼓勵」、「允許」、「限制」和「禁止」四類。根據國家發改委及商務部於2021年12月27日頒佈並於2022年1月1日生效的《外商投資准入特別管理措施（負面清單）（2021年版）》，物業管理服務不屬於限制類或禁止類的外商投資項目。

於2019年12月30日，商務部及國家市場監督管理總局頒佈《外商投資信息報告辦法》（於2020年1月1日生效）。自2020年1月1日起，外國投資者如直接或者間接在中國境內進行投資活動，應由外國投資者或外商投資企業根據該等辦法向商務部報送投資信息。於2019年3月15日，全國人民代表大會批准《中華人民共和國外商投資法》（於2020年1月1日生效），取代《中外合資經營企業法》、《中外合作經營企業法》、《外資企業法》，成為中國外商投資的法律基礎。於2019年12月26日，國務院頒佈《中華人民共和國外商投資法實施條例》（於2020年1月1日生效），取代《中外合資經營企業法實施條例》、《中外合資經營企業合營期限暫行規定》、《外資企業法實施細則》及《中外合作經營企業法實施細則》。

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

### 物業管理企業的資質

根據國務院於2017年1月12日頒佈並於當日生效的《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》，取消省、市級住房城鄉建設主管部門對物業管理企業二級或以下資質核定。

根據國務院於2017年9月22日頒佈並於當日生效的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》，取消物業管理企業一級資質核定。根據住房城鄉建設部辦公廳於2017年12月15日頒佈並於當日生效的《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》，各地不再受理物業管理企業資質申請、變更、更換、補證申請，不得要求將原核定的物業管理企業資質作為承接新物業管理項目的條件。於2018年3月19日，國務院頒佈《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》(國務院令第698號)，據此修訂《物業管理條例》。《物業管理條例》(2018年修正)已取消物業管理企業的資質核定。

### 召開業主大會及成立業主委員會的程序

根據《物業管理條例》，同一個物業管理區域內的業主，應當在相關房地產所在地的街道辦事處、鄉鎮人民政府或縣、區人民政府房地產行政部門的指導下成立業主大會，並選舉產生業主委員會。但是，只有一個業主的，或者業主人數相對較少且經全體業主一致同意，決定不成立業主大會的，由業主共同履行業主大會及業主委員會職責。住房和城鄉建

設部於2009年12月1日頒佈並於2010年1月1日起生效的《業主大會和業主委員會指導規則》，為成立和管理業主大會和業主委員會以及監督地方政府房地產行政管理部門提供了實踐指導。

根據《中華人民共和國民法典》，業主大會可以就成立業主委員會進行投票表決。業主委員會由業主選舉產生，在物業管理中代表業主的利益，其作出的決定對業主具有約束力。非住宅物業的業主，根據中國有關法律法規的規定，可以不成立業主委員會。

### 物業管理企業的委任

根據全國人民代表大會於2020年5月28日頒佈並於2021年1月1日生效的《中華人民共和國民法典》(主席令第45號)，業主可以自行管理建築物及其附屬設施，也可以委託物業管理企業或者其他管理人管理。物業管理企業或者任何其他管理人根據業主的委託，應依照此法典第三部分有關物業服務合同的規定管理建築區規劃內的建築物及其附屬設施，接受業主的監督，並及時答復業主對物業服務情況提出的詢問。物業管理企業或者管理人應當執行政府依法採納的應急措施和其他管理措施，並積極配合相關工作。

根據《物業管理條例》(2018年修正)，於社區業主大會上，經社區專有區域佔總建築面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主投贊成票，即可委聘或解聘物業管理企業。業主委員會可代表業主大會與業主大會委聘的物業管理公司簽訂物業管理合同。在業主、業主大會委聘物業服務公司之前，應由物業開發商與選聘的物業管理公司訂立書面的前期服務合同。前期物業管理服務合同可訂明合約期限。倘業主委員會與物業管理公司簽訂的物業服務合同於前期物業管理期間內生效，則前期物業服務合同自動終止。住宅樓宇物業開發商應當根據《物業管理條例》通過投標程序與物業管理企業簽訂前期物業服務協議。

根據《物業管理條例》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》，同一物業管理區域內住宅樓宇及非住宅樓宇的開發商，應當通過招投標的方式委聘物業管理企業；投標人少於3個或者物業規模較小的，開發商經物業所在地的地方政府房地產行政管理部門批准，可以採用簽訂協議方式聘請物業管理企

---

## 監管概覽

---

業。評標由招標人根據相關法律法規組建的評標委員會負責。評標委員會由招標人代表和相關物業管理方面的專家組成，成員為五人或以上單數。專家不得少於成員總數的三分之二。評標委員會的專家成員，應當從房地產行政主管部門建立的專家名冊中採取隨機抽取的方式確定。與投標人有利害關係的人不得進入相關項目的評標委員會。根據《物業管理條例》(2018年修正)，開發商未通過招標及投標流程聘請物業管理公司，或未經批准而簽訂協議聘請物業管理公司，由縣級或以上地方政府房地產行政管理部門責令限期改正，給予警告，並可處人民幣100,000元以下的罰款。

最高人民法院於2009年5月15日頒佈並於2009年10月1日生效的《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》，並修訂為於2021年1月1日生效的《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件適用法律若干問題的解釋》，該解釋中規定了法院在聆訊業主與物業管理企業之間關於具體事宜的爭議時應用的解釋原則。

### 物業管理企業的收費

根據國家發改委和建設部(改為住房和城鄉建設部)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》，物業管理公司允許按照相關物業服務合同的約定，對房屋及配套的設施設備和場地進行維修、養護、管理及維護相關區域內的衛生和秩序，向業主收取費用。國務院價格主管部門會同國務院建設行政主管部門負責全國物業服務收費的監督管理工作。縣級以上地方人民政府價格主管部門會同同級物業行政主管部門負責及規管各行政地區物業管理公司的收費。物業管理公司收費應當參照政府指導價或市場價釐定，有關價格根據提供物業管理服務的有關物業的性質和特點而定。具體定價原則由各省、自治區、直轄市地方政府價格主管部門會同物業行政主管部門釐定。

物業管理公司應當按照人民政府價格主管部門的規定實行明碼標價收取服務費用，在物業管理區域內的顯著位置，將服務內容、服務標準以及收費項目及標準進行公示。根據

---

## 監管概覽

---

國家發改委和建設部(改為住房和城鄉建設部)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》，物業管理公司向業主提供服務(包括按照物業服務協議規定的物業管理服務及業主要求的其他服務)，應當實行明碼標價，標明服務項目及收費標準等有關情況。倘收費標準發生變化時，物業管理企業應當在執行新標準前一個月，將所有相關內容進行調整，並應標示新標準實行的日期。

根據國家發改委和建設部(改為住房和城鄉建設部)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)》，人民政府價格主管部門制定或規管物業管理收費標準，物業管理服務定價成本乃為經人民政府價格主管部門核定後的社區物業服務社會平均成本。在房地產行政主管部門的協助下，價格主管部門負責組織實施物業管理定價成本的監督及審查工作。物業管理服務定價成本由員工成本、共用設施設備日常運行和維護開支、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、共用設施設備及公眾責任保險成本、辦公開支、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。

根據國家發改委於2014年12月17日頒佈並生效的《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》，中國政府項下的各省、自治區、直轄市的價格主管部門應對符合相關條件的下列各類服務，履行相關程序放開價格：(1)非保障性住房物業管理服務。物業管理供應商接受業主的委託，按照物業管理服務合同，對非保障性住房及配套的設施設備和相關場地進行維護、養護和管理，維護物業管理區域內的環境衛生和相關秩序等活動向業主收取的費用。保障性住房、房改房、老舊住宅社區和前期物業管理服務收費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。(2)住宅社區停車服務。物業管理服務供應商或停車服務公司按照停車服務合同約定，向住宅小區業主或使用人提供和管理停車場地及停車設施所收取的費用。

於2021年7月13日，住房和城鄉建設部及其他七個部門頒佈《住房和城鄉建設部等8部門關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》，繼續糾正及規範房地產開發、物業買賣、房

---

## 監管概覽

---

屋租賃、物業管理服務等領域的房地產市場秩序。以下項目為物業管理服務領域的整改重點：未能根據物業管理合同的協定內容及標準提供服務；未有根據有關規定公佈物業管理收費項目標準、業主共同部分的經營及收入、維護基金的使用情況及其他相關資料；超出合同約定收取費用或公佈收費項目標準；未經授權使用業主應佔的部分開展業務活動，侵權及挪用業主應佔的營業收入；於物業管理合同合法終止後，如無正當理由，拒絕退出物業管理項目。對於違反各自司法權區法律及法規的物業管理企業，應根據法律法規採取警告及約談、整改業務停業、撤銷營業執照及資質證書等措施，並應向公眾公開披露；構成刑事罪行的，應當依法報送公安機關、司法機關進行調查及處罰。

### 物業管理服務外包

根據《物業管理條例》，物業管理企業可以將物業管理區域內的專項服務業務外包給專業性服務企業，但不得將該區域內的全部物業管理業務一併外包給第三方。物業管理企業將該物業管理區域內的全部物業管理業務一併外包給第三方的，由縣級以上地方政府房地產行政主管部門責令限期改正，處外包合約價款30%以上50%以下的罰款。

根據《中國民法典》，物業管理企業將物業管理服務區域的部分專項服務委託給專業性服務組織或任何其他第三方的，應當就該部分專項服務向業主負責。物業管理企業不得將其應當提供的全部物業管理服務委託給第三方，或者將全部業務管理服務支解後分別委託給第三方。

我們的物業管理服務包括典型物業管理服務及醫院後勤服務。有關我們物業管理服務的範圍詳情，請參閱本招股章程「業務 — 物業管理服務 — 我們物業管理服務的範圍」一節。我們的中國法律顧問認為，中國監管物業管理服務的法規亦適用於向醫院提供物業管理及後勤服務。

### 對工程及建築服務的法律監管

根據全國人大常委會於1997年11月1日頒佈並於1998年3月1日生效、於2011年4月22日及2019年4月23日修訂的《中華人民共和國建築法》(中國主席令第91號)，從事建築活動的建築企業、勘察單位、設計單位和工程監理單位按照其擁有的註冊資本、專業技術人員、技術裝備和已完成的建築工程業績等資質條件，劃分為不同的資質等級，通過資質審查並取得相

---

## 監管概覽

---

應等級的資質證書後，方可在其資質等級指定的範圍內從事建築活動。超越本企業資質等級承攬工程的，責令停止違法行為，處以罰款，可以責令停業整頓或降低資質等級；情節嚴重的，吊銷資質證書；有違法所得的，予以沒收。倘企業未取得資質證書承攬工程的，予以取締，並處罰款；有違法所得的，予以沒收。

根據中國住房和城鄉建設部於2015年1月22日頒佈、於2015年3月1日生效、並於2016年9月13日及2018年12月22日修訂的《建築業企業資質管理規定》，建築業企業資質分為施工總承包資質、專業承包資質、施工勞務資質三個序列。專業承包資質序列二級資質（不含鐵路及民航方面的專業承包二級資質），應由企業工商註冊所在地省、自治區、直轄市人民政府住房城鄉建設主管部門授予。

### 對互聯網信息服務的法律監管

根據國務院於2000年9月25日頒佈，於頒佈當日生效，並於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》，互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，分為經營性和非經營性兩類。經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或者網頁製作等服務活動。非經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。從事經營性互聯網信息服務的單位，應當申請辦理互聯網信息服務增值電信業務經營許可證。從事非經營性互聯網信息服務，應當辦理備案手續。互聯網信息服務提供商應當按照經許可或者備案的項目提供服務。

非經營性互聯網信息服務提供商不得從事有償服務。互聯網信息服務提供商變更服務項目、網站網址等事項的，應當提前30日向相關政府部門申請批准或備案。未取得經營許可證，擅自提供經營性互聯網信息服務，或者超出許可範圍的項目提供服務的，由省級電信管理機構責令限期改正。有違法所得的，沒收違法所得；處違法所得3倍以上5倍以下的罰款。沒有違法所得或者違法所得不足人民幣50,000元的，處以人民幣100,000元以上人民幣1百萬元以下的罰款。情節嚴重的，責令關閉網站。未履行備案手續，擅自提供非經營性互聯網信息服務的單位，由省級電信管理機構責令限期改正；拒不改正的，責令關閉網站。



### 對保安服務的法律監管

根據國務院於2009年10月13日頒佈及於2010年1月1日生效並於2020年11月29日及2022年3月29日修訂的《保安服務管理條例》，物業服務企業招用人員在物業管理區域內開展的門衛、巡邏、秩序維護及其他服務為其中一類保安服務。自行招用保安護衛員的單位，應當自開始保安服務之日起30日內向所在地區的市級人民政府公安機關備案，並提供下列材料(i)法人資格證明；(ii)法定代表人(主要負責人)、分管負責人和保安員的基本資料；(iii)保安服務區域的基本資料；及(iv)建立保安服務管理制度、崗位責任制度及保安員管理制度的情況的資料。如果有關單位不再招用保安員進行保安服務，應當自停止保安服務之日起30日內到備案的公安機關撤銷備案。

### 中國有關勞動保障的法律監管

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

根據全國人大常委會於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，於2013年7月1日生效的《中華人民共和國勞動合同法》及國務院於2008年9月18日頒佈，並於頒佈當日生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》(國務院令第535號)，透過勞動合同規管用人單位及勞動者雙方關係，並包含有關勞動合同條款的具體規定。同時，其規定勞動合同須以書面訂立，經充分磋商並達成共識後，用人單位與勞動者可訂立固定期限勞動合同、無固定期限勞動合同或以完成一定工作任務為期限的勞動合同。與勞動者充分磋商並達成共識後或在符合法定條件的其他情況下，用人單位可依法終止勞動合同，並遣散其勞動者。於勞動合同法頒佈前訂立的勞動合同及於其有效期內存在的勞動合同應繼續獲履行。勞動合同法施行前已建立勞動關係，尚未訂立書面勞動合同的，應當自勞動合同法施行起一個月內訂立。

---

## 監管概覽

---

根據《中華人民共和國社會保險法》、《國務院關於建立統一的企業職工基本養老保險制度的決定》、《國務院關於建立城鎮職工基本醫療保險制度的決定》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》、《企業職工生育保險試行辦法》、《社會保險費徵繳暫行條例》、《住房公積金管理條例》及相關政府當局不時頒佈的其他有關法規、規則及條例，在中國的企業有責任向僱員提供包括養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險、醫療保險及住房公積金在內的福利計劃。

根據全國人大常委會於2010年10月28日頒佈，於2011年7月1日生效並於2018年12月29日進一步修訂的《中華人民共和國社會保險法》，職工應當參加基本養老保險、基本醫療保險及失業保險，由用人單位和職工共同繳納基本養老、醫療及失業保險費。職工亦應當參加工傷保險及生育保險應由用人單位而不是職工繳納工傷保險費及生育保險費。用人單位應根據《中華人民共和國社會保險法》的規定向當地社會保險經辦機構申請辦理社會保險登記。用人單位不辦理社會保險登記的，由社會保險行政部門責令限期改正；逾期不改正的，對用人單位處應繳社會保險費數額一倍以上三倍以下的罰款，對其主管人員和其他直接責任人員處人民幣500元以上人民幣3,000元以下的罰款。此外，對用人單位未按時足額繳納社會保險費的法律義務及責任進行了整合，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收0.05%的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額介乎一至三倍的罰款。

根據國務院於1999年4月3日頒佈，於頒佈當日生效，並於2002年3月24日及2019年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》，職工個人繳存的住房公積金和職工所在單位為職工繳存的住房公積金，屬職工個人所有。單位應當按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或者少繳。用人單位應當到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。違反法律及法規的企業並未能申請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有關企業限期改正；逾期不辦理的，處人民幣10,000元以上

人民幣50,000元以下的罰款。違反相關條例的企業並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；未依法逾期仍不繳存的，可以進一步申請人民法院強制執行。

### 有關知識產權的法規

#### 商標法

商標受全國人大常委會於1982年8月23日頒佈，於1983年3月1日生效，並於1993年2月22日、2001年10月27日、2013年8月30日及2019年4月23日修訂的《中華人民共和國商標法》以及國務院於2014年4月29日採納，並於2014年5月1日生效的《中華人民共和國商標法實施條例》保護。國家市場監督總局商標局主管商標註冊，授予註冊商標的有效期為十年。註冊商標有效期滿，需要繼續使用的，每次續展註冊的有效期為十年。商標註冊人可以通過簽訂商標使用許可合同，許可、授權他人使用其註冊商標。商標許可協議應提交給商標局備案。就商標而言，商標法在處理商標註冊時採用「申請在先」原則。在同一種商品或服務或者類似商品或服務上，以相同或者近似的另一商標申請註冊的，初步審定批准使用在先的商標，駁回其他人的申請。申請商標註冊不得損害他人現有的在先權利，也不得以不正當手段搶先註冊他人已經使用並有一定影響的商標。

#### 著作權法

全國人大常委會於1990年9月7日頒佈，於1991年6月1日生效，並於2001年10月27日、2010年2月26日及2020年11月11日修訂的《中華人民共和國著作權法》規定，中國公民、法人或其他組織的作品，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，均由其享有著作權。著作權持有人享有多種權利，包括發表權、署名權及複製權等。國家版權局於2002年2月20日頒佈，並於2004年5月19日及2004年6月17日經修訂的《計算機軟件著作權登記辦法》規管軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合同和轉讓合同登記。中國國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作，並認定中國版權保護中心為軟件登記組織機構。中國版權保護中心將向符合《計算機軟件著作權登記辦法》及國務院於1991年6月4日頒佈，於2001年12月20日修訂，並於2011年1月8日及2013年1月30日進一步修訂的《計算機軟件保護條例》規定的計算機軟件著作權申請人授出登記證書。

根據最高人民法院於2012年12月17日頒佈，並於2013年1月1日生效並於2020年12月29日修訂的《最高人民法院關於審理侵害信息網絡傳播權民事糾紛案件適用法律若干問題的規

定》，網絡用戶或網絡服務提供商未經許可，通過信息網絡提供權利人享有信息網絡傳播權的作品、表演、錄音錄像製品的行為，人民法院應當認定其構成侵害信息網絡傳播權的行為。

### 域名

根據工業和信息化部於2017年8月24日頒佈，並於2017年11月1日生效的《互聯網域名管理辦法》，工業和信息化部負責中國互聯網網絡域名的管理工作。域名註冊服務遵循「先申請先註冊」的原則。域名註冊申請人應當向域名註冊機構提交真實、準確及完整的域名註冊信息，並簽訂註冊協議。域名註冊完成後，域名註冊申請者即將成為其註冊域名的持有者。

## 中國稅務法律法規

### 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」）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》（「企業所得稅法實施條例」），所有中國企業、外商投資企業及於中國設立生產及經營設施的外國企業均適用25%稅率的企業所得稅。該等企業分類為居民企業和非居民企業。依照外國（地區）法律成立但其實際管理機構（指對企業的生產、經營、人員、財務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構）在中國境內的企業被視為居民企業。因此，25%的稅率適用於彼等來源於中國境內、境外的所得。

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

根據國家稅務總局於2006年8月21日頒佈，並於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，於香港註冊成立的公司倘持有中國

公司25%或以上權益，其自中國註冊成立公司收取的股息須依法律法規按較低的5%稅率繳納預扣稅。根據國家稅務總局於2018年2月3日頒佈並於2018年4月1日生效的《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》，將基於實質重於形式原則使用實益所有權分析來釐定是否授予稅收協定優惠。

根據國家稅務總局於2015年2月3日頒佈，於頒佈當日生效，並於2017年10月17日及2017年12月29日修訂的《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》（「該公告」），非居民企業通過實施不具有合理商業目的的安排，間接轉讓中國居民企業股權及其他資產，規避企業所得稅納稅義務的，應按照企業所得稅法的規定，重新定性該間接轉讓，確認為直接轉讓。間接轉讓不動產所得或間接轉讓股權所得按照該公告規定應繳納企業所得稅的，依照有關法律規定或者合同約定對轉讓方直接負有支付相關款項義務的單位或者個人為扣繳義務人。

### 增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈，於1994年1月1日生效，並於2017年11月19日最近修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及財政部於1993年12月25日頒佈，於頒佈當日生效，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」），在中國境內銷售貨物或者加工、修理修配服務，銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的納稅人均應繳納增值稅。除增值稅法另行訂明外，銷售服務或無形資產的稅率為6%。

此外，根據財政部及國家稅務總局於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。

### 城市維護建設稅及教育費附加

根據國務院於2010年10月18日頒佈，並於2010年12月1日生效的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，自2010年12月1日起，1986年發佈的《徵收

教育費附加的暫行規定》及自1985年及1986年以來國務院及國務院財稅主管部門發佈的其他法規、規章同時適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

根據全國人大常委會於2020年8月11日頒佈並於2021年9月1日生效的《中華人民共和國城市維護建設稅法》，在中國境內繳納增值稅或消費稅的所有實體及個人均為城市維護建設稅的納稅人，須依照城市維護建設稅法繳納城市維護建設稅。城市維護建設稅稅率如下：(i)納稅人位於市的，稅率為7%；(ii)納稅人位於縣、鎮的，稅率為5%；及(iii)納稅人位於市、縣或鎮以外的，稅率為1%。

根據國務院於1986年4月28日頒佈，於1986年7月1日生效，並於1990年6月7日、2005年8月20日及2011年1月8日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，教育費附加稅率應為各實體和個人實際繳納的消費稅、增值稅及營業稅的稅額的3%，分別與消費稅、增值稅及營業稅同時繳納。

### 有關外匯的法規

根據國務院於1996年1月29日頒佈，於1996年4月1日生效，並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》，人民幣在經常項目(包括股息分派、貿易及服務相關外匯交易)下可自由兌換，但在資本項目(包括在中國境外直接投資、貸款、資本轉移及證券投資)下不可自由兌換，需要事先取得國家外匯管理局的批准。根據國家外匯管理局於2014年7月4日頒佈並於頒佈當日生效的《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「37號文」)，(a)境內居民(「境內居民」)以資產或權益向其以投融資為目的直接設立或控制的境外特殊目的公司(「境外特殊目的公司」)出資前，應向當地外匯管理局辦理外匯登記手續；及(b)初始登記後，境外特殊目的公司發生境外特殊目的公司的境內居民個人股東、境外特殊目的公司的名稱、經營期限等變更，或發生境外特殊目的公司增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，境內居民應到當地外匯管理局辦理登記手續。根據國家外匯管理局37號文，未遵守該等登記手續可能會被處罰款。

根據於2015年2月13日頒佈並於2015年6月1日生效的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「13號文」)，銀行按照13號文直接審核辦理境內直接投資項下外匯登記

和境外直接投資項下外匯登記，國家外匯管理局及其分支機構通過銀行對外匯登記實施間接監管。

### 與併購規定有關的法規

根據於2006年8月8日頒佈，於2006年9月8日生效及隨後於2009年6月22日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規定」），當中規定了符合外國投資者收購境內企業的資格情況。此外，根據《外商投資信息報告辦法》，據此，外國投資者直接或者間接在中國進行投資活動，應由外國投資者或者外商投資企業向商務主管部門報送投資信息。

### 對數據隱私及個人信息保護的法律監督

#### 數據安全

於2020年4月13日，國家互聯網信息辦公室、國家發改委及其他幾個主管部門聯合頒佈了《網絡安全審查辦法》（「審查辦法」），該辦法於2020年6月1日生效。該審查辦法建立了國家網絡產品及服務安全審查的基本框架，並規定了網絡安全審查的主要條款。於2021年12月28日，國家互聯網信息辦公室及相關部門聯合發佈了《新審查辦法》，規定採購網絡產品和服務的重要信息基礎設施運營者以及數據處理器（連同重要信息基礎設施運營者，統稱「運營者」）進行影響或可能影響國家安全的數據處理活動的，應當進行網絡安全審查。根據新網絡安全審查辦法，任何控制超過100萬名用戶個人資料的運營者，倘其尋求在國外上市，必須通過網絡安全審查辦公室進行網絡安全審查。

於2021年6月10日，全國人民代表大會常務委員會頒佈《中華人民共和國數據安全法》（「數據安全法」），該法案自2021年9月1日起生效。數據安全法適用於中國境內的數據處理活動，包括對數據的收集、儲存、使用、加工、傳輸、獲得及披露，以及該等活動的安全監督。倘在中國境外進行的數據處理活動損害國家安全、公眾利益或中國公民及組織合法權益的，須承擔法律責任。中國亦將建立數據安全審查制度，據此，影響或可能影響國家安全的數據處理活動須接受審查。根據數據安全法，開展數據處理活動的人員應當建立健全的全過程數據安全管理體系，組織數據安全教育及培訓，採取相應的技術措施及其他必要措施確保數據安全。重要數據亦應更嚴格分類及保護。數據安全法亦要求制定重要數據目錄，以加強對重要數據的保護。截至最後實際可行日期，中國政府並無頒佈重要數據目錄或制定進口數據跨境轉移措施。

---

## 監管概覽

---

於2021年7月12日，工業和信息化部、國家互聯網信息辦公室、公安部聯合頒佈《網絡產品安全漏洞管理規定》(「**規定**」)，該規定於2021年9月1日生效。網絡產品提供商、網絡運營者以及從事網絡產品安全弱點發現、收集、發佈及其他活動的組織或個人，均須遵守規定，還須建立渠道收取其各自網絡產品的安全弱點信息，並及時檢查和修正該等安全弱點。為響應網絡安全法，網絡產品提供商須於兩天內向工業和信息化部報告網絡產品的安全弱點的相關信息，並為網絡產品用戶提供技術支援。網絡運營者發現或確認其網絡、信息系統或設備存在安全漏洞後，應採取措施檢查和修復安全漏洞。根據規定，違反法律的人士可能會被處以根據網絡安全法規定的現金罰款。由於該等規定相對較新，故其詮釋及執行仍存在不確定性。

### 個人信息保護

全國人大常委會於2021年8月20日頒佈的《中華人民共和國個人信息保護法》(「**個人信息保護法**」)規定，提供全面的個人信息保護制度，就任何個人信息處理而言，必須事先取得個人同意，但另有相反規定的情況除外。此外，任何有關個人敏感信息的數據處理活動，包括生物特徵、宗教信仰、特定身份、醫療健康、金融賬戶、個人行蹤、十四歲以下青少年的個人信息和其他個人信息，一旦洩露或被非法使用，均可能輕易導致侵犯個人尊嚴或損害個人及財產安全，惟有在特定目的、高度必要和嚴格保護的情況下，才允許進行此類活動。個人信息處理機構使用個人信息進行自動化決策時，必須確保決策的透明度、結果的公平性和公正性，不得在交易價格和其他交易條件方面實施不合理的差別待遇。此外，除非符合個人信息保護法的若干規定，包括國家網絡空間部門組織的安全審查及法律、法規及國家網絡空間部門規定的其他條件，否則跨境個人信息傳輸將受到限制。



### 概覽

我們是一家中國的綜合物業管理服務提供商，秉持「精耕山東」的策略，把業務重心放在山東省。我們的歷史可追溯至1996年成立第一家營運附屬公司山東潤華，當時樂先生（我們的控股股東及山東潤華的最終控制人）鑒於中國物業市場的增長以及醫院及公共部門的市場化情況，看到了物業管理服務業務的潛力，並因此決定開展物業管理業務。於2015年及2016年，作為家族繼承安排的一部分，梁女士（樂先生的配偶及我們的控股股東之一）及樂航乾先生（樂先生的兒子及我們的控股股東之一）分別透過收購樂先生的股權及認購山東潤華的股權而開始從事物業管理服務，並成為山東潤華的股東。憑藉在物業管理服務行業逾25年的經驗，我們已逐步將地域覆蓋範圍從山東省省會濟南擴大至山東省內16個地級市中的其中15個以及北京及深圳等一線城市。2010年，我們取得物業服務企業資質證書一級，從而能夠承接全中國範圍內的物業管理項目，不論物業規模、業務規模及地理位置。

我們努力尋求先在全國中小企業股份轉讓系統掛牌以進入資本市場。2016年3月7日，山東潤華的股份在全國中小企業股份轉讓系統掛牌。經考慮本集團的業務發展策略及渴望獲得進入國際資本市場的更多機會並提高我們籌集資金的能力等（其中包括），我們於2019年8月19日將山東潤華自全國中小企業股份轉讓系統摘牌退市，以籌備申請建議上市。

為進行上市，本公司於2020年6月30日根據開曼群島法例註冊成立為獲豁免有限公司，本公司亦因進行重組而成為本集團的離岸控股公司。

於最後實際可行日期，我們在中國的13個城市中有14家營運附屬公司及24家分支機構。

### 發展里程碑

本集團的業務規模自1996年起迅速擴大，以下為本集團主要發展里程碑的概要：

年份	事件
2000年	我們獲山東省建設廳授予物業服務企業資質證書三級。
2002年	2002年10月，我們通過公開競標，成功獲得「新世界陽光花園」的保潔和保安全管理合約。該物業經第三屆中國（深圳）國際住宅與建築科學技術展覽會評定為中國名盤30強。

## 歷史、發展及重組

年份	事件
2004年	我們獲山東省建設廳授予物業服務企業資質證書二級。
2008年	我們獲聘為山東省立醫院提供物業管理服務，此為我們第一份向醫院提供物業管理服務的合約。
2010年	我們獲中華人民共和國住房和城鄉建設部授予物業服務企業資質證書一級。
2015年	我們獲得第一份向山東省內一所中學提供物業管理服務的合約。
2016年	2016年3月，山東潤華的股份於全國中小企業股份轉讓系統掛牌(股份代號：836007)。
2018年	我們入選中國物業管理協會「2018年物業服務企業綜合實力百強企業」。 我們被山東省醫院協會後勤管理專業委員授予「鑽石合作夥伴」榮譽。
2020年	凱迪網絡被全國高新技術企業認定管理工作領導小組辦公室認定為「高新技術企業」。 我們被濟南市住房和城鄉建設局評選為「濟南市疫情防控工作先進物業服務企業」。
2021年	我們被山東省物業管理協會授予「山東省物業管理協會2020年度優秀會員單位」。 我們被濟南時報報業集團、山東省物業管理協會、濟南時報、濟南市物業管理行業協會聯合評選為濟南市「金牌物業」領軍企業之一。 我們被濟南市發展和改革委員會認定為「2020市級服務業創新中心」。

### 我們的主要附屬公司

我們主要透過以下附屬公司開展我們的業務，而該等附屬公司於往績記錄期間對我們經營業績的貢獻屬重大：

主要附屬公司名稱	主要業務活動	成立及開展業務日期
山東潤華	為中國住宅物業和辦公樓宇提供物業管理、養護及維修服務	1996年2月14日
濟南潤物建築	為中國住宅物業和辦公樓宇提供室內裝飾裝修工程	2015年5月21日
山東善佑物業經營管理有限公司 (「山東善佑」)	為中國住宅物業和辦公樓宇提供物業管理、保潔及綠化管理服務	2017年12月4日

### 本集團的成立及發展

#### 1. 成立山東潤華以及後續註冊資本變動

山東潤華於1996年2月14日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣0.6百萬元，並分別由潤華集團公司(前稱山東省汽車銷售(集團)股份有限公司)及山東潤華天眾汽車銷售服務有限公司(前稱山東上海汽車銷售有限責任公司，為潤華集團公司的附屬公司)(「山東天眾」)分別擁有60%及40%權益。潤華集團公司及山東天眾由樂先生最終控制。

於山東潤華成立後，其歷經一系列的注資及股權轉讓，於2015年7月1日，山東潤華的註冊股本變為人民幣5百萬元，由樂先生及梁女士分別擁有90%及10%權益。

濟南安瀾乃於2015年7月10日於中國成立為有限合夥公司以投資山東潤華，最初分別由樂先生及楊先生擁有90%及10%權益。濟南安瀾的主要業務包括商業管理諮詢以及業務信息諮詢。濟南安瀾的普通合夥人為我們的控股股東之一樂先生，其亦為濟南安瀾的管理合夥人且對濟南安瀾具有全面控制權。我們的執行董事楊先生為有限合夥人。為向對本集團成

---

## 歷史、發展及重組

---

功經營方面作出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵，樂先生與本集團11名其他董事或僱員於2016年1月2日訂立協議（「濟南安瀾協議」），以投資濟南安瀾。根據濟南安瀾協議，濟南安瀾（樂先生）的普通合夥人代表濟南安瀾於山東潤華股東大會上投票。

於2015年7月17日，濟南安瀾向山東潤華注資人民幣7.2百萬元（其中人民幣3百萬元乃視作註冊股本及餘下人民幣4.2百萬元乃視作額外實繳資本）及樂先生向山東潤華注資人民幣9.6百萬元（其中人民幣4百萬元乃視作註冊股本及餘下人民幣5.6百萬元乃視作額外實繳資本）。山東潤華的註冊股本由人民幣5百萬元增加至人民幣12百萬元。山東潤華隨後由樂先生、濟南安瀾及梁女士分別擁有約70.83%、25%及4.17%權益。於2015年8月4日，向相關部門完成有關增資登記。

於2016年1月2日，除樂先生（普通合夥人）及楊先生（有限合夥人）外，根據濟南安瀾協議，濟南安瀾協議的其他訂約方亦成為濟南安瀾的有限合夥人。濟南安瀾隨後由樂先生持有40%權益，以及由本集團其他董事或僱員擁有60%權益，即楊先生（董事，擁有24%）、費先生（董事，擁有8%）、李豔豔（高級管理層，擁有4.2%）、陳杰（高級管理層，擁有4.2%）、石作欣（僱員，擁有3.6%）、李毅（高級管理層，擁有3.6%）、張玉強（高級管理層，擁有3.6%）、曹洪濤（僱員，擁有3.2%）、康乃水（僱員，擁有1.48%）、王立華（僱員，擁有2.32%）以及崔永生（僱員，擁有1.8%）。於2016年1月8日，向相關部門完成有關變更登記。

### 2. 轉制為股份有限責任公司

於2015年10月10日，為籌備全國中小企業股份轉讓系統上市，山東潤華轉制為股份有限責任公司。轉制後，山東潤華的股本為人民幣12百萬元，分為12,000,000股每股面值人民幣1.00元的股份，其中樂先生、梁女士及濟南安瀾分別持有8,500,000股股份、500,000股股份及3,000,000股股份，佔山東潤華已發行股本約70.83%、4.17%及25%。

### 3. 山東潤華於全國中小企業股份轉讓系統上市

於2016年3月7日，山東潤華的12,000,000股股份（即當時全部已發行股本）以協議轉讓方式於全國中小企業股份轉讓系統掛牌（股份代號：836007）。

### 4. 山東潤華股本進一步增資

濟南祿通乃於2016年11月24日於中國成立為有限合夥公司以投資山東潤華，最初分別由樂航乾先生及張魯晉先生（樂先生本集團以外的業務的僱員）擁有80%及20%權益。濟南祿通的主要業務包括商業管理諮詢以及商業信息諮詢。濟南祿通的普通合夥人為我們的控股股東之一樂航乾先生，其亦為濟南祿通的管理合夥人且對濟南祿通具有全面控制權。張魯晉先生為有限合夥人。為向對本集團經營及樂先生於本集團以外業務取得成功作出貢獻的

## 歷史、發展及重組

合資格參與者提供激勵及獎勵，樂航乾先生、三名本集團僱員(包括前僱員)與四名樂先生於本集團以外業務的僱員於2017年2月14日訂立協議(「**濟南祿通協議**」)，以投資濟南祿通。

於2016年10月28日，山東潤華的股東大會批准將註冊資本由人民幣12百萬元增至人民幣20百萬元。有關增資已於2016年11月28日向相關部門完成登記，樂航乾先生及濟南祿通分別向山東潤華注資人民幣5百萬元及人民幣3百萬元。山東潤華隨後由樂先生、樂航乾先生、濟南安瀾、濟南祿通及梁女士分別擁有42.5%、25%、15%、15%及2.5%權益。根據濟南祿通協議，濟南祿通的普通合夥人(樂航乾先生)將於山東潤華股東大會上代表濟南祿通投票。濟南安瀾及濟南祿通各自按其對已註冊的山東潤華股本的注資比例於山東潤華股東大會上行使其表決權。

於2017年2月14日，除樂航乾先生(普通合夥人)及張魯晉先生(有限合夥人)之外，根據濟南祿通協議，濟南祿通協議的其他訂約方亦成為濟南祿通的有限合夥人。濟南祿通隨後由樂航乾先生及其他有限合夥人分別擁有36%及64%權益，即張魯晉(擁有20%)、丁召華(前任僱員，擁有16.67%)、程欣(董事，擁有16.67%)、隋險峰(擁有3.33%)、李延虹(擁有3.33%)、楊磊(擁有2.33%)及夏曉軍(擁有1.67%)。於2017年3月7日，向相關部門完成有關變更登記。

### 5. 山東潤華自全國中小企業股份轉讓系統退市

#### **山東潤華自全國中小企業股份轉讓系統退市**

於2019年7月25日，山東潤華股東於股東大會上決議自願將山東潤華股份於全國中小企業股份轉讓系統退市(「**全國中小企業股份轉讓系統退市**」)。全國中小企業股份轉讓系統退市獲合共持有山東潤華20,000,000股股份(佔山東潤華當時已發行股本100%)的股東批准。由於於全國中小企業股份轉讓系統上市期間，山東潤華並無買賣股份，因此全國中小企業股份轉讓系統並無山東潤華的股價，故於摘牌退市時並無可供動用的市值。

於2019年8月14日，監管機構已批准全國中小企業股份轉讓系統退市。於2019年8月19日，全國中小企業股份轉讓系統退市完成。

#### **於全國中小企業股份轉讓系統上市期間的合規情況**

我們的董事、獨家保薦人及中國法律顧問在考慮盡職調查工作後確認：

- (a) 於山東潤華在全國中小企業股份轉讓系統上市期間，
  - (i) 山東潤華及其董事於所有重大方面均遵守所有中國適用法律及法規以及全國中小企業股份轉讓系統的適用上市規則；

(ii) 山東潤華及其董事並無遭受任何相關執法機構或監管機構作出的任何紀律處分；及

(b) 概無有關山東潤華過往上市的其他事宜須敦請聯交所或我們的股東垂注。

### 山東潤華自全國中小企業股份轉讓系統退市及建議於聯交所上市的理由

全國中小企業股份轉讓系統退市乃山東潤華董事根據公司業務發展計劃及希冀通過此次建議發行及聯交所上市獲得更多與國際投資者及市場接觸的機遇而作出的商業及戰略決策。

我們的董事認為，全國中小企業股份轉讓系統退市是一項商業及戰略決策及申請上市符合本集團的業務發展及股東的整體利益，因為作為中國與國際市場的門戶的香港，將使得本集團能夠更廣泛的接觸國際投資者及全球資本市場，提升我們的資金籌集能力及渠道以及擴大我們的股東基礎。

### 6. 轉制為有限公司

於2020年1月22日，山東潤華股東決議將山東潤華由股份有限責任公司轉制為有限公司。轉制後，山東潤華的股本保持不變，仍為人民幣20百萬元。

### 7. 2020年2月山東潤華註冊股本增資

於2020年2月24日，山東潤華的註冊資本由人民幣20百萬元增至人民幣50百萬元（於2020年2月已完成向相關部門辦理註冊資本增資登記），樂先生、樂航乾先生、梁女士、濟南安瀾和濟南祿通分別額外出資人民幣12.75百萬元、人民幣7.5百萬元、人民幣0.75百萬元、人民幣4.5百萬元及人民幣4.5百萬元。繼有關增資後，山東潤華的股權保持不變，由樂先生、樂航乾先生、濟南安瀾、濟南祿通及梁女士分別擁有42.5%、25%、15%、15%及2.5%權益。

### 8. 2020年8月山東潤華註冊股本增資

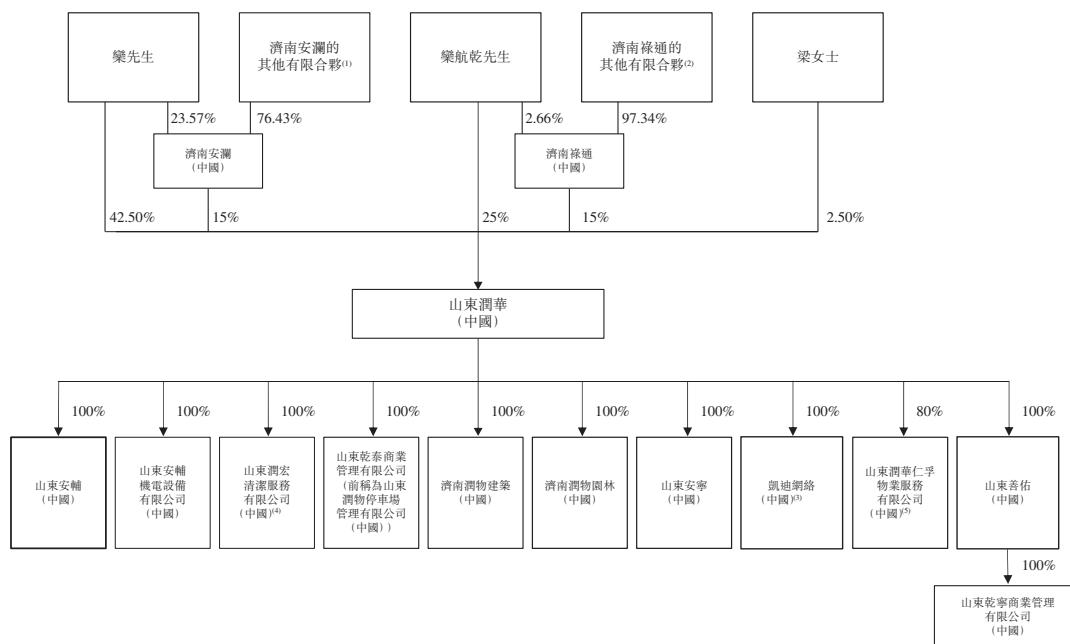
於2020年8月12日，山東潤華註冊資本藉首次公開發售前投資者通過其間接全資附屬公司MedEvolve Company Limited額外注資人民幣0.5百萬元由人民幣50百萬元增至人民幣50.5百萬元（於2020年8月14日已完成向相關部門辦理註冊資本增資登記）。在有關增資後，山東潤華由樂先生、樂航乾先生、濟南安瀾、濟南祿通、梁女士及MedEvolve Company Limited分別擁有約42.08%、24.75%、14.85%、14.85%、2.48%及0.99%權益。於2020年10月20日，MedEvolve Company Limited向山東潤華注資總金額1,270,000港元（約人民幣1,096,772元），其中人民幣0.5百萬元被視為山東潤華註冊資本。有關2020年8月12日山東潤華的股本增加，請參閱下文「首次公開發售前投資」一段。

## 9. 山東潤華的分公司

為便於我們在中國不同地區的經營發展，於最後實際可行日期，山東潤華在中國設立了21家分公司。

### 重組

下圖載列本集團於緊接重組前的公司及股權架構：



附註：

- 濟南安瀾的其他有限合夥人為楊立群(董事，擁有28.33%)、費忠利(董事，擁有8.67%)、李豔豔(高級管理層，擁有5.33%)、陳杰(高級管理層，擁有5.33%)、李毅(高級管理層，擁有4.33%)、張玉強(高級管理層，擁有4.33%)、曹洪濤(僱員，擁有1.8%)、王立華(僱員，擁有2.67%)、崔永生(僱員，擁有1.8%)、康乃水(僱員，擁有0.67%)、張得國(僱員，擁有2.33%)、胡天群(僱員，擁有1.67%)、金作陽(僱員，擁有1.5%)、劉海柱(僱員，擁有1.5%)、王雅婷(僱員，擁有1.67%)、李智剛(僱員，擁有1.5%)、于蘇敏(僱員，擁有1.5%)及于雪(僱員，擁有1.5%)。
- 濟南祿通的其他有限合夥人為張魯晉(擁有20%)、丁召華(前任僱員，擁有16.67%)、程欣(董事，擁有16.67%)、任鶴年(擁有16.67%)、劉彤(擁有16.67%)、李延虹(擁有3.33%)、隋險峰(擁有3.33%)、楊磊(擁有2.33%)及夏曉軍(擁有1.67%)。
- 凱迪網絡於2000年9月1日成立。凱迪網絡主要從事提供軟件開發及服務器硬件維護。考慮到：(i)本集團從外部第三方收購的部分物業管理軟件無法順利與我們的現有軟件系統同步；及(ii)本集團物業管理軟件系統

---

## 歷史、發展及重組

---

所需的維護、更新及開發以應對本集團的業務擴張，董事認為本集團需要收購一間專門從事軟件開發及維護的公司，以進一步發展本集團。因此，於2020年6月17日，山東潤華與樂先生控股的潤華集團公司訂立收購協議，以收購凱迪網絡的全部股權，代價為約人民幣3.95百萬元。

4. 山東潤宏清潔服務有限公司於2017年6月29日在中國成立。由於其自成立以來並無開始營運，其於2021年9月24日註銷。
5. 山東潤華仁孚物業服務有限公司於2020年5月28日成立。截至最後實際可行日期，其分別由山東潤華及獨立第三方濟南王舍人控股有限公司持有80%及20%，濟南王舍人控股有限公司主要從事物業管理服務並由濟南歷城國有資產管理集團有限公司全資擁有，而濟南歷城國有資產管理集團有限公司由濟南市歷城區財政局全資擁有。經董事確認，我們自2017年4月起向濟南市歷城區人民政府就其位於王捨人街（「王捨人街項目」）的辦公室提供物業管理服務。我們成立了山東潤華仁孚物業服務有限公司，以管理王捨人街項目，並加強我們與濟南市歷城區人民政府的合作。

為籌備上市及精簡我們的公司架構，我們進行以下重組。

### 第一步：建立離岸公司架構

於2020年6月30日，本公司根據開曼群島法律註冊成立為獲豁免有限公司並擔任我們的上市工具。同日，一股面值為0.0001美元的股份由公司創辦人（為獨立第三方）轉讓予Springrain Investment（由樂先生、樂航乾先生及梁女士分別擁有59.85%、37.1%及3.05%的英屬處女群島公司）。於註冊成立時，本公司的法定股本為50,000美元，初步分為500,000,000股每股面值0.0001美元的股份。

為反映山東潤華的離岸股東架構，於2020年6月30日，本公司按面值根據由山東潤華的股東或最終實益擁有人擁有的英屬處女群島公司於山東潤華的持股比例，向其配發合共199,999,999股該等實體的股份：

於2020年7月6日，Runhua Property BVI根據英屬處女群島法律註冊成立為有限公司，並向本公司配發一股股份，據此，Runhua Property BVI成為本公司的全資附屬公司。

於2020年8月7日，香港潤華控股根據香港法律註冊成立為有限公司，並向Runhua Property BVI配發一股股份，據此，香港潤華控股成為本公司的間接全資附屬公司。

於2020年10月26日，Zhaohua Ltd（於英屬處女群島註冊成立的公司，由本集團前僱員及濟南祿通的前任有限合夥人丁召華先生（「丁先生」）全資擁有）按面值將其5,000,000股股份轉



## 歷史、發展及重組

讓予Springrain Investment。丁先生於本公司的股權反映彼於山東潤華的權益，該等權益乃透過濟南祿通持有，並已授予彼作為股份獎勵之一部分。根據丁先生與山東潤華的協議，如丁先生不再為山東潤華的僱員，則丁先生應歸還其於山東潤華的股份。當丁先生於2020年10月不再為本集團僱員並離開本集團時，彼將其作為有限合夥人於濟南祿通16.67%股權以人民幣2.04百萬元的代價轉讓予樂航乾先生。該代價乃經參考濟南祿通於2020年3月30日持有的山東潤華股份價值的獨立估值報告而釐定。因此，在反映彼於本集團的退出時，丁先生將其股份按面值歸還，由於該股份乃透過反映其當時於濟南祿通的權益而按面值授予彼。是項轉讓已妥為、依法完成並於2020年10月26日全額結算。Springrain Investment擬使用該等5,000,000股股份建立本公司股份獎勵計劃。

於2020年10月26日，本公司按面值配發2,000,000股股份予Archery Capital Management Limited (於英屬處女群島註冊成立的公司，由我們的首次公開發售前投資者謝皓先生(「謝先生」)全資擁有)，其代價已於同日全額結算。MedEvolve Company Limited於2020年10月26日為Archery Capital Management Limited的全資附屬公司且為山東潤華的股東之一。有關首次公開發售前投資的詳情，請參閱本節「首次公開發售前投資」一段。完成上述重組步驟後，本公司由以下股東擁有：

名稱	股東	於本集團的職務	股東為 濟南安瀾/ 濟南祿通的 有限合夥人	股份數目	佔本公司 持股量的 概約%
1. Springrain Investment	樂先生 (59.85%) 樂航乾先生 (37.10%) 梁女士(3.05%)	樂先生及樂航乾 先生為董事	樂先生 (濟南安瀾普通 合夥人)  樂航乾先生 (濟南祿通普通 合夥人)	152,870,000	75.68%
<b>祿通BVI公司</b>					
2. Cool breeze Ltd	張魯晉	無	濟南祿通	6,000,000	2.97%
3. Chengxin&Susan Ltd	程欣	董事	濟南祿通	5,000,000	2.48%
4. Yanglei Ltd	楊磊	無	濟南祿通	700,000	0.35%
5. Liyanhong Ltd	李延虹	無	濟南祿通	1,000,000	0.50%
6. Suixianfeng Ltd	隋險峰	無	濟南祿通	1,000,000	0.50%
7. Xi Xiaojun Limited	夏曉軍	無	濟南祿通	500,000	0.25%
8. Ryan&Serena Ltd	任鶴年 <sup>(附註)</sup>	無	濟南祿通	5,000,000	2.48%
9. Liutong Ltd	劉彤 <sup>(附註)</sup>	無	濟南祿通	5,000,000	2.48%
<b>安瀾BVI公司</b>					
10. Yangliqun Ltd	楊立群	董事	濟南安瀾	8,500,000	4.21%

## 歷史、發展及重組

	名稱	股東	於本集團的職務	股東為 濟南安瀾/ 濟南祿通的 有限合夥人	股份數目	佔本公司 持股量的 概約%
11.	Feizhongli run heart service Ltd	費忠利	董事	濟南安瀾	2,600,000	1.29%
12.	Lyanyan Ltd	李豔豔	高級管理層	濟南安瀾	1,600,000	0.79%
13.	Chenjie&Anne Ltd	陳杰	高級管理層	濟南安瀾	1,600,000	0.79%
14.	Liyily Ltd	李毅	高級管理層	濟南安瀾	1,300,000	0.64%
15.	Zhangyuqiang Ltd	張玉強	高級管理層	濟南安瀾	1,300,000	0.64%
16.	Caohongtao Ltd	曹洪濤	僱員	濟南安瀾	540,000	0.27%
17.	Zhengyi sunshine Co., Ltd	王立華	僱員	濟南安瀾	800,000	0.40%
18.	Cuiyongsheng Ltd	崔永生	僱員	濟南安瀾	540,000	0.27%
19.	Kangnaishui Limited	康乃水	僱員	濟南安瀾	200,000	0.10%
20.	Zhangdeguo Limited	張得國	僱員	濟南安瀾	700,000	0.35%
21.	Hutianqun Limited	胡天群	僱員	濟南安瀾	500,000	0.25%
22.	Jinzuoyang Ltd	金作陽	僱員	濟南安瀾	450,000	0.22%
23.	Liurunxi Limited	劉海柱	僱員	濟南安瀾	450,000	0.22%
24.	Flora Ltd	王雅婷	僱員	濟南安瀾	500,000	0.25%
25.	Lizhigang Ltd	李智剛	僱員	濟南安瀾	450,000	0.22%
26.	Yusumin Ltd	于蘇敏	僱員	濟南安瀾	450,000	0.22%
27.	Ziyue Ltd	于雪	僱員	濟南安瀾	450,000	0.22%
28.	Archery Capital Management Limited	謝先生	無	不適用	2,000,000	0.99%
				<b>總計：</b>	<u>202,000,000</u>	<u>100.00%</u>

股東為濟南安瀾的有限合夥人的BVI公司(Springrain Investment除外)統稱為「安瀾BVI公司」，而股東為濟南祿通的有限合夥人的BVI公司則統稱為「祿通BVI公司」。安瀾BVI公司及祿通BVI公司持有的股份須受上市日期後六個月的禁售期所限。

作為重組的一部分，Archery Capital Management Limited於2020年10月26日向山東潤華出資約人民幣0.5百萬元。於出資完成後，Archery Capital Management Limited持有山東潤華約0.99%的股權。董事及我們的中國法律顧問確認，上表所列本集團股東的股權與其於2020年

---

## 歷史、發展及重組

---

10月26日(即Archavery Capital Management Limited成為山東潤華股東的日期)於山東潤華股權相同。

附註：任鶴年及劉彤均為潤華集團公司的董事。此外，任鶴年為潤華集團公司行政總裁，劉彤為潤華汽車控股有限公司(潤華集團公司的附屬公司)的總經理。為潤華集團公司及其附屬公司的成功作出貢獻的任鶴年及劉彤提供激勵及獎勵，於2020年6月9日，樂航乾先生分別將濟南祿通的16.67%及16.67%權益轉讓予任鶴年及劉彤，而任鶴年及劉彤於同日成為濟南祿通的有限合夥人。

### 第二步：成立潤華發展

潤華發展為我們的中國控股公司，由香港潤華控股於2020年9月25日在中國濟南成立，初始註冊股本為人民幣10,000,000元。於成立日期，潤華發展由香港潤華控股全資擁有。

### 第三步：收購我們的運營實體

於2020年11月10日，潤華發展與濟南祿通訂立股權轉讓協議，據此，濟南祿通同意向潤華發展轉讓其於山東潤華的14.85%股權，代價為人民幣3百萬元。同日，潤華發展與濟南安瀾訂立股權轉讓協議，據此，濟南安瀾同意向潤華發展轉讓其於山東潤華的14.85%股權，代價為人民幣3百萬元。

同日，潤華發展與樂先生訂立股權轉讓協議，據此，樂先生同意向潤華發展轉讓其於山東潤華的42.08%股權，代價為人民幣8.5百萬元。同日，潤華發展與梁女士訂立股權轉讓協議，據此，梁女士同意向潤華發展轉讓其於山東潤華的2.48%股權，代價為人民幣0.5百萬元。

同日，潤華發展與樂航乾先生訂立股權轉讓協議，據此，樂航乾先生同意向潤華發展轉讓其於山東潤華的24.75%股權，代價為人民幣5百萬元。同日，潤華發展與MedEvolve Company Limited訂立股權轉讓協議，據此，MedEvolve Company Limited同意向潤華發展轉讓其於山東潤華的0.99%股權，代價為人民幣1.1百萬元。

上述交易的代價乃參考山東潤華的註冊股本釐定。此後，山東潤華由潤華發展擁有全部權益。

我們的中國法律顧問已確認上述股份轉讓已適當合法完成，且對參與轉讓的各方合法、有效及具約束力。

## 歷史、發展及重組

### 第四步：本公司與安瀾BVI公司及Chengxin&Susan Ltd及其各自股東訂立確認協議

藉以為本集團業務的成功作出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵，於2021年6月25日，本公司就濟南安瀾協議、濟南安瀾協議補充協議及濟南祿通協議與我們的董事、僱員（「僱員股東」）及其各自投資工具，即安瀾BVI公司及Chengxin&Susan Ltd訂立確認協議（「**確認協議**」）。根據確認協議，訂約方重申僱員股東透過根據濟南安瀾協議、濟南安瀾補充協議及濟南祿通協議成立的股份獎勵計劃取得彼等於濟南安瀾或濟南祿通的權益。根據重組，本公司按面值根據僱員股東於山東潤華的權益比例，向安瀾BVI公司及Chengxin&Susan Ltd配發相關股份。確認協議的簽署反映及更新重組後濟南安瀾協議、濟南安瀾補充協議及濟南祿通協議的條款。

以下為確認協議的主要條款概要：

1. 各方確認，僱員股東於濟南安瀾或濟南祿通權益乃源自山東潤華相關僱員的激勵計劃，各方亦確認於濟南安瀾或濟南祿通的各僱員股東作出的供款金額。
2. 各方確認，根據濟南安瀾協議或濟南祿通協議，各僱員股東須由山東潤華及／或其附屬公司建立僱傭關係，並提供勞動服務自簽署濟南安瀾協議、濟南安瀾補充協議或濟南祿通協議起至少滿8年（「**鎖定到期日**」）。重組後，各僱員股東應當繼續與本集團建立相應勞動關係，並繼續其服務至少至鎖定到期日。
3. 各方確認，為反映濟南安瀾協議及濟南祿通協議項下之約定，而安瀾BVI公司及Chengxin&Susan Ltd持有全部股份，該等股份將根據以下時間表受禁售期（「**禁售期**」）規限：

自濟南安瀾協議、濟南安瀾補充協議或濟南祿通協議簽訂之日起	解除禁售股份百分比
4年期滿之日.....	20%
5年期滿之日.....	20%
6年期滿之日.....	20%
7年期滿之日.....	20%
鎖定到期日.....	20%

## 歷史、發展及重組

於最後實際可行日期，須禁售的安瀾BVI公司及Chengxing&Susan Ltd所持股份（「禁售股份」）的數目及百分比如下：

名稱	股東	所持股份 總數	與本集團 訂立的 原協議	協議日期	受限於禁售的 股份	受限於禁售 股份的 百分比
<b>祿通BVI公司</b>						
Chengxing&Susan Ltd	程欣	5,000,000	濟南祿通協議	2017年2月14日	3,000,000	60%
<b>安瀾BVI公司</b>						
Yangliqun Ltd	楊立群	8,500,000	濟南安瀾協議	2016年1月2日	3,400,000	40%
Feizhongli run heart service Ltd	費忠利	2,600,000	濟南安瀾協議	2016年1月2日	1,040,000	40%
Lyanyan Ltd	李豔豔	1,600,000	濟南安瀾協議	2016年1月2日	640,000	40%
Chenjie&Anne Ltd	陳杰	1,600,000	濟南安瀾協議	2016年1月2日	640,000	40%
Liyily Ltd	李毅	1,300,000	濟南安瀾協議	2016年1月2日	520,000	40%
Zhangyuqiang Ltd	張玉強	1,300,000	濟南安瀾協議	2016年1月2日	520,000	40%
Caohongtao Ltd	曹洪濤	540,000	濟南安瀾協議	2016年1月2日	216,000	40%
Zhengyi sunshine Co., Ltd	王立華	800,000	濟南安瀾協議	2016年1月2日	320,000	40%
Cuiyongsheng Ltd	崔永生	540,000	濟南安瀾協議	2016年1月2日	216,000	40%
Kangnaishui Limited	康乃水	200,000	濟南安瀾協議	2016年1月2日	80,000	40%
Zhangdeguo Limited	張得國	700,000	濟南安瀾協議 的補充協議	2020年6月9日	700,000	100% <sup>(附註1)</sup>
Hutianqun Limited	胡天群	500,000	濟南安瀾協議 的補充協議	2020年6月9日	500,000	100% <sup>(附註1)</sup>
Jinzuoyang Ltd	金作陽	450,000	濟南安瀾協議 的補充協議	2020年6月9日	450,000	100% <sup>(附註1)</sup>
Liurunxi Limited	劉海柱	450,000	濟南安瀾協議 的補充協議	2020年6月9日	450,000	100% <sup>(附註1)</sup>

## 歷史、發展及重組

名稱	股東	所持股份 總數	與本集團 訂立的 原協議	協議日期	受限於禁售的 股份	受限於禁售 股份的 百分比
Flora Ltd	王雅婷	500,000	濟南安瀾協議 的補充協議	2020年6月9日	500,000	100% <sup>(附註1)</sup>
Lizhigang Ltd	李智剛	450,000	濟南安瀾協議 的補充協議	2020年6月9日	450,000	100% <sup>(附註1)</sup>
Yusumin Ltd	于蘇敏	450,000	濟南安瀾協議 的補充協議	2020年6月9日	450,000	100% <sup>(附註1)</sup>
Ziyue Ltd	于雪	450,000	濟南安瀾協議 的補充協議	2020年6月9日	450,000	100% <sup>(附註1)</sup>

附註1：於2020年6月9日，張得國、胡天群、金作陽、劉潤喜、王雅婷、李智剛、于蘇敏及于雪與濟南安瀾合夥人於該補充協議日期訂立了濟南安瀾協議的補充協議，據此，張得國、胡天群、金作陽、劉潤喜、王雅婷、李智剛、于蘇敏及于雪認購了濟南安瀾的單位，並成為了濟南安瀾的有限合夥人。

安瀾BVI公司及祿通BVI公司各自將按其各自於本公司的股權(包括禁售股份及不受禁售的股份)比例行使其對本公司的投票權。此外，根據章程細則及其於本公司的股權，安瀾BVI公司及祿通BVI公司將有權收取本公司的股息(如有)。

- 僱員股東、安瀾BVI公司及Chengxin&Susan Ltd進一步向本公司確認及承諾，針對禁售股份，彼等將不得以任何形式直接或間接處置。
- 為反映濟南安瀾協議或濟南祿通協議的約定，各方進一步確認及承諾，重組後，倘若於鎖定到期日之前，因僱員股東與本集團協商終止僱傭關係，本公司將通過其指定信託回購終止僱傭關係時的禁售股份，所回購之股份將用於我們未來員工的獎勵股份，回購的價格為僱員股東對應出資金額以及該等金額自出資日期按年利率10%計算所得利息之和。
- 為反映濟南安瀾協議及濟南祿通協議的約定，各方進一步確認及承諾，重組後，倘若於鎖定到期日之前，因僱員股東上述故意或重大過失被本集團開除的，本公

---

## 歷史、發展及重組

---

司將通過其指定信託回購開除時的禁售股份，所回購之股份將用於我們未來員工的獎勵股份，回購的價格為禁售股份僱員股東對應出資金額。

### 第五步：將Springrain Investment 持有的5,000,000股股份轉讓予受限制股份單位特殊目的公司

於2022年12月14日，本公司已採納首次公開發售前受限制股份單位計劃。根據首次公開發售前受限制股份單位計劃，Springrain Investment與受限制股份單位受託人訂立信託契據，據此，Springrain Investment 按1.0美元將合共5,000,000股股份轉讓予受限制股份單位特殊目的公司，而受限制股份單位特殊目的公司為由受限制股份單位受託人全資擁有的特殊目的公司，以持有根據首次公開發售前受限制股份單位計劃向董事會選定的僱員（「首次公開發售前合資格僱員」）授出的若干股份。受限制股份單位受託人不得就根據首次公開發售前受限制股份單位計劃（「獎勵」）獎勵尚未歸屬的任何相關股份行使任何投票權。此外，除非董事會於授出函件中全權酌情另行指明，否則首次公開發售前合資格僱員於股份獎勵轉讓予首次公開發售前合資格僱員前，將無權從任何相關股份獲得任何現金或非現金收入、股息或分派及／或非現金及非以股代息分派（「或然收入」）的銷售所得款項。所有或然收入將用於支持首次公開發售前受限制股份單位計劃的運作。詳情請參閱附錄五「D.股份獎勵計劃—II.首次公開發售前受限制股份單位計劃」一段。除Springrain Investment所持5,000,000股股份轉讓予受限制股份單位特殊目的公司外，(i)我們任何控股股東或董事；及(ii)受限制股份單位受託人及受限制股份單位特殊目的公司並無就受限制股份單位特殊目的公司所持本公司的5,000,000股股份達成其他協議、安排或諒解。

考慮到：(i)安瀾BVI公司及祿通BVI公司的股東不同；(ii)安瀾BVI公司及祿通BVI公司有權獨立行使其投票權；(iii)於最後實際可行日期，安瀾BVI公司及祿通BVI公司並無訂立任何一致行動協議；及(iv)受限制股份單位特殊目的公司已於較後階段註冊成立，本公司認為，安瀾BVI公司、祿通BVI公司及受限制股份單位特殊目的公司並非一致行動人士。除以下者外：(i)由我們的董事楊立群先生全資擁有的Yangliqun Ltd持有的約4.21%股份；(ii)由我們的一名董事程欣先生全資擁有的Chengxin&Susan持有的約2.48%股份；及(iii)由我們的一名董事費忠利先生全資擁有的Feizhongli run heart service Ltd持有的約1.29%股份，根據上市規則第8.08條，安瀾BVI公司及祿通BVI公司所持股份被視為公眾持股量的一部分。

### 一致行動安排

於2021年6月18日，樂先生、樂航乾先生與梁女士訂立一致行動人士協議，據此，彼等承認並確認，彼等自2016年11月起於訂立協議前在行使作為山東潤華股東的權利時一直採取一致行動，並同意在日後繼續如此行事，倘彼等未能就若干決議案達成共識，則樂先生擁有最終決定權。於同日，樂先生、樂航乾先生與梁女士進一步訂立一致行動人士確認契據，據此，彼等重申彼等自本公司註冊成立起及於一致行動人士確認契據日期前一直就本集團各成員公司採取一致行動，且於隨後繼續如此行事。彼等承諾繼續透過彼等控制的公司

---

## 歷史、發展及重組

---

直接或間接一致行動。彼等亦同意(其中包括)在本集團各成員公司的所有股東大會上一致投票、彼此之間商談及達成共識方提呈有關會議，且就本集團的業務營運、管治及其他關鍵事宜(須由本集團各成員公司股東決定)一致行動。倘彼等未能就若干決議案達成共識，則樂先生擁有最終決定權。

### 資本化發行

待本公司股份溢價賬具備充足結餘，或因根據全球發售的發售股份取得進賬後，我們的董事將獲授權以資本化本公司股份溢價賬進賬額2,300美元的方式，按於緊接全球發售成為無條件當日的前一日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東各自在本公司的持股比例(以盡可能接近而不涉及零碎股份的比例)按面值向有關股東(或按彼等可能作出的指示)配發及發行合共23,000,000股入賬列作繳足的股份。根據該決議案將予配發及發行的股份將在所有方面與當時現有已發行股份享有同等地位。

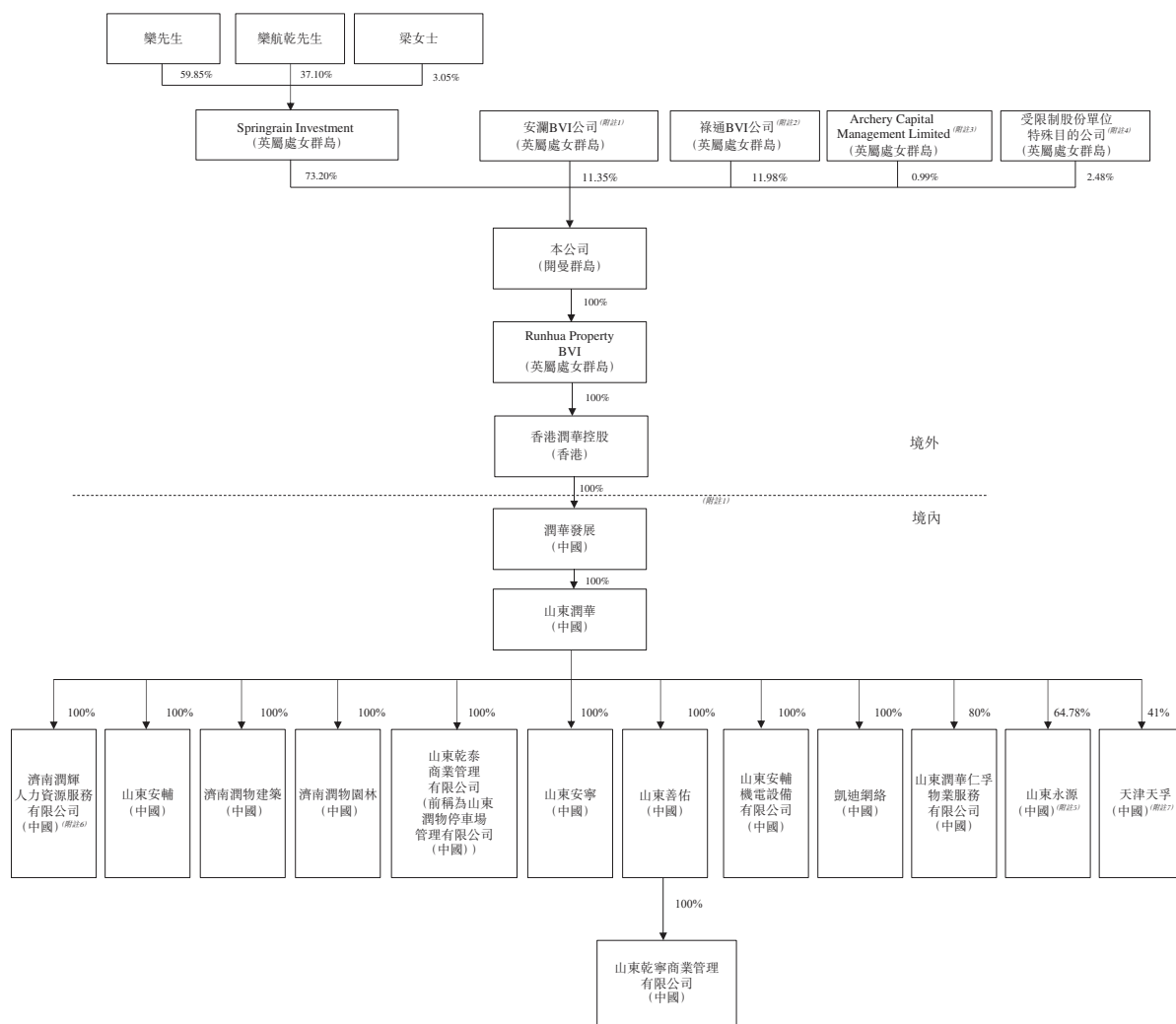


# 歷史、發展及重組

## 公司架構

### 全球發售前的公司架構

下圖載列本集團緊隨重組完成後及緊接全球發售完成前的股權及實益擁有權架構：



附註：

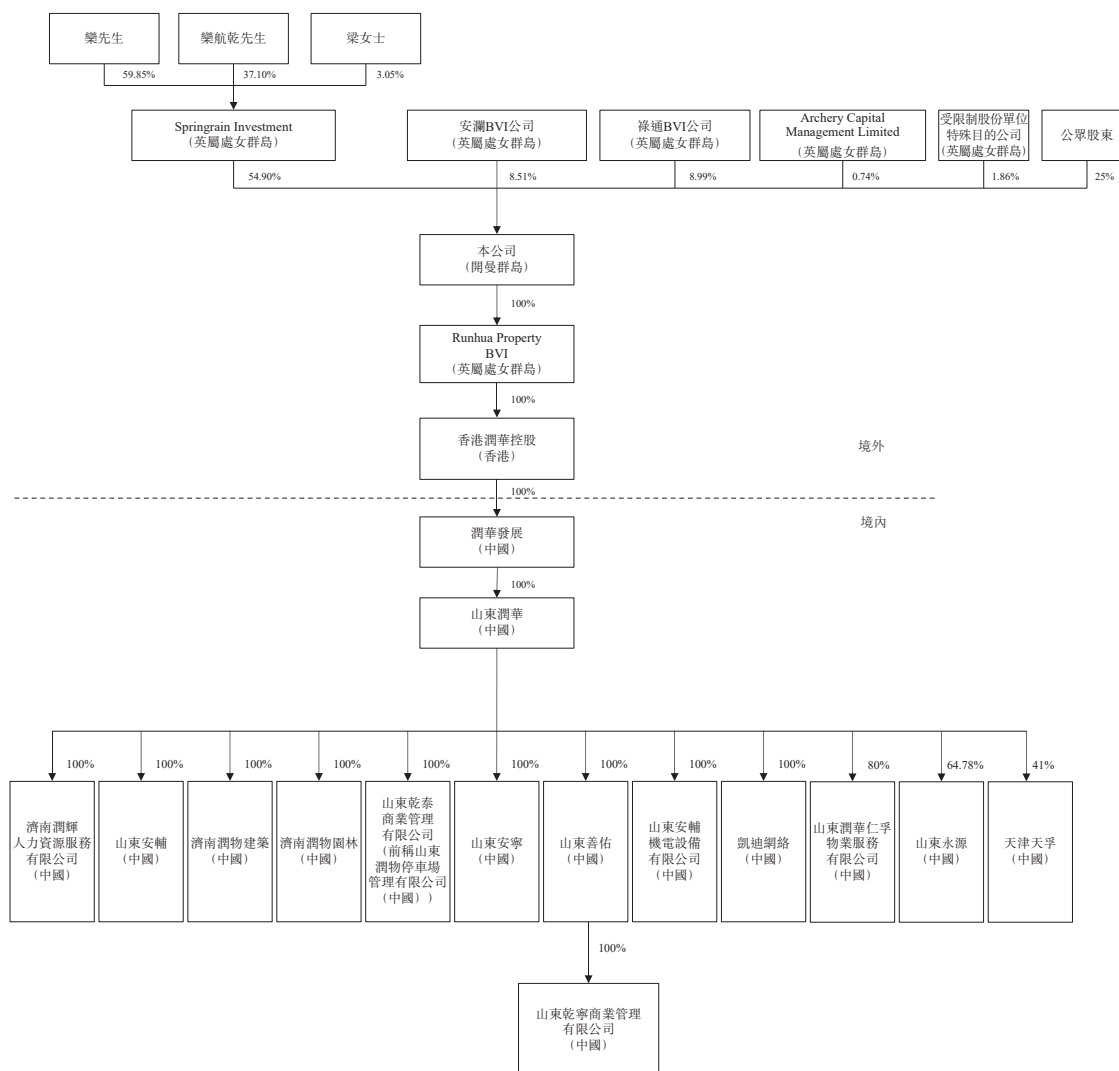
1. 有關詳情，請參閱「第一步：建立離岸公司架構」一段。
2. 有關詳情，請參閱「第一步：建立離岸公司架構」一段。
3. 於最後實際可行日期，Archery Capital Management Limited為本公司的獨立第三方。
4. 受限制股份單位特殊目的公司為受限制股份單位受託人全資擁有的特殊目的公司就持有若干股份而成立，而根據首次公開發售前受限制股份單位計劃該等股份保留作於日後授出任何股份獎勵。
5. 山東永源於2020年11月25日成立。於最後實際可行日期，其由山東潤華及獨立第三方荷澤牡丹機場商務服務有限公司持有約64.78%及約35.22%。

## 歷史、發展及重組

6. 濟南潤輝人力資源服務有限公司於2021年8月23日成立。
7. 有關詳情，請參閱「於往績記錄期間進行的重大收購」一段。

### 緊隨全球發售後的公司架構

下圖載列本集團緊隨資本化發行及全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使且不計及根據首次公開發售後購股權計劃可能發行的任何股份)的股權及實益擁有權架構：



附註：

請參閱本節「公司架構 — 全球發售前的公司架構」中本集團的公司及股權架構圖表下的附註。

### 首次公開發售前投資

於2020年8月12日，山東潤華的股東決議將其註冊資本由人民幣50百萬元增至人民幣50.5百萬元，其中MedEvolve Company Limited額外出資人民幣0.5百萬元。繼有關增資後，山東潤華由欒先生、欒航乾先生、濟南安瀾、濟南祿通、梁女士及MedEvolve Company Limited分別擁有約42.08%、24.75%、14.85%、14.85%、2.48%及0.99%權益。於2020年8月14日完成向相關部門辦理註冊資本增資登記。MedEvolve Company Limited由我們的首次公開發售前投資者謝先生透過Archery Capital Management Limited間接全資擁有。於2020年10月20日，MedEvolve Company Limited向山東潤華注資總金額1,270,000港元(約人民幣1,096,772元)，其中人民幣0.5百萬元被視為山東潤華註冊資本。根據重組，於2020年10月26日，本公司向Archery Capital Management Limited配發2,000,000股股份(相當於2020年10月26日本公司全部已發行股份的0.99%)，Archery Capital Management Limited於英屬處女群島註冊成立並由謝先生全資擁有。下表載列首次公開發售前投資的詳情：

首次公開發售前投資者的名稱.. : 謝先生

首次公開發售前投資者的背景..... : 謝先生為特許金融分析師且擁有在多家投資諮詢及財務顧問公司擔任董事／代表／負責人的經驗。彼經由熟人(「熟人」)(為謝先生的同學)通過電話會議介紹加入本集團。該名熟人為本集團於1996年至2002年的前員工，且曾於1996年至2002年間在山東潤華各部門工作，離開山東潤華前最後一個職位為人力資源部副主管。由於本集團已向該熟人表示擬尋找一位首次公開發售前投資者，為業務營運及部分上市開支提供資金，因此該熟人向本集團引薦謝先生，其為擁有香港資本市場及上市程序經驗的投資者。除此以外，本公司確認，該熟人並無與本集團、股東、高級董事或彼等各自的任何聯繫人訂立任何過往或現時關係(包括但不限於業務、僱傭、家庭、融資、信託或其他關係)。

謝先生因本集團在山東的聲譽以及在向醫院及公共物業提供物業管理服務方面的專業知識及經驗而投

## 歷史、發展及重組

資本公司。彼認為本公司有良好的發展潛力，投資本公司將能夠獲得回報。據董事所知及所信以及作出一切合理查詢後，認為MedEvolve Company Limited、Archery Capital Management Limited及彼等的最終實益擁有人謝先生均為獨立第三方。

支付資金日期 .....	:	2020年10月20日
代價 .....	:	總金額1,270,000港元(約人民幣1,096,772元)，其中人民幣0.5百萬元被視為山東潤華註冊資本
資金來源 .....	:	來自謝先生個人儲蓄金的私人資金
完成認購 .....	:	2020年8月14日
首次公開發售前投資支付的 每股成本 .....	:	約0.57港元。基於資本化發行及全球發售完成後(不計及超額配股權獲行使後可能發行的任何股份)，Archery Capital Management Limited(由謝先生全資擁有)所持2,227,723股股份計算而得。有關詳情，請參閱上文「資本化發行」一段。
較發售價折讓 .....	:	約69.2%。較發售價的折讓乃基於假設發售價為每股股份1.85港元(即指示性發售價範圍1.70港元至2.00港元的中位數)計算得出。
首次公開發售前投資的 所得款項用途 .....	:	所得款項用於一般營運資金。於最後實際可行日期，已動用全部所得款項。
首次公開發售前投資者 為本公司帶來的策略裨益 .....	:	董事認為首次公開發售前投資彰顯了首次公開發售前投資者對我們營運的信心，是對我們表現及前景的認可。

此外，於最後實際可行日期，謝先生為證監會發出之第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)牌照之持有人。連同彼於瑞士信貸(香港)有限公司擔任董事及於中銀國際亞洲有限公司擔任副總裁的過往工作經驗，彼於該

## 歷史、發展及重組

公司負責協助多家中國公司於聯交所上市，董事認為，本集團可從謝先生各自於香港資本市場及上市程序的知識及經驗中獲益。

首次公開發售前投資者於 首次公開發售前投資完成時 於山東潤華的概約持股量....	:	山東潤華0.99%的股權
首次公開發售前投資者於緊隨 完成資本化發行及全球發售後 於本公司的概約持股量.....	:	0.74%
授予首次公開發售前投資者的 特權.....	:	無
公眾持股量.....	:	據董事所知，首次公開發售前投資者並非本公司的核心關連人士。因此，已發行股份總數(於全球發售完成後及假設超額配股權未獲行使且並無計及根據首次公開發售後購股權計劃可能發行的任何股份)的約0.74%(市值約555,000,000港元(根據發售價每股發售股份1.85港元，即指示性發售價範圍的中位數))將算入公眾持股量中。
上市後的禁售安排.....	:	首次公開發售前投資須遵守上市日期後六個月的禁售期。

首次公開發售投資的代價乃經參考：(i)於2020年3月30日有關山東潤華的獨立估值報告(「估值報告」)，其中山東潤華的市值為人民幣110百萬元，該報告採用以資產為基礎的方法估值；(ii)本集團於2019年的過往財務業績；(iii)本集團的潛在盈利能力、業務增長及前景；及(iv)首次公開發售前投資與其他於聯交所主板上市的物業管理公司於首次公開發售前投資完成前一年的發售價的貼現率。釐定代價時已考慮其他因素，包括但不限於：

- (i) 謝先生投資一家非上市公司所承擔的投資風險，包括全球發售及上市能否完成的不確定性；
- (ii) 謝先生自上市日期起承擔六個月禁售限制。此外，首次公開發售前投資的代價並未考慮建議全球發售，原因為其於本公司提交上市申請及本集團於成功上市後的預期市值前釐定；及
- (iii) 本公司相信謝先生於香港資本市場、上市程序及其他相關事宜的豐富經驗將於上市過程及上市後為本集團及股東整體帶來長遠利益。

---

## 歷史、發展及重組

---

根據估值報告，公司的評估價值可以資產為基礎的方法、以市場為基礎的方法或以收入為基礎的方法釐定。於釐定山東潤華的市值時，估值師認為，基於下列原因，以資產為基礎的方法確定山東潤華的估值方法較為合適：

- (i) 以資產為基礎的估值方法是一種適當的資產淨值估值方法，該方法透過從資產總值中扣除負債總額來計算，屬對山東潤華資產於2020年3月30日總價值的反映，而以資產為基礎的估值方法屬非上市公司的通用估值方法。
- (ii) 以市場為基礎的方法並非最適當的方法，因為市場上涉及山東潤華類似業務性質公司的可資比較先例有限；及
- (iii) 以收入為基礎的方法並非最適當的方法，因為預測山東潤華的主要業務(物業管理服務)產生的未來收入存在不確定性。

因此，估值師認為，以資產為基礎的方法，參照其資產及負債的價值釐定公司的估值，將是釐定山東潤華估值的適當方法。基於上文所述，董事認為，使用以資產為基礎的方法釐定山東潤華估值屬合理。

### 遵守指引信

基於審閱相關協議後，獨家保薦人並不知悉任何特殊情況或事件將導致上述首次公開發售前投資條款違反指引信HKEX-GL29-12(聯交所於2012年1月頒佈並於2017年3月更新)以及指引信HKEX-GL43-12(聯交所於2012年10月頒佈並於2013年7月及2017年3月更新)。

### 於往績記錄期間進行的重大收購

於2019年9月26日，山東潤華已訂立協議以收購於天津天孚的股權(「天孚協議」)，並於同日於天津天孚的競標程序完成後同步訂立補充協議(「補充協議」)。根據天孚協議，我們透過有競爭性的投標過程收購天津天孚的51%股權，總現金代價為人民幣130,149,109元，乃參考獨立估值師釐定的天津天孚於2018年8月31日的資產淨值釐定。天津天孚於1995年9月8日由獨立第三方在中國成立，主要從事在中國提供物業管理服務。於2019年9月26日，為補充天孚協議，山東潤華與賣方及天津天孚訂立補充協議，據此，山東潤華同意以每股人民幣1元的註冊股本不超過人民幣2.96元的代價向天津天孚高級管理層成員及核心成員轉讓於天津天孚的10%股權，以激勵及獎勵彼等對天津天孚之成功作出貢獻。是項收購乃本集團擴展其中國市場戰略的一環。是項收購於2019年11月完成。

---

## 歷史、發展及重組

---

於2020年12月28日，我們完成了轉讓登記流程，將天津天孚的10%股權轉讓予天津中天同鑫管理合夥企業(有限合夥)(「天津中天」)(由天津天孚的高級管理層成員及核心成員全資擁有的實體)，代價為人民幣5,911,590元。該代價乃參考於2018年8月31日由獨立估值師釐定的天津天孚資產淨值後釐定並於2020年7月1日結清。經董事確認，本公司及天津中天已確認於2019年10月前的10%股權轉讓及轉讓代價。此外，天津中天已於2020年7月1日結清轉讓代價。由於天津天孚及天津中天的內部流程，該協議的條款及股份轉讓由天津天孚及天津中天於2020年12月最終確定。

根據上市規則第4.05A條，收購天津天孚會於我們申請上市日期根據上市規則第14章分類為主要交易。有關天津天孚財務表現的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註17及附註III。

### 中國法律合規

#### 國家外管局登記

根據國家外匯管理局頒佈，並於2014年7月4日生效的《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「37號文」)，(a)中國居民以投資或融資為目的直接創立或間接控制境外特殊目的公司(「境外特殊目的公司」)，在向境外特殊目的公司提供資產或股權之前必須向國家外管局地方分局登記；及(b)初次登記後，中國居民亦須於國家外管局地方分局登記有關境外特殊目的公司的任何重大變更，其中包括境外特殊目的公司的中國居民股東變更、境外特殊目的公司的名稱變更、經營條款變更或境外特殊目的公司的資本增減、股權轉讓或置換、合併或分立。根據37號文，不遵守該等登記手續可能會遭受處罰。

誠如我們的中國法律顧問所確認，樂先生、樂航乾先生及我們股份的27名其他最終實益擁有人(均為中國居民)已根據37號文完成登記。

#### 併購規定

於2006年8月8日，中國六個監管機構，包括商務部、國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商行政管理總局、中國證監會及國家外管局聯合發佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「併購規定」)，併購規定於2006年9月8日生效並於2009年6月22日修訂。根據併購規定，外國投資者須就以下事項獲得必要批文：(i)外國投資者購買境內非外商投資企業的股權，由此將其轉變為外商投資企業，或通過增加註冊資本認購境內企業的新股

---

## 歷史、發展及重組

---

權，由此將其轉變為外商投資企業；或(ii)外國投資者成立購買和經營境內企業資產或購買境內企業資產並注入該等資產以成立外商投資企業的外商投資企業(「受規管活動」)。

誠如我們的中國法律顧問所告知，於首次公開發售前投資者(透過其全資附屬公司 MedEvolve Company Limited)投資後，山東潤華成為中外合資實體，山東潤華已根據併購規定向相關部門完成相關註冊。鑒於山東潤華為中外合資實體，潤華發展收購山東潤華的全部股權毋須遵守併購規定，且根據併購規定毋須獲商務部批准。



# 業 務

## 概覽

我們是一家中國的綜合物業管理服務提供商，秉持「精耕山東」的策略，把業務重心放在山東省。我們的大多數在管項目位於山東省，少數位於北京及深圳等一線城市。根據弗若斯特沙利文報告，按2021年來自物業管理服務的總收益計，我們於中國整體物業管理行業的市場份額約為0.1%，尤其是，我們在山東省排名第12位且佔據物業管理服務市場的約1.0%。

我們透過我們的營運附屬公司及分公司提供廣泛的物業管理服務及其他配套服務。我們所提供的服務按其性質大致可分為四個業務分部，即(i)物業管理服務；(ii)物業工程及園林建設服務；(iii)物業投資；及(iv)其他服務。下表載列於往績記錄期間我們按服務類型劃分的收益明細：

	2019財年		2020財年		2021財年		2021年上半年		2022年上半年	
	收益	佔總收益百分比(%)	收益	佔總收益百分比(%)	收益	佔總收益百分比(%)	收益	佔總收益百分比(%)	收益	佔總收益百分比(%)
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
	(未經審核)									
物業管理服務.....	366,970	92.4	402,198	82.8	542,838	90.3	250,679	95.8	307,244	95.6
物業工程及園林建設服務.....	16,866	4.2	74,863	15.4	49,301	8.2	7,052	2.7	9,358	2.9
物業投資.....	6,173	1.6	8,442	1.7	5,942	1.0	3,005	1.2	3,268	1.0
其他服務 <sup>(附註)</sup> .....	7,087	1.8	592	0.1	3,217	0.5	884	0.3	1,521	0.5
總計.....	<u>397,096</u>	<u>100.0</u>	<u>486,095</u>	<u>100.0</u>	<u>601,298</u>	<u>100.0</u>	<u>261,620</u>	<u>100.0</u>	<u>321,391</u>	<u>100.0</u>

附註：其他服務主要包括(i)患者護理及產後護理服務；及(ii)銷售由我們開發的軟件支持系統及日常服務器維護服務。

就物業管理服務而言，我們擁有逾25年的經驗及相關專業知識，我們對客戶的日常營運及具體要求及需求有全面了解，能夠為醫院及公共物業提供優質服務。於2021財年，我們有39家在管醫院及104個在管公共物業。根據弗若斯特沙利文報告，按2021年各板塊所產生的收益計，在山東省物業管理服務提供商中，我們在醫院板塊及非住宅(包括醫院、公共物業及商業物業)板塊分別位列第二及第三，分別約佔市場份額的7.2%及2.1%。就中國物業管理行業各板塊產生的收益而言，我們於醫院板塊及非住宅(包括醫院、公共物業及商業物業)板塊的市場份額分別約為0.6%及0.3%。

## 業 務

我們致力於應用及開發數字化及操作自動化系統並採用技術解決方案增強競爭力、提高服務質量及客戶滿意度、減少對人工的依賴及降低提供服務所產生的成本和費用。於2019年3月，我們推出了網絡信息技術運營中心，即OSCS服務中心，通過提供在清潔管理、中央運送管理、醫廢管理、設施管理、患者陪護及運行管理方面的多元化及定制化的醫院後勤服務，向我們在管醫院提供服務，從而為管理、支持及優化我們在管醫院的整個營運流程提供全面且專業的解決方案。OSCS服務中心的使用有助於我們醫院板塊的日常營運及向我們在管醫院的醫院員工及／或患者提供24小時服務。有關我們的醫院後勤服務及信息技術系統的詳情，請參閱本節「物業管理服務 — 我們物業管理服務的範圍 — 醫院後勤服務」及「我們的信息技術系統」各段。

我們已透過向非住宅及住宅物業提供物業管理服務實現物業組合的多方位覆蓋。於往績記錄期間，我們的在管項目可分為四類，包括(i)醫院；(ii)公共物業；(iii)商業及其他非住宅物業(包括辦公樓、產業園及停車場)；及(iv)住宅物業。下表載列於往績記錄期間按物業類型劃分的源自提供物業管理服務的收益明細：

在管項目 數目	2019財年		2020財年		2021財年		2021年上半年		2022年上半年						
	收益	佔來自提供 物業管理 服務的 收益的 百分比(%)	收益	佔來自提供 物業管理 服務的 收益的 百分比(%)	收益	佔來自提供 物業管理 服務的 收益的 百分比(%)	收益	佔來自提供 物業管理 服務的 收益的 百分比(%)	收益	佔來自提供 物業管理 服務的 收益的 百分比(%)					
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元 (未經審核)		人民幣千元						
醫院.....	30	143,776	39.2	26	144,715	36.0	39	215,941	39.8	29	98,786	39.4	38	129,569	42.2
公共物業、 商業及 其他 非住宅 物業...	75	140,554	38.3	95	150,840	37.5	104	192,624	35.5	95	93,222	37.2	105	108,835	35.4
住宅物業...	37	42,865	11.7	49	64,519	16.0	61	86,112	15.9	52	38,051	15.2	66	44,300	14.4
住宅物業...	20	39,775	10.8	20	42,124	10.5	22	48,161	8.8	20	20,620	8.2	22	24,540	8.0
總計.....	162	366,970	100.0	190	402,198	100.0	226	542,838	100.0	196	250,679	100.0	231	307,244	100.0

我們收益的絕大部分乃源自獨立第三方客戶，分別佔我們2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年總收益的約88.6%、80.3%、87.8%及93.8%。我們主要受彼等委聘，作為獨立物業管理公司向彼等於中國的物業提供物業管理服務。本集團主要透過公開競標方式自彼等獲取新的物業管理協議。2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們錄得物業管理協議的中標率分別為約28.4%、32.5%、48.1%及40.7%；及物業管理協議於相應期間的重續率分別為約87.4%、90.6%、90.8%及87.4%。我們為相對較高的物業管理協議重續率感到自豪，因其反映了較高的客戶滿意度。

經過多年來的精心耕耘，我們始終致力於透過不斷多元化的服務及提升我們為不同類型物業提供服務的能力為客戶提供全面、精細及專業的服務，且本集團已獲以下認證：GB/T19001-2016/ISO 9001:2015（質量管理體系認證）、GB/T20647.9-2006/ZMCC-TC-10-2018（5星服務認證）、GB/T24001-2016/ISO 14001:2015（環境管理體系認證）、GB/T45001-2020/ISO45001-2018（職業安全管理體系認證）、ISO 56002-2019（創新管理體系認證）、ISO50001:2018 RB/T 107-2013（能源管理體系認證）、濟南城市物業綜合服務標準化試點企業<sup>(附註1)</sup>及標準化良好行為證書AAA級<sup>(附註2)</sup>。

### 競爭優勢

我們認為我們的成功及進一步發展的潛力歸因於我們的下列競爭優勢：

我們在山東省的物業管理行業耕耘已久，憑藉令人滿意的服務質量及在業內的市場美譽，我們與主要客戶建立了穩定的業務關係

中國物業管理行業高度區域化且極其分散。我們成立於1996年，擁有逾25年的經營歷史，秉持「精耕山東」的策略，把業務重心放在山東省。通過打造我們的「潤華物業」品牌，及透過我們多年經營贏得的聲譽，我們的董事認為本集團已成為山東省中高端物業管理服務行業的知名服務提供商之一，尤其是在醫院及公共板塊。2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們自山東省產生的收益分別約佔我們總收益的94.9%、95.3%、93.2%及92.3%。根據弗若斯特沙利文報告，按2021年總收益計，我們在山東省的物業管理服務提供商中排名第12位，佔市場份額的約1.0%。我們的實力及市場地位獲得認可，並斬獲業內若干威望極高的榮譽，例如：

- 物業服務企業綜合實力測評TOP500；
- 山東優質品牌—服務類；
- 高新技術企業；
- 山東知名品牌；
- 山東省重點服務業企業；及
- 山東省服務業高端培育企業。

---

附註：

1. 濟南城市物業綜合服務標準化試點企業由濟南市市場監督管理局提名，經山東省市場監督管理局批准，是直接負責監管市場競爭、壟斷、知識產權、藥品安全等領域的官方機構。
2. 標準化良好行為證書AAA級獲中國標準化協會頒授，該協會為由國家標準化管理委員會管理的協會。

有關進一步詳情，請參閱本節「獎項、認證及證書」一段。

根據弗若斯特沙利文報告，新參與者在短時間內很難塑造其自身品牌聲譽並獲得相似經驗及專業知識水平以與如我們這般的山東領先服務提供商競爭。與業內的競爭對手相比，我們在山東省物業管理行業的根基更深，將地理分佈由山東省省會濟南擴張至覆蓋山東省16個地級市中的15個。截至最後實際可行日期，我們於中國擁有14間營運附屬公司及24間分公司，為超過200個項目提供物業管理服務。於2010年，我們獲得物業服務企業資質證書一級，令我們能夠承接中國範圍內的物業管理項目，無論物業規模、業務範圍及地理位置。由於我們的服務質量可靠且在該行的經營歷史長久，我們相信，我們的市場地位及行業認可度已經轉化成我們的口碑和聲譽，增強了客戶對我們服務的信心，從而使我們能夠獲得新的商機、維繫現有客戶及鞏固我們的市場份額。

多年來，我們已與主要客戶建立密切的關係。於往績記錄期間，除我們的關聯方外，本集團與五大客戶中大多數的業務關係介乎7年至18年。我們的董事認為，客戶的滿意度是維繫本集團與客戶之間良好和長期關係的基礎，使本集團日後能夠與該等客戶訂立新協議或重續現有協議。此外，通過與主要客戶的長期合作，我們能夠在安全和質量保證方面參照高標準培養我們的能力及提高我們獲得重要協議的機率。有關我們客戶的詳情，請參閱本節「我們的客戶」一段。

**我們於管理醫院及公共物業方面的專業知識及經驗使我們能鞏固我們的物業管理實力，以切合客戶對專業服務的高標準要求，因此可將自己定位為醫院板塊以及公共板塊的知名服務供應商**

透過長期專業營運及品牌打造，我們已於向山東省醫院及公共物業提供物業管理服務方面取得主動。2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們產生自醫院的收益佔產生自提供物業管理服務的收益約39.2%、36.0%、39.8%及42.2%，而我們產生自公共物業的收益佔產生自提供物業管理服務的收益約38.3%、37.5%、35.5%及35.4%。2021財年，我們有39家在管醫院及104個在管公共物業。根據弗若斯特沙利文報告，按2021年各板塊所產生的收益計，在山東省相關物業管理服務提供商中，我們在醫院板塊及非住宅(包括醫院、公共物業及商業物業)板塊分別位列第二及第三，分別佔市場份額的約7.2%及2.1%。就中國物業管理行業各自板塊產生的收益而言，我們於醫院板塊及非住宅(包括醫院、公共物業及商業物業)板塊的市場份額分別約為0.6%及0.3%。

根據弗若斯特沙利文報告，醫院及公共物業的管理通常要求像本集團這樣的物業管理服務提供商擁有較高的品牌聲譽、服務標準以及營運及管理能力。就醫院分部而言，我們

向山東省十大三甲醫院(按2020年的門診人次計)中的五家提供物業管理服務，2020年我們所服務的醫院的門診總人次超過13.6百萬人次。為從服務提供商中脫穎而出，我們專注於向對服務質量及標準有更高要求的省級及地市級醫院提供服務。根據2021年「中國頂級醫院100強」，於往績記錄期間，我們向中國三甲醫院100強中的五家提供服務。在公共板塊方面，我們向中國5A級旅遊勝地趵突泉公園、山東省會文化藝術中心大劇院、臨沂大劇院及深圳光明文化藝術中心(均為知名地標式文化設施)，以及山東省內七個城市的火車站(包括濟南西站)提供服務。我們的董事認為，有別於專注於向住宅及商業物業提供服務的傳統物業管理服務提供商，憑藉在管理醫院及公共物業方面的良好往績記錄，我們已在環境衛生管理、人群管控及應急反應方面形成強勁的物業管理能力並不斷進行鞏固。我們的董事亦認為，通過深化合作，醫院及公共板塊的客戶亦願意就除典型物業管理服務外與現有服務提供商訂立額外配套服務協議。

根據弗若斯特沙利文報告，高客戶粘性乃醫院後勤市場的主要特點之一，而醫院不會輕易更換其服務提供商，主要因醫院與其服務提供商之間的成功合作需要長期積累。倘頻繁更換物業管理服務提供商，醫院的管理、與服務提供商的協調及溝通成本會上升，且鑒於醫院後勤服務已經深深融入醫院運營鏈內，更換提供商還會使醫院面臨日常經營受到影響的風險。因此，在甄選服務提供商時，醫院板塊的客戶更為謹慎，且對過往經驗以及營運及管理能力的要求高。除典型物業管理服務外，我們通過提供多元化及定制化的醫院後勤服務，向我們在管醫院提供一體化平台，從而為管理、支持及優化我們在管醫院的整個營運流程提供全面且專業的解決方案。鑒於我們於COVID-19爆發期間參與及支持了我們在管醫院的抗疫工作，我們於2020年6月獲授「濟南市疫情防控工作—先進物業服務企業」。

同時，公共物業(尤其是公共交通物業)的特點為公共、公開及安全，對環境、設施及服務質量有高標準及嚴格要求，要求物業管理服務提供商具備更專業的知識。因此，一旦公共交通行業的客戶與物業管理服務提供商合作成功，客戶通常傾向於選擇現有提供商，且物業管理服務提供商在管理公共交通領域可享受更高的客戶粘性。

我們的董事認為本集團對服務質量的承諾為市場上的優質物業管理設立了基準，服務質量乃實現客戶忠誠度及留住客戶的關鍵所在。因此，我們2019財年、2020財年、2021財年

及2022年上半年的物業管理協議的續約率均較高，分別約為87.4%、90.6%、90.8%及87.4%。我們為擁有相對較高的物業管理協議續約率而感到自豪，此反映出較高的客戶滿意度。

### **我們擁有多元化的客戶群，鼓勵我們繼續發展我們的物業組合及服務類型，從而擴大我們的收入來源**

本集團自成立以來力求擴大及發展我們的客戶群。於往績記錄期間，我們的大部分收益源自獨立第三方客戶，分別佔我們2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年總收益的約88.6%、80.3%、87.8%及93.8%。我們獲客戶委聘為獨立物業管理公司，為其中國物業提供專業、優質的物業管理服務。作為獨立服務提供商，我們在業務發展及運營方面完全擁有管理自主權，可發展多樣化的服務及物業組合。董事認為，獨立物業管理公司更具創新性和靈活性，能夠迎合每名個人客戶的要求及不斷變化的市場趨勢。

此外，我們與我們的關聯方已維持穩定業務關係。於往績記錄期間，我們為彼等提供各種服務，包括物業管理服務及物業工程及園林建設服務，彼等貢獻的收益分別佔我們2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年總收益的約11.4%、19.7%、12.2%及6.2%。我們的董事認為，有關合作令我們日後可獲得穩定的收益來源。

我們的董事認為，各類服務可相輔相成，產生多種收益流。憑藉我們的當地網絡、行業經驗及我們對不同類型客戶的理解，我們亦通過向多類非住宅及住宅物業(包括醫院、交通總站、火車站、寫字樓、政府大樓、展覽及會議中心、住宅物業、高校及學校、產業園及旅遊景點)提供物業管理服務而實現物業組合多元化覆蓋。考慮到我們的資質、多元化的服務範圍及經驗，本集團能夠承接各種物業類型的物業管理協議，多元化我們的客戶群及提高我們的實力，以從各種物業組合賺取收益。

此外，我們的服務從多方面滿足客戶多元化的需求。於往績記錄期間，本集團已向同一客戶(包括關聯方及獨立第三方客戶)提供超過一種類型的服務，這歸功於我們可滿足客戶多種需求的能力。除典型物業管理服務外，我們通過提供多元化及定制化的醫院後勤服務，向我們在管醫院提供一體化平台，從而為管理、支持及優化我們在管醫院的整個營運流程提供全面且專業的解決方案。我們在2014年成立濟南潤物園林及在2015年成立濟南潤物建築，以提供物業工程及園林建設服務。我們亦提供租賃服務，以賺取租金收入作為其他經常性收益來源。我們的董事認為在大多數情況下，我們在向客戶提供日常現場物業管理服務的同時就能夠了解到客戶對物業工程及園林建設服務的需求，因此我們能在第一時

間接洽客戶並為本集團負責部門帶來業務機遇。2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們分別有10名、13名、12名及7名獨立客戶就超過一類服務與我們建立業務聯繫。

### **我們通過標準化的物業管理方法及在日常營運中使用先進的信息技術改善經營及成本效益，提高了客戶滿意度**

我們專注於以先進的信息系統和規範化的物業管理方法，精簡及規範我們的物業管理服務，以增強我們的內部報告系統、提高經營效率以及控制我們的經營成本。於往績記錄期間，我們組建了多隻現場管理團隊，由項目經理和監理組成，專為我們的在管項目而指派，旨在確保該等項目將得到妥善管理，質量標準為客戶所接受。為精簡及規範我們的物業管理服務，我們制定了一套操作手冊，涵蓋我們向在管所有物業類型提供的各類物業管理服務。

根據弗若斯特沙利文報告，新技術的廣泛應用能夠提升物業管理服務提供商的經營能力和綜合優勢。我們致力於應用及開發數字化及操作自動化系統並採用技術解決方案增強競爭力、提高服務質量及客戶滿意度、減少對人工的依賴及降低提供服務所產生的成本和費用。於2019年3月，我們推出了信息技術運營中心，即OSCS服務中心，該中心乃中央管理平台，為管理、支持及優化我們在管醫院的整個營運流程提供24小時服務。為配合移動技術發展趨勢，我們開發潤之雲及一碼通，以便醫院員工快速快捷地訪問OSCS服務中心及提交彼等對我們服務的訴求。與此同時，我們的前線工人能夠通過潤之雲及一碼通迅速響應客戶訂單、回顧工作日程以及參與工作相關技術及技能的線上學習及測評。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們通過OSCS服務中心分別處理超過11,000份、30,000份、62,000份及59,000份服務訂單。我們的董事認為，應用該等技術能夠令我們提高醫院物業管理服務的成本效益及盈利能力。我們提供的醫院物業管理服務的毛利率由2019財年的約10.9%增加至2020財年、2021財年及2022年上半年的15.6%、13.3%及16.3%。除在管醫院之外，我們亦為其他具有特殊特徵的物業(如公共交通物業及學校)開發出一系列管理支持系統，以促進我們的日常運營活動。有關詳情，請參閱本節「我們的信息技術系統」一段。

鑒於在我們的日常營運中實際應用規範化的物業管理方法論及利用先進技術，我們的董事認為這將提升我們的競爭力及獲取新物業管理協議的能力。

### **我們制定嚴格的質量控制和較高的安全標準及環境影響控制**

我們注重提供始終如一的優質服務，並採用了「三級質量保證體系」來監督和維持我們服務的質量。有關我們所採納的質量保證措施的詳情，請參閱本節「質量保證」一段。本集團獲

授GB/T19001-2016/ISO 9001:2015 (質量管理體系認證)、GB/T 20647.9-2006/ZMCC-TC-10-2018 (5星服務認證)、GB/T24001-2016/ISO 14001:2015 (環境管理體系認證)及GB/T45001-2020/ISO45001-2018 (職業安全管理體系認證)、ISO 56002-2019 (創新管理體系認證)、ISO50001:2018 RB/T 107-2013 (能源管理體系認證)及標準化良好行為證書AAA級。我們的董事認為，該等認證能夠提升我們的公眾形象、信譽和客戶對本集團的信心。

為提升我們員工及我們分包商工人的服務質量及安全意識，我們根據崗位及職責需求，為彼等量身定制培訓並向其提供線上培訓課程及測評，以提升彼等的專業知識及技能。我們的董事認為我們的員工及客戶均受益於我們嚴格的質量控制系統，尤其於COVID-19期間，客戶的安全意識增強且對我們的服務要求更高(尤其是環境衛生管理方面)，而我們的員工在提供專業服務的過程中能夠在滿足客戶需求的同時保護自身安全。

我們的董事亦認為，我們業務的持續成功主要有賴我們滿足客戶要求的能力，尤其是安全、環境和質量方面的要求，並且我們的獲認證情況將繼續為我們帶來更多商機及維持我們在市場上的競爭力。

### 我們的管理團隊經驗豐富且能力出眾

我們的管理團隊經驗豐富且能力出眾，擁有豐富的運營知識並且對中國的物業管理行業有深刻的了解，這對我們的業務發展而言十分重要。

我們的董事會主席兼執行董事楊先生自1993年6月加入潤華集團並自2011年1月開始為本集團效力。其憑藉卓越的其見解和戰略眼光幫助我們定和追求可持續的業務策略，抓住有利可圖的市場機會，從而造就了我們今天的成功。費先生為我們的執行董事，在物業管理行業擁有逾10年的經驗。我們的四名副總經理(為我們的高級管理層成員)亦在中國的物業管理行業擁有豐富的經驗。有關我們董事及高級管理層的資質及經驗的詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

鑒於我們執行董事及高級管理層的經驗和技術知識，我們的董事相信，本集團將憑藉高級管理層對行業的深入了解保持在業內的競爭力和聲譽。在董事和高級管理層的帶領下，本集團將繼續錄得業務增長和實現盈利，從而鞏固我們在中國物業管理行業的市場地位。

### 業務策略及未來計劃

本集團的主要業務目標為進一步鞏固我們的市場地位、提高市場份額及把握中國物業



管理行業的發展機會。我們擬實施以下策略，動用全球發售的所得款項淨額來實現我們的業務目標。倘所得款項淨額不足以滿足我們的擴張計劃，我們將動用內部資金。

### **進一步擴大我們的業務範圍、提高我們的市場份額及鞏固我們在山東省的地理分佈及挖掘其他發達的周邊地區**

自成立以來，我們主要專注於在山東省提供服務及堅持我們的「精耕山東」策略。鑒於中國經濟及城市化的持續增長，以及新物業（住宅及非住宅）數目的預期增長，除透過有機增長措施實現業務增長外，我們計劃透過收購以及與業務合作夥伴進行業務合作的方式增加在我們已開展業務的山東省內城市的市場份額，並透過收購當地知名的物業管理公司進軍其他臨近的發達地區市場，如長江三角洲地區及京津冀地區。

### *有選擇地物色物業管理行業內的併購機遇*

我們期望及努力成為山東省領先的物業管理服務提供商之一。近年來，由於政策環境、市場競爭及信息技術的發展，物業管理服務市場的集中程度日益加劇。尤其是，少數領先的物業管理服務公司著手透過併購來提升管理標準及核心競爭力。此外，物業管理服務公司正在大力發展結盟及合併以實現規模經濟，令日後中國物業管理服務市場更加集中。眾多物業管理公司在開拓新市場時使用併購的方式降低風險，透過利用所併購實體的成熟資源及良好商譽幫助新參與者進入當地市場。根據弗若斯特沙利文報告，物業管理公司的併購活動趨勢將持續，並將繼續充當起擴展業務的主要方法。因此，隨著主要行業參與者進軍新市場及使其業務多元化以進一步提高其市場份額，中國物業管理行業將日益整合。

在山東省建立了強大的業務網絡後，我們已將業務擴展至中國人口較多的北京及深圳等一線城市。於最後實際可行日期，我們分別擁有位於京津冀地區及位於長江三角洲地區的五項及一項在管物業。憑藉我們在長江三角洲地區及京津冀地區的戰略佈局，我們預期會進一步滲透中國的目標市場。

因此，我們相信，該等潛在收購將令我們得以高效地進軍新地區市場，為我們擴展業務的策略提供支持。我們計劃透過物色及考慮合適收購機會，把握新商機及擴大我們的地理覆蓋面，藉以提升我們承接不同類型物業管理項目或獲取地方知識或人脈的實力。我們的主要目標公司是位於山東省內經濟發展或行業基礎較好的城市（如濟南及青島）以及長江三角洲地區及京津冀地區等其他發達的周邊地區，專注於為包括醫院、政府建築、旅遊勝地、劇院、文化館、體育館及展廳以及學校在內的非住宅物業提供物業管理服務的中型物

---

## 業 務

---

業管理服務公司。於最後實際可行日期，我們並無物色到任何可供收購的目標公司。有關與目標公司相關的篩選標準的進一步詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

*透過與業務合作夥伴進行業務合作持續擴大我們的物業組合以涵蓋更多類型的公共物業*

憑藉我們在山東省的豐富經驗，我們通過獲取更多項目（對高端醫院及公共物業更有興趣），積極發掘及探索擴大物業組合及鞏固我們在整個山東省的地理分佈的機遇，從而提升本集團的市場地位及知名度。於2020年10月，我們已與國有醫療研究及物業管理公司（「**業務合作夥伴A**」）形成業務合作。具體的合作方法將於獨立的正式協議內確定。合作協議均可經雙方同意而重續及延期。根據合作協議，業務合作夥伴A將介紹我們管理其營運的物業。業務合作夥伴A的背景及合作協議的主要條款如下：

### 背景

於濟南註冊的國有企業，僅為位於濟南市一個生物醫學工業園區、總面積約45平方公里的物業提供醫療研發及物業管理服務。經與業務合作夥伴A確認，彼等於往績記錄期間並無向上述生物醫學工業園區以外的物業提供物業管理服務。

經與業務合作夥伴A確認，彼等的物業管理服務主要涉及在彼等經營的生物醫學工業園區進行會議及展覽管理。由於缺乏專業物業管理人才及內部資源，彼等一般將典型物業管理服務（如清潔、安保以及養護及維護工作等勞動密集型工作）外包予我們這樣的供應商。

### 合作範圍

雙方將合作交流有關醫療行業及市場趨勢的業務發展的信息，探索綜合營銷推廣領域；並在員工培訓、企業文化建設及業務運營等方面開展深入合作。

據我們的中國法律顧問告知，我們與業務合作夥

---

## 業 務

---

伴A所分享的資料符合《個人資訊保護法》及《數據安全法》。

### 期限

2022年10月19日至2024年10月18日

### 終止條件

倘出現重大違反框架協議及／或正式物業管理協議的情形，雙方可立即終止框架協議

於2021財年及2022年上半年，我們就上述生物醫學工業園區及一間物業銷售中心向業務合作夥伴A提供物業管理服務(包括清潔、安保以及養護及維護工作)，這產生的收益合計分別約為人民幣4.3百萬元及人民幣0.6百萬元及毛利分別約為人民幣0.3百萬元及人民幣0.1百萬元。我們的董事認為向該醫療研究公司提供服務可使我們豐富我們在管的物業組合種類及擴大我們的客戶群。

根據弗若斯特沙利文報告，在政府對城市群發展的支持下，預期會建造更多的非住宅物業(如辦公大樓、工業園及公共物業)，此舉將刺激對非住宅物業管理服務需求的增加並為能提供專業非住宅物業管理服務的公司帶來新的發展機遇。例如，根據中國城市軌道交通協會的數據，運營地鐵的城市數目由2016年的30個增加至2021年的50個，地鐵線路長度由3,168.7千米增加至7,209.7千米，2016年至2021年的複合年增長率為17.9%。公共交通基礎設施的加速建造刺激了對物業管理服務需求的增加。

於往績記錄期間，我們向山東省七個城市的火車站(包括濟南西站)、機場及地鐵等不同公共交通物業，以及山東高速公路的若干收費亭提供物業管理服務。鑒於山東省內機場及高速公路的持續發展，及我們在與該等公共交通物業合作時取得的成功，我們計劃透過積極參與投標及與業務合作夥伴建立業務合作關係的方式探索業務機遇以進一步增加我們在管的公共交通物業數目。2020年11月，我們與我們的業務合作夥伴(國有機場經營者)成立山東永源，並於最後實際可行日期承接荷澤牡丹機場的三份物業管理協議，合約總值約為人民幣5.8百萬元。董事認為於新業務合作的投資具成本效益及高增長潛力。此外，向該等重點公共交通物業提供服務可提升我們的公司形象及展示我們在業內的物業管理實力。

### 開發先進的信息技術及移動應用功能以優化我們的業務模式，從而提高我們的成本效益

我們當前的信息技術系統主要專注於服務我們的在管醫院。2019年3月，我們上線OSCS服務中心以促進我們在醫院板塊的日常運營並向我們在管醫院的員工及患者提供24小時服

務。OSCS服務中心可收集各種數據，如服務數據(如已處理訂單數目及客戶滿意度得分)；環境數據(如照明、溫度及濕度)；建築數據(如大廈的平面圖、物理屬性及安全巡訪路線)；設施數據(如電梯、消防服務系統及污水系統)；及人力數據(如員工培訓記錄、出勤率及各服務分部主管之詳情)。根據OSCS服務中心收集的數據，我們的現場管理團隊可準確地實施或調整我們的物業管理計劃。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們透過我們的系統分別處理了超過11,000個、30,000個、62,000個及59,000個任務的服務訂單。我們為醫院提供物業管理服務的毛利率由2019財年的約10.9%上升至2020財年、2021財年及2022年上半年的15.6%、13.3%及16.3%。因此，我們的董事認為信息技術的持續發展及將信息技術融入我們的運營長期而言可提升我們的盈利能力及成本控制。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們分別產生信息技術開發開支約人民幣2.3百萬元、人民幣1.9百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣1.4百萬元。我們計劃繼續在物業管理層面及總部管理層面開發信息技術系統，進而加強我們的營運效率及有效控制我們的成本。

### 物業管理層面

我們擬整合我們用於收集運營數據的功能，以提供各種物業類型的物業管理服務及開發一個將使用經更新技術(如物聯網、大數據及雲計算)的升級版運營及決策分析平台，以整合我們物業管理系統及會計系統，並分析人力資源、採購、項目預算、成本控制及財務報告方面的重要數據，從而協助高級管理層快速及高效地識別及應對主要趨勢。新系統預期將收集運營數據並將其傳送至總部及區域分公司，由此我們可透過屏幕、電腦、移動應用程序及其他設備監控及觀察各在管物業及設施的實時情況及能耗水平。尤其是，透過將設施與系統連接，數據可供儲存及分析，以提前覺察設備的任何潛在危險及故障。新系統將幫助我們在營運中心遠程操控在管物業的設施。此將降低我們的人工檢測成本，並確保檢查的標準化及自動化。系統可透過監察能源消耗削減我們的巡邏物業及檢查設備的勞工成本以及運營成本。我們亦計劃開發訪客登記系統以實現訪客控制管理並出於安全目的追蹤其登進及登出的記錄。

我們的董事認為一系列信息技術系統可構建我們的競爭優勢。我們的數據庫包含經更新的物業和設施管理，包括現有場地信息。通過分析有關數據，可為項目投標設計恰當的策略及量身定制的服務套餐。我們計劃通過連接數據庫升級現有投標管理系統。此外，通過應用我們數據庫內針對不同物業類型及設施準備的演示工具及管理方案模板等營銷工具及材料協助本集團獲取物業管理協議。

鑒於我們採納「包干制」收益模式，我們的盈利能力基本上取決於我們的成本控制及預算編製能力。我們擬開發預算系統以監察及調整我們各在管項目的預算規劃。預算系統可

基於項目人員配置、項目執行流程以及已確認的收益及產生的開支金額的詳情監察我們預算的實施情況。倘預算金額觸及我們的預設臨界規則，系統將自動向我們的業務部門及現場管理團隊發出預警通知。調整預算金額的請求須通過我們的系統提交我們的總部批准，及經修訂預算金額將在系統更新以節約溝通時間。

### 總部管理層面

鑒於大量前線工人被指派到我們在管項目，董事認為有必要整合業務部門與人力資源部門的營運數據，以監控人力資源的可用性，從而確保為項目及時調配充足資源以有效減少閒置的情況及充分利用資源。該數據整合能精簡本集團的營運及管理，包括但不限於提升相關僱員管理及處理各自職能的效率，從而提升彼等接手更多任務的能力及降低人工出錯的風險以跟隨本集團業務擴張的步伐。我們亦計劃投資以完善我們人力資源及合約管理的現有管理系統。經升級系統可基於員工的打卡記錄計算彼等的薪金及加班費，並自動生成工資單。

就合約管理而言，我們預計我們的員工可透過經升級系統，審閱各合約的貿易應收款項金額以準備票據及／或催款函。我們預期該升級能夠改善我們在計算及分析運營財務數據方面的標準化、集中化、數字化及自動化水平，並加強我們業務部與財務部在收取服務費方面的交流。我們亦計劃為個人客戶開發在線支付功能並開發未付款提醒功能，以優化我們的管理能力。

### 持續完善員工激勵機制，以吸引、培養及挽留人才

於市場取得成功需要管理及技術方面的專業團隊以及穩定的人才發展機制。此外，我們的成功很大程度上依賴我們的僱員及我們分包商僱員持續為我們的客戶提供優質服務的能力；及我們維繫一支敬業、專業、無私奉獻且將企業精神踐行得淋漓盡致的管理層及僱員團隊的能力，而此乃我們過往25年來業務增長的關鍵所在。為支持上文所述的業務擴張，發展及吸納更多人才以填補本集團各職位乃至關重要。

我們擬遵守「用人唯才」的管理政策並將快速響應人力資源需求及採納多項措施以優化人力資源分配。為提升僱員士氣以及激勵彼等繼續為本集團效勞，我們計劃將內部員工晉升至管理層級別的職位。鑒於我們的僱員培訓計劃主要包含入職培訓及在崗培訓，我們計劃透過制定晉升評估方案加強我們的培訓計劃，以向我們的僱員提供職業發展機會及進行

內部晉升。倘必要，獲晉升員工將獲贊助參加外聘組織或專業人士開展的有關整體物業管理知識及技能的專業資質培訓。

為應對我們的業務擴張，我們將於市場中聘請物業管理人才，以監督我們的在管項目以及提高我們的銷售及營銷和質量控制方面的實力。於計劃實行進一步收購的同時，我們亦將選擇性地留聘擅長將高質量物業管理項目落地相關地區的合適人才。我們相信，配備充足人才庫可為我們擬定的業務發展及保持我們的服務質量提供關鍵支持。

### 我們的業務模式

於往績記錄期間，我們所提供的服務按其性質可大致分為四個業務分部。有關我們業務分部的詳情概述如下：

- **物業管理服務：**我們提供(a)典型物業管理服務，如(i)清潔及消毒服務：包括對我們的在管項目公共區域定期進行清潔及消毒、廢物管理、蟲害防治、地板打蠟維護及對我們在管理物業綠化區域進行定期綠化及園藝維護；(ii)安保服務：包括24小時監控、巡邏、守衛、門禁管制、人流控制、訪客處理、緊急情況處理及消防演練；(iii)一般養護及維護服務：包括公共區域設施及設備、消防設施及安全標誌、水電設施及安全設施的日常檢查、養護及維護；及(iv)客戶服務：包括增值服務(包括門房服務、引導服務、餐飲服務、家政服務、汽車清潔服務及送貨服務)、停車場管理服務、食堂管理服務、會議服務、電梯操作服務及司機服務；及(b)醫院後勤服務，從而為管理、支持及優化我們在管醫院的整個營運流程提供全面且專業的解決方案；
- **物業工程及園林建設服務：**我們的服務包括(i)就建築構件及系統提供主要維護服務、室內裝修服務、現有樓宇及設施的改建及加建工作以及安裝電梯，以優化我們客戶的物業管理系統質素；及(ii)銷售、租賃及種植樹木、灌木叢及花木、修改綠化用地的形狀及高度、安裝相關設備以及於提供園林建設服務期間／之後進行園林維護工作；
- **物業投資：**我們出租我們的投資物業以滿足我們客戶的需求；及
- **其他服務：**我們的其他服務主要包括(i)患者護理及產後護理服務；及(ii)銷售由我們開發的軟件支持系統及日常服務器維護服務。

# 業 務

下表載列於往績記錄期間按服務類型劃分的我們收益的明細：

	2019財年		2020財年		2021財年		2021年上半年		2022年上半年	
	收益	佔總收益百分比(%)	收益	佔總收益百分比(%)	收益	佔總收益百分比(%)	收益	佔總收益百分比(%)	收益	佔總收益百分比(%)
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元 (未經審核)		人民幣千元	
物業管理服務.....	366,970	92.4	402,198	82.8	542,838	90.3	250,679	95.8	307,244	95.6
物業工程及園林建設服務.....	16,866	4.2	74,863	15.4	49,301	8.2	7,052	2.7	9,358	2.9
物業投資.....	6,173	1.6	8,442	1.7	5,942	1.0	3,005	1.2	3,268	1.0
其他服務 <sup>(附註)</sup> .....	7,087	1.8	592	0.1	3,217	0.5	884	0.3	1,521	0.5
總計.....	<u>397,096</u>	<u>100.0</u>	<u>486,095</u>	<u>100.0</u>	<u>601,298</u>	<u>100.0</u>	<u>261,620</u>	<u>100.0</u>	<u>321,391</u>	<u>100.0</u>

