



BUCG

北京京城佳業物業股份有限公司

BEIJING CAPITAL JIAYE PROPERTY SERVICES CO., LIMITED

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

股份代號：2210



全球發售

獨家保薦人

 **CICC 中金公司**

獨家全球協調人

 **CICC 中金公司**

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

 **CICC 中金公司**  **中泰國際**  **交銀國際**  **民銀資本**  **建銀國際**  **招銀國際**

重要提示

重要提示：閣下如對本招股章程任何內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。



Beijing Capital Jiaye Property Services Co., Limited 北京京城佳業物業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

全球發售

全球發售項下發售股份數目	:	36,667,200股H股(可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)
香港發售股份數目	:	3,667,200股H股(可予調整)
國際發售股份數目	:	33,000,000股H股(可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)
最高發售價	:	每股H股9.96港元，另加1.0%的經紀佣金、0.0027%的證監會交易徵費及0.005%的聯交所交易費(須於申請時以港元繳足，多繳股款可予以退還)
面值	:	每股H股人民幣1.00元
股份代號	:	2210

獨家保薦人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本招股章程全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。本招股章程連同「附錄八一送呈公司註冊處處長及備查文件」指明的文件，已根據香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》第342C條的規定，送呈香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期發售價將由獨家全球協調人(為其本身及代表聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商)與我們於定價日以協議形式釐定。預期定價日為2021年11月3日(星期三)或前後，惟無論如何不遲於2021年11月8日(星期一)。除非另行公佈，否則發售價將不超過每股發售股份9.96港元，且現時預期將不低於每股發售股份8.28港元。倘獨家全球協調人(為其本身及代表聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商)與我們因任何原因未能於2021年11月8日(星期一)前協定發售價，全球發售(包括香港公開發售)將不會進行並告失效。

我們在中國註冊成立，並於中國經營全部業務。有意投資者請注意中國法律、經濟及金融體系與香港不同，投資在中國註冊成立的公司亦有不同的風險因素。有意投資者亦請注意中港兩地的監管框架不同，並應考慮到我們股份的不同市場性質。該等差別與風險因素載於「風險因素」、「監管概覽」、「附錄五一主要中國及香港法律及監管條文概要」及「附錄六一公司章程概要」各節。

獨家全球協調人(為其本身及代表聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商)經我們同意，可於遞交香港公開發售申請截止當日上午或之前，隨時調低本招股章程所述全球發售提呈發售的股份數目及/或指示性發售價範圍(即每股H股8.28港元至9.96港元)。在此情況下，本公司將於香港聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站<http://www.bcjps.com>刊登有關調低發售股份數目及/或指示性發售價範圍的公告。請參閱「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」。

倘於上市日期上午八時正前出現若干理由，獨家全球協調人(為其本身及代表聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商)可終止香港包銷商根據香港包銷協議的責任。請參閱「包銷一 包銷安排及開支一 香港公開發售一 終止理由」。

發售股份並無亦不會根據1933年美國證券法(經修訂)登記，且不得在美國境內提呈發售、出售、質押或轉讓，惟根據S規例可在美國境外提呈發售、出售、質押或轉讓發售股份則除外。

重要通知

我們已就香港公開發售採取全電子化申請程序。我們不會就香港公開發售向公眾提供本招股章程或任何申請表格的印刷本。本招股章程可在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.bcjps.com)上查閱。倘閣下需要本招股章程印刷本，閣下可從上述網址下載並打印。

2021年10月29日

重要提示

致投資者的重要通知： 全電子化申請程序

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

招股章程已刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk「披露易>新上市>新上市資料」及我們的網站<http://www.bcjps.com>。倘閣下需要招股章程印刷本，閣下可從上述網址下載並打印。

閣下可通過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- (1) 在網上透過白表eIPO網站www.eipo.com.hk申請；或
- (2) 通過中央結算系統EIPO服務以電子方式促使香港結算代理人代表閣下提出申請，包括通過：
 - (i) 指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）通過中央結算系統終端機發出電子認購指示，代表閣下申請認購香港發售股份；或
 - (ii) （倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人）通過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>)或致電+852 2979 7888通過「結算通」電話系統（根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序）發出電子認購指示。香港結算亦可以通過香港結算客戶服務中心（地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一座及二座1樓）填妥輸入請求表格，為中央結算系統投資者戶口持有人發出電子認購指示。

我們將不會提供任何實體渠道以接收公眾的任何香港發售股份認購申請。招股章程電子版本內容與按照香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例第342C條向香港公司註冊處處長登記的招股章程印刷本內容相同。

倘閣下為中介公司、經紀或代理，務請閣下提示顧客、客戶或委託人（如適用）注意，招股章程於上述網址可供網上閱覽。

有關閣下可以電子方式申請認購香港發售股份的程序之進一步詳情，請參閱招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

重要提示

閣下透過白表eIPO服務或者中央結算系統EIPO服務提出的申請必須為最少400股香港發售股份，並為下表所列其中一個數目。閣下應按照選擇的數目旁載明的金額付款。

申請認購的 香港發售 股份數目	申請認購的 申請時 應繳款項	申請認購的 香港發售 股份數目	申請認購的 申請時 應繳款項	申請認購的 香港發售 股份數目	申請認購的 申請時 應繳款項	申請認購的 香港發售 股份數目	申請認購的 申請時 應繳款項
	港元		港元		港元		港元
400	4,024.15	8,000	80,482.93	70,000	704,225.68	500,000	5,030,183.46
800	8,048.30	10,000	100,603.67	80,000	804,829.35	600,000	6,036,220.15
1,200	12,072.44	12,000	120,724.41	90,000	905,433.02	700,000	7,042,256.84
1,600	16,096.59	14,000	140,845.13	100,000	1,006,036.69	800,000	8,048,293.54
2,000	20,120.74	16,000	160,965.87	150,000	1,509,055.04	900,000	9,054,330.23
2,400	24,144.89	18,000	181,086.60	200,000	2,012,073.38	1,000,000	10,060,366.92
2,800	28,169.02	20,000	201,207.34	250,000	2,515,091.73	1,100,000	11,066,403.61
3,200	32,193.17	30,000	301,811.01	300,000	3,018,110.08	1,200,000	12,072,440.30
3,600	36,217.32	40,000	402,414.68	350,000	3,521,128.42	1,300,000	13,078,477.00
4,000	40,241.47	50,000	503,018.35	400,000	4,024,146.77	1,500,000	15,090,550.38
6,000	60,362.20	60,000	603,622.02	450,000	4,527,165.11	1,833,600 ⁽¹⁾	18,446,688.78

附註：

(1) 閣下可申請認購的香港發售股份最高數目。

申請認購任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且任何有關申請將不獲受理。

預期時間表⁽¹⁾

下列香港公開發售預期時間表如有任何變動，本公司將於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及我們的網站 <http://www.bcjps.com> 刊發公告。

香港公開發售開始時間 2021年10月29日(星期五)
上午九時正

通過指定網站 www.eipo.com.hk 以白表eIPO服務

完成電子認購申請的截止時間⁽²⁾ 2021年11月3日(星期三)
上午十一時三十分

開始辦理香港公開發售認購申請登記⁽³⁾ 2021年11月3日(星期三)
上午十一時四十五分

向香港結算發出電子認購指示的截止時間⁽⁴⁾ 2021年11月3日(星期三)
中午十二時正

通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11月3日(星期三)
中午十二時正

倘閣下指示作為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商通過中央結算系統終端機發出電子認購指示代表閣下申請香港發售股份，建議閣下聯繫閣下的經紀或託管商以了解發出上述指示的截止時間，該截止時間可能與上文所述截止時間不同。

截止辦理香港公開發售認購申請登記⁽³⁾ 2021年11月3日(星期三)
中午十二時正

預期定價日⁽⁵⁾ 2021年11月3日(星期三)

在聯交所網站

www.hkexnews.hk 及本公司網站 <http://www.bcjps.com>

刊登有關發售價、國際發售的踴躍程度、

香港公開發售的申請水平

以及香港發售股份的分配基準的公告 2021年11月9日(星期二)
或之前

預期時間表 (1)

通過各種途徑公佈香港

公开发售的分配結果 (包括獲接納申請人的
身份證明文件號碼 (如適用))。

(請參閱本招股章程「如何申請香港

發售股份 – 12.公佈結果) 2021年11月9日 (星期二)
起

可於 www.iporesults.com.hk (或可選擇

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「按身份證號碼搜索」功能查閱香港

公开发售的分配結果 2021年11月9日 (星期二)
上午八時正至2021年11月15日 (星期一)
午夜十二時正

致電+852 2862 8555通過電話查詢

分配結果 2021年11月9日 (星期二)
至2021年11月12日 (星期五) 上午九時正至下午六時正

就香港公开发售全部或部分獲接納

申請寄發 / 領取H股股票⁽⁶⁾ 2021年11月9日 (星期二)
或之前

就根據香港公开发售提出的全部或

部分獲接納申請 (如適用) 或全部或部分不獲接納

申請寄發 / 領取退款支票及白表電子退款指示⁽⁷⁾ 2021年11月9日 (星期二)
或之前

H股開始在聯交所主板買賣 2021年11月10日 (星期三)
上午九時正

附註：

- (1) 所有時間均指香港本地時間。全球發售的架構及條件的詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節。
- (2) 閣下不得於截止遞交申請日期上午十一時三十分後通過指定網站 www.eipo.com.hk 遞交申請。倘閣下已於上午十一時三十分之前遞交申請並從指定網站取得付款參考編號，則獲准於截止遞交申請日期中午十二時正 (即截止辦理申請登記時間) 前繼續辦理申請程序 (完成支付申請股款)。

預期時間表 (1)

- (3) 倘於2021年11月3日(星期三)上午九時正至中午十二時正期間的任何時間,「黑色」暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號及/或極端情況在香港生效,則不會在當日開始或截止辦理認購申請登記。進一步資料載於本招股章程「如何申請香港發售股份-11.惡劣天氣對開始辦理認購申請登記的影響」。倘並無於2021年11月3日(星期三)開始及截止辦理認購申請登記,將影響本節所述日期。我們將在此情況下刊發公告。
- (4) 向香港結算發出**電子認購指示**申請認購香港發售股份的申請人應參閱本招股章程「如何申請香港發售股份-6.透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」以了解進一步詳情。
- (5) 預期於2021年11月3日(星期三)前確定發售價,惟無論如何不遲於2021年11月8日(星期一)。倘獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與我們因任何原因未能於2021年11月8日(星期一)前協定發售價,則全球發售將不會進行並告失效。
- (6) 僅在(i)全球發售在所有方面已成為無條件;及(ii)包銷協議概無依據其條款終止的情況下,香港發售股份的H股股票方會於2021年11月10日(星期三)上午八時正成為有效的所有權憑證。投資者如根據公開所得分配資料在獲發H股股票前或H股股票成為有效的證書前買賣H股,須自行承擔一切風險。
- (7) 我們將就根據香港公開發售提出的全部或部分不獲接納申請及就最終發售價低於申請時應付每股發售股份價格時的全部或部分獲接納申請發出退款支票及電子退款指示。申請人提供的香港身份證號碼或護照號碼或(如由聯名申請人提出申請)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)。該等資料亦會轉至第三方以進行退款。銀行於兌現退款支票前可能會要求核實申請人的香港身份證號碼或護照號碼。申請人填寫的香港身份證號碼或護照號碼不準確可能導致退款支票延遲兌現或作廢。

上列預期時間表僅為概要。閣下務請參閱本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」各節以得知全球發售的架構(包括全球發售的條件)的詳情以及申請認購香港發售股份的程序。

致投資者的重要通知

本招股章程由我們僅就香港公開發售而刊發，並不構成出售本招股章程所載根據香港公開發售提呈發售的香港發售股份以外任何證券的要約或要約購買上述任何證券的招攬。本招股章程不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下認購或購買任何證券的要約或要約認購或購買任何證券的招攬。概無採取任何行動以獲准在香港以外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和銷售發售股份須受到限制，且可能無法進行，除非已根據該等司法權區的適用證券法向相關證券監管機構登記或獲其授權或就此獲其豁免而獲准進行。

閣下應僅依賴本招股章程及綠色申請表格所載資料作出投資決定。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載內容的資料。閣下不應將任何並非於本招股章程作出的資料或聲明視為已獲我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人、任何包銷商、任何我們或彼等各自的董事、高級職員或代表或任何其他參與全球發售的人士或各方授權而加以倚賴。載於我們網站<http://www.bcjps.com>的資料並不構成本招股章程的部分。

	頁次
預期時間表.....	i
目錄.....	iv
概要.....	1
釋義.....	26
技術詞彙表.....	38
前瞻性陳述.....	41
風險因素.....	43
有關嚴格遵守上市規則的豁免.....	72

目 錄

有關本招股章程及全球發售的資料	75
董事、監事及參與全球發售的各方	80
公司資料	85
行業概覽	88
監管概覽	105
歷史、發展及公司架構	125
業務	135
與控股股東的關係	226
關連交易	251
董事、監事及高級管理層	273
主要股東	297
股本	301
財務資料	304
未來計劃及所得款項用途	363
基石投資者	371
包銷	377
全球發售的架構	389
如何申請香港發售股份	399
附錄一 會計師報告	I-1
附錄二 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 物業估值報告	III-1

目 錄

附錄四	稅收及外匯	IV-1
附錄五	主要中國及香港法律及監管條文概要.....	V-1
附錄六	公司章程概要	VI-1
附錄七	法定及一般資料.....	VII-1
附錄八	送呈公司註冊處處長及備查文件	VIII-1

概覽

我們是一家立足首都的物業管理服務綜合運營商。我們具備超過30年的運營歷史，旗下附屬公司於物管服務領域累積了豐富經驗，推動我們的價值增長，使我們從其他市場參與者當中脫穎而出。我們常年為首都企事業單位、公共機構和居民提供多元化物業管理服務。我們是全國知名的物業管理品牌，是最先走進北京胡同物業管理的物業管理服務提供商，承擔了國家體育場(鳥巢)、政府辦公大樓、國資委控制的企業集團等在市場上具影響力的項目的物業管理及相關服務。

截至2021年5月31日，我們的簽約建築面積和在管建築面積分別為32.3百萬平方米和30.5百萬平方米。截至同日，我們於京津冀地區的在管建築面積為27.3百萬平方米，佔我們截至同日在管建築面積的89.4%。截至2020年12月31日，我們的簽約建築面積和在管建築面積分別為31.0百萬平方米和29.1百萬平方米，根據中指院的資料，按2020年的在管建築面積計，我們於中國物業管理行業的市場份額為0.1%。截至同日，我們於京津冀地區的在管建築面積為26.0百萬平方米，佔我們截至同日在管建築面積的89.3%。根據中指院的資料：

- 按綜合實力計，我們在2021年中國物業服務百強企業中排名第24⁽¹⁾；
- 按截至2020年12月31日在北京的在管建築面積計，我們在2021年中國物業服務百強企業中排名第三；
- 按2020年的總收入計，我們在總部位於京津冀地區的2021年中國物業服務百強企業中排名第九；及
- 按2020年的增值服務收入計，我們在總部位於京津冀地區的2021年中國物業服務百強企業中排名第六。

我們提供多業態、多元化的物業管理服務，為打造特色服務品牌創造獨一無二的競爭優勢。截至2021年5月31日，我們共管理183個物業，包括121個住宅物業、29個商業物業、26個公共及其他物業以及七個胡同社區，在管建築面積分別為21.4百萬平方米、1.2百萬平方米、1.6百萬平方米及6.4百萬平方米。作為物業管理服務的延伸，我們提供(i)案場及樣板間管理和交付前支持服務、租戶招攬及管理服務等非業主增值服務；及(ii)供熱服務、餐飲服務、房產經紀服務和車位運營服務等社區增值服務。根

(1) 根據中指院的資料，綜合實力乃經考慮管理規模、經營績效、服務質量、發展潛力及社會責任等多項指標後評估。更多詳情請參閱「技術詞彙表－綜合實力」。

據中指院的資料，截至2018年、2019年、2020年12月31日止年度各年以及截至2021年5月31日止五個月，我們增值服務收入佔總收入的百分比超過32%，顯著高於2021年中國物業服務百強企業的平均水平22%。

於往績記錄期，我們實現穩健的財務增長。我們的收入由2018年的人民幣917.9百萬元增加18.8%至2020年的人民幣1,090.6百萬元，而我們的年內盈利由2018年的人民幣41.4百萬元增加66.2%至2020年的人民幣68.8百萬元。根據中指院的資料，按2020年的收入計，我們於中國物業管理行業的市場份額為0.2%。我們的收入由截至2020年5月31日止五個月的人民幣424.2百萬元增加12.8%至截至2021年5月31日止五個月的人民幣478.5百萬元，而我們的期內盈利由截至2020年5月31日止五個月的人民幣36.9百萬元增加至截至2021年5月31日止五個月的人民幣38.4百萬元。

我們的業務模式

於往績記錄期，我們從三條服務線產生收入，即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

- **物業管理服務。**我們主要向業主、住戶、租戶及物業開發商提供廣泛的物業管理服務，包括安保、清潔、綠化、園藝、維修維護服務以及客戶服務等服務。我們的物業管理服務組合涵蓋住宅物業及非住宅物業，非住宅物業包括(i)商業物業，如寫字樓及購物中心；(ii)公共及其他物業，如政府辦公大樓、學校、醫院及體育場館；及(iii)胡同。於往績記錄期，我們提供物業管理服務的絕大部分物業管理費按包幹制收取，另有小部分按酬金制收取。就住宅物業而言，我們主要按每月每平方米的單位價格基準收取物業管理費。就部分非住宅物業而言，我們視每個項目具體情況對物業管理費收取全包價，而不參考任何每月每平方米的單位價格。收取該全包價時已考慮多項因素，如將提供具體物業管理服務的性質和範圍、我們預期將產生的成本、合理目標盈利率及同業競爭。有關更多資料，請參閱「業務－物業管理服務－定價政策」。截至2021年5月31日止五個月，不同類型非住宅物業(胡同除外)的平均價格介乎每月每平方米人民幣4.5元至每月每平方米人民幣22.6元，計算方法乃以截至2021年5月31日止五個月相關物業類型的收入除以同期在管建築面積。於往績記錄期，我們收取的物業管理費符合有關該等價格控制的相關中國法律法規。

概 要

- **非業主增值服務。**我們向非業主（主要為物業開發商）提供多種增值服務，包括(i)租戶招攬及管理服務；(ii)案場及樣板間管理和交付前支持服務；(iii)景觀工程服務；(iv)工程運營及維護服務；及(v)初步規劃及設計諮詢服務等。
- **社區增值服務。**我們主要向在管物業的業主、住戶及其他用戶提供社區增值服務，解決彼等的日常需要，主要包括：(i)供熱服務；(ii)車位運營服務；(iii)餐飲服務；(iv)物業租賃服務；(v)家居裝修管理服務；及(vi)房產經紀服務。

下表載列按服務線劃分的我們於所示期間的總收入明細。

按服務線及最終付款客戶類型劃分的收入明細

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	560,056	61.0	681,260	65.2	732,986	67.2	279,320	65.8	309,001	64.6
– 北京城建集團及其合營企業或聯營公司	72,045	7.8	81,005	7.8	85,699	7.9	29,840	7.0	30,465	6.4
– 非北京城建集團或其合營企業或聯營公司	488,011	53.2	600,255	57.4	647,287	59.3	249,480	58.8	278,536	58.2
非業主增值服務	114,527	12.5	131,781	12.6	112,419	10.3	37,791	8.9	52,995	11.1
– 北京城建集團及其合營企業或聯營公司	73,330	8.0	111,914	10.7	92,337	8.5	30,040	7.1	44,017	9.2
– 非北京城建集團或其合營企業或聯營公司	41,197	4.5	19,867	1.9	20,082	1.8	7,751	1.8	8,978	1.9
社區增值服務	243,289	26.5	232,372	22.2	245,149	22.5	107,116	25.3	116,455	24.3
– 北京城建集團及其合營企業或聯營公司	2,389	0.3	7,260	0.7	6,992	0.7	5,429	1.3	6,129	1.3
– 非北京城建集團或其合營企業或聯營公司	240,900	26.2	225,112	21.5	238,157	21.8	101,687	24.0	110,326	23.0
總計	<u>917,872</u>	<u>100.0</u>	<u>1,045,413</u>	<u>100.0</u>	<u>1,090,554</u>	<u>100.0</u>	<u>424,227</u>	<u>100.0</u>	<u>478,451</u>	<u>100.0</u>

截至最後實際可行日期，城建集團、城建發展及住總集團合共持有我們已發行股本總額共計約98.87%，而城建發展及住總集團分別由城建集團持有41.86%及100%，城建集團為隸屬於北京市人民政府的國有全資企業。於往績記錄期，我們與北京城建集團的緊密合作是業務拓展與財務增長的關鍵驅動因素。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，我們來自向北京城建集團及其合營企業或聯營公司開發的物業提供物業管理服務的收入分別為人民幣390.8百萬元、人民幣440.4百萬元、人民幣479.3百萬元、人民幣201.5百萬元及人民幣214.0百萬元，各佔相應期間物業管理服務所得收入的69.8%、64.6%、65.4%、72.1%及69.3%。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，由北京城建集團及其合營企業或聯營公司開發的物業總在管建築面積分別為16.6百萬平方米、18.1百萬平方米、17.9百萬平方米及18.3百萬平方米，各佔相應日期總在管建築面積的64.3%、62.9%、61.7%及59.8%。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年5月31日止五個月，北京城建集團及其合營企業及聯營公司所開發的住宅物業的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣2.1元、每月每平方米人民幣2.1元、每月每平方米人民幣2.2元及每月每平方米人民幣2.3元，而非北京城建集團或其合營企業或聯營公司所開發的住宅物業的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣2.9元、每月每平方米人民幣2.8元、每月每平方米人民幣3.0元及每月每平方米人民幣2.7元。該差異主要是由於(i)非北京城建集團或其合營企業或聯營公司所擁有物業大部分屬於新近建成，有較高的樓宇水準，對此我們能夠收取較高費用；及(ii)對於北京城建集團及其合營企業及聯營公司所擁有的若干住宅物業，我們收費較低，主要是該等經濟適用房屋物業受到中國政府實施價格管制，以履行國有企業的若干社會責任。

概 要

下表載列我們於所示期間按服務線及最終付款客戶類型劃分的收入、毛利及毛利率明細：

按服務線及最終付款客戶類型劃分的毛利及毛利率明細

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
物業管理服務	103,870	18.6	125,527	18.4	148,578	20.3	76,438	27.4	77,540	25.1
— 北京城建集團及其合營企業或聯營公司 ⁽¹⁾	22,272	30.9	17,229	21.3	18,525	21.6	8,551	28.7	8,505	27.9
— 非北京城建集團或其合營企業或聯營公司	81,598	16.7	108,298	18.0	130,053	20.1	67,887	27.2	69,035	24.8
非業主增值服務	41,909	36.6	45,204	34.3	38,587	34.3	13,219	35.0	18,899	35.7
— 北京城建集團及其合營企業或聯營公司 ⁽¹⁾	31,435	42.9	40,834	36.5	34,183	37.0	11,245	37.4	16,538	37.6
— 非北京城建集團或其合營企業或聯營公司	10,474	25.4	4,370	22.0	4,404	21.9	1,974	25.5	2,361	26.3
社區增值服務	45,501	18.7	36,427	15.7	39,309	16.0	19,783	18.5	21,150	18.2
— 北京城建集團及其合營企業或聯營公司 ⁽¹⁾	505	21.1	1,739	24.0	1,798	25.7	1,163	21.4	1,135	18.5
— 非北京城建集團或其合營企業或聯營公司	44,996	18.7	34,688	15.4	37,511	15.8	18,620	18.3	20,015	18.1
總計／整體	191,280	20.8	207,158	19.8	226,474	20.8	109,440	25.8	117,589	24.6

附註：

- (1) 北京城建集團的合營企業及聯營公司主要包括北京城建集團持有少於50%股權且主要從事房地產開發、銷售、規劃及設計、建設管理、諮詢及其他業務的實體。
- (2) 截至2020年5月31日止五個月的毛利率較截至2020年12月31日止年度的毛利率為高，主要由於2020年上半年政府對公共活動的限制，導致我們的大部分分包成本於2020年下半年產生。

概 要

於往績記錄期，我們向北京城建集團及其合營企業或聯營公司提供服務的毛利率普遍高於向非北京城建集團或其合營企業或聯營公司提供服務的毛利率，主要由於(i)我們向北京城建集團及其合營企業或聯營公司提供的部分服務與寫字樓及其他商業物業有關，根據市場慣例，我們就我們的服務收取的費率一般較與住宅物業有關者為高，而我們於往績記錄期向其他客戶提供的服務主要與住宅物業有關；及(ii)與其他客戶相比，我們較早參與北京城建集團及其合營企業或聯營公司的項目，且為其提供服務的歷史相對較長，使我們能夠節省前期成本及部分其他經營成本，並就北京城建集團及其合營企業或聯營公司的項目實現相對穩定及較低的成本。與往績記錄期其他財政年度／期間比較，截至2018年12月31日止年度向北京城建集團及其合營企業或聯營公司提供物業管理服務的毛利率相對較高，主要由於我們與北京城建集團訂立的一份相對高盈利率物業管理合同；於2019年，我們與業主（並非北京城建集團或其合營企業或聯營公司）按相同條款就該份高利潤合同重新簽署合同，導致向北京城建集團及其合營企業或聯營公司提供的物業管理服務的毛利率下降。於2018年，我們向北京城建集團及其合營企業或聯營公司提供的非業主增值服務的毛利率為42.9%，相對高於往績記錄期的其餘時間，主要由於我們協助北京城建集團及其合營企業或聯營公司成功物色新租戶及就整棟寫字樓訂立高價值租賃協議，因而就所提供的租戶招攬及管理服務收取服務費，同時我們有關該項目的成本亦相對穩定。

按服務線及物業開發商類型劃分的收入明細

	截至12月31日或截至該日止年度						截至5月31日或截至該日止五個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	(以千計，數目及百分比除外)									
物業管理服務	560,056	61.0	681,260	65.2	732,986	67.2	279,320	65.8	309,001	64.6
北京城建集團及其合營 企業或聯營公司	390,848	42.6	440,418	42.1	479,348	44.0	201,516	47.5	214,006	44.7
非北京城建集團或其合 營企業或聯營公司	169,208	18.4	240,842	23.1	253,638	23.2	77,804	18.3	94,995	19.9

概 要

	截至12月31日或截至該日止年度						截至5月31日或截至該日止五個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	(以千計，數目及百分比除外)									
非業主增值服務	114,527	12.5	131,781	12.6	112,419	10.3	37,791	8.9	52,995	11.1
北京城建集團及其合營 企業或聯營公司	109,425	11.9	125,785	12.0	105,627	9.7	32,935	7.8	49,892	10.5
非北京城建集團或其合 營企業或聯營公司	<u>5,102</u>	<u>0.6</u>	<u>5,996</u>	<u>0.6</u>	<u>6,792</u>	<u>0.6</u>	<u>4,856</u>	<u>1.1</u>	<u>3,103</u>	<u>0.6</u>
社區增值服務	243,289	26.5	232,372	22.2	245,149	22.5	107,116	25.3	116,455	24.3
北京城建集團及其合營 企業或聯營公司	239,641	26.1	228,431	21.9	239,261	21.9	101,639	24.0	112,997	23.6
非北京城建集團或其合 營企業或聯營公司	<u>3,648</u>	<u>0.4</u>	<u>3,941</u>	<u>0.3</u>	<u>5,888</u>	<u>0.6</u>	<u>5,477</u>	<u>1.3</u>	<u>3,458</u>	<u>0.7</u>
總計	<u>917,872</u>	<u>100.0</u>	<u>1,045,413</u>	<u>100.0</u>	<u>1,090,554</u>	<u>100.0</u>	<u>424,227</u>	<u>100.0</u>	<u>478,451</u>	<u>100.0</u>

概 覽

下表載列我們於所示期間按物業類型劃分的物業管理服務在管建築面積、收入、毛利及毛利率明細：

按物業類型劃分的物業管理服務在管建築面積、收入、毛利及毛利率明細

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月													
	2018年			2019年			2020年			2020年			2021年							
	建築 面積	毛利	毛利率	建築 面積	毛利	毛利率	建築 面積	毛利	毛利率	建築 面積	毛利	毛利率	建築 面積	收入	毛利	毛利率				
	平方米	人民幣 元	%	平方米	人民幣 元	%	平方米	人民幣 元	%	平方米	人民幣 元	%	平方米	人民幣 元	人民幣 元	%				
住宅物業	18,360	293,037	36,187	12.3	20,104	361,604	51,733	14.3	20,509	385,596	63,312	16.4	19,569	152,912	31,127	20.4	21,438	172,576	36,272	21.0
非住宅物業	7,419	267,019	67,683	25.3	8,611	319,656	73,794	23.1	8,567	347,390	85,266	24.5	8,829	126,408	45,311	35.8	9,100	136,425	41,268	30.3
- 商業物業	1,022	185,355	57,746	31.2	1,139	225,709	60,453	26.8	1,151	248,071	72,696	29.3	1,144	94,912	41,060	43.3	1,159	105,343	37,258	35.4
- 公共及 其他物業	1,257	30,339	4,993	16.5	1,542	30,208	4,013	13.3	1,276	29,762	3,913	13.1	1,545	8,796	1,134	12.9	1,551	9,310	1,098	11.8
- 胡同	5,140	51,325	4,944	9.6	5,930	63,740	9,328	14.6	6,140	69,556	8,657	12.4	6,140	22,700	3,117	13.7	6,390	21,772	2,912	13.4
總計/ 整體	25,779	560,056	103,870	18.6	28,715	681,260	125,527	18.4	29,076	732,986	148,578	20.3	28,398	279,320	76,438	27.4	30,538	309,001	77,540	25.1

(以千計，數字及百分比除外)

概 要

下表載列我們於所示期間按物業類型及開發商類型劃分的物業管理服務所得收入明細：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	人民幣 千元		人民幣 千元		人民幣 千元		人民幣 千元		人民幣 千元	
	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%
住宅物業	293,037	52.3	361,604	53.1	385,596	52.6	152,912	54.7	172,576	55.8
北京城建集團及其										
合營企業或聯營公司	269,425	48.1	310,506	45.6	331,654	45.2	136,309	48.8	148,704	48.1
非北京城建集團或其										
合營企業或聯營公司	23,612	4.2	51,098	7.5	53,942	7.4	16,603	5.9	23,872	7.7
商業物業	185,355	33.1	225,709	33.1	248,071	33.8	94,912	34.0	105,343	34.1
北京城建集團及其										
合營企業或聯營公司	112,636	20.1	122,853	18.0	141,248	19.3	64,127	23.0	64,858	21.0
非北京城建集團或其										
合營企業或聯營公司	72,719	13.0	102,856	15.1	106,823	14.6	30,785	11.0	40,485	13.1
公共及其他物業	30,339	5.4	30,207	4.4	29,762	4.1	8,796	3.1	9,310	3.0
北京城建集團及其										
合營企業或聯營公司	8,787	1.6	7,059	1.0	6,446	0.9	1,080	0.4	444	0.1
非北京城建集團或其										
合營企業或聯營公司	21,552	3.8	23,148	3.4	23,316	3.2	7,716	2.8	8,866	2.9
胡同	51,325	9.2	63,740	9.4	69,557	9.5	22,700	8.1	21,772	7.0
北京城建集團及其										
合營企業或聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非北京城建集團或其										
合營企業或聯營公司	51,325	9.2	63,740	9.4	69,556	9.5	22,700	8.1	21,773	7.0
總計	560,056	100.0	681,260	100.0	732,986	100.0	279,320	100.0	309,001	100.0

概 要

下表載列我們於所示期間按物業類型及最終付款客戶劃分的物業管理服務所得收入明細：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	人民幣 千元		人民幣 千元		人民幣 千元		人民幣 千元		人民幣 千元	
	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%
住宅物業	293,037	52.3	361,604	53.1	385,596	52.6	152,912	54.7	172,576	55.8
北京城建集團及其										
合營企業或聯營公司	8,898	1.6	19,571	2.9	21,733	3.0	11,274	4.0	11,616	3.8
非北京城建集團或其										
合營企業或聯營公司	284,139	50.7	342,033	50.2	363,863	49.6	141,638	50.7	160,960	52.1
商業物業	185,355	33.1	225,709	33.1	248,071	33.8	94,912	34.0	105,343	34.1
北京城建集團及其										
合營企業或聯營公司	63,128	11.3	61,384	9.0	63,926	8.7	18,566	6.6	18,849	6.1
非北京城建集團或其										
合營企業或聯營公司	122,227	21.8	164,325	24.1	184,145	25.1	76,346	27.3	86,494	28.0
公共及其他物業	30,339	5.4	30,208	4.4	29,762	4.1	8,796	3.1	9,310	3.0
北京城建集團及其										
合營企業或聯營公司	19	0.0	50	0.0	40	0.0	-	-	-	-
非北京城建集團或其										
合營企業或聯營公司	30,320	5.4	30,158	4.4	29,722	4.1	8,796	3.1	9,310	3.0
胡同	51,325	9.2	63,740	9.4	69,557	9.5	22,700	8.1	21,772	7.0
北京城建集團及其										
合營企業或聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非北京城建集團或其										
合營企業或聯營公司	51,325	9.2	63,740	9.4	69,557	9.5	22,700	8.1	21,772	7.0
總計	560,056	100.0	681,261	100.0	732,986	100.0	279,320	100.0	309,001	100.0

概 烟

下表載列按省／市劃分的我們截至所示日期的在管項目數目、總在管建築面積及於所示期間的物業管理服務所得總收入明細：

在管項目的地理明細

項目	截至12月31日或截至該日止年度						截至5月31日或截至該日止五個月													
	2018年			2019年			2020年			2021年										
	項目 數目	建築 面積 平方米	收入 人民幣元 %	項目 數目	建築 面積 平方米	收入 人民幣元 %	項目 數目	建築 面積 平方米	收入 人民幣元 %	項目 數目	建築 面積 平方米	收入 人民幣元 %								
京津冀地區	154	22,723	528,140	94.3	161	25,515	634,775	93.2	157	25,953	680,967	92.9	154	25,148	261,265	93.5	165	27,316	286,085	92.6
華中及華西地區 ⁽¹⁾	11	2,462	30,329	5.4	13	2,651	40,983	6.0	14	2,632	45,293	6.2	15	2,805	15,146	5.4	14	2,731	19,515	6.3
華東地區 ⁽²⁾	2	383	357	0.1	2	383	4,271	0.6	3	429	5,480	0.7	2	383	2,459	0.9	3	429	2,884	0.9
東北地區 ⁽³⁾	3	211	1,230	0.2	2	166	1,231	0.2	1	62	1,246	0.2	1	62	450	0.2	1	62	517	0.2
總計	170	25,779	560,056	100.0	178	28,715	681,260	100.0	175	29,076	732,986	100.0	172	28,398	279,320	100.0	183	30,538	309,001	100.0

(以千計，百分比除外)

附註：

- (1) 包括四川、重慶及湖北。
- (2) 包括江蘇及山東。
- (3) 包括遼寧。

概 要

按開發商類型劃分的簽約項目總數、簽約建築面積及未交付建築面積明細

	截至12月31日									截至5月31日		
	2018年			2019年			2020年			2021年		
	項目 數目	簽約 建築面積	未交付 建築面積	項目 數目	簽約 建築面積	未交付 建築面積	項目 數目	簽約 建築面積	未交付 建築面積	項目 數目	簽約 建築面積	未交付 建築面積
	千平方米	千平方米		千平方米	千平方米		千平方米	千平方米		千平方米	千平方米	
北京城建集團 及其合營企業 或聯營公司	122	18,641	2,064	125	19,297	1,235	121	19,005	1,061	127	20,007	1,746
非北京城建集團 或其合營企業 或聯營公司	67	10,067	865	72	12,031	1,378	66	11,954	822	68	12,319	42
總計	189	28,708	2,929	197	31,328	2,613	187	30,959	1,883	195	32,326	1,788

附註：未交付建築面積按截至所示日期簽約建築面積與在管建築面積之間的差額計算。

下表載列我們於所示期間按開發商類型劃分的物業管理服務合同的中標率、續約率及保留率明細：

按開發商類型劃分的物業管理服務合同的中標率、續約率及保留率明細

	中標率				續約率				保留率			
	截至		截至		截至		截至		截至		截至	
	2018年	2019年	2020年	2021年	2018年	2019年	2020年	2021年	2018年	2019年	2020年	2021年
北京城建集團 及其合營企業 或聯營公司	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	88.9	100.00	100.0	99.2	98.4	97.6	99.2
非北京城建集團 或其合營企業 或聯營公司	100.0	100.0	100.0	77.8	72.7	82.6	88.9	87.5	93.1	87.8	85.7	95.8
整體	100.0	100.0	100.0	85.7	80.6	84.4	93.3	91.7	96.9	94.3	93.0	98.0

概 要

下表載列我們於所示期間按開發商類型劃分的所提交物業管理項目標書數目明細：

按開發商類型劃分的所提交物業管理項目標書明細

	截至12月31日止年度			截至 5月31日 止五個月
	2018年	2019年	2020年	2021年
	北京城建集團及其合營企業 或聯營公司	4	2	8
非北京城建集團或其合營企業 或聯營公司	6	11	4	9

下表載列截至2021年5月31日我們的物業管理服務合同的到期時間表及其相應的簽約建築面積、在管建築面積及未交付建築面積：

物業管理服務合同的到期時間表

	協議數目	簽約 建築面積	在管 建築面積 千平方米	未交付 建築面積
無固定期限的物業管理服務協議 於下列期間將／已到期的 物業管理服務協議	128	21,304	20,100	1,204
截至2021年12月31日止年度	28	3,079	2,980	99
截至2022年12月31日止年度	23	6,812	6,423	389
截至2023年12月31日止年度	16	1,131	1,035	96
小計	67	11,022	10,438	584
總計	195	32,326	30,538	1,788

競爭優勢

我們相信，我們的成功主要歸因於以下競爭優勢：(i)我們深耕京津冀地區，在首都區域具備強大服務能力，業務輻射全國；(ii)我們依託股東方的資源優勢和品牌實力，為業務持續發展、特色化經營提供強勁支撐；(iii)我們提供多業態、多元化的物業管理服務，為打造特色服務品牌創造獨一無二的競爭優勢；(iv)我們持續提供高品質的服務，通過數字化、智能化信息系統的管理，降本增效措施成果顯現；(v)我們憑藉立

足首都的區位優勢，圍繞胡同物業管理和城市更新改造，打造獨具北京服務特色的物管行業品牌；及(vi)我們擁有經驗豐富及專業的管理團隊，輔以高效的人力資源管理體系。

業務戰略

我們的目標是成為全國知名的城市服務和美好生活服務提供商。為此，我們制定了以下業務策略以期實現我們的目標：(i)多渠道擴大項目組合，鞏固我們在京津冀地區的領先地位；(ii)繼續拓展價值鏈，並豐富我們的增值服務；(iii)通過應用物聯網技術提升公司的核心競爭力及運營效率；及(iv)進一步提升人力資源管理水平，支撐企業發展戰略。

我們的客戶及供應商

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年5月31日止五個月，來自我們五大客戶的收入分別為人民幣221.6百萬元、人民幣294.4百萬元、人民幣281.2百萬元及人民幣132.1百萬元，分別佔相應期間總收入的24.1%、28.2%、25.8%及27.6%。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年5月31日止五個月，來自我們最大客戶北京城建集團的收入分別為人民幣147.7百萬元、人民幣200.1百萬元、人民幣181.3百萬元及人民幣80.6百萬元，分別佔相應期間總收入的16.1%、19.1%、16.6%及16.8%。與北京城建集團進行的交易構成關連交易。詳情請參閱本招股章程「關連交易」及「與控股股東的關係」。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年5月31日止五個月，向五大供應商作出的總採購額分別為人民幣169.7百萬元、人民幣241.8百萬元、人民幣304.9百萬元及人民幣78.1百萬元，分別佔我們營業成本總額的23.4%、28.8%、35.3%及21.6%；向單一最大供應商作出的採購額分別為人民幣70.2百萬元、人民幣86.6百萬元、人民幣90.5百萬元及人民幣28.6百萬元，分別佔我們營業成本總額的9.7%、10.3%、10.5%及7.9%。

我們的控股股東

截至最後實際可行日期，城建集團、城建發展（城建集團非全資附屬公司）及住總集團（城建集團全資附屬公司）合共持有我們已發行股本總額共計約98.87%。因此，根據上市規則，上述公司為一組本公司控股股東。緊隨全球發售完成後，城建集團、城建發展及住總集團將合共持有我們經擴大已發行股本共計約74.15%（假設超額配股權並無獲行使），而彼等緊隨全球發售完成後將繼續為我們的控股股東。有關更多詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係」。

城建集團已訂立以本集團為受益人的不競爭協議。有關更多詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係－不競爭協議」。

我們已與關連人士訂立多項協議，有關協議於上市後根據上市規則第十四A章將構成持續關連交易。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「關連交易」。

財務資料概要

綜合損益及其他全面收入表節選項目

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	917,872	1,045,413	1,090,554	424,227	478,451
營業成本	(726,592)	(838,255)	(864,080)	(314,787)	(360,862)
毛利	191,280	207,158	226,474	109,440	117,589
其他收入	6,560	13,892	13,600	4,739	2,134
行政開支	(141,816)	(151,804)	(143,581)	(61,365)	(66,780)
銷售開支	(6,029)	(9,373)	(9,228)	(3,631)	(3,923)
應收賬款及 其他應收 款項的預期 信貸虧損	(2,385)	(3,068)	(6,343)	(5,061)	(4,033)

概 要

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營盈利	47,610	56,805	80,922	44,122	44,987
財務收入	12,289	13,449	12,476	5,623	6,103
財務費用	(3,722)	(2,479)	(2,338)	(998)	(1,049)
除稅前盈利	56,177	67,775	91,060	48,747	50,041
所得稅	(14,800)	(16,656)	(22,303)	(11,819)	(11,668)
年／期內盈利	41,377	51,119	68,757	36,928	38,373
以下各方 應佔盈利：					
本公司權益 股東	36,868	37,932	57,504	24,341	37,450
非控股權益	4,509	13,187	11,253	12,587	923
	41,377	51,119	68,757	36,928	38,373

於往績記錄期，我們的收入持續增加，主要由於在管建築面積持續增加。

截至2021年5月31日止五個月，我們的期內盈利為人民幣38.4百萬元，較截至2020年5月31日止五個月的人民幣36.9百萬元增加3.9%。截至2020年12月31日止年度，我們的年內盈利為人民幣68.8百萬元，較截至2019年12月31日止年度的人民幣51.1百萬元增加34.5%。有關增幅乃主要由於(i)物業管理服務收入隨著住宅物業的在管建築面積及平均物業管理費率兩者的增加而有所增加，以及社區增值服務收入因我們於2020年管理額外三間食堂而有所增加；及(ii)行政開支隨著2020年中國政府因應COVID-19疫情而給予社保減免而有所減少。我們的年內盈利由截至2018年12月31日止年度的人民幣41.4百萬元增加23.5%至截至2019年12月31日止年度的人民幣51.1百萬元，主要由於(i)物業管理服務收入隨著在管建築面積增加而有所增加，加上非業主增值服務收入隨著2019年相關物業開發商交付的項目數目增加以及我們於2019年積極發展租戶招攬及管理服務業務使有關業務的規模擴充而有所增加；及(ii) 2019年其他收入隨著投資物業的公允價值收益增加及實施《關於明確生活性服務業增值稅加計抵減政策的公告》導致增值稅進項稅額加計抵減增加而有所增加。

概 要

綜合財務狀況表節選項目

	截至12月31日			截至5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	371,188	427,401	254,415	256,513
流動資產	1,076,017	1,141,461	1,327,816	1,269,292
非流動負債	120,038	121,149	94,540	97,149
流動負債	881,225	958,025	1,073,569	975,392
流動資產淨值	194,792	183,436	254,247	293,900
本公司權益股東應佔權益總額	394,692	431,767	392,113	430,331
非控股權益	51,250	57,921	22,009	22,933
權益總額	445,942	489,688	414,122	453,264

我們的流動負債由截至2018年12月31日的人民幣881.2百萬元增至截至2019年12月31日的人民幣958.0百萬元，並進一步增至截至2020年12月31日的人民幣1,073.6百萬元，主要由於(i)反映截至該等日期的採購水平及應付供應商款項的應付賬款及其他應付款項增加；及(ii)業務擴張令合同負債增加；部分被我們若干租賃屆滿導致的租賃負債減少所抵銷。我們截至2021年5月31日的流動負債減少至人民幣975.4百萬元。

我們於2018年至2020年將未動用現金（非經常性質）存入北京城建集團，利率介於1.15%至4.50%，當中我們於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年5月31日止五個月分別產生利息收入人民幣10.3百萬元、人民幣11.2百萬元、人民幣10.4百萬元及人民幣2.1百萬元。截至2018年、2019年及2020年12月31日，存款結餘分別為人民幣378.2百萬元、人民幣403.1百萬元及人民幣220.0百萬元。存款安排乃為提高資金管理的效率和安全性，據中國法律顧問告知乃有效及具約束力，而已存入現金由北京城建集團（包括其附屬公司）僅以生產及營運目的進一步使用，且並無違反任何中國強制性法律及行政法規。截至2021年5月31日，該筆存款已全數被提取。本集團並無計劃於上市後與北京城建集團訂立類似安排。考慮到(i)將存款餘額與我們的流動資產總值相比及(ii) 2018年至2020年的存款利率介於1.15%至4.50%，與中國存款的現行市場利率相若，我們認為與將該等未動用現金存入銀行相比，該存款安排對本集團於往績記錄期的財務業績及資產負債比率造成的影響最小。

概 要

綜合現金流量表節選項目

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營所得／(所用) 現金	73,920	64,588	243,232	102,805	(4,485)
一年／期內營運資金變動前					
經營現金流量	71,054	73,317	94,756	51,703	57,091
已付所得稅	(10,956)	(8,587)	(11,709)	(5,900)	(79,262)
經營活動所得／(所用) 現金淨額	62,964	56,001	231,523	96,905	(83,747)
投資活動所得／(所用) 現金淨額	28,186	(70,584)	192,036	(412)	223,429
融資活動(所用)／所得現金淨額	(33,735)	(27,380)	29,837	(3,762)	(7,255)
現金及現金等價物					
增加／(減少) 淨額	57,415	(41,963)	453,396	92,731	132,427
於1月1日的現金及現金等價物	278,196	335,611	293,648	293,648	747,044
於12月31日／5月31日的					
現金及現金等價物	335,611	293,648	747,044	386,379	879,471

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們產生經營活動所得現金流入。於該等期間，我們的經營活動所得現金淨額主要受以下各項的波動影響：(i)預付款項、應收賬款及其他應收款項；及(ii)應付賬款及其他應付款項。我們截至2020年12月31日止年度的經營活動所得現金淨額較截至2019年12月31日止年度大幅增加人民幣175.5百萬元，主要由於(i)我們在收回應收賬款及其他應收款項方面取得更好成果；及(ii)於2020年1月發放受限制現金匯款；部分被2020年待售停車位存貨增加所抵銷。截至2021年5月31日止五個月，我們產生來自經營活動的現金流出，主要由於(i)繳稅人民幣79.3百萬元及(ii)客戶一般於年底結算款項的結算模式所致。我們將繼續(i)監控現

概 要

金流狀況，如採納集中現金管理的資訊系統；(ii)努力向客戶收回未償還的應收賬款，如每週跟進應收賬款結算情況並從結清應收賬款層面加強項目情況的內部評估；及(iii)有效管理我們的現金流出以結付供應商付款，藉以改善我們的經營現金淨流出狀況，如就現金使用實施合理計劃及根據合同條款安排向供應商付款。

主要財務比率概要

下表載列截至所示日期或於所示期間我們的主要財務比率：

	截至12月31日／截至該日止年度			截至5月31日／ 截至該日 止五個月
	2018年	2019年	2020年	2021年
平均權益回報率 ⁽¹⁾	9.6%	10.9%	15.2%	21.4% ⁽²⁾
平均資產回報率 ⁽¹⁾	3.0%	3.4%	4.4%	6.0% ⁽²⁾
流動比率 ⁽¹⁾	1.2	1.2	1.2	1.3
速動比率 ⁽¹⁾	1.2	1.2	1.2	1.3
毛利率 ⁽¹⁾	20.8%	19.8%	20.8%	24.6%
淨利率 ⁽¹⁾	4.5%	4.9%	6.3%	8.0%

附註：

(1) 有關定義的詳情，請參閱「財務資料－主要財務比率」。

(2) 該比率按年計算。

我們的平均權益回報率由2018年的9.6%增至2019年的10.9%，主要由於我們的淨利潤於2019年增加；並於2020年進一步增至15.2%，主要由於我們的權益總額於2020年減少。截至2021年5月31日止五個月，我們的年平均權益回報率為21.4%。

重大風險因素概要

我們的運營涉及若干風險，其中部分非我們所能控制。整體與我們的業務及行業相關的部分風險包括：(i)我們可能無法以有利條款取得新訂或重續現有物業管理服務合同，甚至可能根本無法取得或重續有關合同；(ii)我們未必能按計劃實現未來增長；(iii)我們未來的收購未必會成功，且於整合所收購業務與我們現有業務時可能會遇到困難；(iv)於往績記錄期，大部分收入來自向北京城建集團及其合營企業或聯營公司（共同構成我們的最大客戶）開發及／或擁有的物業提供服務；及(v)我們未必能夠向客戶收取服務費，因此可能導致應收款項減值虧損。

此外，我們面對同業競爭，尤其是在聯交所上市的公司正積極在市場上尋求優質收購或投資目標，以實現擴張目的，而我們無法保證能物色到符合我們甄選標準的合適目標。我們日後的收購亦受其他不確定性及風險影響，包括惟不限於潛在持續財務責任及不可預見或隱藏負債，未能達成擬定目標，提升利益或收入的商機，以及資源及管理層注意力分散。詳情請參閱「風險因素－與我們的業務和行業有關的風險－我們未來的收購未必會成功，且將所收購業務與現有業務融合時可能會遇到困難」。

於往績記錄期，我們並未為若干僱員辦理社會保險及住房公積金登記及／或全額繳款。根據我們於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年5月31日止五個月未繳社會保險基金及住房公積金供款人民幣6.6百萬元（我們已在綜合損益及其他全面收入表中作出撥備），倘若我們未能在有關當局規定的指定期限內繳納所需款項，我們可能被處以的潛在最高罰款相等於我們未繳社會保險供款的三倍。詳情請參閱「風險因素－與我們的業務和行業有關的風險－我們於往績記錄期未能為部分僱員辦理社會保險及住房公積金及／或繳款」。

該等風險並非可能影響我們股份價值的唯一重大風險。閣下應仔細考慮本招股章程所載的所有資料，尤其是在決定是否投資我們的股份時應評估「風險因素」所載的特定風險。

概 要

全球發售統計數字

	根據發售價 每股發售股份 8.28港元計算	根據發售價 每股發售股份 9.96港元計算
股份市值 ⁽¹⁾	1,214,404,416港元	1,460,805,312港元
每股股份未經審核備考 經調整有形資產淨值 ⁽²⁾	5.23港元	5.66港元

附註：

- (1) 市值乃基於以下假設計算：(i)全球發售已完成及36,667,200股股份於全球發售中發行及出售；(ii)超額配股權未獲行使；及(iii)於全球發售完成後發行及流通的146,667,200股股份。
- (2) 每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值乃基於假設全球發售已於2021年5月31日完成並已發行152,167,200股股份為基準。

股息政策

本公司於往績記錄期並無宣派股息。於2018年、2019年及2020年，北宇物業及城承物業已分別向前擁有人宣派及派付股息人民幣6.9百萬元、人民幣6.3百萬元及人民幣10.7百萬元。於2018年、2019年及2020年，天諾物業、北宇騰安及城承物業已分別向非控股權益宣派及派付股息人民幣0.3百萬元、人民幣6.5百萬元及人民幣5.4百萬元。我們現時並無預先釐定派息率。經考慮我們的經營業績、財務狀況、現金流量、經營及資本開支需求、未來業務發展策略及估計以及其他可能視為相關的因素，董事會可宣派且本公司可派付股息。我們未來的股息宣派未必反映我們過往的派息情況。

所得款項用途

假設發售價為每股發售股份9.12港元（即本招股章程所述發售價範圍的中位數）及假設超額配股權並無獲行使，經扣除我們就全球發售應付的包銷費用及佣金以及估計開支後，我們估計我們將獲得的全球發售所得款項淨額將約為277.71百萬港元。

概 要

假設發售價定為每股發售股份9.12港元（即本招股章程所述發售價範圍的中位數），我們擬按下列用途使用全球發售所得款項淨額：

- 約60%或166.63百萬港元將用於尋求與物業管理公司及物業管理相關服務提供商（特別是從事商業運營且在管優質商業物業具有互補性的目標公司）的選定戰略投資及收購機會，以擴大業務規模並提升業內影響力。然而，我們面對同業競爭，尤其是在聯交所上市的公司正積極在市場上尋求優質收購或投資目標，以實現擴張目的，而我們無法保證能物色到符合我們甄選標準的合適目標或落實中國目標物業管理公司的收購計劃。有關詳情，請參閱「風險因素－與我們的業務和行業有關的風險－我們未來的收購未必會成功，且將所收購業務與現有業務融合時可能會遇到困難」；
- 約25%或69.43百萬港元將用於為發展增值服務提供資金；
- 約10%或27.77百萬港元將用於我們的信息技術基礎設施及智能設備開發及升級；
- 約5%或13.89百萬港元將用於補充我們的營運資金及作一般公司用途。

上市開支

假設超額配股權並無獲行使，我們將承擔的上市開支估計約為56.7百萬港元（包括包銷佣金），相當於全球發售所得款項總額的20.4%（假設發售價為每股發售股份9.12港元，即本招股章程所述發售價範圍的中位數）。截至2021年5月31日止五個月，上市開支0.6百萬港元自綜合損益及其他全面收入表扣除。2021年5月31日後，預期約4.7百萬港元將自綜合損益及其他全面收入表扣除，而約51.4百萬港元預期將於上市後入賬為權益扣減。上述上市開支為最新實際可行估計，僅供參考，實際金額或有不同。

COVID-19疫情的影響

由COVID-19引起的全球疫情於2020年1月爆發，並自此影響環球經濟。為控制疫情蔓延，中國已推行嚴格措施，如出行限制、強制檢疫規定及社交距離的措施，此舉對宏觀經濟狀況造成不利影響。自2020年年初起，中國政府已實施一系列財政及貨幣政策穩定社會情緒，並加快恢復經濟增長，而國有企業在2020年上半年主動向商家（尤其是中小企業）提供租金優惠，以助企業維持經營。有關舉措對紓緩COVID-19疫情的負面影響發揮重要作用。

根據中指院的資料，中國房地產市場整體短期內因COVID-19疫情受到不利影響。中國房地產市場發展放緩，項目交付延遲，同時導致部分物業管理公司的若干物業管理項目交付延遲。根據中指院的資料，於截至2020年6月30日止六個月，中國已竣工物業的總建築面積為290.3百萬平方米，較2019年相應期間減少10.5%。根據中指院的資料，同期中國交易的商品物業總建築面積為611.2百萬平方米，較2019年同期減少7.7%。然而，中國房地產市場自2020年4月起逐漸復甦，中國經濟增長同時復甦。具體而言，根據中指院的資料，截至2020年6月30日止六個月，北京地區的房地產開發投資較2019年相應期間增加4.0%，而截至2020年12月31日，京津冀地區的物業管理服務公司的總在管建築面積較2019年12月31日增加7.4%至21.2億平方米。預期COVID-19疫情不會對中國物業管理行業造成重大或不利影響。

在COVID-19疫情爆發後，我們仍得以在業務規模及財務表現上實現穩健的增長。在管建築面積由截至2019年12月31日的28.7百萬平方米增加1.3%至截至2020年12月31日的29.1百萬平方米，並進一步增加5.0%至截至2021年5月31日的30.5百萬平方米。截至2020年12月31日止年度，收入由截至2019年12月31日止年度的人民幣1,045.4百萬元穩定增加4.3%至人民幣1,090.6百萬元。住宅物業的平均物業管理費由2019年的每月每平方米人民幣2.2元增至2020年的每月每平方米人民幣2.4元。於2019年至2020年，我們的在管建築面積及平均物業管理費有所增加，主要由於我們的業務穩步增長，尤其是獲得了市場價格較高的新物業管理項目。截至2021年5月31日止五個月，收入由截至2020年5月31日止五個月的人民幣424.2百萬元穩定增加12.8%至人民幣478.5百萬元，主要由於在管建築面積持續增加。

COVID-19在有限程度上影響我們的運營。中國政府頒佈的限制公眾活動的命令在有限程度上對我們的業務運營造成不利影響。我們因向租戶授出租金減免而損失收入人民幣6.8百萬元，並且產生額外的經營成本約人民幣22.4百萬元，包括(i)與加強在管物業的衛生及預防措施相關的成本人民幣6.0百萬元；及(ii)超時工資、津貼及其他相關僱員福利人民幣16.4百萬元。另一方面，我們受惠於COVID-19疫情相關的招聘支援的社會保障付款的政府紓困措施，2020年為人民幣29.2百萬元，因此員工成本降低。2020年的有關政府紓困措施為一次性，因此日後可能不會再有類似紓困措施。有關更多資料，請參閱「風險因素－與我們的業務和行業有關的風險－我們的前景可能會受到COVID-19或其他不利公共衛生發展的不利影響」。儘管如此，於2020年，我們來自餐飲服務、房產經紀服務及綠化服務的收入分別減少約人民幣1.3百萬元、人民幣2.8百萬元及人民幣3.2百萬元。經考慮上述因素的綜合影響，中國疾病傳播受控、全國範圍內的COVID-19疫苗接種工作，加上2020年的業務持續增長，董事認為COVID-19對業務運營及財務狀況的負面影響屬暫時性且可控。

據董事諮詢北京城建集團後所深知，儘管若干項目的開發時間表可能在有限程度上受中國於2020年上半年實施的疫情防控措施所影響，但由北京城建集團所開發物業的交付並無重大延誤。董事向北京城建集團作出合理查詢後，並無察覺與此相反的情況，故其認為COVID-19疫情對我們截至最後實際可行日期的其他簽約項目的開發時間表的影響，將不大可能對本集團的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

近期發展及無重大不利變動

自2021年5月31日起直至本招股章程日期，我們的業務保持穩定，與過往趨勢及我們的期望相符。就我們所深知，自2021年5月31日（即編製本集團最新綜合財務資料之日）起直至本招股章程日期，我們的業務運營、我們經營所在的商業環境以及我們的財務或貿易狀況、債務、抵押、或然負債、擔保或前景概無重大不利變動。

近期的監管發展

自2021年年初起，中國政府頒佈一系列規管通知，以規管房地產市場以及物業管理行業，旨在促進物業管理行業的穩定健康發展。該等規管通知包括由住房和城鄉建設部以及其他專責部門頒佈的《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》(建房規[2020]10號) (「**10號通知**」) 及《住房和城鄉建設部等8部門關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》(建房[2021]55號) (「**55號通知**」)。於2020年，作為中國政府為提高房地產行業金融穩健性所採取審慎措施的一部分，住房城鄉建設部與中國人民銀行公佈限制性規定 (「**三條紅線規定**」)，限制房地產公司計息債務及融資活動的增長。於2020年12月28日，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會亦發佈通知 (「**按揭通知**」)，限制房地產貸款和個人住房貸款餘額佔金融機構總貸款餘額的比例，有鑒於此，部分銀行及金融機構不願向房地產業務及個人住房按揭提供資金。2021年10月23日，全國人大常務委員會授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作 (「**房地產稅改革政策**」)，據此，試點地區的房地產稅徵稅對象為居住用和非居住用等各類房地產，不包括依法擁有的農村宅基地及其上住宅。土地使用權人、房屋所有權人為房地產稅的納稅人。我們的董事確認10號通知、55號通知、三條紅線規定、按揭通知及房地產稅改革政策對我們的運營及財務表現概無造成任何重大負面影響。更多詳情請參閱「業務 — 近期的監管發展」。

釋 義

於本招股章程內，除非文義另有所指，否則以下詞彙應具有下文所載涵義。若干其他詞彙在本招股章程「技術詞彙表」一節中闡述。

「公司章程」	指	本公司的公司章程（經修訂），將於上市日期生效，其概要載於本招股章程「附錄六一 公司章程概要」；
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義；
「北宇餐飲」	指	北京北宇餐飲服務有限責任公司，於2017年7月24日在中國成立的有限公司，為本公司的附屬公司；
「北宇停車」	指	北京北宇停車服務有限責任公司，於2001年3月28日在中國成立的有限公司，為本公司的附屬公司；
「北宇物業」	指	北京住總北宇物業服務有限責任公司，於1991年6月21日在中國成立的有限公司，為本公司的附屬公司；
「北宇騰安」	指	北京北宇騰安物業服務有限公司，於2003年1月10日在中國成立的有限公司，為本公司的附屬公司；
「北京國資委」	指	北京市人民政府國有資產監督管理委員會；
「董事會」	指	本公司董事會；
「住總集團」	指	北京住總集團有限責任公司，於1993年10月5日在中國成立的有限公司並為本公司的控股股東；住總集團的前身為於1983年5月成立的北京市住宅建設總公司；

釋 義

「城建集團」	指	北京城建集團有限責任公司，於1993年11月8日在中國成立的有限公司並為本公司的控股股東；城建集團的前身為於1983年6月成立的北京市城市建設工程總公司；
「北京城建集團」	指	城建集團及其附屬公司；
「城建置業」	指	北京城建置業有限公司，於2001年6月22日在中國成立的有限公司，為本公司的附屬公司；
「城建發展」	指	北京城建投資發展股份有限公司，於1998年12月30日在中國成立的股份有限公司，其股份在上海證券交易所上市（證券代碼：600266），為本公司的控股股東；
「營業日」	指	香港銀行一般對公眾開放辦理業務的日子，並非星期六、星期日或香港公眾假期；
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統；
「中央結算系統 結算參與者」	指	獲准作為直接結算參與者或全面結算參與者參與中央結算系統的人士；
「中央結算系統 託管商參與者」	指	獲准作為託管商參與者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	獲准作為投資者戶口持有人參與中央結算系統的人士，可屬個別人士、聯名個別人士或公司；
「中央結算系統 運作程序規則」	指	香港結算就中央結算系統設立且不時生效的運作程序規則，當中載有有關中央結算系統運作及職能的慣例、程序及行政規定；

釋 義

「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；
「昌宇供熱」	指	北京北方昌宇供熱服務有限公司，於2001年10月30日在中國成立的有限公司，為本公司的附屬公司；
「城承物業」	指	北京城承物業管理有限責任公司，於1995年5月8日在中國成立的有限公司，為本公司的附屬公司；
「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本招股章程及作地理參考而言，除另有註明者外，不包括香港、澳門及台灣；
「重慶物業」	指	北京城建重慶物業管理有限公司，於1999年9月15日在中國成立的有限公司，為本公司的附屬公司；
「中指院」	指	中指研究院，獨立市場研究公司；
「緊密聯繫人」	指	具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	北京京城佳業物業股份有限公司；
「公司法」或 「中國公司法」	指	《中華人民共和國公司法》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)，最後於2018年10月26日經修訂並於同日生 效；

釋 義

「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義；
「控股股東」	指	具上市規則所賦予的涵義，而除文義另有所指外，指城建集團、城建發展及住總集團各公司或此三家公司(作為一組控股股東)；
「中國結算」	指	中國證券登記結算有限責任公司；
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督及規管中國國家證券市場的監管機構；
「董事」	指	本公司董事；
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，以人民幣認購並繳足；
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅；
「企業所得稅法」	指	全國人大頒佈的《中華人民共和國企業所得稅法》；
「交易所參與者」	指	以下人士：(a)根據上市規則可在聯交所或透過聯交所進行交易；及(b)名列聯交所存置的名單、登記冊或名冊作為可於聯交所或透過聯交所進行交易的人士；
「極端情況」	指	由香港政府公佈因超強颱風引致的極端情況；
「國內生產總值」	指	國內生產總值；
「中央結算系統一般規則」	指	監管中央結算系統使用的條款及條件(經不時修訂或修改)，若文義允許，應包括中央結算系統運作程序規則；
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售；

釋 義

「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以及其各自的前身；
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，將以港元認購及買賣並於香港聯交所上市；
「H股股份過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司；
「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	香港的法定貨幣港元；
「香港發售股份」	指	香港公開發售中提呈發售的3,667,200股H股(可予調整)；
「香港公開發售」	指	提呈發售香港發售股份(可予調整)，以供香港公眾人士依照本招股章程及綠色申請表格的條款及條件且在其規限下按發售價認購，詳情載於「全球發售的架構－香港公開發售」；
「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「香港收購守則」或「收購守則」	指	證監會頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)；

釋 義

「香港包銷商」	指	名列本招股章程「包銷－香港包銷商」一節的香港公開發售包銷商；
「香港包銷協議」	指	由本公司、獨家全球協調人及香港包銷商就香港公開發售訂立日期為2021年10月27日的包銷協議；
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則，其為國際會計準則理事會頒佈的所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋的統稱；
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士的任何實體或人士；
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售初步提呈發售的33,000,000股H股，連同（如相關）因超額配股權獲任何行使而可能發行的任何額外H股，可按「全球發售的架構」所述予以調整；
「國際發售」	指	國際包銷商有條件配售國際發售股份，詳情載於「全球發售的架構」；
「國際包銷商」	指	預期將訂立國際包銷協議的國際發售包銷商；
「國際包銷協議」	指	將由本公司、獨家全球協調人及國際包銷商於定價日或前後訂立與國際發售有關的包銷協議；
「建宏發加油站」	指	北京建宏發加油站有限公司，於1995年6月29日在中國成立的有限公司，為本公司的附屬公司；

釋 義

「京通運維」	指	北京城建京通工程運維管理有限公司，於2018年5月17日在中國成立的有限公司，為本公司的附屬公司；
「聯席賬簿管理人」	指	中國國際金融香港證券有限公司、中泰國際證券有限公司、交銀國際證券有限公司、民銀證券有限公司、建銀國際金融有限公司、招銀國際融資有限公司；
「聯席牽頭經辦人」	指	中國國際金融香港證券有限公司、中泰國際證券有限公司、交銀國際證券有限公司、民銀證券有限公司、建銀國際金融有限公司、招銀國際融資有限公司；
「最後實際可行日期」	指	2021年10月23日，即刊發本招股章程前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市」	指	H股於主板上市；
「上市日期」	指	H股於主板首次開始買賣的日期，預期為2021年11月10日（星期三）或前後；
「上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改；
「澳門」	指	中國澳門特別行政區；
「主板」	指	聯交所營運的證券交易所主板（不包括期權市場），獨立於聯交所GEM及與其並行運作。為免生疑問，主板不包括GEM；

釋 義

「必備條款」	指	由原國務院證券委員會與原國家經濟體制改革委員會於1994年8月27日頒佈並於同日生效的《到境外上市公司章程必備條款》，經不時修訂、補充或以其他方式修改；
「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，或其前身中華人民共和國對外貿易經濟合作部；
「住房城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部；
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會；
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會，中國的國家立法機關；
「發售價」	指	每股發售股份的港元最終價格（不包括1.0%的經紀佣金、0.0027%的證監會交易徵費及0.005%的香港聯交所交易費），香港發售股份將按該價格予以認購，且該價格將以本招股章程「全球發售的架構－定價及分配」一節進一步詳述的方式釐定；
「發售股份」	指	全球發售中提呈發售的H股，以及（如相關）因超額配股權獲行使而發行的任何額外H股；
「超額配股權」	指	根據國際包銷協議將由我們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）行使的選擇權，詳情載於「包銷－國際發售」；

釋 義

「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行；
「中國公認會計準則」	指	中國公認的會計準則；
「中國政府」	指	中國中央政府及所有政府分部（包括省、市及其他地區或地方政府實體）以及其機構或（倘文義所指）其中任何分部；
「中國法律顧問」	指	通商律師事務所，我們有關中國法律的法律顧問；
「定價日」	指	我們與獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）就全球發售以協議釐定發售價的日期，預期為2021年11月3日（星期三）或前後；
「招股章程」	指	就香港公開發售所刊發的本招股章程；
「S規例」	指	美國證券法S規例；
「續約率」	指	於有關期間內通過簽訂新合同成功續約的物業管理服務合同數目除以同期到期的物業管理服務合同總數（不計及於屆滿後由我們繼續提供物業管理服務但未訂立續約合同的合同數目）；
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的重組，其詳情載於本招股章程「歷史、發展及公司架構」；

釋 義

「保留率」	指	$\text{保留率} = \frac{(A+B+C+D)}{(A+B+C+D+E)}$ <p>A= 於有關期間內新訂立的合同數目</p> <p>B= 於有關期間內屆滿後續約的合同數目</p> <p>C= 於有關期間內屆滿後由我們繼續提供物業管理服務但未訂立續約合同的合同數目</p> <p>D= 於有關期間內尚未屆滿且仍然生效的合同數目</p> <p>E= 於有關期間內我們終止提供物業管理服務的項目數目</p>
「人民幣」	指	中國的法定貨幣；
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局，負責外匯管理相關事務的中國政府機關；
「國資委」	指	國務院國有資產監督管理委員會；
「森齊綠化」	指	北京森齊綠化工程有限責任公司，於2003年8月14日在中國成立的有限公司，為本公司的附屬公司；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改；

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股；
「股東」	指	我們的股份持有人；
「獨家全球協調人」	指	中國國際金融香港證券有限公司；
「獨家保薦人」	指	中國國際金融香港證券有限公司；
「特別規定」	指	國務院於1994年8月4日頒佈的《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》，經不時修訂、補充或以其他方式修改；
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局；
「穩定價格操作人」	指	中國國際金融香港證券有限公司；
「國務院」	指	中華人民共和國國務院；
「附屬公司」	指	具上市規則所賦予的涵義；
「主要股東」	指	具上市規則所賦予的涵義；
「監事」	指	我們的監事會成員；
「監事會」	指	本公司的監事會；
「天街集團」	指	北京天街集團有限公司，於2004年8月16日在中國成立的有限公司，為本公司的股東；
「天諾物業」	指	北京天諾物業管理有限責任公司，於2000年1月24日在中國成立的有限公司，為本公司的附屬公司；

釋 義

「往績記錄期」	指	包括截至2020年12月31日止三個財政年度及截至2021年5月31日止五個月的期間；
「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、其屬地及受其司法管轄的所有地區；
「美元」	指	美國的法定貨幣美元；
「美籍人士」	指	S規例所定義的美籍人士；
「美國證券法」	指	《1933年美國證券法》(經修訂)及據此頒佈的規則及規例；
「增值稅」	指	增值稅；
「白表eIPO」	指	經由白表eIPO服務供應商指定網站 www.eipo.com.hk 在網上提交申請，將以申請人本身名義獲發行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；
「興發加油站」	指	北京城建興發加油站有限公司，於1993年6月1日在中國成立的有限公司，為本公司的附屬公司；
「%」	指	百分比。

技術詞彙表

於本招股章程，除文義另有所指外，本招股章程所採用若干有關本集團及我們業務的詞彙的解釋及定義應具有以下所載涵義。該等詞彙及其涵義未必總與業內標準定義或該等詞彙的用法一致。

「平均物業管理費」	指	計算為指定期間最後月度物業管理服務收入除以截至該期末在管建築面積；
「京津冀地區」	指	中國北京、天津及河北省地區；
「複合年增長率」	指	複合年增長率；
「公共區域」	指	住宅及商業物業的公共區域，主要包括綠化空間、走道、儲水設施、垃圾收集設施、防火設施、公共照明設施、安保監控設施、停車位、游泳池、會所及電梯；
「酬金制」	指	中國物業管理服務提供商一般採用的收入模式，物業管理服務的費用收入僅包括業主或物業開發商應付管理費總額的指定百分比或一筆固定金額，而其餘管理費將用於支付相關物業管理產生的開支。扣除相關開支後物業管理費的任何過剩或不足部分，則歸屬於業主或物業開發商或由其承擔；
「簽約建築面積」	指	根據運營物業管理服務或商業運營服務合同管理或將管理的建築面積；
「一線城市」	指	第一財新一線城市研究所於2020年指定的城市，即北京、上海、廣州及深圳。據中指院表示，該定義在中國物業管理行業普遍獲接納；

技術詞彙表

「建築面積」	指	建築面積；
「在管建築面積」	指	我們根據已簽訂物業管理服務合同現時管理的建築面積；
「胡同」	指	北京的一種小巷，由傳統四合院住宅及其院落外圍邊界組成；
「物聯網」	指	物聯網；
「包幹制」	指	中國物業管理服務提供商一般採用的收入模式，當中物業管理服務提供商將會就管理服務提供商及外包分包商向相關物業提供管理服務收取預先釐定及預先約定的「全包」每平方米物業管理費。物業管理服務提供商將會承擔管理相關物業的所有成本及開支；
「新一線城市」	指	第一財經新一線城市研究所於2020年指定的城市，即成都、杭州、重慶、武漢、西安、蘇州、天津、南京、長沙、鄭州、東莞、青島、瀋陽、合肥及佛山。據中指院表示，該定義在中國物業管理行業普遍獲接納；
「綜合實力」	指	中指院通過評估以下方面對物業管理公司的綜合實力進行排名： <ul style="list-style-type: none">• 物業管理規模，考慮到總資產、在管物業數目、總在管簽約建築面積及公司經營所在城市數目；• 經營績效，考慮到總收入、淨利潤、人均產值及經營成本佔總收入百分比；

技術詞彙表

- 服務質量，考慮到客戶滿意度、物業管理費收繳率、物業管理合同續約率及星級小區數目；
- 發展潛力，考慮到收入增長率、總在管簽約建築面積增長率、儲備在管建築面積以及僱員數目及構成；及
- 社會責任，考慮到納稅額、創造的就業崗位數目、保障性住房總在管建築面積及企業捐款金額；

「二線城市」	指	第一財經新一線城市研究院於2020年指定的30個主要城市。據中指院表示，該定義在中國物業管理行業普遍獲接納；
「平方米」	指	平方米；
「中國物業服務百強企業」	指	中指院根據多項關鍵指標（包括管理規模、經營績效、服務質量、增長潛力和社會責任）公佈的按綜合實力計的中國物業管理公司每年排名；

前瞻性陳述

本招股章程載有若干前瞻性陳述及與我們及附屬公司有關的資料。該等陳述及資料乃根據管理層所信以及管理層所作假設及管理層現時所掌握的資料作出。本招股章程所用詞彙「旨在」、「預計」、「認為」、「可以」、「預期」、「今後」、「有意」、「可能」、「也許」、「應該」、「計劃」、「潛在」、「預料」、「推測」、「尋求」、「應當」、「將會」、「可能會」及該等詞彙的否定表達及其他類似表達，在與我們或管理層相關的情況下，均用以識別前瞻性陳述。該等陳述反映管理層目前對未來事件、運營、流動性及資本資源的看法，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（包括本招股章程所述的其他風險因素）影響。敬請閣下注意，依賴任何前瞻性陳述均會涉及已知及未知的風險及不確定因素。本公司面臨的風險及不確定因素可能會影響前瞻性陳述的準確性，包括但不限於以下各項：

- 我們的經營及業務前景；
- 我們運營所處行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們的戰略、計劃、宗旨及目標以及我們成功實施該等戰略、計劃、宗旨及目標的能力；
- 我們持續保持行業領先地位的能力；
- 我們控制或降低成本的能力；
- 我們識別並合併合適收購目標的能力；
- 整體經濟狀況；
- 我們運營所處行業及市場的監管及運營狀況的變動；
- 我們的股息政策；
- 我們的資本開支計劃；
- 我們的業務量、業務性質、業務潛力及業務未來發展；
- 資本市場的發展；
- 我們未來的負債水平及資本需求；

前 瞻 性 陳 述

- 我們運營所處行業及市場的競爭環境；
- 我們競爭對手的行動及發展；
- 本招股章程「業務」及「財務資料」兩節所載有關價格趨勢、運營、盈利率、整體市場趨勢及風險管理的若干陳述；及
- 本招股章程所載並非歷史事實的其他陳述。

就其性質而言，與該等及其他風險有關的若干披露僅為估計，倘該等不確定因素或風險中的一項或多項成為現實或相關假設被證實不準確，則我們的財務狀況及實際經營業績或會受到重大不利影響，並可能與所估計、預計或預測者以及歷史結果存在重大差異。

根據適用法律、規則及法規規定，我們並無亦不承擔因新資料、未來事件或其他事宜而更新或以其他方式修訂本招股章程所載前瞻性陳述的責任。鑒於該等及其他風險、不確定因素及假設，本招股章程所述的前瞻性事件及情況未必會按我們預期的方式發生，甚或根本不會發生。因此，閣下不應過度依賴任何前瞻性資料。此外，前瞻性陳述所包含內容不應被視為我們作出計劃及目標將會達成或實現的聲明。本招股章程所載所有前瞻性陳述均受本節的警示聲明限制。

於本招股章程內，有關我們或董事意向的陳述或提述均為截至本招股章程日期作出。任何有關資料均可能隨未來發展而改變。

投資我們的股份涉及多種風險。閣下決定購買我們的股份前，應仔細考慮以下有關風險的資料連同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。倘任何下述情況或事件確實出現或發生，則我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能受到影響。在任何該等情況下，我們股份的市價可能會下跌，而閣下可能會損失全部或部分投資。本招股章程亦載有涉及風險和不確定因素的前瞻性資料。由於下文及本招股章程其他章節所述風險等諸多因素的影響，我們的實際業績可能與前瞻性陳述所預期者有重大差異。

與我們的業務和行業有關的風險

我們可能無法以有利條款取得新訂或重續現有物業管理服務合同，甚至可能根本無法取得或重續有關合同

我們認為，我們擴大物業管理服務合同組合的能力是業務持續增長的關鍵。於往績記錄期，我們主要通過招投標程序獲得新物業管理服務合同。客戶甄選物業管理公司時綜合考量各種因素，包括但不限於服務質量、定價水平及物業管理公司的往績記錄。我們無法向閣下保證，我們將能夠以有利條款取得新物業管理服務合同，甚至可能根本無法取得任何新物業管理服務合同。我們的工作可能會因我們無法控制的因素而受阻，其中包括整體經濟狀況變化、政府法規不斷演變以及物業管理行業供求變化。此外，物業管理服務協議終止及不獲重續均可能損害我們的聲譽及品牌價值，並削弱我們的市場競爭力。

於往績記錄期，我們於物業開發初期與物業開發商訂立前期物業管理服務合同。此類合同具有過渡性質，有助於將物業的法定及實際控制權由物業開發商轉移至個別業主。截至2021年5月31日，我們在管的43個住宅物業成立了業主委員會，約佔我們在管住宅物業總數的35.5%。截至同日，住宅物業總簽約建築面積的90.8%無固定期限，通常在業主委員會成立及訂立新物業管理服務協議時到期。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－物業管理服務合同」。為繼續管理物業，我們可能與業主委員會訂立物業管理服務合同。我們無法向閣下保證業主委員會將與我們而非我們的競爭對手訂立物業管理服務合同。我們的客戶基於質量及成本等參數選擇我們，而我們無法向閣下保證，我們將能夠一直審慎調節該等參數。

風險因素

即使我們成功與業主委員會訂立物業管理服務合同，我們亦無法向閣下保證將於期滿後續約。有關合同亦可能被終止。在這些情況下，我們的業務及經營業績可能受到重大不利影響。截至2018年、2019年、2020年12月31日止年度以及截至2021年5月31日止五個月，我們的物業管理服務協議續約率分別為80.6%、84.4%、93.3%及91.7%，而物業管理服務協議保留率分別為96.9%、94.3%、93.0%及98.0%。概不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合同，甚至可能根本無法訂立合同。此外，物業管理服務合同終止及不獲重續均可能損害我們的聲譽，並削弱我們的行業競爭力。

於往績記錄期，我們的大部分收入來自向北京城建集團及其合營企業或聯營公司（共同構成我們的最大客戶）開發及／或擁有的物業提供服務

於往績記錄期，我們的大部分服務合同均與管理北京城建集團及其合營企業或聯營公司開發或擁有的物業有關。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度及截至2021年5月31日止五個月，我們向北京城建集團及其合營企業或聯營公司開發或擁有的物業提供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69.8%、64.6%、65.4%及69.3%。

於往績記錄期，北京城建集團是我們的最大客戶。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度及截至2021年5月31日止五個月，來自北京城建集團的收入分別為人民幣147.7百萬元、人民幣200.1百萬元、人民幣181.3百萬元及人民幣80.6百萬元。我們主要向北京城建集團提供物業管理服務。

北京城建集團及其合營企業或聯營公司的運營或彼等開發新物業的能力如有任何不利發展，均可能會影響我們獲得新物業管理服務合同的能力。此外，我們無法向閣下保證我們與北京城建集團及其合營企業或聯營公司的所有物業管理服務合同屆滿時均能夠成功續簽。儘管我們計劃通過尋求與獨立第三方物業開發商的合作來擴展業務，但我們無法向閣下保證將成功做到這一點。倘發生任何該等事件，我們的業務、財務狀況及經營業績均可能受到重大不利影響。

我們未必能按計劃實現未來增長

我們於往績記錄期的業務和服務不斷擴張。我們的收入由截至2018年12月31日止年度的人民幣917.9百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣1,045.4百萬元，並進一步增加至截至2020年12月31日止年度的人民幣1,090.6百萬元。我們的收入由截至2020年5月31日止五個月的人民幣424.2百萬元增加12.8%至截至2021年5月31日止五個月的人民幣478.5百萬元。為持續擴大現有業務，我們致力通過多個渠道擴大項目組合及鞏固我們在京津冀地區的領先地位；延長價值鏈及豐富我們的增值服務；通過技術賦能增強競爭優勢及並提升經營效率；及改善人力資源管理以支援執行企業發展策略。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－業務戰略」。然而，我們的擴張計劃乃基於我們對市場前景及其他因素（如適用）的評估。我們無法向閣下保證，我們的評估必然正確，或我們可按計劃發展業務。我們的擴張計劃可能會受到多種因素的影響，其中大部分因素非我們所能控制，其中包括：

- 中國總體經濟狀況變化，特別是房地產市場的變化；
- 中國可支配個人收入變化；
- 政府法規變更；
- 物業管理服務供求變化；
- 我們在內部產生充足流動資金並獲得外部融資的能力；
- 我們招募及培訓稱職僱員的能力；
- 我們了解獲提供物業管理服務的住宅物業業主和住戶需求的能力；
- 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、監管及稅務環境；
- 我們鞏固現有市場地位的能力，以及利用我們的品牌在新市場成功競爭的能力，尤其是與該等市場中可能比我們擁有更多資源及經驗的現有競爭者競爭的能力；及
- 我們改進行政、技術、運營及財務基礎架構的能力。

風險因素

由於我們的業務戰略會受到不確定因素及風險影響，我們無法向閣下保證，我們將實現未來增長。如果我們的未來計劃未能取得積極成果，我們的業務、財務狀況、經營業績和增長前景可能受到重大不利影響。

我們未來的收購未必會成功，且將所收購業務與現有業務融合時可能會遇到困難

作為我們擴展計劃的一部分，我們計劃不斷評估尋求選擇性戰略投資的機會及收購機遇。請參閱「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」。然而，無法保證我們將能夠物色到合適機會。此外，我們面對同業競爭，尤其是在聯交所上市的公司正積極在市場上尋求優質收購或投資目標，以實現擴張目的，而我們無法保證能物色到符合我們甄選標準的合適目標。我們日後的收購亦受其他不確定因素及風險影響，包括但不限於潛在持續財務責任及不可預見或隱性的負債，未能達成預定目標，提升利益或收入的機會，以及資源及管理層注意力分散。即使我們設法物色到合適機會，我們亦未必能夠及時以有利或可接受的條款完成收購，亦可能根本無法完成收購。無法物色合適的收購目標或完成收購可能對我們的競爭力和增長前景產生重大不利影響。此外，在將所收購業務與現有業務融合時，我們可能會遇到困難。該等困難可能會中斷我們正在進行的業務，分散我們管理人員和僱員的注意力或增加我們的開支，其中任何一項均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們未必能夠向客戶收取服務費，因此可能產生應收款項減值虧損

我們向客戶收取服務費（例如向業主和住戶收取物業管理費）時可能遇到困難。即使我們試圖通過各種收費措施收取逾期物業管理費，我們仍無法保證這些措施將有成效。此外，在接納新委聘前，我們可能會評估這些物業的物業管理費的歷史可收回性。然而，我們無法向閣下保證，有關評估將使我們能夠準確預測我們未來的物業管理費收取率。此外，儘管大部分物業管理費於往績記錄期乃通過銀行轉賬等非現金方式支付給我們，但部分業主及住戶仍可能會選擇以現金支付物業管理費，而這可能帶來現金管理風險。

風險因素

截至2018年、2019年及2020年12月31日及2021年5月31日，我們的應收賬款減值撥備結餘分別為人民幣42.7百萬元、人民幣45.5百萬元、人民幣51.9百萬元及人民幣55.9百萬元。儘管我們管理層的估計及相關假設乃根據釐定撥備時我們可獲得的資料而作出，但如獲得新資料，則可能需要調整這些估計或假設。如實際可收回性低於預期，或就新資料而言我們過往的應收賬款減值撥備不足，則我們可能需要增加減值撥備，繼而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們可能經歷激烈角逐並可能無法有效競爭

根據中指院的資料，中國物業管理服務行業競爭激烈且高度分散。有關詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」。我們的競爭對手包括在全國、地區和本地規模上運營的物業管理服務提供商，這些提供商可能比我們擁有更強大的資本資源、更長的運營歷史、更佳的往績記錄、更大的品牌或知名度，及在財務、技術、營銷及公共關係方面擁有更多的資源。該等服務提供商可能在爭奪客戶、融資、熟練管理和勞動力資源方面比我們更具優勢，亦或能夠將更多資源投放於開發、擴展及推廣其物業管理服務。此外，物業開發商可以建立自身的內部物業管理業務或委聘聯屬服務提供商。該等發展可能會減少我們取得商機和客戶的機會。由於競爭對手可能會試圖效仿我們的商業模式，故我們若無法繼續發展並超越其他服務提供商從而脫穎而出，則可能會失去競爭優勢。隨著競爭壓力加劇，我們的客戶可能會在我們現有的服務合同到期時選擇與我們的競爭對手合作，而我們成功獲得新服務合同的幾率可能較小。

此外，為努力競爭，我們可能不得不降低物業管理服務的價格，而競爭壓力可能迫使我們進一步提高服務質量，進而增加我們的服務成本。我們無法向閣下保證，我們將能夠將額外成本轉嫁給客戶。無法有效競爭可能會削減我們的盈利率和市場份額，進而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長潛力產生重大不利影響。

本公司於2020年成立，這可能使我們面臨風險

本集團於2020年進行重組，據此，本公司成立並成為本集團的控股公司及上市實體。請參閱本招股章程「歷史、發展及公司架構－重組」。儘管本集團多家附屬公司在物業管理服務行業的運營歷史相對較長，但本公司於2020年方才成立，故閣下應基於我們目前的內部資源整合過程中可能面對的風險、開支及挑戰來考慮我們的前景。

風險因素

我們可能面臨風險及難題，而在急速變化的市場中，這些風險及難題可能增大。例如，我們可能面對(其中包括)能否達致以下目標的風險及難題：

- 在內部資源整合過程中有效開發及維持內部人事、系統、控制及程序；
- 挽留客戶；
- 繼續有效控制開發以及運營成本及開支；
- 應對相關行業中充滿競爭的市況。

如不能達到以上任何目標，則可能削弱我們按預期方式提供服務的能力，繼而可能對我們的業務和前景、財務狀況、經營業績及流動資金造成重大不利影響。

員工成本及分包成本增加可能會損害我們的業務並影響我們的盈利能力

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度及截至2021年5月31日止五個月，我們的員工成本分別佔營業成本總額約35.6%、35.6%、32.3%及33.6%。我們亦將若干服務(例如清潔、安保、園藝以及維修維護服務)委派予第三方分包商，而截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度及截至2021年5月31日止五個月，我們的分包成本分別佔營業成本總額約24.0%、28.0%、27.8%及29.6%。由於我們的員工及分包成本佔營業成本的比例龐大，我們認為減省員工及分包成本對維持及改善盈利率而言實屬必要。

我們因各種影響因素而面對員工及分包成本上升壓力，該等因素包括但不限於以下各項：

- *最低工資增加* — 我們經營所在地區的最低工資於近年大幅增加，直接影響員工成本以及我們支付予第三方分包商的費用。
- *人數增加* — 隨著我們擴大經營，物業管理人員、銷售及營銷人員以及行政人員的人數將繼續增加。我們亦需挽留及繼續招聘合資格僱員，以滿足不斷增長的人才需求，這會令總人數進一步增加。此外，隨著我們繼續擴大

風險因素

業務規模，對第三方分包商的需求將會增加。員工人數增加亦將令成本增加，例如與薪金、培訓、社會保險及住房公積金供款以及質量控制措施有關的成本。

我們無法向閣下保證，我們將能夠控制成本或提升效率。如果我們未能做到，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們一般按包幹制向客戶收費，因此我們可能無法有效預測或控制我們提供物業管理服務的成本

於往績記錄期，我們大部分收入來自按包幹制收費的物業管理服務。按包幹制，我們每月按預定的每平方米固定包幹價格收取物業管理費，即我們提供物業管理服務的「全包」費用。該等管理費已固定，不會隨著我們在提供服務的過程中產生的實際成本金額而波動。我們將我們向業主或物業開發商收取的全額物業管理費確認為收入，並將我們就提供服務而產生的實際成本確認為服務成本。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－收入模式」及「財務資料－重大會計政策以及關鍵估計及判斷－重大會計政策－收入確認」。

倘若我們在磋商及訂立物業管理服務合同之前未能準確預測實際成本，且我們的收費不足以維持我們的盈利率，我們亦無權向客戶收取額外費用以彌補差額。我們亦無法向閣下保證，我們將能夠在提供物業管理服務的過程中充分控制成本。因此，該等虧損可能會對我們的經營業績造成重大不利影響。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們按包幹制收費的物業管理相關虧損金額分別為人民幣692,854元、人民幣127,766元及人民幣517,443元，分別涉及兩個、兩個及兩個物業。截至2021年5月31日止五個月，我們並無任何物業管理項目錄得虧損。

如果我們無法提高物業管理費率以完全彌補我們所產生的物業管理成本，我們將尋求採取若干節省成本的措施，以減少虧損。然而，我們未必能夠成功透過節省成本的措施減少有關虧損，而且我們節省成本的努力可能對物業管理服務的質量產生負面影響，繼而進一步降低業主向我們支付物業管理費用的意願。

風險因素

我們可能無法收回遞延稅項資產，而這可能會對我們未來的財務狀況產生不利影響。

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，我們錄得遞延稅項資產分別約人民幣26.7百萬元、人民幣27.1百萬元、人民幣28.3百萬元及人民幣29.8百萬元。根據我們的會計政策，我們定期評估遞延稅項資產變現的可能性，對過往經營業績、未來盈利預期、稅務規劃策略及其他相關因素運用重大判斷和估計。根據我們的會計政策，當管理層認為很有可能獲得未來應課稅利潤且因此可動用暫時性差額或稅項虧損時，我們會確認與若干暫時性差額及稅項虧損有關的遞延稅項資產。然而，受我們無法控制的因素（例如整體經濟狀況及監管環境的負面發展）影響，概不保證我們基於未來盈利預期的判斷或估計將屬準確，在此情況下，我們可能無法收回遞延稅項資產，而這會對我們未來的財務狀況產生不利影響。

我們的界定福利退休計劃的現值涉及不確定因素及風險，且有關福利退休計劃的現值變動或會對我們的經營業績造成重大不利影響

我們有關界定福利退休計劃的責任的現值是按僱員於現時及過往期間所提供的服務估計其賺取的未來福利就各計劃獨立計算。有關計算由合資格精算師以預計單位貸記法進行。界定福利退休計劃的重新計量在我們的綜合損益及其他全面收入表以及綜合財務狀況表中確認。此類界定福利退休以精算技術中所使用的若干不可觀察輸入數據重新計量。無法保證我們將來不會因重新計量界定福利退休計劃而產生任何虧損。倘我們產生重大虧損，則我們的經營業績、財務狀況及前景或會受到不利影響。

以公允價值計量且其變動計入其他全面收入（「以公允價值計量且其變動計入其他全面收入」）的金融資產的公允價值計量涉及不確定因素及風險，且有關資產的公允價值變動或會對我們的經營業績造成重大不利影響

我們以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產與我們對一家非上市被投資公司的股權投資有關，其盈虧於往績記錄期於我們的其他全面收入中確認。請參閱「財務資料－綜合財務狀況表若干項目的說明－其他金融資產」。該等金融資產以公允價值計量，估值技術採用若干不可觀察輸入值，其公允價值變動計入我們的綜合損益及其他全面收入表，因此直接影響我們的經營業績。概不保證我們日後不會產生任何公允價值虧損。倘我們的金融資產產生重大公允價值虧損，則我們的經營業績、財務狀況及前景或會受到不利影響。

風險因素

我們於往績記錄期的財務業績包括投資物業公允價值的變動，其因使用不可觀察輸入數據而涉及估值不確定性，而我們的業績可能因投資物業公允價值的有關變動而波動

我們持有若干物業作投資目的。我們委任合資格物業估值師根據市場法及收益法於各報告期末重新評估我們投資物業的公允價值。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，我們投資物業的公允價值分別約為人民幣260.3百萬元、人民幣271.4百萬元、人民幣103.6百萬元及人民幣104.0百萬元。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年5月31日止五個月，我們錄得投資物業公允價值增加所產生的收益分別約人民幣6.8百萬元、人民幣11.1百萬元、人民幣7.3百萬元及人民幣0.4百萬元。有意投資者應注意，公允價值上升（反映相關報告期末我們投資物業的未變現資本收益）大致上取決於當前的物業市場，且於相關投資物業出售之前不會為我們帶來現金流入，且投資物業公允價值的變動可能部分歸因於使用不可觀察輸入數據使估值具不可確定性所致。我們無法向閣下保證物業市場條件的變化將繼續按過往水平為我們的投資物業創造公允價值收益，甚至可能根本無法創造任何公允價值收益。倘任何該等事件發生，我們的業務、財務狀況及經營業績會受到重大不利影響。

倘我們未能履行與客戶訂立的合同項下的義務，我們的經營業績及財務狀況或會受到不利影響

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，我們的合同負債分別為人民幣201.6百萬元、人民幣224.6百萬元、人民幣248.6百萬元及人民幣160.3百萬元。我們的合同負債主要來自客戶在相關服務尚未提供的情況下預付的款項。請參閱「財務資料－綜合財務狀況表若干項目的說明－合同負債」。倘我們未能履行我們與客戶訂立的合同項下的義務，我們可能無法將該等合同負債轉換收入，且我們的客戶亦可能要求我們退還已收取的物業管理費，這或會對我們的現金流量及流動資金狀況、我們滿足營運資金需求的能力以及我們的經營業績及財務狀況產生不利影響。此外，倘我們未能履行我們與客戶訂立的合同項下的義務，可能會對我們與有關客戶的關係產生不利影響，亦可能影響我們未來的聲譽及經營業績。

我們管理的物業公共區域如有損壞，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響

我們管理的物業公共區域可能會因為不受我們控制的事件而受到損壞。該等事件包括自然災害、事故或蓄意損壞等。倘損壞是由地震、洪水或颱風等自然災害或諸如火災等事故或蓄意損害而造成，則受損程度可能屬重大且廣泛。儘管根據中國法律，住宅小區必須設立一筆專項基金用於支付公共區域的維修維護費用，我們無法向閣下保證有關基金將足夠。作為物業管理服務提供商，我們可能被視為恢復公共區域的責任方，屆時我們需分配額外資源，協助警方及其他政府機關調查可能涉及對公共區域造成損壞的犯罪行為。倘專項基金不足以付清相關費用，我們可能必須先以本身資源補足差額並修復損壞，然後再嘗試向業主、物業開發商及住戶收取差額。倘我們的嘗試不成功，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。鑑於我們計劃繼續擴展業務，發生有關事件的幾率或會隨著我們的在管物業數目增加及地理覆蓋範圍擴大而成比例上升。此外，我們拓展的市場可能地處自然災害易發地區，因而可能會增加我們在管的物業公共區域受損的可能性。

我們的保險範圍未必充分覆蓋業務相關風險

我們購買及維持我們認為符合本行業標準商業慣例及相關法律法規要求的保單。有關我們投購的保單詳情，請參閱本招股章程「業務－保險」。然而，我們無法向閣下保證我們的保單將為與我們業務運營相關的所有風險提供足夠保障。根據中國慣例，我們並無投購任何業務中斷保險。我們可能須承擔我們保單保障範圍以外的損失。如我們產生保單保障範圍以外的損失及責任，我們可能須承擔龐大成本，進而令我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

我們易受中國物業管理服務行業監管格局變動的影響

我們在開展業務時致力遵守物業管理服務行業的監管制度。特別是，中國政府不時頒佈有關物業管理費的新法律法規。於2014年12月，國家發改委發佈《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知(改發價格)[2014]2755號》(「通知」)，通知要求相關省級主管機關廢除所有與住宅物業有關的價格控制政策，通知另有規定者除外。經濟適用房、住房改建物業及老舊住宅區物業的物業管理費及前期物業管理服務合同的管理費，仍由省級價格管理部門及住房和城鄉建設行政管理部門按照當地實際情況制訂價格指導。有關詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－物業服務企業的收費」。根據通知，我們預計住宅物業的價格控制將隨著時間的推移而放寬。中國政府亦可能會頒佈與我們行業的其他方面有關的新法律法規。這可能會增加我們的合規和運營成本，因而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，中國政府頒佈的政府政策可能對我們的業務和經營業績產生不利影響。於2019年及2020年，住總集團根據北京市政府政策，將公屋物業等部分非經營性資產移交予一家指定政府機構，導致2019年及2020年分別有三份及八份物業管理服務合同自動終止。因此，我們其後停止提供公屋物業租賃管理服務。我們無法向閣下保證，中國政府未來發佈的任何政府政策(如有)不會對我們的業務和經營業績產生不利影響。

我們對非住宅物業實施全包價的定價政策未必能及時反映我們的營運成本，這可能對我們的營運及財務表現造成不利影響。

我們對部分非住宅物業管理項目收取全包價。全包價屬於固定收費，即使非住宅物業管理服務的市場價格出現重大波動，亦不可重新磋商。倘物業管理服務的成本因市價大幅波動或任何其他原因而上升，我們的業務及經營業績可能會受到不利影響。我們無法向閣下保證我們將能夠通過實施節省成本的措施及時有效地應對該等變化，亦無法保證我們能夠將任何額外成本轉嫁給客戶。

我們易受中國房地產行業監管環境變化的影響

由於我們是物業管理服務提供商，故我們的增長潛力受到並將繼續受到中國房地產行業發展的影響。中國政府不時頒佈有關中國房地產行業的新法律法規。除其他措施外，中國政府可能會減少可用於物業開發的土地，對跨境投資和融資施加外匯限制，並限制外國投資。出台該等政策是為了抑制房地產行業過熱或投機行為，可能會降低整體物業市場的需求。倘該等政策減緩中國物業發展的整體增長，則我們物業管理服務的擴張可能會放緩，進而可能限制我們的增長潛力。

中國政府透過施行多項行業政策及其他經濟舉措，對中國房地產行業的發展直接或間接發揮相當大的影響力，例如控制物業開發的土地供應，對外匯、物業融資、稅收及外商投資加以控制。藉著該等政策及舉措，中國政府可限制或減少物業開發活動、對商業銀行向物業買家授出貸款的能力施加限制、對物業銷售徵收額外稅項及徵費以及物業稅及影響我們所服務物業的交付時間及入住率。例如，2021年10月23日，全國人大常務委員會授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作，據此，試點地區的房地產稅徵稅對象為居住用和非居住用等各類房地產，不包括依法擁有的農村宅基地及其上住宅。土地使用權人、房屋所有權人為房地產稅的納稅人。政府的任何此類規定及措施，均可能影響中國房地產行業，繼而限制我們的業務增長。具體而言，中國政府日後可能發起倡議或實施更嚴厲的措施，例如為控制房地產行業的債務水平升幅而對若干債務比率設置上限。可能實施的該等倡議或措施一旦落實，可能進一步限制物業開發商取得資金並減緩房地產行業整體增長及物業開發商（包括北京城建集團）的擴張，繼而可能對物業管理行業的增長及如我們一般的物業管理公司管理的新物業的供應造成負面影響。例如，根據住房城鄉建設部及中國人民銀行於2020年8月共同舉行的座談會，住房城鄉建設部及中國人民銀行提議實施限制性規定，限制房地產企業有息債務與融資活動的增長。於2020年12月28日，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會亦發佈通知，限制房地產貸款餘額和個人住房貸款餘額佔金融機構總貸款餘額的比例。鑒於該通知，部分銀行及金融機構不願向房地產業務及個人住房按揭提供資金，進而影響了個人住房買方的購買力和房地產行業的發展。此外，物業銷

風險因素

售亦受中國政府嚴格規管，或會對北京城建集團等物業開發商產生銷售所得款項以為項目發展提供資金的能力造成阻礙。在北京城建集團面臨財困而可能導致項目押後完工的極端情況下，我們的在管建築面積增長將會受到影響，繼而對我們的物業管理服務及其他服務增長造成不利影響。此外，中國經濟放緩、衰退或社會、政治、經濟或法律環境的其他發展均可能導致新的物業開發項目減少，或我們在管物業的住戶或租戶的購買力下降，因而導致我們服務的市場需求及我們的收益減少。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

如果我們在開展業務時未能取得必要的政府批准或執照，或發生重大延誤，可能會對我們的業務造成不利影響

我們運營業務須取得並保有執照、許可及證書等形式的政府批准，這些批准通常是在符合若干條件後才獲發出或重續。有關詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－物業管理企業的資質」。我們無法保證在符合必要條件以及時取得及／或重續營運所需的所有政府批准方面，我們不會遇到重大延誤或困難，亦可能根本不能取得及／或重續所有必要的政府批准。此外，我們預計中國政府將不時頒佈有關政府批准的發出或重續條件的新法律、法規和政策，而我們無法保證將能夠適應並符合這些新條件以及時取得及／或重續相關政府批准，亦可能根本無法取得及／或重續相關政府批准。遺失或未能取得或重續我們業務運營所需的許可證、執照及證書，可能使我們的業務發展計劃和運營停滯不前，並增加我們的合規成本，以致對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們可能會不時牽涉日常營運中產生的法律及其他糾紛及申索

我們可能不時牽涉與我們向其提供物業管理服務的物業開發商、業主或住戶等各方的糾紛及面臨彼等提出的申索。倘若彼等對我們的服務質量不滿意，亦可能導致糾紛。此外，倘若彼等認為我們的服務與服務合同規定的服務標準不一致，則可能會對我們提起法律訴訟。此外，我們可能不時捲入我們日常業務過程中所涉其他各方（包括受傷或受損害的僱員及第三方分包商）之間的糾紛及面臨彼等提出的申索。所有該等糾紛及申索均可能會導致法律或其他訴訟程序或針對我們的負面報道，並導致我們的聲譽受損、產生龐大成本及分散本應用於業務活動的資源及管理層注意力。任何有關糾紛、申索或訴訟均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能無法有效保護知識產權

我們依靠我們的商號及商標建立品牌價值及知名度，我們相信此為業務成功及培養客戶忠誠度的關鍵。未經授權使用或侵犯我們的商號或商標的行為可能損害我們的品牌價值及知名度。第三方或會以損害我們於物業管理行業的聲譽的方式使用我們的知識產權。我們主要依靠版權、商標及域名註冊並行的方式保護我們的知識產權。我們無法向閣下保證我們將有足夠的措施保護知識產權，以及將能夠及時發現所有挪用或未經授權使用我們的商號及商標的行為，甚至可能根本無法發現。我們亦無法保證將能夠在我們進行的任何執行情序中取得成功。保護知識產權的訴訟可能耗費大量時間和金錢，並令管理層分散對業務的關注。倘未能保護知識產權，我們的業務及財務狀況可能受到重大不利影響，亦可能降低我們的競爭力及市場份額。

任何第三方聲稱其知識產權可能已遭侵犯的申索將對我們的業務、品牌價值及聲譽產生重大不利影響

我們在日常業務過程中可能不時成為遭競爭對手或其他第三方聲稱侵犯知識產權的申索對象。就有關事宜向我們提出的任何申索或法律訴訟，不論理據是否充分，均可能產生高昂費用以及分散資本資源和管理層注意力。倘若裁決結果不利，我們可能被迫支付巨額賠償或向第三方尋求許可並按不利條款持續支付專利費。此外，不論我們勝訴與否，任何知識產權糾紛均可能損害我們在現有及潛在客戶心目中以及在行業內的品牌價值及聲譽。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們可能會因為未能遵守國家健康及安全標準而被罰款

我們無法向閣下保證，我們的程序及培訓將完全有效滿足所有相關健康及安全規定。我們的營運或分包商或提供商的運營，可能會出現違反有關規定的情況。我們未能遵守相關法律法規，可能會導致罰款、暫停經營、吊銷許可證，在更極端的情況下，可能招致針對本集團及／或管理層提出的刑事訴訟。此外，虛假、無理據或有象徵式責任的申索可能會導致負面報道。未能遵守規定或出現上述任何情況均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌形象產生重大不利影響。

無法遵守環境責任可能導致我們須承擔責任

我們須遵守環境保護法律及法規，違反該等法律或法規會被處以罰款。此外，公眾對環境問題的意識日益增強，有時可能會期望我們達到高於中國現行環境法律及法規要求的標準。此外，我們無法向閣下保證未來當局不會實施更嚴格的環境保護要求。如我們無法遵守現行或未來的環境法律及法規或無法滿足公眾在環境事宜方面的期望，我們的聲譽可能受損或我們可能須支付罰款或罰金或採取補救措施且我們的營運可能會暫停，而其中任何一種情況均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們於往績記錄期未能為部分僱員辦理社會保險及住房公積金登記及／或繳款

根據適用中國法律法規，我們有義務為僱員繳納社會保險及住房公積金。於往績記錄期，我們並無為部分僱員全數繳納若干社會保險及住房公積金。據我們的中國法律顧問告知，根據《住房公積金管理條例》，(i)如我們未能於規定期限前完成住房公積金登記，我們可能就各不合規附屬公司或分支機構被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款；及(ii)如我們未能於規定期限內繳納住房公積金供款，相關人民法院可能會責令我們付款。根據《中華人民共和國社會保險法》，如我們未能在規定期限內悉數繳納欠繳的社會保險基金供款，相關中國機關可能要求我們於規定期限內繳納欠繳的社會保險供款，且我們可能須就延遲供款按日繳納相當於欠繳供款0.05%的滯納金；如我們未能在規定期限前作出該等付款，我們可能被處以欠繳供款一至三倍的罰款。基於我們截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年5月31日止五個月的欠繳社會保險基金及住房公積金供款為人民幣6.6百萬元（我們已在綜合損益及其他全面收入表中作出撥備），倘若我們未能在有關機關要求的指定期限內按規定繳款，則我們可能被處以的潛在最高罰款相等於我們欠繳社會保險供款的三倍。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－法律程序及合規－不合規－社會保險及住房公積金供款」。

我們部分租賃協議未向有關政府機關登記，我們可能因此遭受行政罰款

根據適用中國行政法規，租賃協議的出租人及承租人須於簽立租賃協議後30日內向相關政府機關備案有關租賃協議。倘未有作出備案，則政府機關或會要求於指定期間內作出備案，否則可就每份未有妥為備案的協議徵收介乎人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。

截至最後實際可行日期，我們未有根據中國法律法規於地方房屋行政機關為我們所租賃物業的31份租賃協議辦理備案。據中國法律顧問告知，主管機關可能責令我們就未辦理備案作出補救，倘我們未能在規定時限內予以補救，則可能因未作備案被處以每份協議人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。因此，估計我們因未有為該等租賃協議辦理備案而可能面臨的罰款上限約為人民幣310,000元。

倘主管機關要求我們登記租賃協議，我們可能因未有登記租賃協議而遭罰款，這可能擾亂我們的財務狀況及經營業績。

於往績記錄期，我們錄得負值經營現金流量

我們截至2021年5月31日止五個月錄得經營活動所用現金淨額人民幣83.7百萬元。詳情請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量－經營活動所得／(所用)現金淨額」。倘若日後我們未能為運營產生足夠的現金流量，或未能取得足夠的資金為業務撥資，則我們的流動資金及財務狀況將受到不利影響。

我們的成功取決於高級管理團隊會否留任以及我們能否吸引及留住合資格且經驗豐富的僱員

我們的持續成功取決於高級管理團隊及其他主要僱員的努力。由於彼等擁有關鍵人脈及行業專業知識，失去彼等的服務可能會對我們的業務產生重大不利影響。有關董事及高級管理層的詳情，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層」。倘高級管理團隊的任何或所有成員憑藉其專業知識、人脈及對我們業務營運的全面了解而加入或成立競爭性企業，我們可能無法估計該等損害的程度亦無法作出彌補。彼等突然辭職亦可能導致主要業務無人監管，會對我們的業務戰略的實施造成重大不利影響。此

風險因素

外，日後業務增長將部分取決於我們能否在所有業務領域吸引及留住合資格人員，包括公司管理及物業管理人員。如我們無法吸引及留住該等合資格人員，我們的增長或會受到限制，亦會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們面臨與聘請第三方分包商執行若干物業管理服務及增值服務相關的風險

根據市場慣例，我們在日常業務過程中將若干勞動密集型服務（例如清潔、綠化和安保服務）委派給第三方分包商。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年5月31日止五個月，分包成本分別為人民幣174.6百萬元、人民幣234.8百萬元、人民幣240.3百萬元及人民幣106.8百萬元，分別佔我們營業成本總額的24.0%、28.0%、27.8%及29.6%。我們根據市場聲譽、資格、價格及往績記錄等因素選擇分包商。然而，我們無法保證彼等的表現將始終符合我們的期望，且我們未必能監督分包商的服務。彼等或會採取與我們或我們客戶的指示或要求相反的行動，或無法或不願意履行其義務或達到我們的質量標準。因此，我們或會與分包商發生糾紛，亦可能收到客戶投訴或為其行為負責，這兩種情況均可能導致我們的聲譽受損、支出增加和業務中斷，並可能招致訴訟和損害索賠。此外，倘該等分包商陷入財困，或無法及時獲得或重續提供服務的相關業務許可證或執照，或無法維持穩定的合資格勞務團隊，或無法獲得穩定的合資格勞動力供應，則該等分包商的工作流程可能會中斷。工作流程的任何中斷均可能導致違反我們與客戶訂立的合同。任何該等事件均可能對我們的服務質量、聲譽以及我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們面臨未能發現並防止僱員、第三方分包商或其他第三方的欺詐、疏忽或其他不當行為的風險

我們的僱員、分包商、客戶或其他第三方可能出現（有意或無意）欺詐、疏忽或其他不當行為，可能使我們面臨財務虧損及政府機關的處罰，並嚴重損害我們的聲譽。我們已建立風險管理及內部控制系統並將不時予以改善，然而，概無法保證我們的風險管理及內部控制系統將始終能夠及時有效發現並防止僱員、第三方分包商或其他第三方的欺詐、疏忽或其他不當行為並作出補救措施。

風險因素

儘管我們對任何有關人士行為的控制力有限，我們仍可能會被視為至少就合同或侵權理由而對其行為負有部分責任。我們可能會成為訴訟或其他行政或調查程序的被告或其中一名被告，並須就我們的客戶或第三方所遭受的傷害或損害承擔責任。倘若我們無法從涉及不當行為的僱員、第三方分包商或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。有關不當行為亦可能為本集團招致負面報道，使我們的聲譽及品牌價值受損。

我們的僱員及第三方分包商可能於提供物業管理服務的日常生活中遭受工傷

我們的日常業務過程可能發生工傷。例如，我們的第三方分包商進行維修維護服務可能涉及工具及機械操作，存在固有的職業意外風險。因此，我們面臨工作安全風險，包括但不限於我們的僱員及第三方分包商就所受傷害而提出的索賠。該等情況亦可能會損害我們於物業管理行業的聲譽。我們亦可能經歷業務中斷，並須因應任何政府調查或其他調查而執行額外的安全措施或變更我們的業務模式。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們面對使用第三方在線支付平台的相關風險

我們接受通過多種方式付款，包括但不限於通過第三方平台（如微信支付及支付寶）進行網上付款。通過微信支付及支付寶進行的交易，涉及在公共網絡傳輸保密資料，如信用卡號碼、個人資料及賬單地址。近年來，在中國第三方平台的使用量大幅增長。然而，我們無法控制第三方平台提供者所採取的安保措施。倘若該等第三方平台的安保及誠信受損，我們處理物業管理服務費的能力可能受到重大不利影響。我們亦可能被視為對未能保障個人資料而負有部分責任及面對客戶就所指稱可能存在的責任提出的申索賠償。該等法律程序可能損害我們的聲譽及對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，中國政府可能頒佈新法律及政策以監管第三方在線支付平台的使用；有關措施可能增加我們的合規及營運成本，例如要求我們支付較高的交易費。

我們的前景可能會受到COVID-19或其他不利公共衛生發展的不利影響

於2020年，COVID-19在中國及全球蔓延。COVID-19的爆發已威脅（其中包括）中國大量民眾的健康，導致大量確診和死亡病例，並嚴重干擾中國和全球的經濟。為遏制COVID-19，中國政府已採取一系列連續措施，包括但不限於對企業恢復工作的限制、交通管制、出行禁令、管理及控制新的及現有物業開發場地的工程動工時間表及隔離受影響的區域。該等措施可能嚴重影響並限制中國的經濟活動水平，再加上主要行業的業務中斷，可能對中國的整體業務氣氛和環境產生重大不利影響，進而可能導致中國整體經濟增長放緩。

此外，COVID-19或任何其他不利公共衛生的發展均可能會對中國人民的生計及中國經濟產生不利影響，並因此可能對中國物業市場產生不利影響。任何嚴重傳染病在中國的傳播亦可能影響我們客戶、供應商及其他合作夥伴的財務狀況或（視情況而定）業務運營，進而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。過往，COVID-19已對我們的經營業績造成有限的影響。中國政府頒佈的有關限制公共活動的命令在有限程度上對我們的業務運營造成不利影響。我們因向租戶授出租金減免而損失收入人民幣6.8百萬元，並且產生額外的經營成本約人民幣22.4百萬元，涉及其中包括(i)防疫用品採購；及(ii)在管物業實施封閉式管理期間產生的加班工資、防感染津貼及其他相關僱員福利及補償。雖然我們於2020年受惠於中國政府的一次性紓困措施，在一定程度上緩解了COVID-19的財務影響，但我們的業務及財務表現仍然受到COVID-19的影響。我們不確定何時能完全遏制COVID-19，亦無法預測其影響是短期消退、反覆發生還是持久存在，以及我們在未來能否受惠於任何政府紓困措施。倘未有效遏制COVID-19或任何類似不利公共衛生的發展，則我們的業務運營及財務狀況可能受到重大不利影響。有關COVID-19爆發對我們業務的影響的詳情，請參閱本招股章程「業務－COVID-19疫情的影響」。

可能會出現關於我們及關聯第三方的負面報道

關於我們、我們的聯屬人士、品牌、管理層、所管理的物業及我們業務運營的其他方面的負面報道可能會不時出現。該等負面報道可能會以評論形式出現在網絡帖子及其他社交媒體渠道和媒體來源，且我們無法向閣下保證日後不會出現其他類型的負面報道。例如，倘客戶認為我們的服務質量達不到其期望的水平，則可能在微博及微信等社交媒體平台上散佈負面評論。我們的第三方分包商亦可能因各種原因（如客戶對其服務質量的投訴）成為負面報道的對象。發生該等負面報道事件可能會損害我們的聲譽，亦可能導致客戶對我們失去信心。長遠而言，這會影響我們日後吸引及留住新客戶和僱員的能力，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們或會遭遇信息技術系統故障或中斷

我們依賴信息技術系統以管理若干運營功能。然而，我們無法向閣下保證日後不會發生因停電、計算機病毒、硬件及軟件故障、電信故障、火災、自然災害、安保漏洞及其他與我們的信息系統有關的類似事件而導致損壞或中斷。我們可能因修復任何受損的信息技術系統而產生龐大成本。我們的信息技術系統故障或中斷以及丟失或洩露保密資料，可能導致（其中包括）交易錯誤、低效率處理、客戶忠誠度受損及銷售下滑等。我們的業務及經營業績可能因此受到重大不利影響。

若未能保護客戶的機密資料及防範網絡安全漏洞，或我們或第三方實際或被認為未有遵守適用的數據保護法律及法規或隱私政策，可能導致我們的業務、財務狀況及經營業績受損

我們只會在客戶同意的情況下為提供服務而按需收集客戶資料，主要包括客戶姓名、身份證號碼、電話號碼及地址。我們的安保措施可能因員工失誤、瀆職、系統錯誤或缺陷或其他原因而被破壞。外部人士亦可能會試圖以欺詐手段誘使員工披露敏感資料以獲得我們的數據或客戶數據。雖然我們已採取措施保護我們獲得的機密資料，但我們的安保措施仍可能被破壞。由於用於破壞或獲取未經授權訪問系統的技術經常變更，且通常在針對目標展開行動後方獲識別，因此我們可能無法預知該等技術或實施充分的預防措施。任何意外或蓄意造成的安保漏洞或其他對我們平台進行的未經授權訪問，均可導致機密客戶資料被盜及用於非法目的。安保漏洞或未經授權訪問機密資料亦可能使我們承擔遺失資料的相關責任、面對耗時及昂貴的訴訟以及負面報道。

根據《中華人民共和國網絡安全法》(由全國人大常務委員會於2016年11月7日頒佈、於2017年6月1日生效)(「**網絡安全法**」)，網絡運營者通常有義務保障網絡免受干擾、破壞或者未經授權的訪問，並防止數據洩露、被竊取或篡改。此外，根據其在網絡安全等級保護制度中所屬的等級，網絡運營者亦須受具體規則的約束。在個人信息保護方面，網絡安全法規定網絡運營者不得洩露、篡改或毀損業務經營活動中收集或產生的個人信息，並有義務刪除非法收集的信息及修改不正確的信息。再者，未經同意，網絡運營者不得收集、使用或向他人提供個人信息。此外，中國工業和信息化部於2013年7月16日頒佈《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》(於2013年9月1日生效)，以規管提供電信服務及互聯網信息服務時的用戶個人信息收集及使用。該等法律法規相對較新，且現正不斷發展，其詮釋及執行涉及重大不確定性。中國關於(i)數據收集、使用及轉移；及(ii)網絡安全的法規現正不斷發展，可能導致未來出現限制及成立新的監管機構，而我們可能會承擔更多法律責任及合規成本，這或會對我們的前景產生不利影響。倘因第三方行為、員工失誤、瀆職或其他原因而令安保措施出現漏洞，或我們技術基礎設施的設計缺陷被暴露或利用，則我們的聲譽及品牌可能會受到嚴重損害，我們可能產生巨額債務，而我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

