

Ling Yue Services Group Limited 領悅服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2165

全球發售



獨家保薦人、獨家全球協調人及聯席賬簿管理人



聯席賬簿管理人



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。

Ling Yue Services Group Limited

領悅服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

- 全球發售的發售股份數目：70,000,000股股份（視乎超額配股權行使與否而定）
- 香港發售股份數目：7,000,000股股份（可予重新分配）
- 國際發售股份數目：63,000,000股股份（可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定）
- 最高發售價：每股香港發售股份4.55港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費（須於申請時以港元繳足，多繳股款按最終定價可予退還）
- 面值：每股股份0.01港元
- 股份代號：2165

獨家保薦人、獨家全球協調人及聯席賬簿管理人



聯席賬簿管理人



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

本招股章程連同本招股章程「附錄五－送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一節所述文件，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的內容或上文所述任何其他文件概不負責。

預期發售價將由獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）與本公司於定價日通過協議釐定。預期定價日將為2021年7月5日（星期一）或前後，惟無論如何不遲於2021年7月8日（星期四）。除非另行公佈，否則發售價將不超過每股發售股份4.55港元且現時預期不低於每股發售股份3.75港元。除非另行公佈，申請發售股份的投資者須於申請時支付最高發售價每股發售股份4.55港元，連同1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，倘發售價低於每股發售股份4.55港元，則多繳股款可予退還。

獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）徵得本公司同意後，可於截止遞交香港公開發售申請當日上午或之前，隨時調低本招股章程所列根據全球發售呈發售的發售股份數目及／或指示性發售價範圍。在此情況下，有關公告將不遲於截止遞交香港公開發售申請當日上午在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.lingyue-service.com刊登。進一步詳情載於「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」。倘獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）與本公司於2021年7月8日（星期四）或之前因任何原因未能協定發售價，則全球發售不會進行，並告失效。請參閱「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－終止理由」。

發售股份並無且不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，亦不得在美國境內提呈發售、出售、抵押或轉讓，惟可根據美國證券法登記規定及根據任何適用美國州證券法獲豁免或不受其約束的交易除外。發售股份僅可根據美國證券法S規例在美國境外離岸交易中提呈發售及出售。

就香港發售股份所發行的股票僅在全球發售已於2021年7月12日（星期一）上午八時正前任何時間在所有方面成為無條件的情況下（包括包銷協議並無根據其條款終止），方會於2021年7月12日（星期一）上午八時正生效。

2021年6月29日

預期時間表 (1)

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

- 開始香港公開發售以及白色及黃色申請表格可供索取 2021年6月29日 (星期二)
上午九時正起
- 透過指定網站www.eipo.com.hk
使用白表eIPO服務完成電子申請的截止時間⁽²⁾ 2021年7月5日 (星期一)
上午十一時三十分
- 開始辦理申請登記⁽³⁾ 2021年7月5日 (星期一)
上午十一時四十五分
- 遞交白色及黃色申請表格截止時間 2021年7月5日 (星期一)
中午十二時正
- 透過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬完成
白表eIPO申請付款的截止時間 2021年7月5日 (星期一)
中午十二時正
- 向香港結算發出電子認購指示的截止時間⁽⁴⁾ 2021年7月5日 (星期一)
中午十二時正
- 截止辦理申請登記⁽³⁾ 2021年7月5日 (星期一)
中午十二時正
- 預期定價日⁽⁵⁾ 2021年7月5日 (星期一)
- 將於聯交所網站www.hkexnews.hk及
本公司網站www.lingyue-service.com
刊登有關最終發售價、香港公開發售的申請結果、
國際發售的踴躍程度及根據香港公開發售的
香港發售股份的分配基準的公告 2021年7月9日 (星期五) 起
- 透過多個渠道 (如「如何申請香港發售股份」所述)
公佈香港公開發售的分配結果
(包括成功申請人的身份證明文件號碼或
香港商業登記號碼 (如適用)) 2021年7月9日 (星期五) 起

預期時間表 (1)

於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.lingyue-service.com⁽⁶⁾

刊登載列上述內容的完整公告 2021年7月9日 (星期五) 起

可於 www.iporesults.com.hk

(或英文：<https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；

中文：<https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>)

透過「按身份證號碼搜索」功能查閱

香港公開發售的分配結果 2021年7月9日 (星期五) 起

根據香港公開發售就全部或部分獲接納申請

寄發／領取股票或將股票存入中央結算系統⁽⁷⁾⁽⁹⁾ 2021年7月9日 (星期五) 或之前

根據香港公開發售就全部或部分獲接納申請 (如適用) 或

全部或部分不獲接納申請寄發／領取退款支票及

白表電子退款指示⁽⁸⁾⁽⁹⁾ 2021年7月9日 (星期五)
或之前

預期股份開始於聯交所買賣 2021年7月12日 (星期一)

上午九時正

附註：

- (1) 除另有指明外，所有日期及時間均指香港本地日期及時間。
- (2) 於遞交申請截止日期上午十一時三十分後，閣下不得透過指定網站 www.eipo.com.hk 向白表 eIPO 服務供應商遞交申請。倘閣下已於上午十一時三十分或之前遞交申請並自指定網站取得申請參考編號，將獲准於遞交申請截止當日中午十二時正 (即截止辦理申請登記之時) 前繼續辦理申請手續 (即繳清申請股款)。
- (3) 倘於2021年7月5日 (星期一) 上午九時正至中午十二時正期間任何時間，香港發出8號或以上熱帶氣旋警告訊號、「黑色」暴雨警告及／或極端情況，則當日不會開始或截止辦理申請登記。請參閱「如何申請香港發售股份－10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」。倘於2021年7月5日 (星期一) 並無開始及截止辦理申請登記，則本節所述各日期可能會受影響。在此情形下，我們將刊發報章公告。
- (4) 倘申請人透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示申請香港發售股份，請參閱「如何申請香港發售股份－6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」。
- (5) 預期定價日為2021年7月5日 (星期一) 或前後，且無論如何不遲於2021年7月8日 (星期四)。倘獨家全球協調人 (為其本身及代表其他包銷商) 與我們因任何原因而於2021年7月8日 (星期四) 前仍未能協定發售價，則全球發售將不會進行且將告失效。
- (6) 本公司網站或本公司網站所載任何資料並非本招股章程的一部分。

預期時間表 (1)

- (7) 發售股份股票將僅在全球發售於各方面成為無條件且包銷協議並無根據其條款終止的情況下方於2021年7月12日(星期一)上午八時正成為有效。投資者於收到股票或股票成為有效證書之前買賣股份，須自行承擔風險。
- (8) 香港公開發售全部或部分不獲接納的申請將獲發電子退款指示／退款支票。倘最終發售價低於申請時應付的每股發售股份價格，則會就全部或部分獲接納的申請發出電子退款指示／退款支票。申請人所提供的申請人香港身份證號碼或護照號碼的一部分(倘為聯名申請人，則排名首位的申請人的香港身份證號碼或護照號碼的一部分)，可能會列印於退款支票(如有)。有關資料亦會轉交第三方以辦理退款。銀行可能於兌現退款支票前，要求核實申請人的香港身份證號碼或護照號碼。倘申請人的香港身份證號碼或護照號碼填寫有誤，或會導致申請人延遲兌現退款支票或使退款支票失效。
- (9) 倘申請人以白色申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份，並已提供申請表格規定的所有資料，可於2021年7月9日(星期五)上午九時正至下午一時正(或本公司於公告公佈的其他寄發／領取股票／電子退款指示／退款支票日期)，前往我們的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)親身領取退款支票及／或股票。合資格親身領取的個人申請人不得授權任何其他人士代為領取。合資格親身領取的公司申請人須由授權代表携同已蓋上公司印鑑的授權書前往領取。個人申請人及公司申請人的授權代表於領取時必須出示香港證券登記處接納的身份證明文件。

倘申請人以黃色申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份，則可親身領取退款支票(如有)，惟不可選擇領取股票，而有關股票將以香港結算代理人的名義獲發並按申請表格的指示存入中央結算系統以記存入彼等或指定的中央結算系統參與者股份戶口。使用黃色申請表格的申請人領取退款支票的手續，與使用白色申請表格的申請人相同。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示申請香港發售股份的申請人須參閱「如何申請香港發售股份－14.寄發／領取股票及退回股款－親身領取－(iv)如閣下向香港結算發出電子認購指示提出申請」詳情。

根據香港公開發售透過白表eIPO服務申請1,000,000股或以上香港發售股份的申請人可於2021年7月9日(星期五)上午九時正至下午一時正前往我們的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)親身領取股票(如有)。透過白表eIPO服務提出申請並透過單一銀行賬戶繳交申請股款的申請人，退款(如有)將於2021年7月9日(星期五)以電子退款指示的方式發送至其銀行賬戶。透過白表eIPO服務提出申請並透過多個銀行賬戶繳交申請股款的申請人，退款(如有)將於2021年7月9日(星期五)或之前以退款支票形式以普通郵遞方式寄往申請指示所示地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。

任何未領取的股票及／或退款支票將按相關申請所列地址以普通郵遞方式寄發予申請少於1,000,000股香港發售股份的申請人，郵誤風險概由申請人自行承擔。

更多資料載於「如何申請香港發售股份－13.退回申請股款」及「如何申請香港發售股份－14.寄發／領取股票及退回股款」各節。

上述預期時間表僅為概要。有關全球發售的架構(包括其條件)及申請香港發售股份程序的詳情，請參閱「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」。

目 錄

領悅服務集團有限公司僅就香港公開發售刊發本招股章程，本招股章程並不屬於出售或招攬購買除按本招股章程所述根據香港公開發售發行的香港發售股份以外任何證券的要約。本招股章程不得用作亦不屬於在任何其他司法權區或任何其他情況下作出的要約或邀請。我們概無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開提呈發售發售股份或派發本招股章程。在其他司法權區派發本招股章程及提呈發售發售股份會受到限制，且除非已根據該等司法權區的適用證券法向相關證券監管部門登記或獲其授權准許或獲得豁免，否則不得進行有關活動。

閣下應僅根據本招股章程及申請表格所載資料作出投資決定。本公司並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載資料不符的資料。閣下不得將任何並非載於本招股章程的資料或聲明為已獲本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、高級職員、代表、僱員、代理或專業顧問或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表	i
目錄	iv
概要	1
釋義	18
技術詞彙	38
前瞻性陳述	42
風險因素	44
豁免嚴格遵守上市規則規定	88
有關本招股章程及全球發售的資料	91

目 錄

董事與參與全球發售的各方.....	96
公司資料.....	103
行業概覽.....	105
監管概覽.....	128
歷史、重組及公司架構.....	146
業務.....	169
與控股股東的關係.....	247
關連交易.....	259
董事及高級管理層.....	266
主要股東.....	278
股本.....	281
財務資料.....	284
未來計劃及所得款項用途.....	359
包銷.....	368
全球發售的架構.....	381
如何申請香港發售股份.....	393
附錄一 – 會計師報告.....	I-1
附錄二 – 未經審核備考財務資料.....	II-1
附錄三 – 本公司組織章程及開曼群島公司法概要.....	III-1
附錄四 – 法定及一般資料.....	IV-1
附錄五 – 送呈香港公司註冊處處長及備查文件.....	V-1

此概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於屬於概要，故此並不載有全部可能對閣下重要的資料。閣下於決定投資發售股份前，務請細閱整份招股章程。

投資均涉及風險。投資發售股份的部分特定風險載於本招股章程「風險因素」。閣下於決定投資發售股份前，務請細閱該章節。

概覽

我們是一家紮根於四川省、於西部地區佔據穩固地位的知名物業管理公司，在全國各地開展業務。我們於2020年獲億翰智庫評為「中國物業企業綜合實力百強」排名第55位。我們亦於2020年獲中國指數研究院評為「中國西部物業服務五十強」排名第12位。截至2020年12月31日，我們已簽約管理234項物業，總簽約建築面積約為36.2百萬平方米，並擁有174項在管物業，總建築面積約為20.2百萬平方米，遍及九個省份、一個自治區及一個直轄市的31個城市。截至最後可行日期，我們的總簽約建築面積及在管建築面積分別約為37.7百萬平方米及20.7百萬平方米。為表彰我們的服務質量，億翰智庫評選我們為「2020中國物業企業客戶滿意度模範企業50強」及「2020中國物企超級服務力五十強」之一。我們亦於2020年獲億翰智庫評為「中國物企優質社區標桿服務五強」及於2020年獲中國指數研究院評為「中國五星級物業服務項目」。

我們於業績記錄期間實現急速增長。我們的在管建築面積由截至2018年12月31日的約8.0百萬平方米增至截至2019年12月31日的約14.2百萬平方米，並進一步增至截至2020年12月31日的約20.2百萬平方米。我們的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣169.0百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣280.0百萬元，並進一步增加至截至2020年12月31日止年度的人民幣428.2百萬元，複合年增長率為59.2%，與我們的在管總建築面積增加一致。我們的淨利潤由截至2018年12月31日止年度的人民幣14.1百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣35.4百萬元，並進一步增加至截至2020年12月31日止年度的人民幣70.3百萬元，複合年增長率為123.3%。我們的淨利潤於業績記錄期間迅速增長，主要是由於(i)在管項目數量及在管建築面積在業績記錄期間同時增加，業務擴張使規模經營效益更顯著；及(ii)持續實施節約成本措施。

根據億翰智庫的數據，2019年我們於按2019年總收益計的中國及四川省物業管理行業市場份額分別約為0.035%及0.49%，分別於2020年中國物業服務百強企業及總部位於四川省的中國物業服務百強企業中排名第92及第五。根據億翰智庫的數據，截至2019年12月31日，我們於按在管總建築面積計的中國及四川省物業管理行業市場份額分別約為0.067%及1.12%，分別於2020年中國物業服務百強企業及總部位於四川省的中國物業服務百強企業中排名第88及第四。

我們的業務模式

我們主要從三條業務線產生收益：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

- **物業管理服務。**我們為業主、住戶和物業開發商以及我們在管非住宅物業的租戶提供廣泛的物業管理服務。我們的服務一般包括保安服務、清潔及綠化服務、維修及保養服務等。我們管理的物業組合多元化（包括住宅物業、商業物業以及公共及其他物業）。
- **非業主增值服務。**我們向物業開發商及其他非業主提供全方位增值服務，涵蓋物業開發不同階段及交付過程。我們的非業主增值服務包括：(i)前期規劃及設計諮詢服務；(ii)銷售處管理服務；(iii)交付前服務；(iv)維修及保養服務；(v)物業交易協助服務；及(vi)保安支援服務。
- **社區增值服務。**我們主要為業主及住戶提供社區增值服務，為其提供生活便利，例如(i)社區空間管理服務；(ii)裝修及拎包入住服務；(iii)便利生活服務；及(iv)社區零售服務。

下表載列我們於所示年度按業務線及最終付款客戶類型劃分的收益、毛利及毛利率明細。

按業務線及最終付款客戶類型劃分的收益明細

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	收益		收益		收益	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	113,723	67.3	182,282	65.1	298,900	69.8
領地控股集團	10,151	6.0	7,871	2.8	24,580	5.7
領地控股集團的合營企業	-	-	-	-	159	0.0
我們控股股東的其他聯營公司	673	0.4	495	0.2	21,242	5.0
獨立第三方 ⁽¹⁾	102,899	60.9	173,916	62.1	252,919	59.1
非業主增值服務	48,831	28.9	90,040	32.2	113,022	26.4
領地控股集團	44,556	26.4	62,260	22.3	70,874	16.5
領地控股集團的合營企業	2,942	1.7	16,863	6.0	13,110	3.1
我們控股股東的其他聯營公司	-	-	-	-	-	-
獨立第三方 ⁽¹⁾	1,333	0.8	10,917	3.9	29,038	6.8
社區增值服務	6,450	3.8	7,636	2.7	16,240	3.8
領地控股集團	-	-	-	-	-	-
領地控股集團的合營企業	-	-	-	-	-	-
我們控股股東的其他聯營公司	-	-	-	-	-	-
獨立第三方 ⁽¹⁾	6,450	3.8	7,636	2.7	16,240	3.8
總計	169,004	100.0	279,958	100.0	428,162	100.0

概 要

按業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					
	2018年		2019年		2020年	
	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	%
物業管理服務	28,875	25.4	54,554	29.9	97,493	32.6
領地控股集團	2,573	25.3	2,342	29.8	7,935	32.3
領地控股集團的合營企業	-	-	-	-	33	20.5
我們控股股東的其他聯營公司	171	25.4	147	29.7	7,407	34.9
獨立第三方 ⁽¹⁾	26,131	25.4	52,065	29.9	82,118	32.5
非業主增值服務	13,766	28.2	28,177	31.3	39,521	35.0
領地控股集團	12,552	28.2	19,413	31.2	24,621	34.7
領地控股集團的合營企業	835	28.4	5,300	31.4	4,614	35.2
我們控股股東的其他聯營公司	-	-	-	-	-	-
獨立第三方 ⁽¹⁾	379	28.4	3,464	31.7	10,286	35.4
社區增值服務	2,854	44.2	3,494	45.8	7,775	47.9
領地控股集團	-	-	-	-	-	-
領地控股集團的合營企業	-	-	-	-	-	-
我們控股股東的其他聯營公司	-	-	-	-	-	-
獨立第三方 ⁽¹⁾	2,854	44.2	3,494	45.8	7,775	47.9
總計	45,495	26.9	86,225	30.8	144,789	33.8

附註：

- (1) 主要包括(i)我們物業管理服務及社區增值服務的業主、住戶、租戶及佔用者，及(ii)我們非業主增值服務的獨立第三方物業開發商及其他實體。

下表載列我們按業務線及開發商類型劃分的收益、毛利及毛利率明細。

按業務線及開發商類型劃分的收益明細

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	收益	%	收益	%	收益	%
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	113,723	67.3	182,282	65.1	298,900	69.8
領地控股集團 ⁽¹⁾	97,464	57.7	123,000	43.9	209,002	48.9
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	-	-	-	-	640	0.1
非領地控股集團及非領地控股集團的合營企業 ⁽³⁾	16,259	9.6	59,282	21.2	89,258	20.8
非業主增值服務	48,831	28.9	90,040	32.2	113,022	26.4
領地控股集團 ⁽¹⁾	44,556	26.4	62,260	22.3	70,874	16.5
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	2,942	1.7	16,863	6.0	13,110	3.1
非領地控股集團及非領地控股集團的合營企業 ⁽³⁾	1,333	0.8	10,917	3.9	29,038	6.8
社區增值服務	6,450	3.8	7,636	2.7	16,240	3.8
領地控股集團 ⁽¹⁾	4,894	2.9	5,848	2.1	14,411	3.4
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	-	-	-	-	160	0.0
非領地控股集團及非領地控股集團的合營企業 ⁽³⁾	1,556	0.9	1,788	0.6	1,669	0.4
總計	169,004	100.0	279,958	100.0	428,162	100.0

概 要

按業務線及開發商類型劃分的毛利及毛利率明細

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	28,875	25.4	54,554	29.9	97,493	32.6
領地控股集團 ⁽¹⁾	24,804	25.4	39,208	31.9	73,087	35.0
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	-	-	-	-	131	20.5
非領地控股集團及非領地控股集團的合營企業 ⁽³⁾	4,071	25.0	15,346	25.9	24,275	27.2
非業主增值服務	13,766	28.2	28,177	31.3	39,521	35.0
領地控股集團 ⁽¹⁾	12,552	28.2	19,413	31.2	24,621	34.7
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	835	28.4	5,300	31.4	4,614	35.2
非領地控股集團及非領地控股集團的合營企業 ⁽³⁾	379	28.4	3,464	31.7	10,286	35.4
社區增值服務	2,854	44.2	3,494	45.8	7,775	47.9
領地控股集團 ⁽¹⁾	2,181	44.6	2,696	46.1	6,954	48.3
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	-	-	-	-	74	46.4
非領地控股集團及非領地控股集團的合營企業 ⁽³⁾	673	43.3	798	44.6	747	44.8
總計	45,495	26.9	86,225	30.8	144,789	33.8

附註：

- (1) 指由領地控股集團單獨開發或領地控股集團與第三方物業開發商共同開發而領地控股集團持有控股權益的物業。
- (2) 指由領地控股集團及第三方物業開發商共同開發而領地控股集團並無持有控股權益的物業。
- (3) 指由獨立於領地控股集團的第三方物業開發商單獨開發的物業。

於2018年、2019年及2020年，物業管理服務方面，領地控股集團及其合營企業所開發物業的毛利率分別為25.4%、31.9%及34.9%。第三方物業開發商所開發物業的毛利率分別為25.0%、25.9%及27.2%。於業績記錄期間，物業管理服務方面，領地控股集團及其合營企業所開發物業的毛利率高於第三方物業開發商所開發物業的毛利率，主要由於(i)業績記錄期間，領地控股集團及其合營企業所開發物業的平均物業管理費普遍高於第三方物業開發商所開發物業的平均物業管理費；及(ii)我們所有在管公共及其他物業的包價項目由獨立第三方物業開發商開發，利潤率相對較低所致。於業績記錄期間，領地控股集團及其合營企業所開發物業的平均物業管理費普遍高於由第三方物業開發商所開發物業的平均物業管理費，主要是由於我們管理的領地控股集團及其合營企業開發的物業普遍位於新一線城市及二線城市，並包括高端住宅物業、辦公樓及購物中心，而由第三方物業開發商開發的物業主要為第三線及以下城市生活成本較低區域的住宅物業，如資陽市及眉山市，其物業管理費相對較低。詳情請參閱「財務資料－節選匯總全面收益表細項詳情－收益－物業管理服務」。有關我們包價項目的進一步詳情，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費」。

概 要

下表載列我們截至所示日期的在管物業數目及建築面積，以及簽約管理物業數目及相關簽約建築面積。

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
在管物業數目 ⁽¹⁾	53	138	174
簽約管理物業數目 ⁽²⁾	85	198	234
在管建築面積 (千平方米)	8,005	14,183	20,223
簽約建築面積 (千平方米)	14,240	27,928	36,237
未交付建築面積 (千平方米) ⁽³⁾	6,235	13,745	16,014

附註：

- (1) 指已向我們交付作物業管理的物業。
- (2) 指我們已訂立相關物業管理服務協議的所有物業，可能包括在管物業以外未交付給我們作物業管理的物業。
- (3) 未交付建築面積按截至所示日期的簽約建築面積與在管建築面積之差計算。截至2020年12月31日，未交付項目的交付及產生收益的估計時間介乎2021年1月至2023年6月。

於業績記錄期間，在管物業數目及簽約物業數目均有所增長，主要由於我們業務規模的有機擴張以及我們於2019年收購資陽佳美。有關詳情請參閱「歷史、重組及公司架構－企業發展－業績記錄期間收購事項」。

下表載列我們截至所示日期按地區劃分的在管項目總數及在管建築面積明細，以及我們於所示年度按地區劃分的物業管理服務收益明細。

	截至12月31日 / 截至該日止年度											
	2018年				2019年				2020年			
	在管 項目數量	在管 建築面積	收益		在管 項目數量	在管 建築面積	收益		在管 項目數量	在管 建築面積	收益	
	千平方米	人民幣千元	%		千平方米	人民幣千元	%		千平方米	人民幣千元	%	
四川省 ⁽¹⁾	35	5,176	58,757	51.7	124	11,768	123,934	68.0	151	17,090	238,917	80.0
新疆維吾爾 自治區 ⁽²⁾	5	955	17,691	15.6	5	1,107	20,436	11.2	10	1,518	23,149	7.7
吉林省 ⁽³⁾	3	598	19,508	17.1	3	598	18,923	10.4	3	598	21,486	7.2
廣東省 ⁽⁴⁾	6	710	14,337	12.6	6	710	14,910	8.2	7	801	15,059	5.0
貴州省 ⁽⁵⁾	4	566	3,430	3.0	-	- ⁽⁷⁾	4,079	2.2	1	76	- ⁽⁸⁾	-
河北省 ⁽⁶⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	2	140	289	0.1
總計	53	8,005	113,723	100.0	138	14,183	182,282	100.0	174	20,223	298,900	100.0

附註：

- (1) 我們向位於成都、樂山、眉山、綿陽、西昌、雅安、南充及資陽的物業提供物業管理服務。
- (2) 我們向位於庫爾勒的物業提供物業管理服務。
- (3) 我們向位於長春的物業提供物業管理服務。
- (4) 我們向位於佛山的物業提供物業管理服務。
- (5) 我們向位於黔南及畢節的物業提供物業管理服務。
- (6) 我們向位於承德的物業提供物業管理服務。

概 要

- (7) 於業績記錄期間，我們於2018年及2019年管理四個位於黔南在管建築面積約566,000平方米的物業項目，並於2019年終止管理該等物業項目，因此並無於截至2019年12月31日就該等物業項目錄得在管建築面積。詳情請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務協議的到期時間表」。
- (8) 由於物業於2020年12月交付，因此我們並無確認於2020年管理該物業產生的收益。

我們主要向領地控股集團開發的物業提供物業管理服務。下表載列我們截至所示日期或年度按開發商類型劃分的(i)在管項目總數及在管建築面積，以及物業管理服務收益；(ii)簽約項目總數、簽約建築面積及未交付建築面積明細；及(iii)平均物業管理費。

按開發商類型劃分的在管項目總數、在管建築面積及物業管理服務收益明細

	截至12月31日／截至該日止年度											
	2018年				2019年				2020年			
	在管 項目數量	在管 建築面積	收益		在管 項目數量	在管 建築面積	收益		在管 項目數量	在管 建築面積	收益	
	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%		千平方米	人民幣千元	%		
領地控股集團 ⁽¹⁾	28	5,333	97,464	85.7	31	6,150	123,000	67.5	51	8,941	209,002	69.9
領地控股集團 的合營企業 ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	2	246	640	0.2
非領地控股集團及非 領地控股集團的 合營企業 ⁽³⁾	25	2,672	16,259	14.3	107	8,033	59,282	32.5	121	11,036	89,258	29.9
總計	53	8,005	113,723	100.0	138	14,183	182,282	100.0	174	20,223	298,900	100.0

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								
	2018年			2019年			2020年		
	簽約 項目數量	簽約 建築面積	未交付 建築面積	簽約 項目數量	簽約 建築面積	未交付 建築面積	簽約 項目數量	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	
領地控股集團 ⁽¹⁾	50	9,494	4,161	67	14,340	8,190	85	18,434	9,493
領地控股集團的 合營企業 ⁽²⁾	3	367	367	8	1,610	1,610	11	2,405	4,362
非領地控股集團及非 領地控股集團的 合營企業 ⁽³⁾	32	4,378	1,707	123	11,977	3,944	138	15,398	2,158
總計	85	14,240	6,235	198	27,928	13,745	234	36,237	16,014

按開發商類型劃分的平均物業管理費明細

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	每月每平方米人民幣元		
領地控股集團 ⁽¹⁾	1.83	2.50	2.93
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	-	-	1.94
非領地控股集團及非領地控股集團 的合營企業 ⁽³⁾	1.25	1.25	1.35
整體	1.70	2.08	2.48

概 要

附註：

- (1) 指領地控股集團單獨開發或領地控股集團與第三方物業開發商共同開發而領地控股集團持有控股權益的物業。
- (2) 指由領地控股集團及第三方物業開發商共同開發而領地控股集團並無持有控股權益的物業。
- (3) 指由獨立於領地控股集團的第三方物業開發商單獨開發的物業。

於2018年、2019年及2020年，領地控股集團所開發物業的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣1.83元、每月每平方米人民幣2.50元及每月每平方米人民幣2.93元。第三方物業開發商所開發物業的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣1.25元、每月每平方米人民幣1.25元及每月每平方米人民幣1.35元。於2020年，由領地控股集團合資企業所開發物業的平均物業管理費為每月每平方米人民幣1.94元。於業績記錄期間，領地控股集團及其合營企業所開發物業的平均物業管理費普遍高於由第三方物業開發商所開發物業的平均物業管理費，主要是由於我們管理的領地控股集團及其合營企業開發的物業包括普遍位於新一線城市及二線城市的高端住宅物業、辦公樓及購物中心，而由第三方物業開發商開發的物業主要為生活成本較低區域第三線及以下城市的住宅物業，如資陽市及眉山市，其物業管理費相對較低。於2019年，由領地控股集團開發的物業的平均物業管理費大幅增加，主要由於與2018年相比，我們於2019年管理的領地控股集團開發辦公樓及購物中心較多，因此其物業管理費用較高。

下表載列我們於所示年度按開發商類型劃分的物業管理服務合同中標率、續約率及保留率明細。

	中標率			續約率			保留率		
	2018年	2019年	2020年	2018年	2019年	2020年	2018年	2019年	2020年
					%				
領地控股集團 ⁽¹⁾	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾ ...	100.0	100.0	100.0	-	-	-	-	-	100.0
非領地控股集團及非領地控股集團的合營企業 ⁽³⁾	72.7	84.6	80.0	-	95.8	89.4	100.0	94.7	95.3
總計	91.9	94.3	92.9	100.0	96.4	89.8	100.0	95.8	96.7

附註：

- (1) 指領地控股集團單獨開發或領地控股集團與第三方物業開發商共同開發而領地控股集團持有控股權益的物業。
- (2) 指由領地控股集團及第三方物業開發商共同開發而領地控股集團並無持有控股權益的物業。
- (3) 指由獨立於領地控股集團的第三方物業開發商單獨開發的物業。

於業績記錄期間，我們對領地控股集團及領地控股集團的合營企業所開發物業項目的中標率普遍高於第三方物業開發商所開發物業項目的中標率，主要是由於我們與領地控股集團的長期合作歷史，以及對其開發的物業項目服務需求的深刻理解。隨著我們於此等情況下與其他物業管理公司競爭的經驗日漸豐富，並獲得有關該等第三方物業開發商服務需求的更多知識，預計我們未來對第三方物業開發商所開發物業項目的中標率將會提升。

概 要

於2019年及2020年，我們對第三方物業開發商所開發物業項目的續約率及保留率均低於100%，主要是由於不續簽及終止若干已獲得的物業項目，以優化已獲得的項目組合，並將資源由若干利潤率相對較低的已獲得物業項目，重新分配至利潤更高的物業項目。有關更多詳情請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務協議的到期時間表」。

下表載列我們截至所示日期按物業類型劃分的在管總建築面積明細，以及於所示年度按物業類型劃分的物業管理服務收益。

	截至12月31日／截至該日止年度											
	2018年				2019年				2020年			
	在管項目 數量	在管建築 面積 千平方米	收益 人民幣千元 %		在管項目 數量	在管建築 面積 千平方米	收益 人民幣千元 %		在管項目 數量	在管建築 面積 千平方米	收益 人民幣千元 %	
住宅物業.....	46	7,450	99,617	87.6	60	9,915	125,344	68.8	85	13,059	161,567	54.1
－前期階段 ⁽¹⁾	33	5,883	83,919	73.8	44	8,104	109,172	59.9	64	9,253	108,028	36.2
－業主委員會階段 ⁽²⁾	13	1,567	15,698	13.8	16	1,811	16,172	8.9	21	3,806	53,539	17.9
商業物業.....	1	99	12,505	11.0	3	411	28,427	15.6	5	645	85,915	28.7
公共及其他物業.....	6	456	1,601	1.4	75	3,857	28,511	15.6	84	6,519	51,418	17.2
總計	53	8,005	113,723	100.0	138	14,183	182,282	100.0	174	20,223	298,900	100.0

附註：

- (1) 指截至所示日期尚未建立業主委員會的住宅物業項目。
- (2) 指截至所示日期已建立業主委員會的住宅物業項目。

我們來自公共及其他物業的收益於業績記錄期間迅速增長，主要由於我們收購資陽佳美所致。

下表載列截至2020年12月31日的物業管理服務協議到期時間表，以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。

	協議數量		簽約建築面積		在管建築面積		未交付建築面積	
	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米
並無固定期限的物業 管理服務協議 ⁽¹⁾	130	55.6	26,976	74.4	11,605	57.4	15,371	96.0
於以下日期到期的物業 管理服務協議								
截至2020年12月31日止年度 ⁽²⁾	39	16.7	1,490	4.1	1,490	7.4	-	-
截至2021年12月31日止年度.....	42	17.9	5,336	14.7	5,336	26.4	-	-
截至2022年12月31日 止年度.....	15	6.4	1,392	3.8	1,152	5.7	240	1.5
截至2023年12月31日止年度 及之後.....	8	3.4	1,043	2.8	640	3.1	403	2.5
小計	104	44.4	9,261	25.6	8,617	42.6	643	4.0
總計	234	100.0	36,237	100.0	20,223	100.0	16,014	100.0

附註：

- (1) 包括我們與物業開發商訂立的前期物業管理服務協議。有關協議可於業主委員會成立並決定揀選其他物業管理公司時終止。
- (2) 截至最後可行日期，於截至2020年12月31日到期的39份合同中，我們繼續為29份合同下的相關項目提供物業管理服務及磋商續簽，並選擇不續簽八份合同，從而能夠更有效地分配資源。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，受政府指導價影響的項目數量分別為19項、38項及62項，在管總建築面積分別為3.3百萬平方米、6.7百萬平方米及9.5百萬平方米，分別佔2018年、2019年及2020年總收益人民幣61.7百萬元、人民幣78.5百萬元及人民幣107.9百萬元，分別佔同期來自物業管理服務總收益的54.2%、43.1%及36.1%。據中國法律顧問所告知，我們於業績記錄期間收取的物業管理費在所有重大方面均符合中國有關政府價格管制的相關法律法規。據第一太平戴維斯和億翰智庫所告知，經參考我們在管物業的位置、質量及其他特點，我們於業績記錄期間收取的物業管理費符合市場趨勢。

我們的客戶和供應商

我們的客戶群主要包括物業開發商、業主、業主委員會及住戶。於2018年、2019年及2020年，我們的五大客戶所產生的銷售收益分別為人民幣58.8百萬元、人民幣80.9百萬元及人民幣122.2百萬元，分別約佔總收益的34.8%、28.9%及28.5%。同年，我們自單一最大客戶領地控股集團所獲得的銷售收益分別為人民幣54.7百萬元、人民幣70.1百萬元及人民幣95.5百萬元，分別約佔總收益的32.4%、25.1%及22.3%。請參閱「關連交易－概覽－須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易－1.領地控股集團物業管理服務框架協議」。於業績記錄期間，領地控股集團亦為我們的供應商之一。於2018年、2019年及2020年，我們向領地控股集團租賃若干物業用作辦公室，該等交易金額分別為人民幣0.2百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.7百萬元。詳情請參閱「業務－客戶」。

我們的供應商主要為提供保安服務、清潔及綠化服務以及維修及保養服務的分包商。於2018年、2019年及2020年，我們向五大供應商作出的採購額分別為人民幣12.5百萬元、人民幣22.5百萬元及人民幣28.4百萬元，分別約佔總採購額的29.7%、35.8%及25.3%。同年，我們向最大單一供應商作出的採購額分別為人民幣7.7百萬元、人民幣9.4百萬元及人民幣7.6百萬元，分別約佔總採購額的18.3%、14.9%及6.8%。於業績記錄期間，我們的五大供應商均為獨立第三方。詳情請參閱「業務－供應商」。

我們的競爭優勢

我們相信，我們的強大市場地位主要歸功於下列競爭優勢：(i)一家紮根於四川省、於西部地區佔據穩固地位的知名物業管理公司；(ii)多元化業務線及服務產品有助我們實現快速增長；(iii)領地控股集團長期支持及獨立業務發展能力為我們帶來龐大增長機會；(iv)我們優質的服務鞏固知名「領悅」品牌；及(v)我們經驗豐富的高級管理團隊和強大的員工團隊。

我們的戰略

我們致力鞏固作為西部地區頂尖物業管理公司之一的市場地位。我們的戰略包括：(i)繼續專注於發展西部地區的業務，並進一步打入其他地區的選定城市；(ii)進一步豐富我們的物業管理產品組合；(iii)繼續擴展我們的增值服務產品並提升我們的服務質量及品牌聲譽；(iv)升級我們的資訊技術系統，以提高我們的營運效率及競爭力；及(v)繼續吸引、培訓及挽留專業及敬業盡職的員工。

控股股東

不計及因行使超額配股權或可能根據購股權計劃授出的任何購股權而可能發行的任何股份，緊隨資本化發行及全球發售完成後，根據一致行動契據，最終控股股東（即劉浩威先生、劉策先生、劉玉輝先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士）將有權通過彼等控制的投資控股公司行使本公司已發行總股本74.25%的投票權。因此，上市後，劉浩威先生、劉策先生、劉玉輝先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士以及彼等控制的投資控股公司（即Tianyue Holding、Linghui Holding、Yuelai Holding、Tianyue Capital、Fusheng Capital及Linghui Capital）將為一組控股股東。

根據一致行動契據，我們的最終控股股東同意，自彼等成為本集團股權的註冊擁有人及／或實益擁有人當日起至彼等任何一位不再為控股股東當日止期間，就本集團任何成員公司的所有重大管理事宜、投票權及／或商業決策作出決定、執行及訂立協議前互相諮商並達成共識。請參閱「與控股股東的關係 — 一致行動契據」。

截至最後可行日期，最終控股股東實益擁有領地控股已發行股份總數約72.30%，領地控股為從事開發及銷售住宅及商業物業的公司，其股份於聯交所主板上市（股票代號：6999）。截至2020年12月31日，領地控股集團土地儲備總建築面積約為16,539,991平方米。截至2020年12月31日，領地控股集團有90個處於不同開發階段的項目，其中36個已於業績記錄期間內開始交付，14個預期將於2021年開始交付，24個預期將於2022年開始交付，餘下16個預期將於2023年及其後開始交付。截至2020年12月31日止年度，領地控股集團錄得人民幣13,158.1百萬元的收益及人民幣860.3百萬元的擁有人應佔年內利潤。最終控股股東通過融量集團、量源資產管理或彼等擁有及／或控制的其他公司從事其他業務，主要包括澳大利亞房地產開發、提供商業管理服務、建築材料銷售、醫院營運、金融資產投資及廢物回收加工服務等。

本集團於業績記錄期間向領地控股集團開發的絕大多數物業提供物業管理服務增值服務。本集團於業績記錄期間並無向領地控股的任何聯營公司提供物業管理服務及增值服務。於業績記錄期間，領地控股的合資企業已開發／開發中的15個項目中，我們為(i)其中七個項目提供增值服務；及(ii)為其中兩個項目提供物業管理服務及增值服務。

有關本集團對領地控股集團的依賴性風險，請參閱「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 我們於業績記錄期間來自物業管理服務及非業主增值服務的大部分收益乃源自我們就領地控股集團及其合營企業所開發物業向領地控股集團及其合營企業提供的服務」。

首次公開發售前投資

根據雙方公平磋商後進行的獨立估值，我們的首次公開發售前投資者魏悅先生通過Duyue Capital以人民幣637,375元的現金代價投資本集團，並於2021年1月7日結算。首次公開發售前投資的投資總成本相當於每股股份發售價（即指示性發售價範圍的中位數每股股份4.15港元）折讓約91.2%。緊隨資本化發行及全球發售完成後（並無計及因行使超額配股權或可能根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份），Duyue Holding（由魏悅先生全資擁有的公司）將於本公司的已發行股本中擁有0.75%權益。上市後，Duyue Holding所持股份須禁售六個月。請參閱「歷史、重組及公司架構 — 首次公開發售前投資」。

概 要

關連交易

我們已訂立如下所述的若干交易，而根據上市規則，該等交易將於上市後構成本公司持續關連交易。

交易性質	所尋求豁免	截至12月31日止年度				
		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
領地控股集團物業管理服務框架協議項下的交易	豁免遵守公告、通函及獨立股東批准規定	人民幣 54.7百萬元	人民幣 70.1百萬元	人民幣95.5 百萬元	不超過人民幣 128.0百萬元	不超過人民幣 151.9百萬元
劉先生物業管理服務框架協議項下的交易	豁免遵守公告、通函及獨立股東批准規定	人民幣 3.6百萬元	人民幣 17.4百萬元	人民幣34.5 百萬元	不超過人民幣 36.9百萬元	不超過人民幣 47.7百萬元

我們已向聯交所申請，且聯交所已授予我們就披露於「關連交易－須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」的持續關連交易而言豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下的公告及獨立股東批准規定。詳情請參閱「關連交易」。

主要財務資料概要

下列財務資料的歷史數據概要乃摘錄自本招股章程附錄一會計師報告所載我們的匯總經審核財務資料連同相關附註以及「財務資料」所載的資料，並應與其一併參閱。我們的財務資料乃根據國際財務報告準則編製。

匯總全面收益表節選項目

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	169,004	279,958	428,162
毛利	45,495	86,225	144,789
稅前利潤	17,533	41,550	84,202
年內利潤	14,074	35,360	70,261
以下人士應佔：			
－ 母公司擁有人	11,936	32,090	65,216
－ 非控股權益	2,138	3,270	5,045

匯總財務狀況表節選項目

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	21,927	52,571	53,594
流動資產	140,786	206,223	237,611
資產總值	162,713	258,794	291,205
流動負債	113,765	138,706	175,223
流動資產淨值	27,021	67,517	62,388
資產淨值	47,702	115,682	112,468
母公司擁有人應佔權益	38,137	100,314	96,788
非控股權益	9,565	15,368	15,680
權益總額	47,702	115,682	112,468

概 要

流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣67.5百萬元減少7.6%至截至2020年12月31日的人民幣62.4百萬元，主要是由於流動負債總額增加人民幣36.5百萬元，而流動負債總額增加主要是由於其他應付款項及應計費用增加所致，整體上與業務擴展一致。流動資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣27.0百萬元增加149.9%至截至2019年12月31日的人民幣67.5百萬元，主要是由於流動資產總額增加人民幣65.4百萬元，而流動資產總額增加主要是由於貿易應收款項、預付款項及其他應收款項，以及應收關聯公司款項增加。貿易應收款項、預付款項及其他應收款項，以及應收關聯公司款項增加與業務擴展一致。資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣115.7百萬元減少2.8%至截至2020年12月31日的人民幣112.5百萬元，主要是由於分別向當時母公司及非控股股東宣派股息人民幣68.4百萬元及人民幣3.7百萬元，部分被年內全面收益總額人民幣69.9百萬元所抵銷。資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣47.7百萬元增加142.5%至截至2019年12月31日的人民幣115.7百萬元，主要是由於當時母公司注資人民幣44.7百萬元及年內全面收益總額人民幣35.2百萬元，部分被向當時股東支付股息人民幣14.1百萬元所抵銷。

於業績記錄期間，我們加大力度並採取多項措施以加快收回應收關聯公司貿易相關款項，包括但不限於(i)通過於每月月底向關聯公司檢查每月結餘，審查我們應收關聯公司貿易相關款項的付款狀態；(ii)於我們確認應收關聯公司貿易相關款項後的次月，向相關關聯公司開具併發送發票，並及時就發票的準確性諮詢彼等；及(iii)積極就結清未償還餘額與關聯公司溝通或親身造訪彼等，以維持嚴格的信貸控制；及(iv)就長期逾期應收款項向關聯公司寄發信函要求立即付款。詳情請參閱「財務資料－關聯方交易及結餘－關聯方結餘」。

匯總現金流量表節選項目

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
營運資金變動前經營現金流量.....	19,594	46,188	90,354
營運資金變動	(5,509)	(51,367)	39,221
經營所得／(所用) 現金.....	14,085	(5,179)	129,575
已收利息.....	48	77	469
已付利息.....	(1,154)	(273)	(49)
已付稅項.....	(3,063)	(4,489)	(14,855)
經營活動所得／(所用) 現金淨額.....	9,916	(9,864)	115,140
投資活動(所用)／所得現金淨額.....	(14,678)	457	(11,249)
融資活動所得／(所用) 現金淨額.....	12,423	16,144	(66,713)
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額 ..	7,661	6,737	37,178
年初現金及現金等價物	16,698	24,359	31,096
年末現金及現金等價物	24,359	31,096	68,274

概 要

我們2019年錄得經營活動所用現金流量淨額主要是由於我們的業務擴展，其表現為應收關聯公司款項（屬貿易性質，一般與我們的業務擴張相對應）增加以及貿易應收款項增加，主要是由於我們管理的項目數量增加導致物業管理費增加。

關鍵財務比率概要

	截至12月31日 / 截至該日止年度		
	2018年	2019年	2020年
流動比率 ⁽¹⁾ (倍)	1.2	1.5	1.4
資產負債比率 ⁽²⁾ (%)	26.4	—	—
淨利率 (%)	8.3	12.6	16.4
總資產回報率 ⁽³⁾ (%)	8.6	13.7	24.1
股本回報率 ⁽⁴⁾ (%)	29.5	30.6	62.5

附註：

- (1) 流動比率按各日期流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 資產負債比率按各日期計息借款之和除以同日權益總額乘以100%計算。截至2019年及2020年12月31日的資產負債比率並無意義，因為我們於該等日期的計息借款分別為零和零。
- (3) 總資產回報率按我們於各自期間的淨利潤（年化）除以我們於各期末的資產總額再乘以100%計算。
- (4) 股本回報率按我們於各自期間的淨利潤（年化）除以我們於各期末的權益總額再乘以100%計算。

有關上表內關鍵財務比率的進一步分析，請參閱本招股章程「財務資料 — 關鍵財務比率概要」。

全球發售統計數據

下表所載統計數據乃基於以下假設：(i)全球發售已完成且70,000,000股股份於全球發售發行及出售；(ii)超額配股權未獲行使；及(iii)於全球發售完成後，已發行及流通的280,000,000股股份。

	按發售價 每股發售股份 3.75港元計算	按發售價 每股發售股份 4.55港元計算
股份市值	1,050.0百萬港元	1,274.0百萬港元
每股股份未經審核備考經調整匯總 有形資產淨值 ⁽¹⁾	1.07港元	1.27港元

附註：

- (1) 每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值乃經作出「附錄二 — 未經審核備考財務資料」所述調整後計算。

股息

我們或通過現金、股票或我們認為適當的其他方式分配股息。於2018年，我們並無派付或宣派任何股息。我們於2019年結付股息約人民幣15.3百萬元。於2020年6月，我們宣派股息人民幣68.4百萬元，將派付予融量集團。截至2021年1月31日，我們已派付此等股息。於2020年6月，我們兩家附屬公司合共宣派股息人民幣3.7百萬元，將派付予其非控股股東。截至2021年1月31日，我們尚未結清此等股息，且預期將於上市後悉數支付該等股息。我們現時並無任何固定股息政策或預定股息率。但我們日後或

概 要

重新評估我們的股息政策，而將向股東派付的股息金額（如有）將取決於我們的經營業績、財務狀況、現金需求及可動用性以及當時認為可能相關的其他因素，且須遵守我們的章程文件和公司法。任何股息分配（上述中期股息除外）亦將於股東大會上獲得股東批准。請參閱本招股章程「財務資料－股息」。

於業績記錄期間的收購

為於不同區域及項目組合中擴展我們的物業管理服務，我們於業績記錄期間已收購若干物業管理公司的股權。收購事項包括(a)於2018年8月22日收購眉山天富（主要從事向位於四川省眉山市的11個住宅物業項目以及含公共及其他物業在內的五個非住宅物業項目提供物業管理服務，緊接收購前的在管總建築面積約為1.5百萬平方米）51%股權，代價約為人民幣10.2百萬元，乃基於收購前編製的盡職調查報告，參考眉山天富的估計未來盈利能力及前景後經公平磋商釐定；(b)於2019年7月12日收購資陽佳美（主要從事向位於四川省資陽市的14個住宅物業項目、一個商業物業項目以及含公共及其他物業在內的88個物業項目提供物業管理服務，緊接收購前的在管總建築面積約為6.3百萬平方米）約53.69%股權，代價約為人民幣18.9百萬元，乃基於收購前編製的盡職調查報告，參考資陽佳美的估計未來盈利能力及前景後經公平磋商釐定；及(c)於2020年8月5日收購成都新地（主要從事向位於四川省成都市的兩個住宅物業項目提供物業管理服務，緊接收購前的在管總建築面積約為0.3百萬平方米）100%股權，代價為人民幣9百萬元，乃參考截至2019年12月31日成都新地總股權的公平值約人民幣5.9百萬元（由獨立估值師評估），基於收購前編製的盡職調查報告以及成都新地的未來盈利能力及前景後經公平磋商釐定。

下表載列上述被收購附屬公司若干收購前財務及經營數據以及因收購產生的商譽：

被收購附屬 公司名稱	截至收購日期 按在管建築面積 計算的每平方米 代價金額	緊接收購完成前 每月每平方米 平均物業管理費	緊接收購 完成當月前 截至月底的 資產淨值 (附註1)	緊接收購 完成前 財政年度 收益 (附註2)	緊接收購		所錄得 商譽 (附註3)
					完成前 財政年度 除稅前 淨利潤 (附註2)	緊接收購 完成前 財政年度 毛利率 (附註2)	
	人民幣元/平方米	人民幣元/平方米	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
眉山天富	6.60	住宅物業約為1.35	11,565	14,200	3,032	31%	4,302
資陽佳美	3.02	住宅物業及商業物業分別 約為1.22及1.20	8,023	54,163	7,571	13%	14,553
成都新地	32.12	住宅物業約為1.01	5,083	3,393	977	45%	3,917

附註：

- 有關詳情請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註30。

2. 數據乃基於獨立會計師事務所於收購完成前編製的財務盡職調查報告。
3. 有關因收購產生的商譽更多詳情，請參閱「財務資料－若干匯總資產負債表項目的說明－商譽」及本招股章程附錄一所載會計師報告附註15。

董事已確認，就上述收購眉山天富、資陽佳美及成都新地而言，概無適用百分比率（定義見上市規則）超過25%。因此，無需根據上市規則第4.05A條披露眉山天富、資陽佳美及成都新地的相關收購前財務資料。與業績記錄期間收購事項有關的更多詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構－企業發展－業績記錄期間收購事項」。

所得款項用途

經扣除我們就全球發售應付的包銷佣金及其他估計開支後，假設超額配股權未獲行使及假設發售價為每股股份4.15港元（即本招股章程封面頁所載指示性發售價範圍的中位數），我們估計將從全球發售收取所得款項淨額約242.5百萬港元。我們擬將該等全球發售所得款項淨額用作以下目的：(i)約70.0%或169.8百萬港元將用於戰略收購及投資；(ii)約20.0%或48.5百萬港元將用於升級信息系統及設備；及(iii)約10.0%或24.2百萬港元將用於營運資金及一般公司用途。倘所得款項淨額不會即時用於上述用途，在適用法律及法規允許的情況下，我們擬將所得款項淨額的未動用部分存作成熟及持牌商業銀行與認可金融機構的短期活期存款。

通過策略收購及投資的增長乃我們其中一個業務策略。本集團過往已通過策略收購及投資成功增長業務規模，包括於2018年收購眉山天富及於2019年收購資陽佳美，並達致整體業務營運的協同效益。該等收購與我們發展非住宅物業項目組合、擴大區域覆蓋範圍及鞏固在四川省及西部地區的市場位置的業務策略整體上一致。有關於業績記錄期間我們收購的進一步資料，請參閱「歷史、重組及公司架構－企業發展－業績記錄期間收購事項」。我們計劃繼續通過策略收購及投資擴展業務，在擴展業務而言與過往業務策略整體上一致，包括全部或部分自全球發售所得款項淨額撥付資金。截至本招股章程日期，我們並未就動用本公司全球發售所得款項淨額物色或承諾任何收購或投資目標。詳情請參閱「業務－我們的策略」及「未來計劃及所得款項用途」。有關相關風險，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的日後收購或投資未必會成功，且我們在整合已收購業務與我們現有業務時可能會遇到困難」。

近期發展及無重大不利變動

我們業務營運的近期發展

我們的業務持續穩定增長。截至最後可行日期，我們的總簽約建築面積為37.7百萬平方米，在管總建築面積為20.7百萬平方米，而截至2020年12月31日，我們總簽約建築面積約為36.2百萬平方米，在管總建築面積約為20.2百萬平方米。截至最後可行日期，我們簽約管理的物業項目數目由截至2020年12月31日的234個減少至229個，而我們管理的物業項目數目則由截至2020年12月31日的174個增加至截至最後可行日期的176個。自2020年12月31日起至最後可行日期止，總簽約建築面積、在管物業項目數量及在管建築面積增加，而簽約物業項目數目則減少，此乃主要由於(i)我們選擇不續簽九份物業管理服務合同，總建築面積約為0.3百萬平方米，以進一步優化所收購項目組合，並將所收購的若干利潤率較低的物業項目中的資源重新分配至利潤更為豐厚的物業項目；(ii)截至2020年12月31日，我們自願終止與一名獨立第三方物業開發商的前期物業管理服務合約，該物業項目的簽約建築面積約為0.1百萬平方米，在管建築面積

約為0.04百萬平方米，乃由於該物業開發商未能根據相關物業銷售合約履行其責任，使我們預期難以收取物業管理費；(iii)我們已就尚未交付的五項物業項目訂立物業管理合同，總簽約建築面積約為1.6百萬平方米；(iv)截至2020年12月31日，我們就現存簽約物業項目額外簽約管理建築面積約0.3百萬平方米，截至最後可行日期我們未開始管理；(v)截至2020年12月31日，12項現有的簽約物業項目已於2021年獲交付進行物業管理服務，在管總建築面積約為0.8百萬平方米；及(vi)截至2020年12月31日，我們開始為在管物業項目額外管理建築面積約0.1百萬平方米。

COVID-19疫情

由新型冠狀病毒COVID-19引起的呼吸道疾病疫情據報於2019年12月爆發，並於全球擴散。COVID-19疫情爆發可能會對全球民生及環球經濟產生不利影響。為應對COVID-19疫情，我們自2020年1月底開始已於在管物業採取多項衛生及預防措施。請參閱「業務－COVID-19疫情的影響－我們對COVID-19疫情的應對措施」。由於COVID-19疫情，我們部分服務受到若干短期影響。詳情請參閱「業務－COVID-19疫情的影響－COVID-19疫情對我們業務運營的影響」。我們在實施這些增強措施時產生額外成本，主要即防護物資的購買成本。於2020年，我們在購買口罩、酒精潔手液、消毒劑及遠紅外線體溫計等防護物資方面產生額外成本約人民幣0.6百萬元。董事確認，與加強措施相關額外成本不會對本集團不久將來的財務狀況或經營業績造成重大影響。自COVID-19疫情爆發直至最後可行日期，分包商及公用事業服務供應商向我們提供服務以及供應商供應物料均無出現重大中斷的情況。鑒於以上所述，董事相信我們能夠按照現有合同繼續提供服務和履行義務及預計近期COVID-19疫情不會對我們的營運及財務表現造成重大不利影響。

在不大可能出現的情況下，由於COVID-19疫情，我們被逼縮減運營或暫停部分運營，不論是否由於政府政策或任何其他非我們所能控制的理由，我們估計截至2020年12月31日的現有財務資源（包括現金及現金等價物及上市前應償還的應收關聯公司非貿易相關款項），可應付所需成本至少36個月。上述估計的主要假設包括：(i)暫停運營不會產生收益；(ii)維持運營於最低水平，將產生整體經營及行政開支及估計每月固定成本；(iii)在該情況下，擴張計劃暫停；(iv)我們將使用即時可使用的現金及存款，包括截至2020年12月31日的現金及現金等價物，而且並無來自股東或金融機構的內部或外部融資；(v)在該情況下，不會進一步宣派或支付股息；(vi)根據發售價範圍的下限發售價，全球發售所得款項淨額的10%將用於一般營運資金；(vii)截至2020年12月31日止經審核綜合財務報表所載應收或應付關聯方的非貿易款項於上市後將分別由本集團收取或支付；(viii)我們的貿易應付款項將於到期時結算，而且我們能夠根據過往結算模式向客戶收取貿易應收款項及應收關聯公司非貿易相關款項；及(ix)於不久將來並無嚴重影響上述主要假設的重大變動。

我們認為「業務－業務戰略」內討論的擴展計劃可行，且不會因COVID-19疫情而變更本招股章程「未來計劃及所得款項用途」所披露本公司收取全球發售所得款項淨額的用途。然而，我們仍面臨COVID-19疫情帶來的若干風險。詳情請參閱「業務－

COVID-19疫情的影響」及「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們業務營運可能受到COVID-19疫情的影響」。

無重大不利變動

根據我們的未經審核管理賬目，截至2021年4月30日止四個月的收益較2020年同期增加，主要由於於2020年4月30日後的在管建築面積增加。儘管我們的收益增加，截至2021年4月30日止四個月的整體財務表現較2020年同期減少，主要由於(i)截至2021年4月30日止四個月產生的一次性上市開支，例如支付專業費用，及(ii)地方政府針對COVID-19疫情爆發而制定監管支持政策，導致2020年同期非經常減免支付社會保險費供款，該政策並無於本期生效所致。董事確認除一次性上市開支的影響外，截至2021年4月30日止四個月的整體財務表現並無嚴重轉差。董事確認，截至本招股章程日期，我們的債務、按揭、或有負債、擔保或前景自2020年12月31日（即我們最近期之財務報表日期）起並無任何重大不利變動。

上市開支

我們就全球發售將承擔的上市開支總額（包括包銷佣金）估計為人民幣39.8百萬元（按超額配股權獲行使之前的指示性發售價範圍的中位數計算），約佔全球發售所得款項總額16.5%（假設發售價為4.15港元，即超額配股權獲行使之前的指示性發售價範圍的中位數）。截至2020年12月31日止年度，已扣除上市開支人民幣14.5百萬元，其中約人民幣11.1百萬元已於損益賬中扣除及約人民幣3.4百萬元預計將入賬為自權益扣除，且約人民幣25.3百萬元預計於業績記錄期間結束後及上市完成後將予扣除，其中約人民幣12.4百萬元預計將於損益賬中扣除及約人民幣12.9百萬元預計將入賬為自權益扣除。與籌備上市有關的專業費用及／或其他開支為現時估值，僅供參考，而待確認的實際金額須根據審核及當時的變量及假設變動予以調整。董事預計該等開支將不會對我們截至2021年12月31日止年度的財務業績構成重大不利影響。

風險因素

我們的業務涉及若干風險，部分並非我們所能控制。該等風險大致可分為：(i)與我們業務及行業有關的風險；(ii)與在中國經營業務有關的風險；及(iii)與全球發售有關的風險。部分與我們業務及行業普遍相關的風險包括：(i)我們於業績記錄期間來自物業管理服務及非業主增值服務的大部分收益乃源自我們就領地控股集團及其合營企業所開發物業向領地控股集團及其合營企業提供的服務；(2)我們或無法按優惠條款或根本無法獲得新簽物業管理服務合同或續簽我們現有的物業管理服務合同；(3)若我們未能在按包幹制提供物業管理服務方面控制成本，我們或會蒙受虧損且我們的利潤率可能會下降；(4)我們的未來增長未必如計劃般實現，且我們的過往業績未必可作為我們未來前景及經營業績的指標；(5)於業績記錄期間，我們通過收購擴展業務，可能無法從此類收購中獲得預期利益，此舉可能對我們的經營業績造成重大不利影響；及(6)我們於2019年錄得負經營現金流量。該等風險並非可影響我們股份價值的全部重大風險。閣下於決定是否投資我們的股份時，應審慎考慮本招股章程所載的全部資料，特別是評估「風險因素」所載的特定風險。

釋 義

在本招股章程中，除文義另有所指外，下列詞彙及表述具有以下涵義。若干技術詞彙釋義見本招股章程「技術詞彙」一節。

「一致行動契據」	指	最終控股股東於2021年1月29日訂立的一致行動契據，詳情載於「與控股股東的關係－一致行動契據」
「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格，或按文義所指用於香港公開發售的任何有關表格
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於2021年6月22日有條件採納並將於上市後生效的經修訂及重列組織章程細則，其概要載於本招股章程附錄三（經不時修訂）
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「巴州匯悅」	指	巴州匯悅美湖物業服務有限公司，於2020年5月28日在中國成立的有限公司，為本公司間接非全資附屬公司，由四川領匯擁有52%及獨立第三方李愷先生擁有48%
「巴州領匯」	指	巴州領匯物業服務有限公司，於2019年1月18日在中國成立的有限公司，為本公司間接非全資附屬公司，由四川領匯擁有52%及獨立第三方邵清如先生擁有48%，直至該公司於2020年10月29日撤銷註冊為止
「董事會」	指	董事會

釋 義

「營業日」	指	香港銀行一般開放辦理業務的任何日子（不包括星期六、星期日或公眾假期）
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「資本化發行」	指	如本招股章程「附錄四－法定及一般資料－A.本公司的其他資料－5.股東於2021年6月22日通過的書面決議案」所述，將本公司股份溢價賬的進賬額中若干款項撥充資本以發行209,940,000股股份
「開曼群島公司法」 或「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法（1961年第3號法案，經綜合及修訂）
「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	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統 託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統 投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的個人、聯名個人或公司
「中央結算系統 運作程序規則」	指	香港結算有關中央結算系統之運作程序規則，載有關於中央結算系統運作及功能不時生效之慣例、程序及行政規定
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「成都寶瑞」	指	成都寶瑞商業管理有限公司，於2014年9月12日在中國成立的有限公司，為融量集團全資附屬公司

釋 義

「成都和誠」	指	成都和誠領匯物業管理有限責任公司，於2019年6月3日在中國成立的有限公司，為本公司間接非全資附屬公司，由四川領匯擁有51%及獨立第三方四川一和誠邦文化傳播有限公司擁有49%
「成都融悅景匯」	指	成都融悅景匯企業管理有限公司，於2020年12月11日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「成都新地」	指	新地（成都）物業服務有限公司，於2006年7月7日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本招股章程而言及作為地域參考而言，除文義另有所指外，本招股章程對「中國」的提述並不適用於台灣、澳門特別行政區及香港
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「副牽頭經辦人」	指	一盈證券有限公司
「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	領悅服務集團有限公司（前稱領悅集團有限公司），於2020年8月28日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司

釋 義

「公司法」或「中國公司法」	指	中華人民共和國公司法，由第十屆全國人民代表大會常務委員會於1993年12月29日頒佈並於2018年10月26日最新修訂（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義，且除文義另有所指外，指Tianyue Holding、Linghui Holding、Yuelai Holding、Tianyue Capital、Fusheng Capital、Linghui Capital、劉浩威先生、劉策先生、劉玉輝先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士或上述任何一人
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「COVID-19」	指	由嚴重急性呼吸系統綜合症冠狀病毒引起的病毒性呼吸道疾病
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監察及規管中國國家證券市場的監管機構
「彌償保證契據」	指	控股股東以本公司（為其本身及作為其附屬公司受託人）為受益人於2021年6月22日訂立的彌償保證契據，詳情載於「附錄四－法定及一般資料－D.其他資料－2.稅項及其他彌償保證」
「董事」	指	本公司董事
「Duyue Capital」	指	Duyue Capital Limited，於2020年9月3日在香港註冊成立的有限公司，於重組及首次公開發售前投資完成後為本公司間接全資附屬公司
「Duyue Holding」	指	Duyue Holding Limited，於2020年7月28日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由首次公開發售前投資者魏悅先生全資擁有

