德信盛全服务
DEXIN SHENGQUAN SERVICE

Dexin Services Group Limited
德信服务集团有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：2215

全球發售

獨家保薦人及獨家全球協調人

建银国际
CCB International

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

建银国际 CCB International　兴证国际 INDUSTRIAL SECURITIES INTERNATIONAL　中泰國際 ZHONGTAI INTERNATIONAL　VISION

重要提示： *閣下如對本招股章程的任何內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。*

德信盛全服务
DEXIN SHENGQUAN SERVICE

Dexin Services Group Limited
德信服务集团有限公司

(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	:	**250,000,000**股股份(視乎是否行使超額配股權而定)
香港發售股份數目	:	**25,000,000**股股份(可予重新分配)
國際發售股份數目	:	**225,000,000**股股份(可予重新分配及視乎是否行使超額配股權而定)
最高發售價	:	每股發售股份**3.44**港元，另加**1.0%**經紀佣金、**0.0027%**證監會交易徵費及**0.005%**聯交所交易費(須於申請時以港元繳足，多繳股款可予退還)
面值	:	每股股份**0.01**港元
股份代號	:	**2215**

獨家保薦人及獨家全球協調人

建银国际
CCB International

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

建银国际 CCB International　兴证国际 INDUSTRIAL SECURITIES INTERNATIONAL　中泰國際 ZHONGTAI INTERNATIONAL　VISION

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，並明確表示概不會就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。

本招股章程連同本招股章程附錄五「送呈公司註冊處處長及備查文件」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。香港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。

發售價預期將由獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與我們於定價日通過協議釐定。定價日預期將為2021年7月8日(星期四)或前後且無論如何不遲於2021年7月14日(星期三)。發售價將不高於3.44港元，且目前預期將不低於2.66港元。香港發售股份的申請人須於申請時支付每股香港發售股份的最高發售價3.44港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，倘發售價低於3.44港元，多繳股款將予退還。倘獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與我們因任何理由未能於2021年7月14日(星期三)就發售價達成協議，則全球發售將不予進行並告失效。

獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)可在本公司同意的情況下，於遞交香港公開發售申請截止日期上午之前，隨時調低本招股章程所述的發售股份數目及／或指示性發售價範圍。在此情況下，有關調低發售股份數目及／或指示性發售價範圍的通告將於遞交香港公開發售申請截止日期上午之前刊登於聯交所網站**www.hkexnews.hk**及我們的網站**www.shengquanwuye.com**。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構－全球發售的條件」及「如何申請香港發售股份」。倘於遞交香港公開發售申請截止日期前已遞交香港發售股份的申請，則在發售股份數目及／或指示性發售價範圍作出上述調減的情況下，有關申請可於其後撤回。

倘於股份開始於聯交所交易之日上午八時正之前出現若干理由，獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)可終止香港包銷商根據香港包銷協議認購及促使申請人認購香港發售股份的責任。該等理由載於本招股章程「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－終止理由」。務請　閣下參閱該節以獲取進一步詳情。

僅在全球發售於2021年7月15日(星期四)上午八時正之前任何時間於各方面(包括包銷協議並未根據其條款予以終止)成為無條件的情況下，就香港發售股份發出的股票方於2021年7月15日(星期四)上午八時正生效。

於作出投資決定前，有意投資人士務請仔細考慮本招股章程所載的所有資料，包括但不限於本招股章程「風險因素」所載的風險因素。

發售股份並無亦不會根據美國證券法或美國任何州立證券法登記，且不得於美國境內提呈發售、出售、質押或轉讓，惟獲豁免遵守美國證券法及根據任何適用美國州立證券法登記規定或毋須遵守美國證券法及根據任何適用美國州立證券法登記規定的交易則除外。發售股份可根據美國證券法S規例僅於美國境外提呈發售、出售或交付。

2021年6月29日

*以下預期時間表如有任何變動，本公司將在聯交所網站**www.hkexnews.hk** 及本公司網站**www.shengquanwuye.com**刊發公告。*

香港公開發售開始以及**白色**及**黃色**
申請表格可供索取 ..... 2021年6月29日（星期二）
上午九時正起

根據**白表eIPO**服務透過指定網站**www.eipo.com.hk**
完成電子認購申請的截止時間[2]..... 2021年7月8日（星期四）
上午十一時三十分

開始辦理申請登記[3]..... 2021年7月8日（星期四）
上午十一時四十五分

遞交**白色**及**黃色**申請表格的截止時間 ..... 2021年7月8日（星期四）
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..... 2021年7月8日（星期四）
中午十二時正

向香港結算發出**電子認購指示**的截止時間[4] ..... 2021年7月8日（星期四）
中午十二時正

截止辦理申請登記[3]..... 2021年7月8日（星期四）
中午十二時正

預期定價日[5] ..... 2021年7月8日（星期四）

在聯交所網站**www.hkexnews.hk** 及本公司網站**www.shengquanwuye.com**[6]
刊登有關最終發售價、香港公開發售的申請結果、
國際發售的認購踴躍程度及香港公開發售項下
香港發售股份分配基準的公告 ..... 2021年7月14日（星期三）起

透過「如何申請香港發售股份」所述多
種途徑公佈香港公開發售的分配結果
(包括獲接納申請人的身份證明文件號碼或
香港商業登記號碼(如適用)) ..... 2021年7月14日(星期三)起

將在聯交所網站**www.hkexnews.hk** 及
本公司網站**www.shengquanwuye.com**[6]刊載
公告全文(包括上文相關資料)的日期 ..... 2021年7月14日(星期三)起

可於**www.iporesults.com.hk**
(可選網站:英文:**https://www.eipo.com.hk/en/Allotment**;
中文:**https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment**)
利用「按身份證號碼搜索」
功能查閱香港公開發售的分配結果 ..... 2021年7月14日(星期三)起

發送/領取根據香港公開發售全部或部分
獲接納申請有關的股票或將股票
存入中央結算系統的日期[7][9] ..... 2021年7月14日(星期三)
或之前

發送/領取根據香港公開發售全部或部分獲接納
申請(倘適用)或全部或部分不獲接納申請的
退款支票及**白表**電子退款指示的日期[8][9] ..... 2021年7月14日(星期三)
或之前

預期股份於聯交所開始買賣的時間 ..... 2021年7月15日(星期四)
上午九時正

香港發售股份申請將會自2021年6月29日(星期二)起直至2021年7月8日(星期四)止,較一般市場慣例四天長。申請款項(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)將於截止辦理申請登記後由收款銀行代表本公司持有,且退款金額(如有)將於2021年7月14日(星期三)不計利息退還予申請人。投資者務請注意,預期股份將於2021年7月15日(星期四)於聯交所開始買賣。

附註:

(1) 除另有指明外,所有日期及時間均指香港本地日期及時間。

(2) 於截止遞交申請當日上午十一時三十分後, 閣下將不得透過指定網站**www.eipo.com.hk**向**白表eIPO**服務供應商遞交申請。倘 閣下已於截止遞交申請當日上午十一時三十分或之前遞交申請並已從指定網站取得申請參考編號,則可於當日中午十二時正(即截止辦理申請登記的時間)前繼續辦理申請手續(透過完成繳付申請股款)。

(3) 倘於2021年7月8日(星期四)上午九時正至中午十二時正期間任何時間在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／或極端情況，則該日不會開始或截止辦理申請登記。請參閱「如何申請香港發售股份－10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」。倘於2021年7月8日(星期四)並無開始及截止辦理申請登記，則本節所述日期或會受影響。倘出現此情況，我們會刊登報章公告。

(4) 透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**而申請認購香港發售股份的申請人，應參閱「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」。

(5) 預期定價日將為2021年7月8日(星期四)或前後，且無論如何不遲於2021年7月14日(星期三)。倘因任何理由，獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)與我們於2021年7月14日(星期三)之前未能協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。

(6) 本公司網站或本公司網站所載任何資料概不構成本招股章程一部分。

(7) 發售股份的股票僅在全球發售在各方面成為無條件及概無包銷協議根據其條款終止的情況下於2021年7月15日(星期四)上午八時正生效。投資者如在收到股票前或於股票生效前買賣股份，須自行承擔風險。

(8) 本公司將根據香港公開發售就全部或部分不獲接納申請及在最終發售價低於申請時每股發售股份應付價格的情況下就全部或部分獲接納申請發出電子退款指示／退款支票。申請人所提供的其香港身份證號碼或護照號碼的一部分或(如屬聯名申請人)排名首位申請人的香港身份證號碼或護照號碼的一部分，可能會印於退款支票(如有)上。有關資料亦會轉交第三方以便辦理退款手續。兌現退款支票前，銀行可能要求核實申請人的香港身份證號碼或護照號碼。申請人的香港身份證號碼或護照號碼如填寫不準確，可能導致退款支票無效或延遲兌現。

(9) 以**白色**申請表格申請或申請1,000,000股或以上香港發售股份並提供申請表格所規定全部資料的申請人，可於2021年7月14日(星期三)或本公司以公告方式所通知發送／領取股票／電子退款指示／退款支票的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨香港股份過戶登記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室領取任何退款支票及／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。合資格親身領取的公司申請人必須由其授權代表攜同蓋上公司印鑑的授權書領取。個人申請人與公司授權代表領取時，必須出示香港股份過戶登記處接納的身份證明。

以**黃色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份的申請人，可親身領取退款支票(如有)，惟不得選擇領取股票，因該等股票將以香港結算代理人的名義發出並存入中央結算系統，以記存於其申請表格中所列明彼等或指定中央結算系統參與者股份戶口。**黃色**申請表格申請人領取退款支票的程序與**白色**申請表格申請人領取退款支票的程序相同。

透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**申請認購香港發售股份的申請人，請參閱「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－(iv)倘　閣下透過向香港結算發出電子認購指示提出申請」了解詳情。

以**白表eIPO**服務申請1,000,000股或以上香港公開發售項下香港發售股份的申請人，可於2021年7月14日（星期三）上午九時正至下午一時正，親臨香港股份過戶登記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室）領取股票（如有）。

對於透過**白表eIPO**服務提出申請並以單一銀行賬戶繳付申請股款的申請人，退款（如有）將以電子退款指示形式發送至銀行賬戶。對於透過**白表eIPO**服務提出申請並以多個銀行賬戶繳付申請股款的申請人，退款（如有）將於2021年7月14日（星期三）或之前以退款支票形式透過普通郵遞寄往申請認購指示所示地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。

申請1,000,000股以下香港發售股份的申請人及任何未獲領取的股票及／或退款支票將以普通郵遞寄往相關申請所示地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。

進一步資料載於本招股章程「如何申請香港發售股份－13. 退回申請股款」及「如何申請香港發售股份－14. 發送／領取股票及退回股款」各節。

上述預期時間表僅為概述。有關全球發售架構的詳情（包括全球發售的條件及香港發售股份申請程序），請參閱「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」。

本招股章程乃德信服务集团有限公司僅就香港公開發售而刊發，並不構成出售或遊説購買任何證券(根據香港公開發售由本招股章程提呈發售的香港發售股份除外)的要約。本招股章程不得用作且不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的要約或邀請。本公司並未採取任何行動准許在除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。在其他司法權區派發本招股章程及提呈發售發售股份受到限制，除非根據向相關證券監管機構進行的登記或獲其授權或獲授有關豁免而得到該等司法權區的適用證券法許可，否則不得作出有關行為。

閣下作出投資決定時僅應倚賴本招股章程及申請表格所載資料。本公司並無授權任何人士向　閣下提供有別於本招股章程所載的資料。　閣下切勿將並非載於本招股章程的任何資料或聲明視為已獲本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、高級職員、代表、僱員、代理或專業顧問，或參與全球發售的任何其他人士或其他方授權而加以依賴。

頁次

預期時間表 i

目錄 v

概要 1

釋義 18

詞彙 35

前瞻性陳述 38

風險因素 40

豁免嚴格遵守《上市規則》規定 77

有關本招股章程及全球發售的資料 79

董事及參與全球發售的各方 84

公司資料 89

行業概覽 91

監管概覽 111

歷史、重組及公司架構 129

業務 159

與控股股東的關係 238

關連交易 249

董事及高級管理層 266

主要股東 284

股本 286

基石投資者 289

財務資料 296

未來計劃及所得款項用途 370

包銷 373

全球發售的架構 386

如何申請香港發售股份 398

附錄一 – 會計師報告 I-1

附錄二 – 未經審核備考財務資料 II-1

附錄三 – 本公司組織章程及開曼群島公司法概要 III-1

附錄四 – 法定及一般資料 IV-1

附錄五 – 送呈公司註冊處處長及備查文件 V-1

本概要旨在向　閣下提供本招股章程所載資料的概覽，由於本文僅屬概要，故並未包括對　閣下而言可能屬重要的所有資料。　閣下決定投資發售股份前，應細閱整份招股章程任何投資均有風險。投資發售股份所涉及若干特定風險載於「風險因素」。　閣下決定投資發售股份前，應細閱該節。

概覽

我們是浙江省綜合性物業管理服務提供商。總部位於杭州，深耕於長江三角洲地區，我們通過逾16年的發展確立了自身在浙江省的重要市場地位並在中國物業管理行業聲名遠揚。根據中指院的數據，就截至2020年12月31日的在管建築面積而言，我們在中國物業服務百強企業中的市場份額約為0.2%，在總部位於浙江省的中國物業服務百強企業中的市場份額約為3.7%。於2020年，我們被中指院評為「華東地區物業服務市場地位領先企業」。我們亦已將我們的業務擴張至中國其他區域中我們認為具有高增長潛力的城市，主要包括新一線及二線城市。截至2020年12月31日，我們的在管物業合共175項，在管總建築面積合共24.9百萬平方米，覆蓋7個省份24座城市。根據中指院的數據，我們自2014年起已連續八年以綜合實力評為中國物業服務百強企業之一，且我們的排名自2014年的第41位上升至2021年的第25位。

我們通過三條業務線為住宅和非住宅物業提供多種服務，即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。自成立以來，我們與德信集團，即德信中国（於聯交所主板上市）及其附屬公司緊密而廣泛的合作推動了我們的發展，為我們的持續增長奠定基礎。我們還擁有強大的業務開發能力，在受聘於獨立第三方開發商以實現有機增長及業務擴張方面取得了卓越的成績。截至2020年12月31日，我們有175項在管物業，包括由德信集團及其合營企業及聯營公司開發的69項物業，在管總建築面積為8.8百萬平方米，佔截至同日我們在管總建築面積的35.1%，以及由獨立第三方開發商開發的106項物業，在管總建築面積為16.2百萬平方米，佔截至同日我們在管總建築面積的64.9%。

我們的業務模式

於往績記錄期間，我們的收入主要來源於三條業務線：

- *物業管理服務*。我們向物業開發商、業主及住戶提供一系列的物業管理服務，主要包括：秩序維護、清潔、綠化以及維修保養服務。我們的物業組合包括住宅物業及非住宅物業(包括商業綜合體、寫字樓、學校、醫院、產業園區及市政設施)。

- *非業主增值服務*。我們向非業主(主要包括物業開發商)提供綜合物業相關服務。該等服務主要包括：(i)案場服務，其中我們為物業開發商的案場及樣板間提供物業管理服務；(ii)前介服務，涵蓋物業開發的各個階段；(iii)房檢房修服務，涵蓋交付前檢查及交付後維修保養服務；及(iv)商業諮詢服務，其中我們就商業綜合體及服務式公寓提供(其中包括)市場調查及分析以及其他諮詢服務。

- *社區增值服務*。我們向業主和住戶提供社區增值服務以提升其居住體驗並保持及提升其物業價值。該等服務主要包括：(i)智能社區解決方案，其中我們向物業開發商銷售軟硬件並為此提供維護服務；(ii)物業銷售及協銷服務，其中我們幫助物業開發商推銷其物業以換取銷售所得款項的固定金額或比例作為我們的佣金，或銷售我們持有的車位並從銷售價超出我們的購買價的部分獲利；(iii)社區資源增值服務，其中我們協助業主出租公共區域及公共設施予第三方，以換取預先釐定的一定比例租金作為佣金；(iv)會所服務，其中我們提供餐飲服務及會議服務；(v)美居服務，其中我們提供定制美居服務；及(vi)社區零售和家居服務，其中我們銷售雜貨及時令產品以及其他日常用品，並提供清潔、維修保養服務。

下表載列於所示年度按業務線劃分的收入明細(以絕對金額及佔總收入的百分比列示)：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%
			(人民幣千元，百分比除外)			
物業管理服務	268,599	67.5	310,076	60.5	370,415	53.5
非業主增值服務	86,414	21.7	139,584	27.2	178,781	25.8
社區增值服務	42,820	10.8	63,190	12.3	143,123	20.7
總計	**397,833**	**100.0**	**512,850**	**100.0**	**692,319**	**100.0**

我們的社區增值服務收入自2019年的人民幣63.2百萬元增加到2020年的人民幣143.1百萬元，部分由於物業銷售及協銷服務收入增加。於2019年，我們開始採用先買後轉售模式，截至2020年9月30日，出售了所有停車位。於2020年下半年我們根據酬金制模式啟動了協銷服務。出售停車位時，在新酬金制模式下，我們將佣金確認為收入，而相較於先買後轉售模式下，我們以總額基準將停車位銷售金額確認為收入，該停車位的購買價格確認為成本。由於業務模式變化，我們自該服務所得的收入可能會減少。然而，由於我們不再以酬金制模式確認購買停車位的成本，相較於先買後轉售模式下的成本及毛利率，我們的成本將會下降且毛利率將會增加。

截至最後實際可行日期，我們訂約為合約總建築面積為41.6百萬平方米的276項物業項目提供物業管理服務。該276項物業項目中，90項合約總建築面積為11.7百萬平方米的物業項目僅由德信集團開發，45項合約總建築面積為6.8百萬平方米的物業項目由德信集團聯合開發，而141項合約總建築面積為23.1百萬平方米的物業項目由獨立第三方物業開發商開發。截至同日，我們訂立141份提供非業主增值服務的合約。該141份合約中，(i)65份合約與合約總值約人民幣93.7百萬元的案場管理服務有關；(ii)31份合約與合約總值約人民幣22.0百萬元的前介服務有關；(iii)6份合約與合約總值約人民幣3.5百萬元的房檢房修服務有關；及(iv)39份合約與商業諮詢服務有關。此外，截至往績記錄期間，我們訂約為合約總值約人民幣36.2百萬元的17項目提供智能社區解決方案服務。本段資料乃基於內部記錄而準備，包括截至最後實際可行日期訂立合約

的數量及相關合約值，該等記錄可能受制於與合約方相關合約表現有關的各種不確定性。我們不確定實際財務表現是否不會受該等資料影響而出現偏差。

下表載列我們截至所示日期的在管總建築面積及所示年度按物業類型劃分的物業管理服務所得收入明細：

	截至12月31日或截至該日止年度											
	2018年				2019年				2020年			
	建築面積		收入		建築面積		收入		建築面積		收入	
	千平方米	*%*	*人民幣千元*	*%*	*千平方米*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*千平方米*	*%*	*人民幣千元*	*%*
住宅物業	12,888	68.5	179,349	66.8	14,894	72.1	192,792	62.2	18,894	75.9	252,100	68.1
非住宅物業	5,928	31.5	89,250	33.2	5,758	27.9	117,284	37.8	6,011	24.1	118,315	31.9
總計	**18,816**	**100.0**	**268,599**	**100.0**	**20,652**	**100.0**	**310,076**	**100.0**	**24,905**	**100.0**	**370,415**	**100.0**

下表載列截至所示日期我們按地理區域劃分的在管總建築面積，以及於所示年度我們按地理區域劃分的產生自物業管理服務的總收入的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入	
	千平方米	*人民幣千元*	*%*	*千平方米*	*人民幣千元*	*%*	*千平方米*	*人民幣千元*	*%*
浙江省	11,246	155,547	57.9	12,516	189,592	61.1	17,159	264,690	71.5
長江三角洲地區（不包括浙江省）	6,260	99,804	37.2	6,760	105,426	34.0	7,228	95,920	25.9
其他地區	1,310	13,248	4.9	1,376	15,058	4.9	518	9,805	2.6
總計	**18,816**	**268,599**	**100.0**	**20,652**	**310,076**	**100.0**	**24,905**	**370,415**	**100.0**

下表載列截至所示日期物業數目及在管總建築面積以及於所示年度我們按物業開發商類型劃分的物業管理服務所得收入的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度														
	2018年					2019年					2020年				
	物業數目	建築面積		收入		物業數目	建築面積		收入		物業數目	建築面積		收入	
		千平方米	*%*	*人民幣千元*	*%*		*千平方米*	*%*	*人民幣千元*	*%*		*千平方米*	*%*	*人民幣千元*	*%*
德信集團所開發物業[1]	28	3,546	18.8	59,539	22.2	40	4,742	23.0	78,656	25.4	44	5,639	22.6	98,822	26.7
聯合開發物業[2]	6	585	3.1	10,540	3.9	11	1,375	6.6	21,853	7.0	25	3,115	12.5	54,997	14.8
獨立第三方物業開發商所開發物業[3]	92	14,685	78.1	198,520	73.9	93	14,535	70.4	209,567	67.6	106	16,151	64.9	216,596	58.5
總計	**126**	**18,816**	**100.0**	**268,599**	**100.0**	**144**	**20,652**	**100.0**	**310,076**	**100.0**	**175**	**24,905**	**100.0**	**370,415**	**100.0**

附註：

(1) 指德信集團單獨開發或由德信集團與獨立第三方物業開發商聯合開發的物業，其中德信集團持有有關物業的控股權益。

(2) 指德信集團與獨立第三方物業開發商聯合開發的物業，其中德信集團並無持有有關物業的控股權益，及由胡先生控制的其他實體所開發的物業。

(3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

我們的競爭優勢

我們認為以下競爭優已經並將持續促進我們的增長：(i)我們是一家深耕於長江三角洲地區、在浙江省處於重要市場地位的物業管理服務提供商；(ii)我們擁有德信集團強大的支持及獨立業務發展的良好往績紀錄；(iii)我們建立了多元物業及服務組合；(iv)我們提供可提升客戶滿意度、提高管理效率的智能社區解決方案；(v)我們的優質服務鑄就了公認的品牌形象以及客戶高滿意度；及(vi)經驗豐富的專業管理團隊及高效的人力資源系統。

與德信集團的關係

我們與德信集團保持長期密切的合作關係。於往績記錄期間，我們向德信集團所開發的物業及德信集團與獨立第三方開發商聯合開發的物業提供物業管理服務。我們還向德信集團及其合營企業及聯營公司提供非業主增值服務及社區增值服務。於往績記錄期間，德信集團(及其合營企業及聯營公司)為我們的最大客戶。就德信集團所開發的物業及聯合開發的物業提供的服務產生的收入分別佔我們2018年、2019年及2020年總收入的34.9%、47.8%及58.6%。此外，向德信集團及其合營企業及聯營公司及其他由胡先生控制的實體提供的服務所產生的收入分別佔我們2018年、2019年及2020年總收入的16.8%、26.0%及31.2%。我們認為，德信集團與我們之間的業務關係屬互利互補，根據中指院的資料，此於中國的物業管理服務提供商及其聯屬物業開發商中屬普遍。我們預計將繼續向德信集團提供服務並從中獲取收入。請參閱「業務－與德信集團的關係」。

下表載列於所示年度按物業開發商類型劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	收入	%	毛利率	收入	%	毛利率	收入	%	毛利率
	(人民幣千元，百分比除外)								
物業管理服務									
德信集團所開發物業[1]	59,539	15.0	21.2%	78,656	15.3	23.2%	98,822	14.3	27.7%
聯合開發物業[2]	10,540	2.6	19.5%	21,853	4.3	22.4%	54,997	7.9	28.2%
德信集團所開發物業及聯合開發的物業	70,079	17.6	21.0%	100,509	19.6	23.0%	153,819	22.2	27.9%
獨立第三方物業開發商所開發物業[3]	198,520	49.9	19.4%	209,567	40.9	22.9%	216,596	31.3	25.2%
小計	268,599	67.5	19.8%	310,076	60.5	22.9%	370,415	53.5	26.3%

	截至12月31日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	收入	%	毛利率	收入	%	毛利率	收入	%	毛利率
	(人民幣千元，百分比除外)								
非業主增值服務									
德信集團所開發物業[1]	32,883	8.3	39.2%	51,452	10.0	39.9%	83,127	12.0	41.0%
聯合開發物業[2]	23,177	5.8	33.5%	57,287	11.2	38.9%	60,952	8.8	45.1%
德信集團所開發物業及聯合開發的物業	56,060	14.1	36.9%	108,739	21.2	39.4%	144,079	20.8	42.7%
獨立第三方物業開發商所開發物業[3]	30,354	7.6	29.3%	30,845	6.0	39.5%	34,702	5.0	38.9%
小計	86,414	21.7	34.2%	139,584	27.2	39.4%	178,781	25.8	42.0%
社區增值服務									
德信集團所開發物業[1]	8,317	2.1	28.4%	18,243	3.7	29.8%	51,527	7.5	32.8%
聯合開發物業[2]	4,185	1.1	26.9%	17,570	3.3	29.4%	56,141	8.1	59.1%
德信集團所開發物業及聯合開發的物業	12,502	3.2	27.9%	35,813	7.0	29.6%	107,668	15.6	46.5%
獨立第三方物業開發商所開發物業[3]	30,318	7.6	29.1%	27,377	5.3	30.3%	35,455	5.1	37.0%
小計	42,820	10.8	28.8%	63,190	12.3	29.9%	143,123	20.7	44.2%
總計	**397,833**	**100.0**	**23.9%**	**512,850**	**100.0**	**28.3%**	**692,319**	**100.0**	**34.1%**

附註：

(1) 指德信集團單獨開發或由德信集團與獨立第三方物業開發商聯合開發的物業， 其中德信集團持有有關物業的控股權益。

(2) 指德信集團與獨立第三方物業開發商聯合開發的物業， 其中德信集團並無持有有關物業的控股權益， 及由胡先生控制的其他實體所開發的物業。

(3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

自德信集團所開發物業及聯合開發物業獲取的收入佔我們總收入的百分比由2018年的34.9%增至2019年的47.8%，並進一步增至2020年的58.6%，主要是由於(i)由德信集團單獨及聯合開發並交付予我們管理的物業數量增加，導致物業管理服務的收入增加；(ii)就德信集團開發及聯合開發的物業提供的前介服務以及房檢房修服務增加，導致向該等物業提供的非業主增值服務的收入增加；及(iii)向德信集團開發及聯合開發的物業提供的智能社區解決方案以及物業銷售及協銷服務增加，導致向該等物業提供的社區增值服務收入增加。

物業管理服務的毛利率。德信集團開發物業的物業管理服務的毛利率由2018年的21.2%增至2019年的23.2%，並進一步增至2020年的27.7%，主要是由於(i)我們在管新交付物業的月均物業管理費增加；及(ii)一系列措施（包括使用各種信息技術系統）提升運營效率。聯合開發物業的物業管理服務的毛利率由2018年的19.5%增至2019年的22.4%，並進一步增至2020年的28.2%，主要是由於我們管理的由德信集團聯合開發的商業綜合體及寫字樓的數目增加。獨立第三方物業開發商開發物業的物業管理服務的毛利率由2018年的19.4%增至2019年的22.9%，並進一步增至2020年的25.2%。有關增長乃主要由於我們在管新交付物業的月均物業管理費增加以及規模經濟及成本控制措施令效率提高。請參閱「財務資料－綜合全面收益表若干項目説明－毛利及毛利率」。

非業主增值服務的毛利率。2018年，就德信集團開發的物業提供的非業主增值服務的毛利率較高，乃主要由於我們於2018年主要向德信集團開發的物業提供前介服務且該等服務的利潤率相對較高。2018年至2019年，就聯合開發物業及獨立第三方開發的物業提供非業主增值服務的毛利率有所增加，乃主要由於我們於2019年向越來越多物業提供前介服務。2020年，就德信集團開發的物業及聯合開發的物業提供非業主增值服務的毛利率較高於獨立第三方的毛利率，乃主要由於(i)相較於德信集團開發的物業，由獨立第三方開發的物業的前介服務的毛利率相對較低，此乃由於我們就獨立第三方物業開發商開發的物業戰略性改善所提供的該等服務質量以自該等第三方獲得更多的物業管理服務協議，這導致成

本相對較高；及(ii)其次，我們於2020年開始向由德信集團開發的物業及聯合開發的物業提供商業諮詢服務。請參閱「財務資料－綜合全面收益表若干項目説明－毛利及毛利率」。

社區增值服務的毛利率。就獨立第三方物業開發商開發物業提供社區增值服務的毛利率與德信集團開發物業的毛利率基本一致。2020年，就聯合開發的物業提供的社區增值服務的毛利率較高，乃主要由於我們於2020年向該等物業出售大量智能社區解決方案供其應用，而智能社區解決方案的毛利率通常相對較高。請參閱「財務資料－綜合全面收益表若干項目説明－毛利及毛利率」。

我們的業務策略

我們致力於成為享譽中國的物業管理服務提供商，提供優質全面的服務。我們有意追尋下列戰略以達成目標：(i)繼續擴大我們的業務規模及市場份額；(ii)多元化及擴大我們的物業組合及服務產品；(iii)繼續透過信息技術提高我們的競爭力及效率；(iv)提高服務質量以提升品牌價值和市場影響力；及(v)提高人力資源管理及增強企業文化。

我們的客戶與供應商

我們的客戶群主要包括物業開發商、業主、住戶、商業綜合體、服務式公寓及其他非住宅物業（如學校及醫院）的經營者。於2018年、2019年及2020年，五大客戶所產生的收入分別佔我們同年總收入的24.6%、32.9%及34.3%，我們向最大客戶德信集團（及其合營企業及聯營公司）提供服務產生的收入分別佔我們同年總收入的16.5%、25.6%及28.9%。

我們的供應商主要是(i)在中國提供秩序維護、清潔、綠化以及維修保養服務的分包商；及(ii)向我們出售停車位的物業開發商。於2018年、2019年及2020年，自五大供應商產生的採購額分別佔我們同年採購總額的48.7%、56.2%及43.0%，自最大供應商產生的採購額分別佔我們總採購額的36.6%、32.8%及27.3%。我們自德信集團（及其合營企業及聯營公司）購買停車位，因此，德信集團（及其合營企業及聯營公司）於2019年及2020年亦成為我們的五大供應商之一。

詳情請參閱「業務－客戶」及「業務－供應商」。

我們的控股股東及持續關連交易

緊隨資本化發行及全球發售完成後(不計及根據超額配股權或購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)，盛富国际(分別由胡先生及胡先生的配偶魏女士擁有約92%及8%)將直接擁有本公司約52.92%的已發行股本。因此，根據《上市規則》，盛富国际、胡先生及魏女士為一組控股股東。

我們已與關連人士訂立多項協議，該等交易於上市後構成《上市規則》第14A章項下持續關連交易。詳情請參閱「關連交易」。

主要財務資料概要

以下載列的財務資料歷史數據概要來自本招股章程附錄一會計師報告所載綜合經審核財務報表，包括隨附附註以及「財務資料」所載的資料，並應與其一併閱讀。我們經審核綜合財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

綜合全面收益表節選項目

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
		(人民幣千元)	
收入	**397,833**	**512,850**	**692,319**
銷售成本	(302,714)	(367,924)	(456,562)
毛利	95,119	144,926	235,757
經營利潤	33,649	69,948	135,790
所得税前利潤	31,720	67,890	136,321
年內利潤	**22,462**	**50,550**	**105,807**
以下各方應佔利潤：			
－本公司擁有人	22,361	49,396	97,190
－非控股權益	101	1,154	8,617

綜合資產負債表節選項目

	截至12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
		(人民幣千元)	
非流動資產	72,792	60,285	24,254
流動資產	243,140	384,475	420,689
流動負債	202,703	285,846	353,889
流動資產淨值	40,437	98,629	66,800
非流動負債	11,054	9,858	2,626
本公司擁有人應佔權益總額	98,615	150,814	75,870
非控股權益	3,560	(1,758)	12,558
權益總額	102,175	149,056	88,428

我們的流動資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣40.4百萬元增至截至2019年12月31日的人民幣98.6百萬元，乃主要由於流動資產增加人民幣141.3百萬元，主要受存貨、按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、貿易及其他應收款項及預付款項以及現金及現金等價物增加(此與我們的業務增長一致)所帶動。

我們的流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣98.6百萬元減至截至2020年12月31日的人民幣66.8百萬元，主要由於流動負債增加人民幣68.0百萬元，而此乃主要受在管物業增加導致貿易及其他應付款項及合約負債增加所推動。

我們的資產淨額由截至2019年12月31日的人民幣149.1百萬元減少至截至2020年12月13日的人民幣88.4百萬元，反映了股權減少，此乃主要歸因於在2020年向我們當時股東作出視作分派約人民幣128.5百萬元及在2020年我們其中一間附屬公司向其當時的股東宣派股息約人民幣69.2百萬元，部分被我們年內利潤約人民幣105.8百萬元及本集團現時旗下一間公司的當時股東注資人民幣15.0百萬元所抵銷。

綜合現金流量表節選項目

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
		(人民幣千元)	
營運資金變動前的經營現金流量	45,393	79,373	143,908
營運資金變動	(25,041)	(20,865)	129,143
經營所得現金	20,352	58,508	273,051
已付所得稅	(3,405)	(9,535)	(14,706)
經營活動產生現金淨額	16,947	48,973	258,345
投資活動(所用)／產生現金淨額	(29,348)	(16,935)	65,274
融資活動產生／(所用)現金淨額	5,692	(7,652)	(199,165)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(6,709)	24,386	124,454
年初現金及現金等價物	87,081	80,372	104,758
年末現金及現金等價物	80,372	104,758	229,212

主要財務比率概要

	截至12月31日或截至該日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
流動比率	1.2	1.3	1.2
資本負債比率	24.0%	17.8%	–
總資產回報率	8.2%	13.3%	23.8%
股本回報率	27.9%	40.2%	89.1%

請參閱「財務資料－主要財務比率概要」。

全球發售統計數據

下表載列統計數據乃基於以下假設：(i)全球發售完成及250,000,000股股份於全球發售發行並銷售；(ii)超額配股權尚未行使；及(iii)1,000,000,000股股份於全球發售完成後發行及發行在外。

	按發售價每股發售股份2.66港元計算	按發售價每股發售股份3.44港元計算
股份市值	2,660百萬港元	3,440百萬港元
每股未經審核備考經調整有形資產淨值(1)	0.70港元	0.89港元

附註：

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

所得款項用途

我們估計，經扣除包銷佣金及有關全球發售的其他估計開支，不計及因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份，假設發售價為每股股份3.05港元(即本招股章程封面所載指示性發售價範圍的中位數)，我們將從全球發售取得所得款項淨額約694.9百萬港元。我們擬動用全球發售所得款項淨額的下述金額作以下用途：

- 約65.0%或451.7百萬港元將用作擴大我們的業務規模及通過多渠道提高市場份額。
- 約10.0%或69.5百萬港元將用於多元化及擴展我們的服務產品。
- 約10.0%或69.5百萬港元將用於投資信息技術和我們的內部管理系統，以此改善服務質量和客戶體驗。
- 約5.0%或34.7百萬港元將用於完善人力資源管理並提升企業文化。
- 約10.0%或69.5百萬港元將用作營運資金及其他一般公司目的。

根據中指院的數據，中國物業管理行業高度分散，整合潛力巨大，且市場上有足夠符合我們標準的合適目標公司。據中指院所告知，截至2020年12月31日，滿足我們標準的物業管理公司約800家，於最近的財政年度，彼等擁有的在管建築面積至少為3.0百萬平方米，且彼等的年度收入至少為人民幣50.0百萬元。

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，我們可能無法實現我們收購具有地理影響力及類似市場地位的獨立第三方物業管理公司的計劃。請參閱「風險因素 － 與我們業務及行業有關的風險 － 我們日後進行的收購未必會成功，而我們可能在整合被收購業務與現有業務時或會遭遇困難」。倘我們日後收購計劃未能實現，我們將(i)持續探索新的收購目標；(ii)透過提高服務質量及我們的品牌知名度開發新客戶，繼續擴大我們的市場份額；(iii)加強我們與現有客戶的關係以獲得新業務；及(iv)透過參與公開招標取得新的物業管理服務協議。

倘所得款項淨額未有立即用於上述用途，且在適用法律及法規允許的範圍內，我們擬將該等資金以活期存款方式存於持牌銀行以避免投資風險。請參閱「風險因素 － 與全球發售有關的風險 － 我們的管理層對如何使用全球發售所得款項淨額擁有重大酌情權，而　閣下未必認同我們使用所得款項的方式」。

有關更多資料，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

近期發展及無不利重大變動

我們於往績記錄期間後的業務運營及財務狀況

自2020年12月31日直至最後實際可行日期，我們已訂立36份物業管理服務協議，合約總建築面積約3.7百萬平方米。該等36份協議的主要合約條款通常與於往期記錄期間訂立的物業管理服務協議相若。在該等36份物業管理服務協議中，14份有關向德信集團開發的物業提供物業管理服務，22份有關向獨立第三方物業開發商開發的物業提供物業管理服務。此外，在該等36份物業管理服務協議中，24份有關向住宅物業提供物業管理服務，12份有關向非住宅物業提供物業管理服務。

根據我們的初步內部記錄，相較2020年同期，我們截至2021年4月30日止四個月的收入增加，主要由於(i)由於在管物業及總建築面積增加，我們的物業管理服務收入增加；(ii)相較於截至2020年4月30日止四個月，社區增值服務的收入及非業主增值服務的前介服務的收入增加。

董事確認，自2020年12月31日起及直至本招股章程日期，我們的財務或交易狀況或前景沒有發生重大不利變化，且並無發生任何事件會對本招股章程附錄一會計師報告中載列的綜合財務報表造成重大不利影響。

COVID-19疫情

由新型冠狀病毒(COVID-19)引致的呼吸道疾病爆發於2019年12月報道，並在全球持續擴散。在2020年3月，世界衛生組織將COVID-19的爆發定性為大流行病。COVID-19疫情可能會對中國人民的生活和經濟產生不利影響。

據董事所深知，截至最後實際可行日期，我們的員工概無COVID-19感染病例，且我們的員工概無因強制隔離規定而無法履行職務。我們認為，COVID-19疫情不會對我們的物業管理服務產生任何重大不利影響，因為與截至2019年12月31日相比，截至2020年12月31日我們在管建築面積及合約建築面積持續增加。直至最後實際可行日期，我們已訂約物業管理服務的物業的交付並無延遲，且我們預計就已訂約物業管理服務交付物業並不會因COVID-19疫情出現任何延遲。我們的非業主增值服務及社區增值服務受到輕微影響。自COVID-19疫情爆發以來直至最後實際可行日期，整個物業開發過程已出現延遲，因此我們的案場服務和美居服務已受到影響。然而，許多地區實施的封鎖措施亦促使住戶越來越依賴於我們的服務以滿足彼等的日常生活所需，這為我們提供了擴大社區零售和家居服務的重要機會。總的來說，我們預計COVID-19疫情不會對我們的財務狀況及經營業績產生任何重大不利影響。從2020年2月至最後實際可行日期，我們為實施這些加強衛生及預防措施而產生總成本約人民幣2.6百萬元。董事確認COVID-19疫情以及與增強衛生及預防措施有關的額外成本並無對本集團截至2020年12月31日止年度的財務狀況或經營業績產生重大影響，且將不會對本集團截

至2021年12月31日止年度的財務狀況或經營業績產生重大不利影響。此外，根據人力資源和社會保障部及其地方分局發佈的幫助企業克服於2020年COVID-19疫情造成的經濟困難政策，我們獲得一次性豁免社會保險供款約人民幣4.7百萬元。在COVID-19疫情而被迫減少或暫停大部分業務營運，我們估計，截至2020年12月31日的現有融資資源（包括現金及現金等價物）以及全球發售所得款項的10%分配至一般業務營運及營運資金，並基於以下假設，自2021年1月1日起，我們將在至少25個月內保持財務上的可行性。上述估計的主要假設包括：(i)我們概無從經營活動產生任何現金流量；(ii)所得款項約69.5百萬港元（佔全球發售所得款項的10%，用作一般營運資金）預期於上市後收取；(iii)我們不進行任何收購；(iv)未來現金流出僅考慮營運、銷售及行政管理活動的必要支出；及(v)截至2020年12月31日的現有貿易應收款項將根據過往結算方式收回。

我們認為「業務－業務策略」所述的擴張計劃是可行的，且我們不大可能因COVID-19疫情改變本招股章程「未來計劃及所得款項用途」所披露的全球發售所得款項淨額用途。然而，我們仍面臨COVID-19疫情引起的若干風險。詳情請參閱「業務－COVID-19疫情的影響」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的業務運營或會受到COVID-19疫情影響」。

股息及可供分派儲備

於2018年及2020年，盛全物業向其當時股東宣派的股息分別為人民幣11.2百萬元及人民幣69.2百萬元，該等股東不包括本公司的附屬公司。上述宣派股息於往期記錄期間結清。於往績記錄期間，本公司概無宣派任何股息。宣派任何股息受限於（其中包括）我們的經營業績、營運資金及現金狀況、未來業務及盈利及資金需求。任何未來股息的支付及金額（如有）將由董事會全權酌情決定，亦將取決於上述因素及董事會認為相關的其他多項因素。截至2020年12月31日，本集團保留盈利人民幣76.0百萬元。保留盈利乃可供分派予權益股東的儲備。

上市開支

我們將就全球發售承擔的上市開支總額（包括包銷佣金）估計為人民幣56.0百萬元（基於指示性發售價範圍的中位數及假設超額配股權未獲行使），其中(i)約人民幣12.3百萬元已自2020年的綜合全面收益表中扣除；(ii)約人民幣14.7百萬元將於截至2021年12月31日止年度的綜合全面收益表中扣除；及(iii)約人民幣29.0百萬元預期將於上市後入賬列作自權益扣減。我們的上市開支估計佔全球發售所得款項總額的約8.9%（基於指示性發售價範圍的中位數並假設超額配股權未獲行使）。與籌備上市有關的專業費用及／或其他開支為當前估計，僅供參考，而將予確認的實際金額可根據審計以及變量及假設的當時變動作出調整。董事預期，上市開支將不會對我們截至2021年12月31日止年度的財務表現產生不利影響。

重大風險因素概要

我們的業務涉及若干風險，包括本招股章程「風險因素」一節所載列之風險。由於投資者在釐定某一風險的程度時具有不同的解釋和標準，閣下決定投資於發售股份之前，應完整閱讀「風險因素」一節。

我們認為，一些更重大的風險因素包括：

- 我們的未來增長未必會按計劃實現；
- 我們未必能按有利條款取得新的物業管理服務協議或重續現有物業管理服務協議，或根本無法取得或重續該等協議；
- 我們日後進行的收購未必會成功，而我們在整合被收購業務與現有業務時或會遭遇困難；
- 往績記錄期間的經營業績並不代表我們的未來前景及經營業績；
- 我們很大部分業務集中在浙江省及長江三角洲地區，若該等地區的政府政策或商業環境出現不利發展，我們的業務可能會受到不利影響；
- 我們或會面臨員工及分包成本上漲；及
- 我們於往績記錄期間就若干按包幹制進行的物業管理服務協議產生虧損。

在本招股章程中，除非文意另有所指，否則下列詞語及表達具有以下涵義。若干技術詞彙於「詞彙」中解釋。

「會計師報告」	指	由我們的申報會計師編製的會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一
「申請表格」	指	**白色**申請表格、**黃色**申請表格及**綠色**申請表格，或文義所指有關香港公開發售的任何一種申請表格
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於2021年6月21日有條件採納並將於上市後生效的經修訂及經重述組織章程細則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)，其概要載於本招股章程附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」
「聯繫人」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「審計委員會」	指	董事會審計委員會
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行通常開門辦理業務之日(星期六、星期日或公眾假期除外)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「資本化發行」	指	按照本招股章程附錄四「法定及一般資料－A.有關本公司的進一步資料－5.股東於2021年6月21日通過的書面決議案」所述，將本公司股份溢價賬的特定進賬額資本化後所作的749,998,947股股份發行
「開曼群島公司法」或「公司法」	指	開曼群島公司法(第22章)(1961年第3號法例，經綜合及修訂)(經不時修訂或補充)

「中央結算系統」	指	香港結算設立及管理之中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	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，可為個人或聯名個人或法團
「《中央結算系統運作程序規則》」	指	有關中央結算系統的不時生效的香港結算運作程序規則，當中載有有關中央結算系統運作及職能的慣例、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
「中國」	指	中華人民共和國，但就本招股章程而言及僅供地理參考及除文意所指外，本招股章程中所述「中國」並不包括台灣、澳門特別行政區及香港
「中指院」	指	中指研究院，我們的行業顧問及獨立第三方
「中指院報告」	指	由本公司就本招股章程委託的中指院所編製的獨立市場研究報告
「37號文」	指	《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》
「緊密聯繫人」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義

「《公司條例》」	指	香港法例第622章《公司條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「《公司(清盤及雜項條文)條例》」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「本公司」	指	德信服务集团有限公司，一家於2020年10月22日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「公司法」或「中國公司法」	指	第十屆全國人民代表大會常務委員會於2005年10月27日修訂及採納並於2006年1月1日生效並分別於2013年12月28日以及2018年10月26日進一步修訂的《中華人民共和國公司法》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義，且除非文義另有所指，否則指胡先生、魏女士及盛富国际，且控股股東指其中任何人士
「核心關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「COVID-19」	指	由嚴重急性呼吸綜合症冠狀病毒2引起的病毒性呼吸疾病
「创智」	指	创智国际有限公司，一家於2018年1月25日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由陳躍先生全資擁有，為我們的首次公開發售前投資者之一
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會

「彌償契據」	指	控股股東以本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)為受益人訂立的日期為2021年6月22日的彌償契據，其詳情載於本招股章程附錄四「法定及一般資料－E.其他資料－1. 稅項及其他彌償保證」
「不競爭契據」	指	控股股東以本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)為受益人訂立的日期為2021年6月22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－不競爭契據」
「德清凱邦」	指	德清凱邦投資合伙企業(有限合伙)，一家有限合夥企業，由杭州恒益股權投資合伙企業(有限合伙)(作為普通合夥人，由胡先生及魏女士分別控股約91.61%及約8.39%)擁有約0.05%，並分別由唐俊杰先生、朱曉莉女士(彼等均為執行董事)、劉義兵先生、陳昕先生、趙麗湘女士、鄭明軍先生(彼等均為本公司高級管理人員)及我們的僱員擁有10.60%、1.70%、4.50%、1.25%、1.50%、1.20%及79.25%(均作為有限合夥人)
「德信中国」	指	德信中国控股有限公司，一家於2018年1月16日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2019)
「德信多方」	指	杭州德信多方物業服務有限公司，一家於2021年6月7日在中國成立的有限公司，為本公司間接附屬公司，由盛全物業擁有60%及浙江多方控股有限公司擁有40%，且為獨立第三方
「德信集團」	指	德信中国及其附屬公司

「德信控股」	指	德信控股集團有限公司(前稱浙江德信投資控股有限公司及浙江德信控股集團有限公司)，一家於2003年5月16日在中國成立的有限公司，且由胡先生及魏女士分別擁有約91.61%及8.39%
「德信物業」	指	德信物業服務有限公司，一家於2019年1月2日在中國成立的有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司
「德信地產」	指	德信地產集團有限公司(前稱浙江德信置業有限公司及德清縣中房置業有限公司)，一家於1995年9月1日在中國成立的有限公司，為德信中国的間接全資附屬公司
「德信雲創」	指	德清德信雲創投資管理合伙企業(有限合伙)，一家於2017年3月14日成立的合夥企業，由泛創投資有限公司(作為普通合夥人)擁有1.0%，由德信控股(作為有限合夥人)擁有99.0%
「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅」	指	企業所得稅
「企業所得稅法」	指	全國人大常委會於2007年3月16日頒佈、自2008年1月1日起生效並分別於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(經不時修訂、補充或其他方式修改)
「極端情況」	指	由香港政府發佈為超級颱風所導致的極端情況

「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「**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寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司，或(如文意所指)就本公司成為其現時附屬公司的控股公司前期間，該等附屬公司或其前身公司(視文義而定)從事的業務
「杭州德域」	指	杭州德域商業管理有限公司，一家於2020年9月14日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，分別由盛全物業及獨立第三方德清博瀚投資管理合伙企業(有限合伙)擁有70%及30%
「杭州豐棠」	指	杭州豐棠資產管理合伙企業(有限合伙)，一家於中國成立的有限合夥，為獨立第三方
「杭州桔鄰」	指	杭州桔鄰生活服務有限公司，一家於2018年11月2日在中國成立的公司，且為本公司的間接全資附屬公司
「杭州駿德」	指	杭州駿德商業運營管理有限公司，一家於2019年5月16日在中國成立的有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司
「杭州融運」	指	杭州融運商務服務有限公司，一家於2014年3月13日在中國成立的有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司

「杭州祥寓」	指	杭州祥寓物業管理服務有限公司(前稱杭州祥寓公寓管理有限公司)，一家於2020年9月14日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，分別由盛全物業、獨立第三方德清栩馳投資管理合伙企業(有限合伙)及獨立第三方德清寓庭投資管理合伙企業(有限合伙)擁有68%、24%及8%
「香港美侖」	指	香港美侖國際有限公司，一家於2014年5月3日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，分別由沈月華女士及金糧先生擁有約93.9%及6.1%，為我們的首次公開發售前投資者之一
「香港會計準則」	指	香港會計準則
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(包括香港會計準則及詮釋)
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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認購的25,000,000股發售股份，可根據本招股章程「全球發售的架構」所述重新分配

「香港公開發售」	指	按本招股章程及申請表格所述條款及條件並在其規限下，按發售價（另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費）提呈發售以供香港公眾人士認購香港發售股份，更多詳情載於本招股章程「全球發售的架構」
「香港股份過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港包銷商」	指	香港公開發售的包銷商，其名稱載於本招股章程「包銷－香港包銷商」
「香港包銷協議」	指	由本公司、控股股東、獨家保薦人及香港包銷商就香港公開發售訂立的日期為2021年6月28日的包銷協議，更多詳情載於本招股章程「包銷－包銷安排及開支」
「湖州國貿」	指	湖州國貿物業有限責任公司，一家於2001年7月12日在中國成立的有限責任公司及為本公司的間接非全資附屬公司，其由盛全物業擁有60%及由獨立第三方湖州旅投資產管理有限公司擁有40%
「獨立第三方」	指	經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，與本公司及我們的關連人士並無關連的個人或公司
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售按發售價初步提呈發售以供認購的225,000,000股發售股份，連同（如相關）因超額配股權獲行使而將予發行的任何額外股份，可根據本招股章程「全球發售的架構」所述重新分配

「國際發售」	指	國際包銷商依據S規例以離岸交易方式在美國境外發售國際發售股份，更多詳情載於本招股章程「全球發售的架構」
「國際包銷商」	指	國際發售的包銷商
「國際包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、獨家全球協調人及國際包銷商就國際發售於定價日或前後預期訂立的國際包銷協議，更多詳情載於本招股章程「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－國際發售」
「聯席賬簿管理人」	指	建銀國際金融有限公司、興證國際融資有限公司、中泰國際證券有限公司及萬盛金融控股有限公司
「聯席牽頭經辦人」	指	建銀國際金融有限公司、興證國際融資有限公司、中泰國際證券有限公司、萬盛金融控股有限公司及富途證券國際(香港)有限公司
「凱邦国际」	指	凱邦国际有限公司，一家於2020年10月7日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，分別由唐俊杰先生、朱曉莉女士(彼等均為我們的執行董事)、劉義兵先生、趙麗湘女士、陳昕先生、鄭明軍先生(彼等均為我們的高級管理人員)及我們的員工擁有約10.61%、1.70%、4.50%、1.50%、1.25%、1.20%及79.24%
「最後實際可行日期」	指	2021年6月20日，即本招股章程刊發前為確定其所載的若干資料的最後實際可行日期
「借股股東」	指	盛富国际

「上市」	指	股份於主板上市
「上市日期」	指	股份首次開始在主板買賣的日期
「《上市規則》」	指	《聯交所證券上市規則》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「併購規定」	指	由國務院國有資產監督管理委員會、商務部、國家稅務總局、國家工商行政管理總局、中國證監會及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合頒佈並由商務部於2009年6月22日重新頒佈的《關於外國投資者併購境內企業的規定》
「主板」	指	聯交所運作的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM且與其並行運作
「美好控股」	指	美好控股集團有限公司，一家於2001年3月12日在中國成立的有限公司，分別由沈月華女士及金糧先生擁有約93.97%及6.03%
「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於2021年6月21日有條件採納並將於上市後生效的經修訂及經重述組織章程大綱(經不時修訂、補充或以其他方式修改)，其概要載於本招股章程附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部

「住建部」或「建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部或其前身中華人民共和國建設部
「胡先生」	指	胡一平先生，我們的執行董事及控股股東之一
「魏女士」	指	魏佩芬女士，胡先生的配偶及我們的控股股東之一
「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有限責任公司，中國的一個公眾公司股份場外交易系統
「寧波諮詢」	指	寧波德信盛全物業諮詢服務有限公司，一家於2020年11月16日在中國成立的有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司
「寧波德信」	指	寧波德信盛全物業服務有限公司，一家於2020年10月13日在中國成立的有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會
「發售價」	指	根據全球發售認購發售股份時，根據本招股章程「全球發售的架構」中所述方式釐定的以港元計算的每股股份最終價格（不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費）
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份

「超額配股權」	指	本公司根據國際包銷協議將授予國際包銷商(可由獨家全球協調人(為其本身及代表國際包銷商)行使)的購股權，據此可能要求本公司按發售價配發及發行最多37,500,000股額外股份(佔全球發售項下初步提呈發售的發售股份數量的15%)，以補足國際發售中的超額分配(如有)，更多詳情載於本招股章程「全球發售的架構」
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「邳州德田」	指	邳州德田物業有限公司，於2020年12月3日在中國成立的有限公司，本公司的間接非全資附屬公司，由盛全物業擁有51%及邳州市隴海城鄉開發建設有限公司(除作為邳州德田的主要股東外，該公司為一名獨立第三方)擁有49%
「中國政府」	指	中國中央政府及所有的政府分支機構(包括省、市及其他地區或地方政府實體)及其部門或其中任何一個單位(按文義所指)
「中國法律顧問」	指	通商律師事務所，本公司在全球發售相關中國法律方面的法律顧問
「首次公開發售前投資者」	指	香港美侖及创智
「定價日」	指	本公司及獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)就全球發售釐定發售價的日期，預期為2021年7月8日或前後，但無論如何不遲於2021年7月14日
「股份過戶登記總處」	指	Conyers Trust Company (Cayman) Limited
「S規例」	指	美國證券法S規例

「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的重組，詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構－重組」
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商行政管理總局」	指	中國國家工商行政管理總局，包括(視乎文義而定)其地方機構，其已併入中國國家市場監督管理監管總局
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「全國人大常委會」	指	全國人大常務委員會
「證券及期貨事務監察委員會」或「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「山西德信」	指	山西德信盛全物業服務有限公司，一家於2020年10月27日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，分別由盛全物業、獨立第三方趙峰先生及山西德信董事趙九林先生擁有51%、24.5%及24.5%
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股，其將以港元交易及於主板上市

「購股權計劃」	指	本公司於2021年6月21日有條件採納的購股權計劃，其主要條款及條件概要載於本招股章程附錄四「法定及一般資料－D.購股權計劃」
「股東」	指	股份持有人
「盛富国际」	指	盛富国际有限公司，一家於2020年9月29日在英屬維爾京群島成立的有限公司，為我們的控股股東之一
「盛平国际」	指	盛平国际有限公司，一家於2020年10月26日在英屬維爾京群島成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「盛全香港」	指	盛全控股(香港)有限公司，一家於2020年11月2日在香港成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「盛全控股」	指	盛全控股有限公司，一家於2014年4月2日在中國成立的有限公司，為德信控股的直接全資附屬公司
「盛全物業」	指	德信盛全物業服務有限公司(前稱盛全物業服務股份有限公司)，一家於2004年3月29日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「盛全保安」	指	浙江盛全保安服務有限公司，一家於2015年6月25日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「盛全科技」	指	浙江盛全科技有限公司，一家於2020年11月16日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「獨家全球協調人」	指	建銀國際金融有限公司

「獨家保薦人」或「建銀國際」	指	建銀國際金融有限公司
「穩定價格經辦人」	指	建銀國際金融有限公司
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「借股協議」	指	預計由穩定價格經辦人與借股股東將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
「附屬公司」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「往績記錄期間」	指	截至2018年、2019年以及2020年12月31日止三個年度期間
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「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
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)及據此頒佈的規則及法規
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「溫州盛全」	指	溫州盛全物業服務有限公司，一家於2020年8月20日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「**白色**申請表格」	指	由要求以申請人自身名義發行有關香港發售股份的公眾使用的香港發售股份申請表格

「**白表eIPO**」	指	透過**白表eIPO**股務供應商指定網站**www.eipo.com.hk**提交網上申請並以申請人自身名義發行的香港發售股份的申請
「**白表eIPO**服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「悉爾科技」	指	杭州悉爾科技有限公司，一家於2015年9月24日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，分別由盛全物業、德清悉優企業管理合伙企業(有限合伙)及德清虹祥企業管理合伙企業(有限合伙)(均為獨立第三方(除為悉爾科技的主要股東外))擁有51.0%、22.1%及26.9%
「**黃色**申請表格」	指	由要求將有關香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾使用的香港發售股份申請表格
「浙江盛潔」	指	浙江盛潔環境工程有限公司，一家於2014年5月8日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「智大曉瑞」	指	智大曉瑞(香港)有限公司，一家於2020年10月14日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「智瑞国际」	指	智瑞国际有限公司，一家於2020年9月21日在英屬維爾京群島成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司

除文意另有所指外，本招股章程所提述的「2018年」、「2019年」及「2020年」均指截至該年12月31日止財政年度。

本招股章程所載的若干金額及百分比數字已作四捨五入調整。因此，若干表格內所示的總計數字未必為其之前數字的算術總和。

本招股章程內中國實體、企業、國民、設施及法規的中文或其他語言的英文翻譯僅供識別。倘中國實體、企業、國民、設施及法規的中文名稱與其英文翻譯之間有任何不一致之處，概以中文名稱為準。

本技術詞彙表載有本招股章程內使用的有關我們及我們業務的詞彙。部分該等詞彙及其定義未必與業界標準定義或用法一致。

「平均物業管理費」	指	按於指定期間根據包幹制收取的物業管理費總額除以同期在管總建築面積計算並根據以下各項作出調整：(a)於往績記錄期間我們在管建築面積佔收費管理建築面積的平均比例，及(b)各項物業在管的實際月份數目
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「酬金制」	指	一種創收模式，我們從我們的客戶每月支付的物業管理費總額中收取一定比例的費用
「公共區域」	指	住宅物業的公共區域，如大堂、走廊、樓梯、停車場、電梯及花園等
「合約建築面積」	指	按照我們的經營物業管理服務協議，由本集團管理或將由本集團管理的建築面積，包括在管建築面積及未交付建築面積
「一線城市」	指	根據中國國家統計局資料，截至最後實際可行日期，包括中國北京、上海、廣州及深圳
「GDP」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「在管建築面積」	指	本集團按照經營物業管理服務協議管理的建築面積
「互聯網」	指	連接不同計算機，並容許各計算機使用TCP/IP協議互相傳輸數據的國際網絡

「物聯網」	指	嵌入了電子、軟件、傳感器和網絡連接的物理設備、車輛、建築物和其他物品的網絡，該網絡使這些物品能夠收集和交換數據
「包幹制」	指	我們物業管理業務線的一種創收模式，我們每月收取所有單位(無論已售或未售)預先確定的每平方米物業管理費，此為由我們的僱員及分包商所提供的所有物業管理服務的「全包」費用。物業開發商、業主及住戶將負責每月向我們支付已售及未售單位的物業管理費
「新一線城市」	指	根據中指院的資料，截至2020年12月31日，包括由第一財經媒體集團新一線城市研究所界定的成都、重慶、杭州、武漢、西安、天津、蘇州、南京、鄭州、長沙、東莞、瀋陽、青島、合肥及佛山
「省」	指	一個省份或(如文義所指)省級自治區或中國政府直接管轄的直轄市
「住宅小區」或「住宅物業」	指	純住宅物業或包含住宅單位及非住宅性質的配套設施(如商業或辦公單位)的混合用途物業(但不包括純商業物業)
「留存率」	指	截至期末的在管物業總數除以截至期末在管物業與我們於同期不再管理的物業的總數

「二線城市」	指	截至最後實際可行日期，根據中國國家統計局的分類，包括除中國一線城市外的31個主要城市（包括省會、自治區的行政首府、直轄市及獲中國國務院指定為「計劃單列市」的其他主要城市）
「平方米」	指	平方米
「物業服務百強企業」	指	由中指院單獨或與其他機構聯合公佈的按綜合實力進行年度排名總部位於中國的物業管理企業，乃基於若干重要指標（包括有關企業於上一年度的管理規模、經營表現、服務質量、增長潛力及社會責任），就於2017年、2018年、2019年、2020年及2021年分別公佈的排名而言，其中分別包括200家、200家、220家、244家及264家企業。於2016年、2017年、2018年、2019年及2020年各年，企業數目均已超過100家，乃由於有多家企業得分相同或非常接近而被分配至相同排名
「未交付建築面積」	指	尚未交付的物業的合約建築面積，截至有關日期，我們並未就其開始提供物業管理服務
「長江三角洲地區」	指	中國的一個地理區域，就本招股章程而言，涵蓋上海市、浙江省、江蘇省及安徽省

本招股章程載有關於本公司及其附屬公司的若干前瞻性陳述及資料，該等陳述及資料乃基於管理層所信、管理層所作假設及目前所掌握的資料而作出。倘於本招股章程使用「旨在」、「預計」、「相信」、「能」、「繼續」、「能夠」、「預測」、「預期」、「今後」、「有意」、「應當」、「或會」、「也許」、「計劃」、「潛在」、「預料」、「預想」、「尋求」、「應該」、「將會」、「可能」等詞彙及該等詞彙的反義詞以及其他類似表達時涉及本集團或我們的管理層，即指前瞻性陳述。該等陳述反映了管理層目前對未來事件、運營、流動資金及資本資源的觀點，其中若干觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述受若干風險、不確定因素及假設的影響，包括本招股章程所述的其他風險因素。 閣下務必審慎考慮，依賴任何前瞻性陳述均涉及已知及未知的風險及不確定因素。本公司面對的風險及不確定因素可能會影響前瞻性陳述的準確程度，包括(但不限於)下列各項：

- 我們的業務前景；
- 我們經營所在行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們的業務策略及達致該等策略的計劃；
- 我們識別及整合合適收購目標的能力；
- 我們經營所在市場的整體經濟、政治及商業狀況；
- 我們經營所在行業及市場監管環境及整體前景的變動；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 我們削減成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們業務的未來發展的規模、性質及潛力；
- 資本市場發展；
- 我們競爭對手的行動及發展；

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

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

- 本招股章程中並非為歷史事實的其他陳述。

本招股章程亦包含市場數據及基於多項假設作出的預測。該等市場可能不會按市場數據所預測的速率增長，或可能完全不會增長。倘市場未能按預測速率增長，則可能會對我們的業務及股份市價造成重大不利影響。此外，由於中國經濟及物業管理行業快速變化的性質使然，有關市場增長前景或未來狀況的預測或估計受多項重大不確定因素影響。倘任何基於市場數據的假設被證實為不正確，實際結果或會有別於基於該等假設作出的預測。 閣下不應過度依賴該等前瞻性陳述。

我們無法保證本招股章程中前瞻性陳述所述的交易及事項將如所述般發生，甚或根本不會發生。受多項因素(包括但不限於載於本招股章程「風險因素」一節中的風險及不確定因素)影響，實際結果可能與前瞻性陳述中所載的資料大不相同。 閣下應閱讀本招股章程全文並知悉實際未來業績可能與我們所預期者相差甚遠。本招股章程中所作的前瞻性陳述僅與截至作出該等陳述之日或(倘從第三方的研究或報告中獲得)有關研究或報告日期的事項有關。由於我們在一個可能不時出現新風險或不確定因素的不斷變化的環境中經營業務，故 閣下不應將前瞻性陳述視為對未來事件的預測而加以依賴。除法律所規定者外，我們並無義務更新任何前瞻性陳述以反映該陳述作出日期後的事項或情況(即使當時我們的情況可能已經改變)。

投資我們的發售股份涉及多種風險。在決定購買發售股份前， 閣下應仔細考慮以下風險相關資料以及本招股章程所載其他資料，包括我們的綜合財務報表及相關附註。 閣下應特別注意，我們中國附屬公司身處的法律及監管環境在某些方面與其他國家有重大差別。若確實出現或發生下文所述的任何情況或事件，則我們的業務、經營業績、財務狀況及前景將可能受到影響。在任何上述情況下，我們的股份市價均可能下跌，而 閣下可能會損失全部或部分投資。

與我們業務及行業有關的風險

我們的未來增長未必會按計劃實現。

紮根於浙江省處於重要市場地位的長江三角洲地區，我們已將業務成功拓展至長江三角洲地區(不包括浙江省)及中國其他地區具有高增長潛力的城市。截至2020年12月31日，我們已訂約管理241項物業，合約總建築面積為38.0百萬平方米，覆蓋中國11個省份的33座城市。有關進一步詳情，請參閱「業務－物業管理服務」。我們計劃進一步鞏固我們於浙江省的市場地位，擴大我們於長江三角洲地區(不包括浙江省)及中國其他地區的市場份額。然而，我們的擴張計劃乃基於對市場前景的評估，因此，我們無法向 閣下保證我們的評估將被證實為準確或我們能按計劃發展業務。我們的擴張計劃可能受到眾多因素影響，而大部分因素超出我們的控制範圍。該等因素包括但不限於：

- 中國整體經濟及社會狀況的變動，尤其是房地產市場及物業管理行業；
- 中國人均可支配收入的變動；
- 政府政策及法規變動；
- 物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的供需變動；
- 我們內部產生充足流動資金及取得外部融資的能力；
- 我們招聘及培訓合資格僱員的能力；

- 我們挑選合適可靠的分包商及供應商並與彼等合作的能力；

- 我們了解由我們提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的物業的業主及住戶需求的能力；

- 我們適應從未涉足的新市場的能力，尤其是我們能否適應該等市場的行政、監管、文化及稅務環境；

- 我們處理因不可預測的自然災害、流行病、恐怖主義行為或戰爭引發的任何問題的能力；

- 我們在新市場利用品牌知名度而在競爭中取勝的能力，尤其是與該等市場的現有參與者(其可能比我們擁有更多資源及經驗)競爭；及

- 我們改善管理、技術、營運及金融基礎建設的能力。

受不確定因素及有關風險(大部分因素及風險超出我們的控制範圍)影響，我們無法向　閣下保證，我們將實現未來增長或能有效管理未來增長。倘未來計劃未能取得積極成果，我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景可能會受到重大不利影響。

我們未必能按有利條款取得新的物業管理服務協議或重續現有物業管理服務協議，或根本無法取得或重續該等協議。

我們認為，我們擴大物業管理服務協議組合的能力對業務的可持續增長至關重要。於往績記錄期間，我們一般透過參與招標取得新物業管理服務協議。於往績記錄期間，就德信集團開發的物業而言，我們的中標率為100.0%。於2018年、2019年及2020年，我們就獨立第三方物業開發商所開發物業管理項目分別提交了合共29項、22項及38項投標書，於同年，我們的中標率分別約為58.6%、63.6%及65.8%。物業管理公司的甄選受眾多因素影響，包括物業管理公司的服務質量、行業聲譽、定價水平及經營往績。我們無法向　閣下保證我們將能夠按有利條款取得新物業管理服務協議，或根本無法取得上述協議。我們所作的努力可能受我們無法控制的因素影響，其可能包括(其中包括)整體經濟狀況變動、不斷變化的政府法規及中國物業管理行業的供需變動等。

於2018年、2019年及2020年，物業管理服務協議的留存率分別為94.7%、92.9%及93.1%。於往績記錄期間，我們在物業開發前期與物業開發商訂立前期物業管理服務協議。有關協議具過渡性質，其於將物業的法定及實際控制權由物業開發商轉移至業主(如有)前訂立。前期物業管理服務協議通常將於業主委員會成立及新物業管理服務協議訂立後屆滿。有關更多資料，請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－物業管理服務協議」。為對物業進行持續管理，我們須與業主委員會訂立新的物業管理服務協議。概不保證業主委員會將與我們而非與競爭對手訂立新的物業管理服務協議。因此，我們可能因成立業主委員會而面臨終止提供現有物業服務的風險。我們的客戶基於質量及成本等因素選擇我們，但我們無法向　閣下保證，我們將始終能夠以對雙方有利的條款在上述因素之間取得平衡。

即使我們成功與業主委員會訂立物業管理服務協議，亦無法保證到期後其將重續該等協議。協議亦可能出於某些原因被終止。在此類情況下，除我們的物業管理服務外，我們將不再能夠為已終止聘用我們的住宅社區提供社區增值服務。我們無法保證我們將能夠覓得其他商機並以有利條款訂立替代物業管理服務協議，或根本無法訂立替代物業管理服務協議。此外，終止及不續約均會有損我們的聲譽及我們的品牌價值。我們認為，品牌價值對於我們取得新物業管理服務協議的能力至關重要。倘我們未能建立自身的品牌價值，則可能削弱我們於行業內的競爭力，而我們的增長前景及經營業績可能會受到不利影響。

我們日後進行的收購未必會成功，而我們可能在整合被收購業務與現有業務時或會遭遇困難。

我們計劃評估機會，以收購其他物業管理公司及／或其他業務，並將其業務融入我們的業務，從而進一步擴大我們的業務規模、服務以及地理覆蓋範圍。有關更多詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」。然而，概不保證我們將能夠物色到合適的機會。即使我們成功找到合適的機會，我們亦可能無法以有利條款或可接受的條款及時完成收購，或根本無法完成收購。倘若我們無法確定合適的收購目標或完成收購，可能會對我們的競爭力及增長前景構成重大不利影響。

此外，進行收購及將被收購業務與我們現有業務整合涉及不確定因素及風險，包括但不限於：

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

倘我們未能尋找到合適的收購機遇或日後的收購交易因超出我們控制範圍的其他原因而未能完成，則全球發售所得款項可能無法有效使用。

往績記錄期間的經營業績並不代表我們的未來前景及經營業績。

儘管我們於往績記錄期間收入及利潤增長迅速，我們仍無法向　閣下保證我們能夠於將來保持同樣的增長。我們的盈利能力部分取決於我們控製成本及經營開支的能力，而相關開支可能隨業務擴張而增加。此外，於2020年下半年就物業銷售及協銷服務而言，由於停車場銷售服務模式由購買及轉售停車場(其中停車場銷售被確認為收入)轉變為佣金制模式(其中佣金被確認為收入)，因此，於往績記錄期間及期後的停車場銷售服務的財務資料可能不具可比性。因此，於往績記錄期間的經營業績未必反映相關服務的未來財務表現及前景。此外，我們可能會繼續投入大量資源發展我們的增值服務，該等服務需要大量資金、人員及技術支持。此舉可能對我們的短期盈利能力及現金流量造成負面影響。倘我們的業務擴張被證實為無效，而我們無法增加收入，或倘我們的成本及經營開支增速超出收入增速，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到負面影響。

我們就德信集團及其合營企業及聯營公司所開發物業提供的服務產生大部分收入，而我們對其並無控制權。

於往績記錄期間，我們向德信集團及德信集團合營企業及聯營公司開發的物業提供物業管理服務產生大部分收入。於2018年、2019年及2020年，我們自向德信集團單獨或聯合開發的物業提供物業管理服務產生的收入分別為人民幣70.1百萬元、人民幣100.5百萬元及人民幣153.8百萬元，分別佔同年物業管理服務產生的總收入的26.1%、32.4%及41.5%。然而，我們對德信集團或其合營企業及聯營公司的業務策略並無控制權，亦無法控制影響其業務運營及財務狀況的宏觀經濟或其他因素。德信集團或其合營企業及聯營公司的業務或財務狀況或彼等各自開發物業的能力有任何不利發展，可能會對我們獲得新物業管理服務的能力產生重大不利影響。我們亦可能無法實現客戶群的多樣化。因此，我們無法向　閣下保證，我們將能夠從替代來源獲得服務協議，以及時或以有利條款補足缺口，或根本無法補足，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們很大部分業務集中在浙江省及長江三角洲地區，若該等地區的政府政策或商業環境出現不利發展，我們的業務可能會受到不利影響。

由於我們的總部位於浙江省，我們成功將業務擴張至經濟發達的長江三角洲地區(不包括浙江省)。截至2020年12月31日，我們擁有175項在管物業，其中133個位於浙江省，38個位於長江三角洲地區(不包括浙江省)。於2018年、2019年及2020年，自浙江省的物業管理服務產生的收入分別佔我們物業管理服務總收入的約57.9%、61.1%及71.5%；於2018年、2019年及2020年，自長江三角洲地區(不包括浙江省)的物業管理服務產生的收入分別佔我們物業管理服務總收入的約37.2%、34.0%及25.9%。由於這種集中情況，浙江省及長江三角洲地區若出現社會、經濟或政策方面的任何重大不利發展或發生天災或疫情，將會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們或會面臨員工及分包成本上漲。

於2018年、2019年及2020年，我們的員工成本分別佔銷售成本總額的35.9%、30.6%及28.1%。我們委託第三方分包商提供秩序維護、清潔及綠化等部分服務。同年，分包成本(指秩序維護、清潔及綠化成本)分別佔我們銷售成本總額的48.7%、50.5%及49.1%。由於我們的員工及分包成本合共佔銷售成本的一大部分，我們認為控制並削減員工及分包成本來維持及提高利潤率對我們而言實屬重要。

我們因多種因素面對來自員工及分包成本上升的壓力，包括但不限於：

- *最低工資提高*。近年來，我們營運所在地區的最低工資普遍上升，直接影響我們的員工成本以及我們支付予第三方分包商的費用。

- *員工總數增加*。隨著我們業務的拓展，我們的物業管理員工、銷售與市場營銷員工及行政管理人員總數或會增加。我們亦可能需要挽留並持續招聘合資格僱員，以滿足我們對人才日益增長的需求，而這可能進一步增加我們的員工總數。員工總數增加亦將增加與(其中包括)招聘、薪資、僱員福利、培訓、社會保險及住房公積金供款相關的成本。

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

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

我們於往績記錄期間就若干按包幹制進行的物業管理服務協議產生虧損。

我們絕大部分的收入來自按包幹制進行的物業管理服務，於2018年、2019年及2020年，其分別佔物業管理服務收入的99.9%、99.9%及99.9%。按照包幹制，我們以預先釐定的每月每平方米固定價格收取物業管理費(即就所提供物業管理服務的全包費用)。當所產生成本及開支總額超逾我們收取的物業管理費用時，我們承擔差額，且不可於協議期間向物業開發商、業主或住戶收取額外費用。於2018年及2019年，我們就五項及一項在管物業產生的毛損總額分別為人民幣0.3百萬元及人民幣0.4百萬元。2020年在管物業未產生毛損。我們就該等物業產生的毛損乃主要由於我們管理該等虧損物業已久，未曾上調定價。於2018年及2019年，來自該等虧損物業的物業管理服務收入分別約為人民幣5.1百萬元及人民幣3.0百萬元，分別佔我們同年物業管理服務收入的1.9%及1.0%。

為避免產生虧損，我們可於重續服務協議時提高費率，或透過一系列節省成本措施控制成本及開支。我們須就中國若干城市的物業管理費遵守定價指導。於該等城市，相關定價指引或會限制我們調高費率的能力，或會對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。有關更多詳情，請參閱見「監管概覽－有關物業管理服務的條例－有關物業管理企業收費的條例」。我們無法保證我們將成功提高費率，亦無法保證節省成本措施可達致計劃結果，而可能對我們的經營業務及財務狀況造成重大不利影響。

我們面臨與向客戶提供若干服務的第三方分包商有關的風險。

我們將秩序維護、清潔及綠化服務等若干物業管理服務委託予第三方分包商。於2018年、2019年及2020年，我們的分包成本(指秩序維護、清潔及綠化成本)分別約為人民幣147.3百萬元、人民幣186.0百萬元及人民幣224.3百萬元，分別佔同年我們銷售成本總額的約48.7%、50.5%及49.1%。我們於挑選第三方分包商時考慮眾多因素，如註冊資本金額、存續時長、整體運營規模、行業資質及過往與我們的合作。我們亦對分包商採取內部質量控制措施，並定期監控及評估分包商的表現，倘分包商的服務未能達到協定的標準，可能要求彼等採取必要的整改措施。有關進一步詳情，請參閱本

招股章程「業務 — 質量控制 — 對分包商的質量控制」。然而，我們無法向　閣下保證彼等將始終按我們的期望行事。彼等行事的方式可能與我們或客戶指示、彼等的合約責任及我們的質量標準及運作程序相悖。我們亦可能無法如監管自身僱員一般對彼等的表現進行直接有效的監管。因此，我們可能面臨對第三方分包商表現不佳承擔責任的風險，包括但不限於訴訟、聲譽受損、業務中斷、服務協議終止或不再重續及客戶的金錢索賠。為監管或替換未按我們預期行事的第三方分包商，或減輕或賠償有關第三方分包商造成的損害亦將產生額外成本。

此外，我們可能無法於現有分包合約到期時重續該等合約，亦可能無法按有利條款及時覓得適合的代替分包商，或根本無法覓得代替分包商。此外，我們並不能控制分包商維持頗具規模且經驗豐富的合資格團隊或更新彼等資質。倘第三方分包商未能妥善及時履行彼等的合約責任，我們的工作進程將中斷，我們可能因此違反與客戶訂立的合約。任何該等事件均可能對我們的服務質量、聲譽及表現以及我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們面臨與未能發現並阻止僱員、分包商或第三方實施欺詐、疏忽或其他不當行為（意外或其他方式）有關的風險。

我們已建立包含政策及程序的風險管理及內部監控系統，我們認為這將有助於我們的業務持續取得成功。有關更多詳情，請參閱「業務 — 內部控制及風險管理」。然而，我們無法保證我們能始終借助該等系統及時有效地發現、阻止僱員、分包商或第三方實施的欺詐、疏忽或其他不當行為（意外或其他方式）並就此採取補救措施。該等行為的例子包括盜竊、蓄意破壞及招標時實施賄賂等犯罪行為。

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

我們可能未經規定的招投標程序而訂立部分物業管理協議。

截至2020年12月31日，我們有三項前期物業管理服務協議並非通過規定的招投標程序獲得，而是通過公平磋商經常規商業談判獲得。於2020年，我們僅自該等三項物業的其中一項產生收入。於往績記錄期間，我們來源於該項物業的物業管理服務所得收入約為人民幣1.8百萬元，佔往績記錄期間物業管理服務總收入的0.5%。請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務協議」。

根據《物業管理條例》(2018年修正)，住宅物業的建設單位，應當經過招投標的方式選聘具有相應資質的物業服務企業，住宅物業的建設單位未能遵守招投標規定的，可被責令限期改正，處以人民幣100,000元以下的罰款。

董事確認，該等三項物業未經規定的招投標選聘物業管理公司，這主要歸咎於相關物業開發商。根據相關中國法律法規，物業開發商應經招投標程序方能聘請物業管理服務提供商提供前期物業管理服務。誠如中國法律顧問告知，對於物業管理服務提供商未經招投標而訂立前期物業管理服務協議的，中國並無在具體法律法規中規定相關行政處罰。然而，倘地方政府要求相關物業開發商限期整改，相關物業開發商需組織招投標選聘相關物業的物業管理服務提供商。倘我們未中標，我們可能無法繼續為相關物業提供物業管理服務，因此，我們的收入及業務可能受到不利影響。請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務協議」。

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

我們向業主收取物業管理費時可能會遇到困難，尤其是在空置率相對較高的社區。我們無法向　閣下保證我們的收費措施將會奏效或能使我們準確預測未來的收繳率。於2018年、2019年及2020年，物業管理費收繳率(以我們實收的物業管理費除以同期累計應付予我們的物業管理費總額計算)分別為90.1%、95.0%及93.8%。儘管我們力求通過多種收費措施收回逾期物業管理費，但我們無法向　閣下保證該等措施將會奏效或能使我們準確預測未來的收繳率。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的貿易應收款項減值撥備分別為人民幣10.8百萬元、人民幣14.9百萬元及人民幣16.6百萬元。儘管管理層已根據可得資料作出估計及相關假設，倘獲悉新資料，則須對該等估計或假設作出進一步調整。請參閱「財務資料－綜合資產負債表若干項目說明－貿易應收款項」。倘實際可收回率低於預期，或倘任何新資料導致我們過往作出的貿易應收款項減值撥備不足，我們或需計提額外的貿易應收款項減值撥備，這可能對我們的現金流狀況及我們滿足營運資金需求的能力造成不利影響，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們多樣化發展服務的策略規劃未必能按計劃取得成功，因此我們的整體增長策略未必會達致預期效果。

我們提供不同的增值服務以滿足客戶（無論其為業主或非業主）不斷變化的需求。有關更多資料，請參閱「業務－我們的業務模式」。具體來說，我們旨在進一步拓寬我們三大主要業務線（特別是增值服務）下的業務範圍。例如，社區增值服務項下提供的服務，包括智能社區解決方案、物業銷售及協銷服務、社區資源增值服務、會所服務、美居服務和社區零售和家居服務，以改善客戶的生活體驗並保有和提高其物業的價值。有關更多資料，請參閱「業務－業務策略」。

然而，我們的增值服務視乎物業情況及我們在相關地方市場積累的經驗仍不斷改進。鑒於我們在部分地區的營運歷史相對較短、經驗不足，我們可能會面臨未知風險、開支增加及激烈市場競爭。我們無法向　閣下保證能夠按計劃發展我們的業務。我們未必能迎合消費者的多種偏好，或預測吸引現有潛在客戶的服務潮流。我們亦可能對新市場新業務比較生疏，可能無法有效地將我們的新服務推向新市場。推出新服務或進軍新市場，亦可能需要花費大量時間、資源及資金，以及設定盈利目標。此外，在提供新服務實踐方面的通曉程度或與戰略夥伴、第三方分包商及其他供應商之間關係的密切度可能不及我們在物業管理業務所達到的水平。我們或無法招募足夠的合資格人員幫助我們發展增值服務。此外，我們於相關業務可能不能像我們於物業管理業務行業一樣利用我們的品牌，這可能導致我們在新市場上處於競爭弱勢。

此外，我們無法向　閣下保證我們於增值業務的投資能及時收回，或根本無法收回，或我們的回報成果較其他類似公司更具競爭力。我們亦無法保證基於我們對市場前景及客戶喜好的前瞻性評估作出的未來策略發展規劃能一直取得成功。不受我們控制的眾多因素亦可能影響我們的多樣化服務計劃，該等因素包括：中國整體經濟狀況變動、相關行業的政府政策及法規以及我們服務的供需變化。前述任何因素均可能對我們的聲譽、業務、現金流量、財務狀況及經營業績造成不利影響。

通過非業主增值服務及社區增值服務推廣的產品及服務產生的損失或損害以及我們業務中可能令我們承擔責任及聲譽風險的其他事故如涉爭議，我們須承擔責任。

我們可能於業務過程中遭遇各種事故，這可能會對我們的業務運營造成重大不利影響。我們的非業主增值服務主要包括案場服務、前介服務、房檢房修服務、商業諮詢服務；我們的社區增值服務包括智能社區解決方案、物業銷售及協銷服務、社區資源增值服務、會所服務、美居服務以及社區零售和家居服務。僱員或第三方分包商於提供維修保養服務時的疏忽大意可能招致申索。此外，根據《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國民法典》及其他相關中國法律法規，我們可能因通過增值服務轉售或宣傳產品或服務而承擔產品責任。例如，買方、監管機構或其他第三方可能指稱（其中包括）以下事項而對我們提出索償：(i)我們或透過我們出售的產品及提供的服務的質量不符合規定的產品或服務質量；(ii)我們在所管理社區公共區域發佈的產品或服務廣告乃屬虛假、欺詐、誤導、誹謗、損害公眾福利或具有其他冒犯性；(iii)有關產品或服務有缺陷或有傷害性且可能對他人有害；及(iv)有關營銷、傳播或廣告侵犯其他第三方的專有權。發生該等事項可能對社區的物業造成損毀或破壞、人身傷亡及招致法律責任。倘第三方供貨商違反產品質量及安全規定，可能導致我們被沒收相關收益、遭處罰或被責令終止出售有缺陷的產品。倘違規行為被認定為嚴重，我們出售該等產品的營業執照可能會被吊銷或撤銷，而我們可能被責令停業整頓。

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

我們的餐飲業務易受產品責任或食品安全申索的影響。

我們的會所服務有餐飲服務。由於我們並不參與生產我們於餐飲服務中所用的原材料，故我們無法控制其質量。供人類食用的食品和飲料產品的銷售涉及人身傷害的固有風險，其中包括：(i)在存儲或運輸過程中的食品和飲料污染或變質；(ii)原材料污染；及(iii)原材料變質所造成的風險。供應商食品成分或我們無法控制的原因可能引起食物中毒事件。倘發現提供給我們的原材料變質、污染、遭破壞或被報告與任何此類事件有關，則我們的聲譽、業務、財務狀況、經營業績可能受到重大不利影響。

除我們的食品加工操作以及隨後的存儲和供應過程所帶來的風險外，任何食品和飲料污染亦可能使我們面臨產品責任索賠、負面報道、政府審查、調查或干預或產品退貨，從而導致成本增加，而該等事件均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。此外，在向我們供應原材料之前，我們不能保證供應商在該等過程中完全遵守所有相關的健康和安全標準、許可或許可證要求、通關及質量控制措施。自收到供應商原材料後，我們不能保證我們的質量保障措施將完全有效，以確保不會因存儲條件不當或其他不可預見的原因而導致原材料質量下降。此類產品或原材料質量問題可能會給我們食品和飲料產品的消費者帶來疾病。關於產品責任歸屬的任何爭議均可能將我們的資源和精力從我們的業務運營轉移到法律訴訟辯護，這可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

此外，我們在餐飲服務中使用了堅果、雞蛋及乳製品。倘我們在備餐時並不知悉客戶對此類食物過敏的情況，則我們的客戶食用該等食物可能引起嚴重的過敏反應、食物中毒及健康危害。該等潛在事件可能會導致責任索賠及法院責令賠償，以及相關機構施加的處罰，這可能會對我們的業務運營造成重大不利影響。此外，媒體對此類事件的報道或因發佈與我們的食品質量或客戶服務有關的行業調查結果或研究報告而導致的任何其他負面報道，或客戶的任何投訴(無論其有效性如何)，均可能對我們的業務、經營業績和財務狀況造成不利影響，從而可能會導致我們的餐飲服務關閉或暫停。

我們會面臨與中國及全球發生的自然災害、流行病、恐怖主義行動或戰爭有關的風險。

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

我們的業務運營或會受到COVID-19疫情影響。

於2019年12月，據報道，由新型冠狀病毒(即COVID-19)引起的呼吸系統疾病爆發，並持續擴散到中國及全球各地。於2020年3月，世界衛生組織將COVID-19爆發定性為全球大流行。病毒在世界各地的急速擴散對全球金融市場造成劇烈波動，包括多次觸發美國及其他多個國家股票市場的「熔斷機制」。

COVID-19疫情已對並將繼續對中國及其他受影響國家的經濟及社會狀況造成長期不利影響，從而可能對中國物業管理行業造成間接影響，並對我們的業務營運造成不利影響。例如，為遵守於COVID-19疫情爆發期間當地政府有關社區管理的規定，我們因對在管物業進行疫情防控而產生額外成本。自2020年2月以來及直至最後實際可行日期，我們為實施加強衛生及預防措施而產生總成本約人民幣2.6百萬元。此外，我們預計非業主增值服務所得收入可能由於COVID-19疫情爆發期間關閉案場及樣板房而減少。我們無法確定中國及全球將何時控制COVID-19疫情，亦無法預測COVID-19疫情

是否將對我們的業務運營造成長期影響。倘我們無法有效及高效經營業務及按計劃實施策略，則我們可能無法如預期使業務增長並產生收入，進而可能對業務營運、財務狀況及前景造成重大不利影響。請參閱「業務－COVID-19疫情的影響」。

我們易受中國物業管理及中國房地產行業監管環境變化的影響。

相關監管環境及辦法極大地影響著中國物業管理行業及我們的營運。具體而言，物業管理公司對物業管理服務的收費受相關中國政府部門嚴格規管及監管。我們在業務營運過程中竭力遵守物業管理服務的監管制度。於2014年12月，國家發改委發佈《國家發展改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(改發價格[2014]2755號)，規定保障性住房、房改房、老舊住宅小區和前期物業管理服務協議下的物業管理費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。中國政府亦可能不時頒佈有關物業管理費的新法律法規。有關進一步資料，請參閱「監管概覽－有關物業管理服務的條例－有關物業管理企業收費的條例」。

我們預期住宅物業控價將逐步放寬。至今為止，我們的物業管理費須受有關部門通過的現行地方法規規限，以實施上文所述國家發改委發佈的《關於放開部分服務價格意見的通知》。政府對費用所施加的限制，加上不斷上漲的勞工及其他營運成本，可能對我們的盈利造成負面影響。倘以包幹制管理物業，在所收取管理費於扣除各項成本及開支後不足以彌補物業管理開支的情況下，業主毋須負責補足有關短缺，而我們則會因此產生虧損。倘以酬金制管理物業，我們可能會面臨利潤率降低。我們無法向　閣下保證中國政府不會撤銷其政策，重新對物業管理費加以限制。在此情況下，我們的利潤率或因勞工、分包或其他相關成本增加而減少。我們亦無法向　閣下保證我們將能夠透過實施成本節約措施及時有效地應對有關變動，亦無法保證我們能將額外成本轉嫁予客戶。中國政府亦可能突然頒佈可能對我們業務產生潛在不利影響的新法律法規。我們的合規及營運成本可能因此增加，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，我們從物業管理服務賺取大部分收入。因此，我們的經營業績很大程度上取決於我們所管理物業的總建築面積及數量。因而，我們物業管理服務的增長潛力將會受到中國房地產行業的間接影響。近年，中國政府已實施一系列措施，控制經濟增長。具體而言，中國政府已持續採取多項限制性措施抑制房地產市場的投機行為。中國政府透過施行多項行業政策及其他經濟舉措(例如控制物業開發的土地供應、控制外匯、物業融資、稅務及外商投資)直接或間接地對中國房地產行業的發展施加莫大影響。因此，中國政府可限制或減少物業開發活動、對商業銀行向物業買家授出貸款的能力施以限制、對物業銷售徵收額外稅項及徵費，以及影響我們所服務物業的交付時間及入住率。中國政府亦可能根據宏觀經濟因素不時頒佈與中國房地產行業相關的新法律法規。因此，物業整體需求可能下降，令物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的整體增速放慢，進而影響我們的增長潛力及我們的業務擴張。

我們在物業管理市場面臨激烈競爭。

根據中指院的資料，中國物業管理行業差異化程度高且競爭激烈。請參閱「行業概覽－競爭－競爭格局」。我們認為，我們主要在業務規模、品牌知名度、財務資源、價格及服務質量等多種因素方面與競爭對手競爭。該等競爭對手可投放更多資源開發、宣傳、銷售及支持其服務，因此彼等可能在爭奪客戶、融資、熟練管理人員及勞動力資源方面比我們處於更有利的地位。除來自知名公司的競爭外，新晉公司亦可能進軍我們的現有市場或新市場。物業開發商亦可能發展其自有內部物業管理業務或委聘其附屬服務提供商，這可能導致業務機會減少。倘我們未能改善及發展自身以超越競爭對手，我們可能無法繼續進行有效競爭或維持或提升市場地位，而這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們認為，我們現時的成功部分源自於我們在提供物業管理服務方面的標準化運營。我們計劃精簡服務標準化慣例，以提高服務質量及穩定性以及駐場服務團隊的效率，同時降低成本。我們的競爭對手或會效仿我們的業務模式，可能令我們喪失超越競爭對手的競爭優勢。倘我們未能脱穎而出且未能與現有及新競爭對手成功競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

我們使用承租物業的權利或會受到第三方質疑，或我們可能會因所有權瑕疵被迫搬遷，這或會導致我們的營運中斷並使我們面臨罰款。

我們自第三方承租若干物業，主要用於業務營運及員工宿舍或用作辦公室。截至最後實際可行日期，我們並未自出租人就29項物業獲得足夠或有效的所有權證書或其他所有權文件。該等承租物業乃用於業務營運或用作辦公室。有關我們所佔用物業所有權的任何糾紛或申索(包括任何涉及指稱非法或未經授權使用該等物業的訴訟)，可能要求我們搬遷我們正佔用該等物業的辦公室及員工宿舍。倘我們的任何租約因第三方或政府提出的質疑而遭終止或無法律效力，則我們將需物色替代物業並產生搬遷成本。任何搬遷均可能中斷我們的營運並對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。根據我們目前可得的資料，我們認為很容易在市場上以相若租金獲得可替代物業，而估計搬遷成本總額對我們的運營成本而言並不重大。此外，概無法保證中國政府將不會修改或修訂現有的物業法律、規則或法規而導致我們需要獲得額外的批文、執照或許可證，或就我們獲得或持有我們所用物業的相關所有權證書對我們實施更嚴格的規定。

收回遞延稅項資產存在不確定因素，可能會對我們的經營業績造成不利影響。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的遞延稅項資產分別為人民幣8.7百萬元、人民幣10.6百萬元及人民幣7.4百萬元，有關我們於往績記錄期間的遞延稅項資產變動詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註28。根據我們的會計政策，倘可能有未來應課稅利潤用於抵銷所有可扣稅暫時性差異，我們會就該等可扣稅暫時性差異確認遞延稅項資產。這需對若干交易的稅務處理進行大量判斷，亦需對可用於所收回遞延稅項的未來應課稅利潤的可能性、時間性及充足性進行評估。未來應課稅利潤的估計取決於管理層控制範圍以外的多項因素，若該等判斷被證明不準確或不精確，則我們可能需據此調整稅項撥備。我們無法保證遞延稅項資產的可收回程度，亦無法預計該等資產的變動。若我們無法收回遞延稅項資產，這可能對我們未來的財務狀況造成重大不利影響。

由於向關聯方提供貸款，我們可能會受到中國人民銀行的處罰或不利的司法裁決。

於往績記錄期間，我們向德信控股的附屬公司提供計息墊款。於2018年、2019年及2020年，涉及有關計息墊款的利息收入分別約為零、人民幣0.9百萬元及人民幣1.6百萬元。截至2020年12月31日，有關墊款及相關利息已悉數結清。

根據中國人民銀行頒佈的《貸款通則》，禁止非金融機構之間進行任何融資安排或貸款交易。此外，根據《貸款通則》第73條，中國人民銀行對出借方按違規收入除以1倍以上5倍以下罰款。然而，最高人民法院在《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》中對非金融機構之間的融資安排和貸款交易做出了新的解釋(「關於民間借貸案件的司法解釋」)。該規定於2015年9月1日生效，並於2021年1月1日經修訂。法人之間、其他組織之間以及它們相互之間為生產、經營需要訂立的民間借貸合同，除存在《中國人民共和國民法典》規定的情形外，當事人主張民間借貸合同有效的，人民法院應予支持。

截至最後實際可行日期，我們並無就向關聯方提供的計息墊款收到任何索賠通知或遭受任何調查或處罰。倘我們就該等墊款及相關利息遭受中國人民銀行的處罰或不利司法裁決，我們的現金流量、財務狀況及經營業務可能受到不利影響。

我們的部分租賃協議並未向有關中國機關進行備案，因此我們可能被處以行政罰款。

截至最後實際可行日期，我們並未就88項承租物業的租賃協議進行備案。根據適用的中國行政法規，租賃協議的出租人及承租人須於簽立租賃協議後30日內向有關政府部門進行租賃協議備案，且若未進行備案，政府部門可要求在規定期間內完成備案，逾期未備案的，政府部門可就未妥當備案的每份協議處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。相關租賃的出租人需向我們提供若干文件(如營業執照或身份證明信息)以完成行政備案。無法保證我們所承租物業的出租人會配合我們完成備案。若我們無法於有關政府部門規定的期間完成行政備案，且有關部門確定我們須為未完成所有相關租賃協議的行政備案承擔責任，我們可能會被處罰款。請參閱「業務－物業」。

我們可能因未能為部分僱員就社會保險基金及住房公積金作出供款而受到不利影響。

根據適用的中國法律法規，我們有責任為僱員作出社會保險及住房公積金供款。於往績記錄期間，我們未有為僱員就若干社會保險及住房公積金作出全額供款。於2018年、2019年及2020年，我們就有關潛在責任分別作出撥備人民幣0.3百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣1.1百萬元。根據《住房公積金管理條例》，倘我們並無於限期內繳存住房公積金，或會被相關人民法院責令付款。根據《中華人民共和國社會保險法》，我們未按時足額繳納社會保險費的，由相關政府部門責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收萬分之五的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。我們無法向　閣下保證，相關中國部門不會通知及要求我們在日後限期繳存未繳供款，或任何僱員不會就任何未繳供款作出投訴或要求付款。倘我們並無根據中國法律法規以及相關中國部門所規定繳存未繳供款，則我們可能面臨罰金及／或遭相關人民法院責令繳存。請參閱「業務－僱員－社會保險及住房公積金供款」。

我們面臨與以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動及信貸風險以及因使用不可觀察輸入數據而帶來的估值不確定性有關的風險。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產分別為人民幣43.1百萬元、人民幣41.1百萬元及人民幣3.5百萬元，主要包括理財產品，其公允價值可能於有關期間因有關資產添置或出售而有所變動，而期內收益或虧損於損益確認。倘以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產有任何減少，我們的利潤可能受到不利影響。此外，我們無法向　閣下保證，我們將能於以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產因金融機構未有履行付款責任而到期時進行贖回。此外，以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動估值存在估計不確定性。該等公允價值的估計變動涉及運用專業判斷、使用若干基準、假設及不可觀察輸入數據，彼等性質存在主觀性及不確定性。因此，以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產估值已經並將持續受估計不確定性的影響，這可能無法反映該等金融資產的實際公允價值，並導致不同期間損益出現大幅波動。凡發生上述事件，均可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們享有的稅收優惠及政府補助可能會被中止。

我們的非全資附屬公司悉爾科技，由於其被認定為國家高新技術企業，因而自2018年至2020年享有15%的優惠企業所得稅率待遇。我們無法向　閣下保證，當地稅務機關未來不會改變其立場及中止我們目前享受的任何稅收待遇，而這可能會具有追溯效力。倘我們享受的該等稅收待遇被中止，可能會導致我們的稅務責任大幅增加並對我們的淨收入產生不利影響。

於2018年、2019年及2020年，我們確認政府補助為其他收入，分別為人民幣2.3百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣5.7百萬元。由於政府補助通常由相關政府部門酌情授予且屬一次性，我們無法向　閣下保證將於日後持續獲得補助。我們面臨有關中國法律、法規及政府政策意外變動對政府補助構成的不明朗因素。凡失去或減少政府補助，均可能對我們的財務狀況、經營業績及前景產生不利影響。

我們可能無法履行合約負債的義務，這可能使我們面臨流動資金風險。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別錄得合約負債人民幣61.0百萬元、人民幣78.6百萬元及人民幣111.8元。詳情請參閱「財務資料－綜合資產負債表若干項目說明」。倘我們無法履行有關合約負債的義務，並被要求向客戶退還收取的物業管理費或其他服務費用(這種情況不大可能發生)，我們的現金及／或流動資金狀況可能受負面影響。未來的流動資金、貿易及其他應付款項及融資償還(如有)將主要取決於我們於經營活動中產生足夠現金流入的能力。倘我們不能維持充足的營運資金，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景將受到不利影響。

負面報道(包括互聯網上有關我們、股東、聯屬人士、我們的品牌、管理、供應商及我們所提供產品及服務的不利資料)或會對我們的業務、聲譽及股份交易價格造成重大不利影響。

關於我們、股東、聯屬人士、我們的品牌、管理、供應商及我們所提供產品及服務的負面報道可能會不時出現。關於我們管理的物業、所提供的產品及服務、業務經營及管理的負面評論可能會不時在網絡帖子及其他媒體來源出現，而我們無法向　閣下保證日後不會出現其他類型的負面報道。舉例而言，倘我們的服務未能使客戶滿意，客戶或會透過熱門社交平台散佈關於我們服務的負面言論。我們服務的合作供應商亦可能因其產品及服務質量或涉及該等供應商的其他公共關係事件而遭受負面報道，這或會對彼等向我們銷售產品或服務造成不利影響，並間接影響我們的聲譽。任何該等負面報道(不論真實與否)均可能會對我們的業務、聲譽及股份交易價格造成重大不利影響。

我們管理的物業的公共區域受損，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

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

作為物業管理服務提供商，我們可能被認定為修復公共區域的責任人並協助開展任何調查工作。倘若專項資金不足以彌補所涉及的所有開支，我們可能首先需要撥付自身的資源來補足差額。其後，我們將需要向業主收取差額。於往績記錄期間，我們並未錄得任何代業主支付但其後不能收回的維修保養成本。倘若我們無法收取相關款項，我們的業務、財務狀況及經營業績可能遭受重大不利影響。由於我們有意繼續發展業務，發生此類事件的可能性或會隨著在管物業數目的增加而上升。

我們面臨與第三方在線支付平台有關的中斷及安全風險。

我們通過多種付款方式收款，包括在線支付、自動支付或第三方支付平台。該等在線支付通常涉及信用卡號碼、個人資料及賬單地址等保密資料在公共網絡的傳輸。安全傳輸保密資料對於維持消費者信心至關重要。隨著在線支付方式日益普及，相關網絡犯罪活動亦可能增加。我們無權控制第三方平台供應商採取的安全措施。倘該等第三方平台的安全性及完整性受到損害，我們處理通過服務平台提供的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務所得收入的能力可能面臨重大不利影響。

此外，使用第三方支付平台時提升安全措施及力度以及加強合規或會產生額外成本及開支，惟仍無法保證完全安全及合規。我們可能因未能保護用戶保密資料而面臨與在線支付平台的安全漏洞有關的訴訟且可能承擔責任。即便我們使用的在線支付平台並無出現安全漏洞，倘出現互聯網或移動網絡安全漏洞，則在線支付平台的整體

感知安全仍可能受到不利影響，並導致用戶不願進一步使用我們的服務。倘保密資料或數據遭洩露、網絡安全或個人資料安全出現漏洞或個人資料出現其他盜用或誤用情況，包括未經事先及適當同意使用用戶個人資料，均可能令我們的業務經營中斷，令我們承受增加的成本、訴訟及其他責任，從而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。

我們可能會遭遇信息技術系統故障或中斷的情況。

我們於業務運營中使用多個平台及系統。我們已制定一套有關數據復原及存取管理的政策，以應對信息技術系統故障及中斷。請參閱「業務－信息技術－應急計劃及訪問管理」。倘我們無法檢測出任何系統故障，我們可能遭遇系統中斷或延誤情況，從而可能對我們的經營業績造成不利影響。此外，我們可能不時遭遇系統中斷及延誤或其他技術問題，令相關線上應用及其服務暫停或難以連接，並妨礙我們即時向客戶作出回應或提供服務，從而或會降低應用的吸引力，甚至給客戶造成損失，從而可能導致客戶向我們提出法律訴訟。此外，信息技術系統故障或中斷、遺失或洩漏保密資料、違反網絡安全或其他挪用或濫用個人資料，均可能會導致交易出錯、處理效率下降並損失客戶及銷售，令我們蒙受更高昂的成本、訴訟及其他負債，從而可能令我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽受到重大不利影響。

我們的成功取決於董事、高級管理層及其他合資格僱員的持續效力。

我們的持續成功很大程度上取決於董事、高級管理層及在物業管理及相關行業經驗豐富的其他合資格僱員的努力。我們認為，彼等豐富的經驗及對行業的深刻認知將提高我們的實力及業績。倘大量合資格僱員離任，而我們無法及時聘用及吸納合適的替代人選，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。此外，我們業務的未來增長部分取決於我們能否吸引及留任各方面業務的合資格人員（包括企業管理及物業管理人員）。倘我們無法吸引及留任該等合資格人員，我們的發展將受到限制，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們未能保護我們的知識產權可能對我們的業務及競爭能力產生負面影響。

我們的知識產權是重要的商業資產，乃保證客戶忠誠度及未來增長的關鍵。我們業務的成功實質上取決於我們持續利用商號及商標來提升品牌知名度及發展商業品牌的能力。請參閱「業務－知識產權」。任何未經授權地對商號或商標進行複製或侵權可能會降低我們的品牌價值以及市場聲譽及競爭優勢。未經授權的第三方可能會以損害我們聲譽和品牌的方式使用我們的知識產權，例如提供低水平的服務或以不當方式處理客戶關係。

我們依賴商標、合約規定及依法註冊合力保護知識產權。然而，我們概不保證該等措施可提供充分的保障。對未經授權使用專有資料行為的監管可能存在困難且費用高昂。此外，中國的知識產權法律法規仍處於演變中，因此，中國的知識產權法的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存在不確定性，而這可能使我們涉及重大風險。倘我們未能發現未經授權使用或採取適當措施執行我們的知識產權，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們可能無法取得或重續業務經營所需的許可證、執照、證書或其他相關中國政府批文。

我們提供服務前須取得許可證、執照及證書等若干政府批文或其他批文，以及重要的許可證、執照及／或證書，包括食品經營許可證、保安服務許可證及自行招用保安員單位備案。一般情況下須滿足若干條件方可獲發或重續許可證、執照及證書。我們無法向　閣下保證，我們在滿足相關條件時不會遭遇阻礙，以致我們延遲取得或重續，或無法取得或重續必要的政府批文。

此外，我們預計中國政府及相關部門將不時頒佈有關發放或重續條件的新政策。我們無法保證相關新政策不會對我們獲得或重續所需的許可證、執照及證書昏的能力造成意外障礙，或我們能夠及時克服阻礙，或根本無法克服該等障礙。丟失或未能取得或重續許可證、執照及證書可能會導致我們的業務運營停滯，並可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