自然災害、戰爭、爆發流行病，以及其他災難可能會影響我們的業務及中國的國家和地區經濟

我們的業務受中國整體經濟及社會狀況所影響。自然災害、流行病(如人類豬流感(亦稱甲型流感(H1N1)、H5N1禽流感、人類甲型流感(H1N9)、嚴重急性呼吸綜合症(SARS)、中東呼吸綜合症(MERS)及COVID-19)，以及其他非我們所能控制的自然災害，均可能對中國經濟、基礎設施及民生造成不利影響，從而可能對國內消費及我們的銷售造成不利影響。中國部分地區(包括我們運營所在若干城市)面臨水災、地震、沙塵暴、雪災、火災、旱災或流行病的威脅。倘發生自然災害或其他該等事件，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

此外，中國過往曾發生自然災害，包括地震、水災、山體滑坡及早災，導致受影響地區出現人員死亡、重大經濟損失以及工廠、輸電線及其他財產的嚴重受損以及停電、交通及通信中斷及其他損失。未來任何自然災害、公共衛生及公共安全危害可能

對我們的業務運營造成重大不利影響。此外，該等自然災害、公共衛生及公共安全危害可能嚴重限制受影響地區的經濟活動水平，從而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

與在中國開展業務有關的風險

我們受中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策的變動影響

我們的主要業務、資產及營運均位於中國。因此，我們的財務狀況、經營業績及前景在很大程度上受中國經濟、政治、社會及法律狀況影響。中國經濟與大部分國家的經濟在諸多方面有所差異，包括政府參與程度、經濟發展水平、投資管控、資源分配、增長率及外匯管控。

儘管過去十年中國經濟整體取得重大增長，但地區及經濟不同板塊之間的增長並不平衡。我們無法向閣下保證中國經濟將繼續增長，或倘出現增長，有關增長將為穩定且均勻。任何經濟放緩均可能對業務造成重大不利影響。此外，中國政府實施多項措施鼓勵經濟增長及引導資源配置。我們無法向閣下保證中國政府採納的各種宏觀經濟措施及貨幣政策將有效改善中國經濟的增長率。此外，有關措施（即使其長遠而言有利於整體中國經濟）可能減低對我們服務的需求，並因而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

政府控制貨幣兌換可能會限制我們有效利用資本的能力

中國政府對人民幣兌換外幣及（在若干情況下）將貨幣匯出中國施加控制。我們的所有收入均以人民幣收取。外匯管制制度可能妨礙我們獲得足夠的外幣來滿足貨幣需求。

中國政府亦可酌情限制日後通過經常賬戶交易獲得外幣。根據現行的中國外匯法規，在遵守若干程序規定的情況下，部分經常賬戶項目毋須獲得國家外匯管理局地方分支機構事先批准，即可以外幣作出付款。然而，如屬將人民幣兌換為外幣並匯出中

國用於資本項目，則須獲得適當政府機關的批准。限制資本賬戶下的外匯交易亦可能影響我們通過債務或股權融資（包括由我們貸款或出資）獲得外匯的能力。

派付股息受中國適用法律所限

根據中國法律，股息僅可由中國公司的可分配利潤中派付。可分配利潤乃我們根據中國公認會計準則或國際財務報告準則釐定的利潤（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，我們可能沒有足夠或任何可分配利潤使我們可向股東分派股息，尤其是在我們的財務報表顯示我們的運營無利可圖的期間。既定年度未分配的任何可分配利潤可被保留，並在隨後年度分派。

匯率波動可能會對 閣下的投資造成重大不利影響

人民幣兌港元、美元及其他外幣的匯率波動，並受（其中包括）中國政府政策以及國際及國內政經形勢的變動等因素影響。1995年至2005年7月20日，人民幣兌外幣的兌換乃以中國人民銀行設定的固定利率為準。然而，自2005年7月21日起，中國政府決定允許人民幣按市場供求及參考一籃子貨幣而在受規管的區間內波動。於2015年11月30日，國際貨幣基金組織執行董事會完成對組成特別提款權貨幣籃子的五年例行檢討，並決定自2016年10月1日起，將人民幣納入特別提款權籃子，成為繼美元、歐元、日圓及英鎊後第五種獲納入籃子的貨幣。市場力量及中國政府政策在未來如何繼續影響人民幣匯率的走勢乃難以預測。隨著人民幣國際化的推進，中國政府或會公佈匯率制度的進一步變動，且我們無法向 閣下保證人民幣兌港元、美元或其他外幣將不會大幅升值或貶值。

我們絕大部分收入、負債及資產以人民幣計值，而全球發售所得款項將以港元計值。人民幣兌港元的任何重大匯率波動均可能對股份應付任何股息價值及金額造成重大影響。例如，人民幣兌港元大幅升值可能令全球發售所得款項或未來為我們營運提供資金進行融資所兌換的人民幣金額減少。反之，人民幣大幅貶值可能導致我們以人民幣計值的現金流量兌換港元的成本增加，從而減少就股份支付股息或開展其他業務運營可用的現金金額。

中國通脹可能對我們的盈利能力及增長造成負面影響

過去，中國經濟增長有時受通脹影響。作為應對，中國政府不時實施政策控制通脹，如實施更加嚴格的銀行貸款政策或更高的利率來限制可用信貸。中國政府可能採取類似措施以應對未來的通脹壓力。在沒有中國政府緩解政策的情況下，通脹可能會增加我們的成本，從而大大削弱我們的盈利能力。我們無法向閣下保證我們將任何額外成本轉嫁給客戶。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動放緩，而對我們服務的需求可能下降。

與中國法律制度有關的不確定性或會限制閣下可獲得的法律保障

由於我們的業務經營均在中國進行，我們主要受中國法律、規則及法規管轄。中國的法律體系以成文法為依據，而法院判決先例僅可用作參考。中國政府已制訂一套商法制度，並在頒佈關於公司組織及管治、外商投資、商務、稅務及貿易等經濟事務及事宜的法律法規方面取得重大進展。

然而，許多該等法律及法規相對較新。有關其詮釋及實施的已公佈裁決案例可能有限，或有關實施及詮釋的相關地方行政規則及指引尚未落實到位。因此該等法律及法規的頒佈時間表具有不確定性，可能與其他司法權區並不一致及難以預測。中國法律制度部分是基於可能具有追溯效力的政府政策及行政規則（其中部分並未及時發佈或根本不發佈）。因此，我們在違反任何該等政策及規則後，可能在一段時間內並不知悉發生了該等違規行為。此外，根據該等法律、規則及法規，閣下受到的法律保障可能有限。於中國進行的任何訴訟或監管執行行動可能會曠日持久，並導致產生巨額費用且分散資源及管理層注意力。

非中國居民H股持有人可能須繳納中國稅項

根據適用的中國稅法，我們向非中國居民H股個人持有人（「非居民個人持有人」）支付的股息以及通過由該等股東出售或以其他方式轉讓H股而變現的收益，除非根據適用的稅收協議或安排進行扣減，否則須按20%的稅率繳納中國個人所得稅。

風險因素

根據適用的中國稅法，我們向非中國居民H股企業持有人（「非居民企業持有人」）支付的股息以及通過由非居民企業持有人出售或以其他方式轉讓H股而變現的收益，除非根據適用的稅收協議或安排進行扣減，否則須按10%的稅率繳納企業所得稅。根據日期為2006年8月21日的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，任何在香港註冊的直接持有本公司至少25%股份的非居民企業，應就本公司所宣派及派付的股息按照5%的稅率繳納企業所得稅。

根據《財政部國家稅務總局關於個人所得稅若干政策問題的通知》，外籍個人自外商投資企業取得的股息及紅利收入，當時可獲豁免繳納個人所得稅。根據財政部及國家稅務總局印發的自1998年3月30日生效的《關於個人轉讓股票所得繼續暫免徵收個人所得稅的通知》，對個人轉讓上市公司股票取得的收入，繼續暫時獲豁免繳納個人所得稅。於2013年2月3日，國務院批准及頒佈《國務院轉批發展改革委等部門關於深化收入分配制度改革若干意見的通知》。於2013年2月8日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於深化收入分配制度改革重點工作分工的通知》。根據以上兩個文件，中國政府計劃就從外商投資企業獲得的股息取消外籍個人稅項豁免，財政部及國家稅務總局須負責制定及執行有關計劃的詳情。然而，財政部及國家稅務總局尚未頒佈相關實施規則或條例。

中國相關稅務法律、法規及規則的詮釋及執行存在不確定性，包括上述減免、免除及其他實益稅收待遇日後是否會被撤銷，使所有H股的非中國居民個人持有人須按20%的統一稅率繳納中國個人所得稅。中國稅務機關如何解讀相關中國稅務法律、法規及規則，如非中國居民企業的資本收益徵稅事宜、就向H股的非中國居民個人持有人支付的股息及出售或以其他方式買賣H股變現的收益徵收的個人所得稅，亦存在不確定性。中國的稅務法律、規則及法規亦可能發生更改。任何與適用的中國稅務法律、法規及規則以及其詮釋及執行相關的含糊之處或其任何變更均可能對閣下於H股的投資價值產生重大不利影響。

我們的公司章程規定，H股持有人因公司章程、中國公司法及適用法規規定而與我們、董事、監事或高級管理層產生的有關我們業務與活動的糾紛，應通過向中國國際經濟貿易仲裁委員會或香港國際仲裁中心提出仲裁解決。中國仲裁機構作出的受香港仲裁條例認可的裁決可於香港強制執行。香港的仲裁裁決亦可於中國強制執行，惟須符合若干中國法律規定。然而，我們並不確定於中國提出強制執行有利於H股持有人的仲裁裁決的行動會否成功。

與全球發售有關的風險

我們的股份過往並無市場，股份於全球發售後的流通性及市價可能會有所波動

於全球發售之前，我們的股份並無公開市場。指示性發售價範圍及發售價將由我們與獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）磋商釐定，所釐定的價格可能與股份於全球發售後的市價有很大出入。

我們已申請股份於聯交所上市及買賣。然而，即使獲批准，亦無法保證：(i)將形成活躍或流通的股份交易市場；或(ii)倘形成相關交易市場，情況將於全球發售完成後持續；或(iii)股份市價將不會跌至發售價以下。股份的成交量及價格或會因（其中包括）下列因素而大幅波動：

- 我們的財務狀況及／或經營業績變動；
- 證券分析師對我們財務狀況及／或經營業績估計的變動，而不論其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認知改變；
- 由於缺乏對我們業務的定期報導而導致我們的市場知名度下降；
- 戰略聯盟或收購；
- 潛在訴訟或監管調查；
- 重要人員流失；

風險因素

- 對我們所屬行業施加限制的法律法規變動；
- 我們或競爭對手發佈公告；
- 我們或競爭對手採取的定價發生變動；
- 我們股份的市場流通性；及
- 整體經濟及其他因素。

由於發售股份的定價與買賣日期之間相隔數日，發售股份在開始買賣時的價格或會低於發售價

預期股份發售價將於定價日釐定。然而，股份直至交付（預期在定價日之後四個營業日）後始會在聯交所開始買賣。因此，投資者於該段期間可能無法出售或買賣股份。故此，股份持有人面臨因不利市況或其他不利事態發展（可能會自出售起至開始買賣期間出現）導致股份價格可能於開始買賣後跌至低於發售價的風險。

潛在投資者將因全球發售而面臨實時大幅攤薄，且可能因日後股權融資而面臨攤薄

由於發售價遠高於我們扣除負債總額後的每股股份有形資產淨值，因此潛在投資者在全球發售中購買股份將面臨實時攤薄。若我們於緊隨全球發售後向股東分派有形資產淨值，潛在投資者將獲得少於他們為股份支付的金額。

我們將遵守上市規則第10.08條的規定，該條規定，自上市日期起計六個月內，本公司不得再發行股份或本公司其他證券（若干例外情況則除外），或存在作為上述發行的任何協議目標股份或其他證券。然而，自上市日期起計六個月後，我們可通過發行本公司新股或其他證券來籌集額外資金，以為我們日後的收購或業務運營擴張提供資金。因此，當時股東的持股比例可能被攤薄，而這些新發行的股份或其他證券賦予的權利及特權可能較當時股東獲賦予的權利及特權享有優先權。

未來出售或預期將予出售大量股份可能影響其市價

股份的市價或會由於未來出售大量股份或其他相關證券或預期可能進行有關出售而下跌。我們按有利的時間及價格籌集未來資金的能力亦可能受到重大不利影響。控股股東所持股份目前受限於若干禁售承諾。然而，概不保證於禁售期屆滿後，這些股東不會出售任何股份。我們無法預測我們任何股東未來出售任何股份對股份市價的影響。

控股股東對本公司擁有重大影響力，而他們的利益未必與在全球發售中認購股份的股東的利益一致

緊隨全球發售後，控股股東將直接或間接控制本公司股東大會約74.15%表決權的行使（假設超額配股權並無獲行使）。詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係」。控股股東的利益可能有別於其他股東的利益。控股股東將對任何公司交易的結果或其他提交股東批准的事項（包括合併、整合及出售我們全部或絕大部分資產、董事的選舉以及其他重大企業行為）擁有重大影響力。該擁有權的集中化可能會阻止、推延或妨礙本公司進行對其他股東有利的控制權變更。當控股股東的利益與其他股東的利益產生衝突時，其他股東可能被剝奪促進或保護其利益的機會。

我們無法保證本招股章程所載有關中國、中國經濟及我們相關行業的事實、預測及統計數據的準確性

本招股章程內有關中國、中國經濟及我們相關行業的若干事實、預測及統計數據來自中國政府機構、行業協會、獨立研究機構或其他第三方來源所提供或刊發的數據，我們無法保證這些數據源的質量及可靠度。這些資料並未由我們、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或其各自任何聯屬人士或顧問編製或獨立核實。因此，有關事實、預測及統計數據可能與中國境內或境外編製的其他資料不一致，而我們對其準確性亦不發表任何聲明。由於收集方法可能存在瑕疵或成效欠佳，或刊載的資料與市場慣例存在差異，故本招股章程所載統計數據可

能不準確或不可與為其他經濟體而編製的統計數據相比較，亦不應被依賴。此外，我們無法向閣下保證這些數據是按與其他來源所呈列的類似統計數據相同基準呈列或編製或具有相同準確度。在各種情況下，投資者應考慮對這些事實、預測或統計數據應給予的重視程度。

本招股章程所載前瞻性陳述涉及風險及不確定因素

本招股章程載有與我們相關的若干前瞻性陳述及資料。該等陳述及資料基於我們管理層的信念，以及彼等所作假設及現時可取得的資料而作出。本招股章程中，就與本公司或管理層相關事宜而採用「旨在」、「預期」、「相信」、「能夠」、「持續」、「應該能夠」、「估計」、「預計」、「展望未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預料」、「預測」、「尋求」、「應該」、「將會」、「會」等詞彙及類似表述時，即表示有關陳述為前瞻性陳述。這些陳述反映我們管理層對未來事件、業務運營、流動資金及資本資源的當前看法，其中部分可能不會實現或可能發生變動。這些陳述涉及若干風險、不確定因素及假設，包括本招股章程所述其他風險因素。除了根據上市規則的持續披露義務或聯交所的其他規定外，我們不擬公開更新或以其他方式修訂本招股章程內的前瞻性陳述，不論因新資料、未來事件或其他情況。投資者不應過度依賴這些前瞻性陳述及資料。

投資者須細閱整份招股章程，而不應在未經審慎考慮本招股章程所載風險及其他資料的情況下考慮或依賴本招股章程或媒體刊登報導所載的任何特定陳述

於本招股章程刊發前後，除我們根據上市規則刊發的宣傳材料外，已有或可能有報章及媒體報導我們及全球發售事宜。這些報章及媒體報導可能包含並未載於本招股章程或不準確的資料。我們並無授權刊發任何未經授權報章及媒體報導中包含的這些資料。因此，我們概不就媒體所傳播任何資料的適當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明，亦不就本招股章程中所載任何財務資料或前瞻性陳述的準確性或完整性承擔任何責任。如媒體的任何資料與本招股章程內容不符或相沖突，我們概不承擔責任。因此，有意投資者於決定是否購買發售股份時僅應依賴本招股章程所載資料，而不應依賴報章或其他媒體報導中的任何資料。

有關嚴格遵守上市規則的豁免

為籌備上市，本公司已尋求有關嚴格遵守下列上市規則的相關條文的豁免。

管理層留駐香港

根據上市規則第8.12及19A.15條，除非香港聯交所酌情另行准許，否則申請在香港聯交所作主要上市的新申請人，須有足夠的管理層人員留駐香港，此一般是指至少須有兩名執行董事通常居於香港。

由於我們的總部及絕大部分業務營運位於或將位於中國，並於中國進行管理及經營，因此，就符合上市規則第8.12條及第19A.15條的規定而言，本公司現時及於可見未來均無通常居於香港的執行董事。我們已向香港聯交所申請，而香港聯交所已向我們授出豁免嚴格遵守上市規則第8.12及19A.15條。為保持我們與香港聯交所之間的有效溝通，我們已作出如下安排：

- (a) 本公司已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，即執行董事張偉澤先生（彼通常居於中國）及聯席公司秘書莫明慧女士（「莫女士」，彼通常居於香港），將作為本公司與香港聯交所的主要溝通渠道；
- (b) 每名授權代表均有渠道於香港聯交所欲就任何事宜聯絡董事時，隨時即時聯絡全體董事（包括獨立非執行董事）；
- (c) 上市後，董事會將由四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。其中一名獨立非執行董事通常居於香港，餘下八名董事通常居於中國。並非通常居於香港的各董事均擁有或能申請到訪香港的有效旅行證件，且可在合理時間內與香港聯交所會面；
- (d) 本公司已向香港聯交所提供各位董事的聯絡詳情，包括辦公室電話號碼、手機號碼、傳真號碼及電郵地址（如適用）；及

- (e) 我們已根據上市規則第3A.19及19A.05(2)條委任英高財務顧問有限公司擔任合規顧問，任期自上市日期起至本公司遵照上市規則第13.46條就其於上市日期起計首個完整財政年度的財務業績的結算日止。除授權代表外，合規顧問亦將(其中包括)作為本公司與香港聯交所的額外溝通渠道。本公司將確保合規顧問可合理與我們的授權代表、董事及其他高級職員聯繫，並將促使該等人士迅速向其合規顧問提供其需要或合理要求的資料及援助，以便合規顧問能履行上市規則第三A章及第19A.06條內所載的職責。

我們將確保我們、授權代表、董事、其他高級職員及合規顧問之間擁有充分有效的溝通方法，並將我們與香港聯交所之間的所有溝通及往來悉數告知合規顧問。

公司秘書

根據上市規則第3.28條及第8.17條以及有關公司秘書的經驗及資格規定的指引(HKEX-GL108-20)，發行人的秘書必須具備履行公司秘書職能所需的知識及經驗，並且為(i)香港公司治理公會(前稱香港特許秘書公會)會員、《法律執業者條例》所界定的律師或大律師，或《專業會計師條例》所界定的會計師，或(ii)聯交所認為憑藉其學術或專業資格或有關經驗，能夠履行公司秘書職能的個人。根據指引信HKEX-GL108-20，上市規則第3.28條項下的豁免適用於指定期間，惟在任何情況下，自上市日期起計不超過三年(「豁免期」)，並附帶條件(i)有關公司秘書在豁免期須獲得擁有第3.28條所規定的資格或經驗且獲委任為聯席公司秘書的人士協助；及(ii)若本公司嚴重違反上市規則，有關豁免可予撤銷。

本公司已委任許祿德先生(「許先生」)為本公司聯席公司秘書，初步任期為自上市日期起計為期三年。許先生一直積極參與上市籌備工作，擔任其中一名負責人，在此期間，彼熟悉了上市規則、公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例以及其他適用香港法例及規例。彼亦參與了本公司企業管治手冊的編製，並負責就上市籌備召開多次董事會會議及股東會議。鑒於許先生對本集團的公司管治事項有透徹的了解，彼被認

有關嚴格遵守上市規則的豁免

為是擔任本公司公司秘書的合適人選。此外，由於我們的總部及絕大部分的業務經營均在或將在中國進行、管理及開展，我們的董事認為有必要委任許先生為公司秘書，彼在本集團總部工作讓其能夠處理與本集團有關的日常公司秘書事務。然而，鑒於許先生不具備上市規則第3.28條規定的資格，彼不能完全符合上市規則第3.28條及第8.17條規定的作為上市發行人公司秘書的要求。

因此，我們已向聯交所申請，而聯交所已豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條關於委任許先生的規定，條件為在整個豁免期內，許先生將獲得具備第3.28條規定的資格或經驗的莫女士協助。香港公司治理公會（前稱香港特許秘書公會）及英國特許公司治理公會（前稱特許秘書及行政人員公會）資深會員莫女士將在豁免期內向許先生提供協助，以讓許先生能夠獲得有關經驗（上市規則第3.28(2)條所規定）以適當履行其職責。

假若及當莫女士停止提供有關協助，或本公司嚴重違反上市規則，有關豁免將立即撤銷。我們將在三年期限結束前與聯交所聯絡，以便聯交所評估許先生在莫女士協助三年後，能否取得上市規則第3.28條所界定的有關經驗，因而不須進一步給予豁免。

有關許先生及莫女士的履歷資料，請參閱「董事、監事及高級管理層」。

持續關連交易

我們已訂立並預期於上市後繼續進行若干持續關連交易，而根據上市規則，該等持續關連交易於上市後將構成不獲豁免持續關連交易。就不獲豁免持續關連交易而言，本公司已向香港聯交所申請，而香港聯交所已向我們授出上市規則第14A.105條項下的豁免，豁免嚴格遵守公告及／或獨立股東批准規定。有關不獲豁免持續關連交易的進一步詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。

董事對本招股章程內容承擔的責任

本招股章程(董事對其共同及個別承擔全部責任)載有遵照上市規則、公司(清盤及雜項條文)條例及香港法例第571V章證券及期貨(在證券市場上市)規則提供的詳情,旨在向公眾提供有關本集團的資料。董事經作出一切合理查詢後確認,就彼等所深知及確信,本招股章程所載資料在各重大方面均屬準確及完整,且無誤導或欺詐成分,亦無遺漏任何其他事項而可能致使本招股章程所載任何陳述產生誤導。

中國證監會批准

於2021年8月26日,我們取得中國證監會就全球發售及申請H股於聯交所上市的批文。中國證監會雖授予該項批准,惟不就我們財務狀況的穩健性或本招股章程或綠色申請表格所作任何陳述或所表達意見的準確性承擔任何責任。

包銷及有關全球發售的資料

本招股章程僅就香港公開發售(構成全球發售的一部分)而刊發。本招股章程及綠色申請表格載有香港公開發售的條款及條件,可供香港公開發售申請人參考。

上市由獨家保薦人保薦,而全球發售由獨家全球協調人經辦。根據香港包銷協議的條款及條件,待本公司與獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)協定發售價之後,香港公開發售乃由香港包銷商悉數包銷。預期國際發售將由國際包銷商根據預期於定價日或前後訂立的國際包銷協議的條款及條件悉數包銷。有關包銷商及包銷安排的進一步詳情載於本招股章程「包銷」一節。

發售股份僅基於本招股章程及綠色申請表格所載資料及聲明並按照本招股章程及綠色申請表格所載條款及條件提呈發售。概無任何人士獲授權提供或作出本招股章程並無載述的有關全球發售的任何資料或任何聲明,而並非載於本招股章程的任何資料或聲明均不得被視作已獲本公司、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、代理、僱員、顧問或參與全球發售的任何其他人士授權而加以依賴。

不論在任何情況下，交付本招股章程或據此作出的任何認購或收購均不表示自本招股章程刊發日期以來我們的狀況並無改變，或本招股章程所載資料於本招股章程刊發日期後的任何時間仍屬正確。

發售及銷售發售股份的限制

認購香港公開發售的香港發售股份的每位人士將須確認（或因其認購發售股份而被視為確認）其知悉本招股章程所述發售及銷售發售股份的限制。

概無採取任何行動以獲准於香港以外任何司法權區公開發售發售股份，或於香港以外任何司法權區派發本招股章程。因此，於任何未獲准作出要約或提出邀請的任何司法權區內或任何情況下或向任何人士作出要約或提出邀請即屬違法的情況下，本招股章程不得被用作亦不構成要約或邀請。

於其他司法權區派發本招股章程以及發售及銷售發售股份乃受到限制，且除根據該等司法權區的適用證券法於相關證券監管機構登記或獲授權或獲相關豁免外，不得作出上述事宜。尤其是，發售股份並無且不會在中國及美國直接或間接發售或銷售。

申請H股於聯交所上市

我們已向聯交所申請批准根據全球發售將予發行的H股（包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何H股）上市及買賣。

我們的H股概無於任何其他證券交易所上市或買賣，我們亦無尋求或建議尋求於近期進行該等上市或批准上市。

H股開始買賣

預期H股於2021年11月10日（星期三）上午九時正開始於聯交所買賣。H股將以每手400股H股為單位買賣。H股的股份代號將為2210。

建議諮詢專業稅務意見

閣下如對認購、購買、持有、出售或買賣H股或行使其所附帶任何權利的稅務影響有任何疑問，應諮詢專家意見。我們、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、顧問、代理或代表或參與全球發售的任何其他人士或各方概不就因認購、購買、持有、出售或買賣H股或行使其所附帶任何權利而對任何人士造成的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

H股股東名冊及印花稅

根據全球發售中所作申請發行的所有H股將登記於H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司在香港存置的H股股東名冊。股東名冊總冊將由我們於中國總部存置。

買賣於H股股東名冊中登記的H股須繳納香港印花稅。

登記H股的認購、購買及轉讓

我們已指示H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司且其已同意不會以任何個別持有人名義登記任何H股的認購、購買或轉讓，除非及直至該持有人向H股股份過戶登記處遞交有關該等H股的已簽署表格，當中聲明：

- 持有人向我們及各股東表示同意，且我們向各股東表示同意遵守並符合中國公司法、公司條例、特別規定及公司章程；
- 持有人向我們、各股東、董事、監事、經理及高級職員表示同意，且我們（為我們本身及各董事、監事、經理及高級職員行事）向各股東表示同意，因公司章程、中國公司法或其他相關法律及行政法規賦予或施加的任何與我們事務有關的權利或責任而產生的所有分歧及申索，均依照公司章程的規定提交仲裁，而一旦訴諸仲裁，應視為已授權仲裁庭進行公開聆訊並公佈裁決，且有關裁決為最終裁定並具決定性；

- 持有人向我們及各股東表示同意H股持有人可自由轉讓H股；及
- 持有人授權我們代為與各董事、監事、經理及高級職員訂立合同，據此，有關董事、監事、經理及高級職員承諾遵守並符合公司章程所規定對股東的責任。根據全球發售申請或購買H股的人士於提出申請或購買後，即被視為表明彼等並非本公司任何董事或現有股東或上述任何人士的代名人的聯繫人。

超額配股權及穩定價格

有關超額配股權及穩定價格的安排詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

申請香港發售股份的程序

香港發售股份的申請程序載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

全球發售的架構

全球發售的架構詳情（包括其條件）載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

H股將合資格納入中央結算系統

於H股獲准在聯交所上市及買賣並符合香港結算的股份收納規定後，H股將獲香港結算接納為合資格證券，可從H股開始在聯交所買賣當日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交收須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行。所有在中央結算系統內進行的活動均須遵守不時有效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。投資者應向其股票經紀或其他專業顧問諮詢交收安排的詳情，因為有關安排可能影響其權利及權益。本公司已作出一切必需安排，以使H股獲准納入中央結算系統。

匯率換算

僅為方便 閣下，除另有指明外，本招股章程所載若干人民幣金額乃按以下匯率換算為港元：

1.00港元兌人民幣0.82358元（中國人民銀行於最後實際可行日期設定的匯率）

我們概無聲明任何人民幣或港元金額可以或應可於相關日期按上述匯率或任何其他匯率進行兌換或根據無法兌換。

語言

本招股章程的英文版本與中文譯本如有任何歧義，概以本招股章程英文版本為準。本招股章程所載中國法律法規、政府機關、機構、自然人或其他實體因無官方英文譯名，其英文譯名均為非官方翻譯，僅供識別。

約整

任何表格所示總數與所列數額總和的差異乃因約整所致。

董事、監事及參與全球發售的各方

董事

姓名	地址	國籍
----	----	----

執行董事

張偉澤先生	中國北京市 豐台區 華源四里 威爾夏大道 7號樓1門601號	中國
-------	--	----

楊軍先生	中國北京市 東城區 東直門外東中街 18號樓1單元301室	中國
------	--	----

羅周先生	中國北京市 海淀區 燕西台小區20-5-102	中國
------	-------------------------------	----

姚昕先生	中國北京市 通州區 宋莊鎮 草寺村500號 綠色家園一區 69號樓1層1號	中國
------	--	----

非執行董事

謝平先生	中國北京市 海淀區 復興路 81號院平房19號	中國
------	----------------------------------	----

毛磊先生	中國北京市 朝陽區 駝房營西里 12號樓1103號	中國
------	------------------------------------	----

董事、監事及參與全球發售的各方

獨立非執行董事

程鵬先生	中國北京市 海淀區 月泉路 逸城東苑14號樓704室	中國
孔偉平先生	中國北京市 東城區 夕照寺街 華城小區6-4-508	中國
江智武先生	香港九龍 通州街43號 3樓5室	中國

監事

姓名	地址	國籍
劉鳳元先生	中國北京市 朝陽區 西壩河北里 和泰園A座302室	中國
王偉先生	中國北京市 東城區 東花市南里一區 8號樓9單元602室	中國
劉芳女士	中國北京市 西城區 德勝門街道 新外大街甲8號院 20號樓4門302室	中國

有關董事及監事的更多資料，請參閱「董事、監事及高級管理層」。

參與全球發售的各方

獨家保薦人

中國國際金融香港證券有限公司
香港
中環
港景街1號
國際金融中心一期29樓

獨家全球協調人

中國國際金融香港證券有限公司
香港
中環
港景街1號
國際金融中心一期29樓

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

中國國際金融香港證券有限公司
香港
中環
港景街1號
國際金融中心一期29樓

中泰國際證券有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈19樓

交銀國際證券有限公司
香港
德輔道中68號
萬宜大廈9樓

民銀證券有限公司
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場一座45樓

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

招銀國際融資有限公司
香港
中環
花園道3號
冠君大廈45樓

本公司的法律顧問

有關香港法律：
貝克•麥堅時律師事務所
香港
鰂魚涌
英皇道979號
太古坊1座14樓

有關中國法律：
通商律師事務所
中國
北京市
朝陽區
建國門外大街甲12號
新華保險大廈6層

獨家保薦人及包銷商的法律顧問

有關香港法律：
金杜律師事務所
香港
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈13樓

有關中國法律：
金杜律師事務所
中國
北京市
朝陽區
東三環中路1號
環球金融中心
辦公樓東樓18層

董事、監事及參與全球發售的各方

審計師及申報會計師

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

中環

遮打道10號

太子大廈8樓

物業估值師

戴德梁行有限公司

香港

鰂魚涌

華蘭路18號

太古坊

港島東中心27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

合規顧問

英高財務顧問有限公司

香港

中環

康樂廣場8號

交易廣場二座40樓

收款銀行

中國工商銀行(亞洲)有限公司

香港

中環

花園道3號

中國工商銀行大廈33樓

公司資料

註冊辦事處	中國北京市 東城區 法華南里34號樓 三層301室
總部及中國主要營業地點	中國北京市 海淀區 北太平莊路18號 城建大廈A座8層
香港主要營業地點	香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心54樓
公司網站	http://www.bcjps.com (本網站及當中所載資料概不構成本招股章程的一部分)
聯席公司秘書	許祿德先生 中國北京市 海淀區 花園路甲2號院 金尚嘉園 3號樓1單元901室 莫明慧女士 (香港公司治理公會及英國特許公司治理公會資深會員) 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心54樓

授權代表

張偉澤先生
中國北京市
豐台區
華源四里
威爾夏大道
7號樓1門601號

莫明慧女士
(香港公司治理公會及英國特許公司治理公會資深會員)
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心54樓

審計委員會

江智武先生 (主席)
謝平先生
孔偉平先生

薪酬與考核委員會

程鵬先生 (主席)
楊軍先生
孔偉平先生

提名委員會

張偉澤先生 (主席)
孔偉平先生
程鵬先生

戰略與投資委員會

張偉澤先生 (主席)
毛磊先生
楊軍先生
羅周先生
孔偉平先生

風險合規管理委員會

楊軍先生 (主席)
張偉澤先生
謝平先生
姚昕先生
孔偉平先生

公司資料

H股股份過戶登記處

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號舖

主要往來銀行

中國建設銀行北京北環支行

中國北京市

海淀區

北太平莊路18號

城建大廈A座1層

本行業概覽一節載有源自政府刊物、其他刊物及我們委託中指院編製的市場調研報告的資料及統計數據。

我們相信本節所呈列的資料來源恰當，包括所示未來期間的前瞻性資料，而我們已合理審慎摘錄並轉載有關資料。我們並無理由相信該等資料屬虛假或含誤導成分，或遺漏任何事實致使該等資料屬虛假或含誤導成分。

研究背景及方法

我們以總額人民幣0.8百萬元委託中指院編製有關中國物業管理行業的市場調研報告，並以自公開來源獲得的數據對其進行補充（倘適用）。中指院為一間由500多名專業分析師組成的專家團隊創辦的獨立房地產研究機構。中指院在研究及追蹤中國物業管理行業方面擁有豐富的經驗，自2008年起已對中國物業服務百強企業展開研究。在研究中，中指院主要考慮過往三年內平均管理至少十處物業或管理總建築面積500,000平方米或以上的物業管理公司。中指院採用研究參數及假設，並從多個一手及二手來源收集數據，包括物業管理公司的數據（包括來自報告統計數據、網站及市場推廣材料的數據）、其進行的調查、自中國房地產指數系統收集的數據、中國房地產統計年鑑、政府機關的公開數據及其為早前刊發的報告所收集的數據。中指院主要通過評估各物業管理公司的物業管理規模、營運表現、服務質量、發展潛力及社會責任對物業管理公司的綜合實力進行排名。本節中的數據分析主要基於對中國物業服務百強企業的研究而進行。

於編製本節及本招股章程的行業數據時，中指院假設：(i)中國及世界的社會、經濟及政治狀況於預測期間將保持穩定；(ii)中國政府對物業管理行業的政策於預測期間將不會發生變動；(iii)相關統計局的所有已刊發數據均屬準確；(iv)自相關地方房屋管理局獲得的有關住宅銷售交易的所有資料均屬準確；及(v)COVID-19的爆發僅對中國的經濟穩定造成短期影響，而在COVID-19受控後，中國的宏觀經濟將恢復穩定增長。

中國物業管理行業

概覽及主要定價方式

中國物業管理行業發端於1981年，當時國內第一家物業管理公司於深圳經濟特區成立。繼《物業管理條例》於2003年正式頒佈及《中華人民共和國物權法》於2007年正式頒佈後，物業管理行業的監管框架日趨完善及成熟，確立了公開公平的市場制度，促進了中國物業管理行業此後的顯著成長。現今，中國物業管理行業服務於各類物業，包括住宅物業、商業物業、寫字樓、公共物業、產業園、學校、醫院及其他物業。

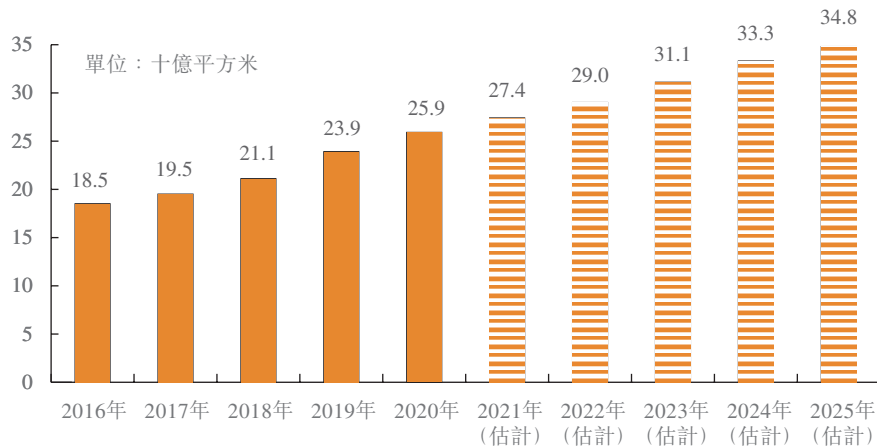
在中國，物業管理公司通過物業管理服務及其他增值服務（包括非業主增值服務及社區增值服務）產生收入。非業主增值服務包括前期物業管理服務、維修維護服務、租戶招攬及管理服務，以及工程運營服務。社區增值服務包括家政及清潔、房屋經紀、融資、養老及看護服務等。

在中國，物業管理費可按包幹制或酬金制收取。一方面，在中國物業管理行業，物業管理費的主流收費方式為包幹制，特別是對於住宅物業而言，原因為該收費方式可省去業主及住戶對大額支出的若干集體決策程序，從而提升效率，並激勵物業管理服務提供商優化其業務，以提高盈利能力。另一方面，非住宅物業逐漸開始採用酬金制，使業主更深入地參與其物業的管理工作，從而更加密切地監督物業管理服務提供商的表現。此外，在非住宅物業的物業管理項目中收取全包價屬行業慣例，而物業管理合同通常不提供每平方米的單價，而是提供所提供管理服務的總價。由於物業管理服務提供商就非住宅物業提供的服務範圍不同，中指院同意我們的觀點，即對收取全包價的非住宅物業的平均月費率進行分析，對於作為市場費率指標而言，不會產生有意義的結果。

中國物業管理行業市場規模

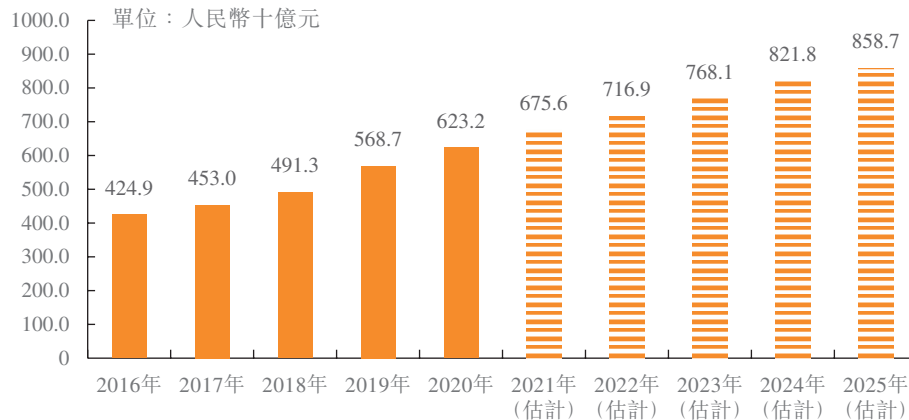
根據中指院的資料，經濟發展及城鎮化推進已直接推動城市房地產市場及物業管理行業的發展。中國物業管理行業的總在管建築面積由2016年的185億平方米增至2020年的259億平方米，複合年增長率為8.8%。預計2025年總在管建築面積將升至348億平方米。

下圖列示於所示年度中國物業管理行業按在管建築面積計的過往及預測市場規模：



資料來源：中指院

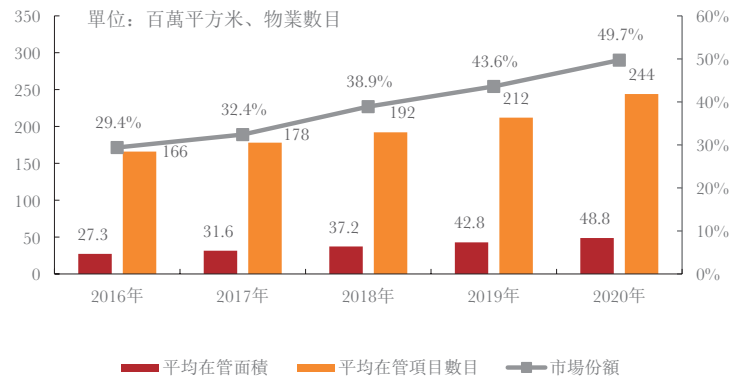
根據中指院的資料，中國物業管理行業總收入由2016年的人民幣4,249億元增至2020年的人民幣6,232億元，複合年增長率為10%。根據中指院的資料，預計中國物業管理行業的總收入將由2021年的人民幣6,756億元升至2025年的人民幣8,587億元，複合年增長率為6.2%。下圖列示於所示年度中國物業管理行業的過往及預測總收入：



資料來源：中指院

中國物業服務百強企業的持續增長

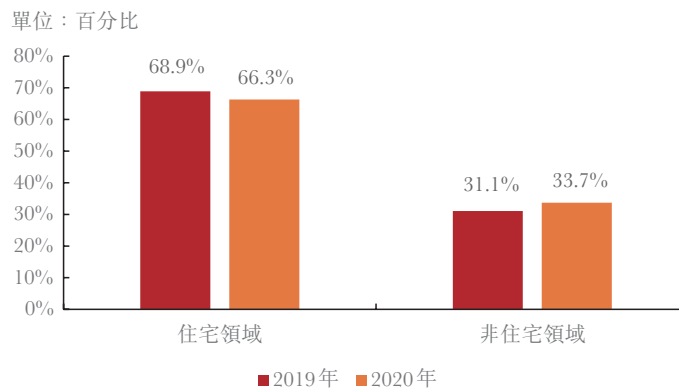
近年來，隨著中國城鎮化進程加快及人均可支配收入的持續增長，中國物業服務百強企業的在管建築面積及在管物業數目快速增長。根據中指院的資料，由於中國物業服務百強企業的物業管理規模不斷擴大以及商品房建築面積持續增加，中國物業服務百強企業的平均在管建築面積由2016年的27.3百萬平方米增至2020年的48.8百萬平方米，複合年增長率為15.7%。同時，中國物業服務百強企業的平均在管物業數目由2016年的166處增至2020年的244處，複合年增長率為10.1%。此外，中國物業服務百強企業按在管建築面積計算的總體市場份額由2016年的29.4%增至2020年的49.7%。下圖列示於所示年度中國物業服務百強企業的平均在管建築面積、平均在管物業數目及按在管建築面積計算的總體市場份額：



資料來源：中指院

行業概覽

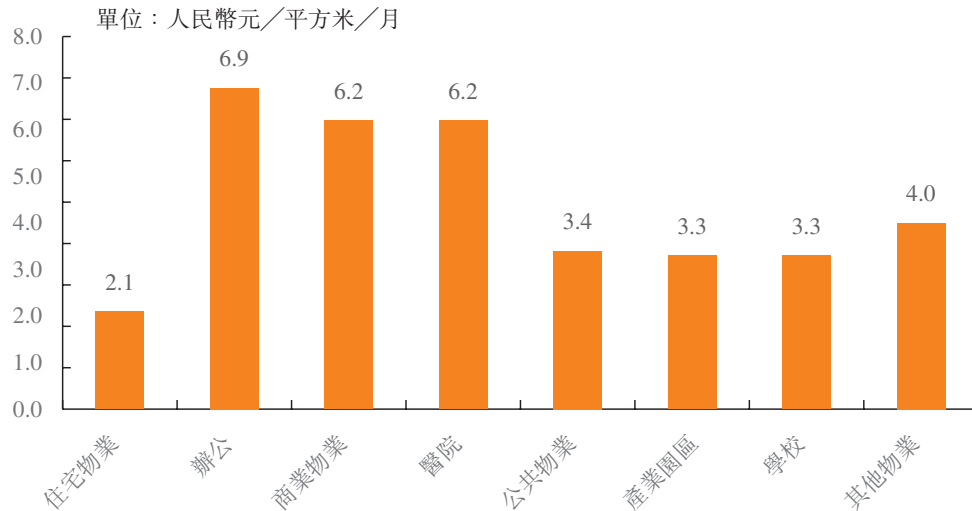
隨著中國經濟及房地產市場快速發展，物業管理服務行業保持良好增長勢頭，在規模和增長率方面均創下新高。根據中指院的資料，中國住宅物業在管建築面積由2016年的13,975.1百萬平方米增至2020年的19,302.4百萬平方米，且在城市化進程不斷推進的帶動下，預期於2025年將進一步增至23,628.7百萬平方米。中國商業物業在管建築面積由2016年的1,596.6百萬平方米增至2020年的2,259.0百萬平方米，且預期於2025年將進一步增至2,969.4百萬平方米。儘管中國物業服務百強企業的總在管建築面積大部分來自於住宅物業，但中國物業管理公司亦尋求豐富其在管物業類型。於2020年，中國物業服務百強企業的非住宅物業在管建築面積佔總在管建築面積的33.7%，較2019年增長2.6個百分點。於2020年，80%以上的中國物業服務百強企業已開始管理商業物業，70%以上的中國物業服務百強企業已開始管理寫字樓，約50%的中國物業服務百強企業則服務產業園區物業、公共物業及學校物業。下圖列示於2019年至2020年中國物業服務百強企業按物業類型劃分的在管面積佔比變化：



資料來源：中指院

行業概覽

根據中指院的資料，中國大多數物業管理公司的主要收入來源為物業管理費。於2020年，中國物業服務百強企業的平均物業管理費為每月每平方米人民幣3.8元，而其中住宅物業的平均物業管理費為每月每平方米人民幣2.1元。根據中指院的資料，在中國，非住宅物業的平均物業管理費通常高於住宅物業的平均管理費。下圖載列於2020年中國物業服務百強企業管理的各類物業的平均物業管理費。



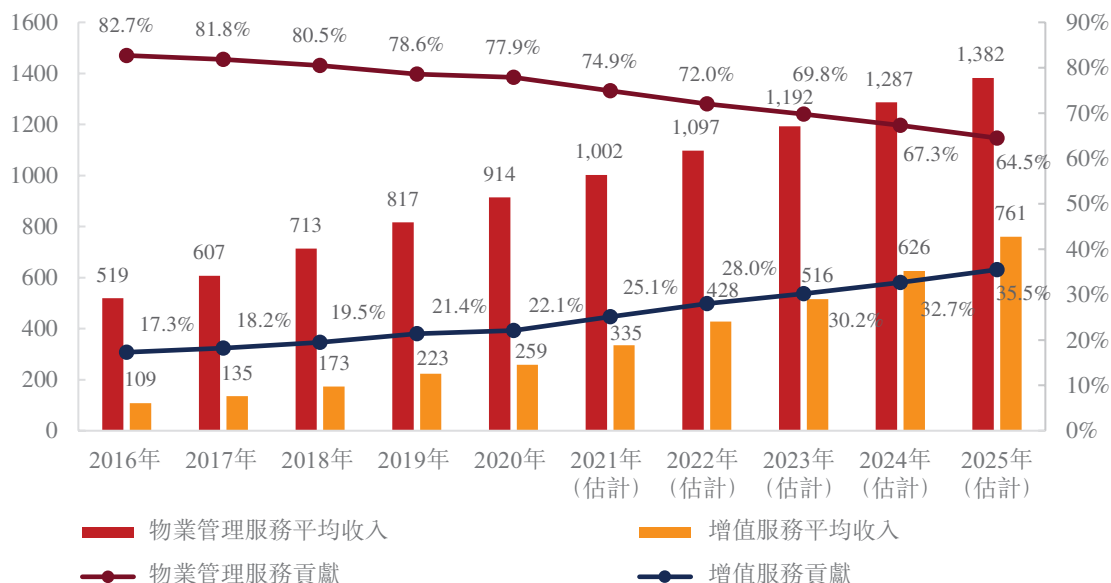
資料來源：中指院

除提供物業管理服務外，中國物業服務百強企業已將其業務演變為更多元化的業務模式，包括多種業主及非業主增值服務。業主增值服務包括向社區業主提供的服務，如社區電子商務及家政服務等，而非業主增值服務則包括向物業開發商提供的案場及樣板間管理和交付前支持服務。按中國物業服務百強企業的收入結構計算，物業管理服務的收入貢獻持續下跌，而利潤較高的增值服務收入貢獻則持續增加。

行業概覽

下圖載列於所示年度中國物業服務百強企業自物業管理服務及增值服務產生的平均收入：

單位：人民幣百萬元（百分比除外）



資料來源：中指院

增值服務平均收入穩步增長，於2016年至2020年的複合年增長率為24.3%。於2019年及2020年，社區增值服務平均收入分別為人民幣101百萬元及人民幣117百萬元，分別佔增值服務平均收入的45.3%及45.1%；非業主增值服務平均收入分別為人民幣122百萬元及人民幣142百萬元，分別佔增值服務平均收入的54.7%及54.9%。

面對不斷變化的客戶偏好和激烈競爭，中國的物業管理公司在提高服務質量和滿足客戶需求方面付出了巨大的努力。在物業管理服務方面，物業管理公司通過應用智能科技，幫助業主和住戶滿足日常生活中的各種需求，努力拓展服務範圍，提升客戶體驗。在增值服務方面，躋身中國物業服務百強企業的不少公司正積極探索提供房產經紀服務、居家服務、家居裝飾及裝修服務以及養老服務的機會。服務質量的提升和服務的多元化有利於維持或提高物業管理服務合同的保留率。

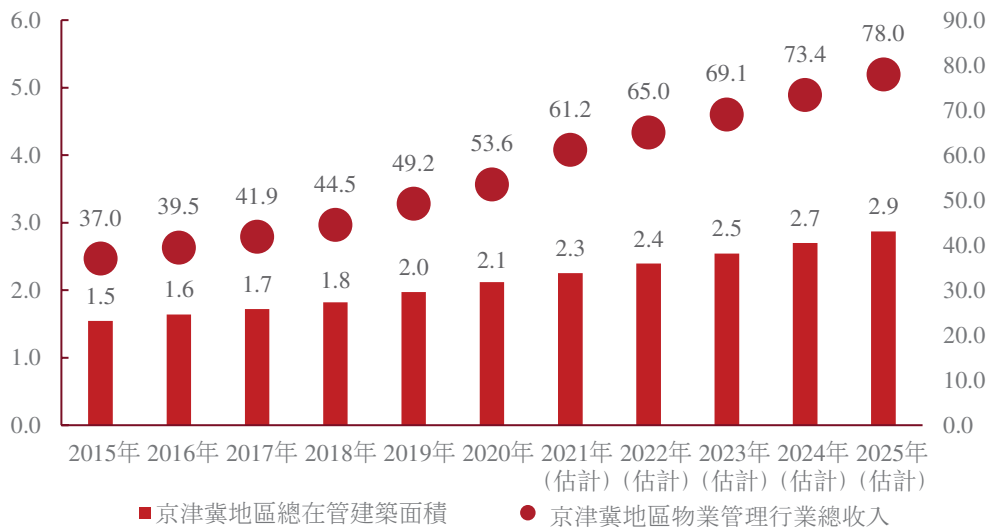
京津冀地區

近年來，隨著紓解北京非首都功能的推進，促進整合地區交通運輸及優化產業結構，京津冀地區已在該等地區之間建立深入協調，旨在打造合作式創新組織。於2021年首季，京津冀地區經濟的同比增長迅速，國內生產總值達人民幣2.1萬億元。COVID-19出現後主要服務領域持續反彈。根據北京市統計局的數據，於2021年首季，北京、天津及河北省的第三產業增加值的年增長率分別為14.6%、11.0%及15.7%。

京津冀地區的新產業、新業務及新模式一直在增長。經濟增長的內部動力正在促進地區之間的協調和提升具質量的地區發展。因此，京津冀地區的「兩翼」建設穩步進展。一方面，北京城市副中心重點工程加快建設，另一方面，雄安新區的發展已進入大規模建設階段。預期重點工程建設的加速將可加快潛在物業管理項目轉化，從而有利於領先的物業服務提供商在業務規模增長中的擴張。

下圖載列所示年度京津冀地區物業管理行業的在管建築面積及收入：

單位：十億平方米、人民幣十億元

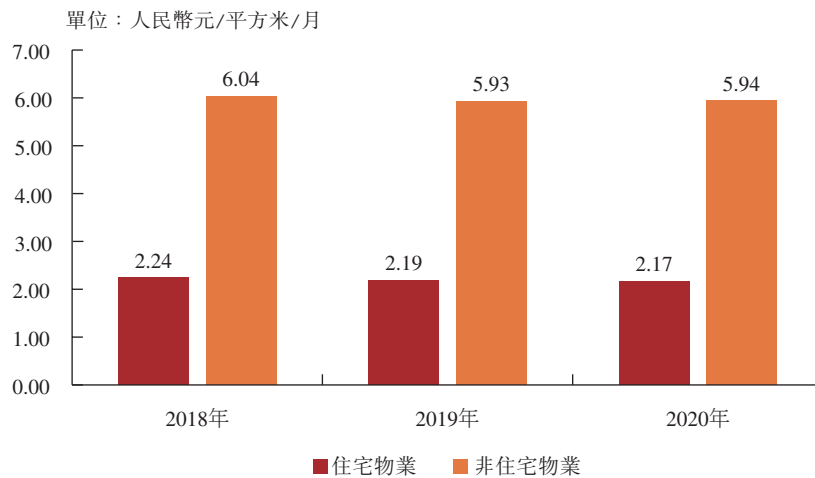


資料來源：中指院

中國物業服務百強企業在京津冀地區的平均費率

住宅物業根據中指院的資料，於2018至2020年，中國物業服務百強企業在京津冀地區所收取的住宅物業平均費率分別為每月每平方米人民幣2.24元、人民幣2.19元及人民幣2.17元；非住宅物業平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣6.04元、人民幣5.93元及人民幣5.94元。

下圖載列中國物業服務百強企業在京津冀地區所收取的平均費率：



資料來源：中指院

行業增長的驅動力

根據中指院的資料，中國物業管理行業的增長主要受以下因素推動：

利好政策

國務院於2003年6月頒佈《物業管理條例》，標誌着中國物業管理行業監管框架發展的里程碑。其後，一系列鼓勵物業管理行業發展的利好政策相繼生效，包括但不限於《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》（要求省級價格主管部門在保障性住房、房改房、老舊住宅小區及前期物業管理服務之外廢止對所有住房的價格控制或指導政策）及《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》(旨在促進(其中包括)物業管理服務標準化,作為住宅服務業產業升級及多元化的一部分)。住房城鄉建設部於2014年頒佈的《智慧社區建設指南(試行)》明確客戶通過數字化及智慧化管理來升級傳統物業管理服務的需求。其擴大物業管理服務的範圍並為物業管理行業帶來更多新機遇。於2020年10月14日,國家發改委及十四個其他部委聯合發佈《近期擴內需促消費的工作方案》,為物業行業多元化經營提供外部保障,有利於推動物業管理公司建設智慧社區、開展社區生活服務。由包括住房城鄉建設部在內的十個部門於2021年1月發佈的十個部門通知(包括《住房和城鄉建設部等部門關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》)鼓勵物業管理公司使用物聯網、雲計算及其他科技來構建智能物業管理服務平台。該通知亦鼓勵物業管理公司將服務產品組合擴展至托幼、家政、房產經紀及其他領域。此外,分權改革及政府職能轉變催生了公共及其他物業對物業管理服務的更多需求,為物業管理公司提供了新機遇。該等法律及政策共同營造並不斷完善可提供支持的有序市場環境,加速本行業及中國物業管理公司的發展。有關進一步詳情,請參閱「監管概覽—對物業管理服務的法律監管」。

城鎮化加快、人均可支配收入增加及商品房的發展

近年來,中國的城鎮化水平及人均可支配收入顯著提高,加快了物業管理行業的增長。根據中指院的資料,中國城鎮化率(即一定時期內城鎮人口規模的預期平均比率)由2015年的56.1%升至2019年的60.6%。中國物業管理行業預期將隨著城鎮化水平的提高而繼續增長。此外,根據中指院的資料,中國經濟快速增長,推動了城鎮人口的人均可支配收入持續增加,於2020年增至人民幣43,834元,自2016年以來的複合年增長率為6.9%。消費者對優越生活條件及優質物業管理服務的渴求,是中國物業管理行業增長的另一基本驅動力。

隨著城鎮化進程加快及人均可支配收入不斷增長,中國住宅商品房(即為出售而開發的住宅物業)的供應量亦日益增加。根據中指院的資料,中國住宅商品房合同銷售的總建築面積由2016年的13.8億平方米增至2020年的15.5億平方米,複合年增長率為3.0%。

中國資本市場的進一步發展

中國資本市場的進一步發展為物業管理行業提供增長機會和多元化的融資渠道。規範管理資本市場的多項政策已經生效，以改善資本市場的監管環境，如《關於進一步規範發行審核權力運行的若干意見》、《關於進一步推進全國中小企業股份轉讓系統發展的若干意見》和《全國中小企業股份轉讓系統掛牌公司分層管理辦法（試行）》。截至2021年7月31日，一家物業管理公司在上海證券交易所上市、三家物業管理公司在深圳證券交易所上市、48家物業管理公司在香港聯交所上市。資本市場的發展使物業管理公司的資金來源多元化，讓該等公司擁有更多資金來實現業務營運的擴展。

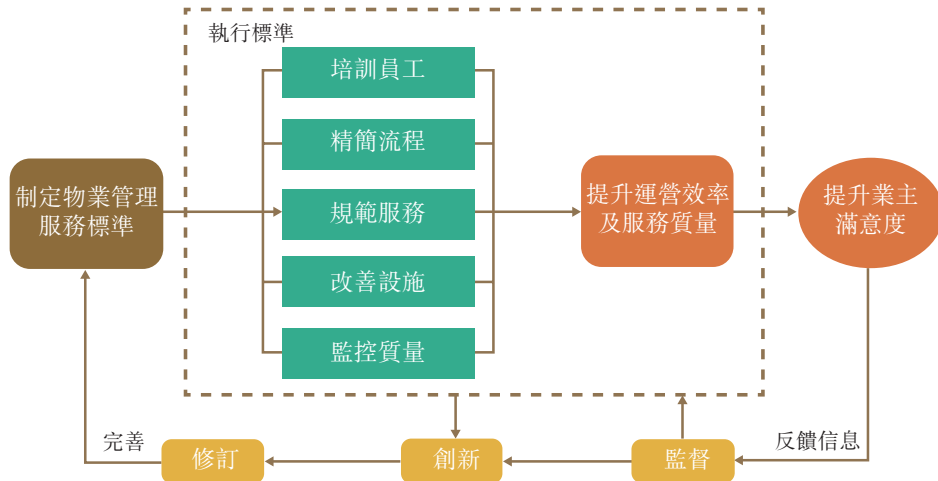
市場趨勢

中國物業管理行業的主要市場趨勢包括以下各項：

- *市場集中度不斷提高*。隨著行業的快速發展，中國的物業管理服務市場已經並將繼續趨向集中。根據中指院的資料，中國物業服務百強企業按總在管建築面積計算的市場份額由2016年的29.4%升至2020年的49.7%。由2016年至2020年，中國物業服務百強企業總在管建築面積的複合年增長率為15.7%，而同期中國物業管理公司總在管建築面積的複合年增長率為8.8%。
- *更多元的智能化服務*。隨著物聯網、大數據分析、雲應用等一系列尖端科技的出現，物業管理公司紛紛大力開拓新商機，加快服務升級進程，以期創造多元化的收入來源，實現更高盈利。在智能社區發展的背景下，部分物業管理公司在其現時服務的住宅社區將服務場景延伸至公共區域運營、房產經紀服務、社區金融、家政服務、養老和看護服務等多種增值服務，並因此成功優化收入模式，實現規模化增長。根據中指院的資料，中國物

業服務百強企業的增值服務（根據中指院的資料，包括社區增值服務及非業主增值服務）平均收入於2016年至2020年的複合年增長率為24.3%，較同期物業管理服務收入增長的複合年增長率為高。

- **高度標準化。**為提高服務質量及降低人工成本，物業管理公司繼續投資建立和改進標準化的經營和服務程序以及所需的信息技術基礎設施。以下流程圖列示中國物業服務百強企業一般採用的標準化模式：



資料來源：中指院

- **高素質員工：**隨著信息技術的應用日益增多，加上客戶對優質服務的需求不斷增長，物業管理公司需要招聘更多合資格的專業人士來提高服務質量並保證穩定的未來發展。一方面，隨著物業管理行業急速發展，人工智能及虛擬現實等新科技的應用日益增多。因此，物業管理公司需要更多的專職員工及專業人員來適應該行業趨勢。另一方面，物業管理公司逐漸將清潔、綠化及維護等專項物業管理服務分包予第三方分包商，同時更加著力提升客戶體驗及服務質量，因而需要更多高素質的員工。

行業風險與挑戰

根據中指院的資料，中國物業管理行業面臨的風險主要包括：

- **人工成本持續上漲。**中國物業管理行業屬勞動密集型行業。根據中指院的資料，截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，中國物業服務百強企業的員工成本佔營業成本的百分比分別為57.8%、59.1%及58.3%。近年來，中國各地區的最低工資均有所增加。為推動擴張計劃，中國物業服務百強企業需要吸納新人才，因此預期員工薪酬及相關培訓和管理費用將會增加。
- **人力資源短缺。**物業管理行業在招聘大量優秀員工以提高服務質量和管理效率方面亦面臨挑戰。倘物業管理公司無法以合理成本招聘足夠的合資格人才，其發展或會受阻。
- **COVID-19疫情的影響。**根據中指院的資料，COVID-19爆發短期內對物業管理服務行業造成不利影響。這主要由於經營開支及勞工成本增加以及關閉若干商業物業及寫字樓。然而，根據中指院的資料，長遠而言，物業管理服務行業也迎來了新的發展機會，主要包括：(i)市場認同物業管理服務行業價值，以致獲得更多政府支持；(ii)對非接觸式服務的需求，繼而推動物業管理服務行業數字化及智能發展；(iii)人們大規模居家隔離，新的生活方式催生新的社區增值服務模式和業務；及(iv)疫情期間極大地考驗了物業管理服務行業的應急準備與應對，使該行業的整體管理能力有所提升。

此外，根據中指院的資料，中國市場於中央及地方政府為擴大內部需求及刺激消費而推行數輪財政和貨幣政策後逐步恢復正常。於2020年，消費品總零售額達人民幣39.2萬億元，同比減少3.9%，與2019年同期相比，較2020年上半年的百分比減少7.5個百分點。與2019年同期相比，中國商品零售額於2020年減少2.3%，較2020年上半年的百分比減少6.4個百分點。

有關行業相關風險的更多資料，請參閱「風險因素－與我們的業務和行業有關的風險」。

競爭

競爭格局

中國的物業管理行業分散且競爭激烈，根據中指院的資料，於2020年約有200,000家市場參與者。於2020年，按收入計，中國物業服務百強企業的市場份額佔52.2%。按在管建築面積計算，中國物業服務百強企業的市場份額由2016年的29.4%增至2020年的49.7%。根據中指院的資料，中國物業管理服務行業的市場參與者絕大部分雖仍然專注於住宅物業管理，但有意豐富物業組合，並開拓非住宅物業的物業管理市場。按建築面積計算，住宅物業、公共處所及學校分別佔2021年中國物業服務百強企業的在管物業的66.3%、2.3%及2.8%。我們為綜合物業管理公司，有能力服務多元類型物業，包括住宅及商業物業，以及公共處所，包括歷史及文化場所。

京津冀地區的物業管理行業也分散，於2020年約有18,000家市場參與者。按在管建築面積計，2020年京津冀地區的物業管理行業市場規模約為21.2億平方米，五大市場參與者的市場份額合共僅佔8.2%。我們為該五大市場參與者之一，市場份額佔1.2%。我們是京津冀地區芸芸競爭者中的市場領導者，具備應對日益激烈市場競爭的堅穩基礎和經驗。根據中指院的資料，京津冀地區有能力管理胡同的物業管理公司並不多。胡同是北京的一種特殊物業類型。我們深深紮根於北京，擁有管理胡同的能力和經驗。

物業管理公司之間進行的併購數量及交易金額均持續上升，與中國物業管理行業日益集中的趨勢相符。於2020年，中國物業服務百強企業之間進行的併購超過100宗，2019年為70宗；而於2020年，該等併購交易總額超過人民幣100億元，所涉及在管建築面積則超過300百萬平方米。作為發展戰略之一，我們擬通過戰略收購或投資擴展業務規模。因此，我們面對同業競爭，尤其是在聯交所上市的公司正積極尋求收購或投資目標。此舉令我們落實收購中國目標物業管理公司的計劃面臨風險。有關詳情，請參閱「風險因素－與我們的業務和行業有關的風險－我們未來的收購未必會成功，且將所收購業務與現有業務融合時可能會遇到困難」。

市場地位

我們已成為京津冀地區領先的物業管理公司之一。根據中指院的資料，按綜合實力計，我們於2021年在中國物業服務百強企業中排名第24。根據中指院的資料，在2021年中國物業服務百強企業中，按截至2020年12月31日在北京的在管建築面積計，我們排名第三，及在總部設在京津冀地區的2021年中國物業服務百強企業中，按2020年的總收入計，我們排名第九，而按2020年增值服務收入計則排名第六。下表載列我們在2021年中國物業服務百強企業中按截至2020年12月31日在北京的在管建築面積計的排名，及於總部設在京津冀地區的2021年中國物業服務百強企業中，按2020年的總收入及按2020年增值服務收入計的排名：

中國物業服務百強企業按截至2020年12月31日在北京的在管建築面積計的排名

排名	公司	在北京的 在管建築面積 (百萬平方米)
1.	競爭對手A	40以上
2.	競爭對手B	24以上
3.	本集團	21.2
4.	競爭對手C	20以上
5.	競爭對手D	18以上

資料來源：中指院

總部設在京津冀地區的中國物業服務百強企業按2020年總收入計的排名

排名	公司	總收入 (人民幣百萬元)
1.	競爭對手E	4,600以上
2.	競爭對手F	2,800以上
3.	競爭對手G	2,500以上
4.	競爭對手H	2,000以上
5.	競爭對手I	1,800以上
6.	競爭對手J	1,150以上
7.	競爭對手K	1,100以上
8.	競爭對手L	1,100以上
9.	本集團	1,091
10.	競爭對手M	1,000以上

資料來源：中指院

行業概覽

總部設在京津冀地區的中國物業服務百強企業按2020年增值服務收入計的排名

排名	公司	增值服務收入 (人民幣百萬元)
1.	競爭對手E	1,800以上
2.	競爭對手I	900以上
3.	競爭對手H	680以上
4.	競爭對手F	660以上
5.	競爭對手L	400以上
6.	本集團	358
7.	競爭對手K	300以上
8.	競爭對手G	290以上
9.	競爭對手J	255以上
10.	競爭對手N	250以上

資料來源：中指院

中國物業服務百強企業按2020年京津冀地區住宅物業在管建築面積計的排名

排名	公司	京津冀地區住宅 物業在管建築面積 (百萬平方米)	市場份額
1	競爭對手G	35.0以上	2.1%以上
2	競爭對手A	30.0以上	1.8%以上
3	競爭對手B	23.0以上	1.4%以上
4	競爭對手O	22.0以上	1.3%以上
5	競爭對手I	21.0以上	1.2%以上
6	本集團	17.4以上	1.0%以上

資料來源：中指院

進入壁壘

根據中指院的資料，中國物業管理行業的進入壁壘主要包括：

- *品牌*。中國物業服務百強企業通過數十年的服務及運營已建立品牌聲譽。相反，新入行者由於並無建立品牌，亦無與行業參與者發展業務關係，故於滲透市場的過程中會面對越來越多的難題。
- *資本要求*。物業管理公司需要通過資本投資來擴大物業管理規模、採用自動化和智能科技提高管理效率。在從傳統物業管理過渡至智能社區管理的過程中，需要確保可用資金充裕，這對融資能力有限的新參與者造成了巨大障礙。
- *運營及管理專門化*。領先的物業管理公司憑藉其豐富的大型物業管理項目經驗、熟練的信息技術應用和良好的財務管理能力，確立了顯著的競爭優勢。
- *專業人才*。在物業管理服務如此勞動密集型行業中，管理人才和技術專家是成功的關鍵，尤其是在現階段，主要市場參與者正在不遺餘力地利用新興技術全力推進物業管理和增值服務轉型，以重塑行業。對於新入行者而言，招募及挽留具備支持創新驅動增長所需專業知識和經驗的優秀專業僱員被視為主要障礙。

對物業管理服務的法律監管

外商投資物業管理企業

在中國成立、營運及管理公司實體均受中國全國人民代表大會常務委員會（「全國人大常委會」）於1993年12月29日頒佈並於1994年7月1日生效的《中華人民共和國公司法》規管。《中華人民共和國公司法》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。《中華人民共和國公司法》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，而有限責任公司及股份有限公司的股東責任分別以其注入的註冊資本金額及其認購的股份為限。《中華人民共和國公司法》亦適用於外商投資的有限責任公司或股份有限公司。有關外商投資的法律另有規定的，適用其規定。

根據全國人民代表大會於2019年3月15日頒佈，並於2020年1月1日生效的《中華人民共和國外商投資法》（中華人民共和國主席令第26號），中國境內的外商投資適用本法。就本法而言，外商投資企業是指全部或者部分由外國投資者投資，依照中國法律在中國境內經登記註冊成立的企業。中國政府採用先前建立的國民待遇加負面清單的外商投資管理制度。負面清單指中國政府規定在特定領域對外商投資實施的准入特別管理措施。中國政府對負面清單之外的外商投資，給予國民待遇。

國務院於2019年12月26日頒佈並於2020年1月1日生效的《中華人民共和國外商投資法實施條例》，為確保《中華人民共和國外商投資法》的有效實施提供了實施辦法和細則。

外國投資者於中國的投資活動主要受商務部及國家發改委頒佈並分別於2021年1月27日及2020年7月23日生效的《鼓勵外商投資產業目錄（2020年版）》（「目錄」）及《外商投資准入特別管理措施（負面清單）（2020年版）》（「負面清單」）管轄。目錄和負面清單中列載了受鼓勵、受限制以及被禁止的外商投資行業。未列入該三類中任何一類的行業為允許外商投資的行業，惟中國其他規章制度明確限制者除外。因此，物業管理服務行業屬允許外商投資行業。

商務部及國家市場監督管理總局於2019年12月30日頒佈《外商投資信息報告辦法》，於2020年1月1日生效。自2020年1月1日起，外國投資者直接或間接在中國進行投資活動，應由外國投資者或外商投資企業根據該辦法向商務主管部門報送投資信息。

物業管理企業的資質

根據國務院於2003年6月8日頒佈，於2003年9月1日生效，並於2007年8月26日及2016年2月6日修訂的《物業管理條例》(國務院令第379號)，從事物業管理活動的企業實行資質管理制度。

根據國務院於2017年1月12日頒佈並於同日生效的《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》，取消省、市級住房城鄉建設主管部門對物業服務企業二級及以下資質認定。

根據國務院於2017年9月22日頒佈並於同日生效的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》，取消物業服務企業一級資質核定。

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

於2018年3月19日，國務院頒佈《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》(國務院令第698號)，據此修訂《物業管理條例》。《物業管理條例》(2018年修正)已取消物業服務企業的資質核定。

根據住房城鄉建設部、國家發改委及公安部聯合頒佈並於2010年5月19日生效的《關於城市停車設施規劃建設及管理的指導意見》(建城[2010]74號)，各地要對城市專業停車服務經營單位實行特許經營管理制度，制定市場准入和退出標準，公開、公平及公正地擇優選擇停車服務經營單位。

根據全國人大常委會於1998年4月29日頒佈並於1998年9月1日實施及其後於2008年10月28日、2019年4月23日及2021年4月29日修訂的《中華人民共和國消防法》，物業管理企業應當在住宅區設置消防設施並確保住戶的安全。根據《機關、團體、企業、事業單位消防安全管理規定》，居民住宅區的物業管理單位應當在管理範圍內履行消防安全職責，其他物業管理單位應當對受委託管理範圍內的公共消防安全管理工作負責。

委任物業管理公司

根據全國人民代表大會於2020年5月28日頒佈並於2021年1月1日生效的《中華人民共和國民法典》(中華人民共和國主席令第45號)，業主可以自行管理建築物及其附屬設施，也可以委託物業管理公司或者其他管理人管理。對建設單位聘請的物業管理公司或者其他管理人，業主有權依法更換。物業管理公司或者其他管理人根據業主的委託管理建築區劃內的建築物及其附屬設施，並接受業主的監督。

根據《民法典》，業主大會選聘或解聘物業服務企業，改變共有部分的用途或利用共有部分從事經營活動，或業主共同決定事項，應當由專有部分面積佔比三分之二以上的業主且人數佔比三分之二以上的業主參與表決。小區業主大會經參與表決專有部分面積過半數的業主且參與表決人數過半數的業主同意，方可選聘或解聘物業服務企業。改變物業共有部分的用途或者利用共有部分從事經營活動等事項，應當經參與表決專有部分面積四分之三以上的業主且參與表決人數四分之三以上的業主同意。此

外，《民法典》明確規定，利用物業共有部分從事經營的收入，扣除合理的經營費用後，應當歸業主所有。根據《民法典》，建築物及其附屬設施的收益分配，有約定的，按照約定；沒有約定或者約定不明確的，按照業主專有部分佔小區總面積的比例確定。

根據《物業管理條例》(2018年修正)，於小區業主大會上，經小區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同意，即可選聘和解聘物業管理公司。業主委員會可代表業主大會與業主大會選聘的物業管理公司簽訂物業管理合同。在業主、業主大會選聘物業管理公司之前，建設單位選聘物業管理公司的，應當簽訂書面的前期服務合同。前期物業管理合同可以約定合同期限。倘若期限未滿，業主委員會與物業管理公司簽訂的物業管理合同生效的，前期物業管理合同自動終止。住宅物業的物業開發商，應當根據《物業管理條例》通過招投標的方式與物業服務企業簽訂前期管理合同。

根據《物業管理條例》及建設部於2003年6月26日頒佈，並於2003年9月1日生效的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招投標的方式選聘物業管理公司；投標人少於3人或者物業規模較小的，經物業所在地的地方政府房地產行政主管部門批准，可以採用協議方式選聘物業管理公司。建設單位未通過招投標的方式選聘物業管理公司或者未經有關政府機關批准，擅自採用協議方式選聘物業管理公司的，由縣級或以上地方政府房地產行政主管部門責令限期改正、給予警告，並處人民幣100,000元以下的罰款。

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

此外，最高人民法院於2009年5月15日頒佈，並於2009年10月1日生效的《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》規定法院於業主與物業管理公司就特定議題的爭議聆訊上所採用的解釋原則。例如，建設單位依法與物業管理公司簽訂的前期物業管理合同，以及與業主委員會與業主大會依法選聘的物業管理公司簽訂的物業服務合同，對業主具有法律約束力；業主以其並非合同當事人為由提出抗辯的，人民法院不予支持。倘若業主委員會或業主向法院上訴，請求確認免除物業管理公司責任、加重業主委員會或者業主責任或損害其權利的物業服務合同條款無效，人民法院應予支持。

物業服務企業的收費

根據《物業管理條例》，業主應根據物業管理服務合同的協議支付物業服務費用。對於已竣工但尚未出售或未向物業買受人交付的物業，物業服務費用由建設單位支付。

根據國家發改委和住房城鄉建設部於2003年11月13日聯合頒佈，並於2004年1月1日生效的《物業服務收費管理辦法》，物業管理公司有權按照物業管理合同的約定，對房屋及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護、管理、維護相關區域內的環境衛生和秩序，向業主收取費用。

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

物業管理收費應當區分不同物業的性質和特點分別實行政府指導價和市場調節價。具體定價形式由省、自治區、直轄市人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。

業主與物業管理公司可以採取包幹制或酬金制等形式約定物業管理服務費。包幹制是指由業主向物業管理公司支付固定物業管理費，盈餘或者虧損均由物業管理公司享有或者承擔的計費方式。酬金制是指在預收的物業服務資金中按照約定比例或者約定數額提取酬金支付給物業管理公司，其餘全部用於物業服務合同約定的支出，結餘或者不足均由業主享有或者承擔。

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

根據國家發改委和建設部於2004年7月19日聯合頒佈，並於2004年10月1日生效的《物業服務收費明碼標價規定》，物業管理公司向業主提供服務（包括按照物業服務合同約定提供物業服務以及根據業主委託的其他服務），應當實行明碼標價，標明服務項目及收費標準等有關情況。收費標準發生變化時，物業管理公司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。倘若物業管理公司未有遵守政府指導價格或政府標價，其可能被勒令交出自該等業務賺取的任何非法收入、支付罰款、甚或終止業務，直至彼等的不合規獲糾正為止。

根據國家發改委和建設部於2007年9月10日聯合頒佈，並於2007年10月1日生效的《物業服務定價成本監審辦法（試行）》，政府價格主管部門制定或調整物業管理收費標準，物業管理服務定價成本乃為經政府價格主管部門核定後的小區物業服務社會平均成本。物業管理定價成本監審工作由價格主管部門負責組織實施，房地產主管部門配合價格主管部門開展工作。物業服務定價成本應由人員費用、共用設施設備日常運行和維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、共用設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其他費用組成。

根據國家發改委於2014年12月17日頒佈並生效的《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》，對已具備相關條件的以下服務價格，請各省、自治區、直轄市的價格主管部門抓緊履行相關程序，放開價格：

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

根據最高人民法院於2009年5月15日頒佈，於2009年10月1日施行並於2020年12月29日修訂的《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》（法釋[2020]17號），倘物業服務企業違反物業服務合同約定或法律、法規及部門規章規定，擅自擴大收費範圍、提高收費標準或重複收費，業主以違規收費為由對物業服務企業提出抗辯，人民法院應予支持。倘業主請求物業服務企業退還已收取的違規費用，人民法院應予支持。

根據國家發改委、住房城鄉建設部及交通運輸部於2015年12月15日聯合頒佈並於同日生效的《關於進一步完善機動車停放服務收費政策的指導意見》，停車服務收費主要依市場而定，逐步縮小政府於停車服務的定價管理範圍，以鼓勵引導社會資本建設停車設施。

持續整治規範房地產市場秩序

於2021年7月13日，住房城鄉建設部聯同其他部門頒佈《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》(「該通知」)(建房[2021]55號)。該通知規定整治規範下列與物業服務有關的主要問題：未按照物業服務合同約定內容和標準提供服務；未按規定公示物業服務收費項目標準、業主共有部分的經營與收益情況、維修資金使用情況等相關信息；超出合同約定或公示收費項目標準收取費用；擅自利用業主共有部分開展經營活動，侵佔、挪用業主共有部分經營收益；物業服務合同依法解除或者終止後，無正當理由拒不退出物業服務項目。該通知亦規定地方部門根據實際情況，創新思路，多措並舉，依法依規開展整治。對本行政區域內違法違規的物業服務企業，依法依規採取警示約談、停業整頓、吊銷營業執照和資質資格證書等措施，並予以公開曝光；涉嫌犯罪的，移交公安司法部門依法查處。

房地產開發商的三道紅線規定

中國人民銀行及住房城鄉建設部於2020年宣佈，彼等已經為房地產公司起草了新的融資規則。根據三個指標對欲再融資的開發商進行評估：(i)剔除預收款後的資產負債率大於70%；(ii)淨負債率大於100%；(iii)現金短債比小於1倍。開發商將根據違反多少限額進行分類，其債務增長將相應地受到限制。倘公司三項指標全部達標，則被歸為「綠」色檔，下一年債務最多增加15%；倘公司兩項指標達標，則被歸為「黃」色檔，下一年債務最多增加10%；倘公司一項指標達標，則被歸為「橙」色檔，下一年債務最多增加5%；倘公司三項指標均不達標，則被歸為「紅」色檔，下一年不得增加任何債務。

房地產貸款集中度管理制度

根據中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會於2020年12月28日頒佈並於2021年1月1日施行的《關於建立銀行業金融機構房地產貸款集中度管理制度的通知》(「第322號通知」)(銀發[2020]322號)，銀行業金融機構(不含境外分行)房地產貸款餘額佔該機構人民幣各項貸款餘額的比例(以下簡稱房地產貸款佔比)和個人住房貸款餘額佔該機構人民幣各項貸款餘額的比例(以下簡稱個人住房貸款佔比)應滿足中國人民銀行、中國銀行保險監督管理委員會確定的管理要求，即不得高於中國人民銀行、中

國銀行保險監督管理委員會確定的房地產貸款佔比上限和個人住房貸款佔比上限。考慮到銀行業金融機構的資產規模及類型等因素，第322號通知對不同等級的銀行業金融機構的房地產貸款佔比及個人住房貸款佔比設定了不同的上限，並為超過上限的銀行業金融機構設置過渡期，建立區域分化機制。

對消費者食品服務的食品安全及許可規定的法律監管

於2015年8月31日，國家食品藥品監督管理總局頒佈《食品經營許可管理辦法》（「**該辦法**」），該辦法於2017年11月17日作出修訂。根據《食品經營許可管理辦法》，在中國境內從事食品銷售和餐飲服務活動，應當依法取得食品經營許可。食品經營許可實行一地一證原則，即食品經營者在一個經營場所從事食品經營活動，應當取得一個《食品經營許可證》。食品藥品監督管理部門按照食品經營主體業態和經營項目的風險程度對食品經營實施分類許可。

《食品經營許可證》發證日期為許可決定作出的日期，有效期為五年。食品經營者應當在經營場所的顯著位置懸掛或者擺放《食品經營許可證》正本。《食品經營許可證》載明的許可事項發生變化的，食品經營者應當在變化後十個工作日內向原發證的食品藥品監督管理部門申請變更經營許可。倘食品經營者需延續其依法取得的《食品經營許可證》的有效期，彼等應於到期前30個工作日向原發證的食品藥品監督管理部門提出申請。未取得《食品經營許可證》從事食品經營活動的，由縣級以上地方食品藥品監督管理部門依照中國《食品安全法》第122條的規定給予處罰。違反該辦法第26條第二款規定，食品經營者未按規定在經營場所的顯著位置懸掛或者擺放《食品經營許可證》的，由縣級以上地方食品藥品監督管理部門責令改正；拒不改正的，給予警告。違反該辦

法第27條第一款規定，《食品經營許可證》載明的許可事項發生變化，食品經營者未按規定申請變更經營許可的，由原發證的食品藥品監督管理部門責令改正，給予警告；拒不改正的，處人民幣2,000元以上人民幣1萬元以下罰款。

對公共場所衛生的法律監管

於1987年4月1日生效及於2016年2月6日及2019年4月23日作出修訂的《公共場所衛生管理條例》及於2011年5月1日生效及於2016年1月19日及2017年12月26日作出修訂的《公共場所衛生管理條例實施細則》分別由國務院及衛生部（後稱中國國家衛生和計劃生育委員會）頒佈。上述法規乃為公共場所創造有利及衛生條件，預防疾病傳播及保障公眾健康而採用。視乎地方衛生和計劃生育當局的規定，飯館在領取辦理經營業務的營業執照之後須向當地縣級以上衛生和計劃生育當局申領公共場所衛生許可證。

根據國務院於2016年2月3日頒佈的《國務院關於整合調整餐飲服務場所的公共場所衛生許可證和食品經營許可證的決定》規定，取消地方衛生部門對飯館、咖啡館、酒吧、茶座4類公共場所核發的衛生許可證，有關食品安全許可內容整合進食品藥品監管部門核發的《食品經營許可證》。

對互聯網信息服務的法律監管

根據國務院於2000年9月25日頒佈，於同日生效，並於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》，互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，分為經營性和非經營性兩類。經營性互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或者網頁製作等服務活動；非經營性互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。

從事經營性互聯網信息服務的單位，應當申請辦理互聯網信息服務增值電信業務經營許可證。從事非經營性互聯網信息服務的單位，應當辦理備案手續。互聯網信息服務提供者應當按照經許可或者備案的項目提供服務。非經營性互聯網信息服務提供

者不得從事有償服務。互聯網信息服務提供者變更服務項目、網站網址等事項的，應當提前30日向相關政府部門申請批准或備案。

未取得經營許可證，擅自從事經營性互聯網信息服務，或者超出許可的項目提供服務的，由省級電信管理機構責令限期改正。有違法所得的，沒收其違法所得；處違法所得三倍以上、五倍以下的罰款；沒有違法所得或者違法所得不足人民幣50,000元的，處人民幣100,000元以上人民幣1百萬元以下的罰款。情節嚴重的，責令關閉網站。未履行備案手續，擅自從事非經營性互聯網信息服務的，由省級電信管理機構責令限期改正；拒不改正的，責令關閉網站。

我們目前正運營多個網站或移動應用程序，用於展示我們的業務信息或僅供內部辦公使用。由於我們並不從事任何向互聯網用戶提供收費服務或網站製作或任何其他服務的業務，中國法律顧問認為我們並無從事任何經營性互聯網信息服務業務，因此毋須獲得互聯網信息服務增值電信業務經營許可證。

國家互聯網信息辦公室（「網信辦」）於2021年7月發佈《網絡安全審查辦法（修訂草案徵求意見稿）》（「徵求意見稿」）。根據徵求意見稿，關鍵信息基礎設施運營者採購網絡產品和服務或者開展數據處理活動，影響或者可能影響國家安全的，應當進行網絡安全審查。再者，掌握超過一百萬用戶個人信息的關鍵信息基礎設施運營者赴國外上市，必須向網絡安全審查辦公室申報網絡安全審查。

根據徵求意見稿以及當中條文的字面解釋，中國法律顧問告知我們網絡安全審查在以下三種情況下方會適用：

- 運營者採購網絡產品和服務影響或可能影響國家安全的情況；
- 運營者開展數據處理活動影響或可能影響國家安全的情況；及
- 掌握超過100萬用戶個人信息的運營者擬赴國外上市。

根據徵求意見稿當中條文的字面解釋，中國法律顧問認為，基於下列理由網絡安全審查的強制性要求不適用於我們：

- 我們並無採購徵求意見稿所述對關鍵信息基礎設施的安全造成重大影響的網絡產品或服務；
- 我們的主要業務是提供物業管理服務而非數據處理。我們在業務所需範圍內收集、儲存及利用客戶信息。基於上述情況，中國法律顧問認為，我們在數據處理方面不存在影響或可能影響國家安全的情況；及
- 根據《中華人民共和國香港特別行政區基本法》，考慮到香港是中華人民共和國不可分割的一部分，故尋求赴香港聯交所上市不應視為徵求意見稿所指尋求赴國外上市的行為。

中國法律顧問進一步向我們指出，徵求意見稿目前處於徵求意見階段，尚未成為法律法規。

對房地產經紀業務的法律監管

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈，於1995年1月1日生效，並於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：(1)有自己的名稱和組織機構；(2)有固定的業務場所；(3)有必要的財產和經費；(4)有足夠數量的專業人員；(5)法律及行政法規規定的其他條件。

根據住房城鄉建設部、國家發改委、人力資源和社會保障部於2011年1月20日頒佈，於2011年4月1日生效並於2016年3月1日修訂的《房地產經紀管理辦法》，房地產經紀是指房地產經紀機構和房地產經紀人員為促成房地產交易，向委託人提供房地產居間、代理等服務並收取佣金的行為。設立房地產經紀機構和分支機構，應當具有足夠數量的房地產經紀人員。房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，到住房城鄉建設(房地產)主管部門備案。

中國法律顧問及董事認為，我們旗下從事房地產經紀業務的附屬公司均已就房地產經紀服務向住房和城鄉建設（房地產）主管部門辦理經紀執照備案。

對供熱服務的法律監管

根據於1996年7月1日生效的《城市燃氣和集中供熱企業資質管理規定》，城市燃氣和供熱企業資質由各級部門審批。然而，相關法規已於2004年廢止以及中國各地區目前有關供熱企業所需相關資質的法規存在差異。就我們運營所在地（例如北京）而言，根據於2010年4月4日生效的《北京市供熱採暖管理辦法》（北京市人民政府第216號令），供熱單位應當向市政管理部門備案，而市政管理部門應當向社會公開相關備案信息。

根據於2007年10月1日生效的《城市供熱價格管理暫行辦法》，熱價原則上實行政府定價或者政府指導價，由省（區、市）人民政府價格主管部門或者經授權的市、縣人民政府制定。具備條件的地區，熱價可以由熱力企業（單位）與使用者協商確定。中國各地區有關供熱定價的法規存在差異。就我們運營所在地之一北京而言，根據於2018年4月1日生效的《北京市發展和改革委員會關於印發〈北京市定價目錄〉的通知》，城市集中供熱管網及區域鍋爐供熱價格由市價格主管部門釐定，及各區轄區內通過地熱、熱泵、水煤漿等新供熱方式生產的供熱價格由區人民政府釐定。

中國有關勞動保障的法律監管

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈，於1995年1月1日生效，並於2009年8月27日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國勞動法》，用人單位應當依法建立和完善規章制度，保障勞動者享有勞動權利以及履行勞動義務。用人單位必須建立、健全勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全規程和標準，防止勞動安全事故的發生，減少職業危害。勞動安全衛生設施必須符合相關國家標準。用人單位必須為勞動者提供符合國家規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動防護用品，對從事有職業危害

作業的勞動者應當定期進行健康檢查。從事特種作業的勞動者必須經過專門培訓並取得特種作業資格。用人單位應當建立職業培訓制度，按照國家規定提取和使用職業培訓經費，根據單位實際，有計劃地對勞動者進行職業培訓。

根據全國人大常委會於2007年6月29日頒佈，於2008年1月1日生效，並於2012年12月28日修訂，於2013年7月1日生效的《中華人民共和國勞動合同法》及國務院於2008年9月18日頒佈，並於同日生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》(國務院第535號令)，通過勞動合同管理用人單位及勞動者雙方關係，並包含有關勞動合同條款的具體規定。同時，其規定勞動合同須以書面擬定，經充分磋商並達成共識後，用人單位與勞動者可訂立固定期限勞動合同、無固定期限勞動合同或以完成一定工作任務為期限的勞動合同。與勞動者充分磋商並達成共識後或在符合法定條件的情況下，用人單位可依法終止勞動合同，並遣散其勞動者。於勞動合同法頒佈前訂立的勞動合同及於其有效期內存在的勞動合同應繼續獲履行。勞動合同法施行前已建立勞動關係，尚未訂立書面勞動合同的，應當自勞動合同法施行起一個月內訂立。

根據於2014年1月24日頒佈並於2014年3月1日生效的《勞務派遣暫行規定》，用人單位只能在臨時性、輔助性或者替代性的工作崗位上使用被派遣勞動者，並應嚴格控制勞務派遣用工數量，不得超過其用工總量的10%。

根據全國人大常委會於2010年10月28日頒佈，並於2011年7月1日生效及於2018年12月29日進一步修訂的《中華人民共和國社會保險法》，職工應當參加基本養老保險、基本醫療保險及失業保險。由用人單位和職工共同繳納基本養老、醫療及失業保險費。職工亦應當參加工傷保險及生育保險，應由用人單位而非職工來繳納工傷保險費及生育保險費。用人單位應根據《中華人民共和國社會保險法》的規定向當地社會保險經辦機構申請辦理社會保險登記。用人單位不辦理社會保險登記的，由社會保險行政部門責令限期改正；逾期不改正的，對用人單位處應繳社會保險費數額一倍以上

及三倍以下的罰款，對其主管人員和其他直接責任人員處人民幣500元以上至人民幣3,000元以下的罰款。此外，保險法強調了未遵守詳細訂明的相關社會保險法律、法規的用人單位的法律責任及職責。

根據國務院於1999年4月3日頒佈，於同日生效，並於2002年3月24日及2019年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》，職工個人繳存的住房公積金和職工所在單位為職工繳存的住房公積金，屬職工個人所有。單位應當按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或者少繳。單位應當向住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。單位違反法律及相關規定不辦理住房公積金繳存登記或者不為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續的，由住房公積金管理中心責令限期辦理；逾期不辦理的，處人民幣10,000元以上至人民幣50,000元以下的罰款。違反相關條例的規定，單位逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。

根據中共中央辦公廳及國務院辦公廳於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，將基本養老保險費、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》以及於2018年9月21日頒佈的《人力資源社會保障部辦公廳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》，承擔社保費徵繳的所有地方部門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持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得對包括民營企業在內的繳費人以前年度欠費自行組織開展集中清繳。

中國有關知識產權的法律監管

商標法

商標受全國人大常委會於1982年8月23日頒佈，於1983年3月1日生效，並於1993年2月22日、2001年10月27日、2013年8月30日及2019年4月23日修訂的《中華人民共和國商標法》以及國務院於2014年4月29日採納，並於2014年5月1日生效的《中華人民共和國商標法實施條例》保護。工商行政管理總局商標局主管商標註冊，並授予註冊商標10年的有效期。註冊商標有效期滿，需要繼續使用的，每次續展註冊的有效期為十年。商標註冊人可以通過簽訂商標使用許可合同來許可他人使用其註冊商標。許可人應當將商標使用許可報商標局備案。就商標而言，商標法在處理商標註冊時採用「申請在先」原則。如果正在申請註冊的商標與他人在同一或者近似商品或服務已經註冊的或者初步審定和批准後的另一商標相同或者近似，該商標註冊申請可能會被駁回。申請商標註冊不得損害他人現有的在先權利，也不得以不正當手段搶先註冊他人已經使用並有一定影響的商標。

著作權法

全國人大常委會於1990年9月7日頒佈，於1991年6月1日生效，並於2001年10月27日、2010年2月26日及2020年11月11日修訂的《中華人民共和國著作權法》規定，中國公民、法人或其他組織的作品，包括以文字、口述等形式創作的文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及計算機軟件，不論是否發表，均由其享有著作權。著作權持有人享有多種權利，包括發表權、署名權及複製權等。

國家版權局於2002年2月20日頒佈，並於同日生效的《計算機軟件著作權登記辦法》規管軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合同以及軟件著作權轉讓合同登記。中國國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作，並認定中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心將向符合《計算機軟件著作權登記辦法》及國務院於1991年6月4日頒佈，於2001年12月20日修訂，並於2011年1月8日及2013年1月30日進一步修訂的《計算機軟件保護條例》規定的計算機軟件著作權申請人授出登記證書。

根據最高人民法院於2012年12月17日頒佈、於2013年1月1日生效，並於2020年12月29日修訂的《最高人民法院關於審理侵害信息網絡傳播權民事糾紛案件適用法律若干問題的規定》，網絡用戶或網絡服務提供者未經許可，通過信息網絡提供權利人享有信息網絡傳播權的作品、表演、錄音錄像製品的，人民法院應當認定其構成侵害信息網絡傳播權的行為。

域名

根據工業和信息化部於2017年8月24日頒佈，並於2017年11月1日生效的《互聯網域名管理辦法》，工業和信息化部負責中國互聯網網絡域名的管理工作。域名註冊服務原則上實行「先申請先註冊」。域名註冊申請人應當向域名註冊機構提交真實、準確及完整的域名註冊信息。

中國稅務法律法規

企業所得稅

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈，於2008年1月1日生效，並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》（「**企業所得稅法**」）及國務院於2007年12月6日頒佈及於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》（「**企業所得稅法實施條例**」），所有中國企業、外商投資企業及於中國設立生產及經營設施的外國企業均適用25%稅率的企業所得稅。該等企業分類為居民企業或非居民企業。依照外國（地區）法律成立但其實際管理機構（指對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構）在中國境內的企業被視為居民企業。因此，25%的稅率適用於彼等來源於中國境內、境外的所得。

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

增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈，於1994年1月1日生效，並於2017年11月19日最近修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及財政部於1993年12月25日頒佈，於同日生效，並於2008年12月15日及2011年10月28日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》（統稱「增值稅法」），在中國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務，銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的納稅人均應繳納增值稅。除增值稅法另行訂明外，銷售服務或無形資產的稅率為6%。

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

根據由財政部及國家稅務總局於2018年4月4日頒佈，並於2018年5月1日生效的《關於調整增值稅稅率的通知》，納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物的增值稅稅率已作出調整，原適用17%和11%增值稅稅率的，稅率分別調整為16%及10%。

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

城市維護建設稅及教育費附加

根據國務院於2010年10月18日頒佈，並於2010年12月1日生效的《國務院關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，自2010年12月1日起，1985年發佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》和1986年發佈的《徵收教育費附加的暫行規定》以及自1985年和1986年以來國務院及其他財稅主管部門發佈的其他法規、規章，同時適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

根據國務院於1985年2月8日頒佈，可追溯至1985年1月1日，並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納消費稅、增值稅及營業稅的單位和個人，均須繳納城市維護建設稅。城市維護建設稅以單位和個人實際繳納的消費稅、增值稅、營業稅稅額為計稅依據，分別與消費稅、增值稅、營業稅同時繳納。納稅人所在地為市區的，稅率為7%；納稅人所在地為縣城或鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣城或鎮的，稅率為1%。

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

中國外匯法律法規

國務院於1996年1月29日頒佈並於1996年4月1日起施行《中華人民共和國外匯管理條例》，後分別於1997年1月14日以及2008年8月5日經兩次修訂，為現行的主要外匯管理法規，適用於中國境內機構、境內個人的外匯收支或者外匯經營活動，以及中國境外機構、境外個人的外匯收支或者外匯經營活動。

中國人民銀行於1996年6月20日頒佈並於1996年7月1日起施行的《結匯、售匯及付匯管理規定》，對境內機構、居民個人、駐華機構及來華人員辦理結匯、購匯、付匯、開立外匯賬戶及對外支付等事宜作出了規定。

根據國務院於2014年10月23日頒佈的《國務院關於取消和調整一批行政審批項目等事項的決定》，國家外匯管理局及其分支局已取消對境外上市外資股項下境外募集資金調回結匯審批。

此外，根據國家外匯管理局於2014年12月26日頒佈的《國家外匯管理局關於境外上市外匯管理有關問題的通知》，境內公司應在境外上市發行結束之日起15個工作日內，到其註冊所在地外匯管理局辦理境外上市登記。境內公司通過境外上市募集的資金可調回境內或存放境外，資金用途應與文件及其他公開披露文件所列相關內容一致。

根據國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈的《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》，相關政策已經明確實行意願結匯的資本項目外匯收入（包括境外上市調回資金）可根據境內機構的實際經營需要在銀行辦理結匯；資本項目外匯收入意願結匯比例暫定為100%，國家外匯管理局可根據國際收支形勢適時對上述比例進行調整。

有關個人信息保護的法律及法規

根據2020年5月28日頒佈並於2021年1月1日生效的《中華人民共和國民法典》（取代《中華人民共和國民法總則》），自然人的個人信息受法律保護。任何組織或者個人需要獲取他人個人信息的，應當依法取得並確保信息安全，不得非法收集、使用、加工、傳輸他人個人信息，不得非法買賣、提供或者公開他人個人信息。

概覽

我們的歷史可追溯至1991年，彼時我們開始為住總集團開發的物業提供物業管理服務。本公司於2020年12月22日在中國成立為股份有限公司並成為本集團的控股公司，我們的業務乃通過旗下各附屬公司開展，業務組合包括物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

業務發展里程碑

下表載列我們的業務發展歷史中的主要里程碑：

年份	事件
1991年	北宇物業（我們其中一家主要營運附屬公司（定義見下文））在中國北京成立，並開始向住總集團開發的物業提供物業管理服務及供熱服務。
1999年	北宇物業通過ISO 9001:2000質量管理體系認證。 城承物業（我們其中一家主要營運附屬公司）通過ISO 9002質量管理體系認證。
2001年	北宇物業獲中國建設部評為中國首批物業管理一級資質企業之一。
2004年	城建置業（我們其中一家主要營運附屬公司）開始為城建大廈提供物業管理服務及資產營運服務。
2005年	城建置業通過ISO 9001:2000質量管理體系認證、ISO 14001:2004環境管理體系認證及GB/T 28001-2001職業健康與安全管理體系認證。

歷史、發展及公司架構

年份	事件
	城承物業通過ISO 9001:2000質量管理體系認證、ISO 14001:2004環境管理體系認證及GB/T 28001-2001職業健康與安全管理體系認證。
2007年	北宇物業通過ISO 14001:2004環境管理體系認證及GB/T 28001-2001職業健康與安全管理體系認證。 城承物業獲中國建設部評為物業管理一級資質企業。
2010年	城承物業當選為「中國物業管理協會理事單位」。
2012年	城建置業獲中國建設部評為物業管理一級資質企業。
2014年	北宇物業、天諾物業及北宇騰安(北宇物業的附屬公司)成為北京市市級行政事業單位物業服務定點政府採購項目單位。 天諾物業(北宇物業的附屬公司)開始在中國北京承接史家胡同及禮士胡同物業管理服務，首創胡同物業管理服務理念。
2015年	北宇物業正式進駐北京城市副中心項目，及成為首批進入北京城市副中心區域的物業服務公司之一。 城承物業開始提供房產經紀服務。

年份	事件
2017年	城承物業開始提供案場管理服務。 城建置業開始聯合北京市海淀區人民政府為中關村資本大廈提供商業運營及物業管理服務。
2018年	城建置業及北宇物業開始為北京城市副中心的政府辦公大樓項目提供物業管理服務。
2019年	北宇物業正式接管雄安新區城鄉管理中心，成為北京首批進駐雄安新區提供綜合物業管理服務的物業管理公司之一。
2020年	本公司成立。
2021年	根據中指院的資料，本公司在中國物業服務百強企業中排名第24。

我們的主要營運附屬公司

我們通過中國多家附屬公司開展業務。截至最後實際可行日期，我們共有13家直接及間接擁有的附屬公司，其中四家附屬公司由我們直接持有及全資擁有（「**主要營運附屬公司**」）。主要營運附屬公司的主要公司發展（包括主要股權變動）詳情載列如下：

1. 北宇物業

北宇物業主要於中國提供物業管理服務。

北宇物業（前稱北京市住宅建設總公司房屋管理修繕公司）於1991年6月21日在中國成立為全民所有制企業，初始註冊資本為人民幣1百萬元。於成立時，註冊資本人民幣1百萬元已由住總集團（前稱北京市住宅建設總公司）撥付予北宇物業。

於一系列的註冊資本增加後，北宇物業於2015年4月2日將其註冊資本增至人民幣30百萬元。

於2017年2月16日，北宇物業由全民所有制企業改制為國有全資有限公司，由住總集團全資擁有。

於2019年3月25日，北宇物業將其註冊資本由人民幣30,000,000元增至人民幣30,300,000元。於註冊資本增加後，北宇物業的股權架構維持不變。

其後，為發起及成立本公司，住總集團轉讓其於北宇物業的100%股權予本公司。有關詳情請參閱本節「一 重組」。

2. 城承物業

城承物業主要於中國提供物業管理服務。

城承物業於1995年5月8日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣0.5百萬元。於成立時，城承物業由北京市城建工程承發包公司及北京市城市建設工程開發公司分別擁有90%及10%。

於一系列的股份轉讓及註冊資本增加後，於2011年11月8日，城承物業由城建發展直接全資擁有，而其註冊資本增至人民幣5百萬元。為補充資本，於2019年7月9日，城承物業將其註冊資本增至人民幣15百萬元，於註冊資本增加後，城承物業的股權架構維持不變。

其後，為發起及成立本公司，城建發展轉讓其於城承物業的100%股權予本公司。有關詳情請參閱本節「一 重組」。

3. 城建置業

城建置業主要於中國提供物業管理服務。

城建置業於2001年6月22日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣50百萬元。於成立時，城建置業由城建集團及北京城建國際工程有限責任公司分別擁有80%及20%。

於一系列的股份轉讓後，於2006年12月30日，城建置業由城建集團直接全資擁有。

其後，為發起及成立本公司，城建集團轉讓其於城建置業的100%股權予本公司。有關詳情請參閱本節「一 重組」。

4. 重慶物業

重慶物業主要於中國提供物業管理服務。

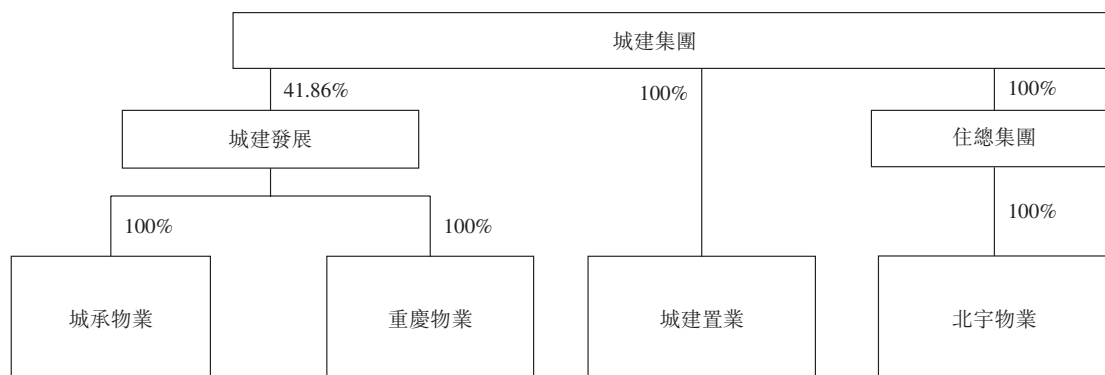
重慶物業於1999年9月15日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣0.5百萬元。於成立時，重慶物業由重慶燕城房地產開發有限責任公司及北京市城市建設工程開發公司分別擁有80%及20%。

於一系列的股份轉讓後，於2011年10月14日，重慶物業由城建發展直接全資擁有。為補充資本，於2013年6月9日，重慶物業將其註冊資本增至人民幣3百萬元，於註冊資本增加後，重慶物業的股權架構維持不變。

其後，為發起及成立本公司，城建發展轉讓其於重慶物業的100%股權予本公司。有關詳情請參閱本節「一 重組」。

重組

下圖列示本集團於緊接重組前的股權架構：



為籌備上市，本公司成立並成為本集團的控股公司，我們的業務乃通過旗下各附屬公司開展。

根據城建集團、城建發展、住總集團及天街集團於2020年12月18日訂立的發起人協議（「**發起人協議**」），本公司於2020年12月22日於中國成立為股份有限公司，註冊資本為人民幣110,000,000元，由110,000,000股每股面值人民幣1.00元的已發行內資股組成。

發起人為成立本公司而實施的步驟如下：

1. 根據發起人協議及本公司與城建集團於2020年12月25日訂立的轉讓協議，城建集團同意認購本公司的38,779,865股內資股，並為此將其直接持有的城建置業的100%股權轉讓予本公司。上述交易的代價乃參考城建置業截至2020年9月30日的評估價值經公平磋商後釐定。相關交易已於2021年3月31日完成。
2. 根據發起人協議及本公司與城建發展於2020年12月25日訂立的轉讓協議，城建發展同意認購本公司的49,092,189股內資股，並為此將其直接持有的城承物業及重慶物業的100%股權轉讓予本公司。上述交易的代價乃參考城承物業及重慶物業截至2020年9月30日的評估價值經公平磋商後釐定。城承物業及重慶物業的相關交易已分別於2020年12月30日及2021年1月11日完成。

歷史、發展及公司架構

3. 根據發起人協議及本公司與住總集團於2020年12月24日訂立的轉讓協議，住總集團同意認購本公司的20,881,485股內資股，並為此將其直接持有的北宇物業的100%股權轉讓予本公司，再額外作出現金出資人民幣43百萬元。上述交易的代價乃參考北宇物業截至2020年9月30日的評估價值經公平磋商後釐定。相關交易已於2020年12月29日完成。於重組時，北宇物業根據日期為2020年12月1日的資產轉讓協議將若干物業（「該等物業」）無償轉讓予住總集團。該等物業由北宇物業持作自用或租賃。該等物業並無充分的業權證明。本集團將有關該等物業的轉讓列為視作向城建集團的分派。
4. 根據發起人協議，天街集團同意認購本公司的1,246,461股內資股，並為此作出現金出資人民幣10百萬元。相關交易已於2020年12月30日完成。

本公司成立時的股權架構載列如下：

發起人名稱	所持股份數目	持股百分比	出資方式
城建集團	38,779,865	35.25%	股權
城建發展	49,092,189	44.63%	股權
住總集團	15,521,702	14.11%	股權
	5,359,783	4.87%	現金
天街集團	1,246,461	1.13%	現金
總計	110,000,000	100%	—

發起人的詳情載列如下：

城建集團為隸屬於北京市人民政府的國有全資企業。其前身為於1983年6月成立的北京市城市建設工程總公司。於1993年11月8日，經北京市人民政府批准，城建集團於中國成立。截至最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣7,500,000,000元。其主要從事授權進行國有資產經營管理、承擔各類型工業、能源、交通、民用、市政工程建设項目總承包、承包境外工程項目及房地產開發等業務。

歷史、發展及公司架構

城建發展為城建集團的非全資附屬公司。其為一家於1998年12月30日在中國成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市（股票代碼：600266）。截至最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣2,256,537,600元。截至最後實際可行日期，城建發展由城建集團持有41.86%，而城建發展其餘股東概無持有其5%以上的股權。其主要從事房地產開發、銷售商品房、投資及投資管理。如城建發展所確認，根據中國法律法規、上海證券交易所股票上市規則及城建發展的公司章程，上市毋須經城建發展股東批准。

住總集團為一家國有全資有限公司。其前身為於1983年5月成立的北京市住宅建設總公司。於1993年10月5日，經北京市人民政府批准，住總集團於中國成立。於2019年11月被城建集團吸收合併後，住總集團成為城建集團的全資附屬公司。截至最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣1,743,035,000元。其主要從事承擔各類型工業、能源、交通、市政、民用工程建設項目總承包、承包境外工程項目及房地產開發等業務。

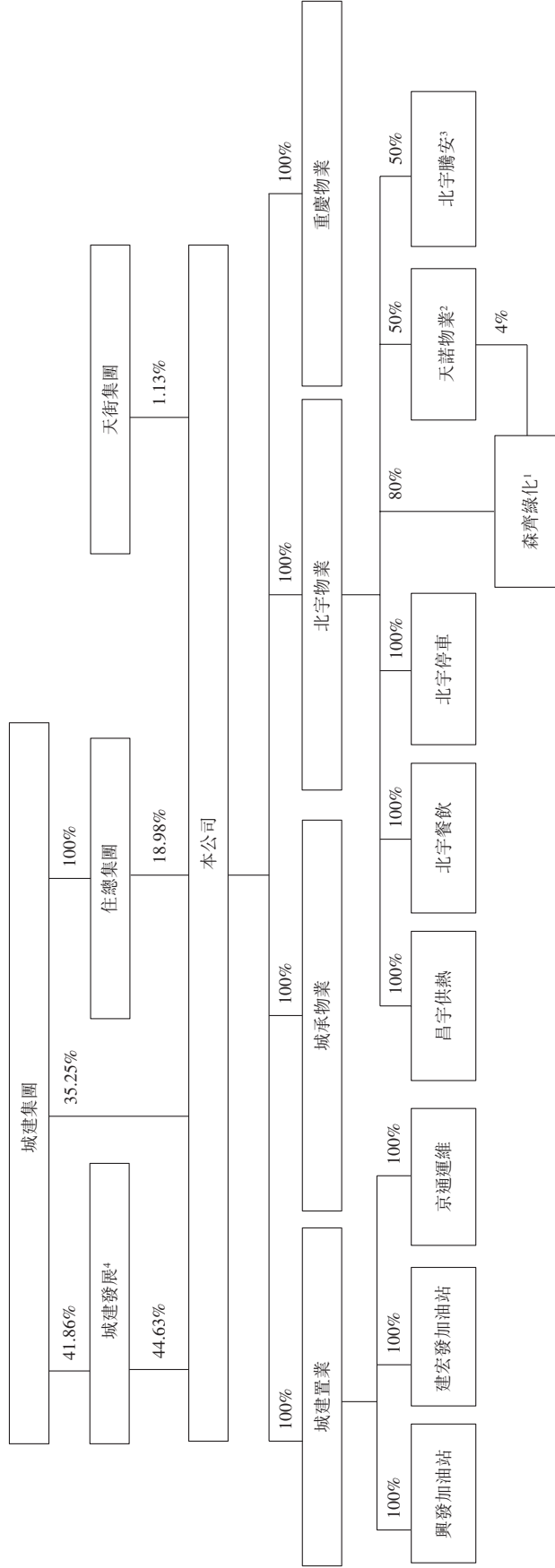
天街集團為由北京市東城區人民政府國有資產監督管理委員會及北京市財政局分別持有90%及10%的國有全資企業。其於2004年8月16日在中國成立。截至最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣2,845,117,647元。其主要從事投資及資產管理、房地產開發、物業管理。

我們的中國法律顧問已確認，截至最後實際可行日期，我們已就本公司在中國的重組獲取相關批文或作出備案（倘適用）。

各控股股東（即城建集團、住總集團及城建發展）已向聯交所及我們作出承諾，且彼等均會受到上市規則第10.07條項下禁售規定限制。有關詳情，請參閱「包銷－根據上市規則向聯交所作出的承諾」。

公司架構

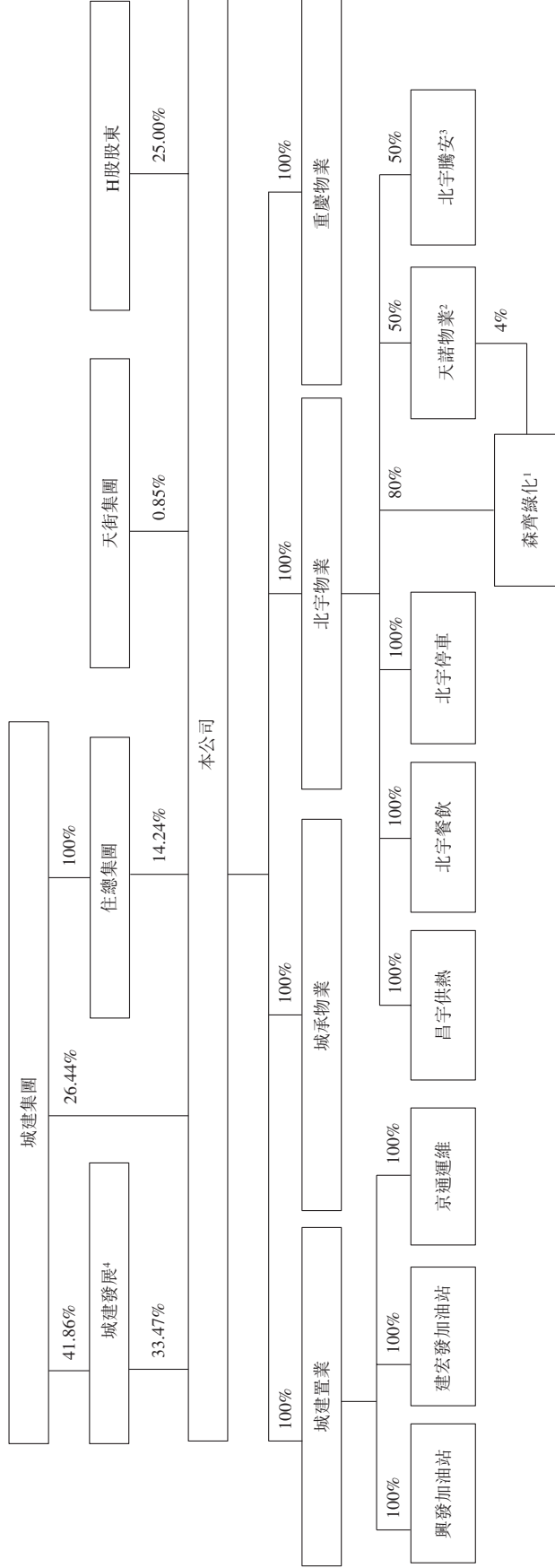
下圖載列我們於重組完成後及緊接全球發售前的簡化公司架構(圖中實體全部於中國成立)：



附註：

1. 森齊綠化的其餘16%股權由本公司控股股東住總集團的全資附屬公司北京衡其投資管理有限責任公司持有。
2. 天諾物業的其餘50%股權由北京住總房地產開發有限責任公司持有，而北京住總房地產開發有限責任公司為住總集團的附屬公司(由住總集團及其全資附屬公司擁有96.57%及通過其非全資附屬公司擁有3.43%)。
3. 北宇騰安其餘50%股權由李建樓(亦為北宇騰安的董事長兼總經理)、袁慧、陳曉帆及劉鐵靜(彼等均為本集團僱員)分別持有23%、10%、10%及7%。除上文所述者外，北宇騰安該等其餘股東概無與本公司有其他關連關係。
4. 城建發展其餘股東概無持有其5%以上的股權。

下圖載列本公司於緊隨全球發售完成後（假設超額配股權並無獲行使）的簡化公司架構（圖中實體全部於中國成立）：



附註：

1. 森齊綠化的其餘16%股權由本公司控股股東住總集團的全資附屬公司北京衡其投資管理有限責任公司持有。
2. 天諾物業的其餘50%股權由北京住總房地產開發有限責任公司持有，而北京住總房地產開發有限責任公司為住總集團的附屬公司（由住總集團及其全資附屬公司擁有96.57%及通過其非全資附屬公司擁有3.43%）。
3. 北宇騰安的其餘50%股權由李建樓（亦為北宇騰安的董事長兼總經理）、袁慧、陳曉帆及劉鐵靜（彼等均為本集團僱員）分別持有23%、10%及7%。除上文所述者外，北宇騰安該等其餘股東概無與本公司有其他關連關係。
4. 城發展其餘股東無持有其5%以上的股權。

概覽

我們是一家立足首都的物業管理服務綜合運營商。我們具備超過30年的運營歷史，旗下附屬公司於物管服務領域累積了豐富經驗，推動我們的價值增長，使我們從其他市場參與者當中脫穎而出。我們常年為首都企事業單位和居民提供多元化物業管理服務。我們是全國知名的物業管理品牌，是最先走進北京胡同物業管理的物業管理服務提供商，承擔了國家體育場（鳥巢）、政府辦公大樓、國資委控制的企業集團等在市場上具影響力的項目的物業管理及相關服務。

截至2021年5月31日，我們的簽約建築面積和在管建築面積分別為32.3百萬平方米和30.5百萬平方米。截至同日，我們於京津冀地區的在管建築面積為27.3百萬平方米，佔我們截至同日在管建築面積的89.4%。截至2020年12月31日，我們的簽約建築面積和在管建築面積分別為31.0百萬平方米和29.1百萬平方米，根據中指院的資料，按2020年的在管建築面積計，我們於中國物業管理行業的市場份額為0.1%。截至同日，我們於京津冀地區的在管建築面積為26.0百萬平方米，佔我們截至同日在管建築面積的89.3%。根據中指院的資料：

- 按綜合實力計，我們在2021年中國物業服務百強企業中排名第24⁽¹⁾；
- 按截至2020年12月31日在北京的在管建築面積計，我們在2021年中國物業服務百強企業中排名第三；
- 按2020年的總收入計，我們在總部位於京津冀地區的2021年中國物業服務百強企業中排名第九；及
- 按2020年的增值服務收入計，我們在總部位於京津冀地區的2021年中國物業服務百強企業中排名第六。

我們提供多業態、多元化的物業管理服務，為打造特色服務品牌創造獨一無二的競爭優勢。截至2021年5月31日，我們共管理183個物業，包括121個住宅物業、29個商業物業、26個公共及其他物業以及七個胡同社區，在管建築面積分別為21.4百萬平方米、1.2百萬平方米、1.6百萬平方米及6.4百萬平方米。作為物業管理服務的延伸，