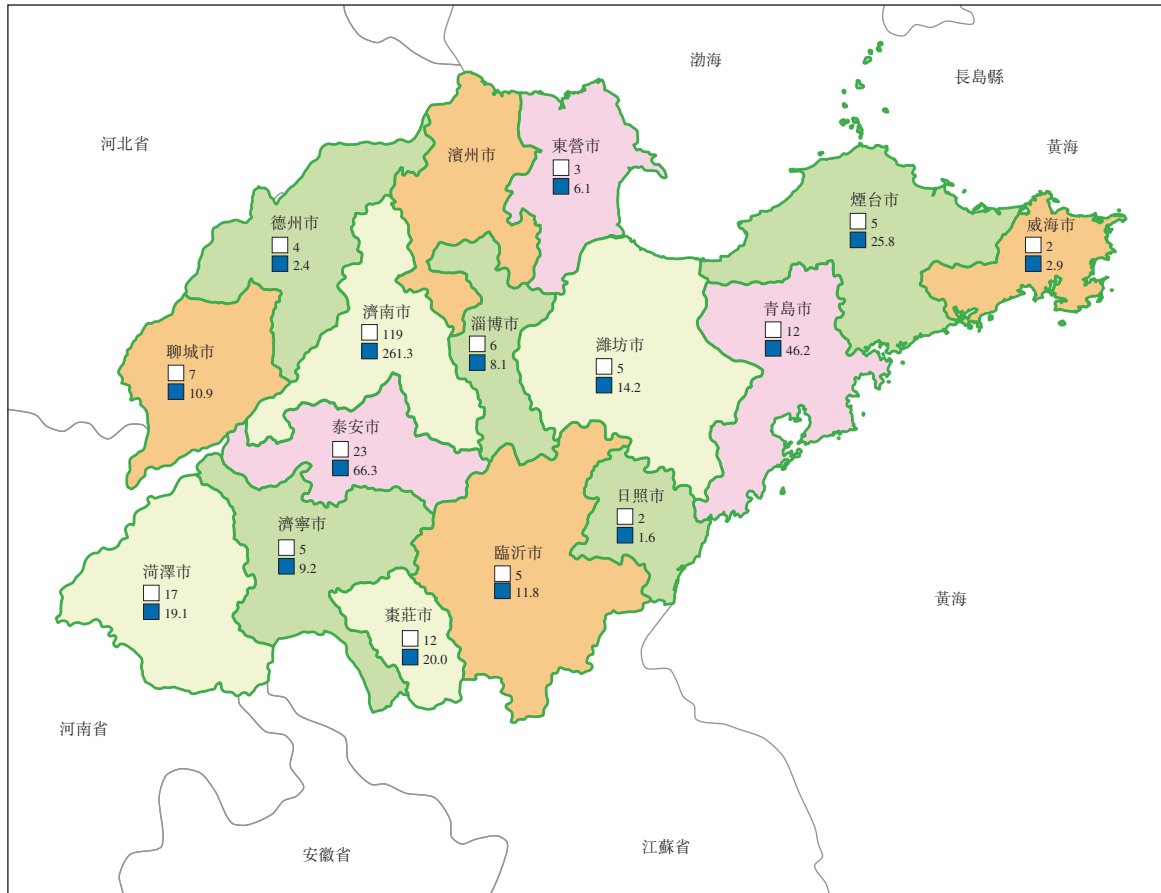
附註：其他服務主要包括(i)患者護理及產後護理服務；及(ii)銷售由我們開發的軟件支持系統及日常服務器維護服務。

## 物業管理服務

本集團於1996年成立第一間營運附屬公司山東潤華，自此一直提供物業管理服務。通過向非住宅及住宅物業提供物業管理服務，我們實現了物業組合多元化覆蓋。尤其是，我們對其日常運營有著全面認識以及具備足夠項目經驗，為醫院及公共物業提供優質服務。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們提供物業管理服務所得收益分別為約人民幣367.0百萬元、人民幣402.2百萬元、人民幣542.8百萬元及人民幣307.2百萬元，分別佔我們總收益約92.4%、82.8%、90.3%及95.6%。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，在管項目的數量分別為162個、190個、226個及231個。

地理分佈

自成立起，我們一直主要專注於在山東省提供我們的服務及秉承我們「精耕山東」的策略。多年以來，我們已逐步將我們服務的地理分佈從濟南擴大至山東省16個地級市中的15個。以下地圖標註了2021財年我們在山東省的在管項目的地理位置：



- 2021財年貢獻收益的在管項目數目
- 2021財年貢獻的收益 (人民幣百萬元)



## 業 務

除上述位於山東省的物業之外，我們於北京、深圳、河北省及江蘇省均擁有在管項目。下表載列於往績記錄期間按地理位置劃分我們的在管項目數目及提供物業管理服務所得收益的明細：

	2019財年			2020財年			2021財年			2021年上半年			2022年上半年		
	在管項目 數目	估提供 物業 管理服務 所得 總收益		在管項目 數目	估提供 物業 管理服務 所得 總收益		在管項目 數目	估提供 物業 管理服務 所得 總收益		在管項目 數目	估提供 物業 管理服務 所得 總收益		在管項目 數目	估提供 物業 管理服務 所得 總收益	
		收益	百分比 (%)		收益	百分比 (%)		收益	百分比 (%)		收益	百分比 (%)		收益	百分比 (%)
		人民幣 千元			人民幣 千元			人民幣 千元			人民幣 千元			人民幣 千元	
											(未經審核)				
山東省															
— 濟南地區	93	203,790	55.5	102	230,857	57.4	114	261,331	48.1	102	137,268	54.7	122	150,819	49.1
— 其他地區	65	144,636	39.4	83	152,525	37.9	104	244,648	45.1	88	100,905	40.3	101	132,778	43.2
北京	3	18,265	5.0	4	18,006	4.5	5	21,975	4.1	5	10,052	4.0	5	13,086	4.3
其他地區 <sup>(附註)</sup>	1	279	0.1	1	809	0.2	3	14,884	2.7	1	2,454	1.0	3	10,561	3.4
總計	162	366,970	100.0	190	402,198	100.0	226	542,838	100.0	196	250,679	100.0	231	307,244	100.0

附註：其他地區包括(i)深圳；(ii)河北省石家莊；(iii)河北省保定；及(iv)江蘇省南京。

### 我們的在管物業組合

我們管理的物業組合非常豐富，包括非住宅及住宅物業。根據我們的在管物業的性質及類型，其可大致分為四類：(i)醫院；(ii)公共物業；(iii)商業及其他非住宅物業(包括辦公大樓、產業園及停車場)；及(iv)住宅物業。

下表載列於往績記錄期間按物業類型劃分我們的在管項目數目及提供物業管理服務所得收益的明細：

	2019財年			2020財年			2021財年			2021年上半年			2022年上半年		
	在管項目 數目	估提供 物業 管理服務 所得 總收益		在管項目 數目	估提供 物業 管理服務 所得 總收益		在管項目 數目	估提供 物業 管理服務 所得 總收益		在管項目 數目	估提供 物業 管理服務 所得 總收益		在管項目 數目	估提供 物業 管理服務 所得 總收益	
		收益	百分比 (%)		收益	百分比 (%)		收益	百分比 (%)		收益	百分比 (%)		收益	百分比 (%)
		人民幣 千元			人民幣 千元			人民幣 千元			人民幣 千元			人民幣 千元	
											(未經審核)				
醫院	30	143,776	39.2	26	144,715	36.0	39	215,941	39.8	29	98,786	39.4	38	129,569	42.2
公共物業	75	140,554	38.3	95	150,840	37.5	104	192,624	35.5	95	93,222	37.2	105	108,835	35.4
商業及其他非住宅物業	37	42,865	11.7	49	64,519	16.0	61	86,112	15.9	52	38,051	15.2	66	44,300	14.4
住宅物業	20	39,775	10.8	20	42,124	10.5	22	48,161	8.8	20	20,620	8.2	22	24,540	8.0
總計	162	366,970	100.0	190	402,198	100.0	226	542,838	100.0	196	250,679	100.0	231	307,244	100.0

### (i) 醫院

我們是山東省醫院板塊主要服務提供商之一。我們的董事認為，我們強大的管理及營運實力、在醫院後勤服務方面的專業知識以及我們對醫院運作的深入了解可讓我們迎合中國客戶的需求。於往績記錄期間，我們源自醫院的收益保持穩定，分別為約人民幣143.8百

## 業 務

萬元、人民幣144.7百萬元、人民幣215.9百萬元及人民幣129.6百萬元，分別佔我們來自提供物業管理服務的收益約39.2%、36.0%、39.8%及42.2%。於往績記錄期間，我們醫院板塊的所有客戶均為獨立第三方。根據弗若斯特沙利文報告，按2021年醫院板塊所產生的收益計，我們在山東省醫療板塊的物業管理服務提供商當中位列第二，佔市場份額約7.2%。於往績記錄期間，我們在管的所有醫院均由獨立第三方擁有或開發。

為從服務供應商中脫穎而出，我們專注於向高端省級及地級醫院提供服務。根據弗若斯特沙利文報告，於2021年，山東省共註冊2,660間醫院，其中只有104間醫院被分類為三甲醫院。於往績記錄期間，我們向山東省內的24間三甲醫院及5間分院以及山東省外的5間三甲醫院提供物業管理服務，包括山東省立醫院、青島大學附屬醫院、山東大學齊魯醫院、山東省千佛山醫院及中日友好醫院，產生收益約人民幣129.7百萬元、人民幣130.9百萬元、人民幣199.4百萬元及人民幣116.7百萬元，分別佔我們自醫院產生的總收益約90.2%、90.4%、92.3%及90.1%。根據弗若斯特沙利文報告，我們向山東省十大三甲醫院(按2020年的門診人次計)中的五家提供物業管理服務，2020年我們所服務的醫院的門診總人次超過13.6百萬人。根據2021年「中國頂級醫院100強」，於往績記錄期間，我們為中國100強三甲醫院中的五家提供服務。下表載列於往績記錄期間醫院數目明細及按醫院等級劃分的來自提供物業管理服務的收益明細：

	2019財年			2020財年			2021財年			2021年上半年			2022年上半年		
	醫院數目	估向醫院提供物業管理服務產生的收益百分比		醫院數目	估向醫院提供物業管理服務產生的收益百分比		醫院數目	估向醫院提供物業管理服務產生的收益百分比		醫院數目	估向醫院提供物業管理服務產生的收益百分比		醫院數目	估向醫院提供物業管理服務產生的收益百分比	
		收益	(%)		收益	(%)		收益	(%)		收益	(%)		收益	(%)
		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
											(未經審核)				
三甲醫院及分院	22	129,679	90.2	19	130,879	90.4	29	199,390	92.3	22	91,748	92.9	29	116,716	90.1
其他低等級醫院	8	14,097	9.8	7	13,836	9.6	10	16,551	7.7	7	7,038	7.1	9	12,853	9.9
總計	30	143,776	100.0	26	144,715	100.0	39	215,941	100.0	29	98,786	100.0	38	129,569	100.0

## 業 務

下表載列於往績記錄期間我們在管醫院的詳情：

編號	醫院名稱／簡要說明	等級	地點	收益			
				2019財年 人民幣千元	2020財年 人民幣千元	2021財年 人民幣千元	2022年上半年 人民幣千元
1.	山東省立醫院	三甲	濟南	27,908	27,720	28,022	13,947
2.	中日友好醫院	三甲	北京	14,079	15,293	18,482	9,573
3.	青島大學附屬醫院	三甲	青島	11,574	11,516	11,971	5,763
4.	山東醫科大學公立附屬醫院	三甲	泰安	9,882	10,338	11,261	5,900
5.	青醫附院黃島院區	三甲	青島	9,359	9,954	11,499	6,008
6.	山東大學齊魯醫院	三甲	濟南	7,363	9,374	9,669	5,139
7.	公立綜合醫院	三乙	青島	6,156	6,712	6,797	3,677
8.	山東省千佛山醫院	三甲	濟南	5,929	5,955	6,130	3,271
9.	公立綜合醫院	三甲	泰安	5,881	6,092	6,763	3,204
10.	公立婦幼保健院	三甲	濟南	5,590	5,743	5,809	2,983
11.	省級公立癌症專科醫院 <sup>(1)</sup>	三甲	濟南	5,049	—	—	—
12.	公立中醫院	三甲	菏澤	5,037	5,003	5,209	2,601
13.	綜合醫院分院	三甲	聊城	4,729	5,303	5,334	2,725
14.	軍醫院 <sup>(1)</sup>	三甲	濟南	4,728	4,712	1,151	—
15.	省級公立耳鼻喉科專科醫院	三甲	濟南	3,402	5,946	16,977 <sup>(2)</sup>	10,476
16.	公立眼科醫院	三甲	青島	2,694	2,964	3,454	1,716
17.	公立綜合醫院	三乙	菏澤	2,347	2,400	2,420	1,201
18.	公立綜合醫院	二甲	泰安	2,123	1,555	1,842	1,517
19.	公立婦幼保健醫院 <sup>(1)</sup>	三乙	棗莊	1,769	1,579	763	—
20.	山東醫科大學附屬醫院 <sup>(1)</sup>	三甲	濟南	1,749	—	—	—
21.	山東大學齊魯醫院東院區 <sup>(1)</sup>	三甲	濟南	1,557	1,575	1,721	—
22.	地方公立醫院	二甲	濟南	1,198	1,237	1,258	710
23.	青島大學附屬醫院北院區	三甲	青島	1,175	1,422	1,175	883
24.	公立眼科醫院	三甲	濟南	1,123	1,129	1,139	570
25.	市政公立綜合醫院 <sup>(1)</sup>	三甲	聊城	509	—	—	—
26.	私人婦產醫院 <sup>(1)</sup>	二甲	濟南	314	—	—	—

## 業 務

編號	醫院名稱／簡要說明	等級	地點	收益			
				2019財年 人民幣千元	2020財年 人民幣千元	2021財年 人民幣千元	2022年上半年 人民幣千元
27.	省級公立綜合醫院 <sup>(1)</sup>	三甲	石家莊	279	—	—	—
28.	公立綜合醫院 <sup>(1)</sup>	二甲	青島	135	135	—	—
29.	市政公立綜合醫院 <sup>(1)</sup>	三甲	泰安	83	—	—	—
30.	公立綜合醫院 <sup>(1)</sup>	二甲	青島	55	218	146	—
31.	市政公立綜合醫院	三甲	棗莊	—	501	3,037	1,535
32.	市政公立綜合醫院	三甲	青島	—	339	1,395	606
33.	軍醫院	三甲	煙臺	—	—	22,451	8,481
34.	軍醫院	三甲	南京	—	—	6,433	5,539
35.	市政公立綜合醫院	三甲	東營	—	—	5,761	3,873
36.	山東大學齊魯醫院婦幼保健中心	三甲	濟南	—	—	4,008	2,053
37.	軍醫院	三甲	保定	—	—	2,548	2,617
38.	地方公立綜合醫院	三甲	濟南	—	—	2,473	4,694
39.	軍醫院	三甲	北京	—	—	2,184	2,747
40.	山東醫科大學附屬醫院	三甲	濟南	—	—	1,540	5,335
41.	醫學院附屬醫院	三甲	濰坊	—	—	1,424	1,749
42.	醫學院附屬醫院	三乙	荷澤	—	—	1,326	978
43.	地方公立綜合醫院	二甲	日照	—	—	1,316	1,193
44.	公立中醫院	三甲	淄博	—	—	370	504
45.	地方公立幼婦保健院	二甲	濟南	—	—	351	1,328
46.	公立婦幼保健院 <sup>(1)</sup>	二甲	東營	—	—	332	—
47.	市政公立綜合醫院	三乙	濟南	—	—	—	2,021
48.	省級武警醫院	三甲	濟南	—	—	—	1,526
49.	山東大學齊魯醫院高新區醫院	三甲	濟南	—	—	—	698
50.	公立皮膚病專科醫院	二甲	濰坊	—	—	—	228

附註：

- 有關項目已由我們於最後實際可行日期自願終止，主要由於成本超支。董事確認，我們並無接獲有關客戶的任何重大投訴或索償。

## 業 務

2. 於2020年11月至2021年9月期間，客戶與我們訂立若干額外物業管理協議以擴大我們的服務範圍，總合約價值為人民幣19.6百萬元。

本集團管理的部分重點醫院的圖片列示如下：



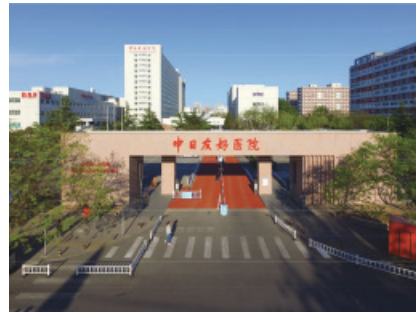
山東省千佛山醫院



山東省立醫院



青島大學附屬醫院



中日友好醫院



山東大學齊魯醫院

### (ii) 公共物業

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們自公共物業產生的收益約為人民幣140.6百萬元、人民幣150.8百萬元、人民幣192.6百萬元及人民幣108.8百萬元，分別約佔我們自提供物業管理服務產生的收益的38.3%、37.5%、35.5%及35.4%。於往績記錄期間，我們公共板塊的所有客戶均為獨立第三方。我們的在管公共物業可分為以下子類別：

- **公共場所**：我們向公共場所提供物業管理服務，例如旅遊勝地、劇院、文化館、體育館及展廳，其特點為對公眾開放，客流量大。於往績記錄期間，我們為各類公共物業提供服務，例如趵突泉公園、山東省會文化藝術中心大劇院、臨沂大劇院、印象濟南·泉世界及深圳光明文化藝術中心；
- **公共交通物業**：我們提供物業管理服務的公共交通物業，包括山東省七個城市的火車站(包括濟南西站)、機場、地鐵及山東高速公路的若干收費亭。此外，憑藉獲得交通服務提供商的主合同，位於該地的零售店舖及餐館的租戶亦將會與我們訂立獨立服務協議，為其負責的周邊公共區域提供日常保潔服務；
- **政府機構**：我們向政府物業，例如政府辦公大樓、公共事務中心以及街道辦事處及監獄提供物業管理服務；及
- **大學及學校**：我們向從當地小學、中學至大型大學不等的山東省各類教育院校提供服務。

於往績記錄期間，我們管理的所有公共物業均由獨立第三方擁有或開發。

本集團管理的部分主要公共物業的圖片列示如下：



濟南西站



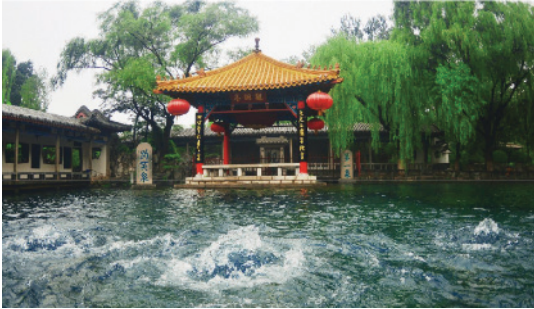
山東省會文化藝術中心大劇院



臨沂大劇院



印象濟南•泉世界



趵突泉公園



深圳光明文化藝術中心

### **(iii) 商業及其他非住宅物業**

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們自商業及其他非住宅物業產生的收益約為人民幣42.9百萬元、人民幣64.5百萬元、人民幣86.1百萬元及人民幣44.3百萬元，分別佔我們自提供物業管理服務所產生收益的約11.7%、16.0%、15.9%及14.4%。我們提供物業管理服務的商業及其他非住宅物業主要為山東省辦公大樓、產業園及停車場。

## 業 務

於往績記錄期間，我們管理的若干商業物業由控股股東的集團公司開發。下表載列於往績記錄期間我們向由控股股東的集團公司及第三方物業開發商開發的商業及其他非住宅物業提供物業管理服務所產生的收益明細：

	2019財年		2020財年		2021財年		2021年上半年		2022年上半年	
	收益	估商業及其他非住宅物業收益總額的百分比 (%)	收益	估商業及其他非住宅物業收益總額的百分比 (%)	收益	估商業及其他非住宅物業收益總額的百分比 (%)	收益	估商業及其他非住宅物業收益總額的百分比 (%)	收益	估商業及其他非住宅物業收益總額的百分比 (%)
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元 (未經審核)		人民幣千元	
商業及其他非住宅物業										
— 由控股股東的集團公司開發	22,617	52.8	29,582	45.9	33,635	39.1	14,006	36.8	16,331	36.9
— 由獨立第三方開發	20,247	47.2	34,937	54.1	52,477	60.9	24,045	63.2	27,969	63.1
總計	42,865	100.0	64,519	100.0	86,112	100.0	38,051	100.0	44,300	100.0

於往績記錄期間，控股股東的集團公司開發的商業及其他非住宅物業主要包括汽車工業園，而獨立第三方開發的商業及其他非住宅物業主要包括辦公樓及停車場。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，自控股股東的集團公司開發的商業及其他非住宅物業產生的收益約為人民幣22.6百萬元、人民幣29.6百萬元、人民幣33.6百萬元及人民幣16.3百萬元，分別佔我們為在管的商業及其他非住宅物業提供物業管理服務的總收益約52.8%、45.9%、39.1%及36.9%。控股股東的集團公司作為業主，可酌情決定其所開發的商業及其他非住宅物業的物業管理服務提供商。

### (iv) 住宅物業

除上述物業外，我們亦向山東省各類住宅物業提供物業管理服務。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們自住宅物業產生的收益約為人民幣39.8百萬元、人民幣42.1百萬元、人民幣48.2百萬元及人民幣24.5百萬元，分別佔我們提供物業管理服務的收益約10.8%、10.5%、8.9%及8.0%。

於往績記錄期間，我們在管的若干住宅物業由控股股東的集團公司開發。下表載列於



## 業 務

往績記錄期間向控股股東的集團公司及第三方物業開發商開發的住宅物業提供物業管理服務而產生的收益明細。

	2019財年		2020財年		2021財年		2021年上半年		2022年上半年	
	收益	估住宅物業收益總額的百分比(%)	收益	估住宅物業收益總額的百分比(%)	收益	估住宅物業收益總額的百分比(%)	收益	估住宅物業收益總額的百分比(%)	收益	估住宅物業收益總額的百分比(%)
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元 (未經審核)		人民幣千元	
住宅物業										
—由控股股東的集團公司開發...	16,889	42.5	17,324	41.1	19,898	41.3	7,143	34.6	10,357	42.2
—由獨立第三方開發.....	22,886	57.5	24,800	58.9	28,263	58.7	13,477	65.4	14,183	57.8
總計.....	39,775	100.0	42,124	100.0	48,161	100.0	20,620	100.0	24,540	100.0

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，自控股股東的集團公司開發的住宅物業產生的收益約為人民幣16.9百萬元、人民幣17.3百萬元、人民幣19.9百萬元及人民幣10.4百萬元，分別佔我們為在管住宅物業提供物業管理服務的總收益約42.5%、41.1%、41.3%及42.2%。控股股東的集團公司可酌情決定其所開發住宅物業的物業管理服務提供商。於物業開發階段，控股股東的集團公司(作為物業開發商)與我們(代表業主)訂立初步物業管理服務協議，其將於物業開發商與買方(其後成為業主)訂立的物業購買協議中反映。業主日後如欲委聘另一家物業管理服務提供商，可成立業主委員會代表其行事，並與新的物業管理服務提供商訂立物業管理服務協議。然而，根據適用的中國法律及法規，成立業主協會並不強制執行。於最後實際可行日期，控股股東的集團公司開發的住宅物業概無成立業主委員會。

### 我們在管物業的建築面積

於往績記錄期間，我們一般向客戶徵收物業管理服務的物業管理費，主要計算方法並無計及我們在管物業的建築面積，而是參考每個職位擬部署的僱員及工人的規定人數基於固定協定價格計算。該等費用通常指非收益建築面積有關的費用。另一方面，於往績記錄期間，我們就一個公共物業、若干商業物業以及所有住宅物業每月按每平方米的預先釐定固定總價收取物業管理費。該等費用通常指與收益建築面積有關的費用。就此而言，在管物業的建築面積可大致分為收益建築面積及非收益建築面積。有關定價策略的詳情，請參

## 業 務

閱本節「銷售及營銷一定價策略」一段。下表載列於往績記錄期間來自收益建築面積及非收益建築面積的收益明細：

	2019財年		2020財年		2021財年		2021年上半年		2022年上半年	
	收益	佔提供物業 管理服務 總收益的 百分比(%)	收益	佔提供物業 管理服務 總收益的 百分比(%)	收益	佔提供物業 管理服務 總收益的 百分比(%)	收益	佔提供物業 管理服務 總收益的 百分比(%)	收益	佔提供物業 管理服務 總收益的 百分比(%)
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元 (未經審核)		人民幣千元	
<b>非收益建築面積</b> .....										
— 醫院 .....	143,776	39.2	144,715	36.0	215,941	39.8	98,786	39.4	129,569	42.2
— 公共物業 .....	124,248	34.0	135,250	33.6	178,555	32.9	84,999	33.9	100,785	32.8
— 商業及其他非住宅物業 .....	39,118	10.6	61,652	15.3	81,363	15.0	35,220	14.0	42,233	13.7
<b>小計</b> .....	<b>307,142</b>	<b>83.8</b>	<b>341,617</b>	<b>84.9</b>	<b>475,859</b>	<b>87.7</b>	<b>219,005</b>	<b>87.3</b>	<b>272,587</b>	<b>88.7</b>
<b>收益建築面積</b> .....										
— 公共物業 .....	16,306	4.4	15,590	3.9	14,069	2.6	8,223	3.3	8,051	2.6
— 商業及其他非住宅物業 .....	3,747	1.0	2,867	0.7	4,749	0.9	2,831	1.1	2,066	0.7
— 住宅物業 .....	39,775	10.8	42,124	10.5	48,161	8.8	20,620	8.3	24,540	8.0
<b>小計</b> .....	<b>59,828</b>	<b>16.2</b>	<b>60,581</b>	<b>15.1</b>	<b>66,979</b>	<b>12.3</b>	<b>31,674</b>	<b>12.7</b>	<b>34,657</b>	<b>11.3</b>
<b>總計</b> .....	<b>366,970</b>	<b>100.0</b>	<b>402,198</b>	<b>100.0</b>	<b>542,838</b>	<b>100.0</b>	<b>250,679</b>	<b>100.0</b>	<b>307,244</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期間，我們的大部分收益來自非收益建築面積，該等收益由2019財年的約人民幣306.1百萬元穩步增長至2021財年的人民幣474.8百萬元，乃由於公共物業以及商業及其他非住宅物業的物業管理項目數量增加。由於大部分收益建築面積來自住宅物業，該等收益由2019財年的約人民幣60.8百萬元增加至2021財年的人民幣68.1百萬元，主要由於我們於2021財年獲取兩處新住宅物業，且大部分現有住宅物業均交付予相關業主及租戶。

## 業 務

下表載列於往績記錄期間在管物業的建築面積明細：

	2019財年		2020財年		2021財年		2021年上半年		2022年上半年	
	估總建築面積		估總建築面積		估總建築面積		估總建築面積		估總建築面積	
	建築面積	百分比(%)	建築面積	百分比(%)	建築面積	百分比(%)	建築面積	百分比(%)	建築面積	百分比(%)
	千平方米		千平方米		千平方米		千平方米		千平方米	
<b>非收益建築面積</b> <sup>(附註1)</sup>										
— 醫院	1,759	14.3	1,538	11.8	2,345	14.4	1,988	13.4	3,009	17.0
— 公共物業	5,915	48.0	6,516	50.0	8,027	49.1	7,254	48.8	8,333	47.1
— 商業及其他非住宅物業	1,073	8.7	1,305	10.0	1,898	11.6	1,810	12.2	2,185	12.3
<b>小計</b>	<b>8,747</b>	<b>71.0</b>	<b>9,359</b>	<b>71.8</b>	<b>12,270</b>	<b>75.1</b>	<b>11,052</b>	<b>74.4</b>	<b>13,527</b>	<b>76.4</b>
<b>收益建築面積</b>										
— 公共物業 <sup>(附註2)</sup>	194	1.6	194	1.4	194	1.2	194	1.3	194	1.1
— 商業及其他非住宅物業 <sup>(附註3)</sup>	147	1.2	208	1.6	264	1.6	259	1.8	266	1.5
— 住宅物業	3,231	26.2	3,265	25.2	3,602	22.1	3,346	22.5	3,729	21.0
<b>小計</b>	<b>3,572</b>	<b>29.0</b>	<b>3,667</b>	<b>28.2</b>	<b>4,060</b>	<b>24.9</b>	<b>3,799</b>	<b>25.6</b>	<b>4,189</b>	<b>23.6</b>
<b>總計</b>	<b>12,319</b>	<b>100.0</b>	<b>13,026</b>	<b>100.0</b>	<b>16,330</b>	<b>100.0</b>	<b>14,851</b>	<b>100.0</b>	<b>17,716</b>	<b>100.0</b>

附註：

1. 建築面積乃按每個月末的在管總建築面積除以相應期間的月數計算。有關資料源自(i)物業管理協議中所載的建築面積；(ii)官網載述的物業資料；或(iii)客戶發出的確認。
2. 建築面積不包括於往績記錄期內各年度／期間的公共區域不可收費建築面積約101,000平方米。
3. 建築面積不包括(i)於往績記錄期內各年度／期間的公共區域不可收費建築面積約90,000平方米；及(ii)於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們已取得但尚未產生收益的項目的建築面積分別為約13,000平方米、155,000平方米、210,000平方米及222,000平方米。

### 非收益建築面積

下表載列於往績記錄期間的(i)我們各類型在管物業所部署的僱員及工人數目；及(ii)每建築面積平均每月物業管理費(僅供說明)，而就該等物業收取的費用指非收益建築面積：

	2019財年		2020財年		2021財年		2022年上半年	
	部署的僱員及工人數目 <sup>(1)</sup>	每建築面積平均每月管理費 <sup>(2)</sup>	部署的僱員及工人數目 <sup>(1)</sup>	每建築面積平均每月管理費 <sup>(2)</sup>	部署的僱員及工人數目 <sup>(1)</sup>	每建築面積平均每月管理費 <sup>(2)</sup>	部署的僱員及工人數目 <sup>(1)</sup>	每建築面積平均每月管理費 <sup>(2)</sup>
		每平方米人民幣元		每平方米人民幣元		每平方米人民幣元		每平方米人民幣元
醫院	3,942	6.81	3,456	7.84	4,177	7.67	5,147	7.18
公共物業	3,266	1.75	3,172	1.73	3,775	1.85	3,896	2.02
商業及其他非住宅物業	805	3.04	903	3.94	1,094	3.57	1,202	3.22
<b>總計</b>	<b>8,013</b>	<b>2.93</b>	<b>7,531</b>	<b>3.04</b>	<b>9,046</b>	<b>3.23</b>	<b>10,245</b>	<b>3.36</b>

附註：

1. 部署的僱員及工人數目(包括分包商的工人)乃按各月末部署的僱員及工人總數(包括分包商的工人)除以相應期間的月數計算。
2. 於往績記錄期間，我們在管的大部分非住宅物業(即非收益建築面積)均按固定合約金額收取。根據該等協議收取的物業管理費並無直接與我們實際在管建築面積一致，由於彼等主要反映關鍵因素，例如為提供該物業類別所需的物業及服務標準所需的規定僱員及工人數目。因此，就該等非住宅物業而言，按相關收益除以在管建築面積計算的平均每月物業管理費僅供說明用途，且不會準確反映我們於往績記錄期間向非住宅物業提供的物業管理服務的財務方面，因此並無於此處呈列。

於2020財年，部署的僱員及工人總數出現下降，主要由於COVID-19爆發期間部分公共場所暫時關閉，於2020年初調派至公共物業的僱員及工人數目減少。部署的僱員及工人總數於2021財年出現增加，這與2021財年獲得額外非住宅項目數目的情況相符。

醫院的每建築面積平均每月物業管理費由2019財年的人民幣6.81元增加至2020財年的人民幣7.84元，乃由於2019財年河北省一個大型醫院項目終止，其建築面積約為200,000平方米，僅於2019財年貢獻收益約人民幣0.3百萬元。醫院的每建築面積平均每月物業管理費減少至2021財年的每平方米人民幣7.67元及2022年上半年的每平方米人民幣7.18元，乃主要由於我們於2021財年及2022年上半年獲得若干軍醫院及相對較低級別醫院的項目，而我們就該等項目收取的價格較其他醫院項目更具競爭力及／或該等項目要求的醫院後勤服務較少。

公共物業的每建築面積平均每月物業管理費由2020財年的每平方米人民幣1.73元增加至2021財年的人民幣1.85元，主要是由於我們於2020年年底及2021年年初取得若干高速公路收費亭的公共項目，導致來自高速公路收費亭的收入由2020財年的約人民幣4.0百萬元增加至2021財年的約人民幣22.6百萬元。此外，由於我們管理的服務範圍有限，高速公路收費亭的每建築面積平均每月物業管理費相對高於其他公共物業。公共物業的每建築面積平均每月物業管理費進一步增加至2022年上半年的每平方米人民幣2.02元，乃主要由於新冠疫情期間，應客戶的環境衛生管理需求，擴大現有員工提供的清潔及消毒服務的範圍，導致2022年上半年重續物業管理服務協議的合約價值增加。與2021財年的物業管理服務協議相比，公共板塊於2022年上半年的重續協議的合約價值增加約人民幣7.3百萬元。

商業及其他非住宅物業的每建築面積平均每月物業管理費由2019財年的每平方米人民幣3.04元增加至2020財年的每平方米人民幣3.94元，主要由於自2020財年起提供額外增值物業管理服務使得收益增加。商業及其他非住宅物業的每建築面積平均每月物業管理費由2020財年的每平方米人民幣3.94元增加至2021財年的每平方米人民幣3.57元，主要由於客戶要求

## 業 務

的服務範圍有限，於2021年5月我們獲得一個項目，管理閒置場地總面積約381,000平方米，且於2021財年僅產生收益約人民幣2.2百萬元。鑒於(i)上述閒置場地；及(ii)我們於2022年6月就一個總面積約為656,000平方米的工廠獲得的一份物業管理協議，每建築面積每月物業管理費為人民幣0.76元，相對較低，商業及其他非住宅物業的每建築面積平均每月物業管理費於2022年上半年進一步減少至每平方米人民幣3.22元。

### 收益建築面積

下表載列於往績記錄期間按我們在管物業的類型劃分的每建築面積計算的平均每月物業管理費，該等物業所收取的費用是根據收益建築面積計算：

	2019財年	2020財年	2021財年	2022年上半年
	每平方米	每平方米	每平方米	每平方米
	人民幣元 <sup>(附註1)</sup>	人民幣元 <sup>(附註1)</sup>	人民幣元 <sup>(附註1)</sup>	人民幣元 <sup>(附註1)</sup>
收益建築面積				
— 公共物業 .....	7.00	6.70	6.04	6.92
— 商業及其他非住宅物業 .....	2.12	1.15 <sup>(附註2)</sup>	1.50 <sup>(附註2)</sup>	1.29 <sup>(附註2)</sup>
— 住宅物業 .....	1.03	1.08	1.11	1.10
總計 .....	1.40	1.38	1.37	1.38

附註：

1. 平均物業管理費乃按當期收益除以相應期間各月末的在管總建築面積計算。
2. 平均每月物業管理費低於我們收取的每平方米每月管理費的相關範圍的下限，主要是由於我們於2019年11月獲得一個新的商業物業項目，且大部分單位待租。誠如相關合約訂明，該商業物業的物業管理費由租戶承租，因此我們並無收取該等單位空置期間的物業管理費。

於往績記錄期間，由於該等物業的混合公共及商業特點，我們按收益建築面積(物業管理費相對較高)收取的公共物業費用介乎每平方米人民幣4.56元至每平方米人民幣7.6元。公共物業每建築面積平均每月物業管理費(按收益建築面積計)由2019財年的每平方米人民幣7.00元減少至2020財年的每平方米人民幣6.70元，並進一步減少至2021財年的每平方米人民幣6.04元，原因是公共物業於2018年年底新開發，且大部分單位正在裝修。作為物業管理公司的獎勵安排，業主同意就空置單位支付物業管理費，直至公共物業的整體出租率超過80%。於2021財年，出租率達80%，而業主並無就該等空置單位提供物業管理費。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們分別自業主收取物業管理費約人民幣11.0百萬元、人民幣9.2百萬元、人民幣2.8百萬元及零。由於該等公共物業的入住率相對較高，於2022年上半年每建築面積平均每月物業管理費增加至每平方米人民幣4.55元。

於2020財年、2021財年及2022年上半年，商業及其他非住宅物業每建築面積平均每月物業管理費(按收益建築面積計)分別為每平方米人民幣1.15元、每平方米人民幣1.50元及每平

方米人民幣1.29元，低於我們於相關期間收取的每平方米每月管理費相關範圍的下限(即每平方米人民幣1.54元)，主要由於我們於2019年11月獲得一個新的商業物業項目，且大部分單位待租。誠如相關合約所訂明，該商業物業的物業管理費由租戶承擔，因此，我們並無收取該等單位空置期間的物業管理費。每建築面積平均每月物業管理費由2021財年的每平方米人民幣1.50元下降至2022年上半年的每平方米人民幣1.29元，主要是由於該商業物業項目的多個租戶於2022年年初因經濟不明朗因素而關閉其業務。

於整個往績記錄期間，住宅物業的每建築面積平均每月物業管理費由2019財年的每平方米人民幣1.03元穩定增長至2020財年的每平方米人民幣1.08元及2021財年的每平方米人民幣1.11元。該增長趨勢乃由於於往績記錄期間交付若干較高端的住宅物業向業主及租戶收取相對較高的物業管理費，其導致於2020財年及2021財年本集團收取的平均每月物業管理費較高。於2022年上半年每建築面積平均每月物業管理費略微下降至每平方米人民幣1.10元，約2021年年底及2022年年初兩項高端住宅物業移交予我們，然而根據相關合約規定，物業開發商(我們的關聯方)將不會就該兩項住宅物業的空置單位承擔物業管理費。

### 我們物業管理服務的範圍

我們物業管理服務包括(a)典型物業管理服務，如清潔及消毒服務、安保服務、一般養護及維護服務以及客戶服務；及(b)醫院後勤服務，從而為管理、支持及優化我們在管醫院的整個營運流程提供全面且專業的解決方案。

#### 典型物業管理服務

我們專注於以先進的自動化技術及規範化的物業管理方法，精簡及規範我們的物業管理服務，以改善我們的內部報告系統、提高經營效率以及控制我們的經營成本。根據弗若斯特沙利文報告，中國並無規管物業管理服務企業所提供典型物業管理服務的統一標準。因此，不同公司所提供的物業管理服務質量大相徑庭。為精簡及規範我們的物業管理服務，我們制定了一套操作手冊，涵蓋我們提供的各類物業管理服務。

#### (a) 清潔及消毒服務

我們的清潔服務通常包括對公共區域定期進行清潔及消毒、廢物管理、蟲害防治、地板打蠟維護、定期綠化及我們所管理物業的綠化區域的園藝維護。我們的衛生管理系統乃根據GB/T24001-2016/ISO 14001:2015(環境管理體系認證)的體系指南而設計，以確保我們的在管項目符合衛生條件且環保。

衛生管理對於人流量高的醫院及公共物業而言十分重要。因此，本集團為該等物業制定了嚴格的清潔及消毒標準及規定。例如，為盡量減少給乘客帶來不便以及維護鐵路網所有使用者的安全，我們的現場管理團隊將會根據列車抵達的時間表編製清潔計劃。火車站台的清潔活動須在列車間隔的有限時間內完成。我們亦提供通宵清潔服務以對火車站台進行集中清潔。有關醫院的衛生管理措施詳情，請參閱本節下文「醫院後勤服務 — 清潔管理模塊」。

通過清潔及消毒減低COVID-19感染風險乃重要任務，其將要求我們對我們的每個在管項目擬備謹慎清潔計劃。我們評估工作場所及每項物業用途，以確認清潔方法及頻率。例如，大多數台面及物件將須進行一般日常清潔。頻繁接觸的台面及物件，如照明開關以及門把手，將須每小時用稀釋漂白劑進行清潔後消毒，以進一步減低台面及物件病菌感染風險。鑒於我們於COVID-19爆發期間提供的清潔及消毒服務十分可靠，我們於2020年6月就疫情防控榮獲濟南市「濟南市疫情防控工作 — 先進物業服務企業」。

### (b) 安保服務

本集團提供的安保服務主要包括24小時監控、巡邏、守衛、門禁管制、人流控制、訪客登記、緊急情況處理及消防演練。我們提供安保服務旨在確保在管物業及其租客以及用戶獲得良好的安全防護。對於人流量高或在該物業內組織活動或賽事的公共物業，將另行增派人力。

我們已開發與我們保安佩帶的移動設備相連接的安全操作系統，使我們能夠實時追蹤我們保安的行蹤並在保安經過檢查點時將各巡邏點的巡邏記錄數字化。該等自動化記錄將在我們現場管理團隊的監督下上傳到我們的系統，而非使用傳統的紙質記錄。我們亦採用現場標準指令，以便我們的安保人員在處理各在管項目日常營運事宜、活動支持及緊急情況時，為其提供清晰的指引及工作流程。

### (c) 一般養護及維護服務

我們通常負責檢查、養護、維護及管理(i)公共區域設施，如電梯、自動扶梯、中央空調系統、照明系統、通信系統及通風系統；(ii)消防設施及安全標識，如消防警報系統、煙霧傳感器及滅火器；(iii)公共事業設施，如電力分配系統、排水及污水系統、供水系統、水泵及水箱系統以及供暖系統；及(iv)安保設施，如公共區域的入口障礙及監控攝像頭。我們亦積極監控能源消耗水平及設計實現節省營運成本的方法，例如(i)檢查電梯、自動扶梯及照明系統運行時數；及(ii)引進節能材料，例如節能燈。

我們的內部技術人員對若干系統及設備進行日常管理及檢查，並負責規劃設備維護及維護記錄，以確保服務區域設備正常運作。我們僱傭具備必要資質且能夠勝任的人員開展消防服務、空調、電梯及自動扶梯系統的養護及維護工作。

### *(d) 客戶服務*

我們充分了解客戶有不同的需求及喜好。因此，我們亦按客戶對其物業或就彼等物業的特定地區或設施的需求提供廣泛的額外定制客戶服務，以滿足彼等的具體需求。我們的客戶服務包括增值服務(包括門房服務、傳達服務、餐飲服務、家政服務、洗車服務及配送服務)、停車場管理服務、食堂管理服務、會議服務、電梯運行服務、司機服務。董事認為，與其他傳統物業管理服務供應商相比，該等定制客戶服務可提高我們的競爭力，並使我們能夠收取更高費用。

### *醫院後勤服務*

根據弗若斯特沙利文報告，醫院後勤服務是支持及保障醫院正常運作的一項重要基礎，包括醫療、科研、疾病預防、衛生護理等。要提供優質及全面的醫院後勤服務，醫院後勤服務提供商必須具備專業的知識及強大的管理以及營運能力。



為迎合醫院的需求，我們通過提供多元化及定制化的醫院後勤服務，向我們在管醫院提供網絡信息技術運營中心，有關服務以全面及專業的解決方案來管理、支持及優化我們在管醫院的整體操作流程。同時，考慮到醫院運作的時效性、偶然性及不確定性等特點，以及在設施配置、人員配置及規章制度方面確保後勤服務不間斷的必要性，我們已推出一個網絡信息技術運營中心(即OSCS服務中心)，該中心是一個中央管理系統，可通過利用一系列的信息技術管理系統，在以下領域管理、支持及優化我們在管醫院的整個操作流程：



- 清潔管理模塊

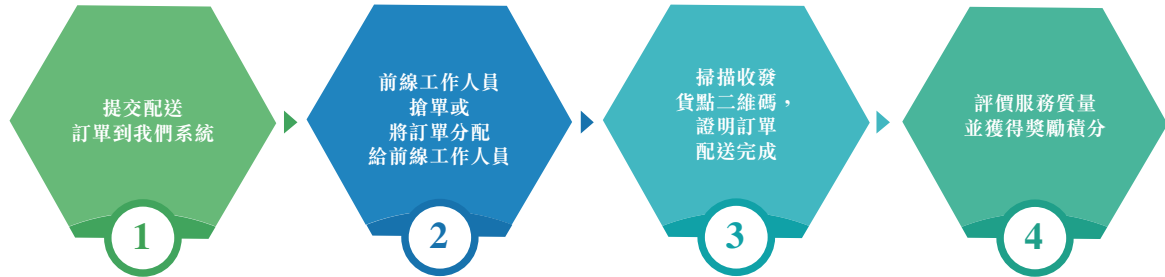
鑒於醫院自身的特點以及在清潔管理方面的高標準，我們根據中國衛生健康委員會刊發的醫院感染管理規範及醫療機構消毒技術規範中規定的範圍、頻率、標準及要求向病房、手術室、門診及實驗室等醫院區域提供強化消毒及殺菌服務。例如：手術室清潔服務應在每次手術後、每天結束及每周結束時進行，我們必須嚴格按照微生物(如細菌及黴菌)以及室內空氣塵埃的水平監督手術室的清潔程度。

為防止病原體及有害物質的洩露，我們要求前線工作人員對使用過的醫療器械、設備及耗材的表面進行清潔並交付至中心無菌服務部，該部門是根據嚴格的消毒、隔離及保護制度對醫療器械、設備及耗材消毒的綜合場所。實際上，我們將使用不同的方法，如批准的消毒劑及滅菌劑、壓力蒸汽、環氧乙烷滅菌器及紫外線，進行消毒及滅菌。根據我們系統裡的庫存水平或醫院工作人員的要求，各經滅菌的醫療器械、設備及耗材將會單獨封裝成包並交付至病房、手術室、門診或實驗室。

- 中央物流管理模塊

我們的中央物流管理模塊涉及(i)規劃、設計、實施及管理醫院內的物流及材料庫存的存貨控制；(ii)收集及交付文件、樣本、藥品、消毒醫療設備及醫療廢物；及(iii)簿記病歷及其他文件。我們要求現場管理團隊及前線工作人員嚴格遵守醫院感染管理規範的標準及要求，確保安全運輸材料，避免被有害物感染。

下圖列示交付訂單所涉及的主要步驟：



醫院員工可在我們的系統輸入配送訂單，包括配送各類物品（如文件、樣本、藥品、消毒醫療設備及醫療廢物）。通過利用定位系統及智能任務分配系統，附近前線工作人員的移動設備上可以看到配送訂單，可供彼等及時搶單。該名負責工作人員須在規定時間內到達接駁點並完成任務。醫院人員可通過我們的系統就每個完成的訂單提交彼等的反饋、評論甚至投訴我們的服務。為激勵我們自己的員工能夠以更積極的態度提供優質的服務，我們根據彼等的搶單數量及醫院員工給予的反饋獎勵我們的員工。此外，我們的現場管理團隊可以將經常性訂單錄入我們的系統，根據計劃週期定期向我們的前線工作人員分配經常性訂單。

經客戶同意，我們的系統亦可連接至彼等的內網，以便我們密切監控醫療耗材的庫存水平並按要求分配至醫院各部門。此舉可減少醫院員工在下達配送訂單時發生的人為錯誤並提高我們的工作效率。

- 醫療廢棄物管理模塊

醫院每天都會產生大量的有害醫療廢棄物。醫療廢棄物須與城市固體廢棄物分開處理並單獨封裝，以防醫療廢棄物進入其他處置鏈。因此，我們已通過使用我們的信息技術建立一個醫療廢棄物管理模塊來管理醫療廢棄物，該模塊可使我們(i)定位醫療廢棄物，以防因丟失醫療廢棄物引起潛在風險以及確保醫院安全不受有害醫療廢棄物

的威脅；(ii)上傳系統記錄，分析數據，制定管理計劃；及(iii)減少涉及的人力及資源。以下流程圖載列我們的醫療廢棄物管理模塊涉及的主要步驟：



醫療廢棄物處置室及暫存箱的各垃圾袋均張貼二維碼以供掃描。醫療廢棄物的收集、運輸、存儲及交接流程以及數量、重量及狀態等數據均可錄入我們的系統。我們在醫療廢棄物臨時儲存點進行視頻監控，從而能夠進行追溯，以防因丟失醫療廢棄物而引起潛在風險以及確保醫院安全不受有害醫療廢棄物的威脅。此外，醫院員工及現場管理團隊可生成每日系統報告，以分析並完善醫療廢棄物管理計劃。

醫院員工負責醫院各部門醫療廢棄物及有害物質的收集及包裝，而醫療廢棄物及危險材料的處置以及從醫院臨時儲存點至處置中心的運輸由具備相關資格的醫療廢棄物管理服務提供商負責。董事確認，我們的醫療廢棄物及有害物質管理服務僅限於(i)將醫院人員預先收集及妥為密封的醫療廢棄物及有害物質轉移至醫院內臨時儲存點；及(ii)記錄及追蹤妥為密封的醫療廢棄物及有害物質。我們的中國法律顧問認為，由於本集團並無參與收集、包裝及處置醫療廢棄物及有害物質以及從醫院臨時儲存點至處置中心的運輸，故我們不受限於中國相關法律及法規的任何許可規定。

- 設施管理模塊

我們的工程管理模塊涵蓋設施及設備巡檢、養護及維護。為提高我們的工作效率，我們在主要設施上張貼二維碼標籤，通過掃描二維碼，我們能夠了解有關設施運作狀態及生命週期的詳情。

我們的系統將提醒員工按現場管理團隊的要求進行定期巡檢。將巡檢報告上傳至系統後，系統會確認一份問題清單，連同各問題的相關照片，會一同發送給技術人員。該等問題得到整改後，我們的技術人員會在系統提交證明以通知現場管理團隊。

醫院員工及我們的現場管理團隊亦可以發起維修工單以便我們的技術人員可及時響應該等工單。

- 患者陪護模塊

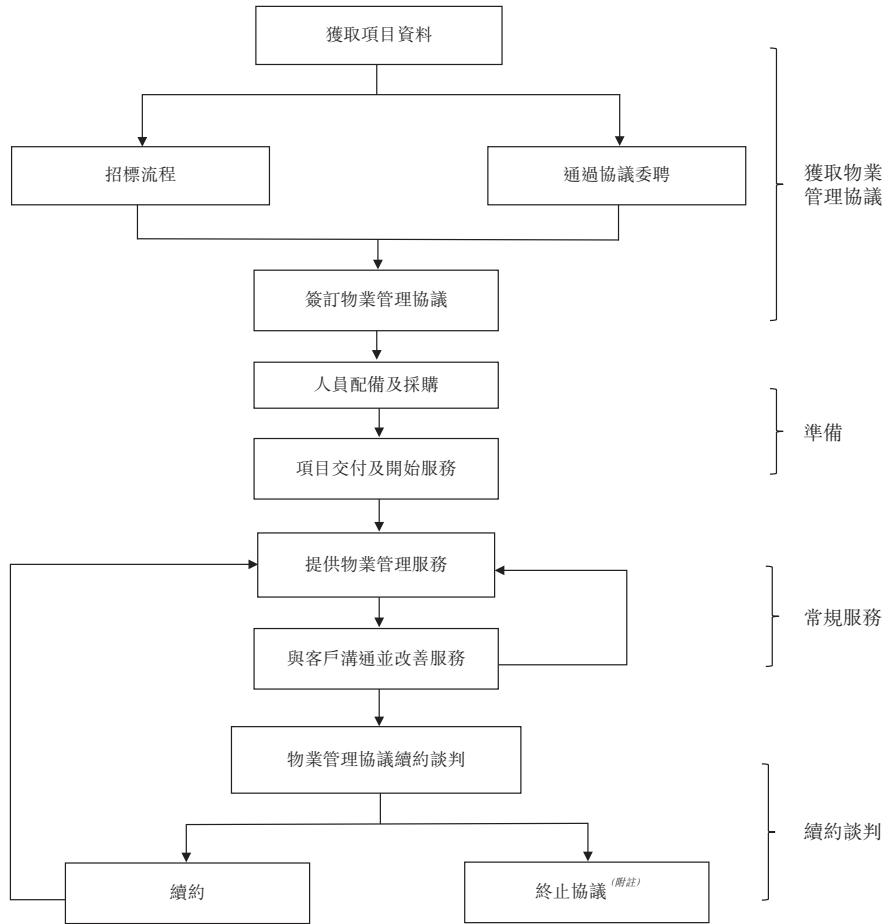
為向醫院提供全方位服務，我們亦投身於病患護理。對於沒有家人陪伴的患者，我們的護理人員將提供患者陪護服務，並協助患者透過綠色通道預約以讓彼等得到及時治療。

- 營運管理模塊

OSCS服務中心專注於(其中包括)為其他系統裡的應用收集數據。此層面所收集的數據包括服務數據(例如已處理訂單數量及客戶滿意度評分)；環境數據(例如光照、溫度及濕度)；建築數據(例如建築平面圖、樓宇的物理特徵及安全巡邏路線)；設施數據(例如電梯、消防服務系統及污水系統)；及人力資源數據(例如員工培訓記錄、出勤率及各服務分部主管詳情)。根據自OSCS服務中心收集的數據，我們的現場管理團隊可準確實施或調整物業管理計劃。我們亦可透過允許醫院員工向我們的系統提交建議及反饋以提升用戶體驗。

## 運作流程

下列流程圖簡要闡明我們的物業管理服務從確認項目到續約／終止服務協議的流程：



附註： 有時我們會基於內部考量(如預測盈利性)而選擇主動終止物業管理協議。

### 獲取物業管理協議

本集團主要通過公開招標的方式獲取新物業管理協議。我們的營銷部積極在市場上探索新的招標機會。物色到機會後，我們將對招標進行可行性研究，當中考慮項目規模、資源及資質要求以及服務範圍等因素。待可行性研究完成且獲管理層批准後，我們將著手準備招標文件並在規定時間內遞交招標文件。

就我們關聯方開發的物業而言，我們或會參與招標流程或直接訂立物業管理協議。我

## 業 務

們認為有關安排乃主要歸因於(其中包括)我們提供優質物業管理服務的能力及我們過往與本集團關聯方的合作關係,使我們能夠更好的了解及滿足彼等的需求及要求。

下表載列於往績記錄期間我們就物業管理服務向客戶投標的數據:

	2019財年	2020財年	2021財年	2022年上半年
<b>已提交標書的數量</b> <sup>(附註1)</sup>	<b>81</b>	<b>120</b>	<b>270</b>	<b>108</b>
— 醫院	27	31	93	38
— 公共物業	44	85	164	59
— 商業及其他非住宅物業	3	1	10	9
— 住宅物業	7	3	3	2
<b>已獲項目的數量</b> <sup>(附註1及2)</sup>	<b>23</b>	<b>39</b>	<b>130</b>	<b>44</b>
— 醫院	8	11	49	14
— 公共物業	13	26	75	23
— 商業及其他非住宅物業	1	零	4	6
— 住宅物業	1	2	2	1
<b>中標率</b> <sup>(附註2)</sup>	<b>28.4%</b>	<b>32.5%</b>	<b>48.1%</b>	<b>40.7%</b>
— 醫院	29.6%	35.5%	52.7%	36.8%
— 公共物業	29.5%	30.6%	45.7%	39.0%
— 商業及其他非住宅物業	33.3%	零	40.0%	66.7%
— 住宅物業	14.3%	66.7%	66.7%	50.0%

附註:

- 於2019財年、2020財年及2021財年,我們分別向關聯方提交兩份、兩份及三份標書,所有項目均已授予我們。本集團於2022年上半年並無向關聯方提交標書。
- 某一財政年度/期間的成功率乃根據於該財政年度/期間就已提交的標書而言中標(無論是於同一財政年度/期間或隨後獲得)的數量計算。

就本集團的投標策略而言,我們參考我們的資源和能力考慮項目的可管理性及盈利能力。因此,於我們進行內部可行性研究及評估後,我們可能會拒絕回應若干招標及報價邀請。於2019財年至2021財年已提交標書的數量、已獲項目的數量及中標率都有所提高,此乃由於我們實行人力資源分配措施,透過聘請分包商進行低技術工程(如日常清潔及安保服務),讓我們專注於項目管理及回應額外招標邀請。有關趨勢亦與我們於2019財年至2021財年的業務增長一致。於2022年上半年,我們錄得中標率下降,主要由於醫院項目及公共物業項目的中標率下降所致。醫院項目的中標率下降,主要由於我們就若干較低級醫院(較易受價格影響)提交標書,而我們的報價令我們較其他小型服務提供商的競爭能力下降;而公共物業項目的中標率下降,主要由於政府機關及公共機構因COVID-19的爆發而取消若干項目的招標程序及於2022年上半年相關投標未中標。

### 準備

待確認委聘我們後，我們將根據物業的規模及複雜性組建一個現場管理團隊，包含一名項目經理及／或一名或多名主管。現場管理團隊將進行內部評估、核實服務範圍、為分派至該物業的前線工作人員及設備的分配工作做準備，並就採購及分包安排與我們的運營部進行聯絡。我們可能會與客戶及其他方召開交接會議，以查看物業現狀並討論詳細的管理安排及客戶需求。

### 常規服務

我們根據客戶與我們訂立的協議所載的服務範圍，經由前線員工及我們分包商的工人提供物業管理服務。我們的現場管理團隊負責審查日常進展及服務質量並設法解決遇到的任何困難。

我們採納「三重質量保障體系」監督及維持我們的服務質量。我們的地區分公司定期與彼等所在地區的現場管理團隊溝通，並向負責的相關業務部門匯報。我們的業務部定期向總部的質保總監匯報，質保總監負責整體質量保障職能的監督工作。

於業務營運的日常過程中，我們可能不時收到客戶、租戶或訪客對我們服務的建議及投訴。我們鼓勵客戶直接通過潤之雲或地區分公司、業務部及總部提交建議及投訴。有關詳情，請參閱本節「質量保證」一段。

### 續約談判

我們的委聘期限通常介乎一至五年且經雙方同意後可再續約最多兩年。我們一般會在現有物業管理協議屆滿前三個月內與客戶談判或著手編製標書，此乃若干項目的必要流程。我們的業務部將審閱現有委任的財務表現並評估續約的預計盈利能力。有時我們會基於內部考量而選擇主動終止物業管理協議。協議規定其期限可通過正式合同續約或自動續約延長期限。

## 業 務

下表載列於往績記錄期間我們物業管理服務協議的重續率統計數字：

	2019財年	2020財年	2021財年	2022年 上半年
<b>待重續的協議數量</b> .....	<b>253</b>	<b>276</b>	<b>382</b>	<b>143</b>
— 醫院 .....	26	33	48	34
— 公共物業 .....	114	113	157	74
— 商業及其他非住宅物業 .....	106	126	172	31 <sup>(2)</sup>
— 住宅物業 .....	7	4	5	4
<b>成功重續的協議數量</b> .....	<b>221</b>	<b>250</b>	<b>347</b>	<b>125</b>
— 醫院 .....	20	32	42	33
— 公共物業 .....	95	96	131	63
— 商業及其他非住宅物業 .....	100	118	169	26 <sup>(2)</sup>
— 住宅物業 .....	6	4	5	3
<b>重續率</b> .....	<b>87.4%</b>	<b>90.6%</b>	<b>90.8%</b>	<b>87.4%</b>
— 醫院 .....	76.9% <sup>(1)</sup>	97.0%	87.5% <sup>(1)</sup>	97.1%
— 公共物業 .....	83.3%	85.0%	83.4%	85.1%
— 商業及其他非住宅物業 .....	94.3%	93.7%	98.3%	83.9% <sup>(3)</sup>
— 住宅物業 .....	85.7%	100.0%	100.0%	75.0%

附註：

- (1) 我們自願選擇於到期時不再重續若干物業管理服務協議，主要由於成本超支所致。
- (2) 商業及其他非住宅物業的物業管理服務協議通常於年底重續，因此，待重續並於2022年上半年成功重續的協議數量相對較少。
- (3) 相對較低的重續率乃由於2022年年初經濟不明朗因素導致若干客戶終止業務所致。

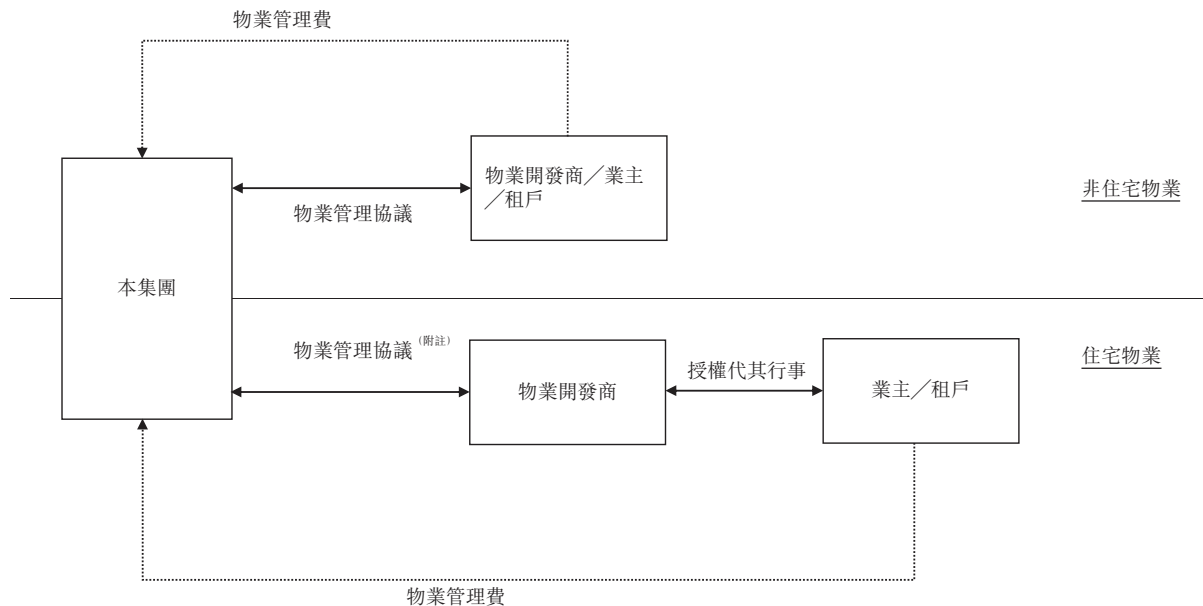
於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們物業管理協議的續約率（按當年續簽物業管理協議數量除以同年屆滿物業管理協議數量計算得出）分別約為87.4%、90.6%、90.8%及87.4%。於2022年上半年，我們物業管理協議的續約率下降的主要原因是於最後實際可行日期，有37份物業管理協議已屆滿，我們正就其中大部分與相關客戶磋商續約，由於我們仍根據已屆滿協議的類似條款提供物業管理服務，故續約相關協議的可能性極大。然而，我們在計算續約率時並未考慮到該等已屆滿協議。於往績記錄期間，醫院、公共物業、商業及其他非住宅物業以及住宅物業各部門的物業管理協議的平均續約率分別約為91.4%、83.7%、94.9%及90.0%。我們公共物業的物業管理協議續約率相對較低，主要由於(i)根據中國法律及法規及／或相關內部指引，公共部門客戶僅可透過公開招標程序委聘物業管理服務提供商，其中部分客戶經考慮多項因素（如競爭對手採納更具競爭力的定價策略）選擇其



他物業管理服務提供商；及(ii)政府機關變更我們在管物業的土地使用權，導致我們的工作量及／或額外成本增加，因此，我們於相關物業管理協議屆滿後自願選擇不再續約。我們為我們的物業管理協議擁有相對高的續約率感到自豪，其反映出我們較高的客戶滿意度及較高的客戶留存率，尤其是考慮到公共領域的客戶於甄選服務提供商時更為謹慎，並且對過往經驗以及運營及管理能力的要求有顯著較高要求。

## 物業管理協議的主要條款

倘我們成功中標，我們隨後將與訂約方訂立物業管理協議並向相關政府部門完成後續必要備案。下列圖表闡明物業管理協議下我們與不同訂約方的關係：



附註：據我們的中國法律顧問告知，根據適用中國法律，於業主委員會成立及／或物業交付予業主前由物業開發商與我們訂立的物業管理協議對未來的業主具有法律約束力。

各份物業管理協議的條款各不相同，部分客戶偏好就我們將提供的所有服務訂立總物業管理協議，其他客戶偏好就我們將提供的不同服務與我們訂立獨立協議。我們已將常見的主要條款概述及總結如下：

**有效期**：有效期介乎一至五年且經雙方同意後可再續約最多兩年。部分協議規定可通過正式續約或自動續期延長期限。

---

## 業 務

---

我們通常於現有物業管理協議到期前三個月內開始與客戶磋商，或開始編製標書，此為若干項目的必要流程。

- 服務範圍** : 我們服務範圍通常包括保潔服務、安保服務、一般養護及維護服務以及客戶服務。根據客戶的要求及需求，我們亦為在管醫院提供多種醫院後勤服務。
- 物業管理費** : 我們的客戶按包干制向我們付費。有關詳情，請參閱本節下文「物業管理服務 — 收益模式」一段。
- 我們管理的區域及設施** : 協議將載明我們管理的服務區域，主要為物業的公用區域(包括屋頂、走廊及地庫、大堂、洗手間、停車場、餐廳及私人道路等)及設施(一般包括物業的水管、電梯、扶手電梯、水管道系統、照明、電力系統、空調系統及消防系統等)。
- 績效標準** : 協議載列我們預期達成的標準。其亦將載明我們需提供服務的區域以及服務及答覆的預計時間及有效期，例如答覆緊急維修工作要求的預計時間。
- 終止** : 協議通常由一方於到期時通過向另一方提前三個月發出書面通知而主動終止。

董事確認與本集團關聯方訂立的物業管理協議大致與獨立客戶與我們訂立者一致。

## 業 務

### 物業管理協議的未完成協議

於往績記錄期間，客戶與我們訂立的物業管理協議總數由2019年1月1日的173份增加至2022年6月30日的570份。下表載明於往績記錄期間及直至最後實際可行日期與我們在管項目有關的物業管理協議總數及未完成協議收益(包括已到期但我們仍繼續提供物業管理服務的協議)的變動情況：

	2019財年		2020財年		2021財年		2022年上半年		自2022年7月1日至 最後實際可行日期	
	協議數目	人民幣千元	協議數目	人民幣千元	協議數目	人民幣千元	協議數目	人民幣千元	協議數目	人民幣千元
期初協議數目／期初未完成 協議價值.....	173	158,392	185	141,534	224	237,054	413	258,376	570	283,673
加：獲得的新協議／已授出 合約價值 <sup>(附註)</sup> .....	303	350,112	368	497,718	471	564,160	290	332,541	120	191,413
減：已完成協議／已確認 收益.....	(291)	(366,970)	(329)	(402,198)	(282)	(542,838)	(133)	(307,244)	(183)	(249,020)
期末協議數目／期末未完成 協議價值 <sup>(附註)</sup> .....	185	141,534	224	237,054	413	258,376	570	283,673	507	226,066

附註：於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，年度合約價值總額約為人民幣37.8百萬元、人民幣46.3百萬元、人民幣67.4百萬元及人民幣74.3百萬元已分別計入無明確到期日但將在業主委員會成立前到期的協議，以及可由雙方協議終止的協議。

## 業 務

下表載列我們於最後實際可行日期的物業管理協議的到期情況：

	協議數目	總合約價值 人民幣千元	於最後實際 可行日期或 之前確認的 收益 人民幣千元	預期	預期截至 2023年12月 31日止年度 確認的收益 人民幣千元	預期將於 2023年12月 31日後確認 的收益 人民幣千元
				自最後實際 可行日期至 2022年12月 31日期間確 認的收益 人民幣千元		
無固定期限的物業 管理協議 <sup>(1)</sup> .....	37	90,761	88,283	2,478	不適用	不適用
已屆滿，但我們繼續提供服務的 物業管理協議 <sup>(2)</sup> .....	34	65,014	109,827	不適用	不適用	不適用
於以下期間屆滿的物業管理協議						
— 最後實際可行日期至 2022年12月31日期間 .....	187	150,184	145,107	5,077	—	—
— 截至2023年12月31日止年度 .....	196	314,951	185,244	8,578	121,129	—
— 截至2024年12月31日止年度 及其後 .....	53	109,288	20,484	1,052	34,909	52,843
小計 .....	436	574,423	350,835	14,707	156,038	52,843
總計 .....	507	730,198	548,945	17,185	156,038	52,843

附註：

- 包括主要關於住宅物業的物業管理協議(無明確到期日，但將在業主委員會成立前到期)及可由雙方協議終止的若干協議的將予確認收益約人民幣2.5百萬元。僅供說明用途，於最後實際可行日期或之前確認的收益相當於該等協議的年度合約總價值約人民幣90.8百萬元，乘以2022年1月1日至最後實際可行日期的曆日日數(即355天)，再除以2022年年度的曆日總數(即365天)；於最後實際可行日期至2022年12月31日將確認的收益相當於該等協議的年度合約總價值約人民幣90.8百萬元乘以自最後實際可行日期至2022年12月31日(即11天)的曆日日數，再除以2022年年度的曆日總數(即365天)。
- 誠如弗若斯特沙利文所告知，客戶要求物業管理服務提供商於服務協議屆滿後按先前協定的價格及服務範圍提供服務，以提高其調整原服務協議範圍及條款的靈活性，此種情況並不罕見。於最後實際可行日期，有1份、零份、6份、5份及22份物業管理協議分別於2019財年、2020財年、2021財年、2022年上半年及2022年7月1日至最後實際可行日期期間屆滿，但仍在進行中，以待簽署正式的物業管理協議。誠如我們的董事及中國法律顧問所確認，根據中國法律法規，於服務協議屆滿後，重續該等服務協議毋須強制投標程序。

## 收益模式

於往績記錄期間，我們按包干制向客戶收費，據此，我們的客戶就我們的物業管理服務支付「全包」費用，同時我們承擔物業管理涉及的所有相關成本及開支。倘產生任何超支，我們通常無權要求我們的客戶向我們支付差額。因此，在包干制下，我們在提供物業管理服務過程中節約成本的能力與我們的盈利能力有直接關係。

因此，根據按包干制計算及支付費用的協議，涉及日常管理物業或設施的成本將在收取涵蓋相關開支的款項後由本集團承擔。該等項目的毛利率取決於我們控制成本的能力，並將通過本集團賬目確認為服務成本。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們物業管理服務的毛利率分別約為15.8%、20.5%、18.4%及20.7%。

為避免出現虧損協議，我們已制定各種內部措施。在訂立包干制協議前，我們通常將分析潛在項目的風險及成本，以準備投標報價或磋商適當的物業管理費。倘董事預計預期盈利能力低於我們的最低要求，我們通常不會訂立協議。在我們與客戶簽訂包干制協議後，我們的業務部將就項目設立財務預算且財務部將每月審閱各項目的收益及成本。我們亦將積極實施成本節約措施，如向我們的外包商分配勞動密集型工作、規範化設施管理方法及實行能源管理系統。此外，當項目管理涉及的成本增加或續約時，我們會與客戶磋商增加物業管理費。

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們分別就我們按包干制收費的20個、18個、29個及23個在管項目錄得虧損。有關我們虧損項目的詳情，請參閱本節「銷售及營銷—定價策略」一段。

## 物業工程及園林建設服務

### 物業工程及園林建設服務

我們提供多元化服務以滿足客戶的多樣需求。我們的董事認為，在大部分情況下，我們了解客戶對物業工程及園林建設服務的需求，同時為客戶提供日常現場物業管理服務，因此能夠接觸客戶並第一時間為本集團各負責部門引入商機。根據客戶對物業管理業務的真切需要，我們於2014年透過我們經營的附屬公司濟南潤物建築及濟南潤物園林開展我們的物業工程及園林建設服務。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，源自提供物業工程服務的收益為約人民幣16.9百萬元、人民幣74.9百萬元、人民幣49.3百萬元及人民幣9.4百萬元，分別佔我們總收益的約4.2%、15.4%、8.2%及2.9%，其中約人民幣11.8百萬元、人民幣62.5百萬元、人民幣38.9百萬元及人民幣4.0百萬元產生自我們的關聯方，分別佔提供

---

## 業 務

---

物業工程及園林建設服務所得總收益的約70.2%、83.5%、78.9%及43.2%。就2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年而言，來自潤華集團的收益分別約為人民幣0.2百萬元、人民幣1.1百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣0.5百萬元；於相應期間，來自航乾集團的收益分別約為人民幣11.6百萬元、人民幣54.7百萬元、人民幣35.3百萬元及人民幣3.5百萬元。我們的物業工程及園林建設服務包括：

- 重要保養服務，涉及現有建築物部分及系統的保養、修復及修繕；
- 室內裝修服務包括重鋪屋頂、外牆及內牆翻新、地台批盪及重新鋪砌瓷磚、混泥土剝落修葺工程、修理及更換現有設施、粉刷、塗漆、改進消防系統、水管及排水工程；
- 建築佈局及結構工程的改建及加建；
- 安裝電梯；
- 出售、租賃及種植樹木、灌木、花卉、灌木籬牆及樹苗；
- 通過平整、回填、堆土及梯化來修改綠化用地的地勢形狀及高度；
- 進行景觀噴灌系統、水井管道、檢查井及水錶等相關設備的安裝工作；及
- 於提供園林建設服務期間／之後提供灌溉、剪枝、施肥、害蟲防治及除草等景觀養護工作。

於往績記錄期間，我們完成了185份物業工程及園林建設協議，合約總價值約為人民幣158.7百萬元。於2022年6月30日，我們手上有62份物業工程及園林建設協議，合約總價值約為人民幣38.2百萬元及錄得未完成合約價值約人民幣15.1百萬元。

於往績記錄期間，來自提供物業工程及園林建設服務的大筆收益與航乾集團開發的大型物業開發項目（「**XTJD項目**」）有關，金額約為人民幣6.6百萬元、人民幣61.5百萬元、人民幣25.1百萬元及人民幣0.9百萬元，分別佔提供物業工程及園林建設服務總收益的約39.0%、82.2%、50.8%及9.4%。根據有關政府部門批准的施工計劃，XTJD項目有四個建築工地，總建築面積約為632,000平方米，涉及17處住宅樓宇、12處商業樓宇及7處附屬建築及設施的開

發。XTJD項目的估計施工工期為自2017年8月至2023年10月。我們主要於XTJD項目提供園林建設、管道翻新及電梯安裝工程。我們就XTJD項目承接的大部分建築工程已於2021財年末大致完成，導致我們於2022年上半年提供物業工程及園林建設服務產生的收益減少。

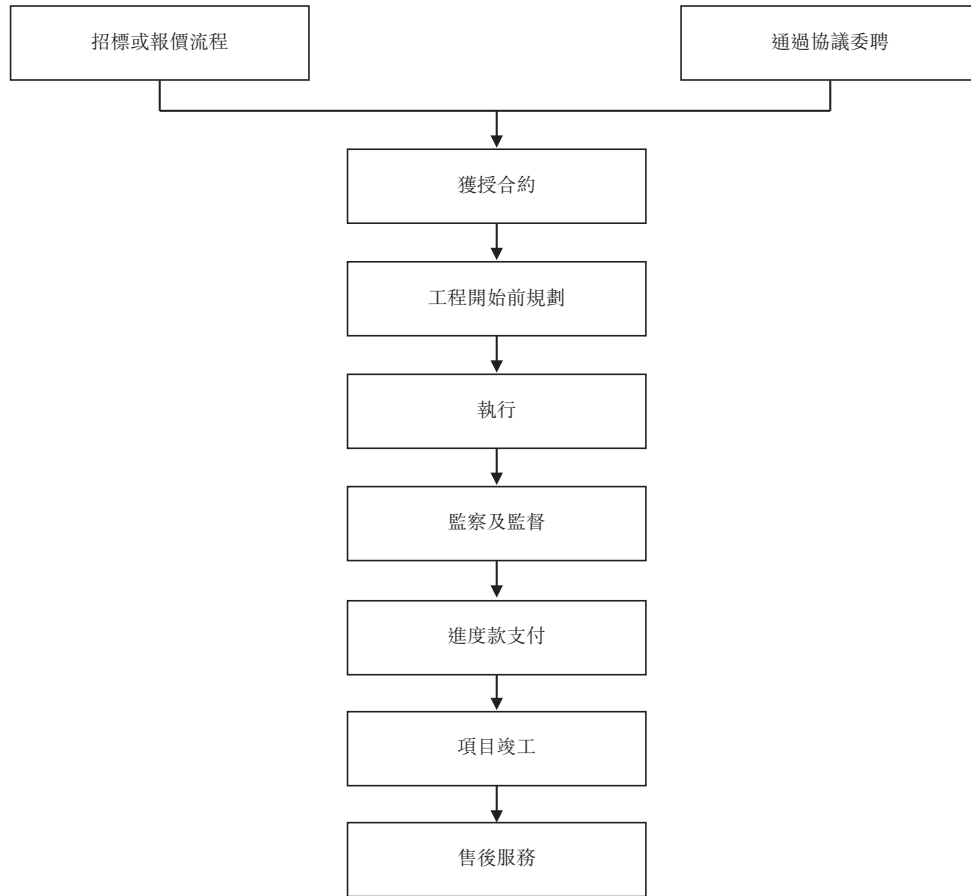
就董事所深知，航乾集團委聘我們於XTJD項目提供物業工程及園林建設服務，主要由於(i)本集團擁有有效的建築業企業資質證書(二級)，使我們可承接單個項目合約價值不超過人民幣20百萬元的物業建築及建築裝飾工程項目；(ii)我們的營運附屬公司濟南潤物建築及濟南潤物園林之前在航乾集團的若干物業開發項目中於提供園林建設、管道翻新及電梯安裝工程方面擁有豐富經驗，因此，航乾集團委聘我們為大型物業開發項目中具有不同專業知識的眾多承包商之一；(iii)我們擁有一支經驗豐富的工程隊，隊員具備有效的資質及證書，例如註冊電工、電焊工、瓦工、細木工及園丁，以便監督特定的工地工程；(iv)航乾集團的主要業務主要為物業開發及酒店營運，由於缺乏內部人力資源及所需牌照，故無法進行物業工程及園林建設服務。誠如弗若斯特沙利文所告知，中小型物業開發商(如航乾集團)委聘建築公司提供物業工程及園林建設服務的情況並非罕見。

除向我們的關聯方提供的物業工程及園林建設服務外，我們於往績記錄期間已為不少於40名獨立客戶提供服務。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們分別有10名、13名、12名及7名獨立客戶就物業管理服務及物業工程及園林建設服務與本集團建立業務聯繫，分別產生收益約人民幣30.9百萬元、人民幣39.9百萬元、人民幣50.1百萬元、人民幣59.8百萬元。明顯可見，物業工程及園林建設服務為物業管理服務的補充服務，提供該等物業工程及園林建設服務更能滿足客戶的各種需求，並為物業管理公司帶來額外收益。因此，董事認為本集團有能力提供物業工程及園林建設服務。

於往績記錄期間，我們主要向物業開發商、政府及公共機構提供物業工程及園林建設服務，而我們亦向建築公司山東志信(其亦為我們的關聯方)提供類似服務。董事確認，除山東志信外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無向其他建築公司提供物業工程及園林建設服務。有關詳情，請參閱本節「我們的供應商—我們的主要供應商(亦為客戶)」一段及本招股章程「與控股股東的關係—本集團與控股股東控制的公司的業務區分—山東志信」一節。本集團日後將繼續專注於向物業管理部門的客戶提供物業工程及園林建設服務，作為物業管理服務的輔助性服務，以滿足客戶的多方面需求。

## 運作流程

我們典型的物業工程及園林建設項目的運作流程載列如下：



### 獲取物業工程及園林建設項目

我們或會自第三方客戶收到物業工程及園林建設服務項目的報價或招標邀請，其後我們的市場部將審閱投標文件及／或項目要求並編製投標文件。就若干大型項目而言，我們可委聘外部定價顧問協助我們(i)進行投標準備及合約磋商；(ii)實施潛在項目所用的成本分配以及選擇建築材料及技術；(iii)參與客戶的項目會議；及(iv)計量我們分包商所完成工程的價值。定價顧問為持牌工程專業公司，負責評估合約價值、預算項目成本、審查已完工工程價值及核實或調整決算金額以及根據市值設定投標或報價過程的估計合約價值。誠如弗若斯特沙利文告知，中小型建築及工程公司委聘外部定價顧問評估合約價值及估計項目成本並不罕見。就公共項目而言，物業開發商或建築公司必須委聘定價顧問，以證明合約價值。一經確認委聘，我們將與我們的客戶訂立正式協議。另一方面，我們的關聯方通過



直接訂立物業工程及園林建設服務協議委聘我們。於往績記錄期間，除我們的關聯方外，我們已就第三方客戶的13個物業工程及園林建設項目的招標／報價邀請作出回復，並獲得13個當中的7個物業工程及園林建設項目。

我們的董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未就同一物業一併投標物業管理服務與物業工程及園林建設服務的協議，原因是(i)其獨立參與物業管理服務以及物業工程及園林建設的各個階段，符合市場慣例；(ii)我們大部分物業工程及園林建設項目的客戶為私人公司，毋須走投標程序。

### 規劃及設計

我們將(i)根據客戶提供的規格及設計與客戶溝通項目的規劃及執行；(ii)編製擬執行的計劃及各階段所需的資源；(iii)採購項目所需材料並與供應商安排；及(iv)如需要，就落實分包進行磋商。

有關材料採購及分包安排的詳情，請參閱本節「我們的供應商」一段。

### 執行及完成

我們將(i)於執行階段不時監控、檢查及測試項目的質量；(ii)安排客戶檢查並驗收我們的工作；及(iii)安排付款，通常於項目到達某階段或圓滿竣工後到期支付。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們的工程團隊中有10名、12名、15名及13名員工，彼等負責監督項目執行、識別現場問題、尋求可能的補救行動及定期向客戶匯報工作進度。

我們通常委聘分包商在我們工程團隊的密切監督及管理下進行所有現場工作，並監督及督促分包商所進行的工程，以確保項目符合合約規格，且其按時在預算內完成。誠如弗若斯特沙利文所告知，委聘分包商執行物業工程及園林建設服務符合行業慣例。經與分包商磋商後，我們或會要求分包商承擔建築材料成本或由我們付費採購供其使用的材料。對於大型項目，我們可能要求外部定價顧問(i)基於市場價格設定招標過程的估計合約價值；或(ii)計量分包商所完成工程的價值，並達成最終結算賬款。

從訂立合約到一個典型物業工程及園林建設項目竣工的完整流程需要一周至12個月。一個項目的竣工時長取決於眾多因素，包括項目場地的規模、技術特性及項目的複雜程度、場地建設進程、客戶的指定時限以及批准時間。

類似於分包商與我們之間的安排，我們的客戶亦可能委聘定價顧問核查我們所完成的工程價值，並達成應付我們的最終結算賬款。

### 售後服務

我們一般向我們的客戶提供一至兩年的保修期，對於客戶在其後發現的建築缺陷，我們有責任進行整改工作。就防水工程項目而言，保修期將為五年。我們通常要求分包商向我們提供與我們授予客戶的保修期相同的保修期。我們的董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在整改項目缺陷時並無遭受任何重大財務或經營影響。

### 我們的物業工程及園林建設協議的主要條款

我們的物業工程及園林建設協議的主要條款概述如下：

- 工作規格** : 合約包含工作範圍、質量標準、所需材料、人員配備要求及預計工程交付日期或服務期限。
- 合約價格** : 合約價格以承接項目的固定總額或暫定總額表示，最終總額由客戶出具結算報告後釐定。
- 支付條款** : 我們通常要求在我們所承接的工作完成並經客戶驗收後，按最終合約價格(保留金除外)付款。至於合約價格較大的協議，我們一般要求客戶在協議生效後支付合約總價的30%到80%作為預付款項，而未支付的款項(保留金除外)應在出具結算報告後予以支付。
- 保留金** : 合約規定，客戶有權保留事先確定的合約總價的百分比(通常為3%到5%)作為保留金，該筆款項將在我們的保修期屆滿後發放。
- 質量保證** : 我們對我們所承接的工程提供質量保證。合約通常規定的保修期為一至兩年，據此，我們有責任彌補我們造成的任何缺陷。彌補任何缺陷工程的成本由我們承擔。
- 我們須在規定時間內彌補客戶發現的任何缺陷，否則，客戶可能會從保留金中扣除進行有關維修所產生的費用。
- 於往績記錄期間，我們並無產生任何大額費用來彌補任何工程缺陷。
- 違約事件** : 合約包含對違約方在發生工程延誤、工程質量未達標或其他違約事件時追究責任的條款。

董事確認與本集團關聯方訂立的物業工程及園林建設協議與第三方客戶和我們之間所訂立的一致。

### 物業投資

為創立可提供經常性收益來源的其他業務，我們自2018年起開始向關聯方及第三方收購及／或租賃位於山東省濟南的若干商業物業。該等物業已出租以滿足我們客戶商業方面的日常需求。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們物業投資產生的收益約為人民幣6.2百萬元、人民幣8.4百萬元、人民幣5.9百萬元及人民幣3.3百萬元，分別佔我們總收益的約1.6%、1.7%、1.0%及1.0%。

於最後實際可行日期，我們擁有35項自有投資物業，全部位於一幢商業樓宇并由航乾集團開發，我們分別於2017年6月及2019年5月訂立相關買賣協議。上述收購事項的總代價經參考市場價值釐定約為人民幣14.5百萬元，且以我們營運資金及銀行貸款結算代價。於最後實際可行日期，我們亦擁有四項租賃物業，分別自(i)潤華集團；(ii)其母公司於上海證券交易所上市的商業服務公司；(iii)由國務院最終控股的一家國有企業及(iv)由山東省國有資產監督管理委員會最終控股的一家國有企業租賃。

於往績記錄期間，我們擁有35項位於一幢商業樓宇的自有投資物業位及六項租賃投資物業。下表載列(僅供說明)我們於往績記錄期間的投資物業詳情及彼等各自的租金收益率(與市場收益率比較)：

自有投資物業

物業	用途	租戶	總建築面積		已出租建築面積						於年末已出租單位的淨面值						於年末已出租單位的淨租金總額						租金收益					
			面積		2019年		2020年		2021年		2019年		2020年		2021年		2019年		2020年		2021年		2019年		2020年		2021年	
			平方米	平方呎	平方米	平方呎	平方米	平方呎	平方米	平方呎	平方米	平方呎	平方米	平方呎	平方米	平方呎	平方米	平方呎	平方米	平方呎	平方米	平方呎	平方米	平方呎	平方米	平方呎	平方米	平方呎
湖南尚悅匯	辦公	聯豐方	2,064.0	40,05	40,05	307.92	307.92	3,800	2,573	2,500	300	300	300	200	200	84	83	73	80	5.9	5.9	5.9	5.9	5.9	5.9	5.9	5.9	
北十路2088號																												
嘉寧中心樓五																												
2號辦公樓307室、5樓及17樓整層																												
					1,804.35	1,620.27	1,508.47	1,620.05	17,770	16,220	14,872	1,100	1,100	1,100	1,100	1,200	62	68	74	82	6.8	6.8	7.4	8.2	8.2	8.2	8.2	8.2

附註：

1. 總建築面積與已出租總建築面積之間的差額指我們自用的建築面積。
2. 於2019財年、2020財年及2021財年上半年及2022年上半年及2022年上半年的租金收益率乃按相應期間未租賃協議所載租賃單位的年租總額除以相應期間未出租單位的市值計算。
3. 我們於2017年收購5樓及17樓整層，並於2019年收購3樓307室。

於2019財年、2020財年及2021財年，我們向關聯方租賃自有投資物業的租金收益率分別為8.4%、8.3%及7.8%，而該等獨立第三方於相關年度租賃的租金收益率分別為6.2%、6.8%及7.4%。來自關聯方的租金收益相對較高主要是由於(i)租賃予我們關聯方的所有單位均朝南，因此，我們收取較高租金價格；(ii)我們為租賃予關聯方的單位提供基本翻新工程，如地板加熱設施及幕牆的安裝；及(iii)我們就向一名獨立第三方租賃的長廊收取相對較低的租金。

# 業 務

## 租賃物業

物業	用途	樓上	樓下	已出租樓面面積*						尚未出租樓面面積						尚未出租樓面面積						尚未出租樓面面積					
				2019年		2018年		2017年		2019年		2018年		2017年		2019年		2018年		2017年		2019年		2018年		2017年	
				平方米	平方呎	平方米	平方呎	平方米	平方呎	平方米	平方呎	平方米	平方呎	平方米	平方呎	平方米	平方呎	平方米	平方呎	平方米	平方呎	平方米	平方呎	平方米	平方呎	平方米	平方呎
香港新界荃灣區/葵青區	商業	第五層三至五層	第五層三至五層	5,264	5,284	4,378	4,378	4,378	4,378	4,378	4,378	4,378	4,378	4,378	4,378	4,378	4,378	4,378	4,378	4,378	4,378	4,378	4,378	4,378	4,378		
101 荃灣中心				5,264	5,284	4,378	4,378	4,378	4,378	4,378	4,378	4,378	4,378	4,378	4,378	4,378	4,378	4,378	4,378	4,378	4,378	4,378	4,378	4,378	4,378		
香港新界荃灣區/葵青區	辦公	第五層三至五層	第五層三至五層	362	362	362	362	362	362	362	362	362	362	362	362	362	362	362	362	362	362	362	362	362	362		
香港新界荃灣區/葵青區	辦公	第五層三至五層	第五層三至五層	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024		
香港新界荃灣區/葵青區	商業	第五層三至五層	第五層三至五層	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024		
香港新界荃灣區/葵青區	工業	樓下	樓下	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024		
香港新界荃灣區/葵青區	辦公	第五層三至五層	第五層三至五層	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327		
香港新界荃灣區/葵青區	工業	樓下/第五層三至五層	樓下/第五層三至五層	4,128	4,128	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327		
香港新界荃灣區/葵青區	工業	樓下/第五層三至五層	樓下/第五層三至五層	4,128	4,128	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327	3,327		

附註：

1. 我們租用的總建築面積與已出租總建築面積之間的差額為我們自用的建築面積。
2. 假設物業可於市場自由轉讓，參考市價於估值日期已指定，僅供說明用途。
3. 於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年的租金收益率乃按相應期間末租賃協議所載出租單位的年租除以相應期間期末出租單位的參考市值計算。
4. 租賃協議已於2020年12月終止。
5. 我們於2020年3月開始租賃該物業。
6. 我們於2021年12月開始租賃該物業。
7. 租賃協議已於2020年12月終止。
8. 該物業於2019年5月由關聯方轉讓予獨立第三方。

物業估值師認為，由於各自有及租賃投資物業於往績記錄期間的租金收益率均在各自的市場收益率範圍內，故自有及租賃投資物業的租金收益乃於區內相關物業的市場收益率中。

於往績記錄期間，我們與租戶訂立租賃協議，租期自六個月至九年不等。在典型的租賃協議中，我們要求租戶提供金額最多一個月租金的保證金。我們有權在若干情況下（其中包括租戶拖欠租金超過10日）終止與租戶訂立的租賃協議。

就租賃的投資物業而言，我們會讓自有工程團隊進行翻新或裝修，以便隨後轉租給多個租戶，以最大限度地增加收入。如與潤華集團所確認，由於本集團負責租賃投資物業的翻新成本，以及為該等租賃投資物業招收、甄選及管理租戶，轉租安排可提高其現金流量、降低翻新成本及減輕招收租戶的負擔。經與潤華集團確認，除本集團租賃的投資物業外，於最後實際可行日期，潤華集團並無持有其他投資物業。據我們的物業估值師告知，我們的董事確認(i)我們自有物業在關鍵時間的購買價格與當時的現行市價相若；及(ii)所有租賃協議及租用協議乃於日常業務過程中按一般商業條款及公平原則進行。

## 其他服務

於往績記錄期間，我們就(i)患者護理及產後護理服務；及(ii)銷售由我們開發的軟件支持系統及日常服務器維護服務提供輔助服務。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上

半年，該等服務產生的收益分別為約人民幣7.1百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣3.2百萬元及人民幣1.5百萬元，佔我們總收益的約1.8%、0.1%、0.5%及0.5%。有關減少主要由於(i)我們的軟件支持系統銷量減少；及(ii)我們的重心轉移至開發內部物業管理業務的軟件支持系統。

我們的董事認為，且據我們中國法律顧問的意見，我們的患者護理及產後護理服務主要包括(i)在醫院及護養院協助照顧患者及老人的日常生活；及(ii)照顧產後母親及新生兒，而根據相關中國法律及法規，提供該等服務無須獲得任何資格、牌照及／或許可證。

### 我們的信息技術系統

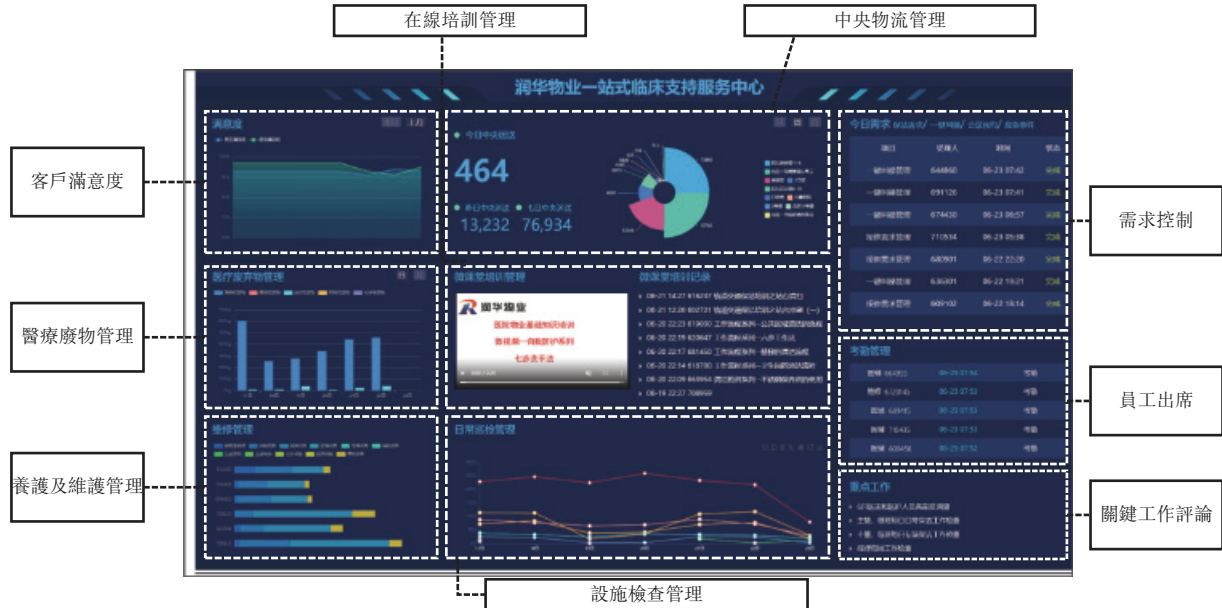
我們致力於應用及開發數字化及操作自動化系統並採用技術解決方案增強競爭力、提高服務質量及客戶滿意度、減少對人工的依賴及降低提供服務所產生的成本和費用。

### OSCS服務中心

根據弗若斯特沙利文報告，隨著中國醫院後勤服務市場的發展，醫院後勤服務提供商在各類應用場景(包括清潔服務、醫療配套運輸以及巡查服務)中利用互聯網技術、物聯網、大數據及雲計算等一系列新技術，以降低成本、提升管理效率及促進主要依賴大量勞動力的傳統醫院後勤的轉型及升級。於2019年3月，我們推出了一個網絡信息技術運營中心(即OSCS服務中心)，該中心是一個由本集團開發的中央管理系統，可管理、支持及優化我們在管醫院的整個操作流程。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年我們透過OSCS服務中心處理的服務訂單分別超過11,000份、30,000份、62,000份及59,000份。有關詳情，請參閱本節「物業管理服務—我們物業管理服務的範圍—醫院後勤服務」一段。

# 業 務

以下截圖闡述OSCS服務中心的用戶界面及主要功能：



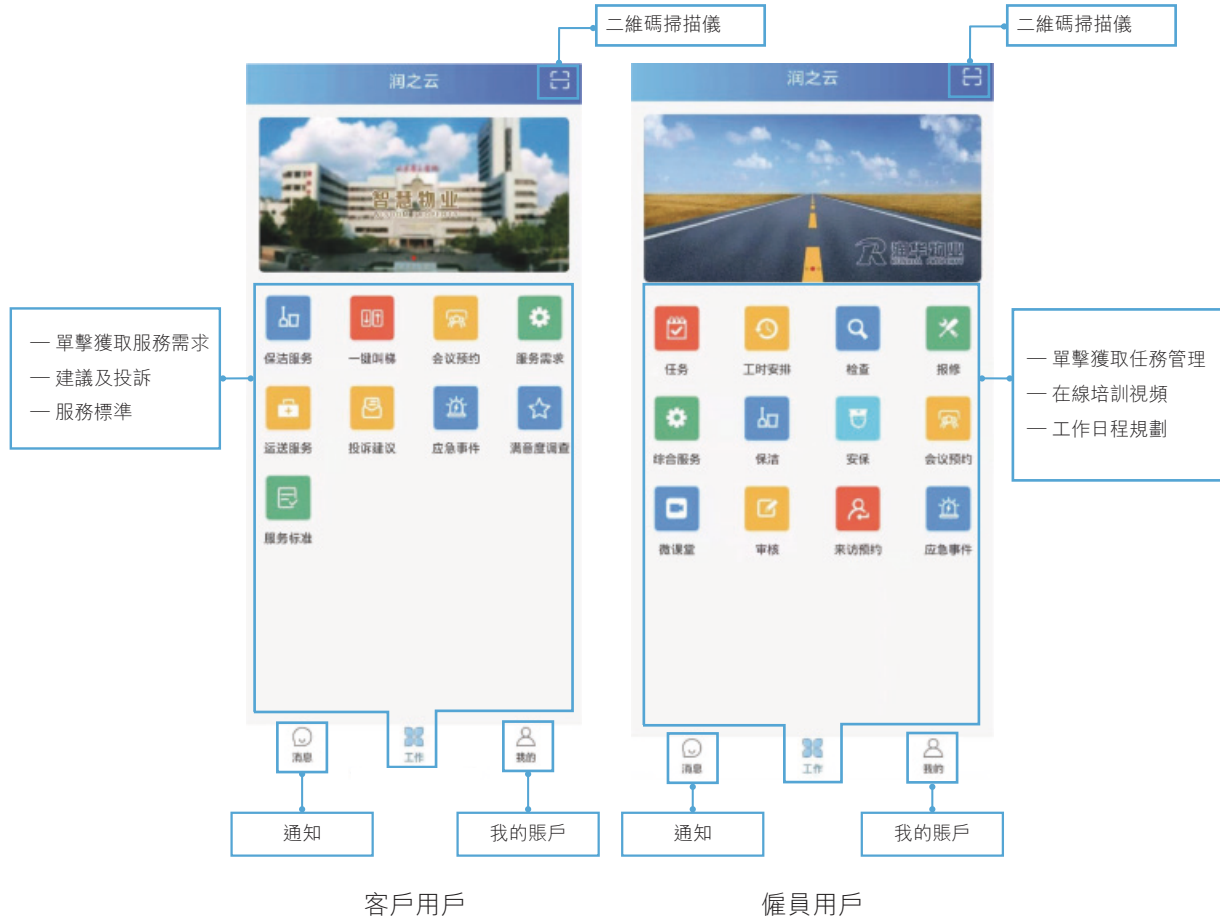
## 潤之雲

為順應移動技術的發展趨勢，我們在與客戶的頻繁互動中，亦根據我們對客戶的偏好和習慣的了解，設立了潤之雲，旨在為醫院後勤服務提供快速便捷訪問OSCS服務中心的入口。於往績記錄期間，潤之雲的功能主要向醫院員工及患者開放，彼等可通過該平台獲取醫院後勤服務。除向醫院員工及患者開通的功能外，我們逐步允許來自不同物業的用戶提交申請透過潤之雲獲取我們的典型物業管理服務。潤之雲為客戶用戶提供多種功能，包括：

- (i) 服務請求：用戶可以訂購我們的服務。彼等亦可在線瀏覽我們的服務標準及範圍；
- (ii) 會議室預約：客戶可查詢我們在管物業各會議室的可用性、座位數並預定會議室以及主持服務及預定多媒體設備；
- (iii) 緊急電梯服務：為優先應對急診和手術患者，醫院員工可以提前呼叫電梯；及
- (iv) 服務反饋：用戶可透過潤之雲對我們的服務進行評分及評論並相應閱覽我們的調查結果及／或回復。



下圖闡述客戶用戶與僱員用戶的界面：



## 一碼通

我們於在管醫院的不同科室張貼二維碼。醫院員工及患者毋須安裝潤之雲，可通過掃描二維碼訪問我們的OSCS服務中心。就我們醫院後勤服務下的中央物流管理模塊而言，我們要求我們的前線工作人員在接駁點及終點掃描二維碼，我們可監測彼等各自的配送時間以完成配送訂單。所有數據將被收集並上傳到我們的OSCS服務中心，供我們採取跟進行動。此外，我們的前線工作人員可掃描二維碼登陸我們的培訓計劃，學習各科室的相關知識及技能。

我們亦於我們的系統內設立了內部學習計劃，其可通過潤之雲及一碼通進入，隨時隨地向我們的員工及我們的分包商工人提供線上培訓課程，以提升彼等的專業知識及技能。於最後實際可行日期，系統內有超過200個培訓視頻及材料可供我們的員工學習。我們的董事認為，與市場上傳統的物業管理服務提供商相比，移動技術這種新技術趨勢將加強我們的競爭力及獲取新物業管理協議的能力。

### 操作自動化及技術解決方案

此外，我們在業務中應用其他信息技術系統來提高營運效率、確保服務質量統一、協助開發可擴展業務模式及減輕勞工成本與日俱增產生的壓力。除我們的在管醫院之外，我們亦為其他具特色物業（如公共交通物業及學校）開發出一系列軟件支持系統，以便利我們的日常營運活動。此外，我們在以下方面應用規範化管理解決方案，以提高運營效率、確保服務品質始終如一及提高客戶體驗：

- **安全操作**：我們的系統與我們保安佩帶的移動設備相配合，使我們能夠實時追蹤我們保安的行蹤並在保安經過檢查點時將各巡邏點的巡邏記錄數字化。該等自動化記錄將在我們現場管理團隊的監督下上傳到我們的系統，而非使用傳統的紙質記錄；
- **設施巡檢**：我們的系統會生成抄錶路徑及任務（包括電流及電壓的抄錶數據以及運行頻率等），以便前線工人跟進；
- **會議室管理**：有關在管物業各個會議室的可用性及座位數量的資料將會上傳至系統，客戶可透過系統預定會議室以及我們的主持服務及預定多媒體設備；
- **維修要求管理**：與OSCS服務中心一樣，客戶可透過我們的熱線及潤之雲向我們發起維修訂單；
- **內部交流管理**：我們的現場管理團隊可透過系統確認前線工人已閱讀及接受服務要求；
- **投訴管理**：我們在每個在管物業張貼二維碼。客戶可透過掃描二維碼向我們提交其建議及投訴；
- **工作時間表規劃**：對規劃的工作（如日常巡檢、月度巡檢、季度巡檢及設備保養），系統可自動向僱員分派工單及制訂工作時間表；及
- **訪客管理**：註冊用戶可透過系統為訪客預約，其中包括親屬及送貨員、物業代理、雜工等，我們的接待員將會掃描其身份證確認訪客的身份。

考慮到對節能關注增加以及流暢及有效的樓宇管理已成為中國物業管理市場的重中之重，於最後實際可行日期，我們為一個住宅項目開發出一個能耗監控系統作為試驗，因此我們能夠緊密監控及分析該物業的能耗及效率，並制定能耗管控解決方案來降低產生的能源成本及所涉人力。

## 業 務

憑藉我們強大的技術能力，我們亦為關聯方及第三方客戶開發出各種軟件支持系統，包括客戶管理系統及進銷存(PSI)管理系統，並於往績記錄期間為彼等提供服務器維護服務。

據我們的董事確認，考慮到本集團尚未自我們的信息技術系統及移動應用獲得任何收益，因此我們應該不會因使用信息技術系統及移動應用程序而被要求取得任何執照。

### 研發

我們的營運部門負責規劃研發活動、監控第三方服務供應商提供的研發服務並向彼等提供用戶反饋。其職責亦包括監督及監控OSCS服務中心，潤之雲及我們物業管理服務運行系統的運行情況。於最後實際可行日期，我們的營運部門設有一個由六名研發人員組成的團隊，其中四名已獲得學士學位。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們的研發總開支分別為約人民幣5.4百萬元、人民幣2.0百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣1.1百萬元，主要用於支付我們研發人員的工資、固定資產折舊以及自第三方採購軟件及系統。

### 我們的客戶

我們的客戶包括醫院、政府機構、民營企業、業主、物業開發商及租戶，其中多數位於山東省。

於往績記錄期間，我們大部分收益源自獨立第三方客戶。我們亦向本集團的關聯方提供服務。下表載列於往績記錄期間按客戶類型劃分的總收益明細：

	2019財年		2020財年		2021財年		2021年上半年		2022年上半年	
	收益	佔總收益百分比(%)	收益	佔總收益百分比(%)	收益	佔總收益百分比(%)	收益	佔總收益百分比(%)	收益	佔總收益百分比(%)
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
							(未經審核)			
獨立第三方.....	351,742	88.6	390,177	80.3	527,897	87.8	244,940	93.6	301,416	93.8
我們的關聯方.....	45,354	11.4	95,918	19.7	73,401	12.2	16,680	6.4	19,975	6.2
總計.....	<u>397,096</u>	<u>100.0</u>	<u>486,095</u>	<u>100.0</u>	<u>601,298</u>	<u>100.0</u>	<u>261,620</u>	<u>100.0</u>	<u>321,391</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，我們自第三方客戶所得收益由2019財年的約人民幣351.7百萬元穩步增長至2021財年的約人民幣527.9百萬元，與之一致的是非住宅物業(即醫院、公共物業及商業以及其他非住宅物業)的數目由2019財年的143個增加至2021財年的211個。

---

## 業 務

---

我們自關聯方所得收益由2019財年的約人民幣45.3百萬元大幅增加至2020財年的約人民幣95.9百萬元，乃主要由於五個相對大型物業工程及園林建設項目(2020財年的收益貢獻總額約人民幣50.7百萬元)的收益貢獻有所增加。有關該等物業工程及園林建設項目的詳情，請參閱本招股章程本節「我們的客戶 — 向航乾集團作出的銷售」一段及「財務資料 — 綜合損益及其他全面收益表的節選項目的描述 — 收益」一節。

於往績記錄期間，除關聯方外，我們已與五大客戶中的大部分維持介乎7年至18年的穩定關係。於往績記錄期間各期間，向我們五大客戶作出的銷售額分別約人民幣127.7百萬元、人民幣163.8百萬元、人民幣153.3百萬元及人民幣68.4百萬元，分別佔我們相應期間總收益的約32.1%、33.7%、25.5%及21.3%，而於往績記錄期間各期間，向我們最大客戶作出的銷售額分別約人民幣32.7百萬元、人民幣63.7百萬元、人民幣42.3百萬元及人民幣17.1百萬元，分別佔我們相應期間總收益的約8.2%、13.1%、7.0%及5.3%。於往績記錄期間，我們的客戶通常透過銀行轉賬向我們付款，而授予我們客戶的付款期為120日內。

# 業 務

下表載列於往績記錄期間我們五大客戶的詳情：

## 2019財年

排名	客戶	向客戶提供的主要服務	與本集團的關係	關係年限	概約	佔本集團	結算方式	信貸期限
					收益金額	總收益概約		
					人民幣千元	%		
1	客戶集團A <sup>(附註1)</sup>	物業管理服務	獨立第三方	17	32,671	8.2	銀行轉賬	20個營業日
2	山東省立醫院 <sup>(附註2)</sup>	物業管理服務	獨立第三方	15	27,908	7.0	銀行轉賬	10個營業日
3	潤華集團 <sup>(附註3)</sup>	物業管理服務	關聯方	18	24,711	6.2	銀行轉賬	5日
4	青島大學附屬醫院 <sup>(附註4)</sup>	物業管理服務	獨立第三方	8	22,106	5.6	銀行轉賬	90日
5	航乾集團 <sup>(附註5)</sup>	物業管理、物業工程及園林建設服務	關聯方	7	20,270	5.1	銀行轉賬	物業管理服務：10日；物業工程及園林建設服務：按進度付款
				五大客戶合計	127,666	32.1		
				所有其他客戶	269,430	67.9		
				總收益	<b>397,096</b>	<b>100.0</b>		

# 業 務

## 2020財年

排名	客戶	向客戶提供的主要服務	與本集團的關係	關係年限	概約 收益金額 人民幣千元	佔本集團 總收益概約 百分比 %	結算方式	信貸期限
1	航乾集團	物業管理、 物業工程及 園林建設服務	關聯方	7	63,681	13.1	銀行轉賬	物業管理服務： 10日 物業工程及 園林建設服務： 按進度付款
2	山東省立醫院	物業管理服務	獨立第三方	15	27,720	5.7	銀行轉賬	30日
3	潤華集團	物業管理服務	關聯方	18	25,382	5.3	銀行轉賬	5日
4	客戶集團A	物業管理服務	獨立第三方	17	24,135	4.9	銀行轉賬	120日
5	青島大學附屬醫院	物業管理服務	獨立第三方	8	22,892	4.7	銀行轉賬	90日
			五大客戶合計		163,810	33.7		
			所有其他客戶		322,285	66.3		
			總收益		<b>486,095</b>	<b>100.0</b>		

# 業 務

## 2021財年

排名	客戶	向客戶提供的主要服務	與本集團的關係	關係年限	概約 收益金額 <small>人民幣千元</small>	佔本集團 總收益概約 百分比 %	結算方式	信貸期限
1	航乾集團	物業管理、物業工程及園林建設服務	關聯方	7	42,315	7.0	銀行轉賬	物業管理服務： 10日 物業工程及園林建設服務： 按進度付款
2	客戶集團A	物業管理服務	獨立第三方	17	30,140	5.0	銀行轉賬	120日
3	潤華集團	物業管理服務	關聯方	18	28,278	4.7	銀行轉賬	5日
4	山東省立醫院	物業管理服務	獨立第三方	15	28,022	4.7	銀行轉賬	30日
5	青島大學附屬醫院	物業管理服務	獨立第三方	8	24,502	4.1	銀行轉賬	90日
				五大客戶合計	153,257	25.5		
				所有其他客戶	448,041	74.5		
				總收益	<b>601,298</b>	<b>100.0</b>		

# 業 務

## 2022年上半年

排名	客戶	向客戶提供的主要服務	與本集團的關係	關係年限	概約	佔本集團	結算方式	信貸期限
					收益金額	總收益概約百分比		
					人民幣千元	%		
1	客戶集團A	物業管理服務	獨立第三方	17	17,128	5.3	銀行轉賬	30日
2	山東省立醫院	物業管理服務	獨立第三方	15	13,947	4.4	銀行轉賬	30日
3	潤華集團	物業管理服務	關聯方	18	13,802	4.3	銀行轉賬	30日
4	青島大學附屬醫院	物業管理服務	獨立第三方	8	12,529	3.9	銀行轉賬	90日
5	客戶B <sup>(附註6)</sup>	物業管理服務	獨立第三方	7	11,015	3.4	銀行轉賬	30日
五大客戶合計					68,421	21.3		
所有其他客戶					252,970	78.7		
<b>總收益</b>					<b>321,391</b>	<b>100.0</b>		

附註：

1. 客戶集團A為於中國成立的有限國有企業集團，其業務活動包括覆蓋山東省內及周邊鐵路網的鐵路乘客及貨運運輸服務。
2. 山東省立醫院為位於濟南市的綜合公立三甲醫院，位列2021年「中國頂級醫院100強」的第29名。
3. 潤華集團（於1993年6月18日在中國註冊成立的有限公司，截至最後實際可行日期由樂先生擁有約52%）擁有的實體集團。其主要業務活動包括汽車銷售及服務、汽車租賃、融資投資、醫藥及其他綜合業務。
4. 青島大學附屬醫院為位於青島市的綜合公立三甲醫院，位列2021年「中國頂級醫院100強」的第47名。
5. 航乾控股（於2007年12月18日在香港註冊成立的有限公司，截至最後實際可行日期由樂航乾先生全資擁有）擁有的實體集團。其主要業務活動包括物業開發、物業營銷及酒店營運。
6. 客戶B為位於濟南市的綜合公立三甲醫院。

董事確認，除潤華集團及航乾集團外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的董事或股東（據董事所知，擁有本公司已發行股本的5%以上）或其各自緊密聯繫人於往績記錄期間概無於我們的任何五大客戶中擁有任何權益。



### 向潤華集團作出的銷售

*潤華集團的背景。*潤華集團指潤華集團公司(一間於1993年6月18日在中國註冊成立的有限公司，截至最後實際可行日期由樂先生擁有約52%權益)及潤華集團公司作為其附屬公司持有的實體統稱。潤華集團的主要業務活動包括汽車銷售及服務、汽車租賃、融資投資、醫藥及其他綜合業務。

*與潤華集團的業務關係。*我們與潤華集團的業務關係悠久，超過18年。於往績記錄期間，我們主要向潤華集團管理的汽車工業園提供物業管理服務。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，源自潤華集團的收益維持穩定，分別約為人民幣24.7百萬元、人民幣25.4百萬元、人民幣28.3百萬元及人民幣13.9百萬元，佔我們收益總額的約6.2%、5.3%、4.7%及4.3%。有關與潤華集團的關係的詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節。

### 向航乾集團作出的銷售

*航乾集團的背景。*航乾集團指航乾控股(一間於2007年12月18日在香港註冊成立的有限公司，由樂航乾先生全資擁有)及航乾控股作為其附屬公司持有的實體統稱。航乾集團的主要業務活動包括物業開發、物業營銷及酒店營運。

*與航乾集團的業務關係。*我們與航乾集團的業務關係超過六年。於往績記錄期間，我們主要向航乾集團開發的住宅物業及相關物業銷售中心提供物業管理服務以及物業工程及園林建設服務。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，源自航乾集團的收益分別約為人民幣20.3百萬元、人民幣63.7百萬元、人民幣42.3百萬元及人民幣5.9百萬元，佔我們收益總額的約5.1%、13.1%、7.0%及1.8%。2020財年有所增加的主要因為於2020財年開始的四個相對大型物業工程及園林建設項目，合共為2020財年帶來收益總額約人民幣44.0百萬元，涉及戶外園林建設、管道施工、修改形狀及抬高地形、種植樹木、灌木叢、花木、灌木籬牆及幼苗。上述四個項目乃涉及航乾集團開發的一個大型物業開發項目(「**XTJD項目**」)。2022年上半年減少主要由於我們就XTJD項目承建的大部分建築工程於2021財年末大量完成。有關XTJD項目及與航乾集團的關係的詳情，請參閱本節「物業工程及園林建設服務」一段及本招股章程「與控股股東的關係」一節。

### 我們的主要客戶(亦為我們的供應商)

#### *潤華集團及航乾集團*

於往績記錄期間，我們向潤華集團及航乾集團租賃若干物業，用作(i)我們的分公司及儲存設施及設備，以開展物業管理服務；及(ii)出租予第三方客戶(就物業投資而言)。我們

的董事認為，有關安排將使我們(i)在在管物業設立自有辦事處，迅速應對客戶的要求，從而提高服務效率；(ii)帶來租金收入(作為額外經常性收入流)；及(iii)有效管理我們的投資物業，原因為大部分投資物業由我們管理。

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，潤華集團應佔的採購額分別約為人民幣0.1百萬元、人民幣1.2百萬元、人民幣2.7百萬元及人民幣0.8百萬元，佔我們採購總額的約0.3%、1.2%、1.2%及0.6%；而相應期間潤華集團產生的毛利分別約為人民幣8.5百萬元、人民幣11.9百萬元、人民幣13.4百萬元及人民幣6.4百萬元。航乾集團於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年應佔的採購額分別約為人民幣0.2百萬元、零、零及零，佔我們採購總額的約0.4%、零、零及零；而相應期間航乾集團產生的毛利分別約為人民幣6.7百萬元、人民幣14.9百萬元、人民幣13.4百萬元及人民幣1.1百萬元。

我們的董事確認，我們與潤華集團及航乾集團進行的所有買賣均於一般業務過程中按正常商業條款及公平原則進行。有關與潤華集團及航乾集團進行的未來交易的詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。

### 其他

於往績記錄期間，我們亦租賃山東省立醫院停車場以提供停車場管理服務。有關安排使我們能夠在典型物業管理服務以外產生額外收益，並透過承擔其配套設施的管理以滿足客戶的需求。

山東省立醫院於2020財年、2021財年及2022年上半年應佔的採購額分別約為人民幣0.7百萬元、人民幣2.0百萬元及人民幣1.0百萬元，分別佔我們總採購額約0.7%、0.9%及0.8%；且於相應期間，山東省立醫院產生的毛利分別約為人民幣4.0百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣2.4百萬元。

據董事所知及所信，除上述外，於往績記錄期間，概無我們的主要客戶亦為本集團的供應商。

### 銷售及營銷

我們成立之初秉持「精耕山東」的策略，主要專注於山東省的業務發展。多年來，我們已逐漸擴大我們的服務覆蓋範圍至山東省16個地級市中的15個及中國一線城市，如北京及深圳。我們的營銷部積極於市場探索新的投標機會並主要專注於我們的整體營銷策略，以及維持及鞏固我們與現有客戶的關係。截至最後實際可行日期，我們的營銷部包括八名員工，專門負責我們服務的銷售及營銷。

我們持續向現有客戶提供多元化、優質服務並與其維持良好的溝通渠道，以便獲取未來物業管理協議或於到期後延期現有協議。為加強我們與現有客戶的聯繫及提升客戶體驗，我們亦開發潤之雲以接收客戶的反饋、建議及投訴。

為提升我們的企業形象，我們邀請現有及潛在客戶參觀我們的在管項目以加深對本集團提供的服務質素的了解。我們已於社交媒體平台設立官方賬號以宣傳我們的業務模式及公佈本集團的業務進展。我們認為，營銷方面的投入已成功加深客戶對我們品牌及服務實力的了解。

### 定價策略

就我們的物業管理服務而言，我們通常按包干制向客戶收費，並採取成本加成定價模式釐定我們的價格。根據弗若斯特沙利文報告，物業管理費的包干制在中國住宅及非住宅建築的物業管理服務市場為主導模式。於往績記錄期間，我們就透過我們的內部僱員及第三方分包商提供的物業管理服務向所有醫院及絕大部分公共物業及商業及其他非住宅物業收取固定及全包費。當我們投標新物業管理協議或與客戶(包括關聯方及獨立第三方)磋商重續一份現有協議時，通常參考部署於各崗位的僱員及工人的規定／預期數量，並考慮多項因素，包括(i)物業的規模、位置及類型，(ii)我們的物業管理服務的預期標準及履行我們服務的頻率，(iii)預算營運開支(包括但不限於勞工、材料及行政開支)，(iv)目標利潤率，(v)可資比較物業的定價，(vi)競爭對手定價的評估，及(vii)本集團整體業務的潛在增長。此外，我們定期審閱及評估收取的物業管理費並將其與我們的財務表現進行比較，以確保我們的目標利潤率可持續，並評估我們重續物業服務協議時是否應修改收取的物業管理費。

## 業 務

另一方面，就我們在管的公共物業、若干商業物業及所有住宅物業而言，其費用與收益建築面積有關，即我們將自客戶收取物業管理費，該費用通常根據物業建築面積大小及每平方米管理費計算。

下表載列於往績記錄期間(i)與計算收益的建築面積有關的物業收取的每月管理費範圍；(ii)與不計算收益的建築面積有關的物業收取的每月管理費範圍；及(iii)每建築面積的每月管理費市場範圍：

	2019財年	2020財年	2021財年	2022年上半年
	每平方米 人民幣元	每平方米 人民幣元	每平方米 人民幣元	每平方米 人民幣元
<b>計算收益的建築面積</b>				
公共物業 <sup>(附註1)</sup> .....	4.56至7.6	4.56至7.6	4.56至7.6	4.56至7.6
商業物業 <sup>(附註2)</sup> .....	1.54至2.4	1.54至2.4	1.54至2.4	1.54至8.2
住宅物業				
— 由關聯方開發 <sup>(附註3)</sup> .....	2.05至2.36	2.05至2.36	2.05至2.36	2.05至2.36
— 由獨立第三方開發 .....	0.5至2.6	0.5至2.6	0.48至2.6	0.48至2.6
<b>不計算收益的建築面積<sup>(附註4)</sup></b>				
醫院 <sup>(附註5)</sup> .....	1.26至11.45	1.26至15.68	1.36至16.68	1.36至16.68
公共物業 .....	1.2至4.42	1.2至4.46	1.22至4.5	1.22至4.5
商業物業				
— 由關聯方開發 <sup>(附註6)</sup> .....	2.18至6.38	2.06至6.78	1.17至7.39	1.17至8.90
— 由獨立第三方開發 .....	0.38至7.69	0.3至8.53	0.3至8.53	0.31至8.53

於往績記錄期間，每建築面積每月管理費的市場範圍

	每平方米人民幣元
醫院 .....	3.0–8.0
公共物業 .....	1.2–4.5
商業及其他非住宅物業 <sup>(附註7)</sup> .....	0.3–9.0
住宅物業 .....	0.4–3.5

附註：

- 於往績記錄期間，我們基於公共物業的公共及商業特性收取相對較高的物業管理費。我們亦負責為不可收費公共區域約101,000平方米提供物業管理服務。
- 於2019財年、2020財年及2021財年，我們管理的費用與收益建築面積有關的商業物業僅為工業園區。於2022年5月，我們就一座辦公樓宇取得物業管理項目，其管理費為每平方米人民幣8.2元。誠如相關合約訂明，該商業物業的物業管理費由租戶承租，因此我們並無收取該等單位空置期間的物業管理費。我們亦負責為不可收費公共區域約90,000平方米提供物業管理服務。
- 就關聯方開發的住宅物業收取的每平方米管理費一般較獨立第三方開發的住宅物業的每平方米管理費更高，此乃主要由於關聯方開發的住宅物業一般為新開發的更高端住宅物業。我們關聯方開發的幾乎所有住宅物業均獲評級為五級，而獨立第三方開發的住宅物業則獲評級為三級至五級。每建築面積的管理費範圍