我們的保險可能不足以覆蓋或根本無法覆蓋日常業務過程中可能產生的損失及責任。

我們認為，我們購買及持有的保單符合業內標準商業慣例，亦符合相關法律法規的規定。請參閱「業務－保險」。然而，我們無法保證我們的保險範圍充足或可覆蓋日常業務過程中可能引致的損害、責任或損失。我們並無投購任何業務中斷保險或訴訟保險，我們認為這符合中國市場慣例。此外，我們並無購買及持有可彌補因業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂引致的損失的保單。倘我們在保險不足或沒有保險的情況下須對任何損害、責任或損失負責，我們可能承擔重大成本及分散資源，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們於日常業務過程中可能不時捲入法律及其他糾紛以及索償。

我們或會不時與我們向其提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的物業開發商、業主及住戶發生法律及其他糾紛並遭到索償。彼等對我們的服務不滿意時亦可能產生糾紛。此外，倘物業開發商、業主及住戶認為我們的服務與約定的服務標準不符，其可能會對我們採取法律行動。再者，我們或會不時與我們業務相關的其他各方產生糾紛並遭到索償，包括第三方分包商、供應商及僱員，或到訪我們在管物業時受傷或遭受損害的其他第三方。所有該等糾紛及索償均可能導致法律或其他程序或有損我們的公眾形象，從而令我們聲譽受損、產生巨額成本，並分散資源及管理層對業務活動的注意力。任何上述糾紛、索償或訴訟程序均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

住戶、僱員或其他人員於我們的在管物業遭受事故或受傷，可對我們的聲譽造成不利影響，且我們須承擔相關責任。

我們可能須就住戶或其他人員於我們的在管物業遭受的事故或受傷或其他傷害承擔責任。我們亦可能面臨指稱我們疏忽或我們對物業設施的維護或僱員或分包商監管不足的申索，因此可能須就住戶或其他人員於我們的在管物業遭受的事故或受傷承擔責任。我們已就人身安全制定一系列風險管理政策，旨在有效減低受傷或死亡的風險。該等政策覆蓋全面秩序維護、消防及自然災害管理等方面。我們定期檢查電力及

其他公共區域公用設備以儘早發現及修復損壞。我們就安全管理的各方面定期舉辦培訓及信息課程，此舉提高了員工的安全意識及提供了有關確保人身安全的明確指引。此外，我們投購若干責任保險。然而，該等政策及保險承保範圍可能不足以全面保護我們免受此類事故及所引致的申索及責任。針對我們或任何僱員的類似責任申索均可能對我們的聲譽造成不利影響。此外，有關申索可能造成不利輿論導致我們於就有關申索進行抗辯時須支付賠償及產生費用以及分散管理層的時間及注意力，所有該等情形均可能對我們的業務、前景、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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

於日常業務過程中，我們可能不時面臨競爭對手或第三方指控我們侵犯其知識產權的申索。就上述事項向我們提出申索或法律程序，無論其是非曲直，均可能產生高額成本，分散資本資源及管理層的注意力。倘裁決結果不利，我們可能被迫支付巨額的損害賠償金，或須向第三方尋求許可並持續以不利條款支付版權費。此外，無論我們勝訴與否，知識產權糾紛可能有損我們的品牌價值以及在現有及潛在客戶心中和業內的聲譽。

我們可能因未能遵守國家環境、健康與安全標準而面臨罰款。

我們須遵守廣泛且嚴苛的環保、健康與勞動安全法律法規及法令，違反該等法律法規或法令將被處以罰款。此外，我們認為，有關環保、健康及勞工安全問題的意識與日俱增，因而我們力求符合比強制性要求更嚴格的標準。我們無法保證未來不會出台更為嚴格的環保、健康與勞動安全規定或標準。我們無法向　閣下保證，我們的程序及培訓在符合所有相關環保及安全規定方面將完全有效。倘我們無法遵守現行或日後的環保、健康與勞動安全法律法規，或無法就相關事項達到公眾預期，我們的聲譽或會受損，或我們可能須支付罰金或罰款或須採取整改措施，且我們的營運可能會暫停，前述任何一種情形均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及發展前景造成重大不利影響。

與在中國開展業務有關的風險

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

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

雖然中國經濟在過去四十年裡顯著增長，但各個地理區域和經濟行業的發展並不平衡。中國政府已採取各種措施促進經濟增長，並指導資源配置。其中部分措施有利於中國整體經濟，但也可能對我們的經營產生負面影響。例如，中國政府對資本投資的管制、價格管制或我們適用的稅務法規或外匯管制的任何變動均可能對我們的財務狀況及經營業績產生不利影響。此外，許多改革措施屬前所未有或試點改革，預計會不時修改。其他政治、經濟和社會因素或會導致進一步調整。展望未來，我們的業務可能不時受到中國經濟轉型和法律環境的影響。特別是，對我們服務的需求以及我們的業務、財務狀況和經營業績可能受到以下因素的不利影響：

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

此外，概無保證中國經濟過去數十年的顯著增長將繼續保持或以相同速度繼續保持。近年來，中美之間的貿易戰進一步減緩了中國的經濟增長，並引發全球經濟的不確定性。倘貿易戰對中國經濟產生嚴重影響，客戶的購買力及需求或會受到負面影響。相關事件的全面影響還有待觀察，但中國經濟發展模式中的感知弱點如若得到證實且不加約束，將會產生深遠的負面影響。

倘根據企業所得稅法我們被視為中國居民企業，我們可能須就全球收入繳納25%的稅費。

根據企業所得稅法，在中國境外設立的企業可被視為「中國居民企業」，倘其「實際管理機構」位於中國，通常將按統一稅率25%就全球收入繳納企業所得稅。「實際管理機構」的定義是實際管理和控制企業的業務經營、人員、會計和財產等方面的組織機構。

國家稅務總局於2009年4月22日發佈並於2014年1月29日及2017年12月29日修訂《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》(「82號文」)，當中載列關於確定在中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業的「實際管理機構」是否位於中國境內的標準及程序。根據82號文，如果符合以下條件：(i)企業負責實施日常生產經營管理運作的高級管理人員及其高層管理部門履行職責的場所主要位於中國境內；(ii)企業的財務決策和人事決策由位於中國境內的機構或人員決定，或需要得到位於中國境內的機構或人員批准；(iii)企業的主要財產、會計賬簿、公司印章、董事會和股東會議紀要檔案等位於或存放於中國境內；及(iv)企業1/2（含1/2）以上有投票權的董事或高層管理人員經常居住於中國境內，則由中國企業或中國企業集團控制的外資企業被視為中國居民企業。此外，82號文亦規定「實際管理機構」的認定須基於實質重於形式的原則。除82號文外，國家稅務總局發佈《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法（試行）》(「第45號公告」)，該公告於2011年9月1日生效並於2015年6月1日、2016年10月1日和2018年6月15日修訂，其中規定確定居民狀況及管理認定後事項的程序及管理細節。雖然82號文和第45號公告明確規定上述標準適用於在中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業，但82號文可能反映了國家稅務總局釐定外資企業稅務居所的一般標準。倘我們被視為中國居民企業，我們可能須按25%的企業所得稅稅率繳納稅項，這可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

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

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

政府控制貨幣兌換或會限制我們有效利用資本的能力。

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

中國政府亦可酌情限制日後經常賬戶交易的外幣獲取。根據現行的中國外匯法規，在遵守若干程序規定的情況下，部分經常賬戶項目毋須獲得國家外匯管理局地方分局事先批准，即可以外幣作出付款。然而，如屬將人民幣兑換為外幣並匯出中國以支付資本開支(如償還以外幣計值的債務)，則須獲得相關政府機關的批准。限制資本賬戶下的外匯交易亦可能影響我們通過債務或股權融資(包括由我們貸款或出資)獲得外匯的能力。

派付股息須受中國法律限制。

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

人民幣價值波動或會對我們的業務造成重大不利影響。

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

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

2014年7月，國家外匯管理局發佈《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(匯發[2014]37號)(「37號文」)。根據37號文及其實施細則，中國居民(包括中國機構及個人)須在國家外匯管理局當地分支機構就其以境外投融資為目的，以其合法持有的境內企業資產或權益，或者以其合法持有的境外資產或權益對中國居民直接設立或間接控制的境外特殊目的公司(特殊目的公司)的直接或間接境外投資，或通過特殊目的公司進行的任何境內投資辦理登記。若所登記的特殊目的公司所需資料發生任何變更，如中國居民個人股東、姓名(名稱)、經營期限或其他基本資料發生變更、或中國個人居民增加或減少對特殊目的公司的出資、或特殊目的公司的任何股份轉讓或交換、合併或分拆，則有關中國居民亦須向國家外匯管理局辦理相應的變更登記。根據國家外匯管理局《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(匯發[2015]13號)(「13號文」)，上述外匯登記自2015年6月1日起由銀行直接審核處理，國家外匯管理局及其分支機構通過地方銀行對有關外匯登記進行間接監管。根據此規定，未能遵守37號文規定的登記程序可能導致對中國附屬公司的外匯活動施加限制，包括向其境外母公司或聯屬人士派付股息和進行其他分派、境外實體注入資本及結算外匯資本，根據中國外匯管理條例，亦可能令相關境內公司或中國居民遭受處罰。

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

中國的通貨膨脹或會對我們的盈利能力及增長造成不利影響。

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

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

由於我們主要在中國開展業務且我們幾乎所有資產均位於中國，故我們主要受中國法律法規規管。中國法律制度以成文法為依據，而法院判決先例僅可引作參考。儘管自1979年起，中國政府已頒佈有關外商投資、企業組織與管治、商業、稅項、金融、外匯及貿易等經濟事項的法律法規，以期形成全面的商業法體系，然而，中國尚未建立一套完備的法律制度。最近的法律法規未必足以涵蓋中國一切經濟活動範疇，或可能不清晰或不一致。具體而言，由於中國物業管理行業仍處於早期發展階段，因此與該行業有關的法律法規不斷演變且未必全面。由於已公佈的判決數量有限及其不具約束力的性質，中國法律法規的解釋及執行涉及不確定性且可能不一致。即使中國存在足夠法律，基於現行法律執行現行法律或合同仍可能存有不明朗因素或不穩定性，且可能難以快速公正地執行中國法院的判決。此外，中國法律制度部分基於可能具有追溯效力的政府政策和內部規則(部分未有及時公佈甚或根本未有公佈)。因此，我們未必會及時知悉違反了有關政策和規則。最後，任何於中國的訴訟皆可能發生拖延，以致產生巨額成本以及分散資源及管理層的注意力。所有或任何該等不明朗因素的實現，均可能對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

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

我們在開曼群島註冊成立。我們大部分的高級管理人員居住在中國。因此，投資者在中國向該等人士送達法律程序文件或在中國針對我們或彼等執行任何外國判決可能存在困難。中國並無與美國、英國、日本及許多其他發達國家訂有規定相互認可和執行法院判決的條約。因此，在中國認可和執行任何該等司法權區的法院判決可能存在困難甚或不可行。2006年7月14日，中國最高人民法院與香港政府簽訂了《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7月安排」)。根據該2006年7月安排，香港法院根據民商案件當事人書面法院管轄協議最終判決一方當事人支付款項的，可申請在中國認可和執行此判決。同樣，中國法院根據民商案件當事人書面法院管轄協議最終判決一方當事人支付款項的，可申請在香港認可和執行此判決。書面法院管轄協議可定義為雙方當事人在2006年7月安排生效日期後簽署並在其中明確指定香港或中國法院作為對爭議具有專屬管轄權法院的任何書面協議。因此，若爭議各方未同意簽署書面法院管轄協議，則可能無法在中國強制執行香港法院作出的判決。投資者可能難以或無法對我們在中國的資產、董事或高級管理層強制執行香港法院判決。於2019年1月18日，最高人民法院與香港特區政府簽訂了《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1月安排」)，該安排旨在建立香港與中國之間更加明確、更廣範圍的民商案件判決的認可與執行機制。2019年1月安排將在最高人民法院發佈司法解釋和香港特別行政區完成有關立法程序後生效。2019年1月安排將於生效後替代2006年7月安排。截至最後實際可行日期，2019年1月安排尚未生效。

與全球發售有關的風險

倘我們日後發行額外股份，全球發售中發售股份的買家將面臨即時攤薄，並可能面臨進一步攤薄。

我們所設發售股份的發售價高於緊接全球發售前每股股份綜合有形資產淨值。因此，倘我們於緊隨全球發售後向股東分派有形資產淨值，全球發售中發售股份的買家將面臨未經審核備考經調整綜合有形資產淨值的即時攤薄，並將收取少於彼等為股份支付的金額。

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

我們的股份過往並無公開市場，其流通量及市價可能會有波動。

於全球發售完成前，我們的發售股份並無公開市場。我們股份的初步發售價乃我們與獨家全球協調人磋商的結果，而發售價可能與全球發售後的股份市價大不相同。我們已申請批准股份於聯交所上市及買賣。概不保證全球發售將令股份形成一個活躍而流通的公開交易市場。全球發售完成後，我們股份的市價可能隨時會低於發售價。

我們發售股份的流通量及市價可能會有波動，可能導致根據全球發售認購或購買我們發售股份的投資者蒙受重大虧損。

我們發售股份的價格及交易量可能因下列因素以及本節「風險因素」或本招股章程其他章節所討論的其他因素而出現波動，其中部分因素並非我們所能控制：

- 我們的財務狀況及／或經營業績變動；
- 自然災害或電力短缺等導致的意外業務中斷；

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

此外，證券市場不時出現重大的價格及交易量波動，而與特定公司的經營表現無關或不成比例。例如，大約在2008年年中開始的全球經濟低迷及金融市場危機期間，全球股票市場股價急挫，出現前所未有的巨大拋售壓力。許多股票從2007年的峰值大幅下跌，而由於某些近期不利的金融發展狀況影響全球證券及金融市場，2011年下半年亦出現類似的股價變動。此外，於2016年6月，英國就是否保留歐盟成員國身份舉行公投，投票結果支持英國脫離歐盟(「英國脫歐」)。繼英國與歐盟於2019年10月簽訂脫歐協議後，英國於2020年1月31日正式脫離歐盟。英國－歐盟貿易協議涵蓋關於民生、就業及貿易的新規則，將於2020年12月31日開始生效。鑒於有關磋商欠缺先例且存在不確定因素，英國脫歐的影響尚不明確，英國脫歐已經並可能繼續帶來負面經濟影響，使全球市場更為波動。該等發展狀況包括全球經濟普遍衰退、股票證券市場大

幅波動及信貸市場流動資金的波動及緊縮。雖然難以預測該等狀況將持續多久，但其可能會在較長時間內繼續給我們帶來銀行借款利息支出的風險，或減少我們目前可得的銀行融資額度。倘我們經歷該等波動，可能會對經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，市場波動亦可能對我們發售股份的市價造成重大不利影響。

未來發行、發售或出售我們的股份可能會對我們發售股份的現行市價造成不利影響。

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

發售股份的市價於交易開始時可能因（其中包括）不利市況或於銷售至交易開始期間可能發生的其他不利發展而低於發售價。

最終發售價將於定價日釐定。然而，發售股份將在交付後方會於聯交所開始買賣。因此，投資者可能無法在該期間出售或以其他方式買賣發售股份。因此，發售股份持有人須承受交易開始時發售股份的價格可能因不利市況或在銷售至交易開始期間可能發生的其他不利發展而低於發售價的風險。

我們未來可能不會就發售股份宣派股息。

本公司可能不時宣派任何向股東派付的股息。任何股息宣派、派付及金額須遵守我們的章程文件、公司法及有關派付股息的任何合約限制。股息金額將取決於各種因素，包括但不限於我們的經營業績、財務表現、盈利能力、業務發展、前景、資本需求、經濟前景及董事認為相關的其他因素。我們無法保證將於任何年度宣派或分派任何金額的股息。有關進一步資料，請參閱「財務資料 — 股息及可供分派儲備」。

控股股東或管理層對本公司擁有實際控制權，其利益未必與其他股東的利益一致。

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

我們的管理層對如何使用全球發售所得款項淨額擁有重大酌情權，而　閣下未必認同我們使用所得款項的方式。

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

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

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受大綱、組織章程細則、公司法及開曼群島普通法管轄。開曼群島法律或會與香港或投資者所在其他司法權區的法律有所不同。因此，少數股東或不會享有與香港或其他司法權區法律所賦予的相同權利。有關保護少數股東的開曼群島公司法概要，載於本招股章程附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要－3.開曼群島公司法－(f)保障少數股東及股東的訴訟」。

由於發售股份定價與買賣之間存在數天時間差，我們發售股份的價格可能於買賣開始時低於發售價。

股份發售價將於定價日釐定，預期為2021年7月8日或前後。然而，我們的股份不會於上市日期(預期為2021年7月15日)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期間出售或買賣我們的股份。股東須承擔股份價格於買賣開始前因不利市況或於定價日至上市日期期間可能發生的其他不利發展而可能下跌的風險。

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

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

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

媒體可能就全球發售及我們的業務進行報導。於本招股章程刊發前，及在本招股章程日期後但於全球發售完成前，報章及媒體曾經及亦有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。我們不會就該等資料的準確性或完整性承擔任何責任，亦不就任何媒體所發佈任何資料的恰當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。倘媒體報道的任何資料與本招股章程所載資料存在矛盾或衝突，我們概不會承擔任何責任。因此，有意投資者應細閱整本招股章程，而不應依賴報刊文章或其他媒體報導的任何資料。有意投資者應僅依賴本招股章程及申請表格所載資料作出有關我們的投資決定。

本招股章程前瞻性資料受風險及不確定因素影響。

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

為籌備上市，本集團已尋求以下有關豁免嚴格遵守《上市規則》相關條文的豁免。

管理層人員留駐香港

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

(1) 我們已根據《上市規則》第3.05條委任兩名授權代表唐俊杰先生(「**唐先生**」)(執行董事)及蘇淑儀女士(「**蘇女士**」)(公司秘書)，將作為本公司與聯交所的主要溝通渠道。蘇女士常居於香港。儘管唐先生居於中國，彼持有有效旅行證件，且可於有關旅行證件到期後續簽訪港。根據聯交所的要求，各授權代表可於合理時間內與聯交所在香港會面，並可通過電話、傳真及／或電郵隨時聯絡。各授權代表已獲授權代表我們與聯交所溝通。本公司已根據《公司條例》第16部註冊為非香港公司，而蘇女士亦已獲授權代表本公司於香港接收法律程序文件及通知；

(2) 聯交所擬就任何事宜聯絡董事時，授權代表均可隨時聯絡董事(包括獨立非執行董事)。並非通常居於香港的董事均持有或可申請訪港的有效旅行證件，且可在需要時於合理期間內與聯交所會面。各董事已向我們的授權代表提供其手機號碼、住宅電話號碼、傳真號碼(如適用)及／或電郵地址。倘一名董事預期外游，其將向授權代表提供其住宿地點的電話號碼或通過其手機保持開放的溝通渠道。董事、授權代表各自亦已向聯交所提供其手機號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及／或電郵地址；

(3) 我們已根據《上市規則》第3A.19條委任智富融資有限公司為我們的合規顧問，可隨時聯繫我們的授權代表、董事、高級管理層及本公司其他高級職員，並作為聯交所與我們的額外溝通渠道；及

(4) 聯交所與我們董事之間的會議可通過我們的授權代表或合規顧問安排，或於合理時間內直接與董事安排。倘我們的授權代表及／或合規顧問有任何變動，本公司將實時知會聯交所。

持續關連交易

我們已經訂立若干交易，而根據《上市規則》，該等交易於上市後將構成本公司的持續關連交易。我們已向聯交所申請且聯交所已批准我們豁免嚴格遵守《上市規則》第14A章項下的公告及獨立股東批准規定（就本招股章程「關連交易－(B)須遵守申報、年度審核、公告規定但可豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」及「關連交易－(C)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易而言）。更多詳情請參閱本招股章程「關連交易」。

關於向建銀國際關連客戶分配股份的同意

香港《上市規則》附錄六第5(1)段規定，未經聯交所事先書面同意，不得向牽頭經紀商或任何分銷商的「關連客戶」作出分配。

杭州輕聯投資集團有限公司及杭州金投盛晗投資合伙企業（有限合伙）各自已同意為全球發售的基石投資者。就基石投資而言，彼等各自已委聘建信基金管理有限責任公司（「**建信基金**」，一名資產管理人，為經相關中國機關批准的合格境內機構投資者）（「**合格境內機構投資者管理人**」）按非全權基準代表彼等認購或購買及持有相關發售股份。

建信基金與建銀國際（為全球發售的獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人）屬同一公司集團的成員。因此，建信基金為建銀國際的關連客戶。我們已向聯交所申請，且聯交所已根據《上市規則》附錄六第5(1)段向我們授出同意，允許建信基金以合格境內機構投資者管理人身份參與全球發售，惟須遵守若干條件。有關進一步資料，請參閱本招股章程「基石投資者」一節。

董事對本招股章程內容應負的責任

本招股章程載有遵照《公司條例》、《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》所提供的詳情，旨在提供有關我們的資料，董事就此共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及所確信，本招股章程所載資料在所有重大方面均屬準確及完整且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事宜，致使本招股章程所載任何陳述具有誤導性。

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(為全球發售的一部分)而刊發。就香港公開發售的申請人而言，本招股章程及有關申請表格載有香港公開發售的條款及條件。有關全球發售條款的詳情於「全球發售的架構」說明。

香港發售股份僅按照本招股章程及申請表格所載資料及所作聲明且按照當中所載條款及條件以及在其所載條款及條件規限下提呈發售。概無任何人士獲授權提供本招股章程及相關申請表格所載以外有關全球發售的任何資料或作出任何聲明，而本招股章程及相關申請表格所載以外的任何資料或所作聲明均不應被視為已獲本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、高級管理層人員、授權代表、代理、僱員或顧問或任何其他參與全球發售的各方授權而加以依賴。

於任何情況下，送交本招股章程及就發售股份作出任何提呈發售、銷售或交付並不表示自本招股章程日期起我們的事務並無任何變動或合理可能涉及變動的事態發展，或暗示截至本招股章程日期的其後任何日期本招股章程所載資料仍屬正確。

包銷

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的條款及條件悉數包銷，且須由本公司與獨家全球協調人(代表包銷商)於定價日就發售價達成協議。國際發售預期由國際包銷商根據國際包銷協議的條款及條件悉數包銷，國際包銷協議預期將於定價日或前後簽訂。

有關包銷商及包銷協議的更多詳細資料，請參閱「包銷」。

發售及銷售發售股份的限制

每名購買香港公開發售項下香港發售股份的人士將須確認，或通過其購買香港發售股份而被視為確認其知悉本招股章程及相關申請表格所述有關發售及銷售發售股份的限制。

我們並無採取任何行動，以獲准在香港之外的任何司法權區就發售股份進行公開發售，或在香港以外的任何司法權區分發本招股章程及／或申請表格。因此，在任何未獲准要約或提出要約邀請的司法權區，或向任何人士要約或提出要約邀請即屬違法的任何情況下，本招股章程及／或申請表格不得用作亦不構成此類要約或要約邀請。在香港以外的司法權區分發本招股章程及／或申請表格以及提呈發售及銷售發售股份受若干限制的規限，除非根據相關證券監管機關的登記或相關證券監管機關的授權或就此獲豁免而獲該等司法權區的適用證券法准許，否則不得在該等司法權區分發本招股章程及／或申請表格以及提呈發售和銷售發售股份。尤其是，概無發售股份於中國或美國直接或間接進行公開發售或銷售。

有意申請發售股份的申請人應徵詢彼等的財務顧問及尋求法律意見(如適用)，以知悉及遵守任何有關司法權區的所有適用法律、規則及法規。有意申請發售股份的申請人亦應知悉彼等各自的公民身份、居留權或居籍所屬國家的有關法律規定以及任何適用外匯管制法規及適用稅項。

申請於聯交所上市

我們已向聯交所申請批准已發行及根據資本化發行及全球發售將予發行的股份，包括因行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權可能發行的股份之上市及買賣。

除我們已申請於聯交所上市之外，本公司的股份或借貸資本概無於任何其他證券交易所上市或買賣，且於不久的將來亦無尋求或擬尋求於任何其他證券交易所進行有關上市或獲准上市。

股份將合資格獲納入中央結算系統

倘股份獲批准於聯交所上市及買賣，且我們遵守香港結算的證券收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自上市日期或香港結算釐定的任何其他日期起在中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統交收。

所有在中央結算系統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》。

投資者應尋求其股票經紀或其他專業顧問的建議，以了解可能影響彼等權利及權益的交收安排詳情。

本公司已作出一切所需安排，以便股份獲納入中央結算系統。

香港股東名冊及印花稅

本公司的股東名冊總冊將由股份過戶登記總處Conyers Trust Company (Cayman) Limited於開曼群島存置。所有根據全球發售將予發行的股份以及因行使超額配股權將予發行之任何股份，將登記於由香港股份過戶登記處(香港中央證券登記有限公司)於香港存置的香港股東名冊內。僅本公司香港股東名冊處登記的股份方可於聯交所交易。申請人於全球發售中無須繳納印花稅。買賣登記於本公司香港股東名冊的股份將須繳納香港印花稅。有關香港印花稅的進一步詳情，請尋求專業稅務建議。

建議專業稅務意見

倘全球發售的潛在投資者就認購、購買、持有或出售、買賣股份或行使股份所附帶之權利的稅務影響有任何疑問，建議其諮詢其專業顧問。本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問或代表或參與全球發售的任何其他人士或各方概不就任何人士因認購、購買、持有或出售、買賣股份或行使股份所附帶之任何權利而引致的任何稅務影響或負債承擔責任。

香港發售股份的申請程序

香港發售股份的申請程序載於「如何申請香港發售股份」及有關申請表格。

超額分配及穩定價格行動

有關穩定價格行動及超額配股權安排之進一步詳情載於「全球發售的架構 — 國際發售 — 超額配股權」及「全球發售的架構 — 穩定價格行動」。除另有說明外，本招股章程的所有相關資料均假設超額配股權未獲行使。

股份開始買賣

假設香港公開發售於2021年7月15日（星期四）上午八時正或之前在香港成為無條件，預期我們股份將於2021年7月15日（星期四）上午九時正於聯交所主板開始買賣。股份將以每手1,000股股份進行買賣。

股份的股份代號為2215。

本公司將不會發出任何臨時所有權文件。

於聯交所的股份買賣將由聯交所參與者進行。聯交所參與者的買入及賣出報價將可於聯交所大利市版面資訊系統供查閱。在聯交所買賣的股份的交收及付款將於交易日期後兩個交易日（「**T+2**」）進行。聯交所參與者之間交易結算須於任何交易日之後的第二個營業日在中央結算系統內進行。只有於本公司在香港存置的股東名冊分冊中登記的股份股票可就於聯交所進行的交易進行有效交收。倘　閣下並不確定股份上市的聯交所的交易程序及結算安排以及該等安排將如何影響　閣下的權利及權益，　閣下應諮詢　閣下的股票經紀或其他專業顧問。

中國證監會批准及其他有關中國部門批准

根據現行的中國法律、規則及法規，上市不需要中國證監會或任何其他中國政府部門的批准。

貨幣換算

僅為方便起見，本招股章程載有若干人民幣計值金額按特定匯率換算成港元計值金額。並無聲明人民幣計值金額實際上可按照所示的匯率換算成港元計值金額或根本無法進行有關換算。除非我們另有說明，人民幣按人民幣0.8289元兑1.00港元的匯率換算成港元，該匯率為中國人民銀行就外匯交易設定的2021年6月18日現行匯率。

語言

本招股章程的英文版與本招股章程的中文翻譯如有任何不一致，概以本招股章程的英文版為準。然本招股章程所述的中國公民、實體、部門、設備、證書、所有權、法律、法規及類似名稱的中文名稱乃其英文翻譯(僅供識別)如有任何不一致，概以中文名稱為準。

約整

本招股章程所載若干金額及百分比數字已作約整調整。因此，若干列表內顯示的合計數字可能並非其之前數字的算術總和。

董事

姓名	地址	國籍
執行董事		
胡一平先生	中國 浙江省 杭州市 上城區紫陽街道 甬江社區 金色海岸 2幢2單元2201室	中國
唐俊杰先生	中國 浙江省 杭州市 江干區 天譽灣 3幢2單元901室	中國
朱曉莉女士	中國 浙江省 杭州市 上城區 南光坊 1幢4單元703室	中國
獨立非執行董事		
賈生華先生	中國 浙江省 杭州市 西湖區 文一西路 西溪誠園守純苑 11幢2單元101室	中國
芮萌先生	中國 上海市 浦東區 銀霄路39弄1號2102室	中國
楊熙先生	中國 北京市 朝陽區 百子灣家園 207號樓2單元1504室	中國

有關我們董事及高級管理層成員的進一步詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」。

參與全球發售的各方

獨家保薦人	**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
獨家全球協調人	**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
聯席賬簿管理人	**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
	興證國際融資有限公司 香港 上環 德輔道中199號 無限極廣場32樓全層
	中泰國際證券有限公司 香港 中環 德輔道中189號 李寶椿大廈19樓
	萬盛金融控股有限公司 香港 上環 皇后大道中181號 新紀元廣場11樓A01-02室

聯席牽頭經辦人	**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
	興證國際融資有限公司 香港 上環 德輔道中199號 無限極廣場32樓全層
	中泰國際證券有限公司 香港 中環 德輔道中189號 李寶椿大廈19樓
	萬盛金融控股有限公司 香港 上環 皇后大道中181號 新紀元廣場11樓A01-02室
	富途證券國際(香港)有限公司 香港 金鐘道95號 統一中心13樓C1-2室
共同牽頭經辦人	**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
	一盈證券有限公司 香港 干諾道西188號 香港商業中心1916室

本公司法律顧問	*關於香港法律：* **盛德律師事務所** 香港 中環 金融街8號 國際金融中心二期 39樓 *關於中國法律：* **通商律師事務所** 中國 北京市 建國門外大街甲12號 新華保險大厦6層 *關於開曼群島法律：* **Conyers Dill & Pearman** 香港 中環 康樂廣場8號 交易廣場1座 29樓
獨家保薦人及包銷商法律顧問	*關於香港法律：* **普衡律師事務所** 香港 花園道1號 中銀大厦21-22樓 *關於中國法律：* **北京市天元律師事務所** 中國 北京市 西城區 豐盛胡同28號 太平洋保險大厦B座10層
核數師及申報會計師	**羅兵咸永道會計師事務所** 執業會計師及註冊公共利益實體核數師 香港 中環 太子大厦22樓

行業顧問	**中指研究院** 中國 北京市 豐台區 郭公莊中街20號院 A座
收款銀行	**中國銀行(香港)有限公司** 香港 花園道1號
	中國建設銀行(亞洲)股份有限公司 香港 中環 干諾道中3號 中國建設銀行大廈26樓

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive PO Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
中國主要營業地點及總部	中國 浙江省 杭州市 良渚街道 金昌路2008至2010號 2幢488室
香港主要營業地點	香港 灣仔 皇后大道東248號 大新金融中心 40樓
公司網站	**www.shengquanwuye.com** *(於本網站的資料並不構成本招股章程的一部分)*
公司秘書	蘇淑儀女士*(香港特許秘書公會及特許公司治理公會)* 香港 灣仔 皇后大道東248號 大新金融中心 40樓
審計委員會	芮萌先生*(主席)* 賈生華先生 楊熙先生
薪酬委員會	賈生華先生*(主席)* 唐俊杰先生 芮萌先生
提名委員會	胡一平先生*(主席)* 賈生華先生 芮萌先生

授權代表	唐俊杰先生 中國 浙江省 杭州市 江干區 世茂錢塘天譽 3幢2單元901室 蘇淑儀女士 香港 灣仔 皇后大道東248號 大新金融中心40樓
合規顧問	智富融資有限公司 香港 中環 雲咸街8號 3樓
開曼群島股份過戶登記總處	Conyers Trust Company (Cayman) Limited Cricket Square Hutchins Drive PO Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
香港股份過戶登記處	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室
主要往來銀行	交通銀行杭州文暉支行 中國 浙江省 杭州市 下城區 文暉路295號

本節所載資料摘錄自中指院編製的獨立報告。中指院編製的行業報告乃基於其數據庫、公開資料、行業報告及從訪問與其他來源取得的資料而編製。我們相信，本節所載資料的來源恰當，且我們在摘錄及轉載該等資料時已採取合理審慎的態度。我們並無理由相信該等資料屬虛假或存在誤導成分或已遺漏任何部分，致使該等資料屬虛假或存在誤導成分。我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、包銷商、其任何董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表或參與全球發售的任何其他方(中指院除外)並無獨立核實該等資料。我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、包銷商、其任何董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表或參與全球發售的任何其他方(中指院除外)並無就該等資料的完整性、準確性或公平性作出任何聲明，因此不應過分依賴該等資料。

中指研究院的研究背景、方法及假設

我們以總成本人民幣800,000元購入使用及引用中指院刊物中多項數據的權利。中指院擁有研究及追蹤中國物業管理行業的豐富經驗，並自2008年起已就物業服務百強企業進行研究。中指院的研究主要評估過往三年內管理至少十項物業或總建築面積500,000平方米或以上的物業管理公司。中指院使用研究參數及假設，並從多個一手及二手來源收集數據，包括(i)物業管理公司公佈的統計數據、網站及市場推廣材料；(ii)來自中國房地產指數系統及中國房地產統計年鑑的調查及數據；(iii)政府部門的公開數據；及(iv)為2008年至2021年中國物業服務百強企業及2013年至2020年物業管理企業品牌價值企業所收集的數據。此外，中指院自2008年起發佈中國物業服務百強企業的排名(按綜合實力計)，乃主要通過評估入圍物業服務企業上一年度有關管理規模、經營績效、服務質量、發展潛力及社會責任的數據。根據該五項關鍵因素，中指院分析如下21項具體指標：

關鍵因素	具體指標
管理規模	總資產
	物業管理項目總數
	在管總建築面積
	開展業務城市的數量

關鍵因素	具體指標
經營績效	收入 毛利 淨利潤 每名僱員的收入 經營開支比率
服務質量	業主滿意度 物業管理費的回款率 物業管理項目的續約率 在管星級社區數量
增長潛力	收入增長率 在管總建築面積的增長率 將予交付物業的合約總建築面積 管理服務 僱員結構及數量
社會責任	年度納稅總額 創造工作數量 在管保障性住房的總建築面積 捐款總額

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

中國物業管理行業

概覽

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

中國物業管理行業的主要收費模式

在中國，物業管理公司通過物業管理服務及其他經營活動所取得的各項收入獲得收益，包括物業管理費收入和多種經營收入。其中物業管理費收入是大部分物業服務企業收入的主要來源。

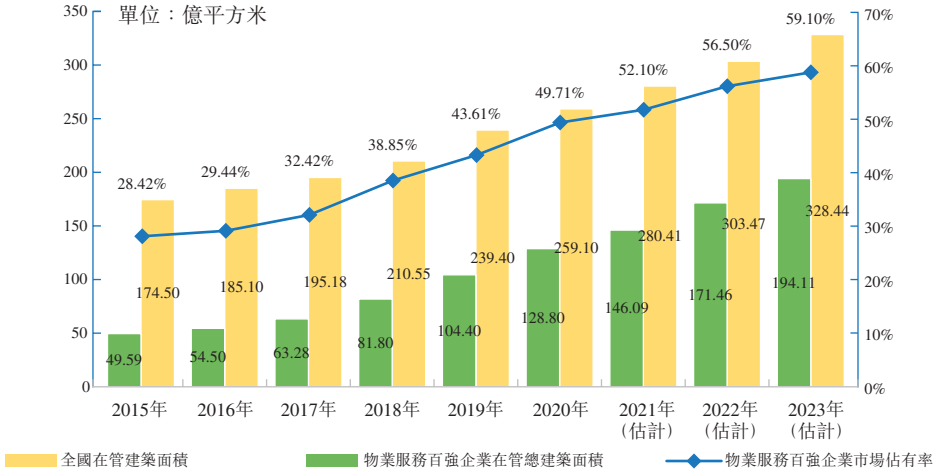
在中國，物業管理費按包幹制或酬金制收取。目前，包幹制仍為中國物業管理行業主流的物業管理收費方式，尤其對住宅物業而言，包幹制可省去業主與住戶對大額支出的若干集體決策程序以提高效率，並激勵物業管理服務提供商優化運營以提高盈利能力。相反，佣金制越來越多地被非住宅物業採用，以使業主更深入地參與物業管理並對物業管理服務提供商進行更密切的監控。

整體市場規模及未來發展

物業管理行業近年來實現顯著增長。根據中指院的資料，中國所有物業管理公司的在管總建築面積從2015年的175億平方米增至2020年的259億平方米，複合年增長率為8.2%；物業服務百強企業的在管總建築面積從2015的50億平方米增至2020年的129億平方米，複合年增長率為20.9%。

根據中指院的資料，中國所有物業管理公司的在管總建築面積預計將從2020年的259億平方米增至2022年的281億平方米，複合年增長率為4.2%；物業服務百強企業的在管總建築面積預計將從2020年的129億平方米增至2023年的194億平方米，複合年增長率為14.6%。

下圖載列於所示年度物業服務百強企業在管總建築面積、全國在管建築面積及物業服務百強企業市場佔有率情況。



資料來源：中指研究院組織並計算

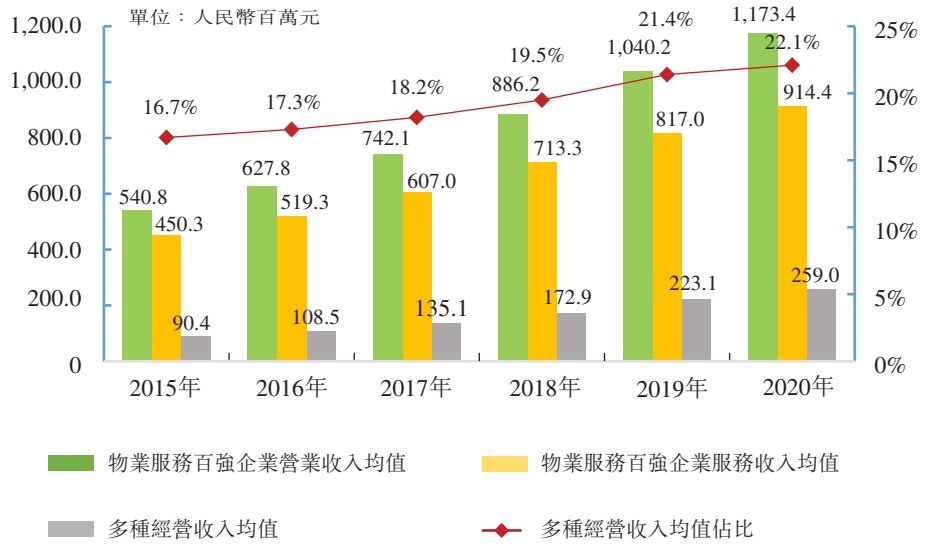
物業服務百強企業概覽

近年來，隨著快速城鎮化及人均可支配收入的不斷增長，物業服務百強企業的在管建築面積及物業數目迅速增加。物業服務百強企業的在管物業總建築面積均值由2015年的23.6百萬平方米增至2020年的48.8百萬平方米，複合年增長率為15.6%。物業服務百強企業在管物業數目均值由截至2015年12月31日的154個增至截至2020年12月31日的244個，複合年增長率為9.6%。由於在管物業的建築面積及數目增長，物業服務百強企業的收入均值由2015年的約人民幣540.8百萬元增至2020年的人民幣1,173.4百萬元，複合年增長率為16.8%。

住宅物業持續為物業管理公司管理組合中的主要物業類型，同時物業管理公司也不斷尋求在管物業類型的多元化。2020年，物業服務百強企業的住宅物業和非住宅物業的在管總建築面積分別達到約85億平方米及43億平方米；而物業服務百強企業的非住宅物業的在管建築面積由2019年佔比31.1%增長至2020年佔比33.7%。

此外，物業服務百強企業結合自身資源優勢和未來發展方向，持續創新服務模式，豐富增值服務品類和內容，不斷挖掘服務的附加值和邊際效益。百強企業多種經營收入均值由2015年的人民幣90.4百萬元，增長到2020年的人民幣258.96百萬元，複合年增長率達23.4%。2020年多種經營收入佔總營業收入比重為22.1%，較2015年增加4.7個百分點，多種經營使業績拉動能力不斷增強。

下表載列所示年度物業服務百強企業營業收入均值、物業服務費收入均值、多種經營收入均值及其佔比情況。



資料來源：中指研究院組織並計算

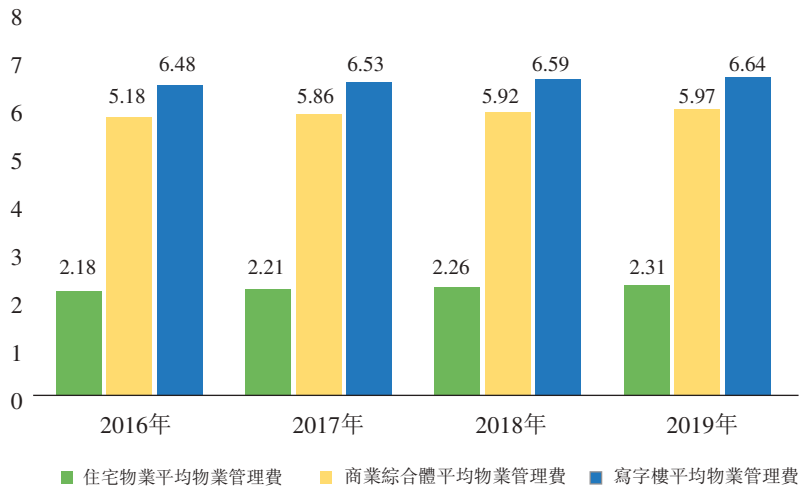
根據中指院的資料，物業服務百強企業主要通過提供傳統物業管理服務及增值服務來提高盈利能力。憑藉多元化服務、升級的技術、標準化程序及更高的自動化水平，物業服務百強企業通常能夠降低其運營成本並提高成本效益。根據中指院的數據顯示，2017年至2020年物業服務百強企業的運營成本率分別為77.7%、76.4%、76.0%及75.5%。

長江三角洲地區及浙江省物業管理行業概覽

長江三角洲地區是中國經濟最發達的地區之一，城鎮化率及居民可支配收入較高。2019年長江三角洲地區以及浙江省的城鎮化率分別為68.1%和70.0%，年均可支配收入分別為人民幣53,487元和人民幣60,182元，分別是全國平均水平的1.26倍和1.42倍。長江三角洲地區及浙江省物業的平均住宅物業管理費分別為每月每平方米人民幣2.3元及人民幣2.5元，均高於2020年國家平均水平，即每月每平方米人民幣2.1元。同時，我們的平均住宅物業管理費為每月每平方米人民幣2.0元。我們的平均住宅物業管理費低於行業水平乃由於歷史項目包括由德信集團及獨立第三方物業開發商開發的項目，該等項目非位於主要城市且拉低平均水平。

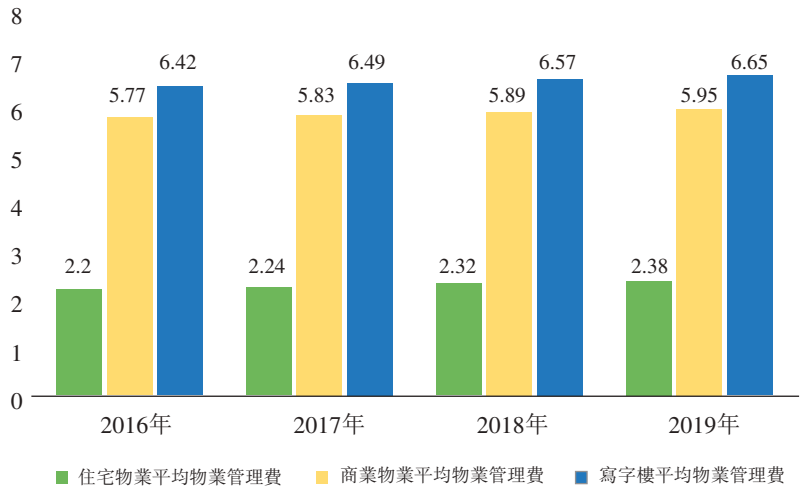
在非住宅物業類型中，基於方便的行業日期，且考慮到本集團大部分源於非住宅物業的收入由商業綜合體及寫字樓產生，商業綜合體及寫字樓的平均管理費以下列分析參考為依據。於2019年，長江三角洲地區及浙江省的商業綜合體物業管理費均為每月每平方米6.0元，而寫字樓平均物業費分別為每月每平方米人民幣6.6元及人民幣6.7元。於2019年，我們的商業綜合體及寫字樓的物業管理費為每月每平方米人民幣6.9元及每月每平方米7.2元。我們的商業綜合體及寫字樓的物業管理費略高於行業平均水平，乃主要由於商業綜合體及寫字樓主要(i)位於杭州、合肥、南京，該等城市屬長江三角洲地區相對較發達的城市，且(ii)專注於中高端人群。

下表載列所示年度長江三角洲地區主要管理業態平均物業管理費趨勢變化情況。



資料來源：中指研究院組織並計算

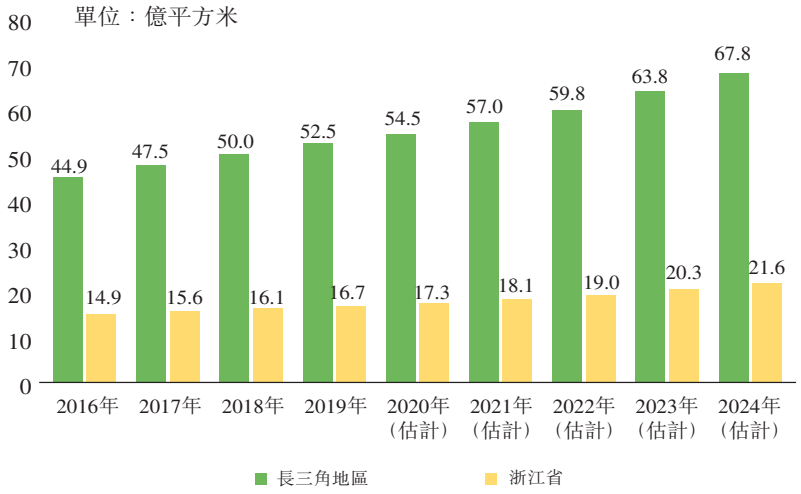
下表載列所示年度浙江省主要管理業態平均物業管理費趨勢變化情況。



資料來源：中指研究院組織並計算

2019年，長江三角洲地區在管總建築面積約為52.5億平方米，佔截至同一日期中國在管總建築面積的21.9%。截至2019年12月31日，該地區吸引超過18,000家物業服務企業，佔中國物業管理服務供應商總數的14.2%，聘用總人數超過200萬名，約佔中國物業管理服務員工總人數的21.0%。

下表載列所示年度按建築面積計量的長江三角洲地區及浙江省物業管理市場歷史及未來預測情況。



資料來源：中指研究院組織並計算

中國物業管理服務市場的關鍵驅動

中國物業管理服務行業的增長取決於以下多個關鍵驅動因素。

有利政策

於2003年中國政府頒佈《物業管理條例》，為中國物業管理行業提供了監管框架。隨後，陸續有多部監管物業管理行業各個方面的法律及規則開始生效，並為促進物業管理行業的發展頒佈了多項政策。該等法律、規則及政策包括但不限於《關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》及《關於加強和完善城鄉社區治理的意見》。此外，多個省市政府亦頒佈其專用法律及規則，從而建立當地物業管理行業監管框架。頒佈的有利政策同樣為非住宅領域提供巨大的市場潛力。2021年1月5日，由住房和城鄉建設部聯合十部委發佈《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》。文件從6個方面對提升住宅物業管理水平和效能提出要求，包括(i)融入基層社會治理體系，(ii)健全業主委員會治理結構，(iii)提升物業管理服務水平，(iv)推動發展生活服務業，(v)規範維修資金使用和管理，及(vi)強化物業服務監督管理等。

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

近年來，由國家及政府頒佈的部分全國範圍的有關物業管理的法律、法規及政策如下：

日期	法律／法規	主要內容
2021年3月	《國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和二〇三五年遠景目標綱要草案》	該草案(i)提出需要在就業、收入分配、教育、社會保障、醫療、住房、養老及育兒等各個方面協調人民的福利，促進服務業的繁榮發展；(ii)圍繞產業轉型升級及居民消費升級的需求，擴大服務業的有效供給，提高服務效率和服務質量；(iii)深化服務業改革開放；支持浙江優質發展，建設共同富裕示範區。
2021年1月	《關於加強和改進住宅物業靡工作的通知》	該文件從六個方面提出了提高住宅物業管理水平及效率的要求，包括(i)融入基層社會治理體系，(ii)改善業主協會的治理結構，(iii)改善物業管理服務水平，(iv)促進生活服務的發展，(v)規範維護資金的使用及管理，及(vi)加強對物業服務的監督及管理等。

日期	法律／法規	主要內容
2020年	《綠色社區創建行動方案》	綠色社區創建行動以廣大的城市社區為創建對象，在社區設計、建設、管理及服務活動的全過程中融入綠色發展理念，以簡單、適度、綠色及低碳的方式促進社區生活環境的建設及改善。不斷滿足人們對美好環境及幸福生活的嚮往。到2022年，綠色社區創建行動將取得顯著成效，力爭使全國60%以上的城市社區參與創建行動並滿足創建要求，基本實現社區清潔、舒適、安全及美麗的生活環境的目標。
2020年	《中華人民共和國民法典》	(i)業主對樓宇的區分所有權及物業服務合約條款已納入《民法典》；(ii)物業服務的收支項目必須予以披露；(iii)業主的共同決定應為其獨有部分佔三分之二以上及人數佔參與投票業主的三分之二以上的業主；(iv)業主依照法律程序共同決定解僱房地產服務人員的，可以終止房地產服務合約。

日期	法律／法規	主要內容
2019年	《關於新時代服務業高質量發展的指導意見》	(i)明確了十項關鍵任務，包括：促進服務創新、深化產業整合、擴大服務消費、優化空間佈局、提高就業能力、建立服務標準、塑造服務品牌、改善公共服務、改善質量監督、擴大開放度等。(ii)此外，《指導意見》指出，需要進一步優化營商環境、增加融資支持、加強人才支持、確保土地需求、實施財政、稅收及價格政策、建立及完善統計制度，並不斷提高新時期服務業發展的質量、效率及水平。
2019年	《浙江省未來社區建設試點工作方案》	該計劃規定，到2019年底，浙江省將培養約20個省級未來社區試點項目。到2021年底，培育及建設約100個省級試點，並建立未來的社區建設及運營標準體系。從2022年開始，將實施全面的複製及推廣，以鞏固未來城市發展的基礎。

快速城鎮化及人均可支配收入增加

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

商品住宅物業的發展及中國房地產市場的持續投資

隨著城鎮化持續推進、城鎮居民人均可支配收入不斷增長，商品房發展空間日益擴大，為商品住宅物業及物業管理市場帶來了巨大發展空間。統計局數據顯示，中國已售商品住宅物業總建築面積從2015年的1,285.0百萬平方米增至2020年的1,760.9百萬平方米，2015年至2020年複合年增長率為6.5%。新建商品住宅物業總建築面積由2015年的1,544.5百萬平方米增加至2020年的2,244.3百萬平方米，複合年增長率為7.8%。

資本市場作為行業有機快速發展的主要驅動力

隨著資本市場深化改革的政策出台，國內資本市場政策環境明顯改善。根據中指院的數據，伴隨「物業+互聯網」模式的發展，物業管理公司的市值不斷攀升。根據2020年12月31日交易日收盤時的可得數據，共有38家物業管理公司在香港聯交所上市，總市值超過7,058億港元。進入資本市場為物業管理公司提供了資金來源，以豐富其服務範圍及擴大業務規模。

COVID-19疫情及其對中國及長江三角洲地區物業及物業管理市場的影響。

根據中指院的資料，預計COVID-19疫情對中國物業管理行業的長期影響有限，此乃由於中國穩健的經濟規模有能力抵禦COVID-19疫情的影響。此外，中國政府出台了多項政策以支持國民經濟復甦，包括物業管理行業的發展。根據中指院的資料，COVID-19疫情也提高了許多業主對物業管理公司服務的信賴度及粘性，並推動物業管理公司增值服務的發展，比如(其中包括)送貨服務、房屋清潔及消毒服務。從長期來看，長江三角洲地區的區域宏觀經濟發展計劃及人才招募計劃仍保持不變。因此，在COVID-19疫情得到有效控制後，長江三角洲地區及浙江省的住宅及商業物業以及相關物業管理服務的需求前景將依然樂觀。於2020年第一季度，長江三角洲地區的GDP下降率低於全國平均水平，因此，該地區的GDP對國民經濟的貢獻有所增加。值得注意的是，自2020年3月份復工以來，長江三角洲地區復甦跡象明顯，各項經濟指標快速恢復。

中國物業管理行業的未來趨勢

行業集中度持續提升

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

智能化設備技術運用加速

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

多元化業務不斷深入

中指院資料顯示，面對居民對優質及多元化服務的需求，物業服務百強企業增值服務業務加速增長，營收結構持續優化。非業主增值服務收入增長平穩，佔多種經營收入比重為54.9%，較2019年提升0.23個百分點。非業主增值服務收入的大幅提升一方面得益於管理面積的增加，另一方面，物業服務百強企業從需求、產品、渠道等多維度推進，開發貼近業主真正需求的增值服務產品，促使增值服務產品的滲透率不斷提升。

人才專業化不斷凸顯

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

市場化程度不斷提升

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

標準化服務奠定擴張及高效運營基礎

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

行業威脅及挑戰

根據中指院資料，中國物業管理行業主要面臨以下威脅及挑戰：

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

- *成本控制及勞工成本上升*。中國物業管理公司主要按包乾制收取物業管理費，以預先釐定的每月每平方米固定價格收取費用，因此，總成本及開支上升，利潤則下降。另外，中國物業管理行業屬勞動密集型行業。根據中指院資料，於2020年，中國物業服務百強企業中，員工成本佔服務成本的58.32%。近年來，多個地區的最低工資均有所提高。

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

- *併購風險*。中國多家物業管理公司已通過併購擴大其業務範圍。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，我們可能無法實現我們收購具有地理影響力及類似市場地位的獨立第三方物業管理公司的計劃。請參閱「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們日後進行的收購未必會成功，而我們可能在整合被收購業務與現有業務時或會遭遇困難」。然而，併購可能使該等公司因業務營運的複雜程度及規模、不熟悉企業文化及未能留住主要人員而面臨各種風險。

過往價格趨勢

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

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

根據中指院的資料，2016年至2019年，物業服務百強企業的人工成本在物業服務百強企業營業成本中的佔比持續增加。2016年至2019年，物業服務百強企業人工成本佔比分別為53.43%、55.84%、57.84%及59.09%。2019年，長江三角洲地區及浙江省的人工成本佔比分別為56.9%及59.8%。同時，總部位於長江三角洲地區的物業服務百強企業員工數量超過294,000人，並提供超過113,000份分包崗位，總部位於浙江省的物業服務百強企業員工數量超過140,000人，並提供超過39,000份分包崗位。

收購目標的可用性

根據中指院的資料，中國物業管理行業高度分散，整合潛力巨大，且市場上有足夠符合我們標準的合適目標公司。據中指院所告知，截至2020年12月31日，滿足我們標準的物業管理公司約800家，於最近的財政年度，彼等擁有的在管建築面積至少為3.0百萬平方米，且彼等的年度收入至少為人民幣50.0百萬元。

競爭

競爭格局

根據中指院資料，中國物業管理行業分化程度較高，且競爭激烈。2020年，物業管理行業約有200,000家物業管理服務供應商。截至2020年12月31日，就在管建築面積而言，物業管理百強企業中的前十強企業佔市場份額的10.2%。近年來，中國物業管理市場的集中度不斷增加，物業管理百強企業的分佈呈現出差異化的特點。平均而言，2020年，規模較大的物業管理公司的收入、淨利潤和各自的增長率均有所提高。

就地區而言，根據中指院資料，2020年，長江三角洲地區物業服務百強企業的在管建築面積佔19.4%，在中國主要都市地區中佔比最高。在物業管理服務百強供應商中，有70家總部位於長江三角洲地區，其中28家總部位於浙江省。

我們在長江三角洲地區及浙江省的競爭地位

截至2020年12月31日，我們的在管總建築面積約為24.9百萬平方米，在總部位於長江三角洲地區的物業管理服務百強企業中排名第13，在總部位於浙江省的物業管理服務百強企業中排名第4。我們的收入在總部位於長江三角洲地區的物業管理服務百強企業中排名第15，在總部位於浙江省的物業管理服務百強企業中排名第4。我們的淨利潤在總部位於長江三角洲地區的物業管理服務百強企業中排名第12，在總部位於浙江省的物業管理服務百強企業中排名第4。2019年，我們的淨利潤增速在總部位於長江三角洲地區的物業管理服務百強企業中排名第8，在總部位於浙江省的物業管理服務百強企業中排名第3。

2020年總部位於長江三角洲地區的物業服務百強企業的全國市場份額排名如下：

排名	公司	全國市場份額	現狀及背景
1	公司A	0.96%	於聯交所主板上市，專注全國綜合性物業管理市場。
2	公司B	0.39%	於聯交所主板上市，主要專注長江三角洲地區、環渤海經濟圈、中國南部及中西部地區的住宅物業管理市場。
3	公司C	0.39%	於聯交所主板上市，專注中國東部地區的綜合性物業管理市場。
4	公司D	0.27%	於上海證券交易所上市，主要專注長江三角洲地區、環渤海經濟圈、珠江三角洲地區及其他內陸省會城市的綜合性物業管理市場。
5	公司E	0.25%	於聯交所主板上市，專注長江三角洲地區(特別是江蘇省)的綜合性物業管理市場。
13	本集團	0.09%	–

2019年總部位於浙江省的物業服務百強企業的全國市場份額排名如下：

排名	公司	全國市場份額	現狀及背景
1	公司A	0.96%	於聯交所主板上市，專注全國綜合性物業管理市場。
2	公司D	0.27%	於上海證券交易所上市，專注長江三角洲地區、環渤海經濟圈、珠江三角洲地區及其他內陸省會城市的綜合性物業管理市場。
3	公司F	0.12%	於聯交所主板上市，主要專注長江三角洲地區(特別是浙江省)的住宅物業管理市場。
4	本集團	0.09%	–

資料來源：中指研究院組織並計算

*附註：*排名及市場份額乃基於總部位於長江三角洲地區及浙江省物業服務百強企業

截止2020年底，我們的在管建築面積約為24.9百萬平方米，在全國物業管理行業市場佔有率約為0.09%，佔物業服務百強企業的份額為0.2%。按照在管建築面積計算，從總部位於長江三角洲地區的物業服務百強企業口徑來看，盛全物業的市場佔有率為1.45%；從總部位於浙江省的物業服務百強企業口徑來看，盛全物業的市場佔有率為3.7%。

准入門檻

根據中指院的資料，物業管理行業存在若干准入門檻。該等准入門檻(將在下文詳細闡述)包括品牌價值、資本門檻、管理質量及人才。

- 品牌價值：隨著居民消費品質的提高、物業管理行業整體水平提升以及行業競爭的加劇，對物業服務質量也提出了更高要求，品牌日益成為物業管理行業的準入門檻。具有較長經營年限、良好市場口碑、品牌形象以及較高服務質量，是獲得優質業務機遇的保障。我們與其他中國物業管理公司通過多年服務，已經積累一定的品牌價值和質量聲譽，相反，新的市場參與者在進入市場時面臨更大挑戰；

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

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

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

本節載有影響我們業務及我們經營所在行業的最重要的中國法律法規概要。

有關公司及外商投資的條例

在中國成立、營運及管理公司實體均受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，從其規定。

於2019年3月15日，全國人大批准了《中華人民共和國外商投資法》(「外商投資法」)，該法於2020年1月1日生效，並取代了《中華人民共和國中外合資經營企業法》、《中華人民共和國中外合作經營企業法》及《中華人民共和國外資企業法》，成為中國外商投資的法律基礎。根據外商投資法，國家對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單管理制度，且將對負面清單以外的外商投資給予國民待遇。

國務院於2019年12月26日頒佈及於2020年1月1日生效的《中華人民共和國外商投資法實施條例》規定了實施措施及細則，以確保中國外商投資法得到有效落實。

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

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

國家發改委及商務部於2020年6月23日頒佈及自2020年7月23日起施行《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2020年版)》(「**負面清單**」)，國家發改委及商務部於2019年6月30日頒佈及自2019年7月30日起施行《鼓勵外商投資產業目錄(2019年版)》(「**鼓勵目錄**」)。根據負面清單及鼓勵目錄，物業管理服務不屬於鼓勵、限制及禁止類項目，因此被分類為允許類外商投資項目。

有關物業管理服務的條例

於2020年5月28日，全國人大批准《中華人民共和國民法典》(「《**民法典**》」)，其於2021年1月1日生效並取代《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國合同法》及中國其他數項基本民法。《民法典》基本遵循對物業管理行業的監管原則，將成為中國物業管理服務的法律基礎。於《民法典》生效前，《物業管理條例》及《中華人民共和國物權法》已制定中國物業管理行業的基本法律框架。

有關物業管理公司資質的條例

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

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

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

根據國務院於2017年1月12日頒佈的《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》，取消對物業服務企業二級及以下資質認定的審批。根據國務院於2017年9月22日頒佈的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》，取消對物業服務企業一級資質核定的審批。

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

於2018年3月19日，國務院頒佈了《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》(國務院第698號令)，據此對《物業管理條例》作了進一步修訂。《物業管理條例》(2018年修正)已刪除物業管理企業的資質要求。

有關委任物業管理企業的條例

根據《民法典》，選聘和解聘物業服務企業由物業服務區域的業主共同決定，業主可以自行管理建築物及其附屬設施，也可以委託物業服務企業或者其他管理人管理。對建設單位聘請的物業服務企業或者其他管理人，業主有權依法更換。

根據《物業管理條例》，選聘、聘用和解聘物業服務企業須經專有部分佔建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主批准。在業主、業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位(如房地產開發商)選聘物業服務企業的，應當簽訂書面的前期物業服務協議。建設單位與物業買受人簽訂的買賣合同應當包含前期物業服務協議約定的內容。當業主委員會與物業服務企業簽訂的物業服務合同生效時，前期物業服務協議即告終止。

根據《民法典》，業主大會選聘或解聘物業服務企業的法定人數應當由專有部分面積佔比三分之二以上的業主且人數佔比三分之二以上的業主組成。小區業主大會經參與表決的專有部分面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意，方可選聘或解聘物業服務企業。此外，《民法典》釐清，物業服務期限屆滿後，業主沒有續訂物業服務協議或另聘物業服務人，原物業服務協議繼續有效，但服務期限為不定期。當事人可以解除合同，但應當提前六十日書面通知對方。

根據建設部於2003年6月26日頒佈，並於2003年9月1日生效的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，在業主、業主大會自行選聘物業管理企業之前，由建設單位選聘物業管理企業實施前期物業管理服務。住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招投標的方式選聘具有相應資質的物業管理企業。投標人少於3個或者住

宅規模較小的，經物業所在地的人民政府房地產行政主管部門批准，建設單位可以採用協議方式選聘具有相應資質的物業管理企業。新建現售商品房項目應當在銷售前30日完成招標投標工作。預售商品房項目應當在取得《商品房預售許可證》之前完成招標投標工作。非出售的新建物業項目應當在交付使用前90日完成招標投標工作。

有關物業管理企業收費的條例

根據國家發改委及建設部於2003年11月13日聯合頒佈，並於2004年1月1日生效的《物業服務收費管理辦法》(「**收費管理辦法**」)，物業管理企業獲准按照物業服務協議對房屋及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護、管理，維護相關區域內的環境衛生和秩序，向業主收取物業服務收費。此外，物業服務收費應當遵循合理、公開以及費用與服務水平相適應的原則，且應當區分不同物業的性質和特點分別實行政府指導價和市場調節價。具體定價形式由省、自治區、直轄市(直屬中央政府)人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。

根據收費管理辦法，業主與物業管理企業可以採取包幹制(由業主向物業管理企業支付固定物業服務費用，盈餘或者虧損均由物業管理企業享有或者承擔)或者酬金制(在預收的物業服務資金中按約定比例或者約定數額提取酬金支付給物業管理企業，其餘全部用於物業服務協議約定的支出，結餘或者不足均由業主享有或者承擔)約定物業服務費用。物業管理企業應當按照政府價格主管部門的規定實行明碼標價，在管理區域內的顯著位置，將服務內容、服務標準、收費項目、收費標準等有關情況進行公示。

根據國家發改委及建設部於2004年7月19日聯合頒佈，並於2004年10月1日生效的《物業服務收費明碼標價規定》，物業管理企業向業主提供服務（包括按照物業服務協議約定提供物業服務以及根據業主委託提供其他服務），應當實行明碼標價，標明服務項目、收費標準等有關情況。倘收費標準發生變化，物業管理企業應當在執行新標準前一個月，將所標示的相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。

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

根據國家發改委於2014年12月17日頒佈並於同日生效的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》，對已具備競爭條件的以下各項服務價格，各省、自治區、直轄市價格主管部門抓緊履行相關程序，放開價格，(i)非保障性住房物業服務，包括物業服務企業接受業主的委託，按照物業服務協議約定，對非保障性住房及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護和管理，維護物業管理區域內的環境衛生和相關秩序的活動等向業主收取的費用。保障性住房、房改房、老舊住宅小區和前期物業管理服務的物業管理收費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門根

據實際情況決定實行政府指導價。放開保障性住房物業服務收費實行市場調節價的，應考慮保障對象的經濟承受能力，同時建立補貼機制；(ii)住宅小區停車服務。物業服務企業或停車服務企業向住宅小區業主或住戶收取提供停車場地及設施管理服務的費用。

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

物業管理服務外包

根據《物業管理條例》，物業管理企業可以將物業管理區域內的特定服務外包給專業服務企業，但不得將該區域內的所有物業管理服務外包給第三方。

司法解釋

根據最高人民法院於2020年12月29日頒佈並於2021年1月1日生效的《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件適用法律若干問題的解釋》。

物業服務企業違反物業服務協議約定或者法律、法規、部門規章規定，擅自擴大收費範圍、提高收費標準或者重複收費，業主以違規收費為由提出抗辯的，人民法院應予支持。

物業管理改革

由住建部、中國共產黨中央政法委員會、中央精神文明建設指導委員會、國家發展和改革委員會、公安部、財政部、人力資源和社會保障部、應急部、國家市場監督管理總局、中國銀保監會聯合下發的《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》於2020年12月25日起生效。該規定的要點如下：

突發公共事件應對期間，街道指導物業服務企業開展應對工作，並給予物資和資金支持。委託物業服務企業承擔公共服務事項的，應當向物業服務企業支付相應費用。

業主委員會每年向業主公佈業主共有部分經營與收益、維修資金使用、經費開支等信息，保障業主的知情權和監督權。業主共有部分經營收益應當主要用於補充維修資金。

物業服務價格主要通過市場競爭形成，由業主與物業服務企業在物業服務協議中約定服務價格。提倡酬金制計費方式。引導業主與物業服務企業通過合同約定物業服務價格調整方式。物業服務價格實行政府指導價的，由有定價權限的價格部門、住房和城鄉建設部門制定並公佈基準價及其浮動幅度，建立動態調整機制。

物業服務企業在保障安全、業主共同決策同意的前提下，可利用閒置房屋用於員工住宿。符合條件的員工優先納入住房保障範圍。

促進線上線下服務融合發展。鼓勵有條件的物業服務企業探索「物業服務+生活服務」模式，滿足居民多樣化多層次居住生活需求。物業服務企業開展養老、家政等生活性服務業務，可依規申請相應優惠扶持政策。

建立服務信息公開公示制度。物業服務企業開展家政、養老等服務業務應對外公示，按雙方約定價格收取服務費用。物業服務企業不得收取公示收費項目以外的費用。

探索建立健全物業服務協議備案及項目負責人備案制度。完善物業管理招標投標制度。引導業主委員會通過公開招標方式選聘物業服務企業。

有關我們其他業務的條例

房地產經紀業務

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

根據住建部、國家發改委、人力資源和社會保障部(「**人力資源和社會保障部**」)於2011年1月20日發佈，於2011年4月1日生效，並於2016年3月1日修訂的《房地產經紀管理辦法》，房地產經紀是指房地產經紀機構和房地產經紀人員為促成房地產交易，向委託人提供房地產中介、代理等服務並收取佣金的行為。設立房地產經紀機構和分支機構，應當具有足夠數量的從事房地產經紀活動的房地產經紀人員。此外，房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，到所在直轄市、市、縣人民政府建設(房地產)主管部門備案。

保安服務

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

消防

根據全國人大常委會於1998年4月29日頒佈及於2008年10月28日及2019年4月23日修訂的《中華人民共和國消防法》，住宅區的物業管理企業應對在管區域內的常用消防設施進行保養及管理，並提供防火安全服務。

互聯網信息服務

根據國務院於2000年9月25日頒佈並於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》，互聯網信息服務指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，互聯網信息服務分為經營性和非經營性兩類。經營性互聯網信息服務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。相反，非經營性互聯網信息服務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。此外，如實體從事提供經營性互聯網信息服務，應當向電信管理機構申請辦理增值電信業務經營許可證。從事非經營性互聯網信息服務，則應當辦理備案手續。互聯網信息服務提供商應當在許可或備案範圍內提供服務。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日向原審核或者備案機關辦理變更手續。

移動互聯網應用程序信息服務

根據國家互聯網信息辦公室（「**國家互聯網信息辦公室**」）於2016年6月28日頒佈並於2016年8月1日生效的《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》，實體若通過移動互聯網應用程序提供信息服務，應當依法取得相關資質。移動互聯網應用程序提供者及互聯網應用商店服務提供商不得利用移動互聯網應用程序從事危害國家安全、擾亂社會秩序、侵犯他人合法權益等非法活動，不得利用移動互聯網應用程序製作、複製、發佈、傳播法律法規禁止的信息內容。此外，國家互聯網信息辦公室負責全國移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作。地方互聯網信息辦公室負責本行政區域內的移動互聯網應用程序信息內容的監督管理工作。

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

於2012年12月28日，全國人大常委會頒佈《關於加強網絡信息保護的決定》，加強對互聯網信息安全和隱私的法律保護。於2013年7月16日，工業和信息化部(「**工信部**」)頒佈《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》，該規定於2013年9月1日生效，旨在規管提供電信服務和互聯網信息服務過程中收集、使用用戶個人信息的活動。

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

司法解釋

於2017年5月9日，最高人民法院及最高人民檢察院聯合發佈《最高人民法院、最高人民檢察院關於辦理侵犯公民個人信息刑事案件適用法律若干問題的解釋》(「**《解釋》**」)，自2017年6月1日起生效。《解釋》對《中華人民共和國刑法》第253條所規定的「侵犯公民個人信息」罪的若干概念進行說明，包括「公民個人信息」、「提供公民個人信息」及「非法獲取公民個人信息」。此外，《解釋》亦對確定此罪行屬「情節嚴重」及「情節特別嚴重」的標準進行說明。

有關外匯的條例

根據國務院於1996年1月29日頒佈並於1996年4月1日生效以及於2008年8月5日最新修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》，人民幣可就貨物及服務相關外匯交易及股息支付等經常項目的付款自由兑換。然而，除非取得國家外匯管理局(「**國家外匯管理局**」)或其地方分局的批准，否則人民幣不可就於中國境外進行的直接投資、貸款或證券投資等資本項目自由兑換。

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

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

於2017年1月18日，國家外匯管理局頒佈《關於進一步推進外匯管理改革完善真實合規性審核的通知》(「**3號文**」)，該文件對境內機構向境外機構匯出利潤訂定了若干資本管控措施，包括(i)銀行應審核與利潤分派有關的董事會決議、稅務備案表原件及經審計的財務報表；及(ii)境內機構匯出利潤前應先彌補以前年度的虧損。此外，根據3號文，境內機構辦理境外投資登記手續時，應向銀行詳細說明資金來源與資金用途(使用計劃)情況，並提供董事會決議、合同或其他證明材料。

國家外匯管理局37號文

國家外匯管理局於2014年7月4日頒佈《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「**國家外匯管理局37號文**」)，以替代國家外匯管理局於2005年10月21日頒佈的原通知(一般稱為「國家外匯管理局75號文」)。國家外匯管理局37號文規定，境內居民須就其以投融資為目的，以其合法持有的境內企業資產或權益，或者以其合法持有的境外資產或權益，在境外直接設立或間接控制的境外企業(即國家外匯管理局37號文所指的「特殊目的公司」)，向國家外匯管理局的地方分局辦理登記。國家外匯管理局37號文進一步規定，特殊目的公司發生境內居民個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，應辦理變更登記手續。倘未能遵守上述各項國家外匯管理局登記規定，則可能導致因逃避外匯管理而產生中國法律下的責任。

於2015年2月13日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「**國家外匯管理局13號文**」，已於2015年6月1日生效)。根據國家外匯管理局13號文，地方銀行須審查及處理境外直接投資的外匯登記，包括根據國家外匯管理局37號文辦理的初始外匯登記及變更登記。

有關知識產權的條例

商標

商標受到《中華人民共和國商標法》(「**商標法**」)(由全國人大常委會於1982年8月23日頒佈並後續於1993年2月22日、2001年10月27日、2013年8月及2019年4月23日修訂)以及《中華人民共和國商標法實施條例》(「**實施條例**」)(由國務院於2002年8月3日頒佈並於2014年4月29日修訂)保護。根據商標法及實施條例，國家知識產權局商標局(「**商標局**」)處理商標註冊，授予註冊商標十年期限，且可經請求於首個或任何續期的十年期滿時，再授予十年期限。此外，根據商標法，商標註冊人可以通過簽訂商標許可協議，許可他人使用其註冊商標。商標許可協議須提交商標局備案，及商標使用許可未經備案不得對抗善意第三方。許可人應當監督被許可人使用其註冊商標的商品質量，而被許可人應當保證相關商品的質量。此外，商標法已就商標註冊採用「申請在

先」原則。對於同一類或類似的商品或服務，如果申請註冊的商標與另一已註冊或經初步審批使用的商標相同或相似，則此商標的註冊申請可能被駁回。任何申請商標註冊的人士不得損害他人的現有權利，也不得以不正當手段搶先註冊他人已使用並有「一定影響」的商標。

域名

互聯網域名註冊及相關事宜主要由《互聯網域名管理辦法》(由工信部於2017年8月24日頒佈並於2017年11月1日生效)及《中國互聯網絡信息中心域名註冊實施細則》(由中國互聯網絡信息中心於2012年5月28日頒佈並於2012年5月29日生效)規管。域名持有者須註冊其域名，而工信部對中國互聯網域名實施監督管理。域名服務遵循「申請在先」原則。域名註冊申請者須提供域名持有者真實、準確、完整的身份信息等域名註冊信息，並與域名註冊服務機構簽訂註冊合約。申請者將於註冊程序完成後成為該域名的持有者。

有關稅務的條例

企業所得稅

根據全國人大於2007年3月16日頒佈、於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的企業所得稅法以及國務院於2007年12月6日頒佈、於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，企業所得稅的稅率為25%，且該稅率適用於內資企業及外商投資企業。根據企業所得稅法，企業分為「居民企業」和「非居民企業」。居民企業普遍按25%的稅率繳納企業所得稅。在中國未設機構的非居民企業應按10%的稅率繳納其在中國所得收入的企業所得稅。然而，依照外國或地區法律成立但「實際管理機構」在中國境內的企業被視為居民企業，一般應就其全球收入繳納25%的企業所得稅。企業所得稅法實施條例已進一步將「實際管理機構」界定為「對企業的生產、經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構」。

股息預提稅

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

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

增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈，自1994年1月1日起施行，於2008年11月5日、2016年2月6日和2017年11月19日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》，及財政部(「**財政部**」)於1993年12月25日頒佈，並於2008年12月18日和2011年10月28日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》，在中國從事銷售貨物、提供加工服務、維修修配勞務以及進口貨物的實體和個人，均需繳納增值稅。

自2012年1月1日起，財政部和國家稅務總局實施了《營業稅改徵增值稅試點方案》，對部分地區的「現代服務業」企業徵收增值稅代替營業稅，最終將試點計劃的範圍擴大到中國其他地區。根據財政部和國家稅務總局於2016年3月23日頒佈，並於2016年5月1日生效的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，國家於2016年5月1日開始全面實施營業稅改徵增值稅的試點計劃。建築業、房地產業、金融業及生活服務業的所有營業稅納稅人，納入試點範圍，應按6%的稅率繳納增值稅，而非繳納營業稅。

有關僱傭及社會福利的條例

勞動合同法

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈，自1995年1月1日生效，於2009年8月27日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國勞動法》，及全國人大常委會於2007年6月29日頒佈，於2008年1月1日生效，於2012年12月28日修訂，並於2013年7月1日生效的《中華人民共和國勞動合同法》，以及國務院頒佈並於2008年9月18日生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，必須以書面形式確定用人單位與勞動者之間的勞動關係。已經建立勞動關係但尚未訂立正式合同的，應當在職工開始工作之日起一個月內簽訂書面勞動合同。此外，工資不得低於當地最低工資標準。用人單位必須建立勞動安全衛生制度，嚴格執行國家標準，並為僱員提供相關培訓。僱員須在安全衛生的條件下工作。

社會保險及住房公積金

根據全國人大常委會於2010年10月28日頒佈並自2011年7月1日起生效的《中華人民共和國社會保險法》及於1999年1月22日生效的《社會保險費徵繳暫行條例》、於2004年1月1日實施並於2010年12月20日修訂的《工傷保險條例》、1999年1月22日頒佈的《失業保險條例》及1995年1月1日實施的《企業職工生育保險試行辦法》，僱主須對社會保險計劃供款，包括基本養老保險、基本醫療保險、生育保險、工傷保險及失業保險。基本養老保險、基本醫療保險及失業保險由僱主及僱員共同作出供款，而工傷

保險及生育保險由僱主單獨作出供款，而僱主未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收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一倍以上三倍以下的罰款。

根據國務院頒佈及於1999年4月3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》(「住房公積金條例」)，中國企業須到相關管理中心辦理住房公積金登記，中心審核通過後，企業須到相關銀行辦理僱員住房公積金存款賬戶設立手續。企業亦須代僱員及時全額繳存住房公積金。僱主若違反住房公積金條例以及未能於指定期限內到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記，處人民幣10,000元至人民幣50,000元罰款。

根據中共中央辦公廳及中國國務院辦公廳於2018年7月20日頒佈的《國稅地稅徵管體制改革方案》，自2019年1月1日起，基本養老保險費、失業保險費、生育保險費、工傷保險費及基本醫療保險費等各項社會保險費交由稅務部門統一徵收。根據於2018年9月13日頒佈的《國家稅務總局辦公廳關於穩妥有序做好社會保險費徵管有關工作的通知》及於2018年9月21日頒佈的《人力資源和社會保障部關於貫徹落實國務院常務會議精神切實做好穩定社保費徵收工作的緊急通知》，所有負責徵收社保費的地方當局嚴禁自行組織對企業歷史社保欠費進行集中清繳。此外，於2018年11月16日頒佈的《國家稅務總局關於實施進一步支援和服務民營經濟發展若干措施的通知》重申各級稅務機關一律不應對包括民營企業在內的繳費人以前年度欠費自行組織開展集中清繳。

有關併購的規定

於2006年8月8日，六個中國政府及監管機構(包括商務部及中國證監會)頒佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「**併購規定**」)，該新規定涉及外國投資者併購境內企業，於2006年9月8日生效並於2009年6月22日修訂。根據併購規定第2條，併購規定所述「外國投資者併購境內企業」，指外國投資者購買境內非外商投資企業(「境內公司」)股東的股權，或認購境內公司的增資，使該境內公司變更設立為外商投資企業(「股權併購」)；或外國投資者設立外商投資企業，並通過該企業協議購買境內企業資產且運營該資產，或外國投資者協議購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業且運營該資產(「**資產併購**」)。根據併購規定第11條，境內公司、企業或自然人以其在境外合法設立或控制的公司名義併購與其有關聯關係的境內公司，應報商務部審批。當事人不得以外商投資企業境內投資或其他方式規避前述要求。

我們的歷史及發展

概覽

本公司於2020年10月22日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並成為本集團的控股公司。我們為一家中國綜合物業管理服務提供商。

歷史

我們的歷史可追溯至2001年，彼時我們的控股股東胡先生開始通過其全資擁有的公司德清縣中房物業管理有限公司從事物業管理服務業務。於2006年，德清縣中房物業管理有限公司與盛全物業(我們於中國的主要運營附屬公司之一)合併，旨在以精簡的架構於物業管理行業進一步發展業務。德信中国是由胡先生控制的中國大型物業開發商，多年來我們一直與其保持著合作關係。憑藉我們與德信中国的關係，我們成功為由德信集團及其合營企業及聯營公司開發的項目提供各類物業管理服務，並進一步將我們的服務擴展至獨立第三方項目。為進一步拓展物業管理服務，我們於2013年開啟非業主增值服務以及面向業主及住戶的社區增值服務。

截至2020年12月31日，我們的在管住宅及非住宅項目總數為175個，覆蓋中國7個省的24座城市，在管總建築面積約為24.9百萬平方米。我們積極獲取獨立第三方物業開發商所開發物業的物業管理服務協議，從而進行擴張。截至2020年12月31日，我們於獨立第三方物業開發商所開發項目中的在管建築面積為16.1百萬平方米，約佔我們在管總建築面積的64.7%。

經過逾16年的經營，我們已建立了品牌價值並成為於長江三角洲地區備受認可、在浙江省處於重要市場地位的綜合物業管理服務提供商。根據中指院的資料，於2020年，我們在總部位於浙江省的中國物業服務百強企業中按在管建築面積計排名第四，按收入計排名第四。

業務發展里程碑

以下事件載列我們業務發展歷史的主要里程碑：

年份	事件
2004年	我們的主要經營附屬公司之一盛全物業成立並提供物業管理服務。
2005年	盛全物業的合肥分公司成立並於安徽省提供物業管理服務。
2007年	盛全物業獲頒發國家物業服務企業二級資質。
2008年	盛全物業獲頒發國家物業服務企業一級資質。
2011年	我們管理的項目之一山水名城被授予「2011年度全省物業示範住宅小區」。
2012年	盛全物業的上海分公司成立並於上海市提供物業管理服務。
2013年	我們開始為醫院等非住宅物業提供物業管理服務。
2014年	自2014年起連續八年，我們獲中指院評為中國物業服務百強企業之一。
	盛全物業被任命為中國物業管理協會第四屆理事會常務理事。
2015年	盛全物業於全國中小企業股份轉讓系統掛牌。
2018年	我們被中指院評為中國物業百強企業綜合實力第28位。
	盛全物業於全國中小企業股份轉讓系統摘牌。

年份	事件
2019年	我們被中指院評為「中國物業服務市場化營運領先品牌企業」。
	我們獲頒發「中國物業服務特色品牌企業(中國溫情社區美好生活服務商)」稱號。
2020年	我們被中指院評為中國物業服務百強企業綜合實力第27位。
	我們被經濟觀察報評為「藍籌物業百強企業」和「區域價值領先企業」。
2021年	我們被中指院評為中國物業服務百強企業綜合實力第25位。

我們的公司發展

本公司於2020年10月22日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，經重組完成後，成為本集團的控股公司及上市主體。有關更多詳情請參閱下文「－重組」。

中國主要經營附屬公司

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們的業務經營由本集團在中國成立或收購的經營附屬公司進行。主要經營附屬公司包括於往績記錄期間對本集團的收入及利潤有重大貢獻的主要控股公司及／或附屬公司。下文載列往績記錄期間內的主要公司發展，包括我們的中國主要經營附屬公司股權的主要變動：

盛全物業

盛全物業於2004年3月29日在中國成立為有限公司，初始註冊及實繳資本為人民幣1,000,000元。截至其成立日期，盛全物業分別由德信控股和杭州互豐置業諮詢有限公司(「**杭州互豐**」，一名獨立第三方)擁有51%及49%。

於2004年3月29日至2014年4月24日期間，隨一系列股權轉讓及註冊資本增加後，盛全物業由胡先生控制。於2014年4月25日，德信控股將其於盛全物業的全部股權以代價人民幣50,800,000元轉讓予盛全控股，有關代價乃由雙方參考當時實繳註冊資本經公平磋商後釐定，並已悉數結清。有關股權轉讓完成後，盛全物業由盛全控股全資擁有。

2015年4月，盛全物業採取僱員股份激勵計劃以挽留人才，促進本集團長期可持續發展以及實現盛全物業、其僱員及其股東的共贏。為實施所採取的僱員股份激勵計劃，於2015年4月23日，盛全控股將其於盛全物業20%的股權以代價人民幣11,684,000元轉讓予德清凱邦，有關代價乃參考當時盛全物業的實繳註冊資本由雙方經公平磋商後釐定。德清凱邦於2014年7月成立，重組之前，由杭州恒益股權投資合伙企業(有限合伙)(為普通合夥人，並分別由胡先生和魏女士控制約91.61%及8.39%)、朱曉莉女士(執行董事)、劉義兵先生、陳昕先生、趙麗湘女士(彼等均為高級管理人員)及盛全物業的九名僱員分別擁有約63.57%、1.70%、4.50%、1.25%、1.50%及27.48%。有關股權轉讓完成後，盛全物業分別由盛全控股和德清凱邦擁有80%和20%。

考慮到於全國中小企業股份轉讓系統掛牌，於2015年6月29日，盛全物業轉制為一家股份有限公司，於2015年10月19日，盛全物業獲批准其股份於全國中小企業股份轉讓系統掛牌，實繳註冊資本人民幣50,800,000元。其後，盛全物業股份於2015年11月10日開始於全國中小企業股份轉讓系統買賣。於2016年4月12日，盛全物業的註冊資本增至人民幣55,800,000元，其中盛全控股出資人民幣5,000,000元。

於2018年12月19日盛全物業於全國中小企業股份轉讓系統摘牌。摘牌後，盛全物業註冊資本仍為人民幣55,800,000元。考慮到下列因素，董事認為盛全物業於全國中小企業股份轉讓系統摘牌並於香港申請上市符合本公司及股東的整體最佳利益。

(i) 全國中小企業股份轉讓系統採用莊家市場、協商轉讓或投資者競價轉讓交易機制而非連續拍賣機制，大幅限制尋覓投資者及訂單執行；

(ii) 上市將有利於本集團未來的業務發展，鑒於聯交所作為國際金融市場的領導者，能使我們直接進入國際資本市場，強化我們的籌資能力及渠道並拓寬股東基礎，將符合我們及股東整體利益；

(iii) 於聯交所上市將進一步提升我們的業務形象並因此加強吸引新客戶、業務夥伴及戰略投資者的能力，以及為本集團招聘、激勵及挽留關鍵管理人員；及

(iv) 在聯交所及全國中小企業股份轉讓系統同時掛牌會給我們施加額外的行政、會計及融資負擔。

據我們中國法律顧問確認，盛全物業於全國中小企業股份轉讓系統摘牌已完成，必要批准已獲得。董事確認(i)盛全物業的股份於全國中小企業股份轉讓系統掛牌期間，盛全物業、其附屬公司及其董事並無任何涉及對全國中小企業股份轉讓系統適用規則及規定的重大違反或涉嫌違反；及(ii)有關盛全物業於全國中小企業股份轉讓系統掛牌概無任何事項需提請香港監管者及投資者注意。根據中國法律顧問的意見及所開展的盡職調查，獨家保薦人同意董事的確認，即盛全物業於股份在全國中小企業股份轉讓系統掛牌期間並未涉及在任何重大方面違反或涉嫌違反全國中小企業股份轉讓系統的適用規則或法規。

於全國中小企業股份轉讓系統摘牌完成後，盛全物業分別由盛全控股、德清凱邦及若干獨立股東擁有約76.82%、18.21%及4.97%。於2019年2月25日至2020年3月13日期間的一系列股權轉讓及註冊資本增加之後，盛全物業分別由盛全控股及德清凱邦擁有約81.79%及18.21%。

為準備上市，於2020年9月2日，盛全物業由股份有限公司轉制為有限責任公司。

由於重組，盛全物業成為本公司的間接全資附屬公司。有關更多詳情，請參閱下文「－重組」。截至最後實際可行日期，盛全物業主要從事於中國提供物業管理服務。

杭州駿德

杭州駿德於2019年5月16日在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣10,000,000元。自成立時起，杭州駿德已由盛全物業全資擁有。截至最後實際可行日期，杭州駿德為本公司的間接全資附屬公司，主要從事提供美居服務、物業銷售及協銷服務。

悉爾科技

悉爾科技於2015年9月24日在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本人民幣5,000,000元。截至其成立日期，悉爾科技分別由盛全控股和北京邁格威科技有限公司(前稱為北京小孔科技有限公司，「**北京邁格威**」，一名獨立第三方)擁有60%和40%。

於2017年4月28日，德清悉望投資管理合夥企業(有限合夥)(「**德清悉望**」)(於中國成立的有限合夥企業，據董事深知、盡悉及確信，於關鍵時間其普通合夥人及有限合夥人為獨立第三方)同意注入人民幣5,000,000元作為其對悉爾科技註冊資本的出資。於相關時間，盛全控股與德清悉望互相都認為於投資完成後，盛全控股可通過委託表決權繼續維持對悉爾科技的控制。因此，盛全控股與德清悉望達成協議，德清悉望將其於悉爾科技50%股權所附表決權委託予盛全控股且有關安排隨後已獲雙方通過表決權委託協議進行確認。我們中國法律顧問認為該表決權安排符合相關中國法律及法規。於2017年4月28日，悉爾科技的註冊資本由人民幣5,000,000元增至人民幣10,000,000元，而人民幣5,000,000元註冊資本出資承諾中的人民幣2,000,000元已由德清悉望繳足。有關注資完成後，悉爾科技分別由德清悉望、盛全控股及北京邁格威擁有50%、30%及20%。

出於德清悉望旨在剝離其於悉爾科技的權益之商業緣由，於2018年1月24日，德清悉望與德信雲創簽訂了股權轉讓協議，據此，德清悉望同意將其於悉爾科技50%的股權(包括根據悉爾科技當時組織章程細則實繳註冊資本出資承諾人民幣3,000,000元)以代價人民幣2,000,000元轉讓予德信雲創，有關代價乃由雙方參考德清悉望於有

關時間向悉爾科技實繳註冊資本經公平磋商後釐定，並已悉數結清。於2018年7月12日，悉爾科技的註冊資本進一步增至人民幣31,272,111元，其中人民幣16,000,000元在悉爾科技欠付盛全控股的貸款轉換之後由盛全控股出資及人民幣5,272,111元在悉爾科技欠付北京邁格威的貸款轉換之後由北京邁格威出資。有關股權轉讓及註冊資本增加完成後，悉爾科技分別由盛全控股、北京邁格威及德信雲創擁有約60.76%、23.25%及15.99%。

於2019年2月21日，為了剝離其於悉爾科技的權益，北京邁格威將其於悉爾科技約23.25%的股權以代價人民幣800,000元轉讓予德清悉優企業管理合伙企業(有限合伙)(「**德清悉優**」)(於中國成立的有限合夥企業，據董事深知、盡悉及確信，於關鍵時間其普通合夥人(即沈新根先生)及有限合夥人(即林建送先生)為獨立第三方)，有關代價乃由雙方計及悉爾科技於有關轉讓時的財務狀況經公平磋商後釐定，並已悉數結清。截至最後實際可行日期，林建送先生及沈新根先生均為悉爾科技的高級管理人員。有關股權轉讓完成後，悉爾科技分別由盛全控股、德清悉優及德信雲創擁有約60.76%、23.25%及15.99%。

為於相關時間對悉爾科技進行投資，以伺機進軍智能社區解決方案行業，杭州豐棠在就盛全控股將於投資完成後通過控制投票權繼續控制悉爾科技達成共識及相互理解的基礎上，同意對悉爾科技進行投資。因此，盛全控股與杭州豐棠達成協議，杭州豐棠將其於悉爾科技30%的股權附有的表決權委託予盛全控股且有關安排隨後已獲雙方通過表決權委託協議進行確認。因此，於2019年4月29日，盛全控股將其於悉爾科技30%的股權以代價人民幣9,381,633.3元轉讓予杭州豐棠，有關代價乃由雙方參考悉爾科技當時實繳註冊資本經公平磋商後釐定。有關股權轉讓完成後，悉爾科技分別由盛全控股、杭州豐棠、德清悉優及德信雲創擁有約30.76%、30%、23.25%及15.99%。我們中國法律顧問認為該投票權安排符合相關中國法律及法規。

於2020年1月19日，由於盛全控股注資人民幣1,645,900.6元（已由盛全控股悉數繳足），悉爾科技的註冊資本增加至人民幣32,918,011.6元。於有關注資完成後，悉爾科技分別由盛全控股、德清悉優、杭州豐棠及德信雲創擁有約34.22%、22.09%、28.5%及15.19%。

鑒於悉爾科技一直以來的虧損狀況，於2020年1月22日，杭州豐棠與盛全控股訂立股權轉讓協議，據此，杭州豐棠同意將其於悉爾科技28.5%的股權以代價人民幣9,381,633.3元轉讓予盛全控股，有關代價乃由雙方參考悉爾科技當時的實繳註冊資本經公平磋商後釐定。有關轉讓完成後，悉爾科技分別由盛全控股、德清悉優及德信雲創擁有約62.72%、22.09%及15.19%。

作為重組的一部分，於2020年9月27日，盛全控股將其於悉爾科技51%的權益以代價人民幣63,092,069元轉讓予盛全物業，有關代價由雙方參考由一名獨立估值師評估的悉爾科技截至2020年8月31日的資產淨值經公平磋商後釐定，並已悉數結清。

為了實現其於悉爾科技的投資，於2020年9月25日，盛全控股與德信雲創均與德清虹祥企業管理合伙企業（有限合伙）（「**德清虹祥**」）訂立協議，據此，盛全控股與德信雲創同意將彼等各自於悉爾科技約11.72%及15.19%的股權分別以代價人民幣14,498,805元及人民幣15,791,540元轉讓予德清虹祥。德清虹祥為在中國成立的有限合夥企業，據董事所深知及盡信，其普通合夥人張幗瑛女士與有限合夥人賴海萍女士均為獨立第三方。有關代價乃由雙方參考由一名獨立估值師評估的悉爾科技截至2020年8月31日的資產淨值經公平磋商後釐定，並已悉數結清。有關轉讓完成後，悉爾科技分別由盛全物業、德清悉優及德清虹祥擁有約51.00%、22.09%及26.91%。

於最後實際可行日期，悉爾科技為本公司的間接非全資附屬公司，主要在中國從事智能社區解決方案服務的提供。

於往績記錄期間的出售

舟山盛全中順物業服務有限公司(「舟山盛全」)

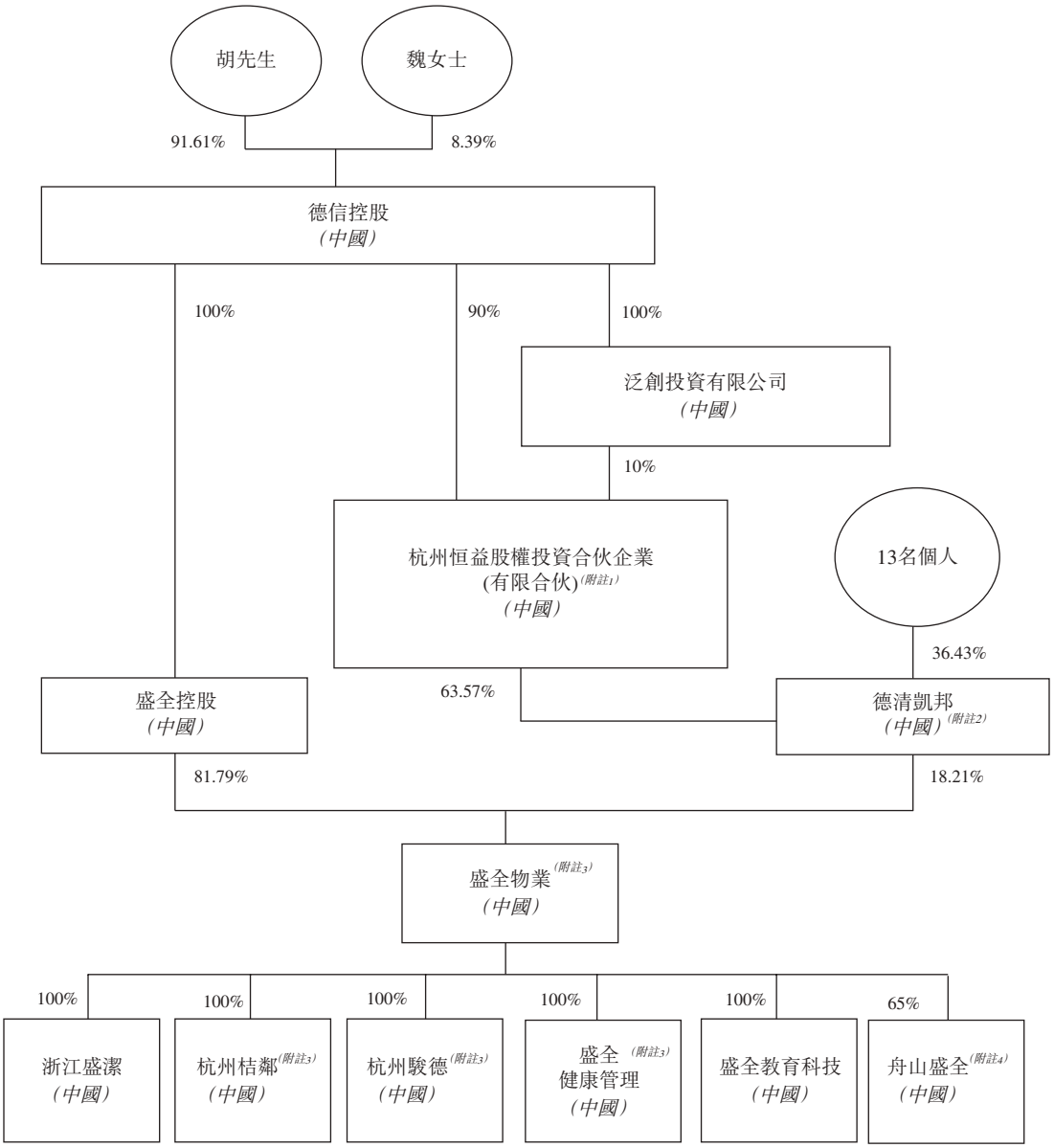
舟山盛全於2011年11月30日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣500,000元。舟山盛全自成立以來一直從事物業管理服務。根據舟山盛全的未經審核管理賬目，截至2019年12月31日止年度，舟山盛全的收益及利潤分別約為人民幣1.1百萬元及人民幣0.05百萬元。由於舟山盛全無法達到最初由股東設立的財務業績目標，作為股東之一的盛全物業決定撤股並出售舟山盛全，於出售前，舟山盛全由盛全物業擁有65%及浙江大業控股集團有限公司擁有35%。於2020年8月19日，盛全物業與獨立第三方舟山市普陀區東港吉泰物業管理有限公司(「**普陀東泰**」)訂立股權轉讓協議，據此，盛全物業同意將其於舟山盛全65%的股權以代價人民幣92,113.40元轉讓予普陀東泰，有關代價乃由雙方參考盛全物業於2013年收購舟山盛全65%的股權時的投資成本經公平磋商後釐定，並已悉數結清。於2020年，我們已確認出售舟山盛全的收益約人民幣4,000元。有關出售舟山盛全收益詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註8。有關轉讓完成後，舟山盛全不再是我們的附屬公司。

經董事確認，在出售前的往績記錄期間內，舟山盛全並無因重大違反中國相關及適用法律法規而受到任何行政處罰。

重組

為籌備上市，我們進行重組，據此，本公司成為本集團的上市主體及控股公司且我們的中國業務經營已轉移至本集團。

下圖載列緊接重組前的股權架構：



附註：

(1) 杭州恒益股權投資合伙企業(有限合伙)的普通合夥人為德信控股的全資附屬公司泛創投資有限公司，而有限合夥人為德信控股。

(2) 德清凱邦由杭州恒益股權投資合伙企業(有限合伙)(德清凱邦的普通合夥人，一家由胡先生實益擁有的公司)擁有約63.57%，並分別由朱曉莉女士(執行董事)、劉義兵先生、陳昕先生、趙麗湘女士(彼等均為高級管理層成員)及盛全物業九名僱員擁有約1.70%、4.50%、1.25%、1.50%及27.48%。其餘股東為德清凱邦的有限合夥人。

(3) 盛全物業、杭州桔鄰、杭州駿德及盛全健康管理各設有若干分公司。

(4) 舟山盛全的剩餘35%股權由獨立第三方浙江大業控股集團有限公司擁有。

1. 收購若干中國附屬公司

為消除控股股東與本集團之間的競爭，作為重組的一部分，我們收購下列中國附屬公司，作為重組的一部分。

德信物業

於2020年8月13日，盛全控股將其於德信物業的全部股權以零代價轉讓予盛全物業，經計及德信物業於有關股權轉讓時尚未繳足之註冊資本。有關股權轉讓完成後，德信物業由盛全物業全資擁有。截至最後實際可行日期，德信物業為本公司的間接全資附屬公司，主要從事提供物業管理及諮詢服務。

杭州融運

於2020年9月15日，德信控股將其於杭州融運的全部股權以代價人民幣967,900元轉讓予盛全物業，有關代價乃由雙方參考獨立估值師評估的杭州融運截至2020年8月31日的資產淨值經公平磋商後釐定，並已悉數結清。有關轉讓完成後，杭州融運由盛全物業全資擁有。截至最後實際可行日期，杭州融運為本公司的間接全資附屬公司，主要從事提供會所服務。

盛全保安

於2020年9月22日，盛全控股將其於盛全保安的全部股權以代價人民幣8,604,892.13元轉讓予盛全物業，有關代價乃由雙方參考基於盛全保安未經審核管理賬目的盛全保安截至2020年8月31日的資產淨值經公平磋商後釐定，並已悉數結清。有關轉讓完成後，盛全保安由盛全物業全資擁有。截至最後實際可行日期，盛全保安為本公司的間接全資附屬公司，主要從事向中國的住宅物業及公共建設項目提供保安服務。

悉爾科技

於2020年9月27日，盛全控股將其於悉爾科技51%的股權以代價人民幣63,092,069元轉讓予盛全物業，有關代價乃由雙方參考由一名獨立估值師評估的悉爾科技截至2020年8月31日的資產淨值經公平磋商後釐定。有關轉讓完成後，悉爾科技分別由盛全物業、德清虹祥及德清悉優擁有約51%、26.91%及22.09%。

2. 出售若干中國公司

為了集中發展我們的核心業務並精簡公司架構，作為重組的一部分，我們出售以下公司。

杭州盛全健康管理有限公司(「盛全健康管理」)

盛全健康管理(於2014年5月23日在中國成立的有限公司)之成立乃為提供非醫療健康諮詢，自成立以來並未開展任何業務。於2020年9月22日，盛全物業將其於盛全健康管理的全部股權以代價人民幣4,465,084.88元轉讓予盛全控股，有關代價乃由雙方參考基於盛全健康管理未經審核管理賬目的盛全健康管理截至2020年8月31日的資產淨值經公平磋商後釐定，並已悉數結清。有關轉讓完成後，盛全健康管理不再是我們的附屬公司。

杭州盛全教育科技有限公司(「盛全教育科技」)

盛全教育科技(於2014年5月23日在中國成立的有限公司)之成立乃為物業管理從業者提供職業培訓，自成立以來並未開展任何業務。於2020年9月22日，盛全物業將其於盛全教育科技的全部股權以代價人民幣3,131,262.52元轉讓予盛全控股，有關代價乃由雙方參考基於盛全教育科技未經審核管理賬目的盛全教育科技截至2020年8月31日的資產淨值經公平磋商後釐定，並已悉數結清。有關轉讓完成後，盛全教育科技不再是我們的附屬公司。

據董事所確認，於往績記錄期間，於出售前，盛全健康管理及盛全教育科技無遭受涉及嚴重違反相關適用中國法律法規的任何行政處罰。

3. 美好控股收購於盛全物業7.5%的股權

於2020年10月21日，盛全控股將其於盛全物業7.5%的股權以代價人民幣11,250,000元轉讓予美好控股，有關代價乃由雙方參考由一名獨立估值師評估的盛全物業截至2020年9月30日的資產淨值經公平磋商後釐定。美好控股為於中國成立的有限責任公司，分別由杭州東穎投資諮詢有限公司(由沈月華女士全資擁有)及金糧先生(沈月華女士之配偶)擁有約93.97%及6.03%。有關代價已於2020年10月19日悉數結清。有關轉讓完成後，盛全物業分別由盛全控股、德清凱邦[1]及美好控股擁有約74.29%、18.21%及7.5%。有關詳情，請參閱本節「首次公開發售前投資」。

4. 本公司、盛平国际、盛全香港及盛全科技的註冊成立

本公司的註冊成立

本公司於2020年10月22日在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限責任公司，作為本集團的控股公司及上市主體行事。截至本公司註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於本公司註冊成立日期，1股股份已配發及發行予一名初始認購人，其為一名獨立第三方，該股份其後轉讓予盛富国际。於同日，742股、182股及75股其後繳足股份分別獲進一步配發及發行予盛富国际、凱邦国际及香港美侖。此後，本公司分別由盛富国际、凱邦国际及香港美侖擁有約74.3%、18.2%及7.5%。