(1) 根據中指院的資料，綜合實力乃經考慮管理規模、經營績效、服務質量、發展潛力及社會責任等多項指標後評估。更多詳情請參閱「技術詞彙表－綜合實力」。

我們提供(i)案場及樣板間管理和交付前支持服務、租戶招攬及管理服務等非業主增值服務；及(ii)供熱服務、餐飲服務、房產經紀服務和車位運營服務等社區增值服務。根據中指院的資料，截至2018年、2019年、2020年12月31日止年度各年以及截至2021年5月31日止五個月，我們增值服務收入佔總收入的百分比超過32%，顯著高於2021年中國物業服務百強企業的平均水平22%。

於往績記錄期，我們實現穩健的財務增長。我們的收入由2018年的人民幣917.9百萬元增加18.8%至2020年的人民幣1,090.6百萬元，而我們的年內盈利由2018年的人民幣41.4百萬元增加66.2%至2020年的人民幣68.8百萬元。根據中指院的資料，按2020年的收入計，我們於中國物業管理行業的市場份額為0.2%。我們的收入由截至2020年5月31日止五個月的人民幣424.2百萬元增加12.8%至截至2021年5月31日止五個月的人民幣478.5百萬元，而我們的期內盈利由截至2020年5月31日止五個月的人民幣36.9百萬元增加至截至2021年5月31日止五個月的人民幣38.4百萬元。

競爭優勢

我們相信，我們的成功主要歸因於以下競爭優勢：

我們深耕京津冀地區，在首都區域具備強大服務能力，業務輻射全國

我們是一家立足首都的物業管理服務綜合運營商。我們具備30年的營運歷史，旗下附屬公司於物管服務領域累積了豐富經驗，推動我們的價值增長，使我們從其他市場參與者當中脫穎而出。我們常年為首都企事業單位和居民提供多元化物業管理服務，逐漸形成以北京為立足點，把握京津冀地區協同發展機遇，輻射全國的服務版圖。我們是全國知名的物業管理品牌，是最先走進北京胡同物業管理的物業管理服務提供商，承擔了國家體育場（鳥巢）、政府辦公大樓、國資委控制的企業集團等在市場上具影響力的項目的物業管理及相關服務，並擔任了中國物業管理協會理事單位、北京物業管理協會副會長單位，連續數年榮登中指院發佈的「中國物業服務百強企業」、「中國特色物業服務領先企業」，獲得《中國物業管理》評選的「中國物業管理最具成長潛力企業」等榮譽稱號，所管理的數個住宅、寫字樓先後獲評全國物業管理示範項目及／或北京市物業管理示範項目。

截至2021年5月31日，我們的簽約建築面積和在管建築面積分別為32.3百萬平方米和30.5百萬平方米。截至2021年5月31日，我們於京津冀地區的在管建築面積為27.3百萬平方米，佔我們截至同日在管建築面積的89.4%。根據中指院的資料，在2021年中國物業服務百強企業中，按綜合實力及截至2020年12月31日在北京的在管建築面積計，我們分別排名第24及第三，在總部位於京津冀地區的2021年中國物業服務百強企業中，按2020年的總收入計排名第九，按2020年增值服務收入計排名第六。我們還是胡同物業管理服務的行業領跑者及標準制訂者。截至2021年5月31日，我們在管的物業管理項目總數為183個，分佈在中國九個省市。

於往績記錄期，我們抓住了京津冀地區協同發展的機遇和中國物業管理行業廣闊的發展潛力，充分發揮了首都物業市場資源優勢，不斷擴大在管建築面積，獲得穩健的財務回報。我們的收入由2018年的人民幣917.9百萬元增加18.8%至2020年的人民幣1,090.6百萬元，而我們的年內盈利由2018年的人民幣41.4百萬元增加66.2%至2020年的人民幣68.8百萬元。我們的收入由截至2020年5月31日止五個月的人民幣424.2百萬元增加12.8%至截至2021年5月31日止五個月的人民幣478.5百萬元，而我們的期內盈利由截至2020年5月31日止五個月的人民幣36.9百萬元增加至截至2021年5月31日止五個月的人民幣38.4百萬元。

過去幾年，中國政府實施國家發展戰略，北京大興國際機場、2022年北京冬奧會及冬殘奧會、北京城市副中心、雄安新區公共設施等大型基建項目數量大幅增長，帶動京津冀地區物業管理服務需求增長。根據中指院的資料，在地方層面，北京市人民政府陸續出台擴大物業管理服務覆蓋範圍、軍隊物業市場化、胡同物業管理市場化等一系列政策，京津冀地區物業管理服務的覆蓋率實現了大幅提升，物業管理行業擁有廣闊的發展空間。根據中指院預測，至2025年末，京津冀地區的總在管建築面積將達到約29億平方米，自2020年起的複合年增長率達6.2%，超過全國平均水平，而預計2025年京津冀地區按收入計的市場規模亦將增加至人民幣950億元。我們相信，未來我們將受益於京津冀地區協同發展的紅利，保持京津冀地區領先地位的同時，開拓全國經濟發達地區市場，進一步拓展全國服務版圖。

我們依託股東方的資源優勢和品牌實力，為業務持續發展、特色化經營提供強勁支撐

我們的股東方包括城建集團及其附屬公司（包括城建發展和住總集團）、城建發展、住總集團以及天街集團，這些股東一直且繼續為我們業務發展的強大後盾。重組和本公司成立是在首都國資國企改革的大背景下，按照國企改革三年行動方案，推動首都國資國企改革創新，加快推進國企混合所有制改革的要求下應運而生，獲得了北京國資委和東城區政府的大力支持。

城建集團是全國領先的龍頭建築企業，旗下附屬公司包括城建發展（股份代號：600266.SH）及北京城建設計發展集團股份有限公司（股份代號：1599.HK）等兩家上市公司，2019年與住總集團合併重組進一步壯大了集團實力，重組後城建集團位列ENR全球大承包商第13位、中國企業500強第177位。城建集團業務板塊多元，涵蓋城建工程、城建地產、城建設計、城建園林、城建置業、城建資本、城建國際、城建文旅、城建服務等九個業務板塊，形成完整的產業鏈閉環。截至2020年12月31日，北京城建集團進行開發或施工的在建工程項目總建築面積達75.4百萬平方米。截至2020年12月31日，北京城建集團總資產達人民幣3,475億元。截至同日，北京城建集團有土地儲備50.3百萬平方米及進行開發的房地產項目在建建築面積12.4百萬平方米。截至2020年12月31日止年度，北京城建集團錄得收入人民幣1,252億元及盈利人民幣48億元，僱員總數為33,432人。

城建發展主要經營房地產開發業務，是中國房地產上市公司品牌價值10強企業（國有）、中國房地產上市公司綜合實力100強企業，業務地域以京津冀地區為重心，輻射至川渝、山東、海南等地區。住總集團是在建安施工、地產開發及現代服務方面有優良往績，跨行業、跨地區經營的大型企業，有超過30家全資附屬公司、控股公司、聯營公司及事業部。天街集團系北京市東城區最大的國有文旅企業，文化旅遊業務作為其戰略佈局的主業之一，主要包含文化地產、文化資產經營、文博旅遊三大業務板塊，為文化、地產、產業園區、創新業態深度融合發展的平台。天街集團已成功打造定位於胡同文化和現代宜居理念結合的住宅社區和前門文化體驗式消費街區、玉河文化產業園以及北京喜劇院、北京皇城藝術館等一批文化精品設施，是東城區「文化強區」及「首都核心功能承載區」的重要實施主體。

於往績記錄期，我們與北京城建集團及東城區保持緊密的合作關係，為其開發、擁有、建造或建造中及／或管理的眾多項目提供物業管理服務及增值服務，實現多元化、特色化經營。截至2021年5月31日，我們來自北京城建集團及其各自的合營企業或聯營公司的在管建築面積為18.3百萬平方米，呈現穩定增長，並有望持續增長。截至同日，我們來自北京城建集團及其各自的合營企業或聯營公司的在管建築面積佔我們總在管建築面積的59.8%。此外，我們順應中國政府對施工現場安全生產標準化管理的行業趨勢，率先切入了施工現場標準化物業管理服務板塊。截至2021年5月31日，我們已經為北京政府機關辦公大樓的多個施工現場提供物業管理服務。北京城建集團有大量土地儲備及在建建築面積，我們相信我們在建築施工現場進行物業管理將大有前景。截至同日，我們來自北京城建集團的在管建築面積約為280,000平方米，佔北京城建集團截至同日持有物業的總建築面積約19.3%。隨著我們進一步滲透到北京城建集團未開發的物業市場，我們預計我們的在管建築面積及市場份額將繼續蓬勃發展。

依託股東方的資源優勢，我們相信，股東方地產開發業務的穩健擴張，能夠為我們提供一個穩定的物業管理項目業務增長機會，並進一步挖掘歷史文化風貌等物業類型的特色化物業管理業務潛力，使我們在與股東方的長期密切合作中持續受益，更有效地篩選優質項目，不斷鞏固、提升自身在京津冀地區乃至全國物業管理服務行業的競爭優勢，打造規模化、優質化、特色化的物業管理品牌。

我們提供多業態、多元化的物業管理服務，為打造特色服務品牌創造獨一無二的競爭優勢

我們不僅為住宅物業、商業物業提供服務，並且能夠為重點基建項目、政府機關辦公區、大型企業集團企業總部及歷史文化風貌等物業類型提供全方位的物業管理服務。我們是全國首批進入北京城市副中心及雄安新區、首批建立胡同物業管理服務標準的首都國有物業管理公司，代表性在管項目如國家體育場（鳥巢）、國家石油天然氣管網集團寫字樓及史家胡同等項目。截至2021年5月31日，我們在管183個物業的建築面積為30.5百萬平方米，其中包括了121個合計21.4百萬平方米的住宅物業、29個合計1.2百萬平方米的商業物業、26個合計1.6百萬平方米的公共及其他物業以及七個合計6.4百萬平方米的胡同社區。我們相信，在未來物業管理服務行業的發展中，隨著文化旅遊、歷史風貌的保護特別是在北京受到日益重視，我們多元化、多業態的全方位服務能力，將為我們實現差異化發展、打造特色品牌提供無可比擬的競爭優勢。

基於我們在物業管理方面的豐富經驗，作為物業管理服務的延伸，我們提供多種增值服務，包括(i)非業主增值服務，如案場及樣板間管理和交付前支持服務以及租戶招攬及管理服務；及(ii)社區增值服務，如供熱服務、餐飲服務、房產經紀服務和車位運營服務。具體而言，我們的案場及樣板間管理和交付前支持服務擁有穩定的客戶群，使我們在中國首都市場成為知名品牌。截至最後實際可行日期，我們的供熱服務涵蓋約42,000戶共約4.1百萬平方米總建築面積。對於我們的餐飲服務，「立康烤鴨店」已成為知名老字號餐廳品牌。根據中指院的資料，截至2018年、2019年、2020年12月31日止年度各年以及截至2021年5月31日止五個月，我們增值服務收入佔總收入的百分比超過32%，顯著高於2021年中國物業服務百強企業的平均水平22%。

通過持續發展非業主增值服務及社區增值服務，我們進一步豐富我們的服務組合，提升服務能力，挖掘服務價值，打造人性化、一站式的客戶服務體驗，從而進一步優化樹立我們的品牌聲譽。我們相信，我們多元化、多業態的全方位服務能力，能夠助力我們打造與眾不同的物業管理品牌，提升客戶體驗，為我們贏得優秀的用戶口碑，獲得額外的品牌溢價。

我們持續提供高品質的服務，通過數字化、智能化信息系統的管理，降本增效措施成果顯現

我們堅持不懈地追求卓越服務品質，從而促進業務增長。我們通過提供優質的物業管理服務，為客戶打造上乘的使用體驗，提升客戶忠誠度，為向龐大的潛在客戶群提供全方位、多元化的增值服務打下了堅實的基礎。為確保方案的嚴格執行，我們成立了稱職的質量控制團隊，實施全面的質量控制制度來監督僱員及供應商的服務質量。此外，我們設有標準化運營手冊，指導服務標準。

我們實施信息技術基礎設施升級來加強企業競爭力，降低運營成本及減少對人力勞動的依賴。我們緊貼市場數字化發展趨勢，自主開發綜合智能管理系統，將我們面向業主及業務夥伴的服務平台與物業管理服務及智能辦公方面的內部系統相結合。

我們自主研發智慧財務管理系統、智慧巡視巡檢系統和遠程設備管理系統並應用於日常管理服務，構建智慧管理駕駛艙及E生活服務平台，進一步提升服務質量。我們引入智能機器人及其他智能解決方案提升設備運營效率，實現系統自動監控，降低項目運營成本，提升管理效能。接訴即辦服務系統高效處理客戶各類訴求，提升客戶滿意度。我們將繼續構建智慧運營平台，積極應用智能軟硬件，形成科技賦能下的核心競爭力。

近年來，在物業管理行業整體面臨勞動用工成本上升之際，我們通過科技手段的廣泛運用和有效的成本管控措施，提高綜合管理效率，有效控制了項目營業成本。於往績記錄期，截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年5月31日止五個月，我們人工成本佔總收入的百分比持續下跌，分別為42.2%、39.7%、35.9%及37.2%。

我們憑藉立足首都的區位優勢，圍繞胡同物業管理和城市更新改造，打造獨具北京服務特色的物管行業品牌

我們總部位於中國首都北京，具有廣闊的物業管理市場區位資源優勢。北京是中國的政治中心、文化中心、國際交往中心和科技創新中心。根據中國政府發佈的政策，北京市須通過四個服務履行對中國中央政府的服務責任，即(i)為黨政軍領導機關工作服務，(ii)為國家國際交往服務，(iii)為國家教育、科技、文化和衛生事業服務，及(iv)為改善人民群眾生活服務。我們的「北京服務特色」物業管理品牌的精粹，在於四個服務與我們的主業定位相互契合。我們的國資背景和良好的企業信譽，讓我們能夠在服務和保障首都黨政機關、首都企業單位和居民的過程中，積極履行自身的政治責任和社會責任。我們的在管物業包括住宅物業、政府辦公物業、商業物業、醫院物業、教育物業、公共物業等。我們的部分在管物業例舉如下：

- **為黨政軍領導機關工作服務**：國家機關事務管理局及中國人民解放軍陸軍的物業。我們是國家機關事務管理局2018年至2020年的物業管理服務提

供商、中國人民解放軍陸軍後勤部服務提供商及北京市行政機構2020年至2022年指定物業服務提供商。

- **為國家國際交往服務：**北京大興國際機場海關綜合樓及國家體育場（鳥巢）。我們曾服務國慶70週年閱兵、全國人民代表大會及中國人民政治協商會議、一帶一路論壇、北京世界園藝博覽會及其他重大國際交流活動。
- **為國家教育、科技、文化和衛生事業服務：**北京大學附屬中學、北京地壇醫院及琉璃廠西街。於COVID-19疫情期間，我們為北京地壇醫院及北京小湯山醫院重建項目提供物業管理服務。此外，我們的服務涵蓋多個文化遺址保護單位及學校。
- **為改善人民群眾生活服務：**眾多住宅及胡同物業。我們的服務項目不僅涵蓋物業管理服務，還有非業主增值服務及社區增值服務。

作為在京津冀地區規模領先的國有物業管理服務提供商，我們的市場份額可觀、業績增長穩健，具有明顯的地理區位優勢。根據中指院的資料，我們將進一步受益於京津冀地區協同發展的國家戰略，從而實現業務的更快發展。北京新版城市總規提出以首都功能核心區為核心，建設北京城市副中心、建設雄安新區，形成「一核兩翼」的城市發展格局。2022年北京冬奧會及冬殘奧會即將在北京舉辦，京津冀地區未來的發展必將為我們創造出更大的區位資源優勢。此外，截至2021年5月31日，在北京城市副中心首批投入使用的12幢寫字樓中，五幢由北京城建集團建設，總在管建築面積約800,000平方米的六幢由我們管理。截至同日，北京城建集團於北京城市副中心及雄安新區有119個在建項目，建築面積為10.4百萬平方米。憑藉我們豐富的物業管理服務經驗及股東的支持，我們將能夠把握京津冀地區帶來的機會。

具有北京特色的胡同物業能夠給我們帶來可觀的業務增量。2020年北京市規劃和自然資源委員會出台的《首都功能核心區控制性詳細規劃(街區層面)(2018年—2035年)》提出，統籌推進央產房、老舊小區和平房區物業管理，引入市場化的物業管理公司。平房區要探索建立符合實際的物業管理模式，實現物業管理全覆蓋。我們的胡同管理歷史可追溯至2014年，根據中指院的資料，我們為當時首家在北京市提供胡同管理服務的專業物業管理公司。截至2021年5月31日，我們共管理335條胡同，在管胡同建築面積約6.4百萬平方米，2020年合同總額人民幣70百萬元，在北京胡同總數佔比超30%，是胡同物管服務領域的領跑者和標準制定者。我們發佈的《北京胡同物業服務標準》、《北京胡同物業服務作業指導手冊》填補了行業標準空白，並引領了胡同物管業態發展。為認證我們在胡同管理方面的先發動向及領先市場地位，我們於2018年至2021年連續四年獲中指院譽為「中國特色物業服務領先企業—引領胡同物業服務創新發展」。根據中指院預測，受胡同居民對更佳生活的需求持續增加以及政府有意推廣專業精細城市管理所推動，北京市政府傾向使專業物業管理服務提供商參與如胡同管理等更多城市管理職能。有鑒於此，截至2025年末，北京市胡同物業市場規模預計將達人民幣720百萬元，總建築面積31.8百萬平方米。我們認為北京市在胡同管理方面存在大量市場機遇，對於如我們般在胡同管理方面擁有廣泛經驗及備受認可的物業管理服務提供商而言更是如此。此外，我們視胡同管理為城市社區運作及服務發展的起步點，尤其是鑒於社區—街區—街道三級公共服務生活圈的建立。根據中指院的資料，鑒於政策推廣城市治理系統及治理能力現代化，中國若干城市已部署其城市精細管理政策，鼓勵物業管理公司參與提供公共服務及城市治理。根據中指院的資料，由於城市社區運作及服務對物業管理服務提供商的營運規模以及資源規劃及分配能力的專業方面有著較高要求，如我們般在與政府合作、管理胡同等公共處所及服務公眾方面有豐富經驗的物業管理公司將擁有先入者優勢擴張該等服務的領域，以承接更多城市管理職能。

我們在向胡同居民及公眾提供服務方面的豐富經驗將有利於擴展服務範圍至城市大眾，多元化城市衛生及環境美化、維持公共秩序、城市園藝及綠化以及維護市政設施的服務組合及教育、文旅、兒童看護及老人看護等增值服務。我們相信，我們的先發優勢和絕對領先的胡同物管市場地位將使我們能夠把握胡同物業及城市服務的發展機遇並進一步擴大我們的市場份額。

北京快速增長的城市更新和老舊小區改造需求，將給我們帶來廣闊的市場前景。《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和2035年遠景目標綱要》提出，中國政府要加快推進城市更新，改造提升老舊小區、老舊廠區、老舊街區和城中村等存量片區功能。2020年7月1日，北京市住房和城鄉建設委員會等四部委聯合印發《關於開展危舊樓房改建試點工作的意見》，對危舊樓房通過翻建、改建或適當擴建方式進行改造，推進城市有機更新。截至2021年5月31日，我們成功協助引入政府投資人民幣226.6百萬元對39個小區進行升級改造，從而擴張我們的物業管理組合。用於綠化社區及升級環境、翻新文化、體育及其他便利設施、升級人臉辨識及監控系統、維修社區道路及外牆油漆的政府投資，亦將有助長遠降低我們的運營成本。根據中指院預測，截至2025年末，北京市城市更新改造物業市場規模預計將達人民幣684億元，建築面積8.0百萬平方米。我們將進一步在全國層面落地實施城市更新和老舊小區改造提升的政策，在加裝電梯、綠化環境、設備改造、車位運營、外牆保溫等方面深入參與改造提升和社區治理，改善社區環境、提升服務品質。憑藉在住宅物業及胡同物管市場的領先地位和豐富經驗，我們相信我們有能力把握首都城市更新市場未來的增長機會，打造獨具北京服務特色的物管行業品牌。

我們擁有經驗豐富及專業的管理團隊，輔以高效的人力資源管理體系

我們的高級管理層團隊平均擁有近20年的物業管理、房地產開發、建築業經驗，均擁有豐富、紮實的企業管治、物業管理及財務管理專業知識，使我們能夠把握物管行業當前及未來的發展機會，準確釐定最有利於我們長遠利益的發展重點。同時，我們的核心管理層均來自我們旗下的物業管理公司或城建集團，具備出眾的資源協調和

整合能力，能夠協助我們有效地實現城建集團產業資源和本公司物管服務的對接，助力我們的業務發展。此外，我們的高級管理層系一支高學歷管理團隊，全部擁有本科學歷且近三分之二成員擁有碩士學歷。我們的管理團隊擁有本科及以上學歷佔比72%，近半數成員擁有各類職業資格證，專業技術經驗豐富；超過64%的員工供職5年以上，企業歸屬感強。我們秉承城建集團的軍旅文化與校園文化相融合的特色企業文化，形成了「創新、激情、誠信、擔當、感恩」的企業核心價值理念。

我們的管理團隊由董事長兼執行董事張偉澤先生領導，彼擁有正高級（教授級）職稱，自1992年開始至今一直從事房地產、物業管理及／或工程建設相關行業，擁有約30年行業經驗，於2011年至2020年服務於住總集團，在物業管理、房地產項目管理、生產經營管理、海外業務管理相關方面具備成熟的業務及管理經驗；總經理兼執行董事楊軍先生擁有高級職稱，於房地產和物業管理相關行業有逾30年經驗，自1991年開始相繼負責房地產開發、物業經營管理等業務，彼自2011年起至今擔任北京市海淀區第十五屆至十六屆人大代表。

我們已採用一套嚴謹高效的人力資源管理體系，包括有競爭力的薪酬方案、有效的內部考評制度以及完善的培訓及晉升體系。我們針對不同技能要求、事業追求和職位的基層員工至高級管理層，進行差異化僱員培養、業績評估及激勵。我們提供具競爭力的薪酬待遇，並已制定健全的績效考核及晉升制度以激勵員工。我們相信，我們完善的人才選拔、培養和考核制度，使我們能夠識別與我們有共同基本價值觀的員工以及能夠為客戶提供專業優質服務的員工，從而使我們從眾多的競爭對手中脫穎而出。

業務戰略

我們的目標是成為全國知名的城市服務和美好生活服務提供商。為此，我們制定了以下業務策略以期實現我們的目標：

多渠道擴大項目組合，鞏固我們在京津冀地區的領先地位

紮根北京物業管理服務行業，我們將圍繞戰略重點，深耕京津冀地區，立足北京和天津城市，逐步佈局其他一線和新一線城市，同時追隨北京城建集團外拓步伐，在成都、重慶、青島、保定、雄安新區、鞍山等我們已有一定在管住宅及／或非住宅物業項目的城市開拓市場項目。我們將發揮既有項目品牌聲譽的關鍵作用，向周邊城市拓展，擴大經營業績，形成規模效應。

為擴張物業管理業務規模，我們擬使用全球發售所得款項淨額的60%用於投資、併購物業管理服務或物業管理相關服務提供商，進一步釋放資源整合和集約化管理潛力，發揮首都國企優勢，加強和屬地政府之間的聯繫，增加滲透公共物業管理項目。

我們將積極對外拓展新業務新客戶，聚焦高端住宅和商業物業，完善服務業態佈局，優化商業模式，並大力拓展公共物業項目，在大型公建、文體設施、商業、學校、醫院等業態實現新的發展，以鞏固和擴大我們在公共物業管理服務領域的品牌知名度。

我們認為，北京城建集團在九大產業鏈的豐富資源及多元化業務組合的整體優勢是我們未來發展的主要動力。我們將堅持產業鏈協同發展原則，與北京城建集團地產、工程、設計、園林、文旅等版塊聯動，實現不同產業的模塊化優勢組合，不斷增強拉通北京城建集團產業鏈、首都國企都市服務鏈、項目全過程供應鏈的能力，加速將首都資源富集優勢和企業產業鏈優勢轉化為發展優勢。除依託北京城建集團的房地產開發板塊提供穩定的物業管理項目外，我們將繼續依託北京城建集團施工板塊強有

力的規模優勢，致力於打造中國施工現場物業化管理第一品牌－「京城E家」，搶佔施工現場物業管理市場藍海，擴大施工現場物業管理規模，形成支撐我們管理面積快速擴張的新增長點。

繼續拓展價值鏈，並豐富我們的增值服務

我們認為增值服務將是未來實現業務持續增值的其中一個重要構成部分。作為物業管理服務的延伸，我們將充分利用現有的行業資源，進一步發展我們的增值服務。我們計劃在供熱、餐飲、房產經紀、租戶招攬及管理服務、案場及樣板間管理和交付前支持服務以及景觀工程服務等業務提升專業化與規模化，提高盈利能力，並注重創新業務模式，全面提升服務價值。我們擬將全球發售所得款項淨額的約25%用於為我們的增值服務提供資金。

就非業主增值服務而言，我們優先進一步擴大我們在北京城建集團持有的商業物業業務版圖，強化提供商業運營服務的能力，如租戶招攬及管理服務以及工程運營及維護服務，豐富業務組合並提高行業影響力。此外，我們將依託北京城建集團的房地產開發業務，繼續擴展初步規劃及設計諮詢服務、案場及樣板間管理和交付前支持服務業務以及房產經紀服務業務，打造知名的「城建集團」服務品牌。憑藉我們的既有聲譽及服務經驗，我們相信我們處於有利位置，可在供熱及餐飲服務市場中佔據更大份額。我們預期通過優化我們的業務組合，如擴大增值服務的收入份額，來進一步提高我們的盈利能力。

就社區增值服務而言，我們將開拓生活服務，解決業主的多樣化需求。作為物業管理服務提供商，我們發揮服務半徑短、熟悉業主情況、響應速度快等優勢。我們尋求以我們在管社區成員的日常需求為中心，提高我們居家服務的廣度及深度（例如家政及維修維護服務、家居裝修及翻新服務及社區餐飲服務）。這些優勢亦使我們得以拓展新的服務場景，挖掘新增長點，為業主提供康養助老、電子商務、快遞代收等生活服務便利。我們精準掌握居民消費需求，將打造社區生態圈，整合在管社區內外資源，

通過集中採購、合資等合作，為居民提供北京城建集團和國資國企各類優質商品和服務。此外，我們亦會加大服務場景開發力度，例如，與社區有效對接，利用北京市國資系統、醫院等資源提供康養、託管看護服務，拓展生命健康服務、教育文化服務，以多元化收入來源，擴大盈利空間。

通過應用物聯網技術提升公司的核心競爭力及運營效率

展望未來，我們將持續加大在科技方面的戰略投資，致力於持續完善在線服務系統及運營管理系統。我們亦將積極推動智慧社區建設，探索新物管技術應用。我們相信這些工作為有意義投資，有利於透過長期提升服務質量及客戶體驗以及增強運營效率來強化我們的競爭優勢。尤其是，我們計劃升級我們的內部運營系統，以為智慧社區的發展提供支持、使物業管理服務以及內部運營及管理系統兩者的管理流程數字化，以提高運營效率及服務質量。我們還計劃於日常運營中推廣物聯網技術的應用，例如清掃巡邏機器人以及人工智能賦能的視頻監控數據分析。就此，我們計劃將全球發售所得款項淨額的10%用於持續開發及應用物聯網、大數據分析、人工智能等智能技術。

我們將首先專注建設智慧物業。我們將積極投資於智慧物業的建設，整合並升級物業管理服務運營系統，構建智慧物業管理服務平台，將物業管理服務運營系統與物聯網平台集成，打造物業管理服務、公共服務和生活服務智能應用。通過自主研發或分包開發，我們將構建擁有自主知識產權的信息系統，提供智慧樓宇管理、智慧社區管理、智慧工地管理等場景的智慧化服務解決方案。尤其是，通過融合線上線下服務，隨著我們繼續多元化物業管理和商業服務組合並提升公共服務質量，我們將進一步擴寬面向客戶的物業服務領域。我們相信我們能透過科技賦能，在日益數字化的市場動態中保持領先地位，從而強化競爭優勢。

作為我們的下一步戰略重點，我們將實施標準化管理。我們構建良好社區治理框架下的物業管理服務體系，形成規範化、高水平的物業服務標準。堅持貫徹國際標準化組織（「ISO」）制訂及公佈的質量、環境、職業健康安全三標一體管理體系，按照全面質量管理的理念，開展質量改進活動、加強服務班組建設，防範質量風險，增強服務質量保障能力。通過建立全面覆蓋的質量責任體系，落實各項目自我檢查與上級督導檢查制度，通過應用智慧巡檢系統、智慧設備設施管理系統，規範各類物業服務水準，保證物業服務質量。我們將繼續積極參與行業標準制定，形成諸如胡同物管服務規範等標準，塑造企業專業化的服務品牌。

進一步提升人力資源管理水平，支撐企業發展戰略

我們將持續完善人力資源管理體系。我們為此進行的工作將結合公司發展需要和內控體系建設要求，建立適合物管服務行業特點的人力資源管理體系。我們將以價值創造為導向，創新人才激勵機制，建立人才與企業利益共同體，激發人才的創新創造活力，實現共同發展的企業願景。

我們將進一步提升人力資源效能。為此，我們將建立績效人才選聘與晉升機制，激發人才活力。我們通過規範員工管理，防範用工風險，通過科技手段和多種用工方式，提高用工效率，降低用工成本。

我們將致力於打造精幹高效管理團隊。我們將堅持市場化人才選聘制度，加大高端物業管理、信息技術、金融財務、資本證券等方面專業人才引進力度。我們建立人才培養體系，分層分類開展培訓，努力培養專業型、複合型人才。我們不斷優化員工年齡、學歷、專業、管理結構，打造高素質、專業化的人力資源隊伍，支撐企業戰略發展。

我們的業務模式

於往績記錄期，我們從三條服務線產生收入，即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

- **物業管理服務。**我們主要向業主、住戶、租戶及物業開發商提供廣泛的物業管理服務，包括安保、清潔、綠化、園藝及維修維護服務以及客戶服務等服務。我們的物業管理服務組合涵蓋住宅物業及非住宅物業，非住宅物業包括(i)商業物業，如寫字樓及購物中心；(ii)公共及其他物業，如政府辦公大樓、學校、醫院及體育場館；及(iii)胡同。於往績記錄期，我們提供物業管理服務的絕大部分物業管理費按包幹制收取，另有小部分按酬金制收取。就住宅物業而言，我們主要按每月每平方米的單位價格基準收取物業管理費。就部分非住宅物業而言，我們視每個項目具體情況對物業管理費收取全包價，而不參考任何每月每平方米的單位價格。收取該全包價時已考慮多項因素，如將提供具體物業管理服務的性質和範圍、我們預期將產生的成本、合理目標盈利率及同業競爭。有關更多資料，請參閱「業務－物業管理服務－定價政策」。截至2021年5月31日止五個月，不同類型非住宅物業(胡同除外)的平均價格介乎每月每平方米人民幣4.5元至每月每平方米人民幣22.6元，計算方法乃以截至2021年5月31日止五個月相關物業類型的收入除以同期在管建築面積。於往績記錄期，我們收取的物業管理費符合有關該等價格控制的相關中國法律法規。
- **非業主增值服務。**我們向非業主(主要為物業開發商)提供多種增值服務，包括(i)租戶招攬及管理服務；(ii)案場及樣板間管理和交付前支持服務；(iii)景觀工程服務；(iv)工程運營及維護服務；及(v)初步規劃及設計諮詢服務等。
- **社區增值服務。**我們主要向在管物業的業主、住戶及其他用戶提供社區增值服務，解決彼等的日常需要，主要包括：(i)供熱服務；(ii)車位運營服務；(iii)餐飲服務；(iv)物業租賃服務；(v)家居裝修管理服務；及(vi)房產經紀服務。

業 務

下表載列按服務線劃分的我們於所示期間的總收入明細。

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	560,056	61.0	681,260	65.2	732,986	67.2	279,320	65.8	309,001	64.6
非業主增值服務	114,527	12.5	131,781	12.6	112,419	10.3	37,791	8.9	52,995	11.1
社區增值服務	243,289	26.5	232,372	22.2	245,149	22.5	107,116	25.3	116,455	24.3
總計	917,872	100.0	1,045,413	100.0	1,090,554	100.0	424,227	100.0	478,451	100.0

下表載列按最終付款客戶類型劃分的我們於所示期間的總收入明細。

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
北京城建集團及其 合營企業或聯營公司	147,764	16.1	200,179	19.1	185,028	17.0	65,309	15.4	80,611	16.8
非北京城建集團或其合營 企業或聯營公司	770,108	83.9	845,234	80.9	905,526	83.0	358,918	84.6	397,840	83.2
總計	917,872	100.0	1,045,413	100.0	1,090,554	100.0	424,227	100.0	478,451	100.0

於往績記錄期，我們向(i)北京城建集團及其合營企業或聯營公司；及(ii)其他各方提供服務並產生收入。我們的客戶(除北京城建集團及其合營企業或聯營公司外)主要包括業主、住戶、業主委員會及物業開發商。我們於物業開發商(北京城建集團及其合營企業或聯營公司，或其他開發商)交付住宅物業後向該等客戶提供物業管理服務及增值服務。業主可成立業主委員會管理住宅物業。業主委員會成立後，將由業主運作且獨立於北京城建集團，並可自行選聘物業管理服務提供商。

物業管理服務

概覽

我們的歷史可追溯至1991年，彼時我們開始在北京提供物業管理服務。截至2021年5月31日，我們的業務範圍已擴展至中國九個省市，簽約建築面積為32.3百萬平方米，合共涵蓋195個物業，包括133個住宅物業及62個非住宅物業。截至同日，我們共管理183個物業，包括121個住宅物業及62個非住宅物業，總在管建築面積為30.5百萬平方米，覆蓋中國九個省市。於往績記錄期，我們的在管物業由(i)北京城建集團及其合營企業或聯營公司；及(ii)其他獨立物業開發商開發。

於往績記錄期，我們的物業管理服務收入實現快速增長。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，我們的物業管理服務收入分別為人民幣560.1百萬元、人民幣681.3百萬元、人民幣733.0百萬元、人民幣279.3百萬元及人民幣309.0百萬元，分別佔同期我們總收入的61.0%、65.2%、67.2%、65.8%及64.6%。

下表載列我們截至所示日期的在管物業數目及在管建築面積以及簽約管理的物業數目及相應的簽約建築面積：

	截至12月31日			截至5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
簽約建築面積(千平方米)	28,708	31,328	30,959	32,326
在管建築面積(千平方米)	25,779	28,715	29,076	30,538
簽約管理的物業數目	189	197	187	195
在管物業數目	170	178	175	183

下表載列按物業開發商類型劃分的我們截至所示日期的在管物業數目及在管物業總建築面積以及於所示期間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				截至5月31日或截至該日止五個月															
	2018年		2019年		2020年		2021年													
	數目	建築面積 平方米	收入 人民幣元	%	數目	建築面積 平方米	收入 人民幣元	%												
北京城建集團及其 合營企業或聯營公司	111	16,577	390,848	69.8	119	18,062	440,418	64.6	118	17,944	479,348	65.4	115	17,437	201,516	72.1	120	18,261	214,006	69.3
非北京城建集團或其 合營企業或聯營公司	59	9,202	169,208	30.2	59	10,653	240,842	35.4	57	11,132	253,638	34.6	57	10,961	77,804	27.9	63	12,277	94,995	30.7
總計	170	25,779	560,056	100.0	178	28,715	681,260	100.0	175	29,076	732,986	100.0	172	28,398	279,320	100.0	183	30,538	309,001	100.0

(以千計，數目及百分比除外)

業 務

下表載列於所示期間按物業類型及開發商類型劃分的物業管理服務所得收入明細：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	人民幣 千元		人民幣 千元		人民幣 千元		人民幣 千元		人民幣 千元	
	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%
住宅物業	293,037	52.3	361,604	53.1	385,596	52.6	152,912	54.7	172,576	55.8
北京城建集團及其										
合營企業或聯營公司	269,425	48.1	310,506	45.6	331,654	45.2	136,309	48.8	148,704	48.1
非北京城建集團或其										
合營企業或聯營公司	23,612	4.2	51,098	7.5	53,942	7.4	16,603	5.9	23,872	7.7
商業物業	185,355	33.1	225,709	33.1	248,071	33.8	94,912	34.0	105,343	34.1
北京城建集團及其										
合營企業或聯營公司	112,636	20.1	122,853	18.0	141,248	19.3	64,127	23.0	64,858	21.0
非北京城建集團或其										
合營企業或聯營公司	72,719	13.0	102,856	15.1	106,823	14.6	30,785	11.0	40,485	13.1
公共及其他物業	30,339	5.4	30,207	4.4	29,762	4.1	8,796	3.1	9,310	3.0
北京城建集團及其										
合營企業或聯營公司	8,787	1.6	7,059	1.0	6,446	0.9	1,080	0.4	444	0.1
非北京城建集團或其										
合營企業或聯營公司	21,552	3.8	23,148	3.4	23,316	3.2	7,716	2.8	8,866	2.9
胡同	51,325	9.2	63,740	9.4	69,557	9.5	22,700	8.1	21,772	7.0
北京城建集團及其										
合營企業或聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非北京城建集團或其										
合營企業或聯營公司	51,325	9.2	63,740	9.4	69,556	9.5	22,700	8.1	21,773	7.0
總計	560,056	100.0	681,260	100.0	732,986	100.0	279,320	100.0	309,001	100.0

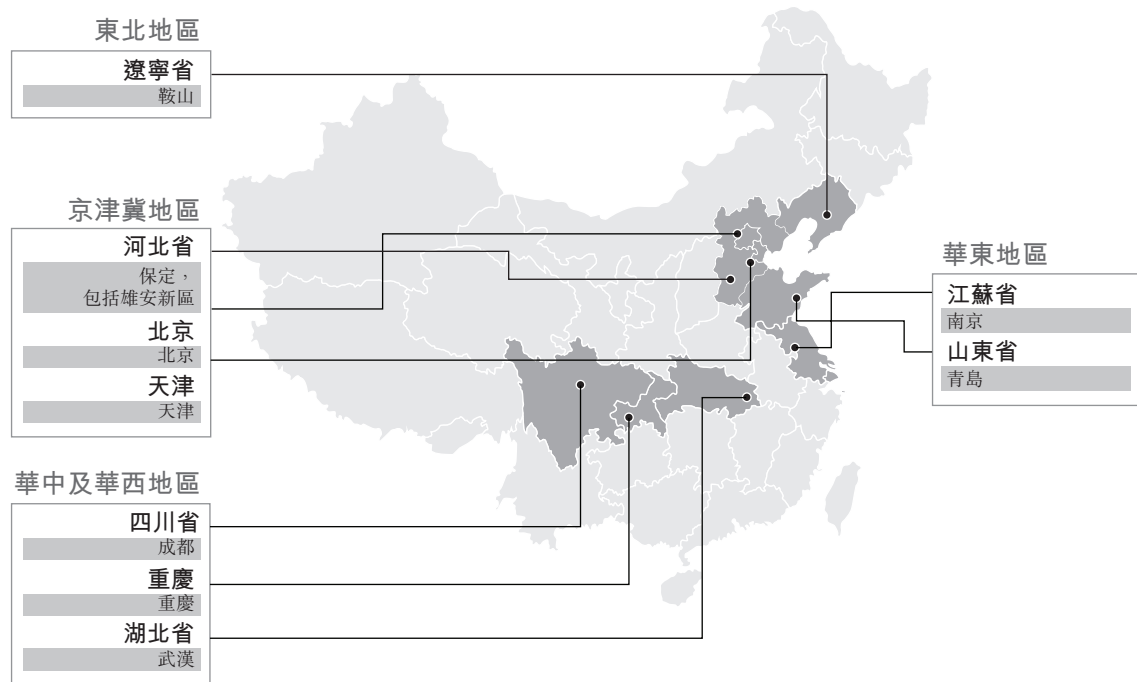
業 務

下表載列於所示期間按物業類型及最終付款客戶劃分的物業管理服務所得收入明細：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	人民幣 千元		人民幣 千元		人民幣 千元		人民幣 千元		人民幣 千元	
住宅物業	293,037	52.3	361,604	53.1	385,596	52.6	152,912	54.7	172,576	55.8
北京城建集團及其										
合營企業或聯營公司	8,898	1.6	19,571	2.9	21,733	3.0	11,274	4.0	11,616	3.8
非北京城建集團或其										
合營企業或聯營公司	284,139	50.7	342,033	50.2	363,863	49.6	141,638	50.7	160,960	52.1
商業物業	185,355	33.1	225,709	33.1	248,071	33.8	94,912	34.0	105,343	34.1
北京城建集團及其										
合營企業或聯營公司	63,128	11.3	61,384	9.0	63,926	8.7	18,566	6.6	18,849	6.1
非北京城建集團或其										
合營企業或聯營公司	122,227	21.8	164,325	24.1	184,145	25.1	76,346	27.3	86,494	28.0
公共及其他物業	30,339	5.4	30,208	4.4	29,762	4.1	8,796	3.1	9,310	3.0
北京城建集團及其										
合營企業或聯營公司	19	0.0	50	0.0	40	0.0	-	-	-	-
非北京城建集團或其										
合營企業或聯營公司	30,320	5.4	30,158	4.4	29,722	4.1	8,796	3.1	9,310	3.0
胡同	51,325	9.2	63,740	9.4	69,557	9.5	22,700	8.1	21,772	7.0
北京城建集團及其										
合營企業或聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非北京城建集團或其										
合營企業或聯營公司	51,325	9.2	63,740	9.4	69,557	9.5	22,700	8.1	21,772	7.0
總計	560,056	100.0	681,261	100.0	732,986	100.0	279,320	100.0	309,001	100.0

我們的地區覆蓋範圍

多年來，我們深耕京津冀地區，截至2021年5月31日，我們已將地區覆蓋範圍擴展到中國九個省市，在管物業183個，總在管建築面積30.5百萬平方米。截至2021年5月31日，我們已在中國九個省市簽約管理195個物業，總簽約建築面積32.3百萬平方米。下圖顯示截至2021年5月31日我們管理或簽約管理的物業所在地。



下表載列按城市級別劃分的我們截至2021年5月31日在中國管理或簽約管理的物業所在地：

一線城市	新一線城市	二線城市	其他
北京	天津	保定	鞍山
	重慶		
	武漢		
	南京		
	青島		
	成都		

下表載列按省／市劃分的我們截至所示日期的在管項目數目、總在管建築面積及於所示期間的物業管理服務所得總收入明細：

項目 數目	截至12月31日或截至該日止年度				截至5月31日或截至該日止五個月															
	2018年		2019年		2020年		2021年													
	建築 面積	收入	項目 數目	建築 面積	收入	項目 數目	建築 面積	收入												
平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%												
天津冀地區	154	22,723	528,140	94.3	161	25,515	634,775	93.2	157	25,953	680,967	92.9	154	25,148	261,265	93.5	165	27,316	286,085	92.6
華中及華西地區 ⁽¹⁾	11	2,462	30,329	5.4	13	2,651	40,983	6.0	14	2,632	45,293	6.2	15	2,805	15,146	5.4	14	2,731	19,515	6.3
華東地區 ⁽²⁾	2	383	357	0.1	2	383	4,271	0.6	3	429	5,480	0.7	2	383	2,459	0.9	3	429	2,884	0.9
東北地區 ⁽³⁾	3	211	1,230	0.2	2	166	1,231	0.2	1	62	1,246	0.2	1	62	450	0.2	1	62	517	0.2
總計	170	25,779	560,056	100.0	178	28,715	681,260	100.0	175	29,076	732,986	100.0	172	28,398	279,320	100.0	183	30,538	309,001	100.0

(以千計，百分比除外)

附註：

- (1) 包括四川、重慶及湖北。
- (2) 包括江蘇及山東。
- (3) 包括遼寧。

業 務

下表載列按城市級別劃分的我們截至所示日期的總在管建築面積及於所示期間的物業管理服務收入明細：

	截至12月31日或截至該日止年度									截至5月31日或截至該日止五個月					
	2018年			2019年			2020年			2020年			2021年		
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入	
平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	
	(以千計，百分比除外)														
一線城市 ⁽¹⁾	20,170	483,421	86.3	21,508	558,738	82.0	21,248	596,634	81.3	21,004	227,555	81.5	21,974	246,955	79.8
新一線城市 ⁽²⁾	5,386	75,114	13.4	7,029	116,658	17.1	7,754	127,180	17.4	7,320	46,430	16.6	8,490	59,179	19.2
二線城市 ⁽³⁾	12	291	0.1	12	4,633	0.7	12	7,926	1.1	12	4,885	1.7	12	2,350	0.8
其他 ⁽⁴⁾	211	1,230	0.2	166	1,231	0.2	62	1,246	0.2	62	450	0.2	62	517	0.2
總計	25,779	560,056	100.0	28,715	681,260	100.0	29,076	732,986	100.0	28,398	279,320	100.0	30,538	309,001	100.0

附註：

- (1) 包括北京。
- (2) 包括天津、重慶、武漢、成都、南京及青島。
- (3) 包括保定。
- (4) 包括鞍山及營口。

我們的在管物業類型

除住宅物業外，我們還管理多種非住宅物業組合，包括(i)商業物業，如寫字樓及購物中心；(ii)公共及其他物業，如政府辦公大樓、學校、醫院及體育場館；及(iii)胡同。

下表載列按物業類型劃分的我們截至所示日期的在管物業數目及在管物業總建築面積以及於所示期間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												截至5月31日或截至該日止五個月							
	2018年				2019年				2020年				2020年			2021年				
	數目	建築面積	收入		數目	建築面積	收入		數目	建築面積	收入		數目	建築面積	收入					
	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%					
	(以千計，數目及百分比除外)																			
住宅物業	109	18,360	293,037	52.3	119	20,104	361,604	53.1	118	20,509	385,596	52.6	111	19,569	152,912	54.7	121	21,438	172,576	55.8
非住宅物業	61	7,419	267,019	47.7	59	8,611	319,656	46.9	57	8,567	347,390	47.4	61	8,829	126,408	45.3	62	9,100	136,425	44.2
– 商業物業	31	1,022	185,355	33.1	29	1,139	225,709	33.1	29	1,151	248,071	33.8	30	1,144	94,912	34.1	29	1,159	105,343	34.2
– 公共及其他物業	24	1,257	30,339	5.4	23	1,542	30,208	4.4	21	1,276	29,762	4.1	24	1,545	8,796	3.1	26	1,551	9,310	3.0
– 胡同	6	5,140	51,325	9.2	7	5,930	63,740	9.4	7	6,140	69,556	9.5	7	6,140	22,700	8.1	7	6,390	21,772	7.0
總計 / 整體	170	25,779	560,056	100.0	178	28,715	681,260	100.0	175	29,076	732,986	100.0	172	28,398	279,320	100.0	183	30,538	309,001	100.0

我們的在管物業組合持續增長

於往績記錄期，我們致力加快物業管理服務業務的增長。為此，我們繼續從物業開發商獲得新訂服務聘約。未來，我們還將尋求通過收購在物業方面擁有雄厚服務能力並在地域上形成互補的物業管理公司實現戰略業務擴展。

下表顯示於往績記錄期我們的(i)簽約建築面積；及(ii)在管建築面積的變動情況：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月	
	2018年		2019年		2020年		2021年	
	簽約 建築面積	在管 建築面積	簽約 建築面積	在管 建築面積	簽約 建築面積	在管 建築面積	簽約 建築面積	在管 建築面積
	(千平方米)							
期初	26,215	23,078	28,708	25,779	31,328	28,715	30,959	29,076
新訂聘約 ⁽¹⁾	2,574	2,782	2,863	3,298	1,871	2,533	1,456	1,536
終止 ⁽²⁾	81	81	243	362	2,240	2,172	89	74
期末	28,708	25,779	31,328	28,715	30,959	29,076	32,326	30,538

附註：

- (1) 新訂聘約主要包括物業開發商所開發新物業的前期物業管理服務合同，以及與業主委員會訂立的物業管理服務合同。
- (2) 往績記錄期，有關終止主要是由於住總集團根據北京的政府政策移交其在我們管理下的非經營資產（如公共住房物業）。於轉讓所有權後，我們為零個、三個及八個物業管理項目提供服務的委聘分別於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度自動終止。截至2020年12月31日，住總集團已移交在我們管理下的所有非經營資產。
- (3) 有關我們物業管理服務業務的近期發展詳情，請參閱「概要－近期發展及無重大不利變動」。

服務範圍

我們提供的物業管理服務可分類如下：

- **安保服務。**我們力求確保我們所管理物業安全及社區秩序良好。我們所提供的安保服務主要包括一般秩序維護、巡邏、電子門禁、視頻監控、停車場安保、訪客管理、消防管理及應急處置。我們主要通過第三方分包商為安保服務配置員工。
- **清潔服務。**我們主要通過第三方分包商為我們所管理物業的配套停車場及公共區域提供日常清潔、垃圾清理及衛生維護服務，該等公共區域包括走廊、樓梯間、外屋頂及花園等。
- **綠化及園藝服務。**我們主要通過第三方分包商為我們所管理物業的公共區域提供蟲害控制、施肥、綠化及修剪服務。
- **維修維護服務。**我們物業維修維護服務的範圍通常涵蓋(i)公共區域設備設施，如電梯、空調及照明系統；(ii)消防及其他安全設施；(iii)公用事業設施，如供配電系統、給排水系統；及(iv)安保設施，如監控設備及門禁系統。於往績記錄期，我們將絕大部分電梯及消防設施的專業維修維護服務外包給分包商。
- **客戶服務。**我們的人性化客戶服務主要包括接待服務、禮賓服務、入住及遷出支援服務、缺陷報告服務、裝修服務、反饋收集服務和投訴管理服務。

收入模式

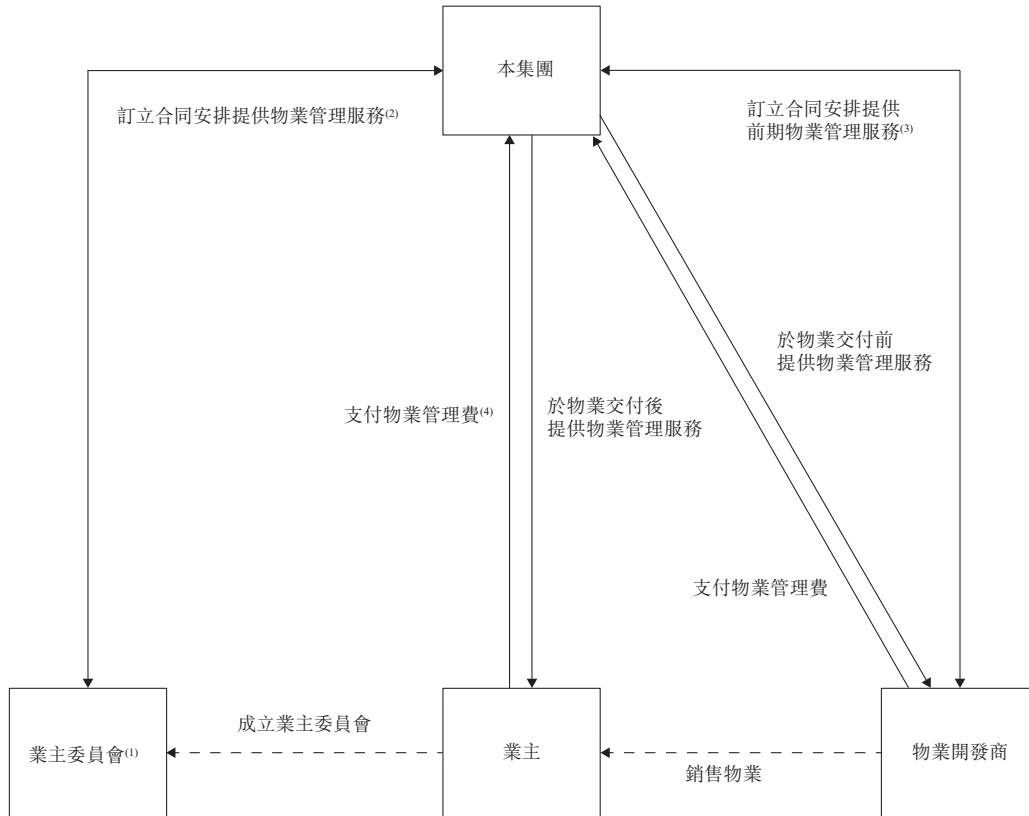
於往績記錄期，我們按包幹制或酬金制收取物業管理費。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，我們物業管理服務所得收入中分別有99.7%、99.6%、99.6%、99.4%及99.7%來自按包幹制收取的服務費，而於同期我們物業管理服務所得收入中分別有0.3%、0.4%、0.4%、0.6%及0.3%來自按酬金制收取的服務費。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，總在管建築面積中分別有98.9%、99.0%、98.3%、98.4%及98.3%的物業管理費按包幹制收取，而總在管建築面積分別剩餘1.1%、1.0%、1.7%、1.6%及1.7%的物業管理費按酬金制收取。

下表載列按收入模式劃分的我們截至所示日期的總在管建築面積及於所示期間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									截至5月31日或截至該日止五個月					
	2018年			2019年			2020年			2020年			2021年		
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入	
平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	
	(以千計，百分比除外)														
包幹制	25,499	558,204	99.7	28,440	678,839	99.6	28,572	730,016	99.6	27,953	277,562	99.4	30,034	308,034	99.7
酬金制	280	1,852	0.3	275	2,421	0.4	504	2,970	0.4	445	1,758	0.6	504	967	0.3
總計	<u>25,779</u>	<u>560,056</u>	<u>100.0</u>	<u>28,715</u>	<u>681,260</u>	<u>100.0</u>	<u>29,076</u>	<u>732,986</u>	<u>100.0</u>	<u>28,398</u>	<u>279,320</u>	<u>100.0</u>	<u>30,538</u>	<u>309,001</u>	<u>100.0</u>

於決定按包幹制或酬金制收取物業管理費時，我們會根據具體情況考慮多項因素，包括在管物業的類型及階段、當地法規及市況以及個別物業的性質及要求。評估潛在客戶時，我們會評估主要因素，如管理物業的估計成本、過往物業管理費收繳率、預計盈利能力、競爭對手的收費標準以及該物業此前按包幹制還是酬金制收取物業管理費等。

下圖闡述我們與住宅物業管理服務合同各訂約方的關係。



附註：

- (1) 根據適用中國法律，業主委員會獲授權代表業主行事。
- (2) 根據適用中國法律，業主委員會與我們訂立的物業管理服務合同對所有業主均具有法律約束力。
- (3) 根據適用中國法律，物業開發商在向業主交付物業前與我們訂立的前期物業管理服務合同對未來的業主均具有法律約束力。
- (4) 在包幹制下，所有已收費用確認為收入，而開支由我們承擔。在酬金制下，我們按物業管理服務費的預定比例或金額確認收入，而其餘則用於支付物業管理服務合同內訂明的開支。任何結餘或不足由業主承擔。

按包幹制收取的物業管理費

在包幹制收入模式下，我們一般按季或按年就我們根據所訂立物業管理服務合同提供的物業管理服務收取預定及全包費用。我們有權將應收自物業開發商、業主及住戶的物業管理費全額確認為收入，並承擔提供物業管理服務時產生的成本。根據中指院的資料，包幹制收入模式是中國住宅物業的物業管理費主流收費方式。

在磋商及訂立物業管理服務合同前，我們力求盡可能準確地估算我們的營業成本。我們的營業成本包括與（其中包括）員工成本、分包成本及維修維護成本有關的開支。因此，向按包幹制收取服務費的物業提供物業管理服務時產生的成本直接影響我們的盈利能力。倘我們的營業成本高於我們所收取的服務費，我們將無法要求客戶向我們支付差額。於往績記錄期，我們就按包幹制收取服務費的若干住宅物業產生虧損。於2018年至2020年，我們有兩個住宅物業管理項目錄得虧損。就該等項目而言，我們分別於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度產生合共人民幣692,854元、人民幣127,766元及人民幣517,443元的虧損。該等虧損主要歸因於物業開發商的開發進度表有變令物業發展後期階段延遲建造及交付，引致管理成本較高。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，該等錄得虧損的住宅物業產生的總收入分別為人民幣3.1百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣3.1百萬元，分別佔同期物業管理服務產生總收入的0.6%、0.5%及0.4%。有關更多資料，請參閱「風險因素－與我們的業務和行業有關的風險－我們一般按包幹制向客戶收費，因此我們可能無法有效預測或控制我們提供物業管理服務的成本」。截至2021年5月31日止五個月，前述該兩個項目已轉為有盈利。我們已實施多項內部控制措施，以免日後再有虧損項目，其中包括(i)制訂各項目專用詳細成本控制方案；(ii)運用技術解決方案解決勞工短缺問題及控制勞工成本；(iii)優化員工架構及進度表，確保達致最高效益；(iv)大額購置相關設備及服務，以降低成本；(v)採用節能措施；及(vi)在相關合同中增加終止或賠償條款，以抵銷時間表變動帶來的風險。為維持我們在管非商業物業的盈利能力，我們已採取多種節省成本措施，如開展節能計劃及在日常業務營運過程中應用智能技術。詳情請參閱「－信息技術」。

按酬金制收取的物業管理費

於往績記錄期，我們按酬金制自少量物業管理服務合同產生收入。我們將預定物業管理酬金（一般為物業管理費的5%至10%）確認為收入，而其餘則用作營運資金，用於補償產生的物業管理成本（由向我們支付物業管理費的客戶承擔）。我們實際擔任代理，協助招聘、組織及協調各種物業管理服務。

各個住宅物業管理處通常通過我們的財務部門處理與該物業有關的所有交易。倘物業的營運資金餘額不足以補償所產生的成本及開支，不足部分則確認為貿易及其他應收款項及預付款項，並可予減值。當支付所有物業管理成本及開支後期末餘額為正數，餘額結轉至下一年度。一般而言，在酬金制下，我們無權索要預定酬金外的任何餘額，亦不會確認任何營業成本。

定價政策

在為我們的物業管理服務定價時，我們通常會考慮物業的性質、定位及地理位置、地方定價規定、鄰近及可比社區收取的管理費、預算開支、目標盈利率、業主、住戶及／或租戶情況以及我們的服務範圍等因素。在磋商重續物業管理服務合同時，或根據適用中國法律法規獲得必要數量的業主另行批准後，我們可提議提高物業管理費率。

於中國，就住宅物業等若干物業收取的物業管理費受中國有關部門監管及監督。國務院相關價格主管部門及建設主管部門共同負責監督及管理就物業管理及相關服務收取的費用，而我們亦須遵守中國地方政府部門實施的地區指導價格。於2014年12月，國家發改委發佈《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》（「通知」），要求省級價格主管部門廢除對住宅物業的所有價格控制或指導政策，惟若干情況除外。有關更多資料，請參閱「監管概覽－對物業管理服務的法律監管」。於往績記錄期，我們收取的物業管理費符合有關該等價格控制的相關中國法律法規。根據中指院的資料，於往績記錄期，我們就向住宅物業提供物業管理服務所收取的服務費總體上符合中國物業管理公司收取物業管理費的相關市場趨勢。有關更多資料，請參閱「風險因素－與我們的業務和行業有關的風險」。

業 務

下表載列我們對於京津冀地區中國物業服務百強企業按開發商類型及市場價格劃分的住宅物業平均價格明細：

	截至12月31日止年度			截至5月31
				日止五個月
	2018年	2019年	2020年	2021年
	<i>每月每平方米人民幣(元)</i>			
北京城建集團及其合營企業或聯營公司	2.1	2.1	2.2	2.3
非北京城建集團或其合營企業或聯營公司	2.9	2.8	3.0	2.7
整體	<u>2.2</u>	<u>2.2</u>	<u>2.4</u>	<u>2.4</u>
平均市價	2.24	2.19	2.17	2.18
市價範圍	0.5-18.8	0.5-18.8	0.5-18.8	0.5-18.8

於往績記錄期，對於非北京城建集團或其合營企業或聯營公司所開發項目較北京城建集團及其合營企業或聯營公司所開發項目有較高的平均價格，主要由於(i)非北京城建集團或其合營企業或聯營公司所擁有物業大部分屬於新近建成，有較高的樓宇水準，對此我們能夠收取較高費用；及(ii)對於北京城建集團及其合營企業及聯營公司所擁有的若干住宅物業，我們收費較低，主要是該等經濟適用房屋物業受到中國政府實施價格管制，以履行國有企業的若干社會責任。

根據中指院的資料，於往績記錄期，我們的住宅物業平均物業管理費與中國物業服務百強企業就京津冀地區住宅物業收取的平均物業管理費率大體一致。

下表載列截至所示日期須遵守價格控制的物業管理項目的數目和在管建築面積，以及於所示期間所得收入：

	截至12月31日／截至該日止年度				截至5月31日／截至該日止五個月											
	2018年		2019年		2020年		2021年									
	數目	建築面積 平方米	收入 人民幣元	%	數目	建築面積 平方米	收入 人民幣元	%								
須遵守價格控制的 物業管理項目	8	2,654	29,146	3.2	8	2,654	32,262	3.1	8	2,654	33,228	3.0	8	2,654	13,699	2.9

(以千計，數目及百分比除外)

須遵守價格控制的物業管理項目均為北京的經濟適用房屋物業。根據北京市發展和改革委員會於2005年12月19日發佈的《關於發佈北京市物業服務收費管理辦法(試行)和北京市經濟適用住房小區物業服務收費政府指導價收費標準的通告》(京發改[2005]2662號)，經濟適用住房小區、危改回遷小區，在未成立業主大會前，物業服務收費實行政府指導價，執行經濟適用住房小區物業服務收費政府指導價標準。但根據《北京市發展和改革委員會關於廢止有關收費文件的通知》(京發改[2015]2617號)，上述管理辦法及收費標準自2016年1月1日起廢止。根據北京市住房和城鄉建設委員會2016年1月8日發佈的《北京市住房和城鄉建設委員會關於經濟適用住房物業服務收費有關問題的通知》(京建發[2016]4號)，未成立業主大會的經濟適用住房小區和危改回遷小區，物業服務收費標準乃按《關於發佈北京市物業服務收費管理辦法(試行)和北京市經濟適用住房小區物業服務收費政府指導價收費標準的通告》(京發改[2005]2662號)附件中規定標準的原標準執行，物業服務企業不得擅自漲價。已經成立業主大會的經濟適用住房小區和危改回遷小區，物業服務收費執行市場調節價，由業主與物業服務企業在物業服務合同中約定。根據2020年5月1日生效的《北京市物業管理條例》及中國法律顧問諮詢北京市住房和城鄉建設委員會，即使未成立業主大會，但成立物業管理委員會並組織業主決定物業服務收費的物業服務合同，則可以執行市場調節價。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年5月31日止五個月，須遵守價格控制的物業管理項目平均物業管理費率分別為每月每平方米人民幣1.12元、每月每平方米人民幣1.12元、每月每平方米人民幣1.12元及每月每平方米人民幣1.12元，保持穩定。

對於我們管理的商業物業、公共物業及胡同，我們主要視每個項目具體情況對物業管理費收取全包價，而不參考任何每月每平方米的單位價格。在收取該全包價時已考慮多項因素，如將提供具體物業管理服務的性質和範圍、我們預期將產生的成本、合理目標盈利率及同業競爭（包括向可比物業提供物業管理服務的定價）。我們在制定全包價時通常會考慮的成本主要包括管理人員的工資及勞工成本、公共設施的維護運營成本、清潔成本、綠化維護成本、安保成本、設備折舊、保險、稅項及其他辦公與行政開支。在釐定合理的目標盈利率時，我們一般不會考慮該項目是否由北京城建集團及其合營企業或聯營公司或其他方開發或擁有。就商業物業而言，我們於物業出租後與業主或租戶訂立物業管理合同。於往績記錄期，我們主要與北京城建集團及其合營企業或聯營公司開發的商業物業業主（主要指北京城建集團及其合營企業或聯營公司）；及主要與非北京城建集團或其合營企業或聯營公司開發的商業物業租戶訂立物業管理合同。我們於往績記錄期就商業物業訂立的物業管理合同的條款（包括價格）為商業條款，並經與客戶公平磋商後釐定。商業物業管理服務合同的招投標流程的程序與取得住宅物業初步物業管理服務合同的程序在重大方面類似，惟毋須向相關地方機構備案除外。與客戶進行商業談判的程序主要包括以下步驟：(i)了解客戶的需求：客戶通常提出彼等所需的服務範圍，包括彼等所需的基本物業管理服務、人員配備方面的服務要求、頻率及質量以及彼等所需的任何其他定制服務；(ii)根據我們對提供所需服務的定價政策制定建議價格；(iii)與客戶就物業管理合同的價格、範圍及其他條款進行協商；及(iv)簽署物業管理合同。與北京城建集團的關聯客戶及獨立客戶進行協商的程序類似。於往績記錄期，收取全包價的物業管理項目概無產生虧損。

於往績記錄期，我們管理由非北京城建集團或其合營企業或聯營公司所開發商業物業僅有四項，當中三項屬於銀行。與其他類別商業物業比較，例如寫字樓及購物中心，銀行一般要求較高水準服務，特別是安保方面。舉例來說，與我們向其他商業物業提供的服務相比，銀行要求我們(i)配備形象、能力和年齡方面質素更高的管理人員；(ii)提供會議服務；及(iii)提供更頻密和更高質量的清潔服務，例如為室內辦公室區域提供額外的清潔服務(尤其是在下班後)、每日吸塵、每月進行地毯清潔及每季進行大理石表面維護。與維持提供予銀行的高水準服務而增加的成本相符，我們收取較高的物業管理費率，因此，截至2021年5月31日止五個月，非北京城建集團或其合營企業或聯營公司所開發商業物業的平均物業管理費(按截至2021年5月31日止五個月來自有關物業的收入除以同期在管建築面積計算所得)為每月每平方米人民幣22.6元，顯著高於北京城建集團及其合營企業或聯營公司所開發商業物業每月每平方米人民幣11.6元的平均物業管理費。經中指院確認，我們對北京城建集團及其合營企業或聯營公司所開發的商業物業收取的物業管理費水平符合行業標準。由於我們對由北京城建集團及其合營企業或聯營公司與其他開發商所開發的項目貫徹實施相同的定價政策，董事確認且保薦人認同，就由北京城建集團及其合營企業或聯營公司或其他開發商所開發的類似類型的物業而言，我們對類似的物業管理服務收取類似的價格。董事進一步確認且中指院和獨家保薦人認同，我們就北京城建集團開發或擁有的商業物業收取的全包價，與其他獨立物業管理服務提供商為類似地點的類似類型物業提供類似範圍和質量的服務而收取的價格相似。

我們所管理由非城建集團及其合營企業或聯營公司開發的公共物業其中包括有學校、醫院、政府樓宇、軍用樓宇、公園和體育場；而我們所管理由北京城建集團及其合營企業或聯營公司開發的公共物業包括產業園及幼兒園。由於向公共及其他物業提供的服務及其質量要求因不同物業類型而有很大差異，北京城建集團及其合營企業或聯營公司所開發公共及其他物業的平均物業管理費率與非北京城建集團或其合營企業或聯營公司所開發者並不具有可比性。

付款及信用期

視乎物業管理服務合同的條款，我們可按季或按年收取物業管理費。我們通常不會就收取的物業管理費向客戶授出信用期。業主或住戶一般須在我們向其出具的季度或年度賬單上的指定日期或之前支付款項。若業主的物業管理費逾期，我們會通過電話或員工家訪向其發出提醒及通知。倘多次嘗試收取未果後出現嚴重或惡意延遲付款，我們或會通過律師發出律師函，甚至在必要時提起法律訴訟以追繳欠款。

我們接受繳納物業管理費的主要方式是銀行轉賬、自動支付、信用卡或微信支付及支付寶等第三方在線支付平台。我們亦接受以現金方式繳納物業管理費。

截至2018年、2019年、2020年12月31日止年度以及截至2021年5月31日止五個月，我們物業的物業管理費收繳率（按相關期間末累計收取的物業管理費佔同期應收物業管理費總額的百分比計算）分別為90.6%、94.0%、93.0%及90.7%。董事認為，得益於我們在收繳方面的持續努力，我們於往績記錄期保持良好的物業管理費收繳水平。詳情請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務和行業有關的風險－我們未必能夠向客戶收取服務費，因此可能產生應收款項減值虧損」。

物業管理服務合同

住宅物業的物業管理服務合同

就向住宅物業提供物業管理服務而言，我們一般(i)於住宅物業開發項目建設及交付前階段與物業開發商訂立前期物業管理服務合同；或(ii)於業主委員會（代表業主行事）成立後與業主委員會訂立物業管理服務合同。

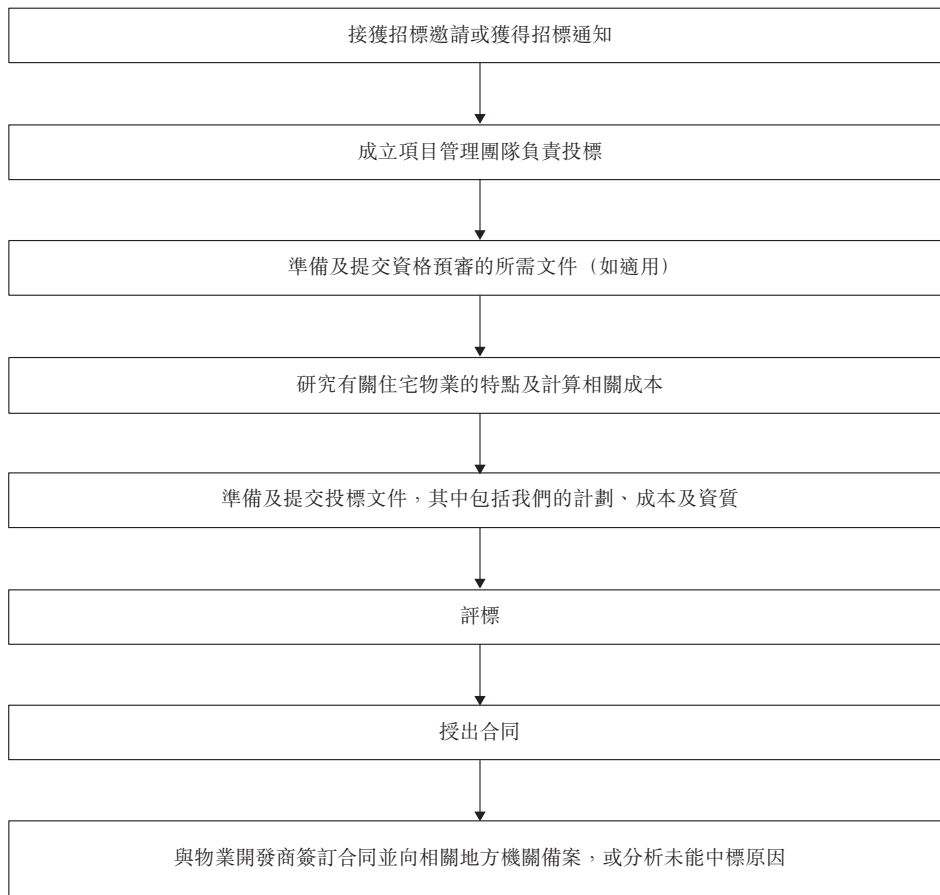
與物業開發商的前期物業管理服務合同

於往績記錄期，我們通過受適用中國法律規管的招投標程序從物業開發商獲得大部分前期物業管理服務合同。我們認為，我們能夠在招投標程序中利用以下競爭優勢：(i)我們擁有令我們能夠參與各類型和規模的物業管理項目招投標程序的資格；(ii)我們在為不同類型的項目提供物業管理服務方面擁有豐富的經驗並保持良好的往績記錄；(iii)我們擁有資歷及經驗豐富的人才；(iv)我們擁有包括註冊資本及充裕手頭現金等強勁的資本資源；及(v)我們擁有強大的成本控制能力，特別是智能和數字化管理能力令我們能夠在招投標程序中制定高效且有競爭力的報價。

根據適用中國法律法規，若干住宅物業管理項目毋須經過招投標程序。除上述項目外，截至2021年5月31日，我們取得的項目中有95.5%經過了招投標程序，而若干餘下項目則經過了商業磋商。

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》，同一物業管理區的住宅物業及商業物業的物業開發商，須通過招投標程序，委聘合資格物業管理企業。倘若投標方少於三家或屬於小型物業，經物業所在地的區或縣政府房地產行政管理部門批准，開發商可直接訂立協議，選聘合資格物業管理公司。根據中指院的意見，物業開發商一般於取得相關住宅物業項目地塊的土地使用權後舉辦招標程序，以委聘物業管理公司。因此，我們通常有機會在物業開發商取得地塊的土地使用權以開發物業後遞交標書，而一旦中標，物業開發商一般會在評估物業管理費後及在預售開始前與我們訂立合同。

以下流程圖顯示我們取得前期物業管理服務合同的典型招標程序的各個階段：



獲物業開發商委聘後，我們作為物業管理公司通常需向中國地方機關登記前期物業管理服務合同（連同約定的物業管理費）。根據中國法律，儘管業主委員會及業主均不屬前期物業管理服務合同的訂約方，但物業開發商依法與物業管理服務提供商訂立該等合同及住宅物業業主與物業開發商訂立的物業買賣協議載有前期物業管理服務合同的條款，因此該等合同對未來的住宅物業業主具有法律約束力。因此，住宅物業業主須承擔合同責任直接向我們支付物業管理費。

我們與住宅物業開發商訂立的前期物業管理服務合同通常包括下列主要條款及安排：

- *服務範圍*。前期物業管理服務合同載列我們將提供的前期物業管理服務的範圍，包括安保、清潔、綠化、維修維護、客戶服務及公共區域設施的運行。我們亦可能負責提供其他物業管理輔助服務，例如有關使用車位的服務及檔案管理。
- *履約標準*。前期物業管理服務合同載列我們物業管理服務的預期標準，包括我們的服務涉及的區域，以及履行服務的頻密程度。
- *物業開發商的責任*。物業開發商可根據合同所載的履約標準監督我們的工作。此外，物業開發商主要負責（其中包括）(i)確保其購房者了解及信守彼等於前期物業管理服務合同下的責任；(ii)確保所交付物業公共區域設備設施的質量，並按中國法律規定承擔保修期內的保修責任；(iii)為可交付但未售出的物業單位支付物業管理費；及(iv)為我們履行服務提供其他必要支持。
- *物業管理費*。前期物業管理服務合同載列固定物業管理費，通常按月或按季度支付，一般在物業可交付但未售出時開始產生。
- *服務期限*。我們的前期物業管理服務合同一般並無固定期限，在相關業主通過業主大會選定其他物業管理服務提供商且替代物業管理服務合同生效之時，該等合同可予以終止。
- *爭議解決*。雙方於訴諸訴訟前一般需首先通過協商及仲裁解決任何合同爭議。

截至2021年5月31日，我們有43個在管住宅物業成立了業主委員會，佔我們在管住宅物業總數約35.5%。於往績記錄期，業主或業主委員會並無終止任何住宅物業管理服務合同。據我們的中國法律顧問告知，如我們已簽署無固定期限的前期物業管理服務合同，且在交付物業後並無成立業主委員會，業主亦有法律責任就我們繼續提供的服務直接向我們支付物業管理費。

與業主委員會訂立的物業管理服務合同

物業開發商向業主交付住宅物業後，業主可根據適用中國法律召開業主大會，並投票成立業主委員會，以代表業主管理住宅物業，包括處理與住宅物業管理服務提供商的日常溝通。根據適用中國法律，住宅物業業主可通過業主大會委聘物業管理公司。業主其後會授權業主委員會代表業主與所委聘的物業管理服務提供商訂立物業管理服務合同。業主委員會獨立於我們。為確保取得及／或持續確保取得物業管理服務合同，我們必須持續以具競爭力的價格提供優質服務。

我們與業主委員會訂立的物業管理服務合同通常包括以下主要條款及安排：

- *服務範圍*。物業管理服務合同載列我們將提供的物業管理服務的範圍，包括安保、清潔、綠化、維修維護、客戶服務及公共區域設施的運行。我們亦可能負責提供其他物業管理輔助服務，例如有關使用車位的服務及檔案管理。
- *履約範圍及標準*。物業管理服務合同載列我們物業管理服務的範圍及預期標準，包括我們的服務涉及的區域，以及履行服務的頻密程度，例如清潔公共區域及檢查供配電系統、給排水系統及滅火系統等設施。
- *物業管理費*。物業管理服務合同載列固定物業管理費。
- *我們的權利及責任*。我們的權利及責任主要包括：(i)提供符合預期標準的物業管理服務；(ii)及時收取物業管理費付款；(iii)將某部分服務分包予第三方；(iv)披露重大事項並處理有關物業管理服務的投訴。
- *業主委員會的權利及責任*。業主委員會的權利及責任主要包括：(i)監督我們的物業管理服務；(ii)參加業主委員會選舉；(iii)為物業管理服務目的提供必要的支持及預算審批；(iv)確保及時支付物業管理費。

- **服務期限及終止**。我們與業主委員會訂立的合同通常有一至五年的固定期限。倘業主委員會希望延長或提前終止合同，通常需要90天通知期。
- **爭議解決**。雙方於訴諸訴訟前一般需首先通過協商及仲裁解決任何合同爭議。

根據適用中國法律法規，成立業主委員會由業主選舉決定。業主委員會代表業主對物業管理事宜的權益。業主委員會的決定對所有業主具有約束力。據我們的中國法律顧問告知，即使業主並非業主委員會與業主大會挑選的物業管理公司之間的合同（包括該等合同項下業主的法律權利及責任）的訂約方，有關合同均對業主有效並具有約束力。因此，我們就應計及未付的物業管理費對業主有法律申索權。業主及住戶有權得知及監督公共資金的使用以及公共區域和公共設施的管理情況。

非住宅物業的物業管理服務合同

據中國法律顧問告知，根據適用中國法律法規，附全權擁有權架構的商業物業不同於住宅物業，物業開發商毋須通過招標程序委聘商業物業管理服務提供商。根據中國法律法規，中國政府、事業單位和團體組織使用公共財政資金為物業（如政府辦公大樓、其他公共服務設施及胡同）委聘物業管理服務提供商可能需要進行公開招標程序。

我們與業主及物業開發商等客戶就管理非住宅物業訂立物業管理服務合同。我們非住宅物業的物業管理服務合同的一般條款概述如下：

- **服務範圍**。物業管理服務合同載列我們將提供的非住宅物業管理服務的範圍，包括安保、清潔、綠化、維修維護、客戶服務及公共區域設施的運行。

- *履約範圍及標準*。物業管理服務合同載列我們物業管理服務的範圍及預期標準，包括我們的服務涉及的區域，以及履行服務的頻密程度，例如清潔公共區域、檢查設施及巡邏安保。
- *物業管理費*。物業管理服務合同載列固定物業管理費，通常按月或按季度支付。
- *我們的權利及責任*。我們的權利及責任主要包括：(i)提供符合預期標準的物業管理服務；(ii)及時收取物業管理費付款。
- *業主的權利及責任*。業主的權利及責任主要包括：(i)監督我們的物業管理服務；(ii)對我們的服務方式及質量進行評估；(iii)為物業管理服務目的提供必要的支持及預算審批；(iv)確保及時支付物業管理費；及(v)遵守已制訂的管理規則。
- *服務期限及終止*。我們與業主或物業開發商訂立的合同通常有一至五年的固定期限。
- *爭議解決*。雙方於訴諸訴訟前一般需首先通過協商及仲裁解決任何合同爭議。

我們管理胡同的公共區域。有別於其他非住宅物業種類的物業管理服務合同，胡同的物業管理服務合同普遍為政府與我們之間訂立。根據物業管理合同，政府須就胡同居民享有我們的服務以及我們根據胡同管理的特定行業標準（即《北京胡同物業服務標準》）提供的服務承擔物業管理費。除此之外，胡同管理的物業管理服務合同的一般條款與上述一般條款類似，包括我們提供服務的範圍。

業 務

物業管理服務合同的到期時間表

下表載列截至2021年5月31日我們簽約管理的住宅物業管理項目物業管理服務合同的到期時間表：

	簽約建築面積		合同數目	
	(千平方米)	%		%
無固定期限的物業管理				
服務合同 ⁽¹⁾	21,098	90.8	121	91.0
將於下列期間到期的物業管理				
服務合同	2,128	9.2	12	9.0
截至2021年12月31日止年度	798	3.4	3	2.3
截至2022年12月31日止年度	685	2.9	3	2.3
截至2023年12月31日止年度 及往後年度	645	2.8	6	4.5
總計	<u>23,226</u>	<u>100.0</u>	<u>133</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 無固定期限的物業管理服務合同主要指與物業開發商訂立的前期物業管理服務合同，該等合同無固定期限且可於組建業主委員會及業主通過業主委員會選擇物業服務提供商及訂立替代物業管理服務合同時終止。

業 務

下表載列截至2021年5月31日我們簽約管理的非住宅物業管理項目物業管理服務合同的到期時間表：

	簽約建築面積		合同數目	
	(千平方米)	%		%
無固定期限的物業管理				
服務合同	206	2.3	7	11.3
將於下列期間到期的物業管理				
服務合同	8,894	97.7	55	88.7
截至2021年12月31日止年度	2,281	25.1	25	40.3
截至2022年12月31日止年度	6,127	67.3	20	32.3
截至2023年12月31日止年度	486	5.3	10	16.1
總計	9,100	100.0	62	100.0

保留及重續物業管理服務合同

下表載列我們於往績記錄期的物業管理服務合同保留率：

	截至12月31日止年度			截至5月31日
				止五個月
	2018年	2019年	2020年	2021年
保留率 ⁽¹⁾	96.9%	94.3%	93.0%	98.0%

附註：

- (1) 截至2018年12月31日止年度、截至2019年12月31日止年度、截至2020年12月31日止年度及截至2021年5月31日止五個月，我們分別保留了195份合同中的189份、209份合同中的197份、201份合同中的187份及199份合同中的195份。2019年及2020年，根據北京政府的政策，住總集團將其若干非經營性資產（如公共住房物業）移交予一家指定政府機構，分別共自動終止三份及八份合同。

業 務

下表載列於往績記錄期我們的物業管理服務合同的續約率：

	截至12月31日止年度			截至5月31日 止五個月
	2018年	2019年	2020年	2021年
	屆滿	31	32	30
重續	25	27	28	22
續約率	80.6%	84.4%	93.3%	91.7%

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年5月31日止五個月，我們物業管理服務項目中有六個、五個、兩個及兩個並無重續。下表載列於往績記錄期不重續項目數目及其各自的原因。

編號	不重續的原因	項目數目
1.	在現有物業管理合同屆滿時，由於客戶開展招投標過程後提供的價格缺乏吸引力，我們並無參與投標過程或中標。	12
2.	客戶已更改物業的用途及功能，不再需要我們的服務。 ⁽¹⁾	2
3.	我們為其管理物業的客戶沒有重續租約，故我們的服務於現有租約屆滿時終止。	1

附註：

(1) 我們在管的兩項軍用樓宇的功能已經改變，不再適合由我們管理該等樓宇。

業 務

下表載列於往績記錄期及直至最後實際可行日期各類別物業的保留率及續約率分析：

	截至12月31日止年度			截至 5月31日 止五個月	自2021年 1月1日及 直至2021年 10月23日
	2018年	2019年	2020年	2021年	
	%				
保留率	96.9	94.3	93.0	98.0	97.1
住宅物業	98.5	99.3	95.6	98.5	98.5
非住宅物業	93.8	84.7	87.9	96.9	94.3
續約率	80.6	84.4	93.3	91.7	86.2
住宅物業	100.0	83.3	100.0	100.0	100.0
非住宅物業	76.9	84.6	92.3	90.9	85.2
設有業主委員會的住宅物業	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

下表載列我們於往績記錄期與北京城建集團及其合營企業或聯營公司訂立的物業管理服務合同保留率：

	截至12月31日止年度			截至5月31日 止五個月
	2018年	2019年	2020年	2021年
	保留率 ⁽¹⁾	99.2%	98.4%	97.6%

附註：

- (1) 截至2018年12月31日止年度、截至2019年12月31日止年度、截至2020年12月31日止年度及截至2021年5月31日止五個月，我們分別保留了123份合同中的122份、127份合同中的125份、124份合同中的121份及128份合同中的127份。2019年及2020年，根據北京政府的政策，住總集團將若干非經營性資產（如公共住房物業）移交予一家指定政府機構，分別共自動終止三份及八份合同。

業 務

下表載列我們於往績記錄期與北京城建集團及其合營企業或聯營公司訂立的物業管理服務合同續約率：

	截至12月31日止年度			截至5月31日
				止五個月
	2018年	2019年	2020年	2021年
屆滿	9	9	12	8
重續	9	8	12	8
續約率	100%	88.9%	100.0%	100%

於往績記錄期，就由北京城建集團及其合營企業或聯營公司開發的物業以及其他獨立物業開發商開發的物業而言，我們通過標準招標程序獲授絕大部分物業管理服務合同。截至2018年、2019年、2020年12月31日止年度以及截至2021年5月31日止五個月，我們就北京城建集團及其合營企業或聯營公司開發的物業的中標率分別為100.0%（已提交四份標書）、100.0%（已提交兩份標書）、100.0%（已提交八份標書）及100%（已提交五份標書）。我們就北京城建集團及其合營企業或聯營公司開發的物業的高中標率，主要是由於我們與北京城建集團多年的緊密合作，以及我們能通過與其業務理念一致的方式，向客戶交付優質的物業管理服務。

我們與北京城建集團的戰略業務關係

概覽

我們與北京城建集團多年來保持緊密的合作關係，持續惠及我們的業務發展。更多詳情請參閱「一 競爭優勢 — 我們依託股東方的資源優勢和品牌實力，為業務持續發展、特色化經營提供強勁支撐」。我們向北京城建集團及其合營企業或聯營公司提供物業管理服務及增值服務，而北京城建集團於往績記錄期為我們單一最大客戶。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年5月31日止五個月，我們來自向北京城建集團提供服務的收入分別為人民幣147.7百萬元、人民幣200.1百萬元、人民幣181.3百萬元及人民幣80.6百萬元，分別佔我們總收入約16.1%、19.1%、16.6%及16.8%。於往績記錄期，我們來自物業管理服務的大部分收入來自北京城建集團及其合營企業或聯營公司開發的物業，分別佔我們於2018年、2019年及2020年以及截至2021年5月31日止五個月物業管理服務收入的69.8%、64.6%、65.4%及69.3%。

與北京城建集團建立互惠互補的業務關係

根據中指院的資料，中國大部分的物業管理服務提供商依賴其從事物業開發業務的控股股東或聯屬人士作為項目的來源，因而從其控股股東或聯屬人士產生其收入的重大部分。與此行業慣例相符，我們很大部分的服務合同為關於管理北京城建集團及其合營企業或聯營公司所開發或擁有的物業。同時，北京城建集團所開發的大量物業由我們管理。我們相信，與北京城建集團的緊密合作關係對雙方互惠互利、相輔相成。展望未來，我們預期將繼續受惠於與北京城建集團的穩固合作關係，而北京城建集團將仍然是我們物業管理組合的主要來源之一。

截至2020年12月31日，北京城建集團擁有土地儲備約50.3百萬平方米及在建房地產項目總建築面積約為12.4百萬平方米。我們有選擇地參與北京城建集團及其合營企業及聯營公司所開發項目的招投標過程。於往績記錄期，我們選擇不就以下部分項目投標：(i)位於我們幾乎並無運營且無法以成本效益方式管理項目的地區；(ii)預算相對較低，對我們可能欠缺利潤前景；(iii)並非我們具有過往經驗的物業類別，例如酒店；及(iv)與其他物業開發商合作開發，而我們成功中標該項目的可能性很低。

下表載列按物業管理服務提供商身份劃分的截至2021年5月31日由北京城建集團及其合營企業或聯營公司開發的項目數目及簽約建築面積的明細：

	項目數目	簽約建築面積 千平方米
由本集團管理	127	20,007
由獨立於北京城建集團及其合營企業或聯營公司的 物業管理服務提供商管理	108	20,024
由北京城建集團及其合營企業或我們以外聯營公司管理	9	704
總計	244	40,735

截至2021年5月31日，我們已簽約管理127個由北京城建集團及其合營企業或聯營公司開發的物業項目，包括總在管建築面積為18.3百萬平方米的120個在管項目及總簽約建築面積為1.2百萬平方米的七個已簽約但未交付項目。於向北京城建集團及其合營企業或聯營公司進行合理查詢後，我們在下文列出北京城建集團及其合營企業或聯營公司開發的該等已簽約但未交付項目的預期交付時間表。然而，有關交付時間表可予更改，因其與北京城建集團及其合營企業或聯營公司其後的發展及向我們實際交付相關，而對此我們是無法控制的。

	合同數目	預期交付的	地點
		建築面積	
		千平方米	
將交付的物業管理合同			
截至2021年12月31日止年度	2	201	北京、天津
截至2022年12月31日止年度	5	1,035	北京

為彰顯我們與北京城建集團長久的互惠互利、相輔相成合作關係，我們同意向城建集團及其聯營公司提供若干物業管理服務，為期由上市日期起至2023年12月31日，上市以後有關安排構成上市規則第十四A章項下的持續關連交易。更多詳情請參閱「關連交易」。

此外，我們相信優質的物業管理服務不僅提高住戶的滿意度，也為物業開發商的營銷能力及信譽帶來增值，因此市場上開發商傾向與資源豐富的物業管理公司合作，後者可以更好理解物業的定位以及迎合目標業主不同生活方式的需要。過去20多年，我們一直與北京城建集團合作，期間已建立相互信任及彼此間的深入了解。我們向客戶提供優質服務，特別是北京城建集團所開發的項目，我們可以從中利用對於北京城建集團標準及要求的素來認識，提供我們切合北京城建集團發展理念的服務。我們與北京城建集團的聯盟，讓我們建立本身優質服務提供商的聲譽，從而鞏固我們的市場地位及與對手比較的競爭能力，繼而使我們能夠在市場物色多元化的項目來源。

致力令物業管理項目的來源多元化

憑藉我們在管理各類物業方面的豐富經驗，我們亦致力從獨立第三方獲得物業管理項目。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年5月31日止五個月，我們分別參加了6次、11次、4次及9次招投標程序，我們於相應期間的中標率分別為100%、100%、100%及77.8%。於2018年至2020年，我們致力參與住宅物業的招投標程序，我們擁有廣泛的競爭優勢，因而保持較高的中標率。自2021年起，我們加大力度探尋來自獨立客戶的機會，從而參與更多的住宅或非住宅招投標程序。根據中指院的資料，鑒於與更多擬通過參與招投標程序達致快速整合及規模增長的物業管理行業市場參與者的激烈競爭，我們截至2021年5月31日止五個月的中標率有所下降。展望未來，我們計劃採取以下措施，進一步在物業管理服務市場各類範疇物色機遇，實現項目來源多元化：(i)不斷提高服務質量及管理效率，以提升我們的品牌形象；(ii)建立健全的激勵及評估制度，讓僱員的職業發展與我們的業務擴展目標一致；(iii)擴大全國據點並與優秀的獨立第三方建立戰略合作；(iv)密切監察公開可得的招標信息並參與合適的項目招投標程序；及(v)與獨立第三方物業管理公司成立合營企業及開展其他形式的業務合作，或收購獲委聘向獨立第三方開發或擁有的物業提供物業管理服務的物業管理公司。

除擴展我們物業管理項目的來源外，我們亦盡力擴展向獨立客戶提供的增值服務。我們計劃(i)利用市場導向運營及優質服務，積極參與來自獨立客戶的增值服務項目的招投標程序；(ii)擴大我們增值服務的範疇及發展新增值服務類型，使我們能夠向多元化客戶群(包括現有客戶及新發展的獨立客戶)提供更多服務；(iii)利用本身現有項目(包括物業管理項目及增值服務項目)，以提升鄰近社區增值服務的輻射能力；及(iv)為新取得的獨立客戶物業管理項目發展增值服務。

經考慮(i)我們過往成功覓得獨立第三方物業開發商的委聘，包括往績記錄期內對獨立第三方物業開發商開發物業的持續高中標率；及(ii)我們計劃擴大與獨立第三方物業開發商的合作(詳見上文)，董事認為且獨家保薦人同意，我們減少依賴北京城建集團開發的物業而實施的舉措乃實際及有效，且我們將能夠擴大與獨立第三方物業開發商的合作。

非業主增值服務

利用我們於物業管理方面的專業知識，我們提供非業主增值服務。我們的服務主要包括：(i)租戶招攬及管理服務；(ii)案場及樣板間管理和交付前支持服務；(iii)景觀工程服務；(iv)工程運營及維護服務；及(v)初步規劃及設計諮詢服務。非業主增值服務的服務費信用期一般介乎三至六個月。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，我們的非業主增值服務收入分別為人民幣114.5百萬元、人民幣131.8百萬元、人民幣112.4百萬元、人民幣37.8百萬元及人民幣53.0百萬元，分別佔同期我們總收入的12.5%、12.6%、10.3%、8.9%及11.1%。於往績記錄期，我們的非業主增值服務收入主要來自北京城建集團及其合營企業或聯營公司。展望未來，我們擬通過將我們的服務範圍擴展至獨立第三方物業開發商及物業管理公司，來使非業主增值服務相關業務的來源多樣化。

下表載列我們於所示期間按服務種類劃分的非業主增值服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
租戶招攬及 管理服務	37,412	32.7	43,350	32.9	52,856	47.0	20,325	53.8	24,014	45.3
案場及樣板間管理 和交付前 支持服務	33,632	29.4	54,106	41.1	36,109	32.1	10,550	27.9	19,753	37.3
景觀工程服務	28,657	25.0	18,562	14.1	10,549	9.4	2,689	7.1	3,773	7.1
工程運營及 維護服務	11,443	10.0	5,548	4.2	6,079	5.4	2,295	6.1	3,322	6.3
初步規劃及 設計諮詢服務	482	0.4	5,874	4.5	2,093	1.9	1,557	4.1	563	1.1
其他	2,901	2.5	4,341	3.3	4,733	4.2	375	1.0	1,570	2.9
總計	114,527	100.0	131,781	100.0	112,419	100.0	37,791	100.0	52,995	100.0

於往績記錄期，我們同時通過招投標程序及商業磋商獲取非業主增值服務合同。我們通過招投標程序取得案場及樣板間管理和交付前支持服務、景觀工程服務和工程運營及維護服務合同。獲取非業主增值服務合同的招投標程序與獲取前期物業管理服務合同的招投標程序相似，重要階段包括接獲招標機會的邀請或通知；準備及提交資格預審的所需文件（如適用）；計算相關成本；準備及提交投標文件；評標；授出合同及簽訂合同。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度及截至2021年5月31日止五個月，通過招投標程序獲取非業主增值服務合同的中標率分別為100.0%（提交七份標書）、100.0%（提交八份標書）、100.0%（提交五份標書）及66.7%（提交六份標書）。

租戶招攬及管理服務

我們管理的若干寫字樓的物業開發商委託我們提供租戶招攬及管理服務。我們物色及招攬目標租戶，就租賃協議的談判及其後的收費流程協助物業開發商，以及為租戶提供無憂的入住及遷出支援服務。我們還負責通過各種渠道代表物業開發商管理租戶關係，例如定期收集客戶反饋以及處理投訴及建議。我們通常收取相當於一年總租金收入5%的佣金加相當於兩個月（如訂立新租賃協議）或0.6個月（如重續）應付租金的金額。

案場及樣板間管理和交付前支持服務

我們向物業開發商的案場及樣板間提供物業管理服務，其中包括訪客接待、清潔及安保服務。我們亦在向業主交付物業單位前為物業開發商進行清潔。我們通常經考慮一攬子因素（如服務範圍、服務標準及人員要求）向物業開發商收取固定服務費。

景觀工程服務

我們向住宅和商業物業及文化設施提供高效的景觀工程解決方案，涵蓋硬景觀和軟景觀建設、灌溉、修剪和排水管理，幫助客戶在滿足客戶特定工程及性能目標的同時營造出美觀怡人且生態友好的環境。我們通常會根據所用材料的成本及我們服務的性質和複雜性收取一筆固定費用。

工程運營及維護服務

我們的工程運營及維護服務主要包括(i)各種樓宇、設施及設備的工程運營服務；(ii)日常維修及維護的管理，樓宇、設施及設備的使用、更換及管理；及(iii)對樓宇能源控制的管理，以通過技術改造或管理改進來減少能耗及碳排放。我們的工程、維修及保養服務通常涵蓋外牆、公共區域及公共設備及設施(包括給排水系統、機電系統、消防系統以及電梯和鍋爐等特種設備)。

我們還為客戶制定總體工程服務的年度維修及保養管理計劃，以(i)維護樓宇的設備及設施，使其能夠在最佳條件下運行；及(ii)最大限度地減少故障的發生概率。我們通常會根據我們的服務範圍收取固定的年度費用。

初步規劃及設計諮詢服務

在提供物業管理服務的過程中，我們利用與業主和住戶互動的一線經驗，提供各種初步規劃及設計諮詢服務，使客戶能夠更好地調整其物業，以適應終端用戶不斷變化的需求。例如，在初步規劃階段，我們就住宅社區的交通規劃和垃圾清理提供意見。我們的諮詢服務還包括從多個角度審查建築藍圖，如物業管理處所的工程設計、景觀美化、裝潢及樣板間設計。我們的初步規劃及設計諮詢服務一般按單價和每個項目的建築面積計算收費。

社區增值服務

作為我們物業管理服務的延伸，我們所提供的社區增值服務主要面向在管物業的業主、住戶及其他用戶，以滿足彼等日常需求，並為其創造更加便利及宜居的社區環境。我們提供的社區增值服務主要包括(i)供熱服務；(ii)車位運營服務；(iii)餐飲服務；(iv)物業租賃服務；(v)家居裝修管理服務；及(vi)房產經紀服務。我們為提供社區增值服務而與客戶訂立的個別服務合同乃應要求訂立，通常獨立於物業管理服務合同。於往績記錄期，我們主要通過與潛在客戶商業磋商獲取社區增值服務合同。

業 務

我們亦通過招投標程序獲取餐飲服務合同。為獲取餐飲服務合同而進行的招投標程序與為獲取前期物業管理服務合同而進行者相若。2018年至2020年，我們並無為獲取餐飲服務合同參與招投標程序。截至2021年5月31日止五個月，於招投標程序獲取餐飲服務合同的中標率為75.0%（已提交四份標書）。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，我們的社區增值服務收入分別為人民幣243.3百萬元、人民幣232.4百萬元、人民幣245.1百萬元、人民幣107.1百萬元及人民幣116.5百萬元，分別佔同期我們總收入的26.5%、22.2%、22.5%、25.3%及24.3%。下表載列我們於所示期間按服務種類劃分的社區增值服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
供熱服務	117,106	48.1	123,192	53.0	121,673	49.6	72,071	67.3	75,846	65.1
車位運營服務	25,642	10.5	26,646	11.5	56,456	23.0	12,812	12.0	14,949	12.8
餐飲服務	17,585	7.2	22,201	9.6	25,572	10.4	7,464	7.0	14,096	12.2
物業租賃服務	65,461	26.9	39,299	16.9	21,573	8.8	8,816	8.2	3,471	3.0
家居裝修管理服務	8,298	3.4	10,044	4.3	9,509	3.9	3,012	2.8	3,076	2.6
房產經紀服務	3,947	1.6	4,786	2.1	5,015	2.0	741	0.7	2,468	2.1
其他	5,250	2.2	6,204	2.7	5,351	2.2	2,200	2.0	2,549	2.2
總計	243,289	100.0	232,372	100.0	245,149	100.0	107,116	100.0	116,455	100.0

供熱服務

我們管理及經營北京城建集團及其合營企業及聯營公司擁有的10家燃氣供熱廠，並將熱能出售予北京的客戶，主要包括住宅社區的業主。截至2021年5月31日，我們供熱業務的控股裝機供熱能力為285.9兆瓦，為約42,000戶服務。根據北京市人民政府頒佈的相關規定，北京的法定供熱期為每年11月15日至次年3月15日，可由北京市人民政府因應每年的具體天氣情況延長。我們向客戶收取的熱能購買價一般按照政府定價或指導的單位價格及客戶佔用的建築面積計算，由客戶按年支付。

根據與供熱廠擁有人訂立的協議，我們自費運營及管理供熱廠，並根據按照地方政府指導價格及客戶佔用物業建築面積計算的費用，向客戶收費。根據協議，我們負責維護設備，以確保供熱安全穩定，兼且修理設備。我們運營及管理供熱廠的成本包括供熱廠的日常維護及檢修成本、相關資產的折舊成本、合資格服務人員的招聘及管理成本及水電費開支等。考慮到供熱廠所服務社區的歷史、供熱廠的折舊及改造費用以及運營供熱廠的其他成本，我們每年向各擁有人支付的代價最多為人民幣3百萬元。運營及管理供熱廠的成本包括向擁有人支付的代價，於我們的綜合損益及其他全面收入表入賬列為營業成本。我們與供熱廠擁有人訂立的協議年期一般介乎五至20年。我們通過運營的三家燃氣供熱廠，專向在管物業居民供熱。

車位運營服務

我們自動停車場操作系統允許駕駛員使用車牌自動識別系統進出停車場，該系統可激活外門，從而節省時間及勞工成本，同時提高收取停車費的效率。我們為擁有人（主要為物業開發商）運營及管理在管住宅物業車位的租務，並代表擁有人收取租金。我們亦向停車場使用者收取服務費。

於2020年，我們向北京城建集團的一家附屬公司（其亦為我們在北京所管理的其中一項住宅物業的物業開發商）購買合共190個車位（「車位」）。該等車位為地下車位。我們認為，賣方一次性向我們出售餘下車位，主要是為了在項目開發後期階段加快項目結算，收回已投入資本。另一方面，我們可以利用本身作為物業管理人的優勢，容易接觸該物業的潛在客戶群，促進車位的推廣及銷售。此業務模式讓我們可從出售車位賺取收入，並在車位出售前自停車場租賃賺取租金收入。截至2021年5月31日，我們售出103個車位，每個車位的平均價格為人民幣233,540元（含稅）。出售餘下現有車位後，我們目前並不打算物色類似商機，但不排除於日後可能進一步從事該業務（視情況而定）。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年5月31日止五個月，我們出售車位產生的收入分別為零、零、人民幣23.6百萬元及零，以及自其他車位運營服務產生的收入分別為人民幣25.6百萬元、人民幣26.6百萬元、人民幣33.5百萬元及人民幣14.9百萬元。

餐飲服務

截至2021年5月31日，我們管理及經營11間食堂及一間餐館。我們的知名餐館「立康烤鴨店」為我們有鑒賞力的客戶提供揉合中國北方和南方烹飪傳統的融合菜餚。對於我們經營的食堂，我們向業主收取根據人員配備要求、用餐標準及供餐次數所計算的年費。對於我們管理的餐館，我們按個人客戶下單的食物收取付款。為提供餐飲服務及關於食品安全方面，我們已經取得所有必要牌照及許可。

物業租賃服務

作為一家國有企業，我們承擔着一些獨特的社會責任，在中國的住房保障體系中發揮著積極的作用。於往績紀錄期，我們根據適用中國法律法規管理由住總集團擁有的若干公共住房物業的租賃服務，出租予合資格租戶。根據我們與住總集團訂立的協議，我們負責管理該等公共住房物業的租賃，因此有權從出租該等公共住房物業賺取相關服務費。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，從該等11個公共住房物業產生的收入分別為人民幣9.1百萬元、人民幣5.2百萬元及人民幣3.2百萬元。在中國，像住總集團擁有的此類公共住房物業比私人租賃房屋更優惠，並且通常提供更安全及長期的租約。我們對出租的各公共住房物業單位收取政府規定的租金，通常按月向我們支付。根據北京的政府政策，截至2020年12月31日住總集團已將全部11個公共住房物業移交予一家指定政府機構，因此，我們目前並無經營且日後不擬發展公共住房物業租賃服務業務。

此外，我們亦將我們擁有的各類物業出租，如住宅物業及商業物業。我們向租戶收取的租金通常須按照合同所訂明條款向我們支付。截至2021年8月31日，我們擁有四個出租物業，其中一個為住宅物業，三個為商業物業（包括商店及辦公場所）。有關我們所擁有四個物業的詳情，請參閱「附錄三－物業估值報告」。

業 務

下表載列與租戶所訂立租賃協議的月租範圍及主要條款：

物業類型	租金範圍 (每天每平方米)	主要條款
公共住房 ⁽¹⁾	人民幣0.1元	租賃協議通常並無固定年期。 按月支付租金。
住宅	人民幣2.0元	租賃協議通常為期一年。 按月支付租金。
商業	人民幣4.0元至人民幣5.2元	租賃協議期限主要由訂約方協定， 介於一年至兩年。 每兩個月、每季度或每年預付租金。 我們一般授予租戶最長兩個月的 免租期。

附註：

- (1) 我們在住總集團於2019年及2020年將公共住房物業移交予一家指定政府機構後不再提供公共住房物業租賃服務。

家居裝修管理服務

我們進行檢查程序，以確保在我們管理的住宅物業的每個物業單位進行的裝修工程符合建築安全和衛生的要求標準。我們亦提供無憂的裝修後清理服務，包括垃圾清運服務。我們訂立獨立的家居裝修管理服務協議，據此，我們有權向業主收取固定的管理費。

房產經紀服務

我們就房屋銷售及房屋租賃交易為我們在管住宅社區的業主提供房產經紀服務。物業轉售完成後，我們按相等於成交價格的預先釐定比例收取佣金，其通常由買賣雙方承擔。租賃交易完成後，我們通常會向業主或租戶收取預先釐定的佣金。

COVID-19 疫情的影響

COVID-19 疫情對我們業務運營的影響

由COVID-19引起的全球疫情於2020年1月爆發，並自此影響環球經濟。為控制疫情蔓延，中國已推行嚴格措施，如出行限制、強制檢疫規定及社交距離的措施，此舉對宏觀經濟狀況造成不利影響。自2020年初起，中國政府已實施一系列財政及貨幣政策穩定社會情緒，並加快恢復經濟增長，而國有企業在2020年上半年主動向商家（尤其是中小企業）提供租金優惠，以助企業維持經營。有關舉措對紓緩COVID-19疫情的負面影響發揮重要作用。

根據中指院的資料，中國房地產市場整體短期內因COVID-19疫情受到不利影響。中國房地產市場發展放緩，項目交付延遲，同時導致部分物業管理公司的若干物業管理項目交付延遲。根據中指院的資料，於截至2020年6月30日止六個月，中國已竣工物業的總建築面積為290.3百萬平方米，較2019年相應期間減少10.5%。根據中指院的資料，同期中國交易的商品物業總建築面積為611.2百萬平方米，較2019年同期減少7.7%。然而，隨著中國經濟增長的恢復，中國房地產市場自2020年4月起逐漸復甦。具體而言，根據中指院的資料，截至2020年6月30日止六個月，北京地區的房地產開發投資較2019年相應期間增加4.0%，而截至2020年12月31日，京津冀地區的物業管理服務公司的總在管建築面積較2019年12月31日增加7.4%至21.2億平方米。預期COVID-19疫情不會對中國物業管理行業造成重大或不利影響。

在COVID-19疫情爆發後，我們仍得以在業務規模及財務表現上實現穩健的增長。在管建築面積由截至2019年12月31日的28.7百萬平方米增加1.3%至截至2020年12月31日的29.1百萬平方米，並進一步增加5.0%至截至2021年5月31日的30.5百萬平方米。截至2020年12月31日止年度，收入由截至2019年12月31日止年度的人民幣1,045.4百萬元穩定增加4.3%至人民幣1,090.6百萬元。住宅物業的平均物業管理費由2019年的每月每平方米人民幣2.2元增至2020年的每月每平方米人民幣2.4元。於2019年至2020年，我們的在管建築面積及平均物業管理費有所增加，主要由於我們的業務穩步增長，尤其是獲得了市場價格較高的新物業管理項目。截至2021年5月31日止五個月，收入由截至2020年5月31日止五個月的人民幣424.2百萬元穩定增加12.8%至人民幣478.5百萬元，主要由於在管建築面積持續增加。

然而，COVID-19在有限程度上影響我們的運營。我們的在管住宅物業出現若干COVID-19確診病例。為盡量減低受感染病例的數目，我們已制定具針對性且嚴格的衛生及監督指引，同時貫徹落實地方政府的疫情疾病防控措施。自COVID-19疫情爆發以來及直至最後實際可行日期，我們分包商及公用服務提供商提供的服務以及供應商的物料供應並無遭遇重大中斷。董事確認，我們並無亦預期不會因COVID-19疫情爆發而面臨任何勞動力短缺。有鑒於此，董事相信，本集團可繼續提供服務及履行我們於現有合同項下的義務。

COVID-19疫情在有限程度上影響我們的經營業績。中國政府所頒佈限制公眾活動的命令在有限程度上對我們的業務運營造成不利影響。我們因向租戶授出租金減免而損失收入人民幣6.8百萬元。COVID-19疫情不可避免地增加我們管理物業及提供其他相關服務的成本。為遵守政府遏止COVID-19疫情蔓延的法規及措施，我們產生額外的經營成本約人民幣22.4百萬元，包括(i)與加強在管物業的衛生及預防措施相關的成本人民幣6.0百萬元；及(ii)超時工資、津貼及其他相關僱員福利人民幣16.4百萬元。另一方面，我們受惠於COVID-19疫情相關的招聘支援的社會保障付款的政府紓困措施，2020年為人民幣29.2百萬元，因此員工成本降低。經考慮上述因素的綜合影響，2020年的業務持續增長、中國疾病傳播受控、全國範圍內的COVID-19疫苗接種工作，加上2020年的業務持續增長，董事認為COVID-19對業務運營及財務狀況的負面影響屬暫時性且可控。

據董事諮詢北京城建集團後所深知，儘管若干項目的開發時間表可能在有限程度上受中國於2020年上半年實施的疫情防控措施所影響，但由北京城建集團所開發物業的交付並無重大延誤。董事向北京城建集團作出合理查詢後，並無察覺與此相反的情況，故其認為COVID-19疫情對我們截至最後實際可行日期的其他簽約項目的開發時間表的影響，將不大可能對本集團的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

COVID-19疫情的應急計劃及應對方案

COVID-19疫情已構成我們危機管理能力的一大考驗。自2020年1月起，我們已頒佈疫情防控計劃並對在管物業採取以下衛生及預防措施，以保障客戶及僱員的福祉。

- *後勤支持*。我們定期於我們各個在管物業儲存防疫用品，如消毒液、外科口罩、塑膠手套、體溫量度設備，並委派人員負責管理有關物品的採購和使用。
- *出入管理*。我們因應疫情發展實施訪客及車輛管控。訪客及僱員須掃描健康二維碼以申報健康狀況，同時保安人員在入口處測量彼等的體溫。體溫異常的人士不得進入我們管理的物業，並應即時接受暫時檢疫措施。
- *消毒和通風*。我們為在管物業、食堂及餐館的共享空間進行例行消毒，並保持地方清潔及良好通風。
- *專門團隊*。我們成立專門的疫情防控工作專項小組，以制定有關工作計劃、進行日常檢查和管理並報告應急計劃及控制措施的執行情況。

董事確認，與加強措施相關的額外成本將不會對本集團的財務狀況或經營業績產生重大影響。

COVID-19疫情對業務戰略的影響

根據中指院的資料，儘管COVID-19疫情的爆發已導致中國的經濟短暫放緩，但預期疫情一旦獲有效遏制，物業管理服務的前景仍然正面。因此，董事確認，COVID-19疫情將不會對實施「一業務戰略」所載的業務戰略造成任何重大干擾，且本集團將按與「未來計劃及所得款項用途」相同的方式運用全球發售所得款項淨額。

我們相信，COVID-19疫情的爆發為我們提供獨特的機會，讓我們深思如何為客戶締造真正的價值並完善未來數年的發展戰略。在抗擊病毒蔓延的過程中，物業管理公司充當政府機關、社區工作者及住戶之間的橋樑。我們在遏止病毒方面所作的努力使我們能夠與業主、住戶及租戶建立更緊密的聯繫，我們藉此可更了解其所需並增強我們的服務能力。鑒於智慧管理產品在提高社區層面的疾病控制和預防措施效率方面取得顯著成效，疫情亦掀起了物業管理公司新一輪的技術改造浪潮。因此，展望未來，我們將採取更以技術為本的方式以擴大我們的服務範圍，提升客戶體驗並提高運營效率。

信息技術

我們一直在進行信息技術基礎設施的升級，以增強我們的競爭力並減少運營成本和對體力勞動的依賴。我們的專業團隊致力於將我們的服務及管理流程數字化，以期不斷提高運營效率，增強客戶體驗並確保敏感數據的安全性。

我們於智慧管理的努力

下表列示了我們於智慧管理的努力，該等工作對我們的日常運營至關重要：

場景	智能技術	特徵
安保管理	<ul style="list-style-type: none">• 智慧巡視巡檢系統	<ul style="list-style-type: none">• 我們在所管理的住宅場所引入了巡邏機器人，以便在白天隨時自動沿指定步行巡邏路線移動。我們的巡邏機器人配備了內置的監控系統，可將周圍環境的圖像傳輸給我們的安全管理團隊。我們在實時視頻分析技術中的應用乃將傳統的視頻監控網絡轉變為智能安全管理系統，該系統能夠在發現安全風險時向我們的安全管理團隊發出警報，從而實現有效的緊急響應和遠程資源部署。
設施管理	<ul style="list-style-type: none">• 遠程設備管理系統	<ul style="list-style-type: none">• 我們的遠程設備管理系統使我們能夠實現設備及設施的管理在其整個生命週期內的數字化。該系統屬物聯網技術的典型應用，其通過傳感器收集我們設備和設施的關鍵操作數據並將其可視化，從而使我們能夠將精力集中於監視設備操作，並在很大程度上取代了人工檢查。我們的現場工程師將在系統出現故障時立即收到通知，並立即啟動維護措施，從而大幅降低了維護成本。

場景	智能技術	特徵
內部控制	<ul style="list-style-type: none">• 智慧財務管理系統	<ul style="list-style-type: none">• 我們建立了專有的智慧財務管理系統，通過及時收集、監控和分析運營和財務數據，規範我們的財務管理流程和優化我們的成本控制措施。
客戶服務	<ul style="list-style-type: none">• 客戶服務信息管理系統	<ul style="list-style-type: none">• 我們的客戶服務信息管理系統為我們的在線平台與服務熱線的結合。我們依賴該系統處理查詢和投訴並進行客戶滿意度調查，以了解業主、租戶及住戶不斷變化的偏好。我們將自客戶處收集的反饋視為有價值的商業情報，並經常對其進行綜合和分析，以評估各物業管理項目的績效，從而使我們能夠不斷努力以提高服務質量。

隱私及數據安全保護

我們只會在客戶同意的情況下因應提供服務所需收集客戶的數據，主要包括客戶姓名、身份證號碼、電話號碼及地址。我們已採納嚴格的內部控制措施，以保護內部信息系統及網絡中存儲的數據免受各種類型的威脅、干擾及破壞，並確保數據的可及性、機密性及可靠性。我們針對具有不同風險級別的系統訪問制定了不同的控制策略，並限制對重要系統的訪問，以確保我們收集的數據只限於我們使用以方便我們提供服務。我們根據員工的職位及職責對其進行分類，並賦予他們不同的訪問權限，並對信息技術系統採用密碼控制、操作日誌管理及其他技術手段，以便僅有若干員工可在需要知情的基礎上訪問若干機密資料。此外，我們監視重要系統的賬戶權限、網絡、服務器及電子郵件，並在出現數據洩漏或數據洩漏風險時及時提醒用戶。我們會主動檢測並修復系統漏洞，以進一步確保服務器的安全性。

中國關於網絡安全的監管要求不斷演進。除了2016年頒佈的網絡安全法外，國家互聯網信息辦公室於2021年7月發佈了《網絡安全審查辦法（修訂草案徵求意見稿）》。詳情請參閱「監管概覽」。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無遭遇任何信息系統的攻擊或發生客戶個人資料的洩漏。根據上文所述，董事經諮詢中國法律顧問後確認，我們於往績記錄期及直至最後實際可行日期符合適用的中國數據私隱法律法規。

銷售及營銷

我們的銷售及營銷團隊主要負責規劃及制定我們的整體營銷策略，及參與招投標程序以獲取新項目。於往績記錄期，我們大部分收入產生自北京城建集團開發的物業。我們預期，由北京城建集團及其合營企業或聯營公司開發的物業於可見將來將仍為穩定的收入來源。除了與北京城建集團保持長期穩定的合作外，我們也尋求通過參與更多第三方物業開發商的項目，使我們的服務組合更加多元化。為此，我們採取多項激勵措施鼓勵僱員主動從外部來源獲得新委聘項目。

客戶

概覽

我們擁有穩定增長的客戶群，主要由業主及住戶、物業開發商、業主委員會及租戶組成。下表載列我們各業務分部的主要客戶類型：

服務線	主要客戶
物業管理服務	業主及住戶、物業開發商、業主委員會及租戶
非業主增值服務	物業開發商
社區增值服務	業主及住戶

業 務

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年5月31日止五個月，來自我們五大客戶的收入分別為人民幣221.6百萬元、人民幣294.4百萬元、人民幣281.2百萬元及人民幣132.1百萬元，分別佔相應期間總收入的24.1%、28.2%、25.8%及27.6%。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年5月31日止五個月，來自我們最大客戶北京城建集團的收入分別為人民幣147.7百萬元、人民幣200.1百萬元、人民幣181.3百萬元及人民幣80.6百萬元，分別佔相應期間總收入的16.1%、19.1%、16.6%及16.8%。與北京城建集團進行的交易構成關連交易。詳情請參閱本招股章程「關連交易」、「與控股股東的關係」及「風險因素－與我們的業務和行業有關的風險」。

除北京城建集團外，往績記錄期內五大客戶中的其餘客戶均為獨立第三方。截至最後實際可行日期，我們概不知悉有任何安排或事件會導致我們與往績記錄期內五大客戶中的任何一名中斷或終止關係。截至最後實際可行日期，概無董事、股東、高級管理層成員、彼等各自的緊密聯繫人或就董事所深知擁有我們已發行股本5%以上的本集團任何其他成員公司於五大客戶中持有任何權益（北京城建集團除外）。

我們的五大客戶

下表載列截至2018年12月31日止年度我們五大客戶的若干詳情：

排名	客戶	業務性質	所提供主要服務	開始		佔總收入	
				業務關係	付款期限	收入	百分比
						人民幣千元	%
1.	北京 城建集團	綜合國有企業集團， 業務涉及建築運營、 房地產、建築設計、 園林及文旅	租戶招攬及管理服務； 物業管理服務	2002年	按月／季／ 半年／年	147,729	16.1