釋 義

「Duyue Investment」	指	Duyue Investment Limited，於2020年8月6日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於重組及首次公開發售前投資完成後為本公司直接全資附屬公司
「億翰智庫」	指	我們的行業顧問寧波億翰商務諮詢有限公司且為獨立第三方
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「企業所得稅法」	指	全國人大常委會於2007年3月16日頒佈、於2008年1月1日生效且其後於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的中華人民共和國企業所得稅法（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「極端情況」	指	香港政府公佈由超強颱風引起的極端情況
「Fusheng Capital」	指	Fusheng Capital Holding Limited，於2020年7月27日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由龍一勤女士全資擁有，為控股股東之一
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「綠色申請表格」	指	由白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司填寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司，或（按文義所指）就本公司成為目前附屬公司的控股公司前的期間而言，由該等附屬公司或其前身公司（視乎情況而定）經營的業務
「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有限公司的全資附屬公司

釋 義

「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港發售股份」	指	本公司根據香港公開發售初步提呈以供認購的7,000,000股發售股份，可按「全球發售的架構」所述予以重新分配
「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所述條款及條件並在其規限下，按發售價(另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購，進一步詳情載於「全球發售的架構」
「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港包銷商」	指	香港公開發售包銷商，其名稱載於「包銷－香港包銷商」
「香港包銷協議」	指	由本公司、控股股東、獨家全球協調人及香港包銷商就香港公開發售於2021年6月28日訂立的包銷協議，進一步詳情載於「包銷－包銷協議及開支－香港公開發售」
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立第三方」	指	就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，與本公司或其關連人士概無關連的個人或公司

釋 義

「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售按發售價初步提呈以供認購的63,000,000股發售股份，連同（倘相關）任何因行使超額配股權而將予發行的額外股份，可按「全球發售的架構」所述予以重新分配
「國際發售」	指	由國際包銷商依據S規例在美國境外以離岸交易提呈發售國際發售股份，進一步詳情載於「全球發售的架構」
「國際包銷商」	指	國際發售包銷商
「國際包銷協議」	指	預計由本公司、控股股東、獨家全球協調人及國際包銷商就國際發售於定價日或前後訂立的國際包銷協議，進一步詳情載於「包銷－包銷安排及開支－國際發售」
「吉林君逸」	指	吉林省君逸物業服務有限公司，於2013年1月29日在中國成立的有限公司，為本公司間接非全資附屬公司，由四川領匯擁有55%及諾睿德投資控股集團有限公司（除作為吉林君逸主要股東外，為獨立第三方）擁有45%
「聯席賬簿管理人」	指	建銀國際金融有限公司、招銀國際融資有限公司、華泰金融控股（香港）有限公司、新城晉峰證券有限公司、萬盛金融控股有限公司、申萬宏源證券（香港）有限公司及民銀證券有限公司

釋 義

「聯席牽頭經辦人」	指	建銀國際金融有限公司、招銀國際融資有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司、新城晉峰證券有限公司、萬盛金融控股有限公司、申萬宏源證券(香港)有限公司及民銀證券有限公司
「喀什合創」	指	喀什合創匯悅物業服務有限公司，於2020年12月25日在中國成立的有限公司，為本公司間接非全資附屬公司，由四川領匯擁有65%及獨立第三方喀什慧泰房地產開發有限公司擁有35%
「庫車星宇悅」	指	庫車星宇悅物業服務有限公司，於2020年7月8日在中國成立的有限公司，為本公司間接非全資附屬公司，由四川領匯擁有55%及獨立第三方王科偉先生擁有45%
「最後可行日期」	指	2021年6月20日，即本招股章程刊發前確定當中所載若干資料的最後可行日期
「領地集團」	指	領地集團有限公司(前稱眉山地區寶馬房地產開發有限公司)，於1999年4月19日在中國成立的有限公司及領地控股的間接全資附屬公司
「領地控股」	指	領地控股集團有限公司，於2019年7月15日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於主板上市(股份代號：6999)
「領地控股集團」	指	領地控股及其附屬公司
「借股股東」	指	Yuelai Holding

釋 義

「量源資產管理」	指	量源資產管理有限公司，於2011年8月12日在中國成立的有限公司，由劉玉輝先生擁有33.34%、劉策先生擁有33.33%及劉浩威先生擁有33.33%
「Linghui Capital」	指	Linghui Capital Limited，於2020年7月23日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由侯三利女士全資擁有，為控股股東之一
「Linghui Holding」	指	Linghui Holding Limited，於2020年7月23日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉策先生全資擁有，為控股股東之一
「Ling Yue Capital」	指	Ling Yue Capital Limited，於2020年10月8日在香港註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「Ling Yue Investment」	指	Ling Yue Investment Limited，於2020年9月18日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司直接全資附屬公司
「領悅物業服務」	指	領悅物業服務集團有限公司（前稱四川滙豐物業服務有限公司），於2002年1月21日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「上市」	指	股份於主板上市
「上市日期」	指	股份首次開始於主板買賣的日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂、補充或以其他方式修改）

釋 義

「併購規定」	指	國務院國有資產監督管理委員會、商務部、國家稅務總局、國家工商總局、中國證監會及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合頒佈及商務部於2009年6月22日重新頒佈的關於外國投資者併購境內企業的規定
「主板」	指	由聯交所營運的證券交易所（不包括期權市場），乃獨立於聯交所GEM，且與其並行運作
「眉山領匯」	指	眉山領匯延天物業服務有限公司，於2019年8月7日在中國成立的有限公司，為本公司間接非全資附屬公司，由四川領匯擁有70%、獨立第三方眉山市物興物業管理有限公司擁有15%及獨立第三方眉山馬丁物業管理有限公司擁有15%
「眉山天富」	指	眉山市天富物業管理服務有限公司（前稱眉山市天和物業管理服務有限公司），於2010年3月25日在中國成立的有限公司，為本公司間接非全資附屬公司，由四川領匯擁有51%及眉山天富勞務分包有限公司（除作為眉山天富主要股東外，為獨立第三方）擁有49%
「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於2021年6月22日有條件採納並將於上市後生效的經修訂及重列組織章程大綱，其概要載於本招股章程附錄三（經不時修訂）

釋 義

「綿陽融匯」	指	綿陽融匯領悅物業管理有限公司，於2019年8月13日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「人力資源社會保障部」	指	中華人民共和國人力資源和社會保障部
「住房城鄉建設部」或「建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部或其前身中華人民共和國建設部
「劉策先生」	指	最終控股股東之一劉策先生（前稱劉歡），為劉玉奇先生及侯三利女士的兒子，及劉山先生、劉玉輝先生、王濤女士及龍一勤女士的侄子
「劉浩威先生」	指	最終控股股東之一劉浩威先生，為劉山先生及王濤女士的兒子，及劉玉奇先生、劉玉輝先生、龍一勤女士及侯三利女士的侄子
「劉山先生」	指	劉山先生（前稱劉玉賢），為王濤女士的配偶、劉浩威先生的父親，劉玉奇先生及劉玉輝先生的兄弟，及劉策先生的叔父／伯父
「劉玉輝先生」	指	董事長、執行董事兼最終控股股東之一劉玉輝先生，為龍一勤女士的配偶、劉山先生及劉玉奇先生的兄弟，及劉浩威先生及劉策先生的叔父／伯父

釋 義

「劉玉奇先生」	指	劉玉奇先生，為侯三利女士的配偶、劉策先生的父親、劉山先生及劉玉奇先生的兄弟，及劉浩威先生的叔父／伯父
「侯三利女士」	指	非執行董事兼最終控股股東之一侯三利女士，為劉玉奇先生的配偶、劉策先生的母親，及劉浩威先生的叔母／伯母
「龍一勤女士」	指	最終控股股東之一龍一勤女士，為劉玉輝先生的配偶，及劉浩威先生及劉策先生的叔母／伯母
「王濤女士」	指	非執行董事兼最終控股股東之一王濤女士，為劉山先生的配偶、劉浩威先生的母親，及劉策先生的叔母／伯母
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會
「發售價」	指	根據全球發售將予認購發售股份的每股股份最終港元發售價（不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費），將按「全球發售的架構－定價及分配」進一步載述的方式釐定
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份

釋 義

「超額配股權」	指	根據國際包銷協議，預期由本公司向國際包銷商授出的選擇權，可由獨家全球協調人（為其本身及代表其他國際包銷商）行使，據此，本公司可能須按發售價配發及發行最多合共10,500,000股額外股份（相當於全球發售初步提呈發售股份的15%），以補足國際發售的超額分配（如有），詳情載於「全球發售的架構」
「中國人民銀行」	指	中國的中央銀行中國人民銀行
「中國政府」	指	中國中央政府及所有政府分支機構（包括省、市及其他地區或地方政府機構）以及相關政府組織或（按文義所指）任何上述機構
「中國法律顧問」	指	本公司有關全球發售的中國法律顧問通商律師事務所
「首次公開發售前投資」	指	首次公開發售前投資者的首次公開發售前投資，進一步詳情載於「歷史、重組及公司架構－首次公開發售前投資」
「定價日」	指	本公司與獨家全球協調人（為其本身及代表其他包銷商）就全球發售釐定發售價的日期，預期為2021年7月5日（星期一）或前後，但無論如何不遲於2021年7月8日（星期四）
「主要股份登記處」	指	Conyers Trust Company (Cayman) Limited
「省」	指	省，或按文義所指由中國政府直接管轄的省級自治區或直轄市

釋 義

「黔南匯生活」	指	黔南匯生活物業服務有限公司，於2017年12月21日在中國成立的有限公司，於重組前，由四川領匯擁有51%及龍里縣宇安物業服務有限公司擁有49%，而龍里縣宇安物業服務有限公司則由唐松平先生及王麗陽女士（兩者均為獨立第三方）分別擁有70%及30%
「S規例」	指	美國證券法S規例
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的重組，詳情載於「歷史、重組及公司架構－重組」
「融量集團」	指	融量集團有限公司（前稱成都首信投資有限公司），於2006年5月10日在中國成立的有限公司，由劉浩威先生、劉策先生、劉玉輝先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士分別擁有約33.17%、33.16%、33.16%、0.17%、0.17%及0.17%
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中國國家工商行政管理總局，按文義所指包括其地方機構，已併入中國國家市場監督管理總局
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「第一太平戴維斯」	指	我們的行業顧問第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司且為獨立第三方

釋 義

「第一太平戴維斯和 億翰智庫報告」	指	由第一太平戴維斯和億翰智庫編製的獨立市場研究報告
「全國人大常委會」	指	全國人大常務委員會
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股，將以港元買賣並於主板上市
「購股權計劃」	指	本公司於2021年6月22日有條件採納的購股權計劃，其主要條款及條件概要載於「附錄四－法定及一般資料－D.其他資料－1.購股權計劃」
「股東」	指	股份持有人
「四川領匯」	指	四川領匯企業管理有限公司，於2018年1月10日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「四川領匯頤升」	指	四川領匯頤升物業服務有限公司，於2021年3月23日在中國成立的有限公司且為本公司的間接非全資附屬公司，由獨立第三方四川頤升實業有限公司擁有49%

釋 義

「四川滙豐」	指	四川滙豐億景物業服務有限公司，於2018年11月22日在中國成立的有限公司，為本公司間接非全資附屬公司，由四川領匯擁有50%、獨立第三方四川景邦物業服務有限公司擁有25%及獨立第三方四川省川億滙豐物業管理有限公司擁有25%
「四川領居」	指	四川領居智慧生活服務有限公司，於2020年9月27日在中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「四川融悅」	指	四川融悅嘉匯房地產經紀有限公司，於2019年8月12日在中國成立的有限公司，於重組完成後為融量集團的直接全資附屬公司
「獨家保薦人」	指	建銀國際金融有限公司
「穩定價格操作人」	指	建銀國際金融有限公司
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「借股協議」	指	穩定價格操作人與借股股東預期於定價日或前後訂立的借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「Tianyue Capital」	指	Tianyue Capital Limited，於2020年7月23日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由王濤女士全資擁有，為控股股東之一

釋 義

「Tianyue Holding」	指	Tianyue Holding Limited，於2020年7月23日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉浩威先生全資擁有，為控股股東之一
「銅仁碧江」	指	銅仁市碧江區領匯物業服務有限公司，於2019年12月3日在中國成立的有限公司，為本公司間接非全資附屬公司，由四川領匯擁有52%及獨立第三方銅仁市天都物業服務有限公司擁有48%，直至該公司於2020年12月9日撤銷註冊為止
「業績記錄期間」	指	包括截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度的期間
「最終控股股東」	指	劉浩威先生、劉策先生、劉玉輝先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及歸其管轄的所有地區
「烏魯木齊領匯」	指	烏魯木齊領匯都能物業服務有限公司，於2018年7月23日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「美國證券法」	指	1933年美國證券法（經修訂）和據此頒佈的規則及規例
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「增值稅」	指	中國增值稅

釋 義

「白色申請表格」	指	要求以申請人本身名義獲發行香港發售股份的公眾人士所使用的香港發售股份申請表格
「白表eIPO」	指	通過在白表eIPO服務供應商指定網站 www.eipo.com.hk 遞交網上申請以申請人本身名義發行的香港發售股份申請
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「西昌融悅」	指	西昌融悅物業服務有限公司，於2020年12月7日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「新鄉領匯」	指	新鄉領匯物業服務有限公司，於2019年6月11日在中國成立的有限公司，為本公司間接非全資附屬公司，由四川領匯擁有51%及獨立第三方新鄉市鯤鵬物業管理有限公司擁有49%
「新鄉美滿」	指	新鄉市領匯美滿物業服務有限公司，於2019年6月4日在中國成立的有限公司，於重組前由四川領匯擁有51%及獨立第三方河南省美滿物業管理有限公司擁有49%
「黃色申請表格」	指	要求香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾人士所使用的香港發售股份申請表格
「Yuelai Holding」	指	Yuelai Holding Limited，於2020年7月23日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉玉輝先生全資擁有，為控股股東之一

釋 義

「鄭州匯悅」	指	鄭州匯悅物業服務有限公司，於2020年9月23日在中國成立的有限公司，本公司間接非全資附屬公司，由四川領匯擁有52%及獨立第三方新鄉申能房地產開發有限公司擁有48%
「駐馬店匯悅」	指	駐馬店匯悅物業服務有限公司，於2020年7月1日在中國成立的有限公司，為本公司間接非全資附屬公司，由四川領匯擁有52%及獨立第三方駐馬店建大房地產開發有限公司擁有48%
「資陽佳美」	指	資陽市車城佳美物業有限公司，於2004年3月3日在中國成立的有限公司，為本公司間接非全資附屬公司，由四川領匯擁有約53.69%及李雁鄂先生(除作為資陽佳美主要股東外，為獨立第三方)擁有46.31%
「資陽好佳美」	指	資陽市好佳美電子商務有限公司，於2015年9月7日在中國成立的有限公司，為資陽佳美的直接全資附屬公司
「資陽佳美清潔」	指	資陽市佳美清潔服務有限公司，於2020年3月11日在中國成立的有限公司，為資陽佳美的直接全資附屬公司
「資陽佳美保安」	指	資陽市佳美保安服務有限公司，於2019年1月16日在中國成立的有限公司，為資陽佳美的直接全資附屬公司

釋 義

「資陽佳美服務」 指 資陽市佳美物業服務管理有限公司，於2020年3月11日在中國成立的有限公司，為資陽佳美的直接全資附屬公司

除文義另有規定，本招股章程所述的「2018年」、「2019年」及「2020年」均指截至該年12月31日止財政年度。

本招股章程所載的若干金額及百分比數字已進行湊整。因此，若干表格內所示的總計數字未必為其之前數字的算術總和。

本招股章程內中國實體、企業、國民、設施及法規的中文或其他語言的英文翻譯僅供識別。中國實體、企業、國民、設施及法規的中文名稱與其英文翻譯如有任何歧異，概以中文名稱為準。

技術詞彙

於本招股章程內，除文義另有所指外，本招股章程所採用若干有關我們及我們業務的技術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	參考相關日期的相關物業管理項目的計算收益建築面積，每月每平方米收取的加權平均物業管理費，不包括包價項目
「複合年增長率」	指	複合年增長率，計算公式為 $\left(\frac{V_{(tn)}}{V_{(t0)}}\right)^{\frac{1}{tn-t0}} - 1$ ， $V_{(t0)}$ ：基礎價值、 $V_{(tn)}$ ：現有價值、 $tn-t0$ ：年數
「中國物企優質社區 標桿服務五強」	指	億翰智庫按中國物業管理公司編製的年度排名，億翰智庫將對運營能力、服務標準化體系及黏性三個一級指標進行考核，並分配不同的權重，於此基礎上，將進一步考慮多個二級指標，並分配不同的權重。
「商業物業」	指	就本招股章程而言，指定作商業用途的物業
「公用區域」	指	住宅物業的公用區域，例如大堂、走廊、梯間、停車場、電梯和花園等
「簽約建築面積」	指	根據我們營運物業管理服務合同，由或將由本集團管理的建築面積，包括在營建築面積及未交付建築面積
「GDP」	指	國內生產總值或本地生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「在管建築面積」	指	物業開發商已交付或準備交付予業主的物業建築面積，我們已就此收取有關提供服務的合同責任所涉及的物業管理費

技術詞彙

「IoT」或「物聯網」	指	內含電子、軟件、傳感器和網絡連接的物理設備、車輛、建築物和其他物品的網絡，使這些物品能夠收集和交換數據
「包幹制」	指	我們物業管理服務的創收模型，我們根據該模型收取預定物業管理費，即就為在管物業提供的所有物業管理服務收取的全包費用，而我們承擔管理相關物業的成本及支出
「新一線城市」	指	2020年由第一財經商業數據中心訂明的城市，如成都、重慶、杭州、武漢、西安、天津、蘇州、南京、鄭州、長沙、東莞、瀋陽、青島、合肥及佛山。
「包價項目」	指	在不參考任何建築面積的情況下按每個項目收取包價的物業管理項目
「續約率」	指	即(i)於期內續簽的物業管理服務合同及(ii)我們於合同屆滿後但訂立續簽協議前繼續提供物業管理服務的物業管理服務合同數量除以同一期間到期的物業管理服務合同數量
「住宅社區」或 「住宅物業」	指	包含住宅單位及非住宅性質的配套設施（如商業或辦公單位，但不包括純商業物業）的純住宅或混合用途物業
「保留率」	指	截至期末的在管物業總數除以截至期末的在管物業總數加我們於同期終止管理的物業數量之和

技術詞彙

「計算收益建築面積」	指	我們收取物業管理費的在管建築面積部分，不包括(i)若干公用區域的在管建築面積，例如設施室、管理辦公室、會所及游泳池；及(ii)包價項目的在管建築面積
「每平方米收益」	指	期內收益除以期末的在管建築面積
「新二線城市」	指	2020年由第一財經商業數據中心訂明的城市，如寧波、昆明、福州、無錫、廈門、濟南、大連、哈爾濱、溫州、石家莊、泉州、南寧、長春、南昌、貴陽、金華、常州、惠州、嘉興、南通、徐州、太原、珠海、中山、保定、蘭州、台州、紹興、煙台及廊坊
「平方米」	指	計量單位平方米
「中標率」	指	我們在某期間中標總數除以同期我們提交的標書總數
「物業服務百強企業」 或「中國物業企業 綜合實力百強」	指	億翰智庫按中國物業管理公司的綜合實力編製的年度排名，億翰智庫將對盈利能力、客戶反饋、競爭力、增長和社會責任五個一級因素進行考核，並分配不同的權重，於此基礎上，將進一步考慮多個二級和三級因素，並分配不同的權重
「未交付建築面積」	指	物業開發商未準備好交付予業主的物業總建築面積，我們並未開始就此收取有關提供物業管理服務的合同責任所涉及的物業管理費

「西部地區」 指 中國的12個省、自治區及直轄市，包括重慶市、四川省、雲南省、貴州省、西藏自治區、山西省、甘肅省、青海省、廣西壯族自治區、內蒙古自治區、新疆維吾爾自治區及寧夏回族自治區

前瞻性陳述

本招股章程載有若干前瞻性陳述及與本公司及其附屬公司有關的資料，乃以我們的管理層的信念及假設以及目前所得資料為根據。於本招股章程內，「旨在」、「期望」、「相信」、「能夠」、「繼續」、「可」、「預測」、「預期」、「展望未來」、「有意」、「應當」、「或會」、「可能」、「計劃」、「潛在」、「預計」、「預測」、「尋求」、「須」、「將」、「將會」等詞匯及其反義詞及其他類似表述，在與本集團或我們管理層相關的情況下，均屬前瞻性陳述。有關陳述反映我們的管理層對未來事件、運營、流動資金及資本資源的當前看法，其中若干看法未必實現或可能會改變。該等陳述受若干風險、不確定因素及假設影響，包括本招股章程中所述的其他風險因素。依賴任何前瞻性陳述涉及已知及未知風險及不確定因素，故閣下務請審慎行事。本公司面對的該等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）下列方面：

- 我們的營運及業務前景；
- 我們經營所在行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們的策略、計劃、目標及目的以及成功實施該等策略、計劃、目標及目的之能力；
- 我們物色及整合合適收購目標的能力；
- 我們經營所在市場的總體經濟、政治及業務狀況；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 我們經營所在行業及市場的監管環境及整體前景的變動；
- 我們控制或節約成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們業務的未來發展規模及性質以及潛力；
- 資本市場發展；
- 我們的競爭者的行動及發展；

前瞻性陳述

- 我們經營所在行業及市場的利率、匯率、股票價格或其他費率或價格的變動或波動；
- 本招股章程「業務」及「財務資料」各節有關價格趨勢、數量、營運、利潤、整體市場趨勢、風險管理及匯率的若干陳述；及
- 本招股章程中並非過往事實的其他陳述。

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

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

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

投資股份涉及多種風險。閣下決定購買股份前，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，包括我們的匯總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會受到影響。在任何該等情況下，股份的市價可能會下跌，而閣下可能會損失閣下的全部或部分投資。閣下還應特別注意，我們在中國的附屬公司所處法律及監管環境在若干方面與其他國家存在很大差異。有關下文所討論中國法律及監管體系與若干相關事宜的更多資料，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

我們相信我們的營運存在若干風險及不確定因素，其中部分非我們所能控制。我們將這些風險及不確定因素分類為：(i)與我們業務及行業有關的風險；(ii)與在中國經營業務有關的風險；及(iii)與全球發售有關的風險。我們目前尚不知悉或我們目前認為不重要的其他風險及不確定因素可能會發展並變得重大，也可能會損害我們的業務、財務狀況及經營業績。

與我們業務及行業有關的風險

我們於業績記錄期間來自物業管理服務及非業主增值服務的大部分收益乃源自我們就領地控股集團及其合營企業所開發物業向領地控股集團及其合營企業提供的服務。

於業績記錄期間，我們來自物業管理服務及非業主增值服務的大部分收益乃源自就領地控股集團及其合營企業所開發物業向領地控股集團及其合營企業提供的服務。具體而言，於2018年、2019年及2020年，來自就領地控股集團及其合營企業所開發物業提供物業管理服務的收益分別為人民幣97.5百萬元、人民幣123.0百萬元及人民幣209.6百萬元，分別佔來自物業管理服務的收益之85.7%、67.5%及70.1%。於2018年、2019年及2020年，向領地控股集團及其合營企業提供非業主增值服務產生的收益分別為人民幣47.5百萬元、人民幣79.1百萬元及人民幣84.0百萬元，分別佔有關年度非業主增值服務產生收益的97.3%、87.9%及74.3%。

風險因素

我們的業務規模隨著領地控股集團擴展而不斷擴大。於業績記錄期間，我們通常透過競爭激烈的招標程序贏得領地控股集團及其合營企業所開發物業的新物業管理服務合同，而我們就該等物業的中標率為100.0%。然而，我們就領地控股集團及其合營企業所開發物業的中標率日後可能有所下降。我們亦無法保證與領地控股集團及其合營企業訂立或就領地控股集團及其合營企業所開發物業訂立的所有物業管理服務合同將於屆滿時成功續訂。此外，我們對領地控股集團及其合營企業的管理戰略並無控制權。中國政府為進一步規管房地產市場而可能採取的任何舉措（如收緊對房地產融資的管控）或宏觀經濟或其他因素，可能影響領地控股集團及其合營企業的業務運營和前景。領地控股集團及其合營企業的業務、財務狀況或前景或其開發及落成新物業的能力出現任何不利發展，可能影響我們取得物業管理服務及非業主增值服務相關新服務合同的成功率。我們致力從獨立第三方獲取更多物業管理服務合同。然而，我們無法保證將能夠及時或按相若或商業上可接受的條款從第三方物業開發商獲得物業管理服務合同，以彌補失去有關領地控股集團及其合營企業所開發物業的任何商機。我們亦無法向閣下保證會成功與其他物業管理公司競爭以獲得第三方物業開發商所開發的物業項目。如發生任何這些情況，可能會對我們的經營業績、財務狀況及增長前景造成重大不利影響。

我們或無法按優惠條款或根本無法獲得新簽物業管理服務合同或續簽我們現有的物業管理服務合同。

我們相信，我們擴大物業管理服務合同組合的能力是業務可持續增長的關鍵。於業績記錄期間，我們一般通過招標程序取得新物業管理服務合同。選擇一家物業管理公司取決於多項因素，包括（但不限於）服務質量、定價水平、品牌知名度及物業管理公司的經營歷史。我們的工作或會受到我們無法控制的各種因素影響，這些因素可包括整體經濟狀況的變化、不斷演變的政府法規、市場競爭以及物業管理行業內的供需動態。我們無法向閣下保證我們日後能夠以可接納條款獲得新物業管理服務合同，或根本無法獲得合同。

就由物業開發商開發的物業而言，我們通常於物業預售開始前與物業開發商訂立前期物業管理服務合同。我們無法向閣下保證在贏得領地控股集團或其他公司所開發物業項目相關的前期物業管理服務合同方面將能保持較高的成功率。此外，此類

風險因素

合同屬過渡性質，有助於將物業的法律及實際控制權從物業開發商轉讓予業主。前期物業管理服務合同通常只會在業主委員會成立並選擇通過必要程序訂立新物業管理服務合同時屆滿。截至2020年12月31日，我們有21個在管住宅物業項目成立了業主委員會，佔我們在管住宅物業項目總數約24.7%，且截至最後可行日期，該等業主委員會並無要求以其他物業管理公司取代我們。截至2020年12月31日，我們總簽約建築面積27.0百萬平方米的物業管理服務合同並無註明屆滿日期，而總簽約建築面積9.3百萬平方米的其餘物業管理服務合同年期介乎一至三年不等。請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務協議」。然而，據中國法律顧問所告知，成立業主委員會及更換物業管理服務供應商受若干限制規限，例如規定舉行業主大會投票成立業主委員會，以及有關委聘或罷免物業管理服務供應商的業主大會最低法定人數及批准規定。請參閱「監管概覽－對物業管理服務及其他相關服務的法律監督」。我們無法向閣下保證有關限制日後將會放寬或解除。此外，我們無法向閣下保證我們會獲業主委員會委聘提供物業管理服務。

即使我們成功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合同會在到期時續新。同樣，與業主委員會訂立的合同或會因故而提早終止，或業主委員會可能作出指控理由以迫使我們撤銷合同。在該等情況下，除物業管理服務外，我們將無法再為終止聘用我們的住宅物業提供社區增值服務。於業績記錄期間，因其利潤率較低，我們分別於2019年及2020年自願選擇不續簽一份及四份物業管理服務協議。此外，我們於2020年與兩個物業項目的業主委員會進行談判後未續簽物業管理服務協議。因此，於2018年、2019年及2020年，我們的物業管理服務協議續簽率分別為100%、96.4%及89.8%。我們亦於2019年在五個在管物業項目的物業管理服務協議屆滿前自願選擇終止相關物業管理服務協議，以能夠更高效率地分配我們的資源。概無業主委員會或業主於物業管理服務協議的屆滿日期前終止該等協議。因此，於2018年、2019年及2020年，我們的物業管理服務合同保留率分別為100%、95.8%及96.7%。除於2020年因為領地控股集團終止與獨立第三方物業開發商訂立的合作安排，導致一份

風險因素

尚未交付予我們管理的物業項目的合同被終止外，所有上述在管物業項目於業績記錄期間的所有不續簽或終止物業管理服務協議的情況均發生於我們通過收購獲得的物業管理服務協議。

若我們的物業管理服務合同被終止或不獲續約，不能保證我們將能夠物色到其他商機並按商業上可接受的條款另訂物業管理服務合同，或根本無法訂立其他合同。此外，由於物業管理服務合同被終止及不獲續簽均可能損害我們的聲譽，這對我們的品牌價值可能產生重大不利影響。我們相信品牌價值對於我們能否獲得新物業管理服務合同至關重要。未能締造我們的品牌價值可能會削弱我們在行內的競爭力。

若我們未能在按包幹制提供物業管理服務方面控制成本，我們或會蒙受虧損且我們的利潤率可能會下降。

我們自按包幹制管理的物業產生所有收益。按包幹制，我們定期按每平方米計算收益建築面積預定的固定價格收取物業管理費，是所提供物業管理服務的全包費用。在合同期內，當產生的總成本及費用超出我們所收取物業管理費金額，我們須承擔不足之數而不得向物業開發商、業主或住戶收取額外費用。於2018年、2019年及2020年，我們分別就我們的一個、一個及兩個在管物業項目分別蒙受虧損約人民幣0.1百萬元、人民幣0.02百萬元及人民幣0.3百萬元。有關2018年的一個項目及2019年的另一個項目之虧損主要由於我們分別在2018年及2019年剛剛開始管理該兩個項目，而我們相對投放更多資源以確保服務質素。其後，我們並無就該兩個項目蒙受虧損。我們於2020年蒙受虧損的另外兩個項目由成都新地管理，我們於2020年8月收購成都新地。我們就該兩個項目蒙受虧損乃由於該兩個項目約在十年前開發及交付管理，而根據物業管理服務合同收取的物業管理費不足以彌補增長的服務成本，主要包括勞動成本及原材料成本。於2018年、2019年及2020年，我們來自該等虧損物業項目的物業管理服務收益分別約為人民幣0.04百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣1.2百萬元，分別佔同年我們總收益的0.0%、0.1%及0.3%。

為提升盈利能力，我們可在續訂服務協議時提高費率，或通過一系列節省成本措施來控制成本及支出。然而，我們能通過節省成本措施（例如操作自動化措施以減少勞工成本以及節能措施以降低能源成本）來減少虧損，但未必成功。此外，我們的節省成本工作可能會對我們的物業管理服務質量產生負面影響，繼而會降低業主向我們

風險因素

繳付物業管理費的意願。我們亦可能受地方價格管控法規限制，而這可能限制我們提高費率的能力。因此，我們無法向閣下保證我們可成功提高我們的費率；我們亦無法向閣下保證我們的成本節省措施可達到預期效果。未能提高我們的費率或採取節省成本措施可能對我們的經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

我們的未來增長未必如計劃般實現，且我們的過往業績未必可作為我們未來前景及經營業績的指標。

我們於業績記錄期間的收益、利潤及利潤率錄得快速增長。毛利由2018年的人民幣45.5百萬元增長89.5%至2019年的人民幣86.2百萬元。毛利由2019年的人民幣86.2百萬元進一步增長68.0%至2020年的人民幣144.8百萬元。於2018年及2019年，年內利潤由2018年的人民幣14.1百萬元增長151.1%至2019年的人民幣35.4百萬元。年內利潤由2019年的人民幣35.4百萬元進一步增長98.6%至2020年的人民幣70.3百萬元。

我們尋求通過增加總建築面積及我們於現有市場與新市場的在管物業（包括領地控股集團所開發物業及第三方物業開發商所開發物業）數目來繼續擴張。請參閱「業務－我們的戰略－繼續專注於發展西部地區的業務，並進一步打入其他地區的選定城市」。然而，我們的擴展計劃是基於我們對市場前景的評估，且我們無法向閣下保證能夠在未來保持過往的增長。隨著我們開始管理更多第三方物業開發商所開發的物業或收購更多物業管理公司，我們無法向閣下保證能將毛利率維持在歷史水平。我們無法向閣下保證我們的評估將獲證明為正確，或我們能夠按計劃發展業務。我們的擴展計劃可能會受到眾多因素影響，其中大部分因素並非我們所能控制。這些因素主要包括：

- 中國總體經濟狀況變化，尤其是房地產市場變化；
- 中國可支配個人收入的變化；
- 任何疫情（例如COVID-19疫情）對中國經濟狀況、中國的可支配收入和消費支出的影響；
- 政府法規或政策的變更；
- 物業管理及增值服務供求的變化；

風險因素

- 我們與領地控股集團及其他物業開發商、其所開發物業的業主、住戶及租戶發展及鞏固合作關係的能力；以及我們與業務夥伴及戰略投資者發展及維持合作關係的能力；
- 我們在內部產生足夠的流動資金並獲得外部融資的能力；
- 我們招募及培訓合資格管理人員及其他僱員的能力；
- 我們選擇合適供應商並與彼等合作的能力；
- 我們預料及應對在管物業的業主、住戶及租戶需求的能力；
- 我們提供多元化服務並優化業務組合的能力；
- 我們適應經驗有限或並無過往經驗的新市場（包括適應該等市場的行政、監管及稅務環境）的能力；
- 我們維持有效資訊技術系統以支持業務及發展規劃的能力；
- 我們鞏固我們在現有市場的市場地位的能力，以及利用我們的品牌名稱在新市場成功競爭的能力，尤其是與這些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
- 我們改善行政、技術、營運及財務基礎架構的能力。

我們無法向閣下保證我們將會實現未來增長，或我們將能夠有效地管理未來增長，而未能達此可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。另外，我們的盈利能力部分取決於我們能否控制成本及營運開支，而這兩者均會隨著我們的業務擴展而增加。閣下不應依賴我們的過往經營業績預測我們的未來財務表現。

風險因素

於業績記錄期間，我們通過收購擴展業務，可能無法從此類收購中獲得預期利益，而此可能對我們的經營業績造成重大不利影響。

於業績記錄期間，我們收購眉山天富、資陽佳美及成都新地，代價分別約為人民幣10.2百萬元、人民幣18.9百萬元及人民幣9.0百萬元。有關更多詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構－企業發展－業績記錄期間收購事項」。我們未來計劃收購或投資其他公司以擴大我們的業務規模。

我們自所收購業務產生利潤及現金流的能力，將取決於我們將有關業務與現有業務整合的能力，而此可能受到非我們能控制的多項因素影響，例如其業務運營的複雜程度及規模、管理若干類型物業及若干類型業務的經驗有限、在新市場營運的風險、企業文化差異、未能糾正不合規行為、無法挽留被收購公司的人員，以及與收購、投資及將該等新業務整合至我們的業務營運相關的額外隱性成本。我們進行收購亦可能分散我們的管理層及僱員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產生重大不利影響。因此，我們無法向閣下保證我們進行收購將實現我們預期的戰略目標或預期投資回報。

我們的日後收購或投資未必會成功，且我們在整合已收購業務與我們現有業務時可能會遇到困難。

在某種程度上，我們通過收購擴充業務，並計劃評估機會以收購其他物業管理公司及與我們現有業務互補的其他業務，並把其業務整合到我們的業務當中。然而，我們無法向閣下保證將能夠找到合適機會。截至本招股章程日期，我們並未就動用本公司全球發售所得款項淨額物色或承諾任何收購或投資目標。即使我們得以找到合適機會，我們未必能及時按對我們有利或我們可接受的條款完成收購，或根本無法完成收購。此外，我們面臨來自同業的競爭，尤其是該等於聯交所上市的公司，其正於市場上積極尋求優質收購或投資目標以實現擴張目標。無法找到合適的收購目標或完成收購，或會對我們的競爭力及增長前景產生重大不利影響。

即使完成收購，亦將涉及不確定因素及風險，包括（但不限於）：

- 潛在而持續的財務責任以及不可預見或隱藏的法律、監管、財務或其他責任；

風險因素

- 未能對收購目標運用我們的業務模式或標準化業務流程；
- 無法實現預期目標、協同效益或提升收益機會；
- 承擔被收購公司的債務和負債，其中部分未必在盡職審查過程中發現；及
- 分散資源及管理層的注意力。

預期本公司所收取全球發售所得款項淨額約70.0%或169.8百萬港元將用於尋求戰略收購及投資機遇。請參閱「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」一節。倘我們未能物色合適的收購機會或我們日後的收購交易因我們無法控制的其他理由而未能完成，我們可能無法有效運用全球發售所得款項。

此外，我們可能需要額外現金資源為我們的持續增長或其他未來發展提供資金，包括我們可能決定進行的任何投資或收購。倘我們的資金需求超出我們的財務資源，我們將須尋求額外融資或遞延計劃支出。利率上升或金融市場其他不利變動，均可能會增加我們的借貸成本或對我們獲取流動資金來源藉以為我們的營運撥資及履行到期債務的能力構成不利影響。我們無法保證我們將能夠按有利條款獲取足夠融資作為未來擴展資金，甚至不能取得融資。此外，倘我們透過股本或股本掛鈎融資籌集額外資金，閣下於本公司的股權可能會被攤薄。再者，倘我們透過產生債務承擔籌集額外資金，我們可能須受相關債務工具的各项契約約束，而其可能會限制我們運營業務、派付股息或獲取額外融資的能力和靈活性。履行該等債務承擔也可能對我們的營運構成繁重負擔。倘我們未能履行該等債務承擔或無法遵守其中任何契約，我們或會違反該等債務承擔，而我們的流動資金及財務狀況可能受到重大不利影響。

另外，我們將所收購業務與現有業務整合時可能面臨困難及其他風險。該等困難及風險將受不同因素影響，例如所收購業務的複雜程度及規模。尤其是，我們挽留被收購公司人員並將現有員工與被收購公司員工整合時，可能會遇到困難。有關困難可能會擾亂我們持續進行的業務，分散我們的管理層及僱員的注意力或增加我們的開支。被收購公司的過往交易可能導致即使在盡職審查時尚未知悉或被視為不重大的情

風險因素

況，可能令收購後承受風險並損害我們的品牌形象。我們亦可能因在新市場不熟悉當地法規而面臨運營風險，並招致與收購有關的額外隱藏成本。任何這些困難或風險均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

收購可能令我們的匯總財務報表錄得商譽。倘我們未能達成預期的收購目標，我們或須入賬商譽減值虧損，此舉可能嚴重削減我們的資產及對我們的盈利能力構成重大不利影響，繼而對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的業務競爭激烈，且我們未必能成功與現有及新競爭對手競爭。

中國物業管理行業競爭極其激烈且分散。請參閱本招股章程「行業概覽－中國物業管理行業」。我們的主要競爭對手包括全國及地區物業管理公司。隨著競爭對手擴充產品或服務類別，或新競爭對手進軍我們的現有或新市場，競爭或會加劇。我們認為，我們主要在服務質量、品牌知名度、業務規模、價格及財務資源等多種因素方面能與競爭對手競爭。我們的競爭對手可能擁有更佳往績記錄、更悠久經營歷史、更雄厚財務、技術、銷售、營銷、分銷及其他資源、更高品牌知名度及更龐大客戶群。因此，該等競爭對手可投放更多資源開發、宣傳、銷售及支持其服務。除來自知名公司的競爭外，新興公司亦可能進軍我們的現有或新市場。新興公司可能比我們擁有更雄厚資本資源、更專業管理和人力資源、更豐富財務、技術和公共關係資源，且與地方政府關係亦可能比我們更穩健。

我們認為，我們現時的成功部分有賴於我們在提供物業管理服務方面的運營規範化。我們計劃優化服務標準化常規，以提高服務質量及貫徹性，並改善現場服務團隊的效率，同時降低成本。我們的競爭對手可能會仿效我們的業務模式，使我們喪失得以在競爭對手中脫穎而出的競爭優勢。因此，我們或未能與現有及新競爭對手成功競爭，這可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

此外，我們尋求信譽良好的大型物業開發商客戶，該等客戶可能會自行發展物業管理業務及提供內部物業管理服務。在此情況下，我們日後或會失去該等物業開發商的業務，並可能對我們的業務、經營業績及財務狀況構成不利影響。

風險因素

我們未必能向業主及物業開發商收取物業管理費，並可能因此產生應收款項減值虧損。

我們向物業開發商及業主收取物業管理費時可能會遇到困難。即使我們尋求通過多種收款措施收取逾期物業管理費，我們無法向閣下保證這些措施將會有效。請參閱「業務－物業管理服務－付款和信貸條款」。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，貿易應收款項分別為人民幣21.0百萬元、人民幣41.9百萬元及人民幣52.4百萬元。於業績記錄期間貿易應收款項增加，主要與我們的業務擴展一致。於2018年、2019年及2020年，貿易應收款項周轉日數分別為72日、67日及65日。請參閱「財務資料－若干匯總資產負債表項目的說明－貿易應收款項」。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們錄得應收關聯方款項人民幣46.7百萬元、人民幣94.8百萬元及人民幣69.3百萬元。該等款項屬貿易性質，主要指應收該等關聯方的貿易應收款項。於2018年、2019年及2020年，應收關聯方貿易結餘的平均周轉日數分別為310日、295日及230日。請參閱「財務資料－關聯方交易及結餘－關聯方結餘」。

延遲收到物業開發商、業主及物業住戶的款項或物業開發商、業主及物業住戶並未付款，會對我們的現金流量狀況及我們滿足營運資金需求的能力產生不利影響。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的貿易應收款項減值撥備分別為人民幣2.9百萬元、人民幣4.8百萬元及人民幣6.7百萬元。雖然我們的管理層估計及有關假設是根據我們可得信息作出，但若已知道新信息，則可能需要調整有關應收款項撥備的估計或假設。請參閱「財務資料－重大會計政策以及關鍵會計判斷及估算」。倘實際可收回性低於預期，或貿易應收款項的過往減值撥備因任何新信息導致不足，我們可能需要提撥額外貿易應收款項減值撥備，繼而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

隨著我們管理更多由第三方開發商開發的物業，我們的盈利能力或會出現波動。

於業績記錄期間，第三方物業開發商所開發物業的平均物業管理費及利潤率相對低於領地控股集團所開發物業的平均物業管理費及利潤率。詳情請參閱「財務資料－節選匯總全面收益表細項詳情－收益－物業管理服務」。我們已採納並將繼續採納措施以減少依賴領地控股集團所開發物業，並將管理更多由第三方物業開發商開發的物

業，故我們的盈利能力日後或有所下降。因此，我們的經營業績及增長前景或會受到重大不利影響。

我們的業務營運可能受到COVID-19疫情的影響。

於2019年年底發現由新型冠狀病毒COVID-19引起的呼吸道疾病爆發，並在全球200多個國家和地區傳播。2020年3月，世界衛生組織將COVID-19的爆發定性為大流行病。病毒在全球範圍內加速傳播已導致全球金融市場極度動蕩。例如，中國於2020年第四季度GDP增速為低於平常的6.5%，此前第三季度曾略升4.9%。此外，美國經濟於2020年至少經歷自1940年代以來最嚴重的下滑，其GDP與2019年相比縮小3.5%，美國股市經歷極端的波動，反覆觸發股市「熔斷」。

COVID-19疫情已對中國及其他受影響國家的經濟和社會狀況造成不利影響，並且可能繼續造成長期不利影響，而此可能對中國物業開發和管理行業產生不利影響，並對我們的業務運營產生不利影響。我們曾因COVID-19疫情而受到若干短暫影響。詳情請參閱「業務－COVID-19疫情的影響－COVID-19疫情對我們業務運營的影響」。儘管COVID-19疫情於中國似乎已暫且受到控制，但國際旅遊及商務活動大幅減少可能對中國經濟造成重大不利影響。我們不確定COVID-19疫情何時在全球範圍內受到控制或其是否會在中國死灰復燃。此外，我們業務所在的若干地區已經再次出現COVID-19疫情，例如吉林省和新疆維吾爾自治區。再次出現疫情可能對我們的業務營運、財務狀況及前景產生重大不利影響。我們亦無法預測COVID-19疫情是否會對我們的業務運營產生長期影響。倘我們無法按計劃有效和高效地開展業務並實施我們的戰略，我們可能無法按預期發展業務並產生收益，並且我們的業務運營、財務狀況和前景可能受到重大不利影響。請參閱「業務－COVID-19疫情的影響」。

我們或須就過往收購事項錄得的商譽確認減值虧損。

於業績記錄期間，我們錄得主要反映我們於2018年7月收購眉山天富、於2019年7月收購資陽佳美及於2020年8月收購成都新地的商譽。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別錄得商譽人民幣4.3百萬元、人民幣18.9百萬元及人民幣22.8百萬元。更多詳情請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構－企業發展－業績記錄期間收購事項」、「財務資料－若干匯總資產負債表項目的說明－商譽」及附錄一所載會計師報告附註15。於業績記錄期間，我們其他無形資產主要指軟件及我們於2018年7月收

風險因素

購眉山天富、於2019年7月收購資陽佳美及於2020年8月收購成都新地而獲得的客戶關係。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別錄得其他無形資產人民幣8.5百萬元、人民幣19.6百萬元及人民幣18.3百萬元。更多詳情請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構－企業發展－業績記錄期間收購事項」、「財務資料－若干匯總資產負債表項目的說明－其他無形資產」及附錄一所載會計師報告附註16。

商譽每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行測試。我們分別於截至2018年及2019年12月31日以及2020年12月31日進行商譽的年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自收購日期起被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的各現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別，而無論其他資產或負債是否已分配至該等單位或單位組別。減值乃透過評估與商譽有關的現金產生單位（或現金產生單位組別）的可收回金額釐定。當現金產生單位（或現金產生單位組別）的可收回金額低於賬面金額時，則減值虧損予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於隨後期間撥回。有限期的其他無形資產按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。無限使用年期的其他無形資產每年單獨進行減值測試，或在現金產生單位層面進行減值測試。然而，我們自收購業務產生現金流的能力將取決於我們實現擬定目標的能力、潛在裨益及激勵我們收購該等資產的其他提升收益機會，以及我們有效將其業務營運融入我們自身業務營運的能力。倘我們未能成功實現前者，我們或會錄得商譽減值虧損，進而對我們的財務狀況及經營業績產生不利影響。

收取貿易應收款項及應收關聯公司貿易相關款項受季節性波動影響。

於業績記錄期間，我們收取貿易應收款項及應收關聯公司貿易相關款項面臨季節性波動，並預期未來將繼續出現此等季節性波動。一般而言，我們的貿易應收款項及應收關聯公司貿易相關款項全年均有所增加，而於年底在業主及住戶結清其未償還物業管理費結餘時減少。因此，比較我們在單一財政年度內不同時間點之間的未償還貿易應收款項及應收關聯公司貿易相關款項以及收費率，以及將中期期間的貿易應收款項周轉日數及應收關聯公司貿易相關款項與一個完整財政年度的數據作任何比較未必有意義，亦不應視作我們財務業績的指標而加以依賴。收費率、貿易應收款項及應收關聯公司貿易相關款項的季節性波動要求我們謹慎管理流動資金，以便為我們的業務

風險因素

提供充足營運現金。倘出現任何無法確保足夠流動資金的情況均可能導致我們招致更高的融資成本，並阻礙我們擴充及發展業務的能力，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。

我們的業務及前景依賴於我們的非全資附屬公司，並可能受到不利影響

於業績記錄期間，我們的大部分附屬公司並非本公司的全資附屬公司。於2018年、2019年及2020年，非全資附屬公司分別佔我們總收益的13.0%、24.5%及27.4%，分別佔我們總毛利的17.9%、21.8%及20.2%，分別佔我們年內利潤總額的32.1%、20.7%及16.1%。詳見本招股章程「歷史、重組及公司架構」、「業務－物業管理服務－在管物業來源」及附錄一所載會計師報告附註1。

非全資附屬公司的成功取決於諸多因素，其中部分因素可能超出我們的控制範圍。我們的業務合作夥伴與我們之間可能會發生衝突及重大糾紛，我們無法保證能夠維持與現有業務合作夥伴的當前關係，亦無法保證我們將來能夠成功與新業務合作夥伴建立同樣的戰略關係。我們無法向閣下保證今後不會與業務夥伴就非全資附屬公司發生重大糾紛。因此，如果我們與業務夥伴於該等項目中的合作惡化或終止，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們進一步多元化及擴充服務的戰略規劃日後或不會如規劃般成功。

我們已通過提供不同的增值服務實現多元化服務，滿足客戶（主要包括業主、住戶及非業主）不斷變化的需求。請參閱「業務」一節。然而，我們最近推出了一些非業主增值服務及社區增值服務，例如物業交易協助服務及團購活動。鑒於我們在若干地區的營運歷史及經驗有限，我們可能會面臨未知風險、開支增加及市場競爭激烈。我們曾遭遇且預計日後仍會遭遇提供新服務時頻頻經歷的風險及困難，該等風險及困難或在迅速發展的市場中被放大。該等風險及困難可能影響我們能否：

- 吸引及留住客戶及合資格僱員；

風險因素

- 與戰略合作夥伴發展及保持緊密合作，以提供某些服務；
- 保持對自身發展以及運營成本及開支的有效控制；
- 發展及維持內部人員、系統、控制及程序符合廣泛適用於相關行業的監管規定；
- 迎合各種消費者喜好，或預測將吸引現有或潛在客戶的產品或服務趨勢；
- 應對行業環境激烈的市場競爭及變化；或
- 應對監管環境的變化。

倘我們未能實現以上任何一項，將可能損害我們提供新推出的增值服務以及我們計劃推出的其他新服務的能力。我們致力於通過進一步加強能力以滿足客戶需要，以提供及多元化增值服務。請參閱「業務－我們的戰略－進一步豐富我們的物業管理產品組合」。此外，我們或會考慮將來與建設公司訂立協議以於物業交付後質保期內代其提供維修和保養服務並按包幹制收取服務費。推出新服務及產品、改變服務模式或進軍新市場亦可能需要花費大量時間、資源及資金。我們於增值服務相關行業可能不能像我們於物業管理行業一樣利用我們的品牌名稱，這可能會窒礙我們在新市場的經營業績。

此外，我們無法向閣下保證我們於增值服務業務的投資能及時收回，或根本無法收回，或我們的投資回報較其他可資比較公司更高。我們多元化服務的發展及投資可能須受中國規管許可證審批及重續的法律法規所限。請參閱「監管概覽－對物業管理服務及其他相關服務的法律監督」。我們無法向閣下保證我們能及時取得或重續許可證，或根本無法取得或重續許可證。我們無法向閣下保證基於我們對市場前景及客戶喜好的前瞻性評估作出的未來戰略發展規劃能一直成功。不受我們控制的眾多因素亦可能影響我們的多樣化服務發展計劃，該等因素包括中國整體經濟狀況變動、相關行業的政府政策及法規以及我們服務的供需變化。前述任何因素均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

風險因素

員工成本及分包成本增加可能會損害我們的業務並降低我們的盈利能力。

於2018年、2019年及2020年，我們銷售成本及行政開支項下錄得員工成本及分包成本總額分別為人民幣121.2百萬元、人民幣197.1百萬元及人民幣268.6百萬元，分別佔總收益的71.7%、70.4%及62.7%。於業績記錄期間，員工成本及分包成本總額增幅乃主要由於業務擴展及中國勞工成本普遍上升所致。然而，我們無法向閣下保證，我們可維持或進一步改善僱員生產力及效率，或成本控制措施繼續有效。為了維持及改善我們的利潤率，控制及減少勞工成本及其他營運成本對我們至關重要。我們因各種影響因素而面對勞工成本增加的壓力，這些因素包括（但不限於）：

- *增加最低工資。*我們營運地區的最低工資於近年已大幅增加，直接影響到我們的直接勞工成本以及我們付予第三方分包商的費用。
- *增加人手。*隨著我們擴大業務，我們預計我們的物業管理人員、銷售及營銷人員以及行政人員的人數將有所增長。我們亦須不斷挽留及招聘合資格僱員，以滿足我們不斷增長的人才需求，這或會進一步增加我們的總人手。人手增加將令其他相關費用增加，例如與培訓、社會保險及住房公積金供款以及質量控制措施有關的費用。
- *延遲實施管理數字化、流程標準化及操作自動化。*從我們為某特定物業開展物業管理服務至對該物業實施管理數字化、流程標準化及操作自動化措施以減少勞工成本之間，可能會有時間間隔。在我們採取這些措施之前，我們減低勞工成本增加影響的能力有限。

我們無法向閣下保證我們將能夠控制勞工成本及分包成本或提升效率。若我們無法實現這目標，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們於2019年錄得負經營現金流量。

我們於2019年錄得負經營活動現金流量人民幣9.9百萬元，主要與以下情況有關(i)貿易應收款項增加，此與我們業務增長一致；及(ii)應收關聯公司款項因付款結算週期較長而有所增加。

該經營現金流出未必總可被其他現金流入(如其他借款)完全抵銷。雖然我們致力高效管理我們的營運資金，我們無法向閣下保證我們將能夠使現金流入的時間及金額與現金流出(例如我們的付款責任)的時間及金額相匹配。

於業績記錄期間，我們主要依賴我們經營產生的內部資源，包括物業管理服務及其他服務所得款項。負經營現金流量可能需要我們獲得額外融資(例如其他借款)以滿足我們的經營需求及責任並支持我們的擴展計劃。倘我們無法自經營產生足夠現金流量或無法獲得足夠外部資金為我們的業務提供資金，則我們的流動資金及財務狀況以及增長業務的能力均可能受到重大不利影響。倘我們訴諸其他融資活動，我們可能會產生額外融資成本，且我們無法向閣下保證我們將能夠按我們可接受的條款取得融資或根本無法取得融資。該等限制可能會降低我們的競爭力並增加我們於不利經濟及行業狀況的風險和對有關狀況的敏感度，從而可能對我們的財務狀況和經營業績產生重大不利影響。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)現金流量淨額」。

我們可能不時因業務運營而涉及法律以及其他糾紛及申索或面臨行政訴訟。

於業績記錄期間，我們在日常業務過程中曾涉及法律及其他糾紛，而日後，我們向物業開發商、業主、住戶及租戶提供物業管理及其他服務，期間可能會不時與之發生糾紛，並面臨他們的申索。如果客戶對我們的服務不滿意，亦可能會產生糾紛。此外，如果客戶認為我們的服務不符合約定的服務標準，可能會對我們採取法律行動。另外，我們還可能會不時地與我們的業務涉及的其他各方發生糾紛，並面臨他們的申索，包括我們的供應商、僱員、業務夥伴及其他第三方。所有這些糾紛和申索都可能導致法律或其他程序，或引起針對我們的負面報道，從而導致我們的聲譽受損、產生大量成本及分散資源和管理層對我們業務活動的注意力。任何此類糾紛、申索或程序都可能對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

風險因素

我們亦須遵守廣泛且日益嚴格的環境保護、健康和勞動安全法律、法規和法令，違反這些法律、法規或法令會被處以罰款。此外，人們對環境、健康和勞動安全問題的認識不斷提高，有時可能會期望我們達到比強制性要求更高的標準。我們無法保證日後不會實行更嚴格的環保、健康和勞動安全要求或標準。我們無法向閣下保證我們的流程和培訓一定能夠滿足所有相關的環境和安全要求。如果我們未能遵守現有或未來的環境、健康和勞動安全法律法規，或無法滿足公眾對相關事項的期望，則我們的聲譽可能會受到損害，且我們可能須支付罰款或採取補救措施，我們的業務可能會被暫停，這一切都可能對我們的業務、財務狀況、經營業績和增長前景造成重大不利影響。

此外，我們須遵守價格控制、消防安全、廣告、招標及投標程序及其他方面與物業管理服務相關的多項法規。如果我們未能遵守適用的法規和要求，可能會被處以行政處罰或其他處罰。於2018年、2019年及2020年，我們招致的行政罰款分別為人民幣0.02百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣0.02百萬元，主要與消防措施及例行電梯檢查不合規定有關。儘管我們認為於業績記錄期間被處以的行政處罰並不重大，但如果未來發生類似事件或我們未能遵守其他適用法規，我們可能會被處以行政罰款或其他處罰，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們的若干物業管理服務協議未通過所需招標及投標程序而獲得。

於業績記錄期間，我們獲委聘的15個在管住宅物業項目並無根據適用中國法律法規進行所需招標及投標程序。截至2020年12月31日，該等住宅物業項目的在管總建築面積約為2.6百萬平方米。於2018年、2019年及2020年，自管理該等住宅物業項目產生的收益分別約為人民幣9.7百萬元、人民幣19.1百萬元及人民幣32.5百萬元，分別約佔我們於有關年度總收益的5.7%、6.8%及7.6%。根據適用中國法律法規，住宅物業開發商應通過招標及投標程序委聘合資格物業管理服務供應商。為上述住宅物業項目挑選物業管理服務供應商時並無進行招標及投標程序並非我們所致，而是由相關物業開發商造成。根據《物業管理條例（2018年修正）》，倘住宅物業物業開發商未有通過所需招標及投標程序委聘物業服務供應商，則當地政府或命令有關物業開發商限期整改、

風險因素

發出警告或處以不高於人民幣100,000元的罰金。據中國法律顧問所告知，現有中國法律法規並無規定對未通過所需招標及投標程序訂約的物業管理服務供應商須受行政處罰，因此我們（作為物業管理服務供應商）因該等15個住宅物業項目未經招投標程序而受到行政處罰的風險甚微。此外，相關中國法律法規並無明確規定，並無進行招標及投標程序會否影響物業管理服務協議的有效性。在中國，司法實踐不盡相同，故上述未通過招標及投標程序訂立的合同或會被相關當地司法機關判定為無效。倘我們未能中標，則我們可能無法繼續為相關項目提供物業管理服務，因此，我們的收益及業務可能受到負面影響。

此外，於業績記錄期間，我們未能就九個在管公共物業項目查找相關招標及投標文件。我們透過於2019年6月收購的附屬公司資陽佳美為該九個公共物業項目提供服務。上述公共物業項目的期限通常起計一至三年。截至2020年12月31日，該九個公共物業項目的在管總建築面積約為0.2百萬平方米。於2018年、2019年及2020年，管理該等公共物業項目產生的收益分別約為零、人民幣2.4百萬元及人民幣5.1百萬元，分別佔我們於有關年度總收益約零、0.8%及1.2%。根據《政府採購法》，倘採購的公共物業超過國務院或地方政府設定的一定價格門檻，相關政府組織未能通過招標及投標程序委聘物業服務供應商，且服務合同已妥為執行，則並未進行招標及投標程序不會導致物業管理服務協議無效或撤銷物業管理服務協議。董事認為，截至最後可行日期，在為公共項目提供服務的過程中，我們並不知悉有關主管當局提出任何爭議、施加任何行政處罰或進行任何政府調查。本公司認為，上述九個公共物業項目的服務合同乃按一般商業條款釐定。據中國法律顧問所告知，在一般政府採購過程中，乃由採購實體而非資陽佳美發起招標及投標程序。基於上文所述，據中國法律顧問所知，未進行招標及投標程序致使相關物業管理服務協議無效的風險甚低，且發生此類事件亦不大可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們在管物業公用區域的損壞可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們在管物業公用區域可能會因我們無法控制的因素而受到損害，包括（但不限於）自然災害、事故、住戶故意或無心行為損害。雖然中國法律規定，每個住宅社區均須設立專項基金來支付公用區域的維修和保養費用，但不能保證該等專項基金將有足夠的金額。倘若因地震、洪水或颱風等自然災害或火災等事故或故意損害而導致損壞，則可能造成相當大的損害。有時可能需要分配額外的資源來協助警方及其他政府機構調查可能涉及的事件或犯罪行為。我們亦可能須指定並使用部分特定公用區域作流行病預防。

作為物業管理服務供應商，我們可能被視為有責任重建公用區域及協助任何調查。倘專項基金不足以支付所有相關成本，我們將嘗試向業主收回有關差額。倘我們未能成功追收差額，我們可能仍須繼續進行工程，且我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。隨著我們業務增長及擴展地域覆蓋範圍，我們物業公用區域損毀所產生的額外成本可能隨之上升。

我們或因未能代表部分僱員登記及／或繳交社保基金及住房公積金供款而被罰款。

於業績記錄期間，本公司及我們的部分中國附屬公司並無為其僱員登記及／或繳足若干社會保險及住房公積金供款。因此，我們或會因對社會保險計劃及住房公積金供款不足以及未有登記住房公積金賬戶而須繳付滯納金及罰款。截至最後可行日期，我們尚未收到地方政府部門有關我們現有及前僱員供款不足的任何申索通知。我們於2018年、2019年及2020年分別計提撥備人民幣0.6百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.1百萬元。

根據相關中國法律法規，(i)就我們在規定期限內未繳足的社保基金供款，中國有關當局或會要求我們在規定期限內繳納未繳的社會保險供款，而我們可能須就每天延遲繳納相當於欠繳供款金額0.05%的滯納金；若我們未能在規定期限內繳付該等款項，可能被處以欠繳供款金額一至三倍的罰款；及(ii)對於我們未能在規定期限前完成住房公積金登記，有關政府當局或會要求我們在規定期限內完成住房公積金登記。倘我們

風險因素

未能在該期限前糾正，我們或須就每家不合規附屬公司或分公司繳付人民幣10,000元至人民幣50,000元不等的罰款，而就我們未有在規定期限內足額繳付的欠繳住房公積金供款，相關政府部門可要求我們在規定期限內繳付該欠繳住房公積金供款。若我們未能在該限期前糾正，我們或會收到相關人民法院的強制執行命令。我們無法向閣下保證相關地方政府部門不會要求我們在指定時限內繳付未繳金額，或對我們加徵滯納金或額外費用或罰款，這可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

負面報道（包括互聯網上出現的關於我們、股東、聯屬公司、我們的品牌及管理的負面信息）或會對我們的業務、聲譽及股份成交價造成重大不利影響。

關於我們、控股股東及聯屬公司、我們的在管物業、我們的品牌、管理及業務運營的其他方面的負面報道可能會不時出現。該等負面報道可能以對網絡發帖及其他媒體消息來源進行評論的形式出現。舉例而言，如我們的服務質量未能達到客戶預期，客戶或會在社交媒體平台上散播負面評論。鑒於我們與領地控股集團的緊密關係（我們絕大部分物業管理服務收益來自其項目和物業），有關領地控股集團、其業務、經營業績及財務狀況的負面報道均可能對我們的聲譽、業務及股份價格造成不利影響。從長遠來看，倘對我們、控股股東及聯屬公司、我們的品牌、管理及業務運營的其他方面的負面報道損害我們的聲譽並導致客戶失去信心，這將影響我們未來吸引及挽留新客戶及僱員的能力，且我們的業務、財務狀況、經營業績及前景將因此受到重大不利影響。