1 於2020年9月1日，為實施盛全物業所採取的僱員股份激勵計劃，杭州恒益股權投資合伙企業(有限合伙)將德清凱邦總計約63.52%的權益轉讓予盛全物業的五名僱員，總代價為人民幣16,132,896元，其乃經雙方公平磋商後釐定。有關代價已於2020年9月16日悉數結清。有關轉讓完成後，德清凱邦分別由杭州恒益股權投資合伙企業(有限合伙)(德清凱邦的普通合夥人，一家由胡先生實益擁有約91.61%的公司)、唐俊杰先生、朱曉莉女士(彼等均為執行董事)、劉義兵先生、陳昕先生、趙麗湘女士、鄭明軍先生(彼等均為本公司高級管理層)及盛全物業十名僱員擁有約0.06%、10.60%、1.70%、4.50%、1.25%、1.50%、1.20%及79.19%。其餘股東為德清凱邦的有限合夥人。

盛平國際的註冊成立

於2020年10月26日，盛平国际在英屬維爾京群島註冊成立為一家英屬維爾京群島商業公司，其擔任本集團於英屬維爾京群島的中介控股公司。於註冊成立日期，盛平国际的1股股份已配發及發行予本公司，盛平国际隨後成為本公司直接全資附屬公司。

盛全香港的註冊成立

於2020年11月2日，盛全香港在香港註冊成立為有限責任公司，其擔任本集團於香港的中介控股公司。於其註冊成立日期，盛全香港的10,000股股份已配發及發行予盛平国际，盛全香港隨後成為本公司的間接全資附屬公司。

盛全科技的成立

於2020年11月16日，盛全科技於中國成立為有限責任公司，其擔任本集團於中國的中介控股公司。自其成立時起，盛全科技已由盛全香港全資擁有且為本公司的間接全資附屬公司。

5. 智大曉瑞向盛全物業增加註冊資本

於2020年11月1日，盛全控股、德清凱邦、美好控股及智大曉瑞（一家由陳躍先生及首次公開發售前投資者之一間接全資擁有的公司）訂立合資協議，據此，盛全物業的註冊資本由智大曉瑞注資8,900,000港元（於注資時相當於約人民幣7,507,500元）後增加至人民幣58,740,000元，其中人民幣2,940,000元已投入盛全物業的註冊資本，而剩餘人民幣4,567,500元已注入盛全物業的資本儲備。有關注資已於2020年11月20日完成。注資完成後，盛全物業分別由盛全控股、德清凱邦、美好控股及智大曉瑞擁有約70.57%、17.3%、7.13%及5.00%。有關詳情，請參閱本節「首次公開發售前投資」。

6. 盛全科技收購於盛全物業約95.0%的股權

於2020年11月16日，盛全科技與盛全控股、德清凱邦及美好控股訂立一份股權轉讓協議，據此，盛全控股、德清凱邦及美好控股各自同意將其於盛全物業分別約70.57%、17.3%及7.13%的股權以總代價人民幣55,800,000元轉讓予盛全科技。有關代價乃由各方參考盛全物業實繳註冊資本經公平磋商後釐定並於2020年12月16日悉數結清。有關收購完成後，盛全物業由盛全科技及智大曉瑞分別擁有約95.0%及5.0%。

7. 配股及收購智瑞国际

於2020年12月30日，创智與本公司訂立一份換股協議，據此，创智向本公司轉讓一股智瑞国际的股份，有關股份以向创智配發及發行53股股份的方式結算。有關股份轉讓及股份配發完成後，智瑞国际成為本公司的直接全資附屬公司，而本公司分別由盛富国际、香港美侖、凱邦国际及创智擁有約70.56%、7.12%、17.28%及5.03%。

我們的中國法律顧問確認，完成上述境內重組所需的所有必要同意、批文、授權或備案均已做出或自有關主管監管部門取得，且有關境內重組符合適用的中國法律法規。

首次公開發售前投資

香港美侖作出的投資

於2020年10月21日，美好控股以代價人民幣11,250,000元自盛全控股收購盛全物業7.5%的股權，有關代價乃由雙方參考由一名獨立估值師評估的盛全物業截至2020年9月30日的資產淨值經公平磋商後釐定。有關代價於2020年10月19日獲悉數支付。

截至2020年10月21日，美好控股分別由沈月華女士(「**沈女士**」)全資擁有的杭州東穎投資諮詢有限公司及沈女士的配偶金糧先生擁有約93.97%及6.03%。

於2020年10月22日，隨後於2021年1月14日入賬列作繳足的75股股份獲配發及發行予沈女士及金糧先生全資擁有的香港美侖。

有關香港美侖的投資詳情(「**香港美侖首次公開發售前投資**」)載列如下：

首次公開發售前投資者名稱：	香港美侖
協議日期：	2020年10月15日
支付代價金額：	人民幣11,250,000元(相當於13,479,511港元)
釐定代價的基準：	雙方參考獨立估值師所評估盛全物業截至2020年9月30日的資產淨值經公平磋商後釐定
代價支付日期：	2020年10月19日
每股成本[(1)]：	0.25港元
較發售價範圍中位數的折讓[(1)]：	91.8%
所得款項用途：	由於香港美侖首次公開發售前投資通過美好控股與盛全控股之間的股權轉讓進行，因此有關代價支付予盛全控股，本集團未收到所得款項
緊隨首次公開發售前投資(定義見下文)完成後於本公司的股權[(1)]：	約7.12%
緊隨全球發售完成後於本公司的股權[(1)、(2)]：	約5.34%

對本集團的戰略性裨益：	董事認為本集團可從香港美侖首次公開發售前投資獲益，因其表現出美好控股集團對本集團營運的信心，亦是對本集團表現、實力及前景的認同，這將協助我們擴大我們的股東基礎。此外，美好控股集團於中國物業管理及教育領域及物業開發項目投資的經驗使沈女士能積累相關知識，我們預期她能夠將該等知識用來協助董事制定我們業務策略並能通過她的業務聯繫為本集團帶來潛在的協同效應。隨著引入香港美侖作為股東，董事認為，美好控股集團於管理商業物業及提供教育服務方面富有經驗，可就多樣化我們的物業管理組合及增強增值服務向本公司提供見解及建議。有關詳情請參閱下文「—首次公開發售前投資—有關香港美侖的資料」。自香港美侖首次公開發售前投資完成後，沈女士與董事分享了她就中國物業管理行業的展望及前景之見解並就將我們的社區增值服務擴展至教育服務提供了建議。考慮到沈女士的市場見解，我們能夠更好地制定業務策略，包括（其中包括）(a)向調查及分析投入更多資源以鞏固我們於目前所經營領域的市場地位，並開發富有增長潛力的新市場以吸引新客戶；及(b)收集關於其他的當地領先物業管理公司的市場信息以擴大我們收購目標基礎。展望未來，我們亦相信我們能夠利用沈女士的業務網絡及聯繫為物業管理項目帶來更多投標機會。
特別權利：	香港美侖並無(i)於香港美侖首次公開發售前投資項下獲得任何特別權利；或(ii)獲得本公司於截至2020年12月31日止年度已宣派股息的權利[(3)]。

附註：

(1) 根據緊隨資本化發行完成後將由香港美侖持有的股份數目計算。

(2) 假設超額配股權未獲行使且未計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使時將發行的任何股份。

(3) 本公司並無就截至2020年12月31日止年度宣派任何股息。

香港美侖首次公開發售前投資的代價乃根據獨立估值師評估的盛全物業截至2020年9月30日的股權估值約人民幣149百萬元，並經雙方公平磋商後釐定。於釐定有關代價時所計及的其他因素包括但不限於：(i)香港美侖所承擔的投資風險（乃由於香港美侖首次公開發售前投資協議的條款項下並無向香港美侖授出在全球發售未進行的情況下退出或撤資的權利所致），成功上市的不確定因素及香港美侖投資未上市公司時所承擔的其他投資風險（包括（其中包括）於全球發售及上市完成前，我們股份缺乏流動性及公開交易市場，以及於自香港美侖首次公開發售前投資完成至全球發售完成的期間並無宣派進一步股息的任何計劃以及完成全球發售的時間的不確定性）；(ii)如上表所述，香港美侖將為本集團帶來的戰略性裨益；及(iii)香港美侖作出的六個月禁售期承諾（自上市日期起計）；及(iv)本集團及中國物業管理行業的增長前景。考慮到香港美侖首次公開發售前投資在就上市目的釐定發售價及本公司市值之前已完成，且有關投資被認為是一項長期投資，以及香港美侖承擔的上述風險及限制，故本集團上市後的預期市值並未作為釐定香港美侖首次公開發售前投資的代價的考慮因素。因此，本集團於香港美侖首次公開發售前投資時的估值與全球發售完成時的估值存在差異，這導致較發售價範圍中位數出現91.8%的折讓。該折讓反映了香港美侖與全球發售投資者之間的地位差異。

有關香港美侖的資料

香港美侖為於2014年5月3日在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司(一家投資控股公司)，分別由沈女士及沈女士的配偶金糧先生擁有約93.9%及約6.1%。

美好控股於2001年3月在中國註冊成立。美好控股及其附屬公司(「**美好控股集團**」)一直主要從事於投資、房地產開發、教育及物業管理。美好控股集團不僅通過自身或合營企業投資物業開發項目，且為住宅及商業物業提供物業管理服務。截至最後實際可行日期，美好控股集團持有德信中国若干附屬公司的少數股權，該等公司為主要從事物業開發的項目公司。沈女士為胡先生(我們的控股股東之一)的長期個人及業務熟人。沈女士與胡先生相識於2000年浙江中科商學研究院於國內舉辦的企業家教育培訓計劃，沈女士及胡先生均參與該培訓計劃。作為一名經驗豐富的投資者，沈女士習慣追尋專注於識別及評估一系列行業的投資機會的投資戰略。從長遠角度，她以富有發展潛力的優質企業為目標進行投資，專注於管理能力、財務表現、長期發展前景、監管環境及行業前景等主要業務特徵。在決定通過香港美侖首次公開發售前投資對本集團進行投資時，沈女士對本集團的情況，包括我們多樣化的物業管理服務類型、向非業主提供的增值服務及社區增值服務以及就整體實力我們位列中國物業服務百強企業及我們的發展潛力等方面，尤為感興趣。經胡先生推薦投資機會，加上考慮到本集團的良好往績以及對其前景充滿信心，故香港美侖通過香港美侖首次公開發售前投資成為我們的股東。董事認為香港美侖首次公開發售前投資將為本公司與美好控股集團帶來更多物業管理方面的未來商機。沈女士確認香港美侖首次公開發售前投資符合其投資戰略及目標，該投資使她能分享本公司上市後的長期資本增值。

據董事所深知、盡悉及確信，截至最後實際可行日期，除美好控股集團持有德信中国若干附屬公司的股權外，香港美侖、其董事及最終實益擁有人都與本集團、控股股東、董事及高級管理層及任何各自的聯繫人無任何過往或現在的關係。

创智**作出的投資**

於2020年11月4日，智大曉瑞向盛全物業作出8,900,000港元（於該投資時相當於約人民幣7,507,500元）的注資。有關代價乃由雙方參考由一名獨立估值師評估的盛全物業截至2020年9月30日的資產淨值經公平磋商後釐定。有關代價於2020年11月20日獲悉數支付。有關注資完成後，盛全物業分別由盛全控股、德清凱邦、美好控股及智大曉瑞擁有約70.57%、17.30%、7.13%及5.00%。

截至2020年11月1日，智大曉瑞為智瑞国际的直接全資附屬公司，而智瑞国际由创智全資擁有。

於2020年12月30日，创智與本公司訂立換股協議，據此，创智將其一股智瑞国际的股份（代表智瑞国际的全部已發行股本）以本公司配發及發行予创智53股股份的代價轉讓予本公司，创智由陳躍先生（「**陳先生**」）全資擁有。

有關创智的投資詳情（「创智**首次公開發售前投資**」，與香港美侖首次公開發售前投資統稱「**首次公開發售前投資**」）載列如下：

首次公開發售前投資者名稱：	创智
協議日期：	2020年11月1日
支付代價金額：	8,900,000港元
釐定代價的基準：	雙方參考獨立估值師所評估盛全物業截至2020年9月30日的資產淨值經公平磋商後釐定
代價支付日期：	2020年11月20日
每股成本(1)：	0.24港元
較發售價範圍中位數的折讓(1)：	92.1%
所得款項用途：	增加本集團的營運資金。截至最後實際可行日期，概無所得款項獲動用
緊隨首次公開發售前投資完成後於本公司的股權(1)：	約5.03%
緊隨全球發售完成後於本公司的股權(1)、(2)：	約3.77%

對本集團的戰略性裨益：	董事認為本集團可從创智首次公開發售前投資獲益，因其表現出创智對本集團營運的信心，亦是對本集團表現、實力及前景的認同，這將協助我們加強及補充我們的資本、擴大我們的股東基礎，並通過與投資者的業務聯繫為本公司帶來潛在的協同效應。此外，陳先生於中國金融及媒體行業的經驗使他能夠積累相關知識，我們預期彼能夠將該等知識用來協助董事制定我們的投資、營銷及媒體政策。隨著將创智引入作為股東，董事認為，憑藉陳先生於金融及投資方面的豐富經驗以及其人際網絡，陳先生亦將能通過提供有關投資及融資的建議以支持我們的未來業務發展及擴大物業管理組合，從而為本集團帶來裨益。詳情請參閱下文「－首次公開發售前投資－有關创智的資料」。自创智首次公開發售前投資起，陳先生與董事分享了他就投資、融資以及中國經濟的展望與前景之見解。考慮到陳先生的經驗及市場洞察，我們能夠更好地制定業務戰略，包括（其中包括）(a)向調查及分析投入更多資源以鞏固我們於目前業務運營所在領域的市場地位，以及開發新的具有增長潛力的市場以吸引新客戶；及(b)與更多公眾媒體機構合作，以增強本集團的品牌知名度。展望未來，我們亦相信我們能夠利用陳先生的業務網絡及聯繫為物業管理項目帶來更多投標機會。
特別權利：	创智並無(i)於创智首次公開發售前投資項下獲得任何特別權利；或(ii)獲得本公司於截至2020年12月31日止年度已宣派股息的權利[3]。

附註：

(1) 根據緊隨資本化發行完成後將由创智持有的股份數目計算。

(2) 假設超額配股權未獲行使且未計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使時將發行的任何股份。

(3) 本公司並無就截至2020年12月31日止年度宣派任何股息。

创智首次公開發售前投資的代價乃根據獨立估值師評估的盛全物業截至2020年9月30日的股權估值約人民幣149百萬元，並經雙方公平磋商後釐定。於釐定有關代價時所計及的其他因素包括但不限於：(i)创智所承擔的投資風險（乃由於创智首次公開發售前投資協議的條款項下並無向创智授出在全球發售未進行的情況下退出或撤資的權利所致），成功上市的不確定因素及创智投資未上市公司時所承擔的其他投資風險（包括（其中包括）於全球發售及上市完成前我們股份缺乏流動性及公開交易市場，以及於自创智首次公開發售前投資完成至全球發售完成的期間並無宣派進一步股息的任何計劃以及完成全球發售的時間的不確定性）；(ii)如上表所述，创智將為本集團帶來的戰略性裨益；(iii)创智作出的六個月禁售期承諾（自上市日期起計）；及(iv)本集團及中國物業管理行業的增長前景。考慮到创智首次公開發售前投資在就上市目的釐定發售價及本公司市值之前已完成，且有關投資被認為是一項長期投資，以及创智承擔的上述風險及限制，故本集團上市後的預期市值並未作為釐定创智首次公開發售前投資的代價的考慮因素。因此，本集團於创智首次公開發售前投資時的估值與全球發售完成時的估值存在差異，這導致較發售價範圍中位數出現92.1%的折讓。該折讓反映了创智與全球發售投資者之間的地位差異。

有關创智的資料

创智為一家於2018年1月25日在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，其由陳先生(獨立第三方)全資擁有。创智亦為德信中国的首次公開發售前投資者。截至最後實際可行日期，创智持有德信中国約4.37%的已發行股本。陳先生為上海極元金融信息服務(集團)股份有限公司(一家於上海股權託管交易中心E板上市的金融機構，主要從事於中國向中高淨值客戶提供理財及資產管理服務)創始人及主席。陳先生亦任極元金融服務(香港)有限公司(一家主要從事提供金融、保險代理及物業投資服務及業務的綜合金融機構)主席。陳先生創辦了《理財周刊》(中國知名金融媒體)並現任《理財周刊》傳媒有限公司董事長。

陳先生為胡先生(我們的控股股東之一)的長期個人及業務熟人。陳先生於2016年在中國參加一次金融論壇時與胡先生相識，胡先生為該論壇特邀演講人，其後彼等就多項投資機會進行了探討。在決定通過创智首次公開發售前投資對本集團進行投資時，陳先生對中國物業管理市場持樂觀態度，且對本集團的情況，包括我們多樣化的物業管理服務類型、向非業主提供的增值服務及社區增值服務以及就整體實力我們位列中國物業服務百強企業及我們的發展潛力等方面，尤為感興趣。經胡先生推薦投資機會，加上考慮到本集團的良好往績以及對其前景充滿信心，故创智通過创智首次公開發售前投資成為我們的股東。董事認為，通過陳先生在中國媒體行業的經驗，创智首次公開發售前投資將提升本集團的整體營銷宣傳，陳先生在相關行業的經驗亦會增強我們的公司融資能力，例如項目融資及發現投資及收購機會。陳先生確認创智首次公開發售前投資符合其投資戰略及目標，該投資使他能分享本公司上市後的長期資本增值。

據董事所深知、盡悉及確信，截至最後實際可行日期，除了创智對德信中国作出的首次公開發售前投資外，创智、其董事及最終實益擁有人都與本集團、控股股東、董事及高級管理層及任何各自的聯繫人無任何過往或現在的關係。

禁售期及公眾持股量

鑒於首次公開發售前投資者並非本公司核心關連人士，且首次公開發售前投資並非由本公司任何核心關連人士直接或間接提供資金，香港美侖及创智各自所持股份於上市後將計入公眾持股量。

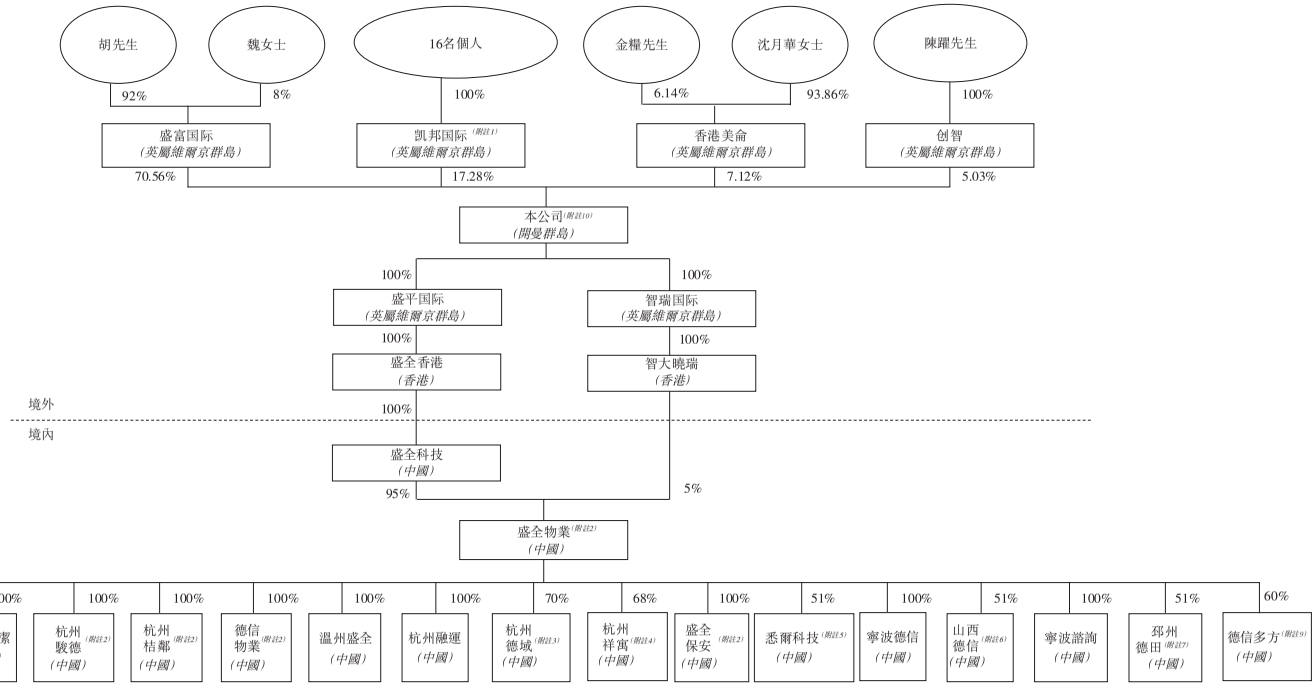
香港美侖及创智均已同意，自2021年1月11日及2020年12月30日起至上市後六個月期間日期止的任何時間，不會出售由其直接或間接持有的任何股份。

獨家保薦人的確認

獨家保薦人認為，由首次公開發售前投資者作出的首次公開發售前投資的條款符合(i)由聯交所於2012年1月發佈並於2017年3月更新的指引信HKEx-GL-29-12；及(ii)由聯交所於2012年10月發佈並於2013年7月及2017年3月更新的指引信HKEx-GL43-12。

緊隨重組及首次公開發售前投資完成後的公司架構

下表載列緊隨重組及首次公開發售前投資完成後但於資本化發行及全球發售完成前我們的公司及股權架構：



附註：

(1) 凱邦国际由16位個人擁有，其中唐俊杰先生、朱曉莉女士(各為執行董事)、劉義兵先生、陳昕先生、趙麗湘女士、鄭明軍先生(彼等均為高級管理層成員)分別擁有約10.61%、1.70%、4.50%、1.25%、1.50%、1.20%及朱紅女士、魏月芬女士、費忠敏先生、石永華先生、孟建平先生、施斌斌先生、丁根明先生、馮宇先生、陳江錢先生及趙園園女士(彼等均為盛全物業僱員)分別擁有30.12%、30.12%、7.95%、1.92%、1.92%、1.92%、1.92%、1.37%、1.00%及1.00%。

(2) 盛全物業、杭州桔鄰、杭州駿德、德信物業及盛全保安各設有若干分公司。

(3) 杭州德域剩餘30%的股權由獨立第三方德清博瀚投資管理合伙企業(有限合伙)擁有。

(4) 杭州祥寓剩餘股權分別由德清栩馳投資管理合伙企業(有限合伙)及德清寓庭投資管理合伙企業(有限合伙)(彼等均為獨立第三方)擁有24%及8%。

(5) 悉爾科技剩餘股權分別由德清悉優及德清虹祥(彼等均為獨立第三方(除為悉爾科技的主要股東外))擁有約22.09%及26.91%。

(6) 山西德信剩餘49%股權分別由趙峰先生(為獨立第三方)及趙九林先生(為山西德信董事)擁有24.5%及24.5%。

(7) 邳州德田剩餘49%股權由獨立第三方邳州市隴海城鄉開發建設有限公司擁有。

(8) 於2020年12月25日，盛全物業與湖州國貿及湖州旅投資產管理有限公司訂立注資協議，據此盛全物業同意向湖州國貿注資人民幣1,652,779.43元，其中人民幣750,000元納為註冊資本，人民幣902,779.43元計入湖州國貿資本公積。有關注資完成後，湖州國貿分別由盛全物業及湖州旅投資產管理有限公司擁有60%及40%。

(9) 德信多方的剩餘40%股權由獨立第三方浙江多方控股有限公司擁有40%。

(10) 由於四捨五入，持股百分比相加未必等於100%。

法定股本增加

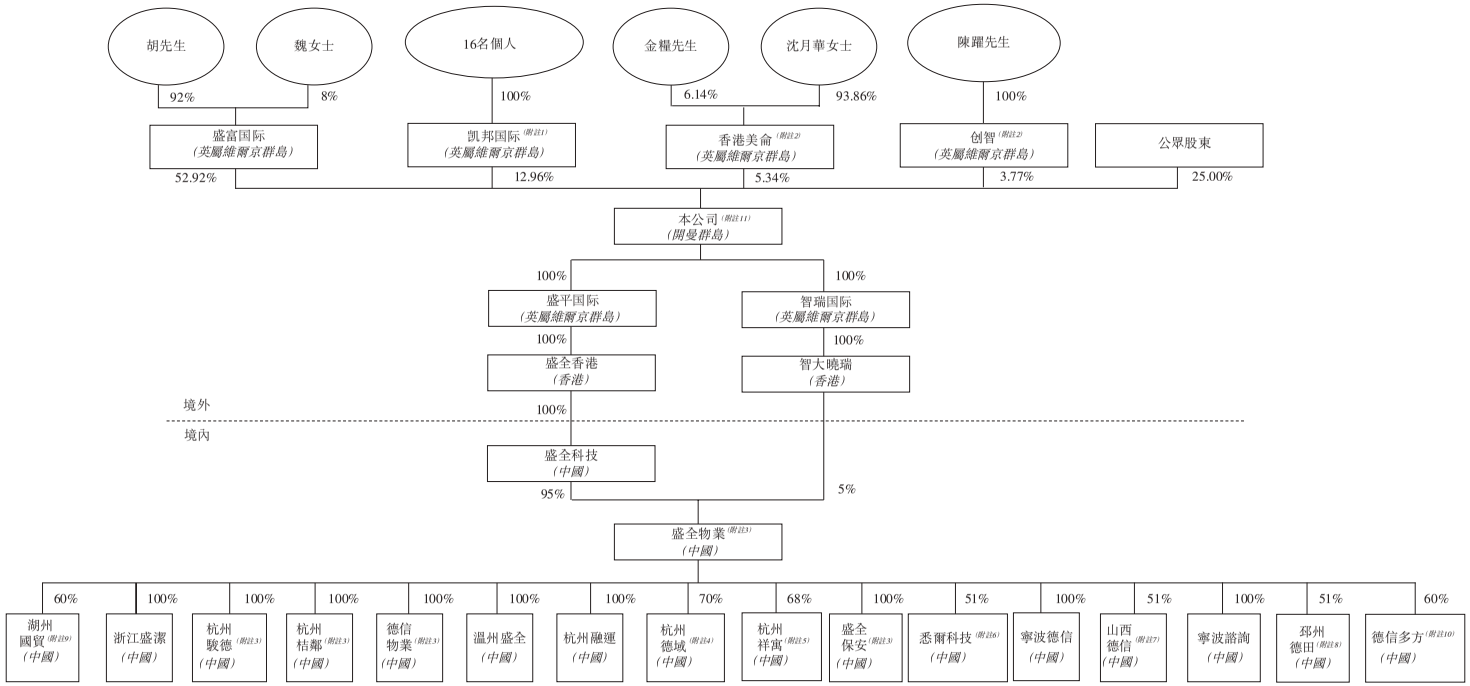
於2021年6月21日，通過新增額外4,962,000,000股股份，我們的法定股本由380,000港元增至50,000,000港元，且在有關增加後，本公司的法定股本為50,000,000港元，分為5,000,000,000股每股0.01港元的股份。

資本化發行

根據股東於2021年6月21日通過的書面決議案，待本公司的股份溢價賬因全球發售而錄得進賬後，董事獲授權將本公司股份溢價賬的進賬金額7,499,989.47港元撥充資本，方法為動用該金額按面值繳足合共749,998,947股股份，從而向於通過有關決議案日期名列本公司股東名冊的股份持有人，按彼等當時各自於本公司的股權比例配發及發行該等股份(盡可能不涉及零碎股份，以免發行及配發零碎股份)。

緊隨資本化發行及全球發售完成後的公司架構

下表載列緊隨資本化發行及全球發售完成後我們的公司及股權架構(假設超額配股權未獲行使):



附註：

(1) 凱邦国际由16位個人擁有，其中唐俊杰先生、朱曉莉女士(各為執行董事)、劉義兵先生、陳昕先生、趙麗湘女士、鄭明軍先生(彼等均為高級管理人員)僱員分別擁有約10.61%、1.70%、4.50%、1.25%、1.50%、1.20%及朱紅女士、魏月芬女士、費忠敏先生、石永華先生、孟建平先生、施斌斌先生、丁根明先生、馮宇先生、陳江錢先生及趙園園女士(彼等均為盛全物業僱員)分別擁有30.12%、30.12%、7.95%、1.92%、1.92%、1.92%、1.92%、1.37%、1.00%及1.00%。因此，凱邦国际所持股份於上市後將不計入公眾持股量。

(2) 因香港美侖及创智均非本公司核心關連人士，故香港美侖及创智所持股份將於上市後計入公眾持股量。

(3) 盛全物業、杭州桔鄰、杭州駿德、德信物業及盛全保安各設有若干分公司。

(4) 杭州德域剩餘30%的股權由獨立第三方德清博瀚投資管理合伙企業(有限合伙)持有。

(5) 杭州祥寓剩餘股權分別由德清栩馳投資管理合伙企業(有限合伙)及德清寓庭投資管理合伙企業(有限合伙)(彼等均為獨立第三方)擁有24%及8%。

(6) 悉爾科技剩餘股權分別由德清悉優及德清虹祥(彼等均為獨立第三方(除為悉爾科技的主要股東外))擁有約22.09%及26.91%。

(7) 山西德信剩餘股權分別由趙峰先生(為獨立第三方)及趙九林先生(為山西德信董事)擁有24.5%及24.5%。

(8) 邳州德田剩餘49%的股權由獨立第三方邳州市隴海城鄉開發建設有限公司擁有。

(9) 湖州國貿剩餘40%的股權由獨立第三方湖州旅投資產管理有限公司擁有。

(10) 德信多方的剩餘40%股權由獨立第三方浙江多方控股有限公司擁有40%。

(11) 由於四捨五入，持股百分比相加未必等於100%。

中國法規要求

中國法律顧問已確認，上文所述有關本集團中國公司的股權轉讓及註冊資本增加均已自中國相關部門取得所有必要政府審批及許可，所有相關程序均遵守適用的中國法律法規而完成。中國法律顧問亦已確認，就實施重組而言，我們已取得相關中國監管部門規定的一切必要審批。

中國關於外國投資者併購境內企業的規定

根據併購規定，倘境內公司、企業或自然人擬以其在境外合法設立或控制的公司名義收購與其有關聯關係的境內公司，則是項收購須報商務部審批，若境內公司或自然人通過境外特殊目的公司以股權支付收購價格而持有境內公司的股權，則該特殊目的公司於境外上市須經中國證監會批准。

根據《外商投資信息報告辦法》(「**外商投資信息辦法**」)，自2020年1月1日起，對於外商投資者於中國直接或間接進行的投資活動，外商投資者或外商投資企業應根據該等辦法向商務部門提交投資信息。誠如中國法律顧問所告知，盛全物業已根據外商投資信息辦法於2020年11月就智大曉瑞的5%注資(「**首次增資**」)完成所需的報告程序並獲得新營業執照。

於首次增資完成後，盛全物業成為一家外商投資企業。就盛全科技收購盛全物業的約95%股權(「**第二次收購**」)而言，其於盛全物業改制為外商投資企業之後發生，被視為由於外商投資企業收購股權而導致股東變動。誠如中國法律顧問所告知，併購規定並不適用於由內資方向外資方轉讓一家已成立外商投資企業的股權，因此併購規定並不適用於第二次收購。取而代之，第二次收購應遵守外商投資信息辦法。盛全物業已於2020年11月完成所需的報告程序及新營業執照。

中國國家外匯管理局登記

根據國家外匯管理局於2014年7月4日頒佈的《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「**國家外匯管理局37號文**」)及《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「**國家外匯管理局13號文**」)，倘中國居民個人以境內外合法資產或權益向境外特殊目的公司出資，則須向國家外匯管理局地方分局就其投資進行登記。國家外匯管理局37號文亦規定已登記境外特殊目的公司發生境內居民個人股東、名稱、經營期限等基本信息變更，或發生境內居民個人增資、減資、股份轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，須辦理變更登記。

據中國法律顧問告知，胡先生、魏女士及身為凱邦国际股東的16名個人均已根據國家外匯管理局37號文及國家外匯管理局13號文的要求於2020年11月6日完成登記。

概覽

我們是浙江省綜合性物業管理服務提供商。總部位於杭州，深耕於長江三角洲地區，我們通過逾16年的發展確立了自身在浙江省的重要市場地位並在中國物業管理行業聲名遠揚。根據中指院的數據，就截至2020年12月31日的在管建築面積而言，我們在中國物業服務百強企業中的市場份額約為0.2%，在總部位於浙江省的中國物業服務百強企業中的市場份額約為3.7%。於2020年，我們被中指院評為「華東地區物業服務市場地位領先企業」。我們亦已將我們的業務擴張至中國其他區域中我們認為具有高增長潛力的城市，主要包括新一線及二線城市。截至2020年12月31日，我們的在管物業合共175項，在管總建築面積合共24.9百萬平方米，覆蓋7個省份24座城市。根據中指院的數據，我們自2014年起已連續八年以綜合實力評為中國物業服務百強企業之一，且我們的排名自2014年的第41位上升至2021年的第25位。

我們通過三條業務線為住宅和非住宅物業提供多種服務，即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。自成立以來，我們與德信集團，即德信中国（於聯交所主板上市）及其附屬公司緊密而廣泛的合作推動了我們的發展，為我們的持續增長奠定基礎。我們還擁有強大的業務開發能力，在受聘於獨立第三方物業開發商以實現有機增長及業務擴張方面取得了卓越的成績。截至2020年12月31日，我們有175項在管物業，包括由德信集團及其合營企業及聯營公司開發的69項物業，在管總建築面積為8.8百萬平方米，佔截至同日我們在管總建築面積的35.1%，以及由獨立第三方物業開發商開發的106項物業，在管總建築面積為16.2百萬平方米，佔截至同日我們在管總建築面積的64.9%。

於往績記錄期間，我們的收入主要來源於三條業務線：

- *物業管理服務*。我們向物業開發商、業主及住戶提供一系列的物業管理服務，主要包括：秩序維護、清潔、綠化以及維修保養服務。我們的物業組合包括住宅物業及非住宅物業（包括商業綜合體、寫字樓、學校、醫院、產業園區及市政設施）。我們主要按包幹制收取物業管理費。我們亦於一定程度上按酬金制收取物業管理費用。

- *非業主增值服務*。我們向非業主（主要包括物業開發商）提供綜合物業相關服務。該等服務主要包括：(i)案場服務，其中我們為物業開發商的售樓處及樣板間提供物業管理服務；(ii)前介服務，涵蓋物業開發的各個階段；(iii)房檢房修服務，涵蓋交付前檢查及交付後維修保養服務；及(iv)商業諮詢服務，其中我們就商業綜合體及服務式公寓提供市場調查及分析以及其他諮詢服務。

- *社區增值服務*。我們向業主和住戶提供社區增值服務以提升其居住體驗並保持及提升其物業價值。該等服務主要包括：(i)智能社區解決方案，其中我們向物業開發商銷售智能社區解決方案所使用的軟硬件並為此提供維護服務；(ii)物業銷售及協銷服務，其中我們幫助物業開發商推銷其物業以換取銷售所得款項的固定金額或比例作為我們的佣金，或銷售我們持有的車位並從銷售價超出我們的購買價的部分獲利；(iii)社區資源增值服務，其中我們協助業主出租公共區域及公共設施予第三方，以換取預先釐定的比例租金作為佣金；(iv)會所服務，其中我們提供餐飲服務及會議服務；(v)美居服務，其中我們提供從室內裝修設計到傢俱及家電採購及安裝的定制美居服務；及(vi)社區零售和家居服務，其中我們銷售雜貨及時令產品以及其他日常用品，並提供清潔、維修保養服務。

我們於往績記錄期間實現了快速增長。在管建築面積由截至2018年12月31日的18.8百萬平方米增至截至2019年12月31日的20.7百萬平方米並進一步增至截至2020年12月31日的24.9百萬平方米。我們的收入由2018年的人民幣397.8百萬元增至2019年的人民幣512.9百萬元，並進一步增至2020年的人民幣692.3百萬元，複合年增長率為31.9%，而我們的利潤由2018年的人民幣22.5百萬元顯著增至2019年的人民幣50.6百萬元，並進一步增至2020年的人民幣105.8百萬元，複合年增長率為116.8%。根據中指院的數據，我們按2019年的利潤增長計在總部位於浙江省的中國物業服務百強企業中名列第三。

競爭優勢

深耕於長江三角洲地區、在浙江省處於重要市場地位的物業管理服務提供商

我們是浙江省綜合性物業管理服務提供商。總部位於杭州，我們通過逾16年的發展確立了自身在浙江省的重要市場地位。深耕於長江三角洲地區，我們亦將業務擴展至全國範圍。根據2020年中指院發佈的排名，按在管建築面積及收入計，我們在總部位於浙江省的中國物業服務百強企業中均排名第四位。於2020年，我們被中指院評為「華東地區物業服務市場地位領先企業」。根據中指院的數據，我們自2014年起已連續八年以綜合實力被中指院評為中國物業服務百強企業之一，且我們的排名自2014年的第41位上升至2021年的第25位。我們在2019年及2020年被中指院評為「中國物業服務市場化運營領先品牌企業」，在2019年被中指院評為「中國物業服務特色品牌企業（中國溫情社區美好生活服務商）」及在2020年被中指院評為「中國物業服務特色品牌企業（中國智慧社區美好生活服務商）」。

總部位於浙江省，我們成功將業務拓展至浙江省以外的長江三角洲地區（不包括浙江省）。長江三角洲地區是中國經濟最發達、增長速度最快的地區之一，並一直且將繼續為我們的戰略開發重點。於2019年，長江三角洲地區的年人均可支配收入為人民幣53,487元，為中國人均可支配收入1.26倍。此外，長江三角洲地區的城鎮化率亦高於中國平均水平。因此長江三角洲地區的物業管理費往往高於中國其他地區。根據中指院的資料，長江三角洲地區和浙江省於2020年的月均物業管理費分別為每平方米人民幣2.3元和每平方米人民幣2.5元，均高於中國物業服務百強企業的同年月均物業管理費每平方米人民幣2.1元。此外，我們認為較高人均可支配收入及城鎮化率的綜合影響亦導致多樣化增值服務的需求增加，從而為我們在長江三角洲地區提供了巨大的增長機遇。我們亦已將我們的業務擴張至中國其他區域中我們認為具有高增長潛力的城市，主要包括新一線及二線城市。截至2020年12月31日，我們訂約將予管理之物業合共241個，合約建築面積合共38.0百萬平方米，覆蓋11個省份33個城市。於該等241項物業中，分別有177項合約建築面積23.7百萬平方米以及50項合約建築面積8.9百萬平方米的物業位於浙江省及長江三角洲地區（不包括浙江省）。於中國其他地區的14項物業中，有7項物業位於新一線城市。

我們於往績記錄期間實現了快速增長。在管建築面積由截至2018年12月31日的18.8百萬平方米增至截至2019年12月31日的20.7百萬平方米並進一步增至截至2020年12月31日的24.9百萬平方米。我們的收入由2018年的人民幣397.8百萬元增至2019年的人民幣512.9百萬元，並進一步增至2020年的人民幣692.3百萬元，複合年增長率為31.9%，而我們的利潤由2018年的人民幣22.5百萬元顯著增至2019年的人民幣50.6百萬元，並進一步增至2020年的人民幣105.8百萬元，複合年增長率為116.8%。根據中指院的數據，我們按2019年的利潤增長計在總部位於浙江省的中國物業服務百強企業中名列第三。

我們認為，我們在浙江省的市場地位以及聚焦長江三角洲地區和其他地區具有高增長潛力的城市有助我們實現快速增長，並將繼續為我們未來的增長及擴張鋪平道路。

德信集團的強大支持及獨立業務發展的良好往績紀錄

自成立以來，我們與德信集團緊密而廣泛的合作推動了我們的發展，為我們的持續增長奠定基礎。德信集團是中國大型物業開發商。根據中指院的資料，德信集團自2014年起按綜合實力計(慮及如業務規模、盈利能力、增速、穩定性、融資能力、運營效率及社會責任等指標)連續八年獲評為中國房地產百強企業，並在2021年中國房地產百強企業中按綜合實力計排名第55位。於往績記錄期間，就德信集團開發的物業而言，我們的中標率為100.0%，我們的業務隨著德信集團的擴張而擴大。截至2020年6月30日，德信集團的土地儲備為15.7百萬平方米，包括遍佈中國24座城市的149項物業，我們認為這為我們提供了穩定的新物業管理項目來源。我們認為，通過運用德信集團龐大的物業組合及土地儲備，我們具備在未來擴大市場份額並豐富物業組合的優勢。我們與德信集團之間緊密而穩定的關係亦有助於我們提升品牌知名度。我們認為，其強大的品牌知名度已幫助我們取得獨立第三方物業開發商及業主委員會的物業管理服務協議，從而為我們帶來持續增長。

我們擁有強大的業務開發能力，在取得獨立第三方物業開發商的業務方面取得了卓越成績。我們於2005年開始為獨立第三方物業開發商開發的物業提供物業管理服務。截至2020年12月31日，我們的在管物業中有106項物業為獨立第三方物業開發商所開發的物業，在管總建築面積為16.1百萬平方米，佔截至同日我們在管總建築面積的64.9%。於2018年、2019年及2020年，來自獨立第三方物業開發商所開發物業的物業管理服務收入分別為人民幣198.5百萬元、人民幣209.6百萬元及人民幣216.6百萬

元，分別佔我們物業管理服務收入的73.9%、67.6%及58.5%。為取得獨立第三方物業開發商的業務，我們已採取以市場為導向的方法，據此優先識別市場需求並創造服務滿足該等需求。我們亦已投入大量資源並已在總部及區域層面成立專門的投資及拓展部門來執行拓展策略。我們認為，我們強大的業務開發能力將使我們能夠繼續把握行業的未來機遇並擴大我們與獨立第三方物業開發商的合作。

多元物業及服務組合

我們為各種住宅及非住宅物業提供優質物業管理服務。由於我們所管理的大多數住宅物業定位於具有升級居住需求的中高端客戶，因此，我們專注於提供能夠滿足該等物業業主嚴格需求及要求的優質物業管理服務。我們已將我們的服務延伸至非住宅物業，包括商業綜合體、寫字樓、學校、醫院、產業園區及市政設施，以此進一步豐富我們的物業管理組合。我們於2005年開始向湖州商業綜合體（我們管理的第一個非住宅物業）提供物業管理服務。此後，我們進一步擴大我們的非住宅物業組合，且截至2020年12月31日，我們的在管非住宅物業已達59項。

除優質物業管理服務外，我們還向各類客戶提供豐富的增值服務，以期滿足其各類需求並擴大我們在物業管理行業價值鏈上的服務廣度和深度。

- **非業主增值服務。**

  - 就住宅物業而言，我們提供廣泛的增值服務，涵蓋整個物業開發過程。在施工前，我們提供有關物業設計及開發計劃的前介服務。於施工過程中，我們定期與物業開發商聯繫，確保其嚴格遵守物業設計及開發計劃。預售開始後，我們提供案場服務，協助物業開發商展示物業。工程竣工後以及於物業交付前後，我們提供房檢房修服務。該等服務使我們能夠在早期與物業開發商建立緊密關係，我們認為這有助於我們深入了解其物業管理需求，使我們能夠與該等物業開發商簽訂初步的物業管理服務協議。

- o 就商業綜合體而言，我們提供市場研究及定位、租戶招攬及開業籌備等前介服務。截至2020年12月31日，我們擁有一個品牌池，該品牌池擁有耳熟能詳的國際及本地品牌，而這正是我們為新商業綜合體提供租賃承擔的主要來源。就服務式公寓而言，我們提供商業諮詢服務，包括開展市場研究、制定市場策略、提供室內裝修設計服務以及制定標準化管理程序。我們認為我們的商業諮詢服務使我們能夠了解非住宅物業開發商的具體需求，從而使我們能夠進一步擴大我們的物業組合並從中獲得物業管理服務協議。

- **社區增值服務。**我們還為業主和住戶提供各種社區增值服務，包括智能社區解決方案、會所服務、美居服務、物業銷售及協銷服務、社區資源增值服務及社區零售和家居服務。我們的社區增值服務使我們能夠在不同的環境中與客戶定期互動，幫助我們了解和滿足客戶的具體需求。因此，我們的社區增值服務提高了客戶忠誠度和品牌認知度，使我們得以快速發展。

我們認為，我們多元化的物業及服務組合有助於多元化我們的收入來源並提高我們的盈利能力，且我們預期這亦將推動我們未來的可持續增長。

可提升客戶滿意度、提高管理效率的智能社區解決方案

我們向物業開發商提供智能社區解決方案，並在此過程中銷售智能社區解決方案所使用的軟硬件以及提供維護服務。我們的智能社區解決方案提供(i)訪客、車輛通行、秩序維護及能源管理方面的社區管理工具；及(ii)數據處理能力，以將業務經營過程中所收集的數據轉換為物業管理公司可用於分析及改善其客戶生活體驗的信息。我們的智能社區解決方案收入於往績記錄期間增長迅速，由2018年的人民幣12.3百萬元增至2019年的人民幣22.1百萬元，並進一步達至2020年的人民幣49.2百萬元。業主及社區管理人旨在改善居住環境並提高社區管理效率。此外，有利的政府政策亦會促進物業管理行業智能社區解決方案的進步。例如，住建部與若干其他部門於2020年12月聯合發佈《關於推動物業服務企業加快發展線上線下生活服務的意見》。因此，我們預期智能社區解決方案的收入將繼續增加。

我們在管物業或訂約將予管理之物業的一些物業開發商已向我們購買智能社區解決方案，並已安裝軟硬件。我們作為該等物業的物業管理人能夠利用智能社區解決方案提高我們的服務質量，改善住戶生活體驗並提高我們的管理效率。

- *改善住戶生活體驗*。憑藉智能社區解決方案的功能，我們能為業主及住戶提供更便捷的生活體驗及更安全的生活環境。例如，智能社區解決方案可為業主及住戶提供便利的秩序維護體驗，並可透過提供無接觸服務，如透過人臉識別進行智能訪客管理及進度控制以及透過車牌識別進行智能停車場管理，助力我們打造更安全的生活環境，尤其是在COVID-19疫情爆發期間。

- *提高管理效率*。智能社區解決方案提供停車場管理、訪客管理、交通管制及進度控制方案的有效解決方案，減少我們對人工的依賴。此外，其樓宇管理系統能實時監控能源消耗水平，使我們能夠及時發現我們業務經營中的能源浪費，從而優化公共資源使用情況及節約能源。我們通過智能社區解決方案分析所收集的數據，並將有關數據轉化為我們可用於改善服務質量及管理效率的信息。

我們通過我們的附屬公司悉爾科技提供智能社區解決方案。悉爾科技被杭州日報報業集團評為「G20杭州名片•獨角獸企業」之一及「2016浙江創新企業•智能科技傑出企業」。於2018年，其經浙江省科學技術廳、浙江省財政廳及國家稅務總局浙江省稅務局認定為國家高新技術企業。於2019年，希爾科技的研發中心經杭州市科學技術局認定為杭州市企業高新技術研發中心。

優質服務鑄就公認的品牌形象以及客戶高滿意度

服務質量為品牌形象及客戶滿意度的關鍵。我們已制定涵蓋我們物業管理服務方方面面的一系列政策和程序。例如，我們已制定標準化的秩序維護、清潔、綠化及維修保養服務管理指引，並隨機及定期實施質量檢查，確保始終如一的優質物業管理服務。為進一步確保我們始終如一的服務質量，我們已建立兩項標準化服務模式，借此我們可根據不同物業的類型、定位及規模以更高效及有針對性的方式滿足客戶的差異化需求：

- *桔服務*：於桔服務模式項下，我們向業主及住戶提供具有成本效益的解決方案。於該服務模式項下，我們提供優質的秩序維護、清潔、綠化及維修維護服務；及

- *臻服務*：於臻服務模式項下，我們根據客戶需求及喜好制定高端社區物業管理服務及定制化增值服務(如定制式管家服務)。

我們認為，我們可將兩項標準化服務模式有效地複製到新交付予我們的物業，借此我們能夠提高運營效率，同時在我們所有在管物業中保持始終如一的服務質量。

我們認為，我們的品牌為優質物業管理服務的代名詞，且我們已成功地在中國物業管理行業樹立起該等品牌形象。我們於2019年獲中指院評為「中國物業服務特色品牌企業(中國溫情社區美好生活服務商)」及2020年獲中指院評為「中國物業服務特色品牌企業(中國智慧社區美好生活服務商)」。

我們始終如一的優質服務亦贏得了客戶高滿意度。根據中指院於2020年開展的客戶滿意度調查，我們的得分為83.5分(總分100分)，高於78.5分的業內平均水平。於2018年、2019年及2020年，由於我們的客戶滿意度高，我們住宅物業的物業管理服務協議留存率分別達到94.3%、94.9%及95.1%。

經驗豐富的專業管理團隊及高效的人力資源系統

我們相信我們的成功有賴於並將繼續有賴於我們管理團隊的素質。我們的高級管理團隊擁有物業管理及相關行業的豐富經驗，平均有16年經驗。此外，我們的高級管理層擁有深厚的行業知識，並對我們的運營擁有共同的戰略願景和前景。我們的執行董事兼董事會主席胡一平先生擁有超過25年的物業開發及管理經驗。胡先生為高級經濟師及工程師。其目前為浙江省房地產業協會會長。執行董事兼總裁唐俊杰先生擁有豐富的物業開發及管理經驗。唐先生負責制定及實施我們的業務策略及財務規劃。其現任杭州物業管理協會副會長，於2019年及2020年獲新浪財經及其他三家組織評為「物業經理人100強」。

為支持我們業務的快速發展和優化我們的管理，我們專注於持續提升我們僱員的技能。我們認為，一支精幹的員工隊伍對我們的未來業務至關重要，我們已於所合作大學推出盛全班，以培養應屆畢業生人才庫。盛全班的學生將接受物業管理入門課程、參加假期實習計劃並於畢業後成為我們的全職員工。此外，我們亦向僱員提供以下培訓課程以支持彼等的職業發展從而助其持續成功：

- *雛鷹計劃：*我們的雛鷹計劃面向新入職員工。我們提供的入職培訓課程涵蓋我們的業務經營及業務線專項培訓項目，幫助新入職員工掌握職業起步階段的基礎專業知識。

- *獵鷹計劃：*我們的獵鷹計劃面向管理人員。我們提供業務管理課程及務實機會，幫助管理人員提高其管理能力。

- *戰鷹計劃：*我們的戰鷹計劃面向項目經理。我們提供有關項目管理方面的理論培訓及案例研究，幫助項目經理獲取各類項目管理的深度知識。

- *雄鷹計劃：*我們的雄鷹計劃面向區域經理。我們向其提供有關管理能力的綜合培訓材料並為其指定導師，幫助其精練業務運管與管理方面的技術。

我們還通過具有競爭力的薪酬結構及績效激勵計劃激勵我們的員工。為挽留及培養人才，我們的薪酬與晉升制度為表現突出的員工提供回報。

我們認為，經驗豐富的管理團隊、全面的培訓計劃以及具有競爭力的薪酬及晉升計劃均有助於我們挽留充足的有能力的僱員，以提供優質服務、鞏固市場地位及保持競爭力。

業務策略

我們致力於成為享譽中國的物業管理服務提供商，提供優質全面的服務。為了實現此目標，我們計劃實施以下策略：

繼續擴大我們的業務規模及市場份額

我們計劃繼續鞏固我們於浙江省的市場地位，大力提高我們於長江三角洲地區以及中國其他經濟發達地區的市場份額。我們認為，長江三角洲地區擁有不可比擬的增長潛力。我們計劃擴展至已入駐地區周邊的鄰近城市以進一步滲透進該市場，旨在實現規模經濟。此外，我們將在武漢、鄭州、成都、西安、貴陽及佛山等具有巨大發展潛力的中國其他地區持續擴張。

憑藉我們與德信集團長期穩定的合作並借助德信集團的業務策略及地域擴張，我們致力於自德信集團獲得更多物業管理服務協議而進一步實現擴張。此外，我們將繼續尋求從獨立第三方物業開發商獲得新委聘。我們亦計劃收購具有地區影響力及類似市場地位的獨立第三方物業管理公司，最大程度地發揮與我們現有業務運營的潛在協同效應，從而促進發展。我們認為，我們的未來收購將豐富我們的服務內容，並幫助我們實現未來的可持續發展。我們評估潛在目標的主要標準包括（其中包括）(i)年度營業收入超過人民幣50.0百萬元；(ii)位於長江三角洲地區及中國的其他經濟發達地區；及(iii)擁有與我們互補的物業組合及管理專業知識。於評估一項潛在投資或收購目標是否具有互補的物業組合及管理專長時，我們一般傾向於下列物業管理公司（其中包括）：(a)在管建築面積至少為3.0百萬平方米；(b)最近財政年度的年收入至少為人民幣50.0百萬元；(c)多元化物業組合，包括住宅及非住宅物業，尤其是專注於為非住宅物業提供物業管理服務，因為我們認為收購擁有該等物業組合的目標公司能令我們進一步多元化我們現有的物業組合並實施「六三一」的物業組合佈局；請參閱「－多元化及擴大我們的物業組合及服務產品」；(d)與我們具有類似規模的項目相當的盈利能力；(e)於中國一座或多座擁有巨大發展潛力的一線城市建立良好的業務，我們認為這將令

我們進一步擴大地理覆蓋範圍；及(f)知名品牌及良好的企業信譽。截至最後實際可行日期，我們並無確定任何收購目標。有關我們日後收購的風險，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們日後進行的收購未必會成功，而我們在整合被收購業務與現有業務時或會遭遇困難」。倘我們日後收購計劃未能實現，我們將(i)持續探索新的收購目標；(ii)透過提高服務質量及我們的品牌知名度開發新客戶，繼續擴大我們的市場份額；(iii)加強我們與現有客戶的關係以獲得新業務；及(iv)透過參與公開招標取得新的物業管理服務協議。我們亦計劃與其他行業的公司及／或政府實體成立合營企業進一步將我們的物業組合多元化。我們認為，此安排將結合我們的經驗與業務合作夥伴的資源，從而幫助我們獲得獨立第三方物業開發商及／或地方政府的其他物業管理服務協議。此外，我們計劃積極參與多個業主委員會組織的公開招標，藉此獲得新的管理合約，從而取代其現有物業管理公司。

多元化及擴大我們的物業組合及服務產品

我們計劃通過實施「六三一」的物業組合佈局，擴大物業組合。我們計劃開發以下物業組合：(i)住宅物業佔60%，因為我們相信住宅物業的物業管理服務可為我們提供穩定的收入來源；(ii)商業綜合體及寫字樓佔30%，因為該等物業通常會產生相對較高的利潤率；及(iii)其他類型物業佔10%，乃由於我們計劃進一步擴大物業組合並獲得管理不同類型物業的專長。

我們計劃利用中國政府於2021年1月出台的鼓勵物業管理公司提高服務質量及多元化提供的服務的優惠政策。請參閱「行業概覽－中國物業管理行業－中國物業管理服務市場的關鍵驅動－有利政策」。我們計劃通過根據客戶不斷變化的需求引入更多多元化及定制增值服務進一步服務我們的服務產品。具體而言，我們計劃：

- 開發並應用線上服務平臺來集成和集中服務產品。我們認為，綜合服務平台將讓我們能夠根據客戶的需求推出更多多元化服務；

- 通過提供優質家政服務及家電維修保養服務，擴大社區零售和家居服務項下所提供的服務；

- 除商業綜合體及服務式公寓以外，亦通過為文旅項目及教育中心提供前介服務發展商業諮詢服務；及

- 通過憑藉我們與物業開發商的緊密聯繫及對業主及住戶的熟悉程度擴展物業銷售及協銷服務，我們亦計劃持續擴展提供非業主增值服務。

具體而言，我們計劃與專業服務公司合作以增強我們的專業知識及能力，從而通過以下方式多樣化及擴大上述服務項目：(i)收購專業服務公司的股權，例如具有成熟供應鏈的家居服務提供商；(ii)與利潤率相對較高的行業（例如家居服務行業）的專業服務公司組建合營企業；及(iii)與若干專業服務公司訂立戰略合作協議。

繼續透過信息技術提高我們的競爭力及效率

我們計劃引入新的信息技術系統及改進現有系統的功能，從而提升我們管理及運營效率。特別是，我們擬完善我們下列信息技術系統：

- *綜合用戶平台*。我們運用各種信息技術及業務運營系統為各業務分部的客戶提供服務。我們計劃將現有信息技術與業務運營系統進行整合，以提供一站式服務平台，以此滿足客戶的多樣化服務需求。

- *財務管理系統*。我們計劃進一步開發財務管理系統，從而得以及時共享有關（其中包括）業務運營、財務管理、人力資源及薪酬管理的財務數據。

- *主數據系統及數據中心*。我們擬完善我們的主數據系統及數據中心，確保數據的一致性和準確性。我們致力於通過分析有關數據以支持決策程序，從而提高業務智能水平。

除升級我們的信息技術系統外，我們亦計劃招募及培養技術人才及增加研發投資，從而進一步提升我們的信息技術能力。我們相信，該升級後的信息技術系統以及我們的技術人才將進一步促進我們日常運營的平穩運轉。

提高服務質量以提升品牌價值和市場影響力

我們計劃繼續提高我們的服務質量，以進一步提升我們的品牌價值和市場影響力。具體而言，我們計劃：

- 針對秩序維護、清潔、綠化及維修保養服務升級當前的標準化管理政策及程序，以提高客戶滿意度；

- 在已交付我們管理的新物業複製我們的桔服務及臻服務模式，以確保我們所有在管物業的服務質量的一致性；

- 利用並升級我們的信息技術系統以改善我們的業務運營及決策流程，從而為客戶提供更佳的定制式便捷服務；及

- 多樣化並完善與客戶的溝通渠道，以便更好地了解其需求、幫助我們提升服務質量及為客戶創造更好的居住環境。

我們認為，實施上述舉措可進一步提高服務質量，促使提升品牌價值及市場影響力。

提高人力資源管理及增強企業文化

我們計劃吸引、培養及留住合格人才，從而支持我們的可持續業務增長。

就人才招募而言，我們將尋求多元化人才招募渠道。我們計劃吸引來自信息技術公司的技術人才，以升級我們信息技術系統，亦計劃吸引來自相關行業經驗豐富的專業人員以引進新的增值服務。我們亦計劃加深與大學的合作，持續加大校園招聘力度，招募更多優秀畢業生，從而擴大我們的人才庫。

就人才培養而言，我們將持續提供及完善培訓計劃。我們計劃進一步投資「雛鷹計劃」、「獵鷹計劃」、「戰鷹計劃」及「雄鷹計劃」，以增強僱員的執行能力及領導能力。我們將通過培訓計劃為重要職位及未來管理團隊構建人才庫。

就人才挽留而言，我們將優化人力資源管理及提供具有競爭力的薪酬福利待遇，此有助於我們留住有才幹的僱員。我們計劃完善基於績效的薪酬及晉升計劃，從而將僱員的利益與我們的成功緊密相聯。

就企業文化而言，我們將持續引進新措施，旨在提升歸屬感及績效。我們認為，這將鼓勵員工增強對本集團的忠誠度，建立穩定的員工隊伍，從而有效執行我們的策略及提升品牌知名度。

我們認為，從長遠來看，我們吸引、培養及留住人才的計劃以及我們的企業文化將幫助有才幹的僱員與我們一同發展，並有助於我們實現可持續發展。

我們的業務模式

我們有三條業務線：(i) 物業管理服務；(ii) 非業主增值服務；及 (iii) 社區增值服務。下表載列於所示年度按業務線劃分的收入明細(以絕對金額及佔總收入的百分比列示)：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
物業管理服務	268,599	67.5	310,076	60.5	370,415	53.5
非業主增值服務	86,414	21.7	139,584	27.2	178,781	25.8
社區增值服務	42,820	10.8	63,190	12.3	143,123	20.7
總計	**397,833**	**100.0**	**512,850**	**100.0**	**692,319**	**100.0**

物業管理服務

概覽

我們自2004年起提供物業管理服務。截至2020年12月31日，我們擁有175項在管物業，在管總建築面積為24.9百萬平方米，覆蓋中國7個省份的24座城市。截至同日，我們已訂約管理241項物業，合約總建築面積為38.0百萬平方米，覆蓋中國11個省份的33座城市。於2018年、2019年及2020年，就德信集團所開發物業提供的物業管理服務產生的收入分別為人民幣59.5百萬元、人民幣78.7百萬元及人民幣98.8百萬元，分別佔我們同年度物業管理服務所得總收入的22.2%、25.4%及26.7%。

我們物業管理服務的大部分收入乃產生自就獨立第三方物業開發商所開發物業提供的服務。我們於2005年開始向由獨立第三方物業開發商開發的物業提供物業管理服務。截至2020年12月31日，我們有106項在管物業由獨立第三方物業開發商開發，在管總建築面積為16.2百萬平方米。向獨立第三方物業開發商所開發物業提供物業管理服務所得收入由2018年的人民幣198.5百萬元略增至2019年的人民幣209.6百萬元，並進一步增至2020年的人民幣216.6百萬元。

下表載列截至所示日期物業數目及在管總建築面積以及於所示年度我們按物業開發商類型劃分的物業管理服務所得收入的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度														
	2018年					2019年					2020年				
	物業數目	建築面積		收入		物業數目	建築面積		收入		物業數目	建築面積		收入	
		千平方米	*%*	*人民幣千元*	*%*		*千平方米*	*%*	*人民幣千元*	*%*		*千平方米*	*%*	*人民幣千元*	*%*
德信集團所開發物業[1]	28	3,546	18.8	59,539	22.2	40	4,742	23.0	78,656	25.4	44	5,639	22.6	98,822	26.7
聯合開發物業[2]	6	585	3.1	10,540	3.9	11	1,375	6.6	21,853	7.0	25	3,115	12.5	54,997	14.8
獨立第三方物業開發商所開發物業[3]	92	14,685	78.1	198,520	73.9	93	14,535	70.4	209,567	67.6	106	16,151	64.9	216,596	58.5
總計	**126**	**18,816**	**100.0**	**268,599**	**100.0**	**144**	**20,652**	**100.0**	**310,076**	**100.0**	**175**	**24,905**	**100.0**	**370,415**	**100.0**

附註：

(1) 指德信集團單獨開發或由德信集團與獨立第三方物業開發商聯合開發的物業，其中德信集團持有有關物業的控股權益。

(2) 指德信集團與獨立第三方物業開發商聯合開發的物業，其中德信集團並無持有有關物業的控股權益，及由胡先生控制的其他實體所開發的物業。

(3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

我們的地理分佈

自我們於浙江省成立以來，我們已將我們的地域覆蓋面擴大至全國，合約總建築面積為38.0百萬平方米，截至2020年12月31日，覆蓋中國11個省份的33座城市。截至同日，我們擁有合共175個在管物業，在管總建築面積為24.9百萬平方米。

下圖説明截至2020年12月31日我們物業組合的位置：

在管物業進駐地點

浙江	杭州 湖州 嘉興 金華 寧波 麗水 温州 台州 舟山 衢州
江蘇	常州 南京 蘇州 無錫 徐州 鎮江
安徽	合肥 蚌埠 六安 宣城
上海	上海
雲南	大理
河南	商丘
陝西	渭南

已訂約管理物業進駐地點

浙江	杭州 湖州 嘉興 金華 寧波 麗水 温州 台州 舟山 衢州 德清
江蘇	常州 南京 蘇州 無錫 徐州 鎮江 泰州
安徽	合肥 蚌埠 六安 宣城 宿州
上海	上海
雲南	大理
河南	商丘
陝西	渭南 西安
四川	眉山 成都
廣東	佛山
江西	上饒
湖北	武漢

下表載列截至2020年12月31日按區域劃分的我們管理及已訂約管理的物業詳情：

地區／省份	在管物業[1]		已訂約物業[2]	
	物業數目	建築面積	物業數目	建築面積
		千平方米		*千平方米*
浙江省	133	17,159	177	23,667
長江三角洲地區(不包括浙江省)	38	7,228	50	8,927
其他地區	4	518	14	5,439
總計	**175**	**24,905**	**241**	**38,032**

附註：

(1) 指交付予我們作物業管理用途的物業。

(2) 指我們已訂立相關經營物業管理服務協議的所有物業，除在管物業外，亦可能包括尚未交付予我們作物業管理用途的物業。

下表載列截至所示日期我們按地理區域劃分的在管總建築面積，以及於所示年度我們按地理區域劃分的產生自物業管理服務的總收入的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入	
	千平方米	*人民幣千元*	*%*	*千平方米*	*人民幣千元*	*%*	*千平方米*	*人民幣千元*	*%*
浙江省	11,246	155,547	57.9	12,516	189,592	61.1	17,159	264,690	71.5
長江三角洲地區(不包括浙江省)	6,260	99,804	37.2	6,760	105,426	34.0	7,228	95,920	25.9
其他地區	1,310	13,248	4.9	1,376	15,058	4.9	518	9,805	2.6
總計	**18,816**	**268,599**	**100.0**	**20,652**	**310,076**	**100.0**	**24,905**	**370,415**	**100.0**

服務範圍

我們主要提供以下類別的物業管理服務：

- *秩序維護服務*。我們力求確保我們所管物業安全並有序。我們提供的日常秩序維護服務包括(其中包括)交通管理、巡邏、視頻監控、停車場秩序維護、應急響應、進入管制及訪客管理。我們通過我們內部員工及第三方分包商提供秩序維護服務。

- *清潔服務*。我們為物業單位及公共區域(可能包括樓梯、走廊、外牆及地庫)提供清潔服務。我們主要通過第三方分包商提供我們的清潔服務。

- *綠化服務*。我們為我們的在管物業的綠化環境提供綠化服務，主要包括害蟲防治、修剪、植物澆水及施肥。我們通常通過第三方分包商提供綠化服務。

- *公共區域設施維修保養服務*。我們通常負責維護(i)公共區域設施及建築構築物，例如電梯、自動扶梯及中央空調設施；(ii)消防及安全設施，如消防滅火器及火警系統；(iii)秩序維護設施，例如入口大門、圍欄及監控攝像頭；及(iv)公用設施，例如發電機、配電設備、水泵房、供水及排水系統。我們通過自有僱員從相關服務提供商獲得支持提供維修保養服務。

截至2020年12月31日，我們聘用2,531名駐場人員以提供物業管理服務及委聘159名經甄選分包商以提供若干物業管理服務，主要包括秩序維護、清潔及綠化服務。

在管物業組合

我們主要管理住宅物業。於往績記錄期間，我們絕大部分收入源自於管理住宅物業。我們的住宅物業在管總建築面積由截至2018年12月31日的約12.9百萬平方米增至截至2019年12月31日的約14.9百萬平方米，並進一步增至截至2020年12月31日的約18.9百萬平方米。

儘管我們收入的大部分源自並有望繼續源自住宅物業，我們仍不斷尋求為非住宅物業提供物業管理服務。我們在管的非住宅物業主要包括商業綜合體、寫字樓、學校、醫院、產業園區及市政設施。

下表載列我們截至所示日期的在管總建築面積及所示年度按物業類型劃分的物業管理服務所得收入明細：

	截至12月31日或截至該日止年度											
	2018年				2019年				2020年			
	建築面積		收入		建築面積		收入		建築面積		收入	
	千平方米	*%*	*人民幣千元*	*%*	*千平方米*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*千平方米*	*%*	*人民幣千元*	*%*
住宅物業	12,888	68.5	179,349	66.8	14,894	72.1	192,792	62.2	18,894	75.9	252,100	68.1
非住宅物業	5,928	31.5	89,250	33.2	5,758	27.9	117,284	37.8	6,011	24.1	118,315	31.9
總計	**18,816**	**100.0**	**268,599**	**100.0**	**20,652**	**100.0**	**310,076**	**100.0**	**24,905**	**100.0**	**370,415**	**100.0**

下表載列於所示年度按物業類型劃分的項目數量、在管建築面積及物業管理服務收入明細：

	截至2018年12月31日或截至該日止年度			截至2019年12月31日或截至該日止年度			截至2020年12月31日或截至該日止年度		
		在管			在管			在管	
	項目數量	建築面積	收入	項目數量	建築面積	收入	項目數量	建築面積	收入
		千平方米	*人民幣千元*		*千平方米*	*人民幣千元*		*千平方米*	*人民幣千元*
住宅物業	82	12,888	179,349	93	14,894	192,792	116	18,894	252,100
非住宅物業									
寫字樓	8	581	23,908	8	624	23,264	14	808	22,501
商業綜合體	12	1,224	24,804	17	1,568	44,704	19	1,877	48,913
市政設施	11	1,509	15,309	10	1,490	18,359	9	1,457	9,591
學校	5	1,071	5,341	5	691	3,881	3	319	5,421
醫院	4	796	16,831	6	946	19,653	5	650	17,989
產業園區	4	747	3,057	5	439	7,423	9	900	13,900
小計	44	5,929	89,250	51	5,758	117,284	59	6,011	118,315
總計	**126**	**18,816**	**268,599**	**144**	**20,652**	**310,076**	**175**	**24,905**	**370,415**

就市政設施、學校及醫院而言，我們通常通過公開招標獲得或重續物業管理服務協議。就其他非住宅物業類型，我們通常通過公開招標、談判招標或直接委任獲得或續新我們的物業管理服務協議。非住宅物業通常不會以類似於住宅物業的方式建立業主委員會來指定其物業管理服務提供商。

下表載列截至最後實際可行日期按物業類型劃分的物業管理服務的項目數量及建築面積明細：

	截至最後實際可行日期			
	項目數量	合約建築面積 *千平方米*	在管項目數量	在管建築面積 *千平方米*
住宅物業	202	33,805	130	20,319
非住宅物業				
寫字樓	22	1,153	19	847
商業綜合體	20	2,271	19	1,877
市政設施	13	1,881	13	1,881
學校	3	319	3	319
醫院	5	650	5	650
產業園區	11	1,418	9	900
小計	74	7,691	68	6,474
總計	**276**[(1)]	**41,497**	**198**	**26,792**

附註：

(1) 自2020年12月31日起及直至最後實際可行日期，我們訂立了36份物業管理服務協議。我們於2021年2月亦自願終止一份物業管理服務協議。

我們相信，憑藉我們在為住宅及非住宅物業提供優質物業管理服務時所積累的經驗及聲譽，我們將能繼續多元化在管物業組合及進一步擴大我們的客戶群。

我們物業組合增加

於往績記錄期間，我們主要通過從德信集團、其合營企業及聯營公司及獨立第三方物業開發商獲取新物業管理服務協議擴大物業組合。展望未來，我們擬將通過自德信集團、獨立第三方物業開發商以及業主委員會獲取更多物業管理服務協議提高我們的業務規模及市場份額。此外，我們亦計劃收購具有地區影響力及相似市場定位的獨立第三方物業管理公司，並與於其他行業運營的公司或政府實體成立合營企業以進一步多元化我們的物業組合及擴大我們的業務規模。請參閱「－業務策略－繼續擴大我們的業務規模及市場份額」。

下表載列於往績記錄期間就物業數目及其相應的建築面積而言，我們的合約建築面積及在管建築面積的變動：

	截至12月31日或截至該日止年度											
	2018年				2019年				2020年			
	已訂約物業(1)		在管物業		已訂約物業(1)		在管物業		已訂約物業(1)		在管物業	
	物業數目	建築面積	物業數目	建築面積	物業數目	建築面積	物業數目	建築面積	物業數目	建築面積	物業數目	建築面積
	(千平方米，物業數目除外)											
截至期初	133	21,112	118	19,589	173	28,282	126	18,816	201	31,113	144	20,652
新訂約(2)	47	9,664	15	1,721	39	4,880	29	3,885	53	9,082	44	6,416
終止(3)	7	2,494	7	2,494	11	2,049	11	2,049	13	2,163	13	2,163
截至期末	**173**	**28,282**	126	**18,816**	**201**	**31,113**	**144**	**20,652**	**241**	**38,032**	**175**	**24,905**

附註：

(1) 包括在管物業及已訂約但尚未交付的物業。

(2) 主要包括(i)由物業開發商開發的新物業的前期物業管理服務協議，及(ii)代替彼等前物業管理服務提供商的住宅或非住宅社區物業管理服務協議。相關期間續新的協議不被視為我們於有關期間的新訂約。新訂約的在管建築面積包括根據我們於先前期間訂立的協議於相關期間交付予我們管理的建築面積。

(3) 主要包括我們的若干已終止物業管理服務協議，其乃由於我們重新分配我們的資源至盈利能力更強的訂約以優化我們的物業組合。

物業管理費

我們採用兩種費用模式收取物業管理費。於往績記錄期間，我們的絕大部分物業管理費按包幹制收取，而剩餘的按酬金制收取。下表載列截至所示日期我們按費用模式劃分的在管總建築面積，以及於所示年度按費用模式劃分的物業管理服務所得收入明細：

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入	
	千平方米	*人民幣千元*	*%*	*千平方米*	*人民幣千元*	*%*	*千平方米*	*人民幣千元*	*%*
包幹制	18,507	268,300	99.9	20,343	309,781	99.9	24,480	369,997	99.9
酬金制	309	299	0.1	309	295	0.1	425	418	0.1
總計	**18,816**	**268,599**	**100.0**	**20,652**	**310,076**	**100.0**	**24,905**	**370,415**	**100.0**

我們於決定按包幹制或酬金制收取費用時，會考慮多項因素，包括地方性法規、物業開發商或業主委員會指定的服務要求、物業管理費的可負擔性及業主的質量預期、當地市況、預測盈利能力及個別物業的性質及特徵。我們按個別情況釐定費用模式。

按包幹制收取的物業管理費

於往績記錄期間，我們按包幹制自物業管理服務協議產生大部分收入。根據包幹制費用模式，我們就物業管理服務收取固定「全包」費用。就物業管理費而言，我們通常就住宅物業按年度基準收取，所有其他物業則按季度及根據我們物業管理服務協議的條款訂明的基準收取。我們有權保留向物業開發商、業主及住戶收取的全額物業管理費為收益並承擔提供我們物業管理服務所產生的成本。根據中指院的資料，包幹制費用模式為中國收取物業管理費的主流方法，尤其是與住宅物業有關方面。

包幹制收費模式對我們的運營管理能力及效率要求頗高。於協商及訂立我們的物業管理服務協議前，我們力求盡可能準確地編製對我們銷售成本的估計。我們的銷售成本主要包括(其中包括)員工成本、分包費用、公用事業及維護費用、所用原材料及耗材成本、出售停車位的成本以及其他費用。由於我們本身承擔該等費用，我們的利潤率受到我們降低銷售成本能力的影響。倘我們的銷售成本高於預期，我們或無法從客戶處收取額外的費用來維持我們的利潤率。然而，我們可以選擇透過協商提高物業管理費，並通過運用自動化系統提高財務及運營效率。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在按包幹制收費的管理物業中並無招致任何重大虧損。

於2018年及2019年，我們就五項及一項在管物業產生的毛損總額分別為人民幣0.3百萬元及人民幣0.4百萬元。我們在管物業於2020年並無產生毛損。我們就該等物業產生的毛損乃主要由於我們管理該等虧損物業已久，未曾上調定價。於2018年及2019年，我們就向該等虧損物業提供的物業管理服務產生的收入分別約為人民幣5.1百萬元及人民幣3.0百萬元，分別佔我們同年度物業管理服務收入的1.9%及1.0%。請參閱「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 我們於往績記錄期間就若干按包幹制進行的物業管理服務協議產生虧損」。我們長期管理虧損的物業而未提高管理費，乃主要

由於(i)對於已設立業主委員會的住宅物業，我們僅可根據相關程序在續新物業管理服務協議時提高物業管理費水平；及(ii)對於並未設立業主委員會的住宅物業，我們僅可按照前期物業管理服務協議規定的物業管理費收取。為保持管理物業的盈利能力，我們採取多種成本節省措施。例如，我們(i)實施信息技術系統以提升我們的運營效率；(ii)對僱員採用培訓計劃以提升彼等運營效率及執行能力；(iii)向有經驗的第三方服務提供商外包若干秩序維護、清潔及綠化服務；及(iv)緊密監控我們的成本結構及優化我們的能耗開支。我們相信，通過規模經濟，我們亦可通過集中管理人力資源以及對附近多個物業的投資，以提高運營效率，從而降低成本。對於無法提高物業管理費的住宅物業，我們還將擴展社區增值服務。僅當我們於內部評估後確定(i)我們在不久的將來無法增加物業管理費；及(ii)我們可能無法就該等物業擴大我們的增值服務，於2018年，我們終止了三個虧損物業的物業管理服務協議。由於上述討論的多個節省成本的措施，於2018年及2019年，所有其他虧損物業於往後年度實現盈利。

按酬金制收取的物業管理費

於往績記錄期間，我們自小部分按酬金制收費的物業管理服務協議產生收入。根據酬金制模式，我們通常每月按客戶應付的物業管理費總額的預先釐定比例或預定金額收取費用作為我們的酬金。我們將佣金費確認為收入，而剩餘部分用作營運資金以支付我們在提供物業管理服務時產生的成本。該等成本由支付我們物業管理費的客戶承擔。

當我們訂約按酬金制管理住宅社區時，我們實質上擔當業主及住戶代理的角色。由於該等住宅社區的管理處並無獨立銀行賬戶，故實質上與該等管理處有關的所有交易均通過我們的庫務職能進行結算。截至期末，倘管理處在我們的庫務職能中積累的營運資金不足以支付於相關期間所產生的開支，則該差額將由住戶分攤。於往績記錄期間，兩項在管物業按酬金制收費。

根據酬金制模式，我們無權收取由客戶支付的物業管理費超過提供物業服務相關的費用及開支的差額。因此，我們一般不會確認酬金制物業管理服務協議的任何直接成本。有關費用由客戶承擔。與酬金制模式有關的經營風險相對較低，原因是物業管理成本由客戶承擔且其僅構成在管物業的一小部分。

招標程序

我們獲取物業管理服務協議的方式大部分為參與投標程序，而物業開發商或業主委員會據此評估並從多家物業管理服務提供商作出選擇。我們只有少數物業管理服務協議通過協議投標取得。通常而言，物業開發商在物業開發階段或住宅物業業主委員會有意替換其現有物業管理服務提供商時發出投標邀請。根據《物業管理條例》及《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招投標的方式選聘具有相應資質的物業管理企業。倘僅有少於三名投標人競標小型物業，經物業所在地的有關區、縣人民政府房地產行政主管部門批准，物業開發商可直接透過訂立協議的方式選聘具有相應資質的物業管理公司。有關招標程序的相關法律規定的更多資料，請參閱本招股章程「監管概覽－有關物業管理服務的條例－有關委任物業管理企業的條例」。根據中國《政府採購法》及相關法律法規，就中國政府機關、機構或組織所擁有超過指定金額的非住宅物業的相關服務委聘物業管理服務提供商須經過招標程序。

以下流程圖列示我們獲取住宅物業的物業管理服務協議的典型招標程序的各個階段：

對由德信集團及其合營企業及聯營公司開發的物業而言，我們亦於獲授物業管理服務協議前參與相關中國法律及法規規定的招標程序。

下表列示於所示年度按物業開發商類型劃分的獲得物業管理服務協議的中標率：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
		(%)	
德信集團所開發物業(1)	100.0	100.0	100.0
聯合開發物業(2)	100.0	100.0	100.0
獨立第三方物業開發商所開發物業(3)	58.6	63.6	65.8

附註：

(1) 指德信集團單獨開發或由德信集團與獨立第三方物業開發商聯合開發的物業，其中德信集團持有有關物業的控股權益。

(2) 指德信集團與獨立第三方物業開發商聯合開發的物業，其中德信集團並無持有有關物業的控股權益，及由胡先生控制的其他實體所開發的物業。

(3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

於往績記錄期間，我們就德信集團開發的物業的中標率為100.0%。於往績記錄期間，我們對德信集團開發物業的高中標率的主要原因在於（其中包括）：(i)德信集團認可我們優質的物業管理服務；(ii)我們與德信集團的長期密切關係，這使雙方建立互信，積累隱性知識，降低溝通協調成本；及(iii)在向客戶提供產品及服務方面，我們本著相近的理念，這使我們能夠更好地了解並達致德信集團期望的標準。

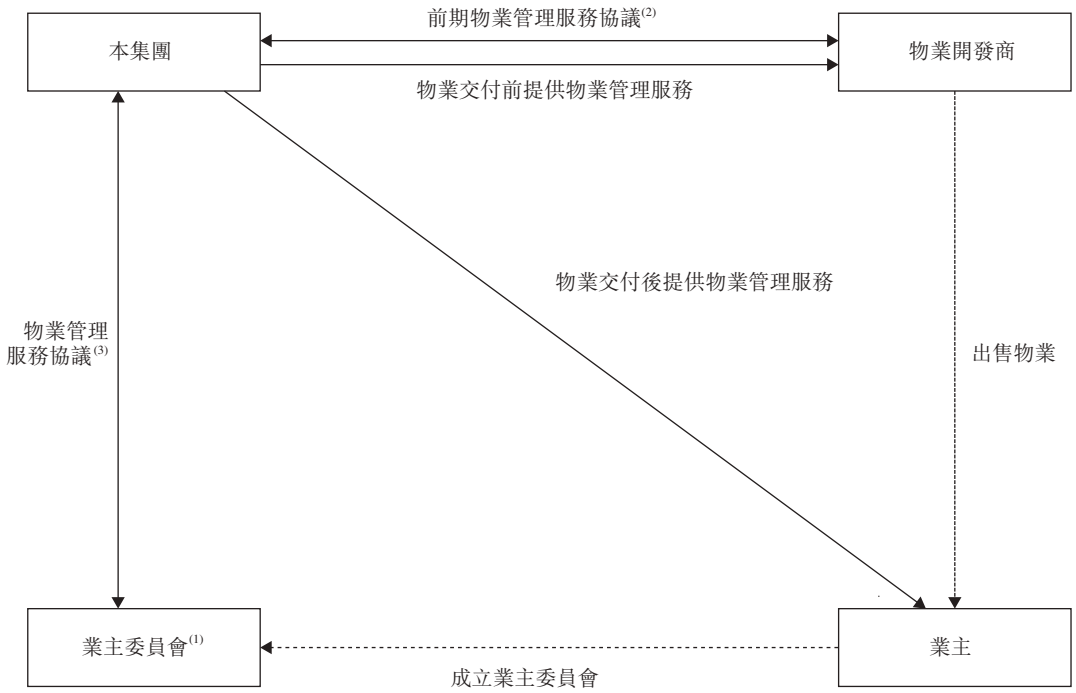
於往績記錄期間，我們就聯合開發的物業中標率為100.0%，主要由於我們的產品、服務質量及品牌形象獲得聯合開發物業的物業開發商的廣泛認可。

於2018年、2019年及2020年，我們就獨立第三方物業開發商所開發的物業管理項目分別提交了合共29項、22項及38項投標書，於同年度，我們就獨立第三方物業開發商所開發物業的中標率分別為58.6%、63.6%及65.8%。就獨立第三方商物業開發商開發的物業而言，我們的中標率低於德信集團或聯合開發物業的中標率，因為就德信集團開發的物業或聯合開發的物業而言，我們通常會在物業開發初期向非業主提供增值服務。該等服務使我們更了解該等物業發展商的需求，從而使他們更有可能聘請我們提供物業產管理服務。

截至2020年12月31日，我們有三項前期物業管理服務協議並非通過招標程序獲得，而是通過公平磋商經常規商業談判獲得。根據相關中國法律法規，物業開發商應經招標方能聘請物業管理服務提供商提供前期物業管理服務。誠如中國法律顧問告知，對於物業管理服務提供商未經招投標而訂立前期物業管理服務協議的，中國並無在具體法律法規中規定相關行政處罰，未經招投標程序亦不會影響協議的有效性。然而，倘地方政府要求相關物業開發商限期整改，相關物業開發商需組織招投標選聘相關物業的物業管理服務提供商。截至2020年12月31日，我們僅自該等三項物業的其中一項產生收入。於往績記錄期間，我們向該項物業提供物業管理服務所得的收入約為人民幣1.8百萬元，佔往績記錄期間物業管理服務總收入的0.5%。根據《物業管理條例》(2018年修正)，(i)任何住宅物業的物業開發商，應當通過招標的方式選聘物業管理公司；投標人少於3個或者住宅規模較小的，經物業所在地的區、縣人民政府房地產行政主管部門批准，可以直接採用協議方式選聘物業管理公司；及(ii)無需通過招標的方式選聘一家物業管理公司來與住宅物業業主委員會簽訂物業管理服務協議。此外，根據《物業管理條例》(2018年修正)，純非住宅物業的物業開發商無需通過招標方式選聘物業管理公司。

物業管理服務協議

以下載列根據物業管理協議，我們與各方的關係：



附註：

(1) 適用法律授權業主委員會代表業主行事。

(2) 前期物業管理服務協議是我們在物業交付予業主前與物業開發商訂立的一種物業管理服務協議，根據相關中國法律與法規對所有未來的業主具有法律約束力。

(3) 根據相關中國法律與法規，業主委員會與我們之間訂立的物業管理服務協議對所有業主具有法律約束力。

我們通常會與物業開發商訂立前期物業管理服務協議。前期物業管理服務協議為我們在與業主委員會訂立物業管理服務協議前與物業開發商訂立的一類物業管理服務協議，根據相關中國法律與法規對所有未來的業主具有法律約束力。

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

就已交付我們管理並已成立業主委員會的住宅物業而言，我們通常與代表業主的業主委員會訂立物業管理服務協議。就非住宅物業而言，我們通常與業主訂立物業管理服務協議。於往績記錄期間，我們來自物業管理服務的大部分收益產生自住宅物業。

下表載列於截至所示日期我們的合約總建築面積及在管建築面積及所示年度我們的物業管理服務於不同階段的物業管理服務產生的收入明細：

	截至12月31日或截至該日止年度											
	2018年				2019年				2020年			
	合約建築面積	在管建築面積	收入		合約建築面積	在管建築面積	收入		合約建築面積	在管建築面積	收入	
	千平方米		*人民幣千元*	*%*	*千平方米*		*人民幣千元*	*%*	*千平方米*		*人民幣千元*	*%*
前期階段[1]……	24,386	14,920	184,186	68.6	26,697	16,236	220,924	71.2	32,138	19,011	288,337	77.8
業主委員會階段[2]….	3,896	3,896	84,413	31.4	4,416	4,416	89,152	28.8	5,894	5,894	82,078	22.2
總計……	**28,282**	**18,816**	**268,599**	**100.0**	**31,113**	**20,652**	**310,076**	**100.0**	**38,032**	**24,905**	**370,415**	**100.0**

附註：

(1) 指物業已交付我們管理但未成立業主委員會的階段。

(2) 指業主委員會成立的階段。對於每個我們與業主委員會訂立物業管理服務協議的物業，為進行計算已計入相關業主委員會成立的整個期間的收入，包括該等物業緊接業主委員會成立前的前期階段所產生的收入。請參閱下文「－物業管理服務協議－與業主委員會協議的主要條款」。

截至2020年12月31日，我們已訂約管理但尚未交付予我們的物業的合約總建築面積約為13.1百萬平方米。就該等已訂約但未交付物業而言，截至2020年12月31日，我們已訂立相關前期物業管理服務協議或物業管理服務協議，但尚未開始提供物業管理服務，乃由於截至同日該等物業尚未交付予我們。

下表載列截至2020年12月31日，我們在管物業的物業管理服務協議的屆滿時間表：

	在管物業				已訂約物業			
	在管建築面積		協議數目		合約建築面積		協議數目	
	千平方米	*%*	*數目*	*%*	*千平方米*	*%*	*數目*	*%*
無固定年期的物業管理服務協議[1]	13,029	52.3	92	52.6	25,243	66.4	151	62.6
於以下年度屆滿的有固定年期的物業管理服務協議：								
截至2021年12月31日止年度[2]	7,336	29.5	56	32.0	7,708	20.3	58	24.1
截至2022年12月31日止年度及以後	4,540	18.2	27	15.4	5,081	13.3	32	13.3
小計	**11,876**	**47.7**	**83**	**47.4**	**12,789**	**33.6**	**90**	**37.4**
總計	**24,905**	**100.0**	**175**	**100.0**	**38,032**	**100.0**	**241**	**100.0**

附註：

(1) 包括(i)與物業開發商簽訂的前期物業管理服務協議，該協議並無固定期限，在業主委員會成立後，業主選擇物業管理服務提供商且業主委員會與之簽訂替代物業管理服務協議時，前期物業管理服務協議予以終止；及(ii)儘管其合約期限已於2020年12月31日前到期，我們仍繼續據其提供服務的物業管理服務協議。這主要是由於該等物業的相關業主大會尚未召開，或業主委員會尚未成立，無法續簽我們的物業管理服務協議或選擇替代的物業管理服務提供商，或我們仍在與業主委員會就我們的續聘事宜進行協商。

(2) 包括合約期限將於2021年12月31日屆滿但我們仍繼續據其提供服務的物業管理服務協議。

於往績記錄期間，我們與不同訂約方訂立物業管理服務協議。下表載列於所示年度按訂約方劃分的物業管理服務收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	收入	%	收入	%	收入	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
德信集團及其聯營公司或合營企業及胡先生控制的其他實體	45,365	16.9	68,753	22.2	130,646	35.2
獨立第三方						
住宅物業的獨立第三方物業開發商	55,130	20.5	61,511	19.8	73,828	20.0
業主委員會	85,138	31.7	89,152	28.8	82,078	22.2
非住宅物業的獨立業主／運營商	82,966	30.9	90,660	29.2	83,863	22.6
總計	**268,599**	**100.0**	**310,076**	**100.0**	**370,415**	**100.0**

下表載列於所示年度即將到期及續新的物業管理服務協議的數量以及相關續約率明細：

	於年內即將到期的物業管理服務協議數量	截至相關年度末即將到期但續新(1)的物業管理服務協議數量	續約率(2)
2018年	33	28	84.9%
2019年	39	30	76.9%
2020年	52	40	76.9%

附註：

(1) 包括(i)已正式續簽的物業管理服務協議；及(ii)物業管理服務協議，據此，我們在簽訂續新協議之前繼續於到期後提供物業管理服務。

(2) 按於某一期間將要到期且截至各年度末重續的物業管理服務協議的數量除以同年內將要到期的物業管理服務協議的數量計算。

於2018年、2019年及2020年，我們物業管理服務協議的續約率分別為84.9%、76.9%及76.9%。於往績記錄期間，我們並無重續若干物業管理服務協議，主要是由於於相關物業管理服務協議到期後，我們未能或並未參與新的公開招標程序，因為我們擬提高費用水平來提升相關物業的盈利能力。

於2018年、2019年以及2020年，我們物業管理服務協議的留存率分別為94.7%、92.9%及93.1%。於2018年、2019年以及2020年，住宅物業的物業管理服務協議留存率分別為94.3%、94.9%及95.1%。於2018年、2019年以及2020年，非住宅物業的物業管理服務協議留存率分別為95.7%、89.5%及89.4%。非住宅物業的留存率整體上低於住宅物業的留存率，主要由於學校、醫院及市政設施的物業管理服務協議具有介乎一年至三年的固定期限，我們需要參加招標過程以獲得相關聘約。

與物業開發商協議的主要條款

我們與物業開發商簽訂的前期物業管理服務協議通常包括以下主要條款：

- *服務範圍*。與物業開發商簽訂的典型前期物業管理服務協議列出所需服務，主要包括秩序維護、清潔、綠化及維修保養服務。我們可能向合資格分包商分包若干服務。

- *服務標準*。前期物業管理服務協議載列有關範圍，如我們服務相關的區域，以及執行服務的要求、頻率及標準。

- *物業管理費*。前期物業管理服務協議載列一般按包幹制應支付的物業管理費金額。物業開發商一般負責支付未售出單位的物業管理費。倘我們同意管理停車場，則前期物業管理服務協議亦將訂明該等服務的應付費用。對於逾期物業管理費，物業開發商、業主或住戶應當支付協議規定的滯納金。

- *物業開發商的義務*。物業開發商主要負責(其中包括)確保物業買方清楚與我們提供物業管理服務有關的義務及將前期物業管理服務協議的相關條款併入物業購買協議，並為我們提供履行合約義務所需的辦公設施及其他支持。

- *服務及終止條款*。有關協議通常在業主委員會成立後屆滿，並訂立新物業管理服務協議取代與物業開發商的當前協議時到期。倘有關物業管理服務協議到期而業主委員會尚未成立，則有關協議將自動續期或我們可能會與物業開發商協商訂立前期物業管理服務補充協議。

- *爭議解決*。物業管理服務協議的訂約方通常須於訴諸訴訟或仲裁前首先通過磋商解決任何合約糾紛。

在物業開發商向業主交付物業後，業主可成立並運營業主委員會以管理該等物業。

我們的前期物業管理服務協議一經到期，可與新成立的業主委員會協商新物業管理服務協議的條款。截至2020年12月31日，我們管理的38個住宅物業已成立業主委員會，佔我們所管理住宅物業總數的32.8%。業主委員會與我們相互獨立。為取得及持續取得物業管理服務協議，我們須始終以有競爭力的價格提供優質服務。根據《中華人民共和國民法典》，業主大會選聘或解聘物業服務企業的法定人數，應當由佔比三分之二以上的業主且人數佔比三分之二以上的業主組成。社區業主大會經參與表決過半數的業主且參與表決人數過半數的業主同意，方可選聘或解聘物業服務企業。有關更多資料，請參閱本招股章程「監管概覽－有關物業管理服務的條例－有關委任物業管理企業的條例」。

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

與業主委員會協議的主要條款

我們與業主委員會簽訂的物業管理服務合約通常包括以下主要條款：

- *服務範圍*。我們通常同意提供物業管理服務，包括秩序維護、清潔、綠化以及維修保養服務。

- *服務標準*。物業管理服務協議載列我們物業管理服務的預期標準，包括與我們服務相關的區域，以及提供服務的頻次。

- *物業管理費*。業主及住戶可根據相關服務協議按照包幹制或酬金制方式支付物業管理費。當我們的物業管理費須按包幹制方式支付時，通常按建築面積收費。倘我們同意提供停車場物業管理服務，物業管理服務協議也將詳細說明這些服務的應付費用。就逾期的物業管理費而言，業主及住戶繳納服務協議規定的滯納金。

- *業主及住戶的權利與義務*。業主委員會主要負責(其中包括)確保業主和住戶清楚並承諾履行與支付物業管理費有關的義務，為我們提供履行合約義務所需的支持，並審查或監督我們可能就我們的服務擬定的計劃和預算。

- *服務及終止條款*。我們的物業管理服務協議通常具有三年的固定期限。就可以重續的物業管理服務協議而言，一般會在協議屆滿前三個月以書面方式作出重續協議的建議，而新服務協議一般在協議屆滿前一或兩個月簽署。我們的若干服務協議規定，倘相關業主委員會與其他物業管理公司於現有協議屆滿前尚未簽訂新協議，已發佈協議的條款應予以延期直至相關業主委員會及新聘請的物業管理公司之間的新物業管理服務協議生效為止。倘我們無法達到協議載明的質量標準且未能在規定時間內改正有關問題，則業主委員會可終止我們的物業管理服務協議。

- *爭議解決*。物業管理服務協議的訂約方通常須於訴諸訴訟或仲裁前首先通過磋商解決任何合約糾紛。

根據中國法律法規，業主委員會代表業主於物業管理相關事宜中的權益。業主委員會授權範圍內的決定對全體業主均有約束力。業主委員會與物業管理服務提供商訂立的協議對所有相關業主有效及具有法律約束力，無論業主是否為該等協議的個別訂約方。因此，我們就未付的物業管理費擁有針對業主的法律申索權。業主有權獲知及監督公共基金的使用情況以及對公共區域及公共設施的管理情況。

非住宅物業的物業管理服務協議的主要條款

我們就管理非住宅物業與業主及房地產開發商等客戶訂立物業管理服務協議。有關非住宅物業的物業管理服務協議一般包括服務範圍、績效標準、物業管理費、合約方各自的權利及責任以及服務條款等主要條款。

非住宅物業的付款條款根據物業類型及我們與客戶的協商而有所不同，我們的管理費通常按月或按季度繳付。

我們的定價政策

就住宅物業而言，在業主委員會成立之前，我們根據地方政府定價指導對我們的服務進行定價。就非住宅物業而言或就住宅物業而言，在業主委員會成立之後，我們通常會考慮物業的特點和位置、我們的預算、目標利潤率、業主及住戶狀況及我們服務的範圍和質量等因素進行定價。我們定期評估我們的財務資料，以評估我們是否收集足夠的物業管理費以維持我們的利潤率。我們在物業管理服務協議續約磋商時可能上調物業管理費率，作為持續提供服務的先決條件。

國務院物價管理部門和建設管理部門共同負責監督及管理物業管理及相關服務的收費，而我們亦須遵守有關政府部門頒佈的定價控制。於2014年12月，國家發改委頒佈了《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(「放開價格管控通知」)，其要求省級定價管理部門放寬價格控制或有關住宅物業的指引政策，惟存在若干例外情況。請參閱本招股章程「監管概覽－有關物業管理服務的條例－有關物業管理企業收費的條例」。由於有關地方部門通過法規以貫徹該放開價格管控通知，我們預期住宅物業的定價控制將隨時間而放鬆。然而，有關定價指導或會限制我們提高費率的能力，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們於往績記錄期間就若干按包幹制進行的物業管理服務協議產生虧損」。

下表載列我們於所示年度按物業類型劃分的月均物業管理費：

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	(每平方米人民幣元)		
住宅物業	1.8	1.8	2.0
非住宅物業	1.9	2.8	2.7

我們的住宅物業月均物業管理費由2018年及2019年的每平方米人民幣1.8元增加至2020年的每平方米人民幣2.0元，主要是由於我們於2020年就新交付物業收取較高物業管理費，並且實施了成本控制措施，連同規模經濟一同使得運營效率有所提高。我們的非住宅物業月均物業管理費由2018年的每平方米人民幣1.9元增加至2019年的每平方米人民幣2.8元，主要由於我們自願就一處產業園區終止一份物業管理服務協議，且並無就利潤率較低的一所學校、一家醫院、一項市政設施及兩項政府運營物業重續物業管理服務協議。

於終止前，有關物業的月均物業管理費於2019年為每平方米人民幣1.1元。於2018年及2019年，為該等物業提供物業管理服務所得收入分別約為人民幣9.8百萬元及人民幣5.9百萬元，分別佔我們同年物業管理服務所得收入的3.7%及1.9%。於2018年及2019年，為該等物業提供物業管理服務的毛利率分別為8.6%及13.2%，而於2018年及2019年，為其他非住宅物業提供物業管理服務的毛利率分別為19.0%及21.9%。

從2018年至2019年，非住宅物業每月平均物業管理費增加，乃由於我們就新交付的非住宅物業收取較高的物業管理費。我們於2019年就新交付的非住宅物業收取較高的物業管理費乃主要由於大部分新交付的非住宅物業為商業綜合體及寫字樓，我們收取的物業管理費相對較高。董事認為，該費用水平可以維持，主要因為我們通常就該等非住宅物業訂立期限超過三年的長期物業管理服務協議，故我們於相關協議的期限內收取同等水平的費用。

非住宅物業的月均物業管理費保持相對穩定，於2020年及2019年分別為每平方米人民幣2.7元及每平方米人民幣2.8元。

下表載列於所示年度按物業開發商劃分的物業管理服務的月均物業管理費：

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	(每平方米人民幣元)		
德信集團所開發物業(1)	2.0	2.2	2.2
聯合開發物業(2)	2.5	2.3	2.4
德信集團所開發物業及聯合開發物業的整體月均物業管理費	2.1	2.2	2.3
獨立第三方物業開發商所開發物業(3)	1.8	2.0	2.1
整體月均物業管理費	1.8	2.1	2.2

附註：

(1) 指德信集團單獨開發或由德信集團與獨立第三方物業開發商聯合開發的物業，其中德信集團持有有關物業的控股權益。

(2) 指德信集團與獨立第三方物業開發商聯合開發的物業，其中德信集團並無持有有關物業的控股權益，及由胡先生控制的其他實體所開發的物業。

(3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

於往績記錄期間，就德信集團所開發物業收取的物業管理服務月均物業管理費有所提高，主要是由於我們能夠於隨後時期就已交付供我們管理的新物業收取更高的物業管理費。於往績記錄期間，就獨立第三方物業開發商所開發物業收取的月均物業管理費有所增加，主要是由於我們提升了品牌聲譽，令我們得以更好地與其他物業管理公司競爭，從而收取更高的物業管理費。

支付及信貸期

根據我們的物業管理服務協議的條款，我們可能按年度、季度或月份收取物業管理費。業主、住戶及開發商可於年初根據物業管理服務協議的條款預付物業管理服務費或在我們發出繳款通知書時支付，根據中指院的資料，這與中國的物業管理行業規範相符。我們通常不會就我們收取的物業管理費向業主授予信貸期。我們主要接受通過銀行轉賬、線上支付及現金支付物業管理費。

為促進物業管理費及其他付款的及時收取，我們按月份向致電業開發商、業主及住戶或向其發出書面付款通知。就收取未償付物業管理費而言，我們將通過向我們的客戶發出催繳通知提醒有關客戶支付未付款項。倘未償付費用於初始逾期日期後仍未支付，我們或會以書面形式發出催繳函，向該客戶申索未付金額。同時，我們將每年至少發出一封催繳函，以確保我們符合中國的訴訟時效規定，其規定了三年的時限，我們可以在該時限內就未付物業管理費進行起訴。有關貿易應收款項及其相關風險的更多資料，請參閱本招股章程「財務資料 － 綜合資產負債表若干項目說明 － 貿易應收款項」及「風險因素 － 與我們業務及行業有關的風險 － 我們未必能向業主、住戶及／或物業開發商收取物業管理費，因而產生貿易應收款項減值虧損」。

非業主增值服務

我們向非業主（主要包括物業開發商）提供系列增值服務。該等服務包括：(i)案場服務；(ii)前介服務；(iii)房檢房修服務；及(iv)商業諮詢服務。下表載列於所示年度按服務類型劃分的非業主增值服務收入明細（以絕對金額及佔非業主增值服務收入的百分比列示）：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	（人民幣千元，百分比除外）					
案場服務	70,734	81.8	86,993	62.3	89,571	50.1
前介服務	12,697	14.7	37,976	27.2	68,129	38.1
房檢房修服務	2,983	3.5	14,615	10.5	13,205	7.4
商業諮詢服務	–	–	–	–	7,876	4.4
總計	**86,414**	**100.0**	**139,584**	**100.0**	**178,781**	**100.0**

案場服務

物業開發商可能會在物業開發的早期委聘我們提供案場服務。案場服務主要包括提供予物業開發商於其中開展物業銷售的案場的協助，如於案場提供接待、清潔及秩序維護服務。我們的服務旨在確保案場及示範單位的秩序維護獲得維護及運作順利。我們通常按成本加成基準向物業開發商收取固定服務費。

我們就有關服務與物業開發商訂立服務協議，有關協議通常具有固定期限。然而，經雙方同意，服務協議亦可於物業開發商知會我們不必再提供服務時終止。我們通常會根據所需服務員工的數量、案場及示範單位的建築面積、服務標準以及所涉及的行政開支等多項因素向物業開發商收取固定服務費。我們一般以本身的僱員提供案場服務。

於2018年、2019年以及2020年，我們來自案場服務的收入分別佔我們非業主增值服務所產生收入的81.8%、62.3%及50.1%。

前介服務

我們向物業開發商提供前介服務，以滿足其於業務運營不同階段的需求。於建設規劃階段，我們審閱物業開發商的施工藍圖，並從物業管理角度提供建議，如秩序維護、節能及消防建議。於施工階段，我們向物業開發商提供駐場協助，以幫助其實施規劃階段提出的建議及從物業管理角度發現任何需予以解決的質量問題。我們亦將檢查施工過程的重要進度指標，以確保符合初始設計及相關施工規定。於交房前，我們向物業管理公司提供於交房前所收集的評估及建議，以幫助其向業主及住戶提供優質的物業管理服務。我們通常會就前介服務與物業開發商訂立單獨協議。

我們就將予提供之前介服務收取每平方米固定費用或協定的最高費用。於2018年、2019年以及2020年，我們來自前介服務的收入分別佔我們非業主增值服務收入的14.7%、27.2%及38.1%。

房檢房修服務

於施工階段或交付前，物業開發商可能會聘用我們檢驗建築及施工質量。我們根據相關公司指引及政府法規對物業內的各單元進行質量檢驗、評估任何質量問題、向物業開發商報告並進行隨訪，確保物業符合適用的交付標準。憑藉我們於合規要求方面的經驗，我們亦具備維修保養能力，可協助業主履行合規義務。因此，作為房檢房修服務的一部分，物業開發商亦可於物業未能達致規定的交付標準時，委託我們提供維修保養服務。

由於物業開發商可能會委聘我們履行其質保責任，因此，我們還於交付後的質保期間向物業開發商提供維修保養服務。我們的房檢房修服務可減少交付後的投訴，乃由於我們能夠提前發現及解決任何質量問題。因此，我們的房檢房修服務可提升物業開發商的品牌形象及提高業主的滿意度。

於2018年、2019年以及2020年，我們來自房檢房修服務的收入分別佔我們非業主增值服務收入的3.5%、10.5%及7.4%。

商業諮詢服務

於2020年下半年，我們推出商業諮詢服務，借此我們從物業管理及運營的角度向商業綜合體及服務式公寓的經營者提供諮詢服務。

我們面向商業綜合體的商業諮詢服務包括：(i)從營銷及定位角度出發的市場研究及分析；(ii)利用我們龐大的零售商家數據庫提供租戶招攬服務；及(iii)開業籌備服務，以確保商業綜合體開業順利。我們面向服務式公寓的商業諮詢服務包括開展市場研究、制定營銷策略、提供室內裝修設計服務及制定標準化管理程序。截至最後實際可行日期，我們已就4項商業綜合體及35項服務式公寓訂立商業諮詢服務協議，其中，我們已開始分別向2項商業綜合體及35項服務式公寓提供服務。