業 務

排名	客戶	業務性質	所提供主要服務	開始 業務關係	付款期限	收入	佔總收入 百分比
						人民幣千元	%
2.	客戶A	管理市政府物流事務的 政府機構	物業管理服務； 工程運營及維護服務	2018年	按半年	25,955	2.8
3.	客戶B	銀行 (中國領先銀行之一， 於2020年淨利潤 逾人民幣3,000億元)	物業管理服務	2008年	按月	23,756	2.6
4.	客戶C	管理地方社區事務的 政府機構	物業管理服務	2018年	按季	12,266	1.3
5.	客戶D	管理地方社區事務的 政府機構	物業管理服務	2018年	按季	11,878	1.3
總計						221,584	24.1

業 務

下表載列截至2019年12月31日止年度我們五大客戶的若干詳情：

排名	客戶	業務性質	所提供主要服務	開始 業務關係	付款期限	收入 <small>人民幣千元</small>	佔總收入 百分比 <small>%</small>
1.	北京 城建集團	綜合國有企業集團， 業務涉及建築運營、 房地產、建築設計、 園林及文旅	租戶招攬及管理服務； 物業管理服務	2002年	按月／季／ 半年／年	200,141	19.1
2.	客戶A	管理市政府物流事務的 政府機構	物業管理服務； 工程運營及維護服務	2018年	按半年	37,585	3.6
3.	客戶B	銀行 (中國領先銀行之一， 於2020年淨利潤 逾人民幣3,000億元)	物業管理服務	2008年	按月	27,605	2.7
4.	客戶C	管理地方社區事務的 政府機構	物業管理服務	2018年	按季	17,070	1.7
5.	客戶D	管理地方社區事務的 政府機構	物業管理服務	2018年	按季	12,020	1.1
總計						294,421	28.2

業 務

下表載列截至2020年12月31日止年度我們五大客戶的若干詳情：

排名	客戶	業務性質	所提供主要服務	開始 業務關係	付款期限	收入 <small>人民幣千元</small>	佔總收入 百分比 <small>%</small>
1.	北京 城建集團	綜合國有企業集團， 業務涉及建築運營、 房地產、建築設計、 園林及文旅	租戶招攬及管理服務 以及物業管理服務	2002年	按月／季／ 半年／年	181,332	16.6
2.	客戶A	管理市政府物流事務的 政府機構	物業管理服務； 工程運營及維護服務	2018年	按半年	35,261	3.2
3.	客戶B	銀行 (中國領先銀行之一， 於2020年淨利潤 逾人民幣3,000億元)	物業管理服務	2008年	按月	28,298	2.6
4.	客戶E	管理區域商業事務的 政府機構	物業管理服務	2019年	按年	20,208	1.9
5.	客戶C	管理地方社區事務的 政府機構	物業管理服務	2018年	按季	16,147	1.5
總計						281,246	25.8

業 務

下表載列截至2021年5月31日止五個月我們五大客戶的若干詳情：

排名	客戶	業務性質	所提供主要服務	開始 業務關係	付款期限	佔總收入	
						收入	百分比
						人民幣千元	%
1.	北京 城建集團	綜合國有企業集團， 業務涉及建築運營、 房地產、建築設計、 園林及文旅	租戶招攬及管理服務 以及物業管理服務	2002年	按月／季／ 半年／年	80,611	16.8
2.	客戶A	管理市政府物流事務的 政府機構	物業管理服務； 工程運營及維護服務	2018年	按半年	27,841	5.8
3.	客戶B	銀行 (中國領先銀行之一， 於2020年淨利潤 逾人民幣3,000億元)	物業管理服務	2008年	按月	10,441	2.2
4.	客戶E	管理區域商業事務的 政府機構	物業管理服務	2019年	按年	8,420	1.8
5.	客戶C	管理地方社區事務的 政府機構	物業管理服務	2018年	按季	4,799	1.0
總計						<u>132,112</u>	<u>27.6</u>

供應商

概覽

於往績記錄期，我們的供應商一般為提供清潔、安保、園藝及維修維護服務的分包商。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年5月31日止五個月，向五大供應商作出的總採購額分別為人民幣169.7百萬元、人民幣241.8百萬元、人民幣304.9百萬元及人民幣78.1百萬元，分別佔我們營業成本總額的23.4%、28.8%、35.3%及21.6%；向單一最大供應商作出的採購額分別為人民幣70.2百萬元、人民幣86.6百萬元、人民幣90.5百萬元及人民幣28.6百萬元，分別佔我們營業成本總額的9.7%、10.3%、10.5%及7.9%。

除北京城建集團外，我們於往績記錄期的五大供應商中的所有其他供應商均為獨立第三方。我們於業務過程中並無遇到任何與我們供應商有關的嚴重的供應短缺或重大延誤，亦無由供應商造成的任何重大索償。截至最後實際可行日期，概無董事、股東、高級管理層成員、彼等各自的緊密聯繫人或就董事所深知擁有我們已發行股本5%以上的本集團任何其他成員公司於五大供應商中持有任何權益。

我們的五大供應商

下表載列截至2018年12月31日止年度我們五大供應商的詳情：

排名	供應商	所提供主要 服務／商品	開始業務關係	交易額 人民幣千元	佔營業成本 總額百分比 %
1.	供應商A	勞務派遣服務	2009年	70,221	9.7
2.	供應商B	燃氣供應	2001年	44,511	6.1
3.	供應商C	安保服務	2011年	31,632	4.4
4.	供應商D	清潔服務	2012年	12,245	1.7
5.	供應商E	清潔服務； 綠化及園藝 服務；工程運營 及維護服務	2015年	11,137	1.5
總計				169,746	23.4

業 務

下表載列截至2019年12月31日止年度我們五大供應商的詳情：

排名	供應商	所提供主要 服務／商品	開始業務關係	交易額	佔營業成本 總額百分比
				人民幣千元	%
1.	供應商F	勞務派遣服務	2018年	86,603	10.3
2.	供應商B	燃氣供應	2001年	77,693	9.3
3.	供應商C	安保服務	2011年	37,176	4.4
4.	北京城建集團	工程運營服務； 物業租賃服務； 維修及維護服務	1995年	25,904	3.1
5.	供應商D	清潔服務	2012年	14,421	1.7
總計				241,797	28.8

下表載列截至2020年12月31日止年度我們五大供應商的詳情：

排名	供應商	所提供主要 服務／商品	開始業務關係	交易額	佔營業成本 總額百分比
				人民幣千元	%
1.	北京城建集團	工程運營服務； 物業租賃服務	1995年	90,543	10.5
2.	供應商F	勞務派遣服務	2018年	87,956	10.2
3.	供應商B	燃氣供應	2001年	62,142	7.2
4.	供應商C	安保服務	2011年	42,362	4.9
5.	供應商G	安保服務	2012年	21,880	2.5
總計				304,883	35.3

業 務

下表載列截至2021年5月31日止五個月我們五大供應商的若干詳情：

排名	供應商	所提供主要 服務／商品	開始業務關係	交易額	佔營業成本 總額百分比
				人民幣千元	%
1.	供應商F	勞務派遣服務	2018年	28,550	7.9
2.	供應商H	供電	2002年	18,893	5.2
3.	供應商C	安保服務	2011年	12,185	3.4
4.	北京城建集團	工程運營服務； 物業租賃服務； 維修及維護服務	1995年	11,659	3.2
5.	供應商G	安保服務	2012年	6,821	1.9
總計				78,108	21.6

我們的五大供應商就各合約授予我們的信用期一般為一至12個月，而我們向供應商付款一般以電匯結算。我們自北京城建集團的採購額由2019年的人民幣25.9百萬元大幅增至2020年的人民幣90.5百萬元，主要是由於我們自北京城建集團購買車位。

分包

我們根據需要將若干勞動密集型服務（主要包括清潔、安保及維修維護服務）委託予分包商，以降低我們的運營成本、提高服務質量、將更多資源用於管理及其他增值服務，以及提高我們運營的整體盈利能力。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，我們的分包成本分別為人民幣174.6百萬元、人民幣234.8百萬元、人民幣240.3百萬元、人民幣80.7百萬元及人民幣106.8百萬元，分別佔我們營業成本總額約24.0%、28.0%、27.8%、25.6%及29.6%。

分包商的篩選及管理

我們已制定招募、管理及評估分包商的內部政策及程序。我們保有一份合資格供應商名單，並每年對其進行重新評估及更新。我們通過直接委任、磋商及招標從合資格供應商名單中選擇供應商（包括分包商）。在採用招標程序時，我們會考慮多種因素來評標，包括分包商的財務狀況、服務質量、價格、過往表現及業內聲譽以及若干採購的代價。待獲選的分包商開始提供產品或服務後，若分包商於某一年度未能達標，將被我們從合資格供應商名單中剔除，且將不得參加次年的篩選流程。

與分包商訂立的協議的主要條款

我們與供應商訂立的協議通常包括以下主要條款：

- *服務範圍及履約標準*。與分包商訂立的協議將載有分包商服務或貨物的範圍和標準要求。該等要求一般包括分包服務涵蓋的領域。我們亦要求分包商遵守若干服務標準，例如與質量、報到時間、制服和禮儀指引有關的標準。
- *我們的權利及責任*。一般來說，我們有權利亦有義務監督和評估分包商。我們亦負責為彼等提供完成服務所需的支持。一般來說，按照服務合同的規定，我們按月與分包商結算付款。假若分包商不遵守我們的履約範圍和標準，我們有權收取違約賠償金或扣除分包費用。
- *分包商的權利及責任*。分包商負責按照相關分包協議規定的範圍、標準和頻率提供服務。此外，分包商亦負責根據適用法律法規取得進行業務運營所需的所有執照、許可證和證書。

- **風險分擔**。根據協議的規定，分包商必須管理其提供訂約服務的員工，而我們與分包商員工之間不存在僱傭關係。分包商有責任賠償在提供訂約服務過程中遭受人身傷害或財產損失的己方僱員。彼等亦須對因分包商在提供訂約服務過程中的違約而造成的任何人員或財產的損害或損失負責。
- **服務期限**。我們與分包商訂立的協議期限一般為一年至兩年，經雙方同意可以續簽。我們將根據分包商的服務或貨物質量考慮重新聘用分包商。
- **終止及重續**。我們每月監察和檢討分包商的表現。一般來說，假若分包商未能遵守其規定的權利和義務，在其評估中屢次獲得不滿意分數，我們有權終止協議。

客戶／供應商重疊

我們於往績記錄期的最大客戶北京城建集團同時為我們於2019年及2020年五大供應商之一。於往績記錄期，我們向北京城建集團提供(其中包括)租戶招攬及管理服務以及物業管理服務。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年5月31日止五個月，產生自北京城建集團的收入分別為人民幣147.7百萬元、人民幣200.1百萬元、人民幣181.3百萬元及人民幣80.6百萬元，分別佔相應期間總收入約16.1%、19.1%、16.6%及16.8%。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年5月31日止五個月，自北京城建集團的採購額分別為人民幣7.3百萬元、人民幣25.9百萬元、人民幣90.5百萬元及人民幣11.7百萬元，分別佔相應期間營業成本總額約1.0%、3.1%、10.5%及3.2%。有關我們與北京城建集團的關係，請參閱本招股章程「與控股股東的關係」。

質量控制

我們通過不斷追求優質卓越的服務質量來推動業務增長。我們規範服務程序，並通過設立完善的質量控制系統及合資格的質量控制團隊，以監督僱員及供應商的服務質量，確保嚴格遵守服務程序。

物業管理服務的質量控制

我們根據ISO 9001:2015質量管理體系認證開展物業管理服務業務。我們亦已獲得GB/T24001-2016/ISO 14001:2015環境管理體系認證及ISO 45001:2018職業健康安全管理体系認證，該等認證共同為建立我們在環境保護和僱員健康與安全方面的內部管理體系之基礎。我們憑藉自身的物業管理經驗，為各類在管物業制定了物業管理服務指引，並已將之納入信息系統，以整合在線監控及離線實施工作。除制定全面的質量標準外，我們亦不遺餘力，通過定期舉辦培訓課程及進行質量評估，貫徹執行該等質量標準。我們非常重視客戶的反饋和投訴，並建立了各種渠道來收集其意見，以便我們在未來更好地為其服務。客戶可撥打我們的全國服務熱線與我們分享其建議或提出投訴。

對分包商的質量控制

我們預期的外包服務質量標準通常在與分包商的協議中作出規定。我們密切監視分包商提供的服務質量，並定期評估其績效。我們還進行客戶調查，以收集與分包商提供的服務質量相關的第一手信息，而我們向分包商支付的服務費通常取決於該調查的結果。倘績效不合格，我們可能會要求分包商採取適當及必要的整改措施，甚至將其從已獲准分包商名單中剔除。有關詳情請參閱「一分包－與分包商訂立的協議的主要條款」。

知識產權

我們認為知識產權對我們業務而言至關重要。我們主要依賴有關商標、商業秘密及保密協議的適用法律及法規保護我們的知識產權。截至最後實際可行日期，我們在中國擁有我們認為對業務運營屬重大的五個域名、13項軟件版權及八個商標。有關我們已註冊知識產權及知識產權申請的更多資料，請參閱「附錄七－法定及一般資料－3.有關我們業務的進一步資料－B. 知識產權」。

截至最後實際可行日期，我們並不知悉(i)我們已對任何第三方的任何知識產權或任何第三方已對我們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(ii)就知識產權與第三方產生任何糾紛。

獎項及殊榮

下表載列我們截至最後實際可行日期榮獲的知名獎項及殊榮節選：

年度	獎項／殊榮	頒授實體
2021年	中國特色物業服務領先企業－施工現場物業化	中指院
2018年 至2021年	中國物業服務百強企業	中指院
2018年至 2021年	中國特色物業服務領先企業－引領胡同物業服務創新發展	中指院
2018年、 2021年	中國物業服務年度社會責任感企業	中指院
2020年	中國物業服務行業示範基地（北京天諾物業堡頭老區）	中指院
2020年	中國物業服務特色品牌企業－老舊小區改造	中指院

競爭

根據中指院的資料，中國物業服務行業分散且競爭激烈，於2020年約有200,000名市場參與者。我們已經成為京津冀地區領先物業服務企業之一。根據中指院的資料，在2021年中國物業服務百強企業中，按綜合實力及在北京的在管建築面積計，我們分別排名第24及第三。根據中指院的資料，在總部設於京津冀地區的2021年中國物業服務百強企業中，按2020年的總收入計排名第九，按2020年增值服務收入計排名第六。

有關我們經營所在行業及市場的詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」。

僱員

我們認為擁有相當專業知識及豐富經驗的高質素僱員對我們的業務增長極為關鍵。我們已制定一系列政策及措施以招攬及培訓適合我們發展的人才。

截至2021年5月31日，我們於中國擁有合共2,020名僱員。下表載列按職能劃分的僱員明細：

職能	僱員人數	佔我們僱員的百分比(%)
高級管理層	30	1.5
項目管理職能	144	7.1
業務部門	383	19.0
服務部門	989	49.0
維護部門	474	23.5
總計	2,020	100.0

截至最後實際可行日期，我們的僱員已成立工會。於往績記錄期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，亦無與僱員發生任何重大糾紛，或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。

我們認為高質素人才對業務穩定發展至關重要，因此，我們非常重視招聘及培訓高質素僱員。我們已建立良好的人力資源管理制度，涵蓋招聘、培訓、薪金、個人績效評估及僱員關係管理等多項對我們與人才共同成長不可或缺的元素。我們與全職僱員簽訂個人僱傭合同。我們的僱員享有固定薪資，根據職位可能獲得其他津貼。此外，我們亦會根據僱員的年度績效考核及／或對我們業務發展的其他貢獻授予彼等酌情花紅。

為了及時應對不斷變化的監管環境及物業管理服務行業的競爭格局，我們定期為僱員制定全面且個人化的內部員工培訓計劃，以完善彼等在不同服務場景中需具備的技術與服務技能，並向彼等提供有關行業質量標準和工作場所安全標準的知識，使彼等能夠實現職業發展目標及個人成長。我們會為新員工提供入職培訓，向彼等介紹企業文化，在團隊合作模式方面提供指導並使彼等了解我們的服務標準和流程。我們為僱員提供培訓課程和定期研討會，內容涉及我們業務營運的各個方面，如質量控制和客戶關係管理。

我們不時購買勞務派遣服務，因為聘用派遣員工擔任支援性質的職位（例如清潔及保安員工），對我們具有成本效益。據中指院所確認，該做法符合行業慣例。據中國法律顧問指出，截至最後實際可行日期，我們已經遵守關於勞務派遣的所有適用中國法律法規。

社會、健康、安全及環境事宜

我們致力根據勞工、安全及環境保護事宜有關的適用中國法律法規經營業務。我們根據GB/T24001-2016/ISO 14001:2015環境管理體系認證所代表的標準開展業務。我們已採納職業安全及僱員健康管理的內部政策。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在所有重大方面均已遵守有關工作場所安全的中國法律法規，且並無發生任何對我們的營運造成重大不利影響的事件。

我們認為保護環境非常重要，並致力遵守適用環保法律法規經營業務。此外，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。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。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無在中國因不遵守中國環境法律法規而遭受任何重大行政處罰。

我們在提供供熱服務過程中排放廢物。我們已就所有供熱廠取得排污許可證，並於往績記錄期內遵守排放廢物的相關法律法規。我們密切監測所排放的污染物，編製環境管理分類賬，並在《全國排污許可證管理信息平台公開端》上公佈。在我們供熱廠的日常營運之中，我們已建立自上而下的全套環保檢測、監督及控制體系，並有一名

環保專員，負責排污許可證的存檔與審核，並且檢查監督環保管理。此外，我們亦設立生產責任制，以要求供熱廠廠長落實環境保護制。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無在中國因為或牽涉不遵守排放規定而受到任何重大行政處罰。

我們在日常營運中實施多項措施，有效推進企業文化建設，並積極履行對國家、僱員、客戶及其他利益相關方的責任，切實保障股東的權利及權益，促進本集團與社會的協調可持續發展。我們不僅積極倡導環境保護理念，發展生態文明，亦堅持以人為本的理念，依法保護僱員的合法權利和權益，推進人力資源科學管理。此外，我們堅持依法合規運營，對市場、客戶及股東負責。我們將繼續致力於在環境、社會責任和企業管治方面的發展，完善我們在相關制度的設計、執行和監督方面的建設。我們旨在逐步建立穩定及全面的環境、社會責任和企業管治制度，對可衡量及可達成的行動給予明確指引。

保險

我們認為，我們的投保範圍符合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(i)就僱員及第三方因我們的業務營運所遭受或與之相關的財產損失或人身傷害而承擔責任的責任保險；(ii)為我們所擁有或託管的物業的損害提供保障的財產保險；及(iii)為若干僱員提供商業補充醫療保險。

我們認為，我們已購買財產及責任保險，且保障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，而該等風險及危害可能會對我們的業務造成不利影響。詳情請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務和行業有關的風險－我們的保險範圍未必充分覆蓋業務相關風險」一節。

我們的現金管理政策

我們設有銀行賬戶及現金管理系統，適用於管理所有附屬公司及分支機構於其日常業務過程中的現金流入及流出情況。一般而言，我們鼓勵我們的附屬公司及分支機構透過銀行轉賬結算交易以減低管理現金的相關風險。我們的僱員須於收訖當日將所收取現金存入相關銀行賬戶，並須就該等現金提取及使用尋求批准。

下文載列我們現金處理政策及不同現金流量交易的內部控制措施。

現金流量交易

現金處理政策和內部控制措施

與客戶支付物業管理費、押金、租金或服務費有關的現金流入	我們通常有指定的收銀員或客戶服務人員負責現金收款，彼等在發出收據之前會核實所收現金金額是否正確。各項交易須妥為記錄並經相關監督人員覆核。
支付給我們附屬公司和分支機構的供應商、服務提供商和分包商的款項	我們的附屬公司和分支機構向其供應商、服務提供商和分包商支付的款項，必須由上級負責的監督人員預先批准。一經批准，此類付款應直接從我們附屬公司和分支機構的銀行賬戶中支付。
現金庫存和存款	通常，我們的附屬公司和分支機構手頭不得持有超過人民幣50,000元的現金。我們通常要求將多餘的款項在收到之日存入我們的附屬公司和分支機構的銀行賬戶。我們每天均會檢查庫存的現金結餘，委派會計人員報告、分析及解決數額不相符的情況或其發現的其他問題，並記錄發現所得結果。

現金流量交易

現金處理政策和內部控制措施

現金轉移到我們的附屬公司和分支機構的銀行賬戶

我們通過在線支付、信用卡或借記卡付款、銀行轉賬及其他方式收取現金，並將以該等方式收取的現金直接存入附屬公司及分支機構的銀行賬戶。

開設及管理附屬公司和分支機構的銀行賬戶

我們的附屬公司和分支機構必須遵守有關開設銀行賬戶的內部政策和程序。通常，彼等須在開設任何銀行賬戶之前填妥一份申請表。通常，我們的附屬公司和分支機構需要每月核對和檢查銀行結餘。

物業

載於本招股章程附錄三的獨立物業估值師戴德梁行有限公司編製的物業估值報告載列截至2021年8月31日我們持作投資用途的物業詳情。有關詳情請參閱「附錄三－物業估值報告」。

自有物業

截至最後實際可行日期，我們於中國擁有四項總建築面積約3,508平方米的物業，持作自用或租賃。我們已為該等自有物業取得房屋所有權證。

租賃物業

截至最後實際可行日期，我們租賃位於多處總建築面積約6,444平方米的33項物業，主要用作辦公室及僱員宿舍。截至最後實際可行日期，我們尚未就我們的若干租賃物業登記租賃協議。詳情請參閱「風險因素－與我們的業務和行業有關的風險－我們部分租賃協議未向有關政府機關登記，我們可能因此遭受行政罰款」。

證書、牌照及許可

據中國法律顧問所告知，董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已在各重大方面按照適用中國法律法規的規定自相關機構取得營運所須的所有重要證書、牌照及許可。我們須不時重續有關證書、牌照、批文及許可，且我們預期只要我們遵守相關法律法規所載的適用要求及條件，則重續不會遇到任何重大困難。下表載列我們業務營運所需的重大牌照。

牌照	獲發牌實體	發出機構	授出日期	屆滿日期
供熱運行單位備案登記證書	城承物業	北京市海淀區市政市容管理委員會	2014年11月15日	不適用 ⁽¹⁾
供熱運行單位備案登記證書	昌宇供熱	北京市朝陽區城市管理委員會	2021年10月15日	不適用 ⁽¹⁾
供熱運行單位備案登記證書	昌宇供熱	北京市朝陽區城市管理委員會	2021年10月15日	不適用 ⁽¹⁾
供熱運行單位備案登記證書	城承物業	北京市朝陽區城市管理委員會	2020年10月23日	不適用 ⁽¹⁾
供熱運行單位備案登記證書	城承物業	北京市朝陽區市政市容管理委員會	2013年10月31日	不適用 ⁽¹⁾

業 務

牌照	獲發牌實體	發出機構	授出日期	屆滿日期
食品經營許可證	北宇餐飲	北京市朝陽區食品藥品監督管理局	2017年11月20日	2022年11月19日
食品經營許可證	北宇餐飲	北京市朝陽區食品藥品監督管理局	2017年8月21日	2022年8月20日
經營性停車場許可證	城建置業	北京市海淀區交通委員會	2021年10月14日	2022年10月13日
安全生產標準化二級企業(供熱)	昌宇供熱	北京市應急科技發展促進會	2021年4月	2024年4月
安全生產標準化二級企業(供熱)	城承物業	北京市應急科技發展促進會	2021年4月	2024年4月

附註：

- (1) 屆滿日期不適用於該牌照。

法律程序及合規

法律程序

我們在日常業務過程中可能不時會牽涉法律程序或爭議。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，並無待決或針對我們或我們董事提出的任何訴訟、仲裁程序或行政程序，而令我們的業務、財務狀況或經營業績受到重大不利影響。

不合規

除下列過往不合規事件外，董事並不知悉於往績記錄期及截至最後實際可行日期本集團對適用法律及法規有任何重大不合規：

社會保險及住房公積金供款

不合規事件及不合規的原因

於往績記錄期，我們並無為若干僱員登記及／或全額繳付社會保險及住房公積金供款，主要由於部分僱員拒絕自行作出社會保險及住房公積金供款。

法律後果及潛在最高罰款

根據《住房公積金管理條例》，(i)就我們未能於規定限期前完成的住房公積金登記而言，我們就每家不合規附屬公司或分支機構可能被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款及(ii)就我們未能於規定限期前繳付的住房公積金供款而言，我們可能被相關人民法院下令繳付相關款項。根據《中華人民共和國社會保險法》，就我們未能於規定限期前全額繳付的未繳社會保險基金供款，我們可能被處以由相關供款應付當天起計每天0.05%的複合罰款率。倘未能於規定期限前繳付，我們可能被處以未繳供款金額一至三倍的罰款。根據我們截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年5月31日止五個月未繳社會保險基金及住房公積金供款人民幣6.6百萬元（我們已在綜合損益及其他全面收入表中作出撥備），倘若我們未能在有關當局規定的指定期限內繳付所需款項，我們可能被處以的潛在最高罰款相等於我們未繳社會保險供款的三倍。

補救及整改措施

於2018年、2019年及2020年，我們就該等潛在負債於財務報表分別計提人民幣1.2百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣0.3百萬元的撥備。本公司及我們絕大部分附屬公司已獲得當地社會保險及住房公積金機關（即城市或區域層面的社會保險部門及住房公積金管理中心）書面確認，各自說明並無施加行政處罰。我們的中國法律顧問認為相關確認由主管機關發出。

董事於評估我們面臨與社會保險及住房公積金供款有關的風險時已考慮以下因素：(i)上述當地社會保險及住房公積金機關發出的書面確認；(ii)彼等對多個因素（包括所涉及的性質及金額）的評估；及(iii)於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們概無接獲任何相關中國機關指控我們並無對社會保險保費及住房公積金作出全額供款，並要求於指定限期前繳付上述款項的通知；城建集團已承諾，倘我們接到相關機構有關支付逾期社會保險及住房公積金供款的要求，或我們須支付該等逾期供款導致的任何遲繳費用或罰款，倘我們所計提撥備不足以償付該等逾期供款、遲繳費用及罰款，彼等會向我們彌償有關逾期供款及相關機構所徵收的任何遲繳費用及罰款。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們亦不知悉我們僱員就繳付社會保險保費及住房公積金供款向相關中國機關投訴或僱員就此提出要求，亦無接獲勞動仲裁法庭或中國法院就此方面的重大糾紛發出任何法律文件。然而，倘有關機關要求我們作出全額供款，我們將按此行事。

此外，我們已實施相關內部監控，確保我們就社會保險及住房公積金作出全額供款。我們已根據《中華人民共和國勞動法》及相關法規制定有關社會保險及住房公積金的內部政策，以監察我們遵守該等法律及法規的情況。我們會檢視所有合資格僱員的社會保險及住房公積金計算結果，並定期與當地人力資源、社會保障局及住房公積金管理中心進行溝通，確保我們獲悉相關法律法規的最新資訊。自2021年8月1日起直至最後實際可行日期，我們已為全體僱員的社會保險及住房公積金作出全額供款。

據我們的中國法律顧問告知，我們並無發生任何重大不合規事件，且於往績記錄期及直至最後實際可行日期概無就社會保險或住房公積金供款承受任何對我們的業務營運有重大不利影響的重大訴訟或重大行政處罰。基於上文所述，董事（經諮詢我們的中國法律顧問）認為，上述未能為若干僱員登記社會保險及住房公積金及／或繳納有關全額供款的情況，不會對我們的業務運營造成重大不利影響。

風險管理及內部控制

我們在業務運營過程中面臨各種風險，請參閱「風險因素－與我們的業務和行業有關的風險」。我們已建立風險管理系統和相關的政策及程序，我們認為該等政策及程序適用於我們的業務運營。該等政策及程序對實現奏效的企業管治及健康的業務表現增長至關重要。具體而言，我們已採取（其中包括）以下風險管理措施：

- 在董事會架構下設立審計委員會，以監察我們的財務報表的完整性，並審閱年報及中報所載的重大財務申報判斷。我們的審計委員會由三名成員組成：江智武先生、謝平先生及孔偉平先生。有關該等成員的資質和經驗，請參閱「董事、監事及高級管理層」；
- 在董事會架構下設立風險合規管理委員會，以協助董事會建立全面的風險管理系統、進行內部控制及履行合規管理責任。風險合規管理委員會由五名成員組成：張偉澤先生、楊軍先生、謝平先生、姚昕先生及孔偉平先生。有關該等成員的資質和經驗，請參閱「董事、監事及高級管理層」；
- 採取適當的內部控制政策，以確保持續遵守上市規則，包括但不限於偵查及管理須予公佈及關連交易及其他披露事宜；
- 為高級管理層及僱員提供定期反貪污及反賄賂合規培訓，以構建良好的合規文化；及
- 為董事及高級管理層舉辦培訓研討會，以滿足上市規則的規定。

我們已委任一名內部控制顧問，以(i)按獨家保薦人與本公司協定，審查與我們主要業務流程有關財務申報的內部控制；(ii)匯報所找出的任何不足之處，並提供建議糾正措施；及(iii)審查建議糾正措施的實施情況。我們已大致落實內部控制顧問建議的糾正措施，而內部控制顧問於其跟進訪問期間並無就該等強化內部控制措施發現內部控制缺失。我們擬於上市前全面落實內部控制顧問所提出的其餘建議。

反貪污及反賄賂措施

為遵守適用的中國反貪污及反賄賂法律法規，我們制定並實施了反貪污及反賄賂機制。主要的反貪污及反賄賂措施包括以下各項：

- 我們透過僱員手冊及公告向所有僱員分發我們的反貪污及反賄賂政策；
- 我們已成立由我們的管理團隊組成的委員會，以識別僱員的不當行為及監察跨部門活動。委員會的主要職責包括提供反貪污及反賄賂合規建議、調查潛在貪污或欺詐事件以及與本集團展開反欺詐推廣活動；及
- 我們有通過書面、電話或電郵提交舉報及投訴處理的程序，而我們將對任何涉嫌賄賂、貪污或其他相關不當行為或欺詐活動的案件進行調查。若發現不當行為，我們可能會採取適當的紀律處分，向相關監管機構報告及／或採取法律行動以收回我們因有關不當行為而遭受的任何損失。

董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們遵守中國反貪污及反賄賂法律法規，且並無因該等活動受到任何監管機構的任何行政處罰或調查。

反洗錢措施

我們已制定反洗錢政策，以確保我們在從事業務活動時嚴格遵守中國相關反洗錢法律法規。我們的反洗錢政策的重點包括以下各項：

- 我們的高級管理層及財務部門成員負責反洗錢事宜。彼等的主要職責是制定反洗錢政策、審查我們的反洗錢程序、向政府機關報告任何涉嫌洗錢事件及評估業務營運所產生的反洗錢風險；
- 為使僱員更加認識到防範洗錢活動的重要性，我們向僱員提供定期培訓課程，介紹相關法律及法規最新發展以及我們的內部反洗錢程序；及

- 倘我們有合理理由懷疑我們的任何客戶從事洗錢活動，我們或會暫停或終止與該客戶的業務關係，並將發現的情況立即上報中國主管部門。

董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們遵守中國反洗錢法律法規，且並無因該等活動受到任何監管機構的任何行政處罰或調查。

近期的監管發展

自2021年初起，中國政府頒佈一系列規管通知，以規管房地產市場以及物業管理行業，旨在促進物業管理行業的穩定健康發展。該等規管通知包括由住房和城鄉建設部以及其他專責部門頒佈的《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》(建房規[2020]10號) (「**10號通知**」) 及《住房和城鄉建設部等8部門關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》(建房[2021]55號) (「**55號通知**」)。

10號通知澄清物業管理服務的價格形成機制以及為融入基層社會治理體系方面設立規定、健全業主委員會治理結構、提升物業管理服務水平、推動發展生活服務業、規範維修資金使用和管理以及強化物業服務監督管理。根據中指院的資料，10號通知為住宅物業管理的發展提供清晰路徑，在物業管理收費市場化、促進線上線下服務融合、鼓勵物業服務提供商探索「物業服務+生活服務」模式方面釋放積極信號。中指院進一步向我們指出，實行10號通知將在以下方面為物業管理服務行業帶來正面影響，其中包括管理規模、服務質素、智能物業管理發展、管理人員專業化、價格市場化、增值服務探索以及管理標準化等等。

55號通知恢復規管中國房地產市場以及物業管理行業的多項要求。55號通知中提出的需要整改和規範的提供物業管理服務主要問題包括：(i)未按照物業服務合同約定內容和標準提供服務；(ii)未按規定公示物業服務收費項目標準、業主共有部分的經營與收益情況、維修資金使用情況等相關信息；(iii)超出合同約定或公示收費項目標準收取費用；(iv)擅自利用業主共有部分開展經營活動，侵佔、挪用業主共有部分經營收益；及(v)物業服務合同依法解除或者終止後，無正當理由拒不退出物業服務項目。根據中指院的資料，55號通知代表中國政府對物業管理服務市場持續努力進行規範，其中所施加的規定對中國的物業管理服務提供商來說並非新增的事物，而是對現有法律

法規的重申。儘管如此，55號通知對像我們般提供優質服務，持續合法合規經營，並且制定相關的內部控制政策以確保合規的物業管理公司並無負面影響。此外，作為優質的物業管理公司，我們在落實55號通知後，將能夠在其他市場參與者中展現較佳優勢。

在頒佈10號通知及55號通知後，我們進行了自我審查，中國法律顧問則進行適當的盡職調查，並無發現嚴重違反10號通知及55號通知的情況。根據自我審查及中國法律顧問進行盡職調查的結果，以及本公司各附屬公司均獲得物業管理服務行政主管部門的合規函，確認於往績記錄期，物業管理服務行政機關並無處以重大行政處罰，中國法律顧問認為，我們在所有重大方面均符合10號通知及55號通知中有關物業管理服務的要求。

為持續符合10號通知及55號通知所載規定，我們已經按照10號通知及55號通知有所制定與落實並且完善相關的內部政策與制度，要求提供物業管理服務的附屬公司持續嚴格遵守10號通知及55號通知的相關要求，並且建立監督機制，定期進行審查。基於上述，中國法律顧問認為，本公司已建立相應的內部政策與機制，以確保持續遵守10號通知及55號通知中的相關要求。

根據以上所述，特別是中指院及中國法律顧問的意見，董事認為且獨家保薦人同意，10號通知及55號通知對本集團的營運及財務表現並無任何重大不利影響。

此外，於2020年，作為中國政府為提高房地產行業金融穩健性所採取審慎措施的一部分，住房城鄉建設部與中國人民銀行公佈限制性規定（「三條紅線規定」），限制房地產公司計息債務及融資活動的增長。該規定劃定三條紅線標準，涉及資產負債率、淨負債率及現金短債比。有關詳情，請參閱「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－房地產開發商的三道紅線規定」。

根據中指院的資料，三條紅線規定主要是為了抑制部分房地產開發商的盲目擴張，提高房地產開發商在融資方面的市場化、監管及透明度。對於房地產行業的發展，三條紅線規定預期將加快房地產公司去槓桿化過程，促進行業的穩健發展。鑒於三條紅線規定，房地產行業短期投資預期將下滑，開發商的短期融資亦將下滑，但長期而言，土地拍賣市場預期將更加穩健，長期融資成本趨向降低。三條紅線規定的實施使部分房地產開發商難以通過金融槓桿實現快速大規模擴張，但預期將有利於大型房地產公司及國有企業，因為彼等在資金充足性方面擁有優勢。這可能進而對與該等大型房地產公司及國有企業關聯的物業管理服務提供商產生正面影響。相比而言，三條紅線規定可能對中小型公司及私人企業帶來挑戰，因為彼等無法藉助高金融槓桿優

勢實現快速擴張或繼續經營，從而對在項目來源上依賴該等公司的物業管理服務提供商帶來挑戰。三條紅線規定實施後，物業管理業務等輕資產業務將具吸引力，而物業管理公司可能需專注於發展來自獨立客戶的現有項目，使服務多元化並實現規模化發展，以提高盈利率。

我們的控股股東北京城建集團是一家大型企業集團，提供產業鏈內綜合城市建設服務，涉及前期投資及規劃到後期經營及服務。城建集團的主要業務為建設運營，於2020年貢獻北京城建集團收入超過50%，而物業開發業務收入於同期僅佔北京城建集團的總收入25.6%。於2020年，城建集團位列ENR全球大承包商第13位。據中國法律顧問及金杜律師事務所（獨家保薦人的中國法律顧問）表示，三條紅線規定為於住房城鄉建設部與中國人民銀行聯合舉辦的座談會上公佈的限制性規定，以規管房地產公司的融資活動。因此，不大可能會對有多元業務板塊且不以房地產業務為主要業務的公司的融資活動實施法律限制。此外，根據中指院的資料，基於公開可得資料，其認為三條紅線規定僅適用於以物業開發為主要業務的公司。基於上述，董事認為且獨家保薦人贊同，三條紅線規定整體並不直接適用於北京城建集團。北京城建集團作為國有企業，受北京國資委嚴格監管，包括對其流動性的嚴格要求。應北京國資委要求，北京城建集團已採取有關措施去槓桿，降低存貨及應收賬款，降低成本及減少虧損，從而使北京城建集團於過去數年實現穩健發展。於2018年至2020年，北京城建集團的收入由人民幣758億元增至人民幣1,252億元，利潤由人民幣36億元增至人民幣48億元。於2020年，城建集團位列ENR全球大承包商第13位（於2018年位列第31位）、中國企業500強第177位（於2018年位列第243位）。除了北京城建集團的強力支持，於往績記錄期，我們亦降低了北京城建集團及其合營企業或聯營公司所開發項目於在管建築面積貢獻中的佔比。於最後實際可行日期，在我們訂約管理的項目中，我們並無遭遇，亦預期不會遭遇任何項目暫停或未完工，亦無任何延遲交付。我們計劃藉助我們在京津冀地區廣受認可的市場地位積極開發來自獨立客戶的項目並多元化我們的增值服務。基於上述，董事認為且獨家保薦人贊同，三條紅線規定將不會對北京城建集團整體及我們的經營及財務表現造成重大不利影響。

於2020年12月28日，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會亦發佈通知（「按揭通知」），限制房地產貸款和個人住房貸款餘額佔金融機構總貸款餘額的比例。鑒於該通知，部分銀行及金融機構不願向房地產業務及個人住房按揭提供資金。有關更多詳情，請參閱「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－房地產貸款集中度管理

制度」。如上文所討論，物業開發僅構成北京城建集團業務的一小部分。按揭通知將不會對北京城建集團的經營及財務表現造成重大不利影響。考慮到(i)除按揭通知主要影響的住宅物業之外，我們的物業管理組合包括多種物業類型，涵蓋商業、公共物業及胡同；(ii)我們提供廣泛的增值服務；及(iii)我們已做好準備從獨立第三方獲得現有項目，我們認為按揭通知將不會對我們的經營及財務表現造成任何重大不利影響。

2021年10月23日，全國人大常務委員會授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作（「**房地產稅改革政策**」）。根據房地產稅改革政策，試點地區的房地產稅徵稅對象為居住用和非居住用等各類房地產，不包括依法擁有的農村宅基地及其上住宅。土地使用權人、房屋所有權人為房地產稅的納稅人。然而，截至本招股章程日期，房地產稅改革政策尚未具體說明房地產稅的試點地區、稅基或稅率等細節。房地產稅改革政策是中國政府長期努力遏制房地產市場過熱和炒房，促進房地產市場健康穩定的另一舉措。根據中指院的資料，徵收房地產稅預期會對試點地區的房地產市場產生影響，影響程度取決於各地區對房地產開發的依賴程度，以及房地產市場的現狀和發展情況。總體而言，徵收房地產稅有望降低對房地產開發的依賴，短期內影響試點地區的房地產交易，緩解試點地區房價急劇上漲。在土地供應方面，根據中指院的資料，徵收房地產稅將在一定程度上產生替代土地使用權地價的作用，有利於地方政府財政，減少對土地使用權出讓的依賴，促進土地合理供求。持有房地產成本的增加預期將重塑購房者的偏好，從而促使房地產開發商根據實際市場需求調整物業供應。加上房地產交易成本的下降，徵收房地產稅有望增加二手房的供應，促進房地產市場的流動性，有鑒於此，部分大城市的供需矛盾將得到緩解，房地產價格將趨於穩定。

推進房地產立法改革在一定程度上可能會影響新建物業管理項目的可得性，但這些政策長遠而言預計不會改變房地產的供需格局，並有利於發展健康穩定的房地產市場以及健康、有序、優質的物業管理市場。除了房地產稅改革政策外，中國政府亦實施了許多其他政策來促進房地產市場的均衡發展，例如推廣經濟適用房，這可為物業管理公司（尤其像我們的國有企業）提供另一個重要的項目來源。基於以上所述，董事認為且獨家保薦人同意，房地產稅改革政策預期將不會對我們的營運及財務表現產生重大不利影響。

概覽

截至最後實際可行日期，城建集團、城建發展（城建集團非全資附屬公司）及住總集團（城建集團全資附屬公司）合共持有我們已發行股本總額共計約98.87%。因此，根據上市規則，上述公司為一組本公司控股股東。緊隨全球發售完成後，城建集團、城建發展及住總集團將合共持有我們經擴大已發行股本共計約74.15%（假設超額配股權並無獲行使）。因此，緊隨全球發售完成後，城建集團、城建發展及住總集團將繼續為我們的控股股東。

城建集團

城建集團為隸屬於北京市人民政府的國有全資企業，為我們的最終控股股東，主要從事授權進行國有資產經營管理、承擔各類型工業、能源、交通、民用、市政工程建设項目總承包、承包境外工程項目及房地產開發以及其他業務。城建集團的非全資附屬公司北京城建設計發展集團股份有限公司（「城建設計」）乃根據中國法律成立，其股份於聯交所上市（股份代號：1599）。截至最後實際可行日期，城建設計由城建集團直接擁有42.34%股權。該公司主要從事城市軌道交通工程、工業及民用建設以及市政工程設計、勘察及諮詢業務，以及城市軌道交通工程項目承包業務。

城建發展

城建集團非全資附屬公司城建發展乃根據中國法律成立，其股份於上海證券交易所上市（股票代碼：600266）。截至最後實際可行日期，城建發展由城建集團直接擁有41.86%股權。該公司主要從事房地產開發、銷售商品房、投資及投資管理。

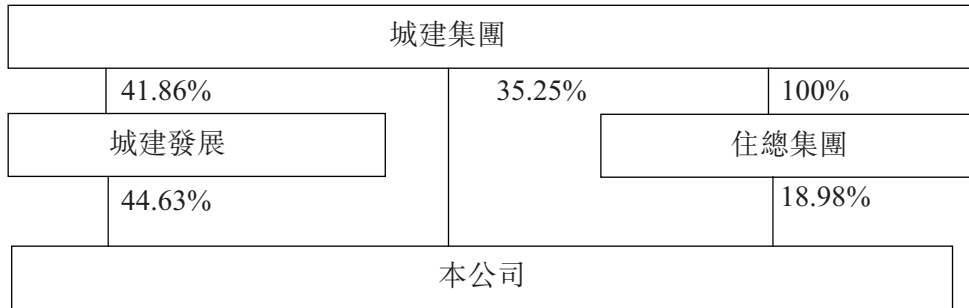
住總集團

城建集團全資附屬公司住總集團乃根據中國法律成立的國有獨資有限責任公司，主要從事承擔各類型工業、能源、交通、市政、民用工程建设項目總承包、承包境外工程項目及房地產開發以及其他業務。

除城建設計及城建發展外，我們的控股股東並無控制於任何證券交易所上市的上市公司。

與控股股東的關係

截至最後實際可行日期，本公司、城建集團、城建發展及住總集團之間關係的簡化公司結構載列如下：



獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人

經計及以下因素，董事認為，於全球發售完成後，本集團能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人經營業務，詳情載列如下：

業務及營運獨立

我們的大多數客戶為屬獨立第三方的業主

我們絕大多數客戶為屬獨立第三方的業主。雖然截至2021年5月31日，我們近59.8%的在管建築面積來自北京城建集團及其合營企業或聯營公司自行或聯同其他方開發的物業（「內部項目」），鑒於個別業主須於交付物業後支付物業管理費，故絕大多數客戶為獨立於控股股東的第三方業主。因此，於往績記錄期，我們的大部分收入來自獨立第三方，佔各期間總收入超過80%。

與控股股東的關係

以下載列我們截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年5月31日止五個月按最終付款客戶類型劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度						截至5月31日 止五個月	
	2018年		2019年		2020年		2021年	
	收入	佔總收入 百分比(%)	收入	佔總收入 百分比(%)	收入	佔總收入 百分比(%)	收入	佔總收入 百分比(%)
	(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)	
北京城建集團及其 合營企業或 聯營公司	147,764	16.1	200,179	19.1	185,028	17.0	80,611	16.8
非北京城建集團 或其合營企業 或聯營公司	770,108	83.9	845,234	80.9	905,526	83.0	397,840	83.2
總計	917,872	100.0	1,045,413	100.0	1,090,554	100.0	478,451	100.0

除維持我們與北京城建集團的現有業務合作外，我們亦努力提升市場開發實力及推動物業管理組合多元化。為此，我們擬積極爭取其他第三方（即北京城建集團或其合營企業或聯營公司以外的第三方）所開發及控制的物業項目（「外部項目」）的物業管理服務合同，方式為（其中包括）參與外部項目招投標程序、與獨立第三方物業管理公司成立合營企業及建立其他形式的業務合作，以及收購目前訂有外部項目物業管理服務合同的物業管理公司。

與控股股東的關係

於往績記錄期，我們一直致力參與更多外部項目，在(i)外部項目在管建築面積；及(ii)外部項目在管建築面積佔總在管建築面積的百分比方面均已實現持續增加。有關進一步詳情，請參閱下表：

	截至12月31日			截至5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
外部項目在管建築面積 (百萬平方米)	9.2	10.6	11.1	12.3
外部項目在管建築面積 佔總在管建築面積的百分比(%)	35.7	37.0	38.3	40.2

經計及以上各項，董事認為，我們未來將可進一步減少對北京城建集團的依賴。

中國政府主導的標準化招標程序

根據《物業管理條例》、《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》及其他相關法規，中國的物業開發商通常在銷售及交付新開發物業前與物業管理服務提供商訂立前期物業管理服務合同（「前期合同」）。根據中國法律法規，除非中國主管部門另行批准，否則住宅物業開發商須透過招投標程序委聘物業管理服務提供商。根據中指院的資料，有關招投標程序發展成熟，而且按投標者本身條件及計劃書擇優選出中標者。根據中國法律，必須成立評標委員會，以考慮及作出招標決定。委員會應由單數成員組成。此外，委員會應由物業開發商代表及獨立物業管理專家組成，委員會成員人數不得少於五名，而獨立物業管理專家的人數不得少於委員會成員總人數的三分之二。專家乃從地方房地產管理部門編製的隨機清單中選出。

關於商業物業獲取物業管理服務，物業開發商所進行招投標程序則並無監管規定的限制。儘管如此，我們仍然須通過甄選程序以取得商業物業管理服務的合同。一般而言，甄選程序包括：(i)本集團在接獲物業開發商的邀請後，就提供商業物業管理服務提交建議書；及(ii)相關物業開發商根據各種因素（包括但不限於我們的經驗、所提供服務的範圍及質量、定價標準及品牌形象）審視並評估建議書，以決定是否將合同授予本集團。相關合同的重續乃根據相關合同的終止及重續條款而決定，可以是自動重續，也可能須通過當中規定的甄選過程進行重續。

於往績記錄期，我們按照行業慣例，透過受適用中國法律法規規管的標準招標程序取得大部分的前期合同。雖然於往績記錄期本集團的大部分前期合同涉及內部項目，但鑒於上述有關招投標程序法規的規限下，我們乃因本身條件及計劃書的出眾超群而獲授該等前期合同，無關乎於我們與北京城建集團的股權關係。在獲聘用為前期合同的管理服務提供商，我們並無享有優先權，不會因為我們與北京城建集團的關係而自動獲授相關合同。

業主的選擇

在物業開發商交付物業後，我們直接向獨立的個人業主提供物業管理服務，而彼等可能由業主委員會代表。業主委員會成立後即由業主運營，有權代表業主與經業主大會選出的物業管理服務提供商訂立物業管理合同。業主委員會獨立於北京城建集團，經檢討及評估我們的表現後，有權聘用我們或解聘我們作為物業管理服務提供商。根據中國《民法典》，選聘和解聘物業服務企業，應當由專有部分面積佔比三分之二以上的業主且人數佔比三分之二以上的業主參與表決，且應當經參與表決專有部分面積過半數的業主且參與表決人數過半數的業主同意。物業業主的業主大會可根據若干甄選標準（包括服務期限、整體服務質量及服務費），以公開招標的方式或通過與特定物業管理服務提供商直接訂立合同來甄選新的物業管理服務提供商。獲得業主大會

與控股股東的關係

批准後，業主委員會將與獲選物業管理服務提供商訂立合同。因此，北京城建集團及其各緊密聯繫人（作為物業開發商）對個別業主選擇或更換物業管理服務提供商並無重大影響力。

我們的在管建築面積相當部分為北京城建集團開發的物業，該事實不應被視為本集團嚴重依賴控股股東。相反，這反映我們有經驗和實力在中國政府指示的招標程序中勝出而成為相關物業管理及／或商業運營服務提供商。此外，截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度以及截至2021年5月31日止五個月，與我們的物業管理服務合同有關的保留率分別為96.9%、94.3%、93.0%及98.0%，顯示我們已能與獨立第三方重續服務。我們認為保留率已準確反映業主對我們服務的真實需求，原因是業主有權成立業主委員會，自行評估是否聘用／解聘住宅物業管理服務提供商。

與控股股東的持續關連交易

除本招股章程「關連交易」一節所載於本集團日常業務過程中進行的若干持續關連交易外，董事預期，於全球發售完成時或完成之後不久，本集團與控股股東或彼等各自的緊密聯繫人不會進行任何其他持續關連交易。持續關連交易將根據本集團、控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的定價政策按一般商業條款進行，而不會損害任何訂約方的利益。因此，預期該持續關連交易將不會影響我們的業務及運營獨立性。

我們已向北京城建集團提供物業管理及其他相關增值服務逾20年，互相深入了解對方的業務運營。因此，我們自信熟悉北京城建集團的具體要求及預期交付成果，這有助於降低溝通成本，積累提供服務的默認知識和建立互信，並使我們能夠提供符合其具體要求的高質量服務。因此，我們擁有競爭優勢使我們從其他競爭對手中脫穎而出，預期北京城建集團將繼續委聘我們提供物業管理及其他相關增值服務。於往績記錄期，我們在北京城建集團所開發物業的前期合同的招投標中，持續取得100%的高中標率。

與控股股東的關係

展望未來，鑒於(a)本集團與北京城建集團的長期合作關係；(b)我們熟悉北京城建集團的要求及我們能夠提供優質服務；(c)本集團及北京城建集團可從維持這段互惠關係中相互受益；及(d)雙方均是控制所有權相對較穩定的國有企業，我們預期維持與北京城建集團的現有業務關係，這段關係不大可能發生重大不利變動或終止。

運營所需的執照

據中國法律顧問告知，我們持有對中國的業務運營為重要的相關執照及許可證，並享有其帶來的利益。

營運設施

截至最後實際可行日期，除本招股章程「關連交易」一節所披露者外，我們的業務營運所需一切必要物業及設施獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

客戶、供應商及業務夥伴渠道

我們的龐大多元客戶群與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人並不關連。我們擁有獨立的客戶、供應商及其他業務夥伴渠道。

僱員

截至最後實際可行日期，我們的全職僱員主要經獨立招聘方式（如招聘網站、招聘計劃、廣告、招聘代理及內部推薦）聘用。

財務獨立

全部應付或應收控股股東或其緊密聯繫人貸款、墊款及結餘（並非於日常業務過程中產生者）將於上市前全數結付。截至最後實際可行日期，控股股東並無為本集團提供資產質押或財務擔保。

我們有本身的內部控制及財政、會計部門及相關系統，均獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人者。本集團將獨立地按照自身業務需要及財務狀況執行會計職能及

與控股股東的關係

財務決策。此外，我們設有獨立內控措施及處理現金收付的獨立司庫職務。因此，我們認為，我們能夠保持財政獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

管理獨立

董事會由九名董事組成，包括四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。我們的董事及高級管理層成員擁有擔任本公司董事或高級管理層所需的相關管理及／或行業經驗。有關我們董事的更多詳情，請參閱「董事、監事及高級管理層」一節。

除下文所披露者外，概無董事或高級管理層於控股股東或彼等緊密聯繫人擔任任何職務。

姓名	於本公司的職務	控股股東及／或其相關緊密聯繫人	於控股股東及／或其相關緊密聯繫人擔任的職務
楊軍	執行董事兼總經理	北京長青國際老年公寓有限公司 (城建集團的全資附屬公司)	董事、董事長及黨支部書記
謝平	非執行董事	城建集團	企業管理部部長
毛磊	非執行董事	城建發展	企業發展部部長

與控股股東的關係

基於以下理由，我們認為我們的董事及高級管理層有能力獨立於我們的控股股東履行其在本公司之職責，因此本公司於上市後能夠獨立於控股股東管理其業務：

- 除本公司執行董事兼總經理楊軍（彼現時亦為北京長青國際老年公寓有限公司（城建集團的全資附屬公司）的董事、董事長及黨支部書記，並將於上市後繼續擔任上述公司的現有職務）外，我們概無其他執行董事現時及／或將於上市後在控股股東及／或其緊密聯繫人中擔任任何董事職務或行政管理職務。我們的四名執行董事將負責監督本集團的日常營運及管理；
- 於控股股東擔任管理職務的非執行董事謝平先生及毛磊先生並無及於上市後亦不會參與本公司的日常運營及管理。預期非執行董事於制定開發計劃時將擔當戰略角色，尤其是在發展本集團與控股股東及彼等各自緊密聯繫人之間進一步的潛在協同效應方面；
- 我們已任命三名獨立非執行董事，佔董事會成員不少於三分之一，旨在監察本公司事務以及維持本公司及股東之整體利益；
- 我們的公司章程內所載董事會企業管治程序包括有關管理潛在利益衝突的條文，規定（其中包括）倘出現利益衝突（如有關與我們的控股股東及／或其其他聯繫人的交易的決議案），與我們的控股股東及／或其其他聯繫人有關連的相關董事須就有關事宜放棄表決且不得計入法定人數。此外，於考慮關連交易及競爭事宜時，獨立非執行董事將檢討相關交易；及
- 董事知悉彼等的受託責任，其中包括要求彼等為本集團及股東的整體最佳利益行事。

鑒於上文所述，董事認為，我們的管理層於上市後將獨立於控股股東。

我們的業務與控股股東及彼等各自緊密聯繫人的劃分

各控股股東及彼等各自的緊密聯繫人從事獨立且不同的業務領域，與本集團業務並無重疊，惟下文所述部分除外業務除外。

除外業務

於往績記錄期，下列北京城建集團實體（統稱「除外公司」）亦在中國若干物業提供物業管理服務（「除外業務」）。

除外公司及其各自除外業務詳情載列如下：

- i. 北京金宇宏物業管理有限責任公司（「金宇宏物業管理」），提供物業管理服務；
- ii. 北京市德意嘉物業管理有限責任公司（「德意嘉物業管理」），提供物業管理服務；
- iii. 北京東岳物業管理有限責任公司（「東岳物業管理」），提供物業管理服務；
- iv. 北京博瑞祥合物業管理有限公司（「博瑞祥合物業管理」），提供物業管理服務；
- v. 城建三河物業服務有限責任公司（「三河物業管理」），提供物業管理服務；
及
- vi. 北京城建銀地物業管理有限責任公司（「銀地物業管理」），提供物業管理服務。

與控股股東的關係

截至2021年5月31日，除外業務所涵蓋物業的地點及類型載列如下：

	在管物業地點	在管物業類型
金宇宏物業管理	北京	住宅
德意嘉物業管理	北京	住宅
東岳物業管理	北京及山東省	工業場所及住宅
博瑞祥合物業管理	河北省	住宅
三河物業管理	河北省	住宅
銀地物業管理	北京	寫字樓及住宅

儘管本集團與除外公司均提供物業管理服務，除外業務與本集團業務之間並無任何直接或重大競爭，原因如下：

1. 金宇宏物業管理

截至最後實際可行日期，我們的控股股東之一及城建集團全資附屬公司住總集團於北京金第房地產開發有限責任公司（「**金第房地產**」）擁有66.55%股權，而金第房地產於金宇宏物業管理擁有30%股權。金宇宏物業管理的其餘70%股權由一名獨立第三方持有。鑒於城建集團於金宇宏物業管理的非控股權益且對其董事會並無控制權，故金宇宏物業管理被視為城建集團的聯營公司，其業績並無綜合入賬至城建集團的財務報表。負責管理及營運金宇宏物業管理的董事及高級管理層與本集團的董事及高級管理層並無重疊。

截至2021年5月31日，金宇宏物業管理向兩個住宅物業項目（「**金宇宏項目**」）提供物業管理服務。金宇宏物業管理無意從事金宇宏項目以外的其他物業管理業務。

與控股股東的關係

根據金宇宏物業管理的未經審核管理賬目，截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年及截至2021年5月31日止五個月，金宇宏物業管理提供物業管理服務產生的收入分別約為人民幣6.4百萬元、人民幣6.2百萬元、人民幣6.2百萬元及人民幣2.5百萬元，數目對城建集團而言並不重大，與我們同年或同期的收入相比也不重要。截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年及截至2021年5月31日止五個月，金宇宏物業管理提供有關物業管理服務產生的收入佔我們總收入的百分比分別約為0.70%、0.59%、0.57%及0.51%。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度及截至2021年5月31日止五個月，金宇宏物業管理分別錄得淨利潤約人民幣0.3百萬元、人民幣0.7百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣0.3百萬元。

截至2018年、2019年及2020年12月31日及2021年5月31日，金宇宏物業管理的在管建築面積分別約為209,897平方米、209,897平方米、233,035平方米及233,035平方米，分別約佔本集團總在管建築面積的0.81%、0.73%、0.80%及0.76%。

將金第房地產於金宇宏物業管理的權益轉讓予本集團將受到金宇宏物業管理公司章程的多項限制，包括其他現有股東向金第房地產購買有關權益的優先購買權。我們認為，與金宇宏物業管理的其他現有股東進行磋商並取得彼等同意的過程耗時，倘金第房地產擬將其於金宇宏物業管理的股權轉讓予本集團，金宇宏物業管理的其他現有股東放棄其優先購買權的機會甚微。考慮到金宇宏物業管理的業務規模相對較小，且為免我們的重組需要更多時間及產生更多費用，有關各方經過公平磋商後同意，金宇宏物業管理不被轉讓至本集團以作為重組的一部分，乃符合本集團的利益。另外，金第房地產已向我們承諾，於2022年底前其無論如何將出售其於金宇宏物業管理的股權，只要符合所有適用法律法規並取得金宇宏物業管理的其他現有股東同意，則本集團有權購買該等股權。

鑒於(i)城建集團並無通過實益擁有權控制金宇宏物業管理，且城建集團在金宇宏物業管理中持有的間接股權為非控股權益；(ii)金宇宏物業管理提供物業管理服務產生的收入並不重大；(iii)金宇宏物業管理提供物業管理服務的在管建築面積與本集團相比也不重要；(iv)金宇宏物業管理無意從事金宇宏項目以外的其他物業管理業務；及(v)負責管理及營運金宇宏物業管理的董事及高級管理層與本集團的董事及高級管理層並無重疊，我們的董事認為，金宇宏物業管理不太可能對本集團構成任何重大競爭。

2. 德意嘉物業管理

截至最後實際可行日期，城建集團間接全資附屬公司北京住總正陽資產管理有限責任公司（「正陽資產管理」）於德意嘉物業管理中擁有38%股權，乃德意嘉物業管理的單一最大股東。德意嘉物業管理的其餘62%股權由15名自然人擁有，該等人士均持有少數股東權益及為獨立第三方。德意嘉物業管理入賬列為城建集團的附屬公司，其業績綜合入賬至城建集團的財務報表。城建集團透過正陽資產管理可對德意嘉物業管理行使控制權。作為德意嘉物業管理的最大單一股東，正陽資產管理有權管轄德意嘉物業管理的財務及營運政策。負責管理及營運德意嘉物業管理的董事及高級管理層與本集團的董事及高級管理層並無重疊。

德意嘉物業管理僅為向兩個住宅物業項目（「德意嘉項目」）提供物業管理服務而成立。德意嘉物業管理無意從事德意嘉項目以外的其他物業管理業務。

根據德意嘉物業管理的未經審核管理賬目，截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年及截至2021年5月31日止五個月，德意嘉物業管理提供物業管理服務產生的收入分別約為人民幣3.8百萬元、人民幣2.9百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣0.4百萬元，這對城建集團而言並不重大，與我們同年或同期的收入相比也不重要。截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年及截至2021年5月31日止五個月，德意嘉物業管理提供有關物業管理服務產生的收入佔我們總收入的百分比分別約為0.41%、0.28%、0.32%及0.08%。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度及截至2021年5月31日止五個月，德意嘉物業管理分別錄得淨利潤約人民幣0.2百萬元、人民幣0.3百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣0.07百萬元。

截至2018年、2019年及2020年12月31日及2021年5月31日，德意嘉物業管理的在管建築面積保持不變，約為109,765平方米，分別約佔本集團總在管建築面積的0.43%、0.38%、0.38%及0.36%。

將正陽資產管理於德意嘉物業管理的權益轉讓予本集團將受到德意嘉物業管理公司章程的多項限制，包括其他15名現有股東向正陽資產管理購買有關權益的優先購買權。我們認為，與德意嘉物業管理的其他現有股東進行磋商並取得彼等同意的過程耗時，倘正陽資產管理擬將其於德意嘉物業管理的股權轉讓予本集團，德意嘉物業管理的其他現有股東放棄其優先購買權的機會甚微。考慮到德意嘉物業管理的業務規模相

對較小，且為免我們的重組需要更多時間及產生更多費用，有關各方經過公平磋商後同意，德意嘉物業管理不被轉讓至本集團以作為重組的一部分，乃符合本集團的利益。

鑒於(i)德意嘉物業管理提供物業管理服務產生的收入並不重大；(ii)德意嘉物業管理提供物業管理服務的在管建築面積與本集團相比也不重要；(iii)德意嘉物業管理無意從事德意嘉項目以外的其他物業管理業務；及(iv)負責管理及營運德意嘉物業管理的董事及高級管理層與本集團的董事及高級管理層並無重疊，我們的董事認為，德意嘉物業管理不太可能對本集團構成任何重大競爭。

3. 東岳物業管理

截至最後實際可行日期，城建集團間接全資附屬公司北京住總實業投資控股有限公司於東岳物業管理中擁有100%股權。負責管理及營運東岳物業管理的董事及高級管理層與本集團的董事及高級管理層並無重疊。

截至2021年5月31日，東岳物業管理向六個物業項目（「東岳項目」）提供物業管理服務。據東岳物業管理告知，其於2021年6月已終止兩個在管建築面積合共約1,825,584平方米的項目，故截至最後實際可行日期為四個物業項目提供服務。

根據東岳物業管理的未經審核管理賬目，截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年及截至2021年5月31日止五個月，東岳物業管理提供物業管理服務產生的收入分別約為人民幣7.5百萬元、人民幣10.4百萬元、人民幣9.2百萬元及人民幣8.0百萬元，這對城建集團而言並不重大，與我們同年或同期的收入相比也不重要。截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年及截至2021年5月31日止五個月，東岳物業管理提供有關物業管理服務產生的收入佔我們總收入的百分比分別約為0.82%、1.00%、0.85%及1.67%。截至2018年及2020年12月31日止年度及截至2021年5月31日止五個月，東岳物業管理分別錄得淨利潤約人民幣0.2百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣0.03百萬元，而截至2019年12月31日止年度則錄得虧損淨額約人民幣0.3百萬元。

與控股股東的關係

截至2018年、2019年及2020年12月31日及2021年5月31日，東岳物業管理的在管建築面積分別約為1,879,409平方米、2,212,200平方米、1,982,430平方米及1,947,430平方米，分別約佔本集團總在管建築面積的7.29%、7.70%、6.82%及6.38%。然而，東岳物業管理於2021年6月終止兩個在管項目後，東岳物業管理於最後實際可行日期的在管建築面積大幅下降至約121,846平方米。

據住總集團確認，考慮到東岳物業管理的員工成本負擔沉重且業務規模不斷縮小，計劃於2023年底前促成東岳物業管理的直接股東（兩者均屬其全資附屬公司）進行及完成撤銷東岳物業管理的登記。因此，有關各方經過公平磋商後同意，東岳物業管理不被轉讓至本集團以作為重組的一部分，乃符合本集團的利益。

鑒於(i)東岳物業管理提供物業管理服務產生的收入並不重大；(ii)東岳物業管理提供物業管理服務的在管建築面積與本集團相比也不重要，尤其是計及已於2021年6月終止的兩個項目；(iii)東岳物業管理無意從事東岳項目以外的物業管理業務；及(iv)負責管理及營運東岳物業管理的董事及高級管理層與本集團的董事及高級管理層並無重疊，我們的董事認為，東岳物業管理不太可能對本集團構成任何重大競爭。

4. 博瑞祥合物業管理

截至最後實際可行日期，博瑞祥合物業管理為北京城建亞泰建設集團有限公司（「亞泰建設」）的全資附屬公司。城建集團擁有亞泰建設的29.01%權益，為亞泰建設的最大單一股東，而亞泰建設的餘下少數股東均為獨立第三方。作為亞泰建設的最大單一股東，城建集團有權管轄亞泰建設的財務及營運政策，亞泰建設因此入賬列為城建集團的附屬公司，其業績綜合入賬至城建集團的財務報表。城建集團透過亞泰建設可對博瑞祥合物業管理行使控制權，而博瑞祥合物業管理亦入賬列為城建集團的附屬公司，其業績綜合入賬至城建集團的財務報表。負責管理及營運博瑞祥合物業管理的董事及高級管理層與本集團的董事及高級管理層並無重疊。

與控股股東的關係

截至2021年5月31日，博瑞祥合物業管理僅向一個住宅物業項目（「博瑞祥合項目」）提供物業管理服務。博瑞祥合物業管理無意從事博瑞祥合項目以外的物業管理業務。

根據博瑞祥合物業管理的未經審核管理賬目，截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年及截至2021年5月31日止五個月，博瑞祥合物業管理向博瑞祥合項目提供物業管理服務產生的收入分別約為人民幣0.6百萬元、人民幣1.3百萬元、人民幣2.0百萬元及人民幣1.7百萬元，這對城建集團而言並不重大，與我們同年或同期的收入相比也不重要。截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年及截至2021年5月31日止五個月，博瑞祥合物業管理向博瑞祥合項目提供有關物業管理服務產生的收入佔我們總收入的百分比分別約為0.07%、0.13%、0.18%及0.36%。截至2020年12月31日止年度及截至2021年5月31日止五個月，博瑞祥合物業管理分別錄得淨利潤約人民幣1.7百萬元及人民幣0.01百萬元，而截至2018年及2019年12月31日止年度則錄得虧損淨額約人民幣0.4百萬元及人民幣0.7百萬元。

截至2018年、2019年及2020年12月31日及2021年5月31日，博瑞祥合項目中博瑞祥合物業管理的在管建築面積分別約為48,029平方米、121,400平方米、121,400平方米及121,400平方米，分別約佔本集團總在管建築面積的0.19%、0.42%、0.42%及0.40%。

博瑞祥合物業管理現正進行一項涉及引進其他第三方投資者的重組，其後將繼續作為由亞泰建設控制的附屬公司，因此為城建集團的附屬公司。考慮到博瑞祥合物業管理的業務規模相對較小，且於博瑞祥合物業管理進行重組期間實際上難以洽購亞泰建設持有的博瑞祥合物業管理股權，且為免我們的重組需要更多時間及產生更多費用，有關各方經過公平磋商後同意，博瑞祥合物業管理不被轉讓至本集團以作為重組的一部分，乃符合本集團的利益。

鑒於(i)博瑞祥合物業管理向博瑞祥合項目提供物業管理服務產生的收入並不重大；(ii)博瑞祥合物業管理於博瑞祥合項目中的在管建築面積與本集團相比也不重要；(iii)博瑞祥合物業管理無意從事博瑞祥合項目以外的物業管理業務；及(iv)負責管理及營運博瑞祥合物業管理的董事及高級管理層與本集團的董事及高級管理層並無重疊，董事認為，博瑞祥合物業管理不太可能對本集團構成任何重大競爭。

5. 三河物業管理

截至最後實際可行日期，城建集團於三河物業管理中擁有100%股權。負責管理及營運三河物業管理的董事及高級管理層與本集團的董事及高級管理層並無重疊。

截至2021年5月31日，三河物業管理僅向一個住宅物業項目（「三河項目」）提供物業管理服務。三河物業管理無意從事三河項目以外的物業管理業務。

根據三河物業管理的未經審核管理賬目，截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年及截至2021年5月31日止五個月，三河物業管理向三河項目提供物業管理服務產生的收入分別約為人民幣4.8百萬元、人民幣7.5百萬元、人民幣22.5百萬元及人民幣5.0百萬元，這對城建集團而言並不重大，與我們同年或同期的收入相比也不重要。截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年及截至2021年5月31日止五個月，三河物業管理向三河項目提供有關物業管理服務產生的收入佔我們總收入的百分比分別約為0.53%、0.71%、2.06%及1.05%。截至2018年及2019年12月31日止年度及截至2021年5月31日止五個月，三河物業管理分別錄得虧損淨額約人民幣7.9百萬元、人民幣4.6百萬元及人民幣0.5百萬元，而截至2020年12月31日止年度則錄得淨利潤約人民幣16.3百萬元，乃主要由於年內收取城建集團人民幣18.0百萬元的財政援助基金。

截至2018年、2019年及2020年12月31日及2021年5月31日，三河項目中三河物業管理的在管建築面積保持不變，約為249,877平方米，分別約佔本集團總在管建築面積的0.97%、0.87%、0.86%及0.82%。

三河物業管理僅管理一個項目，即城建集團員工的住宅區。該項目的管理並非市場導向，乃城建集團作為國有企業主要為履行社會責任而承接的項目。考慮到三河物業管理的業務規模相對較小及該項目的特殊情況，有關各方經過公平磋商後同意，三河物業管理不被轉讓至本集團以作為重組的一部分，乃符合本集團的利益。

與控股股東的關係

鑒於(i)三河物業管理向三河項目提供物業管理服務產生的收入並不重大；(ii)三河物業管理向三河項目提供物業管理服務的在管建築面積與本集團相比也不重要；(iii)三河物業管理無意從事三河項目以外的物業管理業務；及(iv)負責管理及營運三河物業管理的董事及高級管理層與本集團的董事及高級管理層並無重疊，董事認為，三河物業管理不太可能對本集團構成任何重大競爭。

6. 銀地物業管理

截至最後實際可行日期，銀地物業管理由城建集團直接擁有80%權益，並由城建集團的全資附屬公司北京城建二建設工程有限公司（「**城建二建設工程公司**」）擁有20%權益。負責管理及營運銀地物業管理的董事及高級管理層與本集團的董事及高級管理層並無重疊。

截至2021年5月31日，銀地物業管理向五個物業項目（「**銀地項目**」）提供物業管理服務。銀地物業管理無意從事銀地項目以外的物業管理業務。

根據銀地物業管理的未經審核管理賬目，截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年及截至2021年5月31日止五個月，銀地物業管理提供物業管理服務產生的收入分別約為人民幣3.2百萬元、人民幣0.4百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣0.6百萬元，這對城建集團而言並不重大，與我們同年或同期的收入相比也不重要。截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年及截至2021年5月31日止五個月，銀地物業管理提供有關物業管理服務產生的收入佔我們總收入的百分比分別約為0.35%、0.04%、0.09%及0.12%。截至2018年及2020年12月31日止年度及截至2021年5月31日止五個月，銀地物業管理分別錄得淨利潤約人民幣0.04百萬元、人民幣0.2百萬元及人民幣0.09百萬元，而截至2019年12月31日止年度則錄得虧損淨額約人民幣0.7百萬元。

截至2018年、2019年及2020年12月31日及2021年5月31日，銀地物業管理的在管建築面積分別約為163,066平方米、33,640平方米、33,640平方米及33,640平方米，分別約佔本集團總在管建築面積的0.63%、0.12%、0.12%及0.11%。

與控股股東的關係

銀地物業管理管理的五個項目，均由其一名直接股東城建二建設工程公司開發或擁有。該等項目包括城建集團僱員的住宅區及城建二建設工程公司自用的商業樓宇。該等項目的管理並非市場導向。銀地物業管理於可見將來不會為城建二建設工程公司或任何其他物業開發商開發的任何其他項目提供物業管理服務。考慮到銀地物業管理的業務規模相對較小、該等項目的特殊情況以及為免我們的重組需要更多時間及產生更多費用，有關各方經過公平磋商後同意，銀地物業管理不被轉讓至本集團以作為重組的一部分，乃符合本集團的利益。

鑒於(i)銀地物業管理提供物業管理服務產生的收入並不重大；(ii)銀地物業管理提供物業管理服務的在管建築面積與本集團相比也不重要；(iii)銀地物業管理無意從事銀地項目以外的物業管理業務；及(iv)負責管理及營運銀地物業管理的董事及高級管理層與本集團的董事及高級管理層並無重疊，董事認為，銀地物業管理不會對本集團構成任何重大競爭。

下表載列除外公司及我們分別在北京及河北省提供物業管理服務產生的收入：

	截至12月31日止年度			截至5月31日
				止五個月
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除外公司在北京及 河北省提供物業 管理服務所得收入 總額(附註)	26,461	25,628	41,921	17,535
我們在北京及河北省 提供物業管理服務 所得收入	483,712	563,371	604,560	249,306

附註：根據除外公司的管理賬目計算。

與控股股東的關係

儘管本集團與除外公司在北京及河北省的業務出現重疊，我們認為當中並無且不會出現任何重大競爭。我們目前在北京及河北省的業務規模總體上遠遠超越除外公司。展望未來，由於我們計劃收購更多北京及河北省的物業管理公司，而除外公司無意擴展或繼續物業管理方面的業務（視情況而定），預期除外公司與我們在北京及河北省可能出現的競爭將因而減少。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，除外公司的業務規模呈縮減趨勢。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及截至2021年5月31日，除外公司在管項目分別共有29、27、21及17個。截至最後實際可行日期，除外公司的在管項目已進一步減少至15個。

除上文披露者外，控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人並無於根據上市規則第8.10條須予披露而與本集團主要業務構成或可能構成直接或間接競爭的任何業務中擁有任何利益。截至最後實際可行日期，我們無意將除外業務納入本集團。倘有收購任何該等業務的計劃，本集團將就此遵守相關上市規則及適用法律法規。經作出合理查詢後，董事認為，於往績記錄期，除外公司並無於任何重大方面嚴重違反適用法律法規。

根據控股股東提供的資料，並經董事進行合理查詢後，於往績記錄期，(i)除外公司運營的物業管理項目僅包括少數獨立物業項目；(ii)根據上述除外公司提供物業管理服務產生的收入及在管建築面積與我們總收入及在管建築面積之間的比較，我們的業務規模遠遠超過除外公司；及(iii)負責管理及運營除外公司的董事及高級管理層與本集團的董事及高級管理層並無重疊，因此，彼等的物業管理服務獨立於我們管理及運營。經考慮上述因素後，董事認為除外業務並無亦不大可能會直接或顯著地與我們的業務構成競爭（如上市規則第8.10條定義者）。為消除本集團與控股股東及彼等各自的緊密聯繫人（包括除外公司）之間的任何潛在競爭，城建集團已訂立以本集團為受益人的不競爭協議（定義見下文）。有關不競爭協議條文的詳情，請參閱本節「不競爭協議」一段。

不競爭協議

為確保清楚區分受限制業務（定義見下文）與控股股東的業務，城建集團於2021年10月11日與本公司訂立不競爭協議（「**不競爭協議**」），據此，城建集團已（其中包括）無條件及不可撤銷地向本公司承諾（為本公司本身及本集團其他成員公司的利益），城建集團不會並在其權力範圍內將促使其聯繫人（本集團除外）不會直接或間接（無論單獨或聯同任何其他人士或公司）從事、參與或協助從事、參與直接或間接與物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務（作為物業管理服務的延伸），以及與本公司或本集團的任何其他成員公司不時進行的上述業務有關的其他業務競爭或可能競爭的任何業務（「**受限制業務**」），惟以下情況除外：

- (i) 持有開展或從事任何受限制業務的任何公司的股份或於該等股份中擁有權益，惟(a)就有關股份而言，有關股份乃於一間證券交易所上市；(b)城建集團與其聯繫人合共持有（不論直接或間接）的股份總數不超過所涉公司已發行股份的10%；及(c)城建集團及其聯繫人並無控制有關公司的董事會大多數成員的組成且不得合共持有有關公司的最大股權；或
- (ii) 於下文所述情況下接受任何商機（定義見下文）。

城建集團亦於不競爭協議內承諾，倘其或其任何聯繫人（本集團除外）獲悉擁有、投資、參與、發展、經營或從事任何受限制業務的任何商機（「**商機**」），其應及應促使其聯繫人（本集團除外）在獲悉商機後首先即時以書面方式將商機轉介予本公司，指出目標公司或業務、商機性質、投資或收購成本以及本公司認為就是否爭取有關商機而言屬合理必要的所有其他詳情。凡有關是否接受商機的決策均由我們的獨立非執行董事決定。城建集團或其任何聯繫人（本集團除外）僅可於本公司發出經獨立非執行董事簽署的書面確認，確認本公司已決定不接受商機後，或在本公司未能於30日內回覆的情況下，方可接受商機。

倘城建集團或其聯繫人所爭取的有關商機在性質、條款或條件方面出現任何重大變動，則其將及將促使其聯繫人按猶如該商機為新商機的方式將按此修訂後的有關商機轉介予本公司。

與控股股東的關係

此外，城建集團已於不競爭協議中承諾，其將竭力促使各除外公司：(a)不會擴充除外業務或大幅更改其目前所負責涉及除外業務項目的服務範圍；及(b)於現有合同屆滿後終止並不再重續其所負責除外業務。

城建集團已於不競爭協議內承諾，倘其或其任何聯繫人(本集團除外)有意將任何受限制業務向第三方轉讓、出售、租賃或授予特許權(統稱「處置」)，在相關法律法規或與第三方的合同安排的規限下，其將及將促使其聯繫人(本集團除外)按同等條款給予本集團有關該等業務及權益的優先購買權：

- (i) 城建集團將及將促使其聯繫人在不遲於進行任何有關處置之時向本集團提供書面通知(「處置通知」)。為免生疑問，城建集團及其聯繫人(本集團除外)在向本集團提供處置通知的同時或之後，有權向其他第三方提供資料及／或處置通知；
- (ii) 本集團須在收到處置通知後30日內向城建集團或其聯繫人作出書面回覆；
- (iii) 倘本集團有意行使該優先購買權，則有關條款將參考公平市價釐定；及
- (iv) 城建集團及其任何聯繫人(本集團除外)不得將該等業務及權益處置于任意第三方，除非本集團以書面形式拒絕購買該等業務及權益，或在本集團收到處置通知後30日內，城建集團或其任何聯繫人未收到來自本集團的行使該等優先購買權的通知，或本集團無法提供等同於或優於任何第三方向城建集團或其任何聯繫人(本集團除外)提供的收購條款。為免生疑問，城建集團或其任何聯繫人(本集團除外)給予任何第三方的處置條款不得優於給予本集團的處置條款。

城建集團已於不競爭協議內承諾，在不違反適用法律法規及遵守與第三方的協議的前提下，本集團有權收購城建集團或其任何聯繫人(本集團除外)經營的任何在受限制業務範圍內的業務(包括除外公司的股權)，或透過上述商機已取得的任何業務或者權益(「購買選擇權」)。本集團有權隨時行使購買選擇權，城建集團或其任何聯繫人(本集團除外)應根據以下條件給予本集團購買選擇權：收購的商業條款完全經由獨立非執行董事組成的委員會在徵求獨立專家的意見後形成，且該等商業條款應基於各方磋商，符合本集團的一般商業慣例，屬公平合理且符合本集團整體利益，並遵照與城

與控股股東的關係

建集團及其聯繫人的磋商。然而，倘第三方根據適用法律及法規及／或之前訂立的具法律約束力的文件（包括但不限於公司章程及股東協議）享有優先購買權，則本集團的購買選擇權須受限於有關第三方權利。在該情況下，城建集團應盡全力及促使其聯繫人（本集團除外）盡全力說服有關第三方放棄其優先購買權。

此外，金宇宏物業管理已單獨並直接向我們承諾，作為城建集團的聯繫人，在適用於不競爭協議或與該協議相關的條文的範圍內，其將遵守該協議，並全面履行及協助城建集團履行不競爭協議項下的責任。

企業管治措施

本公司已採納以下措施，以管理本集團與控股股東及彼等的緊密聯繫人之間已存在或潛在的利益衝突（如有）：

- (a) 獨立非執行董事將每年審閱不競爭協議及其遵守情況；
- (b) 城建集團承諾向本公司提供所有必需資料以供獨立非執行董事就不競爭協議的執行及遵守情況進行年度審核；
- (c) 城建集團向本公司承諾，其將允許本集團的授權代表或審計師合理獲取其與第三方交易所必要的財務及公司資料，以便於本集團判斷城建集團及其聯繫人是否已遵循不競爭協議項下的承諾；
- (d) 本公司將於年報及／或以公告方式披露有關遵守及執行不競爭協議的所作決定及／或經獨立非執行董事審閱事項；

與控股股東的關係

- (e) 城建集團向本公司承諾，將就遵守不競爭協議項下的承諾提供書面確認，並同意於年報及公告內納入該等確認；
- (f) 我們堅信董事會應由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均衡組合組成。我們已委任獨立非執行董事，彼等具備充足經驗，而且並無涉及任何業務或其他關係，可以任何重大方式妨礙彼等作出獨立判斷，並且能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進一步詳情，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層」一節；
- (g) 如有利益衝突，如與控股股東及／或彼等其他聯繫人進行交易有關的決議，與控股股東有關連的相關董事應就有關事項放棄投票，並且不計入相關董事會會議的法定人數。此外，在考慮關連交易及競爭業務時，獨立非執行董事將審查相關交易，並在必要時聘請其他獨立顧問為獨立非執行董事提供建議；
- (h) 倘在股東層面出現與控股股東有關的任何潛在利益衝突，則控股股東及彼等緊密聯繫人須在本公司股東大會上就有關決議案放棄投票；
- (i) 董事（包括獨立非執行董事）將有權在合適情況下向外部人士徵詢獨立專業意見，費用由本公司支付；
- (j) 本公司將監察本集團與關連人士的潛在或擬進行交易，並確保遵守上市規則第十四A章的規定，其中包括（如適用）公告、申報、年度審閱及獨立股東批准規定；
- (k) 獨立非執行董事須按照上市規則的規定，每年審閱任何關連交易（包括持續關連交易），並於年報確認該等交易乃於日常及一般業務過程中按正常商業條款或就我們而言不遜於獨立第三方獲得或提出的條款訂立，並按公平合理條款訂立，且符合股東整體利益；

與控股股東的關係

- (l) 我們已委任英高財務顧問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內部控制的各項規定）向本集團提供意見及指引；
- (m) 我們的審計委員會將每年對上述內部控制措施的成效進行檢討；
- (n) 我們的風險合規管理委員會將不時進行研究，並就我們的法律合規與風險管理向董事會提供建議；及
- (o) 我們的提名委員會將不時檢討董事履行董事職責的獨立性，以確保有效管理利益衝突。

概覽

我們已與關連人士訂立多項協議，詳情載於下文。本節所披露交易於上市後根據上市規則第十四A章將構成我們的持續關連交易。

我們的關連人士

於上市後，已於我們的一般及日常業務過程中與我們訂立若干交易的下列實體將會成為我們的關連人士：

城建集團及其聯繫人 城建集團為我們的最終控股股東，因而城建集團及其聯繫人根據上市規則第十四A章為本公司的關連人士。

森齊綠化 森齊綠化為本公司的非全資附屬公司。其由北宇物業（本公司的全資附屬公司）、天諾物業（本公司的非全資附屬公司）及北京衡其投資管理有限責任公司（城建集團的全資附屬公司）分別擁有80%、4%及16%。由於城建集團（我們的控股股東之一）擁有森齊綠化股權逾10%，因而森齊綠化根據上市規則第14A.16條於上市後為本公司的關連附屬公司。

天諾物業 天諾物業為本公司的非全資附屬公司。其由北宇物業（本公司的全資附屬公司）及北京住總房地產開發有限責任公司（城建集團的非全資附屬公司）分別擁有50%及50%。由於城建集團（我們的控股股東之一）擁有天諾物業股權逾10%，因而天諾物業根據上市規則第14A.16條於上市後為本公司的關連附屬公司。

我們的持續關連交易

(A) 獲全面豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 商標許可

於2021年10月11日，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）與城建集團（為其本身及代表其聯繫人）訂立一份商標許可框架協議（「商標許可框架協議」），據此，城建集團及其聯繫人同意不可撤回及無條件地授予本集團不可轉讓及非獨家許可按免除特許權使用費基準使用若干在中國或香港註冊的商標（「許可商標」），期限由商標許可框架協議日期起直至2023年12月31日（包括該日）止。有關許可商標詳情，請參閱本招股章程「附錄七－法定及一般資料－3.有關我們業務的進一步資料－B.知識產權」。

截至最後實際可行日期，城建集團為我們的控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，於上市後，商標許可框架協議項下擬進行的交易將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

由於許可商標的使用權乃按免除特許權使用費基準授予本集團，商標許可框架協議項下擬進行的交易符合上市規則第14A.76條項下的最低豁免水平並將獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

(B) 須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 城建集團物業租賃框架協議

於2021年10月11日，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）與城建集團（為其本身及代表其聯繫人）訂立一份物業租賃框架協議（「城建集團物業租賃框架協議」），據此，(i)本集團同意向城建集團及其聯繫人租賃若干物業（包括但不限於房屋、寫字樓及停車位）；及(ii)城建集團及其聯繫人同意向本集團租賃若干物業（包括但不限於房屋、寫字樓及停車位），期限由上市日期起直至2023年12月31日（包括該日）止。

關 連 交 易

於往績記錄期，本集團向城建集團及其聯繫人租賃物業所支付的租金總額載列如下：

	截至12月31日止年度			截至 5月31日 止五個月
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團向城建集團及其 其聯繫人租賃	21,289	14,867	11,244	1,059

董事估計截至2023年12月31日止三個年度各年根據城建集團物業租賃框架協議的最高年度金額將不會超過下列所載年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團向城建集團及其 其聯繫人租賃 <small>(附註1)</small>	11,044	13,844	12,868
城建集團及其聯繫人 向本集團租賃	6,138	20,806	27,383

附註：

- (1) 年度上限指估計租金開支及對若干物業租賃使用權資產的確認。截至2023年12月31日止三個年度，年度上限分別為人民幣11,044千元（其中約人民幣7,100千元將確認為若干物業租賃的使用權資產，約人民幣3,944千元將確認為租金開支）、人民幣13,844千元（其中約人民幣2,600千元將確認為若干物業租賃的使用權資產，約人民幣11,244千元將確認為租金開支）及人民幣12,868千元（其中約人民幣500千元將確認為若干物業租賃的使用權資產，約人民幣12,368千元將確認為租金開支）。截至2021年5月31日止五個月，約人民幣4,473千元從若干物業租賃中確認為使用權資產，而我們並無錄得租金開支。

關連交易

本集團與城建集團及其聯繫人相互應付的租金將經公平磋商並考慮下列因素後釐定：(i)物業的位置、質量、面積及地區；(ii)本集團或城建集團及其聯繫人(視情況而定)就類似類型物業向獨立第三方收取的租金；及(iii)其他獨立第三方就市場類似地區的類似類型物業收取的租金。

於達致有關本集團向城建集團及其聯繫人租賃的上述年度上限時，董事已考慮本集團支付的歷史租金以及我們未來的估計業務需求。董事亦已計及(i)若干已訂立的租賃協議產生的使用權資產的價值(屬於國際財務報告準則第16號的範圍)以及該等協議於未來三年到期時預期重續；及(ii)城建集團物業租賃框架協議項下相關物業的預期租金增量。

於往績記錄期，城建集團及其聯繫人並未向本集團租賃物業，因此我們並無錄得任何相關歷史交易金額。城建集團及其聯繫人計劃於2021年下半年及上市以後向本集團租賃工人在建築工地居住的板房，根據城建集團及其聯繫人的施工現場的營運及管理策略，預計該等業務需求於2021年下半年及截至2023年12月31日止兩個年度有所增加。特別是，現階段我們已與城建集團及其聯繫人就城建集團及其聯繫人將承接的30項建設項目進行磋商，並預期於2021年下半年至2023年期間獲委聘就該等項目提供施工現場管理服務，而城建集團及其聯繫人就每個項目將租賃估計介乎87至590間板房(視乎每個項目的規模、時間表及工人數目而定)。於達致有關城建集團及其聯繫人向本集團租賃的上述年度上限時，董事亦已考慮截至2023年12月31日止三個年度市場的預期租金增幅。

截至最後實際可行日期，城建集團為我們的控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，於上市後，城建集團物業租賃框架協議項下擬進行的交易將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.81條與天諾物業租賃框架協議(定義見下文)項下擬進行的交易合計後，由於預期根據上市規則有關年度上限的最高適用百分比率將高於0.1%但低於5%，城建集團物業租賃框架協議項下的交易根據上市規則第十四A章將須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

關 連 交 易

2. 天諾物業租賃框架協議

於2021年10月11日，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司（天諾物業除外））與天諾物業（為其本身及代表其附屬公司）訂立一份物業租賃框架協議（「天諾物業租賃框架協議」），據此，本集團（天諾物業除外）與天諾物業同意向彼此租賃若干物業（包括但不限於房屋、寫字樓及停車位），期限由上市日期起直至2023年12月31日（包括該日）止。

於往績記錄期，本集團（天諾物業除外）與天諾物業分別支付物業租賃的租金總額載列如下：

	截至12月31日止年度			截至 5月31日 止五個月
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團（天諾物業除外）				
向天諾物業租賃	62	94	94	-
天諾物業向本集團				
（天諾物業除外）租賃	170	217	217	-

董事估計截至2023年12月31日止三個年度各年根據天諾物業租賃框架協議的最高年度金額將不會超過下列所載年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團（天諾物業除外）			
向天諾物業租賃 ^(附註1)	94	112	135
天諾物業向本集團			
（天諾物業除外）租賃	104	124	149

附註：

- (1) 年度上限指估計租金款項，因為該等租賃預期將為短期租賃且獲豁免根據國際財務報告準則第16號於資產負債表確認為使用權資產。

關連交易

本集團(天諾物業除外)與天諾物業相互應付的租金將經公平磋商並考慮下列因素後釐定：(i)物業的位置、質量、面積及地區；(ii)本集團(天諾物業除外)或天諾物業(視情況而定)就類似類型物業分別向獨立第三方收取的租金；及(iii)其他獨立第三方就現行市場類似地區的類似類型物業收取的租金。

於達致有關本集團(天諾物業除外)向天諾物業租賃的上述年度上限時，董事已考慮本集團(天諾物業除外)支付的歷史租金、現有租賃協議項下的條款(如租金)及本集團(天諾物業除外)對物業租賃需求的預期增長及可資比較物業的市場租金的預期增幅。

於達致有關天諾物業向本集團(天諾物業除外)租賃的上述年度上限時，董事已考慮天諾物業支付的歷史租金、現有租賃協議項下的條款(如租金)及其未來的估計業務需求。截至2023年12月31日止三個年度的年度上限相對低於天諾物業於往績記錄期支付的歷史租金，這主要是由於天諾物業重新配置員工而預期會減少從本集團(天諾物業除外)租賃物業的面積所致。

截至最後實際可行日期，天諾物業為本公司的非全資附屬公司。其由北宇物業及北京住總房地產開發有限責任公司(為城建集團的非全資附屬公司)分別擁有50%及50%。由於城建集團(我們的控股股東之一)擁有天諾物業股權逾10%，故天諾物業根據上市規則第14A.16條於上市後為本公司的關連附屬公司。因此，於上市後，天諾物業租賃框架協議項下擬進行的交易將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.81條與城建集團物業租賃框架協議項下擬進行的交易合計後，由於預期根據上市規則有關年度上限的最高適用百分比率將高於0.1%但低於5%，天諾物業租賃框架協議項下的交易根據上市規則第十四A章將須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

關連交易

3. 森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議

於2021年10月11日，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司（森齊綠化除外））與森齊綠化（為其本身及代表其附屬公司）訂立一份商業運營服務及增值服務框架協議（「森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議」），據此，森齊綠化同意向本集團提供商業運營服務及增值服務，包括但不限於諮詢服務、小型綠化工程服務，以及綠化養護服務，期限由上市日期起直至2023年12月31日（包括該日）止。

於往績記錄期，本集團（森齊綠化除外）向森齊綠化就商業運營服務及增值服務支付的服務費總額載列如下：

	截至12月31日止年度			截至
				5月31日
	2018年	2019年	2020年	止五個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2021年 人民幣千元
本集團（森齊綠化除外）				
支付的服務費總額	1,908	2,102	3,612	1,493

董事估計截至2023年12月31日止三個年度各年由本集團（森齊綠化除外）根據森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議應付的最高年度服務費將不會超過下列所載年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團（森齊綠化除外）			
應付的服務費總額	6,200	6,973	10,459

關連交易

本集團（森齊綠化除外）根據森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議應付的服務費將經公平磋商並考慮下列因素後釐定：(i)物業性質、面積及位置；(ii)服務範圍；(iii)有關提供商業運營服務及增值服務的預期運營成本（包括勞工成本、物料成本及行政成本）；(iv)森齊綠化就類似服務向獨立第三方所收取費用；及(v)其他服務提供商就市場上類似物業類型的類似服務所收取費用。

於達致上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- (i) 該等服務於往績記錄期的歷史交易金額及增長率；
- (ii) 截至2021年5月31日，森齊綠化向本集團（森齊綠化除外）35個在管物業提供綠化服務的合共38份現有合同的條款（包括服務費）；
- (iii) 根據我們的內部管理賬目截至2021年8月31日止八個月的未經審核交易金額約為人民幣3.0百萬元，及預計森齊綠化2021年下半年提供的綠化服務將呈現增長趨勢（考慮到我們自2021年6月起已委聘森齊綠化向天津的17個新住宅項目提供綠化養護服務並有意於2021年年底或前後委聘森齊綠化提供其他五個項目的植樹及其他增值服務，而於2021年年底前我們就該等新項目應付的額外服務費約為人民幣2.0百萬元）；及
- (iv) 考慮到本集團（森齊綠化除外）未來在管建築面積不斷增加，預期對森齊綠化向本集團（森齊綠化除外）提供的綠化及其他增值服務的需求將會增加。

截至最後實際可行日期，森齊綠化為本公司的非全資附屬公司。其由北宇物業、天諾物業及北京衡其投資管理有限責任公司（為城建集團的全資附屬公司）分別擁有80%、4%及16%。由於城建集團（我們的控股股東之一）擁有森齊綠化股權逾10%，故森齊綠化根據上市規則第14A.16條為本公司的關連附屬公司。因此，於上市後，森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議項下擬進行的交易將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

關連交易

根據上市規則第14A.81條與天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議(定義見下文)項下擬進行的有關天諾物業向本集團(森齊綠化除外)提供商業運營服務及增值服務的交易合計後,預期根據上市規則有關年度上限的最高適用百分比率將高於0.1%但低於5%,森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議項下的交易根據上市規則第十四A章將須遵守申報、年度審核、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

(C) 須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業管理服務框架協議

於2021年10月11日,本公司(為我們本身及代表我們的附屬公司)與城建集團(為其本身及代表其聯繫人)訂立一份物業管理服務框架協議(「物業管理服務框架協議」),據此,本集團同意向城建集團及其聯繫人提供物業管理服務,包括但不限於安保、清潔、綠化、園藝及維修維護服務,而該等服務有關(i)由城建集團及其聯繫人開發的已竣工及未售或已售但未交付予買家的物業單位;及(ii)由城建集團及其聯繫人擁有、使用或經營的住宅社區、寫字樓及其他物業,期限由上市日期起直至2023年12月31日(包括該日)止。

於往績記錄期,城建集團及其聯繫人就物業管理服務向本集團支付的服務費總額載列如下:

	截至12月31日止年度			截至 5月31日 止五個月
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
城建集團及其聯繫人 支付的服務費總額	72,045	81,005	85,699	30,465

關連交易

董事估計截至2023年12月31日止三個年度各年由城建集團及其聯繫人根據物業管理服務框架協議應付的最高年度服務費將不會超過下列所載年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
城建集團及其聯繫人			
應付服務費總額	98,428	126,098	146,695

我們根據物業管理服務框架協議收取的服務費將經公平磋商並考慮下列因素後釐定：(i)物業性質、面積及位置；(ii)服務範圍；(iii)有關提供物業管理服務的預期運營成本（包括勞工成本、物料成本及行政成本）；(iv)我們就類似服務向獨立第三方所收取費用；及(v)其他服務提供商就市場上類似物業類型的類似服務所收取費用。

於達致上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- (i) 於往績記錄期的歷史交易金額及根據我們的內部管理賬目截至2021年8月31日止八個月的未經審核交易金額約為人民幣50.0百萬元；
- (ii) 截至2021年5月31日，現有項目／服務合同的數目、在管建築面積及條款（包括服務費）等；
- (iii) 我們對於城建集團及其聯繫人開發的物業項目的物業管理服務合同中標率高企，於整個往績記錄期達到100%，而我們對於城建集團及其聯繫人所開發的物業項目的物業管理服務合同的保留率亦高企，於整個往績記錄期為逾97%；
- (iv) 城建集團及其聯繫人開發的住宅及商業物業（預計自2021年至2022年交付）的估計建築面積（其中我們已訂約管理分別位於北京及天津的總簽約建築面積1.2百萬平方米的七個未交付項目，且我們預計可進一步獲委聘為約4.6百萬平方米的額外項目提供物業管理服務）以及經參考城建集團及其聯繫人因業務增長及擴張而開發的物業建築面積以及使用的物業單位數目預計增長後對我們服務的需求預計增加；

- (v) 截至2023年12月31日止三個年度，城建集團及其聯繫人就我們向其施工現場提供物業管理服務的估計新服務需求，當中已考慮北京城建集團的大量土地儲備及在建工程項目（截至2021年5月31日北京城建集團擁有土地儲備合共約50.5百萬平方米及由北京城建集團進行開發或施工的總建築面積約75.0百萬平方米的在建工程項目）；特別是，在現階段，我們已與城建集團及其聯繫人就城建集團及其聯繫人將承接的30個建築項目進行磋商，預計我們將於2021年下半年至2023年期間獲委聘提供施工現場管理服務；及
- (vi) 考慮到預期的通貨膨脹和我們發生的運營成本（特別是勞工成本）的增加，預期我們收取的服務費將會增加。

截至最後實際可行日期，城建集團為我們的控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，於上市後，物業管理服務框架協議項下擬進行的交易將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

由於預期根據上市規則有關年度上限的最高適用百分比率將高於5%，物業管理服務框架協議項下的交易根據上市規則第十四A章將須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

2. 城建集團商業運營服務及增值服務框架協議

於2021年10月11日，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）與城建集團（為其本身及代表其聯繫人）訂立一份商業運營服務及增值服務框架協議（「**城建集團商業運營服務及增值服務框架協議**」），據此，本集團同意向城建集團及其聯繫人提供商業運營服務及增值服務，包括但不限於(i)運營及管理服務，如定位及設計服務、租戶招攬服務、車位運營及管理服務，以及其他管理服務；及(ii)增值服務，如諮詢服務、停車位銷售代理服務以及小型施工、維修及綠化服務，期限由上市日期起直至2023年12月31日（包括該日）止。

關連交易

於往績記錄期，城建集團及其聯繫人就商業運營服務及增值服務向本集團支付的服務費總額載列如下：

	截至12月31日止年度			截至
				5月31日
	2018年	2019年	2020年	止五個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2021年
				人民幣千元
城建集團及其聯繫人				
支付的服務費總額	74,954	114,038	95,477	44,123

董事估計截至2023年12月31日止三個年度各年由城建集團及其聯繫人根據城建集團商業運營服務及增值服務框架協議應付的最高年度服務費將不會超過下列所載年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
城建集團及其聯繫人			
應付服務費總額	115,025	165,528	177,080

我們根據城建集團商業運營服務及增值服務框架協議收取的服務費將經公平磋商並考慮下列因素後釐定：(i)物業性質、面積及位置；(ii)服務範圍；(iii)有關提供商業運營服務及增值服務的預期運營成本（包括勞工成本、物料成本及行政成本）；(iv)我們就類似服務向獨立第三方所收取費用；及(v)其他服務提供商就市場上類似物業類型的類似服務所收取費用。

於達致上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- (i) 於往績記錄期的歷史交易金額；
- (ii) 截至2021年5月31日，現有項目／服務合同的數目、在管建築面積及條款（包括服務費）等；

關連交易

- (iii) 根據我們的內部管理賬目截至2021年8月31日止八個月的未經審核交易金額約為人民幣60.3百萬元及於2021年下半年城建集團及其聯繫人要求的非業主增值服務估計增加趨勢，當中考慮到(a)我們自2021年起已獲委聘於北京及青島市向城建集團及其聯繫人的五項新物業於交付前階段提供案場及樣板間管理服務，及(b)考慮到城建集團及其聯繫人會議增多，我們於2021年下半年或會進一步獲委聘向彼等提供商業會議支持服務；
- (iv) 於截至2022年及2023年12月31日止年度各年從若干新項目所得額外收入估計為人民幣50百萬元，我們預期將就此訂約向城建集團及其聯繫人開發或擁有的總建築面積為0.2百萬平方米的四個商業物業提供商業運營及相關服務；
- (v) 參照城建集團及其聯繫人擁有、使用或運營的商業及其他物業的數量預期增加，或會需要我們提供商業運營及管理服務、租戶招攬服務、車位營運及管理服務，因此預期城建集團及其聯繫人對我們服務的需求將會增加；及
- (vi) 考慮到預期的通貨膨脹和本公司發生的運營成本（特別是勞工成本）的增加，預期我們收取的服務費將會增加。

截至最後實際可行日期，城建集團為我們的控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，於上市後，城建集團商業運營服務及增值服務框架協議項下擬進行的交易將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.81條與天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議（定義見下文）項下擬進行的有關本集團向天諾物業提供商業運營服務及增值服務的交易合計後，由於預期根據上市規則有關年度上限的最高適用百分比率將高於5%，城建集團商業運營服務及增值服務框架協議項下的交易根據上市規則第十四A章將須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

關連交易

3. 天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議

於2021年10月11日，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司（天諾物業除外））與天諾物業（為其本身及代表其附屬公司）訂立一份商業運營服務及增值服務框架協議（「天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議」），據此，天諾物業與本集團（天諾物業除外）同意互相提供商業運營服務及增值服務，包括但不限於(i)運營及管理服務，如定位及設計服務、租戶招攬服務、車位運營及管理服務，以及其他管理服務；及(ii)增值服務，如諮詢服務、停車位銷售代理服務以及小型施工、維修及綠化服務，期限由上市日期起直至2023年12月31日（包括該日）止。

於往績記錄期，本集團（天諾物業除外）與天諾物業就商業運營服務及增值服務互相支付的服務費總額載列如下：

	截至12月31日止年度			截至 5月31日 止五個月
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團（天諾物業除外）				
支付的服務費總額	727	409	113	-
天諾物業支付的服務費總額	170	696	205	71

關連交易

董事估計截至2023年12月31日止三個年度各年根據天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議的最高年度服務費將不會超過下列所載年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團(天諾物業除外)			
應付的服務費總額	125	137	150
天諾物業應付的服務費總額	722	1,872	2,808

本集團(天諾物業除外)與天諾物業根據天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議互相應付的服務費將經公平磋商並考慮下列因素後釐定：(i)物業性質、面積及位置；(ii)服務範圍；(iii)有關提供商業運營服務及增值服務的預期運營成本(包括勞工成本、物料成本及行政成本)；(iv)本集團(天諾物業除外)與天諾物業就類似服務向獨立第三方所收取費用；及(v)其他服務提供商就市場上類似物業類型的類似服務所收取費用。

於達致上文有關天諾物業向本集團(天諾物業除外)提供的商業運營服務及增值服務的年度上限時，董事已考慮下列因素：

- (i) 於往績記錄期的歷史交易金額；
- (ii) 截至2021年5月31日天諾物業向本集團(天諾物業除外)在管物業提供運營管理服務及增值服務(如互聯網安裝及維護服務)的現有合同的數量及條款(包括服務費)，而我們預計於2021年下半年收取相關服務費；及
- (iii) 經考慮本集團(天諾物業除外)在管項目於未來數年的估計增長，預期本集團(天諾物業除外)對天諾物業所提供的商業運營服務及增值服務的需求將會增加。

關連交易

於達致上文有關本集團（天諾物業除外）向天諾物業提供的商業運營服務及增值服務的年度上限時，董事已考慮下列因素：

- (i) 於往績記錄期的歷史交易金額及根據我們的內部管理賬目截至2021年8月31日止八個月的未經審核交易金額約為人民幣0.3百萬元；
- (ii) 截至2021年5月31日本集團（天諾物業除外）就天諾物業在管物業向天諾物業提供運營管理服務及增值服務（如綠化養護服務）的現有合同的數量及條款（包括服務費），以及將由我們其中一家附屬公司森齊綠化向天諾物業提供綠化服務的估計增長趨勢（考慮到天諾物業有意委聘森齊綠化於2021年年底或前後向兩項在管物業提供植樹及綠化養護服務，而於2021年年底前天諾物業就該等項目應付的額外服務費約為人民幣0.3百萬元）；及
- (iii) 預期天諾物業對本集團（天諾物業除外）所提供的商業運營服務及增值服務的需求，以及天諾物業在管物業類型及面積將會增加。

截至最後實際可行日期，天諾物業為本公司的非全資附屬公司。其由北宇物業及北京住總房地產開發有限責任公司（為城建集團的非全資附屬公司）分別擁有50%及50%。由於城建集團（我們的控股股東之一）擁有天諾物業股權逾10%，故天諾物業根據上市規則第14A.16條為本公司的關連附屬公司，亦為城建集團的聯繫人。因此，於上市後，天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議項下擬進行的交易將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.81條與城建集團商業運營服務及增值服務框架協議項下擬進行的有關本集團向城建集團及其聯繫人提供商業運營服務及增值服務的交易合計後，由於預期根據上市規則有關年度上限的最高適用百分比率將高於5%，天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議項下的交易根據上市規則第十四A章將須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

關連交易

4. 工程及用工服務框架協議

於2021年10月11日，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）與城建集團（為其本身及代表其聯繫人）訂立一份工程及用工服務框架協議（「工程及用工服務框架協議」），據此，城建集團及其聯繫人同意向本集團提供工程及用工服務，包括但不限於(i)工程設計、建設及用工服務（如大型設備或重型機器安裝及置換等）；及(ii)提供設備或機器供我們使用及運營（如供熱廠）等，期限由上市日期起直至2023年12月31日（包括該日）止。

於往績記錄期，本集團就工程及用工服務支付的服務費總額載列如下：

	截至12月31日止年度			截至 5月31日 止五個月
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團支付的服務費總額	7,274	25,904	43,889	11,659

董事估計截至2023年12月31日止三個年度各年由本集團根據工程及用工服務框架協議應付的最高年度服務費將不會超過下列所載年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團應付的服務費總額	48,278	53,106	56,416

本集團根據工程及用工服務框架協議應付的服務費將經公平磋商並考慮下列因素後釐定：(i)服務性質及範圍；及(ii)於就同類規模服務提供服務所在地區由最少兩名獨立第三方在正常貿易狀況下所收取或所報費用。

關連交易

於達致上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- (i) 由本集團支付的歷史交易金額；
- (ii) 本集團就我們提供供熱服務業務所需並將由城建集團及其聯繫人提供的供熱設備安裝及更換而對工程及用工服務的需求預期將會增加；及
- (iii) 城建集團及其聯繫人產生的運營成本（尤其是勞工成本）預期將會增加。

截至最後實際可行日期，城建集團為我們的控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，於上市後，工程及用工服務框架協議項下擬進行的交易將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

由於預期根據上市規則有關年度上限的最高適用百分比率將高於5%，工程及用工服務框架協議項下擬進行的交易根據上市規則第十四A章將須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

5. 物業配套服務框架協議

於2021年10月11日，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）與城建集團（為其本身及代表其聯繫人）訂立一份物業配套服務框架協議（「物業配套服務框架協議」），據此，本集團同意向城建集團及其聯繫人提供物業配套服務，包括但不限於(i) 餐飲服務；及(ii) 供熱服務，期限由上市日期起直至2023年12月31日（包括該日）止。

關 連 交 易

於往績記錄期，由城建集團及其聯繫人就物業配套服務向本集團支付的服務費總額載列如下：

	截至12月31日止年度			截至 5月31日 止五個月
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
由城建集團及其聯繫人				
支付的服務費總額	730	5,098	3,852	6,024

董事估計，截至2023年12月31日止三個年度各年由城建集團及其聯繫人根據物業配套服務框架協議應付的最高年度服務費將不會超過下列所載年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
城建集團及其聯繫人			
應付的服務費總額	27,600	42,667	58,748

我們根據物業配套服務框架協議收取的服務費將經公平磋商並考慮下列因素後釐定：(i)向城建集團及其聯繫人提供服務的規模及其所要求的服務質量；(ii)有關我們提供物業配套服務的其他預期運營成本（包括勞工成本、物料成本及行政成本）；(iii)我們就類似服務向獨立第三方所收取費用；及(iv)其他服務提供商就市場上同類物業的類似服務所收取費用。尤其是，我們就提供供熱服務所收取的服務費應參照相關地方政府制定的能源單價（通常會在其官方網站上公佈）確定。

關連交易

於達致上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- (i) 城建集團及其聯繫人支付的歷史服務費；
- (ii) 向城建集團及其聯繫人提供供熱服務的現有合同，以及城建集團及其聯繫人於未來數年因其業務擴張而對供熱服務的需求的預期增加，當中已考慮（其中包括）未來數年能源單價的估計增幅；及
- (iii) 向城建集團及其聯繫人提供餐飲服務的現有合同，以及城建集團及其聯繫人未來數年對其施工現場餐飲服務需求的預期增加，當中已考慮北京城建集團的大量土地儲備及在建工程項目（截至2021年5月31日北京城建集團擁有土地儲備合共約50.5百萬平方米及由北京城建集團進行開發或施工的總建築面積約75.0百萬平方米的在建項目），以及該等服務的相關成本及市場價格的預期增加，當中已考慮（其中包括）我們提供餐飲服務時的勞工成本及物料成本的估計增幅。特別是，我們已計及於可見將來就向城建集團及其聯繫人的建築地盤工人提供餐飲服務而向城建集團及其聯繫人收取的估計費用。根據現時我們與城建集團進行的溝通，我們估計或會於2021年、2022年及2023年獲委聘分別就3個、6個及9個項目提供有關服務，而有關估計餐飲收費乃參考每個項目的項目時間表及高峰期每天建築地盤工人數目（介乎300至2,000名工人）計算。

截至最後實際可行日期，城建集團為我們的控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，於上市後，物業配套服務框架協議項下擬進行的交易將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

由於預期根據上市規則有關年度上限的最高適用百分比率將高於5%，物業配套服務框架協議項下的交易根據上市規則第十四A章將須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

申請豁免

於「一(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易構成我們於上市規則項下的持續關連交易，須根據上市規則第十四A章遵守申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

於「一(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易構成我們於上市規則項下的持續關連交易，須根據上市規則第十四A章遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

就該等持續關連交易而言，根據上市規則第14A.105條，我們已向聯交所申請且聯交所已批准豁免我們嚴格遵守上市規則第十四A章項下有關「一(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露持續關連交易的公告規定；及有關「一(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露持續關連交易的公告及獨立股東批准規定，惟條件是各財政年度的持續關連交易總額不得超過各年度上限所載列的相關金額（詳見上文）。除上述就嚴格遵守公告及獨立股東批准規定尋求的豁免外，我們將遵守上市規則第十四A章的相關規定。

如上文所提及協議項下擬進行交易的任何條款被更改，或如本公司日後與任何關連人士訂立任何新協議，我們將完全遵守上市規則第十四A章的有關規定，除非我們申請並向聯交所取得單獨豁免。

董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為,於「-(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守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、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」披露的全部持續關連交易已一直並將會(i)在我們的日常及一般業務過程中進行; (ii)以正常商業條款或更佳條款進行; 及(iii)按公平合理且符合本公司及股東整體利益的各自條款進行。

董事(包括獨立非執行董事)亦認為,本節「-(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守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、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露持續關連交易的年度上限屬公平合理且符合股東的整體利益。

獨家保薦人意見

獨家保薦人與管理層討論本節所述訂立各項不獲豁免持續關連交易的建議年度上限及理由後,認為(i)「-(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守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、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露持續關連交易已一直並將會在我們的日常及一般業務過程中以正常商業條款或更佳條款訂立,屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益; 及(ii)有關持續關連交易的建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

董事

董事會負責並擁有一般權力以管理及經營業務。於上市後，董事會由九名董事組成，當中包括四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。

下表載列董事的若干資料：

姓名	年齡	職位	職責	獲委任為 董事的日期	加入本集團 的時間
張偉澤先生	52歲	董事長、執行董事兼黨委書記	負責董事會及黨委的全面工作	2020年 12月22日	2020年 12月
楊軍先生	53歲	執行董事兼總經理	負責本集團的整體業務經營	2020年 12月22日	2003年 2月
羅周先生	48歲	執行董事兼副總經理	負責本集團戰略發展及質量控制	2020年 12月22日	2007年 3月
姚昕先生	45歲	執行董事兼副總經理	負責本集團安全運營	2020年 12月22日	2013年 7月
謝平先生	51歲	非執行董事	負責提供有關本集團戰略發展、制度制訂及主要運營決定的意見	2020年 12月22日	2020年 12月

董事、監事及高級管理層

姓名	年齡	職位	職責	獲委任為董事的日期	加入本集團的時間
毛磊先生	43歲	非執行董事	負責提供有關本集團戰略發展、制度制訂及主要運營決定的意見	2020年 12月22日	2020年 12月
程鵬先生	47歲	獨立非執行董事	負責向董事會提供獨立意見及指引	2021年 10月11日	2021年 10月
孔偉平先生	52歲	獨立非執行董事	負責向董事會提供獨立意見及指引	2021年 10月11日	2021年 10月
江智武先生	46歲	獨立非執行董事	負責向董事會提供獨立意見及指引	2021年 10月11日	2021年 10月

張偉澤先生，52歲，為本公司董事長兼執行董事，並為本公司黨委書記。彼負責董事會及黨委的全面工作。張先生於2020年12月本公司註冊成立時加入本公司，擔任目前職務。

張先生自2021年7月至今在北京物業管理行業協會擔任副會長，主要負責協助會長履行職責。

加入本公司前，張先生於1992年7月至1995年4月期間在北京建工集團有限責任公司先後擔任工程項目主管及肯尼亞分公司項目副經理；於1995年4月至1997年10月期間在北京長城民泰工程有限責任公司先後擔任開發經營部副部長、部長，主要負責工程項目合同管理、市場營銷和業務開拓工作；於1997年10月至2002年5月期間在北京建工集團毛里求斯分公司（一間從事國際工程和對外貿易的境外公司）先後擔任副經理、經理及黨支部書記，主要負責分公司全面管理工作；於2002年5月至2004年12月期間在北京建工集團國際工程部先後擔任副處長、處長、副總經濟師，主要負責境外項目招投標、境外項目管理協調等工作；於2004年12月至2011年3月期間在北京建工國際建設工程有限責任公司擔任副總經理、董事，主要負責管理市場開拓、對外經營、境外區域管理、主持非洲大區全面工作，期間先後兼任北京建工集團坦桑尼亞分公司（一間從事國際工程和對外貿易的境外公司）和毛里求斯分公司總經理，主要負責分公司生產經營全面工作；於2011年3月至2011年11月在北京市建築工程設計有限責任公司（一間從事建築工程勘察、設計與管理的公司）擔任黨委副書記、董事、總經理，主要負責管理層的全面工作，及協助展開黨委和董事會工作；於2011年9月至2020年12月期間在住總集團（一間從事建築工程與房地產業務的公司）擔任副總經理，主要負責管理該公司市場營銷、經營管理、生產、安全、項目管理、物資與設備集中採購、物業管理及海外業務；於2012年6月至2016年1月期間兼任住總集團海外建設工程部黨委書記、經理，主要負責海外部的生產經營全面工作及黨委全面工作。

張先生於1992年7月畢業於哈爾濱建築工程學院管理工程及國際管理工程專業，獲得學士學位；於2012年1月畢業於清華大學高級管理人員工商管理專業並獲得碩士學位。張先生於1998年10月獲中國人事部和建設部授予註冊造價工程師（土建）資格，於1998年11月獲北京市中級專業技術職務評審委員會授予工程師（工民建）資格，於2004

年2月獲北京市高級專業技術資格評審委員會授予高級經濟師(基本建設經濟)資格，並於2020年10月獲北京市人力資源和社會保障局授予教授級高級經濟師(建築與房地產經濟)資格。

楊軍先生，53歲，為本公司執行董事、總經理兼黨委副書記。彼負責本集團的整體業務經營工作。楊先生於2020年12月本公司註冊成立時加入本公司，擔任目前職務。

楊先生自2003年2月至今在本公司之附屬公司城建置業先後擔任副總經理、總經理及董事長，且自2016年5月至今兼任黨委書記，主要負責該公司的房地產開發、物業管理及全面工作。楊先生亦自2011年12月至今先後擔任第十五屆及第十六屆北京市海淀區人大代表，自2014年6月至今擔任北京長青國際老年公寓有限公司(城建集團的全資附屬公司)董事、董事長及黨支部書記，負責公司全面工作。

加入本公司前，楊先生於1991年7月至1998年10月期間在北京城建建設工程有限公司(前稱北京城建一建設工程有限公司)(一間從事房地產開發的公司)房地產部擔任總工程師、副經理，主要負責項目管理及經營工作；於1997年11月至2003年2月期間在北京城建房地產開發有限公司(一間從事房地產開發的公司)擔任項目經理，主要負責房地產開發工作。

楊先生於1991年7月畢業於中華社會大學建築工程系建築學專業，獲得本科學歷；於2004年6月畢業於首都經濟貿易大學區域經濟(房地產經營與管理)專業，獲得研究生學歷；於2015年1月畢業於北京交通大學工商管理專業，通過遠程教育獲得管理學本科學歷。楊先生於1999年11月獲北京市中級專業技術職務評審委員會授予工程師(工民建)資格；於2006年12月獲中國國土資源部評估委員會授予高級工程師(土地工程)資格。