我們可能無法發現及預防僱員或第三方作出的欺詐或其他不當行為。

我們面臨因僱員、分包商、代理、客戶或其他第三方的欺詐或其他不當行為的風險，從而可能令我們遭受財務損失及政府機關的處罰，並嚴重損害我們的聲譽。例如，若我們疏忽或大意，第三方盜竊行為可能會給我們招致賠償，且亦可能損害我們的市場聲譽。此外，倘我們依賴與之合作的第三方貨品或服務供應商向住戶提供服務，該等第三方服務一旦出現任何重大中斷或未能提供服務均會阻礙我們及時並順利交付相關服務。該等中斷或因我們或該等第三方公司所無法控制的不可預見事件（如惡劣天氣、自然災害、交通中斷或勞資糾紛或勞動力短缺）而出現。倘未能及時或妥

風險因素

善提供所購買服務，客戶或會拒絕接受有關服務，且可能要求我們或相關供應商退款，而供應商可能會對我們的服務失去信心，從而可能對我們的財務狀況造成不利影響及損害我們的聲譽。

我們的管理信息系統及內部控制程序可能無法及時識別不合規情況及／或可疑交易，或完全無法識別。此外，我們未必能夠隨時檢測到及預防欺詐及其他不當行為，而我們所採取的防範及檢測有關活動的預防措施亦未必有效。因此，欺詐及其他不當行為可能發生的風險將繼續存在，且會引發負面報導，從而可能對我們的業務、聲譽、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的成功很大程度上取決於高級管理團隊會否留任以及我們能否吸引及挽留合資格且經驗豐富的僱員。

我們持續取得成功取決於高級管理團隊及其他主要僱員的努力。由於彼等擁有潛在業務夥伴的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。倘高級管理團隊的任何或所有成員憑藉其專業知識、人脈及對我們業務運營的了解加入或組成競爭企業，則我們或將無法估計該等損害的程度並作出相應彌補。如任何主要僱員離職，且我們無法及時聘用及招納合資格替代人選，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，日後業務增長將部分取決於我們能否在業務各個範疇吸引及挽留合資格人員，包括企業管理及物業管理人員。如我們無法吸引及挽留該等合資格人員，我們的增長或會受到限制，更會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們面臨與供應商集中有關的風險。

於業績記錄期間，我們面臨供應商集中的問題。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們的五大供應商（主要包括清潔服務供應商、電力供應商及保安服務供應商，各自為獨立第三方）分別佔我們總採購額的29.7%、35.8%及25.3%，而我們的最大單一供應商分別佔我們同年總採購額的18.3%、14.9%及6.8%。更多詳情請參閱「業務－供應商」。我們無法向閣下保證倘我們的主要供應商發生業務中斷，或我們與其的業務關係中斷，我們將能夠物色到承包商在合理期間內按可比價格提供可比服務或產品。倘上述情況發生，我們的財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

風險因素

我們依賴第三方分包商及供應商履行若干物業管理服務，並且我們可能會因與我們的分包商和供應商提供的產品及服務有關的糾紛和索償而承擔責任。

於業績記錄期間，我們向第三方分包商外包若干物業管理服務，主要包括清潔、綠化及園藝以及維修和保養服務。我們可能無法如對自有服務般直接有效地監察彼等的服務。分包商可能採取違背我們或我們客戶的指示或要求的行動，或無法或不願履行彼等的義務。此外，分包商提供的服務和產品可能未達標準或存在缺陷，或會對我們的客戶造成人身或財產損失。我們可能因此與分包商發生糾紛，或可能須對分包商的行為、服務或產品負責，這兩種情況均可能引致我們聲譽受損、額外費用及業務中斷，並有可能使我們面臨訴訟及損失索賠。我們亦可能在尋求監視或替換不按照合約履行職責的分包商時產生額外費用。

我們無法向閣下保證，我們與當前第三方分包商的協議屆滿時，將能按我們可接受的條款重續該等協議或及時另覓合適的替代分包商，甚或無法重續協議或覓得替代分包商。

此外，倘第三方分包商未能維持穩定的合資格僱員團隊，或沒有可輕易獲得合資格僱員的穩定渠道，又或未能適當或及時履行彼等的義務，則工作進度可能會中斷。一旦第三方分包商工作進度發生中斷，則可能導致我們違反與客戶之間的合約。任何該等情況皆會對我們的服務質量、聲譽以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們面臨與使用第三方線上支付平台相關的風險。

我們接受多種付款方式，包括（但不限於）通過第三方平台（例如微信支付）進行線上支付。通過該等第三方平台進行的交易涉及通過公共網絡傳輸信用卡號碼、個人信息及賬單地址等機密信息。然而，我們無法控制第三方平台採取的安全措施。倘該等第三方平台的安全性或完整性遭到破壞，則我們處理物業管理費的能力可能會受到重大不利影響。如使用這些平台支付的資金被挪用或並無到達我們的賬戶，例如，如支付平台電匯涉及欺詐，我們或會承擔財務損失，而這難以或無法向違法者或其他責任方追討。我們亦可能被認為須就未能保護個人信息而承擔部分責任，並面臨客戶提

風險因素

出的責任申索或遭受監管機構進行的調查。有關法律程序或調查可能會轉移我們管理層的注意力，損害我們的聲譽並有損我們的品牌價值。此外，中國政府可能會頒佈新的法律及政策，以規範第三方線上支付平台的使用，這可能會導致我們的合規及運營成本上升。

倘未能保護業主、住戶及租戶的機密信息及防止我們的網絡出現安全漏洞，我們或第三方實際上未能或被視作未能遵守適用的數據保護法律法規或隱私政策，或會損害我們的業務、財務狀況及經營業績。

於日常業務過程中，我們收集、存儲及處理業主、住戶及租戶的個人及其他敏感數據，例如地址、人臉識別、電話號碼、銀行賬戶或信用卡號碼。公眾對我們有關收集、使用、披露或保障個人信息或其他隱私事宜的手法有憂慮，即使屬無稽之談，亦可能會損害我們的聲譽，導致我們失去用戶及其他客戶，嚴重損害我們的經營業績。在中國，多項規則及法規已提出依法收集及使用個人信息的要求。此外，主管政府機關過去已加強就有關隱私及數據保護的法律法規的執法，亦將於未來持續加強相關執法。例如，最近出現新聞文章，報導中國多個移動應用程序的運營商被責令改正其不規範的數據收集行為。政府主管部門針對的應用程序類別包括健身、視頻串流、網上購物、教育、女性健康、婚戀及應用程序商店等。儘管我們全力遵循適用的數據保護法律法規，我們的使用條款規定的隱私政策以及我們可能就隱私及數據保護承擔的其他義務，未能或被視為未能遵循該等法律法規或政策可能導致我們的資訊系統日常運作受干擾，我們被政府機關或其他部門約談及採取其他法律程序或行動，政府機構責令或他人要求我們改正不規範的數據收集和隱私保護行為，甚至將我們的移動應用程序（例如時相悅移動應用程序）下架，並可能遭遇負面報道以及損害我們的聲譽及品牌。該等事件均可能導致我們失去用戶及客戶，並對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

此外，違反我們安全措施的原因可能是員工失誤、瀆職、系統錯誤或缺陷或其他原因。外人亦可能會試圖以欺詐手段誘使員工披露敏感信息以訪問我們的數據或業主、住戶及租戶的數據。雖然我們已採取措施保護我們可訪問的機密信息，但我們的安全措施仍可能由於第三方行為或員工失誤、瀆職或其他原因遭違反。由於用於破壞或未經授權訪問系統的技術時有變化，並且通常不會在其針對目標行動之前被識別，因此我們可能無法預知技術基礎設施中的該等技術或設計缺陷，或實施充分的預防措施。任何意外或有意為之的安全漏洞或其他未經授權對我們平台進行的訪問可能導致

風險因素

機密的客戶信息被盜及用於非法目的。安全漏洞或未經授權訪問機密信息亦可能使我們承擔信息丟失的責任，面臨耗時及昂貴的訴訟以及負面報道，繼而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，有關隱私保護及網絡安全的中國法律法規相對較新，亦在不斷發展，其解釋及執行存在重大不確定因素，且中國政府機關可能於日後頒佈規管此範疇的新法律及法規。遵守該等新法律法規加上主管政府機關加強執法行動，可能會花費巨大或導致我們未能繼續收集、存儲或處理客戶數據，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。

我們可能會遇到資訊技術系統故障或中斷的情況。

我們在業務運營中使用各種平台和系統。倘我們無法偵測或迅速改正到任何系統故障或漏洞，我們可能遭受系統干擾或延誤，這可能對我們的經營業績造成不利影響。此外，我們可能遭遇偶發性系統干擾及延誤或使我們的線上應用程序及相關服務無法使用或難以進入的其他技術問題，亦使我們無法迅速響應或向客戶提供服務，如此或會使我們應用程序的吸引力驟減，甚至令客戶蒙受損失，並可能對我們採取法律程序。而且，我們的資訊技術系統出現故障或中斷、丟失或洩露機密信息或網絡安全遭入侵，可能導致交易錯誤、處理效率低下、客戶流失及銷售損失，使我們承受更高昂成本、訴訟及其他責任，繼而對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。

我們可能牽涉知識產權糾紛及申訴。

我們目前持有多個域名、專利及著作權，並已在中國取得若干項商標的許可。請參閱「業務－知識產權」。我們依賴且預計將繼續依賴保密及許可協議以及商標、著作權及域名保護法等多種方式保護我們的知識產權。然而，該等措施僅可提供有限的保障。對未經授權使用專利資料的情況進行監察則可能存在一定難度，同時耗資不菲。此外，中國規管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存在不確定性且不斷變化，我們可能涉及重大風險。若我們無法發現未經授權使用我們知識產權的情況或採取適當措施強制執行我們的知識產權，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

風險因素

此外，我們可能不時面臨競爭對手或第三方指稱我們於日常業務過程中侵犯知識產權的申索。就有關事宜向我們提出的任何申索或法律程序，無論是否有理據，均可能引致巨額成本，並分散資本資源及管理層注意力。而若行政或司法裁決不利，我們可能不得不支付巨額損害賠償金，或須向第三方尋求許可並持續以不利於我們的條款支付特許權使用費。此外，無論我們勝訴與否，知識產權糾紛可能有損我們的品牌價值以及我們於現有及潛在客戶中以及業內的聲譽。

稅收優惠或政府補貼金額的波動可能導致我們的利潤波動。

我們享受政府部門的優惠待遇，主要為支持本地企業及經濟發展並鼓勵我們努力穩就業而提供的稅收優惠及政府補貼。我們於2018年、2019年及2020年的政府補貼分別為人民幣0.03百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣3.7百萬元，分別佔年內利潤的0.2%、2.6%及5.3%。於業績記錄期間，稅收優惠及政府補貼出現波動，原因為該等優惠及補貼以政府當年政策為準。無法保證我們將繼續獲得大額稅收優惠或政府補貼，或根本無法獲得。因此，我們的稅收優惠及政府補貼可能會出現進一步波動，從而可能導致我們的利潤波動。

遞延稅項資產能否收回存在不確定性，而這可能對我們的經營業績產生不利影響。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別錄得遞延稅項資產人民幣1.1百萬元、人民幣2.6百萬元及人民幣3.7百萬元。遞延稅項資產僅在日後很可能有應課稅利潤用於未動用稅項抵免時方會確認。然而，由於一般經濟狀況及監管環境的負面發展等非我們所能控制的因素，無法保證我們能對未來盈利作出準確預測，在此情況下，我們可能無法收回遞延稅項資產，從而可能對我們的經營業績產生不利影響。

指定以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資的公平值變動淨額受到公平值計量中會計估計的不確定性及估值技術使用重大不可觀察輸入數據的限制。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別錄得指定以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資人民幣6.9百萬元、人民幣6.8百萬元及人民幣6.3百萬元。指定以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資主要指我們於一家非上

風險因素

市實體的投資。更多詳情請參閱本招股章程「財務資料－若干匯總資產負債表項目的說明－指定以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資」及附錄一所載會計師報告附註18。指定以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資毋須進行減值評估。指定以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資的公平值變動反映在其他全面收益中。該等金融資產乃按公平值計量，其估值技術中採用重大不可觀察輸入數據，且其公平值變動入賬合併損益及其他全面收益表，進而直接影響我們的經營業績。概無保證我們日後不會產生任何公平值虧損。倘我們就金融資產產生重大公平值虧損，我們的經營業績、財務狀況及前景或會受到不利影響。

業務上的意外可能會招致法律責任及聲譽風險。

業務過程中或會發生工傷等意外。例如，我們的僱員在提供維修和保養服務時可能須操作存在固有職業事故風險的工具及機械。於業績記錄期間及截至最後可行日期，我們的僱員並無遭遇可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的工傷。我們無法保證未來不會發生工傷及其他意外。因此，我們面臨與工作安全相關的風險（包括但不限於僱員傷亡或其他方面的申索）。倘我們產生額外成本，我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌價值可能會遭受重大不利影響。此外，我們或會因僱員在提供維修和保養服務時的疏忽或大意而遭到申索。我們或須對僱員、住戶或其他人士的傷亡負責。我們的保險未必就上述意外招致的索償或費用提供全面承保。一旦發生意外，我們的業務也可能因政府調查或推行安全措施而中斷，並可能須改變運營方式。而且，此類事件也可能損害我們在物業管理行業中的聲譽和品牌。任何上述情況均可能對我們的聲譽、品牌、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的保險保障範圍可能不足以覆蓋與我們業務有關的風險。

我們針對業務運營引致的重大風險及責任投購保險，主要為(i)涵蓋第三方因我們的業務運營所遭受或與之相關的財產損失或人身傷害的責任的責任險；及(ii)就我們所擁有或託管的動產及不動產的損害的財產險。我們無法向閣下保證我們的保險保障範圍足以或能夠覆蓋業務過程中可能產生的損害、責任或損失。此外，在中國，有些損失是無法以商業上可行的條款投保的，例如由於業務中斷、地震、颱風、洪水、戰

風險因素

爭或內亂而導致的損失。如與保險公司有爭議，我們須進行長期訴訟或磋商以取我法律上應有利益，而有關努力可能完全或部分不成功。如果我們須對任何該等損害、責任或損失負責，而保險不足或無法投保，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。請參閱「業務－保險」。

倘我們未能履行與客戶的合同，則可能對我們的經營業績及財務狀況構成不利影響。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的合同負債分別為人民幣36.2百萬元、人民幣57.7百萬元及人民幣62.4百萬元。我們的合同負債主要來自從物業管理服務客戶收取墊款，而我們尚未提供相關服務。如我們未有履行客戶合同項下的義務，則我們或未能將有關合同負債轉化為收益，且客戶亦可能要求我們退回所收取的物業管理費用，可能會對現金流量及流動資金狀況以及我們應付營運資金要求的能力構成不利影響，進而影響我們的經營業績及財務狀況。此外，如我們未能履行與客戶的合同責任，亦可能對與該等客戶的關係構成不利影響，繼而可能影響我們日後的聲譽及經營業績。

我們的部分租賃協議尚未於中國有關部門備案，因此，我們可能會被處以行政罰款。

於業績記錄期間，我們於中國多個地區租賃物業，主要用作辦公室。截至最後可行日期，我們尚未完成與我們租賃物業有關的一份租賃協議的行政備案。根據適用的中國法規，租賃協議的出租人及承租人須於租賃協議簽訂後30日內向相關政府部門備案。如未備案，政府部門可要求其於指定期限內作出備案，否則可就未妥善備案的每份協議處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。根據適用中國法規，相關租賃的出租人需向我們提供若干文件（如其營業執照或身份信息）以完成行政備案。我們無法保證租賃物業的出租人在完成備案的過程中會予以配合。如果我們未能在相關政府主管部門要求的期限內完成行政備案，且相關主管部門認定我們須對未完成所有相關租賃協議的行政備案負責，則我們可能會被處以罰款。請參閱「業務－物業」。

我們或因向其他方提供墊款而遭到中國人民銀行的處罰或承受不利司法裁決。

資陽佳美於2018年2月向獨立第三方破產管理人作出的墊款人民幣1.3百萬元，該破產管理人負責一名第三方物業開發商的破產法律程序，其若干物業由資陽佳美進行管理，而該公司的業務被迫中止。資陽佳美作出的該筆墊款按15.0%計息，為非貿易性質、無擔保及按要求償還。截至2021年1月31日，該破產管理人已悉數向資陽佳美償還墊款。更多詳情請參閱「財務資料－若干匯總資產負債表項目的說明－預付款項及其他應收款項」。根據《貸款通則》，僅金融機構可合法從事發放貸款業務，而非金融機構的公司禁止互相發放貸款。中國人民銀行可能向貸方處以相等於放貸活動所產生收益（即收取的利息）一至五倍的罰款。但根據《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》（「**有關規定**」），法人之間、非法人組織之間以及法人與非法人組織之間為生產、經營需要訂立的民間借貸合同，除存在《中華人民共和國民法典》（「**民法典**」）以及有關規定第十三條規定的情形外，當事人主張民間借貸合同有效的，中國法院應予支持。倘於簽訂合同時，年利率不超過經中國人民銀行授權的全國銀行間同業拆借中心於每月20日所發佈一年期貸款最優惠利率的四倍，則中國法院亦會支持公司就有關貸款收取利息的權利。中國法律顧問認為，鑒於上述資陽佳美與第三方之間的融資安排不違反民法典及有關規定的條款，故中國人民銀行向我們施加任何處罰的風險為低。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們錄得應收一家附屬公司一名非控股股東款項分別為人民幣2.7百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣1.5百萬元，主要反映我們於2018年11月向眉山天富一名非控股股東提供的貸款。我們預期將於上市後悉數收取自該名眉山天富非控股股東的款項。該貸款於業績記錄期間為免息、非貿易性質、無擔保及按要求償還，因此借出的資金並不構成中國人民銀行發佈的貸款通則所載的計息貨幣資金。更多詳情請參閱「財務資料－若干匯總資產負債表項目的說明－預付款項及其他應收款項」。於2018年、2019年及2020年，我們分別向領地控股集團作出墊款分別約人民幣55.8百萬元、人民幣96.1百萬元及人民幣2.2百萬元，以滿足其不時的營運資金需求。截至2021年1月31日，領地控股集團已向我們悉數償還所有未還墊款。於2019年及2020年，我們向融量集團作出墊款分別約人民幣96.7百萬元及人民幣69.5

百萬元，以滿足其不時的營運資金需求。截至2021年1月31日，融量集團已向我們悉數償還未還墊款。更多詳情請參閱「財務資料－關聯方交易及結餘－重大關聯方交易－向關聯方墊付」。該等墊款於業績記錄期間為不計息，因此借出的資金並不構成中國人民銀行發佈的《貸款通則》所載的計息貨幣資金。此外，根據有關規定，法人或非法人組織與法人或非法人組織之間為生產及經營需要訂立的民間借貸合同，除存在民法典及有關規定第十三條規定的情形外，當事人主張民間借貸合同有效的，人民法院應予支持。此外，《貸款通則》屬於部門規章而非強制性法律或行政法規。民法典優先於《貸款通則》。民法典規定，產權持有人有權依法自由處置其物業（包括貨幣基金）。因此，中國法律顧問認為，我們於業績記錄期間向一家附屬公司一名非控股股東作出的貸款及向關聯方作出的非貿易墊款屬有效民間貸款，符合所有適用法律及法規。

然而，相關監管機構的最終定論可能有所不同，故我們或因於業績記錄期間或任何過往期間提供墊款而面臨中國人民銀行的處罰或承受不利司法裁決。任何該等處罰或不利司法裁決可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們可能無法獲得或延續我們業務運營所需的許可證、執照、證書或其他相關中國政府批文。

我們須取得及維持若干執照、許可證、證書及批文，以提供我們現時提供的物業管理及若干其他服務。我們必須滿足各種特定條件，以便政府部門頒發或更新任何證書或許可證。我們無法保證我們一定能夠適應與我們的服務有關的不時生效的新規則和規例，也無法保證我們在滿足必要條件以及時獲得或更新我們業務運營所需的所有證書或許可證方面不會遇到重大延誤或困難，或者在未來不會遇到任何困難。因此，如果我們未能獲得或更新，或在獲得或更新業務運營所需的政府批准方面遇到重大延誤，我們將無法繼續我們的發展計劃，我們的業務、財務狀況和經營業績可能受到不利影響。

我們容易受到中國物業管理行業監管環境變化的影響。

我們的業務受到影響中國物業管理行業的監管環境和措施的影響。尤其是，物業管理公司就物業管理服務可能收取的費用受到中國有關部門的嚴格監管和監督。請參閱「監管概覽－對物業管理服務及其他相關服務的法律監督－物業管理企業收費」。於2014年12月，國家發改委發佈《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》(發改價格[2014]2755號)(「**國家發改委價格管制通知**」)，要求省級價格主管部門廢止除保障性住房、房改房和老舊住宅社區物業以外所有住宅物業以及前期物業管理協議的價格管制或指導政策。保障性住房、房改房和老舊住宅社區物業的物業管理費以及前期物業管理協議項下的管理費仍由省級價格主管部門和住房和城鄉建設主管部門實行價格指導。雖然我們預期國家發改委價格管制通知下，對住宅物業的價格管制將逐漸放寬，但在我們的物業管理費仍將繼續受到價格管制，直至有關部門通過地方規實施國家發改委價格管制通知為止。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別管理53個、138個及174個物業。政府主管部門對收費的限制可能會對我們的定價能力和利潤率產生不利影響。如果我們的勞工和其他經營成本增加，而我們又無法相應提高物業管理費，則我們的利潤率可能會下降。如果物業管理採用包幹制，我們的利潤率可能會下降。因此，我們可能被迫降低成本以平衡已收取物業管理費與服務提供相關開支，或撇銷未收取費用。這些減輕未收取物業管理費影響的節約成本措施亦可能對我們的服務質量和客戶滿意度造成不利影響。

中國政府亦可能會較突然地頒佈與本行業的其他方面有關的新法律法規。倘有關新法律法規使我們的合規和運營成本增加，我們的業務、財務狀況和經營業績可能受到重大不利影響。

風險因素

我們的業務受到影響行業和總體經濟狀況的各種因素的重大影響，並可能受到全球經濟和金融市場波動的不利影響。

我們的業務、財務狀況和經營業績現在和將來都依賴於影響物業管理行業、房地產行業和總體經濟狀況的各種因素，其中大部分因素是我們無法控制的。例如，任何經濟放緩、衰退或中國社會、政治、經濟或法律環境的其他發展，都可能導致新物業開發項目減少，或居住在我們在管社區住戶的購買力下降，導致對我們的物業管理服務和增值服務的需求下降。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績和前景將受到重大不利影響。

此外，世界經濟和金融市場的前景仍不明朗。在歐洲，部分國家在主權債務再融資方面面臨困難。在美國，失業率高居不下。在亞洲及其他新興市場，一些國家預計，由於自由貨幣政策或外國資金過度流入和流出，或兩者兼而有之，通脹壓力將越來越大。在中東、東歐和非洲，各國政治動蕩導致經濟不穩定及不確定。在英國，2016年6月，英國政府就其在歐盟的成員資格去留問題舉行了全民公投，公投結果傾向於英國退出歐盟，或稱英國脫歐。在2019年10月簽署英國脫歐協議後，英國於2020年1月31日正式退出歐盟。英歐貿易合作協定包含有關共同生活、工作及貿易的新規定，於2020年12月31日生效。鑒於談判缺乏先例且具有不確定性，英國脫歐的影響仍不確定，英國脫歐已經並可能繼續對經濟造成不利影響，並增加全球市場的波動。

上述問題以及全球經濟放緩和金融市場動蕩所導致的其他問題已經並可能繼續對業主和潛在的物業買家造成不利影響，這可能會導致對我們服務的總體需求下降，並侵蝕其價格。此外，全球金融市場的流動資金進一步收緊，可能會對我們的流動資金產生不利影響。因此，如果全球經濟放緩和金融市場危機的動蕩持續，我們的業務、財務狀況和經營業績可能會受到不利影響。

我們受中國政府對房地產行業的規管的影響。

於業績記錄期間，我們的大部分收益來自物業管理服務業務。我們的物業管理服務的表現主要取決於我們所管理的物業項目的總建築面積及數目。因此，我們的物業管理服務業務的增長受到並可能繼續受到中國政府對房地產行業監管的影響。有關進一步資料請參閱「監管概覽」。

中國政府已實施多項限制措施，以遏制房地產市場的投機行為。政府通過實施產業政策和其他經濟措施，如控制用於房地產開發的土地供應、控制外匯、房地產融資、稅收和外商投資等，對中國房地產業的發展施加了顯著的直接和間接影響。通過這些政策和措施，中國政府可以限制或減少房地產開發活動，限制商業銀行向物業買家提供貸款的能力，對物業銷售徵收額外的稅費，進而影響我們所服務的物業的交付時間和入住率。任何該等政府法規和措施均可能會影響中國房地產行業，從而限制我們的業務增長，並對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。特別是，中國政府日後可能出台其他方案或實施更嚴格措施，如為若干負債比率設定上限，以控制房地產領域債務水平上升。若實施有關潛在方案或措施，可能進一步限制物業開發商獲得資本，並減慢房地產領域整體增長及物業開發商（包括領地控股集團）收益擴張，可能為物業管理行業增長及供物業管理公司（如我們）管理的新物業供應帶來負面影響。此外，物業銷售亦受中國政府嚴重規管，或會窒礙領地控股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。在領地控股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。另外，任何經濟放緩、倒退或中國社會、政治、經濟或法律環境的其他發展，均可能致使新的物業開發項目減少，或我們所管理或向其提供諮詢服務的社區的住戶購買力下降，從而導致對我們服務的需求減少，亦會削減我們的收益及收益貢獻。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

倘我們未能遵守適用反貪腐法規，我們的聲譽或會受損，且我們可能遭受對我們業務、財務狀況及經營業績造成不利影響的刑罰及龐大開支。

我們須遵守中國反貪腐法規，這些法規通常禁止企業及其中介公司向政府官員付款，以取得或維持業務或獲取任何其他不當利益。隨著我們業務擴充，適用於我們業務的反貪腐法規適用程度有所增加。雖然我們已設有旨在確保我們、我們的僱員、代理或任何代表我們行事的人士遵守反貪腐法規的政策與程序，無法保證該等政策及程序將能預防彼等進行貪腐活動，而我們為監察反貪腐法合規情況而制定的程序及控制可能未能保障我們免受我們的僱員、代理或任何代表我們行事的人士的魯莽或刑事行為所影響。倘我們未能因自身或他人的蓄意或疏忽行為而未能遵守適用反貪腐法規，我們的聲譽或會受損，而我們可能產生刑事或民事刑罰、其他制裁及／或龐大開支，或會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們受不斷變化的法律和法規的規限，這些法規涉及監管事項、環境、社會和治理以及公開披露，增加了我們的成本和不合規的風險。

我們現在或將來均須遵守各類監管機構的規則及法規（包括聯交所和證監會，例如我們成為上市公司之後，聯交所及證監會負責保障投資者及監督公開買賣的證券）以及中國及開曼群島各類監管機構的規則及法規，我們現在或將來亦須遵守適用法律下新的和不斷變化的監管措施。我們為遵守新的和不斷變化的法律和法規所做的努力已經並可能繼續導致一般和行政費用的增加，以及管理層不得不將時間和注意力從創收活動轉移到合規方面。

此外，由於這些法律、法規和標準會有不同的解釋，隨著新指導意見的出現，其在實際應用中可能會隨著時間的推移而變化。這種演變可能會導致合規事項的持續不確定性，以及因持續修訂我們的披露和管治常規而產生額外成本。如果我們未能解決上述問題和遵守這些法規和任何後續變化，我們可能會受到處罰，我們的業務亦可能會受到損害。

風險因素

我們在中國享有的所得稅優惠政策或會變更或終止。

我們無法向閣下保證，中國的稅收優惠政策不會發生變動，或我們享有或將享有的任何稅收優惠政策不會終止。根據適用的中國稅務法規，中國的法定企業所得稅稅率為25%。我們及我們於中國的若干附屬公司位於西部城市且於若干年度內享有15%的優惠所得稅稅率。我們無法向閣下保證，我們將持續享有上述所得稅優惠政策。倘適用的中國稅務法規發生變動，我們未能及時重續或根本無法重續任何稅收優惠政策資格，或倘稅收優惠政策發生任何變動或終止，稅務變動或任何其他相關稅項負債的增加可能對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

與在中國經營業務有關的風險

我們很容易受到中國經濟、政治和社會條件以及政府政策的不利變化的影響。

我們位於四川的總部管理我們全部業務運營。因此，我們的財務狀況、經營業績及前景在很大程度上受制於中國的經濟、政治、社會及法律狀況。中國經濟在許多方面與大多數發達國家不同，包括政府參與程度、經濟發展水平、投資控制、資源配置、增長速度和外匯控制。

儘管經過四十多年，中國經濟已從計劃經濟逐步走向更著重市場導向的經濟，但中國絕大部分生產性資產仍屬中國政府所有。中國政府亦通過分配資源、控制外幣計值債務的支付、制定貨幣政策以及對特定行業或企業提供優惠待遇，對中國經濟增長施加重大控制。近年中國政府已採取措施，強調在經濟改革中運用市場力量，減少生產性資產的國家所有權及在商業企業中建立良好企業管治常規。我們未必在所有情況下都能夠利用此等措施，在一些情況下我們可能會受到不利影響。

自然災害、戰爭行為、流行病的發生及其他災害可能會影響我們的業務及中國的國家和地區經濟。

我們的業務受中國總體經濟和社會狀況影響。自然災害、流行病及其他我們控制範圍以外無法預測或無法預視的事件可能會對中國的經濟、基礎設施和人民生活構成不利影響。部分中國地區（包括我們經營所在城市）正面臨洪水、地震、沙塵暴、雪

風險因素

災、火災、旱災或流行病的威脅，如嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)、H5N1禽流感、人類豬流感（又稱甲型H1N1流感）或最近的COVID-19疫情。

以往發生的疫情，根據其不同規模，對中國的國家和地方經濟造成了不同程度的損害。中國爆發任何其他流行病（包括正在發生的COVID-19疫情等）引發的其他公共衛生危機，尤其是於我們業務所在城市，可能會對我們的業務造成重大干擾。此外，傳染病的爆發可能會影響投資情緒，導致全球資本市場的零星波動，或對中國和其他經濟體造成不利影響。此類疫情導致出行和公共交通受限，零售業務及工作場所長期關閉，可能對全球經濟產生重大不利影響。這些事件或發展導致的金融市場、中國經濟或區域經濟的任何重大變化都可能對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

匯率波動可能會對我們的業務產生重大不利影響。

人民幣對港元、美元及其他外幣的匯率波動，受例如中國政府政策、國際國內政治經濟形勢變化等多項因素的影響。我們很難預測市場力量和中國政府的政策將如何繼續影響人民幣匯率。中國政府可能會宣佈進一步改變匯率制度，我們無法向閣下保證人民幣兌港元、美元或其他外幣不會大幅升值或貶值。

我們絕大部分收益、負債和資產均以人民幣計價，而我們的全球發售所得款項將以港元計價。人民幣對港元匯率的大幅波動可能會對股份價值和應付的任何股息金額產生不利影響。例如，人民幣兌港元大幅升值可能會減少我們從全球發售所得款項或我們為支持我們的業務運營而進行的未來融資活動的所得款項中兌換的人民幣金額。反之，人民幣大幅貶值可能會增加我們將以人民幣計價的現金流轉換為港元的成本，從而減少可用於支付股份股息或開展其他業務的現金數額。

中國的通貨膨脹可能會對我們的盈利能力和增長產生不利影響。

過去，中國的經濟增長一直伴隨著不同時期的高通脹。為此，中國政府不時實施各種政策以控制通脹，例如透過收緊銀行貸款政策或提高利率以限制信貸供應。中國政府可能會採取類似措施以應對未來的通脹壓力。如果沒有中國政府的緩解政策，嚴重的通貨膨脹可能會增加我們的成本，從而大大降低我們的盈利能力。我們無法保證

一定能將任何額外成本轉嫁到客戶身上。另一方面，該等管制措施亦可能導致經濟活動放緩，而對我們物業的需求亦可能相應減少。

中國法律制度的不確定性可能會限制 閣下可獲得的法律保障。

中國的法律制度存在固有的不確定性，可能會限制股東可獲得的法律保障。由於我們的業務絕大部分在中國進行，因此我們主要受中國法律、規則及法規規管。中國的法律制度以大陸法系為基礎。與普通法系不同，大陸法系以成文法及最高人民法院對其的解釋為基礎，而先前的法律判定和裁決作為先例的意義有限。中國政府一直在發展商法體系，並已在頒佈有關經濟事務及事宜（如公司組織及管治、外商投資、商業、稅務及貿易）的法律及規例方面取得重大進展。

然而，這些法律和法規中有許多是相對較新的。關於其解釋和執行的已公佈裁決可能數量有限，或者相關的地方行政法規和對其執行和解釋的指導意見尚未出台。因此，該等法律及法規頒佈的時間表存在不確定因素，可能不會像其他司法權區那般一致及可預測。此外，中國的法律制度部分基於可能具有追溯效力的政府政策和行政規則。此外，不同地方政府部門可能對中國法律、規則及法規的實施和執行有不同詮釋，其詮釋亦可能異於我們對有關中國法律、規則及法規的詮釋。因此，我們可能在已經違反這些政策和規則之後才會意識到違規。此外，根據這些法律、規則和條例， 閣下可以獲得的法律保障可能較為有限。在中國的任何訴訟或監管執法行動可能會曠日持久，並產生大量的成本和導致資源及管理層注意力的轉移。

閣下在對我們、我們居住在中國的董事或高級管理人員送達法律程序文件或執行外國判決時可能會遇到困難。

本公司於開曼群島註冊成立。我們的絕大部分資產都位於中國，而我們基本上全部執行和非執行董事及高級管理人員通常都居住在中國。因此， 閣下可能無法在香港或中國以外的其他地方向我們或我們的董事或高級管理人員送達法律程序文件。此外，中國尚未與日本、英國、美國和許多其他國家簽訂相互認可和執行法院判決的條約。因此，可能難以或不可能在其他司法權區獲得的法院判決在中國的認可和執行。

根據企業所得稅法，我們可能被視為「中國居民企業」，需要就我們的全球收益按25%的稅率繳稅，這可能會給我們帶來不利的稅務後果。

根據2008年1月1日生效並於2017年2月24日和2018年12月29日修訂的企業所得稅法，在中國境外設立的企業，其「實際管理機構」位於中國境內的，視為「中國居民企業」，通常將對其全球收益統一適用25%的企業所得稅稅率。根據企業所得稅法實施細則，「實際管理機構」是指對企業的業務運營、人事、會計、財產等方面進行有效管理和控制的組織機構。

國家稅務總局於2009年4月及2011年7月發佈若干通知，澄清認定中國企業控制的外國企業的「實際管理機構」的若干準則，然而，政府並無就認定非由中國企業控制的外國企業的「實際管理機構」發佈任何正式實施細則。我們是一家在開曼群島註冊成立的控股公司，絕大部分高級管理層成員現時駐於中國；倘我們被視為中國居民企業，按25%稅率對我們全球應課稅收益徵收企業所得稅，則可能會導致我們本可用於業務運營的資本減少。根據中國法律，閣下可能須就我們派發的股息或因轉讓股份而獲得的任何收益繳納中國所得稅。

根據企業所得稅法及其實施細則，在中國與閣下居住地司法權區之間任何適用的稅務條約或類似安排規定了不同所得稅安排的前提下，稅率為10%的中國預扣稅通常適用於應付非中國居民企業投資者的來自中國的股息，且該等投資者在中國未設立機構或營業場所，或已設立機構或營業場所，但相關收益與該機構或營業場所並無實際聯繫。除非條約或類似安排另有規定，否則該等投資者轉讓股份所實現的任何收益如被視為來自中國境內的收益，則須按10%的中國所得稅稅率繳稅。根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施細則，向非中國居民的外國個人投資者支付的來自中國境內的股息一般須按20%的稅率繳納中國預扣稅，而該等投資者因轉讓股份而實現的來自中國境內的收益一般須按20%的稅率繳納中國所得稅，但在各情況下，可享受適用稅務條約及中國法律所規定的任何寬減或豁免。

儘管我們的絕大部分業務在中國進行，但目前尚不清楚我們就股份支付的股息或轉讓股份所得收益是否會被視為來自中國境內的收益，因此，如果我們被視為中國居民企業，則須繳納中國所得稅。如果稅務部門對轉讓股份實現的收益或向非中國居民投資者支付的股息徵收中國所得稅，則閣下於本公司股份的投資價值可能會受到重

大不利影響。此外，如果股東居住地司法權區與中國簽訂了稅務條約或安排，則他們可能無權享受該等稅務條約或安排的利益。

中國法律法規對外商投資者收購中國公司的某些程序規定得較為複雜，這可能使我們難以在中國通過收購實現增長。

多項中國法律法規，包括併購規定、《反壟斷法》以及商務部於2011年8月25日頒佈並自2011年9月1日起生效的《商務部實施外國投資者併購境內企業安全審查制度的規定》（「安全審查規則」），均規定了有關程序和要求，預期將使外商投資者在中國進行的部分併購活動的審查更加耗時和複雜。這些規定包括在某些情況下，要求外商投資者控制中國國內企業的任何交易必須提前通知商務部，或在中國企業或居民設立或控制的海外公司收購國內關聯公司之前獲得商務部的批准。中國法律法規還要求某些併購交易必須接受併購控制或安全審查。

我們可能會通過收購同行業的其他公司來發展我們的部分業務。遵守相關法規的要求來完成此類交易可能會很耗時，並且任何必要的審批流程（包括商務部的批准）都可能會延遲或阻礙我們完成此類交易，從而影響我們擴展業務或維持我們的市場份額的能力。

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。請參閱「監管概覽－外商投資有關的法律法規」。我們絕大部分收益以人民幣收取。在現行結構下，我們的收入主要來自中國附屬公司派付的股息。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。外幣短缺可能會限制我們匯出足夠的外幣向股東派付股息或作出其他付款，或以其他方式償還以外幣計值的債務（如有）的能力。

中國政府亦可酌情限制未來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

風險因素

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

中國居民進行境外投資活動相關法規可能令我們遭受中國政府處罰或制裁，包括限制我們的中國附屬公司向我們派付股息或作出分派的能力及我們提高對我們中國附屬公司投資的能力。

國家外匯管理局於2014年7月頒佈《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（匯發[2014]37號）（「**37號文**」）。根據37號文及其實施條例，中國居民（包括中國機構及個人）須就其以境外投融資為目的，以其合法持有的境內企業資產或權益，或者以其合法持有的境外資產或權益對中國居民直接設立或間接控制的境外特殊目的公司的直接或間接境外投資，或通過特殊目的公司對境內開展的任何投資活動於當地國家外匯管理局分支機構進行登記。已登記特殊目的公司發生中國居民個人股東、名稱、經營期限等基本信息變更，或發生中國居民個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等事項變更後，應到國家外匯管理局辦理變更登記手續。根據《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》（匯發[2015]13號），自2015年6月1日起，上述外匯登記直接由銀行審核和處理，國家外匯管理局及其分支機構通過地方銀行對相關外匯登記進行間接監管。根據此規定，未能遵守37號文規定的登記程序可能導致我們的中國附屬公司的外匯活動受到限制，包括向其境外母公司或聯屬公司派付股息和作出其他分派、境外實體注入資本及結算外匯資本，根據中國外匯管理條例，亦可能令相關境內公司或中國居民遭受懲罰。

我們致力於遵守及確保受法規規管的股東遵守相關規章。未來我們的任何中國居民股東或中國居民控制的股東未能遵守相關法規規定可能令我們遭受中國政府處以處罰或制裁。然而，我們可能無法時刻充分了解或知悉我們所有中國居民股東的身份，

亦無法始終及時迫使股東遵守37號文的規定。此外，無法保證中國政府在未來不會對37號文的規定作出不同的詮釋。

我們進入信貸及資本市場的能力可能受到非我們能控制的因素的不利影響。

中國人民銀行上調利率或市場紊亂（如美國、歐洲聯盟及其他國家或地區所經歷者）可能會增加我們的借款成本或對我們取得流動資金來源的能力造成不利影響，而我們倚賴該能力為我們的營運提供資金及於債務到期時償付債務。我們擬繼續作出投資以支持我們的業務增長，而且可能需要額外的資金以應對業務挑戰。無法保證預期經營所得現金流量將足以滿足我們所有的現金需求，或我們將能按具有競爭力的利率獲得外部融資或根本無法獲得外部融資。以上任何一項未能達成均可能對我們為營運提供資金、償付債務或實施增長戰略的能力造成不利影響。

與全球發售有關的風險

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，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（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不同因素而大幅波動，包括：

- 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；

風險因素

- 戰略聯盟或收購；
- 行業或環境事故、訴訟或重要人員流失；
- 對我們所屬行業施加限制的法律法規變動；
- 我們物業的市價發生波動；
- 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；
- 解除對股份的禁售或其他轉讓限制或相關限制屆滿；
- 股份的市場流通性；及
- 整體經濟及其他因素。

潛在投資者將因全球發售而面臨即時大幅攤薄，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即時攤薄。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可轉換為本公司股本證券的其他證券（若干例外情況則除外），或存在作為上述發行的任何協議標的股份或其他證券。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份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，詳情載於「包銷－包銷安排及開支」。然而，概不保證於禁售期屆滿後，這些股東不會出售其所持的大量股份。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。

日後我們可能不會就股份宣派股息。

任何宣派股息將由董事會建議作出，且任何股息的數額將取決於多項因素，包括但不限於我們的經營業績、財務狀況、資金需求及盈餘、合同限制、未來前景及董事會可能確定為重要的其他因素。請參閱「財務資料－股息」。我們無法保證將於何時、是否以及以何種形式派付股息。我們的過往股息政策並不代表日後的股息政策。

我們的管理層對本公司所收取全球發售所得款項淨額用途有重大酌情權，閣下未必認同我們使用有關款項的方式。

我們的管理層使用本公司所收取全球發售所得款項淨額的方式可能不會得到閣下認同或不會為股東帶來豐厚回報。通過投資股份，閣下將資金委託予我們的管理層，因而對於我們本次本公司所收取全球發售所得款項淨額的具體使用，閣下須依賴我們管理層所作的判斷。有關更多詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

因我們於開曼群島註冊成立，而開曼群島法例對少數股東的保護或會有別於香港或其他司法權區法例所給予的保護，故投資者於強制執行其股東權利時或會面臨困難。

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受組織章程大綱及細則、開曼群島公司法及開曼群島普通法管轄。開曼群島法例或會與香港或投資者所在其他司法權區的法例有所不同。因此，少數股東所享有的權利未必與香港或其他司法權區法例所賦予的權利相同。有關保護少數股東的開曼群島公司法概要載於本招股章程「附錄三－本公司組織章程及開曼群島公司法概要－3.開曼群島公司法－(f)保障少數股東及股東的訴訟」。

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。

緊隨資本化發行完成後，控股股東將直接或間接控制本公司股東大會74.25%表決權的行使。請參閱「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

風險因素

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。

由於發售股份定價與交易之間將有數天時間差，發售股份價格可能於交易開始時下跌至低於發售價。

股份的發售價將於定價日釐定，定價日預期為2021年7月5日（星期一）或前後，但無論如何不遲於2021年7月8日（星期四）。然而，股份不會於上市日期（預期為2021年7月12日（星期一））前於聯交所開始買賣。因此，投資者未必能於定價日至上市日期期間出售或買賣股份。股東須承受股價可能於買賣開始前因定價日至上市日期期間可能發生的不利市場狀況或其他不利發展而下跌的風險。

我們無法保證本招股章程所載有關中國、其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、其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、第一太平戴維斯和億翰智庫、獨立研究機構或其他第三方來源所提供或刊發的資料，我們無法保證這些資料來源的質量及可靠度。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公司或顧問編製或獨立核實（不包括我們的行業顧問第一太平戴維斯及億翰智庫）。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，概不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。

風險因素

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。

閣下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衝突，我們概不承擔責任。因此，潛在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。

為籌備上市，本集團已尋求以下嚴格遵守上市規則相關條文的豁免。

管理層人員常駐香港

根據上市規則第8.12條，發行人必須有足夠的管理層人員常駐香港，一般指至少須有兩名執行董事常居香港。我們並無按上市規則第8.12條所規定有足夠管理層人員常駐香港。由於我們的總部及主要業務均在中國，管理層人員常駐中國最利於履行職責，因此，我們已申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條。我們已向聯交所申請且聯交所已批准我們豁免嚴格遵守上市規則第8.12條，惟須遵守以下條件：

- (a) 根據上市規則第3.05條，我們已委任兩名授權代表劉玉輝先生（「劉先生」）（我們的執行董事兼董事長）及高美英女士（「高女士」）（聯席公司秘書），彼等將作為本公司與聯交所之間的主要溝通渠道。高女士常居於香港。儘管劉先生居於中國，彼擁有前往香港之有效旅遊證件，並可在相關旅遊證件到期時續期。本公司各授權代表可在聯交所要求時於合理時間內在香港與聯交所人員會面，並可藉電話、傳真及／或電郵隨時聯絡。我們的各授權代表獲授權代表本公司與聯交所聯絡。本公司已根據公司條例第16部註冊為非香港公司，高女士已獲授權代表本公司在香港接收法律傳票及通知；
- (b) 倘聯交所欲就任何事宜聯繫董事，各授權代表均有方法於任何時間及時聯絡所有董事（包括獨立非執行董事）。非常駐香港的董事持有或可申請到訪香港的有效旅行證件，並能夠在合理時間內與聯交所會晤（如有需要）。各董事已向授權代表提供手提電話號碼、住宅電話號碼、傳真號碼及／或電郵地址。倘董事預期將會出差，則須向授權代表提供住宿地點的電話號碼，或保持手提電話可隨時聯絡。各董事及授權代表會向聯交所提供手提電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及／或電郵地址；

- (c) 根據上市規則第3A.19條，我們已委任智富融資有限公司為我們的合規顧問，可隨時聯絡本公司的授權代表、董事、高級管理層及其他高級人員，亦將作為聯交所與我們之間的額外溝通渠道；及
- (d) 聯交所可透過我們的授權代表或合規顧問安排與董事會面，或在合理時間內直接與董事安排會面。倘我們的授權代表及／或合規顧問有任何變更，本公司會即時知會聯交所。

聯席公司秘書

根據上市規則第3.28條及第8.17條和聯交所發佈的指引信HKEX-GL108-20，發行人秘書須具備履行公司秘書職能的必備知識及經驗，必須為(i)香港特許秘書公會會員、香港法例第159章《法律執業者條例》所界定的律師或大律師或香港法例第50章《專業會計師條例》所定義的註冊會計師；或(ii)具備聯交所認為足以履行公司秘書職能的學術或專業資格或相關經驗的人士。

我們已委任羅紅萍女士（「羅女士」）及高女士為聯席公司秘書。羅女士為執行董事兼首席財務官，負責本集團的整體財務管理。董事認為，由於羅女士全面了解本集團的財務工作及整體管理，因此是擔任本公司公司秘書的適當人選。此外，由於本公司總部及主要業務均在中國成都，董事相信有必要委任身在成都的羅女士擔任公司秘書，以便親身處理有關本集團的日常公司秘書事務。然而，羅女士不具備上市規則第3.28條所述的專業資格，並不完全滿足上市規則第3.28條及第8.17條對上市發行人公司秘書的要求。因此，本公司已委任香港特許秘書及行政人員公會、英國特許秘書及行政人員公會會員及澳洲會計師公會的註冊執業會計師高女士（符合上市規則第3.28條的要求）為另一位聯席公司秘書，持續為羅女士提供支援。

豁免嚴格遵守上市規則規定

基於自上市日期起三年內，羅女士會一直由聯席公司秘書高女士協助，我們因此已向聯交所申請且聯交所已批准我們豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條的規定。高女士身為SWCS Corporate Services Group (Hong Kong) Limited經理，且具備公司秘書的執業經驗，董事認為高女士為合資格向羅女士提供協助的合適人選，自上市日期起三年內協助羅女士，以便其能夠獲取上市規則第3.28條附註2規定的相關經驗，妥善履行職責。此外，羅女士會遵守上市規則第3.29條有關每年專業培訓的規定，自上市日期起三年內增進對上市規則的認識。本公司亦會確保羅女士獲得相關的培訓及支持，以增進對上市規則的了解，履行作為聯交所上市發行人公司秘書的責任。

當高女士不再提供有關協助或本公司於上市日期起計三年期間嚴重違反任何上市規則時，上述豁免將即時撤回。三年期限結束前，我們會與聯交所聯絡，敦請聯交所評估在高女士的三年協助下，羅女士是否已獲得上市規則第3.28條所界定的相關經驗而毋須進一步申請豁免。

羅女士及高女士的履歷載於「董事及高級管理層」。

持續關連交易

我們已訂立若干交易，而根據上市規則，該等交易將於上市後構成本公司持續關連交易。我們已向聯交所申請，且聯交所已授予我們就披露於「關連交易－須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」的持續關連交易而言豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下的公告、通函及獨立股東批准規定。詳情請參閱「關連交易」。

董事就本招股章程內容承擔的責任

本招股章程載有遵照公司（清盤及雜項條文）條例、香港法例第571V章證券及期貨（在證券市場上市）規則及上市規則提供的詳情，旨在向公眾提供有關本集團的資料，董事共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本招股章程所載資料在各重大方面均準確完備，並無誤導或欺詐成分，且概無遺漏其他事項致使本招股章程所載任何陳述有所誤導。

香港公開發售及本招股章程

本招股章程僅就香港公開發售而刊發。就香港公開發售的申請人而言，本招股章程及申請表格載有香港公開發售的條款及條件。有關全球發售架構的詳情（包括其條件）載於「全球發售的架構」，而申請香港發售股份的程序則載於「如何申請香港發售股份」及相關申請表格。

香港發售股份僅依據本招股章程及申請表格所載資料及聲明，以及根據當中所載條款及條件提呈發售。概無任何人士獲授權提供本招股章程內並無載列有關全球發售的任何資料或作出任何聲明，故並非載於本招股章程之任何資料或聲明不得視為已獲本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自任何董事、代理、僱員或顧問或任何其他參與全球發售各方授權而加以依賴。

在任何情況下，交付本招股章程或與發售股份相關的任何發售、認購、銷售或交付並不表示自本招股章程日期起，並無發生可能會合理地導致我們事務改變的變動或發展，亦非暗示本招股章程所載資料於本招股章程日期之後的任何日期仍然正確。

包銷

根據香港包銷協議，香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款悉數包銷，惟須待本公司與獨家全球協調人（為其本身及代表其他包銷商）就將於定價日釐定的發售價訂立協議後方可進行。預期國際發售將由國際包銷商根據國際包銷協議

(預期將於定價日或前後訂立)的條款及條件悉數包銷，惟須待本公司與獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)協定發售價後方可進行。倘本公司與獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)因任何原因而未能協定發售價，則全球發售將不會進行，並告失效。有關包銷商及包銷安排的詳情載於「包銷」。

發售及銷售發售股份的限制

根據香港公開發售認購香港發售股份的各人士均須確認，或因其認購發售股份而視為已確認，其知悉本招股章程及相關申請表格所載發售股份的發售限制。

本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開提呈發售發售股份或派發本招股章程及／或申請表格。因此，在任何未獲准提呈發售或作出認購邀請的司法權區或向任何人士提呈發售或作出認購邀請即屬違法的情況下，本招股章程及／或申請表格不得用作亦不構成提呈發售或提出認購邀請。於其他司法權區派發本招股章程及／或申請表格以及提呈發售及銷售發售股份均受到限制，除非根據有關證券監管機構的登記或授權而獲得有關司法權區適用的證券法律准許或獲得豁免，否則不得派發本招股章程及／或申請表格以及提呈發售及銷售發售股份。特別是，發售股份從未直接或間接在中國或美國公開提呈發售或銷售。

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

申請股份於聯交所上市

上市由獨家保薦人保薦。我們已向聯交所申請批准已發行及將根據全球發售發行的股份(包括因行使超額配股權及可能根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份)上市及買賣。

除我們已申請在聯交所上市外，概無本公司股份或貸款資金的任何部分於任何其他證券交易所上市或買賣，且現時並無尋求亦不擬於不久將來尋求有關上市或批准買賣。

超額配股及穩定價格行動

有關超額配股權及穩定價格行動的安排詳情載於「全球發售的架構」及「包銷」。除非另有說明，否則本招股章程中的所有相關資料假設並無行使超額配股權。

股份合資格納入中央結算系統

倘股份獲准於聯交所上市及買賣且符合香港結算的股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，可於股份開始於聯交所買賣當日或香港結算釐定的任何其他日期起於中央結算系統記存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後的第二個營業日於中央結算系統交收。所有中央結算系統內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。由於結算安排或會影響投資者的權利及權益，故此投資者應就該等安排的詳情諮詢股票經紀或其他專業顧問的意見。本公司已就股份獲納入中央結算系統作出一切必要安排。

建議諮詢專業稅務意見

全球發售的有意投資者應就認購、購買、持有或出售及／或買賣股份或行使股份所附權利的稅務影響諮詢其專業顧問。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、彼等各自任何董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問或代表或參與全球發售的任何其他人士或各方對任何人士因認購、購買、持有、出售或買賣股份或行使股份所附任何權利而引致的任何稅務影響或責任概不負責。

香港股東名冊及印花稅

本公司股東名冊總冊存置於開曼群島股份登記總處Conyers Trust Company (Cayman) Limited。根據全球發售將發行的所有股份及因行使超額配股權而發行的任何股份將登記於本公司在香港存置於香港證券登記處香港中央證券登記有限公司的股東名冊。只有在本公司香港股東名冊分冊登記的股份方可於聯交所買賣。全球發售申請人毋須支付印花稅。買賣本公司香港股東名冊登記的股份須繳納香港印花稅。有關香港印花稅的更多詳情，請尋求專業稅務意見。

除本公司另有決定外，就股份以港元支付的應付股息將支付予名列本公司香港股東名冊的股東（倘為聯名股東，則根據細則為排名首位者），並以普通郵遞方式寄往各股東的登記地址，郵誤風險由股東自行承擔。

股份開始買賣

假設香港公開發售於香港時間2021年7月12日（星期一）上午八時正或之前成為無條件，預計股份將於2021年7月12日（星期一）上午九時正在聯交所主板開始買賣。股份將以每手1,000股股份為單位買賣。

我們的股份代號為2165。

本公司不會發出任何臨時所有權文件。

股份於聯交所之買賣將由聯交所參與者進行，該等參與者之買入及賣出報價可於聯交所大市機頁面資訊系統獲得。於聯交所買賣股份之交收及付款將於交易日後兩個交易日（「T+2」）完成。聯交所參與者之間之交易必須於任何交易日後之第二個營業日在中央結算系統完成結算。就於聯交所進行之交易而言，僅於本公司股東名冊香港分冊登記之股份的股票方可作有效交收。倘閣下對於股份上市之聯交所之買賣及結算安排手續以及該等安排如何影響閣下之權利及權益有任何疑問，應自行諮詢股票經紀或其他專業顧問。

中國證監會及其他相關中國部門批准

根據中國現行法律、規例及法規，上市毋須待中國證監會或任何其他中國政府部門批准。

匯率換算

僅為方便閱覽，本招股章程包含若干人民幣及港元金額的換算。概不表示某一貨幣金額可以按所示匯率實際兌換為另一貨幣，甚至根本不能換算。除另有指明外，人民幣與港元及人民幣與美元分別按匯率人民幣0.8289元兌1.00港元及人民幣6.4361元兌1.00美元（即於2021年6月18日中國人民銀行所定的外匯交易匯率）換算。

語言

倘本招股章程的英文版本與其中文譯本有任何不符之處，概以英文版本為準。然而，中國公民、機構、部門、設施、證書、職銜、法律、規例及類似項目的英文名稱為其中文名稱的翻譯，僅供識別。如有歧義，概以中文名稱為準。

約整

本招股章程所載若干金額及百分比數字已經約整。因此，若干表格所示的總數未必為其之前數字的算術總和。

董事與參與全球發售的各方

董事

姓名	地址	國籍
----	----	----

執行董事

劉玉輝	中國 四川省成都市 天府新區 華陽街道 天府大道南段 2599號132棟	中國
-----	---	----

羅紅萍	中國 四川省成都市 高新區 益州大道中段1918號 嘉祥瑞庭南城3棟	中國
-----	--	----

非執行董事

王濤	中國 四川省成都市 天府新區 華陽街道 天府大道南段2599號95棟	中國
----	--	----

侯三利	中國 四川省成都市 天府新區 華陽街道 天府大道 南段2599號133棟 1單元1樓1號	中國
-----	--	----

董事與參與全球發售的各方

姓名	地址	國籍
獨立非執行董事		
羅瑩	中國 四川省成都市 天府新區 萬東路80號 14棟2單元34樓5號	中國
張倩	香港 九龍 深旺道8號 君匯港1座 17樓F室	中國
鄒丹	中國 北京市 廣渠路36號5號樓 首城國際1507室	中國

有關董事及高級管理層成員的詳情，請參閱「董事及高級管理」。

參與全球發售的各方

獨家保薦人

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

獨家全球協調人

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

聯席賬簿管理人

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

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

華泰金融控股(香港)有限公司
香港
中環
皇后大道中99號
中環中心62樓

新城晉峰證券有限公司
香港
中環
皇后大道中99號
中環中心45樓4503-07室

萬盛金融控股有限公司

香港
上環
皇后大道中181號
新紀元廣場
11樓A01-A02室

申萬宏源證券(香港)有限公司

香港
軒尼詩道28號
19樓

民銀證券有限公司

香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場1期45樓

聯席牽頭經辦人

建銀國際金融有限公司

香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

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

華泰金融控股(香港)有限公司

香港
中環
皇后大道中99號
中環中心62樓

新城晉峰證券有限公司

香港

中環

皇后大道中99號

中環中心45樓4503-07室

萬盛金融控股有限公司

香港

上環

皇后大道中181號

新紀元廣場

11樓A01-A02室

申萬宏源證券(香港)有限公司

香港

軒尼詩道28號

19樓

民銀證券有限公司

香港

中環

康樂廣場8號

交易廣場1期45樓

副牽頭經辦人

一盈證券有限公司

香港

干諾道西188號

香港商業中心1916室

本公司法律顧問

有關香港法例：

盛德律師事務所

香港

中環

金融街8號

國際金融中心二期

39樓

有關中國法律：

通商律師事務所

中國

北京市

朝陽區

建國門外大街甲12號

新華保險大廈6層

有關開曼群島法律：

Conyers Dill & Pearman

香港

中環

康樂廣場8號

交易廣場一期29樓

獨家保薦人及

包銷商的法律顧問

有關香港法例：

普衡律師事務所

香港

中環

花園道1號

中銀大廈21-22樓

有關中國法律：

競天公誠律師事務所

中國

北京市

朝陽區

建國路77號

華貿中心3號寫字樓34層

董事與參與全球發售的各方

核數師及申報會計師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港
鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座27樓

行業顧問

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
中國
北京
朝陽區
建國門外大街乙12號
雙子座大廈東塔2101室

寧波億翰商務諮詢有限公司

中國
上海市
靜安區
江場路1313號
金谷中環大廈6樓

收款銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港
花園道1號

公司資料

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
中國總部及主要營業地點	中國 四川省成都市 高新區 天府二街151號 領地環球金融中心 A座44樓
香港主要營業地點	香港 灣仔 皇后大道東248號 大新金融中心40樓
本公司網站	www.lingyue-service.com (本網站的資料並不構成招股章程的一部分)
聯席公司秘書	羅紅萍女士 中國 四川省成都市 高新區 益州大道中段1918號 嘉祥瑞庭南城3棟 高美英女士 (ACIS、ACS、CPA) 香港 灣仔 皇后大道東248號 大新金融中心40樓
授權代表	劉玉輝先生 中國 四川省成都市 天府新區 華陽街道 天府大道南段 2599號132棟

公司資料

	高美英女士 (ACIS、ACS、CPA) 香港 灣仔 皇后大道東248號 大新金融中心40樓
審核委員會	鄒丹女士 (主席) 羅瑩女士 張倩女士
薪酬委員會	張倩女士 (主席) 劉玉輝先生 羅瑩女士
提名委員會	劉玉輝先生 (主席) 羅瑩女士 張倩女士
開曼群島主要股份過戶登記處	Conyers Trust Company (Cayman) Limited Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
香港證券登記處	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至1716號舖
合規顧問	智富融資有限公司 香港 中環 雲咸街8號 3樓
主要往來銀行	中國農業銀行成都高新技術產業開發區分行 中國 成都 一環路 南三段68號

本節所呈列資料乃來自第一太平戴維斯和億翰智庫報告及多份官方或公開刊物。來自第一太平戴維斯和億翰智庫報告的資料反映根據多個資料來源的市場條件預測。我們相信本節的該等資料來源屬合適來源，因為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）和寧波億翰商務諮詢有限公司（「億翰智庫」）均為獨立專業研究機構，已合理審慎摘錄及複製該等資料，且概無理由相信該等資料屬虛假或具有誤導成分，或遺漏任何部分以致該等資料屬虛假或具有誤導成分。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、彼等各自的聯繫人或顧問或參與全球發售的任何其他各方（第一太平戴維斯和億翰智庫除外）概無對來自官方政府或其他第三方來源的資料之準確性進行任何獨立核實或作出任何陳述。本節所載官方政府和其他第三方來源可能不準確和不應過分依賴。董事經作出合理查詢後確認，自第一太平戴維斯和億翰智庫報告日期起直至本招股章程日期，市場資料並未出現任何不利變動而可能限制、抵觸或影響本節所載資料。

背景及研究方法

我們已委託獨立行業顧問第一太平戴維斯和億翰智庫分析中國物業管理行業，並編製由第一太平戴維斯以及億翰智庫聯合做出的報告，我們就此應付人民幣600,000元。

第一太平戴維斯為一家國際房地產諮詢集團，為房地產市場各領域租戶、投資者及開發商提供一系列服務，包括估值及諮詢服務。第一太平戴維斯的國際網絡遍佈美國、英國、歐洲大陸、亞太、非洲及中東，有650多個辦事處及聯營公司，並在全球擁有約39,000名員工。

億翰智庫為一家中國房地產行業研究機構，擁有深度研究及追蹤中國房地產和物業管理行業的豐富經驗。從2016年起，億翰智庫就物業服務百強企業進行研究，並每年發佈一系列研究報告。億翰智庫主要研究過往三年內年均至少管理十項物業或總建築面積500,000平方米以上的物業服務企業。