## 業 務

不包括我們就別墅項目收取的管理費每平方米人民幣6.0元。於往績記錄期間，該等別墅項目貢獻收入分別為約人民幣1.9百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣0.6百萬元；及毛利分別為約人民幣1.5百萬元、人民幣0.3百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣0.1百萬元。據弗若斯特沙利文告知，就該等別墅項目收取的每平方米管理費與市價一致。

4. 根據該等協議收取的物業管理費與我們在管的實際建築面積並不直接對應，因為彼等主要反映服務該物業所需僱員及工人的規定數目及物業類型所需服務標準等關鍵因素。因此，就該等非住宅物業按相關合約價值除以在管建築面積計算的每月物業管理費僅供說明，並不會準確反映我們於往績記錄期間向非住宅物業提供的物業管理服務的財務方面，因此並無於此呈列。
5. 於往績記錄期間，九個醫院項目收取的每建築面積管理費(介乎每平方米人民幣1.26元至每平方米人民幣2.82元)低於市場範圍，乃主要由於我們僅為該等項目提供定期清潔服務；而六個醫院項目收取的每建築面積每月管理費(介乎每平方米人民幣8.44元至每平方米人民幣16.68元)高於市場範圍，乃由於我們除該等項目的典型物業管理服務外提供全面的醫院後勤服務，這使我們收取相對較高的管理費。
6. 每建築面積的每月物業管理費範圍不包括我們從物業銷售中心收取的費用(介乎每平方米人民幣27.5元至每平方米人民幣92.0元)，其遠高於市場範圍乃由於物業銷售中心的規模有限，且我們須調派多名接待人員為訪客服務，這使我們收取相對較高的管理費。
7. 於往績記錄期間，山東省辦公樓宇及工業園區每建築面積物業管理費的市場範圍分別為每平方米人民幣2.0元至每平方米人民幣9.0元及每平方米人民幣0.3元至每平方米人民幣3.3元。

根據《山東省物業服務收費管理辦法》，住宅物業的物業管理費初步實行政府指導價。管理費應根據多項因素釐定，如物業的等級、服務標準、服務質量及服務成本。

下表載列我們按相關政府指導價就住宅物業收取的物業管理費及進一步增加的淨空(與所收取的每平方米管理費比較)：

編號	地址	城市	與物業開發商 的關係	物業等級 <sup>(1)</sup>	於往績記錄 期間的每月 管理費範圍 <sup>(1)</sup>	最高政府 指導價 <sup>(1及2)</sup>	每月管理費 進一步增加的 淨空
					每平方米 人民幣元	每平方米 人民幣元	每平方米 人民幣元
1	槐蔭區臘山河東路與 萊蕪路交叉口	濟南	關聯方	五級	2.05	2.36	0.31
2	槐蔭區臘山河東路與 煙台路交叉口	濟南	關聯方	五級	2.15	2.36	0.21

## 業 務

編號	地址	城市	與物業開發商 的關係	物業等級 <sup>(1)</sup>	於往績記錄 期間的每月 管理費範圍 <sup>(1)</sup>	最高政府 指導價 <sup>(1及2)</sup>	每月管理費 進一步增加的 淨空
					每平方米 人民幣元	每平方米 人民幣元	每平方米 人民幣元
3	槐蔭區煙台路與 東營路交叉口	濟南	關聯方	五級	2.36	2.36	—
4	槐蔭區煙台路與 濱州路交叉口	濟南	關聯方	五級	2.36	2.36	—
5	槐蔭區虹吸干渠北路 太平河南路以南	濟南	關聯方	五級	2.36	2.36	—
6	天橋區師範路25號	濟南	獨立第三方	三級	1.62	1.7	0.08
7	濟陽縣富陽街	濟南	獨立第三方	三級	1.2	1.7	0.5
8	槐蔭區經五路與 緯七路交叉口	濟南	獨立第三方	三級	0.9	1.7	0.8
9	槐蔭區經五路與 緯七路交叉口	濟南	獨立第三方	三級	1.0	1.7	0.7
10	歷下區龍鼎大道 2866號	濟南	獨立第三方	三級	1.28	1.7	0.42
11	解放路與善國路 交叉口	棗莊	獨立第三方	三級	0.85	1.32	0.47
12	塔寺北路288號	棗莊	獨立第三方	三級	0.5至0.9	0.84至1.32	0.34至0.42
13	塔寺北路777號	棗莊	獨立第三方	三級	0.9	1.32	0.42
14	北新路1677號	棗莊	獨立第三方	三級	0.9	1.32	0.42
15	迎勝路91號	泰安	獨立第三方	五級	1.9至2.1	2.28	0.18至0.38
16	岱嶽區南黃路3號	泰安	獨立第三方	四級	1.6	1.8	0.2
17	岱嶽區南黃路3號	泰安	獨立第三方	四級	1.6	1.8	0.2
18	泰山區迎勝東路	泰安	獨立第三方	五級	2.6	2.28	不適用 <sup>(3)</sup>

## 業 務

編號	地址	城市	與物業開發商 的關係	物業等級 <sup>(1)</sup>	於往績記錄 期間的每月 管理費範圍 <sup>(1)</sup>	最高政府 指導價 <sup>(1及2)</sup>	每月管理費 進一步增加的 淨空
					每平方米 人民幣元	每平方米 人民幣元	每平方米 人民幣元
19	寧陽縣海力大道與 金陽大街交叉口	泰安	獨立第三方	三級	1.0	1.2	0.2
20	岱嶽區龍騰路	泰安	獨立第三方	四級	1.8	1.8	—
21	岱嶽區長城路5號	泰安	獨立第三方	四級	1.6	1.8	0.2
22	微山縣金源路	濟寧	獨立第三方	四級	0.9至1.4	1.43	0.03至0.53
23	梁山縣滸源路	濟寧	獨立第三方	三級	1.1	1.1	—
24	昌樂縣方山路6887號	濰坊	獨立第三方	五級	1.3	1.68	0.38
25	牡丹區長江路966號	菏澤	獨立第三方	四級	0.7	1.56	0.86
26	牡丹區西安路1號	菏澤	獨立第三方	四級	0.96	1.56	0.6
27	蓮池區百花東路991號	保定	獨立第三方	三級	0.48	0.74	0.26

附註：

- 我們的董事確認，於往績記錄期間，我們就住宅物業收取的物業管理費及相關適用政府指導價並無作出調整。
- 根據《山東省物業服務收費管理辦法》，初步住房物業項目的物業管理費用由政府指引，並按級別費用收取。根據適用於我們在管住宅物業的地方政府定價指引，該住宅物業分為五級及五級屬最高級。
- 我們已向該住宅物業的業主及／或居民多收物業管理費。有關詳情，請參閱本招股章程「風險因素—我們的物業管理費可能受到政府指導價的限制，這可能會對我們的利潤率造成不利影響」一段。

除就位於泰山區迎勝東路的住宅物業多收的物業管理費外，據我們的中國法律顧問告知，董事確認，我們就有關該等政府價格控制收取的物業管理費並無重大不合規情況。

### 虧損項目

倘我們服務成本高於預期，我們將不能為維持利潤率而向我們的客戶收取額外金額。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們分別有20個、18個、29個及23個項目產生虧損。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年管理上述虧損項目產生的總虧損分別為人民幣2.0百萬元、人民幣2.6百萬元、人民幣7.6百萬元及人民幣1.3百萬元。於往績記錄期間，所有虧損項目均與獨立第三方有關。

上述虧損項目產生的虧損主要來自(i)新獲取的三甲醫院項目；(ii)5A級旅遊勝地；及(iii)若干於相關年末前後開始營運的項目。我們的董事認為虧損主要由於(i)我們以相對有競爭力的價格獲取我們若干物業管理協議以進軍新市場及／或與知名客戶建立業務關係，以建立我們的聲譽及品牌形象，帶動未來業務增長；(ii)我們花費額外成本管理員工及前線員工以達到該等山東省外的項目的服務標準；及(iii)根據我們的過往經驗，在我們收到客戶的任何付款前，我們會因員工成本、分包費、材料成本及設備採購而在項目前期階段產生相對較高的成本。於2022年上半年，2019財年錄得虧損的20個項目中的16個、2020財年錄得虧損的18個項目中的12個及2021財年錄得虧損的29個項目中的20個轉變為盈利狀態，乃由於我們選擇謹慎投標潛在項目及實施了各項成本控制措施(包括(其中包括)作出預算計劃、採納OSCS服務中心、精簡化及標準化我們的物業管理服務及承諾採取節能措施)。我們亦可能根據我們的內部考量(如預測盈利能力)選擇主動終止物業管理協議。截至最後實際可行日期，我們已主動終止分別於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年錄得虧損的20個項目中的3個、18個項目中的4個、29個項目中的7個及23個項目中的零個。

我們持續向能以具競爭力的價格為我們提供優質服務的分包商尋求更優的報價。在接手新項目前，我們將對潛在項目進行盡職審查工作並評估各項因素，包括但不限於與潛在項目有關的風險、成本及估計營業額。訂立物業管理協議後，我們將按年及按月制定預算並定期審閱整體業績。倘我們的服務成本錄得預期外的增加，我們將與客戶磋商以提高物業管理費。日後，我們擬透過以下方法改善項目的盈利能力：(i)各類成本節約措施，包括自動化及硬件升級，以提升我們運營效率及降低我們的運營成本；(ii)通過減少我們自有低技術勞工及按競爭力價格物色優質服務的分包商以優化員工結構；及(iii)升級我們的現有設備，令我們的主要業務運營可更大程度地實現自動化。

我們的物業工程及園林建設服務收費乃根據(i)涉及工作的性質、範圍及複雜程度；(ii)擬產生的估計成本及開支；(iii)客戶要求的竣工時間；(iv)我們競爭者的估計投標價；(v)我們人力及資源是否充足；及(vi)我們與客戶的關係。通常按月或季度在達至若干重要階段或順利完成項目後付款。於往績記錄期間，我們的客戶(包括關聯方及獨立第三方)一般將委



聘外部定價顧問，以審核我們已完成的部分工程價值，並根據該等外部定價顧問的意見調整決算金額。

就物業投資而言，我們的投資物業的租賃價格隨投資物業的大小而有差異，並已經計及若干因素，包括市場需求、現行地方市價及投資物業的花費。因此，我們可能根據地方市場需求調整各期間的租賃價格。誠如物業估值師所告知，我們就向客戶租賃或分租的投資物業收取的租金費用與當地相關物業行業的市場收益率一致。

### 信貸政策

就我們的物業管理及其他服務而言，我們通常在120日內收費。就我們的物業工程及園林建設服務而言，我們通常根據項目進度向客戶開具發票。我們要求我們的物業投資的客戶支付預付款。我們經考慮所提供服務的類型、我們在管的物業類型、過往付款記錄及各客戶的業務關係及背景後對客戶進行信貸評估。於往績記錄期間，我們授予關聯方的信貸期及付款條款乃按較其他獨立第三方客戶的一般商業條款。一般而言，我們的客戶透過銀行轉賬向我們結付款項。

為盡量降低信貸風險，我們的財務部負責監督客戶的付款情況。當出現付款逾期時，我們的業務部將向客戶發出付款通知書並於隨後發出催繳通知書(倘必要)。倘客戶依然未能繳清費用，我們將嘗試與客戶磋商並向客戶發出交款通知書，倘仍未繳清費用，我們或會透過法庭訴訟程序來解決爭端。

### 我們的供應商

於往績記錄期間，我們的供應商主要包括(i)日常營運所需材料、耗材、設備及制服供應商；(ii)提供保潔、物業工程及園林建設服務的分包商；(iii)物業工程及園林建設項目的顧問及(iv)用作我們分公司及物業租賃業務的物業的業主。我們已與大多數主要供應商建立穩定的業務關係。

### 甄選供應商的基準

我們經考慮供應商的產品及服務質量、產能、定價、與我們的過往經驗、專業資質及監管牌照、可靠程度及信譽情況來評估供應商。我們的營運部首先通過實地拜訪及線上查詢，初步收集供應商的背景資料，定期評估現有及潛在供應商及編製名單。我們隨後將合資格供應商列入初步名單，由現場管理團隊提供為期三個月的試用期。於提名的供應商獲批准後，我們會將該供應商添加至核准供應商名單，核准名單上的供應商方可接受本集團邀請提交標書或報價。

客戶一旦確認委聘，我們將與供應商磋商採購條款並與供應商討論服務範圍，以確保彼等將根據客戶的要求及時提供產品或服務。

於往績記錄期間，我們委聘不少於130名供應商，大部分位於山東省。我們的營運部將收集各個地區分公司的要求及每月一次向供應商下達採購訂單，以獲取更優的價格及有效地管理採購訂單。由於我們的供應商眾多，我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期並無面臨商品或服務供應短缺或延遲從而對我們造成重大影響的情況。

### 委聘供應商的主要條款

一般而言，產品供應商的報價包含有關材料單價、類型及規格的條款、支付條款及交付。就我們的材料採購而言，我們直接向供應商下達採購訂單，而供應商隨後將向我們開具發票。給予我們的信貸期通常最多為90日。

### 我們的分包商

在面臨我們的客戶要求特定服務及山東省外城市的人力分配時，我們已委聘分包商開展如一般清潔服務以及物業工程及園林建設服務等勞動密集型工作，由我們的內部員工進行密切監督及管理，確保服務質量符合客戶預期及要求。我們的地區分公司會通過審閱彼等各方面的表現定期評估分包商，包括(i)所提供服務的時限；(ii)服務質量；(iii)是否有任何客戶投訴；及(iv)客戶滿意度。倘分包商的評級降至若干標準線下，我們將扣留部分應付予彼等的服務費直至問題得到整改。

於甄選分包商時，我們會計及若干因素(與甄選供應商類似)。我們的總部負責監督及監管地區分公司對潛在分包商的甄選及評估。我們通常要求分包商承擔其內部員工的勞工成本及施工材料成本，視乎按具體情況與分包商訂立的協議而定，而我們將會履行監理職能，定期監測分包商開展的工作。通常而言，我們與分包商訂立的協議包括下列條款：

- **期限**。分包協議通常針對某一特定時期簽署，與客戶和我們訂立的協議一致且不包含自動續約條款。
- **服務範圍及標準**。分包協議將載明需要分包商提供服務的範圍、頻率及地點。我們將參考市場標準或由政府或專業機構頒佈的官方標準(倘適用)以載入預期服務標準。

---

## 業 務

---

- **原材料採購。**我們的分包商通常負責採購原材料及設備以履行分包協議項下的義務。
- **彌償。**分包協議通常包含彌償條款，分包商因(i)違反政府法規及政策；(ii)缺乏資質；(iii)給第三方造成任何損失或損害；及(iv)對我們所提供的設備造成損害而導致的損害或損失，須向我們提供彌償。
- **保留金及保修期。**就物業工程及園林建設項目而言，我們要求分包商向我們提供與我們授予客戶相同的保留金及保修期。
- **終止。**我們定期監控及評估分包商的表現，倘出現多次不合格表現，我們可終止分包協議。

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，本集團的分包費分別約為人民幣34.1百萬元、人民幣77.8百萬元、人民幣168.6百萬元及人民幣74.7百萬元，佔我們服務成本總額的約10.3%、20.3%、34.6%及29.3%。

### 更換兼職工人的分包安排

於往績記錄期間，我們調配了一批兼職工人從事低技能工作，如日常保潔及安保服務，乃鑒於(i)於往績記錄期間，就項目數量計，我們的大部分項目管理團隊成員的工作量不斷增加，且我們的項目管理團隊因業務擴張而逐漸滿負荷；(ii)管理層向兼職工人(無固定及常規的工作時間及／或可能未作通知便辭職)安排及分配常規工作需耗費大量精力及時間；(iii)由於兼職工人的流動率較高，彼等的招聘及辭職可能會產生額外行政開支；(iv)項目中通常須編入現場管理團隊的額外人力來監督兼職工人及確保彼等的工作質量符合我們及我們客戶的標準及要求；及(v)中華人民共和國勞動合同法就有關與兼職員工簽訂勞動合同實施了更嚴格的規定，本集團已經逐漸部署採用分包安排，而非兼職工人。

此外，董事認為，分包安排可節省若干行政工作，同時維持一線工人持續提供優質物業管理服務，提升我們業務營運的管理效率及人力分配的靈活性，並讓管理層專注於業務的其他方面，以最大限度實現本集團的整體管理利益及盈利能力。

於評估是否委聘分包商取代兼職工人時，我們通過比較部署分工安排取代兼職工人與不進行此部署時提供物業管理服務所需的估計總勞工成本進行成本及效益分析，並發現兩種選擇產生的相關成本相近。於2021財年，我們產生額外分包費用約人民幣89.1百萬元，用

於部署分包安排以取代兼職工人；而所需兼職工人成本估計約為人民幣86.7百萬元。董事認為，(i)調派分包商替代兼職工人；或(ii)招聘我們自己的兼職工人，有關成本並無重大差異。經考慮聘用分包商替代兼職工人的上述裨益及理由，董事認為，使用分包安排所產生的約2.8%的略高成本在商業上是合理的，且聘用分包商代替兼職工人對本集團長遠的營運更為有利。根據弗若斯特沙利文報告，分包物業管理服務提供商的日常清潔及安保服務等勞動密集型服務符合行業慣例。

於2021財年，我們已聘請多名分包商(本集團的獨立第三方)，以代替部署兼職工人，這為我們取得人力資源提供及時有效的替代方式，並促進我們的業務增長。

我們的董事認為，分包商於提供一般清潔及垃圾回收服務方面有著扎實的經驗，並能夠分配足夠人力去開展我們的日常清潔服務，且我們已為各在管物業配備若干經驗豐富的現場管理團隊，以確保轉為分包安排後服務質量保持不變。有關詳情，請參閱本節「質量保證」一段。

我們於2021財年的分包費較2020財年大幅增加。然而，我們的董事認為，有關安排能夠令我們提高人力分配方面的靈活性，進而令我們更高效地管理成本。我們亦能夠將重點放在監督及監控項目以及減少我們招聘兼職僱員的行政開支。

### 五大供應商

於往績記錄期間，我們與主要供應商維持穩定的關係。截至最後實際可行日期，我們與五大供應商的業務關係介乎一至五年。我們認為，以相若的質量及價格在市場上將我們的任何供應商替換並無任何困難。

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，於往績記錄期間各期間，向本集團最大供應商作出的採購總額分別約人民幣11.3百萬元、人民幣21.4百萬元、人民幣105.9百萬元及人民幣62.2百萬元，分別佔於本集團相應期間採購總額約9.9%、7.3%、22.3%及29.5%，而於往績記錄期間各期間，向本集團五大供應商作出的採購總額分別約人民幣4.1百萬元、人民幣7.2百萬元、人民幣47.7百萬元及人民幣37.2百萬元，分別佔本集團相應期間採購總額約27.2%、21.6%、49.6%及49.4%。

## 業 務

下表載列於往績記錄期間我們五大供應商的詳情：

### 2019財年

排名	供應商	向本集團提供的 主要產品／服務	與本集團 的關係	關係年限	概約 採購額 人民幣千元	佔本集團 採購總額 的概約 百分比 %	結算方式	信貸期限
1	供應商A <sup>(附註1)</sup>	分包物業工程及 園林建設項目	獨立第三方	4	4,087	9.9	銀行轉賬	按進度 付款
2	供應商B <sup>(附註2)</sup>	供應塑料製品、 包裝材料及清潔用品	獨立第三方	6	2,630	6.2	銀行轉賬	60日
3	供應商C <sup>(附註3)</sup>	供應包裝材料及 清潔用品	獨立第三方	4	1,663	4.0	銀行轉賬	60日
4	供應商D <sup>(附註4)</sup>	分包物業工程及 園林建設項目	獨立第三方	3	1,581	3.8	銀行轉賬	30日
5	供應商E <sup>(附註5)</sup>	供應包裝材料及 清潔用品	獨立第三方	4	1,348	3.3	銀行轉賬	60日
				五大供應商合計	11,309	27.2		
				所有其他供應商	30,312	72.8		
				採購總額	41,621	100.0		

# 業 務

## 2020財年

排名	供應商	向本集團提供的 主要產品／服務	與本集團 的關係	關係年限	概約 採購額	佔本集團 採購總額 的概約		結算方式	信貸期限
						人民幣千元	百分比		
1	供應商F <sup>(附註6)</sup>	供應食品、食品 添加劑及調味料	獨立第三方	2	7,228		7.3	銀行轉賬	於 收到發票 後付款
2	山東志信 <sup>(附註7)</sup>	分包物業工程及 園林建設項目	關聯方	2	4,200		4.3	銀行轉賬	按進度 付款
3	供應商G <sup>(附註8)</sup>	分包物業工程及 園林建設項目	獨立第三方	2	4,164		4.1	銀行轉賬	按進度 付款
4	供應商A	分包物業工程及 園林建設項目	獨立第三方	4	2,954		3.0	銀行轉賬	按進度 付款
5	供應商H <sup>(附註9)</sup>	物業工程及園林 建設項目的定價 諮詢服務	獨立第三方	2	2,900		2.9	銀行轉賬	按進度 付款
五大供應商合計					21,446		21.6		
所有其他供應商					77,763		78.4		
採購總額					99,209		100.0		

## 業 務

### 2021財年

排名	供應商	向本集團提供的 主要產品／服務	與本集團的關係	關係年限	概約	佔本集團	結算方式	信貸期限
					採購額	採購總額的概約百分比		
					人民幣千元	%		
1	供應商I <sup>(附註10)</sup>	清潔服務	獨立第三方	1	47,655	22.3	銀行轉賬	於收到發票後付款
2	供應商J <sup>(附註11)</sup>	清潔服務	獨立第三方	1	34,949	16.4	銀行轉賬	於收到發票後付款
3	供應商K <sup>(附註12)</sup>	清潔服務	獨立第三方	1	12,054	5.6	銀行轉賬	於收到發票後付款
4	供應商L <sup>(附註13)</sup>	清潔服務	獨立第三方	1	5,831	2.8	銀行轉賬	於收到發票後付款
5	供應商F	供應食品、食品添加劑及調味料	獨立第三方	2	5,381	2.5	銀行轉賬	於收到發票後付款
			五大供應商合計		105,870	49.6		
			所有其他供應商		107,656	50.4		
			採購總額		213,526	100.0		

### 2022年上半年

排名	供應商	向本集團提供的 主要商品／服務	與本集團的關係	關係年限	概約	佔本集團	結算方式	信貸期限
					採購額	採購總額的概約百分比		
					人民幣千元	%		
1	供應商J	清潔服務	獨立第三方	1	37,165	29.5	銀行轉賬	於收到發票後付款
2	供應商I	清潔服務	獨立第三方	1	16,049	12.7	銀行轉賬	於收到發票後付款
3	供應商L	清潔服務	獨立第三方	1	3,975	3.2	銀行轉賬	於收到發票後付款
4	供應商F	供應食品、食品添加劑及調味料	獨立第三方	2	2,820	2.3	銀行轉賬	於收到發票後付款
5	供應商M <sup>(附註14)</sup>	物業租賃	獨立第三方	1	2,180	1.7	銀行轉賬	預付款項
			五大供應商合計		62,189	49.4		
			所有其他供應商		63,824	50.6		
			採購總額		126,013	100.0		

附註：

1. 供應商A為於中國成立的有限私營實體，於最後實際可行日期的註冊資本為人民幣1.0百萬元。其業務活動包括建築工程總承包；園林綠化工程，建築材料、裝修材料、金屬材料、紡織品的批發和零售；機器及設備租賃、除渣。

---

## 業 務

---

2. 供應商B為於中國成立的有限私營實體，於最後實際可行日期的註冊資本為人民幣2.0百萬元。其業務活動包括銷售塑料製品、包裝材料、清潔用品、酒店用品、辦公用品、紙製品、日用百貨商店。
3. 供應商C為於中國成立的有限私營實體，於最後實際可行日期的註冊資本為人民幣12.0百萬元。其業務活動包括辦公用品、日用品、洗衣用品、手工藝品、機器及設備以及配件、儀器儀表、裝修材料、建材、橡膠製品的批發和零售。
4. 供應商D為於中國成立的有限私營實體，於最後實際可行日期的註冊資本為人民幣5.0百萬元。其業務活動包括建築勞工服務分包；園林綠化工程；施工機器及設備租賃。
5. 供應商E為於中國成立的有限私營實體，於最後實際可行日期的註冊資本為人民幣2.0百萬元。其業務活動包括銷售清潔用品、機器及設備、建築材料、辦公用品及一般商品。
6. 供應商F為於中國成立的有限私營實體，於最後實際可行日期的註冊資本為人民幣5.0百萬元。其業務活動包括包裝食品、散裝食品、蔬菜、水果、糧食、冷凍肉、水產品及日用品的銷售。
7. 山東志信為於中國成立的有限私營實體，於最後實際可行日期的註冊資本為人民幣5.0百萬元，由控股股東之一梁女士間接擁有90%的股份。其業務活動包括專業承包建築裝修工程；建築工程總承包；園林綠化工程；專業承包防水、防腐及隔熱工程。
8. 供應商G為於中國成立的有限私營實體，於最後實際可行日期的註冊資本為人民幣1.0百萬元。其業務活動包括建築勞工服務分包；園林綠化工程；施工機器及設備租賃；一般貨物運輸。
9. 供應商H為於中國成立的有限私營實體，於最後實際可行日期的註冊資本為人民幣1.25百萬元，由梁女士間接擁有20%。其業務活動包括物業諮詢、物業租賃、物業管理、會議服務、市場營運管理及車輛租賃。
10. 供應商I為於中國成立的有限私營實體，於最後實際可行日期的註冊資本為人民幣3.0百萬元。其業務活動包括勞務派遣服務、建築勞務分包服務、人力資源諮詢服務以及清潔及消毒服務。
11. 供應商J為於中國成立的有限私營實體，於最後實際可行日期的註冊資本為人民幣15百萬元。其業務活動包括勞務派遣服務。
12. 供應商K為於中國成立的有限私營實體，於最後實際可行日期的註冊資本為人民幣10.0百萬元。其業務活動包括人力資源諮詢服務、勞務派遣服務、建築勞務分包服務、物業服務、會議服務、展覽服務及家政服務。
13. 供應商L為於中國成立的有限私營實體，於最後實際可行日期的註冊資本為人民幣30.0百萬元。其業務活動包括勞務派遣服務、保險業務、技術培訓及企業管理。
14. 供應商M為於中國成立的有限責任實體，由上海證券交易所上市之公眾公司間接全資擁有，其主要業務活動包括房地產、物業開發、建築、物業投資、房地產融資。



### 我們的主要供應商(亦為客戶)

山東志信於2018年6月成立為項目公司，以承接XTJD項目下的精裝修工程項目，該項目由航乾集團開發的一項大型物業開發項目，總建築面積約為632,000平方米，涉及17處住宅樓宇、12處商業樓宇及7處配套建築及設施的開發。有關XTJD項目的詳情，請參閱本節「我們的客戶 — 向航乾集團作出的銷售」一段。

於往績記錄期間，山東志信亦為我們的客戶，且我們為山東志信管理精裝修項目，這為我們產生收益約人民幣6.9百萬元；自山東志信產生的毛利為約人民幣0.2百萬元。經與山東志信確認，有關安排乃由於大型項目缺乏內部資源及項目委託予物業開發商的工期緊迫所致。尤其是，於2019年9月，山東志信取得位於XTJD項目的九幢住宅樓宇的一項大型精裝修合約，合約價值約為人民幣74.8百萬元，且並無足夠資源同時管理整個項目。因此，經考慮本集團熟悉XTJD項目的現場營運且我們的報價可予以接受後，山東志信委聘我們就九幢住宅樓宇中的其中一幢提供基本的室內翻新工程，例如瓷磚鋪設、天花板工程及衛生設備安裝工程。

於2020年1月，本集團作為山東志信的客戶，面臨建築項目經理短缺，原因是地方部門曾多次要求暫停XTJD項目的施工活動，這是針對空氣污染問題採取的一項安全及社會健康措施。該等建築活動已於2020年2月恢復及加快進行，連同管道內其他工程，均已有既定的進度時間表及完工期限。因此，我們委聘山東志信作為我們的分包商，以監察我們於XTJD項目的若干項目的執行情況，並於2020財年產生分包成本約人民幣4.2百萬元。董事確認，有關合約安排屬一次性安排。

於往績記錄期間，山東志信獲委聘僅為XTJD項目提供精裝修服務，而本集團專注於向我們物業管理業務的現有客戶提供物業工程及園林建設服務作為配套服務，以最大化與物業管理業務的協同效應，以及在典型物業管理服務以外產生額外收益。考慮到山東志信及本集團的項目性質及不同業務重點，航乾集團委聘我們承接物業工程及園林建設項目，涉及戶外園林建設、管道施工、地面整形及抬高地形、種植樹木、灌木、花卉、灌木籬牆及幼苗；而山東志信獲委聘提供室內精裝修服務。更多有關山東志信與我們的業務區分詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節。我們的董事確認，我們與山東志信進行的所有買賣均於一般業務過程中按正常商業條款及公平原則進行。山東志信的股東進一步確認，山東志信自2021年6月30日起已不再參與招投標活動及從事新項目，彼等將於XTJD項目中與山東志信有關的驗收工作完成後，註銷山東志信。

---

## 業 務

---

除山東志信及供應商H外，於往績記錄期間，我們的董事或股東（據我們的董事所知，擁有本公司已發行股本5%以上），或彼等各自的緊密聯繫人概無於五大供應商中擁有任何權益。據董事所深知及確信，除山東志信外，於往績記錄期間，概無我們的主要供應商亦為本集團的客戶。於往績記錄期間，我們並無就向供應商採購的原材料質量問題接到客戶提起的任何重大申索或投訴。

### 存貨管理

我們每月採購耗材，且我們的供應商向每個物業管理項目交付有關耗材供其日常使用。因此，於往績記錄期間，我們並無保存大量的存貨。

### 競爭

近年來，由於政策環境、市場競爭及信息技術的發展，物業管理服務市場的集中程度日益加劇。尤其是，少數領先的物業管理服務公司著手透過併購來提升管理標準及核心競爭力。此外，物業管理服務公司正在大力發展結盟及合併，實現規模經濟，令日後中國物業管理服務市場更加集中。

根據弗若斯特沙利文報告，中國物業管理行業的發展歸因於行業集中程度加劇、服務質素意識加強及服務範圍擴大和提供增值服務等主要推動因素。現今的業主追求更好的生活條件，更願意為優質的物業管理服務支付更高的費用。未來，物業管理服務公司會優化傳統物業管理服務、應用信息技術提升服務質素及擴大服務範圍，其數量有望隨著該趨勢的發展而日益增加。

自2016年至2021年，山東省物業管理服務公司的收益總額由約人民幣278億元增加至約人民幣491億元，複合年增長率約為12.0%。於2026年，山東省物業管理服務的收益總額預期將為人民幣784億元，自2021年至2026年的複合年增長率約為9.8%。於2021年，山東五大物業管理服務提供商佔物業管理服務所得總收益的約15.0%。本集團在該等服務提供商中排名第12位，佔山東省物業管理服務市場的約1.0%。

有關物業管理行業競爭格局的詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」一節。

### 質量保證

我們高度重視優質的服務，以滿足客戶的要求，此乃我們持續成功的關鍵所在。因此，

我們已制定了一套涵蓋質量管理體系、環境管理體系以及職業、健康及安全管理體系的方針手冊。我們已實施一系列措施以打造質量控制框架。

於最後實際可行日期，我們的質保部由五名員工組成，負責維護及提升我們的服務標準、規範化服務流程及在我們的企業層面及分包商層面確保服務質素。我們的質保總監負責監管整個質保職能，於物業管理行業擁有超過10年的質保經驗。我們採納了一套「三重質量保證體系」來監督及維護我們服務的質素。我們的地區分公司將為各在管物業指派一名項目經理或主管，以進行日常監督並向負責所有相關事宜的業務部匯報。我們的業務部定期向我們總部的質保總監進行匯報。

### 制定服務標準

為提供令人滿意、優質的服務標準以維護我們的聲譽，在各業務部的參與下，我們的質保部設計了涵蓋向我們客戶提供的各類服務的不同說明手冊。我們要求我們的僱員及我們委聘的分包商嚴格遵守我們的質量標準。我們的管理體系已通過認證，符合GB/T19001-2016/ISO 9001:2015 (質量管理體系認證)及GB/T 20647.9-2006/ZMCC-TC-10-2018 (5星服務認證)的規定。我們的董事認為，該等認證可提升我們的公眾形象、信譽及客戶對本集團的信心。

### 質量檢查

在現場層面，我們向我們的各在管項目指派一個現場管理團隊，負責日常監督我們服務的質素及過程。我們的現場管理團隊將向地區分公司匯報未決事項，以便獲得指示及建議。

我們的地區分公司負責監管在管物業及每週進行現場檢查。評估包含(i)服務的執行；(ii)記錄的保存；(iii)投訴記錄；及(iv)內部管理。評估亦將列出發現的問題及負責的僱員或分包商，及跟進上次評估中發現的問題是否已整改。

我們的業務部將每月檢查我們的各在管項目，及參加其監督範圍內的各地區分公司進行的季度評估。檢查結果與負責員工的表現評估掛鉤。業務部總監亦將參與主要物業的月度檢查，以審閱一線工人的表現及與客戶就我們的服務質素進行溝通。

我們的質保部負責對各業務部管理的主要物業進行年度現場質量檢查，並進行風險識別及客戶滿意度調查。檢查結果連同質量改善建議將遞交至負責的現場管理團隊、地區分

公司及業務部。負責的現場管理團隊及地區分公司將在五天內處理及解決問題，並向質保部及業務部匯報。有關整改將由業務部檢查及由質保部記錄，以於下一年度跟進檢查。

鑒於我們的安保服務包括24小時的監控、巡邏、保衛及門禁，上述評估及檢查亦將於午夜進行，以確保我們的員工按要求匯報職責。

### 員工及我們的外包商工人培訓

我們為我們的僱員及我們的外包商工人提供系統及廣泛的培訓課程。我們的培訓課程涵蓋我們的企業歷史、企業文化，及工作效率、抗壓及自我責任心方面的個人發展，以及我們業務營運的主要領域，該等課程為我們不同層級的僱員及我們的外包商工人掌握及提升彼等的技能組合提供持續的培訓。培訓課程主要分為以下類別：

1. **新員工入職培訓**：我們向新員工提供詳細的入職培訓，以讓彼等熟悉公司歷史、企業文化、內部規定及政策以及與物業管理服務有關的相關知識；
2. **常規培訓**：所有僱員及我們的外包商工人均須參加持續技能培訓。我們根據彼等的職位及職責向彼等提供量身定制的培訓。我們於我們的系統內設立了內部學習計劃，其可通過潤之雲及一碼通進入，向我們的僱員及我們的外包商工人提供線上培訓課程以提升彼等的專業知識及技能。為方便我們的僱員及我們的外包商工人隨時隨地參加在線培訓，我們的培訓視頻時長通常設計在一分鐘之內。於最後實際可行日期，我們的系統有超過200個培訓視頻及材料可供我們的僱員學習。
3. **專業資格培訓**：根據僱員的申請，我們向具有專業技能的僱員提供專業資格培訓。我們與行業協會及當地政府合作舉辦培訓課程或安排我們的僱員參加培訓課程及有關機構組織的競賽。資格與職位有關，其中包括物業經理、電工、水管工、客戶接待員及保安人員。
4. **持續教育**：我們鼓勵我們管理層的員工於彼等的業餘時間進行學習。於往績記錄期間，我們與南京大學及中國地質大學合作，提供有關業務行政管理、勞工與社會安全、財務、市場營銷及會計等方面的課程。
5. **五層評估計劃**：我們主要專注於我們典型物業管理服務的服務質量，包括保潔及消毒服務、安保服務、一般養護及維護服務及客戶服務。為激勵我們的前線員工

提供優質服務，我們推出五層評估機制，將我們自身的一線工人評定為初級、中級、高級、技師到首席技師，彼等可獲得不同數額的津貼。我們每兩年評估彼等的所屬層級。我們的董事認為，五層評估計劃可提升我們一線工人的服務質量。

### 反饋及投訴管理

為了解我們客戶的需求及提升我們的質量，我們的總經理及業務部門主管會不時走訪客戶收取反饋，而質保部門會每年進行客戶滿意度調查。待改進的服務將會列出來並告知負責人員，以供其改正及後續跟進。

於我們正常營運過程中，我們不時收到客戶、租戶或訪客對我們的服務提出的建議及投訴。我們鼓勵客戶通過潤之雲遞交投訴或直接通過以下辦公室／部門遞交：

### 地區服務辦公室

我們的地區服務辦公室的客服人員負責登記建議及投訴並告知負責人員解決有關問題。我們的一線員工須及時解決或提出解決方案，以保證服務質量。

### 業務部門

視乎投訴人的偏好，我們可能提出讓投訴人聯絡負責的地區服務辦公室或下令讓相關負責人員直接處理投訴。業務部門會要求負責人員及時解決或提出解決方案，並相應匯報整改情況。

### 總部

我們總部的客服人員會為投訴人填寫投訴表格並按性質及嚴重程度將表格送至負責的地區分公司及／或業務部門。地區分公司會在24小時內分析事件的原因及責任，制定整改方案，經業務部門批准後解決問題或提出解決方案。所有口頭及書面投訴均會載入「投訴記錄簿」，由質保部門留存。

於往績記錄期間，我們已接獲客戶、租戶及訪客23、32、44及17宗投訴，其中8、9、12及10宗與我們的服務有關並獲得有效支持。經考慮我們的在管物業數目及我們所提供的服務範圍後，董事認為投訴數目維持相對較低。我們的董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團並未因其或分包商所提供服務的質量問題而自客戶收到任何重大投訴或索賠。

## 業 務

### 質量認可

我們已獲得以下認證，以表彰我們的服務質量：

證書及認證	有效期	範圍
GB/T19001-2016/ ISO 9001:2015 (質量管理體系認證)	2021年1月11日至 2024年1月10日	物業管理服務
GB/T 20647.9-2006/ ZMCC-TC-10-2018 (五星級服務認證)	2020年7月17日至 2023年7月16日	物業管理服務

### 執照、許可及批文

我們就業務營運須遵守各種法律、規則及法規，並須自相關政府實體取得若干執照、批文及許可方可經營業務。有關詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。下表載列我們除各營運實體的業務執照之外的業務所必需的主要執照、許可及批文：

執照、許可及批文類型	數量	有效期
勞務派遣經營許可證 .....	1	2021年11月18日至2024年11月17日
建築業企業資質證書 .....	1	2019年3月10日至2023年12月11日
保安服務許可證 .....	2	2021年11月18日至2024年11月17日
保安員單位備案證明 .....	96	不適用
特種設備生產許可證 .....	2	2020年3月27日至2024年3月26日及 2020年12月16日至2024年12月22日

據我們的中國法律顧問告知，本集團已於所有重大方面取得其相關業務所需的必要執照、許可及批文，且倘我們能夠符合主管政府部門施加的相關規定及條件，本集團就取得或重續必要執照、許可及批文並無法律障礙。我們的中國法律顧問亦表示，除上述者外，本集團毋須就提供專業物業管理服務及增值醫院物流服務取得額外資格及／或牌照。

我們監控執照、批文及許可的有效性狀態並於到期日前及時申請重續相關執照、批文及許可。我們的董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團於取得或重續業務必需的任何執照、許可及批文時尚未遇到任何困難，且我們預期於可見未來重續相關執照、批文及許可時不會遇到任何重大困難。

## 業 務

### 獎項、認證及證書

除本節「質量保證—質量認可」一段所披露的證書及認證外，我們亦獲得各類獎項、認證及證書，其中包括以下各項：

初次發證年份	獎項、認證及證書	有效期	頒發機構
2017年	山東省重點服務業企業	不適用	山東發展和改革委員會
2019年	山東知名品牌	不適用	山東品牌建設促進會
2020年	標準化良好行為 證書AAA級	2020年12月16日至 2023年12月16日	中國標準化協會
2020年	物業服務企業綜合 實力測評TOP500	不適用	中國物業管理研究院
2020年	山東省服務業高端 培育企業	不適用	山東市場監督管理局
2020年	山東優質品牌—服務類	不適用	山東省質量評價協會
2021年	高新技術企業	不適用	山東省科學技術廳 山東省財政廳 國家稅務總局山東省稅 務局
2021年	GB/T24001-2016/ ISO 14001:2015 (環境管理體系認證)	2021年1月11日至 2024年1月10日	山東正明認證服務 有限公司
2021年	GB/T45001-2020/ ISO 45001:2018 (職業健康安全 管理體系認證)	2021年1月11日至 2024年1月10日	山東正明認證服務 有限公司

## 業 務

初次發證年份	獎項、認證及證書	有效期	頒發機構
2021年	ISO 56002-2019 (創新管理體系認證)	2021年1月15日至 2024年1月14日	山東正明認證服務 有限公司
2021年	ISO 50001 RB/T 107-2013 (能源管理體系認證)	2021年1月27日至 2024年1月26日	北京世標認證中心 有限公司
2021年	濟南城市物業綜合服務 標準化試點企業	不適用	濟南市市場監督管理局 山東省市場監督管理局
2022年	2022年醫院物業服務 提供商TOP10	不適用	克而瑞物管 上海易居房地產研究院

### 社會健康、安全及環境事宜

我們須遵守有關勞工、安全及環保事宜的中國法律法規，並致力於履行社會責任以及認為環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)對我們的持續發展至關重要。我們的董事在管理層的協助下，積極承擔設計環境、社會及管治戰略及目標、監控及管理重大環境、社會及管治問題的責任。我們可能不時委聘獨立專業第三方協助我們作出必要改善。

上市後，我們將按照上市規則附錄二十七「環境、社會及管治報告指引」每年刊發環境、社會及管治報告，以分析及披露重要環境、社會及管治事宜、風險管理以及表現及目標的完成情況。

### 管治

董事主要負責制定本集團整體環境、社會及管治願景、方向及策略，監察及審閱環境、社會及管治表現是否履行環境、社會及管治願景。董事密切關注及監察有關環境、社會及管治的最新相關法律法規，倘相關法律法規出現任何變動，董事將指示管理層更新內部環境、社會及管治措施，以確保本集團符合更新的最新法規。為確保我們的環境、社會及管治措施的有效性及符合相關規定，董事負責監督環境、社會及管治策略的制定及報告，並釐定環境、社會及管治相關風險。



我們已採納及實施環境、社會及管治措施，為本集團環境、社會及氣候相關事宜的管理提供指引。在環境、社會及氣候相關事宜管理方面，我們積極監測我們經營所在地區的當地環境、社會及氣候變化，及時採取措施降低我們日常業務營運中該等波動所帶來的風險。例如，我們採取了應對惡劣天氣條件的政策。特別是，為了應對氣候變化導致的颱風及洪水等極端天氣狀況的增長率，我們密切關注當地政府發佈的最新天氣新聞及建議，以確保員工安全。我們正在積極尋求增加使用可再生能源的方法，包括可能直接與可再生能源供應商簽訂合同。我們還積極促進回收及節能活動。我們制定了各種政策，以節約能源及實現低碳足跡，該等政策指導我們員工的表現。我們亦積極引導業主及住戶參與到節約能源及改善環境的工作中來。例如，我們已經在管的幾個物業中引入了節能 LED 燈及用於花園灌溉的再生水。我們亦積極推動各個社區的垃圾回收，並加大力度引進專業分包商以回收及區分我們在管物業的垃圾。

### 與環境、社會及氣候有關的問題及機會帶來的影響

我們承認，與氣候有關的問題對我們構成一定程度的威脅。我們識別的氣候相關風險可分為兩大類：實體風險及轉型風險。我們將實體風險定義為可能對我們造成物理影響的風險。我們認為，與氣候有關的問題可能帶來愈發嚴重的極端天氣事件的風險，例如更頻繁的風暴、颱風及洪水。我們可能會受到營運及維護成本增加以及保護保險投資增加的潛在影響。員工的健康及安全亦可能受到威脅。

由於氣候變化及與氣候相關的問題，消費者可能會將彼等的偏好轉向可持續的生活方式，而監管者可能會要求增加排放方面的披露。該等要求我們走向可持續商業模式的轉型風險可能會導致如營運實踐變化導致的營運成本增加的影響。例如，我們可能需要切換到節能照明或增加經營場所的綠化面積。關於排放披露責任的增加，我們可能會受到執行更嚴格的排放及資源消耗監測措施的成本增加的影響。

### 環境、社會及氣候相關風險及機會的識別、評估及管理

根據管理層的判斷，我們已確定與我們的業務密切相關的重大環境、社會及管治問題。

除氣候相關問題的風險外，我們亦發現以下重大環境、社會及管治問題及其潛在影響：

重要主題	潛在風險、機會及影響
向綠色建築過渡	我們經營場所的設施及設備可以為我們提供空間，透過選擇更節能的設備以提高我們的環境績效。雖然此可能會在短期內產生新設備及設施的成本，並增加營運成本，但我們的環境績效可能會提高。
人力資本開發	由於與氣候有關的問題，例如，日益頻繁的極端氣候條件，員工的健康及安全可能會受到威脅。同時，有力的人力資本開發可能產生更強大的員工基礎及較低的離職率。
產品設計及生命週期管理	倘經營場所的設施及設備未經妥善維護，可能增加維護費用。
商業道德	未能保持良好商業道德的監管風險可能會導致合規方面的影響。然而，傑出的商業道德可以幫助我們樹立積極的商業形象。

我們已制訂多種緩解方法及措施，以防止風險對我們的業務造成不必要的影響。我們亦定期對我們的設施及設備進行維護，以將未維護的設施及設備對我們的財產以及僱員及員工的健康及安全造成損害的風險降至最低。

為緩解氣候相關風險，例如更頻繁的極端天氣狀況，我們已制訂針對極端天氣狀況的應急計劃，並及時通知僱員及其他人員採取相關措施。為確保所有人員做好應對該等極端天氣狀況的準備，我們定期進行疏散演習。

此外，我們願意諮詢專業實體，以提高其在排放披露方面的合規性及質素，並定期與不同利益相關者就其對氣候相關問題的觀點進行溝通。

### 環境及氣候相關指標及目標

我們高度重視環境保護，嚴格遵守適用法律法規，確保三廢的排放符合規定。此外，我們持續加強能源和資源管理，積極採取節能減排環保措施，踐行綠色發展理念。

為確保有效實施及有效執行環境管理措施，我們已制定四個主要環保目標，作為我們未來環境管理的指導方向及行動方向。

## 業 務

環境目標	目標詳情	行動措施
排放目標	以2021年為基準年，溫室氣體排放強度於2030年前下降5%至10%。	為達致目標，我們計劃採取以下措施： 增加使用清潔能源汽車，採用更環保的物業管理設備(如綠化及園藝養護設備)及其他相關措施減少溫室氣體排放。
能源使用效率目標	以2021年為基準年，能源消耗強度於2030年前下降5%至10%。	為達致目標，我們計劃採取以下措施： 嘗試在企業辦公大樓引進光伏發電系統，以獲取清潔能源及提倡綠色辦公。引入節能裝置，如我們的物業管理服務中的節能燈，以減少不必要的能源消耗。同時，我們計劃通過智能電錶改造工作加強對能源消耗的實時監控及數據全流程管理，以及時捕捉異常的能源消耗狀況並處理。
廢物管理目標	於2030年前達致100%無害廢物回收率。	為達致目標，我們計劃採取以下措施：  我們提倡環保辦公室，積極對無害廢物回收採取回收行動，如推廣無紙辦公室、要求僱員不使用紙張作非必要用途，嚴格執行必要用紙回收等。
用水效率目標	以2021年為基準年，水消耗強度於2030年前下降5%至10%。	為達致目標，我們計劃採取以下措施： 例如積極利用天然水資源及利用雨水灌溉物業管理服務

## 業 務

環境目標	目標詳情	行動措施
		花園的綠色植物。引進節水灌溉設備，減少不必要的用水浪費等。同時，我們將利用水錶智能改造，加強對用水的實時監控，提高數據管理的效率，分析過往的用水趨勢，更科學、更有效地預測未來用水和節約用水。此外，通過提供節約用水標誌提高僱員的節約用水意識。

空氣污染物排放 <sup>(附註)</sup>	單位	2021年
氮氧化物排放 .....	千克	22.41
硫氧化物排放 .....	千克	0.44
顆粒物排放 .....	千克	1.65

附註：空氣污染物的排放量主要來自我們的自有車輛的使用，乃參考EMFAC-HK汽車排放計算及美國環境保護署的MOBILE6.1顆粒物排放系數等基礎計算。

我們產生的空氣污染物主要是氮氧化物、硫氧化物及我們自有車輛排放的顆粒物。目前，該等汽車由汽油驅動，我們將積極引進清潔能源汽車，減少燃燒化石能源所產生的空氣污染物及溫室氣體排放量。同時，我們鼓勵僱員乘搭公共交通工具及推動綠色出行。

溫室氣體排放 <sup>(附註)</sup>	單位	2021年
溫室氣體排放總量 .....	噸二氧化碳當量	7,209.32
— 溫室氣體排放範圍1 .....	噸二氧化碳當量	66.12
— 溫室氣體排放範圍2 .....	噸二氧化碳當量	7,143.20
溫室氣體排放濃度 .....	噸二氧化碳當量／ 平方千米建築面積	0.43

附註：溫室氣體排放指標參照世界資源研究所(WRI)和世界可持續發展工商理事會(WBCSD)發佈的溫室氣體核算體系(GHG Protocol)、政府間氣候變化專門委員會(IPCC)發佈的《2006 IPCC國家溫室氣體清單指南》、中華人民共和國國家發展和改革委員會發佈的《工業其他行業企業溫室氣體排放核算方法與報告指南(試行)》等依據計算。

我們致力於通過識別溫室氣體排放來源、規劃及分析各種溫室氣體減少措施的有效性及運營能力，減少自有業務的溫室氣體排放，並逐步實施溫室氣體減少措施以達致溫室氣

## 業 務

體減少目標。目前，我們的溫室氣體排放主要來自於自有車輛的能源燃燒及購買電力，因此我們計劃逐步增加使用清潔能源汽車以減少自有車輛產生的溫室氣體排放量。我們亦計劃採用更環保的物業管理設備（如綠化及園藝養護設備），以減少溫室氣體排放。同時，我們將根據現有措施積極探索更有效的節電方法，並致力於推廣環保計劃及目標以減少用電。

於物業管理服務方面，本集團正逐步推進水電錶的智能化改造。通過將傳統水電錶改為智能水電錶，我們可實現水電消耗的實時監控及精確控制，可以對各區域、類型及水平的能耗、水耗以及溫室氣體排放的特徵及狀況進行科學分析，精確計算各分部、環節及設備的節能及減少溫室氣體排放可能，為科學決策及精確實施提供有力支持，以及賦能節能工程的高質量發展。

<b>能源消耗<sup>(1)</sup></b>	<b>單位</b>	<b>2021年</b>
綜合能源消耗總量 .....	兆瓦時	8,337.98
間接能源消耗總量 <sup>(2)</sup> .....	兆瓦時	8,077.81
直接能源消耗總量 <sup>(3)</sup> .....	兆瓦時	260.17
能源消耗總密度 .....	兆瓦時/ 平方千米建築面積	0.50

附註：

1. 能源消耗指標乃參考中華人民共和國國家標準《綜合能耗計算通則》(GB2589-2020)及其他基準計算。
2. 間接能源消耗主要為購買電力的消耗，且數據不包括業主於物業管理服務提供的電力。
3. 直接能源主要是我們的汽車所使用的汽油。

我們嚴格遵守《中華人民共和國節約能源法》及其他適用法律法規，制定相關內部管理政策及規則，實施節能降耗措施。就我們的辦公室而言，我們計劃在公司辦公樓引進光伏發電系統，同時推廣環保概念，強調環保行為習慣（如節約用電）的重要性。在營運服務方面，我們已在部分在管物業引進節能LED燈等節能裝置，以實現降低耗電量的環保目標。

<b>廢物</b>	<b>單位</b>	<b>2021年</b>
危險廢物 .....	千克	280
危險廢物密度 .....	千克/平方千米建築面積	0.017
非危險廢物 .....	千克	2,000
非危險廢物密度 .....	千克/平方千米建築面積	0.120

## 業 務

在廢物管理方面，我們嚴格遵守《中華人民共和國大氣污染防治法》及《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》的相關法律法規的處置要求及處理規定。我們制定相關政策，對營運產生的危險及非危險廢物進行標準化收集及處理。危險廢物主要為辦公室產生的墨盒，非危險廢物主要為辦公室產生的紙張。基於合規廢物管理，我們致力從源頭減少廢物產生。我們提倡無紙化辦公，同時引導僱員節約資源，實行文件雙面打印，減少浪費及減少廢物的產生。我們將以廢物管理的目標為行動方向，繼續加強廢物管理水平。

水消耗	單位	2021年
城市用水 <sup>(附註)</sup> .....	立方米	55,303.35
城市水消耗密度 .....	立方米／平方千米建築面積	3.31

附註：該等數據不包括業主於物業管理服務提供的城市用水。

我們重視水資源的開採和利用，並致力提高用水效率。我們在部分物業管理服務中使用水循環再造及使用再生水來水沖水花園及綠化廠房。我們在辦公區域設置節水標誌，提醒員工節約用水。我們將努力探索更多節約用水的方式，提高用水效率，實現我們的用水效率目標。

### 生產安全計劃

我們重視職業健康及安全生產並向我們的員工及分包商提供涵蓋安全措施等主題的安全培訓。在實踐中，我們為各在管物業編製安全計劃，並在開始工作之前傳達給僱員。安全計劃的目的是(i)評估及識別有關工作及操作環境的風險；及(ii)制定適當的實施措施及工作程序。我們的業務部門負責監督我們在相關中國法律法規方面的合規情況、定期審閱及檢查我們的安全表現、審查是否發生任何重大事故及確保我們存有必要的營運執照、批文及許可證。

本集團定期組織職業培訓，且我們的政策為所有前線員工須出席涵蓋安全政策及措施、相關法律規定、設備操作、預防措施及發生事故時的公司協議等方面的培訓。

我們的安全管理體系包括為我們的在管項目發生的安全事故而設的上報及記錄系統。所有安全事故須即時上報至責任業務部門。現場管理團隊的負責人員須及時到達事故現場監督安全事故的處理情況，並確保事故證據得以完整保留。將會進行事故調查以查明根本原因、建立問責制及確認改進措施。

### 於2018年3月發生死亡事故

於2018年3月3日，我們獲委聘提供物業管理服務的北京醫院工地發生一宗死亡事故（「該事故」）。該死者受我們僱用，未有根據我們的安全措施妥善地操作起重機，例如(i)確認起重機上懸掛物的狀況；及(ii)禁止站在懸掛物下。結果，吊在起重機上垃圾箱鬆動並擊中死者的頭部。經中國當局調查後，北京市朝陽區應急管理局（「該局」）針對本集團發佈了一項處罰決定（「該決定」），罰款金額人民幣230,000元，該決定指控本集團違反《中國安全生產法》項下的相關法律法規及我們的內部安全措施未做到(i)在起重作業中禁止任何人員在下方通過；及(ii)確保起重機處於良好的狀態及正常運作。於2019年9月9日，我們接獲該局通知，暫停該決定的執行。於2021年3月8日，我們進一步接獲該局通知，終止該決定的執行。我們亦已與死者家屬達成共識，支付補償及殮葬費用約人民幣1.0百萬元。

該事故發生後，我們已實施安全措施，例如(i)對一線工作者進行安全培訓；(ii)審查起重機使用操作手冊的充足性，包括檢查起重裝置及起重物體的狀況；及(iii)讓現場管理團隊進行有效的安全監督及提高其安全意識。

已審查(i)該事故及安全不合規事件的記錄；(ii)本集團為防止該事故及安全不合規事件再次發生而採取的額外措施；及(iii)本集團目前的安全措施及程序，董事認為及獨家保薦人同意(i)該事故及安全不合規並非因我們的安全措施及程序設計上的任何重大缺陷所致；(ii)本集團為防止該事故再次發生而實施的額外安全措施屬足夠及有效；及(iii)本集團目前的安全措施及程序符合監管規定。

據我們的中國法律顧問告知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已獲得業務運營的必要資質、在重大方面符合中國安全生產方面的監管規定，且我們並未因未能遵守中國法律法規項下任何安全生產規定而被政府機關處以任何巨額罰款。

### 衛生工作環境

鑒於COVID-19的爆發，我們亦於2020年1月採納衛生及預防計劃，據此，我們在管項目的僱員及分包商應採取一切可行措施，為所有相關人員（包括業主、住戶、訪客及我們的僱員以及分包商）保持一個衛生的環境。我們的董事確認，我們的在管項目已採取以下衛生及預防措施，其中包括：

- 在物業入口檢測體溫；
- 手部消毒；

- 個人防控(呼吸防護)；
- 對所有可能受到污染的表面或物體進行環保消毒；及
- 為我們的僱員及分包商提供口罩。

因此，所有員工及分包商須熟知疫情爆發期間應急計劃的規定，並確保所有前線員工在我們的監督下能夠完全遵守規定。我們亦為前線員工提供有關正確使用個人防護設備的培訓，現場管理團隊會檢查該等設備是否正常運作及潔淨，且前線員工是否正確使用該等設備。董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，前線員工於履行其提供服務的責任時並無因COVID-19疫情而遭遇任何重大中斷。

### 環境保護

同時，我們認同環境保護的重要性，並制定措施確保我們遵守所有適用規定。鑒於我們是物業管理、物業工程及園林建設以及物業投資的服務提供商，我們認為，我們無須承擔重大環保責任風險或合規成本。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未發生任何會對我們的業務產生重大不利影響的事件，亦未因違反中國環保法律而被處以任何罰款或處罰。

於2021年7月，中國的多個地區，特別是河南省，因一段時間的強降雨而受到嚴重洪水的影響。我們的董事確認，截至最後實際可行日期，我們管理的物業均未因自然災害受到破壞，且該嚴重洪水及暴雨並未對本集團的業務營運及財務表現造成任何重大影響。

### COVID-19爆發的影響

於2019年12月，一種由新型冠狀病毒引起的呼吸道疾病爆發，並於2020年年初肆虐全球，世界衛生組織(「世衛組織」)將其命名為COVID-19。於2020年3月11日，世衛組織宣佈COVID-19爆發為流行病。為應對COVID-19爆發，中國政府已在國內採取多項措施，包括但不限於封鎖措施、旅行限制、限制企業復工、對工作場所實施管控及強制隔離受感染人士及被視為可能受感染的任何人士。

### 對我們的業務營運造成的影響

董事確認，就提供整體服務而言，(i)已作出事先安排確保在流行病爆發期間及之後我們有充足人手維持業務營運，且現場管理團隊及前線員工在履行提供服務的職責時並無受到任何重大干擾；及(ii)我們分包商向我們的在管項目指派的主要供應商及工人在流行病爆發後在供應產品及／或服務方面並無受到重大干擾。



COVID-19疫情將促進物業管理服務提供商更加注意高質素、安全及健康服務，其將進一步提升中國物業管理服務市場的服務標準，並為自身贏得良好的品牌聲譽。此外，為應對COVID-19疫情的爆發，客流量大的公共設施要求更高標準的保潔及安保服務。由於專業物業管理服務提供商可協助地方政府控制疫情蔓延，地方政府對物業管理服務提供商的重要性日益重視。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在管的27個住宅物業中的11個已被封控2至15天，以遵守政府抗擊COVID-19疫情的法規及措施。我們的物業管理團隊及前線員工負責協助實施小區封鎖工作，因此我們跟進收款工作的人員較少，導致我們的收款率輕微下降。董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在管非住宅物業均未被封控。此外，為繼續提供物業管理服務，我們指派前線員工留駐受限物業，此項措施導致2022年上半年因加班補貼產生額外員工成本約人民幣15,000元，並為前線員工採購足夠的口罩及個人防護設備，以如常進行工作，這導致2020財年、2021財年及2022年上半年因實施衛生及預防措施分別產生額外成本約人民幣0.7百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣2.1百萬元。董事認為，實施衛生及預防措施的額外成本並不重大。董事亦確認，我們的服務並無因COVID-19爆發而出現任何重大中斷或延遲交付。然而，倘日後我們不能向被封控在管物業交付服務，則我們的聲譽、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。有關詳情，請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 如果爆發任何嚴重的傳染病（如COVID-19），我們的業務運營及財務業績可能會受到不利影響」一節。於最後實際可行日期，我們的在管物業并未因COVID-19疫情而遭封控。據董事所知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，概無員工因感染COVID-19而未能報告其職責。我們相信，我們控制疫情的努力贏得了在管物業的業主、住客及租戶的高度信任及依賴。因此，預期物業管理服務提供商於中國物業管理服務行業將有更多機會，尤其是參與物業管理市場。鑒於我們於管理醫院方面的豐富經驗及於COVID-19疫情爆發期間提供可靠的清潔及消毒服務，在濟南市疫情健康防控方面，我們於2020年6月被評為濟南市疫情防控工作 — 先進物業服務企業。此外，為滿足COVID-19爆發后客戶對健康保障及服務體驗的期望，我們自2020年起開始提供額外增值物業管理服務。該等額外增值物業管理服務已加入客戶與我們訂立的相關物業管理協議的服務範圍內，而董事認為該等服務屬非一次性性質。於2020財年、2021財年及2022年上半年，提供額外增值物業管理服務產生的收益分別約為人民幣3.6百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣1.7百萬元。鑒於我們於管理醫院及於COVID-19疫情爆發時以項目基準提供可靠的清潔及消毒服務方面經驗豐富，我們於2022年4月獲政府委聘於濟南方艙醫院提

供物業管理服務，並於2022年上半年錄得總收益約人民幣2.7百萬元。倘濟南市COVID-19疫情穩定，我們可能應政府機關的指示終止或縮減對該項目的服務，因此，我們董事認為該項目屬一次性性質。

於2020年4月，我們接獲客戶集團A通知，因受旅行限制影響，其減少業務分包安排。客戶集團A為一個國有企業集團，負責山東省內及周邊鐵路網絡的鐵路客運及貨運服務，並委任與我們相似的外部物業管理服務提供商作為分包商為客戶集團A的列車、火車站及站台提供清潔服務。因此，源自客戶集團A的收益由2019財年的約人民幣32.7百萬元減少約人民幣8.6百萬元至2020財年的約人民幣24.1百萬元，主要由於兩份物業管理協議的合約價值合共減少約人民幣5.9百萬元。然而，我們的董事認為，考慮到自2020年4月起直至最後實際可行日期：(i)我們與客戶集團A訂立的上述兩份物業管理服務協議已獲重續，合約價值共增加了約人民幣2.3百萬元；及(ii)我們已自客戶集團A獲得三個新物業管理項目，合約總價值約為人民幣1.8百萬元，我們的業務營運所受影響較小。

我們的平均貿易應收款項週轉天數由2019財年的44.6天略微增加至2020財年的47.4天，主要是由於受COVID-19爆發的影響，我們客戶的結算期變長，導致貿易應收款項的結算期較長所致。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們在管的非住宅物業的物業管理費的收款率(按我們於期內自物業管理服務實際收取的物業管理費除以同期應付我們的累計物業管理費總額計算(根據弗若斯特沙利文，其計算基準與其他主要市場參與者一致))分別約85.2%、81.3%、84.2%及53.8%；而我們在管的住宅物業的物業管理費的收款率於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年分別約為84.0%、85.2%、89.0%及67.8%。於往績記錄期間，非住宅物業的物業管理費的收款率低於住宅物業的收款率，乃由於我們一般於120天內就非住宅物業向客戶授出信貸期。直至最後實際可行日期，非住宅物業的物業管理費收款率於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年分別為100%、約99.9%、99.7%及94.8%，而住宅物業的物業管理費收款率分別為98.7%、97.6%、94.0%及83.0%。於最後實際可行日期的收款率較往績記錄期間各期間末的收款率相對較高，主要由於(i)我們一般向非住宅部門的客戶授出信貸期，而該等客戶將於各期間結束後但於授出的信貸期結束前結清彼等的付款；及(ii)會計及財務部門將定期審閱未收回應收款項的狀況，促請物業管理團隊加快未收費程序，導致於各期間結束後收取未償還費用。我們的非住宅物業收款率在年中時通常較低，主要由於我們一般向非住宅部門客戶授出信貸期，且根據我們過往的經驗，政府及公共機構處理管理費結算的時間相對較長。此外，考慮到非住宅部門客戶的背景及歷史結算模式，我們的物業管理團隊通常於年底前加快尚未收回款項的收款進程，

且政府與公共機構客戶將會於年底前結算費用，導致2022年上半年的收款率低於2019財年、2020財年及2021財年的收款率。住宅物業於2022年上半年的收款率下降，主要是由於我們並無及時積極向業主及租戶收取管理費，原因為(i)物業管理團隊及前線員工負責協助施住宅封鎖，因此我們跟進收款工作的人員較少；及(ii)於COVID-19疫情期間，部分業主與租戶由於封控及旅行限制安排從我們在管的住宅物業遷出。

除上述減少彼等對客戶集團A的業務分包安排外，我們的董事堅信，本集團能履行所有現有協議的義務，因此不會對本集團造成任何財務損失或對與我們客戶的長期關係造成影響。COVID-19對我們的物業管理服務的負面影響曾為及預期為極低，原因為我們持續錄得收益的穩定增長，惟物業管理費回款的及時性較差除外。

與零售業及製造業等其他行業可能因COVID-19爆發而須廣泛或甚至完全暫停營業一段時間不同，鑒於我們的業務營運性質，我們的董事認為本集團的停業風險甚微。我們的董事亦認為隔離限制促使了物業管理服務供應商加速開發手機應用程序、互聯網平台及智能社區技術，以維持彼等提供的服務並與他人保持合適的社交距離。我們的OSCS服務中心及潤之雲使我們可於COVID-19爆發期間以有效安全的方式持續向我們的客戶提供服務。鑒於上述，我們的董事認為我們的營運預期不會因近期爆發COVID-19而遭受重大不利影響。

### 我們面對COVID-19爆發的應急計劃

為應對COVID-19爆發，我們已實施一個應急計劃，以盡量降低可能對我們的業務營運造成的干擾，包括(i)我們與主要分包商及材料供應商保持頻密的溝通，以確保彼等的營運未中斷及了解其人員／材料儲備的水平；(ii)我們於市場上物色到符合我們需求及要求的各種合適的替代分包商及材料供應商；(iii)我們派駐多名我們自己的一線員工堅守在被封控物業，以確保我們服務的交付；(iv)本集團與供應商之間的線下會議將被線上會議替代，以保持社交距離；(v)我們積極開拓外部融資機會，如COVID-19相關低息貸款，以管理我們的流動資金狀況；(vi)我們已為僱員實施衛生及預防措施；及(vii)我們減少各城市間員工輪值工作，旨在控制及盡量減少COVID-19的社區傳播，以確保有穩定的工作人員。董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的應急計劃對我們的營運及財務狀況並無產生重大影響。此外，我們亦已自2020年1月起對我們的在管項目採納更高級別的衛生及預防措施。有關該等措施的進一步詳情，請參閱本節「社會健康、安全及環境事宜 — 衛生工作環境」一段。

倘我們因COVID-19爆發而導致出台政府政策或出現我們無法控制的任何其他原因而被迫縮減或停止部分業務營運，我們估計於2022年10月31日的現有財務資源(包括現金及銀行

結餘)可滿足12個月以上的必要成本。我們亦估計，萬一出現上述情況及基於以下假設(將上市所得款項撥作一般業務營運及營運資金除外)，本集團的財務狀況仍將可支撐超過12個月。我們因受COVID-19影響而被迫停業的最壞情況的主要假設包括：(i)因停業我們將不會產生任何收益；(ii)在雙方同意的情況下鼓勵全體員工(包括營運及行政人員)無薪休假或根據僱傭合約發出適當通知後進行解聘，且不產生重大賠償；(iii)假設無法達成雙方同意的無薪休假，我們或會耗費一個月的員工成本解聘前線員工；(iv)我們將繼續產生與我們投資物業相關的款項，包括管理費及每月支付的其他雜費；(v)支付最低營運及行政開支(包括總部辦公室的基本維護成本、水電費、作為上市公司將產生的費用，如年度上市費、年度審計費、財務報告及合規顧問費用)以維持最低水平的經營；(vi)我們的擴張計劃因疫情予以延期；(vii)我們的股東或金融機構將不再提供內部或外部融資；(viii)因疫情將不再另行宣派或支付股息；(ix)我們的貿易應收賬款將不會根據過往的結算方式結算，而貿易應付賬款將於到期時結算；及(x)近期將不會出現大幅影響上述關鍵假設的重大變動。上述極端情況未必會出現。上述分析僅供說明用途，且我們的董事目前估計出現上述情況的可能性甚微。

鑒於上述，董事確認COVID-19的爆發不會對本集團的持續業務營運及可持續性產生重大不利影響，因(i)物業管理行業乃涉及必需服務的行業；(ii)除與客戶集團A訂立的協議外，本集團能夠履行所有現有協議項下的義務；及(iii)本集團有充足的現金及現金等價物維持營運。董事亦確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團並無遭遇任何供應鏈的重大中斷，原因是(i)我們於在管物業維持足夠水平的物料及消耗品庫存；(ii)除分包商提供的前線工人外，本集團擁有自己的前線工人，以確保物業管理服務的交付；及(iii)就董事所深知及盡悉，我們供應商及分包商的營運並無重大中斷。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的前線員工在履行其提供服務的責任時並無遭遇COVID-19疫情所造成的任何重大中斷。

### **COVID-19爆發對我們業務戰略的影響**

根據弗若斯特沙利文報告，儘管COVID-19爆發預期導致中國若干短期經濟放緩，其將不太可能影響長期的地區宏觀經濟發展計劃及人才引進計劃，並預期疫情一旦獲得有效控制，住宅及非住宅物業及相關物業管理服務需求的前景將依然樂觀。因此，我們的董事確認COVID-19爆發將不會對我們業務戰略造成不良影響，而本集團將根據本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節動用全球發售所得款項淨額。

## 風險管理及內部控制

董事會負責設立內部控制及風險管理系統並檢討其效用。我們擁有維持我們內部控制及風險管理系統的程序，其涵蓋如業務營運、企業管治、管理、法律事務、財務及審核等領域。我們相信，我們的內部控制及風險管理系統就全面性、實用性及有效性而言屬充足。

此外，下文載列我們根據風險管理及內部控制系統所採納的主要措施，藉以管理與我們的業務營運有關的更多特定的營運及財務風險：

### 勞工成本及其他經營開支上漲的風險

有關與勞工成本及其他營運開支上漲相關的營運風險，我們採取了以下措施以管理風險：

- (i) 我們的人力資源部負責控制員工成本。我們的營運部監察服務的分包費，由市場部在招標預算評估中進行評估；
- (ii) 我們的財務部調查及分析我們服務成本的任何波動，並制定控制有關成本的計劃；
- (iii) 本集團已實施精簡及規範我們的營運流程及信息技術系統，務求提高我們的營運自動化，從而盡量減低我們對密集勞工的依賴；
- (iv) 我們的人力資源部負責監察我們僱員的內部規則及手冊合規事宜，有關內部規則及手冊用於確保本集團的服務質素、效率及形象；
- (v) 我們已採納嚴格質量控制及監督措施及程序以預防風險。有關詳情，請參閱本節「質量保證」一段；及
- (vi) 我們已採納必要的健康及安全措施，以將職業工傷降至最低，而我們已投購第三方責任保險以降低有關風險。

### 包干制協議存在潛在成本估計不準確及差額的風險

就我們與個人客戶訂立包干制協議的固有風險而言，我們已制定以下內部措施以預防或消除我們客戶向我們支付的包干付款與提供物業管理服務產生的實際成本之間的潛在差額：

- (i) 於訂立按包干制計算費用的新物業管理協議前，我們將參觀現場以確認物業狀況、其用戶及客戶預期，並對潛在項目的預期盈利能力進行可行性分析。我們於簽訂

按包干制計算費用的新協議後，我們將每年編製物業的財務預算，當中計及其預期管理費及收入，並定期對照財務預算檢討相關物業的進度；

- (ii) 如有需要，我們將就增加物業管理費以涵蓋差額及於我們認為合適或於重續包干制協議時尋求與客戶進行磋商；
- (iii) 尋求自往後期間產生的過剩營運資金填補差額，我們的目標為透過在物業水平提升收取物業管理費及降低成本實現填補差額；
- (iv) 實施規範化、中央化及自動化措施以降低成本；及
- (v) 透過以下措施改善向相關物業的客戶收取物業管理費：(a)每月審閱應收物業管理費的賬齡分析；(b)倘一般收款方法(例如寄發提醒通知及付款通知予欠費租戶)無效，對租戶採取法律行動以收回未支付物業管理費。我們將檢討管理費收取方法的有效性，而我們的財務部將定期與現場員工討論任何額外措施以進一步改善收款率。

### 我們的併購風險

有關與我們併購相關的策略性風險，我們已實施以下措施管理風險：

- (i) 基於我們的行業經驗及多項篩選準則尋求潛在收購機會及投資對象；
- (ii) 我們的策略為透過收購目標公司的少數股權開始，以了解目標公司的營運，並於我們利用我們的品牌股權及服務質素前，確定其管理團隊及經營模式是否可整合至我們的管理團隊及業務模式；
- (iii) 委聘專業人士(如核數師及律師)進行盡職審查，以防止忽視潛在責任；及
- (iv) 與目標公司進行頻密溝通，以確保市場推廣及銷售營運一致，同時盡量保留目標公司的核心競爭力。

### 職業健康及安全以及環境合規風險

所有僱員及分包商須熟知我們疫情爆發應急計劃及工作場所安全計劃的要求，以確保措施妥為實施。我們的董事亦認為，制定並實施完善的環境、社會及管治(「環境、社會及

**管治**]原則及常規將有助提高本公司的投資價值及為我們的股東帶來長期回報。為確保我們的環境、社會及管治風險管理措施及內部控制系統行之有效，我們的董事會將負責監督環境、社會及管治策略的制定及報告，並釐定環境、社會及管治相關風險。我們擬採納以下方法及策略來評估及管理重大環境、社會及管治相關問題，並確保我們遵守相關規則及法規，包括但不限於：

- (i) 檢討類似行業的環境、社會及管治報告，以確定相關環境、社會及管治領域；
- (ii) 與其他主要權益股東討論發現的重大環境、社會及管治領域；及
- (iii) 我們的管理層開展討論以確保對我們的業務發展屬重大的所有重大環境、社會及管治領域均予以報告及遵守。

我們的董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已實施必要的內部政策及程序，以在所有重大方面遵守與工作場所安全有關的中國法律，除於2018年3月發生的死亡事故外，概無發生任何對我們的營運產生重大不利影響的事件。

### 信息技術(「IT」)系統的風險

我們亦已就我們的信息技術系統制定內部控制措施，以促進僱員的日常工作及創造安全的互聯網環境。尤其是，我們的行政及一般管理部門及信息技術人員將對我們的信息技術系統進行年度檢查，涵蓋操作系統、許可軟件安裝、防毒軟件安裝及升級以及一般互聯網環境監控。我們為僱員提供培訓，旨在提高彼等的意識及教育彼等使用許可軟件的重要性。

我們亦已就採購電腦軟件及使用許可軟件制定內部指引。根據內部指引，除維持已安裝電腦軟件的控制清單及維持軟件許可，以及就電腦軟件的許可證進行年度審核外，行政及一般管理部門亦負責直接從製造商或間接自特許授權經銷商採購電腦軟件。

### 管理醫療廢物及有害物質的風險

我們已經實施一系列措施管理醫療廢物及有害物質，包括但不限於：(i)執行既定醫療廢物及有害物質管理政策所規定的程序，以確保已妥為密封的醫療廢物及有害物質獲適當分類、包裝及標籤，以及適當與及時地將醫療廢物及有害物質移至醫院的臨時儲存區；(ii)確保裝載密封的醫療廢物的容器不應超過其最大容量的若干水平；(iii)確保醫院員工妥為密封醫療廢物，且無洩漏；(iv)確保裝載醫療廢物的容器必須貼上適當的標籤，並易於查閱資料；(v)指派負責人員持續監測我們的醫療廢物及有害物質管理服務的流程及定期進行抽查；及(vi)向我們的僱員提供處理醫療廢物的培訓及指導。

## 反腐敗和反賄賂措施

為遵守中國適用的反腐敗和反賄賂法律及法規，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：

- (i) 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；
- (ii) 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；
- (iii) 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；
- (iv) 我們明確要求僱員根據我們的費用支出政策，提交所有與娛樂相關費用或代表本集團贈送給第三方的禮物有關的報銷請求，並具體記錄支出原因。任何超出每名人士若干金額的酬酢開支須事先經相關部門主管批准。我們的合規主任亦存置一份登記冊，詳述我們的僱員與政府官員或政府相關人員之間的往來；
- (v) 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任何損失；及
- (vi) 我們制定了一套細則，嚴格禁止供應商向我們的僱員提供任何未經授權的付款，如賄賂、回扣或福利，以獲得或獎勵不正當福利。倘發現任何不當行為（如欺詐或其他非法活動），則根據供應商與我們訂立的協議，其將被視為重大違規行為。我們亦已要求僱員在與供應商進行的各種業務活動及溝通中遵循詳細程序，以避免蓄意及無意間的賄賂活動，包括報價要求、評估及確保供應商、接收及評估報價、接收材料。

## 企業管治

為加強我們的內部控制及風險管理系統、確保我們於上市後遵守適用法律法規（包括上市規則），我們已採取下列額外措施：

- (i) 董事會（包括董事會審核委員會）將持續監控、評估及檢討我們的內部控制及風險



管理系統，以確保遵守適用的法律法規要求，且將適時完善及加強我們的內部控制及風險管理系統；

- (ii) 我們的董事會秘書馬迅先生將整體負責監督我們的內部控制及風險管理系統，並將擔任法律、法規及財務報告合規相關事宜的首席協調人。於收到有關法律、法規及財務報告合規的任何查詢或報告後，馬先生將調查有關事宜，並於認為必要或合適時向專業顧問徵求意見、指引或建議，並向董事會匯報。有關馬先生的資質及經驗，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節；
- (iii) 我們於上市後已委聘中泰國際融資有限公司擔任我們的合規顧問，以就遵守上市規則相關事宜向我們提供意見；
- (iv) 我們將持續識別及評估我們的營運、業務及財務風險，採取足夠措施以減少及降低有關風險，並確保所有有關措施保持有效；
- (v) 如有必要，我們或會不時安排我們的董事、高級管理層成員及相關員工參加適用於我們業務營運的法律法規培訓；及
- (vi) 如有必要，我們或會考慮委聘外部法律顧問，以就遵守上市規則及適用法律法規的相關事宜向我們提供意見。

### 加強內部控制措施以防止再次發生不合規事宜

為防止再次發生不合規事宜，我們已採取以下經加強的內部控制措施：

### 社保及住房公積金供款

我們已設立內部程序，以監控我們持續遵守相關中國僱傭法律法規的情況，其包括：(i) 定期與相關政府部門或代理溝通，以確保我們的計算及付款方法符合相關法律法規；(ii) 定期諮詢外部法律顧問以充分了解及理解相關中國法律法規，並及時發現任何不合規問題；(iii) 定期編製有關我們供款進度(包括供款金額)的報告以供董事會審閱；及(iv) 委派我們的人力資源經理監督及確保我們遵守有關法律法規及留意有關法律法規的任何更新情況，並完成計算月度社保及住房公積金，其後再由我們的執行董事批准。

### 僱員

董事認為我們的僱員對於我們的業務而言屬寶貴資產，且我們一直與僱員維持融洽的關係。於最後實際可行日期，我們於中國合共擁有8,373名全職僱員(包括兩名執行董事及三

## 業 務

名非執行董事(但不包括三名獨立非執行董事))，其中多數在山東省(為本集團總部及大多數在管項目所在地)。

下表載列於最後實際可行日期按職能劃分的全職僱員明細：

	僱員人數	佔總額%
<b>總部</b>		
董事.....	5	0.1
會計及財務.....	19	0.2
市場營銷.....	8	0.1
質量控制.....	6	0.1
研發.....	7	0.1
行政及一般管理.....	19	0.2
<b>小計</b> .....	<b>64</b>	<b>0.8</b>
<b>前線</b>		
項目管理.....	296	3.5
保潔.....	4,886	57.5
安保.....	939	11.1
養護及維護.....	341	4.0
客服 <sup>(附註1)</sup> .....	998	11.7
綠化及園藝.....	121	1.4
醫院後勤.....	754	8.9
工程.....	9	0.1
其他 <sup>(附註2)</sup> .....	84	1.0
<b>小計</b> .....	<b>8,428</b>	<b>99.2</b>
<b>總計</b> .....	<b>8,492</b>	<b>100.0</b>

附註：

1. 其包括禮賓部員工、司機、餐飲服務員及廚師、宿舍管理員及收費員。
2. 其包括郵遞員、印刷員及雜工。

下表載列截至最後實際可行日期按地理位置劃分的全職僱員明細：

	僱員人數	佔總額%
山東省.....	8,096	95.3
京津冀地區.....	247	2.9
長三角地區.....	149	1.8
<b>總計</b> .....	<b>8,492</b>	<b>100.0</b>

---

## 業 務

---

我們通常透過招聘平台上的招聘廣告及招聘會招募僱員。我們與僱員的僱傭合約涵蓋工作地點、職責範圍、工作時數、薪金、僱員福利、工作場所的安全及衛生條件，保密義務及終止理由等事宜。該等僱傭合約為無固定期限，或倘有固定期限，固定期通常最長為五年，此後我們根據績效考核評估續約。

我們力求按具市場競爭力的基準酬勞僱員。我們向僱員提供綜合補償，包括薪金、花紅及現金補助。我們通常根據僱員的資歷、職位、工齡及表現釐定員工報酬。我們亦向所有僱員提供培訓以幫助彼等熟悉業務。我們的入職培訓通常涵蓋企業歷史、企業文化、組織架構及業務活動，而我們的常規培訓通常包括工作場所安全以及針對僱員職責的技術培訓。

根據適用中國法律法規，我們須為中國的僱員繳納各種社會保險，包括養老保險、醫療保險、工傷保險、生育險及失業保險以及住房公積金。

於最後實際可行日期，我們的僱員並無成立任何工會。董事認為，於往績記錄期間，我們與僱員一直維持融洽的關係，且並無經歷任何重大勞務糾紛。董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團並未經歷任何工人停工或罷工，且招募或挽留合資格員工並未遇到任何重大困難。

### 保險

我們須遵守中國的社保制度且須按規定為中國僱員作出五類保險(包括基本養老保險、基本醫療保險、工傷保險、失業保險及生育險)供款。於往績記錄期間，本集團並無按相關中國法規規定為所有僱員作出全額社會保險供款。有關詳情，請參閱本節「法律訴訟及合規」一段。

我們亦投購僱員責任保險、公眾責任保險、實習責任保險及財產保險，該等保險並非根據中國法律強制投購。我們的董事認為，上述保險計劃及承保金額足以保障營運風險及保護我們免遭受任何潛在損失或賠償，符合行業標準。然而，無法保證我們投保的保單將足以覆蓋我們所有的營運風險。有關更多資料，請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們的保險保障範圍或不足夠覆蓋潛在責任或損失」一節。

### 物業

#### 自有物業

於最後實際可行日期，我們擁有作辦公室用途的總建築面積約955.52平方米的17處物業及作物業投資業務的總建築面積約2,205.40平方米的35處投資物業。於最後實際可行日期，

我們已取得對我們的營運而言屬重要的自有物業的所有業權證。有關我們重大投資物業的詳情，請參閱本招股章程附錄三。

### 租賃物業

於最後實際可行日期，我們租賃位於中國不同地點的四處物業，總建築面積約55,844.61平方米，主要用作物業管理及物業投資業務的辦公室及投資物業。我們尚未按中國法律規定向地方住房管理局登記租賃物業的租賃協議，主要由於業主不願配合登記有關租賃協議，此並非我們所能掌握。根據相關中國法律法規，我們或會被勒令就此作出整改，以便相關當局登記，倘我們未能於規定時限內整改，會因此就每份租賃協議被處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。於最後實際可行日期，我們的董事確認，我們並無因未能就上述租賃協議備案而產生的潛在行政處罰或強制執行行動而收到任何監管部門發出的任何通知。我們的董事認為，上述並無備案情況不會對我們的業務營運及建議上市造成重大影響。

### 知識產權

於最後實際可行日期，我們已在香港註冊一項商標，並於中國登記12項商標、32項軟件著作權及3個域名。有關我們認為對我們的業務而言屬重大的知識產權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄五「B.有關我們業務的進一步資料 — 2.知識產權」一段。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，並無就任何商標或其他知識產權侵權而針對我們提起任何重大索償或糾紛。我們的董事概不知悉任何第三方使用我們商標或品牌的情況，並相信我們的知識產權並無遭到任何侵犯致使對我們的業務造成重大潛在影響。

### 法律訴訟及合規

#### 法律訴訟

我們於日常業務過程中可能不時牽涉法律、仲裁或行政訴訟。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們或我們的任何董事並無牽涉懸而未決或遭威脅提出而可能對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響的法律、仲裁或行政訴訟。

#### 過往不合規事件

誠如我們的中國法律顧問所告知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的業務並無遭受任何涉及違反任何中國法律法規的重大罰款或法律訴訟。下文概述於往績記

錄期間有關適用規例的過往不合規情況。我們的董事認為，以下不合規事件不會對我們產生任何重大營運或財務影響。

### 社會保險及住房公積金供款

#### 不合規事件的背景

於往績記錄期間，我們的若干中國附屬公司及分公司未能按照中國法律規定為我們的若干僱員的社會保險及住房公積金進行登記及／或作出全額供款。有關相關中國法律法規的詳情，請參閱本招股章程「監管概覽—中國有關勞動保障的法律監管」一節。

#### 不合規的原因

此項不合規事件乃主要由於：(i)我們的一些僱員因為已購買新農村保險（一類為農村居民投購的社會保險）或其他個人原因而要求我們不為其繳納社會保險及住房公積金；(ii)我們的一些僱員要求我們按照較低標準（而非其實際薪資）為彼等繳納社會保險及住房公積金供款，因為彼等不想承擔其相關供款部分的全款；及(iii)我們附屬公司及分公司的負責人員因缺乏與相關機構就特定地方慣例的溝通而未能充分了解相關地方監管規定。

#### 法律後果及潛在最嚴重處罰

根據《社會保險法》和《社會保險費徵繳暫行條例》，(i)就我們未能於規定期限前完成的社會保險登記而言，我們每家不合規附屬公司可能被處以應繳供款金額一倍以上三倍以下的罰款，及(ii)就我們未能於規定期限前繳付或足額繳付的社會保險供款，我們可能被處以由相關供款到期日起計每天0.05%的滯納金。倘未能於規定期限前繳付供款，我們可能被處以未繳供款金額一至三倍的罰款。根據《住房公積金管理條例》，(i)就我們未能於規定期限前完成的住房公積金繳存登記及住房公積金賬戶設立手續而言，我們每家不合規附屬公司可能被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款，及(ii)就我們未能於規定期限前繳付或足額繳付的住房公積金供款而言，我們可能被住房公積金管理中心責令繳付相關款項。倘未能於規定期限前繳付有關供款，可能被申請由人民法院強制執行。

鑒於：(i)於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未收到相關中國部門要求我們支付有關社保及住房公積金的重大差額或處罰的任何通知；(ii)於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們未遭受任何行政處罰；(iii)本集團旗下於往績記錄期間已登記社會保險及／或住房公積金的所有實體已自當地主管社保及住房公積金部門獲得書面確認函，聲

明於往績記錄期間，並無到期及未繳社保及住房公積金或我們並無受到行政處罰；(iv)2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們已於財務報表就社會保險及住房公積金供款的差額分別計提總額約為人民幣10.9百萬元、人民幣7.9百萬元、人民幣9.8百萬元及人民幣3.3百萬元的全額撥備；(v)我們的控股股東已承諾，倘我們收到相關機構的要求繳納逾期的社會保險及住房公積金供款，或我們須按規定繳納有關逾期供款而引致的任何滯納金或罰款，彼等將就我們繳納逾期供款及相關機構施加的任何滯納金或罰款向我們作出彌償，前提是任何有關付款並無計入我們就社會保險及住房公積金的差額而計提的撥備內；及(vi)我們的中國法律顧問告知，因有關社會保險及住房公積金的不合規情況而被處罰的風險極低，理據為根據中國法律法規，相關中國機構須規定指定時限，以於施加任何行政處罰前糾正社會保險及住房公積金的上述差額，我們的董事認為有關未能註冊及／或全額繳納社保及住房公積金不會對我們的業務及營運業績產生任何重大不利影響。

### *採取的補救及改正措施及採納的內部控制措施*

於最後實際可行日期，我們已為本集團旗下僱有員工的所有實體設立社會保險及住房公積金賬戶，並正努力為我們的僱員調整社會保險及住房公積金供款基準，以全面符合相關中國法律法規。自2021年5月起，我們基於若干合資格僱員的實際薪金水平，開始為其全額作出社會保險及住房公積金供款。根據與相關政府機構的溝通，供款基準調整通常在每年指定時間進行，而各地區的調整時間各異。因此，我們預期將於上市後能夠按照調整後的供款基準為我們所有僱員的社會保險及住房公積金作出全額供款。

此外，我們採納各項內部政策及程序，以確保未來我們根據相關中國法律法規設立有關社會保險及住房公積金的相關賬戶並作出全額供款。有關詳情，請參閱本節「風險管理及內部控制—加強內部控制措施以防止再次發生不合規事宜—社保及住房公積金供款」一段。

### **近期監管發展**

#### **擬議的三條紅線法規**

2020年，住房和城鄉建設部與中國人民銀行擬發佈針對房地產企業的「三條紅線」法規，擬加快房地產企業去槓桿的進程及促進中國房地產行業的健康發展。「三條紅線」法規指：(i)房地產企業資產負債率(不包括預付款)不超過70%；(ii)房地產企業淨負債率不超過100%；

及(iii)房地產企業現金計息短債比不低於1.0倍。倘房地產企業遵守所有上述三條限制(亦稱為綠色房地產企業)，其計息負債的年增長率不得超過15%；倘房地產企業未能遵守上述三條限制中的任意一條(亦稱為黃色房地產企業)，其計息負債的年增長率不得超過10%；倘房地產企業未能遵守上述三條限制中的任意兩條(亦稱為橙色房地產企業)，其計息負債的年增長率不得超過5%；及倘房地產企業未能遵守所有上述三條限制(亦稱為紅色房地產企業)，不得新增計息負債。

倘上述標準生效，根據山東地平置業有限公司(「山東地平」)(航乾集團的主要營運附屬公司及控股股東的集團公司的唯一成員公司，其主要業務活動涉及物業開發)按中國核數師頒佈的中國公認會計準則及使用上述計算方法編製的經審核財務報表，山東地平於2021年12月31日的資產負債比率(不包括預付款項)、淨資產負債比率及現金計息短債比分別約為36.4%、24.2%及零，此符合所有「三條紅線」法規。因此，根據「三條紅線」法規，山東地平獲得額外債務融資的能力將不會受到重大影響。

經考慮(i)於往績記錄期間，我們由向我們的關聯方開發的物業提供物業管理服務產生收益約人民幣39.5百萬元、人民幣46.9百萬元、人民幣53.5百萬元及人民幣26.7百萬元，分別佔提供物業管理服務產生總收益的約10.8%、11.6%、9.9%及8.7%；(ii)控股股東的集團公司開發的物業概無因上述規例而延遲或終止交付；及(iii)誠如中國法律顧問所告知，截至最後實際可行日期，山東省(我們的大部分收益來自山東省)的地方政府並無根據「三條紅線」法規公佈任何省級及／或地方層面的法規或標準，我們的董事認為並且獨家保薦人同意，就彼等所深知，「三條紅線」法規將不會對我們的營運、業務及財務狀況造成任何重大不利影響。

### 向物業買家提供按揭貸款的近期變動

於2020年12月28日，中國人民銀行與中國銀行保險監督管理委員會聯合頒佈《關於建立銀行業金融機構房地產貸款集中度管理制度的通知》(「該通知」)，該通知對銀行業金融機構(不包括境外分支機構)的房地產貸款及個人住房貸款佔全部人民幣貸款的比例提出了一定的限制。經考慮資產規模、銀行業金融機構類型及其他因素，該通知對不同層次的個人住房貸款比例及銀行業金融機構房地產貸款比例設定了不同的上限，超過該上限的銀行業金融機構有兩至四年的過渡期，以符合有關規定。

該通知並無增加個人住房貸款的利率，而是僅限制了各類商業銀行的個人住房貸款比例。與個別住房貸款的利率調整相似，這亦是中國政府抑制過熱房地產市場及幫助房地產市場健康穩定發展的手段。誠如山東地平所確認，根據個人住房貸款政策對住宅物業開發商營運影響的過往經驗，該通知不大可能影響彼等的項目開發計劃，但僅可能會於短期內影響彼等開發物業的交易量。此外，根據弗若斯特沙利文，自該通知頒佈以來，個人住房貸款的平均利率僅輕微上升。此外，我們通常於項目預售前與開發商簽訂物業管理服務合約並通常要求開發商就空置單位支付管理費，誠如弗若斯特沙利文所告知，這符合市場慣例。基於以上所述，我們認為該等法規並無對我們的營運或財務狀況造成任何重大不利影響。

### 物業管理服務法規近期變動

於2020年12月25日，住房和城鄉建設部及其他九個主管政府部門頒佈《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》（「**物業通知**」），旨在加快物業管理服務行業的發展。物業通知中的大部分規則為非強制性，且與政府工作的部署有關，適用於物業企業的規則甚少，其如下：(1)物業服務質素應改善；(2)物業管理服務的定價機制應合理；(3)鼓勵物業管理服務企業合併及重組；(4)建立物業服務企業信貸管理系統。因此，誠如我們的中國法律顧問所告知，上述規則的作用是規範物業公司而不是施加懲罰。考慮到(i)物業管理委員會將僅通過監督物業管理服務的質量、與現有服務提供商續簽物業管理服務協議或選擇新的服務提供商，以及代表業主及住戶在成立業主委員會之前與物業管理服務提供商進行溝通來履行業主委員會的職責；(ii)區、縣人民政府房地產行政主管部門、街道社區辦事處或鄉、鎮人民政府負責協助成立業主委員會，對於不準備成立業主委員會的社區，可由社區先成立物業管理委員會，成員主要由居委會成員和業主代表等組成，並作為臨時業主委員會；及(iii)就我們所深知，我們並無因違反物業通知而受到主管部門的任何重大行政處罰，且董事認為我們已遵守物業通知中的監管要求，以及為遵守物業管理委員會制度，我們不太可能招致任何重大額外營運負擔或成本。因此，我們預計物業通知不會對我們的經營產生重大影響。

於2021年7月13日，住房和城鄉建設部及其他七個部門頒佈《住房和城鄉建設部等8部門關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》（「**監管通知**」，連同物業通知統稱「**通知**」），繼續糾正及規範房地產開發、物業買賣、房屋租賃、物業管理服務等領域的房地產市場秩序。以



下為物業管理服務領域的整改重點：未能根據物業管理合同的協定內容及標準提供服務；未有根據有關規定公佈物業管理收費項目標準、業主共同部分的經營及收入、維護基金的使用情況及其他相關資料；超出合同約定收取費用或公佈收費項目標準；未經授權使用業主應佔的部分開展業務活動，侵權及挪用業主應佔的營業收入；於物業管理合同合法終止後，如無正當理由，拒絕退出物業管理項目。對於違反各自司法權區法律及法規的物業管理企業，應根據法律、法規採取警告、約談、停業整改、撤銷營業執照和資質證書等措施，應向公眾公開披露；構成刑事罪行的，應當依法報送公安機關、司法機關進行調查和處罰。

《監管通知》發佈後，我們進行了自查，中國法律顧問酌情進行了盡職調查，未發現重大違反《監管通知》的行為。據我們進行的自查及中國法律顧問進行的盡職調查的結果，以及本公司各營運附屬公司均已獲得物業管理服務行政主管部門出具的合規函，確認於往績記錄期間物業管理服務行政主管部門沒有實施重大行政處罰，中國法律顧問認為，我們於所有重大方面均符合《監管通知》中有關物業管理服務的要求。

為確保持續符合《通知》要求，我們已按照《通知》制定、執行並完善相關內部政策及制度，要求提供物業管理服務的附屬公司持續嚴格遵守《通知》的相關要求；並建立監督機制，定期進行檢查。基於上述，中國法律顧問認為，本公司已建立相應的內部政策及機制，以確保今後繼續遵守《通知》的相關要求。然而，本集團仍易受與中國物業開發及物業管理行業有關的監管變動影響。

基於上述，我們的董事認為，並且獨家保薦人同意，《通知》對本集團的經營及財務表現沒有任何重大不利影響。

### 擬議的房地產稅改革

於2021年10月23日，全國人大常委會採納了《全國人民代表大會常務委員會關於授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作的決定》（「該決定」），授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點計劃。該決定明確指出，城市地區各類住宅及非住宅用途的房產應徵收房產稅，土地使用權持有人和該等房產擁有人應當繳納房產稅。該決定授權國務院制定房地產稅試點工作的具體措施，確定試點城市名單，並向全國人大常委會備案。該決定亦授權試點區域的地方政府制定及實施具體規則。

根據該決定，房地產稅試點工作的期限為自國務院正式頒佈該試點辦法之日起計五年。有關房地產稅試點工作的詳細措施將於何時正式推出，尚不明確。截至最後可行日期，房地產稅試點城市為上海及重慶。

因此，截至最後實際可行日期，該決定預期不會影響我們及我們的關聯方經營所在城市。此外，董事確認，截至最後實際可行日期，我們及我們的關聯方並無涉及任何監管機構對房地產稅項的調查。我們的董事亦確認，我們將(i)監察該決定的最新進展；及(ii)於該等決定實施時遵守相關房地產稅法規及規定。因此，誠如我們的中國法律顧問所告知，董事認為，房地產稅項將不會對我們的關聯方及我們的業務營運或財務表現造成重大不利影響。

### 網絡安全條例的近期變動

於2021年12月28日，包括國家互聯網信息辦公室(「**國家網信辦**」)在內的十三個政府部門聯合發佈《網絡安全審查辦法》(「**經修訂的《網絡安全審查辦法》**」)，該辦法於2022年2月15日生效。經修訂的《網絡安全審查辦法》(其中包括)規定，關鍵信息基礎設施運營者購買網絡產品及服務以及網絡平臺運營者進行數據處理活動會影響或可能影響國家安全的，須受到網絡安全審查。

於2021年11月14日，國家網信辦發佈《網絡數據安全管理條例(徵求意見稿)》(「**數安條例草案**」，與經修訂的《網絡安全審查辦法》合稱「**網絡安全條例**」)。《數安條例草案》(其中包括)規定，數據處理者尋求香港公開上市，而影響或可能影響國家安全的，須向國家網信辦申報網絡安全審查。具體而言，誠如我們的中國法律顧問所告知，《數安條例草案》第13條將「國外上市」與「香港上市」作出區分。若(i)該數據處理者尋求在國外公開上市，並擁有超過100萬名用戶的個人資料；或(ii)該數據處理者尋求香港公開上市，而影響或可能影響國家安全，則發行人須受到網絡安全審查。

鑒於我們業務的性質，我們並非購買網絡產品及服務或進行數據處理活動而會影響或可能影響國家安全的關鍵信息基礎設施運營者、網絡平臺運營者或數據處理者。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已收集營運數據以提供物業管理服務，包括(i)清潔、保安巡邏、設施維護及物流的工作訂單；(ii)設施、設備及醫療廢物的狀況及位置；(iii)服務投訴及建議；及(iv)會議室預訂。我們收集的個人資料僅限於用戶名稱、聯絡號碼、性別、修復報告數據及會議保留數據等。董事確認，我們收集的數據的類型及性質主要與我們的物業管理服務有關，該等服務國家安全關聯度相對較低。此外，於往績記錄期間，我們使

用的移動應用程序及系統僅用於加強內部及業務營運管理及改善客戶體驗，且不向公眾開放註冊。因此，移動應用程序及系統的用戶數量相對較少。於最後實際可行日期，我們的移動應用程序總用戶數量少於20,000人，於短期及中期內不大可能超過100萬人。

我們亦已委聘中國法律顧問就本集團持有的數據進行評估。假設管理條例草案以現行形式生效，我們的中國法律顧問認為本集團將能夠在所有重大方面遵守網絡安全條例，原因為(i)根據在線搜索結果，本公司並未因違反任何有關網絡安全的規則及法規而遭受相關監管機構處罰；(ii)經我們的中國法律顧問核實，截至最後實際可行日期，我們並無重大網絡安全、數據及個人資料保護事件或侵犯任何第三方，或就我們所知，有其他未決或針對我們或與我們有關的行政或法律訴訟；(iii)本公司已採取適當及必要的措施、政策及程序，包括檔案管理條文、數據存取權限及網絡資訊安全管理規則；(iv)我們的董事確認，我們將密切關注有關網絡安全、數據及個人資料保護的法律及監管發展，並持續改善經營行為及內部監控系統，以持續遵守相關監管規定；及(v)根據於2022年5月25日向國家網信辦的口頭諮詢(透過連線部門官方諮詢專線諮詢，並於官方網站公佈)，經授權的合資格人士提供由我們的中國法律顧問告知的相關確認，該人員認為，根據經修訂的《網絡安全審查辦法》，網絡安全審查程序將不適用於香港公開上市。因此，我們的中國法律顧問認為，且獨家保薦人同意，(i)根據上述網絡安全法規(假設以現有形式實施)，全球發售將不會進行網絡安全審查程序；(ii)本集團收集的個人資料僅限於用戶名稱、聯絡號碼、性別、修復報告數據及會議保留資料等(僅與本集團提供的物業管理服務有關)，故本集團於提供服務時並無部分資料安全及私隱問題。如經修訂網絡安全審查辦法所述，其不涉及處理國家核心數據、重要數據或大量個人資料而使得資料面臨「被竊取、洩露、損壞、非法利用或非法出境的風險」或「被竊取、洩露、損壞、非法利用或外國政府非法出口的風險」。本集團與醫院或公共機構的數據系統並無建立任何關連及數據傳輸；(iii)我們預期在任何重大方面遵守上述網絡安全法規不會有任何障礙；(iv)上述網絡安全條例(假設以現有形式實施)將不會對本集團的業務營運、前景及財務表現造成重大影響；及(v)本集團於香港的業務營運或其建議上市將不會根據《網絡安全審查辦法》第10條所載的因素造成國家安全風險。

---

## 與控股股東的關係

---

### 控股股東

緊隨資本化發行及全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使且不計及根據首次公開發售後購股權計劃可能發行的任何股份)，根據一致行動人士確認契據，樂先生、樂航乾先生、梁女士及Springrain Investment(一間由樂先生、樂航乾先生及梁女士分別擁有約59.85%、37.10%及3.05%股權的公司)將共同擁有本公司已發行股本約54.90%的權益。因彼等將繼續共同控制本公司已發行股本的30%以上，彼等將被視為上市規則下一組控股股東。

#### 一致行動人士確認契據

於2021年6月18日，樂先生、樂航乾先生與梁女士訂立一致行動人士協議，據此，彼等承認並確認，彼等於訂立協議前在行使作為山東潤華股東的權利時一直採取一致行動，並同意在日後繼續如此行事，倘彼等未能就某項決議案達成共識，則樂先生擁有最終決定權。

於同日，樂先生、樂航乾先生與梁女士進一步訂立一致行動人士確認契據，據此，彼等重申彼等於一致行動人士確認契據日期前一直作為本集團股東採取一致行動，且於隨後繼續如此行事。倘彼等未能就某項決議案達成共識，則樂先生擁有最終決定權。有關詳情，請參閱本招股章程「歷史、發展及重組——一致行動安排」一節。

### 本集團與控股股東控制的公司的業務區分

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，除下文所詳述於本集團及山東志信的權益外，控股股東透過控股股東的集團公司於若干公司擁有權益。該等公司的主要業務範圍涵蓋多個行業，包括但不限於汽車銷售及服務、汽車租賃、財務投資、製藥及其他綜合業務、提供保險服務及房地產開發，其並無與本集團業務直接或間接構成競爭及不太可能構成競爭。

#### 航乾集團

航乾集團是一家投資控股公司。航乾集團及其附屬公司的主要業務為物業開發及酒店營運。其為控股股東的集團公司唯一從事物業開發業務的成員公司。

於往績記錄期間，航乾集團自：(i)其主要營運附屬公司山東地平置業有限公司(「山東地平」，一家於2008年成立的公司，主要從事房地產開發業務)獲得大部分收益。於最後實

## 與 控 股 股 東 的 關 係

際可行日期，山東地平擁有國家房地產開發二級資質，有超過90名員工，且自成立以來已於濟南市完成6個房地產開發項目。其亦自2016年起獲評為AAA級房地產開發信用企業；及(ii)自山東美好書香世家酒店管理有限公司(「山東美好」，一家於2017年成立的公司，主要從事山東美好書香世家酒店的管理及營運)獲得小部分收益。山東美好書香世家酒店為一間四星級文化主題酒店，設有145間客房，總樓面面積為10,000平方米。其可承辦各類餐飲活動、會議及招待會，有60名員工，且於2021財年獲得收益約人民幣52百萬元。其於2020年獲全國酒家酒店等級評定委員會根據餐飲企業的等級劃分和評定(GB/T13391-2009)評為四鑽級酒家。

誠如航乾集團確認，於往績記錄期間，山東美好僅產生小量收益，而山東美好的資產值與山東地平相比並不屬重大。下文載列(i)山東地平的主要財務資料，主要指航乾集團於2019財年、2020財年及2021財年依據其經審核財務報表根據當地核數師頒佈的中國公認會計原則編製的以及於2021年上半年及2022年上半年根據未經審核管理賬目編製的財務表現；及(ii)根據「三條紅線」法規項下的適用的比率：

	<u>2019財年</u>	<u>2020財年</u>	<u>2021財年</u>	<u>2021年</u> <u>上半年</u>	<u>2022年</u> <u>上半年</u>
	(人民幣 百萬元) (經審核)	(人民幣 百萬元) (經審核)	(人民幣 百萬元) (經審核)	(人民幣 百萬元) (未經審核)	(人民幣 百萬元) (未經審核)
收益.....	1,486	557	478	—	169
淨溢利.....	223	38	117	(61)	13

	<u>於12月31日</u>			<u>於6月30日</u>
	<u>2019年</u>	<u>2020年</u>	<u>2021年</u>	<u>2022年</u>
	(人民幣 百萬元) (經審核)	(人民幣 百萬元) (經審核)	(人民幣 百萬元) (經審核)	(人民幣 百萬元) (未經審核)
資產總額.....	6,004	7,179	7,366	7,554
負債總額.....	3,981	5,119	5,189	5,364

### 「三條紅線」法規項下的適用比率

資產負債率(不包括預付款項).....	64.5%	29.6%	36.4%	37.9%
資產負債淨比率.....	72.2%	61.7%	24.2%	20.2%
現金短債率.....	無	無	無	無

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，山東地平的收益由2019財年的約人民幣1,486百萬元減少至2020財年的約人民幣557百萬元，主要由於山東地平於2019年開發的住宅物業已大致完工及出售所致。於2021財年，山東地平的收益進一步減少至約人民幣478百萬元，乃由於山東地平於2021年所承接及銷售的住宅物業減少及現有項目的完成所致。

## 與 控 股 股 東 的 關 係

山東地平於2021年上半年並無錄得任何收益，乃由於山東地平開發的XTJD項目中的住宅物業僅於2021年下半年完工及出售，因此收益於2021年下半年確認。山東地平的收益增加至2022年上半年的約人民幣169百萬元，主要是由於山東地平的若干住宅物業於2022年6月完工及出售。

山東地平的流動資產主要包括存貨及現金以及山東地平的流動負債主要包括商譽及遞延所得稅資產，而山東地平的流動負債主要包括其他應付款項、預收款項、合約負債及應付票據，以及山東地平的流動負債主要包括長期貸款。

於往績記錄期間，我們自向關聯方(包括航乾集團)開發的物業提供物業管理服務產生收益。然而，於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，向由我們的關聯方開發的物業提供物業管理服務僅佔提供物業管理服務的總收益分別約10.8%、11.6%、9.9%及8.7%。此外，根據山東地平的未經審核管理賬目，於2022年6月30日，山東地平資產負債率(不包括預付款項)、資產負債淨比率及現金有息短債分別約為37.9%、20.2%及零，並符合住房城鄉建設部及人民銀行建議的房地產公司「三條紅線」規定。經考慮上文所述，董事相信，「三條紅線」規例將不會對航乾集團的營運及航乾集團與本集團之間的交易以及本集團的營運、業務及財務狀況造成任何重大不利影響。

### 潤華集團

潤華集團主要從事汽車銷售及提供相關售後服務、汽車租賃、汽車融資及租賃、汽車保險、二手車銷售及會員服務，僱員約15,000人。於2021年，潤華集團獲中國汽車報頒授2021年全國十佳二手車品牌及2021年全國十佳汽車行銷集團。以下載列潤華集團於2019財年、2020財年及2021財年根據當地核數師頒佈的中國公認會計原則編製的經審核財務報表以及於2021年上半年及2022年上半年根據未經審核管理賬目編製的主要財務數據概要：

	<u>2019財年</u>	<u>2020財年</u>	<u>2021財年</u>	<u>2021年</u> <u>上半年</u>	<u>2022年</u> <u>上半年</u>
	(人民幣 百萬元) (經審核)	(人民幣 百萬元) (經審核)	(人民幣 百萬元) (經審核)	(人民幣 百萬元) (未經審核)	(人民幣 百萬元) (未經審核)
收益.....	17,914	18,639	19,089	9,332	8,448
淨溢利.....	481	509	485	311	264

	<u>於12月31日</u>			<u>於6月30日</u>	
	<u>2019年</u>	<u>2020年</u>	<u>2021年</u>	<u>2021年</u>	<u>2022年</u>
	(人民幣 百萬元) (經審核)	(人民幣 百萬元) (經審核)	(人民幣 百萬元) (經審核)	(人民幣 百萬元) (未經審核)	(人民幣 百萬元) (未經審核)
資產總額.....	14,249	14,689	15,155	15,089	15,089
負債總額.....	7,124	7,396	7,501	7,251	7,251

## 與控股股東的關係

潤華集團的流動資產主要包括存貨及現金，且潤華集團的非流動資產主要包括可供出售金融資產、於其他權益工具及固定資產(如樓宇)的投資，而潤華集團的流動負債主要包括短期貸款及應付票據，而潤華集團的非流動負債主要包括長期貸款及應付債券。

### 潤華保險

潤華保險為一家於全國中小企業股份轉讓系統上市(股份代號：839373)的公司，主要從事提供汽車保險服務，經中國銀行保險監督管理委員會授權。潤華保險亦為約90名僱員提供養護及維護服務及其他相關服務。以下載列潤華保險於2019財年、2020財年及2021財年根據當地核數師頒佈的中國公認會計原則編製的經審核財務報表及根據其2021年及2022年中期報告所載的於2021年上半年及2022年上半年未經審核的主要財務數據概要：

	<b>2019財年</b>	<b>2020財年</b>	<b>2021財年</b>	<b>2021年</b>	<b>2022年</b>
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	上半年 (人民幣 百萬元)	上半年 (人民幣 百萬元)
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益.....	151	113	29	14	41
淨溢利.....	25	29	17	9	2

	於12月31日			於6月30日
	<b>2019年</b>	<b>2020年</b>	<b>2021年</b>	<b>2022年</b>
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
資產總額.....	191	202	200	172
負債總額.....	6	4	6	3

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於整個往績記錄期間，潤華保險的收入減少乃由於潤華保險的內部業務重組導致保險重續業務停止經營所致。

潤華保險的流動資產主要包括現金及應收賬款，且潤華保險的非流動資產主要包括長期股權投資及固定資產，而潤華保險的流動負債主要包括應付稅項及應付賬款，而潤華保險的非流動負債主要包括遞延所得稅負債。

### 山東志信

山東志信由梁女士間接擁有90%權益。山東志信主要從事專業承包建築精裝修工程。山東志信於2018年6月成立為一家項目公司，承接XTJD項目下的精裝修工程項目。XTJD項目是由航乾集團開發的一個大型房地產開發項目，總建築面積約為632,000平方米，涉及十七幢住宅樓宇、十二幢商業樓宇及七幢附屬樓宇及設施的開發。XTJD項目的預計建設時間為

## 與控股股東的關係

2017年8月至2023年10月。有關XTJD項目背景的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務 — 我們的客戶 — 向航乾集團作出的銷售」一段。

以下載列山東志信於2019財年、2020財年及2021財年根據當地核數師頒佈的中國公認會計原則編製的經審核財務報表以及於2021年上半年及2022年上半年根據未經審核管理賬目的主要財務數據概要：

	<b>2019財年</b>	<b>2020財年</b>	<b>2021財年</b>	<b>2021年 上半年</b>	<b>2022年 上半年</b>
	(人民幣 百萬元) (經審核)	(人民幣 百萬元) (經審核)	(人民幣 百萬元) (經審核)	(人民幣 百萬元) (未經審核)	(人民幣 百萬元) (未經審核)
收益.....	7	38	28	2	17
淨(虧損)/溢利..	(1)	0.5	2	0.5	0.6

	<b>於12月31日</b>			<b>於6月30日</b>
	<b>2019年</b>	<b>2020年</b>	<b>2021年</b>	<b>2022年</b>
	(人民幣百萬元) (經審核)	(人民幣百萬元) (經審核)	(人民幣百萬元) (經審核)	(人民幣百萬元) (未經審核)
資產總總.....	171	60	56	100
負債總額.....	173	61	55	99

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)山東志信於2019財年錄得淨虧損，乃由於山東志信於2018年6月成立以來處於組建管理團隊階段，且僅產生相關營運成本。此外，其直到2019年下半年才開始招攬及承接業務；及(ii)截至2020年及2021年12月31日止兩個年度，山東志信的收益增加乃主要由於所承接的有關XTJD項目的項目數量及規模增加。

於2019年、2020年及2021年12月31日，資產總額及負債總額的重大波動乃主要由於2019年及2020年的其他應收款項及其他應付款項有所變動，此乃由於向相關對手方收取/支付款項。

### 排除山東志信的原因

我們的董事認為，山東志信的業務營運與本集團的營運基於以下因素有明確區分：

1. 本集團的業務模式及關注點與山東志信大不相同。本集團為一家綜合物業管理服務供應商，主要專注於提供物業管理服務及提供物業工程及園林建設服務等其他服務。由於我們發現物業管理服務業務的客戶對相關服務有需求，我們的董事認為，提供物業工程及園林建設服務為物業管理服務業務的增值及補充。因此，我們策略性地發展物業工程及建築園林建築服務，以盡量發揮我們物業管理業務的協同效應。另一方面，山東志信為一間為給XTJD項目提供精細化翻新工程服務而成立的項目公司。山東志信並無涉及提供其他相關業務，且除XTJD項目外，其並



## 與控股股東的關係

無為其他項目提供服務，且除XTJD項目外，其並無為其他項目提供服務。誠如董事所確認，於往績記錄期間，我們的主要客戶(包括醫院、政府機構、私人企業、物業擁有人、物業開發商及租戶)並無對翻新工程服務產生重大需求。因此，董事認為山東志信的協同效應並無顯著增加；

2. 山東志信所提供的工程範圍與本集團不同。儘管本集團亦提供翻新服務、改建及加建工程，作為其物業工程及園林建設服務的附屬部分，但該等服務及工程與山東志信提供的精細化翻新工程不同。下表概述本集團提供的翻新服務、改建及加建工程與山東志信提供的精細化翻新工程之間工程範圍的差異：

	本集團提供的室內裝修服務、改建及加建工程：	山東志信提供的精細化翻新工程：
工程範圍	室內裝修服務包括基本翻新工程，如鋪砌瓷磚、天花板工程及安裝衛生設備；及  改建及加建工程涉及與樓宇佈局及結構工程有關的工程。	精細化翻新工程主要包括機械／技術改造工程，如安裝通風系統、建造及安裝廚櫃及推拉門、安裝家庭智能系統及電動窗簾。

3. 儘管山東志信於往績記錄期間為我們的供應商及客戶之一，我們的董事及山東志信確認，除XTJD項目外，本集團及山東志信於往績記錄期間並無參與同一項目。彼等亦確認，於最後實際可行日期，山東志信所承接的XTJD項目下的所有精細化翻新工程(「除外業務」)已於2021年8月完成，精細化翻新工程的工程驗收已於2021年10月完成。山東志信於除外業務完成後，自2021年6月30日起不再參與投標活動或從事新項目。儘管山東志信已完成其XTJD項目下的精細化翻新工程，其僅可於整個XTJD項目完成驗收程序後申請註銷，驗收預期將於2023年6月完成。預期山東志信將於2023年9月左右完成註銷程序；及
4. 於往績記錄期間，山東志信的董事及管理團隊與本公司不同。此外，本集團的投標過程獨立於山東志信，且於往績記錄期間我們項目的條款磋商及山東志信的項目條款磋商乃按個別情況進行，且彼此之間並無任何關連或互為條件。於往績記錄期間，本集團與山東志信並無出現供應商重疊，亦無成本或資源共享。

由於山東志信的業務重點及業務模式與本集團不同，我們的董事認為，本集團的業務與山東志信的業務區分清晰，山東志信不會構成我們核心業務的一部分，亦不會符合我們

## 與控股股東的關係

的業務策略。因此，山東志信並無注入本集團。將山東志信排除於本集團之外後，我們的資源可集中及精簡，以有效地實施我們的業務策略。因此，我們的董事認為將山東志信排除於本集團於商業上屬合理。

就董事所深知及經中國法律顧問確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，山東志信並無涉及任何重大不合規事件、申索、訴訟或法律程序(不論實際或受威脅)。其亦承諾不會承接與本集團構成競爭的其他新物業工程及園林建設工程。此外，山東志信的股東亦已確認，其將於除外業務的驗收工作完成後註銷山東志信。

下表載列於最後實際可行日期本集團與控股股東的集團公司的主要業務營運：

本集團對控股股東的集團公司	主要業務運營
本集團	提供物業管理服務，如安保服務、清潔、綠化及園藝服務，以及養護及維護服務
潤華集團	汽車銷售及服務、汽車租賃、財務投資、製藥及其他綜合業務
航乾集團	房地產開發、房地產營銷及酒店營運
潤華保險	提供保險服務
山東志信	專業承包精細化翻新工程；整體承包建築工程；園林工程；專業承包防水、防腐蝕及隔熱工程

儘管航乾集團、山東志信及本集團均從事中國房地產行業，但從事房地產行業鏈的領域不同。由控股股東的集團公司擁有的航乾集團及山東志信分別於中國從事房地產開發及專業承包建築精裝修工程，但並無提供與本集團類似的上述物業管理服務。有關山東志信與本集團業務的區別詳情，請參閱本節上文「排除山東志信的原因」一段。控股股東的集團公司本質上主要包括汽車銷售及服務、汽車租賃、財務投資、製藥及其他綜合業務、提供保險服務、房地產開發及專業承包建築精裝修工程，而本集團本質上屬物業管理服務提供商。有關控股股東的集團公司與本集團之間交易的詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。

經計及本集團與控股股東的集團公司的主要業務營運迥然不同，且控股股東的集團公司與本集團所從事房地產行業鏈的領域存在差異，董事認為，本集團與控股股東的集團公

## 與控股股東的關係

司之間有明確區分，且董事認為本集團的業務與控股股東的集團公司的業務並不存在重疊或競爭的情況。

### 上市規則第8.10條

各控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人並無於本集團業務以外的與本集團業務直接或間接存在競爭或可能存在競爭的業務中擁有任何權益而將須根據上市規則第8.10條予以披露。

### 獨立於控股股東

董事認為本集團於上市後可獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人經營業務。

### 管理獨立性

上市後，董事會將包括兩名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。於最後實際可行日期，下列董事於控股股東的集團公司擔任主要職位。

<u>姓名</u>	<u>於本集團的職位</u>	<u>於控股股東的集團公司的主要職位</u>
樂先生	非執行董事，不參與本集團的日常運營	潤華集團公司的董事會主席
樂航乾先生	非執行董事，不參與本集團的日常運營	潤華集團公司的副總經理、潤華汽車控股有限公司（潤華集團公司的附屬公司）的董事會主席、航乾控股的董事及潤華保險的董事
程先生	非執行董事（不參與本集團的日常營運）	潤華集團公司的副總經理及潤華保險的董事
楊先生	董事會主席兼執行董事	潤華集團公司的董事及山東地平置業有限公司（航乾控股的附屬公司）的董事

上市後，樂先生、樂航乾先生及程先生將不再有本集團的任何執行職務，且楊先生將不再擔任控股股東的集團公司的任何執行職務。

---

## 與控股股東的關係

---

此外，董事認為本集團於上市後將能夠獨立於控股股東的集團公司運營，原因如下：

- (i) 儘管樂先生、樂航乾先生及程先生在控股股東的集團公司擔任董事及／或高級管理層職務，彼等各自僅擔任本公司非執行董事且彼等將不會參與本集團的日常運營。於最後實際可行日期：(i)樂先生為Runhua Property BVI及潤華發展的董事；(ii)樂航乾先生為Runhua Property BVI、香港潤華控股、山東潤華及潤華發展的董事；及(iii)程先生為Runhua Property BVI、山東潤華及潤華發展的董事。考慮到：(i)Runhua Property BVI、香港潤華控股及潤華發展為本集團的投資控股公司；(ii)儘管樂航乾先生及程先生擔任我們的營運附屬公司山東潤華的董事，彼等各自於山東潤華的角色與非執行董事類似。儘管彼等並非山東潤華的高級管理層成員且未參與山東潤華的日常營運及往績記錄期間的業務決策過程，彼等亦會繼續跟進山東潤華的業務事務，協助監察及審查山東潤華在達致其目標過程中的表現，並監察山東潤華的表現，以透過提供專業意見及參加山東潤華的業務情況溝通會履行彼等作為山東潤華董事的責任。此外，於往績記錄期間，樂先生、樂航乾先生及程先生並未被發現曾違反中國公司法，其規定董事必須以誠信及符合其所管理公司的最佳利益的方式行事，且不得利用職務謀取私利；及(iii)樂航乾先生及程先生承諾，彼等於上市後將繼續不參與山東潤華的日常營運及業務決策過程，我們的董事認為，儘管樂先生、樂航乾先生及程先生於我們的附屬公司擔任董事職務，彼等並無及將不會參與本集團的日常營運；
- (ii) 儘管楊先生擔任控股股東的集團公司董事職務且同時為本集團董事長兼執行董事，其僅擔任控股股東的集團公司的非執行職務且不負責控股股東的集團公司的日常運營；
- (iii) 各董事均知悉作為董事之受信責任，其中包括必須以對本公司有利且符合本公司最佳利益的方式行事，不容許其董事職責與個人利益有任何衝突。倘本公司與董事或彼等各自的緊密聯繫人將予訂立的任何交易產生潛在利益衝突，擁有利益關係的董事須就批准其或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何董事會決議案放棄投票，且不得計入出席有關董事會會議的法定人數。此外，我們認為我們的獨立非執行董事能為董事會決策程序作出獨立的判斷；
- (iv) 我們已委任三名獨立非執行董事以平衡可能涉及利益的董事與獨立董事的人數，董事會內將有足夠強有力及獨立的意見，以制衡任何涉及利益衝突的情況及保護