羅周先生，48歲，為本公司執行董事兼副總經理。彼負責本集團戰略發展及質量控制工作。羅先生於2020年12月本公司註冊成立時加入本公司，擔任目前職務。

羅先生於2007年3月至2012年11月期間在本公司之附屬公司城承物業擔任董事及總經理，且自2019年5月至今擔任董事長，主要負責該公司的生產經營管理工作。羅先生亦自2019年12月至今在中國物業管理協會產學研專業委員會擔任副主任委員，主要負責物業管理行業產學研領域的研究。羅先生亦自2021年7月至今在北京物業管理行業協會擔任副會長，主要負責協助會長履行職責。

加入本公司前，羅先生於1994年7月至2014年5月期間在北京城建興華地產有限公司（一間從事房地產開發及物業管理的公司）擔任副總經理兼董事會秘書，主要負責該公司下屬物業公司的管理工作；於2014年9月至2019年5月期間擔任北京城建興業置地有限公司（一間從事房地產開發的公司）的董事、總經理兼黨支部副書記，主要負責公司的生產經營管理工作；於2016年10月至2019年5月期間擔任北京城建興瑞置業開發有限公司（一間從事房地產開發的公司）的董事、總經理兼黨支部副書記，主要負責公司的生產經營管理工作。

羅先生於1994年7月畢業於北京聯合大學自動化工程學院模具設計與製造專業，完成專科課程；於1998年7月畢業於北京工業大學企業管理專業，通過夜大學教育獲得學士學位；於2004年12月畢業於對外經濟貿易大學工商管理專業，獲得碩士學位。羅先生於2012年9月獲北京市高級專業技術資格評審委員會授予高級經濟師（人力資源管理）資格；於2020年10月獲北京市物業服務評估監理協會授予綜合類專家資格。

姚昕先生，45歲，為本公司執行董事兼副總經理。彼負責本集團安全運營工作。姚先生於2020年12月本公司註冊成立時加入本公司，擔任目前職務。

董事、監事及高級管理層

姚先生自2013年7月至今在本公司之附屬公司北宇物業擔任黨委書記，並先後擔任副經理、董事及董事長，主要負責該公司的全面工作。

加入本公司前，姚先生於2015年4月至2019年7月期間在北京利康集團公司（一間從事餐飲業務的公司）擔任總經理，主要負責該公司全面工作。

姚先生於1999年7月畢業於首鋼工學院建築工程專業，獲得本科學歷；於2015年7月畢業於中共中央黨校研究生院黨的建設專業。姚先生於2010年3月及2020年12月分別獲北京市人力資源和社會保障局授予一級建造師（建築工程）及高級經濟師（工商管理）資格。

謝平先生，51歲，為本公司非執行董事。彼負責提供有關本集團戰略發展、制度制訂及主要運營決定的意見。謝先生於2020年12月本公司註冊成立時加入本公司，擔任目前職務。

謝先生自2002年7月起在城建集團工作，先後擔任企業管理部副部長及部長，主要參與該公司戰略規劃制定、經濟活動分析、績效考核與薪酬管理。

謝先生於1990年7月畢業於長沙交通學院機械工程系交通監理專業，完成專科課程；於1995年7月畢業於中國人民大學，通過函授教育獲得學士學位；於2003年8月畢業於中國科學院研究生院管理科學與工程專業，獲得碩士學位。謝先生於2005年1月及2005年12月分別獲北京市高級專業技術資格評審委員會授予高級經濟師（企業管理）及高級工程師（信息）資格。

毛磊先生，43歲，為本公司非執行董事。彼負責提供有關本集團戰略發展、制度制訂及主要運營決定的意見。毛先生於2020年12月本公司註冊成立時加入本公司，擔任目前職務。

毛先生自2001年7月至今在城建發展任職，期間曾先後擔任企業發展部副部長及部長，主要負責戰略規劃、績效考核、內控建設及計劃統計。

毛先生於2001年6月畢業於中央財經大學投資經濟系，獲投資經濟學士學位。毛先生於2011年9月獲北京市高級專業技術資格評審委員會授予高級經濟師（企業管理）資格。

程鵬先生，47歲，為本公司獨立非執行董事。彼負責向董事會提供獨立意見及指引。程先生於2021年10月加入本公司，擔任目前職務。

程先生自2020年10月起在第一服務控股有限公司（於香港聯交所上市，股份代號：02107）擔任獨立非執行董事，主要負責向董事會提供獨立意見；自2011年7月起在北京林業大學擔任經濟管理學院物業管理系的副教授，目前擔任系主任，主要負責教學及管理的工作。程先生自2019年9月起在住房城鄉建設部科學技術委員會擔任房地產市場服務專業委員會委員，主要負責向住房城鄉建設部提供房地產市場服務的專業決策諮詢；自2019年12月起在中國物業管理協會產學研專業委員會擔任副主任委員，主要負責物業管理行業產學研領域的研究。

程先生於1998年7月畢業於吉林財經大學（原長春稅務學院）經濟信息管理系，獲得學士學位；於2005年6月畢業於吉林大學工商管理專業，獲得碩士學位；於2009年6月畢業於吉林大學管理科學與工程專業，獲得博士學位。程先生於2009年9月獲吉林省人力資源和社會保障廳授予電商專業副教授職稱。

孔偉平先生，52歲，為本公司獨立非執行董事。彼負責向董事會提供獨立意見及指引。孔先生於2021年10月加入本公司，擔任目前職務。

孔先生自2017年7月起在眾泰汽車股份有限公司（於深圳證券交易所上市，股份代號：000980）擔任獨立董事；自2018年12月起在北京北辰實業集團有限責任公司擔任外部董事；自2020年1月起在北京天橋盛世投資集團有限責任公司擔任外部董事；自2020年4月起在北京華方投資有限公司擔任外部董事。孔先生目前在北京市鑫諾律師事務所擔任律師，主要負責法律服務工作。

加入本公司前，孔先生於2013年4月至2019年4月期間在國投中魯果汁股份有限公司（於上海證券交易所上市，股份代號：600962）擔任獨立董事；於2014年4月至2020年5月期間在中礦資源集團股份有限公司（於深圳證券交易所上市，股份代號：002738）擔任獨立董事。

孔先生於1996年7月畢業於北京師範大學教育系教育管理學專業，獲得碩士學位。孔先生目前持有獲中國司法部授予的律師執業資格。

江智武先生，*CESGA*[®]、*FSA*、*FCCA*、*FCG*、*FCS*、*FHKIoD*及*MHKSI*，46歲，為本公司獨立非執行董事。彼主要負責向董事會提供獨立意見及指引。江先生於2021年10月加入本公司，擔任目前職位。

江先生自2013年5月至今於華章科技控股有限公司（股份代號：01673）擔任獨立非執行董事及審計委員會主席、自2017年11月至今於愛康醫療控股有限公司（股份代號：01789）擔任獨立非執行董事及審計委員會主席，及自2017年12月至今於杰地集團有限公司（股份代號：08313）擔任獨立非執行董事及審計委員會主席。上述全部上市公司均於香港聯交所上市。江先生主要負責向該等上市公司的董事會提供獨立意見及指引。

於加入本公司前，江先生於1997年6月至1998年3月期間在和記電訊（香港）有限公司（其為和記電訊香港控股有限公司（股份代號：00215）的間接全資附屬公司）擔任財務實習生。江先生於1998年3月至1999年10月期間在羅兵咸永道會計師事務所（一家國際會計師事務所）擔任稅務顧問，並於1999年10月至2007年12月期間於畢馬威會計師事務所（另一家國際會計師事務所）工作，期間於畢馬威會計師事務所擔任的最後職位是高級經理。江先生於2008年5月至2020年3月期間任職於中國鈦磁鐵礦業有限公司（股份代號：00893），受僱期間先後擔任執行董事、首席財務官、公司秘書及授權代表。江先生於2013年6月至2021年3月期間擔任奧威控股有限公司（前稱恒實礦業投資有限公司）（股份代號：01370）的獨立非執行董事，並於2017年5月至2019年5月期間在星光文化娛樂集團有限公司（前稱集美國際娛樂集團有限公司）（股份代號：01159）擔任獨立非執行董事，主要負責向董事會提供獨立意見及指引。上述全部上市公司均於香港聯交所上市。

董事、監事及高級管理層

江先生自2021年6月起獲授為歐洲金融分析師聯合會認證的環境、社會及管治分析師（香港首個國際認可ESG專業認證）及自2021年10月起獲授為價值報告基金會（Value Reporting Foundation）永續會計基礎證書持有人（Fundamentals of Sustainability Accounting Credential Holder）。除前述ESG及可持續發展的相關資格外，在會計、企業秘書及管治方面，江先生亦獲認可為(i)英國特許公認會計師公會資深會員（自2008年2月起）；(ii)英國特許公司治理公會（前稱特許秘書及行政人員協會）及香港公司治理公會（前稱香港特許秘書公會）資深特許秘書及資深公司治理師（自2012年2月起）；(iii)香港董事學會資深會員（自2021年6月起）；及(iv)香港證券及投資學會普通會員（自2017年10月起）。江先生於1997年12月取得香港中文大學工商管理學士學位。

監事

中國公司法規定，所有股份制公司均須設立監事會，負責監督董事會和高級管理層的履職盡責情況及公司的財務表現、內部控制管理及風險管理等事宜。監事會由三名成員組成，包括一名職工代表監事及兩名股東代表監事。

下表載列監事的若干資料：

姓名	年齡	職位	職責	獲委任為 監事的日期	加入本集團 的時間
劉鳳元先生	57歲	監事會主席兼 股東代表監事	負責主持監事會工作、 監督本公司董事會及 高級管理層	2020年12月22日	2020年12月

董事、監事及高級管理層

姓名	年齡	職位	職責	獲委任為 監事的日期	加入本集團 的時間
王偉先生	53歲	股東代表監事	負責監督本公司董事會 及高級管理層	2021年6月28日	2021年6月
劉芳女士	38歲	職工代表監事	負責監督本公司董事會 及高級管理層	2020年12月22日	2015年9月

劉鳳元先生，57歲，為本公司監事會主席兼股東代表監事。彼負責主持監事會工作、監督本公司董事會及高級管理層。劉先生於2020年12月本公司註冊成立時加入本公司，擔任目前職務。

劉先生自2004年10月起在城建集團先後擔任五棵松文化體育中心工程總承包部副經理、經營管理部副部長及部長，並自2020年9月至今擔任城建集團副總經濟師，主要負責經營管理工作；自2018年6月至今在北京城建十建設工程有限公司擔任集團派出董事，主要負責提供有關戰略發展、政策制訂及主要運營決定的意見。劉先生亦自2010年7月至今在北京市建設工程造價管理處擔任北京市工程造價計價依據土建專業編製專家，自2018年3月至今在北京市建設工程造價管理協會擔任北京市建設工程造價專家委員會造價信息化委員會副主任委員，自2021年1月至今在北京市人力資源和社會保障局擔任評標專家。

加入本公司前，劉先生於1983年7月至2004年11月期間在北京城建遠東建設投資集團有限公司（前稱北京城建三建設集團有限公司）（一間從事工程項目管理及施工業務的公司）擔任經營部部長兼副總經濟師，主要負責經營管理工作。

劉先生於1995年7月畢業於天津大學工程造價管理專業，通過函授教育完成專科課程；於2010年10月完成天津理工大學及加拿大魁北克大學席庫提米分校合作舉辦的教育項目課程，並於2011年3月獲得加拿大魁北克大學席庫提米分校項目管理碩士學位。劉先生於1999年6月獲中國人事部和建設部授予註冊造價工程師(土建)資格，於2016年9月獲北京市高級專業技術資格評審委員會授予高級經濟師(基本建設經濟)資格。

王偉先生，53歲，為本公司股東代表監事。彼負責監督本公司董事會及高級管理層。王先生於2021年6月加入本公司，擔任目前職務。

王先生在北京東方容和物業管理有限責任公司(一間從事物業管理的公司)自2020年7月至今擔任總經理，並自2020年9月至今擔任黨支部書記及董事長，主要負責該公司的整體運營；在北京東方捷路停車場管理有限公司(一間從事停車場管理的公司)自2020年7月至今擔任法人代表及董事長，主要負責該公司的整體運營；在北京東方鴻聯文化有限責任公司(一間從事信息諮詢服務的公司)自2020年7月至今擔任董事，主要負責監督該公司的經營及財務事宜。

加入本公司前，王先生於1992年2月至1996年8月期間在北京市東開城市建設綜合開發公司(一間從事建設用地開發的公司)擔任開發部經理，主要負責項目管理；於1996年9月至2017年3月期間在北京東方容和物業管理有限責任公司擔任總經理，主要負責該公司的整體運營；於2017年4月至2018年7月期間在北京王府井旅遊車觀光服務有限公司(一間從事旅遊業務的公司)擔任總經理，主要負責該公司的整體運營；於2018年8月至2019年3月期間在天街集團(一間從事投資管理的公司)擔任房屋管理中心主任，主要負責房產信息編製及管理；於2019年4月至2020年6月期間在天街集團擔任企業管理部經理，主要負責經營預算編製、資產管理及企業信息化建設。

董事、監事及高級管理層

王先生於1991年7月畢業於北京廣播電視大學工業及民用建築工程專業，完成專科課程；於1998年7月畢業於北京輕工業學院投資經濟(房地產開發)專業，通過非全日制教育完成專科課程。王先生於1995年11月獲北京市初級專業技術職務評審委員會評定為工民建助理工程師；於2001年9月獲建設部人事教育司及住宅與房地產業司授予全國物業管理企業經理資格；於2006年3月獲勞動和社會保障部職業技能鑒定中心授予註冊物業管理師資格。

劉芳女士，38歲，為本公司職工代表監事。彼負責監督本公司董事會及高級管理層。劉女士於2020年12月本公司註冊成立時加入本公司，擔任目前職務。

劉女士自2015年9月至今在本公司附屬公司城建置業擔任綜合辦公室主任，主要負責行政、人力和檔案工作，並自2018年9月至今擔任城建置業紀委委員，主要負責協助紀檢工作。

加入本公司前，劉女士於2010年7月至2015年8月期間在北京城建北苑大酒店有限公司(一間從事會議、餐飲、住宿服務的公司)擔任綜合辦公室主任，主要負責行政、人力及黨群工作。

劉女士於2005年6月畢業於湖南科技大學漢語言文學專業，獲得學士學位；於2010年7月畢業於北京師範大學文學院比較文學與世界文學專業，獲得碩士學位。劉女士於2014年5月獲中國人力資源和社會保障部職業技能鑒定中心授予企業人力資源管理師一級資格，於2017年4月獲北京市人力資源和社會保障局授予中級經濟師(人力資源管理經濟)資格。

董事、監事及高級管理層

截至最後實際可行日期，各董事及監事並無於我們的股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定的任何權益。

除本節所披露者外，各董事及監事(i)截至最後實際可行日期並無在本公司或本集團其他成員公司擔任任何其他職務；(ii)截至最後實際可行日期與本公司任何董事、監事、高級管理人員、主要股東或控股股東並無任何其他關係；(iii)於最後實際可行日期前三年內並無在證券於香港或海外任何證券市場上市的任何其他上市公司擔任任何董事職務；及(iv)概無有關董事及監事的任何其他事宜須提請股東注意，亦無有關董事及監事的任何其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

高級管理層

我們的高級管理層負責我們業務的日常營運及管理。下表載列有關我們高級管理層成員的資料。

姓名	年齡	職位	職責	獲委任為 高級管理層 的日期	加入本集團 的時間
楊軍先生	53歲	執行董事兼 總經理	負責本集團的整 體業務經營	2020年 12月22日	2003年2月
羅周先生	48歲	執行董事兼 副總經理	負責本集團的 戰略發展及質量 控制	2020年 12月22日	2007年3月
姚昕先生	44歲	執行董事兼 副總經理	負責本集團安全 運營	2020年 12月22日	2013年7月

董事、監事及高級管理層

姓名	年齡	職位	職責	獲委任為 高級管理層 的日期	加入本集團 的時間
許祿德先生	53歲	副總經理、 董事會秘書 及聯席公司 秘書	負責董事會秘書 事宜及本公司的 投資管理	2020年 12月22日	2020年12月
李鵬女士	48歲	總會計師	負責本公司財務 管理工作	2020年 12月22日	2020年5月
馬素艷女士	49歲	總法律顧問	負責本公司法律 事務工作	2021年 4月7日	2021年2月
呂昊先生	39歲	營銷總監	負責本公司市場 營銷工作	2021年 4月23日	2013年7月

有關楊軍先生、羅周先生及姚昕先生的履歷詳情，請參閱上文「一 董事」一節。

許祿德先生，53歲，為本公司副總經理、董事會秘書及聯席公司秘書。彼負責董事會秘書事宜及本公司的投資管理工作。許先生於2020年12月本公司註冊成立時加入本公司，擔任目前職務。

加入本公司前，許先生於1999年10月至2021年1月期間在城建發展先後擔任業務經理、投資部副部長及部長，主要負責投資管理工作；於2015年4月至2021年1月期間在北京城建(蕪湖)股權投資管理有限公司(一間從事股權投資的公司)擔任總經理，主要負責投資管理工作；於2018年3月至2021年1月期間在深圳市中科招商創業投資有限公司(一間從事股權投資的公司)擔任董事及董事長，主要負責投資管理工作。

董事、監事及高級管理層

許先生於1990年7月畢業於南京化工動力專科學校計算機系計算機應用專業，完成專科課程；於1999年7月畢業於天津大學投資經濟專業，獲得本科學歷。許先生於1999年9月獲北京市中級專業技術協會職務評審委員會授予工程師（計算機應用）資格。

李鵬女士，48歲，為本公司總會計師。彼負責本公司財務管理工作。李女士於2020年12月本公司註冊成立時加入本公司，擔任目前職務。

李女士自2020年5月至今在本公司附屬公司城建置業擔任董事及總會計師，主要負責該公司的整體財務管理工作。

加入本公司前，李女士於2004年7月至2011年7月期間在北京城建五建設集團有限公司（一間從事施工總承包、物業管理及房地產開發的公司）先後擔任財務部科員、內部銀行科員、副經理、副主任及主任，主要負責財務報表、信貸以及內部銀行的管理工作；於2011年7月至2014年6月期間在北京城建建設工程有限公司（一間從事施工總承包及物業管理的公司）擔任董事及總會計師，主要負責財務工作；於2014年6月至2020年5月期間在城建集團先後擔任監事會副主席、投資置地事業部總會計師，主要負責監督該公司直屬事業部的業務活動及會計事務，並全面負責該公司的財務管理工作；於2016年5月至2020年5月期間在北京城建集團投資有限公司（一間從事項目投資及建設工程項目管理業務的公司）擔任總會計師，主要負責財務管理工作。

李女士於1994年12月畢業於中國人民大學財務會計專業，完成專科課程；於2000年7月畢業於中央民族大學經濟學專業，通過夜大學教育獲得經濟學學士學位。李女士於1997年5月獲中國財政部註冊會計師考試委員會授予中國註冊會計師資格；於2006年2月獲北京市高級專業技術資格評審委員會授予高級會計師（會計）資格。

董事、監事及高級管理層

馬素艷女士，49歲，為本公司總法律顧問。彼負責本公司法律事務工作。馬女士於2021年2月加入本公司，曾擔任本公司臨時法律顧問。

馬女士自2014年1月至今在北京仲裁委員會擔任仲裁員，主要負責仲裁案件審理。

加入本公司前，馬女士自2006年11月起任職於北京城建集團投資有限公司（前稱北京城建投資管理公司），並於2007年4月至2011年7月期間擔任法律合約部部長，主要負責公司法律事務；於2011年7月至2021年2月期間任職城建集團法律事務部，主要負責風險、內控合規及投資類合同的審批。

馬女士於1994年7月畢業於長春地質學院勘察工程系勘察工程專業，獲得學士學位；於2004年7月畢業於中國人民大學法學院國際法學專業，獲得碩士學位。馬女士於1999年11月獲中國人事部授予中級經濟師（建築經濟）資格；於2005年2月獲司法部授予法律職業資格；於2008年3月獲中國企業聯合會授予中國註冊金融分析師（一級）資格；於2008年12月獲北京市高級專業技術資格評審委員會授予高級經濟師（企業管理）資格；於2018年4月獲國資委及北京國資委授予國有企業法律顧問（二級）資格。

呂昊先生，39歲，為本公司營銷總監。彼負責本公司市場營銷工作。呂先生於2021年4月加入本公司，擔任目前職務。

呂先生自2013年7月起在本公司附屬公司重慶物業擔任經理，並自2015年8月至2019年3月擔任該公司董事，主要負責公司生產、經營及管理的工作。呂先生亦自2015年4月至今在本公司附屬公司城承物業擔任副總經理，主要負責管理城承物業的若干分公司及項目。

加入本公司前，呂先生於2012年8月至2015年4月期間在北京城建重慶地產有限公司（一間從事房地產開發的公司）擔任副總經理及董事會秘書，主要負責客戶服務及董事會秘書相關工作。

呂先生於2003年6月畢業於天津大學電子科學與技術專業，獲得學士學位。呂先生於2017年4月獲北京市人力資源和社會保障局授予中級經濟師(房地產經濟)資格。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除本節所披露者外，概無有關委任高級管理層成員的額外事宜須提請股東留意，且於最後實際可行日期前三年內並無在證券於香港或海外任何證券市場上市的任何其他上市公司擔任任何董事職務。

聯席公司秘書

許祿德先生，本公司的聯席公司秘書，其履歷請參閱上文「—高級管理層」。

莫明慧女士，本公司的聯席公司秘書。莫女士現為卓佳專業商務有限公司的企業服務執行董事。莫女士擁有逾22年的專業及內部公司秘書工作經驗。其於2011年11月獲得香港浸會大學應用會計與金融理學碩士學位。其於2011年12月成為香港公司治理公會(前稱香港特許秘書公會)及英國特許公司治理公會(前稱特許秘書及行政人員公會)的資深會員。

董事委員會

審計委員會

審計委員會由三名董事組成，即江智武先生、謝平先生及孔偉平先生。江智武先生擔任審計委員會主席。

審計委員會的主要職責包括：

- (i) 提議委任、重新委任或罷免外部審計機構，向董事會提供建議、批准外部審計機構的薪酬及聘用條款；
- (ii) 審查及監察外部審計機構是否獨立客觀及審計程序是否有效，於審計工作開始前先與審計機構討論審計性質、審計範疇、審計方法及有關申報責任，就聘用外部審計機構提供非審計服務制定政策，並予以執行；

- (iii) 監察本公司的財務報表、年度報告及賬目、中期報告及季度報告(如有)的真實性、準確性和完整性，並審閱財務報表及報告所載有關財務報告的重大意見；
- (iv) 審查本公司財務監控系統、負責內部審計部門與外部審計機構之間的溝通、擔任本公司與外部審計機構之間的主要代表，並監察二者之間的關係；
- (v) 負責本公司關連人士名單的確定、關連交易的總體審核以及本公司關連交易總體情況的定期審查；及
- (vi) 董事會授權或相關法律法規規定的其他事宜。

薪酬與考核委員會

薪酬與考核委員會由三名董事組成，即程鵬先生、楊軍先生及孔偉平先生。程鵬先生擔任薪酬與考核委員會主席。

薪酬與考核委員會的主要職責包括：

- (i) 就本公司董事及高級管理層的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制定此等薪酬政策，向董事會提出建議；
- (ii) 制定全體執行董事及高級管理層的特定薪酬待遇，包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額(包括喪失或終止職務或委任的賠償)，並就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- (iii) 擬定本公司高級管理層績效考核管理辦法，制定考核方案，確定考核目標；
- (iv) 審查有關董事及高級管理層履行職責的情況並對其進行年度績效考評；

- (v) 討論本公司的工資、福利、獎懲政策和方案，向董事會提出建議，並對有關政策和方案執行情況進行監督；及
- (vi) 董事會授權或相關法律法規規定的其他事宜。

提名委員會

提名委員會由三名董事組成，即張偉澤先生、孔偉平先生及程鵬先生。張偉澤先生擔任提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括：

- (i) 訂立本公司董事及高級管理層的選擇標準、程序及方法，提交董事會審議；
- (ii) 至少每年定期審查董事會架構、人數及人員組成以及相關資質（包括技能、知識及經驗等方面），並就任何為配合本公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (iii) 物色合資格擔任董事的人士，就董事候選人、總經理人選、董事會秘書人選及管理層其他成員的人選進行審查並提出建議；
- (iv) 綜合評估董事和高級管理層的技能、知識及經驗，審查獨立非執行董事的獨立性；
- (v) 檢討董事會多元化政策及董事會為實施政策而制定的可計量目標和達標進度；及
- (vi) 董事會授權或相關法律法規規定的其他事宜。

戰略與投資委員會

戰略與投資委員會由五名董事組成，即張偉澤先生、毛磊先生、楊軍先生、羅周先生及孔偉平先生。張偉澤先生擔任戰略與投資委員會主席。

戰略與投資委員會的主要職責包括：

- (i) 對本公司長期發展戰略規劃進行研究並提出建議；
- (ii) 對公司章程規定須經董事會批准的重大投資及融資方案進行研究並提出建議；
- (iii) 對公司章程規定須經董事會批准的重大資本運作及資產經營項目進行研究並提出建議；
- (iv) 對其他影響本公司發展的重大事項進行研究並提出建議；
- (v) 審閱以上事項的實施情況；及
- (vi) 法律、法規、公司章程、我們股份上市地證券監督管理機構規定以及董事會授權的其他事宜。

風險合規管理委員會

風險合規管理委員會由五名董事組成，即楊軍先生、張偉澤先生、謝平先生、姚昕先生及孔偉平先生。楊軍先生擔任風險合規管理委員會主席。

風險合規管理委員會的主要職責包括：

- (i) 為董事會履行其風險管理職責進行專題研究並提供諮詢意見，其中包括建立本公司全面風險管理體系；獲董事會授權，獨立履行風險管理職責，其中包括對重大決策進行風險評估及審議本公司年度風險管理報告；
- (ii) 為董事會履行其內部控制職責，進行研究並提供諮詢意見，其中包括與管理層討論內部監控系統，以確保管理層已履行職責建立有效的內部監控系統；

- (iii) 為董事會履行合規管理職責進行專題研究並提供諮詢意見，其中包括批准企業合規管理戰略規劃、基本制度和年度報告以及推動完善合規管理體系；獲董事會授權，獨立履行合規管理職責，其中包括定期召開會議，討論合規管理重大事項，協調、組織、領導風險、內控、合規管理等體系融合；
- (iv) 為董事會履行其法律合規工作職責進行研究並提供諮詢意見。

董事會多元化政策

本公司將於上市後採納董事會多元化政策（「**董事會多元化政策**」），該政策載列達致董事會多元化的方法。董事會多元化政策規定，本公司應致力確保董事會成員在技能、經驗及多元化方面達致適當平衡，以提高其履職表現。根據董事會多元化政策，我們旨在透過考慮多項因素（包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業或其他經驗、獨立性、技能及知識）實現董事會多元化。我們將基於才能及其對董事會的潛在貢獻選擇潛在董事會人選，同時考慮我們的董事會多元化政策及其他因素。本公司亦將不時考慮我們自身的業務模式及特定需求。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀標準充分顧及董事會成員多元化的裨益。

我們的董事會由九名成員組成，包括四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。我們的董事擁有平衡的經驗組合，包括經營管理、市場營銷、法律、行政管理及會計領域。此外，我們董事的年齡介乎42歲至53歲之間。我們的監事之一劉芳女士、我們的高級管理人員李鵬女士及馬素艷女士，以及我們的聯席公司秘書之一莫明慧女士於各自的領域內擁有豐富的實踐經驗，對我們管理團隊的性別多元化作出了貢獻並從女性視角為我們的董事會管理本公司帶來寶貴意見。經審慎考慮，基於我們現有的業務模式及我們的董事及管理團隊的背景，儘管我們的董事會當前無女性成員，但董事會認為，董事會成員組成符合董事會多元化政策內的原則。上市後，董事會多元化政策的有效實施在一定程度上取決於我們的股東對個別候選人的適合性的獨立判斷及對我們的董事會性別多元化規模的看法。考慮到性別多元化的重要性，我們的提名委員會將通過內部晉升、推舉、委聘職業介紹機構或其他合理方式致力物色合適的女性董事候選人，並向董事會進行推薦以供考慮。我們將於相關適用上市規則生

效日期更改前或自上市日期起一年內(以較早者為準)委任至少一名女性董事。為確保我們董事會的性別多元化，我們的提名委員會將繼續並不時為我們的董事會物色合適的男女候選人，以委任其為董事。

我們的提名委員會負責確保董事會成員的多元化。上市後，我們的提名委員會將不時檢討董事會多元化政策及其實施情況，以確保其持續有效性，並每年監察及在我們的企業管治報告中報告有關董事會多元化政策的實施情況。

黨委

根據《中國共產黨章程》，本公司已設立公司黨委。根據公司章程，其職責及責任載列如下：

- 保證監督中國共產黨(「黨」)和中國的政策方針在本公司的執行；
- 堅持(a)黨管幹部原則與(b)董事會依法選擇經營管理者及(c)經營管理者依法行使用人權相結合。黨委對本公司董事會或總經理提名的人選進行醞釀並提出意見建議，或者向本公司董事會、總經理推薦提名人選；會同董事會對擬任人選進行考察，集體研究提出意見建議；
- 研究討論有關本公司的改革、發展及穩定性的事項、重大經營管理事項和涉及職工切身利益的重大問題，並提出意見建議；及
- 承擔全面從嚴治黨主體責任；領導本公司思想政治工作、統戰工作、精神文明建設、企業文化建設和工會、共青團等群團及組織工作；領導黨風廉政建設，支持紀委切實履行監督責任。

董事、監事及高級管理層薪酬

我們向我們的執行董事、職工代表監事及高級管理層(亦為本公司僱員)提供薪金、養老金、住房公積金、醫療保險及其他社會保險形式的薪酬。獨立非執行董事根據各自的職責(包括擔任董事委員會的成員或主席)收取薪酬。非執行董事及股東代表監事的薪酬由本公司股東提供。

下表載列截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年及截至2021年5月31日止五個月支付予董事、監事以及五名最高薪酬人士(包括董事)的薪酬總額。

單位：人民幣百萬元

	截至2018年 12月31日止年度	截至2019年 12月31日止年度	截至2020年 12月31日止年度	截至2021年 5月31日止五個月
董事	2.6	2.5	2.5	1.1
監事	0.4	0.5	0.5	0.2
五名最高薪酬人士	3.7	3.8	3.7	1.4

於最後實際可行日期，根據現行安排，我們預期截至2021年12月31日止年度將予支付及授予我們的董事及監事的總薪酬將約為人民幣3.6百萬元。於往績記錄期，本公司並無向任何董事或監事支付或承諾支付薪酬作為吸引加入本公司或加入本公司時的獎勵，且除相關法律法規規定外，亦無就不再擔任本公司及／或其任何附屬公司董事或與本公司或其任何附屬公司事務管理有關的任何其他職位，而向任何董事或當時董事以及監事或當時監事支付或承諾支付補償。於往績記錄期，並無任何董事或監事放棄薪酬。除上述披露者外，於往績記錄期，本公司或我們的任何附屬公司並無向我們的董事及監事支付或應向彼等支付的其他款項。於往績記錄期，概無向本公司五名最高薪酬人士支付或承諾支付任何酬金，作為吸引加入本公司或加入本公司時的獎勵，且除根據法律及法規所規定者外，於往績記錄期概無就不再擔任與本公司任何成員公司事務管理有關的職位而向該等人士作出或承諾作出任何補償。

合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19及19A.05條委任英高財務顧問有限公司為我們的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，我們的合規顧問將在以下情況向我們提供意見：

- 刊發任何受規管的公告、通函或財務報告之前；
- 擬進行交易（可能是須予公佈交易或關連交易（定義見上市規則）），包括發行股份及購回股份；
- 我們擬運用全球發售的所得款項的方式與本招股章程所詳述者不同，或我們的業務活動、發展或業績偏離本招股章程所載的任何預測、估計或其他資料；及
- 聯交所向我們作出有關股價或股份交易量異常波動的查詢。

根據上市規則第19A.06條，我們的合規顧問須將上市規則的任何修訂或補充，以及適用於我們的任何新訂或經修訂的香港法例、規例或守則及時通知我們。

合規顧問任期將由上市日期起至我們就上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績派發年報當日為止，該委任可經雙方協定延長。

主要股東

截至最後實際可行日期，下列人士直接或間接持有我們10%或以上的股本：

股東名稱	權益性質	股份類別	直接或 間接持有 的股份數目	股權概約 百分比
城建集團 <small>(附註1)</small>	實益擁有人	內資股	38,779,865	35.25%
	受控制法團持有的 權益 <small>(附註2及3)</small>	內資股	69,973,674	63.61%
		總計：	<u>108,753,539</u>	<u>98.87%</u>
城建發展 <small>(附註2)</small>	實益擁有人	內資股	49,092,189	44.63%
住總集團 <small>(附註3)</small>	實益擁有人	內資股	20,881,485	18.98%

附註：

- (1) 城建集團為隸屬於北京市人民政府的國有全資企業。
- (2) 城建發展為城建集團的非全資附屬公司。根據證券及期貨條例，城建集團被視為於城建發展持有的49,092,189股內資股中擁有權益。
- (3) 住總集團為城建集團的全資附屬公司。根據證券及期貨條例，城建集團被視為於住總集團持有的20,881,485股內資股中擁有權益。

主要股東

就董事所深知及盡悉，緊隨全球發售完成後，下列人士將於我們的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及香港聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司任何股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

股東名稱	權益性質	股份類別	緊隨全球發售完成後 (假設超額配股權並無獲行使)			緊隨全球發售完成後 (假設超額配股權獲悉數行使)		
			直接或間接持有的股份數目	佔相關類別股份股權的概約百分比	佔已發行股本總額的概約百分比 ^(附註1)	直接或間接持有的股份數目	佔相關類別股份股權的概約百分比	佔已發行股本總額的概約百分比 ^(附註2)
城建集團 ^(附註3)	實益擁有人	內資股	38,779,865	35.25%	26.44%	38,779,865	35.25%	25.49%
	受控制法團持有的權益 ^(附註4及5)	內資股	69,973,674	63.61%	47.71%	69,973,674	63.61%	45.98%
		總計：	<u>108,753,539</u>	<u>98.87%</u>	<u>74.15%</u>	<u>108,753,539</u>	<u>98.87%</u>	<u>71.47%</u>
城建發展 ^(附註4)	實益擁有人	內資股	49,092,189	44.63%	33.47%	49,092,189	44.63%	32.26%
住總集團 ^(附註5)	實益擁有人	內資股	20,881,485	18.98%	14.24%	20,881,485	18.98%	13.72%
Keltic Investment (HK) Limited ^(附註6)	實益擁有人	H股	7,322,400 ^(附註6)	19.97%	4.99%	7,322,400	17.37%	4.81%
深圳凱爾漢湘實業有限公司 ^(附註6)	受控制法團持有的權益 ^(附註6)	H股	7,322,400 ^(附註6)	19.97%	4.99%	7,322,400	17.37%	4.81%
李衛國 ^(附註6)	受控制法團持有的權益 ^(附註6)	H股	7,322,400 ^(附註6)	19.97%	4.99%	7,322,400	17.37%	4.81%

主要股東

股東名稱	權益性質	股份類別	緊隨全球發售完成後 (假設超額配股權並無獲行使)			緊隨全球發售完成後 (假設超額配股權獲悉數行使)		
			直接或 間接持有 的股份數目	佔相關類別 股份股權的 概約百分比	佔已發行 股本總額 股權的概約 百分比 ^(附註1)	直接或 間接持有 的股份數目	佔相關類別 股份股權的 概約百分比	佔已發行 股本總額 股權的概約 百分比 ^(附註2)
廣聯達(香港)軟件有限公司 ^(附註7)	實益擁有人	H股	4,659,600 ^(附註7)	12.71%	3.18%	4,659,600	11.05%	3.06%
廣聯達科技股份有限公司 ^(附註7)	受控制法團持有 權益 ^(附註7)	H股	4,659,600 ^(附註7)	12.71%	3.18%	4,659,600	11.05%	3.06%

附註：

- (1) 計算乃基於緊隨全球發售後(假設超額配股權並無獲行使)的146,667,200股已發行股份總數。
- (2) 計算乃基於緊隨全球發售後(假設超額配股權獲悉數行使)的152,167,200股已發行股份總數。
- (3) 城建集團為隸屬於北京市人民政府的國有全資企業。
- (4) 城建發展為城建集團的非全資附屬公司。根據證券及期貨條例，城建集團被視為於城建發展持有的49,092,189股內資股中擁有權益。
- (5) 住總集團為城建集團的全資附屬公司。根據證券及期貨條例，城建集團被視為於住總集團持有的20,881,485股內資股中擁有權益。
- (6) Keltic Investment (HK) Limited為本公司的基石投資者，已同意按發售價認購金額相等於人民幣55,000,000元的港元有關數目發售股份(向下約整至最接近一手完整400股H股的買賣單位)。Keltic Investment (HK) Limited是深圳凱爾漢湘實業有限公司的全資附屬公司，而深圳凱爾漢湘實業有限公司則由李衛國先生全資擁有。此處計算所得的相關股份乃基於(a)匯率為1.00港元兌人民幣0.82358元；及(b)發售價為9.12港元(即指示性發售價範圍的中位數)，且為向下約整至最接近一手完整400股H股的買賣單位。
- (7) 廣聯達(香港)軟件有限公司為本公司的基石投資者，已同意按發售價認購金額相等於人民幣35,000,000元的港元有關數目發售股份(向下約整至最接近一手完整400股H股的買賣單位)。廣聯達(香港)軟件有限公司是在深圳證券交易所上市A股公司廣聯達科技股份有限公司(股票代碼：002410)的全資附屬公司。此處計算所得的相關股份乃基於(a)匯率為1.00港元兌人民幣0.82358元；及(b)發售價為9.12港元(即指示性發售價範圍的中位數)，且為向下約整至最接近一手完整400股H股的買賣單位。

主要股東

除本節所披露者外，就董事所悉，並無任何人士將於緊隨全球發售完成（及根據超額配股權發售任何額外H股）後，於我們的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及香港聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司任何股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。就董事所悉，並無任何安排可能於隨後日期導致本公司的控制權發生變化。

股本

本節呈列有關我們的股本於全球發售完成前後的若干資料。

緊接全球發售前

截至最後實際可行日期，本公司的註冊股本為人民幣110.0百萬元，由110,000,000股每股面值人民幣1.00元的內資股組成。

全球發售完成後

緊隨全球發售後及假設超額配股權並無獲行使，本公司的股本將如下：

股份說明	股份數目	佔全球發售後 經擴大已發行 股本的概約 百分比
內資股	110,000,000	75.00%
根據全球發售將予發行的H股	36,667,200	25.00%
總計	146,667,200	100.00%

緊隨全球發售後及假設超額配股權獲悉數行使，本公司的股本將如下：

股份說明	股份數目	佔全球發售後 經擴大已發行 股本的概約 百分比
內資股	110,000,000	72.29%
根據全球發售將予發行的H股	42,167,200	27.71%
總計	152,167,200	100.00%

股份類別

於全球發售完成後，股份將包括內資股及H股。內資股及H股全為本公司股本中的普通股。除若干合資格中國境內機構投資者、滬港通及深港通下的合資格中國投資者及根據相關中國法律及法規或獲任何主管部門核准有權持有我們H股的其他人士外，一般而言，中國法人或自然人不可認購或買賣H股。內資股僅供中國法人或自然人、合資格外國機構投資者及外國策略投資者認購及買賣。H股僅可以港元認購及買賣，而另一方面，內資股則僅可以人民幣認購及轉讓。

根據我們的公司章程，內資股及H股被視為不同類別的股份。內資股與H股之間的差異，以及有關類別權利、向股東寄發通知及財務報告、爭議解決、在不同股東名冊登記股份、股份轉讓方法、委任股息收款代理及須召開股東大會及類別股東大會的情況的條文，載於我們的公司章程及於本招股章程「附錄六一 公司章程概要」中概述。根據公司章程，除非經股東大會特別決議案及受影響的股東於另行召開的類別股東大會上批准，否則不得變更或取消任何類別股東獲授的權利。視為變更或取消類別股東權利的情況載於本招股章程「附錄六一 公司章程概要」。

地位

除本招股章程所述者外，內資股與H股彼此間在所有其他方面將享有同等地位，特別是對於已宣派、派付或作出的股息或分派，將享有同等地位。H股的所有股息將由我們以港元支付，而內資股的所有股息將由我們以人民幣支付。除現金外，股息可以股份的形式分派。對於H股持有人，以股份形式發放的股息將以額外H股的形式分派。對於內資股持有人，以股份形式發放的股息將以額外內資股的形式分派。

將我們的內資股轉換為H股

根據國務院證券監管機構作出的規定及公司章程，內資股可轉換為H股，且轉換後的H股可於境外證券交易所上市或買賣，惟轉換及買賣該等經轉換股份前，須正式完成所需內部審批流程及取得相關中國監管機構（包括中國證監會）及相關境外證券交

易所的批准。此外，有關轉換、買賣及上市須在所有方面符合國務院證券監管機構規定的法規及相關境外證券交易所的法規、規定及程序。

倘任何內資股將轉換為H股並於香港聯交所上市及買賣，則有關轉換、上市及買賣須經相關中國監管機構（包括中國證監會）批准及香港聯交所批准。我們可申請將所有或任何部分內資股作為H股在香港聯交所上市，以確保轉換過程能夠在通知香港聯交所並交付股份以在H股股東名冊上登記後迅速完成。由於聯交所通常會將我們在聯交所上市後的任何額外股份上市視作純粹行政事宜，故於我們在香港上市時毋須作出事先上市申請。在境外證券交易所上市及買賣經轉換股份毋須獲類別股東表決通過。

截至最後實際可行日期，就董事所知，並無任何內資股持有人有意將其所有或部分內資股轉換為H股。

於全球發售前發行的股份轉讓

中國公司法規定，就公司的公開發售而言，公開發售前發行的股份不得於公開發售的股份在任何證券交易所上市之日起一年期間內轉讓。因此，本公司於上市日期前發行的股份須遵守此法定限制，且自上市日期起一年期間內不得轉讓。

未在境外證券交易所上市的股份登記

根據中國證監會印發的《關於境外上市公司非境外上市股份集中登記存管有關事宜的通知》，境外上市公司須於上市後15個營業日內向中國結算登記其內資股，並向中國證監會提供有關內資股集中登記及存管以及H股發售及上市的書面報告。

須召開股東大會及類別股東大會的情況

有關須召開股東大會及類別股東大會的情況的詳情，請參閱本招股章程「附錄六－公司章程概要－股東大會」。

閣下於閱覽下列討論及分析時，應一併閱覽綜合財務報表，包括本招股章程「附錄一—會計師報告」所載相關附註及本招股章程其他章節所列的經選定歷史財務資料。我們的綜合財務報表乃根據國際財務報告準則編製。

下文為載有若干前瞻性陳述的討論及分析，當中涉及風險及不確定因素。該等陳述基於我們根據經驗及對歷史趨勢、現況及預期未來發展的看法以及我們認為於有關情況下屬合適的其他因素所作出的假設及分析。然而，實際業績或會與前瞻性陳述所預測者大相徑庭。可能導致未來業績與前瞻性陳述所預測者大相徑庭的因素包括，但不限於「風險因素」、「前瞻性陳述」及本招股章程其他章節所討論者。

概覽

我們是一家立足首都的物業管理服務綜合運營商。我們具備超過30年的運營歷史，旗下附屬公司於物管服務領域累積了豐富經驗，推動我們的價值增長，使我們從其他市場參與者當中脫穎而出。我們常年為首都企事業單位、公共機構和居民提供多元化物業管理服務。我們是全國知名的物業管理品牌，是最先走進北京胡同物業管理的物業管理服務提供商，承擔了國家體育場（鳥巢）、政府辦公大樓、國資委控制的企業集團等在市場上具影響力的項目的物業管理及相關服務。

我們提供多業態、多元化的物業管理服務，為打造特色服務品牌創造獨一無二的競爭優勢。截至2021年5月31日，我們共管理183個物業，包括121個住宅物業、29個商業物業、26個公共及其他物業以及7個胡同物業，在管建築面積分別為21.4百萬平方米、1.2百萬平方米、1.6百萬平方米及6.4百萬平方米。作為物業管理服務的延伸，我們提供(i)案場及樣板間管理和交付前支持服務、租戶招攬及管理服務等非業主增值服務；及(ii)供熱服務、餐飲服務、房產經紀服務和車位運營服務等社區增值服務。根據中指院的資料，截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2021年5月31日止五個月，我們增值服務收入佔總收入的百分比超過32%，顯著高於2021年中國物業服務百強企業22%的平均水平。

於往績記錄期，我們實現穩健的財務增長。我們的收入從2018年的人民幣917.9百萬元增加18.8%至2020年的人民幣1,090.6百萬元，我們的年內盈利從2018年的人民幣41.4百萬元增加66.2%至2020年的人民幣68.8百萬元。根據中指院的資料，按2020年的收入計，我們於中國物業管理行業的市場份額為0.2%。我們的收入從截至2020年5月31日止五個月的人民幣424.2百萬元增加12.8%至截至2021年5月31日止五個月的人民幣478.5百萬元，期內盈利從截至2020年5月31日止五個月的人民幣36.9百萬元增加至截至2021年5月31日止五個月的人民幣38.4百萬元。

影響經營業績的主要因素

我們認為下列為影響經營業績的主要因素。

簽約建築面積及在管建築面積

我們的經營業績受簽約建築面積及在管建築面積數目影響。於往績記錄期，我們大部分收入產生自物業管理服務。因此，我們的業務及經營業績取決於我們維持及擴大簽約建築面積的能力，而這受我們透過內部增長取得新服務合同或收購現有物業管理公司的能力所影響。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，簽約建築面積分別為28.7百萬平方米、31.3百萬平方米、31.0百萬平方米及32.3百萬平方米。

我們總簽約建築面積中有部分不會產生管理服務費，原因為相關物業尚未交付。因此，我們的財務狀況及經營業績亦受在管建築面積所影響。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，在管建築面積分別為25.8百萬平方米、28.7百萬平方米、29.1百萬平方米及30.5百萬平方米。

此外，在管建築面積亦帶動增值服務的需求。因此，我們維持及擴大簽約建築面積及在管建築面積的能力將對我們的經營業績構成重大影響。

品牌定位及服務定價

我們的財務狀況及經營業績受我們維持或上調服務收費費率能力所影響，而這在一定程度上受到品牌知名度及行業地位影響。我們已成為京津冀地區物業管理市場的龍頭企業之一並建立了強大的品牌聲譽，這對維持及上調服務收費費率的能力造成影響。根據中指院的資料，我們已成為物業管理市場的領先企業之一並建立了強大的品牌聲譽。我們對服務定價一般會考慮多項因素，包括：(i)對服務範圍及質量的要求；(ii)鄰近及可比較物業所收取管理費；(iii)物業內質量、設施及使用的軟件系統；(iv)估

財務資料

計成本及目標盈利率；(v)業主及住戶概況；(vi)地方政府對物業管理費的指導價（如適用）。在釐定定價時，我們須在維持具足夠競爭力的項目定價與保證可觀盈利率之間取得平衡。如未能在釐定定價時平衡各不同因素，或會對財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

僅供說明用途，下表載列參照往績記錄期的平均物業管理費波動，就我們期內盈利進行的敏感度分析。下表列示於所有其他因素保持不變的情況下，平均物業管理費的假設性上漲對盈利的影響。

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期內盈利	41,377	51,119	68,757	36,928	38,373
假設平均物業管理費					
上漲5%					
對除稅前盈利的影響	28,003	34,063	36,649	13,966	15,450
對年／期內盈利的					
影響 ⁽¹⁾	21,002	25,547	27,487	10,475	11,588
假設平均物業管理費					
上漲10%					
對除稅前盈利的影響	56,006	68,126	73,299	27,932	30,900
對年／期內盈利的					
影響 ⁽¹⁾	42,004	51,095	54,974	20,949	23,175

附註：

(1) 假設按企業所得稅稅率25%計算，對年／期內盈利的影響。

業務組合

我們的經營業績受業務組合所影響。於往績記錄期，我們在三條服務線（即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務）營運不同業務線。各條業務線的盈利率有所不同，視乎我們提供的服務種類、我們在不同合同安排下所收取費用及承擔的成本而定。因此，該三條服務線的收入貢獻結構有任何變動或會相應影響我們的整體盈利率。

下表載列於所示年度／期間按服務線劃分的收入貢獻及相關毛利率：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月					
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年		2021年	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	
物業管理服務	560,056	61.0	681,260	65.2	732,986	67.2	279,320	65.8	309,001	64.6	25.1	
非業主增值服務	114,527	12.5	131,781	12.6	112,419	10.3	37,791	8.9	52,995	11.1	35.7	
社區增值服務	243,289	26.5	232,372	22.2	245,149	22.5	107,116	25.3	116,455	24.3	18.2	
總計	917,872	100.0	1,045,413	100.0	1,090,554	100.0	424,227	100.0	478,451	100.0	24.6	

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，我們的整體毛利率分別為20.8%、19.8%、20.8%、25.8%及24.6%。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，我們物業管理服務的毛利率分別為18.6%、18.4%、20.3%、27.4%及25.1%。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，我們非業主增值服務的毛利率分別為36.6%、34.3%、34.3%、35.0%及35.7%。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，我們社區增值服務的毛利率分別為18.7%、15.7%、16.0%、18.5%及18.2%。有關我們往績記錄期內毛利率波動的論述，請參閱「－經營業績－截至2020年12月31日止年度與截至2019年12月31日止年度比較－毛利及毛利率」、「－經營業績－截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度比較－毛利及毛利率」及「－經營業績－截至2020年5月31日止五個月與截至2021年5月31日止五個月比較－毛利及毛利率」。

控制勞工成本的能力

於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，我們的員工成本及分包成本合計構成我們營業成本的主要部分，分別佔營業成本總額的59.6%、63.6%、60.1%、59.5%及63.2%。勞工成本及分包成本大幅上漲或會對我們的盈利率造成負面影響，並降低我們的盈利能力。

財務資料

僅供說明用途，下表載列參照往績記錄期的勞工成本及分包成本波動，就我們期內盈利進行的敏感度分析。下表列示於所有其他因素保持不變的情況下，勞工成本及分包成本的假設性上漲對盈利的影響。

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期內盈利	41,377	51,119	68,757	36,928	38,373
營業成本內的分包成本	174,648	234,750	240,328	80,674	106,838
營業成本內的員工成本	258,627	298,382	279,093	106,833	121,133
總計	433,275	533,132	519,421	187,507	227,971
假設員工成本及分包成本上漲3%					
對除稅前盈利的影響	(12,998)	(15,994)	(15,583)	(5,625)	(6,839)
對年／期內盈利的影響 ⁽¹⁾	(9,749)	(11,996)	(11,687)	(4,219)	(5,129)
假設員工成本及分包成本上漲5%					
對除稅前盈利的影響	(21,664)	(26,657)	(25,971)	(9,375)	(11,399)
對年／期內盈利的影響 ⁽¹⁾	(16,248)	(19,993)	(19,478)	(7,031)	(8,549)

附註：

(1) 假設按企業所得稅稅率25%計算，對年／期內盈利的影響。

競爭

中國的物業管理行業分散且競爭激烈，並有多名市場參與者。因此，我們與競爭對手有效競爭及維持或提升市場地位的能力至關重要，且取決於我們透過保證服務質量及一致性使本公司從行業競爭對手中脫穎而出的能力。我們維持該地位的能力將影響我們招攬新物業管理服務、重續現有物業管理服務並增加管理物業項目數目及擴大在管建築面積的能力。如我們無法招攬新物業管理合同及重續現有物業管理合同並擴大在管建築面積及拓展服務，我們可能失去主要業務線的市場地位，且收入及盈利能力亦可能下降。有關我們經營所在行業及市場的更多詳情，請參閱本招股章程「業務－競爭」及「行業概覽－競爭」。

呈列基準

本公司於2020年12月22日在中國註冊成立。為籌備全球發售，我們進行了重組。請參閱本招股章程「歷史、發展及公司架構」。於重組完成後，本公司成為本集團現時旗下公司的控股公司。

歷史財務資料乃根據所有適用國際財務報告準則編製。歷史財務資料已予編製，猶如本集團一直存在。有關歷史財務資料呈列及編製基準的更多資料，請參閱本招股章程「附錄一－會計師報告」附註1。

重大會計政策以及關鍵估計及判斷

重大會計政策以及關鍵估計及判斷的詳情載於本招股章程附錄一會計師報告附註2及附註3，這對了解我們的財務狀況和經營業績而言至關重要。

重大會計政策

收入確認

於日常業務過程中，我們將出售貨品、提供服務或供他人使用我們租賃資產所產生的收入分類為收入。

當產品或服務的控制權轉移至客戶或承租人有權使用有關資產時，收入乃按我們預期將有權收取的承諾代價（不包括代表第三方收取的金額）予以確認。收入不包括增值稅或其他銷售稅，且經扣除任何貿易折扣。

如合同包含為客戶提供超過12個月的重大融資利益的融資成分，則收入按應收金額的現值計量，並使用與客戶進行的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。利息收入按實際利率法單獨累計。如合同包含為我們提供重大融資利益的融資成分，則根據該合同確認的收入包括按實際利率法計算的合同負債所產生的利息開支。我們利用國際財務報告準則第15號第63段的實際權宜之計，當融資期為12個月或以下，則不會就重大融資成分的任何影響調整代價。

我們的收入確認政策如下：

就物業管理服務而言，我們每月就所提供的服務收取固定金額，並就我們有權按每月已完成的履約價值開具發票的金額確認收入。

就我們作為主事人且按包幹制管理的物業產生的物業管理服務收入而言，我們有權按已收或應收的物業管理服務費價值獲得收入。就我們作為業主代理且按酬金制管理的物業產生的物業管理服務收入而言，我們有權按業主須支付的物業管理服務費的預定百分比或固定金額獲得收入。

非業主增值服務主要包括(i)租戶招攬及管理服務；(ii)案場及樣板間管理和交付前支持服務；(iii)景觀工程服務；(iv)工程運營及維護服務；及(v)向物業開發商提供的初步規劃及設計諮詢服務。我們在提供相應服務時確認收入，該等服務通常在提供服務時或在達成若干里程碑而須分期付款時立即收費。

社區增值服務主要包括：(i)供熱服務；(ii)車位運營服務；(iii)餐飲服務；及(iv)物業租賃服務。就供熱服務而言，我們每月就所提供的服務收取固定金額，我們將有權按每月已完成的履約價值開具發票的金額確認收入。就其他社區增值服務而言，我們在提供相應服務時確認收入，該等服務通常在提供服務時或在達成若干里程碑而須分期付款時立即收費。

倘合同涉及提供多種服務，則交易價格根據其相對獨立售價分配予各項履約責任。倘無法直接觀察獨立售價，則視乎可觀察資料的可用性，根據預期成本加費率或經調整市場評估方法進行估計。

在日常業務過程中出售停車位所得收入於法定轉讓完成時(客戶有能力指示停車位的使用並獲得該停車位的絕大部分剩餘利益的某個時間點)確認。收入確認當日之前就已售停車位所收的按金及分期付款計入財務狀況表合同負債項下。

關鍵判斷及估計

關鍵會計判斷及估計是對描繪我們的財務狀況和經營業績最重要的判斷和估計，需要我們的管理層作出判斷、估計及假設，這些判斷、估計及假設會影響收入、開支、資產和負債的呈報金額及其隨附披露，因此可能需要對本質上不確定且可能在後續期間發生變化的事項的影響作出估計。

我們基於本身的歷史經驗、對當前業務及其他條件的了解和評估、我們基於現有信息及最佳假設對未來的期望來不斷評估這些估計，而這些共同構成了我們對無法從其他來源輕易了解的事項作出判斷的依據。由於估計的使用是財務報告流程的一個組成部分，因此我們的實際結果可能與這些估計及預期不同。我們的部分會計政策要求在應用中使用比其他會計政策更高程度的判斷。我們認為以下關鍵會計政策涉及編製財務報表時使用的最重要的判斷及估計。

應收款項的預期信貸虧損

應收賬款及其他應收款項的信貸虧損乃根據有關預期信貸虧損率的風險的假設釐定。我們於作出該等假設及選擇減值計算輸入數據時，根據我們往績、現行市況及於各報告期末的前瞻性估計的判斷而進行。有關主要假設及所用輸入數據的詳情，請參閱本招股章程「附錄一—會計師報告」附註24(a)。該等假設及估計的變動可能會嚴重影響評估結果且或需於未來年度作出額外虧損撥備。

遞延稅項資產及所得稅的確認

有關已結轉的稅項虧損及可抵扣暫時差額的遞延稅項資產，採用於各報告日期末已實施或實質上已實施的稅率，基於預期變現或清償相關資產與負債賬面值的方式確認及計量。於釐定遞延稅項資產的賬面值時，對預期應課稅盈利作出估計，當中涉及我們經營環境的多項假設，並需董事作出大量判斷。該等假設及判斷的任何變動均會影響將予確認的遞延稅項資產賬面值，並因而影響未來年度淨盈利。

我們向多個稅務機關申報所得稅。於釐定稅項撥備時需作出判斷。於日常業務過程中部分交易及計算所涉及的最終稅務釐定並不確定。倘該等事項的最終稅務結果有別於初始錄得的金額，該等差異將影響當期所得稅及產生差異期間的遞延所得稅撥備。

投資物業的估值

投資物業乃基於獨立專業估值師行計及交易價格的市場證明及(如適用)具潛在可復歸收入的租金收入後進行的估值按公允價值列賬。

在釐定公允價值時，估值師已計及各報告期末的市況或估值方法(如適用)。該估值方法涉及(其中包括)若干估計(包括同一地點及狀況的可比較物業的市價、現行市場租金、適當的折現率及預期未來市場租金)。管理層於依賴估值報告時已行使判斷，並信納該估值方法反映截至各報告期末的現行市況。

指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的股本證券的估值

非上市股本工具的投資乃按「以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產」入賬，並以公允價值列賬。金融資產的公允價值乃利用估值技術按重大不可觀察輸入數據釐定。確立相關技術及其相關輸入數據需要作出判斷及估計。有關該等因素的假設若發生變動，則可能影響投資的呈報公允價值。詳情請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註24(d)。

退休及其他補充福利責任

退休及其他補充福利責任乃基於多項因素作出估計，並需按精算基準採用多個假設予以釐定。請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註21。估計的準確性主要取決於精算假設與實際情況的偏離程度。我們的精算假設主要包括但不限於以下各項：

- 人口假設：
 - 死亡率；
 - 年提取率。
- 財務假設：
 - 折現率；
 - 醫療福利年增長率；
 - 基本薪金及社會保險、住房公積金及企業年金供款年增長率。

該等假設的任何變動將對退休及其他補充福利責任的賬面值產生影響。

財務資料

綜合損益及其他全面收入表

下表載列於所示年度／期間綜合損益及其他全面收入表的概要。

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	917,872	1,045,413	1,090,554	424,227	478,451
營業成本	<u>(726,592)</u>	<u>(838,255)</u>	<u>(864,080)</u>	<u>(314,787)</u>	<u>(360,862)</u>
毛利	<u>191,280</u>	<u>207,158</u>	<u>226,474</u>	<u>109,440</u>	<u>117,589</u>
其他收入	6,560	13,892	13,600	4,739	2,134
行政開支	(141,816)	(151,804)	(143,581)	(61,365)	(66,780)
銷售開支	(6,029)	(9,373)	(9,228)	(3,631)	(3,923)
應收賬款及其他應收款項的 預期信貸虧損	<u>(2,385)</u>	<u>(3,068)</u>	<u>(6,343)</u>	<u>(5,061)</u>	<u>(4,033)</u>
經營盈利	47,610	56,805	80,922	44,122	44,987
財務收入	12,289	13,449	12,476	5,623	6,103
財務費用	<u>(3,722)</u>	<u>(2,479)</u>	<u>(2,338)</u>	<u>(998)</u>	<u>(1,049)</u>
除稅前盈利	<u>56,177</u>	<u>67,775</u>	<u>91,060</u>	<u>48,747</u>	<u>50,041</u>
所得稅	<u>(14,800)</u>	<u>(16,656)</u>	<u>(22,303)</u>	<u>(11,819)</u>	<u>(11,668)</u>
年／期內盈利	<u><u>41,377</u></u>	<u><u>51,119</u></u>	<u><u>68,757</u></u>	<u><u>36,928</u></u>	<u><u>38,373</u></u>
年／期內其他全面收入					
將不會重新分類至損益的項目：					
重新計量界定福利責任	(6,399)	-	2,408	(28)	446
與重新計量界定福利責任有關的 所得稅	1,600	-	(602)	7	(112)

財務資料

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資－公允價值儲備變動淨額	(605)	7,228	(1,187)	100	580
與以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資－公允價值儲備變動淨額有關的所得稅	151	(1,807)	297	(25)	(145)
年／期內其他全面收入	<u>(5,253)</u>	<u>5,421</u>	<u>916</u>	<u>54</u>	<u>769</u>
年／期內全面收入總額	<u>36,124</u>	<u>56,540</u>	<u>69,673</u>	<u>36,982</u>	<u>39,142</u>
以下各方應佔盈利：					
本公司權益股東	36,868	37,932	57,504	24,341	37,450
非控股權益	4,509	13,187	11,253	12,587	923
	<u>41,377</u>	<u>51,119</u>	<u>68,757</u>	<u>36,928</u>	<u>38,373</u>
以下各方應佔全面收入總額：					
本公司權益股東	31,824	43,353	58,343	24,395	38,218
非控股權益	4,300	13,187	11,330	12,587	924
	<u>36,124</u>	<u>56,540</u>	<u>69,673</u>	<u>36,982</u>	<u>39,142</u>

財務資料

我們經營業績主要組成部分的說明

收入

我們的收入乃扣除增值稅及附加費後列賬。於往績記錄期，我們的收入主要來自三條服務線，即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

下表載列於所示年度／期間按服務線劃分的收入明細。

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	560,056	61.0	681,260	65.2	732,986	67.2	279,320	65.8	309,001	64.6
非業主增值服務	114,527	12.5	131,781	12.6	112,419	10.3	37,791	8.9	52,995	11.1
社區增值服務	243,289	26.5	232,372	22.2	245,149	22.5	107,116	25.3	116,455	24.3
總計	917,872	100.0	1,045,413	100.0	1,090,554	100.0	424,227	100.0	478,451	100.0

下表載列於所示年度／期間按最終付款客戶劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
北京城建集團及其合營企業或聯營公司	147,764	16.1	200,179	19.1	185,028	17.0	65,309	15.4	80,611	16.8
非北京城建集團或其合營企業或聯營公司	770,108	83.9	845,234	80.9	905,526	83.0	358,918	84.6	397,840	83.2
總計	917,872	100.0	1,045,413	100.0	1,090,554	100.0	424,227	100.0	478,451	100.0

財務資料

於往績記錄期，我們向(i)北京城建集團及其合營企業或聯營公司；及(ii)其他各方提供服務，並從中產生收入。我們的客戶（除北京城建集團及其合營企業或聯營公司外）主要包括業主、住戶、業主委員會及物業開發商。

下表載列於所示年度／期間按地區劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
京津冀地區	874,526	95.3	981,301	93.9	1,023,958	93.9	401,559	94.7	452,992	94.7
華中及華西地區 ⁽¹⁾	39,590	4.3	57,025	5.4	58,138	5.3	19,744	4.6	22,000	4.6
華東地區 ⁽²⁾	2,528	0.3	5,855	0.6	7,213	0.7	2,474	0.6	2,942	0.6
東北地區 ⁽³⁾	1,228	0.1	1,232	0.1	1,245	0.1	450	0.1	517	0.1
總計	917,872	100.0	1,045,413	100.0	1,090,554	100.0	424,227	100.0	478,451	100.0

(1) 包括四川、重慶及湖北。

(2) 包括江蘇及山東。

(3) 包括遼寧。

物業管理服務

我們主要向業主、住戶、租戶及物業開發商提供廣泛的物業管理服務，其中包括安保、清潔、綠化、園藝以及維修維護服務。我們的物業管理組合涵蓋住宅物業及非住宅物業，包括(i)商業物業，如寫字樓及購物中心；(ii)公共及其他物業，如政府辦公大樓、學校、醫院及體育場館；及(iii)胡同。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，我們住宅物業的平均物業管理費率分別為每月每平方米人民幣2.2元、每月每平方米人民幣2.2元、每月每平方米人民幣2.4元、每月每平方米人民幣2.4元及每月每平方米人民幣2.4元。

財務資料

於往績記錄期，我們的物業管理費按包幹制或酬金制收取。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，在物業管理服務產生的收入中，分別有99.7%、99.6%、99.6%、99.4%及99.7%是來自按包幹制收取的服務費，而於相同年度／期間物業管理服務產生的收入中，則分別有0.3%、0.4%、0.4%、0.6%及0.3%是來自按酬金制收取的服務費。

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
包幹制	558,204	99.7	678,839	99.6	730,016	99.6	277,562	99.4	308,034	99.7
酬金制	1,852	0.3	2,421	0.4	2,970	0.4	1,758	0.6	967	0.3
總計	560,056	100.0	681,260	100.0	732,986	100.0	279,320	100.0	309,001	100.0

非業主增值服務

我們就非業主增值服務提供的服務主要包括：(i)租戶招攬及管理服務；(ii)案場及樣板間管理和交付前支持服務；(iii)景觀工程服務；(iv)工程運營及維護服務；及(v)初步規劃及設計諮詢服務。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，非業主增值服務產生的收入分別為人民幣114.5百萬元、人民幣131.8百萬元、人民幣112.4百萬元、人民幣37.8百萬元及人民幣53.0百萬元，分別佔相關年度／期間我們總收入的12.5%、12.6%、10.3%、8.9%及11.1%。

社區增值服務

我們提供的社區增值服務包括(其中包括)：(i)供熱服務；(ii)車位運營服務；(iii)餐飲服務；(iv)物業租賃服務；(v)家居裝修管理服務；及(vi)房產經紀服務。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，社區增值服務產生的收入分別為人民幣243.3百萬元、人民幣232.4百萬元、人民幣245.1百萬元、人民幣107.1百萬元及人民幣116.5百萬元，分別佔相關年度／期間我們總收入的26.5%、22.2%、22.5%、25.3%及24.3%。

財務資料

營業成本

我們的營業成本主要包括(i)員工成本；(ii)分包成本；(iii)水電雜費；及(iv)維修及維護成本。下表載列於所示年度／期間按服務線劃分的營業成本明細。

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	456,186	62.8	555,733	66.3	584,408	67.7	202,882	64.5	231,461	64.1
非業主增值服務	72,618	10.0	86,577	10.3	73,832	8.5	24,572	7.8	34,096	9.5
社區增值服務	197,788	27.2	195,945	23.4	205,840	23.8	87,333	27.7	95,305	26.4
總計	726,592	100.0	838,255	100.0	864,080	100.0	314,787	100.0	360,862	100.0

下表載列於所示年度／期間按性質劃分的營業成本明細。

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
員工成本	258,627	35.6	298,382	35.6	279,093	32.3	106,833	33.9	121,133	33.6
分包成本	174,648	24.0	234,750	28.0	240,328	27.8	80,674	25.6	106,838	29.6
水電雜費	126,230	17.4	138,740	16.6	154,455	17.9	64,389	20.5	65,895	18.3
維修及維護成本	115,183	15.9	117,808	14.1	114,212	13.2	48,682	15.5	53,748	14.9
折舊及攤銷	23,847	3.3	19,384	2.3	10,452	1.2	4,606	1.5	4,743	1.3
辦公室開支	11,870	1.6	13,446	1.6	12,273	1.4	5,202	1.7	3,766	1.0
其他 ⁽¹⁾	16,187	2.2	15,745	1.8	53,267	6.2	4,401	1.3	4,739	1.3
總計	726,592	100.0	838,255	100.0	864,080	100.0	314,787	100.0	360,862	100.0

附註：

(1) 主要包括租金及車位的營業成本。

財務資料

毛利及毛利率

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，毛利分別為人民幣191.3百萬元、人民幣207.2百萬元、人民幣226.5百萬元、人民幣109.4百萬元及人民幣117.6百萬元，而相同年度／期間的毛利率分別為20.8%、19.8%、20.8%、25.8%及24.6%。下表載列於所示年度／期間按服務線劃分的毛利及毛利率。

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	103,870	18.6	125,527	18.4	148,578	20.3	76,438	27.4	77,540	25.1
非業主增值服務	41,909	36.6	45,204	34.3	38,587	34.3	13,219	35.0	18,899	35.7
社區增值服務	45,501	18.7	36,427	15.7	39,309	16.0	19,783	18.5	21,150	18.2
總毛利／整體										
毛利率	<u>191,280</u>	20.8	<u>207,158</u>	19.8	<u>226,474</u>	20.8	<u>109,440</u>	25.8	<u>117,589</u>	24.6

其他收入

我們的其他收入主要包括(i)投資物業的公允價值收益及(ii)增值稅進項稅額加計抵減，乃由於實施《關於明確生活性服務業增值稅加計抵減政策的公告》，允許生活性服務業納稅人按照有關期間可抵扣進項稅額加計15%，抵減應納稅額。下表載列於所示年度／期間的其他收入及收益。

財務資料

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他收入					
投資物業的公允價值收益	6,830	11,050	7,310	3,070	390
出售物業、廠房及設備的 (虧損)／收益淨額	(135)	(124)	92	(4)	(16)
增值稅進項稅額加計抵減	-	2,348	5,073	1,505	1,935
其他 ⁽¹⁾	(135)	618	1,125	168	(175)
	6,560	13,892	13,600	4,739	2,134

(1) 主要包括一次性政府補貼。

行政開支

我們的行政開支主要包括(i)員工成本；(ii)稅項及其他附加費；及(iii)辦公室開支。下表載列於所示年度／期間的行政開支明細。

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
員工成本	116,405	82.1	125,557	82.7	116,783	81.3	51,610	84.1	56,577	84.7
稅項及其他附加費	9,272	6.5	9,860	6.5	10,182	7.1	4,759	7.8	3,270	4.9
辦公室開支	4,681	3.3	3,931	2.6	5,831	4.1	1,750	2.9	2,333	3.5
銀行附加費	1,965	1.4	2,030	1.3	1,891	1.3	432	0.7	555	0.8
專業人士服務開支	2,777	2.0	3,421	2.3	1,690	1.2	591	1.0	438	0.7
折舊及攤銷	1,695	1.2	2,166	1.4	1,345	0.9	1,018	1.7	1,019	1.5
差旅及接待開支	1,674	1.2	966	0.6	214	0.2	48	0.1	64	0.1
上市開支	-	-	-	-	-	-	-	-	482	0.7
其他 ⁽¹⁾	3,347	2.3	3,873	2.6	5,645	3.9	1,157	1.7	2,042	3.1
總計	141,816	100.0	151,804	100.0	143,581	100.0	61,365	100.0	66,780	100.0

(1) 主要包括會議開支。

財務資料

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，行政開支佔收入的百分比分別為15.5%、14.5%、13.2%、14.5%及14.0%。於2018年至2020年，行政開支佔收入的百分比持續減少，主要是由於(i)我們的業務增長令2019年收入大幅增加，而行政開支增速較低；及(ii)2020年中國政府因COVID-19疫情而給予社保減免，導致行政開支減少。

銷售開支

我們的銷售開支主要包括(i)員工成本；及(ii)辦公室開支。下表載列於所示年度／期間的銷售開支明細。

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
員工成本	5,584	92.6	8,692	92.7	8,203	88.9	2,995	82.5	3,815	97.2
辦公室開支	190	3.2	467	5.0	347	3.8	50	1.4	42	1.1
其他 ⁽¹⁾	255	4.2	214	2.3	678	7.3	586	16.1	66	1.7
總計	6,029	100.0	9,373	100.0	9,228	100.0	3,631	100.0	3,923	100.0

(1) 主要包括差旅開支、接待開支及營銷開支。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，銷售開支佔收入的百分比分別為0.7%、0.9%、0.8%、0.9%及0.8%。於往績記錄期，銷售開支佔收入的百分比保持相對穩定。

應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損

我們應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損主要指應收賬款的預期信貸虧損。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損分別為人民幣2.4百萬元、人民幣3.1百萬元、人民幣6.3百萬元、人民幣5.1百萬元及人民幣4.0百萬元。

財務資料

財務收入

我們的財務收入指(i)我們於北京城建集團存放存款的利息收入；及(ii)銀行存款利息收入。下表載列於所示年度／期間的財務收入明細。

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款利息收入	1,991	2,244	2,103	488	3,976
應收關聯方款項利息收入	10,298	11,205	10,373	5,135	2,127
總計	12,289	13,449	12,476	5,623	6,103

財務費用

我們的財務費用包括(i)界定福利責任的利息，即由精算師估值的界定福利退休責任的利息；及(ii)租賃負債的利息。下表載列於所示年度／期間的財務費用明細。

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
界定福利責任的利息	2,205	2,040	2,067	856	903
租賃負債的利息	1,517	439	271	142	146
總計	3,722	2,479	2,338	998	1,049

所得稅開支

於往績記錄期，我們的若干附屬公司獲批准為小型微利企業。符合資格的附屬公司包括北宇停車、北宇餐飲及昌宇供熱，於往績記錄期享有5%、10%或20%的優惠所得稅稅率。根據財稅[2011]58號《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》及公告[2012]12號《關於深入實施西部大開發戰略有關企業所得稅問題的公告》，重慶物業作為設在指定西部地區的鼓勵類產業企業在2018年享有15%的優惠企業所得稅稅率。除上述附屬公司外，我們於中國的附屬公司按企業所得稅法均適用25%的標準企業所得稅稅率。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，我們的實際稅率分別為26.3%、24.6%、24.5%、24.2%及23.3%，乃按相同年度實際稅項開支除以除所得稅前盈利計算。我們於2018年的實際所得稅稅率較高，主要是由於2018年產生若干不可扣稅的開支，導致所得稅開支增加。我們於截至2021年5月31日止五個月的實際稅率相對較低，主要由於所得稅申報所帶來的差異。

董事估計，截至2021年12月31日止年度支付的所得稅將包括截至2020年12月31日的應付所得稅人民幣78.7百萬元。過往期間延遲繳納所得稅主要是由於我們的會計基礎發生了變化。我們歷來以收付實現制確認我們的若干收入、成本及費用，並根據收付實現制會計結果提交納稅申報表。為籌備上市，我們根據國際財務報告準則編製歷史財務資料並採用權責發生制。由收付實現制會計轉為權責發生制會計導致應付稅項餘額增加，並重新計算對歷史期間所得稅開支的影響。經諮詢相關稅務機關，我們將相關調整項目計入截至2020年12月31日止年度的所得稅申報表，截至2021年5月31日，該等應付稅項已全額結清。截至2021年5月31日止五個月，我們已繳納所得稅人民幣79.3百萬元。

根據《關於稅務檢查期間補正申報補繳稅款是否影響偷稅行為定性有關問題的批覆》(稅總函[2013]196號)，納稅人在稽查局進行稅務檢查前主動補正申報補繳稅款，並且稅務機關沒有證據證明納稅人具有偷稅主觀故意的，不按偷稅處理。根據上述規

定，鑒於我們在稅務檢查前已作出補正申報並足額繳納相關稅款，我們認為且我們的中國法律顧問同意，我們因上述延遲繳納所得稅被視為偷稅而遭受行政處罰的風險微乎其微。

城建集團已承諾承擔上述稅務機關規定的延遲繳納所得稅的所有付款義務，包括罰款和任何其他費用，以及由此產生的任何經濟損失（如有）。因此，董事認為上述延遲繳納所得稅不會對我們的財務狀況產生不利影響。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已履行所有稅項義務且並無任何未決的稅務糾紛。

其他全面收入

我們的其他全面收入包括(i)重新計量界定福利責任；(ii)與重新計量界定福利責任有關的所得稅；(iii)以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資－公允價值儲備變動淨額；及(iv)與以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資－公允價值儲備變動淨額有關的所得稅。

經營業績

截至2021年5月31日止五個月與截至2020年5月31日止五個月比較

收入

我們的收入由截至2020年5月31日止五個月的人民幣424.2百萬元增加12.8%至截至2021年5月31日止五個月的人民幣478.5百萬元，反映我們所有服務線的收入均增加。

物業管理服務

物業管理服務所得收入由截至2020年5月31日止五個月的人民幣279.3百萬元增加10.6%至截至2021年5月31日止五個月的人民幣309.0百萬元，主要由於我們的在管建築面積有所增加。我們截至2021年5月31日止五個月的在管建築面積增加，而截至2021年5月31日為30.5百萬平方米。

非業主增值服務

非業主增值服務所得收入由截至2020年5月31日止五個月的人民幣37.8百萬元增加40.2%至截至2021年5月31日止五個月的人民幣53.0百萬元，主要因為截至2020年5月31日止五個月受COVID-19疫情影響及政府對公眾活動的限制，令我們錄得案場及樣板間管理和交付前支持服務，以及租戶招攬及管理服務的所得收入相對較少。

社區增值服務

社區增值服務所得收入由截至2020年5月31日止五個月的人民幣107.1百萬元增加8.7%至截至2021年5月31日止五個月的人民幣116.5百萬元，主要由於餐飲服務收入增加，因為我們截至2020年5月31日止五個月受COVID-19疫情影響及政府對公眾活動的限制而錄得餐飲服務收入減少。

營業成本

我們的營業成本由截至2020年5月31日止五個月的人民幣314.8百萬元增加14.6%至截至2021年5月31日止五個月的人民幣360.9百萬元，與我們同期的收入增幅相符。截至2021年5月31日止五個月的營業成本上升，主要由於我們於2021年不再獲得中國政府於2020年為因應COVID-19疫情而授出的社保減免。

毛利及毛利率

由於上文所述，我們的毛利由截至2020年5月31日止五個月的人民幣109.4百萬元增加7.4%至截至2021年5月31日止五個月的人民幣117.6百萬元。我們的毛利率由截至2020年5月31日止五個月的25.8%下降至截至2021年5月31日止五個月的24.6%，主要反映物業管理服務毛利率下降。

物業管理服務

物業管理服務的毛利維持相對穩定，截至2020年及2021年5月31日止五個月分別為人民幣76.4百萬元及人民幣77.5百萬元。物業管理服務的毛利率由截至2020年5月31日止五個月的27.4%下降至截至2021年5月31日止五個月的25.1%，主要由於截至2021年5月31日止五個月的營業成本上升。截至2020年5月31日止五個月，我們享有中國政府因應COVID-19疫情而授出的社保減免，而截至2021年5月31日止五個月則並無獲得有關減免，導致截至2021年5月31日止五個月我們的營業成本上升。

非業主增值服務

非業主增值服務的毛利由截至2020年5月31日止五個月的人民幣13.2百萬元增加43.0%至截至2021年5月31日止五個月的人民幣18.9百萬元。非業主增值服務的毛利率維持相對穩定，截至2020年及2021年5月31日止五個月分別為35.0%及35.7%。

社區增值服務

社區增值服務的毛利由截至2020年5月31日止五個月的人民幣19.8百萬元增加6.9%至截至2021年5月31日止五個月的人民幣21.2百萬元。社區增值服務的毛利率維持相對穩定，截至2020年及2021年5月31日止五個月分別為18.5%及18.2%。

其他收入

我們的其他收入由截至2020年5月31日止五個月的人民幣4.7百萬元減少55.0%至截至2021年5月31日止五個月的人民幣2.1百萬元，主要由於我們將若干投資物業轉讓予住總集團導致投資物業的公允價值收益減少。有關該項轉讓的詳情，請參閱「歷史、發展及公司架構－重組」。

行政開支

我們的行政開支由截至2020年5月31日止五個月的人民幣61.4百萬元增加8.8%至截至2021年5月31日止五個月的人民幣66.8百萬元。我們於截至2020年5月31日止五個月享有中國政府於2020年因應COVID-19疫情而授出的社保減免，而截至2021年5月31日止五個月則並無有關減免，故導致截至2021年5月31日止五個月的行政員工成本上升。

銷售開支

截至2020年及2021年5月31日止五個月，我們的銷售開支保持相對穩定，分別為人民幣3.6百萬元及人民幣3.9百萬元。

應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損

我們應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損由截至2020年5月31日止五個月的人民幣5.1百萬元減少20.3%至截至2021年5月31日止五個月的人民幣4.0百萬元，主要由於我們於截至2021年5月31日止五個月對賬齡相對較長的應收賬款進行結算。

財務收入

我們的財務收入由截至2020年5月31日止五個月的人民幣5.6百萬元增加8.5%至截至2021年5月31日止五個月的人民幣6.1百萬元，主要由於銀行存款利息收入增加；惟部分被應收關聯方款項利息收入減少所抵銷。

財務費用

我們的財務費用保持相對穩定，截至2020年及2021年5月31日止五個月分別為人民幣1.0百萬元及人民幣1.0百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支保持相對穩定，截至2020年及2021年5月31日止五個月分別為人民幣11.8百萬元及人民幣11.7百萬元。我們的實際稅率由截至2020年5月31日止五個月的24.2%下降至23.3%，主要由於所得稅申報導致的差異。

期內盈利

由於上文所述，我們的期內盈利由截至2020年5月31日止五個月的人民幣36.9百萬元增加3.9%至截至2021年5月31日止五個月的人民幣38.4百萬元。

其他全面收入

我們的其他全面收入由截至2020年5月31日止五個月的人民幣0.1百萬元增加至截至2021年5月31日止五個月的人民幣0.8百萬元，主要由於我們以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資－公允價值儲備變動淨額由截至2020年5月31日止五個月的人民幣0.1百萬元增加至截至2021年5月31日止五個月的人民幣0.6百萬元。

截至2020年12月31日止年度與截至2019年12月31日止年度比較

收入

我們的收入由截至2019年12月31日止年度的人民幣1,045.4百萬元增加4.3%至截至2020年12月31日止年度的人民幣1,090.6百萬元，主要反映我們物業管理服務及社區增值服務的收入增加。

物業管理服務

物業管理服務所得收入由截至2019年12月31日止年度的人民幣681.3百萬元增加7.6%至截至2020年12月31日止年度的人民幣733.0百萬元，主要由於(i)在管建築面積由截至2019年12月31日的28.7百萬平方米增加至截至2020年12月31日的29.1百萬平方米；及(ii)住宅物業的平均物業管理費率由截至2019年12月31日止年度的每月每平方米人民幣2.2元增加至截至2020年12月31日止年度的每月每平方米人民幣2.4元。

非業主增值服務

非業主增值服務所得收入由截至2019年12月31日止年度的人民幣131.8百萬元減少14.7%至截至2020年12月31日止年度的人民幣112.4百萬元，主要由於相關物業開發商於2020年落成或交付的物業較少，導致案場及樣板間管理和交付前支持服務收入減少。

社區增值服務

社區增值服務所得收入由截至2019年12月31日止年度的人民幣232.4百萬元增加5.5%至截至2020年12月31日止年度的人民幣245.1百萬元，主要由於我們於2020年管理三間新食堂，以致餐飲服務收入增加。

營業成本

我們的營業成本由截至2019年12月31日止年度的人民幣838.3百萬元增加3.1%至截至2020年12月31日止年度的人民幣864.1百萬元，與我們同期的收入增幅相符。該增幅部分被2020年中國政府因COVID-19疫情而給予社保減免，導致員工成本減少所抵銷。

毛利及毛利率

由於上文所述，我們的毛利由截至2019年12月31日止年度的人民幣207.2百萬元增加9.3%至截至2020年12月31日止年度的人民幣226.5百萬元。我們的毛利率由截至2019年12月31日止年度的19.8%上升至截至2020年12月31日止年度的20.8%，反映物業管理服務及非業主增值服務的毛利率有所上升。

物業管理服務

物業管理服務的毛利由截至2019年12月31日止年度的人民幣125.5百萬元增加18.4%至截至2020年12月31日止年度的人民幣148.6百萬元。物業管理服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的18.4%上升至截至2020年12月31日止年度的20.3%，主要由於2020年中國政府因COVID-19疫情而給予社保減免，導致員工成本減少，而物業管理服務所得收入持續增加。

非業主增值服務

非業主增值服務的毛利由截至2019年12月31日止年度的人民幣45.2百萬元減少14.6%至截至2020年12月31日止年度的人民幣38.6百萬元。截至2019年及2020年12月31日止年度，非業主增值服務的毛利率保持穩定，均為34.3%。

社區增值服務

社區增值服務的毛利由截至2019年12月31日止年度的人民幣36.4百萬元增加7.9%至截至2020年12月31日止年度的人民幣39.3百萬元。社區增值服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的15.7%上升至截至2020年12月31日止年度的16.0%，主要由於(i)我們於2020年管理三間新食堂，從而使餐飲服務的收入增加；及(ii)於2020年中國政府因COVID-19疫情而給予社保減免，導致員工成本減少。

其他收入

截至2019年及2020年12月31日止年度，我們的其他收入保持相對穩定，分別為人民幣13.9百萬元及人民幣13.6百萬元。

行政開支

我們的行政開支由截至2019年12月31日止年度的人民幣151.8百萬元減少5.4%至截至2020年12月31日止年度的人民幣143.6百萬元，主要由於2020年中國政府因COVID-19疫情而給予社保減免，導致員工成本減少。

銷售開支

截至2019年及2020年12月31日止年度，我們的銷售開支保持相對穩定，分別為人民幣9.4百萬元及人民幣9.2百萬元。

應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損

我們應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損由截至2019年12月31日止年度的人民幣3.1百萬元大幅增加至截至2020年12月31日止年度的人民幣6.3百萬元，主要由於相應期間我們應收獨立第三方的賬款增加。

財務收入

我們的財務收入由截至2019年12月31日止年度的人民幣13.4百萬元減少7.2%至截至2020年12月31日止年度的人民幣12.5百萬元，主要由於應收關聯方款項利息收入減少，因為部分存款已於2020年匯予我們。

財務費用

我們的財務費用保持相對穩定，截至2019年及2020年12月31日止年度分別為人民幣2.5百萬元及人民幣2.3百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2019年12月31日止年度的人民幣16.7百萬元增加33.9%至截至2020年12月31日止年度的人民幣22.3百萬元，反映我們業務增長導致除稅前盈利增加。我們的實際稅率保持相對穩定，截至2019年及2020年12月31日止年度分別為24.6%及24.5%。

年內盈利

由於上文所述，我們的年內盈利由截至2019年12月31日止年度的人民幣51.1百萬元增加34.5%至截至2020年12月31日止年度的人民幣68.8百萬元。

其他全面收入

我們的其他全面收入由截至2019年12月31日止年度的人民幣5.4百萬元減少83.1%至截至2020年12月31日止年度的人民幣0.9百萬元，主要由於我們以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資－公允價值儲備變動淨額由截至2019年12月31日止年度的人民幣7.2百萬元變為截至2020年12月31日止年度的人民幣-1.2百萬元；部分被下列因素所抵銷(i)我們的界定福利責任重新計量由截至2019年12月31日止年度的零變為截至2020年12月31日止年度的人民幣2.4百萬元；及(ii)我們與以公允價值計

量且其變動計入其他全面收入的權益投資－公允價值儲備變動淨額有關的所得稅由截至2019年12月31日止年度的人民幣-1.8百萬元變為截至2020年12月31日止年度的人民幣0.3百萬元。所有該等波動反映由精算師計量的各公允價值變動。由於從2018年12月31日至2019年12月31日，福利撥備並無變動、參與者並無顯著變動以及離職後福利貼現率並無變動，截至2019年12月31日止年度，於其他全面收入確認的界定福利責任的重新計量金額為零。

截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度比較

收入

我們的收入由截至2018年12月31日止年度的人民幣917.9百萬元增加13.9%至截至2019年12月31日止年度的人民幣1,045.4百萬元，主要反映我們物業管理服務及非業主增值服務的收入增加。

物業管理服務

物業管理服務的收入由截至2018年12月31日止年度的人民幣560.1百萬元增加21.6%至截至2019年12月31日止年度的人民幣681.3百萬元，主要由於在管建築面積由截至2018年12月31日的25.8百萬平方米增加至截至2019年12月31日的28.7百萬平方米。

非業主增值服務

非業主增值服務的收入由截至2018年12月31日止年度的人民幣114.5百萬元增加15.1%至截至2019年12月31日止年度的人民幣131.8百萬元，主要由於(i)相關物業開發商於2019年交付的項目數目增加，導致案場及樣板間管理和交付前支持服務收入增加；及(ii)我們於2019年積極開發租戶招攬及管理服務業務，從而使該等業務規模增加所致。

社區增值服務

社區增值服務的收入由截至2018年12月31日止年度的人民幣243.3百萬元減少4.5%至截至2019年12月31日止年度的人民幣232.4百萬元，主要由於住總集團根據北京的政府政策於2019年及2020年分別將其由我們負責管理租賃服務的三項及八項非經營資產(如公共住房物業)移交予一家指定政府機構，導致物業租賃服務收入減少。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們於轉讓前分別自該等公共住房物業產生收入人民幣9.1百萬元、人民幣5.2百萬元及人民幣3.2百萬元。

營業成本

我們的營業成本由截至2018年12月31日止年度的人民幣726.6百萬元增加15.4%至截至2019年12月31日止年度的人民幣838.3百萬元，主要由於2019年我們的員工薪酬增加，導致員工成本增加。

毛利及毛利率

由於上文所述，我們的毛利由截至2018年12月31日止年度的人民幣191.3百萬元增加8.3%至截至2019年12月31日止年度的人民幣207.2百萬元。我們的毛利率由截至2018年12月31日止年度的20.8%下降至截至2019年12月31日止年度的19.8%，主要由於非業主增值服務的毛利率下降。

物業管理服務

物業管理服務的毛利由截至2018年12月31日止年度的人民幣103.9百萬元增加20.9%至截至2019年12月31日止年度的人民幣125.5百萬元。物業管理服務的毛利率維持相對穩定，截至2018年及2019年12月31日止年度分別為18.6%及18.4%。

非業主增值服務

非業主增值服務的毛利由截至2018年12月31日止年度的人民幣41.9百萬元增加7.9%至截至2019年12月31日止年度的人民幣45.2百萬元。非業主增值服務的毛利率由截至2018年12月31日止年度的36.6%下降至截至2019年12月31日止年度的34.3%，主要由於景觀工程服務的收入減少，但非業主增值服務的固定成本（如員工成本）於2019年維持穩定。

社區增值服務

社區增值服務的毛利由截至2018年12月31日止年度的人民幣45.5百萬元減少19.9%至截至2019年12月31日止年度的人民幣36.4百萬元。社區增值服務的毛利率由截至2018年12月31日止年度的18.7%下降至截至2019年12月31日止年度的15.7%，主要由於我們用於物業租賃服務的總面積於2019年減少導致物業租賃服務的收入減少，因為住總集團根據北京的政府政策於2019年及2020年將其由我們用於物業租賃服務的若干非經營資產（如公共住房物業）移交予一家政府機構，但物業租賃服務的固定成本（如員工成本）於2019年維持穩定。

其他收入

我們的其他收入由截至2018年12月31日止年度的人民幣6.6百萬元大幅增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣13.9百萬元，主要由於(i)我們投資的一項房地產物業的公允價值增加導致的投資物業公允價值收益增加；及(ii)2019年實施《關於明確生活性服務業增值稅加計抵減政策的公告》導致增值稅進項稅額加計抵減有所增加。

行政開支

我們的行政開支由截至2018年12月31日止年度的人民幣141.8百萬元增加7.0%至截至2019年12月31日止年度的人民幣151.8百萬元，主要由於2019年的員工薪酬增加令員工成本增加。

銷售開支

我們的銷售開支由截至2018年12月31日止年度的人民幣6.0百萬元大幅增加55.5%至截至2019年12月31日止年度的人民幣9.4百萬元，主要由於2019年的員工薪酬增加所致。

應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損

我們應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損由截至2018年12月31日止年度的人民幣2.4百萬元增加28.6%至截至2019年12月31日止年度的人民幣3.1百萬元，主要由於我們的收入增長導致相應期間應收賬款增加，反映我們的業務增長。

財務收入

我們的財務收入由截至2018年12月31日止年度的人民幣12.3百萬元增加9.4%至截至2019年12月31日止年度的人民幣13.4百萬元，主要由於有關期間我們存放北京城建集團的存款增加導致於關聯方存款利息收入增加。

財務費用

我們的財務費用由截至2018年12月31日止年度的人民幣3.7百萬元減少33.4%至截至2019年12月31日止年度的人民幣2.5百萬元，主要由於若干物業租賃期限屆滿導致租賃負債利息減少。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2018年12月31日止年度的人民幣14.8百萬元增加12.5%至截至2019年12月31日止年度的人民幣16.7百萬元，反映除稅前盈利因我們的業務增長而增加。我們的實際稅率由截至2018年12月31日止年度的26.3%下降至截至2019年12月31日止年度的24.6%，主要由於我們於2018年產生若干不可扣稅開支，導致所得稅開支增加，而我們於2019年並無產生該等不可扣稅開支。

年內盈利

由於上文所述，我們的年內盈利由截至2018年12月31日止年度的人民幣41.4百萬元增加23.5%至截至2019年12月31日止年度的人民幣51.1百萬元。

其他全面收入

我們的其他全面收入由截至2018年12月31日止年度的人民幣-5.3百萬元變為截至2019年12月31日止年度的人民幣5.4百萬元，主要由於(i)我們以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資－公允價值儲備變動淨額由截至2018年12月31日止年度的人民幣-0.6百萬元變為截至2019年12月31日止年度的人民幣7.2百萬元；及(ii)我們截至2019年12月31日止年度並無錄得界定福利責任重新計量而於截至2018年12月31日止年度錄得界定福利責任重新計量人民幣-6.4百萬元。所有該等波動反映由精算師計量的各公允價值變動。

財務資料

綜合財務狀況表若干項目的說明

下表載列截至所示日期我們的綜合財務狀況表的若干組成部分：

	截至12月31日			截至5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
投資物業	260,310	271,360	103,580	103,970
物業、廠房及設備	39,435	30,342	24,974	24,862
無形資產	1,841	2,956	3,133	2,939
其他金融資產	42,919	95,597	94,410	94,990
遞延稅項資產	26,683	27,146	28,318	29,752
	<u>371,188</u>	<u>427,401</u>	<u>254,415</u>	<u>256,513</u>
流動資產				
存貨	736	1,037	6,924	7,249
預付款項、應收賬款及 其他應收款項	697,564	804,546	568,932	378,339
受限制現金	42,106	42,230	4,916	4,233
現金及現金等價物	335,611	293,648	747,044	879,471
	<u>1,076,017</u>	<u>1,141,461</u>	<u>1,327,816</u>	<u>1,269,292</u>
流動負債				
應付賬款及其他應付款項	605,114	659,829	743,067	798,643
合同負債	201,605	224,587	248,617	160,314
租賃負債	12,763	5,389	3,167	3,802
即期稅項	61,743	68,220	78,718	12,633
	<u>881,225</u>	<u>958,025</u>	<u>1,073,569</u>	<u>975,392</u>
流動資產淨值	<u>194,792</u>	<u>183,436</u>	<u>254,247</u>	<u>293,900</u>
資產總值減流動負債	<u>565,980</u>	<u>610,837</u>	<u>508,662</u>	<u>550,413</u>
非流動負債				
租賃負債	4,575	999	2,469	3,315
遞延稅項負債	55,802	59,664	32,622	32,804
界定福利責任	59,661	60,486	59,449	61,030
	<u>120,038</u>	<u>121,149</u>	<u>94,540</u>	<u>97,149</u>
資產淨值	<u>445,942</u>	<u>489,688</u>	<u>414,122</u>	<u>453,264</u>

投資物業

我們的投資物業主要指我們的房地產物業投資。於往績記錄期，我們投資物業的公允價值由獨立第三方估值師每年進行評估。詳情請參閱「附錄三－物業估值報告」。我們投資物業的賬面值保持相對穩定，截至2018年及2019年12月31日分別為人民幣260.3百萬元及人民幣271.4百萬元。我們投資物業的賬面值由截至2019年12月31日的人民幣271.4百萬元減少至截至2020年12月31日的人民幣103.6百萬元，主要由於我們就重組於2020年向住總集團轉讓賬面值為人民幣175.1百萬元的若干物業。我們投資物業的賬面值保持相對穩定，截至2021年5月31日為人民幣104.0百萬元，而截至2020年12月31日則為人民幣103.6百萬元。

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括(i)樓宇；(ii)我們租賃作自用的其他房地產物業；及(iii)辦公室及其他設備。我們物業、廠房及設備的賬面值由截至2018年12月31日的人民幣39.4百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣30.3百萬元，並進一步減少至截至2020年12月31日的人民幣25.0百萬元，主要由於我們物業、廠房及設備的折舊。我們物業、廠房及設備的賬面值保持相對穩定，截至2021年5月31日為人民幣24.9百萬元，而截至2020年12月31日則為人民幣25.0百萬元。

其他金融資產

我們的其他金融資產與我們的非上市權益投資有關。於往績記錄期，非上市權益投資主要指於北京金第房地產開發有限責任公司（「金第房地產」）的權益投資。我們持有金第房地產9.09%股權。於2019年，我們進一步向金第房地產注資人民幣45.5百萬元，與其於金第房地產持有的總股本權益比例成正比。截至2021年5月31日，我們的其他金融資產為人民幣95.0百萬元。

我們將我們以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資指定為持作戰略用途的投資。我們於往績記錄期概無就該等投資收取股息。

就本集團獲分類至第三層級公允價值計量的金融資產估值而言，董事已根據所獲得的專業意見採用以下程序：(i)審閱相關權益投資的條款；(ii)委聘獨立估值師，提供必要的財務及非財務資料，以使估值師能夠進行估值程序，並就相關假設與估值師進

行討論，且結合管理層的評估及估計考慮有關資料；及(iii)審閱估值師編製的估值報告。根據上述程序，董事認為，我們獲分類至第三層級公允價值計量的金融資產估值屬公平合理，我們的財務報表亦已獲妥為編製。

有關金融資產公允價值計量（特別是公允價值層級）、估值技術及主要輸入數據（包括重大不可觀察輸入數據及不可觀察輸入數據與公允價值之間的關係）的詳情於招股章程附錄一所載會計師報告附註24披露。申報會計師已根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報委聘準則第200號投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告（「香港投資通函呈報準則第200號」）執行工作，以對本招股章程附錄一所載於往績記錄期本集團的整體歷史財務資料發表意見。

獨家保薦人已就第三層級金融資產估值進行以下盡職審查：(i)與本公司進行討論，以了解其有關第三層級金融資產估值的政策及程序以及本公司所採用的估值模型；(ii)審閱本公司所提供估值的相關文件及資料；(iii)與申報會計師進行討論，以了解其就申報本公司歷史財務資料整體而言的有關估值所進行的工作；及(iv)取得及審閱由獨立估值師編製的估值報告，當中載有（其中包括）相關估值的方法、基準及假設。根據上述載列所進行的盡職審查，獨家保薦人認為，獲分類至第三層級公允價值計量的金融資產估值屬公平合理。

遞延稅項資產

倘管理層認為日後有足夠應課稅盈利用以抵銷可使用暫時差額或稅項虧損，則確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有異。我們的遞延稅項資產主要與我們的減值虧損撥備及界定福利退休責任有關。於往績記錄期，我們的遞延稅項資產持續增加，主要由於應收賬款的預期信貸虧損增加。截至2021年5月31日，我們的遞延稅項資產為人民幣29.8百萬元。

財務資料

存貨

我們的存貨包括(i)原材料；(ii)低值消耗品；及(iii)待售停車位。我們存貨的賬面值保持相對穩定，截至2018年及2019年12月31日分別為人民幣0.7百萬元及人民幣1.0百萬元，由截至2019年12月31日的人民幣1.0百萬元大幅增加至截至2020年12月31日的人民幣6.9百萬元，並進一步增加至截至2021年5月31日的人民幣7.2百萬元，主要因為我們錄得與我們向業主出售我們在管住宅物業的物業開發商的車位有關的待售停車位。下表載列往績記錄期我們的存貨明細：

	截至12月31日			截至5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
原材料	310	742	282	715
低值消耗品	426	295	175	67
待售停車位	—	—	6,467	6,467
總計	<u>736</u>	<u>1,037</u>	<u>6,924</u>	<u>7,249</u>

預付款項、應收賬款及其他應收款項

應收賬款

於往績記錄期，我們的應收賬款主要產生自三條服務線。下表載列截至所示日期的應收賬款明細：

	截至12月31日			截至5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收賬款				
— 關聯方	105,022	164,300	93,078	84,586
— 第三方	170,724	217,714	239,567	274,298
小計	275,746	382,014	332,645	358,884
減：應收賬款撥備	(42,697)	(45,471)	(51,885)	(55,937)
總計	<u>233,049</u>	<u>336,543</u>	<u>280,760</u>	<u>302,947</u>

財務資料

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，扣減應收賬款撥備前的應收賬款分別為人民幣275.7百萬元、人民幣382.0百萬元、人民幣332.6百萬元及人民幣358.9百萬元。應收賬款由截至2018年12月31日的人民幣275.7百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣382.0百萬元，主要是由於我們的業務擴張使收入及業務規模增加所致。應收賬款由截至2019年12月31日的人民幣382.0百萬元減少至截至2020年12月31日的人民幣332.6百萬元，主要是由於應收關聯方賬款因2020年的相關結算而有所減少。我們的應收賬款由截至2020年12月31日的人民幣332.6百萬元增加至截至2021年5月31日的人民幣358.9百萬元，主要是由於我們的業務擴張使收入及業務規模增加所致。

下表載列截至所示日期基於到期日期的應收賬款賬齡分析：

	截至12月31日			截至5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	186,030	277,642	221,258	245,269
1至2年	27,595	36,611	33,657	29,412
2至3年	10,511	13,900	15,073	14,934
3至4年	4,510	4,410	6,326	8,206
4至5年	2,857	1,956	2,422	3,102
5年以上	1,546	2,024	2,024	2,024
應收賬款總額	233,049	336,543	280,760	302,947

我們根據相關服務協議收取收入，業主須於我們提供服務後付款。一般而言，我們主要以信用方式訂立應收賬款的貿易條款，信用期一般為90日。我們致力對未收回的應收款項維持嚴格控制，管理層定期審閱逾期結欠。應收賬款及合同資產的虧損撥備一直按相當於全期預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損使用基於本集團歷史信貸虧損經驗的撥備矩陣估計，根據債務人的特定因素進行調整，並於報告日期評估當前及預測的總體經濟情況。金融資產、租賃應收款項或合同資產的賬面總值被（部分或全部）撇銷，直至實際無收回的可能性。有關我們應收賬款及信貸風險披露減值政策的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註2(i)及24(a)。我們評估債務人的信用度，並按會計政策就預期信貸虧損計提撥備。我們亦加強力度密切監察付款進度及催收逾期賬款，如定期向客戶發送提醒及收款函件。由於我們的努力，截至2021年8月31日，我們隨後收取人民幣105.1百萬元的

財務資料

結清金額，佔截至2021年5月31日應收賬款的29.3%。此外，於往績記錄期內我們客戶與我們之間擁有良好往績記錄並持續定期支付款項。基於上文所載因素，董事認為且獨家保薦人同意，我們截至2021年5月31日的應收賬款未償還結餘不存在重大可收回性問題，及我們已為截至2021年5月31日的應收賬款計提充足撥備。

下表載列於所示期間應收賬款的平均周轉日數：

	截至12月31日止年度			截至5月31日 止五個月
	2018年	2019年	2020年	2021年
平均應收賬款周轉日數				
— 整體 ⁽¹⁾	108	115	120	109
— 關聯方 ⁽²⁾	258	246	254	166
— 獨立第三方 ⁽³⁾	79	84	92	98

附註：

- (1) 整體應收賬款周轉日數為應收賬款期初及期末平均結餘除以該年度／期間的總收入再乘以該年度／期間日數。
- (2) 關聯方應收賬款周轉日數為關聯方應佔應收賬款期初及期末平均結餘除以該年度／期間關聯方應佔我們收入再乘以該年度／期間日數。
- (3) 獨立第三方應收賬款周轉日數為第三方應佔應收賬款期初及期末平均結餘除以該年度／期間第三方應佔我們收入再乘以該年度／期間日數。

我們的應收賬款周轉日數由2018年至2019年有所增加主要反映業務增長令應收賬款金額增加。我們的應收賬款周轉日數由2019年至2020年有所增加主要是由於2020年上半年的COVID-19疫情導致向業主收取物業管理費緩慢。我們的應收賬款周轉日數由2020年至截至2021年5月31日止五個月有所減少主要反映我們加強收款工作，尤其是涉及關聯方的應收賬款。

於往績記錄期，我們的關聯方應收賬款周轉日數長於獨立第三方應收賬款周轉日數，主要因為考慮到我們與關聯方的長期密切業務關係及其穩健的財務狀況及信用記錄，我們認為關聯方的信貸風險較低，因此我們向關聯方提供更長的結算期。於往績記錄期，我們在收回關聯方應收賬款方面並無面臨任何困難。

我們一直致力結清關聯方應收賬款，以縮窄關聯方與獨立第三方的平均應收賬款周轉日數之間的差距。我們制定並實施的措施包括(i)更頻繁地通過致電和短信等多種渠道發送提醒；(ii)指定相關人員密切監控關聯方應收款項的收回情況；及(iii)主動與關聯方溝通以結清長期未收回的應收賬款，定期向關聯方發出發票和對賬單並及時溝通逾期或臨近付款日的應收賬款情況。我們已與關聯方達成具體結算方案，確保關聯方結欠的大部分應收賬款會於上市前結清。我們預期通過我們的不斷努力，未來幾年關聯方的平均應收賬款周轉日數將縮短，而收款情況將更為理想。因此，我們的應收關聯方賬款周轉日數由截至2020年12月31日止年度的254天減少至截至2021年5月31日止五個月的166天。

財務資料

其他應收款項

我們的其他應收款項主要包括應收關聯方款項，包括(i)計息應收款項；(ii)應收利息；及(iii)其他應收關聯方款項。該等應收款項屬非貿易性質且預期將於上市前清償。截至2018年、2019年及2020年12月31日，除應收北京城建集團款項分別人民幣378.2百萬元、人民幣403.1百萬元及人民幣220.0百萬元按1.15%至4.50%計息外，其他應收關聯方款項為無抵押及不計息。截至2021年5月31日，我們的所有其他應收關聯方款項為無抵押及不計息。下表載列截至所示日期的其他應收款項明細：

	截至12月31日			截至5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項	418,552	414,998	224,128	2,258
應收股息	1,550	1,550	1,594	1,594
按金	3,497	3,352	2,831	2,128
應收利息	-	-	-	2,654
其他應收款項	3,027	3,533	5,674	4,766
小計	426,626	423,433	234,227	13,400
減：其他應收款項撥備	(1,033)	(1,186)	(1,073)	(1,073)
總計	425,593	422,247	233,154	12,327

我們的其他應收款項保持相對穩定，截至2018年及2019年12月31日分別為人民幣426.6百萬元及人民幣423.4百萬元。我們的其他應收款項由截至2019年12月31日的人民幣423.4百萬元大幅減少至截至2020年12月31日的人民幣234.2百萬元，主要由於我們與關聯方結算導致應收關聯方款項減少。我們的其他應收款項由截至2020年12月31日的人民幣234.2百萬元減少至截至2021年5月31日的人民幣13.4百萬元，主要是由於與北京城建集團結算計息應收款項所致。

財務資料

預付款項

我們的預付款項主要與(i)我們就提供供熱服務而預付的燃氣費；及(ii)就購買停車位而向物業開發商預付款項有關。下表載列截至所示日期我們的預付款項明細：

	截至12月31日			截至5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項				
— 關聯方	—	82	19,335	19,288
— 第三方	36,224	40,990	31,746	39,042
待抵扣增值稅進項稅額	2,698	4,684	3,937	4,735
總計	38,922	45,756	55,018	63,065

我們的預付款項由截至2018年12月31日的人民幣38.9百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣45.8百萬元，主要由於2019年預付的燃氣費有所增加。我們的預付款項由截至2019年12月31日的人民幣45.8百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣55.0百萬元，主要由於我們計劃於2020年積極發展有關業務，故向物業開發商（為我們的關聯方）購買車位的預付款項增加。我們的預付款項由截至2020年12月31日的人民幣55.0百萬元增加至截至2021年5月31日的人民幣63.1百萬元，主要是由於預付燃氣費增加令對第三方的預付款項增加所致。

受限制現金

截至2018年及2019年12月31日，我們的受限制現金主要指一名第三方存入用作向我們購買若干供熱相關資產的現金。我們的受限制現金保持穩定，截至2018年及2019年12月31日分別為人民幣42.1百萬元及人民幣42.2百萬元。截至2020年12月31日及2021年5月31日，我們的受限制現金主要指作為與業主聯合賬戶存入銀行的現金，包括(i)我們自根據酬金制項目收取的物業管理費。當我們訂約根據酬金制管理物業時，我們本質上擔任業主代理。我們的受限制現金由截至2019年12月31日的人民幣42.2百萬元減少至截至2020年12月31日的人民幣4.9百萬元，主要由於2020年1月受限制現金匯款人民幣41.0百萬元。我們的受限制現金保持相對穩定，截至2021年5月31日為人民幣4.2百萬元，而截至2020年12月31日為人民幣4.9百萬元。

財務資料

現金及現金等價物

我們的現金及現金等價物主要指我們存於銀行賬戶的現金。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣335.6百萬元、人民幣293.6百萬元、人民幣747.0百萬元及人民幣879.5百萬元。我們的現金及現金等價物以人民幣計值並於整個往績記錄期按介乎0.3%至4.0%的年利率計息。

應付賬款及其他應付款項

應付賬款

我們的應付賬款主要與就採購應付供應商的付款有關。於往績記錄期，我們的供應商一般授予我們90日的信用期。下表載列截至所示日期基於發票日期的應付賬款賬齡分析及於所示年度的應付賬款周轉日數。

	截至12月31日			截至5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	69,567	117,891	131,319	135,096
1至2年	22,997	3,254	5,635	5,720
2至3年	16,761	11,680	1,574	595
3年以上	8,923	18,025	25,323	23,563
總計	118,248	150,850	163,851	164,974
平均應付賬款 周轉日數 ⁽¹⁾	49	59	66	69

附註：

- (1) 各年度／期間平均應付賬款周轉日數等於該年度／期間應付賬款期初及期末平均結餘除以該年度的營業成本再乘以該年度／期間日數。

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，我們的應付賬款分別為人民幣118.2百萬元、人民幣150.9百萬元、人民幣163.9百萬元及人民幣165.0百萬元，反映截至該等日期的採購水平及應付供應商款項。截至2021年8月31日，我們截至2021年5月31日的應付賬款中的人民幣69.2百萬元或41.9%其後已結清。於往績記錄期，我們的應付賬款周轉日數持續增加，主要由於我們的議價能力持續增強令供應商授予我們更長的信用期。

財務資料

其他應付款項

我們的其他應付款項及應計費用主要包括(i)應付房屋維修基金，主要關於住總集團向北宇物業轉讓若干住宅物業的物業管理服務有關來自住總集團的房屋維修基金；(ii)保證金，主要指從業主及住戶收取物業管理及翻新保證金；及(iii)代表業主的收款，主要與代表公用事業公司向居民收取的公用事業費用以及代表業主收取公眾設施的運營收入相關。下表載列截至所示日期其他應付款項明細。

	截至12月31日			截至5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關聯方款項	16,499	13,331	95,307	77,869
應計工資及其他福利	12,866	19,323	19,803	32,123
其他應付稅項及收費	20,742	25,438	25,796	11,275
保證金	102,038	111,850	71,129	72,201
應付業主款項	15,313	14,403	14,378	14,193
代業主及租戶收款	22,373	41,263	50,692	67,592
應付房屋維修基金	259,886	241,954	235,105	229,297
應付物業開發商款項	13,812	13,812	13,812	13,814
代地方政府收款	–	–	–	67,344
其他應付款項及應計費用	23,337	27,605	53,194	47,961
總計	486,866	508,979	579,216	633,669

我們的其他應付款項由截至2018年12月31日的人民幣486.9百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣509.0百萬元，主要由於員工薪酬增加導致應計工資及其他福利增加。我們的其他應付款項由截至2019年12月31日的人民幣509.0百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣579.2百萬元，主要由於應付關聯方款項增加。自2020年起，我們代表城建集團的同系附屬公司就其所提供的翻新服務向一名租戶收取翻新費用，導致應付關聯方款項由截至2019年12月31日的人民幣13.3百萬元大幅增至截至2020年12月31日的人民幣95.3百萬元。

我們的其他應付款項由截至2020年12月31日的人民幣579.2百萬元增加至截至2021年5月31日的人民幣633.7百萬元，主要由於截至2021年5月31日我們錄得代地方政府收款。代地方政府收款指向購買公共住房設施的個人收取的款項，有關款項其後會支付給北京市住房公積金管理中心。根據國家現行的公共住房設施改革政策，允許個人以一定價格向國家購買住宅物業，住總集團（作為以信託形式為國家持有的國有住房物業的法定業主）委託我們按照《北京市進一步深化城鎮住房制度改革加快住房建設實施方案》及《關於2003年向職工出售公有住房的價格及政策的通知》（(2003)京房改辦字第020號）以及《關於按房改政策出售住房售房款存儲使用等有關問題的通知》（京房改辦[2007]4號）及《關於進一步規範房改售房款及售後公有住房住宅專項維修資金有關事項的通知》（京房資金發[2020]2號）向個人買家收取購買款項，隨後將有關款項轉匯予北京市住房公積金管理中心。據中國法律顧問告知，此項安排並無違反任何中國法律或法規。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，代地方政府收到的款項已於各年度內通過支付給北京市住房公積金管理中心進行結算。截至最後實際可行日期，支付給北京市住房公積金管理中心人民幣39.0百萬元。

中國建設部於1998年11月9日頒佈規管住房維修基金的適用中國法律《住宅共用部位共用設施設備維修基金管理辦法》（「**維修基金管理辦法**」）。在頒佈維修基金管理辦法前，所有投入使用的物業由該等物業各自的物業開發商管理，而有關物業開發商須承擔該等物業的相關維修成本。

財務資料

為提升物業管理服務質素及為居民創造更佳生活環境，住總集團委聘北宇物業就所有由住總集團興建的物業提供物業管理服務，並將相關維修基金轉移至北宇物業。1991年至2011年，北宇物業從住總集團收取的維修基金金額為人民幣233.7百萬元。

北宇物業就有關維修基金的運用遵循與住總集團訂立的協議及相關法規，並先後將有關基金用作維修及檢修上述由北京城建集團興建的物業。截至2021年5月31日，有關維修基金結餘為人民幣198.0百萬元。

北宇物業作為物業管理服務提供商，不會承擔其所管理物業的相關維修成本。自住總集團收取的維修基金初始於其財務狀況表中確認為負債，並從該等負債中扣除其後產生的維修成本。同時，根據維修基金管理辦法，倘該等維修基金低於若干最低金額時，業主須向維修基金匯款，而北宇物業毋須向維修基金匯款。

合同負債

我們的合同負債主要產生自客戶在相關服務尚未提供時墊付的款項。

下表載列截至所示日期的合同負債明細：

	截至12月31日			截至5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
提前付款				
— 第三方	200,986	222,979	243,102	144,452
— 關聯方	619	1,608	5,515	15,862
總計	201,605	224,587	248,617	160,314

隨著業務的逐步拓展，我們的合同負債由截至2018年12月31日的人民幣201.6百萬元增至截至2019年12月31日的人民幣224.6百萬元，再進一步增至截至2020年12月31日的人民幣248.6百萬元。我們的合同負債由截至2020年12月31日的人民幣248.6百萬元減少至截至2021年5月31日的人民幣160.3百萬元，主要因為客戶通常較樂意在年終時與我們結算付款所致。

租賃負債

租賃負債與現有房地產租約的應付款項有關。截至租賃起始日期，我們就使用權資產相應確認租賃負債，惟租期不超過12個月的短期租賃以及低值資產租賃除外。我們的租賃負債由截至2018年12月31日的人民幣17.3百萬元減至截至2019年12月31日的人民幣6.4百萬元，再進一步減至截至2020年12月31日的人民幣5.6百萬元，主要由於我們的若干租賃協議屆滿所致。我們的租賃負債由截至2020年12月31日的人民幣5.6百萬元增加至截至2021年5月31日的人民幣7.1百萬元，主要由於我們續簽了立康烤鴨店的租賃協議所致。

即期稅項

即期稅項指應付企業所得稅。我們的即期稅項由截至2018年12月31日的人民幣61.7百萬元增至截至2019年12月31日的人民幣68.2百萬元，再進一步增至截至2020年12月31日的人民幣78.7百萬元，主要由於業務擴張令除稅前盈利持續增加。我們的即期稅項由截至2020年12月31日的人民幣78.7百萬元減少至截至2021年5月31日的人民幣12.6百萬元，主要由於我們於2021年5月清償稅項付款責任所致。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的即期稅項分別為人民幣61.7百萬元、人民幣68.2百萬元及人民幣78.7百萬元；而截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度我們繳納的所得稅分別為人民幣11.0百萬元、人民幣8.6百萬元及人民幣11.7百萬元。我們的即期稅項與已付所得稅之間的差異，主要是由於我們的會計基礎發生了變化。我們歷來以收付實現制確認我們的若干收入、成本及費用，並根據收付實現制會計結果提交納稅申報表。為籌備上市，我們根據國際財務報告準則編製歷史財務資料並採用權責發生制。由收付實現制會計改為權責發生制會計導致應付稅項餘額增加。截至2020年12月31日，對應付稅項結餘的總影響為人民幣56.5百萬元。經諮詢相關稅務機關後，我們將相關調整項目計入截至2020年12月31日止年度的所得稅申報表，並全額結清截至2021年5月31日調整產生的應付稅項結餘。

遞延稅項負債

遞延稅項資產及負債分別產生自可扣稅及應課稅暫時差額，即作財務報告用途的資產及負債賬面值與其稅基的差額。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，我們的遞延稅項負債分別為人民幣55.8百萬元、人民幣59.7百萬元、人民幣32.6百萬元及人民幣32.8百萬元。

財務資料

界定福利責任

界定福利責任產生自我們在退休員工、不在職僱員及在職僱員達到中國正常退休年齡後向其支付的離職後福利，以及我們承諾向若干不在職僱員支付的離職福利。界定福利責任截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日的現值的精算評估由獨立精算師事務所韋萊韜悅使用預測單位信貸精算成本法進行。有關詳情，請參閱本招股章程「附錄一—會計師報告」附註21。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，我們的界定福利責任分別為人民幣59.7百萬元、人民幣60.5百萬元、人民幣59.4百萬元及人民幣61.0百萬元。