此報告乃由第一太平戴維斯和億翰智庫根據自政府機構和物業管理公司、訪談調研及專有數據庫的一手資料來源收集的數據編製而成。第一太平戴維斯和億翰智庫主要通過評估物業管理公司在管理規模、經營業績、服務質量、增長潛力、社會責任和

客戶滿意度等方面的綜合實力來編製物業管理公司的排名。第一太平戴維斯和億翰智庫主要通過收益增長率、在管總建築面積增長率及淨利潤增長率評估物業管理企業的增长潛力。本節內的數據分析主要基於物業服務百強企業的數據。於編製行業報告及排名資料時，第一太平戴維斯和億翰智庫基於以下假設：(i)中國經濟於預測期間將保持持續增長；(ii)預期於相關市場的社會、經濟及政治環境於預測期間仍然保持穩定；(iii)持續城鎮化、人均可支配收入持續增長及房地產市場發展等關鍵市場驅動因素將持續推動相關市場發展；及(iv)若所訂購數據來自知名公共機構，第一太平戴維斯和億翰智庫會依賴該等機構的誠信及專業知識。

中國物業管理行業

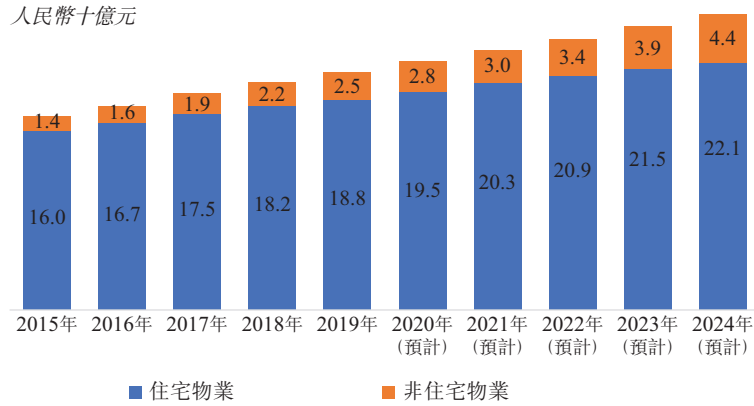
概覽

中國物業管理行業的歷史可追溯至二十世紀八十年代，當時首家物業管理公司於廣東省深圳市成立。2000年中國物業管理協會成立，2003年6月《物業管理條例》頒佈，規定物業管理行業發展的監管框架。隨後各地方省級政府陸續頒佈行業新法規，旨在為物業行業設立公平公開的市場制度，促進其快速增長及標準化經營。中國物業管理企業服務現已覆蓋多種物業類型的有關服務，例如住宅物業、商業物業、寫字樓物業、公共物業、產業園區、學校及醫院等。

近四十年，隨著城鎮化快速推進及人均可支配收入的不斷增長，物業管理行業在管建築面積迅速增加。據第一太平戴維斯和億翰智庫報告數據顯示：中國物業管理行業的在管建築面積由2015年的174億平方米增長至2019年的213億平方米，複合年增長率為5.2%。據第一太平戴維斯和億翰智庫報告預測，中國物業管理行業的在管建築面積將由2019年的213億平方米增長至2024年的265億平方米，複合年增長率為4.5%。此外，住宅物業仍為中國物業管理行業的主導物業類型。根據第一太平戴維斯和億翰智庫報告，在管住宅物業的建築面積由2015年的160億平方米增至2019年的188億平方米，佔2019年總面積的88.3%。

中國物業管理行業的在管總建築面積

複合年增長率	2015年至2019年	2019年至2024年 (預計)
在管非住宅物業的總建築面積	16.1%	11.9%
在管住宅物業的總建築面積	4.1%	3.3%
在管物業的總建築面積	5.2%	4.5%

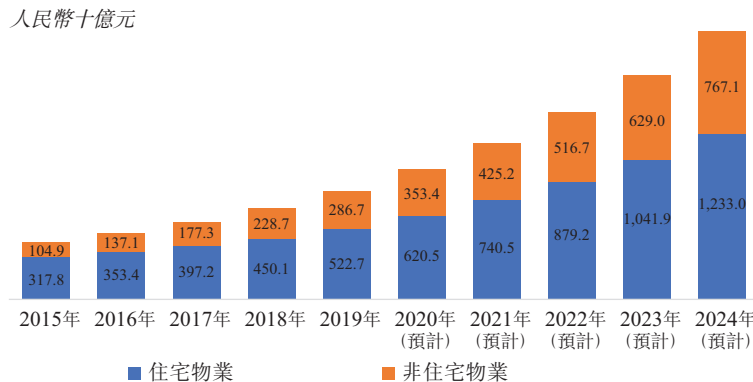


數據來源：第一太平戴維斯和億翰智庫報告

物業管理企業在管建築面積的增長、客戶多元化服務需求的增長及消費渠道的拓寬，使得物業管理企業的物業管理服務收入及多元化增值服務收入得以提升。根據第一太平戴維斯和億翰智庫報告的數據，中國物業管理行業的總收益由2015年的人民幣4,227億元增長至2019年的人民幣8,095億元，複合年增長率達17.6%。根據第一太平戴維斯和億翰智庫報告預計，中國物業管理行業的總收益將由2019年的人民幣8,095億元增長至2024年的人民幣20,001億元，複合年增長率為19.8%。此外，在管住宅物業的收益由2015年的人民幣3,178億元增至2019年的人民幣5,227億元，複合年增長率達17.6%。

中國物業管理行業的收益

複合年增長率	2015年至2019年	2019年至2024年 (預計)
在管非住宅物業的收益	28.6%	21.8%
在管住宅物業的收益	13.2%	18.7%
在管物業的收益	17.6%	19.8%

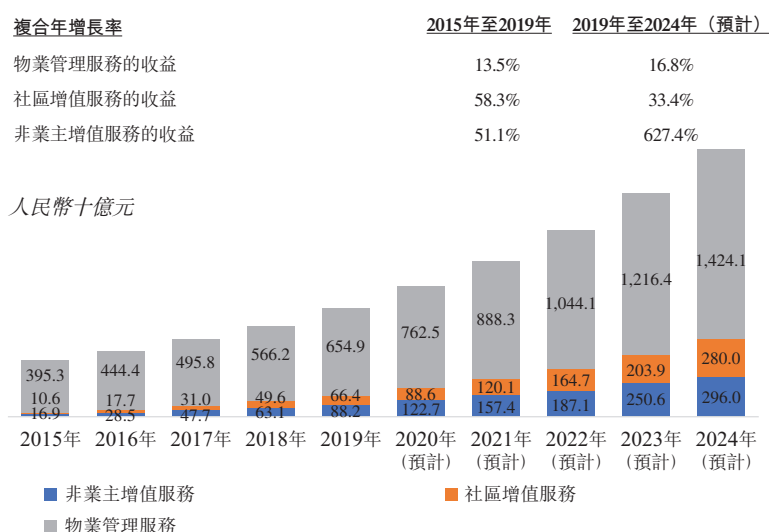


數據來源：第一太平戴維斯和億翰智庫報告

行業概覽

除物業管理服務產生的收益外，中國物業管理公司亦通過增值服務產生收益，包括社區增值服務及非業主增值服務。根據第一太平戴維斯和億翰智庫報告的數據，中國物業管理服務的收益由2015年的人民幣3,953億元增至2019年的人民幣6,549億元，複合年增長率達13.5%。隨著中國物業管理公司不斷提高增值服務範圍及內容的多樣性，增值服務產生收益由2015年的人民幣275億元迅速增至2019年的人民幣1,546億元，複合年增長率達54.0%；並預計將於2024年達至人民幣5,760億元，2019年至2024年的複合年增長率達30.1%。

按中國物業管理服務類型劃分的收益



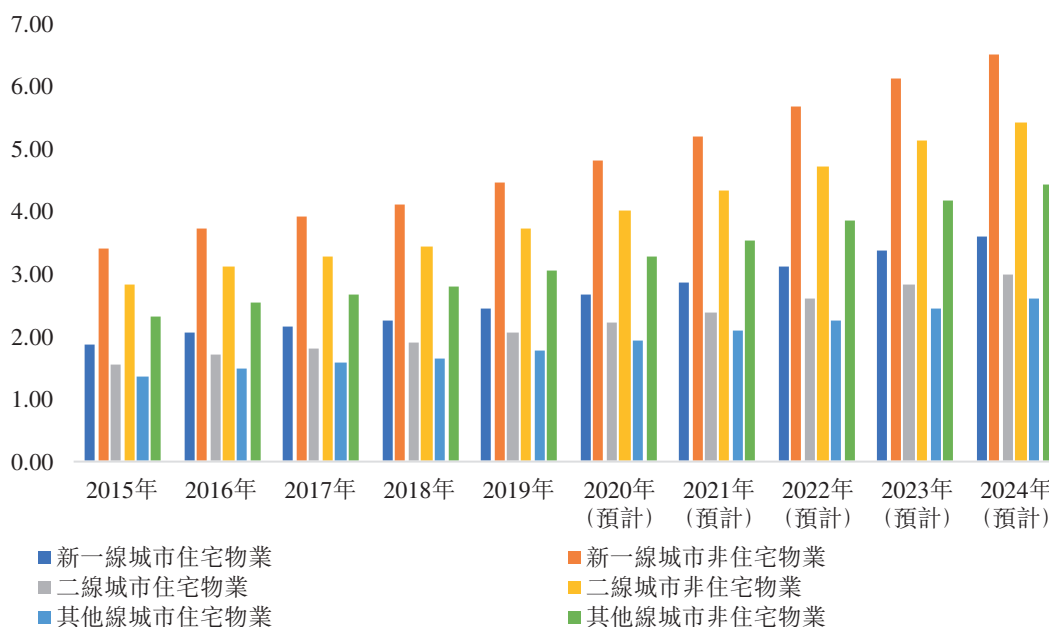
中國物業管理行業的主要收費模式

基本物業管理服務費按包幹制或酬金制收取。目前，按包幹制收取物業管理費是中國市場的主要收費模式，尤其是住宅物業。包幹制指業主向物業管理公司支付固定物業管理費，結餘或者不足由物業管理公司享有或者承擔。包幹制更便於執行，因其避免對物業管理公司賬目的監督及審計，且在一定程度上可激勵物業管理公司創新管理方法並降低成本。酬金制指物業管理公司在預收的物業管理所得款項中按約定比例或數額提取服務費，其餘全部用於物業服務協議約定的支出，結餘或者不足均由業主享有或者承擔的物業服務計費方式。

根據第一太平戴維斯和億翰智庫報告的數據，各個城市級別的平均每月物業管理費日益增加。一線城市方面，2019年的住宅物業及非住宅物業平均每月物業管理費分別為每平方米人民幣2.80元及每平方米人民幣5.74元，預計至2024年將分別為每平方米人民幣4.09元及每平方米人民幣8.37元。新一線城市方面，住宅物業的平均每月物業管理費由2015年的每平方米人民幣1.86元增加至2019年的每平方米人民幣2.45元，複合年增長率為7.2%，預計至2024年將為每平方米人民幣3.58元。新一線城市的非住宅物業方面，2019年的平均每月物業管理費為每平方米人民幣4.46元，預計至2024年將為每平方米人民幣6.51元。二線城市方面，住宅物業的平均每月物業管理費由2015年的每平方米人民幣1.55元增加至2019年的每平方米人民幣2.05元，預計至2024年將為每平方米人民幣2.99元。二線城市的非住宅物業方面，2019年的平均每月物業管理費為每平方米人民幣3.72元，預計至2024年將為每平方米人民幣5.43元。其他線城市方面，2019年住宅物業及非住宅物業的平均每月物業管理費分別為每平方米人民幣1.78元及每平方米人民幣3.03元，預計至2024年將分別為每平方米人民幣2.60元及每平方米人民幣4.42元。

下表載列所示中國新一線城市、二線城市及其他線城市在管住宅及非住宅物業平均每月物業管理費的若干資料。

2019年至2024年（預計）中國按城市級別劃分的平均每月物業管理費



數據來源：第一太平戴維斯和億翰智庫報告

行業概覽

下表載列所示中國六個省份在管住宅及非住宅物業平均每月物業管理費的若干資料。

	江蘇省		廣東省		湖北省		河北省		河南省		吉林省	
	住宅物業	非住宅物業	住宅物業	非住宅物業	住宅物業	非住宅物業	住宅物業	非住宅物業	住宅物業	非住宅物業	住宅物業	非住宅物業
2015年	1.60	3.11	1.73	3.35	1.48	2.98	1.30	2.15	1.39	2.24	1.37	2.31
2016年	1.72	3.35	1.86	3.61	1.59	3.22	1.40	2.31	1.49	2.41	1.48	2.49
2017年	1.89	3.67	2.04	3.96	1.74	3.52	1.53	2.53	1.64	2.64	1.62	2.73
2018年	2.07	4.02	2.23	4.33	1.91	3.86	1.68	2.77	1.79	2.89	1.77	2.98
2019年	2.25	4.38	2.43	4.72	2.08	4.21	1.83	3.02	1.95	3.15	1.93	3.25
2020年(預計)	2.37	4.61	2.56	4.97	2.19	4.42	1.93	3.18	2.05	3.31	2.03	3.42
2021年(預計)	2.60	5.07	2.81	5.46	2.41	4.86	2.12	3.49	2.26	3.65	2.23	3.76
2022年(預計)	2.83	5.50	3.05	5.93	2.61	5.27	2.30	3.79	2.45	3.96	2.42	4.08
2023年(預計)	2.97	5.79	3.21	6.24	2.75	5.55	2.42	3.99	2.58	4.16	2.55	4.30
2024年(預計)	3.13	6.09	3.38	6.56	2.89	5.84	2.54	4.20	2.71	4.38	2.68	4.52

數據來源：第一太平戴維斯和億翰智庫報告

西部地區物業管理行業概覽

西部地區佔據中國最廣大的土地面積。於2019年，西部地區的國內生產總值為人民幣205,179億元，2015年至2019年的複合年增長率為9.0%，西部地區的總人口為4億人。隨著經濟和城鎮化的不斷增長，西部地區的房地產市場發展穩定。西部地區的2019年房地產投資額為人民幣29,310億元，於2015年至2019年的複合年增長率為7.8%。已售物業的總建築面積為5億平方米，於2015年至2019年的複合年增長率為9.3%。

四川省是西部地區的經濟引擎之一和主要的區域物業管理行業。2019年，其名義國內生產總值、房地產投資總額以及物業管理行業的總收益及在管建築面積分別佔西部地區的22.7%、21.8%、23.5%及17.4%，而其於四項指標的表現均居西部地區所有省、市及自治區之首。除四川省外，我們亦將業務擴展至西部地區12個省、自治區或直轄市中的重慶市、新疆維吾爾自治區、雲南省及貴州省，並於截至2020年12月31日在此等地區錄得簽約建築面積33.1百萬平方米。2019年，這五個省、自治區或直轄市的名義國內生產總值、商品房銷售總建築面積及物業管理行業總收益及在管建築面積

分別佔西部地區的60.3%、65.3%、56.4%及51.1%。因此，我們在西部地區的市場地位獲得認可，而我們於2020年在中國指數研究院的中國西部物業服務五十強中名列第12位。

在房地產市場穩定發展的驅動下，西部地區的在管總建築面積由2015年的49億平方米增至2019年的60億平方米，複合年增長率為5.2%。西部地區的物業管理行業總收益由2015年的人民幣981億元增至2019年的人民幣1,689億元，複合年增長率為14.5%。此外，2019年四川省在管建築面積為10.5億平方米，至2024年將達到12.8億平方米，複合年增長率為4.2%。2019年四川省物業管理行業的收益為人民幣398億元，預計至2024年將達到人民幣993億元，複合年增長率為20.1%。根據第一太平戴維斯和億翰智庫報告，於2015年至2019年，西部地區物業管理行業的平均每月物業管理費分別為每平方米人民幣1.71元、每平方米人民幣1.74元、每平方米人民幣1.79元、每平方米人民幣1.82元及每平方米人民幣1.87元，預期於2020年及2021年分別將約為每平方米人民幣1.92元及每平方米人民幣1.98元。

2019年四川省的住宅物業及非住宅物業平均每月物業管理費分別為每平方米人民幣2.05元及每平方米人民幣4.26元，預計至2024年將分別為每平方米人民幣2.99元及每平方米人民幣6.22元。2019年新疆維吾爾自治區的住宅物業及非住宅物業平均每月物業管理費分別為每平方米人民幣1.75元及每平方米人民幣3.26元，預計至2024年將分別為每平方米人民幣2.55元及每平方米人民幣4.76元。2019年雲南省的住宅物業及非住宅物業平均每月物業管理費分別為每平方米人民幣1.71元及每平方米人民幣3.22元，預計至2024年將分別為每平方米人民幣2.50元及每平方米人民幣4.70元。2019年重慶市的住宅物業及非住宅物業平均每月物業管理費分別為每平方米人民幣2.15元及每平方米人民幣4.32元，預計至2024年將分別為每平方米人民幣3.14元及每平方米人民幣6.31元。2019年貴州省的住宅物業及非住宅物業平均每月物業管理費分別為每平方米人民幣1.60元及每平方米人民幣2.96元，預計至2024年將分別為每平方米人民幣2.34元及每平方米人民幣4.32元。

行業概覽

下表載列所示西部地區五個省份在管住宅及非住宅物業平均每月物業管理費的若干資料。

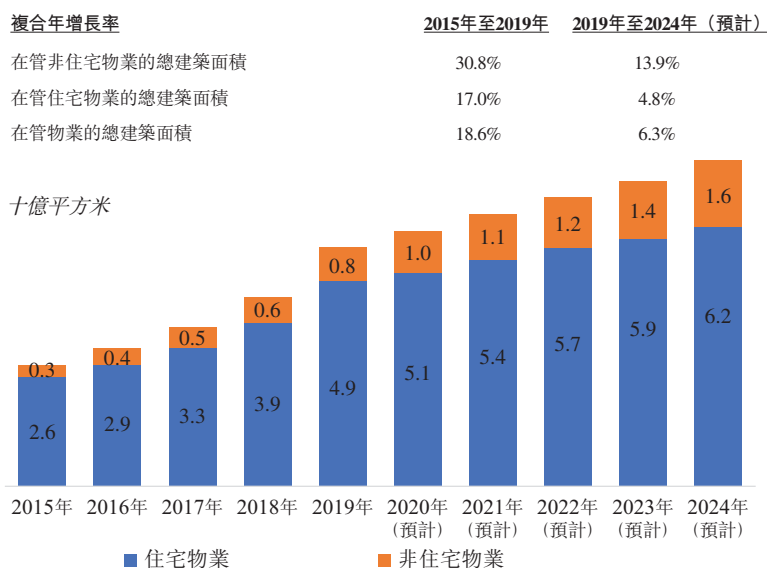
	四川省		新疆維吾爾自治區		雲南省		重慶市		貴州省	
	住宅物業	非住宅物業	住宅物業	非住宅物業	住宅物業	非住宅物業	住宅物業	非住宅物業	住宅物業	非住宅物業
2015年	1.55	3.23	1.33	2.47	1.30	2.44	1.63	3.28	1.21	2.24
2016年	1.71	3.55	1.46	2.71	1.42	2.68	1.79	3.60	1.33	2.47
2017年	1.80	3.74	1.53	2.86	1.50	2.82	1.89	3.79	1.40	2.60
2018年	1.89	3.93	1.61	3.01	1.58	2.97	1.98	3.99	1.48	2.73
2019年	2.05	4.26	1.75	3.26	1.71	3.22	2.15	4.32	1.60	2.96
2020年(預計)	2.21	4.60	1.89	3.52	1.85	3.48	2.32	4.67	1.73	3.20
2021年(預計)	2.38	4.96	2.04	3.79	1.99	3.75	2.50	5.02	1.86	3.44
2022年(預計)	2.60	5.40	2.22	4.13	2.17	4.08	2.73	5.48	2.03	3.75
2023年(預計)	2.82	5.85	2.41	4.48	2.35	4.43	2.95	5.94	2.20	4.07
2024年(預計)	2.99	6.22	2.55	4.76	2.50	4.70	3.14	6.31	2.34	4.32

數據來源：第一太平戴維斯和億翰智庫報告

物業服務百強企業概覽

中國物業服務百強企業的在管建築面積快速增長，物業服務百強企業的市場佔有率也快速提升。根據第一太平戴維斯和億翰智庫報告的數據，按在管建築面積計，物業服務百強企業的市場份額由2015年的16.4%增加至2019年的26.9%，較2018年的22.1%提升4.8%。物業服務百強企業的在管建築面積由2015年的29億平方米增長至2019年的57億平方米，複合年增長率為18.4%。根據第一太平戴維斯和億翰智庫報告預計，中國物業服務百強企業的在管建築面積將由2019年的57億平方米增長至2024年的78億平方米，複合年增長率為6.5%。就不同類型在管物業的建築面積而言，住宅物業仍然是物業服務百強企業的主要物業類型。根據第一太平戴維斯和億翰智庫報告的數據，在管住宅物業的建築面積由2015年的26億平方米增加至2019年的49億平方米，複合年增長率為17.0%。

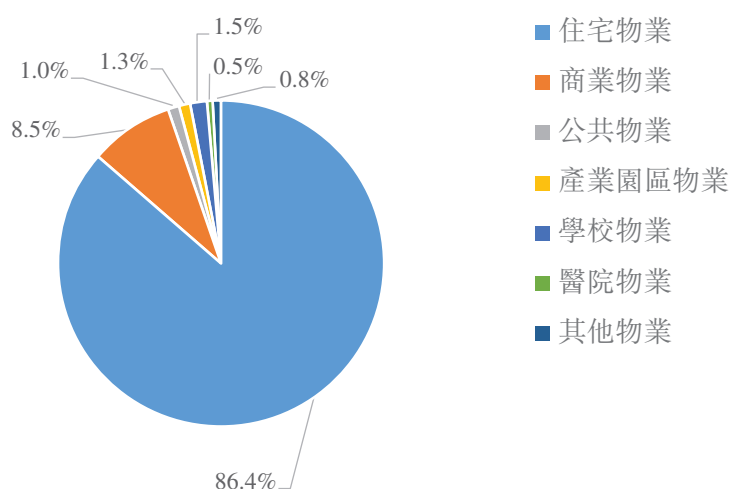
中國物業服務百強企業的在管總建築面積



數據來源：第一太平戴維斯和億翰智庫報告

物業服務百強企業在管建築面積不斷擴張的同時，所管理的物業類型也更加豐富。目前，住宅類物業為中國管理的主要物業。根據第一太平戴維斯和億翰智庫報告的數據，2019年物業服務百強企業住宅類物業在管建築面積達到50億平方米，佔物業服務百強企業在管總建築面積的86.4%。

2019年物業服務百強企業在管物業類型佔比

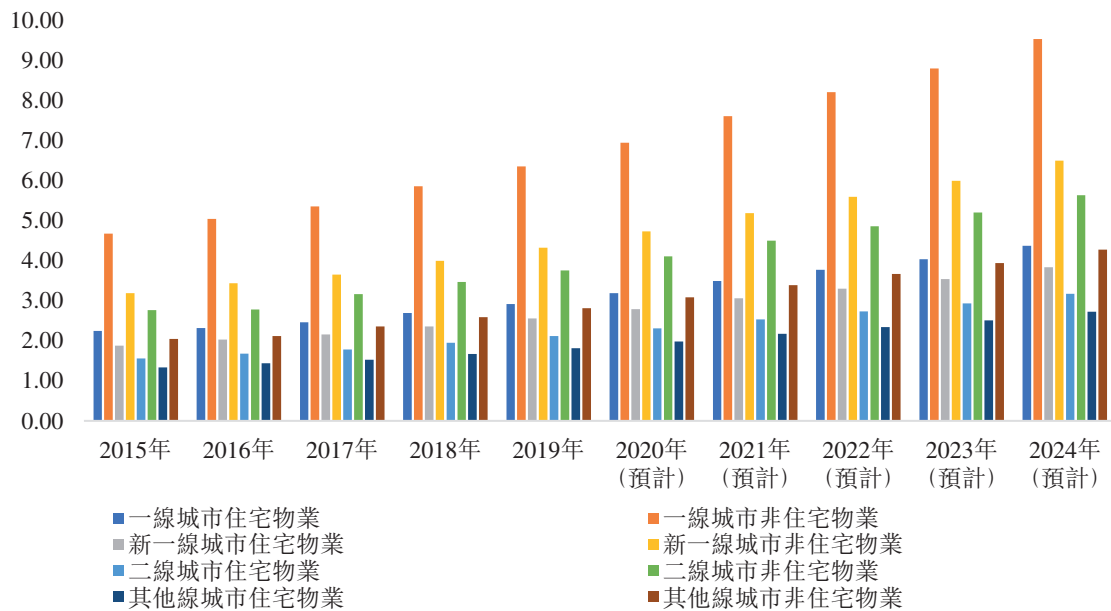


數據來源：第一太平戴維斯和億翰智庫報告

行業概覽

根據第一太平戴維斯和億翰智庫報告的數據，物業服務百強企業的平均每月物業管理費持續增長。2019年新一線城市的物業服務百強企業在管住宅物業的平均每月物業管理費為每平方米人民幣2.55元，預計至2024年將為每平方米人民幣3.83元。非住宅物業方面，2019年為每平方米人民幣4.32元，預計至2024年將為每平方米人民幣6.49元。下表載列按所示城市級別劃分的物業服務百強企業在管住宅及非住宅物業平均每月物業管理費的若干資料。

2019年至2024年（預計）按城市級別劃分的物業服務百強企業平均每月物業管理費

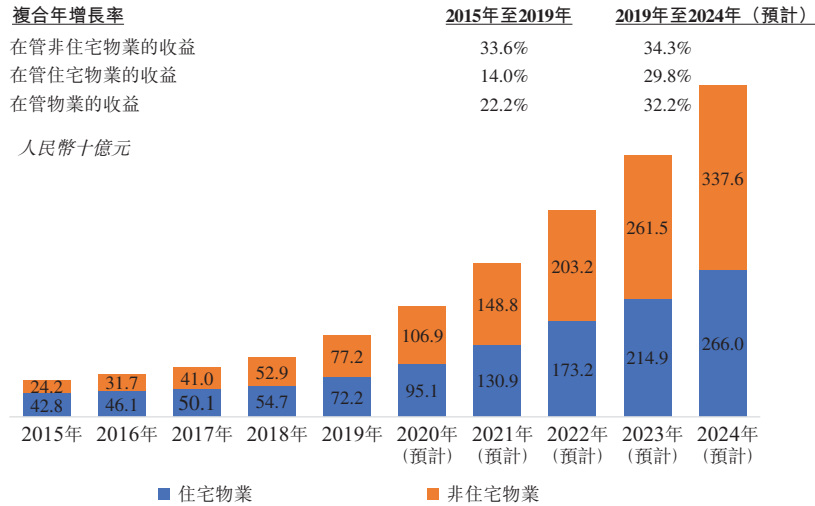


數據來源：第一太平戴維斯和億翰智庫報告

行業概覽

2015年至2019年，物業服務百強企業的收益及淨利潤持續創新高。據第一太平戴維斯和億翰智庫報告數據顯示，物業服務百強企業的收益由2015年的人民幣670億元增長至2019年的人民幣1,494億元，複合年增長率為22.2%。此外，在管住宅物業的收益由2015年的人民幣428億元增長至2019年的人民幣722億元，複合年增長率為14.0%。

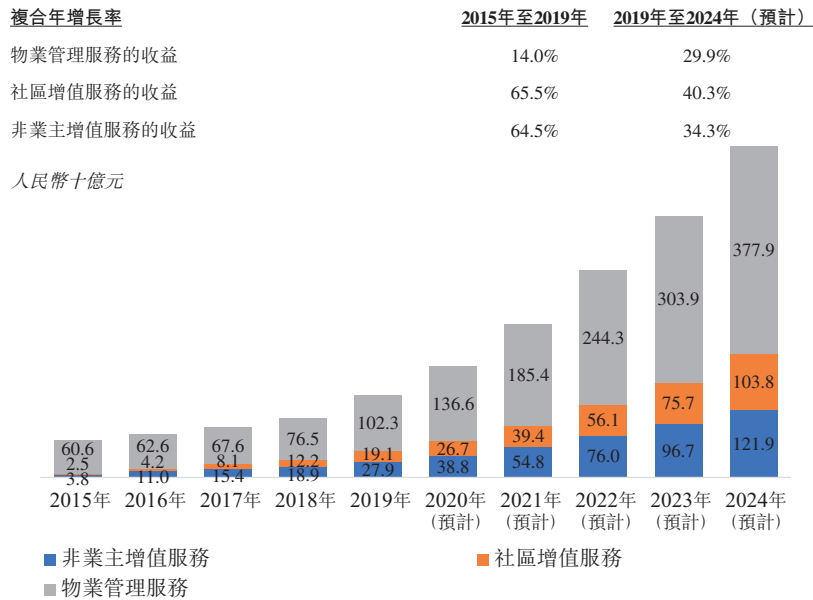
中國物業服務百強企業的收益



數據來源：第一太平戴維斯和億翰智庫報告

就不同類型的物業管理服務而言，物業服務百強企業的物業管理服務收益由2015年的人民幣606億元增長至2019年的人民幣1,023億元，複合年增長率為14%。大部分物業服務百強企業通常外包清潔、綠化及保安服務等日常工作。增值服務收益由2015年的人民幣64億元迅速增長至2019年的人民幣471億元，複合年增長率為64.9%，並預計將於2024年達至人民幣2,258億元，2019年至2024年的複合年增長率達30%。

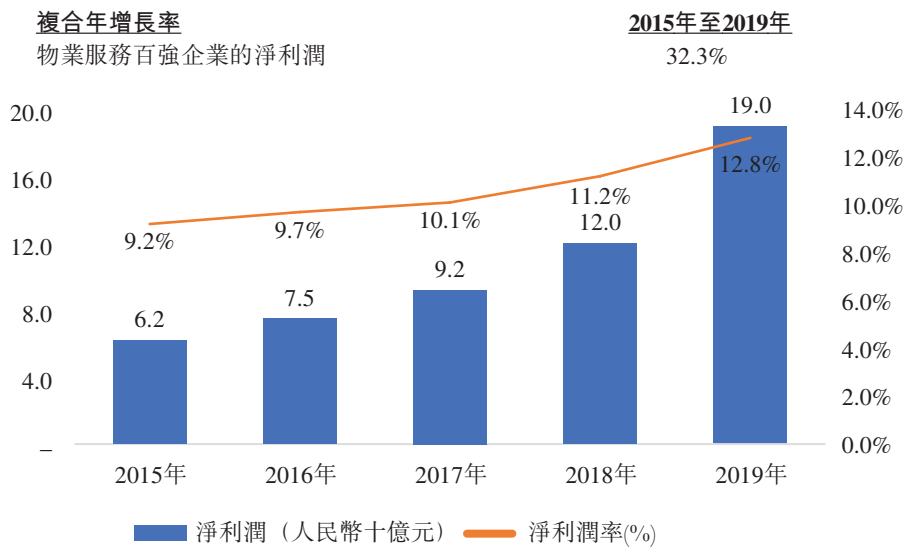
中國物業服務百強企業按物業管理服務類型劃分的收益



數據來源：第一太平戴維斯和億翰智庫報告

物業服務百強企業的淨利潤由2015年的人民幣62億元增長至2019年的人民幣190億元，複合年增長率為32.3%。物業服務百強企業收益快速增長的同時，其整體盈利能力亦穩步提高。2019年物業服務百強企業的淨利潤率達12.8%，較2018年增長1.6個百分點。

中國物業服務百強企業的淨利潤及淨利潤率

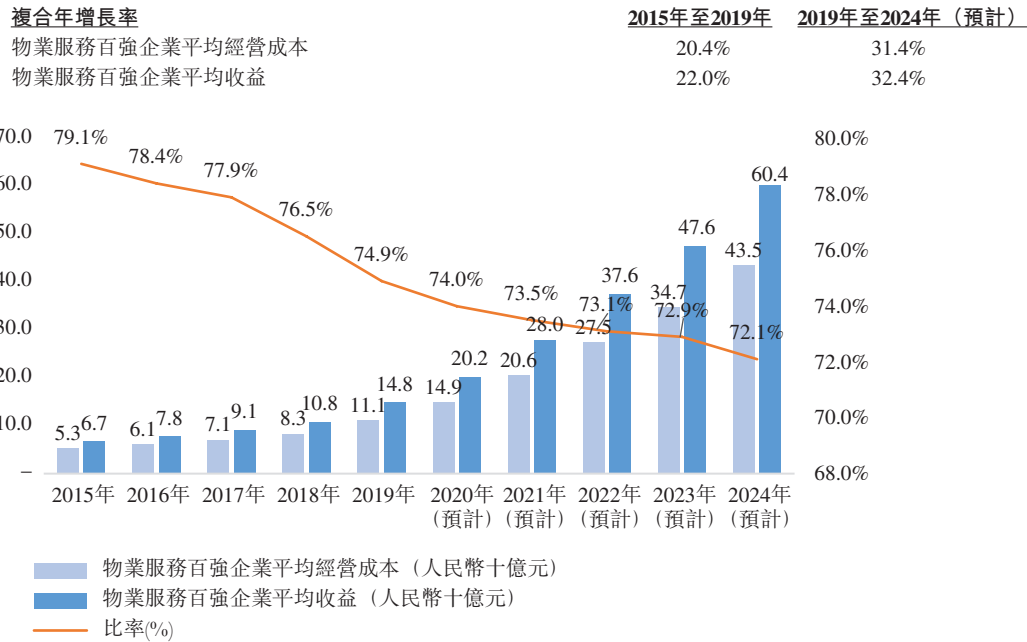


數據來源：第一太平戴維斯和億翰智庫報告

行業概覽

由於在管物業建築面積增加，物業服務百強企業的平均收益由2015年的人民幣67億元增長至2019年的人民幣149億元，複合年增長率為22.2%。同時，2019年物業服務百強企業的平均經營成本達人民幣111億元。隨著行業採用新技術，物業服務百強企業的平均經營成本與平均收益之比率由2015年的79.1%下降至2019年的74.4%。

中國物業服務百強企業平均經營成本與平均收益之比率



中國物業管理行業關鍵驅動力

需求增長

2015年至2019年，中國經濟穩定增長，名義國內生產總值由2015年的人民幣688,860億元增長至2019年的人民幣990,870億元，複合年增長率為9.5%。同期，中國城鎮居民人均可支配收入由2015年的人民幣31,195元增至2019年的人民幣42,359元，複合年增長率為7.9%。中國的城鎮化率由1998年的33.4%升至2019年的60.6%。根據第一太平戴維斯和億翰智庫報告預計，隨著中國城鎮化水平的不斷提高以及經濟、城鎮居民的人均可支配收入穩步增長，將會催生出對物業管理服務的巨大需求，中國物業

管理行業市場規模將會持續擴大。同時，中國隨著人均可支配家庭收入的提高，業主日益需要更好的生活條件及優質的物業管理服務。此外，我們認為中國中上產階層的湧現及其消費力不斷提升帶動對更優質產品和服務的需求，將對中國中高端物業管理服務的發展產生重大影響。在高需求及競爭日趨激烈的推動下，物業管理企業已逐漸規範和提高服務質量，且更加注重客戶體驗。

商品房供應增長

隨著城鎮化過程加快以及人均可支配家庭收入不斷增長，商品房的供應也快速上升。中國房地產開發投資由2015年的人民幣95,979億元增至2019年的人民幣132,194億元，複合年增長率為8.3%。中國已銷售商品房總建築面積由2015年約13億平方米增至2019年的17億平方米，複合年增長率為6.9%。中國房地產行業市場規模保持穩定增長，從而帶動物業管理行業市場規模的持續增長。

有利的政策

於2003年6月，中國政府頒佈《物業管理條例》，為中國物業管理行業提供了監管框架。隨後，陸續有多部監管物業管理行業各個方面的法律及規則開始生效，並為促進物業管理行業的發展頒佈多項政策。物業管理法律法規是物業管理行業的主要支柱，良好的政策環境為行業的健康發展打造重要基礎。為加快發展生活性服務業、促進消費結構升級，2015年11月19日國務院辦公廳發佈《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》，提出推動物業管理等生活性服務規範化、標準化發展。此外，多個省市政府已頒佈其專用法律及規則，從而建立當地物業管理行業監管框架。

2020年10月29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，有利於推動物業服務企業建設智慧社區、開展社區生活服務。

2021年1月5日，中國住房和城鄉建設部發佈《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，明確完善物業服務價格形成機制，強調住宅物業管理市場化定價基調，在實行政府指導價的基礎上建立動態調整機制。

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融資渠道。規範管理資本市場的若干政策已經生效，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2020年12月31日，一家物業管理企業在上海證券交易所上市、三家物業管理企業在深圳證券交易所上市、36家物業管理企業在聯交所上市，以及35家物業管理企業在全國中小企業股份轉讓系統掛牌。資本市場的發展使物業管理企業能夠獲得更多資金，使資金來源多元化並實現業務擴展。

物業管理行業的機遇

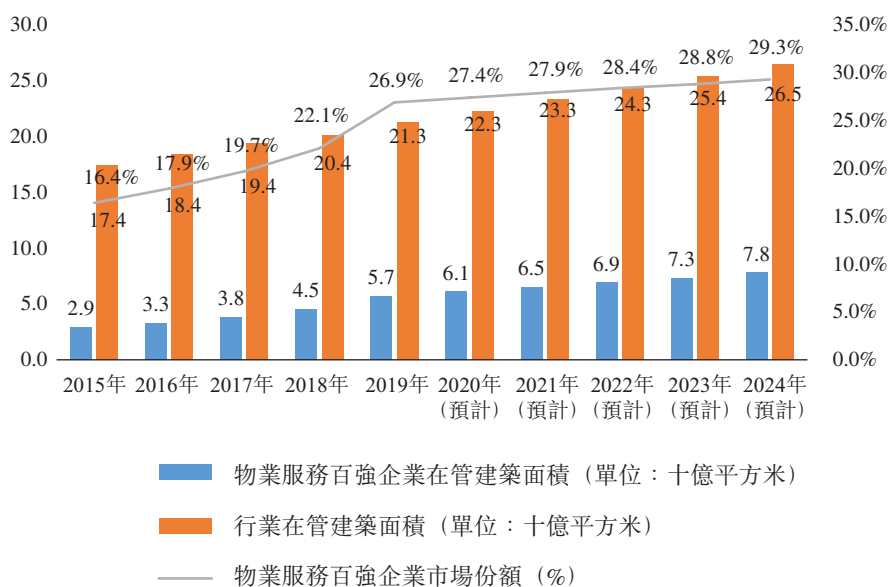
短期內，房地產市場整體發展放緩，而房地產項目交付延遲以及房地產銷售中斷導致中國房地產市場下滑。然而，根據第一太平戴維斯和億翰智庫報告，長遠而言，COVID-19疫情對中國房地產市場發展的影響可能有限，並將為物業管理公司帶來新機遇。物業管理公司一直致力提供高質量的產品和服務，以維護客戶、住戶及租戶的健康和權益，這將有助物業管理公司贏得良好聲譽並提高客戶滿意度及忠誠度。受檢疫管制影響，物業管理公司獲得鼓勵以加快開發移動應用程序、互聯網平台及智慧社區技術，以為住戶提供在線產品和服務。此外，在公共衛生和防疫需求的推動下，老舊住宅小區將尋求並委託物業管理公司提供必要的社區服務。

中國物業管理行業的機遇與挑戰

市場集中度提升

二十世紀八十年代發展至今，經歷近四十年的發展，中國主要物業管理企業的在管建築面積穩步增長，市場集中度不斷提升，中國物業管理行業的參與者正面臨日益激烈的市場競爭。面對行業現狀，大型物業管理企業積極改善其戰略佈局並加快擴張速度，主要通過自然增長及合併和收購增加其市場份額並實現更好的經營業績。根據第一太平戴維斯和億翰智庫的資料，許多已於聯交所上市的中國物業管理公司正持續尋求機會收購或投資其他物業管理公司。據第一太平戴維斯和億翰智庫所告知，截至2019年12月31日，根據我們的戰略收購及投資準則，西部地區、長江三角洲、粵港澳大灣區及京津冀地區約有300個合適潛在目標可供我們考慮。有關我們戰略收購及投資準則的更多詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途－戰略收購及投資計劃－戰略收購及投資標準」。據第一太平戴維斯和億翰智庫所告知，該等潛在目標的物業項目組合主要包括住宅物業以及商業、公共及其他非住宅物業。存在該等收購或投資可能不會成功的風險。有關詳情請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的日後收購或投資未必會成功，且我們在整合已收購業務與我們現有業務時可能會遇到困難」。根據第一太平戴維斯和億翰智庫報告統計，於2015年到2019年，物業服務百強企業的市場份額由16.4%增加至26.9%。

物業管理行業在管建築面積及物業服務百強企業在管建築面積及市場份額



數據來源：第一太平戴維斯和億翰智庫報告

對專業人才的需求增加及短缺

隨著技術快速發展，物業管理企業需要招募並挽留更多具備管理及技術技能的專業人才，亦不斷將清潔、園林綠化及秩序維護等業務的勞動密集型部分外派給分包商，同時更加重視招聘和培訓專業化和技術熟練型人員，促進智能化管理及資訊技術的實施以及推動創新，以維持其領先的市場地位以及提高業主的滿意度。

招募有能力的專業員工以提供高質素服務及擴展業務乃物業管理行業所面臨的挑戰之一。物業管理公司的業務發展或因未能招募專業人才而受到負面影響。

智能技術為物業管理行業帶來的好處

物業管理行業屬於勞動密集型產業。隨著勞動成本以及其他成本開支的不斷增加，導致物業管理企業面臨利潤率持續下降的風險。因此，中國物業管理企業不斷通過利用雲應用、電子商務、物聯網、大數據及人工智能等資訊技術，多數物業管理企業得以削減勞工成本並提升盈利能力。例如，智能門禁、智能樓宇管理、智能能源管

理、巡邏機器人、送貨機器人及諮詢機器人等人工智能技術應用大幅減少物業管理公司的勞工成本，提高服務能力及質量，滿足客戶的多樣化需求。此外，通過採用新技術並使用電子服務平台，物業管理公司能夠有效整合分配資源，以提供更加多元化的社區增值服務並進一步將彼等的服務擴展至公共空間管理、社區財務、房地產代理及家政服務。因此，非業主增值服務及社區增值服務產生的收益日益成為物業管理公司的重要收益來源。

不斷加強行業參與者之間的合作與平台共享

隨著物業管理行業向標準化及自動化的轉變，更多大型物業管理公司開始向其他物業管理公司及物業開發商提供諮詢服務，以擴展彼等的地理分佈、展示彼等的服務及能力、提升彼等的品牌聲譽及推廣彼等的在線服務平台。有關服務包括物業管理諮詢、自動化諮詢、工程諮詢及共享在線服務平台。

勞工成本不斷增加

物業管理服務市場乃勞動密集型行業，涉及龐大勞工成本。自2015年至2019年，物業管理公司的勞工成本逐年上升。根據第一太平戴維斯和億翰智庫報告的數據，物業服務百強企業的勞工成本分別佔銷售成本的52.9%、53.7%、56.2%、56.7%及60.4%。近年來，各個地區的最低工資均有所上調，導致勞工成本上升。勞工成本上漲逐漸成為物業管理公司可持續發展的主要挑戰之一。

競爭

競爭格局

中國的物業管理行業市場高度分散且日益集中。根據第一太平戴維斯和億翰智庫報告的資料，在該行業中經營的物業管理企業約有13.7萬家。根據第一太平戴維斯和億翰智庫報告的資料，於2019年，物業服務百強企業按在管建築面積計的市場份額約為26.9%。

行業概覽

我們的物業管理服務主要與全國性及區域性物業管理公司競爭。我們的諮詢服務與提供類似服務的其他物業管理公司及相關行業參與者競爭。我們向業主提供的增值服務與提供類似服務的其他物業管理公司及工程公司競爭。例如，向業主提供的增值服務或會與銷售食品及雜貨的供應商及電商業務競爭，而我們向業主提供的增值服務亦可能就銷售和租賃服務與物業代理以及就廣告服務與廣告公司競爭。

下表載列物業服務百強企業中排名前五的公司之收益、淨利潤和在管建築面積。

物業服務百強企業中收入排名前五的公司

排名	物業管理 公司名稱	主要在管 物業類型	總部所在地	是否上市	2019年收入 市場份額
1	AA公司	住宅物業	佛山	是	1.19%
2	BB公司	住宅物業	杭州	是	1.06%
3	CC公司	住宅物業	深圳	是	0.91%
4	DD公司	住宅物業	深圳	是	0.75%
5	EE公司	住宅物業	廣州	是	0.74%

物業服務百強企業中淨利潤排名前五的公司

排名	物業管理 公司名稱	主要在管 物業類型	總部所在地	是否上市	2019年淨利 潤市場份額
1	AA公司	住宅物業	佛山	是	1.85%
2	FF公司	住宅物業	廣州	是	1.39%
3	CC公司	住宅物業	深圳	是	1.00%
4	GG公司	住宅物業	北京	否	0.72%
5	HH公司	住宅物業	深圳	是	0.58%

行業概覽

物業服務百強企業中在管建築面積排名前五的公司

排名	物業管理公司名稱	主要在管物業類型	總部所在地	是否上市	2019年
					在管總建築面積市場份額
1	II公司	住宅物業	深圳	是	1.69%
2	EE公司	住宅物業	廣州	是	1.35%
3	AA公司	住宅物業	佛山	是	1.30%
4	CC公司	住宅物業	深圳	是	1.12%
5	FF公司	住宅物業	廣州	是	1.10%

我們的競爭優勢

根據第一太平戴維斯和億翰智庫報告的資料，2020年，我們位列2020中國物業企業綜合實力百強第55位，從2018年的第78位升至2020年的第55位。在中國物業服務百強企業中，我們的收益、淨利潤及在管建築面積分別排名第九十二、第九十一及第八十八，而市場份額分別佔中國物業管理行業總額的0.035%、0.038%及0.067%。

此外，在收益、淨利潤及在管建築面積方面，我們在2019年總部設於四川省的物業服務百強企業中分別排名第五、第五及第四，而在總部位於西部地區的物業服務百強企業中分別排名第13、第13及第12。在每平方米收益排名中，我們在2019年總部位於四川省及西部地區的物業服務百強企業中分別排名第四及第八，而2019年每平方米收益為每月每平方米人民幣19.7元。

行業概覽

以下各表載列按收益、淨利潤、在管建築面積及每平方米收益計，我們於2019年總部設於四川省的物業服務百強企業中的排名。

我們的收益在總部設於四川省的物業服務百強企業中的排名

排名	物業管理 公司名稱	主要在管 物業類型	總部所在地	是否上市	2019年收益 (人民幣百萬元)	市場份額
1	A公司	住宅物業	成都	是	2,100	0.259%
2	B公司	住宅物業	成都	否	960	0.119%
3	C公司	住宅物業	成都	否	570	0.071%
4	D公司	住宅物業	成都	是	380	0.047%
5	本公司	住宅物業	成都	否	280	0.035%

我們的淨利潤在總部位於四川省的物業服務百強企業中的排名

排名	物業管理 公司名稱	主要在管 物業類型	總部所在地	是否上市	2019年 淨利潤 (人民幣百萬元)	市場份額
1	A公司	住宅物業	成都	是	440	0.477%
2	B公司	住宅物業	成都	否	120	0.132%
3	C公司	住宅物業	成都	否	73	0.078%
4	D公司	住宅物業	成都	是	64	0.069%
5	本公司	住宅物業	成都	否	35	0.038%

我們的在管建築面積在總部位於四川省的物業服務百強企業中的排名

排名	物業管理 公司名稱	主要在管 物業類型	總部所在地	是否上市	2019年在管 建築面積 (百萬平方米)	市場份額
1	B公司	住宅物業	成都	否	80	0.376%
2	A公司	住宅物業	成都	是	71	0.337%
3	C公司	住宅物業	成都	否	26	0.122%
4	本公司	住宅物業	成都	否	14	0.067%
5	E公司	住宅物業	成都	否	13	0.063%

行業概覽

我們的每平方米收益在總部位於四川省的物業服務百強企業中的排名

排名	物業管理 公司名稱	主要在管 物業類型	總部所在地	是否上市	2019年每平方米收益 (每月每平方米人民幣元)
1.....	D公司	住宅物業	成都	是	58.0
2.....	A公司	住宅物業	成都	是	29.0
3.....	C公司	住宅物業	成都	否	22.0
4.....	本公司	住宅物業	成都	否	19.7
5.....	E公司	住宅物業	成都	否	16.0

行業壁壘

中國物業管理服務行業發展僅有四十年，存在著諸如企業數量眾多且規模相對較小、物業管理服務從業人員數量多且平均文化水平相對較低、企業地域差距較大、行業准入門檻相對較低等問題。進入門檻包括：

市場專業化：不同物業類型對服務和品質的要求存在較大差異，細分業務市場對專業化服務的要求更高，新晉物業管理企業存在因缺乏管理經驗而較少提供服務。

人才專業化：隨著互聯網、新技術、新產品等的廣泛應用，物業管理行業對高素質專業化人才的需求劇增，出現了因人才晉升與留任機制不完善導致專業化人才流失的現象。

經營及管理標準化：為更好控制服務成本和保障服務質量，物業管理企業需要在服務與經營中制定標準。已深耕物業服務行業的企業在標準制定等方面已相當成熟，而新晉物業管理企業則存在較大的不確定性，企業經營風險偏大。

品牌專業化：中國大型物業管理公司已建立品牌聲譽，此乃獲取公開市場項目的一項重大因素。新入行者於滲入市場時遇到愈來愈多困難。

資本要求：在物業管理企業服務專業化及智慧化服務佈局的階段，企業需要通過採購先進技術設備、建設智慧社區及後端IT平台提升企業管理運營效率。這些要求均極大地佔用企業資金，因此有限的融資能力成為新晉物業管理企業發展的較大障礙。

董事確認

董事經採取合理審慎措施後確認，本節所用資料（摘錄自第一太平戴維斯及億翰智庫報告）來源可靠且不具誤導性，因為第一太平戴維斯及億翰智庫乃具有豐富經驗的獨立專業市場研究機構，且自第一太平戴維斯及億翰智庫報告日期起，整體市場資料並無重大不利變動，以致會使有關資料在重大程度上存有保留意見、抵觸或對其造成影響。

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

外商投資有關的中國法律法規

根據國務院於2002年2月11日頒佈並於2002年4月1日生效的《指導外商投資方向規定》(國務院令第346號)，外商投資項目分為「鼓勵」、「允許」、「限制」和「禁止」四類。鼓勵類、限制類和禁止類的外商投資項目，列入《外商投資產業指導目錄》。不屬於鼓勵類、限制類和禁止類的外商投資項目，為允許類外商投資項目，允許類外商投資項目不列入《外商投資產業指導目錄》。

於2019年3月15日，全國人民代表大會通過《中華人民共和國外商投資法》(「外商投資法」)，於2020年1月1日生效實施並取代《中華人民共和國中外合資經營企業法》、《中華人民共和國中外合作經營企業法》及《中華人民共和國外資企業法》，成為中國外商投資的法律基礎。

外商投資法規定外商投資的基本監管框架，並擬對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單管理制度，據此(i)外國自然人、企業及其他組織(統稱為「外國投資者」)不得投資負面清單規定禁止外商投資的任何領域，(ii)負面清單規定限制的任何領域，外國投資者應當符合負面清單所規定的投資條件，及(iii)負面清單以外的領域，按照內外資一致的原則實施管理。外商投資法亦載有促進、保護及管理外商投資的必要機制並擬建立外商投資信息報告制度，在該制度下外國投資者或者外商投資企業應當通過企業登記系統以及企業信用信息公示系統向商務主管部門報送投資信息。

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》，提供實施方案及詳細規則，以確保有效推行中華人民共和國外商投資法。於2019年12月30日頒佈並於2020年1月1日生效的《外商投資信息報告辦法》則對於外商投資信息報告管理制度作出細化規定。

《鼓勵外商投資產業目錄（2019年版）》（「目錄」）由國家發展和改革委員會（「國家發改委」）及商務部（「商務部」）於2019年6月30日頒佈，並於2019年7月30日生效。於2017年6月28日頒佈的《外商投資產業指導目錄（2017年修訂）》及於2017年2月17日頒佈的《中西部地區外商投資優勢產業目錄（2017年修訂）》則同時廢止。

根據國家發改委及商務部於2020年6月23日頒佈並於2020年7月23日生效的《外商投資准入特別管理措施（負面清單）（2020年版）》以及《自由貿易試驗區外商投資准入特別管理措施（負面清單）（2020年版）》，物業管理服務不屬於限制類或禁止類的外商投資項目。

對物業管理服務及其他相關服務的法律監督

於2020年5月28日，全國人民代表大會通過《中華人民共和國民法典》（「《民法典》」），其將於2021年1月1日生效並取代《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國合同法》及中國其他數項基本民法。《民法典》基本遵循現時對物業管理行業的監管原則，將成為未來中國物業管理服務的法律基礎。於《民法典》生效前，《物業管理條例》及《中華人民共和國物權法》已制定中國物業管理行業的基本法律框架。

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》，從事物業管理活動的企業應當採用資質體系。

監管概覽

根據建設部於2004年3月17日頒佈、於2004年5月1日生效並於2007年11月26日及2015年5月4日修訂；由住房和城鄉建設部於2018年3月8日廢止的《物業服務企業資質管理辦法》(前稱《物業管理企業資質管理辦法》)，基於相關特定條件，物業服務企業資質等級分為一級、二級、三級。

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

根據國務院於2017年1月12日頒佈並於同日生效的《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》，取消物業服務企業二級及三級資質核定。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、變更、更換或補證申請，不得以任何方式要求將原核定的物業服務企業資質作為承接新物業管理項目的條件。

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

召開業主大會及成立業主委員會的程序

根據《物業管理條例》，同一個物業管理區域內的業主，應當在物業所在地的區、縣人民政府房地產行政主管部門或者街道辦事處、鄉鎮人民政府的指導下成立業主大會，並選舉產生業主委員會。但是，只有一個業主的，或者業主人數較少且經全體業主一致同意，在決定不成立業主大會的，由業主共同履行業主大會、業主委員會職責。關於印發《業主大會和業主委員會指導規則》的通知（建房[2009]274號）（住房和城鄉建設部於2009年12月1日頒佈並於2010年1月1日生效）為成立和管理業主大會和業主委員會以及監督地方政府房地產行政主管部門提供了實踐指導。

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

委任物業服務企業

根據國務院於2003年6月8日頒佈、於2003年9月1日生效，並於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年3月19日修訂的《物業管理條例》，國務院建設行政主管部門連同其他有關部門在物業服務企業的監督中，完善守信聯合激勵和失信聯合懲戒制度，以加強該行業信用管理。

根據《民法典》，業主大會選聘或解聘物業服務企業，改變共有部分使用用途或在共有部分開展經營活動，或決定其他事項的法定人數應當由專有部分面積佔比三分之二以上的業主且人數佔比三分之二以上的業主組成。小區業主大會經參與表決專有部分面積一半以上的業主且表決人數一半以上的業主同意，方可選聘或解聘物業服務企業。改變物業共有部分的使用性質或者在物業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75%以上的業主且參與表決人數75%以上的業主同意。此外，

《民法典》明確規定，利用物業共有部分進行經營的收入，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)，經擁有小區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後，小區業主大會可選聘或解聘物業服務企業。業主委員會可代表業主與業主大會選聘的物業服務企業簽訂物業服務合同；在業主、業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位選聘物業服務企業的，應當簽訂書面的前期物業服務合同。前期物業服務合同可以約定期限；但是，期限未滿、業主委員會與物業服務企業簽訂的物業服務合同生效的，前期物業服務合同自動終止。

根據《物業管理條例》(2018年修正)及建設部於2003年6月26日頒佈並於2003年9月1日生效的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招投標的方式選聘物業服務企業。投標人少於三個或者物業規模較小的，經物業所在地的地方政府房地產行政主管部門批准，建設單位可以採用協議方式選聘物業服務企業。建設單位未通過招投標的方式選聘物業服務企業或者未經有關政府部門批准，擅自採用協議方式選聘物業服務企業的，由縣級以上地方人民政府房地產行政主管部門責令限期改正、給予警告並處以人民幣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》（「解釋」）中規定了法院在聆訊業主與物業服務公司之間關於具體事宜的爭議時應用的解釋原則。例如，建設單位依據相關法律法規與物業服務企業簽訂的前期物業服務合同，以及業主委員會與業主大會依據相關法律法規選聘的物業服務企業簽訂的物業服務合同，對業主具有法律約束力。業主以其並非合同當事人為由提出抗辯的，人民法院不予支持。業主委員會或者業主請求確認物業服務合同中免除物業服務企業責任、加重業主委員會或者業主責任、使業主委員會或者業主權利的條款無效的，人民法院應予支持。

根據《政府採購法》，政府採購是指各級國家機關、事業單位和團體組織，使用財政性資金採購依法制定的集中採購目錄以內的或者採購限額標準以上的貨物、工程和服務的行為。採購人採購貨物或者服務應當採用公開招標方式的，其具體數額標準，屬於中央預算的政府採購項目，由國務院規定；屬於地方預算的政府採購項目，由省、自治區、直轄市人民政府規定；因特殊情況需要採用公開招標以外的採購方式的，應當在採購活動開始前獲得設區的市、自治州以上人民政府採購監督管理部門的批准。政府採購主要採用公開招標方式。應當採用公開招標方式而擅自採用其他方式採購的，按下列情況分別處理：(1)未確定中標、成交供應商的，終止採購活動；(2)中標、成交供應商已經確定但採購合同尚未履行的，撤銷合同，從合格的中標、成交候選人中另行確定中標、成交供應商；及(3)採購合同已經履行的，給採購人、供應商造成損失的，由責任人承擔賠償責任。

根據國務院於2019年3月2日頒佈並於同日生效的《中華人民共和國招標投標法實施細則》，依法必須進行招標的項目的招標投標活動違反《招標投標法》及相關條例的規定，對中標結果造成實質性影響，且不可能採取整改措施予以糾正的，招標、投標、中標無效，應當依法重新招標或者評標。

物業管理企業收費

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

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

業主與物業管理企業可以採取包幹制或者酬金制等形式約定物業服務費用。包幹制是指由業主向物業管理企業支付固定物業服務費用，盈餘或者虧損均由物業管理企業享有或者承擔的物業服務計費方式。酬金制是指物業管理企業在預收的物業管理費用中按約定比例或數額提取服務費，其餘全部用於物業服務合同約定的支出，結餘或者不足均由業主享有或者承擔的物業服務計費方式。

根據收費辦法，除實行政府指導價的情形外，物業管理服務收費實行市場調節價，具體的收費標準由物業管理企業及物業建設單位或業主協商確定。

根據國家發改委與建設部於2004年7月19日聯合頒佈及於2004年10月1日實行的《物業服務收費明碼標價規定》，物業管理企業向業主提供服務（包括按照物業服務合同約定提供物業服務以及根據業主委託提供物業服務合同約定以外的服務），應當實行明碼標價，標明服務項目、收費標準等有關情況。收費標準發生變化時，物業管理企業應當在執行新標準前一個月，將所標示的相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。物業管理企業不得利用虛假的或者使人誤解的標價內容、標價方式進行價格欺詐。不得在標價之外，收取任何未予標明的費用。

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

目前，全國內尚未制定物業管理服務收費之政府指導價的統一標準。根據國家發改委於2014年12月17日頒佈並於同日生效的《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》，非保障性住房的物業管理服務的價格控制取消。保障性住房、房改房、老舊住宅小區和前期物業管理服務的物業服務收費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。該等政府指導價的基準價及價格浮動範圍因地區而異。物業服務企業或停車服務企業按照停車服務合同約定，向住宅小區業主或使用人提供停車場地、設施管理服務所收取的費用。迄今，

大部分省市政府仍對前期物業管理服務協議的收費實行政府指導價，而根據物業管理服務公司與業主委員會訂立的正式物業管理服務合約收取的物業管理服務費用的價格管制已普遍放寬。

根據《收費辦法》和當地有關規定，物業服務收費實行政府指導價的，價格主管部門應當會同房地產主管部門根據(i)具體物業類型，其中可能包括帶電梯的高層公寓和不帶電梯的低層公寓，(ii)服務範圍，其中可列明不同類型的服務，例如園林綠化、公用區域的維修和保養和電梯維護，以及(iii)物業服務收費的分級標準，製訂相應的基準價及其浮動幅度，並定期公佈。例如，在成都，根據《四川省發展和改革委員會關於貫徹〈國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知〉的通知》，保障性住房、房改房、老舊住宅小區和前期物業管理服務的物業服務收費均按政府指導價收取。政府指導價由價格主管部門會同市、區（縣）住房及城鄉建設行政主管部門根據實際情況確定。根據當地有關規定，住宅物業管理服務從七個方面進行評判，即(i)綜合服務，包括人員、管理系統及客戶服務；(ii)公用區域和公共設施的運營及維護；(iii)裝修及家具管理；(iv)維護公共秩序；(v)維護環境衛生；(vi)綠色保護及(vii)社區文化建設。根據上述規定，成都將前期物業管理服務分為五級別，各級有不同標準。較高級別的要求比較低級別的要求更嚴格、更全面。成都主要地區有電梯的住宅（錦江、青羊、金牛、武侯、成華及高新區），第一、第二、第三及第四級基準價格分別為零、每月人民幣0.95元／平方米、每月人民幣1.35元／平方米及每月人民幣1.90元／平方米。就沒有電梯的住宅物業而言，第一、第二、第三及第四級的基準價格分別每月人民幣0.40元／平方米、每月人民幣0.60元／平方米、每月人民幣0.85元／平方米及每月人民幣1.25元／平方米。每個級別的價格浮動範圍為±15%。區級房地產管理機構應確定屬於第五級服務的管理服務，其價格應向區級價格管理機構備案。

在新疆，根據於2020年10月1日生效的《新疆維吾爾自治區物業服務收費管理辦法》（新發改規[2020]8號）的規定，普通住宅（指單元式住宅樓棟）小區的前期物業公共服務費及保障性住宅物業公共服務費實行政府指導價，由市（設區市）、縣（市）發展改革部門根據物業服務社會平均成本，按物業服務標準等級分類制定並公佈基準價及

其浮動幅度。成立業主大會的普通住宅小區，由業主委員會或業主大會與物業服務企業協商確定物業公共服務費標準；未成立業主大會的普通住宅小區，執行前期物業公共服務費標準。