---

## 與控股股東的關係

---

本公司及股東的整體利益。本公司若干事項(包括持續關連交易)一貫必須提請獨立非執行董事審閱，且彼等將於年度報告中確認，我們的持續關連交易乃於日常及一般業務過程中，按一般商業條款或更優條款訂立，且該等條款屬公平合理及符合股東的整體利益；

- (v) 本集團的日常營運由經驗豐富的高級管理團隊進行。我們具備獨立履行財務及會計、人力資源、業務管理及研發等所有必要行政職能的能力及人員；
- (vi) 於往績記錄期間，除於控股股東的集團公司擔任管理職位的非執行董事外，控股股東的集團公司並無與本集團分享任何資源；及
- (vii) 於往績記錄期間，控股股東的集團公司、本集團任何關聯方或關連人士或任何其他第三方概無承擔與本集團營運有關的任何成本／開支，因而不會再向本集團收取。

基於以上所述，董事認為，董事會整體連同高級管理層團隊能夠獨立於控股股東及彼等各自聯繫人而履行本集團的管理職責。

### 互惠互利關係

我們自1996年起與控股股東的集團公司維持長期、協調及持續的關係。我們一直為控股股東的集團公司所開發的物業提供物業管理、物業工程及園林建設服務。於往績記錄期間，控股股東的集團公司所開發／經營的所有物業均由本集團管理。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，自關聯方所產生的總收益分別為約人民幣45.4百萬元、人民幣95.9百萬元、人民幣73.4百萬元及人民幣20.0百萬元，分別佔相應期間我們總收益的約11.4%、19.7%、12.2%及6.2%。經弗若斯特沙利文確認，本集團與控股股東的集團公司之間的業務關係在中國物業管理公司及其關聯公司中屬常見，一直屬互惠互利的關係。

董事認為，我們與控股股東的集團公司的長期關係可帶來協同效應，支持各自的發展。控股股東的集團公司主要從事汽車銷售及服務、汽車租賃、財務投資、製藥及其他綜合業務、提供保險服務及房地產開發，其開發／經營的物業需要物業管理服務。得益於我們有關物業管理服務的專業知識及與控股股東的集團公司的長期關係，我們能提供優質物業管理服務及各類配套服務，我們認為此舉將能提升控股股東的集團公司的品牌形象。有關我

---

## 與控股股東的關係

---

們與控股股東的集團公司進行的關連交易的詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。同時，由於我們與控股股東的集團公司的長期關係，董事認為，我們較競爭對手更加深諳及熟悉控股股東的集團公司的要求及質量標準，故能使我們獲取所有控股股東的集團公司的物業管理服務合約。此外，我們認為，我們與控股股東的集團公司的長期、緊密業務關係令我們可深入了解房地產價值鏈，且多年來累計的知識及技能可讓我們輕而易舉地為其他獨立客戶服務。

鑒於(i)控股股東的集團公司與本集團的互惠互利關係；(ii)控股股東的集團公司倘選擇物色合適物業管理服務提供商(具備類似的專業知識且熟悉其要求及質量標準)以取代我們所用的時間成本及開支；及(iii)我們有目共睹的往績記錄(可提供滿意的服務及從控股股東的集團公司獲取物業管理服務合約)，董事認為，本集團與控股股東的集團公司之間的關係將不會出現任何重大不利變動，且我們認為，我們將能於上市後繼續獲控股股東的集團公司委聘且有能力維持其中收入。

### 經營獨立性

儘管控股股東將於上市後於本公司保留控股權益，我們可全權就自身業務營運獨立作出決定及獨立開展業務營運。我們已設立自有組織架構，且各部門均獲分配具體職責範圍。我們亦擁有開展業務所需的所有必要相關許可、批准及證書，且我們在資金及僱員方面具備足夠的營運能力以獨立作出有關我們自有業務營運的所有決策以及開展我們自有業務營運。因此，我們的營運概不依賴控股股東或彼等各自的緊密聯繫人。此外，我們並無依賴我們控股股東，以獲取供應商及客戶，此乃由於我們獨立管理我們獨立獲取的來源。我們擁有自己的營運人員及獨立管理團隊(包括董事及高級管理層成員)以處理日常營運事務。我們亦已建立一套內部控制程序，以促進及保持業務的獨立運營。於最後實際可行日期及除「關連交易」一節所披露者外，本集團並無與控股股東及彼等各自的緊密聯繫人共享任何營運資源，如銷售及市場推廣以及一般行政資源。

基於以上所述，董事認為，我們的營運概不依賴控股股東，且本集團於上市後將有能力獨立於控股股東營運。

### 財務獨立性

於最後實際可行日期，(i)本集團並無任何應收及應付控股股東及彼等各自聯繫人的尚未結算貸款及利息及(ii)本集團並無就控股股東及彼等各自緊密聯繫人的任何貸款出具任何

---

## 與控股股東的關係

---

股份質押或擔保，反之亦然。經董事確認，我們無意日後與關聯方訂立任何非貿易性質的集資安排。

我們已設立自身的財務部，由財務人員團隊組成，負責本公司的財務控制、會計、申報、集團信貸及內部控制職能。財務部獨立於我們的控股股東。我們可自行作出財務決策且控股股東不會干預我們的資金用途。我們亦已設立獨立審計系統、標準化財務及會計系統及全面財務管理系統。此外，我們一直且能夠自獨立第三方獲得融資，而無需依賴控股股東及／或彼等各自緊密聯繫人提供的任何擔保或質押。

基於上述，董事認為，從財務角度而言，我們有能力獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人營運及有能力在財務方面一直獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

### 不競爭承諾

就上市而言，我們的控股股東已訂立不競爭契據，據此，各控股股東已於不競爭契據中向我們不可撤銷且無條件地承諾，其不會並將促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接從事或參與與我們的業務(包括提供(i)住宅物業管理服務；(ii)非住宅物業管理服務；(iii)物業工程及園林建設服務；及(iv)業主及非業主的增值服務)直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務(我們的業務除外)(統稱為「**受限制業務**」)，或於與本集團不時從事的業務直接或間接構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，或開展任何受限制業務，惟控股股東及其緊密聯繫人在從事與本集團任何成員公司從事的任何業務構成或可能構成競爭的任何業務的任何公司(其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市)中持有該公司已發行股本總額不足5%，且彼等並無控制該公司董事會組成的10%或以上除外。當本集團從事一項非受限制業務的新業務時，並且在開始該新業務時，任何控股股東已經進行或參與相關業務或對相關業務感興趣，上述限制則不適用。

此外，各控股股東已承諾，倘其或其任何緊密聯繫人發現／獲提供任何與受限制業務有關的新業務投資／其他商機(「**競爭商機**」)，其將並將促使其緊密聯繫人及時將該競爭商機轉介予本公司，方式為在識別該競爭商機後30個營業日內發出書面通知(「**要約通知**」)，當中載列有關競爭商機的性質、投資或收購成本及所有其他對本公司考慮是否爭取有關競爭商機而言屬合理必要的詳情。

---

## 與控股股東的關係

---

於接獲要約通知後，本公司應就是否爭取或拒絕競爭商機尋求僅由並無於競爭商機中擁有任何權益的獨立非執行董事組成的董事委員會（「獨立董事會」）批准，而任何於競爭商機中擁有實際或潛在權益的董事均須放棄出席為審議有關競爭商機而召開的任何會議（除非獨立董事會特別要求其出席會議）及放棄表決，且不應計入法定人數。獨立董事會應考慮爭取所獲競爭商機的財務影響，競爭商機的性質是否符合本集團的戰略及發展計劃以及我們業務的整體市場狀況。在適當情況下，獨立董事會可委任獨立財務顧問及法律顧問協助有關該競爭商機的決策過程。獨立董事會應在收到上述書面通知後30個營業日內，代表本公司以書面形式向控股股東告知有關其爭取或放棄競爭商機的決定。

倘相關控股股東已收到獨立董事會放棄有關競爭商機的通知，或倘獨立董事會未能於上述30個營業日內作出回應，則其有權但無義務爭取有關競爭商機。倘相關控股股東爭取的有關競爭商機的性質、條款或條件有任何重大變動，其應將有關經修訂的競爭商機轉介給本公司，猶如該機會為新的競爭商機。

倘控股股東及彼等各自的緊密聯繫人不再持有（不論直接或間接）30%或以上具有投票權的股份或倘股份不再於聯交所上市，則不競爭契據將自動失效。

各控股股東已向我們進一步承諾其將提供並將促使其緊密聯繫人盡力提供獨立非執行董事就不競爭契據執行情況進行年度審閱所需的所有資料。彼等將根據企業管治報告中的自願披露原則，於我們年報中就不競爭契據遵守情況作出年度聲明。

### 企業管治措施

本公司將採納以下企業管治措施，以監督不競爭契據的遵守情況：

- (i) 倘董事於董事會會議上討論的事宜中擁有重大權益，則該名董事須就有關決議案放棄投票且不得計入投票的法定人數；
- (ii) 董事會將由執行及非執行董事均衡組成，包括不少於三分之一的獨立非執行董事，以確保董事會在決策過程中能有效作出獨立判斷，並向股東提供獨立建議。獨立非執行董事個別及共同具備所需的知識及經驗。彼等致力於提供公正及專業建議



---

## 與控股股東的關係

---

以保障少數股東的權益。有關更多資料，請參閱「董事及高級管理層 — 董事 — 獨立非執行董事」一節；

- (iii) 倘要求獨立非執行董事審查本集團與控股股東之間的任何利益衝突，則控股股東須向獨立非執行董事提供所有必要資料，而本公司須在其年度報告內或以公告方式向公眾披露獨立非執行董事的決定；
- (iv) 我們已委任中泰國際融資有限公司為我們的合規顧問，其將就遵守適用法律及上市規則(包括有關董事職責及企業管治的各項規定)向我們提供意見及指引；
- (v) 根據上市規則的規定，獨立非執行董事須每年審查所有關連交易，並於年報中確認該等交易乃於我們的一般及日常業務過程中按一般商業條款或不遜於獨立第三方獲提供或提供的條款訂立，該等條款公平合理且符合股東的整體利益；
- (vi) 獨立非執行董事每年會審閱控股股東提供的不競爭承諾及其遵守該等承諾的情況；及
- (vii) 我們的控股股東將於本公司年度報告中作出遵守不競爭契據的年度聲明。

基於以上所述，董事認為，我們已實施充足的企業管治措施，以於上市後管理本集團與控股股東及／或董事之間的利益衝突以保障少數股東的權利。

## 關連交易

### 概覽

我們已與我們的關連人士訂立若干協議，其詳情載於下文。本節所披露的交易預計將在上市後繼續進行並且將於上市後構成上市規則第十四A章項下的持續關連交易。

### 關連人士

上市後，下列已於我們的一般及日常業務過程中與我們訂立若干交易的人士將成為我們的關連人士：

名稱	關係
潤華集團公司	潤華集團公司由樂先生擁有約52%權益，因此為樂先生的聯繫人
航乾控股	航乾控股由樂航乾先生全資擁有，因此為樂航乾先生的聯繫人
潤華保險	潤華保險由樂先生擁有約50.42%權益，因此為樂先生的聯繫人。潤華保險亦由樂航乾先生、濟南德方投資合夥企業(有限合夥)(「 <b>濟南德方</b> 」)及濟南匯鐸商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「 <b>濟南匯鐸</b> 」)分別擁有約21.57%、21.19%及6.19%權益。由於樂航乾先生為濟南德方及濟南匯鐸的管理合夥人且控制兩者超過30%的權益，故潤華保險亦為樂航乾先生的聯繫人。

### 關連交易概要

下表載列將於上市後構成持續關連交易的交易概要：

序號	關連交易	適用規則	已尋求豁免	截至2022年、 2023年及2024年 12月31日止年度的 建議年度上限  (人民幣)
<b>全面豁免持續關連交易</b>				
1.	商標許可協議	14A.34、 14A.52、14A.53 及14A.76	不適用	不適用

## 關 連 交 易

截至2022年、  
2023年及2024年  
12月31日止年度的  
建議年度上限

序號	關連交易	適用規則	已尋求豁免	(人民幣)
2.	物業出租框架協議	14A.34、 14A.52、14A.53 及14A.76	不適用	不適用
3.	物業租賃框架協議	14A.34、 14A.52、 14A.53及14A.76	不適用	不適用
4.	軟件許可及技術支持總 協議	14A.34、 14A.52、 14A.53及14A.76	不適用	不適用

### 非豁免持續關連交易

5.	物業管理服務框架協議	14A.34、 14A.35、 14A.36、 14A.49、 14A.52、 14A.53、 14A.71及 14A.105	公告、通函及 獨立股東 批准規定	2022年：人民幣35.3百萬元 2023年：人民幣40.1百萬元 2024年：人民幣40.9百萬元
6.	物業工程及園林建設 總協議	14A.34、 14A.35、 14A.36、 14A.49、 14A.52、 14A.53、 14A.71及 14A.105	公告、通函及 獨立股東 批准規定	2022年：人民幣23.2百萬元 2023年：人民幣25.3百萬元 2024年：人民幣25.8百萬元

### 全面豁免持續關連交易

#### 1. 商標許可協議

於2022年12月14日，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）與潤華集團公司訂立商標許可協議（「商標許可協議」），據此，潤華集團公司同意不可撤銷及無條件地向我們授出許可，可由商標許可協議日期起，無限期按免特許權使用費基準使用其在中國擁有的若干商標（「許可使用商標」），惟須重續許可使用商標。有關許可使用商標的詳情，請參閱本招股章程附錄五「B.有關我們業務的進一步資料—2.知識產權」一段。

---

## 關 連 交 易

---

我們的董事認為，訂立為期三年以上的商標許可協議屬合理及正當，可確保我們穩定運營，且對本公司及我們股東的整體利益有利。獨家保薦人認為，這類協議的年期超過三年屬一般業務慣例。

於最後實際可行日期，潤華集團公司乃一間由樂先生擁有約52%股權的公司。因此，根據上市規則第14A.07(1)條、14A.07(4)條及14A.13(1)條，潤華集團公司為我們的關連人士。根據上市規則第十四A章，商標許可協議項下擬進行的交易將於上市後構成本公司的持續關連交易。

由於本集團乃按免特許權使用費基準獲授許可使用商標的使用權，商標許可協議項下擬進行的交易將不超出上市規則第14A.76條規定的最低豁免限額，因此將獲豁免遵守上市規則第十四A章下申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

### 2. 物業出租框架協議

本公司於2022年12月14日與潤華集團公司及航乾控股訂立物業出租協議，據此本公司同意向潤華集團及航乾控股及彼等的聯繫人租賃若干物業用作辦公室用途或轉租予獨立第三方（「物業出租框架協議」）。潤華集團公司、航乾控股將與本集團公平磋商並按一般商業條款釐定定價政策，並參考該地區類似物業的規模、地段、年期（包括租金）及現行市況。物業出租框架協議的初步限期將於上市日期起至2023年12月31日止，並將自動續期額外三年，除非訂約雙方另行協定。訂約方及彼等各自聯繫人可單獨訂立相關協議，該等協議將根據物業出租框架協議所訂明的主要原則載列具體條款及條件。物業出租框架協議將不適用於本集團不時不再持有的物業。

### 交易理由

潤華集團的成員公司過去曾向我們出租物業用作辦公室用途或轉租予獨立第三方，而我們預期我們於上市後將繼續向潤華集團的成員公司租賃有關物業。我們的辦公室搬遷至其他物業或取消轉租予獨立第三方將會對我們的日常業務經營造成不必要的中斷以及產生不必要的開支。

### 上市規則涵義

潤華集團公司乃由樂先生擁有約52%權益的公司，而航乾控股則由樂航乾先生全資擁有。因此，根據上市規則第14A.07(1)條、14A.07(4)條及14A.13(1)條，潤華集團公司及航乾控股為我們的關連人士。物業租賃框架協議項下擬進行的交易將按一般商業條款於一般及日

---

## 關 連 交 易

---

常業務過程中進行。由於就上述交易用於計算上市規則項下持續關連交易的上限的所有百分比率(利潤比率除外)將少於5%且年度代價低於3,000,000港元，因此有關交易為小額交易，並將獲豁免遵守根據上市規則第14A.76(1)條關於申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

### 3. 物業租賃框架協議

本公司於2022年12月14日已與潤華集團公司訂立物業租賃框架協議，據此，本公司同意向潤華集團的任何成員公司及其聯繫人租賃若干物業用作辦公室或商業活動用途(「**物業租賃框架協議**」)。潤華集團公司將與本集團公平磋商並按一般商業條款釐定定價政策，並參考該地區類似物業的規模、地段及現行市況。物業租賃框架協議的初步限期將於上市日期起至2023年12月31日止。訂約雙方及彼等各自附屬公司或聯繫人可單獨訂立相關協議，該等協議將根據物業租賃框架協議所訂明的主要原則載列具體條款及條件。

#### 交易理由

潤華集團的成員公司曾租賃我們所擁有的物業用作辦公室或商業活動用途，我們預期將於上市後繼續向潤華集團的成員公司租賃該等物業。

#### 上市規則涵義

潤華集團公司為由樂先生擁有約52%權益的公司，因此，根據上市規則第14A.07(1)條、14A.07(4)條及14A.13(1)條，潤華集團公司為我們的關連人士。物業租賃協議項下擬進行的交易將按一般商業條款於一般及日常業務過程中進行。由於就上述交易用於計算上市規則項下持續關連交易的上限的所有百分比率(利潤比率除外)將少於5%且年度代價低於3,000,000港元，因此有關交易為小額交易，並將獲豁免遵守根據上市規則第14A.76(1)條關於申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

### 4. 軟件許可及技術支持總協議

本公司於2022年12月14日與潤華集團公司訂立軟件許可及技術支持總協議，據此，本公司已同意向潤華集團的任何成員公司及其聯繫人的系統提供包括軟件升級及維護在內的軟件許可及技術支持(「**軟件許可及技術支持總協議**」)。定價政策應由潤華集團公司及其聯營公司與本集團之間公平磋商並參考市場價格(包括但不限於技術支持所需的地理位置、軟件發展及技術支持所需的人力及勞工成本，以及員工是否須擁有升級及維護特定軟件的資

---

## 關 連 交 易

---

格等因素)或與獨立第三方交易的一般商業條款。軟件許可及技術支持總協議的初始期限將於上市日期起至2023年12月31日止。協議雙方及其各自的聯營公司可訂立單獨相關協議，該等協議將根據軟件許可及技術支持總協議規定的原則載列具體條款及條件。

### 交易理由

凱迪網絡主要從事信息技術及應用軟件的開發以及提供系統集成服務等。潤華集團公司的成員公司歷來於一般業務過程中向凱迪網絡購買軟件及技術支持服務，以便利其日常營運，且我們預期於上市後將繼續滿足潤華集團成員公司的上述業務需求。

### 上市規則涵義

潤華集團公司為欒先生擁有約52%權益的公司，因此，根據上市規則第14A.07(1)條、14A.07(4)條及14A.13(1)條，潤華集團公司為我們的關連人士。軟件許可及技術支持總協議項下擬進行的交易將按一般商業條款(或對我們更為有利的條款)於一般及日常業務過程中進行。由於就上述交易用於計算上市規則項下持續關連交易的上限的所有百分比率(利潤比率除外)將少於5%且年度代價少於3,000,000港元，因此該等交易為小額交易並將獲豁免遵守上市規則第14A.76(1)條項下申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

倘根據上述全面豁免持續關連交易的代價計算的相關百分比率超過上市規則項下訂明的最低限度，則我們將遵守其項下適用的規定。

### 非豁免持續關連交易

#### 5. 物業管理服務框架協議

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團一直向控股股東的聯營公司提供若干物業管理服務。於籌備上市過程中，本公司與潤華集團公司、航乾控股及潤華保險於2022年12月14日訂立物業管理服務框架協議(「物業管理服務框架協議」)，據此，我們同意給潤華集團公司、航乾控股及潤華保險及彼等各自聯繫人(「物業管理服務框架協議的訂約方」)提供物業管理服務，包括但不限於：(i)清潔及消毒服務；(ii)安保服務；(iii)一般養護及維護服務；及(iv)客戶服務，自上市日期起至2024年12月31日止。

潤華集團公司、航乾控股及潤華保險及彼等各自聯繫人與本集團將進一步訂立單獨協議，概述有關每個項目的具體條款及條件。訂約方及其各自聯營公司將訂立單獨的附屬協

---

## 關 連 交 易

---

議，當中載列基於物業管理服務框架協議的原則，有關相關服務的具體條款及條件(包括產品及／或服務費及付款方式)。

### 交易理由及裨益

本集團主要從事提供物業管理服務，而物業管理服務框架協議訂約方主要從事(其中包括)汽車銷售及服務、汽車租賃、財務投資、製藥及其他綜合業務及房地產開發業務，因此對我們的物業管理服務有業務需求。通過物業管理服務框架協議訂約方與我們就提供物業管理服務達成的合作，預期本集團可利用物業管理服務框架協議訂約方的業務需求，且我們的合作或會充分發揮雙方的協同作用並使雙方共享發展成果。

### 定價政策

本集團收取的提供服務的價格／費率將基於相關訂約方公平磋商的基準釐定，並已計及：(i)物業類型及地理位置；(ii)服務範圍、質量及人員配置數量；(iii)估計成本及開支；(iv)目標利潤率；(v)當地政府對物業管理費的指導價(倘適用)；(vi)可資比較物業的定價；(vii)競爭對手的價格；及(viii)本集團整體業務的潛在增長。於釐定現行市價／費率時，本集團將考慮向獨立第三方提供相同服務或類似質量服務時的報價，以不時作比較用途。

### 過往交易金額

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，物業管理服務框架協議訂約方與本集團之間的過往交易金額分別為約人民幣26.3百萬元、人民幣32.2百萬元、人民幣32.5百萬元及人民幣15.76百萬元。

### 年度上限及釐定基準

截至2024年12月31日止三個年度，根據物業管理服務框架協議(「物業管理服務框架協議年度上限緩衝區」)，物業管理服務框架協議訂約方應向本集團支付的費用的年度上限設定為高於預測收益的10%，且分別不得超過人民幣35.3百萬元、人民幣40.1百萬元及人民幣40.9百萬元。

人民幣35.3百萬元的年度上限乃參考下列各項釐定：(i)21個現有項目管理服務項目所產生收益人民幣31.3百萬元；(ii)預期4個新物業管理項目(「新汽車銷售店物業管理項目」)將產生的收益人民幣0.7百萬元；及(iii)於物業管理服務框架協議項下超出預測收入10%的緩衝收入。

---

## 關 連 交 易

---

2021財年的交易金額人民幣32.5百萬元增加人民幣2.8百萬元至2022財年的物業管理服務框架協議的年度上限人民幣35.3百萬元，乃主要由於(i)自2022年第三季度及第四季度起就物業管理服務框架協議的訂約方的4家新的汽車銷售店預期新增的新汽車銷售店物業管理項目；(ii)物業管理服務框架協議的訂約方預期新增的一個物業管理項目；及(iii)於計算2022財年年度上限時的物業管理服務框架協議年度上限緩衝。

物業管理服務框架協議的年度上限由截至2022年12月31日止年度的人民幣35.3百萬元增加人民幣4.8百萬元至截至2023年12月31日止年度的人民幣40.1百萬元，乃主要由於(i)新汽車銷售店的物業管理項目預期增加的收益；(ii)根據弗若斯特沙利文報告，2021年至2026年按複合年增長率約14.1%計算的預期行業增長率；及(iii)於計算截至2023年12月31日止年度上限時的物業管理服務框架協議年度上限緩衝。

綜上所述，於達致上述物業管理服務框架協議的年度上限時，董事已考慮以下被視為在有關情況下屬合理及公正的因素：

- (i) 於往績記錄期間的過往交易金額及增長趨勢；
- (ii) 物業管理服務框架協議訂約方要求本集團提供的當前物業管理服務項目量將保持穩定；
- (iii) 截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度物業管理服務的估計交易金額，計及（其中包括），向新汽車銷售店物業管理項目提供物業管理服務而於截至2022年、2023年及2024年12月31日止各年度據其開發進度將產生的額外收入約人民幣758,000元、人民幣1.9百萬元及人民幣1.9百萬元；
- (iv) 由於物業管理服務框架協議訂約方將若干住宅物業移交予獨立第三方，截至2023年12月31日及2024年12月31日止年度物業管理服務的預期收益分別減少約人民幣1.3百萬元及人民幣533,000元；
- (v) 我們過往成功獲取物業管理服務框架協議訂約方經營／開發的物業的物業管理項目；
- (vi) 我們過往成功重續與物業管理服務框架協議訂約方的所有物業管理項目；
- (vii) 根據弗若斯特沙利文報告，其他因素包括2021年至2026年中國物業管理服務的收益總額預期按14.1%的複合年增長率增長及截至2023年及2024年12月31日止年度的通脹率；及



---

## 關 連 交 易

---

(viii) 於計算截至2022年12月31日止年度、截至2023年12月31日止年度及截至2024年12月31日止年度的年度上限時，物業管理服務框架協議年度上限緩衝。

### 上市規則規定

潤華集團公司乃由樂先生擁有約52%權益的公司，航乾控股則由樂航乾先生全資擁有，而潤華保險由樂先生及樂航乾先生間接擁有。因此，根據上市規則第14A.07(1)、14A.07(4)及14A.13(1)條，潤華集團公司、航乾控股及潤華保險為我們的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，物業管理服務框架協議項下擬進行的交易將於上市後構成本公司的持續關連交易。由於上市規則有關物業管理服務框架協議年度上限的各適用比率按年度基準計算預期超過5%，物業管理服務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章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

### 6. 物業工程及園林建設總協議

於2022年12月14日，本公司與潤華集團公司及航乾控股訂立物業工程及園林建設總協議（「物業工程及園林建設總協議」），據此，我們同意向潤華集團公司及航乾控股及彼等各自聯繫人（「物業工程及園林建設總協議訂約方」）提供物業工程及園林建設服務，包括但不限於(i)提供園林維護工程服務及(ii)現有建築及設施的養護及維護服務、室內裝修服務、改裝及加建以及安裝電梯，期限為上市日期起至2024年12月31日止。

物業工程及園林建設總協議訂約方與本集團將進一步訂立單獨協議，規定有關每個項目的具體條款及條件。訂約方及彼等各自聯繫人將訂立單獨的附屬協議，當中載列基於物業工程及園林建設總協議的原則，有關相關服務的具體條款及條件（包括產品及／或服務費及付款方式）。

### 定價政策

本集團收取的提供服務的價格／費率將基於相關訂約方公平磋商的基準釐定，並已計及：(i)服務的複雜性、規模、範圍及質量；(ii)估計成本及開支；(iii)目標利潤率；(iv)客戶要求的完工時間；(v)當地政府對物業工程及園林建設收費的指導價（倘適用）；及(vi)本集團整體業務潛在增長。

---

## 關 連 交 易

---

### 過往交易金額

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，物業工程及園林建設總協議訂約方與本集團之間的過往交易金額分別為約人民幣11.8百萬元、人民幣62.5百萬元、人民幣38.9百萬元及人民幣4.04百萬元。

### 年度上限及釐定基準

截至2024年12月31日止三個年度，根據物業工程及園林建設總協議，物業工程及園林建設總協議訂約方應向本集團支付的費用的年度上限設定為超出物業工程及園林建設總協議項下預測收入的10%，分別不得超過人民幣23.2百萬元、人民幣25.3百萬元及人民幣25.8百萬元。

截至2022年12月31日止年度的年度上限人民幣23.2百萬元乃經參考下列各項釐定：(i)於開發項目中授予本公司的三項物業工程及園林服務項目的估計合約價值約人民幣18.08百萬元；(ii)本集團獲授的XTJD項目項下的額外物業工程及園林建設項目，總合約金額約人民幣1.0百萬元；(iii)根據本集團與物業工程及園林建設總協議的訂約方的溝通，物業工程及園林建設總協議的訂約方的潛在新項目預計將產生約人民幣2.0百萬元；及(iv)物業工程及園林建設總協議項下超出預測收益的10%緩衝收益。

2021財年的交易金額人民幣38.9百萬元減少人民幣15.7百萬元至2022財年的年度上限人民幣23.2百萬元，乃由於(i) XTJD項目的公寓裝修項目；及(ii)於2021財年位於槐蔭區虹吸干渠北路太平河南路以南的園林服務項目的基本完工，導致該等項目於2022財年產生的交易金額減少。

年度上限由2022財年的人民幣23.2百萬元增加人民幣2.1百萬元至截至2023年12月31日止年度的人民幣25.3百萬元，乃主要由於XTJD項目地塊B的醫院項目產生的預期交易金額增加。

於達致上述物業工程及園林建設總協議的年度上限時，董事已考慮以下被視為於有關情況下屬合理及公正的因素：

- (i) 於往績記錄期間的過往交易金額及增長趨勢；
- (ii) 於2022年4月30日，物業工程及園林建設總協議訂約方所承接以提供物業工程及園林建設服務的八個項目項下服務的剩餘合約價值；
- (iii) 根據本集團與物業工程及園林建設總協議訂約方之間的溝通，本集團預期將於2022

---

## 關 連 交 易

---

財年及截至2023年12月31日止年度獲授兩個額外物業工程及園林建設項目，合同總金額約為人民幣3.0百萬元及人民幣23百萬元；

- (iv) 據董事所知及所悉，上述現有及新項目的預期時間表；
- (v) 我們過往成功自物業工程及園林建設總協議訂約方獲得物業工程和園林建設項目；及
- (vi) 截至2023年及2024年12月31日止年度的通脹率。

### 上市規則規定

潤華集團公司為一間由欒先生擁有約52%權益的公司，而航乾控股由欒航乾先生全資擁有。因此，根據上市規則第14A.07(1)、14A.07(4)及14A.13(1)條，潤華集團公司及航乾控股為我們的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，物業工程及園林建設總協議項下的交易將於上市後構成本公司的持續關連交易。由於上市規則有關物業工程及園林建設總協議年度上限的各適用比率按年度基準計算預期超過5%，物業工程及園林建設總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章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

### 內部監控措施

為確保持續關連交易項下的條款屬公平合理，及相關框架協議按正常商業條款進行，我們已採納以下內部監控措施：

- 董事會及本公司內部部門定期監察以確保遵守上市規則及協議下的交易進展狀況。此外，本公司管理層亦定期審閱框架協議的定價政策；
- 於考慮我們向關連人士提供及我們將向關連人士收取的租金、產品費用、服務費及其他費用時，本公司將持續定期對現行市況及慣例進行調研，並參考本公司與獨立第三方的類似交易的定價及條款，以確保以上關連人士（無論是於招標過程或是雙方商業談判中（視情況而定））提供的定價及條款屬公平合理且不遜於向獨立第三方所提供的定價及條款；及
- 我們的獨立非執行董事及核數師將每年對框架協議項下的持續關連交易進行審查並提供確認，以確保根據上市規則，持續關連交易乃按協議條款進行，按一般商業條款訂立，符合定價政策且屬公平合理，並符合股東的整體利益。

### 董事確認

董事(包括獨立非執行董事)認為，上文所載的非豁免持續關連交易一直及將繼續於本公司的一般及日常業務過程中進行，按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益，且非豁免持續關連交易的年度上限屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

### 獨家保薦人的確認

獨家保薦人認為，上文所載的非豁免持續關連交易一直及將繼續於本公司的一般及日常業務過程中進行，按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益，且非豁免持續關連交易的年度上限屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

### 聯交所授出的非豁免持續關連交易的豁免

由於我們預期物業管理服務框架協議及物業工程及園林建設總協議項下的非豁免持續關連交易仍會經常持續進行，因此董事(包括獨立非執行董事)認為，嚴格遵守上述公告、通函及獨立股東批准的規定(視情況而定)會增加不必要的行政成本，亦會帶來過於沉重的負擔。

因此，本公司已就物業管理服務框架協議及物業工程及園林建設總協議項下非豁免持續關連交易向聯交所申請並獲聯交所批准，豁免嚴格遵守上市規則第14A.105條項下的公告、通函及獨立股東批准(如適用)規定，惟須以截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度各年的交易總額分別不得超過上述所載的建議上限為限。

倘上述協議項下擬進行交易的任何條款被修訂或本公司未來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章的相關規定，除非我們向聯交所申請並獲得獨立豁免則作別論。

## 基石配售

我們與濟南槐蔭城市建設投資集團有限公司（「**濟南槐蔭**」或「**基石投資者**」）已訂立基石投資協議，據此，在滿足若干前提條件的情況下，基石投資者同意按發售價認購人民幣40.0百萬元（約44.55百萬元）（按於最後實際可行日期現行匯率1.0港元兌人民幣0.8979元計算）的若干可購買發售股份（向下調整至最接近每手2,000股股份的完整買賣單位），作為國際配售的一部分（「**基石配售**」）。

基於發售價每股發售股份1.70港元（即本招股章程所載發售價範圍的下限），基石投資者將認購的股份總數將為26,204,000股，相當於(i)發售股份的約34.9%及全球發售完成後已發行股本總額的約8.7%（假設超額配股權未獲行使且不計及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將發行的股份），或(ii)發售股份的約30.4%及全球發售完成後已發行股本總額的約8.4%（假設超額配股權獲悉數行使且不計及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將發行的股份）。

基於發售價每股發售股份1.85港元（即本招股章程所載發售價範圍的中位數），基石投資者將認購的股份總數將為24,080,000股，相當於(i)發售股份的約32.1%及全球發售完成後已發行股本總額的約8.0%（假設超額配股權未獲行使且不計及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將發行的股份），或(ii)發售股份的約27.9%及全球發售完成後已發行股本總額的約7.7%（假設超額配股權獲悉數行使且不計及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將發行的股份）。

基於發售價每股發售股份2.00港元（即本招股章程所載發售價範圍的上限），基石投資者將認購的股份總數將為22,274,000股，相當於(i)發售股份的約29.7%及全球發售完成後已發行股本總額的約7.4%（假設超額配股權未獲行使且不計及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將發行的股份），或(ii)發售股份的約25.8%及全球發售完成後已發行股本總額的約7.2%（假設超額配股權獲悉數行使且不計及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將發行的股份）。

基石投資者作為一家國有實體，在區、市及縣城建設、環境生態、區域開發及基礎設施建設方面發揮領導作用。其所處司法權區亦設立了國家級的國際醫療中心。我們的董事相信，憑藉基石投資者的資源，其將為本集團的進一步發展提供支持。

---

## 基石投資者

---

基石配售構成國際配售的一部分，且除根據基石投資協議外，基石投資者將不會認購全球發售下的任何發售股份。基石投資者將認購的發售股份於所有方面與全球發售完成後的其他已發行及完全繳足股份享有同地位，並將被計入本公司的公眾持股量。

緊隨全球發售完成後，基石投資者將不會擁有本公司董事會的任何席位，亦不會成為本公司的主要股東(定義見上市規則)。與其他公眾股東相比，基石投資者於基石投資協議中並無擁有任何優先權，惟保證按發售價分配相關發售股份除外，且基石投資者或其任何聯屬人士、董事、高級職員、僱員、代理或代表概無於全球發售中接受或訂立任何協議或安排以接受本公司、本集團任何成員公司或任何彼等各自聯屬人士、董事、高級職員、僱員、代理或代表以附函或其他方式產生的任何直接或間接利益，或以其他方式從事與指引信HKEX-GL51-13不一致或違反該指引信的任何行為或活動。

經基石投資者確認，本公司、本集團任何成員公司，或任何彼等各自的聯屬人士、董事、高級職員、僱員、參與全球發售的代理或代表並無與基石投資者、任何其聯屬人士、董事、高級職員、僱員、代理或代表訂立附加安排或協議，亦無因基石投資者作出的投資或就此向基石投資者、任何彼等的聯屬人士、董事、高級職員、僱員、代理或代表授予任何直接或間接利益，惟保證按發售價分配相關發售股份除外。

據本公司所深知，(i)各基石投資者及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方，並非本公司的關連人士，亦非現有股東或其緊密聯繫人(定義見上市規則)；(ii)概無基石投資者就登記於其名下或其以其他方式持有的股份作出收購、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、最高行政人員、我們的控股股東、主要股東、現有股東或彼等各自的緊密聯繫人的指示；及(iii)概無基石投資者對相關發售股份的認購由本公司、我們的附屬公司、董事、最高行政人員、我們的控股股東、主要股東、現有股東或我們的任何附屬公司或彼等各自的緊密聯繫人提供資金。

經基石投資者確認，其根據基石配售進行的認購將以其自有內部財務資源及／或其控股股東的財務資源提供資金。基石投資者已確認，已取得有關基石配售的所有必要批准，基石投資者或其股東概無於任何證券交易所上市，且基石配售亦毋須取得任何證券交易所的特別批准。

根據上市規則第8.08(3)條，在上市日期三大公眾股東實益擁有的股份不得超過公眾人士所持股份的50%。按發售價1.85港元(即發售價範圍的中位數)，基石投資者投資的總投資金額及將分配予基石投資者的股份總數分別為人民幣40百萬元及24,080,000股股份，佔發售

## 基石投資者

股份的約32.1% (假設超額配股權未獲行使) 及緊隨全球發售完成後 (假設超額配股權未獲行使且不計及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將發行的股份) 我們已發行股本總額的約8.0%，因此符合上市規則第8.08(3)條的規定。

根據基石投資協議，基石投資者將認購的發售股份不會延遲交付或延遲結算，而基石投資者須於上市日期之前悉數支付彼等各自的認購金額。倘香港公開發售的超額認購 (如「全球發售的架構及條件—香港公開發售—重新分配」一節所述) 於國際配售與香港公開發售之間重新分配發售股份，基石投資者根據基石配售將予認購的發售股份總數或會受到影響。在此情況下，分配予各基石投資者的金額將按比例予以調減。向基石投資者分配的詳情將於2023年1月16日或前後刊發的香港公開發售分配結果公告內披露。有關超額配股權的詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構及條件—超額配股權」各段。

下表概述基石配售的詳情：

基石投資者	認購金額	發售股份 數目	假設超額配股權 未獲行使且不計及 根據首次公開發售後 購股權計劃可能授出的 購股權獲行使 而將發行的股份		假設超額配股權 獲悉數行使且不計及 根據首次公開發售後 購股權計劃可能授出的 購股權獲行使 而將發行的股份	
			估發售 股份的 概約百分比 (%)	估緊隨 全球發售 完成後已發 行股本的 概約百分比 (%)	估發售 股份的 概約百分比 (%)	估緊隨 全球發售 完成後已發 行股本的 概約百分比 (%)
濟南槐蔭	人民幣元	(向下調整至 最接近每手 2,000股股份 的完整買賣 單位)				
基於1.70港元的發售價 (即發售價範圍的下限) 計算						
(濟南槐蔭)	40百萬	26,204,000	34.9	8.7	30.4	8.4
基於1.85港元的發售價 (即發售價範圍的中位數) 計算						
(濟南槐蔭)	40百萬	24,080,000	32.1	8.0	27.9	7.7

## 基石投資者

基石投資者	認購金額	發售股份 數目	假設超額配股權 未獲行使且不計及 根據首次公開發售後 購股權計劃可能授出的 購股權獲行使 而將發行的股份		假設超額配股權 獲悉數行使且不計及 根據首次公開發售後 購股權計劃可能授出的 購股權獲行使 而將發行的股份	
基於2.00港元的發售價 (即發售價範圍的上限)計算						
(濟南槐蔭)	40百萬	22,274,000	29.7	7.4	25.8	7.2

### 基石投資者

下述基石投資者的資料乃由基石投資者就基石配售提供。

濟南槐蔭為一間於2016年4月13日成立的公司，主要從事資本投資活動、自營交易土地歸整、分包服務、市政設施管理、城市園林綠化管理等。其最終由濟南市槐蔭區發展和改革局全資擁有。投資本公司是基石投資者的一項戰略舉措，因為該項投資將促進其向市場經濟過渡，並為國有實體進軍國際資本市場提供了途徑。由於基石投資者與本集團均為位於濟南市槐蔭區的企業，多年來，基石投資者的管理層透過業務關係與樂先生熟識。

倘發售股份將由合資格境內機構投資者(「合資格境內機構投資者」)(作為基石投資者的代名人)認購，基石投資者將盡最大努力促使合資格機構投資者遵守相關基石投資協議的條款，以確保基石投資者遵守基石投資協議項下的承諾。

### 完成條件

基石投資者在基石投資協議項下的認購責任須待(其中包括)以下完成條件達成後，方可作實：

- (a) 香港公開發售及國際配售的包銷協議已訂立，且在該等包銷協議規定的時間及日期前已經生效及成為無條件(根據其各自的原有條款，或經訂約方同意其後作出修改或豁免)，且上述包銷協議均未被終止；
- (b) 發售價已由本公司與獨家整體協調人(代表包銷商)協定；



---

## 基石投資者

---

- (c) 聯交所上市委員會已批准股份(包括基石投資者認購的發售股份)上市及買賣並授予其他適用豁免及批准，而有關批准、許可或豁免在股份開始於聯交所買賣前未被撤銷；
- (d) 任何政府機關概無制定或頒佈任何適用法律，禁止完成全球發售或相關基石投資協議項下擬進行的交易，亦無主管司法權區法院發出命令或禁令阻止或禁止完成該等交易；及
- (e) 基石投資者根據各基石投資協議作出的聲明、保證、承諾及確認在各方面均屬準確真實及無誤導成分，且基石投資者及基石投資者的擔保人(如適用)概無嚴重違反有關基石投資協議的行為。

### 對基石投資者的出售限制

基石投資者已同意，其於上市日期起計六(6)個月期間(「禁售期」)的任何時間不會直接或間接(i)以任何方式出售其根據基石投資協議認購的任何發售股份(「相關股份」)，或持有任何相關股份的任何公司或實體的任何權益；(ii)讓自身在最終實益擁有人層面上進行控制權變更(定義見證監會頒佈的《收購守則》)；(iii)直接或間接訂立與任何上述交易具有相同經濟影響的任何交易；或(iv)同意或訂約或公開宣佈有意訂立上述任何交易，不論上述任何交易是否以股本或該等其他證券交付結算，以現金或其他方式進行結算。

## 董事及高級管理層

### 概覽

董事會目前由八名董事組成，其中兩名為執行董事、三名為非執行董事及三名為獨立非執行董事。董事會負責並擁有全面權力管理及營運本公司。我們的董事任期為三年且可於任期屆滿時膺選連任。

我們的高級管理層負責管理本公司的日常營運。

### 董事及高級管理層

下表列示於最後實際可行日期我們的董事的主要資料。我們的所有董事均符合上市規則下彼等職位的資質要求：

姓名	年齡	加入本集團的日期	獲委任為董事的日期	職位	職責	與其他董事及高級管理層的關係
楊立群先生	53歲	2011年1月	2020年6月30日	董事長 兼執行董事	監督整體營運、管理、 戰略規劃及業務發展	無
費忠利先生	50歲	2011年1月	2020年6月30日	行政總裁 兼執行董事	監督整體營運、管理、 戰略規劃及業務發展	無
樂濤先生	69歲	2015年7月	2020年10月26日	非執行董事	向董事會提供專業意見 及判斷	樂航乾先生之父
樂航乾先生	41歲	2016年10月	2020年6月30日	非執行董事	向董事會提供專業意見 及判斷	樂先生之子
程欣先生	51歲	2015年9月	2020年6月30日	非執行董事	向董事會提供專業意見 及判斷	無
陳海萍女士	45歲	2022年12月	2022年12月30日	獨立非執行 董事	監督董事會並為其提供 獨立判斷	無
鮑穎女士	63歲	2022年12月	2022年12月30日	獨立非執行 董事	監督董事會並為其提供 獨立判斷	無
何慕蓉女士	33歲	2022年12月	2022年12月30日	獨立非執行 董事	監督董事會並為其提供 獨立判斷	無

## 董事及高級管理層

下表列示我們的高級管理層的主要資料：

姓名	年齡	加入本集團的日期	獲委任為高級管理層的日期	職位	職責	與其他董事及高級管理層的關係
張玉強先生	45歲	2011年4月	2017年3月	副總經理	監管本集團的營銷部及鐵路運輸業務	無
李毅先生	46歲	2002年10月	2018年12月	副總經理	監管我們的日常業務運營及協助本集團的整體管理	無
李豔豔女士	42歲	2001年7月	2015年9月	副總經理	監管我們的日常業務運營及協助本集團的整體管理	無
陳杰女士	45歲	2001年7月	2008年4月	副總經理	協助總經理促進本集團的整體運營管理	無
傅麗莉女士	44歲	2020年4月	2020年4月	財務總監	監管本集團的財務及稅務事宜	無
馬迅先生	47歲	2020年10月	2020年10月	董事會秘書	負責董事會日常工作、本集團信息披露及投資者關係管理	無

### 董事

#### 執行董事

楊立群先生，53歲，為董事會董事長兼執行董事。彼於2020年6月30日獲委任為董事，並於2021年5月25日獲委任為董事會董事長並調任為本公司執行董事。楊先生負責監督整體營運、管理、戰略規劃及業務發展。

楊先生於2011年1月加入本集團，出任山東潤華董事長兼總經理。於最後實際可行日期，楊先生亦擔任我們附屬公司（即Runhua Property BVI、山東潤華及潤華發展）的若干董事職務。

楊先生在物業服務及物業管理行業擁有多年經驗。於加入本集團前，楊先生曾於1992年8月至1996年12月出任山東省汽車銷售（集團）股份有限公司（現稱潤華集團公司）（該公司主要從事銷售汽車及提供汽車諮詢服務）經貿科科員。自1992年8月以來，他一直於控股股東的集團公司擔任各種職務。自1996年12月至1997年12月，楊先生曾就職於山東欣亞化工實業有限公司（該公司的業務範圍包括銷售及生產粘合劑及相關原材料）。自1997年12月至

---

## 董事及高級管理層

---

1998年12月，彼擔任潤華集團山東慶鈴汽車銷售有限公司(該公司的業務範圍包括銷售汽車)經理。自1999年1月至2001年12月，楊先生曾出任潤華集團山東汽車修理有限公司(該公司的業務範圍包括汽車維修、保養及銷售)三站站長。自1998年12月至2003年12月，楊先生曾出任潤華集團山東汽車修理有限公司(該公司的業務範圍包括汽車維修、保養及銷售)副總經理。自2003年12月至2009年12月，楊先生曾出任濰坊潤華汽車銷售服務有限公司(該公司的業務範圍包括銷售汽車、摩托車及配件，其負責整體營運管理)總經理。自2009年12月至2010年12月，楊先生曾出任山東潤華汽車維修投資有限公司(該公司的業務範圍包括汽車保養及銷售汽車設備，其負責整體營運管理)總經理。楊先生自2011年1月至2015年9月擔任山東潤華的經理。自2015年9月起，楊先生一直出任潤華集團公司董事，指導其進行整體發展。彼亦自2015年9月起獲委任為山東地平置業有限公司(該公司主要從事物業開發，其負責向該公司的董事會提供指引及意見)董事。

楊先生為潤華集團股份有限公司(青州分公司)營業執照吊銷時的負責人。其營業執照因無法按相關中國法規規定進行年度審查而於2008年12月31日遭吊銷。根據相關中國法規，中國公司須進行年度審查。未能於規定限期內進行年度審查或審查的公司，工商局將吊銷其營業執照。據董事所深知，緊接潤華集團股份有限公司(青州分公司)營業執照遭吊銷前，其並無任何經營活動並處於休業狀態。因此，其未能指派員工辦理年度審查的手續。楊先生於相關時間內並無參與潤華集團股份有限公司(青州分公司)的業務經營，而潤華集團股份有限公司(青州分公司)未能進行年度審查乃因當時部分職員的疏忽，而非楊先生的過錯。於最後實際可行日期，該公司尚未開始解散。

楊先生已確認上述公司於吊銷營業執照時仍具償付能力，且其並無因吊銷營業執照而產生任何債務及／或負債，而吊銷亦無對本集團產生負面影響。

楊先生於1992年7月獲頒中國山東大學應用化學學士學位，於1997年9月取得人事部頒發的工程師職稱。

**費忠利先生**，50歲，為我們的行政總裁兼執行董事。彼於2020年6月30日獲委任為董事，並於2021年5月25日獲委任為本公司的行政總裁並調任為執行董事。費先生負責監督整體營運、管理、戰略規劃及業務發展。

---

## 董事及高級管理層

---

費先生於2011年1月加入本集團，出任財務總監。於最後實際可行日期，費先生亦擔任我們的附屬公司（即Runhua Property BVI、山東潤華及潤華發展）的若干董事職務。

費先生於物業服務及物業管理行業擁有超過10年的豐富經驗。於加入本集團前，費先生曾於1993年7月至2000年12月出任潤華集團公司科長。自2001年1月至2003年12月，費先生曾出任山東潤華藥業有限公司（該公司的業務範圍包括生物技術的研發）財務總監。2004年1月至2006年12月，費先生曾出任潤華集團公司財務部副總經理。自2007年1月至2010年12月，費先生曾出任濰坊潤華汽車銷售有限公司（該公司的業務範圍包括銷售汽車、摩托車及配件，其負責監督該公司的財務管理）財務總監。自2020年1月起，費先生一直出任天津天孚物業管理有限公司（其被視為本集團重要合營企業，並為本集團戰略合作夥伴，於天津從事物業管理服務業務）董事會主席。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、發展及重組—於往績記錄期間進行的重大收購」一段。

費先生於1993年7月獲頒中國山東財政學院（目前稱為山東財經大學）會計副學士學位，於2001年10月取得財政部頒發的會計中級職稱資格證書。

### 非執行董事

樂濤先生，69歲，為我們的非執行董事。彼於2020年10月26日獲委任為董事，並於2021年5月25日調任為本公司的非執行董事。樂先生負責向董事會提供專業意見及判斷。

樂先生自2015年7月起成為山東潤華股東，在山東潤華擔任顧問一職。於最後實際可行日期，樂先生亦擔任Runhua Property BVI及潤華發展的董事。

樂先生於業務管理方面擁有超過20年的經驗。於加入本集團前，樂先生於1988年7月至1993年7月曾在山東省汽車銷售公司（現稱潤華集團公司）擔任不同職位，樂先生最後在該公司的職位為董事會副董事長及副總經理。自1993年7月起，樂先生一直擔任潤華集團公司現任董事會主席。樂先生於2018年10月獲中共德州市委及德州市人民政府頒發德州市引才大使。彼亦於2018年12月獲中華工商業聯合會汽車經銷商商會頒發紀念改革開放40周年中國汽車經銷服務行業傑出人物。

樂先生於1987年7月從中國德州師範專科學院畢業。樂先生為樂航乾先生的父親及梁女士的配偶。彼亦為我們的控股股東之一。

---

## 董事及高級管理層

---

樂航乾先生，41歲，為我們的非執行董事。彼於2020年6月30日獲委任為董事，並於2021年5月25日調任為本公司的非執行董事。樂航乾先生負責向董事會提供專業意見及判斷。

樂航乾先生自2016年10月成為山東潤華股東之一，在山東潤華擔任顧問一職。於最後實際可行日期，樂航乾先生亦擔任我們的附屬公司(即Runhua Property BVI、香港潤華控股、山東潤華及潤華發展)的若干董事職務。

樂航乾先生於業務管理方面擁有超過10年的經驗。於加入本集團前，樂航乾先生自2007年8月起加入潤華集團公司且目前一直擔任副總裁。自2013年12月起，樂航乾先生一直出任潤華汽車控股有限公司(該公司的業務範圍包括信息諮詢服務及財務諮詢，其負責制定該公司的整體營運及管理)董事會董事長。自2016年5月起，樂航乾先生一直擔任潤華保險的董事，該公司於全國中小企業股份轉讓系統上市及主要從事銷售代理保險。

樂航乾先生於2004年7月獲中國上海復旦大學頒發金融學士學位，隨後於2007年6月獲中國山東大學頒發經濟碩士學位。樂航乾先生為樂先生及梁女士的兒子。彼亦為我們的控股股東之一。

程欣先生，51歲，為我們的非執行董事。彼於2020年6月30日獲委任為董事，並於2021年5月25日調任為本公司的非執行董事。程先生負責向董事會提供專業意見及判斷。

程先生於2015年9月加入本集團，出任山東潤華的董事。於最後實際可行日期，程先生亦擔任我們的附屬公司(即Runhua Property BVI、山東潤華及潤華發展)的若干董事職位。

程先生於人力資源及行政管理方面擁有超過20年的經驗。程先生由1997年3月起出任潤華集團公司多個職位，歷任進出口部門經理、總裁辦公室秘書科副科長、總經理辦公室主任、董事會辦公室主任、人力資源部部長、人力總監，目前擔任副總裁。自2016年5月起，程先生一直擔任潤華保險的董事。

程先生於1994年7月獲中國人民大學國際經濟專業頒發學士學位，之後於2006年12月獲中國山東大學管理專業頒發的碩士學位。程先生於2010年8月獲人力資源社會保障部頒發一級企業人力資源管理師。程先生亦於2003年12月獲山東省經濟職業資格高級評估委員會頒發高級經濟師資格。

### 獨立非執行董事

**陳海萍女士**，45歲，為本公司獨立非執行董事。彼於2022年12月30日獲委任為獨立非執行董事。陳海萍女士負責監督董事會並為其提供獨立判斷。

陳海萍女士擁有超過10年財務及會計經驗。自1999年7月至2002年8月，陳海萍女士曾在中國工商銀行北海市分行出任業務主管。自2007年8月至2009年7月，陳海萍女士曾在大成農牧(鐵嶺)有限公司任職，該公司為大成食品(亞洲)有限公司(股份代號：3999.HK)的附屬公司。自2009年7月起，陳海萍女士出任北京升和房地產開發有限公司(該公司主要從事房地產開發及經營)華北區的財務總監，負責(其中包括)公司的籌資管理及日常資金運作，以及就公司管理團隊作出的投資及融資決策提供財務專業意見。

陳海萍女士於1999年7月獲得中國西南財經大學頒發的國際貿易學士學位並其後於2004年7月通過清華 — MIT全球MBA項目獲得清華大學頒發的工商管理碩士學位(MBA)，並自麻省理工學院(Massachusetts Institute of Technology)獲得國際工商管理碩士學位(IMBA)。彼於2014年7月為中國註冊會計師協會的非執業會員。

**鮑穎女士**，63歲，為本公司獨立非執行董事。彼於2022年12月30日獲委任為獨立非執行董事。鮑穎女士負責監督董事會並為其提供獨立判斷。

鮑穎女士擁有多年醫學經驗。2000年至2005年，鮑穎女士出任山東省煤碳泰山療養院心電圖室主任。自2005年12月至2018年6月，鮑穎女士先後出任泰安市中心醫院的副主任醫師及主任醫師。

鮑穎女士於2011年7月獲得中國山東第一醫科大學(山東省醫學科學院)(前身為泰山醫學院)頒發的臨床醫學學士學位。彼於2015年8月獲山東省人力資源和社會保障廳頒發的主任醫師資格證書。

**何慕蓉女士**，33歲，為本公司的獨立非執行董事。彼於2022年12月30日獲委任為獨立非執行董事。何慕蓉女士負責監督董事會並為其提供獨立判斷。

何慕蓉女士擁有超過9年人力資源及行政管理經驗。自2012年6月至2014年12月，何慕蓉女士出任廣州紅海人力資源集團股份有限公司的董事會董事長助理，負責(其中包括)協助

---

## 董事及高級管理層

---

董事會董事長監督公司的工作安排、檢查及實施。由2015年1月至今，何慕蓉女士一直出任廣州紅海雲計算股份有限公司(全國中小企業股份轉讓系統：873049)(該公司主要從事提供軟件產品及軟件服務，其負責監督該公司的日常管理及營運)首席營運官。

何慕蓉女士於2020年7月獲得中國湖南大學頒發的工商管理學士學位。彼於2014年12月獲人力資源和社會保障部頒發的一級企業人力資源管理師資格證書。

除本節所披露者外，概無董事於緊接本招股章程日期前三年內於香港及海外任何上市公司中擔任任何董事職務。概無有關我們任何董事與其他董事、監事及高級管理層人員之間的關係的其他資料須根據上市規則第13.51(2)條或附錄一A第41(3)段予以披露。

除本節所披露者外，於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及盡信，概無與委任董事有關的其他事宜須提呈股東垂注，亦無與董事有關的資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條的規定予以披露。

### 高級管理層

本集團亦擁有下列高級管理層成員進行日常運營。我們的高級管理層負責我們業務的日常管理。

張玉強先生，45歲，為我們的副總經理。彼於2011年4月擔任山東潤華市場部經理，並之後於2017年3月升職為山東潤華副總經理。彼也自2018年12月起一直於濟南潤物園林擔任執行董事。張玉強先生負責監管本集團的營銷部及鐵路運輸業務。

於加入本集團前，張玉強先生自2008年4月至2011年3月擔任潤華集團公司的行政專員。

張玉強先生通過在線學習於2019年7月畢業於中國石油大學(UPC)土木工程專業。

李毅先生，46歲，為我們的副總經理。彼於2002年10月加入本集團，擔任山東潤華保安主管。他自2017年11月及2018年12月起分別擔任山東善佑及濟南潤物建築的執行董事。李毅先生負責監管我們的日常業務運營及協助本集團的整體管理。

李毅先生於2008年1月畢業於中國煙台大學工商管理專業。彼自2012年12月起亦為住房和城鄉建設部認可的認證物業管理師。



---

## 董事及高級管理層

---

**李豔豔女士**，42歲，為我們的副總經理。彼於2001年7月加入本集團並曾於山東潤華擔任多個職位，包括自2001年7月至2002年10月擔任助理、自2002年10月至2006年12月擔任項目經理、自2007年1月至2007年12月擔任總經理助理、自2015年9月至2019年8月擔任山東潤華的董事會秘書，並自2008年1月起擔任副總經理。李豔豔女士負責監管我們的日常業務運營及協助本集團的整體管理。

李豔豔女士於2001年7月畢業於中國山東財政學院(目前稱為山東財經大學)物業管理與建築造價管理專業。彼自2011年12月起亦為住房和城鄉建設部認可的認證物業管理師。

**陳杰女士**，45歲，為我們的副總經理。彼於2001年7月加入本集團，並曾於山東潤華擔任多個職務，包括自2001年7月至2002年12月擔任助理、自2003年1月至2003年12月擔任開發部經理、自2004年1月至2005年12月擔任項目經理、自2006年1月至2008年3月擔任拓展部經理並自2008年4月起擔任副總經理。陳杰女士負責協助總經理促進本集團的整體運營管理。

陳杰女士於2001年7月獲得中國山東建築工程學院(目前稱為山東建築大學)房地產經營與管理專業學士學位。彼於2012年2月獲得人力資源和社會保障部頒發的中級經濟師(工商管理)職稱資格證書，及彼自2014年6月起亦為住房和城鄉建設部認可的認證物業管理師。

**傅麗莉女士**，44歲，自2020年4月起為我們的財務總監。彼於2020年4月加入本集團，擔任山東潤華的財務總監。傅麗莉女士負責監管本集團的財務及稅務事宜。

於加入本集團前，傅麗莉女士在自2008年6月至2009年10月擔任潤華汽車控股有限公司的財務部經理。自2009年11月至2010年11月，傅麗莉女士擔任潤華集團的上市事務經理。自2010年12月至2015年12月，傅麗莉女士擔任潤華集團的高級財務經理，其負責審閱該公司的財務數據。自2016年1月至2017年12月，傅麗莉女士擔任山東潤華藥業有限公司的財務總監。自2018年1月至2020年12月，傅麗莉女士擔任潤華集團的財務部副總經理。

傅麗莉女士於2009年12月畢業於中國山東省委黨校財務管理專業。彼於2019年6月獲得濟南市人社局頒發的高級會計師職稱資格。

**馬迅先生**，47歲，自2020年10月起為我們的董事會秘書。彼於2020年10月加入本集團。馬迅先生負責董事會日常工作、本集團信息披露及投資者關係管理。

---

## 董事及高級管理層

---

於加入本集團前，馬迅先生自2006年3月至2010年3月擔任青島潤華汽車銷售服務有限公司(該公司的業務範圍包括汽車維修及保養，其負責該公司的財務規劃)的財務總監。自2010年3月至2016年5月，馬迅先生擔任潤華集團公司的金融部副總經理。自2016年5月至2020年10月，馬迅先生擔任潤華保險的副總經理兼董事會秘書。

馬迅先生於2000年10月獲得中國山東大學管理學學士學位並於2014年6月獲得山東大學項目管理工程碩士學位。彼於2016年8月獲得深圳證券交易所頒發的董事會秘書資格證書，並於2017年11月獲得全國中小企業股份轉讓系統頒發的董事會秘書資格證書。彼亦於2019年6月獲濟南市人社局評審為高級經濟師。

### 公司秘書

司徒嘉怡女士，於2021年5月25日獲委任為我們的公司秘書。司徒嘉怡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(前稱特許秘書及行政人員公會)之會員。彼於2004年11月獲頒香港理工大學語言研究文學及商業學士學位並於2012年7月獲頒香港城市大學專業會計和企業管治理學碩士學位。司徒女士於公司秘書領域擁有超過10年的專業及內部經驗。彼為達盟香港有限公司上市服務部的助理經理，負責為上市公司提供公司秘書及合規服務。彼目前為映客互娛有限公司(股份代號：3700.HK)、明源雲集團控股有限公司(股份代號：909.HK)及第一服務控股有限公司(股份代號：2107.HK)的公司秘書／聯席公司秘書。

### 競爭權益

除本招股章程所披露者外，董事或彼等各自的任何聯繫人於最後實際可行日期概無於任何其他公司擁有權益而可能直接或間接與我們的業務構成競爭並須根據上市規則第8.10條予以披露。

### 董事委員會

我們已成立以下董事會轄下的委員會：審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。該等委員會根據董事會制定的職權範圍及上市規則第3.21條及第3.25條運作。

### 審核委員會

我們已根據上市規則第3.21條成立審核委員會(「審核委員會」)，其書面職權範圍符合上市規則附錄十四所載的企業管治守則。審核委員會的主要職責為檢討及監督本集團的財

---

## 董事及高級管理層

---

務報告程序及內部監控制度，審查及批准關連交易以及向董事會提供建議。審核委員會由三名成員(即陳海萍女士、楊立群先生及鮑穎女士)組成。陳海萍女士為審核委員會主席，具備上市規則第3.10(2)及3.21條規定的適當專業資格。

### 薪酬委員會

我們已根據上市規則第3.25條成立薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)，其書面職權範圍符合上市規則附錄十四所載的企業管治守則。薪酬委員會的主要職責為審閱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並就此向董事會提供建議。薪酬委員會由三名成員(即何慕蓉女士、楊立群先生及陳海萍女士)組成。何慕蓉女士現時為薪酬委員會主席。

### 提名委員會

我們已根據上市規則附錄十四所載的企業管治守則成立提名委員會(「**提名委員會**」)。提名委員會的主要職責為就委任董事及董事會繼任向董事會提供推薦建議。倘若候選人將擔任其第七個(或以上)上市公司董事職務，提名委員會亦將考慮候選人是否能夠投入充足的時間履行董事及董事會轄下特別委員會成員的職責，並考慮獨立非執行董事候選人是否能夠為董事會投入充足的時間。提名委員會由三名成員(即楊立群先生、何慕蓉女士及鮑穎女士)組成。楊立群先生現時為提名委員會主席。

### 董事會多元化政策

我們已採納董事會多元化政策(「**董事會多元化政策**」)，當中載列達成及維持關乎我們業務增長及支持執行業務策略的董事會成員技能、經驗及多元化角度適當平衡的方法。根據董事會多元化政策，甄選董事會候選人將基於一系列多元化角度進行，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資質、技能、知識及行業經驗。最終將按甄選候選人的長處及將為董事會帶來的貢獻作出決定。

董事會由八名成員組成，包括兩名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會成員亦取得多個專業的學位，包括會計、應用化學、工商管理、臨床醫學、經濟、金融、國際經濟、管理。此外，董事的年齡介乎31歲至68歲。

我們注意到，於上市後，八名董事中的三名及六名高級管理層成員中的三名為女性，

---

## 董事及高級管理層

---

我們將參考整體的董事會多元化政策繼續採用用人唯才的委任原則，且我們已採取並將繼續採取措施以推進本公司所有層面的性別多元化，包括但不限於董事會及管理層層面。

於上市後，我們將致力透過提名委員會根據董事會多元化政策擬實施的若干措施，實現董事會性別平衡。尤其是，經考慮本集團的業務需求及影響本集團業務計劃的不時變化的情況，本集團將不時積極物色及甄選於不同領域具有廣泛技能、經驗及知識的若干女性候選人，及制定擁有成為董事會成員資格的女性候選人名單，並由提名委員會每個季度進行審閱，以發展董事會潛在繼任者渠道，進而促進董事會性別多元化。

### 董事及高級管理層的薪酬

有關我們與董事訂立的服務合約及委聘函的詳情，請參閱本招股章程附錄五「C.有關我們董事及主要股東的進一步資料—2.服務合約的詳情」一段。

我們就2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年向董事支付的袍金、薪金、津貼、退休福利計劃供款及實物福利總額分別約為人民幣975,000元、人民幣3,073,000元、人民幣1,557,000元及人民幣662,000元。有關每名董事於往績記錄期間的薪酬的進一步資料載於本招股章程附錄一會計師報告。

根據現行生效的安排，就截至2022年12月31日止財政年度，本集團須向董事支付的薪酬總額(不包括任何可能支付的酌情花紅)預期約為人民幣1.7百萬元。

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，本集團的五名最高薪酬人士分別包括兩名、兩名、兩名及兩名董事，彼等的薪酬計入上文所載我們向相關董事支付的袍金、薪金、津貼、退休福利計劃供款及實物福利的總額內。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，本集團向餘下三名、三名、三名及三名人士支付的袍金、薪金、津貼、退休福利計劃供款及實物福利總額分別為人民幣1,071,000元、人民幣2,909,000元、人民幣2,009,000元及人民幣1,169,000元。有關往績記錄期間五名最高薪酬人士的進一步詳情載於本招股章程附錄一會計師報告。

於往績記錄期間，概無向任何董事或本集團任何五名最高薪酬人士支付酬金，作為加入本集團或於加入本集團時的獎勵。於往績記錄期間，概無向任何董事或本集團任何五名最高薪酬人士支付任何補償，彼等亦無任何應收補償，作為離任本集團任何成員公司業務管理有關的任何職位的補償。於往績記錄期間概無董事放棄任何酬金。

除上文所披露者外，於往績記錄期間，本集團並無向董事支付或應付其他款項。

### 合規顧問

根據上市規則第3A.19條，我們已委任中泰國際融資有限公司為合規顧問（「合規顧問」）。合規顧問將會就遵守上市規則及適用香港法例為我們提供指引及建議。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將在若干情況下及／或事宜上向本公司提供建議，其中包括：

- (a) 於刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- (b) 擬進行交易（可能為須予公佈或關連交易）時，包括發行股份及購回股份；
- (c) 當我們擬以不同於本招股章程所詳述的方式使用全球發售所得款項，或當本集團的業務活動、發展或業績偏離本招股章程的任何預測、估計或其他資料時；及
- (d) 聯交所根據上市規則第13.10條向我們作出查詢時。

合規顧問的任期將由上市日期開始，並於我們就上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績寄發年報當日結束。有關任期可經相互協議予以延長。

### 企業管治守則

本公司致力於實現高水平的企業管治，以保障股東利益。為達致上述目的，本公司擬於上市後遵守香港上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告項下的企業管治規定。

董事認同在本集團的管理架構及內部控制程序引進良好的企業管治元素對達致有效問責相當重要。本公司擬於上市後遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則中的所有守則條文。

### 股份獎勵計劃

本公司已有條件採納首次公開發售後購股權計劃。首次公開發售後購股權計劃旨在向首次公開發售後購股權計劃所界定的為本集團過去的成功經營作出貢獻的參與者給予獎勵，並向彼等提供激勵以為本集團繼續作出貢獻。有關詳情，請參閱本招股章程附錄五「D.股份獎勵計劃」一段。

## 主要股東

就董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使且並無計及根據首次公開發售後購股權計劃可能發行的任何股份），下列人士或實體將於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接及／或間接擁有附帶投票權可於所有情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

股東名稱	權益性質	截至最後 實際可行日期 持有的股份 <sup>(2)</sup>		緊接資本化發行及 全球發售完成後 持有的股份 <sup>(1)(2)</sup>	
		數目	百分比	數目	百分比
樂先生 <sup>(3)(4)</sup> .....	受控法團權益； 與其他人士聯合 持有的權益；及 配偶權益	152,870,000(L)	75.68%	164,706,700(L)	54.90%
樂航乾先生 <sup>(4)(5)</sup> .....	受控法團權益；及 與其他人士聯合 持有的權益	152,870,000(L)	75.68%	164,706,700(L)	54.90%
梁女士 <sup>(3)(4)(6)</sup> .....	受控法團權益； 與其他人士聯合 持有的權益；及 配偶權益	152,870,000(L)	75.68%	164,706,700(L)	54.90%
Springrain Investment .....	實益擁有人	152,870,000(L)	75.68%	164,706,700(L)	54.90%
濟南槐蔭城市 .....	實益擁有人	零	0%	24,080,000(L) <sup>(8)</sup>	8.00% <sup>(8)</sup>
建設投資集團 有限公司 <sup>(7)</sup>					

附註：

- (1) 假設超額配股權未獲行使且並無計及任何根據首次公開發售後購股權計劃可能發行的股份。
- (2) 字母「L」指該人士於股份中的好倉。
- (3) Springrain Investment由樂先生持有59.85%權益。因此，根據證券及期貨條例，樂先生被視為於Springrain Investment持有權益的股份中擁有權益。樂先生為梁女士的配偶，因此，樂先生被視為於梁女士持有的股份中擁有權益。
- (4) 於2021年6月18日，樂先生、樂航乾先生與梁女士訂立一致行動人士確認契據，據此，彼等重申彼等於一致行動人士確認契據日期前一直為本集團各成員公司的一致行動人士，且於隨後繼續如此行事，詳情載於本

---

## 主要股東

---

招股章程「歷史、發展及重組 — 一致行動安排」一節。因此，截至最後實際可行日期，根據一致行動人士安排，我們的各控股股東（即Springrain Investment、樂先生、樂航乾先生與梁女士）被視為於本公司已發行股本中擁有約75.68%權益。

- (5) Springrain Investment由樂航乾先生持有37.10%權益。因此，根據證券及期貨條例，樂航乾先生被視為於Springrain Investment持有權益的股份中擁有權益。
- (6) Springrain Investment由梁女士持有3.05%權益。因此，根據證券及期貨條例，梁女士被視為於Springrain Investment持有權益的股份中擁有權益。梁女士為樂先生的配偶，因此，梁女士被視為於樂先生持有的股份中擁有權益。
- (7) 濟南槐蔭城市建設投資集團有限公司為我們的基石投資者。有關基石投資者及其於本公司的投資詳情，請參閱本招股章程「基石投資者」一節。
- (8) 濟南槐蔭城市建設投資集團有限公司持有的股份數目及股權百分比乃假設發售價為1.85港元（即發售價範圍的中位數）計算。

除以上所披露者外，我們的董事並不知悉任何人士於緊隨資本化發行及全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使且並無計及根據首次公開發售後購股權計劃可能發行的任何股份）將於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶投票權可在所有情況下於本公司及／或我們的附屬公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。我們的董事並不知悉存在可於其後日期導致本公司控制權出現變動的任何安排。

## 股本

### 法定及已發行股本

以下為本公司於緊隨資本化發行及全球發售完成後我們已發行及將予發行，繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本概況：

法定股本		總面值 (美元)
	股每股面值0.0001美元的股份 (於本招股章程日期) .....	50,000
<u>500,000,000</u>		<u>50,000</u>
<b>已發行及將予發行，繳足或入賬列作繳足</b>		
202,000,000	股已發行股份(於本招股章程日期) .....	20,200
23,000,000	股根據資本化發行將予發行的股份 .....	2,300
<u>75,000,000</u>	股根據全球發售將予發行的股份.....	<u>7,500</u>
<u>300,000,000</u>	<b>總計</b> .....	<u>30,000</u>

於緊隨資本化發行及全球發售完成後及假設超額配股權獲悉數行使，本公司的股本將如下：

法定股本		總面值 (美元)
	股股份(於本招股章程日期) .....	50,000
<u>500,000,000</u>		<u>50,000</u>
<b>已發行及將予發行，繳足或入賬列作繳足</b>		
202,000,000	股已發行股份(於本招股章程日期) .....	20,200
23,000,000	股根據資本化發行將予發行的股份 .....	2,300
75,000,000	股根據全球發售將予發行的股份.....	7,500
<u>11,250,000</u>	股根據行使超額配股權將予發行的股份 .....	<u>1,125</u>
<u>311,250,000</u>	<b>總計</b> .....	<u>31,125</u>

### 假設

上表假設全球發售成為無條件及根據相關條款及條件完成且股份根據資本化發行及全球發售予以發行。上述者並無計及因超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份或我們根據下文所述授予董事以發行或購回股份的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份。



## 最低公眾持股量

根據上市規則第8.08條，於上市時及其後所有時間內，本公司已發行股本總數至少25%須由公眾(定義見上市規則)持有。

## 地位

發售股份將為本公司股本中的普通股，並將於所有方面與目前已發行或將予發行的所有股份享有同地位，具體而言，其與就記錄日期(在本招股章程日期後)按股份所宣派、作出或支付的所有股息或其他分派享有完全同地位。

## 須召開股東大會及類別股東大會的情況

本公司僅有一類股份，即普通股，其每一股均與其他股份附帶相同權利。

根據開曼公司法及我們的組織章程大綱及細則的條款，本公司可不時通過股東普通決議案(i)增加其股本；(ii)將股本合併並攤薄為面值較高的股份；(iii)將股份分拆為若干類別；(iv)將股份拆細為面值較低的股份；及(v)註銷任何未獲認購的股份。此外，本公司可根據開曼公司法規定透過股東特別決議案削減其股本或股本贖回儲備。

有關更多詳情，請參閱本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

## 股份獎勵計劃

我們已有條件採納首次公開發售後購股權計劃。首次公開發售後購股權計劃的主要條款概述於本招股章程附錄五「D.股份獎勵計劃」一段。

## 發行股份的一般授權

根據本招股章程「全球發售的架構及條件—全球發售的條件」一節所述的條件，董事已獲授一般無條件授權，可配發、發行及買賣股份或可轉換為股份的證券或購股權、認股權證或認購股份或該等可換股證券的類似權利，及作出或授出會行使或可能須行使該權力的要約、協議及購股權，惟董事配發或同意配發的股份(根據下述各項進行者除外)之總數：

- (a) 供股；

---

## 股 本

---

(b) 根據我們的組織章程細則以配發股份代替股份的全部或部分股息的任何以股代息計劃或類似安排；

(c) 股東於股東大會上授出的特別授權，

不得超過下列兩項的總和：

(i) 緊隨資本化發行及全球發售完成後(但不包括根據超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)我們已發行股本總面值的20%；及

(ii) 我們根據下文「購回股份的一般授權」一段所述購回股份的一般授權所購回我們股本的總面值(如有)。

此項發行股份的一般授權將於以下情況屆滿，以最早發生者為準：

(1) 本公司下屆股東週年大會結束時；或

(2) 任何適用法例或我們的組織章程細則規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或

(3) 股東在股東大會上通過普通決議案修訂或撤回此項授權時。

有關此項一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄五「A.有關本集團的進一步資料 — 4. 於2022年12月14日通過的股東書面決議案」一段。

### 購回股份的一般授權

根據本招股章程「全球發售的架構及條件 — 全球發售的條件」一節所述的條件，董事已獲授一般無條件授權，以行使我們的全部權力購回股份，惟其總面值不得超過緊隨資本化發行及全球發售完成後(但不包括因超額配股權獲行使可能發行的任何股份)我們已發行股份總數的10%。

此項一般授權僅與在香港聯交所或股份上市的任何其他證券交易所(並獲證監會及香港聯交所就此認可的交易所)進行的購回相關，而亦須按照上市規則的規定進行。有關上市規則的概要載於本招股章程附錄五「A. 有關本集團的進一步資料 — 5. 購回本公司股份」一段。

此項購回股份的一般授權將於以下情況到期，以最早發生者為準：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或

---

## 股 本

---

(ii) 任何適用法例或我們的組織章程細則規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或

(iii) 股東在股東大會上通過普通決議案修訂或撤回此項授權時。

有關此項一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄五「A.有關本集團的進一步資料—4.於2022年12月14日通過的股東書面決議案」一段。

## 財務資料

以下討論與分析應與本招股章程附錄一所載的會計師報告中的綜合財務資料連同隨附附註一併閱讀。我們的財務資料及本集團綜合財務報表乃根據香港財務報告準則編製，其在若干重大方面可能有別於其他司法權區的公認會計原則。閣下應閱讀整份會計師報告且不應僅倚賴本節所載的資料。除非文義另有所指，否則本節中的財務資料乃按綜合基準呈列。

本節所載的討論與分析包含前瞻性陳述，當中涉及風險及不確定因素。該等陳述乃基於我們根據自身經驗及對過往趨勢的見解、現況及預期未來發展，以及我們認為在特定情況下屬適當的其他因素而作出的假設及分析。我們的實際結果可能與該等預測大相徑庭。導致或促使出現有關差異的因素包括(但不限於)該等於「風險因素」及「業務」以及本招股章程其他章節所討論者。

本節或本招股章程其他章節任何表格中的總額與各數額總和之間的差異乃湊整所致。

### 概述

我們是一家中國的綜合物業管理服務提供商，秉持「精耕山東」的策略，把業務重心放在山東省。我們的大多數在管項目位於山東省，少數位於北京及深圳等一線城市。根據弗若斯特沙利文報告，按2021年來自物業管理服務的總收益計，我們於中國整體物業管理行業的市場份額約為0.1%，尤其是，我們在山東省排名第12位且佔據物業管理服務市場的約1.0%。

我們透過我們的營運附屬公司及分公司提供廣泛的物業管理服務及其他服務。我們所提供的服務按其性質大致可分為四個業務分部，即(i)物業管理服務；(ii)物業工程及園林建設服務；(iii)物業投資；及(iv)其他服務。有關服務的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 我們的業務模式」一節。

就物業管理服務而言，我們擁有逾25年的經驗及相關專業知識，我們對客戶的日常營運及具體要求及需求有全面了解，能夠為醫院及公共物業提供優質服務。於2021財年，我們有39家在管醫院及104個在管公共物業。根據弗若斯特沙利文報告，按2021年各板塊所產生的收益計，在山東省物業管理服務提供商中，我們在醫院板塊及非住宅(包括醫院、公共物業及商業物業)板塊分別位列第二及第三，分別約佔市場份額的7.2%及2.1%。就中國物業管理行業各板塊產生的收益而言，我們於醫院板塊及非住宅(包括醫院、公共物業及商業物業)板塊的市場份額分別約為0.6%及0.3%。

---

## 財務資料

---

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，本集團的總收益分別為約人民幣397.1百萬元、人民幣486.1百萬元、人民幣601.3百萬元及人民幣321.4百萬元。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，源自提供我們的物業管理服務的收益約為人民幣367.0百萬元、人民幣402.2百萬元、人民幣542.8百萬元及人民幣307.2百萬元，佔我們總收益的92.4%、82.8%、90.3%及95.6%，收益分別自162、190、226及231個物業管理項目而得。

### 影響我們財務狀況及經營業績的主要因素

我們的經營業績受及將繼續受眾多因素影響，其中許多因素可能超出我們的控制，包括本招股章程「風險因素」一節所載的該等因素及下文所載者：

#### 業務組合

我們的業務組合在往績記錄期間影響了我們的業務及經營業績，且預期日後將繼續影響我們的業務及經營業績。於往績記錄期間，我們自四類服務產生收益，即(i)物業管理服務；(ii)物業工程及園林建設服務；(iii)物業投資；及(iv)其他服務。我們的業務組合可能因我們客戶的需求、服務成本的預期外變動及我們發展策略的變動而有所波動。

由於我們四類服務的毛利率各不相同，來自我們服務的收益貢獻結構的重大變動或我們任何服務類別毛利率的重大變動均可能對我們的總體毛利率產生重大影響。有關我們毛利率的進一步詳情，請參閱本節「綜合損益及其他全面收益表的節選項目的描述 — 毛利及毛利率」一段。

#### 品牌定位及定價能力

我們秉持「精耕山東」的策略，主要專注於在山東省提供物業管理服務。我們獲得業界認可並獲授業內若干威望極高的榮譽，包括但不限於(i)物業服務企業綜合實力測評TOP 500；(ii)山東優質品牌 — 服務類；(iii)高新技術企業；(iv)山東知名品牌；(v)山東省重點服務業企業；及(vi)山東省服務業高端培育企業。我們認為我們在我們在管物業所在地(尤其是山東省)建立了良好聲譽。因此，我們的財務狀況及表現業績部分取決於我們管理、維持及進一步提高我們名牌名稱及其形象的市場認可度的能力。

於往績記錄期間，我們收益的大部分源自提供我們的物業管理服務，分別佔於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年我們總收益的約92.4%、82.8%、90.3%及95.6%。我

---

## 財務資料

---

們通常基於部署於各崗位的僱員及工人的規定數量，並考慮若干因素對我們的物業管理服務進行定價，包括(i)物業的規模、位置及類型；(ii)我們的物業管理服務的預期標準及履行我們服務的頻率；(iii)預算營運開支(包括但不限於勞工、材料及行政開支)；(iv)目標利潤率；(v)關於住宅物業的物業管理費的地方政府定價指引及／或法規；(vi)可資比較物業的定價；(vii)競爭對手定價的評估，及(viii)本集團整體業務的潛在增長。我們須平衡處理在維持優質物業管理服務提供商品品牌形象之餘對項目給出具競爭力的定價以及確保合理的利潤率。釐定價格時各項因素失衡可能會對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

### 員工成本波動產生的影響

物業管理行業為勞動密集型行業，市場從業者依賴大量人力執行工作。於往績記錄期間，我們的員工成本構成我們服務成本的絕大部分，約為人民幣269.1百萬元、人民幣268.4百萬元、人民幣266.3百萬元及人民幣154.6百萬元，分別佔於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年我們服務成本總額的約81.5%、70.0%、54.7%及60.8%。此外，我們與行政員工有關的員工成本亦構成我們行政開支的絕大部分。

我們已實施多項成本節約措施，包括實施信息技術系統來降低我們對人工的依賴。我們無法向閣下保證我們將能控制我們的成本或順利將成本的影響轉嫁到所收取的服務費上以維持我們的盈利能力。有關我們員工成本的敏感度分析的詳情，請參閱本節「綜合損益及其他全面收益表的節選項目的描述 — 服務成本」一段。

### 分包費增加產生的影響

於2021年3月，作為人力資源分配措施的一環，我們委聘三名分包商來代替調配兼職工人，而有關該等人員的成本於往績記錄期間在我們服務成本的員工成本內確認。有關詳情，請參閱本招股章程「業務 — 我們的供應商 — 我們的分包商」一節。

就此而言，儘管於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們的服務成本下錄得分包成本約為人民幣34.1百萬元、人民幣77.8百萬元、人民幣168.6百萬元及人民幣74.7百萬元，分別佔我們服務成本總額約10.3%、20.3%、34.6%及29.3%，但是於往績記錄期間之後，我們的分包成本可能構成大部分服務成本。在保證服務質量之餘若不能有效控制分包成本可能會對我們日後的財務狀況及經營業績產生負面影響。

### 稅務政策變動

我們的運營須繳納中國企業所得稅、增值稅及其他地方稅項。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們的實際所得稅率(按所得稅開支除以除稅前溢利計)分別為

---

## 財務資料

---

約26.3%、21.3%、21.2%及27.0%。中國的法定中國企業所得稅率為25%。於往績記錄期間，我們符合小型微利企業資格的若干附屬公司有權享有10%的優惠所得稅率。我們的中國附屬公司凱迪網絡於2020年榮獲「高新技術企業」證書，據此，其有權於三年內享有15%的中國優惠所得稅率。倘有關附屬公司目前享有的優惠所得稅率待遇出現任何重大不利變動，我們的盈利能力或受到重大不利影響。

### 呈列及編製基準

本公司於2020年6月30日根據開曼群島法律註冊成立為獲豁免有限公司。為籌備全球發售，我們進行了重組，詳情載於本招股章程「歷史、發展及重組」一節。繼重組後，本公司成為本集團旗下現有所有附屬公司的控股公司。

歷史財務資料已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及其詮釋以及香港公認會計原則編製。

有關本節所載的我們歷史財務資料的呈列及編製基準的更多資料，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註2.1及2.2。

### 關鍵會計政策、估計及判斷

我們的董事須作出判斷、估計及假設，而這會影響我們對會計政策的應用及所申報的資產、負債、收入及開支數額。該等估計及相關假設乃根據我們以往經驗及在當時情況下認為合理的多項其他因素作出，其結果構成了管理層就不易從其他途徑得知的資產與負債賬面值所作判斷的基礎。

我們的管理層按持續基準審閱估計及相關假設。會計估計修訂會於估計修訂期間確認（倘修訂僅影響該期間）或於修訂期間及未來期間確認（倘修訂影響當前及未來期間）。有關所採納會計估計及重大會計政策的修訂詳情披露於本招股章程附錄一會計師報告附註2.4。

以下段落討論我們在編製我們的歷史財務資料時所應用的部分關鍵會計政策、估計及判斷：

#### 收益確認

##### 客戶合約收益

客戶合約收益於貨品或服務的控制權轉移予客戶時予以確認，而該金額反映本集團預期就提供該等貨品或服務有權獲得的代價。

---

## 財務資料

---

當合約中的代價包括可變金額時，估計代價為本集團將貨品或服務轉移予客戶而有權獲得的金額。可變代價在合約開始時作出估計並受其約束，直至與可變代價相關的不確定性隨後消除，累計已確認收益金額極有可能不會發生重大收益轉回時。

倘合約中包含就向客戶轉移貨品或服務而為客戶提供超過一年的重大融資利益的融資成分，則收益按應收金額的現值計量，並使用於合約開始時本集團與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率折現。倘合約中包含為本集團提供超過一年的重大融資利益的融資成分，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶支付款項與轉讓承諾貨品或服務之間的時間為一年或以下的合約而言，不會使用香港財務報告準則第15號的實際權宜方法就重大融資成分的影響調整交易價格。

### 物業管理服務

提供物業管理服務的收益乃按直線法以及於消費預定期間予以確認，原因為客戶同時收取由本集團提供的利益。

### 物業工程及園林建設服務

本集團已使用輸入法計量完全達成服務的進度，隨時間確認來自提供物業工程及園林建設服務的收益。下列一項標準達成時則本集團隨著時間轉讓服務控制權：

- (a) 客戶同時接受及消費實體履約產生的表現所帶來的利潤；及
- (b) 因實體的履約創造或增強客戶在資產創建或增強時控制的資產

輸入法根據產生的實際成本佔達成建造服務估計總成本的比例確認收益。

### 其他服務

其他服務所得收益按直線基準隨計劃期間確認，因為客戶同時獲得本集團提供的利益。

### 其他來源收益

租金收入乃按佔整個租期的時間比例基準確認。



### 其他收入

利息收入按應計基準使用實際利率法，透過採用將金融工具的預期年期或較短期間（如適用）的估計未來現金收入準確貼現至金融資產的賬面淨值的比率予以確認。

### 於聯營公司的投資

聯營公司乃本集團擁有長期權益（通常不低於20%的股票投票權）且能對其施加重大影響力的實體。重大影響力乃有權參與被投資公司的財務及經營政策決定，但不能控制或共同控制該等政策的權力。

本集團於兩間聯營公司的投資乃按本集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

本集團應佔兩間聯營公司收購後業績及其他全面收益分別計入綜合損益表並於其他全面收益表。此外，倘於聯營公司的權益直接確認變動，則本集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動（倘適用）。本集團與其聯營公司間交易的未變現收益及虧損將以本集團於聯營公司的投資為限對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。

### 以股份為基礎的付款

本集團僱員（包括董事）通過以股份為基礎的付款的形式取得薪酬，據此僱員提供服務作為權益工具的代價（「以權益結算的交易」）。

僱員以權益結算的交易成本乃參考交易授出當日的公平值計量。公平值按最近期融資後的估值數計算。

在滿足表現及服務條件之期間，於僱員福利開支確認以權益結算的交易成本並同時相應增加權益。在各有關期間末至歸屬日期就以權益結算的交易確認之累計開支反映歸屬期屆滿之程度及本集團對最終歸屬之權益工具數量的最佳估計。於期內損益表扣除或計入之金額指於期初及期末確認之累計開支變動。

釐定獎勵之授出日公平值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件之可能性則被評定為將最終歸屬為本集團權益工具數目之最佳估計之一部分。市場表現條件將反映在授出日之公平值。附帶於獎勵中但並無相關服務要求之其他任何條件皆視為非歸屬條件。非歸屬條件反映於獎勵之公平值，除非同時具服務及／或表現條件，否則獎勵即時支銷。

---

## 財務資料

---

因未能達至非市場表現及／或服務條件，而導致最終並無歸屬之獎勵並不會確認支銷，惟包括一項市場或非歸屬條件之獎勵，無論市場或非歸屬條件是否達成，其均會被視為已歸屬，前提是所有其他表現及／或服務條件須已達成。

當股本結算獎勵之條款修改時，倘符合有關獎勵之原有條款，最低開支按條款並無修改來確認。此外，就增加以股份為基礎的付款之公平值總值或對僱員有利之任何修改而言，按修改日期之計算確認開支。

當股本結算獎勵註銷時，會視作已於註銷當日歸屬，而該獎勵尚未確認之任何開支會即時確認。此包括任何未能符合本集團或僱員控制以內非歸屬條件之獎勵。然而，倘有一項新獎勵替代註銷之獎勵，並指定為授出當日之替代獎勵，則該項註銷及新獎勵會如上段所述被視為原有獎勵之修改般處理。

### 投資物業

投資物業為持有作賺取租金收入及／或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非在日常業務運作過程中作出售的土地及樓宇權益(包括作為使用權資產持有之租賃物業，而此項物業另行符合投資物業的定義)。該等物業初始按成本(包括交易成本)計量。

本集團按成本(包括相關交易成本)計量投資物業。折舊使用直線法計算，按6年至35年的估計使用年期分配成本。

投資物業於出售時或永久不再使用投資物業且預期出售不會產生任何日後經濟利益時終止確認。因報廢或出售投資物業而產生之任何收益或虧損在報廢或出售當年於損益表中確認。

投資物業、業主佔用物業與存貨之間的轉撥不會改變所轉撥物業的賬面值，亦不會出於計量或披露目的而改變該物業的成本。

### 重大會計判斷及估計

編製本集團的財務資料要求管理層作出判斷、估計及假設，而這會影響收益、開支、資產及負債呈報金額及其隨附披露及或然負債的披露。該等假設及估計的不確定因素可能引致未來須就受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。有關重大會計判斷及估計的詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註3。

### 貿易應收賬款的預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收賬款及合約資產的預期信貸虧損。撥備率基於具有類似虧損模式(即按地理、產品類型、客戶類型及評級以及信用證及其他形式的信貸保險的保障範圍)的各個客戶群分部的逾期天數計算。

撥備矩陣最初基於本集團的歷史觀察違約率。本集團將通過調整矩陣以調整歷史信貸虧損經驗與前瞻性資料。例如，如果預測經濟狀況(如國內生產總值、居民消費價格指數、存款準備金率、通脹率及失業率)將在未來一年內惡化，從而導致製造業的違約數量增加，則將會調整歷史違約率。於各報告日期，更新歷史觀察違約率，及分析前瞻性估計的變化。

對歷史觀察得到的違約率、預測的經濟狀況和預期信貸虧損之間的相關性的評估為一個重要的估計。預期信貸虧損的金額對環境的變化和預測的經濟狀況很敏感。本集團的歷史信貸虧損經驗和對經濟狀況的預測也可能無法代表未來客戶的實際違約。有關本集團貿易應收賬款及合約資產的預期信貸虧損的資料於本招股章程附錄一會計師報告附註23及附註24披露。

## 財務資料

### 綜合損益及其他全面收益表的節選項目

#### 經營業績

下表載列本集團於往績記錄期間的綜合業績，其源自本招股章程附錄一所載會計師報告並應與其一併閱讀：

	<u>2019財年</u>	<u>2020財年</u>	<u>2021財年</u>	<u>2021年</u> <u>上半年</u>	<u>2022年</u> <u>上半年</u>
	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
				(未經審核)	
收益.....	397,096	486,095	601,298	261,620	321,391
服務成本.....	(330,249)	(383,241)	(487,156)	(211,952)	(254,399)
毛利.....	66,847	102,854	114,142	49,668	66,992
其他收入、收益及開支淨額.....	4,531	7,810	7,292	3,817	2,778
銷售及分銷開支.....	(1,395)	(2,468)	(4,703)	(1,287)	(4,032)
行政開支.....	(29,584)	(45,044)	(54,528)	(29,343)	(37,859)
財務成本.....	(3,807)	(10,666)	(11,299)	(6,931)	(4,077)
應佔聯營公司的損益.....	210	9,370	5,540	2,108	3,832
除稅前溢利.....	36,802	61,856	56,444	18,032	27,634
所得稅開支.....	(9,694)	(13,164)	(11,993)	(5,500)	(7,454)
年內／期間溢利.....	<u>27,108</u>	<u>48,692</u>	<u>44,451</u>	<u>12,532</u>	<u>20,180</u>
以下各項應佔：					
母公司擁有人.....	27,108	48,674	44,300	12,342	20,164
非控股權益.....	—	18	151	190	16
	<u>27,108</u>	<u>48,692</u>	<u>44,451</u>	<u>12,532</u>	<u>20,180</u>

#### 非香港財務報告準則計量

為補充我們根據香港財務報告準則呈列的綜合財務報表，我們亦呈列經調整年內溢利及經調整淨利率作為非香港財務報告準則計量。

我們呈列該等額外財務計量，乃由於我們的管理層使用該等額外財務計量，通過撇除上市開支及以股份為基礎的付款的影響來評估我們的財務表現。我們認為，該等非香港財務報告準則計量為投資者及其他人士提供額外資料，使其能以與我們的管理層相同的方式，將各會計期間的財務業績與同業公司的財務業績進行比較，以了解及評估我們的綜合經營業績。

下表載列於所示期間我們根據香港財務報告準則計算的年內／期間淨溢利與年內／期間經調整溢利(非香港財務報告準則計量)的對賬，乃透過將上市開支及以股份為基礎的付款加回。董事認為(i)與全球發售有關的上市開支；及(ii)以股份為基礎的付款，與我們按僱

## 財務資料

員所作貢獻向彼等授予的股份獎勵有關，屬非現金性質，不會導致現金流出。因此，透過在計算年內／期間經調整溢利（非香港財務報告準則計量）及年內／期間的經調整淨利率（非香港財務報告準則計量）時消除該等項目的影響，該措施可更好地反映我們的相關經營業績，並可能更好地促進年度及期間的經營業績比較。

	<u>2019財年</u>	<u>2020財年</u>	<u>2021財年</u>	<u>2021年</u> <u>上半年</u>	<u>2022年</u> <u>上半年</u>
	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元 (未經 審核)	人民幣 千元
年內溢利.....	27,108	48,692	44,451	12,532	20,180
調整為：					
— 上市開支.....	—	3,557	8,830	8,122	2,523
— 以股份為基礎的付款.....	790	1,382	1,877	1,002	872
經調整年內／期間溢利 (非香港財務報告準則 計量).....	<u>27,898</u>	<u>53,631</u>	<u>55,158</u>	<u>21,656</u>	<u>23,575</u>
經調整年內／期間淨利率 (非香港財務報告準則 計量).....	7.0%	11.0%	9.2%	8.3%	7.3%

儘管該等財務計量與綜合財務報表內的項目一致，根據香港財務報告準則，該等財務計量不應被視為與綜合財務報表中的項目相若的計量。該等計量未必可與其他公司使用的其他類似名稱的計量進行比較。

## 財務資料

### 綜合損益及其他全面收益表的節選項目的描述

#### 收益

於往績記錄期間，我們按業務性質劃分來自四個業務分部的收益，即：(i)物業管理服務；(ii)物業工程及園林建設服務；(iii)物業投資；及(iv)其他服務。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，本集團的收益總額分別約為人民幣397.1百萬元、人民幣486.1百萬元、人民幣601.3百萬元及人民幣321.4百萬元。下表載列於往績記錄期間我們按服務類型劃分的收益明細：

	2019財年		2020財年		2021財年		2021年上半年		2022年上半年	
	收益	估總收益 百分比(%)	收益	估總收益 百分比(%)	收益	估總收益 百分比(%)	收益	估總收益 百分比(%)	收益	估總收益 百分比(%)
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
物業管理服務.....	366,970	92.4	402,198	82.8	542,838	90.3	250,679	95.8	307,244	95.6
物業工程及園林建設服務..	16,866	4.2	74,863	15.4	49,301	8.2	7,052	2.7	9,358	2.9
物業投資.....	6,173	1.6	8,442	1.7	5,942	1.0	3,005	1.2	3,268	1.0
其他服務 <sup>(附註)</sup> .....	7,087	1.8	592	0.1	3,217	0.5	884	0.3	1,521	0.5
總計.....	<u>397,096</u>	<u>100.0</u>	<u>486,095</u>	<u>100.0</u>	<u>601,298</u>	<u>100.0</u>	<u>261,620</u>	<u>100.0</u>	<u>321,391</u>	<u>100.0</u>

附註：其他服務主要包括(i)患者護理及產後護理服務；及(ii)銷售由我們開發的軟件支持系統及日常服務器維修服務。

下表載列於往績記錄期間我們按本集團關聯方及獨立第三方劃分的我們總收益明細：

	2019財年		2020財年		2021財年		2021年上半年		2022年上半年	
	收益	估總收益 百分比(%)	收益	估總收益 百分比(%)	收益	估總收益 百分比(%)	收益	估總收益 百分比(%)	收益	估總收益 百分比(%)
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
獨立第三方.....	351,742	88.6	390,177	80.3	527,897	87.8	244,940	93.6	301,416	93.8
我們的關聯方.....	45,354	11.4	95,918	19.7	73,401	12.2	16,680	6.4	19,975	6.2
總計.....	<u>397,096</u>	<u>100.0</u>	<u>486,095</u>	<u>100.0</u>	<u>601,298</u>	<u>100.0</u>	<u>261,620</u>	<u>100.0</u>	<u>321,391</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，我們自獨立第三方所得收益主要指自獨立第三方所得物業管理費。自關聯方所得收益主要指向潤華集團及航乾集團收取的物業管理費、物業工程及園林建設費。於往績記錄期間，我們自第三方客戶所得收益保持穩定增長，由2019財年的約人民幣

---

## 財務資料

---

351.7百萬元增加至2021財年的約人民幣527.9百萬元，該增長與我們的在管非住宅物業(即醫院、公共物業以及商業及其他非住宅物業)數目增加相一致，由2019財年的142個增加至2021財年的204個。我們自第三方客戶的收益由2021年上半年的約人民幣244.9百萬元增加至2022年上半年的約人民幣301.4百萬元，主要由於我們在管的醫院及公共物業數目增加。

我們自關聯方所得收益由2019財年的約人民幣45.4百萬元大幅增加至2020財年的約人民幣95.9百萬元，主要由於五個規模較大的物業工程及園林建設項目的收益貢獻有所增加，2020財年收益貢獻合共約為人民幣50.7百萬元，該等項目均自關聯方獲得。於2021財年，我們自關聯方所得收益較2020財年減少，主要是由於我們關聯方的若干相對較大的物業工程及園林建設項目於2021財年之前大致完成並確認其大部分合約價值。我們自關聯方產生的收益由2021年上半年的約人民幣16.7百萬元增加至2022年上半年的約人民幣20.0百萬元，主要由於COVID-19疫情期間汽車銷售店訪客量高，為進行環境衛生管理，我們的關聯方要求擴大現有員工對汽車工業園進行的清潔及消毒服務的範圍，導致於2022年上半年的收入貢獻增加約人民幣2.1百萬元。

### **物業管理服務**

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，物業管理服務所得收益分別為約人民幣367.0百萬元、人民幣402.2百萬元、人民幣542.8百萬元及人民幣307.2百萬元，分別佔我們同期總收益的約92.4%、82.8%、90.3%及95.6%。於往績記錄期間，所有物業管理費乃按包干制收取。根據包干制，我們的客戶向我們支付固定的管理費，而我們承擔物業管理涉及的所有相關成本及開支。有關包干制收益模式的進一步詳情，請參閱「業務 — 我們的業務模式 — 收益模式」一節。

## 財務資料

### 按物業類型劃分

下表載列於往績記錄期間按物業類型劃分的物業管理服務分部項下在管項目數目及我們提供物業管理服務所得收益的明細：

	2019財年			2020財年			2021財年			2021年上半年			2022年上半年		
	在管項目 數目	估提供 物業管理 服務所得 總收益		在管項目 數目	估提供 物業管理 服務所得 總收益		在管項目 數目	估提供 物業 管理服務 所得總 收益		在管項目 數目	估提供 物業 管理服務 所得總 收益		在管項目 數目	估提供 物業 管理服務 所得總 收益	
		收益	百分比(%)		收益	百分比(%)		收益	百分比(%)		收益	百分比(%)		收益	百分比(%)
	人民幣千元			人民幣千元			人民幣千元			人民幣千元 (未經審核)			人民幣千元		
醫院.....	30	143,776	39.2	26	144,715	36.0	39	215,941	39.8	29	98,786	39.4	38	129,569	42.2
公共物業.....	75	140,554	38.3	95	150,840	37.5	104	192,624	35.5	95	93,222	37.2	105	108,835	35.4
商業及其他非住宅物業...	37	42,865	11.7	49	64,519	16.0	61	86,112	15.9	52	38,051	15.2	66	44,300	14.4
住宅物業.....	20	39,775	10.8	20	42,124	10.5	22	48,161	8.8	20	20,620	8.2	22	24,540	8.0
<b>總計.....</b>	<b>162</b>	<b>366,970</b>	<b>100.0</b>	<b>190</b>	<b>402,198</b>	<b>100.0</b>	<b>226</b>	<b>542,838</b>	<b>100.0</b>	<b>196</b>	<b>250,679</b>	<b>100.0</b>	<b>231</b>	<b>307,244</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期間，我們的物業管理服務分部所得收益呈上升趨勢。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們的物業管理服務分部所得收益分別為約人民幣367.0百萬元、人民幣402.2百萬元、人民幣542.8百萬元及人民幣307.2百萬元，而我們物業管理服務分部下的項目總數分別為162、190、226及231個。在管項目數目的增加乃主要歸因於我們不斷擴張業務及豐富物業管理項目組合。

我們對醫院及公共部門的日常營運有全面理解及具備足夠項目經驗向醫院及公共物業提供優質服務。於往績記錄期間，物業管理服務所得收益的大部分源於向醫院及公共物業提供的服務，其中醫院及公共物業於2019財年和2020財年所得收益穩定；而於2021財年醫院及公共物業所得收益錄得較2020財年分別增加約人民幣71.2百萬元(或49.2%)及人民幣41.8百萬元(或27.7%)。有關增長趨勢乃主要由於在管醫院及公共物業數目由2020財年的26個及95個分別增加至2021財年的39個及104個。醫院及公共物業數目由2021年上半年的124個增加至2022年上半年的143個，與2021年上半年相比，醫院及公共部門的收益貢獻有所增長。

於往績記錄期間，我們向商業及其他非住宅物業提供物業管理服務所得收益分別為約人民幣42.9百萬元、人民幣64.5百萬元及人民幣86.1百萬元。該增長趨勢乃主要由於(i)我們在管商業及其他非住宅物業數目由2019財年的37個增加至2020財年的49個及2021財年的61個；及(ii)就若干現有項目確認的收益有所增加，因我們增值服務的規模及範圍有所擴大，例如汽車工業園展車的清潔服務以及我們客戶要求的其他客戶服務。與2021年上半年相比，我們於2022年上半年向商業及其他非住宅物業提供物業管理服務所得收益增加約人民幣6.2百



## 財 務 資 料

萬元或16.4%，主要由於(i)若干新項目(尤其是一個電影製片廠、一個醫療產業園及一家醫療設備公司)的收益貢獻約人民幣3.0百萬元；及(ii)我們管理的個人汽車銷售店數目由2021年上半年的五間增加至2022年上半年的十三間，為我們帶來額外收益約人民幣1.4百萬元所致。

於2019財年、2020財年及2021財年，我們向住宅物業提供物業管理服務所得收益穩步增加，分別約人民幣39.8百萬元、人民幣42.1百萬元及人民幣48.2百萬元，與我們在管住宅物業數目及移交予業主及租戶的住宅單位數目一致。兩個住宅物業的大部分住宅單位已分別於2021年末及2022年初售出並交付予買家，導致住宅物業所得收益由2021年上半年的約人民幣20.6百萬元增加至2022年上半年的約人民幣24.5百萬元。

### 按地理覆蓋面劃分

下表載列於往績記錄期間按地理位置劃分的物業管理服務分部項下在管項目數目及我們提供物業管理服務所得收益的明細：

	2019財年			2020財年			2021財年			2021年上半年			2022年上半年		
	在管項目 數目	估項目 管理服務 所得總收益		在管項目 數目	估項目 管理服務 所得總收益		在管項目 數目	估提供 項目 管理服務 所得總 收益		在管項目 數目	估提供 物業 管理服務 所得總 收益		在管項目 數目	估提供 物業 管理服務 所得總 收益	
		收益	百分比(%)		收益	百分比(%)		收益	百分比(%)		收益	百分比(%)		收益	百分比(%)
	人民幣千元			人民幣千元			人民幣千元			人民幣千元 (未經審核)			人民幣千元		
山東省															
— 濟南地區	93	203,790	55.5	102	230,857	57.4	114	261,331	48.1	102	137,268	54.7	122	150,819	49.1
— 其他地區	65	144,636	39.4	83	152,525	37.9	104	244,648	45.1	88	100,905	40.3	101	132,778	43.2
北京	3	18,265	5.0	4	18,006	4.5	5	21,975	4.1	5	10,052	4.0	5	13,086	4.3
其他地區 <sup>(附註)</sup>	1	279	0.1	1	809	0.2	3	14,884	2.7	1	2,454	1.0	3	10,561	3.4
總計	162	366,970	100.0	190	402,198	100.0	226	542,838	100.0	196	250,679	100.0	231	307,244	100.0

附註：其他地區包括(i)廣東省深圳市；(ii)河北省石家莊市；(iii)河北省保定市；及(iv)江蘇省南京市。

於往績記錄期間，我們的在管項目主要位於山東省，我們的所得收益為約人民幣348.4百萬元、人民幣383.4百萬元、人民幣506.0百萬元及人民幣283.6百萬元，分別佔我們物業管理服務所得總收益的約94.9%、95.3%、93.2%及92.3%。秉持「精耕山東」的策略，山東省在管項目數目增加反映了我們在該區域就擴大及鞏固客戶群作出的不懈努力，通過在我們地理位置彼此相鄰的在管物業之間進行有效的資源分配，從而提高了我們在該地區的聲譽，並實現了規模經濟的槓桿作用。

我們自位於北京及其他地區的物業所得收益分別由2019財年的約人民幣18.3百萬元及人民幣0.3百萬元增加至2021財年的約人民幣22.0百萬元及人民幣14.9百萬元。有關增加乃主要由於我們為擴大我們於山東省外其他發達鄰近地區的地理分佈的策略。

---

## 財務資料

---

### 物業工程及園林建設服務

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們的物業工程及園林建設服務所得收益分別為約人民幣16.9百萬元、人民幣74.9百萬元、人民幣49.3百萬元及人民幣9.4百萬元，分別佔我們同期總收益的約4.2%、15.4%、8.2%及2.9%。我們物業工程及園林建設服務分部所得收益由2019財年的約人民幣16.9百萬元增至2020財年的約人民幣74.9百萬元，主要由於(i)於2020財年動工且規模相對較大的五個物業工程及園林建設項目及於2020財年分別貢獻總收益約人民幣50.7百萬元；及(ii)附帶收益貢獻的物業工程及園林建設項目數量由2019財年的47個增加至2020財年的59個。2021財年物業工程及園林建設服務產生的收益減少乃主要由於部分相對較大的物業工程及園林建設項目已於2020財年大致完成及確認其大部分合約價值。物業工程及園林建設服務所得收益由2021年上半年的約人民幣7.1百萬元增加至2022年上半年的人民幣9.4百萬元，主要是由於電梯安裝及／或維修產生的收益由2021年上半年的約人民幣1.8百萬元增加至2022年上半年的約人民幣3.1百萬元所致。

### 物業投資

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，物業投資所得收益為約人民幣6.2百萬元、人民幣8.4百萬元、人民幣5.9百萬元及人民幣3.3百萬元，分別佔同期總收益的約1.6%、1.7%、1.0%及1.0%。於往績記錄期間，物業投資所得收益乃主要由於提供物業投資租賃物業的數目及入住率。

### 其他服務

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們其他服務所得收益分別約為人民幣7.1百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣3.2百萬元及人民幣1.5百萬元，分別佔我們同期總收益的約1.8%、0.1%、0.5%及0.5%。我們其他服務分部所得收益由2019財年的約人民幣7.1百萬元減少至2020財年的人民幣0.6百萬元，主要是由於我們的軟件支持系統銷量進一步減少。我們於2021財年的其他服務分部產生的收益增加至約人民幣3.2百萬元，主要由於銷售已開發軟件支持系統的使用權。我們的其他服務產生的收益由2021年上半年的約人民幣0.9百萬元增加至2022年上半年約人民幣1.5百萬元，主要由於我們的病人護理及產後關懷業務由2021年上半年的約人民幣0.4百萬元增加至2022年上半年的約人民幣1.4百萬元。

## 財務資料

### 服務成本

本集團服務成本主要包括員工成本、分包成本、物料及耗材及其他服務成本。下表載列於所示期間我們的服務成本明細：

	2019財年		2020財年		2021財年		2021年上半年		2022年上半年	
	估總服務成本		估總服務成本		估總服務成本		估總服務成本		估總服務成本	
	服務成本	百分比(%)	服務成本	百分比(%)	服務成本	百分比(%)	服務成本	百分比(%)	服務成本	百分比(%)
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元 (未經審核)		人民幣千元	
員工成本.....	269,111	81.5	268,360	70.0	266,251	54.7	123,574	58.3	154,576	60.8
分包成本.....	34,104	10.3	77,782	20.3	168,562	34.6	63,967	30.2	74,661	29.3
物料及耗材.....	16,902	5.1	21,241	5.6	26,939	5.5	10,629	5.0	11,538	4.5
其他.....	10,132	3.1	15,858	4.1	25,404	5.2	13,782	6.5	13,624	5.4
總計.....	<u>330,249</u>	<u>100.0</u>	<u>383,241</u>	<u>100.0</u>	<u>487,156</u>	<u>100.0</u>	<u>211,952</u>	<u>100.0</u>	<u>254,399</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，員工成本構成我們最大的成本組成部分。員工成本主要包括為負責提供我們服務的員工支付的薪金、花紅、福利、社會保險、住房公積金。於往績記錄期間，我們的員工成本維持穩定，主要因為執行了各種成本控制措施，包括作出預算計劃、採納OSCS服務中心以及精簡及規範物業管理服務。我們的員工成本由2019財年的約人民幣269.1百萬元略微降至2020財年的約人民幣268.4百萬元，主要由於中國相關監管機構於2020財年就COVID-19疫情實施的扶持性政策而授予本集團的社會保障優惠。與2020財年相比，2021財年我們的員工成本保持相對穩定，乃由於(i)我們的業務擴張及平均薪金水準增加導致我們員工人數增加；(ii)取消當地政府就COVID-19疫情支付的社會保障援助，於2020財年約人民幣2.7百萬元所抵銷；及(iii)我們實行人力資源分配措施，透過委聘多名為本集團獨立第三方的分包商，以取代兼職工人，該等調配為本集團提供及時有效的人力資源替代方案，並支持本集團的業務增長。我們的員工成本由2021年上半年的約人民幣123.6百萬元增加至2022年上半年的約人民幣154.6百萬元，該增加乃由於前線員工增加所致，與我們的業務增長一致。

我們的分包成本主要指分包工作(需要特殊及專業技能以實現成本效益)的成本。於往績記錄期間，構成我們第二大成本組成部分的分包成本由2019財年的約人民幣34.1百萬元增加至2020財年的約人民幣77.8百萬元。分包成本增加與我們的業務增長一致，尤其是物業工程及園林建設業務。此外，我們自2021財年起已委聘多名分包商，以替代清潔及安保服務的兼職人員的部署，我們就此於2021財年向該等分包商產生額外分包成本約人民幣89.1百萬元。因此，我們的分包成本由2020財年的約人民幣77.8百萬元大幅增加至2021財年的約人民幣168.6百萬元。有關聘請分包商替代我們兼職工人的原因詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的供應商」一節。我們的分包成本由2021年上半年的約人民幣64.0百萬元增加至2022年

## 財務資料

上半年的約人民幣74.7百萬元，該增加乃由於分包商提供的工人數目增加所致，與我們的業務增長一致。

我們的物料及耗材主要指就提供物業管理服務、物業工程及園林建設服務自供應商採購的物料成本。我們的其他成本主要包括提供我們物業投資的物業的租金成本、業務發展費用、租賃開支、辦公開支及其他服務成本。

### 員工成本的敏感度分析

下列敏感度分析說明在其他變量維持不變的情況下，假設我們的員工成本波動5%及10%對我們所示期間除所得稅前溢利產生的影響：

	<u>2019財年</u>	<u>2020財年</u>	<u>2021財年</u>	<u>2022年</u> <u>上半年</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
員工成本：				
+ 5% .....	(13,456)	(13,418)	(13,313)	(7,729)
+ 10% .....	(26,911)	(26,836)	(26,625)	(15,458)
- 5% .....	13,456	13,418	13,313	7,729
- 10% .....	26,911	26,836	26,625	15,458

有意投資者務請留意，上述對歷史財務業績的分析乃基於假設作出，僅作參考，不得視為實際影響。

### 毛利及毛利率

下表載列於往績記錄期間按服務類型劃分我們的毛利及毛利率的明細：

	<u>2019財年</u>		<u>2020財年</u>		<u>2021財年</u>		<u>2021年上半年</u>		<u>2022年上半年</u>	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務...	58,052	15.8	82,345	20.5	99,852	18.4	47,253	18.9	63,459	20.7
— 關聯方 .....	9,556	36.3	14,327	44.5	14,039	43.3	4,752	37.6	6,787	43.1
— 獨立第三方 ..	48,496	14.2	68,018	18.4	85,813	16.8	42,501	17.9	56,672	19.4
物業工程及園林 建設服務 .....	4,465	26.5	16,236	21.7	10,874	22.1	1,180	16.7	2,721	29.1
— 關聯方 .....	3,177	26.9	12,725	20.4	9,226	23.7	69	2.0	743	18.4
— 獨立第三方 ..	1,288	25.6	3,511	28.4	1,648	15.8	1,111	31.1	1,978	37.2
物業投資 .....	1,957	31.7	4,133	49.0	774	13.0	583	19.4	116	3.5
— 關聯方 .....	324	33.2	639	61.7	109	46.4	1	0.4	10	11.6
— 獨立第三方 ..	1,633	25.9	3,494	47.2	665	11.7	582	20.2	106	3.3
其他服務 .....	2,373	33.5	140	23.6	2,642	82.1	652	73.8	696	45.8
— 關聯方 .....	2,369	39.7	65	38.2	1,833	100.0	435	96.1	86	99.7
— 獨立第三方 ..	4	0.3	75	17.7	809	58.5	217	50.3	610	42.5
總計 .....	<u>66,847</u>	<u>16.8</u>	<u>102,854</u>	<u>21.2</u>	<u>114,142</u>	<u>19.0</u>	<u>49,688</u>	<u>19.0</u>	<u>66,992</u>	<u>20.8</u>

## 財務資料

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們的總體毛利分別為約人民幣66.8百萬元、人民幣102.9百萬元、人民幣114.1百萬元及人民幣67.0百萬元，而我們的總體毛利率則分別為約16.8%、21.2%、19.0%及20.8%。總體毛利上升與我們業務擴張導致總收益呈上升趨勢一致；而於2020財年及2021財年總體毛利率相對較高主要歸因於由於我們審慎挑選潛在的招標項目及實施各種成本控制措施，其中包括制定預算方案、採用一站式臨床支持服務中心、精簡及規範物業管理服務及採取節能措施，物業管理服務分部的盈利能力提高。

### 物業管理服務

下表載列於往績記錄期間按物業類型及客戶類型劃分的物業管理服務毛利及毛利率的明細：

	2019財年		2020財年		2021財年		2021年上半年		2022年上半年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
醫院.....	15,689	10.9	22,567	15.6	28,687	13.3	13,650	13.8	21,113	16.3
公共物業.....	24,043	17.1	30,537	20.2	33,905	17.6	17,987	19.3	24,743	22.7
商業及其他非住宅物業..	10,330	24.1	20,811	32.3	24,984	29.0	10,807	28.4	12,865	29.0
—關聯方.....	7,689	34.3	13,466	45.8	11,698	42.5	4,449	38.3	6,655	43.6
—獨立第三方.....	2,641	12.9	7,345	20.9	13,286	22.7	6,358	24.1	6,210	21.4
住宅物業.....	7,990	20.1	8,430	20.0	12,276	25.5	4,809	23.3	4,738	19.3
—關聯方.....	1,867	48.1	862	30.9	2,340	47.2	303	29.9	132	26.3
—獨立第三方.....	6,123	17.1	7,568	19.2	9,936	23.0	4,506	23.0	4,606	19.2
總計.....	<u>58,052</u>	<u>15.8</u>	<u>82,345</u>	<u>20.5</u>	<u>99,852</u>	<u>18.4</u>	<u>47,253</u>	<u>18.9</u>	<u>63,459</u>	<u>20.7</u>

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們物業管理服務分部的毛利率分別為約15.8%、20.5%、18.4%及20.7%。

我們物業管理服務分部的毛利率由2019財年的15.8%增加至2020財年的20.5%，主要乃由於(i)我們的在管商業及其他非住宅物業的毛利率由2019財年的24.1%增加至2020財年的32.3%，主要由於我們的若干客戶進一步要求我們提供額外增值物業管理服務，其於2020財年自額外增值物業管理服務產生的收益約為人民幣3.6百萬元。為滿足COVID-19爆發后客戶對健康保障及服務體驗的期望，我們自2020年起開始提供額外增值物業管理服務。該等增值

---

## 財務資料

---

物業管理服務包括汽車展覽的清潔服務、賓客及汽車引導服務及展廳消毒服務，而大部分額外增值物業管理服務由現有部署的保潔員或託管人員進行，所涉及的勞工相對較少；(ii)在管醫院的毛利率由2019財年的約10.9%增加至2020財年的約15.6%，此乃主要由於得益於我們在2020財年對若干其他在管醫院實施一站式臨床支持服務中心及上述在管大型醫院的盈利能力因於2020財年全年使用一站式臨床支持服務中心而得到改善，進一步減少了對人工的依賴及提升了成本效率；(iii)在管公共物業的毛利率由2019財年的約17.1%增加至2020財年的約20.2%，主要由於合約重續磋商期間一間大學項目的服務協議的合約價值增加，及2020財年開始的山東高速公路項目(我們提供收費服務)錄得相對高的毛利率；及(iv)受惠於本集團因2020財年中國相關監管部門實施有關COVID-19疫情的支持政策而獲授的社保優惠，勞工成本減少。

物業管理服務的毛利率由2020財年的約20.5%減少至2021財年的約18.4%，主要是由於(i)僅2020財年獲授的社保優惠約為人民幣2.7百萬元；(ii)我們的業務擴張至山東省以外的物業，貢獻總收益約人民幣36.9百萬元，但錄得整體毛利率相對較低，約為7.1%；及(iii)若干新的軍事醫院項目，我們以相對具競爭力的價格與軍事客戶建立業務關係取得該等物業管理協議，貢獻總收益約人民幣34.8百萬元，但錄得總毛損率約0.8%。

於2022年上半年，我們物業管理服務的毛利率提高至約20.7%，主要由於(i)虧損項目導致的成本超支控制由2021年上半年的約人民幣6.1百萬元提高至2022年上半年的約人民幣1.2百萬元；及(ii)由於政府要求消毒標準較高導致濟南方艙醫院的毛利率相對較高，約為62.7%。

根據弗若斯特沙利文報告，儘管我們向關聯方及第三方客戶收取的平均物業管理費屬於類似項目的行業範圍，但我們來自關聯方的毛利率一般高於獨立第三方的毛利率。

## 財務資料

就商業及其他非住宅物業而言，來自關聯方及第三方客戶的毛利率差異主要是由於我們提供物業管理服務的商業及其他非住宅物業類型的差異所致。下表載列我們於往績記錄期間按商業及非住宅物業類型及客戶背景劃分的物業管理服務毛利及毛利率明細：

	2019財年		2020財年		2021財年		2021年上半年		2022年上半年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元 (未經審核)	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
<b>關聯方</b>										
— 汽車工業園銷售店...	6,158	34.6	10,724	46.0	11,158	43.7	4,085	39.0	6,132	46.1
— 其他非住宅物業.....	1,531	33.1	2,742	45.0	540	27.4	364	31.9	523	26.8
小計.....	7,689	34.3	13,466	45.8	11,698	42.5	4,449	38.3	6,655	43.6
<b>獨立第三方</b>										
— 汽車工業園內店舖及 個人汽車銷售店...	334	43.9	458	51.9	809	42.6	328	53.8	657	32.3
— 其他非住宅物業.....	2,297	11.7	6,887	20.1	12,476	22.0	6,030	23.4	5,553	20.6
小計.....	2,641	12.9	7,345	20.9	13,286	22.7	6,358	24.1	6,210	21.4
總計.....	10,330	24.1	20,811	32.3	24,984	29.0	10,807	28.4	12,865	29.0