流動資產淨值

下表載列截至所示日期我們的流動資產詳情。

	截至12月31日			截至 5月31日	截至 8月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
流動資產					
存貨	736	1,037	6,924	7,249	7,227
預付款項、應收賬款及 其他應收款項	697,564	804,546	568,932	378,339	392,143
受限制現金	42,106	42,230	4,916	4,233	4,595
現金及現金等價物	335,611	293,648	747,044	879,471	845,924
流動資產總值	1,076,017	1,141,461	1,327,816	1,269,292	1,249,889
流動負債					
應付賬款及其他應付款項	605,114	659,829	743,067	798,643	768,432
合同負債	201,605	224,587	248,617	160,314	145,065
租賃負債	12,763	5,389	3,167	3,802	3,810
即期稅項	61,743	68,220	78,718	12,633	17,416
流動負債總額	881,225	958,025	1,073,569	975,392	934,723
流動資產淨值	194,792	183,436	254,247	293,900	315,166

我們的流動資產淨值由截至2020年12月31日的人民幣254.2百萬元增加至截至2021年5月31日的人民幣293.9百萬元，主要是由於(i)現金及現金等價物增加；(ii)合同負債減少，此乃因為客戶通常較樂意在年終時與我們結算付款；及(iii)我們於2021年5月清償稅項付款責任，導致即期稅項減少所致，惟上述增幅部分被預付款項、應收賬款及其他應收款項減少所抵銷，此乃主要因為我們結清應收關聯方款項所致。

我們的流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣183.4百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣254.2百萬元，主要由於(i)應收賬款及其他應收款項減少；及(ii)關聯第三方還款。

我們的流動資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣194.8百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣183.4百萬元，主要由於應付賬款及其他應付款項增加。

流動資金及資本資源

我們現金的主要用途是用作營運資金及經營活動所得現金。於往績記錄期，我們流動資金及資本資源的主要來源為經營活動所得現金流量。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣335.6百萬元、人民幣293.6百萬元、人民幣747.0百萬元及人民幣879.5百萬元。我們定期對現金流量及現金結餘進行監察，致力維持能夠滿足我們營運資金需求的最佳流動性。經計及我們可動用的財務資源，包括現金及現金等價物、經營活動所得現金流量以及全球發售所得款項淨額，董事認為，我們具備充足營運資金應付本招股章程刊發日期起計至少12個月的現有及未來現金需求。

展望未來，相信我們將綜合利用經營活動所得現金流量、現金及現金等價物及全球發售所得款項淨額，以滿足流動資金需求。

財務資料

現金流量

下表載列所示年度的綜合現金流量表節選現金流量數據。

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營所得／(所用) 現金	73,920	64,588	243,232	102,805	(4,485)
一年／期內營運資金變動前					
經營現金流量	71,054	73,317	94,756	51,703	57,091
已付所得稅	(10,956)	(8,587)	(11,709)	(5,900)	(79,262)
經營活動所得／(所用) 現金淨額	62,964	56,001	231,523	96,905	(83,747)
投資活動所得／(所用) 現金淨額	28,186	(70,584)	192,036	(412)	223,429
融資活動(所用)／所得現金淨額	(33,735)	(27,380)	29,837	(3,762)	(7,255)
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	57,415	(41,963)	453,396	92,731	132,427
於1月1日的現金及現金等價物	278,196	335,611	293,648	293,648	747,044
於12月31日／5月31日					
的現金及現金等價物	335,611	293,648	747,044	386,379	879,471

經營活動所得／(所用)現金淨額

截至2021年5月31日止五個月，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣83.7百萬元，主要歸因於除所得稅前盈利人民幣50.0百萬元，已就非現金及非經營項目作出調整，主要包括(i)物業、廠房及設備折舊，及(ii)應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損。該金額已就營運資金負變動及已付所得稅人民幣79.3百萬元作出調整。營運資金變動主要包括應付賬款及其他應付款項增加；惟部分被(i)合同負債減少及(ii)預付款項、應收賬款及其他應收款項增加所抵銷。

2020年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣231.5百萬元，主要歸因於除所得稅前盈利人民幣91.1百萬元，已就非現金及非經營項目作出調整，主要包括(i)物業、廠房及設備折舊，(ii)來自關聯方的利息收入，(iii)應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損及(iv)投資物業公允價值變動。該金額已進一步就營運資金正變動及已付所得稅人民幣11.7百萬元作出調整。營運資金變動主要包括應收賬款及其他應收款項減少人民幣43.2百萬元、合同負債增加人民幣24.0百萬元及應付賬款及其他應付款項增加人民幣50.5百萬元。

2019年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣56.0百萬元，主要歸因於除所得稅前盈利人民幣67.8百萬元，已就非現金及非經營項目作出調整，主要包括(i)物業、廠房及設備折舊，(ii)來自關聯方的利息收入，(iii)應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損及(iv)投資物業公允價值變動。該金額已進一步就營運資金負變動及已付所得稅人民幣8.6百萬元作出調整。營運資金變動主要包括應付賬款及其他應付款項增加，惟部分被應收賬款及其他應收款項增加所抵銷。

2018年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣63.0百萬元，主要歸因於除所得稅前盈利人民幣56.2百萬元，已就非現金及非經營項目作出調整，主要包括(i)物業、廠房及設備折舊，(ii)來自關聯方的利息收入，(iii)應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損及(iv)投資物業公允價值變動。該金額已進一步就營運資金正變動及已付所得稅人民幣11.0百萬元作出調整。營運資金變動主要包括應付賬款及其他應付款項增加；惟部分被(i)應收賬款及其他應收款項增加及(ii)受限制現金增加所抵銷。

投資活動(所用)／所得現金淨額

截至2021年5月31日止五個月，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣223.4百萬元，主要歸因於關聯方償還墊款。

2020年，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣192.0百萬元，主要歸因於關聯方償還墊款，惟部分被購置物業、廠房及設備所抵銷。

2019年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣70.6百萬元，主要歸因於(i)就股本工具注資作出的付款及(ii)購置物業、廠房及設備。

2018年，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣28.2百萬元，主要歸因於關聯方償還墊款，惟部分被購置物業、廠房及設備所抵銷。

融資活動(所用)／所得現金淨額

截至2021年5月31日止五個月，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣7.3百萬元，主要歸因於(i)已付上市開支及(ii)已付租賃租金的資本部分。

截至2020年12月31日止年度，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣29.8百萬元，主要歸因於注資；惟部分被已付股息所抵銷。

2019年，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣27.4百萬元，主要歸因於(i)已付股息及(ii)已付租賃租金的資本部分。

2018年，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣33.7百萬元，主要歸因於(i)已付租賃租金的資本部分及(ii)已付股息。

債項

我們的債項與租賃負債有關。截至2018年、2019年及2020年12月31日、2021年5月31日及2021年8月31日（即確定我們債項金額的最後實際可行日期），我們的債項分別為人民幣17.3百萬元、人民幣6.4百萬元、人民幣5.6百萬元、人民幣7.1百萬元及人民幣6.0百萬元。

應用國際財務報告準則第16號之後，我們就所有租約的使用權資產相應確認租賃負債，惟低值或短期租賃除外。

除本招股章程所披露者外，自2021年8月31日起及直至本招股章程日期，我們的債項並無重大變化。截至2021年8月31日（即確定我們債項金額的最後實際可行日期），除本招股章程另有披露外，按綜合基準，我們並無任何已發行及發行在外、獲授權或以其他方式設立但未發行的債務證券、銀行透支、貸款及其他類似債項、承兌負債或承兌信用證、債權證、按揭、質押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

資本開支

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及2021年5月31日，我們的資本開支分別為人民幣6.4百萬元、人民幣11.4百萬元、人民幣4.8百萬元及人民幣1.0百萬元。我們於往績記錄期內的資本開支主要與購買物業、廠房及設備有關。我們預期2021年及2022年資本開支將繼續增加，並計劃以經營活動所得現金流量撥付該等開支。

或然負債

截至最後實際可行日期，按綜合基準，並無任何可能對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的重大或然負債、擔保或任何其他影響重大的待決或可能面臨的訴訟或索償。

資產負債表外承擔及安排

截至最後實際可行日期，我們並無任何資產負債表外承擔或安排。

關聯方交易

於往績記錄期，我們與關聯方訂立多項交易。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26。特別是，我們於2018年至2020年將未動用現金（非經常性質）存入北京城建集團，利率介於1.15%至4.50%。截至2018年、2019年及2020年12月31日，存款結餘分別為人民幣378.2百萬元、人民幣403.1百萬元及人民幣220.0百萬元。存款安排乃為提高資金管理的效率和安全性，而已存入現金由北京城建集團（包括其附屬公司）僅以生產及營運目的進一步使用，據中國法律顧問告知乃有效及具約束力，且並無違反任何中國強制性法律及行政法規。截至2021年5月31日，該筆存款已全數被提取。本集團並無計劃於上市後與北京城建集團訂立類似安排。考慮到(i)將存款餘額與我們的流動資產總值相比及(ii)2018年至2020年的存款利率介於1.15%至4.50%，與中國存款的現行市場利率相若，我們認為與將該等未動用現金存入銀行相比，該存款安排對本集團於往績記錄期的財務業績及資產負債比率造成的影響最小。

截至2021年5月31日，屬貿易性質的關聯方交易結餘主要包括(i)預付款項及應收賬款人民幣103.9百萬元；(ii)應付賬款人民幣23.0百萬元；及(iii)合同負債人民幣15.9百萬元；而屬非貿易性質的關聯方交易結餘主要包括(i)其他應收款項人民幣3.9百萬元；及(ii)其他應付款項人民幣77.9百萬元。預期所有應付及應收關聯方貸款、墊款、非貿易結餘均會於上市前結清。

董事認為，我們於往績記錄期與關聯方進行的交易乃按與相關訂約方訂立的正常商業條款以公平基準進行。董事亦認為，往績記錄期內的關聯方交易不會使我們的過往業績失真或令過往業績無法反映未來表現。

財務資料

主要財務比率

下表載列截至所示日期或於所示期間的主要財務比率：

	截至12月31日／截至該日止年度			截至5月31日／ 截至該日 止五個月
	2018年	2019年	2020年	2021年
平均權益回報率 ⁽¹⁾	9.6%	10.9%	15.2%	21.4% ⁽²⁾
平均資產回報率 ⁽³⁾	3.0%	3.4%	4.4%	6.0% ⁽²⁾
流動比率 ⁽⁴⁾	1.2	1.2	1.2	1.3
速動比率 ⁽⁵⁾	1.2	1.2	1.2	1.3
毛利率 ⁽⁶⁾	20.8%	19.8%	20.8%	24.6%
淨利率 ⁽⁷⁾	4.5%	4.9%	6.3%	8.0%

附註：

- (1) 等於年／期內盈利除以年／期初與年／期末權益總額的平均結餘，再乘以100%。
- (2) 該比率按年計算。
- (3) 等於年／期內盈利除以年／期初與年／期末資產總值的平均結餘，再乘以100%。
- (4) 等於流動資產除以當日流動負債。
- (5) 等於流動資產減去存貨，再除以當日的流動負債。
- (6) 等於年／期內毛利除以相關年度／期間收入，再乘以100%。
- (7) 等於年／期內盈利除以相關年度／期間收入，再乘以100%。

平均權益回報率

我們的平均權益回報率由2018年的9.6%增至2019年的10.9%，主要由於我們的淨利潤於2019年增加所致。我們的平均權益回報率於2020年進一步增至15.2%，主要由於我們的權益總額於2020年減少。截至2021年5月31日止五個月，我們的年平均權益回報率為21.4%。

平均資產回報率

我們的平均資產回報率由2018年的3.0%增至2019年的3.4%及再增至2020年的4.4%，主要由於(i)業務擴張導致相關年度的盈利增加；及(ii)我們專注主要服務線而令營運結構優化。截至2021年5月31日止五個月，我們的年平均資產回報率為6.0%。

流動比率

我們的流動比率維持相對穩定，截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日分別為1.2、1.2、1.2及1.3。

速動比率

我們的速動比率維持相對穩定，截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日分別為1.2、1.2、1.2及1.3。

有關財務風險的定量及定性披露

我們於日常業務過程中面對各類金融風險，包括信貸風險及流動資金風險以及利率風險。我們的整體風險管理策略重點關注金融市場的不可預測性，致力盡量減輕我們的財務表現可能遭受的不利影響。我們的高級管理層負責實施風險管理。有關詳情，請參閱本招股章程「附錄一 — 會計師報告」附註24。

信貸風險

信貸風險指對手方不履行合約責任而導致我們承受財務虧損的風險。我們的信貸風險主要歸因於銀行現金以及應收賬款及其他應收款項。我們所承受來自現金及現金等價物的信貸風險有限，原因是對手方為我們的管理層所指定具有良好信譽的銀行及金融機構，就此而言，我們認為信貸風險較低。

流動資金風險

本集團旗下的各家經營實體負責其自身的現金管理，包括現金盈餘的短期投資以及籌借貸款以滿足預期現金需求，惟當借貸金額超出預先釐定的特定授權範圍時須經董事會批准。我們的政策是定期監察流動資金需求及借貸契諾遵守情況，確保維持充裕的現金儲備、可立即變現的有價證券，以及從主要金融機構取得足夠的承諾融資額度，以滿足短期及長期流動資金需求。

利率風險

利率風險指金融工具的公允價值或未來現金流量因市場利率變化而波動的風險。我們面對的利率風險不大。

股息

本公司於往績記錄期並無派付股息。於2018年、2019年及2020年，北宇物業及城承物業已分別向前擁有人宣派及派付股息人民幣6.9百萬元、人民幣6.3百萬元及人民幣10.7百萬元。於2018年、2019年及2020年，天諾物業、北宇騰安及城承物業已分別向非控股權益宣派及派付股息人民幣0.3百萬元、人民幣6.5百萬元及人民幣5.4百萬元。我們現時並無預先釐定派息率。經考慮我們的經營業績、財務狀況、現金流量、經營及資本開支需求、未來業務發展策略及估計以及其他可能視為相關的因素，董事會可宣派且本公司可派付股息。我們未來的股息宣派未必反映我們過往的派息情況。

可供分派儲備

截至2021年5月31日，本公司並無可供分派予股東的儲備。

法定盈餘公積

根據中國公司法（「公司法」）及公司章程，我們在中國註冊成立的附屬公司須將除稅後利潤的10%列入法定盈餘公積，直至公積累計額為該附屬公司註冊資本的50%，可以不再提取。附屬公司的法定盈餘公積不足以彌補上年度虧損的，在提取法定盈餘公積之前，應當先用本年度利潤彌補上年度虧損。對法定盈餘公積的轉出必須於向權益持有人分派任何股息前作出。

綜合財務狀況表內的法定公積結餘為本公司的法定公積。由於本公司於2020年12月新成立，並自註冊成立日期起至2020年12月31日止期間錄得經營虧損，因此於截至2018年、2019年及2020年12月31日止各年度的年結日期均無法定公積結餘。截至2021年5月31日並無法定公積結餘，因為本公司於截至2021年5月31日仍然錄得累計經營虧

財務資料

損。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，我們附屬公司作出的法定盈餘公積撥款分別為人民幣35.4百萬元、人民幣36.4百萬元、人民幣48.5百萬元及人民幣48.5百萬元，計入本公司權益股東應佔綜合保留盈利。

於往績記錄期，我們綜合入賬的中國附屬公司已將其年內淨利潤10%分配至法定公積，惟以下情況除外：(i)附屬公司於相關年度產生虧損或(ii)將利潤抵銷上年度虧損後並無可供分配利潤或公積累計額達到其註冊資本50%後選擇不再提取。基於以上所述，我們的中國法律顧問認為，我們綜合入賬的中國附屬公司已根據公司法按法定比例將往績記錄期的淨利潤分配至法定盈餘公積。

物業估值

有關我們持作投資用途的物業詳情載於本招股章程附錄三。我們的物業估值師戴德梁行有限公司已就我們於截至2021年8月31日持作投資用途的物業作出估值。估值函件、估值概要及估值證書全文載於本招股章程附錄三。

根據上市規則第5.07條規定編製有關我們於截至2021年8月31日持作投資用途的物業與截至2021年5月31日財務報表內我們持作投資用途的物業對賬載列如下：

	人民幣百萬元 (全權益基準)
投資物業截至2021年5月31日的賬面淨值	103.97
投資物業截至2021年8月31日的賬面淨值	104.55
截至2021年8月31日的估值盈餘	<u>0.58</u>
本招股章程附錄三物業估值報告所載截至2021年8月31日的估值	<u><u>104.55</u></u>

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

有關未經審核備考經調整綜合有形資產淨值詳情，請參閱本招股章程附錄二。

上市開支

假設超額配股權並無獲行使，我們將承擔的上市開支估計約為56.7百萬港元（包括包銷佣金），相當於全球發售所得款項總額的20.4%（假設發售價為每股發售股份9.12港元，即本招股章程所述發售價範圍的中位數）。截至2021年5月31日止五個月，上市開支0.6百萬港元自綜合損益及其他全面收入表扣除。2021年5月31日後，預期約4.7百萬港元將自綜合損益及其他全面收入表扣除，而約51.4百萬港元預期將於上市後入賬為權益扣減。上述上市開支為最新實際可行估計，僅供參考，實際金額或有不同。

無重大不利變動

經審慎周詳考慮後，董事確認，自2021年5月31日起直至本招股章程日期，我們的財務及貿易狀況或前景概無重大不利變動，且自2021年5月31日起，概無任何事件將對本招股章程附錄一會計師報告列示的資料構成重大影響。

根據上市規則須作出的披露

我們確認，截至最後實際可行日期，並無導致須根據上市規則第13.13至13.19條的規定作出披露的情況。

未來計劃

有關我們未來計劃的詳細說明，請參閱「業務 — 業務戰略」。

所得款項用途

假設發售價為每股發售股份9.12港元（即本招股章程所述發售價範圍的中位數）及假設超額配股權並無獲行使，經扣除我們就全球發售應付的包銷費用及佣金以及估計開支後，我們估計我們將獲得的全球發售所得款項淨額將約為277.71百萬港元。

假設發售價定為每股發售股份9.12港元（即本招股章程所述發售價範圍的中位數），我們擬按下列用途使用全球發售所得款項淨額：

- 約60%或166.63百萬港元將用於尋求與物業管理公司（特別是從事商業運營且在管優質商業物業具有互補性的目標公司）及提供（其中包括）保安、清潔或維修維護服務的下游物業管理服務提供商的選定戰略投資及收購機會，以擴大業務規模並提升業內影響力。於評估潛在的投資和收購目標時，我們要求彼等(a)已獲得從事相關業務的所有必要資格及令人滿意的信用記錄，且在區域市場或全國範圍內具有一定的品牌知名度；(b)擁有與我們類似的企業文化及管理理念；(c)擁有與我們互補的業務範圍或我們地域擴展範圍內的業務（倘為物業管理公司）；及(d)擁有清晰的所有權結構、良好的合規性及財務管理記錄，目前並無涉及重大法律糾紛。具體而言，我們計劃分配：
 - (i) 約12%或33.33百萬港元，於2022年內用於收購主要在京津冀地區深耕的兩家或三家物業管理公司的多數股權，而該等物業管理公司須（其中包括）(a)於最近期財政年度錄得收入不少於人民幣10百萬元或淨利潤不少於人民幣2百萬元；及(b)在管建築面積至少500,000平方米（「**2022年收購事項甄選標準**」）；
 - (ii) 約24%或66.65百萬港元，於2023年內用於收購一家下游物業管理服務提供商（於最近期財政年度錄得收入不少於人民幣100百萬元或淨利潤不少於人民幣8百萬元）的多數股權以及主要在京津冀地區深耕的一家或兩家物業管理公司的多數股權，而該等物業管理公司須（其

未來計劃及所得款項用途

中包括) (a)於最近期財政年度錄得收入不少於人民幣20百萬元或淨利潤不少於人民幣4百萬元；及(b)在管建築面積至少一百萬平方米(「**2023年收購事項甄選標準**」)；及

- (iii) 約24%或66.65百萬港元，於2024年內用於收購主要在京津冀地區、成都、重慶或青島深耕的兩家或三家物業管理公司的多數股權，而該等物業管理公司須(其中包括)(a)於最近期財政年度錄得收入不少於人民幣20百萬元或淨利潤不少於人民幣4百萬元；及(b)在管建築面積至少一百萬平方米(「**2024年收購事項甄選標準**」)。

經過多年的內部增長，我們相信我們擁有足夠的行業專業知識和經驗以及穩健的市場地位，能夠通過投資和收購實現快速擴張。我們的目標是實現京津冀地區快速增長及擴充，以及擴大我們於中國其他地區的地區覆蓋範圍。我們預期，通過收購計劃進行快速擴充可進一步擴大我們的業務規模，從而可進一步降低我們的整體管理成本並提升盈利能力。

我們可能根據市場狀況及我們戰略需求的變動而調整有關標準。

截至最後實際可行日期，我們尚未就使用全球發售所得款項淨額確定任何收購或投資目標。根據中指院的資料，於2020年在中國運營的物業管理公司有近200,000家，市場集中情況加快是高度競爭且分散的中國物業管理行業的主要趨勢，而領先的物業管理服務提供商則尋求機會，通過併購提高管理標準及核心競爭力。據中指院表示，中國物業管理行業中約有200家、120家及300家公司分別符合我們2022年收購事項甄選標準、2023年收購事項甄選標準及2024年收購事項甄選標準。收購或投資於該等潛在目標所需資本總額將在很大程度上取決於目標的規模及數量。董事經過諮詢中指院後認為，我們的戰略收購及投資標準與行業慣例一致，而於此分散的物業管理服務行業內存在大量不同潛在目標可供我們考慮。

作為北京國資委實控國有企業，我們認為我們具有整合北京市、區兩級國有物業管理業務及資產的優勢。我們成立一支由法律、金融和投資專業人士組成的團隊，對潛在收購和合作目標進行市場研究。該團隊從規模、經營狀況、財務業績和地位、股權結構和合規歷史等角度分析潛在目標。因此，作為我們戰略收購的起點，我們打算

未來計劃及所得款項用途

優先收購京津冀地區有實質性業務的目標。鞏固在京津冀地區的領先市場地位後，我們將進一步將區域佈局擴展至其他城市和地區。鑑於物業管理服務領域的市場集中度日益上升，我們具有穩健市場地位及廣泛行業經驗以及我們的專業業務開發團隊奮發有為，我們相信可為本身的收購及投資計劃覓得合適的目標，使我們能成功執行收購及投資的戰略。

董事認為，我們的甄選標準與行業慣例一致，且市場上有大量合適目標公司符合上述擴展計劃。鑒於(i)中國市場有合適的目標公司，尤其是京津冀地區的國有物業管理業務；(ii)作為一家由北京國資委實控的國有企業，與其他物業管理公司相比，這為我們提供了在整合北京市、區兩級國有物業管理業務及資產方面的獨特優勢；及(iii)專業團隊具有足夠經驗和專業知識，對潛在收購和合作目標進行市場研究，我們相信，我們在京津冀地區以及我們擬進軍的經選定地區均可識別合適目標。

- 約25%或69.43百萬港元將用於為發展增值服務提供資金。具體而言，我們計劃分配：
 - (i) 約15%或41.66百萬港元，於未來兩至三年用於擴展我們的租戶招攬及管理服務，進一步發展我們的工程業務及維護服務、初步規劃及設計諮詢服務以及案場及樣板間管理，以期增強我們在整體物業管理生命週期滿足客戶需求的能力。上述服務的實施計劃詳情載列如下：
 - 進一步開發我們的租戶招攬及管理服務。我們預期招聘10至30名專業人士改善周邊環境，藉以吸引更多租戶及提升管理效率。
 - 進一步開發我們的工程業務及維護服務。我們預期招聘20至30名技術專業人士負責處理各種工程業務及維護服務，其中包括暖通空調（「**暖通空調**」）、電力、給排水等設備設施維護服務，以及有關設備維護。

未來計劃及所得款項用途

- 進一步開發我們的初步規劃及設計諮詢服務。我們預期招聘兩至五名專業人士專注景觀及園藝、建設及電器智能。同時，我們可聘請外部顧問處理我們因不同項目階段產生的需求。
- 進一步開發我們的案場及樣板間服務。我們預期招聘五至20名項目經理、咖啡師及其他專業人士以提升服務質量。

物業管理公司開始涉足房地產行業價值鏈的前端，並向包括物業開發商及物業管理公司等非業主提供多種服務（如租戶招攬服務、工程業務服務、初步規劃及設計諮詢服務以及案場及樣板間管理服務）。根據中指院的資料，非業主增值服務已成為物業管理公司的另一個穩定收入及溢利來源。根據中指院的資料，於2020年，2021年中國物業服務百強企業來自非業主增值服務的平均收入為人民幣142百萬元。

- (ii) 約10%或27.77百萬港元，於未來兩至三年用於發展多元化社區增值服務。特別是，我們設法通過吸納專家（包括兩至三名房產經紀服務經理及20至40名擁有學士或以上學位及最少兩年房產經紀服務工作經驗的專業房地產經紀）來發展及擴展我們的房產經紀服務（例如與二手房銷售及房屋租賃交易有關的服務）。我們亦尋求通過聘請兩至五名管理專業人員以我們在管社區成員的日常需求為中心，從而提高我們居家服務的廣度及深度（例如家政及維修維護服務），並探索提供養老及醫療保健服務的機會，以滿足業主及住戶不斷轉變的需求，樹立更優良的品牌形象並不斷增強我們的競爭優勢。

根據2020年進行的第七次全國人口普查的結果，中國老年人口規模龐大，且人口老化加劇。中國60歲及以上人口約有2.6億人，其中1.9億人達65歲及以上。根據中指院的資料，人口老化趨勢為養老市場帶來巨大機遇，尤其是物業管理公司擬使其業務多元化，以發展「物業+社區養老」業務。根據中指院的資料，養老市場規模自2018年至2020年按複合年增長率4.5%增長，於2020年達到人民幣7.3萬億元，並預期於2022年進一步增長至人民幣10.6萬億元。

未來計劃及所得款項用途

- 約10%或27.77百萬港元將用於我們的信息技術基礎設施及智能設備開發及升級。具體而言，我們計劃分配：

- (i) 約4%或11.11百萬港元，於未來一至三年用於進行內部操作系統所需硬件及軟件升級，以為智慧社區的發展提供支持、使物業管理流程數字化，並提高員工的效率及服務質量。我們計劃(a)於2021年底前完成物業管理服務操作系統(「操作系統」)的升級；(b)於2022年底前整合操作系統及物聯網平台；及(c)於2023年底前建立物業管理服務智能操作系統。操作系統升級所需硬件及軟件、升級後可用新功能及對運營效率及服務質量的影響載列如下：

所需硬件	所需軟件	可用新功能及對運營效率及服務質量的影響
<ul style="list-style-type: none">服務器(包括但不限於本地服務器及雲服務器)	<ul style="list-style-type: none">財務管理平台及財務管理平台開發工具	<ul style="list-style-type: none">提升客戶體驗的多样化收費渠道(微信支付／支付寶／現金／電匯)
<ul style="list-style-type: none">互聯網連接及安全儀器(包括但不限於防火牆設定、交換機、日誌服務器及防禦主機)	<ul style="list-style-type: none">一般軟件(包括數據庫及防病毒程序使用許可)物聯網平台服務使用許可	<ul style="list-style-type: none">我們所有附屬公司的統一收費界面及程序，有助提升我們品牌的知名度
<ul style="list-style-type: none">物聯網設備(包括但不限於物聯網網關、物聯網控制器及感應器)		<ul style="list-style-type: none">與業務運營系統無縫連接的智能財務管理系統，減少倚賴人工輸入並同時提升財務分析效率

未來計劃及所得款項用途

- (ii) 約3%或8.33百萬港元，於未來一至三年用於推廣物聯網技術的應用，例如清掃巡邏機器人以及人工智能賦能的視頻監控數據分析。物聯網技術應用提供的新功能詳情及對運營效率及服務質量的影響載列如下：

物聯網技術應用 的預期新功能	估計成本 ⁽¹⁾ 千港元	佔所得 款項淨額 百分比 %	對運營效率及 服務質量的影響
• 藍牙低能耗 ([BLE])組網智能 燈解決方案	4,571	1.65	• 讓我們可以通過使用 LED節能燈泡實現節能 及通過智能控制實現管 理節能。
• 超寬頻([UWB]) 定位技術	2,449	0.88	• 讓我們可以實時了解員 工表現，減輕監管工作 量，降低員工成本。
• 人工智能賦能視頻 監控分析技術	1,020	0.37	• 讓我們可以對監控錄像 進行實時分析，實現更 快的響應，減輕相關工 作量，節省相關員工成 本。
• 清掃巡邏機器人	3,769	1.36	• 讓我們減輕員工的工作 量，降低員工成本，同 時確保清潔質量及頻率。

附註：

- (1) 估計成本可能無法以全球發售所得款項淨額悉數支付，而我們可能使用營運收入以補貼差額。

我們計劃(a)於2021年底前對我們五個在管項目進行清掃巡邏機器人以及人工智能賦能的視頻監控數據分析的測試運行；(b)在2022年底前根據測試運行結果進一步對我們共18個在管項目推廣上述技術；及(c)於2023年底前進一步在我們管理的部分住宅物業中對共70個在管項目應用上述技術。考慮到(i)物聯網技術應用將提供的預期新功能；(ii)開發此類新功能將產生的估計成本明細及(iii)其對我們運營效率和服務質量的影響(如上文所詳述)，董事認為且獨家保薦人同意，上述用於推廣物聯網技術應用的所得款項分配屬合理；及

未來計劃及所得款項用途

- (iii) 約3%或8.33百萬港元，於未來一至三年用於通過整合我們的線上線下服務資源為業主及住戶智能生活服務平台進行升級，以滿足其在日常生活中的多樣化需求。尤其是，智能生活服務平台將使我們擁有一個向客戶提供便捷生活服務以及實時收集客戶反饋的平台，從而提升服務質量和客戶滿意度。

我們計劃(a)於2021年底前完成智能生活服務平台升級的初始階段；(b)於2022年底前促進平台資源及其營銷的整合；及(c)於2023年底前將我們的智能生活服務平台的覆蓋範圍擴展到我們管理的所有住宅物業。

- 約5%或13.89百萬港元將用於補充我們的營運資金及作一般公司用途。

倘釐定的發售價高於或低於估計發售價範圍的中位數或超額配股權獲行使，則上述所得款項的分配將按比例予以調整。

倘發售價定為每股發售股份9.96港元（即本招股章程所述發售價範圍的上限）且假設超額配股權並無獲行使，經扣除我們就全球發售應付的包銷費用及佣金以及估計開支後，我們將獲得所得款項淨額約308.51百萬港元。

倘發售價定為每股發售股份8.28港元（即本招股章程所述發售價範圍的下限）且假設超額配股權並無獲行使，經扣除我們就全球發售應付的包銷費用及佣金以及估計開支後，我們將獲得所得款項淨額約246.91百萬港元。

倘超額配股權獲悉數行使，經扣除我們就全球發售應付的包銷費用及佣金以及估計開支後，我們將獲得額外所得款項淨額約45.54百萬港元（假設發售價為每股股份8.28港元，即建議發售價範圍的下限）至54.78百萬港元（假設發售價為每股股份9.96港元，即建議發售價範圍的上限）。

未來計劃及所得款項用途

假設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費用及佣金以及估計開支後，我們將獲得全球發售所得款項淨額約327.87百萬港元（假設發售價為每股股份9.12港元，即本招股章程封面所載述發售價範圍的中位數）。倘發售價定為指示性發售價範圍的上限（即每股股份9.96港元），我們將獲得全球發售所得款項淨額約363.29百萬港元。倘發售價定為指示性發售價範圍的下限（即每股股份8.28港元），我們將獲得全球發售所得款項淨額約292.45百萬港元。

倘所得款項淨額並未即時用作上述用途，或倘我們無法如期執行未來發展計劃的任何部分，只要被認為符合本公司及股東的整體利益，我們擬於中國持牌銀行以存款持有該等資金。上市後，本公司及其任何附屬公司將繼續嚴格遵守中國有關房地產行業的法律法規。上市所得款項將不會用於房地產開發業務，亦不會以任何方式流入房地產開發領域或提供予控股股東供其以任何方式用於房地產開發業務。我們將就所得款項淨額用途的任何調整遵守上市規則的適用披露規定。

基石配售

本公司已與下文所載的基石投資者（統稱「**基石投資者**」及各自為一名「**基石投資者**」）訂立單獨的基石投資協議，據此，基石投資者已同意在符合若干條件下按發售價認購若干數目的發售股份（「**基石配售**」）。

假設發售價為每股發售股份8.28港元（即本招股章程所載發售價範圍的下限），基石投資者將認購的發售股份總數將為13,197,600股，相當於全球發售完成後已發行股份總數的約9.00%及根據全球發售提呈發售的發售股份的35.99%（假設超額配股權並無獲行使），而基石投資者的認購總額將約為109,276,128港元。

假設發售價為每股發售股份9.12港元（即本招股章程所載發售價範圍的中位數），基石投資者將認購的發售股份總數將為11,982,000股，相當於全球發售完成後已發行股份總數的約8.17%及根據全球發售提呈發售的發售股份的32.68%（假設超額配股權並無獲行使），而基石投資者的認購總額將約為109,275,840港元。

假設發售價為每股發售股份9.96港元（即本招股章程所載發售價範圍的上限），基石投資者將認購的發售股份總數將為10,971,600股，相當於全球發售完成後已發行股份總數的約7.48%及根據全球發售提呈發售的發售股份的29.92%（假設超額配股權並無獲行使），而基石投資者的認購總額將約為109,277,136港元。

就本公司所深知，(i)本集團與各基石投資者之間並無就基石配售訂立附屬協議或安排；(ii)概無基石投資者慣常於接受本公司、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的緊密聯繫人的指示；及(iii)基石投資者認購發售股份概無由本公司、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的緊密聯繫人提供資金。

基石投資者

各基石投資者預期通過其本身的內部資源為其在基石配售下的認購提供資金。基石投資協議並未授予基石投資者任何特別權利。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，或其各自的任何聯屬人士、董事、高級職員、僱員、代理或代表以附函或其他方式提供的任何直接或間接利益，或以其他方式從事與香港聯交所發出的指引信HKEX-GL51-13不一致或違反該指引信的任何行為或活動。

各基石投資者將予認購的發售股份可能會受到香港公開發售出現超額認購時國際發售與香港公開發售之間發售股份任何重新分配（詳情載於本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售－重新分配及回補機制」一節）的影響及國際發售項下的發售股份數目可能會減少以滿足香港公開發售項下的公眾需求。各基石投資者已同意，倘若上市規則第8.08(3)條的要求（規定於上市日期由公眾人士所持有我們的股份中，不得超過50%由三名持股量最高的公眾股東實益擁有）未能符合，則本公司、獨家全球協調人、包銷商代表及獨家保薦人有權按彼等全權且絕對酌情調整由基石投資者所購買發售股份數目的分配，以符合上市規則第8.08(3)條的要求。有關將分配予基石投資者的實際發售股份數目的詳情，將在本公司將於2021年11月9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。我們認為，憑藉基石投資者的經驗，基石配售將有助提升本公司的形象，並表明有關投資者對我們的業務及前景充滿信心。基石投資者將認購的發售股份將在所有方面與其他已發行繳足H股享有同等地位。概無基石投資者將認購全球發售項下的任何發售股份（根據各自的基石投資協議認購者除外）。緊隨全球發售完成後，概無基石投資者將在本公司擁有任何董事會代表，亦不會有任何基石投資者成為主要股東（定義見上市規則）。基石投資者予以認購的發售股份將被計入本公司公眾持股量。

基石投資者認購的發售股份將於上市日期交付，惟須繳付適當款項。根據本公司、獨家全球協調人及基石投資者訂立的基石投資協議，本公司、包銷商代表或獨家保薦人可全權酌情決定於上市日期之後的日期（「延遲交付日期」）交付該基石投資者認購的全部或部分股份，惟延遲交付日期不得遲於可行使超額配股權的最後日期之後三

基石投資者

(3)個營業日。作出該延遲交付安排將有助於國際發售的超額分配。概無基石投資者可延遲結算付款。各基石投資者同意根據其各自的基石投資協議於H股在香港聯交所開始買賣前結算付款。

基石投資者

本公司已就基石配售與(i) Keltic Investment (HK) Limited (「**Keltic**」) 及(ii)廣聯達(香港)軟件有限公司(「**廣聯達**」) 訂立基石投資協議。

下表載列有關基石配售的若干詳情：

	總投資金額 ⁽¹⁾	指示性發售價 ⁽²⁾	將予認購的發售股份數目 ⁽³⁾	假設超額配股權並無獲行使		假設超額配股權獲悉數行使		
				估緊隨全球發售完成後已發行股份總數的百分比	估發售股份總數的百分比	估緊隨全球發售完成後已發行股份總數的百分比	估發售股份總數的百分比	
Keltic	人民幣55,000,000元 (66,781,612港元等值)	下限：	8,065,200	5.50%	22.00%	5.30%	19.13%	
		8.28港元						
		中位數：	7,322,400	4.99%	19.97%	4.81%	17.37%	
		9.12港元						
廣聯達	人民幣35,000,000元 (42,497,389港元等值)	上限：	6,704,800	4.57%	18.29%	4.41%	15.90%	
		9.96港元						
		下限：	5,132,400	3.50%	14.00%	3.37%	12.17%	
		8.28港元						
		中位數：	4,659,600	3.18%	12.71%	3.06%	11.05%	
		9.12港元						
		上限：	4,266,800	2.91%	11.64%	2.80%	10.12%	
		9.96港元						

附註：

- (1) 投資金額不包括基石投資者就所認購的發售股份將支付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。港元等值金額根據本招股章程「有關本招股章程及全球發售的資料－匯率換算」中所述的1.00港元兌人民幣0.82358元的匯率計算。
- (2) 分別為本招股章程中所載指示性發售價範圍的下限、中位數及上限。
- (3) 須向下約整至最接近的每手買賣單位400股發售股份。
- (4) 上表所示總投資金額為各相關基石投資者根據彼等各自的基石投資協議作出的最高投資金額。

下文所載有關基石投資者的資料由基石投資者就基石配售提供：

Keltic

Keltic是一家總部位於香港的投資管理公司，從事基金及二級市場證券的投資。Keltic採用的主要投資策略包括在香港或美國一級及二級市場購買及投資股票，專注於房地產項目、融資服務以及項目開發及管理。Keltic為深圳凱爾漢湘實業有限公司的全資附屬公司，深圳凱爾漢湘實業有限公司為於2016年9月28日在中國成立的公司，註冊資本為人民幣250百萬元，其由獨立第三方李衛國先生全資擁有。李衛國先生亦是北京東方雨虹防水技術股份有限公司（於深圳證券交易所上市的公司（證券代碼：002271））主席及實際控權人。

Keltic通過在香港聯交所網站上刊發的本公司申請版本注意到我們的建議上市，並有意對我們的業務進行投資。就本公司所深知，Keltic及其最終實益擁有人均為獨立第三方，並非我們的關連人士（定義見上市規則），亦非現有股東或我們任何現有股東的緊密聯繫人。

經Keltic確認，其在基石配售下的認購將由以其本身的內部財務資源撥付。

廣聯達

廣聯達是一家在香港註冊成立的公司，為廣聯達科技股份有限公司（於深圳證券交易所上市的A股公司，（證券代碼：002410））的境外投資平台。廣聯達主要從事軟件開發及銷售代理服務、諮詢服務及境外投資。於最後實際可行日期，廣聯達由廣聯達科技股份有限公司全資擁有。廣聯達科技股份有限公司主要從事軟件開發及銷售。根據廣聯達科技股份有限公司於2021年8月刊發的中期報告，刁志中先生於廣聯達科技股份有限公司已發行股本總額的約16.00%中擁有權益，並被披露為廣聯達科技股份有限公司的實際控權人。

廣聯達科技股份有限公司目前為城建集團的供應商，一直為城建集團提供軟件開發及智能建築領域服務。通過與城建集團的業務合作，廣聯達科技股份有限公司對本集團的未來發展及業務前景充滿信心，並決定參與基石配售。儘管上文所述，就本公

基石投資者

司所深知，廣聯達及其最終實益擁有人各自為獨立第三方，並非我們的關連人士（定義見上市規則），亦非現有股東或我們任何現有股東的緊密聯繫人。

經廣聯達確認，其在基石配售下的認購將以其本身的內部財務資源撥付。

先決條件

各基石投資者根據各基石投資協議認購發售股份的責任須待（其中包括）下列先決條件達成後方告作實：

- (a) 已訂立包銷協議且於不遲於該等包銷協議所載的日期及時間生效及成為無條件（根據其各自原有條款或其後經相關訂約方協議修改或豁免），且包銷協議並無予以終止；
- (b) 本公司已與獨家全球協調人或包銷商代表（代表其本身及全球發售的其他包銷商）協定發售價；
- (c) 聯交所已批准H股（包括基石配售項下的發售股份）上市及買賣，並已授出任何其他適用豁免、准許或批准，且並無於H股開始在香港聯交所買賣前撤回有關豁免、准許或批准；
- (d) 任何政府機關概無實施或頒佈法律以禁止完成全球發售或基石投資協議項下擬進行的交易，亦無任何政府機關（包括具司法管轄權的法院）頒發生效的命令或禁制令阻止或禁止完成有關交易；及
- (e) 有關基石投資者於相關基石投資協議下的有關聲明、保證、承諾、承認及確認在所有或重大方面均屬準確、真實且並無誤導，以及有關基石投資者並無嚴重違反相關基石投資協議。

基石投資者投資的限制

各基石投資者已同意，其於上市日期起計六(6)個月期間內的任何時間將不會(不論直接或間接)(i)以任何方式出售其根據相關基石投資協議認購的任何H股(「**相關股份**」)或持有任何相關股份的任何公司或實體的任何權益；(ii)允許自身在其最終實益擁有人層面進行控制權變更(定義見收購守則)；(iii)同意或進行購買或公開宣佈計劃進行上述任何交易，或(iv)直接或間接進行與任何上述交易具有相同經濟效益的任何交易。

各基石投資者可在相關基石投資協議所載的若干有限情況下轉讓相關股份，例如轉讓予該基石投資者的全資附屬公司，惟在有關轉讓前，該全資附屬公司承諾受該基石投資者根據相關基石投資協議的責任所約束，並須受對該基石投資者施加的出售相關股份的限制所規限。

香港包銷商

中國國際金融香港證券有限公司

中泰國際證券有限公司

交銀國際證券有限公司

民銀證券有限公司

建銀國際金融有限公司

招銀國際融資有限公司

包銷安排及開支

香港公開發售

香港包銷協議

香港包銷協議乃於2021年10月27日訂立。根據香港包銷協議，按本招股章程及綠色申請表格所載條款與條件並在該等條款及條件的規限下，本公司按發售價提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購。香港包銷商已個別而非共同或共同及個別同意按本招股章程、綠色申請表格及香港包銷協議所載條款及條件並在該等條款及條件的規限下，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項下現正提呈發售但未獲認購的香港發售股份，惟須視乎聯交所是否批准根據全球發售將予發售的H股（包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外H股）上市及買賣以及有否達成香港包銷協議所載若干其他條件，方可作實。

終止理由

倘於上市日期上午八時正之前發生下列任何事件，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）可向本公司發出終止香港包銷協議的書面通知，立即終止該協議項下香港包銷商認購或促使認購人認購香港發售股份的責任：

- (a) 獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人或香港包銷商獲悉以下事件：

- (i) 本公司或代表本公司就本招股章程及**綠色**申請表格發佈或使用的本招股章程及**綠色**申請表格或任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件（包括其任何增補或修訂）（統稱「**相關文件**」）內所載的任何陳述，在發佈時在任何重大方面已經失實或變為失實、不正確或具誤導或欺詐成分，或任何**相關文件**所表達的任何預測、意見表達、意向或預計，整體上屬不公平及不誠實且並非按合理理由或（如適合）按合理假設作出；或
- (ii) 發生或發現任何事宜，而假設於緊接本招股章程日期前發生或發現會構成重大遺漏；或
- (iii) 香港包銷協議或國際包銷協議任何訂約方（於各情況下，對任何包銷商施加除外）遭施加的任何責任遭重大違反；或
- (iv) 任何事件、行為或遺漏導致或可能導致本公司承擔任何責任（根據香港包銷協議）；或
- (v) 發生本集團整體資產、負債、業務、整體事務、管理、前景、股東權益、盈利、虧損、經營業績、情況或狀況（財務、貿易或其他方面）或表現的任何重大不利變動或涉及預期重大不利轉變的任何事態發展（「**重大不利影響**」）；或
- (vi) 任何保證（定義見香港包銷協議）遭違反，或出現任何導致該等保證在任何重大方面失實、不正確或不完整或具誤導性的任何事件或情況；或
- (vii) 聯交所於上市日期或之前拒絕或不予批准或限制（惟根據慣常情況則除外）**H股**（包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外**H股**）上市及買賣或中國證監會拒絕或不予批准或限制全球發售，或授出有關批准但於其後撤回、限制（惟根據慣常情況則除外）或保留有關批准；或
- (viii) 本公司撤回本招股章程及**綠色**申請表格；或

- (ix) 任何人士已撤回或保留就刊發本招股章程，其中包括按其各自的格式及文義轉載的報告、函件及／或法律意見（視乎情況而定）以及對其載於本招股章程內名稱之提述而發出的同意書（載於本招股章程附錄七－法定及一般資料－5.其他資料－G.專家同意書」）；或
 - (x) 於國際包銷協議訂立時累計投標程序中的重大部分訂單或任何基石投資者在與該等基石投資者簽署協議後作出的投資承擔遭撤回、終止或取消。
- (b) 下列事件發展、發生、存在或生效：
- (i) 香港、中國、美國、歐盟（或任何成員國）（「特定司法權區」）發生或對該等地區構成影響的任何地方、全國、地區、國際事件或情況，或連串事件或情況（屬不可抗力性質）（包括但不限於任何政府行動或任何法庭頒令、罷工、全國或國際間宣佈進入緊急狀態或戰爭、災禍、危機、停工、火災、爆炸、水災、內亂、戰爭、敵對行動爆發或升級（無論有否宣戰）、天災、恐怖活動、宣佈地方、地區、全國或國際進入緊急狀態、暴亂、騷亂、經濟制裁、爆發疾病、流行病或傳染病（包括但不限於2019年新型冠狀病毒（COVID-19）、嚴重急性呼吸系統綜合症、甲型禽流感（H5N1）、豬流感（H1N1）、中東呼吸綜合症或相關或變種疾病及該等病毒的升級、變種或惡化）或運輸中斷或延誤）；或
 - (ii) 在任何特定司法權區或對其構成影響而涉及任何地方、地區、全國、國際、金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、法律監管、貨幣、信貸或市場狀況（包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場的情況）的任何變動或涉及上述任何狀況的潛在變動的發展，或可能導致出現上述任何狀況任何變動或涉及上述任何狀況潛在變動的發展的任何事件或情況或連串事件或情況；或
 - (iii) 於聯交所、紐約證券交易所、倫敦證券交易所、納斯達克全球市場、上海證券交易所、深圳證券交易所、新加坡證券交易所及東京證券交易所的證券買賣全面停止、中止或受到限制（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範圍）；或

- (iv) 於各情況下，在特定司法權區或對上述地區構成影響的任何新法律（定義見香港包銷協議）、或現行法律出現任何變動或涉及潛在變動的發展，或出現任何事件或情況或連串事件或情況而可能導致任何法院或其他主管機關對現行法律的詮釋或應用出現任何變動或涉及潛在變動的發展；或
- (v) 在任何特定司法權區或對其構成影響的商業銀行活動在香港（由財政司司長或香港金融管理局或由其他主管部門實施）、中國、紐約（於聯邦或紐約州層面或由其他主管部門實施）、倫敦或任何其他特定司法權區全面停止，或商業銀行活動、外匯買賣或證券交收或結算服務或程序或事宜中斷；或
- (vi) 任何由或對任何特定司法權區直接或間接實施任何形式的經濟制裁；或
- (vii) 任何特定司法權區或對其構成影響或對股份投資構成影響的稅項（定義見香港包銷協議）或外匯管制（或實施任何外匯管制）、匯率或外國投資法律的任何變動或涉及潛在變動或對其產生影響的發展（包括但不限於香港貨幣價值與美國貨幣價值掛鈎的系統的任何變動或港元或人民幣兌任何外幣的匯率出現重大波動或港元或人民幣大幅貶值或實施任何外匯控制措施）；或
- (viii) 本招股章程「風險因素」一節所載任何風險有任何變動、涉及潛在變動的發展或該等風險顯現；或
- (ix) 任何第三方提出任何威脅或針對任何集團公司的訴訟或索償；或
- (x) 本招股章程「董事、監事及高級管理層」一節所列任何董事、監事及高級管理層成員被控以可起訴罪行或依法被禁止或因其他理由失去資格擔任董事或參與公司管理，或任何政府、監管或政治機構或組織就此針對任何董事、本公司監事就其身份開展任何行動，或任何政府、監管或政治機構或組織就其有意採取任何有關行動作出公告；或

- (xi) 任何集團公司遭提出有關清盤的法令或呈請，或任何集團公司與其債權人達成任何債務重整協議或任何集團公司安排或訂立償債計劃，或通過任何將集團公司清盤的決議案，或委任臨時清盤人、接管人或管理人接管任何集團公司的全部或部分重大資產或業務，或任何集團公司出現任何類似事項；或
- (xii) 本公司董事長及總經理離職；或
- (xiii) 任何集團公司或任何董事或任何監事違反上市規則、公司條例、中國公司法或適用於全球發售的任何其他法律；或
- (xiv) 因任何原因禁止本公司根據全球發售的條款配發、發行或銷售發售股份；或
- (xv) 本招股章程及其他相關文件或全球發售的任何方面不符合上市規則或適用於全球發售的任何其他法律；或
- (xvi) 除非獲獨家保薦人事先書面同意，否則本公司根據公司（清盤及雜項條文）條例、上市規則或聯交所及／或證監會的任何規定或要求而刊發或須刊發本招股章程補充或修訂文件及／或與全球發售有關的任何其他文件；或
- (xvii) 政府或監管部門以任何理由禁止本公司根據全球發售的條款配發H股（包括根據超額配股權提呈發售的H股）；或
- (xviii) 任何債權人有效要求於所列到期日前償還或支付任何集團公司的任何債項或任何集團公司須承擔的任何債項，

而獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）全權認為於各情況下個別或整體上：

- (1) 已經或現時或將會或可能或可以預期對本公司或本集團或任何集團公司資產、負債、業務、整體事務、管理、股東權益、盈利、虧損、經營業績、財務、貿易或其他狀況或前景或對本公司任何現有或潛在股東（以其股東身份）產生重大不利影響；或

- (2) 已經或將會或可能已經或可能預期對全球發售能否順利進行或香港公開發售申請認購的水平或國際發售的踴躍程度產生重大不利影響；或
- (3) 導致或將會導致或可能導致預期履行或實行或進行香港包銷協議或全球發售的任何重大部分或推銷全球發售成為不明智、不適宜或不切實可行；或
- (4) 已經或將會或可能導致香港包銷協議的任何重大部分（包括包銷）未能根據其條款履行，或阻止根據全球發售或有關包銷處理申請及／或付款。

根據上市規則向聯交所作出的承諾

我們的承諾

根據上市規則第10.08條，除根據全球發售（包括行使超額配股權）或上市規則第10.08條規定的情況發行任何股份或證券外，自上市日期起計六個月內任何時間，我們將不會發行任何股份或可轉換為我們股本證券的其他證券，或訂立任何涉及有關發行的協議（不論股份或證券的發行會否在開始買賣起計六個月內完成）。

控股股東的承諾

根據上市規則第10.07條，控股股東已共同及個別向聯交所及我們承諾，除根據全球發售外，未經聯交所事先書面同意或除非符合上市規則的規定，否則彼等將不會及將促使於股份中擁有實益權益的任何其他登記持有人不會：

- (a) 於本招股章程披露彼等持有本公司的股權所提述日期起至H股於聯交所開始買賣日期起計滿六個月當日止期間，出售或訂立任何協議以出售本招股章程披露彼等為實益擁有人的本公司任何證券（「**母公司股份**」），或以其他方式就該等母公司股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；或
- (b) 於上文(a)段所提述期間屆滿當日起計六個月期間，出售或訂立任何協議以出售母公司股份，或以其他方式就該等母公司股份設立任何購股權、權

利、權益或產權負擔，以致緊隨該等出售或行使或執行該等購股權、權利、權益或產權負擔後，彼等不再為我們的控股股東。

此外，根據上市規則第10.07(2)條附註(3)規定，控股股東已向聯交所及我們承諾，於本招股章程披露彼等持有本公司的股權所提述日期起直至上市日期起計滿12個月當日期間內，彼等將：

- (a) 當彼等以一間認可機構(定義見香港法例第155章《銀行業條例》)為受益人根據上市規則第10.07(2)條附註2質押或抵押其實益擁有的我們的任何證券，須立即知會我們有關該質押或抵押以及所質押或抵押的證券數目；及
- (b) 當彼等接獲承押人或押記人口頭或書面指示，將出售已質押或抵押的我們的任何證券，則須立即知會我們該等指示。

因此，根據第10.07條，城建集團透過其附屬公司(即城建發展及住總集團)於本公司持有的間接權益將納入控股股東的承諾中。

我們將於獲任何控股股東告知上述事宜(如有)後，盡快知會聯交所，並將根據上市規則第2.07C條的規定在獲告知後盡快以公告方式披露有關事宜。

根據香港包銷協議作出的承諾

我們的承諾

根據香港包銷協議，我們已向獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、香港包銷商及獨家保薦人各自承諾，除根據全球發售(包括根據超額配股權)發行、提呈發售及出售發售股份外，於香港包銷協議日期起至自上市日期起滿六個月當日(包括該日)止期間(「首六個月期間」)，未經獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)及獨家保薦人事先書面同意及除非符合上市規則規定(且僅於取得任何相關中國機關(定義見香港包銷協議)的同意(如有規定)後)，我們將不會，且將促使本集團其他成員公司不會：

- (a) 直接或間接、有條件或無條件配發、發行、出售、接受認購、要約配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、出讓、按揭、抵押、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以供認購或購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以供配發、發行或出售，或以其他方式轉讓或處置本公司任何股份或任何其他股本證券（包括可兌換股本的證券）（如適用）的任何法定或實益權益或上述任何一項的任何權益（包括但不限於可轉換為或可交換為或可行使為或代表有權收取或任何認股權證或其他權利購買本公司任何股份或其他股本證券（包括可兌換股本的證券）的任何證券）或就此設立任何按揭、抵押、質押、留置權或其他擔保權益或任何購股權、限制、優先認購權、優先購買權或其他第三方索償、權利、權益或優先權或任何種類的其他產權負擔（「產權負擔」），或同意轉讓或處置或回購本公司任何股份或任何其他股本證券（包括可兌換股本的證券）或就此設立產權負擔或就發行預託證券而向託管商存置本公司任何股份或其他股本證券（包括可兌換股本的證券）（倘適用）；或
- (b) 訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓任何股份或本公司其他證券或上述任何一項的任何權益的擁有權（法定或實益）的全部或部分經濟後果（包括但不限於任何可轉換或交換或行使以獲取任何股份，或代表收取該等股份的權利的任何證券，或任何認股權證或可供購買該等股份或本公司其他證券或上述任何一項的任何權益的其他權利）；或
- (c) 訂立與上文(a)或(b)項所述任何交易具有相同經濟效益的任何交易；或
- (d) 要約或同意或宣佈有意進行上文(a)、(b)或(c)項所述任何交易，

而於各情況下，均不論上文(a)、(b)或(c)項所指任何交易將以交付股份或本公司其他股本證券，或以現金或其他方式結算（不論該等股份或該等其他證券的發行是否將於首六個月期間內完成）。我們亦進一步同意，於首六個月期間屆滿日期起計六個月期間（「第二個六個月期間」）內，我們不會進行上文(a)、(b)或(c)所訂明的任何交易，或要約或同意或宣佈有意進行上述任何交易，導致控股股東直接或間接不再擔任本公司控股股東。倘本公司於第二個六個月期間進行上文(a)、(b)或(c)所訂明的任何交易或要約或同意或宣佈有意進行任何該等交易，則我們將採取一切合理步驟，以確保其將不會導致本公司證券出現混亂或虛假市場。

控股股東的承諾

城建集團已向獨家保薦人及獨家全球協調人承諾，除根據全球發售外，未經聯交所事先書面同意或除非符合上市規則的規定，否則將不會且將促使於股份中擁有實益權益的任何其他登記持有人(如有)將不會：

- (a) 於本招股章程披露其持有本公司的股權所提述日期起至H股於聯交所開始買賣日期起計滿六個月當日止期間，出售或訂立任何協議以出售本招股章程披露其為實益擁有人的本公司任何證券，或以其他方式就該等證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及
- (b) 於上文(a)段所提述期間屆滿當日起計六個月期間，出售或訂立任何協議以出售上文(a)段所提述任何證券，或以其他方式就該等證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，以致緊隨該等出售或行使或執行該等購股權、權利、權益或產權負擔後，其不再為控股股東。

城建集團已進一步向獨家保薦人及獨家全球協調人各自承諾，於本招股章程披露其在本公司的股權所提述日期起計至上市日期滿12個月當日止期間內，其將：

- (a) 其根據上市規則第10.07(2)條附註2向任何認可機構質押或抵押任何其實益擁有的本公司證券，其將立即告知我們有關質押或抵押，連同已質押或抵押的證券數目；及
- (b) 其自承押人或承押記人接獲將出售任何已質押或抵押的股份的口頭或書面指示，其將立即告知我們有關指示。

國際發售

就國際發售而言，預期本公司將與國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商將在國際包銷協議所載若干條件規限下個別(而非共同或共同及個別)同意促使買家認購或購買國際發售股份，若未能如此行事，彼等同意按彼等各自於

國際發售股份的比例購買國際發售項下的國際發售股份(視乎超額配股權行使與否而定及可予重新分配)。

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)於遞交香港公開發售申請截止日後第30日當日或之前隨時行使。根據超額配股權，獨家全球協調人有權要求我們按發售價配發及發行最多合共5,500,000股額外新H股(佔不多於全球發售初步可供認購的發售股份約15.00%)，以補足國際發售的超額分配(如有)。

包銷佣金及開支

包銷商將按所有發售股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何發售股份)的總發售價的3.00%收取包銷佣金。

此外，包銷商可按本公司根據全球發售將發行的所有發售股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何發售股份)的總發售價最多1.00%收取酌情費用。

就重新分配至國際發售的未獲認購香港發售股份，本公司將按適用於國際發售的價格支付包銷佣金，且相關佣金將支付予相關國際包銷商(但並非香港包銷商)。

假設超額配股權並無獲行使及基於發售價為每股H股9.12港元(即每股H股8.28港元至9.96港元的指示性發售價範圍的中位數)，則佣金及費用總額連同上市費用、證監會交易徵費、聯交所交易費、法律及其他專業費用、印刷及有關全球發售的其他開支，估計合計約為56.70百萬港元，須由本公司支付。

彌償

我們已同意就香港包銷商可能蒙受的若干損失(包括因其履行香港包銷協議項下的責任及我們違反香港包銷協議而導致產生的損失)作出彌償。

我們預期會同意就國際包銷商可能蒙受的若干損失(包括因其履行國際包銷協議項下的責任及我們違反國際包銷協議而導致產生的損失)作出彌償。

香港包銷商於本公司的權益

除本招股章程所披露者及根據香港包銷協議承擔的責任外，香港包銷商概無擁有本公司任何持股權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本公司證券的權利或購股權(不論可否依法強制執行)。

於全球發售完成後，香港包銷商及彼等的聯屬公司可能因根據香港包銷協議履行責任而持有若干部分H股。

獨家保薦人的獨立性

中國國際金融香港證券有限公司符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

包銷團成員活動

香港公開發售及國際發售的包銷商(統稱為「包銷團成員」)及其聯屬公司可各自個別進行並不屬於包銷或穩定價格過程一部分的各項活動(詳情載於下文)。

包銷團成員及其聯屬公司為與全球多個國家均有聯繫的多元化金融機構。該等實體為本身利益及為其他人利益從事廣泛的商業及投資銀行業務、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。就H股而言，該等活動可能包括擔任H股買家及賣家的代理人、以當事人身份與該等買家及賣家進行交易、自營H股買賣及進行場外或上市衍生工具交易或上市及非上市證券交易(包括發行證券，例如在證券交易所上市的衍生認股權證)，而該等交易的相關資產包括H股。該等活動可能要求該等實體進行直接或間接涉及購買及出售H股的對沖活動。所有該等活動可於香港及世界其他地區發生，並可能導致包銷團成員及其聯屬公司於H股、包含H股的多個籃子證券或指數、可能購買H股的基金單位，或有關任何前述項目的衍生工具持有好倉及／或淡倉。

就包銷團成員或其聯屬公司於聯交所或於任何其他證券交易所發行任何以H股作為相關證券的上市證券而言，有關交易所的規則可能要求該等證券發行人（或其一名聯屬公司或代理）擔任相關證券的市場莊家或流通量提供者，而於大多數情況下，這亦將導致H股對沖活動。

所有該等活動均可能於本招股章程「全球發售的架構」一節所述穩定價格期間內及結束之後發生。該等活動可能影響H股的市價或價值、H股流通量或成交量及H股價波動幅度，而每日出現的影響程度亦無法估計。

謹請注意，當從事任何該等活動時，包銷團成員將受到若干限制，包括以下限制：

- (a) 包銷團成員一概不得就分配發售股份進行任何交易（包括發行或訂立任何有關發售股份的購股權或其他衍生工具交易），無論是於公開市場或其他地方，以將任何發售股份的市場穩定或維持於與其原於公開市場不同的水平；及
- (b) 包銷團成員必須遵守所有適用法律及法規，包括證券及期貨條例中就市場失當行為作出的規定，包括禁止內幕交易、虛假交易、操控股價及操縱證券市場的條文。

若干包銷團成員或彼等各自的聯屬公司已不時且預期將於日後向我們、我們的聯屬公司或股東（包括基石投資者）提供投資銀行、衍生工具及其他服務，而有關包銷團成員或彼等各自的聯屬公司已就此收取或將收取慣常費用及佣金。

全球發售

本招股章程乃就作為全球發售一部分的香港公開發售而刊發。

全球發售包括：

- 如本節「香港公開發售」一段所述在香港發售3,667,200股H股(可就下文所述予以調整)的香港公開發售；及
- 在美國境外依據S規例以離岸交易(包括與我們預期可能對H股有合理需求的香港境內專業、機構、企業及其他投資者)發售33,000,000股H股的國際發售(可就下文所述予以調整及視乎超額配股權行使與否而定)。

投資者可根據香港公開發售申請香港發售股份或根據國際發售表示有意申請國際發售股份，惟不得同時進行。

假設超額配股權並無獲行使，根據國際發售將提呈發售的H股將佔緊隨全球發售完成後本公司經擴大已發行股本的約25.00%。

本公司已就全球發售取得所需中國政府批文，包括中國證監會批文。

香港公開發售

初步提呈發售的H股數目

我們按發售價初步提呈發售3,667,200股H股(約佔根據全球發售初步可供認購的36,667,200股H股10%)，以供香港的公眾人士認購。受國際發售與香港公開發售之間的發售股份重新分配所限，假設超額配股權並無獲行使，根據香港公開發售提呈發售的發售股份數目將佔緊隨全球發售完成後我們經擴大已發行股本約2.50%。

香港公開發售可供香港公眾人士以及機構及專業投資者參與。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司(包括基金經理)，以及定期投資股份及其他證券的企業實體。

香港公開發售的完成須待本節「香港公開發售的條件」一段所載條件達成後方可作實。

分配

香港公開發售的H股將僅基於所接獲香港公開發售的有效申請數目分配予投資者。分配基準或會因申請人有效申請的香港發售股份數目而不同。有關分配可能(如適用)包括抽籤，即部分申請人獲分配的香港發售股份可能較其他申請相同數目的申請人為多，而未能中籤的申請人可能不獲分配任何香港發售股份。

香港公開發售初步可供認購的香港發售股份總數(經計及下文所述的任何重新分配後)將分為兩組以作分配：1,833,600股H股的甲組及1,833,600股H股的乙組。甲組的發售股份將公平分配予申請發售股份總認購價(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)為5百萬港元或以下的申請人。乙組的發售股份將公平分配予申請發售股份總認購價(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)為5百萬港元以上但不超過乙組總值的申請人。投資者務請留意，甲組及乙組的申請分配比例或有不同。倘其中一組(並非兩組)香港發售股份認購不足，則多出的香港發售股份將轉撥至另一組以滿足該組之需求，並作相應分配。申請人僅可自甲組或乙組而非兩組同時獲分配H股。重複或疑屬重複的申請及任何認購超過1,833,600股H股的申請將不獲受理。

重新分配及回補機制

香港公開發售與國際發售之間的H股分配可予調整。上市規則第十八項應用指引第4.2段規定設立回補機制，其效用為在股份認購達到已訂明總需求的若干水平時，將香港發售股份數目增加至全球發售提呈發售的H股總數的一定百分比。根據香港公開發售初步可供認購的H股相當於根據全球發售初步可供認購的H股總數約10.00%。倘香港公開發售出現超額認購，獨家全球協調人須在截止辦理申請登記後運用回補機制，基準如下(「**強制重新分配**」)：

- 倘根據香港公開發售有效申請認購的香港發售股份數目相當於根據香港公開發售初步可供認購的香港發售股份數目的15倍或以上但在50倍以下，則

全球發售的架構

H股將由國際發售重新分配至香港公開發售，因此，根據香港公開發售可供認購的H股總數將為11,000,400股H股，佔根據全球發售初步可供認購的H股約30.00%。

- 倘根據香港公開發售有效申請認購的香港發售股份數目相當於根據香港公開發售初步可供認購的香港發售股份數目的50倍或以上但在100倍以下，則由國際發售重新分配至香港公開發售的H股數目將會增加，因此，根據香港公開發售可供認購的H股總數將為14,667,200股H股，佔根據全球發售初步可供認購的H股約40.00%。
- 倘根據香港公開發售有效申請認購的香港發售股份數目達到根據香港公開發售初步可供認購的香港發售股份數目的100倍或以上，則由國際發售重新分配至香港公開發售的H股數目將會增加，因此，根據香港公開發售可供認購的H股總數將為18,333,600股H股，佔根據全球發售初步可供認購的H股的50.00%。

在各情況下，重新分配至香港公開發售的額外H股會於甲組及乙組之間進行分配，分配至國際發售的H股數目將按獨家全球協調人認為適當的方式相應調低。此外，獨家全球協調人可將國際發售中的H股分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售下的有效申請。

倘香港發售股份未獲悉數認購，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。

除可能需要的強制重新分配外，獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）可酌情將原本分配至國際發售的發售股份重新分配至香港公開發售，以根據指引函HKEX-GL-91-18滿足香港公開發售甲組及乙組的有效申請。倘(i)國際發售股份認購不足而香港發售股份獲悉數認購或超額認購（不論超額認購的倍數）；或(ii)國際發售股份獲悉數認購或超額認購，香港發售股份亦獲悉數認購或超額認購，而超額認購的數量少於根據香港公開發售初步可供認購的香港發售股份數目15倍且發售價釐定為8.28港

元(即指示性發售價範圍的下限)，則可自國際發售重新分配最多3,667,200股發售股份至香港公開發售，使根據香港公開發售可供認購的發售股份總數增至7,334,400股，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兩倍(於超額配股權獲行使前)。

申請

香港公開發售的申請人均須在彼所提交的申請中承諾及確認，彼及彼為其利益作出申請的任何人士並無申請或接納或表示有意申請，且不會申請或接納或表示有意申請國際發售的任何國際發售股份，而倘上述承諾及／或確認遭違反及／或屬不真實(視情況而定)或有關申請人已或將根據國際發售獲配售或分配國際發售股份，則有關申請人的申請將不獲受理。

香港公開發售的申請人須於申請時繳付最高發售價每股發售股份9.96港元，另加經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。倘定價日最終釐定的發售價低於9.96港元(即最高發售價)，我們將不計利息向獲接納申請人退回相關差額(包括多收申請股款應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)。進一步詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

國際發售

初步提呈發售的H股數目

根據國際發售初步可供認購或銷售的H股數目將為33,000,000股H股(可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)，佔(倘超額配股權並無獲行使)全球發售項下的發售股份約90%及緊隨全球發售後我們經擴大已發行股本約22.50%。

國際發售須待香港公開發售成為無條件後方能作實。

分配

根據國際發售，國際包銷商或彼等委任的銷售代理將代表本公司有條件配售國際發售股份。國際發售將包括向預期對發售股份有龐大需求的機構及專業投資者以及其

他投資者選擇性推銷該等發售股份。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司（包括基金經理），以及定期投資股份及其他證券的企業實體。

國際發售的國際發售股份分配將根據本節「定價及分配」一段所述的「累計投標」程序進行，且將取決於多項因素，其中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，以及預期有關投資者於H股上市後會否增購發售股份及／或持有或出售H股。有關分配旨在使H股的分配能夠建立穩固的專業及機構股東基礎，以符合本公司及股東的整體利益。

獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）或會要求根據國際發售已獲提呈發售H股且已根據香港公開發售提出申請的任何投資者向獨家全球協調人提供充足資料，以便彼等識別根據香港公開發售提出的有關申請，並確保有關申請從香港公開發售的任何H股申請中剔除。

超額配股權

預期我們將向國際包銷商授出超額配股權，可於遞交香港公開發售申請截止日後第30日當日或之前由獨家全球協調人（為其本身及代表國際包銷商）隨時行使。根據超額配股權，獨家全球協調人將有權要求我們按發售價配發及發行共計最多5,500,000股額外新H股，佔不多於全球發售初步可供認購的發售股份約15.00%，以補足國際發售的超額分配（如有）。倘超額配股權獲行使，本公司將刊發公告。

穩定價格

穩定價格是包銷商在部分市場中為促進證券分銷而採用的手法。為穩定價格，包銷商可於特定期間內在二級市場競投或購買新證券，從而減慢並盡量防止有關證券的市價下跌至低於發售價。於香港及若干其他司法權區，旨在降低市價的活動會遭禁止，而實施穩定價格行動的價格不得超過發售價。

就全球發售而言，穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士（作為穩定價格操作人）可代表包銷商超額分配或進行任何其他交易（屬香港或其他地方適用法律許可的規模），務求在遞交香港公開發售申請截止日後第30日止一段限定期間將H股市價穩定或維持高於其在公開市場的原有水平。H股的市場購買將按照所有適用法律及監管規定進行。然而，穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士並無責任進行任何該等穩定價格行動，而該等穩定價格行動一旦開始，將由穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士全權酌情進行並可隨時予以終止。任何該等穩定價格活動須在遞交香港公開發售申請截止日期後30日內結束。

根據香港法例第571W章《證券及期貨（穩定價格）規則》，可在香港進行的穩定價格行動包括：(a)超額分配以防止或減少H股市價的任何下跌；(b)出售或同意出售H股，以建立H股淡倉防止或減少H股市價的任何下跌；(c)根據超額配股權購買或認購或同意購買或認購H股，以將根據上文(a)或(b)建立的任何倉盤平倉；(d)僅為防止或減少H股市價的任何下跌而購買或同意購買任何H股；(e)出售或同意出售任何H股，以將因該等購買而持有的任何倉盤平倉；及(f)提呈或嘗試進行上文(b)、(c)、(d)或(e)所述的任何事宜。

特別是，H股的潛在申請人及投資者務請注意：

- 穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士可就穩定價格行動而維持H股的好倉；
- 並不確定穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士維持有關倉盤的數量及時間；
- 穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士將任何該等好倉平倉或會對H股市價構成不利影響；
- 採取支持H股價格的穩定價格行動的時間不得超過穩定價格期（始於國際包銷協議日期，直至遞交香港公開發售申請截止日期後30日）屆滿。由於該日後不得再採取進一步穩定價格行動，故H股需求及H股價格或會下跌；

全球發售的架構

- 於穩定價格期或之後採取任何穩定價格行動概不能保證H股價格維持於或高於發售價；及
- 須按等於或低於發售價的任何價格進行穩定價格競投或於穩定價格行動過程中進行交易，意味著可能按低於H股申請人或投資者支付的價格進行穩定價格競投或交易。

本公司將於穩定價格期屆滿七日內根據《證券及期貨（穩定價格）規則》確保或促使作出公佈。

為採取穩定價格行動，穩定價格經辦人將透過與已根據國際發售獲分配發售股份的投資者訂立延遲交付安排補足最多合共5,500,000股H股，最多佔初步提呈的發售股份的15%。延遲交付安排（倘由投資者特別協定）僅與向該投資者延遲交付發售股份有關，分配予該投資者的發售股份的發售價將於上市日期交付。該補足的規模及超額配股權可供行使的程度將取決於延遲交付安排下是否有足夠數量的H股可供投資者作出安排。倘概無國際發售投資者同意延遲交付安排，穩定價格經辦人毋須採取穩定價格行動，亦不會行使超額配股權。

定價及分配

發售價預期將由獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）與我們於定價日協議釐定。預期定價日為2021年11月3日（星期三）或前後，但無論如何不遲於2021年11月8日（星期一）下午五時正。

發售價將不高於每股發售股份9.96港元及預期不低於每股發售股份8.28港元，惟於遞交香港公開發售申請截止日期上午前另有公佈則除外。潛在投資者務請注意，於定價日將予釐定的發售價或會（惟預計不會）低於本招股章程所述指示性發售價範圍。

獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）基於有意專業及機構投資者於累計投標程序中所顯示的踴躍程度，如認為合適並在本公司的同意下，可在遞交香港公開發售申請截止日期當日上午或之前隨時調減於全球發售提呈發售的發售股份數目及／或

指示性發售價範圍至低於本招股章程中所載者。在此情況下，我們在決定作出有關調減後將於實際可行情況下盡快（在任何情況下不得遲於遞交香港公開發售申請截止日期2021年11月3日（星期三）當日上午），在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站<http://www.bcjps.com>發佈調減公告或補充招股章程（如適用）。該公告或補充招股章程（如適用）一經刊發，於全球發售提呈發售的發售股份數目及／或經修訂發售價範圍將成為最終且不可推翻，而獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）與本公司協定的發售價將定於該經修訂的發售價範圍內。申請人應注意，有關調減根據全球發售提呈發售的發售股份數目及／或指示性發售價範圍的任何公告或補充招股章程（如適用）可能會在遞交香港公開發售申請截止日期方才公佈。要求已申請香港公開發售股份的投資者因應發售股份數目及／或發售價變更而正面確認發售股份申請的該公告或補充招股章程（如適用）亦將包括本招股章程目前所載營運資金表及全球發售統計數字以及任何其他可能因有關調減而有變更的財務資料的確認或修訂（如適用）。倘發售股份數目及／或發售價範圍被調減，所有經已遞交申請的所有申請人將須按補充招股章程所載的程序確認申請，所有未經確認的申請將告無效。倘並未發佈有關公告或補充招股章程（如適用），發售價（倘經本公司及獨家全球協調人協定後）無論如何不會定於本招股章程所述發售價範圍外。

在若干情況下，國際發售提呈發售的H股及香港公開發售提呈發售的H股可由獨家全球協調人酌情在該等發售之間重新分配。倘調減根據全球發售提呈發售的H股數目，則獨家全球協調人可酌情重新分配根據香港公開發售及國際發售將提呈發售的H股數目，惟香港公開發售的H股數目不得少於全球發售的H股總數5%。

最終發售價、香港公開發售的申請水平、國際發售的踴躍程度及香港發售股份的分配基準預期將於2021年11月9日（星期二）公佈。請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份－12. 公佈結果」。

包銷安排

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款全數包銷，惟須待獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）與我們於定價日協定發售價後方可落實。

我們預期我們將於定價日訂立有關國際發售的國際包銷協議。

包銷協議條款於本招股章程「包銷」一節概述。

香港公開發售的條件

所有根據香港公開發售提出的香港發售股份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將予發行的H股（包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何H股）上市及買賣，且有關上市及批准並無在發售股份於聯交所開始買賣前被撤回；
- (b) 發售價已於定價日或前後釐定；
- (c) 國際包銷協議已於定價日或前後簽訂及交付；及
- (d) 包銷商在包銷協議下的責任已成為無條件，且並無根據各自協議的條款終止，

上述各項條件均須在各包銷協議所訂明的日期及時間或之前（除非及倘該等條件於該等日期及時間或之前獲有效豁免）且無論如何不遲於本招股章程日期後30日達成。

倘基於任何理由，獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）與我們未能於**2021年11月8日（星期一）**前協定發售價，則全球發售將不會進行並即告失效。

香港公開發售及國際發售各自須待另一項發售成為無條件且並無根據其條款終止，方始完成。

倘上述條件未能於指定日期及時間前達成或獲豁免，則全球發售將會失效，而本公司將立即通知聯交所。我們將於香港公開發售失效後翌日分別在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及我們的網站 <http://www.bcjps.com> 公佈。在此情況下，所有申請股款將按本招股章程「如何申請香港發售股份」一節所載條款不計利息退還。同時，申請股款將存放於收款銀行或香港法例第155章《銀行業條例》(經修訂)許可的其他香港持牌銀行的獨立銀行賬戶。

H股的H股股票預期於2021年11月9日(星期二)或之前發行，而僅於上市日期上午八時正成為有效的所有權憑證，前提是(a)全球發售在所有方面已成為無條件；及(b)包銷協議均無根據其條款被終止。

申請於聯交所上市

我們已向聯交所申請批准根據全球發售發行的發售股份(包括因超額配股權獲行使而可能提呈發售的額外發售股份)上市及買賣。

買賣安排

假設香港公開發售於2021年11月10日(星期三)上午八時正或之前在香港成為無條件，預期H股將於2021年11月10日(星期三)上午九時正於聯交所開始買賣。

致投資者的重要通知：
全電子化申請程序

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

本招股章程已刊載於香港聯交所網站 www.hkexnews.hk「披露易 > 新上市 > 新上市資料」及我們的網站 <http://www.bcjps.com>。倘閣下需要本招股章程印刷本，閣下可從上述網址下載並打印。

下文載列閣下可以電子方式申請認購香港發售股份的渠道及程序。我們將不會提供任何實體渠道以接收公眾的任何香港發售股份認購申請。本招股章程電子版本內容與按照公司（清盤及雜項條文）條例第342C條向香港公司註冊處處長登記的招股章程印刷本內容相同。

倘閣下為中介公司、經紀或代理，務請閣下提示顧客、客戶或委託人（如適用）注意，本招股章程於上述網址可供網上閱覽。

1. 申請方法

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。

我們不會提供香港公開發售的申請表格印刷本。

閣下可通過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- (a) 在網上透過白表eIPO網站 www.eipo.com.hk 申請；或
- (b) 通過中央結算系統EIPO服務以電子方式促使香港結算代理人代表閣下提出申請，包括通過：
 - (i) 指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）通過中央結算系統終端機發出電子認購指示，代表閣下申請香港發售股份；或

- (ii) (倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人) 通過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>)或致電+852 2979 7888通過「結算通」電話系統(根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)發出**電子認購指示**。香港結算亦可以通過香港結算客戶服務中心(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一座及二座1樓)填妥輸入請求表格,為中央結算系統投資者戶口持有人發出**電子認購指示**。

倘閣下通過方式(a)提出申請,則獲接納申請的香港發售股份將以閣下名義發行。

倘閣下通過方式(b)(i)或(b)(ii)提出申請,則獲接納申請的香港發售股份將以香港結算代理人的名義發行,並直接存入中央結算系統,以記存於閣下本身或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料,否則閣下或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服務供應商及彼等各自的代理可因任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

2. 可提出申請的人士

如閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件,可以申請認購香港發售股份:

- 年滿18歲或以上;
- 有香港地址;
- 身處美國境外且並非美籍人士(定義見S規例);及
- 並非中國法人或自然人。

如何申請香港發售股份

如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申請符合其認為合適的條件下（包括出示的授權證明），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。

除非為上市規則所容許，否則下列人士概不得申請認購任何香港發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或最高行政人員或監事；
- 上述任何人士的緊密聯繫人（定義見上市規則）；或
- 已獲分配或已申請認購任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售的人士。

申請所需項目

如閣下在網上透過**白表eIPO**提出申請，除以上條件外，閣下亦須：

- 擁有有效的香港身份證號碼；及
- 提供有效的電郵地址及聯絡電話號碼。

如閣下指示**經紀或託管商**（為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）通過中央結算系統終端機發出申請香港發售股份的**電子認購指示**，請與彼等聯繫以了解有關申請所需項目。

3. 申請的條款及條件

一旦透過本招股章程指定的申請渠道提出申請，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)，為按照公司章程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閣下進行一切必要事宜；
- (ii) 同意遵守公司(清盤及雜項條文)條例、公司條例、中國公司法、特別規定及公司章程；
- (iii) 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請程序，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、獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、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)國際發售的任何發售股份，亦並無參與國際發售；
- (viii) 同意應本公司、H股股份過戶登記處、收款銀行、獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理要求，向其披露其所要求提供有關閣下及閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；
- (ix) 倘香港境外任何地方的法律適用於閣下的申請，則同意及保證閣下已遵守所有有關法律，且本公司、獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人及包銷商和彼等各自的高級職員或顧問概不會因接納閣下的購買要約，或閣下在本招股章程所載條款及條件下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法律；

- (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且將不會根據美國證券法登記；(ii) 閣下及 閣下為其利益申請香港發售股份的任何人士均身處美國境外(定義見S規例)，又或屬S規例第902條第(h)(3)段所述人士；及(iii) 閣下並非，且 閣下為其利益申請的其他人士均非美籍人士(定義見S規例)；
- (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分配予 閣下但數目較申請為少的香港發售股份；
- (xv) 授權本公司將 閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為 閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向 閣下或聯名申請的排名首位申請人發送任何股票及／或任何電子退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由 閣下承擔，除非 閣下合資格親身領取H股股票及／或退款支票；
- (xvi) 聲明及陳述此乃 閣下為本身或為其利益提出申請的人士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或將不會為 閣下的利益向香港結算或白表eIPO服務供應商發出**電子認購指示**而提出其他申請；
- (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將不會向香港結算發出**電子認購指示**提出其他申請；及(ii) 閣下獲正式授權作為該人士的代理代為發出**電子認購指示**；

如何申請香港發售股份

(xx) 向本公司及本公司各股東表示同意H股可由其持有人自由轉讓；及

(xxi) 授權本公司代 閣下與各董事、監事、經理及高級職員訂立合約，而各有關人士據此承諾遵守及符合公司章程中所規定其對股東應負的責任。

4. 最低申請數額及許可數目

閣下透過白表eIPO服務或者中央結算系統EIPO服務提出的申請必須為最少400股香港發售股份，並為下表所列該數目的香港發售股份的倍數。閣下應按照選擇的香港發售股份數目旁載明的金額付款。

北京京城佳業物業股份有限公司 (每股香港發售股份9.96港元) 可供申請認購香港發售股份數目及應繳款項

申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元
400	4,024.15	8,000	80,482.93	70,000	704,225.68	500,000	5,030,183.46
800	8,048.30	10,000	100,603.67	80,000	804,829.35	600,000	6,036,220.15
1,200	12,072.44	12,000	120,724.41	90,000	905,433.02	700,000	7,042,256.84
1,600	16,096.59	14,000	140,845.13	100,000	1,006,036.69	800,000	8,048,293.54
2,000	20,120.74	16,000	160,965.87	150,000	1,509,055.04	900,000	9,054,330.23
2,400	24,144.89	18,000	181,086.60	200,000	2,012,073.38	1,000,000	10,060,366.92
2,800	28,169.02	20,000	201,207.34	250,000	2,515,091.73	1,100,000	11,066,403.61
3,200	32,193.17	30,000	301,811.01	300,000	3,018,110.08	1,200,000	12,072,440.30
3,600	36,217.32	40,000	402,414.68	350,000	3,521,128.42	1,300,000	13,078,477.00
4,000	40,241.47	50,000	503,018.35	400,000	4,024,146.77	1,500,000	15,090,550.38
6,000	60,362.20	60,000	603,622.02	450,000	4,527,165.11	1,833,600 ⁽¹⁾	18,446,688.78

附註：

(1) 閣下可申請認購的香港發售股份最高數目。

申請認購任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且任何有關申請將不獲受理。

5. 透過白表eIPO服務提出申請

一般事項

符合本節「2. 可提出申請的人士」一段所載條件的個人可通過指定網站 www.eipo.com.hk 透過白表eIPO申請以本身名義獲配發及登記的發售股份。

透過白表eIPO提出申請的詳細指示載於指定網站。如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。如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的條款及條件補充及修訂）提出申請。

透過白表eIPO提出申請的時間

閣下可於2021年10月29日（星期五）上午九時正起至2021年11月3日（星期三）上午十一時三十分，在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，而全數繳付申請股款的截止時間將為2021年11月3日（星期三）中午十二時正或本節「11. 惡劣天氣對開始辦理認購申請登記的影響」一段所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下透過白表eIPO提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而透過白表eIPO發出申請香港發售股份的任何電子認購指示並完成支付相關股款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據白表eIPO發出超過一項電子認購指示，並取得不同申請參考編號，但並無就某個參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

如閣下疑屬通過白表eIPO或任何其他方式遞交超過一份申請，閣下的所有申請概不獲受理。

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。

支持可持續發展

白表eIPO服務最明顯的好處是可以自助形式和經電子申請途徑來節約用紙。香港中央證券登記有限公司為指定的白表eIPO服務供應商，會就每份經www.eipo.com.hk遞交的「北京京城佳業物業股份有限公司」白表eIPO申請捐出2港元支持可持續發展項目。

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>) (根據香港結算不時有效的「投資者戶口操作簡介」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
客戶服務中心
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場一及二座1樓

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資料轉交本公司、獨家全球協調人及H股股份過戶登記處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

若閣下發出**電子認購指示**申請香港發售股份（不論直接或間接通過經紀或託管商代表閣下），並由香港結算代理人代為提出申請：

- (i) 香港結算代理人僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反本招股章程條款及條件的情況負責；
- (ii) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：
 - 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，以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、將不會申請或接納或表示有意認購國際發售項下的任何發售股份；
 - （倘**電子認購指示**為閣下的利益而發出）聲明僅發出了一套為閣下利益而發出的**電子認購指示**；
 - （如閣下為他人的代理）聲明閣下僅發出了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定的安排發送有關H股股票及／或退款；
 - 確認閣下已閱覽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，而提出申請時也僅依據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、獨家全球協調人、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人士，於現時及日後均毋須對本招股章程（及其任何補充文件）並未載列的任何資料及陳述負責；
- 同意向本公司、H股股份過戶登記處、收款銀行、獨家全球協調人、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任何申請於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括任何星期六、星期日或香港公眾假期）之前不可撤回，而此項同意將成為與我們訂立的附屬合約，在閣下發出指示時即具有約束力，而因應該附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括任何星期六、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（就此而言不包括任何星期六、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；

如何申請香港發售股份

- 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（並致使本公司因接納香港結算代理人的全部或部分申請，即被視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、公司條例、中國公司法、特別規定及公司章程；
- 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律規管；
- 向本公司（為其本身及為各股東及各董事、監事、本公司經理及其他高級職員的利益）表示同意（並致使本公司因接納全部或部分申請，即被視為本公司本身及代表各股東及各董事、監事、本公司經理及其他高級職員，向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意）：
 - (a) 公司章程或中國公司法或其他有關法律及行政法規所授予或施加的任何權利或責任所引致的一切有關本公司事務的分歧及申索，均根據公司章程進行仲裁；
 - (b) 任何該等仲裁的結果將為最終及不可推翻的決定；及
 - (c) 仲裁庭可進行公開聆訊及公佈其裁決結果；
- 向本公司（為其本身及為各股東的利益）表示同意H股可由其持有人自由轉讓；及
- 授權本公司代其與各董事、監事、經理及高級職員訂立合約，而各有關人士據此承諾遵守及符合公司章程中所規定其對股東應負的責任。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

凡向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商(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安排香港結算代理人(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；及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的每股發售股份最高發售價，則安排將申請股款的退款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)存入閣下指定的銀行賬戶；及
- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人代表閣下作出本招股章程所述的全部事項。

輸入電子認購指示的時間

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10月29日(星期五) — 上午九時正至下午八時三十分
2021年11月1日(星期一) — 上午八時正至下午八時三十分
2021年11月2日(星期二) — 上午八時正至下午八時三十分
2021年11月3日(星期三) — 上午八時正至中午十二時正

附註：

- (1) 香港結算可在事先通知中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人後，不時決定更改上述時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可由2021年10月29日(星期五)上午九時正至2021年11月3日(星期三)中午十二時正(每日24小時，申請截止當日除外)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11月3日(星期三)中午十二時正，或本節「11. 惡劣天氣對開始辦理認購申請登記的影響」一段所述的較後時間。

7. 個人資料

以下個人資料收集聲明適用於我們、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、H股股份過戶登記處或收款銀行所持有關閣下的任何個人資料。

個人資料收集聲明

此個人資料收集聲明旨在向香港發售股份的申請人及持有人說明有關我們及H股股份過戶登記處有關個人資料和香港法例第486章《個人資料(私隱)條例》方面的政策及慣例。

收集閣下個人資料的原因

香港發售股份申請人及登記持有人以本身名義申請香港發售股份或轉讓或受讓香港發售股份時或尋求H股股份過戶登記處的服務時，必須向我們或我們的代理人及H股股份過戶登記處提供準確個人資料。

未能提供所要求的資料可能導致閣下的香港發售股份申請被拒或延遲，或我們或H股股份過戶登記處無法落實轉讓或以其他方式提供其服務。此舉也可能妨礙或延遲登記或轉讓閣下成功申請的香港發售股份及／或寄發閣下應得的H股股票及／或退款支票。

香港發售股份持有人所提供的個人資料如有任何錯誤，須立即通知我們及H股股份過戶登記處。

目的

閣下的個人資料可以任何方式被使用、持有、處理及／或保存，以作下列用途：

- 處理閣下的申請及退款支票(如適用)、核實是否符合本招股章程載列的條款及申請程序以及公佈香港發售股份的分配結果；
- 遵守香港及其他地區的適用法律及法規；
- 以股份持有人(包括香港結算代理人(如適用))的名義登記新發行股份或轉讓或受讓股份；

如何申請香港發售股份

- 存置或更新我們的股東名冊；
- 核實股份持有人的身份；
- 確定股份持有人的受益權利，例如股息、供股及紅股等；
- 分發我們及我們的附屬公司的通訊；
- 編製統計資料及股份持有人資料；
- 披露有關資料以便就權益索償；及
- 與上述有關的任何其他附帶或相關目的及／或使我們及H股股份過戶登記處能履行對股份持有人及／或監管機構承擔的責任及／或證券持有人不時同意的任何其他目的。

轉交個人資料

我們及H股股份過戶登記處所持有關香港發售股份持有人的個人資料將會保密，但我們及H股股份過戶登記處可在為達到上述任何目的之必要情況下，向下列任何人士披露、獲取或轉交（無論在香港境內或境外）有關個人資料：

- 我們委任的代理人，例如財務顧問及收款銀行；
- （如香港發售股份申請人要求將香港發售股份存於中央結算系統）香港結算或香港結算代理人，彼等將會就中央結算系統的運作使用有關個人資料；
- 向我們或H股股份過戶登記處提供與其各自業務營運有關的行政、電訊、電腦、付款或其他服務的任何代理人、承包商或第三方服務提供商；
- 香港聯交所、證監會及任何其他法定監管機關或政府部門或法例、規則或法規規定的其他機構；及
- 香港發售股份持有人與或擬與之進行交易的任何人士或機構，例如彼等的銀行、律師、會計師或股票經紀等。

保留個人資料

我們及H股股份過戶登記處將按收集個人資料所需的用途保留香港發售股份申請人及持有人的個人資料。無需保留的個人資料將會根據《個人資料(私隱)條例》銷毀或處理。

查閱及更正個人資料

香港發售股份持有人有權確定我們或H股股份過戶登記處是否持有其個人資料，並有權索取有關該資料的副本並更正任何不準確資料。我們及H股股份過戶登記處有權就處理有關要求收取合理費用。所有查閱資料或更正資料的要求應按本招股章程「公司資料」一節所披露或不時通知的我們的註冊地址送交公司秘書，或向H股股份過戶登記處的私隱事務主任提出。

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，將自動扣減閣下發出的有關指示及／或為閣下的利益而發出的指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮有否重複申請而言，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，本公司及參與編製本招股章程的所有其他各方均確認，每位自行或安排他人發出電子認購指示的中央結算系統參與者有權根據公司(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。

8. 有關以電子方式提出申請的警告

透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，透過白表eIPO申請香港發售股份也只是白表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限制及服務中斷的可能，閣下宜避免

待到截止申請日期方提出電子申請。本公司、董事、獨家全球協調人、獨家保薦人、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透過**白表eIPO**提出申請者將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。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**時遇上困難，應於2021年11月3日（星期三）中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心填交一份**電子認購指示**輸入表格。

9. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。

如為 閣下的利益向香港結算（親身或間接通過 閣下的**經紀或託管商**）或透過**白表eIPO**發出**電子認購指示**提交超過一項申請（包括香港結算代理人按照**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。如申請人為非上市公司，而：

- 該公司主要從事證券買賣業務；及
- 閣下對該公司可行使法定控制權，

是項申請將視作為 閣下的利益提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指 閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本（不包括無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本）。

10. 香港發售股份的價格

最高發售價為每股發售股份9.96港元。閣下亦須繳付1.0%的經紀佣金、0.0027%的證監會交易徵費及0.005%的香港聯交所交易費，代表閣下認購一手400股香港發售股份將須繳付4,024.15港元。

閣下申請認購H股時，須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。

閣下可透過白表eIPO申請最少400股香港發售股份。每份超過400股香港發售股份的申請或電子認購指示必須為本節「4.最低申請數額及許可數目」一段所列的其中一個數目。

倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予交易所參與者，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，請參閱本招股章程「全球發售的架構－定價及分配」。

11. 惡劣天氣對開始辦理認購申請登記的影響

倘於2021年11月3日（星期三）上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港發出：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告信號，或
- 極端情況

則不會開始辦理認購申請登記，而改為在下一個在上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港再無發出任何該等警告信號的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正辦理認購申請登記。

倘於2021年11月3日（星期三）並無開始及截止辦理認購申請登記，或本招股章程「預期時間表」一節所述的日期可能因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號及／或極端情況而受到影響，屆時本公司將就有關情況發出公告。

12. 公佈結果

本公司預期於2021年11月9日(星期二)在本公司網站<http://www.bcjps.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日期及時間按下列方式提供：

- 不遲於2021年11月9日(星期二)上午八時正登載於本公司網站<http://www.bcjps.com>及聯交所網站www.hkexnews.hk的公告查閱；
- 於2021年11月9日(星期二)上午八時正至2021年11月15日(星期一)午夜十二時正期間可全日24小時瀏覽分配結果的指定網站www.iporeresults.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；及
- 於2021年11月9日(星期二)至2021年11月12日(星期五)上午九時正至下午六時正致電電話查詢熱線+852 2862 8555查詢。

若本公司通過公佈分配基準及／或公開分配結果接納閣下的購買要約(全部或部分)，即構成一項具約束力的合約，據此，倘達成全球發售的條件而全球發售並無被另行終止，閣下必須購買有關的香港發售股份。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

閣下的申請獲接納後，閣下即不得於任何時間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。

13. 閣下不獲配發香港發售股份的情況

閣下須注意，在下列情況中，閣下將不獲配發香港發售股份：

(i) 倘閣下的申請遭撤回：

一經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表閣下提交的申請。此同意將成為一項與本公司訂立的附屬合約。

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的第五日或之前撤回。

倘本招股章程發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲通知須確認其申請。倘申請人接獲通知但並無根據所獲通知的手續確認其申請，所有未確認的申請一概視作撤回論。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，等同構成接納未被拒絕的申請。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，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服務供應商及彼等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，而毋須就此提供原因。

(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H股上市，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星期內；或
- 如聯交所在截止辦理申請登記日期後三星期內知會本公司延長相關期間，則最多在截止辦理申請登記日期後六星期的較長時間內。

(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申請又或已獲或將獲配售或配發（包括有條件及／或暫定）香港發售股份及國際發售股份；
- 閣下並無根據指定網站所載的指示、條款及條件填妥透過白表eIPO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兌現；
- 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- 本公司、獨家全球協調人或獨家保薦人相信接納 閣下的申請將導致我們或其違反適用的證券法或其他法律、規則或法規；或
- 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈發售的50%香港發售股份。

14. 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最高發售價每股發售股份9.96港元（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本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售的條件」所述者達成，又或任何申請遭撤回，則申請股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回，又或有關支票或銀行本票將不會過戶。

如須退回申請股款，本公司將於2021年11月9日（星期二）或之前向閣下作出。

15. 發送／領取H股股票及退回股款

閣下將就香港公開發售中獲配發的全部香港發售股份獲發一張H股股票（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H股股票則如下文所述存入中央結算系統）。

本公司不就H股發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出收據。

閣下或排名首位的申請人（如屬聯名申請人）所提供的香港身份證號碼／護照號碼或會部分列印於閣下的退款支票上（如有）。閣下的銀行於兌現退款支票前，可能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，或會導致閣下延遲甚至無法兌現退款支票。

受限於下文所述發送／領取H股股票及退回股款的安排，任何退款支票及H股股票預期將於2021年11月9日（星期二）或之前寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何H股股票及任何多收申請股款。

僅在全球發售已成為無條件以及本招股章程「包銷」一節所述終止權利未有行使的情況下，H股股票方會於上市日期上午八時正成為有效證書。投資者如在接獲H股股票前或H股股票成為有效證書前買賣H股，須自行承擔一切風險。

親身領取

(i) 倘閣下透過白表eIPO提出申請

如閣下申請認購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11月9日(星期二)或本公司在聯交所網站www.hkexnews.hk和我們的網站<http://www.bcjps.com>通知發送／領取H股股票／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H股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至1716室)領取閣下的H股股票。

倘並無於指定領取時間內親身領取H股股票，H股股票將以普通郵遞方式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，H股股票(如適用)將於2021年11月9日(星期二)或以前以普通郵遞方式寄往閣下的申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下透過單一銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，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，郵誤風險由閣下承擔。

(ii) 倘閣下透過向香港結算發出電子認購指示提出申請

分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人不會被視為申請人，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H股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，H股股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2021年11月9日(星期二)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。

- 本公司預期於2021年11月9日(星期二)以上文「12. 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11月9日(星期二)或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期的下午五時正前知會香港結算。
- 倘閣下指示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收回的退款(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11月9日(星期二)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收回的退款(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的每股發售股份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,但不計利息),將於2021年11月9日(星期二)存入閣下的指定銀行賬戶或閣下的經紀或託管商的指定銀行賬戶。

16. H股獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准H股上市及買賣,而我們亦符合香港結算的股份收納規定,H股將獲香港結算接納為合資格證券,自H股開始買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

如何申請香港發售股份

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H股獲准納入中央結算系統所需的必要安排。

以下第I-1至I-70頁為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供收錄於本招股章程。



致北京京城佳業物業股份有限公司列位董事及中國國際金融香港證券有限公司 就歷史財務資料出具的會計師報告

緒言

我們謹此就北京京城佳業物業股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-4至I-70頁)，此等歷史財務資料包括 貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日的綜合財務狀況表， 貴公司於2020年12月31日以及2021年5月31日的財務狀況表，以及截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2021年5月31日止五個月(「有關期間」)的綜合損益及其他全面收入表、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-70頁所載的歷史財務資料為本報告的重要組成部分，其編製以供收錄於 貴公司日期為2021年10月29日有關 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司主板進行首次上市的招股章程(「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所載的編製及呈列基準編製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編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選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所載的編製及呈列基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準，真實而中肯地反映貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日的財務狀況及貴公司於2020年12月31日及2021年5月31日的財務狀況，以及貴集團於有關期間的財務表現及現金流量。

審閱追加期間相應財務資料

我們已審閱 貴集團追加期間相應財務資料，該等財務資料包括截至2020年5月31日止五個月的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及其他解釋資料（「追加期間相應財務資料」）。 貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製及呈列追加期間相應財務資料。我們負責根據我們的審閱，就追加期間相應財務資料發表結論。我們根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱主要包括向負責財務及會計事務的人員作出查詢，以及進行分析性及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍小，故概不保證我們會知悉所有可能在審核中發現的重大事項。因此，我們不發表審核意見。根據我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們認為，就會計師報告而言，追加期間相應財務資料於所有重大方面並無根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例就有關事項出具的報告

調整

在編製歷史財務資料時，並無對載於第I-4頁中所界定的相關財務報表作出調整。

股息

我們引述歷史財務資料附註23，該附註指出 貴公司並無就有關期間支付任何股息。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2021年10月29日

歷史財務資料

下文載列歷史財務資料，其構成本會計師報告的組成部分。

貴集團於有關期間的綜合財務報表是歷史財務資料的基礎，乃經畢馬威華振會計師事務所（特殊普通合伙）根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「相關財務報表」）。

綜合損益及其他全面收入表

	附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
		2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收入	4	917,872	1,045,413	1,090,554	424,227	478,451
營業成本		(726,592)	(838,255)	(864,080)	(314,787)	(360,862)
毛利		191,280	207,158	226,474	109,440	117,589
其他收入	5	6,560	13,892	13,600	4,739	2,134
行政開支		(141,816)	(151,804)	(143,581)	(61,365)	(66,780)
銷售開支		(6,029)	(9,373)	(9,228)	(3,631)	(3,923)
應收賬款及其他應收款項的 預期信貸虧損	6(d)	(2,385)	(3,068)	(6,343)	(5,061)	(4,033)
經營盈利		47,610	56,805	80,922	44,122	44,987
財務收入	6(a)	12,289	13,449	12,476	5,623	6,103
財務費用	6(b)	(3,722)	(2,479)	(2,338)	(998)	(1,049)
除稅前盈利	6	56,177	67,775	91,060	48,747	50,041
所得稅	7(b)	(14,800)	(16,656)	(22,303)	(11,819)	(11,668)
年／期內盈利		<u>41,377</u>	<u>51,119</u>	<u>68,757</u>	<u>36,928</u>	<u>38,373</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

	附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
年／期內盈利		41,377	51,119	68,757	36,928	38,373
年／期內其他全面收入						
將不會重新分類至損益的項目：						
重新計量界定福利責任	21(b)	(6,399)	–	2,408	(28)	446
與重新計量界定福利責任有關的 所得稅		1,600	–	(602)	7	(112)
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收入的權益投資－公允價 值儲備變動淨額		(605)	7,228	(1,187)	100	580
與以公允價值計量且其變動計入其 他全面收入的權益投資－公允 價值儲備變動淨額有關的所得 稅		151	(1,807)	297	(25)	(145)
年／期內其他全面收入		(5,253)	5,421	916	54	769
年／期內全面收入總額		36,124	56,540	69,673	36,982	39,142
以下各方應佔盈利：						
貴公司權益股東		36,868	37,932	57,504	24,341	37,450
非控股權益		4,509	13,187	11,253	12,587	923
		41,377	51,119	68,757	36,928	38,373
以下各方應佔全面收入總額：						
貴公司權益股東		31,824	43,353	58,343	24,395	38,218
非控股權益		4,300	13,187	11,330	12,587	924
		36,124	56,540	69,673	36,982	39,142
每股盈利(人民幣)	10	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日			於5月31日
		2018年	2019年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
投資物業	11	260,310	271,360	103,580	103,970
物業、廠房及設備	12	39,435	30,342	24,974	24,862
無形資產	13	1,841	2,956	3,133	2,939
其他金融資產	14	42,919	95,597	94,410	94,990
遞延稅項資產	22(b)	26,683	27,146	28,318	29,752
		<u>371,188</u>	<u>427,401</u>	<u>254,415</u>	<u>256,513</u>
流動資產					
存貨	15	736	1,037	6,924	7,249
預付款項、應收賬款及 其他應收款項	16	697,564	804,546	568,932	378,339
受限制現金	17(a)	42,106	42,230	4,916	4,233
現金及現金等價物	17(a)	335,611	293,648	747,044	879,471
		<u>1,076,017</u>	<u>1,141,461</u>	<u>1,327,816</u>	<u>1,269,292</u>
流動負債					
應付賬款及其他應付款項	18	605,114	659,829	743,067	798,643
合同負債	19	201,605	224,587	248,617	160,314
租賃負債	20	12,763	5,389	3,167	3,802
即期稅項	22(a)	61,743	68,220	78,718	12,633
		<u>881,225</u>	<u>958,025</u>	<u>1,073,569</u>	<u>975,392</u>
流動資產淨值		<u>194,792</u>	<u>183,436</u>	<u>254,247</u>	<u>293,900</u>
資產總值減流動負債		<u>565,980</u>	<u>610,837</u>	<u>508,662</u>	<u>550,413</u>
非流動負債					
租賃負債	20	4,575	999	2,469	3,315
遞延稅項負債	22(b)	55,802	59,664	32,622	32,804
界定福利責任	21	59,661	60,486	59,449	61,030
		<u>120,038</u>	<u>121,149</u>	<u>94,540</u>	<u>97,149</u>
資產淨值		<u>445,942</u>	<u>489,688</u>	<u>414,122</u>	<u>453,264</u>
資本及儲備					
股本	23	–	–	110,000	110,000
儲備	23	394,692	431,767	282,113	320,331
貴公司權益股東應佔權益總額		394,692	431,767	392,113	430,331
非控股權益		51,250	57,921	22,009	22,933
權益總額		<u>445,942</u>	<u>489,688</u>	<u>414,122</u>	<u>453,264</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

貴公司財務狀況表

	附註	於2020年 12月31日	於2021年 5月31日
		人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
投資於附屬公司	1	829,500	829,500
物業、廠房及設備		–	246
遞延稅項資產		153	165
		<u>829,653</u>	<u>829,911</u>
流動資產			
現金及現金等價物	17	53,000	693,704
其他應收款項		14	9,561
		<u>53,014</u>	<u>703,265</u>
流動負債			
其他應付款項	18	250	649,250
即期稅項		–	32
		<u>250</u>	<u>649,282</u>
流動資產淨值		<u>52,764</u>	<u>53,983</u>
資產總值減流動負債		<u>882,417</u>	<u>883,894</u>
非流動負債			
界定福利責任		376	1,792
資產淨值		<u>882,041</u>	<u>882,102</u>
資本及儲備			
股本	23(b)	110,000	110,000
儲備	23(d)	772,041	772,102
權益總額		<u>882,041</u>	<u>882,102</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

綜合權益變動表
(以人民幣呈列)

附註	貴公司權益股東應佔							權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元 附註23(b)	資本儲備 人民幣千元 附註23(d)(i)	界定福利責任 重新計量儲備 人民幣千元 附註23(d)(iii)	公允價值儲備 人民幣千元 附註23(d)(iv)	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於2018年1月1日的結餘	-	87,433	-	(2,078)	280,229	365,584	51,423	417,007
2018年權益變動：								
年內盈利	-	-	-	-	36,868	36,868	4,509	41,377
其他全面收入	-	-	(4,590)	(454)	-	(5,044)	(209)	(5,253)
全面收入總額	-	-	(4,590)	(454)	36,868	31,824	4,300	36,124
收購非控股權益	(i)	3,843	-	-	-	3,843	(4,453)	(610)
附屬公司的出資		300	-	-	-	300	300	600
向前擁有人宣派的股息	23(c)	-	-	-	(6,859)	(6,859)	-	(6,859)
向非控股權益宣派的股息	23(c)	-	-	-	-	-	(320)	(320)
於2018年12月31日及2019年1月1日的結餘	-	91,576	(4,590)	(2,532)	310,238	394,692	51,250	445,942
2019年權益變動：								
年內盈利	-	-	-	-	37,932	37,932	13,187	51,119
其他全面收入	-	-	-	5,421	-	5,421	-	5,421
全面收入總額	-	-	-	5,421	37,932	43,353	13,187	56,540
向前擁有人宣派的股息	23(c)	-	-	-	(6,278)	(6,278)	-	(6,278)
向非控股權益宣派的股息	23(c)	-	-	-	-	-	(6,516)	(6,516)
於2019年12月31日的結餘	-	91,576	(4,590)	2,889	341,892	431,767	57,921	489,688

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附註	貴公司權益股東應佔							權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元 附註23(b)	資本儲備 人民幣千元 附註23(d)(i)	界定福利責任 重新計量儲備 人民幣千元 附註23(d)(iii)	公允價值儲備 人民幣千元 附註23(d)(iv)	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於2020年1月1日的結餘	-	91,576	(4,590)	2,889	341,892	431,767	57,921	489,688
2020年權益變動：								
年內盈利	-	-	-	-	57,504	57,504	11,253	68,757
其他全面收入	-	-	1,729	(890)	-	839	77	916
全面收入總額	-	-	1,729	(890)	57,504	58,343	11,330	69,673
視作分派	-	(2,241)	-	-	(179,854)	(182,095)	-	(182,095)
股份發行	110,000	(57,000)	-	-	-	53,000	-	53,000
向前擁有人宣派的股息	-	-	-	-	(10,700)	(10,700)	-	(10,700)
向非控股權益宣派的股息	-	-	-	-	-	-	(5,444)	(5,444)
收購非控股權益	-	41,798	-	-	-	41,798	(41,798)	-
於2020年12月31日的結餘	110,000	74,133	(2,861)	1,999	208,842	392,113	22,009	414,122

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

	貴公司權益股東應佔							
	股本 人民幣千元 附註23(b)	資本儲備 人民幣千元 附註23(d)(i)	界定福利責任 重新計量儲備 人民幣千元 附註23(d)(iii)	公允價值儲備 人民幣千元 附註23(d)(iv)	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2021年1月1日的結餘	110,000	74,133	(2,861)	1,999	208,842	392,113	22,009	414,122
截至2021年止五個月權益變動：								
期內盈利	-	-	-	-	37,450	37,450	923	38,373
其他全面收入	-	-	333	435	-	768	1	769
全面收入總額	-	-	333	435	37,450	38,218	924	39,142
於2021年5月31日的結餘	110,000	74,133	(2,528)	2,434	246,292	430,331	22,933	453,264

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

貴公司權益股東應佔

	股本		資本儲備		界定福利責任 重新計量儲備		公允價值儲備		保留盈利		總計		非控股權益		權益總額	
	人民幣千元	附註23(b)	人民幣千元	附註23(d)(i)	人民幣千元	附註23(d)(iii)	人民幣千元	附註23(d)(iv)	人民幣千元	附註23(d)(iii)	人民幣千元	附註23(d)(iv)	人民幣千元	附註23(d)(iii)	人民幣千元	附註23(d)(iv)
於2020年1月1日的結餘	-		91,576		(4,590)		2,889		341,892		431,767		57,921		489,688	
截至2020年止五個月權益變動(未經審核):																
期內盈利(未經審核)	-		-		-		-		24,341		24,341		12,587		36,928	
其他全面收入(未經審核)	-		-		(21)		75		-		54		-		54	
全面收入總額(未經審核)	-		-		(21)		75		24,341		24,395		12,587		36,982	
於2020年5月31日的結餘(未經審核)	-		91,576		(4,611)		2,964		366,233		456,162		70,508		526,670	

附註:

- (i) 於2018年，貴集團以現金代價人民幣610,000元收購北京北方昌宇供熱服務有限公司的全部非控股權益。收購完成後，貴集團持有該附屬公司的100%股權。

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
		2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
經營活動						
經營所得／(所用) 現金	17(b)	73,920	64,588	243,232	102,805	(4,485)
已付所得稅	22(a)	(10,956)	(8,587)	(11,709)	(5,900)	(79,262)
經營活動所得／(所用) 現金淨額		62,964	56,001	231,523	96,905	(83,747)
投資活動						
購買物業、廠房及設備		(6,014)	(10,059)	(4,161)	(990)	(955)
購買無形資產		(370)	(1,390)	(597)	(81)	–
就權益投資注資作出的付款	14	–	(45,450)	–	–	–
向關聯方墊款		–	(24,862)	–	(5,776)	–
關聯方償還墊款		24,542	–	183,053	–	220,000
出售物業、廠房及設備的所得款項		104	374	388	–	4
已收利息		9,924	10,803	13,353	6,435	4,380
投資活動所得／(所用) 現金淨額		28,186	(70,584)	192,036	(412)	223,429

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

	附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
		2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
						(未經審核)
融資活動						
非控股權益注資		300	-	-	-	-
前擁有人注資		300	-	-	-	-
發行股份所得款項		-	-	53,000	-	-
已付股息		(7,179)	(12,794)	(16,144)	-	-
收購非控股權益		(610)	-	-	-	-
已付租賃租金的資本部分	17(c)	(25,029)	(14,147)	(6,748)	(3,620)	(1,747)
已付租賃租金的利息部分	17(c)	(1,517)	(439)	(271)	(142)	(146)
已付上市開支		-	-	-	-	(5,362)
融資活動(所用)/所得現金淨額		<u>(33,735)</u>	<u>(27,380)</u>	<u>29,837</u>	<u>(3,762)</u>	<u>(7,255)</u>
現金及現金等價物增加/						
(減少)淨額		57,415	(41,963)	453,396	92,731	132,427
於1月1日的現金及現金等價物	17(a)	<u>278,196</u>	<u>335,611</u>	<u>293,648</u>	<u>293,648</u>	<u>747,044</u>
於12月31日/5月31日的現金及						
現金等價物	17(a)	<u><u>335,611</u></u>	<u><u>293,648</u></u>	<u><u>747,044</u></u>	<u><u>386,379</u></u>	<u><u>879,471</u></u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

歷史財務資料附註

1 歷史財務資料的編製及呈列基準

1.1 一般資料

貴公司於2020年12月22日在中華人民共和國（「中國」）成立為一家股份有限責任公司。貴公司註冊辦事處的地址為中國北京市東城區法華南里34號樓301室。

貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）主要在中國提供物業管理及相關服務（「上市業務」）。

1.2 集團重組

於有關期間，上市業務由北京城建集團有限責任公司（「城建集團」）及北京住總集團有限責任公司（「住總集團」）所控制的若干附屬公司經營。城建集團及住總集團均在北京市人民政府國有資產監督管理委員會（「北京國資委」）的監管下經營業務。住總集團於2019年11月併入城建集團，成為城建集團的全資附屬公司。

為精簡企業架構以籌備貴公司股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市，城建集團進行招股章程歷史、發展及公司架構一節所詳述的重組（「重組」）。重組主要涉及：

- 於2020年12月22日成立 貴公司；
- 城建集團的全資附屬公司住總集團以其於北京住總北宇物業服務有限責任公司（「北宇物業」）的100%股權及現金人民幣43,000,000元認購 貴公司20,881,485股普通股；
- 城建集團以其於北京城建置業有限公司（「城建置業」）的100%股權認購 貴公司38,779,865股普通股；
- 北京城建投資發展股份有限公司（「城建發展」，一家中國A股上市公司及城建集團擁有41.86%權益的附屬公司）以其於北京城承物業管理有限責任公司（「城承物業」）及北京城建重慶物業管理有限公司（「重慶物業」）的100%股權認購 貴公司49,092,189股普通股；及
- 北京天街集團有限公司（一家由北京市東城區人民政府國有資產監督管理委員會持有的國有企業）以現金人民幣10,000,000元認購 貴公司1,246,461股普通股。

重組完成後，貴公司成為現時 貴集團旗下公司的控股公司且自此持有北宇物業、城建置業、城承物業及重慶物業（「經營公司」）的100%股權。

1.3 編製基準

緊接重組前和緊隨重組後，上市業務由經營公司在城建集團及最終在北京國資委的共同控制下經營。該控制並非暫時或因果性質，而重組乃被視為在共同控制下的業務合併。

就本報告而言，歷史財務資料已通過納入經營公司的財務資料而編製，該等經營公司在城建集團共同控制下經營上市業務，猶如當前集團架構在整個呈列期間或自經營公司首次受城建集團或北京國資委共同控制之日起期間（以較短者為準）一直存續。從城建集團的角度來看，經營公司的資產及負債按現有賬面值綜合。

重組完成前，城承物業及重慶物業的資產淨值及業績的58.14%權益由城建集團通過其擁有41.86%的附屬公司城建發展間接持有，在歷史財務資料中呈列為非控股權益。

集團內公司間結餘、交易及集團內公司間交易的未變現收益／虧損均於編製歷史財務資料時悉數對銷。

於本報告日期，貴公司及貴集團附屬公司須按法定審核規定編製的財務報表已根據中國財政部頒佈的企業會計準則編製。貴公司截至2020年12月31日止年度的財務報表已由大華會計師事務所（特殊普通合伙）（「大華會計師事務所」）審核。

重組完成後及於本報告日期，貴公司在以下主要附屬公司（均為國有企業）中擁有直接或間接權益：

公司名稱	成立地點 及日期	註冊／實繳 資本明細	貴集團的實際權益				截至 報告日期	主要 業務	法定核數師名稱
			於12月31日			於5月31日			
			2018年	2019年	2020年	2021年			
北京城建置業有限公司 (附註(i)、(ii)及(v))	中國／2001年 6月22日	人民幣 50,000,000元／ 人民幣 50,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理	截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度為大華會計師事務所
北京住總北宇物業 服務有限責任公司 (附註(i)、(ii)及(v))	中國／1991年 6月21日	人民幣 30,300,000元／ 人民幣 30,300,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理	截至2018年及2019年12月31日止年度為致同會計師事務所（特殊普通合伙）（「致同會計師事務所」）；截至2020年12月31日止年度為大華會計師事務所
北京城承物業管理 有限責任公司 (附註(i)、(ii)及(v))	中國／1995年 5月8日	人民幣 15,000,000元／ 人民幣 5,000,000元	41.57%	41.86%	100%	100%	100%	物業管理	截至2018年及2019年12月31日止年度為中審亞太會計師事務所（特殊普通合伙）（「中審亞太會計師事務所」）；截至2020年12月31日止年度為大華會計師事務所

公司名稱	成立地點 及日期	註冊／實繳 資本明細	貴集團的實際權益				截至 報告日期	主要 業務	法定核數師名稱
			於12月31日			於5月31日			
			2018年	2019年	2020年	2021年			
北京城建重慶物業 管理有限公司 (附註(i)、(ii)及(v))	中國／1999年 9月15日	人民幣 3,000,000元／ 人民幣 3,000,000元	41.57%	41.86%	100%	100%	100%	物業管理	截至2018年及2019年12月31日 止年度為中審亞太會計師事務所； 截至2020年12月31日止年度 為大華會計師事務所
北京城建京通工程運維 管理有限公司 (附註(i)及(ii))	中國／2018年 5月17日	人民幣 10,000,000元／ 人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	運營管理	截至2018年及2019年12月31日止 年度未編製經審核財務報表； 截至2020年12月31日止年度為 大華會計師事務所
北京北宇停車服務 有限責任公司 (附註(i)及(ii))	中國／2001年 3月28日	人民幣 350,000元／ 人民幣 350,000元	100%	100%	100%	100%	100%	停車管理 服務	截至2018年及2019年12月31日止 年度為致同會計師事務所；截 至2020年12月31日止年度為大 華會計師事務所
北京北宇餐飲服務 有限責任公司 (附註(i)及(ii))	中國／2017年 7月24日	人民幣 2,000,000元／ 人民幣 2,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	餐飲服務	截至2018年及2019年12月31日止 年度為致同會計師事務所；截 至2020年12月31日止年度為大 華會計師事務所
北京北方昌宇供熱服務 有限公司 (附註(i)及(ii))	中國／2001年 10月30日	人民幣 2,000,000元／ 人民幣 2,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	供熱服務	截至2018年及2019年12月31日止 年度為致同會計師事務所；截 至2020年12月31日止年度為大 華會計師事務所