在廣東，根據《廣東省物價局、廣東省住房和城鄉建設廳關於物業服務收費管理辦法的通知》(粵價[2010]1號)，物業管理收費根據不同物業的性質和特點實行政府指導價或市場調節價。業主大會成立之前的住宅(含自有產權車位、車庫)物業管理收費實行政府指導價，別墅、業主大會成立之後的住宅(含自有產權車位、車庫)及其他非住宅物業服務收費實行市場調節價。根據廣東省發展和改革委員會及廣東省住房和城鄉建設廳發佈並於2019年8月1日生效的《關於進一步規範物業服務收費的通知》(粵發改價格函[2019]2897號)，實行政府指導價的物業服務收費，具體標準由物業服務企業在政府指導價範圍內與業主協商確定，不再報當地發展改革部門備案。

因此，不同城市的具體政府指導價主要取決於物業類型、當地物業管理市場的現狀以及當地政府部門對物業管理市場的政策而有所不同。

2020年12月25日，住房和城鄉建設部等十個部門聯合發佈《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》(建房規[2020]10號)，進一步完善物業服務價格形成機制。《通知》規定，物業服務價格主要通過市場競爭形成，由業主與物業服務企業在物業服務合同中約定服務價格，可根據服務標準和物價指數等因素動態調整。提倡酬金制計費方式。

物業管理服務外包

根據《物業管理條例》(2018年修正)，物業服務企業可以將物業管理區域內的專項服務業務委託給專業性服務企業，但不得將該區域內的全部物業管理一併委託予第三方。

停車服務收費

根據由住房和城鄉建設部、國家發改委及公安部於2010年5月19日聯合頒佈並生效的《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)，對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、公正地擇優選擇停車服務經營單位。

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

根據國家發改委於2014年12月17日頒佈並於同日生效的《關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，住宅小區停車服務的價格控制取消。

消防

根據由全國人民代表大會常務委員會(「全國人大常委會」)於1998年4月29日頒佈並於2008年10月28日及2019年4月23日修訂的《中華人民共和國消防法》，住宅區的物業服務企業應當對管理區域內的共享消防設施進行維護管理，提供消防安全防範服務。

互聯網信息服務的法律監督

根據國家於2000年9月25日發佈並於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》(國務院第292號令)，互聯網信息服務指通過互聯網向上網用戶提供信息，包括兩類：經營性及非經營性。經營性互聯網信息服務指通過互聯網向上網用戶有償提供

信息或網頁製作的服務活動。非經營性互聯網服務指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息。

提供經營性互聯網信息服務的組織應當申請互聯網信息服務增值電信業務經營許可證。經營非經營性互聯網信息服務，僅需備案。互聯網信息服務提供者應在其許可或備案範圍內提供服務。非經營性互聯網信息服務提供者不得提供有償服務。互聯網信息服務提供者變更服務、網站地址等，應當提前三十天向政府有關部門申請變更批准。

未經許可提供經營性互聯網信息服務或者超出許可範圍提供服務的，由省級電信管理部門責令限期改正。有違法所得的，予以沒收，並處以三倍以上五倍以下的罰款。沒有違法所得或違法所得不足人民幣5萬元的，處以人民幣10萬元以上人民幣100萬元以下的罰款。情節嚴重的，責令關閉網站。未經備案提供非經營性互聯網信息服務的，由省級電信管理部門責令限期改正；拒不改正的，責令關閉網站。

對中國勞動保護的法律監督

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

根據全國人大常委會於2007年6月29日頒佈、於2008年1月1日生效並於2012年12月28日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》，以及於2008年9月18日頒佈及生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，用人單位與勞動者建立勞動關係應當訂立書面勞動合同。勞動合同應訂明勞動合同期限、勞動職責、勞動報酬、勞動紀律及終止勞動合同的條件。已建立勞動關係，未同時訂立書面勞動合同的，應當自用工之日起一個月內訂立書面勞動合同。同時，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。

根據全國人大常委會於2010年10月28日頒佈、於2011年7月1日生效並於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》以及諸如《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及《企業職工生育保險試行辦法》等其他相關中國法律法規，用人單位應向社會保險經辦機構辦理社會保險登記並繳納社會保險計劃供款，包括基本養老保險、基本醫療保險、生育保險、工傷保險及失業保險。基本養老、醫療及失業保險供款由用人單位和僱員共同繳納，工傷保險及生育保險供款則僅由用人單位繳納。倘用人單位未能及時全額支付社會保險費，由社會保險費徵收機構責令用人單位限期繳納或者補足，並自欠繳之日起向用人單位按日加收萬分之五的滯納金；倘未於規定期間內作出支付，相關行政部門將施加介乎欠款金額一倍至三倍金額的罰款。

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》，用人單位應當到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記，經住房公積金管理中心審核後，到受委託銀行為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續。用人單位應按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或少繳。用人單位應在住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。單位不辦理住房公積金繳存登記或者不為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續的，由住房公積金管

理中心責令限期辦理；逾期不辦理的，處人民幣1萬元以上人民幣5萬元以下的罰款。單位逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。

知識產權相關法規

商標

商標受全國人大常委會於1982年8月24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2002年8月3日頒佈，並於2014年4月29日修訂，並於2014年5月1日生效的《中華人民共和國商標法實施條例》保護。中國國家知識產權局商標局主管商標註冊，授予註冊商標的有效期為十年。註冊商標有效期滿，需要繼續使用的，每次續展註冊的有效期為十年。商標註冊人可以通過簽訂商標使用許可合同，許可他人使用其註冊商標。就商標而言，商標法在處理商標註冊時採用「申請在先」原則。在同一種商品或服務或者類似商品或服務上，以相同或者近似的商標申請註冊的，初步審定使用在先的商標，駁回其他人的申請。申請商標註冊不得損害他人現有的在先權利，也不得以不正當手段搶先註冊他人已經使用並有一定影響的商標。

專利

根據全國人大常委會於1984年3月12日頒佈、於1985年4月1日生效並於1992年9月4日、2000年8月25日、2008年12月27日及2020年10月17日（將於2021年6月1日生效）修訂的《中華人民共和國專利法》，國務院專利行政部門負責管理全國的專利工作。省、自治區及直轄市人民政府管理專利工作的部門負責本行政區域內的專利管理工作。中國專利制度採用「先申請」原則，即兩個以上的申請人分別就同樣的發明創造申請專利的，專利權授予最先申請的人。授予專利權的發明和實用新型，應當具備新穎性、創造性和實用性。發明專利權的期限為20年，實用新型和外觀設計專利權的期限為10年。其他人可在取得專利持有人的許可或適當授權後使用專利，否則有關行為將構成專利侵權行為。

著作權

全國人大常委會於1990年9月7日頒佈、於1991年6月1日生效並於2001年10月27日、2010年2月26日及2020年10月17日（將於2021年6月1日生效）修訂的《中華人民共和國著作權法》規定，中國公民、法人或其他組織的作品（包括以文字、口述或其他形式創作的文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及計算器軟件），不論是否發表，均享有著作權。著作權持有人可享有多項權利，包括發表權、署名權及複制權。

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

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」。域名註冊申請人應向域名註冊機構提供有關域名持有人註冊身份的真實、準確及完整數據，並簽署註冊協議。註冊程序完成後，申請人將成為相關域名的持有人。

中國稅收法律法規

所得稅

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈、於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」）以及國務院於2007年12月6日頒佈，於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂的《企業所得稅法實施條例》，在中國設立生產及經營設施的所有中國企業、外商投

資企業及外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。依照外國（地區）法律成立但實際管理機構（是指對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構）在中國境內的企業被視為居民企業。因此，該等企業來源於中國境內、境外的所得按25%的稅率納稅。

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

根據中國政府與香港政府於2006年8月21日簽署並於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》（「安排」），若股息受益人為香港居民企業且於前述企業直接持有中國公司不低於25%的股權時，所分派股息應按5%稅率進行徵稅。倘收取股息者為持有中國公司25%以下股權的香港居民，則中國公司向該香港居民派付的股息所適用的預提稅率為10%。

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

增值稅

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

城市維護建設稅及教育費附加

根據國務院於2010年10月18日頒佈並於2010年12月1日生效的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，自2010年12月1日起，國務院1985年頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》和1986年頒佈的《徵收教育費附加的暫行規定》以及國務院及其他財稅主管部門頒佈的其他法規及規章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、追溯至1985年1月1日生效並於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、營業稅的單位和個人，都應當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。

納稅人所在地在市區的，稅率為7%；納稅人所在地在縣城、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》，以各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，教育費附加率為3%，分別與消費稅、增值稅、營業稅同時繳納。

有關外匯的法規

根據國務院於1996年1月29日頒佈、於1996年4月1日生效並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》，人民幣在經常項目（包括股息分派、貿易及服務相關外匯交易）下可自由兌換，但在資本項目（包括在中國境外直接投資、貸款、資本轉移及證券投資）下不可自由兌換，需要事先取得國家外匯管理局的批准。

根據國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈並於同日生效的《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》，資本項目下的外匯收入結算（包括但不限於外匯資本及外債）可自行酌情將外幣兌換為人民幣。境內實體從其酌情結算資本項目下的外匯收入所獲得的人民幣資金須被列入待結匯及付匯的賬目中。該通知重申從外幣資本兌換的人民幣不可直接或間接用於超出其業務範圍及投資證券之目的，惟保證中國相關法規的銀行金融產品除外。國內資本項目下外匯收入的酌情匯率比率暫時按100%設定。國家外匯管理局可根據國際收支狀況適時對上述比率進行調整。

根據國家外匯管理局於2019年10月23日頒佈並於同日生效的《國家外匯管理局關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》，允許經營範圍不含投資業務的外商投資企業在不違反現行外商投資准入特別管理措施（負面清單）且境內所投項目真實、合規的前提下，依法以外匯資本金結匯為人民幣並以該人民幣資金進行境內股權投資。

歷史及發展

概覽

本公司於2020年8月28日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，為本集團的控股公司。我們是一家紮根於四川省、於西部地區佔據穩固地位的知名物業管理公司，在全國各地開展業務。

我們的歷史可追溯至2002年，當時我們第一家經營附屬公司領悅物業服務由劉玉輝先生、劉山先生及領地集團成立，以為由領地控股集團開發的物業提供物業管理服務。領地控股集團在四川的物業開發商中具有領先的市場地位，業務遍及全國。領地控股集團主要在岸控股公司領地集團當時由劉玉奇先生、劉玉輝先生及劉山先生分別擁有約39.0%、30.5%及30.5%權益。劉玉輝先生、劉山先生及劉玉奇先生為兄弟。有關領悅物業服務的詳情，請參閱「一 企業發展」。

憑藉我們與領地控股集團的長期緊密合作，並受益於我們與獨立第三方物業開發商開展業務的能力，我們的業務規模取得顯著增長。我們主要管理住宅物業。我們亦管理商業物業以及公共及其他物業。我們管理的商業物業主要包括辦公樓、商場及購物中心。我們管理的公共及其他物業主要包括政府大樓、公共設施、公司大樓及學校。自2007年起，我們亦擴展服務範圍，並引入及升級非業主增值服務，且自2011年起，我們開始向業主及住戶提供社區增值服務。截至2020年12月31日，我們已簽約管理234項物業，總簽約建築面積約為36.2百萬平方米，遍及九個省、一個自治區及一個市的31個城市，包括四川、廣東、新疆、吉林及其他，並擁有174項在管物業，總建築面積約為20.2百萬平方米。

作為鼓勵年輕一代繼承物業開發業務並參與非物業開發業務投資的家庭繼任計劃的一部分，2014年12月，劉山先生及劉玉奇先生分別將彼等各自於其投資實體之一的融量集團（其後用作持有彼等於領地集團及從事非物業開發業務的其他平台之權益，包括領悅物業服務）的全部股權贈予劉浩威先生（劉山先生之子）及劉策先生（劉玉奇先生之子）。由於劉浩威先生及劉策先生年紀尚輕，彼等並無房地產行業經驗及業務投資經驗或經驗有限，為確保順利過渡至下一代，劉山先生及劉玉奇先生繼續以股權代持方式分別為劉浩威先生及劉策先生持有該等於融量集團的股權，直至2019年8月當劉

浩威先生及劉策先生獲得足夠經驗，且劉山先生及劉玉奇先生的股權代持安排已告終止為止。因此，劉浩威先生及劉策先生成為融量集團的註冊股東，並各自分別從劉山先生及劉玉奇先生正式繼承本集團的業務。

自成立以來，創辦人之一劉玉輝先生在過去二十年一直引領我們的業務發展及擴展。有關劉玉輝先生履歷的進一步詳情，請參閱「董事及高級管理層」。於2021年1月29日，劉浩威先生、劉策先生、劉玉輝先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士簽署一致行動契據。有關詳情請參閱「與控股股東的關係——一致行動契據」。

業務發展里程碑

下列事件載列我們業務發展史的主要里程碑：

年份	事件
2002年	領悅物業服務於2002年1月21日於四川省眉山成立，我們開始提供物業管理服務。 我們開始為樂山時代廣場提供物業管理服務，並將我們的項目組合擴大至包括商業物業。
2007年	我們開始提供非業主增值服務。
2008年	我們將業務擴展至廣東省。
2010年	我們將業務擴展至四川省雅安。
2011年	我們開始為業主及住戶提供社區增值服務。
2012年	我們將業務擴展至新疆維吾爾自治區。
2013年	我們將業務擴展至吉林省。
2014年	我們首次獲中國指數研究院認可為中國物業服務百強企業之列。 我們將業務擴展至四川省成都市。

歷史、重組及公司架構

年份	事件
2016年	<p>我們成功取得ISO9001:2015質量管理體系認證、ISO14001:2015環境管理認證及OHSAS18001:2007國際職業健康與安全管理體系認證，以表彰我們的服務質量。</p> <p>我們開始為獨立第三方物業開發商提供物業管理服務。</p>
2018年	<p>我們收購眉山天富，並將我們的項目組合擴大至包括新型非住宅物業，例如公共物業。</p>
2019年	<p>我們簽約為成都市樓宇等級評定委員會認可的超甲級商務寫字樓成都領地中心提供物業管理服務。</p> <p>我們收購資陽佳美，以進一步擴大我們的項目組合至包括新型公共及其他物業，例如學校及醫療設施。</p>
2020年	<p>我們自2018年起連續三年獲億翰智庫評為「中國物業企業綜合實力百強」之列。</p> <p>根據中國指數研究院的資料，我們名列中國物業服務百強企業排名第59位。</p> <p>根據中國指數研究院的資料，我們名列中國西部物業服務五十強排名第12位。</p> <p>根據中國指數研究院的資料，我們所管理項目樂山領地國際公館獲認可為中國五星級物業服務項目之一。</p>

企業發展

我們通過若干中國附屬公司開展業務。於業績記錄期間，我們的大部分附屬公司並非本公司的全資附屬公司。附屬公司的大多數非控股股東為物業開發商、物業管理公司或我們認為有本地資源幫助我們發展業務的人士。有關進一步詳情請參閱「業務－物業管理服務－在管物業來源」。於業績記錄期間，我們的主要經營附屬公司由主要控股公司及／或為本集團帶來重大收益及利潤的附屬公司所組成。主要企業發展（包括中國主要經營附屬公司的股權變動）詳情如下：

領悅物業服務

領悅物業服務主要從事提供物業管理服務，亦為本集團主要境內控股公司及物業管理服務業務營運的集中管理平台。領悅物業服務於2002年1月21日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣3.3百萬元（以現金繳足）。截至成立日期，領悅物業服務由領地集團、劉玉輝先生及劉山先生分別擁有約63.64%、18.18%及18.18%權益。領地集團當時由劉玉奇先生、劉玉輝先生及劉山先生分別擁有約39.0%、30.5%及30.5%權益。

繼2006年11月至2013年7月間進行一系列股權轉讓及注資後，截至2013年7月24日，領悅物業服務由領地集團全資擁有，註冊及繳足資本為人民幣5.3百萬元。於2018年1月22日，融量集團注資人民幣44.7百萬元，使領悅物業服務的註冊資本增至人民幣50百萬元（以現金繳足）。注資完成後，領悅物業服務由融量集團（由劉玉輝先生、劉山先生及劉玉奇先生於2006年5月成立的公司，於重組前自2018年1月起主要用作包括我們物業管理業務等業務的投資控股實體）及領地集團分別擁有89.40%及10.60%權益。

於2019年7月15日，領地集團將其於領悅物業服務的全部10.60%股權轉讓予融量集團，代價為人民幣5.3百萬元，乃參考領悅物業服務當時的註冊資本後經公平協商釐定，並於2020年2月11日以現金悉數結付。股權轉讓完成後，領悅物業服務由融量集團全資擁有。於2020年10月23日，領悅物業服務的註冊資本進一步增加至人民幣60百萬元，而其中人民幣10百萬元來自法定盈餘儲備。

為進行重組，領悅物業服務的註冊資本增至人民幣60,606,100元，並由成都融悅景匯及由Duyue Capital分別擁有約99%及1%權益。有關詳情，請參閱本節下文「一重組」。領悅物業服務的股權自此並無變動。截至最後可行日期，領悅物業服務為本公司間接全資附屬公司。

吉林君逸

吉林君逸主要從事提供物業管理服務，於2013年1月29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（以現金繳足）。截至成立日期，吉林君逸由吉林省領地房地產開發有限公司（「吉林領地房地產」）全資擁有，後者當時由領地控股的間接全資控股附屬公司領地集團及獨立第三方長春市上源房地產開發有限公司分別擁有55%及45%權益。

為籌備重組及領地控股的股份於聯交所上市，鑒於吉林君逸從事提供物業管理相關服務，與領地控股集團的核心業務不相關，於2019年7月2日，吉林領地房地產將其於吉林君逸的55%及45%股權分別轉讓予本公司的間接全資附屬公司四川領匯及獨立第三方諾睿德投資控股集團有限公司（「諾瑞德投資」）（除作為吉林君逸的主要股東外），代價分別約為人民幣0.43百萬元及人民幣0.35百萬元。代價乃參考吉林君逸截至2019年6月30日未經審核資產淨值後經公平協商釐定，並於2019年11月18日以現金悉數結付。股權轉讓完成後，吉林君逸由四川領匯及諾瑞德投資分別擁有55%及45%權益。吉林君逸的股權自此並無變動。截至最後可行日期，吉林君逸為本公司間接非全資附屬公司。

業績記錄期間收購事項

眉山天富

眉山天富於2010年3月25日在中國成立為有限公司，主要從事提供物業管理服務。緊接我們完成收購眉山天富51%股權前，眉山天富由獨立第三方眉山天富勞務分包有限公司（「眉山天富勞務」）（除作為眉山天富的主要股東外）全資擁有，其向位於四川省眉山市的11個住宅物業項目以及含公共及其他物業在內的五個非住宅物業項目提

供物業管理服務，在管總建築面積約為1.5百萬平方米，而簽約建築面積合共約為1.6百萬平方米。為擴展我們在四川省眉山市的物業管理業務及將項目組合擴大至包括公共及其他物業，於2018年8月22日，本公司的間接全資附屬公司四川領匯完成向眉山天富勞務收購眉山天富約51%股權，代價約為人民幣10.2百萬元。代價乃基於收購前進行的盡職調查工作，參考眉山天富的估計未來盈利能力及前景後經公平協商釐定。該代價於2019年10月8日以現金悉數結付。於2018年9月30日，眉山天富勞務將其於眉山天富的49%股權質押予領悅物業服務，作為違反我們與眉山天富勞務就收購簽訂的股權轉讓協議可能產生的責任、眉山天富於收購完成前或因收購完成前發生的事件而可能蒙受或招致的任何負債及於收購完成前眉山天富的當時最終實益擁有人李雲輝女士招致的負債的抵押品。履行眉山天富勞務於股權轉讓協議項下的義務及結算相關負債後，有關質押已於2020年11月2日解除。在收購眉山天富的商議階段內，考慮到眉山天富的增長前景及潛在財務表現，李雲輝女士選擇不出售其通過眉山天富勞務於眉山天富持有的全部49%股權，而是保留有關股權以作投資目的。

股權轉讓完成後，眉山天富由四川領匯及眉山天富勞務分別擁有51%及49%權益，並成為本公司的附屬公司。眉山天富的股權自此並無變動。截至最後可行日期，眉山天富為本公司間接非全資附屬公司。

資陽佳美

資陽佳美於2004年3月3日在中國成立為有限公司，主要從事提供物業管理服務。緊接我們完成收購資陽佳美約53.69%股權前，資陽佳美由汝州市佳盛企業管理諮詢中心（有限合夥）（「汝州佳盛」）及獨立第三方李雁鄂先生（除作為資陽佳美的主要股東外）分別擁有約53.69%及46.31%權益，而汝州佳盛則分別由李雁鄂先生及獨立第三方羅強先生擁有92%及8%權益，資陽佳美向位於四川省資陽市的14個住宅物業項目、一個商業物業項目以及含公共及其他物業在內的88個項目提供物業管理服務，在管總建築面積約為6.3百萬平方米，而簽約建築面積合共約為6.3百萬平方米。為擴展我們在四川省資陽市的物業管理業務及將項目組合擴大至包括公共及其他物業，於2019年7月

12日，本公司的間接全資附屬公司四川領匯完成向汝州佳盛收購資陽佳美約53.69%股權，代價約為人民幣18.9百萬元。代價乃基於收購前進行的盡職調查工作，參考資陽佳美的估計未來盈利能力及前景後經公平協商釐定。該代價於2020年9月15日以現金悉數結付。在收購資陽佳美的商議階段內，我們得悉資陽佳美的最終實益擁有人李雁鄂先生在物業管理行業擁有多年經驗，並且為四川省物業管理協會的資深專家，在取得並擴展我們在資陽的客戶群及市場份額方面能夠發揮積極作用。我們相信我們與李雁鄂先生合作共同投資資陽佳美，有利本集團從其他物業開發商取得及發掘商機。

股權轉讓完成後，資陽佳美由四川領匯及李雁鄂先生分別擁有約53.69%及46.31%權益，並成為本公司的附屬公司。資陽佳美的股權自此並無變動。截至最後可行日期，資陽佳美為本公司間接非全資附屬公司。

成都新地

成都新地於2006年7月7日在中國成立為有限公司，主要從事提供物業管理服務。緊接我們完成收購成都新地100%股權前，成都新地由獨立第三方翁玄芝女士全資擁有，其向位於四川省成都市的兩個住宅物業項目提供物業管理服務，在管總建築面積約為0.3百萬平方米，而總簽約建築面積約為0.6百萬平方米。為擴展我們在四川省成都市的物業管理業務，本公司間接全資附屬公司四川領匯於2020年8月5日完成向翁玄芝女士收購成都新地的100%股權，代價為人民幣9百萬元。代價乃參考截至2019年12月31日成都新地總股權的公平值約人民幣5.9百萬元（由獨立估值師評估），以及基於收購前進行的盡職調查工作，成都新地的估計未來盈利能力及前景後經公平協商釐定。該代價於2020年7月17日以現金悉數結付。

股權轉讓完成後，成都新地由四川領匯及本公司全資附屬公司全資擁有。成都新地的股權自此並無變動。截至最後可行日期，成都新地為本公司間接全資附屬公司。

歷史、重組及公司架構

下表載列上述被收購附屬公司若干收購前財務及經營數據以及因收購產生的商譽：

被收購附屬 公司名稱	截至收購日期	緊接完成收購		緊接完成收購前		緊接完成	所錄得 商譽 ^(附註3) (人民幣千元)
	按在管建築面積 計算的每平方米 代價金額	緊接完成收購前 每月每平方米 平均物業管理費	完成當月前 截至月底的 資產淨值 ^(附註1)	緊接 完成收購前 財政年度 收益 ^(附註2)	緊接完成 收購前 財政年度 除稅前 淨利潤 ^(附註2)	緊接完成 收購前 財政年度 毛利率 ^(附註2)	
	(人民幣元/平方米)	(人民幣元/平方米)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
眉山天富	6.60	住宅物業：約1.35	11,565	14,200	3,032	31%	4,302
資陽佳美	3.02	住宅物業：約1.22 商業物業：約1.20	8,023	54,163	7,571	13%	14,553
成都新地	32.12	住宅物業：約1.01	5,083	3,393	977	45%	3,917

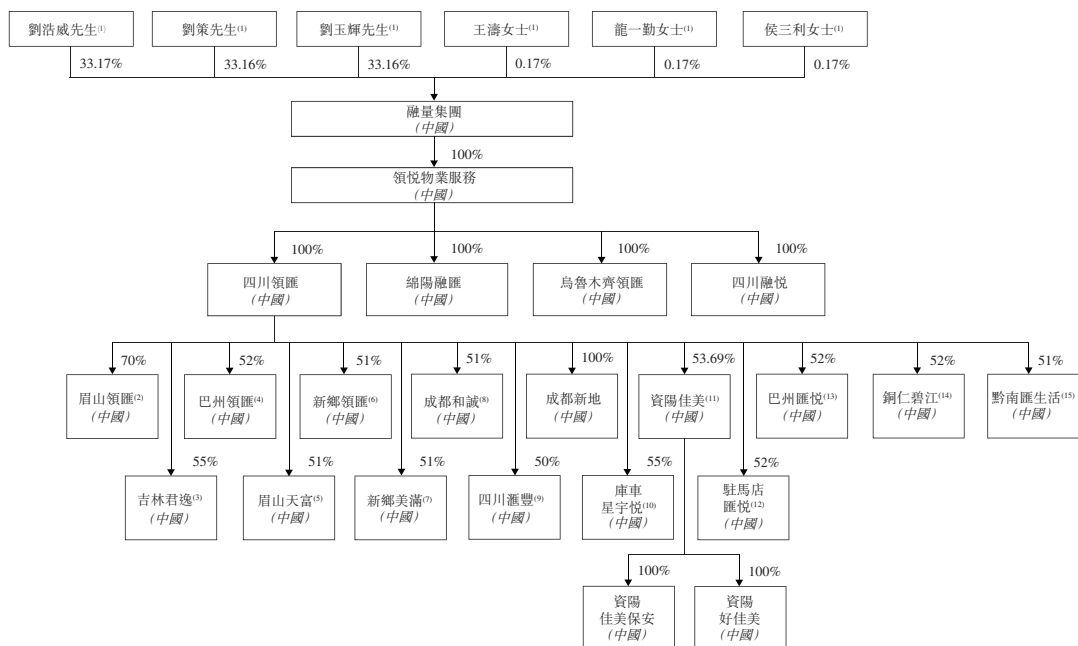
附註：

- 有關詳情請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註30。
- 數據乃基於獨立會計師事務所於完成收購前編製的財務盡職調查報告。
- 有關因收購產生的商譽更多詳情，請參閱「財務資料－若干匯總資產負債表項目的說明－商譽」及本招股章程附錄一所載會計師報告附註15。

董事已確認，就上述收購眉山天富、資陽佳美及成都新地而言，概無適用百分比率（定義見上市規則）超過25%。因此，無需根據上市規則第4.05A條披露眉山天富、資陽佳美及成都新地的相關收購前財務資料。

重組

下圖說明緊接重組前的公司及股權架構：



附註：

- (1) 劉浩威先生為王濤女士的兒子。劉策先生為侯三利女士的兒子。劉玉輝先生為龍一勤女士的配偶。
- (2) 眉山領匯的剩餘30%股權由眉山市物興物業管理有限公司持有15%及由眉山馬丁物業管理有限公司持有15%，兩者主要從事提供物業管理服務且皆為獨立第三方。
- (3) 吉林君逸的剩餘45%股權由物業開發商及獨立第三方諾睿德投資（除作為吉林君逸的主要股東外）持有。諾睿德投資是領地集團於一個物業開發項目的業務合作夥伴，而成立吉林君逸乃為管理該項目。
- (4) 巴州領匯的剩餘48%股權由獨立第三方邵清如先生持有。由於其為停運公司且並無任何業務營運，巴州領匯已於2020年10月29日取消註冊。
- (5) 眉山天富的剩餘49%股權由獨立第三方眉山天富勞務（主要從事提供物業管理服務及勞務分包）（除作為眉山天富的主要股東外）持有。眉山天富勞務由李雲輝女士全資擁有。

歷史、重組及公司架構

- (6) 新鄉領匯的剩餘49%股權由獨立第三方新鄉市鯤鵬物業管理有限公司（「**新鄉鯤鵬**」）（主要從事提供物業管理服務）持有。新鄉鯤鵬與位於新鄉一個住宅項目的物業開發商新鄉市鯤鵬恒豐置業有限公司（「**鯤鵬置業**」）有業務合作關係，而新鄉領匯正管理該項目的銷售處。
- (7) 新鄉美滿的剩餘49%股權由獨立第三方河南省美滿物業管理有限公司（「**河南省美滿**」）持有。由於新鄉美滿為停運公司且並無任何業務營運，四川領匯已於2020年12月17日將其於新鄉美滿的全部51%股權出售予河南省美滿。
- (8) 成都和誠的剩餘49%股權由媒體廣告公司及獨立第三方四川一和誠邦文化傳播有限公司（「**四川一和**」）持有。我們與四川一和共同成立成都和誠以從事物業管理業務。
- (9) 四川滙豐的剩餘50%股權由四川九鼎嘉盛企業管理有限公司（「**四川九鼎嘉盛**」）及四川省宏大川億集團有限公司（「**四川宏大川億**」）（均為物業開發商及獨立第三方）分別持有25%及25%。四川九鼎嘉盛及四川宏大川億曾參與位於眉山一個住宅物業項目的開發，該項目將由四川滙豐管理。根據(i)四川領匯與四川宏大川億訂立的一致行動協議，四川領匯有權行使四川滙豐註冊資本75%的投票權；及(ii)四川滙豐的組織章程細則，四川領匯有權任命四川滙豐之唯一董事。四川滙豐因此已作為我們的附屬公司入賬。
- (10) 庫車星宇悅的剩餘45%股權由獨立第三方王科偉先生持有，彼與我們位於新疆維吾爾自治區一個住宅物業項目的本地物業開發商有業務關係，該項目正由庫車星宇悅管理。
- (11) 資陽佳美的剩餘約46.31%股權由獨立第三方李雁鄂先生（除作為資陽佳美的主要股東外）持有。有關李雁鄂先生的進一步詳情請參閱上文「— 企業發展 — 業績記錄期間收購事項 — 資陽佳美」。
- (12) 駐馬店匯悅的剩餘48%股權由物業開發商及獨立第三方駐馬店建大房地產開發有限公司（「**駐馬店建大**」）持有。駐馬店建大是我們位於駐馬店一個住宅物業項目的本地物業開發商，該項目正由駐馬店建大管理。
- (13) 巴州匯悅的剩餘48%股權由獨立第三方李愷先生持有，彼與我們位於新疆維吾爾自治區一個住宅物業項目的本地物業開發商有業務關係，該項目正由巴州匯悅管理。
- (14) 銅仁碧江的剩餘48%股權由獨立第三方銅仁市天都物業服務有限公司持有。由於其為停運公司且並無任何業務營運，銅仁碧江已於2020年12月9日取消註冊。
- (15) 黔南匯生活的剩餘49%股權由龍里縣宇安物業服務有限公司持有，而後者則由唐松平先生及王麗陽女士（兩者均為獨立第三方）分別擁有70%及30%。四川領匯已於2020年1月9日將其於黔南匯生活的全部51%股權出售予獨立第三方申順林先生。
- (16) 百分比取捨至個小數點後兩位。

為籌備上市，已採取以下重組步驟以組建本集團：

1. 出售若干公司

(a) 出售四川融悅

四川融悅於2019年8月12日在中國成立為有限公司，於出售事項前由領悅物業服務全資擁有。四川融悅（持有網絡內容服務商許可證（「ICP許可證」））主要從事開發營運線上平台以提供經營性互聯網信息服務。

考慮到本集團無意在未來進行需要ICP許可證的任何網絡增值服務，於2020年9月28日，領悅物業服務以面值人民幣1元向融量集團出售其於四川融悅的全部股權，此乃由於根據四川融悅的組織章程細則，四川融悅的註冊資本於有關出售發生時尚未到期。出售事項完成後，四川融悅不再為本公司的附屬公司，而本公司亦不再持有四川融悅的權益。

(b) 出售黔南匯生活

黔南匯生活於2017年12月21日在中國成立為有限公司，於出售事項前分別由本公司間接全資附屬公司四川領匯及龍里縣宇安物業服務有限公司（「龍里縣宇安」）擁有51%及49%股權，而龍里縣宇安則由唐松平先生及王麗陽女士（兩者均為獨立第三方）擁有分別為70%及30%。黔南匯生活主要從事提供物業管理服務。

由於本集團與龍里縣宇安對黔南匯生活的業務方向及發展戰略持不同意見，因此，四川領匯於2020年1月9日以代價人民幣561,000元向獨立第三方申順林先生出售其於黔南匯生活的全部51%股權，乃參考黔南匯生活當時已繳足的註冊資本及四川領匯的投資成本後經公平協商釐定，並於2020年1月17日悉數結付。出售事項完成後，黔南匯生活不再為本公司的附屬公司，而本公司亦不再持有黔南匯生活的權益。

董事確認，四川融悅、黔南匯生活及新鄉美滿各自已在所有重大方面遵守適用法律法規，且在出售事項前並無涉及任何重大法律、法規、仲裁或行政程

序、調查或索賠。中國法律顧問已確認，上述出售事項涉及的程序及步驟均已妥為合法完成。

2. 註冊成立本公司

於2020年8月28日，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。截至註冊成立日期，本公司法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股。於本公司註冊成立後，一股股份配發及發行予屬獨立第三方的初始認購人，同日，該股份轉讓予Yuelai Holding。於2020年8月28日，9,999股額外股份以下列方式配發及發行：

- (a) 向劉浩威先生全資擁有的Tianyue Holding配發及發行3,317股股份；
- (b) 向劉策先生全資擁有的Linghui Holding配發及發行3,316股股份；
- (c) 向劉玉輝先生全資擁有的Yuelai Holding配發及發行3,315股股份；
- (d) 向王濤女士全資擁有的Tianyue Capital配發及發行17股股份；
- (e) 向龍一勤女士全資擁有的Fusheng Capital配發及發行17股股份；及
- (f) 向侯三利女士全資擁有的Linghui Capital配發及發行17股股份。

上述股份配發及發行完成後，本公司由Tianyue Holding、Linghui Holding、Yuelai Holding、Linghui Capital、Fusheng Capital及Tianyue Capital分別擁有約33.17%、33.16%、33.16%、0.17%、0.17%及0.17%股權。

3. 註冊成立Ling Yue Investment

於2020年9月18日，Ling Yue Investment於英屬維爾京群島註冊成立為有限公司。註冊成立後，Ling Yue Investment的一股股份配發及發行予本公司，Ling Yue Investment成為本公司的直接全資附屬公司。

4. 註冊成立Ling Yue Capital

於2020年10月8日，Ling Yue Capital於香港註冊成立為有限公司。註冊成立後，Ling Yue Capital的10,000股股份配發及發行予Ling Yue Investment，Ling Yue Capital成為本公司的間接全資附屬公司。

5. Duyue Capital向領悅物業服務注資

於2020年12月1日，Duyue Capital向領悅物業服務注資人民幣637,375元（其中約人民幣606,100元已投入領悅物業服務的註冊資本，其餘則投入其資本儲備）。注資完成後，領悅物業服務由融量集團及Duyue Capital分別擁有約99%及1%股權，轉換為中外合營企業。請參閱下文「—首次公開發售前投資」。

6. 成立成都融悅景匯，由成都融悅景匯收購領悅物業服務約99%股權

於2020年12月11日，成都融悅景匯於中國成立為有限責任外商獨資企業，初始註冊資本為5.0百萬美元。成立後，成都融悅景匯由Ling Yue Capital全資擁有。

於2020年12月17日，融量集團將其於領悅物業服務約99%股權轉讓予成都融悅景匯，代價約為人民幣63.1百萬元，乃參考獨立專業估值師對股東於領悅物業服務所持股權截至2020年6月30日價值的評估後經公平協商釐定，並已於2021年2月2日悉數付付。股權轉讓完成後，領悅物業服務由成都融悅景匯及Duyue Capital分別擁有約99%及1%的股權。

7. 配發新股份及收購Duyue Investment

於2021年1月21日，本公司進一步向Tianyue Holding、Linghui Holding、Yuelai Holding、Tianyue Capital、Fusheng Capital及Linghui Capital分別配發及發行16,386股股份、16,381股股份、16,381股股份、84股股份、84股股份及84股股份。

於同日，Duyue Holding將Duyue Investment全部已發行股份轉讓予本公司，以換取本公司配發及發行600股股份予Duyue Holding。股權轉讓完成後，Duyue Investment、Duyue Capital及領悅物業服務各自成為本公司的全資附屬公司，而本公司由Tianyue Holding、Linghui Holding、Yuelai Holding、Tianyue Capital、Fusheng Capital、Linghui Capital及Duyue Holding分別擁有約32.83%、32.83%、32.83%、0.17%、0.17%、0.17%及1.00%股權。

首次公開發售前投資

於2020年12月1日，Duyue Capital向領悅物業服務注資人民幣637,375元（其中約人民幣606,100元已投入領悅物業服務的註冊資本，其餘則投入其資本儲備）。Duyue Capital為於香港註冊成立的有限公司，由Duyue Investment全資擁有。注資時，Duyue Investment由Duyue Holding（於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司）全資擁有，而Duyue Holding由魏悅先生（「魏先生」）全資擁有。注資完成後，Duyue Capital持有領悅物業服務約1%股權。於2021年1月21日，為進行重組，Duyue Holding將Duyue Investment全部已發行股份轉讓予本公司，以換取本公司配發及發行600股股份予Duyue Investment。上述魏先生投資詳情載列如下：

投資者名稱	:	Duyue Holding
已付現金代價金額	:	人民幣637,375元（相當於約768,941港元）
投資協議日期	:	2020年11月20日
釐定代價基準	:	根據獨立專業估值師（「估值師」）對股東於領悅物業服務所持股權截至2020年6月30日價值的評估後經本公司及Duyue Holding公平協商的
結算代價日期	:	2021年1月7日
已付每股股份成本 ⁽¹⁾	:	0.37港元
較發售價範圍中位數的折讓	:	約91.2%
首次公開發售前 投資所得款項用途	:	首次公開發售前投資所得款項將用作為本集團在管項目提供資金。截至最後可行日期，約89.0%首次公開發售前投資所得款項已獲動用。預期將於2021年6月30日前悉數動用首次公開發售前投資所得款項

緊隨首次公開發售前 投資後所持本公司股權	:	1%
緊隨全球發售後 所持本公司股權 ⁽²⁾	:	0.75%
本公司戰略利益	:	董事認為，本集團可受益於首次公開發售前投資，是由於這顯示首次公開發售前投資者對本集團營運的信心，以及對本集團表現、實力及前景的認可，可幫助我們擴大股東基礎。此外，我們相信魏先生於澳大利亞及中國的國際佈局將為本集團帶來商業遠見。憑藉彼於房地產投資及物業管理領域的豐富經驗及廣泛人脈，我們相信魏先生亦將能夠透過介紹投資方式使本集團受益，並將提升本公司的形象價值。魏先生透過其個人網絡，協助我們物色與貴州省及四川省的若干當地物業開發商及當地物業管理公司開展業務合作的機遇。我們隨後獲簽約為部分當地物業提供物業管理服務。請見下文「—首次公開發售前投資—有關Duyue Holding及魏先生的資料」。
特別權利	:	魏先生及Duyue Holding概無享有首次公開發售前投資項下的任何特別權利

附註：

- (1) 指緊隨資本化發行後，Duyue Holding所持每股股份的首次公開發售前投資成本。
- (2) 並無計及因行使超額配股權或可能根據購股權計劃授出的購股權獲行使而將發行的任何股份。

首次公開發售前投資的代價乃參考截至2020年6月30日股東於領悅物業服務所持股權價值約人民幣63.1百萬元（由估值師採用資產基礎法評估）後經公平協商釐定，此乃根據截至2020年6月30日領悅物業服務的資產及負債（包括可供出售金融資產、長期股權投資及固定資產等流動資產及非流動資產）的估值。根據由估值師編製的估值報告，截至2020年6月30日領悅物業服務的經估值總資產及總負債分別約為人民幣222.5百萬元及約為人民幣159.4百萬元。本公司及Duyue Holding亦已考慮本集團的未來前景，惟鑒於招標程序、物業交付時間表以及所涉物業項目的盈利能力存在不確定性，董事認為採用資產基礎法進行估值乃屬合理。

代價釐定亦有考慮其他因素，包括：(i)首次公開發售前投資者根據首次公開發售前投資協議的條款承擔的投資風險（倘全球發售未能進行、成功上市的不確定性，以及首次公開發售前投資者投資未上市公司承擔的其他投資風險），包括（但不限於）缺少流動性及買賣股份的公開市場，且於首次公開發售前投資完成至全球發售完成後期間並無保證將獲派股息；(ii)誠如本節下文「一有關Duyue Holding及魏先生的資料」詳述的魏先生將為本集團帶來的戰略利益；(iii) Duyue Holding有上市後六個月的禁售期。經考慮首次公開發售前投資已於為上市目的而釐定發售價及本公司市值前完成，且有關投資被視作長期投資，以及首次公開發售前投資者承擔的上述風險及限制，本集團於上市後的估計市值並非釐定首次公開發售前投資代價的考慮因素。因此，本集團於首次公開發售前投資時及於全球發售完成後的估值並無差異，致使發行價範圍中位數折讓約91.2%。該折讓反映首次公開發售前投資者與全球發售投資者之間的地位差異。

中國法律顧問認為首次公開發售前投資乃在符合全部適用法律法規的條件下進行。

有關Duyue Holding及魏先生的資料

Duyue Holding為於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股有限公司，由魏先生全資擁有。魏先生是一位有多年澳大利亞房地產投資及物業管理領域經驗的企業家。魏先生持有多間從事住宅及商業物業開發、物業管理、房地產項目營銷、資產及財富管理業的澳大利亞私人公司的股權並擔任執行董事。彼亦已投資通過向投資者提供高質素及多元化的投資產品而提供投資移民服務的公司，與中國的高淨值個人已建立良好的合作關係。魏先生約於2016年前後在澳大利亞的業務及社交活動與劉玉輝先生及龍一勤女士相識。2017年8月，魏先生與龍一勤女士成立Leading Group Development Pty Ltd，以在澳大利亞進行物業投資。魏先生與劉玉輝先生及龍一勤女士一直定期聯繫，

對中國房地產行業產生興趣，因而對領地控股的表現及前景有信心，繼而於2019年11月參與領地控股的首次公開發售前投資。魏先生通過投資領地控股而變得熟悉物業管理業及本集團的業務和前景。在劉玉輝先生介紹投資機會後，鑒於本集團的業績記錄並對我們的前景充滿信心，魏先生通過首次公開發售前投資成為我們的股東。

憑借魏先生的房地產投資及物業管理領域背景及經驗以及其業務網絡，董事認為魏悅先生於有需要時可為本集團提供意見及建議，以制定我們未來業務擴展及收購的戰略。鑒於魏先生通過多年的業務活動以及與著名的開發商、銀行、教育機構、行業協會及大型金融機構建立的長期戰略合作關係，在其業務網絡建立起的關係及連繫，董事認為首次公開發售前投資將為本集團的物業管理業務帶來協同效應。例如，自首次公開發售前投資完成以來，魏先生與董事分享彼對中國物業管理行業觀點及前景的見解，以及基於彼在物業管理領域的多年經驗為中高端物業提供優質物業管理服務的寶貴建議，有助於董事制定更好的業務策略。此外，魏先生在商業物業開發及項目營銷方面的經驗使彼能夠為本集團提供見解，以使我們的物業管理投資組合更多樣化並加強我們的增值服務，我們已將其見解納入考慮。此外，依靠其個人網絡及人脈，魏先生能夠並將能夠提供有關投資及融資的建議以支持我們未來的業務擴展，並為本集團帶來裨益。魏先生通過其個人網絡已協助我們就分別位於貴州省及四川省的物業管理項目及當地物業管理公司，與不同的當地物業開發商探索業務合作的機遇。我們其後已訂約向部分位於當地的物業提供物業管理服務。除於本集團之股權外，Duyue Holding及魏先生均獨立於本集團。

禁售及公眾持股量

上市後，Duyue Holding所持股份須禁售六個月。魏先生及Duyue Holding均非本公司核心關連人士，Duyue Holding所持股份將於上市後計入公眾持股量。

遵守暫行指引

於(i)首次公開發售前投資的代價於我們向聯交所首次遞交上市申請日期前超過28個足日結清；及(ii)魏先生及Duyue Holding概無享有首次公開發售前投資項下的任何特別權利，獨家保薦人確認Duyue Holding的首次公開發售前投資條款符合(a)聯交所於2012年1月發佈並於2017年3月更新的指引信HKEx-GL-29-12；及(b)聯交所於2012年10月發佈並於2013年7月及2017年3月更新的指引信HKEx-GL43-12。

附註：

- (1) 劉浩威先生為王濤女士的兒子。劉策先生為侯三利女士的兒子。劉玉輝先生為龍一勤女士的配偶。
- (2) 眉山領匯的剩餘30%股權由眉山市物興物業管理有限公司持有15%及由眉山馬丁物業管理有限公司持有15%，兩者主要從事提供物業管理服務且皆為獨立第三方。
- (3) 吉林君逸的剩餘45%股權由物業開發商及獨立第三方諾睿德投資（除作為吉林君逸的主要股東外）持有。諾睿德投資是領地集團於一個物業開發項目的業務合作夥伴，而成立吉林君逸乃為管理該項目。
- (4) 眉山天富的剩餘49%股權由獨立第三方眉山天富勞務（主要從事提供物業管理服務及勞務分包）（除作為眉山天富的主要股東外）持有。於2021年3月8日，李雲輝女士將其於眉山天富勞務的80%及20%股權分別轉讓予李群英女士及趙萍女士，李群英女士及趙萍女士各自為李雲輝女士的聯繫人及本集團的獨立第三方。
- (5) 新鄉領匯的剩餘49%股權由獨立第三方新鄉市鯤鵬物業管理有限公司（「**新鄉鯤鵬**」）（主要從事提供物業管理服務）持有。新鄉鯤鵬與位於新鄉一個住宅項目的物業開發商新鄉市鯤鵬恒豐置業有限公司（「**鯤鵬置業**」）有業務合作關係，而新鄉領匯正管理該項目的銷售處。
- (6) 成都和誠的剩餘49%股權由媒體廣告公司及獨立第三方四川一和誠邦文化傳播有限公司（「**四川一和**」）持有。我們與四川一和共同成立成都和誠以從事物業管理業務。
- (7) 四川滙豐的剩餘50%股權由四川九鼎嘉盛及四川宏大川億分別持有25%及25%。於2021年4月27日，四川九鼎嘉盛及四川宏大川億將其於四川滙豐的全部股權分別轉讓予四川景邦物業服務有限公司（「**四川景邦**」）及四川省川億滙豐物業管理有限公司（「**四川川億**」），兩者均為獨立第三方。四川景邦及四川川億主要從事提供物業管理服務。根據(i)四川領匯與四川川億訂立的一致行動協議，四川領匯有權行使四川滙豐註冊資本75%的投票權；及(ii)四川滙豐的經更新組織章程細則，四川領匯有權任命四川滙豐之唯一董事。四川滙豐因此繼續為我們的附屬公司。
- (8) 庫車星宇悅的剩餘45%股權由獨立第三方王科偉先生持有，彼與我們位於新疆維吾爾自治區一個住宅物業項目的本地物業開發商有業務關係，該項目正由庫車星宇悅管理。
- (9) 資陽佳美的剩餘約46.31%股權由獨立第三方李雁鄂先生（除作為資陽佳美的主要股東外）持有。有關李雁鄂先生的進一步詳情請參閱上文「－ 企業發展 － 業績記錄期間收購事項 － 資陽佳美」。
- (10) 駐馬店匯悅的剩餘48%股權由物業開發商及獨立第三方駐馬店建大房地產開發有限公司（「**駐馬店建大**」）持有。駐馬店建大是我們位於駐馬店一個住宅物業項目的本地物業開發商，該項目正由駐馬店建大管理。

- (11) 巴州匯悅的剩餘48%股權由獨立第三方李愷先生持有，彼與我們位於新疆維吾爾自治區一個住宅物業項目的本地物業開發商有業務關係，該項目正由巴州匯悅管理。
- (12) 鄭州匯悅是於2020年9月23日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，由四川領匯及物業開發商及獨立第三方新鄉申能房地產開發有限公司（「新鄉申能」）分別擁有52%及48%權益。新鄉申能正開發位於新鄉的若干住宅項目，而成立鄭州匯悅乃旨在於通過適用招標及投標程序後為該等項目提供物業管理服務。
- (13) 四川領居是於2020年9月27日在中國成立的有限公司且為本公司的間接全資附屬公司。
- (14) 西昌融悅是於2020年12月7日在中國成立的有限公司且為本公司的間接全資附屬公司。
- (15) 喀什合創是於2020年12月25日在中國成立的有限公司且為本公司間接非全資附屬公司，由四川領匯擁有65%及獨立第三方喀什慧泰房地產開發有限公司（「喀什慧泰」）擁有35%。喀什慧泰是我們位於新疆維吾爾自治區一個在管住宅項目的本地物業開發商。
- (16) 四川領匯頤升是於2021年3月23日在中國成立的有限公司且為本公司的間接非全資附屬公司，由四川領匯擁有51%及獨立第三方四川頤升實業有限公司（「四川頤升」）擁有49%。四川頤升是位處貴州省一個住宅項目的地方物業開發商，四川領匯頤升正管理該項目的銷售處。
- (17) 資陽佳美清潔於2020年10月1日成為資陽佳美的直接全資附屬公司。
- (18) 資陽佳美服務於2020年10月1日成為資陽佳美的直接全資附屬公司。
- (19) 百分比取捨至小數點後兩位。

增加法定股本

於2021年6月22日，我們的法定股本藉增設額外562,000,000股股份由380,000港元增加至6,000,000港元，且於該增加後，本公司的法定股本為6,000,000港元，分為每股面值0.01港元的600,000,000股股份。

資本化發行

根據股東於2021年6月22日通過的書面決議案，待股份溢價賬因全球發售而進賬後，董事獲授權將本公司股份溢價賬之進賬款額總計2,099,400港元撥充資本，並動用有關金額按面值繳足合共209,940,000股股份，以向通過有關決議案當日名列本公司股東名冊的股東按當時所持本公司股份數目比例配發及發行股份（盡可能接近整數以避免配發及發行零碎股份）。將根據有關決議案配發及發行的股份與已發行的現有股份在各方面均有相同權利。

中國監管規定

中國法律顧問已確認，已向相關中國部門取得有關本節上文「一 企業發展」中本集團中國公司的股權轉讓及註冊資本變動的一切必要政府批文及許可，所有相關程序已根據相關中國法律法規完成。中國法律顧問進一步表示，我們已向相關中國部門取得進行重組所需的一切必要批文。

中國關於外國投資者併購境內企業的規定

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

根據《外商投資信息報告辦法》（「外商投資信息辦法」），自2020年1月1日起，外國投資者直接或間接在中國進行投資活動，應由外國投資者或者外商投資企業根據該辦法向商務主管部門報送投資信息。據中國法律顧問告知，就Duyue Capital向領悅物業服務注資1%（「增資事項」）而言，領悅物業服務已根據外商投資信息辦法通過商務部業務系統統一平台報送投資信息，並已於2020年12月取得新營業執照。

增資事項完成後，領悅物業服務成為外商投資企業。據中國法律顧問告知，就成都融悅景匯收購領悅物業服務99%股權（「收購事項」）而言，收購事項乃於領悅物業服務轉變為外商投資企業後發生，由於屬收購外商投資企業股權，因此第二次收購視為導致股東變更。併購規定不適用於境內人士向境外人士轉讓已設立外商投資企業股權的情況。因此，併購規定不適用於收購事項，收購事項反而須遵守外商投資信息辦法。領悅物業服務已根據外商投資信息辦法通過商務部業務系統統一平台報送投資信息，並已為收購事項完成股東變更登記，亦已於2020年12月取得新營業執照。

中國國家外匯管理局登記

根據國家外匯管理局於2014年7月4日頒佈的《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「**國家外匯管理局37號文**」)，倘中國個人居民以境內外合法資產或股權投資境外特殊目的公司，則須就有關投資向國家外匯管理局的地方分支機構登記。國家外匯管理局37號文亦規定，倘中國居民的境外特殊目的公司經歷重大事件，例如更改中國居所、名稱、經營期限等基本資料，以及進行增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等，須辦理變更登記手續。

中國法律顧問表示，劉浩威先生、劉策先生、劉玉輝先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士已根據國家外匯管理局37號文於2020年11月完成登記。

閣下決定投資發售股份前應閱覽整份招股章程，而非僅依賴主要或概要資料。本節的財務資料乃摘錄自本招股章程附錄一所載的會計師報告，未經重大調整。除本招股章程另有註明外，本招股章程引用的所有市場統計數據乃源自第一太平戴維斯和億翰智庫報告。有關第一太平戴維斯和億翰智庫的資格以及行業報告的詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」。

概覽

我們是一家紮根於四川省、於西部地區佔據穩固地位的知名物業管理公司，在全國各地開展業務。我們於2020年獲億翰智庫評為「中國物業企業綜合實力百強」排名第55位。我們亦於2020年獲中國指數研究院評為「中國西部物業服務五十強」排名第12位，及於2020年獲華西都市報和封面新聞評為「四川十大品質物業」之列。截至2020年12月31日，我們已簽約管理234項物業，總簽約建築面積約為36.2百萬平方米，並擁有174項在管物業，總建築面積約為20.2百萬平方米，遍及九個省份、一個自治區及一個直轄市的31個城市。截至最後可行日期，我們的總簽約建築面積及在管建築面積分別約為37.7百萬平方米及20.7百萬平方米。為表彰我們的服務質量，億翰智庫評選我們為「2020中國物業企業客戶滿意度模範企業50強」及「2020中國物企超級服務力五十強」之一。我們亦於2020年獲億翰智庫評為「中國物企優質社區標桿服務五強」，以表彰我們為一項示例物業項目（即樂山領地蘭台府）提供的優質服務；及於2020年獲中國指數研究院評為「中國五星級物業服務項目」，以表彰我們的另一項示例物業項目（即樂山領地國際公館）。

於業績記錄期間，我們主要自物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務產生收益：

- **物業管理服務。**我們為業主、住戶和物業開發商以及我們在管非住宅物業的租戶提供廣泛的物業管理服務。我們的服務一般包括保安服務、清潔及綠化服務、維修及保養服務等。我們管理的物業組合多元化（包括住宅物業、商業物業以及公共及其他物業）。

- **非業主增值服務。**我們向非業主提供增值服務包括(i)前期規劃及設計諮詢服務；(ii)銷售處管理服務；(iii)交付前服務；(iv)維修及保養服務；(v)物業交易協助服務；及(vi)保安支援服務。
- **社區增值服務。**我們主要為業主及住戶提供社區增值服務，為其提供生活便利，例如(i)社區空間管理服務；(ii)裝修及拎包入住服務；(iii)便利生活服務；及(iv)社區零售服務。

我們於業績記錄期間實現急速增長。我們的在管建築面積由截至2018年12月31日的約8.0百萬平方米增至截至2019年12月31日的約14.2百萬平方米，並進一步增至截至2020年12月31日的約20.2百萬平方米。我們的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣169.0百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣280.0百萬元，進一步增加至截至2020年12月31日止年度的人民幣428.2百萬元，複合年增長率為59.2%。我們的淨利潤由截至2018年12月31日止年度的人民幣14.1百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣35.4百萬元，並進一步增加至截至2020年12月31日止年度的人民幣70.3百萬元，複合年增長率為123.3%。根據億翰智庫的數據，我們在中國物業服務百強企業中的綜合實力排名由2018年的第78位顯著提升至2020年的第55位。我們於2019年的每平方米收益為每月每平方米人民幣19.7元。於2019年，按收益、淨利潤、在管建築面積及每平方米收益計，我們在總部設於四川省的物業服務百強企業中分別排名第五、第五、第四及第四。於2019年，按收益、淨利潤、在管建築面積及每平方米收益計，我們在總部設於西部地區的物業服務百強企業中分別排名第13、第13、第12及第八。

我們的競爭優勢

我們相信，我們的強大市場地位主要歸功於下列競爭優勢：

一家紮根於四川省、於西部地區佔據穩固地位的知名物業管理公司

我們是一家紮根於四川省的知名物業管理公司，於西部地區佔據穩固地位，在全國各地開展業務。我們正經歷急速增長。我們的在管建築面積由截至2018年12月31日的約8.0百萬平方米增至截至2019年12月31日的約14.2百萬平方米，並進一步增至截至2020年12月31日的約20.2百萬平方米。我們的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣169.0百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣280.0百萬元，並進一步增加至截至2020年12月31日止年度的人民幣428.2百萬元，複合年增長率為59.2%。我們的淨利潤由截至2018年12月31日止年度的人民幣14.1百萬元增加至截至2019年12月

31日止年度的人民幣35.4百萬元，並進一步增加至截至2020年12月31日止年度的人民幣70.3百萬元，複合年增長率為123.3%。根據億翰智庫的數據，我們在中國物業服務百強企業中的綜合實力排名由2018年的第78位顯著提升至2020年的第55位。我們亦於2020年獲中國指數研究院評為「中國西部物業服務五十強」排名第12位，及於2020年獲華西都市報和封面新聞評為「四川十大品質物業」之列。我們於2019年的每平方米收益為每月每平方米人民幣19.7元。於2019年，按收益、淨利潤、在管建築面積及每平方米收益計，我們在總部設於四川省的物業服務百強企業中分別排名第五、第五、第四及第四。於2019年，按收益、淨利潤、在管建築面積及每平方米收益計，我們在總部設於西部地區的物業服務百強企業中分別排名第13、第13、第12及第八。

我們於2002年成立，已發展成為四川省一家發展成熟、完善的綜合物業管理服務供應商，並且一直專注在西部地區提供物業管理服務。四川省的GDP由2015年的人民幣30,103億元，增長至2020年的人民幣48,599億元，複合年增長率達10.1%。西部地區的GDP由2015年的人民幣145,521億元，增長至2020年的人民幣213,292億元，複合年增長率達7.9%。四川省及西部地區的當地物業管理服務市場正急速增長。四川省物業管理行業的總收益由2015年的約人民幣208億元，增長至2020年的約人民幣482億元，複合年增長率達18.0%。西部地區物業管理行業的總收益由2015年的約人民幣981億元，增長至2020年的約人民幣1,833億元，複合年增長率達13.3%。我們相信，四川省及西部地區的急速經濟增長及當地物業管理服務市場的發展將繼續推動我們的業務增長。

我們亦致力將業務擴展至中國其他地區的主要城市。截至2020年12月31日，我們已簽約管理234項物業，總簽約建築面積約為36.2百萬平方米，遍及九個省份、一個自治區及一個直轄市的31個城市，包括四川、廣東、新疆、吉林及其他，並擁有174項在管物業，總建築面積約為20.2百萬平方米。於2020年，我們在億翰智庫的中國物業企業綜合實力百強中排名第55位。此外，我們於2020年在2020藍籌物業百強峰會上獲經濟觀察報評為中國藍籌物業百強企業及區域領先價值企業，並於2019年獲上海易居房地產研究院及中國物業管理協會評為特色物業服務品牌企業－健康生活服務商。

多元化業務線及服務產品有助我們實現快速增長

我們的物業管理服務涵蓋多種物業類型，包括住宅物業、商業物業以及公共及其他物業。非住宅物業佔我們在管物業的比例不斷增加。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的在管非住宅物業分別為0.6百萬平方米、4.3百萬平方米及7.2百萬平方米，分別佔我們在管建築面積約6.9%、30.1%及35.4%。

我們提供全面的物業管理服務組合，以豐富我們的收益來源並實現快速增長。我們主要從以下三條業務線產生收益：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。近年，我們一直加強社區增值服務組合。我們提供的社區增值服務包括(i)社區空間管理服務，(ii)裝修及拎包入住服務，(iii)便利生活服務，及(iv)社區零售服務。憑藉我們對住戶需求的深入了解，我們致力進一步豐富我們的社區增值服務。與其他類型的物業管理服務相比，社區增值服務通常可產生更高的利潤率，故社區增值服務一直在提升我們的財務業績。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們社區增值服務的毛利率分別為44.2%、45.8%及47.9%。

此外，我們繼續發展非業主增值服務。我們的非業主增值服務包括(i)前期規劃及設計諮詢服務；(ii)銷售處管理服務；(iii)交付前服務；(iv)維修及保養服務；(v)物業交易協助服務；及(vi)保安支援服務。截至2020年12月31日，我們已為17間第三方物業開發商提供增值服務，包括管理其17個銷售處。非業主增值服務亦有助於提高我們的利潤率。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們的非業主增值服務毛利率分別為28.2%、31.3%及35.0%。此外，我們相信，我們在非業主增值服務方面展示的專業知識及技能有助我們與物業開發商建立合作關係，並取得來自彼等的交付後物業管理項目。於業績記錄期間，在我們向其提供增值服務的第三方物業開發商中約有98.6%委託我們在交付物業後提供物業管理服務。

領地控股集團長期支持及獨立業務發展能力為我們帶來龐大增長機會

領地控股集團是一家物業開發商，於四川物業開發商中佔據龍頭市場地位，業務遍及全國。根據中國房地產業協會，以綜合實力計，領地控股集團於2020年獲評為「中國房地產開發企業100強」之一。此外，根據中國房地產TOP10研究組，以綜合實力計，領地控股集團自2017年起連續四年獲評為「中國房地產百強企業」之一，並於2020年名列第72位。於過去20年，領地控股集團於全國建立業務，聚焦成渝經濟帶、四川省、華中地區、京津冀地區、粵港澳大灣區，項目位於中國20多個城市。截至2020年12月31日，領地控股集團共有106個由其附屬公司、合營企業及聯營公司開發並處於不同開發階段的物業開發項目。截至2020年12月31日，領地控股集團的土地儲備總面積約為16.5百萬平方米，主要根據11個系列開發各種住宅及商業物業。我們相信，領地控股集團的土地儲備及其持續擴張將為我們的業務帶來穩定支持。於業績記錄期間，我們就領地控股集團所開發物業的中標率為100%。我們預計將繼續贏得領地控股集團所開發物業的招標。

於業績記錄期間，我們的急速增長亦有賴我們成功獲第三方聘用的能力。除獨立獲得委聘外，我們一直尋求藉併購進入目標地區。我們已制訂詳細的指導方針，以涵蓋整個併購過程的執行，包括目標篩選、決策及投資後管理制度。我們已建立一套嚴格的標準以選擇收購目標，包括法律合規性及最低在管建築面積、收益及淨利潤率。目標應鎖定我們正在戰略性發展業務並有潛力在本地市場擴展的地區，如西部地區、長江三角洲、粵港澳大灣區及京津冀地區具備良好經濟表現的選定城市。我們已實施一系列程序以評估收購目標的風險，例如財務審計、人力資源審計及盡職審查等。我們已指定一個投資發展部門，將我們新收購的公司整合至我們的業務當中，並已設有內部政策監督有關整合。簽訂收購協議後，我們將於籌備期間組織一個專門的團隊，包括各部門的人員，負責被收購公司在日常經營、品質控制、人力資源及其他行政管理、會計、品牌及行銷、增值業務開發、資訊科技、法律事務的工作。投資發展部將負責監督投資協議的執行情況。監管小組將負責審查被收購公司整合的規劃及執行。交付期內的工作通常不超過準備期後一個月，涉及移交被收購公司及其項目的文件及檔案、更換公司印章、檢查會計記錄、資產及其他資源，拜訪在管物業項目，維護客