於2020年，我們的商業諮詢服務所得收入佔非業主增值服務所得收入的4.4%。

社區增值服務

我們向業主及住戶提供範圍廣泛的社區增值服務，使其生活更便捷，培養社區情感及歸屬感。我們社區增值服務的客戶主要包括業主及住戶以及物業開發商。該等服務主要包括(i)智能社區解決方案；(ii)物業銷售及協銷服務；(iii)社區資源增值服務；(iv)會所服務；(v)美居服務；及(vi)社區零售和家居服務。下表載列我們於所示年度按服務類型劃分的以絕對金額及佔社區增值服務收入百分比列示的社區增值服務收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
智能社區解決方案	12,333	28.8	22,087	34.9	49,216	34.4
物業銷售及協銷服務	–	–	9,714	15.4	50,437	35.2
社區資源增值服務	6,952	16.2	9,588	15.2	16,324	11.4
會所服務	13,392	31.3	12,555	19.9	12,373	8.6
美居服務	10,143	23.7	9,029	14.3	6,351	4.4
社區零售和家居服務	–	–	217	0.3	8,422	6.0
總計	**42,820**	**100.0**	**63,190**	**100.0**	**143,123**	**100.0**

智能社區解決方案

我們通過提供滿足彼等對物業管理的特定需求的定制軟件，向住宅物業及非住宅物業的物業開發商提供智能社區解決方案。我們亦銷售軟件包在相關在管物業可正常運行的必要硬件及設備。此外，還提供維修保養服務並收取相關維護費用。智能社區解決方案使用的硬件及設備主要包括配備了人臉識別程序的不同入口終端。我們主要負責該等硬件及設備的設計以及原材料的採購。我們將製造過程外包予分包商以優化成本結構。就綜合智能社區解決方案而言，我們負責智能社區解決方案中使用的軟件及程序的設計、開發、測試及升級，並擁有相關的專利及軟件著作權。

我們從2015年開始向物業開發商出售智能硬件，例如帶有人臉識別程序的入口終端。自此之後，我們一直致力於開發智能社區解決方案，以滿足智能社區不斷發展的需求和對該等社區的管理。2020年初，我們開始提供綜合智能社區解決方案，該解決方案利用數據分析與處理能力集成了社區管理的多個方面，包括(其中包括)訪客管理、交通管制、停車場管理、秩序維護控制、節省能耗及消防等功能。我們的智能社區解決方案為以技術驅動的自動化智能程序，用戶可應用數據分析、數據處理及人工智能方面的技術及資源實現物業智能化管理。智能社區解決方案包括(其中包括)：(i)人臉識別程序，訪客與住戶可以安全且無接觸的方式快速便捷地進入物業；(ii)連接各類傳感器的樓宇管理系統，物業經理可實時採集樓宇能耗的詳細信息，並採取減負荷計劃，積極且戰略性地減少能源需求；(iii)交通管理模塊，通過車牌識別區分長期停車位的業主與訪客，並相應地提供出入通道；及(iv)進度控制模塊，監控客戶對維修保養等服務要求的狀態，並相應地向監督人員發出警報。此外，在非住宅物業(如商業綜合體)中，物業管理公司可使用智能社區解決方案以進一步分析租戶檔案資料和客戶流，以協助物業管理公司向業主和企業主提供針對性的服務，滿足其的業務運營需求。誠如我們的中國法律顧問所建議，我們無需為智能社區解決方案取得任何牌照或許可，因為根據中國相關法律法規(包括但不限於行政許可法)，提供上述智能社區解決方案毋須取得行政牌照或許可。

智能社區解決方案的數據處理能力為物業開發商及物業管理公司的決策過程提供有意義的數據分析。舉例而言，物業開發商及物業管理公司可根據有關分析設計定制化的增值服務滿足業主及住戶的特定需求。

於2018年、2019年以及2020年，我們來自智能社區解決方案的收入分別佔我們社區增值服務收入的28.8%、34.9%及34.4%。我們認為，智能社區解決方案將於可預見的未來推動我們的增長，我們計劃投入更多的財務及管理資源，以進一步開發及擴大該業務線。

會所服務

我們通過杭州融運提供會所服務，包括提供餐飲服務及會議室服務。此外，我們亦於節日期間向客戶銷售定制禮品。

於2018年、2019年以及2020年，我們來自會所服務的收入分別佔我們社區增值服務收入的31.3%、19.9%及8.6%。

美居服務

我們提供美居服務，其中我們提供從室內裝修設計到傢俱及家電採購及安裝的定制美居服務。我們最初提供裝修相關服務，其中我們協助第三方裝修服務提供商向業主推銷其服務。為滿足不斷增長的裝飾服務需求，自2019年下半年起，我們開始側重於提供裝飾服務，即室內設計及家俱及家電採購及安裝。目前，我們通過兩種模式提供該等服務：(i)我們向我們在管物業的業主及住戶聯繫傢俱、家用電器及配件的獨立第三方供應商進行全包裝飾方案，以打造拎包入住住房，對此自獨立第三方供應商收取酬金；或(ii)我們提供室內裝修設計，根據業主或住戶的喜好及預算代其購買及安裝傢俱、家用電器及配件，並在購買產品的成本之上向業主及住戶收取服務費用。我們通常與業主及住戶另行簽訂協議，其中載明具體安排，包括完工日期以及我們所提供的產品及服務的一般說明。

於2018年、2019年以及2020年，我們來自美居服務的收入分別佔我們社區增值服務收入的23.7%、14.3%及4.4%。

物業銷售及協銷服務

我們向物業開發商及業主提供物業銷售及協銷服務。於往績記錄期間，我們從事停車場銷售服務，即自物業開發商購入車位，再轉售予業主及住戶。截至2020年9月30日，我們的所有車位均已售罄。我們已於2020年底升級服務模式。我們採用輕資產酬金制協銷服務模式，即協助物業開發商向居住於我們的在管物業的業主及住戶推銷其房產物業，而非買入車位隨後再售予業主及住戶。我們通常收取合約價格的固定金額或某一百分比作為我們的佣金。未來，我們計劃投入更多資源至該酬金制模式。根據新酬金制模式，我們將佣金確認為收入，而根據先買後轉售模式，當售出停車位

時，我們將停車位銷售額確認為收入並將該停車位的購買價格確認為成本。因此，我們的收入可能會減少。然而，由於在酬金制模式下我們不再確認購買停車位的成本，相較於先買後轉售模式，我們的成本將減少而毛利率將增加。

據我們所知及所悉，德信集團過往並無委聘其他物業代理銷售未售停車位。德信集團通常會在售出並交付項目的絕大部分物業後關閉案場，同時可能仍有部分停車位尚未售出。業主通常於首次交付後一段時間內入住新居，並且於入住後購買停車位。於2019年，作為物業管理服務提供商，我們可利用我們的社區資源及與業主的關係，發現該服務需求，並發現多元化社區增值服務的機會。於2019年，我們最初採用先買後轉售模式提供停車位銷售服務。於2020年第四季度，我們決定採用輕資產模式，在這種模式下，購買停車位不涉及大量前期成本，以便我們能夠更好地利用現金及財務資源。更多詳情，請參閱「財務資料－綜合全面收益表若干項目說明－收入－社區增值服務收入」。

此外，據我們所知及所悉，德信集團於委聘我們提供有關服務前，未委聘其他物業代理銷售其服務式公寓。本集團收取的服務費與其他物業代理類似，均按照出售服務式公寓銷售所得款項的約4.5%計算佣金率。考慮到因我們獲委聘向有關服務式公寓的案場提供物業管理服務而由此我們獲得對德信集團服務式公寓的熟悉、我們於向德信集團及其他物業開發商聯合開發的物業提供房產協銷服務方面的經驗及能力、我們相對龐大且穩定的客戶群、我們與在管物業的業主或住戶的聯繫及我們對有關業主或住戶在住房需求方面更好的了解，因此，我們決定向由德信集團開發或持有的服務式公寓提供房產協銷服務。

據中國法律顧問告知，根據2017年5月5日頒佈的《國務院辦公廳關於加快推進「多證合一」改革的指導意見》及中國相關法律法規，將不會就提供物業銷售及協銷服務（該等服務範圍須納入於營業執照列明的業務範圍內）頒發單獨的許可證。中國法律顧問認為，我們中國附屬公司營業執照中詳列的業務範圍已涵蓋該等服務，因此本集團無需單獨獲取任何其他牌照或許可證。

於2019年以及2020年，我們來自物業銷售及協銷服務的收入分別佔我們社區增值服務收入的15.4%及35.2%。

社區資源增值服務

我們向業主提供若干增值服務，如協助業主出租公共區域及公共設施予第三方，以換取預先釐定的一定比例的租金作為佣金。有關公共區域及公共設施包括地庫、電梯及外牆廣告位、臨時停車位及未使用的辦公場地。我們通過收取已協定的一定比例的租金作為佣金而產生收入。我們就有關服務與服務買方訂立單獨協議。

於2018年、2019年以及2020年，我們來自社區資源增值服務的收入分別佔我們社區增值服務收入的16.2%、15.2%及11.4%。

社區零售和家居服務

我們提供各類線上及線下社區零售和家居服務，以滿足業主及住戶不斷變化的需求，使業主及住戶的生活更加舒適便捷。我們於2019年下半年開始提供有關服務。

圍繞業主及住戶的需求，我們的零售服務向業主及住戶提供來源於經預篩選的獨立商戶的各類雜貨、季節性產品及其他日常用品。我們亦為業主及住戶提供清潔、維修保養服務。

我們通過附屬公司杭州桔鄰提供該等服務。杭州桔鄰持有食品經營許可證。我們自服務提供商及商戶採購相關產品，再以較高價將所採購的產品轉售予客戶。業主及住戶線下可通過撥打電話或管家或線上可通過桔鄰微信小程序訂購服務或產品。我們亦在社區建立倉庫，以提供送貨上門服務。

於2019年及2020年，我們來自社區零售和家居服務的收入分別佔社區增值服務收入的0.3%及6.0%。

與德信集團的關係

概覽

我們與德信集團保持長期密切的合作關係。我們於2004年開始向德信集團所開發的物業提供物業管理服務。於往績記錄期間，我們向德信集團所開發的物業及德信集團聯合開發的部分物業提供物業管理服務。我們還向德信集團及其合營企業及聯營公司提供非業主增值服務及社區增值服務。於往績記錄期間，德信集團(及其合營企業及聯營公司)是我們的最大客戶。根據中指院的資料，物業管理服務提供商與其聯屬物業開發商保持密切業務關係屬行業慣例。

鑒於我們與德信集團的長期密切關係，我們熟悉其具體要求和預期交付成果。我們提供優質的服務，我們認為這有助於提升德信集團的品牌形象及其物業項目的價值。董事認為，我們與德信集團的關係屬互利互補。

經考慮(i)我們與德信集團的長期合作關係；(ii)我們熟悉德信集團的要求以及我們具備提供優質服務的能力；及(iii)德信集團與我們保持互利關係，董事認為德信集團與我們之間的現有關係不大可能產生重大不利變動或終止。我們預計將繼續向德信集團及其合營企業及聯營公司及其所開發的物業提供服務，並從中獲取收入。

向德信集團提供服務

於往績記錄期間，我們向德信集團及其合營企業及聯營公司提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。下表載列於所示年度按業務線和客戶類型劃分的收入和毛利率明細：

	截至12月31日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	收入	%	毛利率	收入	%	毛利率	收入	%	毛利率
	(人民幣千元，百分比除外)								
物業管理服務									
德信集團及其合營企業及聯營公司及胡先生控制的其他實體[1]	5,411	1.3	21.8%	8,358	1.7	25.7%	11,250	1.6	31.2%
獨立第三方	263,188	66.2	19.8%	301,718	58.8	22.8%	359,165	51.9	26.2%
小計	268,599	67.5	19.8%	310,076	60.5	22.9%	370,415	53.5	26.3%
非業主增值服務									
德信集團及其合營企業及聯營公司及胡先生控制的其他實體[1]	56,060	14.1	36.9%	108,739	21.2	39.4%	144,079	20.8	42.7%
獨立第三方	30,354	7.6	29.3%	30,845	6.0	39.5%	34,702	5.0	38.9%
小計	86,414	21.7	34.2%	139,584	27.2	39.4%	178,781	25.8	42.0%
社區增值服務									
德信集團及其合營企業及聯營公司及胡先生控制的其他實體[1]	5,283	1.4	31.3%	15,985	3.1	36.6%	60,430	8.8	59.1%
獨立第三方	37,537	9.4	28.4%	47,205	9.2	27.6%	82,693	11.9	33.2%
小計	42,820	10.8	28.8%	63,190	12.3	29.9%	143,123	20.7	44.2%
總計	**397,833**	**100.0**	**23.9%**	**512,850**	**100.0**	**28.3%**	**692,319**	**100.0**	**34.1%**

附註：

(i) 包括胡先生控制的其他實體，我們於2018年、2019年及2020年分別自該等實體獲得物業管理服務收入人民幣0.6百萬元、人民幣0.8百萬元及人民幣1.7百萬元，非業主增值服務收入人民幣0.4百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣13.2百萬元以及社區增值服務收入人民幣0.2百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣1.0百萬元。

於往績記錄期間，自德信集團及其合營企業及聯營公司及胡先生控制的其他實體獲取的收入佔我們總收入的百分比由2018年的16.8%增至2019年的26.0%，並進一步增至2020年的31.2%，主要是由於(i)隨著我們提供相關服務的物業數量增加，前介服務以及房檢房修服務的收入隨之增加，導致向德信集團及其合營企業及聯營公司及胡先生控制的其他實體提供的非業主增值服務產生的收入增加；及(ii)智能社區解決方案以及物業銷售及協銷服務產生的收入增加，導致向德信集團及其合營企業及聯營公司及胡先生控制的其他實體提供的社區增值服務的收入增加。

物業管理服務的毛利率。於往績記錄期間，向德信集團及其合營企業及聯營公司及胡先生控制的其他實體提供的物業管理服務的毛利率較向獨立第三方提供的物業管理服務的毛利率相對更高，乃由於向德信集團及其合營企業及聯營公司及胡先生控制的其他實體提供的物業管理服務的平均物業管理費比獨立第三方的管理費相對較高。於2018年、2019年及2020年，向德信集團及其合營企業及聯營公司及胡先生控制的其他實體提供的物業管理服務的平均物業管理費分別為每平方米人民幣2.1元、每平方米人民幣2.3元及每平方米人民幣2.3元，而於2018年、2019年及2020年，向獨立第三方提供的物業管理服務的平均物業管理費分別為每平方米人民幣1.8元、每平方米人民幣2.1元及每平方米人民幣2.2元。此外，德信集團及其合營企業及聯營公司及胡先生控制的其他實體作為物業開發商，通常負責為新交付物業的未售出物業單位支付物業管理服務費，而新開發項目的物業管理費相對較高。請參閱「財務資料－綜合全面收益表若干項目説明－毛利及毛利率」。

非業主增值服務的毛利率。2018年，向德信集團及其合營企業及聯營公司及胡先生控制的其他實體提供的非業主增值服務的毛利率相對較高，乃主要由於我們主要向該等客戶提供前介服務且該等服務的毛利率相對較高。2018年至2019年，向獨立第三方提供的非業主增值服務的毛利率有所增加，乃主要由於我們於2019年向越來越多由獨立第三方開發的物業提供前介服務。2019年至2020年，向德信集團及其合營企業及聯營公司及胡先生控制的其他實體提供的非業主增值服務的毛利率有所增加，此乃由於在2020年商業諮詢服務啟動且商業諮詢服務毛利率相對較高。請參閱「財務資料－綜合全面收益表若干項目説明－毛利及毛利率」。

社區增值服務的毛利率。於往績記錄期間，向德信集團及其合營企業及聯營公司及胡先生控制的其他實體提供的社區增值服務的毛利率較向獨立第三方提供的社區增值服務的毛利率更高，此乃主要由於我們主要向德信集團及其合營企業及聯營公司提供智能社區解決方案且智能社區解決方案的利潤率通常相對較高。請參閱「財務資料－綜合全面收益表若干項目説明－毛利及毛利率」。

下表載列於所示年度按物業開發商類型劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	收入	%	毛利率	收入	%	毛利率	收入	%	毛利率
	(人民幣千元，百分比除外)								
物業管理服務									
德信集團所開發物業[1]	59,539	15.0	21.2%	78,656	15.3	23.2%	98,822	14.3	27.7%
聯合開發物業[2]	10,540	2.6	19.5%	21,853	4.3	22.4%	54,997	7.9	28.2%
德信集團所開發物業及聯合開發物業	70,079	17.6	21.0%	100,509	19.6	23.0%	153,819	22.2	27.9%
獨立第三方物業開發商所開發物業[3]	198,520	49.9	19.4%	209,567	40.9	22.9%	216,596	31.3	25.2%
小計	268,599	67.5	19.8%	310,076	60.5	22.9%	370,415	53.5	26.3%
非業主增值服務									
德信集團所開發物業[1]	32,883	8.3	39.2%	51,452	10.0	39.9%	83,127	12.0	41.0%
聯合開發物業[2]	23,177	5.8	33.5%	57,287	11.2	38.9%	60,952	8.8	45.1%

	截至12月31日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	收入	%	毛利率	收入	%	毛利率	收入	%	毛利率
	(人民幣千元，百分比除外)								
德信集團所開發物業及聯合開發物業	56,060	14.1	36.9%	108,739	21.2	39.4%	144,079	20.8	42.7%
獨立第三方物業開發商所開發物業(3)	30,354	7.6	29.3%	30,845	6.0	39.5%	34,702	5.0	38.9%
小計	86,414	21.7	34.2%	139,584	27.2	39.4%	178,781	25.8	42.0%
社區增值服務									
德信集團所開發物業(1)	8,317	2.1	28.4%	18,243	3.7	29.8%	51,527	7.5	32.8%
聯合開發物業(2)	4,185	1.1	26.9%	17,570	3.3	29.4%	56,141	8.1	59.1%
德信集團所開發物業及聯合開發物業	12,502	3.2	27.9%	35,813	7.0	29.6%	107,668	15.6	46.5%
獨立第三方物業開發商所開發物業(3)	30,318	7.6	29.1%	27,377	5.3	30.3%	35,455	5.1	37.0%
小計	42,820	10.8	28.8%	63,190	12.3	29.9%	143,123	20.7	44.2%
總計	**397,833**	**100.0**	**23.9%**	**512,850**	**100.0**	**28.3%**	**692,319**	**100.0**	**34.1%**

附註：

(1) 指德信集團單獨開發或由德信集團與獨立第三方物業開發商聯合開發的物業，其中德信集團持有有關物業的控股權益。

(2) 指德信集團與獨立第三方物業開發商聯合開發的物業，其中德信集團並無持有有關物業的控股權益，及由胡先生控制的其他實體所開發的物業。

(3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

自德信集團所開發物業及聯合開發物業獲取的收入佔我們總收入的百分比由2018年的34.9%增至2019年的47.8%，並進一步增至2020年的58.6%，主要是由於(i)由德信集團開發單獨及聯合開發並交付予我們管理的物業數量增加，導致物業管理服務的收入增加；(ii)就德信集團開發及聯合開發的物業提供的前介服務以及房檢房修服務增加，導致向該等物業提供的非業主增值服務的收入增加；及(iii)向德信集團開發及聯合開發的物業提供的智能社區解決方案以及物業銷售及協銷服務增加，導致向該等物業提供的社區增值服務收入增加。

物業管理服務的毛利率。德信集團開發物業的物業管理服務的毛利率由2018年的21.2%增至2019年的23.2%，主要是由於我們在管新交付物業的月均物業管理費增加以及成本控制措施及規模經濟令效率提高。德信集團開發物業的物業管理服務的毛利率由2019年的23.2%進一步增至2020年的27.7%，主要是由於除月均物業管理費增加外，我們還實施一系列措施（包括使用各種信息技術系統）提升運營效率。聯合開發物業的物業管理服務的毛利率由2018年的19.5%增至2019年的22.4%，並進一步增至2020年的28.2%，主要是由於我們管理的由德信集團聯合開發的商業綜合體及寫字樓的數目增加。獨立第三方物業開發商開發物業的物業管理服務的毛利率由2018年的19.4%增至2019年的22.9%，並進一步增至2020年的25.2%。有關增長乃主要由於我們在管新交付物業的月均物業管理費增加以及規模經濟及成本控制措施令效率提高。請參閱「財務資料－綜合全面收益表若干項目說明－毛利及毛利率」。

非業主增值服務的毛利率。2018年，就德信集團開發的物業提供的非業主增值服務的毛利率較高，乃主要由於我們於2018年主要向德信集團開發的物業提供前介服務且該等服務的利潤率相對較高。2018年至2019年，就聯合開發物業及獨立第三方開發的物業提供非業主增值服務的毛利率有所增加，乃主要由於我們於2019年向越來越多物業提供前介服務。2020年，就德信集團開發的物業及聯合開發物業提供非業主增值服務的毛利率較高於獨立第三方的毛利率，乃主要由於(i)相較於德信集團開發的物業，由獨立第三方開發的物業的前介服務

的毛利率相對較低，此乃由於我們就獨立第三方物業開發商開發的物業戰略性提升所提供的前介服務質量以自該等第三方獲得更多的物業管理服務協議，這導致成本相對較高；及(ii)其次，我們於2020年開始向由德信集團開發的物業及聯合開發的物業提供商業諮詢服務。請參閱「財務資料－綜合全面收益表若干項目説明－毛利及毛利率」。

社區增值服務的毛利率。就獨立第三方物業開發商開發物業提供社區增值服務的毛利率與德信集團開發物業的毛利率基本一致。2020年，就聯合開發物業提供的社區增值服務的毛利率較高，乃主要由於我們於2020年向該等物業出售大量智能社區解決方案供其應用，而智能社區解決方案的毛利率通常相對較高。請參閱「財務資料－綜合全面收益表若干項目説明－毛利及毛利率」。

自德信集團的採購

於往績記錄期間，我們自德信集團的採購主要包括我們根據我們的物業銷售及協銷服務購買的停車位。截至2020年9月30日，我們已出售所有購買的停車位。

我們的品牌

我們主要以三個品牌推廣我們的服務，即德信盛全服務、德信物業及德信生活，每個品牌滿足特定客戶群的需求。該等品牌旨在展現所提供服務的預期範圍及標準。我們認為，該等品牌有助於我們提供有關我們所提供服務類型及水平的統一、清晰的信息，令我們能夠利用此差異化的定位策略來吸引不同的客戶群，最大程度地擴大市場份額：

- *「德信盛全服務」*。我們的「德信盛全服務」品牌為我們的主品牌，彰顯我們與德信集團的緊密合作與協同效應；

- *「德信物業」*。我們的「德信物業」品牌為我們業物線的品牌，其針對德信集團開發的高端物業以及包括寫字樓及商業綜合體在內的其他物業。我們提供能夠解決物業開發商或相關物業業主特定需求的臻服務，並就以「德信物業」品牌提供的服務收取更高的費用；及

- *「德信生活」*。我們的「德信生活」品牌推廣我們的增值服務，如社區零售和家居服務、物業銷售及協銷服務以及商業諮詢服務。

銷售及營銷

我們的投資開發中心主要負責規劃及制定整體營銷策略、進行市場研究、統籌我們的銷售及營銷活動，以獲取新客戶並保持及強化與現有客戶的關係。我們的總部經管我們的整體銷售及營銷策略，而區域附屬公司則監管各自區域內的銷售及營銷活動的落實情況。除了與主要客戶保持長期關係外，我們亦竭力擴展與獨立第三方物業開發商的合作。為取得第三方開發商的委聘，我們已採取以市場為導向的方法，據此優先識別市場需求並創造服務滿足該等需求。我們亦已投入大量資源並已在總部及區域層面成立專門的投資及擴張部門來執行擴張策略。

於2018年、2019年以及2020年，我們的銷售及營銷開支分別為人民幣2.9百萬元、人民幣6.5百萬元及人民幣7.9百萬元。

客戶

概覽

我們的客戶群主要包括物業開發商、業主、住戶、商業綜合體、服務式公寓及其他非住宅物業(如學校及醫院)的經營者。評估潛在客戶時，我們會評估諸如物業管理涉及的估計成本、歷史收費比率、預計盈利能力及該物業此前為按包幹制還是酬金制管理等關鍵因素。我們通常不會就我們收取的物業管理費向業主授予信貸期。對於非業主增值服務及社區增值服務，根據相關協議條款，我們可能視乎我們提供的服務類型而定向客戶授予信貸期。非業主增值服務及社區增值服務的信貸期(如有)通常分別介乎30天至180天及介乎7天至15天之間。

下表載列我們三條業務線各自的主要客戶的主要類型：

業務線	主要客戶
物業管理服務	物業開發商、業主及公共物業(如學校及醫院)的經營者
非業主增值服務	物業開發商及商業綜合體及服務式公寓的經營者
社區增值服務	物業開發商、業主及住戶

於2018年、2019年以及2020年，五大客戶所產生的收入分別為人民幣97.7百萬元、人民幣168.6百萬元及人民幣237.7百萬元，分別佔我們同年度總收入的24.6%、32.9%及34.3%。於往績記錄期間，我們的最大客戶為德信集團(及其合營企業及聯營公司)，我們向其提供物業管理服務及增值服務。於2018年、2019年以及2020年，我們向德信集團(及其合營企業及聯營公司)提供服務產生的收入分別為人民幣65.6百萬元、人民幣131.2百萬元及人民幣199.9百萬元，分別佔我們同年度總收入的16.5%、25.6%及28.9%。於往績記錄期間，我們已與五大客戶建立持續的業務關係，平均超過六年。於往績記錄期間，除德信集團(及其合營企業及聯營公司)外，我們的客戶均為獨立第三方。除德信集團(及其合營企業及聯營公司)外，我們的五大客戶於往績記錄期間均非我們的五大供應商。有關更多資料，請參閱本招股章程「關連交易」、「與控股股東的關係」及「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 我們就德信集團及其合營企業及聯營公司所開發物業提供的服務產生大部分收入，而我們對其並無控制權」。

截至最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事、彼等各自緊密聯繫人或據董事所知擁有已發行股份總數5%以上的股東於我們任何前五大客戶中持有任何權益。

我們的五大客戶

2018年：

排名	客戶	背景	提供的主要服務	業務關係開始	收入	佔我們總收入的百分比
					人民幣千元	*%*
1.....	德信集團(及其合營企業及聯營公司)[1]	物業開發商	物業管理服務／非業主增值服務／社區增值服務	2005年	65,593	16.5
2.....	客戶A	物業開發商	物業管理服務	2016年	10,890	2.7
3.....	客戶B	醫院	物業管理服務	2016年	7,861	2.1
4.....	客戶C	醫院	物業管理服務	2015年	7,336	1.8
5.....	客戶D	物業開發商	物業管理服務／非業主增值服務	2016年	6,032	1.5

2019年：

排名	客戶	背景	提供的主要服務	業務關係開始	收入	佔我們總收入的百分比
					人民幣千元	*%*
1.....	德信集團(及其合營企業及聯營公司)[1]	物業開發商	物業管理服務／非業主增值服務／社區增值服務	2005年	131,226	25.6
2.....	客戶B	醫院	物業管理服務	2016年	10,900	2.1
3.....	客戶A	物業開發商	物業管理服務	2016年	9,712	2.0
4.....	客戶C	醫院	物業管理服務	2015年	8,446	1.6
5.....	客戶E	物業開發商	物業管理服務／非業主增值服務	2015年	8,330	1.6

2020年：

排名	客戶	背景	提供的主要服務	業務關係開始	收入	佔我們總收入的百分比
					人民幣千元	*%*
1.....	德信集團(及其合營企業及聯營公司)[1]	物業開發商	物業管理服務／非業主增值服務／社區增值服務	2005年	199,865	28.9
2.....	客戶A	物業開發商	物業管理服務	2016年	11,477	1.7
3.....	客戶D	物業開發商	物業管理服務／非業主增值服務	2016年	9,375	1.4
4.....	客戶F	協銷代理	社區增值服務	2020年	9,242	1.3
5.....	客戶G	房產代理	社區增值服務	2020年	7,714	1.0

附註：

(1) 物業開發商德信集團(及其合營企業及聯營公司)亦為2019年及2020年我們的五大供應商之一並向我們出售停車場。德信集團向我們出售的停車場並非與我們向德信集團提供的其他服務有關。於2019年及2020年，我們向德信集團作出的購買金額分別為人民幣20.9百萬元及人民幣11.0百萬元。

供應商

概覽

於往績記錄期間，我們的供應商主要是(i)在中國提供秩序維護、清潔、綠化及維修保養服務的分包商；及(ii)向我們出售停車位的物業開發商。我們分包若干秩序維護、清潔及綠化服務以降低我們的銷售成本並提升我們的服務質量。我們相信，該等分包安排可使我們能夠利用分包商的人力資源及技術專長、降低人工成本及提升我們的整體盈利能力。於2018年、2019年以及2020年，分包成本(指秩序維護、清潔及綠化成本)分別為人民幣147.3百萬元、人民幣186.0百萬元及人民幣224.3百萬元，分別佔我們同年度銷售成本總額的48.7%、50.5%及49.1%。有關分包成本變化的敏感度分析，請參閱「財務資料－影響我們經營業績的主要因素－管理員工及分包成本的能力」。於往績記錄期間，我們並無面臨任何重大延誤、供應短缺或有關供應商的業務運營中斷，或任何歸因於供應商的重大產品索賠。

於2018年、2019年以及2020年，自五大供應商產生的採購額分別為人民幣93.1百萬元、人民幣141.6百萬元及人民幣138.6百萬元，分別佔我們同年度採購總額的48.7%、56.2%及43.0%。於2018年、2019年以及2020年，自最大供應商產生的採購額分別為人民幣69.9百萬元、人民幣82.7百萬元及人民幣88.2百萬元，分別佔我們總採購額的36.6%、32.8%及27.3%。董事確認，本集團並不依賴我們的最大供應商，因為我們可以容易地獲得質量及價格相當的替代供應商。誠如中指院所告知，長江三角洲地區有足夠多的公司提供秩序維護服務，因此本集團找尋質量及價格相當的替代供應商不存在困難。於往績記錄期間，除德信集團(及其合營企業及聯營公司)外，我們的五大供應商均為獨立第三方。

截至最後實際可行日期，除本招股章程另行披露外，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或據董事所知該等擁有我們已發行股份總數5%以上的股東在任何五大供應商中享有任何權益。

我們的五大供應商

2018年：

排名	供應商	購買的主要服務／產品	業務關係開始	交易金額	佔採購總額百分比
				人民幣千元	*%*
1.	供應商A	秩序維護服務	2015年	69,889	36.6
2.	供應商B	清潔服務	2016年	10,715	5.6
3.	供應商C	清潔服務	2012年	5,024	2.6
4.	供應商D	維護服務	2015年	3,932	2.0
5.	供應商E	秩序維護服務／清潔服務	2018年	3,581	1.9

2019年：

排名	供應商	購買的主要服務／產品	業務關係開始	交易金額	佔採購總額百分比
				人民幣千元	*%*
1.	供應商A	秩序維護服務	2015年	82,722	32.8
2.	供應商B	清潔服務	2016年	22,052	8.8
3.	德信集團(及其合營企業及聯營公司)	停車位	2019年	20,890	8.3
4.	供應商E	秩序維護服務／清潔服務	2018年	8,774	3.5
5.	供應商F	秩序維護服務	2018年	7,182	2.8

2020年：

排名	供應商	購買的主要服務／產品	業務關係開始	交易金額	佔採購總額百分比
				人民幣千元	*%*
1.	供應商A	秩序維護服務	2015年	88,191	27.3
2.	供應商B	清潔服務	2016年	25,766	8.0
3.	德信集團(及其合營企業及聯營公司)	停車位	2019年	11,013	3.4
4.	供應商G	清潔服務	2018年	7,028	2.2
5.	供應商E	秩序維護服務／清潔服務	2018年	6,622	2.1

我們的五大供應商一般向我們授出約30天信貸期。我們並無與五大供應商訂立任何長期協議。我們通常與供應商訂立為期一年的協議並每年重續。供應商付款通常每月通過銀行轉賬結算。

分包

我們將某些勞動密集型及專業服務(主要包括秩序維護、清潔及綠化)委託給分包商，這使我們能夠降低營運成本，提高服務質量，並將更多資源用於物業管理和增值服務。我們認為，這種外包安排使我們能夠利用分包商的人力資源和技術專長，降低我們的勞動力成本，提高我們營運的整體盈利能力。根據服務類型和標準，我們通過公開招標、談判或委託選擇分包商。

我們計劃建立並維持高效的綜合系統以管理分包商。為確保分包商的整體質量，我們根據一系列評估標準備存一份分包商名單，相關標準包括(其中包括)註冊資本金額、成立歷史、整體營運規模、行業資格及過往與我們的合作情況。一般而言，我們成立特設小組，由其負責監控及審查分包商的選定、評估和對需要分包商的物業作出決策。我們監測和評估分包商。我們的管理中心或各在管物業的相關部門預期每年對分包商的工作進行檢查，並填寫評審表用於存檔。如果分包商未能履行某些合約義務，我們將發出整改通知，扣除應付合約金額。我們組織隨機和定期的會議，對分包商進行評估，根據評審表對分包商進行評分，並決定是否終止合約關係。我們已經就分包商的先決許可和資格、我們的估價標準以及對收到的關於分包商提供服務的投訴管理，制定了內部政策和程序。

分包協議的主要條款

我們的分包協議一般包括下列主要條款：

- *期限*。該等協議的期限一般為一年，可經雙方同意予以續期。我們將考慮根據彼等的服務質量及協議的實際情況再次聘用分包商。

- 分包費用。分包費用通常按月或按季支付，包括與原材料採購、人工成本、設備維護成本、稅務費用和分包商產生的其他雜項成本有關的成本。

- *服務標準*。分包協議將規定分包商服務的範圍及預期標準，包括分包服務所涉及的領域、服務頻率及我們需要檢查的類型。

- *我們的權利與義務*。一般來說，我們有權利及義務監督及評估我們的分包商。我們還負責為彼等提供完成服務的必要支持，其中可能包括(例如)免費使用辦公設施。倘我們的分包商未能遵守我們的履約內容及標準，我們一般有權收取違約金或扣除分包費用。

- *分包商的權利及義務*。我們的分包商有責任根據適用法律法規獲得開展業務營運所需的所有牌照、許可證及證書。彼等亦承諾根據相關分包協議規定的範圍、頻率及質量標準提供服務。

- *風險分擔*。我們的分包商管理其自身僱員，我們與其僱員並無僱傭關係。我們的分包商負責為其自身僱員購買所需保險及對在提供合約服務過程中遭受損害的僱員作出賠償。彼等亦承擔在提供合約服務過程中因該分包商過錯所造成的任何人身傷害或財產損失。

- *採購原材料*。除非協議另有指明，我們的分包商一般自行採購工具及提供合約服務所需的其他原材料。

- *終止及續簽*。我們定期監督及評估分包商的表現。一般而言，倘分包商未能遵守其權利與義務、重複犯錯或倘我們收到客戶有關其服務的多次真實投訴，我們有權終止協議。對於該等可能續簽的分包協議，一般在協議到期前30天書面提出續簽協議的建議。

COVID-19疫情的影響

COVID-19疫情對我們業務營運的影響

由新型冠狀病毒COVID-19引致的呼吸道疾病最初於2019年底初見報端，並在中國境內乃至全球持續擴散。在2020年3月，世界衛生組織將COVID-19的爆發定性為大流行病。為了遏制COVID-19疫情，中國政府自2020年1月底起在全國採取嚴格措施，包括在中國多個城市實施封城措施、延長停工時間，以及規定對受到感染的個人及被認為可能受到感染的任何個人進行強制隔離。此外，中國政府及當地政府部門亦採取多種激勵政策來推動經濟，如減稅、增加政府投資及增加貨幣發行。財政和貨幣相結合的措施能減輕COVID-19疫情的負面影響。

據董事所深知，截至最後實際可行日期，我們的員工概無COVID-19感染病例，且我們的員工概無因強制隔離規定而無法履行職務。我們認為，COVID-19疫情不會對我們的物業管理服務產生任何重大不利影響，因為與截至2019年12月31日相比，截至2020年12月31日我們在管建築面積及合約建築面積持續增加。自2020年2月起直至最後實際可行日期，我們已訂約物業管理服務的物業的交付並無延遲，且我們預計就已訂約物業管理服務交付物業不會因COVID-19疫情出現任何延遲。我們的非業主增值服務及社區增值服務受到輕微影響。自COVID-19疫情爆發以來直至最後實際可行日期，整個物業開發過程已出現延遲，因此我們的案場服務和美居服務已受到影響。然而，許多地區實施的封鎖措施亦促使住戶越來越依賴於我們的服務以滿足彼等的日常生活所需，這為我們提供了擴大社區零售和家居服務的重要機會。總的來說，我們預計COVID-19疫情不會對我們的財務狀況及經營業績產生任何重大不利影響。

與零售及製造業等其他行業可能由於COVID-19疫情而在一段時間內廣泛甚至完全停止營運不同的是，鑒於我們業務營運的性質，董事認為本集團不得不暫停營運的風險甚微。基於上文所述，董事認為，COVID-19疫情預期不會對我們的營運及財務表現造成重大不利影響。

在我們因COVID-19疫情而被迫減少或暫停大部分業務營運，我們估計，截至2020年12月31日的現有融資資源（包括現金及現金等價物）以及全球發售所得款項的10%分配至一般業務營運及營運資金，並基於以下假設，自2021年1月1日起，我們將在至少25個月內保持財務上的可行性。上述估計的主要假設包括：(i)我們概無從經營活動產生任何現金流量；(ii)所得款項約69.5百萬港元（佔全球發售所得款項的10%，用作一般營運資金）預期於上市後收取；(iii)我們不進行任何收購；(iv)未來現金流出僅考慮營運、銷售及行政管理活動的必要支出；及(v)截至2020年12月31日的現有貿易應收款項將根據過往結算方式收回。

我們對COVID-19疫情的應急計劃及應對措施

為應對COVID-19疫情，我們已制定應急計劃，及對我們在管物業採取了加強衛生和預防措施，如(i)對進入我們在管物業的人員測量體溫；(ii)定期對我們在管物業的公共區域消毒並保持清潔；及(iii)協助地方政府監督，並向居家隔離的家庭提供送貨服務。自2020年2月起直至最後實際可行日期，我們為實施這些加強衛生及預防措施而產生總成本約人民幣2.6百萬元。董事認為，在考慮到地方政府分發的醫療及清潔補給品以及扣減三個月社會保險供款款項等相關監管政策後，與加強衛生及預防措施相關的額外成本不會對我們截至2020年12月31日止年度的財務狀況產生重大影響。

COVID-19疫情對我們業務策略的影響

目前，我們其中一項業務策略是在長江三角洲地區及中國具有高增長潛力的其他城市鞏固並擴大我們的地域覆蓋範圍及業務。根據中指院的資料，預期COVID-19疫情將導致全國短期內出現一定程度的經濟放緩，但長遠而言不大可能影響宏觀經濟發展及人才招聘。因此，我們認為「－業務策略」所述擴張計劃屬可行之舉，且我們不大可能會因COVID-19疫情而更改本招股章程「未來計劃及所得款項用途」所披露全球發售所得款項淨額用途。

信息技術

我們的信息技術系統

為滿足業主和住戶的需求以及應對不斷增加的成本壓力，我們努力優化業務模式及提高服務質量。我們擁有四個信息技術系統，可分為面向全體員工的通用應用程序及特定分部應用程序。該等信息技術系統收集和整理與客戶要求、提供和管理我們的物業管理服務和社區增值服務以及業務決策相關的數據。我們已將四個信息技術系統應用到我們各公司的各個層面，並通過總部加以運作。

我們的內部信息技術系統包括：

- 三個內部控制系統：(i)財務管理系統，我們透過該系統跟蹤及管理我們的財務活動；(ii)辦公管理系統，我們可透過該系統在線完成審批程序；及(iii)人力資源系統，我們透過該系統管理人力資源。

- 一個集中業務營運系統，我們通過該系統跟蹤及監督我們各類在管物業的物業管理服務及增值服務。

桔鄰微信小程序

我們的桔鄰微信小程序主要用作線上購物平臺，以支持我們的社區增值服務。我們利用桔鄰向業主及住戶提供各種雜貨、應季產品和其他日用品，以滿足其日常需求。我們還在管理物業中設立了倉庫，為通過桔鄰訂購消費品和應季雜貨的業主及住戶提送貨上門服務。交易通過第三方線上支付平臺進行和處理，業主及住戶免費使用桔鄰。

根據國務院於2000年9月25日頒佈並於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》，互聯網信息服務指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，及互聯網信息服務分為經營性和非經營性兩類。實體從事提供經營性互聯網信息服務，應當申請辦理增值電信業務經營許可證；從事非經營性互聯網信息服務，則僅需向中國政府相關部門辦理備案手續。

誠如中國法律顧問所告知，於往績記錄期間，我們通過桔鄰進行的業務被視為「非經營性互聯網信息服務」，因為我們將桔鄰用作促進提供服務的工具，並且我們不出售第三方供應商的產品或服務，並不以付費互聯網信息服務的形式直接從該線上平臺賺取任何收入，因此，我們與桔鄰相關的業務運營無須遵循相關中國法律及法規所規定的任何外商投資限制。

研發

我們的附屬公司悉爾科技致力於研發，特別是開發我們智能社區解決方案使用的硬件及軟件程序。於2018年、2019年及2020年，我們的研發總開支分別為人民幣2.0百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣1.9百萬元。該等開支主要包括軟件採購及維護成本，並不包括研發人員薪資及福利。我們亦為研發購買若干原材料，而該等原材料連同我們智能社區解決方案的在製品及成品被確認為存貨。請參閱「財務資料－綜合資產負債表若干項目説明－存貨」。

技術舉措及自動化努力

為減輕對人工的倚賴及提升整體競爭力，我們致力採用技術解決方案，主要業務運營實施自動化。我們認為，技術解決方案使我們能夠最大程度地減少人為錯誤，並能夠遵循程序及質量標準始終如一執行工作。於往績記錄期間，我們還推行其他技術舉措及自動化工作。例如，我們將地下停車場所有燈泡更換為智能聲控LED燈。由於原來的照明燈須手動打開，且每個燈泡平均僅可持續使用三個月，因此，我們能夠通過實施一次更換，來節省能源、人力及材料成本。就若干在管物業而言，我們對噴泉進行了編程及工程改造，使其在白天可自動打開。我們亦利用停車場管理系統、洗車、自動平衡踏板車及無人機等技術解決方案。無人機使我們能夠使用智能攝像頭來擴大對物業的視野，而自動平衡踏板車則使秩序維護人員能夠快速移動。結合使用該等兩種技術將有助於我們更有效快速地發現及解決在管物業的問題。此外，我們已於停車場安裝電子支付系統，並於接待及門禁服務採用人臉識別技術。

程序標準化

我們已根據ISO9001:2015認證要求對操作程序進行標準化，包括維修保養、秩序維護、清潔及業務運營各個方面(如現金管理、分包商選擇、客戶管理以及投訴反饋及管理)的程序。我們所有的標準化程序均於內部指引及書面操作手冊列出。我們亦制定了專門用於日常運營的範本，來標準化若干商業文件(如招標書、合約及協議)。我們將服務標準及程序納入於培訓課程中，以確保僱員及分包商在向客戶提供服務時了解並實施有關標準。更多資料請參閱下文「－ 僱員 － 培訓」。

此外，我們已建立集中化管理系統，以監控對標準化操作程序的遵守情況。集中化管理系統位於我們的總部，我們每週7天每天24小時運行該系統。它使我們得以從一個集中的位置查看於在管物業收集的數據。這包括通過監控攝像頭拍攝的在管物業公共區域的實際情況，以及通過各種傳感器及設備收集的能耗、濕度及電梯狀況等數據。集中化管理系統有助我們盡可能確保僱員及分包商遵循標準化操作程序。我們認為，從長遠來看，這對於維持我們服務的一致性及質量以及提升品牌價值及知名度至關重要。

我們認為，標準化有助於我們最大程度地減少人為錯誤並保持本集團服務質量的一致性，從而鞏固品牌價值及提升聲譽，並為我們於往績記錄期間的快速增長及未來可持續發展夯實基礎。

應急計劃及訪問管理

我們已實施了正式的信息恢復政策，該政策規定了在電腦系統遭受損壞後要採取的詳細步驟。根據該政策，我們需要購買新的服務器和軟件，並進行一系列的安裝和測試程序。我們亦須檢索最新的可恢復版本的數據及信息，並在繼續採取恢復措施之前驗證其有效性。就日常系統管理而言，我們在訪問管理、數據維護、互聯網安全等方面制定了政策，以確保對我們的實體服務器房以及各種電腦系統的訪問獲得適當的授權。我們還創建了一系列機制以監視活動並記錄平台訪問，並設置一系列只能由核心管理人員更改的參數。

質量控制

我們認為質量控制對我們的長期成功和未來繁榮至關重要。我們擁有專業的質量控制團隊，主要致力於維護服務標準，規範服務程序，並在整個營運過程中監督服務質量。我們已制定全面的質量控制程序，其中包括：(i)專業的質量控制團隊（包括高級管理團隊的一名代表、一名營運總監、一名質量控制經理、一名秩序維護經理、一名清潔服務經理、一名綠化服務經理、一名高級工程師及一名客戶服務經理），負責實施和維持服務標準、規範服務程序和監督整個營運流程的服務質量以確保始終如一地遵守這些標準；(ii)內部質量控制協定和標準化服務程序，涉及我們日常業務中的各項事務，如物業所在工地或場所的條件、施工作業、客戶服務、安全控制和環境保護；及(iii)通過跟進電話、錄像、現場查驗進行計劃或隨機質量檢查及審查內部申索報告系統中的反饋。

物業管理服務的質量控制

我們於2018年5月獲得（其中包括）GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015質量管理體系認證、GB/T 24001-2016/ISO 14001:2015環境管理體系認證及GB/T 28001-2011/OHSAS 18001:2007職業健康安全管理體系認證。為確保有效和一貫地提供優質服務，我們已制定所有在管物業各項服務質量監督及維護程序及制度：

- *質量控制部運作的「400」綜合服務熱線*。我們設立了「400」服務熱線，每個季度對我們每個在管物業進行客戶滿意度調查和電話回訪，生成數據供進一步分析。然後，質量控制團隊將分析收集到的數據，為相關地區制定進一步的建議。跟蹤地區將落實建議並提供相應的反饋。

- *滿意度調查*。我們每年聘請中指院進行客戶滿意度調查，以評估我們在管物業的服務質量。另外，各地區公司每個季度自行開展客戶滿意度調查並分析收集的調查結果。此外，總部質量控制團隊每個季度及每年就不同地區隨機進行客戶滿意度調查。根據中指院的資料，我們2020年的總體滿意度得分為83.5分（總分100分）。

- *質量和標準檢查*。我們定期及隨機就我們的客戶服務和秩序維護服務進行質量和標準檢查，並在有關檢查後提出建議。各項目公司負責落實建議，以提高服務質量，滿足客戶的期望。質量和標準檢查結果亦將每季度及每年在內部以排名形式發佈，以促進競爭及推動改進。

對分包商的質量控制

為確保及維持分包商的服務質量，我們已制定內部規則及程序，以監察我們對分包商的篩選、合作及檢查。我們定期監督及評估分包商的表現，並可能要求分包商於其服務不符合協定標準時採取必要的整改措施。倘若分包商未能按照我們的質量標準履約，我們有權施以罰款，扣除分包費用甚至終止合同，並根據評估結果決定是否續訂分包協議。更多資料，請參見「－供應商－分包」。

對第三方商家的質量控制

我們實施多項措施及政策以確保第三方商家所提供的產品和服務的質量，例如根據我們的內部質量控制政策篩選商家、在與商家訂立合作協議前至少進行一項現場檢查以篩選備選商家以及持續審查對產品質量評分。我們每月及每年確立服務質量檢查以監控第三方商家。如第三方商家未能提供所需產品，須及時通知我們。其亦須就我們因其缺陷產品而招致的損失作出賠償。我們亦有權在其表現不合格時替換第三方商家。

加強對COVID-19疫情衛生及預防措施

為應對COVID-19疫情，自2020年1月底以來，我們已於在管物業採納高等級衛生及預防措施。執行該等加強衛生及預防措施的額外成本主要指執行該等措施的員工成本增加及購買防護材料（如口罩、乙醇洗手液、消毒劑及紅外線溫度計）成本。請參見「－COVID-19疫情的影響－我們對COVID-19疫情的應急計劃及應對措施」。

反饋及投訴管理

於日常業務過程中，我們不時接獲在管物業業主及住戶對我們的服務提出的反饋、建議及投訴(例如報告遺失財物及要求維修公共設施)。我們已設立內部程序，以記錄、處理及回應反饋、建議及投訴，以及就我們的回應結果作出跟進檢討。我們要求客戶提出的所有要求及投訴須於24小時內得到回應，並設定時間解決相關問題。於規定時間內未獲解決的要求及投訴將上報管理系統，最終會獲解決。我們將於客戶問題得到解決後24小時內再次拜訪客戶，從而確保結果令客戶滿意及恢復客戶對我們服務的信心。為提供更佳客戶體驗及加強客戶服務，我們為居住於在管住宅物業的住戶提供服務熱線。客戶可以透過熱線查詢服務、提出投訴及反饋，而我們可及時跟進及回應，為客戶提供及時有效的解決問題方案。更多詳情，請參閱上文「－質量控制－物業管理服務的質量控制」。

於往績記錄期間，我們在服務或產品方面並未遭遇任何將會對我們的經營或財務業績造成重大不利影響的客戶投訴。

知識產權

我們認為我們的知識產權對我們業務而言實屬重要。截至最後實際可行日期，我們已在中國註冊九個域名、在中國註冊104個商標，董事認為其對我們的業務而言實屬重要。此外，截至最後實際可行日期，我們就智能社區解決方案服務擁有18項專利(包括一項註冊發明、九項實用新型及八項設計)、16個軟件著作權及兩個著作權。截至最後實際可行日期，我們並不知悉本集團已對任何第三方的任何知識產權或任何第三方已對本集團的任何知識產權作出任何可能會對我們的業務經營造成重大不利影響的侵犯行為；或已在知識產權方面與第三方產生任何糾紛。

獎項及殊榮

下表載列截至最後實際可行日期我們獲得的部分獎項：

獲獎年份	獎項／殊榮	頒發機構
2021年	中國物業服務企業品牌價值100強	上海易居房地產研究院
2018年、2019年、2020年及2021年	中國物業服務百強企業(按綜合實力計)	中指院
2019年及2020年	中國物業服務市場化運營領先品牌企業	中指院
2019年及2020年	浙江省AAA級物業服務信用企業	浙江省住房和城鄉建設廳
2020年	藍籌物業百強企業	經濟觀察報
2020年	區域價值領先企業	經濟觀察報
2020年	中國物業服務特色品牌企業(中國智慧社區美好生活服務商)	中指院
2020年	華東地區物業服務市場地位領先企業	中指院
2019年	中國物業服務企業綜合實力500強	中國物業管理協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心
2019年	中國住宅物業服務領先企業	中國物業管理協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心

獲獎年份	獎項／殊榮	頒發機構
2019年	中國物業服務特色品牌企業(中國溫情社區美好生活服務商)	中指院
2019年	中國藍籌物業企業	經濟觀察報
2018年	悉爾科技獲發高新技術企業證書	浙江省科學技術廳、浙江省財政廳及國家稅務總局浙江省稅務局

競爭

中國的物業管理行業競爭激烈且高度分散，大型公司數量有限而小型市場參與者眾多。近年來，物業管理公司越來越集中，規模較大的公司往往有較高的增長速度。具有專業知識、資金實力和背景或隸屬於房地產開發商的大型公司更具競爭力，並在市場上處於更具優勢地位。因此，雖然中國物業管理行業中低端細分市場的准入門檻相對較低，但我們認為高端細分市場的准入門檻卻相對較高。

作為綜合物業管理的知名企業，我們主要與全國或地區公認的物業管理公司競爭。我們認為核心競爭力在於服務質量、業務營運、價格、財務資源、品牌知名度、聲譽及業務發展能力等多個因素。2021年，按綜合實力計，我們位列中指院中國物業服務百強企業第25名。

有關我們經營所在行業和市場的更多詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」一節。

社會、健康、安全及環保事宜

我們須遵守中國有關勞動、安全和環境保護事宜的法律。我們擇優聘用員工，我們公司的政策是為員工提供平等機會，無論其性別、年齡、種族、宗教或任何其他社會或個人特徵如何。我們制定了職業安全和衛生制度，在營運中實施了GB/T 28001-2011/OHSAS 18001:2007標準，並定期為員工提供工作場所安全培訓，以提高他們對工作安全問題的認識。我們向僱員提供每月職業安全培訓。此外，我們還指派保安人員，並為我們在管的每個物業提供24小時安全和秩序維護巡邏。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在所有重大方面均已遵守中國有關工作場所安全的法律，且並無發生任何對我們的營運造成重大不利影響的事件。

我們認為環境保護非常重要，並致力於在遵守適用環保法律法規的前提下經營業務。我們已在業務營運過程中採取合理措施，以遵守所有適用規定，確保我們符合ISO 14001標準。鑒於我們業務的性質，我們認為我們無須承擔重大的環境責任風險或合規成本。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無因違反中國環境法律而遭受任何罰款或處罰，亦無因違反中國環境法律而遭受任何重大行政處罰。

我們的董事認為，建立和實施良好的環境、社會和管治（「**ESG**」）原則和實踐將有助於提高本公司的投資價值，並為我們的利益相關方提供長期回報。為確保我們的ESG措施的有效性，我們的董事將負責監督制定和報告我們的ESG戰略，並確定ESG相關風險。我們在以下方面進行了深入的工作，以促進我們經營的健康、安全和環境方面：(i)對在管物業進行仔細的消毒，創造良好的工作和生活環境；(ii)有效地管理污水和管道；(iii)控制空氣、水、固體、噪音和電磁波污染；(iv)促進循環利用和節能活動；(v)細心預防和拆除違法建築；及(vi)管理停車場和維修保養。

保險

我們認為，我們的投保範圍符合中國的行業慣例並足以覆蓋我們目前的業務。我們為業務營運所引致的重大風險及責任投保，主要包括僱主責任險、商業險、公共責任險、設施設備險和其他涵蓋營運風險的保險。

我們已投保財產及責任保險，且我們認為有關保險範圍符合中國類似公司的慣例。然而，我們的投保範圍可能不足以保障我們免受若干營運風險及其他危害的影響，這可能會對我們的業務造成不利影響。更多詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的保險可能不足以覆蓋或根本無法覆蓋日常業務過程中可能產生的損失及責任」。

僱員

我們認為高素質人才對我們的成功和未來發展十分關鍵。我們十分重視招募和培養高素質人才。我們從多個來源招募人才，如員工推薦、網上招聘、大學及其他公司等，並為我們的員工提供持續培訓和發展機會。

截至2020年12月31日，我們在中國共有3,054名全職僱員。下表載列截至2020年12月31日按職能劃分的僱員明細：

職能	僱員人數	佔我們僱員總數的百分比
管理	523	17.1
市場營銷	28	0.9
設施維修保養	347	11.4
環境維護	737	24.1
客戶服務	707	23.2
秩序維護	712	23.3
總計	**3,054**	**100%**

下表載列截至2020年12月31日按地理位置劃分的僱員明細：

地理位置	僱員人數	佔我們僱員總數的百分比
浙江省	2,160	70.7
長江三角洲地區(不包括浙江省)	835	27.4
其他地區	59	1.9
總計	**3,054**	**100%**

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在為業務營運招聘合適僱員方面並無遇到任何重大困難。我們概未與僱員發生任何重大糾紛，亦未遭遇任何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的罷工、勞資糾紛或勞工行動。

社會保險及住房公積金供款

根據中國相關法律法規，為保障中國僱員的利益，我們須向社會保險基金（包括養老基金、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險）以及住房公積金供款。於往績記錄期，我們的部分中國附屬公司未根據中國法律法規就部分僱員的社會保險及住房公積金作出全額供款。

未作出全額供款的原因

如董事確認，於往績記錄期間，我們未作出全額社會保險及住房公積金供款，主要是由於(i)我們的部分僱員，特別是我們提供維修保養服務等服務的現場人員通常流動性較高，更傾向於不繳納社會保險及住房公積金；及(ii)其他僱員要求我們不要為彼等支付社會保險及住房公積金，因為彼等已在其戶籍所在地購買新農村保險。

法律後果及潛在最重處罰

據我們的中國法律顧問所告知，中國相關部門可能要求我們於規定期限內繳納未繳社會保險供款，並自欠繳之日起，按日加收欠繳數額0.05%的滯納金。倘我們未能作出有關付款，我們可能被處以欠繳供款一至三倍的罰款。就未繳住房公積金供款而言，我們相關部門可能要求我們於規定期限內繳納未繳住房公積金供款。倘我們未能於該規定期限作出有關付款，相關僱員或會向中國法院申請強制執行。

董事在評估社會保險及住房公積金供款相關風險時已考慮以下因素：(i)截至最後實際可行日期，我們尚未收到相關政府機構的任何通知，要求我們支付差額或社會保險及住房公積金相關罰款；(ii)於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未受

到任何行政處罰、重大訴訟及法律程序，亦未發現任何重大僱員投訴或因社會保險及住房公積金與僱員之間發生任何重大勞資糾紛；(iii)中國附屬公司及分公司已從地方政府部門（據中國法律顧問告知，其為出具有關確認的主管部門）獲得書面及／或口頭確認，確認於往績記錄期間未對我們施加任何社會保險及住房公積金相關的罰款；(iv)我們就2018年、2019年以及2020年的社會保險及住房公積金供款差額作出的撥備分別為人民幣0.3百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣1.1百萬元；(v)倘相關政府機構要求，我們將於規定期限內作出全額供款或彌補差額；及(vi)基於以上所述，我們的中國法律顧問認為我們將受到相關機構重大行政處罰的風險較低。

鑒於以上所述，董事認為於往績記錄期間未能就社會保險及住房公積金全額供款不會對我們的業務營運或經營業績造成任何重大不利影響。

補救措施

於2020年12月，我們發佈了內部通知，據此，人力資源部門應嚴格遵守僱員福利政策以及有關社會保險及住房公積金供款的相關法律法規。我們亦引入了進一步的內部政策，據此，我們的風險管理部門應檢查社會保險及住房公積金供款的合規狀況。此外，根據相關法律法規，已制定計劃確保對社會保險及住房公積金作出全額供款；該計劃詳細列出了我們目前的合規性狀況以及整改過程中預期遇到的主要障礙。我們自2021年2月起根據相關中國法律法規開始為僱員作出社會保險及住房公積金供款。

招聘

我們依賴高素質人才始終如一地提供優質服務。我們努力通過提供具競爭力的工資、獎金、福利、系統性的培訓機會和內部晉升調動，聘用市場上最具才能的僱員。在招聘過程中，我們通過各種渠道尋找最適合我們空缺職位的人才，包括網上招聘、校園招聘和員工推薦。我們的篩選過程主要包括：(i)制定招聘計劃；(ii)確定招聘渠道；(iii)發佈有關該職位的詳細信息；(iv)審核和篩選簡歷；(v)進行兩輪面試；(vi)進行背景調查；及(vii)於內部批准後發出錄用通知。

校園招聘在我們的招聘過程中扮演著重要的角色。過去，超過一萬名學生參加了我們在頂尖大學舉辦的網上招聘會。我們與樹人大學合作，全額資助被選定學生(承諾畢業後到盛全服務)的學費。我們還與我們所運營城市中的知名大學及院校合作，共同制定了以盛全為導向的課程。

培訓

我們認為精幹的員工團隊是我們未來發展的關鍵，並已在我們的合作大學推出盛全班，以打造應屆畢業生人才庫。盛全班的學生將接受物業管理入門課程，參加暑期實習計劃並於畢業後成為我們的全職員工。此外，我們向僱員提供各種系統及廣泛的培訓課程。我們的僱員培訓課程主要涵蓋業務營運的關鍵領域，為現有不同級別的僱員提供持續培訓，以專攻及加強其技能。培訓課程主要分為以下類別：

- *雛鷹計劃：*我們的雛鷹計劃面向新入職員工。我們提供的入職培訓課程涵蓋我們的業務經營及業務線專項培訓項目，幫助新入職員工掌握職業起步階段的基本專業知識。

- *獵鷹計劃：*我們的獵鷹計劃面向管理人員。我們提供業務管理課程及務實機會，幫助管理人員提高其管理能力。

- *戰鷹計劃：*我們的戰鷹計劃面向項目經理。我們提供有關項目管理方面的理論培訓及案例研究，幫助項目經理獲取各類項目管理的深度知識。

- *雄鷹計劃：*我們的雄鷹計劃面向區域經理。我們向其提供有關管理能力的綜合培訓材料並為其指定導師，幫助其精練業務運管與管理方面的技術。

我們的銀行賬戶及現金管理政策

我們已根據中國法律及法規設立銀行賬戶及現金管理制度，以在一般業務過程中管理我們分公司的現金流入及流出。我們已制定現金管理政策，以監控我們分公司的工作流程，包括但不限於要求開設銀行賬戶及進行現金付款須經總部批准，設置分公司手頭現金的上限，設定將收到的現金存入銀行賬戶的截止時間，盤點銀行賬戶並清

查現金餘額以及每月核對金額以降低與現金管理相關的風險。附屬公司及分公司使用現金須經總部預先批准。此外，我們嚴格控制員工使用現金，並明確禁止員工就日常業務經營以外的私人目的或其他目的動用現金。我們已詳述現金管理政策來規管我們的現金管理及銀行存款管理，以確保現金安全及合理使用。我們的現金管理政策詳情載列如下：

現金流量交易	現金處理政策及內部控制措施
開立及管理銀行賬戶	我們的附屬公司及分公司在日常業務過程中僅可設立一個「基本賬戶」用以支付費用，以及一個或多個「收入賬戶」用以存放所有收取的收入。基本賬戶與收入賬戶之間不得進行任何轉換。
向客戶收取物業管理費、租金或其他服務費	我們已指派出納員就相關物業負責收銀。彼等將核實準確收銀金額，將現金收款存入我們的銀行賬戶並每日報告至我們的在線管理系統。我們要求我們的附屬公司及分公司分設物業管理費、租金或其他服務費付款有關的現金流入的銀行賬戶，以及時將彼等收取的所有現金存入彼等的銀行賬戶。
我們分公司向我們供應商的付款	有關付款將由相關人員書面提交並由負責監管人員按照我們的內部手冊向彼等指派的權力預先批准。一經批准，我們附屬公司及分公司的內部會計師將通過網上銀行賬戶以電匯方式支付相關款項。
我們附屬公司及分公司向中心銀行賬戶的現金轉賬	我們的附屬公司或分公司須於收款當日將收取的現金存入指定的收入賬戶。存入收入賬戶的現金須轉至中心銀行賬戶。
中心銀行賬戶向分公司的現金轉賬	我們設定附屬公司或分公司基本賬戶的現金水平並調整現金水平（倘必要及適當），以促進我們分公司的業務營運。倘我們附屬公司及分公司的基本賬戶的實際現金水平低於預定現金水平，則我們將本公司中心銀行賬戶的現金轉至我們附屬公司或分公司的銀行賬戶，以補充日常經營中的資金不足。
現金盤存	通常，附屬公司及分公司的手頭現金不得超過人民幣5,000元。我們通常要求在收款當日將超出款項存入收入賬戶。

內部控制及風險管理

我們通過定期合規培訓，將合規文化融入員工的日常工作中，並對員工在合規方面的工作表現提出各種期望。我們已實施各項風險管理政策及措施以識別、評估及管理經營產生的風險。管理層識別的風險類別、內部及外部報告機制、補救措施及應急管理詳情已編入我們的政策。有關我們管理層所識別的主要風險詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險」。此外，我們面對日常業務過程中產生的各種金融風險，包括利率風險、信貸風險和流動性風險。有關進一步討論，請參閱本招股章程「財務資料－關於市場風險的定量及定性分析」。

為監察全球發售後我們的風險管理政策及公司管治措施的持續實施情況，我們已設立控制及管理風險的三道防線：

- 各部門為我們的第一道防線。各獨立部門負責識別潛在風險，特別是本招股章程風險因素章節所載的風險，協助管理團隊制定及實施內部控制及風險管理政策，並提供優化該等政策的進一步反饋。

- 審計風險控制中心，連同董事會設立的審計委員會為第二道防線。我們的審計風險控制中心以及審計委員會負責監控內部控制及風險管理政策的有效性。彼等亦將定期向董事會提供其對內部控制及風險管理政策的評估。

- 董事會為第三道防線。董事會負責審查及制定內部控制及風險管理政策。彼等亦將根據各部門、審計風險控制中心以及審計委員會提供的反饋及評估重新分配資源，以整體減少運營產生的風險。請參閱「董事及高級管理層」。

就全球發售而言，我們委任獨立內部控制顧問審核我們的內部控制並向我們提供與其所發現問題有關的推薦建議，此乃基於以下包括控制及程序在內的協議範圍：我們的服務、風險評估系統、環境控制、管理架構、通訊及監督系統、監管合規、財務報告及會計程序、供應商管理及採購、現金及財務管理、人力資源及薪資管理、稅務

付款、信息技術系統、保險、固定資產、執照及許可證申請以及其他一般控制措施。因此，我們已針對調查結果及建議實施整改及改善措施，並且採取包括但不限於《風險管理制度》、《環境、社會及管治的政策》、《法律事務管理制度》及《福利管理辦法》等政策。董事認為，我們的內部控制措施對我們目前業務環境而言屬充分及有效。

物業

截至最後實際可行日期，我們並無任何自有物業。截至最後實際可行日期，我們於多個地段租賃118處物業，總建築面積約為16,099平方米主要用作辦公場所，其次用作住宅用途。

截至最後實際可行日期，我們未按照中國法律的規定，向當地房屋管理部門登記我們88項承租物業（用作辦公場所及員工宿舍，總建築面積約11,194平方米）的租賃協議，主要是因為業主在提供權屬證書及所有權證明文件以及登記租賃協議方面不予配合，這並非我們所能控制。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人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。倘我們須從有關承租物業搬離，鑒於我們的業務性質，我們認為，尋找及搬遷至備選場所對我們而言並無困難，且搬遷不會導致對我們業務的嚴重干擾。雖然我們可能產生額外搬遷成本，但董事認為這將不會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生任何重大影響。截至最後實際可行日期，我們未收到任何監管機構關於我們因未備案上述租賃協議而可能受到的行政處罰或強制執行行動的任何通知。

截至最後實際可行日期，我們並無賬面值佔資產總值15%或以上的單一物業，因此，按照香港法例第32L章《公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》第6(2)條所規定的豁免，我們毋須就物業權益編製估值報告。

證書、牌照及許可證

我們須取得及維持與我們經營有關的若干證書、牌照及許可證。有關我們在中國進行業務經營所需重要證書、牌照及許可證的更多資料，請參閱「監管概覽」。截至最後實際可行日期，我們已取得我們經營所有實質必需的證書、牌照及許可證，且所有該等證書、許可證及牌照均處於其各自有效期內。我們須不時重續該等證書、牌照及許可證。我們預計進行該等重續不會存在任何重大困難。

下表載列截至本招股章程日期與我們於相關司法權區的經營有關的若干主要牌照及許可證：

證書／牌照／許可證	持有人	授出日期	到期日
質量管理體系認證證書	盛全物業	2020年3月17日	2024年3月16日
環境管理體系認證證書	盛全物業	2020年3月17日	2024年3月16日
職業健康安全管理體系認證證書	盛全物業	2020年3月17日	2024年3月16日
保安服務許可證	盛全保安	2019年12月9日	不適用
食品經營許可證	杭州桔鄰	2020年9月23日	2025年9月22日
食品經營許可證	杭州融運	2018年1月30日	2023年1月29日
質量管理體系認證證書	浙江盛潔	2018年11月9日	2021年11月8日
環境管理體系認證證書	浙江盛潔	2018年11月9日	2021年11月8日
職業健康安全管理體系認證證書	浙江盛潔	2018年11月9日	2021年9月11日
信息安全體系認證證書	盛全物業	2021年2月19日	2024年2月18日
能源管理體系認證證書	盛全物業	2021年2月19日	2024年2月18日

法律程序與合規

正在進行中的法律程序

我們在日常業務過程中已牽涉法律程序或爭議(包括主要就物業管理協議產生的爭議向客戶提出的申索)。截至最後實際可行日期，我們並無牽涉任何可能會對我們的財務狀況或經營業績產生重大不利影響的訴訟、仲裁或行政程序、申索或爭議。

合規

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

根據適用的中國法律法規，僱主及員工須對一些社會保險基金(包括養老基金、醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險)及住房公積金進行供款。於往績記錄期間，我們並無為若干員工全數繳足社會保險和住房公積金供款。有關詳情，請參閱「－僱員－社會保險及住房公積金供款」。

誠如中國法律顧問所告知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無遭受涉及違反與我們的業務相關的任何中國法律法規的任何重大罰款或法律訴訟。

概覽

緊隨資本化發行及全球發售完成後(不計及根據超額配股權或購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)，盛富国际(分別由胡先生及胡先生的配偶魏女士擁有約92%及8%)將直接擁有本公司約52.92%的已發行股本。因此，根據《上市規則》，盛富国际、胡先生及魏女士為一組控股股東。

盛富国际為一家投資控股公司。胡先生於中國的房地產業擁有逾20年的經驗。其現擔任德信中国的董事會主席兼執行董事。於最後實際可行日期，胡先生實益擁有德信中国已發行股份總數約69.94%。

業務區分

董事認為，控股股東的業務(「**除外業務**」)與我們的業務具有明確的劃分。因此，除外業務不會且預期於上市後不會與我們的業務直接或間接構成競爭。

下表載列本集團及控股股東的主要業務及目標客戶。

	主要業務運營
本集團	(i) 面向物業開發商、業主及住戶的物業管理服務主要包括： • 清潔服務 • 秩序維護服務 • 園藝服務 • 維修保養服務 (ii) 面向非業主的增值服務主要包括： • 案場服務 • 前介服務 • 房檢房修服務 • 商業諮詢服務 (iii) 面向業主及住戶的社區增值服務主要包括： • 智能社區解決方案 • 物業銷售及協銷服務 • 社區資源增值服務 • 會所服務 • 美居服務 • 社區零售和家居服務

	主要業務運營
控股股東	(i) 物業開發、建設及銷售 (ii) 酒店投資 (iii) 娛樂、文化及體育活動 (iv) 商業物業租賃 (v) 項目管理

鑒於本集團與控股股東的業務性質不同，我們的業務與除外業務之間有明確的劃分。因此，董事認為本集團業務與除外業務之間概無競爭。

截至最後實際可行日期，控股股東、彼等緊密聯繫人及董事概無於直接或間接與我們業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有須根據《上市規則》第8.10條作出披露的任何權益。

為了確保未來不會構成競爭，各控股股東均以本公司為受益人簽訂了不競爭契據，以保證彼等將不會以及將促使彼等各自的緊密聯繫人不會直接或間接參與，或以其他方式參與與本公司業務構成競爭的任何業務，或在其中持有任何權利或權益，更多詳情載於下文「不競爭契據」一段。

與德信集團的關係

我們與德信集團保持長期密切的合作關係。我們於2005年開始向德信集團所開發的物業提供物業管理服務。於往績記錄期間，我們向德信集團所開發的物業及德信集團與獨立第三方開發商聯合開發的物業提供物業管理服務。我們還向德信集團及其合營企業及聯營公司提供若干非業主增值服務(如案場服務、前介服務、房檢房修服務及商業諮詢服務)及社區增值服務(如智能社區解決方案、物業銷售及協銷服務、社區資源增值服務、會所服務、美居服務及社區零售和家居服務)。於往績記錄期間，德信集團(連同其合營企業及聯營公司)是我們的最大客戶。更多詳情，請參閱「業務－與德信集團的關係」。

根據中指院的資料，優質的物業管理服務能提高客戶的滿意度並提升物業開發商所開發的物業的市場聲譽價值。因此，物業開發商將選擇可靠、實力雄厚且能提供全面、高水準服務的物業管理公司，並與之緊密合作。經過多年的合作，本集團與德信集團以及其合營企業及聯營公司對彼此的業務運營有了相互深入的了解。我們認為，就僅由德信集團以及其合營企業及聯營公司開發的物業而言，我們能夠保持高中標率歸因於我們與德信集團長期合作的往績記錄、我們對德信集團開發的物業或聯合開發物業的物業開發前期階段的參與以及我們對其需求的熟悉程度，這令我們降低溝通成本並提供符合德信集團嚴格需求及要求的服務。有關我們與德信集團以及其合營企業及聯營公司的長期合作關係所帶來的業務利益之更多詳情，請參閱「業務－德信集團的強大支持及獨立業務發展的良好往績紀錄」。我們認為，我們與德信集團緊密長期的合作關係有助於其成功樹立全國卓越知名的品牌形象，同時使我們能夠鞏固現有的市場地位並提升我們在中國物業管理及商業運營行業的競爭力。

同時，於往績記錄期間，我們在管物業能夠保持高保留率亦顯示出客戶對我們優質服務的滿意程度，這表明德信集團偏好我們的支持，不斷為其所開發物業的業主及住戶提供優質的物業管理服務以及為其所開發物業的租戶提供商業運營服務，從而提升其品牌形象。我們相信，維持該等穩定且具戰略性的業務關係對德信集團及本集團均具有商業利益。因此，董事認為，我們與德信集團以及其合營企業及聯營公司的業務關係具有互補性質，因而其終止或發生重大或不利變動的可能性不大。展望未來，基於我們互補的業務關係，並考慮到尋求其他可能提供可資比較水準及範圍的服務的服務提供商所需的時間及精力，我們認為我們具有競爭優勢，這令我們在競爭對手中脱穎而出，且我們相信未來我們將繼續與德信集團以及其合營企業及聯營公司合作。我們向德信中国以及其合营企业及联营公司提供物業管理服務及商業諮詢服務於上市後將構成本公司的持續關連交易。詳情請參閱「關連交易」。

獨立於控股股東及其緊密聯繫人

我們認為，我們能夠於上市後獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人(本集團除外)經營業務，理由如下：

管理獨立性

我們的董事會由三名執行董事及三名獨立非執行董事組成。其中一名董事(即德信中国執行董事兼董事會主席胡先生，且其於德信集團擔任多個董事職位)於控股股東或彼等各自緊密聯繫人中擔任管理職位。

截至最後實際可行日期，除胡先生外，概無董事及高級管理層成員於控股股東或彼等各自緊密聯繫人中擔任任何董事或高級管理層職位。

各董事均了解其作為董事的受信責任，即要求(其中包括)其為本公司利益及代表本公司最佳利益行事，且不得使其作為董事的職責與其個人利益之間發生任何衝突。倘因本集團與任何董事或彼等各自的緊密聯繫人之間訂立的任何交易而產生潛在利益衝突，則有利益關係的董事須於本公司就該等交易而召開的相關董事會會議上放棄投票，且不得計入法定人數。此外，我們擁有一支獨立的高級管理團隊，可獨立於控股股東展開本集團的業務運營。

基於上述理由，董事認為，於資本化發行及全球發售完成後，本集團有能力獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人管理業務。

經營獨立性

本集團運營的業務與控股股東運營的業務乃分開進行。我們擁有充分的權利、持有所有相關的牌照並從中獲益以及擁有充足的資本及必要的僱員，可獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就自身的業務運營作出一切決策並開展有關業務運營，且於上市後亦將如此行事。

在預售及交付前階段，我們通常通過德信集團及其聯營公司發起的標準招投標程序受聘為德信集團及其聯營公司開發的住宅物業提供初始物業管理服務，招標將由德信集團及其聯營公司設立的評標委員會根據前期物業管理招投標管理暫行辦法進行評估。評標委員會應由不少於五名的奇數成員組成，其中至少三分之二為獨立於本集團的物業管理專家及德信集團及其聯營公司的代表成員，並自當地房地產行政管理部門編製的專家名單中隨機選出。我們可以選擇是否參加德信集團及其聯營公司發起的程序。因此，董事認為我們在為德信集團及其聯營公司所開發之物業而發起的甄選程序中並未享受任何優惠待遇且並不會僅僅因為我們與德信集團的關係而獲授物業管理合約。

在交付後階段，由我們直接向業主或租戶提供物業管理服務。住宅物業的業主可能成立業主委員會以管理物業。業主委員會(倘成立)將由業主運營，且將獨立於德信集團及其聯營公司，並可自行選擇和委聘物業管理服務提供商。本集團需向物業住戶／業主提供優質且具有競爭力的服務，以保證其能夠獲得業主委員會的委任。在此過程中，業主有權執行彼等自己的評估程序以委聘(或解聘)住宅物業管理服務提供商且本集團及德信集團及其聯營公司對相關住宅物業管理服務提供商的委聘(或解聘)並無任何作用或影響。更多於往績記錄期間與德信集團及獨立物業開發商訂立的前期管理協議分別到期或終止後，與獨立業主或業主委員會簽訂的物業管理協議的留存率的詳情，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務協議－與業主委員會協議的主要條款」。

得益於我們的歷史及與德信集團的長期合作關係，自成立以來，我們一直為德信集團提供物業管理、各種增值服務。我們認為，我們與德信集團的持續業務關係是互利互補的。我們的董事認為，本集團對德信集團的依賴並不顯著，考慮到(i)於往績記錄期間，超過50%的在管建築面積為由獨立第三方物業發開商所開發的物業；(ii)本集團的主要收入產生自獨立第三方，而非德信集團及其聯營公司。本集團的大多數客戶主要獨立於我們的關聯方，截至2020年12月31日止年度的貢獻佔本集團總收入的

68.8%。該等客戶主要為業主及業主委員會。本集團通過優質的服務及與獨立業主及業主委員會的穩定關係來維持業務的可持續性；及(iii)截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，本集團約66.8%、62.2%及68.1%的收入產生自向住宅物業提供物業管理及相關服務，本集團最初參與為住宅物業提供初步物業管理服務一般是通過受中國相關法律法規規管的標準招標程序進行的，本集團認為我們並無獲得任何優惠待遇。

自2005年以來，我們一直向獨立第三方開發的物業提供物業管理服務(「**外部項目**」)。我們已設立投資發展部，負責通過現場訪問或我們僱員或管理層內部轉介安排會面，與物業開發商、業主委員會或業主建立關係以物色潛在新的外部項目。此外，投資發展部負責通過內部轉介及外部推廣活動物色潛在收購目標。投資發展部一旦發現潛在收購目標，其將會與本集團的財務部門合作進行盡職調查，與潛在目標公司的賣方開展商業磋商，並擬備提案以供本集團管理層批准。截至2020年12月31日，我們擁有106項在管物業，該等物業為獨立第三方物業開發商所開發，在管總建築面積為16.1百萬平方米，約佔截至同日我們的在管總建築面積的64.7%。

我們認為，作為一名優秀的物業管理服務提供商，憑藉我們強大的業務開發能力及市場聲譽，獨立業主、獨立租戶、業主委員會及物業開發商的收入貢獻相較於我們的總收入將增加，此乃由於來自以下各項的收入增加：(i)德信集團及其聯營公司目前正在開發的住宅物業項目的獨立個人業主及商業物業項目的獨立租戶，而我們獲委聘為其提供物業管理服務及管理服務，該項預計佔本集團收入的大部分；及(ii)除德信集團及其聯營公司以外的物業開發商，此乃由於本集團持續參與由其他物業開發商或潛在客戶(均為獨立第三方)進行的甄選或招標程序以及收購物業管理及商業運營項目。

營運所需牌照及信息技術系統

我們持有對我們業務運營屬重大的所有相關牌照及許可證，並從中獲益。我們於上市後將不會與控股股東共享任何信息技術系統或公司職能。

客戶／供應商／業務合作夥伴渠道

我們擁有龐大而多元化的客戶群，該客戶群與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人並無關聯。本集團的大部分客戶為獨立於控股股東所控制的公司的第三方業主或第三方承租人。我們亦擁有獲取供應商及其他業務合作夥伴的獨立渠道。我們的主要客戶及供應商並無與控股股東有任何重疊。

營運設施

截至最後實際可行日期，我們自德信集團及其聯營公司租賃總建築面積約為2,194平方米的物業，主要作辦公用途。除上文所披露者外，我們業務運營所需的全部物業、設施及設備均獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人。

僱員

截至最後實際可行日期，我們的所有全職僱員均主要通過招聘網站、校園招聘計劃、報紙廣告、招聘公司及內部推薦而獨立招聘。

與控股股東的關連交易

本招股章程「關連交易」一節載有本集團與控股股東或彼等聯繫人之間的持續關連交易，而該等交易將於上市完成後繼續進行。所有該等交易均經公平磋商後按一般商業條款釐定。於釐定本集團與控股股東或彼等聯繫人之間的服務費用時，會考慮項目位置及狀況、服務範圍、勞動力及其他成本等因素(如適用)。該費用隨後乃參考現行市場費率釐定。

因此，於上市後，我們預計能夠將與控股股東及其聯繫人進行的持續關連交易的總額佔我們總收入的比例維持在合理範圍內。因此，該等持續關連交易預計不會影響我們的整體經營獨立性。

財務獨立性

所有應付或應收控股股東貸款、墊款及結餘(並非於日常業務過程中產生)將於上市前全數結清或免除。截至最後實際可行日期，本集團概無就控股股東及其各自緊密聯繫人的任何貸款提供任何擔保，反之亦然。

此外，我們擁有自己的內部控制並將在上市前擁有自己的會計系統、會計及財務部門、現金收支的獨立司庫職能，並能獨立獲取第三方融資。因此，我們認為我們能夠在財務上獨立於控股股東及彼等各自聯繫人。

不競爭契據

各控股股東已於不競爭契據中不可撤銷及無條件向我們承諾，彼將不會並將促使其緊密聯繫人(定義見下文)不會直接或間接參與或承接與我們的業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務(除我們的業務外)(「**受限制業務**」)，或於不時與本集團所從事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，惟以下情況除外：控股股東及其緊密聯繫人(定義見下文)持有從事與本集團任何成員公司從事的任何業務構成或可能構成競爭的任何業務的任何公司的已發行股本總額不足10%，且彼等並無控制該公司董事會。

當本集團從事與受限制業務不同或不相似或不構成競爭的業務時，或在此類業務開始時，我們的任何控股股東及其緊密聯繫人(定義見下文)已經從事或參與相關業務(包括在本節中披露的業務)，或以其他方式於相關業務擁有權益時，上述限制不適用。

此外，各控股股東已承諾，倘其或其任何緊密聯繫人(定義見下文)物色到或獲提供任何與受限制業務有關的新業務投資／其他商業機會(「**競爭性商機**」)，其將並將促使其緊密聯繫人(定義見下文)及時向本公司轉介該競爭性商機，即於物色目標公司(如相關)後30個營業日內向本公司發出書面通知(「**要約通知**」)，並說明競爭性商機的性質、投資或收購成本以及本公司考慮是否爭取相關競爭性商機合理所需的全部其他詳情。

接獲要約通知後，本公司會就爭取或拒絕競爭性商機尋求董事委員會(由並無擁有競爭性商機權益的獨立非執行董事組成(「**獨立董事會**」))批准(任何擁有競爭性商機實際或潛在權益的董事均不得出席(除非獨立董事會特別要求其出席則另作別論)就考慮相關競爭性商機而召開的任何會議，亦不得於會上投票，且不會計入法定人數)。獨立董事會應考慮爭取獲提供競爭性商機的財務影響，競爭性商機的性質是否符合本集團的策略及發展計劃，以及我們業務的整體市場狀況。如適用，獨立董事會可委任獨立財務顧問及法律顧問協助有關該競爭性商機的決策過程。獨立董事會應於接獲上述書面通知後30個營業日內代表本公司以書面形式通知控股股東有關其爭取或拒絕競爭性商機的決定。

倘相關控股股東接獲獨立董事會關於拒絕有關競爭性商機的通知或獨立董事會未於上述30營業日期限內作出回應，其將有權(但並非有責任)爭取有關競爭性商機。倘控股股東爭取的有關競爭性商機的性質、條款或條件有任何重大變更，其應將有關經修改的競爭性商機轉介予本公司，猶如該機會為新的競爭性商機。

倘控股股東及其緊密聯繫人不再持有(不論直接或間接)具有表決權的股份數目的30%或以上或股份不再於聯交所上市，則不競爭契據將會自動失效。

各控股股東已向我們作出進一步承諾，其將盡最大努力提供及促進其緊密聯繫人(定義見下文)提供一切必要的資料，供我們的獨立非執行董事進行年度審查以執行不競爭契據。彼等將根據企業管治報告中自願披露的原則，於我們的年度報告中就遵守不競爭契據的情況作出年度聲明。

此外，本公司已或將就不競爭契據採取以下措施以維護良好的企業管治標準：

- 獨立非執行董事應至少按年審閱控股股東遵守不競爭契據的情況；

- 我們將根據《上市規則》的規定，於年報中或以向公眾公佈的方式披露獨立非執行董事審閱有關事項的決定(包括不接受轉介予本公司的競爭性商機的原因)，以及獨立非執行董事就遵守及執行不競爭契據的情況進行的審閱；及

- 根據組織章程細則的適用條文，倘我們的任何董事及／或彼等各自的緊密聯繫人(定義見下文)於我們的董事會所審議有關遵守及執行不競爭契據的任何事宜中擁有重大權益，則彼不可就批准該事宜的董事會決議案進行表決，且不得計入表決的法定人數。

就上述目的而言，「緊密聯繫人」指除德信集團外的控股股東的緊密聯繫人(定義見《上市規則》)，德信集團因德信中国的上市地位而成為獨立運營集團。

企業管治措施

按照不競爭契據的規定，各控股股東及其各自的緊密聯繫人(定義見上文)不得與我們構成競爭關係。各控股股東已確認，其完全明白其以股東整體最佳利益行事的責任，並完全知悉遵守《上市規則》第8.10條。董事相信，我們已制定足夠的企業管治措施來管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施以下措施：

(a) 作為我們籌備全球發售的一部分，我們已修訂組織章程細則以遵守《上市規則》。尤其是，組織章程細則規定，除非另有規定，否則董事不得就批准其自身或其任何聯繫人擁有重大利益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案投票，且該董事亦不得計入出席大會的法定人數；

(b) 擁有重大利益的董事應全面披露可能與我們的任何利益有衝突或潛在衝突的事宜，且放棄出席有關該董事或其聯繫人擁有重大利益的事宜的董事會會議，除非大多數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參與該董事會議；

(c) 我們承諾董事會應平衡執行董事及獨立非執行董事的組成人數。我們已委任獨立非執行董事，我們相信獨立非執行董事具備充足經驗，且並無任何業務或其他關係可能對其獨立判斷造成重大干預，且彼等能夠提供公正的外部意見以保障公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情載於本招股章程「董事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」一節；

(d) 我們已委任智富融資有限公司為合規顧問，以就遵守適用法律及《上市規則》(包括有關董事職責及企業管治的各項規定)向我們提供意見及指引；

(e) 誠如《上市規則》所規定，獨立非執行董事應每年審查任何關連交易，並於我們年報中確認該等交易乃於我們日常及一般業務過程中按一般商業條款或不遜於獨立第三方提供或獲提供的條款訂立，該等條款乃屬公平合理，且符合我們股東的整體利益；及

(f) 我們的獨立非執行董事將每年審查控股股東的不競爭承諾以及彼等遵守該等承諾的情況。

概覽

根據《上市規則》第14A章，本公司及其附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員（非重大附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員除外）、於上市日期前12個月內身為本公司或其附屬公司董事的任何人士及彼等各自的任何聯繫人，將於上市後成為本公司的關連人士。

本集團已與上市完成後將成為我們關連人士的各方訂立若干持續交易，本節所披露的交易將於上市後構成《上市規則》第14A章下本公司的持續關連交易。

(A) 獲完全豁免遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 會所服務

於2021年6月23日，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與胡先生（為及代表其聯繫人）訂立會所服務總協議（「**會所服務總協議**」），據此，本集團同意為胡先生聯繫人的僱員及業務合作夥伴提供包括餐飲服務和會議服務的會所服務（「**會所服務**」）。會所服務總協議的期限為自上市日期起至2023年12月31日止且經雙方相互同意後，該期限可予以重續，惟須遵守《上市規則》第14A章及所有其他適用法律法規的規定。本集團成員公司與胡先生的聯繫人將訂立的會所服務單獨協議僅應包含與會所服務總協議中規定的具有約束力的原則、準則、條款及條件在所有重要方面相一致的規定。

截至2020年12月31日止三個年度，本集團向胡先生的聯繫人提供會所服務的交易金額分別約為人民幣0.6百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣0.5百萬元。

估計截至2023年12月31日止三個年度各年，胡先生的聯繫人就會所服務應付的最高年費將分別不超過人民幣0.8百萬元、人民幣0.8百萬元及人民幣0.8百萬元。

會所服務將收取的服務費應按公平原則釐定，並參考(i)我們就可比服務一般向獨立第三方提供的費率；及(ii)預期的經營成本，包括但不限於人工成本和材料成本。在達致上述年度上限時，董事已考慮歷史交易金額以及截至2023年12月31日止三個年度胡先生的聯繫人對會所服務的估計需求。

胡先生是我們的控股股東之一，因而於上市後，其聯繫人為本公司的關連人士。因此，會所服務總協議項下的交易將構成上市後《上市規則》第14A章項下的本公司持續關連交易。

由於《上市規則》項下有關會所服務總協議年度上限的各項適用百分比率（盈利比率除外）按年度基準計算預期將低於5%且總代價低於3百萬港元，故會所服務總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，其將豁免遵守《上市規則》第14A章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

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

1. 房產協銷服務

於2021年5月3日，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與德信中国（為其本身及代表其附屬公司）訂立一項房產協銷服務總協議（「**房產協銷服務總協議**」），據此，本集團同意通過潛在買家推薦就德信集團開發或持有的服務式公寓向德信集團提供協銷服務（「**房產協銷服務**」）。房產協銷服務總協議的期限為自上市日期起至2023年12月31日止且經雙方相互同意後，該期限可予以續期，惟須遵守《上市規則》第14A章及所有其他適用法律法規的規定。本集團成員公司與德信集團成員公司將訂立的房產協銷服務單獨協議僅應包含與房產協銷服務總協議中規定的具有約束力的原則、準則、條款及條件在所有重要方面相一致的規定。

自2020年下半年起，我們提供協銷服務。於2021年3月，我們開始向德信集團提供房產協銷服務。於我們獲委聘提供房產協銷服務前，德信集團委聘獨立房產銷售代理向其所開發或持有的服務式公寓提供類似服務。經計及：我們於向德信集團及其他物業開發商聯合開發的物業提供房產協銷服務方面的經驗及能力、我們獲委聘向有關服務式公寓的案場提供物業管理服務後對德信集團服務式公寓的熟悉程度、本集團的未來業務計劃（於有關計劃中，我們將持續加強提供房產協銷服務的工作並投入更多資源）、我們相對豐富且穩定的客戶群、我們與在管物業的業主或住戶的聯繫、我們對有關業主或住戶的住房需求更好的了解，於德信集團與本集團進行商業磋商後，德信集團決定自2021年起委聘我們提供房產協銷服務。房產協銷服務的收費乃按公平基準及參考(i)物業位置；(ii)預期運營成本；(iii)通過房產協銷服務出售的服務式公寓的平均售價；及(iv)我們所收取的佣金費率（其與德信集團就類似服務提供予獨立第三方的費率相若）釐定。

估計截至2023年12月31日止三個年度各年，德信集團就房產協銷服務應付的最高年費將分別不超過人民幣16.4百萬元、人民幣17.2百萬元及人民幣18.1百萬元。

在達致上述年度上限時董事已考慮以下因素：

- 根據服務式公寓的開發計劃及出售時間安排，估計截至2023年12月31日止三個年度德信集團將予出售需提供房產協銷服務的服務式公寓項目數量約為2個、2個及3個；

- 通過擴大本集團的銷售團隊提供房產協銷服務的估計能力，考慮到截至2020年12月31日止年度，我們提供物業協銷服務的歷史交易金額及截至2023年12月31日止三個年度我們預期提供物業協銷服務並從德信集團收取服務費的服務式公寓總數量，分別約為200個、210個及220個；及

- 就截至2023年12月31日止各年度預期由德信集團售出的服務式公寓而言的房產協銷服務預計需求。

德信中国為我們的控股股東之一胡先生的30%受控公司(定義見《上市規則》)，因此，德信中国及其附屬公司為《上市規則》定義的本公司關連人士。因此，房產協銷服務總協議項下的交易將構成上市後《上市規則》第14A章項下的本公司持續關連交易。

由於《上市規則》項下有關房產協銷服務總協議年度上限的各項適用百分比率(盈利比率除外)按年度基準計算預期將超過0.1%但低於5%，故房產協銷服務總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，將須遵守《上市規則》第14A章項下的申報、年度審核、公告規定，但可豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

2. 德信中国商業諮詢及相關服務

於2021年5月3日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與德信中国(為其本身及代表其附屬公司)訂立一項商業諮詢服務總協議(「**德信中国商業諮詢及相關服務總協議**」)，據此，本集團同意向德信集團提供商業諮詢服務，包括但不限於為由德信集團開發及擁有的商業綜合體提供市場研究及分析、租戶招攬及管理以及開業籌備服務(「**德信中国商業諮詢及相關服務**」)。德信中国商業諮詢及相關服務總協議的期限為自上市日期起至2023年12月31日止，且經雙方相互同意後，該期限可予以延期，惟須遵守《上市規則》第14A章及所有其他適用法律法規的規定。本集團成員公司與德信集團成員公司將訂立的德信中国商業諮詢及相關服務單獨協議僅應包含與德信中国商業諮詢及相關服務總協議中規定的具有約束力的原則、準則、條款及條件在所有重要方面相一致的規定。

我們於2020年下半年開始向德信集團提供德信中国商業諮詢及相關服務。於我們受聘提供德信中国商業諮詢及相關服務之前，德信中国若干附屬公司獲委聘為德信集團所開發的商業綜合體提供類似服務。我們獲委聘為德信集團開發及擁有的四個商業綜合體提供物業管理服務及／或相關服務。考慮到德信集團開發及擁有的四個商業綜合體的運營需求及其專注於中國物業開發的運營策略，我們經提供物業管理服務而對

德信集團有關該四個商業綜合體的要求以及租戶喜好的熟悉程度，我們成為綜合的輕資產服務提供商的業務策略，我們自2020年起受聘為德信集團提供德信中国商業諮詢及相關服務。截至2020年12月31日止年度，本集團向德信集團提供德信中国商業諮詢及相關服務的交易金額約為人民幣1.1百萬元。

德信中国商業諮詢及相關服務的收費應參考(i)物業的規模、位置及狀況；(ii)服務的範圍；(iii)預期運營成本（包括但不限於勞工成本、行政成本及物料成本）；及(iv)市場上類似服務及物業類型的收費，按公平基準釐定。

截至2023年12月31日止三個年度各年，德信集團就德信中国商業諮詢及相關服務應付的最高年費估計將分別不超過人民幣6.8百萬元、人民幣6.8百萬元及人民幣6.8百萬元。

於最後實際可行日期，我們獲委聘向德信集團所開發的四個商業物業項目提供德信中国商業諮詢及相關服務。上述年度上限乃基於本集團與德信集團所訂立的現有合約估計。

德信中国為我們的控股股東之一胡先生的30%受控公司（定義見《上市規則》），因此，德信中国及其附屬公司為《上市規則》定義的本公司關連人士。因此，德信中国商業諮詢及相關服務總協議項下的交易將構成上市後《上市規則》第14A章項下的本公司持續關連交易。

由於《上市規則》項下有關德信中国商業諮詢及相關服務總協議年度上限的各項適用百分比率（盈利比率除外）按年度基準計算預期將超過0.1%但低於5%，故德信中国商業諮詢及相關服務總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，將須遵守《上市規則》第14A章項下的申報、年度審核、公告規定，但可豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

(C) 須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業管理及相關服務

a. 德信中国物業管理及相關服務

於2021年5月3日，盛全物業(為其本身及代表其附屬公司)與德信中国(為其本身及代表其附屬公司)訂立一項物業管理及相關服務總協議(「**德信中国物業管理及相關服務總協議**」)，據此，盛全物業同意向德信集團提供物業管理及相關服務，包括但不限於(i)前介服務；(ii)為案場及樣板間提供管理服務；(iii)(a)驗房服務；(b)交付前清潔服務；(c)交付前籌備服務；及(d)交付後房屋及配套設施的維修保養服務；及(iv)為德信集團所開發及擁有的物業(包括但不限於未售出住宅物業單位、停車場、寫字樓宇及商業物業)提供清潔及秩序維護等物業管理服務(「**德信中国物業管理及相關服務**」)。德信中国物業管理及相關服務總協議的條款及生效日期須待若干先決條件獲達成後方可作實，包括德信中国獨立股東於2021年6月25日在股東特別大會(「**股東特別大會**」)上批准德信中国物業管理及相關服務總協議。德信中国物業管理及相關服務總協議的期限為自德信中国獨立股東於股東特別大會批准日期起至2023年12月31日止，且經雙方相互同意後，該期限可予以延期，惟須遵守《上市規則》第14A章及所有其他適用法律法規的規定。盛全物業成員公司與德信集團成員公司將訂立的德信中国物業管理及相關服務單獨協議僅應包含與德信中国物業管理及相關服務總協議中規定的具有約束力的原則、準則、條款及條件在所有重要方面相一致的規定。

截至2020年12月31日止三個年度，有關本集團向德信集團提供德信中国物業管理及相關服務的交易金額分別約人民幣37.7百萬元、人民幣57.0百萬元及人民幣89.3百萬元。

德信中国物業管理及相關服務的收費應參考(i)物業的規模、位置及狀況；(ii)服務的範圍；(iii)預期運營成本（包括但不限於勞工成本、行政成本及物料成本）；及(iv)我們向獨立第三方提供類似服務所收取的價格，按公平基準釐定。向德信集團擁有或使用的物業提供德信中国物業管理服務的服務費主要根據我們管理的物業的總建築面積和每平方米的服務費收取，其不得高於相關監管機構（如適用）指定的標準費用或低於向獨立第三方收取的標準費用。

估計截至2023年12月31日止三個年度各年，德信集團就德信中国物業管理及相關服務應付的最高年費將分別不超過人民幣93.6百萬元、人民幣99.2百萬元及人民幣108.4百萬元。

在達致上述年度上限時，董事已考慮以下合理因素：

- 於往績記錄期間德信中国物業管理及相關服務的歷史交易金額及增長趨勢；

- 德信集團委聘我們提供德信中国物業管理相關服務的現有合約。截至2020年12月31日，我們已訂約管理由德信集團開發但尚未交付的合共32個項目，其合約總建築面積約為4.6百萬平方米；

- 於往績記錄期間相關服務產生的成本；及

- 截至2023年12月31日止各年度德信集團預計將予交付的物業對德信中国物業管理及相關服務的預計需求。截至2023年12月31日至三個年度，預計德信集團開發或擁有的估計總建築面積約3.7百萬平方米、4.8百萬平方米及6.0百萬平方米的25個、29個及32個項目將交付並由本集團管理。

德信中国為我們的控股股東之一胡先生的30%受控公司（定義見《上市規則》），因此，德信中国及其附屬公司為《上市規則》定義的本公司關連人士。因此，德信中国物業管理及相關服務總協議項下的交易將構成上市後《上市規則》第14A章項下的本公司持續關連交易。

b. 胡先生物業管理及相關服務

於2021年6月23日，本公司（為其本身及代表我們的附屬公司）與胡先生（為及代表胡先生的聯繫人（不包括德信集團但包括德信中国的聯繫人，「**胡先生的公司**」））訂立物業管理及相關服務總協議（「**胡先生物業管理及相關服務總協議**」），據此，本集團同意向胡先生的公司提供物業管理及相關服務，包括但不限於(i)前介服務；(ii)為案場及樣板間提供管理服務；(iii)(a)驗房服務；(b)交付前清潔服務；(c)交付前籌備服務；及(d)交付後房屋及配套設施的維修保養服務；及(iv)為胡先生的公司所開發及擁有的物業（包括但不限於未售出住宅物業單位、停車場、寫字樓宇及商業物業）提供清潔、秩序維護等物業管理服務（「**胡先生物業管理及相關服務**」）。胡先生物業管理及相關服務總協議的期限為自上市日期起至2023年12月31日止，且經雙方相互同意後，該期限可予以延期，惟須遵守《上市規則》第14A章及所有其他適用法律法規的規定。本集團成員公司與胡先生的公司將訂立的胡先生物業管理及相關服務單獨協議僅應包含與胡先生物業管理及相關服務總協議中規定的具有約束力的原則、準則、條款及條件在所有重要方面相一致的規定。

截至2020年12月31日止三個年度，有關本集團向胡先生的公司提供胡先生物業管理及相關服務的交易金額分別約為人民幣6.4百萬元、人民幣22.1百萬元及人民幣36.3百萬元。

就胡先生物業管理及相關服務收取的費用應參考(i)物業的規模、位置及狀況；(ii)服務的範圍；(iii)預期運營成本（包括但不限於勞工成本、行政成本及物料成本）；及(iv)我們向獨立第三方提供相若服務所收取的價格，按公平基準釐定。向胡先生的公司所開發及擁有的物業提供的胡先生物業管理服務的服務費主要基於在管物業總建築面積及每平方米的服務費收取，每平方米的服務費不得高於相關監管機構指定的標準費用（如適用）或低於向獨立第三方收取的標準費用。

估計截至2023年12月31日止三個年度各年，胡先生的公司就胡先生物業管理及相關服務應付的最高年費將分別不超過人民幣40.6百萬元、人民幣43.1百萬元及人民幣47.2百萬元。截至2021年12月31日止年度胡先生物業管理及相關服務的年度上限較截至2020年12月31日止年度歷史交易金額增加，主要是因為考慮到(i)我們受胡先生的公司委聘提供胡先生物業管理及相關服務的現有合約；及(ii)胡先生的公司開發物業（我們預期我們將受聘向其提供胡先生物業管理及相關服務）的建築面積預計增加，因此，預計胡先生的公司對胡先生物業管理及相關服務的需求增加。

在達致上述年度上限時，董事已考慮以下合理因素：

- 於往績記錄期間胡先生物業管理及相關服務有關的歷史交易金額及增長趨勢；

- 胡先生的公司委聘我們提供胡先生物業管理及相關服務的現有合約。截至2020年12月31日，我們訂約管理胡先生的聯繫人已開發但尚未交付的項目合共20個，合約總建築面積約為3.6百萬平方米；

- 於往績記錄期間相關服務產生的成本；及

- 截至2023年12月31日止各年度胡先生的公司預計將予交付的物業對胡先生物業管理及相關服務的預計需求。截至2023年12月31日止三個年度，預期胡先生的公司所開發或擁有的預計總建築面積約為2.4百萬平方米、3.2百萬平方米及4.0百萬平方米的14個、18個及23個項目將交付並由本集團管理。

建議年度上限較歷史交易金額有所增加主要是由於胡先生的公司對胡先生物業管理及相關服務的需求增加。

胡先生為我們的控股股東之一，因此就《上市規則》而言，其聯繫人為本公司的關連人士。因此，胡先生物業管理及相關服務總協議項下的交易於上市後將構成《上市規則》第14A章項下的本公司持續關連交易。

由於德信中国物業管理及相關服務及胡先生物業管理及相關服務(「**物業管理及相關服務**」)性質類似，故根據《上市規則》，德信中国物業管理及相關服務總協議及胡先生物業管理及相關服務總協議項下進行的交易應合併計算。有關物業管理及相關服務的合共年度上限金額如下：

	截至12月31日止年度		
	2021年	**2022年**	**2023年**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
年度上限			
德信中国物業管理及相關服務	93.6	99.2	108.4
胡先生物業管理及相關服務	40.6	43.1	47.2
總計	**134.2**	**142.3**	**155.6**

由於《上市規則》項下有關物業管理及相關服務的合共年度上限的各項適用百分比率(溢利比率除外)按年度基準計預期將超過5%，故德信中国物業管理及相關服務總協議及胡先生物業管理及相關服務總協議項下的交易須遵守《上市規則》第14A章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

2. 智能社區解決方案服務

a. 德信中国智能社區解決方案服務

於2021年5月3日，本公司(為其本身及代表我們的其他附屬公司)與德信中国(為其本身及代表其附屬公司)訂立一項智能社區解決方案服務總協議(「**德信中国智能社區解決方案服務總協議**」)，據此，本集團同意向德信集團提供智能社區解決方案，該解決方案的硬件及軟件為德信集團開發的物業集成了(其中包括)訪客管理、交通管制、停車場管理、秩序維護控制、節省能耗及消防控制等功能(「**德信中国智能社區解決方案服務**」)。德信中国智能社區解決方案服務總協議的期限為自上市日期至2023年12月31日，且經雙方相互同意後，該期限可予以延期，惟須遵守《上市規則》第14A章

及所有其他適用法律法規的規定。本集團成員公司與德信集團成員公司將訂立的德信中国智能社區解決方案服務單獨協議僅應包含與德信中国智能社區解決方案服務總協議中規定的具有約束力的原則、準則、條款及條件在所有重要方面相一致的規定。

截至2020年12月31日止三個年度，本集團向德信集團提供德信中国智能社區解決方案服務的交易金額分別約為人民幣2.6百萬元、人民幣8.9百萬元及人民幣6.0百萬元。於2021年之前，德信集團主要自我們購買硬件設備，以向其所開發的住戶物業提供該等設備。由於德信集團智能硬件需求減少，德信中国智能社區解決方案服務於2020年的交易金額有所減少。

德信中国智能社區解決方案服務收取的費用將參考(i)物業的位置和條件；(ii)研發成本；(iii)服務範圍；(iv)預期運營成本（包括勞工成本及物料成本）；(v)我們就可比服務向獨立第三方支付的費率；及(vi)市場上類似服務的費用，按公平基準釐定。

估計截至2023年12月31日止三個年度各年，德信集團就德信中国智能社區解決方案服務應付的最高年費將分別不超過人民幣17.7百萬元、人民幣19.7百萬元及人民幣20.6百萬元。截至2021年12月31日止年度德信中国智能社區解決方案服務的年度上限較截至2020年12月31日止年度歷史交易金額增加，主要是因為考慮到(i)我們受德信集團委聘提供德信中国智能社區解決方案服務的現有合約；及(ii)德信集團開發項目（根據德信集團的開發計劃，我們預期我們將受聘向由德信集團最新開發的住戶物業提供集合多個社區管理方面的綜合智能社區解決方案的項目）的數目預計增加，預計德信集團對德信中国智能社區解決方案服務的需求增加。