公司名稱	成立地點 及日期	註冊／實繳 資本明細	貴集團的實際權益				截至 報告日期	主要 業務	法定核數師名稱
			於12月31日			於5月31日			
			2018年	2019年	2020年	2021年			
北京森綠化工程 有限責任公司 (附註(i)及(ii))	中國／2003年 8月14日	人民幣 10,000,000元／ 人民幣 10,000,000元	82%	82%	82%	82%	82%	綠化工程	截至2018年及2019年12月31日止 年度為致同會計師事務所；截 至2020年12月31日止年度為大 華會計師事務所
北京北宇騰安物業 服務有限公司 (「北宇騰安」) (附註(i)、(ii)及(iii))	中國／2003年 1月10日	人民幣 1,000,000元／ 人民幣 1,000,000元	50%	50%	50%	50%	50%	物業管理	截至2018年及2019年12月31日止 年度為致同會計師事務所；截 至2020年12月31日止年度為大 華會計師事務所
北京天諾物業管理有限 責任公司(「天諾物業」) (附註(i)、(ii)及(iv))	中國／2000年 1月24日	人民幣 10,600,000元／ 人民幣 10,600,000元	50%	50%	50%	50%	50%	物業管理	截至2018年及2019年12月31日止 年度為致同會計師事務所；截 至2020年12月31日止年度為大 華會計師事務所

附註：

- (i) 該等實體乃根據中國法律及法規註冊的境內有限責任公司。
- (ii) 該等實體的英文譯名僅供參考，其官方名稱為中文。
- (iii) 根據與持有北宇騰安23%股權的其他股東訂立的協議，該股東在股東大會行使投票權時將與北宇物業保持一致行動，且該股東所提名董事將與北宇物業所提名董事在董事會會議上行使投票權時保持一致行動。北宇物業有權享有因其參與北宇騰安業務而產生的可變回報並有能力通過其對北宇騰安的權力而影響該等回報。因此，北宇騰安併入 貴集團歷史財務資料中列作附屬公司。
- (iv) 根據與持有天諾物業50%股權的其他股東訂立的協議，該股東在股東大會上行使投票權時將與北宇物業保持一致行動，且該股東所提名董事將與北宇物業所提名董事在董事會會議上行使投票權時保

持一致行動。北宇物業有權享有因其參與天諾物業業務而產生的可變回報並有能力通過其對天諾物業的權力而影響該等回報。因此，天諾物業併入 貴集團歷史財務資料中列作附屬公司。

(v) 重組完成前，城承物業及重慶物業由城建發展（為城建集團擁有42%權益的附屬公司及一家中國A股上市公司）全資擁有。計及下列因素，城建集團（作為城建發展的最大股東）被視為於其股東大會對城建發展擁有實際控制權：

- 作為一家上市公司，城建發展擁有各式各類的投資者根基，超過60,000名投資者持有城建發展餘下58%權益。於此等投資者中，九大股東合共持有的城建發展的權益少於10%。
- 過去三年，於城建發展股東大會上進行表決的總投票權少於50%。於所有該等會議中，城建集團的投票權佔投票總數80%以上，實質上控制城建發展的決策權。

因此，城承物業及重慶物業被視為由城建集團控制，於2018年及2019年實際擁有42%權益，並合併至歷史財務資料中列作附屬公司。重組完成後，該等實體成為 貴公司直接控股附屬公司。

貴集團現時旗下所有公司均採納12月31日作為其財政年度年結日。

歷史財務資料已根據所有適用國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製。廣義上的國際財務報告準則包括國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的所有適用個別國際財務報告準則、國際會計準則（「國際會計準則」）及詮釋。有關該等所採納重大會計政策的進一步詳情載於附註2。

國際會計準則理事會已頒佈若干新訂及經修訂國際財務報告準則。就編製本歷史財務資料而言， 貴集團於整個有關期間一直採納所有適用的新訂及經修訂國際財務報告準則（包括國際財務報告準則第16號租賃），惟於2021年1月1日開始的年度尚未生效的任何新訂準則或詮釋除外。於2021年1月1日開始的會計年度已頒佈但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註28。

歷史財務資料亦符合聯交所證券上市規則的適用披露條文。

下文所載的會計政策已貫徹應用於歷史財務資料所呈列的所有期間。

追加期間相應財務資料已根據就歷史財務資料所採納的相同編製及呈列基準編製。

2 重大會計政策

(a) 計量基準

歷史財務資料以人民幣編製，約整至最接近千元，惟另有說明者除外。編製財務報表所採用的計量基準為歷史成本基準，惟下文所載的會計政策所述下列按其公允價值列賬的資產及負債除外：

- 投資物業（見附註2(f)）
- 分類為以公允價值計量且其變動計入損益或以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融工具（見附註2(e)）

(b) 使用估計及判斷

編製符合國際財務報告準則的歷史財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，這會影響政策應用以及所呈報的資產、負債、收入及開支金額。估計及相關假設乃基於過往經驗及於各情況下被視為合理的各種其他因素，其結果構成對無法從其他來源中容易得出的資產及負債的賬面值作出判斷的基準。實際結果可能與該等估計有所不同。

估計及相關假設乃按持續基準進行審閱。倘修訂僅影響修訂估計的期間，則會計估計的修訂於該期間確認，倘若修訂影響現時及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

管理層於應用對歷史財務資料有重大影響的國際財務報告準則時作出的判斷及估計不明朗因素的主要來源於附註3討論。

(c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司指由 貴集團控制的實體。倘 貴集團通過對實體的權力就參與實體業務所得可變回報承擔風險或享有權利，並擁有能力影響該等回報，則 貴集團控制該實體。於評估 貴集團是否有權力時，僅考慮 貴集團及其他各方所持有的實質性權利。

於附屬公司(透過共同控制下的業務合併收購的附屬公司除外)的投資自獲得控制權當日起併入歷史財務資料，直至控制權結束當日為止。集團內公司間的結餘、交易以及從集團內公司間交易產生的現金流量及任何未變現盈利，均於編製歷史財務資料時悉數對銷。從集團內公司間交易產生的未變現虧損，只有在並無證據顯示出現減值的情況下按未變現收益的相同方式予以對銷。

非控股權益指於一間附屬公司中並非直接或間接歸屬 貴公司的權益，而 貴集團並無就此與該等權益的持有人協定任何額外條款，致使 貴集團整體就符合金融負債定義的該等權益承擔合約責任。就各業務合併而言， 貴集團可選擇按公允價值或按非控股權益佔附屬公司可識別資產淨值的比例計量任何非控股權益。

非控股權益乃於綜合財務狀況表內呈列於權益中，獨立於 貴公司權益股東應佔權益。 貴集團業績中的非控股權益在綜合損益表及綜合損益及其他全面收入表中呈列，以作為 貴公司非控股權益與權益股東之間的期內損益總額及全面收入總額的分配。

貴集團未失去控制權而於附屬公司的權益有所變動乃列作權益交易入賬，並對綜合權益內控股及非控股權益的金額作出調整以反映相關權益之變動，惟並不會對商譽作出調整，亦不會確認收益或虧損。

當 貴集團失去對一間附屬公司的控制權，則入賬列作出售該附屬公司的全部權益，因此產生的收益或虧損會於損益確認。於失去控制權之日在該前附屬公司保留的任何權益按公允價值確認，且有關金額視為初步確認金融資產時的公允價值，或(如適用)初步確認於聯營公司或合營企業投資時的成本。

在 貴公司財務狀況表中，於附屬公司的投資按成本減減值虧損列賬(見附註2(i)(ii))。

共同控制下的業務合併

歷史財務資料綜合在共同控制下的業務合併的情況取得的實體或業務的財務業績及財務狀況，視同該等財務業績及財務狀況自其最早呈報日期或該等綜合實體或業務首次受控制方控制當日起（以較短者為準）已綜合計算。

就控制方而言，綜合實體或業務的淨資產乃使用現有賬面值進行綜合。在控制方的權益持續的情況下，則不會就商譽的代價或共同控制合併時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公允價值淨額的權益超逾成本的差額確認任何金額。

綜合損益及全面收入表包括各綜合實體或業務自最早呈列日或首次受共同控制日（以較短者為準，不論共同控制下合併的日期）以來的業績。

該等實體採用統一的會計政策。所有集團內公司間交易、結餘及綜合實體或業務間交易的未變現收益均於綜合入賬時予以對銷。

(d) 無形資產

貴集團所購入無形資產乃按成本減累計攤銷（倘估計可使用年期為有限期）及減值虧損（見附註2(i)(ii)）列賬。有關內部產生的商譽及品牌的開支乃於產生期間確認為開支。

具有限可使用年期的無形資產攤銷按直線法於資產的估計可使用年期自損益扣除。以下具有限可使用年期的無形資產自可供使用當日起攤銷，其估計可使用年期如下：

－ 軟件	10年
------	-----

攤銷的期限及方法於每年審閱。

倘無形資產的可使用年期被評定為無限期，則不會進行攤銷。倘評定無形資產的可使用年期為無限期，則會每年檢討以釐定有否任何事件或情況繼續支持該項資產的無限可使用年期評估。倘並無任何該等事件或情況，可使用年期評估由無限期轉為有限期時，則自變動日期起就其預期情況及根據上文所載攤銷有限期無形資產的政策列賬。

(e) 於債務及權益投資的其他投資

貴集團有關投資於債務及權益投資的政策（於附屬公司的投資除外）於下文載列。

於債務及權益投資的投資乃於 貴集團承擔買／賣投資當日確認／終止確認。投資初步以公允價值加直接應佔交易成本入賬，惟有關該等以公允價值計量且其變動計入損益的投資除外，其交易成本直接於損益確認。隨後，該等投資視乎分類列賬如下。

(i) 權益投資以外的投資

貴集團持有的非權益投資歸入以下其中一個計量類別：

- 按攤銷成本，倘持有投資的目的為收取合同現金流量，即純粹為獲得本金及利息付款。投資所得利息收入乃使用實際利率法計算（見附註2(s)(vii)）。
- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入－可撥回，倘投資的合同現金流量僅包括本金及利息付款，且投資乃於其目的為同時收取合同現金流量及出售的業務模式中持有。公允價值變動於其他全面收入確認，惟預期信貸虧損、利息收入（使用實際利率法計算）及外匯損益於損益確認。當投資被終止確認，於其他全面收入累計的金額從權益劃撥至損益。
- 以公允價值計量且其變動計入損益，倘投資不符合按攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他全面收入（可撥回）的標準。投資的公允價值變動（包括利息）於損益確認。

(ii) 權益投資

於權益投資的投資分類為以公允價值計量且其變動計入損益，除非權益投資並非持作買賣用途，且於初始確認投資時，貴集團作出不可撤回選擇歸類投資為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入，以致公允價值的後續變動於其他全面收入確認。有關選擇乃按個別工具基準作出，惟僅當發行人認為投資符合權益定義時方可作出。於作出有關選擇後，於其他全面收入累計的金額繼續保留於公允價值儲備，直至投資被出售為止。出售時，於公允價值儲備累計的金額轉撥至保留盈利，而非透過損益轉撥。來自投資於權益投資（不論分類為以公允價值計量且其變動計入損益或以公允價值計量且其變動計入其他全面收入）的股息，均根據附註2(s)(vi)中所載的政策於損益確認為其他收入。

(f) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有的土地及／或樓宇（見附註2(h)）。當中包括就目前尚未確定未來用途持有的土地及在建或發展作未來投資物業用途的物業。

投資物業按公允價值列賬，惟於報告期末仍在興建或發展，且公允價值不能於當時可靠計量者則作別論。公允價值變動或廢棄或出售投資物業產生的任何收益或虧損於損益內確認。投資物業的租金收入按附註2(s)(v)所述方式入賬。

(g) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損（見附註2(i)(ii)）列賬。

自建物業、廠房及設備項目的成本包括材料、直接勞工成本、（如相關）初步估計拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本，以及適當比例的生產經常開支及借款成本（見附註2(u)）。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損以該項目的出售所得款項淨額與其賬面值之間的差額釐定，並於報廢或出售當日於損益確認。

物業、廠房及設備項目的折舊是以直線法於以下估計可使用年內撇銷其成本（已扣除估計剩餘價值（如有））計算：

— 樓宇	5-70年
— 汽車	5-10年
— 辦公室及其他設備	3-5年

倘物業、廠房及設備項目的各部分擁有不同的可使用年期，則該項目的成本會以合理基準在各部分之間分配，且各部分獨立計算折舊。資產的可使用年期及剩餘價值（如有）均會每年審閱。於在建工程竣工及可投入作擬定用途前，不會就有關在建工程作出折舊撥備。

(h) 租賃資產

貴集團在簽訂合同時對合同進行評估，確定該合同是否屬一項租賃或者包含一項租賃。倘一份合同在一段時間內為換取代價而讓渡使用一項已識別資產控制權，則該合同是一項租賃或包含一項租賃。若客戶不但擁有主導可識別資產使用的權利，還有權獲得使用可識別資產所產生的幾乎全部經濟利益，則資產的控制權發生讓渡。

(i) 作為承租人

如合同包含租賃部分及非租賃部分，貴集團選擇不區分非租賃部分，而將所有租賃的各租賃部分及任何有關非租賃部分入賬列作單一租賃部分。

於租賃開始日期，貴集團確認使用權資產及租賃負債，但租期為12個月或以下的短期租賃及低價值資產（就貴集團而言，主要為筆記本電腦及辦公傢具）租賃除外。當貴集團就低價值資產訂立租賃時，貴集團釐定是否將租賃逐項資本化。與上述租賃有關的未資本化租賃付款於租期內系統化確認為開支。

如租賃資本化，租賃負債初步按租期內應付租賃付款的現值確認，並使用租賃內含利率（或如該利率無法實時釐定，則按有關增量借款利率）折現。於初始確認後，租賃負債按攤銷成本計量，利息開支則使用實際利率法計算。不取決於指數或利率的可變租賃付款並不計入租賃負債的計量，因此在產生付款的會計期間於損益扣除。

租賃資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，包括租賃負債初始金額加開始日期當日或之前作出的任何租賃付款，以及所產生的任何初始直接成本。如適用，使用權資產成本也包括拆除及移除相關資產或恢復相關資產或其所在地的估計成本，折現至其現值，減任何已收租賃優惠。使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損（見附註2(g)及2(i)(ii)）列賬，惟以下使用權資產類型除外：

- 符合投資物業定義的使用權資產按照附註2(f)以公允價值列賬。

當指數或利率變動導致未來租賃付款有變，或貴集團根據剩餘價值保證估計預期應付的金額有變，或重新評估貴集團是否合理確定行使購買、延期或終止選擇權有變，將對租賃負債予以重新計量。當租賃負債按此方式重新計量，則對使用權資產的賬面值作出相應調整，或如使用權資產的賬面值被調低至零，則將有關調整計入損益。

當租賃範疇發生變化或租賃合同原先並無規定的租賃代價發生變化（「租賃修改」），且未作為單獨的租賃入賬時，則亦要對租賃負債進行重新計量。在該情況下，租賃負債根據經修訂的租賃付款及租賃期限，使用經修訂的貼現率於修改生效日重新計量。

於綜合財務狀況表中，長期租賃負債的即期部分釐定為應於報告期後十二月內到期結算的合同付款的現值。

(ii) 作為出租人

如 貴集團為出租人，其於租賃開始時釐定各項租賃為融資租賃或經營租賃。將相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人的租賃分類為融資租賃，否則分類為經營租賃。

如合同包含租賃及非租賃部分， 貴集團按相對獨立售價基準將合同代價分配至各個部分。來自經營租賃的租金收入根據附註2(s)(v)確認。

如 貴集團為出租中介，則參考主租賃產生的使用權資產將分租賃分類為融資租賃或經營租賃。如主租賃為 貴集團採用附註2(h)(i)所述豁免的短期租賃，則 貴集團將分租賃分類為經營租賃。

(i) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具、合同資產及租賃應收款項的信貸虧損

貴集團就以下項目的預期信貸虧損確認虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產（包括現金及現金等價物、應收賬款及其他應收款項）；
- 國際財務報告準則第15號定義的合同資產（見附註2(k)）；
- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的債務證券（可撥回）；及
- 租賃應收款項。

以公允價值計量的其他金融資產，包括以公允價值計量且其變動計入損益的權益及債務證券以及指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資，均不受限於預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損按所有預期短缺現金的現值（即按照合同應付 貴集團的現金流量與 貴集團預期收取現金流量的差額）計量。

倘貼現影響屬重大，預期短缺現金將使用以下貼現率貼現：

- 固定利率金融資產、應收賬款及其他應收款項以及合同資產：初始確認時釐定的實際利率或其約數；
- 租賃應收款項：計量租賃應收款項所使用的貼現率。

估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為 貴集團面對信貸風險的最長合同期間。

於計量預期信貸虧損時，貴集團會考慮在毋須付出過多成本或努力下即可獲得的合理可靠的資料，包括有關過往事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損採用以下基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指預期將因報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的虧損；及
- 全期預期信貸虧損：指預期將因預期信貸虧損模型適用項目的預期年期內所有可能發生的違約事件而導致的虧損。

應收賬款及合同資產的虧損撥備一般乃按等同於全期預期信貸虧損的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損是利用基於貴集團過往信貸虧損經驗的撥備矩陣進行估算，並按於報告日期債務人的特有因素及對當前及預測整體經濟狀況的評估進行調整。

對於所有其他金融工具，貴集團確認相當於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非自初始確認以來金融工具的信貸風險顯著增加，在該情況下，虧損撥備按等同於全期預期信貸虧損的金額計量。

信貸風險顯著增加

評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否顯著增加時，貴集團會比較於報告日期及於初始確認日期評估的金融工具發生違約的風險。作出該重新評估時，貴集團認為，(i)如借款人不大可能在貴集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向貴集團悉數支付其信貸責任；或(ii)金融資產逾期90天，則構成違約事件。貴集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在毋須付出過多成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來有否顯著增加時會考慮以下資料：

- 未能按合同到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信用評級(如有)的實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境的現狀或預測變動對債務人履行其對貴集團責任的能力有重大不利影響。

取決於金融工具的性质，信貸風險顯著增加的評估按個別基準或共同基準進行。如評估按共同基準進行，金融工具則按共同的信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

預期信貸虧損於各報告日期重新計量以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益內確認為減值收益或虧損。貴集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對有關賬面值作出相應調整。

利息收入計算基準

根據附註2(s)(vii)確認的利息收入按金融資產的總賬面值計算，除非該金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本（即總賬面值減虧損撥備）計算。

於各報告日期，貴集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違反合同，如欠繳或逾期事件；
- 借款人很有可能將告破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人有不利影響；或
- 由於發行人出現財務困難，證券活躍市場消失。

撤銷政策

若日後實際上不可收回款項，則會撤銷（部分或全部）金融資產、租賃應收款項或合同資產的總賬面值。該情況通常出現在貴集團確定債務人沒有資產或可產生足夠現金流量的收入來源來償還應撤銷的金額。

隨後收回先前撤銷的資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

(ii) 非流動資產的減值

貴集團會於各報告期末審閱內部及外界所得資料，以確定下列資產（商譽除外）是否出現減值或先前已確認的減值虧損不再存在或已經減少：

- 物業、廠房及設備（包括使用權資產）；
- 無形資產；及
- 貴公司財務狀況表所列於附屬公司的投資。

倘出現任何該等跡象，則估計資產的可收回金額。

- 可收回金額計算

資產的可收回金額乃指公允價值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量乃根據除稅前貼現率貼現至現值，而該貼現率須能反映市場現時對款項的時間價值及資產獨有風險的評估。倘某項資產產生的現金流入大致上不能獨立於其他資產產生的現金流入，則就可獨立產生現金流入的最小資產組別（即現金產生單位）釐定可收回金額。

— 減值虧損確認

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損而言，其首先用作減少已分配至現金產生單位（或單位組別）的任何商譽的賬面值，其後按比例基準用作減少該單位（或單位組別）內其他資產的賬面值；惟資產的賬面值將不得減少至低於其個別公允價值減出售成本（如能計量）或使用價值（如能計算）。

— 減值虧損撥回

倘用作釐定可收回金額的估計出現有利變動，則須撥回減值虧損。

減值虧損撥回僅限於資產在過往期間並無確認減值虧損的情況下所釐定的賬面值。減值虧損撥回於確認有關撥回的期間計入損益內。

(j) 存貨

存貨為持作於日常業務過程出售的資產、就銷售進行生產的資產或以材料或供應品形式在生產或提供服務過程中耗用的資產。

存貨按成本及可變現淨值（以較低者為準）列賬如下：

- 成本根據加權平均成本公式計算，包括所有採購成本以及使存貨達至現址及現況所產生的轉換成本及其他成本。
- 可變現淨值乃於日常業務過程中的估計售價減估計完成成本及進行銷售所必要的估計成本。

當售出存貨時，該等存貨的賬面值乃於確認相關營業收入的期間確認為一項開支。

任何存貨撇減至可變現淨值的金額及存貨的所有虧損均於發生撇減或虧損的期間確認為一項開支。任何存貨撇減的回撥金額乃於回撥發生的期間確認為先前已列為一項開支的存貨金額的減少。

(k) 合同資產及合同負債

根據合同所載列的付款條款有權無條件獲取代價前，於 貴集團確認營業收入（見附註2(s)）時確認合同資產。合同資產乃根據附註2(i)(i)所載政策就預期信貸虧損進行評估，並於收取代價的權利成為無條件時重新分類為應收款項（見附註2(l)）。

合同負債於客戶在 貴集團確認相關營業收入（見附註2(s)）前支付不可退回代價時確認。倘 貴集團於 貴集團確認相關營業收入前擁有無條件收取不可退回代價的權利，亦確認合同負債。在此情況下，亦將確認相應的應收款項（見附註2(l)）。

就與客戶的單一合同而言，只以合同資產淨值或合同負債淨額呈列。對於多份合同，不相關的合同資產及合同負債不以淨額列報。

合同包含重大融資成分時，合同結餘包括按實際利率法計算的應計利息（見附註2(s)(vii)）。

(l) 應收賬款及其他應收款項

應收款項於貴集團有無條件收取代價的權利時予以確認。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。倘於貴集團獲得無條件收取代價的權利前確認收入，則該款項呈列為合同資產（見附註2(k)）。

應收款項採用實際利率法以攤銷成本減信貸虧損撥備列賬（見附註2(i)(i)）。

(m) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及於購入時至到期日為三個月以內的可輕易轉換為已知金額現金且價值變動風險不大的短期高流動性投資。現金及現金等價物根據附註2(i)(i)所載的政策進行預期信貸虧損評估。

(n) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項初步按公允價值確認，其後按攤銷成本列賬，除非貼現的影響並不重大，於此情況下則按成本列賬。

(o) 計息借款

計息借款初步按公允價值減交易成本計量。於初始確認後，計息借款採用實際利率法按攤銷成本列賬。利息開支根據貴集團有關借款成本的會計政策（見附註2(u)）確認。

(p) 僱員福利**(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃的供款**

薪金、年度花紅、帶薪年假、向界定供款退休計劃的供款及非貨幣福利的成本均於僱員提供相關服務的期間內預提。倘付款或結算被遞延且影響重大，則該等款項按其現值列賬。

(ii) 界定福利退休計劃責任

貴集團有關界定福利退休計劃的責任淨額是按僱員於現時及過往期間所提供的服務估計其賺取的未來福利金額就各計劃獨立計算；該福利以折現計算其現值並扣減任何計劃資產的公允價值。有關計算由合資格的精算師以預計單位貸記法進行。

界定福利責任淨額的服務成本及利息支出淨額於損益確認，並按其作用劃撥為「行政開支」的一部分。當期服務成本是按照當期僱員的服務所產生的界定福利責任的現值增加額計量。期內利息支出淨額是將於報告期初計量界定福利責任所採用的折現率應用於界定福利責任淨額而釐定。折現率是根據到期日與貴集團所承擔責任期限相若的優質公司債券於報告期末的收益率。

當計劃的福利出現變動或計劃有所縮減時，與僱員過往提供服務有關的福利變動部分的當期服務成本或就縮減錄得的損益，會在計劃改變或縮減發生時或確認相關重組成本或終止僱備福利時（以較早者為準），於損益內確認為開支。

界定福利退休計劃產生的重新計量於其他全面收入中確認並即時於權益內反映。重新計量包括精算損益、計劃資產的回報（不包括已計入界定福利負債（資產）淨額的淨利息金額）及資產上限影響的任何變動（不包括已計入界定福利負債（資產）淨額的淨利息金額）。

(iii) 終止僱傭福利

當 貴集團不能再取消提供該等福利時及 貴集團確認涉及支付終止僱傭福利的重組成本時（以較早者為準），則確認終止僱傭福利。

(q) 所得稅

期內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動均於損益內確認，惟與業務合併及於其他全面收入或直接於權益內確認的項目有關者除外，在此情況下，相關稅項金額分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

即期稅項是按期內應課稅收入根據於報告期末已實施或實質上已實施的稅率計算的預期應付稅項，加上以往期間應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可抵扣及應課稅暫時差額產生。暫時差額是指資產及負債在財務報表上的賬面值與該等資產及負債的稅基之間的差額。遞延稅項資產亦可由未動用稅項虧損及未動用稅收抵免產生。

除了若干有限的特殊情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產（以很可能獲得未來應課稅溢利以供有關資產使用者為限）均會確認。可支持確認由可抵扣暫時差額所產生的遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因轉回目前存在的應課稅暫時差額而產生的金額；但該等差額必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差額預計轉回的同一期間或於遞延稅項資產所產生時稅項虧損可向前或向後結轉的期間內撥回。在決定目前存在的應課稅暫時差額是否足以支持確認由未動用稅項虧損及抵免所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差額是否與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並是否預期能在使用稅項虧損及抵免的同一期間內轉回。

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況，包括初始確認不影響會計或應課稅溢利的資產或負債（如屬業務合併一部分則除外）所產生的暫時差額，以及有關於附屬公司的投資的暫時差額。惟就有關於附屬公司的投資的應課稅差額而言，其應課稅差額的轉回時間乃由 貴集團控制，而有關差額可能不會在可預見的將來轉回；或就有關於附屬公司的投資的可抵扣差額而言，除非該可抵扣差額可能在將來轉回。

倘投資物業按照附註2(f)所載的會計政策以公允價值列賬，則所確認的遞延稅項金額會利用按報告日期的賬面值列賬的資產出售時適用的稅率計量，除非該項物業可予折舊，並以旨在隨時間消耗該項物業所含絕大部分經濟利益（而非銷售）的業務模型持有，則作別論。在所有其他情況下，確認的遞延稅項金額是按照資產及負債賬面值的預期變現或償還方式，根據於報告期末已實施或實質上已實施的稅率計量。遞延稅項資產及負債並無貼現。

貴集團於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值。如果 貴集團預期不再可能獲得足夠的應課稅溢利以動用相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面值便會調低；但是如果日後又可能獲得足夠的應課稅溢利，有關減額便會轉回。

因分派股息而產生的額外所得稅乃於支付相關股息的責任確認時確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動會分開列示，並且不予抵銷。倘 貴集團有法定行使權以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並且符合以下附帶條件的情況下，即期稅項資產與遞延稅項資產方會分別與即期稅項負債及遞延稅項負債抵銷：

- 就即期稅項資產及負債而言， 貴集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，倘其與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同的應課稅實體，此等實體計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現該資產及清償該負債。

(r) 撥備及或然負債

當 貴集團須就過往事件承擔法定或推定責任，而履行該義務預期會導致經濟效益外流，且能就此作出可靠估計， 貴集團便會確認撥備。倘貨幣時間值重大，有關撥備則按預計清償責任所需開支的現值列賬。

倘經濟效益外流的可能性不大，或無法對有關金額作出可靠估計，便會將該責任披露為或然負債，但經濟效益外流的可能性極低的情況除外。倘 貴集團的責任須視乎一宗或多宗未來事件是否發生方能確定是否存在，則亦會披露為或然負債，惟經濟效益外流的可能性極低的情況除外。

(s) 收入及其他收入

於 貴集團日常業務過程中， 貴集團將出售貨品、提供服務或供他人使用 貴集團租賃資產所產生的收入分類為收入。

當產品或服務控制權轉讓予客戶或承租人有權使用有關資產時，收入乃按 貴集團預期將有權收取的承諾代價（不包括代表第三方收取的金額）予以確認。收入不包括增值稅或其他銷售稅，且須扣除任何貿易折扣。

如合同包含為客戶提供超過12個月的重大融資利益的融資成分，則收入按應收金額的現值計量，並使用與客戶進行的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。利息收入按實際利率法單獨累計。如合同包含為 貴集團提供重大融資利益的融資成分，則根據該合同確認的收入包括按實際利率法計算的合同負債所產生的利息開支。 貴集團利用國際財務報告準則第15號第63段的實際權宜之計，當融資期為12個月或以下，則不會就重大融資成分的任何影響調整代價。

有關 貴集團收入及其他收入確認政策的進一步詳情列示如下：

(i) 物業管理服務

就物業管理服務而言， 貴集團每月就所提供的服務收取固定費用， 貴集團將有權按每月已完成的履約價值開具發票的金額確認收入。

就 貴集團作為主事人且按包幹制管理的物業產生的物業管理服務收入而言， 貴集團有權按已收或應收的物業管理服務費價值獲得收入。就 貴集團作為業主代理且按酬金制管理的物業產生的物業管理服務收入而言， 貴集團有權按業主須支付的物業管理服務費的預定百分比或固定金額獲得收入。

(ii) 非業主增值服務

非業主增值服務主要包括向物業開發商提供的租戶招攬及管理服務、案場及樣板間管理和交付前支持服務、景觀工程服務、工程運營及維護服務以及初步規劃及設計諮詢服務。 貴集團在提供相應服務時確認收入，該等服務通常在提供服務時或在達成若干里程碑而須分期付款時立即收費。

(iii) 社區增值服務

社區增值服務主要包括供熱服務、停車位運營服務、餐飲服務及物業租賃服務。就供熱服務而言， 貴集團每月就所提供的服務收取固定費用，並按 貴集團有權按每月已完成的履約價值開具發票的金額確認收入。就其他增值服務而言， 貴集團在提供相應服務時確認收入，該等服務通常在提供服務時或在達成若干里程碑而須分期付款時立即收費。

倘合同涉及提供多種服務，則交易價格根據其相對獨立售價分配予各項履約責任。倘無法直接觀察獨立售價，則視乎可觀察資料的可用性，根據預期成本加費率或經調整市場評估方法進行估計。

(iv) 銷售停車位

在日常業務過程中出售的停車位所得收入於合法轉讓完成時（當客戶有能力直接使用停車位並獲得該停車位的絕大部分剩餘利益的某個時間點時）確認。收入確認當日之前就已售停車位所收的保證金及分期付款計入財務狀況表合同負債項下（見附註2(k)）。

(v) 來自經營租賃的租金收入

經營租賃項下應收的租金收入乃於租賃期涵蓋的期間內分期等額於損益確認，但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所得利益的模式則除外。授出的租賃優惠於損益確認為應收淨租賃付款總額的組成部分。並非取決於指數或利率的可變租賃付款於賺取的會計期間確認為收入。

(vi) 股息

非上市投資的股息收入於股東收取付款的權利確立時確認。

(vii) 利息收入

利息收入使用實際利率法於應計時確認。就按攤銷成本計量且未發生信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於該資產的總賬面值。就發生信貸減值的金融資產而言，實際利率則適用於該資產的攤銷成本（即總賬面值減虧損撥備）（見附註2(i)(i)）。

(viii) 政府補助

當可以合理確定 貴集團將會收到政府補助並符合該補助的附帶條件時，即於財務狀況表初始確認政府補助。用於彌補 貴集團已產生開支的補助是於有關開支發生期間系統地在損益確認為相關開支的扣減。用於補償 貴集團資產成本的補助初始確認為遞延收入，並透過於其他收入中確認的方式於資產可使用年內按直線法攤銷至損益。

(t) 外幣換算

期內的外幣交易按交易當日公佈的外匯匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債，按報告期末公佈的外匯匯率換算。匯兌收益及虧損於損益內確認。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣資產及負債，按交易當日公佈的外匯匯率換算。 貴公司初始確認此類非貨幣資產及負債的日期為交易日期。

海外業務的業績按與交易日的匯率相若的匯率換算為人民幣。財務狀況表項目則按報告期末的外匯收市匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額於其他全面收入內確認並於匯兌儲備的權益中單獨累計。

(u) 借款成本

與收購、建造或生產需要大量時間方可投入擬定用途或銷售的資產直接相關的借款成本，則予以資本化為該資產成本的一部分。其他借款成本於產生期間支銷。

作為合資格資產成本一部分的借款成本在資產產生開支、借款成本產生及使資產投入擬定用途或銷售所必需的準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必需的絕大部分準備工作中止或完成時，借款成本宣告暫停或停止資本化。

(v) 關聯方

(a) 倘符合以下其中一項，該人士或其直系親屬成員即視為與 貴集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制 貴集團；
- (ii) 對 貴集團有重大影響；或
- (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理層成員。

(b) 倘符合以下任何條件，該實體即視為與 貴集團有關聯：

- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯）。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司的集團成員公司的聯營公司或合營企業）。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為同一第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關聯的實體就僱員福利而設的離職後福利計劃。

- (vi) 該實體受(a)項中所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(a)(i)項中所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。
- (viii) 向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理人員服務的集團中的實體或任何成員公司。

一名人士的直系親屬成員是指預期在與實體的交易中可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

(w) 分部報告

經營分部及歷史財務資料所報告的各分部項目的款項乃識別自為分配資源予 貴集團不同業務及地區以及評估該等業務及地區表現而定期向 貴集團最高級行政管理人員提供的財務資料。

就財務呈報而言，除非分部具備相似的經濟特徵及在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、用作分配產品或提供服務的方法及監管環境的性質方面相似，否則個別重大經營分部不會進行合算。個別非重大的經營分部，如符合上述大部分標準，則可進行合算。

3 會計判斷及估計

貴集團根據歷史經驗及其他因素，包括在不同情況下合理認為對未來事件的預期，持續對估計及判斷進行評估。

附註11、21及24(d)所載資料涉及有關投資物業估值、界定福利退休責任及其他權益投資公允價值的假設及風險因素。編製歷史財務資料的估計不確定因素的主要來源如下：

(i) 應收款項的預期信貸虧損

應收賬款及其他應收款項的信貸虧損乃根據有關預期信貸虧損率的風險的假設釐定。貴集團根據 貴集團的往績、現行市況及於各報告期末的前瞻性估計使用判斷來作出該等假設及選擇減值計算輸入數據。有關主要假設及所用輸入數據的詳情，請參閱附註24(a)。該等假設及估計的變動會嚴重影響評估結果且或需於未來期間作出額外虧損撥備。

(ii) 遞延稅項資產及所得稅的確認

有關已結轉的稅項虧損及可抵扣暫時差額的遞延稅項資產，採用於各報告日期末已實施或實質上已實施的稅率，基於預期變現或清償相關資產與負債賬面值的方式確認及計量。於釐定遞延稅項資產的賬面值時，對預期應課稅盈利作出估計，當中涉及 貴集團的經營環境的多項假設，並需董事作出大量判斷。該等假設及判斷的任何變動均會影響將予確認的遞延稅項資產賬面值，並因而影響未來期間淨盈利。

貴集團須向多個稅務機關繳付所得稅。在確定稅項撥備時須作出判斷。於日常業務過程中若干交易和計算的最終稅項並不確定。當有關事項的最終稅務結果有別於初始記錄金額時，有關差異將影響產生差異期間的即期所得稅和遞延所得稅撥備。

(iii) 投資物業的估值

投資物業乃基於獨立專業估值師行計及交易價格的市場證據及(如適用)具潛在可復歸收入的租金收入後進行的估值按公允價值列賬。

在釐定公允價值時，估值師已計及各報告期末的市況或估值方法(如適用)，當中涉及(其中包括)若干估計(包括同一地點及狀況的可比較物業的市價、現行市場租金、適當的貼現率及預期未來市場租金)。管理層於依賴估值報告時已行使判斷，並信納該估值方法反映各報告期末的現行市況。

(iv) 指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資的估值

非上市股本工具的投資乃按「以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產」入賬，並以公允價值列賬。金融資產的公允價值乃利用估值技術按重大不可觀察輸入數據釐定。建立相關技術及其相關輸入數據需要作出判斷及估計。有關該等因素的假設若發生變動，則可能影響投資的呈報公允價值。進一步披露請參閱附註24(d)。

(v) 退休及其他補充福利責任

退休及其他補充福利責任乃基於多項因素作出估計，並需按精算基準採用多個假設予以釐定(如附註21所披露)。估計的準確性主要取決於精算假設與實際情況的偏離程度。貴集團的精算假設主要包括但不限於以下各項：

- 人口假設：
 - 死亡率；
 - 年提取率。
- 財務假設：
 - 折現率；
 - 醫療福利年增長率；
 - 基本薪金及社會保險、住房公積金及企業年金供款年增長率。

該等假設的任何變動將對退休及其他補充福利責任的賬面值產生影響。

4 收入及分部報告

貴集團的主要業務為提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。有關貴集團主要業務的進一步詳情於附註4(b)披露。

(a) 產生自於報告日期現存客戶所訂合同預期於日後確認的收入

就物業管理服務而言，貴集團每月按有權開具發票及直接對應已完成履約價值的金額於提供服務時確認收入。貴集團已選擇實際權宜之計，不披露此類合同的剩餘履約義務。大多數物業管理服務並無固定期限。

就社區增值服務及非業主增值服務而言，其於短期內提供及於各年末並無重大的未履約義務。

(b) 分部報告

貴公司董事已被確認為 貴集團最高行政管理層。經營分部乃根據 貴集團最高行政管理層分配分部資源及評估其表現時定期審閱的內部報告確認。

貴集團的最高行政管理層根據內部管理職能作出資源分配決策，並將 貴集團的業務表現作為一項綜合業務（而非透過單條業務線或地理區域）進行評估。因此， 貴集團僅擁有一個經營分部，且因此並無提供任何分部資料。

由於 貴集團的所有收入來自中國境內的業務且客戶及 貴集團的所有資產均位於中國，故未列示地域分部分析。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，按收入確認時間劃分的客戶合同收入及按主要服務項目劃分的客戶合同收入劃分如下。

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合同收入					
按收入確認時間劃分					
— 於一段時間內確認的收入	846,551	999,839	1,039,803	414,216	473,856
— 於某個時間點確認的收入	—	—	22,909	—	—
其他來源的收入					
— 租金收入	71,321	45,574	27,842	10,011	4,595
	<u>917,872</u>	<u>1,045,413</u>	<u>1,090,554</u>	<u>424,227</u>	<u>478,451</u>
按服務項目劃分					
— 物業管理服務	560,056	681,260	732,986	279,320	309,001
— 非業主增值服務	114,527	131,781	112,419	37,791	52,995
— 社區增值服務	243,289	232,372	245,149	107,116	116,455
	<u>917,872</u>	<u>1,045,413</u>	<u>1,090,554</u>	<u>424,227</u>	<u>478,451</u>

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，來自城建集團及其附屬公司（「北京城建集團」）的收入分別佔 貴集團收入的16.1%、19.1%、16.6%、15.2%（未經審核）及16.8%。除北京城建集團外，貴集團具有多元化的客戶群，但於有關期間彼等概無佔 貴集團收入的10%或以上。

5 其他收入

附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
投資物業的公允價值 收益(附註11)	6,830	11,050	7,310	3,070	390
出售物業、廠房及設備 的(虧損)/收益淨額	(135)	(124)	92	(4)	(16)
增值稅(「增值稅」) 進項稅額加計抵減	(i) –	2,348	5,073	1,505	1,935
其他	(135)	618	1,125	168	(175)
	<u>6,560</u>	<u>13,892</u>	<u>13,600</u>	<u>4,739</u>	<u>2,134</u>

附註：

- (i) 根據財稅[2019]87號《關於明確生活性服務業增值稅加計抵減政策的公告》，允許生活性服務業納稅人按照有關期間可抵扣進項增值稅額加計15%，抵減應納稅額。

6 除稅前盈利

除稅前盈利已計入/扣除：

(a) 財務收入

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
銀行存款利息收入	1,991	2,244	2,103	488	3,976
應收關聯方款項利息收入	10,298	11,205	10,373	5,135	2,127
	<u>12,289</u>	<u>13,449</u>	<u>12,476</u>	<u>5,623</u>	<u>6,103</u>

(b) 財務費用

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
界定福利責任的利息 (附註21(b))	2,205	2,040	2,067	856	903
租賃負債的利息 (附註12)	1,517	439	271	142	146
	<u>3,722</u>	<u>2,479</u>	<u>2,338</u>	<u>998</u>	<u>1,049</u>

(c) 員工成本

	附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
		2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
薪金、工資及其他福利		350,677	382,227	379,617	144,169	160,039
就界定福利退休計劃 確認的開支 (附註21(b))		1,387	1,785	2,210	785	2,105
向界定供款退休計劃 供款	(i)	35,074	31,427	9,566	5,931	16,033
		<u>387,138</u>	<u>415,439</u>	<u>391,393</u>	<u>150,885</u>	<u>178,177</u>

附註：

- (i) 貴集團在中國的附屬公司的僱員須參與當地市政府管理及運作的界定供款退休計劃。貴集團在中國的附屬公司按當地市政府同意的平均僱員薪資的一定比例計算的結果進行計劃供款，以為僱員的退休福利提供資金。為降低COVID-19疫情對企業的影響，中國若干地區政府於2020年逐步減免社會保險金供款。

(d) 其他項目

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
無形資產攤銷成本 (附註13)	218	275	420	171	194
折舊費用 (附註12)					
— 自有物業、廠房及設備	4,215	5,105	5,666	2,296	2,071
— 按成本列賬租作自用的 其他物業	21,330	16,746	6,704	2,631	2,204
銀行費用	1,965	2,030	1,892	432	553
存貨成本 (附註15)	—	—	21,818	—	—
應收賬款及其他應收款項的 預期信貸虧損					
— 應收賬款 (附註16(b))	2,591	2,774	6,414	5,061	4,052
— 其他應收款項	(206)	294	(71)	—	(19)
核數師酬金					
— 審核服務	216	320	351	146	19
上市開支	—	—	—	—	482

7 綜合損益及其他全面收入表內的所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收入表內的稅項指：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
即期稅項 — 中國企業所得稅					
年內／期內撥備 (附註22(a))	13,917	15,064	22,207	13,153	13,177
遞延稅項					
暫時差額的產生及撥回 (附註22(b)(i))	883	1,592	96	(1,334)	(1,509)
	<u>14,800</u>	<u>16,656</u>	<u>22,303</u>	<u>11,819</u>	<u>11,668</u>

(b) 按適用稅率計算的稅項開支與會計盈利的對賬：

	附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
		2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
除稅前盈利		56,177	67,775	91,060	48,747	50,041
就除稅前盈利按適用於 所涉司法權區盈利的 稅率計算的名義稅項	(i)	14,044	16,944	22,765	12,187	12,510
中國優惠稅率的稅務影響	(ii) · (iii)	(44)	(704)	(487)	(351)	(498)
不可扣稅開支的稅務影響		894	557	84	4	21
免稅收入		(94)	(141)	(59)	(21)	(8)
未按遞延稅項資產確認 暫時差異的稅項影響		-	-	-	-	(357)
實際稅項開支		14,800	16,656	22,303	11,819	11,668

附註：

- (i) 於2018年、2019年及2020年以及截至2021年5月31日止五個月為中國企業所得稅計提的撥備按年內預計應課稅收入的25%計算。
- (ii) 貴集團的若干附屬公司已獲批為小型微利企業（「小型微利企業」）。於有關期間符合資格的附屬公司可享有5%、10%或20%的優惠所得稅率。
- (iii) 根據財稅[2011]58號《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》及公告[2012]12號《關於深入實施西部大開發戰略有關企業所得稅問題的公告》，重慶物業作為在西部地區從事西部地區鼓勵類產業的企業於2018年按15%的優惠企業所得稅率納稅。

8 董事及監事薪酬

就截至本報告日期的董事及監事而言，彼等於有關期間的薪酬如下：

	董事袍金	薪金及 其他津貼	酌情花紅	退休計劃 供款	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
截至2018年12月31日止年度					
執行董事					
楊軍	-	174	496	23	693
姚昕	-	366	298	23	687
羅周	-	142	1,040	23	1,205
監事					
劉芳	-	75	258	21	354
	-	757	2,092	90	2,939

	董事袍金	薪金及 其他津貼	酌情花紅	退休計劃 供款	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
截至2019年12月31日止年度					
執行董事					
楊軍	–	181	536	24	741
姚昕	–	364	310	24	698
羅周	–	152	932	24	1,108
監事					
劉芳	–	111	320	23	454
	–	808	2,098	95	3,001
	董事袍金	薪金及 其他津貼	酌情花紅	退休計劃 供款	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

截至2020年12月31日止年度

董事長及執行董事					
張偉澤	–	–	–	–	–
執行董事					
楊軍	–	211	574	24	809
姚昕	–	363	341	24	728
羅周	–	133	770	24	927
非執行董事					
謝平	–	–	–	–	–
毛磊	–	–	–	–	–
監事					
劉鳳元	–	–	–	–	–
卞曉冬	–	–	–	–	–
劉芳	–	76	363	24	463
	–	783	2,048	96	2,927

	董事袍金	薪金及 其他津貼	酌情花紅	退休計劃 供款	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
截至2020年5月31日止五個月					
(未經審核)					
執行董事					
楊軍	–	81	239	9	329
姚昕	–	161	142	9	312
羅周	–	65	319	9	393
監事					
劉芳	–	52	151	8	211
	–	359	851	35	1,245
	董事袍金	薪金及 其他津貼	酌情花紅	退休計劃 供款	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

截至2021年5月31日止五個月

董事長及執行董事					
張偉澤	–	85	68	8	161
執行董事					
楊軍	–	106	239	11	356
姚昕	–	108	142	11	261
羅周	–	86	245	11	342
非執行董事					
謝平	–	–	–	–	–
毛磊	–	–	–	–	–
監事					
劉鳳元	–	–	–	–	–
卞曉冬	–	–	–	–	–
劉芳	–	44	141	11	196
	–	429	835	52	1,316

上述董事及監事於2020年12月22日獲委任。上述薪酬指董事及監事於有關期間以 貴集團僱員身份自 貴集團收取的薪酬。

於2021年10月11日，程鵬先生、孔偉平先生及江智武先生獲委任為 貴公司獨立非執行董事。

截至2020年12月31日止年度，張偉澤先生並無由 貴集團直接支付薪酬，但從 貴集團的控股公司收取。於截至2020年12月31日止年度及截至2021年5月31日止五個月，謝平先生、毛磊先生及劉鳳元先生就向擴大集團（包括 貴集團）提供服務向 貴集團的控股公司收取薪酬，而非直接向 貴集團收

取。由於彼等向 貴集團提供的合資格服務乃為與彼等對擴大集團所承擔職責的附帶服務，故並無分攤有關薪酬。

於有關期間， 貴集團並無向任何董事支付酬金作為彼等加入或於加入 貴集團時的獎勵，或作為離任的賠償。於有關期間，概無 貴公司董事放棄或同意放棄任何酬金。

9 最高薪酬人士

五名最高薪酬人士中，三名為董事，彼等截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年5月31日止五個月的酬金於上述附註8中披露。其他兩名人士截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的酬金總額如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他津貼	286	299	268	135	158
酌情花紅	791	859	890	371	303
退休計劃供款	46	48	48	19	22
	<u>1,123</u>	<u>1,206</u>	<u>1,206</u>	<u>525</u>	<u>483</u>

上述最高薪酬人士的酬金範圍如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
零至1,000,000港元(「港元」)	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

10 每股盈利

由於重組及按附註1披露的基準編製 貴集團於有關期間的財務資料，故並無呈列每股盈利資料。

11 投資物業

	附註	於12月31日			於5月31日
		2018年	2019年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
公允價值					
於1月1日		253,480	260,310	271,360	103,580
公允價值變動		6,830	11,050	7,310	390
視作分派	(i)	—	—	(175,090)	—
於12月31日／5月31日		<u>260,310</u>	<u>271,360</u>	<u>103,580</u>	<u>103,970</u>

附註：

- (i) 就附註1詳述的重組而言，賬面值為人民幣175,090,000元及人民幣2,859,000元的若干投資物業以及物業、廠房及設備已按零代價轉讓予住總集團。貴集團將有關轉讓及相關稅務影響反映為對住總集團的視作分派。

下表呈列於報告期末按經常基準計量的貴集團物業的公允價值，其根據國際財務報告準則第13號公允價值計量分為三個公允價值層級。根據估值技術所使用輸入數據的可觀察性及其重要性，公允價值計量被分為下列等級：

- 第一層級估值：僅以第一層級輸入數據（即以相同資產或負債於計量日在活躍市場中的未經調整報價）計量的公允價值
- 第二層級估值：以第二層級輸入數據（即不符合第一層級輸入數據的可觀察輸入值）但未使用重大不可觀察輸入數據計量的公允價值。不可觀察的輸入數據為並無市場數據可作參考的輸入數據
- 第三層級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量的公允價值

	公允價值			
	於12月31日			於5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
位於中國北京的投資物業：				
— 住宅 — 第三層級	68,630	72,000	3,030	3,070
— 商業 — 第三層級	<u>191,680</u>	<u>199,360</u>	<u>100,550</u>	<u>100,900</u>
	<u>260,310</u>	<u>271,360</u>	<u>103,580</u>	<u>103,970</u>

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年5月31日止五個月，第一層級與第二層級之間並無轉撥，亦無轉入或轉出第三層級。貴集團的政策為於出現轉撥的報告期末確認公允價值層級之間的轉撥。

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，所有貴集團的投資物業已重估。獨立公司Cushman & Wakefield按其對估值物業地點及類別的近期經驗進行估值。貴集團管理層已與測量師討論估值假設及估值。

下表載列該等投資物業公允價值如何確定（特別是所採用估值技術及輸入數據）的資料。

綜合財務狀況表中 貴集團持有的投資物業	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與 公允價值的關係
住宅	市場法及收益法 主要輸入數據為： － 市場價格 － 資本化率 － 個別單位的單位租金	每平方米市場價：	市場價格越高， 市場價值越高
		2018年12月31日：人民幣43,800元	
		2019年12月31日：人民幣44,700元	
		2020年12月31日：人民幣45,600元	
		2021年5月31日：人民幣46,200元	
		資本化率：	資本化率越高， 市場價值越低
		2018年12月31日：3.0%至3.5%	
		2019年12月31日：3.0%至3.5%	
		2020年12月31日：3.0%至3.5%	
		2021年5月31日：不適用	
		每月每平方米個別單位的單位租金：	單位租金越高， 市場價值越高
		2018年12月31日：人民幣53.4元	
		2019年12月31日：人民幣56.1元	
		2020年12月31日：人民幣58.9元	
		2021年5月31日：不適用	
商業	收益法 主要輸入數據為： － 資本化率 － 個別單位的單位租金	資本化率：	資本化率越高， 市場價值越低
		2018年12月31日：5.5%至6.0%	
		2019年12月31日：5.5%至6.0%	
		2020年12月31日：5.5%至6.0%	
		2021年5月31日：5.5%至6.0%	
		每月每平方米個別單位的單位租金：	單位租金越高， 市場價值越高
		2018年12月31日：	
		人民幣52元至人民幣161元	
		2019年12月31日：	
		人民幣53元至人民幣165元	
		2020年12月31日：	
		人民幣54元至人民幣168元	
		2021年5月31日：	
		人民幣140元至人民幣168元	

投資物業的公允價值乃基於收益法或市場法釐定。根據收益法，投資物業的公允價值根據資本化率及單位租金估計。單位租金主要參照現有租賃的租金作出。根據市場法，公允價值乃根據地點、交通、樓齡、質量、面積及其他因素類似的物業的可資比較交易估計。

貴集團根據經營租賃出租投資物業。租賃的初始期限通常為3個月至15年，其後可選擇重續租約，並於當日重新協商所有條款。

貴集團將於未來期間應收的於報告日期已存在的不可撤銷經營租賃項下的未貼現租賃付款如下：

	於12月31日			於5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	8,201	13,891	14,548	13,662
1年後但2年內	10,501	8,433	10,722	5,309
2年後但3年內	5,756	4,815	5,309	3,335
3年後但4年內	4,815	1,513	3,335	1,313
4年後但5年內	1,513	771	1,313	–
5年後	771	–	–	–
	<u>31,557</u>	<u>29,423</u>	<u>35,227</u>	<u>23,619</u>

12 物業、廠房及設備

	按成本列賬				總計
	樓宇	租作自用的物業	汽車	辦公室及其他設備	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本：					
於2018年1月1日	16,688	40,256	3,700	15,340	75,984
添置	1,851	2,111	629	3,534	8,125
出售	–	–	(612)	(484)	(1,096)
於2018年12月31日	18,539	42,367	3,717	18,390	83,013
添置	5,493	3,197	362	4,204	13,256
出售	–	–	(714)	(1,296)	(2,010)
於2019年12月31日	24,032	45,564	3,365	21,298	94,259
添置	802	5,996	229	3,130	10,157
出售	(5,233)	–	–	(2,103)	(7,336)
視作分派 (附註11)	(3,030)	–	–	–	(3,030)
於2020年12月31日	16,571	51,560	3,594	22,325	94,050
添置	–	4,995	11	944	5,950
出售	(1,448)	(1,928)	–	(215)	(3,591)
於2021年5月31日	<u>15,123</u>	<u>54,627</u>	<u>3,605</u>	<u>23,054</u>	<u>96,409</u>

	按成本列賬 租作自用的				總計
	樓宇	物業	汽車	辦公室及 其他設備	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
累計折舊：					
於2018年1月1日	(8,906)	–	(1,775)	(8,209)	(18,890)
年內支出	(1,792)	(21,330)	(308)	(2,115)	(25,545)
出售時撥回	–	–	399	458	857
於2018年12月31日	(10,698)	(21,330)	(1,684)	(9,866)	(43,578)
年內支出	(2,180)	(16,746)	(287)	(2,638)	(21,851)
出售時撥回	–	–	340	1,172	1,512
於2019年12月31日	(12,878)	(38,076)	(1,631)	(11,332)	(63,917)
年內支出	(2,463)	(6,704)	(404)	(2,799)	(12,370)
出售時撥回	5,436	–	–	1,604	7,040
於視作分派時撥回(附註11)	171	–	–	–	171
於2020年12月31日	(9,734)	(44,780)	(2,035)	(12,527)	(69,076)
期內支出	(672)	(2,204)	(234)	(1,165)	(4,275)
出售時撥回	1,448	161	–	195	1,804
於2021年5月31日	(8,958)	(46,823)	(2,269)	(13,497)	(71,547)
賬面值：					
於2021年5月31日	<u>6,165</u>	<u>7,804</u>	<u>1,336</u>	<u>9,557</u>	<u>24,862</u>
於2020年12月31日	<u>6,837</u>	<u>6,780</u>	<u>1,559</u>	<u>9,798</u>	<u>24,974</u>
於2019年12月31日	<u>11,154</u>	<u>7,488</u>	<u>1,734</u>	<u>9,966</u>	<u>30,342</u>
於2018年12月31日	<u>7,841</u>	<u>21,037</u>	<u>2,033</u>	<u>8,524</u>	<u>39,435</u>

使用權資產

與在損益中確認的租賃有關的費用項目分析如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
使用權資產折舊費用：					
– 租作自用的物業	<u>21,330</u>	<u>16,746</u>	<u>6,704</u>	<u>2,631</u>	<u>2,204</u>

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
租賃負債利息 (附註6(b))	1,517	439	271	142	146
與短期租賃有關的開支	3,082	2,246	9,592	3,997	844

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年5月31日止五個月，使用權資產的添置主要與根據新租賃協議應付的資本化租賃付款有關。

租賃現金流出總額和租賃負債的到期期限分析的詳情分別載列於附註17(d)及24(b)。

貴集團租賃辦公室及商業物業，租賃期為1至5年。租賃概不包含可變租賃付款。

13 無形資產

	於12月31日			於5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	軟件 人民幣千元	軟件 人民幣千元	軟件 人民幣千元	軟件 人民幣千元
成本：				
年初／期初	2,044	2,414	3,804	4,401
添置	370	1,390	597	—
年末／期末	2,414	3,804	4,401	4,401
累計攤銷：				
年初／期初	355	573	848	1,268
年內／期內支出	218	275	420	194
年末／期末	573	848	1,268	1,462
賬面淨值：				
年末／期末	1,841	2,956	3,133	2,939

年內／期內攤銷支出計入綜合損益及其他全面收入表內的「行政開支」。

14 其他金融資產

	附註	於12月31日			於5月31日
		2018年	2019年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
指定為以公允價值計量且 其變動計入其他全面收入 的權益投資					
— 非上市權益投資	24(d)	<u>42,919</u>	<u>95,597</u>	<u>94,410</u>	<u>94,990</u>

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，非上市權益投資主要指北京金第房地產開發有限責任公司（「金第房地產」）的股權。貴集團持有金第房地產9.09%股權。於2019年，貴集團按其於金第房地產總股權的持股比例向金第房地產作出進一步注資人民幣45,450,000元。貴集團將其以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資指定為持作戰略目的的投資。於有關期間並無就該等投資收取股息。

15 存貨

	於12月31日			於5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
原材料	310	742	282	715
低值消耗品	426	295	175	67
待售停車位	—	—	6,467	6,467
	<u>736</u>	<u>1,037</u>	<u>6,924</u>	<u>7,249</u>

確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	於12月31日			於5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已售停車位的賬面值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>21,818</u>	<u>—</u>

於2021年5月31日，預計將於一年後收回的待售停車位金額為人民幣5,043,000元。所有其他存貨預計將於一年內收回。

16 預付款項、應收賬款及其他應收款項

	於12月31日			於5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收賬款				
— 關聯方 (附註26(c))	105,022	164,300	93,078	84,586
— 第三方	170,724	217,714	239,567	274,298
	275,746	382,014	332,645	358,884
減：應收賬款撥備 (附註24(a))	(42,697)	(45,471)	(51,885)	(55,937)
	233,049	336,543	280,760	302,947
應收關聯方款項 (附註26(c))				
— 計息應收款項	378,191	403,053	220,000	—
— 應收利息	3,409	4,483	2,125	—
— 其他應收關聯方款項	36,952	7,462	2,003	2,258
應收股息 (附註26(c))	1,550	1,550	1,594	1,594
保證金	3,497	3,352	2,831	2,128
應收利息	—	—	—	2,654
其他應收款項	3,027	3,533	5,674	4,766
減：其他應收款項撥備	(1,033)	(1,186)	(1,073)	(1,073)
	425,593	422,247	233,154	12,327
按攤銷成本計量的金融資產	658,642	758,790	513,914	315,274
預付款項				
— 關聯方 (附註26(c))	—	82	19,335	19,288
— 第三方	36,224	40,990	31,746	39,042
待抵扣增值稅進項稅額	2,698	4,684	3,937	4,735
	697,564	804,546	568,932	378,339

應收賬款主要與物業管理以及提供予社區及非業主的服務所產生的收入有關。

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，除分別為人民幣378,191,000元、人民幣403,053,000元、人民幣220,000,000元及零的應收住總集團及城建發展款項按介乎1.15%至4.50%計息外，其他應收關聯方款項為無抵押及不計息。應收關聯方款項詳情載於附註26(c)。

所有應收賬款及其他應收款項預計將於一年內收回或確認為開支。

(a) 賬齡分析

於各報告期末，基於收入確認日期（與到期日相同）於扣除應收賬款減值撥備後對應收賬款所作的賬齡分析如下：

	於12月31日			於5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	186,030	277,642	221,258	245,269
1至2年	27,595	36,611	33,657	29,412
2至3年	10,511	13,900	15,073	14,934
3至4年	4,510	4,410	6,326	8,206
4至5年	2,857	1,956	2,422	3,102
5年以上	1,546	2,024	2,024	2,024
	<u>233,049</u>	<u>336,543</u>	<u>280,760</u>	<u>302,947</u>

應收賬款於確認應收款項時到期。有關 貴集團信貸政策及應收賬款產生的信貸風險的進一步詳情載於附註24(a)。

(b) 應收賬款的預期信貸虧損

於有關期間與應收賬款有關的虧損撥備變動如下：

	於12月31日			於5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	40,106	42,697	45,471	51,885
已確認預期信貸虧損	<u>2,591</u>	<u>2,774</u>	<u>6,414</u>	<u>4,052</u>
於12月31日 / 5月31日	<u>42,697</u>	<u>45,471</u>	<u>51,885</u>	<u>55,937</u>

17 現金及現金等價物以及其他現金流量資料

(a) 現金及現金等價物包括：

貴集團

	於12月31日			於5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
手頭現金	290	228	101	33
銀行現金	377,427	335,650	751,859	883,671
減：受限制現金 (附註)	<u>42,106</u>	<u>42,230</u>	<u>4,916</u>	<u>4,233</u>
	<u>335,611</u>	<u>293,648</u>	<u>747,044</u>	<u>879,471</u>

貴公司

	於12月31日			於5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行現金	-	-	53,000	693,704

附註：

於2018年及2019年12月31日，受限制現金主要指第三方就自 貴集團購買若干供熱相關資產而存放的現金。

於2020年12月31日及2021年5月31日，受限制現金指存放於銀行作為與業主的聯名賬戶的現金，主要包括 貴集團按酬金制自項目收取的物業管理費。

(b) 除稅前盈利與經營所得現金對賬：

附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月		
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元	
除稅前盈利	56,177	67,775	91,060	48,747	50,041	
就以下各項調整：						
應收關聯方款項的利息收入	6(a)	(10,298)	(11,205)	(10,373)	(5,135)	(2,127)
財務費用	6(b)	3,722	2,479	2,338	998	1,049
物業、廠房及設備折舊	12	25,545	21,851	12,370	4,927	4,275
無形資產攤銷	13	218	275	420	171	194
投資物業的公允價值變動	11	(6,830)	(11,050)	(7,310)	(3,070)	(390)
應收賬款及其他應收款項的 預期信貸虧損	6(d)	2,385	3,068	6,343	5,061	4,033
出售物業、廠房及設備的 虧損／(收益)	5	135	124	(92)	4	16
營運資金變動：						
存貨減少／(增加)		2,701	(301)	(5,887)	153	(325)
預付款項、應收賬款及 其他應收款項(增加)／減少		(84,603)	(84,786)	43,241	(50,736)	(30,331)
受限制現金(增加)／減少		(42,106)	(124)	37,314	39,314	683
合同負債(減少)／增加		(5,689)	22,982	24,030	(100,172)	(88,303)
應付賬款及其他應付款項增加		133,338	54,715	50,474	163,013	55,576
界定福利責任(增加)／減少		(775)	(1,215)	(696)	(470)	1,124
經營所得／(所用)現金		73,920	64,588	243,232	102,805	(4,485)

(c) 融資活動產生的負債對賬

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
租賃負債					
於年／期初	40,256	17,338	6,388	6,388	5,636
融資現金流量變動：					
已付租賃租金的利息部分	(1,517)	(439)	(271)	(142)	(146)
已付租賃租金的資本部分	(25,029)	(14,147)	(6,748)	(3,620)	(1,747)
融資現金流量的變動總額	<u>(26,546)</u>	<u>(14,586)</u>	<u>(7,019)</u>	<u>(3,762)</u>	<u>(1,893)</u>
其他變動：					
租賃負債增加	2,111	3,197	5,996	3,325	3,228
財務費用(附註6(b))	1,517	439	271	142	146
其他變動總額	<u>3,628</u>	<u>3,636</u>	<u>6,267</u>	<u>3,467</u>	<u>3,374</u>
於年／期末	<u>17,338</u>	<u>6,388</u>	<u>5,636</u>	<u>6,093</u>	<u>7,117</u>

(d) 租賃的現金流出總額

就租賃計入現金流量表的金額如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
於經營現金流量內	(3,082)	(2,246)	(9,592)	(3,997)	(844)
於融資現金流量內	<u>(26,546)</u>	<u>(14,586)</u>	<u>(7,019)</u>	<u>(3,762)</u>	<u>(1,893)</u>
	<u>(29,628)</u>	<u>(16,832)</u>	<u>(16,611)</u>	<u>(7,759)</u>	<u>(2,737)</u>

該等金額與以下項目有關：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
已付租賃租金	<u>(29,628)</u>	<u>(16,832)</u>	<u>(16,611)</u>	<u>(7,759)</u>	<u>(2,737)</u>

18 應付賬款及其他應付款項

貴集團

	於12月31日			於5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付賬款				
— 關聯方	26,322	23,053	29,009	23,006
— 第三方	91,926	127,797	134,842	141,968
	<u>118,248</u>	<u>150,850</u>	<u>163,851</u>	<u>164,974</u>
應付關聯方款項 (附註(i))	16,499	13,331	95,307	77,869
應計工資及其他福利	12,866	19,323	19,803	32,123
其他應付稅項及收費	20,742	25,438	25,796	11,275
保證金 (附註(ii))	102,038	111,850	71,129	72,201
應付業主款項	15,313	14,403	14,378	14,193
代業主及租戶收款 (附註(iii))	22,373	41,263	50,692	67,592
應付房屋維修基金 (附註(iv))	259,886	241,954	235,105	229,297
代地方政府收款 (附註(v))	—	—	—	67,344
應付物業開發商款項	13,812	13,812	13,812	13,814
其他應付款項及應計費用	23,337	27,605	53,194	47,961
	<u>486,866</u>	<u>508,979</u>	<u>579,216</u>	<u>633,669</u>
	<u>605,114</u>	<u>659,829</u>	<u>743,067</u>	<u>798,643</u>

貴公司

	於12月31日			於5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付賬款				
— 關聯方	—	—	250	—
— 第三方	—	—	—	489
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>250</u>	<u>489</u>
應付附屬公司款項	—	—	—	648,723
其他應付款項及應計費用	—	—	—	38
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>648,761</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>250</u>	<u>649,250</u>

附註：

- (i) 自2020年起，貴集團代表城建集團的同系附屬公司向一名租戶收取翻新付款，該附屬公司為該租戶提供翻新服務。因此，於2020年12月31日及2021年5月31日應付關聯方款項亦包括分別人民幣79,547,000元及人民幣67,586,000元的翻新付款。
- (ii) 保證金主要指業主及租戶就物業管理及翻新支付的保證金，以及第三方就購買貴集團若干供熱相關資產而支付的保證金。
- (iii) 代業主及租戶收款主要指代公用事業公司自住戶收取的公用事業費以及代業主收取的公共設施的營業收入。
- (iv) 應付房屋維修基金主要指北宇物業向住總集團收取的房屋維修基金。根據住總集團的相關規定及指示，北宇物業就轉讓若干住宅物業（指在採納相關政府機關於上世紀九十年代發出的公共房屋維修基金政策前建造的物業）的物業管理服務而自住總集團收取房屋維修基金。基金將在相關物業根據住總集團的相關規定及指示進行修理及檢修時使用。
- (v) 代地方政府收款指向購買公共住房設施的個人收取的款項，有關款項其後會上繳北京市住房公積金管理中心。於2021年7月2日，已向北京市住房公積金管理中心支付人民幣39,041,000元。
- (vi) 所有應付賬款及其他應付款項（包括應付關聯方款項）預期將於一年內結清或按要求償還。

截至各有關期間末，基於發票日期對應付賬款所作的賬齡分析如下：

	於12月31日			於5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	69,567	117,891	131,319	135,096
1至2年	22,997	3,254	5,635	5,720
2至3年	16,761	11,680	1,574	595
3年以上	8,923	18,025	25,323	23,563
	<u>118,248</u>	<u>150,850</u>	<u>163,851</u>	<u>164,974</u>

19 合同負債

	於12月31日			於5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
提前付款				
— 關聯方	619	1,608	5,515	15,862
— 第三方	200,986	222,979	243,102	144,452
	<u>201,605</u>	<u>224,587</u>	<u>248,617</u>	<u>160,314</u>

合同負債變動

	於12月31日			於5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日的結餘	272,407	201,605	224,587	248,617
確認計入年／期初合同負債結餘 的收入	(271,775)	(200,833)	(224,017)	(227,027)
因收到現金而增加	200,973	223,815	248,047	138,724
於12月31日／5月31日的結餘	<u>201,605</u>	<u>224,587</u>	<u>248,617</u>	<u>160,314</u>

貴集團合同負債主要產生自客戶在相關服務尚未提供時預付的款項。

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，預期將於一年後確認為收入的合同負債金額分別為人民幣772,000元、人民幣570,000元、人民幣1,179,000元及人民幣1,139,000元。

20 租賃負債

	於12月31日			於5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	12,763	5,389	3,167	3,802
1年後但2年內	3,576	999	1,051	2,291
2年後	999	—	1,418	1,024
	<u>4,575</u>	<u>999</u>	<u>2,469</u>	<u>3,315</u>
	<u>17,338</u>	<u>6,388</u>	<u>5,636</u>	<u>7,117</u>

21 界定福利退休計劃

貴集團在其若干退休員工、不在職僱員及在職僱員達到中國正常退休年齡後向彼等支付離職後福利。此外，貴集團承諾向若干不在職僱員支付終止僱傭福利。該等福利僅適用於合資格僱員。

界定福利責任於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日的現值的精算評估由獨立精算師事務所韋萊韜悅（中國精算師協會會員）使用預測單位信貸精算成本法進行。

該計劃使貴集團面臨精算風險，例如利率風險及長壽風險。下文披露有關該計劃的資料：

(a) 於綜合財務狀況表中確認的金額如下：

	於12月31日			於5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
界定福利責任的現值	59,661	60,486	59,449	61,030

上述部分負債預期將於超過一年後結算。然而，由於未來付款亦將與未來提供的服務以及精算假設及市場狀況的未來變動有關，因此不適宜將該筆款項與未來十二個月的應付款項分開處理。貴集團預期將於2021年向界定福利退休計劃支付人民幣2,662,000元。

(b) 界定福利責任的現值變動

	於12月31日			於5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	51,832	59,661	60,486	59,449
重新計量：				
— 財務假設變動產生的精算虧損／(收益)	6,399	—	(2,408)	(446)
貴集團支付的福利	58,231	59,661	58,078	59,003
當期服務成本	(2,162)	(3,000)	(2,906)	(981)
利息成本	1,387	1,785	2,210	2,105
	2,205	2,040	2,067	903
於12月31日／5月31日	59,661	60,486	59,449	61,030

(c) 於綜合損益及其他全面收入表中確認的金額如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
當期服務成本	1,387	1,785	2,210	785	2,105
界定福利責任的利息	2,205	2,040	2,067	856	903
於損益確認的總額	<u>3,592</u>	<u>3,825</u>	<u>4,277</u>	<u>1,641</u>	<u>3,008</u>
精算虧損／(收益)	<u>6,399</u>	<u>-</u>	<u>(2,408)</u>	<u>28</u>	<u>(446)</u>
於其他全面收入確認的總額	<u>6,399</u>	<u>-</u>	<u>(2,408)</u>	<u>28</u>	<u>(446)</u>
界定福利成本總額	<u><u>9,991</u></u>	<u><u>3,825</u></u>	<u><u>1,869</u></u>	<u><u>1,669</u></u>	<u><u>2,562</u></u>

當期服務成本及界定福利責任的利息於綜合損益及其他全面收入表中的以下項目中確認：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
行政開支	1,387	1,785	2,210	785	2,105
財務費用	2,205	2,040	2,067	856	903
	<u>3,592</u>	<u>3,825</u>	<u>4,277</u>	<u>1,641</u>	<u>3,008</u>

(d) 重要的精算假設(以加權平均值表示)及敏感度分析如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
				(未經審核)	
貼現率－離職後福利	3.50%	3.50%	3.75%	3.75%	3.75%
年提取率	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
醫療福利年增長率	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%
死亡率	CL5/CL6	CL5/CL6	CL5/CL6	CL5/CL6	CL5/CL6
	(2010年至 2013年)	(2010年至 2013年)	(2010年至 2013年)	(2010年至 2013年)	(2010年至 2013年)

於有關期間，界定福利責任的離職後福利及終止僱傭福利的加權平均年期分別為7年及3年。

以下敏感度分析乃根據各報告期末發生的各個假設的合理可能變動而釐定，同時將所有其他因素保持不變。

	界定福利責任的增加／(減少)			
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貼現率				
－ 上升0.25%	(2,290)	(2,336)	(2,289)	(2,350)
－ 下降0.25%	2,443	2,492	2,442	2,509
年提取率				
－ 上升1%	(1,372)	(1,401)	(1,375)	(1,459)
－ 下降1%	1,583	1,617	1,586	1,682
醫療福利年增長率				
－ 上升1%	7,008	7,158	7,022	7,306
－ 下降1%	(5,375)	(5,490)	(5,386)	(5,599)

22 綜合財務狀況表中的所得稅

(a) 綜合財務狀況表中的即期稅項指：

	截至12月31日止年度			於5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國企業所得稅				
於1月1日	58,782	61,743	68,220	78,718
自損益扣除(附註7)	13,917	15,064	22,207	13,177
年／期內付款	(10,956)	(8,587)	(11,709)	(79,262)
於12月31日／5月31日	<u>61,743</u>	<u>68,220</u>	<u>78,718</u>	<u>12,633</u>

(b) 確認的遞延稅項資產及負債：

(i) 遞延稅項資產及負債各組成部分的變動情況

於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產／(負債)的組成部分以及於有關期間的變動情況如下：

遞延稅項產生自：	信貸	界定	使用權資產	重估	重估	總計	
	虧損撥備	福利責任	折舊費用	投資物業	金融資產		
	人民幣千元	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	10,279	12,958	160	–	(54,077)	693	(29,987)
計入／(扣除自)損益	531	358	797	(861)	(1,708)	–	(883)
計入其他全面收入	–	1,600	–	–	–	151	1,751

遞延稅項產生自：	信貸 虧損撥備	界定 福利責任	稅項虧損	使用權資產 折舊費用	重估 投資物業	重估 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年12月31日及 2019年1月1日	10,810	14,916	957	(861)	(55,785)	844	(29,119)
計入／(扣除自)損益	751	206	(494)	708	(2,763)	-	(1,592)
扣除自其他全面收入	-	-	-	-	-	(1,807)	(1,807)
於2019年12月31日及 2020年1月1日	11,561	15,122	463	(153)	(58,548)	(963)	(32,518)
計入／(扣除自)損益	1,510	343	(79)	(42)	(1,828)	-	(96)
(扣除自)／計入其他全面收入	-	(602)	-	-	-	297	(305)
視作分派的影響	-	-	-	-	28,615	-	28,615
於2020年12月31日及 2021年1月1日	13,071	14,863	384	(195)	(31,761)	(666)	(4,304)
計入／(扣除自)損益	1,090	507	(51)	61	(98)	-	1,509
扣除自其他全面收入	-	(112)	-	-	-	(145)	(257)
於2021年5月31日	<u>14,161</u>	<u>15,258</u>	<u>333</u>	<u>(134)</u>	<u>(31,859)</u>	<u>(811)</u>	<u>(3,052)</u>

(ii) 綜合財務狀況表的對賬

	於12月31日			於5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的 遞延稅項資產淨值	26,683	27,146	28,318	29,752
於綜合財務狀況表確認的 遞延稅項負債淨額	<u>(55,802)</u>	<u>(59,664)</u>	<u>(32,622)</u>	<u>(32,804)</u>
	<u>(29,119)</u>	<u>(32,518)</u>	<u>(4,304)</u>	<u>(3,052)</u>

23 資本、儲備、股息及非控股權益

(a) 權益組成部分變動

貴集團綜合權益各組成部分年初及年末結餘之間的對賬載於綜合權益變動表。貴公司年初至年末個別權益組成部分的變動詳情載列如下：

	股本	資本儲備	界定福利 責任重新 計量儲備	累計虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年12月22日(成立日期)的結餘	-	-	-	-	-
2020年的權益變動：					
期內溢利及全面收入總額	-	-	-	(459)	(459)
發行股份(附註1)	110,000	772,500	-	-	882,500
於2020年12月31日及 2021年1月1日的結餘	110,000	772,500	-	(459)	882,041
截至2021年5月31日止五個月的 權益變動：					
期內溢利	-	-	-	93	93
其他全面收入	-	-	(32)	-	(32)
全面收入總額	-	-	(32)	93	61
於2021年5月31日的結餘	110,000	772,500	(32)	(366)	882,102

(b) 股本

貴公司於2020年12月22日於中國成立為股份有限公司，註冊股本為人民幣110,000,000元。

(c) 股息

貴公司自其成立以來並無派付任何股息。

於2018年、2019年及2020年，北宇物業及城承物業已分別向前擁有人宣派及派付股息人民幣6,859,000元、人民幣6,278,000元及人民幣10,700,000元。於2018年、2019年及2020年，天諾物業、北宇騰安及城承物業已分別向非控股權益宣派及派付股息人民幣320,000元、人民幣6,516,000元及人民幣5,444,000元。

(d) 儲備的性質及目的

(i) 資本儲備

就歷史財務資料而言，資本儲備結餘主要指：

- 於各日期及貴公司成立前，貴集團旗下所有實體的實繳資本及資本儲備總額；
- 貴公司成立時經營公司的資產淨值及前擁有人轉讓予貴公司的現金減去發行予前擁有人的普通股面值的差額；及
- 貴公司為收購附屬公司的非控股權益而支付的代價與所購入資產淨值之間的差額。

(ii) 法定盈餘公積

法定公積乃按照相關中國規則及規例以及在中國註冊成立的公司的組織章程細則設立，直至儲備結餘達到其註冊資本的50%為止。向該儲備作出轉撥後方可向權益持有人分派股息。

就有關實體而言，該儲備可用於抵銷累計虧損或增加資本，並且除清盤外不可予以分派。

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，由 貴公司附屬公司作出的法定盈餘公積撥款分別為人民幣35,375,000元、人民幣36,389,000元、人民幣48,482,000元及人民幣48,482,000元，計入 貴公司權益股東應佔綜合保留盈利。

(iii) 界定福利責任重新計量儲備

界定福利責任重新計量儲備指界定福利計劃根據經驗而調整以及精算假設的變動產生的稅後精算收益及虧損。

(iv) 公允價值儲備

公允價值儲備指指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資的公允價值累計淨變動。

(e) 非控股權益（「非控股權益」）

非控股權益主要與城承物業、重慶物業及天諾物業有關。該等實體於有關期間的詳情載列如下。

	於12月31日			於5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
非控股權益持有的股權比例：				
— 城承物業	58.43%	58.14%	—	—
— 重慶物業	58.43%	58.14%	—	—
— 天諾物業	50%	50%	50%	50%

如附註1所詳述，重組完成後， 貴公司收購城承物業及重慶物業的非控股權益（佔其股權的58.14%），自此，城承物業及重慶物業由 貴公司全資擁有。

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分配予非控股權益的年內／					
期內溢利／（虧損）：					
— 城承物業	5,005	10,813	8,842	8,854	—
— 重慶物業	(268)	1,207	1,476	1,122	—
— 天諾物業	(312)	598	812	(864)	1,006

	於12月31日			於5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

報告期非控股權益的累計結餘：

— 城承物業	28,897	33,478	—	—
— 重慶物業	1,853	3,055	—	—
— 天諾物業	17,807	17,975	18,473	19,479

下表說明上述附屬公司的財務資料概要。所披露的金額乃於公司間對銷之前：

(i) 城承物業

	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
收入	315,636	362,372	389,277
年內溢利	8,565	18,598	15,209
全面收入總額	8,214	18,598	15,339
分配予非控股權益的溢利	5,005	10,813	8,842
派付予非控股權益的股息	-	6,087	5,128
	於12月31日		
	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	
流動資產	319,567	367,096	
非流動資產	7,563	7,613	
流動負債	(274,308)	(313,611)	
非流動負債	(3,366)	(3,516)	
資產淨值	49,456	57,582	
非控股權益的眼面值	28,897	33,478	

(ii) 重慶物業

	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
收入	14,352	20,262	21,109
年內(虧損)/溢利	(459)	2,076	2,538
全面收入總額	(459)	2,076	2,538
分配予非控股權益的(虧損)/溢利	(268)	1,207	1,476
派付予非控股權益的股息	-	-	-
	於12月31日		
	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	
流動資產	7,523	10,890	
非流動資產	77	83	
流動負債	(4,422)	(5,719)	
非流動負債	-	-	
資產淨值	3,178	5,254	
非控股權益的眼面值	1,853	3,055	

(iii) 天諾物業

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收入	106,508	120,892	128,088	47,139	51,682
年內／期內(虧損)／溢利	(624)	1,196	1,624	(1,727)	2,011
全面收入總額	(633)	1,196	1,627	(1,727)	2,013
分配予非控股權益的(虧損)／溢利	(312)	598	812	(864)	1,006
派付予非控股權益的股息	254	429	314	-	-

	於12月31日			於5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	84,007	79,041	80,479	87,035
非流動資產	19,785	19,745	19,225	17,545
流動負債	(65,189)	(61,018)	(60,177)	(63,286)
非流動負債	(2,989)	(1,819)	(2,581)	(2,336)
資產淨值	35,614	35,949	36,946	38,958
非控股權益的賬面值	17,807	17,975	18,473	19,479

(f) 資本管理

貴集團管理資本的主要目標是保障貴集團可持續經營的能力，從而透過與風險水平相對應的產品及服務定價以及獲得成本合理的融資，繼續為股東及其他利益相關者提供回報及利益。貴集團的總體戰略於整個有關期間保持不變。

貴集團積極定期審閱及管理其資本架構，以維持可能伴隨較高借貸水平的較高股東回報與穩健的資本狀況所帶來的優勢及保障之間的平衡，並根據經濟狀況的變化對資本架構作出調整。

貴公司及其任何附屬公司均不受外部施加的資本要求所限。

24 財務風險管理及金融工具的公允價值

貴集團的日常業務過程中會產生信貸、流動資金及利率風險。貴集團面臨的該等風險以及貴集團用於管理該等風險的財務風險管理政策及慣例如下所述。

(a) 信貸風險

信貸風險指對手方不履行合同責任而導致貴集團承受財務虧損的風險。貴集團的信貸風險主要歸因於銀行現金以及應收賬款及其他應收款項。貴集團所面臨來自現金及現金等價物的信貸風險有限，原因是對手方為貴集團管理層所指定具有信用評級較高的銀行及金融機構，就此而言，貴集團認為信貸風險較低。

就應收關聯方款項、應收股息、保證金及預付款項以及計入其他應收款項的應收員工款項而言，貴集團已評估，基於歷史結算記錄及前瞻性資料，根據12個月預期信貸虧損法計算的該等應收款項的預期信貸虧損率並不重大。因此，除已計提撥備人民幣1,033,000元、人民幣1,186,000元、人民幣1,073,000元及人民幣1,073,000元外，於有關期間概無就該等應收款項確認其他虧損撥備。

就應收賬款而言，貴集團基於歷史結算記錄及前瞻性資料按等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。貴集團擁有大量客戶，且並無集中信貸風險。此外，貴集團設有監控程序，以確保採取跟進行動以追回逾期債款。貴集團認為，當有關期間的服務費收繳率及估計預期信貸虧損率大幅下降時，即屬發生違約事件。貴集團一般不會獲得客戶的抵押品。

由於客戶眾多，貴集團並無集中信貸風險。

下表提供有關貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日面臨的信貸風險及應收賬款預期信貸虧損的資料。

	於2018年12月31日			於2019年12月31日			於2020年12月31日			於2021年5月31日		
	預期 虧損率	總賬面值	虧損撥備	預期 虧損率	總賬面值	虧損撥備	預期 虧損率	總賬面值	虧損撥備	預期 虧損率	總賬面值	虧損撥備
	%	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元
關聯方	0.10%	105,022	(105)	0.10%	164,300	(164)	0.10%	93,078	(93)	0.10%	84,586	(85)
第三方												
1年以內	7.84%	97,462	(7,637)	7.35%	132,793	(9,764)	7.26%	143,029	(10,386)	7.26%	180,836	(13,131)
1至2年	26.39%	29,249	(7,719)	23.09%	38,723	(8,942)	22.48%	40,393	(9,082)	22.48%	33,891	(7,620)
2至3年	40.03%	16,487	(6,599)	34.66%	20,248	(7,017)	34.06%	22,857	(7,784)	34.05%	21,184	(7,214)
3至4年	48.98%	8,840	(4,330)	46.69%	8,273	(3,863)	48.22%	12,218	(5,892)	48.23%	14,289	(6,891)
4至5年	60.41%	6,009	(3,630)	62.06%	5,156	(3,200)	64.49%	6,820	(4,398)	64.48%	8,734	(5,632)
5年以上	100.00%	12,677	(12,677)	100.00%	12,521	(12,521)	100.00%	14,250	(14,250)	100.00%	15,364	(15,364)
		<u>275,746</u>	<u>(42,697)</u>		<u>382,014</u>	<u>(45,471)</u>		<u>332,645</u>	<u>(51,885)</u>		<u>358,884</u>	<u>(55,937)</u>

預期虧損率根據過去3年內的實際虧損經驗計算。該等利率經調整以反映收集歷史數據期間的經濟狀況、當前狀況及貴集團對於應收款項預期年期內的經濟狀況的看法之間的差異。

應收第三方賬款的預期虧損率通常較高。於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，應收第三方賬款分別佔應收賬款總額的61.9%、57.0%、72.0%及76.4%。虧損撥備根據預期信貸虧損率計算，並反映有關期間應收第三方賬款的增加。

(b) 流動資金風險

貴集團旗下的個別經營實體負責其各自的現金管理，包括短期投資現金盈餘及籌集貸款以足以應付預期現金需求，惟當借款高於若干預先釐定的權限水平時須獲董事會批准。貴集團的政策為定期監察其流動資金需求及是否符合借貸契諾，以確保能維持足夠的現金儲備及易於變現的有價證券以及從主要金融機構取得充足的承諾融資額度，以應付短期及長期流動資金需求。

下表列示於各報告期末 貴集團非衍生金融負債的剩餘合同年期，該等負債基於合同未貼現現金流量（包括使用合同利率或（如屬浮息）各報告期末的現行利率計算的利息付款）及 貴集團可能須償付的最早日期釐定。

合同未貼現 現金流出	於2018年12月31日					於2019年12月31日				
	於1年內或 按要求	超過1年但 少於2年	超過2年但 少於5年	總計	於12月31日 的賬面值	於1年內或 按要求	超過1年但 少於2年	總計	於12月31日 的賬面值	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
應付賬款及 其他應付款項	605,114	-	-	605,114	605,114	659,829	-	659,829	659,829	
租賃負債	12,807	3,673	1,005	17,485	17,338	5,523	1,005	6,528	6,388	
	<u>617,921</u>	<u>3,673</u>	<u>1,005</u>	<u>622,599</u>	<u>622,452</u>	<u>665,352</u>	<u>1,005</u>	<u>666,357</u>	<u>666,217</u>	

合同未貼現 現金流出	於2020年12月31日					於2021年5月31日				
	於1年內或 按要求	超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	總計	於12月31日 的賬面值	於1年內或 按要求	超過1年 但少於2年	總計	於5月31日 的賬面值	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
應付賬款及 其他應付款項	743,067	-	-	743,067	743,067	798,643	-	798,643	798,643	
租賃負債	3,356	1,157	1,481	5,994	5,636	4,026	3,422	7,448	7,117	
	<u>746,423</u>	<u>1,157</u>	<u>1,481</u>	<u>749,061</u>	<u>748,703</u>	<u>802,669</u>	<u>3,422</u>	<u>806,091</u>	<u>805,760</u>	

(c) 利率風險

利率風險是金融工具的公允價值或未來現金流量因市場利率變化而波動的風險。 貴集團面臨的利率風險並不重大。

(d) 公允價值計量

(i) 以公允價值計量的金融資產及負債

於有關期間， 貴集團的非上市權益投資已根據各項投資的賬面值進行重估。估值報告由外部估值師於各年末編製，並由總會計師審閱及批准。每年於報告日期與總會計師討論估值過程及結果。

經常性公允價值計量 其他金融資產 — 指定以公允價值計量且其變動 計入其他全面收入的權益投資	公允價值 層級	於12月31日的公允價值			於5月31日 的公允價值
		2018年	2019年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
第三層級		42,919	95,597	94,410	94,990

於有關期間，第一層級與第二層級之間並無轉撥，亦無轉入或轉出第三層級。貴集團的政策是於公允價值層級之間發生轉移的各報告期末確認該等轉移。

有關第三層級公允價值計量的資料

	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據 與公允價值的關係
非上市權益投資，主要指於金第房地產的股權。金第房地產為一家持有土地及物業以供開發租售項目的物業開發公司。金第房地產的主要土地及物業已於每年年末重新估值。	收益法及市場法 主要輸入數據為： － 資本化率； － 個別單位的單位租金； － 市場價格	資本化率：	資本化率越高， 市值越低
		2018年12月31日：	
		5.98%-7.48%	
		2019年12月31日：	
		5.94%-7.44%	
		2020年12月31日：	
		5.91%-7.41%	
		2021年5月31日：	
		5.87%-7.37%	
		每月每平方米的單位租金：	單位租金越高， 市值越高
2018年12月31日：			
人民幣86元至人民幣127元			
2019年12月31日：			
人民幣89元至人民幣131元			
2020年12月31日：			
人民幣92元至人民幣130元			
2021年5月31日：			
人民幣92元至人民幣130元			
每平方米市場價格：	市場價格越高，市 值越高		
2018年12月31日：			
人民幣22,580元至人民幣78,370元			
2019年12月31日：			
人民幣23,280元至人民幣80,800元			
2020年12月31日：			
人民幣24,000元至人民幣80,000元			
2021年5月31日：			
人民幣24,500元至人民幣81,300元			

該等第三層級公允價值計量的結餘於有關期間的變動如下：

	於12月31日			於5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
公允價值				
於1月1日	43,524	42,919	95,597	94,410
出資	—	45,450	—	—
公允價值變動	(605)	7,228	(1,187)	580
於12月31日／5月31日	<u>42,919</u>	<u>95,597</u>	<u>94,410</u>	<u>94,990</u>

以下敏感度分析乃基於各報告期末可能發生的各項假設的合理可能變動而釐定，同時所有其他因素均保持不變。

其他金融資產的增加／(減少)－指定以公允價值計量
且其變動計入其他全面收入的權益投資

	於12月31日			於5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資本化率				
－上升0.25%	(1,697)	(1,722)	(1,725)	(1,732)
－下降0.25%	1,697	1,722	1,725	1,732
每月每平方米單位租金				
－上升1%	592	597	591	595
－下降1%	(592)	(597)	(591)	(595)
每平方米市場價格				
－上升1%	831	863	840	853
－下降1%	(831)	(863)	(840)	(853)

(ii) 並非以公允價值計量的金融資產及負債的公允價值

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，貴集團以攤銷成本計量的金融工具的賬面值與其公允價值並無重大差異。

25 或然資產及負債

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，貴集團並無任何重大或然負債。

26 重大關聯方交易

(a) 主要管理人員酬金

貴集團的主要管理人員酬金(包括已支付予貴公司董事(如附註8所披露)及若干最高薪僱員(如附註9所披露)的款項)如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
短期僱員福利	4,603	4,803	4,713	1,718	1,867
離職後福利	161	165	169	55	89
	<u>4,764</u>	<u>4,968</u>	<u>4,882</u>	<u>1,773</u>	<u>1,956</u>

總酬金計入「員工成本」(見附註6(c))。

(b) 重大關聯方交易

於有關期間，貴集團與其關聯方訂立以下交易：

關聯方性質	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
提供服務					
— 北京城建集團	147,729	200,141	181,332	64,353	80,611
— 北京城建集團的聯營公司	35	38	3,696	956	—
接收服務					
— 北京城建集團	7,274	25,904	43,889	14,781	11,659
— 北京城建集團的聯營公司	5,446	—	1,136	55	—
購買停車位					
— 北京城建集團	—	—	46,654	—	—
利息收入					
— 北京城建集團	10,298	11,205	10,373	5,135	2,127
租金開支					
— 北京城建集團	21,289	14,867	11,244	4,685	1,059
保證金(提取)/存放					
— 北京城建集團	(24,542)	24,862	(183,053)	5,776	(220,000)

(c) 與關聯方的結餘：

	於12月31日			於5月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易性質				
預付款項及應收賬款				
— 北京城建集團	105,022	164,271	111,357	103,874
— 北京城建集團的聯營公司	—	111	1,056	—
應付賬款				
— 北京城建集團	25,496	23,053	27,873	22,768
— 北京城建集團的聯營公司	826	—	1,136	238
合同負債				
— 北京城建集團	619	1,593	5,500	15,860
— 北京城建集團的聯營公司	—	15	15	2
租賃負債				
— 北京城建集團	15,105	3,950	4,355	5,626
非貿易性質				
其他應收款項				
— 北京城建集團	420,102	416,548	225,722	3,832
— 北京城建集團的聯營公司	—	—	—	20
其他應付款項				
— 北京城建集團	16,499	13,331	95,307	77,869

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，除應收住總集團及城建發展款項（分別為人民幣378,191,000元、人民幣403,053,000元、人民幣220,000,000元及零）按1.15%至4.50%計息外，其他應收關聯方款項為無抵押及不計息。貴集團董事確認，與關聯方的非貿易結餘將於貴公司股份首次上市之前悉數償還。

(d) 關聯方名稱及與關聯方的關係

於有關期間，與以下訂約方訂立的交易被視為關聯方交易：

關聯方名稱	與 貴集團的關係
北京城建集團有限責任公司	貴公司控股股東
北京住總集團有限責任公司	貴公司股東，城建集團控制的公司
北京城建投資發產有限公司	貴公司股東，城建集團控制的公司
北京住總房地產開發有限公司	城建集團控制的公司
北京城建成都地產有限公司	城建集團控制的公司
北京城建二建設工程有限公司	城建集團控制的公司
北京城建興華地產有限公司	城建集團控制的公司
北京城建興泰房地產開發有限公司	城建集團控制的公司
北京城建興雲房地產有限公司	城建集團控制的公司
北京衡其投資管理有限責任公司	城建集團控制的公司
北京金第房地產開發有限責任公司	城建集團控制的公司
北京世紀鴻城置業有限公司	城建集團控制的公司
天津京寶置業有限公司	城建集團控制的公司
天津京城投資開發有限公司	城建集團控制的公司

關聯方名稱	與 貴集團的關係
北京城建道橋建設集團有限公司	北京城建集團的聯營公司
北京城建鍋爐管道安裝有限公司	北京城建集團的聯營公司
北京城建安裝集團有限公司	北京城建集團的聯營公司
北京城建長城建築裝飾工程有限公司	北京城建集團的聯營公司
北京城建亞泰金典建設工程有限公司	北京城建集團的聯營公司
北京住總正通市政工程有限公司	北京城建集團的聯營公司

27 報告期後非調整事項

有關期間後並無重大非調整事項。

28 於有關期間已頒佈但尚未生效的修訂本、新準則及詮釋可能產生的影響

直至刊發本報告之日，國際會計準則理事會已頒佈多項於有關期間尚未生效且並未於歷史財務資料中採納的修訂本、新準則及詮釋。

	於以下日期或 以後開始的 會計期間生效
國際財務報告準則2018年至2020年的年度改進	2022年1月1日
國際財務報告準則第3號(修訂本)，對概念框架的提述	2022年1月1日
國際會計準則第16號(修訂本)，物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
國際會計準則第37號(修訂本)，繁重合同－履行合同的成本	2022年1月1日
國際會計準則第1號(修訂本)，將負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
國際財務報告準則第17號，保險合同	2023年1月1日
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務報告第2號(修訂本)，會計政策披露	2023年1月1日

	於以下日期或 以後開始的 會計期間生效
國際會計準則第8號(修訂本)，會計估計的定義	2023年1月1日
國際會計準則第12號(修訂本)，單一交易產生的資產及負債的相關遞延稅項	2023年1月1日
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)，投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出資	有待於未來 日期釐定
國際財務報告準則第4號(修訂本)，擴大暫時豁免應用國際財務報告準則第9號	有待於未來 日期釐定

貴集團正在評估該等發展於首次應用期間的預期影響。迄今為止，結論是，採納該等修訂本及準則不大可能對綜合財務報表造成重大影響。

期後財務報表

貴公司及 貴集團旗下附屬公司並無就2021年5月31日之後的任何期間編製任何經審核財務報表。

以下資料並不構成本招股章程附錄一所載本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)所發出的會計師報告的一部分，並且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所載歷史財務資料一併閱覽。

A. 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

以下本集團的未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃根據上市規則第4.29條編製，載於下文以說明全球發售於2021年5月31日對本公司權益股東應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於2021年5月31日進行。

未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅為說明用途而編製，因假設性質使然，未必真實反映全球發售於2021年5月31日或任何未來日期完成時本集團的財務狀況。

	於2021年 5月31日		於2021年 5月31日		於2021年 5月31日	
	本公司權益 股東應佔綜合 有形資產淨值 ⁽¹⁾		本公司權益 股東應佔 未經審核 備考經調整 有形資產淨值		本公司權益股東 應佔未經審核 備考經調整 每股有形資產淨值 ⁽³⁾	
	人民幣千元	全球發售估計 所得款項淨額 ⁽²⁾ 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元 ⁽⁴⁾
按發售價每股H股						
8.28港元計算	428,429	203,847	632,276		4.31	5.23
按發售價每股H股						
9.96港元計算	428,429	254,580	683,009		4.66	5.66

附註：

- (1) 於2021年5月31日本公司權益股東應佔綜合有形資產淨值乃根據本招股章程附錄一會計師報告所示經扣除無形資產人民幣2,939,000元的於2021年5月31日本公司權益股東應佔綜合權益總額人民幣430,331,000元，並經調整非控股權益應佔無形資產份額人民幣1,037,000元計算。

- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃基於指示性發售價每股H股8.28港元(即最低發售價)及每股股份9.96港元(即最高發售價)及發行36,667,200股H股計算,已扣除本集團已付或應付包銷費用及其他相關開支(不包括於往績記錄期已計入損益的開支),且並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。全球發售估計所得款項淨額乃按於2021年10月23日的中國人民銀行匯率1.00港元兌人民幣0.82元換算為人民幣。概不表示港元金額已經、原本可以或可能按該匯率或任何其他匯率兌換為人民幣,反之亦然。
- (3) 本公司權益股東應佔未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃以本公司權益股東應佔未經審核備考經調整有形資產淨值除以146,667,200股股份(即預期全球發售完成後將發行的股份數目)計算,且並無計及超額配股權獲行使時可能發行的任何股份。
- (4) 本公司權益股東應佔未經審核備考經調整每股有形資產淨值的人民幣金額乃按於2021年10月23日的中國人民銀行匯率人民幣0.82元兌1.00港元換算為港元。概不表示人民幣金額已經、原本可以或可能按該匯率或任何其他匯率兌換為港元,反之亦然。
- (5) 概無作出任何調整以反映本集團於2021年5月31日後的任何經營業績或進行的其他交易。

B. 有關未經審核備考財務資料的報告

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就本集團的備考財務資料所編製的報告全文，以供載入本招股章程。

**獨立申報會計師就擬備備考財務資料的鑒證報告**

致北京京城佳業物業股份有限公司列位董事

我們已完成鑒證工作，以就由北京京城佳業物業股份有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)擬備 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)僅用作說明用途的備考財務資料出具報告。未經審核備考財務資料包括於2021年5月31日的未經審核備考經調整有形資產淨值報表及相關附註，該等備考財務資料載列於 貴公司刊發日期為2021年10月29日的招股章程(「招股章程」)附錄二A部分。董事擬備備考財務資料所依據的適用標準載述於招股章程附錄二A部分。

備考財務資料由董事擬備，以說明建議發售 貴公司普通股(「全球發售」)對 貴集團於2021年5月31日的財務狀況構成的影響，猶如全球發售於2021年5月31日已經發生。作為此過程的一部分，董事已自招股章程附錄一會計師報告所載 貴集團歷史財務資料摘錄有關 貴集團於2021年5月31日財務狀況的資料。

董事就備考財務資料須承擔的責任

董事須負責根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)第4.29條並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「擬備備考財務資料以供載入投資通函」(「《會計指引》第7號」)擬備備考財務資料。

我們的獨立性及質量控制

我們遵守香港會計師公會頒佈的《職業會計師道德守則》中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求是基於誠信、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「會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施的質量控制」，因此維持一項全面的質量控制制度，包括有關遵守職業道德要求、專業準則以及適用法律及監管要求的成文政策和程序。

申報會計師的責任

我們的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，就備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於我們先前就擬備備考財務資料所採用的任何財務資料所出具的任何報告，除於該等報告出具當日對報告收件人負責外，我們概不承擔任何其他責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港鑒證業務準則》（「《香港鑒證業務準則》」）第3420號「就招股章程內備考財務資料的編備作出報告的鑒證工作」進行委聘工作。此項準則要求申報會計師規劃及執行有關程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29條並參照香港會計師公會頒佈的《會計指引》第7號擬備備考財務資料獲取合理保證。

就是次委聘而言，我們概不負責就擬備備考財務資料時所用的任何歷史財務資料作出更新或重新出具任何報告或意見，且於是次委聘過程中，我們並無就擬備備考財務資料時所用的財務資料進行審計或審閱。

將備考財務資料納入投資通函的目的僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於為作說明而選擇的較早日期發生或進行。因此，我們概不就事件或交易於2021年5月31日的實際結果是否與呈列的結果相符作出任何保證。

為就備考財務資料是否已按適用標準妥為擬備作出報告而進行的合理鑒證委聘，涉及實施程序以評估董事於擬備備考財務資料時所用的適用標準有否為呈列該事件或交易直接造成的重大影響提供合理基準，並須就下列事項獲取充足適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準作出；及
- 備考財務資料是否反映該等調整恰當應用於未經調整財務資料。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、與擬備備考財務資料有關的事件或交易以及其他相關委聘情況的了解。

是次委聘亦涉及評價備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充分及適當地為我們的意見提供基礎。

我們就備考財務資料進行的程序並非按照美利堅合眾國公認的核證準則或其他準則及慣例或美國上市公司會計監督委員會的審計準則或任何海外準則進行，因此不應視為已根據該等準則及慣例進行而加以依賴。

我們不會就 貴公司股份發行所得款項淨額及其用途的合理性，或該等款項實際上是否會按照招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所述用途使用而發表任何意見。

意見

我們認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥善擬備；
- (b) 該基準符合 貴集團的會計政策；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條作出披露的備考財務資料而言，有關調整屬適當。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

2021年10月29日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司對物業於2021年8月31日的市值出具意見而編製的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本招股章程。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

我們按照閣下的指示對北京京城佳業物業股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）的物業（詳情載於隨附的估值報告）進行估值。我們確認曾進行視察、作出相關查詢並取得我們認為屬必要的其他資料，以便向閣下提供我們對該等物業於2021年8月31日（「估值日期」）的市值的意見。

我們對各項物業的估值代表其市值。根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會物業估值準則（2020年版），市值的定義為「某項資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行公平交易的估計金額」。

我們的估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後回租安排、銷售相關人士授出的特殊代價或優惠或任何僅向特定擁有人或買方提供的價值因素）所引致的估值升跌。

我們對位於中國的該等物業進行估值時，已經參考法律顧問通商律師事務所的中國法律意見，編製估值時我們基於按特定年期支付年度名義土地使用費的該等物業已獲授可轉讓土地使用權，並且已繳足任何應付地價。有關該等物業的業權及於相關物業權益，我們依賴 貴公司提供的資料及意見以及由 貴公司的法律顧問所提供日期為2021年10月29日的中國法律意見。對該等物業進行估值時，我們基於業主對該等物業擁有強制執行業權且有權於各獲批年期屆滿前的整段期間不受干預地自由使用、佔用或轉讓該等物業來編製估值。

我們的估值並無就該等物業的任何押記、質押或欠款作出撥備，亦無就任何因進行出售而可能產生的開支或稅項作出撥備。除另有說明外，我們乃根據該等物業概無涉及任何性質繁苛且可影響其價值的產權負擔、限制及支銷的基準進行估值。

我們對由 貴集團在中國持作投資的物業進行估值時採用投資法（將現有租約所得租金資本化並就該等物業復歸租金潛力作出適當撥備），或於適當情況下使用市場比較法（假設該等物業按現況出售，並參考相關市場的現有可資比較銷售憑證，以及就（包括但不限於）地點、交通便利程度、規模及其他相關因素作出適當調整）。

就位於中國的物業採用投資法的主要假設：

用途	市場單位租金	
	人民幣元／平方米／每月	資本化率
住宅	人民幣70元	3.0%至3.5%
商業	人民幣140元至180元	5.5%至6.0%

就位於中國的物業採用市場比較法的主要假設：

用途	市場單位價值
	人民幣元／平方米
住宅	人民幣46,600元
商業	人民幣24,800元至30,800元

我們在估值過程中，頗大程度上倚賴 貴集團及其法律顧問向我們所提供有關該等物業業權以及 貴集團於該等物業的權益的資料。我們接納 貴集團所提供有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇識別、佔用詳情、租賃詳情、樓宇竣工日期、 貴集團應佔權益、佔地面積、建築面積等事宜以及所有其他相關事項的意見。

尺寸、量度及面積以 貴集團向我們提供的文件副本或其他資料為基準，故僅為約數。我們並無進行實地量度。我們並無理由懷疑 貴集團向我們提供對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。我們亦獲告知，我們獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。

我們謹指出，提供予我們的文件副本主要以中文編製，而其英文譯本代表我們對有關內容的理解。因此，我們建議 貴公司參考有關文件的中文原文並就此等文件的合法性及詮釋諮詢 閣下的法律顧問。

我們已獲 貴集團提供有關該等物業目前業權的文件副本。然而，我們未能進行查冊以核實該等物業的擁有權；我們並無查閱文件正本以核實所獲副本是否存在未有反映的任何修訂。我們亦未能確認該等中國物業的業權，因此我們依賴中國法律顧問及 貴集團提供的意見。

我們北京辦事處的估值師史心怡女士（具有4年估值經驗）於2021年2月曾視察該等物業的外部，並已在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。儘管如此，我們仍無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他結構損壞。我們並無測試任何設備。我們編製估值時已假設此等方面均符合要求。

除另有說明外，我們並無進行詳細實地量度以核實該等物業的佔地面積及建築面積，我們已假設我們所獲文件所示面積均屬正確。

除另有指明者外，我們估值報告所示的所有貨幣金額均以中國官方貨幣人民幣（「人民幣」）列值。

我們謹此確認我們與簽署人之間並無任何可能對該等物業的適當估值產生抵觸的金錢或其他利益，或可能合理被視為對我們提供不偏不倚意見的能力造成影響。

對該等物業進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會物業估值準則（2020年版）所載規定。

我們亦確認，我們為《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第5.08條所述的獨立合資格估值師。

最近爆發的新型冠狀病毒（COVID-19）給全球金融市場帶來極大波動，並給物業市場帶來不確定性。預計物業價值將對疫情發展及金融市場變化非常敏感。對市場不同領域的影響程度不同，而物業營銷及議價出售時間將較平日為長。難以確定估值會持續多久，而物業價格或會於短時間內快速大幅波動。我們對該等物業的估值僅於估值日期有效，並且無法顧及估值日期之後市場狀況的後續變化及其對物業價值的影響。倘任何一方擬在訂立任何交易時參考我們的估值，務請謹記此際市場波動劇烈，而自估值日期起物業價值可能會亦可能不會出現變動。

出具本估值報告乃僅供 貴公司收錄於招股章程。

隨函附奉估值概要及估值報告。

此 致

中國北京市
東城區
法華南里34號樓
三層301室
北京京城佳業物業股份有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
曾俊叡
註冊專業測量師（產業測量組）
註冊中國房地產估價師
MSc、MHKIS
估價及顧問服務部
董事
謹啟

2021年10月29日

附註：曾俊叡為香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業測量組）。曾先生在中國專業物業估值及顧問服務方面擁有逾28年經驗。曾先生充分具備勝任估值工作所需的現有國內市場知識、技能及見解。

估值概要

物業	於2021年 8月31日現況 下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於2021年 8月31日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
貴集團在中國持作投資的物業			
1. 中國 北京市 昌平區 回龍觀鎮 龍華園小區 35號樓5單元201室	3,100,000	100	3,100,000
2. 中國 北京市 朝陽區 翠成馨園小區 甲406號樓 1及2層112室	4,660,000	50	2,330,000
3. 中國 北京市 海淀區 恩濟里小區 1號樓1層	25,240,000	100	25,240,000
4. 中國 北京市 海淀區 恩濟里小區 27號樓1及2層	71,550,000	100	71,550,000
	總計：		102,220,000
	104,550,000		102,220,000

估值報告

貴集團在中國持作投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2021年8月31日 現況下的市值
1. 中國 北京市 昌平區 回龍觀鎮 龍華園小區 35號樓 5單元201室	<p>該物業包括於1995年竣工的七層住宅樓宇第2層的一個住宅單位，總建築面積約66.44平方米。</p> <p>該物業位於北京市昌平區回龍觀西路以南、育知西路以西。附近的發展項目為商業和住宅樓宇。</p> <p>該物業計劃作住宅用途；概無環境問題和訴訟糾紛；並無裝修或改變該物業用途的計劃。</p> <p>已獲授土地使用權作住宅用途，並未指定土地使用年期。</p>	<p>於估值日期，該物業已出租，月租人民幣4,000元，現時已訂立新租約，月租人民幣4,200元，屆滿日期為2022年。</p>	<p>人民幣 3,100,000元 (人民幣叁佰壹拾萬元整)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 3,100,000元 (人民幣叁佰壹拾萬元整))</p>

附註：

- (1) 根據於2016年7月25日發出的房產證第(2016)0051790號，授出總佔地面積為2,105.76平方米的共有土地使用權作住宅用途，並未指定土地使用年期，該物業的房屋所有權(總建築面積為66.44平方米)已歸屬於 貴公司全資附屬公司北京住總北宇物業服務有限責任公司(「北宇物業」)。
- (2) 根據日期為2019年3月25日的營業執照第911101051011538828號，北宇物業已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣30,300,000元。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 北宇物業已取得房產證；及
 - (ii) 北宇物業依法獨立享有以其他合法方式轉讓、租賃、抵押或處置該物業的權利。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，主要批文及執照的業權及授出情況如下：

房產證	有
營業執照	有

估值報告

貴集團在中國持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年8月31日 現況下的市值
2. 中國 北京市 朝陽區 翠成馨園小區 甲406號樓 1及2層 112室	<p>該物業包括於2008年竣工的兩層樓宇第1及第2層的一個單位，總建築面積約214.06平方米。</p> <p>該物業位於北京市朝陽區武基路以西、南湖路以北。附近的發展項目為商業和住宅樓宇。</p> <p>該物業計劃作配套公建用途；概無環境問題和訴訟糾紛；並無裝修或改變該物業用途的計劃。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，為期40年，於2047年4月4日屆滿，作商業用途。</p>	<p>於估值日期，該物業已出租，月租人民幣25,000元，屆滿日期為2022年。</p>	<p>人民幣 4,660,000元 (人民幣肆佰陸拾 陸萬元整)</p> <p>(貴集團應佔 50%權益： 人民幣 2,330,000元 (人民幣貳佰叁拾 叁萬元整))</p>

附註：

- (1) 根據於2010年8月27日發出的房屋所有權證第1125975號，該物業的房屋所有權(總建築面積為214.06平方米)已歸屬於 貴公司擁有50%權益的附屬公司北京天諾物業管理有限責任公司(「天諾物業」)作配套公建用途。
- (2) 根據日期為2010年11月29日的商品房買賣合同(編號XF256214)的資料，該物業的土地使用權已經授出，為期40年，於2047年4月4日屆滿，作商業用途。
- (3) 根據日期為2020年9月28日的營業執照第91110105700242254T號，天諾物業已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10,600,000元。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 天諾物業已取得房屋所有權證；及
 - (ii) 天諾物業依法獨立享有以其他合法方式轉讓、租賃、抵押或處置該物業的權利。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，主要批文及執照的業權及授出情況如下：

房屋所有權證	有
商品房買賣合同	有
營業執照	有

估值報告

貴集團在中國持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年8月31日 現況下的市值
3. 中國 北京市 海淀區 恩濟里小區 1號樓1層	<p>該物業包括於1993年竣工的七層商業樓宇第1層，總建築面積約833.89平方米。</p> <p>該物業位於北京市海淀區恩濟里幼兒園以東、玲瓏路以南。附近的發展項目為商業和住宅樓宇。</p> <p>該物業計劃作商業用途；概無環境問題和訴訟糾紛並無裝修或改變該物業用途的計劃。</p> <p>持有土地使用權，並未指定土地使用年期。</p>	<p>於估值日期，該物業已根據多份租約全部出租，月租總額人民幣120,000元，最遲屆滿日期為2022年。</p>	<p>人民幣 25,240,000元 (人民幣貳仟伍佰 貳拾肆萬元整)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 25,240,000元 (人民幣貳仟伍佰 貳拾肆萬元整))</p>

附註：

- (1) 根據於2000年6月12日發出的房屋所有權證第00856號，該物業的房屋所有權(總建築面積為833.89平方米)已歸屬於 貴公司全資附屬公司北京住總北宇物業服務有限責任公司(「北宇物業」)。
- (2) 根據日期為2019年3月25日的營業執照第911101051011538828號，北宇物業已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣30,300,000元。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 北宇物業已取得房屋所有權證；及
 - (ii) 北宇物業依法獨立享有以其他合法方式轉讓、租賃、抵押或處置該物業的權利。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，主要批文及執照的業權及授出情況如下：

房屋所有權證	有
營業執照	有

估值報告

貴集團在中國持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年8月31日 現況下的市值
4. 中國 北京市 海淀區 恩濟里小區 27號樓 1及2層	<p>該物業包括於1993年竣工的七層商業樓宇第1及第2層，總建築面積約2,393.57平方米。</p> <p>該物業位於北京市海淀區西八里莊路以北、六一小學以南。附近的發展項目為商業和住宅樓宇。</p> <p>該物業計劃作商業用途；概無環境問題和訴訟糾紛；並無裝修或改變該物業用途的計劃。</p> <p>持有土地使用權，並未指定土地使用年期。</p>	<p>於估值日期，該物業已根據多份租約全部出租，月租總額人民幣380,000元，最遲屆滿日期為2024年。</p>	<p>人民幣 71,550,000元 (人民幣柒仟壹佰伍拾伍萬元整)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 71,550,000元 (人民幣柒仟壹佰伍拾伍萬元整))</p>

附註：

- (1) 根據於2000年6月12日發出的房屋所有權證第00855號，該物業的房屋所有權（總建築面積為2,393.57平方米，當中第1層：1,149.53平方米及第2層：1,244.04平方米）已歸屬於 貴公司全資附屬公司北京住總北宇物業服務有限責任公司（「北宇物業」）。
- (2) 根據日期為2019年3月25日的營業執照第911101051011538828號，北宇物業已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣30,300,000元。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 北宇物業已取得房屋所有權證；及
 - (ii) 北宇物業依法獨立享有以其他合法方式轉讓、租賃、抵押或處置該物業的權利。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，主要批文及執照的業權及授出情況如下：

房屋所有權證	有
營業執照	有

香港稅項

股息稅

根據香港稅務局的現行實務，在香港，我們無須就派付股息繳納稅項。

資本利得稅及利得稅

在香港，無須就出售H股繳納資本利得稅。但是，在香港從事任何行業、專業或業務的人士出售H股所得交易收益如果源自或產生自香港的前述行業、專業或業務，則須繳納香港利得稅。當前對法團徵收的最高稅率為16.5%，法團以外業務的最高稅率為15%。某些類別的納稅人（例如，金融機構、保險公司及證券交易商）很可能被視為產生交易收益而非資本收益，除非該等納稅人可證明其持有投資證券是為了長期投資。

在聯交所出售H股產生的交易收益將被視為源自或產生自香港。因此，在香港從事證券買賣或交易業務的人士於聯交所出售H股所產生的交易收益，須承擔繳納香港利得稅的責任。

印花稅

香港印花稅目前按從價稅率0.13%收取，並依照H股對價或市值孰高原則，於每次購買香港證券時向買方及於每次出售香港證券（包括H股）時向賣方徵繳（換言之，目前涉及H股的一般買賣交易應繳合共0.26%的印花稅）。此外，H股轉讓文書現時須支付5.00港元的固定稅款。倘一方為非香港居民，且沒有支付其應繳的從價稅，則未付稅款將基於轉讓文書（如有）評定，並由受讓人支付。如未能於到期日或之前繳納印花稅，則可能被處以最高十倍應繳稅額的罰款。

遺產稅

根據《2005年收入（取消遺產稅）條例》，2006年2月11日或之後去世人士的遺產在香港不再被徵收遺產稅。

本公司於香港的稅項

董事認為，就香港稅收目的而言，本公司任何收入並非源自或產生自香港。因此，本公司將毋須繳納香港稅項。

與稅收有關的中國法律法規

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《企業所得稅法實施條例》（「**企業所得稅法實施條例**」），在中國設立生產及經營設施的所有中國企業、外商投資企業及外國企業的相關所得將按25%的稅率納稅。

該等企業分為居民企業或非居民企業。依照中國法律在中國境內成立，或者依照外國（地區）法律成立但實際管理機構（是指對企業的生產經營、人員、賬務、財務等實施實質性全面管理和控制的機構）在中國境內的企業為居民企業。因此，該等企業來源於中國境內、境外的所得按25%的稅率納稅。

非居民企業是指依照外國（地區）法律成立且實際管理機構不在中國境內，但在中國境內設立機構、場所的，或者在中國境內未設立機構、場所，但有來源於中國境內所得的企業。根據企業所得稅法實施條例，非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖於中國境內設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得按10%稅率繳納經扣減的企業所得稅。

與股息分派有關的所得稅

中國與香港特別行政區政府於2006年8月21日簽署《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》（「**稅收安排**」）。根據稅收安排，5%的預扣稅率適用於中國公司向香港居民支付的股息，前提是接收人為直接持有中國公司至少

25%股權的公司。倘接收人為持有中國公司少於25%股權的公司，則10%的預扣稅率適用於中國公司向香港居民支付的股息。

此外，根據國家稅務總局於2019年10月14日頒佈、並於2020年1月1日生效的《國家稅務總局關於發佈〈非居民納稅人享受協定待遇管理辦法〉的公告》（「**試行辦法**」），非居民納稅人自行判斷符合享受協定待遇條件的，可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時，自行享受協定待遇，同時按照試行辦法歸集和留存相關資料備查，並接受稅務機關後續管理。

根據國家稅務總局於2009年2月20日頒佈的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，若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交易或安排而從降低的所得稅稅率中得利，有關中國稅務機關可調整優惠稅收待遇。

增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈、於1994年1月1日生效以及於2017年11月19日最後修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》，以及財政部於1993年12月25日頒佈、於同日生效並於2008年12月15日及2011年10月28日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》（統稱為「**增值稅法**」），在中華人民共和國境內銷售貨物，提供加工、修理修配勞務，銷售服務、無形資產或不動產或進口貨物的納稅人必須繳納增值稅。除增值稅法另有規定外，銷售服務或無形資產稅率為6%。