戶關係，跟蹤任何關鍵事件，如合同續簽及訴訟，以及其他交付工作。隨後將有大約兩到六個月的磨合期，包括培訓收購公司的決策及管理團隊，提高其在管物業項目的服務品質，將收購公司引入我們的會計、採購、風險管理及其他內部系統，以及審查闖入情況。隨後將有大約6至12個月的穩定期，包括對被收購公司的日常經營、經營成果及財務業績進行持續監測。

截至2020年12月31日，我們共有174項物業，在管總建築面積約為20.2百萬平方米，當中約11.0百萬平方米（或54.6%）由第三方物業開發商開發。截至同日，我們已簽約管理的總建築面積約為36.2百萬平方米，當中約15.4百萬平方米（或42.5%）由第三方物業開發商開發。

我們優質的服務鞏固知名「領悅」品牌

自開展業務以來，我們始終秉承「領於先，悅於心」的品牌理念，旨在引領科技走進我們的在管社區。我們致力於在提供優質物業管理服務的基礎上，為業主和住戶提供與其日常生活需求緊密契合的服務。我們堅持「傳播層級扁平化、推廣管道多元化、品牌內容年輕化」的路線。通過自媒體和短視頻共享平台等低成本且易於推廣的促銷渠道，我們將我們的企業文化融入創新品牌內容，藉此直接接觸二三線城市的目標受眾。

我們建立並實施嚴格的質量控制體系，而質量管理體系已獲得ISO9001:2015認證，環境管理體系已獲得ISO14001:2015認證，職業健康與安全管理體系則已獲得ISO45001:2018認證。我們亦制訂一套程序，以規範我們所有業務線的營作，旨在提高我們的營運效率及服務質素。

受惠於我們嚴格的質量控制體系和標準化的操作程序，我們能始終如一地為客戶提供優質服務，從而贏得高客戶滿意度。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們的保留率保持在90%以上。於2020年，我們獲億翰智庫評為2020中國物業

企業客戶滿意度模範企業五十強及2020中國物企超級服務力五十強之一。我們於2020年獲億翰智庫評為中國物企優質社區標桿服務五強，以表彰我們為一項示例物業項目（即樂山領地蘭台府）提供的優質服務；及獲中國指數研究院評為中國五星級物業服務項目，以表彰我們的另一項示例物業項目（即樂山領地國際公館）。

我們致力利用互聯網技術進一步提升客戶體驗，並促進客戶享受我們的服務。自2019年以來，我們一直於戰略上推行領悅服務智慧物業管理平台，該平台整合業務營運平台、社區服務平台、智能物聯網平台、基礎設施支援平台、大數據平台及時相悅及領悅家移動應用程序。通過時相悅移動應用程序，我們的住戶無需訪問我們的辦公室即可在線支付物業管理費。住戶亦可通過時相悅移動應用程序提交維修及保養請求並提出投訴。領悅家移動應用程序讓我們的員工能夠實時查看來自客戶的請求、報告及投訴，並有效率地回應客戶，以及以其他方式幫助員工提高營運效率及服務質量。我們借助領悅家移動應用程序集成九個主要功能模塊，包括數據看板、辦公室管理、客戶管理、報事報修管理、品質管理、設備基礎管理、安全管理、環境管理及巡查管理。具體而言，我們已開發客戶關係管理系統，可幫助我們了解客戶服務需求及改善我們的服務質量；已開發設備管理系統及智能巡更系統，可幫助我們高效維護設備及設施；並已開發信息數字化系統，能夠顯示實時經營數據，方便管理層作出知情判斷及業務決策。

我們經驗豐富的高級管理團隊和強大的員工團隊

我們擁有一支經驗豐富的管理團隊。我們的管理團隊成員於物業管理行業平均工作逾10年，大部分成員曾任職大型物業管理公司，其豐富經驗及強大的管理能力是我們取得成功的關鍵。

我們已建立人才庫管理系統。透過新員工培訓計劃及指導計劃，我們指派導師為新員工提供一對一培訓，協助新員工了解職責並融入我們的企業文化。我們對員工進行培訓，使員工遵循我們的標準化操作程序，以確保我們的服務質素及效率。我們亦設有人力資源繼任計劃，於此計劃下，我們物色並培訓員工擔負更具挑戰性的角色。我們分別通過「領優計劃」、「領越計劃」及「領英計劃」培訓項目部門主管、項目經理

及地區主管。透過此等計劃，我們將繼續提升員工的能力，以支持我們的業務擴展。我們通過一系列激勵措施激勵員工，包括取決於高客戶滿意度、高收費率、成功業務發展及其他表現的績效獎金及特別獎金及晉升機會，以鼓勵員工追求職業發展。

我們相信，我們經驗豐富的管理團隊及成熟的人力資源管理系統有助我們吸引、培訓及挽留人才，支持我們的業務擴展，並使我們能從競爭對手當中脫穎而出。

我們的戰略

我們致力鞏固作為西部地區頂尖物業管理公司之一的市場地位。

繼續專注於發展西部地區的業務，並進一步打入其他地區的選定城市

作為西部地區頂尖物業管理服務供應商之一，我們計劃繼續專注於該地區，以鞏固我們的穩固地位。同時，我們將繼續探索中國其他地區，包括長江三角洲、粵港澳大灣區及京津冀地區中具備良好經濟表現的選定城市，不會拘泥於任何具體城市等級。我們亦將善用領地控股集團的支持。藉著向領地控股集團開發的項目提供服務，我們預期業務可望進一步增長，並跟隨領地控股集團擴展至新地區。在一座城市建立業務後，我們將尋求機會擴展到鄰近地區，並提高我們在該地區的市場佔有率。

為了擴大我們的業務規模和區域覆蓋範圍，我們亦計劃通過參與招標程序並獲取物業管理合同以探索與第三方物業開發商合作的商機，或與第三方物業開發商建立合營企業或聯營公司，以管理向該等第三方物業開發商開發的物業所提供的物業管理服務。我們亦可能會尋求戰略性收購或投資其他物業管理公司，以進一步擴大我們的業務規模。董事相信，收購或投資一家成熟的物業管理公司通常可以讓我們獲得被收購公司的現有項目及客戶、當地業務聯繫及資源以及具有營運經驗的人員，與通過有機增長擴展業務相比，此方式可能會減少所需的時間以及與之相關的不確定性及額外成本。此外，基於我們過往收購及投資活動的良好記錄，我們相信我們擁有能力及經驗，能將被收購公司成功整合到我們的業務中並保持及進一步擴展我們的業務。有關我們如何整合被收購公司的進一步詳情，請參閱「我們的競爭優勢－領地控股集團

長期支持及獨立業務發展能力為我們帶來龐大增長機會」。我們計劃將全球發售所得款項淨額的70.0%用於收購及投資其他物業管理公司。有關我們計劃如何物色及選擇合適的目標，以實施由全球發售所得款項淨額全部或部分資助的戰略收購及投資計劃的進一步詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途－戰略收購及投資計劃」。截至本招股章程日期，我們尚未確定任何符合我們標準的合適目標。

中國政府所實施的規管及措施（如涉及物業開發商的銷售及融資活動的規管及措施）或影響中國房地產行業及物業開發商的擴張。請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們受中國政府對房地產行業的規管的影響」。然而，我們相信業務戰略及擴張計劃仍可行。根據第一太平戴維斯和億翰智庫的資料，因城鎮化加速、國內消費升級及收入水平提高，故中國的住房需求仍屬強勁。自2014年至2019年，已開工總建築面積、在建總建築面積及已銷售商品房總建築面積按複合年增長率分別為4.8%、4.2%及7.3%穩定增長。我們相信中國房地產行業的持續發展仍為我們帶來業務增長機遇。此外，我們計劃擴展區域覆蓋，我們亦有意在物業類型及物業來源方面令物業管理產品組合更為多元化。請參閱「進一步豐富我們的物業管理產品組合」。即使面臨房地產行業分部的潛在規管影響，我們相信仍可降低若干區域、若干物業類型及若干物業開發商方面的集中度風險以維持增長。

進一步豐富我們的物業管理產品組合

除了住宅及商業物業外，我們將繼續尋求為不同類型的物業提供物業管理服務。例如，我們可以利用管理公共及其他物業的經驗，提供城市環境衛生服務並為醫院及學校等公共設施提供物業管理服務。我們可能通過與地方政府地方合作及與當地國企建立合營企業以獲取此類項目。

除了領地控股集團的支持外，我們亦一直積極尋求為第三方物業開發商及由彼等開發的物業項目提供更多服務以使我們的物業管理業務多元化。我們正探索與第三方物業開發商合作的不同模式並從中獲取商機。例如，通過為第三方物業開發商提供初步規劃及設計諮詢服務，我們期望贏得其信任並取得交付後物業管理項目。我們可能與第三方物業開發商成立合營企業，並為其所開發物業提供物業管理服務。我們亦將鞏固與現有第三方物業開發商客戶的合作關係，並爭取從其獲得更多商機。此外，我們擬通過以商業上合理的成本審慎收購優質第三方物業管理公司並對其進行戰略投資，以獲取第三方物業開發商所開發物業管理項目。我們亦可能對其他物業管理公司

進行戰略收購或投資，以進一步擴大我們的業務規模，並對提供物業管理相關服務的公司進行投資，以支持我們多元化物業管理投資組合的戰略。我們計劃將全球發售所得款項淨額的70.0%用於收購及投資其他物業管理公司。有關更多詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」。截至本招股章程日期，我們尚未確定任何符合我們標準的合適目標。

繼續擴展我們的增值服務產品並提升我們的服務質量及品牌聲譽

憑藉我們在物業管理服務及社區增值服務方面的經驗，我們計劃通過發展新業務來擴展服務範圍，例如會議接待服務、養老服務及社區金融服務，以建立優質服務生態系統。我們有意運用日常物業管理服務所建立的客戶群與第三方業務夥伴合作以提供養老服務及社區金融服務。我們將與持有特定牌照或許可證的第三方業務合作夥伴合作提供社區金融服務。我們將於各在管物業項目中推廣該等服務，並嘗試根據對業主及住戶的了解確認潛在客戶。據中國法律顧問所告知，我們根據計劃商業模式進行該等新業務毋須取得其他牌照或許可證，惟經營實體的常規業務牌照除外。根據第一太平戴維斯和億翰智庫的資料，提供予住宅社區商業物業的業主、住戶及租戶的增值服務（包括會議接待服務、養老服務及社區金融服務）極具市場潛力，此乃由於該等服務迎合了客戶日常生活及商業方面的需求。中國物業管理市場的增值服務收益由2015年的人民幣275億元增長至2019年的人民幣1,546億元，複合年增長率為54.0%，佔中國物業管理市場總收益的比例由2015年的6.5%上升至2019年的19.1%。預計至2024年，增值服務收益將達人民幣5,760億元。舉例而言，據第一太平戴維斯和億翰智庫所告知，中國老年人口的增長以及政府與社區機構建立養老服務網絡並鼓勵物業管理公司發展養老服務的政策，將進一步支持養老服務的需求及發展。據此，誠如第一太平戴維斯和億翰智庫所述，市場對該等服務有充分需求，故物業管理公司的業務擴張至該等服務屬可行。此外，於向業主、住戶及租戶提供物業管理服務及與彼等互動的過程中，我們了解到業務、住戶及租戶的需求，包括客戶對該等增值服務的需求。因此，我們認為我們計劃擴展的新業務將有充足需求。

我們亦計劃特別為特定群組提供特別區分服務，例如空巢長者、學生、孕婦及傷殘人士，亦為低密度住宅物業、服務式公寓及療養院等特殊物業類型提供特別區分服務。我們旨在透過更準確定位客戶群、更佳定制服務組合及更專業服務團隊提升客戶的物業服務體驗。

在擴展增值服務產品的同時，我們將繼續優化「三個關鍵」服務標準，即關鍵服務、關鍵觸點及關鍵時刻，以增強我們的物業管理及社區增值服務。我們信守「成就、美好、陽光、健康」的核心價值，圍繞主要品牌「領悅服務」建立品牌管理體系。我們計劃進一步開發不同的品牌，以強調我們把優質服務帶給住宅物業、商業物業以及公共及其他物業，並通過向住戶提供資訊技術增強我們生活生態系統的品牌知名度。

升級我們的資訊技術系統，以提高我們的營運效率及競爭力

我們將繼續升級領悅智能物業管理平台。我們計劃進一步改進數據相關功能模塊，以根據客戶信息、服務標準及其他標準生成實時管理報告，從而提高我們的營運及管理效率。我們亦計劃提升基礎設施管理模塊，並增加與招聘管理、資產管理、非業主增值服務管理及業務發展管理相關的新模塊，以改善平台的數據分析能力。截至最後可行日期，我們已將領悅智能物業管理平台應用於所有在管物業項目中的75個。我們計劃進一步增加領悅智能物業管理平台的覆蓋，從而令各在管物業項目得以獲益。

我們預期將繼續升級時相悅移動應用程序，以增強客戶的用戶體驗。當我們向客戶提供服務時，我們與客戶緊密合作以收集其對該移動應用程序的反饋。我們亦計劃探索該移動應用程序的新功能，以進一步提升客戶體驗。舉例而言，我們計劃新增社區公告板及以物易物論壇，推動業主與住戶的互動及閒置物品的資訊，促進健全的社區文化環境。我們亦將改善領悅家移動應用程序的功能，包括批准請求、工作訂單狀態、接入設施設備遠程控制系統等，以提高員工的工作效率。通過該等改進，我們擬進一步簡化決策流程，以提高營運效率、降低營運成本及加強質量控制。

我們亦將增加對智能設備升級的投資。我們計劃升級收費系統及智能停車系統並向其引入更多我們在管的住宅物業，以提高營運效率並降低勞工成本。我們亦計劃在多個在管住宅物業增加視頻監控系統，監控主道路、公用區域及主要入口，以確保社區的安全。我們亦將於物業項目引入面部識別技術，並升級其保安系統。我們旨在創建多個示例項目，實施智能保安系統、雲端監控系統、智能停車系統及設備遠程控制系統。我們擬通過綜合智能信息系統進一步提高我們的營運效率及盈利能力，從而提升我們的客戶滿意度及品牌形象。

我們計劃動用20.0%的全球發售所得款項淨額作資訊技術系統升級。有關更多資料，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」。

繼續吸引、培訓及挽留專業及敬業盡職的員工

我們將繼續通過具競爭力的薪酬方案吸引人才，並通過一系列激勵措施激勵員工。我們計劃進一步完善我們的培訓系統，協助員工發展職途。我們將繼續改善我們透過內部培訓平台「領悅學院」提供的課程。我們亦協助新聘員工融入我們的團隊。我們建立評估系統，並提供晉升機會進一步激勵員工。此外，我們計劃招募額外人員以支持我們的多元化業務發展（例如裝修及拎包入住服務及便利生活服務，以及物業託管管理服務等新業務），並招募額外人員以支持我們的資訊技術系統開發。

我們的業務模式

我們主要從三條業務線產生收益：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

- **物業管理服務。**我們為業主、住戶和物業開發商以及我們在管非住宅物業的租戶提供廣泛的物業管理服務。我們的服務一般包括保安服務、清潔及綠化服務、維修及保養服務等。我們管理的物業組合多元化（包括住宅物業、商業物業以及公共及其他物業）。我們按包幹制收取物業管理費。

業 務

- **非業主增值服務。**我們向非業主提供增值服務包括(i)前期規劃及設計諮詢服務，我們從物業管理角度為物業開發商商業運作的各個階段提供建議；(ii)銷售處管理服務，我們為物業開發商的銷售處及樣板間提供物業管理服務；(iii)交付前服務，我們負責提供待交付物業的清潔和檢查服務，並協助交付過程；(iv)維修及保養服務，我們在物業交付後的質保期內協助維修及保養服務；(v)物業交易協助服務，我們協助物業開發商出售停車位；及(vi)保安支援服務，我們主要按客戶要求的保安需要提供幫助。

- **社區增值服務。**我們主要為業主及住戶提供社區增值服務，為其提供生活便利，例如(i)社區空間管理服務，從而出租可租賃的公用區域及廣告空間；(ii)裝修及拎包入住服務，從而幫助業主及住戶創建可入住的現成住所；(iii)便利生活服務，從而為業主及住戶提供房屋清潔、家居維修及保養以及搬家服務；及(iv)社區零售服務，從而協助第三方商家營銷及推廣其向業主及住戶銷售的消費品，包括雜貨、食品、清潔用品、家用電器及其他。

下表載列我們於業績記錄期間按業務線劃分的總收益明細。

	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	%
物業管理服務	113,723	67.3	182,282	65.1	298,900	69.8
非業主增值服務	48,831	28.9	90,040	32.2	113,022	26.4
社區增值服務	6,450	3.8	7,636	2.7	16,240	3.8
總計	169,004	100.0	279,958	100.0	428,162	100.0

業 務

下表載列我們於所示年度按業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					
	2018年		2019年		2020年	
	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	%
物業管理服務	28,875	25.4	54,554	29.9	97,493	32.6
領地控股集團	2,573	25.3	2,342	29.8	7,935	32.3
領地控股集團的合營企業	-	-	-	-	33	20.5
我們控股股東的其他聯營公司	171	25.4	147	29.7	7,407	34.9
獨立第三方 ⁽¹⁾	26,131	25.4	52,065	29.9	82,118	32.5
非業主增值服務	13,766	28.2	28,177	31.3	39,521	35.0
領地控股集團	12,552	28.2	19,413	31.2	24,621	34.7
領地控股集團的合營企業	835	28.4	5,300	31.4	4,614	35.2
我們控股股東的其他聯營公司	-	-	-	-	-	-
獨立第三方 ⁽¹⁾	379	28.4	3,464	31.7	10,286	35.4
社區增值服務	2,854	44.2	3,494	45.8	7,775	47.9
領地控股集團	-	-	-	-	-	-
領地控股集團的合營企業	-	-	-	-	-	-
我們控股股東的其他聯營公司	-	-	-	-	-	-
獨立第三方 ⁽¹⁾	2,854	44.2	3,494	45.8	7,775	47.9
總計	45,495	26.9	86,225	30.8	144,789	33.8

附註：

- (1) 主要包括(i)我們物業管理服務及社區增值服務的業主、住戶、租戶及佔用者，及(ii)我們非業主增值服務的獨立第三方物業開發商及其他實體。

下表載列我們於所示年度按業務線及開發商類型劃分的毛利及毛利率明細。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	28,875	25.4	54,554	29.9	97,493	32.6
領地控股集團 ⁽¹⁾	24,804	25.4	39,208	31.9	73,087	35.0
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	-	-	-	-	131	20.5

業 務

	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	%
非領地控股集團及非領地						
控股集團的合營企業 ⁽³⁾ ...	4,071	25.0	15,346	25.9	24,275	27.2
非業主增值服務	13,766	28.2	28,177	31.3	39,521	35.0
領地控股集團 ⁽¹⁾	12,552	28.2	19,413	31.2	24,621	34.7
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	835	28.4	5,300	31.4	4,614	35.2
非領地控股集團及非領地						
控股集團的合營企業 ⁽³⁾ ...	379	28.4	3,464	31.7	10,286	35.4
社區增值服務	2,854	44.2	3,494	45.8	7,775	47.9
領地控股集團 ⁽¹⁾	2,181	44.6	2,696	46.1	6,954	48.3
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	-	-	-	-	74	46.4
非領地控股集團及非領地						
控股集團的合營企業 ⁽³⁾ ...	673	43.3	798	44.6	747	44.8
總計	45,495	26.9	86,225	30.8	144,789	33.8

附註：

- (1) 指由領地控股集團單獨開發或領地控股集團與第三方物業開發商共同開發而領地控股集團持有控股權益的物業。
- (2) 指由領地控股集團及第三方物業開發商共同開發而領地控股集團並無持有控股權益的物業。
- (3) 指由獨立於領地控股集團的第三方物業開發商單獨開發的物業。

物業管理服務

我們自2002年成立以來便一直提供物業管理服務。截至2020年12月31日，總簽約建築面積約為36.2百萬平方米，覆蓋九個省份、一個自治區及一個直轄市逾31個城市。截至同日，我們管理174個物業，在管總建築面積為約20.2百萬平方米。截至最後可行日期，我們的總簽約建築面積及在管建築面積分別約為37.7百萬平方米及20.7百萬平方米。於2018年、2019年及2020年，我們來自物業管理服務的收益分別為人民幣113.7百萬元、人民幣182.3百萬元及人民幣298.9百萬元，分別佔同年總收益的67.3%、65.1%及69.8%。

業 務

下表載列我們截至所示日期的在管物業數目及建築面積，以及簽約管理物業數目及相關簽約建築面積。

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
在管物業數目 ⁽¹⁾	53	138	174
簽約管理物業數目 ⁽²⁾	85	198	234
在管建築面積 (千平方米).....	8,005	14,183	20,223
簽約建築面積 (千平方米).....	14,240	27,928	36,237
未交付建築面積 (千平方米) ⁽³⁾	6,235	13,745	16,014

附註：

- (1) 指已向我們交付作物業管理的物業。
- (2) 指我們已訂立相關物業管理服務協議的所有物業，可能包括在管物業以外未交付給我們作物業管理的物業。
- (3) 未交付建築面積按截至所示日期的簽約建築面積與在管建築面積之差計算。截至2020年12月31日，未交付項目的交付及產生收益的估計時間介乎2021年1月至2023年6月。

服務範疇

我們向業主、住戶及物業開發商提供優質物業管理服務。我們提供以下主要類別物業管理服務：

- **保安服務。**我們提供保安服務，確保在管物業安全且井井有條。我們的日常保安服務包括巡邏、訪客管理、停車場安保、應急響應及消防安全。我們通過本身僱員及第三方分包商提供保安服務。
- **清潔及綠化服務。**為了創造一個乾淨整潔的生活環境，我們為管理在管物業內樓宇的公用區域及公共設施提供常規清潔、垃圾收集和害蟲防治服務。我們也為在管物業公用區域提供綠化及園藝服務。我們以本身僱員和通過第三方分包商提供清潔及綠化服務。
- **維修及保養服務。**我們一般負責以下設施的保養：(i) 電梯、自動扶梯和中央空調設施等公用區域設施及建築結構；(ii) 滅火器和火警系統等消防和安

全設施；(iii)入口大閘、圍欄及監控攝像機等保安設施；及(iv)發電機、配電設備、水泵房、供水及排水系統等公用事業設施。我們以本身僱員和通過第三方分包商提供維修及保養服務。

我們的地區覆蓋範圍

自我們於2002年成立以來，我們主要專注於管理四川省的物業項目，並將業務擴展到全國各地。截至2020年12月31日，我們簽約管理234個物業項目並已實現總簽約建築面積約36.2百萬平方米，覆蓋九個省份、一個自治區及一個直轄市的31個城市。截至同日，我們管理其中174個物業，在管總建築面積約為20.2百萬平方米。以下地圖顯示截至2020年12月31日我們簽約管理物業的位置。



業 務

下表載列我們截至所示日期按地區劃分的在管項目總數及在管建築面積明細，以及我們於所示年度按地區劃分的物業管理服務收益明細。

	截至12月31日 / 截至該日止年度											
	2018年				2019年				2020年			
	在管項目 數量	在管建築 面積 千平方米	收益 人民幣 千元		在管項目 數量	在管建築 面積 千平方米	收益 人民幣 千元		在管項目 數量	在管建築 面積 千平方米	收益 人民幣 千元	
四川省 ⁽¹⁾	35	5,176	58,757	51.7	124	11,768	123,934	68.0	151	17,090	238,917	80.0
新疆維吾爾 自治區 ⁽²⁾	5	955	17,691	15.6	5	1,107	20,436	11.2	10	1,518	23,149	7.7
吉林省 ⁽³⁾	3	598	19,508	17.1	3	598	18,923	10.4	3	598	21,486	7.2
廣東省 ⁽⁴⁾	6	710	14,337	12.6	6	710	14,910	8.2	7	801	15,059	5.0
貴州省 ⁽⁵⁾	4	566	3,430	3.0	-	- ⁽⁷⁾	4,079	2.2	1	76	- ⁽⁸⁾	-
河北省 ⁽⁶⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	2	140	289	0.1
總計	53	8,005	113,723	100.0	138	14,183	182,282	100.0	174	20,223	298,900	100.0

附註：

- (1) 我們向位於成都、樂山、眉山、綿陽、西昌、雅安、南充及資陽的物業提供物業管理服務。
- (2) 我們向位於庫爾勒的物業提供物業管理服務。
- (3) 我們向位於長春的物業提供物業管理服務。
- (4) 我們向位於佛山的物業提供物業管理服務。
- (5) 我們向位於黔南及畢節的物業提供物業管理服務。
- (6) 我們向位於承德的物業提供物業管理服務。
- (7) 於業績記錄期間，我們於2018年及2019年管理四個位於黔南在管建築面積約566,000平方米的物業項目，並於2019年終止管理該等物業項目，因此並無於截至2019年12月31日就該等物業項目錄得在管建築面積。詳情請參閱「物業管理服務－物業管理服務協議的到期時間表」。
- (8) 由於物業於2020年12月交付，因此我們並無確認於2020年管理該物業產生的收益。

業 務

下表載列所示日期按地理區域劃分的簽約項目、簽約建築面積、未交付建築面積的總數之明細。

	截至12月31日								
	2018年			2019年			2020年		
	簽約 項目數量	簽約 建築面積 千平方米	未交付 建築面積 千平方米	簽約 項目數量	簽約 建築面積 千平方米	未交付 建築面積 千平方米	簽約 項目數量	簽約 建築面積 千平方米	未交付 建築面積 千平方米
四川省 ⁽¹⁾	58	9,553	4,377	161	20,037	8,268	191	27,784	10,693
新疆維吾爾自治區 ⁽²⁾	9	1,739	783	15	2,725	1,618	20	3,293	1,775
吉林省 ⁽³⁾	3	598	-	3	598	-	3	598	-
廣東省 ⁽⁴⁾	8	1,182	472	8	1,182	472	8	1,182	381
貴州省 ⁽⁵⁾	4	566	-	3	1,471	1,471	3	1,471	1,395
河北省 ⁽⁶⁾	1	86	86	2	140	140	3	202	63
河南省 ⁽⁷⁾	1	404	404	2	553	553	2	485	485
重慶市 ⁽⁸⁾	-	-	-	1	86	86	1	86	86
湖北省 ⁽⁹⁾	-	-	-	1	396	396	1	396	396
江蘇省 ⁽¹⁰⁾	1	113	113	1	113	113	1	113	113
雲南省 ⁽¹¹⁾	-	-	-	1	628	628	1	628	628
總計	<u>85</u>	<u>14,240</u>	<u>6,235</u>	<u>198</u>	<u>27,928</u>	<u>13,745</u>	<u>234</u>	<u>36,237</u>	<u>16,014</u>

附註：

- (1) 我們已簽約提供物業管理服務予位於成都、峨眉山、廣元、樂山、瀘州、眉山、綿陽、南充、攀枝花、西昌、雅安、宜賓及資陽的物業。
- (2) 我們已簽約提供物業管理服務予位於昌吉、喀什、庫爾勒及烏魯木齊的物業。
- (3) 我們已簽約提供物業管理服務予位於長春的物業。
- (4) 我們已簽約提供物業管理服務予位於佛山、汕尾及惠州的物業。
- (5) 我們已簽約提供物業管理服務予位於黔南、凱里、畢節及遵義的物業。
- (6) 我們已簽約提供物業管理服務予位於承德的物業。
- (7) 我們已簽約提供物業管理服務予位於滎陽、新疆及駐馬店的物業。
- (8) 我們已簽約提供物業管理服務予位於重慶的物業。
- (9) 我們已簽約提供物業管理服務予位於荊州的物業。
- (10) 我們已簽約提供物業管理服務予位於徐州的物業。
- (11) 我們已簽約提供物業管理服務予位於昭通的物業。

2018年至2019年，四川省物業管理組合錄得顯著增長，乃由於我們於2019年收購資陽佳美。有關詳情請參閱「歷史、重組及公司架構－企業發展－業績記錄期間收購事項－資陽佳美」。

業 務

在管物業來源

我們主要向領地控股集團開發的物業提供物業管理服務。下表載列我們截至所示日期或年度按開發商類型劃分的(i)在管項目總數及在管建築面積，以及物業管理服務收益；及(ii)簽約項目總數、簽約建築面積及未交付建築面積明細。

按開發商類型劃分的在管項目總數、在管建築面積及物業管理服務收益明細

	截至12月31日／截至該日止年度											
	2018年				2019年				2020年			
	在管 項目數量	在管建築 面積 千平方米	收益 人民幣 千元		在管 項目數量	在管建築 面積 千平方米	收益 人民幣 千元		在管 項目數量	在管建築 面積 千平方米	收益 人民幣 千元	
領地控股 集團 ⁽¹⁾	28	5,333	97,464	85.7	31	6,150	123,000	67.5	51	8,941	209,002	69.9
領地控股 集團的合營 企業 ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	2	246	640	0.2
非領地控股集團及 非領地控股集團的 合營企業 ⁽³⁾	25	2,672	16,259	14.3	107	8,033	59,282	32.5	121	11,036	89,258	29.9
總計	53	8,005	113,723	100.0	138	14,183	182,282	100.0	174	20,223	298,900	100.0

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								
	2018年			2019年			2020年		
	簽約 項目數量	簽約 建築面積 千平方米	未交付 建築面積 千平方米	簽約 項目數量	簽約 建築面積 千平方米	未交付 建築面積 千平方米	簽約 項目數量	簽約 建築面積 千平方米	未交付 建築面積 千平方米
領地控股集團 ⁽¹⁾	50	9,494	4,161	67	14,340	8,190	85	18,434	9,493
領地控股集團的 合營企業 ⁽²⁾	3	367	367	8	1,610	1,610	11	2,405	4,362
非領地控股集團及非領地 控股集團的合營企業 ⁽³⁾	32	4,378	1,707	123	11,977	3,944	138	15,398	2,158
總計	85	14,240	6,235	198	27,928	13,745	234	36,237	16,014

附註：

- (1) 指領地控股集團單獨開發或領地控股集團與第三方物業開發商共同開發而領地控股集團持有控股權益的物業。

業 務

- (2) 指由領地控股集團及第三方物業開發商共同開發而領地控股集團並無持有控股權益的物業。
- (3) 指由獨立於領地控股集團的第三方物業開發商單獨開發的物業。

於業績記錄期間，我們的大部分附屬公司並非全資附屬公司。附屬公司的大多數非控股股東為物業開發商、物業管理公司或我們認為有本地資源幫助我們發展業務的個人。詳情請參閱本招股章程「歷史、重組及公司結構」及附錄一所載會計師報告附註1。非控股股東運用其資源及經驗參與非全資附屬公司的治理及日常營運。根據非全資附屬公司的組織章程細則及／或相關合作協議，我們通常有權任命大部分董事會成員或唯一執行董事（視情況而定）、董事長、法定代表及總經理，而非控股股東通常有權任命一名董事（如設董事會）及一名監事。非控股股東於若干情況下可能有權任命若干管理及會計人員，例如副總經理或會計人員，而我們通常有權任命大部分管理團隊並控制該等附屬公司的日常運營。部分合作協議亦可能規定，相關非控股股東應協助相關非全資附屬公司獲得若干目標物業項目。倘非控股股東亦於其他物業管理公司持有權益，則相關合作協議亦可能規定不競爭措施，例如要求非控股股東出售有關權益。我們相信，透過與其他物業開發商合作，為彼等的物業項目物色物業管理服務，我們可自該類公司結構中獲益，與其他物業管理公司及其他有資源的企業或個人合作，利用彼等的客戶群或其他本地資源，發掘商機，優化我們的營運。根據第一太平戴維斯和億翰智庫報告統計，物業管理公司經常與非控股股東合作，旨在運用共同資源、控制投資成本及風險、加速業務發展，進而提升競爭力。同時，在該等類型的公司結構下，我們亦會面臨一定的風險。進一步詳情請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的業務及前景依賴於我們的非全資附屬公司，並可能受到不利影響」。

下表載列所示年度非全資附屬公司應佔收益、毛利及年內溢利，概以絕對金額及佔總收益、毛利率及年內溢利的百分比列示。

	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	%
收益	21,989	13.0	68,456	24.5	117,108	27.4
毛利	8,125	17.9	18,785	21.8	29,269	20.2
年內溢利	4,519	32.1	7,316	20.7	11,319	16.1

業 務

在管物業類型

我們主要管理住宅物業。我們亦管理其他類型的物業，例如商業物業以及公共及其他物業。我們管理的商業物業主要包括辦公樓、商場及購物中心。我們管理的公共及其他物業主要包括政府大樓、公共設施、公司大樓、醫療設施及學校。下表載列我們截至所示日期按物業類型劃分的在管總建築面積明細，以及於所示年度按物業類型及項目階段劃分的物業管理服務收益（均以絕對金額及佔物業管理服務收益百分比列示）。

	截至12月31日 / 截至該日止年度											
	2018年				2019年				2020年			
	在管 項目數量	在管建築 面積	收益		在管 項目數量	在管建築 面積	收益		在管 項目數量	在管建築 面積	收益	
	千平方米	人民幣 千元	%		千平方米	人民幣 千元	%		千平方米	人民幣 千元	%	
住宅物業.....	46	7,450	99,617	87.6	60	9,915	125,344	68.8	85	13,059	161,567	54.1
—前期 階段 ⁽¹⁾	33	5,883	83,919	73.8	44	8,104	109,172	59.9	64	9,253	108,028	36.2
—業主委員會 階段 ⁽²⁾	13	1,567	15,698	13.8	16	1,811	16,172	8.9	21	3,806	53,539	17.9
商業物業.....	1	99	12,505	11.0	3	411	28,427	15.6	5	645	85,915	28.7
公共及 其他物業.....	6	456	1,601	1.4	75	3,857	28,511	15.6	84	6,519	51,418	17.2
總計.....	53	8,005	113,723	100.0	138	14,183	182,282	100.0	174	20,223	298,900	100.0

附註：

- (1) 指截至所示日期尚未建立業主委員會的住宅物業項目。
- (2) 指截至所示日期已建立業主委員會的住宅物業項目。

物業管理服務協議

於業績記錄期間，我們通過(i)受適用中國法律規管的招標程序或(ii)根據自相關地方當局獲得的批准或非相關地方當局強制要求的商業談判，自物業開發商獲取大部分前期物業管理協議。就住宅物業管理而言，除非相關地方房地產行政機關認為物業並非大型項目且不保證進行招標程序，或競標公司不足三家，以及相關地方房地產行政機關允許通過協商直接委聘物業管理公司而毋須進行招標程序，否則須進行招標程序。就商業物業而言，根據適用的中國法律法規，物業開發商毋須通過招標及投標程

序即可委聘物業管理公司。根據《中華人民共和國政府採購法》及相關法律法規，針對中國各級政府機關、事業單位或公共組織擁有的非住宅物業委聘物業管理服務供應商以提供超出指定金額的服務，需要進行招標程序。除此以外，資陽佳美被我們收購前取得的若干物業管理協議以及我們所取得的若干其他物業管理協議並無經過中國法律法規規定及相關地方當局強制要求的招標程序。詳情請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－於業績記錄期間，我們通過收購擴展業務，可能無法從此類收購中獲得預期利益，而此可能對我們的經營業績造成重大不利影響」及「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的若干物業管理服務協議未通過所需招標及投標程序而獲得」。

我們以外的競標者一般為具備必要資格提交招標程序標書的地區或國家級物業管理公司。在遴選過程中，我們並無就領地控股集團所開發物業獲得任何優惠待遇，而在遴選程序中，我們亦無僅因與領地控股集團的關係而自動授予前期物業管理服務合約或獲得額外比重。有關我們與領地控股集團業務關係的詳情，請參閱「與控股股東的關係－獨立於控股股東－與領地控股集團的互惠互利及互補關係」。招標程序將由根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》組成的招標評審委員會進行評審，基於該辦法，物業開發商及我們均無法對遴選程序發揮影響力。該招標評審委員會由最少五名的單數成員組成，包括(i)最少三分之二大比數為獨立於相關開發商及本集團的物業管理專家，並從地方房地產行政部門編寫的專家名單隨機選出；及(ii)物業開發商的代表成員。

招標邀請一般由物業開發商為開發中物業發出。於接獲包括領地控股集團及其合資企業在內的物業開發商或業主委員會的招標邀請後，我們參考不同因素評估潛在項目，例如(i)物業的類型、規模及位置；(ii)要求服務的範圍；(iii)我們的估計成本和費用及目標利潤率；及(iv)我們與物業開發商的業務關係。對於合適潛在項目，我們向物業開發商或業主委員會提交投標文件，投標文件一般包括物業管理的建議定價、議案和規劃以及招標邀請列明的其他資料。我們或須提供資格預審文件以供於提交正式投標文件前進行審查。物業開發商及業主委員會接著評估所接獲標書，並根據聲譽、

服務質量、管理制度、人力資源管理、管理計劃方案及建議定價等因素挑選中標者，且就我們所深知及深信，領地控股集團於評估接獲的標書時會參考一個或多個該等因素。中標後，我們與相關物業開發商和業主委員會訂立物業管理服務協議，並將有關協議向相關政府單位備案。以下流程圖說明一般招標流程的各個階段。



我們為領地控股集團開發的絕大部分住宅物業提供物業管理服務。我們於2016年開始為第三方物業開發商單獨開發的物業提供物業管理服務。我們通過適用中國法律規管的招標程序獲得我們的大多數物業管理服務協議，並通過經相關地方機關許可的商業磋商獲得少部分物業管理服務協議。於2018年、2019年及2020年，我們的整體中標率分別為91.9%、94.3%及92.9%。

下表載列我們於所示年度按開發商類型劃分的物業管理服務合同中標率明細。

	中標率		
	2018年	2019年	2020年
	%		
領地控股集團 ⁽¹⁾	100.0	100.0	100.0
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	100.0	100.0	100.0
非領地控股集團及非領地控股集團 的合營企業 ⁽³⁾	72.7	84.6	80.0
總計	91.9	94.3	92.9

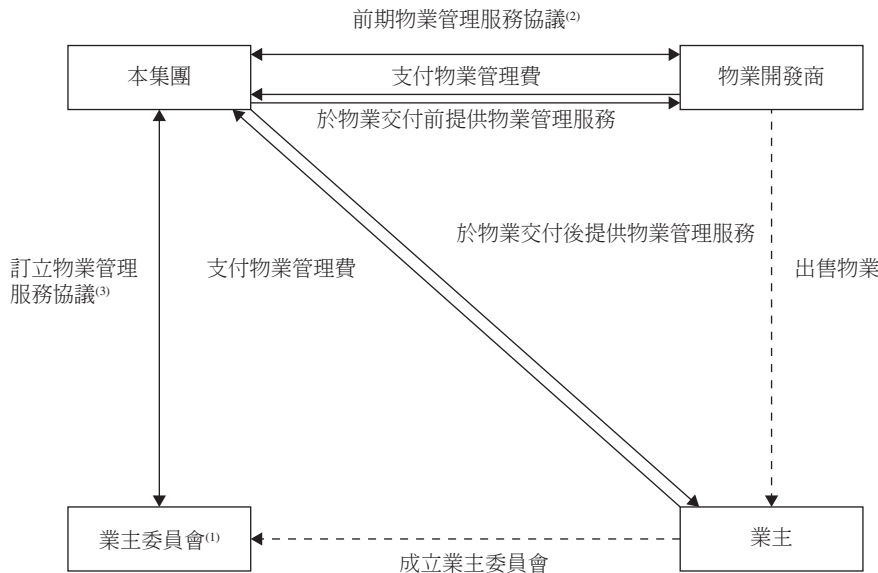
附註：

- (1) 指由領地控股集團單獨開發或領地控股集團與第三方物業開發商共同開發而領地控股集團持有控股權益的物業。
- (2) 指由領地控股集團及第三方物業開發商共同開發而領地控股集團並無持有控股權益的物業。
- (3) 指由獨立於領地控股集團的第三方物業開發商單獨開發的物業。

於業績記錄期間，我們對領地控股集團及領地控股集團的合營企業所開發物業項目的中標率普遍高於第三方物業開發商所開發物業項目的中標率，主要是由於我們與領地控股集團的長期合作歷史，以及對其開發的物業項目服務需求的深刻理解。隨著我們於此等情況下與其他物業管理公司競爭的經驗日漸豐富，並獲得有關該等第三方物業開發商服務需求的更多知識，預計我們未來對第三方物業開發商所開發物業項目的中標率將會提升。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別通過招標程序自領地控股集團以及領地控股集團的合營企業獲得66.0%、70.7%及83.3%的物業管理服務協議。

下圖說明我們與物業管理協議各方之間的關係。



附註：

- (1) 業主委員會乃依據中國法律獲授權代表業主行事。
- (2) 前期物業管理服務協議是由物業開發商與我們於向業主交付物業前訂立，依據相關中國法律法規，對所有未來的業主均具有法律約束力。
- (3) 物業管理服務協議是由業主委員會與我們訂立，依據相關中國法律法規，對所有業主均具有法律約束力。

於業績記錄期間，我們獲取15個在管住宅物業項目而無根據適用中國法律及法規進行所需招標及投標程序。截至2020年12月31日，該等住宅物業項目管理的在管總建築面積約為2.6百萬平方米。該等住宅物業項目中的兩個乃由領地控股集團開發，由於根據相關中國法律及法規，我們並非組織有關招標及投標程序的負責方，故我們通過正常業務談判經公平協商接受委聘。其餘13個項目於我們在2019年6月收購資陽佳美前由其獲取。請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的若干物業管理服務協議未通過所需招標及投標程序而獲得」。

住宅物業物業管理服務協議的主要條款

與物業開發商簽訂的協議主要條款

我們與物業開發商就住宅物業簽訂的前期物業管理服務協議一般包括以下主要條款。

- *服務範疇*。與物業開發商簽訂的典型協議載列了服務範圍，一般包括物業管理政策和方案制定、設施管理、保安、清潔、綠化和園藝以及維持公用區域交通秩序和道路狀況。我們或向合資格分包商分包若干服務。
- *履約標準*。協議載列主要服務的指定標準和次數。
- *物業管理費*。協議載列物業管理費金額和所涵蓋建築面積，以及費用按包幹制支付。物業開發商負責為未售出的物業單位支付物業管理費，一般於簽立物業管理服務協議後開始應計，並於向物業買家交付相關單位後終止付費。我們亦就逾期物業管理費徵收逾期費用，而這一般為逾期金額某個百分比。對於擁有停車場的物業，我們亦載列每月每個停車位的費率。
- *物業開發商的權利和義務*。物業開發商有權(i)根據協議所載標準監督服務；及(ii)審閱和批准物業管理服務規劃和管理政策。物業開發商一般負責(i)向我們提供所需辦公室以進行服務；(ii)配合我們的工作；(iii)通知業主及住戶其有義務支付物業管理費並遵守物業管理政策；(iv)處理若干維修和保養義務；及(v)於必要時提供記錄、藍圖以及其他文件和材料。

- *我們的權利和義務*。我們有權根據協議相關條款收取物業管理費。我們負責(i)提供協議所載服務；(ii)配合物業開發商的監督；(iii)監察物業用途；(iv)公開披露公共維修資金收取和開銷；及(v)保存相關記錄和材料。
- *服務期限*。協議一般於業主委員會成立後且業主委員會與物業管理服務供應商訂立的新物業管理服務協議開始生效後到期。
- *解決糾紛*。訂約方一般須首先通過磋商解決任何合同糾紛，如未能解決，以法律訴訟程序解決糾紛。

物業開發商交付物業後，業主可成立並運作業主委員會。對於我們與物業開發商訂立並無固定期限的物業管理服務協議，業主及／或住戶有責任向我們支付物業管理費，直至業主委員會與業主大會揀選的物業管理公司訂立新物業管理服務協議和新協議生效。對於在業主委員會成立前到期的有固定期限協議，物業開發商負責與我們續簽協議或揀選新物業管理公司。於前期物業管理服務協議到期後，倘業主委員會尚未成立或業主委員會與我們尚未訂立新物業管理服務協議，則如前期物業管理服務協議就此有適用條文，前期物業管理服務協議將自動續簽直至與業主委員會訂立新物業管理服務協議為止。

截至2020年12月31日，我們有21個在管住宅物業項目已成立業主委員會，佔在管住宅物業總數約24.7%。業主委員會獨立於我們。於2018年、2019年及2020年，我們根據前期物業管理服務協議分別管理的一個、一個及七個物業項目已新成立業主委員會，而截至最後可行日期，與該等新成立業主委員會維持物業管理服務業務的成功率為100%，乃透過成功與業主委員會訂立新物業管理服務協議，或於與該等新成立業主委員會磋商新物業管理服務協議時根據相關有效前期物業管理服務協議繼續提供物業

管理服務達致。該等物業管理服務協議繼續有效，直至與業主委員會訂立的新物業管理服務協議開始生效為止。就該等九個物業項目而言，前期物業管理服務協議的物業管理費水平或服務範圍，與業主委員會訂立的物業管理服務協議均無重大差異。

續簽非住宅物業項目的物業管理服務協議方面，倘續簽涉及針對中國政府機關擁有的公共及非住宅物業提供指定金額的服務，則根據適用的法律法規，需要進行招標程序。於業績記錄期間，我們由中國政府機關擁有或佔用的所有公共及其他非住宅物業均位於四川省。根據四川省適用法律及法規，省級及成都市需要招標程序以採購物業管理服務的門檻為人民幣0.5百萬元，成都市下屬的其他市縣及市區為人民幣0.3百萬元，而其他城市下屬的市縣市區則為人民幣0.2百萬元。否則，續簽程序取決於客戶在服務採購方面的內部政策，且涉及招標程序或僅涉及商業談判。

我們的合同管理部門將進行日常合同管理，以跟蹤我們物業管理服務協議的年期。於物業管理服務協議到期前約三個月，我們的合同管理部門將通知相關業務部門，隨後由有關部門指定人員負責聯繫我們的客戶，以了解服務需求及程序要求，並於整個續簽程序提供支援。收到招標通知或邀請後，相關團隊將編製並提交招標文件以參與招標程序。倘續簽程序需要進行商業談判，我們將根據相關物業項目的具體情況及客戶的服務需求組建團隊，以進行續簽談判。

與業主簽訂的協議主要條款

我們與業主委員會和業主就住宅物業簽訂的物業管理服務協議一般包括以下主要條款。

- **服務範疇。**協議載列服務範圍，一般包括公用區域和設施物業管理服務，如保安、清潔、綠化和園藝、管理公用區域交通和停車、公共設施維修及保養、停車場管理、策劃社區活動及記錄保存。我們或向合格分包商分包若干服務。
- **履約標準。**協議載列主要服務的指定標準和次數。

- *物業管理費*。協議載列物業管理費金額、包幹制基準和計算方法。每段期間的物業管理費金額視乎業主及住戶佔用的建築面積以及物業類型而定。對於擁有停車場的物業，我們亦載列每月每個車位的費率。我們對未有按時支付物業管理費的業主或住戶徵收附加費。
- *業主委員會的權利和義務*。業主委員會有權(i)與我們續簽協議或基於某些原因終止與我們的協議；及(ii)監督公共資金用途以及公用區域和公共設施管理；及(iii)審閱年度預算及物業管理規劃。在業主監督下，業主委員會負責(i)確保及時支付物業管理費和向專項維修資金撥款；(ii)配合我們的物業管理服務；(iii)保留必要記錄；及(iv)向我們提供辦公室以進行工作。
- *我們的權利和義務*。我們有權按協議規定及時收取物業管理費。我們繼而負責根據相關服務標準按協議規定提供服務。我們亦負責記錄保存、管理佔用者物業用途和公佈費用收取和開銷等主要信息。
- *期限和終止*。協議期限一般為簽訂協議日期起一至三年。我們或負責將物業管理工作過渡至我們的後繼者。業主委員會與我們有權因協議所列原因而於協議期限屆滿前終止協議。有關原因一般包括我們未能按協議所載服務標準提供令人滿意的服務，或業主委員會未能配合我們的工作，造成我們的經濟損失。
- *解決糾紛*。訂約方一般須首先通過磋商解決任何合同糾紛，如未能解決，以法律訴訟程序解決糾紛。

根據相關中國法律法規，業主委員會由業主選舉，並就物業管理事宜代表業主的利益。業主委員會的決定對全體業主均具有約束力。據中國法律顧問所告知，業主委員會與物業管理公司訂立的協議為有效並對業主委員會代表的業主具有法律約束力，即使業主本身並非協議訂約方。因此，我們可就應計和未支付物業管理費對業主提出法律申索。

商業物業物業管理服務協議的主要條款

我們與業主及物業開發商等客戶就管理商業物業訂立物業管理服務協議。我們商業物業的物業管理服務協議一般包括大致上跟隨在管住宅物業物業管理服務協議所載條款的主要條款，如服務範疇、履約標準、物業管理費、訂約方各自權利及義務、服務期限及糾紛解決。

為公共及其他物業提供物業管理服務的協議主要條款

我們與我們提供物業管理服務的佔用者就公共及其他物業訂立的協議通常包括以下主要條款。

- *服務範疇*。協議載列服務範圍，一般包括公用區域和設施以及其他指定區域的物業管理服務，如保安、清潔、綠化和園藝、管理公用區域交通和停車、公共設施維修及保養。部分協議亦指定我們指定工作地點的員工按佔用者所要求向相關物業項目提供單一類別服務或組合服務。我們或向合格分包商分包若干服務。
- *履約標準*。協議載列主要服務的指定標準和次數，以及各項服務的員工人數。
- *物業管理費*。協議載列我們服務的包幹制基準及包月價格。各期的物業管理費金額取決於在管建築面積及／或服務所需的人員配備。
- *佔用者的權利及義務*。佔用者一般有權(i)根據協議所載標準監督服務；及(ii)審閱和批准物業管理服務規劃和管理政策。佔用者一般負責(i)向我們提供所需辦公室空間及其他物資，以開展我們的服務；及(ii)配合我們的工作。
- *我們的權利及義務*。我們有權按協議規定及時收取物業管理費。我們繼而負責根據相關服務標準按協議規定提供服務。我們亦須遵守佔用者的內部政策，避免干擾彼等的業務。

- *期限和終止*。協議期限一般為簽訂協議日期起一至三年。佔用者與我們有權因協議所列原因而於協議期限屆滿前終止協議。有關原因一般包括我們未能按協議所載服務標準提供令人滿意的服務，或佔用者未能配合我們的工作，造成我們的經濟損失。
- *解決糾紛*。訂約方一般須首先通過磋商解決任何合同糾紛，如未能解決，以法律訴訟程序解決糾紛。

物業管理費

我們按包幹制收取物業管理費。除了包價項目，就我們的物業管理項目而言，我們定期收取計算收益建築面積每平方米的預定物業管理費，這是我們與分包商提供的所有物業管理服務的全包費用。就我們所有在管公共及其他物業的包價項目而言，我們按照每個項目收取包價的物業管理費，不參考任何建築面積。於2018年、2019年及2020年，報價項目產生的費用分別為人民幣1.5百萬元、人民幣26.5百萬元及人民幣50.1百萬元，而報價項目以外的物業項目產生的費用分別為人民幣112.2百萬元、人民幣155.8百萬元及人民幣248.8百萬元。我們有權保留從物業開發商、業主和住戶收取的全額物業管理費。我們亦承擔物業管理服務成本，我們會將有關成本確認為銷售成本。如我們於物業管理服務協議期限收取的物業管理費不足以涵蓋所產生所有成本，則我們承擔損失且不可要求物業開發商、業主和住戶向我們支付差額。

於2018年、2019年及2020年，我們就一個、一個及兩個在管物業項目分別產生虧損約人民幣0.1百萬元、人民幣0.02百萬元及人民幣0.3百萬元。我們就2018年一個項目及2019年另一個項目招致該等虧損主要是由於我們分別於2018年及2019年方開始管理該兩個項目，且我們投資相對較多資源以確保服務質量所致。我們其後並無就該兩個項目產生虧損。我們於2020年就其產生虧損的其他兩個項目，由我們於2020年8月收購的成都新地管理。我們就該兩個項目產生虧損是由於該兩個項目於近10年前開發及交付管理，故物業管理服務合同項下所收取的物業管理費金額不足以支付增長的服務成本，主要包括勞動成本及原材料成本。我們計劃將與該兩個物業項目相關的營運轉虧為盈，方式為(i)與相應的業主委員會磋商上調物業管理費；(ii)利用規模效應和多個信息系統進一步精簡業務營運並提高僱員效率；及(iii)在該等物業項目宣傳社區增值服務（該等服務通常較物業管理服務產生更高利潤率）。於2018年、2019年及2020年，來

自有關虧損物業項目的物業管理服務收益分別約為人民幣0.04百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣1.2百萬元，分別佔同年總收益的0.0%、0.1%及0.3%。請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－若我們未能在按包幹制提供物業管理服務方面控制成本，我們或會蒙受虧損且我們的利潤率可能會下降」。

我們的定價政策

我們通常根據多種因素對我們的服務定價，其中包括：(i)物業的類型、規模和位置；(ii)我們的服務範圍和質量；(iii)我們的估計成本和費用；(iv)我們的目標利潤率；(v)業主及住戶概況；(vi)地方政府的物業管理費指導價（如適用）；及(vii)可資比較物業的最高定價。根據物業管理服務協議，在與業主及住戶協商後，我們可能會在續簽協議時提高物業管理費。

國務院相關定價行政部門和建設行政部門共同負責監督物業管理費和出具相關指引。請參閱「監管概覽－對物業管理服務及其他相關服務的法律監督－物業管理企業收費」。截至2018年、2019年及2020年12月31日，受政府指導價影響的項目數量分別為19、38及62，在管總建築面積分別為3.3百萬平方米、6.7百萬平方米及9.5百萬平方米，分別佔2018年、2019年及2020年總收益人民幣61.7百萬元、人民幣78.5百萬元及人民幣107.9百萬元，分別佔同期來自物業管理服務總收益的54.2%、43.1%及36.1%。據中國法律顧問所告知，我們於業績記錄期間收取的物業管理費在所有重大方面均符合中國有關政府價格管制的相關法律法規。據第一太平戴維斯和億翰智庫所告知，經參考我們在管物業的位置、質量及其他特點，我們於業績記錄期間收取的物業管理費符合市場趨勢。截至2020年12月31日，將該等物業的物業管理費與該等物業所在城市的中國地方當局強制執行的最高指導價進行比較後，在受政府指導價影響的62個項目中，我們估計分別11個項目、兩個項目、八個項目及12個項目的物業管理費仍有上漲空間，分別可上漲超過100%、超過50%但少於100%，超過25%但少於50%及少於25%。然而，我們提高項目物業管理費的能力通常取決於續簽合同的談判以及多項因素，例如可比較項目的價格及市況。概無保證我們將能如估計般提升任何上述物業的物業管理費。

業 務

下表載列我們於所示年度按開發商類型及物業類型劃分的在管物業（包價項目除外）每月每平方米平均物業管理費。

按開發商類型劃分的平均物業管理費明細

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(每月每平方米人民幣元)		
領地控股集團 ⁽¹⁾	1.83	2.50	2.93
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	-	-	1.94
非領地控股集團及非領地控股集團 的合營企業 ⁽³⁾	1.25	1.25	1.35
整體	1.70	2.08	2.48

按物業類型及開發商類型劃分的平均物業管理費明細

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	每月每平方米人民幣元		
住宅物業			
領地控股集團 ⁽¹⁾	1.68	1.74	1.79
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	-	-	1.94
非領地控股集團及非領地控股集團 的合營企業 ⁽³⁾	1.25	1.25	1.33
住宅物業整體平均 物業管理費	1.58	1.57	1.66
商業物業			
領地控股集團 ⁽¹⁾	9.02	14.37	18.47
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	-	-	-
非領地控股集團及非領地控股集團 的合營企業 ⁽³⁾	-	1.20	2.18
商業物業整體平均物業管理費	9.02	13.61	16.41
整體平均物業管理費	1.70	2.08	2.48

附註：

- (1) 指由領地控股集團單獨開發或領地控股集團與第三方物業開發商共同開發而領地控股集團持有控股權益的物業。
- (2) 指由領地控股集團及第三方物業開發商共同開發而領地控股集團並無持有控股權益的物業。
- (3) 指由獨立於領地控股集團的第三方物業開發商單獨開發的物業。

業 務

下表載列我們於所示年度按城市級別及物業類型劃分的每月每平方米平均物業管理費明細。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	每月每平方米人民幣元		
新一線城市	2.19	5.03	6.33
住宅物業.....	2.14	2.15	2.03
商業物業.....	3.46	14.96	19.53
二線城市	3.75	3.48	3.46
住宅物業.....	2.30	2.29	2.29
商業物業.....	12.00	12.00	12.00
三線及更低城市	1.43	1.44	1.56
住宅物業.....	1.43	1.44	1.56
商業物業.....	-	1.20	2.18
整體	1.70	2.08	2.48

下表載列我們於所示年度按省份及物業類型劃分的每月每平方米平均物業管理費明細。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	每月每平方米人民幣元		
四川省	1.49	2.10	2.59
住宅物業.....	1.47	1.46	1.54
商業物業.....	3.46	13.98	18.65
新疆維吾爾自治區	1.69	1.71	1.75
住宅物業.....	1.69	1.71	1.75
商業物業.....	-	-	-
吉林省	3.75	3.48	3.46
住宅物業.....	2.30	2.29	2.29
商業物業.....	12.00	12.00	12.00
廣東省	2.01	2.02	2.13
住宅物業.....	2.01	2.02	2.13
商業物業.....	-	-	-
貴州省	1.01	1.06	-
住宅物業.....	1.01	1.06	-
商業物業.....	-	-	-
河北省	-	-	2.86
住宅物業.....	-	-	3.26
商業物業.....	-	-	2.59
整體	1.70	2.08	2.48

有關更多詳情，請參閱「財務資料－節選匯總全面收益表細項詳情－收益－物業管理服務」。誠如第一太平戴維斯和億翰智庫所告知，於業績記錄期間，就住宅物業而言，我們的平均物業管理費一般僅略低於低於四川省三線及以下城市、廣東省新一線城市及貴州省三線及以下城市的物業項目的市場水平，主要由於該等城市在管物業的地點、質量及樓齡均亞於市場平均水平。在購物中心和商店街方面，我們的平均物業管理費一般在業績記錄期間相對低於四川省的市場水平，主要由於我們收購資陽佳

美後於2019年7月開始為好萊塢商業廣場提供物業管理服務。好萊塢商業廣場為2010年交付的老商業物業，位於三線以下城市市郊。其平均物業管理費與同一地點類似條件的商業物業相若，儘管此價格與我們在管的其他商業物業相比相對較低。此外，我們在管的海納時代購物中心位於成都市郊，因此其物業管理費低於新一線城市成都的市場水平。於辦公樓方面，在業績記錄期間，我們主要為高端辦公樓提供物業管理服務，與四川省和吉林省的普通辦公樓相比，該等辦公樓往往產生更高的物業管理費。具體而言，在業績記錄期間，我們為位於吉林省二線城市長春的高端住宅和商業綜合體吉林環球貿易中心提供物業管理服務，而於四川省，我們為四川省成都環球金融中心及超甲級商務寫字樓成都領地中心提供物業管理服務，令我們在吉林省和四川省收取較高的物業管理費。因此，第一太平戴維斯和億翰智庫認為且獨家保薦人認同，經參考有關物業的位置、質量及其他特徵，我們於業績記錄期間就住宅物業及商業物業收取的平均物業管理費，與同一地區住宅物業及商業物業的收費相若。

付款和信貸條款

根據協議條款，物業管理費一般每月或每季預先支付。業主及住戶向我們支付固定金額，而我們保留盈餘並承擔支付所需經營成本及開支後的損失。

我們於付款到期日前向業主及／或物業開發商（包括獨立第三方及關聯方）發出繳款通知書，並一般於發出繳款通知書後收取物業管理服務費款項，根據第一太平戴維斯和億翰智庫的資料，這與中國物業管理行業慣例一致。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的逾期物業管理費分別約為人民幣28.5百萬元、人民幣51.7百萬元及人民幣81.4百萬元。

我們主要通過銀行轉賬、線上支付平台及現金接受物業管理費的付款。我們採用不同的方式進行催收，如致電、發送文字訊息、親臨收款、發出催繳法律函件及提起訴訟。

業 務

物業管理服務協議的到期時間表

下表載列截至2020年12月31日的物業管理服務協議到期時間表，以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。

	協議數目		簽約建築面積		在管建築面積		未交付建築面積	
		%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%
並無固定期限的物業								
管理服務協議 ⁽¹⁾	130	55.6	26,976	74.4	11,605	57.4	15,371	96.0
於以下日期到期的物業								
管理服務協議								
截至2020年12月31日								
止年度 ⁽²⁾	39	16.7	1,490	4.1	1,490	7.4	-	-
截至2021年12月31日								
止年度.....	42	17.9	5,336	14.7	5,336	26.4	-	-
截至2022年12月31日								
止年度.....	15	6.4	1,392	3.8	1,152	5.7	240	1.5
截至2023年12月31日								
止年度及之後.....	8	3.4	1,043	2.8	640	3.1	403	2.5
小計.....	<u>104</u>	<u>44.4</u>	<u>9,261</u>	<u>25.6</u>	<u>8,617</u>	<u>42.6</u>	<u>643</u>	<u>4.0</u>
總計.....	<u>234</u>	<u>100.0</u>	<u>36,237</u>	<u>100.0</u>	<u>20,223</u>	<u>100.0</u>	<u>16,014</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 包括我們與物業開發商訂立的前期物業管理服務協議。有關協議可於業主委員會成立並決定揀選其他物業管理公司時終止。
- (2) 截至最後可行日期，於截至2020年12月31日到期的39份合同中，我們已重續兩個物業項目的物業服務合同，繼續為29份合同下的相關項目提供物業管理服務及磋商續簽，並選擇不續簽八份合同，從而能夠更有效地分配資源。

業 務

於2018年、2019年及2020年，在管建築面積透過內部增長分別增加約0.3百萬平方米、0.8百萬平方米及3.5百萬平方米，而在管建築面積透過收購分別增加約2.1百萬平方米、5.9百萬平方米及2.8百萬平方米。下表載列我們於所示年度按物業類型劃分的(i)在管項目總數及在管建築面積；及(ii)簽約項目總數、簽約建築面積及未交付建築面積變動。