在達致上述年度上限時，董事已考慮以下合理因素：

- 於往績記錄期間有關德信中国智能社區解決方案服務的歷史交易金額及增長趨勢；

- 德信集團委聘我們提供德信中国智能社區解決方案服務的現有合約。截至最後實際可行日期，我們訂約向德信集團所開發及擁有的7個項目提供德信中国智能社區解決方案服務（就智能硬件而言）及將於2021年自該等現有合約確認約人民幣3.4百萬元；

- 基於物業性質及項目複雜性，於往績記錄期間，提供綜合智能社區解決方案服務收取的費用；及

- 截至2023年12月31日止三個年度，德信集團將開發的物業對德信中国智能社區解決方案服務的預期需求。截至2023年12月31日止三個年度，我們預計分別為德信集團最新開發及擁有的17個、22個及25個項目提供德信中国智能社區解決方案服務。

與歷史交易金額相比，建議年度上限的增加主要是由於我們的智能社區解決方案服務業務快速擴張，以及德信集團對智能社區解決方案服務的需求不斷增加。

德信中国為我們的控股股東之一胡先生的30%受控公司(定義見《上市規則》)，因此，德信中国及其附屬公司為《上市規則》定義的本公司關連人士。因此，德信中国智能社區解決方案服務總協議項下的交易將構成上市後《上市規則》第14A章項下的本公司持續關連交易。

b. 胡先生智能社區解決方案服務

於2021年6月23日，本公司(為其本身及代表我們的其他附屬公司)與胡先生(為及代表胡先生的聯繫人(不包括德信集團但包括德信中国的聯繫人))訂立智能社區解決方案服務總協議(「**胡先生智能社區解決方案服務總協議**」)，據此，本集團同意向胡先生的公司提供智能社區解決方案，該解決方案的硬件及軟件為胡先生的公司開發的物業集成了(其中包括)訪客管理、交通管制、停車場管理、秩序維護控制、節省能耗及消防控制等功能(「**胡先生智能社區解決方案服務**」)。胡先生智能社區解決方案服務總協議的期限由上市日期起至2023年12月31日止，且經雙方相互同意後，該期限可予以延期，惟須遵守《上市規則》第14A章以及所有其他適用法律法規的規定。本集團成員公司與胡先生的公司將訂立的胡先生智能社區解決方案服務單獨協議應僅包含與胡先生智能社區解決方案服務總協議中規定的具有約束力的原則、準則、條款及條件在所有重要方面相一致的規定。

截至2020年12月31日止三個年度，本集團向胡先生的公司提供胡先生智能社區解決方案服務的交易金額分別約為人民幣0.9百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣14.4百萬元。由於胡先生的公司開發的商業綜合體對綜合智能社區解決方案的需求不斷增

加，該等商業綜合體需要覆蓋多個社區管理方面的自動化、智能化及技術驅動型的項目，以及於2020年我們向胡先生的公司銷售該等綜合智能社區解決方案增加，導致2020年的交易金額大幅增加。

胡先生智能社區解決方案服務收取的費用應參考(i)物業的位置和條件；(ii)研發成本；(iii)服務範圍；(iv)預期運營成本（包括勞工成本和材料成本）；(v)我們就可比服務一般向獨立第三方提供的費率；及(vi)市場上類似服務的費用，按公平基準釐定。

預計於截至2023年12月31日止三個年度各年，胡先生的公司就胡先生智能社區解決方案服務應付的最高年費將分別不超過人民幣26.5百萬元、人民幣26.7百萬元及人民幣28.0百萬元。截至2021年12月31日止年度胡先生智能社區解決方案服務的年度上限較截至2020年12月31日止年度歷史交易金額增加，主要是因為考慮到(i)我們受胡先生的公司委聘提供胡先生智能社區解決方案服務的現有合約；及(ii)胡先生的公司開發的項目數目預計增加（根據胡先生的公司開發計劃，我們預期我們受聘提供胡先生智能社區解決方案服務項目數目於2021年將增至21個），預計胡先生的公司對胡先生智能社區解決方案服務的需求進一步增加。

於達致上述年度上限時，董事已考慮下列合理因素：

- 於往績記錄期間有關胡先生智能社區解決方案服務的歷史交易金額及增長趨勢；

- 我們獲胡先生的公司委聘提供胡先生智能社區解決方案服務的現有合約。截至最後實際可行日期，我們訂約向胡先生的公司所開發及擁有的7個項目提供胡先生智能社區解決方案服務（就智能硬件而言）及將於2021年自該等現有合約確認約人民幣3.8百萬元；

- 基於物業性質及項目複雜性，提供智能社區解決方案服務收取的費用；及

- 截至2023年12月31日止三個年度，胡先生的公司將開發或擁有的物業對胡先生智能社區解決方案服務的預期需求。截至2023年12月31日止三個年度，我們預計分別為胡先生的公司最新開發及擁有的21個、22個及25個項目提供胡先生智能社區解決方案服務。

與歷史交易金額相比，建議年度上限的增加主要是由於我們的智能社區解決方案服務業務快速擴張，以及德信中国的聯繫人對智能社區解決方案服務的需求不斷增加。

胡先生為我們控股股東之一，因此，其聯繫人為《上市規則》定義的本公司關連人士。因此，胡先生智能社區解決方案服務總協議項下的交易將於上市後構成《上市規則》第14A章項下的本公司持續關連交易。

由於德信中国智能社區解決方案服務及胡先生智能社區解決方案服務（「**智能社區解決方案服務**」）性質類似，故根據《上市規則》，德信中国智能社區解決方案服務總協議及胡先生智能社區解決方案服務總協議項下的交易應合併計算。有關智能社區解決方案服務的合共年度上限金額如下：

	截至12月31日止年度		
	2021年	**2022年**	**2023年**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
年度上限			
德信中国智能社區解決方案服務	17.7	19.7	20.6
胡先生智能社區解決方案服務	26.5	26.7	28.0
總計	**44.2**	**46.4**	**48.6**

由於《上市規則》項下有關智能社區解決方案服務的合共年度上限的各項適用百分比率（溢利比率除外）按年度基準計預期將超過5%，故德信中国智能社區解決方案服務協議及胡先生智能社區解決方案服務協議項下的交易須遵守《上市規則》第14A章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

3. 德信控股服務式公寓運營服務

於2021年6月23日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與德信控股(為其本身及代表其附屬公司)訂立一項服務式公寓運營總協議(「**德信控股服務式公寓運營服務總協議**」)，據此，本集團同意向德信控股以及其附屬公司(「**德信控股集團**」)提供服務式公寓運營服務，包括但不限於為德信控股集團所開發的服務式公寓制定營銷策略、提供室內裝修設計服務及制定標準化管理程序(「**德信控股服務式公寓運營服務**」)。德信控股服務式公寓運營服務總協議的期限為自上市日期起至2023年12月31日止，且經雙方相互同意後，該期限可予以延期，惟須遵守《上市規則》第14A章及所有其他適用法律法規的規定。本集團成員公司與德信控股集團成員公司將訂立的德信控股服務式公寓運營服務單獨協議僅應包含與德信控股服務式公寓運營服務總協議中規定的具有約束力的原則、準則、條款及條件在所有重要方面相一致的規定。

我們於2020年9月開始提供德信控股服務式公寓運營服務，在提供此項服務之前，德信控股的若干附屬公司獲委聘為德信控股集團開發的服務式公寓提供類似服務。考慮到本集團未來的業務計劃(我們將繼續加強努力並在德信控股服務式公寓運營服務投入更多資源)，我們成為綜合輕資產服務提供商的業務策略，我們相對龐大且穩定的客戶群以及我們對我們在管物業的業主及住戶的需求的熟悉程度，我們在提供德信控股服務式公寓運營服務方面所擁有的資源，數年積累的管理經驗將提高服務式公寓項目的入住率，經德信控股集團與本集團業務協商後，德信控股集團決定委聘我們自2020年9月起為德信控股集團提供德信控股服務式公寓運營服務。截至2020年12月31日止年度，本集團向德信控股集團提供德信控股服務式公寓運營服務的交易額約為人民幣6.6百萬元。

德信控股服務式公寓運營服務的收費應參考(i)物業的規模、位置及狀況；(ii)服務的範圍；(iii)預期運營成本(包括但不限於勞工成本、行政成本及物料成本)；及(iv)市場上類似服務及物業類型的收費，按公平基準釐定。

截至2023年12月31日止三個年度各年，德信控股集團就德信控股服務式公寓運營服務應付的最高年費估計將分別不超過人民幣20.9百萬元、人民幣22.0百萬元及人民幣23.1百萬元。

於最後實際可行日期，我們已與德信控股集團訂立合約，向由德信控股集團開發及擁有的35個服務式公寓項目提供德信控股服務式公寓運營服務。上述年度上限乃基於本集團與德信控股集團訂立的現有合約估計。

德信控股由胡先生及魏女士(均為控股股東)分別約擁有91.61%及8.39%，就《上市規則》而言，德信控股及其附屬公司因此成為本公司的關連人士。因此，德信控股服務式公寓運營服務總協議項下的交易於上市後將構成《上市規則》第14A章項下的本公司持續關連交易。

由於《上市規則》項下有關德信控股服務式公寓運營服務總協議年度上限的一項或多項適用百分比率按年度基準計算預期高於5%，故德信控股服務式公寓運營服務總協議項下的交易將構成本公司持續關連交易，將須遵守《上市規則》第14A章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

(D) 申請豁免

本節「－(B)須遵守申報、年度審核、公告規定但可豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易構成《上市規則》項下的持續關連交易，須遵守《上市規則》有關申報、年度審核及公告規定但可豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

本節「－(C)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易構成《上市規則》項下的持續關連交易，須遵守《上市規則》有關申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准的規定。

就該等持續關連交易而言，根據《上市規則》第14A.105條，我們已申請並已獲聯交所批准，豁免我們就本節「－(B)須遵守申報、年度審核、公告規定但可豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」披露的持續關連交易嚴格遵守《上市規則》第

14A章項下的公告規定；及「－(C)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」披露的持續關連交易嚴格遵守《上市規則》第14A章項下公告及獨立股東批准的規定，條件是各財政年度的持續關連交易總額不得超過上述相關年度上限。除就嚴格遵守公告、通函及獨立股東批准規定已尋求的上述豁免外，我們將遵守《上市規則》第14A章項下的相關規定。

倘更改上述協議項下擬進行交易的任何條款或倘本公司今後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14A章下的相關規定，除非我們申請並獲取聯交所單獨豁免。

(E) 董事意見

董事（包括獨立非執行董事）認為，本節「－(B)須遵守申報、年度審核、公告規定但可豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」及「－(C)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述所有持續關連交易已經及將於以下各項條件下訂立：(i)於我們的一般及日常業務過程；(ii)各自按照公平合理且符合本公司及股東整體利益的正常或更佳商業條款；及(iii)建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

(F) 獨家保薦人意見

獨家保薦人認為，(i)本節「－(B)須遵守申報、年度審核、公告規定但可豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」及「－(C)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的持續關連交易已經並將繼續於以下各項條件下訂立：(i)於我們的一般及日常業務過程；(ii)各自按照公平合理且符合本公司及股東整體利益的正常或更佳商業條款；及(iii)建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

董事會

我們的董事會現時由六名董事組成，包括三名執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的權力及職責包括召開股東大會，於股東大會上匯報董事會的工作，釐定業務及投資計劃，編製年度財務預算及終期報告，制定溢利分配建議，以及行使細則所賦予的其他權力、職能及職責。我們已與各執行董事訂立服務協議。我們亦與各獨立非執行董事簽署委任函。

下表載列本公司董事會及高級管理層成員的若干資料：

董事會成員

姓名	年齡	加入本集團的日期	獲委任為董事的日期	於本集團的當前職位	於本集團的角色及職責
胡一平先生	54歲	2004年3月29日	2020年10月22日	執行董事兼董事長	負責本集團業務發展的整體經營管理及戰略規劃
唐俊杰先生	46歲	2018年11月5日	2020年10月22日	執行董事兼總裁	負責本集團業務策略、年度運營及財務計劃的制定與實施
朱曉莉女士	44歲	2016年8月15日	2020年10月22日	執行董事兼總裁助理	負責本集團財務事務的全面監督及管理

姓名	年齡	加入本集團的日期	獲委任為董事的日期	於本集團的當前職位	於本集團的角色及職責
賈生華先生	59歲	2021年6月21日	2021年6月21日	獨立非執行董事	負責就本集團的運營及管理提供獨立意見
芮萌先生	53歲	2021年6月21日	2021年6月21日	獨立非執行董事	負責就本集團的運營及管理提供獨立意見
楊熙先生	41歲	2021年6月21日	2021年6月21日	獨立非執行董事	負責就本集團的運營及管理提供獨立意見

高級管理層成員

姓名	年齡	加入本集團的日期	獲委任為高級管理層的日期	於本集團的當前職位	於本集團的角色及職責
劉義兵先生	43歲	2006年3月1日	2015年6月8日	常務副總裁	負責本集團投資發展中心及商企事業部的運營及管理以及監督浙江區的運營

姓名	年齡	加入本集團的日期	獲委任為高級管理層的日期	於本集團的當前職位	於本集團的角色及職責
鄭明軍先生	46歲	2017年11月6日	2017年11月6日	副總裁	負責本集團品控體系管理及信息技術中心的管理以及監督華南區的運營
陳昕先生	38歲	2013年10月1日	2018年7月10日	總裁助理	負責本集團品牌建設、業務發展及增值服務板塊的管理
闞倩女士	28歲	2020年7月27日	2020年7月27日	總裁助理及華中區總經理	負責協助總裁處理本集團日常事務並監督華中區的運營
趙暉先生	42歲	2020年10月9日	2020年10月9日	首席財務官	負責本集團財務事務運作及戰略業務目標推進

姓名	年齡	加入本集團的日期	獲委任為高級管理層的日期	於本集團的當前職位	於本集團的角色及職責
趙麗湘女士	42歲	2013年6月24日	2013年6月24日	人力行政總監	負責本集團人力資源及行政事務管理、企業文化建設及人力資源服務體系建設

執行董事

胡一平先生，54歲，於2020年10月22日獲委任為董事及於2020年12月31日調任為執行董事，並獲委任為董事長。其負責本集團業務發展的整體運營管理及戰略規劃。胡先生於2004年3月至2004年12月擔任盛全物業執行董事，並於2013年4月至2020年9月先後擔任執行董事、董事長兼董事，主要負責重大業務決策。

胡先生在中國房地產行業和物業管理方面擁有超過25年的經驗。胡先生於1987年1月至1995年8月在德清縣建築勘察設計所（負責城市和農村發展與建設規劃的中國政府機構）工作，並在該院先後擔任勘察設計處技術員、助理工程師及主要負責設計工作的工程師。其於1995年9月成立德信地產集團有限公司（前稱浙江德信置業有限公司及德清縣中房置業有限公司），自此一直擔任董事及董事長，主要負責整體發展、投資戰略及重大業務決策。自2018年8月以來，其一直擔任德信中国的執行董事及董事長，主要負責整體發展、投資戰略以及重大業務決策。

胡先生於1987年1月畢業於中國浙江省建築工業學校，獲得工民建專業中專學歷，並於1995年6月畢業於中國浙江育才職工大學，獲得建築學大專學歷。其亦於2013年獲得中國天津大學財務管理(在線課程)本科學歷，於2018年9月獲得中國廈門大學高級管理人員工商管理碩士學位(EMBA)。其於2007年12月獲得浙江省人力資源和社會保障廳頒發的高級經濟師資格。其亦於1996年9月獲得湖州市人事局頒發的工程師資格。胡先生現為浙江省房地產協會會長及杭州市湖州商會會長。

唐俊杰先生，46歲，於2020年10月22日獲委任為董事及於2020年12月31日調任為執行董事，並獲委任為總裁。其負責本集團業務策略、年度運營及財務計劃的制定與實施。唐先生於2018年11月加入本集團，擔任盛全物業董事長兼總經理，主要負責業務策略、年度運營及財務計劃的制定與實施。

於加入本集團之前，於1996年8月至2013年1月，唐先生曾在浙江省溫州市規劃局(現稱溫州市自然資源和規劃局)工作並擔任多個職務，即擔任市政處的副處長，主要負責城市綜合交通體系、城市規劃與工程審批；擔任龍灣分局副局長，主要負責城市具體規劃與建築工程審批。其於2013年1月至2018年3月在溫州市高新技術產業開發區工作，相繼在溫州市高新區科技園管委會國土規劃辦擔任副主任及主任，主要負責土地使用規劃及管理及城市管理；在溫州市高新區產業規劃處擔任處長，主要負責管理委員會的戰略規劃及高新產業的投資與經營；擔任溫州市浙南科技城規劃建設局局長，主要負責土地開發與利用、空間規劃、建設項目的實施與管理。其於2018年3月至2020年10月在德信控股工作，擔任董事長助理，主要負責物業管理部門的戰略投資及運營。

唐先生於1996年7月獲得中國浙江大學土木工程學建築工程專業學士學位。其於2005年11月獲得中國同濟大學公共管理碩士學位。唐先生於2019年榮獲「2019中國物業經理人100強」及於2020年12月榮獲「2020(第四屆)中國物業經理人評選長三角50強」。唐先生於2001年11月獲得溫州市工程技術人員職務第二評審委員會頒發的城市規劃工程師資格。於2014年1月獲得住建部頒發的註冊城市規劃師資格。

朱曉莉女士，44歲，於2020年10月22日獲委任為董事及於2020年12月31日調任為執行董事。其負責本集團財務事務的全面監督及管理。朱女士於2016年8月加入本集團，擔任盛全物業財務總監兼總經理助理，主要負責財務事務的全面監督及管理。

朱女士擁有超過18年的審計和財務經驗。於加入本集團之前，2002年7月至2005年4月以及2005年5月至2011年11月，其先後在浙江文華拍賣有限公司(一間拍賣公司)及浙江文華控股有限公司(一間資產管理公司)工作，其曾擔任財務經理，主要負責會計部門的整體管理。其於2011年12月至2014年5月在眾安集團有限公司工作，擔任審計部財務及審計主管，主要負責該公司及其附屬公司的綜合審計工作、檢查及監督財務監管工作的實施，而該公司主要從事房地產開發、酒店及飯店管理及投資諮詢。其於2014年6月至2016年8月在德信控股工作，擔任審計經理，主要負責向審計風險控制中心的負責人提供審計制度、審計流程及年度審計計劃方面的協助。

朱女士於1999年7月自中國浙江財經學院(現為浙江財經大學)獲得經濟學士學位。朱女士於2017年2月透過遠程教育自中國浙江大學獲得土木工程(工程管理方向)學士學位。

獨立非執行董事

賈生華先生，59歲，於2021年6月21日獲委任為獨立非執行董事，主要負責就本集團的運營及管理提供獨立意見。

賈先生於1989年7月至1991年7月擔任西北農業大學經濟管理學院的講師，自1991年9月至1995年2月擔任副教授，其主要從事土地經濟管理的教學及研究。其於1995年3月至1996年11月在浙江大學工商管理學院擔任副教授，自1996年12月起擔任教授及自1999年12月起擔任博士生導師。

除上述工作履歷外，賈先生現任以下上市公司獨立董事或獨立非執行董事職務：

服務年期	公司名稱	主要業務、上市地及股份代號	職位
自2006年6月起	綠城中國控股有限公司	一家於聯交所主板上市的房地產公司(股份代號：3900)	獨立非執行董事、薪酬委員會及提名委員會成員以及薪酬委員會主席
自2015年5月起	杭州濱江房產集團股份有限公司	一家於深圳證券交易所上市的房地產公司(證券代碼：002244)	獨立董事
自2018年12月起	南都物業服務集團股份有限公司	一家於上海證券交易所上市的物業管理公司(證券代碼：603506)	獨立董事

賈先生於1983年7月獲得中國西北農學院農業經濟與管理學士學位。其通過碩博連讀課程於1989年7月獲得中國西北農業大學農業經濟與管理博士學位。其自2000年12月起擔任浙江大學房地產研究中心主任。

賈先生曾為安吉浙大青年教授科技創業園有限公司的董事及股東，該公司的營業執照於2013年12月27日被吊銷。其確認，據其所深知及確信，截至最後實際可行日期，未對其提出任何申索且其並不知悉任何針對其的申索威脅或潛在申索且並無由於上述公司的註銷導致的未決申索及／或負債。

芮萌先生，53歲，於2021年6月21日獲委任為獨立非執行董事，主要負責就本集團的運營及管理提供獨立意見。

彼自2012年1月起擔任中歐國際工商學院的會計學教授及自2019年3月起擔任鵬瑞集團金融學教席教授。於2015年10月至2019年10月，彼於中歐國際工商學院擔任中坤集團金融學教席教授。

除上述工作履歷外，芮先生曾任或現任以下上市公司獨立董事或獨立非執行董事職務：

服務年期	公司名稱	主要業務、上市地及股份代號	職位
2014年11月至2020年5月	上海匯納科技股份有限公司	一家於深圳證券交易所上市的科技型公司（證券代碼：300609）	獨立董事及審計委員會主席
2015年9月至2018年9月	美的集團股份有限公司	一家於深圳證券交易所上市的科技型公司（證券代碼：000333）	獨立董事
2015年6月至2021年6月	中遠海運能源股份有限公司	一家於聯交所主板（股份代號：1138）及上海證券交易所（證券代碼：600026）上市的能源公司	獨立董事及審計委員會成員

服務年期	公司名稱	主要業務、上市地及股份代號	職位
自2017年4月起	上工申貝(集團)股份有限公司	一家於上海證券交易所上市的機械公司(證券代碼：600843)	獨立董事
自2017年8月起	中國教育集團控股有限公司	一家於聯交所主板上市的教育機構(股份代號：839)	獨立非執行董事及審計委員會主席
自2018年5月起	碧桂園服務控股有限公司	一家於聯交所主板上市的物業管理公司(股份代號：6098)	獨立非執行董事及審計委員會主席
自2019年5月起	朗詩綠色集團有限公司	一家於聯交所主板上市的房地產公司(股份代號：106)	獨立非執行董事及審計委員會主席

儘管芮先生擔任四家聯交所上市公司的獨立非執行董事，經芮先生告知及確認，根據下列內容，其有充足時間擔任獨立非執行董事：

(i) 除擔任中歐國際工商學院會計學教授，芮先生除於上述上市公司擔任獨立非執行董事外並未以任何身份從事任何全職工作。憑藉其背景及經驗，芮先生深知擔任獨立非執行董事涉及的責任及預期時間。在投身入於該等公司並管理其分配在該等公司上的時間方面，其並未發現有任何困難，且其堅信，其擔任多個職務的經驗將使其能夠履行其對本公司的職責；及

(ii) 芮先生於本集團的角色為非執行性質，彼並不會涉及本集團業務日常管理，因此，聘用彼為獨立非執行董事不須其全職參與。

基於上述，我們董事並無理由認為芮先生目前擔任的多個職位會造成彼並無充足時間擔任本公司獨立非執行董事或無法適當履行其作為董事的受信責任。

芮先生於1990年7月獲得中國中歐國際工商學院國際經濟學學士學位。其分別於1993年5月、1996年12月及1997年8月在美國俄克拉荷馬州立大學獲得經濟學理學碩士學位，並在美國休斯敦大學獲得工商管理碩士學位和工商管理哲學博士學位。自2000年9月起，芮先生獲投資管理與研究協會專業認證為註冊金融分析師，並自2010年4月起獲全球風險管理專業人士協會專業認證為金融風險管理師。

楊熙先生，41歲，於2021年6月21日獲委任為獨立非執行董事，主要負責就本集團的運營及管理提供獨立意見。

其於2008年2月至2015年1月在北京怡生樂居信息服務有限公司工作，擔任總編，主要負責網站出版編輯，該公司為一家線上至線下房地產服務提供商，及一家於紐約證券交易所上市（股份代號：LEJU）的公司。其於2015年1月至2019年2月在上海帷米商務信息諮詢有限公司工作，擔任首席運營官，主要負責該公司的運營及管理，該公司主要從事商務信息諮詢服務。自2019年2月起，其在北京中物研協信息科技有限公司工作，擔任總經理，主要負責該公司管理，該公司主要從事信息技術業務。

楊先生於2001年6月獲得中國北京工商大學文學學士學位。自2019年7月起，楊先生擔任中國物業管理協會副秘書長。

楊先生曾為北京天倫房地產經紀有限公司的監事及股東，該公司的營業執照於2008年12月30日被吊銷。其確認，據其所深知及確信，截至最後實際可行日期，未對其提出任何申索且其並不知悉任何針對其的申索威脅或潛在申索且並無由於上述公司的註銷導致的未決申索及／或負債。

除上文及本招股章程所披露者外，各董事與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無其他關係且概無董事於緊接本招股章程日期前三年在上市公司擔任任何其他董事職務。

各董事已確認，概無其他有關其獲委任為董事而需提請股東垂注的事宜，亦無其他與其獲委任有關而須根據《上市規則》第13.51(2)條予以披露的資料。

高級管理層

執行董事及其他高級管理層成員負責本集團業務的日常運營及管理。有關執行董事的履歷詳情，請參閱本節「執行董事」。

劉義兵先生，43歲，於2015年6月獲委任為常務副總裁，主要負責本集團投資發展中心及商企事業部的運營及管理以及監督浙江區的運營。其於2006年3月加入本集團，擔任盛全物業營銷部經理，主要負責營銷部的管理。

劉先生擁有超過14年的物業管理經驗。於加入本集團之前，劉先生於一家物業管理公司杭州綠恆物業管理有限公司工作。

此外，劉先生曾於本集團多個附屬公司任職。於2006年3月至2015年6月在盛全物業先後擔任營銷部經理、杭州區區域經理、經理及副總經理，及自2015年6月起擔任常務副總經理。自2015年6月起，其亦擔任浙江盛全保安服務有限公司的董事及總經理。此外，劉先生自2013年10月起一直擔任盛全物業多個分公司的負責人，主要負責整體運營。

劉先生於1999年7月從中國皖西學院獲得旅遊管理大專學曆。

鄭明軍先生，46歲，於2017年11月獲委任為副總裁，負責本集團品控體系管理及信息技術中心的管理以及監督華南區的運營。其於2017年11月加入本集團，擔任盛全物業副總經理兼溫州盛全總經理，主要負責管理信息技術中心並監督公司的運營。

鄭先生擁有超過20年的物業管理經驗。在加入本集團之前，鄭先生自2000年2月至2007年8月在一家物業管理公司深圳市華聯物業集團有限公司工作，擔任主管及經理，主要負責項目驗收、項目交付、服務改進及其他日常事務。2007年9月至2017年8月，其於一家物業開發公司(深圳市之平房地產顧問有限公司(現稱深圳市知品知客企業管理顧問有限公司))工作，擔任總經理，主要負責業務發展，內部管理及新產品開發工作。

鄭先生於2008年12月從中國暨南大學獲得物業管理學士學位。其於2010年10月獲授予中華人民共和國人力資源和社會保障部及住建部批准及認可的物業管理師資格證，於2014年2月獲住建部頒發的物業管理師註冊證。

陳昕先生，38歲，於2018年7月獲委任為總裁助理，主要負責本集團的品牌建設、業務發展及增值服務板塊的管理。其於2013年10月加入本集團，擔任第三事業部的策劃經理、總經理及盛全物業總經理助理，主要負責「盛全優家」項目，致力建立智慧社區平台及擴大社區業務合作。

在加入本集團之前，其於2005年7月至2010年4月在杭州都快讀報人傳媒有限公司(前稱杭州讀報人廣告傳媒有限公司、杭州讀報人電子商務有限公司)工作，擔任客戶經理，主要負責策劃及組織讀者活動，而該公司主要從事商業活動運營。2010年5月至2011年3月，其在浙江交通旅遊傳媒有限公司工作，擔任策劃部策劃經理，主要負責廣告創意與營銷方案，而該公司主要從事媒體活動策劃。2011年11月至2013年9月，其於杭州鴻雁電器有限公司工作，擔任公共關係部經理，主要負責品牌建設、企業文化宣傳與媒體關係維護，而該公司為一家建築電器產品製造企業。

陳先生於2005年7月從中國上海交通大學獲得文學學士學位。

闞倩女士，28歲，於2020年7月獲委任為總裁助理及華中區總經理，主要負責協助總裁處理本集團日常事務並監督華中區的運營。其於2020年7月加入本集團，擔任盛全物業董事長助理及華中區總經理，主要負責協助董事會主席的日常事務。

加入本集團之前，闞女士於2018年7月至2020年7月在德信控股擔任董事長秘書，主要負責協助董事長處理日常事務及行政事務。

闞女士於2016年6月自中國武漢生物工程學院獲得財務管理學士學位。其於2018年7月在英國貝爾法斯特女王大學獲得市場營銷理學碩士學位。

趙暉先生，42歲，於2020年10月獲委任為首席財務官，主要負責本集團財務事務運作及戰略業務目標推進。

趙先生在審計及財務方面擁有超過18年的經驗。在加入本集團之前，其於2002年8月至2009年2月在普華永道中天會計師事務所有限公司廣州分所（現稱普華永道中天會計師事務所（特殊普通合伙）廣州分所）工作，其最後的職位是擔任審計部門副經理，主要負責項目審計。2009年2月至2012年7月，其在廣州拓歐諮詢有限公司工作，擔任財務總監，主要負責財務事務，而該公司主要從事國際經濟信息諮詢、科技信息諮詢、管理諮詢和營銷策劃。2012年8月至2014年12月，其在廣州匯勤投資諮詢有限公司工作，擔任合夥人，主要從事投資和融資項目。2015年1月至2020年9月，其在普華永道中天會計師事務所（特殊普通合伙）廣州分所工作，其最後的職位是擔任審計部門高級經理，主要負責項目審計。

趙先生分別於2001年6月和2002年6月獲得中國中山大學的資源與環境區劃與管理及會計學雙學士學位。趙先生於2011年5月被廣東省人力資源和社會保障廳授予中級會計師、於2014年4月被中國註冊會計師協會授予註冊會計師及於2013年11月獲國際內部審計師協會認證及中國內部審計協會頒發的國際註冊內部審計師資格。

趙麗湘女士，42歲，於2013年6月獲委任為人力行政總監，主要負責本集團人力資源及行政事務管理、企業文化建設及人力資源服務體系建設。

趙女士在人力資源及行政管理方面擁有超過21年的經驗。於加入本集團之前，其於2000年1月至2003年12月在華升建設集團有限公司(一家主要從事建築的公司)工作，擔任海外事業部經理，主要負責人力資源日常管理。其於2004年1月至2006年7月在浙江金科日化原料有限公司工作，擔任人力資源經理，主要負責改善人力資源政策和程序以及其他日常人力資源事務。其於2006年7月至2010年6月在紹興市上虞金錦大酒店有限公司工作，擔任總經理辦公室主任，主要負責總經理辦公室的日常事務。其於2010年7月至2011年9月擔任浙江歌山品悅旅業有限公司(原浙江歌山品悅大酒店有限公司)行政人事部經理，主要負責人力資源及行政事務的日常管理。2011年10月至2012年7月以及2012年8月至2013年6月，其先後分別擔任浙江世貿君瀾酒店管理有限公司和浙江登豪酒店有限公司的人力行政總監，主要負責人力資源及行政事務的日常管理。

趙女士通過遠程學習於2018年7月獲得中國南開大學的工商管理學士學位。其於2015年11月獲得人力資源和社會保障部職業技能鑒定中心頒發的企業人力資源管理人員一級的評級。

公司秘書

蘇淑儀女士，於2021年5月31日獲委任為公司秘書。蘇女士目前擔任方圓企業服務集團(香港)有限公司(一家企業服務提供商)的副總裁。其於公司秘書領域擁有逾20年經驗。蘇女士於2004年取得香港城市大學中國法與比較法碩士學位，並於1999年取得萊斯特大學工商管理(遠程學習課程)碩士學位。蘇女士自1997年起為香港特許秘書公會及英國特許公司治理公會會員。

董事會委員會

董事會已成立審計委員會、薪酬委員會和提名委員會，並向該等委員會委派各種職責，而該等委員會則協助董事會履行其職責並監督本集團活動的某些方面。

審計委員會

遵照《上市規則》第3.21條及《上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》(「《**企業管治守則**》」) 第C.3段，本集團已於2021年6月21日成立審計委員會並制定書面職權範圍。審計委員會由三名成員組成，分別為芮萌先生、賈生華先生及楊熙先生。芮萌先生獲委任為審計委員會主席，且芮萌先生擁有《上市規則》第3.10(2)條規定的適當專業資格或相關財務管理專業知識。

審計委員會的主要職責包括(但不限於)：(i)協助董事會，就本集團的財務申報程序、內部控制及風險管理系統的有效性提供獨立意見；(ii)監督審計程序並履行董事會指派的其他職責及責任。

薪酬委員會

遵照《上市規則》第3.25條及《上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》第B.1段，本集團已於2021年6月21日成立薪酬委員會並制定書面職權範圍。薪酬委員會由三名成員組成，分別為賈生華先生、唐俊杰先生及芮萌先生。賈生華先生已獲委任為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括(但不限於)：(i)就董事及高級管理層薪酬的政策和架構以及就制定有關薪酬政策而設立正式和透明的程序向董事會提出推薦建議；(ii)釐定所有董事及高級管理層的薪酬方案具體條款；及(iii)參考董事會不時議決的企業目標及宗旨而審閱及批准績效薪酬。

提名委員會

遵照《上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》第A.5段，本集團亦於2021年6月21日成立提名委員會並制定書面職權範圍。提名委員會由三名成員組成，分別為胡一平先生、賈生華先生及芮萌先生。胡一平先生已獲委任為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括(但不限於)：(i)審閱董事會的架構、規模和組成；(ii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(iii)就委任董事相關事宜向董事會提出推薦建議。

企業管治

董事深知在本集團的管理架構及內部監控程序中加入良好企業管治元素以實行有效問責機制的重要性。

本公司已採納《企業管治守則》所述的守則條文。本公司深信，董事會中執行董事及獨立非執行董事的組合應保持平衡，使董事會具備有力的獨立元素，以有效地作出獨立判斷。

董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策，其中載列實現董事會多元化的目標及方法。本集團深知董事會多元化帶來的益處並視董事會層面日益多元化為支持本集團達到戰略目標及維持可持續發展的關鍵元素。本集團尋求通過考慮多種因素來實現董事會多元化，包括但不限於專業經驗、技能、知識、教育背景、性別、年齡及種族。我們董事組合具備均衡的經驗，包括房地產和物業管理公司的運營與管理、城市規劃、土地經濟管理、財務及審計。此外，董事的年齡範圍為41至59歲，教育背景涵蓋土木工程、企業管理、公共管理、理財學、農業經濟與管理、國際經濟到新聞學和傳播學等多個領域。

上市後，提名委員會將不時檢討董事會多元化政策及其實施，以確保其實施並監控其持續效力，且將根據《上市規則》在企業管治報告中予以披露，當中包括為執行董事會多元化政策而設定的任何可衡量的目標以及每年在達致該等目標方面取得的進展。鑒於董事會多數成員為男性，董事認為性別多元化尤其重要及董事會層面的性別多元化可有所改善。

儘管如此，為建立可能符合目標性別多元化的董事會潛在繼任人儲備，本集團將(i)繼續採用基於優點並參考董事會多元化的整體委聘原則；(ii)採取措施，通過就性別多元化的好處招聘中高級人員，在本集團各層級促進性別多元化；及(iii)鑒於我們策略所需及營運所在行業，投入更多資源培訓我們認為有適當的業務經驗、技能及知識的

女性人員，以使彼等具備出任董事會成員所需的特質及能力，冀在數年後晉升她們加入董事會。

董事及高級管理層薪酬

董事及高級管理層人員以薪金、住房津貼、退休福利計劃供款及酌情花紅的形式自本公司收取薪酬。截至2020年12月31日止三個年度，向董事支付的薪酬總額（包括袍金、薪金、退休金計劃供款、花紅、退休福利計劃、津貼及其他實物福利）分別約為人民幣0.32百萬元、人民幣1.03百萬元及人民幣1.21百萬元。除上文所披露者外，於往績記錄期間，本集團任何成員公司概無向董事支付或應付任何其他金額。

截至2020年12月31日止三個年度，已付予我們的五名最高薪酬人士的工資、薪金、花紅、退休費、住房公積金、醫療保險及其他社會保險的總金額分別約為人民幣1.80百萬元、人民幣2.28百萬元及人民幣2.59百萬元。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年，我們並無向董事或五位最高薪酬人士支付任何酬金，作為加入我們或加入我們後的獎勵或作為離職補償。此外，概無董事於同期放棄或同意放棄任何酬金。

根據目前生效的安排，董事於截至2021年12月31日止年度的薪酬總額（包括袍金、薪金、退休金計劃供款、花紅、以股份為基礎的付款、退休福利計劃、津貼及其他實物福利）估計將不超過人民幣2.6百萬元。董事會將檢討及釐定董事及高級管理層的薪酬及報酬待遇，而其於上市後將接獲薪酬委員會建議，當中將考慮可資比較公司所付的薪金、董事的時間投入及職責以及本集團的表現。

合規顧問

本公司已根據《上市規則》第3A.19條委任智富融資有限公司為我們的合規顧問。根據《上市規則》第3A.23條，合規顧問將在以下情況向本公司提供意見：

- 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- 擬進行交易（可能屬須予公佈的交易或關連交易），包括發行股份及購回股份時；

- 本公司擬運用全球發售所得款項的方式與本招股章程所詳述的方式不同，或我們的業務活動、發展或業績與本招股章程所述的任何預測、估計或其他資料出現偏差；及

- 聯交所根據《上市規則》第13.10條向本公司作出查詢。

合規顧問的任期將由上市日期開始，並於本公司就上市日期後首個完整財政年度的財務業績發佈年報之日結束。

就我們董事所知，下列人士將於緊接資本化發行及全球發售完成前及緊隨資本化發行及全球發售完成後（未計及因超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份）於我們的股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部的條文須向我們披露的權益或淡倉，或直接或間接於本公司附帶表決權的已發行股份中擁有10%或以上的權益：

股東姓名／名稱	權益性質	截至本招股章程日期以及緊接資本化發行及全球發售完成前持有的股份[1]		緊隨資本化發行及全球發售完成後持有的股份[1]	
		數目	概約百分比[4]	數目	概約百分比[4]
盛富国际[2]	實益擁有人	743(L)	70.56%	529,202,279 (L)	52.92%
胡先生[2]	受控法團權益	743(L)	70.56%	529,202,279 (L)	52.92%
魏女士[2]	配偶權益	743(L)	70.56%	529,202,279 (L)	52.92%
凱邦国际	實益擁有人	182(L)	17.28%	129,629,630 (L)	12.96%
香港美侖[3]	實益擁有人	75(L)	7.12%	53,418,803 (L)	5.34%
沈月華女士[3]	受控法團權益	75(L)	7.12%	53,418,803 (L)	5.34%
金糧先生[3]	配偶權益	75(L)	7.12%	53,418,803 (L)	5.34%

附註：

(1) 字母「L」代表該人士持有我們的股份好倉。

(2) 盛富国际由胡先生及胡先生配偶魏女士分別擁有92%及8%。根據《證券及期貨條例》，胡先生及魏女士視為於盛富国际持有的股份中擁有權益。

(3) 香港美侖由沈月華女士及沈月華女士配偶金糧先生分別擁有約93.9%及6.1%。根據《證券及期貨條例》，沈月華女士及金糧先生視為於香港美侖持有的股份中擁有權益。

(4) 由於四捨五入，本表格中的持股百分比相加未必等於100%。

倘超額配股權獲悉數行使，盛富国际、凱邦国际及香港美侖各自於我們股份的權益將分別約為51.01%、12.49%及5.15%。

除本招股章程所披露者外，據董事所知於緊隨資本化發行及全球發售完成後（未計及因超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份），概無任何人士將於任何股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部的條文須向我們披露的實益權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何成員公司附帶表決權的已發行股份中擁有10%或以上的權益。董事並不知悉任何安排將導致對本公司控制權於其後日期發生變動。

本公司緊接資本化發行及全球發售完成前及緊隨資本化發行及全球發售完成後(未計及因超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)已發行及將予發行的繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本如下：

		面值
		(港元)
法定股本：		
5,000,000,000股	每股面值0.01港元的股份	50,000,000
已發行及將予發行，繳足或入賬列作繳足：		
1,053股	截至本招股章程日期已發行股份	10.53
749,998,947股	根據資本化發行將予發行的股份	7,499,989.47
250,000,000股	根據全球發售將予發行的股份	2,500,000
1,000,000,000股	**總計**	10,000,000

假設

上表假設全球發售成為無條件並已根據資本化發行及全球發售而發行股份。當中並無計及因超額配股權或根據購股權計劃可能授予的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份或我們根據下述授予董事的發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

地位

發售股份將為本公司股本中的普通股，並將與本招股章程所述的所有已發行或將予發行股份在所有方面享有同等權益，尤其是將有充分權利享有就本招股章程日期後的記錄日期針對股份所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派，惟資本化發行項下的權利除外。

購股權計劃

本公司已有條件採納購股權計劃。購股權計劃的主要條款於本招股章程附錄四「法定及一般資料－D.購股權計劃」予以概述。

配發及發行新股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事獲授一般授權，以配發、發行及處置本公司股本中的股份，惟已發行股份總數不超過以下兩者之和：

(1) 於緊隨資本化發行及全球發售完成後的已發行股份總數（不包括因超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的股份）的20%；及

(2) 本公司根據下文所述授予董事購回股份的一般授權所購回的股份總數（如有）。

除根據此項一般授權而獲授權發行的股份外，我們的董事亦可根據供股、以股代息計劃或類似安排或行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權配發、發行或處置股份。

此項一般授權將一直有效，直至以下時間（以最早者為準）：

(i) 本公司下屆股東周年大會結束時；或

(ii) 細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東周年大會的期限屆滿時；或

(iii) 股東於股東大會上以普通決議案變更或撤銷此項一般授權之日。

有關此項一般授權的進一步資料，載於本招股章程附錄四「法定及一般資料－A.有關本公司的進一步資料－5.股東於2021年6月21日通過的書面決議案」。

購回股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事獲授一般授權，可行使本公司所有權力以購回股份總數不超過緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數(不包括因超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的股份)10%的股份。

此項授權僅涉及根據《上市規則》在聯交所或股份上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所進行的購回。有關《上市規則》的概要載於本招股章程附錄四「法定及一般資料－A.有關本公司的進一步資料－7.本公司購回本身證券」。

此項一般授權將一直有效，直至以下時間(以最早者為準)：

(i) 本公司下屆股東周年大會結束時；或

(ii) 細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東周年大會的期限屆滿時；或

(iii) 股東於股東大會上以普通決議案變更或撤銷此項一般授權之日。

有關此項一般授權的進一步資料，載於本招股章程附錄四「法定及一般資料－A.有關本公司的進一步資料－5.股東於2021年6月21日通過的書面決議案」。

須召開股東大會及類別股東大會的情況

本公司僅擁有一類股份(即普通股)，每股股份與其他股份享有同等權益。

根據開曼群島公司法，法律並無要求獲豁免公司召開任何股東大會或類別股東大會。股東大會或類別股東大會須根據公司組織章程細則召開。因此，本公司將依照細則規定召開股東大會，有關概述載於本招股章程附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

基石配售

我們已與三名基石投資者(「**基石投資者**」)訂立三份基石投資協議(「**基石投資協議**」),據此,基石投資者已同意在若干條件的限制下以部分投資金額按發售價認購若干數目發售股份(「**基石配售**」)。

基石投資者已同意按發售價認購以總額約115.8百萬港元(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費,按1港元兑人民幣0.8289元的匯率計算)可認購的發售股份數目(向下約整至最接近每手1,000股股份的完整買賣單位)。

假設發售價為3.44港元(即指示性發售價範圍的高位數),根據基石配售可供認購的發售股份總數將為33,328,000股發售股份,約佔全球發售項下發售股份的13.33%,及約佔緊隨全球發售完成後我們已發行股份的3.33%(在各情況下假設超額配股權未獲行使且並未計及任何根據購股權計劃可能授出的任何購股權);約佔全球發售項下發售股份的11.59%及約佔緊隨全球發售完成後已發行股份的3.21%(在各情況下假設超額配股權獲悉數行使)。

假設發售價為3.05港元(即指示性發售價範圍的中位數),根據基石配售可供認購的發售股份總數將為37,591,000股發售股份,約佔全球發售項下發售股份的15.03%,及約佔緊隨全球發售完成後我們已發行股份的3.76%(在各情況下假設超額配股權未獲行使且並未計及任何根據購股權計劃可能授出的任何購股權);約佔全球發售項下發售股份的13.07%及約佔緊隨全球發售完成後已發行股份的3.62%(在各情況下假設超額配股權獲悉數行使)。

假設發售價為2.66港元(即指示性發售價範圍的低位數),根據基石配售可供認購的發售股份總數將為43,101,000股發售股份,約佔全球發售項下發售股份的17.24%,及約佔緊隨全球發售完成後我們已發行股份的4.31%(在各情況下假設超額配股權未獲行使且並未計及任何根據購股權計劃可能授出的任何購股權);約佔全球發售項下發售股份的14.99%及約佔緊隨全球發售完成後已發行股份的4.16%(在各情況下假設超額配股權獲悉數行使)。

將分配予基石投資者的發售股份實際數目詳情，將於本公司將於2021年7月14日或前後刊發的配發結果公告中披露。

基石配售將構成國際發售的一部分。基石投資者將認購的發售股份將在所有方面與全球發售完成後當時已發行並將於聯交所上市的其他繳足股份享有同等地位，並將計入本公司的公眾持股量。概無基石投資者將根據全球發售認購任何發售股份(根據基石投資協議認購者除外)。緊隨全球發售完成後，概無基石投資者將於本公司擁有任何董事會代表，亦不會成為本公司的主要股東(定義見《上市規則》)。

基石投資者將認購的發售股份佔全球發售項下發售股份總數的50%以下。因此，即使如本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售－重新分配」一節所述香港公開發售出現超額認購，基石投資者將認購的發售股份可能不會受國際發售與香港公開發售之間發售股份的重新分配所影響。基石投資者根據各自的基石投資協議將予認購的發售股份將不會延遲交付或遞延結算。各基石投資者應付代價將於上市前結清。

就本公司所深知，各基石投資者均為獨立第三方，並獨立於本公司、我們的關連人士及彼等各自的聯繫人，且彼等並非我們的現有股東。緊隨全球發售完成後，概無基石投資者將成為主要股東。此外，據本公司所深知，基石投資者彼此獨立，並自行作出獨立投資決定。

據本公司所深知，(i)本集團與各基石投資者之間概無以基石配售為目的而訂立任何附屬協議或安排；(ii)該等基石投資者並無習慣於接受本公司、董事、本公司最高行政人員、控股股東、主要股東或現有股東或其任何附屬公司或彼等各自緊密聯繫人有關發售股份收購、出售、投票或其他處置的指示；及(iii)基石投資者認購發售股份的資金並非來自本公司、董事、本公司最高行政人員、控股股東、主要股東或現有股東或其任何附屬公司或彼等各自緊密聯繫人。

各基石投資者預期以其本身的內部資源為其根據基石配售進行的認購提供資金。概無根據基石投資協議向基石投資者授出任何特別權利。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彼等各自任何聯屬人士、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。

基石投資者

我們已就基石配售與下列基石投資者訂立基石投資協議：

基石投資者	投資金額	指示性發售價[2]	將予認購的發售股份數目（向下約整至最接近的完整買賣單位）[1]	佔發售股份的概約百分比（假設超額配股權未獲行使）	佔發售股份的概約百分比（假設超額配股權獲悉數行使）	佔緊隨全球發售完成後已發行股份的概約百分比（假設超額配股權未獲行使）	佔緊隨全球發售完成後已發行股份的概約百分比（假設超額配股權獲行使）
中建投信托股份有限公司[3]		3.44港元	17,359,000	6.94%	6.04%	1.74%	1.67%
		3.05港元	19,579,000	7.83%	6.81%	1.96%	1.89%
	人民幣50百萬元	2.66港元	22,449,000	8.98%	7.81%	2.24%	2.16%
杭州輕聯投資集團有限公司[3]		3.44港元	9,026,000	3.61%	3.14%	0.90%	0.87%
		3.05港元	10,181,000	4.07%	3.54%	1.02%	0.98%
	人民幣26百萬元	2.66港元	11,673,000	4.67%	4.06%	1.17%	1.13%
杭州金投盛晗投資合伙企業（有限合伙）[3]		3.44港元	6,943,000	2.78%	2.41%	0.69%	0.67%
		3.05港元	7,831,000	3.13%	2.72%	0.78%	0.75%
	人民幣20百萬元	2.66港元	8,979,000	3.59%	3.12%	0.90%	0.87%

附註：

1. 按1.00港元兑人民幣0.8289元的匯率計算，乃供説明之用。分配予各基石投資者的發售股份實際數目可能因根據基石投資協議條款釐定的實際匯率而有所不同，並可能須向下約整至最接近每手1,000股股份的完整買賣單位。

2. 分別為本招股章程所載建議發售價範圍的下限、中位數及上限。

3. 各基石投資者將由合格境內機構投資者(「**合格境內機構投資者**」)作為相關基石投資者的代理人認購發售股份，相關基石投資者將促使合格境內機構投資者遵守基石投資協議的條款，以確保相關基石投資者遵守其於基石投資協議項下的責任。

下文所載有關基石投資者的資料乃由基石投資者就基石配售而提供：

中建投信托股份有限公司

中建投信托股份有限公司(「**中建投信托**」)為一家於1979年在中國成立的有限責任公司，由中國建銀投資有限責任公司(「**中建投**」)及建投控股有限責任公司(中建投的附屬公司)分別擁有90.05%及9.95%。中建投由中國投資有限責任公司間接全資擁有，並由國務院最終控制。中建投信托為一家經中國銀行保險監督管理委員會批准成立的專業信託融資提供商，主要從事信託融資及理財服務業務。就此基石投資而言，中建投信托將委聘國泰基金管理有限公司(一家資產管理人，為獲相關中國機關批准的合格境內機構投資者)代其認購或購買及持有有關發售股份。

本公司通過德信中国的介紹結識中建投信托，因為中建投信托亦為德信中国的基石投資者，而在此之前，本公司與中建投信托並無任何關係。

杭州輕聯投資集團有限公司

杭州輕聯投資集團有限公司(「**杭州輕聯**」)為一家於2011年在中國成立的有限責任公司，由杭州市實業投資集團有限公司(由杭州市人民政府國有資產監督管理委員會及浙江省財政廳分別最終擁有90%及10%)間接全資擁有。杭州輕聯是一家專業投資公司，專注於高端製造、生命科學與醫療保健、數字經濟及其他行業以及新興服務。就

此基石投資而言，杭州輕聯已委聘建信基金管理有限責任公司(「**建信基金**」，一家資產管理人，為獲相關中國機關批准的合格境內機構投資者)代其認購或購買及持有有關發售股份。

建信基金與建銀國際(為全球發售的獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人)屬同一公司集團的成員。因此，建信基金為建銀國際的關連客戶。我們已向聯交所申請，且聯交所已根據《上市規則》附錄六第5(1)段向我們授出同意，允許建信基金以合格境內機構投資者管理人身份參與全球發售，惟須遵守若干條件。

本公司作為具有良好聲譽的物業管理服務提供商在杭州發展業務時，透過業務往來結識杭州輕聯，除此之外，本公司與杭州輕聯並無任何關係。

杭州金投盛晗投資合伙企業(有限合伙)

杭州金投盛晗投資合伙企業(有限合伙)(「**杭州金投盛晗**」)為一家於2016年在中國成立的有限合夥企業。杭州錦垚資產管理公司(「**杭州錦垚**」)為杭州金投盛晗的普通合夥人，而杭州市金投建設發展有限公司(「**金投建設**」)為杭州金投盛晗的有限合夥人，分別持有其約0.001%及99.999%股權。杭州錦垚由杭州市金融投資集團有限公司(「**杭州金投集團**」)(亦最終持有金投建設100%股權)及浙江省基礎建設投資集團股份有限公司(「**浙江建設**」)分別最終擁有50%及50%股權。杭州金投集團由杭州市人民政府及浙江省財政廳分別最終擁有90%及10%。據本公司所深知，浙江建設由獨立第三方最終控制。杭州金投盛晗為一家專業投資公司，專注於股權投資及提供投資管理服務。就此基石投資而言，杭州金投盛晗已委聘建信基金(一家資產管理人，為獲相關中國機關批准的合格境內機構投資者)代其認購或購買及持有有關發售股份。

建信基金與建銀國際(為全球發售的獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人)屬同一公司集團的成員。因此，建信基金為建銀國際的關連客戶。我們已向聯交所申請，且聯交所已根據《上市規則》附錄六第5(1)段向我們授出同意，允許建信基金以合格境內機構投資者管理人身份參與全球發售，惟須遵守若干條件。

本公司作為具有良好聲譽的物業管理服務提供商在杭州發展業務時，透過業務往來結識杭州金投盛晗及杭州金投集團，除此之外，本公司與杭州金投盛晗或杭州金投集團並無任何業務關係。

先決條件

各基石投資者認購各自基石投資協議項下發售股份的認購責任須待(其中包括)以下先決條件達成後，方可作實：

(a) 香港包銷協議及國際包銷協議已訂立，且在不遲於包銷協議指定的時間及日期生效及成為無條件(根據彼等各自的原始條款或隨後通過協議豁免或更改)，且並無被終止；

(b) 本公司與獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)已協定發售價；

(c) 聯交所已批准股份(包括基石投資者將予認購的股份以及其他豁免及批准)上市及買賣，且有關批准、許可或豁免於股份在聯交所開始買賣前並無撤回；

(d) 任何政府機關概無制定或頒佈任何法律，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，且政府機關概無頒佈任何命令或禁令，實際上阻止或禁止完成該等交易；及

(e) 相關基石投資者及本公司於相關基石投資協議項下各自的聲明、保證、承諾、確認及承認於相關時間在所有方面均屬準確及真實，並無誤導成分，且相關基石投資者或本公司各自並無嚴重違反相關基石投資協議。

基石投資者的出售限制

各基石投資者已同意及承諾，未經本公司、獨家保薦人及獨家全球協調人事先書面同意，其將不會於上市日期後六個月期間內任何時間直接或間接(「**禁售限制**」)(其中包括)出售(定義見各基石投資協議)其根據各基石投資協議認購的任何發售股份，惟轉讓予其任何全資附屬公司除外，而該全資附屬公司將受與基石投資者相同的責任約束，包括禁售限制。

閣下應將以下討論及分析連同本招股章程附錄一會計師報告所載我們的經審核綜合財務資料一併閱讀。經審核綜合財務資料乃根據香港財務報告準則而編製，而香港財務報告準則在重大方面或會有別於其他司法權區的公認會計原則。以下討論及分析載列涉及風險及不確定性的若干前瞻性陳述。該等前瞻性陳述乃基於我們對過往趨勢的經驗及認知、目前狀況及預期未來發展，以及我們認為於相關情況下適當的其他因素所作的假設及分析而得出。由於多種因素（包括本招股章程「風險因素」一節及其他部分所載者），我們的實際業績與該等前瞻性陳述所預計者可能大相徑庭。

概覽

我們是浙江省綜合性物業管理服務提供商。總部位於杭州，深耕於長江三角洲地區，我們通過逾16年的發展確立了自身在浙江省的重要市場地位並在中國物業管理行業聲名遠揚。根據中指院的數據，就截至2020年12月31日的在管建築面積而言，我們在中國物業服務百強企業中的市場份額約為0.2%，在總部位於浙江省的中國物業服務百強企業中的市場份額約為3.7%。於2020年，我們被中指院評為「華東地區物業服務市場地位領先企業」。我們亦已將我們的業務擴張至中國其他區域中我們認為具有高增長潛力的城市，主要包括新一線及二線城市。截至2020年12月31日，我們的在管物業合共175項，在管總建築面積合共24.9百萬平方米，覆蓋7個省份24座城市。根據中指院的數據，我們自2014年起已連續八年以綜合實力被評為中國物業服務百強企業之一，且我們的排名自2014年的第41位上升至2021年的第25位。

我們通過三條業務線為住宅和非住宅物業提供多種服務，即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。自成立以來，我們與德信集團（即德信中国（於聯交所主板上市）及其附屬公司）緊密而廣泛的合作推動了我們的發展，為我們的持續增長奠定基礎。我們擁有強大的業務開發能力，在受聘於獨立第三方物業開發商以實現有機增長及業務擴張方面取得了卓越的成績。

我們於往績記錄期間實現了快速增長，在管建築面積由截至2018年12月31日的18.8百萬平方米增至截至2019年12月31日的20.7百萬平方米，並進一步增至截至2020年12月31日的24.9百萬平方米。我們的收入由2018年的人民幣397.8百萬元增至2019年的人民幣512.9百萬元，並進一步增至2020年的人民幣692.3百萬元，複合年增長率為31.9%，而我們的利潤由2018年的人民幣22.5百萬元顯著增至2019年的人民幣50.6百萬元，並進一步增至2020年的人民幣105.8百萬元，複合年增長率為116.8%。根據中指院的數據，我們按2019年的利潤增長計在總部位於浙江省的中國物業服務百強企業中名列第三。

我們認為，我們在浙江省的市場地位以及聚焦長江三角洲地區和其他地區具有高增長潛力的城市過往已幫助我們實現了快速增長，並將繼續為我們未來的增長及擴張鋪平道路。

呈列基準

本公司於2020年10月22日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。為準備全球發售，我們進行了重組，詳情請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構」。於重組後，本公司成為現時本集團旗下所有附屬公司的控股公司。

歷史財務資料乃按香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則而編製。緊接重組前及緊隨其後，我們的業務乃通過我們的附屬公司盛全物業及其附屬公司以及胡先生控制的若干同系附屬公司進行。根據重組，我們的附屬公司及業務轉讓予本公司並由本公司持有。本公司於重組前並未參與任何其他業務且並不符合業務的定義。重組僅為我們業務的重組，並未改變該等業務的管理，且我們業務的最終擁有人仍保持不變。因此，歷史財務資料乃採用所有呈列期間的賬面值呈列。

有關呈列及編製歷史財務資料的基準的更多資料，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註1.3及2.1。

影響我們經營業績的主要因素

我們的業務、經營業績及財務狀況一直且將繼續受若干因素所影響，主要包括以下因素：

我們的在管建築面積

我們的財務狀況及經營業績受業務規模的影響，尤其我們物業管理業務在管建築面積。於2018年、2019年以及2020年，我們來自物業管理服務的收入分別為人民幣268.6百萬元、人民幣310.1百萬元及人民幣370.4百萬元，分別佔我們同年總收入的67.5%、60.5%及53.5%。因此，我們的財務狀況和經營業績主要取決於我們維持和增加在管建築面積的能力，而這受到我們取得新的及續訂現有物業管理服務協議的能力影響。

我們的在管建築面積由截至2018年12月31日的18.8百萬平方米增至截至2019年12月31日的20.7百萬平方米及截至2020年12月31日的24.9百萬平方米。於我們在管總建築面積中，由獨立第三方物業開發商開發的物業截至2018年、2019年及2020年12月31日分別佔約78.1%、70.4%及64.9%。因此，我們的財務狀況及經營業績取決於我們持續自獨立第三方物業開發商獲得新的及重續現有物業管理服務協議的能力。於我們在管總建築面積中，由德信集團開發的物業截至2018年、2019年及2020年12月31日分別約佔18.8%、23.0%及22.6%。我們亦管理由德信集團與獨立第三方物業開發商聯合開發的物業。於我們在管總建築面積中，該等物業截至2018年、2019年及2020年12月31日分別佔約3.1%、6.6%及12.5%。因此，我們的財務狀況及經營業績於較小程度上亦取決於我們取得新的或重續現有由德信集團單獨開發或聯合開發的物業管理服務協議。

業務組合

由於不同業務線產生的毛利率不盡相同，因此各項業務線的收入貢獻及毛利率可能會相應影響我們的整體利潤率。下表載列於所示年度我們按業務線劃分的收入及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
物業管理服務	268,599	19.8	310,076	22.9	370,415	26.3
非業主增值服務	86,414	34.2	139,584	39.4	178,781	42.0
社區增值服務	42,820	28.8	63,190	29.9	143,123	44.2
總計	**397,833**	**23.9**	**512,850**	**28.3**	**692,319**	**34.1**

一般而言，非業主增值服務及社區增值服務的毛利率較高於物業管理服務。不同於勞動密集型及通常產生較高勞工相關成本的物業管理服務，我們非業主增值服務及社區增值服務通常不需要大量的勞動力，因此有較高的利潤率。有關於往績記錄期間毛利率變動的進一步詳情，請參閱本節「－綜合全面收益表若干項目說明－毛利及毛利率」。

定價、品牌及市場地位

我們的財務狀況及經營業績受到我們持續維持或提高服務費率的能力的影響，此在一定程度上受到我們於中國物業管理行業的品牌知名度及地位的影響。根據中指院的資料，我們為全國公認的綜合物業管理服務提供商，於浙江省處於重要市場地位。我們認為，我們的市場地位及知名度使我們能夠收取有競爭力的價格，同時亦能與我們所服務的物業開發商、業主及住戶保持良好的關係。我們於續訂到期物業管理服務協議時盡力維持或提高物業管理費率，以應對對優質服務不斷增長的需求並彌補成本及開支的增加。我們認為，鑒於服務成本及開支的預期增加，我們維持及提高費率的能力將持續影響我們的財務狀況及經營業績。我們認為公認的品牌有助於我們獲得更多獨立第三方物業開發商的增值服務(如案場服務)委聘以及探索更多就新的物業管理項目與物業開發商的合作機會。

為說明物業管理費率影響經營業績的方式，下表載列在所有其他因素均保持不變的情況下，於往績記錄期間的年內利潤及物業管理服務收入隨月均物業管理費下跌而波動的假設敏感度分析：

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
		(人民幣千元)	
年內利潤	22,462	50,550	105,807
物業管理服務收入	268,599	310,076	370,415
假設月均物業管理費下跌5%			
對物業管理服務收入的影響	(13,430)	(15,504)	(18,521)
對年內利潤的影響	(10,073)	(11,628)	(13,891)
假設月均物業管理費下跌10%			
對物業管理服務收入的影響	(26,860)	(31,008)	(37,042)
對年內利潤的影響	(20,145)	(23,256)	(27,782)

管理員工及分包成本的能力

我們在維持及提升服務質量及能力的同時管理勞工及分包成本的能力影響我們的財務狀況及經營業績。於往績記錄期間，員工成本佔我們銷售成本的主要組成部分。於2018年、2019年及2020年，員工成本分別為人民幣108.8百萬元、人民幣112.7百萬元及人民幣127.7百萬元，分別佔銷售成本的35.9%、30.6%及28.1%。於往績記錄期間，行政管理人員薪資及福利乃行政開支的主要組成部分。於往績記錄期間，員工成本及開支的總體增加主要歸因於隨著我們擴展業務，僱員數量增加，且中國勞工工資總體上漲。

我們將秩序維護、清潔及綠化等若干服務外包予第三方服務提供商。於2018年、2019年及2020年，分包成本(指秩序維護、清潔及綠化成本)分別為人民幣147.3百萬元、人民幣186.0百萬元及人民幣224.3百萬元，分別佔同年銷售成本的48.7%、50.5%及49.1%。於往績記錄期間，分包成本有所增加，主要是由於業務擴張促使分包予第三方服務提供商的工作量增加。

為應對不斷上漲的員工成本，我們已採取若干措施來規範運營程序、引入新的培訓計劃以提高僱員效率以及委聘合資格分包商以減輕對人力勞動的倚賴。

僅供說明用途，下文載列在所有其他因素均保持不變的情況下，參照於往績記錄期間員工及分包成本的波動，我們於所示年度銷售成本以及利潤的假設敏感度分析：

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
		(人民幣千元)	
年內利潤	22,462	50,550	105,807
假設銷售成本中的員工成本及分包成本總額增加5%			
銷售成本增加	12,806	14,932	17,604
年內利潤減少	(9,605)	(11,199)	(13,203)
假設銷售成本中的員工成本及分包成本總額增加10%			
銷售成本增加	25,612	29,864	35,208
年內利潤減少	(19,209)	(22,398)	(26,406)

競爭

中國的物業管理行業競爭激烈，且眾多市場參與者高度分散。憑借我們龐大的在管物業組合，我們物業管理服務的主要競爭對手為中國大型的全國性及地區物業管理公司。我們成功與競爭對手競爭的能力影響我們壯大業務及經營業績的能力。根據中指院的資料，按綜合實力計，我們位列2021年中國物業服務百強企業榜單第25位。我們一直並將繼續專注於保持我們在業務規模、品牌知名度、盈利能力、財務資源及融資充足性、價格、多元化服務及服務質量方面的競爭力。有關我們所經營的行業及市場的更多詳情，請參閱本招股章程「行業概覽 — 競爭 — 競爭格局」以及「業務 — 競爭」。我們與競爭對手有效競爭並維持或提高市場地位的能力，取決於我們提升和維持競爭優勢的能力。倘我們未能競爭並擴大我們的在管建築面積，我們可能失去現有的市場地位而導致收入減少及盈利能力下降。有關進一步討論，請參閱「風險因素」。

重大會計政策、會計估計及判斷

我們已確定對編製我們的綜合財務報表屬重要的若干會計政策。若干會計政策涉及主觀假設及估計，以及與會計項目有關的複雜判斷。下文載列我們認為對我們至關重要或涉及編製財務報表時所用最重大估計及判斷的若干會計政策及估計。我們的重大會計政策、所作估計及判斷於本招股章程附錄一會計師報告附註2及4進一步詳述，該等資料對了解我們的財務狀況及經營業績至關重要。

收入確認

我們提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。我們於提供服務的期間確認提供該等服務的收入。

倘合約涉及提供多項服務，則我們根據其相對獨立的售價將交易價分配至各項履約義務。倘無法直接觀察到獨立的售價，則我們會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法(具體取決於是否可取得可觀察資料)估計該等價格。

倘合約的任何訂約方已履約，則我們於綜合資產負債表中將合約列為合約資產或合約負債(取決於我們履約與客戶付款之間的關係)。合約資產為我們收取代價的權利，作為對我們向客戶轉讓服務的交換。我們將獲得合約所產生的可收回增量成本予以資本化並列為資產，隨後於我們確認相關收入時攤銷。倘客戶支付代價或我們有權獲取無條件的代價款項，則於我們向客戶轉讓服務之前，我們會於收取付款時或記錄應收款項時(以較早者為準)將合約呈列為合約負債。合約負債為我們就其已向客戶收取的服務代價(或到期應收的代價金額)而向客戶轉讓服務的義務。

我們於我們對代價擁有無條件權利時將應收款項列賬。倘於代價付款到期前僅需時間的推移，則收取代價的權利乃屬無條件。

物業管理服務

就物業管理服務而言，我們每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將我們有權開具發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

對於按包幹制收取的物業管理服務收入，我們將其向業主收取或應收取的費用確認為收入，並將所有相關物業管理成本確認為銷售成本。就按酬金制管理的物業管理服務的收入而言，我們將安排並監督其他供應商向業主提供服務所得的佣金確認為收入，有關佣金按已收或應收物業單元的物業管理費總額的百分比計算。

非業主增值服務

非業主增值服務主要包括案場服務、前介服務、房檢房修服務及商業諮詢服務。我們事先與客戶就各項服務的價格達成一致，並確認我們有權開具發票且與已完成的履約價值直接對應的金額作為收入。

社區增值服務

社區增值服務主要包括智能社區解決方案、物業銷售及協銷服務、社區資源增值服務、會所服務、美居服務及社區零售和家居服務。

我們提供智能社區解決方案並向物業開發商銷售智能硬件設備及軟件以及提供軟件維護服務。我們於交付硬件設備及軟件以及提供相關維護服務時按毛額基準確認收入。

我們從事物業銷售及協銷服務。我們從事停車位銷售業務，我們購置停車位並將其銷售給客戶。於或隨著我們將停車位控制權轉讓予客戶時，我們確認收入。我們亦幫助物業開發商推銷其物業，並根據合約價格收取佣金。

我們通過出租業主所擁有公共區域(主要包括廣告展示區域及公共停車區域)提供社區資源增值服務。我們按淨額基準將佣金確認為收入，該佣金乃根據我們提供有關服務時的議定百分比由一定比例的租金收入計算得出。

我們運營會所主要提供餐飲服務及會議服務。我們於提供有關服務時確認收入。

我們提供美居服務及社區零售和家居服務。我們於提供有關服務時按毛額基準確認收入。

即期及遞延所得稅

我們在中國須繳納企業所得稅。釐定稅項撥備金額及繳納相關稅款時間時須作出判斷。在日常業務過程中，許多交易和計算的最終稅項釐定均不明朗。倘該等事項的最終稅務結果有別於最初記錄者，則有關差額將影響作出該等釐定的期間的所得稅及遞延稅項撥備。

遞延稅項資產與若干暫時性差額有關。在我們認為未來應課稅利潤可能會用作對銷暫時性差額或稅項虧損可予動用時，則會確認稅項虧損。稅項虧損實際動用結果可能有所不同。

貿易及其他應收款項

貿易應收款項為就日常業務過程中出售的貨物或提供的服務而應向客戶收取的款項。倘貿易及其他應收款項預期於一年或以內(或在一般業務營運周期(如較長)內)收回，則我們將其分類為流動資產，否則我們將其分類為非流動資產。

我們初始按公允價值確認貿易及其他應收款項，後續使用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。

貿易及其他應付款項

貿易應付款項指財政期間結束前就已提供予我們的貨品及服務的未償付負債。我們將貿易及其他應付款項分類為流動負債，除非付款並非於相關財政期間後12個月內到期。我們初始按其公允價值確認貿易及其他應付款項及其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

金融資產減值

我們按前瞻性基準評估與其按攤銷成本列賬的債務工具及按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產有關的預期信貸虧損。所運用的減值方法取決於信貸風險是否大幅升高。

就貿易應收款項而言，我們採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，該方法要求初步確認資產時確認預期存續期虧損。撥備矩陣根據具有類似信貸風險特徵的貿易應收款項預期存續期內的歷史觀察違約率釐定，並就前瞻性估計作出調整。我們於各報告日期更新歷史觀察違約率，並分析前瞻性估計的變動。

我們按12個月預期信貸虧損或存續期預期信貸虧損計量其他應收款項的減值，視乎信貸風險初始確認後有否大幅升高而定。倘應收款項信貸風險於初始確認後大幅升高，則我們將減值計量為存續期預期信貸虧損。

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

我們按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產主要為我們向金融機構購買的理財產品。於往績記錄期間，我們在少數情況下出於現金管理目的而購買了低風險投資，主要包括持牌商業銀行及一間信託公司的理財產品。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產分別為人民幣43.1百萬元、人民幣41.1百萬元及人民幣3.5百萬元。按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產按公允價值計量中所使用的估值技術輸入數據全部分類為第三級金融資產。有關公允價值計量的更多詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註3.3。

我們已實施內部政策確保第三級金融資產公允價值計量的合理性。董事知悉證監會於2017年5月15日發表的「有關董事在企業交易估值方面的責任指引」。就此而言，董事確認：(i)彼等於作出投資決定時，以謹慎、技能及勤勉行事並監督轉授職能人士；及(ii)彼等已遵照具備於履行有關公司董事職能時合理預期的知識、技能及經驗的合理勤勉人士所須執行的標準。在批准金融資產投資之前，董事須審閱我們財務部門編製的可行性研究或金融資產投資議案並考慮投資規模、其風險特性以及回報率。於作出投資後，我們的財務部門密切監控投資表現並評估第三級金融資產的公允價值，以供董事審閱及批准。董事將會審閱第三級金融資產的公允價值計量，當中會考慮重大不可觀察輸入數據及適當的估值技術，並確定第三級金融資產的公允價值計量是否遵照了適用的香港財務報告準則。

金融資產的公允價值計量的詳情(特別是公允價值層級、估值技術及關鍵輸入數據，包括重大不可觀察輸入數據及不可觀察輸入數據與公允價值的關係)披露於本招股章程附錄一會計師報告附註3，該會計師報告由申報會計師根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」出具。申報會計師有關我們於往績記錄期間總體歷史財務資料之意見載於本招股章程附錄一第I-2頁。董事信納其為編製本招股章程附錄一所述會計師報告而對歷史財務資料內分類為第三級公允價值計量的金融資產所進行的估值工作。

就對按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的估值分析而言，獨家保薦人已進行相關盡職調查工作，包括但不限於(i)審閱附錄一所載會計師報告中的相關附註；及(ii)就金融資產估值的主要基準及假設與我們進行討論。經考慮董事所做的工作，本招股章程附錄一所載申報會計師發佈的對我們整體歷史財務資料的無保留意見以及上述所做的相關盡職調查，獨家保薦人並未注意到任何事宜令獨家保薦人對按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的估值分析存有疑問。

綜合全面收益表若干項目説明

下表載列於所示年度的綜合全面收益表概要：

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
		(人民幣千元)	
收入	397,833	512,850	692,319
銷售成本	(302,714)	(367,924)	(456,562)
毛利	95,119	144,926	235,757
其他收入	2,319	3,470	6,432
其他收益淨額	2,258	1,826	1,917
銷售及營銷開支	(2,894)	(6,490)	(7,914)
行政開支	(55,728)	(67,768)	(97,746)
金融資產減值虧損淨額	(7,425)	(6,016)	(2,656)
經營利潤	33,649	69,948	135,790
融資收入	369	1,341	2,779
融資成本	(2,298)	(3,399)	(2,248)
融資(成本)／收入淨額	(1,929)	(2,058)	531
所得稅前利潤	31,720	67,890	136,321
所得稅開支	(9,258)	(17,340)	(30,514)
年內利潤	22,462	50,550	105,807
以下各方應佔利潤：			
－本公司擁有人	22,361	49,396	97,190
－非控股權益	101	1,154	8,617

收入

於往績記錄期間，我們自以下三大業務線中產生收入：

- *物業管理服務*。我們物業管理服務所得收入主要包括我們就我們的秩序維護、清潔、綠化及維修保養服務向物業開發商、業主及住戶收取的物業管理費。我們一般按包幹制收取物業管理服務費，並於協議期間將全部費用確認為收入及將所有有關成本確認為銷售成本。我們在少數情況下也按酬金制收取物業管理服務費，在此模式下我們就安排及監察多個其他服務提供商提供的服務將物業管理費的一定百分比確認為佣金收入。有關費率通常於我們與業主委員會或物業開發商之間的物業管理服務協議訂明。於2018年、2019年及2020年，物業管理服務收入分別佔我們總收入的67.5%、60.5%及53.5%。

- *非業主增值服務*。我們的非業主增值服務所得收入主要包括我們就案場服務、前介服務、房檢房修服務及商業諮詢服務所收取的服務費。非業主增值服務所得收入分別佔我們於2018年、2019年及2020年總收入的21.7%、27.2%及25.8%。

- *社區增值服務*。社區增值服務所得收入主要包括(i)智能社區解決方案下銷售軟硬件及維修保養費所得收入；(ii)物業銷售及協銷服務的佣金及銷售收入；(iii)社區資源增值服務佣金；(iv)提供餐飲服務及會議服務所得會所服務收入；(v)協助業主裝修裝飾其物業所得美居服務收入或佣金；及(vi)社區零售和家居服務收入。社區增值服務所得收入分別佔我們於2018年、2019年及2020年總收入的10.8%、12.3%及20.7%。

下表載列於所示年度按業務線劃分的收入明細(以絕對金額及佔總收入的百分比列示)：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
物業管理服務	268,599	67.5	310,076	60.5	370,415	53.5
非業主增值服務	86,414	21.7	139,584	27.2	178,781	25.8
社區增值服務	42,820	10.8	63,190	12.3	143,123	20.7
總計	**397,833**	**100.0**	**512,850**	**100.0**	**692,319**	**100.0**

物業管理服務收入

我們的物業管理服務收入主要包括就秩序維護、清潔、綠化及維修保養服務向我們在管物業的物業開發商、業主及住戶收取的物業管理費。於2018年、2019年及2020年，物業管理服務的收入分別為人民幣268.6百萬元、人民幣310.1百萬元及人民幣370.4百萬元，分別佔同年總收入的67.5%、60.5%及53.5%。物業管理服務所得收入於往績記錄期間有所增加，乃由於(i)隨著我們擴大業務規模，我們在管的物業數目及建築面積均有所增加；及(ii)新交付在管物業的月均物業管理費增加。物業管理服務所得收入佔我們總收入百分比於往績記錄期間有所下降，主要是由於我們將更多資源分配至開發往往具有更高利潤率的增值服務，即非業主增值服務與社區增值服務。更多詳情請參閱「－經營業績期間比較」。

就大部分在管物業而言，我們按包幹制確認物業管理費為收入，就我們管理的一小部分物業而言，我們按酬金制確認物業管理費。下表載列於所示年度按收入模式劃分的物業管理服務收入明細(以絕對金額及佔物業管理服務總收入的百分比列示)：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
包幹制	268,300	99.9	309,781	99.9	369,997	99.9
酬金制	299	0.1	295	0.1	418	0.1
總計	**268,599**	**100.0**	**310,076**	**100.0**	**370,415**	**100.0**

就物業類型而言，我們同時管理住宅物業及商業綜合體、寫字樓、學校、醫院、產業園區及市政設施等非住宅物業。下表載列於所示年度按物業類型劃分的物業管理服務收入明細(以絕對金額及佔物業管理服務收入的百分比列示)：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
住宅物業	179,349	66.8	192,792	62.2	252,100	68.1
非住宅物業	89,250	33.2	117,284	37.8	118,315	31.9
總計	**268,599**	**100.0**	**310,076**	**100.0**	**370,415**	**100.0**

我們的戰略重點放在具高增長潛力的地區，包括浙江省、長江三角洲地區（不包括浙江省）及具有高增長潛力的其他城市。下表載列於所示年度按地區劃分的物業管理服務收入明細（以絕對金額及佔物業管理服務總收入的百分比列示）：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	（人民幣千元，百分比除外）					
浙江省	155,547	57.9	189,592	61.1	264,690	71.5
長江三角洲地區（不包括浙江省）	99,804	37.2	105,426	34.0	95,920	25.9
其他地區[1]	13,248	4.9	15,058	4.9	9,805	2.6
總計	**268,599**	**100.0**	**310,076**	**100.0**	**370,415**	**100.0**

附註：

(1) 自其他地區的收入由2019年的人民幣15.1百萬元減少至2020年的人民幣9.8百萬元，主要由於於2020年上半年兩份有關其他地區物業的物業管理服務協議到期，因此我們其他地區的在管建築面積由截至2019年12月31日的1.4百萬平方米減少至截至2020年12月31日的0.5百萬平方米。

於往績記錄期間，我們的大部分收入來自管理獨立第三方物業開發商所開發物業。我們亦管理德信集團單獨或聯合開發的物業。下表載列截至所示日期在管物業數目及建築面積以及於所示年度我們按物業開發商類型劃分的物業管理服務所得收入的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度														
	2018年					2019年					2020年				
	物業數目	建築面積		收入		物業數目	建築面積		收入		物業數目	建築面積		收入	
		千平方米	*%*	*人民幣千元*	*%*		*千平方米*	*%*	*人民幣千元*	*%*		*千平方米*	*%*	*人民幣千元*	*%*
德信集團所開發物業[1]	28	3,546	18.8	59,539	22.2	40	4,742	23.0	78,656	25.4	44	5,639	22.6	98,822	26.7
聯合開發物業[2]	6	585	3.1	10,540	3.9	11	1,375	6.6	21,853	7.0	25	3,115	12.5	54,997	14.8
獨立第三方物業開發商所開發物業[3]	92	14,685	78.1	198,520	73.9	93	14,535	70.4	209,567	67.6	106	16,151	64.9	216,596	58.5
總計	**126**	**18,816**	**100.0**	**268,599**	**100.0**	**144**	**20,652**	**100.0**	**310,076**	**100.0**	**175**	**24,905**	**100.0**	**370,415**	**100.0**

附註：

(1) 指德信集團單獨開發或德信集團與獨立第三方物業開發商聯合開發的物業，其中德信集團持有有關物業的控股權益。

(2) 指德信集團與獨立第三方物業開發商聯合開發的物業，其中德信集團並無持有有關物業的控股權益，及由胡先生控制的其他實體所開發的物業。

(3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

向德信集團單獨或聯合開發之物業提供物業管理服務所產生的收入佔物業管理服務總收入的百分比由2018年的26.1%增至2019年的32.4%，主要是由於德信集團單獨或聯合開發的新物業（即杭州之翼及鉑瑞灣，對我們截至2019年12月31日的在管總建築面積分別貢獻約173,000平方米及216,000平方米）於2019年交付我們管理。向德信集團單獨或聯合開發之物業提供物業管理服務所產生的收入佔物業管理服務總收入的百分比由2019年的32.4%進一步增至2020年的41.5%，主要是由於新物業（如悅見山嘉悅府、天空之城、江南大院及北城名座，對我們截至2020年12月31日的在管總建築面積分別貢獻約232,000平方米、246,000平方米、265,000平方米及236,000平方米）於2020年交付我們管理。

非業主增值服務收入

我們向非業主提供增值服務，包括(i)案場服務，其中我們為物業開發商的售樓處及樣板間提供接待、秩序維護及清潔服務；(ii)前介服務，涵蓋物業開發從審閱項目藍圖至交房前向物業管理公司提供建議的各個階段；(iii)於交房前及於保修期間提供予業主的房檢房修服務；及(iv)向商業綜合體及服務式公寓的經營者提供有關市場調查、可行性研究的商業諮詢服務及其他有關業務運營的諮詢服務。

下表載列於所示年度按服務類型劃分的非業主增值服務所得收入明細(均以絕對金額及佔非業主增值服務收入的百分比列示):

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元,百分比除外)					
案場服務	70,734	81.8	86,993	62.3	89,571	50.1
前介服務	12,697	14.7	37,976	27.2	68,129	38.1
房檢房修服務	2,983	3.5	14,615	10.5	13,205	7.4
商業諮詢服務	–	–	–	–	7,876	4.4
總計	**86,414**	**100.0**	**139,584**	**100.0**	**178,781**	**100.0**

於往績記錄期間,非業主增值服務所得收入有所增加,主要是由於我們為之提供案場服務及前介服務的物業數目增加導致該等服務收入增加。

社區增值服務收入

我們向在管物業的業主及住戶提供社區增值服務,該等服務迎合彼等的生活方式及滿足彼等的日常需求,包括(i)智能社區解決方案,當中我們向物業開發商銷售智能社區解決方案所使用的智能軟硬件並為所售軟硬件提供維護服務,從而產生收入;(ii)物業銷售及協銷服務,當中我們向物業開發商購買停車位,其後將其售予業主及住戶,並確認銷售所得款項為收入。我們亦幫助物業開發商推銷其物業,並收取一定比例的物業最終售價作為佣金;(iii)社區資源增值服務,當中我們協助業主出租公共區域(主要為廣告展示空間),以換取預先釐定的一定比例租金作為佣金;(iv)會所服務,當中我們通過提供餐飲服務及會議服務產生收入;(v)美居服務,當中我們提供從室內裝修設計到傢俱及家電採購及安裝等定制美居服務,從而產生收入;及(vi)社區零售和家居服務,當中我們向業主及住戶銷售商品及時令雜貨從而產生銷售收入,並向業主及住戶提供家政服務從而產生服務收入。

下表載列於所示年度按服務類型劃分的社區增值服務收入明細（以絕對金額及佔社區增值服務收入的百分比列示）：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	（人民幣千元，百分比除外）					
智能社區解決方案	12,333	28.8	22,087	34.9	49,216	34.4
物業銷售及協銷服務	–	–	9,714	15.4	50,437	35.2
社區資源增值服務	6,952	16.2	9,588	15.2	16,324	11.4
會所服務	13,392	31.3	12,555	19.9	12,373	8.6
美居服務	10,143	23.7	9,029	14.3	6,351	4.4
社區零售和家居服務	–	–	217	0.3	8,422	6.0
總計	**42,820**	**100.0**	**63,190**	**100.0**	**143,123**	**100.0**

於往績記錄期間，我們來自社區增值服務收入的大幅增長主要由於(i)智能社區解決方案收入的增長受軟件及硬件銷量增長驅動；(ii)社區資源增值服務收入的增長受在管物業數目增長驅動；及(iii)由於我們於2019年下半年開始停車場銷售服務且截至2020年9月30日已售罄全部停車位，物業銷售及協銷服務收入顯著增長；及(iv)我們於2019年第四季度開始提供社區零售和家居服務，該等服務的收入增加。

2018年至2019年來自會所服務的收入小幅減少，主要由於經濟情況變化導致高端餐飲服務需求減少。我們2018年至2019年來自美居服務的收入略有減少，主要是由於我們正升級美居服務，以滿足業主不斷變化的需求，因此我們於該過渡期的收入產生波動。

下表載列於所示年度按客戶類型劃分的智能社區解決方案的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	收入	%	收入	%	收入	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
德信集團及其合營企業及聯營公司及其他由胡先生控制的實體	4,513	36.6	14,769	66.9	42,107	85.6
獨立第三方	7,820	63.4	7,318	33.1	7,109	14.4
總計	12,333	100.0	22,087	100.0	49,216	100.0

德信集團及其合營企業及聯營公司及其他由胡先生控制的實體自智能社區解決方案產生的收入佔智能社區解決方案總收入百分比由2018年的36.6%增至2019年的66.9%，並進一步增至2020年的85.6%，主要由於德信集團單獨或聯合開發的物業數目增加，導致向德信集團及其合營企業及聯營公司銷售人臉識別程序硬件及整合數據分析與處理能力的綜合智能社區解決方案產生的銷售額增加。於往績記錄期間，向德信集團及其合營企業及聯營公司及其他由胡先生控制的實體銷售硬件及設備的費用範圍通常與獨立第三方的費用範圍具有可比性。向獨立第三方銷售若干硬件及設備的費用相對較高，主要由於向獨立第三方出售的若干硬件及設備乃根據具體要求為其物業定制，其中涉及的開發安裝及維護費用相對較高，且該等產品收取的費用更高。於往績記錄期間，概無綜合智能社區解決方案向獨立第三方出售。於往績記錄期間，獨立第三方智能社區解決方案產生的收入保持相對穩定。

下表載列於所示年度按業務模式劃分的物業銷售及協銷服務收入及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
	金額	%	金額	%	金額	%
			(人民幣千元，百分比除外)			
停車位銷售服務[1]	–	–	9,714	22.8	28,873	14.0
協銷服務[2]	–	–	–	–	21,564	63.2
停車位	–	–	–	–	6,054	47.7
服務式公寓	–	–	–	–	15,510	69.3
總計	–	–	9,714	22.8	50,437	35.0

附註：

(1) 指停車位銷售服務，即我們向物業開發商購買停車位用於再次出售。

(2) 指協銷服務，即我們協助物業開發商出售停車位及服務式公寓，以換取銷售所得款項的固定金額或比例作為我們的佣金。

德信集團過往並無委聘其他物業代理銷售未售停車位。德信集團通常會在售出並交付項目的絕大部分物業後關閉案場，同時可能仍有部分停車位尚未售出。業主通常於首次交付後一段時間內入住新居，並且於入住後購買停車位。於2019年，作為物業管理服務提供商，我們可利用我們的社區資源及與業主的關係，發現該服務需求，並發現多元化社區增值服務的機會。

於2019年，我們最初採用先買後轉售模式提供停車位銷售服務，乃主要由於我們致力於多元化社區增值服務及培訓我們的銷售及營銷團隊。按先買後轉售模式，我們首先從物業開發商處購買剩餘未售出的停車位，我們的銷售及營銷團隊向業主及在管物業內的住戶推銷並出售該等停車位。我們通常與業主及住戶訂立購買協議，並根據購買協議條款收取款項。於往績記錄期間，因採用先買後轉售模式提供停車位銷售服務，我們支付的增值稅總金額為人民幣1.6百萬元。於2020年第四季度，我們決定採用輕資產模式，在這種模式下，購買停車位不涉及大量前期成本，以便我們能夠更好地利用現金及財務資源。按酬金制模式，我們協助物業開發商銷售未售出的停車位或服務式公寓，我們根據售出的停車位或服務式公寓按合約價格的固定金額或比例計算並收取佣金。

於2019年及2020年，按先買後轉售模式，我們出售停車場所得收入分別為人民幣9.7百萬元及人民幣28.9百萬元。該模式下的所有已售停車場乃從德信集團及其合營企業及聯營公司購入。停車位銷售服務毛利率由2019年的22.8%下降至2020年的14.0%，乃主要由於我們決定採用輕資產模式，因此，銷售價格降低，進而加快銷售停車位。於2020年，按酬金制模式，協銷服務所產生的收入為人民幣21.6百萬元。該模式下所有已售停車位及服務式公寓都源於由德信集團單獨或聯合開發的項目。於2020年，按酬金制模式，協銷服務產生的毛利率較先買後轉售模式下的停車位銷售服務高，乃主要由於我們不再以酬金制模式確認購買停車位的成本，成本則會下降，且相較於先買後轉售模式下的成本，該毛利率將會增加。

按先買後轉售模式，德信集團向我們出售未售的停車位，而非直接向終端客戶銷售，主要是由於(i)德信集團通常會在售出並交付項目的大部分物業後關閉案場，同時可能仍有部分停車位尚未售出；(ii)業主通常於首次交付後一段時間內入住新居，並且通常於入住後購買停車位；及(iii)作為物業管理服務提供商，我們可利用我們與德信集團及業主的關係及對彼等的了解，因此，於提供此類服務方面處於有利位置。我們在認定這一商機並評估其盈利性後於2019年下半年開始提供停車位銷售服務，以期多元化我們的社區增值服務並增強我們與物業開發商及業主的關係。我們於2020年第四季度升級我們的服務模式，乃主要由於我們決定採用無須使用大量預付資金購買停車位的輕資產模式並更好地利用我們的現金及財務資源。

銷售成本

銷售成本指直接歸因於我們提供的服務成本，包括(i)駐場員工直接提供物業管理服務及增值服務的員工成本；(ii)外包服務如秩序維護、清潔及綠化服務的成本；(iii)在管物業公共區域的公用事業及維護成本；(iv)智能社區解決方案及會所服務所用的原材料及耗材；(v)我們向物業開發商購買並轉售予業主或住戶的停車場銷售成本；及(vi)其他。下表載列於所示年度按類別劃分的銷售成本明細（以絕對金額及佔總銷售成本的百分比列示）：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	（人民幣千元，百分比除外）					
員工成本	108,774	35.9	112,671	30.6	127,725	28.1
秩序維護、清潔及綠化成本	147,339	48.7	185,968	50.5	224,348	49.1
公用事業及維護成本	16,259	5.4	24,525	6.7	31,281	6.9
所用原材料及耗材	16,896	5.6	22,632	6.2	25,314	5.5
停車位銷售成本	–	–	7,071	1.9	24,832	5.4
其他[1]	13,446	4.4	15,057	4.1	23,062	5.0
總計	**302,714**	**100.0**	**367,924**	**100.0**	**456,562**	**100.0**

附註：

(1) 包括辦公及相關開支、折舊及攤銷費、組織社區活動的成本、稅項及其他徵費以及其他雜項開支。

於往績記錄期間，影響我們銷售成本的主要因素為員工成本及外包服務如秩序維護、清潔及綠化服務的成本。員工成本於往績記錄期間增加主要是由於我們的員工人數隨著我們業務的擴張而增加以及平均工資水平提高。分包成本主要包括就外包給分包商的秩序維護、清潔及綠化等服務而支付的費用。分包成本於往績記錄期間增加主要是由於我們的在管總建築面積增加，以及更多地將若干服務外包給合資格分包商以降低員工成本。

下表載列於所示年度按業務線劃分的銷售成本明細(以絕對金額及佔總銷售成本的百分比列示)。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元,百分比除外)					
物業管理服務	215,370	71.1	239,046	65.0	272,879	59.8
非業主增值服務	56,851	18.8	84,595	23.0	103,754	22.7
社區增值服務	30,493	10.1	44,283	12.0	79,929	17.5
總計	**302,714**	**100.0**	**367,924**	**100.0**	**456,562**	**100.0**

下表載列於所示年度按可變成本及固定成本劃分的銷售成本明細(以絕對金額及佔總銷售成本的百分比列示):

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元,百分比除外)					
可變成本	301,601	99.6	366,892	99.7	454,725	99.6
固定成本	1,113	0.4	1,032	0.3	1,837	0.4
總計	**302,714**	**100.0**	**367,924**	**100.0**	**456,562**	**100.0**

我們幾乎所有的銷售成本均屬可變成本,包括員工成本、秩序維護、清潔及綠化成本、公用事業及維護成本、銷售停車位及所用原材料及耗材成本。可變成本隨著我們業務的增長而增長,佔往績記錄期間銷售成本的99.6%以上。因此,我們的毛利率在很大程度上取決於我們有效控制可變成本的能力。固定成本為折舊及攤銷,我們預計不會對我們的毛利率造成重大影響。

毛利及毛利率

下表載列於所示年度按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
物業管理服務	53,229	19.8	71,030	22.9	97,536	26.3
非業主增值服務	29,563	34.2	54,989	39.4	75,027	42.0
社區增值服務	12,327	28.8	18,907	29.9	63,194	44.2
總計	**95,119**	**23.9**	**144,926**	**28.3**	**235,757**	**34.1**

我們的整體毛利率於往績記錄期間有所增長，主要是由於(i)我們物業管理服務的收入及毛利率因我們在管建築面積增加所產生的規模經濟而有所增加；(ii)我們非業主增值服務的收入及毛利率有所增加；及(iii)我們社區增值服務的收入及毛利率有所增加。我們的整體毛利率增加亦歸功於我們成功實施成本控制措施，管理效率有所提高。2019年至2020年我們的毛利率增加，亦由於為支持企業克服2020年COVID-19疫情造成的經濟困難，人力資源和社會保障部及其地方分支機構發佈社保減免政策，豁免社會保險，豁免金額約為人民幣4.7百萬元。

下表載列於所示年度按開發商類別劃分的物業管理服務毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
德信集團開發物業[1]	12,646	21.2	18,239	23.2	27,347	27.7
聯合開發物業[2]	2,055	19.5	4,896	22.4	15,515	28.2
獨立第三方物業開發商所開發的物業[3]	38,528	19.4	47,895	22.9	54,674	25.2
總計	**53,229**	**19.8**	**71,030**	**22.9**	**97,536**	**26.3**

附註：

(1) 指由德信集團單獨開發或德信集團與獨立第三方物業開發商聯合開發的物業，德信集團於該等物業中持有控股權益。

(2) 指由德信集團與獨立第三方物業開發商聯合開發的物業，德信集團於該等物業中並未持有控股權益，及由胡先生控制的其他實體所開發的物業。

(3) 指由獨立第三方物業開發商獨家開發的物業。

德信集團所開發物業的物業管理服務毛利率由2018年的21.2%增加至2019年的23.2%，主要是由於新交付在管物業的月均物業管理費增加，以及由於成本控制措施及規模經濟提高了效率。德信集團所開發物業的物業管理服務毛利率進一步由2019年的23.2%增加至2020年的27.7%，主要是由於，除月均物業管理費增加外，我們還實施了一系列措施，包括使用各種信息技術系統，以提高經營效率。聯合開發物業的物業管理服務的毛利率從2018年的19.5%增至2019年的22.4%，並進一步增至2020年的28.2%，乃主要由於由德信集團聯合開發的商業綜合體及寫字樓的數量不斷增加。

就獨立第三方物業開發商所開發物業的物業管理服務毛利率由2018年的19.4%增加至2019年的22.9%，並進一步增加至2020年的25.2%。該增加主要由於新交付在管物業的月均物業管理費增加，以及我們的規模經濟及成本控制措施提升了效率。

獨立第三方物業開發商所開發物業的毛利率通常低於德信集團所開發的物業以及德信集團聯合開發之物業，主要是由於對獨立第三方物業開發商所開發物業收取的物業管理費相對較低(誠如下表所示)。對於由獨立第三方物業開發商開發的若干住宅物業，我們已通過參與業主委員會組織的投標程序獲得委聘，從而取代先前的物業管理服務提供商。該等委聘通常包括以相對較低的物業管理費管理舊物業，而由德信集團開發的物業或聯合開發的物業通常有更多較新的物業，其物業管理費相對較高。該等物業的業主在對服務質量不滿意時會更換以前的物業管理服務提供商，並支付與先前服務提供商所收取費率相當的費用，並且我們僅能於向業主提供滿意服務後在重續相關協議時根據若干程序來提高物業管理費。對於獨立第三方物業開發商開發的若干非住宅物業，尤其是市政設施、學校及醫院，由於業主或經營者在授出相關物業管理合約時考慮的重要因素是定價，故其物業管理費通常較低。此外，該等非住宅物業類型通常由獨立第三方開發。因此，該等由獨立第三方開發商開發的非住宅物業的定價水平通常較低。

下表載列於所示年度按物業開發商劃分的物業管理服務月均物業管理費：

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	(每平方米人民幣元)		
德信集團開發物業[1]	2.0	2.2	2.2
聯合開發物業[2]	2.5	2.3	2.4
由德信集團開發的物業及聯合開發的物業之整體月均物業管理費	2.1	2.2	2.3
獨立第三方物業開發商所開發的物業[3]	1.8	2.0	2.1
整體月均物業管理費	1.8	2.1	2.2

附註：

(1) 指德信集團單獨開發或德信集團與獨立第三方物業開發商聯合開發的物業，其中德信集團持有有關物業的控股權益。

(2) 指德信集團與獨立第三方物業開發商聯合開發的物業，其中德信集團並無持有有關物業的控股權益，及由胡先生控制的其他實體所開發的物業。

(3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

我們的物業管理組合主要包括住宅物業，同時涵蓋非住宅物業，如商業綜合體、寫字樓、學校、醫院、產業園區及市政設施。下表載列於所示年度我們按物業類型劃分的物業管理服務毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
住宅物業	37,307	20.8	45,814	23.8	67,135	26.6
非住宅物業	15,922	17.8	25,216	21.5	30,401	25.7
總計	**53,229**	**19.8**	**71,030**	**22.9**	**97,536**	**26.3**

我們非住宅物業的物業管理服務毛利率往往低於住宅物業，原因在於學校及醫院的物業管理服務利潤率相對較低。

住宅物業的物業管理服務毛利率由2018年的20.8%增至2019年的23.8%，並進一步增至2020年的26.6%，原因是(i)我們對相關隨後期間交付管理的新物業收取更高的物業管理費，使得月均物業管理費增加；(ii)我們將秩序維護、清潔及綠化服務等若干物業管理服務外包給第三方服務提供商以減少員工成本；及(iii)我們實施了一系列措施，包括使用各種信息技術系統，以提高經營效率。

非住宅物業的物業管理服務毛利率由2018年的17.8%增至2019年的21.5%，並進一步增至2020年的25.7%，主要由於(i)新交付非住宅在管物業的月均物業管理費有所增加；(ii)由於規模經濟及成本控制措施提升的效率；及(iii)我們自願終止了部分物業利潤率較低的物業管理服務協議。

下表載列於所示年度按非業主增值服務類型劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
案場服務	23,156	32.7	30,213	34.7	31,903	35.6
前介服務	5,141	40.5	18,347	48.3	33,071	48.5
房檢房修服務	1,266	42.4	6,429	44.0	5,930	44.9
商業諮詢服務	–	–	–	–	4,123	52.3
總計	**29,563**	**34.2**	**54,989**	**39.4**	**75,027**	**42.0**

於往績記錄期間，非業主增值服務的毛利及毛利率增加，乃主要由於(i)於往績記錄期間，案場服務的毛利及毛利率增加；(ii)於往績記錄期間，前介服務的毛利及毛利率增加；及(iii)從2018年至2019年房檢房修服務的毛利及毛利率增加。

- 案場服務毛利率相對較高，乃主要由於為獲得良好的銷售成績，業主通常要求優質服務，接待訪客至案場並展示其樣板間，我們通常對該等優質服務收取相對較高的費用。於往績記錄期間，案場服務的毛利及毛利率增加，乃主要由於(i)我們管理的案場數量增加，從而實現規模經濟；及(ii)我們的員工提供該等服務方面經驗更豐富且更高效，營運效率提高。

- 前介服務的毛利率相對較高，乃主要由於(i)相較於案場服務等服務，前介服務屬低勞務型；及(ii)我們從物業管理業務線分配經驗豐富的駐場物業經理以提供前介服務，彼等深入了解業主及住戶的需求。該安排減少了提供前介服務產生的員工成本。與上述討論的案場服務相似，於往績記錄期間，前介服務的毛利及毛利率增加，乃主要由於規模經濟及營運效率提高，這與我們提供該等服務的項目數量增加相一致。

- 房檢房修服務的毛利率相對較高，乃主要由於為利用員工的專業技能，該等員工負責我們物業管理服務下的維修及維護服務，我們委派若干有關員工在有需要時提供房檢房修服務，這也降低了提供該等服務所產生的員工成本。與上述討論的案場服務及前介服務相似，於往績記錄期間房檢房修服務的毛利及毛利率增加，乃主要由於規模經濟及營運效率提高，這與我們提供該等服務的項目數量增加相一致。

- 於2020年，商業諮詢服務的毛利率相對較高，乃主要由於商業諮詢服務(包括市場研究及分析、租戶招攬服務及開業籌備服務)相較於案場服務等服務，屬於低勞務型。

下表載列於所示年度按社區增值服務類型劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
智能社區解決方案	3,890	31.5	7,960	36.0	33,374	67.8
物業銷售及協銷服務	–	–	2,212	22.8	17,664	35.0
社區資源增值服務	1,875	27.0	2,600	27.1	5,500	33.7
會所服務	4,027	30.1	3,943	31.4	3,986	32.2
美居服務	2,535	25.0	2,170	24.0	1,692	26.6
社區零售和家居服務	–	–	22	10.1	978	11.6
總計	**12,327**	**28.8**	**18,907**	**29.9**	**63,194**	**44.2**

於往績記錄期間，社區增值服務的毛利及毛利率增加，乃主要由於(i)於往績記錄期間，智能社區解決方案的毛利及毛利率增加；及(ii)由2019年至2020年物業銷售及協銷服務的毛利及毛利率增加。

- 於2018年至2019年，智能社區解決方案的毛利率相對較高，乃主要由於人臉識別程序於行業中有知名度，因而客戶購買意願增加，進而提高利潤率。從事開發智能社區解決方案的附屬公司悉爾科技於2016年被評為「G20杭州名片 • 獨角獸企業」、於2018年被評為國家高新技術企業及於2019年被評為杭州市企業高新技術研發中心。有關更多資料，請參閱「業務 – 競爭優勢 – 可提升客戶滿意度、提高管理效率的智能社區解決方案」。我們的智能社區解決方案亦獲得多個獎項，包括但不僅限於上海安全防範報警協會所頒發的2016年度安防產品行業科技品牌獎及於2017年所獲得的機器人創新挑戰賽西北賽區金獎。此外，截至最後實際可行日期，我們持有18

項專利、16個軟件著作權及兩個與智能社區解決方案有關的作品。我們的良好聲譽為我們贏得了眾多知名客戶，例如中國房地產百強的聯屬公司及國有企業在當地的分公司。於2020年，智能社區解決方案的毛利率大幅提高，乃由於我們升級了智能社區解決方案，從銷售配備人臉識別程序的硬件及設備升級至銷售綜合智能社區解決方案等軟件及程序（其整合了數據分析與處理能力）。我們智能社區解決方案不同的功能能顯著提升客戶的物業管理能力及營運效率，包括：

- 就安全控制而言，於多個入口終端安裝的人臉識別及車牌識別程序能(i)區分訪客的身份並相應授予訪問權限；及(ii)於該程序通過人臉識別僅確定出年輕人及老年人離開物業時實時提醒物業經理；

- 就租戶管理方面，智能社區解決方案能收集有關客流量的資料並追蹤消費者檔案資料，以幫助租戶識別其目標消費者。業主亦可在租戶招攬過程中利用該資料調整租戶組合；

- 就節能方面，樓宇管理系統通過實時監控能耗水平，並根據需求、客流量、時間及天氣調整使用，能提高在管物業的成本效益；及

- 就停車場管理方面，智能停車系統可通過以下方式提高運營效率：(i)指導車輛使用信號燈（一種允許物業管理人集中管理所有可用停車位的功能）至空車位；及(ii)透過於大型停車場追蹤車輛協助車主輕易尋找車輛。

綜合智能社區解決方案的毛利率較高，主要由於(i)客戶願意支付較高費用，原因是所出售的軟件及程序可大幅提升其物業管理服務的管理能力及營運效率；及(ii)軟件及程序的成本較硬件及設備低，例如整合數據分析與處理能力的綜合智能社區解決方案。本公司於開發軟件及程序前產生大部分研發成本。因此，研發成本於收益確認時並無於成本中確認。憑藉本集團於物業管理服務方面的豐富經驗，一旦為住宅及非住宅物業開發特定軟

件及程序，與銷售軟件及程序相關的成本通常較低，主要指與安裝、定制及維護相關的雜項成本，從而增加銷售軟件及程序的毛利率。此外，與硬件採購成本相對較高的硬件及設備銷售不同，軟件及程序銷售涉及的原材料採購成本較低。根據中指院的資料，智能社區解決方案的毛利率與行業水平一致。

- 於2020年，物業銷售及協銷服務的毛利率相對較高，乃由於我們將買賣服務模式升級為酬金制服務模式，後者極大降低了我們提供該等服務的成本。更多資料請參閱「－綜合全面收益表若干項目説明－收入－社區增值服務的收入」。