來自關聯方的收益及毛利主要來自為我們的關聯方管理的汽車工業園汽車銷售店為知名汽車品牌提供物業管理服務，而這產生的毛利率較其他類型商業物業(如獨立第三方經營的辦公室樓宇)為高，原因是(i)汽車工業園銷售店要求提供客戶服務，該等服務標準要求通常較高，包括員工的客戶面談技巧、外貌及年齡，因此，其讓我們收取相對較高的價格；(ii)向關聯方提供的額外增值物業管理服務；及(iii)在主要由我們的關聯方管理的工業園區引入勞工資源分配措施的靈活性。弗若斯特沙利文已按樣本基準比較本集團向汽車工業園的關聯方客戶收取的費用，並發現該等費用與其他物業管理服務提供商向獨立汽車銷售店(類似項目)收取的費用相若。此外，於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們的關聯方就其管理的汽車工業園汽車銷售店產生的毛利分別約為人民幣6.2百萬元、人民幣10.7百萬元、人民幣11.2百萬元及人民幣6.1百萬元，而於相應期間的毛利率分別約為34.6%、46.0%、43.7%及46.1%；於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，來自我們關聯方管理的汽車工業園銷售店及獨立第三方經營的個人汽車銷售店的獨立第三方的毛利分別約為人民幣0.3百萬元、人民幣0.5百萬元、人民幣0.8百萬元及人民幣0.7百萬元，而於相應期間的毛利率分別約為43.9%、51.9%、42.6%及32.3%。於2020財年，汽車工業園區的整體毛

---

## 財務資料

---

利率增加乃由於(i)本集團獲授的社保優惠；及(ii)向關聯方提供額外增值物業管理服務。於2019財年及2020財年，自獨立第三方產生的毛利率高於自關聯方產生的毛利率，乃主要由於一個主要涉及政府次級區域辦事處的項目錄得相對較高的毛利率，因為該次級區域辦事處地處偏遠，政府機關透過投標提供較優惠價格來聘請物業管理服務提供商，而本集團調派附近汽車銷售店的清潔工開展清潔服務。不考慮該項目，於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年自獨立第三方產生的毛利率分別約為33.3%、33.4%、38.2%及30.4%，與關聯方進行的項目的毛利率相若，其中並無提供額外增值物業管理服務，分別約為34.6%、32.0%、31.2%及39.3%。不考慮2021財年主要涉及政府次級區域辦事處的項目，獨立第三方約為38.2%的毛利率相對較高乃主要由於向一間專注於高性能跑車、運動型多功能汽車及轎車的超豪華德國汽車製造商的汽車銷售店提供物業管理服務。於2021財年，我們自該等汽車店產生的收益及毛利分別約為人民幣325,000元及人民幣190,000元，毛利率約為58.4%。在該等汽車店中，客戶多為高淨值人群的超豪華德國汽車製造商，要求我們提供服務水準更高、頻率更高的物業管理服務，令我們可收取相對較高的物業管理費。此外，調派於汽車工業園的清潔工人同時於不同店舖履行職責，導致獨立第三方客戶應佔的員工成本相對較低。於2022年上半年，我們就物業管理服務錄得來自關聯方的相對較高的毛利率約39.3%，但並未考慮增值物業管理服務，原因是鑒於汽車銷售店的高訪客量，為做好COVID-19疫情期間的環境衛生管理工作，我們應關聯方的要求擴大現有員工進行的清潔及消毒服務的範圍，並無產生額外成本，這使得2022年上半年收益增加約人民幣2.1百萬元。

此外，我們亦提供為汽車銷售店定制的額外增值物業管理服務，包括汽車展覽的清潔服務、賓客及汽車引導服務及展廳消毒服務。大部分額外增值物業管理服務由現有部署的保潔員或託管人員進行，我們根據所要求服務的類型及估計頻率向客戶收取費用，該要求並不需要額外勞工，但我們可收取除典型物業管理服務外的額外費用。因此，專為汽車銷售店而設的定制服務，以及我們客戶的要求，為我們的汽車工業園創造更大的利潤空間。於往績記錄期間，我們僅向我們的關聯方營運的若干汽車銷售店提供該等增值物業管理服務，原因為汽車工業園的大多數獨立第三方客戶為(i)汽車保險公司、二手汽車商及次級區域辦事處，其並無要求額外增值物業管理服務；或(ii)配有自有服務團隊的個人汽車銷售店，其並無要求我們提供額外增值服務。經弗若斯特沙利文確認，物業管理服務提供商通常向



---

## 財務資料

---

汽車工業園店舖提供客戶所需的額外增值物業管理服務，而本集團就額外增值物業管理服務向關聯方收取的費用與其他物業管理服務提供商相若。除上文所述外，與在管辦公樓相比，汽車工業園所需的服務更為全面；例如，該等辦公樓通常不需要公用區域的清潔、保安、綠化及園藝服務。

鑒於我們與控股股東的集團公司的長期穩定關係，請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節，該熟悉程度使我們能更好地制訂向我們控股股東的集團公司提供物業管理服務的成本預算。於我們向關聯方提供物業管理服務期間，我們一般可以分佔位於汽車工業園附近的不同汽車銷售店之間的資源（主要包括勞工），透過更好的規劃工作時間表，並與不同汽車銷售店共用一線工人，減少員工閒置時間（與獨立第三方的其他物業相比），以優化整體營運及服務效率，與該等獨立第三方訂立的協議通常訂明我們提供服務的頻率及就各職位部署的現場管理人員及工人數目。相反，我們與關聯方的協議通常並無類似的詳細規定。因此，我們通常能更靈活地採取具成本效益的措施，減少體力勞動以優化營運效率。因此，我們能夠以更具成本效益的方式於較大規模的汽車工業園區提供物業管理服務，實現規模經濟，並改善毛利率。

除汽車工業園的銷售店外，我們亦管理關聯方的若干非住宅物業（主要為物業銷售中心）。於往績記錄期間，該等非住宅物業的毛利率約為33.1%、45.0%、27.4%及26.8%。相對較高的毛利率乃由於調派多名接待人員為該等物業銷售中心的訪客服務，使我們可收取相對較高的管理費。該等非住宅物業的毛利率主要受舉行的物業銷售活動及接待人員的數目所規限。

就我們管理的住宅物業，我們錄得向關聯方提供的服務所產生毛利率較向獨立第三方提供的服務所產生者為高，主要由於向關聯方開發的住宅物業（一般為新開發的較高端住宅物業）收取交付前及其他服務費用（「交付前及其他服務費用」），包括有關清潔及垃圾處理服務、物業檢查服務、安保服務及交付前階段的設施設定的費用，以及小型建築缺陷的維修及／或修正。

就我們的關聯方而言，住宅物業產生的大部分收益乃與交付前及其他服務費用有關，其乃經考慮多項因素後釐定，包括住宅物業的規模及位置、所需服務的類型、將予安裝或維修的設施數目及類型、將調派的工人數目及現行市價。於往績記錄期間，我們自關聯方收取交付前及其他服務費用約為人民幣2.7百萬元、人民幣2.1百萬元、人民幣3.7百萬元及零，分別約佔關聯方向住宅物業提供物業管理服務產生總收益的68.8%、76.8%、75.5%及零。於

---

## 財務資料

---

2021財年增加乃主要由於約人民幣2.6百萬元的交付前服務費用，其確認為新開發住宅物業（根據山東省物業服務收費管理辦法評級為第五級的「XTJD住宅物業」）的設施安裝收益。由於中國經濟環境於2022年年初存在不明朗因素，我們的關聯方已採取更節省成本的方法，於2022年上半年取消為XTJD住宅物業及另一個住宅物業設置新綠化設施。關聯方於住宅物業的整體毛利率主要由向關聯方提供的交付前及其他服務的毛利率反映。於往績記錄期間，向關聯方提供物業管理服務的毛利率分別約為48.1%、30.9%、47.2%及26.3%。我們關聯方相對較高的毛利率乃由於我們關聯方開發的住宅物業（一般為新開發的高端住宅物業），屬根據山東省物業服務收費管理辦法評級為第五級的別墅、公寓或住宅物業，且相關租戶或居民要求較高生活水平，作為物業開發商的關聯方，將委聘我們提供交付前及其他服務，包括公共區域檢查、維修及保養服務及若干設施安裝，以進一步提升物業交付質量，從而增加物業單元的銷售量。尤其是，2019財年及2021財年的毛利率相對較高，主要是由於一個別墅項目及XTJD住宅物業已開發，並分別於2019財年及2021財年向物業買家交付所致。由於入住率偏低導致早期調派的前線員工較少，我們產生的新開發住宅物業勞工成本亦相對較低。根據弗若斯特沙利文報告，物業開發商於早期向物業管理公司提供管理新開發物業的費用為市場慣例，而物業管理費及交付前及其他服務的費用及基準與市場慣例一致。毛利率相對較低約26.3%乃由於2022年上半年我們並無自關聯方收取任何交付前及其他服務費用所致。

於往績記錄期間，我們僅自關聯方物業管理費產生的收益分別約為人民幣1.2百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣0.5百萬元，分別約佔關聯方向住宅物業提供物業管理服務產生總收益的31.2%、23.2%、24.5%及100.0%。於往績記錄期間，我們分別管理我們關聯方開發的四項、四項、五項及六項高端住宅物業。住宅物業的大部分單元已售予第三方，並自獨立第三方（即租戶或住戶）產生物業管理費，而該等單元僅有小部分為未出售或關聯方自用。來自關聯方的物業管理費主要包括關聯方未售出、自用或延遲交付單元的物業管理費。於各項目中，每建築面積的相同月管理費均向關聯方及獨立第三方收取。

此外，我們的關聯方所開發的所有住宅物業均屬五級，我們於往績記錄期間收取的物業管理費介乎每平方米人民幣2.05元至每平方米人民幣2.36元；而獨立第三方所開發的大部分住宅物業評級屬三級，我們於往績記錄期間就該22項由獨立第三方開發的住宅物業中的

---

## 財務資料

---

20項收取的物業管理費低於每平方米人民幣2.0元。關聯方開發的住宅物業收取相對較高的物業管理費，導致較獨立第三方開發的物業而言毛利率更高。

就獨立第三方而言，與我們的關聯方相反，住宅物業產生的絕大部分收益與物業管理服務有關。除上述由關聯方開發的住宅物業外，我們亦通過管理多項由獨立第三方開發的住宅物業向獨立第三方收取物業管理費。一般而言，該等住宅物業為山東的中低端物業，且根據山東省物業服務收費管理辦法，該等物業評級為三級至五級之間。因此，我們僅可就該等住宅物業收取相對較低的物業管理費。由於獨立第三方開發的住宅物業一般年代久遠，並於往績記錄期前交付予物業買家，僅可就獨立第三方的若干新開發小型住宅物業及醫院員工宿舍收取少量交付前及其他服務費用，分別約為人民幣80,000元、人民幣80,000元、人民幣66,000元及零。基於上述兩個原因，我們向獨立第三方提供物業管理服務產生的毛利率遠低於關聯方。

由於我們的業務及營運性質，在不計及交付前及其他服務費用的情況下，量化及單一計算住宅物業的物業管理服務毛利率屬不可行且不切實際，主要由於(i)前線員工負責提供物業管理服務及部分交付前及其他服務，例如清潔及垃圾處理服務、維修及／或就小型建築缺陷進行修復。因此，透過參考客觀可見規模或計量標準來量化服務成本並不完全可行；及(ii)來自關聯方及獨立第三方物業管理服務及交付前及其他服務產生的收益佔比顯著不同。尤其是，計算時並無計及交付前及其他服務所產生的收益，將不屬公平及可資比較。基於上文所述，界定住宅物業物業管理服務的準確毛利率不切實際。

### 物業工程及園林建設服務

就物業工程及園林建設服務而言，本集團根據產生的實際成本佔達成建設服務估計總成本的比例確認收益。一般而言，物業工程及園林建設服務毛利率出現波動主要歸因於各項目的盈利能力有偏差，可能會因我們的成本估算出現任何意外變動而與我們的估計毛利率有所不同。

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們物業工程及園林建設服務的毛利率分別約為26.5%、21.7%、22.1%及29.1%。物業工程及園林建設服務的毛利率於2020財年相對較低，乃主要由於若干大型項目錄得的毛利率低於我們平均毛利率，主要歸因於該等項目所涉工程的範圍及複雜程度。物業工程及園林建設服務於2022年上半年的毛利率相對較高，主要是由於2022年上半年電梯安裝及／或維修產生的收益及毛利增加所致。

### 物業投資

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們錄得我們物業投資分部的毛利率分別為約31.7%、49.0%、13.0%及3.5%。我們物業投資分部的毛利率由2019財年的約31.7%增加至2020財年的49.0%，主要乃由於中國政府於2020財年授予COVID-19優惠使得我們出租自中國國有企業的租賃物業的租金成本減少約人民幣1.8百萬元。

物業投資的毛利率由2020財年的約49.0%減少至2021財年的13.0%，乃由於(i)於2020財年授予的約人民幣1.8百萬元的COVID-19相關優惠；(ii)自我們關聯方租賃的一處投資物業被收回作物業開發；及(iii)我們於2021年12月以月租金成本約人民幣1.2百萬元就物業投資租賃一處物業，但仍空置。

於2022年上半年，由於我們錄得一處位於濟南市總建築面積為38,327.16平方米的大型投資物業毛損，租期為六年，自2021年12月至2027年12月（「租賃期間」），年租約為人民幣14.0百萬元，故物業投資的毛利率相對較低，約3.5%。自2022年4月起，我們開始向租戶出租有限部分投資物業，分租期介乎一至五年（「分租期」）。根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團將與租賃大型投資物業有關的租賃付款確認為使用權資產，並攤銷為成本，並將經營租賃的租賃收入按直線法確認為收入。大型投資物業的成本包括使用權資產攤銷、租賃物業裝修及經營成本折舊、有關該等投資物業尚未分租面積的成本乃於行政開支而非服務成本內確認。毛損於2022年上半年錄得，乃由於租金收入較使用直線法確認租金收入及租金成本時的成本為低，此乃主要由於考慮租賃期（即六年）較分租期（即一至五年）長，使用權資產的攤銷成本已考慮租賃成本於六年期間其後的增長及於六年內攤銷，而較短的分租期僅考慮租金收入於一至五年期間的後續增長，並根據相關合約訂明的合約期於一至五年內平均確認。租賃期及分租期的差異導致每平方米租賃成本相對較2022年上半年確認的每平方米租賃收入相對較高。此外，本集團亦於2022年上半年錄得該等大型投資物業的一次性營運成本，如清潔開支、消耗品及低價值辦公傢俱，亦導致該等大型投資物業於2022年上半年錄得毛損。

物業投資的關聯方的毛利率相對較高乃主要由於向關聯方租賃的物業由本集團擁有；而向獨立第三方租賃的部分物業為我們向其他方租賃的投資物業，我們須承擔租金成本，導致相對較低的毛利率。誠如物業估值師所告知，我們就向第三方租賃的關聯方物業及向關聯方租賃的物業收取的租金與當地相關物業行業的市場收益率一致。

## 財務資料

### 其他服務

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們其他服務的毛利率分別為約33.5%、23.6%、82.1%及45.8%。我們其他服務的毛利率由2019財年的33.5%降至2020財年的23.6%，乃主要由於軟件支持系統使用權的銷量減少。我們其他服務的毛利率於2021財年大幅增加，乃由於銷售軟件支持系統(相關研發成本於2021財年前悉數產生)的使用權續費所致。

其他服務的關聯方的毛利率相對較高主要反映銷售軟件支持系統使用權的毛利率相對較高；而向獨立第三方提供的病人護理及產後關懷服務涉及多名員工進行我們的服務，與軟件支持系統使用權的銷售相比產生相對較低的毛利率。

### 其他收入、收益及開支淨額

我們的其他收入、收益及開支主要包括政府補助、銀行利息收入、向關聯方授出貸款的利息收入及其他。下表載列於往績記錄期間我們的其他收入、收益及開支的明細：

	2019財年	2020財年	2021財年	2021年 上半年	2022年 上半年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
政府補助.....	2,883	1,634	4,467	1,386	1,792
銀行利息收入.....	728	493	433	184	602
向一名關聯方授出貸款的利息 收入.....	—	5,656	2,089	2,089	—
信託貸款的利息收入.....	875	—	—	—	—
來自金融資產的利息收入.....	—	27	68	158	175
來自天津天孚管理層的利息.....	—	—	—	—	110
其他.....	45	—	235	—	99
總計.....	<u>4,531</u>	<u>7,810</u>	<u>7,292</u>	<u>3,817</u>	<u>2,778</u>

於往績記錄期間，與收入有關的政府補助指中國政府給予的就業補貼、退伍老兵稅項減免、進項稅額抵扣政策及增值稅稅項減免。於往績記錄期間，向一名關聯方提供貸款所得利息收入主要指本集團向潤華集團公司提供貸款產生的利息收入。有關貸款的詳情，請參閱本節「綜合財務狀況表節選項目的描述—預付款項、其他應收款項及其他資產」一段。

我們的中國法律顧問告知，根據2015年8月6日頒佈、於2020年8月19日及2020年12月29日修訂並於2021年1月1日生效的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》，我們向一名關聯方提供計息貸款合法及有效。然而，根據《貸款通則》(中國人民銀行



---

## 財務資料

---

### 員工成本

員工成本指向行政人員支付的薪金、花紅、利益、社會福利、住房公積金。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，作為行政開支最大部分，員工成本為約人民幣18.8百萬元、人民幣28.3百萬元、人民幣29.4百萬元及人民幣17.0百萬元，分別佔行政開支總額約63.4%、62.9%、53.9%及44.9%。

### 業務發展開支

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們的業務發展開支為約人民幣4.6百萬元、人民幣7.0百萬元、人民幣8.9百萬元及人民幣4.1百萬元，佔我們行政開支總額的約15.7%、15.6%、16.4%及10.8%。增長趨勢與我們的業務規模於往績記錄期間的擴張一致。

### 差旅、辦公及通訊開支

差旅、辦公及通訊開支主要包括差旅開支、餐飲開支、租金及利率、業務管理開支、郵費、電信開支及行政水電費。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們的差旅、辦公及通訊開支分別為約人民幣3.8百萬元、人民幣3.6百萬元、人民幣3.2百萬元及人民幣1.7百萬元，佔我們行政開支總額的約12.7%、8.0%、5.9%及4.5%。

### 以股份為基礎的付款

以股份為基礎的付款指就2016年1月濟南安瀾、2017年3月濟南祿通及2020年3月濟南安瀾及濟南祿通分別向山東潤華出資所確認的開支。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們的以股份為基礎的付款為約人民幣0.8百萬元、人民幣1.4百萬元、人民幣1.9百萬元及人民幣0.9百萬元，佔我們行政開支總額的約2.7%、3.1%、3.4%及2.3%。有關詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註30。

### 折舊及攤銷開支

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們的折舊及攤銷開支分別約為人民幣0.9百萬元、人民幣0.9百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣8.8百萬元。2022年上半年的大幅增加主要是由於我們被於交付的2021年12月位於濟南市的一項大型投資物業（總建築面積為38,327.16平方米），而我們僅於2022年4月開始出租有限部分投資物業予租戶。考慮到該等投資物業僅於2022年4月開始租賃，於2022年上半年，根據香港財務報告準則第16號，有關尚未租賃的面積的使用權資產攤銷開支約人民幣8.3百萬元於行政開支而非服務成本中確認。

### 銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支主要包括營銷開支、耗材開支、差旅開支、廣告開支、養護及維

## 財務資料

護開支及其他銷售及分銷開支。下表載列於往績記錄期間我們的銷售及分銷開支的明細：

	2019財年		2020財年		2021財年		2021年上半年		2022年上半年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
營銷開支.....	172	12.3	95	3.8	2,518	53.5	—	0.0	1,305	32.4
耗材開支.....	222	15.9	1,224	49.6	985	20.9	397	30.8	1,892	46.9
差旅開支.....	721	51.7	363	14.7	682	14.5	274	21.3	—	0.0
廣告開支.....	151	10.8	31	1.3	295	6.3	540	42.0	694	17.2
養護及維護開支.....	101	7.3	446	18.1	102	2.2	27	2.1	40	1.0
其他銷售及分銷開支.....	28	2.0	309	12.5	121	2.6	49	3.8	101	2.5
<b>總計</b> .....	<b>1,395</b>	<b>100.0</b>	<b>2,468</b>	<b>100.0</b>	<b>4,703</b>	<b>100.0</b>	<b>1,287</b>	<b>100.0</b>	<b>4,032</b>	<b>100.0</b>

### 財務成本

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們的財務成本指自計息借款、其他貸款及租賃負債產生的利息開支，分別為約人民幣3.8百萬元、人民幣10.7百萬元、人民幣11.3百萬元及人民幣4.1百萬元。

下表載列於往績記錄期間我們的財務成本明細：

	2019財年	2020財年	2021財年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	上半年	上半年
	(未經審核)				
計息銀行及其他借款利息.....	2,241	7,450	9,740	6,184	2,372
其他貸款利息.....	500	2,008	—	—	—
租賃負債利息.....	1,066	1,208	1,559	747	1,705
	<b>3,807</b>	<b>10,666</b>	<b>11,299</b>	<b>6,931</b>	<b>4,077</b>

### 應佔聯營公司損益

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們應佔聯營公司損益分別約人民幣0.2百萬元、人民幣9.4百萬元、人民幣5.5百萬元及人民幣3.8百萬元。其主要指我們於2019年11月投資的一間聯營公司天津天孚的財務表現。有關詳情，請參閱本招股章程「歷史、發展及重組—於往績記錄期間進行的重大收購」一節。

截至最後實際可行日期，天津天孚由(i)我們擁有41%；(ii)天津開發區金泰達建築裝飾有限公司擁有30%，該公司為一家於中國成立的私人實體，其由一名於天津投資多項業務(包括金融、科技及貿易行業)的獨立第三方 Wang Hongjun先生擁有約95.6%的股權；(iii)天津泰達資產運營管理有限公司擁有19%，其最終由天津市國有資產監督管理委員會擁有；及(iv)



## 財務資料

天津中天同鑫管理合夥企業擁有10%，該公司為一家由天津天孚高級管理層成員及核心成員全資擁有的實體。董事確認，除天津天孚的投資外，本集團、董事或股東或彼等各自的緊密聯繫人與天津天孚其他股東概無任何其他關係。

天津天孚為一間於1995年9月8日在中國成立的物業管理有限責任公司。於往績記錄期間，其主要向位於天津的醫院、商業及辦公樓宇、工業園區、學校、公共設施及住宅物業等多元化物業類型提供物業管理服務且其客戶主要包括物業開發商、業主、業委會、居民及租戶。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，其92個、93個、111個及114個在管物業總建築面積約為5.2百萬平方米、39.4百萬平方米、40.4百萬平方米及15.2百萬平方米。於2020財年，我們在管總建築面積大幅增加，乃由於天津天孚於2020財年於一個規模較大的工業園區獲得一個新的物業管理項目，建築面積約為34.0百萬平方米。於2022年6月30日，天津天孚擁有563名僱員開展其業務。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，天津天孚收益保持穩定增長，分別約為人民幣363.7百萬元、人民幣402.3百萬元、人民幣341.3百萬元及人民幣152.1百萬元，與天津物業管理服務市場的增長趨勢一致。

### 所得稅開支

所得稅開支包括即期所得稅開支及遞延所得稅開支。下表載列於往績記錄期間我們的所得稅開支：

	2019財年	2020財年	2021財年	2021年 上半年	2022年 上半年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
即期所得稅.....	10,802	12,453	11,473	7,055	9,882
遞延所得稅.....	(1,108)	711	520	(1,555)	(2,428)
年內稅費總額 .....	<u>9,694</u>	<u>13,164</u>	<u>11,993</u>	<u>5,500</u>	<u>7,454</u>

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「**企業所得稅法**」)及企業所得稅法實施條例，本集團中國附屬公司的企業所得稅稅率為25%，除非符合減稅或免稅規定。於往績記錄期間，本集團中國附屬公司的法定中國企業所得稅稅率為25%，然而，我們的中國附屬公司凱迪網絡於2020年獲頒「高新技術企業」證書，據此其有權於三年享受15%的優惠中國所得稅率。本集團若干中國附屬公司於2019年符合小型微利企業資格，因此有權於三年享有10%的優惠所得稅率。

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們的所得稅開支分別為約人民幣9.7百萬元、人民幣13.2百萬元、人民幣12.0百萬元及人民幣7.5百萬元，我們的實際稅率分別為約26.3%、21.3%、21.2%及27.0%。

我們2020財年的實際稅率21.3%及2021財年的21.2%低於適用於我們中國附屬公司的法定稅率25%，主要由於對於2020財年無需課稅聯營公司應佔溢利約人民幣2.3百萬元及2021財年人民幣1.4百萬元進行調整。

## 財務資料

適用於本集團的法定稅率與實際稅率的對賬如下：

	2019財年	2020財年	2021財年	2021年 上半年	2022年 上半年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
除稅前溢利.....					
按法定稅率25%計算的稅項.....	36,802	61,856	56,444	18,032	27,634
就以下各項作出稅項調整：	9,200	15,464	14,111	4,508	6,909
附屬公司的優惠稅率的影響.....	(740)	(886)	(2,281)	(338)	(1,539)
不可扣稅的開支.....	1,217	973	1,769	1,310	1,084
聯營公司應佔溢利.....	(53)	(2,343)	(1,386)	(527)	(958)
研發開支超額扣除津貼.....	—	(83)	(103)	—	(25)
毋須納稅收入.....	—	—	(17)	—	(10)
過往期間已動用稅項虧損.....	—	—	(132)	(16)	(31)
未確認稅項虧損及暫時性差異.....	70	39	32	563	1,751
就過往期間即期稅項作出調整.....	—	—	—	—	273
按本集團實際稅率計算的稅項開支 ..	<u>9,694</u>	<u>13,164</u>	<u>11,993</u>	<u>5,500</u>	<u>7,454</u>

董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團與相關稅務機構概無任何未解決的稅項問題或爭議。

### 過往經營業績回顧

#### 2020財年與2019財年比較

##### 收益

我們的總收益由2019財年的約人民幣397.1百萬元增加約人民幣89.0百萬元或22.4%至2020財年的約人民幣486.1百萬元。有關增加乃主要由於(i)物業工程及園林建設服務分部的收益由2019財年的約人民幣16.9百萬元增加人民幣58.0百萬元或343.2%至2020財年的約人民幣74.9百萬元；及(ii)物業管理服務分部的收益由2019財年的約人民幣367.0百萬元增加約人民幣35.2百萬元或9.6%至2020財年的約人民幣402.2百萬元。有關詳情，請參閱本節「綜合損益及其他全面收益表的節選項目的描述—收益」一段。

##### 服務成本

我們的服務成本由2019財年的約人民幣330.2百萬元增加約人民幣53.0百萬元或16.1%至2020財年的約人民幣383.2百萬元。有關增加主要由於分包成本增加約人民幣43.7百萬元及物料及耗材增加約人民幣4.3百萬元，與源自物業工程及園林建設服務的收益增加相符。

### 毛利及毛利率

綜上所述，我們的毛利由2019財年的約人民幣66.8百萬元增加約人民幣36.1百萬元或54.0%至2020財年的約人民幣102.9百萬元。我們的毛利率由2019財年的約16.8%增加至2020財年的約21.2%，主要歸因於(i)在管商業及非住宅物業的毛利率由2019財年的24.1%增加至2020財年的32.3%，主要由於其他增值物業管理服務，如汽車工業園內展車的清潔服務及其他客戶服務，乃由我們的若干客戶進一步要求提供予各自的汽車，我們能就該等服務收取較高的費用；(ii)在管醫院的毛利率由2019財年的10.9%增加至2020財年的15.6%，此乃主要由於得益於我們在2020財年對若干在管醫院實施一站式臨床支持服務中心及上述在管大型醫院的盈利能力因於2020財年全年使用一站式臨床支持服務中心而得到改善，進一步減少了對人工的依賴及提升了成本效率；(iii)在管公共物業的毛利率由2019財年的17.1%增加至2020財年的20.2%，主要由於合約重續磋商期間一個大學項目的協議的合約價值增加，及2020財年開始的山東高速公路項目(我們提供收費服務)錄得相對高的毛利率；及(iv)中國相關監管機構於2020財年實施的扶持政策而授予本集團的社會保障優惠，令勞工成本下降。有關詳情，請參閱本節「綜合損益及其他全面收益表的節選項目的描述—毛利及毛利率」一段。

### 其他收入、收益及開支淨額

我們的其他收入、收益及開支淨額由2019財年的人民幣4.5百萬元增加約人民幣3.3百萬元或73.3%至2020財年的人民幣7.8百萬元。其他收入、收益及開支增加乃主要由於2020財年向本集團關連人士潤華集團公司提供貸款所得利息收入增加約人民幣5.7百萬元，2020年12月31日貸款總額約為人民幣124.8百萬元，利率為7.00%至9.5%，部分被政府補貼減少約人民幣1.2百萬元所抵銷。

### 銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由2019財年的人民幣1.4百萬元增加約人民幣1.1百萬元或78.6%至2020財年的人民幣2.5百萬元。銷售及分銷開支增加乃主要由於耗材開支增加約人民幣1.0百萬元。

### 行政開支

我們的行政開支由2019財年的人民幣29.6百萬元增加約人民幣15.4百萬元或52.0%至2020財年的人民幣45.0百萬元。行政開支增加乃主要由於為支持我們的業務擴張而僱用額外行政人員導致的員工成本增加約人民幣9.6百萬元以及為籌備上市而產生上市開支約人民幣3.6百萬元。

---

## 財務資料

---

### 財務成本

我們的財務成本由2019財年的人民幣3.8百萬元增加約人民幣6.9百萬元或181.6%至2020財年的人民幣10.7百萬元。財務成本增加乃主要由於(i)計息銀行及其他借款增加導致利息開支增加，當中本集團於2020財年向一名獨立第三方獲取一筆貸款人民幣21.0百萬元；及(ii)其他貸款的利息增加，據此本集團於2019年10月向本集團若干僱員獲取一筆貸款人民幣60.3百萬元，貸款期為一年。有關詳情，請參閱本節「綜合財務狀況表節選項目的描述 — 計息銀行及其他借款」及「綜合財務狀況表節選項目的描述 — 其他應付款項及應計費用」各段。

### 應佔聯營公司損益

應佔聯營公司損益由2019財年的人民幣0.2百萬元增加約人民幣9.2百萬元或46.0倍至2020財年的人民幣9.4百萬元。我們應佔聯營公司損益自2019財年至2020財年錄得大幅增加，因為本集團於2019年11月30日收購天津天孚股權後方錄得應佔天津天孚溢利。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2019財年的人民幣9.7百萬元增加約人民幣3.5百萬元或36.1%至2020財年的人民幣13.2百萬元，相比於2019財年，這與2020財年除稅前溢利的增加一致。

### 年內溢利及純利率

綜上所述，我們的純利由2019財年的人民幣27.1百萬元增加約人民幣21.6百萬元或79.7%至2020財年的人民幣48.7百萬元，我們的純利率由2019財年的6.8%上升至2020財年的10.0%。

### 2021財年與2020財年比較

#### 收益

我們的總收益由2020財年的約人民幣486.1百萬元增加約人民幣115.2百萬元或23.7%至2021財年的約人民幣601.3百萬元。有關增加主要由於我們物業管理服務分部的收益由2020財年的約人民幣402.2百萬元增加約人民幣140.6百萬元或35.0%至2021財年的約人民幣542.8百萬元，部分被物業工程及園林建築服務分部產生的收益減少所抵銷。有關詳情，請參閱本節「綜合損益及其他全面收益表的節選項目的描述 — 收益」一段。

#### 服務成本

我們的服務成本由2020財年的約人民幣383.2百萬元增加約人民幣104.0百萬元或27.1%至2021財年的約人民幣487.2百萬元。有關增加主要由於(i)業務擴張及平均薪金上漲；(ii)為替

---

## 財務資料

---

換我們自己的兼職工人，分包成本增加約人民幣90.8百萬元；及(iii)僅2020財年獲授的社保優惠約為人民幣2.7百萬元。

### 毛利及毛利率

我們的毛利由2020財年的約人民幣102.9百萬元增加約人民幣11.2百萬元或10.9%至2021財年的約人民幣114.1百萬元，此項與我們業務的增長一致。

我們的毛利率由2020財年的約21.2%減少至2021財年的19.0%。有關減少乃主要由於我們物業管理服務的毛利率下降，原因是(i)僅於2020財年獲授的社保優惠約人民幣2.7百萬元；(ii)我們的業務擴張至山東省以外的物業，貢獻總收益約為人民幣36.9百萬元，但錄得整體毛利率相對較低，約為7.1%；及(iii)若干新的軍事醫院項目，我們以相對具競爭力的價格與軍事客戶建立業務關係取得該等物業管理協議，貢獻總收益約人民幣34.8百萬元，但錄得總毛損率約0.8%。

### 其他收入、收益及開支淨額

我們的其他收入、收益及開支淨額由2020財年的約人民幣7.8百萬元略微減少約人民幣0.5百萬元或6.4%至2021財年的約人民幣7.3百萬元。其他收入、收益及開支淨額減少乃主要由於向潤華集團公司提供貸款所產生的利息收入減少約人民幣3.6百萬元所致，該等貸款已於2021年3月已悉數收回。

### 銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由2020財年的約人民幣2.5百萬元增加約人民幣2.2百萬元或88.0%至2021財年的約人民幣4.7百萬元。銷售及分銷開支增加乃主要由於為應對我們的業務擴張而產生營銷開支約人民幣2.5百萬元所致。

### 行政開支

我們的行政開支由2020財年的人民幣45.0百萬元增加約人民幣9.5百萬元或21.1%至2021財年的人民幣54.5百萬元。行政開支增加乃主要由於(i)為籌備上市而產生的額外上市開支約人民幣5.2百萬元；及(ii)我們努力進行業務開發與我們於2021財年的業務增長一致以及於2020財年COVID-19的爆發影響業務開發活動減少，導致業務開發開支增加約人民幣1.9百萬元所致。

### 融資成本

我們的融資成本由2020財年的約人民幣10.7百萬元略微增加約人民幣0.6百萬元或5.6%至

---

## 財務資料

---

2021財年的人民幣11.3百萬元。該增加乃主要由於計息銀行及其他借款利息增加人民幣2.3百萬元，部分被償還就業貸款導致的其他貸款利息減少人民幣2.0百萬元所抵銷。

### 應佔聯營公司溢利及虧損

應佔聯營公司溢利及虧損由2020財年的約人民幣9.4百萬元減少至2021財年的人民幣5.5百萬元，乃主要由於2021財年天津天孚淨溢利因(i)僅2020財年獲授的COVID-19疫情相關社保優惠；及(ii)政府客戶要求臨時調整公共物業價格導致的收益減少而減少。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2020財年的約人民幣13.2百萬元減少約人民幣1.2百萬元或9.1%至2021財年的約人民幣12.0百萬元，此乃由於2021財年的除稅前溢利較2020財年減少所致。

### 年內溢利及純利率

由於上文所述，尤其是就全球發售而產生的上市開支，我們期內的溢利及全面收益總額由2020財年的約人民幣48.7百萬元減少至2021財年的人民幣44.5百萬元，減少約人民幣4.2百萬元或8.6%，而我們的純利率由2020財年的10.0%下降至2021財年的7.4%。

### 2022年上半年與2021年上半年比較

#### 收益

我們的總收益由2021年上半年的約人民幣261.6百萬元增加約人民幣59.8百萬元或22.9%至2022年上半年的約人民幣321.4百萬元。有關增加主要是由於本集團於2022年上半年的整體業務增長，尤其是自物業管理服務產生的收益增加約人民幣56.5百萬元所致。有關詳情，請參閱本節「綜合損益及其他全面收益表的節選項目的描述 — 收益」一段。

#### 服務成本

我們的服務成本由2021年上半年的約人民幣212.0百萬元增加約人民幣42.4百萬元或20.0%至2022年上半年的約人民幣254.4百萬元。有關增加主要由於與2022年上半年我們的整體業務增長一致所致。

#### 毛利及毛利率

我們的毛利由2021年上半年約人民幣49.7百萬元增加約人民幣17.3百萬元或34.8%至2022年上半年約人民幣67.0百萬元，其與我們的業務增長一致。

---

## 財務資料

---

我們的毛利率由2021年上半年的約19.0%增加至2022年上半年的20.8%，有關增加主要由於(i)虧損項目導致的成本超支控制由2021年上半年的人民幣6.1百萬元改善至2022年上半年的人民幣1.2百萬元；及(ii)由於政府要求消毒標準較高導致濟南方艙醫院的毛利率較高，約為62.7%。

### 其他收入、收益及開支淨額

我們的其他收入、收益及開支淨額由2021年上半年約人民幣3.8百萬元減少約人民幣1.0百萬元或26.3%至2022年上半年約人民幣2.8百萬元。其他收入、收益及開支淨額減少主要由於2021財年結算向潤華集團公司提供的貸款所致，因此，於2022年上半年確認並無來自關聯方貸款的利息收入。

### 銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由2021年上半年的人民幣1.3百萬元增加約人民幣2.7百萬元或207.7%至2022年上半年的人民幣4.0百萬元。銷售及分銷開支增加乃由於(i)營銷開支增加約人民幣1.3百萬元，以應對我們於2022年上半年的業務增長；及(ii)因COVID-19疫情需隔離員工的耗材開支增加約人民幣1.9百萬元所致。

### 行政開支

我們的行政開支由2021年上半年人民幣29.3百萬元增加約人民幣8.6百萬元或29.4%至2022年上半年人民幣37.9百萬元。行政開支增加乃主要由於(i)折舊及攤銷開支增加約人民幣8.2百萬元，主要是由於我們於2021年12月租賃的位於濟南市的一項大型投資物業（總建築面積為38,327.16平方米），該物業錄得使用權資產攤銷開支約為人民幣8.3百萬元；及(ii)員工成本增加約人民幣4.5百萬元，與我們的業務增長一致。

### 融資成本

我們的融資成本由2021年上半年的約人民幣6.9百萬元減少約人民幣2.8百萬元或40.6%至2022年上半年的人民幣4.1百萬元。該減少乃主要由於2021年結算若干銀行借款，以及計息銀行及其他借款於2020年12月31日的約人民幣142.1百萬元減少至2021年12月31日的約人民幣41.1百萬元，並進一步減少至2022年6月30日的約人民幣21.1百萬元所致。

### 應佔聯營公司溢利及虧損

應佔聯營公司溢利及虧損由2021年上半年的約人民幣2.1百萬元增加至2022年上半年的人民幣3.8百萬元，主要由於天津天孚期內溢利及全面收益總額由2021年上半年的約人民幣5.1百萬元增加至2022年上半年的約人民幣9.3百萬元。

## 財務資料

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2021年上半年的約人民幣5.5百萬元增加約人民幣2.0百萬元或36.4%至2022年上半年的約人民幣7.5百萬元，其主要由於2022年上半年的除稅前溢利較2021年上半年有所增加所致。

### 年內溢利及純利率

由於上文所述，我們期內溢利及全面收益總額由2021年上半年的約人民幣12.5百萬元增加至2022年上半年的人民幣20.2百萬元，增加約人民幣7.7百萬元或61.6%，而我們的純利率由2021年上半年的4.8%增加至2022年上半年的6.3%。

### 綜合財務狀況表節選項目的描述

下表載列截至所示日期綜合財務狀況表概要：

	於12月31日			於6月30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>				
物業及設備.....	14,345	15,570	18,464	29,229
投資物業.....	34,038	45,848	63,904	99,069
使用權資產.....	—	—	1,285	332
其他無形資產.....	1,313	3,322	2,995	2,798
於聯營公司的投資.....	125,219	131,509	127,674	131,507
遞延稅項資產.....	4,520	3,869	3,260	5,708
指定為按公平值計入其他 全面收益的權益投資.....	4,981	—	—	—
預付款項、其他應收款項及 其他資產.....	792	—	—	—
<b>非流動資產總值</b> .....	<b>185,208</b>	<b>200,118</b>	<b>217,582</b>	<b>268,643</b>
<b>流動資產</b>				
生物資產.....	3,820	—	—	—
存貨.....	2,480	210	123	149
貿易應收款項.....	52,783	73,254	85,028	140,720
合約資產.....	3,971	—	8,729	8,035
預付款項、其他應收款項及 其他資產.....	46,572	137,779	21,344	23,981
按公平值計入損益的金融資產	—	—	—	12,014
按攤銷成本列賬的金融資產.....	—	—	9,900	—
受限制存款.....	—	1,582	11,894	5,245
現金及現金等價物.....	34,775	119,323	112,080	48,523
<b>流動資產總值</b> .....	<b>144,401</b>	<b>332,148</b>	<b>249,098</b>	<b>238,667</b>



## 財務資料

	於12月31日			於6月30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>流動負債</b>				
貿易應付款項 .....	9,127	42,465	42,696	30,840
其他應付款項及應計費用 .....	147,560	131,217	106,897	105,980
計息銀行及其他借款 .....	50,000	142,050	41,140	21,140
租賃負債 .....	2,184	3,085	6,718	10,916
應付稅項 .....	7,043	8,263	7,592	9,290
<b>流動負債總額 .....</b>	<b>215,914</b>	<b>327,080</b>	<b>205,043</b>	<b>178,166</b>
<b>流動資產／(負債)淨值 .....</b>	<b>(71,513)</b>	<b>5,068</b>	<b>44,055</b>	<b>60,501</b>
<b>資產總值減流動負債 .....</b>	<b>113,695</b>	<b>205,186</b>	<b>261,637</b>	<b>329,144</b>
<b>非流動負債</b>				
計息銀行及其他借款 .....	—	66,860	55,680	64,580
租賃負債 .....	18,641	28,268	47,638	84,754
遞延稅項負債 .....	69	129	40	60
<b>非流動負債總額 .....</b>	<b>18,710</b>	<b>95,257</b>	<b>103,358</b>	<b>149,394</b>
<b>資產淨值 .....</b>	<b>94,985</b>	<b>109,929</b>	<b>158,279</b>	<b>179,750</b>
<b>權益</b>				
<b>母公司擁有人應佔權益</b>				
實繳資本 .....	—	—	1	1
儲備 .....	94,985	109,911	158,115	179,570
	94,985	109,911	158,116	179,571
<b>非控股權益 .....</b>	<b>—</b>	<b>18</b>	<b>163</b>	<b>179</b>
<b>權益總額 .....</b>	<b>94,985</b>	<b>109,929</b>	<b>158,279</b>	<b>179,750</b>

### 物業及設備

我們的物業及設備主要包括樓宇、電子設備及家具、固定裝置及設備。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們的物業及設備分別為約人民幣14.3百萬元、人民幣15.6百萬元、人民幣18.5百萬元及人民幣29.2百萬元。

我們的物業及設備由2019年12月31日的人民幣14.3百萬元增加至2020年12月31日的人民幣15.6百萬元，主要由於2020財年添置了家具、固定裝置、汽車及電子設備。我們的物業及設備於2021年12月31日進一步增加至人民幣18.5百萬元，主要由於2021財年添置家具、固定裝置及設備以及電子器件。我們的物業及設備於2022年6月30日進一步增加至人民幣29.2百萬元，主要由於添置租賃物業裝修所致。有關詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註13。

### 投資物業

我們的投資物業主要指位於中國的商業物業，該等物業乃按照經營租賃出租或擬出租或分租予第三方，從而提供我們的物業租賃服務。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們的投資物業分別為約人民幣34.0百萬元、人民幣45.8百萬元、人民幣63.9百萬元及人民幣99.1百萬元。

我們的投資物業由2019年12月31日的約人民幣34.0百萬元增加至2020年12月31日的約人民幣45.8百萬元、於2021年12月31日的約人民幣63.9百萬元及其後於2022年6月30日增至約人民幣99.1百萬元，主要由於向第三方出租或擬出租或分租的物業增加。

### 於聯營公司的投資

於2019年9月26日，山東潤華已訂立協議以收購於天津天孚的股權（「天孚協議」），並於競標程序完成後同步訂立另一補充協議（「補充協議」）。根據與天津天孚原股東簽訂的天孚協議，山東潤華以總購買價人民幣130,149,000元自天津天孚原股東收購天津天孚的51%股權。根據與原股東及天津天孚簽訂的補充協議，山東潤華同意以現金代價人民幣5,911,000元將其於天津天孚51%股權中的10%轉讓給當時的天津天孚管理層。因此，本集團有效收購天津天孚的41%股權。

根據天津天孚的組織章程細則，其股東會行使最高權力，而天津天孚的日常經營相關決議案須經持有表決權的股東的三分之二以上（即超過66.7%表決權）批准。鑒於山東潤華所持的天津天孚的表決權不足三分之二或66.7%，無法對天津天孚施加控制，因此認為山東潤華僅對天津天孚有重大影響力而無控制權，而於天津天孚的投資被分類為本集團於聯營公司的投資而非附屬公司。

## 財務資料

於聯營公司的投資主要指我們於天津天孚的41%權益，其為位於天津的物業管理公司。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們分別錄得於聯營公司的投資約人民幣125.0百萬元、人民幣131.5百萬元、人民幣127.7百萬元、人民幣131.5百萬元。下表說明有關天津天孚的財務資料概要以及與我們財務狀況的賬面值對賬：

	於12月31日			於6月30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
流動資產.....	139,535	158,097	171,361	190,548
非流動資產，不包括商譽.....	116,731	101,727	89,003	81,365
收購聯營公司的商譽.....	84,245	84,245	84,245	84,245
非流動負債.....	28,266	23,454	21,881	18,055
流動負債.....	128,566	121,092	132,559	138,584
資產淨值.....	<u>183,679</u>	<u>199,523</u>	<u>190,169</u>	<u>199,519</u>
資產淨值，不包括商譽.....	99,434	115,278	105,924	115,274
<b>與本集團於聯營公司的權益對賬：</b>				
本集團所有權比例.....	41%	41%	41%	41%
本集團分佔聯營公司的資產淨值， 不包括商譽.....	40,768	47,264	43,429	47,262
收購的商譽.....	84,245	84,245	84,245	84,245
投資賬面值.....	<u>125,013</u>	<u>131,509</u>	<u>127,674</u>	<u>131,507</u>

於往績記錄期間，於聯營公司的投資賬面值變動反映天津天孚分佔溢利，惟被天津天孚宣派及派付的股息所抵銷。截至2019年12月31日止一個月、2020財年、2021財年及2022年上半年，天津天孚的淨溢利分別約為人民幣0.5百萬元、人民幣22.9百萬元、人民幣11.8百萬元及人民幣9.3百萬元，而天津天福於相應期間宣派的股息分別為零、人民幣2.9百萬元、人民幣5.8百萬元及零。本集團於2019年11月收購天津天孚41%的權益。截至2019年12月31日止一個月的淨溢利約為人民幣0.5百萬元，即天津天孚收購後溢利。2020財年的盈利相對較高，主要是由於2020財年授出有關COVID-19疫情的社會保障優惠所致。

有關收購天津天孚股權及天津天孚財務表現的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註17及III.天津天孚的補充財務資料一節。

### 生物資產

我們的生物資產主要指就物業工程及園林建設項目將予出售的植物及樹苗。於2019年

## 財務資料

12月31日，我們的生物資產約為人民幣3.8百萬元。我們於2020財年出售我們的所有植物及樹苗。因此，於2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日並無確認生物資產。

### 貿易應收款項

我們貿易應收款項主要為就物業管理服務、物業工程及園林建設服務應收取的費用。就物業管理及其他服務而言，通常須於120日內向我們支付費用。就物業工程及園林建設服務而言，我們通常基於項目進度向客戶開具發票。我們不會授予物業投資客戶任何信貸期。客戶一般通過銀行轉賬向我們結算款項。本集團對貿易應收款項結餘並不持有任何抵押物或其他信貸保證。我們的貿易應收款項為不計息。

下表載列我們分別於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日的貿易應收款項：

	於12月31日			於2022年
	2019年	2020年	2021年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收獨立第三方貿易應收款項....	52,869	74,658	87,134	142,926
應收關聯方貿易應收款項.....	1,730	538	94	800
貿易應收款項減值.....	(1,816)	(1,942)	(2,200)	(3,006)
總計.....	<u>52,783</u>	<u>73,254</u>	<u>85,028</u>	<u>140,720</u>

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們應收獨立第三方的貿易應收款項(減值前)分別為約人民幣52.9百萬元、人民幣74.7百萬元、人民幣87.1百萬元及人民幣142.9百萬元。我們應收獨立第三方的貿易應收款項主要與我們的物業管理服務產生的物業管理費相關。貿易應收款項自2019年12月31日至2020年12月31日有所增加乃主要歸因於(i)我們的收益及業務營運規模增長；及(ii)COVID-19的爆發導致我們的客戶結算期變長。貿易應收款項自2020年12月31日至2021年12月31日有所增加乃主要由於(i)我們的收益及業務營運規模增長；及(ii)我們自公共物業部門的部分物業管理客戶的付款延遲，該等款項於2021年12月31日到期。於2022年6月30日的貿易應收款項相對較大，乃主要由於若干公共部門客戶習慣於年底前結清其賬目。

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們應收關聯方的貿易應收款項(減值前)分別為約人民幣1.7百萬元、人民幣0.5百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣0.8百萬元。我們應收關聯方的貿易應收款項由2019年12月31日的人民幣1.7百萬元減少至2020年12月31日的人民幣0.5百萬元，主要由於關聯方及時結算我們的服務費。我們應收關聯方的貿易應收款項由2020年12月31日的約人民幣0.5百萬元減少至2021年12月31日的人民幣0.1百萬元，主要由於向關聯方提供的物業工程服務及園林建設服務減少，及關聯方迅速結清

## 財務資料

服務費所致。我們應收關聯方的貿易應收款項由2021年12月31日的約人民幣0.1百萬元增加至2022年6月30日的約人民幣0.8百萬元，主要由於我們的關聯方商業物業的物業管理業務增長，我們一般向客戶授出信貸期。

下表載列於2019年、2020年及2021年12月31日我們貿易應收款項(根據發票日期)的賬齡分析：

	於12月31日			於2022年 6月30日
	2019年	2020年	2021年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	52,715	73,159	85,122	141,734
一至兩年.....	310	420	433	482
兩年以上.....	1,574	1,617	1,673	1,510
<b>總計</b> .....	<b>54,599</b>	<b>75,196</b>	<b>87,228</b>	<b>143,726</b>

下表載列於往績記錄期間我們貿易應收款項的平均週轉天數：

	2019財年	2020財年	2021財年	2022年 上半年
貿易應收款項週轉天數 <sup>(附註)</sup> .....	44.6	47.4	48.0	64.1

附註：某一年度的貿易應收款項週轉天數等於期初及期末貿易應收款項的平均數除以同年總收益再乘以相關年度的天數(即2019財年及2021財年為365天，2020財年為366天及2022年上半年為181天)。

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們的貿易應收款項平均週轉天數分別為44.6天、47.4天、48.0天及64.1天。我們的貿易應收款項平均週轉天數於2019財年至2020財年有所增加乃主要由於COVID-19的爆發導致我們的客戶結算期變長，從而使貿易應收款項的結算期變長。我們的平均貿易應收款項週轉天數自2020財年至2021財年有所增加，乃主要由於我們自公共物業部門的部分物業管理客戶的付款延遲，該等款項於2021年12月31日到期。我們的貿易應收款項平均週轉天數由2021財年至2022年上半年有所增加，主要是由於我們一般向非住宅部門客戶授出信貸期，且根據我們過往的經驗，政府及公共機構結算管理費的時間相對較長。此外，考慮到非住宅部門客戶的背景及歷史結算模式，我們的物業管理團隊通常於年底前協助尚未收回款項的收款進程，且政府與公共機構客戶將會於年底前結算費用，導致2022年上半年的收款率低於2019財年、2020財年及2021財年的收款率，並與2021年上半年的63.3天相近。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們的貿易應收款項通常在獲授信貸期內。

於2022年10月31日，我們已成功收回於2022年6月30日的貿易應收款項未償還結餘(減值撥備前)約人民幣108.6百萬元或75.6%的款項。

## 財務資料

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，貿易應收款項減值分別約為人民幣1.8百萬元、人民幣1.9百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣3.0百萬元。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進行分組的發票賬齡計算。於釐定貿易應收款項的可收回性時，吾等考慮概率加權結果、貨幣時間價值及於報告日期可獲得有關過往事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理可靠資料。於往績記錄期間，就賬齡為一年內、一年至兩年內及兩年以上的貿易應收款項，其預期信貸虧損率分別介乎0.01%至0.72%、75.71%至100%及100%。有關詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註23。於2022年6月30日的貿易應收款項主要賬齡為一年內，且與政府及公共機構及／或與我們擁有良好貿易記錄的一年以內的多名獨立客戶有關，並根據歷史結算模式，該等客戶一般將於年底前結付彼等的費用。根據我們的過往經驗及於2022年6月30日貿易應收款項的賬齡分析，董事認為該等結餘並無可收回的問題，並已就該等結餘作出充足撥備，原因為信貸質素並無重大變動，且該等結餘仍被視為可全數收回。

### 預付款項、其他應收款項及其他資產

於往績記錄期間，我們的預付款項、其他應收款項及其他資產包括按金及其他應收款項、向供應商作出的預付款項、可收回增值稅、提供予一名第三方的信託貸款、提供予一名關聯方的貸款及上市開支。下表載列於所示日期我們預付款項、其他應收款項及其他資產的明細：

	於12月31日			於2022年
	2019年	2020年	2021年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按金及其他應收款項 .....	16,174	11,055	11,912	13,522
向供應商作出的預付款項 .....	375	470	2,019	2,232
可收回增值稅 .....	23	241	—	—
提供予一名第三方的信託貸款 .....	30,000	—	—	—
提供予一名關聯方的貸款 .....	—	124,840	—	—
遞延上市開支 .....	—	1,173	3,795	4,609
應收一間聯營公司的股息 .....	—	—	3,618	3,618
<b>總計</b> .....	<b>46,572</b>	<b>137,779</b>	<b>21,344</b>	<b>23,981</b>

我們的按金及其他應收款項主要指投標的投標按金及履約保證金。我們向一名第三方提供的信託貸款指向本集團一名第三方提供信託貸款。我們向一名關聯方提供的貸款指向本集團關連人士潤華集團公司提供貸款。

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們的預付款項、其他應收款項及其他資產分別為約人民幣46.6百萬元、人民幣137.8百萬元、人民幣21.3百萬元及人民幣

## 財務資料

24.0百萬元。我們的預付款項、其他應收款項及其他資產自2019年12月31日至2020年12月31日的整體增加乃主要由於2020財年向本集團關連人士潤華集團公司提供貸款，2020年12月31日該貸款總額約為人民幣124.8百萬元。

本集團於2019年7月透過信託安排（「信託貸款安排」）提供信託貸款人民幣30.0百萬元，據此，山東潤華委託人民幣30.0百萬元予國民信託有限公司\*（「受託人」），中國銀行及保險監督管理委員會規管的68間持牌信託金融機構之一，註冊資本為人民幣10億元，其主要業務活動包括於中國境內提供信託服務、投資資金管理服務及金融顧問服務。該受託人作為貸款人代表山東潤華向一名於中國成立並於其撤銷註冊前於中國從事物業管理業務的獨立第三方（「獨立借款人」）提供等額貸款。受託人根據本集團的投資標準及根據本集團的理財要求作出信託貸款安排。受託人向本集團推薦獨立借款人作為借款人參與信託貸款安排。本集團接納該等信託貸款安排乃主要由於其較優惠的年利率8.33%。除信託貸款安排外，於最後實際可行日期，各獨立借款人、受託人及彼等各自的最終實益擁有人與本集團、股東、董事或高級管理層或彼等各自的任何聯繫人概無任何過往或現時關係（包括但不限於業務、僱傭、家庭、融資、信託或其他關係）。董事確認，除信託貸款安排外，我們於往績記錄期間並無訂立任何其他類似的信託貸款安排。我們的中國法律顧問認為委託貸款安排符合中國相關法律法規。

提供予潤華集團公司的貸款包括合共八筆無抵押貸款，貸款本金總額為人民幣125.0百萬元。該等八筆貸款的本金額介乎人民幣5.0百萬元至人民幣30.0百萬元，放款日期介乎2020年1月至2020年12月，年利率介乎7.0%至9.5%，每筆貸款的貸款期為一年，並應潤華集團公司要求提供，作其營運用途。向潤華集團公司提供的該等貸款屬非貿易性質，已於最後實際可行日期結清。有關詳情，請參閱本節「綜合損益及其他全面收益表的節選項目的描述—其他收入、收益及開支淨額」一段。

我們向一名第三方提供的信託貸款及向潤華集團公司提供的貸款乃主要為賺取利息收入而作出。提供予第三方的信託貸款於2020年1月全數收回，且提供予潤華集團公司的貸款於2021年3月全數收回，此構成我們的預付款項、其他應收款項及其他資產自2020年12月31日至2021年12月31日有所減少的主要原因。按金及其他應收款項由2019年12月31日的約人民幣16.2百萬元減少至2020年12月31日的約人民幣11.1百萬元，主要是由於結算天津天孚董事及其他僱員收購天津天孚10%股權所應收的約人民幣5.9百萬元代價。有關收購天津天孚股權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告的附註17。

---

## 財務資料

---

於2022年10月31日，我們已成功收回／動用我們於2022年6月30日的預付款項、其他應收款項及其他資產未償還結餘約人民幣3.9百萬元或24.7%；而於2022年6月30日，我們已向提供商動用全部未償還預付款項。

### 按公平值計入損益的金融資產

於2022年6月30日，我們按公平值計入損益的金融資產約人民幣12.0百萬元，旨在更好的現金管理。我們按公平值計入損益的金融資產指自中國農業銀行購買的理財產品。我們所購的理財產品本金乃以可變投資回報率保證，並可按要求贖回。該等理財產品的預期年利率介乎3.2%至3.3%且根據產品簡介，信貸評級為R2。按公平值計入損益的金融資產載於以公平值計量的財務狀況表，其公平值變動淨額於損益表內確認。

作為我們庫務管理的一部分，我們投資中國有良好信譽的商業銀行的若干保本短期理財產品，以在我們的現金足以涵蓋日常業務過程時，更好地利用多餘現金。我們已實施一系列內部控制政策及規則，規定投資活動的整體原則及詳細審批程序。我們在選擇理財產品時採取審慎的態度。我們的會計及財務部門會考慮理財產品的期限、預期回報及風險，並由我們的總經理審閱及批准，負責選擇理財產品。

為控制我們的風險敞口，我們過往及未來可能會持續尋求短期擔保本金且投資回報較其他中國商業銀行存款為高的低風險金融產品投資。此外，我們主要投資中國聲譽良好的商業銀行及金融機構提供的金融產品。我們一般選擇期限不超過三個月或具有彈性贖回條件的理財產品。投資後，我們密切監察我們所投資的理財產品的表現及公平值。我們根據多項因素及時調整我們的風險敞口，包括(其中包括)當前市況、投資表現及初始投資計劃所載的投資收益預期。我們的會計及財務部門主要透過計及理財產品的期限、預期回報及風險(由我們的總經理審閱及批准)挑選理財產品，並於識別投資出現任何不利變動時採取行動。董事會每季檢討我們投資活動的表現。本集團將於上市後確保其於理財產品的投資符合上市規則第十四章的規定。

### 貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要包括應付分包商及供應商款項。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們的貿易應付款項分別為約人民幣9.1百萬元、人民幣42.5百萬元、人民幣42.7百萬元及人民幣30.8百萬元。

我們的貿易應付款項由2019年12月31日的約人民幣9.1百萬元增加至2020年12月31日的人民幣42.5百萬元，主要由於我們於2020年12月31日物業工程及園林建設項目的購材及分包



## 財務資料

服務應付款項增加，此增加與該期間我們的物業工程及園林建設業務的增長一致。我們的貿易應付款項於2020年12月31日的約人民幣42.5百萬元保持穩定及於2021年12月31日的人民幣42.7百萬元。於2022年6月30日，我們的貿易應付款項減少至約人民幣30.8百萬元，主要是由於2022年上半年完成若干大型的物業工程及園林建設項目且因而我們於2022年6月30日前結清該等項目的相關貿易應付款項所致。

於往績記錄期間，我們的貿易應付款項為不計息且一般須於90日內結清。下表載列於往績記錄期間我們貿易應付款項週轉天數：

	2019財年	2020財年	2021財年	2022年 上半年
貿易應付款項週轉天數 <sup>(附註)</sup> .....	11.4	24.6	31.9	26.2

附註： 某一期間的貿易應付款項週轉天數等於期初及期末貿易應付款項的平均數除以同年服務成本再乘以相關年度的天數(即2019財年及2021財年為365天，2020財年為366天及2022年上半年為181天)。

貿易應付款項週轉天數由2019財年的11.4天增加至2020財年的24.6天，主要由於我們物業工程及園林建設項目的購材及分包服務應付款項增加，此增加與該期間我們的物業工程及園林建設業務的增長相一致。我們的貿易應付款項週轉天數由2020財年的24.6天增加至2021財年的31.9天，乃主要由於我們能夠與供應商磋商延長付款時間表。於2022年上半年，貿易應付款項週轉天數減少主要是由於2022年上半年若干大型物業工程及園林建設項目竣工所致。

下表載列根據發票日期我們於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日的貿易應付款項賬齡概要：

	於12月31日			於2022年 6月30日
	2019年	2020年	2021年	人民幣千元
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
三個月內 .....	7,059	40,576	37,592	23,570
三個月至六個月 .....	544	64	91	410
六個月至一年 .....	1,032	56	107	6,138
一年以上 .....	492	1,769	4,906	722
<b>總計</b>	9,127	42,465	42,696	30,840

於2022年10月31日，我們於2022年6月30日的貿易應付款項約人民幣24.0百萬元(或約77.8%)其後結清。

## 財務資料

### 其他應付款項及應計費用

下表載列於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日我們其他應付款項及應計費用的明細：

	於12月31日			於2022年
	2019年	2020年	2021年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債.....	13,270	25,761	21,968	26,543
押金.....	17,581	17,648	11,003	11,276
其他貸款.....	60,300	—	—	—
來自控股股東的貸款.....	4,700	—	—	—
應付員工工資及福利.....	46,378	52,904	54,284	52,221
應付附屬公司當時權益				
持有人款項.....	—	22,720	1,620	1,620
其他應付稅項.....	4,022	8,400	6,702	5,698
代表客戶及其他方的收款.....	1,112	1,831	5,311	8,117
來自一間聯營公司的墊款.....	—	—	3,618	—
應計負債.....	197	510	1,185	—
應付天津天孚管理款項.....	—	701	701	—
應付一名關聯方款項.....	—	742	505	505
<b>總計</b>	<b>147,560</b>	<b>131,217</b>	<b>106,897</b>	<b>105,980</b>

於往績記錄期間，合約負債主要包括在尚未提供服務時我們的客戶作出的預先付款，其主要包含我們客戶預付的物業管理費。於2022年10月31日，我們於2022年6月30日的全部合約負債其後已確認為收益。押金主要指收取應向住宅物業分部物業管理服務的客戶償還的裝修押金及收取應向物業投資的客戶償還的租金押金。我們的其他貸款主要指自本集團若干僱員就本集團經營活動而獲得的貸款。來自控股股東的貸款指就本集團的經營活動自控股股東樂先生取得的貸款。應付員工工資及福利主要指應付我們員工的工資、花紅、福利及社會福利。應付附屬公司當時權益持有人款項指重組期間本集團向附屬公司股權持有人作出的付款。我們的其他應付稅項指增值稅及其他稅費。我們代客戶及其他人的收款主要指代表業主向住戶收取的資金，以支付維修工作及水電費用。我們的應計負債指因虧損合約而產生的估計潛在負債。我們來自一間聯營公司的墊款指因支付過多股息而尚未退還至天津天孚的款項。該超額繳付乃由於天津天孚於2021年12月向我們宣派2016年至2020年約人民幣9.4百萬元的股息總額所致，考慮到天津天孚於關鍵時間的可動用現金狀況，其中約人民幣5.8百萬元應於2021年12月支付予我們，餘下股息約人民幣3.6百萬元將於2022年12月結清。然而，於2021年12月，天津天孚的負責人誤向我們支付總額人民幣9.4百萬元的款項，而我們於2022年1月將超額繳付的人民幣3.6百萬元退還予天津天孚。

---

## 財務資料

---

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們的其他應付款項及應計費用分別為約人民幣147.6百萬元、人民幣131.2百萬元、人民幣106.9百萬元及人民幣106.0百萬元。我們的其他應付款項及應計費用由2019年12月31日的約人民幣147.6百萬元減少至2020年12月31日的約人民幣131.2百萬元，主要由於以下的綜合影響：(i)合約負債增加約人民幣12.5百萬元，主要因收到客戶就提供物業工程及園林建設服務的短期墊款增加；(ii)作為重組的部分，於2020年12月31日錄得向任何附屬公司的當時股權持有人作出付款約人民幣22.7百萬元；及(iii)於2020財年期間悉數結清僱員提供的貸款約人民幣60.3百萬元。僱員貸款的固定年利率介乎2%至5%，貸款為期一年，並由本集團逾百名僱員提供。僱員貸款由本集團為我們的經營活動自僱員獲取，並已於2020年10月9日悉數結清。我們的其他應付款項及應計費用由於2020年12月31日的約人民幣131.2百萬元進一步減少至於2021年12月31日的人民幣106.9百萬元，主要由於應付我們附屬公司當時權益持有人款項由約人民幣22.7百萬元減少約人民幣21.1百萬元至約人民幣1.6百萬元所致。於2021年12月31日及2022年6月30日，我們的其他應付款項及應計費用維持相對穩定，分別約為人民幣106.9百萬元及人民幣106.0百萬元。

於2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們應付一名關聯方款項分別約為人民幣0.7百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.5百萬元，屬貿易性質，預期將於上市前結清。

### 計息銀行及其他借款

我們自銀行及其他第三方獲得貸款，作為現金管理的一部分。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們的計息銀行借款及其他借款分別為約人民幣50.0百萬元、人民幣208.9百萬元、人民幣96.8百萬元及人民幣85.7百萬元。

於2019年12月31日，計息銀行借款為人民幣50.0百萬元，其中(i)人民幣40.0百萬元已於一年內到期及結算，利率為5.4%至5.7%；及(ii)人民幣10.0百萬元已於一年內到期及結算，利率為5.7%，由欒先生及欒先生控制的實體擔保。

於2020年12月31日，我們的即期計息銀行借款為人民幣121.1百萬元，其中(i)由欒先生及其控制實體擔保的貸款約人民幣80.0百萬元於一年內到期，利率為5.4%到6%之間；(ii)由欒先生控制實體擔保並以本集團擁有的物業做抵押的貸款人民幣30.0百萬元於一年內到期，利率為5.655%；及(iii)我們長期銀行貸款的即期部分為約人民幣11.1百萬元，按貸款基礎利率（經參考相關銀行的基準年利率計算）的浮動利率計息，且由欒先生控制實體擔保。於2020年12月31日，我們的非即期計息銀行借款為約人民幣66.9百萬元，按貸款基礎利率（經參考相關銀行的基準年利率計算）的浮動利率計息，且由欒先生控制的實體擔保。

---

## 財務資料

---

於2020年12月31日，我們的其他貸款指獨立第三方山東易通商業保理有限公司（其於中國成立為有限公司並主要從事商業保理服務業務）提供的利率為7.0%的一筆人民幣21.0百萬元之借款，本集團以其貿易應收款項人民幣44,038,000元為抵押。

於2021年12月31日，我們的即期計息銀行借款為人民幣41.1百萬元，其中(i)由本集團擔保並由本集團擁有人民幣10.0百萬元存款證作抵押的貸款約人民幣10.0百萬元於一年內到期，利率為5.67%；(ii)由欒先生控制實體擔保並以本集團擁有的物業做抵押的貸款約人民幣20.0百萬元於一年內到期，利率為5.655%；及(iii)由欒先生控制實體擔保的浮動利率長期銀行貸款的即期部分約人民幣11.1百萬元（按貸款基礎利率（經參考相關銀行的基準年利率計算）的浮動利率計息）。於2021年12月31日，我們的非即期計息銀行借款為約人民幣55.7百萬元（按貸款基礎利率（經參考相關銀行的基準年利率計算）的浮動利率計息），且由欒先生控制的實體擔保。

於2022年6月30日，我們的計息銀行借款(i)約人民幣10.0百萬元，即由本集團擔保並於一年內到期的貸款，利率為5.6%；(ii)約人民幣20.0百萬元，由本集團擔保，並由我們擁有的人民幣4.0百萬元存款證作抵押，於兩年內到期，利率為5.67%；及(iii)約人民幣55.7百萬元按貸款基礎利率（經參考相關銀行的基準年利率計算）的浮動利率計息，且由欒先生控制的實體擔保。

我們的董事確認，截至最後實際可行日期，欒先生及其控制的實體提供的所有擔保已到期或獲解除，且我們的董事認為，我們於上市後將能在財務上獨立於我們的控股股東。

### 租賃負債

於往績記錄期間，我們的租賃負債主要指就提供物業投資的租賃物業的尚未償還租賃付款。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們的租賃負債分別為約人民幣20.8百萬元、人民幣31.4百萬元、人民幣54.4百萬元及人民幣95.7百萬元。

我們的租賃負債由2019年12月31日的人民幣20.8百萬元增至2020年12月31日的人民幣31.4百萬元，並進一步增加至2021年12月31日的人民幣54.4百萬元，其後又增加至人民幣95.7百萬元，乃主要由於添置租賃物業以提供物業投資。

### 應付稅項

我們的應付稅項指應付予中國附屬公司的所得稅。我們的應付稅項於2019年12月31日為人民幣7.0百萬元，於2020年12月31日為人民幣8.3百萬元，於2021年12月31日為人民幣7.6百萬元及於2022年6月30日為人民幣9.2萬元。

## 財務資料

### 流動資金及財務資源

於往績記錄期間，我們主要以業務營運及自銀行及其他第三方獲得的貸款為現金需求提供資金。於往績記錄期間，我們現金的主要用途一直為向所需的營運資金、經常性開支及其他資本需求撥資來支持我們業務的擴張。我們相信可預見將來可使用結合內部產生現金、部分全球發售所得款項淨額及不時從資本或債務市場籌得的其他資金所產生的資金應付流動資金需求。

### 現金流量

下表載列於所示期間我們的綜合現金流量表概要：

	2019財年	2020財年	2021財年	2021年 上半年	2022年 上半年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
營運資金變動前經營現金流量.....	45,138	63,162	75,042	28,027	43,597
營運資金變動 .....	(4,258)	51,260	(32,378)	(55,386)	(66,273)
銀行利息收入 .....	728	493	433	184	602
已付所得稅.....	(4,114)	(11,233)	(12,146)	(10,725)	(8,184)
經營活動所得／(所用)現金流量 淨額.....	37,494	103,682	30,951	(37,900)	(30,258)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額 .....	91,459	67,988	(158,402)	(109,291)	(14,363)
投資活動(所用)／所得 現金流量淨額.....	(159,470)	(87,122)	130,108	125,154	(28,836)
現金及現金等價物 (減少)／增加淨額 .....	(30,517)	84,548	2,657	(22,037)	(73,457)
年初現金及現金等價物 .....	65,292	34,775	119,323	119,323	121,980
年末現金及現金等價物 .....	34,775	119,323	121,980	97,286	48,523

### 經營活動所得現金淨額

於往績記錄期間，經營活動所得現金淨額主要包含年內除稅前溢利，經以下調整(i)不包含非現金或非經營項目，如物業及設備折舊、投資物業折舊、使用權資產折舊、其他無形資產攤銷、權益結算的股份獎勵開支、財務成本、應佔聯營公司損益、生物資產公平值收益、出租人的COVID-19相關租金減免、出售物業及設備項目的收益或虧損淨額、貿易應收款項減值撥備或撥回及利息收入的影響；及(ii)包含營運資金變動；及(iii)包含所得稅付款。

於2019財年，我們的經營活動所得現金淨額約為人民幣37.5百萬元，主要歸因於除稅前溢利約人民幣36.8百萬元，經以下調整(i)非現金或非經營項目，主要包含物業及設備折舊約人民幣2.4百萬元、投資物業折舊約人民幣2.8百萬元、財務成本約人民幣3.8百萬元；(ii)營運

---

## 財務資料

---

資金變動，主要包括貿易應收款項增加約人民幣8.6百萬元、預付款項、其他應收款項及其他資產增加約人民幣6.9百萬元以及其他應付款項及應計費用增加約人民幣13.8百萬元；及(iii)所得稅付款約人民幣4.1百萬元。

於2020財年，我們的經營活動所得現金淨額約為人民幣103.7百萬元，主要歸因於除稅前溢利約人民幣61.9百萬元，經以下調整(i)非現金或非經營項目，主要包含應佔聯營公司溢利約人民幣9.4百萬元、投資物業折舊約人民幣3.7百萬元、財務成本約人民幣10.7百萬元及向一名關聯方授出貸款的利息收入約人民幣5.7百萬元；(ii)營運資金變動，主要包括貿易應收款項增加約人民幣20.6百萬元、預付款項減少、貿易應付款項增加約人民幣33.3百萬元以及其他應付款項及應計費用增加約人民幣25.6百萬元及(iii)所得稅付款約人民幣11.2百萬元。

於2021財年，我們經營活動所得現金淨額約為人民幣31.0百萬元，主要歸因於除稅前溢利約人民幣56.4百萬元，經以下調整(i)非現金或非經營項目，主要包括財務成本約人民幣11.3百萬元、應佔聯營公司溢利及虧損約人民幣5.5百萬元、物業及設備折舊約人民幣3.3百萬元、使用權資產折舊人民幣3.7百萬元及投資物業折舊約人民幣5.9百萬元；(ii)營運資金變動，主要包括合約資產增加約人民幣8.7百萬元、其他應付款項及應計費用減少約人民幣6.8百萬元、貿易應收款項增加人民幣12.0百萬元以及預付款項、其他應收款項及其他資產增加約人民幣4.8百萬元；及(iii)所得稅付款約人民幣12.1百萬元。

於2021年上半年及2022年上半年，我們經營活動所用現金淨額分別約人民幣37.9百萬元及人民幣30.3百萬元，主要是由於2021年上半年及2022年上半年的貿易應收款項增加約人民幣35.2百萬元及人民幣56.5百萬元，主要由於我們一般向非住宅部門客戶(政府及公共機構)授出信貸期，由於彼等處理管理費結算所需的時間相對較長且根據歷史結算模式，其通常於年底前結算費用。因此，我們的現金流入於上半年相對較低，導致我們於2021年上半年及2022年上半年的經營現金淨額流出。為增加我們於上半年的經營現金流量，我們的管理層將更頻繁地審閱未回收款項的狀況，並促請物業管理團隊於貿易應收款項到期時協助客戶(尤其是非住宅部門)加快結算貿易應收款項的流程。有關我們貿易應收款項及貿易應付款項波動的詳情，請參閱本節「綜合財務狀況表節選項目的描述」一段。展望未來，我們擬透過(i)及時向客戶收取款項，尤其是在上半年，以便於縮短我們的貿易應收款項周轉天數；(ii)透過加強與供應商的合作以獲取更優惠信貸期(如適用)，加強成本控制措施；及(iii)按季度基準編製會計及財務部門的現金流量預測，並由董事每季審閱以密切監控及評估我們的現金流量狀況，從而改善我們的經營現金流出淨額狀況。

---

## 財務資料

---

### 投資活動所得／(所用)現金淨額

於往績記錄期間，我們的投資活動所用現金主要包含收購一間聯營公司、購買物業及設備項目、購買無形資產以及向一名關聯方及一名第三方提供貸款。於往績記錄期間，我們的投資活動所得現金主要包含向關聯公司授出貸款的利息、出售按公平值計入其他全面收益的金融資產所得款項、出售投資物業所得款項及償還第三方提供的貸款。

於2019財年，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣159.5百萬元，主要歸因於向第三方提供的貸款人民幣30.0百萬元及收購一間聯營公司人民幣124.8百萬元。

於2020財年，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣87.1百萬元，主要歸因於向一名關聯方提供貸款約人民幣124.8百萬元，部分已由第三方償還貸款人民幣30.0百萬元、出售按公平值計入其他全面收益的金融資產的所得款項約人民幣5.0百萬元及已收向關聯公司提供的貸款的利息約人民幣5.7百萬元所抵銷。

於2021財年，我們的投資活動所得現金淨額約為人民幣130.1百萬元，主要歸因於一名關聯方償還貸款約人民幣124.8百萬元，部分被購買物業及設備項目約人民幣6.4百萬元所抵銷。

於2022年上半年，我們投資活動所用現金淨額約為人民幣28.8百萬元，主要歸因於購買按公平值計入損益的金融資產約人民幣12.0百萬元、購買物業及設備項目約人民幣13.8百萬元及向一間聯營公司退還預付款項約人民幣3.6百萬元。

### 融資活動所得／(所用)現金淨額

於往績記錄期間，我們的融資活動所用現金主要包含償還計息借款、償還其他貸款、視作向當時股東作出的分派、已付利息及向附屬公司的當時權益持有人支付股息。我們的融資活動所得現金主要包含新計息借款及其他貸款。

於2019財年，我們的融資活動所得現金淨額約為人民幣91.5百萬元，主要歸因於新計息借款約人民幣50.0百萬元及其他貸款約人民幣60.3百萬元，部分被償還計息借款約人民幣19.0百萬元所抵銷。

於2020財年，我們的融資活動所得現金淨額約為人民幣68.0百萬元，主要歸因於新計息借款約人民幣208.9百萬元，部分被償還計息借款約人民幣50.0百萬元、償還僱員貸款約人民幣60.3百萬元、已付利息約人民幣10.7百萬元及向附屬公司的當時權益持有人支付股息約人民幣10.0百萬元所抵銷。

## 財務資料

於2021財年，我們融資活動所用現金淨額約為人民幣158.4百萬元，主要歸因於償還計息銀行及其他借款約人民幣222.1百萬元，部分被新計息銀行及其他借款約人民幣110.0百萬元所抵銷。

於2022年上半年，融資活動所用現金淨額約為人民幣14.4百萬元，主要歸因於償還計息銀行及其他借款約人民幣41.1百萬元，部分被新計息銀行及其他借款約人民幣30.0百萬元所抵銷。

### 資本支出

下表載列本集團於往績記錄期間產生的資本支出金額：

	<u>2019財年</u>	<u>2020財年</u>	<u>2021財年</u>	<u>2022年</u> <u>上半年</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
增加物業及設備 .....	4,842	4,234	6,368	13,793
增加投資物業 .....	2,567	15,511	26,666	—
增加其他無形資產 .....	999	2,388	59	—
增加聯營公司投資 .....	124,803	—	—	—
總計 .....	<u>133,211</u>	<u>22,133</u>	<u>33,093</u>	<u>13,793</u>

資本支出由2019財年的約人民幣133.2百萬元減少至2020財年的約人民幣22.1百萬元，乃主要由於我們於2019年11月向第三方收購一間重大聯營公司(即天津天孚)。我們的資本支出由2020財年的人民幣22.1百萬元增加至2021財年的人民幣33.1百萬元，乃主要由於2021財年增加投資物業。



## 財務資料

### 流動資產／負債淨額

下表載列於所示日期我們流動資產、流動負債及流動資產淨值或流動負債淨額的明細：

	於12月31日			於6月30日	於10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 (未經審核)
<b>流動資產</b>					
生物資產.....	3,820	—	—	—	—
存貨.....	2,480	210	123	149	151
貿易應收款項.....	52,783	73,254	85,028	140,720	164,177
合約資產.....	3,971	—	8,729	8,035	20,100
預付款項、其他應收款項及 其他資產.....	46,572	137,779	21,344	23,981	23,654
按公平值計入損益的金融資產	—	—	—	12,014	21,036
按攤銷成本列賬的金融資產.....	—	—	9,900	—	—
受限制存款.....	—	1,582	11,894	5,245	1,233
現金及現金等價物.....	34,775	119,323	112,080	48,523	23,520
<b>流動資產總值</b> .....	<b>144,401</b>	<b>332,148</b>	<b>249,098</b>	<b>238,667</b>	<b>253,871</b>
<b>流動負債</b>					
貿易應付款項.....	9,127	42,465	42,696	30,840	34,323
其他應付款項及應計費用.....	147,560	131,217	106,897	105,980	100,973
計息銀行及其他借款.....	50,000	142,050	41,140	21,140	23,140
租賃負債.....	2,184	3,085	6,718	10,916	16,993
應付稅項.....	7,043	8,263	7,592	9,290	12,833
<b>流動負債總額</b> .....	<b>215,914</b>	<b>327,080</b>	<b>205,043</b>	<b>178,166</b>	<b>188,262</b>
<b>流動(負債)／資產淨額</b> .....	<b>(71,513)</b>	<b>5,068</b>	<b>44,055</b>	<b>60,501</b>	<b>65,609</b>

於2020年12月31日、2021年12月31日、2022年6月30日以及2022年10月31日，我們分別錄得流動資產淨額約人民幣5.1百萬元、人民幣44.1百萬元、人民幣60.5百萬元及人民幣65.6百萬元，及於2019年12月31日錄得流動負債淨額約人民幣71.5百萬元。

於2019年12月31日，我們錄得流動負債淨額約人民幣71.5百萬元，乃主要由於我們於2019財年利用自身資源收購天津天孚股權。我們的財務狀況有所好轉，由2019年12月31日的流動負債淨額約人民幣71.5百萬元轉變為2020年12月31日的流動資產淨額約人民幣5.1百萬元，主要由於2020財年我們獲得非即期計息銀行貸款約人民幣66.9百萬元及我們於2020財年錄得的純利約人民幣48.7百萬元。我們的流動財務狀況淨額有所改善主要體現在現金及現金等價物增加約人民幣84.5百萬元以及預付款項、其他應收款項及其他資產增加約人民幣91.2百萬元，部分被即期計息銀行借款增加約人民幣92.1百萬元及貿易應付款項增加約人民幣33.4百萬元抵銷。

---

## 財務資料

---

我們的流動資產淨值由2020年12月31日的約人民幣5.1百萬元增加至2021年12月31日的約人民幣44.1百萬元，乃主要由於(i)收益及業務經營的規模增加，以及本集團公共物業部門的部分物業管理客戶延遲付款(該付款於2021年12月31日到期)而導致的貿易應收款項增加；及(ii)計息銀行及其他借款由於2020年12月31日的人民幣142.1百萬元減少至於2021年12月31日的人民幣41.1百萬元。其後我們的流動資產淨值於2022年1月31日保持相對穩定，約為人民幣48.2百萬元。

我們的流動資產淨值由2021年12月31日約人民幣44.1百萬元增加至2022年6月30日約人民幣60.5百萬元，主要由於按公平值計入損益的額外金融資產約人民幣12.0百萬元及貿易應收款項增加人民幣55.7百萬元，部分被經營活動所用現金淨額導致現金及現金等價物減少約人民幣63.6百萬元及受限制存款減少約人民幣6.6百萬元所抵銷。

我們的流動資產淨值由2022年6月30日約人民幣60.5百萬元增加至2022年10月31日約人民幣65.6百萬元，主要由於貿易應收款項增加人民幣23.5百萬元以及合約資產增加人民幣12.0百萬元，部分被現金及現金等價物減少人民幣25.0百萬元所抵銷。

有關上述變動原因的詳情，請參閱本節「綜合財務狀況表節選項目的描述」及「流動資金及財務資源 — 現金流量」各段。

### 財務資源

於往績記錄期間，我們的資金資源主要來自業務營運所得債務資本及現金。我們的流動資金主要用作營運資金及為業務增長提供資金。我們目前預期我們資本資源的組合及相關成本不會有任何重大變動。上市後，我們預期使用營運所得現金、債務及股本融資以及全球發售所得款項來滿足流動資金需求及為營運資金需求提供資金，有關詳情請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

### 營運資金充足性

經計及我們目前可獲得的財務資源(包括經營所得現金流量、可用現金及現金等價物、其他內部資源、銀行融資額以及估計的全球發售所得款項淨額)後，董事認為自本招股章程日期起未來至少十二個月，我們擁有充足的營運資金以滿足我們的營運資金需求。

## 財務資料

### 主要財務比率

下表載列於所示期間本集團的主要財務比率：

財務指標	於12月31日／截至12月31日止年度			於 6月30日／ 截至 6月30日 止六個月 2022年
	2019年	2020年	2021年	
權益回報率 <sup>(附註1)</sup>	28.5%	44.3%	28.0%	不適用
資產回報率 <sup>(附註2)</sup>	8.2%	9.1%	9.5%	不適用
流動比率 <sup>(附註3)</sup>	0.7	1.0	1.2	1.3
速動比率 <sup>(附註4)</sup>	0.6	1.0	1.2	1.3
資產負債比率 <sup>(附註5)</sup>	121.1%	190.0%	61.2%	47.7%
淨債務對權益比率 <sup>(附註6)</sup>	84.5%	81.5%	現金淨額	20.7%
利息覆蓋比率 <sup>(附註7)</sup>	10.7	6.8	6.0	7.8

附註：

1. 權益回報率乃按相關期間母公司擁有人應佔的純利除以相關期間末的權益總額再乘以100%計算。於2022年上半年的權益回報率並無意義，原因為其與年度數字不可比較。
2. 資產回報率乃按相關期間母公司擁有人應佔的純利除以相關期間末的資產總額再乘以100%計算。於2022年上半年的資產回報率並無意義，原因為其與年度數字不可比較。
3. 流動比率乃按相關期間末的流動資產總值除以各期間末的流動負債總額計算。
4. 速動比率乃按相關期間末的流動資產總值(減去存貨及生物資產)除以各期間末的流動負債總額計算。
5. 資產負債比率乃按相關期間末的計息債務總額(即僱員提供的貸款、計息銀行借款及其他貸款)除以權益總額計算。
6. 淨債務對權益比率乃按相關期間末的計息負債總額扣除現金及現金等價物再除以權益總額計算。
7. 利息覆蓋比率乃按相關期間的除融資成本及所得稅開支前溢利除以相關期間的融資成本計算。

### 權益回報率

我們的權益回報率由2019財年的28.5%增加至2020財年的44.3%。此乃主要由於我們的純利約79.7%的增幅超過權益總額約15.7%的增幅。純利及權益總額增加主要歸因於本節「過往經營業績回顧」一段所述的收益及毛利增加。

---

## 財務資料

---

我們的股本回報率由2020財年的44.3%下降至2021財年的28.0%。此乃主要由於我們的純利減少約8.7%及權益總額增加約44.0%的綜合影響所致。我們於2021財年的純利表現如本節「過往經營業績回顧」一段所述。

### 總資產回報率

我們的資產回報率由2019財年的8.2%增加至2020財年的9.1%。此乃主要由於我們的純利約79.7%的增幅超過總資產約61.5%的增幅。該增加主要歸因於本節「過往經營業績回顧」一段所述的收益及毛利增加引致的純利增加，而該增加部分被總資產增加（尤其是於2020年12月31日貿易應收款項約人民幣20.5百萬元、預付款項、其他應收款項及其他資產約人民幣91.2百萬元以及現金及現金等價物約人民幣84.5百萬元）所抵銷。

我們的資產回報率由2020財年的9.1%上升至2021財年的9.5%。此乃主要由於我們總資產約12.3%的減幅超過純利約8.7%的減幅。該總資產下降主要由於2021財年償還計息銀行及其他借款約人民幣222.1百萬元。有關我們融資活動所用現金淨額詳情，請參閱「流動資金及財務資源 — 現金流量 — 融資活動所得／(所用)現金淨額」一節。我們於2021財年的純利表現如本節「過往經營業績回顧」一段所述。

### 流動比率

我們的流動比率由2019年12月31日的0.7倍增加至2020年12月31日的1.0倍。此乃主要由於我們的流動資產總值約130.0%的增幅超過流動負債總額約51.5%的增幅。該流動資產總值增加主要由於現金及現金等價物增加約人民幣84.5百萬元及預付款項、其他應收款項及其他資產增加約人民幣91.2百萬元，此乃主要由於2020財年向本集團關連人士潤華集團公司提供貸款，於2020年12月31日貸款總額約為人民幣124.8百萬元，利率為7.0%至9.5%。

我們的流動比率由2020年12月31日的1.0倍增加至2021年12月31日的1.2倍。此乃主要由於我們的流動負債總額約37.3%的減幅超過我們流動資產總值約25.0%的減幅。該流動資產淨值增加乃主要由於(i)收益及業務經營的規模增加，以及本集團公共物業部門的部分物業管理客戶延遲付款（該付款於2021年12月31日到期）而導致的貿易應收款項增加；及(ii)計息銀行及其他借款由於2020年12月31日的人民幣142.1百萬元減少至於2021年12月31日的人民幣41.1百萬元。

---

## 財務資料

---

我們的流動比率由2021年12月31日的1.2倍略微上升至2022年6月30日的1.3倍。此乃主要由於我們的流動負債總額約13.1%的減幅超過我們流動資產總額約3.7%的減幅。

### 速動比率

我們的存貨及生物資產的金額相對微不足道，因此我們於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日的速動比率均與同年的流動比率相若。

### 資產負債比率

我們的資產負債比率由2019年12月31日的121.1%增加至2020年12月31日的190.0%，其主要由於計息債務於2020年12月31日增加至約人民幣104.4百萬元。

我們的資產負債比率由2020年12月31日的190.0%下降至2021年12月31日的61.2%，主要由於計息債務減少約37.1%及權益總額增加約44.0%所致。

我們的資產負債比率由2021年12月31日的61.2%進一步下降至2022年6月30日的47.7%，主要由於計息債務減少約11.5%及權益總額增加約13.6%所致。

### 淨債務對權益比率

我們於2019年12月31日錄得淨債務對權益比率84.5%，而該比率於2020年12月31日略微減少至81.5%，原因為2019年12月31日至2020年12月31日計息債務總額(扣除現金及現金等價物)約11.7%的增幅輕微低於權益總額約15.7%的增幅。

由於本集團處於淨現金狀況，故於2021年12月31日並無計算債務對權益比率。

我們的淨債務對權益比率於2022年6月30日為20.7%，主要是由於現金及現金等價物由2021年12月31日的人民幣112.1百萬元減少至2022年6月30日的人民幣48.5百萬元。

### 利息覆蓋比率

我們的利息覆蓋比率由2019財年的10.7倍下跌至2020財年的6.8倍。我們利息覆蓋比率下跌主要歸因於融資成本於2019財年及2020財年有所增長，分別約為人民幣3.8百萬元及人民幣10.7百萬元，其與計息銀行及其他借款增加相一致。

我們的利息覆蓋比率由2020財年的6.8倍減少至2021財年的6.0倍，乃主要由於本節「過往經營業績回顧」一段所討論的純利減少所致。

## 財務資料

我們的利息覆蓋比率由2021財年的6.0倍增加至2022年上半年的7.8倍，主要是由於本節「過往經營業績回顧」一段所討論有關我們於2022年上半年的收益及淨溢利波動的原因。

### 債項

下表載列於2019年、2020年及2021年12月31日、2022年6月30日以及2022年10月31日尚未償還的債項：

	於12月31日			於6月30日	於10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 (未經審核)
<b>即期債項</b>					
僱員提供的貸款 .....	60,300	—	—	—	—
來自一名控股股東的貸款 .....	4,700	—	—	—	—
計息銀行借款 <sup>(附註)</sup> .....	50,000	121,050	41,140	21,140	23,140
其他貸款 .....	—	21,000	—	—	—
租賃負債 .....	2,184	3,085	6,718	10,916	16,993
<b>非即期債項</b>					
計息銀行借款 .....	—	66,860	55,680	64,580	61,580
租賃負債 .....	18,641	28,268	47,638	84,754	80,653
<b>總計</b> .....	<b>135,825</b>	<b>240,263</b>	<b>151,176</b>	<b>181,390</b>	<b>182,366</b>

附註：於2022年8月，我們與濟南農村商業銀行訂立補充協議，以變更銀行貸款人民幣20,000,000元的到期日。該貸款的原到期日為2024年2月。根據此補充協議，該貸款為人民幣1,000,000元、人民幣1,000,000元、人民幣1,000,000元及人民幣17,000,000元分別計劃於2022年8月、2023年2月、2023年8月及2024年2月到期。我們已如期於2022年8月償還人民幣1,000,000元。

### 來自僱員的貸款

於2019年9月，我們在競標程序完成後同時訂立一份協議（「天孚協議」）及一份補充協議，以收購天津天孚的股權。根據天孚協議，我們透過競標程序收購天津天孚51%的股權，總現金代價為人民幣130,149,109元，我們須於2019年10月前償付該代價。考慮到(i)我們須為日常營運維持足夠的營運資金以應付員工成本、分包費用、材料成本、其他行政開支及融資成本；及(ii)商業銀行或其他金融機構通常需要較長的貸款審批程序，我們於2019年10月10日獲得來自本集團若干僱員提供的貸款人民幣60.3百萬元（「僱員貸款」），用於本集團的經營活動。僱員貸款的固定年利率介乎2%至5%，貸款期為一年，並由本集團逾百名僱員提供。於該等總金額為人民幣60.3百萬元的貸款中，約人民幣15.9百萬元由董事及高級管理層

## 財務資料

提供，該等人士於本招股章程「董事及高級管理層」一節列明。下表載列董事及高級管理層提供的貸款詳情：

姓名	職位	貸款金額
		人民幣千元
楊立群先生.....	執行董事	5,150
費忠利先生.....	執行董事及行政總裁	3,500
張玉強先生.....	副總經理	2,460
李豔豔女士.....	副總經理	3,000
李毅先生.....	副總經理	900
陳杰女士.....	副總經理	900
	總計：	15,910

僱員貸款的資金主要來源於僱員個人及家庭儲蓄。本集團就我們的經營活動取得僱員貸款，有關貸款已於2020年10月9日悉數結清。本集團決定自僱員而非向外部商業銀行或金融機構取得該等貸款，主要由於(i)商業銀行或其他金融機構的審批過程通常較長；(ii)商業銀行或其他金融機構可能施加的質押及／或擔保的額外要求；及(iii)外部金融機構可能產生的融資成本較高，而本集團於借款時均不偏好該等情況。董事認為，僱員提供該等貸款的條款較商業銀行當時提供現有貸款的條款更為優厚。於2020年1月，本集團收取信託貸款的償還款人民幣30.0百萬元。此外，我們於2020年2月獲授銀行貸款人民幣50.0百萬元，且收購天津天孚的貸款人民幣78.0百萬元最終於2020年6月獲批准。由於當時有充足的營運資金，我們於2020財年向潤華集團公司墊付八筆貸款合共人民幣125.0百萬元。

### 計息銀行及其他借款

我們於2019年、2020年及2021年12月31日、2022年6月30日以及2022年10月31日分別有尚未償還的計息銀行及其他借款人民幣50.0百萬元、人民幣208.9百萬元、人民幣96.8百萬元、人民幣85.7百萬元及人民幣84.7百萬元。

於2019年12月31日，我們的計息銀行借款為人民幣50.0百萬元，其中(i)人民幣40.0百萬元已於一年內到期及結算，利率為5.4%至5.7%；及(ii)人民幣10.0百萬元已於一年內到期及結算，利率為5.7%，由樂先生及樂先生控制的實體擔保。

於2020年12月31日，我們的即期計息銀行借款為人民幣121.1百萬元，其中(i)由樂先生及其控制實體擔保的貸款約人民幣80.0百萬元於一年內到期，利率為5.4%及6%；(ii)由樂先生控制實體擔保並以物業質押做抵押的貸款人民幣30.0百萬元於一年內到期，利率為5.655%；及(iii)我們長期銀行貸款的即期部分約人民幣11.1百萬元，按貸款基礎利率(經參考相關銀行

---

## 財務資料

---

的基準年利率計算)的浮動利率計息，且由欒先生控制的實體擔保。於2020年12月31日，我們的非即期計息銀行借款約為人民幣66.9百萬元，按貸款基礎利率(經參考相關銀行的基準年利率計算)的浮動利率計息，由欒先生控制的實體擔保。

於2020年12月31日，我們的其他貸款指獨立第三方山東易通商業保理有限公司(其於中國成立為有限公司並主要從事商業保理服務業務)提供的利率為7.0%的一筆人民幣21.0百萬元的借款(於一年內到期)，本集團以其貿易應收款項人民幣44,038,000元為抵押。

於2021年12月31日，我們的即期計息銀行借款為人民幣41.1百萬元，其中(i)由本集團擔保，並由本集團擁有人民幣10.0百萬元存款證作抵押的約人民幣10.0百萬元的貸款於一年內到期，利率為5.67%；(ii)由欒先生控制的實體擔保並以本集團擁有的物業做抵押的貸款約人民幣20.0百萬元於一年內到期，利率為5.655%；及(iii)我們長期銀行貸款的即期部分約人民幣11.1百萬元，按貸款基礎利率(經參考相關銀行的基準年利率計算)的浮動利率計息，且由欒先生控制的實體擔保。於2021年12月31日，我們的非即期計息銀行借款為約人民幣55.7百萬元，按貸款基礎利率(經參考相關銀行的基準年利率計算)的浮動利率計息，且由欒先生控制的實體擔保。有關計息銀行及其他借款的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註28。

於2022年6月30日，我們的計息銀行借款的(i)約人民幣10.0百萬元，即由本集團擔保並於一年內到期的貸款，利率為5.6%；(ii)約人民幣20.0百萬元，由本集團擔保，並由我們擁有人民幣4.0百萬元存款證作抵押，於兩年內到期，年利率為5.67%；及(iii)約人民幣55.7百萬元按貸款基礎利率(經參考相關銀行的基準年利率計算)的浮動利率計息，且由欒先生控制的實體擔保。

於2022年10月31日，我們的計息銀行借款(i)約人民幣10.0百萬元，由本集團擔保並於一年內到期的貸款，利率為5.6%；(ii)約人民幣19.0百萬元，由本集團擔保，並由我們擁有人民幣4.0百萬元存款證作抵押，於兩年內到期，利率為5.67%；及(iii)約人民幣55.7百萬元按貸款基礎利率(經參考相關銀行的基準年利率計算)的浮動利率計息，並由本集團擔保。

於2022年10月31日，我們的銀行融資總額為人民幣128.0百萬元，其中未動用銀行融資為人民幣43.3百萬元。

董事確認，於最後實際可行日期，欒先生及其受控制實體提供的所有擔保已到期或解除，且董事認為我們於上市後在財務方面將能夠獨立於控股股東。



## 財務資料

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們銀行借款或其他借款並無違反任何契約，且我們在償還銀行借款或其他借款時並無出現任何延遲或拖欠，亦無在以我們在經濟上可接受的條款獲取銀行融資方面遭遇任何困難。截至最後實際可行日期，我們的任何未償還債務並無違反重大契約，而對我們進行額外借款或日後發行債務或權益證券的能力產生不利影響，且我們亦無進行任何重大外部債務融資的計劃。

除本節「債項」一段所披露者外，於2022年10月31日（即我們的債務聲明的最後實際可行日期），我們並無未償還債務或任何已發行及未償還或同意將予發行的貸款資本、銀行透支、貸款或類似債務、承兌債務（正常貿易票據除外）、承兌信用證、債權證、按揭、抵押、融資租賃或租購承諾、擔保或其他或然負債。

### 租賃負債

我們於2019年、2020年及2021年12月31日、2022年6月30日以及2022年10月31日的租賃負債分別為人民幣20.8百萬元、人民幣31.4百萬元、人民幣54.4百萬元、人民幣95.7百萬元及人民幣97.6百萬元。

### 上市規則第13章之披露

董事已確認，於最後實際可行日期，彼等並不知悉任何根據上市規則第13.12條至13.19條將引發披露義務的情況。

### 物業權益及估值

下表載列摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告的2022年6月30日我們若干物業權益的賬面淨值與本招股章程「附錄三—物業估值報告」所列示2022年10月31日公平值的對賬情況：

	人民幣千元
於2022年6月30日物業權益的賬面淨值.....	97,594 <sup>(i)</sup>
減：截至2022年10月31日止四個月的物業折舊.....	(5,336)
加：估值盈餘.....	<u>27,778</u>
本招股章程附錄三所載列的物業權益於2022年10月31日的估值.....	<u><u>120,036<sup>(ii)</sup></u></u>

附註：

- (i) 該金額指附錄三—物業估值報告中所載相同物業權益的賬面淨值，並且不包括位於濟南市天橋區工商河路東丹鳳街2號的物業的賬面淨值約人民幣1.5百萬元，低於我們總資產的1%，且並無包括於附錄三—物業估值報告的估值範圍內。

---

## 財務資料

---

(ii) 該金額指本集團物業權益於2022年10月31日的估值，包括根據附錄三 — 物業估值報告市值人民幣18.7百萬元及參考值人民幣101.3百萬元。

### 關聯方交易

於往績記錄期間，關聯方交易乃根據我們與各關聯方協定的條款開展。除本節「關聯方交易 — 關聯方提供的貸款」一節進一步披露的僱員提供的關聯方貸款外，我們的董事確認，於往績記錄期間的所有關聯方交易均已按一般商業條款進行，屬合理且符合本集團的整體利益。董事進一步確認，該等關聯方交易將不會干擾我們往績記錄期間的經營業績或使過往業績無法反映我們的未來表現。所有屬非貿易性質的關聯方交易已於或將於上市前結算。有關本集團關聯方的釐定基準，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註2.4及33(a)。於往績記錄期間，我們與關聯方訂有以下重大交易：

#### 向關聯方提供服務

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們錄得源自向關聯方提供服務的收益分別約為人民幣45.4百萬元、人民幣95.9百萬元、人民幣73.4百萬元及人民幣20.0百萬元，主要源自(i)向樂先生或樂航乾先生控制的實體營運的汽車銷售店及住宅單位提供物業管理服務及(ii)向樂航乾先生控制的實體開發的住宅物業提供物業工程服務及園林建設服務。有關詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註33。我們的董事已確認，該等交易乃按正常商業條款及公平原則進行。

有關我們定價策略及結算條款的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 銷售及營銷」一節。有關向我們的關聯方及獨立第三方客戶提供的服務毛利率，請參閱本節「綜合損益及其他全面收益表的節選項目的描述 — 毛利及毛利率」一段。

#### 關聯方提供的貸款

於2019財年，我們於2019年10月10日自本集團僱員取得人民幣60.3百萬元的貸款，年利率介乎2.0%至5.0%，用於本集團的經營活動，其中約人民幣20.0百萬元乃由本集團的主要管理人員（為本集團的關聯方）提供。有關利率乃參考獨立商業銀行收取的5.69%年利率釐定。於2019財年及2020財年，我們就僱員提供的有關貸款而自關聯方分別產生約人民幣0.1百萬元及人民幣0.7百萬元的利息開支。僱員提供的貸款的貸款期為一年，已於2020年10月9日全數償還。我們亦於2019年10月10日就本集團的經營活動自樂先生取得免息貸款人民幣4.7百萬元，並於2020年10月9日悉數結清有關貸款。

### 向關聯方提供的貸款

於2020財年，我們向潤華集團公司（本集團的關連人士）提供貸款，於2020財年，該貸款於2020年12月31日的年利率為7%至9.5%，總額為約人民幣124.8百萬元。於2020財年及2021財年，我們就有關貸款而自潤華集團公司分別收取約人民幣5.7百萬元及人民幣2.1百萬元的利息收入。有關利率乃參考獨立商業銀行收取的6.525%年利率釐定。向潤華集團公司提供的貸款於2021年3月全數收回。有關我們向潤華集團公司提供的貸款詳情，請參閱本招股章程「財務資料 — 綜合財務狀況表節選項目的描述 — 預付款項、其他應收款項及其他資產」一節。

### 向關聯方收購

於2020財年，(i)我們收購凱迪網絡（本集團的關連人士）的100%股權，代價為約人民幣3.9百萬元；及(ii)潤華發展（作為買方）於2020年11月10日分別與濟南祿通、濟南安瀾、樂先生、梁女士、樂航乾先生及MedEvolve Company Limited訂立股權轉讓協議，以收購山東潤華合計100%股權，總代價為約人民幣21.1百萬元（作為重組一環）。有關重組的進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、發展及重組 — 重組」一節。

### 關聯方提供的服務及採購

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們接受關聯方提供的服務並向其採購，總額分別為約人民幣2.4百萬元、人民幣6.4百萬元、人民幣2.4百萬元及人民幣0.9百萬元，主要接受勞工服務、採購固定資產及接受關聯方提供的租賃服務。根據獨立物業估值師就我們自關聯方所租物業而出具的估值報告及公平租金函件、獨立定價顧問就我們關聯方所提供的建築服務而出具的估值審查報告以及自獨立第三方獲得的類似報價，董事確認該等交易條款及定價與獨立第三方所提供的交易相若，且在類似交易的市場價格範圍內。

有關關聯方交易的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註33。

### 資產負債表外的安排

於往績記錄期間，我們並無任何尚未償還資產負債表外的擔保、利率掉期交易、外幣及商品遠期合約或其他資產負債表外的安排。我們並無從事涉及非交易所買賣合約的交易活動。於一般業務過程中，我們並無與未合併實體訂立交易或以任何方式與其建立關係，或與為促進資產負債表外安排或為其他合約狹義或有限目的而建立的財務夥伴關係訂立交易。

### 或然負債

於最後實際可行日期，我們並無任何重大或然負債。

### 資本承擔

於往績記錄期間，我們並無任何資本承擔。

### 財務風險管理目標及政策

#### 信貸風險

本集團僅與認可及信譽卓著之第三方進行買賣。本集團之政策為所有有意以信貸期進行買賣之客戶，均須通過信貸審核程序。此外，本集團會不斷監測應收款項結餘，本集團面臨之壞賬風險並不重大。有關基於本集團信貸政策進行的信貸質素及最高信貸風險敞口，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註37。

#### 流動性風險

本集團會監察現金及現金等價物水平，將其維持於本集團管理層認為充足的水平，以為營運提供資金及減輕現金流量波動的影響。有關基於合約未貼現付款的本集團於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日的金融負債的到期情況，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註37。

#### 資本管理

本集團資本管理的主要目標為保障本集團持續經營的能力並維持穩健的資本比率，以支持其業務並使股東價值最大化。

本集團會根據經濟狀況的變化及相關資產的風險特徵管理及調整其資本結構。為維持或調整資本結構，本集團或會調整派付予股東的股息、返還股東資本或發行新股。本集團毋須遵守任何外部施加的資本規定。於往績記錄期間，並無對管理資本的目標、政策或程序作出變動。

#### 股息及股息政策

自本公司註冊成立起及於往績記錄期間，本公司並無且亦未曾宣派或派付任何股息。

於往績記錄期間，我們並無制定任何股息政策，我們預期於不久將來亦不會制定任何具體股息政策。股息分派須由我們的董事會酌情釐定並須取得我們的股東批准。我們的董

---

## 財務資料

---

事或會經計及我們的營運及盈利、資本要求及盈餘、整體財務狀況、合約限制、資本支出及未來發展要求、股東利益及當時視為相關的其他因素後，於未來建議派付股息。任何股息宣派、派付及金額將受我們的組織章程文件及開曼公司法規限，包括我們的股東批准。任何未來股息宣派未必能反映我們過往的股息宣派，且將由我們的董事全權酌情釐定。

未來股息派付亦將視乎自我們的中國營運附屬公司收取股息的可動用性而定。中國法律規定僅可以根據中國會計原則計算的純利派付股息，而中國會計原則在眾多方面不同於其他司法權區的公認會計原則（包括香港財務報告準則）。中國法律亦規定外資企業須將部分純利撥作不可作為現金股息分派的法定儲備。我們的中國營運附屬公司的分派亦可因日後可能訂立的銀行貸款融資或貸款協議、可換股債券工具或其他協議的限制性契約而受限。

就我們的股份按每股基準宣派的任何股息將以港元計值，且本公司將以港元支付有關股息。

於任何特定年度未獲分派的任何可分派溢利將會保留及可用於其後年度的分派。倘溢利可作股息分派，則該部分溢利將不能用於再投資我們的業務。

### 可分派儲備

於2022年6月30日，本集團可分派儲備為人民幣156.9百萬元。

### 上市開支

假設發售價為每股發售股份1.85港元（即指示性發售價範圍的中位數，不包括任何可能支付的酌情激勵費用，且假設超額配股權將不獲行使），我們預期產生估計上市開支總額約38.1百萬港元（相等於約人民幣34.2百萬元），包括包銷佣金約5.6百萬港元（相等於約人民幣5.0百萬元）及非包銷相關開支約32.5百萬港元（相等於約人民幣29.2百萬元），其包括(a)已付及應付法律顧問及申報會計師的費用約20.8百萬港元（相等於約人民幣18.7百萬元）；及(ii)其他費用及開支（包括保薦費）約11.6百萬港元（相等於約人民幣10.5百萬元）。在估計上市開支的估計總額中，(i)約24.6百萬港元（相等於約人民幣22.1百萬元）預期於綜合損益表中扣除，其中約人民幣14.9百萬元於往績記錄期間的損益中確認；及(ii)直接應佔全球發售中發行發售股份約13.5百萬港元（相等於約人民幣12.1百萬元），並預期於上市後根據相關會計準則入

---

## 財務資料

---

賬列為權益的扣減。本集團截至2022年12月31日止年度的經營業績將受上市有關開支的影響。董事謹此強調有關開支為現時估計，僅供參考，將於本集團損益確認的最終金額須根據審計以及變量及假設的隨後變動作出調整。假設發售價為每股發售股份1.85港元(即指示性發售價範圍的中位數)，則上市開支佔所得款項總額的百分比約為27.5%。

### 未經審核備考經調整有形資產淨值

有關我們未經審核備考經調整綜合有形資產淨值的詳情，請參閱本招股章程附錄二「未經審核備考經調整綜合有形資產淨值」一段。

### 無重大不利變動

董事確認自2022年6月30日(本集團最近期經審核財務資料的日期)起及直至本招股章程日期，本集團的財務或交易狀況、債務、按揭、或然負債、擔保或前景概無任何重大不利變動。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

### 未來計劃及所得款項用途

本集團主要的業務目標是進一步鞏固我們的市場地位，提高我們的市場份額，並把握中國物業管理行業的增長機遇。有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱本招股章程「業務 — 業務策略及未來計劃」一節。

### 所得款項用途

假設發售價為1.85港元(即指示發售價範圍的中位數)，經扣除有關全球發售的相關包銷費及估計開支及超額配股權未獲行使，本集團估計本公司全球發售所得款項淨額將合共約為100.7百萬港元(相等於約人民幣90.3百萬元)。董事目前擬將有關所得款項淨額用於以下用途：

- 約54.3%或54.7百萬港元(相等於約人民幣49.1百萬元)用於戰略性投資及收購，以擴大物業管理業務。我們認為戰略性投資及收購能使我們的服務種類多樣化、擴大地域分佈、提高市場份額及增加物業組合，並實現規模經濟。尤其是，我們計劃將於接下來的一至三年內收購專注於非住宅物業的物業管理服務提供商，從而能夠將我們的預期回報最大化以及盡可能減低收購相關風險及敞口。因此，我們將對潛在目標進行初步審閱及可行性研究，並由我們的董事會考慮、評估及決定是否進行建議收購。於評估收購機會時，我們將謹慎考慮有關目標的各項因素，包括但不限於彼等在管物業的質量及規模；收購成本及裨益(經計及我們的企業戰略及長期計劃)；我們現有經營業務與潛在目標就技術、管理層專業知識以及業務兼容性方面的協同效應；潛在目標所在地區及省份的社會經濟及人口狀況以及地方監管環境及所實行的政策；合營企業合作夥伴(倘有)及合營企業架構(倘適用)；我們的財務資源；目標的財務數據以及提升我們現有及未來業務整體競爭力及可持續性的可能性。

尤其是，於篩選及評估物業管理服務提供商的潛在收購機會方面，我們將考慮下列有關目標公司的篩選標準：

- **地理位置** — 我們重點關注位於山東省內經濟發展或行業基礎較好的城市(如濟南及青島)及長江三角洲及京津冀地區的物業管理服務提供商。
- **業務重心** — 我們重點關注著重為非住宅物業(包括醫院、政府建築、旅遊勝地、劇院、文化館、體育館及展廳以及學校)提供物業管理服務的中型物業管理服務提供商。

## 未來計劃及所得款項用途

- **財務往績記錄** — 我們考慮收購目標於過往財政年度的財務業績及表現。我們以於過往財政年度收益至少為人民幣20.0百萬元、毛利率至少為15%以及純利率至少為10%的物業管理服務提供商為目標。
- **管理層能力** — 我們以管理團隊具備豐富行業知識以及物業管理專業知識(尤其是非住宅物業方面)的物業管理服務提供商為目標。

鑒於我們的地理分佈已覆蓋山東省16個地級市中的15個，而有機擴張或會增加我們的成本、時間及風險，我們的董事認為，進行該等物業管理服務提供商的併購能夠讓我們(i)通過快速進入新地域市場及以有效方式擴展我們的業務組合，實現快速增長；(ii)獲取更多山東省的市場份額以及獲得更好的規模經濟；(iii)增強本集團於山東省的市場影響力以及鞏固我們的領先地位；及(iv)將在管物業的組合多元化。根據弗若斯特沙利文報告，截至2022年6月，山東省有約100家公司、長江三角洲地區約有150家公司及京津冀地區約有50家公司符合我們的甄選標準。董事亦相信，我們的甄選標準符合行業慣例，且市場上有足夠多合適的目標公司可供我們的擴充計劃使用。於釐定將用作作出策略性投資及收購的所得款項淨額款項時，我們已考慮以下因素：(i)本集團預期增長及擴張；(ii)透過併購為本集團帶來的額外收益及淨溢利；及(iii)可資比較中國物業管理公司的市場估值倍數(如價格對盈利比率)。本集團預期將收購每年淨溢利至少為人民幣2.0百萬元的物業管理服務提供商及價格對盈利比率不超過8倍。於分配約54.7百萬港元用於收購專注於非住宅物業的物業管理服務提供商時，估計本集團將於未來三年內收購二至四家物業管理服務提供商以擴展我們的物業管理業務。鑒於(i)在中國市場上有合適的目標公司；(ii)作為住宅及非住宅行業的綜合服務提供商，這為我們與其他物業管理公司相比在整合物業管理業務方面提供獨特的優勢；及(iii)具備足夠經驗及專業知識的專業團隊，通過收購天津天孚及成立山東永源合資企業，為潛在收購及合作目標進行市場研究，我們相信我們能夠於我們計劃拓展的選定地區物色到合適目標。倘所得款項淨額不足以滿足我們的擴張計劃，我們將動用內部資金。

然而，許多於聯交所上市的物業管理公司正尋求收購其他物業管理公司，以進一步擴大其業務範圍及地理範圍。因此，我們可能無法實現收購擁有地區影響力及類似市場定位的獨立第三方物業管理公司的計劃。詳情請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們經營的行業有關的風險 — 我們的業務競爭異常激烈，且競爭對手眾



---

## 未來計劃及所得款項用途

---

多」一節。倘我們的未來收購計劃未能實現，我們會將未動用所得款項淨額短期存款存入持牌金融機構，並繼續探索新收購目標。

- 約28.0%或28.2百萬港元(相等於約人民幣25.3百萬元)用於開發、加強及實施我們的信息技術，其中：
  - (a) 約20.1%或20.2百萬港元將用於改善我們物業管理層面的信息技術系統，其中
    - (i)約9.5%或9.6百萬港元將用於整合我們用於收集運營數據的功能，以提供各種物業類型的物業管理服務及開發一個將使用經更新技術(如物聯網、大數據及雲計算)的升級版運營及決策分析平台，以整合我們物業管理系統及會計系統及分析人力資源、採購、項目預算、成本控制及財務報告方面的重要數據；
    - (ii)約5.0%或5.0百萬港元將用於收集運營數據並將其傳送至管理員，由此我們可透過屏幕、電腦、移動應用程序及其他設備監控及觀察各在管物業及設施的實時情況及能耗水平。數據可供儲存及分析，以提前覺察設備的任何潛在危險及故障，且新系統將幫助我們在營運中心遠程操控在管項目的設施；
    - (iii)約3.8%或3.8百萬港元將用於開發訪客登記系統以實現訪客控制管理並出於安全目的追蹤其登進及登出的記錄；
    - (iv)約0.6%或0.6百萬港元將用於通過連接到數據庫升級現有投標管理系統及通過我們數據庫部署針對不同物業類型及設施的演示工具及管理方案模板的營銷工具及材料；及
    - (v)約1.2%或1.2百萬港元將用於開發預算系統，通過基於項目人員配置、項目執行流程、已確認的收益及產生的開支金額的詳情監察我們預算的實施情況，以監察及調整我們各在管項目的預算規劃。
  - (b) 約7.9%或8.0百萬港元將用於增強我們總部管理層層面的信息技術系統，其中
    - (i)約2.9%或3.0百萬港元將用於為個人客戶開發在線支付功能及支付未完成提醒，以優化我們的管理能力；
    - (ii)約2.4%或2.4百萬港元將用於整合我們業務部與人力資源部的運營數據，以監測人力資源的可用情況，從而確保能夠為項目及時分配足夠的資源，以盡量減少閒置人力及有效利用我們的資源；
    - (iii)約1.4%或1.4百萬港元將用於升級我們的現有人力資源管理系統，根據員工的考勤卡記錄計算員工的工資及加班費，實現工資核算自動化；
    - (iv)約0.6%或0.6百萬港元將用於升級我們的現有合約管理系統，使我們的員工能夠透過升級後的系統審核各合約的應收款項金額以擬備我們的賬單及／或交款通知書；及
    - (v)約0.6%或0.6百萬港元將用於現有及全新信息技術系統的日常維護。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

將分配以提升我們的信息技術系統的所得款項淨額金額乃根據(i)自第三方系統開發商取得的報價；(ii)將就三個商業物業及一個住宅物業採用的遠期營運系統及就五個住宅物業採用訪客登記系統的物業數目；及(iii)所投資系統的功能及規模估計。於2021年6月，我們已投資約人民幣264,000元以開發一個能源消耗監控系統作為我們在管住宅物業的試點，因此我們可密切監控及分析該等物業的能源消耗及效率，並開發能源消耗控制及管理解決方案，以降低產生的能源成本及涉及的人力。我們計劃使用所得款項淨額將能耗監控系統用於額外的兩個住宅物業及七個商業物業。

## 未 來 計 劃 及 所 得 款 項 用 途

- 約17.7%或17.8百萬港元(相等於約人民幣16.0百萬元)用於完善員工激勵機制，以吸引、培養及挽留人才，其中：
  - (a) 約14.5%或14.6百萬港元將用於招聘合適的人才以強化我們的現場管理團隊及促進在我們為配合業務發展及未來擴展而計劃進軍的市場的業務發展，尤其是：

職位	任職經驗 及／或資質	各員工 年度薪資	擬招聘 員工人數	概約 所得款項用途
		人民幣千元		千港元
地區分公司主管 (長江三角洲地區)	— 高級物業經理資質；及 — 最少5年長江三角洲地區物業 管理經驗	150	1	540
地區分公司主管 (山東省)	— 高級物業經理資質；及 — 最少5年山東省物業管理經驗	120	2	860
項目經理(北京)	— 物業經理資質；及 — 最少5年北京物業管理經驗	120	2	860
項目經理(山東省)	— 最少3年物業管理經驗(包括擔 任一年以上物業經理)	96	10	3,450
監事	— 大專或以上學歷；或 — 最少兩年軍事或物業管理行業 經驗	54	35	6,800
營銷人員	— 本科或以上學歷；及 — 最少一年物業管理行業經驗	100	3	1,050
質量控制專員	— 大專或以上學歷；及 — 最少兩年物業管理行業經驗	100	3	1,050
		<b>總計：</b>	<b>56</b>	<b>14,610</b>

- (b) 約3.2%或3.2百萬港元將用於制定晉升評估計劃，完善我們的培訓計劃，為我們的僱員提供職業發展機會，從內部激勵員工，同時贊助員工參加外部組織或專業人士開展的有關整體物業管理知識和技能的專業資格培訓。

## 未來計劃及所得款項用途

倘發售價設定於指示性發售價範圍的最高價或最低價，即分別為每股發售股份2.00港元及1.70港元(假設超額配股權未獲行使)，則全球發售的所得款項淨額將相應地分別減少或增加約11.3百萬港元，而我們的董事擬將上述所得款項淨額的分配按比例作出調整。倘所得款項淨額多於或少於預期，我們將就上述用途按比例調整所得款項分配。

倘超額配股權未獲悉數行使，經扣除我們應付的包銷費用及估計開支後，我們估計自發售該等額外股份而將可收取的額外所得款項淨額將約為(i)21.6百萬港元，假設發售價設定為指示性發售價範圍的最高價，即每股股份2.00港元；(ii)20.0百萬港元，假設發售價設定為指示性發售價範圍的中位價，即每股股份1.85港元；及(iii)18.4百萬港元，假設發售價設定為指示性發售價範圍的最低價，即每股股份1.70港元。我們因行使超額配股權而收取的任何額外所得款項亦將按比例進行分配用於上述用途。

倘所得款項淨額並無即時用於上述用途，及倘適用法律法規允許，我們將僅將所得款項淨額存入根據證券及期貨條例／有關司法權區的適用非香港存款法律的持牌銀行及／或金融機構的短期計息賬戶。倘上述全球發售所得款項淨額的擬定用途出現任何重大變動，本集團將適時作出適當公告。

### 實施計劃

下表載列我們各項實施計劃的重要里程碑、時間表及預計投資總額。倘所得款項淨額不足以滿足我們的擴張計劃，我們將動用我們的內部資金：

主要類別	估所得 款項總額 百分比(%)	金額	實施活動	估所得 款項總額 百分比(%)	時間表		
					2023年	2024年	2025年
		百萬港元			百萬港元	百萬港元	百萬港元
業務擴張	54.3	54.7	戰略性收購物業管理公司	54.3	18.0	18.0	18.7
升級信息技術	28.0	28.2	(i) 整合我們用於收集運營數據的功能，以提供各種物業類型的物業管理服務並開發升級版營運及決策分析平台	9.5	1.2	4.8	3.6
			(ii) 開發遠程操作，以便在營運中心遠程操控在管項目的設施	5.0	1.2	1.5	2.3