按物業類型劃分的在管項目總數及在管建築面積明細

	截至12月31日／截至該日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	在管 項目數量	在管 建築面積 千平方米	在管 項目數量	在管 建築面積 千平方米	在管 項目數量	在管 建築面積 千平方米
截至年初.....	30	5,578	53	8,005	138	14,183
住宅物業.....	29	5,479	46	7,450	60	9,915
商業物業.....	1	99	1	99	3	411
公共及其他物業.....	-	-	6	456	75	3,857
新委聘 ⁽¹⁾	3	282	3	817	29	3,546
住宅物業.....	3	282	2	533	27	3,313
商業物業.....	-	-	1	284	2	233
公共及其他物業.....	-	-	-	-	-	-
收購 ⁽²⁾	20	2,144	86	5,927	13	2,765
住宅物業.....	14	1,688	16	2,498	-	-
商業物業.....	-	-	1	28	-	-
公共及其他物業.....	6	456	69	3,401	13	2,765
終止 ⁽³⁾	-	-	(4)	(566)	(6)	(271)
住宅物業.....	-	-	(4)	(566)	(2)	(168)
商業物業.....	-	-	-	-	-	-
公共及其他物業.....	-	-	-	-	(4)	(104)
截至年末.....	53	8,005	138	14,183	174	20,223
住宅物業.....	46	7,450	60	9,915	85	13,059
商業物業.....	1	99	3	411	5	645
公共及其他物業.....	6	456	75	3,857	84	6,519

業 務

按物業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／截至該日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	簽約 項目數量	簽約 建築面積	未交付 建築面積	簽約 項目數量	簽約 建築面積	未交付 建築面積	簽約 項目數量	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	
截至年初 ⁽¹⁾	34	6,379	801	85	14,240	6,235	198	27,928	13,745
住宅物業	33	6,280	801	77	13,604	6,154	117	23,345	13,430
商業物業	1	99	-	2	180	81	6	726	315
公共及其他物業	-	-	-	6	456	-	75	3,857	-
新委聘 ⁽²⁾	31	5,662	5,379	31	8,248	7,431	29	5,956	2,410
住宅物業	30	5,581	5,298	28	7,730	7,197	29	5,956	2,643
商業物業	1	81	81	3	518	234	-	-	(233) ⁽⁴⁾
公共及其他物業	-	-	-	-	-	-	-	-	-
收購 ⁽³⁾	20	2,199	55	86	6,006	79	14	2,772	7
住宅物業	14	1,743	55	16	2,577	79	-	-	-
商業物業	-	-	-	1	28	-	-	-	-
公共及其他物業	6	456	-	69	3,401	-	14	2,772	7
終止 ⁽⁴⁾	-	-	-	(4)	(566)	-	(7)	(420)	(149)
住宅物業	-	-	-	(4)	(566)	-	(3)	(316)	(149)
商業物業	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公共及其他物業	-	-	-	-	-	-	(4)	(104)	-
截至年末	85	14,240	6,235	198	27,928	13,745	234	36,237	16,014
住宅物業	77	13,604	6,154	117	23,345	13,430	143	28,985	15,925
商業物業	2	180	81	6	726	315	6	726	82
公共及其他物業	6	456	-	75	3,857	-	85	6,526	7

附註：

- (1) 主要包括(i)就新物業與物業開發商訂立的前期物業管理服務協議；及(ii)取代前任物業管理公司的住宅物業的物業管理服務協議。續簽協議並不視為我們於該期間訂立的新委聘。新委聘在管建築面積包括我們於以往年度訂約的新交付建築面積。
- (2) 指我們通過收購其他物業管理公司取得的新建築面積。
- (3) 主要由於不續簽若干物業管理服務協議，反映我們將資源重新分配至利潤更高的委聘以優化物業管理組合。於2020年終止的簽約項目數量包括(i)於2020年終止或並無續簽的六項在管項目以及(ii)於2020年終止的一項已簽約未交付物業項目，其原因是領地控股集團與獨立第三方就該物業項目訂立的合作安排遭終止。
- (4) 指2020年前簽約並於2020年交付進行管理的建築面積。

業 務

於業績記錄期間，我們的協議續約率及保留率保持相對理想，我們相信此反映我們提供優質物業管理服務的能力。於2018年、2019年及2020年，我們的物業管理服務協議續約率分別為100%、96.4%及89.6%。住宅物業項目方面，我們同年的物業管理服務協議續約率分別為100%、100%及83.3%。非住宅物業項目方面，我們並無任何物業管理服務協議於2018年屆滿，而2019年及2020年的物業管理服務協議續約率分別為94.7%及91.5%。於2018年、2019年及2020年，我們的物業管理服務協議保留率分別為100%、95.8%及96.7%。下表載列我們於所示年度按開發商類型劃分的物業管理服務合同續約率及保留率明細。

	續約率			保留率		
	2018年	2019年	2020年	2018年	2019年	2020年
	%					
領地控股集團 ⁽¹⁾	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
領地控股集團的 合營企業 ⁽²⁾	-	-	-	-	-	100.0
非領地控股集團及非 領地控股集團的 合營企業 ⁽³⁾	-	95.8	89.4	100.0	94.7	95.3
總計.....	100.0	96.4	89.8	100.0	95.8	96.7

附註：

- (1) 指由領地控股集團單獨開發或領地控股集團與第三方物業開發商共同開發而領地控股集團持有控股權益的物業。
- (2) 指由領地控股集團及第三方物業開發商共同開發而領地控股集團並無持有控股權益的物業。
- (3) 指由獨立於領地控股集團的第三方物業開發商單獨開發的物業。

於業績記錄期間，因其利潤率較低，我們分別於2019年及2020年自願選擇不續簽一份及四份物業管理服務協議。此外，於2020年，我們有兩個物業項目未能成功續簽物業管理服務協議。於我們收購眉山天富前，該等兩個物業項目原本由其管理，該等兩個物業項目的物業管理費處於每月每平方米人民幣0.5元的低水平，故我們擬上調該等物業項目的物業管理費，以保持盈利並符合我們的業務策略，惟與相關業主委員會磋商後，並未成功續簽物業管理服務協議。因此，我們於2019年及2020年的續約率低

於100%。於2019年，我們亦自願選擇在五個在管項目的物業管理服務協議到期前終止該等管理服務協議，從而能夠更有效地分配資源。我們並無物業管理服務協議於其屆滿前被業主委員會或業主終止。因此，我們於2019年及2020年的保留率低於100%。

除於2020年因為領地控股集團終止與獨立第三方物業開發商訂立的合作安排，導致一份尚未交付予我們管理的物業項目的合同被終止外，所有上述在管物業項目於業績記錄期間的所有不續簽或終止物業管理服務協議的情況均發生於我們通過收購獲得的物業管理服務協議。據此，於2018年、2019年及2020年，我們自內部增長獲得的物業項目的保留率為100%，而我們自收購獲得的物業項目的保留率為100%、94.4%及94.8%。除經已處於虧損狀態或基於我們的財務盡職調查我們認為於收購後無盈利能力的眉山天富八個項目外，根據收購協議，我們於相關收購時最初接管收購公司管理的所有物業項目。我們於收購前進行的財務盡職調查及風險評估並無表明其後未續簽或終止的物業項目於當時處於虧損狀態，且我們於收購前無法就該等物業項目的物業管理服務協議與對手方協商提高費用。納入該等物業項目僅為相關股權收購協議的其中一個考慮因素，並會考慮其他因素例如將收購股權比例、將支付代價、付款時間表、收購後被收購公司的企業管治及業務營運等。收購後，我們開始將標準化服務升級引入該等及其他所收購物業項目，當中我們在若干該等物業項目中需要維修及保養的舊設備及設施進行升級，導致推高營運成本。同時，我們擬提高物業管理費，但與該等物業項目相關物業管理服務協議的對手方磋商未能得到成功結果。因此，於進一步盈利能力評估後，儘管於業績記錄期間該等物業項目並無處於虧損狀態，我們決定透過終止或不續簽該等物業項目以重新分配該等物業項目中的資源。有關未續簽或終止已獲得的物業項目，主要是由於我們採取積極主動的做法以優化已獲得的項目組合，並將資源由若干利潤率相對較低的該等已獲得物業項目，重新分配至利潤更高的物業項目。我們的續約率及保留率輕微下降，與業績記錄期間所獲得的物業項目增加以及我們持續努力優化所獲得的項目組合以爭取更佳經營及財務業績相符。請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－於業績記錄期間，我們通過收購擴展業務，可能無法從此類收購中獲得預期利益，而此可能對我們的經營業績造成重大不利影響」。

非業主增值服務

我們的非業主增值服務包括：(i)前期規劃及設計諮詢服務；(ii)銷售處管理服務；(iii)交付前服務；(iv)維修及保養服務；(v)物業交易協助服務；及(vi)保安支援服務。下表載列我們於所示年度的非業主增值服務收益明細。

	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	%
前期規劃及						
設計諮詢服務.....	4,397	9.0	11,326	12.6	5,324	4.7
銷售處管理服務.....	41,514	85.0	70,045	77.8	84,476	74.8
交付前服務.....	85	0.2	452	0.5	834	0.7
維修及保養服務.....	774	1.6	1,789	2.0	3,697	3.3
物業交易協助服務.....	2,061	4.2	2,917	3.2	266	0.2
保安支援服務.....	-	-	3,511	3.9	18,425	16.3
總計.....	48,831	100.0	90,040	100.0	113,022	100.0

前期規劃及設計諮詢服務

我們提供各種前期規劃及設計諮詢服務，以解決物業開發商在其業務營運不同階段的需求。於建造規劃階段，我們審閱開發商的施工圖，並從物業管理的角度提供建議，例如節能、消防安全及整體保安意見。我們亦將檢查施工過程的主要節點，確保符合原定設計及相關施工規定。於施工完成後至交付前，我們檢查物業內的單位，確保符合消防安全、整體保安及最低建築面積規定等適用質量標準及建築的其他方面。我們主要以自己的僱員提供前期規劃及設計諮詢服務。就前期規劃及設計諮詢服務而言，我們通常按每平方米收取固定服務費。一般而言，於簽訂合約後30日內應向我們支付30.0%的服務費，於項目開工後六個月內應支付40.0%，且於有關物業通過驗收程序後30日內應支付30.0%。我們通常透過銀行轉賬接受付款。

銷售處管理服務

我們為物業開發商的銷售處及樣板間提供物業管理服務，例如保安服務、清潔服務及訪客接待。我們主要以我們自己的僱員及第三方分包商提供銷售處管理服務。就

銷售處管理服務而言，我們通常按成本加成基礎向物業開發商收取服務費。我們一般於每月十五號就前一個月所提供服務向客戶開具發票，並通常於其後30日內透過銀行轉賬取得付款。

交付前服務

物業開發商將竣工物業交付給業主之前，我們為物業開發商提供一系列服務，包括交付前的物業清潔、物業檢查以及交付後即將出現的物業管理服務的準備工作。物業開發商於施工完成後要求我們檢查。於初次檢查後，我們向物業開發商提供物業須額外施工的反饋，並進行後續檢查，直至有關物業符合我們的交付標準。物業交付予業主當日，我們會陪同業主並記錄業主對物業的反饋及投訴。我們以我們自己的僱員及第三方分包商提供交付前服務。我們通常會按每平方米收取交付前服務費。

我們通常會按每平方米向物業開發商收取交付前服務費。就交付前的物業清潔服務而言，我們通常於完成提供清潔服務後就交付前的物業清潔服務向客戶開具發票，服務費通常須於相關物業集體交付予物業買家後30至90日內透過銀行轉賬支付。就交付前的物業檢查服務而言，我們於有關物業項目通過驗收程序後就交付前的物業檢查服務向客戶開具發票，服務費通常須於發票日期起計90日內透過銀行轉賬支付。就交付前的準備工作而言，服務費通常須於簽訂合約起計90日內且於相關物業項目獲交付前透過銀行轉賬支付。

維修及保養服務

我們在交付後通常持續27個月的質保期內，協助維修及保養物業。我們通過客戶服務熱線、時相悅移動應用程序及親自拜訪，收取業主及住戶的維修及保養服務要求。記錄有關請求後，我們會派遣相關人員到現場評估情況並制定解決方案。然後，我們與建設公司聯繫以提供所要求的服務。在若干情況下，例如建設公司未能及時提供所要求的服務，我們或會介入並直接提供服務。我們以我們自己的僱員及第三方分包商提供維修及保養服務。就維修及保養服務而言，我們按每平方米收取固定服務費。一般而言，於簽訂合約後30日內應向我們支付50.0%的服務費，而餘款應於相關物業項目獲集體交付起計第13個月獲支付。我們通常透過銀行轉賬接受付款。

物業交易協助服務

我們協助物業開發商出售停車位，以換取按交易價值的預定百分比計算的服務費。憑藉我們通過日常物業管理服務建立的客戶關係，我們於在管物業項目向業主推廣停車位，並協助物業開發商識別需要停車位的客戶。我們通過本身的僱員提供物業交易協助服務。我們通常向物業開發商收取按交易價值的預定百分比計算的物業交易協助服務費。我們通常根據銷售記錄就前一個月所提供物業交易協助服務按月向客戶開具發票，服務費通常須於發票日期起計30日內透過銀行轉賬支付。

保安支援服務

我們亦通過派遣員工協助客戶巡更、維護公共秩序及公共安全，為其他客戶提供針對彼等特別需要的保安支援服務。我們的保安支援服務每月收取一筆過款項，為我們的勞工成本之上的加價。我們主要通過本身僱員提供保安支援服務。服務費通常須於發票日期起計30日內透過銀行轉賬支付。

社區增值服務

我們認為，優質社區增值服務有助改善在管物業的業主及住戶的生活體驗及環境，從而提高整體客戶滿意度。我們為業主及住戶提供社區增值服務，包括(i)社區空間管理服務；(ii)裝修及拎包入住服務；(iii)便利生活服務；及(iv)社區零售服務。下表列出我們在所示年度的社區增值服務收益明細。

	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	%
社區空間管理服務	1,273	19.7	1,289	16.9	4,498	27.7
裝修及拎包入住服務	3,057	47.5	3,938	51.6	5,887	36.2
便利生活服務	1,996	30.9	2,243	29.3	5,206	32.1
社區零售服務	124	1.9	166	2.2	649	4.0
總計	6,450	100.0	7,636	100.0	16,240	100.0

社區空間管理服務

我們幫助業主向尋求地方經營或宣傳其業務的第三方出租作為臨時車位的若干公用區域及在管物業公用區域內的可租賃設施，並協助物業開發商出租停車位。我們根據所租用空間的不同位置、大小及租賃期限收取固定款項作為服務費。我們亦從物業開發商收購多個車位，然後出租該等車位並收取租金。我們會向長期停車的客戶收取固定月租或根據停車時長收取臨時停車費。我們亦提供若干現場服務以推廣及促進有關第三方的業務以交換服務費，例如對其於在管物業開展的推廣活動及設備維護提供協助。我們通常會即時或在就其他服務訂立相關合同後30日內收取臨時停車費。客戶通常透過銀行轉賬向我們付款。我們主要以自己的僱員提供社區空間管理服務。

我們(i)根據相關物業管理服務協議管理公用區域營運產生的所得款項，(ii)倘有關物業管理服務協議並無訂明分配方式，則根據有關物業項目所在地點的當地法規分配，及(iii)倘有關物業管理服務協議並無訂明分配方式，有關物業項目所在地點的當地法規亦無分配法規，則根據適用法律法規分配。根據《中華人民共和國民法典》，經扣除合理成本後，公用區域經營產生的收入歸屬於業主。據中國法律顧問所告知，上述公用區域經營產生的所得款項的安排並無違反適用中國法律法規。

裝修及拎包入住服務

我們提供基本家居裝修服務，其通常包括施工、購買傢俱、家用電器及裝修，亦向業主及住戶提供拎包入住服務，以協助彼等裝修及裝飾整個物業單位，打造即時入住住宅。我們與第三方商家訂立合作協議，向業主及住戶提供該等商家的產品和服務，主要包括傢俱、家用電器、建築材料、配件及裝修服務。視乎產品或服務的具體情況而定，我們通常收取第三方商家銷售額的預定百分比作為我們的服務費。服務費通常須於簽訂合同後分期支付。我們主要通過本身僱員提供裝修及拎包入住服務。

便利生活服務

倘業主或住戶提出要求，我們亦向其提供便利生活服務，主要包括房屋清潔、家居維修及保養服務以及搬家服務。我們透過本身僱員及第三方分包商提供該等服務，並根據預定費用表按所提供服務性質及服務量收取服務費。服務費通常於提供服務後變成應付。我們通常會在提供服務後即時透過銀行轉賬收取費用。

社區零售服務

我們亦協助第三方商家營銷及推廣銷售予業主及住戶的消費品，在社區安排展位，並向業主及住戶派發傳單及群發信息。我們推廣的產品主要包括雜貨、食品、清潔用品、家用電器及其他。我們一般與該等第三方商家簽訂合同，並收取銷售額的預定百分比作為服務費，會因應不同類型商品而有所不同。我們通常每月向第三方商家開具賬單，並透過銀行轉賬收取款項。我們主要通過我們的僱員提供社區零售服務。

COVID-19疫情的影響

由新型冠狀病毒COVID-19引起的呼吸道疾病疫情據報於2019年12月爆發，並於全球擴散。COVID-19疫情爆發可能會對全球民生及環球經濟產生不利影響。

COVID-19疫情對我們業務運營的影響

根據第一太平戴維斯和億翰智庫的資料，物業管理公司為遵循新頒佈法規和政府措施，須暫停提供某些服務並產生額外成本，因此，短期內中國物業管理行業承受壓力。具體而言，我們的下列服務因COVID-19疫情受到若干短期影響。

- **物業管理服務。**為遵守政府遏止COVID-19疫情蔓延的法規及措施，我們增派員工並產生保護物資成本，這對我們物業管理服務的短期財務表現有所影響。COVID-19疫情爆發亦導致2020年上半年的物業管理費收款較慢。四川省、新疆維吾爾自治區及吉林省內，分別有13個物業項目、兩個物業項

目及三個物業項目受影響，相關物業管理費金額分別為人民幣0.5百萬元、人民幣0.2百萬元及人民幣1.4百萬元)。2020年上半年，四川省、新疆維吾爾自治區及吉林省的物業管理費收回率較2019年上半年下降約2.0%。此外，吉林省及新疆維吾爾自治區再次出現COVID-19疫情導致我們於2020年年底向位於該等區域的物業項目收取物業管理費時遇到困難。請參閱「財務資料－若干匯總資產負債表項目的說明－貿易應收款項」。新疆維吾爾自治區及吉林省分別有五個物業項目及兩個物業項目受影響，相關物業管理費金額分別為人民幣1.3百萬元及人民幣1.9百萬元。我們於2020年12月的新疆維吾爾自治區及吉林省的物業管理費收費率較2019年12月下降約6.0%。

- *銷售處管理服務*。COVID-19疫情爆發後，由於政府規定、需求下降及物業開發商業計劃改變，我們管理的部分銷售處及樣板間普遍於2020年1月至2020年3月暫停運營，而新疆維吾爾自治區的若干物業項目於2020年7月至2020年8月暫停運營。估計暫停運營導致我們相關收益由約人民幣1.6百萬元減少至約人民幣0.9百萬元。
- *社區空間管理服務*。於COVID-19疫情期間，由於我們多個在管物業實施封鎖措施，我們出租社區空間的能力受到負面影響。受COVID-19疫情影響，2020年向已於2019年開始管理的物業項目提供社區空間管理服務的收益較2019年向相同物業項目提供社區空間管理服務的收益減少約25.9%。

據董事所知，截至最後可行日期，我們概無員工確診感染COVID-19。自COVID-19疫情爆發直至最後可行日期，分包商及公用事業服務供應商向我們提供服務以及供應商供應物料均無出現重大中斷的情況。董事認為，儘管受到COVID-19疫情影響，各行業的供應鏈在某程度上或會受影響，特別是由於業務長時間暫停營運和因強制檢疫規定導致勞動力不穩定，但由於我們的業務性質使然，我們毋須倚賴任何特定服務分包商或物料供應商，且市場上可找到不少其他分包商及供應商作為後備，董事預期供應鏈不會出現重大中斷的情況。鑒於以上所述，董事相信我們能夠按照現有合同繼續提供服務和履行義務。此外，COVID-19疫情並無影響我們進一步擴展業務的招標機會的可得性。

董事經諮詢領地控股集團及第三方物業開發商後，就彼等所深知，我們預期由領地控股集團及第三方物業開發商開發的物業在銷售、建造和交付方面不會出現嚴重延遲，以如期交由我們管理。我們獲領地控股知會，儘管領地控股集團預計，由於中國政府為遏止COVID-19疫情而規定暫停營業導致其整體物業開發過程中部分階段將會有所推延，惟預期領地控股集團擁有充足資源、能力及實力可趕上開發進度，且預計在完成上述物業開發方面不會出現重大延遲。經諮詢領地控股集團後，董事認為，彼等並無發現任何跡象表明情況並非如此。因此，我們相信，上述延遲不會重大，且不大可能對我們的財務狀況造成重大不利影響。

在不大可能出現的情況下，由於COVID-19疫情，我們被逼縮減運營或暫停部分運營，不論是否由於政府政策或任何其他非我們所能控制的理由，我們估計截至2020年12月31日的現有財務資源（包括現金及現金等價物及上市前應償還的應收關聯公司非貿易相關款項），可應付所需成本至少36個月。上述估計的主要假設包括：(i) 暫停運營不會產生收益；(ii) 維持運營於最低水平，將產生整體經營及行政開支及估計每月固定成本；(iii) 在該情況下，擴張計劃暫停；(iv) 我們將使用即時可使用的現金及存款，包括截至2020年12月31日的現金及現金等價物，而且並無來自股東或金融機構的內部或外部融資；(v) 在該情況下，不會進一步宣派或支付股息；(vi) 根據發售價範圍的下限發售價，全球發售所得款項淨額的10%將用於一般營運資金；(vii) 截至2020年12月31日止經審核綜合財務報表所載應收或應付關聯方的非貿易款項於上市後將分別由本集團收取或支付；(viii) 我們的貿易應付款項將於到期時結算，而且我們能夠根據過往結算模式向客戶收取貿易應收款項及應收關聯公司非貿易相關款項；及(ix) 於不久將來並無嚴重影響上述主要假設的重大變動。

然而，預期COVID-19疫情長遠將為物業管理行業帶來機遇。在抗擊COVID-19疫情期間，物業管理公司發揮了重要作用，充當政府、社區工作者和住戶之間的橋樑。我們相信，我們為控制疫情爆發所作的努力，使我們贏得我們在管物業的業主及住戶

的信任和依賴。多個地區實施的封城措施亦使住戶更依賴社區增值服務以應付其日常生活需要，我們相信此為我們帶來擴大相關服務的重大機遇。鑒於以上所述，董事認為，預計近期COVID-19疫情不會對我們的營運及財務表現造成重大不利影響。

我們對COVID-19疫情的應對措施

為應對COVID-19疫情，我們自2020年1月底開始已於在管物業採取以下衛生及預防措施：

- *與相關政府部門溝通*。我們一直密切遵循最新的抗擊COVID-19疫情管控措施，檢測業主、住戶及僱員的健康狀況，並及時向相關部門報告潛在問題。
- *出入口管控*。我們核實所有進入在管物業的人士及車輛的身份，並且檢測所有入閘人士的體溫。
- *暫停活動*。我們暫停開放各個在管遊樂場、康樂中心及其他設施，取消各類社區文化活動以減少人群聚集。
- *消毒*。我們每日對在管公共設施、樓宇大堂、電梯及其他公共空間噴灑消毒噴霧至少兩次。
- *垃圾處置*。我們及時清除並運走在管物業的垃圾，為廢棄口罩、手套及其他可能危險的物料設置專門收集及處置地點。
- *業主及住戶教育*。我們積極通過微信群及社區海報通知業主及住戶有關COVID-19疫情的最新政策及措施以及我們作為物業管理服務供應商的計劃。

我們在實施這些增強措施時產生額外成本，主要即防護物資的購買成本。於2020年，我們在購買口罩、酒精潔手液、消毒劑及遠紅外線體溫計等防護物資方面產生額外成本約人民幣0.6百萬元。董事確認，與加強措施相關額外成本不會對本集團不久將來的財務狀況或經營業績造成重大影響。

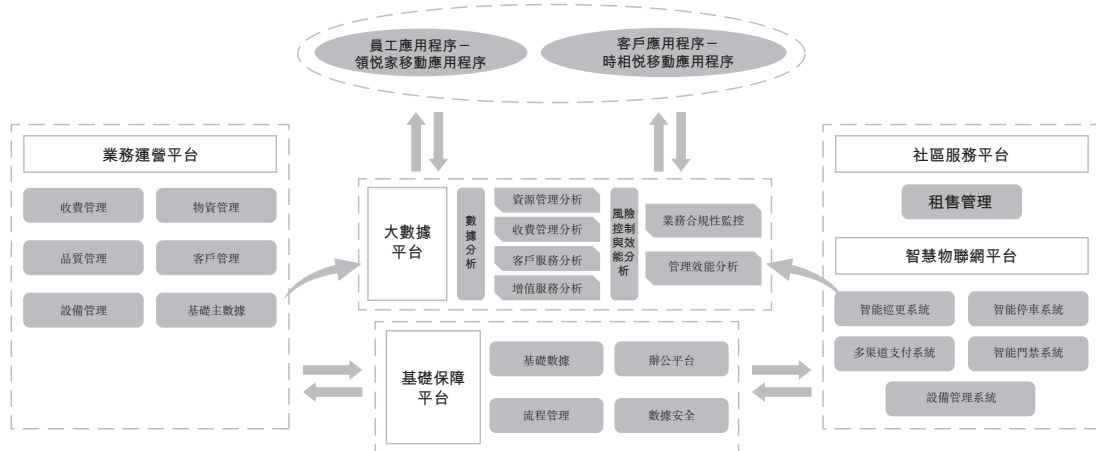
COVID-19疫情對我們業務戰略的影響

根據第一太平戴維斯和億翰智庫的資料，預期COVID-19疫情會為物業管理行業帶來機遇。因此，我們認為「一業務戰略」內討論的擴展計劃可行，且目前預期我們不會因COVID-19疫情而變更本招股章程「未來計劃及所得款項用途」所披露本公司收取全球發售所得款項淨額的用途。

智慧信息平台

我們已推行智慧信息平台，相信可提高我們提升客戶體驗、減少倚賴人手勞動及降低經營成本的能力。我們的信息系統主要包括(i)領悅服務智慧物業管理平台；(ii)時相悅移動應用程序；及(iii)領悅家移動應用程序。我們亦經營一個微信公眾號，我們的住戶及業主可以在線繳付物業管理費及提交投訴。

下圖為智慧信息平台的說明。



領悅服務智慧物業管理平台

我們已推行領悅服務智慧物業管理平台，依託IoT技術等信息智能技術以提升客戶體驗、減少倚賴人手勞動及降低運營成本的能力。由獨立第三方開發的領悅服務智慧物業管理平台，整合業務營運平台、社區服務平台、智能物聯網平台、基礎保障平台、大數據平台、時相悅移動應用程序與領悅家移動應用程序。領悅服務智慧物業管理平台主要包括以下系統，以協助我們實現管理集中化、數字化及標準化：

客戶管理系統。客戶管理系統能夠集中化履行報告管理職能，電腦或移動設備上提交的服務請求及投訴可在總部進行管理分析，有助於我們理解客戶的服務需要，提高我們的服務質量。

質量管理系統。質量管理系統幫助我們監察各物業項目的狀況，如建築或工程項目狀況及其保安與綠化工作的狀況。該系統生成有關狀況的數據，用於管控服務質量。

庫存管理系統。庫存管理系統將我們的庫存進行數字化歸類及記錄，精簡庫存處理及審查流程，並令我們能夠根據實時營運需求而重新分配我們的存貨資源。

設備管理系統及智能巡更系統。我們的每一件設備都具備獨有的識別標識，而設備管理系統記錄我們設備的基本資料、營運狀況及其他資料，根據設備資料制定檢查及維護時間表，並自動將工單指派予我們的僱員，以檢查及維護我們的設備。我們的僱員可使用領悅家移動應用程序追蹤工單。

智能停車系統。智能停車系統使用車牌識別技術及傳感器，讓業主及住戶順利通過入口。已登記的用戶毋須察覺到檢查過程即可進入。停車場的臨時用戶可通過網上支付方式繳付停車費用，以改善體驗。

智能門控系統。智能門控系統採用面部識別技術，讓我們的業主及住戶毋須出示鑰匙卡或其他身份證明文件即可通過入口。我們的業主及住戶可以通過Wi-Fi或藍牙連接在時相悅移動應用程序上打開入口大門。我們的業主及住戶亦可以通過時相悅移動應用程序管理訪客進出，以簡化訪客的探訪過程。

線上到線下服務系統。線上到線下服務系統根據我們日常營運過程中搜集到的客戶信息，對其進行分析以生成客戶資料，進而協助我們的僱員進行精準營銷並改善我們社區增值服務的服務質量。該系統部署於我們的專用網絡上，可與外部網絡完全隔離，進而增強網絡安全性並保護我們的數據。

信息數據化中心。資料數據化中心收集及展示實時經營數據，如物業管理費收費率、物業管理費率、工單狀況及竣工率、巡更分配狀況及完成率，以幫助管理層作出知情判斷及業務決策。

時相悦移動應用程序

自2020年9月起，我們使用時相悦移動應用程序在線提供若干服務，主要包括：

- *在線支付*。用戶能驗證其身份，然後可在線購買各類服務，而不必親身到訪我們的辦公室。尤其是，用戶可監察應繳、逾期及已繳物業管理費、停車場相關費用及其他臨時服務費用的金額，並在移動應用程序上進行相關付款。
- *服務要求*。用戶可輕鬆找到其服務管家的聯絡資料。用戶可要求提供各類型物業管理服務，例如家居清潔以及家居維修及保養服務，亦可跟蹤其要求的狀態並提交評價或投訴。
- *建議及投訴*。用戶可提交對我們服務的建議及投訴，並追蹤其意見的狀態。
- *社區公告*。用戶可在移動應用程序上收到最新公告。
- *門禁控制*。用戶可使用移動應用程序通過藍牙或Wi-Fi技術打開社區大門及樓宇大門。
- *活動登記*。用戶亦可登記並參與我們在管社區組織的社區活動。

根據國務院所頒佈、於2000年9月25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》，互聯網信息服務指通過互聯網向上網用戶提供信息，可分為經營性互聯網信息服務及非經營性互聯網服務。經營性互聯網信息服務指通過互聯網向上網

用戶有償提供信息或網頁製作的服務。非經營性互聯網信息服務指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務。從事提供經營性互聯網信息服務的單位須申請互聯網信息服務增值電信業務經營許可證。而營運非經營性互聯網信息服務僅須向中國政府相關部門備案。

我們進行的業務被視為「非經營性互聯網信息服務」，因為我們使用時相悅移動應用程序作為促進服務提供的工具。我們不會自與第三方商家匹配客戶產生收益，亦不會通過我們的移動應用程序提供付費廣告服務。因此，據中國法律顧問告知，時相悅移動應用程序的營運並不構成增值電信服務。截至最後可行日期，我們已完成有關非經營性互聯網信息服務的必要備案。

領悅家移動應用程序

為提高僱員的工作表現，我們已啟動領悅家移動應用程序，涵蓋我們所有現場員工。我們的員工可進行工作流程審批、工單查詢、任務執行、客戶信息查詢、物資領用歸還、專屬管家答覆、訪客出入核實等操作。通過無紙化線上處理上述任務，我們相信領悅家移動應用程序有助我們的員工更好地管理其工作表現並提高其工作效率。據中國法律顧問所告知，我們通過領悅家移動應用程序開展的業務被視為「非經營性互聯網信息服務」，僅須向中國政府相關部門備案。截至最後可行日期，我們已完成有關非經營性互聯網信息服務的必要備案。

數據安全及隱私保障

我們已就內部營運數據以及外部數據（如通過信息系統取得的客戶數據）採納各項內部控制措施以確保數據安全及隱私保障。我們於收集客戶數據前已向客戶展示條款及條件，亦取得客戶的事先同意。具體而言，我們已採取以下措施以控制數據訪問及使用。

- 我們嚴格管控對實體服務器機房以及各種線上應用程序及系統的訪問，僅允許有合理業務需要的適當級別僱員存取。

- 禁止對數據庫的一切非必要訪問。此外，僱員登陸內聯網後方可查看隱私數據。我們於與僱員訂立的僱傭協議及保密協議中，明確保密要求。
- 我們亦定期進行數據備份及還原測試，以保護數據完整性，並建立防火牆及用戶行為管理系統以保障數據安全。
- 我們已於系統中安裝防毒軟件。我們會不時升級此等軟件，並定期進行檢查以檢測病毒入侵。我們亦會掃描所有輸入數據，確保其並無病毒。

中國法律顧問已審閱我們的信息安全管理政策、信息系統用戶及權限管理政策、信息系統開發管理政策、時相悅移動應用程序用戶協議及用戶隱私協議，並認為我們已根據適用的法律及法規，採取相關措施以防止個人信息洩漏、損壞、篡改或丟失。公開資料搜索結果顯示，截至最後可行日期，我們並無受到與數據隱私保護事項有關的任何行政處罰，並已獲董事確認。因此，中國法律顧問認為，於業績記錄期間及直至最後可行日期，我們在所有重大方面均遵守中國適用的數據隱私法律及法規。

我們的品牌

我們的主要品牌「領悅服務」的核心價值為「成就、美好、陽光、健康」。我們致力秉承「領於先，悅於心」的品牌理念以及「親善相伴感動在」的服務理念，提供優質物業管理服務以及與業主及住戶日常生活緊密相關的服務。我們持續優化「三個關鍵」服務標準，即關鍵服務、關鍵觸點及關鍵時刻。

多年來，我們在中國獲授多個獎項，以表彰我們的品牌、聲譽、服務質素及客戶滿意度。於2020年，我們獲億翰智庫評為2020中國物業企業客戶滿意度模範企業五十強及2020中國物企超級服務力五十強。於2019年，我們獲中國物業管理協會評為2019新銳物業服務品牌企業及2019物業管理微信公眾號影響力Top 100。我們部分在管示例物業項目亦獲得中國物業管理行業多個認證機構的認可。有關詳情請參閱「一 獎項」。

銷售與營銷

我們的市場開發部主要負責建立並實施我們的營銷策略、進行市場調研及組織銷售及營銷活動。我們亦已建立三隊區域市場開發團隊，負責各自區域的銷售及營銷。我們的市場開發部及區域市場開發團隊亦積極與領先物業管理公司聯絡，主動參與行業活動，汲取業內先進的營銷策略。我們的市場開發部亦負責籌備及參與投標，以取得第三方物業開發商新合同，維持及加強我們與現有客戶的關係。

我們亦設有品牌推廣部，負責品牌發展及管理，以及透過線上線下渠道推廣我們的品牌。

客戶

我們擁有龐大、不斷增長且忠誠的客戶群，主要包括業主、住戶、社區增值服務第三方商家及物業開發商。下表載列我們三條業務線各自的主要客戶類型。有關客戶合同條款的詳情，請參閱「物業管理服務－住宅物業物業管理服務協議的主要條款」。

業務線	主要客戶
物業管理服務.....	業主、住戶、業主委員會及物業開發商
非業主增值服務.....	物業開發商
社區增值服務.....	業主、住戶及第三方商家

附註：

- (1) 第三方商家是我們社區增值服務的主要客戶，我們與其訂立合作安排以提供裝修及拎包入住服務以及社區零售服務，將其產品及服務與有需要的業主及住戶連接起來，並就此收取服務費。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別為我們在管物業項目中不少於64,000、83,000及101,000個物業單位的業主、住戶及租戶提供物業管理服務、向請求社區增值服務者提供服務，並向至少20名、50名及90名客戶提供非業主增值服務。

業 務

於2018年、2019年及2020年，我們的五大客戶所產生的銷售收益分別為人民幣58.8百萬元、人民幣80.9百萬元及人民幣122.2百萬元，分別約佔總收益的34.8%、28.9%及28.5%。同年，我們自單一最大客戶領地控股集團所獲得的銷售收益分別為人民幣54.7百萬元、人民幣70.1百萬元及人民幣95.5百萬元，分別約佔總收益的32.4%、25.1%及22.3%。請參閱「關連交易－概覽－須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易－1.領地控股集團物業管理服務框架協議」。於業績記錄期間，我們與最大客戶領地控股集團已建立持續業務關係和合作逾19年。於業績記錄期間，領地控股集團亦為我們的供應商之一。於2018年、2019年及2020年，我們向領地控股集團租賃若干物業用作辦公室，該等交易金額分別為人民幣0.2百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.7百萬元。於2018年、2019年及2020年，我們授予五大客戶的信貸期為30天至90天。

下表載列於業績記錄期間我們五大客戶的若干詳情：

2018年

排名	客戶	主營業務	與我們	我們提供的 產品／服務	收益	佔總收益 百分比	信貸期	與我們 的關係
			建立業務 關係年期					
1.....	領地控股集團	物業開發商	19	物業管理服務及 非業主增值服務	54,707	32.4	30-90 ⁽³⁾	關聯方
2.....	客戶A ⁽¹⁾	物業開發商	3	非業主增值服務	1,508	0.9	30	關聯方
3.....	客戶B ⁽¹⁾	物業開發商	4	非業主增值服務	1,409	0.8	30	關聯方
4.....	客戶C	物業開發商	3	非業主增值服務	791	0.5	30	獨立第三方
5.....	客戶D	物業開發商	3	非業主增值服務	413	0.2	30	獨立第三方

業 務

2019年

排名	客戶	主營業務	與我們	我們提供的 產品／服務	收益	佔總收益	信貸期	與我們 的關係
			建立業務 關係年期		年	百分比		
					人民幣千元	%		
1.....	領地控股集團	物業開發商	19	物業管理服務及 非業主增值服務	70,131	25.1	30-90 ⁽³⁾	關聯方
2.....	客戶E ⁽¹⁾	物業開發商	3	非業主增值服務	4,118	1.5	30	關聯方
3.....	客戶F ⁽¹⁾	物業開發商	2	非業主增值服務	2,894	1.0	30	關聯方
4.....	客戶A ⁽¹⁾	物業開發商	3	非業主增值服務	1,915	0.7	30	關聯方
5.....	客戶G	物業開發商	2	非業主增值服務	1,886	0.7	30	獨立第三方

2020年

排名	客戶	主營業務	與我們	我們提供的 產品／服務	收益	佔總收益	信貸期	與我們 的關係
			建立業務 關係年期		年	百分比		
					人民幣千元	%		
1.....	領地控股集團	物業開發商	19	物業管理服務及 非業主增值服務	95,454	22.3	30至90 ⁽³⁾	關聯方
2.....	客戶H ⁽²⁾	商業物業 運營商	3	物業管理服務	20,214	4.6	30或90 ⁽⁴⁾	關聯方
3.....	客戶G	物業開發商	2	非業主增值服務	2,788	0.7	30	獨立第三方
4.....	客戶I ⁽¹⁾	物業開發商	1	非業主增值服務	1,988	0.5	30	關聯方
5.....	客戶J ⁽¹⁾	物業開發商	2	非業主增值服務	1,778	0.4	30	關聯方

附註：

(1) 各自為領地控股集團（由最終控股股東控制）的聯繫人。

業 務

- (2) 客戶H是融量集團（由最終控股股東控制）的全資附屬公司。詳情請參閱「關連交易－概覽－須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」。
- (3) 領地控股集團於業績記錄期間的信貸期基於我們所提供的不同類型服務而有所差異。
- (4) 業績記錄期間內客戶H的信貸期因我們提供物業管理服務的物業項目的類型而異。

截至最後可行日期，除本招股章程另有披露者外，據董事所知，董事、其緊密聯繫人或擁有我們超過5%已發行股本的任何股東概無於我們五大客戶中擁有任何權益。

供應商

下表載列我們三條業務線的主要供應商類型。

業務線	主要供應商
物業管理服務.....	提供保安服務、清潔及綠化服務以及維修及保養服務的分包商
非業主增值服務.....	提供清潔服務以及維修及保養服務的分包商
社區增值服務.....	提供清潔服務以及維修及保養服務的分包商及裝修及拎包入住服務以及社區零售服務的商品供應商

於2018年、2019年及2020年，我們向五大供應商作出的採購額分別為人民幣12.5百萬元、人民幣22.5百萬元及人民幣28.4百萬元，分別約佔總採購額的29.7%、35.8%及25.3%。同年，我們向最大單一供應商作出的採購額分別為人民幣7.7百萬元、人民幣9.4百萬元及人民幣7.6百萬元，分別約佔總採購額的18.3%、14.9%及6.8%。

業 務

下表列出於業績記錄期間我們五大供應商的詳情：

2018年

排名	供應商	供應商類型	與我們		採購額	佔總採購 額百分比	信貸期	與我們 的關係
			建立業務 關係年期	向我們提供的 產品／服務				
			年		人民幣千元	%	日	
1....	供應商A	清潔服務供應商	5	清潔服務	7,680	18.3	30	獨立第三方
2....	供應商B	清潔服務供應商	3	清潔服務	1,639	3.9	30	獨立第三方
3....	供應商C	電力供應商	6	電力供應	1,288	3.1	30	獨立第三方
4....	供應商D	清潔服務供應商	3	清潔服務	1,182	2.8	30	獨立第三方
5....	供應商E	清潔服務供應商	5	清潔服務	666	1.6	30	獨立第三方

2019年

排名	供應商	供應商類型	與我們		採購額	佔總採購 額百分比	信貸期	與我們 的關係
			建立業務 關係年期	向我們提供的 產品／服務				
			年		人民幣千元	%	日	
1....	供應商A	清潔服務供應商	5	清潔服務	9,355	14.9	30	獨立第三方
2....	供應商F	保安服務供應商	3	保安服務	4,792	7.6	90	獨立第三方
3....	供應商D	清潔服務供應商	3	清潔服務	3,593	5.7	30	獨立第三方
4....	供應商G	清潔服務供應商	2	清潔服務	3,450	5.5	30	獨立第三方
5....	供應商C	電力供應商	6	電力供應	1,270	2.0	30	獨立第三方

2020年

排名	供應商	供應商類型	與我們		採購額	佔總採購 額百分比	信貸期	與我們 的關係
			建立業務 關係年期	向我們提供的 產品／服務				
			年		人民幣千元	%	日	
1....	供應商B	清潔服務供應商	3	清潔服務	7,637	6.8	60	獨立第三方
2....	供應商H	清潔服務供應商	2	清潔服務	6,984	6.2	60	獨立第三方
3....	供應商A	清潔服務供應商	5	清潔服務	5,627	5.0	60	獨立第三方
4....	供應商I	保安服務供應商	1	保安服務	4,160	3.7	30	獨立第三方
5....	供應商D	清潔服務供應商	3	清潔服務	4,034	3.6	60	獨立第三方

於業績記錄期間，我們並無遇到有關供應商的任何重大延誤、供應短缺或營運中斷，或由供應商引致的任何重大產品申索。截至最後可行日期，據董事所知，董事、其緊密聯繫人或擁有我們超過5%已發行股本的任何股東概無於我們五大供應商中擁有任何權益。我們與我們五大供應商並無任何長期協議。我們通常與供應商訂立為期一至兩年的協議，並在商討後續簽。我們通常以銀行轉賬按月結算向供應商付款。

分包

我們將若干勞動密集型服務及專業服務外包予分包商，主要包括保安服務、清潔、綠化及園藝以及維修及保養服務，使我們可降低營運及勞工成本，提高服務質量並將更多的資源調配至管理及其他增值服務。我們相信有關分包安排使我們能夠利用分包商的人力資源及技術專長，並提高我們營運的整體盈利能力及效率。於2018年、2019年及2020年，分包成本分別為人民幣22.2百萬元、人民幣37.8百萬元及人民幣56.9百萬元，分別約佔總銷售成本的18.0%、19.5%及20.1%。

截至最後可行日期，據董事所知，董事、其緊密聯繫人或擁有我們超過5%已發行股本的任何股東概無於五大分包商中擁有任何權益。

分包商的選擇及管理

我們旨在設置及維護有效而全面的分包商管理系統。我們持續監察並評估分包商能力是否符合我們的要求。為確保分包商的整體質量，我們根據一系列評核準則（包括註冊資本額、經營年資、整體業務規模、行業認證及過往與我們合作的情況等）設置分包商名單。經過初步評核分包商後，我們亦定期檢討分包商的表現並對分包商進行評級。

分包協議的主要條款

分包商與我們訂立的典型分包協議通常包括以下主要條款：

- **期限。** 分包協議一般為期約一至兩年，經雙方同意後可以續訂。

- *我們的責任*。我們負責向分包商提供其完成服務的必要支持，其中可能包括自由使用辦公設施等。分包費用通常每月支付。我們負責根據協議準時悉數支付分包費用。我們亦負責監督分包商派遣人員所進行工作並提供有關反饋。
- *分包商的義務*。分包商通常負責按照相關分包協議的指定範疇、頻率及標準並在遵守所有適用法律法規的情況下提供服務。倘表現未達標準，分包商須於我們所規定的期間內採取必要糾正措施，否則我們有權要求賠償及罰款或終止合同。
- *風險分擔*。我們的分包商管理其本身的僱員，而我們與其僱員並無僱傭關係。我們的分包商負責其本身僱員的安全行為培訓、為其購買必要保險，及向其在提供合同服務過程中遭受人身或財產損害的本身僱員提供補償。彼等亦就有關分包商在提供合同服務過程中的違約行為引致的任何人身或財產損害或損失承擔責任。
- *採購原材料*。除非協議中另有規定，我們的分包商一般自行採購其提供合同服務所需的工具及其他原材料。
- *反賄賂*。我們與僱員被禁止以任何形式向分包商索取賄賂，且分包商被禁止向我們的僱員提供任何財務資助或其他形式的賄賂。
- *終止*。協議於合同期限屆滿時終止。如分包商的表現未達標準，且未能於通知後糾正，我們亦會終止協議。如分包商違反協議有關反賄賂的條文或其他重大條款，我們亦會終止協議。

質量控制

我們相信質量控制是業務賴以長期成功的關鍵。我們擁有專業質量控制團隊，主要專注維持服務標準、規範服務程序，並監督整體營運流程的服務質量。

物業管理服務的質量控制

我們於2016年取得ISO9001:2015國際質量管理體系認證並於2018年將其更新。我們亦取得ISO14001:2015環境管理認證及ISO45001:2018職業健康與安全管理體系認證，以表彰我們的服務質量。我們整合質量、環境保護及職業健康標準，實施「三合一」質量控制體系，為我們的日常營運提供全面質量控制指引，盡量減少營運中斷情況及降低相關營運成本。

為確保服務及消費者滿意，我們每年就我們所有在管物業進行消費者滿意度內部評審。質量檢查及消費者滿意度結果會列作項目公司及地區公司表現評審的考慮因素。

對分包商的質量控制

我們與分包商所訂立的協議通常載有將予提供服務的詳細質量標準。我們定期監察及評核分包商的表現，分包商的服務未能符合既定標準時，我們可要求分包商採取必要的糾正措施。我們亦對分包商所提供服務的質量向業主及住戶進行季度調查。我們具有合同權利，可調整分包費用，並視乎有關調查結果決定是否續簽分包合同。請參閱「－ 供應商－ 分包－ 分包商的選擇及管理」。

對第三方商家的質量控制

與第三方商家訂立合作協議前，我們實施各種措施及政策，確保第三方商家所提供的產品及服務符合質量，例如通過審查其資質並於其營業場所進行實地檢查，以篩選候選供應商。我們亦對商家在交易量、服務質量及售後服務方面進行年度評核。如表現未能達到標準，我們亦有權更換第三方商家。

反饋及投訴管理

在日常業務營運過程中，我們會不時收到在管物業業主及住戶對我們的服務的反饋、建議及投訴（例如報告遺失財物及要求維修公共設施）。我們已建立內部程序來記錄、處理和應對反饋、建議及投訴，並對我們的回應結果進行後續檢討。

為提供更好的客戶體驗並提升客戶服務，我們為住戶提供服務熱線(400-606-3663)，該熱線自2017年設立以來一直運作至今。我們的客戶可致電熱線查詢我們的服務，向我們作出投訴及反饋，我們可以及時跟進並回應，及時有效地解決客戶的問題。此外，業主及住戶可要求維修及保養服務，通過時相悅移動應用程序及我們在微信上註冊的在線公眾號來提供反饋、建議及投訴。

於業績記錄期間及截至最後可行日期，我們在服務或產品方面並未遭遇任何對我們的營運或財務業績造成重大不利影響的客戶投訴。

知識產權

我們認為知識產權對我們的成功至關重要。我們主要依賴有關商標及商業秘密以及僱員及第三方對保密及不競爭所作出的合同承諾的法律法規來保護我們的知識產權。截至最後可行日期，我們已在中國註冊一個著作權、13個商標及一個域名，並已在香港註冊兩個商標及申請註冊一個商標，董事認為該兩個商標對我們的業務而言至關重要。詳情請參閱「附錄四－法定及一般資料－B. 有關我們業務的其他資料－2. 本集團的知識產權」。

截至最後可行日期，我們並不知悉本集團侵犯任何第三方的任何知識產權或任何第三方侵犯本集團的任何知識產權的行為，或就知識產權與第三方發生任何爭議，而可能對本集團的業務營運造成重大不利影響。

獎項

下表列出我們於業績記錄期間獲得的著名獎項及認可。

獲獎年份	獎項／認可	頒獎機構
2020年	中國物業企業綜合實力百強排名第55名	億翰智庫
2020年	中國物業服務百強企業排名第59位	中國指數研究院

業 務

獲獎年份	獎項／認可	頒獎機構
2020年	中國物企超級服務力 五十強排名第47位	億翰智庫
2020年	中國物業企業客戶滿意度模範企業 五十強	億翰智庫
2020年	中國西部物業服務五十強排名第12 位	中國指數研究院
2020年	四川十大品質物業	華西都市報；封面新聞
2020年	中國五星級物業服務項目－樂山領 地國際公館	中國指數研究院
2020年	中國物業企業優質社區標桿服務五 強－樂山領地蘭台府	億翰智庫
2020年	中國藍籌物業百強企業	經濟觀察報
2020年	區域領先價值企業	經濟觀察報
2019年	中國物業企業綜合實力百強	億翰智庫
2019年	中國物業服務百強企業	中國指數研究院
2019年	中國西部物業服務五十強企業	中國指數研究院

業 務

獲獎年份	獎項／認可	頒獎機構
2019年	特色物業服務品牌企業－ 健康生活服務	上海易居房地產研究院； 中國物業管理協會
2018年	中國物業企業綜合實力百強	億翰智庫
2018年	中國物業服務百強企業	中國指數研究院
2017年	中國物業服務百強企業	中國指數研究院
2017年	四川省物業服務企業綜合實力五十 強	億翰智庫；四川省房地產業協會
2016年	優秀物業企業	庫爾勒市房地產行業協會
2015年	中國物業服務百強企業	中國指數研究院
2014年	中國物業服務百強企業	中國指數研究院

競爭

根據第一太平戴維斯和億翰智庫的資料，中國物業管理行業分散且競爭激烈，2019年，業內營運的物業管理服務供應商約有137,000家。作為業務遍佈全國的物業管理公司，在物業管理公司方面，我們與全國及地區性物業管理公司競爭，在增值服務方面，我們與其他類似服務供應商競爭。有關我們經營所在的行業及市場的更多資料，請參閱「行業概覽」及「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的業務競爭激烈，且我們未必能成功與現有及新競爭對手競爭」。

社會、健康、安全及環保事宜

我們在勞工、安全及環境保護事宜方面須遵守中國法律規限。此外，我們已建立職業安全及衛生體系、已實施經BCC Inc.認證的ISO14001:2015及ISO45001:2018標準，並定期向僱員提供工作場所安全培訓，以提高其對工作安全問題的認識。我們亦指派保安人員在各在管物業工作並提供24小時安全及保安巡邏，有助提高業主及住戶的安全及保安。

我們採用任人唯賢的原則，且我們的公司政策旨在不論性別、年齡、種族、宗教或任何其他社會或個人特徵，為僱員提供平等機會。於業績記錄期間及直至最後可行日期，我們已在所有重大方面遵循有關工作場所安全的中國法律，且並未發生任何已對我們的營運造成重大不利影響的事件。

我們認為環境保護至關重要，並已在業務營運過程中採取有關措施，確保我們遵守所有適用規定。鑒於我們業務的性質，我們認為我們毋須承擔重大的環境責任風險或合規成本。於業績記錄期間及直至最後可行日期，我們並未因違反中國環境法律而遭受任何重大行政處罰。

董事認為，建立和實施良好的環境、社會及管治（「ESG」）原則和實踐將有助於提高本公司的投資價值，並為我們的利益相關方提供長期回報。為確保ESG措施的有效性，董事將負責監督ESG戰略的制定和報告，並確定ESG相關風險。於2018年、2019年及2020年，我們就員工培訓計劃（包括ESG培訓計劃）產生開支分別約為人民幣0.04百萬元、人民幣0.09百萬元及人民幣0.05百萬元。我們在以下方面進行了大量工作，以促進我們業務的健康、安全和環境事務：(i)促進減少排放、固體廢物以及水、紙張、能源及其他供應的消耗；(ii)定期為所有僱員組織有關環境保護的培訓計劃；(iii)在採購決策過程中優先考慮環保供應商；(iv)定期保養急救箱以及消防設備和設施；(v)提供舒適的辦公室傢俱及空氣淨化器，並定期清潔場所、飲水機及空調，以營造良好的工作及生活環境；(vi)遵循關於平等機會的公司政策，並基於優點進行委聘、評估及晉升；(vii)為僱員提供帶薪假、保險及津貼，並組織聚會和其他活動以促進工作與生活的平衡以及友好的工作環境；及(viii)對新僱員進行充足培訓及監督，並為僱員的職業發展提供培訓計劃。

自成立以來，我們始終堅持服務經營所在社區，並實施下列措施履行社會責任。

- *COVID-19疫情防控*。COVID-19疫情爆發以來，我們的僱員全天候守衛在疫情聯防聯控的第一線，用實際行動守護著全國逾140個在管物業項目的業主、住戶及訪客的健康安全。我們仔細核實進入在管物業人士的身份並監察其健康狀況，向接受檢疫的住戶提供送糧送水送藥等全方位社區生活服務。於2020年，我們在購買口罩、酒精潔手液、消毒劑及遠紅外線體溫計等防護物資方面產生額外成本約人民幣0.6百萬元。有關詳情請參閱「*COVID-19疫情的影響 – 我們對COVID-19疫情的應對措施*」。
- *僱員福利*。我們真心感激僱員的服務，關懷僱員的福祉。就此，我們提供僱員福利，包括住房津貼、膳食津貼、度假方案、團體運動、文化及社交活動以及節日及生日禮物。

ESG及氣候相關的風險及機會

本集團對與環境、社會及氣候相關風險及機會的治理

我們已實施ESG政策，為與本集團環境、社會及氣候相關問題的管理提供指導。特別是，我們的惡劣天氣管理政策列出因氣候變化而引致的颱風及水災等極端天氣不斷增加的情況下應採取的措施。

我們認為，評估及管理重大ESG問題需要董事會的集體努力，因此我們並無設立任何ESG問題小組委員會。於此相反，董事會在管理層的協助下，承擔密切留意及管理重大ESG問題的責任。董事會主要負責製訂本集團的整體ESG願景、方向及戰略，密切留意及檢討我們的ESG績效，以及我們是否實現董事會的ESG願景。董事會亦指派行政總裁監督不同部門之間的協調，以確保我們的營運及實踐符合相關的ESG戰略。

此外，董事會密切關注及留意有關ESG披露及監管合規的最新要求。例如，我們非常清楚證券交易所的ESG要求，為確保符合上述要求，董事會及行政總裁將我們監督ESG報告的編製，並於我們正式上市後檢討ESG報告的內容及品質。

關於環境、社會及氣候相關問題的管理，董事會認識到利益相關者的期望及參與的重要性，因此，董事會監督利益相關者與我們之間溝通渠道的實施。董事會已指派行政總裁密切留意為確定重大ESG問題（如氣候相關問題）而進行的重要性評估。之後，董事會會檢討重要性評估的結果，並就我們應重點關注的問題作出結論。

與環境、社會及氣候有關的問題及機會帶來的影響

我們承認，與氣候有關的問題對我們構成一定程度的威脅。我們識別的氣候相關風險可分為兩大類：直接風險及過渡風險。

我們將直接風險定義為可能對我們造成直接影響的風險。我們認為，與氣候有關的問題可能帶來愈發嚴重的極端天氣事件的風險，例如更頻繁的風暴、颱風及洪水。我們可能會受到營運及維護成本增加以及保護保險投資增加的潛在影響。員工的健康及安全亦可能受到威脅。

由於氣候變化及與氣候相關的問題，消費者可能會將彼等的偏好轉向可持續的生活方式，而監管者可能會要求增加排放方面的披露。該等要求我們走向可持續商業模式的過渡性風險可能會導致影響，如營運實踐變化導致的營運成本增加。例如，我們可能需要切換到節能照明或增加經營場所的綠化面積。關於排放披露責任的增加，我們可能會受到執行更嚴格的排放及資源消耗監測措施的成本增加的影響。

環境、社會及氣候相關風險及機會的識別、評估及管理

根據管理層的判斷、來自知名外部機構提供的重要性圖譜的分析，包括摩根士丹利資本國際公司的ESG行業重要性圖譜及可持續發展會計準則委員會的重要性圖譜，以及第三方專業人士的專業意見，我們已確定與我們的業務密切相關的重大ESG問題。

除氣候相關問題的風險外，我們亦確定以下重大ESG問題及其潛在影響。

重要主題	潛在風險、機會及影響
向綠色建築過渡	我們經營場所的設施及設備可以為我們提供空間，透過選擇更節能的設備以提高我們的環境績效。雖然此可能會在短期內產生新設備及設施的成本，並增加營運成本，但我們的環境績效可能會提高。
人力資本開發	由於與氣候有關的問題，例如，日益頻繁的極端氣候條件，員工的健康及安全可能會受到威脅。同時，有力的人力資本開發可能產生更強大的員工基礎及較低的離職率。
產品設計及生命週期管理	經營場所的設施及設備未經妥善維護，可能增加維修費用。
商業道德	未能保持良好商業道德的監管風險可能會導致合規方面的影響。然而，傑出的商業道德可以幫助我們樹立積極的商業形象。

我們已製訂多種緩解方法及措施，以防止風險對我們的業務造成不必要的影響。我們獲得國際公認的管理體系認證，例如，ISO14001:2015、ISO9001:2015及ISO45001:2018，以規範及控制各種風險。我們亦定期對我們的設施及設備進行維護，以將未維護的設施及設備對我們的財產以及僱員及員工的健康及安全造成損害的風險降至最低。

為緩解氣候相關風險，例如，更頻繁的極端天氣狀況，我們已製訂針對極端天氣狀況的應急計劃，並及時通知僱員及其他人員採取相關措施。為確保所有人員做好應對該等極端天氣的準備，我們定期進行疏散演習。

此外，我們願意諮詢專業實體，以提高其在排放披露方面的合規性及質素，並定期與不同利害關係人就其對氣候相關問題的觀點進行溝通。

環境、社會及氣候相關風險的指標及目標

我們已考慮反映我們對環境、社會及氣候相關風險管理的定量資料，包括溫室氣體排放及資源消耗。溫室氣體排放包括範圍1及範圍2排放。範圍1直接排放包括固定燃燒源及車輛的溫室氣體排放。由於我們並無固定燃燒源及車輛，因此，我們的排放不屬於範圍1。範圍2能源間接排放包括用電產生的溫室氣體排放。我們已將2020年收入的前十大附屬公司納入定量資料計算範圍，由於附屬公司的營運實踐，一家附屬公司被排除於用電量計算之外，兩家附屬公司被排除於用水量計算之外。

排放	2020年
溫室氣體排放量 (噸二氧化碳當量).....	18,982
範圍1 (直接排放量) (噸二氧化碳當量).....	0
範圍2 (間接排放量) (噸二氧化碳當量).....	18,982
強度 (噸二氧化碳當量 / 千平方米總建築面積).....	1.21
資源消耗	
2020年	
用水量 (立方米)	698,625
強度 (立方米 / 千平方米總建築面積)	49.58
能耗 (兆瓦時)	32,718
直接消耗 (兆瓦時).....	0
間接消耗 (兆瓦時).....	32,718
強度 (兆瓦時 / 千平方米總建築面積)	2.08

在不久的將來，我們在環境、社會及氣候相關問題上的行政開支估計會隨著我們整體業務的發展而增加，然而，估計該等行政開支佔我們總收入的比例會下降。

僱員

我們相信，我們的優秀人才是我們成功及未來發展的關鍵。我們非常重視招聘及培訓優秀人才。我們從各種渠道招募人才，例如大學、第三方招聘機構及其他公司，並為我們的職員提供持續培訓及晉升機會。截至2020年12月31日，我們於中國擁有共3,205名全職僱員。下表載列截至2020年12月31日按職能劃分的全職僱員人數及明細。

業 務

職能	僱員數目	佔僱員總數 的百分比
管理	24	0.8
行政、財務、法律及人力資源	79	2.5
營銷及銷售	33	1.0
物業管理	149	4.7
商業物業管理服務	112	3.5
住宅物業管理服務	1,013	31.6
公共及其他物業管理服務	491	15.3
非業主服務	1,304	40.7
總計	3,205	100.0

附註：

- (1) 我們非業主服務的大多數僱員乃受聘提供銷售處管理服務。有關詳情請參閱「－非業主增值服務」。

於業績記錄期間及直至最後可行日期，我們的僱員並無通過任何工會或集體談判協議商討其僱傭條款，我們亦無遭遇任何重大勞資糾紛或勞工短缺而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

招募

我們依靠優秀人才始終如一地提供優質服務。我們致力提供具競爭力的工資、獎金、福利、系統化培訓機會及內部晉升調動，聘請市場上最優秀的僱員。在招聘過程中，我們通過廣泛的渠道尋找最適合我們職位空缺的人才，該等渠道包括在線廣告、大學、第三方招聘機構及員工推薦。我們的甄選流程主要包括(i)人力資源部審查及篩選簡歷；(ii)招聘部門篩選簡歷；及(iii)人力資源部及相關招聘部門進行面試。選定合資格求職者後，我們於內部審批後向申請人發出錄用通知書。