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

根據財政部和國家稅務總局於2018年4月4日頒佈並於2018年5月1日生效的《財政部稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》，增值稅稅率予以調整。具體而言，(1)納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物，原適用17%和11%稅率的，稅率分別調整為16%及10%。(2)納稅人購進農產品，原適用11%扣除率的，扣除率調整為10%。(3)納稅人購進用於生產銷售或委託加工16%稅率貨物的農產品，按照12%的扣除率計算進項稅額。(4)原適用17%稅率且出口退稅率為17%的出口貨物，出口退稅率調整至16%。原適用11%稅率且出口退稅率為11%的出口貨物、跨境應稅行為，出口退稅率調整至10%。

根據財政部、國家稅務總局及海關總署於2019年3月20日頒佈並於2019年4月1日生效的《關於深化增值稅改革有關政策的公告》，進一步調整增值稅稅率：(1)增值稅一般納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物，原適用16%稅率的，稅率調整為13%；原適用10%稅率的，稅率調整為9%；(2)納稅人購進農產品，原適用10%扣除率的，扣除率調整為9%。納稅人購進用於生產或者委託加工13%稅率貨物的農產品，按照10%的扣除率計算進項稅額；(3)原適用16%稅率且出口退稅率為16%的出口貨物勞務，出口退稅率調整為13%；原適用10%稅率且出口退稅率為10%的出口貨物、跨境應稅行為，出口退稅率調整為9%。此外，自2019年4月1日至2021年12月31日，允許生產、生活性服務業納稅人按照當期可抵扣進項稅額加計10%，抵減應納稅額。

印花稅

根據國務院於1988年8月6日頒佈、1988年10月1日生效並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》及財政部於1988年9月29日頒佈並於1988年10月1日生效的《中華人民共和國印花稅暫行條例施行細則》，中國印花稅只適用於在中國境內書立或領受的、在中國境內具法律約束力且受中國法律保護的特定應納稅憑證。

有關外匯的中國法律法規

外幣兌換主要受中華人民共和國國務院於1996年1月29日頒佈及最近於2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》以及中國人民銀行於1996年6月20日頒佈的《結匯、售匯及付匯管理規定》的約束。根據該等規定，人民幣一般可就支付經常性項目交易（如與貿易及服務有關的外匯交易及股息付款）而自由兌換為外幣，但不可就資本項目交易（如資本轉移、直接投資、證券投資、衍生產品或貸款）而自由兌換為外幣，惟事先獲國家外匯管理局及／或其地方主管分局批准的情況除外。

根據國務院於2014年10月23日頒佈的《國務院關於取消和調整一批行政審批項目等事項的決定》，國家外匯管理局及其分局對境外上市外資股項下境外募集資金調回結匯的審查和批准已被取消。

根據國家外匯管理局於2014年12月26日頒佈的《關於境外上市外匯管理有關問題的通知》，境內公司應在境外上市發行結束之日起15個工作日內，到其註冊所在地外匯管理局辦理境外上市登記。境內公司境外上市募集資金可調回境內或存放境外，資金用途應與文件及其他公開披露文件所列相關內容一致。

根據國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈的《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》，相關政策已經明確實行意願結匯的資本項目外匯收入（包括境外上市調回資金）可根據境內機構的實際經營需要在銀行辦理結匯；境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定為100%，國家外匯管理局可根據國際收支形勢適時對上述比例進行調整。

中國法律體系

中國法律體系以《中華人民共和國憲法》(「《憲法》」)為基礎，由成文法律、行政法規、地方性法規、單行條例、自治條例、部門規章、地方政府規章、中國政府簽訂的國際條約及其他規範性文件組成。法院判決不構成具有法律約束力的先例，但是具有司法參照及指導作用。

根據《憲法》及《中華人民共和國立法法》(「《立法法》」)，全國人大及全國人大常務委員會獲賦權行使國家立法權。全國人大有權制定及修改規管民事及刑事事務、國家機構及其他事務的基本法律。全國人大常務委員會獲賦權制定及修改應由全國人大制定的法律以外的法律，以及在全國人大閉會期間，對全國人大制定的法律進行部分補充及修改，但有關補充及修改不得與有關法律的基本原則相抵觸。

國務院是中國的最高行政機關，有權根據《憲法》及法律制定行政法規。

省、自治區、直轄市的人民代表大會及其常務委員會根據各自行政區域的具體情況及實際需要，在不同《憲法》、法律或行政法規的任何規定相抵觸的前提下，可以制定地方性法規。

國務院各部、委員會、中國人民銀行、國家審計署及其他具有行政管理職能的國務院直屬機構，可以根據法律及國務院的行政法規、決定、命令，在其權限範圍內，制定規章。

大城市的人民代表大會及其常務委員會可根據本市的具體情況及實際需要制定地方性法規，報省、自治區的人民代表大會常務委員會批准後實施，但須符合《憲法》、法律、行政法規及本省或自治區的相關地方性法規的規定。民族自治地方的人民代表大會具有權依照當地民族的政治、經濟及文化的特點，制定自治條例及單行條例。

省、自治區、直屬中央政府管理的直轄市及大城市的人民政府，可以根據法律、行政法規及本省、自治區、直轄市的地方性法規，制定規章。

《憲法》具有最高的法律效力，一切法律、行政法規、地方性法規、自治條例或單行條例均不得與《憲法》相抵觸。法律的效力高於行政法規、地方性法規和規章。行政法規的效力高於地方性法規和規章。地方性法規的效力高於本級及下級地方政府的規章。省、自治區的人民政府制定的規章的效力高於該省、自治區的行政區域內的較大的市的人民政府制定的規章。

全國人大有權改變或者撤銷任何由常務委員會制定的不適當的法律，有權撤銷任何由常務委員會批准的違背《憲法》及《立法法》規定的自治條例或單行條例。全國人大常務委員會有權撤銷任何與《憲法》及法律相抵觸的行政法規，有權撤銷任何與憲法、法律或行政法規相抵觸的地方性法規，有權撤銷任何省、自治區、中央政府直轄市的人民代表大會常務委員會批准的違背《憲法》及《立法法》規定的自治條例或地方性法規。國務院有權改變或者撤銷任何不適當的部門規章及地方政府規章。省、自治區或中央政府直轄市的人民代表大會常務委員會有權改變或者撤銷任何由各自常務委員會制定的或批准的不適當的地方性法規。省、自治區的人民政府有權改變或者撤銷任何下級人民政府制定的不適當的規章。

根據《憲法》及《立法法》，法律解釋權屬於全國人大常務委員會。根據1981年6月10日通過的《全國人民代表大會常務委員會關於加強法律解釋工作的決議》，中華人民共和國最高人民法院（「最高人民法院」）有權對法院審判工作中具體應用法律、法令的問題進行概括解釋。國務院及其各部委亦有權解釋其頒佈的行政法規及部門規章。在地方層面，對地方性法律法規及行政規章的解釋權歸頒佈有關法律法規及規章的地方立法及行政機構。

中國司法體制

根據《憲法》及《中華人民共和國人民法院組織法》，中國司法體制由最高人民法院、地方各級人民法院、軍事法院等專門人民法院組成。

地方各級人民法院由基層人民法院、中級人民法院及高級人民法院組成。基層人民法院分為民事、刑事、行政、監督及執行法庭。中級人民法院與基層人民法院在法庭的結構上類似，並有權在有需要時組織其他法庭，如知識產權庭等。

高級人民法院對基層人民法院及中級人民法院進行監督。人民檢察院亦有權對同級及下級人民法院的民事訴訟行使法律監督權。最高人民法院是中國的最高司法機關，監督各級人民法院的司法審理工作。

人民法院採用兩審終審制度。當事人可以就地方人民法院的一審判決或裁定向上一級人民法院上訴。上一級法院作出的二審判決或裁定為最終判決或裁定。最高人民法院的一審判決或裁定亦為最終判決或裁定。但是，倘最高人民法院或上一級人民法院發現下級人民法院已經發生法律效力的判決或裁定有誤，或人民法院審判長發現本院已經發生法律效力的判決有誤，可以根據審判監督程序重新進行審理。

於1991年採納並於2007年、2012年及2017年修訂的《中華人民共和國民事訴訟法》（「民事訴訟法」）規定了提起民事訴訟、人民法院司法管轄權、進行民事訴訟需要遵守的程序及民事判決或裁定執行情序的各項標準。中國境內的民事訴訟各方當事人必須遵守民事訴訟法。一般而言，民事案件首先由被告所在省市的地方法院審理。合約各方亦可以通過合意選擇提起民事訴訟的法院，但是該法院地應為原告或被告的居住地、合約簽署或履行地或標的物所在地，並不得違反民事訴訟法中有關級別管轄及專屬管轄的規定。

外國公民或企業一般與中國公民或法人具有同樣的訴訟權利及義務。倘外國司法制度限制中國公民及企業的訴訟權利，則中國法院可以對該國在中國的公民及企業應用同樣的限制。倘民事訴訟一方當事人拒絕在中國遵守人民法院作出的判決或裁定或

仲裁庭作出的裁決，則另一方當事人可以向人民法院申請執行該判決、裁定或裁決。申請執行的期限為兩年。倘一方當事人未能在規定的時間內執行法院判決，則法院將可以經任何一方當事人提出申請後，依法執行該判決。

當事人尋求法院對不在中國且在中國不擁有任何財產的一方執行人民法院的判決或裁定時，可以向對案件有司法管轄權的外國法院申請承認並執行該判決或裁定。倘中國已與相關外國締結或加入規定上述承認及執行的國際條約，或倘根據互惠原則有關判決或裁定能滿足法院的審查，則外國判決或裁定亦可以由人民法院根據中國執行程序予以承認及執行，除非人民法院認定承認或執行該判決或裁定將導致違反中國基本法律原則、國家主權或安全，或違背社會及公共利益。

中國公司法、特別規定及必備條款

在中國註冊成立並尋求在香港聯交所上市的股份有限公司主要須遵守下列三部中國法律及法規：

- 中國公司法，該法於1993年12月29日經全國人大常務委員會頒佈，於1994年7月1日生效，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日經修訂，最新修訂的中國公司法於2018年10月26日實施；
- 特別規定，該規定由國務院於1994年8月4日根據當時有效的中國公司法第85條及第155條頒佈，適用於股份有限公司境外股份發售及上市；及
- 《到境外上市公司章程必備條款》（「必備條款」），由前國務院證券委員會及前國家經濟體制改革委員會於1994年8月27日聯合發佈，規定了必須載入尋求境外上市的股份有限公司的公司章程內的必備條款。因此，必備條款已載入本公司的公司章程，概要載於本招股章程「附錄六一 公司章程概要」一節。

下文所載是適用於本公司的中國公司法、特別規定及必備條款的主要條文概要。

總則

股份有限公司是指根據中國公司法註冊成立的企業法人，其註冊資本分為相等面值的股份。公司股東以其所持股為限承擔責任，公司以其資產總值為限向其債權人承擔責任。

重組為股份有限公司的國有企業（「國有企業」）應遵守法律及行政法規就其經營機制的改變、公司資產和負債的處理及評估以及內部管理機構的設立所制定的條件及規定。

股份有限公司應遵守法律及行政法規開展業務。股份有限公司可以投資於其他有限責任公司及股份有限公司，而股份有限公司對該等被投資公司的責任只限於所投資的數額。除法律另有規定外，股份有限公司不可作為出資者而就被投資公司的債務承擔連帶責任。

註冊成立

股份有限公司可採取發起方式或公開募集方式註冊設立。

註冊成立股份有限公司應要有兩人以上200人以下為發起人，且須有至少半數發起人在中國境內有住所。根據特別規定，國有企業或國有資產佔主導地位的企業可按照有關法規改組為可向境外投資者發行股份的股份有限公司。此等公司如以發起方式註冊成立，發起人可以少於五名，且該等公司一經註冊成立，即可發行新股。

根據《中華人民共和國證券法》（「中國證券法」），申請證券上市的任何公司須遵守證券交易所上市規則所訂明的上市規定。

發起人須在已發行股份足額繳納後30日內召開創立大會，並須於該大會前15日將創立大會日期通知各認購人或予以公告。創立大會只有在代表公司股份總數過半數的發起人、認購人出席時才能舉行。在創立大會上，將審議包括採納公司章程及選舉公司董事會成員及監事會成員等事宜。創立大會上所作任何決議均須經出席創立大會的認購人所持表決權的過半數通過。在創立大會結束後30日內，董事會須向登記機關申請辦理股份有限公司成立的註冊登記。有關登記機關簽發營業執照後，公司即告正式成立，並具有法人資格。以募集方式設立的股份有限公司應向公司登記機關報送國務院證券監督管理機構發出的公開發行股票的核准文件。

股份有限公司發起人須承擔以下責任：(i)倘公司不能註冊成立，則對註冊成立過程中產生的所有費用及債務承擔連帶責任；(ii)倘公司不能註冊成立，則對認購人已繳納的股款，連同返還股款按銀行同期利率計算利息的連帶責任；及(iii)在公司註冊成立過程中，由於發起人的過失致使公司利益受到損害的，應對公司承擔賠償責任。根據國務院於1993年4月22日頒佈的《股票發行與交易管理暫行條例》(只適用於在中國進行的股份發行及交易活動及相關的活動)，倘公司以公開募集的方式設立，則該公司的發起人應在本文件上簽字，保證本文件不存在虛假、嚴重誤導性陳述或者重大遺漏，並保證對其承擔連帶責任。

股本

公司發起人可以現金或可以貨幣計值及根據法律可予轉讓的實物，例如知識產權或土地使用權等方式按其估值作價出資。如以現金以外的方式出資，則必須對注入的財產進行估值及核實並折合為股份。

公司可發行記名股份或不記名股份。然而，向發起人或法人發行的股票應當為記名股份，並須以該發起人或法人的名稱／姓名登記，不得另立門戶或以代表人姓名登記。

必備條款規定，向境外投資者發行並在境外上市的股份，必須採取記名形式發行，並以人民幣計值及以外幣認購。根據必備條款，公司向境內投資人發行的以人民幣認購的股份，稱為內資股。公司向境外投資人發行的以外幣認購的股份，稱為外資股。外資股在境外上市的，稱為境外上市外資股。

經國務院證券監督管理機構批准後，公司可在境外公開發售股份。具體辦法由中國證監會作出特別規定。根據特別規定，公司經中國證監會批准，可在有關發行境外上市外資股的包銷協議中同意，在包銷股數以外，保留不多於擬發行境外上市外資股總數15%的股份。

股份發售價可等於或大於面值，但不得低於面值。

股東轉讓其股份，須在依法成立的證券交易所進行或按照國務院規定的其他方式進行。股東轉讓記名股份時必須以背書方式或法律或行政法規規定的其他方式轉讓。轉讓不記名股份時須將股票交付予受讓人。

公司的發起人於公司註冊成立日期後一年內不可轉讓其所持股份。公司於公開發售股份前已發行的股份，自公司股份在證券交易所上市之日起一年內不可轉讓。公司的董事、監事及高級管理人員於任職期間每年轉讓的股份不得超過彼等各自所持公司股份的25%，且自公司上市日期起一年內不得轉讓其各自所持有的任何公司股份。中國公司法不限制單一股東於公司的持股比例。

在股東大會日期前20日內或為分派股息設定的記錄日前5日內，不得在股東名冊登記任何股份轉讓。

配發及發行股份

股份有限公司所有股份發行均依據公平及公正原則進行。同一類別的股份應享有同等權利。同次發行的同類別股份，發行條件及價格應相同。公司可以按面值或溢價發行股份，但股份發行價格不得低於面值。

公司應獲得中國證監會的批准才能向境外公眾人士發售公司股份。根據特別規定，股份有限公司向境外投資人發行並在境外上市的股份，稱為「境外上市外資股」。發行境外上市外資股的股份有限公司向境內投資人發行的股份，稱為「內資股」。經國務院證券監督管理機構批准後，在發行計劃確定的股份總數內發行境外上市外資股的公司可以與包銷商在包銷協議中約定，在包銷數額之外預留不超過該次擬募集境外上市外資股總數15%的股份。預留股份的發行，視為該次發行的一部分。

記名股份

根據中國公司法，股東可以用現金出資，也可以用實物、知識產權、土地使用權等可以用貨幣估價並可以依法轉讓的非貨幣財產作價出資。根據特別規定，發行境外上市外資股應採取記名股票形式，以人民幣標明面值，以外幣認購。發行內資股亦應採取記名股票形式。

根據中國公司法，公司發行記名股票時，應置備股東名冊，記載下列事項：

- 各股東的姓名或者名稱及住所；
- 各股東所持股份數目；
- 各股東所持股票的編號；及
- 各股東取得股份的日期。

增加股本

根據中國公司法，如股份有限公司發行新股，股東大會應就新股類別及數額、新股發行價格、新股發行的起止日期及向現有股東擬發行新股的類別及數額通過決議。公司經國務院證券監督管理機構核准公開發行新股時，應刊發招股章程及財務會計報告，並製作認股書。公司發行新股募足股款後，應向公司登記機關辦理變更登記，並作出公告。

削減股本

公司可依據下列中國公司法規定的程序削減其註冊資本：

- 公司應編製資產負債表及財產清單；
- 削減註冊資本應經股東大會決議通過；
- 公司應自作出削減註冊資本的決議通過之日起10日內通知債權人資本的減少，並於30日內在報章上作出相關公告；
- 債權人自接到通知書之日起30日內，未接到通知書的自公告之日起45日內，有權要求公司清償債務或提供相應擔保；
- 公司應向相關的工商管理當局申請減少註冊資本的變更登記。

購回股份

根據中國公司法，股份有限公司不得購回其本身股份，但為下列目的之一則除外：(i)減少註冊資本；(ii)與持有其股份的另一家公司合併；(iii)將股份作為獎勵授予員工；(iv)向在股東大會上就與其他公司合併或分立的決議案持異議的股東購回股份；(v)將股份用於轉換上市公司發行的可轉換為股票的公司債券；或(vi)上市公司為維護公司價值及股東權益所必需。

因上述第(i)至(ii)項原因收購股份，須經股東大會決議通過。依照前述規定收購股份後，如屬上述第(i)項情形，須自收購之日起10日內註銷股份，如屬於上述第(ii)或第(iv)項情形，須於六個月內轉讓或註銷股份，或如按第(iii)、(v)及(vi)項情形收購的股份，則所持本身股份的總數不得超過公司已發行股份總數的10%，並應當在收購的三年內轉讓或註銷。

股份轉讓

股東持有的股份可依相關的法律法規轉讓。根據中國公司法，股東轉讓其股份，應在依法設立的證券交易所進行或者按照國務院規定的其他方式進行。股東大會召開前20日內或者決定分派股息的基準日前5日內，不得進行因記名股份轉讓而導致的股東名冊變更登記。然而，如法律對上市公司股東名冊變更登記另有規定者，則從其規定。根據必備條款，股東大會召開前30日內或者決定分派股息的基準日前5日內，不得進行因股份轉讓而發生的股東名冊的變更登記。

根據中國公司法，公開發行股份前已發行的股份，自股份有限公司股票在證券交易所上市交易之日起一年內不得轉讓。董事、監事、高級管理人員應向公司申報所持有的公司股權及其變動情況。彼等在任職期間每年轉讓的股份不得超過其所持有公司股份總數的25%。彼等自公司股份在證券交易所上市及開始買賣之日起一年內不得轉讓所持公司股份，且在向公司請辭後六個月內不得轉讓所持公司股份。

股東

根據中國公司法及必備條款，股份有限公司的普通股股東的權利包括：

- 有權出席或者委派代理人出席股東大會，並行使表決權；
- 有權依照法律、行政法規及公司章程的規定轉讓股份；
- 有權查閱公司的公司章程、股東名冊、公司債券存根、股東大會會議記錄、董事會會議決議、監事會會議決議及財務及會計報告，對公司的經營提出建議或者質詢；
- 股東大會及董事會會議通過的決議內容若違反公司章程，有權請求人民法院撤銷該等決議；

- 有權依照所持有的股份數目按比例領取股息及其他形式的利益分配；
- 公司終止或者清算時，有權按其所持有的股份數目按比例參與公司剩餘財產的分配；及
- 法律、行政法規、其他監管文件及公司的公司章程所賦予的其他權利。

股東的義務包括遵守公司的公司章程，就其所認購的股份按出資方式繳納股款，以其所認購的股份數額為限承擔公司的債務及責任，以及公司的公司章程規定的任何其他股東義務。

股東大會

股東大會是公司的權力機構，根據中國公司法行使職權。

根據中國公司法，股東大會行使下列主要職權：

- 決定公司的經營方針及投資計劃；
- 選舉或更換董事和監事（由公司職工代表擔任的監事除外），決定有關董事和監事的報酬事項；
- 審議批准董事會的報告；
- 審議批准監事會的報告；
- 審議批准公司的年度財務預算方案、決算方案；
- 審議批准公司的利潤分配方案及彌補虧損方案；
- 對公司增加或者減少註冊資本作出決議；
- 對公司發行債券作出決議；

- 對公司合併、分立、解散、清算及其他事宜作出決議；
- 修改公司的公司章程；及
- 公司章程規定的其他職權。

股東週年大會須每年召開一次。根據中國公司法，當發生下列任何一項情形，公司應在情況發生後兩個月內召開臨時股東大會：

- 董事人數少於法律規定人數或少於公司章程所規定人數的三分之二；
- 公司未彌補的總虧損達公司實收股本總額的三分之一；
- 單獨或合計持有公司股份10%或以上的股東要求召開臨時股東大會；
- 董事會認為必要時；
- 監事會要求召開時；或
- 公司章程規定的其他情形。

根據中國公司法，股東大會應由董事會召開，董事長主持。倘董事長不能履行職務或者不履行職務，由副董事長主持大會。倘副董事長不能履行職務或者不履行職務，由半數以上董事共同推舉一名董事主持大會。

倘董事會不能履行或者不履行召開股東大會的職責，監事會應及時召開及主持股東大會。倘監事會不召開及主持，連續90日單獨或者合計持有公司10%以上股份的股東可以自行召開及主持股東大會。

根據中國公司法，股東大會的通告應列明大會召開的時間、地點及審議的事項並於大會召開20日前派發予全體股東。臨時股東大會的通告應於大會召開15日前派發予全體股東。

中國公司法對股東大會構成法定人數的股東人數並無具體規定。根據特別規定及必備條款，倘出席會議的股東所持有的有表決權的股份數達到公司有表決權的股份總數一半或以上，則可以召開股東大會。若達不到，公司應在5日內將會議擬審議的事項、大會時間及地點以公告形式再次通知股東。經公告通知，公司可以召開股東大會。根據必備條款，若公司擬變更或者廢除任何類別股東的權利，應經股東大會以特別決議通過並經受影響的類別股東分別召開的類別股東會議通過。

根據特別規定，公司召開股東週年大會，持有有表決權股份5%以上的股東有權以書面形式向公司提出新的提案，其中屬於股東大會職責範圍內的事項應被列入該次會議的議程。根據中國公司法，任何持有公司股份合共超過3%或以上的股東可提出臨時提案，並於股東大會召開10日前預先以書面方式向董事會提交提案。

根據中國公司法，股東出席股東大會，所持每一股份有一票表決權，但公司持有的股份沒有表決權。

股東大會選舉董事及監事，可依照公司章程的規定或者股東大會的決議，實行累積投票制。根據累積投票制，股東大會上每一股份擁有與膺選董事或者監事人數相同的表決權，股東擁有的表決權可以集中使用。

根據中國公司法及必備條款，股東大會作出決議，必須經出席大會的股東所持表決權過半數通過。但是，股東大會就以下事項作出決議，必須經出席大會的股東所持表決權的三分之二以上通過：(i)修改公司章程；(ii)增加或者減少註冊資本；(iii)發行任何類別股份、認股證或其他類似證券；(iv)發行債券；(v)公司合併、分立、解散、清算或者變更公司形式；(vi)股東大會以普通決議通過認為會對公司產生重大影響的、需要以特別決議通過的其他事項。

根據中國公司法，股東大會應當將所議事項的決定作成會議記錄，大會主席及出席大會的董事應在會議記錄上簽名。會議記錄應當與出席股東的簽名冊及代理出席的委託書一併保存。

董事會

根據中國公司法，股份有限公司須設立董事會，成員為五至十九人。董事會成員中可包括公司職工代表，由公司職工通過職工代表大會、職工大會或者其他方式民主選舉產生。董事任期由公司章程規定，但每屆任期不得超過三年。董事任期屆滿，可連選連任。董事任期屆滿未及時改選，或董事在任期內辭職而導致董事會成員低於法定人數，在正式改選出的公司董事就任前，原董事仍應依照法律、行政法規及公司章程規定履行董事職務。

根據中國公司法，董事會主要行使以下職權：

- 召開股東大會並向股東大會報告工作；
- 執行股東大會通過的決議；
- 決定公司的經營計劃及投資方案；
- 制訂公司的年度財務預算方案及決算方案；
- 制訂公司的利潤分配方案及彌補虧損方案；
- 制訂增減公司註冊資本及發行公司債券的方案；
- 擬訂公司合併、分立、解散及變更公司形式的方案；
- 制訂公司的基本管理制度；及
- 行使公司章程規定的任何其他職權。

董事會會議

根據中國公司法，股份有限公司董事會每年至少召開兩次會議。董事會應於會議召開10日前向全體董事及監事發出會議通告。代表10%以上投票權的股東、三分之一以上董事或監事會，可提議召開董事會臨時會議。董事長應自接到提議後10日內，召開及主持董事會會議。董事會會議由一半或以上的董事出席方可舉行。董事會的決議須經全體董事的過半數通過。董事會決議的表決，實行一人一票。董事應親身出席董事會會議。如董事因故不能出席董事會會議，可以書面授權委任另一董事代為出席會議，授權書內應載明授權範圍。

倘董事會決議違反法律、行政法規或公司章程，並致使公司蒙受嚴重損失，則參與該決議的董事須對公司承擔賠償責任。但如經證明董事在投票表決是否通過決議時曾表明異議，且異議有記載於會議記錄，該董事可免除該責任。

董事長

根據中國公司法，董事會設董事長一名，並可設一名副董事長。董事長及副董事長由全體董事過半數選舉產生。董事長須召開及主持董事會會議，檢查董事會決議的實施情況。副董事長須協助董事長工作。如董事長不能履行職務或不履行職務，應由副董事長代其履行職務。如副董事長不能履行職務或不履行職務，應由過半數董事共同推舉一名董事履行其職務。

董事的資格

中國公司法規定，下列人士不得出任董事：

- 無民事行為能力或者民事行為能力受限的人士；
- 因犯有貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產罪或者破壞社會主義市場經濟秩序罪，被判處刑罰，執行期滿未逾五年，或者因犯罪被剝奪政治權利，執行期滿未逾五年的人士；

- 曾擔任破產清算的公司或企業的董事、廠長或經理，對該公司或企業的破產負有個人責任，自該公司或企業破產清算完結之日起未逾三年的人士；
- 曾擔任因違法被吊銷營業執照、依法被責令關閉的公司或企業的法定代表人，並負有個人責任，自該企業被吊銷營業執照之日起未逾三年的人士；
或
- 負有數額較大的債務到期未清償的人士。

其他不適合出任董事的情況詳見必備條款。

監事會

股份有限公司應設監事會，其成員不得少於三人。監事會應由股東代表及適當比例的公司職工代表組成，其中職工代表監事的比例不得低於三分之一，具體比例由公司章程規定。監事會中的公司職工代表由職工通過職工代表大會、職工大會或者其他形式民主選舉產生。

董事及高級管理人員不得兼任監事。

監事會須設主席一人，可以設副主席。監事會主席及副主席由全體監事過半數選舉產生。監事會主席須召開及主持監事會會議。如監事會主席不能履行職務或者不履行職務，由監事會副主席召開及主持監事會會議。如監事會副主席不能履行職務或者不履行職務，由過半數監事共同推舉一名監事召開及主持監事會會議。

監事的任期每屆為三年，可以連選連任。如監事任期屆滿未及時改選，或者監事在任期內請辭導致監事會成員低於法定人數，在正式改選出的監事就任前，原監事仍應依照法律、行政法規及公司章程的規定，履行監事職務。

監事會行使以下職權：

- 審查公司財務狀況；
- 監督董事及高級管理人員履行職務，對違反法律、法規、公司章程或股東大會決議的董事及高級管理人員提出免職的建議；
- 要求董事及高級管理人員糾正損害公司利益的有關行為；
- 提議召開臨時股東大會，以及在董事會未履行本法規定的召開及主持股東大會職責時召開及主持股東大會；
- 向股東大會提出決議提案；
- 對董事及高級管理人員提起訴訟；及
- 公司章程規定的其他職權。

監事可以列席董事會會議，並對董事會決議事項提出質詢或建議。監事會發現公司經營情況異常，可以進行調查；可以在必要時聘請會計師事務所協助其工作，費用由公司承擔。

經理及高級管理人員

根據中國公司法，公司須設經理一名，由董事會聘任或解聘。經理向董事會報告，並行使以下職權：

- 監督公司的業務及管理工作，安排實施董事會決議；

- 安排實施公司年度經營計劃及投資方案；
- 制訂公司的總體管理制度；
- 制訂公司的具體規章；
- 推薦聘任及解聘副經理及財務負責人；
- 聘任或解聘應由董事會聘任或者解聘以外的其他管理人員；及
- 董事會或公司章程授予的其他職權。

經理須遵守公司章程有關其職權的其他規定。經理應出席董事會會議。

根據中國公司法，高級管理人員是指公司的經理、副經理、財務負責人、董事會秘書(如屬上市公司)以及公司章程規定的其他人員。

董事、監事及高級管理人員的義務

根據中國公司法，公司董事、監事及高級管理人員須遵守相關的法律、法規及公司章程，對公司負有忠實義務及勤勉義務。董事、監事及高級管理人員不得濫用職權收受賄賂或其他非法收入，不得侵佔公司的財產。董事及高級管理人員不得：

- 挪用公司資金；
- 將公司資金存入其個人賬戶或者以其他個人名義開立的賬戶；
- 違反公司章程的規定，或未經股東大會或董事會事先同意，將公司資金借貸給他人或以公司資產為他人提供擔保；
- 違反公司章程的規定，或未經股東大會事先同意，與公司訂立合約或者進行交易；

- 未經股東大會事先同意，利用職位及職權便利為自己或他人謀取本應屬於公司的商業機會，或自營或者為他人經營與所任職公司同類的業務；
- 接受他人與公司交易的佣金歸為己有；
- 擅自洩露公司商業秘密；或
- 違反對公司忠實義務的其他行為。

如董事、監事或高級管理人員履行職務時違反任何法律、法規或公司的公司章程的規定給公司造成損失的，應對公司負個人責任。

財務與會計

根據中國公司法，公司應依照法律、行政法規及國務院財政部門的規定建立財務及會計制度，並應在每個財政年度終了時編製財務會計報告，並依法經會計師事務所審計。公司財務及會計報告應依照法律、行政法規及國務院財政部門的規定編製。

根據中國公司法，公司應按照公司章程規定的期限將財務會計報告送交各股東，公司財務會計報告應當在召開股東週年大會的20日前置備於公司，供股東查閱；公司亦必須公告其財務會計報告。

公司分配當年稅後利潤時，應提取稅後利潤的10%列入法定公積金，但公司法定公積金累計額為註冊資本50%時，可不再提取。

公司的法定公積金若不足以彌補以前年度虧損，在依照前款規定提取法定公積金之前，應先用當年利潤彌補虧損。

公司從稅後利潤中提取法定公積金後，經股東大會決議，可以從稅後利潤中提取任意公積金。

彌補虧損及提取公積金後所餘稅後利潤應根據股東持有的股份數目按比例分配，但公司章程另有規定者除外。

公司持有的股份不得分配任何利潤。

以超過面值價格發行股份所得的溢價款以及國務院財政部門規定列入資本儲備金的其他收入，應列為公司資本儲備金。

公司的儲備金用作彌補公司的虧損、擴大公司經營或者轉為增加公司註冊資本。但是，資本儲備金不得用於彌補公司的虧損。法定公積金轉為資本時，所留存的法定公積金不得少於轉增前公司註冊資本的25%。

公司除法定會計賬簿外，不得另立會計賬簿。公司資產不得以任何個人名義開立的任何賬戶存儲。

會計師事務所的任命及卸任

根據中國公司法，公司聘用或解聘承辦公司審計業務的會計師事務所，應依照公司章程的規定，由股東大會或者董事會決定。股東大會或者董事會就解聘會計師事務所進行表決時，應允許會計師事務所陳述意見。公司應向聘用的會計師事務所提供真實、完整的會計憑證、會計賬簿、財務會計報告以及其他會計資料，不得拒絕、隱匿和謊報。

特別規定要求公司應聘用符合國家有關法規的獨立會計師事務所審計公司的年度報告，並覆核公司的其他財務報告。會計師事務所的聘期於股東週年大會獲任命起直至下一屆股東週年大會結束時止。

利潤分配

根據中國公司法，公司不得在彌補虧損及計提法定公積金之前分配利潤。根據必備條款，公司應為持有境外上市外資股股份的股東委任收款代理人，代有關股東收取公司就境外上市外資股股份分配的股息及其他應付分派。

公司章程的修訂

公司的公司章程的任何修訂必須依照公司的公司章程規定的程序進行。公司章程內有關必備條款的任何修訂，須經國務院及中國證監會授權的公司批准部門通過後方可生效。如涉及公司登記事項，則須到登記機關辦理變更登記。

解散與清算

根據中國公司法，公司因以下原因應予解散：(i) 公司章程所規定的營業期限屆滿或公司章程規定的其他解散事由出現；(ii) 股東大會決議解散公司；(iii) 因公司合併或分立需要解散；(iv) 被吊銷營業執照，公司被責令關閉或者被撤銷；或(v) 公司經營管理發生嚴重困難，繼續存續會使股東利益受到重大損失，通過其他途徑不能解決的，持有公司全部股東表決權10%以上的股東，可以請求人民法院解散公司，人民法院依照情況予以解散公司。

公司若有上述第(i)項情形，可以通過修改公司章程而存續。依照上述規定修改公司章程須經出席股東大會會議的股東所持表決權的三分之二以上通過。

公司若在上述第(i)、(ii)、(iv)或(v)分段所述情況下解散，應在解散事由出現之日起15日內成立清算組，開始清算。公司的清算組成員須由董事或股東大會確定的人員組成。如逾期不成立清算組，債權人可以申請人民法院指定有關人員組成清算組。人民法院應當受理該申請，並及時組織清算組進行清算。

清算組在清算期間行使下列職權：

- 清理公司財產，編製資產負債表及財產清單；
- 通知、公告債權人；
- 處理與清算有關的公司未了結的業務；

- 清繳所欠稅款以及清算過程中產生的稅款；
- 清理債權、債務；
- 處理公司清償債務後的剩餘財產；及
- 代表公司參與民事訴訟活動。

清算組應自其成立之日起10日內通知公司的債權人，並於60日內在報章上刊發公告。債權人應自接到通知之日起30日內，或未接到通知的自公告之日起45日內，向清算組申報其債權。債權人須說明與其申報的債權相關的所有事項，並提供證明材料。清算組應對債權進行登記。在申報債權期間，清算組不得對債權人進行清償。

清算組在清理公司財產、編製資產負債表及財產清單後，應制定清算方案，並報股東大會或者人民法院確認。

公司在分別支付清算費用、工資、社會保險費用及法定補償金，繳納所欠稅款，清償公司債務後的剩餘財產，應按照股東持有股份的比例分配予股東。在清算期間，公司繼續存續，但不得開展與清算無關的經營活動。公司財產在未按前款規定清償前，不得分配給股東。

清算組在清算公司財產、編製資產負債表及財產清單後，發現公司財產不足以清償債務，應依法向人民法院申請宣告破產。

宣告破產後，清算組應將清算事務移交給人民法院。

清算結束後，清算組應當製作將清算報告，報股東大會或人民法院確認，並報送公司登記機關，申請註銷公司登記，公告公司終止。清算組成員應當忠於職守，並遵守相關法律。清算組成員不得利用職權收受賄賂或者其他非法收入，不得侵佔公司財產。

倘清算組成員因故意或重大過失給公司及債權人造成任何損失，應當承擔賠償責任。

境外上市

根據特別規定，公司必須獲得中國證監會批准方能將股份在境外上市。經中國證監會批准的公司發行境外上市外資股和內資股的計劃，公司董事會可自中國證監會批准當日起15個月內分別實施。

遺失股票

記名股票遺失、被盜或者丟失，股東可以按照民事訴訟法規定請求人民法院宣告該股票失效。人民法院宣告該股票失效後，股東可以向公司申請補發股票。必備條款對遺失境外上市外資股股票另有規定程序。

終止上市

中國證券法規定，有證券交易所規定的終止上市情形的，由證券交易所按照業務規則終止其上市交易。

合併與分立

公司合併可以採取吸收合併或新設合併。倘公司採用吸收合併方式，則被吸收的公司解散；倘公司以組成新公司的方式合併，則合併各方解散。

證券法律法規

中國已頒佈多項有關股份發行及交易以及資料披露方面的法規。於1992年10月，國務院成立證券委員會及中國證監會。證券委員會負責協調起草證券法規、制定證券相關政策、規劃證券市場發展，指導、協調及監督中國所有證券相關的機構，並管理中國證監會。中國證監會是證券委員會的監管部門，負責起草證券市場的監管規

定、監督證券公司、監管中國公司在國內外公開發售證券、監管證券交易、編製證券相關的統計資料，並進行有關研究及分析。於1998年4月，國務院合併了這兩個部門，並對中國證監會進行了改革。

《股票發行與交易管理暫行條例》涉及公開發售權益性證券的申請和批准程序、權益性證券的交易、上市公司的收購、上市權益性證券的保管、清算和過戶、有關上市公司的資料披露、調查、處罰及爭議解決。

於1995年12月25日，國務院頒佈並實行《國務院關於股份有限公司境內上市外資股的規定》。該等法規主要涉及國內上市外資股的發行、認購、交易和股息宣派及其他分派和擁有國內上市外資股的股份有限公司的資料披露等問題。

中國證券法於1999年7月1日開始實施，並分別於2004年8月28日、2005年10月27日、2013年6月29日、2014年8月31日及2019年12月28日修訂。該法是中國首部全國性證券法，分為14章226條，規範(其中包括)證券的發行和交易、上市公司收購、證券交易所、證券公司和國務院證券監督管理機構的職責和責任等。中國證券法全面監管中國證券市場的活動。中國證券法第224條規定，在國外直接或間接發行證券或將其證券在國外上市交易的任何境內企業須遵守國務院的有關規定。

滬港通

於2014年4月10日，中國證監會與證監會發佈了《中國證券監督管理委員會香港證券及期貨事務監察委員會聯合公告－預期實行滬港股票市場交易互聯互通機制試點時將需遵循的原則》，原則批准上海證券交易所(以下簡稱「上交所」)、香港聯交所、中國結算、香港結算開展滬港股票市場交易互聯互通機制試點(以下簡稱「滬港通」)。滬港通包括滬股通和港股通兩部分，其中港股通是指中國投資者委託中國證券公司，經由上交所設立的證券交易服務公司向香港聯交所進行申報，買賣規定範圍內的香港

聯交所上市的股票。試點計劃初期，港股通的股票範圍是香港聯交所恒生綜合大型股指數、恒生綜合中型股指數的成分股和同時在香港聯交所、上交所上市的A+H股公司股票。港股通總限度為人民幣2,500億元，每日額度為人民幣105億元。試點計劃初期，證監會要求參與港股通的中國投資者僅限於機構投資者及證券賬戶及資金賬戶餘額合計不低於人民幣500,000元的個人投資者。

於2014年11月10日，中國證監會與證監會發佈《聯合公告》，批准上交所、香港聯交所、中國結算及香港結算正式啟動滬港通。根據《聯合公告》，滬港通下的股票交易於2014年11月17日開始。

於2016年9月30日，中國證監會發佈《關於港股通下香港上市公司向境內原股東配售股份的備案規定》，並於同日生效。港股通下香港上市公司向境內原股東配售股份的行為應當向中國證監會備案。香港上市公司配股申請在取得香港聯交所核准後，應當將申請材料及核准文件提交中國證監會。中國證監會基於香港方面的核准意見和結論進行監督。

於2019年11月14日，中國證監會頒佈《H股公司境內未上市股份申請「全流通」業務指引》，以及中國證監會於2019年11月15日頒佈《中國證監會新聞發言人就全面推開H股「全流通」改革答記者問》，H股公司可單獨或在申請境外再融資時一併提出「全流通」申請。尚未上市公司可連同首次公開發售申請提出「全流通」申請。經中國證監會核准後，境內未上市股份股東應當按照中國結算有關業務規則，辦理股份轉登記業務，按照香港市場有關規定辦理股份登記、股票上市等程序，並依法合規進行信息披露。

仲裁及仲裁裁決的執行

於1994年8月31日，全國人大常務委員會通過《中華人民共和國仲裁法》（「仲裁法」），該法於1995年9月1日開始生效，並於2009年8月27日及2017年9月1日修訂。根據仲裁法，仲裁委員會可以在中國仲裁協會頒佈仲裁規例之前，根據仲裁法及民事訴訟法制定仲裁暫行規則。倘當事人通過協議約定以仲裁方式解決爭議，則人民法院將拒絕受理有關案件，除非仲裁協議被認定為無效。

必備條款規定發行人的公司章程須載有仲裁條款。仲裁事項包括基於發行人公司章程、中國公司法或其他相關法律及行政法規規定的權利義務發生的與發行人的事務有關的任何爭議或者權利主張。

前述爭議或權利主張提交仲裁時，應當是全部權利或者爭議整體；所有由於同一事由有訴因的人或者該爭議或權利主張的解決需要其參與的人，應當服從仲裁。有關股東界定的爭議及有關發行人股東名冊的爭議可以不用仲裁方式解決。

申請仲裁者可以選擇中國國際經濟貿易仲裁委員會（「貿仲委」）按其仲裁規則進行仲裁，也可以選擇香港國際仲裁中心（「香港國際仲裁中心」）按其證券仲裁規則（「證券仲裁規則」）進行仲裁。申請仲裁者將爭議或者權利主張提交仲裁，對方必須在申請者選擇的仲裁機構進行仲裁。倘申請仲裁者選擇香港國際仲裁中心進行仲裁，則任何一方可以按證券仲裁規則的規定請求該仲裁在深圳進行。根據於2014年11月4日修訂及於2015年1月1日實施的《中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁規則》，貿仲委將解決契約性或非契約性交易的經濟和貿易爭議問題，包括基於各方協議涉及香港的爭議。仲裁委員會在北京成立並已在深圳、上海、天津及重慶設立分支機構及中心。

根據仲裁法及民事訴訟法規定，仲裁裁決是終局，對仲裁雙方均具有約束力。倘仲裁一方未能遵守裁決，則另一方可以向人民法院申請執行裁決。倘仲裁的程序或仲裁庭的組成違反法定程序，或倘裁決超出了仲裁協議的範圍或超出了仲裁委員會的管轄範圍，則人民法院可以拒絕執行仲裁委員會作出的仲裁裁決。

當事人如尋求執行中國仲裁庭就並非身在或其財產不在中國境內的一方作出的仲裁裁決，可以向對案件有司法管轄權的外國法院申請執行。同樣地，外國仲裁機構作出的仲裁裁決亦可以按照互惠原則或中國簽訂或承認的任何國際條約由中國法院承認及執行。中國根據於1986年12月2日通過的全國人大常務委員會決議承認了於1958年6月10日通過的《承認及執行外國仲裁裁決公約》（「紐約公約」）。紐約公約規定，紐約公約成員國作出的所有仲裁裁決須得到紐約公約所有其他成員國的承認及執行，但是在某些情況下，紐約公約成員國有權拒絕執行，包括執行仲裁裁決與向其提出執行仲裁

申請的所在國的公共政策存在衝突等。全國人大常務委員會在中國承認紐約公約時同時宣佈：(i)中國只會根據互惠原則承認及執行外國仲裁裁決及(ii)中國只會對根據中國法律認定由契約性及非契約性商務法律關係所引起的爭議應用紐約公約。

香港及最高人民法院之間就相互執行仲裁裁決問題達成一項安排。於1999年6月18日，最高人民法院採納《關於內地與香港特別行政區相互執行仲裁裁決的安排》，自2000年2月1日起生效。根據該項安排，中國仲裁機構根據仲裁法作出的裁決可以在香港執行，香港仲裁裁決亦可在中國執行。

司法判決及其執行

根據最高人民法院於2008年7月3日頒佈並於2008年8月1日開始實施的《最高人民法院關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》，對於中國法院和香港特別行政區法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出的須支付款項的具有執行力的終審判決，當事人可根據該項安排向中國人民法院或香港特別行政區法院申請認可和執行。「書面管轄協議」是指當事人為解決與特定法律關係有關的已經發生或可能發生的爭議，以書面形式明確約定中國人民法院或香港特別行政區法院具有唯一管轄權的協議。由此，對於符合前述法規若干條件的中國或香港的終審判決，可以經當事人申請由中國法院或香港特別行政區法院予以認可和執行。

香港與中國公司法之間的重大差異的概要

香港註冊成立公司適用的香港法例為公司條例及公司(清盤及雜項條文)條例，輔以香港適用的普通法及衡平法規則。作為在中國成立並尋求在聯交所將股份上市的股份有限公司，本公司受中國公司法及根據中國公司法頒佈的所有其他規則和條例規管。

以下載列香港註冊成立公司適用的公司條例與根據中國公司法註冊成立股份有限公司適用的中國公司法之間的若干重大差異的概要。然而，本概要並非兩者的詳盡比較。

註冊成立公司

根據公司條例，擁有股本的公司由香港公司註冊處處長註冊成立，並於其註冊成立後成為獨立法人。公司可註冊成立為公眾公司或私人公司。根據公司條例，香港註冊成立私人公司的公司章程須載有限制股東轉讓股份權利的條文。公眾公司的公司章程毋須載列有關條文。

根據中國公司法，股份有限公司可以發起方式或股票上市方式註冊成立。於2018年10月26日生效的新修訂中國公司法並無有關股份有限公司最低註冊資本的條文，惟法律、行政法規及國務院決定則載有關於股份有限公司實繳註冊資本及最低註冊資本的獨立條文，故有關公司須跟從該等條文。

香港法例並無訂明有關香港公司最低資本的規定。

股本

根據香港法例，香港公司的董事可事先經股東批准(如需要)，發行公司新股。中國公司法規定，本公司增加註冊資本須經股東大會以及中國有關政府及監管機關批准。

根據中國公司法，股份可以貨幣或非貨幣資產形式（根據有關法律或行政法規無權用作出資的資產除外）認購。倘以現金以外方式出資，必須對出資資產進行估值及核實，並按照法律兌換為股份。用於出資的非貨幣資產不應被高估或低估價值。倘法律或行政法規另有規定，則以該等條文為準。根據香港法例，香港公司不受該等限制。

持股和股份轉讓的限制

根據中國法律，本公司以人民幣計值及認購的內資股僅可由國家、中國法人、自然人、合資格境外機構投資者或合資格境外戰略投資者認購及買賣。以人民幣計值並以外幣認購的海外上市H股僅可由香港、澳門、台灣或中國境外任何國家及地區的投資者或合資格境內機構投資者認購及買賣。然而，合資格機構投資者及個人投資者可透過滬港通及深港通買賣南向香港交易環節及北向上海交易環節（或北向深圳交易環節）股份。

根據中國公司法，股份有限公司發起人不得於公司成立之日起一年內轉讓所持股份。公司公開發售之前發行的股份自股份於證券交易所上市之日起一年內不可轉讓。股份有限公司董事、監事及高級管理人員在各自任期內每年轉讓的股份不得超過其所持公司股份總數的25%，且彼等所持公司股份於股份上市日期後一年內及彼等離職後半年內均不可轉讓。公司章程可對董事、監事及高級管理人員轉讓所持公司股份設定其他限制。除根據上市規則對公司發行股份的六個月禁售期及對控股股東出售股份的12個月禁售期外，香港法例對持股及股份轉讓並無限制。

購買股份的財務資助

雖然中國公司法不禁止或限制股份有限公司或其附屬公司提供財務資助幫助購買其或其控股公司的股份，但必備條款載有若干對公司及其附屬公司提供該等財務資助的特別限制，該等限制與公司條例的有關限制類似。

類別股東權利的變動

中國公司法雖然並無作出關於類別股東權利變動的特別規定，但規定國務院可頒佈有關其他類別股份的獨立法規。必備條款載有關於視為類別股東權利變動的情況和必須就此遵從的批准程序的詳細條文。相關條文已加載於公司章程，概要載於本招股章程「附錄六－公司章程概要」。

根據公司條例，類別股份所附權利概不得修改，除非(i)在獨立召開的會議上經有關類別股份持有人特別決議批准，(ii)經有關類別股份總投票權至少75%的持有人書面同意，或(iii)倘公司章程載有關於權利變動的條文，則從其規定。

我們已根據上市規則及必備條款按與香港法例所規定者相若的方式將保障類別股份權利的條文納入公司章程。公司章程將境外上市股份及內資股的持有人定義為不同股份類別股東。類別股東投票的特別程序不適用於以下情形：(1)經股東大會通過特別決議案批准後，本公司每隔12個月分開或同時發行內資股及境外上市外資股，而將予分別發行的建議內資股及境外上市外資股數目不超過相關類別發行在外股份的20%；(2)本公司成立時發行內資股及境外上市外資股的計劃自國務院證券監管機構批准之日起15個月內完成；及(3)本公司於境外地區發行H股及經國務院或國務院證券監管機構批准後，本公司股東於境外地區提呈發售彼等所持未上市股份上市及買賣。

董事、高級管理層及監事

不同於公司條例，中國公司法並無有關申報董事於重大合同擁有的權益、限制公司向董事提供若干福利及董事債務擔保以及未經股東批准不得收取離職補償的任何規定。然而，必備條款載有關於具利益關係合同的若干限制，並列明董事可收取離職補償的情況。

監事會

根據中國公司法，股份有限公司的董事及高級管理人員須受監事會的監督。在香港註冊成立的公司並無設立監事會的強制規定。必備條款規定，各監事在行使職權時，有責任按其認為符合公司最佳利益的方式以合理審慎人士在類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧以誠信態度行事。

少數股東的衍生訴訟

根據香港法例，倘董事控制股東大會多數表決權，從而有效阻止公司以自身名義控告違反責任的董事，則少數股東可代表全體股東就董事違反對公司的誠信責任提出衍生訴訟。中國公司法給予股份有限公司股東權利，倘股份有限公司董事及高級管理層違反責任，並給公司造成損失，則連續180天以上單獨或合計持有公司1%以上股份的股東，可書面請求監事會向人民法院提出訴訟。倘監事會違反責任並給公司造成損失，上述股東可書面請求董事會向人民法院提出訴訟。倘監事會或董事會收到上述股東書面請求後拒絕提出訴訟或自收到請求之日起30天內未有提出訴訟，或者情況緊急，不立即提出訴訟或會使公司遭受難以彌補的損害，則上述股東有權為公司利益以本身名義直接向人民法院提出訴訟。

必備條款亦對違反公司職責的董事、監事及高級管理層提供進一步補救措施。

少數股東保障

根據香港法例，如有股東投訴在香港註冊成立的公司的處事方式不公平而損害其利益，該股東可向法院呈請就該公司的財產或事務委任財產接管人或管理人，或發出適當頒令規範該公司事務。此外，在若干情況下，香港財政司司長可委任享有廣泛法定權力的督察員對在香港註冊成立之公司的事務進行調查。中國公司法規定，倘公司運營或管理嚴重困難，而其存續經營會對股東利益造成重大損失，且無法以其他方式

解決有關情況，持有全體股東投票權百分之十以上的公司股東可向人民法院申請解散該公司。然而，除法例及規例或上市規則所規定者外，必備條款規定，控股股東在行使表決權時不得損害整體股東或該公司部分股東的利益，不可解除董事或監事誠實地為該公司最大利益行事的責任，亦不得批准董事或監事挪用該公司資產或侵害其他股東的個人權利。

股東大會通知

根據中國公司法，年度股東大會及臨時股東大會通知須於有關會議日期前分別不少於20天及15天發給股東。就香港註冊成立的公司而言，舉行年度股東大會的基本通知期為21天，其他情況則為14天。

股東大會法定人數

根據公司條例，除非公司的公司章程另有規定，否則股東大會的法定人數須最少為兩名股東。就只有一名股東的公司而言，法定人數必定為一名股東。中國公司法對股東大會的法定人數並無任何要求。

表決權

根據公司條例，股東大會普通決議案須以過半數票通過，股東大會特別決議案則須以不少於75%的票數通過。根據中國公司法，通過任何決議案須出席股東大會的股東所持表決權過半數贊成票通過，惟倘提議修改公司的公司章程、增減註冊資本、合併、分立、解散或變更公司形式，則須出席股東大會的股東所持表決權三分之二以上贊成票通過。

財務披露

根據中國公司法，股份有限公司須在年度股東大會前20天於公司備妥財務報告供股東查閱。此外，公開發行股份的股份有限公司須公佈財務報告。公司條例規定，於香港註冊成立的公司須不遲於公司年度股東大會前21天，向各股東寄發提交大會的財務報表、審計師報告及董事會報告。必備條款及其法規規定，除依照中國公認會計準

則編製財務報表外，公司亦須依照國際或海外上市地會計準則編製及審核財務報表，而財務報表亦須載有關於與根據中國公認會計準則編製之財務報表的重大差別（如有）的財務影響聲明。就本會計年度分配稅後利潤以上述兩種財務報表所列稅後利潤的較低者為準。公司須於每個會計年度刊發兩次財務報告。中期財務報告須於每個會計年度首六個月結束後的60天內刊發，而年度財務報告則須於每個會計年度結束後120天內刊發。

特別規定規定，在中國境內外披露的資料內容不得相互矛盾，如根據中國境內及境外有關法律、法規及有關證券交易所規定披露的資料有所不同，則亦須同時披露該等差異。

有關董事及股東的資料

中國公司法規定，股東有權查閱公司的公司章程、股東大會記錄、股東名冊、公司債券票根、董事會決議案、監事會決議案和財務及會計報告，這與香港法例賦予香港公司股東的權利相若。

收款代理

根據中國公司法及香港法例，股息在宣派後成為應付股東負債。根據香港法例，追討債項的訴訟時效為六年，而根據中國法律則為三年。必備條款要求有關公司委任根據《受託人條例》（香港法例第29章）註冊的信託公司為收款代理，以代表有關股份持有人收取公司就其股份宣派的股息及所有其他款項。

公司重組

於香港註冊成立的公司可以多種方式進行重組，如根據公司（清盤及雜項條文）條例第237條進行自願清盤時將公司全部或部分業務或財產轉讓予另一家公司，或根據

公司條例第13部第2分部由公司與債權人或公司與股東達成經法院批准的和解或安排。根據中國法律，股份有限公司合併、分立、解散或變更公司形式，須經股東於股東大會批准。

爭議仲裁

在香港，股東（作為一方）與在香港註冊成立的公司或其董事（作為另一方）之間的爭議可通過法院的法律訴訟解決。必備條款規定，有關爭議可按申請仲裁者的選擇向香港國際仲裁中心或中國國際經濟貿易仲裁委員會提交仲裁。

法定扣減

根據中國公司法，股份有限公司分配當年稅後利潤時，應當提取利潤的百分之十列入法定公積金。香港法例則並無相關規定。

公司補救措施

根據中國公司法，倘董事、監事或高級管理層在履行職責時違反任何法律、行政法規或公司的公司章程，對公司造成損害，該董事、監事或高級管理層須就有關損害對公司負責。此外，上市規則要求上市公司的公司章程載有與香港法例規定的類似公司補救措施（包括取消有關合約及向董事、監事或高級管理層追索利潤）。

股息

在若干情況下，公司有權在應付股東的任何股息或其他分派中預扣及向相關稅務機構支付任何按中國法律應繳的稅項。根據香港法例，提出訴訟追討債務（包括追討股息）的限期為六年，而根據中國法律，相關限期為三年。

受信責任

在香港，普通法中有董事受信責任的概念。根據中國公司法及特別規定，董事、監事及高級管理層需有忠實和勤勉義務。根據必備條款，董事、監事及高級管理層不得在股東於股東大會未知情及批准的情況下，從事任何與公司利益構成競爭的活動。

暫停辦理股東登記

公司條例要求公司在一年內暫停公司股東登記以辦理股份過戶登記手續的時間不得超過30日（在若干情況下可延長至60日），而根據必備條款規定，在股東大會日期前30日內或為分派股息設定的基準日前五日內不得登記股份轉讓。

修改公司章程

中國發行人不得容許或促使對其公司章程作出違背中國公司法、必備條款及上市規則的任何修訂。

本附錄載有本公司於2021年4月23日採納的公司章程主要條文摘要，並將於H股於香港聯交所上市之日起生效。本附錄主要目的在於為潛在投資者提供本公司的公司章程的概覽，故未必載有對於潛在投資者而言重要的所有資料。

1. 股份和註冊資本

公司的股份採取股票的形式。公司設置普通股。公司根據需要，經國務院授權的審批部門批准，可以設置其他種類的股份。

公司發行的股票，均為有面值股票，每股面值人民幣1.00元。

公司股份的發行，實行公開、公平、公正的原則，同種類的每一股份應當具有同等權利。

同次發行的同種類股票，每股的發行條件和價格應當相同；任何單位或者個人所認購的股份，每股應當支付相同價額。

2. 增加註冊資本和股份回購

(1) 增資

公司根據經營和發展的需要，依照法律、行政法規、規範性文件、部門規章、公司股票上市地上市規則及公司章程的規定，經股東大會作出決議，可以採用下列方式增加資本：

(一) 公開發行股份；

(二) 非公開發行股份；

(三) 向現有股東配售股份；

(四) 向現有股東派送紅股；

(五) 以公積金轉增股本；

(六) 法律、行政法規規定以及相關監管機構認可的其他方式。

公司增資發行新股，按照公司章程的規定批准後，根據法律、行政法規、部門規章、規範性文件及公司股票上市地上市規則規定的程序辦理。

(2) 減資

公司可以減少註冊資本。公司減少註冊資本，應當按照公司法以及其他有關規定和公司章程規定的程序辦理。

公司需要減少註冊資本時，必須編製資產負債表及財產清單。

公司應當自做出減少註冊資本決議之日起十(10)日內通知債權人，並於三十(30)日內在報紙上公告。債權人自接到通知書之日起三十(30)日內，未接到通知書的自公告之日起四十五(45)日內，有權要求公司清償債務或者提供相應的擔保。

(3) 股份回購

公司在下列情況下，在不違反法律、法規和公司股票上市地上市規則及公司章程規定的前提下，經相關法律法規和公司章程規定的程序通過，依法定程序購回發行在外的股份：

- (一) 通過註銷股份減少公司註冊資本；
- (二) 與持有公司股份的其他公司合併；
- (三) 將股份用於員工持股計劃或者股權激勵；
- (四) 股東因對股東大會作出的公司合併、分立決議持異議，要求公司購回其所持股份；
- (五) 將股份用於轉換公司發行的可轉換為股票的公司債券；
- (六) 公司為維護公司價值及股東權益所必需；

(七) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件和公司股票上市地上市規則等有關法規許可的其他情況。

除上述情形外，公司不得收購其本身股份。公司依照本條規定回購其本身股份的，回購程序、回購比例、回購方式、回購後股份的處置等應符合有關法律、行政法規及公司股票上市地上市規則的規定。

除非公司已經進入清算階段，公司購回其發行在外的股份，應當遵守下列規定：

- (一) 公司以面值價格購回股份的，其款項應當從公司的可分配利潤賬面餘額、為購回舊股而發行的新股所得中減除；
- (二) 公司以高於面值價格購回股份的，相當於面值的部分從公司的可分配利潤賬面餘額、為購回舊股而發行的新股所得中減除；高出面值的部分，按照下述辦法辦理：
 - (1) 購回的股份是以面值價格發行的，從公司的可分配利潤賬面餘額中減除；
 - (2) 購回的股份是以高於面值的價格發行的，從公司的可分配利潤賬面餘額、為購回舊股而發行的新股所得中減除；但是從發行新股所得中減除的金額，不得超過購回的舊股發行時所得的溢價總額，也不得超過購回時公司資本公積金賬戶上的金額（包括發行新股的溢價金額）；
- (三) 公司為下列用途所支付的款項，應當從公司的可分配利潤中支出：
 - (1) 取得購回其股份的權利；
 - (2) 變更購回其股份的合同；
 - (3) 解除其在購回合同中的義務。

(四) 被註銷股份的票面總值根據有關規定從公司的註冊資本中核減後，從可分配利潤中減除的用於購回股份面值部分的金額，應當計入公司的資本公積金賬戶中。

法律、行政法規、部門規章、規範性文件和公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定對前述股票回購涉及的財務處理另有規定的，從其規定。

3. 股份轉讓

任何公司股份不得轉讓予未成年人或精神不健全或其他法律上無行為能力的人士。

發起人持有的公司股份，自公司註冊成立之日起一年內不得轉讓。公司公開發行股份前已發行的股份，自公司股票在證券交易所上市交易之日起一(1)年內不得轉讓。

公司董事、監事、高級管理人員應當向公司申報所持有的公司股份及其變動情況，在任職期間每年轉讓的股份不得超過其所持有公司股份總數的百分之二十五。上述人員從公司離職後半年內，不得轉讓其所持有的公司股份。

4. 購買公司股份的財務資助

公司或者其附屬公司，在任何時候均不應當以任何方式，對購買或者擬購買公司股份的人士提供任何財務資助。前述購買公司股份的人士，包括因購買公司股份而直接或者間接承擔義務的人士。

公司或者其附屬公司，在任何時候均不應當以任何方式，為減少或者解除前述義務人的義務向其提供財務資助。

「財務資助」包括(但不限於)下列方式：

(一) 饋贈；

- (二) 擔保(包括由保證人承擔責任或者提供財產以保證義務人履行義務)、補償(但是不包括因公司本身的過錯所引起的補償)、解除或者放棄權利;
- (三) 提供貸款或者訂立由公司先於他方履行義務的合同,以及該貸款、合同當事方的變更和該貸款、合同中權利的轉讓等;
- (四) 公司在無力償還債務、沒有淨資產或者將會導致淨資產大幅度減少的情形下,以任何其他方式提供的財務資助。

「承擔義務」包括義務人因訂立合同或者作出安排(不論該合同或者安排是否可以強制執行,也不論是由其個人或者與任何其他人士共同承擔),或者以任何其他方式改變了其財務狀況而承擔的義務。

下列行為不視為公司章程禁止的行為:

- (一) 公司提供的有關財務資助是誠實地為了公司利益,並且該項財務資助的主要目的不是為購買公司股份,或者該項財務資助是公司某項總計劃中附帶的一部分;
- (二) 公司依法以其財產作為股利進行分配;
- (三) 公司以股份的形式分配股利;
- (四) 公司依據公司章程減少註冊資本、購回股份、調整股權結構等;
- (五) 公司在其經營範圍內,為其正常的業務活動提供貸款(但是不應當導致公司的淨資產減少,或者即使構成了減少,但該項財務資助是從公司的可分配利潤中支出的);
- (六) 公司為職工持股計劃提供款項(但是不應當導致公司的淨資產減少,或者即使構成了減少,但該項財務資助是從公司的可分配利潤中支出的)。

5. 股份和股東名冊

(1) 股份

公司股票採用記名式。

公司股票應當載明的事項，除公司法規定的以外，還應當包括公司股票上市地的證券交易所要求載明的其他事項。

公司股票由董事長簽署。公司股票上市地的證券監管機構或證券交易所要求公司總經理或其他高級管理人員簽署的，還應當由總經理或其他有關高級管理人員簽署。公司股票經加蓋公司印章或者以印刷形式加蓋印章後生效。在股票上加蓋公司印章，應當有董事會的授權。董事長、總經理或者其他有關高級管理人員在股票上的簽字也可以採取印刷形式。

在公司股票無紙化發行和交易的條件下，適用公司股票上市地證券監管機構或證券交易所的另行規定。

(2) 股東名冊

公司依據證券登記機構提供的憑證設立股東名冊，股東名冊登記以下事項：

- (一) 各股東的姓名或名稱、地址（住所）、職業或性質；
- (二) 各股東所持股份的類別及其數量；
- (三) 各股東所持股份已付或者應付的款項；
- (四) 各股東所持股票的編號；
- (五) 各股東登記為股東的日期；
- (六) 各股東終止為股東的日期。

股東名冊為證明股東持有公司股份的充分證據，但是有相反證據的除外。

公司可以依據國務院證券監管機構與境外證券監管機構達成的諒解、協議，將境外上市外資股股東名冊存放在境外，並委託境外代理機構管理。在香港聯交所上市的H股的股東名冊正本的存放地為香港。

公司應當將境外上市外資股股東名冊的副本備置於公司住所；受委託的境外代理機構應當隨時保證境外上市外資股股東名冊正、副本的一致性。

境外上市外資股股東名冊正、副本的記載不一致時，以正本為準。

公司應當保存有完整的股東名冊。股東名冊包括下列部分：

- (一) 存放在公司住所的、除本條(二)、(三)項規定以外的股東名冊；
- (二) 存放在境外上市的證券交易所所在地的公司境外上市外資股股東名冊；
- (三) 董事會為公司股票上市的需要而決定存放在其他地方的股東名冊。

股東名冊的各部分應當互不重疊。在股東名冊某一部分註冊的股份的轉讓，在該股份註冊存續期間不得註冊到股東名冊的其他部分。

股東名冊各部分的更改或者更正，應當根據股東名冊各部分存放地的法律進行。

適用法律、法規以及上市規則對股東大會召開前或者公司決定分配股利的基準日前，暫停辦理股份過戶登記手續期間有規定的，從其規定。

公司召開股東大會、分配股利、清算及從事其他需要確認股東身份的行為時，應當由股東大會召集人或董事會決定某一日為股權登記日，股權登記日收市後登記在冊的股東為享有相關權益的股東。

任何人士對股東名冊持有異議而要求將其姓名(名稱)登記在股東名冊上,或者要求將其姓名(名稱)從股東名冊中刪除的,均可以向有管轄權的法院申請更正股東名冊。

任何登記在股東名冊上的股東或者任何要求將其姓名(名稱)登記在股東名冊上的人士,如果其股票遺失,可以向公司申請就所持股份補發新股票。

公司對於任何由於註銷原股票或者補發新股票而受到損害的人士均無賠償義務,除非該當事人能證明公司有欺詐行為。

6. 股東的權利和義務

公司股東為依法持有公司股份並且其姓名(名稱)登記在股東名冊上的人士。

股東按其所持有股份的種類和份額享有權利,承擔義務;持有同一種類股份的股東,享有同等權利,承擔同種義務。

公司普通股股東享有下列權利:

- (一) 依照其所持有的股份份額獲得股利和其他形式的利益分配;
- (二) 依法請求、召集、主持、參加或委派股東代理人參加股東大會,並行使表決權;
- (三) 對公司的業務經營活動進行監督管理,提出建議或者質詢;
- (四) 依照法律、行政法規、規範性文件、公司股票上市地證券監管機構的相關規定及公司章程的規定轉讓、贈與或質押股份;

(五) 依照法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地上市規則及公司章程的規定獲得有關信息，包括：

1. 在繳付合理費用後得到公司章程副本；
2. 有權查閱並在繳付合理費用後有權複印：
 - (1) 所有各部分股東的名冊副本；
 - (2) 公司董事、監事、高級管理人員的個人資料，包括：
 - (a) 現在及以前的姓名、別名；
 - (b) 主要地址（住所）；
 - (c) 國籍；
 - (d) 專職及其他全部兼職的職業、職務；
 - (e) 身份證明文件及其號碼。
 - (3) 公司已發行股本狀況的報告；
 - (4) 公司的特別決議；
 - (5) 自上一財政年度以來公司購回每一類別股份的票面總值、數量、最高價和最低價，以及公司為此支付的全部費用的報告，並按內資股及外資股進行細分；
 - (6) 股東大會的會議記錄；
 - (7) 財務報告、最近一期經審核財務報表及董事會、審計師及監事會報告；
 - (8) 已呈交公司登記機關或其他主管機關存案的最近一期年度報告副本。

公司須將以上除第(2)項外(1)至(8)項的文件按上市規則的規定置備於公司的香港地址，以供公眾人士及股東免費查閱（其中股東大會會議記錄僅供股東查閱）。

- (六) 公司終止或者清算時，按其所持有的股份份額參加公司剩餘財產的分配；
- (七) 對股東大會作出的公司合併、分立決議持異議的股東，有權要求公司收購其股份；
- (八) 單獨或者合計持有公司百分之三(3%)以上股份的股東，有權在股東大會召開十(10)個工作日前提出臨時議案並書面提交董事會；
- (九) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地上市規則及公司章程規定的其他權利。

公司不得只因任何直接或間接擁有權益的人士並無向公司披露其權益而行使任何權力，以凍結或以其他方式損害該人士所持股份附有的任何權利。

7. 控股股東權利的限制

除法律、行政法規、部門規章、規範性文件或者公司股票上市地上市規則所要求的義務外，控股股東在行使其股東的權力時，不得因行使其表決權在下列問題上作出有損於全體或者部分股東的利益的決定：

- (一) 免除董事、監事應當真誠地以公司最大利益為出發點行事的責任；
- (二) 批准董事、監事（為自己或者他人利益）以任何形式剝奪公司財產，包括（但不限於）任何對公司有利的機會；

(三) 批准董事、監事(為自己或者他人利益)剝奪其他股東的個人權益,包括(但不限於)任何分配權、表決權,但不包括根據公司章程提交股東大會通過的公司改組。

8. 股東大會

(1) 召開股東大會的一般規定

股東大會是公司的權力機構,依法行使下列職權:

- (一) 決定公司的經營方針、發展戰略和投資計劃;
- (二) 選舉和更換董事、非由職工代表擔任的監事,決定有關董事、監事的報酬事項;
- (三) 審議批准董事會的報告;
- (四) 審議批准監事會的報告;
- (五) 審議批准公司的年度財務預算方案、決算方案;
- (六) 審議批准公司的利潤分配方案和彌補虧損方案;
- (七) 對公司增加或者減少註冊資本作出決議;
- (八) 對公司合併、分立、解散、清算或者變更公司形式作出決議;
- (九) 對發行公司債券或其他證券及上市方案作出決議;
- (十) 審議批准員工持股或股權激勵計劃;
- (十一) 修改公司章程;
- (十二) 審議批准公司在一年內購買、出售重大資產交易總額超過公司最近一期經審計總資產30%的事項;

- (十三) 審議批准公司章程規定應由股東大會批准的對外擔保事項；
- (十四) 審議批准法律、法規、公司股票上市地上市規則規定應當由股東大會批准的關連交易；
- (十五) 對公司聘用、解聘或者不再續聘會計師事務所作出決議；
- (十六) 審議代表公司有表決權的股份百分之三(3%)以上股份的股東的提案；
- (十七) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地上市規則和公司章程規定應當由股東大會決議的其他事項。

除公司處於危機等特殊情況外，非經股東大會以特別決議批准，公司不得與董事、監事、總經理和其他高級管理人員以外的人士訂立將公司全部或者重要業務的管理交予該人士負責的合同。

股東大會分為年度股東大會和臨時股東大會。年度股東大會每年召開一(1)次，應當於上一財政年度結束後六(6)個月內舉行。

臨時股東大會應在必要時召開。有下列情形之一的，公司在事實發生之日起兩(2)個月內召開臨時股東大會：

- (一) 董事人數不足公司法規定的最低人數或者公司章程所定人數的三分之二(2/3)時；
- (二) 公司未彌補的虧損達實收股本總額三分之一(1/3)時；
- (三) 單獨或者合計持有公司百分之十(10%)以上股份的股東以書面形式要求召開時；
- (四) 董事會認為必要或監事會提議召開時；

(五) 兩(2)名以上獨立非執行董事提議召開時；

(六) 法律、行政法規、部門規章、公司股票上市地上市規則或公司章程規定的其他情形。

前述第(三)項持股股數按股東提出書面要求當日或前一交易日(如提出書面要求當日為非交易日)收盤時的持股數量計算。

(2) 股東大會的召集

股東大會由董事會召集。

兩(2)名以上獨立非執行董事有權向董事會提議召開臨時股東大會。對獨立非執行董事要求召開臨時股東大會的提議，董事會應當根據法律、行政法規和公司章程的規定，在收到提議後十(10)日內提出同意或不同意召開臨時股東大會的書面反饋意見。

監事會有權向董事會提議召開臨時股東大會，並應當以書面形式向董事會提出。董事會應當根據法律、行政法規和公司章程的規定，在收到提議後十(10)日內提出同意或不同意召開臨時股東大會的書面反饋意見。

單獨或者合計持有公司百分之十(10%)以上股份的股東有權向董事會請求召開臨時股東大會或者類別股東會議，並應當以書面形式向董事會提出請求。董事會應當根據法律、行政法規和公司章程的規定，在收到請求後十(10)日內提出同意或不同意召開臨時股東大會或者類別股東會議的書面反饋意見。

董事會不同意召開臨時股東大會或者類別股東會議提議的，或者在收到請求後十(10)日內未作出反饋的，單獨或者合計持有公司百分之十(10%)以上股份的股東有權向監事會提議召開臨時股東大會或者類別股東會議，並應當以書面形式向監事會提出請求。監事會未在規定期限內發出臨時股東大會或者類別股東會議通知的，視為監事會不召集和主持股東大會，連續九十(90)日以上單獨或者合計持有公司百分之十(10%)以上股份的股東可以自行召集和主持。

(3) 股東大會的提案

公司召開股東大會，董事會、監事會以及單獨或者合計持有公司百分之三(3%)以上股份的股東，有權向股東大會提出提案。

單獨或者合計持有公司百分之三(3%)以上股份的股東，可以在股東大會召開十(10)日前提出臨時提案並書面提交召集人。召集人應當在收到提案後兩(2)日內發出股東大會補充通知，公告臨時提案的內容，並將提案中屬於股東大會職責範圍內的事項，列入該次會議的議程提交股東大會審議。

除前款規定的情形外，召集人在發出股東大會通知後，不得修改股東大會通知中已列明的提案或增加新的提案。

(4) 股東大會的通知

公司召開年度股東大會，應當於會議召開前至少二十(20)日向在冊股東發出書面會議通知，將會議擬審議的事項以及開會的日期和地點告知所有在冊股東；臨時股東大會應當於會議召開前至少十五(15)日或十(10)個工作日(以時間較長者為準)通知所有在冊股東。

計算發出通知的期限時，不包括會議召開當日，也不包括通知發出當日。

除公司章程另有規定外，股東大會通知應當向股東(不論在股東大會上是否有表決權)以專人送出或者以郵資已付的郵件送出，收件人地址以股東名冊登記的地址為準。對內資股股東，股東大會通知可用公告方式發出。

向H股股東發出的股東大會通知，可通過香港聯交所網站及公司網站發佈，一經公告，視為所有H股股東已收到股東大會的通知。

(5) 股東大會的召開

任何有權出席股東會議並有權表決的股東可以親自出席股東大會，也可以委託代理人代為出席和表決。股東有權委任一人或者數人（該人可以不是股東）作為其代理人，代為出席和表決。

該股東代理人依照該股東的委託，可以行使下列權利：

- （一）該股東在股東大會上的發言權；
- （二）自行或者與他人共同要求以投票方式表決；
- （三）除公司章程另有規定外，以舉手或者投票方式行使表決權，但是委任的股東代理人超過一(1)人時，該等股東代理人只能以投票方式行使表決權。

股東應當以書面形式委託代理人，由委託人簽署或者由其以書面形式委託的代理人簽署；委託人為法人的，應當加蓋法人印章或者由其董事或者正式委任的代理人簽署。

委託書至少應當在表決相關事項的有關會議召開前二十四(24)小時，或者在指定表決時間前二十四(24)小時，備置於公司住所或者召集會議的通知中指定的其他地方。

股東大會會議由董事會召集的，由董事長擔任會議主席並主持會議；董事長因故不能出席會議或者不履行職務的，應由副董事長擔任會議主席並主持會議；未設副董事長、副董事長因故不能出席會議或者不履行職務的，董事會可以指定一名公司董事代其召集會議並擔任會議主席，或者由半數以上董事共同推舉一名董事主持；未指定會議主席的，出席會議的股東可以選舉一(1)人擔任主席；如果因任何理由，股東無法選舉主席，應當由出席會議的持有最多表決權股份的股東（包括股東代理人）擔任會議主席。

監事會自行召集的股東大會，由監事會主席主持。監事會主席不能履行職務或不履行職務時，由過半數監事共同推舉的一(1)名監事主持。

股東自行召集的股東大會，由召集人推舉代表主持。

(6) 股東大會的表決和決議

股東大會決議分為普通決議和特別決議。

股東大會作出普通決議，應當由出席股東大會的股東（包括股東代理人）所持表決權過半數(1/2)通過。

股東大會作出特別決議，應當由出席股東大會的股東（包括股東代理人）所持表決權的三分之二(2/3)以上通過。

股東（包括股東代理人）以其所代表的有表決權的股份數額行使表決權，每一股份享有一票表決權。但是公司持有的本公司股份沒有表決權，且該部分股份不計入出席股東大會表決權的股份總數。

除會議主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東大會上，股東所作的任何表決必須以投票方式進行。

下列事項由股東大會以特別決議通過：

- (一) 公司增加或者減少註冊資本和發行任何種類股票、認股證和其他類似證券；
- (二) 公司發行公司債券及上市方案；
- (三) 公司的分立、合併、解散和清算或者變更公司形式；
- (四) 公司在一年內購買、出售重大資產或擔保金額超過公司最近一期經審計總資產30%的事項；
- (五) 公司章程的修改；
- (六) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地上市規則或公司章程規定的，以及股東大會以普通決議認定會對公司產生重大影響的、需要以特別決議通過的其他事項。

(7) 類別股東的表決程序

持有不同種類股份的股東，為類別股東。

類別股東依據法律、行政法規和公司章程的規定，享有權利和承擔義務。

除其他類別股份的股東外，內資股的股東和境外上市外資股的股東視為不同類別股東。如公司的股本包括無投票權的股份，則該等股份的名稱須加上「無投票權」字樣。

下列情形應當視為變更或者廢除某類別股東的權利：

- (一) 增加或者減少該類別股份的數目，或者增加或減少與該類別股份享有同等或者更多的表決權、分配權、其他特權的類別股份的數目；
- (二) 將該類別股份的全部或者部分換作其他類別，或者將另一類別的股份的全部或者部分換作該類別股份或者授予該等轉換權；
- (三) 取消或者減少該類別股份所具有的，取得已產生的股利或者累積股利的權利；
- (四) 減少或者取消該類別股份所具有的優先取得股利或者在公司清算中優先取得財產分配的權利；
- (五) 增加、取消或者減少該類別股份所具有的轉換股份權、選擇權、表決權、轉讓權、優先配售權、取得公司證券的權利；
- (六) 取消或者減少該類別股份所具有的，以特定貨幣收取公司應付款項的權利；
- (七) 設立與該類別股份享有同等或者更多表決權、分配權或者其他特權的新類別；
- (八) 對該類別股份的轉讓或所有權加以限制或者增加該等限制；
- (九) 發行該類別或者另一類別的股份認購權或者轉換股份的權利；

(十) 增加其他類別股份的權利和特權；

(十一) 公司改組方案會構成不同類別股東在改組中不按比例地承擔責任；

(十二) 修改或者廢除本節所規定的條款。

受影響的類別股東，無論原來在股東大會上是否有表決權，在涉及上述(二)至(八)、(十一)至(十二)項的事項時，在類別股東會上具有表決權，但有利害關係的股東在類別股東會上沒有表決權。

前款所述「有利害關係的股東」的含義如下：

(一) 在公司按公司章程的規定向全體股東按照相同比例發出購回要約或者在證券交易所通過公開交易方式購回自己股份的情況下，「有利害關係的股東」是指公司章程第十八章所定義的控股股東；

(二) 在公司按照公司章程的規定在證券交易所外以協議方式購回自己股份的情況下，「有利害關係的股東」是指與該協議有關的股東；

(三) 在公司改組方案中，「有利害關係的股東」是指以低於本類別其他股東的比例承擔責任的股東或者與該類別中的其他股東擁有不同利益的股東。

類別股東會的決議，應當經由出席類別股東會議的有表決權的三分之二(2/3)以上的股權表決通過，方可作出。

公司召開類別股東會議，發出書面通知的期限應當與該次類別股東會議一併召開的非類別股東大會的書面通知期限相同，並適用公司章程第七十二條的規定。

9. 董事及董事會

(1) 董事

董事由股東大會選舉或更換，任期三(3)年。董事任期屆滿，可連選連任，但有關法律、法規及公司章程另有規定的除外。

股東大會在遵守有關法規的前提下，可以普通決議的方式將任何任期末屆滿的董事罷免。

(2) 董事會

公司設董事會，對股東大會負責。董事會由6至15名董事組成，獨立非執行董事應不少於三(3)人並應佔董事會總人數的三分之一(1/3)以上。

董事會對股東大會負責，行使下列職權：

- (一) 召集股東大會，並向股東大會報告工作；
- (二) 執行股東大會的決議；
- (三) 決定公司的經營計劃和投資方案，制訂公司的發展戰略；
- (四) 制訂公司的年度財務預算方案、決算方案；
- (五) 制訂公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- (六) 制訂公司增加或者減少註冊資本以及發行公司債券或其他證券及上市的方案；
- (七) 擬訂公司合併、分立、解散或變更公司形式的方案；
- (八) 擬訂公司重大收購、收購本公司股票的方案；
- (九) 決定內部機構的設置；

- (十) 聘任或者解聘公司總經理、董事會秘書；根據總經理的提名，聘任或者解聘公司副總經理、總會計師、總法律顧問和營銷總監等其他高級管理人員，並決定其報酬事項和獎懲事項；
- (十一) 決定董事會專門委員會的組成及董事會各專門委員會主任委員（召集人）；
- (十二) 制定公司的基本管理制度；
- (十三) 制訂公司章程的修改方案；
- (十四) 向股東大會提請聘請或更換為公司審計的會計師事務所；
- (十五) 聽取公司總經理的工作匯報並檢查總經理的工作；
- (十六) 根據法律、法規，公司股票上市地上市規則及公司內部規章制度，管理公司信息披露事項；
- (十七) 按照法律、法規、公司股票上市地上市規則的規定，決定需董事會決策的投資、收購或出售資產、融資、關連交易等事項；
- (十八) 除公司法和公司章程規定由股東大會決議的事項外，決定公司的其他重大事務；
- (十九) 行使法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地上市規則或公司章程授予的其他職權。

董事會作出前款決議事項，除第（六）、（七）及（十三）項必須由三分之二(2/3)以上的董事表決同意外，其餘可以由半數以上的董事表決同意。

董事會會議應由過半數的董事出席方可舉行。

董事會作出決議事項，除公司章程另有規定外，應由全體董事的過半數表決同意。董事會決議的表決，實行一人一票。

董事與董事會會議決議事項所涉及的企業有關聯關係的，不得對該項決議行使表決權，也不得代理其他董事行使表決權。該董事會會議由過半數的無關聯關係董事出席即可舉行，董事會會議所作決議須經無關聯關係董事過半數通過。但所審議事項屬於須經三分之二以上董事通過的事項，須經三分之二以上無關聯關係董事通過。出席董事會會議的無關聯董事人數不足三(3)人的，應將該事項提交股東大會審議。

10. 董事會秘書

公司設董事會秘書一(1)名。董事會秘書是公司高級管理人員。

董事會秘書應當是具有必備的專業知識和經驗的自然人，由董事會聘任或解聘。

公司董事或者其他高級管理人員可以兼任公司董事會秘書。公司聘請的會計師事務所的會計師不得兼任公司董事會秘書。

11. 監事會

公司設監事會。監事會由三(3)名監事組成，其中職工代表監事的比例不低於三分之一(1/3)。股東代表監事由股東大會選舉和罷免，職工代表監事由公司職工代表大會、職工大會或其他形式民主選舉產生。

監事的任期每屆為三(3)年。監事任期屆滿，連選可以連任。

監事會設監事會主席一(1)名，其任免應當經三分之二(2/3)以上(含三分之二)監事會成員表決通過。

監事會行使下列職權：

- (一) 檢查公司財務；
- (二) 對董事、高級管理人員執行公司職務的行為進行監督，對違反法律、行政法規、公司章程或者股東大會決議的董事、高級管理人員提出罷免的建議；
- (三) 當董事、高級管理人員的行為損害公司的利益時，要求董事、高級管理人員予以糾正，必要時向股東大會或國家有關主管機關報告；
- (四) 提議召開臨時股東大會，在董事會不履行公司法規定的召集和主持股東大會職責時召集和主持股東大會；
- (五) 提議召開董事會臨時會議；
- (六) 向股東大會提出提案；
- (七) 依照公司法的規定，對董事、高級管理人員提起訴訟；
- (八) 核對董事會擬提交股東大會的財務報告、營業報告和利潤分配方案等財務資料，發現疑問的，可以公司名義委託註冊會計師、執業審計師幫助覆審；
- (九) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司上市地上市規則和公司章程授予的其他職權。

監事會每六(6)個月至少召開一次會議。

12. 總經理和其他高級管理人員

公司設總經理一(1)名，並可視經營需要設副總經理若干名，董事會秘書一(1)名，總會計師一(1)名，總法律顧問一(1)名，營銷總監一(1)名。董事可以兼任總經理或其他高級管理人員。總經理、其他高級管理人員由董事會聘任或解聘。

公司總經理、副總經理、董事會秘書、總會計師、總法律顧問和營銷總監為公司高級管理人員。

副總經理、總會計師、總法律顧問和營銷總監，由總經理提名，董事會聘任或解聘。副總經理、總會計師、總法律顧問和營銷總監可以在任期屆滿以前提出辭職。

總經理對董事會負責，行使下列職權：

- (一) 主持公司的經營管理工作，組織實施董事會決議，並向董事會報告工作；
- (二) 組織實施公司年度經營計劃和投資方案；
- (三) 擬訂公司內部管理機構設置方案；
- (四) 擬訂公司的基本管理制度；
- (五) 制定公司的具體規章；
- (六) 提請董事會聘任或者解聘副總經理、總會計師、總法律顧問和營銷總監；
- (七) 提請董事會聘任或者解聘應由董事會聘任或者解聘以外的負責管理人員；
- (八) 公司章程或董事會授予的其他職權。

13. 借貸權力

公司章程並無載有有關董事可行使借貸的權利或賦予該權利的方式的任何具體條文，僅董事會有權為公司制訂發行債券及公司股份上市的方案，而有關債券發行須經股東於股東大會上以特別決議批准。

14. 財務會計制度

公司依照法律、行政法規和國家有關部門的規定，制定公司的財務會計制度。

公司應當在每一會計年度終了時編製財務報告，並依法經會計師事務所審計。財務會計報告應當根據依照法律、法規和國家有關部門的規定編製。

公司每一會計年度公佈兩(2)次財務報告，即在一會計年度的前六(6)個月結束後的六十(60)天內公佈中期財務報告，會計年度結束後的一百二十(120)天內公佈年度財務報告。

公司的財務報告應當在召開年度股東大會的二十(20)日以前置備於本公司，供股東查閱。公司的每個股東都有權得到本章中所提及的財務報告。

公司至少應當在年度股東大會召開前二十一(21)日將前述報告或董事會報告連同資產負債表、利潤表或收支結算表，或財務摘要報告交付或以郵遞方式送交每名股東的登記地址。在符合法律、行政法規、部門規章及公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定的前提下，公司可採取公告(包括通過公司網站發佈)的方式進行。

公司的財務報表除應當按中國會計準則及法規編製外，還應當按國際或者境外上市地會計準則編製。如按兩種會計準則編製的財務報表有重要出入，應當在財務報表附註中加以註明。公司在分配有關會計年度的稅後利潤時，以前述兩種財務報表中稅後利潤數較少者為準。

15. 利潤分配

公司每一年度的利潤分配方案由股東大會會議審議和批准。公司的稅後利潤按下列比例及順序分配：

- (一) 彌補虧損；
- (二) 提取法定公積金(按當年稅後利潤的百分之十(10%)提取)；
- (三) 經股東大會決議，可以提取任意公積金；
- (四) 支付股東股利。

公司法定公積金累計達到公司註冊資本百分之五十(50%)以上的，可以不再提取。提取法定公積金、風險準備金後，是否提取任意公積金及提取比例由股東大會決定。

公司法定公積金不足以彌補以前年度虧損的，在提取法定公積金之前，應當先用當年利潤彌補虧損。

公司可以採取現金或者股份方式分配股利。以股份方式分配股利時，由股東大會作出決議，並根據有關法律、法規規定報證券監管機構等有關主管機關批准。

公司持有的本公司股份不參與分配利潤。

在遵守中國有關法律、法規及香港聯交所的規定的前提下，對於無人認領的股利，公司可行使沒收權力，但該權力僅可在宣派股利後所適用的相應時效期限屆滿後才能行使。

16. 解散與清算

公司因下列原因解散：

- (一) 公司章程規定的營業期限屆滿或者公司章程規定的其他解散事由出現；
- (二) 股東大會特別決議解散；

- (三) 因公司合併或者分立需要解散；
- (四) 依法被吊銷營業執照、責令關閉或者被撤銷；
- (五) 公司違反法律、行政法規被依法責令關閉；
- (六) 公司經營管理發生嚴重困難，繼續存續會使股東利益受到重大損失，通過其他途徑不能解決的，持有公司全部股東表決權百分之十(10%)以上的股東，可以請求人民法院解散公司。

公司有上述第(一)、(二)、(四)及(六)項規定而解散的，應當在解散事由出現之日起十五(15)日內成立清算組，開始清算。清算組由董事或者股東大會確定的人員組成。逾期不成立清算組進行清算的，債權人可以申請人民法院指定有關人員組成清算組進行清算。

如董事會決定公司進行清算(因公司宣告破產而清算的除外)，應當在為此召集的股東大會的通知中，聲明董事會對公司的狀況已經做了全面的調查，並認為公司可以在清算開始後十二(12)個月內全部清償公司債務。

股東大會進行清算的決議通過之後，公司董事會的職權立即終止。

清算組應當遵循股東大會的指示，每年至少向股東大會報告一次清算組的收入和支出，公司的業務和清算的進展，並在清算結束時向股東大會作最後報告。

清算組應當自成立之日起十(10)日內通知債權人，並於六十(60)日內公告。債權人應當自接到通知書之日起三十(30)日內，或未接到通知書的自公告之日起四十五(45)日內，向清算組申報其債權。

清算組在清理公司財產、編製資產負債表和財產清單後，應當制定清算方案，並報股東大會或者人民法院確認。

清算期間，公司存續，但不能開展與清算無關的經營活動。公司財產在未按前款規定清償前，不得分配給股東。

清算組在清理公司財產、編製資產負債表和財產清單後，發現公司財產不足清償債務的，應當依法向人民法院申請宣告破產。

公司經人民法院裁定宣告破產後，清算組應當將清算事務移交給人民法院。

公司清算結束後，清算組應當製作清算報告以及清算期內收支報表和財務賬冊，經中國註冊會計師驗證後，報股東大會或有關主管機關確認。清算組應當自股東大會或者有關主管機關確認之日起三十(30)日內，將前述文件報送公司登記機關，申請註銷公司登記，公告公司終止。

17. 修改公司章程

公司根據法律、行政法規及公司章程的規定，可以修改公司章程。

對公司章程的任何修訂，應在公司股東大會審議通過後生效。

1 有關本公司的進一步資料

A. 註冊成立

本公司於2020年12月22日在中國根據中國公司法註冊成立為股份有限公司，註冊辦事處位於北京市東城區法華南里34號樓三層301室。本公司已於香港設立營業地點，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓，並於2021年4月13日根據公司條例第16部在香港註冊為非香港公司。莫明慧女士已獲委任為本公司的授權代表，以在香港接收法律程序文件。本公司於香港接收法律程序文件的地址與上文所載其於香港的主要營業地點相同。

由於我們在中國註冊成立，我們的經營、企業架構及公司章程均受相關中國法律法規規限。公司章程有關條文的概要載於本招股章程附錄六。中國法律法規部分有關方面的概要載於本招股章程附錄五。

B. 本公司股本變動

截至本公司成立為股份有限公司日期，我們的註冊資本為人民幣110,000,000元，包括110,000,000股每股面值人民幣1.00元的已發行內資股，均已於2020年12月31日前悉數繳足。

緊隨全球發售完成後（假設超額配股權並無獲行使），我們的註冊股本將增加至人民幣146,667,200元，分為110,000,000股內資股及36,667,200股H股（均已悉數繳足或入賬列作悉數繳足），分別約佔我們經擴大股本的75%及25%。

除上文所披露者外，自本公司成立以來，本公司的股本並無任何變動。

C. 股份購回的限制

有關本公司股份購回限制的詳情，請參閱本招股章程「附錄六－公司章程概要」。

D. 股東於本公司在2021年4月23日舉行的臨時股東大會上通過的決議案

股東於本公司在2021年4月23日舉行的臨時股東大會上通過了(其中包括)以下決議案：

- (a) 於全球發售完成後，本公司發行最多達本公司總股本30%的每股面值人民幣1.00元的H股(未計及因超額配股權獲行使而可能發行的H股)，而該等H股將於香港聯交所上市；
- (b) 授出涉及上述已發行H股數目不超過15%的超額配股權；
- (c) 待全球發售完成後，公司章程獲批准及採納，僅於上市日期起生效，而董事會或其授權人士獲授權根據香港聯交所及相關中國或境外監管部門的任何意見修訂公司章程；及
- (d) 授權董事會及其授權人士全權處理有關發行H股及上市的事宜。

E. 公司重組

為籌備全球發售，我們已進行重組，有關詳情請參閱本招股章程「歷史、發展及公司架構－重組」一節。

2 有關本公司附屬公司的進一步資料**A. 附屬公司**

附屬公司列表載於會計師報告，後者全文載於本招股章程附錄一。

B. 附屬公司股本變動

除「歷史、發展及公司架構－我們的主要營運附屬公司」一節所披露者外，緊接本招股章程日期前兩年內，本公司所有附屬公司的股本均無任何變動。

3 有關我們業務的進一步資料

A. 重大合同概要

我們在緊接本招股章程日期前兩年內訂立了以下重大或可能屬重大的合同（非日常業務過程中訂立的合同），每份合同的副本均已送呈香港公司註冊處處長登記：

- (a) 北宇物業與住總集團於2020年12月1日訂立的資產轉讓協議，據此，北宇物業同意將若干物業及權益無償轉讓予住總集團；
- (b) 本公司與住總集團於2020年12月24日訂立的轉讓協議，據此，住總集團同意將北宇物業的股權人民幣30.3百萬元轉讓予本公司；
- (c) 本公司與城建集團於2020年12月25日訂立的轉讓協議，據此，城建集團同意將城建置業的股權人民幣50百萬元轉讓予本公司；
- (d) 本公司與城建發展於2020年12月25日訂立的轉讓協議，據此，城建發展同意將城承物業的股權人民幣15百萬元轉讓予本公司；
- (e) 本公司與城建發展於2020年12月28日訂立的股份轉讓協議，據此，城建發展同意將重慶物業的股權人民幣3百萬元轉讓予本公司，代價為人民幣44,228,500元；
- (f) 不競爭協議，詳情載於「與控股股東的關係－不競爭協議」一節；
- (g) 香港包銷協議，詳情載於「包銷」一節；
- (h) 本公司、Keltic Investment (HK) Limited及獨家保薦人於2021年10月13日訂立的基石投資協議，據此，Keltic同意按發售價認購金額相等於人民幣70,000,000元的港元有關數目的發售股份（向下約整至最接近一手完整400股H股的買賣單位），惟根據該協議的條款及條件可予調整；及
- (i) 本公司、廣聯達（香港）軟件有限公司及獨家保薦人於2021年10月13日訂立的基石投資協議，據此，廣聯達同意按發售價認購金額相等於人民幣40,000,000元的港元有關數目的發售股份（向下約整至最接近一手完整400股H股的買賣單位），惟根據該協議的條款及條件可予調整。

B. 知識產權**(a) 專利**

截至最後實際可行日期，我們並無註冊或申請任何我們認為對業務而言屬重大或可能屬重大的專利。

(b) 域名

截至最後實際可行日期，我們已註冊下列我們認為對業務而言屬重大或可能屬重大的域名：

序號	域名	域名所有者	註冊日期	屆滿日期
1	beiyuwuye.com	北宇物業	2009年3月2日	2022年3月2日
2	tiannuowuye.com	天諾物業	2005年9月6日	2024年9月6日
3	banggongxiaoge.com	天諾物業	2015年12月9日	2025年12月9日
4	bcpmg.com	城承物業	2012年3月30日	2022年3月30日
5	bjcjzy.com.cn	城建置業	2006年12月7日	2027年12月7日
6	bcjps.com	本公司	2021年3月26日	2023年3月26日

(c) 軟件著作權

截至最後實際可行日期，我們已註冊下列我們認為對業務而言屬重大或可能屬重大的軟件著作權：

序號	軟件名稱	著作權擁有人	登記號	首次發佈日期
1	北宇經營租賃管理軟件V1.0	北宇物業	2020SR1737130	2019年7月1日
2	北宇設備設施數字化管理軟件V1.0	北宇物業	2018SR1087435	未發佈
3	北宇設備設施巡視巡檢管理軟件V1.0	北宇物業	2020SR1738264	2019年6月1日




序號	軟件名稱	著作權擁有人	登記號	首次發佈日期
4	北宇設備設施巡視巡檢移動應用軟件V1.0	北宇物業	2020SR1739381	2019年6月30日
5	北宇設備設施移動作業軟件V1.0	北宇物業	2018SR1085587	未發佈
6	北宇物業收費管理軟件V1.0	北宇物業	2020SR1738267	2019年8月10日
7	北宇業主檔案管理軟件V1.0	北宇物業	2020SR1738266	2019年6月1日
8	北宇營收報表分析軟件V1.0	北宇物業	2020SR1738265	2019年7月30日
9	智慧街巷巡視巡檢終端軟件V1.0	天諾物業	2017SR636774	未發佈
10	智慧街巷巡視巡檢計劃管理軟件V1.0	天諾物業	2017SR610128	未發佈
11	智慧街巷巡視巡檢事件管理軟件V1.0	天諾物業	2017SR610718	未發佈
12	北京城建集團房屋土地資產信息化管理平台V1.0 ^{附註1}	城建集團、 城建置業及 北京城建 勘測設計 研究院有限 責任公司	2017SR505595	未發佈
13	北京城建集團房屋土地資產信息化管理平台V1.0 ^{附註2}	城建集團 及城建置業	2018SR248887	未發佈

附註：

1. 城建集團、城建置業及北京城建勘測設計研究院有限責任公司乃軟件著作權的共同擁有人。
2. 城建集團及城建置業乃軟件著作權的共同擁有人。

(d) 商標

截至最後實際可行日期，我們已註冊下列我們認為對業務而言屬重大或可能屬重大的商標：

序號	權利人	商標	註冊號	註冊地	國際分類	屆滿日期
1	北宇物業	北宽住联	23096162	中國	37、38	2028年3月6日
2	北宇物業	北宽宇联	23095821	中國	37、38	2028年3月6日
3	天諾物業		19121899	中國	42	2027年3月20日
4	天諾物業		19121710	中國	35	2027年3月20日
5	天諾物業		18664083	中國	37	2027年1月27日
6	天諾物業	帮工小哥	19121878	中國	42	2027年3月27日
7	天諾物業	帮工小哥	18663984	中國	37	2027年1月27日
8	北宇餐飲	住立康	42631437	中國	43	2030年8月27日
9	北宇物業	京城佳业	52059353	中國	45	2031年8月20日
10	北宇物業	京城佳业	52057051	中國	44	2031年8月20日
11	北宇物業	京城佳业	52059140	中國	35	2031年8月20日
12	北宇物業	京城佳业	52050664	中國	9	2031年8月13日
13	北宇物業	京城佳业	52049331	中國	36	2031年8月13日
14	北宇物業	京城佳业	52047351	中國	16	2031年8月20日
15	北宇物業	京城佳业	52045960	中國	29	2031年8月20日
16	北宇物業	京城佳业	52042871	中國	39	2031年8月20日
17	北宇物業	京城佳业	52041859	中國	43	2031年8月13日

序號	權利人	商標	註冊號	註冊地	國際分類	屆滿日期
18	北宇物業	京城佳业	52040321	中國	37	2031年8月20日
19	北宇物業	京城佳业	52038204	中國	31	2031年8月20日
20	北宇物業	京城佳业	52038138	中國	28	2031年8月20日
21	北宇物業	京城佳业	52036366	中國	42	2031年8月20日
22	北宇物業	京城佳业	52034584	中國	41	2031年8月20日
23	北宇物業	京城佳业	52033109	中國	25	2031年8月13日
24	城承物業	愜歡私享	52030536	中國	36	2031年8月20日
25	城承物業	愜歡私享	52020980	中國	37	2031年8月20日
26	城承物業	愜歡私享	52026388	中國	35	2031年8月20日
27	城承物業	愜歡私享	52000124	中國	45	2031年8月20日
28	城承物業	愜歡私享	52000106	中國	44	2031年8月20日






截至最後實際可行日期，我們已申請註冊下列我們認為對業務而言屬重大或可能屬重大的商標：

序號	申請人	商標	申請編號	類別	申請日期
1	城承物業		48311712	35	2020年7月22日
2	城承物業		48289715	37	2020年7月22日
3	城承物業	德魯私享	55117439A	37	2021年4月11日
4	城承物業	德魯私享	55114524A	36	2021年4月11日
5	城承物業	德魯私享	55114824	38	2021年4月11日
6	城承物業	德魯私享	55114826A	45	2021年4月11日

根據本公司與城建集團於2021年10月11日訂立的商標許可框架協議，我們已獲得城建集團的許可使用以下在中國或香港註冊對我們的業務而言屬重大的商標：

序號	註冊人	商標	註冊號	註冊地	核定	
					使用類別	有效期限
1	城建集團		1339830	中國	39	2019年11月28日至 2029年11月27日
2	城建集團		1339994	中國	37	2019年11月28日至 2029年11月27日
3	城建集團		1339995	中國	37	2019年11月28日至 2029年11月27日
4	城建集團		1342253	中國	39	2019年12月7日至 2029年12月6日
5	城建集團		1347351	中國	36	2019年12月21日至 2029年12月20日
6	城建集團		1347352	中國	36	2019年12月21日至 2029年12月20日
7	城建集團		1349763	中國	37	2019年12月28日至 2029年12月27日
8	城建集團		1349822	中國	42	2019年12月28日至 2029年12月27日
9	城建集團		1352280	中國	42	2020年1月7日至 2030年1月6日
10	城建集團		1364851	中國	37	2020年2月14日至 2030年2月13日
11	城建集團		1373247	中國	19	2020年3月14日至 2030年3月13日
12	城建集團		1374460	中國	7	2020年3月14日至 2030年3月13日
13	城建集團		1374886	中國	35	2020年3月14日至 2030年3月13日

序號	註冊人	商標	註冊號	註冊地	核定	
					使用類別	有效期限
14	城建集團		13757772	中國	42	2015年3月7日至 2025年3月6日
15	城建集團		1378223	中國	19	2020年3月28日至 2030年3月27日
16	城建集團		1378224	中國	19	2020年3月28日至 2030年3月27日
17	城建集團		1379445	中國	7	2020年3月28日至 2030年3月27日
18	城建集團		1379825	中國	35	2020年3月28日至 2030年3月27日
19	城建集團		1379827	中國	35	2020年3月28日至 2030年3月27日
20	城建集團		1381884	中國	7	2020年4月7日至 2030年4月6日
21	城建集團	BUCG	1383127	中國	2	2020年4月14日至 2030年4月13日
22	城建集團		1385698	中國	42	2020年4月14日至 2030年4月13日
23	城建集團		1386114	中國	2	2020年4月21日至 2030年4月20日
24	城建集團		1386115	中國	2	2020年4月21日至 2030年4月20日
25	城建集團		1388332	中國	12	2020年4月21日至 2030年4月20日
26	城建集團		1388333	中國	12	2020年4月21日至 2030年4月20日
27	城建集團	BUCG	1388350	中國	12	2020年4月21日至 2030年4月20日
28	城建集團	BUCG	1394193	中國	6	2020年5月7日至 2030年5月6日
29	城建集團		1394194	中國	6	2020年5月7日至 2030年5月6日
30	城建集團		1394195	中國	6	2020年5月7日至 2030年5月6日
31	城建集團	BUCG	1398064	中國	1	2020年5月21日至 2030年5月20日
32	城建集團		1398067	中國	1	2020年5月21日至 2030年5月20日

序號	註冊人	商標	註冊號	註冊地	核定	
					使用類別	有效期限
33	城建集團		1398068	中國	1	2020年5月21日至 2030年5月20日
34	城建集團	北京城建	37848858	中國	42	2020年3月14日至 2030年3月13日
35	城建集團	北京城建	37854973	中國	6	2020年3月14日至 2030年3月13日
36	城建集團	北京城建	37855192	中國	35	2020年3月14日至 2030年3月13日
37	城建集團	北京城建	37855272	中國	37	2020年3月14日至 2030年3月13日
38	城建集團	北京城建	37855345	中國	43	2020年3月14日至 2030年3月13日
39	城建集團	北京城建	37859097	中國	12	2020年3月14日至 2030年3月13日
40	城建集團	北京城建	37864451	中國	39	2020年3月14日至 2030年3月13日
41	城建集團	北京城建	37865151	中國	19	2020年3月14日至 2030年3月13日
42	城建集團	北京城建	37865469	中國	1	2020年3月14日至 2030年3月13日
43	城建集團	北京城建	37865507	中國	2	2020年3月14日至 2030年3月13日
44	城建集團	北京城建	37868628	中國	7	2020年3月14日至 2030年3月13日
45	城建集團	北京城建	37868819	中國	36	2020年3月14日至 2030年3月13日
46	城建集團		302859607	香港	36、37、 42	2014年1月7日至 2024年1月6日
47	城建集團		304711950	香港	42	2018年10月25日至 2028年10月24日
48	城建集團		304711969	香港	36	2018年10月25日至 2028年10月24日
49	城建集團		304711978	香港	37	2018年10月25日至 2028年10月24日

4 有關董事、監事、最高行政人員及主要股東的進一步資料

A. 服務合同詳情

根據上市規則第19A.54及19A.55條，我們各董事及監事均已就(其中包括)以下方面與本公司訂立服務合同：(i)遵守相關法律法規；(ii)遵從公司章程；及(iii)與本公司仲裁條款。

除上文披露者外，我們所有的董事或監事均並無亦不擬與本公司任何成員公司訂立服務合同，惟於一年內到期或可由僱主終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合同除外。

B. 董事及監事薪酬

除「董事、監事及高級管理層－董事、監事及高級管理層薪酬」一節所披露者外，截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年以及截至2021年5月31日止五個月，概無董事或監事自本公司收取其他薪酬或實物福利。

C. 主要股東權益披露

就董事所深知及盡悉，緊隨全球發售完成後，下列人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及香港聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

(a) 於本公司股份的權益

股東名稱	權益性質	股份類別	緊隨全球發售完成後 (假設超額配股權並無獲行使)			緊隨全球發售完成後 (假設超額配股權獲悉數行使)		
			直接或間接持有的股份數目	佔相關類別股份股權的概約百分比	佔已發行股本總額的概約百分比 ^(附註1)	直接或間接持有的股份數目	佔相關類別股份股權的概約百分比	佔已發行股本總額的概約百分比 ^(附註2)
城建集團 ^(附註3)	實益擁有人	內資股	38,779,865	35.25%	26.44%	38,779,865	35.25%	25.49%
	受控法團持有的權益 ^(附註4及5)	內資股	69,973,674	63.61%	47.71%	69,973,674	63.61%	45.98%
		總計：	<u>108,753,539</u>	<u>98.87%</u>	<u>74.15%</u>	<u>108,753,539</u>	<u>98.87%</u>	<u>71.47%</u>

股東名稱	權益性質	股份類別	緊隨全球發售完成後 (假設超額配股權並無獲行使)			緊隨全球發售完成後 (假設超額配股權獲悉數行使)		
			直接或間接持有的股份數目	佔相關類別股份股權的概約百分比	佔已發行股本總額的概約百分比 ^(附註1)	直接或間接持有的股份數目	佔相關類別股份股權的概約百分比	佔已發行股本總額的概約百分比 ^(附註2)
城建發展 ^(附註4)	實益擁有人	內資股	49,092,189	44.63%	33.47%	49,092,189	44.63%	32.26%
住總集團 ^(附註5)	實益擁有人	內資股	20,881,485	18.98%	14.24%	20,881,485	18.98%	13.72%
Keltic Investment (HK) Limited ^(附註6)	實益擁有人	H股	7,322,400 ^(附註6)	19.97%	4.99%	7,322,400	17.37%	4.81%
深圳凱爾漢湘實業有限公司 ^(附註6)	受控制法團持有權益 ^(附註6)	H股	7,322,400 ^(附註6)	19.97%	4.99%	7,322,400	17.37%	4.81%
李衛國 ^(附註6)	受控制法團持有權益 ^(附註6)	H股	7,322,400 ^(附註6)	19.97%	4.99%	7,322,400	17.37%	4.81%
廣聯達(香港)軟件有限公司 ^(附註7)	實益擁有人	H股	4,659,600 ^(附註7)	12.71%	3.18%	4,659,600	11.05%	3.06%
廣聯達科技股份有限公司 ^(附註7)	受控制法團持有權益 ^(附註7)	H股	4,659,600 ^(附註7)	12.71%	3.18%	4,659,600	11.05%	3.06%

附註：

- (1) 按緊隨全球發售後(假設超額配股權並無獲行使)已發行股份總數146,667,200股計算。
- (2) 按緊隨全球發售後(假設超額配股權獲悉數行使)已發行股份總數152,167,200股計算。
- (3) 城建集團為隸屬於北京市人民政府的國有全資企業。
- (4) 城建發展是城建集團的非全資附屬公司。根據證券及期貨條例，城建集團被視作於城建發展持有的49,092,189股內資股中擁有權益。
- (5) 住總集團是城建集團的全資附屬公司。根據證券及期貨條例，城建集團被視作於住總集團持有的20,881,485股內資股中擁有權益。
- (6) Keltic Investment (HK) Limited為本公司的基石投資者，已同意按發售價認購金額相等於人民幣55,000,000元的港元有關數目發售股份(向下約整至最接近一手完整400股H股的買賣單位)。Keltic Investment (HK) Limited是深圳凱爾漢湘實業有限公司的全資附屬公司，而深圳凱爾漢湘實業有

限公司則由李衛國先生全資擁有。此處計算所得的相關股份乃基於(a)匯率為1.00港元兌人民幣0.82358元；及(b)發售價為9.12港元(即指示性發售價範圍的中位數)，且為向下約整至最接近一手完整400股H股的買賣單位。

- (7) 廣聯達(香港)軟件有限公司為本公司的基石投資者，已同意按發售價認購金額相等於人民幣35,000,000元的港元有關數目發售股份(向下約整至最接近一手完整400股H股的買賣單位)。廣聯達(香港)軟件有限公司是在深圳證券交易所上市A股公司廣聯達科技股份有限公司(股票代碼：002410)的全資附屬公司。此處計算所得的相關股份乃基於(a)匯率為1.00港元兌人民幣0.82358元；及(b)發售價為9.12港元(即指示性發售價範圍的中位數)，且為向下約整至最接近一手完整400股H股的買賣單位。

(b) 本集團其他成員公司的主要股東

序號	股東名稱	本集團 成員公司名稱	身份	由股東 持有的 所有權的 概約百分比
1.	北京衡其投資管理有限 責任公司 ^(附註1)	森齊綠化	實益擁有人	16%
2.	北京住總房地產開發有限 責任公司 ^(附註2)	天諾物業	實益擁有人	50%
3.	李建樓 ^(附註3)	北宇騰安	實益擁有人	23%
4.	袁慧 ^(附註3)	北宇騰安	實益擁有人	10%
5.	陳曉帆 ^(附註3)	北宇騰安	實益擁有人	10%

附註：

- (1) 北京衡其投資管理有限責任公司是本公司控股股東住總集團的全資附屬公司。
- (2) 北京住總房地產開發有限責任公司為住總集團的附屬公司(由住總集團及其全資附屬公司擁有96.57%及通過其非全資附屬公司擁有3.43%)。
- (3) 李建樓為北宇騰安的董事會主席兼總經理，袁慧及陳曉帆為本集團的僱員。除上文所述者外，彼等與本公司概無其他關連關係。

除本節披露者外，董事概不知悉任何人士將於緊隨全球發售完成(及根據超額配股權發售任何額外H股)後於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及

3分部須向本公司及香港聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

D. 董事、監事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益披露

緊隨全球發售完成後，概無董事、監事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有：

- (a) 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香港聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條提述的登記冊中的權益或淡倉；或
- (b) 根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

E. 免責聲明

除本招股章程所披露者外，

- (a) 董事或監事或本附錄「5.其他資料－F.專家資格」一段所列任何各方概無於本公司發起過程中直接或間接擁有任何權益，亦無於本公司於緊接本招股章程日期前兩年內購入、出售或租用或擬購入、出售或租用的任何資產中直接或間接擁有任何權益。
- (b) 概無董事或監事身為預期將擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須於H股在聯交所上市後隨即向本公司及香港聯交所披露的股份權益的公司的董事或僱員；
- (c) 董事或監事或本附錄「5.其他資料－F.專家資格」一段所列任何各方概無於本招股章程日期仍然存續的且對本公司整體業務而言屬重大的任何合同或安排中擁有重大權益。

- (d) 董事或監事概不知悉緊隨全球發售完成後任何人士（並非董事、監事或本公司最高行政人員）將於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及香港聯交所披露的權益或淡倉。
- (e) 據董事所知，董事或監事或彼等各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）或本公司任何股東（就董事所知，擁有本公司已發行股本5%以上權益者）概無於本公司五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

5 其他資料

A. 遺產稅

董事已獲告知本集團任何成員公司不大可能承擔中國法律下的重大遺產稅責任。

B. 訴訟

截至最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨任何重大訴訟、仲裁或索償。

C. 獨家保薦人

獨家保薦人為中國國際金融香港證券有限公司。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準則。

獨家保薦人已代表我們向聯交所申請批准本招股章程所述將予發行的H股上市及買賣。本公司已同意就擔任上市的保薦人向獨家保薦人支付一筆900,000美元的費用。

D. 發起人

本公司發起人為城建集團、城建發展、住總集團及天街集團。有關詳情，請參閱本招股章程「歷史、發展及公司架構」一節。

除全球發售以及本招股章程「歷史、發展及公司架構」及「關連交易」兩節披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，概無就全球發售或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、或擬支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

E. 開辦費用

本公司開辦費用約為人民幣250,000元，由本公司承擔。

F. 專家資格

於本招股章程提供意見的專家(定義見上市規則)的資格如下：

名稱	資格
中國國際金融香港證券有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
畢馬威會計師事務所	執業會計師、於《財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師
通商律師事務所	中國法律顧問
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師
中國指數研究院	獨立行業顧問

G. 專家同意書

本附錄「5.其他資料－F.專家資格」一段所述的各專家均已就刊發本招股章程發出各自的同意書，同意按本招股章程所載的形式及內容在本招股章程內刊載其報告及／或函件及／或意見及／或建議及／或引述其名稱，且並無撤回該等同意書。

上文所列專家概無於本集團任何成員公司中擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利（不論是否可合法強制執行）。

H. 約束力

倘根據本招股章程提出申請，本招股章程即具效力，在適用情況下，全部有關人士須受公司（清盤及雜項條文）條例第44A及44B條所有條文（罰則除外）約束。

I. 無重大不利變動

董事確認自2021年5月31日（即編製本公司最近期經審核綜合財務報表之日）以來，本公司的財務或經營狀況並無重大不利變動。

J. 其他事項

除本招股章程所披露者外：

(a) 於緊接本招股章程日期前兩年內：

- (i) 本公司或其任何附屬公司並無發行或同意發行或擬繳足或部分繳款的股份或借貸資本，以獲取現金或現金以外的代價；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本並無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；
- (iii) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或借貸資本而給予或同意給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及
- (iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司任何股份或債權證而已付或有應付佣金。

- (b) 本公司或其任何附屬公司概無創辦人、管理層或遞延股份或債權證。
- (c) 於本招股章程日期前12個月內，本公司業務並無受到任何干擾而可能或已經對本公司的財務狀況構成重大影響。
- (d) 本公司概無任何尚未兌換的可換股債務證券或債權證。
- (e) 概無據之以放棄或同意放棄未來股息的安排。
- (f) 並無行使任何優先購買權或轉讓認購權且並無相關程序。
- (g) 本集團任何成員公司概無為期一年以上且對我們業務重要的承租或租購廠房合同。
- (h) 本公司的股本及債務證券(如有)目前概無於任何其他證券交易所或交易系統中上市或買賣，目前亦無尋求或同意尋求於香港聯交所以外的任何證券交易所上市或批准上市。
- (i) 本公司現時無意申請中外合資股份有限公司的身份，並預期毋須受到中國中外合資經營企業法規限。
- (j) 本公司已作出一切所需安排使H股獲准納入中央結算系統進行結算及交收。

K. 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條規定的豁免而分別刊發。

1. 送呈公司註冊處處長文件

隨同本招股章程副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件包括：

- (a) 綠色申請表格副本；
- (b) 「附錄七－法定及一般資料－3.有關我們業務的進一步資料－A.重大合同概要」所述的重大合同副本；及
- (c) 「附錄七－法定及一般資料－5.其他資料－G.專家同意書」所述的同意書。

2. 備查文件

以下文件副本將於截至本招股章程日期起計14日期間刊登於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及我們的網站 <http://www.bcjps.com> 可供查閱：

- (a) 公司章程；
- (b) 畢馬威會計師事務所發出的會計師報告，全文載於附錄一；
- (c) 畢馬威會計師事務所發出的有關未經審核備考財務資料的報告，全文載於附錄二；
- (d) 本集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度以及截至2021年5月31日止五個月的經審核綜合財務報表；
- (e) 戴德梁行有限公司編製的物業估值報告，全文載於附錄三；
- (f) 「附錄七－法定及一般資料－3.有關我們業務的進一步資料－A.重大合同概要」所述的重大合同；
- (g) 「附錄七－法定及一般資料－5.其他資料－G.專家同意書」所述的同意書；
- (h) 中國法律顧問就本集團若干方面根據中國法律出具的法律意見；

- (i) 中國公司法、必備條款及特別規定連同其非正式英文譯本；
- (j) 「附錄七－法定及一般資料－4.有關董事、監事、最高行政人員及主要股東的進一步資料－A.服務合同詳情」所述的董事及監事的服務合同；及
- (k) 中指研究院編製的行業報告，其概要載於「行業概覽」。

北京京城佳業物業股份有限公司
BEIJING CAPITAL JIAYE PROPERTY SERVICES CO., LIMITED