## 未來計劃及所得款項用途

主要類別	估所得 款項總額 百分比(%)	金額	實施活動	估所得 款項總額 百分比(%)	時間表		
					2023年	2024年	2025年
					百萬元	百萬元	百萬元
		百萬元					
			(iii) 開發訪客登記系統	3.8	1.2	1.4	1.2
			(iv) 升級現有投標管理系統	0.6	0.4	0.1	0.1
			(v) 開發預算系統	1.2	0.7	0.3	0.2
			(vi) 為個人客戶開發在線支付功能	2.9	0.6	1.2	1.2
			(vii) 整合業務部與人力資源部的運營數據	2.4	1.0	0.6	0.8
			(viii) 升級現有人力資源管理系統	1.4	0.6	0.6	0.2
			(ix) 升級現有合約管理系統	0.6	0.4	0.1	0.1
			(x) 履行現有及全新信息技術系統的日常維護	0.6	0.2	0.2	0.2
增強人力	17.7	17.8	(i) 招聘合適人才	14.5	4.8	4.9	4.9
			(ii) 完善培訓計劃	3.2	1.0	1.1	1.1
			合計：		<u>31.3</u>	<u>34.8</u>	<u>34.6</u>

### 基準及假設

我們的未來計劃及業務策略乃基於以下一般假設：

- 本招股章程所述各未來計劃的資金要求較董事估計的金額而言並無任何重大變動；
- 我們於未來計劃期間將擁有充足的財務資源來滿足擬定資本開支及業務發展要求；
- 全球發售將按照本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述完成；

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

- 現時的會計政策較本集團於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年的經審核綜合財務報表所陳列者而言並無任何重大變動；
- 我們的營運(包括未來計劃)將不會因任何不可抗力、不可預見因素、特別事項或中國通脹、利率及稅率有關的經濟變化而中斷；
- 我們的活動適用的稅基或稅率不會出現任何重大變動；
- 我們不會受到本招股章程「風險因素」一節所載的風險因素的重大影響；
- 我們將繼續我們的營運，包括但不限於保留我們的關鍵員工及按照我們於往績記錄期間所採用的相同方式維護我們的客戶及供應商；
- 與現行法律法規或本集團有關的其他政府政策，或我們營運所在政治或市場狀況不會發生任何重大變動；及
- 不會發生任何會嚴重擾亂我們的業務或運營的災難(自然、政治或其他方面)。

### 資金需求

我們認為，單就我們現時的現金結餘而言，其不足以在滿足我們上述所有業務計劃的同時還支持我們日常營運。具體而言，我們於2022年6月30日的現金及現金等價物為約人民幣48.5百萬元，而我們的計息銀行及其他借款為約人民幣85.7百萬元。倘我們以自有現金結餘撥資所有未來業務計劃，則我們將無法擁有足夠的財務資源來支持我們的日常運營，同時還保留足夠的現金緩衝來應對預算資金或或然目的。我們的董事已考慮使用債務融資作為未來業務計劃籌資方式的可行性，董事已決定，使用全球發售所得款項淨額的一部分執行我們的未來計劃符合本集團最佳利益，原因為：

- (i) 於2022年6月30日，我們的計息銀行及其他借款為約人民幣85.7百萬元，我們必須密切監控我們的資產負債，從而避免自身陷入流動資金風險；
- (ii) 我們於2022年上半年的財務成本為除稅前溢利的約14.8%及利息開支進一步提高或會對我們的財務表現產生不利影響；
- (iii) 我們並未持有能夠為債務融資用途作抵押品的重大物業或固定資產，債務融資利率通常較高及我們可能面臨較為不利的條款，這通常要求我們的控股股東提供擔保或其他抵押品；及

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

- (iv) 股權融資與上述債務融資的特點不同，無論業務表現如何，股權融資都不會將業務資本用於償還貸款。本集團可以保留業務開發及股息付款的靈活性及能力，以為股東創造更高的價值。

此外，倘我們選擇採用債務融資來支持我們日後的業務發展，具有上市身份：(i)使我們能夠以較私人公司提供的條款更佳的條款獲得融資；及(ii)日後在申請銀行貸款時，能夠盡量減少委聘第三方擔保公司或控股股東的需求。因此，上市屬必要且有利於我們的可持續長期發展。

### 香港包銷商

中泰國際證券有限公司  
工銀國際證券有限公司  
交銀國際證券有限公司  
浦銀國際融資有限公司  
建銀國際金融有限公司  
廣發証券(香港)經紀有限公司  
中國光大証券(香港)有限公司  
國泰君安証券(香港)有限公司  
復星恒利証券有限公司  
中國通海証券有限公司  
中募金融資管有限公司  
利弗莫爾証券有限公司  
華盛資本証券有限公司  
浙商國際金融控股有限公司  
盈立証券有限公司

### 包銷安排及開支

#### 香港公開發售

#### 香港包銷協議

根據香港包銷協議，我們按照本招股章程的條款及條件並在其規限下，以香港公開發售的方式提呈發售7,500,000股香港發售股份(可予重新分配)以供認購。

待：

- (a) 上市委員會批准本招股章程所述已發行及將予發行的股份上市及買賣，且有關上市及批准隨後並無撤回；及
- (b) 香港包銷協議所載的若干其他條件(包括但不限於我們與獨家整體協調人(為其本身及代表包銷商)協定的發售價)達成後，

香港包銷商已各自而非共同同意根據本招股章程及香港包銷協議所載的條款及條件，認購或促使認購人認購根據香港公開發售提呈發售但未獲認購的香港發售股份。倘我們與獨家整體協調人(為其本身及代表包銷商)因任何原因未能協定發售價，則全球發售將不會進行並將宣告失效。

香港包銷協議須待國際配售包銷協議獲簽署及成為無條件且並無被終止後，方可作實。



### 終止理由

倘於上市日期上午8時正前任何時間發生下列事項，則香港包銷商根據香港包銷協議認購或促使認購人認購香港發售股份的責任將於獨家整體協調人(為其本身及代表其他香港包銷商)向我們發出書面通知後立即終止：

(a) 獨家整體協調人獲悉：

- (i) 本招股章程及／或我們或代表我們就全球發售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)(統稱「**相關文件**」)所載的任何陳述適用時於任何重大方面屬於或成為失實、不準確、具誤導或欺騙成分，或獨家整體協調人(為其本身及代表其他香港包銷商)全權酌情認為任何相關文件內所述任何預測、觀點、意圖或預期整體並不公平誠實且並非根據合理假設作出；或
- (ii) 發生或被發現任何於緊接相關文件刊發日期前發生或被發現即屬重大遺漏的事宜；或
- (iii) 香港包銷協議或國際配售包銷協議的任何訂約方違反所需或將需履行的任何責任(於各情況下，對任何包銷商所施加的責任除外)；或
- (iv) 任何事件、行動或疏忽導致或可能導致我們、執行董事及控股股東(「**保證人**」)須根據彼等於香港包銷協議或國際配售包銷協議作出的彌償保證承擔任何重大責任；或
- (v) 本集團任何成員公司(「**集團公司**」)的資產、負債、一般事務、管理、業務、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、狀況或情況(財務、交易或其他方面)或表現涉及潛在重大不利變動的任何變動或發展或事件；或
- (vi) 任何重大違反保證人各自於香港包銷協議所載條款內作出的任何聲明、保證、協議及承諾，或發生任何事件或出現任何情況而導致上述聲明、保證、協議及承諾在任何重大方面失實或不準確；或
- (vii) 上市委員會於上市日期或之前拒絕或不批准或限制(惟受限於慣常條件者除外)股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份)上市及買賣，或倘授出批准，該項批准隨後遭撤回、限制(惟慣常條件除外)或暫緩；或

- (viii) 撤回任何相關文件或全球發售；或
- (ix) 任何人士(香港包銷商除外)已撤回或試圖撤回其於任何香港公開發售文件(定義見香港包銷協議)內署名或刊發任何香港公開發售文件(定義見香港包銷協議)的同意書；或
- (x) 提出呈請或頒令將任何集團公司清盤或解散，或任何集團公司與其債權人達成任何和解或安排或訂立任何計劃或通過將任何集團公司清盤之任何決議案，或委任臨時清盤人、財產接管人或財產接收管理人接管任何集團公司之全部或部分資產或業務或任何集團公司出現任何類似事項；或
- (xi) 任何相關司法權區的任何機關或政治團體或組織已對本招股章程「董事及高級管理層」一節所載任何董事及本集團高級管理人員進行任何調查或採取其他行動，或已宣佈有意對彼等進行任何調查或採取其他行動；或
- (xii) 獨家整體協調人(為其本身及代表其他香港包銷商)於國際配售包銷協議訂立時絕對認為屬重大的累計投標程序中的部分訂單，或任何基礎投資者在與該等基礎投資者簽署協議後作出的投資承擔遭撤回、終止或取消，而獨家整體協調人全權及絕對酌情認為此會令繼續進行全球發售變得不明智、不適宜或不切實可行；或
- (xiii) 獨家整體協調人(為其本身及代表其他香港包銷商)全權及絕對酌情認為任何集團公司蒙受的任何重大虧損或損毀(不論導致該虧損或損毀的原因，及是否受任何保險所限或向任何人士提出索償)；或
- (b) 下列事件發展、發生、存在或生效：
- (i) 屬包銷商合理控制範圍以外的任何當地、全國、區域、國際事件或情況，或連串事件或情況(包括，但不限於政府行動或任何法院命令、罷工、災難、危機、停工、火災、爆炸、水災、民眾暴動、戰爭、敵對事件爆發或升級(不論有否宣戰)、天災、恐怖主義活動、宣佈地方、國家、地區或國際進入緊急狀態、暴亂、群眾騷亂、經濟制裁、爆發疾病、流行疾病或流行病(包括但不限於嚴重急性呼吸系統綜合症、冠狀病毒大流行(COVID-19)、禽流感(H5N1)、豬流感(H1N1)、中東呼吸症候群或任何相關或變種等疫症)或交通受阻或延誤)；或
- (ii) 涉及任何地方、地區、全國、國際、金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、法律監管、貨幣、信貸或市場狀況(包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外

---

## 包 銷

---

匯市場、銀行同業市場及信貸市場的情況)的任何變動或涉及上述任何事項的潛在變動發展，或可能導致出現上述任何事項的任何變動或涉及上述任何事項的潛在變動發展的任何事件或情況或連串事件或情況；或

- (iii) 聯交所、紐約證券交易所、倫敦證券交易所、納斯達克全球市場、上海證券交易所、深圳證券交易所及東京證券交易所的證券買賣全面中斷、暫停或受限制(包括但不限於對任何最低或最高價格限制或價格範圍施加任何規定或要求)；或
- (iv) 任何新的法律、法例、法令、條例、法規、指引、意見、通知、通函、命令、判決、判令或任何政府機構的裁決(「法律」)或涉及現有法律潛在變動的任何變化或發展，或任何可能導致任何法院或其他主管機關對現有法律的詮釋或應用出現任何變動或涉及潛在變動的發展的事件或情況或一系列事件或情況，而就每一情形而言，該詮釋或適用的所在地是香港、中國、美國、開曼群島、英屬處女群島、歐盟(或其任何成員)或與任何集團公司或全球發售相關的任何其他司法權區(「特定司法權區」)；或
- (v) 在或對特定司法權區構成影響的商業銀行活動全面停止，或商業銀行活動、外匯買賣或證券交收或結算服務或程序或事宜中斷；或
- (vi) 由或對任何特定司法權區實施任何方式的直接或間接的經濟制裁；或
- (vii) 在或對任何特定司法權區或股份投資構成影響的稅項或外匯管制(或實施任何外匯管制)、匯率或外國投資法律(包括但不限於香港貨幣價值與美國貨幣價值掛鈎的系統的任何變動或港元或人民幣兌任何外國貨幣出現任何重大變動)的任何變動或涉及潛在變動的發展；或
- (viii) 任何變化或發展，而該變化或發展預期會改變本招股章程「風險因素」一節所載的任何風險，或使該等風險化為現實；或
- (ix) 任何第三方提出任何威脅或針對任何集團公司或任何保證人的訴訟或索償；或
- (x) 本招股章程「董事及高級管理層」一節所列任何我們的董事及我們任何高級管理層人員被控以可起訴罪行或依法被禁止或因其他理由失去資格參與公司管理；或

---

## 包 銷

---

- (xi) 董事會主席或行政總裁離職；或
- (xii) 任何政府、監管或政治團體或組織開展任何針對一名董事(以其身份)的行動，或任何政府、監管或政治團體或組織宣佈有意採取任何該等行動；或
- (xiii) 任何集團公司或任何董事違反上市規則、公司條例或適用於全球發售的任何其他法律；或
- (xiv) 以任何原因根據全球發售之條款禁止我們配發、發行或銷售發售股份(包括根據超額配股權可能配發及發行的股份)；或
- (xv) 本招股章程及其他相關文件或全球發售的任何方面不符合上市規則或任何其他適用於全球發售的法律；或
- (xvi) 我們根據公司(清盤及雜項條文)條例、上市規則或聯交所及／或證監會的任何規定或要求而刊發或須刊發本招股章程補充或修訂文件及／或與全球發售有關的任何其他文件；或
- (xvii) 任何債權人有效地要求償還或支付任何集團公司的債項或任何集團公司須承擔的任何債項，

而各自於各情況或整體情況下，按獨家整體協調人(為其本身及代表其他香港包銷商)全權及絕對酌情認為：

- (a) 已經或現時或將會或可能或預期對我們或任何集團公司資產、負債、業務、整體事務、管理、股東權益、溢利、虧損、營運業績、財務、貿易或其他狀態或狀況或前景或風險或對任何我們現有或準股東(按其股東身份)造成重大不利影響；或
- (b) 已經或將會或可能或預期可能對全球發售能否順利進行、推銷或定價或香港公開發售的申請水平或國際配售的踴躍程度造成重大不利影響；或
- (c) 導致或將會導致或可能導致預期履行或實行或進行香港包銷協議或全球發售的任何部分或推銷全球發售成為不明智、不適宜或不切實可行，或以其他方式導致上列事項重大中斷或延後進行；或
- (d) 已經或將會或有可能導致香港包銷協議任何部分(包括包銷)未能根據其條款履行或在任何重大方面阻礙根據全球發售或有關包銷處理申請及／或付款。

## 承諾

### 根據香港包銷協議作出的承諾

#### 本公司的承諾

我們已向獨家保薦人、獨家整體協調人及香港包銷商各自承諾，除根據全球發售(包括根據超額配股權)外，我們於香港包銷協議日期起直至及包括上市日期後六個月當日(包括該日)止期間(「首六個月期間」)，在未經獨家保薦人及獨家整體協調人(為其本身及代表香港包銷商)的事先書面同意前及除非符合上市規則的規定，我們將不會且將促使其他各集團公司不會進行以下事項：

- (a) 對我們任何股份或其他證券或其他集團公司的任何股份或其他證券(如適用)或上述任何股份的任何權益(包括但不限於可轉換為或可兌換為或可行使或代表有權收取任何股份或其他集團公司任何股份(如適用)的任何證券，或可購買任何股份或其他集團公司任何股份(如適用)的任何其他認股權證或其他權利)，直接或間接、有條件或無條件地配發、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、抵押、質押、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設立任何質押、抵押、留置權、按揭、購股權、限制、優先認購權、擔保權益、索償、優先購買權、股本權益、第三方權利或與以上所述類似的權益或權利或其他產權負擔或任何種類的擔保權益或具有類似效果的其他優先安排(包括但不限於保留安排)(「**產權負擔**」)，或同意對上述任何股份或其他證券轉讓或處置或設立產權負擔，或就發行存託憑證向託管商託管我們任何股份或其他證券或其他集團公司的任何股份或其他證券(如適用)或購回我們任何股份或其他證券或其他集團公司的任何股份或其他證券(如適用)；或
- (b) 訂立任何掉期或其他安排，向他人全部或部分轉讓我們任何股份或其他證券或其他集團公司任何股份或其他證券(如適用)或上述任何一項的任何權益(包括但不限於可轉換為或可兌換為或可行使或代表有權收取我們任何股份或其他證券或其他集團公司任何股份或其他證券(如適用)，或可購買我們任何股份或其他證券或其他集團公司的任何股份或其他證券(如適用)的任何其他認股權證或其他權利)的所有權的任何經濟得益；或
- (c) 訂立與上文(a)或(b)所述任何交易具相同經濟效益的任何交易；或
- (d) 要約或協議或宣佈有意進行上文(a)、(b)或(c)所述任何交易；

及於各情況下，均不論上文(a)、(b)或(c)所述任何交易是否將以交付我們股份或其他證券或其他集團公司的股份或其他證券(如適用)，或以現金或其他方式進行交收(不論該等股份或其他股份或證券的發行是否將於首六個月期間完成)。

我們亦承諾我們將不會及將促使各其他集團公司不會訂立任何上文(a)、(b)或(c)段所述的任何交易或要約或協議或宣佈有意進行任何有關交易，致使任何我們的控股股東於緊隨首六個月期間屆滿後的六個月期間（「第二個六個月期間」）終止為我們的控股股東（定義見上市規則）。

倘於第二個六個月期間我們訂立上文(a)、(b)或(c)段所述的任何交易或要約或協議或宣佈有意進行任何有關交易，我們將採取所有合理措施，以確保任何該等行動將不會導致本公司任何股份或其他證券出現混亂或虛假市場。各控股股東分別向獨家整體協調人及香港包銷商承諾會盡力促使我們遵守上述承諾。

### 控股股東的承諾

各控股股東共同及個別向我們、獨家保薦人、獨家整體協調人（為其本身及代表香港包銷商）各自承諾，除符合上市規則第10.07(3)條的規定外，在未經獨家保薦人及獨家整體協調人（為其本身及代表香港包銷商）事先書面同意前：

- (a) 於首六個月期間內任何時間，其不會且促使相關登記持有人、任何代其持有信託之代名人或受託人及其控制公司（統稱為「受控制實體」）不會：
  - (i) 對其直接或間接透過其受控制實體實益擁有的我們的任何股份或其他證券（「**相關證券**」）或其中任何權益（包括但不限於可轉換為或可兌換為或可行使或代表有權收取任何股份的任何證券，或可購買任何股份的任何認股權證或其他權利），直接或間接、有條件或無條件地出售、要約出售、訂約或協議出售、按揭、抵押、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以出售或以其他方式轉讓或處置或設立產權負擔，或同意對上述證券轉讓或處置或設立產權負擔，或就發行存託憑證向託管商託管任何相關證券；或
  - (ii) 訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓任何相關證券所有權的全部或部分經濟得益；或
  - (iii) 訂立或進行與上文(a)或(b)分段所述任何交易具相同經濟效益的任何交易；或
  - (iv) 要約或協議或宣佈有意訂立或進行上文(a)、(b)或(c)分段所述任何交易；均不論上文(a)、(b)、(c)或(d)分段所述的任何交易是否將以交付股份或我們的該等其他證券或以現金或其他方式交收（不論該等股份或其他證券的發行是否將於首六個月期間完成）；

---

## 包 銷

---

- (b) 第二個六個月期間任何時間，其不會且促使受控制實體不會訂立上文(i)(a)、(b)或(c)項所述任何交易，或要約或協議或宣佈有意訂立任何該等交易，以致於緊隨按照該交易的任何出售、轉讓或處置或行使或強制執行任何期權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為我們的「控股股東」(定義見上市規則)或會連同其他控股股東不再為我們的「控股股東」(定義見上市規則)；
- (c) 於第二個六個月期間，倘其訂立上文(i)(a)、(b)或(c)項所述的任何交易，或要約或協議或宣佈有意進行任何有關交易，其將採取所有合理措施以確保其將不會導致我們的任何股份或其他證券出現混亂或虛假市場；及
- (d) 其會且促使有關登記持有人及其他受控制實體會就其或登記持有人及／或其他受控制實體出售、轉讓或處置我們任何股份或其他證券遵守上市規則全部限制及規定。

各控股股東已分別向我們、聯交所、獨家保薦人及獨家整體協調人(為其本身及代表香港包銷商)進一步承諾，自本招股章程披露其於我們的股權所提述的日期起至上市日期起計12個月終止當日期間：

- (a) 倘其根據上市規則第10.07(2)條附註2以一家獲授權機構為受益人質押或押記任何證券或相關證券權益，其將立即以書面方式告知我們及獨家保薦人此等質押或押記連同已質押或押記的證券數目及權益性質；及
- (b) 倘其接獲承押人或承押記人有關任何我們已質押或押記證券或證券權益將被出售、轉讓或處置的指示(無論口頭或書面)，其將立即以書面方式告知我們及獨家保薦人此等指示。

控股股東如就上述任何事宜(如有)知會我們，我們將盡快以書面形式通知聯交所，並根據上市規則在可能情況下盡快以刊發公佈方式披露有關事宜。

### **根據上市規則向聯交所作出的承諾**

#### **本公司的承諾**

我們已向聯交所承諾，除根據全球發售(包括超額配股權獲行使)或上市規則第10.08條規定的情況下發行任何股份或證券外，於自上市日期起計六個月內(不論有關股份或證券的發行會否於自買賣開始計六個月內完成)，我們不會發行任何額外股份或可轉換為本公司股本證券的證券(不論該類證券是否已上市)，亦不會就發行而訂立任何協議。

---

## 包 銷

---

### 控股股東的承諾

根據上市規則第10.07條，各控股股東已向我們及聯交所承諾，除根據全球發售（包括根據超額配股權）或資本化發行或除上市規則准許者外，其不會：

- (a) 於本招股章程披露各自於我們股權之日起至自上市日期起計滿六個月之日止期間，出售或訂立任何協議向實益擁有人出售本招股章程所列的任何股份，或以其他方式就相關股份其設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；或
- (b) 於上述(a)段期間屆滿當日起計六個月期間，出售或訂立任何協議出售上述(a)段所述的任何股份或以其他方式就相關股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，以致緊隨有關出售或行使或執行有關購股權、權利、權益或產權負擔後，其不再為我們控股股東（定義見上市規則）。

根據上市規則第10.07(2)條附註3，各控股股東已進一步向我們及聯交所承諾，於本招股章程披露各自於本公司股權之日起至自上市日期起計滿十二個月之日止期間：

- (a) 倘其根據上市規則第10.07(2)條附註2向認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）質押或押記由其實益擁有的任何股份，將會立即以書面方式告知我們此等質押或押記連同已質押或押記的股份數目；及
- (b) 倘其接獲承押人或承押記人有關任何本公司已質押或押記股份將出售的口頭或書面指示，將會立即告知我們此等指示。

倘我們獲任何控股股東告知上文(a)及(b)段所述事宜，我們亦將盡快知會聯交所，並於接獲通知後按照上市規則第2.07C條盡快以刊發公佈方式披露該等事宜。

### 包銷商於我們的權益

除各自於香港包銷協議及國際配售包銷協議項下的責任或本招股章程另行披露者外，截至最後實際可行日期，包銷商概無於任何我們的股份或證券或本集團任何其他成員公司的任何股份或證券中直接或間接持有權益或擁有任何權利或期權（不論可否依法強制執行）以認購或提名他人認購我們的任何股份或證券或本集團任何其他成員公司的任何股份或證券。



---

## 包 銷

---

於全球發售完成後，包銷商及其聯屬公司可能因履行各自於香港包銷協議及國際配售包銷協議項下的責任而持有我們的若干部分股份。

### 獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

### 國際配售

#### 國際配售包銷協議

就國際配售而言，我們預期將於定價日與(其中包括)國際配售包銷商訂立國際配售包銷協議。根據國際配售包銷協議，國際配售包銷商將(在若干條件規限下)個別而非共同同意購買國際配售股份或促使買家購買根據國際配售初步提呈的國際配售股份。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構及條件—國際配售」一節。亦預期訂立國際配售包銷協議後，國際配售將獲悉數包銷。

根據國際配售包銷協議，我們擬向國際配售包銷商授出超額配股權，該等超額配股權可由獨家整體協調人(為其本身及代表國際配售包銷商)全權及絕對酌情決定自國際配售包銷協議日期起計直至遞交香港公開發售申請截止日期起計滿30日止期間，分一次或多次全部或部分行使，以要求我們按發售價發行及配發最多合共11,250,000股額外發售股份(佔根據全球發售初步可供認購的發售股份的15%)，以補足國際配售的超額分配(如有)。

### 佣金及費用總額

香港包銷商將就根據香港公開發售提呈的香港發售股份(不包括重新分配至國際配售的任何香港發售股份)的應付發售價總額收取4.0%的包銷佣金，而國際包銷商預期將收取國際配售中發售國際配售股份應付的總發售價4.0%的包銷佣金，包括根據超額配股權將予發行的發售股份(連同有關香港發售股份的包銷佣金，統稱「**固定費用**」)。對於重新分配至國際配售的未獲認購香港發售股份及重新分配至香港公開發售的國際配售股份(如有)，本公司將按國際包銷協議所載的適用國際配售的比率支付包銷佣金，而有關佣金將支付予獨家整體協調人(為其本身及代表國際包銷商(如適用))，且不會就重新分配有關發售股份向香港包銷商支付任何包銷佣金。此外，由本公司酌情決定，任何一名或多名包銷商亦可就所有發售股份收取最高達發售價總額2.0%的獎勵費(「**酌情費用**」)。因此，固定費用與酌情費用的比率(如已繳足)為66.7：33.3。

---

## 包 銷

---

假設超額配股權完全未獲行使及基於發售價每股發售股份1.85港元(即指示性發售價範圍的中位數)，佣金及估計費用總額，連同聯交所上市費、證監會交易徵費、聯交所交易費、會財局交易徵費、法律及其他專業費用、印刷及有關全球發售的其他費用及開支，估計合共約5.6百萬港元(相等於約人民幣5.0百萬元)，將由我們支付。

### 彌償保證

我們已承諾就獨家保薦人、獨家整體協調人及香港包銷商，以及彼等各自的聯屬人士，及各獨家保薦人、獨家整體協調人及香港包銷商的董事、高級職員、僱員及代理人以及彼等各自的聯屬人士可能蒙受的若干損失(包括因彼等履行香港包銷協議的責任及我們違反香港包銷協議而導致的損失)作出彌償保證並應要求按除稅後基準彌償彼等的損失。

### 最低公眾持股量

我們的董事及獨家整體協調人將根據上市規則第8.08條，確保於全球發售完成後，公眾人士將最少持有已發行股份總數的25%。

### 發售股份的限制

本公司並無採取任何行動以使發售股份獲准在香港以外公開發售，或在香港以外任何司法權區派發本招股章程。因此，在未獲授權作出有關提呈或邀請的任何司法權區或情況下，或向任何人士作出有關要約或邀請即屬違法的情況下，本招股章程不應用作且不構成一項要約或邀請。

### 包銷團成員的活動

包銷商(統稱「**包銷團成員**」)及彼等各自的聯屬人士可各自進行不構成包銷或穩定價格過程一部分的各種活動(詳情載於下文)。

包銷團成員及其聯屬人士為與全球國家有關係的多元化金融機構。該等實體以本身及其他人士的名義從事廣泛的商業及投資銀行、經紀、基金管理、交易、對沖、投資及其他活動。就股份而言，該等活動可包括擔任股份買方及賣方的代理、以主要責任人身份與該等買方及賣方進行交易、股份的自營交易，以及進行場外或上市衍生產品交易或上市及非上市證券交易(包括發行於證券交易所上市的衍生認股權證等證券)，而該等交易的基礎資產為包括股份在內的資產。該等活動可能要求該等實體進行直接或間接涉及股份買賣的對

---

## 包 銷

---

沖活動。所有該等活動可於香港或全球其他地方進行，並可能導致包銷團成員及其聯屬人士於股份、包括股份在內的一籃子證券或指數、可能購買股份的基金單位或與任何上述者有關的衍生工具中持有好倉及／或淡倉。

就包銷團成員或其聯屬人士於香港聯交所或任何其他證券交易所發行任何以股份為其基礎證券的上市證券而言，相關聯交所的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)擔任證券的做市商或流動性提供者，這在大多數情況下亦會導致股份的對沖活動。

所有該等活動均可能於本招股章程「全球發售的架構及條件」所述的穩定價格期間及該期間結束後發生。該等活動可能影響股份的市價或價值、股份的流動性或成交量以及股份價格的波幅，而該等活動於每日可能發生的程度無法估計。

謹請注意，於進行任何該等活動時，包銷團成員將受到若干限制，包括以下各項：

- (a) 包銷團成員(穩定價格操作人或其聯屬人士或代其行事的任何人士除外)不得於公開市場或其他地方就發售股份的分派進行任何交易(包括發行或訂立任何與發售股份有關的購股權或其他衍生交易)，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不同的水平；及
- (b) 包銷團成員必須遵守所有適用法律及法規，包括證券及期貨條例有關市場失當行為的條文，例如禁止內幕交易、虛假交易、操縱股價及操控股票市場的條文。

---

# 全球發售的架構及條件

---

## 全球發售

本招股章程乃就作為全球發售一部分的香港公開發售而刊發。全球發售包括：

- (a) 如本節下文「香港公開發售」所述，在香港進行的香港公開發售初步提呈的7,500,000股發售股份(可按下文所述予以調整)；及
- (b) 如本節下文「國際配售」所述，根據S規例在美國境外以離岸交易方式(包括向香港境內預期對發售股份有大量需求的專業、機構及公司投資者及其他投資者)初步提呈國際配售67,500,000股發售股份(可按下文所述調整及視乎超額配股權行使與否而定)。

投資者可：

- (a) 根據香港公開發售申請認購香港發售股份；或
- (b) 根據國際配售申請或表明有意申請認購國際配售股份，

但不可同時作出兩項申請。

全球發售的75,000,000股發售股份將相當於緊隨全球發售及資本化發行後經擴大已發行股本的25%，未經計及根據行使超額配股權可能配發及發行的任何股份。根據香港公開發售及國際配售將予發售的發售股份數目各自可按下文所述重新分配。

對申請、申請表格、申請股款或申請程序的提述僅與香港公開發售有關。

## 香港公開發售

### 初步提呈的發售股份數目

我們在香港初步提呈發售7,500,000股發售股份(佔全球發售項下初步可供認購發售股份總數的10%)供公眾認購。視乎國際配售與香港公開發售之間發售股份的重新分配情況，假設超額配股權未獲行使，香港公開發售項下提呈發售的發售股份數目將約佔緊隨全球發售及資本化發行完成後經擴大已發行股本的2.5%。

香港公開發售可供香港公眾人士以及機構及專業投資者認購。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司(包括基金經理)以及定期投資股份及其他證券的公司實體。

---

## 全球發售的架構及條件

---

香港公開發售須待本節下文「全球發售的條件」所載的條件達成後，方告完成。

### 分配

根據香港公開發售分配香港發售股份予投資者，將根據香港公開發售所收到的有效申請數目而決定。分配基準或會因申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同。我們可能以抽籤方式分配香港發售股份(如有必要)，此意味部分申請人獲配發的股份數目可能會較其他申請相同數目香港發售股份的申請人為多，而未中籤的申請人可能不會獲配發任何香港發售股份。

根據香港公開發售可供認購的發售股份的總數(經計及在香港公開發售及國際配售之間任何重新分配發售股份)將分為相等份額的兩組，任何碎股將被分配至甲組，以僅供分配用途：

- **甲組**：甲組的香港發售股份將按公平基準分配予申請香港發售股份而認購總額為5百萬港元或以下(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及會財局交易徵費)的申請人；及
- **乙組**：乙組的香港發售股份將按公平基準分配予申請香港發售股份而認購總額為5百萬港元以上但不超過乙組價值(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及會財局交易徵費)的申請人。

投資者謹請留意甲組及乙組申請的分配比例或有不同。倘其中一組(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轉撥至另一組以滿足該組的需求並作出相應分配。僅就本節而言，香港發售股份的「認購價」乃指申請時的應付價格(毋須顧及最後釐定的發售價)。申請人僅可從甲組或乙組(而非兩組)獲分配香港發售股份。根據香港公開發售重複或疑屬重複申請及認購超過3,750,000股初步可供認購的香港發售股份的申請將不獲受理。申請人作出超過3,750,000股香港發售股份(即香港發售股份初步數目的50%)的申請將不獲接納。

國際配售的踴躍程度、香港公開發售的申請水平及香港發售股份的分配基準預期將於2023年1月16日(星期一)透過本招股章程「如何申請香港發售股份—11.公佈結果」所述的多種途徑公佈。

---

## 全球發售的架構及條件

---

### 重新分配

在若干情況下，將於香港公開發售及國際配售中提呈發售的發售股份可由獨家整體協調人酌情於該等發售之間重新分配。

發售股份在香港公開發售與國際配售之間的分配乃按以下基準重新分配：

- (a) 在國際配售股份獲悉數認購或超額認購的情況下：
- (i) 倘香港發售股份未獲悉數認購，則獨家整體協調人(代表包銷商)有權全權決定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配售；
  - (ii) 倘根據香港公開發售有效申請認購的發售股份數目未認購不足但少於根據香港公開發售初步可供認購發售股份數目的15倍，則最多7,500,000股發售股份可由國際配售重新分配至香港公開發售，致使根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將增加至15,000,000股發售股份，佔(行使任何超額配股權前)全球發售初步可供認購發售股份總數20%；
  - (iii) 根據上市規則第18項應用指引第4.2段所載列的回補機制，倘根據香港公開發售有效申請認購的發售股份數目相等於香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的(1)15倍或以上但少於50倍；(2)50倍或以上但少於100倍；及(3)100倍或以上，則發售股份將由國際配售重新分配至香港公開發售，致使根據香港發售股份總數將增至22,500,000股發售股份(如屬第(1)項)、30,000,000股發售股份(如屬第(2)項)及37,500,000股發售股份(如屬第(3)項)，分別佔(行使任何超額配股權前)全球發售初步可供認購發售股份30%、40%及50%；
- (b) 在國際配售股份未獲悉數認購的情況下：
- (i) 倘香港發售股份亦未獲悉數認購，全球發售將不會進行，除非包銷商將根據本招股章程及包銷協議的條款及條件，按彼等各自適用的比例認購或促使認購人認購根據全球發售提呈而未獲認購的發售股份；及
  - (ii) 倘香港發售股份獲悉數認購或超額認購(不論超額認購程度)，則最多7,500,000股發售股份可由國際配售重新分配至香港公開發售，致使根據香港公開發售

---

## 全球發售的架構及條件

---

可供認購發售股份總數將增加至15,000,000股發售股份，佔(行使任何超額配股權前)全球發售初步可供認購發售股份總數20%。

在根據上文第(a)(ii)或(b)(ii)段所述將發售股份由國際配售重新分配至香港公開發售的情況下，則按照聯交所發出的香港交易所指引信HKEX-GL91-18，最終發售價應釐定為發售價範圍的下限(即每股發售股份1.70港元)。

### 申請

各香港公開發售申請人將須在其遞交的申請上承諾及確認，其本人及其代為申請的任何受益人並無申請或認購或表示有意申請國際配售的任何國際配售股份，並將不會申請或認購或表示有意申請國際配售的任何國際配售股份，而倘上述承諾及／或確認遭違反及／或失實(視情況而定)或其已經或將會獲配售或分配國際配售的國際配售股份，則該申請人的申請將不獲受理。

股份於聯交所上市由獨家保薦人保薦。公開發售申請人須於申請時繳付每股發售股份2.00港元的最高價格，另加每股發售股份應付的1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00565%聯交所交易費及0.00015%會財局交易徵費，每手買賣單位2,000股股份總金額為4,040.35港元。倘按本節下文「全球發售的定價」一段所述方式，於定價日最終釐定的發售價低於每股發售股份2.00港元的最高價格，則將會向獲接納申請人不計利息退回適當款項(包括多繳申請股款的相應經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及會財局交易徵費)。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」。

### 國際配售

#### 初步提呈發售的發售股份數目

我們將根據國際配售初步提呈發售67,500,000股發售股份以供認購，佔全球發售項下發售股份90%。視乎國際配售與香港公開發售之間發售股份的重新分配情況，國際配售項下提呈發售的發售股份數目將佔緊隨全球發售及資本化發行完成後經擴大已發行股本約22.5%(假設超額配股權未獲行使)。國際配售須待香港公開發售成為無條件後方可作實。

### 分配

國際配售股份將會有條件地向經選定的專業、機構及公司投資者以及預期對發售股份

---

## 全球發售的架構及條件

---

有大量需求的其他投資者提呈發售。專業投資者一般包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、交易商、公司(包括基金經理)及定期投資股份及其他證券的公司實體。

根據國際配售分配發售股份將取決於獨家整體協調人釐定並按本節下文「全球發售的定價」所載「累計投標」程序進行，取決於多項因素，包括需求程度及時間、有關投資者於有關行業的投資資產或股本資產總額，以及預期有關投資者於股份在聯交所上市後會否增購及／或持有或出售其股份。該分配旨在為發售股份分配建立一個穩固的專業及機構股東基礎，以符合我們及股東的整體利益。

獨家整體協調人(為其本身及代表包銷商)或會要求根據國際配售獲提呈發售股份以及根據香港公開發售提出申請的任何投資者向獨家整體協調人提供充分資料，以便彼等識別根據香港公開發售提出的有關申請，確保將其自根據香港公開發售的任何發售股份申請中剔除。

### 重新分配

根據國際配售將予發行的發售股份總數或會因本節上文「香港公開發售—重新分配」所述的回補安排或全部或部分超額配股權及／或重新分配任何原本納入香港公開發售的未獲認購發售股份而改變。

### 超額配股權

就全球發售而言，本公司預計向國際配售包銷商授出超額配股權。上述超額配股權可由獨家整體協調人代表國際配售包銷商行使。

根據超額配股權，國際配售包銷商有權(可由獨家整體協調人(為其本身及代表國際配售包銷商)於自遞交香港公開發售申請截止日期起30日期間的任何時間行使)要求我們按與國際配售相同的每股發售股份價格發行及配發最多11,250,000股額外發售股份(相當於初步發售股份的15%)，用以補足國際配售的超額分配(如有)。

倘超額配股權獲悉數行使，則額外發售股份將佔緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股份總數的約3.61%。倘超額配股權獲行使，本公司將會刊發公告。

### 穩定價格行動

穩定價格行動乃包銷商在若干市場促進證券分銷而採用的慣例。包銷商可於指定期間在二級市場競投或購買證券，以延緩及盡量避免證券的市價下跌至低於發售價，從而達到



---

## 全球發售的架構及條件

---

穩定價格目的。該等交易可在容許進行有關行動的所有司法權區進行，惟任何行動均須遵守所有適用法律及監管規定（包括香港法例及監管規定）。在香港，進行穩定價格行動後的價格不得超逾發售價。

就全球發售而言，穩定價格經辦人、其聯屬公司或代其行事的任何人士可代表包銷商於上市日期後一段有限期間內超額分配股份或進行交易，以將股份市價穩定或維持於較公開市場現行市價為高的水平。然而，穩定價格經辦人、其聯屬公司或代其行事的任何人士並無責任進行任何有關穩定價格行動。倘進行有關穩定價格行動，則將由穩定價格經辦人、其聯屬公司或代其行事的任何人士全權酌情進行，並可隨時終止，且必須於遞交香港公開發售申請截止日期起計30日內結束。

於香港，穩定價格行動須根據證券及期貨條例的證券及期貨（穩定價格）規則進行。根據證券及期貨條例的證券及期貨（穩定價格）規則獲准在香港進行的穩定價格行動包括：

- (a) 為阻止或盡量減低股份市價下跌而超額分配股份；
- (b) 為阻止或盡量減低股份市價下跌而出售或同意出售股份以建立股份淡倉；
- (c) 根據超額配股權購買或同意購買股份，以對根據上文第(i)或(ii)項所建立的任何倉盤進行平倉；
- (d) 僅為阻止或盡量減低股份市價下跌而購買或同意購買任何股份；
- (e) 出售或同意出售任何股份以對由於該等購買所建立的任何倉盤進行平倉；及
- (f) 建議或嘗試進行上文第(ii)、(iii)、(iv)或(v)項所述的任何事宜。

穩定價格經辦人、其聯屬公司或代其行事的任何人士所進行的穩定價格行動將按照香港現行有關穩定價格行動的法律、規則及法規進行。

具體而言，有意申請及投資股份的人士務須注意：

- 穩定價格經辦人（或其聯屬公司或代其行事的任何人士）或會就穩定價格行動而持有股份好倉；
- 穩定價格經辦人（或其聯屬公司或代其行事的任何人士）將持有有關好倉的規模及時間或時期並不確定；

---

## 全球發售的架構及條件

---

- 穩定價格經辦人(或其聯屬公司或代其行事的任何人士)一旦將任何有關好倉平倉並於公開市場出售，則可能會對股份市價產生不利影響；
- 穩定期過後，不得進行穩定價格行動支持股份價格，而穩定期將於上市日期起計，預期將於2023年2月8日(星期三)，即根據香港法例第1章釋義及通則條例釐定的遞交香港公開發售申請截止日期後第30日屆滿。於該日後，不得進一步採取任何行動以支持股份價格，股份的需求可能會下跌，因而可能導致股份價格下跌；
- 採取任何穩定價格行動未必可使股份價格維持於或高於其發售價；及
- 穩定價格行動過程可能涉及以發售價或較低價格進行買盤或交易，即有關買盤或交易的價格或會低於申請人或投資者就發售股份支付的價格。

本公司將確保或促使在穩定價格期到期後七天內發出遵守證券及期貨條例的證券及期貨(穩定價格)規則的公告。

### 借股安排

為方便解決有關全球發售的超額分配，穩定價格經辦人可選擇根據預期由穩定價格經辦人與Springrain Investment於2023年1月10日(星期二)或前後訂立的借股協議向Springrain Investment借入最多11,250,000股發售股份(即於超額配股權獲行使時可發行的最高股份數目)或從其他途徑購入股份(包括行使超額配股權)或以不高於發售價的價格在二級市場購入。

倘與Springrain Investment訂立借股協議，發售股份的借股僅可由穩定價格經辦人執行，以解決國際配售的超額分配，而該安排毋須受上市規則第10.07(1)(a)條規限，惟須遵守上市規則第10.07(3)條所載規定，即(a)借股協議唯一目的是就國際配售於行使超額配股權之前就淡倉進行平倉；(b)根據借股協議可向Springrain Investment借入的最大股份數目為因超額配股權獲悉數行使而可能發行的最大股份數目；(c)所借入的相同數目股份必須於(i)行使超額配股權的最後日期，及(ii)悉數行使超額配股權當日兩者的較早日期之後第三個營業日內交還Springrain Investment或其代名人(視乎情況而定)；(d)借股協議將遵照所有適用法例、規則及監管規定進行；及(e)穩定價格經辦人不會因該等借股協議而向Springrain Investment支付任何款項。

## 全球發售的定價

### 釐定發售價

我們與獨家整體協調人(代表包銷商)將於釐定發售股份市場需求的定價日釐定發售價及簽署協議。定價日預期為2023年1月10日(星期二)或前後，且無論如何不得遲於2023年1月12日(星期四)。

除非於不遲於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午另有公佈(如下文進一步闡述)，否則發售價將不會高於每股發售股份2.00港元，且預期不低於每股發售股份1.70港元。倘閣下申請香港公開發售的發售股份，則閣下須支付每股發售股份最高價格2.00港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00565%聯交所交易費及0.00015%會財局交易徵費。

如按下文所述的方式最終釐定的發售價低於2.00港元，我們將退回有關差額，包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及會財局交易徵費。我們將不會就任何退款支付利息。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

國際配售包銷商將洽詢有意投資者擬在國際配售中認購發售股份的踴躍程度。有意的專業及機構投資者將須表明願意按不同價格或某一指定價格購入國際配售項下發售股份的數目。此「累計投標」過程預期將一直持續至遞交香港公開發售申請截止日期或前後。

獨家整體協調人(為其本身及代表包銷商)可在其認為合適的情況下，在獲得我們同意後，根據有意的專業、機構及其他投資者在累計投標過程中的踴躍程度，於截止遞交香港公開發售申請日期當日上午之前調減發售股份數目及／或發售價範圍至低於本招股章程所述者。在此情況下，我們將在決定作出有關調減後於切實可行的情況下盡快且無論如何不遲於截止遞交香港公開發售申請日期當日上午在我們的網站([www.sdrhwy.cn](http://www.sdrhwy.cn))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))(該網站所載的內容並不構成本招股章程的一部分)刊登有關調減通知。此外，我們將：

- (a) 刊發一份補充招股章程，向投資者提供調減發售價範圍連同與有關變動有關的所有財務及其他資料的最新資料；
- (b) 延長發售可供接納的期間，讓潛在投資者有充足時間考慮彼等的認購或重新考慮彼等現時所作出的認購申請；及

## 全球發售的架構及條件

(c) 給予已申請發售股份的潛在投資者權利在出現變動情況下撤回其申請。

於發出有關通告後，經修訂的發售股份數目及／或發售價範圍將予以落實及確定，及發售價由我們協定後將在有關經修訂發售價範圍內予以確定。有關通告亦將包括確認或修正(倘適用)目前載於本招股章程的營運資金聲明及全球發售統計數據，以及因該次調減而可能明顯變動的任何其他財務資料。

於遞交香港發售股份的申請前，申請人應考慮有關調減發售股份數目及／或發售價範圍的公告可能於遞交香港公開發售申請截止日期方會刊發。有關通告亦將確認或修正(倘適用)營運資金聲明、目前載於本招股章程「概要」的全球發售統計數據及任何可能因有關調減而變動的其他財務資料。倘並無刊發有關通告，發售價一經我們與獨家整體協調人(代表包銷商)議定後，無論如何將不超出本招股章程所述的發售價範圍。

倘閣下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申請，閣下將不得於其後撤回申請。然而，倘發售股份數目及／或發售價範圍有所調減，申請人將獲通知要求確認其申請。倘申請人已接獲通知惟並無根據所通知的程序確認其申請，所有未獲確認的申請將被視為已撤銷。

倘發售股份數目減少，獨家整體協調人可酌情重新分配香港公開發售及國際配售提呈發售的發售股份數目，惟香港公開發售的發售股份數目不得少於全球發售可供認購的發售股份總數10%(假設超額配股權未獲行使)。除非接獲申請人正式確認將繼續有關申請，否則申請香港發售股份的投資者將有權撤回其申請。

最終發售價、國際配售踴躍程度及香港公開發售項下可供認購的發售股份的分配基準，以及香港公開發售獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼預期將按本招股章程「如何申請香港發售股份— 11. 公佈結果」所述的方式透過多種渠道公佈。

### 全球發售的條件

所有發售股份申請須待達成以下條件後方可接納：

- 上市委員會批准本招股章程所述已發行及將予發行的股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的股份)上市及買賣；

---

## 全球發售的架構及條件

---

- 我們與獨家整體協調人(代表包銷商)於定價日協定的發售價；
- 於本招股章程所述日期或之前簽訂及交付包銷協議；及
- 香港包銷商根據香港包銷協議的責任及國際配售包銷商根據國際配售包銷協議的責任成為無條件，且並無根據各自協議條款終止。

上述條件均須於香港包銷協議及／或國際配售包銷協議(視情況而定)指定的日期及時間或之前達成(除非該等條件於所述日期及時間或之前獲有效豁免並以此為限)，且無論如何不得遲於2023年1月29日(星期日)(即本招股章程日期起計滿30日當日)達成。

倘因任何理由，我們與獨家整體協調人(代表包銷商)於2023年1月12日(星期四)或之前未能協定發售價，則全球發售將不會進行並告失效。

香港公開發售及國際配售各自須待(其中包括)另一項發售成為無條件且並無根據各自條款終止，方告完成。倘上述條件未能在指定日期及時間前達成或獲豁免，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下一日在我們的網站([www.sdrhwy.cn](http://www.sdrhwy.cn))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))公佈香港公開發售失效的通告。在此情況下，所有申請股款將根據本招股章程「如何申請香港發售股份 — 13. 退回申請股款」所載條款不計利息退還。同時，所有申請股款將存入在收款銀行或香港法例第155章《銀行業條例》下其他香港持牌銀行開設的獨立銀行賬戶。

發售股份的股票在(i)全球發售於各方面成為無條件；及(ii)本招股章程「包銷 — 包銷安排及開支 — 香港公開發售 — 終止理由」一節所述終止權利並無在該時間或之前獲行使的情況下，方會於2023年1月17日(星期二)上午八時正成為有效的所有權憑證。

### 包銷協議

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款全數包銷，惟須待(其中包括其他條件)我們與獨家整體協調人(為其本身及代表包銷商)於定價日議定發售價方能作實。

我們預期將於定價日訂立有關國際配售的國際配售包銷協議。

---

## 全球發售的架構及條件

---

包銷安排、香港包銷協議及國際配售包銷協議的若干條款概述於本招股章程「包銷」一節。

### 股份將合資格獲納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，且我們符合香港結算的證券收納規定，股份將獲香港結算確認為合資格證券，自上市日期或香港結算所決定的任何其他日期起，在中央結算系統記存、結算及交收。聯交所參與者(定義見上市規則)之間交易的交收須在交易日後第二個結算日在中央結算系統進行。中央結算系統內的所有活動均須依據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。

由於交收安排或會影響投資者的權利及權益，故投資者應尋求其股票經紀或其他專業顧問對該等安排詳情的意見。本公司已作出一切所需安排，以便使股份獲納入中央結算系統。

### 買賣安排

假設香港公開發售於2023年1月17日(星期二)上午八時正或之前在香港成為無條件，則預期股份將於2023年1月17日(星期二)上午九時正開始在聯交所買賣。

股份將以每手2,000股股份為買賣單位進行買賣，股份的股份代號將為2455。

## 致投資者的重要通知：

### 全電子化申請程序

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

本招股章程已於聯交所網站www.hkexnews.hk「披露易>新上市>新上市資料」部分及我們的網站www.sdrhwy.cn刊發。如閣下需要本招股章程印刷本，閣下可從上述網址下載並打印。

根據公司(清盤及雜項條文)條例第342C條送呈香港公司註冊處處長登記的招股章程印刷版本內容與文件電子版本相同。

下文載列閣下可以電子方式申請香港發售股份的程序。我們不會提供任何實體渠道以接收公眾的香港發售股份認購申請。

倘閣下為中介公司、經紀人或代理，務請閣下提示您的顧客、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。

## 1. 申請方法

我們不會提供任何申請表格印刷本以供公眾人士使用。

閣下可通過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- (1) 在網上通過**白表eIPO**服務於[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)提出申請；
- (2) 通過**中央結算系統EIPO**服務以電子化方式促使香港結算代理人代表閣下申請，包括通過：
  - (i) 指示閣下的**經紀人或託管商**(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)通過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表閣下申請香港發售股份；或
  - (ii) (倘閣下為現有**中央結算系統投資者戶口持有人**)透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>)或通過致電「結算通」電話系統號碼+852 2979 7888(根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)發出**電子認購指示**。香港結算亦可以通過香港結算客戶服務中心(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一座及二座1樓)完成發出請求的方式，為中央結算系統投資者戶口持有人發出**電子認購指示**。

---

## 如何申請香港發售股份

---

倘閣下通過上文方式(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。

倘閣下通過上文方式(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登記，並直接存入中央結算系統，以記存於閣下本身或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下及閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

我們、獨家整體協調人、白表eIPO服務供應商及我們以及彼等各自的代理可因任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

### 2. 可提出申請的人士

倘閣下或閣下為其利益提出申請的任何人士符合以下條件，可申請認購香港發售股份：

- 年滿18歲或以上；
- 有香港地址；
- 身處美國境外且並非美籍人士(定義見S規例)；及
- 並非中國法人或自然人。

倘閣下在網上透過白表eIPO服務申請香港發售股份，除以上條件外，閣下亦須：(i)擁有有效的香港身份證號碼及(ii)提供有效的電郵地址及聯絡電話號碼。倘閣下為公司，申請必須以個別成員名義提出。

倘閣下指示作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的經紀人或託管商通過中央結算系統終端發出申請香港發售股份的電子認購指示，就有關申請所需項目請聯繫彼等。

倘申請由獲得授權書正式授權的人士提出，則獨家整體協調人可在彼等認為合適的任何條件下(包括出示授權證明)，酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名。聯名申請人不可透過白表eIPO服務的方式申請認購香港發售股份。

除非上市規則容許，否則下列人士不得申請認購香港發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司的主要股東股份的現有實益擁有人；



---

## 如何申請香港發售股份

---

- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或行政總裁；
- 上述任何人士的緊密聯繫人(定義見上市規則)；或
- 已獲分配或已申請認購任何國際配售股份或表明於任何國際配售股份中擁有權益或以其他方式參與國際配售的人士。

### 3. 申請的條款及條件

通過本招股章程所列申請渠道提出申請，即表示閣下：

- (i) 承諾簽立所有相關文件並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的獨家整體協調人(或其代理或代名人)，為按照組織章程細則的規定將閣下獲分配的任何香港發售股份以閣下名義或以香港結算代理人名義登記而代表閣下簽立任何文件及代表閣下進行一切必需事宜；
- (ii) 同意遵守公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程細則；
- (iii) 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請程序，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(本招股章程任何補充文件所載者除外)；
- (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、獨家保薦人、獨家整體協調人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方(「有關人士」)及白表eIPO服務供應商現時及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申請或接納或表示有意認購(亦不會申請或接納或表示有意認購)國際配售的任何香港發售股份，亦無參與國際配售；
- (viii) 同意應本公司、香港股份過戶登記分處、收款銀行、獨家保薦人、獨家整體協調人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理的要求，向其披露其所要求提供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、獨家保薦人、獨家整體協調人、獨家全球協調人、聯席賬

---

## 如何申請香港發售股份

---

簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商以及彼等各自的高級職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，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (xi) 同意閣下的申請受香港法例管轄；
- (xii) 聲明、保證及承諾：(i) 閣下明白香港發售股份不曾亦不會根據美國證券法登記；及(ii) 閣下及閣下為其利益申請香港發售股份的人士均身處美國境外(定義見S規例)，又或屬S規例第902條第(h)(3)段所述人士；
- (xiii) 保證閣下提供的資料真實及準確；
- (xiv) 同意接納所申請數目或根據申請分配予閣下的任何較少數目的香港發售股份；
- (xv) 授權本公司將閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的姓名／名稱列入本公司股東名冊，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／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向閣下或聯名申請的排名首位申請人發送任何股票及／或任何退款支票，郵誤風險由閣下自行承擔，除非閣下已選擇親身領取股票及／或退款支票；
- (xvi) 聲明及陳述此乃閣下為本身或為其利益提出申請的人士之利益所提出及擬提出的唯一申請；
- (xvii) 明白本公司及獨家整體協調人將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (xviii) (倘本申請為閣下本身的利益提出) 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的利益直接或間接向香港結算或通過**白表eIPO**服務發出**電子認購指示**而提出其他申請；及
- (xix) (倘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發出**電子認購指示**提出其他申請及(ii) 閣下獲正式授權作為該人士的代理發出**電子認購指示**。

為避免生疑，我們及參與編撰本招股章程的所有其他各方確認，每位自行或促使他人

## 如何申請香港發售股份

發出電子認購指示的申請人及中央結算系統參與者均可能有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

### 4. 最低認購數額及許可數目

閣下應通過白表eIPO服務或中央結算系統EIPO服務申請認購最少2,000股香港發售股份並為下表所列的其中一個數目。閣下應按照選擇的數目旁載明的金額付款。

申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項
	港元		港元		港元		港元
2,000	4,040.35	30,000	60,605.10	160,000	323,227.20	700,000	1,414,119.00
4,000	8,080.68	40,000	80,806.80	180,000	363,630.60	800,000	1,616,136.00
6,000	12,121.02	50,000	101,008.50	200,000	404,034.00	900,000	1,818,153.00
8,000	16,161.35	60,000	121,210.20	250,000	505,042.50	1,000,000	2,020,170.00
10,000	20,201.70	70,000	141,411.90	300,000	606,051.00	1,500,000	3,030,255.00
12,000	24,242.05	80,000	161,613.60	350,000	707,059.50	2,000,000	4,040,340.00
14,000	28,282.38	90,000	181,815.30	400,000	808,068.00	2,500,000	5,050,425.00
16,000	32,322.72	100,000	202,017.00	450,000	909,076.50	3,000,000	6,060,510.00
18,000	36,363.05	120,000	242,420.40	500,000	1,010,085.00	3,500,000	7,070,595.00
20,000	40,403.40	140,000	282,823.80	600,000	1,212,102.00	3,750,000 <sup>(1)</sup>	7,575,637.50

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，且任何有關申請將不獲受理。

### 5. 透過白表eIPO服務提出申請

#### 一般事項

符合上文「2.可提出申請的人士」一段所載條件的個人如欲以本身名義獲配發及登記發售股份，可通過白表eIPO服務於指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)提出申請。

透過白表eIPO服務提出申請的詳細指示載於指定網站。倘閣下未有遵從有關指示，閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予我們。倘閣下透過指定網站提出申請，閣下即授權白表eIPO服務供應商，根據本招股章程所載條款及條件(按白表eIPO服務供應商的條款及條件補充及修訂)提出申請。

#### 遞交白表eIPO服務申請的時間

閣下可於2022年12月30日(星期五)上午九時正至2023年1月9日(星期一)上午十一時三十分，於指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)(每日24小時，申請截止當日除外)通過白表eIPO

## 如何申請香港發售股份

服務遞交閣下的申請，而全數繳付有關申請股款的截止時間將為2023年1月9日(星期一)中午十二時正或本節「10.惡劣天氣及極端情況對開始辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間。

### 重複申請概不受理

倘閣下透過白表eIPO提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而透過白表eIPO服務發出申請香港發售股份的任何電子認購指示並完成支付相關股款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據白表eIPO發出超過一次電子認購指示，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。

倘閣下疑屬通過白表eIPO服務或任何其他方式遞交超過一份申請，閣下的所有申請將概不獲受理。

### 公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出電子認購指示的申請人均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

### 可持續性承諾

白表eIPO服務明顯的好處是可以自助形式及經電子申請途徑來節省用紙量。香港中央證券登記有限公司作為指定白表eIPO服務提供商會就每份經[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)遞交的「潤華生活服務集團控股有限公司」白表eIPO申請捐出2港元支持可持續性發展。

## 6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

### 一般事項

中央結算系統參與者可根據彼等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，以及安排於申請時支付股款及支付退款。

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可透過中央結算系統互聯網系統<https://ip.ccass.com>或致電+852 2979 7888透過「結算通」電話系統(使用香港結算不時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)發出電子認購指示。

---

## 如何申請香港發售股份

---

香港結算亦可以通過香港結算客戶服務中心(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一座及二座1樓)完成，發出請求的方式為中央結算系統投資者戶口持有人發出電子認購指示。

倘閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，閣下可指示閣下的經紀人或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)通過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表閣下申請香港發售股份。

屆時閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請的詳細資料轉交我們、獨家保薦人、獨家整體協調人及香港股份過戶登記分處。

### 通過中央結算系統EIPO服務提出申請

倘閣下已通過**中央結算系統EIPO服務**(通過經紀人或託管商間接申請或直接申請)提出申請，並由香港結算代理人代為提出申請：

- (a) 香港結算代理人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；及
- (b) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：
  - 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義登記，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股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
  - 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
  - 承諾及確認閣下並無申請或承購、或表示有意認購(亦不會申請或承購或表示有意認購)任何國際配售股份，亦無參與國際配售；
  - (倘為閣下的利益發出電子認購指示)聲明僅發出一套為閣下利益而發出的電子認購指示；
  - (倘閣下為他人的代理)聲明閣下僅發出一套為該人士利益而發出的電子認購指示，及閣下已獲正式授權作為該人士代理發出該等指示；
  - 確認閣下明白我們、董事及獨家整體協調人將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
  - 授權我們將香港結算代理人的名稱列入我們的股東名冊，作為閣下獲分配的香港發售股份的持有人，並按照本公司與香港結算另行協定的安排發送有關股票及／或退款；

---

## 如何申請香港發售股份

---

- 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- 確認閣下已接獲及閱讀本招股章程，且提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，且閣下不會依賴任何其他資料或陳述（本招股章程任何補充文件所載者除外）；
- 同意我們或任何相關人士現時及日後均毋須對並非載於本招股章程（及本招股章程任何補充文件）的任何資料及陳述負責；
- 同意應本我們、香港股份過戶登記分處、收款銀行及相關人士的要求，向其披露任何有關閣下的個人資料；
- 同意（在不影響閣下可能擁有的任何其他權利下）由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人代表閣下提交的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）或之前不可撤回，而此項同意將作為與本公司訂立的附屬合約而生效，在閣下發出指示時即具有約束力，而因應該附屬合約，我們同意，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）或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（公司（清盤及雜項條文）條例第342E條所適用者）對本招股章程負責的人士根據該條於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括為星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子）或之前發出公告，免除或限制其對本招股章程所承擔的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請認購登記時間後第五日（不包括為星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子）或之前撤回申請；
- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及閣下的電子認購指示均不可撤回，而申請獲接納與否將以我們刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；
- 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議（須與《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》一併閱讀）所列有關就申請香港發售股份發出電子認購指示的安排、承諾及保證；

## 如何申請香港發售股份

- 向我們(為其本身及為各股東的利益)表示同意(致使我們一經接納香港結算代理人的全部或部分申請,即視為為我們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)遵守及符合我們的組織章程大綱及細則、公司(清盤及雜項條文)條例及開曼公司法的規定;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管轄及據其解釋。

### 通過中央結算系統EIPO服務提出申請的效力

一經通過中央結算系統EIPO服務提出申請,閣下(倘屬聯名申請人,則各申請人共同及個別地)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我們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(以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事)代表閣下申請香港發售股份;
- 指示及授權香港結算安排從閣下指定的銀行賬戶中扣除款項,以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及會財局交易徵費;倘申請全部或部分不獲接納及/或發售價低於申請時初步支付每股香港發售股份的最高發售價,安排退回申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及會財局交易徵費)以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12月30日(星期五) — 上午九時正至下午八時三十分
- 2022年12月31日(星期六) — 上午八時正至下午一時正
- 2023年1月3日(星期二) — 上午八時正至下午八時三十分
- 2023年1月4日(星期三) — 上午八時正至下午八時三十分
- 2023年1月5日(星期四) — 上午八時正至下午八時三十分
- 2023年1月6日(星期五) — 上午八時正<sup>(1)</sup>至下午八時三十分

## 如何申請香港發售股份

- 2023年1月7日(星期六) — 上午八時正至下午一時正
- 2023年1月9日(星期一) — 上午八時正至中午十二時正

中央結算系統投資者戶口持有人可由2022年12月30日(星期五)上午九時正至2023年1月9日(星期一)中午十二時正(每日24小時, 截止申請當日2023年1月9日(星期一)除外)輸入**電子認購指示**。

輸入電子認購指示的截止時間為申請截止日期2023年1月9日(星期一)中午十二時正, 或本節「10.惡劣天氣及極端情況對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

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本分節中的該等時間。

### 重複申請概不受理

倘閣下疑屬提出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請, 香港結算代理人申請的香港發售股份數目, 將自動扣除閣下發出的有關指示及/或為閣下的利益而發出的有關指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮是否屬重複申請而言, 閣下向香港結算發出或為閣下的利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何**電子認購指示**, 一概視作一項實際申請。

### 公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問, 本公司及所有參與編撰本招股章程的所有其他各方均確認, 每位自行或促使他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

### 個人資料

下文個人資料收集聲明適用於我們、香港股份過戶登記分處、收款銀行及相關人士所持有關閣下的任何個人資料的方式, 與適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料的方式相同。閣下通過**中央結算系統EIPO**服務提出申請, 即表示閣下同意下文個人資料收集聲明中的所有條款。

### 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我們及我們的香港股份過戶登記分處有關個人資料和香港法例第486章個人資料(私隱)條例方面的政策和慣例。



---

## 如何申請香港發售股份

---

### 收集閣下個人資料的原因

香港發售股份申請人及登記持有人以本身名義申請香港發售股份或轉讓或受讓香港發售股份時或尋求香港股份過戶登記分處的服務時，必須向我們或其代理人及香港股份過戶登記分處提供準確個人資料。

未能提供所要求的資料可能導致閣下的香港發售股份申請被拒或延遲，或我們或香港股份過戶登記分處無法落實轉讓或提供服務。此舉也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／或寄發閣下應得的股票。

香港發售股份持有人所提供的個人資料如有任何錯誤，須立即通知我們及香港股份過戶登記分處。

### 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：

- (a) 處理閣下的申請及退款支票(如適用)、核實是否符合本招股章程載列的條款和申請程序以及公佈香港發售股份的分配結果；
- (b) 遵守香港及其他地區的適用法律及法規；
- (c) 以我們的股份持有人(包括香港結算代理人(如適用))的名義登記新發行股份或轉讓或受讓股份；
- (d) 存置或更新我們的股東名冊；
- (e) 核實我們股份持有人的身份；
- (f) 確定我們股份持有人的受益權利，例如股息、供股和紅股等；
- (g) 分發我們及我們附屬公司的通訊；
- (h) 編製統計資料及我們股份持有人資料；
- (i) 披露有關資料以便就權益索償；及
- (j) 與上述有關的任何其他附帶或相關目的及／或使我們及香港股份過戶登記分處能履行我們或彼等對我們的股份持有人及／或監管機構承擔的責任及／或證券持有人不時同意的任何其他目的。

---

## 如何申請香港發售股份

---

### 轉交個人資料

我們及我們的香港股份過戶登記分處所持有關香港發售股份持有人的個人資料將會保密，但我們及我們的香港股份過戶登記分處可在為達到上述任何目的之必要情況下，向下列任何人士披露，獲取或轉交（無論在香港境內或境外）有關個人資料：

- (a) 我們委任的代理人，例如財務顧問、收款銀行及主要海外股份過戶登記處；
- (b) （如香港發售股份申請人要求將香港發售股份存於中央結算系統）香港結算或香港結算代理人；彼等將會就中央結算系統的運作使用有關個人資料；
- (c) 向我們或香港股份過戶登記分處提供與其各自業務營運有關的行政、電訊、電腦、付款或其他服務的任何代理人、承包商或第三方服務供應商；
- (d) 聯交所、證監會及任何其他法定監管機關或政府部門或遵照其他法例、規則或法規；及
- (e) 香港發售股份持有人與或擬與之進行交易的任何人士或機構，例如彼等的銀行、律師、會計師或股票經紀人等。

### 保留個人資料

我們及香港股份過戶登記分處將按收集個人資料所需的用途保留香港發售股份申請人及持有人的個人資料。無需保留的個人資料將會根據個人資料（私隱）條例銷毀或處理。

### 查閱和更正個人資料

香港發售股份持有人有權確定我們或香港股份過戶登記分處是否持有其個人資料，並有權索取有關該資料的副本並更正任何不準確資料。我們和香港股份過戶登記分處有權就處理有關要求收取合理費用。所有查閱資料或更正資料的要求應按「公司資料」一節所披露或不時通知的註冊地址送交我們，或向秘書或我們的香港股份過戶登記分處的私隱事務主任提出。

## 7. 有關以電子方式提出申請的警告

通過向中央結算系統EIPO服務（直接申請或通過經紀人或託管商間接申請）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，通過白表eIPO服務申請認購香港發售股份亦僅為白表eIPO服務供應商向公眾投資者提供的服務。上述服務均存在能

---

## 如何申請香港發售股份

---

力上限制及服務中斷的可能，閣下宜避免待到申請截止日期方提出電子申請。我們、相關人士及白表eIPO服務供應商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何通過中央結算系統EIPO服務申請的中央結算系統參與者或任何通過白表eIPO服務提出申請者將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出電子認購指示，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關係統輸入指示。若中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統／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，請於2023年1月9日(星期一)中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一座及二座1樓)填交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。

如為閣下的利益通過中央結算系統EIPO服務(直接申請或通過經紀人或託管商間接申請)或通過白表eIPO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，香港結算代理人申請的香港發售股份數目將自動減少閣下已提交或已為閣下利益提交的指令中載明的香港發售股份數目。

為避免生疑，倘根據白表eIPO服務發出超過一份電子認購指示，並取得不同付款參考編號，但並無就某個參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。然而，就考慮有否重複申請而言，閣下向香港結算發出或代表閣下向香港結算發出申請香港發售股份的任何電子認購指示，一概視作一項實際申請。

如申請人是一家非上市公司，而：

- 該公司主要從事證券交易業務；及
- 閣下對該公司可行使法定控制權，

是項申請將視作為閣下的利益提出。

「非上市公司」指其股本證券並未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；
- 控制該公司過半數投票權；或

## 如何申請香港發售股份

- 持有該公司過半數已發行股本(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)。

### 9. 香港發售股份的價格

發售股份的最高發售價為每股香港發售股份2.00港元。閣下另須支付1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00565%聯交所交易費及0.00015%會財局交易徵費，即表示閣下須為每手2,000股香港發售股份支付4,040.35港元。

閣下申請認購香港發售股份時，必須全數支付最高發售價，連同經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及會財局交易徵費。

閣下可通過白表eIPO服務或中央結算系統EIPO服務申請最少2,000股香港發售股份。倘閣下就超過2,000股香港發售股份發出電子認購指示，則閣下申請認購的香港發售股份數目須為本節「4.最低認購數額及許可數目」一段所列其中一個指定數目。

倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予聯交所參與者，而證監會交易徵費、聯交所交易費及會財局交易徵費則付予聯交所(證監會交易徵費由聯交所代證監會收取；會財局交易徵費由香港交易及結算所有限公司代會財局收取)。

有關發售價的進一步詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構及條件 — 全球發售的定價」一節。

### 10. 惡劣天氣及極端情況對開始辦理申請登記的影響

倘於2023年1月9日(星期一)上午九時正至中午十二時正期間任何時間：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；
- 「黑色」暴雨警告訊號；及／或
- 極端情況，

在香港生效，則不會開始辦理申請登記，而改為在下一個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訊號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申請登記。

倘並未於2023年1月9日(星期一)開始及截止辦理申請登記，或本招股章程「預期時間表」一節所述日期因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號及／或極端情況而受到影響，本公司將就有關情況刊發公告。

## 11. 公佈結果

本公司預期將於2023年1月16日(星期一)在本公司網站[www.sdrhwy.cn](http://www.sdrhwy.cn)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)公佈發售價、國際配售踴躍程度、香港公開發售申請水平及香港發售股份分配基準。

香港公開發售的分配結果以及獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列方式提供：

- 於2023年1月16日(星期一)上午九時正前刊載於本公司網站[www.sdrhwy.cn](http://www.sdrhwy.cn)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)的公告查閱；
- 於2023年1月16日(星期一)上午八時正至2023年1月22日(星期日)午夜十二時正期間通過可全日24小時瀏覽分配結果的指定網站[www.iporesults.com.hk](http://www.iporesults.com.hk)(或：英文版<https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；中文版<https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>)，使用「按身份證搜索功能」查閱；
- 於2023年1月16日(星期一)、2023年1月17日(星期二)、2023年1月18日(星期三)及2023年1月19日(星期四)上午九時正至下午六時正致電查詢熱線(852) 2862 8555查詢。

倘本公司通過公佈分配基準及／或公開分配結果接納閣下的購買要約(全部或部分)，即構成一項具約束力的合約，據此，倘全球發售達成其所有條件且並無以其他形式被終止，閣下必須購買有關的香港發售股份。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節。

閣下的申請獲接納後，閣下即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。

## 12. 閣下不獲配發香港發售股份的情況

閣下須注意，在下列情況中，閣下將不獲配發香港發售股份：

### (i) 倘閣下的申請遭撤回：

一經通過中央結算系統EIPO服務或通過白表eIPO服務提出申請，即表示閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括為星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子)或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請。此項同意將成為一份與我們訂立的附屬合約。

## 如何申請香港發售股份

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(不包括為星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子)或之前撤回：

- (a) 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)，對本招股章程負責的人士根據該條規定在開始辦理申請登記時間後第五日(不包括為星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子)或之前發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任；或
- (b) 倘就本招股章程發出任何補充文件，我們將通知已遞交申請的申請人須確認其申請。倘申請人接獲通知但並無根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請一概視作撤回。閣下的申請或香港結算代理人代表 閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，等同確定接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或是以抽籤形式進行分配，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。

閣下的申請或香港結算代理人代表 閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果等同構成接納未被拒絕的申請，而倘有關分配基準受若干條件規限或乃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) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕 閣下的申請：

本公司、獨家整體協調人、白表eIPO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，或僅接納任何部分的申請，而毋須就此提供任何理由。

### (iii) 倘：

- 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購又或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及/或暫定)香港發售股份及國際配售股份；
- 閣下並未妥善付款；
- 閣下並無根據指定網站所載指示、條款及條件填寫透過白表eIPO服務發出的電子認購指示；

## 如何申請香港發售股份

- 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- 本公司或獨家整體協調人相信接納閣下的申請將導致其或彼等違反適用的證券法或其他法例、規則或規定；或
- 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈發售50%以上的香港發售股份。

### 13. 退回申請股款

倘申請遭拒絕受理、不獲接納或僅部分獲接納，或倘最終確定的發售價低於申請時支付的每股發售股份最高發售價(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及會財局交易徵費)，或「全球發售的架構及條件—全球發售的條件」所載全球發售的條件並無達成，或任何申請遭撤回，申請股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及會財局交易徵費將不計利息退回。

如須退回任何申請股款，本公司將於2023年1月16日(星期一)或之前向閣下作出。

### 14. 發送／領取股票及退回股款

閣下將就香港公開發售中獲分配的全部香港發售股份獲發一張股票(通過中央結算系統EIPO服務提出的申請除外，有關股票將如下文所述存入中央結算系統)。

本公司不會就發售股份發出臨時所有權文件，亦不會就申請時支付的款項發出收據。

根據下文所述發送／領取股票及退款的安排，任何退款支票及股票預期將於2023年1月16日(星期一)或之前寄發。本公司保留在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收申請股款的權利。

僅於上市日期上午八時正全球發售已成為無條件以及本招股章程「包銷」一節所述終止權利未有行使的情況下，股票方會成為有效所有權憑證。投資者如在獲發股票前或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔風險。

#### 親身領取

##### (i) 倘閣下通過白表eIPO服務提出申請

倘閣下通過白表eIPO服務申請1,000,000股或以上香港發售股份且申請全部或部分獲接納，閣下可於2023年1月16日(星期一)或截至發送／領取股票／電子退款指示／

## 如何申請香港發售股份

退款支票日期本公司於本公司網站[www.sdrhwy.cn](http://www.sdrhwy.cn)或聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)通知的有關其他日期的上午九時正至下午一時正於香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖)親身領取退款支票及／或股票(如適用)。

倘閣下未於指定領取時間內親身領取退款支票及／或股票(如適用)，有關支票及／或股票將以普通郵遞方式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票及／或股票(如適用)將於2023年1月16日(星期一)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下透過單一銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退款將以電子退款指示形式存入該銀行賬戶。倘閣下透過多個銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退款將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄往申請指示所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

### (ii) 倘閣下透過向香港結算發出電子認購指示提出申請

#### 分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人不會被視為申請人。相反，每名發出電子認購指示的中央結算系統參與者或有關指示的每名受益人方被視為申請人。

#### 將股票存入中央結算系統及退回申請股款

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2023年1月16日(星期一)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2023年1月16日(星期一)以上文「11.公佈結果」所述方式刊登中央結算系統參與者(倘該名中央結算系統參與者為經紀人或託管商，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(如為公司，則香港商業登記號碼)及香港公開發售的配發基準。閣下應查閱本公司所刊發的公告，如有任何資料不符，須於2023年1月16日(星期一)或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期下午五時正前知會香港結算。
- 倘閣下指示閣下的經紀人或託管商代為發出電子認購指示，閣下亦可向該名經紀人或託管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及應付閣下的退款(如有)金額。



---

## 如何申請香港發售股份

---

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下亦可於2023年1月16日(星期一)透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時有效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)查閱閣下獲配發的香港發售股份數目及應付閣下的退款(如有)金額。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口及將退款存入閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將向閣下發出一份活動結單，列出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款(如有)金額。
- 有關閣下的申請全部或部分不獲接納而退回的申請股款(如有)及／或發售價與申請時初步支付每股香港發售股份的最高發售價之間的差額退款(包括經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及會財局交易徵費，惟不計利息)，將於2023年1月16日(星期一)存入閣下的指定銀行賬戶或閣下經紀人或託管商的指定銀行賬戶。

### 15. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，而我們亦符合香港結算的股份收納規定，則我們的股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起可在中央結算系統內記存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於交易日後第二個結算日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排或會影響到其權利及權益。

本公司已作出一切讓股份獲准納入中央結算系統的必要安排。

**就歷史財務資料致潤華生活服務集團控股有限公司列位董事及中泰國際融資有限公司的會計師報告**

香港鰂魚涌  
英皇道979號  
太古坊一座27樓

**緒言**

吾等就第I-4至I-102頁所載潤華生活服務集團控股有限公司(前稱分別為潤華智慧健康服務有限公司及潤華物業科技發展有限公司)(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料發出報告,該等財務資料包括 貴集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度各年以及截至2022年6月30日止六個月(「有關期間」)的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及 貴集團於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日的綜合財務狀況表、以及 貴公司於2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日的財務狀況表及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-102頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分,乃為載入 貴公司日期為2022年12月30日有關 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次上市的招股章程(「招股章程」)內而編製。

**董事對歷史財務資料的責任**

貴公司董事須負責分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準編製歷史財務資料,以令歷史財務資料作出真實而公平的反映,及落實其認為編製歷史財務資料所必要的有關內部控制,以使歷史財務資料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**

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見,並向 閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函報告聘用準則第200號「*就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告*」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作,以就歷史財務資料是否確無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等的工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選的程序取決於申報會計師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時,申報會計師考慮有關實體分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料的內部控制,

以設計於各種情況下屬適當的程序，惟並非為就實體內部控制的成效提出意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等認為，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，就會計師報告而言，分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準，歷史財務資料真實公平反映了貴集團於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日的財務狀況以及貴公司於2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日的財務狀況以及貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

## 審閱中期可比較財務資料

吾等已審閱貴集團的中期可比較財務資料，該等財務資料包括截至2021年6月30日止六個月的綜合損益、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及其他解釋資料（「中期可比較財務資料」）。貴公司董事須負責分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準編製及呈列中期可比較財務資料。吾等的責任為根據吾等的審閱就中期可比較財務資料作出結論。吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，以及進行分析性及其他審閱程序。審閱的主要範圍遠小於根據香港審計準則進行審核的範圍，故無法確保吾等將知悉所有審核中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不發表審核意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信就會計師報告而言，中期可比較財務資料在所有重大方面未有分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準編製。

## 就聯交所證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例項下事項出具的報告

## 調整

於編製歷史財務資料時，並無對相關財務報表（定義見第I-4頁）作出調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註12，當中載述 貴公司概無就有關期間派付股息。

貴公司並無歷史財務報表

於本報告日期， 貴公司自註冊成立日期以來並無編製任何法定財務報表。

執業會計師  
香港

2022年12月30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構成本會計師報告的一部分。

按歷史財務資料編製的 貴集團在有關期間的財務報表(「有關財務報表」)已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審計。

歷史財務資料及中期可比較財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明者外，否則所有金額均約整至最接近的千位數(人民幣千元)。

## 綜合損益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		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 (未經審核)	人民幣千元
收益	5	397,096	486,095	601,298	261,620	321,391
服務成本		(330,249)	(383,241)	(487,156)	(211,952)	(254,399)
毛利		66,847	102,854	114,142	49,668	66,992
其他收入及收益 以及開支淨額	5	4,531	7,810	7,292	3,817	2,778
銷售及分銷開支		(1,395)	(2,468)	(4,703)	(1,287)	(4,032)
行政開支		(29,584)	(45,044)	(54,528)	(29,343)	(37,859)
財務成本	7	(3,807)	(10,666)	(11,299)	(6,931)	(4,077)
分佔聯營公司損益		210	9,370	5,540	2,108	3,832
除稅前溢利	6	36,802	61,856	56,444	18,032	27,634
所得稅開支	10	(9,694)	(13,164)	(11,993)	(5,500)	(7,454)
年/期內溢利		<u>27,108</u>	<u>48,692</u>	<u>44,451</u>	<u>12,532</u>	<u>20,180</u>
以下各項應佔：						
母公司擁有人		27,108	48,674	44,300	12,342	20,164
非控股權益		—	18	151	190	16
		<u>27,108</u>	<u>48,692</u>	<u>44,451</u>	<u>12,532</u>	<u>20,180</u>
母公司普通權益持有人 應佔每股盈利						
基本及攤薄	11	<u>人民幣0.34元</u>	<u>人民幣0.27元</u>	<u>人民幣0.22元</u>	<u>人民幣0.06元</u>	<u>人民幣0.10元</u>

## 綜合全面收益表

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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 (未經審核)	人民幣千元
年／期內溢利	27,108	48,692	44,451	12,532	20,180
其他全面收益					
於其後期間將不會重新分類至 損益的其他全面收益：					
按公平值計入其他全面 收益的權益投資：					
公平值變動	155	19	—	—	—
年／期內全面收益總額	<u>27,263</u>	<u>48,711</u>	<u>44,451</u>	<u>12,532</u>	<u>20,180</u>
以下各項應佔：					
母公司擁有人	27,263	48,693	44,300	12,342	20,164
非控股權益	—	18	151	190	16
	<u>27,263</u>	<u>48,711</u>	<u>44,451</u>	<u>12,532</u>	<u>20,180</u>

## 綜合財務狀況表

	附註	於12月31日			於6月30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>					
物業及設備	13	14,345	15,570	18,464	29,229
投資物業	14	34,038	45,848	63,904	99,069
使用權資產	15	—	—	1,285	332
其他無形資產	16	1,313	3,322	2,995	2,798
於聯營公司的投資	17	125,219	131,509	127,674	131,507
遞延稅項資產	18	4,520	3,869	3,260	5,708
按公平值計入其他全面收益的權益投資	19	4,981	—	—	—
預付款項、其他應收款項及其他資產	20	792	—	—	—
<b>非流動資產總值</b>		<b>185,208</b>	<b>200,118</b>	<b>217,582</b>	<b>268,643</b>
<b>流動資產</b>					
生物資產	21	3,820	—	—	—
存貨	22	2,480	210	123	149
貿易應收款項	23	52,783	73,254	85,028	140,720
合約資產	24	3,971	—	8,729	8,035
預付款項、其他應收款項及其他資產	20	46,572	137,779	21,344	23,981
按公平值計入損益的金融資產	19	—	—	—	12,014
按攤銷成本列賬的金融資產	19	—	—	9,900	—
受限制存款	25	—	1,582	11,894	5,245
現金及現金等價物	25	34,775	119,323	112,080	48,523
<b>流動資產總值</b>		<b>144,401</b>	<b>332,148</b>	<b>249,098</b>	<b>238,667</b>
<b>流動負債</b>					
貿易應付款項	26	9,127	42,465	42,696	30,840
其他應付款項及應計費用	27	147,560	131,217	106,897	105,980
計息銀行及其他借款	28	50,000	142,050	41,140	21,140
租賃負債	15	2,184	3,085	6,718	10,916
應付稅項		7,043	8,263	7,592	9,290
<b>流動負債總額</b>		<b>215,914</b>	<b>327,080</b>	<b>205,043</b>	<b>178,166</b>
<b>流動(負債)/資產淨值</b>		<b>(71,513)</b>	<b>5,068</b>	<b>44,055</b>	<b>60,501</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>113,695</b>	<b>205,186</b>	<b>261,637</b>	<b>329,144</b>

## 綜合財務狀況表(續)

	附註	於12月31日			於6月30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>非流動負債</b>					
計息銀行及其他借款	28	—	66,860	55,680	64,580
租賃負債	15	18,641	28,268	47,638	84,754
遞延稅項負債	18	69	129	40	60
<b>非流動負債總額</b>		<u>18,710</u>	<u>95,257</u>	<u>103,358</u>	<u>149,394</u>
<b>資產淨值</b>		<u>94,985</u>	<u>109,929</u>	<u>158,279</u>	<u>179,750</u>
<b>權益</b>					
<b>母公司擁有人應佔權益</b>					
實繳股本	29	—	—	1	1
儲備	31	<u>94,985</u>	<u>109,911</u>	<u>158,115</u>	<u>179,570</u>
		<u>94,985</u>	<u>109,911</u>	<u>158,116</u>	<u>179,571</u>
<b>非控股權益</b>		<u>—</u>	<u>18</u>	<u>163</u>	<u>179</u>
<b>權益總額</b>		<u>94,985</u>	<u>109,929</u>	<u>158,279</u>	<u>179,750</u>



## 綜合權益變動表

截至2019年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔						
	實繳股本	以股份 為基礎的 付款儲備*	合併儲備*	法定儲備*	按公平值 計入其他 全面收益的金 融資產的公平 值	保留溢利*	總計
	(附註29) 人民幣千元	(附註30) 人民幣千元	(附註31) 人民幣千元	(附註31) 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	—	2,048	55,163	1,645	(174)	8,250	66,932
年內溢利	—	—	—	—	—	27,108	27,108
年內其他全面收益：							
按公平值計入其他全面收益的 權益投資公平值變動，扣除稅項	—	—	—	—	155	—	155
年內全面收益總額	—	—	—	—	155	27,108	27,263
按股權結算的股份酬金 轉自保留溢利	—	790	—	—	—	—	790
於2019年12月31日	—	2,838	55,163	4,336	(19)	32,667	94,985

## 綜合權益變動表 — (續)

截至2020年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔							總計	非控股權益	權益總額
	實繳股本 (附註29) 人民幣千元	以股份 為基礎的 付款儲備* (附註30) 人民幣千元	合併儲備* (附註31) 人民幣千元	法定儲備* (附註31) 人民幣千元	按公平值 計入其他 全面收益的 金融資產的 公平值 儲備* 人民幣千元	保留溢利* 人民幣千元	就股份 獎勵計劃 購回的 庫存股份* (附註31) 人民幣千元			
於2020年1月1日	—	2,838	55,163	4,336	(19)	32,667	—	94,985	—	94,985
年內溢利	—	—	—	—	—	48,674	—	48,674	18	48,692
年內其他全面收益：										
按公平值計入其他全面收益的權益	—	—	—	—	19	—	—	19	—	19
投資公平值變動，扣除稅項	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
年內全面收益總額	—	—	—	—	19	48,674	—	48,693	18	48,711
一間附屬公司當時權益持有人出資	—	—	1,100	—	—	—	—	1,100	—	1,100
視作向當時股東分派(附註31)	—	—	(25,049)	—	—	—	—	(25,049)	—	(25,049)
按股權結算的股份酬金	—	1,382	—	—	—	—	—	1,382	—	1,382
向附屬公司當時權益持有人支付股息	—	—	—	—	—	(10,000)	—	(10,000)	—	(10,000)
轉自保留溢利	—	—	—	4,673	—	(4,673)	—	—	—	—

綜合權益變動表——(續)

		母公司擁有人應佔					
		按公平值			就股份		
		計入其他	全面收益的	金融資產的	獎勵計劃	購回的	總計
		公平值儲備*	公平值儲備*	保留溢利*	庫存股份*	非控股權益	權益總額
實繳股本	(附註29)	合併儲備*	法定儲備*	(附註31)	(附註31)	非控股權益	權益總額
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
—	—	—	—	—	(1,200)	—	(1,200)
—	4,220	31,214	9,009	—	(1,200)	18	109,929
就股份獎勵計劃購回的庫存股份							
於2020年12月31日							

截至2021年12月31日止年度

		母公司擁有人應佔					
		以股份			就股份		
		為基礎的	合併儲備*	法定儲備*	獎勵計劃	購回的	總計
		付款儲備*	保留溢利*	保留溢利*	庫存股份*	非控股權益	權益總額
實繳股本	(附註29)	股份溢價	儲備*	合併儲備*	(附註31)	非控股權益	權益總額
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
—	—	—	4,220	31,214	9,009	66,668	(1,200)
—	—	—	—	—	—	44,300	—
於2021年1月1日							
年內溢利							
				18	109,911	18	109,929
				—	44,300	151	44,451

綜合權益變動表——(續)

	母公司擁有人應佔									
	實繳股本 (附註29) 人民幣千元	股份溢價 儲備* (附註31) 人民幣千元	以股份 為基礎的 付款儲備* (附註30) 人民幣千元	合併儲備* (附註31) 人民幣千元	法定儲備* (附註31) 人民幣千元	保留溢利* 人民幣千元	就股份 獎勵計劃 購回的 庫存股份* (附註31) 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
年內全面收益總額	—	—	—	—	—	44,300	—	44,300	151	44,451
一名股東出資	1	2,027	—	—	—	—	—	2,028	—	2,028
按股權結算的股份酬金	—	—	1,877	—	—	—	—	1,877	—	1,877
已付一名非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(6)	(6)
轉自保留溢利	—	—	—	—	4,718	(4,718)	—	—	—	—
於2021年12月31日	1	2,027	6,097	31,214	13,727	106,250	(1,200)	158,116	163	158,279

綜合權益變動表 — (續)

截至2022年6月30日止六個月

	母公司擁有人應佔										
	實繳股本 (附註29) 人民幣千元	就股份 獎勵計劃 購回的 庫存股份* (附註31) 人民幣千元	股份 溢價儲備* (附註31) 人民幣千元	以股份 為基礎的 付款儲備* (附註30) 人民幣千元	合併儲備* (附註31) 人民幣千元	法定儲備* (附註31) 人民幣千元	其他儲備* 人民幣千元	保留溢利* 人民幣千元	總計 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2022年1月1日	1	(1,200)	2,027	6,097	31,214	13,727	—	106,250	158,116	163	158,279
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	20,164	20,164	16	20,180
期內全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	20,164	20,164	16	20,180
按股權結算的股份酬金 來自一名關聯方的COVID-19相關 租金優惠(附註15、附註31)	—	—	—	872	—	—	—	—	872	—	872
	—	—	—	—	—	—	419	—	419	—	419
於2022年6月30日	1	(1,200)	2,027	6,969	31,214	13,727	419	126,414	179,571	179	179,750

\* 該等儲備賬戶分別包括於2019年、2020年、2021年12月31日及2022年6月30日綜合財務狀況表中的綜合儲備人民幣94,985,000元、人民幣109,911,000元、人民幣158,115,000元及人民幣179,570,000元。

## 綜合權益變動表—(續)

截至2021年6月30日止六個月

	母公司擁有人應佔									
	實繳股本 (附註29) 人民幣千元	就股份 獎勵計劃 購回的 庫存股份* (附註31) 人民幣千元	股份溢價 儲備* (附註31) 人民幣千元	以股份 為基礎的 付款儲備* (附註30) 人民幣千元	合併儲備* (附註31) 人民幣千元	法定儲備* (附註31) 人民幣千元	保留溢利* 人民幣千元	總計 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2021年1月1日	—	(1,200)	—	4,220	31,214	9,009	66,668	109,911	18	109,929
期內溢利	—	—	—	—	—	—	12,342	12,342	190	12,532
期內全面收益總額	—	—	—	—	—	—	12,342	12,342	190	12,532
貴公司權益持有人出資 按股權結算的股份酬金	1	—	2,027	—	—	—	—	2,028	—	2,028
	—	—	—	1,002	—	—	—	1,002	—	1,002
於2021年6月30日(未經審核)	1	(1,200)	2,027	5,222	31,214	9,009	79,010	125,283	208	125,491

## 綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		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 (未經審核)	人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>						
除稅前溢利		36,802	61,856	56,444	18,032	27,634
調整：						
財務成本	7	3,807	10,666	11,299	6,931	4,077
應佔聯營公司損益		(210)	(9,370)	(5,540)	(2,108)	(3,832)
生物資產公平值收益	5	(74)	—	—	—	—
銀行利息收入	5	(728)	(493)	(433)	(184)	(602)
金融資產利息收入	5	—	—	(68)	—	(175)
天津天孚管理的利息收入	5	—	—	—	—	(110)
向一名關聯方授出貸款 的利息收入	5	—	(5,656)	(2,089)	(2,089)	—
一筆信託貸款利息收入	5	(875)	—	—	—	—
物業及設備折舊	13	2,431	2,158	3,307	1,307	2,669
投資物業折舊	14	2,848	3,701	5,933	2,830	11,053
其他無形資產攤銷	16	113	379	386	322	197
使用權資產折舊	15	—	—	3,720	1,844	953
出售物業及設備項目的 虧損淨額	5	29	247	4	4	55
終止租賃合約(作為承租人)的 收益	5	—	—	(56)	—	—
貿易應收款項減值撥備	23	205	126	258	136	806
出租人的COVID-19相關租金 減免	15	—	(1,834)	—	—	—
權益結算的股份獎勵開支	30	790	1,382	1,877	1,002	872
受限制存款(減少)/增加		—	(1,582)	(312)	—	649
生物資產減少		362	3,820	—	—	—
合約資產(增加)/減少		463	3,971	(8,729)	(3,303)	694
存貨(增加)/減少		(994)	2,270	87	57	(26)
貿易應收款項增加		(8,629)	(20,597)	(12,032)	(35,228)	(56,498)
預付款項、其他應收款項及 其他資產(增加)/減少		(6,898)	4,425	(4,785)	(3,174)	(2,637)
貿易應付款項(減少)/增加		(2,318)	33,338	231	1,334	(11,855)
其他應付款項及應計費用 增加/(減少)		13,756	25,615	(6,838)	(15,072)	3,400
<b>經營所得/(所用)現金</b>		<b>40,880</b>	<b>114,422</b>	<b>42,664</b>	<b>(27,359)</b>	<b>(22,676)</b>
銀行利息收入	5	728	493	433	184	602
已付所得稅		(4,114)	(11,233)	(12,146)	(10,725)	(8,184)
<b>經營活動所得/(所用)現金流量 淨額</b>		<b>37,494</b>	<b>103,682</b>	<b>30,951</b>	<b>(37,900)</b>	<b>(30,258)</b>

## 綜合現金流量表 — (續)

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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 (未經審核)	2022年 人民幣千元
<b>投資活動所得現金流量</b>					
購買物業及設備項目	(4,842)	(4,234)	(6,368)	(2,071)	(13,793)
出售物業及設備項目所得款項	299	604	163	296	304
購買無形資產	(999)	(2,388)	(59)	—	—
出售按公平值計入其他全面收益 的金融資產的所得款項	—	5,000	—	—	—
出售一間聯營公司所得款項	—	206	—	—	—
購買按公平值計入損益的 金融資產	—	—	—	—	(12,014)
已收一間聯營公司股息	17	2,874	5,757	—	—
來自一間聯營公司的墊款	20	—	3,618	—	—
償還一間聯營公司的墊款	27	—	—	—	(3,618)
向一名關聯方授出貸款	20	(124,840)	—	—	—
償還一名關聯方貸款	—	—	124,840	124,840	—
向一名第三方提供信託貸款	20	(30,000)	—	—	—
償還一名第三方貸款	—	30,000	—	—	—
向一名關聯方提供貸款所得利息	5	5,656	2,089	2,089	—
一筆信託貸款所得利息	5	875	—	—	—
金融資產所得利息	5	—	68	—	175
收購一間聯營公司	(124,803)	—	—	—	—
天津天孚管理的利息	5	—	—	—	110
<b>投資活動(所用)/所得 現金流量淨額</b>	<b>(159,470)</b>	<b>(87,122)</b>	<b>130,108</b>	<b>125,154</b>	<b>(28,836)</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>					
償還計息銀行及其他借款	(19,000)	(50,000)	(222,090)	(122,050)	(41,100)
新增計息銀行及其他借款	50,000	208,910	110,000	50,000	30,000
新增其他貸款	27	60,300	—	—	—
來自控股股東的貸款	27	4,700	—	—	—
償還其他貸款	27	—	(60,300)	—	—
償還來自控股股東的貸款	27	—	(4,700)	—	—



## 綜合現金流量表一(續)

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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 (未經審核)	2022年 人民幣千元
一筆定期存款(增加)/減少 視作向當時股東分派	25	—	—	(10,000)	6,000
租賃付款的本金部分		(734)	(2,407)	(1,238)	(4,485)
已付利息		(3,807)	(10,666)	(6,931)	(4,077)
已付附屬公司的當時權益 持有人股息		—	(10,000)	—	—
已付非控股股東股息		—	(6)	—	—
一名股東出資		—	1,100	2,028	—
償還應付天津天孚管理款項	27	—	—	—	(701)
<b>融資活動所得/(所用)現金流量 淨額</b>		<u>91,459</u>	<u>67,988</u>	<u>(109,291)</u>	<u>(14,363)</u>
現金及現金等價物(減少)/ 增加淨額		(30,517)	84,548	(22,037)	(73,457)
年/期初現金及現金等價物		<u>65,292</u>	<u>34,775</u>	<u>119,323</u>	<u>121,980</u>
<b>年/期末現金及現金等價物</b>		<u><u>34,775</u></u>	<u><u>119,323</u></u>	<u><u>121,980</u></u>	<u><u>97,286</u></u>
現金及現金等價物結餘分析 財務狀況表列示的現金及 現金等價物	25	34,775	119,323	97,286	48,523
按攤銷成本列賬的金融資產	19	—	—	—	—
現金流量表列示的現金及 現金等價物		<u><u>34,775</u></u>	<u><u>119,323</u></u>	<u><u>97,286</u></u>	<u><u>48,523</u></u>

## 財務狀況表

	附註	於12月31日		於6月30日
		2020年	2021年	2022年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
於一間附屬公司的投資		—	2,028	2,028
<b>流動資產</b>				
預付款項、其他應收款項及 其他資產		1,172	3,795	4,609
<b>流動資產總額</b>		1,172	3,795	4,609
<b>流動負債</b>				
應付一間附屬公司款項	27	4,729	16,182	19,522
<b>流動負債總額</b>		4,729	16,182	19,522
<b>流動負債淨額</b>		(3,557)	(12,387)	(14,913)
<b>負債淨額</b>		<u>(3,557)</u>	<u>(10,359)</u>	<u>(12,885)</u>
<b>虧絀</b>				
實繳股本	29	—	1	1
儲備	31	(3,557)	(10,360)	(12,886)
<b>總虧絀</b>		<u>(3,557)</u>	<u>(10,359)</u>	<u>(12,885)</u>

## II. 歷史財務資料附註

### 1. 公司及集團資料

潤華生活服務集團控股有限公司(前稱分別為潤華智慧健康服務有限公司及潤華物業科技發展有限公司)(「貴公司」)為一間根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司。貴公司註冊辦事處地址為Floor 4, Willow House, Cricket Square, Grand Cayman KY1-9010, Cayman Islands。

貴公司為投資控股公司。於有關期間，貴公司的附屬公司於中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務、物業工程服務、園林建設服務、物業投資及其他服務(「上市業務」)。

於貴集團重組前，上市業務由貴集團現時旗下附屬公司開展，該等附屬公司均由樂濤先生控制。

誠如招股章程「歷史、發展及重組」一節「重組」一段所載，貴公司及貴集團現時旗下附屬公司進行了重組。

於本報告日期，貴公司於附屬公司(均為私人有限公司)擁有直接或間接權益，詳情載列如下：

名稱	註冊成立／ 註冊及 營運地點及日期	已發行普通／ 註冊股本	貴公司 應佔股權百分比(%)		主要業務
			直接	間接	
Runhua Property Tech Inc (i)	英屬處女群島 2020年7月6日	50,000美元	100	—	投資控股
Runhua Holdings Ltd. (ii)	香港 2020年8月7日	1港元	—	100	投資控股
山東潤華物業發展有限公司(iii)	中國／中國內地 2020年9月25日	人民幣 10,000,000元	—	100	提供物業管理服務
濟南潤物園林工程有限公司(iii)	中國／中國內地 2014年3月24日	人民幣 2,000,000元	—	100	提供園林建設服務
山東潤華物業管理有限公司(iii)	中國／中國內地 1996年2月14日	人民幣 50,500,000元	—	100	提供物業管理服務
濟南潤物建築安裝工程 有限公司(iii)	中國／中國內地 2015年5月21日	人民幣 20,000,000元	—	100	提供物業工程服務
山東乾泰商業管理有限公司(iii)	中國／中國內地 2015年8月19日	人民幣 5,000,000元	—	100	提供停車場服務
山東安輔保安服務有限公司(iii)	中國／中國內地 2016年1月13日	人民幣 20,000,000元	—	100	提供安保服務

名稱	註冊成立／ 註冊及 營運地點及日期	已發行普通／ 註冊股本	貴公司 應佔股權百分比(%)		主要業務
			直接	間接	
山東乾寧商業管理有限公司(iii)	中國／中國內地 2016年2月29日	人民幣 10,000,000元	—	100	銷售普通商品
山東善佑物業經營管理 有限公司(iii)	中國／中國內地 2017年12月4日	人民幣 10,000,000元	—	100	提供物業管理服務
山東安輔機電設備有限公司(iii)	中國／中國內地 2019年5月7日	人民幣 10,000,000元	—	100	銷售電梯配件
山東安寧健康產業有限公司(iii)	中國／中國內地 2016年5月3日	人民幣 3,000,000元	—	100	提供家政服務
山東凱迪網絡信息技術 有限公司(iii)	中國／中國內地 2000年9月1日	人民幣 5,000,000元	—	100	提供技術開發服務
山東潤華仁孚物業服務 有限公司(iii)	中國／中國內地 2020年5月28日	人民幣 10,000,000元	—	80	提供物業管理服務
山東永源物業管理有限公司(iii)	中國／中國內地 2020年11月25日	人民幣 3,000,000元	—	65	提供物業管理服務
濟南潤輝人力資源服務 有限公司(iii)	中國／中國內地 2021年8月23日	人民幣 5,000,000元	—	100	提供人力資源服務

附註：

- (i) 並未就該實體截至2020年及2021年12月31日止年度編製經審核財務報表，因為該實體無須遵守其註冊成立司法權區相關法律法規規定的任何法定審核規定。
- (ii) 並未就該實體編製截至2020年及2021年12月31日止年度的經審核財務報表。
- (iii) 該等實體根據中國公認會計原則編製的截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表乃由中匯會計師事務所(有限責任合夥)及山東致源會計師事務所(有限責任合夥)分別審核。

除根據中國法律註冊為外商獨資企業的山東潤華物業發展有限公司外，上述附屬公司根據中國法律註冊為境內有限責任企業。

## 2.1 呈列基準

根據重組，誠如本招股章程「歷史、發展及重組」一節內「重組」一段所詳述，貴公司於2020年6月30日成為貴集團旗下現有公司的控股公司。緊接重組前及緊隨重組後，上市業務乃透過山東潤華物業管理有限公司開展。根據重組，上市業務轉移至貴公司間接全資附屬公司山東潤華物業發展有限公司並由該公司持有。貴公司重組前並

無涉及任何其他業務，不符合業務的定義。本招股章程「歷史、發展及重組」一節內「重組」一段所載的步驟僅為山東潤華物業管理有限公司的重組，並未改變透過山東潤華物業管理有限公司開展的上市業務實質及管理。

因此，貴集團綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表乃作為山東潤華物業管理有限公司綜合財務報表之延續而編製，其中上市業務資產及負債乃按山東潤華物業管理有限公司所呈列所有期間的綜合財務報表中錄得的賬面值予以確認及計量。貴集團於2019年12月31日的綜合財務狀況表已予以編製，以呈列貴集團旗下現有公司的資產及負債，猶如現有集團架構於該等日期一直存在。

損益及其他全面收益之各組成部分均歸貴集團母公司所有人及非控股權益所有，即便非控股權益業績錄得虧絀結餘。所有集團間交易及結餘均於綜合時全數對銷。

## 2.2 編製基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)以及香港公認的會計原則編製。貴集團於編製整個有關期間的歷史財務資料時，已提早採納於2022年1月1日開始的會計期間生效的所有香港財務報告準則連同有關過渡條文。

歷史財務資料乃根據歷史成本慣例編製，惟金融資產(包括指定為按公平值計入其他全面收益的股本投資及按公平值計入損益的金融資產及生物資產)除外。

## 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

貴集團尚未於本歷史財務資料採納下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(2011年) (修訂本)	投資者及其聯營公司或合營企業出售或 注入資產 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第17號 香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 <sup>1</sup> 保險合約 <sup>1,5</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	負債歸類為即期或非即期 <sup>2,4</sup>
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務公告第2號 (修訂本)	會計政策之披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	單一交易產生的資產及負債的相關遞延稅項 <sup>1</sup>

- <sup>1</sup> 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效
- <sup>2</sup> 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效
- <sup>3</sup> 未釐定強制生效日期但可以採納
- <sup>4</sup> 因應香港會計準則第1號(修訂本)，香港詮釋第5號*財務報表之呈列 — 借款人對包含按要求償還條款之定期貸款的分類*已於2020年10月作出修訂，以使相關字眼一致，而結論並無變動
- <sup>5</sup> 因應於2020年10月刊發的香港財務報告準則第17號(修訂本)，香港財務報告準則第4號已作出修訂，以延長臨時豁免，將准許保險商於2023年1月1日之前開始之年度期間應用香港會計準則第39號，而非香港財務報告準則第9號

預期將適用於 貴集團的該等香港財務報告準則的進一步資料概述如下。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)(修訂本)解決香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號(2011年)之間有關處理投資者及其聯營公司或合營企業出售或注入資產的規定的不一致情況。該等修訂規定，倘投資者及其聯營公司或合營企業出售或注入資產構成一項業務，則須悉數確認下游交易產生的收益或虧損。倘交易涉及不構成一項業務的資產，則該交易產生的收益或虧損於投資者的損益內確認，惟以不相關投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該等修訂將予以前瞻性應用。香港會計師公會於2016年1月剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)修訂的以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營企業的會計處理完成更廣泛的審閱後釐定。然而，該等修訂目前可供採納。

香港會計準則第1號(修訂本)*負債歸類為即期或非即期*澄清將負債分類為即期或非即期的規定。該等修訂指明，倘實體延遲償還負債的權利受限於該實體須符合特定條件，則倘該實體符合當日之有關條件，其有權於報告期末延遲償還負債。負債的分類不受該實體行使權利延遲償還負債的可能性所影響。該等修訂亦澄清被視為償還負債的情況。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用。允許提早應用。該等修訂預期不會對 貴集團的財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)*會計政策之披露*規定實體須披露其重大會計政策資料，而非其重大會計政策。倘會計政策資料與實體財務報表所載其他資料一併考慮時，可合理地預期會影響通用財務報表主要用戶基於該等財務報表所作出的決定，則該等會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務公告第2號(修訂本)就如何將重大概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。香港會計準則第1號(修訂本)於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。由於香港財務報告準則實務公告第2號(修訂本)所提供之指引為非強制性，故該等修訂毋須生效日期。 貴集團現正評估該等修訂對 貴集團會計政策披露的影響。

香港會計準則第8號(修訂本)澄清會計估計的具體變動、該等變動如何區別於會計政策變動及糾錯。為澄清會計政策及會計估計之間的重疊部分，香港會計準則第8號第32段已作修訂，以說明「會計政策可能規定財務報表內的項目按涉及計量不確定性之方式計量，即會計政策可能規定該等項目按無法直接觀察到的貨幣金額計量，且須予以估計。於此情況下，實體制定會計估計，以達致會計政策所設定目標」。會計估計現時界定為財務報表內的貨幣金額，受到計量不確定性的影響。會計估計通常涉及使用基於最新可用及可靠資料的判斷或假設。會計政策可能規定財務報表內的項目按涉及計量不確定性之方式計量，即會計政策可能規定該等項目按無法直接觀察到的貨幣金額計量，且須予以估計。於此情況下，實體制定會計估計，以達致會計政策所設定目標。該等修訂自2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，允許提早應用。該等修訂預期不會對 貴集團的財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第12號(修訂本)收窄初步確認之範圍，使其不再適用於產生同等應課稅及可扣減暫時差額之交易，如租賃及退役責任。因此，實體須就該等交易產生的暫時性差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並應用於所呈列的最早比較期間開始時有關租賃及退役責任的交易，並將任何累計影響確認為於當日對保留溢利或權益其他部分(如適用)期初結餘的調整。此外，該等修訂應用於租賃及退役責任以外的交易。允許提前應用。

貴集團已應用初步確認例外情況，並無就有關租賃之交易確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。於首次應用該等修訂後， 貴集團將確認與使用權資產及租賃負債有關的可扣稅及應課稅暫時差額的遞延稅項資產及遞延稅項負債，並將首次應用該等修訂的累計影響確認為於所呈列最早比較期間期初保留溢利的期初結餘調整。

## 2.4 重大會計政策概要

### 附屬公司

附屬公司指 貴公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當 貴集團就參與投資對象業務而承擔可變回報風險或享有可變回報權利以及能透過對投資對象行使權力(即現有的可讓 貴集團有能力主導投資對象相關活動的權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘 貴公司直接或間接擁有少於投資對象多數的投票權或類似權利，則 貴集團於評估其是否可對投資對象行使權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人訂立的合同安排；
- (b) 根據其他合同安排享有的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表採用與 貴公司一致的會計政策及相同報告期間編製。附屬公司業績自 貴集團取得控制權之日起合併，並一直合併直至有關控制權終止當日止。

#### 於聯營公司的投資

聯營公司乃 貴集團擁有長期權益(通常不低於20%的股票投票權)且能對其施加重大影響力的實體。重大影響力乃有權參與被投資公司的財務及經營政策決定，但不能控制或共同控制該等政策的權力。

貴集團於聯營公司的投資乃按 貴集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

貴集團應佔聯營公司收購後業績及其他全面收益分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益表。此外，倘於聯營公司的權益直接確認變動，則 貴集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動(倘適用)。 貴集團與其聯營公司間交易的未變現收益及虧損將以 貴集團於聯營公司的投資為限對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。

#### 業務合併及商譽

非共同控制下的業務合併乃使用收購法入賬。所轉讓之代價乃以收購日期之公平值計量，該公平值為 貴集團所轉讓之資產、 貴集團對被收購方前擁有人承擔之負債及 貴集團發行以換取被收購方控制權之股本權益於收購日期之公平值之總和。就各業務合併而言， 貴集團選擇是否以公平值或應佔被收購方可識別資產淨值之比例，計量被收購方之非控股權益，即賦予其持有人在清盤時按比例分佔資產淨額之現時擁有權權益。所有其他非控股權益部分按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當所購入的一系列活動及資產包括一項投入及一項實質性流程，共同對創造產出的能力作出重大貢獻時， 貴集團確定其已收購一項業務。



倘 貴集團收購一項業務，則會根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關條件評估所承擔之金融資產及負債，以作出適當之分類及指定，其中包括將被收購方主合約中之嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段完成，則先前所持股本權益會於收購日期按公平值重新計量，而任何所致收益或虧損將於損益內確認。

收購方將轉讓之任何或然代價於收購日期按公平值確認。分類為資產或負債之或然代價按公平值計量，公平值變動於損益內確認。分類為權益之或然代價不予重新計量，期後結算在權益內入賬。

商譽初步按成本計量，即已轉讓代價、就非控股權益確認之數額及 貴集團先前持有之被收購方股本權益之任何公平值之總和，超逾所收購可識別資產淨值及所承擔可識別負債淨額。倘有關代價及其他項目之總和低於所收購資產淨值之公平值，則於重新評估後其差額於損益內確認為議價收購收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年進行減值測試，倘發生事件或環境轉變顯示賬面值或有減值，則會更頻密地進行測試。 貴集團於12月31日進行其年度商譽減值測試。為進行減值測試，因業務合併收購之商譽會自收購日期起分配至 貴集團每個預期會因合併協同效應而受惠之現金產生單位，或現金產生單位組合，而不論 貴集團其他資產或負債是否獲分配至該等單位或單位組合。

釐定減值時須評估與商譽有關之現金產生單位(現金產生單位組合)之可收回金額。倘現金產生單位(現金產生單位組合)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。與商譽有關之已確認減值虧損不會於期後撥回。

倘商譽已分配至現金產生單位(或現金產生單位組合)，而有關單位之部分業務已出售，則在釐定出售損益時，與所售業務有關之商譽列入業務的賬面值。在該等情況下，所售商譽乃根據所售業務與現金產生單位保留部分之相對價值而計量。

#### *共同控制下業務合併的合併會計法*

如下文附註31(ii)所述，綜合財務報表包括發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表，猶如其乃自合併實體或業務首次受到控制方控制當日起綜合入賬。

### 公平值計量

貴集團於各有關期間末按公平值計量其金融資產(包括指定為按公平值計入其他全面收益的股本投資及按公平值計入損益的金融資產及生物資產)。公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於貴集團能到達的地方。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產公平值的計量則參考市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

貴集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠資料計量公平值，以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。

於歷史財務資料中計量或披露公平值的所有資產及負債，均根據對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下述公平值層級內進行分類：

- 第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格(未經調整)
- 第二層級 — 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值方法
- 第三層級 — 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就按經常基準於歷史財務資料中確認的資產及負債而言，貴集團於各有關期間末會重新評估分類方法(根據對整體公平值計量而言屬重大的最低層級輸入數據)，以釐定轉撥是否已於各層級之間發生。

### 非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值測試(存貨、合約資產、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外)，則會估計資產的可收回數額。資產的可收回數額乃按資產或現金產生單位的使用價值或公平值減出售成本兩者的較高者計算，並就個別資產釐定，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況

下，則可收回數額按資產所屬現金產生單位的可收回數額計算。於測試現金產生單位減值時，倘企業資產賬面值(如總部大樓)可按合理及一致的基準分配至個別現金產生單位，或否則分配至最小現金產生單位組別。

僅在資產賬面值高於其可收回數額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映幣值時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益表中扣除。

貴集團會在各有關期間末評估是否有任何跡象顯示先前所確認的減值虧損已不在或可能減少。倘出現此等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以確定資產(商譽除外)可收回金額的估計有變時，方會撥回先前確認的減值虧損，但撥回後的數額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回會計入產生期間的損益表，除非資產以重估金額入賬，在此情況下，減值虧損撥回根據重估資產的有關會計政策列賬。

#### 關聯方

以下人士被視為 貴集團的關聯方，倘：

- (a) 有關方為一名人士或該人士家庭的密切家庭成員，而該人士
  - (i) 擁有 貴集團的控制權或共同控制權；
  - (ii) 對 貴集團產生重大的影響力；或
  - (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員的其中一名成員；

或

- (b) 該人士為實體且符合下列任何一項條件，而：
  - (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司；
  - (ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
  - (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合營企業；
  - (iv) 一實體為一第三方的合營企業，而另一實體為同一第三方的聯營公司；

- (v) 該實體提供一個僱用後福利計劃予 貴集團或 貴集團相關實體的僱員作為福利；
- (vi) 該實體為(a)所述人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所述人士對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員；
- (viii) 該實體或由其構成一部分的任何集團的成員公司向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員服務。

### 物業及設備與折舊

物業及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何令資產投入運作及將資產運往擬定用途地點的直接應佔成本。

所有於物業及設備項目投入運作後所引致的支出，如維修及保養費等，通常於該等支出期間計入損益表。倘確認條件達標，相關主要檢查費用可作為重置於資產賬面值內予以資本化。倘大部分物業及設備須不時重置， 貴集團確認該部分物業及設備為具有特定使用年期的個別資產及相應地對其作出折舊。

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各項物業及設備的成本至其剩餘價值。作該用途的主要年利率如下：

類別	估計 可使用年期	估計 剩餘價值
樓宇	35年	3%
汽車	4年	5%
電子裝置	3年	5%
家具、固定裝置及設備	5年	5%
租賃裝修	於租賃期內及 5年 (以較短者為準)	0%
其他	3年	5%

當一項物業及設備的各部分有不同可使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分乃個別地折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末檢討，並作出調整(如適用)。

包括最初經確認的任何重大部分在內，物業及設備的項目於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認年度在損益內確認的任何盈虧乃有關資產出售所得款項淨額與賬面值的差額。

### 投資物業

投資物業為持有作賺取租金收入及／或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非在日常業務運作過程中作出售的土地及樓宇權益（包括作為使用權資產持有之租賃物業，而此項物業另行符合投資物業的定義）。該等物業初始按成本（包括交易成本）計量。

貴集團按成本（包括相關交易成本）計量投資物業。折舊使用直線法基準計算，以於6至35年估計使用年期內分配成本。

投資物業於出售時或永久不再使用投資物業且預期出售不會產生任何日後經濟利益時終止確認。因報廢或出售投資物業而產生之任何收益或虧損在報廢或出售當年於損益表中確認。

投資物業、業主佔用物業與存貨之間的轉撥不會改變所轉撥物業的賬面值，亦不會出於計量或披露目的而改變該物業的成本。

### 無形資產（商譽除外）

單獨取得的無形資產於初始確認時按成本計量。通過業務合併取得的無形資產的成本為收購日期的公平值。無形資產的可使用年期獲評為有限期。有限期的無形資產隨後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末檢討一次。

具有無限可使用年期的無形資產個別或按現金產生單位等級進行年度減值測試。該等無形資產不予攤銷。具有無限可使用年期的無形資產的可使用年期每年審閱一次，以釐定無限年期評估是否持續可靠。倘不可靠，則可使用年期由無限年期改為有限年期的評估之變動按預先計提基準入賬。

### 軟件

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並使用直線法於5至10年的估計可使用年期內進行攤銷。

本集團無形資產主要包括企業信息管理系統、中央交付軟件、中央醫療廢物管理軟件及智能安全社區平台軟件。於所有無形資產中，除智能安全社區平台軟件（具有五年許可有效期）外，該等其餘軟件並無特定到期日。假設智能安全社區平台軟件可於其許可有效期五年內使用，而無特定到期日的其他軟件經適當維護及升級則最多可使用十年。因此，無形資產的估計可使用年期為五至十年。

## 租賃

貴集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約分類為或包含租賃。

### 貴集團作為承租人

貴集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。貴集團確認租賃負債以作出租賃付款，而使用權資產指使用相關資產的權利。

#### (a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用之日)予以確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已發生的初始直接成本，以及在開始日期或之前作出的租賃付款減去收到的任何租賃優惠。使用權資產在資產租賃期及估計可使用年期(以較短者為準)按直線法計提折舊。

#### (b) 租賃負債

於租賃開始日期確認以租賃期內的租賃付款的現值計量租賃負債。租賃付款包括固定付款(包括實物固定付款)減去任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款，以及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃付款亦包括貴集團合理地肯定行使的購買選擇權的行使價，及如果租賃期限反映了貴集團行使終止租賃選擇權，則終止租賃而需支付的罰款。於觸發付款的事件或條件發生時，不依賴於指數或利率的可變租賃付款將於該期間確認為支出。

在計算租賃付款的現值時，由於租賃中所隱含的利率不易確定，貴集團在租賃開始日期使用增量借款利率。在開始日期之後，租賃負債的金額將會增加，以反映利息的增加及減少租賃付款。此外，如有修改、租賃期限發生變化、租賃付款變化(例如因指數或利率變化導致的未來租賃付款變更)或相關資產的購買選擇權的評估變更，租賃負債的賬面值將重新計量。

#### (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適用於其短期租賃，即自開始日期起計之租期為十二個月或以下並且不包括購買選擇權的租賃。

短期租賃的租賃付款在租賃期內按直線法確認為支出。

### 貴集團作為出租人

倘 貴集團為出租人，於租賃開始時(或修改租賃時)將其各個租賃分類為經營租賃或融資租賃。

貴集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。當合約包含租賃及非租賃部分時， 貴集團根據其相對獨立出售價格基準將合約中代價分配予各個部分。租金收入於租期內按直線法列賬並按其經營性質計入損益表中的收益。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租期內按相同基準確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收益。

轉讓相關資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報予承租人的租賃歸類為融資租賃。

### 投資及其他金融資產

#### 初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益，以及按公平值計入損益計量。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及 貴集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或 貴集團已應用可行權宜方法(即不調整重大融資成分的影響)的貿易應收款項外， 貴集團初步按公平值(倘金融資產並非按公平值計入損益)另加交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或 貴集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項根據下文「收益確認」所載的政策按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生純粹為支付未償還本金的本金及利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產則按公平值計入損益進行分類及計量且不論業務模式。

貴集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收取合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產以持有金融資產收取合約現金流量為目的按業務模式持有，而按公平值計入其他全面收益進行分類及計量的金融資產同時以持有收取合約現金流量及出售為目的按業務模式持有。未按照上述業務模式持有的金融資產則按公平值計入損益進行分類及計量。

所有金融資產之一般買賣於交易日期(即 貴集團承諾購買或出售資產之日期)予以確認。一般買賣指按照市場規例或慣例須於一般指定之時限內交付資產的金融資產買賣。

#### 後續計量

金融資產隨後視乎其分類按以下方式計量：

##### 按攤銷成本列賬的金融資產(債務工具)

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能出現減值。當資產被終止確認、修訂或出現減值時，收益及虧損於損益表確認。

##### 指定按公平值計入其他全面收益的金融資產(股權投資)

於初步確認後，倘股權投資符合香港會計準則第32號金融工具：呈列項下的股權定義，且並非持作買賣， 貴集團可選擇不可撤回地將該股權投資分類為指定按公平值計入其他全面收益的股權投資。分類乃按個別工具基準而釐定。

該等金融資產的收益及虧損永不回流損益表。倘股息付款權已確立，而股息相關經濟利益很可能流向 貴集團，且股息金額能夠被可靠計量，則股息會於損益表確認為其他收入，惟倘 貴集團受惠於該等所得款項作為收回部分金融資產成本則作別論，在此情況下，有關收益會入賬為其他全面收益。指定按公平值計入其他全面收益的股權投資無須進行減值評估。

##### 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產於財務狀況表以公平值計量，其公平值變動淨額於損益表中確認。

##### 終止確認金融資產

金融資產(或(如適用)金融資產的部分或同類金融資產組別的部分)主要在下列情況下終止確認(即自 貴集團的綜合財務狀況表中剔除)：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴集團已轉讓自該資產收取現金流量的權利，或須根據「轉移」安排向第三方在無嚴重延遲的情況下全數支付所獲得的現金流量；及(a) 貴集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團概無轉讓或保留該資產絕大部分風險及回報但已轉讓資產的控制權。



倘若 貴集團已轉讓自一項資產收取現金流量的權利或訂立轉移安排，則會評估保留該資產擁有權的風險及回報的程度。倘若概無轉讓或保留該資產絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產的控制權，則 貴集團按 貴集團持續參與資產的程度繼續確認有關已轉讓資產。在此情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓的資產及相關負債按可反映 貴集團保留的權利及責任的基準計量。