其他收入

我們的其他收入包括(i)政府補助，主要為地方政府授予的無條件酌情補貼，以支持地方企業和經濟發展，鼓勵穩定就業；及(ii)可抵扣增值税，根據2019年4月至2021年年底的有效政府優惠政策，此乃由於對我們的服務額外扣減增值税進項税額而產生。下表載列於所示年度我們其他收入的明細(以絕對金額及佔其他收入總額的百分比列示)：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
政府補助	2,319	100.0	2,290	66.0	5,708	88.7
可抵扣增值税	–	–	1,180	34.0	724	11.3
總計	**2,319**	**100.0**	**3,470**	**100.0**	**6,432**	**100.0**

其他收益淨額

其他收益淨額主要包括我們向金融機構購買的理財產品等按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值淨收益及其他。於往績記錄期間，在有限情況下，我們出於現金管理目的而購買低風險投資，其主要包括信譽良好的銀行及其他金融機構發行的理財產品。請參閱下文「－綜合資產負債表若干項目說明－按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產」。於2018年、2019年及2020年，我們的其他收益淨額分別為人民幣2.3百萬元、人民幣1.8百萬元及人民幣1.9百萬元。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括銷售及營銷人員的僱員福利開支、差旅及招待開支、辦公開支、就營銷及擴張策略諮詢服務產生的一次性諮詢費及其他。下表載列於所示年度我們銷售及營銷開支的明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
僱員福利開支	1,627	56.2	2,569	39.6	5,100	64.4
差旅及招待開支	242	8.4	563	8.7	781	9.9
辦公開支	356	12.3	409	6.3	1,056	13.3
諮詢費	–	–	1,981	30.5	–	–
其他[1]	669	23.1	968	14.9	977	12.4
總計	**2,894**	**100.0**	**6,490**	**100.0**	**7,914**	**100.0**

附註：

(1) 包括廣告開支及其他雜項開支。

行政開支

我們的行政開支主要包括(i)我們行政人員的僱員福利開支；(ii)差旅及招待開支；(iii)辦公開支；(iv)折舊及攤銷費；(v)上市開支；及(vi)其他。下表載列所示年度行政開支的明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
僱員福利開支	33,992	61.0	48,678	71.8	62,884	64.3
差旅及招待開支	2,991	5.4	2,745	4.1	3,175	3.2
辦公開支	5,700	10.2	5,164	7.6	5,821	6.0
折舊及攤銷費	5,314	9.5	5,617	8.3	6,173	6.3
上市開支	–	–	–	–	12,285	12.6
其他[1]	7,731	13.9	5,564	8.2	7,408	7.6
總計	**55,728**	**100.0**	**67,768**	**100.0**	**97,746**	**100.0**

附註：

(1) 包括智能社區解決方案項下產生的研發開支、保養成本、稅項及其他徵費、租賃開支、審計費及銀行手續費。

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額主要包括貿易應收款項及其他應收款項的減值撥備。根據我們的評估法，減值虧損撥備主要視乎信貸風險是否有大幅上升而定。有關信貸風險的詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註3.1.1。於2018年及2019年，我們的金融資產減值虧損淨額分別為人民幣7.4百萬元及人民幣6.0百萬元。金融資產減值虧損淨額由2019年的人民幣6.0百萬元減至2020年的人民幣2.7百萬元，乃主要由於我們加強了貿易應收款項的收款工作。

融資收入及融資成本

我們的融資收入為銀行存款的利息收入以及向胡先生所控制的其他實體作出墊款所產生的利息收入。融資成本為借款利息開支及根據租賃安排於租賃期自損益扣除的租賃負債的利息開支。下表載列於所示年度我們融資收入及成本的明細：

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
		(人民幣千元)	
融資收入			
銀行存款利息收入	369	451	1,191
關聯方利息收入	—	890	1,588
	369	1,341	2,779
融資成本			
借款利息開支	(1,785)	(2,992)	(1,930)
租賃負債利息開支	(513)	(407)	(318)
	(2,298)	(3,399)	(2,248)
融資(成本)／收入淨額	**(1,929)**	**(2,058)**	**531**

於往績記錄期間，我們向關聯方作出利率為12%的計息墊款。於2019年及2020年，我們錄得來自關聯方的融資收入分別為人民幣0.9百萬元及人民幣1.6百萬元。

根據中國人民銀行發佈的《貸款通則》第61條，禁止非金融機構之間進行任何融資安排或貸款交易。此外，根據《貸款通則》第73條，中國人民銀行可對不遵守規定的貸款人處以其貸款所得一倍以上五倍以下的罰款。然而，儘管有《貸款通則》的規定，但最高人民法院在《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》中對非金融機構之間的融資安排和貸款交易做出了新的解釋(「關於民間借貸案件的司法解釋」)。該規定於2015年9月1日生效，並於2021年1月1日經修訂。除《中國人民共和國民法典》規定的屬無效合約情況的有關協議外，為生產經營需要而訂立的公司間貸款協議的效力一般應得到人民法院的支持。

截至2020年9月30日，所有上述計息墊款已由我們的關聯方悉數償還。截至最後實際可行日期，我們尚未收到任何索賠通知，且未遭受與關聯方的計息貸款有關的任何調查或罰款。誠如中國法律顧問所告知，中國法院將支持公司對關於該等貸款利息的索賠，惟年利率不超過若干限定。基於上述，中國法律顧問認為，我們因上述墊款而遭受處罰的風險很小。董事認為，向關聯方支付的計息墊款不構成對法律法規的重大違反，亦無對上市造成重大不利影響。

所得稅開支

所得稅開支指我們於中國境內業務所得收入產生的企業所得稅。我們的所得稅開支亦包括遞延所得稅抵免或開支的影響，即有關於稅項賬簿及會計賬簿記錄的資產及負債暫時性差額的稅項抵免或負債。

下表載列於所示年度我們所得稅開支的明細：

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
		(人民幣千元)	
即期所得稅	12,678	19,154	27,401
遞延所得稅	(3,420)	(1,814)	3,113
總計	**9,258**	**17,340**	**30,514**

我們根據現行法律、詮釋及慣例採用適用法定稅率及年度估計應課稅溢利計算即期稅項。我們的附屬公司悉爾科技符合高新技術企業資格，因此於往績記錄期間享有15%的優惠稅率。對於在中國運營的其他實體，法定企業所得稅率為25%。本公司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，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。由於本集團於往績記錄期間並無產生須繳納香港利得稅的任何收入，故並無計提香港利得稅撥備。於2018年、2019年及2020年，我們的實際企業所得稅稅率分別為29.2%、25.5%及22.4%。於2018年的實際企業所得稅率相對較高，主要由於我們的附屬公司悉爾科技(享有15%的優惠稅率)產生稅前虧損。2020年的實際企業所得稅稅率相對較低，主要由於悉爾科技於2020年產生稅前利潤，且其優惠稅收待遇拉低了我們的平均企業所得稅稅率。

經營業績期間比較

2019年與2020年比較

收入

我們的收入從2019年的人民幣512.9百萬元增長35.0%至2020年的人民幣692.3百萬元。該增長主要歸因於我們持續擴大業務規模使得物業管理服務、社區增值服務收入，其次是因為非業主增值服務收入增加。

- *物業管理服務*。我們的物業管理服務收入由2019年的人民幣310.1百萬元增長19.5%至2020年的人民幣370.4百萬元，乃主要由於(i)我們在管總建築面積從截至2019年12月31日的20.7百萬平方米增至截至2020年12月31日的24.9百萬平方米，此乃主要由於(i)業務擴張；(ii)我們新交付在管物業的月均物業管理費增加；及(iii)我們持續努力提高運營效率。

- *非業主增值服務*。我們的非業主增值服務收入由2019年的人民幣139.6百萬元增長28.1%至2020年的人民幣178.8百萬元，乃主要由於我們向其提供前介服務的物業數目由2019年的29項增至2020年的53項。

- *社區增值服務*。我們的社區增值服務收入由2019年的人民幣63.2百萬元大幅增長至2020年的人民幣143.1百萬元，乃主要由於(i)智能社區解決方案的銷售收入因經升級智能社區解決方案（其集成了（其中包括）訪客管理、流量控制、停車場管理、進度控制、節能及消防控制等功能）的銷售額有所增加而大幅增長；(ii)物業銷售及協銷服務收入所得收入大幅增加，主要因我們停車位銷售服務收入由2019年的人民幣9.7百萬元增至2020年的人民幣28.9百萬元，且協銷服務佣金自我們於2020年7月開始提供此項服務後有所增加。

銷售成本

我們的銷售成本從2019年的人民幣367.9百萬元增加24.1%至2020年的人民幣456.6百萬元，主要是由於(i)我們的物業管理服務業務擴大，使得我們在管總建築面積增加，從而增加了員工成本、秩序維護、清潔及綠化成本及公用事業及維護成本；(ii)我們於相關年度出售的停車位數目增加，導致停車位銷售成本大幅增加；及(iii)我們增加組織社區活動的成本以增強業主與我們的關係。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2019年的人民幣144.9百萬元大幅增至2020年的人民幣235.8百萬元。我們的毛利率由2019年的28.3%增至2020年的34.1%。整體毛利率的增加主要由於(i)物業管理服務貢獻的收入增加及物業管理服務毛利率增加；(ii)社區增值服務所貢獻收入佔總收入的百分比增加，其毛利率通常較物業管理服務高；及(iii)為支持企業克服COVID-19疫情造成的經濟困難，人力資源和社會保障部及其地方分支機構發佈社保減免政策，豁免社會保險。

- *物業管理服務*。物業管理服務的毛利率由2019年的22.9%增至2020年的26.3%，主要由於(i)業務擴張帶來規模經濟；(ii)新交付物業的月均物業管理費增加；及(iii)我們實施成本控制措施，提高運營效率。

- *非業主增值服務*。非業主增值服務的毛利率由2019年的39.4%增至2020年的42.0%，主要由於毛利率相對較高的前介服務收入增加。前介服務的毛利率相對較高，乃主要由於為協助物業開發商設計及開發滿足業主及住戶不斷發展的需求的物業，我們從物業管理業務線分配若干人員提供該等服務，原因是我們相信該等人員作為駐場物業經理深入了解業主及住戶的需求。該安排減少了提供前介服務產生的員工成本。

- *社區增值服務*。社區增值服務的毛利率由2019年的29.9%增加至2020年的44.2%，主要由於(i)持續業務增長帶來規模經濟；(ii)利潤率相對較高的智能社區解決方案所貢獻的收入增加；及(iii)利潤率相對較高的物業銷售及協銷服務的收入增加。於2020年智能社區解決方案的毛利率相對較高，乃由於我們升級了智能社區解決方案，從銷售有人臉識別程序的硬件升級為銷售整合數據分析與處理能力的綜合智能社區解決方案，我們對後者可收取較高的費用。於2020年，物業銷售及協銷服務的毛利率相對較高，乃主要

由於我們將買賣服務模式升級為酬金制服務模式，後者極大降低了我們提供該等服務的成本。更多資料請參閱「－綜合全面收益表若干項目説明－收入－社區增值服務的收入」。

其他收入

其他收入由2019年的人民幣3.5百萬元增至2020年的人民幣6.4百萬元，主要由於獲授的政府補助增加。

其他收益淨額

於2019年及2020年，其他收益淨額分別為人民幣1.8百萬元及人民幣1.9百萬元，主要由於非經營性開支減少，部分被2020年以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值收益減少抵銷。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2019年的人民幣6.5百萬元增至2020年的人民幣7.9百萬元，主要由於業務擴張導致僱員福利開支增加。相關增加部分被諮詢費減少所抵銷，而諮詢費減少是因為於2020年我們並未委聘任何第三方提供業務擴張策略諮詢服務。

行政開支

行政開支由2019年的人民幣67.8百萬元增至2020年的人民幣97.7百萬元，主要由於(i)僱員福利開支及辦公開支因業務擴張而增加；及(ii)於2020年就建議上市確認上市開支人民幣12.3百萬元。

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額由2019年的人民幣6.0百萬元減至2020年的人民幣2.7百萬元，主要由於我們加強了收款工作，以及截至2020年12月31日的貿易應收款項結餘較2019年12月31日大幅減少所致。

融資收入及融資成本

融資收入由2019年的人民幣1.3百萬元增至2020年的人民幣2.8百萬元，主要由於向關聯方所作墊款的利息收入增加。

融資成本由2019年的人民幣3.4百萬元減至2020年的人民幣2.2百萬元，主要由於借款利息開支因借款總額由截至2019年12月31日的人民幣26.5百萬元減少至截至2020年12月31日的零而減少。

所得稅前利潤

由於上文所述，我們的所得稅前利潤由2019年的人民幣67.9百萬元大幅增至2020年的人民幣136.3百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由2019年的人民幣17.3百萬元增至2020年的人民幣30.5百萬元，乃主要由於應課稅收入增加，與業務擴張相符。

年內利潤

由於上文所述，我們的期內利潤由2019年的人民幣50.6百萬元大幅增至2020年的人民幣105.8百萬元。

2018年與2019年比較

收入

我們的收入由2018年的人民幣397.8百萬元增加28.9%至2019年的人民幣512.9百萬元。相關增加主要是由於我們的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務（較少部分）收入隨著我們業務規模的不斷擴大而增加。

- *物業管理服務*。我們的物業管理服務收入由2018年的人民幣268.6百萬元增加15.5%至2019年的人民幣310.1百萬元，乃主要由於(i)我們的在管總建築面積由截至2018年12月31日的18.8百萬平方米增至截至2019年12月31日的20.7百萬平方米；及(ii)月均物業管理費由2018年的每平方米人民幣1.8元增至2019年的每平方米人民幣2.1元。

- *非業主增值服務*。我們的非業主增值服務收入由2018年的人民幣86.4百萬元增長61.6%至2019年的人民幣139.6百萬元，乃主要由於(i)我們提供案場服務的案場數目由2018年的76個增至2019年的83個，使得案場服務收入增加；(ii)我們提供前介服務的物業數目由2018年的24項增至2019年的45項，使得前介服務收入增加；及(iii)我們提供交付前房檢服務的物業數目由2018年的12項增至2019年的24項，使得房檢房修服務收入增加。

- *社區增值服務*。我們的社區增值服務收入由2018年的人民幣42.8百萬元增長47.7%至2019年的人民幣63.2百萬元，乃主要由於(i)物業銷售及協銷服務收入自我們於2019年7月開始停車位銷售服務後大幅增加；(ii)智能社區解決方案收入因帶有人臉識別程序的門禁終端等硬件銷售增加而增加；及(iii)社區資源增值服務收入因在管物業數目增加而增加。

銷售成本

我們的銷售成本由2018年的人民幣302.7百萬元增加21.5%至2019年的人民幣367.9百萬元，主要是由於(i)物業管理服務業務擴張使得在管建築面積增加，進而令員工成本、秩序維護、清潔及綠化成本、公用事業及維護成本增加；及(ii)停車位銷售成本自我們於2019年7月開始停車位銷售服務後有所增加。

毛利及毛利率

由於以上所述，我們的毛利由2018年的人民幣95.1百萬元大幅增至2019年的人民幣144.9百萬元。我們的毛利率由2018年的23.9%增至2019年的28.3%。整體毛利率的增加主要由於(i)物業管理服務貢獻的收入及物業管理服務毛利率均有所增加；(ii)非業主增值服務所貢獻收入佔總收入的百分比增加，其毛利率通常較物業管理服務高；及(iii)社區增值服務所貢獻收入佔總收入的百分比增加，其毛利率通常較物業管理服務高。

- *物業管理服務*。我們物業管理服務的毛利率由2018年的19.8%增至2019年的22.9%，主要是由於(i)業務擴張帶來規模經濟；(ii)月均物業管理費增加；及(iii)我們實施成本控制措施，提高運營效率。

- *非業主增值服務*。我們非業主增值服務的毛利率由2018年的34.2%增至2019年的39.4%，主要是由於(i)毛利率相對較高的案場服務、房檢房修服務及前介服務收入增加；及(ii)我們指定若干物業管理人員提供案場服務及房檢房修服務等增值服務，以減少員工成本，提高運營效率。案場服務

的毛利率相對較高，乃主要由於為獲得良好的銷售成績，物業開發商通常要求高質量服務，接待訪客至案場並展示其樣板間，我們通常對該等優質服務收取較高的費用。前介服務的毛利率相對較高，乃主要由於為協助物業開發商設計及開發滿足業主及住戶發展需要的物業，我們從物業管理業務線分配若干人員提供該等服務，由於我們相信該等人員作為駐場物業經理深入了解業主及住戶的需求。該安排減少了提供前介服務產生的員工成本。房檢房修服務的毛利率相對較高，乃主要由於為利用員工的專業技能，該等員工負責我們物業管理服務下的維修服務，我們委派該等員工在有需要時提供房檢房修服務，這也降低了提供該等服務所產生的員工成本。

- *社區增值服務*。我們社區增值服務的毛利率由2018年的28.8%小幅增至2019年的29.9%，主要是由於利潤率較高的智能社區解決方案以及其他社區增值服務收入增加。

其他收入

其他收入由2018年的人民幣2.3百萬元增至2019年的人民幣3.5百萬元，主要由於根據2019年4月至2021年年底的有效政府優惠政策為若干服務提供商(包括我們自身)提供的進項增值稅額外抵扣產生可抵扣增值稅的影響。

其他收益淨額

2019年的其他收益淨額較2018年輕微減少，反映我們所購理財產品的公允價值淨收益增加，部分被確認的與意向收購有關的終止費所抵銷。我們於2017年3月訂立股權轉讓協議以收購一間位於湖州的物業管理公司，該公司專門向市政設施提供物業管理服務，以進一步多元化我們在管物業組合。股權轉讓協議規定我們以人民幣10.9百萬元的代價自擁有90%股權的控股股東收購該公司60%的股權。付款將於六個月內分三次結清。交易完成後，我們將與該控股股東聯合經營該目標公司。由於我們無法與控股股東就未來發展戰略達成協議，我們最後終止了收購意向。因此，於2017年3月支付首期款項約人民幣4.4百萬元後，我們決定於2017年下半年終止該股權轉讓協議。該股

權轉讓協議規定違約方應向守約方賠償人民幣1.0百萬元。該控股股東隨後於2017年9月就我們違反股權轉讓協議在杭州市拱墅區人民法院提起訴訟。於2019年6月，法院安排控股股東與我們進行民事調解，於調解期間，控股股東同意退還我們首期付款人民幣4.4百萬元，我們則同意向目標公司的控股股東支付人民幣1.8百萬元作為違約賠償金。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2018年的人民幣2.9百萬元大幅增至2019年的人民幣6.5百萬元，主要是由於(i)僱員福利開支受我們業務擴張影響而增加；及(ii)諮詢費增加，此乃由於我們於2019年委聘浙江省的一家第三方業務諮詢公司就業務擴張戰略提供諮詢服務，因為我們擬進一步擴展我們的物業組合。諮詢公司為物業管理服務提供商的間接附屬公司，該提供商於管理產業園區方面具有豐富的經驗。我們委聘該諮詢公司獲取專業技能以更高效地管理產業園區。我們於2019年5月與該諮詢公司訂立諮詢服務協議。根據該協議，(a)服務期限自2019年5月至2019年8月，為期四個月；(b)服務費約人民幣2.0百萬元；及(c)諮詢服務範圍主要包括為特定目標項目制定業務發展計劃及磋商戰略。例如，該諮詢公司應建議我們(i)規範產業園區的管理程序，以提高效率及降低成本；及(ii)設計管理計劃，以提高我們在管理產業園區方面的專業技能。就我們所深知，諮詢公司及其附屬公司、控股股東、董事及高級管理層及彼等聯繫人過往或現在與我們及我們的附屬公司、控股股東、董事及高級管理層及各自的聯繫人並無任何關係。

行政開支

行政開支由2018年的人民幣55.7百萬元增至2019年的人民幣67.8百萬元，主要是由於業務擴張使得行政人員數目增加，進而令僱員福利開支增加。

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額由2018年的人民幣7.4百萬元減至2019年的人民幣6.0百萬元。

融資收入及融資成本

融資收入由2018年的人民幣0.4百萬元增至2019年的人民幣1.3百萬元，乃主要由於收到向關聯方所作墊款的利息收入人民幣0.9百萬元。

融資成本由2018年的人民幣2.3百萬元增至2019年的人民幣3.4百萬元，乃主要由於我們的借款由截至2018年12月31日的人民幣24.5百萬元增至截至2019年12月31日的人民幣26.5百萬元，導致借款利息開支增加。

所得稅前利潤

由於上文所述，我們的所得稅前利潤由2018年的人民幣31.7百萬元大幅增至2019年的人民幣67.9百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由2018年的人民幣9.3百萬元增至2019年的人民幣17.3百萬元，乃主要由於業務擴張使得所得稅前利潤增加。

年內利潤

由於上文所述，我們的年內利潤由2018年的人民幣22.5百萬元大幅增至2019年的人民幣50.6百萬元。

綜合資產負債表若干項目説明

下表載列截至所示日期的綜合資產負債概要：

	截至12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
		(人民幣千元)	
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14,132	14,120	13,327
無形資產	1,385	1,151	2,015
投資物業	–	22,435	–
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	35,205	4,500	–
其他應收款項及預付款項	13,329	7,524	–
遞延所得稅資產	8,741	10,555	7,442
於一間聯營公司的投資	–	–	1,470
非流動資產總值	72,792	60,285	24,254

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
		(人民幣千元)	
流動資產			
存貨	5,960	21,117	7,647
貿易及其他應收款項以及預付款項	148,691	221,817	180,048
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	7,890	36,631	3,540
受限制現金	227	152	242
現金及現金等價物	80,372	104,758	229,212
流動資產總值	243,140	384,475	420,689
資產總值	315,932	444,760	444,943
負債			
非流動負債			
借款	5,000	5,000	–
租賃負債	6,054	4,858	2,626
非流動負債總額	11,054	9,858	2,626
流動負債			
借款	19,500	21,500	–
租賃負債	2,819	2,382	2,925
貿易及其他應付款項	109,923	164,232	207,269
合約負債	60,965	78,617	111,845
即期所得稅負債	9,496	19,115	31,850
流動負債總額	202,703	285,846	353,889
負債總額	213,757	295,704	356,515
權益			
本公司擁有人應佔權益			
儲備	86,301	93,465	(167)
保留收益	12,314	57,349	76,037
本公司擁有人應佔權益總額	98,615	150,814	75,870
非控股權益	3,560	(1,758)	12,558
權益總額	102,175	149,056	88,428
權益及負債總額	315,932	444,760	444,943

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備主要包括機器設備、汽車及其他使用權資產。物業、廠房及設備於往績記錄期間維持相對穩定。

無形資產

無形資產指我們獲取及維護信息技術系統所用的軟件的若干開支。無形資產截至2019年12月31日為人民幣1.2百萬元，而截至2018年12月31日則為人民幣1.4百萬元，維持相對穩定。截至2020年12月31日，無形資產屆時增至人民幣2.0百萬元，乃主要由於信息技術系統增加。

投資物業

投資物業指我們於2019年及2020年分別在上海收購的三項及一項物業。我們自一名購買我們物業管理服務的客戶(其為獨立第三方及國有大型知名物業開發商)收購該等物業，因為我們認為購買該等物業是一個良好的投資機會，我們可能通過持有該等物業實現資本增值。我們於2020年9月將該等物業出售予獨立第三方(為房產代理)，因為我們決定實施輕資產業務模式並提升我們的流動資金。買方為往績記錄期間購買我們社區增值服務的客戶之一，其最終控股股東賴海萍女士為德清虹祥企業管理合伙企業(有限合伙)的有限合夥人，而該公司為我們附屬公司悉爾科技的股東。售價乃經公平磋商釐定並與類似位置物業的售價相若。於2019年及於2020年完成出售後，投資物業並無發生公允價值變動。我們並沒有從出售投資物業中確認任何盈虧。投資物業的總賬面值由截至2019年12月31日的人民幣22.4百萬元減至截至2020年12月31日的零，乃主要由於我們於2020年出售了該等物業。

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產主要指我們自金融機構購買的理財產品。於往績記錄期間，在有限條件下，我們出於現金管理目的自持牌商業銀行及信託公司購買低風險投資。

下表載列截至所示日期我們按發行實體劃分的理財產品結餘明細：

	截至12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
		(人民幣千元)	
商業銀行	7,890	5,920	3,540
一家信託公司	30,705	30,711	–
總計	38,595	36,631	3,540

我們自持牌商業銀行購買的理財產品為該等銀行發佈的標準且相對短期的理財產品，而該等理財產品並非保本型，該等理財產品的期限介乎45天至270天，估計年化回報率介於約1.0%至4.0%。我們自信託公司購買的理財產品的期限為兩年，估計年化回報率為9.4%。設立該信託融資產品乃為由胡先生控制的購買或租賃服務式公寓的實體募集基金。據本公司所深知，截至2019年12月31日，我們自信託公司購買的理財產品人民幣30.7百萬元僅佔於2020年3月該信託融資產品總值的9.5%，除了自該信託公司購買的理財產品，我們的首次公開發售前投資者、董事及彼等的最終受益所有人亦沒有以任何方式購入我們的理財產品，亦與該產品及此類產品的投資沒有關係。根據我們於往績記錄期間購買的理財產品，我們無官方信貸風險評級。然而，儘管我們自持牌商業銀行購買的理財產品並非保本型，我們認為信貸風險較低，因為(i)我們自聲譽良好的自持牌商業銀行購買該等理財產品；(ii)我們選擇購買的產品通常為短期或可靈活贖回的低風險金融產品；及(iii)我們於往績記錄期間並未自所購買的理財產品產生任何虧損。我們認為自信託公司購買的理財產品的信貸風險也較低，儘管該等產品並非保本型，主要是因為(i)信託融資安排乃由聲譽良好的自持牌信託公司設立；及(ii)我們於2020年3月出售該等理財產品且並無任何虧損。截至2018年、2019年及2020年12月31日，按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產分別為人民幣43.1百萬元、人民幣41.1百萬元及人民幣3.5百萬元，並基於估計公允價值所用估值方法的輸入數據均分類為第三級金融資產。於2020年，我們將人民幣30.7百萬元的理財產品（按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產）出售予胡先生控制的實體，以增加流動資金及拓展多條服務線。有關公允價值估計的更多詳情，請參閱本招股章程附錄一所載之會計師報告附註3.3。

為管理我們的手頭現金，我們購買及贖回理財產品，我們可以根據需要從中隨時獲取現金，並產生較銀行存款固定利率回報更高的短期投資回報，因我們認為此等產品流動性較高且承受的風險水平相對較低。我們僅在擁有過多閒置現金及有關投資不會影響我們於正常營業過程中的現金需求時投資該等產品。我們於往績記錄期間投資的理財產品的相關金融資產主要包括(i)高流動性資產，包括但不限於中國政府債券、金融債券、公司債券、企業債券、短期融資工具、中期票據、次級債券及其他投資級債務工具；及(ii)各種類型的資產管理計劃，或以上任意幾項組合，通常為中國國內知名銀行及其他金融機構發行的低風險理財產品。

我們已就投資實施一系列內部控制政策，以確保投資旨在保留資本及流動資金，且我們只在有限情況下購買金融產品。我們的財務部門負責管理投資活動，財務部門的投資決策須經管理層團隊審閱及批准。在提議投資金融產品之前，我們會評估並確保即使在購買該等金融產品後，仍有足夠的營運資金滿足我們的業務需求、經營活動、研發及資本開支。我們在選擇金融產品時採取審慎的態度。我們會在適當及仔細考慮若干因素後按個別情況作出投資決策，有關因素包括投資期限及預期回報。為控制我們的風險敞口，我們主要投資信譽良好的商業銀行或信譽良好的金融機構提供的金融產品。我們通常選擇期限介乎45天至兩年的金融產品。作出投資後，我們會定期密切監控其表現及公允價值。我們可能於上市後在有限的情況下繼續採取審慎的方式對理財產品進行選擇性投資，遵循我們的投資標準，包括（其中包括）(i)理財產品應當是流動性高且風險水平相對較低；(ii)我們僅於該投資不會影響我們的現金需求時投資該等產品；及(iii)預期年化回報應高於銀行存款固定利率回報。我們擬於上市後在可預見未來內不向與胡先生及其聯營公司有關的理財產品進行投資。

存貨

存貨指(i)物業銷售及協銷服務項下我們自物業開發商購置以供其後在一段期間內出售的停車位；(ii)我們會所服務項下購買的食品、飲料和其他物料；(iii)開發智能社區解決方案購買的原材料；及(iv)我們智能社區解決方案的在製品及成品。我們的存貨由截至2018年12月31日的人民幣6.0百萬元增至截至2019年12月31日的人民幣21.1百萬元，乃主要由於我們於2019年開始停車場銷售服務，即購置我們在管物業的停車

位。該等停車位於綜合資產負債表上被視為存貨，而非投資物業。我們的存貨其後減至截至2020年12月31日的人民幣7.6百萬元，原因是(i)截至2020年9月30日我們出售所有停車位，導致持有的停車位減少；及(ii)會所服務的餐飲及其他物料以及智能社區解決方案的原材料、在製品及成品的減少。我們決定採用輕資產模式，協助物業開發商推銷其物業，並按合約價格的固定金額或比例收取佣金。我們於2020年第三季度開始提供有關服務。截至最後實際可行日期，在截至2020年12月31日的人民幣7.6百萬元的存貨中，人民幣3.5百萬元（約佔截至2020年12月31日存貨的46.1%）已使用或出售。

貿易應收款項

貿易應收款項為日常業務過程中就已售商品或提供的服務應收客戶的款項。我們的貿易應收款項主要來自物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

下表載列截至所示日期我們的貿易應收款項明細：

	截至12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
		（人民幣千元）	
貿易應收款項			
關聯方	22,517	56,774	26,162
第三方	111,410	144,212	119,923
	133,927	200,986	146,085
減：貿易應收款項減值撥備	(10,786)	(14,942)	(16,604)
	123,141	**186,044**	**129,481**

於計提減值撥備前，我們的貿易應收款項由截至2018年12月31日的人民幣133.9百萬元增至截至2019年12月31日的人民幣201.0百萬元，與我們的業務擴張一致。我們的貿易應收款項由截至2019年12月31日的人民幣201.0百萬元減少至截至2020年12月31日的人民幣146.1百萬元，乃主要由於我們加強物業管理服務、案場服務及前介服務貿易應收款項的追收工作。於計提減值撥備前，第三方貿易應收款項佔我們貿易應收款項的大部分，分別佔我們截至2018年、2019年及2020年12月31日貿易應收款項總額的83.2%、71.8%及82.1%，乃主要由於我們大部分收入來自向獨立第三方物業客戶提供物業管理服務。

截至最後實際可行日期，人民幣90.6百萬元（約佔截至2020年12月31日貿易應收款項總額的62.0%）已結清，其中人民幣25.0百萬元（約佔截至2020年12月31日應收關聯方貿易應收款項的95.4%）及人民幣65.6百萬元（約佔截至2020年12月31日應收第三方貿易應收款項的54.7%）已結清。應收第三方貿易應收款項隨後結算相對較低，此乃主要由於業主傾向於在下半年或接近下半年一次或分多次支付物業管理費，而鑒於此支付模式，我們通常於一年的最後一個季度加大收款力度。根據中指院的資料，此舉亦符合商業慣例。

下表載列於所示年度我們的貿易應收款項週轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
貿易應收款項週轉天數[1]	86	110	83
關聯方貿易應收款項週轉天數[1]	76	108	70
第三方貿易應收款項週轉天數[1]	88	111	89

附註：

(1) 我們某一期間的貿易應收款項週轉天數乃按貿易應收款項期初結餘與期末結餘的平均值（扣除減值撥備）除以有關期間的收入再乘以有關期間的天數得出。

貿易應收款項週轉天數是指我們自提供服務或銷售貨物收取現金付款所需的時間。我們的貿易應收款項週轉天數由2018年的86天增至2019年110天，主要是由於：(i)前介服務、案場服務及房檢房修服務（其通常具有較長的收款期）所得貿易應收款項有所提高；及(ii)我們在管的建築面積及物業數目增加，促使物業管理服務所得貿易應收款項增加，此與業務增長一致。貿易應收款項週轉天數由2019年的110天減少至2020年的83天，乃由於我們加強了收款工作，從而減少了案場服務及前介服務所產生的貿易應收款項。

我們的關聯方貿易應收款項週轉天數由2018年的76天增至2019年的108天，主要是由於(i)通常具有較長收款期的服務所得貿易應收款項有所增加；及(ii)與關聯方的長期合作關係及其良好的信貸歷史促使我們向關聯方授出較長的收款期。貿易應收款項週轉天數由2019年的108天減少至2020年的70天，乃由於以下各項所得貿易應收款項有所增加：(i)智能社區解決方案，原因是我們開始提供智能社區解決方案，該解決方案利用數據分析與處理能力集成了（其中包括）訪客管理、交通管制、停車場管理、進度控制、節省能耗及消防等功能；及(ii)房產協銷服務，原因是我們於2020年下半年開始提供有關服務，該等兩種服務通常均具有較短的收款期。

我們的第三方貿易應收款項週轉天數由2018年的88天增至2019年的111天，主要是由於我們向主要為第三方的新客戶授出較長的收款期，我們希望與該等新客戶日後緊密合作。第三方貿易應收款項週轉天數由2019年的111天減至2020年的89天，主要由於我們加大了收款力度，從而減少了我們的貿易應收款項，並為我們多項在管物業制定預付款政策。

截至2019年12月31日，應收客戶(包括我們近幾年與之建立業務關係的獨立第三方物業開發商的附屬公司)的貿易應收款項約佔我們貿易應收款項總額的15.8%。於2018年、2019年及2020年，我們對該等客戶的收款期(基於貿易應收款項週轉天數計算)分別為280天、489天及255天，長於相應年度授予第三方的平均貿易應收款項週轉天數。我們授予較長的收款期乃主要由於該客戶是一家信譽良好的大型國有物業開發商，我們有意與之建立可持續的合作關係。我們一般向該客戶授予信貸期介乎30天至180天。然而，實際收款期更長，主要由於我們有意與該客戶維持穩定的合作關係。於2018年、2019年及2020年，我們來自該客戶及其附屬公司的收入分別為人民幣18.5百萬元、人民幣21.0百萬元及人民幣26.1百萬元，分別佔相應年度我們總收入的4.7%、4.1%及3.8%。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們來自該客戶及其附屬公司的貿易應收款項分別為人民幣30.4百萬元、人民幣31.8百萬元及人民幣10.7百萬元。

下表載列截至所示日期我們的貿易應收款項基於確認日的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
		(人民幣千元)	
0至180天	64,376	116,208	90,180
181至365天	39,783	32,302	11,035
一至兩年	21,235	37,813	19,255
兩至三年	5,106	9,480	18,910
超過三年	3,427	5,183	6,705
總計	**133,927**	**200,986**	**146,085**

下表載列截至所示日期我們的關聯方貿易應收款項基於確認日的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
		(人民幣千元)	
0至180天	17,913	50,109	21,402
181至365天	3,665	2,374	2,381
一至兩年	475	3,995	1,895
兩至三年	428	269	361
超過三年	36	27	123
總計	**22,517**	**56,774**	**26,162**

下表載列截至所示日期我們的第三方貿易應收款項基於確認日的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
		(人民幣千元)	
0至180天	46,463	66,099	68,778
181至365天	36,118	29,928	8,654
一至兩年	20,760	33,818	17,360
兩至三年	4,678	9,211	18,549
超過三年	3,391	5,156	6,582
總計	**111,410**	**144,212**	**119,923**

截至最後實際可行日期，約人民幣65.7百萬元（佔截至2020年12月31日賬齡少於一年的貿易應收款項的64.9%）隨後已結清；約人民幣8.4百萬元（佔截至2020年12月31日賬齡介於一至兩年的貿易應收款項的43.5%）隨後已結清；約人民幣14.2百萬元（佔截至2020年12月31日賬齡介於兩至三年的貿易應收款項的75.1%）隨後已結清；及約人民幣2.4百萬元（佔截至2020年12月31日賬齡超過三年的貿易應收款項的35.8%）隨後已結清。

下表載列截至所示日期按業務線劃分的貿易應收款項明細：

	截至12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
		(人民幣千元)	
物業管理服務	101,492	134,395	107,116
非業主增值服務	23,488	55,550	23,612
社區增值服務	8,947	11,041	15,357
總計	**133,927**	**200,986**	**146,085**
減：貿易應收款項減值撥備	(10,786)	(14,942)	(16,604)
	123,141	**186,044**	**129,481**

下表載列截至所示日期我們按逾期日期劃分的貿易應收款項賬齡分析：

	截至12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
		(人民幣千元)	
未逾期	18,444	60,109	23,786
逾期：			
1至180天	56,637	63,728	67,291
181至365天	33,817	26,256	11,761
一至兩年	17,009	37,677	18,164
兩至三年	4,604	8,454	18,559
超過三年	3,416	4,762	6,524
總計	**133,927**	**200,986**	**146,085**
減：貿易應收款項減值撥備	(10,786)	(14,942)	(16,604)
	123,141	**186,044**	**129,481**

我們定期評估貿易應收款項的可收回性且必要時作出減值撥備。請參閱上表貿易款項的減值撥備及載列於本招股章程附錄一會計師報告附註2.11及以下對有關減值的會計政策的討論。我們的貿易應收款項主要包括應收業主及住戶(為獨立第三方)的物業管理費，而我們已採取一系列措施以收取物業管理費，以及時做好物業管理費的付款工作，包括實時監控收款進度及定期與業主及住戶溝通。對於物業管理費逾期超過三個月以上的客戶，我們或會親自探訪業主或住戶並發出通知提醒彼等尚未支付的物業管理費。此外，我們亦或會尋求法律行動作為我們最後的方式向業主及住戶收取逾期較長的物業管理費。我們還將收款率設為每月績效指標並密切監控收款情況，定期進行評估並分析，以及跟進貿易應收款項未結算金額的收回情況。此外，對於應收關聯方的貿易應收款項，我們亦指派負責人員跟進貿易應收款項的收款進度，並定期根據收款率評估僱員表現。倘貿易應收款項的可收回性低於預期，我們或會就該等貿易應收款項計提減值撥備。請參閱「風險因素 － 與我們業務及行業有關的風險 － 我們未必能向業主、住戶及／或物業開發商收取物業管理費，因而產生貿易應收款項減值虧損」。

我們採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方式為預期信貸虧損計提撥備，該方式對所有貿易應收款項及應收票據採用存續期預期虧損撥備並要求預期存續期虧損於初始確認應收款項時確認。為計量預期信貸虧損，我們主要計及客戶過往付款記錄及貿易應收款項已根據共同的信貸風險特點及逾期天數進行歸類。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註2.11。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們就貿易應收款項總額分別計提撥備人民幣10.8百萬元、人民幣14.9百萬元及人民幣16.6百萬元。請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註3.1.1及附註21。我們採納各種措施以加快收回貿易應收款項。更多資料請參閱「業務 － 物業管理服務 － 支付及信貸期」。

截至2020年12月31日，來自前10名債務人逾期超過一年的貿易應收款項為人民幣9.2百萬元，佔截至同日逾期超過一年的貿易應收款項總額的21.3%，主要由於(i)大型國有物業開發商的結算期較長，以維持長期關係，我們預計於2021年7月31日或之前與該國有大型物業開發商結算我們的未收回貿易應收款項。更多資料請參閱上文「－綜合資產負債表若干項目說明－貿易應收款項」；(ii)未出售或未出租商業物業單位的物業管理費的逾期付款；(iii)國企客戶的結算期較長，通常需要較長時間才能獲得內部付款批准；及(iv)我們在日常業務過程中產生的一項不重大糾紛，導致拖欠一個物業管理客戶的物業費。截至最後實際可行日期，截至2020年12月31日的來自前10名債務人逾期超過一年的貿易應收款項人民幣5.9百萬元或64.1%已隨後結清。

我們認為概無逾期一年以上的關聯方結餘可收回性事宜，主要由於與德信集團及其合營企業及聯營公司長期合作關係，以及彼等良好信譽歷史及財務表現。截至2021年4月30日，自德信集團及其合營企業及聯營公司逾期一年以上的所有貿易應收款項已悉數結清。

來自獨立第三方貿易應收款項主要為獨立第三方物業開發商及業主的尚未支付的物業管理費。就獨立第三方物業開發商而言，與國有大型知名物業開發商的貿易應收款項結餘佔往績記錄期間貿易應收款項總額的22.7%、15.8%及7.3%。經計及其業務規模、信貸記錄及財務表現，我們認為，與該客戶的收回問題的風險甚微。於往績記錄期間，概無其他貿易應收款項結餘佔我們貿易應收款項總額5%以上的單一客戶。鑒於我們的客戶群多樣化及與餘下每名單一客戶的貿易應收款項結餘並不重大，我們認為，我們並無信貸集中的重大風險。就與業主的貿易應收款項而言，我們已採納一系列收取物業管理費的加強措施，以如上文所述方便及時付款。因此，我們認為，概無來自逾期超過一年的獨立第三方結餘的重大收回問題。我們根據歷史結算記錄及過往經驗定期對貿易應收款項進行集體評估以及就貿易應收款項可回收性作獨立評估，並於適宜時作減值撥備。

本集團通過根據共享信貸風險特徵及逾期天數對貿易應收款項進行分組來計量預期信貸虧損，並通過計及若干前瞻性資料調整預期信貸虧損。董事認為，通過上述方式，我們已作出充足的減值撥備以反映貿易應收款項的可收回性。

其他應收款項及預付款項

下表載列截至所示日期其他應收款項及預付款項的明細：

	截至12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
		(人民幣千元)	
其他應收款項			
按金	10,758	13,740	12,416
代表業主之付款	10,854	20,711	20,462
其他	4,905	560	553
減：其他應收款項減值撥備	(5,827)	(6,585)	(7,474)
其他應收款項總計	**20,690**	**28,426**	**25,957**
上市開支預付款項	—	—	3,462
其他預付款項	18,189	14,871	21,148
預付款項總計	**18,189**	**14,871**	**24,610**

其他應收款項

我們的其他應收款項包括以下各項：

- *按金*，其指就參加招投標程序作出的按金及我們就業務合約向第三方存入的履約保證金。按金由截至2018年12月31日的人民幣10.8百萬元增至截至2019年12月31日的人民幣13.7百萬元，與我們的業務增長相符。按金由截至2019年12月31日的人民幣13.7百萬元減少至截至2020年12月31日的人民幣12.4百萬元，乃主要由於我們加強了對未中標按金退還的追收工作。

- *代表業主之付款*，其指代表業主的付款，主要包括物業的公共事業費。代表業主之付款由截至2018年12月31日的人民幣10.9百萬元增至截至2019年12月31日的人民幣20.7百萬元，乃主要由於我們在管物業數目的增加，與我們的業務增長相符。代表業主之付款於截至2020年12月31日為人民幣20.5百萬元，較截至2019年12月31日的人民幣20.7百萬元保持穩定。

- *其他*，為汽車銷售應收款項及我們出於業務發展目的向(i)關聯方；(ii)第三方；及(iii)我們項目經理作出的現金墊款。該項的其他應收款項自2018年12月31日的人民幣4.9百萬元減少至2019年12月31日的人民幣0.6百萬元，主要是由於終止收購計劃而退回按金導致第三方現金墊款減少。截至2020年12月31日，其他應收款項較2019年12月31日保持穩定。

預付款項

預付款項主要包括上市開支預付款項及其他預付款項。我們的其他預付款項主要為就智能社區解決方案相關的原材料、電梯維修保養費用、投資物業及租金的預付款項。其他預付款項由截至2018年12月31日的人民幣18.2百萬元減至截至2019年12月31日的人民幣14.9百萬元，主要原因是投資物業預付款項其後確認為投資物業，部分被原材料及各類開支的預付款項增加值抵銷。截至2020年12月31日，其他預付款項增加至人民幣21.1百萬元，此乃主要由於於2020年12月以人民幣16.1百萬元的總代價自一家國有大型知名物業開發商(亦為我們的客戶)購買若干物業的預付款項。根據客戶要求，我們同意結算該客戶的貿易應收款項並抵銷該等物業的代價。有關詳情請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註21(c)。

貿易及其他應付款項

下表載列截至所示日期貿易及其他應付款項的明細：

	截至12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
		(人民幣千元)	
貿易應付款項	38,152	57,010	62,331
其他應付款項	47,047	74,946	100,917
應計薪資	14,919	19,189	30,759
其他應付稅項	9,805	13,087	13,262
貿易及其他應付款項總計	109,923	164,232	207,269

貿易應付款項

貿易應付款項主要指就日常業務過程中向供應商／分包商購買貨品及服務的付款責任，包括購買水電及材料以及服務。我們獲得不同供應商／分包商授予不同的信貸期。下表載列截至所示日期貿易應付款項的明細：

	截至12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
		(人民幣千元)	
關聯方	163	6,183	105
第三方	37,989	50,827	62,226
總計	**38,152**	**57,010**	**62,331**

貿易應付款項由截至2018年12月31日的人民幣38.2百萬元增至截至2019年12月31日的人民幣57.0百萬元，且其後增至截至2020年12月31日的人民幣62.3百萬元，與我們業務的增長一致。

於2018年、2019年及2020年，貿易應付款項週轉天數分別為36天、47天及48天。某一期間的貿易應付款項週轉天數按相關期間的期初及期末貿易應付款項結餘平均值除以銷售成本，再乘以該期間的日數計算得出。貿易應付款項週轉天數的增加乃主要由於採購額的增加與業務增長保持一致，導致貿易應付款項的增加。

下表載列截至所示日期貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
		(人民幣千元)	
一年以內	36,811	54,808	58,996
一至兩年	630	1,546	1,996
兩至三年	625	454	843
超過三年	86	202	496
總計	**38,152**	**57,010**	**62,331**

截至最後實際可行日期，約人民幣52.3百萬元（佔截至2020年12月31日的貿易應付款項總額的83.9%）已結清。董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們概無拖欠貿易應付款項。

其他應付款項

	截至12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
		（人民幣千元）	
按金	15,849	19,130	28,137
臨時從業主／代表業主收取的款項	25,151	49,200	57,990
應付關聯方款項	5,110	5,752	338
其他	937	864	14,452
總計	**47,047**	**74,946**	**100,917**

我們的其他應付款項包括以下各項：

- *按金*，其指自供應商／分包商收取的按金。按金由截至2018年12月31日的人民幣15.8百萬元增至截至2019年12月31日的人民幣19.1百萬元，並進一步增至截至2020年12月31日的人民幣28.1百萬元，此與我們的業務增長一致。

- *臨時從業主／代表業主收取的款項*，其指暫時自業主收取的將支付予相關服務提供商的公用事業開支及自承租人收取的將退還予業主的租金費用。臨時從業主／代表業主收取的款項由截至2018年12月31日的人民幣25.2百萬元增至截至2019年12月31日的人民幣49.2百萬元，並進一步增至截至2020年12月31日的人民幣58.0百萬元，主要由於代表業主收取的租金增加，此與我們的業務擴張一致。

- *應付關聯方款項*，其主要指自關聯方收取的不計息墊款及應付關聯方的代價。應付關聯方款項由截至2019年12月31日的人民幣5.8百萬元減至截至2020年12月31日的人民幣0.3百萬元，乃由於償還德信控股的墊款。本集團計劃於上市後結清所有非貿易性質的應付關聯方結餘。

- *其他*，主要為(i)應計辦公室開支；(ii)應付保險費；及(iii)應付上市開支，該項由截至2019年12月31日的人民幣0.9百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣14.5百萬元，主要歸因於2020年的應計上市開支人民幣11.2百萬元及其他應計開支增加。

租賃負債

我們為業務營運租賃若干物業以及租賃供僱員使用的員工宿舍。根據香港財務報告準則第16號規定，我們將根據租賃協議承諾支付的租賃付款現值入賬列作租賃負債。租賃負債由截至2018年12月31日的人民幣8.9百萬元減至截至2019年12月31日的人民幣7.2百萬元，並進一步減至截至2020年12月31日的人民幣5.6百萬元，乃主要由於我們逐漸減少向員工提供的宿舍數量以控制成本。

合約負債

我們的合約負債主要產生自客戶就尚未提供的相關服務作出的預付款。由於我們業務的增長，相關負債有所增加。隨著時間的推移且當我們根據相關協議完成該等服務時，我們確認服務或佣金收入並減少合約負債。

合約負債由截至2018年12月31日的人民幣61.0百萬元增至截至2019年12月31日的人民幣78.6百萬元，並進一步增至截至2020年12月31日的人民幣111.8百萬元，乃主要由於業務擴張導致在管物業數目增加，從而導致客戶付款增加。該等增加部分歸因於我們於2020年末採取措施以鼓勵提前支付物業管理費。

流動資產或負債淨額

下表載列截至所示日期的流動資產或負債淨額明細：

	截至12月31日			截至2021年4月30日
	2018年	2019年	2020年	
				(未經審核)
	(人民幣千元)			
流動資產				
存貨	5,960	21,117	7,647	8,716
貿易及其他應收款項以及預付款項	148,691	221,817	180,048	206,209
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	7,890	36,631	3,540	–
受限制現金	227	152	242	242
現金及現金等價物	80,372	104,758	229,212	205,308
流動資產總值	**243,140**	**384,475**	**420,689**	**420,475**
流動負債				
借款	19,500	21,500	–	–
租賃負債	2,819	2,382	2,925	4,082
貿易及其他應付款項	109,923	164,232	207,269	183,687
合約負債	60,965	78,617	111,845	133,339
即期所得稅負債	9,496	19,115	31,850	2,826
流動負債總額	**202,703**	**285,846**	**353,889**	**323,934**
流動資產淨值	**40,437**	**98,629**	**66,800**	**96,541**

流動資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣40.4百萬元增至截至2019年12月31日的人民幣98.6百萬元，乃主要由於流動資產增加人民幣141.3百萬元，主要受存貨、按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、貿易及其他應收款項及預付款項以及現金及現金等價物增加(此與我們的業務增長一致)所帶動。有關增加部分被流動負債增加人民幣83.1百萬元所抵銷，而流動負債增加主要受貿易及其他應付款項以及合約負債增加(此與我們的業務增長一致)所帶動。

流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣98.6百萬元減至截至2020年12月31日的人民幣66.8百萬元，主要由於流動負債增加人民幣68.0百萬元，而此乃主要受到貿易及其他應付款項及合約負債增加(此與我們的業務增長一致)所帶動。該等增加部分被流動資產增加人民幣36.2百萬元所抵銷，而流動資產增加主要受現金及現金等價物增加(此與我們的業務增長一致)所帶動。

流動資產淨值由截至2020年12月31日的人民幣66.8百萬元增至截至2021年4月30日的人民幣96.5百萬元，主要由於貿易及其他應收款項以及預付款項的增加（與業務增長一致）。該等增長亦歸因於主要因貿易及其他應付款項的減少導致流動負債的減少，以及主要由於2021年1月的稅項付款導致即期所得稅負債減少所致。

流動資金及資本資源

我們的現金主要用於業務擴張相關開支。我們流動資金的主要來源為業務經營所得款項。我們預計上述資金來源於可預見未來將繼續成為我們流動資金的主要來源，而我們可能會使用全球發售的部分所得款項撥付我們的部分資金需求。

現金流量

下表載列於所示年度現金流量的概要：

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
		（人民幣千元）	
營運資金變動前的經營現金流量	45,393	79,373	143,908
營運資金變動	(25,041)	(20,865)	129,143
經營所得現金	20,352	58,508	273,051
已付所得稅	(3,405)	(9,535)	(14,706)
經營活動產生現金流量淨額	16,947	48,973	258,345
投資活動(所用)／產生現金流量淨額	(29,348)	(16,935)	65,274
融資活動產生／(所用)現金流量淨額	5,692	(7,652)	(199,165)
現金及現金等價物（減少）／增加淨額	(6,709)	24,386	124,454
年初現金及現金等價物	87,081	80,372	104,758
年末現金及現金等價物	80,372	104,758	229,212

經營活動

經營活動的現金流量反映(i)就非現金及非經營項目調整的所得稅前利潤，如（其中包括）物業、廠房及設備折舊、無形資產攤銷以及貿易及其他應收款項減值撥備、融資成本和融資收入以及以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產收益淨額；及(ii)營運資金的變動，如貿易及其他應收款項及預付款項、貿易及其他應付款項、合約負債及存貨的變動。

於2020年經營活動所得現金淨額為人民幣258.3百萬元，此乃由於經營活動產生現金人民幣273.1百萬元及已付所得稅人民幣14.7百萬元。經營活動產生現金人民幣273.1百萬元主要反映(i)除所得稅前利潤人民幣136.3百萬元；(ii)營運資金變動前的正向調整人民幣143.9百萬元，主要反映物業、廠房及設備折舊正向調整人民幣7.9百萬元，貿易及其他應收款項減值撥備正向調整人民幣2.7百萬元，以及融資成本正向調整人民幣2.2百萬元，部分被融資收入以及按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值淨收益負向調整分別為人民幣2.8百萬元及人民幣2.5百萬元抵銷；及(iii)營運資金正向變動人民幣129.1百萬元，主要反映貿易及其他應付款項正向變動人民幣43.6百萬元，合約負債正向變動人民幣33.1百萬元以及存貨正向變動人民幣13.5百萬元，以及貿易及其他應收款項及預付款項正向變動人民幣39.0百萬元。

2019年，經營活動所得現金淨額為人民幣49.0百萬元，此乃由於經營活動產生現金人民幣58.5百萬元及已付所得稅人民幣9.5百萬元。經營活動產生現金人民幣58.5百萬元主要反映(i)除所得稅前利潤人民幣67.9百萬元；(ii)營運資金變動前的正向調整人民幣11.5百萬元，主要反映物業、廠房及設備折舊正向調整人民幣6.4百萬元，貿易及其他應收款項減值撥備正向調整人民幣6.0百萬元，以及融資成本正向調整人民幣3.4百萬元，部分被融資收入以及按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值淨收益負向調整分別為人民幣1.3百萬元及人民幣3.2百萬元抵銷；及(iii)營運資金負向變動人民幣20.9百萬元，主要反映貿易及其他應收款項及預付款項負向變動人民幣78.5百萬元，以及存貨負向變動人民幣15.2百萬元，部分被貿易及其他應付款項以及合約負債的正向變動分別為人民幣55.1百萬元及人民幣17.7百萬元所抵銷。

2018年，經營活動所得現金淨額為人民幣16.9百萬元，此乃由於經營活動產生現金人民幣20.4百萬元及已付所得稅人民幣3.4百萬元。經營活動產生現金人民幣20.4百萬元主要反映(i)除所得稅前利潤人民幣31.7百萬元；(ii)營運資金變動前的正向調整人民幣13.7百萬元，主要反映物業、廠房及設備折舊正向調整人民幣6.3百萬元，貿易及其他應收款項減值撥備正向調整人民幣7.4百萬元，以及融資成本正向調整人民幣2.3百萬元，部分被按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值淨收益負向調整人民幣2.1百萬元抵銷；及(iii)營運資金負向變動人民幣25.0百萬元，主要反映貿易及其他應收款項及預付款項負向變動人民幣64.7百萬元，以及存貨負向變動人民幣3.2百萬元，部分被貿易及其他應付款項以及合約負債的正向變動分別為人民幣30.7百萬元及人民幣12.2百萬元所抵銷。

投資活動

於2020年，投資活動產生的現金淨額為人民幣65.3百萬元，主要反映處置按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項人民幣312.8百萬元，償還關聯方貸款人民幣70.0百萬元、處置投資物業所得款項人民幣30.3百萬元以及已收利息人民幣2.8百萬元，部分被收購按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產人民幣272.6百萬元，向關聯方貸款人民幣70.0百萬元以及購買物業、廠房及設備人民幣7.1百萬元抵銷。

於2019年，投資活動所用的現金淨額為人民幣16.9百萬元，主要反映購買按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產人民幣49.2百萬元，向關聯方貸款人民幣12.0百萬元，購買物業、廠房及設備人民幣5.8百萬元以及購買投資物業付款人民幣17.4百萬元，部分被處置按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項人民幣54.4百萬元，償還關聯方貸款人民幣12.0百萬元以及已收利息人民幣1.3百萬元抵銷。

於2018年，投資活動所用的現金流量淨額為人民幣29.3百萬元，主要反映購買按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產人民幣110.7百萬元，購買物業、廠房及設備人民幣1.4百萬元，部分被處置按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項人民幣82.8百萬元抵銷。

融資活動

於2020年，融資活動所用的現金淨額為人民幣199.2百萬元，主要反映已付股息人民幣69.2百萬元、被視為分派予當時股東的人民幣128.5百萬元以及償還銀行及其他借款人民幣74.3百萬元，部分被銀行及其他借款所得款項人民幣47.8百萬元、本集團現時旗下公司當時股東出資人民幣15.0百萬元、第三方投資者注資人民幣7.6百萬元以及視作控股股東出資人民幣7.6百萬元抵銷。

於2019年，融資活動所用的現金淨額為人民幣7.7百萬元，主要反映被視為分派予本集團控股股東的人民幣3.7百萬元，償還銀行及其他借款人民幣28.0百萬元，已付利息人民幣3.0百萬元以及租賃付款的本金部分人民幣3.0百萬元，部分被銀行及其他借款所得款項人民幣30.0百萬元抵銷。

於2018年，融資活動產生現金淨額人民幣5.7百萬元，主要反映銀行及其他借款所得款項人民幣31.9百萬元以及視作本集團控股股東出資人民幣11.0百萬元，部分被已付股息人民幣11.2百萬元，償還銀行及其他借款人民幣21.2百萬元，已付利息人民幣1.8百萬元以及租賃付款的本金部分人民幣3.1百萬元抵銷。

營運資金充足

董事認為，經計及我們可用的財務資源，包括我們的現金及現金等價物、運營所得現金以及全球發售估計所得款項淨額，我們擁有足夠的營運資金以滿足本招股章程日期後未來至少12個月的需求。

債項

除下文所披露者及集團內部負債外，截至2021年4月30日，我們概無任何其他重大借貸、按揭、抵押、已發行或未償還，或經授權或以其他方式創設但未發行的債權證或債務證券、或其他類似債務、融資租賃承擔、承兑負債、承兑信貸、租購承擔、重大或然負債或擔保。截至2021年4月30日，我們並無任何未動用銀行融資。

借款

截至2018年及2019年12月31日，我們的借款總額分別為人民幣24.5百萬元及人民幣26.5百萬元。下表載列截至所示日期計息借款的組成：

	截至12月31日			截至2021年
	2018年	2019年	2020年	4月30日
				(未經審核)
		(人民幣千元)		
非流動：				
銀行借款				
－有擔保[1]	5,000	5,000	–	–
流動：				
銀行借款				
－有擔保[1]	–	–	–	–
－無抵押	–	5,000	–	–
其他借款				
－有擔保[1]	15,000	–	–	–
－無抵押	4,500	16,500	–	–
	19,500	21,500	–	–
總計	**24,500**	**26,500**	**–**	**–**

附註：

(1) 胡先生及胡先生所控制的其他實體就有關借款提供擔保。截至最後實際可行日期，有關擔保已獲解除。

租賃負債

我們在中國的承租物業主要用作辦公室及僱員宿舍。下表載列截至所示日期我們的流動及非流動租賃負債：

	截至12月31日			截至2021年
	2018年	2019年	2020年	4月30日
				(未經審核)
		(人民幣千元)		
租賃負債				
流動	2,819	2,382	2,925	4,082
非流動	6,054	4,858	2,626	1,511
租賃負債總計	**8,873**	**7,240**	**5,551**	**5,593**

請參閱「－綜合資產負債表若干項目説明－租賃負債」。

資本開支、承擔及或然負債

資本開支

於往績記錄期間，我們的資本開支主要指與購買物業、廠房及設備、無形資產以及投資物業有關的開支。我們的資本開支總額於2018年、2019年及2020年分別為人民幣2.4百萬元、人民幣29.2百萬元及人民幣8.2百萬元。

董事估計，截至2021年12月31日止年度，我們的資本開支為人民幣11.4百萬元。該估計是我們根據現有業務計劃預計產生的資本開支總額。我們可能會調整業務計劃，且估計的資本開支總額也可能會變化。

經營租賃承擔

於往績記錄期間，截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們不可撤銷經營租賃項下的經營租賃(短期及低價值租賃)承擔分別為人民幣1.7百萬元、人民幣2.7百萬元及人民幣2.0百萬元。

資本承擔

截至2018年12月31日，我們的資本承擔為人民幣8.9百萬元，而截至2019年及2020年12月31日，資本承擔均為零。

或然負債

於往績記錄期間，我們並無任何重大或然負債。

資產負債表外安排

於往績記錄期間我們未曾且目前我們並未訂立任何資產負債表外安排或承擔，以擔保任何第三方或關聯方的付款責任。我們並無於向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持的任何非合併實體中擁有任何可變權益。

主要財務比率概要

下表載列截至所示日期及於所示年度我們的若干主要財務比率：

	截至12月31日或截至該日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
流動比率[1]	1.2	1.3	1.2
資本負債比率[2]	24.0%	17.8%	–
總資產回報率[3]	8.2%	13.3%	23.8%
股本回報率[4]	27.9%	40.2%	89.1%

附註：

(1) 流動比率乃按我們截至相關日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。

(2) 資本負責比率乃按截至相關日期的計息借款總額除以截至同日的股本總額再乘以100%計算。

(3) 總資產回報率乃按年內利潤除以年初及年末資產總值平均結餘再乘以100%計算。

(4) 股本回報率乃按年內利潤除以年初及年末股本總額平均結餘再乘以100%計算。

流動比率

截至2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日，流動比率分別穩定在1.2倍、1.3倍及1.2倍。

資本負債比率

資本負債比率由截至2018年12月31日的24.0%跌至截至2019年12月31日的17.8%倍，乃主要由於我們經營使得保留盈利增加。資本負債比率由截至2019年12月31日的17.8%進一步跌至截至2020年12月31日的零，乃主要由於借款總額由截至2019年12月31日的人民幣26.5百萬元大幅減少至截至2020年12月31日的零。

總資產回報率

總資產回報率由2018年的8.2%增至2019年的13.3%，並進一步增至2020年的23.8%。該增長乃主要歸因於我們於往績記錄期間繼續提高我們的盈利能力使得我們的利潤增加。

股本回報率

股本回報率由2018年的27.9%增至2019年的40.2%，並進一步增至2020年的89.1%。該增長乃主要歸因於我們於往績記錄期間繼續提高我們的盈利能力使得我們的利潤增加。2019年至2020年的增長還歸因於現組成本集團的公司向其當時股東宣派股息人民幣69.2百萬元以及視作向控股股東宣派股息人民幣128.5百萬元，導致我們的股本總額減少。

關於市場風險的定量及定性分析

我們在日常業務過程中面臨各種市場風險，包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。下文載述我們面臨的風險以及我們管理該等風險所用的財務風險管理政策及實務。

利率風險

我們密切監控利率趨勢及其對我們的利率風險造成的影響。按定息發行的借款及租賃負債導致我們面臨公允價值利率風險。我們目前並無使用任何利率掉期安排，但將於有需要時考慮對沖利率風險。

除計息短期存款以及向關聯方貸款外，我們並無其他重大的計息資產。由於短期存款以及向關聯方貸款的利率預計不會出現重大變動，故董事預期利率變動並不會對計息資產造成任何重大影響。

信貸風險

我們面臨經營租賃及貿易應收款項、其他應收款項及銀行現金存款相關的信貸風險。貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物以及受限制現金的賬面值乃我們就金融資產面臨的最大信貸風險。

我們預期並無與銀行現金存款相關的重大信貸風險，因為該等存款基本上存入國有銀行及其他大中型上市銀行。我們預期不會因該等對手方未履約而產生任何重大虧損。

鑒於關聯方良好的財務狀況及信貸過往，我們預期關聯方貿易應收款項的預期虧損率較低。除應收關聯方的貿易應收款項外，我們擁有大量客戶且並無集中的信貸風險。

我們預期與應收關聯方的其他應收款項相關的信貸風險較低，因為彼等有雄厚實力滿足其近期的合約現金流量義務。就其他應收款項(應收關聯方款項除外)而言，我們根據過往結算記錄及過往經驗，就其他應收款項的可收回性定期作出整體及個別評估。我們認為其他應收款項的未償還結餘並不存在固有的重大信貸風險。

詳情請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註3.1.1。

流動資金風險

為管理流動資金風險，我們監控及維持足夠的現金及現金等價物水平以為我們的營運撥付資金及減輕現金流量波動的影響。有關於各資產負債表日按相關到期組別劃分的金融負債詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註3.1.2。

關聯方交易

重大關聯方交易

於往績記錄期間，我們不時與若干關聯方訂立交易。若一方有能力直接或間接控制另一方，或對另一方的財務及經營決策能夠行使重大影響力，即被視為關聯方。倘所涉各方均受制於同一控制，則亦被視為關聯方。我們的主要管理層成員及彼等的近親家庭成員亦被視為關聯方。有關關聯方交易的詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註31。

提供服務

我們向關聯方提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。於2018年、2019年及2020年，向關聯方提供服務所錄得的收入分別為人民幣66.8百萬元、人民幣133.1百萬元及人民幣215.8百萬元。

租金開支

我們向關聯方租賃若干物業用作辦公室及員工宿舍。於2018年、2019年及2020年，我們錄得的對關聯方租金開支分別為人民幣0.1百萬元、人民幣0.2百萬元及人民幣1.3百萬元。

購買停車位

我們於2019年7月開始提供停車場銷售服務。於2019年及2020年，我們向關聯方購買停車位的款項分別為人民幣20.9百萬元及人民幣11.0百萬元，乃由於我們購買的停車位數量減少所致。截至2020年9月30日我們出售所有停車位。我們決定採用輕資產模式，協助物業開發商推銷其物業，並按合約價格的固定金額或比例收取佣金。我們於2020年第三季度開始提供有關服務。

融資開支／收入

於2018年、2019年及2020年，我們分別錄得融資開支人民幣1.5百萬元、人民幣1.8百萬元及人民幣0.3百萬元。這些融資開支主要與悉爾科技向關聯方支付的利息相關。於往績記錄期間，我們向關聯方支付計息墊款，並錄得融資收入。於2019年及2020年，我們分別錄得融資收入人民幣0.9百萬元及人民幣1.6百萬元。截至2020年12月31日，這些預付款已由關聯方悉數償還。

提供財務擔保

於往績記錄期間，胡先生及胡先生控制的其他實體分別就我們截至2018年、2019年及2020年12月31日的借款人民幣20.0百萬元、人民幣5.0百萬元及零提供擔保。截至最後實際可行日期該等擔保已獲解除。

董事確認，與關聯方訂立的上述交易乃按正常商業條款進行且整體而言屬公平合理。

與關聯方之間的結餘

下表載列截至所示日期與關聯方的結餘：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
		(人民幣千元)	
應收關聯方款項			
貿易應收款項	22,517	56,774	26,162
其他應收款項－貿易			
－德信集團及其合營企業及聯營公司	71	341	101
	22,588	**57,115**	**26,263**
應付關聯方款項			
貿易應付款項	163	6,183	105
其他應付款項	5,186	5,829	389
－德信集團及其合營企業及聯營公司			
－貿易	17	18	51
－胡先生控制的其他實體	5,169	5,811	338
－貿易	59	59	–
－非貿易	5,110	5,752	338
合約負債	134	667	2,460
其他借款	13,300	16,500	–
租賃負債	–	63	66
	18,783	**29,242**	**3,020**

截至2020年12月31日，應付關聯方款項餘額(非貿易性質)為人民幣0.3百萬元，主要為應付胡先生控制的其他實體的利息付款及保證金。董事確認，本集團計劃於上市前結清所有屬非貿易性質的應付關聯方結餘。有關該等交易詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註31。

股息及可供分派儲備

於2018年及2020年，盛全物業向其當時股東宣派的股息分別為人民幣11.2百萬元及人民幣69.2百萬元，該等股東不包括本公司的附屬公司。上述宣派的股息已於往績記錄期間結清。於往績記錄期間，本公司概無宣派任何股息。宣派任何股息受限於(其中包括)我們的經營業績、營運資金及現金狀況、未來業務及盈利及資金需求。任何未

來股息的支付及金額(如有)將由董事會全權酌情決定，亦將取決於上述因素及董事會認為相關的其他多項因素。股息的任何宣派、支付及金額須遵守我們的章程文件及相關法律。未來宣派及派付任何股息將由董事全權酌情決定並可能須獲得股東批准。

截至2020年12月31日，本集團保留盈利人民幣76.0百萬元。保留盈利乃可供分派予我們的權益股東的儲備。

根據《上市規則》第13.13至13.19條須作出的披露

除於本招股章程另有披露外，我們確認，截至最後實際可行日期，我們並不知悉任何根據《上市規則》第13.13條至第13.19條的規定須作出披露的情況。

上市開支

我們將就全球發售承擔的上市開支總額(包括包銷佣金)估計為人民幣56.0百萬元(基於指示性發售價範圍的中位數及假設超額配股權未獲行使)，其中(i)約人民幣12.3百萬元已自截至2020年12月31日止年度的綜合全面收益表中扣除；(ii)約人民幣14.7百萬元將於截至2021年12月31日止年度剩餘期間的綜合全面收益表中扣除；及(iii)約人民幣29.0百萬元預期將於上市後入賬列作自權益扣減。我們的上市開支將佔全球發售所得款項總額的約8.9%(基於指示性發售價範圍的中位數計算且假設超額配股權未獲行使)。與籌備上市有關的專業費用及／或其他開支為當前估計，僅供參考，而將予確認的實際金額可根據審計以及變量及假設的當時變動作出調整。董事預期，上市開支將不會對我們截至2021年12月31日止年度的財務表現產生不利影響。

董事確認概無重大不利變動

於進行董事認為適當的充分盡職調查工作並經審慎周詳考慮後，董事確認，直至本招股章程日期，我們的財務或交易狀況自2020年12月31日(即編製本公司最近期綜合經審核財務業績的日期)起並無重大不利變動，且自2020年12月31日起，亦無事件將會對會計師報告(全文載於本招股章程附錄一)所示資料造成重大影響。

未經審核備考經調整有形資產淨值

僅供說明用途，以下本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃按照香港《上市規則》第4.29條編製，顯示全球發售對截至2020年12月31日本公司擁有人應佔本集團綜合有形負債淨額造成的影響，猶如全球發售已於2020年12月31日進行。由於其假設性質使然，未經審核備考財務資料未必真實反映假設全球發售於2020年12月31日或任何未來日期完成的本集團財務狀況。

	截至2020年12月31日本公司擁有人應佔經審核綜合有形資產淨值[1]	全球發售估計所得款項淨額[2]	截至2020年12月31日本公司擁有人應佔未經審核備考經調整有形資產淨值[3]	每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值[4][5]	
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣元)*	*(港元)*
按發售價每股股份					
2.66港元計算	73,855	510,361	584,216	0.58	0.70
按發售價每股股份					
3.44港元計算	73,855	666,332	740,187	0.74	0.89

附註：

(1) 截至2020年12月31日本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值摘錄自會計師報告，其乃基於截至2020年12月31日本公司擁有人應佔經審核綜合權益約人民幣75,870,000元，經截至2020年12月31日的無形資產調整人民幣2,015,000元得出。

(2) 全球發售估計所得款項淨額乃按發售價每股股份2.66港元及3.44港元（即所述發售價範圍的最低價和最高價）計算，並已扣除本公司應付的估計包銷費及其他相關費用，且不計及本公司根據「股本」所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

(3) 每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值乃於上段所述經調整後及以已發行1,000,000,000股股份為基礎（假設全球發售及資本化發行已於2020年12月31日完成），但並無計及本公司根據「股本」所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份而計算。

(4) 就全球發售估計所得款項淨額而言，每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值乃以1.0港元兌換人民幣0.8289元的匯率換算為港元及人民幣。概無作出聲明表示人民幣金額已按、可能已按或可按該匯率換算為港元，反之亦然。

(5) 除上文披露者外，概無作出任何調整以反映2020年12月31日後本集團的任何交易結果或其他交易。

未來計劃

有關我們未來計劃的詳情，請參閱「業務－業務策略」。

所得款項用途

我們估計，經扣除包銷佣金及有關全球發售的其他估計開支，不計及因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份，假設發售價為每股股份3.05港元（即本招股章程封面所載指示性發售價範圍的中位數），我們將從全球發售取得所得款項淨額694.9百萬港元。

我們擬動用全球發售所得款項淨額的下述金額作以下用途：

- 約65.0%或451.7百萬港元將用作擴大我們的業務規模及通過多渠道提高市場份額，其中，(i)約60.0%或417.0百萬港元將用作收購或投資具有地區影響力及相似市場定位的其他物業管理公司，以最大程度發揮與我們現有業務運營的潛在協同效應。於評估一項潛在投資或收購目標是否具有互補的物業組合及管理專長時，我們一般傾向於擁有（其中包括）以下條件的物業管理公司：(a)在管建築面積至少為3.0百萬平方米。(b)最近財政年度的年收入至少為人民幣50.0百萬元；(c)多元化物業組合，包括住宅及非住宅物業，尤其是倘該目標公司乃主要為非住宅物業提供物業管理服務，因為我們認為收購擁有該等物業組合的目標公司能令我們進一步多元化我們現有的物業組合並實施「六三一」的物業組合佈局。請參閱「業務－業務策略－多元化及擴大我們的物業組合及服務產品」；(d)擁有與我們業務規模類似的項目可資比較的盈利能力；(e)於中國一座或多座具有巨大增長潛力的高線城市已建立穩固地位，我們認為這將令我們進一步擴大地理覆蓋範圍；及(f)知名品牌及良好的企業信譽。我們亦更傾向於考慮我們將擁有控股權益的公司，以便更好地運用我們的投資戰略及業務整合。根據中指院的資料，市場上符合我們標準可供選擇的適宜目標公司的數量充足；及(ii)約5.0%或34.7百萬港元將用於積極尋找與我們運營所在的城市的地方市政投資公司、地方物業管理服務提供商及／或地方物業開發商組建合營企業的機會，以爭取更多的公共設施項目。截至本招股章程日期，我們尚未就

全球發售所得款項淨額的使用物色到任何收購目標或與之組建合營企業的相關方或就此作出任何承諾。有關我們日後收購的風險，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們日後進行的收購未必會成功，而我們在整合被收購業務與現有業務時或會遭遇困難」。倘我們日後收購計劃未能實現，我們將(i)持續探索新的收購目標；(ii)透過提高服務質量及我們的品牌知名度開發新客戶，繼續擴大我們的市場份額；(iii)加強我們與現有客戶的關係以獲得新業務；及(iv)透過參與公開招標取得新的物業管理服務協議。

- 約10.0%或69.5百萬港元將用於多元化及擴展我們的服務產品，包括但不限於社區零售和家居服務、商業諮詢服務以及物業銷售及協銷服務。董事認為，中指院亦告知，受惠於支持多元化物業管理服務產品的政府優惠政策，以及物業買家數量、城鎮化率及城鎮居民人均可支配收入增加，上述服務的需求充足且將可能會增長。具體而言，我們計劃通過以下方式與專業服務公司合作以增強我們的專業知識及能力，從而多樣化及擴大上述所提供服務：(i)收購專業服務公司的股權，如擁有完善供應鏈的家居服務提供商；(ii)與利潤率較高行業（例如家居服務行業）的專業服務公司組建合營企業；及(iii)與若干專業服務公司達成戰略合作協議。

- 約10.0%或69.5百萬港元將用於投資信息技術和我們的內部管理系統，以此改善服務質量和客戶體驗。具體而言，我們計劃(i)將智能設備和智能設施引入我們管理的社區。該等智能設備和智能設施可以包括智能停車系統、非接觸式支付系統、自動車牌識別系統、電動汽車充電站和面部識別系統;(ii)投資並開發我們的信息技術系統，該系統將進一步助力我們開發物業管理數據分析及處理平台；(iii)升級我們的內部管理系統，包括但不限於財務管理系統、辦公管理系統和人力資源管理系統；及(iv)開發和升級我們的在線服務系統。我們計劃進一步開發及升級我們的德信生活在線服務系統（截至最後實際可行日期正在開發中），並將於完成後整合我們的增值服務。

- 約5.0%或34.7百萬港元將用於完善人力資源管理並提升企業文化，其中，(i)約3.0%或20.8百萬港元將用於探索多元化的人才招聘渠道及提供有競爭力的薪酬及福利待遇，這將有助於我們吸引及挽留有發展潛力的優秀僱員；及(ii)約2.0%或13.9百萬港元將用於提供培訓計劃，以及引入新措施以培育能夠增強歸屬感並提升業績的企業文化。

- 約10.0%或69.5百萬港元將用作營運資金及其他一般公司目的。由於我們快速有機擴張以及服務產品及在管物業組合日趨多元化，我們預計對營運資金的需求將不斷增加。

倘超額配股權獲悉數行使，我們估計，經扣除我們就全球發售應付的包銷佣金及其他估計開支後，假設發售價為每股股份3.05港元(即指示性發售價範圍的中位數)，發售額外股份的額外所得款項淨額約為110.4百萬港元。

倘發售價釐定為每股發售股份3.44港元(即本招股章程所述指示性發售價範圍的最高價)，並假設超額配股權未獲行使，我們將取得額外所得款項淨額約94.1百萬港元。倘發售價被定為每股發售股份2.66港元(即本招股章程所述指示性發售價範圍的最低價)，並假設超額配股權未獲行使，我們取得的所得款項淨額將減少約94.1百萬港元。

倘所得款項淨額未有立即用於上述用途，且在適用法律及法規允許的範圍內，我們擬將所得款項淨額作為短期活期存款存於認可金融機構及／或持牌銀行。倘我們對所得款項淨額的使用發生任何變動而有別於上述用途或上述所得款項淨額的分配比例發生任何變動，我們將發出正式公告。

戰略收購及投資計劃

董事確認，截至本招股章程日期，我們尚未就全球發售所得款項淨額的用途覓得任何收購目標或對任何收購目標作出承諾。上述不同類型目標之間的所得款項分配可視乎市況予以調整。

倘發售價被定為高於或低於估計發售價範圍的中位數，則上述所得款項分配將按比例予以調整。

香港包銷商

建銀國際金融有限公司
興證國際融資有限公司
中泰國際證券有限公司
萬盛金融控股有限公司
富途證券國際(香港)有限公司
華盛資本證券有限公司
一盈證券有限公司

包銷

本招股章程僅為香港公開發售而刊發。香港公開發售由香港包銷商有條件悉數包銷。國際發售預期將由國際包銷商根據國際包銷協議的條款及條件悉數包銷。倘獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司因任何理由而未能協定發售價，全球發售將不會進行並將告失效。

全球發售包括香港公開發售初步提呈發售的25,000,000股香港發售股份及國際發售初步提呈發售的225,000,000股國際發售股份，在各情況下均可按「全球發售的架構」所述基準重新分配，而國際發售亦視乎超額配股權而定。

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，我們根據本招股章程及與其相關的申請表格的條款及條件提呈發售香港發售股份，以供香港公眾人士認購。

待聯交所批准本招股章程所述根據全球發售將予提呈發售的股份上市及買賣以及香港包銷協議所載的若干其他條件(包括獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司協定發售價)達成(或視情況而定獲豁免)後，香港包銷商已同意根據本招股章程、相關申請表格及香港包銷協議所載的條款及條件，按彼等各自的適用比例認購或促使認購人認購香港公開發售現時提呈發售但未獲認購的香港發售股份。

香港包銷協議須待國際包銷協議獲簽署及成為無條件且並無根據其條款被終止後，方可作實。

終止理由

倘出現下列任何情況，香港包銷商於香港包銷協議項下認購或促使認購人認購香港發售股份的責任可由獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）及獨家保薦人於上市日期上午八時正之前任何時間以書面通知予以終止並立即生效：

(1) 下列情況發展、發生、存在或生效：

(a). 於香港、中國、開曼群島、英屬維爾京群島、美國、英國、歐盟任何成員國或與本集團任何成員公司或全球發售相關的任何其他司法權區（統稱「**相關司法權區**」）發生或影響相關司法權區的任何不可抗力性質的事件或情況（包括但不限於政府行動、宣佈全國性或國際性緊急狀態或宣戰、災難、危機、傳染病、疫症、大規模爆發傳染性疾病（不包括於香港包銷協議日期存續且其後並無嚴重惡化的傳染病、疫症及大規模爆發疾病）、經濟制裁、罷工、停工、火災、爆炸、水災、地震、火山爆發、民眾暴動、暴亂、公眾動亂、戰爭、敵對行動爆發或升級（不論是否已宣戰）、天災或恐怖活動）；或

(b). 於任何相關司法權區發生或影響任何相關司法權區的當地、全國性、或國際的金融、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、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場的狀況）的任何變動或任何涉及潛在變動的事態發展，或可能導致任何變動或涉及潛在變動的事態發展的任何事件或系列事件；或

(c). 在聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、倫敦證券交易所、上海證券交易所或深圳證券交易所買賣證券遭全面停止、暫停或受限制（包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或價格區間）；或

(d). 香港（由財政司司長或香港金融管理局或其他主管部門實施）、紐約（由聯邦政府或紐約州政府或其他主管部門實施）、倫敦、中國、開曼群島、歐盟（或其任何成員國）或任何其他相關司法權區的商業銀行活動全面停止，或上述任何地區或司法權區的商業銀行活動、外匯買賣、證券交收或結算服務、程序或事宜有任何中斷；或

(e). 於各情況下，於任何相關司法權區發生的或影響相關司法權區的，或任何相關司法權區現有法律或任何法院或其他主管部門對現有法律的詮釋或應用的任何變動或涉及潛在變動的事態發展，或將導致或可能導致變動或涉及潛在變動的事態發展的任何事件或系列事件；或

(f). 本招股章程「風險因素」一節所載任何風險出現任何變動或涉及潛在變動的事態發展或事件或成為事實；或

(g). 於任何相關司法權區出現涉及潛在變動或影響稅務或外匯管制、貨幣匯率或外商投資規例的任何變動或事態發展（包括美元、歐元、港元或人民幣兌任何外幣大幅貶值），或實施任何外匯管制；或

(h). 本集團任何成員公司或控股股東面臨或遭受任何第三方提起的任何重大訴訟；或

(i). 任何相關司法權區的機關或政治團體或組織展對本集團的任何成員公司、控股股東或任何執行董事開調查或採取其他行動，或宣佈其有意對本集團的任何成員公司或任何執行董事展開調查或採取其他行動；或

(j). 除本招股章程「業務－法律程序與合規」所披露者外，本集團任何成員公司在任何重大方面違反《上市規則》或適用法律；或

(k). 本公司因任何理由被禁止根據全球發售的條款提呈發售、配發、發行、出售或交付任何發售股份（包括本公司根據超額配股權將予發行的股份）；或

(l). 本招股章程(或有關擬提呈發售及出售股份所用的任何其他文件)或全球發售的任何方面違反《上市規則》或任何其他適用法律；或

(m). 除經獨家保薦人事先批准外，本公司根據《公司條例》、《公司(清盤及雜項條文)條例》或《上市規則》或聯交所及／或證監會的任何規定或要求而發行或被要求發行本招股章程(或有關擬提呈發售及出售股份所用的任何其他文件)的任何補充或修訂；或

(n). 任何債權人有效要求本集團任何成員公司於到期前償還或支付任何債務或本集團任何成員公司須承擔的債務；或

(o). 本集團任何成員公司遭頒令或入稟要求清盤，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重整協議或安排，或本集團任何成員公司訂立債務償還安排計劃，或通過任何將本集團任何成員公司清盤的決議案，或委任臨時清盤人、接管人或管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分重大資產或業務，或本集團任何成員公司發生任何同類事件；或

(p). 執行董事被控告觸犯可公訴罪行或遭法律禁止或因其他理由而喪失資格參與公司管理；或

(q). 本公司主席或首席財務官離職。

而獨家保薦人及獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)全權認為上述情況個別或整體：

(A) 已經或將會或有可能對本集團的整體資產、負債、業務、整體事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績等財務或其他方面的狀況或情況或表現造成重大不利影響(無論直接或間接)；或

(B) 已經或將會或有可能對全球發售的成功或香港公開發售的申請認購水平或國際發售的認購踴躍程度造成重大不利影響；或

(C) 已經或將會或有可能導致進行或將進行或按預期進行的全球發售或為全球發售進行市場推廣變成不明智、不適當或不可行；或

(D) 已經或將會或有可能導致香港包銷協議的任何部分(包括包銷)不能根據其條款履行，或妨礙或延遲根據全球發售或有關包銷處理申請及／或付款；或

(2) 獨家保薦人及獨家全球協調人獲悉：

(a). 任何本招股章程及申請表格由本公司或代表本公司就香港公開發售而刊發或使用的任何通告或公告、廣告、通訊或其他文件(包括其任何補充或修訂)所載任何陳述為或於刊發時於任何重大方面屬於或成為失實、不正確或存在誤導成分，或任何香港公開發售文件及／或由本公司或代表本公司就香港公開發售而刊發或使用的任何通告或公告、廣告、通訊或其他文件(包括其任何補充或修訂)所載任何預測、估計、意見、意向或預期並非屬公平可信，亦非基於合理假設作出；或

(b). 倘已發生或已發現任何事項，而倘該等事項於緊接本招股章程日期之前已發生或已發現，則構成本招股章程、申請表格及／或正式通告(包括其任何補充或修訂)的重大遺漏；或

(c). 對香港包銷協議或國際包銷協議的任何一方施加的任何責任的任何重大違反(對任何香港包銷商或國際包銷商施加者除外)；或

(d). 根據第12條，任何導致或可能導致任何補償方(定義見香港包銷協議)須承擔任何重大責任的事件、行為或遺漏；或

(e). 涉及本集團資產、負債、物業、業務、整體事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績等財務或其他方面的整體狀況或情況或表現的任何重大不利變動或涉及潛在重大不利變動的任何事態發展；或

(f). 任何保證(定義見香港包銷協議)出現違約情況，或任何事件或情況導致任何保證於任何重大方面成為失實或不正確或產生誤導；或

(g). 於上市日期或之前，聯交所拒絕或並無批准根據全球發售將予發行的股份（包括根據行使超額配股權而可能發行的任何額外股份）上市及買賣（受慣常條件限制者除外），或如已授出批准，惟該批准其後被撤回、有所保留（惟受慣常條件限制者除外）或擱置；或

(h). 本公司撤回本招股章程（及／或就全球發售而發出或使用的任何其他文件）或全球發售；或

(i). 本招股章程「附錄四－法定及一般資料－E .其他資料－8.專家資格」一節所載的稱為專家的任何專家（獨家保薦人除外）各自就刊發本招股章程以載入其報告、函件及／或法律意見（視情況而定）及以其各自出現之方式及內容所有對其名稱的提述撤回同意；或

(j). 在累計投標程序中大部分訂單被撤回、終止或取消；或

(k). 於簽署有關基石投資協議後，任何基石投資者作出的投資承擔遭撤回、終止或取消，或任何基石投資者無法承擔其於基石投資協議項下的責任，從而可能對全球發售產生重大不利影響。

根據《上市規則》向聯交所作出的承諾

(A)　本公司的承諾

根據《上市規則》第10.08條，本公司已向聯交所承諾，自上市日期起計六個月內，不會再發行股份或可轉換成本公司股本證券的證券（無論是否屬已上市類別）或就上述發行訂立任何協議（不論該等股份或本公司證券是否於上市日期起計六個月內完成發行），惟根據資本化發行、全球發售、超額配股權行使、購股權計劃下可能授出的購股權行使及／或《上市規則》第10.08條訂明的若干情況除外。

(B)　控股股東的承諾

根據《上市規則》第10.07條，各控股股東已向本公司及聯交所承諾，除根據資本化發行、全球發售、借股協議、超額配股權行使、購股權計劃下可能授出的購股權行使外，彼等不會並將促使我們股份的登記持有人不會：

(i)　自本招股章程當日起至上市日期起計滿六個月當日止期間（「**首六個月期間**」），出售或訂立任何協議出售於本招股章程顯示其或彼等為實益擁有人的股份或本公司證券，或以其他方式就此等股份或本公司證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及

(ii)　於首六個月期間屆滿當日起計六個月期間內，出售或訂立任何協議出售任何股份或上文(i)段所述證券，或以其他方式就任何股份或上文(i)段所述證券增設任何購股權、權利、權益或產權負擔，而緊隨該出售或行使或強制執行該等購股權、權利、權益或產權負擔後，我們不再為本公司的一組控股股東（定義見《上市規則》）。

根據《上市規則》第10.07(2)條附註3，各控股股東已向聯交所承諾，自於本招股章程當日起至上市日期起計滿十二個月當日止期間：

(i)　倘其按照《上市規則》第10.07(2)條附註2向任何獲認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）質押或押記其本身實益擁有的任何股份或本公司證券，其將立即以書面知會本公司有關質押或押記的事宜，以及據此質押或押記的股份數目；及

(ii)　倘其接獲任何股份或本公司證券承押人或承押記人的口頭或書面指示，表示將會出售任何股份或本公司證券，其將立即以書面形式知會本公司有關指示。

一旦我們知悉上文(i)及(ii)段所述事項後，本公司將盡快以書面形式知會聯交所，並盡快按照《上市規則》第2.07C條以公佈方式披露該等事項。

根據香港包銷協議作出的承諾

(A)　本公司的承諾

除資本化發行、根據全球發售(包括因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使)或以其他方式根據《上市規則》提呈發售及出售發售股份外，於香港包銷協議日期起至上市日期起計滿六個月當日(包括該日)止期間(「**首六個月期間**」)，本公司謹此向獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、共同牽頭經辦人及香港包銷商各自承諾不會：未經獨家保薦人及獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)事先書面同意及除非符合《上市規則》的規定：

(1) 配發、發行、出售、接受認購、要約配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、按揭、押記、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、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、合約或配發、發行或出售的權利，或以其他方式轉讓或出售，或同意轉讓或出售(不論直接或間接，有條件或無條件)本公司任何股份或其他證券或任何前述者的任何權益(包括可轉換為或可兑換為或可行使為或代表有權收取本公司任何股份或其他證券或任何前述者的任何權益的權利或購入上述者的認股權證或其他購買權利的任何證券)，或就此設立或同意設立產權負擔，或就發行存託憑證向託管商託管本公司任何股份或其他證券；或

(2) 訂立任何掉期或其他安排以向他人全部或部分轉讓本公司任何股份或其他證券或任何前述者的任何權益(包括可轉換為或可兑換為或可行使為或代表有權收取本公司任何股份或其他證券或任何前述者的任何權益的權利或購入上述者的認股權證或其他購買權利的任何證券)的所有權的任何經濟後果；或

(3) 訂立與上文(1)或(2)段所述任何交易具有相同經濟效果的任何交易；或

(4) 要約或同意或宣佈有意進行上文(1)、(2)或(3)所述的任何交易，

在各情況下，不論上文(1)、(2)或(3)段所述任何交易是否以交付本公司股份或其他證券或股份或以現金或其他方式結算(不論發行該等股份或其他證券是否將於首六個月期間內完成)。

於首六個月期間屆滿當日起計六個月期間(「**第二個六個月期間**」)，本公司不得訂立上文(1)、(2)或(3)段所述的任何交易，或要約或同意或宣佈有意進行任何該等交易，以致任何控股股東直接或間接不再為本公司的一組控股股東(定義見《上市規則》)。於第二個六個月期間，倘本公司訂立上文(1)、(2)或(3)段所述的任何交易或要約或同意或宣佈有意進行任何該等交易，本公司將採取一切合理措施確保其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。控股股東向獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、共同牽頭經辦人及香港包銷商各自承諾促使本公司遵守本第(1)條的承諾。

(B)　控股股東的承諾

各控股股東謹此向本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、共同牽頭經辦人及香港包銷商各自承諾，除根據資本化發行、全球發售(包括因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而發行股份)及借股協議外，在未經獨家保薦人及獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)事先書面同意的情況下及除非符合《上市規則》的規定：

(1) 於首六個月期間內任何時間，其將不會(i)出售、要約出售、訂約或同意出售、按揭、押記、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或購買的權利、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或出售的權利，或以其他方式轉讓或出售，或同意轉讓或出售(不論直接或間接，有條件或無條件)本公司任何股份或其他證券或任何相關權益(包括可轉換為或可兌換為或可行使為或代表有權收取任何股份或任何有關其他證券(如適用)或上述者的任何權益的權利或購入上述者的認股權證或其他購買權利的任何證券)，或就此設立或同意設立產權負擔，或就發行存託憑證向託管商託管任何股份或本公司其他證券，或(ii)訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓擁有本公司任何股份或其他證券或任何有關權益(包括可轉換為或可兌換為或可行使為或代表有權收取任何股份或任何有關其他證券(如適用)或上述者的任何權益的權利或購入上述者的認股權證或其他購買權利的任何證券)的全部或部分經濟後果，或(iii)訂立與上文(i)或(ii)所述任何交易具有相同經濟效果的任何交易，或(iv)要約或同意或宣佈有意進行上文(i)、

(ii)或(iii)所述任何交易，在各情況下，不論上文(i)、(ii)或(iii)所述任何交易是否將以交付本公司股份或其他證券或以現金或其他方式結算（不論發行該等股份或其他證券是否將於首六個月期間內完成）；及

(2) 於第二個六個月期間，其將不會訂立上文(1) (i)、(ii)或(iii)所述的任何交易，或要約或同意或宣佈有意訂立任何有關交易，以致緊隨有關出售、轉讓或處置或於行使或執行有關購股權、權利、權益或產權負擔後其將不再為本公司的一組控股股東（定義見《上市規則》）；及

(3) 於第二個六個月期間屆滿前，倘其訂立上文(1) (i)、(ii)或(iii)所述的任何交易，或要約或同意或宣佈有意進行任何該等交易，其將採取一切合理措施確保不會導致本公司證券出現混亂或虛假市場，惟須嚴格遵守適用法律的任何規定（包括及為免生疑問，聯交所或證監會或任何其他有關當局的規定），本文件的任何內容均不得阻止任何控股股東使用其實益擁有的本公司股份或其他證券作為以認可指示（定義見香港法例第155章銀行業條例）為受益人的擔保。

彌償保證

我們已同意就獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商可能遭受的若干損失（包括其因履行其於香港包銷協議項下的責任及我們違反香港包銷協議所引起的損失）作出彌償保證。

香港包銷商於本公司的權益

除彼等各自於香港包銷協議項下的責任外，概無香港包銷商持有本公司任何股權，亦無任何權利或購股權以自行或提名他人認購本公司或本集團任何成員公司的證券（不論可否依法執行）。

全球發售完成後，香港包銷商及其聯屬公司可就履行其於香港包銷協議項下的責任而持有若干部分股份。

國際發售

國際包銷協議

就國際發售而言，預期我們及控股股東將與獨家全球協調人及國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商將按其所載的條件，個別而非共同地同意購買或促使買家購買根據國際發售提呈發售的發售股份。預期國際包銷協議可按與香港包銷協議類似的理由終止。有意投資者須注意，如未訂立國際包銷協議，則全球發售不會進行。

超額配股權

我們預期向國際包銷商授出超額配股權，可由獨家全球協調人(為其本身及代表國際包銷商)全權酌情決定全部或部分行使，並可於遞交香港公開發售申請截止日期後第30個歷日期滿或之前隨時及不時行使，以要求本公司按發售價配發及發行最多合共37,500,000股股份(佔全球發售項下初步可供認購發售股份的15%)，以(其中包括)補足國際發售的超額分配(如有)。

佣金及開支

獨家全球協調人(代表香港包銷商)將收取相當於所有發售股份之發售價總額的2.3%作為包銷佣金。此外，我們可全權酌情向一名或多名包銷商支付酌情獎勵金，總額最高為每股股份的發售價的1.2%。

就重新分配予國際發售(按獨家全球協調人全權酌情認為合適的分配比例)的未獲認購香港發售股份而言，有關該等香港發售股份的包銷佣金會重新分配予國際包銷商(按獨家全球協調人全權酌情認為合適的分配比例)。

假設超額配股權並未獲行使，佣金及費用總額，連同聯交所上市費、0.0027%證監會交易徵費、0.005%聯交所交易費、法律及其他專業費用，以及印刷及所有其他與全球發售有關的開支，現時估計合共約為67.6百萬港元(假設發售價為每股發售股份3.05港元，即本招股章程所述指示性發售價範圍的中位數)，將由本公司支付及承擔。

最低公眾持股量

董事及獨家全球協調人將確保，根據《上市規則》第8.08條，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%。

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。

銀團成員活動

香港公開發售及國際發售的包銷商(統稱「**銀團成員**」)及彼等的聯屬人士可個別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)。

銀團成員及彼等的聯屬人士乃於全球多個國家互有聯繫的多元化金融機構。該等實體為本身及他人從事廣泛的商業及投資銀行業務、經紀、資金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。股份方面，該等活動可包括作為股份買家及賣家代理人行事、以當事人身份與該等買家及賣家訂立交易、自營股份買賣和進行場外或上市衍生產品交易或上市及未上市證券交易(包括發行於證券交易所上市的衍生認股權證等證券)，該等交易的相關資產包括股份。該等活動可能要求該等實體進行對沖活動，涉及直接或間接買賣股份。所有該等活動可於香港及全球各地發生，可能導致銀團成員及彼等的聯屬人士持有股份、包含股份的一籃子證券或指數、可能購買股份的基金單位或有關任何前述項目的衍生產品的好倉及／或淡倉。

關於銀團成員或彼等的聯屬人士於聯交所或任何其他證券交易所發行任何上市證券（以股份作為其相關證券），有關交易所的規則可能要求該等證券發行人（或其中一名聯屬人士或代理人）作為證券的市場莊家或流通量提供者，而此舉在大多數情況下亦會導致股份的對沖活動。

所有上述活動均可能於「全球發售的架構」所述穩定價格期間或穩定價格期末後發生。該等活動可能影響股份的市價或價值、股份流通量或成交量及股份價格波幅，且無法估計該情況逐日發生的幅度。

謹請注意，從事任何該等活動時，銀團成員會受若干限制，包括以下方面：

(a) 銀團成員（穩定價格經辦人或代其行事的任何人士除外）一概不得就分銷發售股份於公開市場或其他市場進行任何交易（包括發行或訂立任何有關發售股份的購股權或其他衍生產品交易），以便將任何發售股份的市價穩定或維持在與其當時的公開市價不同的水平；及

(b) 銀團成員須遵守《證券及期貨條例》的市場失當行為條文等所有適用法律法規，包括禁止內幕交易、虛假交易、價格操控及操控證券市場的規定。

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(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)包括:

(a) 下文「－香港公開發售」一段所述供香港公眾認購25,000,000股股份的香港公開發售(可按下文所述予以重新分配);及

(b) 下文「－國際發售」一段所述依據美國證券法S規例以離岸交易方式於美國境外(包括向香港境內的專業及機構投資者)提呈發售225,000,000股股份的國際發售(可按下文所述予以重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)。

如下文「－國際發售－超額配股權」一段所載的超額配股權獲行使而可能提呈發售最多37,500,000股額外股份。

投資者可申請香港公開發售項下的發售股份或表明有興趣(如合資格)申請國際發售項下的發售股份,惟不可二者同時申請。

全球發售的發售股份將佔緊隨全球發售完成後我們經擴大已發行股本的約25%(未計及超額配股權獲行使)。倘超額配股權獲悉數行使,則有關發售股份將佔緊隨全球發售完成及「超額配股權」一段所載超額配股權獲行使後我們經擴大已發行股本的約27.71%。

本招股章程中對申請、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。

根據香港公開發售及國際發售分別將予提呈發售的發售股份數目,或會按下文本節「－香港公開發售－重新分配」一段所述予以重新分配。

香港公開發售

初步提呈的香港發售股份數目

我們初步提呈25,000,000股股份(佔全球發售項下初步可供認購的發售股份總數10%，發售股份可在國際發售與香港公開發售之間重新分配，並假設超額配股權未獲行使)以供香港公眾人士按發售價認購。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、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司(包括基金經理)及經常投資於股份及其他證券的企業實體。

香港公開發售的完成須待下文「－全球發售的條件」一段所載條件達成後方可作實。

分配

香港公開發售的香港發售股份僅基於香港公開發售所接獲的有效申請數量向投資者作出分配。分配基準可能有變，須視乎申請人有效申請的香港發售股份數目而定。有關分配可能包括抽籤(如適用)，這將意味著部分申請人所獲的分配或會高於其他申請相同數目香港發售股份的申請人，而未能中籤的申請人可能不會獲發任何香港發售股份。

僅就分配而言，香港公開發售可供認購的香港發售股份總數(經計及任何重新分配)將平分為兩組：

- 甲組：甲組的香港發售股份將按公平基準分配予申請認購總額達5百萬港元(不包括應繳的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)或以下香港發售股份的申請人；及

- 乙組：乙組的香港發售股份將按公平基準分配予申請認購總額達5百萬港元(不包括應繳的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)以上香港發售股份的申請人。

投資者應注意，甲組及乙組的申請可能按不同比例分配。若其中一組（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讓至另一組，以應付另一組的需求，並相應作出分配。僅就本分節而言，香港發售股份的「價格」指申請時應付的價格（不計及最終釐定的發售價）。申請人僅可獲分配甲組或乙組（而非兩組）香港發售股份。重複申請或疑屬重複的申請及任何申請超過12,500,000股香港發售股份（即香港公開發售項下初步可供認購的25,000,000股香港發售股份的50%）的申請將不獲受理。

重新分配

香港公開發售與國際發售之間的發售股份分配由獨家全球協調人酌情重新分配。《上市規則》第18項應用指引第4.2段規定建立回補機制，其作用為倘達到如下詳述的若干預先設定的總需求量時，該機制會將香港公開發售項下的發售股份數目增至全球發售所提呈發售的發售股份總數的若干百分比：

- 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相當於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的15倍或以上但少於50倍，則發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，以使根據香港公開發售可供認購的發售股份總數達到75,000,000股發售股份，相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份的30%；

- 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相當於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的50倍或以上但少於100倍，則由國際發售重新分配至香港公開發售的發售股份數目將會增加，以使根據香港公開發售可供認購的發售股份總數達到100,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份的40%；及

- 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相當於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的100倍或以上，則由國際發售重新分配至香港公開發售的發售股份數目將會增加，以使根據香港公開發售可供認購的發售股份總數達到125,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份的50%。

此外，在若干情況下，獨家全球協調人可酌情決定重新分配香港公開發售與國際發售之間將予提呈的發售股份。倘香港公開發售未獲悉數認購，則獨家全球協調人有權按其認為適當的比例將全部或任何未獲認購的香港發售股份重新分配至國際發售。此外，獨家全球協調人可酌情將發售股份由國際發售重新分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售的有效申請。具體而言，倘(i)國際發售未獲悉數認購而香港公開發售獲悉數認購或超額認購；或(ii)國際發售獲悉數認購或超額認購且香港公開發售獲悉數認購或超額認購，而香港公開發售中有效申請的發售股份數目少於根據香港公開發售初步可供認購股份數目的15倍，則獨家全球協調人有權按其認為適當的數目，將原先計入國際發售的國際發售股份重新分配至香港公開發售。根據聯交所發出的指引信HKEX-GL91-18，倘並非根據上市規則第18項應用指引進行有關重新分配，則(i)重新分配至香港公開發售的國際發售股份數目不得超過25,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購發售股份的10%，使根據香港公開發售可供認購的發售股份總數增至50,000,000股發售股份，即香港公開發售初步分配的兩倍及根據全球發售初步可供認購發售股份的20%；及(ii)最終發售價須釐定為每股發售股份2.66港元，即本招股章程所述發售價範圍的低位數。

在各情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將分配至甲組及乙組，而分配至國際發售的發售股份數目將按獨家全球協調人酌情認為合適的方式相應減少。

倘香港公開發售及國際發售均認購不足，則全球發售將不會進行，除非包銷商將根據本招股章程、申請表格及包銷協議所載的條款及條件，按彼等各自的適用比例認購或促使認購人認購根據全球發售提呈發售但未獲認購的發售股份。

國際發售與香港公開發售之間的任何有關回補及重新分配將於發售股份數目根據超額配股權（如有）獲行使而作出任何調整前完成。

申請

香港公開發售的每位申請人亦須於其提交的申請中承諾及確認，其本人及其為其利益提出申請的任何人士並無申請或接納或表示有意申請或接納，亦不會申請或接納或表示有意申請或接納國際發售項下任何發售股份，而若上述承諾及／或確認遭違反及／或屬不實（視乎情況而定）或其已獲或將獲配售或分配國際發售的發售股份，則有關申請人的申請將不獲受理。

根據香港公開發售提出申請的申請人須於申請時支付每股股份最高價格3.44港元，外加每股發售股份應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。若按下文本節「－定價及分配」一段所述方式最終釐定的發售價低於每股股份最高價格3.44港元，適當金額的退款（包括多繳股款應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）將退回予獲接納申請人，惟不計利息。有關詳情請參閱「如何申請香港發售股份」。

國際發售

初步提呈的國際發售股份數目

根據上文所述重新分配，國際發售包括提呈發售225,000,000股發售股份以供認購，佔全球發售項下發售股份的90%，並假設超額配股權並無獲行使。

分配

國際發售將包括依據S規例以離岸交易方式向美國境外機構及專業投資者以及其他投資者（包括向香港境內的專業及機構投資者）私募配售發售股份。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司（包括基金經理）以及經常投資於股份及其他證券的企業實體。根據國際發售的國際發售股份分配將根據下文「－定價及分配」一段所述的「累計投標」程序進行，並取決於多項因素，包括需求水平及時間、相關投資者於相關行業的投資資產或股本資產總值以及預期相關投資者於發售股份在聯交所上市後會否購買更多發售股份及／或持有或出售所持發售股份。有關分配旨在分配發售股份以形成對本公司及其股東整體有利的穩固專業及機構股東基礎。

獨家全球協調人(代表國際包銷商)可要求任何已根據國際發售獲發售國際發售股份的投資者以及任何根據香港公開發售提出申請的投資者向獨家全球協調人提供足夠資料，以便其識別香港公開發售項下的有關申請，並確保彼等再無根據香港公開發售申請任何香港發售股份。

重新分配

根據國際發售將予發行或出售的發售股份總數可能因本節「－香港公開發售－重新分配」所述的回補安排、超額配股權獲全部或部分行使及／或香港公開發售初步提呈但未獲認購的任何發售股份重新分配至國際發售而有所變動。