貴集團以擔保形式持續參與已轉讓資產，該已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值與 貴集團可能需要支付的最高代價兩者之較低者計量。

### 金融資產減值

貴集團就並非按公平值計入損益持有的所有債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額釐定，並按接近原有實際利率的比率貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品或構成合約條款的其他信貸提升措施所得的現金流量。

#### 一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初始確認以來並無大幅增加的信貸風險而言，會就未來12個月可能發生的違約事件所產生的信貸虧損計提預期信貸虧損撥備（12個月預期信貸虧損）。就自初始確認以來大幅增加的信貸風險而言，須就預期於風險餘下存續期內產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間（整個存續期預期信貸虧損）。

於各報告日期， 貴集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。作此評估時， 貴集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險，並考慮無須花費不必要成本或精力即可獲得的合理及有理據的資料，包括過往及前瞻性資料。

貴集團將合約付款逾期90日的金融資產視作違約。然而，於若干情況下，倘若內部或外部資料顯示，在計及 貴集團持有的任何信貸提升措施前， 貴集團不大可能悉數收取未償還合約款項，則 貴集團亦可認為金融資產違約。倘若無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

按攤銷成本列賬的金融資產根據一般方法減值，並分類至以下階段以計量預期信貸虧損，惟下文所述應用簡化方法的貿易應收款項及合約資產除外。

第一階段 — 自初始確認以來信貸風險未顯著增加，且其虧損撥備等於12個月預期信貸虧損的金融工具

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，且其虧損撥備等於整個存續期預期信貸虧損的金融工具

第三階段 — 於報告日期出現信貸減值(但並非購入或原已出現信貸減值)，且其虧損撥備等於整個存續期預期信貸虧損的金融資產

#### 簡化方法

並無重大融資成分或 貴集團應用可行權宜方法(即不調整重大融資成分的影響)的貿易應收款項及合約資產， 貴集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。簡化方法下， 貴集團並無追蹤信貸風險的變化，但於各報告日期根據整個存續期預期信貸虧損確認虧損撥備。 貴集團已根據其以往信貸虧損經驗，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

#### 金融負債

##### 初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借款、或應付款項(如適用)。

所有金融負債均按公平值進行初始確認，對於貸款及借款以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用以及計息銀行及其他借款。

##### 按攤銷成本列賬的金融負債(貸款及借款)

於初始確認後，計息貸款及其他借款其後使用實際利率法按攤銷成本計量，但於貼現影響不大的情況下則按成本列賬。收益及虧損在終止確認負債時及於攤銷過程中以實際利率法於損益表確認。

計算攤銷成本時，計及收購時的任何折讓或溢價，以及視為實際利率一部分的費用或成本。按實際利率法計算的攤銷計入損益表的財務成本。

##### 終止確認金融負債

金融負債於負債責任獲解除、取消或到期時終止確認。

倘若現有金融負債由同一貸款方授予條款差異重大的其他債項取代，或現有負債的條款經重大修訂，則此類交換或修訂視作終止確認原有負債及確認新負債，各自賬面值的差額於損益表確認。

#### 抵銷金融工具

倘現時有可強制執行的法律權利去抵銷已確認之金額，且有意以淨額基準結算或變現資產同時償還負債，金融資產及金融負債互相對銷，而有關淨額於財務狀況表列報。

#### 存貨

存貨按成本或可變現淨值兩者中較低者列賬。成本乃按加權平均基準釐定。可變現淨值乃基於估計售價減完成與出售所涉任何估計成本計算。

#### 庫存股份

貴公司或 貴集團重新收購及持有的自有權益工具(庫存股份)按成本直接於權益中確認。概無就購買、出售、發行或註銷 貴集團自有權益工具於損益表確認收益或虧損。

#### 生物資產

生物資產於初始確認時及各報告期末按公平值減銷售成本計量，任何收益或虧損變動於產生期間在損益內確認。銷售成本為出售資產直接應佔的增量費用，主要為運輸費用，不包括融資成本及所得稅。公平值由專業評估師按其現時所處位置及狀況獨立估值。

#### 現金及現金等價物

編製綜合現金流量表時，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知現金金額及所涉價值變動風險不高，且一般自取得起計三個月內到期的短期高流動性投資。

編製綜合財務狀況表時，現金及現金等價物包括手頭及銀行現金(包括定期存款)，以及與現金性質類似的用途不受限制的資產。

#### 撥備

倘若 貴集團因過往事件須承擔現時責任(法定或推定)，而履行該責任可能導致未來資源流出，且該責任涉及金額能夠可靠估計，則確認撥備。

倘若貼現影響重大，則確認為撥備的金額將為各有關期間末預期須用作履行責任的未來開支的現值。因時間流逝而產生的貼現現值增額計入損益表內的財務成本。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與並非於損益確認的項目有關的所得稅於損益之外確認，即於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債按預期將自稅務機關收回或向稅務機關支付的金額計量，乃按各有關期間末已實施或實質已實施的稅率（及稅法）計算，並已考慮到貴集團營運所在國家的現行詮釋及慣例。

遞延稅項乃按負債法就各有關期間末資產和負債的稅基與其財務申報賬面值之間的所有暫時性差異計提撥備。

所有應課稅暫時性差異均會確認遞延稅項負債，惟下述情況除外：

- 倘遞延稅項負債是由於在一項非業務合併交易中初步確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 對於有關附屬公司及聯營公司投資的應課稅暫時性差異而言，倘可控制撥回暫時性差異的時間且暫時性差異不大可能於可見將來撥回。

所有可扣減暫時性差異及結轉的未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損均確認為遞延稅項資產。遞延稅項資產的確認以可能會產生應課稅溢利並可用於抵銷可扣減暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為限，惟下述情況除外：

- 倘有關可扣減暫時性差異的遞延稅項資產是由於在一項非業務合併交易中初步確認資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 對於有關附屬公司及聯營公司投資的可扣減暫時性差異而言，只有在暫時性差異有可能在可見將來撥回，且應課稅溢利可用以抵扣該等暫時性差異時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值於各有關期間末予以審閱；若不再可能有足夠應課稅溢利用以抵扣全部或部分遞延稅項資產，遞延稅項資產賬面值將予扣減。未確認遞延稅項資產

於各有關期間末予以重估，並於可能有足夠應課稅溢利令全部或部分遞延稅項資產可被轉回時確認。

遞延稅項資產及負債按資產變現或負債清償期間預期適用的稅率計量，並以各有關期間末已實施或實際已實施的稅率(及稅法)為基準。

僅當 貴集團擁有可依法執行的權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或不同應課稅實體(於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或轉回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產並結算負債)徵收的所得稅有關時，遞延稅項資產與遞延稅項負債方可予抵銷。

#### 政府補助

倘能合理確定將會收取政府補助且符合所有附帶條件，則有關補助將按公平值予以確認。倘補助與開支項目有關，即於擬補償成本的支銷期間內系統地確認為收入。

#### 收益確認

##### *客戶合約收益*

客戶合約收益於貨品或服務的控制權轉移予客戶時予以確認，而該金額反映 貴集團預期就提供該等貨品或服務有權獲得的代價。

當合約中的代價包括可變金額時，估計代價為 貴集團將貨品或服務轉移予客戶而有權獲得的金額。可變代價在合約開始時作出估計並受其約束，直至與可變代價相關的不確定性隨後消除，累計已確認收益金額極有可能不會發生重大收益轉回時。

倘合約中包含就向客戶轉移貨品或服務而為客戶提供超過一年的重大融資利益的融資成分，則收益按應收金額的現值計量，並使用於合約開始時 貴集團與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率折現。倘合約中包含為 貴集團提供超過一年的重大融資利益的融資成分，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶支付款項與轉讓承諾貨品或服務之間的時間為一年或以下的合約而言，不會使用香港財務報告準則第15號的實際權宜方法就重大融資成分的影響調整交易價格。

### 物業管理服務

提供物業管理服務的收益乃按直線法於預定期間予以確認，原因為客戶同時收取由 貴集團提供的利益。

### 物業工程及園林建設服務

貴集團已使用輸入法計量完全達成服務的進度，隨時間確認來自提供物業工程及園林建設服務的收益。下列一項標準達成時則 貴集團隨著時間轉讓服務控制權：

- a) 客戶同時接受及消費實體履約產生的表現所帶來的利潤；
- b) 因實體的履約創造或增強客戶在資產創建或增強時控制的資產。

輸入法根據產生的實際成本佔達成建造服務估計總成本的比例確認收益。

### 其他服務

其他服務所得收益按直線基準隨計劃期間確認，因為客戶同時獲得 貴集團提供的利益。

### 其他來源收益

租金收入乃按佔整個租期的時間比例基準確認。

### 其他收入

利息收入按應計基準使用實際利率法，透過採用將金融工具的預期年期或較短期間（如適用）的估計未來現金收入準確貼現至金融資產的賬面淨值的比率予以確認。

### 合約資產

合約資產乃就換取已向客戶轉讓的貨品或服務而收取代價的權利。倘 貴集團於客戶支付代價或付款到期前將貨品或服務轉讓予客戶，則就附帶條件的已賺取代價確認合約資產。合約資產須進行減值評估，有關詳情計入金融資產減值的會計政策。

### 合約負債

合約負債於 貴集團轉讓相關貨品或服務前自客戶收取付款或付款到期時（以較早者為準）確認。合約負債於 貴集團履約（即轉讓相關貨品或服務控制權予客戶）時確認為收益。

### 以股份為基礎的付款

貴集團僱員(包括董事)通過以股份為基礎的付款的形式取得薪酬，據此僱員提供服務作為權益工具的代價(「以權益結算的交易」)。

僱員以權益結算的交易成本乃參考交易授出當日的公平值計量。公平值按最近期融資後的估值數計算。

在滿足表現及服務條件之期間，於僱員福利開支確認以權益結算的交易成本並同時相應增加權益。在各有關期間末至歸屬日期就以權益結算的交易確認之累計開支反映歸屬期屆滿之程度及貴集團對最終歸屬之權益工具數量的最佳估計。於期內損益表扣除或計入之金額指於期初及期末確認之累計開支變動。

釐定獎勵之授出日公平值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件之可能性則被評定為將最終歸屬為貴集團權益工具數目之最佳估計之一部分。市場表現條件將反映在授出日之公平值。附帶於獎勵中但並無相關服務要求之其他任何條件皆視為非歸屬條件。非歸屬條件反映於獎勵之公平值，除非同時具服務及／或表現條件，否則獎勵即時支銷。

因未能達至非市場表現及／或服務條件，而導致最終並無歸屬之獎勵並不會確認支銷，惟包括一項市場或非歸屬條件之獎勵，無論市場或非歸屬條件是否達成，其均會被視為已歸屬，前提是所有其他表現及／或服務條件須已達成。

當股本結算獎勵之條款修改時，倘符合有關獎勵之原有條款，最低開支按條款並無修改來確認。此外，就增加以股份為基礎的付款之公平值總值或對僱員有利之修改而言，按修改日期之計算確認開支。

當股本結算獎勵註銷時，會視作已於註銷當日歸屬，而該獎勵尚未確認之任何開支會即時確認。此包括任何未能符合貴集團或僱員控制以內非歸屬條件之獎勵。然而，倘有一項新獎勵替代註銷之獎勵，並指定為授出當日之替代獎勵，則該項註銷及新獎勵會如上段所述被視為原有獎勵之修改般處理。

### 其他僱員福利

#### 退休金計劃

貴集團於中國大陸營運之附屬公司所聘僱員，須參與由地方市政府籌辦之中央退休金

計劃。該等附屬公司須撥備薪金成本之某一百分比作為中央退休金計劃供款。有關供款根據中央退休金計劃之規定於應支付時在損益表中扣除。

#### 借款成本

收購、建造或生產合資格資產(即須經過大量時間方可作擬定用途或出售的資產)直接應佔借款成本,撥充為資本作為該等資產成本的一部分。資產大致上可作擬定用途或出售時,有關借款成本不再撥充資本。合資格資產未支出的專項借款作暫時性投資所賺取的投資收入從撥充資本的借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生期間支銷。借款成本包括實體就借入資金產生的利息及其他成本。

#### 股息

末期股息在經股東於股東大會上批准後確認為負債。

#### 外幣

歷史財務資料以人民幣呈列,人民幣亦為貴公司的功能貨幣。貴集團各實體會釐定其各自功能貨幣,而載於各實體財務報表的項目均採用功能貨幣計量。貴集團實體記錄的外幣交易初步採用其各自的功能貨幣於交易當日的現行匯率記錄。以外幣列值的貨幣資產及負債乃按各有關期間末的功能貨幣匯率換算。貨幣項目結算或換算產生的差額於損益表內確認。

按某外幣歷史成本計量的非貨幣項目乃採用初步交易當日的匯率換算。按某外幣的公平值計量的非貨幣項目乃採用計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目產生的盈虧與確認該項目公平值變動的盈虧作一致處理(即公平值盈虧於其他全面收益或損益內確認的項目的換算差額亦分別於其他全面收益或損益內確認)。

在確定有關預付代價非貨幣資產或非貨幣負債終止確認時產生的開支或收入或於同時產生相關資產的初步確認匯率時,初步交易日期為貴集團初步確認由預付代價產生的非貨幣資產或負債的日期。倘存在多個預付或預收款項,則貴集團釐定每次支付或收到預付代價的交易日期。

若干海外附屬公司的功能貨幣並非人民幣。於報告期末,該等實體的資產及負債按各報告期末的現行匯率換算為人民幣,彼等的損益表乃按與交易日期當時匯率相若的匯率換算為人民幣。



由此產生的匯兌差額於其他全面收入確認，並於匯率波動儲備中累計。出售國外業務時，其他全面收入中與特定國外業務相關的部分於損益確認。

編製綜合現金流量表時，若干海外附屬公司的現金流量按現金流量產生當日匯率換算為人民幣。若干海外附屬公司全年之經常性現金流量按當年之加權平均匯率換算為人民幣。

### 3. 重大會計判斷及估計

編製 貴集團的歷史財務資料要求管理層作出判斷、估計及假設，而這會影響收益、開支、資產及負債呈報金額及其隨附披露及或然負債的披露。該等假設及估計的不確定因素可能引致未來須就受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

#### 估計不確定因素

日後的主要假設及各有關期間末的其他估計不確定因素的主要來源(該等來源存在重大風險，導致須對下個財政年度的資產及負債的賬面值進行重大調整)載列如下。

#### *貿易應收賬款及合約資產的預期信貸虧損撥備*

貴集團使用撥備矩陣計算貿易應收賬款及合約資產的預期信貸虧損。撥備率基於具有類似虧損模式(即按客戶類型及評級以及信用證及其他形式的信貸保險的保障範圍)的各個客戶群分部的逾期天數計算。

撥備矩陣最初基於 貴集團的歷史觀察違約率。 貴集團將通過調整矩陣以調整歷史預期信貸虧損經驗與前瞻性資料。例如，如果預測經濟狀況(如國內生產總值、居民消費價格指數、存款準備金率、通脹率及失業率)將在未來一年內惡化，從而導致製造業的違約數量增加，則將會調整歷史違約率。於各報告日期，更新歷史觀察違約率，及分析前瞻性估計的變化。

對歷史觀察得到的違約率、預測的經濟狀況和預期信貸虧損之間的相關性的評估為一個重要的估計。預期信貸虧損的金額對環境的變化和預測的經濟狀況很敏感。 貴集團的歷史信貸虧損經驗和對經濟狀況的預測也可能無法代表未來客戶的實際違約。有關 貴集團貿易應收賬款的預期信貸虧損的資料於歷史財務資料附註23披露。

#### *租賃 — 估計增量借款利率*

貴集團無法即時釐定於租賃隱含的利率，因此，其使用增量借款利率(「增量借款利率」)以計量租賃負債。增量借款利率為 貴集團須支付的利率以借入具有類似年期(及有類

似抵押品)的必要資金以在類似經濟環境下取得與使用權資產有類似價值的資產。因此，增量借款利率反映 貴集團「應支付」的利率，其中要求估計當無法獲得可觀察利率(例如並無訂立融資交易的附屬公司)或當須對其作出調整以反映租賃的條款及條件(例如租賃並非以附屬公司的功能貨幣進行)。 貴集團使用現有的可觀察輸入數據(例如市場利率)估計增量借款利率及須作出若干實體特定估計(例如附屬公司的單獨信用評級)。

#### 非金融資產(商譽除外)減值

貴集團於各有關期間末評估所有非金融資產(包括使用權資產)是否出現任何減值跡象。當有跡象表明其他非金融資產的賬面值或不可收回時對其進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，則存在減值，其公平值減出售成本及其使用價值兩者中的較高者計算。公平值減出售成本乃根據按公平原則進行具約束力的類似資產出售交易所得的數據，或可觀察市價減出售資產的增量成本計算得出。計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，並選用適合的貼現率計算該等現金流量的現值。進一步詳情載於附註17。

#### 遞延稅項資產

遞延稅項資產乃就未動用稅項虧損而確認，惟以應課稅溢利可用以扣減虧損為限。在釐定可予確認的遞延稅項資產數額時，管理層須根據可能出現未來應課稅溢利的時間及水平連同未來稅項計劃策略作出重大判斷。

## 4. 經營分部資料

就管理目的而言， 貴集團根據彼等的服務劃分業務單元，及四個可呈報營運分部載列如下：

- 物業管理服務分部包括物業管理服務及其他相關服務
- 物業工程及園林建設服務分部包括物業工程相關服務及園林建設服務
- 物業投資分部主要包括物業投資
- 「其他」分部主要包括以提供軟件支持服務為主的技術開發服務

截至2019年12月31日止年度	物業工程及 園林建設		物業投資	其他	總計
	物業管理	服務			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入(附註5)					
向外部客戶銷售	366,970	16,866	6,173	7,087	397,096
分部業績	<u>31,338</u>	<u>2,671</u>	<u>1,957</u>	<u>(127)</u>	<u>35,839</u>
未分配金額：					
其他未分配收入及收益					4,560
應佔聯營公司溢利及虧損					210
財務成本					<u>(3,807)</u>
除稅前溢利					<u><u>36,802</u></u>
截至2020年12月31日止年度	物業工程及 園林建設		物業投資	其他	總計
	物業管理	服務			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入(附註5)					
向外部客戶銷售	402,198	74,863	8,442	592	486,095
分部業績	<u>43,085</u>	<u>13,716</u>	<u>4,133</u>	<u>(2,282)</u>	<u>58,652</u>
未分配金額：					
其他未分配收入及收益					8,057
應佔聯營公司溢利及虧損					9,370
財務成本					(10,666)
企業及其他未分配開支					<u>(3,557)</u>
除稅前溢利					<u><u>61,856</u></u>

截至2021年12月31日止年度	物業工程及 園林建設		物業投資	其他	總計
	物業管理	服務			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入(附註5)					
向外部客戶銷售	542,838	49,301	5,942	3,217	601,298
分部業績	<u>58,771</u>	<u>3,724</u>	<u>774</u>	<u>468</u>	<u>63,737</u>
未分配金額：					
其他未分配收入及收益					7,296
應佔一間聯營公司溢利及虧損					5,540
財務成本					(11,299)
企業及其他未分配開支					<u>(8,830)</u>
除稅前溢利					<u><u>56,444</u></u>
截至2022年6月30日止六個月	物業工程及 園林建設		物業投資	其他	總計
	物業管理	服務			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入(附註5)					
向外部客戶銷售	307,244	9,358	3,268	1,521	321,391
分部業績	<u>36,189</u>	<u>3,432</u>	<u>(11,258)</u>	<u>(794)</u>	<u>27,569</u>
未分配金額：					
其他未分配收入及收益					2,833
應佔聯營公司溢利及虧損					3,832
財務成本					(4,077)
企業及其他未分配開支					<u>(2,523)</u>
除稅前溢利					<u><u>27,634</u></u>

截至2021年6月30日止六個月 (未經審核)	物業工程及 園林建設		物業投資	其他	總計
	物業管理	服務			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入(附註5)					
向外部客戶銷售	250,679	7,052	3,005	884	261,620
分部業績	27,490	(117)	583	(796)	27,160
未分配金額：					
其他未分配收入及收益					3,817
應佔聯營公司溢利及虧損					2,108
財務成本					(6,931)
企業及其他未分配開支					(8,122)
除稅前溢利					<u>18,032</u>

管理層獨立監察 貴集團經營分部之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決策。並無呈列有關分部資產及負債之分析，因為管理層並無定期審閱有關資料以進行資源分配及表現評估。因此，僅有分部收益及分部業績予以呈列。

#### 有關地理區域的資料

於有關期間，由於 貴集團全部收益及經營溢利產生自中國大陸及 貴集團的除金融工具外的全部非流動資產、遞延稅項資產位於中國大陸，故並無根據香港財務報告準則第8號經營分部呈列地理資料。

#### 主要客戶資料

截至2020年12月31日止年度，來自己知受一名關聯方共同控制的一組實體貢獻的收益佔 貴集團收益總額13.1%，為人民幣63,681,000元。除該組實體外， 貴集團擁有大量客戶，於有關期間及中期可比較財務期間，概無任何該等客戶收益佔 貴集團收益10%或以上。

## 5. 收益、其他收入及收益以及開支，淨額

收益分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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 (未經審核)	2022年 人民幣千元
客戶合約收益	390,923	477,653	595,356	258,615	318,123
其他來源收益					
物業投資的租金收入總額	6,173	8,442	5,942	3,005	3,268
	<u>397,096</u>	<u>486,095</u>	<u>601,298</u>	<u>261,620</u>	<u>321,391</u>

客戶合約收益

(a) 收益分拆資料

服務類型	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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 (未經審核)	2022年 人民幣千元
物業管理服務	366,970	402,198	542,838	250,679	307,244
物業工程服務及園林建設服務	16,866	74,863	49,301	7,052	9,358
其他	7,087	592	3,217	884	1,521
客戶合約收益總額	<u>390,923</u>	<u>477,653</u>	<u>595,356</u>	<u>258,615</u>	<u>318,123</u>
收益確認時間					
隨時間轉讓的服務	<u>390,923</u>	<u>477,653</u>	<u>595,356</u>	<u>258,615</u>	<u>318,123</u>

下表呈列於有關期間及截至2021年6月30日止六個月確認的收益金額，其於有關期初及截至2021年6月30日止六個月計入合約負債並於過往期間自己達成履約責任確認：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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 (未經審核)	人民幣千元
於有關期初計入合約負債的 已確認收益					
物業管理服務	10,066	12,911	13,607	13,607	19,521
物業工程服務及園林建設服務	—	122	11,761	7,052	1,999
其他	255	237	393	393	448
	<u>10,321</u>	<u>13,270</u>	<u>25,761</u>	<u>21,052</u>	<u>21,968</u>

(b) 履約責任

關於 貴集團的履約責任資料概述如下：

*物業管理服務*

履約責任隨提供服務的時間達成。管理服務合約的期限為一至五年，並按提供服務的時間計賬。

*物業工程服務及園林建設服務*

該履約責任隨提供服務的時間達成。客戶會保留若干百分比付款直至保固期結束，此乃由於合約訂明 貴集團收取末期付款的權利取決於客戶於特定的一段時間內對服務質量是否滿意。

*其他服務*

履約責任於提供服務時隨時間完成，而於提供服務之前通常需要作出短期墊款。其他服務合約的期限為一年或更短，或根據提供服務的時間計費。

於有關期間及截至2021年6月30日止六個月分配至餘下履約責任(未達成或部分未達成)的交易價格金額如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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 (未經審核)	人民幣千元
預期將確認為收益的金額：					
一年以內	141,204	188,490	294,435	236,260	272,740
超過一年	24,580	13,678	26,501	11,982	20,737
	<b>165,784</b>	<b>202,168</b>	<b>320,936</b>	<b>248,242</b>	<b>293,477</b>

在一年後分配至預計確認為收益的餘下履約責任的交易價格金額與物業管理服務有關，其履約責任將於五年內達成。分配至剩餘履約責任的所有其他交易價格金額預計於一年內確認為收益。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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 (未經審核)	人民幣千元
<b>其他收入</b>					
政府補助*	2,883	1,634	4,467	1,386	1,792
銀行利息收入	728	493	433	184	602
向一名關聯方授出貸款的利息收入	—	5,656	2,089	2,089	—
一筆信託貸款的利息收入	875	—	—	—	—
金融資產的利息收入	—	—	68	—	175
天津天孚管理的利息收入	—	—	—	—	110
其他	—	—	—	23	—
	<b>4,486</b>	<b>7,783</b>	<b>7,057</b>	<b>3,682</b>	<b>2,679</b>
<b>收益</b>					
生物資產公平值收益	74	—	—	—	—
終止租賃合約(作為承租人)的收益	—	—	56	—	—
其他	—	274	183	139	154
	74	274	239	139	154
<b>其他開支</b>					
出售物業及設備項目的虧損	(29)	(247)	(4)	(4)	(55)
	(29)	(247)	(4)	(4)	(55)
	<b>4,531</b>	<b>7,810</b>	<b>7,292</b>	<b>3,817</b>	<b>2,778</b>



\* 政府補助包括 貴集團向相關政府機構收取的各種補貼。概無有關該等補貼的未達成條件或然事項。

## 6. 除稅前溢利

貴集團除稅前溢利已扣除／(抵免)以下各項：

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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 (未經審核)	2022年 人民幣千元
所提供服務的成本*	56,642	109,570	208,651	82,717	93,796
物業及設備折舊 13	2,431	2,158	3,307	1,307	2,669
投資物業折舊 14	2,848	3,701	5,933	2,830	11,053
使用權資產折舊 15	—	—	3,720	1,844	953
其他無形資產攤銷** 16	113	379	386	322	197
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬(附註8))：					
工資及薪金	262,118	279,431	280,291	120,784	158,443
退休金計劃供款以權益結算的股份獎勵開支	15,501	10,378	12,366	8,932	8,320
生物資產公平值變動 5	74	—	—	—	—
不包含在租賃負債計量中的租賃付款	—	167	438	178	1,346
貿易應收賬款減值撥備 23	205	126	258	136	806
上市開支	—	3,557	8,830	8,122	2,523

\* 服務成本款項不包括計入物業及設備折舊、投資物業折舊及僱員福利開支的成本，其亦計入有關期間及截至2021年6月30日止六個月就各此等類型開支上文單獨披露的各自總金額。

\*\* 有關期間及截至2021年6月30日止六個月的其他無形資產攤銷包含在綜合損益表的行政開支中。

## 7. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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 (未經審核)	人民幣千元
計息銀行及其他借款利息	2,241	7,450	9,740	6,184	2,372
其他貸款利息	500	2,008	—	—	—
租賃負債利息	1,066	1,208	1,559	747	1,705
	<u>3,807</u>	<u>10,666</u>	<u>11,299</u>	<u>6,931</u>	<u>4,077</u>

## 8. 董事及最高行政人員薪酬

貴公司於截至2019年12月31日止年度，並無任何最高行政人員、執行董事、非執行董事及獨立非執行董事。貴公司於2020年6月30日註冊成立，且其董事任命如下：

楊立群先生及費忠利先生於2020年6月30日獲委任為貴公司執行董事。樂濤先生、樂航乾先生及程欣先生分別於2020年10月26日、2020年6月30日及2020年6月30日獲委任為貴公司非執行董事。費忠利先生於2020年6月30日獲委任為貴公司最高行政人員。

於有關期間及截至2021年6月30日止六個月，若干董事因其獲委任為 貴集團現時旗下附屬公司的董事而自該等附屬公司獲得薪酬。該等董事各自的薪酬載列如下：

## 截至2019年12月31日止年度

	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	退休金 計劃供款	以權益 結算的 股份獎勵 開支	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事會主席及執行董事：					
楊立群先生	—	382	34	126	542
行政總裁及執行董事：					
費忠利先生	—	357	34	42	433
	—	739	68	168	975

## 截至2020年12月31日止年度

	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	退休金 計劃供款	以權益 結算的 股份獎勵 開支	表現 相關花紅	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事會主席及執行董事：						
楊立群先生	—	377	26	362	1,200	1,965
行政總裁及執行董事：						
費忠利先生	—	456	26	76	550	1,108
非執行董事：						
樂濤先生	—	—	—	—	—	—
程欣先生	—	—	—	—	—	—
樂航乾先生	—	—	—	—	—	—
	—	833	52	438	1,750	3,073

## 截至2021年12月31日止年度

	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	退休金 計劃供款	以權益 結算的 股份獎勵 開支	表現 相關花紅	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事會主席及執行董事：						
楊立群先生	—	314	36	410	120	880
行政總裁及執行董事：						
費忠利先生	—	464	36	77	100	677
非執行董事：						
樂濤先生	—	—	—	—	—	—
程欣先生	—	—	—	—	—	—
樂航乾先生	—	—	—	—	—	—
	—	778	72	487	220	1,557

## 截至2021年6月30日止六個月(未經審核)

	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	退休金 計劃供款	以權益 結算的 股份獎勵 開支	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事會主席及執行董事：					
楊立群先生	—	154	17	205	376
行政總裁及執行董事：					
費忠利先生	—	230	17	39	286
非執行董事：					
樂濤先生	—	—	—	—	—
程欣先生	—	—	—	—	—
樂航乾先生	—	—	—	—	—
	—	384	34	244	662

## 截至2022年6月30日止六個月

	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	退休金 計劃供款	以權益 結算的 股份獎勵 開支	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事會主席及執行董事：					
楊立群先生	—	156	20	190	366
行政總裁及執行董事：					
費忠利先生	—	188	20	34	242
非執行董事：					
樂濤先生	—	—	—	—	—
程欣先生	—	—	—	—	—
樂航乾先生	—	—	—	—	—
	—	344	40	224	608

## 9. 五名最高薪僱員

於截至2019年，2020年及2021年止年度以及截至2021年6月30日止六個月，五名最高薪僱員分別包括兩名董事。於2022年6月30日的五名最高薪僱員包括一名董事，其薪酬詳情載於上文附註8。餘下既非 貴公司董事亦非最高行政人員的最高薪酬僱員於有關期間及截至2021年6月30日止六個月的薪酬詳情載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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	908	1,282	1,453	708	932
退休金計劃供款	100	76	108	50	79
以權益結算的股份獎勵開支	63	228	268	134	158
表現相關花紅	—	1,323	180	—	—
	1,071	2,909	2,009	892	1,169

薪酬介乎下列區間的既非董事亦非最高行政人員的人數如下：

	僱員人數 於12月31日			僱員人數 於6月30日	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
				(未經審核)	
零至500,000港元	3	—	—	3	4
500,001港元至1,000,000港元	—	3	3	—	—
	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>4</u>

## 10. 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
				(未經審核)	
即期中國內地企業所得稅					
年／期內扣除	10,802	12,453	11,473	7,055	9,882
遞延(附註18)	(1,108)	711	520	(1,555)	(2,428)
總計	<u>9,694</u>	<u>13,164</u>	<u>11,993</u>	<u>5,500</u>	<u>7,454</u>

根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，貴公司及其於英屬處女群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。

貴集團須以實體基準就貴集團成員公司於其註冊及經營所在司法權區所產生或取得的溢利支付所得稅。

根據中華人民共和國企業所得稅法，於有關期間及截至2021年6月30日止六個月，於中國成立的附屬公司的所得稅稅率為25%。

貴集團一間中國附屬公司於2020年符合高新技術企業資格，故有權享受2020年至2022年的15%優惠稅率。同時，該附屬公司亦合資格自2018年符合雙軟認證企業資格，根據「兩免三減半」計劃，於實現盈利的首兩年獲豁免繳納所得稅，並於之後的三年僅繳納其適用所得稅25%的一半。就此而言，截至2019年、2020年及2021年止年度，該附屬公司分別按零、12.5%及12.5%的稅率繳稅。此外，該附屬公司亦符合小型微利企業的資格，其應納稅所得稅率須按實際稅務負擔較低的優惠所得稅政策計算。

根據財政部、國家稅務總局聯合頒佈的《財政部、國家稅務總局關於進一步實施小型微利企業所得稅優惠政策的公告(財政部、稅務總局公告2022年第13號)》，於2022年1月1日至2024年12月31日期間，年應納稅所得額超過人民幣100萬元但不超過人民幣300萬元的部分，減按25%計入應納稅所得額，按20%的稅率繳納企業所得稅。根據財政部、國家稅務總局聯合頒佈的《財政部、國家稅務總局關於實施小型微利企業和個體工商戶所得稅優惠政策的公告(2021年底第12號)》，於2021年1月1日至2022年12月31日期間，年應納稅所得額不超過人民幣100萬元的部分，減按12.5%計入應納稅所得額，按20%的稅率繳納企業所得稅。貴集團若干中國附屬公司及分公司合資格為小型微利企業，因此於有關期間及截至2021年6月30日止六個月有權享有稅務優惠。

按 貴公司及其大部分附屬公司所在司法權區之法定稅率計算的除稅前溢利所適用的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
除稅前溢利	36,802	61,856	56,444	18,032	27,634
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	9,200	15,464	14,111	4,508	6,909
附屬公司的優惠稅率的影響	(740)	(886)	(2,281)	(338)	(1,539)
過往期間的當期稅項調整	—	—	—	—	273
不可扣稅的開支	1,217	973	1,769	1,310	1,084
聯營公司應佔溢利	(53)	(2,343)	(1,386)	(527)	(958)
研發開支加計扣除	—	(83)	(103)	—	(25)
毋須納稅收入	—	—	(17)	—	(10)
過往期間已動用稅項虧損	—	—	(132)	(16)	(31)
未確認稅項虧損及暫時性差異	70	39	32	563	1,751
按 貴集團實際稅率計算的稅項開支	<u>9,694</u>	<u>13,164</u>	<u>11,993</u>	<u>5,500</u>	<u>7,454</u>

於截至2019年、2020年及2021年止年度以及截至2022年及2021年6月30日止六個月，聯營公司應佔稅項分別為人民幣70,000元、人民幣3,085,000元、人民幣1,625,000元、人民幣1,952,000元及人民幣863,000元，計入綜合損益表「應佔聯營公司損益」。

## 11. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔年內溢利及截至2019年及2020年12月31日止年度普通股加權平均數計算，經追溯調整，以反映重組期間1股拆細為4股的股份。

於有關期間及截至2021年6月30日止六個月，貴集團並無潛在攤薄已發行普通股。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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 (未經審核)	人民幣千元
盈利：					
母公司普通權益持有人應佔溢利	<u>27,108</u>	<u>48,674</u>	<u>44,300</u>	<u>12,342</u>	<u>20,164</u>

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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 (未經審核)	人民幣千元
股份數目：					
用於計算每股基本及攤薄盈利之 年內已發行普通股加權平均數	80,000,000	179,833,167	196,999,000	196,999,000	196,999,000
每股盈利(人民幣元)	<u>0.34</u>	<u>0.27</u>	<u>0.22</u>	<u>0.06</u>	<u>0.10</u>

## 12. 股息

貴公司概無於有關期間及截至2021年6月30日止六個月派付或宣派股息。



## 13. 物業及設備

貴集團	樓宇	電子裝置	家具、	汽車	其他	總計
			固定裝置 及設備			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>2019年12月31日</b>						
於2019年1月1日						
成本	6,648	2,205	8,877	1,266	1,442	20,438
累計折舊	(493)	(997)	(3,829)	(590)	(73)	(5,982)
賬面淨值	<u>6,155</u>	<u>1,208</u>	<u>5,048</u>	<u>676</u>	<u>1,369</u>	<u>14,456</u>
於2019年1月1日，扣除累計折舊						
添置	2,194	353	2,212	83	—	4,842
出售	—	(31)	(297)	—	—	(328)
轉撥至投資物業	(2,194)	—	—	—	—	(2,194)
年內已計提折舊	(173)	(555)	(1,306)	(205)	(192)	(2,431)
於2019年12月31日，扣除累計折舊	<u>5,982</u>	<u>975</u>	<u>5,657</u>	<u>554</u>	<u>1,177</u>	<u>14,345</u>
於2019年12月31日						
成本	6,648	2,527	10,792	1,349	1,442	22,758
累計折舊	(666)	(1,552)	(5,135)	(795)	(265)	(8,413)
賬面淨值	<u>5,982</u>	<u>975</u>	<u>5,657</u>	<u>554</u>	<u>1,177</u>	<u>14,345</u>

貴集團	家具、 固定裝置 及設備					總計
	樓宇	電子裝置	汽車	其他		
	人民幣千元	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>2020年12月31日</b>						
於2020年1月1日						
成本	6,648	2,527	10,792	1,349	1,442	22,758
累計折舊	(666)	(1,552)	(5,135)	(795)	(265)	(8,413)
賬面淨值	<u>5,982</u>	<u>975</u>	<u>5,657</u>	<u>554</u>	<u>1,177</u>	<u>14,345</u>
於2020年1月1日，扣除累計折舊	5,982	975	5,657	554	1,177	14,345
添置	—	835	2,693	706	—	4,234
出售	—	(72)	(450)	(329)	—	(851)
年內已計提折舊	(173)	(496)	(1,324)	(50)	(115)	(2,158)
於2020年12月31日，扣除累計折舊	<u>5,809</u>	<u>1,242</u>	<u>6,576</u>	<u>881</u>	<u>1,062</u>	<u>15,570</u>
於2020年12月31日						
成本	6,648	3,290	13,035	1,726	1,442	26,141
累計折舊	(839)	(2,048)	(6,459)	(845)	(380)	(10,571)
賬面淨值	<u>5,809</u>	<u>1,242</u>	<u>6,576</u>	<u>881</u>	<u>1,062</u>	<u>15,570</u>
<b>2021年12月31日</b>						
於2021年1月1日						
成本	6,648	3,290	13,035	1,726	1,442	26,141
累計折舊	(839)	(2,048)	(6,459)	(845)	(380)	(10,571)
賬面淨值	<u>5,809</u>	<u>1,242</u>	<u>6,576</u>	<u>881</u>	<u>1,062</u>	<u>15,570</u>

貴集團	家具、 固定裝置 及設備					總計
	樓宇	電子裝置	汽車	其他		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日，扣除累計折舊	5,809	1,242	6,576	881	1,062	15,570
添置	—	1,003	5,049	316	—	6,368
出售	—	(44)	(123)	—	—	(167)
年內已計提折舊	(173)	(399)	(2,280)	(345)	(110)	(3,307)
於2021年12月31日，扣除累計折舊	<u>5,636</u>	<u>1,802</u>	<u>9,222</u>	<u>852</u>	<u>952</u>	<u>18,464</u>
於2021年12月31日						
成本	6,648	3,427	16,992	2,042	1,442	30,551
累計折舊	(1,012)	(1,625)	(7,770)	(1,190)	(490)	(12,087)
賬面淨值	<u>5,636</u>	<u>1,802</u>	<u>9,222</u>	<u>852</u>	<u>952</u>	<u>18,464</u>

貴集團	樓宇	電子裝置	家具、	汽車	租賃	其他	總計
			固定裝置 及設備		物業裝修		
	人民幣千元	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
<b>2022年6月30日</b>							
於2022年1月1日							
成本	6,648	3,427	16,992	2,042	—	1,442	30,551
累計折舊	(1,012)	(1,625)	(7,770)	(1,190)	—	(490)	(12,087)
賬面淨值	<u>5,636</u>	<u>1,802</u>	<u>9,222</u>	<u>852</u>	<u>—</u>	<u>952</u>	<u>18,464</u>
於2022年1月1日，							
扣除累計折舊	5,636	1,802	9,222	852	—	952	18,464
添置	—	437	1,914	22	11,420	—	13,793
出售	—	(11)	(346)	(2)	—	—	(359)
期內已計提折舊	(87)	(296)	(1,364)	(197)	(696)	(29)	(2,669)
於2022年6月30日，							
扣除累計折舊	<u>5,549</u>	<u>1,932</u>	<u>9,426</u>	<u>675</u>	<u>10,724</u>	<u>923</u>	<u>29,229</u>
於2022年6月30日							
成本	6,648	3,853	18,560	2,062	11,420	1,442	43,985
累計折舊	(1,099)	(1,921)	(9,134)	(1,387)	(696)	(519)	(14,756)
賬面淨值	<u>5,549</u>	<u>1,932</u>	<u>9,426</u>	<u>675</u>	<u>10,724</u>	<u>923</u>	<u>29,229</u>

\* 於2019年、2020年、2021年12月31日及2022年6月30日，貴集團尚未獲得若干賬面淨值分別約為人民幣1,177,000元、人民幣1,062,000元、人民幣952,000元及人民幣923,000元的停車庫的業權證。

\*\* 於2020及2021年12月31日，向銀行抵押賬面淨值約人民幣5,809,000元及人民幣5,636,000元的樓宇以分別獲得利率為5.655%的人民幣30,000,000元的貸款以及利率為5.655%的人民幣20,000,000元的貸款（附註28）。於2022年6月30日，並無物業項目或設備被抵押。

## 14. 投資物業

貴集團	於12月31日			於6月30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／期初的賬面值	32,125	34,038	45,848	63,904
轉撥自自有物業	2,194	—	—	—
添置	2,567	15,511	26,666	—
租賃不可撤銷期間的變動產生的租賃期修訂	—	—	—	46,218
終止租賃合約	—	—	(2,677)	—
折舊	(2,848)	(3,701)	(5,933)	(11,053)
於年／期末的賬面值	<u>34,038</u>	<u>45,848</u>	<u>63,904</u>	<u>99,069</u>

貴集團的投資物業乃採用成本模式計量，並於其估計可使用年期內按直線法進行折舊以撇銷其成本（扣除估計剩餘價值）。

貴集團的投資物業位於中國，自有物業的土地使用權期限為40年。

於2020年及2021年12月31日，向銀行抵押賬面淨值約人民幣10,319,000元及人民幣10,054,000元的投資物業以分別獲得利率為5.655%的人民幣30,000,000元的貸款及利率為5.655%的人民幣20,000,000元的貸款（附註28）。於2022年6月30日，並無投資物業項目被抵押。

於各有關期間末，投資物業的公平值如下：

中國的投資物業	於12月31日			於6月30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
	<u>50,620</u>	<u>58,820</u>	<u>75,519</u>	<u>124,243</u>

於各有關期間末，貴集團投資物業的公平值乃按獨立估值師Arista Valuation Advisory Ltd作出的估值釐定。根據估值模式，物業採納市場法。

市場法以市場上可獲得的市場可資比較交易為根據，並就標的物業與可資比較物業之間的各種因素作出調整。

自有物業及租賃物業的公平值估計屬公平值層級的第三級。

向第三方及關聯方轉租的投資物業為經營租賃，該等租賃負債的進一步概要詳情載於歷史財務資料附註15。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，轉租或擬轉租的投資物業的賬面值分別為人民幣20,360,000元、人民幣32,608,000元、人民幣51,356,000元以及人民幣86,865,000元。

## 15. 租賃

### 貴集團作為承租人

貴集團訂有停車場的租賃合約。停車場租賃的租期一般為16個月至9年。

#### (a) 使用權資產

除分類為投資物業及詳述於附註14的金額外，截至2021年12月31日止年度及截至2022年6月30日止六個月，貴集團其他使用權資產的賬面值及變動如下：

貴集團	租賃物業	
	於12月31日	於6月30日
	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初的賬面值	—	1,285
添置	5,005	—
折舊支出	(3,720)	(953)
於年／期末的賬面值	<u>1,285</u>	<u>332</u>

#### (b) 租賃負債

租賃負債於有關期間的賬面值及變動如下：

貴集團	於12月31日			於6月30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／期初的賬面值	18,992	20,825	31,353	54,356
新租賃	2,567	15,511	31,671	—
年／期內確認的利息增加	1,066	1,208	1,559	1,705
出租人給予的COVID-19相關租金減免	—	(1,834)	—	(419)
租賃不可撤銷期間的變動產生的租賃期修訂	—	—	—	46,218
終止租賃合約	—	—	(2,733)	—

貴集團	於12月31日			於6月30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
付款	(1,800)	(4,357)	(7,494)	(6,190)
於年／期末的賬面值	<u>20,825</u>	<u>31,353</u>	<u>54,356</u>	<u>95,670</u>
貴集團	於12月31日			於6月30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
分析為：				
即期	2,184	3,085	6,718	10,916
非即期	<u>18,641</u>	<u>28,268</u>	<u>47,638</u>	<u>84,754</u>

租賃負債的到期分析於歷史財務資料附註36披露。

貴集團已於截至2020年12月31日止年度及截至2022年6月30日止六個月對出租人就租賃若干物業而授予的所有合資格租金優惠應用實際權宜方法。

(c) 於損益中就租賃確認的金額如下：

	於12月31日			於6月30日	
	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 (未經審核)	2022年 人民幣千元
租賃負債利息	1,066	1,208	1,559	747	1,705
投資物業及使用權資產折舊	2,487	3,263	8,369	4,474	11,663
與短期租賃有關的開支	—	167	438	178	1,346
於損益中確認的總金額	<u>3,553</u>	<u>4,638</u>	<u>10,366</u>	<u>5,399</u>	<u>14,714</u>

#### 貴集團作為出租人

貴集團根據經營租賃安排出租其位於中國內地的商業物業、投資物業(附註14)。該等租賃條款通常要求租戶支付保證金，此外，須根據當時現行市況定期調整租金。於有關期間及截至2021年6月30日止六個月，貴集團確認租金收入分別為人民幣6,173,000元、人民幣8,442,000元、人民幣5,942,000元、人民幣3,005,000元及人民幣3,268,000元，有關詳情載於歷史財務資料附註5。

於有關期間，貴集團於未來期間根據與其租戶之不可撤銷經營租賃的應收未貼現租賃付款如下：

	於12月31日			於6月30日	
	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 (未經審核)	2022年 人民幣千元
一年內	3,995	6,221	6,783	5,991	6,286
一年以上但兩年以內	3,524	5,831	6,030	6,030	6,198
兩年以上但三年以內	3,524	5,486	6,713	5,968	5,774
三年以上但四年以內	3,524	5,193	5,325	5,451	4,692
四年以上但五年以內	3,524	3,994	4,813	4,283	4,280
五年以上	9,858	8,333	6,552	7,656	3,441
	<u>27,949</u>	<u>35,058</u>	<u>36,216</u>	<u>35,379</u>	<u>30,671</u>

## 16. 其他無形資產

### 貴集團

	軟件 人民幣千元
<b>2019年12月31日</b>	
於2019年1月1日：	
成本	1,480
累計攤銷	<u>(1,053)</u>
賬面淨值	<u>427</u>
於2019年1月1日的成本，扣除累計攤銷	427
添置	999
年內攤銷	<u>(113)</u>
於2019年12月31日	<u>1,313</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日：	
成本	2,479
累計攤銷	<u>(1,166)</u>
賬面淨值	<u>1,313</u>
於2020年1月1日的成本，扣除累計攤銷	1,313
添置	2,388
年內攤銷	<u>(379)</u>
於2020年12月31日	<u>3,322</u>



	軟件 人民幣千元
於2020年12月31日及2021年1月1日：	
成本	4,823
累計攤銷	<u>(1,501)</u>
賬面淨值	<u>3,322</u>
於2021年1月1日的成本，扣除累計攤銷	3,322
添置	59
年內攤銷	<u>(386)</u>
於2021年12月31日	<u>2,995</u>
於2021年12月31日：	
成本	4,882
累計攤銷	<u>(1,887)</u>
賬面淨值	<u>2,995</u>
於2021年12月31日及2022年1月1日：	
成本	4,882
累計折舊	<u>(1,887)</u>
賬面淨值	<u>2,995</u>
於2022年1月1日的成本，扣除累計攤銷	2,995
期內攤銷	<u>(197)</u>
於2022年6月30日	<u>2,798</u>
於2022年6月30日：	
成本	4,882
累計折舊	<u>(2,084)</u>
賬面淨值	<u>2,798</u>

## 17. 於聯營公司的投資

	於12月31日			於6月30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	40,974	47,264	43,429	47,262
收購商譽	84,245	84,245	84,245	84,245
賬面淨值	<u>125,219</u>	<u>131,509</u>	<u>127,674</u>	<u>131,507</u>

於2022年6月30日，貴集團的主要聯營公司的詳情如下：

名稱	註冊及 營業地點	實繳股本	貴集團 應佔所有權 權益百分比(%)	主營業務
天津天孚物業管理有限公司(「天津天孚」)	天津	人民幣6,000,000元	41*	物業管理服務

天津天孚被視為貴集團重要聯營公司，於天津從事物業管理服務，並使用權益法入賬。

- \* 於2019年9月26日，於完成公開競標流程後，貴集團同時訂立天津天孚協議及另一份補充協議(「補充協議」)。根據與原始股東訂立的天津天孚協議，貴集團按總購買價人民幣130,149,000元自原始股東收購天津天孚51%股權。根據與原始股東及天津天孚訂立的補充協議，貴集團同意轉讓於天津天孚51%股權中的10%股權予天津天孚當時的管理層，現金代價為人民幣5,911,000元。因此，貴集團實際上收購天津天孚41%股權。由於當時的管理層於2019年11月30日收購完成後分佔天津天孚的溢利或虧損，故該10%權益的控制權於緊接收購完成前實際轉移至當時的管理層。將10%股份轉讓至當時管理層的股份轉讓登記手續最終於2020年12月完成。

下表說明有關天津天孚的財務資料概要以及與我們財務狀況的賬面值對賬：

	於12月31日			於6月30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
流動資產	139,535	158,097	171,361	190,548
非流動資產，不包括商譽	116,731	101,727	89,003	81,365
收購聯營公司的商譽	84,245	84,245	84,245	84,245
非流動負債	(28,266)	(23,454)	(21,881)	(18,055)
流動負債	(128,566)	(121,092)	(132,559)	(138,584)
資產淨值	<u>183,679</u>	<u>199,523</u>	<u>190,169</u>	<u>199,519</u>
資產淨值，不包括商譽	99,434	115,278	105,924	115,274
與 貴集團於聯營公司的 權益對賬：				
貴集團所有權比例	41%	41%	41%	41%
	125,013	131,509	127,674	131,507
貴集團分佔聯營公司的資產淨值， 不包括商譽	40,768	47,264	43,429	47,262
收購的商譽	84,245	84,245	84,245	84,245
投資賬面值	<u>125,013</u>	<u>131,509</u>	<u>127,674</u>	<u>131,507</u>
	截至2019年 12月31日 止一個月	截至2020年 12月31日 止年度	截至2021年 12月31日 止年度	截至2022年 6月30日 止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	24,076	402,327	341,264	152,123
折舊及攤銷	(890)	(9,232)	(9,176)	(9,157)
稅項	(170)	(7,524)	(3,963)	(4,761)
收購後期／年內溢利及全面收益總額	511	22,855	11,812	9,345
已收股息*	<u>—</u>	<u>2,874</u>	<u>5,757</u>	<u>—</u>

\* 於2020年5月22日，天津天孚的董事會批准人民幣7,010,000元的股息分派，包括向 貴集團分派股息總額的41%，即人民幣2,874,000元。於2021年12月24日，天津天孚的董事會批准人民幣21,163,000元的股息分派，包括向 貴集團分派股息人民幣9,375,000元。

#### 於聯營公司的投資減值測試

由於經營溢利減少，於天津天孚的投資於2021年12月31日出現減值跡象。管理層已對該現金產生單位（「現金產生單位」）進行減值測試。於2021年12月31日現金產生單位的可收回金額乃根據公平值減出售成本釐定。公平值的計算乃根據經管理層批准的五年期財務預算使用貼現現金流量預測。

於2021年12月31日估計天津天孚投資的可收回金額所用主要假設包括預算銷售增長率、預算毛利率及貼現率。

五年內預測的銷售增長率適用於現金流量預測，介乎7%至8.5%之間，以推斷五年期間後的現金流量為3%。上述增長率乃根據天津天孚過往的業績而釐定，並不超過相關行業的平均長期增長率。根據天津天孚過往表現及未來預期效率改善，應用於現金流量預測的毛利率介乎14%至17%之間。應用於現金流量預測的稅前貼現率為17.5%，反映現金產生單位相關的特定風險。

根據天津天孚投資的減值測試結果，於天津天孚投資的可收回投資金額超過其賬面值的淨空為人民幣15,609,000元，且於2021年12月31日，並無就天津天孚的投資計提減值撥備。

#### 對假設變動的敏感度

透過應用特定基準點絕對值的預算銷售增長率減少，預算毛利率或貼現率增加如下所示將導致現金產生單位的可收回金額減少：

	毛利率減少1%	稅前貼現率增長1%	銷售增長率下降1%
	於12月31日	於12月31日	於12月31日
	2021年	2021年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於天津天孚物業管理現金產生單位的可收回金額變動	(12,397)	(11,089)	(4,852)

## 18. 遞延稅項

## 貴集團

遞延稅項負債及資產於有關期間內之變動如下：

## (a) 遞延稅項負債

	超出有關折舊 的折舊撥備
	人民幣千元
於2019年1月1日	—
年內於損益表扣除的遞延稅項(附註10)	(69)
<b>於2019年12月31日的遞延稅項負債</b>	<b>(69)</b>
於2020年1月1日	(69)
年內於損益表扣除的遞延稅項(附註10)	(60)
<b>於2020年12月31日的遞延稅項負債</b>	<b>(129)</b>
於2021年1月1日	(129)
年內於損益表計入的遞延稅項(附註10)	89
<b>於2021年12月31日的遞延稅項負債</b>	<b>(40)</b>
於2022年1月1日	(40)
期內於損益表扣除的遞延稅項(附註10)	(20)
<b>於2022年6月30日的遞延稅項負債</b>	<b>(60)</b>

## (b) 遞延稅項資產

	租賃負債	應計費用	金融 資產減值	可用於抵銷 未來應課稅 溢利的虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	47	2,651	231	414	3,343
年內計入／(扣除)損益表的 遞延稅項(附註10)	95	1,268	56	(242)	1,177
<b>於2019年12月31日的 遞延稅項資產</b>	<b>142</b>	<b>3,919</b>	<b>287</b>	<b>172</b>	<b>4,520</b>
於2020年1月1日	142	3,919	287	172	4,520
年內計入／(扣除)損益表的 遞延稅項(附註10)	121	(508)	(94)	(170)	(651)
<b>於2020年12月31日的 遞延稅項資產</b>	<b>263</b>	<b>3,411</b>	<b>193</b>	<b>2</b>	<b>3,869</b>
於2021年1月1日	263	3,411	193	2	3,869
年內計入／(扣除)損益表的 遞延稅項(附註10)	251	(899)	41	(2)	(609)
<b>於2021年12月31日的 遞延稅項資產</b>	<b>514</b>	<b>2,512</b>	<b>234</b>	<b>—</b>	<b>3,260</b>
				金融 資產減值	總計
				人民幣千元	人民幣千元
於2022年1月1日		514	2,512	234	3,260
期內計入／(扣除)損益表的 遞延稅項(附註10)		1,690	556	202	2,448
<b>於2022年6月30日的遞延稅項資產</b>		<b>2,204</b>	<b>3,068</b>	<b>436</b>	<b>5,708</b>

以下為就財務申報目的對 貴集團遞延稅項結餘的分析：

	於12月31日			於6月30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
於綜合財務狀況表內確認的 遞延稅項資產淨值	4,520	3,869	3,260	5,708
於綜合財務狀況表內確認的 遞延稅項負債淨額	(69)	(129)	(40)	(60)

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，未確認稅項虧損及可扣減暫時性差異總額分別為人民幣2,164,000元、人民幣2,394,000元、人民幣1,550,000元及人民幣6,393,000元，就稅項虧損及可扣減暫時性差異而言，因彼等在 貴集團於一段時間處於虧損狀態的若干附屬公司中產生，且該等附屬公司被視為不可能會產生應課稅溢利以抵銷可動用的稅項虧損及可扣減暫時性差異。

根據中國企業所得稅法，倘於中國內地成立的外資企業向海外投資者宣派股息，須按10%稅率繳納預扣稅。此規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日後賺取的盈利。倘中國內地與海外投資者所在的司法權區之間有稅收協定，則適用的預扣稅率較低。 貴集團的適用比率為10%。因此， 貴集團須就於中國內地成立的該等附屬公司因自2008年1月1日起產生而於重組完成後尚未分派的盈利而分派的股息繳納預扣稅。

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，未匯出盈利分別為人民幣37,624,000元、人民幣74,306,000元、人民幣121,451,000元及人民幣156,912,000元。 貴集團於中國內地成立的附屬公司須就該等盈利繳納預扣稅。董事認為，於可預見將來，該等附屬公司不大可能分派該等盈利。因此，並無就該未匯出盈利確認遞延稅項。

## 19. 金融投資

### 貴集團

#### (a) 指定透過其他全面收益按公平值計量的股權投資

	於12月31日			於6月30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
按公平值計量的非上市股權投資				
山東省魯信典當有限責任公司	4,981	—	—	—

上述股權投資不可撤銷地指定為透過其他綜合收益按公平值計量，乃由於 貴集團認為此投資具戰略性質。

於2020年8月， 貴集團出售其於山東省魯信典當有限責任公司的權益，乃由於是項投資已不再與 貴集團的投資策略相契合。於出售日期是項投資的公平值為人民幣5,000,000元(投資的原成本)，並無於其他全面收益中確認的累計收益轉撥至保留溢利。於有關期間， 貴集團概無收取股息。

**(b) 按公平值計入損益的金融資產**

	於12月31日			於6月30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
債券投資—理財產品	—	—	—	12,014

該等理財產品由中國內地的銀行發行。由於其合約現金流量並非僅為支付本金及利息，故被強制分類為按公平值計入損益之金融資產。

**(c) 按攤銷成本列賬的金融資產**

	於12月31日			於6月30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
理財產品	—	—	9,900	—

理財產品為短期投資，期限為7天及按固定年利率計息。



## 20. 預付款項、其他應收款項及其他資產

## 貴集團

	於12月31日			於6月30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>				
預付供應商款項	375	470	2,019	2,232
按金及其他應收款項	16,174	11,055	11,912	13,522
可收回增值稅	23	241	—	—
向第三方提供的信託貸款	30,000	—	—	—
向關聯方提供的貸款	—	124,840	—	—
遞延上市開支	—	1,173	3,795	4,609
應收一間聯營公司股息	—	—	3,618	3,618
	<u>46,572</u>	<u>137,779</u>	<u>21,344</u>	<u>23,981</u>
<b>非流動</b>				
預付供應商款項	792	—	—	—

於2019年12月31日，貴集團向第三方提供按8.33%年利率計息的信託貸款人民幣30,000,000元，並於2020年1月悉數收回。

於2020年12月31日，貴集團向由樂濤先生控制的實體墊付人民幣124,840,000元，屬非貿易性質，利息為7.00%至9.50%，並於2021年3月悉數收回。

貴集團應收一間聯營公司股息屬非貿易性質、無抵押、免息、須按要求償還及將於上市前結清。

上述結餘中包含的金融資產與最近無違約記錄及逾期金額的應收賬款有關。於各有關期間末，虧損撥備被評估為不重大。

## 21. 生物資產

## 貴集團

生物資產的公平值如下：

	於12月31日			於6月30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
生物資產	<u>3,820</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

貴集團的生物資產由與貴集團並無關連的獨立專業合資格估值師事務所獨立評估，該事務所於生物資產估值方面擁有適當的資格及近期經驗。植物及幼苗的公平值減出售成本乃根據於2019年12月31日的市場定價釐定，並參照品種、樹齡、直徑及所產生成本予以調整。

計量生物資產公平值採用的主要估值假設為估值日的實際存貨及中國內地的有效市場價格。

生物資產的公平值估值已計及運輸成本。貴公司董事認為銷售生物資產的運輸成本並不重大。

## 22. 存貨

### 貴集團

	於12月31日			於6月30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
低價值消耗品	2,480	210	123	149

## 23. 貿易應收款項

### 貴集團

	於12月31日			於6月30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	54,599	75,196	87,228	143,726
減值	(1,816)	(1,942)	(2,200)	(3,006)
	52,783	73,254	85,028	140,720

貴集團與其客戶的貿易條款以信貸形式為主。信貸期一般為120日內。每名客戶均有最高信貸額度。貴集團嚴格管控其未收回應收款項，並設有信貸控制部門以將信貸風險降至最低。高級管理層定期檢討逾期餘額。有鑒於上述且貴集團的貿易應收款項與大量分散客戶有關，除應收若干客戶的款項佔貴集團貿易應收款項的10%或以上（於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日分別合共佔11%、25%、零及零）外，概無重大集中信貸風險。貴集團並無就其貿易應收款項餘額持有任何抵押或其他信貸增強工具。貿易應收款項為不計息。

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，貴集團的貿易應收款項包括應收貴集團關聯方款項人民幣1,730,000元、人民幣538,000元、人民幣94,000元及人民幣800,000元，須按與提供予貴集團主要客戶類似的信貸條款償還。

於各有關期間末，基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30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	52,715	73,159	85,122	141,734
一至兩年	310	420	433	482
兩年以上	1,574	1,617	1,673	1,510
	<u>54,599</u>	<u>75,196</u>	<u>87,228</u>	<u>143,726</u>

貿易應收款項的減值虧損撥備的變動如下：

	於12月31日			於6月30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／期初	1,611	1,816	1,942	2,200
減值虧損淨額(附註6)	205	126	258	806
於年／期末	<u>1,816</u>	<u>1,942</u>	<u>2,200</u>	<u>3,006</u>

於各報告日期，使用撥備矩陣進行減值分析，以計量第三方的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部進行分組的發票賬齡計算。該計算反映概率加權結果、貨幣時間價值及於各有關期間末可得的有關過往事件的合理及證明資料、當前條件及未來經濟條件預測。

當有資料表明對手方陷入嚴重財務困難且無切實收回前景時(如對手方已被清算或進入破產程序，以較早者為準)，貴集團將撤銷貿易應收款項，並適時考慮尋求法律意見。

以下載列有關使用撥備矩陣計量的貴集團的貿易應收款項的信貸風險承擔的資料：

	於2019年12月31日		
	預期	賬面總值	預期信貸虧損
	信貸虧損率		
一年內	0.01%	52,715	5
一至兩年	76.45%	310	237
兩年以上	100.00%	1,574	1,574
		<u>54,599</u>	<u>1,816</u>

## 於2020年12月31日

	預期 信貸虧損率	賬面總值	預期信貸虧損
		人民幣千元	人民幣千元
一年內	0.01%	73,159	7
一至兩年	75.71%	420	318
兩年以上	100.00%	1,617	1,617
		<u>75,196</u>	<u>1,942</u>

## 於2021年12月31日

	預期 信貸虧損率	賬面總值	預期信貸虧損
		人民幣千元	人民幣千元
一年內	0.11%	85,122	94
一年以上	100.00%	2,106	2,106
		<u>87,228</u>	<u>2,200</u>

## 於2022年6月30日

	預期 信貸虧損率	賬面總值	預期信貸虧損
		人民幣千元	人民幣千元
一年內	0.72%	141,734	1,014
一年以上	100.00%	1,992	1,992
		<u>143,726</u>	<u>3,006</u>

## 24. 合約資產

	於12月31日		於6月30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
來自以下各項的合約資產：				
建築服務	<u>3,971</u>	<u>—</u>	<u>8,729</u>	<u>8,035</u>

合約資產初步確認為來自建築服務的收益，乃由於代價須於圓滿竣工後方可收取。於

建築竣工及客戶驗收後，確認為合約資產的金額重新分類至貿易應收款項。貴集團與其客戶的貿易條款及信貸政策於歷史財務資料附註23中披露。

計入上述結餘的金融資產與近期並無拖欠還款記錄及逾期金額的合約資產有關。於各有關期間末，虧損撥備經評估微乎其微。

合約資產的預期收回或結算時間如下：

	於12月31日			於6月30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	3,971	—	8,729	8,035

## 25. 現金及現金等價物以及受限制存款

### 貴集團

	於12月31日			於6月30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
現金及銀行結餘	34,775	120,905	123,974	53,768
減：				
已就一筆銀行貸款抵押的定期存款(附註28)	—	—	(10,000)	(4,000)
受限制定期存款	—	(1,582)	(1,894)	(1,245)
現金及現金等價物	34,775	119,323	112,080	48,523

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，貴集團以港元計值的現金及銀行結餘分別為零、人民幣270,000元、人民幣1,141,000元及人民幣1,195,000元。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地的外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，貴集團獲准透過授權經營外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

於銀行的現金根據每日銀行存款利率以浮息計息。短期定期存款的存款期介乎一天至三個月，視乎貴集團的即時現金需求，並按各自短期定期存款利率計息。銀行結餘及受限制存款乃存放於信譽良好及近期並無拖欠記錄的銀行。

## 26. 貿易應付款項

於2019年、2020年及2021年12月31日及2022年6月30日，計入 貴集團貿易應付款項的應付 貴集團關聯方款項分別為零、人民幣4,200,000元、人民幣4,200,000元及人民幣36,000元。

於各有關期間末，基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

## 貴集團

	於12月31日			於6月30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
三個月內	7,059	40,576	37,592	23,570
三個月至六個月	544	64	91	410
六個月至一年	1,032	56	107	6,138
一年以上	492	1,769	4,906	722
	<u>9,127</u>	<u>42,465</u>	<u>42,696</u>	<u>30,840</u>

貿易應付款項屬無抵押、免息及一般於少於90天內結算。

## 27. 其他應付款項及應計費用

## 貴集團

		於12月31日			於6月30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
即期					
合約負債	(a)	13,270	25,761	21,968	26,543
按金	(b)	17,581	17,648	11,003	11,276
其他貸款	(c)	60,300	—	—	—
來自一名控股股東的貸款	(d)	4,700	—	—	—
應付員工工資及福利		46,378	52,904	54,284	52,221
應付附屬公司當時權益持有人款項		—	22,720	1,620	1,620
應付天津天孚管理款項	(e)	—	701	701	—
來自一間聯營公司的墊款		—	—	3,618	—
應付一名關聯方款項	(f)	—	742	505	505
其他應付稅項		4,022	8,400	6,702	5,698
應計負債		197	510	1,185	—
代表客戶及其他方的收款		1,112	1,831	5,311	8,117
		<u>147,560</u>	<u>131,217</u>	<u>106,897</u>	<u>105,980</u>

(a) 合約負債詳情如下：

	於12月31日			於6月30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
<i>自客戶收取的短期墊款</i>				
物業管理服務	12,911	13,607	19,522	22,784
物業工程服務	122	11,761	1,999	2,967
其他	237	393	447	792
合約負債總額	<u>13,270</u>	<u>25,761</u>	<u>21,968</u>	<u>26,543</u>

合約負債包括就提供管理服務、安裝及施工而收取的短期墊款。2020年合約負債增加乃主要由於就提供物業管理服務及建築服務而自客戶收取的短期墊款增加。

- (b) 按金主要指於各有關期間末與客戶的按金。
- (c) 於2019年10月10日，貴集團就經營活動向本集團僱員收取貸款人民幣60,300,000元，按年利率2%及5%計息，其中包括來自本集團主要管理人員的人民幣19,980,000元。該等貸款已於2020年10月9日悉數償還。
- (d) 於2019年10月10日，貴集團自控股股東收取免息貸款人民幣4,700,000元。該貸款已於2020年10月9日悉數償還。
- (e) 於2020年5月22日，天津天孚董事會批准派息，其中人民幣701,000元暫定由貴公司持有並將派付予天津天孚管理層。
- (f) 於2020年6月30日，貴集團自樂濤先生控制的實體租賃一間物業，年租金開支為人民幣2,184,000元，其中人民幣505,000元於2022年6月30日仍尚未支付。貴集團自2021年7月起終止部分租賃，年度租金開支為人民幣423,000元。截至2022年6月30日止六個月，由於COVID-19，貴集團獲得該實體提供的租金優惠為人民幣419,000元(附註15)。

貴集團來自控股股東的貸款、應付附屬公司當時權益持有人款項及來自一間聯營公司的墊款屬非貿易性質及將於上市前結清(除貴集團來自控股股東的貸款及來自一間聯營公司的墊款已分別於2020年及2022年悉數償還外)。

貴集團應付一名關聯方款項屬貿易性質。

除上述僱員貸款外，其他應付款項為無抵押、免息及按要求償還。

## 貴公司

	於12月31日			於6月30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
應付一間附屬公司款項	—	4,729	16,182	19,522

## 28. 計息銀行及其他借款

## 貴集團

	於12月31日					
	2019年			2020年		
	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元
<b>即期</b>						
銀行貸款—無抵押	5.4–5.7	2020年	40,000	—	—	—
銀行貸款—有擔保	5.7	2020年	10,000	5.4–6.0	2021年	109,950
其他貸款—有抵押	—	—	—	7.0	2021年	21,000
長期銀行貸款即期部分—有擔保*	—	—	—	4.65	2021年	11,100
			<u>50,000</u>			<u>142,050</u>
<b>非即期</b>						
銀行貸款—有擔保*			—	4.65	2022年– 2027年	66,860
			<u>50,000</u>			<u>208,910</u>



	於12月31日			於6月30日		
	2021年			2022年		
	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元
<b>即期</b>						
銀行貸款—有抵押及有擔保	5.655–5.67	2022年	30,000	—	—	—
銀行貸款—有擔保	—	—	—	5.60	2023年	10,000
					2022年	
長期銀行貸款即期部分—有擔保	4.65	2022年	11,140	4.65	–2023年	11,140
			<u>41,140</u>			<u>21,140</u>
<b>非即期</b>						
銀行貸款—有抵押及有擔保	—	—	—	5.67	2024年	20,000
		2023年				
銀行貸款—有擔保*	4.65	–2027年	55,680	4.65	2027年	44,580
			<u>96,820</u>			<u>85,720</u>

	於12月31日		於6月30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
分析如下：				
應償還銀行貸款：				
一年內	50,000	121,050	41,140	21,140
於第二年	—	11,180	11,140	31,140
第三至第五年，包括首尾兩年	—	33,430	33,440	33,440
五年以上	—	22,250	11,100	—
	<u>50,000</u>	<u>187,910</u>	<u>96,820</u>	<u>85,720</u>
應償還其他貸款：				
一年內	—	21,000	—	—
	<u>50,000</u>	<u>208,910</u>	<u>96,820</u>	<u>85,720</u>

於2019年12月31日：

貴集團為數人民幣10,000,000元的若干銀行貸款由樂濤先生及其控股的實體作擔保。

於2020年12月31日：

貴集團的以下若干銀行貸款由關聯方擔保：

- (a) 貴集團為數人民幣79,950,000元的銀行貸款由樂濤先生及樂濤先生控股的實體擔保，並於一年內到期，利率為5.4%至6%之間。
- (b) 貴集團為數人民幣30,000,000元的銀行貸款由樂濤先生控股的實體擔保，由貴集團擁有的樓宇作抵押，並於一年內到期，利率為5.655%。
- (c) 貴集團為數人民幣77,960,000元的銀行貸款由樂濤先生控股的實體擔保，於一到七年內到期，並按貸款基礎利率（「貸款基礎利率」）的浮動利率計息。

為數人民幣21,000,000元的其他借款由貴集團為數人民幣44,038,000元的貿易應收款項作抵押（附註23）。

於2021年12月31日：

貴集團若干銀行貸款人民幣10,000,000元由貴集團若干附屬公司擔保，並由貴集團擁有的人民幣10,000,000元存款證作抵押。該款項於一年內到期，利率為5.67%。

貴集團的以下若干銀行貸款由關聯方擔保：

- (a) 貴集團為數人民幣20,000,000元的銀行貸款由樂濤先生控制的實體擔保，以貴集團擁有的樓宇作抵押，於一年內到期，利率為5.655%。
- (b) 貴集團為數人民幣66,820,000元的銀行貸款由樂濤先生控制的實體擔保，於一至六年內到期，並按貸款基礎利率的浮動利率計息。

於2022年6月30日：

貴集團若干銀行貸款人民幣20,000,000元由貴集團若干附屬公司擔保，並由貴集團擁有人民幣4,000,000元存款證作抵押。該筆貸款於兩年內到期，利率為5.67%。

貴集團若干銀行貸款人民幣10,000,000元由貴集團若干附屬公司擔保，於一年內到期，利率為5.60%。

貴集團若干銀行貸款人民幣55,720,000元由樂濤先生控制的實體擔保，於一至五年內到期，並按貸款基礎利率的浮動利率計息。

董事提供的擔保將於上市前解除。

## 29. 股本

股份	於12月31日		於6月30日
	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0.0001美元的法定(股份數目) 普通股	500,000,000	500,000,000	500,000,000
0.0001美元的已發行但未繳款 (股份數目)普通股	202,000,000	200,000,000	200,000,000
0.0001美元的已發行及已繳款 (股份數目)普通股	—	2,000,000	2,000,000

於2021年1月26日，貴公司的一名股東Archery Capital Management Limited (擁有2,000,000股普通股)向貴公司注資2,440,000港元(人民幣2,028,000元)。注資後，貴公司擁有2,000,000股已發行及已繳款的普通股，及200,000,000股已發行但未繳股款的普通股，以及人民幣1,000元的股本及人民幣2,027,000元的股份溢價。

貴公司股本的變動概要如下：

	已發行 股份數目	實繳股本 人民幣千元
於2020年6月30日(貴公司註冊成立後發行的 普通股)	200,000,000	—
新股發行	2,000,000	—
於2020年12月31日	202,000,000	—
一名股東出資	—	1
於2021年12月31日及2022年6月30日	202,000,000	1

於2020年6月30日，貴公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為每股面值0.0001美元的50,000美元股份。截至註冊成立日期，已按每股股份0.0001美元的面值發行202,000,000股普通股。

### 30. 股份獎勵計劃

於2016年1月，貴集團11名僱員(包括董事)訂立協議(「Jinan Anlin協議」)，以成立投資公司向當時的控股公司作出投資。貴集團該等11名僱員(包括董事)獲授1,800,000股當時控股公司股份(「2016年股份獎勵計劃」)，其中360,000股股份的歸屬期介乎2016年1月至2020年1月、360,000股股份的歸屬期介乎2016年1月至2021年1月、360,000股股份的歸屬期介乎2016年1月至2022年1月、360,000股股份的歸屬期介乎2016年1月至2023年1月及360,000股股份的歸屬期介乎2016年1月至2024年1月。該等獎勵授予對貴集團營運的成功作出貢獻的合資格參與人。

於2017年3月，貴集團三名僱員(包括董事)訂立協議(「Jinan Luting協議」)，以成立投資公司向當時的控股公司作出投資。貴集團該等三名僱員(包括董事)獲授1,100,100股當時控股公司股份(「2017年股份獎勵計劃」)，其中220,020股股份的歸屬期介乎2017年3月至2021年3月、220,020股股份的歸屬期介乎2017年3月至2022年3月、220,020股股份的歸屬期介乎2017年3月至2023年3月、220,020股股份的歸屬期介乎2017年3月至2024年3月及220,020股股份的歸屬期介乎2017年3月至2025年3月。該等獎勵授予對貴集團營運的成功作出貢獻的合資格參與人。

於2020年3月，貴集團合共17名僱員(包括董事)獲授1,502,250股當時控股公司股份(「2020年股份獎勵計劃」)，其中300,450股股份的歸屬期介乎2020年3月至2024年3月、300,450股股份的歸屬期介乎2020年3月至2025年3月、300,450股股份的歸屬期介乎2020年3月至2026年3月、300,450股股份的歸屬期介乎2020年3月至2027年3月及300,450股股份的歸屬期介乎2020年3月至2028年3月。該等獎勵授予對貴集團營運的成功作出貢獻的合資格參與人。

作為重組的一環，貴公司於2020年6月30日於開曼群島註冊成立。其後貴公司成為貴集團的控股公司。關於上述重組，貴公司以新的股份獎勵計劃替換2016年股份獎勵計劃、2017年股份獎勵計劃及2020年股份獎勵計劃(「代替獎勵計劃」)並已於2020年6月30日經貴公司的董事會決議案批准。

除當時控股公司變為貴公司產生的股份變動及重組進行的股份分拆外，代替獎勵計劃與2016年股份獎勵計劃、2017年股份獎勵計劃及2020年股份獎勵計劃完全相同且均視作代替計劃，且因代替獲授股份的公平值並無增加。獲授股份數目增加乃由於重組後按照一股股份拆分為四股股份，而行使價相應變動以反映股份分拆。

股份附帶股息權及投票權。

	2019年		2020年		2021年	
	每股股份 加權平均 認購價 人民幣元	股份數目	每股股份 加權平均 認購價 人民幣元	股份數目	每股股份 加權平均 認購價 人民幣元	股份數目
於1月1日	2.40	2,900,100	2.40	2,792,100	0.60	15,177,000
年內授予	—	—	2.20	1,502,250	—	—
年內沒收	—	(108,000)	2.40	(500,100)	—	—
按重組拆分股份	—	—	—	11,382,750	—	—
於12月31日	2.40	<u>2,792,100</u>	0.60	<u>15,177,000</u>	0.60	<u>15,177,000</u>

	2022年	
	每股股份 加權平均 認購價 人民幣元	股份數目
於1月1日	0.60	15,177,000
期內授予	—	—
期內沒收	—	—
按重組拆分股份	—	—
於6月30日	0.60	<u>15,177,000</u>

於授出日期，2016年股份獎勵計劃、2017年股份獎勵計劃及2020年股份獎勵計劃的公平值分別為人民幣6,660,000元、人民幣9,600,000元及人民幣32,022,000元。於有關期間及截至2021年6月30日止六個月，貴集團確認以股份為基礎的付款開支分別為人民幣790,000元、人民幣1,382,000元、人民幣1,877,000元、人民幣872,000元及人民幣1,002,000元。

獲授以股份結算的股份計劃的公平值乃於授出日期使用二項式模型進行估計，計及獲授計劃的條款及條件。下表列示使用該模式的輸入數據：

	2016年1月	2017年3月	2020年3月
加權平均資本成本	15%	14%	14%
缺乏市場流通性折讓	35%	30%	20%

### 31. 儲備

#### 貴集團

貴集團的儲備金額及其變動於歷史財務資料內的綜合權益變動表內呈列。

#### (i) 法定儲備

根據中華人民共和國公司法，中國公司須將法定除稅後利潤的10%轉撥至法定儲備，直至儲備的累計總額達到公司註冊資本的50%。待中國有關部門批准後，法定儲備可用於抵銷任何累計虧損或增加公司的註冊資本。法定儲備不可用於向中國附屬公司的股東分派股息。

#### (ii) 合併儲備

貴集團的合併儲備指附屬公司當時的權益持有人的注資。於有關期間的增資指附屬公司當時的權益持有人向各公司額外注入人民幣1,100,000元的實繳股本；於有關期間的扣減指就收購山東凱迪網絡信息技術有限公司（「山東凱迪」）的股權及於重組過程中收購自當時股東權益人民幣21,100,000元向樂濤先生控制的一間公司支付的代價人民幣3,949,000元。

於2020年6月30日完成的收購山東凱迪採用合併會計原則作為共同控制的業務合併入賬。貴集團分別截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2021年及2022年6月30日止六個月的綜合損益及全面收益表、權益變動表及現金流量表包括貴集團旗下山東凱迪自最早呈列日期或自業務首次受樂濤先生共同控制之日（以期限較短者為準）的業績及現金流量。貴集團分別截至各有關期間末的綜合財務狀況表已予以編製，以呈列樂濤先生認為使用當前賬面價值計量的附屬公司業務的資產及負債。並無作出調整以反映公平值，或確認因共同控制下的業務合併引致的任何新資產或負債。

#### (iii) 就股份獎勵計劃持有的股份

一名僱員於2020年辭任，而樂航乾先生代表貴公司購買僱員股份，並將其保留作未來獎勵計劃。

## (iv) 股份溢價儲備

於2021年1月26日，貴公司其中一名股東Archery Capital Management Limited (擁有2,000,000股普通股) 向貴公司注資2,440,000港元(人民幣2,028,000元)。於注資後，貴公司擁有200,000,000股已發行但未繳股款的普通股，以及人民幣1,000元的股本及人民幣2,027,000元的股份溢價。

## (v) 其他

COVID-19相關租金優惠由樂濤先生控制的實體授出。該等租金優惠乃視作對貴集團的餽贈，而貴集團將此項交易視為權益交易並將其入賬列為儲備。

## 貴公司

## 2020年

	<u>累計虧損</u>
	人民幣千元
於2020年6月30日(註冊成立日期)	—
年內虧損及全面虧損總額	<u>(3,557)</u>
於2020年12月31日	<u><u>(3,557)</u></u>

## 2021年

	<u>股份溢價</u>	<u>累計虧損</u>	<u>儲備／ (虧絀) 總額</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	—	(3,557)	(3,557)
年內虧損及全面虧損總額	—	(8,830)	(8,830)
一名股東出資	<u>2,027</u>	<u>—</u>	<u>2,027</u>
於2021年12月31日	<u><u>2,027</u></u>	<u><u>(12,387)</u></u>	<u><u>(10,360)</u></u>

2022年

	股份溢價	累計虧損	儲備／ (虧絀) 總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2022年1月1日	2,027	(12,387)	(10,360)
期內虧損及全面虧損總額	—	(2,526)	(2,526)
於2022年6月30日	<u>2,027</u>	<u>(14,913)</u>	<u>(12,886)</u>

## 32. 綜合現金流量表附註

## (a) 重大非現金交易

貴集團於有關期間就租賃安排對投資物業作出的非現金添置分別為人民幣2,567,000元、人民幣15,511,000元、人民幣26,666,000元及人民幣46,218,000元。

貴集團於有關期間就租賃安排對使用權資產及租賃負債作出的非現金添置分別為零、零、人民幣5,005,000元及零。

## (b) 融資活動產生的負債變動

截至2019年12月31日止年度

	銀行及其他貸款	租賃負債	其他應付款項
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	19,000	18,992	—
融資現金流變動	31,000	(734)	65,000
利息開支(附註7)	—	2,567	—
於2019年12月31日	<u>50,000</u>	<u>20,825</u>	<u>65,000</u>

截至2020年12月31日止年度

	銀行及其他貸款	租賃負債	其他應付款項
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	50,000	20,825	65,000
融資現金流變動	158,910	(2,407)	(43,900)
新租賃	—	15,511	—
出租人的COVID-19相關 租金減免	—	(1,834)	—
利息開支(附註7)	—	(742)	—
於2020年12月31日	<u>208,910</u>	<u>31,353</u>	<u>21,100</u>



截至2021年12月31日止年度

	銀行及其他貸款	租賃負債	其他應付款項
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	208,910	31,353	21,100
融資現金流變動	(112,090)	(7,494)	(21,100)
新租賃	—	31,671	—
終止作為承租人的租賃合約	—	(2,733)	—
利息開支(附註7)	—	1,559	—
	<u>96,820</u>	<u>54,356</u>	<u>—</u>

截至2022年6月30日止六個月

	銀行及其他貸款	租賃負債	其他應付款項
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2022年1月1日	96,820	54,356	—
融資現金流變動	(11,100)	(6,190)	—
出租人的COVID-19相關 租金減免	—	(419)	—
租賃不可撤銷期間的 變動產生的租賃期修訂	—	46,218	—
利息開支(附註7)	—	1,705	—
	<u>85,720</u>	<u>95,670</u>	<u>—</u>

### 33. 關聯方交易

#### (a) 關聯方的定義

樂濤先生、樂航乾先生與梁躍鳳女士訂立一致行動人士協議，據此，彼等承認並確認，彼等於訂立協議前在行使作為山東潤華物業管理股份有限公司股東的權利時一直採取一致行動，並同意在日後繼續如此行事。樂航乾先生與梁女士於出現分歧時將以樂濤先生的決策為準。

樂濤先生	控股股東
梁躍鳳女士	控股股東之妻
樂航乾先生	控股股東之子

## (b) 與關聯方的交易：

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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 (未經審核)	2022年 人民幣千元
<b>向關聯方提供的服務</b>					
<b>樂濤先生控制的實體：</b>					
提供租賃服務 (i)	1,249	1,036	235	120	86
提供物業工程服務及 園林建設服務 (i)	225	1,061	902	267	500
提供物業管理 (i)	17,481	23,124	25,308	10,541	13,216
其他 (i)	5,756	160	1,832	453	—
<b>樂航乾先生控制的實體：</b>					
提供物業工程服務及 園林建設服務 (i)	11,608	54,707	35,346	3,083	3,542
提供物業管理 (i)	8,620	8,964	6,969	1,997	2,462
其他 (i)	42	10	—	—	—
<b>樂濤先生及樂航乾先生 控制的實體：</b>					
提供物業管理 (i)	209	105	181	92	82
其他 (i)	164	—	—	—	—
<b>梁躍鳳女士控制的實體：</b>					
提供物業工程服務及 園林建設服務 (i)	—	6,751	2,628	127	—
<b>天津天孚：</b>					
其他 (i)	—	—	—	—	88
	<u>45,354</u>	<u>95,918</u>	<u>73,401</u>	<u>16,680</u>	<u>19,975</u>

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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 (未經審核)	2022年 人民幣千元
<b>自關聯方購買</b>					
<b>樂濤先生控制的實體：</b>					
接受租賃服務 (i)	105	1,197	1,926	1,117	1,001
購買固定資產 (i)	—	430	—	—	—
接受諮詢服務 (i)	—	121	16	16	114
<b>梁躍鳳女士控制的實體：</b>					
接受勞工服務 (i)	—	4,200	—	—	—
接受租賃服務 (i)	—	500	430	50	228
<b>樂航乾先生控制的實體：</b>					
接收建築服務 (i)	—	—	—	—	13
購買固定資產 (i)	2,194	—	—	—	—
接受租賃服務 (i)	58	—	—	—	—
	<u>2,357</u>	<u>6,448</u>	<u>2,372</u>	<u>1,183</u>	<u>1,356</u>
<b>關聯方提供的貸款的利息開支</b>					
貴集團主要管理人員來自向關聯方提供的貸款的利息收入 (ii)	119	651	—	—	—
<b>樂濤先生控制的實體</b>					
來自關聯方的貸款 (ii)	—	5,656	2,089	2,089	—
貴集團主要管理人員 (iii)	19,980	—	—	—	—
樂濤先生 (iii)	4,700	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>5,656</u>	<u>2,089</u>	<u>2,089</u>	<u>—</u>
<b>視作向關聯方分派</b>					
<b>視作向樂濤先生控制的一個實體分派</b>					
	—	3,949	—	—	—
<b>視作向當時股東分派</b>					
	—	21,100	—	—	—
<b>商標許可開支</b>					
樂濤先生控制的實體 (iv)	—	—	—	—	—
<b>向一名關聯方提供的貸款</b>					
樂濤先生控制的實體	—	124,840	—	—	—
	<u>—</u>	<u>124,840</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 除一家由樂濤先生控制的實體提供的COVID-19相關租金優惠人民幣419,000元(經雙方參考若干已公佈的指引後共同協定)外，上述服務費及其他交易的價格乃根據向第三方客戶提供的類似條款釐定。
- (ii) 貸款乃由名列本招股章程「董事及高級管理層」的員工提供。
- (iii) 貴集團來自樂濤先生的貸款詳情載於歷史財務資料附註27。

- (iv) 於有關期間及截至2021年6月30日止六個月，樂濤先生控制的實體按免專利費基準授予 貴集團使用中國一間實體擁有的若干商標的許可(「許可商標」)。 貴集團與該實體於2021年按免專利費基準訂立一份三年商標許可協議。

**(c) 貴集團主要管理人員薪酬**

除附註8所披露的董事外，主要管理層的薪酬載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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 (未經審核)	人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,462	2,076	2,603	1,291	1,287
退休金計劃供款	163	133	216	99	117
以權益結算的股份獎勵開支	82	287	336	168	158
表現相關花紅	—	1,796	290	—	—
	<b>1,707</b>	<b>4,292</b>	<b>3,445</b>	<b>1,558</b>	<b>1,562</b>

**(d) 關聯方的尚未償還結餘**

於各有關期間末， 貴集團向關聯方提供的貸款、貿易應收款項、貿易應付款項、關聯方貸款、應付附屬公司當時權益持有人款項、來自一間聯營公司的墊款及應付關聯方款項的詳情載於歷史財務資料附註20、23、26及27。

## 34. 按類別劃分的金融工具

於有關期間末，各類金融工具的賬面值如下：

2019年12月31日

金融資產	按攤銷成本 列賬的金融 資產	按公平值計入 其他全面收益 的 金融資產	總計
		股權投資	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入其他全面收益 的股權投資	—	4,981	4,981
貿易應收款項	52,783	—	52,783
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	46,174	—	46,174
現金及現金等價物	34,775	—	34,775
	<u>133,732</u>	<u>4,981</u>	<u>138,713</u>
<b>金融負債</b>			<b>按攤銷成本 列賬的金融 負債</b>
			人民幣千元
貿易應付款項			9,127
計入其他應付款項及應計費用的金融負債			82,581
計息銀行及其他借款			50,000
			<u>141,708</u>

2020年12月31日

金融資產	按攤銷成本 列賬的金融 資產
	人民幣千元
貿易應收款項	73,254
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	135,895
受限制存款	1,582
現金及現金等價物	119,323
	<u>330,054</u>
金融負債	按攤銷成本 列賬的金融 負債
	人民幣千元
貿易應付款項	42,465
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	41,811
計息銀行及其他借款	208,910
	<u>293,186</u>

2021年12月31日

金融資產	按攤銷成本 列賬的 金融資產 人民幣千元
貿易應收款項	85,028
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	15,530
按攤銷成本列賬的金融資產	9,900
受限制存款	11,894
現金及現金等價物	112,080
	<u>234,432</u>
	<u>234,432</u>
金融負債	按攤銷成本 列賬的 金融負債 人民幣千元
貿易應付款項	42,696
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	17,445
計息銀行及其他借款	96,820
	<u>156,961</u>
	<u>156,961</u>

2022年6月30日

金融資產	按攤銷成本 列賬的 金融資產 人民幣千元	按公平值 計入損益的 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應收款項	140,720	—	140,720
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	17,140	—	17,140
按公平值計入損益的金融資產	—	12,014	12,014
受限制存款	5,245	—	5,245
現金及現金等價物	48,523	—	48,523
	<u>211,628</u>	<u>12,014</u>	<u>223,642</u>
	<u>211,628</u>	<u>12,014</u>	<u>223,642</u>

金融負債	按攤銷成本 列賬的 金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項	30,840
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	13,401
計息銀行及其他借款	85,720
	<u>129,961</u>

### 35. 金融工具的公平值及公平值層級

貴集團金融工具(賬面值合理地與其公平值相若之金融工具除外)的賬面值及公平值如下：

	賬面值			於6月30日 2022年 人民幣千元
	於12月31日			
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	
<b>金融資產</b>				
按公平值計入其他全面 收益的股權投資	4,981	—	—	—
按公平值計入損益的金融資產	—	—	—	12,014
	<u>4,981</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,014</u>
	公平值			於6月30日 2022年 人民幣千元
	於12月31日			
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	
<b>金融資產</b>				
按公平值計入其他全面 收益的股權投資	4,981	—	—	—
按公平值計入損益的金融資產	—	—	—	12,014
	<u>4,981</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,014</u>

管理層已評估現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、短期計息銀行及其他借款、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債公平值與其賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內到期。管理層已評估長期銀行及其他借款按浮動利率計息的公平值與其賬面值相若，原因為該等賬面金額乃使用與當前借貸利率相若的相關實際浮動年利率貼現。



貴集團的公司財務部負責釐定金融工具公平值管理的政策及程序。公司財務部直接向財務總監及董事會匯報。於各報告日期，公司財務部分析金融工具價值的變動情況，並釐定估值所用的主要輸入數據。估值由財務總監審核並批准。估值過程及結果與董事會進行討論，以作年度財務申報。

金融資產及負債的公平值以自願交易方(強迫或清盤銷售除外)當前交易中該工具的可交易金額入賬。以下為用於估計公平值的方法及假設。

就按公平值計入其他全面收益計量的非上市股權投資的公平值而言，管理層已對在估值模型中合理運用可能的替代輸入數據的潛在影響作出估計。

於各有關期間末，金融工具估值的重大不可觀察輸入數據概要連同定量敏感度分析如下：

	估值技術	重大 不可觀察輸入數據	範圍	公平值對 輸入數據的 敏感度
非上市股權投資	估值倍數	平均價對賬面 價值倍數	2019年：1.4	倍數越高，公平 值越高

平均價格賬面倍數增加／減少10%將分別使於2019年12月31日按公平值計入其他全面收益的股本投資的賬面值增加約人民幣249,000元或於2019年12月31日的金額減少約人民幣249,000元。

對於按公平值計入損益的金融資產的公平值，管理層採用當前類似條款、信用風險及剩餘期限的工具適用的利率折現預期未來現金流量計算。

公平值層級

下表列示 貴集團金融工具的公平值計量層級：

按公平值計量的資產

	使用以下各項所作的公平值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場 上的報價	重大 可觀察 輸入數據	重大 不可觀察 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	
於2019年12月31日 按公平值計入其他全面收益 的股權投資	—	—	4,981	4,981

按公平值計入損益的金融資產

	使用以下各項所作的公平值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場 上的報價	重大 可觀察 輸入數據	重大 不可觀察 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	
於2022年6月30日 按公平值計入損益的金融資產	—	12,014	—	12,014

於有關期間，第一級及第二級之間概無出現公平值計量轉撥，亦無就金融資產及金融負債自第三級轉入或轉出。

第三級內公平值計量的變動如下：

按公平值計入其他全面收益的股權投資	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	4,826	4,981
於其他全面收益確認的 收益總額	155	19
出售	—	(5,000)
於12月31日	4,981	—

### 36. 財務風險管理目標及政策

貴集團主要金融工具包括租賃負債、計息銀行及其他借款，以及現金及現金等價物。該等金融工具的主要目的乃為 貴集團的經營籌集資金。 貴集團擁有多種其他金融資產及負債，如貿易應收款項以及貿易應付款項，均直接源自其營運。

來自 貴集團金融工具的主要風險為信貸風險及流動性風險。董事會審閱並同意管理該等風險的政策，有關政策概述於下。

#### 信貸風險

貴集團僅與獲認可及信譽卓著之第三方進行買賣。 貴集團之政策為所有有意以信貸期進行買賣之客戶，均須通過信貸審核程序。此外，應收款項結餘持續受監管， 貴集團面臨之壞賬風險並不重大。

#### 於各有關期間末的最高信貸風險

下表載列於有關期間末基於 貴集團信貸政策的信貸質素及基於 貴集團信貸政策的最高信貸風險(主要基於逾期資料，除非其他資料可無需花費不必要成本或精力即可獲取，則另作別論)以及年末階段分類。所呈列的金額指金融資產的總賬面值。

2019年12月31日	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總計
	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	
合約資產*	—	—	—	3,971	3,971
貿易應收款項*	—	—	—	52,783	52,783
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
— 正常**	46,174	—	—	—	46,174
現金及現金等價物 — 未逾期	34,775	—	—	—	34,775
	<b>80,949</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>56,754</b>	<b>137,703</b>

2020年12月31日	12個月預期	全期預期信貸虧損			總計
	信貸虧損	第二階段	第三階段	簡化方法	
	第一階段				
	人民幣千元	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*	—	—	—	73,254	73,254
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
— 正常**	135,895	—	—	—	135,895
受限制存款	1,582	—	—	—	1,582
現金及現金等價物 — 未逾期	119,323	—	—	—	119,323
	<b>256,800</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>73,254</b>	<b>330,054</b>
2021年12月31日	12個月預期	全期預期信貸虧損			總計
	信貸虧損	第二階段	第三階段	簡化方法	
	第一階段				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約資產*	—	—	—	8,729	8,729
貿易應收款項*	—	—	—	85,028	85,028
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
— 正常**	15,530	—	—	—	15,530
按攤銷成本列賬的金融資產	9,900	—	—	—	9,900
受限制存款	11,894	—	—	—	11,894
現金及現金等價物 — 未逾期	112,080	—	—	—	112,080
	<b>149,404</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>93,757</b>	<b>243,161</b>

2022年6月30日	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總計 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	
合約資產*	—	—	—	8,035	8,035
貿易應收款項*	—	—	—	140,720	140,720
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
— 正常**	17,140	—	—	—	17,140
受限制存款	5,245	—	—	—	5,245
現金及現金等價物 — 未逾期	48,523	—	—	—	48,523
	<b>70,908</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>148,755</b>	<b>219,663</b>

\* 就 貴集團應用簡化方法計算減值的貿易應收款項及合約資產，基於撥備矩陣的資料於歷史財務資料附註23及24披露。

\*\* 計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產的信貸質素於並無逾期且並無資料顯示金融資產的信貸風險自初步確認起大幅增加時被視為「正常」。否則，金融資產的信貸質素被視為「可疑」。

### 流動性風險

貴集團會監察現金及現金等價物水平，將其維持於 貴集團管理層認為充足的水平，以撥付營運所需及減低現金流量波動的影響。

於有關期間末，按合約未貼現付款計算的 貴集團的金融負債的到期情況如下：

2019年12月31日	一年內 人民幣 千元	一至五年 人民幣 千元	五年以上 人民幣 千元	總計 人民幣 千元
計息銀行及其他借款	51,650	—	—	51,650
貿易應付款項	9,127	—	—	9,127
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	82,581	—	—	82,581
租賃負債	4,468	22,153	18,693	45,314
	<b>147,826</b>	<b>22,153</b>	<b>18,693</b>	<b>188,672</b>

2020年12月31日	一年內 人民幣 千元	一至五年 人民幣 千元	五年以上 人民幣 千元	總計 人民幣 千元
計息銀行及其他借款	142,090	52,858	23,285	218,233
貿易應付款項	42,465	—	—	42,465
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	41,811	—	—	41,811
租賃負債	5,478	22,321	13,048	40,847
	<b>231,844</b>	<b>75,179</b>	<b>36,333</b>	<b>343,356</b>
2021年12月31日	一年內 人民幣 千元	一至五年 人民幣 千元	五年以上 人民幣 千元	總計 人民幣 千元
計息銀行及其他借款	41,674	44,580	11,100	97,354
貿易應付款項	42,696	—	—	42,696
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	17,445	—	—	17,445
租賃負債	8,807	52,335	2,641	63,783
	<b>110,622</b>	<b>96,915</b>	<b>13,741</b>	<b>221,278</b>
2022年6月30日	一年內 人民幣 千元	一至五年 人民幣 千元	五年以上 人民幣 千元	總計 人民幣 千元
計息銀行及其他借款	25,327	70,557	—	95,884
貿易應付款項	30,840	—	—	30,840
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	13,401	—	—	13,401
租賃負債	14,546	37,824	58,962	111,332
	<b>84,114</b>	<b>108,381</b>	<b>58,962</b>	<b>251,457</b>

### 資本管理

貴集團資本管理的主要目標為保障 貴集團持續經營的能力並維持穩健的資本比率，以支持其業務並使股東價值最大化。

貴集團會根據經濟狀況的變化及相關資產的風險特徵管理及調整其資本結構。為維持或調整資本結構， 貴集團或會調整派付予股東的股息、返還股東資本或發行新股。 貴集團毋須遵守任何外部施加的資本規定。於有關期間，並無對管理資本的目標、政策或程序作出變動。

貴集團採用資產負債比率(即債務總額除以資產總額)來監控資本。債務總額包括流動負債及非流動負債。資產總額包括流動資產及非流動資產。

	於12月31日			於6月30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
流動負債	215,914	327,080	205,043	178,166
非流動負債	18,710	95,257	103,358	149,394
債務總額	<u>234,624</u>	<u>422,337</u>	<u>308,401</u>	<u>327,560</u>
資產總額	<u>329,609</u>	<u>532,266</u>	<u>466,680</u>	<u>507,310</u>
資產負債比率	<u>71.18%</u>	<u>79.35%</u>	<u>66.08%</u>	<u>64.57%</u>

### 37. 或然負債

貴集團及 貴公司於各有關期間末並無任何未於歷史財務資料披露的或然負債。

### 38. 有關期間後事件

貴集團於2022年6月30日後並無發生任何重大期後事件。

## III. 天津天孚的補充財務資料

天津天孚截至2019年11月30日止十一個月(收購天津天孚日期前的日期,「收購前期間」)的財務資料乃根據下文所載編製基準及會計政策所編製。該資料於下文簡稱「天津天孚財務資料」。

貴集團於2019年收購天津天孚物業管理有限公司的41%權益(「收購」)(附註17)。收購乃作為 貴集團擴大其中國市場的策略部分並於2019年11月完成。

## 1. 財務資料

## 損益及其他全面收益表

		截至 2019年 11月30日 止十一個月 人民幣千元
	附註	
收益	2.2	339,651
服務成本		<u>(300,935)</u>
毛利		38,716
財務成本		(326)
其他收入及收益		3,142
銷售及分銷開支		(6,256)
行政開支		<u>(40,256)</u>
除稅前虧損	2.3	(4,980)
所得稅開支		<u>(1,706)</u>
期內虧損		<u>(6,686)</u>
期內全面虧損總額		<u><u>(6,686)</u></u>



## 財務狀況表

	附註	於2019年 11月30日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業及設備	2.4	11,038
投資物業	2.5	6,722
使用權資產	2.6	8,130
其他無形資產		225
遞延稅項資產		704
<b>非流動資產總值</b>		<b>26,819</b>
<b>流動資產</b>		
存貨		2,187
貿易應收款項	2.7	65,837
其他應收款項及其他資產	2.8	3,376
現金及現金等價物		48,544
<b>流動資產總值</b>		<b>119,944</b>
<b>流動負債</b>		
貿易應付款項	2.9	62,265
其他應付款項及應計費用	2.10	44,680
租賃負債	2.6	3,401
<b>流動負債總額</b>		<b>110,346</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>9,598</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>36,417</b>
<b>非流動負債</b>		
其他應付款項及應計費用	2.10	648
遞延稅項負債		269
租賃負債	2.6	5,124
<b>非流動負債總額</b>		<b>6,041</b>
<b>資產淨值</b>		<b>30,376</b>
<b>權益</b>		
實繳股本		6,000
儲備		24,376
<b>權益總額</b>		<b>30,376</b>

## 權益變動表

	實繳股本	以股份 為基礎的 付款儲備	資本儲備	法定儲備	其他 盈餘儲備	保留溢利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	6,000	—	15	3,000	7,162	14,104	30,281
期內虧損	—	—	—	—	—	(6,686)	(6,686)
向一名關聯方出售股權 投資	—	—	(15)	—	(485)	—	(500)
按股權結算的以股份為 基礎的酬金	—	12,270	—	—	—	—	12,270
已付股息	—	—	—	—	—	(4,989)	(4,989)
於2019年11月30日	<u>6,000</u>	<u>12,270</u>	<u>—</u>	<u>3,000</u>	<u>6,677</u>	<u>2,429</u>	<u>30,376</u>

## 現金流量表

	截至2019年 11月30日 止十一個月 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>	
除稅前虧損	(4,980)
調整：	
財務成本	326
利息收入	(191)
物業及設備折舊	3,475
投資物業折舊	220
使用權資產折舊	2,354
無形資產攤銷	327
貿易應收款項減值撥備	996
權益結算的股份獎勵開支	12,270
貿易應收款項增加	(23,637)
存貨增加	(432)
其他應收款項及其他資產減少	1,925
貿易應付款項增加	22,592
其他應付款項及應計費用增加	4,123
<b>經營所得現金</b>	19,368
已收利息	191
已付所得稅	(597)
<b>經營活動產生的現金流量淨額</b>	18,962
<b>投資活動產生的現金流量</b>	
購買物業及設備項目	(3,121)
<b>投資活動所用現金流量淨額</b>	(3,121)
<b>融資活動產生的現金流量</b>	
租賃付款的主要部分	(2,073)
已付利息	(326)
<b>融資活動所用現金流量淨額</b>	(2,399)
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>	13,442
期初現金及現金等價物	35,102
<b>期末現金及現金等價物</b>	48,544
現金及現金等價物結餘分析	
現金及現金等價物	48,544

## 2. 天津天孚財務資料附註

### 2.1 主要會計政策

天津天孚財務資料乃根據歷史財務資料附註2.4第二節：重大會計政策概要所載會計政策所編製。

### 2.2 收益

收益分析如下：

	截至2019年 11月30日 止十一個月
	人民幣千元
客戶合約收益	338,206
其他來源收益	
租金收入總額來源：	
物業投資	1,445
	<u>339,651</u>

#### 客戶合約收益

#### (a) 收益分拆資料

	截至2019年 11月30日 止十一個月
	人民幣千元
<u>服務類型</u>	
物業管理服務	338,206
客戶合約收益總額	<u>338,206</u>
<u>收益確認時間</u>	
於一段時間內轉讓的服務	<u>338,206</u>

#### (b) 履約責任

關於 貴集團的履約責任資料概述如下：

#### 物業管理服務

履約責任隨提供服務的時間完成。管理服務合約乃按一至兩年的年期訂立，並按提供服務的時間計賬。

## 2.3 除稅前虧損

	截至 2019年 11月30日 止十一個月 人民幣千元
所提供服務成本*	300,935
物業及設備折舊	3,475
投資物業折舊	220
使用權資產折舊	2,354
無形資產攤銷	327
工資及薪金	53,507
退休金計劃供款、社會福利及其他福利	19,065
貿易應收款項減值淨額	996
權益結算的股份獎勵開支	12,270

\* 所提供服務成本包括物業及設備折舊、使用權資產折舊、投資物業折舊及僱員福利開支，亦包括於截至2019年11月30日止十一個月就各開支類型而於以上單獨披露的各自總額內。

## 2.4 物業及設備

貴集團	電子 裝置	家具、 固定 裝置 及設備	汽車	租賃 裝修	其他	總計
	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
<b>於2019年11月30日</b>						
<b>成本</b>						
於2019年1月1日	2,109	3,549	7,445	6,831	662	20,596
添置	1,828	220	—	146	51	2,245
出售	(177)	(423)	(343)	—	(24)	(967)
於2019年11月30日	<u>3,760</u>	<u>3,346</u>	<u>7,102</u>	<u>6,977</u>	<u>689</u>	<u>21,874</u>
<b>累計折舊：</b>						
於2019年1月1日	1,259	2,292	3,832	691	334	8,408
期內計提	350	392	684	1,983	66	3,475
出售	(169)	(515)	(325)	—	(38)	(1,047)
於2019年11月30日	<u>1,440</u>	<u>2,169</u>	<u>4,191</u>	<u>2,674</u>	<u>362</u>	<u>10,836</u>
<b>賬面淨值：</b>						
於2019年1月1日	850	1,257	3,613	6,140	328	12,188
於2019年11月30日	<u>2,320</u>	<u>1,177</u>	<u>2,911</u>	<u>4,303</u>	<u>327</u>	<u>11,038</u>

## 2.5 投資物業

	人民幣千元
於2019年1月1日的賬面值	6,942
折舊	<u>(220)</u>
於2019年11月30日的賬面值	<u><u>6,722</u></u>

於2019年11月30日，投資物業的公平值如下：

	2019年 11月30日 人民幣千元
中國的投資物業	<u><u>7,760</u></u>

於2019年11月30日，天津天孚投資物業的公平值乃由獨立估值師天津岳華房地產土地資產評估有限公司進行的估值釐定。根據估值模式，已就商業物業採用市場法。

## 2.6 租賃

## 天津天孚作為承租人

天津天孚訂有辦公室物業的租賃合約。辦公室物業租賃的租期一般為3至10年。

## (a) 使用權資產

天津天孚的使用權資產的賬面值及變動如下：

	辦公室物業 人民幣千元
<b>2019年11月30日</b>	
於2019年1月1日	5,057
添置	5,427
折舊開支	<u>(2,354)</u>
於2019年11月30日	<u><u>8,130</u></u>

**(b) 租賃負債**

租賃負債的賬面值及變動如下：

	<u>租賃負債</u> 人民幣千元
<b>2019年11月30日</b>	
於2019年1月1日	5,171
新租賃	5,427
期內確認的利息增加	326
付款	(2,399)
於2019年11月30日	<u>8,525</u>
	<b>2019年</b>
	<b>1月至11月</b>
	<u>人民幣千元</u>
<b>分析為：</b>	
即期部分	3,401
非即期部分	<u>5,124</u>

**(c) 於損益中確認與租賃有關的金額如下：**

	<u>2019年</u> <u>11月30日</u> 人民幣千元
租賃負債利息	326
使用權資產的折舊開支	2,354
短期租賃相關開支	361
於損益中確認的總金額	<u>3,041</u>

**2.7 貿易應收款項**

	<u>於2019年</u> <u>11月30日</u> 人民幣千元
貿易應收款項	66,970
減值	(1,133)
	<u>65,837</u>

於2019年11月30日基於發票日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於2019年 11月30日 人民幣千元
1年內	65,547
1至2年	516
2至3年	16
3年以上	891
	<u>66,970</u>

貿易應收款項的減值虧損撥備的變動如下：

	於2019年 11月30日 人民幣千元
於期初	2,129
減值撥回淨額	(996)
	<u>1,133</u>

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率按具有類似虧損模式的各個客戶群體的發票日期計算。該計算反映概率加權結果、貨幣時值及於2019年11月30日可得的有關過往事項、當前條件及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

天津天孚於有資料表明對手方面臨嚴重財務困境且並無收回的實際前景（即對手方已進行清盤或進入破產程序（以較早發生者為準）），在計及適當的法律意見後，撤銷貿易應收款項。



下文載列天津天孚使用撥備矩陣計量的貿易應收款項的信貸風險資料：

	於2019年11月30日		
	預期 信貸虧損率	賬面總值	預期 信貸虧損
		人民幣千元	人民幣千元
1年內	0.32%	65,547	218
1至2年	1.94%	516	10
2至3年	87.50%	16	14
3年以上	100.00%	891	891
		<u>66,970</u>	<u>1,133</u>

## 2.8 其他應收款項及按金

	於2019年 11月30日 人民幣千元
按金	2,330
其他應收款項	<u>1,089</u>
減值	<u>(43)</u>
	<u>3,376</u>

其他應收款項減值的虧損撥備變動如下：

	於2019年 11月30日 人民幣千元
於期初	23
減值虧損淨額	<u>20</u>
於期末	<u>43</u>

按金指向客戶作出的按金。於適用時，考慮已發佈信貸評級的可資比較公司違約的可能性，於各有關期間末進行減值分析。倘並無物色到具有信貸評級的可資比較公司，經參考貴集團的過往虧損記錄，採用虧損率估計預期信貸虧損。虧損率會作出調整，以反映當前條件及未來經濟條件的預測（如適用）。於2019年11月30日，在並無可資比較公司的情況下應用的虧損率為1.86%。

**2.9 貿易應付款項**

於2019年11月30日，基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2019年 11月30日
	人民幣千元
1年內	61,891
1年以上	374
	<u>62,265</u>

貿易應付款項為免息且通常須少於90天內結算。

**2.10 其他應付款項及應計費用**

	於2019年 11月30日
	人民幣千元
<b>即期</b>	
應付員工工資及福利	12,595
合約負債	10,987
按金	7,793
代住戶收取款項	1,910
應付稅項(除所得稅外)	4,006
應付股息	4,989
其他	2,400
	<u>44,680</u>
<b>非即期</b>	
按金	648
	<u>45,328</u>

**2.11 以股份為基礎的付款**

於2019年9月，為表彰天津天孚管理層過去提供的服務，天津天孚管理層獲授天津天孚10%的股份。已授出股份並無附帶服務期條件。由於按要價向管理層轉讓10%股份乃於收購完成前進行，該等股份的公平值與其轉讓價間的差額人民幣12,270,000元於收購完成前作為以權益結算的股份獎勵開支入賬。

授出的以權益結算的股份付款的公平值乃於授出日期使用二項式模式進行估計，計及獲授股份的條款及條件。下表列示使用該模式的輸入數據：

	<u>2019年9月</u>
加權平均資本成本	15%
缺乏市場流動性折讓	40%

#### IV. 期後財務報表

貴公司、貴集團或貴集團現時旗下任何公司尚未就2022年6月30日後任何期間編製經審核財務報表。

以下資料並非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)編製的會計師報告的一部分，載列於此僅供參考。未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載的會計師報告一併閱讀。

### A. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

以下本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃根據香港上市規則第4.29條並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製，僅供說明用途，並載列於此以說明全球發售對截至2022年6月30日的綜合有形資產淨值的影響，猶如全球發售於2022年6月30日已經發生。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅為說明用途而編製，基於其假設性質，未必真實反映假設於2022年6月30日或任何未來日期全球發售已完成情況下本集團的財務狀況。其乃基於本招股章程附錄一所載我們於2022年6月30日的綜合有形資產淨值編製，並作出下述調整。未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表並不構成本招股章程附錄一所載會計師報告的一部分。

	於2022年 6月30日 本公司 擁有人 應佔綜合 有形資產 淨值		全球發售 估計所得 款項淨額	未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值	每股未經審核備考 經調整綜合有形 資產淨值	
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)			人民幣千元 (附註3)	等值港元 (附註4)
基於發售價每股發售 股份1.70港元	176,773	95,635	272,408	0.91	1.01	
基於發售價每股發售 股份2.00港元	176,773	115,030	291,803	0.97	1.09	

附註：

- (1) 於2022年6月30日本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值乃摘錄自會計師報告，其乃基於2022年6月30日本公司擁有人應佔經審核綜合權益約人民幣179,571,000元減截至2022年6月30日的無形資產約人民幣2,798,000元計算。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額按發售價每股發售股份1.70港元或每股發售股份2.00港元，並扣除包銷費用及其他本公司應付的相關開支後計算，但並無計及因超額配股權獲行使後可能發行的任何股份。全球發售估計所得款項淨額按於2022年12月20日現行的匯率1.0港元兌人民幣0.8979元由港元兌換為人民幣。

- (3) 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值按緊隨全球發售完成後發行的300,000,000股股份計算，且並無計及因超額配股權獲行使後可能發行的任何股份。
- (4) 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值按於2022年12月20日現行的匯率1.0港元兌人民幣0.8979元兌換為港元。
- (5) 並無作出任何調整以反映本集團於2022年6月30日後訂立的任何交易結果或其他交易。
- (6) 本集團於2022年6月30日的物業權益已由獨立物業估值師艾華迪評估諮詢有限公司進行估值。透過比較由艾華迪評估諮詢有限公司提供的本集團的物業權益估值約人民幣124,243,000元與該等物業於2022年6月30日的未經審核賬面值約人民幣99,069,000元，估值盈餘於2022年6月30日約人民幣25,174,000元（未於本集團於2022年6月30日的有形資產淨值中反映）。重估盈餘將不會計入本集團的綜合財務報表。倘本集團的綜合財務報表錄得重估盈餘，本集團的年度折舊將增加約人民幣2,979,000元。

**B. 獨立申報會計師就編製備考財務資料作出的鑒證報告**

致潤華生活服务集團控股有限公司董事

吾等已對 貴公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的備考財務資料(由 貴公司董事(「董事」)編製並僅供說明用途)，完成鑒證工作並作出報告。備考財務資料包括 貴公司於2022年12月30日刊發的招股章程中第II-1至II-2頁內所載有關於2022年6月30日的備考綜合有形資產淨值以及相關附註(「備考財務資料」)。董事用於編製備考財務資料的適用標準載於附註II-1至II-2。

備考財務資料由董事編製，以說明 貴公司股份全球發售對 貴集團於2022年6月30日的財務狀況造成的影響，猶如交易於2022年6月30日已經發生。作為過程的一環，董事從 貴集團截至2022年6月30日止期間的財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料(已就此刊發會計師報告)。

**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段及參考香港會計師公會(「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。

**吾等的獨立性及質量控制**

吾等已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道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有的審慎、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號有關進行財務報表審計及審閱以及其他鑒證及相關服務業務的公司的質量控制，並相應設有全面的質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用的法律法規的成文政策及程序。

**申報會計師的責任**

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對備考財務資料發表意見並向 閣下報告。對於吾等過往就編製備考財務資料時所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告發出日期向該等報告收件人承擔的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務執行工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29段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獲取合理保證。

就本業務而言，吾等沒有責任更新或重新出具就編製備考財務資料所使用的任何歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，吾等也不對編製備考財務資料所使用的財務資料進行審核或審閱。

將備考財務資料載入招股章程中，目的僅為說明 貴公司股份全球發售對 貴集團未經調整財務資料的影響，猶如交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，吾等不保證交易的實際結果與所呈列者相同。

就備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製作出報告的合理鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的憑證：

- 相關備考調整是否對該等標準造成適當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料已做出適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質的了解、與編製備考財務資料有關的交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務亦包括評估備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取的證據屬充分及適當，並為吾等發表意見提供了基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

此致

執業會計師

香港

2022年12月30日

謹啟



以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就本集團持有的物業權益於2022年10月31日的估值而發出的函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本招股章程而編製。



香港灣仔  
駱克道188號兆安中心23樓

電話：(852) 3702 7338      傳真：(852) 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

### 緒言

吾等謹遵照潤華生活服務集團控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）的指示，對貴集團所持有及所租用位於中國的物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以就有關物業權益於2022年10月31日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見。

### 估值標準

於對物業權益進行估值時，吾等已遵守由香港聯合交易所有限公司發佈的證券上市規則（「上市規則」）第5章及應用指引第12號、由英國皇家特許測量師學會（「英國皇家特許測量師學會」）刊發的英國皇家特許測量師學會估值—2022年全球準則及國際估值準則理事會不時刊發的國際估值準則的所有規定。

### 估值基準

吾等的估值乃按市值基準進行，市值為「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方各自在知情、審慎及不受脅迫之公平交易情況下，於估值日期達成資產或負債交易之估計金額」。

## 物業權益的分類

於估值過程中，受評估的物業權益首先按 貴集團持有的權益類型分類，其後再劃分為以下類別：

第一類 — 貴集團於中國持作投資之物業權益；及

第二類 — 貴集團於中國租用之物業權益。

## 估值假設

吾等對物業的估值並不包括因特別條款或情況（例如反常融資、售後租回安排、任何與銷售相關的人士給予的特別代價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷）引致估計價格的增減。

吾等的報告並無考慮任何估物業權益的任何押記、抵押或欠款或出售時可能產生的任何費用或稅項。除另有註明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對位於中國的有關物業進行估值時，吾等假設按名義土地使用年費計算的有關物業於指定年期內的可轉讓土地使用權已出讓，且任何土地出讓金已悉數繳清。吾等已依賴 貴集團及其法律顧問就有關物業業權所提供的意見。就吾等的估值而言，吾等假設承授人擁有有關物業的強制執行業權。

對位於中國的有關物業進行估值時，吾等假設有關物業的承授人或用戶均有權於獲出讓的整個使用年期屆滿前不受干預地自由使用或出讓有關物業。

除本報告註明者外，吾等假設有關物業均可交吉。

此外，吾等已假設物業的設計及建造乃／將符合當地規劃法規及規定，並已／將獲相關機構正式檢驗及批准。持續用途乃假設該物業將用於指定設計及建造的目的，或用於現時所適合的目的。處於持續用途中的物業估值並不代表該物業於公開市場上按部分出售可能變現的金額。

概無接獲命令進行或作出環境影響研究。吾等假設已全面遵守適用的國家、省級及當地環境法規及法律。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已經或可以從任何地方、省級或國家政府或私營實體或組織獲得或重續所有必要的許可證、同意書或其他法律或行政授權。

除估值報告已指明、界定及考慮的違規情況外，吾等亦假設所有適用的土地規劃及使用規定及限制已獲遵守。此外，除本報告註明者外，吾等假設土地使用及物業裝修均處於所述物業範圍內，且概無存在任何侵用或侵佔情況。

吾等已進一步假設物業於估值日期並無轉讓或牽涉任何具爭議性或不具爭議性的糾紛。吾等亦假設該物業於吾等視察當日至估值日期期間並無任何重大變動。

### 估值方法

於吾等的估值過程中，除非另有說明，否則吾等按照該物業的指定用途進行估值，並獲悉該物業將用作該等用途（以下稱為「**持續用途**」）。

於對物業權益進行估值時，吾等採用收益法進行估值，當中計及自現有租約或轉租所獲取之物業租金收入及／或於現有市場中可取得之租金收入，並計及租賃或轉租之可復歸潛在收入作出適當的考慮，再將該租金收入按適當的資本化比率資本化來釐定市值。在適當情況下，吾等亦已參照有關市場中之現有可比較銷售交易。

### 業權調查

吾等已獲得有關中國物業權益的業權文件副本。在可能情況下，吾等已查核文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及有關物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。所有文件均僅用於參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。於估值過程中，吾等在很大程度上倚賴 貴公司中國法律顧問中倫律師事務所就中國物業權益業權有效性發出的意見。

### 實地調查

吾等已視察有關物業的外部，並在可能情況下亦已視察其內部。實地視察由估值師 Amber Liu 於2021年2月22日及2021年5月6日以及 Yoyo Mang (CPV) 於2021年6月23日進行，彼等於中國物業估值方面擁有兩年經驗。然而，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況及設施是否適合建於其上的任何物業發展。吾等的估值乃按此等方面均為滿意的假設而編製。吾等已進一步假設該地區並無可能影響任何未來物業發展的嚴重污染或毒害。

此外，吾等並無進行結構測量，惟在吾等的視察過程中並無發現任何嚴重殘缺。然而，吾等未能呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何公用設施服務。

### 資料來源

除另有註明者外，吾等在很大程度上倚賴 貴集團或法律或其他專業顧問就法定通告、

規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、發展計劃、物業識別、佔用詳情、地盤面積、建築面積、年期、租約等事宜以及所有其他相關事宜而提供予吾等的資料。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見，而吾等並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供業權文件及官方地盤規劃上所示的面積均屬正確。所有文件及合約均僅作參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

### 條件限制

本報告摘錄及翻譯自相關中文文件的內容，如有用詞歧義，概以原文為準。

### 貨幣

除另有註明者外，本報告內提述的所有貨幣金額以人民幣列值。

吾等的估值概述如下及隨附估值證書。

此致

潤華生活服務集團控股有限公司  
中華人民共和國（「中國」）  
山東省濟南市  
槐蔭區經十路28988號  
樂夢中心1號樓6樓  
董事會 台照

代表  
艾華迪評估諮詢有限公司

彭頌邦  
MRICS CFA FCPA FCPA (澳洲)  
英國皇家特許測量師學會註冊估值師  
管理合夥人

謹啟

2022年12月30日

附註：彭頌邦先生為英國皇家特許測量師學會會員及英國皇家特許測量師學會註冊估值師。彼於香港、中國、美國、加拿大、東亞及東南亞（包括新加坡、日本及韓國）等地的物業估值方面擁有逾10年經驗。

## 估值概要

## 第一類 — 貴集團於中國持作投資之物業權益

編號	物業	於2022年	貴集團	於2022年
		10月31日		10月31日
		現況下的市值	應佔權益	貴集團應佔的
		人民幣元		市值
				人民幣元
1.	中國山東省濟南市槐蔭區 經十路28988號樂夢中心1號至2號樓 3樓307室、5樓以及17樓全層	18,730,000	100%	18,730,000
	小計：	<b>18,730,000</b>		<b>18,730,000</b>