超額配股權

我們預期向國際包銷商授出超額配股權，可由獨家全球協調人(為其本身及代表國際包銷商)全權酌情全部或部分行使，可於上市日期直至遞交香港公開發售申請截止日期後30日止期間的任何時間行使，借此要求本公司按發售價配發及發行最多合共37,500,000股股份(不超過全球發售項下初步可供認購發售股份的15%)，以補足國際發售的超額分配(如有)。倘超額配股權獲悉數行使，發售股份將佔緊隨資本化發行、全球發售完成及超額配股權獲行使後本公司經擴大已發行股本的27.71%。倘超額配股權獲行使，我們將適時發佈公告。

穩定價格行動

穩定價格行動是包銷商在若干市場促進證券分銷而採用的慣常做法。為穩定價格，包銷商可於特定期間在二級市場競投或購買新發行的證券，以阻止或在可能的情況下避免證券市價跌至低於發售價。香港及若干其他司法權區禁止進行旨在壓低市價的活動，而進行穩定價格行動後的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格經辦人或任何代其行事的人士（作為穩定價格經辦人）均可在香港或其他地區適用法律允許的範圍內代表包銷商超額分配或進行交易，以穩定或支持股份的市價，使其在上市日期後一段有限期間內高於原本價格水平。然而，穩定價格經辦人或任何代其行事的人士均無義務進行任何該等穩定價格行動。該等穩定價格行動一經開始可隨時終止，並應要求須於遞交香港公開發售申請截止日期後30日內結束。穩定價格經辦人或代其行事的任何人士可全權酌情決定是否就全球發售進行穩定價格交易。

在香港根據香港法例第571W章《證券及期貨（穩定價格）規則》（經修訂）可進行的穩定價格行動包括：(i)超額分配以防止或盡量減少股份市價的任何下跌；(ii)出售或同意出售股份，以便建立淡倉以防止或盡量減少股份市價的任何下跌；(iii)根據超額配股權購買或認購或同意購買或認購股份，以將根據以上(i)或(ii)建立的持倉平倉；(iv)純粹為防止或盡量減少股份市價的任何下跌而購買或同意購買任何股份；(v)出售或同意出售任何股份，以將因上述購買而建立的持倉平倉及(vi)建議或意圖進行(ii)、(iii)、(iv)或(v)段所述的任何事宜。

具體而言，有意申請發售股份的人士及投資者尤應留意：

- 穩定價格經辦人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；

- 穩定價格經辦人或代其行事的任何人士持有該好倉的規模及時間或時期並不確定；

- 穩定價格經辦人或代其行事的任何人士一旦將該好倉平倉，則可能對股份市價有不利影響；

- 穩定價格期過後不得進行穩定價格行動支持股份市價，而穩定價格期將由上市日期起，預期於遞交香港公開發售申請截止日期後第30日屆滿。於該日後，不得再採取任何穩定價格行動，因此，股份的需求及股份的價格屆時或會下跌；

- 採取任何穩定價格行動均不能確保股份價格會維持於發售價或更高水平；及

- 於穩定價格行動的過程中可能按等於或低於發售價的任何價格可能作出穩定價格出價或進行交易，這意味著可能按低於股份申請人或投資者支付的價格的價格作出穩定價格出價或進行交易。

本公司將保證或促使於穩定價格期屆滿七日內刊發符合香港法例第571W章《證券及期貨(穩定價格)規則》的公告。

超額分配

於進行有關全球發售的任何股份超額分配後，獨家全球協調人或代其行事的任何人士可通過(其中包括)行使全部或部分超額配股權，使用穩定價格經辦人、其聯屬人士或代其行事的任何人士於二級市場購買的未超過發售價的股份，或通過以下詳述的借股協議或結合使用該等方式，以補足該等超額分配。可超額分配的股份數目將不會超過根據超額配股權獲悉數行使而可能配發及發行的股份數目，即37,500,000股股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份的15%。

借股協議

為方便結算有關全球發售的超額分配，穩定價格經辦人或代其行事的任何人士可選擇根據借股協議自借股股東借入股份。借股協議預期將於定價日或前後由穩定價格經辦人與借股股東訂立。

借股協議將不會受到《上市規則》第10.07(1)(a)條限制的規限，惟須遵守《上市規則》第10.07(3)條所載的以下規定：

- 本招股章程詳述了該等借股安排，其將僅可由穩定價格經辦人僅就於行使國際發售的超額配股權前為任何淡倉補倉之目的而進行；

- 根據借股協議，自借股股東借入的最高股份數目將限於因行使超額配股權而可能發行的最高股份數目；

- 就此借入的相同數目股份必須於以下最早日期後第三個營業日或之前向借股股東或其代理人歸還：(i)超額配股權可予行使的截止日期；(ii)超額配股權獲全面行使及相關超額分配股份獲分配之日；及(iii)雙方可能以書面協議的較早時間；

- 借股協議項下的借股安排將遵照所有適用法例、《上市規則》及監管規定進行；及

- 穩定價格經辦人或其授權代理不會就有關該借股安排向借股股東作出任何付款。

定價及分配

國際包銷商將洽詢有意投資者擬在國際發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發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。

發售價預期由本公司與獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）於定價日通過協議方式釐定。定價日預期為2021年7月8日（星期四）或前後，惟無論如何不遲於2021年7月14日（星期三）。

除另有公佈外，發售價不會高於每股發售股份3.44港元，並預期不會低於每股發售股份2.66港元，詳情見下文。有關公佈不得遲於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午作出。

有意投資者須注意，於定價日釐定的發售價可能(但預期不會)低於本招股章程所述的指示性發售價範圍。

獨家全球協調人(代表香港包銷商)可在其認為合適的情況下，根據有意投資者於累計投標過程中就國際發售表示的踴躍程度，並經本公司同意後，在遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前任何時間，減少全球發售提呈發售的發售股份數目及／或調低指示性發售價範圍至低於本招股章程所述者。在此情況下，本公司將於作出有關調減決定後，在切實可行情況下盡快且無論如何不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午，分別在本公司網站**www.shengquanwuye.com**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**刊登有關調減的通告。本公司亦將於決定作出有關變動後在實際可行情況下盡快刊發補充招股章程，以向投資者提供根據全球發售提呈發售的發售股份數目及／或發售價變動的更新資料，延長香港公開發售開放接納的期間，以使潛在投資者擁有充足時間考慮彼等的認購或重新考慮彼等已遞交的認購申請，且鑒於發售股份數目及／或發售價變動，要求已申請香港發售股份的投資者正面確認彼等的發售股份申請。刊發有關通告及補充招股章程後，經修訂的發售股份數目及／或發售價範圍將為最終及具有決定性意義的數目及範圍，且發售價(倘經獨家全球協調人(代表香港包銷商)與本公司協定)將定於該經修訂發售價範圍之內。

香港包銷協議

香港公開發售乃由香港包銷商根據香港包銷協議的條款全數包銷，惟須待本公司與獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)協定發售價。

我們預期於定價日訂立有關國際發售的國際包銷協議。

香港包銷協議及國際包銷協議中的有關包銷安排乃概述於「包銷」。

全球發售的條件

所有發售股份的申請須待以下條件達成後，方可獲接納：

(a) 聯交所批准根據全球發售提呈的發售股份（包括根據超額配股權獲行使而可獲認購的額外發售股份）上市及買賣（僅視乎分配而定）；

(b) 本公司與獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）於定價日已協定發售價；

(c) 國際包銷協議於定價日或前後已簽訂及交付；及

(d) 包銷商於各自包銷協議下的責任成為及保持為無條件，且並無根據各自包銷協議的條款而終止，

於各情況下，上述條件均須於包銷協議指定的日期及時間或之前達成（惟倘該等條件於上述日期及時間或之前獲有效豁免則除外）。

倘因任何原因，本公司與獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）於2021年7月14日（星期三）或之前未能協定發售價，則全球發售將不會進行，並將告失效。

香港公開發售及國際發售中的任何一項須待（其中包括）另一項發售成為無條件，且並無根據其條款終止方告完成。

若上述條件未能於指定日期及時間前達成或獲豁免，則全球發售將告失效，並將即時知會聯交所。本公司將盡快於本公司網站(**www.shengquanwuye.com**)及聯交所網站(**www.hkexnews.hk**)刊發及促使刊發有關香港公開發售失效的通告。在此情況下，所有申請股款將按「如何申請香港發售股份－14.發送／領取股票及退回股款」一段所載的條款不計利息退還。在此期間，所有申請股款將存置於收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例（經修訂）持牌的其他香港銀行的獨立銀行賬戶。

就香港發售股份發出的股票，僅在全球發售於上市日期上午八時正前的任何時間全面成為無條件(包括包銷協議並無根據彼等條款終止)的情況下，方會於上市日期上午八時正生效。

申請於聯交所上市

我們已向聯交所申請批准已發行股份及根據資本化發行、全球發售及因行使超額配股權和根據購股權計劃可能授出的購股權而將予發行的股份的上市及買賣。

除我們已申請於聯交所上市之外，本公司股份或借貸資本概無於任何其他證券交易所上市或買賣，且現時並無及不擬於短期內尋求在其他證券交易所上市或買賣。

股份將合資格獲納入中央結算系統

待股份獲批准於聯交所上市及買賣，且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，自股份在聯交所開始買賣日期或香港結算選定的任何其他日期起可在中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統交收。所有在中央結算系統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》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。本公司已作出一切必要安排，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2021年7月15日(星期四)上午八時正或之前在香港成為無條件，預期股份將於2021年7月15日(星期四)上午九時正於聯交所開始買賣。股份將於聯交所主板以每手1,000股股份買賣。股份的股份代號將為2215。

1. 申請方法

閣下如申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請認購國際發售股份。

閣下可通過以下方法申請香港發售股份：

- 使用**白色**或**黃色**申請表格；
- 在網上透過**白表eIPO**服務網站**www.eipo.com.hk**申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表　閣下提出申請。

除非　閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則　閣下及　閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、獨家全球協調人、**白表eIPO**服務供應商及其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人士符合以下條件，可以**白色**或**黃色**申請表格申請認購香港發售股份：

- 年滿18歲或以上；
- 有香港地址；或
- 身處美國境外且並非美籍人士（定義見美國證券法S規例）。

倘　閣下在網上透過**白表eIPO**服務提出申請，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　閣下為法人團體，申請表格必須經獲正式授權的高級職員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上　閣下的公司印鑑。

倘申請由獲得授權書正式授權的人士提出，則獨家全球協調人可在其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／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或行政總裁；
- 本公司的核心關連人士(定義見《上市規則》)或緊隨全球發售完成後將成為本公司核心關連人士的人士；
- 上述任何人士的緊密聯繫人(定義見《上市規則》)；及
- 已獲分配或已申請認購任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售的人士。

3. 申請香港發售股份

申請途徑

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用**白色**申請表格或透過**www.eipo.com.hk**在網上提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，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，請使用**黃色**申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表　閣下提出申請。

索取申請表格的地點

閣下可於2021年6月29日（星期二）上午九時正至2021年7月8日（星期四）中午十二時正的正常辦公時間內，在下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

(i) 香港包銷商的以下地址：

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
興證國際融資有限公司	香港上環 德輔道中199號 無限極廣場32樓全層
中泰國際證券有限公司	香港中環 德輔道中189號 李寶椿大廈19樓
萬盛金融控股有限公司	香港上環 皇后大道中181號 新紀元廣場11樓A01-02室
富途證券國際（香港）有限公司	香港 金鐘道95號 統一中心13樓C1-2室
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
一盈證券有限公司	香港 干諾道西188號 香港商業中心1916室

(ii) 下列收款銀行的任何指定分行：

中國銀行(香港)有限公司

地區	分行	地址
香港島	干諾道中分行	香港 干諾道中13-14號
九龍	黃大仙分行	九龍 黃大仙 黃大仙中心南館 地下G13及G13A號舖
	尖沙咀東分行	九龍 尖沙咀東 加連威老道96號 希爾頓大廈 低層地下3號舖
新界	粉嶺中心分行	新界 粉嶺中心 2D-E及H號舖
	沙田分行	新界 沙田 橫壆街1-15號 好運中心 地下20號舖

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

地區	分行	地址
香港島	上環德輔道中分行	香港上環德輔道中 237-239號地下
九龍	佐敦分行	香港九龍佐敦彌敦道 314-316號地下及一樓

閣下可於2021年6月29日(星期二)上午九時正至2021年7月8日(星期四)中午十二時正的正常辦公時間內，在香港結算存管處服務櫃台(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一座及二座1樓)或向 閣下的股票經紀索取**黃色**申請表格及招股章程。

遞交申請表格的時間

填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同隨附註明抬頭人為「中國銀行(香港)代理人有限公司 — 德信服务集团公開發售」的付款支票或銀行本票，須於下列時間投入上述任何收款銀行分行的特備收集箱內：

2021年6月29日(星期二) – 上午九時正至下午五時正
2021年6月30日(星期三) – 上午九時正至下午五時正
2021年7月2日(星期五) – 上午九時正至下午五時正
2021年7月3日(星期六) – 上午九時正至下午一時正
2021年7月5日(星期一) – 上午九時正至下午五時正
2021年7月6日(星期二) – 上午九時正至下午五時正
2021年7月7日(星期三) – 上午九時正至下午五時正
2021年7月8日(星期四) – 上午九時正至中午十二時正

辦理申請登記的時間將為申請截止日期2021年7月8日(星期四)上午十一時四十五分至中午十二時正，或本節「－10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

4. 申請的條款及條件

務請小心依從申請表格的詳細指示，否則　閣下的申請或會不獲受理。

遞交申請表格或透過**白表eIPO**服務提出申請後，即表示　閣下(其中包括)：

(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全球協調人(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(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及申請表格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)國際發售的任何國際發售股份，亦無參與國際發售；

(viii) 同意向本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行、獨家保薦人、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披露其所要求的有關　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、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、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　閣下在本招股章程及申請表格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），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寄發任何股票及／或電子退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由　閣下自行承擔，除非　閣下已符合本招股章程「－14.發送／領取股票及退回股款－親身領取」一節所述的條件而親身領取股票及／或退款支票；

(xvi) 聲明及陳述此乃　閣下為本身的利益或為其利益提出申請的人士所提出及擬提出的唯一申請；

(xvii) 明白本公司及獨家全球協調人將依賴　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　閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或向**白表eIPO**服務供應商發出**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以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出**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代為簽署申請表格或發出**電子認購指示**。

黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱**黃色**申請表格。

5. 透過白表eIPO服務提出申請

一般事項

符合「－2. 可提出申請的人士」一節所載條件的個人可透過**白表eIPO**服務提出申請，方法是使用指定網站**www.eipo.com.hk**申請以其本身名義獲配發及登記的香港發售股份。

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，亦可能不會提交予本公司。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2021年6月29日（星期二）上午九時正至2021年7月8日（星期四）上午十一時三十分，透過**www.eipo.com.hk**（每日24小時，申請截止當日除外）向**白表eIPO**服務供應商遞交　閣下的申請，而全數繳付有關申請股款的截止時間將為2021年7月8日（星期四）中午十二時正或「－10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一節所述的較後時間。

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**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。

可持續發展的承諾

白表eIPO最明顯的好處是以自助的電子方式提交申請，省卻用紙。香港中央證券登記有限公司作為指定**白表eIPO**服務供應商，會就每份經**www.eipo.com.hk**遞交的「德信服务集团有限公司」**白表eIPO**申請捐出2港元，以支持可持續發展。

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，可致電2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統**https://ip.ccass.com**（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**。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司
香港中環康樂廣場8號
交易廣場一座及二座1樓客戶服務中心

招股章程亦可在上述地址索取。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示　閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）透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本公司、獨家全球協調人及香港股份過戶登記處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

倘　閣下發出**電子認購指示**申請香港發售股份，並由香港結算代理人代為簽署**白色**申請表格：

(i) 香港結算代理人將僅作為　閣下的代名人行事，毋須對任何違反**白色**申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；

(ii) 香港結算代理人將代表 閣下作出下列事項：

- 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，記存於代表 閣下的中央結算系統參與者股份戶口或 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 閣下並無申請或接納、亦不會申請或接納或表示有意認購國際發售的任何國際發售股份；

- (倘為 閣下的利益而發出**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 閣下明白本公司、董事及獨家全球協調人將依賴 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；

- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為 閣下獲分配的香港發售股份的持有人，並按照我們與香港結算另行協議的安排發送有關股票及／或退款；

- 確認 閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；

- 確認 閣下已接獲及／或閱讀本招股章程，而提出申請時僅依賴本招股章程載列的資料及陳述(本招股章程任何補充文件所載者除外)；

- 同意本公司、獨家保薦人、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；

- 同意向本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行、獨家保薦人、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／或其各自的顧問及代理披露　閣下的個人資料；

- 同意(在不影響　閣下可能擁有的任何其他權利下)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)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，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，若根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回申請；

- 同意由香港結算代理人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本公司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；

- 向本公司(為其本身及為各股東的利益)表示同意(致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即視為為本公司本身及代表各股東向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意)遵守及符合《公司(清盤及雜項條文)條例》及組織章程細則的規定；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。

通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示　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)向香港結算發出該等指示，　閣下(倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人(以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、證監會交易徵費及聯交所交易費；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、證監會交易徵費及聯交所交易費)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**白色**申請表格及本招股章程所述的全部事項。

最低認購數額及許可數目

閣下可自行或促使身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發出申請最少1,000股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過1,000股香港發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將概不予考慮，且不獲受理。

輸入電子認購指示的時間(1)

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**：

2021年6月29日（星期二）– 上午九時正至下午八時三十分
2021年6月30日（星期三）– 上午八時正至下午八時三十分
2021年7月2日（星期五）– 上午八時正至下午八時三十分
2021年7月3日（星期六）– 上午八時正至下午一時正
2021年7月5日（星期一）– 上午八時正至下午八時三十分
2021年7月6日（星期二）– 上午八時正至下午八時三十分
2021年7月7日（星期三）– 上午八時正至下午八時三十分
2021年7月8日（星期四）– 上午八時正至中午十二時正

附註：

(1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人而不時決定更改該等時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可由2021年6月29日（星期二）上午九時正至2021年7月8日（星期四）中午十二時正（每日24小時，截止申請當日除外）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2021年7月8日（星期四）中午十二時正，或本節「－10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

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

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行、獨家全球協調人、包銷商及彼等各自的顧問及代理所持有關　閣下的任何個人資料，亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

7. 有關以電子方式提出申請的警告

通過向香港結算發出**電子認購指示**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。上述服務均存在能力上限及服務中斷的可能，　閣下宜避免待到申請截止日期方提出電子申請。本公司、董事、獨家保薦人、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概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或通過**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**，謹請彼等避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。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：(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格；或(ii)於2021年7月8日（星期四）中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心填交輸入**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。倘　閣下為代名人，必須於申請表格「由代名人遞交」的空格內填上每名實益擁有人或（如屬聯名實益擁有人）每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼，

如未有填妥此項資料，有關申請將視作為　閣下的利益提交。

倘為　閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**或通過**白表eIPO**服務提交超過一項申請(包括香港結算代理人通過**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。倘申請由一家未上市公司提出，而：

- 該公司的主要業務為證券買賣；及
- 閣下可對該公司行使法定控制權，則是項申請將視作為　閣下的利益提出。

「未上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指　閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的表決權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本(不計及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

白色及**黃色**申請表格內附有一覽表，列出就股份應付的實際金額。

閣下申請認購股份時，必須根據申請表格所載的條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用**白色**或**黃色**申請表格或通過**白表eIPO**服務申請最少1,000股香港發售股份。每份超過1,000股香港發售股份的申請或**電子認購指示**必須為申請表格一覽表上所列的其中一個數目或指定網站**www.eipo.com.hk**另行指定的數目。

倘　閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予聯交所參與者，而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所(證監會交易徵費由聯交所代證監會收取)。

有關發售價的進一步詳情，請參閱「全球發售的架構－定價及分配」。

10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘於2021年7月8日(星期四)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或出現極端情況的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正開始辦理申請登記。

倘並未於2021年7月8日(星期四)開始及截止辦理申請登記，或「預期時間表」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／或出現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2021年7月14日(星期三)在本公司網站(**www.shengquanwuye.com**)及聯交所網站**www.hkexnews.hk**公佈最終發售價、國際發售踴躍程度、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時間及日期按下列方式提供：

- 於2021年7月14日(星期三)上午八時正前刊載於本公司網站(**www.shengquanwuye.com**)及聯交所網站**www.hkexnews.hk**的公告查閱；
- 於2021年7月14日(星期三)上午八時正至2021年7月20日(星期二)午夜十二時正期間透過可全日24小時瀏覽分配結果的指定網站**www.iporesults.com.hk**(或者：英文網站**https://www.eipo.com.hk/en/Allotment**；中文網站**https://www .eipo.com.hk/zh-hk/Allotment**)，使用「身份識別搜尋」功能查閱；
- 於2021年7月14日(星期三)至2021年7月19日(星期一)期間(星期六及星期日除外)上午九時正至下午六時正致電查詢熱線+852 2862 8555查詢；

- 於2021年7月14日(星期三)、2021年7月15日(星期四)及2021年7月16日(星期五)在所有收款銀行指定分行的營業時間內查閱特備的分配結果小冊子。

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「全球發售的架構」。

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：

一經填寫及遞交申請表格或向香港結算或向**白表eIPO**服務供應商發出**電子認購指示**，即表示　閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前撤回　閣下的申請或香港結算代理人代　閣下提交的申請。此項同意將作為一項與本公司訂立的附屬合約生效。

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)，只有在就本招股章程承擔責任的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下，　閣下的申請或香港結算代理人代表　閣下提出的申請方可於上述第五日或之前撤回。

倘就本招股章程發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將獲通知須確認其申請。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。

(ii)　倘本公司或其代理行使酌情權拒絕　閣下的申請：

本公司、獨家全球協調人、**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，而毋須就此提供理由。

(iii)　倘香港發售股份的配發無效：

倘聯交所並無在下列期間內批准股份上市，香港發售股份的配發即告無效：

- 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 截止辦理申請登記日期後三個星期的較長期間內。

(iv)　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發售股份；
- 閣下並無遵照所載指示填寫申請表格；
- 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**；
- 閣下並無妥為付款，或　閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兑現；
- 包銷協議並無成為無條件或被終止；

- 本公司或獨家全球協調人相信接納　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50.0%的香港發售股份。

13. 退回申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於每股發售股份最高發售價(不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或香港公開發售的條件並無按照「全球發售的架構－香港公開發售」所述者達成，又或任何申請被撤回，申請股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回又或不將有關支票或銀行本票過戶。

如須退回任何申請股款，本公司將於2021年7月14日(星期三)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配發的全部香港發售股份獲發一張股票(以**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**作出的申請所獲發的股票則如下文所述存入中央結算系統)。

本公司不會就股份發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出收據。如　閣下以**白色**或**黃色**申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予　閣下(如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險由　閣下自行承擔：

- 配發予　閣下的全部香港發售股份的股票(倘為**黃色**申請表格，有關股票將如下文所述存入中央結算系統)；及

- 向申請人(或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人)開出劃線註明「只准入抬頭人賬戶」的退款支票，退款金額為：(i)若申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份的全部或多繳的申請股款；及／或(ii)若發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時繳付的每股發售股份最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，惟不計利息)。　閣

下或(如屬聯名申請人)排名首位申請人所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分或會印於　閣下的退款支票(如有)上。銀行兑現退款支票前或會要求核實　閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘　閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致延遲甚至無法兑現　閣下的退款支票。

根據下文所述發送／領取股票及退回股款的安排，任何退款支票及股票預期將於2021年7月14日(星期三)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。

只有在2021年7月15日(星期四)上午八時正全球發售已成為無條件以及「包銷」所述終止權利未有行使的情況下，股票方會成為有效證書。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　閣下使用白色申請表格提出申請

倘　閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且已提供申請表格所規定全部資料，可於2021年7月14日(星期三)或我們在公告通知的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨香港股份過戶登記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室領取有關退款支票及／或股票。

倘　閣下為個人申請人且合資格親身領取，　閣下不得授權任何其他人士代為領取。倘　閣下為公司申請人且合資格親身領取，　閣下的授權代表須攜同蓋上公司印鑑的授權書領取。個人及授權代表均須於領取時出示香港股份過戶登記處接納的身份證明文件。

倘　閣下未在指定領取時間親身領取退款支票及／或股票，有關支票及／或股票將於2021年7月14日(星期三)或之前立刻以普通郵遞方式寄往　閣下申請表格所示地址，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／或股票將於2021年7月14日(星期三)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由　閣下自行承擔。

(ii) 倘 閣下使用黃色申請表格提出申請

倘 閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，請按上述收取退款支票相同指示行事。倘 閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票將於2021年7月14日(星期三)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由 閣下自行承擔。

倘 閣下使用**黃色**申請表格提出申請，而有關申請全部或部分獲接納， 閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2021年7月14日(星期三)或在特別情況下由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，按申請表格的指示記存於 閣下本身的或 閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口。

- *倘 閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請*

  關於記存於 閣下的指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口的香港發售股份， 閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的香港發售股份數目。

- *倘 閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請*

  中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果，將連同香港公開發售的結果一併按上文「11. 公佈結果」所述方式由本公司公佈。 閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，須於2021年7月14日(星期三)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期下午五時正前知會香港結算。緊隨香港發售股份存入 閣下的股份戶口後， 閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱 閣下的新戶口結餘。

(iii) 倘 閣下透過白表eIPO服務提出申請

倘 閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份而申請全部或部分獲接納， 閣下可於2021年7月14日(星期三)或本公司於公告通知發送／領取股票／電子退款指示／退款支票的其他日期的上午九時正至下午一時正，親臨香港股份過戶登記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室領取股票。

倘 閣下未於指定領取時間內親身領取股票，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，股票(如適用)將於2021年7月14日(星期三)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。

(iv)　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，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2021年7月14日(星期三)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，記存於　閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口或　閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。

- 本公司預期將於2021年7月14日(星期三)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2021年7月14日(星期三)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　閣下的經紀或託管商代為發出**電子認購指示**， 閣下亦可向該名經紀或託管商查詢　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。

- 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2021年7月14日(星期三)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、證監會交易徵費及聯交所交易費，惟不計利息)，將於2021年7月14日(星期三)存入　閣下的指定銀行賬戶或　閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

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營業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。

以下第I-1至I-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供收錄於本招股章程。此報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求擬備，並以本公司董事及保薦人為收件人。

pwc 羅兵咸永道

致德信服务集团有限公司列位董事及建銀國際金融有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

緒言

本所謹此就第I-4至I-62頁所載德信服务集团有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告，此等歷史財務資料包括於2018年、2019年及2020年12月31日的綜合資產負債表、 貴公司於2020年12月31日的資產負債表以及截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度(「往績記錄期間」)各年的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-62頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於 貴公司於2021年6月29日就 貴公司股份首次在香港聯合交易所有限公司主板上市而刊發的招股章程(「招股章程」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

羅兵咸永道會計師事務所, 香港中環太子大廈 22 樓
電話：+852 2289 8888, 傳真：+852 2810 9888, www.pwchk.com

申報會計師的責任

本所的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向　閣下報告。本所已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號*投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告*執行我們的工作。該準則要求本所遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

本所的工作涉及執行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。本所的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體呈列方式。

本所相信，本所獲取的證據充分、適當，並為發表意見提供了基礎。

意見

本所認為，就本會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映　貴公司於2020年12月31日的財務狀況以及　貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日的綜合財務狀況及其於往績記錄期間的綜合財務表現及其綜合現金流量。

就香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「《上市規則》」)及《公司(清盤及雜項條文)條例》項下事項出具的報告

調整

於編製歷史財務資料時，概無對第I-4頁界定的相關財務報表作出調整。

股息

本所參閱歷史財務資料附註29，其指出德信服务集团有限公司自註冊成立以來未曾支付股息。

貴公司概無編製法定財務報表

貴公司自其註冊成立日期起概無編製法定財務報表。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
2021年6月29日

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告的一部分。

貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日止年度的財務報表為歷史財務資料的編製基礎，並由羅兵咸永道會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核(「相關財務報表」)。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明外，所有價值均約整至最接近的千元(人民幣千元)。

I 貴集團歷史財務資料

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2018年	**2019年**	**2020年**
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
收入	*6*	397,833	512,850	692,319
銷售成本	*10*	(302,714)	(367,924)	(456,562)
毛利		95,119	144,926	235,757
其他收入	*7*	2,319	3,470	6,432
其他收益淨額	*8*	2,258	1,826	1,917
銷售及營銷開支	*10*	(2,894)	(6,490)	(7,914)
行政開支	*10*	(55,728)	(67,768)	(97,746)
金融資產減值虧損淨額	*3.1*	(7,425)	(6,016)	(2,656)
經營利潤		33,649	69,948	135,790
融資收入		369	1,341	2,779
融資成本		(2,298)	(3,399)	(2,248)
融資(成本)／收入淨額	*9*	(1,929)	(2,058)	531
所得稅前利潤		31,720	67,890	136,321
所得稅開支	*12*	(9,258)	(17,340)	(30,514)
年內利潤		22,462	50,550	105,807
以下各方應佔利潤：				
－貴公司擁有人		22,361	49,396	97,190
－非控股權益		101	1,154	8,617
		22,462	50,550	105,807
年內其他全面收益(扣除稅項)		–	–	–
年內全面收益總額		22,462	50,550	105,807
以下各方應佔全面收益總額：				
－貴公司擁有人		22,361	49,396	97,190
－非控股權益		101	1,154	8,617
		22,462	50,550	105,807
貴公司擁有人應佔利潤的每股盈利（以每股人民幣千元表示）				
－基本及攤薄	*13*	22	49	97

附註： 以上呈列的每股盈利並無計入根據股東於2021年6月21日通過的書面決議案進行的建議資本化發行，此乃由於建議資本化發行於本報告日期尚未生效。

綜合資產負債表

		於12月31日		
	附註	**2018年**	**2019年**	**2020年**
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	*14*	14,132	14,120	13,327
無形資產	*15*	1,385	1,151	2,015
投資物業	*17*	–	22,435	–
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	*16*	35,205	4,500	–
其他應收款項以及預付款項	*21*	13,329	7,524	–
遞延所得稅資產	*28*	8,741	10,555	7,442
於聯營公司的投資	*18*	–	–	1,470
		72,792	60,285	24,254
流動資產				
存貨	*19*	5,960	21,117	7,647
貿易及其他應收款項以及預付款項	*21*	148,691	221,817	180,048
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	*16*	7,890	36,631	3,540
受限制現金	*22*	227	152	242
現金及現金等價物	*22*	80,372	104,758	229,212
		243,140	384,475	420,689
資產總值		315,932	444,760	444,943
權益				
貴公司擁有人應佔權益				
股本	*23*	–	–	–
儲備	*24*	86,301	93,465	(167)
保留收益		12,314	57,349	76,037
		98,615	150,814	75,870
非控股權益		3,560	(1,758)	12,558
權益總額		102,175	149,056	88,428
負債				
非流動負債				
借款	*26*	5,000	5,000	–
租賃負債	*25*	6,054	4,858	2,626
		11,054	9,858	2,626
流動負債				
借款	*26*	19,500	21,500	–
租賃負債	*25*	2,819	2,382	2,925
貿易及其他應付款項	*27*	109,923	164,232	207,269
合約負債	*6*	60,965	78,617	111,845
即期所得稅負債		9,496	19,115	31,850
		202,703	285,846	353,889
負債總額		213,757	295,704	356,515
權益及負債總額		315,932	444,760	444,943

貴公司資產負債表

	附註	於12月31日 2020年 人民幣千元
資產		
非流動資產		
於附屬公司的投資	*35*	58,602
流動資產		
預付款項	*21*	3,462
資產總值		62,064
權益		
貴公司擁有人應佔權益		
股本		–
儲備	*24*	46,317
權益總額		46,317
負債		
流動負債		
其他應付款項	*27*	11,207
應付附屬公司款項		4,540
		15,747
負債總額		15,747
權益及負債總額		62,064

綜合權益變動表

		貴公司擁有人應佔					
	附註	股本	儲備	保留收益	總計	非控股權益	權益總額
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
		(附註23)	*(附註24)*				
於2018年1月1日的結餘		–	67,461	2,732	70,193	(11,593)	58,600
全面收益							
年內利潤		–	–	22,361	22,361	101	22,462
與擁有人(以其作為擁有人的身份)的交易							
視作控股股東出資	*24*	–	11,000	–	11,000	–	11,000
與非控股權益的交易	*24*	–	(11,548)	–	(11,548)	11,548	–
股東貸款資本化	*24*	–	16,989	–	16,989	4,284	21,273
現組成 貴集團的公司向其當時股東宣派的股息	*29*	–	–	(10,380)	(10,380)	(780)	(11,160)
劃撥至法定儲備	*24*	–	2,399	(2,399)	–	–	–
於2018年12月31日的結餘		–	86,301	12,314	98,615	3,560	102,175
於2019年1月1日的結餘		–	86,301	12,314	98,615	3,560	102,175
全面收益							
年內利潤		–	–	49,396	49,396	1,154	50,550
與擁有人(以其作為擁有人的身份)的交易							
與非控股權益的交易	*24*	–	6,472	–	6,472	(6,472)	–
視作向控股股東分派	*24*	–	(3,669)	–	(3,669)	–	(3,669)
劃撥至法定儲備		–	4,361	(4,361)	–	–	–
於2019年12月31日的結餘		–	93,465	57,349	150,814	(1,758)	149,056

		貴公司擁有人應佔					
	附註	股本	儲備	保留收益	總計	非控股權益	權益總額
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
		(附註23)	*(附註24)*				
於2020年1月1日的結餘		–	93,465	57,349	150,814	(1,758)	149,056
全面收益							
年內利潤		–	–	97,190	97,190	8,617	105,807
與擁有人(以其作為擁有人的身份)的交易							
現組成　貴集團的公司向其當時股東宣派的股息	*29*	–	–	(69,192)	(69,192)	–	(69,192)
與非控股權益的交易	*24*	–	3,152	–	3,152	(3,152)	–
現組成　貴集團的公司當時股東注資	*24*	–	7,267	–	7,267	7,733	15,000
視作向其當時股東分派	*1.2(a)、1.2(i)、24*	–	(128,465)	–	(128,465)	–	(128,465)
就集團重組視作控股股東出資	*1.2(b)、24*	–	7,596	–	7,596	–	7,596
第三方投資者注資	*1.2(g)、24*	–	7,508	–	7,508	–	7,508
收購附屬公司	*35(v)*	–	–	–	–	1,103	1,103
出售附屬公司		–	–	–	–	15	15
劃撥至法定儲備		–	9,310	(9,310)	–	–	–
於2020年12月31日的結餘		–	(167)	76,037	75,870	12,558	88,428

綜合現金流量表

		截至12月31日止年度		
	附註	**2018年**	**2019年**	**2020年**
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
經營活動的現金流量				
經營所得現金	*30*	20,352	58,508	273,051
已付所得稅		(3,405)	(9,535)	(14,706)
經營活動所得現金淨額		16,947	48,973	258,345
投資活動的現金流量				
出售按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項		82,753	54,354	312,759
購買按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		(110,740)	(49,150)	(272,620)
向關聯方提供的貸款		–	(12,000)	(70,000)
關聯方還款		–	12,000	70,000
購買物業、廠房及設備		(1,384)	(5,803)	(7,050)
購買投資物業		–	(17,428)	(300)
收購附屬公司		–	(600)	1,262
已收利息		369	1,341	2,779
出售投資物業所得款項		–	–	30,256
購買無形資產		(377)	–	(1,019)
出售物業、廠房及設備所得款項		31	351	77
於聯營公司的投資		–	–	(1,470)
出售附屬公司所得款項		–	–	600
投資活動(所用)／所得現金淨額		(29,348)	(16,935)	65,274

	附註	截至12月31日止年度		
		2018年	**2019年**	**2020年**
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
融資活動的現金流量				
視作向其當時股東分派		–	(3,669)	(128,465)
組成　貴集團的公司向其當時股東派付的股息		(11,160)	–	(69,192)
銀行及其他借款所得款項		31,900	30,000	47,800
償還銀行及其他借款		(21,150)	(28,000)	(74,300)
視作　貴集團控股股東出資		11,000	–	7,596
現組成　貴集團的公司當時股東注資		–	–	15,000
第三方投資者注資		–	–	7,508
已付利息		(1,785)	(2,992)	(1,930)
租賃付款的本金部分		(3,113)	(2,991)	(2,096)
已付上市開支		–	–	(1,086)
融資活動所得／(所用)現金淨額		5,692	(7,652)	(199,165)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(6,709)	24,386	124,454
年初現金及現金等價物		87,081	80,372	104,758
年末現金及現金等價物		80,372	104,758	229,212

II 歷史財務資料附註

1 一般資料、重組及呈列基準

1.1 一般資料

德信服务集团有限公司(「貴公司」)於2020年10月22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責任公司。 貴公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands 。

貴公司為投資控股公司。 貴公司及上市集團(「貴集團」)現時旗下附屬公司主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業管理服務及增值服務(「上市業務」)。 貴公司的最終控股公司為盛富国际有限公司。 貴集團的最終控股股東為胡一平先生(「胡先生」或「最終控股股東」)。

1.2 重組

在下文所述重組(「重組」)完成前，於往績記錄期間，上市業務主要由德信盛全物業服務有限公司(「盛全物業」)及其附屬公司，以及若干由胡先生在中國控制的同系附屬公司(「運營公司」)所經營。於往績記錄期間，上市業務一直由胡先生控制。

在重組完成前，盛全物業還持有若干從事與上市業務無關的其他業務(「除外業務」)的附屬公司。上市業務和除外業務由不同的管理團隊獨立運營和管理。

為籌備 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市(「上市」)，已進行重組，據此，從事上市業務並由胡先生控制的集團公司被轉讓予 貴公司。重組涉及以下主要步驟：

(a) 於2020年8月及9月，盛全物業自胡先生控制的實體收購若干從事上市業務的同系附屬公司，總代價為人民幣72,665,000元。

(b) 於2020年9月，盛全物業向胡先生控制的實體出售若干從事除外業務的附屬公司，總代價為人民幣7,596,000元。

(c) 於2020年10月21日，盛全物業的當時股東之一將其於盛全物業7.5%的股權轉讓予一名首次公開發售前投資者。於有關轉讓完成後，盛全物業由胡先生所控制的一家公司間接持有74.3%，25.7%由其他兩名股東持有。

(d) 貴公司於2020年10月22日於開曼群島註冊成立，由盛富国际有限公司(「盛富国际」，一家由胡先生控制的實體)持有74.3%，而剩餘25.7%的權益由其他兩名股東持有。

(e) 盛平国际有限公司(「盛平国际」)於2020年10月26日於英屬維爾京群島註冊成立，並由 貴公司持有。

(f) 於2020年11月2日，盛全控股(香港)有限公司(「盛全香港」)由盛平国际在香港註冊成立。

(g) 於2020年11月1日，智大曉瑞(香港)有限公司(「智大曉瑞」)(一家由另一名首次公開發售前投資者控制的實體)同意向盛全物業注資8,900,000港元(相當於約人民幣7,508,000元)，以換取其5%的股權。

(h) 浙江盛全科技有限公司(「盛全科技」)於2020年11月16日註冊成立，並由盛全香港持有。

(i) 於2020年11月16日，盛全科技自盛全物業當時股東收購其95%的股權，代價為人民幣55,800,000元。交易完成後，盛全物業由盛全科技擁有95%，由智大曉瑞擁有5%。

(j) 於2020年12月30日， 貴公司收購智大曉瑞的直接控股公司，以發行 貴公司5%的股份作為交換。於該等股權轉讓完成後， 貴公司間接擁有盛全物業100%的股權，而 貴公司由盛富国际擁有70.6%。

於上述重組步驟完成後， 貴公司成為 貴集團現時旗下附屬公司的控股公司。

1.3 呈列基準

緊接重組前及緊隨重組後，上市業務主要由盛全物業及其附屬公司，以及若干由胡先生最終控制的同系附屬公司開展。上市業務一直由胡先生最終控制。根據重組，上市業務被轉讓予 貴公司並由其持有。 貴公司於重組前並無涉足任何其他業務，故不符合企業的定義。重組僅為上市業務的重組，不涉及管理層變動，且上市業務的最終擁有人維持不變。因此， 貴集團的歷史財務資料以上市業務於所有呈列期間的賬面值呈列。

就本報告而言，除外業務的財務資料不包含在 貴集團往績記錄期間的歷史財務資料中。

2 重大會計政策概要

編製歷史財務資料時所採用的主要會計政策載列如下。除非另有說明，否則該等政策已貫徹應用於所呈列的所有年度及期間。香港財務報告準則第16號「租賃」於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效並允許提前採納。 貴集團已於整個往績記錄期間貫徹應用香港財務報告準則第16號。

2.1 編製基準

歷史財務資料乃按香港會計師公會發佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而編製。歷史財務資料乃根據歷史成本法而編製，並經重估按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及投資物業(按公允價值列賬)的價值而作修訂。

香港會計師公會已發佈以下尚未生效且 貴集團於往績記錄期間亦未提前採納的新訂準則及現有準則的修訂本：

		於以下日期或之後開始的年度期間生效
香港會計準則第1號的修訂	於財務報表呈列負債分類	2023年1月1日
香港財務報告準則第3號的修訂	業務合併	2022年1月1日
香港會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備	2022年1月1日
香港會計準則第37號的修訂	撥備、或然負債及或然資產	2022年1月1日
香港財務報告準則第1號的年度改進	首次採納國際財務報告準則	2022年1月1日
香港財務報告準則第9號的年度改進	金融工具	2022年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或投入資產	待定

貴集團已開始評估該等新訂或經修訂準則及修訂本的影響。根據 貴集團所作的初步評估，預期於該等準則生效之時 貴集團的財務報表將不會受到重大影響。

2.2 綜合原則及權益會計處理

(a) 附屬公司

附屬公司指 貴集團擁有控制權的所有實體。若 貴集團因參與實體業務而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權利，並有能力透過其對實體活動的主導權而影響該等回報，則 貴集團控制該實體。附屬公司自控制權轉移至 貴集團當日起全面綜合入賬，並於控制權終止當日起終止綜合入賬。

(i) 業務合併

貴集團採用收購法為業務合併入賬。收購附屬公司的轉讓代價為已轉讓資產、產生的負債以及 貴集團所發行股權的公允價值。轉讓代價包括因或然代價安排而產生的任何資產或負債的公允價值。於業務合併中取得的可識別資產以及承擔的負債及或然負債初步按於收購日期的公允價值計量。 貴集團按被收購方可識別淨資產已確認部分的公允價值或非控股權益應佔該淨值比例確認在各項收購中所持被收購方的非控股權益。

收購相關費用於發生時支銷。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前所持有之被收購方股權於收購日期的賬面值按收購日期的公允價值重新計量；該重新計量所產生的任何收益或虧損於損益中確認。

貴集團所轉讓任何或然代價將在收購當日按公允價值確認。被視為一項資產或負債之或然代價公允價值其後變動將按照香港財務報告準則第9號規定於損益中確認。分類為權益之或然代價毋須重新計量，而其後結算於權益入賬。

轉讓代價、於被收購方任何非控股權益之金額及於被收購方任何過往股權之收購日期公允價值超出所收購可識別資產淨值公允價值之差額記錄為商譽。於議價購買情況下，若轉讓代價、已確認非控股權益及過往持有股權之總值低於所收購附屬公司資產淨值之公允價值，該差額將直接在損益中確認。

集團內公司間之交易、交易結餘及未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷。 貴集團現時下的附屬公司之會計政策已根據需要作出調整，以確保與 貴集團所採用之政策保持一致。

(ii) 控制權並無變動的附屬公司所有權權益變動

如與非控股權益的交易不會導致失去控制權，則入賬列為權益交易，即作為與附屬公司擁有人(以其作為擁有人的身份)之間的交易。任何已付代價的公允價值與相關已收購部分的附屬公司資產淨值賬面值的差額已計入權益。向非控股權益出售的收益或虧損亦計入權益。

(iii) 出售附屬公司

當 貴集團不再擁有控制權，在該實體中的任何保留權益會於失去控制權當日重新計量至其公允價值，賬面金額的變動則在損益中確認。公允價值為隨後將保留權益入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的初始賬面值。此外，之前就該實體在其他全面收益中確認的任何金額按猶如 貴集團已直接出售相關資產或負債入賬。這可能意味著之前在其他全面收益中確認的金額將被重新分類至損益或劃撥至適用香港財務報告準則所指定／允許的其他權益類別。

(iv) 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本包括投資的直接歸屬成本，其金額為現金代價或重組時所進行以股份結算的交易及共同控制下的業務合併中有關附屬公司的資產淨值。 貴公司將附屬公司的業績按已收及應收股息入賬。

倘自對附屬公司的投資收取的股息超出該附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額，或倘該項投資於獨立財務報表的賬面值超出綜合財務報表所示被投資方的淨資產(包括商譽)的賬面值，則須於收取該股息時對該等附屬公司投資進行減值測試。

(b) 聯營公司

聯營公司指所有 貴集團對其有重大影響力而無控制權或共同控制權的實體， 貴集團通常持有20%至50%的投票權。於聯營公司的投資乃採用權益會計法入賬。根據權益會計法，投資初始以成本確認，而賬面值增加或減少以確認投資者於收購日期後於被投資公司損益的份額。自聯營公司已收或應收的股息確認為投資賬面值的減少。 貴集團於聯營公司的投資包括於收購時已識別的商譽。在收購聯營公司的所有權權益時，聯營公司成本與 貴集團應佔聯營公司可識別資產及負債的公允價值淨額間的任何差額入賬為商譽。

倘於聯營公司的所有權權益減少惟仍保留重大影響力，則先前於其他全面收益確認的金額僅有一定比例份額重新分類至損益(如適用)。

貴集團應佔收購後損益於收益表確認，而應佔收購後其他全面收入變動則於其他全面收入內確認，並相應調整投資賬面值。倘 貴集團應佔一家聯營公司的虧損等於或超過其於該聯營公司的權益(包括任何其他無擔保應收款項)，則 貴集團不會確認進一步虧損，除非 貴集團已產生法律或推定責任或已代聯營公司付款。

貴集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明聯營公司投資已減值。倘投資已減值， 貴集團計算減值，金額為聯營公司可收回金額與其賬面值的差額，並於損益中「應佔聯營公司業績」旁確認金額。

貴集團與其聯營公司之間的順流和逆流交易的盈虧，在 貴集團的綜合財務報表中確認，但僅限於無關連投資者在聯營公司權益的金額。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與 貴集團採用的政策符合一致。

聯營公司股權稀釋所產生的盈虧於損益確認。

2.3 分部報告

經營分部的呈報方式與向主要經營決策者提供的內部報告一致。制定策略性決定的執行董事為主要經營決策者(「主要經營決策者」)，負責分配資源及評估經營分部表現。

2.4 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

貴集團各實體的財務報表內所包括的項目，均使用該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。歷史財務資料以人民幣呈列，人民幣為 貴公司的功能貨幣以及呈列貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易日或估值日期(就重新計量的項目而言)的現行匯率換算為功能貨幣。該等交易結算及以外幣計值的貨幣資產及負債按年終日的匯率換算所產生的匯兑盈虧一般於損益內確認。

借款相關匯兑盈虧於綜合全面收益表內的融資成本列賬。所有其他匯兑盈虧按淨額基準於綜合損益及其他全面收益表內的其他收益淨額內列賬。

2.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購項目直接應佔的開支。

後續成本僅於 貴集團很可能獲得與該項目有關的未來經濟利益且該項目的成本能被可靠計量時，方可計入資產賬面值或確認為獨立資產(如適用)。入賬列為一項單獨資產的任何組成部分，其賬面值會於其被替換時終止確認。所有其他維修及保養會在其產生的報告期間內自損益扣除。

折舊使用直線法計算，以於其以下估計可使用年期內分攤成本(扣除其剩餘價值)：

	估計可使用年期
機器設備	3至10年
車輛及其他	3至4年

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末進行審閱並調整(如適用)。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則其賬面值即時撇減至可收回金額。

出售產生的損益通過比較所得款項與賬面值而確定，並於損益內確認。

2.6 無形資產

(a) 計算機軟件

無形資產主要包括計算機軟件。其初始按收購並使其達致可使用狀態所產生的成本確認並計量。無形資產於其估計可使用年期(一般為10年，根據管理層對計算機軟件的技術壽命的預期而定)內採用直線法予以攤銷，直線法反映了該等無形資產的未來經濟利益預期被消耗的模式。

(b) 研發成本

與研發軟件項目相關的成本在產生時確認為開支。 貴集團所控制可識別及獨有軟件產品的設計及測試直接應佔的開發成本，在滿足以下標準的情況下確認為無形資產：

- 完成有關軟件在技術上可行，可以投入使用
- 管理層有意完成有關軟件並加以使用或銷售
- 有使用或銷售有關軟件的能力
- 可證明有關軟件如何可帶來未來經濟效益
- 具備充足的技術、財務及其他資源以完成軟件開發及使用或銷售，及
- 能夠可靠計量軟件開發期間的支出。

資本化為軟件部分的直接應佔成本包括僱員成本及相關開支的適當比例。

資本化開發成本作為無形資產入賬，並從資產可供使用時間點起予以攤銷。

不符合上述標準的研究支出及開發支出在產生時確認為開支。先前確認為開支的開發成本不會於隨後期間確認為資產。

2.7 投資物業

投資物業指為賺取長期租金收益或資本增值或同時為以上兩方面的目的而持有且 貴集團並未佔用的物業。投資物業初始按成本(包括相關交易成本及(倘適用)借貸成本)計量。初始確認後，投資物業按公允價值列賬，即外聘估值師在各報告日期釐定的公開市場價值。公允價值乃根據活躍市價釐定，並按特定資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整(如有需要)。倘未能取得有關資料， 貴集團會使用其他估值法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測。公允價值變動作為估值收益或虧損的一部分於損益內呈列。

2.8 非金融資產減值

無確定可使用年期的無形資產無需攤銷，而是按年或在有事件出現或情況改變顯示其可能會出現減值時以更高的頻率進行減值測試。當有事件出現或情況改變顯示其他資產的賬面金額可能無法收回時，則會對該等資產進行減值測試。資產賬面金額超過其可收回金額的部分會確認為減值虧損。可收回金額為資產公允價值減出售成本與其使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按可單獨識別現金流入的最低層次進行分組，而有關現金流入在很大程度上獨立於其他資產或資產組別(現金產生單位)。除商譽外，於各報告期末會對已蒙受減值的非金融資產進行審閱以評估減值是否可以撥回。

2.9 投資及其他金融資產

(a) 分類

貴集團將其金融資產分為以下計量類別：

- 後續按公允價值計量（計入其他全面收益（「其他全面收益」）或計入損益）的金融資產，及

- 按攤銷成本計量的金融資產。

具體分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

對於按公允價值計量的資產，損益將於損益或其他全面收益入賬。對於債務工具投資，將視乎持有投資的業務模式而定。對於權益工具投資，則將取決於 貴集團於初始確認時是否不可撤回地選擇將權益投資按公允價值計入其他全面收益。

貴集團僅於管理有關資產的業務模式變更時，方會重新分類債務投資。

(b) 確認及終止確認

以常規方式購買及出售的金融資產於交易日（即 貴集團承諾購買或出售該資產當日）確認。當收取金融資產現金流量的權利到期或已轉讓且 貴集團已轉讓絕大部分所有權風險及回報之時，該項金融資產即予以終止確認。

(c) 計量

初始確認時， 貴集團按公允價值另加（當金融資產並非按公允價值計量且其變動計入損益時）收購金融資產應佔的直接交易成本對金融資產進行計量。按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的交易成本於損益內支銷。

債務工具

債務工具的後續計量視乎 貴集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵而定。 貴集團將其債務工具分為三種計量類別：

- 攤銷成本：持有目的為收回合約現金流量的資產，倘其現金流量僅為本金及利息的支付，則按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入使用實際利率法計入融資收入。終止確認時所產生的任何收益或虧損直接於損益內確認，並連同匯兑盈虧一併在其他收益／（虧損）內列賬。減值虧損在損益表內單獨列賬。

- 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益：以收取合約現金流量及出售該金融資產為目的而持有且其現金流量僅支付本金和利息的資產，按公允價值計量且其變動計入其他全面收益。除於損益中確認減值盈虧、利息收入及匯兑盈虧外，賬面值變動計入其他全面收益。當金融資產終止確認時，過往於其他全面收益中確認的累計收益或虧損從權益重新分類至損益，並於其他收益／（虧損）中確認。該等金融資產的利息收入使用實際利率法計入融資收入。匯兑盈虧於其他收益／（虧損）內列賬，而減值開支於損益表中單獨列賬。

- 按公允價值計量且其變動計入損益：不符合以攤銷成本或按公允價值計量且其變動計入其他全面收益標準的資產按公允價值計量且其變動計入損益。後續按公允價值計量且其變動計入損益的債務投資收益或虧損於損益中確認，並於其產生期間以淨額在其他收益／(虧損)內列賬。

2.10 抵銷金融工具

當有法定強制性權利可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可相互抵銷，並於綜合資產負債表列報其淨額。法定強制性權利須不依賴於未來事件，且於一般業務過程中及倘公司或對手方出現違約、清算或破產時，須強制執行。

2.11 金融資產減值

貴集團按前瞻性基準評估與其按攤銷成本列賬的債務工具及按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產有關的預期信貸虧損。所運用的減值方法取決於信貸風險是否大幅升高。附註3.1.1詳述 貴集團如何確定信貸風險是否大幅升高。

預期信貸虧損為對金融資產於預期存續期內的信貸虧損可能性加權估計(即所有現金差額的現值)。

就貿易應收款項而言， 貴集團採用香港財務報告準則第9號准許的簡化方式，該方式要求預期存續期虧損於初始確認資產時確認。撥備矩陣根據有類似信貸風險特徵的貿易應收款項的過往可觀察違約率於預期存續期內釐定，並按前瞻性估計進行調整。於各報告日期更新過往可觀察違約率及分析前瞻性估計的變動。

其他應收款項的減值按12個月預期信貸虧損或存續期預期信貸虧損計量，視乎信貸風險於初始確認後有否大幅升高而定。倘應收款項信貸風險於初始確認後大幅升高，則其減值按存續期預期信貸虧損計量。

2.12 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為就日常業務過程中出售的貨物或提供的服務而應向客戶收取的款項。倘貿易及其他應收款項預期於一年或以內(或在一般業務營運周期(如較長)內)收回，則被分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初始按公允價值確認，後續使用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。

2.13 現金及現金等價物

就現金流量表內的呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金、金融機構活期存款以及原定到期日為三個月或以下的其他短期高度流通投資。限制使用的銀行存款計入綜合資產負債表的「受限制現金」。受限制現金不計入現金及現金等價物。

2.14 存貨

存貨按成本及可變現淨值的較低者列賬。成本使用加權平均法釐定。可變現淨值為一般業務過程中的估計銷售價格減適用可變銷售開支。

2.15 股本

普通股分類為權益。

與發行新股或購股權直接有關的增量成本於權益內列示為所得款項扣減(扣除稅項)。

2.16 貿易及其他應付款項

該等款項指財政年度結束前就已提供予 貴集團的貨品及服務的未償付負債。貿易及其他應付款項呈列為流動負債，除非付款並非於報告期後12個月內到期。其初始按其公允價值確認及其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

2.17 借款及借款成本

借款初始按公允價值扣除所產生的交易成本確認。借款其後按攤銷成本入賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額使用實際利率法於借款期間在損益內確認。

在融資將很有可能部分或全部提取的情況下，設立貸款融資所支付的費用確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款時為止。在並無跡象顯示該融資將很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

當合約內訂明的責任解除、取消或到期時，借款自綜合資產負債表內移除。已經解除或轉移至其他方的金融負債的賬面值與所付代價(包括所轉讓的任何非現金資產或所承擔的負債)之間的差額於損益內確認為其他收入或融資成本。

除非 貴集團有權無條件將債務結算日期遞延至報告期末後至少12個月，否則借款被分類為流動負債。

鑒於 貴集團於往績記錄期間並無任何合資格資產，因此，所有借款成本均於其產生期間的損益內確認。

2.18 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免為本期間應課稅收入按各司法權區適用所得稅率的應付稅項，經臨時差異及未使用稅項虧損所導致的遞延稅項資產及負債的變動調整。

(a) 即期所得稅

即期所得稅開支乃根據 貴公司及其附屬公司以及聯營公司營運及產生應課稅收入所在國家於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層定期就適用稅務法規須作詮釋的情況評估報稅表的狀況，並考慮稅務機關將有無可能接受不確定稅務處理。 貴集團根據最有可能的金額或預期價值計量稅項餘額，這取決於哪種方法能更佳預測不確定性的解決方法。

(b) 遞延所得稅

對於資產及負債的稅基與其在綜合財務報表內的賬面值之間的暫時性差額，使用負債法全額計提遞延所得稅。然而，若遞延稅項負債於首次確認商譽時產生，則不予確認。倘遞延所得稅於交易(業務合併除外)首次確認資產或負債時產生但於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則

並不入賬。遞延所得稅按報告期末之前已頒佈或實質已頒佈並預期於相關遞延所得稅資產變現或結清遞延所得稅負債時應用的稅率(及法律)釐定。

僅於未來可能出現應課稅金額以使用該等暫時性差額及虧損時確認遞延所得稅資產。

當有法定強制性權利可抵銷即期稅項資產及負債且該遞延稅項結餘與同一稅務部門相關時，遞延稅項資產及負債予以抵銷。當實體有法定強制性權利抵銷即期稅項資產及稅項負債且意圖按淨額結算或同時變現資產及結清負債時，即期稅項資產及稅項負債予以抵銷。

即期及遞延稅項於損益內確認，但若與其他全面收益內確認或直接於權益內確認的項目相關則除外。在這種情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

2.19 僱員福利

(a) 退休金責任

貴集團僅運作定額供款退休金計劃。根據中國相關規則及法規， 貴集團的中國僱員須參加中國有關省及市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此， 貴集團及其中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。省及市政府承諾基於上述計劃下的僱員應付金額承擔中國全部現有及未來退休僱員的退休福利責任。除每月供款外， 貴集團無須就其僱員的退休及其他退休後福利承擔其他支付責任。該等計劃的資產與 貴集團資產分開持有，並由政府獨立管理的基金進行管理。

貴集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時列作開支。

(b) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

貴集團的中國僱員有權參與各種政府監督的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。 貴集團每月按該等僱員薪金的特定百分比向該等基金作出供款，惟受到一定上限的規限。 貴集團與上述基金有關的責任限於每年的應付供款。對住房公積金、醫療保險及其他社會保險的供款於產生時列作開支。

(c) 短期責任

工資及薪金負債(包括預期將於僱員提供相關服務的報告期末之後12個月內全數結清的非貨幣福利及累計年假)就僱員直至報告期末的服務予以確認並按該等負債結清之時預期將支付的金額予以計量。有關負債於綜合資產負債表內列賬為即期僱員福利責任。

僱員的病假及產假權益於休假之時予以確認。

2.20 撥備

當 貴集團因過往事件負有現時的法律或推定責任，且為償付責任可能須流出資源，而該金額能可靠估計之時， 貴集團確認為法律申索、服務保證及履行義務所作的撥備。未來經營虧損不作撥備確認。

倘出現多項類似責任，則履行該責任導致資源外流的可能性，須對類別內的全部責任作出整體考慮而予以釐定。即使就同一類別內任何一項責任出現資源外流的可能性很低，亦須作出撥備確認。

撥備於報告期末按管理層對償付當前責任所需開支的最佳估計之現值計量。用於釐定現值的貼現率為稅前比率，其反映了當前市場對貨幣的時間價值及負債的特有風險之評估。隨時間推移而增加的撥備被確認為利息開支。

2.21 收入確認

貴集團提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。提供服務所得收入於提供服務的會計期間予以確認。

倘合約涉及出售多項服務，則交易價將根據其相對獨立的售價分配至各項履約義務。倘無法直接觀察到獨立的售價，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法(取決於是否可取得可觀察資料)進行估計。

倘合約的任何訂約方已履約，則 貴集團於綜合資產負債表中將合約列為合約資產或合約負債(取決於 貴集團履約與客戶付款之間的關係)。

合約資產為 貴集團收取代價的權利，作為對 貴集團向客戶轉讓服務的交換。獲得合約所產生的增量成本(倘可收回)予以資本化並列為資產，隨後於確認相關收入時攤銷。

倘客戶支付代價或 貴集團有權獲取無條件的代價款項，則於 貴集團向客戶轉讓服務之前， 貴集團會於收取付款時或記錄應收款項時(以較早者為準)將合約呈列為合約負債。合約負債為 貴集團就其已向客戶收取的服務代價(或到期應收的代價金額)而向客戶轉讓服務的義務。

應收款項於 貴集團對代價擁有無條件權利時列賬。倘於代價付款到期前僅需時間的推移，則收取代價的權利乃屬無條件。

物業管理服務

就物業管理服務而言， 貴集團每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將 貴集團有權收款且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

對於按包幹制管理的物業， 貴集團主要負責向業主提供物業管理服務，就相關物業管理服務收入而言， 貴集團將其向業主收取或應收取的費用確認為收入，並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言， 貴集團將安排並監督其他供應商向業主提供服務所得的佣金確認為收入，有關佣金按已收或應收物業單元的物業管理費總額的特定百分比計算。

社區增值服務

社區增值服務主要包括社區資源增值服務、車位銷售服務、智能社區解決方案、美居服務、社區零售和家居服務、會所服務及物業銷售及協銷服務。

貴集團提供社區資源增值服務，向第三方出租業主擁有的公共設施及區域，主要包括業主擁有的廣告位及公共停車區。 貴集團為業主提供代理服務並按淨額基準確認佣金，有關佣金於提供有關服務之時根據租金收入的協定百分比部分計算。

貴集團從事車位銷售業務。 貴集團在車位銷售業務中以委託人身份行事，原因是在車位控制權移交給業主之前 貴集團擁有車位的控制權。收入於車位控制權移交給客戶之時確認。車位控制權按時間點移交，取決於合約條款及合約所適用的法律。

貴集團向客戶提供智能社區解決方案，銷售智能硬件設備及軟件，並提供軟件維護服務。 貴集團在交付智能設備及提供服務之時按總額基準確認收入。

貴集團向業主提供美居服務及社區零售和家居服務等居家服務。 貴集團在提供服務之時按總額基準確認收入。

貴集團經營會所提供餐飲服務。提供餐飲服務的收入於餐飲交付予客戶時確認。

貴集團提供房產協銷服務，並向相關物業開發商收取根據合同購買價計算的佣金。協銷服務收入在提供服務且買賣協議簽立並生效的某一時間點確認。

非業主增值服務

非業主增值服務主要包括提供案場服務、前介服務以及房檢房修服務及商業諮詢服務。 貴集團預先與客戶協定各項服務的價格，並將 貴集團有權開具發票且與已完成履約的價值直接相對應的金額確認為收入。

2.22 利息收入

利息收入使用實際利率法按時間比例基準確認。

2.23 租賃

貴集團作為承租人

貴集團租賃多類物業。租賃條款按單獨基準磋商並包含各種不同條款及條件。租賃協議並不附帶任何契諾，惟租賃資產不得用作借款的擔保品。

租賃在租賃資產可供 貴集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。每筆租賃付款乃分配至負債及融資成本。融資成本於租期內記入損益，以計算出各期間負債結餘的固定周期利率。使用權資產按直線法於租期內折舊。

租賃產生的資產及負債初始以現值進行計量。租賃負債包括：

(a) 固定付款(包括實質固定付款)的淨現值；

(b) 基於指數或利率的可變租賃付款；

(c) 承租人預期根據剩餘價值擔保應付的款項；

(d) 續期選擇權的行權價格(倘合理確定承租人將行使該項選擇權)；及

(e) 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款中載有承租人行使該項選擇權的規定)。

租賃付款採用租賃所隱含的利率(倘該利率可以釐定)，或 貴集團的增量借款利率予以貼現。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

(a) 租賃負債的初始計量金額；

(b) 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所收到的任何租賃獎勵；

(c) 任何初始直接成本，及；

(d) 修復成本。

與租期為12個月或以內並無購買選擇權的短期租賃及低值資產相關的付款以直線法於租期內在損益中確認為開支。

續期及終止選擇權

貴集團多項物業租賃內載有續期及終止選擇權。該等條款用於擴大合約管理方面的運營靈活性。所擁有的大多數續期及終止選擇權均可在滿足一定的通知期後予以行使。在釐定租賃條款時，管理層會考慮所有可為行使有關選擇權創造經濟激勵的事實及環境。若發生影響評估的重大事件或重大環境變動，則會對有關評估進行審查。

2.24 股息分派

對報告期末或之前已宣派(即已經適當授權且實體再無酌情決定權)但報告期末尚未分派的任何股息金額計提撥備。

2.25 政府補貼

倘有合理保證將獲政府補貼且 貴集團將遵循所有附帶條件，則政府補貼以其公允價值確認。

與成本相關的政府補貼將予遞延並於必要期間在損益內確認，以將該等補貼與其擬補償之成本相匹配。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本附註闡述 貴集團面臨的財務風險及該等風險對 貴集團未來財務表現的影響。倘與增加額外內容有關，則計入本年度損益資料。

貴集團的業務活動令其面臨各種財務風險：信貸風險、流動資金風險及公允價值利率風險。 貴集團的整體風險管理計劃集中於金融市場的不可預測性，並尋求將對 貴集團財務表現的潛在不利影響降至最低。

3.1.1 信貸風險

貴集團面臨經營租賃及貿易應收款項、其他應收款項及銀行現金存款相關的信貸風險。貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物以及受限制現金的賬面值乃 貴集團金融資產面臨的最大信貸風險。

(i) 銀行現金存款及受限制現金

貴集團預期並無與銀行現金存款相關的重大信貸風險，因為該等存款基本上存入國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期不會有對該等對手方未履約所產生的任何重大虧損。

(ii) 貿易應收款項

鑒於關聯方良好的財務狀況及信貸過往， 貴集團估計關聯方貿易應收款項的預期虧損率較低。

除應收關聯方貿易應收款項外， 貴集團擁有大量客戶且並無集中的信貸風險。

貴集團應用簡化方法，就香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)計提撥備，該準則允許就應收第三方的貿易應收款項利用存續期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，應收第三方的貿易應收款項的類別乃根據其所具有的信貸風險特徵及逾期天數劃分。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

(iii) 其他應收款項

貴集團預期與應收關聯方其他應收款項相關的信貸風險較低，因為彼等有雄厚實力滿足其近期的合約現金流量義務。 貴集團經評估認為，按照12個月預期信貸虧損方法，應收關聯方款項的預期信貸虧損率並不重大，並將該等款項視為低信貸風險，因此虧損撥備並不重大。

就其他應收款項(應收關聯方款項除外)而言，管理層根據過往結算記錄及過往經驗，就其他應收款項的可收回性定期作出整體及個別評估。

貴集團考慮違約的可能性，也評估在各報告期間信貸風險是否會持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時， 貴集團將報告日期資產發生違約的風險與初始確認日期發生違約的風險進行比較，同時也考慮可獲得的合理及支持性前瞻性資料。特別是結合了以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 業務、財務或經濟環境中實際或者預期發生的預期導致借款人履行責任的能力產生重大變化的重大不利變化
- 借款人經營業績的實際或預期重大變化
- 借款人預期表現及行為的重大變化，包括借款人的付款狀況變化及借款人的經營業績變化。

(iv) 貴集團預期信貸虧損模式基於的假設總結如下：

類別	貴集團針對各類的定義	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常	客戶違約風險很低且有能力產生合約要求的現金流量	未來12個月的預期虧損。對於預期存續期在12個月之內的資產，預期虧損基於預期存續期計量

類別	貴集團針對各類的定義	確認預期信貸虧損撥備的基準
關注	信貸風險顯著增加的應收款項；倘利息及／或本金還款逾期180天，則推定信貸風險將顯著增加	存續期間預期虧損
不良	利息及／或本金還款逾期365天	存續期間預期虧損

貴集團通過及時適當地為預期信貸虧損作出撥備來計算信貸風險。計算預期信貸虧損率時， 貴集團考慮各類應收款項的歷史虧損率，並對前瞻性宏觀經濟數據進行調整。由於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的客戶群，過往客戶信貸虧損率及前瞻性資料並無重大變動，因此 貴集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度採用相同的預期信貸虧損率。

於2018年、2019年及2020年12月31日，應收第三方貿易及其他應收款項的虧損撥備釐定如下。下文預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

		於12月31日					
		2018年		2019年		2020年	
	預期虧損率	賬面總額	虧損撥備	賬面總額	虧損撥備	賬面總額	虧損撥備
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易應收款項							
關聯方	0.5%	22,517	113	56,774	284	26,162	131
第三方賬齡							
1年以內	5%	82,581	4,129	96,027	4,801	77,432	3,872
1至2年	10%	20,760	2,076	33,818	3,382	17,360	1,736
2至3年	30%	4,678	1,403	9,211	2,763	18,549	5,565
3至4年	50%	652	326	2,889	1,445	2,564	1,282
4年以上	100%	2,739	2,739	2,267	2,267	4,018	4,018
		133,927	10,786	200,986	14,942	146,085	16,604
其他應收款項							
關聯方	0.5%	71	–	341	–	101	–
第三方賬齡							
1年以內	5%	11,873	594	24,911	1,246	23,924	1,196
1至2年	10%	6,669	667	2,531	253	1,885	189
2至3年	30%	2,199	660	1,506	452	1,285	386
3至4年	50%	3,597	1,798	2,177	1,089	1,067	534
4年以上	100%	2,108	2,108	3,545	3,545	5,169	5,169
		26,517	5,827	35,011	6,585	33,431	7,474

於2018年、2019年及2020年12月31日，貿易及其他應收款項之虧損撥備與期初的該虧損撥備對賬如下：

	貿易應收款項	其他應收款項	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2018年1月1日	5,748	3,440	9,188
於損益中確認的虧損準備撥備	5,038	2,387	7,425
於2018年12月31日	10,786	5,827	16,613
於2019年1月1日	10,786	5,827	16,613
於損益中確認的虧損準備撥備	5,221	795	6,016
撇銷不可收回之應收款項	(1,065)	(37)	(1,102)
於2019年12月31日	14,942	6,585	21,527
於2020年1月1日	14,942	6,585	21,527
於損益中確認的虧損準備撥備	1,662	994	2,656
撇銷不可收回之應收款項	–	(105)	(105)
於2020年12月31日	16,604	7,474	24,078

於2018年、2019年及2020年12月31日，貿易及其他應收款項(不包括預付款項)的賬面總額分別為人民幣160,444,000元、人民幣235,997,000元及人民幣179,516,000元，因此最大的虧損敞口分別為人民幣143,831,000元、人民幣214,470,000及人民幣155,438,000元。

3.1.2 流動資金風險

為管理流動資金風險， 貴集團對現金及現金等價物的水平進行監控，並將其維持在管理層認為足以為 貴集團運營提供資金的水平，並緩減現金流量波動的影響。

下表基於各報告期末至合約屆滿日期的餘下期間將 貴集團的金融負債及租賃負債分析為相關到期組別。表中披露的金額為合約未貼現現金流量。

	1年以內	1至2年	2至5年	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2018年12月31日				
金融負債				
借款	22,050	350	5,292	27,692
貿易及其他應付款項(不包括應計薪資及其他應付稅項)	85,199	–	–	85,199
租賃負債(包括利息付款)	2,973	2,343	4,626	9,942
	110,222	2,693	9,918	122,833

	1年以內	1至2年	2至5年	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2019年12月31日				
金融負債				
借款	22,177	5,292	–	27,469
貿易及其他應付款項(不包括應計薪資及其他應付稅項)	131,956	–	–	131,956
租賃負債(包括利息付款)	2,512	2,636	2,915	8,063
	156,645	7,928	2,915	167,488

	1年以內	1至2年	2至5年	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2020年12月31日				
金融負債				
貿易及其他應付款項(不包括應計薪資及其他應付稅項)	163,248	–	–	163,248
租賃負債(包括利息付款)	3,184	2,468	370	6,022
	166,432	2,468	370	169,270

3.1.3 公允價值利率風險

貴集團密切監控利率趨勢及其對 貴集團的利率風險造成的影響。按定息發行的借貸及租賃負債導致 貴集團面臨公允價值利率風險。 貴集團目前並無使用任何利率掉期安排，但將於有需要時考慮對沖利率風險。

除現金及現金等價物外， 貴集團並無其他重大的計息資產。由於計息資產的利率預計不會出現重大變動，故 貴公司董事預期利率變動並不會對計息資產造成任何重大影響。

於2018年、2019年及2020年12月31日， 貴集團並無浮息計息負債。

3.2 資本管理

貴集團資本管理之目的為保障 貴集團持續經營的能力，以為股東提供回報和為其他利益相關者提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資本成本。

為保持或調整資本結構， 貴集團可能會調整支付予股東的股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。

3.3 公允價值估計

(a) 按公允價值列賬的金融資產

貴集團的金融工具於綜合資產負債表確認，主要包括貿易及其他應收款項、按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及按攤銷成本列賬的金融負債。賬面值減貿易及其他應收款項及應付款項的減值撥備與其公允價值合理相若。

不在活躍市場上交易的金融工具的公允價值透過使用估值技術釐定。 貴集團使用估計現金流量貼現作出假設。

不同層級界定如下：

- 活躍市場相同資產或負債的報價(未經調整)(第一級)。
- 資產或負債直接(即價格)或間接(即由價格得出)可觀察的輸入數據(第一級包括的報價除外)(第二級)。
- 資產或負債的輸入數據並非可觀察的市場數據(即不可觀察輸入數據)(第三級)。

貴集團按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產主要包括理財產品，其公允價值基於不可觀察輸入數據(第三級)估計得出。

下載呈列截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度第三級工具的變動：

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
期初結餘	13,000	43,095	41,131
添置	110,740	49,150	272,620
公允價值收益	2,108	3,240	2,548
出售	(82,753)	(54,354)	(312,759)
期末結餘	43,095	41,131	3,540
年內收益淨額	2,108	3,240	2,548

使用重大不可觀察輸入數據(第三級)計量公允價值的量化資料如下：

		不可觀察輸入數據的範圍		
重大不可觀察輸入數據	**估值方法**	**2018年12月31日**	**2019年12月31日**	**2020年12月31日**
預期年回報率	現金流量貼現	1%-9.4%	1%-9.4%	3%-4%

不可觀察輸入數據與公允價值的關係：預計回報率越高則公允價值就越高。

貴集團就財務報告目的根據具體情況管理第三層級工具的估值。於每一報告年度， 貴集團會採用估值技術對其第三級工具的公允價值進行至少一次評估。

第三級工具的估值主要包括對銀行或其他金融機構發行的理財產品的投資。由於該等工具並未於活躍市場交易，因此，其公允價值乃採用適當的估值技術釐定，當中主要包括現金流量貼現。

若 貴集團所持按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值增加／減少10%，則截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的所得稅前利潤將分別增加／減少約人民幣4,310,000元、人民幣4,113,000元及人民幣354,000元。

(b) 投資物業

(i) 公允價值層級

獨立專業合資格估值師已對 貴集團若干已竣工投資物業及建設中投資物業進行獨立估值，以釐定投資物業於2019年12月31日的公允價值。

於2019年12月31日，由於若干用於釐定投資物業公允價值的重大輸入數據乃參考若干重大不可觀察市場數據得出，因此 貴集團所有投資物業的公允價值計入公允價值計量層級第三級。

貴集團的政策是於導致轉移之事件或情況變動發生之日期確認公允價值層級的轉入及轉出。年內，公允價值層級之間並無轉入或轉出。

(ii) 貴集團估值程序

貴集團的投資物業已由獨立專業合資格估值師於2019年12月31日進行估值，該估值師持有經認可的相關專業資格，近期亦有估值相同位置及分部的投資物業的經驗。就所有投資物業而言，其現時的用途即為其最高及最佳用途。

貴集團的財務部門包括一個團隊，專門審閱由獨立估值師對財務報告目的而進行之估值。該團隊向 貴集團高級管理層匯報。管理層及估值師每六個月進行至少一次(與 貴集團報告日期相符)估值程序及結果之討論。

於各財政年度末，財務部門：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 評估物業估值相較過往年度估值報告的變動；
- 與獨立估值師展開討論。

(iii) 估值技術

已竣工投資物業包括辦公物業。就商業物業而言，公允價值通常採用租期及復歸法得出。該方法乃基於各估值日期的租賃協議。於租賃協議中租期以外的期間，租賃協議內產生的租金收入採用租期收益率貼現，而潛在復歸收入採用合適的復歸收益率貼現。潛在復歸收入及復歸收益率乃通過分析當前市場租金及估值師對當前投資者的要求及期望的詮釋而得出。於估值中採用的當前市場租金乃經參考該等物業及其他可資比較物業的近期租賃情況。

4 重大會計估計及判斷

編製歷史財務資料須使用若干重大會計估計，而會計估計顯然很少與實際結果一致。管理層亦需於應用 貴集團的會計政策時運用判斷力。

估算及判斷將持續根據過往經驗及其他因素（包括可能會對實體造成財務影響且在有關情況下被視為合理的對未來事件的預期）加以評估。

(a) 應收呆賬撥備

貴集團根據有關違約風險及預期虧損率的假設對應收款項進行撥備。 貴集團運用判斷力基於過往收回歷史、現行市場狀況以及各報告期末的前瞻性估計作出該等假設及選擇用於減值計算的輸入數據。

倘預期與原本估計有異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項以及呆賬開支的賬面值。有關主要假設及所用輸入數據的詳情，請參閱上文附註3.1.1。

(b) 即期及遞延所得稅

貴集團在中國須繳納企業所得稅。釐定稅項撥備金額及繳納相關稅款時須作出判斷。在日常業務過程中，許多交易和計算的最終稅項釐定均不明朗。倘該等事項的最終稅務結果有別於最初記錄者，則有關差額將影響作出該等釐定的期間的所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為未來應課稅利潤可用作對銷暫時性差額或稅項虧損可予動用時，則會確認與若干暫時性差額有關之遞延稅項資產及稅項虧損。其實際動用結果可能有所不同。

5 分部資料

管理層已根據經主要經營決策者審閱的報告確定經營分部。主要經營決策者已被確定為執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

於往績記錄期間， 貴集團主要從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。管理層將業務經營業績作為一個經營分部進行審閱，以決定資源分配。因此， 貴公司的主要經營決策者認為，僅一個分部用於作出戰略決策。

貴集團的主要營運實體位於中國。因此， 貴集團於往績記錄期間的所有收入均來自中國。

於2018年、2019年及2020年12月31日， 貴集團的所有非流動資產均位於中國。

6 收入

(a) 於報告期間確認的收入金額：

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
來自客戶的收入：			
物業管理服務	268,599	310,076	370,415
非業主增值服務	86,414	139,584	178,781
社區增值服務*(i)*	42,820	63,190	143,123
	397,833	512,850	692,319
收入確認的時間			
隨時間	372,108	468,276	606,492
某一時間點	25,725	44,574	85,827
	397,833	512,850	692,319

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，來自最終控股股東控制的實體以及最終控股股東的合營企業及聯營公司的收入貢獻分別佔 貴集團收入的17%、26%及31%。除由最終控股股東控制的實體以及最終控股股東的合營企業及聯營公司外， 貴集團擁有大量客戶，於往績記錄期間內，並無任何客戶對 貴集團收入貢獻超過10%或以上。

(i) 截至2019年及2020年12月31日止年度，包括停車場銷售的社區增值服務分別為人民幣9,714,000元及人民幣28,873,000元。

(b) 合約負債

貴集團已確認下列與收入相關的合約負債：

	於12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
合約負債			
物業管理服務	56,414	75,545	105,525
非業主增值服務	–	–	1,066
社區增值服務	4,551	3,072	5,254
	60,965	78,617	111,845

(c) 合約負債的重大變動

貴集團合約負債主要來自客戶作出的墊款，而相關服務尚未提供。 貴集團業務增長導致相關負債增加。

(d) 就合約負債確認的收入

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於年初計入合約負債結餘的已確認收入			
物業管理服務	45,933	56,298	75,545
社區增值服務	2,678	4,551	3,072
	48,611	60,849	78,617

(e) 未履行的履約義務

就物業管理服務及非業主增值服務而言， 貴集團按月確認相等於有權開票金額的收入，該金額直接對應 貴集團迄今對客戶履約的價值。 貴集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定期限。

就社區增值服務而言，其乃於短期內提供，通常不到一年， 貴集團已選擇可行權宜方法，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。

(f) 自獲得合約的增量成本而確認的資產

於往績記錄期間，並無獲得合約的重大增量成本。

7 其他收入

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
政府補助*(a)*	2,319	2,290	5,708
可抵扣增值稅	–	1,180	724
	2,319	3,470	6,432

(a) 政府補助主要包括地方政府授予的財政資助。

8 其他收益淨額

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值收益淨額	2,108	3,240	2,548
其他	150	(1,414)	(631)
	2,258	1,826	1,917

截至2020年12月31日止年度， 貴集團以代價人民幣92,113元出售一間附屬公司，於出售日，附屬公司的資產淨值約為人民幣88,000元，已確認其他收益約為人民幣4,000元。

9 融資(成本)／收入淨額

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
融資收入			
銀行存款利息收入	369	451	1,191
關聯方利息收入*(附註31(b))*	–	890	1,588
	369	1,341	2,779
融資成本			
借款利息開支	(1,785)	(2,992)	(1,930)
租賃負債利息開支	(513)	(407)	(318)
	(2,298)	(3,399)	(2,248)
融資(成本)／收入淨額	(1,929)	(2,058)	531

10 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
僱員福利開支*(附註11)*	144,393	163,918	195,709
綠化及清潔開支	70,962	79,240	96,865
秩序維護開支	76,377	106,728	127,483
所用原材料及耗材	16,896	22,632	25,314
維護成本	8,046	14,967	18,874
辦公開支	9,829	11,272	13,275
折舊及攤銷費	6,427	6,649	8,010
公用事業	8,300	9,766	13,012
停車場銷售成本	–	7,071	24,832
差旅及招待開支	3,233	3,308	3,956
社區服務開支	2,565	1,631	4,651
稅項及其他徵費	2,061	2,600	4,427
上市開支	–	–	12,285
其他	12,247	12,400	13,529
	361,336	442,182	562,222

11 僱員福利開支

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
工資、薪金及花紅	118,349	129,694	166,985
社會保險開支及住房福利*(附註(a))*	16,756	22,301	17,273
其他僱員福利	9,288	11,923	11,451
	144,393	163,918	195,709

(a) 貴集團中國附屬公司的僱員須參加地方市政府實施和運營的界定供款退休計劃。 貴集團中國附屬公司向該計劃供款，為僱員的退休福利提供資金，供款金額按照僱員薪金的某一百分比計算。

截至2020年12月31日止年度的其他僱員福利減少，主要是因為受到2019年新型冠狀病毒(「COVID-19」)的影響，人力資源和社會保障部及地方市政部門發佈社保減免政策，豁免社會保險。

(b) 五名最高薪酬人士

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度， 貴集團的五名最高薪酬人士中分別包括一名、兩名及兩名董事，該等董事酬金於附註31呈列的分析內列示。於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，分別應付予餘下四名、三名及三名人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
工資、薪金及花紅	1,111	949	1,033
社會保險費用及住房補貼 *(附註(a))*	201	192	211
其他僱員福利	169	114	135
	1,481	1,255	1,379

酬金範圍如下：

	人數		
	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
酬金範圍（以港元（「港元」）計）			
零至1,000,000港元	4	3	3

12 所得稅開支

貴公司是於開曼群島註冊成立的一家獲豁免有限責任公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。 貴公司於英屬維爾京群島的直接附屬公司乃根據英屬維爾京群島國際商業公司法註冊成立，因此獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。

香港利得稅稅率為16.5%。由於 貴集團並無產生自香港的應課稅利潤，故並無就香港利得稅計提撥備。

貴集團就中國內地業務經營計提的所得稅撥備乃根據現有相關立法、詮釋及慣例對年內估計應課稅利潤按適用稅率計算。

中國的一般企業所得稅稅率為25%，獲得優惠待遇除外，例如杭州悉爾科技有限公司（「悉爾科技， 貴集團的中國附屬公司」）由於獲得「高新技術企業」資格，自2018年至2020年可享受15%的優惠所得稅稅率。

根據於2007年12月6日頒佈的企業所得稅法實施條例，於2008年1月1日後，以中國公司產生的利潤向其海外投資者分派的股息應按10%的稅率繳納預扣所得稅，倘中國內地附屬公司的直接控股公司在香港註冊成立及符合由中國內地與香港所訂立的稅務條約安排規定，則適用5%的較低預扣所得稅稅率。由於 貴集團並無計劃分派來自中國內地附屬公司的該等盈利，故 貴集團並未就中國內地附屬公司的未分派盈利應計任何預扣所得稅。

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
即期所得稅	12,678	19,154	27,401
遞延所得稅 *(附註28)*	(3,420)	(1,814)	3,113
	9,258	17,340	30,514

貴集團稅前利潤的稅項有別於使用集團實體利潤所適用的加權平均稅率而得出的理論金額，情況如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
所得稅前利潤	31,720	67,890	136,321
按適用所得稅稅率25%計算的稅項	7,930	16,973	34,080
適用於 貴集團旗下若干公司的優惠所得稅稅率	1,407	753	(3,050)
研發開支加計扣除	(485)	(552)	(690)
不可扣稅開支的稅務影響	406	166	174
所得稅開支	9,258	17,340	30,514

13 每股盈利

每股基本盈利乃以 貴公司擁有人應佔溢利除以各年度已發行普通股加權平均數計算。於釐定截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度已發行股份加權平均數時，於註冊成立日期已發行的1,000股股份被視作已於2018年1月1日發行，由於 貴公司已於當時註冊成立。

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
貴公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	22,361	49,396	97,190
已發行普通股加權平均數	1,000	1,000	1,000
每股基本盈利(人民幣千元)	22	49	97

以上呈列的每股盈利並無計入根據股東於2021年6月21日通過的書面決議案進行的建議資本化發行，此乃由於建議資本化發行於本報告日期尚未生效。

貴公司並無已發行攤薄潛在股份，因此每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

14 物業、廠房及設備

	設備及機器	車輛及其他	使用權資產－承租物業	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2017年12月31日				
成本	9,725	4,978	11,569	26,272
累計折舊	(4,907)	(2,366)	(641)	(7,914)
賬面淨值	4,818	2,612	10,928	18,358
截至2018年12月31日止年度				
期初賬面淨值	4,818	2,612	10,928	18,358
添置	737	647	677	2,061
出售	(9)	(22)	–	(31)
折舊費用	(2,086)	(1,315)	(2,855)	(6,256)
期末賬面淨值	3,460	1,922	8,750	14,132
於2018年12月31日				
成本	10,275	5,577	12,246	28,098
累計折舊	(6,815)	(3,655)	(3,496)	(13,966)
賬面淨值	3,460	1,922	8,750	14,132
截至2019年12月31日止年度				
期初賬面淨值	3,460	1,922	8,750	14,132
添置	1,434	4,369	951	6,754
出售	(154)	(197)	–	(351)
折舊費用	(1,587)	(2,028)	(2,800)	(6,415)
期末賬面淨值	3,153	4,066	6,901	14,120
於2019年12月31日				
成本	10,341	8,453	13,197	31,991
累計折舊	(7,188)	(4,387)	(6,296)	(17,871)
賬面淨值	3,153	4,066	6,901	14,120

	設備及機器	車輛及其他	使用權資產－承租物業	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2020年12月31日止年度				
期初賬面淨值	3,153	4,066	6,901	14,120
添置	1,567	5,483	89	7,139
出售	(72)	(5)	–	(77)
折舊費用	(1,267)	(4,240)	(2,348)	(7,855)
期末賬面淨值	3,381	5,304	4,642	13,327
於2020年12月31日				
成本	11,621	13,926	13,286	38,833
累計折舊	(8,240)	(8,622)	(8,644)	(25,506)
賬面淨值	3,381	5,304	4,642	13,327

折舊開支計入綜合全面收益表以下類別：

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
銷售成本	1,113	1,032	1,837
行政開支	5,143	5,383	6,018
	6,256	6,415	7,855

15 無形資產

	計算機軟件
	人民幣千元
於2017年12月31日	
成本	1,332
累計攤銷	(153)
賬面淨值	1,179
截至2018年12月31日止年度	
期初賬面淨值	1,179
添置	377
攤銷費用	(171)
期末賬面淨值	1,385

	計算機軟件
	人民幣千元
於2018年12月31日	
成本	1,709
累計攤銷	(324)
賬面淨值	1,385
截至2019年12月31日止年度	
期初賬面淨值	1,385
攤銷費用	(234)
期末賬面淨值	1,151
於2019年12月31日	
成本	1,709
累計攤銷	(558)
賬面淨值	1,151
截至2020年12月31日止年度	
期初賬面淨值	1,151
添置	1,019
攤銷費用	(155)
期末賬面淨值	2,015
於2020年12月31日	
成本	2,728
累計攤銷	(713)
賬面淨值	2,015

攤銷開支已於綜合全面收益表中作為行政開支扣除。

16 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
理財產品*(附註(i))*	38,595	36,631	3,540
其他	4,500	4,500	–
	43,095	41,131	3,540
減：非即期部分	(35,205)	(4,500)	–
	7,890	36,631	3,540

(i) 貴集團購入各類理財產品，預期回報率介乎1%至9.4%之間。該等投資的公允價值乃根據與發行人訂立的相關合同所規定的預期回報釐定。公允價值計量的重大不可觀察輸入數據預計為年度回報率。預計年度回報率越高，公允價值越高。

17 投資物業

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於1月1日的期初結餘	–	–	22,435
添置	–	22,435	7,821
出售	–	–	(30,256)
於12月31日的期末結餘	–	22,435	–

截至2019年及2020年12月31日止年度，概無就投資物業確認公允價值收益或虧損，乃由於投資物業的公允價值與賬面值相若。

18 於聯營公司的投資

於2020年11月，獨立第三方及 貴集團共同成立山東水發育德城市服務有限公司(「山東水發」)。 貴集團已向山東水發出繳股本人民幣1,470,000元，以獲得其49%的股權並可對山東水發施加重大影響力。山東水發主要於中國從事物業管理服務。從註冊成立至2020年12月31日期間，山東水發處於營業前階段，並產生少量的行政開支。

19 存貨

	於12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
停車場	–	13,819	–
原材料	4,461	4,077	4,146
其他	1,499	3,221	3,501
	5,960	21,117	7,647

20 按類別劃分的金融工具

	於12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
按攤銷成本計量的金融資產			
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)*(附註21)*	143,831	214,470	155,438
現金及現金等價物	80,372	104,758	229,212
受限制現金	227	152	242
	224,430	319,380	384,892
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	43,095	41,131	3,540
	267,525	360,511	388,432

	於12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
按攤銷成本計量的金融負債			
借款*(附註26)*	24,500	26,500	–
貿易及其他應付款項(不包括應計薪資及其他應付稅項)*(附註27)*	85,199	131,956	163,248
租賃負債*(附註25)*	8,873	7,240	5,551
	118,572	165,696	168,799

21 貿易及其他應收款項以及預付款項

貴集團

	於12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易應收款項*(附註(a))*			
－關聯方*(附註31)*	22,517	56,774	26,162
－第三方	111,410	144,212	119,923
	133,927	200,986	146,085
減：貿易應收款項減值撥備	(10,786)	(14,942)	(16,604)
	123,141	186,044	129,481
其他應收款項			
－按金	10,758	13,740	12,416
－代表業主之付款*(附註(b))*	10,854	20,711	20,462
－其他	4,905	560	553
	26,517	35,011	33,431
減：其他應收款項減值撥備	(5,827)	(6,585)	(7,474)
	20,690	28,426	25,957
預付款項			
－投資物業預付款項	13,329	7,524	–
－存貨預付款項*(附註(c))*	2,229	2,456	17,485
－上市開支預付款項	–	–	3,462
－其他預付款項	2,631	4,891	3,663
	18,189	14,871	24,610
	162,020	229,341	180,048
減：收購投資物業的預付款項的非即期部分	(13,329)	(7,524)	–
貿易及其他應收款項以及預付款項的即期部分	148,691	221,817	180,048

(a) 貿易應收款項主要來自向業主提供的物業管理服務的收入及非業主增值服務。

物業管理服務收入乃根據相關服務協議的條款收取。住戶應於發出繳款通知書後支付到期的物業管理服務的服務收入。

於2018年、2019年及2020年12月31日，基於貿易應收款項確認日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
0至180天	64,376	116,208	90,180
181至365天	39,783	32,302	11,035
1至2年	21,235	37,813	19,255
2至3年	5,106	9,480	18,910
3至4年	688	2,916	2,678
4年以上	2,739	2,267	4,027
	133,927	200,986	146,085

(b) 於2018年、2019年及2020年12月31日，結餘主要為代業主支付物業的公用事業費用。

(c) 於2020年12月，經 貴集團客戶之一發起， 貴集團同意自一名客戶的關聯方購入若干物業，以抵銷應收該客戶的貿易應收款項，參考該等物業的市值，總代價為人民幣16,129,000元。 貴集團、該客戶及該客戶的關聯方已進一步訂立協議，據此，購買物業的代價由 貴集團應收該客戶的貿易應收款項結算並抵銷該貿易應收款項。 貴集團預計於2021年下半年竣工後取得該等物業， 貴集團計劃出售該等物業。

貴公司

貴公司的預付款項指預付上市開支。

22 現金及現金等價物及受限制現金

	於12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
銀行及手頭現金			
－以人民幣計值	80,599	104,910	221,303
－以港元計值	–	–	8,151
	80,599	104,910	229,454

23 股本 – 貴公司

貴公司於2020年10月22日於開曼群島註冊成立。於成立日期，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。

	普通股數目	普通股面值	等同普通股面值
		港元	*人民幣千元*
法定：			
於2020年10月22日（註冊成立日期）及2020年12月31日	38,000,000	380,000	334
已發行：			
於2020年10月22日（註冊成立日期）	1,000	10	–
添置	53	1	–
於2020年12月31日	1,053	11	–

24 資本儲備及法定儲備

貴集團

	資本儲備	法定儲備	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2018年1月1日的結餘	64,599	2,862	67,461
視作控股股東出資*（附註(e)）*	11,000	–	11,000
與非控股權益的交易	(11,548)	–	(11,548)
– 與悉爾科技非控股權益的交易（附註(c-i)）	*(13,192)*	–	*(13,192)*
– 與盛全物業非控股權益的交易（附註(d)）	*1,644*	–	*1,644*
悉爾科技股東貸款資本化*（附註(c-ii)）*	16,989	–	16,989
劃撥至法定儲備*（附註(b)）*	–	2,399	2,399
於2018年12月31日的結餘	81,040	5,261	86,301
於2019年1月1日的結餘	81,040	5,261	86,301
與非控股權益的交易	6,472	–	6,472
– 與悉爾科技非控股權益的交易（附註(c-i)）	*1,621*	–	*1,621*
– 與盛全物業非控股權益的交易（附註(d)）	*4,851*	–	*4,851*
視作向控股股東分派*（附註(f)）*	(3,669)	–	(3,669)
劃撥至法定儲備*（附註(b)）*	–	4,361	4,361
於2019年12月31日的結餘	83,843	9,622	93,465

	資本儲備	法定儲備	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2020年1月1日的結餘	83,843	9,622	93,465
與悉爾科技非控股權益的交易*(附註(c-i))*	3,152	–	3,152
向悉爾科技注資*(附註(c-iii))*	7,267	–	7,267
視作向控股股東分派*(附註1.2(a))*	(72,665)	–	(72,665)
視作向盛全物業當時股東的分派*(附註1.2(i))*	(55,800)	–	(55,800)
視作控股股東出資*(附註1.2(b))*	7,596	–	7,596
智大曉瑞注資*(附註1.2(g))*	7,508	–	7,508
劃撥至法定儲備*(附註(b))*	–	9,310	9,310
於2020年12月31日的結餘	(19,099)	18,932	(167)

(a) 資本儲備主要指集團公司當時股東的累計注資超出就重組規定的代價部分。

(b) 根據中國有關規則及法規，在宣派股息時， 貴集團的中國附屬公司須將根據中國會計準則及法規計算的稅後利潤的10%以上劃撥至法定儲備金，直至法定儲備金的累計總額達到各公司註冊資本的50%為止。法定儲備金只能在相關機構批准後用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加各公司的實收資本。

(c) 悉爾科技的股權交易

於重組前，悉爾科技由胡先生最終控制的其他實體控制(「悉爾科技原控股股東」，重組後，該等實體未計入 貴集團)。於2020年9月25日，盛全物業自悉爾科技原控股股東收購悉爾科技51%的股權，並成為其直接控股股東。

(c-i) 於往績記錄期間，悉爾科技當時股東購入或出售悉爾科技若干股權，致使非控股股東權益增加或減少，資本儲備則相應減少或增加。

(c-ii) 於2018年7月12日，股東貸款人民幣21,273,000元被轉換為悉爾科技實收資本，致使資本儲備增加人民幣16,989,000元以及非控股權益增加人民幣4,284,000元。

(c-iii) 於2020年1月19日，悉爾科技當時股東向悉爾科技注入現金人民幣15,000,000元，致使資本儲備增加人民幣7,267,000元以及非控股權益增加人民幣7,733,000元。

(d) 截至2018年及2019年12月31日止年度，盛全物業當時股東收購盛全物業的額外權益，致使非控股權益分別減少人民幣1,644,000元及人民幣4,851,000元，而資本儲備則相應增加。

(e) 截至2018年12月31日止年度， 貴集團以代價人民幣11,000,000元向胡先生控制的實體出售盛全保安， 貴集團於重組期間購回盛全保安(附註1.2(a))。於往績記錄期間盛全保安一直從事上市業務，且其財務資料於整個往績記錄期間一直納入 貴集團歷史財務資料，故截至2018年12月31日止年度收取的代價入賬列為視作 貴集團控股股東出資。

(f) 截至2019年12月31日止年度， 貴集團向一家從事除外業務的公司注資人民幣3,669,000元。由於除外業務的財務資料於整個往績記錄期間並未納入 貴集團歷史財務資料，注資入賬列為視作向 貴集團控股股東分派。

貴公司

	其他儲備	累計虧損	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2020年10月22日(註冊成立日期)			
重組的影響*(附註(a))*	58,602	–	58,602
年內虧損	–	(12,285)	(12,285)
於2020年12月31日	58,602	(12,285)	46,317

附註(a)：該金額主要指上市業務資產淨值總額超出　貴公司根據重組以交換形式發行的股份的面值部分。

25 租賃

(a) 於綜合資產負債表內確認的金額

	於12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
使用權資產			
－承租物業*(附註14)*	8,750	6,901	4,642
租賃負債			
流動	2,819	2,382	2,925
非流動	6,054	4,858	2,626
	8,873	7,240	5,551

(b) 於綜合全面收益表內確認的金額

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
折舊費用			
－承租物業*(附註14)*	2,855	2,800	2,348
利息開支			
(計入「融資成本淨額」)	513	407	318
租賃付款現金流出	3,113	2,991	2,096

(c) 於往績記錄期間，租賃負債的到期情況分析如下表所示

	於12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於以下期間應付租賃：			
一年內	2,973	2,512	3,184
超過一年但不超過兩年	2,343	2,636	2,468
超過兩年但不超過五年	4,626	2,915	370
最低租賃付款	9,942	8,063	6,022
未來融資費用	(1,069)	(823)	(471)
	8,873	7,240	5,551

26 借款

	於12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非流動：			
銀行借款－有擔保(d)	5,000	5,000	–
流動：			
銀行借款			
－無抵押	–	5,000	–
其他借款			
－有擔保(d)	15,000	–	–
－無抵押	4,500	16,500	–
	19,500	21,500	–
總計	24,500	26,500	–

(a) 由於貼現的影響並不重大，借款的公允價值與其賬面金額相若。

(b) 借款到期日分析如下：

	於12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
1年內	19,500	21,500	–
1至2年	–	5,000	–
2至5年	5,000	–	–
	24,500	26,500	–

(c) 於2018年及2019年12月31日，借款的加權平均實際利率分別為9%及10%。

(d) 於2018年及2019年12月31日，有擔保借款由胡先生及胡先生控制的其他實體擔保，且於截至2020年12月31日止年度已解除（附註31(d)）。

27 貿易及其他應付款項

貴集團

	於12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易應付款項*（附註(a)）*			
－關聯方*（附註31）*	163	6,183	105
－第三方	37,989	50,827	62,226
	38,152	57,010	62,331
其他應付款項			
－按金	15,849	19,130	28,137
－暫時向／代業主收取的金額*（附註(c)）*	25,151	49,200	57,990
－應付關聯方款項*（附註(b)）*	5,110	5,752	338
－應付非控股權益款項*（附註(b)）*	–	–	1,172
－上市開支應付款項	–	–	11,207
－其他應計開支	937	864	2,073
	47,047	74,946	100,917
應計薪資	14,919	19,189	30,759
其他應付稅項	9,805	13,087	13,262
	109,923	164,232	207,269

(a) 於2018、2019年及2020年12月31日，貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
1年以內	36,811	54,808	58,996
1至2年	630	1,546	1,996
2至3年	625	454	843
超過3年	86	202	496
	38,152	57,010	62,331

(b) 應付關聯方及非控股權益款項為無抵押、免息及按要求償還。

(c) 該等款項主要為向業主收取的水電費，以便支付給有關服務提供商，以及從租約收取的租金費用，以便退還業主。

貴公司

貴公司的其他應付款項指上市產生的應付專業費。

28 遞延所得稅

綜合資產負債表中遞延所得稅資產的分析如下：

	於12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
遞延所得稅資產：			
－ 超過12個月後收回的遞延所得稅資產	8,932	7,510	5,891
－ 於12個月內收回的遞延所得稅資產	–	3,460	2,088
扣除遞延所得稅負債	(191)	(415)	(537)
	8,741	10,555	7,442
遞延所得稅負債：			
－ 超過12個月後收回的遞延所得稅負債	(191)	(415)	(537)
扣除遞延所得稅資產	191	415	537
	–	–	–

於往績記錄期間遞延所得稅資產及負債的變動(並無計及同一稅務管轄區內的結餘抵銷)詳情如下：

	遞延稅項資產－呆賬準備	遞延稅項資產－稅項虧損	遞延稅項資產－其他	遞延稅項負債－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*
於2018年1月1日	2,237	3,057	27	–	5,321
於損益計入／(扣除)	1,789	1,733	89	(191)	3,420
於2018年12月31日	4,026	4,790	116	(191)	8,741
於2019年1月1日	4,026	4,790	116	(191)	8,741
於損益計入／(扣除)	1,232	814	(8)	(224)	1,814
於2019年12月31日	5,258	5,604	108	(415)	10,555
於2020年1月1日	5,258	5,604	108	(415)	10,555
於損益計入／(扣除)	526	(3,516)	(1)	(122)	(3,113)
於2020年12月31日	5,784	2,088	107	(537)	7,442

	於12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
結餘包括以下各項引致的暫時差額：			
－呆賬撥備	4,026	5,258	5,784
－稅項虧損	4,790	5,604	2,088
－其他	116	108	107
遞延所得稅資產總值	8,932	10,970	7,979
抵銷遞延所得稅負債	(191)	(415)	(537)
遞延所得稅資產淨額	8,741	10,555	7,442

29 股息

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
盛全物業向其當時股東宣派及派付的股息	11,160	–	69,192

並無呈列股息比率以及合資格接收股息的股份數目，因為有關資料就本報告而言並無意義。

貴公司自成立起並無股息支付或宣派。

30 現金流量資料

(a) 經營所得現金

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
所得稅前利潤	31,720	67,890	136,321
就以下各項作出的調整：			
－ 物業、廠房及設備折舊*(附註14)*	6,256	6,415	7,855
－ 無形資產攤銷*(附註15)*	171	234	155
－ 金融資產減值虧損淨額	7,425	6,016	2,656
－ 融資成本	2,298	3,399	2,248
－ 融資收入	(369)	(1,341)	(2,779)
－ 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的淨收益	(2,108)	(3,240)	(2,548)
	45,393	79,373	143,908
營運資金變動			
－ 受限制現金（作為經營活動的擔保）	(140)	75	(90)
－ 貿易及其他應收款項以及預付款項	(64,651)	(78,542)	38,992
－ 貿易及其他應付款項	30,734	55,107	43,586
－ 合約負債	12,232	17,652	33,117
－ 存貨	(3,216)	(15,157)	13,538
	20,352	58,508	273,051

(b) 債務淨額對賬

	借款	租賃負債
	人民幣千元	*人民幣千元*
於2018年1月1日	13,750	10,796
現金流量		
－ 增加	31,900	–
－ 減少	(21,150)	(3,113)
非現金變動：		
收購－租賃	–	677
已確認融資開支	–	513
於2018年12月31日	24,500	8,873

	借款	租賃負債
	人民幣千元	*人民幣千元*
於2019年1月1日	24,500	8,873
現金流量		
－增加	30,000	–
－減少	(28,000)	(2,991)
非現金變動：		
收購－租賃	–	951
已確認融資開支	–	407
於2019年12月31日	26,500	7,240
於2020年1月1日	26,500	7,240
現金流量		
－增加	47,800	–
－減少	(74,300)	(2,096)
非現金變動：		
收購－租賃	–	89
已確認融資開支	–	318
於2020年12月31日	–	5,551

(c) 投資及融資活動非現金交易

於2018年1月，悉爾科技股東將彼等悉爾科技的貸款共計人民幣21,273,000元資本化為悉爾科技的實收資本（附註24(c-ii)）。

31 關聯方交易

(a) 關聯方名稱以及與關聯方的關係

名稱	與 貴集團的關係
胡先生	貴公司最終控股股東
德信中国控股有限公司及其附屬公司（「德信中国集團」）	由胡先生控制

(b) 與關聯方的交易

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度， 貴集團與關聯方擁有以下重大交易。披露的交易金額指在相關方為 貴集團的關聯方時與之進行的交易。

		截至12月31日止年度		
		2018年	**2019年**	**2020年**
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
(i)	提供服務			
	－ 德信中国集團及其合營企業及聯營公司	65,593	131,226	199,865
	－ 胡先生控制的其他實體	1,161	1,856	15,894
		66,754	133,082	215,759
(ii)	租賃開支（短期及低價值租賃）			
	－ 德信中国集團及其合營企業及聯營公司	104	156	1,216
	－ 胡先生控制的其他實體	–	–	40
		104	156	1,256
(iii)	購買停車場			
	－ 德信中国集團及其合營企業及聯營公司	–	20,890	11,013
(iv)	購入使用權資產			
	－ 德信中国集團及其合營企業及聯營公司	18	96	32
(v)	融資開支			
	－ 胡先生控制的其他實體	1,470	1,818	281
(vi)	融資收入			
	－ 胡先生控制的其他實體	–	890	1,588
(vii)	出售按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產			
	－ 胡先生控制的其他實體	–	–	30,000

上述所有交易均在 貴集團業務的正常過程中以及交易雙方協定的條款下進行。

(c) 與關聯方的結餘

		於12月31日		
		2018年	**2019年**	**2020年**
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
(i)	貿易應收款項			
	－ 德信中国集團及其合營企業及聯營公司	21,878	55,843	23,338
	－ 胡先生控制的其他實體	639	931	2,824
(ii)	其他應收款項－貿易			
	－ 德信中国集團及其合營企業及聯營公司	71	341	101
(iii)	貿易應付款項			
	－ 德信中国集團及其合營企業及聯營公司	163	6,183	98
	－ 胡先生控制的其他實體	–	–	7
(iv)	其他應付款項			
	－ 德信中国集團及其合營企業及聯營公司－貿易	17	18	51
	－ 胡先生控制的其他實體	5,169	5,811	338
	－ 貿易	59	59	–
	－ 非貿易	5,110	5,752	338
(v)	合約負債－貿易			
	－ 德信中国集團及其合營企業及聯營公司	41	667	2,458
	－ 胡先生控制的其他實體	93	–	2
(vi)	其他借款－ 非貿易			
	－ 胡先生控制的其他實體	13,300	16,500	–
(vii)	租賃負債－ 貿易			
	－ 德信中国集團及其合營企業及聯營公司	–	63	66

應收或應付關聯方的其他應收款項以及其他應付款項為無抵押及免息，期限為按要求償還或根據相關協議而定。於本報告日期， 貴集團已結清全部非貿易應付關聯方款項。

(d) 關聯方提供的擔保 – 已終止

	於12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
胡先生及胡先生控制的其他實體就貴集團的借款提供的擔保	20,000	5,000	–

(e) 借款 – 已終止

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
年初	13,750	13,300	16,500
添置	20,700	14,000	7,300
償還	(21,150)	(10,800)	(23,800)
年末	13,300	16,500	–

關聯方借款為無抵押、按要求償還且按介乎8%至12%的年利率計息。

(f) 向關聯方貸款 – 已終止

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
年初	–	–	–
支付	–	12,000	70,000
收取	–	(12,000)	(70,000)
年末	–	–	–

向關聯方貸款按12%的年利率計息，按要求或根據合約協議償還。

(g) 主要管理層薪酬

主要管理層薪酬(除附註32披露的董事薪酬外)載列如下。

	截至12月31日止年度		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
薪金及其他短期僱員福利	1,881	1,765	2,285

32 董事的福利及利益

(a) 董事酬金

截至2018年12月31日止年度，董事(於其獲委任為董事前擔任高級管理層及僱員身份)自 貴集團獲得的酬金如下：

姓名	薪金	住房津貼及退休福利計劃供款	酌情花紅及其他福利	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
執行董事				
胡一平先生	–	–	–	–
唐俊杰先生	–	–	–	–
朱曉莉女士	242	45	32	319
獨立非執行董事[(i)]				
賈生華先生	–	–	–	–
芮萌先生	–	–	–	–
楊熙先生	–	–	–	–
	242	45	32	319

截至2019年12月31日止年度，董事(於其獲委任為董事前擔任高級管理層及僱員身份)自 貴集團獲得的酬金如下：

姓名	薪金	住房津貼及退休福利計劃供款	酌情花紅及其他福利	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
執行董事				
胡一平先生	–	–	–	–
唐俊杰先生	520	64	24	608
朱曉莉女士	285	64	68	417
獨立非執行董事[(i)]				
賈生華先生	–	–	–	–
芮萌先生	–	–	–	–
楊熙先生	–	–	–	–
	805	128	92	1,025

截至2020年12月31日止年度，董事（於其獲委任為董事前擔任高級管理層及僱員身份）自 貴集團獲得的酬金如下：

姓名	薪金	住房津貼及退休福利計劃供款	酌情花紅及其他福利	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
執行董事				
胡一平先生	–	–	–	–
唐俊杰先生	550	70	143	763
朱曉莉女士	300	70	79	449
獨立非執行董事(i)				
賈生華先生	–	–	–	–
芮萌先生	–	–	–	–
楊熙先生	–	–	–	–
	850	140	222	1,212

(i) 賈生華先生、芮萌先生及楊熙先生於2021年6月21日後由 貴集團委任為獨立非執行董事。

(b) 董事退休福利

於往績記錄期間， 貴集團並無就董事擔任 貴公司及其附屬公司董事或提供與 貴公司或其附屬公司事務管理有關的其他服務而向 貴公司董事支付任何退休福利。

(c) 董事離職福利

於往績記錄期間，概無董事收到任何離職福利。

(d) 就提供董事服務而向第三方支付的代價

於往績記錄期間， 貴集團並無就提供董事服務而向任何第三方支付任何代價。

(e) 以董事、受董事控制的法團及與董事關連的實體為受益人的貸款、類似貸款及其他交易的相關資料

除附註31所批露者外，於往績記錄期間，概無以董事、受董事控制的法團及與董事關連的實體為受益人的貸款、類似貸款及其他交易安排。

(f) 董事於交易、安排或合約內的重大權益

除附註31所披露者外， 貴公司概無參與與 貴集團業務有關且 貴公司董事於當中直接或間接擁有重大權益並於年末或於往績記錄期間內的任何時間存續的重大交易、安排及合約。

33 承擔

(a) 資本承擔

於往績記錄期間， 貴集團的資本承擔主要涉及購買投資物業，詳情載列如下：

	於12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
投資物業	8,862	–	–

(b) 經營租賃承擔

於往績記錄期間， 貴集團於不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃付款(短期或低價值租賃）總額如下：

	於12月31日		
	2018年	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年內	1,741	2,650	2,004

34 或然負債

於2018年、2019年及2020年12月31日， 貴集團並無重大或然負債。

35 投資附屬公司

貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日的主要附屬公司詳情載列如下。

公司名稱	註冊成立／成立的國家／地點及日期	註冊／已發行及繳足資本	貴集團應佔股權 12月31日 2018年	2019年	2020年	於本報告日期	主營業務／營運地點	*附註*
		(人民幣)						
直接擁有：								
盛平国际有限公司	英屬維爾京群島，2020年10月26日	–/–	–	–	100%	100%	投資控股，英屬維爾京群島	*(iv)*
智瑞国际有限公司	英屬維爾京群島，2020年9月21日	–/–	–	–	100%	100%	投資控股，英屬維爾京群島	*(iv)*

公司名稱	註冊成立／成立的國家／地點及日期	註冊／已發行及繳足資本	貴集團應佔股權 12月31日 2018年	2019年	2020年	於本報告日期	主營業務／營運地點	附註
		(人民幣)						
間接擁有：								
盛全控股(香港)有限公司	香港，2020年11月2日	–/–	–	–	100%	100%	投資控股，香港	*(iv)*
智大曉瑞(香港)有限公司	香港，2020年10月14日	–/–	–	–	100%	100%	投資控股，香港	*(iv)*
浙江盛全科技有限公司	中國，2020年11月16日	66,048,000/–	–	–	100%	100%	投資控股，杭州	*(iv)*
德信盛全物業服務有限公司	中國，2004年3月29日	58,740,000/58,740,000	92.5%	92.5%	100%	100%	物業管理，杭州	*(i)*
浙江盛潔環境工程有限公司	中國，2014年5月8日	10,000,000/10,000,000	100%	100%	100%	100%	環境清潔，杭州	*(i)*
杭州駿德商業運營管理有限公司	中國，2019年5月16日	10,000,000/10,000,000	–	100%	100%	100%	商業營運，杭州	*(ii)*
杭州桔鄰生活服務有限公司	中國，2018年11月2日	1,000,000/–	–	100%	100%	100%	批發及零售，杭州	*(i)*
浙江盛全保安服務有限公司	中國，2015年6月25日	11,000,000/11,000,000	100%	100%	100%	100%	秩序維護服務，杭州	*(i)*
杭州悉爾科技有限公司*(a)*	中國，2015年9月24日	32,918,012/29,918,012	77%	47%	51%	51%	科技，杭州	*(iii)*
間接擁有：								
杭州融運商務服務有限公司	中國，2014年3月13日	5,000,000/5,000,000	100%	100%	100%	100%	餐飲服務，杭州	*(iv)*
德信物業服務有限公司	中國，2019年1月2日	50,000,000/–	–	100%	100%	100%	物業服務，杭州	*(iv)*
溫州盛全物業服務有限公司	中國，2020年8月20日	30,000,000/–	–	–	100%	100%	物業服務，溫州	*(iv)*

公司名稱	註冊成立／成立的國家／地點及日期	註冊／已發行及繳足資本	貴集團應佔股權 12月31日 2018年	2019年	2020年	於本報告日期	主營業務／營運地點	附註
		(人民幣)						
杭州德域商業管理有限公司	中國，2020年9月14日	10,000,000/–	–	–	70%	70%	商業管理，杭州	(iv)
杭州祥寓物業管理服務有限公司(前稱杭州祥寓公寓管理有限公司)	中國，2020年9月14日	1,000,000/–	–	–	68%	68%	公寓管理，杭州	(iv)
湖州國貿物業有限責任公司	中國，2001年7月12日	1,250,000/1,250,000	–	–	60%	60%	物業服務，杭州	(iv)、(v)

(a) 於2019年12月31日 貴集團持有悉爾科技47%的股權。 貴集團已與另一名股東(持有悉爾科技30%的股權)達成協議，其確認按 貴集團指示投票，因此， 貴集團通過77%的投票權有效控制悉爾科技。

(i) 該等公司截至2018年及2019年12月31日止年度的法定財務報表乃經天健會計師事務所特殊普通合伙審核。截至本報告日期，截至2020年12月31日止年度的法定財務報表尚未刊發。

(ii) 該公司截至2019年12月31日止年度的法定財務報表乃經天健會計師事務所特殊普通合伙審核。截至本報告日期，截至2020年12月31日止年度的法定財務報表尚未刊發。

(iii) 該公司截至2018年及2019年12月31日止年度的法定財務報表乃經浙江印相會計師事務所有限公司審核。截至本報告日期，截至2020年12月31日止年度的法定財務報表尚未刊發。

(iv) 截至2018、2019年及2020年12月31日止年度，由於該等公司屬新註冊成立或無須根據其各自註冊成立地點的法定要求發佈經審核財務報表，因此其並未發佈法定經審核財務報表。

(v) 於2020年12月， 貴集團向湖州國貿注資人民幣1,653,000元，以收購湖州國貿60%的股權。於收購日期，湖州國貿的可識別資產主要包括銀行現金人民幣2,915,000元，且湖州國貿的資產淨值為人民幣2,711,000元。收購並未產生任何商譽。收購對 貴集團影響較小。

36 資產負債表日後事項

於2021年6月21日， 貴公司的法定股本從由380,000港元分為38,000,000股進一步增至50,000,000港元，分為5,000,000,000股，歸因於增發4,962,000,000股股份。

根據股東於2021年6月21日通過的書面決議案，待　貴公司的股份溢價賬因全球發售而錄得進賬後，董事獲授權通過將　貴公司股份溢價賬的進賬金額7,499,989.47港元用於按面值繳足合共749,998,947股股份而撥充資本，從而向於通過有關決議案日期名列　貴公司股東名冊的股份持有人，按彼等當時各自於　貴公司的股權比例向彼等配發及發行股份。

III　期後財務報表

貴公司或現時為　貴集團之任何成員公司並無就2020年12月31日之後及直至本報告日期的任何期間編製經審核財務報表。

貴公司或　貴集團現時旗下任何成員公司均無就2020年12月31日之後的任何期間宣派或作出任何股息或分派。

本附錄二所載資料並不構成本招股章程附錄一所載本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)編製的「會計師報告」的一部分，載入本附錄僅作說明用途。

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「會計師報告」一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

以下為根據《上市規則》第4.29條編製的本集團說明性及未經審核備考經調整有形資產淨值報表，旨在說明全球發售及資本化發行對於2020年12月31日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如全球發售及資本化發行已於該日發生。

本集團未經審核備考經調整有形資產淨值僅為說明用途而編製。因其假設性質，其未必真實反映倘全球發售及資本化發行於2020年12月31日或任何未來日期完成的情況下本集團的綜合有形資產淨值情況。

	於2020年12月31日本公司擁有人應佔經審核綜合有形資產淨值[1]	估計全球發售所得款項淨額[2]	於2020年12月31日本公司擁有人應佔未經審核備考經調整有形資產淨值	每股未經審核備考經調整有形資產淨值	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣元[4]*	*港元[5]*
按發售價每股股份2.66港元計算	73,855	510,361	584,216	0.58	0.70
按發售價每股股份3.44港元計算	73,855	666,332	740,187	0.74	0.89

附註：

(1) 於2020年12月31日本公司擁有人應佔經審核綜合有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告，乃以於2020年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值人民幣75,870,000元為基準，就於2020年12月31日的無形資產人民幣2,015,000元經調整所得。

(2) 估計提呈發售250,000,000股發售股份所得款項淨額乃根據每股發售股份2.66港元及3.44港元的指示性發售價計算，已扣除本公司應付的估計包銷費用及其他相關開支，且並無計及本招股章程「股本」一節所述本公司根據授予董事發行或購回股份的一般授權可能發行或購回的任何股份。

(3) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃經作出前段所述調整後，按已發行1,000,000,000股股份計算得出，假設全球發售及資本化發行已於2020年12月31日完成，惟不計及本招股章程「股本」一節所述本公司根據授予董事發行或購回股份的一般授權可能發行或購回的任何股份。

(4) 就本未經審核備考經調整有形資產淨值報表而言，以人民幣呈列的結餘按人民幣0.8289元兌1.00港元的匯率換算為港元。概不表示人民幣金額已經、本應或可能按該匯率兌換為港元，反之亦然。

(5) 除上文披露者外，概無作出任何調整以反映2020年12月31日後本集團的任何交易結果或其他交易。

B. 未經審核備考財務資料的申報會計師報告

以下為從香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所收到的報告全文，以供載入本招股章程。

pwc 羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告

致德信服务集团有限公司董事

本所已對德信服务集团有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(由 貴公司董事(「董事」)編製，僅供説明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就其擬首次公開發售 貴公司股份而於2021年6月29日刊發的 貴公司招股章程(「招股章程」)中第II-1至II-2頁內所載有關 貴集團於2020年12月31日的未經審核備考經調整有形資產淨值報表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於招股章程第II-1至II-2頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以説明擬首次公開發售對 貴集團於2020年12月31日的財務狀況造成的影響，猶如該擬首次公開發售於2020年12月31日已經發生。在此過程中，董事從 貴集團截至2020年12月31日止年度的財務資料中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述財務資料已公佈會計師報告。

董事對未經審核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」)頒佈的會計指引第7號「*編製備考財務資料以載入投資通函內*」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

羅兵咸永道會計師事務所, 香港中環太子大廈 22 樓
電話：+852 2289 8888, 傳真：+852 2810 9888, www.pwchk.com

本所的獨立性及質量控制

本所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，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的文件記錄政策和程序。

申報會計師的責任

本所的責任是根據《上市規則》第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向　閣下呈報本所的意見。與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所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*」執行本所的工作。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號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所並無責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用的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，本所也不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在招股章程中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明而選擇的較早日期發生或進行。因此，本所不對該擬首次公開發售於2020年12月31日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當編製的合理保證的鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或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證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

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該公司性質、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務亦包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

本所相信，本所獲取的證據屬充分及適當，為發表意見提供基礎。

意見

本所認為：

(a) 未經審核備考財務資料已由董事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)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港，2021年6月29日

以下為本公司組織章程大綱及細則若干條文以及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司根據開曼群島公司法(第22章)(1961年第3號法例，經綜合及修訂)(「公司法」)於2020年10月22日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的組織章程文件包括經修訂及重列的組織章程大綱(「**大綱**」)及經修訂及重列的組織章程細則(「**細則**」)。

1. 組織章程大綱

(a) 大綱列明(其中包括)：本公司股東以當時各自所持有股份的未繳股款(如有)承擔有限責任；本公司的成立宗旨並無限制(包括作為一家投資公司)；不論是否基於公司利益，本公司擁有並能夠行使公司法第27(2)條所規定作為一個具有充分行為能力的自然人所應有的全部功能。本公司作為獲豁免公司，除為促進本公司在開曼群島以外地區的業務外，本公司將不會於開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易。

(b) 本公司可通過特別決議案修改大綱訂明的有關任何宗旨、權力或其他事項的內容。

2. 組織章程細則

細則於2021年6月21日獲有條件採納，將於上市日期生效。以下載列細則中若干條文的概要：

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司的股本包括普通股。

(ii) 更改現有股份或類別股份的權利

根據公司法的規定，如任何時候本公司股本分為不同類別股份，則股份或任何類別股份所附有的全部或任何特別權利(除非該類別股份的發行條款另有規定)，可經由持有該類別已發行股份面值不少於四分之三的人士書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過的特別決議案批准而更改、修

訂或廢除。細則中關於股東大會的規定經必要修訂後，適用於該另行召開的大會，惟大會所需的法定人數(出席續會所需者除外)為最少持有或由受委託代表持有該類別已發行股份面值三分一的兩位人士。而任何續會的法定人數為兩名親自或委派代表出席的股東(不論其所持股份數目)。該類別股份的各持有人均有權就其所持的每股股份投一票。

除非有關股份發行條款所附權利另有明確規定，否則任何股份或類別股份持有人享有的任何特別權利，不得因進一步設立或發行與其享有同等權益的股份而被視為已予更改。

(iii) 更改股本

本公司可透過其股東普通決議案，以：

(i) 透過新增股份增加其股本；

(ii) 將所有或任何股本合併為面值大於現有股份的股份；

(iii) 按本公司於股東大會或董事決定將股份劃分為多個類別，並賦予該等股份任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權、條件或限制等任何特權；

(iv) 將其股份或其中任何股份再拆細為面值較大綱所規定者低的股份；或

(v) 註銷於通過決議案之日尚未獲認購的任何股份，並按所註銷股份面值削減股本數額。

本公司可通過特別決議案削減股本或資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(iv) 股份轉讓

所有股份轉讓均須以一般或通用格式或香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)所訂明的格式或董事會批准的任何其他格式的轉讓文件進行，並必須親筆簽署。如轉讓人或承讓人為結算所或其代理人，則可親筆或以機印方式簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署。

儘管存在上述規定，惟任何股票於聯交所上市，該等上市股票的所有權即可根據適用的法律及聯交所的規則和條例進行證明和轉讓，這些規則和條例適用於或應適用於此類上市股票。有關其上市股票的股東名冊(無論是股東總冊還是股東分冊)，可以通過以不清晰的格式記錄公司法第40條所規定的詳情保存，前提是該記錄在其他方面符合適用的法律及聯交所的規則和條例，而這些規則和條例適用於或應適用於此類上市股票。

轉讓文件須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，惟董事會可豁免承讓人簽署轉讓文件。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。

董事會可全權決定隨時將任何登記於股東名冊總冊的股份移往任何股東分冊登記，或將任何登記於股東分冊的股份移往股東名冊總冊或任何其他股東分冊登記。

除非向本公司繳付董事釐定的款額(不超過聯交所釐定的應付最高款額)，並且轉讓文件(如適用)已妥為繳付印花稅，且只涉及一類股份，並送交有關註冊辦事處或過戶登記處或存放股東名冊總冊的其他地點，並附上有關股票及董事會可合理要求以顯示轉讓人的轉讓權的其他證明(如轉讓文件由其他人士代為簽署，則該人士獲授權的證明)，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

在任何報章以廣告方式或根據聯交所規定以任何其他方式發出通告後，可暫停及停止辦理股份過戶登記，時間及限期由董事會決定。任何年度停止辦理股份過戶登記的時期合共不得超過三十(30)日。

在上文所述的規限下，繳足股款的股份可自由轉讓，不受任何限制，而本公司於股份並無留置權。

(v)　本公司購回本身股份的權力

公司法及細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，且董事會只可根據聯交所不時規定的任何適用規定代表本公司行使該權力。

倘本公司購買以贖回可贖回股份，則並非在市場上或以投標方式購回股份須設有本公司於股東大會釐定的最高價格。倘以投標方式購回，則所有股東均可參與投標。

董事會可以不考慮任何已繳足的股份而接受繳回。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時向股東催繳各自所持股份尚未繳付(無論股份面值或溢價)的任何款項。催繳股款可一次付清，亦可分期付清。倘任何催繳股款或分期股款的應付款項於指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會可同意接受的利率(不超過年息二十厘(20%))支付由指定付款日期至實際付款日期期間有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會如認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取所持有股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或未到期分期股款(以現金或等同現金項目繳付)。本公司可就預繳的全部或任何款項按董事會釐定的利率(如有)支付利息。

若股東截至指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於足十四(14)日的通知，要求支付所欠的催繳股款，連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息，並聲明若於指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

若股東未依循有關通知的要求，則該通知所指股份於其後而在通知所規定的款項未支付前，可隨時由董事會通過決議案沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日應就該等股份支付本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情決定

要求）由沒收日至實際付款日期的有關利息，息率由董事會釐定，惟不得超過年息二十厘(20%)。

(b)　董事

(i)　委任、退任及免職

在每屆股東周年大會上，當時三分之一的董事（若人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數）須輪流退任，惟每位董事必須最少每三年於股東周年大會上退任一次。輪流退任的董事包括任何有意退任且無意膺選連任之董事。其餘退任董事乃自上次獲選連任或獲委任以來任期最長的董事，但若多位董事於同一日履任或獲選連任，則以抽籤方式決定須退任的董事（除非彼等另有協定）。

董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份作為出任資格。此外，細則並無規定董事必須退任的年齡。

董事有權委任任何人士為董事以填補董事會臨時空缺或增添董事。獲委任填補臨時空缺的任何董事的任期將直至其獲委任後首個股東大會為止，並可於該大會膺選連任，而獲委任新加入現有董事會的任何董事，則任期直至本公司舉行下屆股東周年大會為止，並可於該大會膺選連任。

本公司可通過普通決議案罷免任期未屆滿的董事（惟不影響該董事就其與本公司訂立的任何合約遭違反而提出損害索償的權利），且本公司股東可通過普通決議案委任另一名人士接任其職位。除非本公司於股東大會另有決定，否則董事人數不得少於兩位。董事人數並無上限。

董事職位在下列情況下空缺：

(aa)　董事向本公司提交書面通知表示辭職；

(bb)　精神失常或身故；

(cc) 無特別理由而連續六(6)個月缺席董事會議及董事會議決解除其職務；

(dd) 宣佈破產或收到接管令或暫停還債或與債權人達成還款安排協議；

(ee) 根據法律不得出任董事；或

(ff) 因任何法律條文或根據細則被免除董事職務。

董事會可委任一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理、或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情權授予董事會認為合適的董事及其他人士組成的委員會，並不時就任何人士或事宜撤回全部或部分有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、職權及酌情權時，須遵守董事會不時規定的任何規則。

(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力

在符合公司法及大綱與細則的條文與賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特別權利的情況下，董事可決定發行(a)附有有關股息、表決權、股本返還或其他方面的權利或限制的任何股份，或(b)可發行本公司或其持有人有權要求贖回的任何股份。

董事會可發行認股權證或可換股證券或類似性質的證券，授權其持有人按董事會決定的條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券。

在遵照公司法及細則的條文及(如適用)聯交所的規則，且在不影響任何股份或任何股份類別當時所附帶的任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份均由董事會處置，董事會可全權酌情決定向其認為適當的人士、按其認為適當的時間、代價、條款及條件提呈、配發、授予期權，或以其他方式處置該等未發行股份，但前提是不得折讓發行任何股份。

在配發、提呈售股建議、授出購股權或處置股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為尚未辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈售股建議、授出購股權或出售股份即屬違法或不可行的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。就任何方面而言，因上述者而受影響的股東不應成為或被視為另一類別的股東。

(iii) 出售本公司或任何其附屬公司資產的權力

本公司細則並無關於出售本公司或其任何附屬公司資產的具體條文。然而，董事會可行使及作出本公司可行使、進行或批准的一切權力、行動及事宜，而該等權力、行動及事宜並非細則或公司法規定必須由本公司於股東大會行使或作出者。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司一切權力籌集或借貸款項、將本公司全部或任何部分業務、物業及資產及未催繳股本按揭或質押，並在公司法的規限下發行本公司債權證、債券及其他證券(不論作為本公司或任何第三方任何債項、負債或承擔的全部或附屬抵押)。

(v) 酬金

本公司可於股東大會上釐定董事的一般酬金，該等酬金(除經投票通過的決議案另有規定外)將按董事會協議的比例及方式分派予各董事，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於任期者，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債權證的獨立會議或執行董事職務而合理預期支出或已支出的所有旅費、酒店費及其他附帶開支。

倘任何董事應本公司要求往海外公幹或常駐海外，或提供董事會認為超逾董事日常職責範圍的服務，董事會可決定向該董事支付額外酬金，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般酬金。執行董事獲委任為董事總經理、聯席

董事總經理、副董事總經理或其他行政人員可收取董事會不時釐定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員(此詞在本段及下段均包括可能擔任或已擔任本公司或任何附屬公司任何高級行政職位或任何受薪職務的董事或前任董事)及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或聯同其他公司(指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司)設立養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付或訂立協議支付或給予可撤銷或不可撤銷的養老金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士根據上段所述計劃或基金已經或可以享有者(如有)以外的養老金或其他福利。在董事會認為適當的情況下，上述養老金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或退休後任何時間授予僱員。

董事會可議決將當時計入任何儲備或資金(包括股份溢價賬及損益賬)之任何進賬金額之全部或任何部分(無論其是否可供分派)撥充資本，方式是將有關金額用於繳付下列人士將獲配發的未發行股份的股款：(i)於根據已於股東大會上經股東採納或批准之任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該等人士有關之安排而授出之任何認股權或獎勵獲行使或權利獲歸屬之時，本公司及／或其聯屬人士(指透過一家或多家中間公司直接或間接控制本公司或受本公司控制或共同控制之任何個人、法團、合夥企業、團體、合股公司、信託、非法團團體或其他實體(本公司除外))的僱員(包括董事)；或(ii)任何信託之任何受託人(本公司就運營已於股東大會上經股東採納或批准之任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該等人士有關之安排而將向其配發及發行股份)。

(vi) 離職補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付款項，作為離職的補償或與其退任有關的代價(不包括董事根據合約規定可享有者)，須由本公司在股東大會上批准。

(vii) 為董事提供貸款及貸款抵押

倘及在《公司條例》(香港法例第622章)禁止的情況下，本公司不得直接或間接向董事或彼之緊密聯繫人作出任何貸款(猶如本公司為在香港註冊成立的公司)。

(viii) 披露於與本公司或其任何附屬公司所訂立合約中的權益

董事可於任期內兼任本公司的任何其他職位或有酬職務(本公司審計師一職除外)，其任期及條款由董事會釐定，並可在任何其他章程細則所規定或據此享有的任何酬金以外，就出任該其他職位或有酬職務以任何形式收取額外酬金。董事可出任或擔任本公司創辦或擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級職位，或於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代因出任該等其他公司的董事、高級人員或股東，或於該等其他公司擁有權益而收取的酬金、利潤或其他利益。董事會亦可以其認為適當的各種方式行使本公司持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的表決權(包括投票贊成任命董事為該等其他公司的董事或高級人員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級人員支付的酬金)。

任何董事或擬任或候任董事概不應因其董事職位而失去與本公司訂立有關其兼任有酬勞職位或職務的合約、或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格。該等合約或董事以任何方式於其中有利益關係的其他合約或安排亦不得因此撤銷，而參與訂約或有此利益關係的董事毋須因其董事職務或由此而建立的信託關係，向本公司或股東交代由任何此等合約或安排所獲得的酬金、利潤或其他利益。董事若知悉其於與本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會議上申明其利益性質。若董事其後方知其與該合約或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會議上申明其利益性質。

董事不得就彼或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的任何合約、安排或建議的任何董事會決議進行投票(或計入法定人數內)，但該項禁止不適用於任何下列事項，即：

(aa) 就應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益由其或其任何緊密聯繫人借出的款項或其或其任何緊密聯繫人招致或承擔的債務而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；

(bb) 就董事本身或其緊密聯繫人本身根據一項擔保或彌償保證或透過提供擔保而承擔全部或部分責任(不論個別或共同承擔)的本公司或其任何附屬公司債務或承擔而向第三方提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；

(cc) 有關發售本公司或本公司可能創辦或擁有其中權益的任何其他公司的股份或債權證或其他證券以供認購或購買而董事或其緊密聯繫人因參與售股建議的包銷或分包銷而擁有權益的任何合約或安排；

(dd) 董事或其緊密聯繫人僅因其於本公司的股份、債權證或其他證券擁有權益，而與本公司股份、債權證或其他證券的其他持有人以相同方式擁有權益的任何合約或安排；或

(ee) 任何有關採納、修訂或執行購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或本公司或任何附屬公司董事、其緊密聯繫人及僱員而設的其他安排的建議或安排，而該等建議或安排並無授予董事或其緊密聯繫人任何與該等計劃或基金有關的類別人士一般所無的特權或利益。

(c) 董事會議事程序

董事會可於其認為合適時舉行會議以處理事務、將會議延期及以其他方式規管會議。在任何會議上提出的問題，須由大多數票決定。倘票數相同，則會議主席有權投第二票或決定票。

(d) 修訂組織章程文件及本公司名稱

本公司可在股東大會通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱條文、修訂細則或更改本公司的名稱均須以特別決議案進行。

(e) 股東大會

(i) 特別及普通決議案

本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或(若股東為公司)正式授權代表或(若允許委任代表)委任代表以不少於四分之三的大多數投票通過，有關大會通知須根據細則正式發出。

根據公司法，任何特別決議案的副本須於通過後十五(15)日內提交開曼群島公司註冊處處長。

普通決議案指在按照細則召開的股東大會上獲親身出席並有權投票的本公司股東或(若股東為公司)正式授權代表或(若允許委任代表)委任代表以簡單大多數投票通過的決議案，有關大會通知須根據細則正式發出。

(ii) 表決權及要求投票表決的權利

在任何股份當時所附的任何表決特別權利或限制的規限下，於任何股東大會上如以投票方式表決，每位親自或委派委任代表出席的股東(或若股東為公司，則其正式授權代表)，每持有繳足股份一股可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為繳足的股款，就上述情況而言不得作繳足股款論。有權投一票以上的股東無需以相同方式行使其所有表決權或投出其有權投出的所有投票。

除會議主席可本著真誠通過舉手表決將純粹與程序或行政有關的決議案付諸表決，而據此每名親身出席的股東(若股東為公司，則其正式授權代表)或委任代表可投一票外，於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決，惟倘超過一名委任代表獲屬結算所(或其代名人)的股東委任，則各名代表可舉手投一票。

倘本公司股東為一家獲認可結算所(或其代名人)，則可授權其認為合適的一名或多名人士於本公司任何大會或任何類別的股東大會上擔任代表，惟倘超過一名人士獲此授權，則該授權應列明各獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據該規定獲授權的人士應視作已獲正式授權而毋須出具其他有關證據，且應有權代表該獲認可結算所(或其代名人)行使相同權力(倘通過舉手表決，則包括個別舉手表決的權利)，猶如其為本公司股份的登記持有人。

如本公司知悉，根據聯交所規則規定，任何股東須就本公司任何特別決議案放棄投票，或被限制僅就本公司任何特別決議案投贊成票或反對票，則由該名股東或代表該名股東違反該規定或限制所投之任何票數須不予計算在內。

(iii)　股東周年大會及股東特別大會

本公司每年須舉行一次股東周年大會，舉行日期不得距離上屆股東周年大會超過十五(15)個月或距離採納細則日期超過十八(18)個月，除非較長的期間不會違反聯交所規則。

股東特別大會可由一名或多名股東要求召開，該等股東於提出要求當日須持有本公司實繳股本不少於十分之一並有權在股東大會上投票。有關要求須以書面形式向董事會或秘書提出，藉以要求董事會就處理有關要求所指明之任何事務而召開股東特別大會。有關會議須在提呈該要求後2個月內召開。如董事會在提呈日期起計21日內未有進行安排召開有關會議，則請求人(或多名請求人)可用相同方式自行召開會議，且請求人因董事會未有妥為召開會議而招致的所有合理費用，須由本公司償還請求人。

(iv) 會議通告及議程

股東周年大會須於發出不少於足二十一(21)日及不少於足二十(20)個營業日的通知後召開。所有其他股東大會則須於發出至少足十四(14)日及不少於足十(10)個營業日的通知後召開。通知期不包括通告送達日期或視作送達日期及發出通告日期，而通告必須列明會議時間及地點以及將於會議上考慮的決議案詳情。如有特別事項，則須列明該事項的一般性質。

此外，各股東大會的通知必須發給本公司的全體股東(在細則條文或其持有股份的發行條款下無權收取本公司通知之股東除外)及(其中包括)本公司當時的核數師。

根據細則向任何人發出或由任何人發出的任何通知，均可根據聯交所規定，以郵寄至該股東註冊地址的方式或在報章以廣告方式親自送達或交付予本公司的任何股東。在遵守開曼群島法律和聯交所規則的前提下，本公司亦可通過電子方式將通知送達或交付予任何股東。

在股東特別大會和股東周年大會上進行的所有業務均被視為特殊業務，但在股東周年大會上，以下各項業務均被視為普通業務：

(aa) 宣派及批准股息；

(bb) 考慮並採納賬目及資產負債表、董事報告及核數師報告；

(cc) 選舉董事以替代退任之董事；

(dd) 委任核數師及其他高級職員；及

(ee) 釐定董事及核數師的薪酬。

(v)　大會及另行召開的類別股東大會的法定人數

在任何股東大會上，除非達到法定人數的股東出席，否則會議不能有效進行，但法定人數的缺席不應當排除指定的主席。

股東大會的法定人數為兩位親自出席並有權投票的股東(或倘股東為公司，則其正式授權代表)或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的類別股東會議(續會除外)所需的法定人數，為兩位持有或由受委代表代其出席佔該類別已發行股份面值最少三分一的人士。

(vi)　受委代表

任何有權出席本公司會議及於會上投票的本公司股東，均有權委任另一位人士為其受委代表，代其出席本公司會議及投票。持有兩股或以上股份的股東，可委任一名以上的受委代表代其出席本公司股東大會或任何類別會議及於會上代其投票。受委代表不必為本公司股東，且有權代表個人股東行使的權力與所代表的股東可行使的權力相同。此外，受委代表有權代表公司股東行使的權力與所代表的股東可行使的權力相同(猶如其為個人股東一般)。可親自(或倘股東為公司，則由其正式授權代表)或由受委代表投票。

(f)　賬目及核數

董事會應該督促賬目真實記錄本公司所有收支款項及有關收支的事項，以及本公司的財產、資產、押記及債務，及公司法所要求或就真實中肯反映本公司的狀況及解釋其交易所須的所有其他事宜。

會計賬目必須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他地方，且應當始終開放供任何董事查閱。除董事以外，其他股東無權查閱本公司的任何會計記錄或賬冊或檔案(惟法律賦予權利或董事會或本公司在股東大會授權者除外)。然而，獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供須予提供的其賬簿或當中部分的副本。

需提交予本公司股東大會的每份資產負債表及損益表(包括法律要求附加的每份文件)的副本，連同董事會報告及核數師報告的副本，應當在大會召開至少二十一(21)天以前，與股東周年大會通告一併寄發予按照細則規定有權收到本公司股東大會通告的所有人士；然而，在遵照所有適用法律的情況下，包括聯交所規則，本公司可以改為向該等人士寄發摘錄自公司年度賬目和董事會報告的財務報表摘要，除非彼等向本公司發出書面通知、要求除提交財務報表摘要外，亦向彼等寄發本公司年度財務報表及董事會報告的完整副本。

在每年的股東周年大會或隨後的股東特別大會上，股東應任命一名核數師審核本公司的賬目，且該核數師應任職至下一屆股東周年大會。此外，股東可在任何股東大會上通過特別決議案，在核數師任期屆滿前的任何時間罷免該名核數師，並應在該次會議上通過普通決議案任命另一名核數師擔任餘下的任期。核數師的薪酬由本公司在股東大會上決定或以本公司股東決定的方式釐定。

本公司的財務報表應由核數師根據公認的審計標準進行審計，該審計標準可以是開曼群島以外的國家或司法權區的審計標準。核數師須根據公認核數標準就此編製書面核數報告，且必須在股東大會上向股東提交核數師報告。

(g)　股息及其他分派方式

本公司可於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議的數額。

細則規定股息可自本公司的利潤(已實現或未實現)或自任何從利潤撥出而董事認為不再需要的儲備中作出宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自根據公司法為此目的批准的股份溢價賬或任何其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按派息股份的已繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份

的已繳股款及(ii)一切股息須按派發股息的任何部分期間的已繳股款比例分配及派付。如股東欠付本公司催繳股款或其他款項，則董事可將所欠的全部數額(如有)自本公司應付予彼等的或有關任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可進一步決定(a)配發入賬列為繳足的股份以代替派發全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東有權選擇以現金代替配發收取有關股息(或其中一部分)，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事會認為適當的部分股息。

本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何特定的一次股息議決配發入賬列為繳足的股份作為全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他應付款項可以支票或股息單的形式支付，並寄往持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就股份名列本公司股東名冊首位的持有人於名冊上所示的地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的人士的地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，則為名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險概由彼等承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，本公司即已解除該項責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士可發出該等聯名持有人就所持股份收到的任何股息或其他款項或獲分配財產的有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司無須承擔應付有關任何股份的股息或其他款項的利息。

(h)　查閱公司記錄

除非根據細則暫停辦理股份過戶登記，否則根據細則，股東名冊及股東名冊分冊必須於營業時間在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點免費供股東查閱最少兩(2)小時，而任何其他人士在繳付最高不超過2.50港元的費用或董事會指明的較低金額後亦可查閱，倘在存置股東名冊分冊的辦事處查閱，則須先繳付最高不超過1.00港元或董事會指明的較低金額的費用。

(i)　少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無關於少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利的規定。然而，本公司股東可引用開曼群島法例若干補救方法，其概要見本附錄第3(f)段。

(j)　清盤程序

本公司由法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在任何類別股份當時所附關於可供分配清盤後剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

(i)　倘本公司清盤，且可供分配予本公司股東的資產超出償還清盤開始時的全部實繳股本，則超額資產將根據該等股東分別所持繳足股份的數額按比例予以分配；及

(ii)　倘本公司清盤，且可供分配予股東的資產不足以償還全部繳足股本，則該等資產仍會分配，以令損失盡可能根據本公司開始清盤時，股東分別持有繳足或應繳足股本按比例由股東承擔。

如本公司須清盤(不論為自願清盤或遭法院頒令清盤)，則清盤人在獲得特別決議案授權及公司法所規定的任何其他批准後，可將本公司全部或任何部分資產以實物或現物形式分發予股東，而不論該等資產為一類財產或不同類別之財產。清盤人可就此為前述分配之任何一類或多類財產定其認為公平之價值，並可決定股東或不同類別股

東之間之分配方式。清盤人可在獲得同樣授權的情況下，將任何部分資產交予清盤人在獲得相同授權的情況下認為適當而為股東利益設立的信託的受託人，惟不得強迫分擔人接受任何負有債務的股份或其他財產。

(k) 認購權儲備

細則規定，如公司法未予禁止及在遵守公司法的情況下，倘本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證獲行使時認購價與股份面值之間的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司根據公司法在開曼群島註冊成立，因此，公司的經營活動將受開曼群島法律的約束。下文將簡要闡述開曼群島公司法的若干規定，但此簡述並不表示包括了所有適用的條款以及例外情況，亦並不表示是對開曼群島公司法以及稅務方面的所有事務的全面綜述。該等條款規定可能與有利益關係的各方所比較熟悉的司法權區的對等條款有所不同：

(a) 公司業務

為一家獲豁免公司，本公司的經營必須主要在開曼群島以外進行。本公司須每年將其年度收益狀況向開曼群島公司註冊處處長備案，並繳付根據其法定股本數額而定的一筆費用。

(b) 股本

公司法規定，若公司按溢價發行股份以換取現金或者其他價值，則相當於該等股份的溢價總額的款項必須轉入名為「股份溢價賬戶」的賬戶中去。公司有權自主決定，此條款規定可不適用於該公司因考慮收購或註銷任何其他公司股份而配發以及按溢價發行的股份之溢價。

公司法規定，根據組織章程大綱及細則的規定(如有)，股份溢價賬戶可由本公司用於：(a)分派或派付股息給股東；(b)付清將發行給股東以作為繳足分紅股的尚未發行

的股份；(c)（依據公司法第三十七條的規定）贖回或購回股份；(d)註銷公司開辦費用；及(e)註銷公司發行任何股份或債券的費用或者因此支付的佣金或給予的折扣。

除非緊隨建議分派或派付股息日期之後，本公司可償還日常經營中到期的債務，否則不得自股份溢價賬戶向股東分派或派付任何股息。

公司法規定，擁有股本的股份有限公司或者擔保有限公司，若取得了組織章程細則的批准且經開曼群島大法院（「**法院**」）確認，可以通過特別決議案以任何方式削減其股本。

(c)　就購回公司或其控股公司的股份提供財務資助

開曼群島的法律條文並不限制公司向另一人士提供財務資助以購買或者認購公司本身或其控股公司的股份。因此，倘若公司董事經過謹慎忠實考慮認為適合且符合公司的利益，則公司可提供此類財務資助。該資助應在公平的基礎上進行。

(d)　公司及其附屬公司購回股份及認股權證

股份有限公司或有股本的擔保有限公司，在其組織章程細則許可的情況下，可發行由公司或股東可選擇贖回或有責任贖回的股份，且公司法明確規定，在該公司的組織章程細則規限下，任何股份所附權利的變動均屬合法，從而訂明該等股份將被或須被贖回。此外，在組織章程細則授權下，公司可購回其股份，包括任何可贖回股份。但是，若其組織章程細則沒有批准購回的方式，在取得公司的普通決議案批准購回之前，公司不得購回本身的任何股份。公司只可贖回或購買其本身已繳足股款的股份。如公司贖回或購買本身股份後再無任何已發行股份（持作庫存股份的股份除外），則公司不可贖回或購買本身的股份。除非在緊隨建議付款日期後公司有能力償還在日常業務中到期應付的債項，否則公司以其股本贖回或購買本身的股份乃屬違法。

公司購回的股份將作註銷處理，惟在公司組織章程大綱及細則的規限下，於購買股份前，公司董事議決以公司名義持有該等股份作庫存股份除外。倘公司股份持作庫存股份，則公司須因持有該等股份載入股東名冊。然而，儘管存在上文所述，公司的組織章程細則或公司法均規定，公司不得就任何目的被視作股東且不得行使有關庫存股份的任何權利，且任何相關權利的有意行使均屬無效，且庫存股份不得直接或間接於公司任何會議投票且不應於釐定任何指定時間已發行股份總數時計算在內。

公司並未被禁止購回本身的認股權證，因此，可以根據有關認股權證工具或證明的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法律並未規定組織章程大綱或細則必須包含有允許此類購回的規定，公司董事可運用組織章程大綱所賦予的一般權力買賣及處理一切個人財產。

根據開曼群島法律的規定，附屬公司可持有其控股公司的股份，並且在某些情況下，亦可購買該等股份。

(e)　股息及分派

公司法允許，倘若具備了償還能力而且組織章程大綱及細則有所規定(如有)，亦允許從股份溢價賬戶支付股息及分派。除前述規定外，並無有關派息的法定條文。根據英國案例法(於開曼群島視為具有説服力)，股息只可以從利潤中派付。

公司不得就庫存股份宣派或支付任何股息或以現金或其他方式作出公司資產的其他分派(包括就清盤向股東進行的任何資產分派)。

(f)　保障少數股東及股東的訴訟

法院一般應會依從英國案例法的先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出引申訴訟：(a)超越公司權限或非法的行為，(b)公司控制者對少數股東做出涉嫌欺詐的行為，以及(c)必須經符合規定的多數(或特定)股東通過的決議案以違規方式通過。

在公司(非銀行)的股本已分拆股份的情況下，法院可根據在公司已發行股份中至少持有五分之一比例的股東的申請，委派調查員審查公司的業務並按法院指定的方式呈交審查報告。

公司任何股東均可入稟法院，而法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令或(作為清盤令的替代)(a)對公司事務日後的執行進行規管的指令，(b)要求公司停止進行或不得繼續進行遭入稟股東投訴的行為或作出入稟股東投訴其沒有作出的行為的指令，(c)授權入稟股東按法院可能指示的條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟的指令，或(d)規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東的股份的指令，倘由公司本身購買，則須相應減低公司股本。

一般而言，股東向公司提出的索償要求必須以開曼群島適用的普通合同法或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則所賦予股東的個別權利為依據。

(g)　出售資產

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出具體規限。然而，在一般法律上，公司的所有高級人員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及執行本身職責時，須以公司的最佳利益秉承誠實和忠誠的精神行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及有技巧地處事。

(h)　會計及核數規定

公司須監促保存有關(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨記錄；及(iii)公司的資產與負債的正確賬目記錄。

倘若賬冊不能真實中肯反映公司的狀況、解釋其交易業務，則此賬簿不應被視為適當保存的賬冊。

獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供須予提供的其賬簿或當中部分的副本。

(i) 外匯管制

開曼群島並無實施任何外匯管制規定或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法，本公司已獲得如下保證：

(1) 開曼群島並無法律對本公司或其業務的所得利潤、收入、收益或增值徵稅；及

(2) 本公司股份、債券或其他承擔不必繳交上述稅項或遺產稅或承繼稅。

對本公司的承諾將自2020年11月2日起二十年有效。

開曼群島現時對個人或公司的利潤、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無承繼稅或遺產稅。除不時可能因在開曼群島司法轄區內訂立若干文件或將該等文件帶入開曼群島而須支付的印花稅外，開曼群島政府不可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島為於2010年與英國訂立雙重徵稅公約之訂約方，此外並無訂立雙重徵稅公約。

(k) 轉讓股份的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司股份除外。

(l) 給予董事的貸款

公司法並無明文規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

註冊辦事處的通知是公開記錄的事項。公司註冊處處長提供了現任董事及候補董事的名單(如適用)，供任何人在繳付費用後查閱。按揭登記冊可供債權人及股東查閱。

根據公司法的規定，本公司股東並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟本公司細則可能賦予該等權利。

(n)　股東名冊

享有豁免的公司可在各董事可能適時認為合適的開曼群島以內或以外的地點設立股東總名冊及分冊。股東名冊須載有公司法第40條所規定的詳情。分冊必須按公司法要求或許可以存置總名冊的相同方式存置。公司須於存置公司總名冊的地點存置不時正式記錄的任何分冊副本。

公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單。因此，股東姓名及地址並非公開資料，不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例送達命令或通知後，應在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒體提供可能須予提供的有關股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

(o)　董事及高級職員登記冊

本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級職員登記冊，該登記冊並不供公眾查閱。該登記冊副本須送交開曼群島公司註冊處處長存檔，董事或高級職員如有任何變動，須於三十日(30)內通知註冊處處長。

(p)　實益所有權登記冊

獲豁免公司必須在其註冊辦事處留存一份實益所有權登記冊，記錄最終直接或間接擁有或控制公司25%或以上的股權或表決權、或者有權任命或罷免公司多數董事的人士的詳細信息。實益所有權登記冊並非公開文件，只能由開曼群島指定的主管部門查閱。但是，該等要求不適用於其股份在認可證券交易所(包括聯交所)上市的獲豁免公司。因此，只要本公司的股票在聯交所上市，本公司則無需留存實益所有權登記冊。

(q)　清盤

公司可根據(a)法院頒令強制清盤；(b)自願清盤，或(c)在法院監督下清盤。

法院有權在許多特定情況下下令清盤，包括公司股東通過一項特別決議案要求法院對公司進行清盤，或者公司無法償還債務，或者法院認為這樣做是公正公平的。倘公司股東以公正合理的理由將公司清盤而以分擔人的身份提出呈請，則法院有權作出某些其他命令以代替清盤令，例如，對今後公司事務的處理作出規定，授權由呈請人以公司的名義並以法院指示的條款代表公司提起民事訴訟，或者規定由其他股東或公司本身購買公司任何股東的股份。

當公司通過特別決議案決議，或者公司於股東大會上通過普通決議案決定公司因到期無法償還債務而自願清盤時，公司(對於有限期公司而言)可自願清盤。倘公司自願清盤，該公司須由自願清盤的決議案獲通過或於上述期間屆滿或由上述情況發生起停止營業(除非它可能有利於其清盤)。

為進行公司清盤及輔助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名或該等人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否可獲或獲何等保障；倘若沒有委任正式清盤人或無人執行該職務，那麼，公司的所有財產將由法院保管。

公司業務完全結束後，清盤人即須編撰有關清盤的報告及賬目，顯示清盤及處置公司財產的過程，並在其後召開公司股東大會，向公司提呈賬目並加以闡釋。最後一次股東大會必須至少提前21天通知各股東，其方式由公司的組織章程細則授權並在憲報上公佈。

(r) 重組

有些法律條文可促進多數票(股東或類別股東或債權人價值的百分之七十五(75%))批准的重組與合併，視具體情況，該等股東或類別股東或債權人出席為此目的而召開的會議，之後由法院批准。異議股東有權向法院表示正尋求批准的交易將不能對股東所持股份給予公允價值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，則法院不大可能僅因上述理由而不批准該項交易。

(s) 收購

倘公司提出建議收購另一家公司的股份，而於收購建議提出後四(4)個月內持有收購建議涉及的股份不少於百分之九十(90%)的持有人接納收購建議，則收購人可於該四(4)個月期間屆滿後兩(2)個月內隨時發出通知，要求對收購建議持反對意見的股東按照收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓的請求。反對收購的股東必須證明法院應行使其酌情權，但是法院一般不會行使其酌情權，除非有證據表明收購者與同意收購的股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結行為，以不公平的手段來逼退少數股東。

(t) 彌償保證

開曼群島法律並不限制公司的組織章程細則對高級職員以及董事做出彌償保證的數額，但是，法院認為違反公眾政策的規定(例如，表示對觸犯法律的後果作出彌償保證)除外。

(u) 經濟實質規定

根據於2019年1月1日生效的開曼群島《2018年國際稅收合作(經濟實質)法》(「ES法」)，「相關實體」必須滿足ES法規定的經濟實質測試。「相關實體」包括與本公司一樣在開曼群島註冊成立的獲豁免公司，但是不包括在開曼群島以外的稅務居民實體。因此，只要該公司是開曼群島(包括香港)以外的稅務居民，則無需滿足ES法規定的經濟實質測試。

4. 一般事項

公司有關開曼群島法例的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出意見函，概述開曼群島公司法的若干方面。該意見書以及公司法副本按本招股章程附錄五「送呈公司註冊處處長及備查文件」所述可供查閱。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其他司法轄區的法律間的差異，應尋求獨立法律顧問的意見。

A. 有關本公司的進一步資料

1. 本公司的成立

本公司於2020年10月22日根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限責任公司。本公司於香港的主要營業地點為香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓，並已於2021年1月28日根據《公司條例》第16部向香港公司註冊處註冊為非香港公司。蘇淑儀女士已獲委任為本公司的授權代表，代表本公司於香港接收法律流程文件及通知書。

由於本公司於開曼群島註冊成立，因此我們須遵守開曼群島公司法、大綱及細則及開曼群島適用法律。大綱及細則的若干條文及開曼群島公司法相關方面的概要載於本招股章程附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

2. 本公司股本變動

截至本公司註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於註冊成立時，一股未繳股款股份已於2020年10月22日配發及發行予一名初始認購人，其為一名獨立第三方，該股份其後於同日轉讓予盛富国际。同日，742股、182股及75股股份(均未繳足股款)分別配發及發行予盛富国际、凱邦国际及香港美侖。該等股份其後已繳足股款。

於2020年12月30日，53股繳足股份已配發及發行予创智。

根據股東於2021年6月21日通過的書面決議案，本公司的法定股本通過額外增設4,962,000,000股股份由380,000港元進一步增至50,000,000港元，緊隨該增長，本公司的法定股本為50,000,000港元，分為5,000,000,000股每股面值0.01港元的股份。

緊隨資本化發行及全球發售完成後且不計及因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授予的任何購股權而可能發行的任何股份，本公司已發行股本將為10,000,000港元，分為1,000,000,000股已繳足或入賬列為繳足的股份，而4,000,000,000股股份仍未發行。

除上文所披露者及本節下文「－5.股東於2021年6月21日通過的書面決議案」所述者外，本公司的股本自其註冊成立起並無發生任何變動。

3. 附屬公司詳情

我們附屬公司的詳情載於會計師報告附註1。

下文載列截至最後實際可行日期我們非全資附屬公司的若干資料：

編號	非全資附屬公司	其他非集團股東	所持股權百分比
1.	杭州德域	德清博瀚投資管理合伙企業(有限合伙)[1]	30.00%
2.	杭州祥寓	德清栩馳投資管理合伙企業(有限合伙)	24.00%
		德清寓庭投資管理合伙企業(有限合伙)[2]	8.00%
3.	悉爾科技	德清悉優	22.09%
		德清虹祥[3]	26.91%
4.	山西德信	趙峰先生	24.50%
		趙九林先生[4]	24.50%
5.	邳州德田	邳州市隴海城鄉開發建設有限公司[5]	49.00%
6.	湖州國貿	湖州旅投資產管理有限公司[6]	40.00%
7.	德信多方	浙江多方控股有限公司[7]	60.00%

附註：

1 德清博瀚投資管理合伙企業(有限合伙)為獨立第三方。

2 德清栩馳投資管理合伙企業(有限合伙)德清寓庭投資管理合伙企業(有限合伙)均為獨立第三方。

3 德清悉優及德清虹祥均為獨立第三方。

4 趙峰先生為獨立第三方，而趙九林先生為山西德信的董事。

5 邳州市隴海城鄉開發建設有限公司為獨立第三方。

6 湖州旅投資產管理有限公司為獨立第三方。

7 浙江多方控股有限公司為獨立第三方。

4. 附屬公司股本或註冊資本變動

除本招股章程「歷史、重組及公司架構」所披露者外，於本招股章程日期前兩年內，我們附屬公司的股本或註冊資本並無變動。

5. 股東於2021年6月21日通過的書面決議案

根據股東於2021年6月21日通過的書面決議案(其中包括)：

(a) 我們批准及有條件採納的大綱及細則，將於上市後生效；

(b) 本公司法定股本通過額外增設4,962,000,000股份，由380,000港元，分為38,000,000股股份增至50,000,000港元，分為5,000,000,000股股份，與現有即期生效的股份於各方面享有同等權益；

(c) 待下列條件於包銷協議指的日期及時間或之前達成後：(aa)聯交所批准根據資本化發行、全球發售及本招股章程所述已發行股份及將予配發及發行股份(包括因超額配股權或根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的股份)上市及買賣；(bb)發售價獲正式釐定；及(cc)包銷商於包銷協議下的責任成為無條件且並未根據包銷協議的條款被終止(或本招股章程指明的任何條件)：

(i) 批准全球發售及授權董事根據全球發售配發及發行發售股份；

(ii) 批准超額配股權且於超額配股權獲行使後董事獲授權配發及發行股份；

(iii) 批准及採納購股權計劃（其主要條款載於本附錄下文「D.購股權計劃」）的規則，授權董事全權酌情據此授出可認購股份的購股權，並授權董事因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而配發、發行及處理股份；

(iv) 待本公司股份溢價賬因全球發售獲進賬，授權董事將本公司股份溢價賬中進賬總額7,499,989.47港元資本化，以按面值繳足749,998,947股股份，向於本決議案獲通過之日名列本公司股東名冊的股份持有人按彼等當時各自於本公司的股權比例向彼等配發及發行股份（盡可能不涉及零碎股份，故概無配發及發行零碎股份）；

(v) 給予董事一般無條件授權，以配發、發行及處理（包括需要或可能需要配發及發行股份而作出要約或協議或授出證券的權力）（惟根據供股或根據任何以股代息計劃或根據細則為代替全部或部分股份股息而配發及發行股份的類似安排或根據購股權計劃或其他類似安排授出購股權或根據股東於股東大會授出的特別授權除外）不超過緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份數目（不計因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可配發及發行的任何股份）合共20%的未發行股份，此項授權持續有效，直至本公司下屆股東周年大會結束，或細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東周年大會的期限屆滿，或此項授權經股東於股東大會以普通決議案撤銷或更改為止（以最早者為準）；

(vi) 給予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力，於聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他認可證券交易所購回股份，惟購回的股份數目最多佔緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份數目的10%（不計因超額配股權及根據購股權計劃

可能授出的任何購股權獲行使而可配發及發行的任何股份），此項授權持續有效，直至本公司下屆股東周年大會結束，或細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東周年大會的期限屆滿，或此項授權經股東於股東大會以普通決議案撤銷或更改為止（以最早者為準）；及

(vii) 通過於董事根據此項一般授權可配發及發行或有條件或無條件同意配發及發行的已發行股份數目上，加入本公司根據上文(vi)段所述的購回股份的授權購回的已發行股份總數，擴大上文(v)段所述的一般無條件授權。

6. 重組

為籌備上市，組成本集團各公司進行重組，本公司由此成為本集團的控股公司。有關重組的進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構」。

7. 本公司購回本身證券

本節載有聯交所規定須納入本招股章程有關本公司購回本身證券的資料。

(a) 《上市規則》條文

《上市規則》准許以聯交所作為第一上市地的公司在聯交所購回其股份，惟受若干限制規限。

(i) 股東批准

《上市規則》規定以聯交所作為第一上市地的公司的所有建議股份購回（如為股份，則必須繳足）須事先獲股東於股東大會通過普通決議案以一般授權或特別批准個別交易的方式批准。

附註： 根據股東於2021年6月21日通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權（「**購回授權**」），授權本公司隨時在聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回總數不超過本文所述已發行及將予發行股份總數10%的股份，直至本公司下屆股東周年大會結束，或任何適用法律或細則規定本公司須舉行下屆股東周年大會的期限屆滿，或此項授權經股東於股東大會以普通決議案撤銷或更改之日為止（以最早者為準）。

(ii) 資金來源

本公司須動用根據大綱及細則、《上市規則》及開曼群島公司法可合法作購回用途的資金進行購回。上市公司不得以現金以外的代價或根據聯交所買賣規則不時訂明者以外的結算方式在聯交所購回本身股份。

(iii) 核心關連人士

《上市規則》禁止本公司在知情情況下在聯交所向「核心關連人士」(包括本公司或任何附屬公司董事、最高行政人員或主要股東或任何彼等的緊密聯繫人)購回股份，而核心關連人士不得在知情情況下向本公司出售其股份。

(b) 購回理由

董事相信，董事獲股東授予一般授權使本公司能夠在市場購回股份符合本公司及股東整體的最佳利益。該等購回(視乎當時市況及資金安排)或會增加本公司的每股資產淨值及／或每股盈利，並僅於董事認為購回對本公司及股東有利時方會進行。

(c) 購回的資金

購回股份時，本公司僅可動用根據大綱及細則、《上市規則》及開曼群島適用法律可合法取得作此用途的資金。

現擬購回股份的資金將以本公司利潤、本公司股份溢價賬或就購回而發行新股份的所得款項撥付，而倘購回須支付的任何溢價超過將予購回股份的面值，則以本公司利潤或本公司股份溢價賬的進賬額或同時以兩者撥付。倘獲細則授權及在開曼群島公司法的規限下，任何股份購回亦可以資本撥付。

基於本招股章程所披露的本集團目前財務狀況，並考慮本公司目前營運資金狀況，董事認為，倘購回授權獲全面行使，其可能不會對本集團的營運資金及／或資本負債狀況(與本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本集團的營運資金及／或資本負債狀況造成重大不利影響，則董事不會建議行使購回授權。

(d) 股本

按緊隨上市後已發行1,000,000,000股股份為基準(不計因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可發行的股份)，全面行使購回授權將導致本公司於截至下列時間為止(以最早者為準)的期間購回最多100,000,000股股份：

(i) 本公司下屆股東周年大會結束；

(ii) 任何適用法律或細則規定本公司須舉行下屆股東周年大會的期限屆滿；或

(iii) 購回授權經股東於股東大會以普通決議案撤銷或更改之日。

(e) 一般資料

概無董事或(經作出一切合理查詢後據彼等所深知)彼等任何緊密聯繫人(定義見《上市規則》)目前均無意在購回授權獲行使的情況下向本公司或我們的附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用的情況下，彼等將根據《上市規則》及開曼群島適用法律行使購回授權。

倘根據購回授權購回股份導致股東所佔本公司表決權的權益比例增加，則該項增加將根據香港《公司收購、合併及股份購回守則》(「**收購守則**」)被視為收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東(定義見《收購守則》)(視乎股東權益增加的水平)可取得或鞏固本公司的控制權，並可能因任何該增加而須根據收購

守則規則26提出強制收購建議。除上文所披露者外，董事並不知悉因根據購回授權進行購回而產生與收購守則有關的任何後果。董事目前無意行使購回股份的權力。

倘購回授權於緊隨資本化發行及全球發售完成後獲悉數行使(不計因超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可發行的任何股份)，根據購回授權購回的股份總數將為100,000,000股，即基於上述假設計算的股份總數的10%。緊隨購回授權獲悉數行使後，控股股東的持股百分比將增至本公司已發行股本約58.80%。任何將導致公眾持股數量減至低於我們當時已發行股份規定百分比的股份購回，在獲得聯交所批准豁免遵守《上市規則》第8.08條有關公眾持股量的《上市規則》規定後，方可進行。然而，董事目前無意行使購回授權至在當時情況下公眾持股量低於《上市規則》規定的程度。

概無本公司核心關連人士已通知本集團其目前有意向本公司出售股份，或已承諾在購回授權獲行使時不會向本公司出售股份。

B. 有關我們業務的進一步資料

1. 重大合約概要

本集團成員公司於本招股章程日期前兩年內已訂立以下屬重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

(a) 盛全控股有限公司、盛全物業服務股份有限公司及德信物業服務有限公司就以零元的代價將德信物業服務有限公司100%的股權自盛全控股有限公司轉讓予盛全物業服務股份有限公司而訂立的日期為2020年8月11日的股權轉讓協議書；

(b) 盛全物業服務股份有限公司、舟山市普陀區東港吉泰物業管理有限公司及浙江大業控股集團有限公司就以人民幣92,113.4元的代價將舟山盛全中順物業服務有限公司65%的股權自盛全物業服務股份有限公司轉讓予舟山市普陀區東港吉泰物業管理有限公司而訂立的日期為2020年8月19日的股權轉讓協議書；

(c) 盛全控股有限公司、德信盛全物業服務有限公司及浙江盛全保安服務有限公司就以人民幣8,604,892.13元的代價將浙江盛全保安服務有限公司100%的股權自盛全控股有限公司轉讓予德信盛全物業服務有限公司而訂立的日期為2020年8月31日的股權轉讓協議書；

(d) 德信控股集團有限公司、德信盛全物業服務有限公司及杭州融運商務服務有限公司就以人民幣967,900元的代價將杭州融運商務服務有限公司100%的股權自德信控股集團有限公司轉讓予德信盛全物業服務有限公司而訂立的日期為2020年9月15日的股權轉讓協議書；

(e) 德信盛全物業服務有限公司、盛全控股有限公司及杭州盛全健康管理有限公司就以人民幣4,465,084.88元的代價將杭州盛全健康管理有限公司100%的股權自德信盛全物業服務有限公司轉讓予盛全控股有限公司而訂立的日期為2020年9月22日的股權轉讓協議書；

(f) 德信盛全物業服務有限公司、盛全控股有限公司及杭州盛全教育科技有限公司就以人民幣3,131,262.52元的代價將杭州盛全教育科技有限公司100%的股權自德信盛全物業服務有限公司轉讓予盛全控股有限公司而訂立的日期為2020年9月22日的股權轉讓協議書；

(g) 盛全控股有限公司、德信盛全物業服務有限公司及杭州悉爾科技有限公司就以人民幣63,092,069元的代價將杭州悉爾科技有限公司51%的股權自盛全控股有限公司轉讓予德信盛全物業服務有限公司而訂立的日期為2020年9月25日的股權轉讓協議書；

(h) 盛全控股有限公司、美好控股集團有限公司及德信盛全物業服務有限公司就以人民幣11,250,000元的代價將德信盛全物業服務有限公司7.5%的股權自盛全控股有限公司轉讓予美好控股集團有限公司而訂立的日期為2020年10月15日的股權轉讓協議書；

(i) 盛全控股有限公司、德清凱邦投資合伙企業(有限合伙)、美好控股集團有限公司及智大曉瑞(香港)有限公司就智大曉瑞(香港)有限公司注資人民幣7,507,500元(或等值外幣)以認購德信盛全物業服務有限公司5.005%的股權而訂立的日期為2020年11月1日的合資合同；

(j) 盛全控股有限公司與浙江盛全科技有限公司就以人民幣41,455,000元的代價將德信盛全物業服務有限公司70.57%的股權自盛全控股有限公司轉讓予浙江盛全科技有限公司而訂立的日期為2020年11月16日的股權轉讓協議；

(k) 德清凱邦投資合伙企業(有限合伙)與浙江盛全科技有限公司就以人民幣10,160,000元的代價將德信盛全物業服務有限公司17.3%的股權自德清凱邦投資合伙企業(有限合伙)轉讓予浙江盛全科技有限公司而訂立的日期為2020年11月16日的股權轉讓協議;

(l) 美好控股集團有限公司與浙江盛全科技有限公司就以人民幣4,185,000元的代價將德信盛全物業服務有限公司7.125%的股權自美好控股集團有限公司轉讓予浙江盛全科技有限公司而訂立的日期為2020年11月16日的股權轉讓協議;

(m) 德信盛全物業服務有限公司、湖州國貿物業有限責任公司及湖州旅投資產管理有限公司就德信盛全物業服務有限公司將向湖州國貿物業有限責任公司增加注資人民幣1,652,779.43元而訂立日期為2020年12月25日的增資協議;

(n) 创智国际有限公司與德信服务集团有限公司訂立的日期為2020年12月30日的股權轉讓協議,據此创智国际有限公司將智瑞国际有限公司的一股股份轉讓予德信服务集团有限公司,而德信服务集团有限公司向创智国际有限公司或其代理人发行53股股份作為結算;

(o) 德信服务集团有限公司、中建投信托股份有限公司及建銀國際金融有限公司訂立的日期為2021年6月25日的基石投資協議,據此,中建投信托股份有限公司同意按發售價認購以人民幣50,000,000元等值港元金額(經扣除必要費用,如經紀佣金及徵費)可購買的發售股份數目(向下約整至最接近的完整買賣單位);

(p) 德信服务集团有限公司、杭州輕聯投資集團有限公司及建銀國際金融有限公司訂立日期為2021年6月25日的基石投資協議,據此,杭州輕聯投資集團有限公司同意按發售價認購以人民幣26,000,000元等值港元金額(包括必要費用,如經紀佣金及徵費)可購買的發售股份數目(向下約整至最接近的完整買賣單位);

(q) 德信服务集团有限公司、杭州金投盛晗投資合伙企業(有限合伙)及建銀國際金融有限公司訂立的日期為2021年6月24日的基石投資協議，據此，杭州金投盛晗投資合伙企業(有限合伙)同意按發售價認購以人民幣20,000,000元等值港元金額(包括必要費用，如經紀佣金及徵費)可購買的發售股份數目(向下約整至最接近的完整買賣單位)；

(r) 彌償契據；

(s) 不競爭契據；及

(t) 香港包銷協議。

2. 本集團知識產權

(a) 商標

截至最後實際可行日期，本集團為下列董事認為對我們的業務而言屬重大或可能屬重大的商標註冊擁有人：

編號	商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
1.		22325923	43	盛全物業	中國	2018年1月28日	2028年1月27日
2.		22325818	29	盛全物業	中國	2018年1月28日	2028年1月27日
3.		22325740	16	盛全物業	中國	2018年1月28日	2028年1月27日

編號	商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
4.	桔邻	21695625	43	盛全物業	中國	2017年12月14日	2027年12月13日
5.	桔邻	21695373	29	盛全物業	中國	2017年12月14日	2027年12月13日
6.	桔邻	21695336	16	盛全物業	中國	2017年12月14日	2027年12月13日
7.	盛全物业 SHENGQUAN PROPERTY	13268731	37	盛全物業	中國	2015年6月21日	2025年6月20日
8.	盛全物业 SHENGQUAN PROPERTY	6211274	36	盛全物業	中國	2010年3月28日	2030年3月27日
9.	SEEiner	18626055	9	悉爾科技	中國	2017年1月28日	2027年1月27日
10.	SEEiner	18621489	38	悉爾科技	中國	2017年1月21日	2027年1月20日
11.	SEEiner	18620723	42	悉爾科技	中國	2018年2月7日	2028年2月6日
12.	悉尔科技	18620686	9	悉爾科技	中國	2017年1月21日	2027年1月20日
13.	悉尔科技	18623212	38	悉爾科技	中國	2017年1月28日	2027年1月27日
14.	悉尔科技	18620531	42	悉爾科技	中國	2017年1月21日	2027年1月20日
15.	德信盛全服务	305523273	36、37、42	本公司	香港	2021年6月11日	2031年6月11日

截至最後實際可行日期，本集團已申請註冊下列董事認為對我們的業務有或可能有重要意義的商標：

編號	商標	申請編號	類別	申請人名稱	申請地點	申請日期
1.	德信物业	50993694	36	德信物業	中國	2020年11月4日
2.	德信物业	51002058	37	德信物業	中國	2020年11月4日
3.	德信盛全服务 DEXIN SHENGQUAN SERVICE	50970817	36	盛全物業	中國	2020年11月4日
4.	德信盛全服务 DEXIN SHENGQUAN SERVICE	50976485	37	盛全物業	中國	2020年11月4日

(b) 專利

截至最後實際可行日期，本集團為下列董事認為對我們的業務而言屬重大或可能屬重大的中國專利的註冊擁有人：

編號	專利	類型	專利編號	註冊擁有人	屆滿日期
1.	基於人臉識別的智能樓宇控制裝置	實用新型專利	ZL201620082623.2	悉爾科技	2026年1月27日
2.	一種基於人臉識別的人行道閘自動控制裝置	實用新型專利	ZL201620107458.1	悉爾科技	2026年2月2日
3.	鎖具的自動控制裝置	實用新型專利	ZL201620105087.3	悉爾科技	2026年2月2日
4.	門禁控制器	設計專利	ZL201630066129.2	悉爾科技	2026年3月9日

編號	專利	類型	專利編號	註冊擁有人	屆滿日期
5.	門禁呼叫器	設計專利	ZL201630066128.8	悉爾科技	2026年3月9日
6.	自助訪客識別系統	實用新型專利	ZL201620252902.9	悉爾科技	2026年3月29日
7.	一種光通信和磁儲存鍍膜用稀土－過渡金屬旋轉靶材及其制備方法	發明專利	ZL201610581335.6	悉爾科技	2036年7月20日
8.	一種酒店自助系統	實用新型專利	ZL201620842026.5	悉爾科技	2026年8月2日
9.	智能雙屏身份自證機	設計專利	ZL201630552704.X	悉爾科技	2026年11月14日
10.	室內機	設計專利	ZL201630649466.4	悉爾科技	2026年12月27日
11.	閘機	設計專利	ZL201630649256.5	悉爾科技	2026年12月27日
12.	智能人臉識別終端（雙攝像頭M8008）	設計專利	ZL201730369247.5	悉爾科技	2027年8月14日
13.	雙目活體人臉識別設備(A18010)	設計專利	ZL201930013923.4	悉爾科技	2029年1月10日
14.	雙目單元機（7寸A18007）	設計專利	ZL201930383661.0	悉爾科技	2029年7月18日
15.	可視對講單元機	實用新型專利	ZL201922140234.7	悉爾科技	2029年12月3日
16.	訪客一體機	實用新型專利	ZL201922139796.X	悉爾科技	2029年12月3日
17.	可視對講室內機	實用新型專利	ZL201922139180.2	悉爾科技	2029年12月3日
18.	紅外測溫電路、印製電路板、裝置及系統	實用新型專利	ZL202021886673.9	悉爾科技	2030年9月2日

(c) 著作權

截至最後實際可行日期，本集團已註冊下列董事認為對我們的業務有或有可能有重要意義的中國著作權：

(i) 軟件

編號	著作權	註冊編號	首次公佈日期	註冊擁有人
1.	悉爾智能物業系統軟件V1.0	2016SR402167	2016年3月21日	悉爾科技
2.	悉爾社區APP系統軟件V1.0	2017SR321758	2016年8月13日	悉爾科技
3.	悉爾基於人臉識別的對講系統軟件V1.0	2016SR400970	2016年11月4日	悉爾科技
4.	悉爾蜂巢管理系統平台軟件V2.0	2017SR321570	2016年12月28日	悉爾科技
5.	悉爾迎賓門禁系統軟件V1.0	2017SR321766	2016年12月28日	悉爾科技
6.	悉爾智能物業系統軟件V2.0	2017SR349953	2016年12月28日	悉爾科技
7.	悉爾智能梯控終端系統軟件V1.0	2018SR053662	2017年5月1日	悉爾科技
8.	悉爾AI身份對比系統軟件V1.0	2018SR643415	2017年6月1日	悉爾科技
9.	悉爾火蟻管理服務軟件V2.0	2018SR683062	2017年6月1日	悉爾科技
10.	悉爾智慧酒店管理系統軟件V1.0	2020SR0749943	2018年10月30日	悉爾科技

編號	著作權	註冊編號	首次公佈日期	註冊擁有人
11.	悉爾悉客案場管理系統軟件[簡稱：悉客案場管理系統]V1.0	2019SR1301971	2019年9月30日	悉爾科技
12.	悉爾雙目人臉識別門禁機系統軟件V1.0	2020SR0714424	2019年12月30日	悉爾科技
13.	智慧園區綜合管理平台V4.0)	2020SR1503227	2020年8月20日	悉爾科技
14.	悉生活APP[簡稱：悉生活]V2.1	2020SR1502114	2020年8月30日	悉爾科技
15.	基於物聯網的物業服務系統V1.0	2021SR0036050	2020年11月27日	盛全物業及悉爾科技
16.	面向智慧社區的一體化物業管理平台V1.0	2021SR0036045	2020年11月27日	盛全物業及悉爾科技

(ii) 著作

編號	著作權	類別	註冊編號	首次公佈日期	註冊擁有人
1.	SEEINER標識	藝術	國作登字-2016-F-00339389	不適用	悉爾科技
2.	SEEiner標識	藝術	國作登字-2016-F-00339496	2015年11月20日	悉爾科技

(b) 域名

截至最後實際可行日期，本集團已註冊下列董事認為對我們的業務有或可能有重要意義的域名：

編號	域名	註冊擁有人名稱	註冊日期	屆滿日期
1.	shengquanwuye.com	盛全物業	2009年12月1日	2026年12月1日

C. 有關我們董事及主要股東的進一步資料

1. 董事

(a) 權益披露－董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

緊隨資本化發行及全球發售完成後，假設超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權未獲行使，董事或本公司最高行政人員於本公司或我們的相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有股份上市後根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據《證券及期貨條例》有關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉）或根據《證券及期貨條例》第352條須記錄於該條所指登記冊的權益或淡倉或後根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須於股份上市後知會本公司及聯交所的權益或淡倉，如下所示：

於本公司的權益

董事姓名	權益性質	擁有權益的股份數目[1]	權益概約百分比
胡先生	於受控法團中的權益[2] 配偶權益[2]	529,202,279 (L)	52.92%

附註：

(1) 字母「L」表示該人士於我們股份的好倉。

(2) 胡先生擁有盛富国际92%的股份，魏女士（胡先生之配偶）擁有盛富国际8%的股份。根據《證券及期貨條例》，胡先生及魏女士被視為於盛富国际持有的股份中擁有權益。

於本公司相聯法團中的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	擁有權益的股份數目[1]	權益概約百分比
胡先生	盛富国际	實益擁有人	458 (L)	91.6%

附註：

(1) 字母「L」表示該人士於股份的好倉。

(b) 服務協議及委任函的詳情

我們的執行董事已各自與本公司訂立服務協議，年期為三年，自執行董事委任或調任之日期起計，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知終止。

我們的獨立非執行董事已各自與本公司訂立委任函，年期為三年，自委任日期起計，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知終止。

(c) 董事薪酬

各執行董事，即胡一平先生、唐俊杰先生及朱曉莉女士有權收取年度薪酬分別為人民幣0.5百萬元、人民幣0.8百萬元及人民幣0.5百萬元。截至2018年、2019年以及2020年12月31日止年度，向董事支付的薪酬總額（包括袍金、薪金、退休金計劃供款、花紅、退休福利計劃、津貼及其他實物福利）分別約為人民幣0.32百萬元、人民幣1.03百萬元及人民幣1.21百萬元。詳情請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註31。

我們的各獨立非執行董事已獲委任，任期均為三年。本公司擬每年向各董事支付200,000港元的董事袍金。除董事袍金外，我們的獨立非執行董事預計概不會因擔任獨立非執行董事職位而獲得任何其他報酬。

根據現行有效的安排，我們的董事截至2021年12月31日止年度的薪酬總額（包括袍金、薪金、花紅、以股份為基礎的付款、退休福利計劃供款、津貼及其他實物福利）估計不會超過人民幣2.6百萬元。

2. 主要股東

(a) 主要股東於本公司的權益

除本招股章程「主要股東」一節所披露者外，董事概不知悉任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)將會，緊隨資本化發行及全球發售完成後，假設超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權未獲行使，於我們的股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部規定須予披露的權益及／或淡倉，或直接或間接於本公司10%或以上的已發行附表決權股份中擁有權益。

(b) 本集團其他成員公司主要股東的權益

截至最後實際可行日期，就我們董事所知，下列人士(除本公司董事或最高行政人員外)於本集團其他成員公司已發行附表決權股份的10%或以上中擁有權益：

本集團成員	股東名稱	所持權益概約百分比
杭州祥寓	德清栩馳投資管理合伙企業(有限合伙)	24.00%
杭州德域	德清博瀚投資管理合伙企業(有限合伙)	30.00%
悉爾科技	德清虹祥企業管理合伙企業(有限合伙)	26.91%
	德清悉優企業管理合伙企業(有限合伙)	22.09%
山西德信	趙峰	24.50%
	趙九林	24.50%

本集團成員	股東名稱	所持權益概約百分比
邳州德田物業有限公司	邳州市隴海城鄉開發建設有限公司	49.00%
湖州國貿物業有限責任公司	湖州旅投資產管理有限公司	40.00%

3. 已收代理費或佣金

除本招股章程「包銷」一節所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，並無就發行或出售本集團任何成員公司的任何股本而獲授任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

4. 免責聲明

(a) 除本節所披露者外，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》)的股份、相關股份或債權證中擁有股份上市後根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉，或根據《證券及期貨條例》第352條須在該條所述登記冊登記的權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉；

(b) 董事或下文「－E.其他資料－8.專家資格及同意書」所述的專家概無於本公司的創辦中或於本集團任何成員公司於緊接本招股章程日期前兩年內購入或出售或租用或擬購入或出售或租用的任何資產中擁有直接或間接權益；

(c) 董事概無於在本招股章程日期仍屬有效且整體而言對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；

(d) 除本節所披露者外，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約(不包括一年內屆滿或僱主可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止的合約)；

(e) 不計根據全球發售可能獲認購的股份，除本節所披露者外，董事並不知悉任何人士(董事及本公司最高行政人員除外)將於緊隨全球發售完成後在我們的股份或本公司的相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何成員公司10%或以上的已發行附表決權股份中擁有權益；及

(f) 據我們的董事所知，截至最後實際可行日期，除胡一平先生外，我們的董事、彼等各自的緊密聯繫人(定義見《上市規則》)或於本公司擁有已發行股份總數逾5%權益的本公司股東概無在本集團五大客戶或五大供應商擁有任何權益。

D. 購股權計劃

以下為我們的股東於2021年6月21日通過書面決議案有條件採納的購股權計劃主要條款的概要。

(a) 宗旨

購股權計劃乃根據《上市規則》第十七章編製的一項股份獎勵計劃，旨在表彰及獎勵對本集團曾經作出或可能已作出貢獻的合資格參與者(定義見下文(b)段)。購股權計劃將向合資格參與者提供一個於本公司擁有個人權益的機會，以達致下列目標：

(i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而盡量提升其表現效率；及

(ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻，乃對或將對本集團的長遠發展有利。

(b) 可參與人士

董事會可酌情決定向下列人士(統稱「**合資格參與者**」)授出購股權，以按下文(f)段釐定的行使價認購董事會可能釐定的相關數目的新股份：

(i) 本公司或我們任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；

(ii) 本公司或我們任何附屬公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)；及

(iii) 董事會全權認為將會或已經對本公司或我們任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢師、供應商、客戶、分銷商及相關其他人士。

於接納有關購股權時，承授人須向本公司支付1.00港元作為獲授購股權的代價。

(c) 接納購股權要約

本公司一經於相關接納日期或之前收到由承授人正式簽署的構成接納購股權的要約文件副本，連同付予本公司的1.00港元匯款或付款作為授出購股權的代價後，購股權須被視作已授出及已獲承授人接納並生效。該等匯款或付款於任何情況下均不予退還。就任何授出認購股份的購股權要約而言，接納購股權所涉及的股份數目可少於要約授出購股權所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份在聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且有關數目須在構成接納購股權的要約文件副本中清楚列明。倘授出購股權的要約未於任何規定接納日期獲接納，則視為已被不可撤銷地拒絕。

在(l)、(m)、(n)、(o)及(p)各段的規限下，承授人可於向本公司發出書面通知表示行使購股權及所涉及的股份數目後，行使全部或部分購股權，而除悉數行使尚未行使的購股權的情況外，均須以有關股份當時於聯交所買賣的一手單位的整數倍行使。各有關通知須隨附就所發出通知涉及的股份行使價的全額匯款或付款。於收到通知及匯款或付款後21日內及(倘適用)根據(r)段收到本公司核數師或認可獨立財務顧問(視情況而定)發出的證明書後，本公司須向承授人配發及發行入賬列為繳足的相關股份數目及向承授人發出該等獲配發股份的股票。

任何購股權的行使須獲股東在股東大會上批准本公司法定股本的任何必要增加後方可作實。

(d) 股份數目上限

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過緊隨全球發售完成後已發行股份總數的10%(即100,000,000股股份(不包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份),就此而言不包括根據已按照購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃條款失效的購股權原本可發行的股份)。待本公司刊發通函並遵守《上市規則》第17.03(3)條及第17.06條經股東在股東大會上批准及╱或遵守《上市規則》不時規定的其他要求,董事會可:

(i) 隨時重新釐定該上限至股東在股東大會批准當日已發行股份的10%;及╱或

(ii) 向董事會特別選定的合資格參與者授出超過10%上限的購股權。本公司將向股東寄發的通函須包括可獲授該等購股權的選定合資格參與者的一般資料、將予授出購股權的數目及條款及向選定合資格參與者授出購股權的目的,並解釋該等購股權如何達致該目的、《上市規則》第17.02(2)(d)條規定的資料及《上市規則》第17.02(4)條規定的免責聲明。

儘管有上述情況及在下文(r)段的規限下,根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出及有待行使的所有購股權在獲行使時可予發行的股份數目上限,無論何時均不得超過不時已發行股份的30%。倘根據本公司的任何計劃(包括購股權計劃)授出購股權將會導致超出30%上限,則不得授出該等購股權。倘本公司的資本架構出現下文(r)段所述的任何變動(不論通過資本化發行、供股、股份拆細或合併或削減本公司股本),則可能授出的購股權所涉及的股份數目上限須按本公司核數師或獲授權獨立財務顧問確認為合適、公平及合理的形式作出調整,惟在任何情況下均不得超過本段規定的限額。

(e) 向任何個別人士授出購股權的數目上限

在任何十二個月期間直至授出日期根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使時，已發行及將予發行的股份總數不得超過授出日期已發行股份的1%。倘進一步授出購股權的數目超過該1%限額，則須滿足下述條件：

(i) 由本公司遵守《上市規則》第17.03(4)條及第17.06條及／或《上市規則》項下不時的有關其他規定向股東發出通函。本公司將發出的通函應載列合資格參與者的身份、將授予購股權(及過往授予該參與者的購股權)的數目及條款、《上市規則》第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及

(ii) 經股東在股東大會上批准及／或符合《上市規則》不時的其他規定，而該名合資格參與者及其緊密聯繫人(定義見《上市規則》)或(如合資格參與者為關連人士(定義見《上市規則》))其聯繫人(定義見《上市規則》)須放棄投票。將授予該參與者的購股權的數目及條款(包括行使價)須於股東批准前釐定，而董事會提呈向該合資格參與者授出購股權的董事會會議日期就計算股份的認購價而言，須視為購股權授出日期。董事會須按其可能不時釐定的形式向該合資格參與者遞送一份要約文件(或(如屬其他情況)要約文件所隨附列明下述者的文件)，其中包括：

(aa) 合資格參與者的姓名、地址及職業；

(bb) 向合資格參與者建議授出購股權的日期(須為聯交所開市買賣證券的日子)；

(cc) 購股權要約必須獲接納的日期；

(dd) 根據(c)段購股權被視為已授出及獲接納的日期；

(ee) 建議授出的購股權涉及的股份數目；

(ff) 根據及因購股權的行使，股份的認購價及其支付方式；

(gg) 董事會可能釐定購股權屆滿的日期；

(hh) 接納購股權的方法，該方法(除非董事會另行釐定)載於(c)段；及

(ii) 董事會認為屬公平合理但不會違背購股權計劃及《上市規則》的有關購股權要約的其他相關條款及條件(包括但不限於在可行使購股權前須持有購股權的任何最短期限及／或於購股權可獲行使前須達到的任何表現目標)。

(f) 股份價格

在作出下文(r)段所述的任何調整後，根據購股權計劃授出任何特定購股權所涉每股股份的認購價須由董事會全權酌情釐定，惟該價格必須至少為下列各項的較高者：

(i) 股份於購股權授出日期(須為聯交所開市進行證券買賣業務的日子)於聯交所每日報價表所報的正式收市價；

(ii) 緊接購股權授出日期前五個營業日股份於聯交所每日報價表所報的正式收市價平均數；及

(iii) 一股股份的面值。

(g) 授出購股權予本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人

向本公司董事、最高行政人員或主要股東(定義見《上市規則》)或彼等各自的任何聯繫人(定義見《上市規則》)授出任何購股權，須經獨立非執行董事(不包括本身為購股權承授人的任何獨立非執行董事)批准。倘董事會建議向主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人(定義見《上市規則》)授出購股權，而在行使已獲授及將獲授購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使購股權)後將導致於截至及包括授出日期止十二個月期間已發行及將發行予有關人士的股份數目：

(i) 合計超過授出購股權日期已發行股份的0.1%，或《上市規則》可能不時規定的其他百分比；及

(ii) 根據各授出日期聯交所每日報價表所示股份的正式收市價計算，總值超過5百萬港元或《上市規則》可能不時規定的其他數額。此等進一步授出的購股權須待本公司發出通函並經股東在股東大會上以投票表決方式批准，而承授人、其聯繫人及本公司的所有核心關連人士(定義見《上市規則》)均放棄投贊成票，及／或遵守《上市規則》不時規定的其他要求後，方可作實。於大會上批准授出該等購股權的任何表決須以投票表決方式作出。

本公司根據上段向股東發出的通函須載列以下資料：

(i) 將授予各選定合資格參與者的購股權數目及條款(包括行使價)之詳情，須於股東大會前釐定，而提呈進一步授出購股權的董事會會議日期就計算該等購股權的行使價而言，須視為購股權授出日期；

(ii) 獨立非執行董事(不包括任何本身為購股權承授人的獨立非執行董事)向獨立股東作出的投票建議；

(iii) 《上市規則》第17.02(2)(c)及(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及

(iv) 《上市規則》第2.17條規定的資料。

(h) 授出購股權的時間限制

在本公司已獲知會內幕消息後，不得授出購股權，直至有關內幕消息根據《上市規則》以及《證券及期貨條例》第XIVA部內幕消息條文的規定刊發為止。尤其是不得於緊接以下日期中較早發生者前一個月起：

(i) 於批准我們的年度業績或半年、季度或任何其他中期(不論是否遵照《上市規則》的規定)業績的董事會會議日期(即根據《上市規則》首次知會聯交所的日期)；及

(ii) 本公司刊發我們的年度業績或半年、季度或任何其他中期(不論是否遵照《上市規則》的規定)業績公佈的最後期限，直至實際刊發有關年度、半年、季度或中期業績公佈(視情況而定)當日止期間，授出購股權，

儘管上文所述，倘向董事授出購股權：

(i) 於緊接年度業績的刊發日期前60日期間或(倘較短)自有關財政年度末起計直至業績刊發日期止期間；及

(ii) 於緊接季度業績(如有)及半年度業績的刊發日期前30日期間或(倘較短)自有關季度或半年期末起計直至業績刊發日期止期間，概不會授出購股權。

(i) 權利屬承授人個人所有

購股權或授出購股權的要約屬承授人個人所有，且不得轉讓或指讓。承授人不可亦不得嘗試以任何方式就任何其持有的購股權或有關向其授出購股權的任何要約進行出售、轉讓、押記、抵押、設置產權負擔或為任何第三方設立任何權益(法定或實益)，惟承授人可提名一名代名人以其名義登記根據購股權計劃所發行的股份的情況則除外。對於任何違反上述條件者，本公司有權註銷已授予該承授人之任何尚未行使的購股權或其中任何部分。

(j) 購股權的行使期限及購股權計劃的有效期

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權視為已被授出並獲接納的日期後及自該日起十年屆滿前期間隨時行使。購股權的行使期由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授予日期起計十年。於上市日期起十年後不得授出購股權。除非由本公司經由股東大會或由董事會提前終止，否則購股權計劃自上市日期起十年內生效及有效。

(k) 表現目標

承授人可能需要達致董事會當時可能列明的任何表現目標，方能行使根據購股權計劃授出的任何購股權。

(l) 終止受僱或身故時的權利

倘購股權承授人不再為本公司或其任何附屬公司的僱員：

(i) 除因身故或按下文(m)段所列的原因被終止僱用外，承授人可自終止受僱當日起計一個月（或董事會可能釐定的較長期間）內行使終止當日有權行使的購股權（以尚未行使者為限），終止受僱當日須為承授人在本公司或有關附屬公司的最後實際工作日（不論是否以支付薪金代替通知）；或

(ii) 由於身故，其遺產代理人可於其身故日期起計12個月（或董事會可能釐定的較長期間）內悉數行使購股權（以已行使者為限）。

(m) 解僱時的權利

倘購股權承授人因嚴重行為失當，或就任何涉及其操守或誠信之刑事罪行而被定罪，或就本集團僱員而言（倘經董事會決定），僱員在普通法下或根據任何適用法律或在承授人與本集團訂立的服務合同下有權終止受僱的任何其他理由，或就任何涉及其操守或誠信的刑事罪行而被定罪，不再為本公司或其任何附屬公司的僱員，則其購股權將於終止受僱當日後失效及不可行使。

(n) 收購時的權利

倘向所有股東（或除要約人及／或要約人所控制的任何人士及／或與要約人一致行動的任何人士（定義見收購守則）以外的所有股東）提出全面收購建議，而全面收購建議於有關購股權的購股權有效期內成為或宣佈為無條件，則購股權的承授人有權在收購建議成為或宣佈為無條件之日後14天內隨時行使全部購股權（以尚未行使者為限）。

(o) 清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情批准將本公司自動清盤的決議案，本公司須隨即向所有承授人發出有關通知，而每位承授人（或其法定遺產代理人）有權最遲於擬召開上述本公司股東大會當日前兩個營業日隨時向本公司發出書面通知，並隨附其通知所述股份認購價總額的全數匯款或付款，以行使其全部或任何部分購股權（以尚未行使者為限），而本公司須盡快且無論如何不遲於緊接擬召開股東大會

日期前一個營業日，向承授人配發入賬列作繳足的相關股份，並登記該承授人為有關股份的持有人。

(p) 本公司與其股東或債權人達成和解或安排時的權利

倘本公司與其股東或債權人擬達成和解或安排，以根據開曼群島公司法實施本公司重組計劃或與任何其他公司合併，本公司須於向其股東及／或債權人發出召開考慮有關和解或安排的會議通知當日，向所有購股權承授人發出有關通知，而任何承授人均可向本公司發出書面通知，並隨附其通知所述股份認購價總額的全數匯款或付款(該通知須不遲於擬召開大會前兩個營業日送達本公司)，以行使全部或該通知書所指定數目的購股權，而本公司須盡快且無論如何不遲於緊接擬召開大會日期前一個營業日，向承授人配發及發行因購股權獲行使而將予發行入賬列作繳足的股份，並登記該承授人為有關股份的持有人。

自有關會議日期起，所有承授人行使彼等各自購股權的權利將隨即暫停。在有關和解或安排生效後，所有購股權(以尚未行使者為限)將告失效及終止。倘因任何原因該和解或安排未能生效，且被終止或失效，承授人行使彼等各自購股權(僅以尚未行使者為限)的權利須自和解或安排終止當日起全部恢復，並可予行使，猶如該等和解或安排並非由本公司提出。

(q) 股份的地位

因行使購股權而將予配發的股份不附帶投票、股息或其他權利，直至登記承授人(或承授人提名的任何其他人士)為有關股份持有人的手續完成為止。根據上述規定，因購股權獲行使而將予配發及發行的股份應遵守組織章程細則的條文，並應與其他於發行日期已發行的繳足股份在各方面享有同等權益，並擁有相同的投票、股息、轉讓及其他權利(包括清盤產生的權利)及有關於發行日期或之後支付或作出的任何股息或其他分派的權利。

(r) 資本變動的影響

倘在任何購股權可行使或仍可行使期間以資本化發行、供股、公開發售(如具有價格攤薄元素)、合併、拆細或削減本公司股本或其他方式使本公司資本架構出現任何變動，則任何尚未行使的購股權涉及的股份數目及／或每份未行使購股權的每股認購價，均須作出本公司核數師或獨立財務顧問向董事會書面確認其認為公平合理且符合《上市規則》第17.03(13)條及其附註以及聯交所於2005年9月5日頒佈的補充指引以及聯交所日後不時頒佈的任何《上市規則》指引及詮釋以及其附註的相應修訂(如有)。本公司核數師或認可獨立財務顧問(視情況而定)於本段之身份為專家而非仲裁人，彼等發出之證明書在並無出現明顯錯誤之情況下，將為最終及不可推翻並對本公司及承授人具約束力。

任何該等變動應按照購股權承授人根據其所持購股權有權認購的股份須與變動前佔本公司已發行股本相同比例的基準而作出，倘全面行使任何購股權，應付的總認購價應盡可能維持(無論如何不超過)於該變動發生前的價格。有關變動不可令股份以低於面值的價格發行。發行證券作為交易的代價將不會視為須作出任何該等變動的情況。

(s) 購股權屆滿

購股權須於下列時間(以最早者為準)自動失效及不可行使(以尚未行使者為限)：

(i) 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；

(ii) (l)、(m)、(n)、(o)、或(p)段所述的任何期限屆滿時；

(iii) (p)段所述的本公司安排計劃的生效日期；

(iv) 根據(o)段，本公司開始清盤當日；

(v) 承授人因從本公司或我們任何附屬公司離任，或因嚴重行為失當，或就任何涉及其操守或誠信之刑事罪行而被定罪，或就本集團僱員而言(倘經董事會決定)，或已無力償債、破產或已與其債權人全面達成債務重整協議，或因僱員根據普通法或任何適用法律或按照承授人與本集團之服務合同有權終止受僱的任何其他理由等一項或以上的理由而終止受僱或其合同被終止，而承授人因此不再為合資格參與者當日。董事會因本段所訂明一個或以上理由而終止或不終止僱用承授人的決議屬最終定論；或

(vi) 於承授人違反上文(i)段的規定後董事會須行使本公司權利隨時註銷購股權當日或根據下文(u)段的規定購股權被註銷當日。

(t) 購股權計劃的修訂

購股權計劃的任何方面均可通過董事會決議案修訂，惟下述者除外：

(i) 就《上市規則》第17.03條所載的事項作出任何修訂，使承授人或合資格參與者(視情況而定)受惠；或

(ii) 購股權計劃條款及條件的任何重大修訂或已授出購股權的條款的任何修改(根據購股權計劃的條款自動生效的任何修訂除外)，

首先須經股東於股東大會上批准，惟倘建議修訂將對已於修訂日期前授出或同意授出的任何購股權產生不利影響，則根據購股權計劃的條款，該等修訂須進一步經承授人批准。購股權計劃的經修訂條款仍須符合《上市規則》第十七章的規定，且倘購股權計劃條款的任何修訂將對董事會的權限造成任何改變，則須經股東於股東大會上批准。

(u) 註銷購股權

註銷任何已授出但尚未行使的購股權須經相關購股權的承授人書面批准。為免生疑問，倘任何購股權乃根據(i)段註銷，則毋須獲得有關批准。

(v) 終止購股權計劃

本公司可通過股東大會或董事會決議案隨時終止購股權計劃，在此情況下不得進一步授出購股權，惟購股權計劃的條文將繼續有效，以使此前已授出或可能根據購股權計劃條文須予行使的任何購股權可繼續行使。在計劃終止前已授出但在計劃終止時尚未行使的購股權將繼續有效，並可根據購股權計劃行使。

(w) 董事會管理

購股權計劃由董事會管理。董事會就購股權計劃或其詮釋或影響(本招股章程另有規定者除外)涉及的所有事項所作出的決定均為最終決定，並對各方具約束力。

(x) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待下列條件達成後，方可生效：

(i) 股東通過必要決議案批准及採納購股權計劃的規則；

(ii) 聯交所批准因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的股份上市及買賣；

(iii) 包銷商於包銷協議下的責任成為無條件(包括(倘有關)因獨家全球協調人(代表包銷商)豁免任何有關條件)，且並未根據包銷協議的條款或其他原因終止；

(iv) 股份開始於聯交所進行買賣。

倘上文(x)段之條件於採納日期起六個歷月內未能達成：

(i) 購股權計劃將即時終止；

(ii) 根據購股權計劃及任何要約授出或同意授出之任何購股權均無效力；及

(iii) 任何人士根據或就購股權計劃或據此授出之任何購股權均無任何權利或利益或責任。

(y) 在年報及中期報告的披露

本公司會遵照不時生效的《上市規則》，在年報及中期報告中披露購股權計劃的詳情，包括於年報／中期報告的財政年度的購股權數目、授出日期、行使價、行使期及歸屬期。

(z) 購股權計劃現況

截至最後實際可行日期，概無根據購股權計劃已授出或同意將予授出的購股權。

本公司已就批准因行使根據購股權計劃將予授出的購股權而可能須予發行的股份（即合共100,000,000股股份）上市及買賣向聯交所作出申請。

E. 其他資料

1. 稅項及其他彌償保證

我們的控股股東已與本公司（為其本身及作為其各附屬公司之受托人）並以其為受益人訂立彌償契據，按共同及各別基準就（其中包括）以下各項提供彌償：(i)本集團成員公司於上市日期或之前根據《遺產稅條例》（香港法例第111章）或於香港或香港境外任何司法權區相類似法例而可能產生的任何遺產稅責任；及(ii)本集團任何成員公司於上市日期或之前因違反相關司法權區的適用法律或法規而產生的任何未申報稅項、未繳納稅款及任何其他稅項負債於上市日期後產生的任何額外稅項要求、滯納金或罰款。

2. 訴訟

截至最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁且據董事所知，本集團任何成員公司並無未決或對其構成威脅的重大訴訟或索償。

3. 獨家保薦人

獨家保薦人符合《上市規則》第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。獨家保薦人將就擔任上市保薦人收取費用合共500,000美元。

獨家保薦人已代表本公司向聯交所提出申請，申請批准本招股章程所述全部已發行及將予發行的股份上市及買賣(包括因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)。已作出一切必要安排令股份獲准納入中央結算系統。

4. 開辦費用

有關本公司註冊成立而由本公司產生及已付的開辦費用約為11,415美元。

5. 無重大不利變動

除本招股章程「概要」及「財務資料」章節所披露者外，董事確認，本集團的財務或交易狀況自2020年12月31日(即本集團最近期經審核綜合財務資料編製日期)以來並無重大不利變動。

6. 發起人

本公司並無發起人。於緊接本招股章程日期前兩年內，概無亦不擬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、配發或給予現金、證券或其他利益。

7. 股份持有人的稅務

(a) 香港

出售、購買及轉讓於本公司香港股東名冊分冊登記的股份須繳納香港印花稅，對買賣雙方徵稅的現行稅率為代價或獲出售或轉讓股份的公允價值(以較高者為準)的0.1%。於香港買賣股份所產生或衍生的利潤亦可能須繳納香港利得稅。

(b) 開曼群島

根據現行開曼群島法律，僅在相關轉讓文書及轉讓文件於開曼群島境外簽立並存置的情況下，於開曼群島轉讓股份毋須繳納印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

倘有意股份持有人對持有或出售或買賣股份的稅項規定有任何疑問，建議諮詢專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與全球發售的其他各方概不就股份持有人持有或出售或買賣股份或行使股份附帶的任何權利所引致的任何稅務影響或負債承擔責任。

8. 專家資格及同意書

以下為於本招股章程內提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
建銀國際金融有限公司	可從事《證券及期貨條例》項下第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）受規管活動的持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所	根據專業會計師條例（香港法例第50章）之執業會計師及根據財務匯報局條例（香港法例第588章）之註冊公眾利益實體核數師
Conyers Dill & Pearman	本公司有關開曼群島法律的法律顧問
通商律師事務所	本公司有關中國法律的法律顧問
中指研究院	行業顧問

名列上文的專家各自已就刊發本招股章程發出同意書，同意以本招股章程所載形式及內容轉載其報告、函件、意見、意見概要及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

9. 專家於本公司的權益

名列上文「－8.專家資格及同意書」的人士概無於任何股份或本集團任何成員公司的股份中擁有實益權益或其他權益或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何股份或證券的任何權利或購股權（無論是否可依法強制執行）。

10. 約束力

倘根據本招股章程提出申請，則本招股章程具有使所有相關人士均必須遵守《公司(清盤及雜項條文)條例》第44A條及第44B條的所有適用條文(罰則除外)的效力。

11. 其他事項

(a) 於緊接本招股章程日期前兩年內：

(i) 除本招股章程「歷史、重組及公司架構」所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何繳足或部分繳足股份或借貸資本以換取現金或非現金代價；

(ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本並不附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；

(iii) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股本而授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及

(iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而支付或應付佣金；

(b) 概無發行或同意發行本公司或其任何附屬公司的創辦人、管理人或遞延股份或任何債權證；

(c) 於本招股章程日期前12個月內，本集團業務並無受到任何可能或已經對本集團財務狀況造成重大影響的干擾；

(d) 本公司的股東名冊總冊將由Conyers Trust Company (Cayman) Limited於開曼群島存置，而本公司的股東名冊分冊將由香港中央證券登記有限公司於香港存置。除我們的董事另行同意外，股份的所有轉讓書及其他所有權文件均必須提交本公司香港股份過戶登記處辦理登記手續，而不可於開曼群島提交。本公司已作出一切所需安排，確保股份可獲納入中央結算系統；

(e) 本集團旗下公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統買賣；

(f) 據我們的董事所知，根據開曼群島公司法，本公司使用中文名稱並不違反開曼群島公司法；

(g) 概無作出藉以放棄或同意放棄未來股息的安排；

(h) 本公司並無發行在外的可換股債務證券或債權證；及

(i) 概無任何限制會影響從香港境外匯入利潤或將資本調入香港。

12. 雙語招股章程

本招股章程的中英文版本乃根據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條規定的豁免而分開刊發。本招股章程中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

A. 送呈公司註冊處處長文件

隨同本招股章程一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件包括：(a)**白色**、**黃色**及**綠色**申請表格副本；(b)本招股章程附錄四「法定及一般資料－E.其他資料－8.專家資格及同意書」所述的書面同意書；及(c)本招股章程附錄四「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」所述各重大合約的副本。

B. 備查文件

由本招股章程日期起計14日（包括該日）內的正常辦公時間內（上午九時三十分至下午五時三十分），下列文件副本可在盛德律師事務所的辦事處（地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓）查閱：

(a) 組織章程大綱及組織章程細則；

(b) 羅兵咸永道會計師事務所的會計師報告，全文載於本招股章程附錄一；

(c) 羅兵咸永道會計師事務所編製的未經審核備考財務資料報告，全文載於本招股章程附錄二；

(d) 本集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的經審核綜合財務報表；

(e) 我們有關中國法律的法律顧問通商律師事務所就本集團的若干事項、一般公司事宜及物業權益出具日期為招股章程日期的法律意見；

(f) 本招股章程附錄三所述我們有關開曼群島法律的法律顧問Conyers Dill & Pearman出具日期為招股章程日期的意見函，其中概述開曼群島公司法的若干方面；

(g) 中指院報告；

(h) 開曼群島公司法；

(i) 購股權計劃的規則；

(j) 本招股章程附錄四「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」所述重大合約；

(k) 本招股章程附錄四「法定及一般資料－C.有關我們董事及主要股東的進一步資料－1.董事」所述本公司與各董事訂立的服務協議及委任函（倘適用）；及

(l) 本招股章程附錄四「法定及一般資料－E.其他資料－8.專家資格及同意書」所述書面同意書。

Dexin Services Group Limited
德信服务集团有限公司