## 第二類 — 貴集團於中國租用之物業權益

編號	物業	於2022年	貴集團	於2022年
		10月31日		10月31日
		現況下的市值	應佔權益	貴集團應佔的
		人民幣元		市值
				人民幣元
2.	中國山東省 濟南市章丘區開發區 明埠東路中段路西	無商業價值	100%	無商業價值
3.	中國山東省 濟南市天橋區 天成路／街官扎營片區 11號樓(現9號樓1單元)-111號、 102號、201號	無商業價值	100%	無商業價值
4.	中國山東省 濟南市槐蔭區 齊州路齊魯之門113號、114號、 115號、219號、220號、305號至 313號、403號至415號及5樓至24樓	無商業價值	100%	無商業價值
	小計：	無商業價值		無商業價值
	總計：	<b>18,730,000</b>		<b>18,730,000</b>

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於中國持作投資之物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2022年 10月31日 現況下的 市值										
				人民幣元										
1	中國山東省 濟南市槐蔭區 經十路28988號 樂夢中心1號至 2號樓 3樓307室、 5樓以及17樓全層	該物業包括3樓的一個單元以及5樓及 17樓全層，總建築面積約為2,205.40平 方米，為2016年竣工的樓高31層的辦 公大樓的一部分。  詳細面積載列如下：	於估值日期，該物 業部分可出租面 積1,897.39平方米 由 貴集團向多名獨 立第三方及兩名關連 方出租，月租總額約 為人民幣102,433.26 元，最後屆滿日期為 2028年6月30日，作 商業用途。  該物業其餘部分目前 為空置。	18,730,000  (貴集團應 佔100% 權益： 18,730,000)										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>單元及樓層</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3樓307室</td> <td>294.26</td> </tr> <tr> <td>5樓全層</td> <td>955.57</td> </tr> <tr> <td>17樓全層</td> <td>955.57</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><b>2,205.40</b></td> </tr> </tbody> </table>	單元及樓層	建築面積 (平方米)	3樓307室	294.26	5樓全層	955.57	17樓全層	955.57	總計：	<b>2,205.40</b>		
單元及樓層	建築面積 (平方米)													
3樓307室	294.26													
5樓全層	955.57													
17樓全層	955.57													
總計：	<b>2,205.40</b>													
		該物業位於濟南市，距離大楊站約2公 里，距離濟南遙牆國際機場約50公里。												
		該物業已獲授商業用途的土地使用 權，於2053年3月10日到期。												

附註：

1. 根據相關政府部門發出的房地產所有權證，總建築面積約為2,205.40平方米的物業已歸屬 貴集團，土地使用權期限為50年，作商業用途，於2053年3月10日到期，其詳情載列如下：

單位	建築面積 (平方米)	註冊擁有人	證書號碼
307	294.26	山東善佑物業經營管理有限公司	魯(2019)濟南市不動產權第0195281號
501	39.65	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0225291號
502	40.55	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0225252號

單位	建築面積 (平方米)	註冊擁有人	證書號碼
503	45.24	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0225229號
504	53.55	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0225224號
505	53.55	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0225220號
506	51.97	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0225210號
507	71.56	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0225187號
508	51.55	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0225070號
509	50.85	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0225071號
510	75.32	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0225072號
511	57.11	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0225163號
512	56.82	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0225157號
513	56.18	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0225144號
514	77.33	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0225073號
515	58.58	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0225074號
516	57.74	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0225075號
517	58.02	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0225076號
1701	39.65	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0229499號
1702	40.55	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0229498號
1703	45.24	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0229497號
1704	53.55	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0229495號
1705	53.55	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0229448號
1706	51.97	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0229446號
1707	71.56	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0229442號
1708	51.55	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0229508號
1709	50.85	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0229505號
1710	75.32	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0229482號

單位	建築面積 (平方米)	註冊擁有人	證書號碼
1711	57.11	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0229478號
1712	56.82	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0229474號
1713	56.18	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0229458號
1714	77.33	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0229455號
1715	58.58	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0229450號
1716	57.74	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0229515號
1717	58.02	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0229514號

2. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a. 貴集團已依法有效獲取該物業的土地使用權；
  - b. 貴集團有權依法佔用、使用、轉讓、租賃及按揭該物業的建築物；及
  - c. 該物業已抵押。
3. 於估值過程中，吾等已參考標的物及鄰近開發的若干可資比較物業的租金及／或要價。吾等採納的單價範圍介乎每平方米每月人民幣42元至人民幣43元。吾等所假設的單價與上述價格參考一致。吾等已就該等價格參考的單價作出適當調整，以反映得出關鍵假設時的因素，包括但不限於時間、面積、樓層及位置。吾等假設的市場回報率為5%，與該地區同類型物業5%至9%的市場回報率一致。



## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於中國租用之物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2022年 10月31日的 市值 人民幣元
2.	中國山東省 濟南市 章丘區 開發區 明埠東路中段路西	<p>該物業包括辦公室、餐廳及工業用途的生產區域，總建築面積為約10,480.02平方米，於2005年竣工。</p> <p>該物業位於濟南市，距離章丘站約5公里，及距離濟南遙牆國際機場約50公里。</p> <p>該物業出租予 貴公司的全資附屬公司山東善佑物業經營管理有限公司，租期由2020年3月1日起至2029年6月30日止。</p>	<p>於估值日期，該物業總建築面積約為10,480.02平方米的部 分已轉租予多名獨立 第三方，最後屆滿日 期為2029年6月30日， 作工業用途。</p>	<p>無商業價值  (貴集團應佔 100%權益： 無商業價值)</p>

## 附註：

- 根據山東潤華鼎新生物科技有限公司與 貴公司的全資附屬公司山東善佑物業經營管理有限公司訂立的租賃協議及確認協議，總建築面積為10,480.02平方米的樓宇已出租，租期由2020年3月1日起至2023年2月28日止，而租賃屆滿日期將延長至2029年6月30日，總年租金為人民幣1,500,383.91元。
- 根據各轉租協議及日期為2021年12月29日的補充協議，總建築面積約為10,480.02平方米的物業部分已出租予多名獨立第三方，最後屆滿日期為2029年6月30日，總年租金為人民幣1,973,000元。
- 誠如 貴公司中國法律顧問告知，當中載有(其中包括)以下資料：
  - 尚未辦理房屋租賃登記的不會影響附註第1項所述的租賃協議的有效期。
- 吾等於進行估值時並無對該物業釐定商業價值，乃因其無法於市場上自由轉讓。作為參考，吾等認為上述租期於估值日期的估計價值為人民幣9,840,000元，此乃假設物業可於市場上自由轉讓。
- 於吾等的估值中，吾等已參考當地類似物業的若干租金憑證及要價，工廠用途為每平方米每月人民幣8元至人民幣12元，辦公室用途為每平方米每月人民幣17元至人民幣20元。吾等假設的市場回報率為6.5%，與該地區同類型物業6%至13%的市場回報率一致。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2022年
				10月31日的 市值
				人民幣元
3.	中國山東省 濟南市天橋區 天成路／街 官扎營片區11號樓 (現9號樓1單元) -111號、102號、201號	該物業包括總建築面積約為5,236.40平方 米的三個商用單元，於2015年竣工。  該物業位於濟南市，距離濟南站約1公 里，及距離濟南遙牆國際機場約40公里。  該物業出租予 貴公司的全資附屬公 司濟南邵新天和商貿有限公司，租期由 2018年12月10日起至2027年12月9日止。	於估值日期，總建築 面積約為4,387.76平方 米的物業已轉租予兩 名獨立第三方，最後 屆滿日期為2027年12 月9日，作商業用途。  該物業其餘部分目前 為空置。	無商業價值  (貴集團應佔 100%權益： 無商業價值)

附註：

- 根據濟南舊城開發投資集團有限公司與 貴公司的全資附屬公司濟南邵新天和商貿有限公司訂立的租賃協議，總建築面積約為5,236.40平方米的樓宇已訂約轉租，期限由2018年12月10日起至2027年12月9日止，其年租金詳述如下：

期間	年租金 (人民幣元)
2018年12月10日-2019年12月9日(含6個月免租期)	1,476,810
2019年12月10日-2021年12月9日	2,929,542
2021年12月10日-2024年12月9日	3,017,368
2024年12月10日-2027年12月9日	3,108,090

- 根據兩份轉租協議及一份補充協議，總建築面積為約4,387.76平方米的物業部分出租予兩名獨立第三方，最後屆滿日期為2027年12月9日，總年租金為人民幣2,598,204.00元。
- 誠如 貴公司中國法律顧問告知，當中載有(其中包括)以下資料：：
  - 尚未辦理房屋租賃登記的不會影響附註第1項所述的租賃協議的有效期。
- 吾等於進行估值時並無對該物業釐定商業價值，乃因其無法於市場上自由轉讓。作為參考，吾等認為上述租期於估值日期的估計價值為人民幣15,170,000元，此乃假設物業可於市場上自由轉讓。
- 於吾等的估值中，吾等已參考當地類似物業的若干租金憑證及要價，商舖用途為每平方米每月人民幣59元至人民幣67元。吾等假設的市場回報率為6%，與該地區同類型物業5%至13%的市場回報率一致。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2022年 10月31日的 公平值 人民幣元
4.	中國山東省 濟南市槐蔭區 齊州路齊魯之門 113號、114號、 115號、219號、 220號、305號至 313號、403號至 415號及5樓至24樓	該物業包括一幢商業樓宇，總建築面積約為38,453.85平方米。  該物業位於濟南市，距離濟南西站約1.3公里，距離濟南遙牆國際機場約40公里。  該物業租予 貴公司的全資附屬公司山東潤物停車場管理有限公司，租期由2021年12月8日起至2027年12月31日止。	於估值日期，總建築面積約為15,351.05平方米的物業已轉租予多名獨立第三方，最後屆滿日期為2027年9月30日，作商業用途。  該物業其餘部分目前為空置。	無商業價值  (貴集團應佔100%權益：無商業價值)

附註：

- 根據山東齊魯之門商業運營有限公司與 貴公司的全資附屬公司山東潤物停車場管理有限公司訂立的租賃協議及確認協議，總建築面積為38,453.85平方米的樓宇已出租，租期由2021年12月8日起至2024年12月31日止，而租賃屆滿日期將延長至2027年12月31日，其年租金詳情如下：

期間	年租金 (人民幣元)
2021年12月8日–2022年12月7日	3,460,846
2022年12月8日–2023年12月31日	15,989,495
2024年1月1日–2024年12月31日	16,112,152
2025年1月1日–2025年12月31日	17,040,906
2026年1月1日–2026年12月31日	18,660,593
2027年1月1日–2027年12月31日	20,705,476

- 根據各轉租協議，總建築面積為約15,351.05平方米的物業部分出租予23名獨立第三方，最後屆滿日期為2027年9月30日，總年租金為人民幣10,400,000元。
- 誠如 貴公司中國法律顧問告知，當中載有(其中包括)以下資料：
  - 尚未辦理房屋租賃登記的不會影響附註第1項所述的租賃協議的有效期。
- 吾等於進行估值時並無對該物業釐定商業價值，乃因其無法於市場上自由轉讓。作為參考，吾等認為上述租期於估值日期的估計價值為人民幣76,296,000元，此乃假設物業可於市場上自由轉讓。
- 於吾等的估值中，吾等已參考當地類似物業的若干租金憑證及要價，按可租賃面積基準商舖用途為每平方米每月人民幣39元至人民幣44元。吾等假設的市場回報率為5%，與該地區同類型物業5%至9%的市場回報率一致。

## 本公司組織章程概要

### 1 組織章程大綱

本公司組織章程大綱於2022年12月14日獲有條件採納，當中列明(其中包括)本公司各股東的責任為有限，本公司的成立宗旨並無限制，而本公司有全部的權力及授權履行任何未被開曼群島公司法或開曼群島任何其他法律所禁止的宗旨。

組織章程大綱可供展示，載於本招股章程附錄六「送呈公司註冊處處長及展示文件」一節。

### 2 組織章程細則

本公司組織章程細則於2022年12月14日獲有條件採納，並包含以下條文：

#### 2.1 股份類別

本公司的股本包含普通股。於細則獲採納日期，本公司法定股本為50,000.00美元，分為500,000,000股每股面值0.0001美元的股份。

#### 2.2 董事

##### (a) 配發及發行股份的權力

在開曼群島公司法、組織章程大綱及細則條文的規限下，本公司未發行的股份(無論是否構成其原有或任何已增加資本的一部分)應由董事處置，董事可按其釐定的時間、代價及條款向其釐定的人士提呈、配發股份、就此授出購股權或以其他方式處置股份。

在組織章程細則條文及本公司於股東大會發出的任何指示的規限下，以及在不損害任何現有股份持有人所獲賦予或任何類別股份所附有之任何特權的情況下，董事可按其釐定的時間及代價向其釐定的人士發出可能附有有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的優先、遞延、合資格或有其他特權或限制的任何股份。在開曼群島公司法及任何股東所獲賦予或任何類別股份所附有之任何特權的規限下，任何股份可在特別決議案的批准下按本公司或股份持有人有權選擇贖回該等股份的條款獲發行。

##### (b) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

本公司之業務由董事管理。除組織章程細則指明賦予董事之權力及授權外，董事可行使及執行本公司可行使、採取或批准的一切權力、行動及事宜，而該等權力、

行動及事宜並非組織章程細則或開曼群島公司法規定須由本公司於股東大會上行使或採取者，惟不得違反開曼群島公司法及組織章程細則條文及任何由本公司不時於股東大會制定的規例（須與該等條文或組織章程細則一致而該項規例不得使董事原應有效的行動在制定該規例後失效）。

(c) *對離職的補償或付款*

凡向董事或前任董事支付款項作為離職補償，或其退任的代價或有關的付款（並非合約規定須付予董事者）必須事先由本公司在股東大會批准。

(d) *向董事提供的貸款*

組織章程細則載有禁止向董事或其各自緊密聯繫人提供貸款的條文，其等同於公司條例所實施的限制。

(e) *購買股份的財務資助*

按照所有適用法律，本公司可向本公司、其附屬公司或任何控股公司或該控股公司的任何附屬公司的董事及僱員，就有關購買本公司或其任何附屬公司或控股公司的股份提供財務資助。此外，受所有適用法律的規限下，本公司可向信託人，就收購以本公司、其附屬公司或任何控股公司或該控股公司的任何附屬公司的僱員（包括受薪董事）的利益持有的本公司股份或其任何附屬公司或控股公司的股份，提供財務資助。

(f) *披露於與本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中所擁有的權益*

任何董事或建議委任的董事不得因其職位而失去以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格，且任何該等合約或由本公司或本公司的代表與任何人士、公司或合夥人訂立而任何董事為其中的股東或於其中有利益關係的其他合約或安排亦不得因此撤銷。參加訂約或身為股東或在其中擁有利益關係的任何董事毋須因其董事職務或由此而建立的受託關係，向本公司交出其由任何此等合約或安排所獲得的利潤，惟倘該董事於該合約或安排中擁有重大利益，其必須於最早召開的董事會會議在其切實可行的情況下申報其利益的性質，方式為明確地或透過一般通告指明，按照通告所示事實為理由，其被視為於本公司可能訂立的任何特殊描述的合約中擁有權益。

董事不得就其或其任何緊密聯繫人(或按上市規則要求，該董事的其他聯繫人)有任何重大利益的任何合約或安排或任何其他建議的任何董事決議案投票(亦不可計入會議的法定人數內)，倘董事就此投票，其投票將不獲計算(其亦不會計入該決議案的法定人數內)，惟此項限制不適用於下列任何情況，包括：

- (i) 就董事或其任何緊密聯繫人在本公司或其任何附屬公司的要求下或為該等公司的利益借出款項或由其引致或承擔的責任而向該董事或彼等提供任何抵押或彌償保證；
  - (ii) 就董事或其任何緊密聯繫人本身／彼等為本公司或其任何附屬公司的債項或債務承擔全部或部分責任而向第三方提供任何抵押或彌償保證，及不論單獨或共同作出擔保或彌償保證或給予抵押；
  - (iii) 有關提呈發售本公司或任何本公司可能創辦或擁有權益的其他公司股份、債券或其他證券(或由本公司或該等公司發售)以供認購或購買，而董事或其任何緊密聯繫人因有參與有關發售的包銷或分包銷而有或將有利益關係的任何建議；
  - (iv) 有關本公司或其任何附屬公司的僱員利益的任何建議或安排包括：
    - (A) 採納、修改或執行董事或其任何緊密聯繫人可能佔有利益的任何僱員股份計劃或任何股份獎勵計劃或購股權計劃；或
    - (B) 有關採納、修改或執行其有關本公司或其任何附屬公司董事、其緊密聯繫人及僱員的養老金或公積金或退休、身故或傷殘撫恤計劃，而並無給予任何董事或其任何緊密聯繫人一般不會給予與該計劃或基金有關類別的人士的特權或利益；及
  - (v) 董事或其任何緊密聯繫人僅因其／彼等於本公司股份或債券或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或債券或其他證券的人士一樣以相同方式擁有權益的任何合約或安排。
- (g) 酬金

董事可就其服務收取由董事或本公司於股東大會(視情況而定)不時釐定的酬金。除非決議案另有規定，否則酬金按董事同意的比例及方式分派予董事，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任職時間少於整段有關酬金期間的董事僅可按其任

職時間比例收取酬金。該等酬金為擔任本公司受薪職位的董事因擔任該等職位而獲得的任何其他酬金以外的酬金。

董事在執行董事職務時可報銷所引致或與此相關的所有合理的支出(包括往返交通費)，包括出席董事會會議、委員會會議或股東大會的往返交通費，或處理本公司業務或執行董事職務引致的其他費用。

倘任何董事應本公司要求提供任何特殊或額外服務，則本公司董事可向其支付特殊酬金。此特殊酬金可以薪金、佣金或分享利潤或其他經認可的方式支付予該董事，作為其擔任董事所得一般酬金外的額外報酬或代替其一般酬金。

董事可不時釐定執行董事或獲本公司委任任何其他管理職務的董事的酬金，以薪金、佣金或分享利潤或其他方式或以上全部或任何方式支付，並可包括由董事不時決定的其他福利(包括購股權及／或養老金及／或約滿酬金及／或其他退休福利)及補貼。上述酬金為其作為董事原應收取的酬金以外的報酬。

### (h) 退任、委任及免職

董事人數不得少於兩人。

董事可隨時及不時委任任何人士出任董事，以填補臨時空缺或出任新增的董事職位。按上述方式委任的任何董事，任期僅至其獲委任後的本公司首屆股東週年大會舉行時屆滿，屆時可於會上重選連任。

本公司可通過普通決議案在任何董事(包括董事總經理或其他執行董事)任期屆滿前罷免其職務，而毋須理會組織章程細則有所規定或本公司與該董事曾訂立的任何協議中的任何有關內容(但不得損害該董事就其身為董事的職銜被終止或任何因該董事的職銜被終止而導致其任何其他職位的委任被終止而應得的索償或損害賠償)。

本公司可通過普通決議案委任其他人士填補其職位。按上述方式委任的替任董事僅可於其接替的董事未被罷免時原定出任董事的期間內出任董事。本公司亦可通過普通決議案選任任何人士為董事，以填補臨時空缺或出任新增的董事職位。按上述方式委任的任何董事之任期僅至其獲委任後的本公司首屆股東週年大會舉行時屆滿，屆時可於會上重選連任，惟不會被計入於該股東大會中須輪席告退的董事人數及對象之列。

任何未經董事會推薦的人士均不可於任何股東大會獲選為董事，除非在不早於寄發指定進行該選舉的大會通知後起計直至不多於該大會舉行日期前7天止的至少7天期間內，由合資格出席大會並於會上投票的本公司股東（並非該獲提名人士）以書面通知本公司秘書，表示擬於會上提名該名人士參加選舉，並遞交該名擬獲提名人士簽署的書面通知以證明其願意參與選舉，則作別論。

毋須以持有股份作為出任董事的資格，出任董事亦無任何具體年齡限制。在下列情況下董事須離職：

- (i) 倘若該董事向本公司的註冊辦事處或其香港主要辦事處以書面發出辭職通知；
- (ii) 倘若有管轄權的法院或政府官員根據董事現時或可能神志紊亂或因其他原因而不能處理其事務而發出命令且獲各董事議決將其撤職；
- (iii) 倘若董事在未有告假的情況下連續12個月缺席董事會會議（除非其本身已委任替任董事代其出席）且各董事議決將其撤職；
- (iv) 倘若董事破產或收到針對其發出的財產接管令或停止支付款項或與其債權人全面達成協議；
- (v) 倘若法例或組織章程細則規定終止或禁止其出任董事；
- (vi) 倘若由當時在任不少於四分之三的董事（包括其本身）（倘非整數，則以最接近的較低整數為準）簽署的書面通知將其撤職；或
- (vii) 倘若本公司股東根據組織章程細則通過普通決議案將其撤職。

於本公司每年的股東週年大會上，三分之一的在任董事，或倘若董事數目並非三或三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的董事須輪席告退，惟每名董事（包括按特定任期獲委任的董事）均須最少每三年輪席告退一次。任滿告退的董事的任期將有效直至大會結束時為止（其於該大會上退任並合資格再競選連任）。本公司於有任何董事任滿告退的任何股東週年大會上，可再重選類似數目的人士出任董事以填補空缺。



(i) 借貸權力

董事可不時酌情行使本公司全部權力為本公司籌集或借貸或擔保償付任何款項，及將其業務、物業及資產(現時及日後)與未催繳資本或其中任何部分作為按揭或抵押。

(j) 董事會議事程序

董事可在世界任何地點共同舉行會議以處理事務、休會及以其認為適當的方式調整會議及議事程序。在任何董事會會議上提出的問題須經大多數票數表決通過。若票數相同，則會議主席可投第二票或投決定票。

### 2.3 修訂組織章程文件

除以特別決議案通過外，不得更改或修訂組織章程或組織章程細則。

### 2.4 修訂現有股份或股份類別的權利

如本公司股本在任何時間分為不同類別股份時，在開曼群島公司法的規定下，除非某類股份的發行條款另有規定，否則，當時已發行的任何類別股份所附有的全部或任何權利，可經由不少於持有該類已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類股份持有人在另行召開的大會上通過特別決議案批准而修訂或廢除。倘組織章程細則中關於股東大會的所有規定經作出必要修訂後亦適用於該等另行召開的大會，惟任何該等另行召開的大會及其續會的法定人數須為於召開有關會議之日合共持有該類已發行股份面值不少於三分之一的人士(或其代表或正式獲授權代表)。

除非有關股份所附權利或其發行條款另有明確規定，否則，賦予任何類別股份的持有人的特別權利不可以因設立或發行與其享有同等權益的股份而被視為已被修訂。

### 2.5 更改股本

不論當時所有法定股本是否已經發行，亦不論當時所有已發行股份的股本是否已繳足股款，本公司可不時在以普通決議案增設新股份而增加股本，新股本數額由有關決議案規定，並將股份分為決議案所規定的數額。

本公司可不時以普通決議案：

- (a) 將所有或任何部分股本合併及分為數額大於現有股份的股份。在合併已繳足股款的股份並將其分為數額大於現有股份的股份時，董事或須以其認為適當的方式解決任何可能出現的困難，尤其是(在不影響前述的一般性原則下)將予合併股份的持有人之間如何決定將何種股份合併為一股合併股。此外，倘任何人士因股份合併而獲得不足一股的合併股份，則該零碎股份可由董事就此委任的人士出售，該人士可將售出的零碎股份轉讓予買方，而該項轉讓的有效性不應受質疑，並將出售所得款項(扣除有關出售費用)的淨額分派予原應獲得零碎合併股份的人士，按彼等的權利及利益分派，或支付予本公司而歸本公司所有；
- (b) 按開曼群島公司法的規定，註銷在有關決議案通過當日仍未被任何人士認購或同意認購的所有股份，並將股本按所註銷股份的數額減少；及
- (c) 將全部或部分股份數額分為少於當時組織章程大綱規定的數額，惟不得違反開曼群島公司法的規定，且有關拆細股份的決議案可決定(因上述拆細而產生之股份的持有人之間)其中一股或多股股份可較其他股份有優先權或其他特別權利，或有遞延權利或限制，而該等優先權或其他特別權利、遞延權利或限制為本公司可附加於未發行或新股份者。

本公司可以在符合開曼群島公司法指定的任何條件下，以特別決議案根據任何授權形式減少股本或任何資本贖回儲備金。

### 2.6 特別決議案 — 須以大多數票通過

根據組織章程細則，「特別決議案」一詞按開曼群島公司法的定義指須由有權投票的本公司股東在股東大會親身或(若股東為法團)由其正式獲授權代表或委任代表(若允許委任代表)以不少於四分之三大多數票通過的決議案，而指明擬提呈特別決議案的有關大會通告已正式發出，包括由當時有權收取通告及出席股東大會並於會上投票的股東(或就法團而言，由其正式授權代表)簽署的特別決議案。任何有關決議應被視為已於最後一名股東簽署的當天在大會上通過一樣。

另一方面，根據組織章程細則，「普通決議案」一詞指須由有權投票的本公司股東在根據組織章程細則規定舉行的股東大會親身或(如股東為公司)由其委任代表(若允許委任

代表)或正式獲授權代表以簡單多數票通過的決議案，亦包括由上述本公司全體股東書面批准的普通決議案。

### 2.7 表決權

在任何類別股份當時附有有關投票的任何特別權利、特權或限制的規限下，於任何股東大會上以投票方式表決時，每位親身出席大會的股東(或若股東為法團，則其正式獲授權代表)或委任代表，可就本公司股東名冊中以其名義登記的每股股份投一票。

當任何股東根據上市規則須就某項決議案放棄投票或受限制而只能投票贊成或反對某項決議案，該名股東或其代表所投任何違反該規定或限制的投票不會計算在內。

如為任何股份的聯名登記持有人，任何一名該等人士可就該股份於任何大會上親身或由委任代表投票，猶如其為唯一有權投票者；倘多於一名該等聯名持有人親身或由委任代表出席任何大會，則有關聯名持股排名最優先或(視情乎而定)較優先的出席人士為唯一有權投票者，就此而言，優先次序應按股東名冊就有關聯名持股的聯名持有人排名為準。

被任何有管轄權法院或政府官員頒令指其現時或可能精神紊亂或因其他理由不能處理其事務的本公司股東，可由其他在此情況下獲授權的人士代其投票，而該位人士可委任代表投票。

除組織章程細則明確規定或董事另有決定外，並未正式登記為本公司股東，及未就其股份於到期時支付應付本公司的所有款項的人士，不得親身或由委任代表出席任何股東大會或於會上投票(作為本公司其他股東的委任代表除外)或計入法定人數內。

在任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決，惟大會主席可根據上市規則規定准許就純粹與程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決。

倘本公司股東為一家認可結算所(或其代名人)，則可授權其認為適當的人士作為其受委代表或代表，出席本公司任何會議(包括本公司股東大會及債權人大會)或本公司任何類別股東大會，惟倘超過一名人士獲授權，則授權書須列明各名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本規定獲授權的人士有權代表認可結算所(或其代名人)行使該結算所可行使的同樣權利及權力(包括在允許以舉手方式表決時可個別舉手投票的權利)，猶如該認可結算所(或其代名人)為持有該授權書指定的股份數目及類別的本公司個別股東。

當時有權收取通告及出席股東大會並於會上投票的所有股東(或若股東為公司，則為其正式授權代表)均有權於本公司任何股東大會上發言。

### 2.8 股東週年大會及股東特別大會

本公司須於每財年舉行一次股東大會作為其股東週年大會。該會議須於本公司財年結束後六個月內舉行。召開股東週年大會的通告中須指明其為股東週年大會。

股東特別大會可應一名或以上股東(或於送達要求之日持有本公司附帶於本公司股東大會表決權的不少於十分之一繳足股本的獲經認可的結算所(或其提名人))的要求而召開。

### 2.9 賬目及核數

按開曼群島公司法的規定，董事須安排保存足以真確及公平反映本公司業務狀況及解釋其交易及其他事項所需的賬冊。

董事可不時決定是否，及以何種程度、時間及地點及在何種情況或規例下，公開本公司賬目及賬簿或其一，供本公司股東(本公司行政人員除外)查閱。除開曼群島公司法或任何其他有關法例或規例賦予權利或獲董事授權或本公司在股東大會上所批准外，任何股東無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件。

從首屆股東週年大會起，董事須安排編製及於每屆股東週年大會向本公司股東呈報有關期間的損益賬(就首份賬目而言，由本公司註冊日開始；就任何其他情況而言，則由上一份賬目刊發後開始)，連同編製損益賬當日的財務狀況表、董事對於有關損益賬涵蓋期間本公司損益及於有關期末本公司事務狀況的報告、有關該等賬目的核數師報告，以及法律可能規定的其他報告及賬目。將於股東週年大會向本公司股東呈報的文件副本，須於該大會日期前不少於21日按組織章程細則規定以本公司送達通告的方式，寄予本公司各股東及本公司各債券持有人，惟本公司毋須將該等文件副本寄予本公司不知悉其地址的任何人士或超過一位聯名股份或債券持有人。

本公司對一名或多名核數師的委任、罷免及酬金須由股東在股東大會上以普通決議批准。本公司須在每一屆股東週年大會委任本公司一名或多名核數師(任期至下屆股東週年大會)，並釐定該(等)獲委任核數師的酬金。罷免任期屆滿前的核數師須由股東大會批准，而股東須於該大會上委任新核數師以填補其餘下任期。

### 2.10 會議通告及議程

股東週年大會須以不少於21日的書面通知召開，任何其他股東特別大會須以不少於14日的書面通知召開。通知期不包括遞交之日或視作遞交之日及所通知之日，而通告須列明會議時間、地點(虛擬會議除外)及議程、以及將於會議中討論的決議案及該事項的一般性質詳情。召開股東週年大會的通告須指明該會議為股東週年大會，而召開會議以通過特別決議案的通告須指明擬提呈一項特別決議案。每份股東大會通告均須發予本公司核數師及所有本公司的股東(惟按照組織章程細則或所持有股份的發行條款規定無權獲本公司發出該等通告者除外)。

儘管本公司會議的開會通知期可能較上述規定者為短，在下列人士同意下，有關會議仍視作已正式召開：

- (a) 倘召開股東週年大會，則由全體有權出席及投票的本公司股東或彼等的委任代表；及
- (b) 倘召開任何其他會議，則由有權出席及投票的大多數股東(合共持有的股份以面值計不少於具有該項權利的股份的95%)。

### 2.11 股份轉讓

股份轉讓可以通用格式或董事批准的任何其他格式(須與聯交所規定的標準轉讓格式一致)的轉讓文據進行。

轉讓文據須由轉讓人及(除非董事另有決定)承讓人雙方或其代表簽署。在承讓人姓名列入本公司的股東名冊前，轉讓人仍得視為股份的持有人。所有轉讓文據均由本公司保留。

董事可依其絕對酌情權，在不作出任何解釋的情況下拒絕登記任何未繳足股本或本公司擁有留置權的股份轉讓。董事亦可拒絕登記任何其他股份的轉讓，除非：

- (a) 向本公司提交轉讓文據連同有關的股票(於轉讓登記後將予註銷)，及董事合理要求可證明轉讓人有權進行轉讓的其他證明；
- (b) 轉讓文據只涉及一類股份；
- (c) 轉讓文據已妥為蓋上厘印(如需蓋厘印者)；

- (d) 如將股份轉讓給聯名持有人，則獲轉讓股份的聯名持有人不得超過四名；
- (e) 有關股份不涉及以本公司為受益人的任何留置權；及
- (f) 就此向本公司支付不超出聯交所不時釐定的最高應支付費用(或董事不時要求的較低數額)。

如董事拒絕登記任何股份轉讓，須在向本公司提出轉讓的日期起兩個月內向轉讓人及承讓人發出拒絕登記通知。

在聯交所網站公佈或(受制於《上市規則》)由本公司按本公司組織章程細則規定的電子方式發出通知或報章廣告方式提前10個營業日通知(若為供股則為6個營業日通知)後，可於董事會不時確定的時間及期間暫停辦理轉讓登記及關閉本公司股東名冊，惟在任何年度內，停止辦理轉讓登記及關閉本公司股東名冊的期間不得超過30日(或者由本公司股東以普通決議的方式確定的更長時間，但於任何年度不超過60天)。

### 2.12 本公司購回本身股份的權力

根據開曼群島公司法及組織章程細則，本公司有權在若干限制下購回本身的股份，惟董事只可根據股東於股東大會授權其作出此舉的方式，以及聯交所與香港證券及期貨事務監察委員會不時實施的任何適用規定的規限下，方可代本公司行使該項權力。已購回股份將被視為於購回時註銷。被購買的股份的持有人須於本公司在香港的主要營業地點或董事指明的其他地方移交其證書(如有)，以作註銷，本公司須隨即向其支付有關的購買或贖回款項。

### 2.13 本公司任何附屬公司擁有股份的權力

組織章程細則並無關於附屬公司擁有股份的規定。

### 2.14 股息及其他分派方式

根據開曼群島公司法及組織章程細則，本公司可在股東大會宣佈以任何貨幣宣派股息，惟股息總額不得高於董事所建議者。所有宣派及派發的股息僅可來自本公司合法可供分派的利潤及儲備，包括股份溢價。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，就派付股息的整個期間內未繳足的任何股份而言，一切股息須按派付股息的任何期間的實繳股款按比例分配及派付。惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會被視為股份的實繳股款。

董事可不時向本公司股東派付董事認為就本公司溢利而言屬合理的中期股息。倘董事認為可供分派溢利可作出股息時，其亦可每半年或以董事選擇其他期間以固定比率派付任何股息。

董事可保留就本公司有留置權的股份所應支付的任何股息或其他應付賬款，亦可將該等股息或款項用作抵償具有留置權的債務、負債或協定。董事亦可從本公司股東應獲派的任何股息或其他應付賬款中扣減其當時應付本公司的催繳股款、分期股款或其他應付賬款(如有)。

本公司毋須承擔股息的利息。

當董事或本公司在股東大會上議決就本公司股本派付或宣派股息時，董事可繼而議決：  
(a)配發入賬列為繳足股款的股份作為支付全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別，且有權獲派股息的本公司股東可選擇收取現金作為該等股息或部分股息以代替配發；或(b)有權獲派股息的本公司股東可選擇獲配發入賬列為繳足股款的股份以代替董事們認為適合的全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別。本公司在董事建議下亦可通過普通決議案，就本公司任何一項特定股息議決(儘管有上述情況)指定該股息可透過配發入賬列為繳足股款的股份悉數支付股息，而不給予本公司股東選擇收取現金股息以代替配發的權利。

應以現金支付予股份持有人的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息證的方式郵寄至本公司股東的登記地址，如屬聯名持有人，則郵寄至在本公司股東名冊有關聯名股份排名首位的人士的登記地址或持有人或聯名持有人以書面通知指定的人士及地址。所有以上述方式寄發的支票或股息證應以只付予抬頭人的方式付予有關持有人或有關股份聯名持有人在本公司股東名冊排名首位者，郵誤風險由彼等承擔，而當付款銀行支付任何該支票或股息證後，即表示本公司已經就支票或股息證所指的股息及／或紅利付款(儘管其後可能發現股息被竊或其任何背書為假冒)。若有關支票或股息證連續兩次未能兌現，本公司可終止寄發有關股息的支票或股息證。然而，倘股息支票或股

息證於首次發送時未能送達而遭退還，本公司可行使權力終止發送有關股息的支票或股息證。兩位或以上聯名持有人的其中任何一人可就應付有關該等聯名持有人所持股份的股息或其他款項或可分派資產發出有效收據。

所有於宣派股息六年後仍未領取的股息可由董事沒收，撥歸本公司所有。

當董事或本公司於股東大會議決派付或宣派股息，董事可進一步議決以分派任何種類的指定資產(尤其是任何其他公司的繳足股份、債券或可認購證券的認股證)的方式支付全部或部分股息，而當有關分派出現任何困難時，董事可以其認為適當的方式解決，尤其可不理會零碎配額，將零碎股份調高或調低或規定零碎股份須累算撥歸本公司利益，亦可為分派而釐定該等指定資產的價值，並可決定按所釐定的價值向本公司股東支付現金，以調整各方的權利，並可在董事認為適當的情況下將該等指定資產交予信託人。

### 2.15 受委代表

任何有權出席本公司會議及於會上投票的本公司股東，均有權委任他人(必須為個人)作為代表，代其出席會議及於會上投票，而受委代表享有與該股東同等的發言權。受委代表毋須為本公司股東。

代表委任文據須為通用格式或董事不時批准的其他格式，使股東可指示受委代表在委任表格相關的會議上，就將予提呈的各項決議案投票贊成或反對，或在未有指示或指示有抵觸的情況下，酌情自行投票。代表委任文據視為授權受委代表對提呈會議的決議案修改酌情投票。除代表委任文據另有規定外，只要有關會議的續會在大會原定舉行日期後12個月內舉行，該代表委任文據於續會期間仍然有效。

代表委任文據須以書面作出，並須由委任人或獲書面授權的代理人親筆簽署，如委任人為法團，則須加蓋公司印鑑或由高級職員、代理人或其他獲授權人士親筆簽署。

代表委任文據及(如董事要求)已簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人核實的授權書或授權文件副本，須早於有關文據所列人士可投票的會議或續會指定舉行時間48小時前，送往本公司註冊辦事處(或召開會議或任何續會的通告或隨附的任何文件所指明的其他地點)。倘在該會議或續會日期後舉行投票，則須早於指定舉行投票



時間48小時前送達。否則，代表委任文據視為無效。代表委任文據於簽署日期起計12個月後失效。送交代表委任文據後，本公司股東仍可親身出席有關會議或投票安排並投票，而有關代表委任文據則視作撤回。

### 2.16 催繳股款及沒收股份

董事可不時向本公司股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付且毋須依據配發條件按指定付款期繳付的款項(不論為股份面值或溢價或其他方式)，而本公司各股東須於指定時間及地點(惟本公司須有不多於14日的通知，指明付款時間及地點及收款人)向該人士支付催繳股款的款項。董事可決定撤回或延遲催繳股款。被催繳股款的人士在其後轉讓有關被催繳股款的股份後仍有責任支付被催繳的股款。

催繳股款可以一整筆款項或分期支付，並被視作於董事授權作出催繳的決議案通過當日支付。股份聯名持有人須共同及個別負責支付所有該等股份的催繳款項及分期款項或有關的其他到期款項。

倘若任何股份的催繳股款在指定付款日期之前或該日尚未繳付，則欠款人士須按董事可能決定的利率(不超過年息15%)支付由指定付款日期至實際付款日期有關款項的利息，但董事可豁免繳付全部或部分利息。

如任何股份的催繳股款或分期股款在指定付款日期後仍未支付，則董事可於股款任何部分仍未繳付時隨時向該等股份的持有人發出通知，要求支付未付的催繳股款或分期股款連同應計及可能累計至實際付款日期的利息。

該通知須指明另一付款期限(不早於送達該通知日期後14日)及付款地點，並表明若仍未能在指定日期或之前前往指定地點付款，則有關催繳股款或分期股款尚未繳付的股份可遭沒收。

若股東不依有關通知的要求辦理，則通知涉及的股份於其後但在支付通知所規定的所有催繳股款或分期股款及應付利息前，可隨時由董事通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。被沒收的股份將被視為本公司的財產，可以再次配發、出售或以其他方式處置。

被沒收股份的人士將不再就有關被沒收股份為本公司股東，而雖然已被沒收股份，惟仍有責任向本公司支付於沒收之日應就該等股份付予本公司的全部款項，連同(倘董事

酌情規定)由沒收之日至付款日期為止期間以董事可能規定不超過年息15%的利率計算的利息，而董事可要求付款而毋須就所沒收股份於沒收之日的價值作出任何折讓。

### 2.17 查閱股東名冊

本公司須設置股東名冊，以隨時顯示本公司當時股東及各自持有的股份。在聯交所網站上以廣告方式或(在上市規則的規限下)以組織章程細則所規定本公司以電子方式發出通告的方式以電子通訊方式或在報章以廣告方式發出10個營業日的通知(或倘為供股，則6個營業日的通知)後，可暫停辦理股份過戶登記(可為全面或就任何類別股份)，時間及限期可由董事不時決定，惟在任何年度內，股東名冊暫停登記的期間不得超過30天(或本公司股東可以普通決議案決定的較長期間，但該期間在任何年度均不得延長至超過60天)。

在香港存置的任何股東名冊須於一般辦公時間內(惟董事會可作出合理的限制)免費供本公司任何股東查閱，而任何其他人士亦可查閱，惟須每次繳交金額不超過上市規則不時許可的最高款額的費用(由董事就每次查閱釐定)。

### 2.18 會議及另行召開的類別會議的法定人數

股東大會如無足夠法定人數，則不可處理任何事項。但即使無足夠法定人數，仍可委任主席，而委任主席並不被視為會議事項的一部分。

兩位親身出席的本公司股東或其委任代表為會議的法定人數，惟倘本公司只有一位股東，則法定人數為親身出席的該名股東或其委任代表。

就組織章程細則而言，屬法團身份的本公司股東如派出經該公司董事或其他監管部門通過決議案委任的正式授權代表或藉授權書派出代表出席本公司有關股東大會或本公司任何有關類別股東大會，則視為親身出席論。

本公司另行召開的各類別股東大會的法定人數載於上文2.4段。

### 2.19 少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利

組織章程細則並無關於少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利的規定。

### 2.20 清盤程序

在公司法的規限下，本公司可通過特別決議案議決自動清盤。

倘若本公司清盤，而可向本公司股東分派的資產不足以償還全部已繳股本，則資產的分派方式為盡可能由股東按開始清盤時分別所持股份的已繳或應繳股款的股本比例分擔虧損。如於清盤時，可向本公司股東分派的資產超逾償還開始清盤時全部已繳股本，則餘數可按本公司股東就其分別所持股份於開始清盤時的已繳股本的比例向本公司股東分派。上述並不會損害根據特別條款及條件所發行股份的持有人的權利。

倘若本公司清盤，清盤人可在本公司以特別決議案批准及開曼群島公司法規定的任何其他批准下，將本公司全部或任何部分資產以實物或現物分派予本公司股東，而不論該等資產為同一類或多類不同的財產。清盤人可就此目的為前述分派的任何財產釐訂其認為公平的價值，並決定本公司股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得同樣批准的情況下，以本公司股東為受益人將該等資產全部或任何部分交予清盤人在獲得同樣批准及按開曼群島公司法規定的情況下認為適當的信託人，惟不得強迫本公司股東接受任何負有債務的資產、股份或其他證券。

### 2.21 失去聯絡的股東

倘若：(a)合共不少於3張有關應以現金支付該等股份持有人的支票或股息證在12年內全部仍未兌現；(b)本公司在上述期間或下文(d)項所述的三個月限期屆滿前，並無接獲有關該股東的所在地點或存在的任何消息；(c)在上述的12年期間，至少應已就有關股份派發三次股息，而股東於有關期間內並無領取股息；及(d)於12年期滿時，本公司以廣告方式在報章發出通告，或根據上市規則，按照組織章程細則的規定，本公司以電子方式送交通知的方式發出電子通信，表示有意出售該等股份，且自刊登廣告日期起計三個月經已屆滿，並已知會聯交所本公司欲出售該等股份，則本公司可出售任何一位股東的股份或因身故、破產或法例實施而轉移於他人的股份。任何有關出售所得款項淨額將撥歸本公司所有，本公司於收訖該款項淨額後，即欠負該位前股東一筆相等於該項淨額的款項。

## 開曼群島公司法及稅務概要

### 1 緒言

開曼群島公司法在頗大程度上根據較舊的英國公司法的原則訂立，惟開曼群島公司法與現時的英國公司法有相當大的差異。以下為開曼群島公司法若干條文的概要，惟此概要不表示包括所有適用的條文及例外情況，亦不表示總覽有別於有利益關係人士可能較熟悉的司法管轄權區的同類條文的公司法及稅務各事項。

### 2 註冊成立

本公司於2020年6月30日根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。因此，其必須在開曼群島以外地區經營大部分業務。本公司須每年向開曼群島的公司註冊處處長呈交年度報告並根據其法定股本數額繳付一筆費用。

### 3 股本

開曼群島公司法准許公司發行普通股、優先股、可贖回股份或綜合發行上述各種股份。

開曼群島公司法規定，倘公司按溢價發行股份，不論是旨在換取現金或其他代價，須將相當於該等股份的溢價總值的款項撥入「股份溢價賬」。倘公司根據作為收購或註銷任何其他公司股份的代價的任何安排配發並以溢價發行股份的溢價，公司可選擇不按上述規定處理。開曼群島公司法規定，在公司的組織章程大綱及細則規定(如有)的規限下，公司可按其不時決定的方式運用股份溢價賬，其中包括(但不限於)：

- (a) 向股東分派或派發股息；
- (b) 繳足公司未發行股份的股本，以便向股東發行已繳足股款的股本之紅股；
- (c) 贖回及購回股份(惟須符合開曼群島公司法第37條的規定)；
- (d) 撤銷公司的開辦費用；
- (e) 撤銷公司發行任何股份或債券所支付的費用、佣金或所給予折讓；及
- (f) 支付贖回或購買公司任何股份或債券應支付的溢價。

股份溢價賬不得用作向股東分派或派發股息，除非該公司在緊隨支付建議的分派或股息之日後有能力償還其於日常業務中到期清付的債項。

開曼群島公司法規定，在開曼群島大法院認可下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

在開曼群島公司法的詳細規定下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，倘若其組織章程細則許可，則可以發行可按公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份。此外，在組織章程細則許可下，公司亦可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。購買的方式必須得到公司的組織章程細則許可或公司以普通決議案批准。組織章程細則可指明公司董事可決定購買的方式。公司只可贖回或購買本身已繳足股款的股本之股份。如公司贖回或購買本身股份後再無任何持股的股東，則不可贖回或購買本身股份。除非在緊隨建議付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債項，否則公司以公司股本贖回或購買本身的股份，乃屬違法。

開曼群島並無明文限制公司提供財務資助以購買或認購公司本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎及誠信考慮下認為適當提供該等資助乃合適且符合公司利益，公司可適當提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

#### 4 股息及分派

除開曼群島公司法第34條的規定外，並無有關派付股息的法定規定。根據英國案例法（可能於開曼群島在此方面具有說服力），股息只可以從公司的溢利分派。此外，開曼群島公司法第34條許可，在通過償債能力測試及遵守公司的組織章程大綱及細則的規定（如有）的情況下，公司可由股份溢價賬派付股息及分派（詳情請參閱上文第3段）。

#### 5 股東訴訟

開曼群島法院預期將依循英國的案例法判例。Foss v. Harbottle判例（及其例外案例）獲開曼群島法院引用及遵從。該案例准許少數股東以公司名義進行集體訴訟或引申訴訟，對(a)超越公司權限或非法行為，(b)欺詐少數股東而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)並無得到由所需規定大多數（或特別指定大多數）股東通過的決議案提出訴訟。

### 6 保障少數股東

如公司並非銀行且其股本分為股份，則開曼群島大法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按大法院指定的方式向法院呈報結果。

公司任何股東可入稟開曼群島大法院，如法院認為根據公平而公正的理由公司理應清盤，則可發出清盤令。

股東對公司的索償，一般而言須根據適用於開曼群島的一般合同法或民事侵權法，或根據公司的組織章程大綱及細則所確立作為股東具有的個別權利而提出。

開曼群島法院已引用並依循英國普通法有關不容許主要股東欺詐少數股東的規定。

### 7 出售資產

開曼群島公司法並無特定條文限制董事出售公司資產的權力。根據一般法律，董事在行使上述權力時須以審慎及誠信的態度並為適當及符合公司利益的目標而進行。

### 8 會計及審核規定

開曼群島公司法規定，公司須就下列各項保存適當的賬冊：

- (a) 公司所有收支款項，及有關收支事項；
- (b) 公司所有銷貨與購貨記錄；及
- (c) 公司的資產與負債。

如賬冊不能真實及公平地反映公司狀況及解釋有關的交易，則不被視為適當保存賬冊。

### 9 股東名冊

在其組織章程細則的規定規限下，獲豁免公司可在董事不時認為適當而在開曼群島或以外的地點設置股東總名冊及任何分冊。開曼群島公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長遞交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，不會供公眾查閱。

### 10 查閱賬冊及記錄

公司股東根據開曼群島公司法一般並無查閱或獲得公司股東名冊或公司記錄副本的權利，惟具有公司的組織章程細則可能載列的權利。

### 11 特別決議案

開曼群島公司法規定特別決議案須獲至少三分之二有權出席股東大會及投票的股東親身或(如准許委派代表)其代表在股東大會通過，並已正式發出召開該大會並指明擬提呈的決議案為特別決議案的通告(惟倘一公司於其組織章程細則指明大多數為必須多於三分之二，及可額外指明該大多數(即不少於三分之二)可能不同於其他需要特別決議案通過的事項除外)。如公司的組織章程細則許可，公司當時所有有權表決的股東以書面簽署的決議案亦可具有特別決議案的效力。

### 12 附屬公司擁有母公司的股份

如公司的宗旨許可，則開曼群島公司法並不禁止開曼群島公司購買及持有其母公司的股份。任何附屬公司的董事在進行上述購買時，必須以審慎及誠信的態度並以適當及符合附屬公司利益的目標而進行。

### 13 併購及合併

開曼群島公司法允許開曼群島公司之間及開曼群島公司與非開曼群島公司之間進行併購及合併。就此而言，(a)「併購」指兩間或以上組成公司合併，並將其業務、財產及負債歸屬至其中一間存續公司內；及(b)「合併」指兩間或以上的組成公司整合為一間合併公司，並將該等公司的業務、財產及負債歸屬至該合併公司。為進行併購或合併，併購或合併計劃書須獲各組成公司的董事批准，而該計劃必須獲(a)各組成公司以特別決議案授權及(b)組成公司的組織章程細則可能列明的其他授權(如有)。該併購或合併計劃書必須向開曼群島公司註冊處處長存檔，連同有關合併或存續公司償債能力的聲明、各組成公司的資產及負債清單以及承諾將有關併購或合併證書的副本送交各組成公司股東及債權人的承諾書，並將在開曼群島憲報刊登併購或合併的通告。除若干特殊情況外，有異議股東有權於作出所需程序後獲支付其股份的公平值，惟倘各方未能就此達成共識，則將由開曼群島法院釐定。遵守此等法定程序進行的併購或合併毋須經法院批准。

### 14 重組

法定條文規定進行重組及兼併須於就此召開的大會(視情況而定)獲得出席大會的(i)大多數債權人(佔債權人價值的75%)，或(ii)股東或類別股(佔股東或類別股東的價值的75%)(視乎情況而定)批准，並於其後獲開曼群島大法院批准。雖然有異議的股東可向大法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公平值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，大法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易，而倘該項交易獲批准及完成，有異議股東將不會獲得類似諸如美國公司的異議股東一般具有的估值權利(即以司法方式釐定其股份的估值而獲得現金的權利)。

### 15 收購

如一間公司提出收購其他公司的股份，且在提出收購建議後四個月內，不少於90%被收購股份的持有人接納收購，則收購人在上述四個月期滿後的兩個月內，可隨時發出通知要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島大法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明大法院應行使其酌情權，惟大法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購的有關股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法逼退少數股東。

### 16 彌償保證

開曼群島法律並不限制公司組織章程細則對高級職員及董事作出彌償保證，惟以開曼群島法院認為違反公眾政策的任何有關條文為限(例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證)。

### 17 清盤

法院可對公司頒令強制清盤，或(a)倘公司有能力償債，則根據其股東特別決議案，或(b)倘公司無力償債，則根據其股東的普通決議案自動清盤。清盤人負責集中公司資產(包括出資人(股東)應付的款項(如有))、確定債權人名單及償還公司所欠債權人的債務(如資產不足償還全部債務則按比例償還)，並確定出資人的名單，以及根據彼等的股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

### 18 轉讓的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島持有土地權益的公司股份除外。



### 19 稅項

根據開曼群島稅務優惠法(2018年修訂本)第6條，本公司可獲得開曼群島財政司司長承諾：

- (a) 開曼群島現行法律概不會就本公司或其業務所得溢利、收入、收益或增值徵收任何稅項；及
- (b) 此外，本公司毋須就下列各項繳納溢利、收入、收益或增值所需繳納的稅項或遺產稅或繼承稅：
  - (i) 本公司股份、債券或其他承擔；或
  - (ii) 就全部或部分任何有關付款(定義見稅務優惠法(2018年修訂本)第6(3)條)繳納預扣稅。

開曼群島目前對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，亦無屬繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時因在開曼群島司法管轄權區內訂立若干文據或將該等文據帶入開曼群島司法管轄權區而可能須予支付若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並無參與訂立適用於由本公司作出或向本公司作出的任何付款的雙重徵稅協定。

### 20 外匯管制

開曼群島並無外匯管制法規或貨幣限制。

### 21 經濟實質規定

根據於2019年1月1日生效之開曼群島2018年國際稅務合作(經濟實質)法案(「**經濟實質法**」)，「**相關實體**」須滿足經濟實質法所載之經濟實質測試。「**相關實體**」包括於開曼群島註冊成立之獲豁免公司(如本公司)；然而，其並不包括在開曼群島之外有稅務居住處所之實體。因此，只要一家於開曼群島註冊成立的獲豁免公司為開曼群島境外之稅務居民，即毋須滿足經濟實質法所載之經濟實質測試。

### 22 一般事項

本公司有關開曼群島法律的法律顧問Campbells已向本公司發出一份意見函，概述開曼群島公司法的各方面。如附錄六「送呈公司註冊處處長及展示文件」一節所述，該意見函連同公司法副本可供展示。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該等法律與其較熟悉的任何司法管轄權區法律之間的差異，應尋求獨立法律意見。

## A. 有關本集團的進一步資料

### 1. 本公司註冊成立

本公司於2020年6月30日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。因此，本公司的公司架構及細則須遵守相關開曼群島法律。組織章程細則及大綱概要載於本招股章程附錄四。我們的註冊辦事處位於Floor 4, Willow House, Cricket Square, Grand Cayman KY1-9010, Cayman Islands。

我們的香港主要營業地點位於香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座31樓。本公司於2021年5月24日根據《公司條例》第16部註冊為非香港公司。司徒嘉怡女士已獲委任為本公司授權代表，代表本公司於香港上述地址接收法律程序文件及通知。

### 2. 本公司的法定及已發行股本變動

於註冊成立日期，本公司法定股本為50,000美元，分為500,000,000股每股面值0.0001美元的股份。

下文載列本公司自註冊成立以來的股本變動：

- (a) 於2020年6月30日，一股面值0.0001美元的股份獲配發、發行並入賬為向一名初始認購人、一名獨立第三方繳足，而該股份隨後於同日按面值轉讓予Springrain Investment；及
- (b) 於2020年6月30日，本公司配發及發行(i)147,870,000股股份予Springrain Investment，(ii)6,000,000股股份予Cool breeze Ltd，(iii)5,000,000股股份予Zhaohua Ltd，(iv)5,000,000股股份予Chengxin&Susan Ltd，(v)700,000股股份予Yanglei Ltd，(vi)500,000股股份予Xi Xiaojun Limited，(vii)1,000,000股股份予Liyanhong Ltd，(viii)1,000,000股股份予Suixianfeng Ltd，(ix)8,500,000股股份予Yangliqun Ltd，(x)2,600,000股股份予Feizhongli run heart service Ltd，(xi)1,600,000股股份予Lyanyan Ltd，(xii)1,600,000股股份予Chenjie&Anne Ltd，(xiii)1,300,000股股份予Liyily Ltd，(xiv)1,300,000股股份予Zhangyuqiang Ltd，(xv)540,000股股份予Caohongtao Ltd，(xvi)800,000股股份予Zhengyi sunshine Co., Ltd，(xvii)540,000股股份予Cuiyongsheng Ltd，(xviii)200,000股股份予Kangnaishui Limited，(xix)5,000,000股股份予Ryan&Serena Ltd，(xx)5,000,000股股份予Liutong Ltd，(xxi)700,000股股份予Zhangdeguo Limited，(xxii)500,000股股份予Hutianqun Limited，(xxiii)450,000股股份予Jinzuoyang Ltd，(xxiv)450,000股股份予Liurunxi Limited，(xxv)500,000股股份予Flora Ltd，(xxvi)450,000股股份予Lizhigang Ltd，(xxvii)450,000股股份予Yusumin Ltd及(xxviii)450,000股股份予Ziyue Ltd。

緊隨資本化發行及全球發售完成後（不計及因行使超額配股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權而可能配發及發行的任何股份），本公司的法定股本將為50,000美元，分為500,000,000股股份，其中300,000,000股股份將配發及發行為繳足或入賬列作繳足，而200,000,000股股份將保持未發行。

除上述所披露者及下文「4. 於2022年12月14日通過的股東書面決議案」一段所述者外，緊接本招股章程日期前兩年內，我們的股本並無變動。

### 3. 我們附屬公司的股本變動

本公司的附屬公司呈列於會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一。

我們主要附屬公司的股本的以下變動已於緊接本招股章程日期前兩年內發生。

於2019年11月25日，濟南潤物建築的股東議決將濟南潤物建築的註冊資本由人民幣2.0百萬元增加至人民幣20.0百萬元。

除本招股章程所披露者外，緊接本招股章程日期前兩年內本公司任何附屬公司的股本並無變動。

有關本集團為籌備上市而進行重組的進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、發展及重組—重組」一節。

### 4. 於2022年12月14日通過的股東書面決議案

於2022年12月14日，股東通過本公司決議案(包括待達成(或獲豁免，如適用)「全球發售的架構及條件—全球發售的條件」所載的條件後方生效)，且根據當中所載的條款：

- (a) 本公司批准並採納組織章程大綱及細則，於全球發售後立即生效；
- (b) 已批准全球發售(包括授出超額配股權)且已批准根據全球發售及行使超額配股權建議配發及發行發售股份，且本公司董事或任何董事會委員會(「授權簽署人」)獲授權釐定發售價，並配發及發行與當時現有股份在各方面享有同等權益的發售股份；
- (c) 全球發售已獲批准，且任何授權簽署人將獲授權實施全球發售；
- (d) 待本公司股份溢價賬因根據全球發售配發及發行發售股份而取得進賬或以其他方式擁有充足餘額後，我們的董事或任何董事會委員會獲授權將本公司股份溢價賬的進賬額中的最多2,300美元的金額資本化，並將該金額用於按面值悉數繳足合共23,000,000股股份，以按各自於本公司的持股比例(盡可能接近，但不會產生零碎股份)配發及發行予於緊接全球發售成為無條件(或按其可能指示)當日前一日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東，按面值列為繳足，在所有方面互相及與當前已發行股份(惟資本化發行的權利除外)享有同等地位，並授權董事實行有關資本化及分派；

- (e) 在上市規則第10.08條的「禁售」規定規限下，董事於相關期間(定義見下文)末或相關期間末結束後獲授一般無條件授權以配發、發行及處置股份或可換股證券或購股權、認股權證或可認購股份或該等可換股證券的類似權利，並作出或授出可能須行使該等權力的建議、協議或購股權，惟董事所配發或同意配發的股份(不包括根據(i)供股，(ii)透過配發股份代替全部或部分股份股息的以股代息計劃或類似安排；或(iii)股東於股東大會上授出的特別授權所配發的股份)總數不得超過以下各項的總和：
- (A) 緊隨全球發售完成後已發行股份總數的20%(不包括根據行使超額配股權發行的任何股份)；
- (B) 本公司根據下段所述購回股份的一般授權所購回的股份(如有)總數；
- (C) 有關授權將於通過決議案直至下列最早日期止期間維持有效：(i)本公司下屆股東週年大會結束時；(ii)組織章程大綱及細則或任何適用法律規定本公司須予召開下屆股東週年大會的期限屆滿時，及(iii)股東在股東大會上以普通決議案修訂或撤回該授權當日(「**相關期間**」)；及
- (D) 授出一般無條件授權(「**購回授權**」)予董事，以行使本公司一切權力以於聯交所或股份可能上市(且證監會及聯交所就此認可)的任何其他交易所購回不多於本公司於緊隨全球發售完成後已發行股份總數10%的股份(不計及根據所有適用法律及上市規則的規定行使超額配股權而可能發行的任何股份，如適用)，有關授權將於通過決議案至下列最早日期止期間維持有效：(i)本公司下屆股東週年大會結束時(除非股東於股東大會上以普通決議案無條件或有條件續期)，(ii)組織章程大綱及細則或任何適用法律規定本公司須予召開下屆股東週年大會的期限屆滿時，及(iii)股東在股東大會上以普通決議案修訂或撤回該授權當日；及
- (E) 擴大(D)條所述一般無條件授權，方法是增加董事根據該一般授權可配發或有條件或無條件同意配發、發行或處置的股份總數，數額相當於本公司根據(D)條所述購回股份的總數(最多為緊隨全球發售完成後已發行股份總數的10%)(但不包括根據行使超額配股權而可能發行的任何股份)。

## 5. 購回本公司股份

本節載有聯交所規定須載入本招股章程有關本公司購回其股份的資料。

### *上市規則規定*

上市規則容許以香港聯交所為第一上市地的公司在香港聯交所購回其證券，惟須受若干限制規限，其中較為重要者概述如下：

#### *(i) 股東批准*

以香港聯交所為第一上市地的公司擬購買的所有股份(必須全額繳足)必須事先於股東大會上以股東的普通決議案的形式(無論是通過一般授權或特定交易的特定批准)獲批准。

根據時任股東於2022年12月14日通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權(「**回購授權**」)，以於香港聯交所或證券可能上市且證監會及香港聯交所就此認可的任何其他經批准交易所購買不多於本公司於緊隨全球發售完成後已發行股份總面值10%的股份，該授權於本公司下屆股東週年大會結束時屆滿，或於組織章程細則或任何其他適用法例規定我們須舉行下屆股東週年大會的日期屆滿，或於股東在股東大會以普通決議案撤回或修訂上述授權時屆滿(以較早發生者為準)。

#### *(ii) 資金來源*

購回股份的資金須為根據組織章程細則及開曼群島法例可合法作此用途的資金。上市公司不得以現金以外的代價或香港聯交所交易規則不時訂明者以外的結算方式在香港聯交所購回其本身證券。根據開曼公司法，我們所購回的任何股份的面值可以我們的溢利、就購回發行新股份所得款項或(倘組織章程細則許可且遵守開曼公司法的規定)資本撥付。購回將予購回股份的面值的任何應付溢價則須以我們的溢利或我們的股份溢價賬的進賬或(倘組織章程細則許可且遵守開曼公司法的規定)資本撥付。

#### *(iii) 交易限制*

本公司可購回股份總數最多為緊隨全球發售完成後我們已發行股份總數的10%(但不計及根據超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)。於緊隨股份購回後30日內，我們在未獲

香港聯交所事先批准前，不得發行或宣佈擬發行股份。倘購回股份會導致公眾持有的上市股份數目低於香港聯交所規定的有關最低百分比，我們亦不得於香港聯交所購回股份。我們須促使我們委派購買股份的經紀向香港聯交所披露香港聯交所要求的購回股份資料。誠如上市規則現行規定所訂明，倘購買價較股份在香港聯交所買賣當日前五個交易日的平均收市價高5%或以上，發行人不得在香港聯交所購回其股份。

**(iv) 購回股份的地位**

所有購回股份(不論在香港聯交所或其他證券交易所購回者)會自動退市，而該等股份的股票須註銷及銷毀。根據開曼公司法，公司購回的股份須視作已註銷，且該公司的已發行股本金額將按購回股份的總面值而相應削減，儘管公司的法定股本將不會削減。

**(v) 暫停購回**

根據上市規則，我們不得於我們得悉內幕消息後作出任何股份購回，直至公眾可獲得該等資料為止。特別是，根據截至本招股章程日期有效的上市規則規定，緊隨以下較早者前一個月期間：

- (i) 批准我們任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績的董事會會議日期(遵照上市規則首次通知香港聯交所的日期)，無論是否為上市規則所規定者；及
- (ii) 我們根據上市規則刊登我們任何年度或半年度的業績公佈，或季度或任何其他中期業績公佈(無論是否為上市規則所規定者)的最後期限，而於截至業績公佈日期的各種情況下，除非特殊情況，否則我們不得於香港聯交所購回股份。

**(vi) 程序及報告規定**

如上市規則所規定，於香港聯交所或其他證券交易所購回股份，必須向香港聯交所報告，且不得遲於我們可能購買股份的任何日子後的香港聯交所營業日的早上交易時段或任何開市前時段(以較早者為準)開始前三十分鐘。報告必須列出前一日購買的股份總數、每股股份購入價或為購買而支付的最高及最低價格。另外，我們的年報須披露有關年內購回股份的詳情，包括購回股份數目、每股購入價或為所有該等購買已付之最高及最低價格(如有關)及合共已付價格的每月分析。

**(vii) 關連方**

公司被禁止在知情的情況下於香港聯交所向核心關連人士(定義見上市規則)購回證券，而核心關連人士不得在知情的情況下於香港聯交所向公司出售其證券。

**(a) 購回原因**

董事相信，股東授予董事一般權力容許董事在市場購回股份，乃符合我們及股東的最佳利益。該等購回可(取決於當時市況及資金安排)導致每股資產淨值及／或每股盈利上升，及僅在董事相信該等購回將有利於我們及股東時作出。

**(b) 購買資金**

購回證券時，我們僅可動用根據組織章程細則、上市規則及開曼群島適用法律法規可合法取得作此用途的資金。

以本招股章程所披露的目前財務狀況為基準，並考慮目前營運資金狀況，董事認為，倘購回授權獲全面行使，其可能對我們的營運資金及／或資本負債狀況(與本招股章程所披露的狀況相比)造成重大不利影響。然而，倘行使購回授權會對董事不時認為適合我們的營運資金需求或資本負債水平造成重大不利影響，則董事不擬在該等情況下行使購回授權。

全面行使購回授權(按緊隨全球發售完成後已發行300,000,000股股份為基準，但不計及根據超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)將相應地導致我們於以下較早者前的期間前購回30,000,000股股份：(1)下屆股東週年大會結束；(2)根據任何適用法律或細則規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿之時；或(3)股東於股東大會以普通決議案撤回或修訂購買授權(「**相關期間**」)。

**(c) 一般資料**

據彼等作出一切合理查詢後所深知，董事或彼等的任何聯繫人士現時概無意向我們或我們的附屬公司出售任何股份。

董事已向香港聯交所承諾，只要在適用的情況下，彼等將遵照上市規則及開曼群島適用法律及法規行使購回授權。我們自註冊成立以來並無購回任何股份。

如由於購買任何股份，導致股東於我們的投票權按比例計算的權益增加，就收購守則而言該等增加將被視為收購。相應地，一位或一組一致行動的股東可獲得或鞏固本公司的

控制權，並須遵照收購守則規則26提出強制收購建議。除上述者外，董事並不知悉根據購回授權作出的任何購買可導致產生收購守則下的任何後果。如任何股份購買導致公眾持有的股份數目下降至少於當時已發行股份的25%，則僅可在香港聯交所批准豁免上述上市規則有關公眾持股量的規定後方可以實行。除特殊情況以外，相信一般不會獲豁免此規定。

概無關連人士已通知我們彼現時有意在購回授權獲行使的情況下，向我們出售股份，或已承諾不會作出此行動。

## B. 有關我們業務的進一步資料

### 1. 重大合約概要

以下為本公司或本集團任何成員公司於本招股章程日期前兩年內訂立、屬於或可能屬於重大的合約（即並非於日常業務過程中訂立的合約）：







- (a) 本公司（前稱為潤華物業科技发展有限公司）與程欣、楊立群、費忠利、李艷艷、陳杰、李毅、張玉強、曹洪濤、王立華、崔永生、康乃水、張得國、胡天群、金作陽、劉海柱、王雅婷、李智剛、于蘇敏、于雪、Chengxin&Susan Ltd、Yangliqun Ltd、Feizhongli run heart service Ltd、Lyanyan Ltd、Chenjie&Anne Ltd、Liyily Ltd、Zhangyuqiang Ltd、Caohongtao Ltd、Zhengyi sunshine Co., Ltd、Cuiyongsheng Ltd、Kangnaishui Limited、Zhangdeguo Limited、Hutianqun Limited、Jinzuoyang Ltd、Liurunxi Limited、Flora Ltd、Lizhigang Ltd、Yusumin Ltd及Ziyue Ltd於2021年6月25日訂立確認協議，確認彼等各自股份於本公司的禁售安排；
- (b) 不競爭契據；
- (c) 彌償契據；
- (d) 基石投資協議；及
- (e) 香港包銷協議。




## 2. 知識產權

## (a) 商標



於最後實際可行日期，我們已於中國註冊下列我們認為對業務屬重大的商標：

編號	商標	類別	註冊擁有人	註冊地點	註冊編號	屆滿日期
1.		44	山東潤華	中國	46918339	2031年1月27日
2.		44	山東潤華	中國	60874389	2032年6月6日
3.	悦享润华	43	山東潤華	中國	60875973	2032年5月20日
4.	悦享润华	45	山東潤華	中國	60908878	2032年5月20日
5.	悦享润华	36	山東潤華	中國	60906160	2032年5月20日
6.	悦享润华	44	山東潤華	中國	60878333	2032年5月20日
7.	悦享润华	41	山東潤華	中國	60907378	2032年8月6日
8.		39	山東善佑	中國	39784078	2030年3月6日
9.		36	山東善佑	中國	39769890	2030年3月6日
10.		45	山東善佑	中國	39764134	2030年3月6日
11.		37	山東善佑	中國	39774935	2030年3月6日
12.		44	山東善佑	中國	39789036	2030年3月6日

於最後實際可行日期，我們已於香港註冊下列我們認為對業務屬重大的商標：

編號	商標	類別	註冊擁有人	商標編號	註冊日期
1		35、 36、 37及 43	本公司	305483601	2030年12月17日

根據本公司與潤華集團公司於2022年12月14日訂立的商標許可協議，本集團已獲許可使用以下商標：

編號	商標	類別	註冊擁有人	商標編號	屆滿日期
1		37	潤華集團公司	1349775	2029年12月27日
2		37	潤華集團公司	5535200	2029年11月27日

### (b) 域名

於最後實際可行日期，我們已註冊下列我們認為對業務屬重大的域名：

編號	域名	註冊擁有人	註冊日期	屆滿日期
1.	sdrhwy.cn	山東潤華	2017年8月29日	2024年8月29日
2.	kaidinet.cn	凱迪網絡	2021年9月18日	2023年9月18日
3.	kaidinet.com	凱迪網絡	2021年9月18日	2023年9月18日

### (c) 版權

於最後實際可行日期，我們已註冊下列我們認為對業務屬重大的版權：

編號	版權名稱	版權註冊編號	註冊地點	首次發佈日期	註冊日期
1	潤華物業智慧 管理大平台V1.0	2019SR0757226	中國	2019年3月16日	2019年7月22日
2	潤華物業智慧軌道 交通樞紐管理系統V1.0	2019SR0754407	中國	2019年3月28日	2019年7月22日
3	潤華物業智慧醫院 管理系統V1.0	2019SR0903794	中國	2019年3月22日	2019年8月30日

編號	版權名稱	版權註冊編號	註冊地點	首次發佈日期	註冊日期
4	一站式醫院臨床支持服務系統V1.0	2020SR0618417	中國	2019年4月19日	2020年6月12日
5	潤華物業智慧中學管理系統V1.0	2019SR0057003	中國	2017年11月1日	2019年1月17日
6	醫療廢棄物收集運送系統V1.0	2020SR061894	中國	2019年4月28日	2020年6月12日
7	凱迪物業服務大平台(微信端)V1.0	2020SR0936185	中國	2019年7月20日	2020年8月17日
8	凱迪物業服務大平台管理系統V1.0	2020SR0935688	中國	2019年6月22日	2020年8月17日
9	凱迪物業智慧安保管理系統V1.0	2020SR0935906	中國	2019年7月26日	2020年8月17日
10	凱迪物業服務大平台IOS系統V1.0	2020SR0935695	中國	2019年6月28日	2020年8月17日
11	凱迪物業智慧設備管理系統V1.0	2020SR0936179	中國	2019年8月5日	2020年8月17日
12	凱迪物業服務大平台安卓系統V1.0	2020SR0936193	中國	2019年7月14日	2020年8月17日
13	凱迪整車進銷存管理系統V1.0	2019SR1257292	中國	2017年12月31日	2019年12月2日

編號	版權名稱	版權註冊編號	註冊地點	首次發佈日期	註冊日期
14	凱迪汽車服務 大平台微信端V2.0	2019SR0639727	中國	—	2019年6月20日
15	凱迪汽車服務 大平台安卓系統V1.0	2019SR0604679	中國	—	2019年6月13日
16	凱迪汽車服務 大平台IOS端系統V1.0	2019SR0605137	中國	—	2019年6月13日
17	凱迪保險代理 管理系統V1.0	2018SR844020	中國	2018年9月2日	2018年10月23日
18	凱迪汽車服務 大平台管理端系統V1.0	2018SR061535	中國	—	2018年1月26日
19	凱迪汽車服務 大平台微信端系統V1.0	2018SR061179	中國	—	2018年1月25日
20	凱迪汽車服務 大平台門店端系統V1.0	2017SR712466	中國	—	2017年12月21日
21	凱迪客戶任務 管理系統V1.0	2017SR094482	中國	2016年10月26日	2017年3月28日
22	智能協同辦公系統V1.0	2021SR0251927	中國	2017年3月15日	2021年2月18日
23	凱迪智能薪資報盤發 放系統1.0	2021SR1051150	中國	2021年4月25日	2021年7月16日

編號	版權名稱	版權註冊編號	註冊地點	首次發佈日期	註冊日期
24	凱迪員工福利管理系統1.0	2021SR1051169	中國	2021年5月15日	2021年7月16日
25	智能考勤管理系統V1.0	2021SR1428963	中國	2021年7月5日	2021年9月26日
26	信息需求管理系統V1.0	2021SR1428964	中國	2021年7月13日	2021年9月26日
27	企業預算編製管理系統V1.0	2021SR1923872	中國	2021年9月8日	2021年11月29日
28	企業預算執行管理系統V1.0	2021SR1923974	中國	2021年10月20日	2021年11月29日
29	給排水在線智能監測系統V1.0	2022SR0765001	中國	2022年4月27日	2022年6月16日
30	生活垃圾分類管理系統V1.0	2022SR0312628	中國	2022年1月5日	2022年3月4日
31	智慧供配電監測系統V1.0	2022SR0765002	中國	2022年3月28日	2022年6月16日
32	凱迪物業服務大平台管理 系統V2.0	2022SR0384907	中國	2021年5月30日	2022年3月23日

## C. 有關我們董事及主要股東的進一步資料

## 1. 權益披露

## (a) 董事及主要行政人員的權益及淡倉

緊隨資本化發行及全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使且不計及根據首次公開發售後購股權計劃可能發行的任何股份)，據董事所知，在我們的股份上市後，我們的董事及本公司主要行政人員在本公司及其相聯法團(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8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指登記冊內的權益或淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉載列如下：

## (i) 於股份中的好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目	緊隨資本化發行及 全球發售 <sup>(1)</sup> 後 所持股權概約百分比
樂先生 <sup>(2)(3)</sup>	於受控法團的權益；與其他人士聯合持有的權益； 配偶權益	164,706,700	54.90%
樂航乾先生 <sup>(3)(4)</sup>	於受控法團的權益；與其他人士聯合持有的權益	164,706,700	54.90%
楊先生 <sup>(5)</sup>	於受控法團的權益	9,467,821	3.16%
費先生 <sup>(6)</sup>	於受控法團的權益	2,896,039	0.97%
程先生 <sup>(7)</sup>	於受控法團的權益	5,569,306	1.86%

附註：

- (1) 不計及於行使超額配股權後可能發行的任何股份。
- (2) Springrain Investment 由樂先生持有59.85%權益。因此，根據證券及期貨條例，樂先生被視為於Springrain Investment 持有權益的股份中擁有權益。樂先生為梁女士的配偶，因此，樂先生被視為於梁女士持有的股份中擁有權益。
- (3) 於2021年6月18日，樂先生、樂航乾先生與梁女士訂立一致行動人士確認契據，據此，彼等重申彼等於一致行動人士確認契據日期前一直為本集團各成員公司的一致行動人士，且於隨後繼續如此行事，詳情載於本

招股章程「歷史、發展及重組——一致行動安排」。因此，於最後實際可行日期，根據一致行動人士安排，我們的各控股股東（即Springrain Investment、樂先生、樂航乾先生與梁女士）被視為於本公司已發行股本中擁有約75.68%權益。

- (4) Springrain Investment由樂航乾先生持有37.10%權益。因此，根據證券及期貨條例，樂航乾先生被視為於Springrain Investment持有權益的股份中擁有權益。
- (5) 楊先生擁有權益的股份包括Yangliqun Ltd持有的9,467,821股股份，Yangliqun Ltd是一間由楊先生全資擁有的公司，根據證券及期貨條例，楊先生被視為於其中擁有權益。
- (6) 費先生擁有權益的股份包括Feizhongli run heart service Ltd持有的2,896,039股股份，Feizhongli run heart service Ltd是一間由費先生全資擁有的公司，根據證券及期貨條例，費先生被視為於其中擁有權益。
- (7) 程先生擁有權益的股份包括Chengxin&Susan Ltd持有的5,569,306股股份，Chengxin&Susan Ltd是一間由程先生全資擁有的公司，根據證券及期貨條例，程先生被視為於其中擁有權益。

(ii) 於相聯法團普通股的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	於相關公司持有的股份數目	佔相聯法團權益的概約百分比
樂先生	Springrain Investment	實益擁有人	5,985	59.85%
樂航乾先生	Springrain Investment	實益擁有人	3,710	37.10%
楊先生	Yangliqun Ltd	實益擁有人	1	100%
費先生	Feizhongli run heart service Ltd	實益擁有人	1	100%
程先生	Chengxin&Susan Ltd	實益擁有人	1	100%

(b) 主要股東的權益

除本招股章程「主要股東」一節所披露者外，我們的董事或主要行政人員概不知悉任何其他人士（即並非董事或本公司主要行政人員）於股份上市後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，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10.0%或以上的權益。

2. 服務合約的詳情

我們的執行董事楊先生及費先生將與本公司訂立服務協議，而我們的非執行董事樂先生、樂航乾先生及程先生各自將與本公司訂立委任書，自上市日期起初步為期三年，且其

後將繼續有效，直至其中一方向另一方發出不少於三個月的書面通知方告終止。我們的各獨立非執行董事將與本公司訂立委任函。各相關委任函的條款及條件在所有重大方面均相若。我們的各獨立非執行董事已獲委任，自2022年12月30日起初步為期三年，惟倘出現相關委任函所規定的若干情況則可予終止。除上文所述者外，我們的董事概無已與或擬與本公司或本集團任何成員公司訂立服務合約，惟於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約除外。

### 3. 董事酬金

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年產生的酬金總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、酌情花紅、住房及其他津貼以及其他實物福利)分別為約人民幣975,000元、人民幣3,073,000元、人民幣1,557,000元及人民幣662,000元。

除本招股章程所披露者外，於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，本集團任何成員公司並無支付或應付董事任何其他款項。

根據於本招股章程日期目前有效的現有安排，於2022財年，本公司應付董事的酬金金額(包括實物福利但不包括酌情花紅)估計合共為約人民幣1.7百萬元。

### 4. 已收代理費或佣金

除與包銷協議有關外，我們的董事或名列本附錄「E. 其他資料 — 8. 專家資格」的任何人士概無於本招股章程日期前兩年內曾就發行或出售本公司或本集團任何成員公司的任何股份或借貸資本收取任何佣金、折扣、代理費用、經紀佣金或其他特別條款。

### 5. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (a) 概無董事已與或擬與本集團成員公司訂立服務合約，惟於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約除外；
- (b) 概無董事或名列本附錄「E. 其他資料 — 8. 專家資格」一節的任何一方於我們的發起，或於緊接本招股章程刊發前兩年內於本公司或本集團任何成員公司已收購、出售或租賃，或本公司或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何權益；



- (c) 在股份於聯交所上市後，董事或本公司主要行政人員概無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8分部須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉（包括彼根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指登記冊內的任何權益及淡倉，或根據董事及上市公司進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉；
- (d) 據任何董事或本公司主要行政人員所知，概無人士於股份及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，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10.0%或以上的權益；
- (e) 除本招股章程所披露者或與包銷協議有關外，概無董事或名列本附錄「E. 其他資料—8. 專家資格」的任何人士於本招股章程日期仍然存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有任何重大權益；
- (f) 除與包銷協議有關外，名列本附錄「E. 其他資料—8. 專家資格」的任何一方概無(i) 於我們任何股份或本集團任何成員公司的任何股份中擁有法定或實益權益；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（不論是否可依法強制執行）；及
- (g) 概無董事或彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）或本公司任何股東（就董事所知擁有已發行股本超過5.0%者）於我們五大供應商或我們五大收益收款渠道中擁有任何權益。

## D. 股份獎勵計劃

### I. 首次公開發售後購股權計劃

下文乃根據我們股東及董事於2022年12月14日通過的書面決議案有條件採納首次公開發售後購股權計劃的主要條款概要：

#### 1. 購股權計劃的目的

首次公開發售後購股權計劃旨在向為本集團作出或可能作出貢獻的承授人（定義見下文）提供獎勵或獎賞。

## 2. 購股權計劃的參與者及釐定參與者資格的基準

董事(就本段而言,該詞包括董事會或其正式授權的委員會)可全權酌情邀請屬於下列任何類別參與者(「合資格參與者」)的任何人士(董事會自行酌情認為已對或將對本集團的發展及增長作出貢獻)接納可認購股份的購股權:

- (i) 本集團任何成員公司的任何董事及僱員(各為「僱員參與者」);及
- (ii) 本公司任何控股公司、同系附屬公司或聯營公司的任何董事或僱員(各為「**關連實體參與者**」)。

為免生疑問,本公司向屬於任何該等參與者類別的任何人士授出任何購股權以認購本集團的股份或其他證券,其本身不得被解釋為根據首次公開發售後購股權計劃授出的購股權,惟董事另行釐定者除外。

任何該等類別參與者是否合資格獲授任何購股權,將由董事不時根據彼等對參與人士對本集團發展及增長所作的貢獻而釐定。

## 3. 首次公開發售後購股權計劃的狀況

### (a) 首次公開發售後購股權計劃的條件

首次公開發售後購股權計劃須受下列條件規限並須待下列條件達成後方告生效:

- (i) 董事會及股東通過所需的決議案,以批准並採納首次公開發售後購股權計劃的規則;
- (ii) 上市委員會批准根據首次公開發售後購股權計劃項下購股權獲行使而將予發行的股份上市及買賣;
- (iii) 包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件(包括(如相關)獨家保薦人為及代表包銷商豁免任何條件後)且並無根據其條款或其他原因而終止;及
- (iv) 股份開始於聯交所買賣(「條件」)。

### (b) 首次公開發售後購股權計劃的期限

首次公開發售後購股權計劃自首次公開發售後購股權計劃獲採納當日起計10年期間內有效及生效,除非股東於股東大會上提早終止,否則將於緊接該計劃十週年前的營業日的

營業時間結束時屆滿(「計劃期間」)，此後將不再提呈或授出購股權，惟首次公開發售後購股權計劃的條文仍然具有十足效力並於所有其他方面於必要範圍內有效，以行使先前授出的任何購股權或根據購股權計劃條文可能要求行使的其他權利，而先前已授出但尚未行使的購股權將繼續有效且可根據首次公開發售後購股權計劃行使。

#### 4. 授出購股權

##### (a) 提呈要約

向合資格參與者提呈要約，須以董事會不時釐定形式的要約文件(「要約文件」)作出，要求參與者承諾根據授出購股權的條款持有購股權並受首次公開發售後購股權計劃的條文所約束。

##### (b) 接納要約

於本公司於要約文件所載最後接納日期或之前收到由合資格參與者(「承授人」)正式簽署包含接納購股權的要約文件副本連同作為授出購股權代價向本公司匯出的1.00港元匯款後發出購股權證書後，購股權即被視作已向承授人授出(受首次公開發售後購股權計劃的若干限制所規限)並獲其接納且經已生效。有關匯款於任何情況下均不予以退還且將被視作部分行使價(定義見下文)的付款。一經接納，購股權則視作於向承授人發出要約當日(「要約日期」)授出。

##### (c) 授出時間的限制

- (i) 本公司不得於得知任何內幕消息後授出任何購股權，直至該內幕消息(定義見證券及期貨條例)已根據上市規則以及證券及期貨條例的規定作出公佈為止。尤其是，不得於緊接下列較早發生者前一個月期間授出購股權：
  - (1) 就批准本公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期期間業績(無論是否根據上市規則所規定)而須通知聯交所的董事會會議日期；及
  - (2) 本公司須根據上市規則刊發其任何年度或半年度或季度或任何其他中期期間的業績公告(無論是否根據上市規則所規定)的最後日期，直至有關年度、半年度、季度或中期期間(視情況而定)的業績公告實際日期為止。不得授出購股權的期間將涵蓋延遲刊發業績公告的任何期間。

(ii) 股份於聯交所上市期間，不得於本公司刊發財務業績的任何日子以及下列期間向董事授出購股權：

- (1) 於緊隨全年業績刊發日期前60天期間內，或(如更短)相關財政年度末起直至業績刊發日期止期間內；及
- (2) 緊接季度業績(如有)以及半年度業績刊發日期前30天期間內，或(如更短)自相關季度或半年度期末直至業績刊發日期止期間內。

**(d) 授予關連人士**

儘管有上述規定，根據首次公開發售後購股權計劃向董事、本公司主要行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人授出任何購股權，均須經獨立非執行董事(不包括身為首次公開發售後購股權計劃參與者並已接納授出購股權要約的任何獨立非執行董事)批准。

**(e) 授予主要股東及獨立非執行董事**

倘向本公司獨立非執行董事或主要股東或彼等各自的任何聯繫人授出購股權，將導致截至該授出日期(包括該日)止十二個月期間內，就根據首次公開發售後購股權計劃及本公司任何其他計劃向該人士授出的所有購股權及獎勵(不包括根據首次公開發售後購股權計劃條款而失效的任何購股權及獎勵)而已發行及將予發行之股份合共佔已發行股份的0.1%以上，則進一步授出購股權須經股東在本公司股東大會上以投票方式批准。本公司須向股東寄發通函，當中載有上市規則就此規定的所有資料。承授人、其聯繫人及本公司所有核心關連人士(定義見上市規則)須放棄投票，惟任何核心關連人士擬投票反對建議授出及其如此行事的意圖已於上述通函內列明除外。向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人授出購股權的條款如有任何變動，亦須經股東以上述方式批准。

**(f) 於股東大會上批准授出購股權的程序**

於根據上文第4(e)分段批准建議授出購股權的股東大會上，承授人、其聯繫人以及本公司所有核心關連人士必須放棄投票。於該股東大會上，批准授出有關購股權的投票必須根據細則及上市規則相關條文規定以投票表決方式進行。

**(g) 表現目標**

董事會可酌情要求特定承授人達成授出時訂明的若干表現目標，方可行使根據首次公開發售後購股權計劃授出的任何購股權。

## 5. 行使價

承授人於行使購股權時認購股份的每股股份價格(「行使價」)將由董事會全權酌情釐定，並可根據下文第7段進行任何調整，惟於任何情況下不得低於以下最高者：

- (i) 於提呈授出日期(須為營業日)在聯交所每日報價表所列我們股份的官方收市價；
- (ii) 緊接提呈授出日期前五個營業日，聯交所每日報價表所列我們股份的平均官方收市價；及
- (iii) 股份面值；

惟就根據上文第5(ii)分段釐定行使價而言，倘要約日期前股份於聯交所上市少於五個營業日，則有關該上市的股份發行價應被視作股份於聯交所上市前期間內的各營業日的股份收市價。

於接納所授購股權時須繳付1.00港元的名義代價。

## 6. 可認購的股份數目上限

### (a) 計劃上限

受下文第6(b)及6(c)分段所規限，根據首次公開發售後購股權計劃及本公司任何其他計劃可能授出的購股權及獎勵所涉及的股份數目上限，合共不得超過緊隨完成全球發售及資本化發行已發行股份總數(假設超額配股權未獲行使且並無計及根據首次公開發售後購股權計劃項下授出購股權獲行使後可能配發及發行的股份)的10%(「計劃上限」)，預期為30,000,000股股份。就計算計劃上限而言，根據相關計劃條款已告失效的購股權不得計算在內。

### (b) 更新計劃上限

計劃上限可於股東批准上一次更新的日期(或首次公開發售後購股權計劃獲採納的日期(視情況而定))起計三年後的任何時間經股東於股東大會上批准後更新，惟(1)任何控股股東及其聯繫人(或倘並無控股股東、董事(不包括獨立非執行董事)及本公司主要行政人員及其各自的聯繫人)須於股東大會上放棄投票贊成有關決議案；及(2)本公司必須遵守上市規則第13.39(6)、13.39(7)、13.40、13.41及13.42條的規定。倘本公司於緊隨向股東發行證券後按上市規則第13.36(2)(a)條所載的比例作出更新，則本段第(1)及(2)項的規定並不適用，以致於更

新後計劃授權的未動用部分(作為已發行股份的相關類別的百分比)與緊接發行證券前計劃授權的未動用部分(已約整至最接近的整股股份)相同，惟就本公司根據經更新計劃上限採納的所有計劃將予授出的所有購股權及獎勵而可予發行的股份總數，不得超過股東批准當日已發行股份總數的10%。

**(c) 授出超過計劃上限的購股權**

本公司可於股東大會上尋求股東另行批准授出超過計劃上限的購股權，惟超出計劃上限的購股權僅可授予董事會於尋求有關批准前已特別指定的合資格參與者。

為根據第6(c)分段尋求股東批准，本公司必須向股東發出一份載有以下內容的通函：可獲授該等購股權的指定合資格參與者的一般描述、將向各合資格參與者授出的購股權數量及條款、授出該等購股權予承授人的目的並解釋購股權的條款如何滿足該目的及上市規則規定的所有其他資料。提呈有關進一步授權的董事會會議日期應被視為向參與者授出購股權的日期，以計算經修訂上市規則第17.03E條(自2023年1月1日起生效)規定的行使價。

**(d) 承授人可持有的股份數目上限**

倘進一步向承授人授出任何購股權(如獲悉數行使)將導致於截至及包括該進一步授出之日期止十二(12)個月期間內因授予及將授予該承授人的所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)或獎勵獲行使而已發行或將予發行的股份總數超過已發行股份總數的1%，則該進一步授出須獲股東在股東大會上另行批准，而該承授人及其緊密聯繫人(或聯繫人(倘承授人為關連人士))須放棄投票。本公司必須發送一份通函予股東。將授予該參與者的購股權數目及條款(包括行使價)須於股東批准前釐定。提呈有關進一步授權的董事會會議日期應被視為授出購股權的日期，以計算經修訂上市規則第17.03E條(自2023年1月1日起生效)規定的行使價。

**(e) 調整**

首次公開發售後購股權計劃所涉股份數目的調整，應根據下文第7段本公司獨立財務顧問向董事會證明屬適當、公平及合理的方式進行，但在任何情況下，因根據首次公開發售後購股權計劃及其他計劃所授出但尚未行使的所有購股權獲行使而可予發行的股份數目，不得超過第6(a)分段所載的上限。

**7. 資本重組**

倘於購股權仍可行使期間進行資本化發行、供股、股份拆細或合併或削減本公司股本，則將對(a)尚未行使購股權所涉及的股份數目及／或(b)任何尚未行使購股權的認購價作出經

本公司當時的核數師或獨立財務顧問核證為公平合理的相應調整(如有)，惟(i)任何該等變動須使承授人與其於有關變動前有權享有的已發行股本比例(已約整至最接近的整股股份)相同；(ii)任何該等調整的基準為承授人於悉數行使任何購股權時應付的總認購價須盡可能與有關事件發生前的總認購價保持一致；及(iii)任何調整均不得使股份以低於其面值的價格發行。此外，就任何該等調整而言，除就資本化發行作出的任何調整外，有關核數師或獨立財務顧問必須向董事書面確認該等調整符合上市規則的相關條文(或聯交所可能不時頒佈的任何指引或補充指引)。

## 8. 註銷購股權

註銷任何已授出的購股權可按與相關承授人可能協定的該等條款進行，而董事會可全權酌情認為合適並以符合有關註銷所有適用法律規定的方式進行。倘本公司註銷授予參與者的購股權並向同一參與者授出新購股權，該新授出僅可根據首次公開發售後購股權計劃及股東批准的可動用計劃上限作出。已註銷的購股權將被視為用於計算計劃上限。

## 9. 轉讓購股權

購股權屬承授人個人所有及不得出讓或轉讓。承授人不得對其或就其持有的任何購股權作出銷售、轉讓、押記、按揭或設立產權負擔或增設任何第三方權益(法定或實益)，或試圖如此行事，除承授人身故後根據首次公開發售後購股權計劃的條款將購股權轉讓予其遺產代理人外，或在聯交所授出豁免的情況下，視乎個別情況，以參與者及有關參與者的任何家族成員(如物業規劃或稅務規劃)為受益人而轉讓予公司(如信託或私人公司)，以繼續符合首次公開發售後購股權計劃的目的及符合上市規則第17章的規定。

## 10. 終止受僱的權利

倘購股權承授人為僱員，且於悉數行使其購股權之前因身故以外的任何原因或嚴重行為失當或下文第12分段所述的其他理由不再為僱員，其購股權(以尚未行使者為限)將於終止受僱或受聘於本集團當日自動失效。

## 11. 身故時的權利

倘購股權承授人為僱員而於悉數行使購股權前因其身故而不再為僱員，則其法定遺產代理人或(如適用)承授人可於承授人身故日期起計12個月期間內全部或部分行使購股權(以尚未行使者為限)。

## 12. 解僱時的權利

倘購股權承授人為僱員，且因嚴重行為失當或作出任何破產行為或無力償債或與其債權人全面訂立任何安排或和解，或因涉及其品格或誠信的任何刑事罪行而被定罪，或(倘董事會決定)基於僱主有權以簡易方式終止其僱用的任何其他理由而不再為僱員，則其購股權將於其終止受僱於本集團當日自動失效。

## 13. 作出全面收購建議、和解或安排時的權利

倘以收購或其他方式(不論以收購建議或安排計劃或其他類似方式進行)向全體股東(收購方及/或由收購方控制的任何人士及/或與收購方一致行動的任何人士除外)提出全面收購建議，而該收購建議於有關購股權屆滿日期前成為或宣佈為無條件，則承授人有權於要約成為或宣佈為無條件當日起計一個月內隨時全面行使購股權(以尚未失效或行使者為限)。

倘本公司與其股東或其債權人就根據開曼群島公司法進行本公司重組或與任何其他公司或多家公司合併而擬達成和解或安排，且有關和解或安排已於所需大會上獲所需數目的股東批准，則本公司須隨即向承授人發出有關通知，而承授人可於不遲於該股東大會日期前兩個營業日悉數或部分行使購股權(以尚未失效或行使者為限)。

## 14. 清盤時的權利

倘本公司向股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情批准本公司自願清盤的決議案，則本公司須隨即向承授人發出有關通知，而承授人(或倘承授人身故，則其遺產代理人)可於不遲於本公司建議股東大會日期前兩個營業日隨時行使全部或其任何購股權(以尚未失效或行使者為限)，而本公司須盡快且無論如何不遲於緊接建議股東大會日期前的營業日，配發、發行及以承授人名義登記於有關購股權獲行使時將予發行的繳足股份數目。

## 15. 股份附加的權利

購股權獲行使時將予配發的股份將與本公司當時的現有已發行股份相同並受細則的所有條文所規限，並將與配發日期已發行的繳足股份享有相同權益。因此，股份將賦予持有人享有同等的投票、股息、轉讓及其他權利，並分享於該獲配發人登記為股東當日(「登記日期」)或之後所派付或作出的所有股息或其他分派。



在承授人或其代名人完成於本公司股東名冊登記為股份持有人前，因購股權獲行使而發行的股份不帶有任何投票權。

#### 16. 歸屬及行使購股權的時限

向參與者提出的收購建議須於要約日期(包括該要約日期)起計五個營業日期間內供該參與者接納。任何要約必須全面接納，且於任何情況下均不得接納低於要約所涉股份數目的要約。

購股權可根據首次公開發售後購股權計劃的條款於董事釐定及通知各承授人的期間內隨時行使，該期間可於作出授出購股權的要約日期後翌日開始，惟無論如何不遲於向參與者提呈購股權當日起計十年內結束，惟須受首次公開發售後購股權計劃的條文所規限。在任何情況下，購股權可行使前須持有的最短期間為12個月。

#### 17. 購股權失效

購股權將於下列日期(以最早者為準)自動失效且不可行使(以尚未行使者為限)：

- (i) 上文第16分段所述期間屆滿；
- (ii) 第10、11、13及14分段所述的有關期間屆滿或發生有關事件；
- (iii) 在第14分段的規限下，本公司開始清盤當日；
- (iv) 承授人違反限制承授人不得轉讓或出讓根據首次公開發售後購股權計劃授出的購股權，或出售、轉讓、抵押、按揭、設立產權負擔或以其他方式出售或增設任何以任何其他人士為受益人的權益，或與任何其他人士就任何購股權訂立任何協議的條文之日，惟承授人身故後根據首次公開發售後購股權計劃的條款將購股權轉移予其遺產代理人除外；
- (v) 承授人(為本集團任何成員公司的僱員或董事)因觸犯嚴重失當行為被判有罪，或看似無法償付或合理預期將無法償付其債務或已破產或已與其債權人全面達成任何安排或和解或已被定罪為牽涉其正直品格或誠信的任何刑事罪行的原因，或因僱主有權立即終止其僱用的任何其他理由而被終止其聘用或委聘而不再作為首次公開發售後購股權計劃參與人士之日；
- (vi) 承授人破產、無力償債或與債權人全面訂立任何安排或和解，或承授人因涉及其品格或誠信的刑事罪行被定罪；或

(vii) 受第13分段所述和解、安排、重組或合併生效的規限下，該和解、安排、重組或合併生效之日。

## 18. 扣減及撤回

董事會可全權酌情釐定適用於購股權或授出要約的扣減及／或撤回條款，以在發生適用的扣減及／或撤回事件(如嚴重行為失當、本公司財務報表的重大錯誤陳述及欺詐)後提供相關條款。倘董事會根據本段行使其酌情權，其將向相關承授人發出有關釐定之書面通知，而董事會根據本段所作之詮釋及決定將為最終、不可推翻及具約束力。

## 19. 首次公開發售後購股權計劃的修訂

未經股東於股東大會上事先批准，該計劃有關上市規則第17.03條所載事宜的特定條文不得變更以對參與者有利，且不得就首次公開發售後購股權計劃條款的任何變動對董事會的權限作出變動。對該計劃條款及條件作出的任何重大修改，或對已授出購股權的條款作出的任何更改，亦須經股東於股東大會上批准，惟有關修改根據該計劃的現有條款自動生效則除外。如此修訂的計劃須符合上市規則第17章的規定。

## 20. 終止

我們可透過股東大會以普通決議案或董事會可隨時議決終止首次公開發售後購股權計劃的實施，在此情況下不得進一步提呈或授出購股權。在計劃終止前已授出但於計劃終止時尚未行使的購股權將繼續有效，並可根據首次公開發售後購股權計劃行使。

## 21. 首次公開發售後購股權計劃的現況

於最後實際可行日期，本公司概無根據首次公開發售後購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

首次公開發售後購股權計劃須受上市規則第17章不時生效的條文所規限。

## II. 首次公開發售前受限制股份單位計劃

以下為本公司於2022年12月14日批准及採納的首次公開發售前受限制股份單位計劃的主要條款概要，該計劃將於(i)聯交所批准根據首次公開發售前受限制股份單位計劃可能授出的獎勵(「獎勵」)相關的股份上市及買賣；及(ii)股份開始於聯交所主板買賣後生效。因上市後不得授出任何獎勵，首次公開發售前受限制股份單位計劃毋須遵守上市規則第17章的條文。

### 1. 首次公開發售前受限制股份單位授權限額

所有首次公開發售前受限制股份單位授出的相關股份總數上限不得超過5,569,306股股份，佔緊隨全球發售完成後發行股份數目約1.86%（假設超額配股權未獲行使且並無計及根據首次公開發售後購股權計劃可能發行的任何股份）（「首次公開發售前受限制股份單位授權限額」）。

### 2. 首次公開發售前受限制股份單位計劃的選定人士

董事會可於上市前選擇本集團任何成員公司的任何僱員或高級職員（「首次公開發售前合資格參與者」）根據首次公開發售前受限制股份單位計劃授出受限制股份單位。

### 3. 首次公開發售前受限制股份單位計劃的期限

待達成首次公開發售前受限制股份單位計劃的條件後及視乎下文(17)段的終止條文，首次公開發售前受限制股份單位計劃將自採納日期起十年內（「首次公開發售前受限制股份單位計劃期間」）各自有效及具效力，惟首次公開發售前受限制股份單位計劃的條文將繼續生效並維持十足效力，以使於首次公開發售前受限制股份單位計劃期間屆滿前已授出及接納的受限制股份單位歸屬生效。

### 4. 首次公開發售前受限制股份單位計劃的管理

首次公開發售前受限制股份單位計劃須由我們的董事會或董事會根據該計劃規則委任的諮詢委員會（「諮詢委員會」）管理。董事會或諮詢委員會有權解釋及詮釋首次公開發售前受限制股份單位計劃規則及據此授出獎勵的條款。我們董事會或諮詢委員會根據首次公開發售前受限制股份單位計劃的規則作出的任何決定為最終決定並具有約束力，惟在各情況下，有關決定均須根據細則及任何適用法律作出。

### 5. 授予受限制股份單位

於我們的董事會選定承授人後，其將知會受限制股份單位受託人有關選定人士的姓名、將授予各選定人士的受限制股份單位的相關股份數目、歸屬時間表及由董事會或諮詢委員會釐定的該等受限制股份單位須遵守的其他條款及條件（如有）。視乎首次公開發售前受限制股份單位計劃的限制及條件，於收到董事會或諮詢委員會的通知後，受限制股份單位受託人可在董事會或諮詢委員會認為適當的情況下以函件形式向各選定人士授出附有接納通知的獎勵要約。

### 6. 接受獎勵

倘選定人士擬接納授出函件中指定的受限制股份單位授出要約，彼須簽署接納通知並於授出函件所訂明的期間內按所訂明的方式交回本公司。於收到選定人士正式簽立的接納通知後，受限制股份單位將被授予根據首次公開發售前受限制股份單位計劃成為承授人的該名人士。

倘任何選定人士並未於授出函件所訂明的期間內或按所訂明的方式接納受限制股份單位的授出要約，則被視為不可撤銷地拒絕該要約，有關受限制股份單位將因此即時失效。

## 7. 授出限制

在下列任何情況下，董事會不得向任何選定人士授出任何受限制股份單位：

- (i) 尚未獲得任何適用監管機構對此類授出的必要批准；
- (ii) 證券法例或規例須就授出受限制股份單位或就首次公開發售前受限制股份單位計劃刊發招股章程或其他發售文件，除非董事會另有決定；
- (iii) 授出會導致本集團或任何董事或高級管理層違反任何適用法例、規例或規則；或
- (iv) 授出會導致違反首次公開發售前受限制股份單位的授權上限或首次公開發售前受限制股份單位計劃的其他規則。

## 8. 委任受限制股份單位受託人

董事會已委任受限制股份單位受託人，即Tricor Trust (Hong Kong) Limited作為首次公開發售前受限制股份單位計劃的受託人，以管理根據首次公開發售前受限制股份單位計劃授予承授人的獎勵的授出及歸屬。

於最後實際可行日期，受限制股份單位特殊目的公司，由受限制股份單位受託人全資擁有，已就首次公開發售前受限制股份單位計劃而言持有5,000,000股股份。除為日後授出獎勵而保留的所持5,000,000股股份及因資本化發行而產生的額外股份以及受限制股份單位受託人將自本公司收取的管理費外，受限制股份單位受託人及受限制股份特殊目的公司為獨立第三方。

受限制股份單位受託人須不時從董事會或諮詢委員會取得書面指示，以根據首次公開發售前受限制股份單位計劃行使有關信託基金所包含的受限制股份單位、股份或其他資產的所有權利。

## 9. 獎勵所附權利

除非及直至該等股份實際由受限制股份單位受託人轉讓予承授人，否則承授人並無於任何有關獎勵的股份擁有任何或然權益。此外，除非董事會全權酌情決定於致承授人的授出函件中另行指明，否則承授人不得就首次公開發售前受限制股份單位的相關股份行使投票權，亦無任何權利就任何有關獎勵的股份獲得任何現金或非現金收入、股息或分派及／或出售非現金及非實物分派的所得款項。

## 10. 股份所附權利

就首次公開發售前受限制股份單位轉讓予承授人的任何股份須符合細則的條文並與轉讓當日(倘該日為本公司暫停辦理股份過戶登記手續之日,則為恢復辦理股份過戶登記手續的首日)已發行繳足股份享有同地位,而因此有關承授人將有權獲取轉讓當日(倘該日為本公司暫停辦理股份過戶登記手續之日,則為恢復辦理股份過戶登記手續的首日)或其後派付的全部股息或作出的其他分派。

受限制股份單位受託人不得就獎勵尚未歸屬的任何股份行使任何投票權。

## 11. 獎勵歸承授人個人所有

根據首次公開發售前受限制股份單位計劃授出的獎勵為各承授人個人所有,不得讓渡或轉讓,惟(i)根據首次公開發售前受限制股份單位計劃的條款因承授人身故而向其遺產代理人轉讓獎勵,或(ii)將任何獎勵轉讓予任何信託(而承授人為其受益人)之任何受託人(以其作為信託人身份行事)則除外。受上文規定的規限,承授人不得對或就由受限制股份單位受託人以信託形式為承授人持有的任何財產、獎勵或其中的權益或利益進行出售、轉讓、讓渡、押記、按揭、設立產權負擔、對沖或以任何其他人士為受益人設立任何權益。

## 12. 歸屬

獎勵的歸屬期為授出獎勵後第五(5)週年,或董事會或諮詢委員會釐定的任何其他時間。歸屬價為每股獎勵股份1.5港元。董事會或諮詢委員會有權不時調整歸屬價。

董事會或諮詢委員會可就向任何承授人授出的任何獎勵全權酌情訂立歸屬時間表及歸屬準則(如有),董事會或諮詢委員會亦可不時調整及重新訂立該等時間表及準則。受限制股份單位受託人須根據董事會訂立的歸屬時間表及歸屬準則(如有)管理向各承授人授出獎勵的歸屬。

於適用於各承授人的歸屬期間及歸屬準則(如有)達成或獲豁免後,董事會或諮詢委員會將向承授人寄發歸屬通知,確認(a)歸屬期間及歸屬準則的達成或獲豁免情況,(b)股份數目(及倘適用,就該等股份的現金或非現金收入、股息或分派及/或非現金及非實物分派的出售所得款項)或承授人將收到的現金金額;及(c)歸屬價及承授人其他應付費用以及該等承授人選擇向其轉讓獎勵股份時的規定付款時間(或倘承授人決定出售獎勵股份,該歸屬價及其他應付費用須抵銷受限制股份單位受託人於市場出售獎勵股份的所得款項)。承授人須於接獲歸屬通知後簽署其所載列,而董事會或諮詢委員會及受限制股份單位受託人認為屬必

要的若干文件，當中可能包括但不限於向本集團提供證明，其已遵守首次公開發售前受限制股份單位計劃及授出函件所載的全部條款及條件。

待承授人簽署上述文件後，董事會或諮詢委員會可全權酌情決定(i)指示及促使相關受限制股份單位受託人向承授人或其全資擁有實體轉讓受限制股份單位的相關股份(及倘適用，就該等股份的現金或非現金收入、股息或分派及／或非現金及非實物分派的出售所得款項)；或(ii)指示受限制股份單位受託人按現行價格在市場上出售已歸屬於選定的首次公開發售前合資格僱員的股份數目，並按上文(i)所載歸屬公告所列實際售價(扣除任何有關成本)，以現金支付有關出售所得款項予承授人(及(倘適用)有關該等股份的現金或非現金收入、股息或分派及／或非現金及非實物分派的銷售所得款項)。

除非董事會另行釐定，否則倘承授人未能於接獲歸屬通知後七(7)日內簽署所需文件，已歸屬的受限制股份單位將失效。

### 13. 加快歸屬

我們的董事會可因應下列多項考慮而全權酌情隨時決定加快歸屬授予任何承授人的任何獎勵。

#### (a) 收購時的權利

倘透過收購、合併或其他類似方式(下文所載透過安排計劃方式除外)向本公司全體股東(或除要約人及／或由要約人控制的任何人士及／或與要約人聯合或一致行動的任何人士以外的股東)作出全面要約，而收購股份的全面要約已獲批准，且要約於歸屬前於所有方面成為或宣佈成為無條件，承授人的獎勵將按本公司所發出的通知即時歸屬。

#### (b) 安排計劃的權利

倘任何人士透過安排計劃方式就股份向本公司全體股東作出全面要約，而於歸屬前，該要約已由所需數目的股東於所需會議批准，則承授人的獎勵將按本公司所發出的通知即時歸屬。

#### (c) 和解或安排的權利

倘本公司與其股東或債權人之間擬就本公司的重組或與任何其他公司或多間公司的合併計劃達成和解或安排，且本公司已於歸屬前向股東發出通知召開股東大會，以考慮及酌情批准該等和解或安排，則承授人的受限制股份單位將按本公司所發出的通知即時歸屬。

**(d) 自願清盤時的權利**

倘於首次公開發售前受限制股份單位計劃期間通過有效決議案，於歸屬前將本公司自願清盤(就上述重組、合併或安排計劃而進行者除外)，則承授人的受限制股份單位將按本公司所發出的通知即時歸屬，惟所有未動用受限制股份單位須不遲於建議召開的股東大會，以考慮及酌情批准通過決議案將本公司自願清盤(或通過具同等效力的股東書面決議案)之前的一個營業日行使及生效。

**(e) 獎勵失效**

未歸屬獎勵將遵照首次公開發售前受限制股份單位計劃的規則，於下列情況即時自動失效：

- (i) 承授人由於嚴重行為失當或被裁定犯有涉及其操守或誠信之刑事罪行，或由於僱主有權立即終止其僱傭關係的其他任何理由，而自願不再為僱員，惟上述任何事件是否與承授人有關均須全權及最終由董事會或諮詢委員會釐定；
- (ii) 承授人擔任非本集團成員公司的任何其他公司的僱員、董事或高級人員，及／或(不論單獨或與其他人共同)直接或間接進行、涉及或有意參與與本集團任何成員公司的任何業務構成競爭或相抵觸的任何類型業務(不論作為股東、僱員、董事、諮詢人、顧問、夥伴或代理)；
- (iii) 除非董事會或諮詢委員會另行釐定，且除相關首次公開發售前受限制股份單位計劃所述情況外，承授人因任何原因不再被董事會釐定為首次公開發售前合資格僱員之日；
- (iv) 於收到歸屬通知後或倘未能於接獲歸屬通知後七(7)日內簽署所需文件，承授人決定不認購獎勵股份；
- (v) 承授人嘗試或採取任何行動對或就已授出獎勵的任何相關股份或獎勵相關的任何權益或利益進行出售、轉讓、讓渡、押記、按揭、設立產權負擔、對沖或以任何其他人士的利益設立任何權益；及
- (vi) 本公司開始清盤。

**14. 註銷受限制股份單位**

董事會或諮詢委員會可全權酌情取消任何尚未歸屬或失效的獎勵，惟：

- (a) 本公司或其受委代表向承授人支付金額相等於獎勵於註銷日期的公平值之款項，有關金額由董事會或諮詢委員會經諮詢我們董事會委任的獨立財務顧問後釐定；
- (b) 本公司或其受委代表向承授人提供替代獎勵，價值相等於將註銷的獎勵；或
- (c) 我們董事會或諮詢委員會作出任何承授人可能同意的安排，以補償註銷的獎勵。

**15. 資本架構重組**

倘若在受限制股份單位尚未歸屬期間，本公司的資本架構因根據法律規定及任何證券交易所規定以溢利或儲備撥充資本、發行紅股、供股、公開發售、分拆或合併股份、削減本公司股本或任何其他方式而有所變動(除發行股份作為本公司或其任何附屬公司作為一方所進行交易的代價，或與本集團任何購股權、受限制股份或其他股權獎勵計劃有關，或倘本公司按比例(不論以現金或實物)向其股東分派資本資產(除本公司於各財政年度的股東應佔純利派付股息外)，則應對未歸屬的受限制股份單位規限的股份數目或面值作出相應變動(如有)，且只要有關調整令承授人所享有本公司股本的比例與先前有權享有者相同(或享有相同比例上的權利)。

**16. 首次公開發售前受限制股份單位計劃的變動或修訂**

董事會或諮詢委員會可變動、修訂或豁免首次公開發售前受限制股份單位計劃的任何條款，惟該等變動、修訂或豁免不得影響其任何承授人任何存續的權利。首次公開發售前受限制股份單位計劃的任何重大變動、修訂或豁免須獲股東批准。董事會或諮詢委員會有權決定任何建議變動、修訂或豁免是否屬重大，而其決定將為最終決定。

**17. 終止首次公開發售前受限制股份單位計劃**

董事會可於首次公開發售前受限制股份單位計劃期間屆滿前隨時終止首次公開發售前受限制股份單位計劃，惟該終止不得影響其任何承授人的任何存續權利。為免生疑問，於首次公開發售前受限制股份單位計劃終止後，不得再授出獎勵，惟首次公開發售前受限制



股份單位計劃條文的所有其他方面將仍具十足效力。於該終止後不得再授出獎勵，然而，所有於終止前授出且於終止日期尚未歸屬的獎勵將仍然有效。於該情況下，董事會或諮詢委員會將知會有關受限制股份單位受託人及有關終止所有承授人以及由有關受限制股份單位受託人以信託形式持有的股份及未動用獎勵的其他權益或利益的處理方式。

### 18. 首次公開發售前受限制股份單位計劃的狀況

下表載列本公司根據首次公開發售前受限制股份單位計劃授出(以個人基準)(經計及於資本化發行後受限制股份單位特殊目的公司持有的股份總數)以下首次公開發售前合資格參與者的受限制股份單位的詳情：

受限制股份單位承授人姓名	於本集團內擔任的職位	地址	受限制股份單位所代表的相關股份數目	授出日期	緊隨資本化發行及全球發售完成後的概約股權百分比 <sup>(1)</sup>	歸屬期
崔永生.....	山東潤華之董事會辦公室主任	中國山東省濟南市槐蔭區桃園小區北區5號樓5單元201室	1,113,862	2022年 12月20日	0.33%	授出 獎勵日期起 計五年
于雪.....	山東潤華之財務部總經理	中國山東省濟南市槐蔭區綠地國際花都四區22號樓2單元1502室	1,113,861	2022年 12月20日	0.33%	授出 獎勵日期起 計五年
李智剛.....	山東潤華之人力資源部主管	中國山東省濟南市槐蔭區明星小區26號	1,113,861	2022年 12月20日	0.33%	授出 獎勵日期起 計五年
于蘇敏.....	山東潤華之品質保證部主管	中國山東省濟南市槐蔭區美麗新居三區2號樓2單元302室	1,113,861	2022年 12月20日	0.33%	授出 獎勵日期起 計五年
王雅婷.....	山東潤華之副總經理以及營運及風控管理中心主管	中國山東省濟南市槐蔭區明星小區26號	1,113,861	2022年 12月20日	0.33%	授出 獎勵日期起 計五年

附註：

1. 該百分比並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權。

上述承授人均非本集團董事、高級管理層成員或關連人士。

已付授出受限制股份單位的代價及已授出受限制股份單位的歸屬期

於最後實際可行日期，所有受限制股份單位已獲授，且不得於上市後根據首次公開發售前受限制股份單位計劃授出進一步獎勵。根據首次公開發售前受限制股份單位計劃授出的受限制股份單位的承授人，毋須就根據首次公開發售前受限制股份單位計劃授出的受限制股份單位付款。

所有授出的受限制股份單位須於達到所要求表現目標(如有)時按計劃歸屬。

## **E. 其他資料**

### **1. 遺產稅**

我們的董事獲告知，本集團不大可能承擔重大遺產稅責任。

### **2. 稅項及其他彌償保證**

我們的控股股東已根據彌償契據就(其中包括)全球發售成為無條件日期或之前本集團所賺取、累計或收取的溢利或收益所產生的稅項，以及由於本集團不遵守任何適用法律、規則及法規而施加的任何處罰，共同及個別向本公司作出彌償。

### **3. 訴訟**

除本招股章程「業務 — 法律訴訟及合規」一節所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，我們概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，亦無任何尚未了結或面臨的重大訴訟、仲裁或申索，從而將對我們的經營業績或財務狀況造成重大不利影響。

### **4. 獨家保薦人**

獨家保薦人已代表我們向上市委員會申請批准本招股章程所述已發行及將予發行或售出的股份(包括根據行使超額配股權而可能發行的股份)上市及買賣。獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性準則，就其作為上市保薦人所提供的服務而應付獨家保薦人的費用為5.0百萬港元，並須由我們支付。

### **5. 開辦費用**

與本公司註冊成立有關的開辦費用約為人民幣36,200元，已由我們支付。

## 6. 雙語招股章程

根據香港法例第32L章《公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》第4條的豁免規定，本招股章程分別以英文版本及中文譯本刊發。

## 7. 約束力

倘根據本招股章程作出申請，則本招股章程即具效力，使所有有關人士須受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條所有適用條文(刑事條文除外)所約束。

## 8. 專家資格

下列為提供載於本招股章程的意見或建議的專家(定義見上市規則及《公司條例》)的資格：

名稱	資格
中泰國際融資有限公司	根據證券及期貨條例獲發牌進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
安永	執業會計師及註冊公共利益實體核數師
中倫律師事務所	中國法律顧問
Campbells	開曼法律顧問
弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司	行業顧問
艾華迪評估諮詢有限公司	物業估值師

## 9. 專家同意書

本附錄「8.專家資格」所述的各個專家已就刊發本招股章程發出彼等各自書面同意書，同意按本招股章程內分別所示的形式及文義載入其報告及／或函件及／或法律意見(視情況而定)及提述其名稱，且並無撤回有關同意書。

上文所述專家概無於本公司或本集團任何成員公司擁有任何股東權益，亦概無擁有可認購或提名他人認購本公司或本集團任何成員公司的權益的權利(不論在法律上是否可予以強制行使)。

**10. 發起人**

本公司並無發起人。除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程刊發日期前兩年內，概無就全球發售及本招股章程所述的有關交易向任何發起人支付、配發或給予任何現金、證券或其他福利，或擬向其支付、配發或給予任何現金、證券或福利。

**11. 無重大不利變動**

董事確認，本集團的財務或經營狀況或前景自2022年6月30日（即編製本集團最近期經審核綜合財務報表的日期）以來並無任何重大不利變動。

**12. 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) 本公司及本集團任何成員公司概無發行或同意發行任何繳足或部分繳足股份或借貸資本以換取現金或現金以外的代價；
- (ii) 概無本公司或任何附屬公司的股份或借貸資本附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；
- (iii) 概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何股份或借貸資本而授出佣金、折扣、經紀費用或其他特別條款；
- (iv) 概無就任何人士認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或任何附屬公司的任何股份而已向或應向其支付任何佣金（支付予分包銷商的佣金除外）；
- (v) 概無本公司或任何附屬公司的創辦人股份、管理層股份或遞延股份獲發行或獲同意將予以發行；及
- (vi) 概無任何有關放棄或同意放棄未來股息的安排。

(b) 我們的董事確認：

- (i) 自2022年6月30日（即編製本集團最近期經審核綜合財務報表的日期）以來，我們的財務或貿易狀況或前景概無重大不利變動；
- (ii) 於緊接本招股章程日期前12個月內，本公司業務概無發生任何中斷而可能或已經對本公司的財務狀況造成重大不利影響；

- (iii) 本集團概無任何尚未行使的可換股債務證券或債權證；及
  - (iv) 本公司股東總名冊將由Campbells Corporate Services Limited在開曼群島存置及本公司股東名冊分冊將由香港中央證券登記有限公司在香港存置。除非董事另行協定，否則所有股份過戶及其他所有權文件，必須提交至本公司在香港的股份過戶登記處辦理登記手續並註冊，而不得提交至開曼群島。我們已作出一切必要安排，以使股份被納入中央結算系統。
- (c) 本集團旗下概無任何公司現時於任何證券交易所上市或於任何交易系統買賣。

**A. 送呈香港公司註冊處處長文件**

連同本招股章程副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為(其中包括)：

- (a) 綠色申請表格的副本；
- (b) 本招股章程附錄五「B.有關我們業務的進一步資料 — 1.重大合約概要」一段所述各重大合約的副本；及
- (c) 本招股章程附錄五「E.其他資料 — 9.專家同意書」一段所述的同意書。

**B. 備查文件**

下列文件的副本將於本招股章程日期起計14日(包括當日)於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.sdrhwy.cn上刊登：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 安永就本集團2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年的歷史財務資料出具的會計師報告，全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 安永就本集團未經審核備考財務資料出具的報告，全文載於本招股章程附錄二；
- (d) 本集團2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年的經審核綜合財務報表；
- (e) 艾華迪評估諮詢有限公司編製的物業估值報告；
- (f) 開曼群島法律顧問Campbells編製的意見函件，當中概述本招股章程附錄四所指開曼公司法的若干方面；
- (g) 開曼公司法；
- (h) 本招股章程附錄五「B.有關我們業務的進一步資料 — 1.重大合約概要」一段所述的重大合約；
- (i) 本招股章程附錄五「C.有關我們董事及主要股東的進一步資料 — 2.服務合約的詳情」一段所述的服務合約及委任函；

- (j) 弗若斯特沙利文報告；
- (k) 本招股章程附錄五「E.其他資料—9.專家同意書」一段所述的同意書；
- (l) 我們的中國法律顧問中倫律師事務所就本集團若干方面及我們於中國的物業權益編製的中國法律意見；
- (m) 首次公開發售前受限制股份單位計劃；及
- (n) 首次公開發售後購股權計劃。