培訓

我們為僱員提供各種有系統的廣泛培訓計劃。我們的僱員培訓計劃主要涵蓋業務營運的關鍵領域，為現有不同級別的僱員提供持續培訓，以專攻及加強其技能。

我們為新僱員提供系統的培訓計劃，內容包括我們的企業文化、內部政策及基本服務技巧，並指派經驗豐富的僱員擔任導師，在新員工的日常工作中向其提供深入指導。此外，我們針對不同崗位的僱員定期組織職業培訓計劃，包括質量控制、客戶服務、銷售處管理、人力資源、會計及市場開發，為其培養履行職責所需的技能，進一步提升其能力。

我們還實施「領優計劃」、「領越計劃」及「領英計劃」，以對我們不同層級的管理人員進行培訓。具體而言，我們的「領優計劃」包括一系列針對一般、行業、專業及管理知識的課程，以在指導老師的指導下，通過課程培訓及實踐練習培訓我們的項目部門主管。我們將根據筆試及實踐考試成績選拔並晉升優秀的小組主管。我們的「領越計劃」側重於與項目經理職位密切相關的三個方面，即自我管理、業務管理及團隊管理，而培訓計劃還包括跨專業輪換、高級管理層輔導及實踐培訓課程。我們將根據筆試及實踐考試成績選拔並晉升優秀的項目經理。我們的「領英計劃」包括研討會、對我們的物業項目進行實地考察及領導力發展活動，旨在增強我們地區主管的營運及管理能力，以及我們核心管理團隊的凝聚力。

社會保險及住房公積金供款

根據中國相關法律及法規，我們須就中國僱員的利益對社會保險基金（包括養老金、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險）及住房公積金作出供款。於業績記錄期間，我們部分中國附屬公司未有按照中國法律及法規的規定對社會保險基金及住房公積金作出全額供款。

未作出全額供款的理由

經董事確認，我們於業績記錄期間並無向社會保險及住房公積金作出全額供款，主要因為(i)部分僱員（特別是提供清潔、綠化及園藝、保安、維修保養服務且流動性一般較高的現場員工）並不願對社會保險及住房公積金作出供款；及(ii)部分農民工已在其居住地購買新農村保險，並要求我們毋須為其向社會保險及住房公積金作出供款。

法律後果及潛在最高處罰

據中國法律顧問告知，根據中國相關社會保險供款的相關法律及法規，我們未有按時足額繳納社會保險費的，由相關中國機關責令由其規定的限期繳納欠繳社會保險供款，並自欠繳之日起，按每日延遲加收欠繳0.05%的滯納金。逾期仍不繳納的，處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。就未繳納住房公積金供款而言，我們可能被責令由有關監管部門規定的限期繳存未繳納的住房公積金供款。倘逾期不繳，相關中國法院可能向我們頒發命令強制繳存。於業績記錄期間，(i) 我們於2018年、2019年及2020年未繳納社會保險供款分別為人民幣0.55百萬元、人民幣0.46百萬元及人民幣0.07百萬元、(ii) 於2018年、2019年及2020年，我們的未繳納住房公積金供款分別為人民幣0.06百萬元、人民幣0.08百萬元及人民幣0.06百萬元。基於我們於業績記錄期間未繳納社會保險供款的金額人民幣1.1百萬元，倘我們未能按照政府要求於規定期限內支付所需款項，則我們可能被處以的最高罰金為未繳納社會保險供款金額的三倍。就業績記錄期間的未繳納住房公積金供款人民幣0.2百萬元，我們或會被勒令於有關當局定下的時限內悉數繳納未繳款項。

董事於評估我們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) 截至最後可行日期，我們並無接獲相關主管機關任何通知要求我們支付社會保險及住房公積金的欠繳金額或罰款；(ii) 於業績記錄期間及直至最後可行日期，我們概無面臨任何行政罰款、重大訴訟及法律程序，我們並不知悉任何有關社會保險及住房公積金的重大員工投訴亦無涉及與員工的任何重大勞工糾紛；(iii) 於業績記錄期間，我們中國附屬公司已取得地方主管機關的書面確認，確認我們概無於2020年10月至2021年4月期間就社會保險及住房公積金遭處罰；(iv) 於2018年、2019年及2020年，我們已作出與社會保險及住房公積金供款有關的撥備分別為人民幣0.6百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.1百萬元；及(v) 倘相關政府機關要求，我們將在規定的期限內作出全額供款或支付任何欠款。中國法律顧問認為，向我們簽發該等書面確認的政府機關（即地方社會保險管理部門、地方勞動保障行政部門及地方住房公積金管理中心）為主管機構，原因為(i) 根據適用的法律及法規，縣級或以上地方人民政府社會保險管理部門負責其行政

區域內的社會保險管理工作；(ii)根據相關勞動保障監督法規，勞動保障行政部門監督用人單位參加社會保障計劃及社會保險供款的情況；及(iii)市級住房公積金管理中心應當負責其各自行政區域內的住房公積金管理工作。

中國法律顧問認為，我們就社會保險及住房公積金供款作出的撥備屬充足，原因為(i)根據上述有關社會保險及住房公積金供款的法律法規，僅當有關當局要求我們供款而我們未能於規定期限內供款的情況下，我們方會就未繳納社會保險供款遭受行政處罰；(ii)控股股東將就不合規行為向本集團作出彌償；(iii)相關中國附屬公司均已獲得上述書面確認；及(iv)人力資源和社會保障廳於2018年9月21日發佈《關於貫徹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》，嚴格禁止地方人力資源和社會保障部門自行啟動過往欠款清算工作。經考慮上述原因，我們相信，就社會保險及住房公積金供款所作的撥備實屬充足。

基於以上所述，中國法律顧問認為，我們受到相關機關重大行政處罰的風險很低。鑒於上述，董事認為，我們於業績記錄期間未有全額繳納社會保險及住房公積金對我們的業務營運及經營業績並無重大不利影響。

補救措施

於2021年1月，我們在本集團內實施僱員福利管理政策，以規範有關社會保險及住房公積金供款的內部工作流程及合規程序。我們的人力資源及行政中心負責實施有關政策，該政策規定，每家項目公司的支援及服務部門應在僱員入職或離職時及時完成社會保險登記及更新程序。此外，支援及服務部門需要根據相關當地法規編製每月社會保險及住房公積金付款時間表，然後啟動辦公室自動化系統中的審批程序，以確保每家項目公司均有對社會保險及住房公積金全額及時供款。

自2021年2月起，我們在中國的總部及所有附屬公司均已全面實施上述補救措施。

現金管理政策

我們設有於日常業務過程中適用於所有附屬公司及分支機構的銀行賬戶及現金管理系統，以管理現金流入及流出。一般而言，我們鼓勵附屬公司及分支機構透過銀行轉賬結算交易，以降低有關管理現金的風險。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，並須就有關現金提取及使用尋求批准。

現金流量交易	現金處理政策及內部控制措施
與客戶支付物業管理費、按金、租金或服務費有關的現金流入.....	我們通常設有指定的收銀員或客戶服務人員專門負責現金收款，他們在發出收據之前會驗證所收現金金額是否正確。
向附屬公司及分支機構的供應商、服務供應商及分包商付款.....	我們的附屬公司及分支機構向其供應商、服務供應商及分包商支付的款項，應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的附屬公司及分支機構的銀行賬戶中支付。
現金庫存和存款.....	各項目公司通常手頭不得持有超過人民幣1,000元的現金，而各區域公司通常手頭不得持有超過人民幣10,000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及分支機構的銀行賬戶。
向附屬公司及分支機構的銀行賬戶轉賬現金	我們通過在線支付、信用卡或借記卡付款以及銀行轉賬等方式收取現金，並將以這些方式收取的現金直接存入我們的附屬公司及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以及銀行轉賬等方式收取現金，並將以這些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.....	我們的附屬公司及分支機構必須遵守我們有關開通銀行賬戶的內部政策和程序，一般須於開通任何銀行賬戶前填寫申請表。我們的附屬公司及分支機構一般須每月核對及檢查銀行結餘。

保險

我們針對業務運營引致的重大風險及責任投購保險，主要為(i)涵蓋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的責任的責任險；及(ii)就我們所擁有或託管的動產及不動產的損害的財產險。我們要求分包商為其向本集團提供服務的僱員購買意外保險，而根據分包商與我們訂立的協議標準條款，分包商須對其僱員遭受的所有工傷負責，惟直接因我們造成的傷害除外。

我們認為，我們的承保範圍符合中國的行業慣例。然而，我們的承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，而該等風險及危害可能會對我們的業務造成不利影響。更多詳情，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的保險保障範圍可能不足以覆蓋與我們業務有關的風險」。

證書、執照及許可

我們須就營運取得及維持多份證書、執照及許可。據中國法律顧問所告知，我們於整個業績記錄期間及截至最後可行日期已就主要業務線從相關監管機關取得所有重要證書、執照及許可，包括經營實體的合法營業執照、勞務派遣營業執照及保安服務許可證，且我們毋須就主要業務線取得其他重要證書、執照及許可。我們須不時為有關證書、執照及許可續期。

物業

截至最後可行日期，我們已在中國購買17個停車場，總建築面積約993.0平方米。截至最後可行日期，我們亦在中國多處租賃兩項物業，總建築面積約1,353.1平方米，主要用作辦公室。

截至最後可行日期，我們所租賃物業的其中一名出租人未能提供相關業權證書或產權證明。截至最後可行日期，我們尚未就中國法律規定為我們租賃物業中一項的租賃協議向地方房屋管理部門備案，主要由於業主在登記相關租賃協議方面不合作，而這屬於我們控制範圍以外。我們獲中國法律顧問告知，該等未備案的租賃協議將不會影響有關租賃的有效性，惟我們可能被主管部門責令整改此未備案行為，倘若我們於限期內未整改，則可能因該未備案行為而招致每份協議人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的部分租賃協議尚未於中國有關部門備案，因此，我們可能會被處以行政罰款」。截至最後可行日期，董事確認我們尚未收到任何監管部門關於因上述我們未備案該等租賃協議而採取潛在行政處罰或執法行動的通知。董事預期不會因租賃協議尚未備案而在實際上難以覓得替代場所，故認為有關未備案情況不會對我們的業務運營造成重大影響。

截至最後可行日期，我們並無任何一項佔總資產賬面金額15%或以上的單一物業，因此按照香港法例第32L章《公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》第6(2)條規定的豁免，我們毋須就其物業權益編製物業估值報告。

風險管理及內部控制

我們已實施各種風險管理政策及措施，以識別、評估及管理我們營運過程中產生的風險。有關我們管理層已識別的風險類別、內部及外部報告機制、補救措施及應急管理的詳情已編入我們的政策中。有關管理層所識別的主要風險詳情，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險」。此外，我們面臨於一般業務過程中產生的各種財務風險，包括利率、價格、信貸及流動資金風險。請參閱「財務資料－有關市場風險的定量及定性分析」。

為全球發售後監察我們的風險管理政策及企業管治措施的持續實施，我們已採納或將採納風險管理及內部控制措施，主要包括：

- 支援及服務中心已制定風險管理策略，該等策略已獲董事會及監事會審閱及批准。監事會和支援及服務中心負責將風險管理策略實施到公司內部政策及內部程序中，協助各個業務部門完善其營運政策及程序，並檢查及評估風險管理策略的實施和成效。
- 監事會、支援及服務中心以及財務人員對公司業務計劃及戰略計劃的執行情況進行實時監控，記錄、總結、分析及處理各類相關信息，並保存風險管理記錄。各部門應當向內部審計部門報告其業務風險情況。
- 現有的風險管理策略、政策及程序將根據內部及外部情況的重大變化而及時修訂和調整，以保持其可行性和有效性。
- 各職能部門每年對我們業務範圍內的風險控制水平進行一次書面分析和評估，而支援及服務中心負責製作風險評估報告，並在相關職能部門審閱後將報告提交予管理層。

- 我們已建立敏感而有效的風險處理及緊急管理機制，以減少風險損失。對於我們缺乏風險應急計劃的新出現重大風險，支援及服務中心將立即與監事會和有關部門協調，組織相關人員研究制定風險應對計劃，並在實施有關計劃前取得董事會批准。
- 出現風險時，相關單位負責人必須立即向監事會和支援及服務中心報告。監事會和支援及服務中心收到風險報告後，將立即評估風險，並確定該風險是屬於一般內部風險，抑或是對公司聲譽、業務活動及內部管理造成重大負面影響的公司危機。相關單位負責人或相關人員將獲指示處理一般內部風險，而公司危機則必須按照風險危機程序進行處理。
- 所有相關部門及附屬公司均須定期就風險管理進行自我檢查，以及時發現缺陷並進行改善，並將其檢查報告提交予我們的內部審計部門備案。監事會和支持及服務中心對相關部門或附屬公司是否可按照有關政策開展風險管理工作進行定期或不定期檢查及評估，並將檢查及評估報告提交董事會。

我們已通過定期合規培訓在僱員日常工作常規中加入合規文化，並在合規方面設定僱員工作表現的多項預期目標。

最後，我們於全球發售前採納多項反貪腐及反欺詐行為的內部規例，包括針對收受賄賂及回扣以及不當使用公司資產的措施。實施該等規例的主要措施及程序包括：

- 內部政策，例如員工手冊、員工行為評估管理、業務過程中收到饋贈的管理、利益衝突聲明以及其他規範員工誠信並指導員工處理利益衝突的政策，該等政策規定誠信要求及員工行為準則。如發現違規行為，根據情況的嚴重性和不當行為造成的損失，有關違規者及有關管理人員可能被降職、減薪或解僱。

- 與投標程序中反賄賂及反腐敗規定有關的內部政策，例如因投標人的欺詐行為或企圖賄賂而拒絕其投標，以及與我們的業務夥伴簽訂誠實合作協議，要求在投標程序中的誠實行為。
- 員工舉報的內部政策，為員工建立除普通工作報告渠道以外舉報或投訴不當行為的額外渠道。
- 定期向高級管理層及僱員提供反腐敗及反賄賂合規培訓，以增強其知識及對適用法律法規的合規性。

董事認為該等控制及措施有效避免發生貪腐、賄賂或僱員的其他不當行為。於業績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無因金錢及非金錢行賄活動的申索或指控而受到任何政府調查或提起訴訟。管理層的主要成員已獲相關公安部門出具證明書，證明其並無犯罪記錄。公開資料搜索結果顯示，截至最後可行日期，我們並無遭受與反腐敗或反賄賂事項有關的任何起訴或行政處罰，並已獲董事確認。因此，中國法律顧問認為，於業績記錄期間及直至最後可行日期，我們在所有重大方面均遵守中國適用的反腐敗及反賄賂法律及法規。

法律訴訟及合規

法律訴訟

我們於日常業務過程中不時捲入法律訴訟或糾紛，如與客戶、供應商的合同糾紛或於在管物業與其他第三方的糾紛。於業績記錄期間及直至最後可行日期，我們並非且未曾是針對我們或任何董事的任何重大訴訟、仲裁程序或行政程序的一方及我們並不知悉任何會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的重大待決或面臨的訴訟、仲裁或行政程序。

過往不合規事件

據中國法律顧問所告知，我們於業績記錄期間及直至最後可行日期概無遭受涉及不遵守任何中國法律或法規的重大罰款或法律行動而將會對我們的業務造成重大不利影響。

概要

不計及因行使超額配股權或可能根據購股權計劃授出的任何購股權而可能發行的任何股份，緊隨資本化發行及全球發售完成後，根據一致行動契據，最終控股股東（即劉浩威先生、劉策先生、劉玉輝先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士）將有權通過彼等控制的投資控股公司行使本公司已發行總股本74.25%的投票權。因此，上市後，劉浩威先生、劉策先生、劉玉輝先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士以及彼等控制的投資控股公司（即Tianyue Holding、Linghui Holding、Yuelai Holding、Tianyue Capital、Fusheng Capital及Linghui Capital）將為一組控股股東。

Tianyue Holding、Linghui Holding、Yuelai Holding、Tianyue Capital、Fusheng Capital及Linghui Capital均為投資控股公司。劉浩威先生、劉策先生、劉玉輝先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士為家族成員，劉浩威先生及劉策先生為劉玉輝先生的侄子，劉策先生為侯三利女士的兒子，劉玉輝先生為龍一勤女士的配偶，劉浩威先生為王濤女士的兒子。劉玉輝先生為執行董事兼董事長，王濤女士及侯三利女士為非執行董事。請參閱「董事及高級管理層」。

一致行動契據

於2021年1月29日，最終控股股東簽署一致行動契據，最終控股股東據此同意並確認自彼等成為本集團股權的註冊擁有人及／或實益擁有人當日起至彼等任何一位不再為控股股東當日止期間：(a)彼等一直並將繼續為一致行動方，且同意就本集團任何成員公司的所有重大管理事宜、投票權及／或商業決策（包括但不限於財務及經營事宜）作出決定、執行及訂立協議前互相諮商並達成共識；(b)彼等一直並將繼續作為董事及／或股東（視情況而定）一致投票贊成或反對本集團任何成員公司所有董事會及股東會議和討論之所有決議案；及(c)彼等一直並將繼續合作以獲得、維持及鞏固對本集團的控制及管理。

業務劃分

本集團主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

與控股股東的關係

截至最後可行日期，最終控股股東實益擁有領地控股已發行股份總數約72.30%，領地控股為從事開發及銷售住宅及商業物業的公司，其股份於聯交所主板上市（股票代號：6999）。此外，最終控股股東通過融量集團、量源資產管理或彼等擁有及／或控制的其他公司從事其他業務，主要包括澳大利亞房地產開發、提供商業管理服務、建築材料銷售、醫院營運、金融資產投資及廢物回收加工服務等。考慮到最終控股股東所持有的其他業務與本集團的業務營運之間的差異，董事認為，我們的業務與最終控股股東的業務之間存在明確的業務劃分。

融量集團全資附屬公司成都寶瑞及其附屬公司於業績記錄期間一直提供若干商業管理服務。與本集團為住宅及非住宅物業提供的物業管理服務（例如保安服務、清潔及綠化服務以及維修及保養服務）不同，成都寶瑞的商業管理服務包括向商業物業提供：(i)物色租戶；(ii)市場營銷及活動策劃的諮詢及推廣服務；及(iii)租戶管理及收租等商業營運服務。因此，董事認為我們的業務有別於成都寶瑞的商業管理服務，故本集團的業務與成都寶瑞的業務之間並無競爭。

因此，由控股股東及其緊密聯繫人所控制公司的任何業務均不會直接或間接與本集團的業務競爭或預期將與本集團的業務競爭，而須根據上市規則第8.10條披露。

獨立於控股股東

上市後我們能夠獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人（本集團除外）開展業務，理由如下：

與領地控股集團的互惠互利及互補關係

領地控股集團主要從事開發及銷售住宅及商業物業。截至2020年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為16,539,991平方米。截至2020年12月31日，領地控股集團有90個處於不同開發階段的項目，其中36個已於業績記錄期間內開始交付，14個預期將於2021年開始交付，24個預期將於2022年開始交付，餘下16個預期將於2023年及其後開始交付。截至2020年12月31日止年度，領地控股集團錄得人民幣13,158.1百萬元的收益及人民幣860.3百萬元的擁有人應佔年內利潤。

與控股股東的關係

於業績記錄期間，本集團為領地控股集團開發的所有物業提供物業管理服務及增值服務。本集團於業績記錄期間並無向領地控股任何聯營公司提供物業管理服務及增值服務。於業績記錄期間，領地控股的合資企業已開發／開發中的15個項目中，我們為(i)其中七個項目提供增值服務；及(ii)為其中兩個項目提供物業管理服務及增值服務。有關本集團對領地控股集團的依賴性風險，請參閱「風險因素－我們於業績記錄期間來自物業管理服務及非業主增值服務的大部分收益乃源自我們就領地控股集團所開發物業向領地控股集團提供的服務」。

受益於我們與領地控股集團的往來歷史及長期合作關係，自成立以來，我們一直為領地控股集團提供物業管理服務。我們相信我們與領地控股集團的持續業務關係屬互惠互利及互補。董事認為，本集團對領地控股集團的依賴並不重大，乃考慮到(i)截至2020年12月31日，約11.0百萬平方米（或54.6%）的在管總建築面積由第三方開發商開發的項目貢獻；(ii)本集團大多數客戶均為獨立第三方，截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，彼等分別貢獻本集團總收益的約65.5%、68.8%及69.6%；及(iii)首次聘請本集團向住宅物業提供前期管理服務，通常需按照中國相關法律法規規定的標準招標程序進行，故本集團認為本集團並未獲得優待。

優質的物業管理服務提高了客戶滿意度，並為物業開發商所開發物業的市場美譽度增值。因此，物業開發商會選擇值得信賴、資源豐富，並能提供全面且高質素服務的物業管理公司，並與之密切合作。通過多年合作，本集團與領地控股集團已相互深刻理解彼此的業務運營，並有著相似的服務理念及地理覆蓋範圍。我們認為，我們能夠維持對由領地控股集團單獨開發物業的高投標成功率，乃歸功於我們與領地控股集團悠久的合作歷史、我們於房地產開發早期階段參與由領地控股集團開發的物業，且我們熟悉彼等的需求，使我們能降低溝通成本，並針對領地控股集團的嚴格需求及要求提供量身定制的服務。有關我們業務受益於與領地控股集團悠久關係的更多詳情，請參閱「業務－我們的競爭優勢－領地控股集團長期支持及獨立業務發展能力為我們帶來龐大增長機會」。我們相信，我們與領地控股集團的緊密長期合作關係，有助於其

與控股股東的關係

成功建立全國知名且得到廣泛認同的品牌形象，同時使我們能鞏固現有市場地位，並增強我們於中國物業管理及商業營運市場的競爭力。

同時，我們於業績記錄期間對在管物業保持較高保留率，亦證明客戶對我們優質服務的滿意程度，表明本集團通過持續向由其所開發物業的業主及住戶交付優質管理服務，以提升其品牌形象。我們認為，領地控股集團與本集團維持該穩定戰略業務關係，在商業上有利於彼此。因此，董事認為，鑒於其互惠互利及互補性質，我們與領地控股集團的業務關係不太可能終止或發生重大或不利變化。展望未來，基於我們互惠互利及互補的業務關係，且考慮到委聘可提供可比標準及範圍服務的其他服務供應商所需的時間及精力，我們認為有關關係使我們具有有別於競爭對手的競爭優勢，且我們相信我們未來將繼續獲領地控股集團委聘。我們向領地控股集團提供物業管理服務將於上市後構成本公司的持續關連交易。有關詳情，請參閱「關連交易」。

管理獨立

董事會由兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。截至最後可行日期，除下文披露者外，概無董事或高級管理人員於控股股東或其各自的緊密聯繫人擔任任何職位。下表概述董事及高級管理人員於本集團及控股股東（及其各自的緊密聯繫人）所擔任的職位。

姓名	於本集團的職位	於控股股東或其各自的 緊密聯繫人的職位
劉玉輝先生	執行董事 董事長	<ul style="list-style-type: none">融量集團董事領地控股執行董事、董事長兼首席執行官，以及其若干附屬公司的董事

與控股股東的關係

姓名	於本集團的職位	於控股股東或其各自的緊密聯繫人的職位
王濤女士	非執行董事	<ul style="list-style-type: none">融量集團董事廣東趨勢道資產管理有限公司執行董事，劉浩威先生持有其80%股權北京世紀融邦投資管理有限公司董事，該公司由劉玉輝先生及劉浩威先生分別擁有71.33%及28.67%領地控股若干附屬公司的董事
侯三利女士	非執行董事	<ul style="list-style-type: none">量源資產管理及其附屬公司之一的執行董事融量集團及其若干附屬公司的董事廣東融量財富資產管理有限公司執行董事，該公司由劉策先生及劉浩威先生分別擁有72%及28%

儘管劉玉輝先生於本集團、領地控股集團及融量集團擔任職務，劉玉輝先生一直並將繼續能夠投入足夠時間履行其執行董事及董事會主席職責，依據為：

- (i) 劉玉輝先生在領地控股集團及融量集團的職務均屬高級監管性質，主要涉及監督其整體管理及業務發展。彼就領地控股集團及融量集團的日常營運為各自的管理團隊提供協助；
- (ii) 領地控股集團的董事會現時有四名執行董事（包括劉玉輝先生）以及三名獨立非執行董事。董事會職責由七名成員充分分擔，因此，領地控股集團的事務並不需要劉玉輝先生不合比例地花費大量時間及精力（此舉將削弱其履行執行董事及董事會主席職責的能力）；及

與控股股東的關係

- (iii) 劉玉輝先生為領地控股集團、融量集團及本集團的創始人，自本集團成立以來一直負責管理本集團的物業管理業務。自本集團成立以來，劉玉輝先生具備於領地控股集團、融量集團及本集團內均能履行職責的佳績，證明彼一直並將繼續有能力對本集團投入足夠的時間及精力。

儘管如上表所示，劉玉輝先生、王濤女士及侯三利女士所擔當的角色重疊，但在履行彼等各自在本集團及相關公司的職責時，彼等一直並將繼續獲本集團及相關公司各自的單獨且獨立的董事會及高級管理人員支援。因此，我們相信董事會作為一個整體及高級管理層成員能夠獨立履行其在本集團的角色，而本集團能夠獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人管理我們的業務。

除劉玉輝先生、王濤女士及侯三利女士外，其他最終控股股東（即劉浩威先生、劉策先生及龍一勤女士）從未參與本集團的日常管理及業務運營。彼等各自僅為與其他最終控制股東一致行動的股東。劉浩威先生及劉策先生各自現時均為領地控股的高級管理人員，彼等被要求投入大量時間管理領地控股。龍一勤女士目前為領地控股主要經營附屬公司領地集團有限公司的監事。因此，劉浩威先生、劉策先生或龍一勤女士概無獲委任為董事。此外，就本公司所深知，概無事實及情況可能導致劉浩威先生、劉策先生或龍一勤女士不適合擔任董事。下文載列劉浩威先生、劉策先生及龍一勤女士的履歷：

- **劉策先生**（前稱劉歡），30歲，現時擔任領地控股的副總裁，主要負責執行業務策略及管理成都房地產項目。劉策先生於物業開發方面有超過九年的經驗。彼於2011年10月加入領地控股，於領地控股擔任財務部經理，協助領地控股的項目融資。於2013年1月至2018年12月，劉策先生先後擔任領地控股投資發展部經理及首席執行官，負責監督項目投資決策過程。劉策先生於2019年1月獲委任為領地控股的副總裁。劉策先生亦於領地控股的附屬公司擔任多個董事職務，包括領地控股的集中管理平台。

與控股股東的關係

於2009年9月至2011年7月，劉策先生就讀於美國爾灣谷社區大學。彼亦曾就讀於中國北京大學並於2017年5月完成私募股權基金及資本運營課程。

- **劉浩威先生**，28歲，現時擔任領地控股的副總裁，主要負責執行業務戰略及管理重慶房地產項目。彼於2015年5月加入領地控股，擔任廣東領地房地產的總經理。自2015年5月起，劉浩威先生一直負責日常營運及整體管理以及房地產項目營運（包括駐馬店及重慶的房地產項目），在領地控股於該等地區的業務擴展擔任重要角色。彼於2019年1月獲委任為領地控股的副總裁。劉浩威先生現時於領地控股的附屬公司擔任多個董事職務。

劉浩威先生於2014年6月獲得美國加利福尼亞大學爾灣分校工商管理學士學位。彼亦於2015年12月完成上海交通大學安泰經濟與管理學院的私募股權課程及於2017年6月完成中國北京大學的投融資課程。

- **龍一勤女士**，47歲，自1999年起一直擔任領地集團主要經營附屬公司領地集團有限公司的監事。

龍女士於2005年4月獲得中國中央廣播電視大學法學學位。

各董事均知悉彼作為董事的受信責任，為本公司利益行事，以符合本公司的最佳利益，其個人利益不得與董事職責衝突。如因本集團與任何董事或其各自的緊密聯繫人訂立任何交易而產生實際或潛在利益衝突，則有利益關係的董事須於本公司相關董事會會議就該等交易投票時避席，且不得計入法定人數內。

基於上文所述，董事認為，於上市完成後，本集團能夠獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人管理我們的業務。

營運獨立

儘管於上市後控股股東將保留於本公司的控股權益，但我們有獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人就自身業務營運作出一切決定及開展自身業務營運的全部權利。

物業開發商交付物業後，我們直接向獨立個人業主（可能由業主委員會代表）直接提供物業管理服務。業主委員會一經成立將由業主運營，有權代表業主與業主大會選擇的物業管理服務供應商訂立物業管理合同。獨立於領地控股集團及其合營企業及聯營公司的業主委員會有權於審閱及評估我們的表現後，選聘或解聘我們作為物業管理服務供應商。根據中國《物業管理條例（2018年修正）》，經擁有社區建築面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意後，物業業主大會可選聘或解聘物業管理公司。根據服務期限、整體服務質量及服務費等若干篩選標準，業主大會可通過公開招標程序或與特定物業管理服務供應商直接訂立合同選擇新物業管理服務供應商。取得業主大會的批准後，業主委員會將與獲選物業管理服務供應商訂立合同。領地控股集團或其合營企業及聯營公司對業主或其業主委員會委聘或解聘物業管理服務供應商的決定概無任何決定性影響。為獲得業主委員會的持續委任，我們必須為物業住戶／業主提供高質量服務。於業績記錄期間，我們的協議重續率及保留率仍保持相對可觀。詳情請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務協議的到期時間表」。我們於前期管理合同屆滿後獲業主保留的良好往績印證了本集團所提供管理服務的質量，以及我們獨立於領地控股集團經營的能力。因此，董事認為，本集團擁有雄厚實力保留物業管理服務合同，亦認為我們未來將繼續能夠獲該等業主委聘。

截至2020年12月31日，我們在管總建築面積的約44.2%歸屬於由領地控股集團開發的項目。除上文所述者外，我們主要通過參與物業開發商進行的招投標程序，在交付住宅物業後持續向業主或業主委員會提供物業管理服務，以及向其他物業開發商提供增值服務而維持多元化的客戶群。因此，我們的大部分客戶為獨立個人業主及業主委員會。截至2020年12月31日止年度，獨立第三方產生的收入佔我們總收入的約69.6%。

與控股股東的關係

我們相信我們的在管建築面積及來自獨立第三方物業開發商的收益將持續增長。我們自2016年開始積極爭取獨立第三方物業開發商的項目。多年來，我們已成功簽訂合同為獨立第三方物業開發商所開發的物業提供管理服務。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，第三方物業開發商物業管理服務合同中標率分別為72.7%、84.6%及80.0%。獨立第三方物業開發商所開發物業的在管建築面積由截至2018年12月31日約2.7百萬平方米（約佔在管總建築面積33.4%）增加至截至2020年12月31日約11.0百萬平方米（約佔在管總建築面積54.6%）。歸屬於第三方物業開發商所開發物業自物業管理服務產生的收益百分比由截至2018年12月31日止年度約14.3%增加至截至2020年12月31日止年度約29.9%。

此外，我們一直積極物色具有較大業務規模、多元化物業管理產品組合及區域化競爭優勢的高質量目標公司，以探索合作及收購機遇。於業績記錄期間後及直至最後可行日期，我們已向三名獨立第三方物業開發商提交四份標書，並已簽約為該名獨立第三方物業開發商開發的相關額外物業（總簽約建築面積為0.9百萬平方米）提供物業管理服務。我們亦與另一名獨立第三方物業開發商訂立一份框架協議（「**框架協議**」）。根據框架協議，我們與獨立第三方物業開發商將成立合營企業，該合營企業將為獲得物業管理服務訂單及向該物業開發商開發的若干項目（在管總建築面積為0.9百萬平方米）提供物業管理服務的實體。我們相信我們與該物業開發商的關係緊密、了解對該等物業開發商特定服務需求，且具備豐富的物業管理經驗，均將提高合營企業獲得該等物業開發商的物業管理服務合同的幾率。合作範圍最初涵蓋貴州省的三個開發中項目。此外，我們預期將通過收購或投資於其他物業管理公司而進一步拓展我們的業務及豐富物業產品服務組合。請參閱「未來計劃及所得款項用途－戰略收購及投資計劃」。我們相信，鑑於前述戰略合作及收購事項鞏固了我們的市場地位，通過增加在管物業的類型進一步擴大了我們的業務規模，推動了我們向不同來源獲取服務委聘的市場發展能力，並減少了我們對領地控股集團的依賴。

我們相信，憑藉我們強大的業務開發能力及作為優質物業管理服務供應商的市場聲譽，由於(i)領地控股集團（我們已獲委聘以提供物業管理服務）現時正在開發的住宅物業項目的獨立個人業主產生的收益增加，預期佔本集團的大部分收益；及(ii)隨著本集團更多參與屬獨立第三方的其他物業開發商及潛在客戶進行的篩選或招標程序以及

與控股股東的關係

收購物業管理項目，除領地控股集團以外的物業開發商產生的收益增加，故獨立業主及物業開發商於我們總收益中應佔的收益將持續增長。鑒於上述，經考慮(i)於業績記錄期間，由獨立第三方物業開發商開發的在管建築面積以絕對金額及佔在管總建築面積百分比計均呈增長趨勢；(ii)於業績記錄期間，向獨立第三方物業開發商所開發物業提供物業管理服務產生的收益百分比呈增長趨勢；(iii)於業績記錄期間，與獨立第三方物業開發商所訂立物業管理服務合同中標率良好；及(iv)於「所得款項用途－戰略收購及投資計劃」詳述的收購計劃，預期該等計劃將為我們帶來管理由獨立第三方物業開發商所開發的物業項的機遇，董事認為且獨家保薦人認同，本集團已採取或將予採取的上述措施將切實有效地共同降低我們對領地控股集團所開發物業的依賴。

知識產權及營運所需執照

我們不依賴控股股東或其各自的緊密聯繫人擁有的商標，我們持有及享有開展當前業務所需的所有相關執照及資格。

與客戶、供應商及業務夥伴聯繫

本集團擁有龐大且多元化的客戶群，與控股股東及／或其各自的緊密聯繫人並無關聯。我們可獨立聯繫客戶、供應商及其他業務夥伴。

僱員

我們自身擁有為業務服務的僱員，並擁有自身的人力資源、會計及融資管理。截至最後可行日期，我們所有全職僱員均主要通過招聘網站，校園招聘計劃、招聘公司及內部引薦方式獨立招募。

與控股股東的關連交易

「關連交易」一節載有本集團與控股股東或其各自的聯繫人在上市完成後持續進行的持續關連交易。所有有關交易經公平磋商後按一般商業或更佳條款釐定。除該等

與控股股東的關係

持續關連交易外，董事預期將於或緊隨全球發售完成後，本集團與控股股東或其各自的聯繫人不會有任何其他交易。因此，該等持續關連交易不會影響我們的整體獨立經營。

基於上文所述，董事認為本集團於業績記錄期間一直獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人經營，日後亦能獨立經營。

財務獨立

截至最後可行日期，應收或應付控股股東及彼等各自緊密聯繫人的所有非貿易結餘已悉數結清。截至最後可行日期，控股股東及其各自的緊密聯繫人並未就本集團任何融資提供任何貸款或任何股份質押或擔保。

此外，我們設有本身的內部控制及會計系統、會計及財務部門，獨立的現金收支財務職能以及獨立獲得第三方融資的渠道。因此，董事認為本集團能夠與控股股東及其各自的緊密聯繫人保持財務獨立。

企業管治措施

控股股東各自已確認，其充分理解為我們及股東的最佳利益行事的義務。董事相信，已備有充足企業管治措施，以管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施以下措施：

- (a) 為配合籌備全球發售，我們已採納細則以符合上市規則。具體而言，細則規定，除另有規定外，董事不得在批准其自身或其任何聯繫人具有重大利益的任何合同或安排或任何其他建議的任何決議案中表決，該董事亦不應被計入出席會議的法定人數之內；
- (b) 擁有重大權益的董事須就可能與我們的利益存在衝突或存在潛在衝突的事宜作出全面披露，並在董事會會議上，就該董事或其緊密聯繫人擁有重大利益的事宜避席，除非大多數獨立非執行董事特別要求該董事出席該董事會會議或參與其中，則作別論；

與控股股東的關係

- (c) 我們承諾，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成。我們已委任三名獨立非執行董事，並且我們相信，獨立非執行董事具備充足經驗，並無任何會嚴重干預彼等行使獨立判斷的業務關係或其他關係，且可提供公正外部意見，以保障公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情，載於「董事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」；
- (d) 我們已委任智富融資有限公司作為合規顧問，其將依照適用法律及上市規則（包括對董事職責及企業管治的不同規定）向我們提供意見及指引；
- (e) 根據上市規則，獨立非執行董事將每年檢討任何關連交易，並在我們的年報中確認該等交易乃於日常及一般業務過程中，按一般或不亞於獨立第三方得到或提出的商業條款訂立，且該等條款屬公平合理並符合股東的整體利益。對於須經股東批准的關連交易，我們將根據上市規則第14A章設立獨立董事委員會以向股東提供建議，並委聘獨立財務顧問向獨立董事委員會作出推薦建議；及
- (f) 倘獨立非執行董事被要求審閱本集團（作為一方）與控股股東及／或董事（作為另一方）之間的任何利益衝突情況，則控股股東及／或董事應向獨立非執行董事提供所有必要資料，而本公司應透過年報或公告披露獨立非執行董事的決定。

概覽

根據上市規則第14A章，我們或我們的附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員（非重要附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員除外）、上市日期前12個月內身為我們或我們的附屬公司董事的任何人士以及彼等的任何聯繫人於上市後均為本公司的關連人士。上市後，我們與該等關連人士的交易將構成上市規則第14A章項下的關連交易。

董事確認，上市後，本集團與相關關連人士的以下交易將持續，並將構成上市規則第14A章項下的持續關連交易。

須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 領地控股集團物業管理服務框架協議

於2020年11月16日，領悅物業服務（為其本身及代表其附屬公司）與領地控股集團（為其本身及代表其附屬公司）簽訂物業管理服務框架協議（「領地控股集團物業管理服務框架協議」），據此，我們同意向領地控股集團提供工地、樣板間及銷售處現場的現場管理服務（「現場管理服務」）及其他物業管理服務，包括但不限於物業交付前諮詢服務及為領地控股集團擁有的物業及停車場提供物業管理服務（統稱「物業管理服務」）。領地控股集團物業管理服務框架協議的期限為自2020年12月10日起至2022年12月31日，經訂約方互相同意後可重續，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律及法規的規定。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，領地控股集團就物業管理服務向本集團支付的服務費總額分別約為人民幣54.7百萬元、人民幣70.1百萬元及人民幣95.5百萬元。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們獲領地控股集團委聘分別為35個、46個及51個物業項目提供現場管理服務。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們獲領地控股集團委聘提供物業管理服務（現場管理服務除外）的物業的總建築面積分別約為5百萬平方米、6百萬平方米及9百萬平方米。

關連交易

就物業管理服務收取的服務費參考多種因素釐定，包括(i)服務範圍及需要該等物業管理服務的物業開發項目的種類、規模及位置以及總建築面積；(ii)預計提供該等服務的營運成本（包括勞動成本、材料成本及行政成本）；及(iii)相若服務及相若項目種類的現行市價，且不遜於向獨立第三方所提供者。有關我們定價政策及服務費範圍的詳情，請參閱「業務－物業管理服務－我們的定價政策」。

據董事估計，截至2021年及2022年12月31日止年度，領地控股集團物業管理服務框架協議的最高交易金額將分別不超過人民幣128.0百萬元及人民幣151.9百萬元。該估計乃基於以下各項作出：(i)相若服務及相若項目種類的過往交易金額；(ii)我們獲領地控股集團委聘提供物業管理服務的現有物業項目數量；及(iii)於有關年度預期出售及由領地控股集團交付且需要物業管理服務的物業的預計建築面積，並參考領地控股集團於過去幾年內交付的物業增長趨勢。截至2021年及2022年12月31日止年度，向領地控股集團授出的信貸期將介乎30天至90天。

截至2021年及2022年12月31日止年度，領地控股集團將向我們支付的服務費較業績記錄期間有所增加，主要是由於下列因素：

- 領地控股集團計劃交付且需要現場管理服務的物業數量增加。截至2021年及2022年12月31日止年度，預期本集團將獲領地控股集團委聘分別為66個及79個物業項目提供現場管理服務，該等項目數量乃參考現有合同數量並基於領地控股集團過往增長及在建項目數量的預期增長估算；及
- 需要其他種類物業管理服務（現場管理服務除外）的未售物業建築面積預期增加，是基於領地控股集團已交付及計劃交付而可交由本集團管理的物業建築面積估算。截至2021年及2022年12月31日止年度，參考領地控股集團的交付時間表而估算，預期領地控股集團將委聘本集團為總建築面積分別約12.5百萬平方米及16.3百萬平方米提供物業管理服務（現場管理服務除外）。

領地控股集團物業管理服務框架協議是一項框架協議，為所載的關連交易提供運作機制。本集團與領地控股集團或會不時根據需要簽訂單獨的服務合同。各項單獨的服務合同將載列本集團向領地控股集團提供的物業管理服務、領地控股集團將支付的服務費及與該等約定有關的任何詳細規範。單獨的服務合同或僅載列在所有重大方面符合領地控股集團物業管理服務框架協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件的條文。

領地控股為最終控股股東的30%受控公司（定義見上市規則）。因此，就上市規則而言，領地控股及其附屬公司為本公司的關連人士。因此，領地控股集團物業管理服務框架協議項下擬進行的交易將於上市後根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

2. 劉先生物業管理服務框架協議

於2021年6月22日，領悅物業服務（為其本身及代表其附屬公司）與劉玉輝先生簽訂物業管理服務框架協議（「劉先生物業管理服務框架協議」），據此，我們同意向劉玉輝先生的聯營公司（不包括領地控股集團）（「有關聯營公司」）提供物業管理服務（定義見上文）。劉先生物業管理服務框架協議的期限為自上市日期起至2022年12月31日，經訂約方互相同意後可重續，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律及法規的規定。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，就向有關聯營公司提供的物業管理服務產生的交易費分別約為人民幣3.6百萬元、人民幣17.4百萬元及人民幣34.5百萬元。2019年的交易金額增加主要是由於我們向領地控股集團的合營企業和聯營公司提供現場管理服務的項目數量由截至2018年12月31日的三個增加至2019年12月31日的九個。2020年的交易金額增加，主要由於我們向成都領地中心（已於2018年12月竣工的項目）的未出售單位提供物業管理服務。截至2020年12月31日，本集團提供物業管理服務的相關聯營公司的構成為(i)九間領地控股的合資企業，領地控股實益持有彼等各自股權的約34.0%至61.2%；及(ii)融量集團的三間附屬公司，融量集團持有彼等各自股

關連交易

權介乎51.0%至100.0%。領地控股集團的九家合資企業，該等合資企業主要從事物業開發以及住宅及商業物業的銷售。融量集團的三間附屬公司分別主要從事提供商業管理服務及經營醫院，而本集團向三間附屬公司租賃的若干物業提供一般物業管理服務。

物業管理服務收取的服務費參考多種因素釐定，包括(i)服務範圍及需要該等物業管理服務的物業開發項目的種類、規模及位置以及總建築面積；(ii)預計提供該等服務的營運成本（包括勞動成本、材料成本及行政成本）；及(iii)相若服務及相若項目種類的現行市價，且不遜於向獨立第三方所提供者。有關我們定價政策及服務費範圍的詳情，請參閱「業務－物業管理服務－我們的定價政策」。

據董事估計，截至2021年及2022年12月31日止年度，劉先生物業管理服務框架協議的最高交易金額將分別不超過人民幣36.9百萬元及人民幣47.7百萬元。該估計乃基於以下各項作出：(i)截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，相若服務及相若項目種類的過往交易金額；(ii)我們獲有關聯營公司委聘提供物業管理服務的現有物業項目數量；及(iii)於有關年度預期出售及由有關聯營公司交付且需要物業管理服務的物業的預計建築面積，並參考有關聯營公司於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度交付的物業歷史數量及增長趨勢。截至2021年及2022年12月31日止年度，向有關聯營公司授出的信貸期將介乎30天至90天。

截至2021年及2022年12月31日止年度，有關聯營公司將向我們支付的服務費較業績記錄期間有所增加，主要是由於：

- 有關聯營公司計劃交付且需要現場管理服務的物業數量增加。截至2020年12月31日止年度，本集團已向領地控股集團合營企業開發的九個物業項目提供現場管理服務。截至2021年及2022年12月31日止年度，預期本集團將獲有關聯營公司委聘分別為九個及11個物業項目提供現場管理服務，該等項目數量乃參考九份現有合同並基於過往增長及在建項目數量的預期增長估算；及
- 需要其他種類物業管理服務（現場管理服務除外）的未售物業建築面積預期增加，是基於領地控股集團的聯營公司及合營企業已交付及計劃交付而可交由本集團管理的物業建築面積估算。截至2020年12月31日，領地控股集團的合營企業簽約本集團為兩個物業項目（在管總建築面積約為0.2百萬平方米）提高物業管理服務（現場管理服務除外）。截至2021年及2022年12月

關連交易

31日止年度，參考領地控股集團的聯營公司及合營企業的交付時間表而估算，領地控股集團的聯營公司及合營企業預期彼等將委聘本集團為總建築面積分別約0.7百萬平方米及1.6百萬平方米的六個及九個項目提供物業管理服務（現場管理服務除外）。

劉先生物業管理服務框架協議是一項框架協議，為所載的關連交易提供運作機制。本集團與有關聯營公司或會不時根據需要簽訂單獨的服務合同。各項單獨的服務合同將載列本集團向有關聯營公司提供的物業管理服務、有關聯營公司將支付的服務費及與該等約定有關的任何詳細規範。單獨的服務合同或僅載列在所有重大方面符合劉先生物業管理服務框架協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件的條文。

劉玉輝先生是我們的執行董事及控股股東之一，故根據上市規則，有關聯營公司為本公司的關連人士。因此，劉先生物業管理服務框架協議項下擬進行的交易將於上市後根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

由於領地控股集團物業管理服務框架協議及劉先生物業管理服務框架協議項下擬進行的交易性質相似，因此應根據上市規則合併計算，且合併年度上限應為如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年	2022年
	(人民幣百萬元)	
領地控股集團物業管理服務框架協議	128.0	151.9
劉先生物業管理服務框架協議	36.9	47.7
合併計算	<u>164.9</u>	<u>199.6</u>

關連交易

由於上市規則有關領地控股集團物業管理服務框架協議及劉先生物業管理服務框架協議的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）按年計預期將高於5%，領地控股集團物業管理服務框架協議及劉先生物業管理服務框架協議項下的交易構成本公司持續關連交易，須遵守上市規則第14A章所載申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

申請豁免

根據上市規則，上文「須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段所述的交易構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.105條，我們已就該等持續關連交易向聯交所申請，且聯交所已批准豁免我們嚴格遵守上市規則第14A章關於「須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段所披露的持續關連交易的公告、通函及獨立股東批准規定，惟各個財政年度的持續關連交易總額不得超過各自的年度上限（如詳見上文所述）所載列的相關金額。

董事意見

董事（包括獨立非執行董事）認為上文「須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段所述的所有持續關連交易已經且將會：(i)於我們的日常及一般業務過程中；(ii)按一般或更優惠商業條款及根據公平合理且符合本公司及股東整體利益的相關條款簽訂；及(iii)建議年度上限公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

獨家保薦人意見

獨家保薦人認為，上文「須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段所述的持續關連交易已經且將會於(i)本公司的日常及一般業務過程中；(ii)按一般或更優惠商業條款及根據公平合理且符合本公司及股東整體利益的相關條款簽訂；及(iii)該等持續關連交易的建議年度上限公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

董事及高級管理層

董事會

董事會現由七名董事組成，包括兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的權力及職責包括召開股東大會及於股東會議上報告董事會工作、擬定業務及投資計劃、編製年度財政預算及年末報告、制定利潤分配方案及行使細則賦予的其他權力、職能及職責。我們已與各執行董事訂立服務協議，亦與各非執行董事及獨立非執行董事訂立委任函。

下表列示有關本公司董事會成員及高級管理層的若干資料：

董事會成員

姓名	年齡	於本集團 現任職位	加入 本集團的 日期	獲委任 為董事的 日期	於本集團的 角色及職責	與其他董事及 高級管理層的 關係
劉玉輝先生.....	48	執行董事兼 董事長	2002年 1月 21日	2020年 8月 28日	負責監督本 集團業務 發展及業 務策略	侯三利女士及 王濤女士的 姐夫／妹夫
羅紅萍女士.....	44	執行董事兼 首席財務官	2017年 1月 12日	2021年 1月 26日	負責本集團 整體財務 管理	無
王濤女士.....	49	非執行董事	2003年 1月 1日	2021年 1月 26日	負責就本集 團整體發 展提供指 引及制定 業務策略	劉玉輝先生及 侯三利女士的 嫂子／弟媳
侯三利女士.....	51	非執行董事	2002年 12月 1日	2021年 1月 26日	負責就本集 團整體發 展提供指 引及制定 業務策略	劉玉輝先生及 王濤女士的 嫂子／弟媳

董事及高級管理層

姓名	年齡	於本集團 現任職位	加入 本集團的 日期	獲委任 為董事的 日期	於本集團的 角色及職責	與其他董事及 高級管理層的 關係
羅瑩女士.....	37	獨立非執行董事	2021年 6月22日	2021年 6月22日	負責就本集團營運及管理提供獨立意見	無
張倩女士.....	42	獨立非執行董事	2021年 6月22日	2021年 6月22日	負責就本集團營運及管理提供獨立意見	無
鄒丹女士.....	47	獨立非執行董事	2021年 6月22日	2021年 6月22日	負責就本集團營運及管理提供獨立意見	無

高級管理層成員

我們的高級管理層包括首席財務官羅紅萍女士和以下成員：

姓名	年齡	於本集團 現任職位	加入 本集團的 日期	獲委任 為高級 管理層的 日期	於本集團的 角色及職責	與其他董事及 高級管理層的 關係
羅自欽先生.....	44	首席營運官兼 副總裁	2008年 3月 1日	2019年 11月 1日	負責本集團 整體營運	無
劉建國先生.....	56	副總經理	2003年 10月 10日	2021年 1月 26日	負責本集團 法律、 內部控制 及 人力資源	無

執行董事

劉玉輝先生，48歲，於2020年8月28日獲委任為董事。彼於2021年1月26日獲委任為董事長並調任為執行董事，負責監督本集團業務發展及業務策略。劉玉輝先生為擁有約20年的中國物業發展及管理行業經驗的企業家。劉玉輝先生與兩名兄弟劉山先生及劉玉奇先生於2002年1月通過成立領悅物業服務聯合創辦本集團。憑借其中國物業發展及管理行業經驗，劉玉輝先生於過去二十年一直領導我們持續穩定地發展業務。劉玉輝先生自2020年12月起一直擔任領悅物業服務及成都融悅景匯董事。彼自2019年7月起一直擔任領地控股執行董事、董事長兼首席執行官。彼亦在領地控股的附屬公司擔任多個董事職務，包括自2008年6月起擔任領地集團董事及自2008年11月起擔任廣東領地房地產開發有限公司董事。

劉玉輝先生於2013年12月獲得英國威爾士大學工商管理學碩士學位。彼亦於2015年10月於美國麻省理工學院完成一項有關房地產投資的學術課程。劉玉輝先生自2016年6月起擔任四川省川商總會副主席。

劉玉輝先生為王濤女士及侯三利女士的姐夫／妹夫，彼等均為非執行董事。

劉玉輝先生曾任四川雷波天利電力開發有限責任公司（在中國成立的有限公司）董事，該公司的牌照已於2009年3月10日因公司成立後無正當理由超過六個月未開業或開業後停業連續六個月以上而撤銷。劉玉輝先生確認，截至最後可行日期，並無針對劉先生提出的任何申索，且就其所知並無任何可能或潛在申索，亦並無因上述公司撤銷營業牌照而引起的未決申索及／或負債。

羅紅萍女士，44歲，於2021年1月26日獲委任為執行董事。羅紅萍女士於2017年1月加入本集團，擔任首席財務官，負責本集團的整體財務管理。

於2005年1月年至2010年12月，彼於建築公司中亞建業建設工程有限公司擔任財務經理，主要負責其整體財務管理。於2012年1月至2020年12月，彼於領地控股擔任財務部總經理，主要負責該公司的整體財務管理。

董事及高級管理層

羅紅萍女士分別於2011年6月獲得中國樂山師範學院會計文憑學位。彼於1998年4月獲樂山市財政局頒發會計從業資格證書。彼亦於2004年5月取得財政部的中級會計師證。

非執行董事

王濤女士，49歲，於2021年1月26日獲委任為非執行董事，負責就本集團整體發展提供指引及制定業務策略。王女士於2003年1月加入本集團，一直擔任領悅物業服務董事直至2013年12月。

王女士於1994年4月至2003年3月任職於四川建業建築工程有限公司，最後職位為擔任物料設備部門經理。自2003年3月起，彼一直擔任領地控股間接全資附屬公司領地集團的監事。自2016年1月起，彼一直擔任領悅物業服務監督及審核部總經理。

王女士於2003年8月在中國透過遙距學習獲得中國科學院心理研究所心理學大專學位。

王女士為執行董事劉玉輝先生及非執行董事侯三利女士的嫂子／弟媳。

侯三利女士，51歲，於2021年1月26日獲委任為非執行董事，負責就本集團整體發展提供指引及制定業務策略。侯女士於2002年12月加入本集團，一直擔任領悅物業服務監事直至2013年12月。

自2011年11月起，彼一直為領地集團監事。

侯女士於2003年8月在中國透過遙距學習獲得中國科學院心理研究所心理學大專學位。

侯女士為執行董事劉玉輝先生及非執行董事王濤女士的嫂子／弟媳。

獨立非執行董事

羅瑩女士，37歲，於2021年6月22日獲委任為獨立非執行董事，負責為本集團的營運及管理提供獨立建議。

羅瑩女士於投資及財務管理方面擁有超過六年的經驗。於2014年10月至2015年12月，彼於財務諮詢公司四川發展財務諮詢有限公司擔任財務總監，主要負責該公司的日常營運及財務管理。於2016年1月至2016年8月，彼於四川發展控股有限公司工業投資部擔任高級投資經理，主要負責與其他公司的投資及合作。於2016年9月至2017年10月，彼於興科蓉醫藥控股有限公司擔任財務部副總裁，該公司為中國製藥行業的營銷、推廣及渠道管理服務供應商，其股份於聯交所主板上市（股份代號：6833），彼主要負責市場價值管理、再融資、項目調查及併購、併購基金的設立以及該公司投資者關係的日常管理。於2017年11月至2020年8月，彼於四川省川商總會平台公司四川知川文化有限公司擔任總經理助理及於四川省川商總會擔任創新中心總監，主要負責為全球四川企業家提供項目投資、專案管理等方面的專業服務，以及四川知川文化有限公司的日常營運及財務管理。自2020年9月起，彼擔任四川四凱電腦軟體有限公司副總監，該公司主要提供軟件產品及系統的營運及維護，彼主要負責該公司的財務管理及創新業務發展。

羅瑩女士於2006年6月獲得中國南京財經大學法學文憑。彼亦於2008年8月獲得澳大利亞悉尼大學國際商務碩士學位。羅女士於2010年11月獲得人力資源社會保障部頒發的中級經濟師資格。彼亦於2011年7月獲得深圳證券交易所頒發的深圳交易所上市公司董事會秘書資格，並於2017年11月獲得中國證券投資基金業協會頒發的基金從業資格證。

張倩女士，42歲，於2021年6月22日獲委任為獨立非執行董事，負責就本集團營運及管理提供獨立意見。

董事及高級管理層

張女士於財務投資方面有超過15年的經驗。於2004年12月至2006年2月，彼於投資銀行及金融服務公司瑞銀亞洲（其股份於瑞士證券交易所（股份代碼：UBSG）及紐約證券交易所（股份代碼：UBS）上市）擔任分析師，主要負責為資產管理部門及私人財富管理部門提供諮詢服務，以及實施環球投資並發佈線上財富管理平台。於2007年4月至2009年6月，彼於顧問投資公司Delta Partners LLC擔任證券分析師，主要負責中國及其他新興市場的投資研究。於2011年10月至2017年11月，彼於華夏基金（香港）有限公司擔任私募股權的創辦董事，主要負責在華夏基金開展另類私募股權業務。自2018年1月起，彼一直擔任私募股權公司天際資本有限公司的創辦合夥人，負責該公司的整體管理。

張女士於2002年8月在新加坡獲得新加坡國立大學計算機文憑。彼亦於2006年12月獲得美國霍特國際商學院工商管理碩士學位。張女士於2010年9月獲得特許金融分析師協會授予的特許金融分析師資格。

鄒丹女士，47歲，於2021年6月22日獲委任為獨立非執行董事，負責就本集團營運及管理提供獨立意見。

鄒女士於財務管理方面具有超過15年的經驗。於1997年8月至2002年11月，鄒女士於會計師行安永華明會計師事務所任職，離職前職位為高級核數師，彼主要負責外資企業年度審核工作及擬上市公司審核工作。於2002年2月至2013年12月，彼於用友網路科技股份有限公司任職，該公司為管理解決方案供應商，其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600588）（「用友網絡」），離職前職位為財務部總經理。於2014年1月至2018年5月，彼於暢捷通資訊技術股份有限公司擔任高級副總裁兼首席財務官，該公司在中國提供企業軟件及服務，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1588），彼主要負責整體財務管理。於2018年10月至2019年6月，彼於投資及資產管理公司上海用友產業投資管理有限公司（用友網絡的附屬公司）擔任副總經理，主要負責風險控制及財務管理。自2019年7月起，彼於北京企企科技有限公司擔任共同創辦人兼首席財務官，該公司提供企業軟件及服務，彼主要負責財務管理、人力資源、法律事務及業務營運支援。

董事及高級管理層

鄒女士於1995年7月獲得中國人民大學經濟學文憑學位。鄒女士於1997年5月獲中國註冊會計師協會頒發註冊會計師資格。彼亦獲英國特許管理會計師公會頒發全球特許管理會計師資格。

除上文所披露者外，概無董事於緊接本招股章程日期前三年內於任何其他上市公司擔任董事職務。

除上文所披露者外，董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後可行日期，概無根據上市規則第(b)至(v)段或第13.51(2)條須予披露的董事相關資料，亦並無須提請股東注意的任何其他董事相關事項。

高級管理層

高級管理層負責日常營運及業務管理。有關羅紅萍女士的履歷，請參閱「－董事會－執行董事」。我們其他高級管理人員如下：

羅自欽先生，44歲，於2020年3月獲委任為本集團行政總裁及副總裁。羅先生於2008年3月1日加入本集團，擔任領悅物業服務總經理助理，並於2019年11月晉升為本集團副總經理。彼自2008年3月一直負責本集團的整體運營。

羅先生於2002年7月獲得中國中央廣播電視大學法學大專文憑。彼亦於2014年6月獲得中國電子科技大學的行政管理學文憑。彼於2011年5月獲得中國住房城鄉建設部及人力資源社會保障部授予的物業管理師資格。彼獲樂居財經及中物研協選為百強物業經理人。

劉建國先生，56歲，於2021年1月26日獲委任為本集團副總經理。彼主要負責本集團法律、內部控制及人力資源。劉建國先生於2003年10月10日加入本集團，擔任領悅物業服務工程經理，以及擔任領悅物業服務多個分公司及地區總經理，主要負責領悅物業服務相關分公司及地區的整體管理。

董事及高級管理層

劉建國先生於1987年7月於重慶大學（前稱重慶建築工程學院）獲得建築學大專學位。

聯席公司秘書

羅紅萍女士於2021年1月26日獲委任為本集團聯席公司秘書，請參閱「－董事會－執行董事」。

高美英女士於2021年1月26日獲委任本公司聯席公司秘書，現為方圓企業服務集團（香港）有限公司的經理。彼於公司秘書、審計及會計方面有超過10年的經驗。彼持有香港城市大學理學（專業會計與企業管治）碩士學位及澳洲麥格理大學商業學士學位（會計專業），並為香港特許秘書及行政人員公會、英國特許秘書及行政人員公會會員及澳洲會計師公會的註冊執業會計師。彼正為數間聯交所上市公司提供公司秘書及合規服務。

董事委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，並授權該等委員會負責不同職務，以協助董事會履行職責及監督本集團業務的特定範疇。

審核委員會

本集團已於2021年6月22日成立審核委員會，並根據上市規則第3.21條及上市規則附錄14所載企業管治守則（「企業管治守則」）第C.3段制訂書面職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事鄒丹女士、羅瑩女士及張倩女士組成。鄒丹女士為審核委員會主席，亦是具備適當專業資格的獨立非執行董事。

審核委員會的主要職責包括但不限於(i)審閱及監督本集團財務申報流程及內部控制系統、風險管理及內部審核；(ii)向董事會提供建議及意見；及(iii)履行董事會可能指派的其他職責。

薪酬委員會

本集團已於2021年6月22日成立薪酬委員會，並根據上市規則第3.25條及上市規則附錄14所載企業管治守則第B.1段制訂書面職權範圍。薪酬委員會包括三名成員，即張倩女士、劉玉輝先生及羅瑩女士。張倩女士為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括但不限於(i)訂立與檢討有關董事及高級管理層薪酬的政策和架構，以及檢討就制訂有關薪酬政策所設立正式和透明的程序，並就此向董事會提供建議；(ii)擬定各董事及高級管理成員的具體薪酬待遇條款；及(iii)參考董事不時議決的公司目標和宗旨，檢討及批准績效薪酬。劉玉輝先生將於推薦或批准彼自身董事薪酬的事項中避席。

提名委員會

本集團已於2021年6月22日成立提名委員會，並根據上市規則附錄14所載企業管治守則第A.5段制訂書面職權範圍。提名委員會包括三名成員，即劉玉輝先生、羅瑩女士及張倩女士。劉玉輝先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括但不限於(i)定期檢討董事會的架構、規模和組成，並就有關董事會成員的建議變更向董事會提供建議；(ii)物色或挑選提名董事人選或就此向董事會提供建議，確保董事會成員多元化；(iii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就委任、重新委任及罷免董事以及董事的繼任計劃相關事宜向董事會提供建議。

企業管治

本公司認為在本集團的管理架構及內部控制程序中加入良好企業管治元素十分重要，以便有效問責。

本公司已採納企業管治守則所述守則條文。

本公司堅信，董事會應由執行董事及獨立非執行董事均衡組成，以使董事會具備強大的獨立性，可有效行使獨立判斷。

董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策，當中載列實現董事會多元化的方法。本公司認可並接納擁有一個多元化董事會的裨益，並視董事會層面日益多元化為支持本公司實現戰略目標及可持續發展的必要因素。本公司通過考慮眾多因素尋求實現董事會多元化，該等因素包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年限。董事會的所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮候選人時根據客觀標準充分顧及董事會多元化的裨益。

董事會目前由七名成員組成，包括一名女性執行董事、兩名女性非執行董事及三名女性獨立非執行董事。董事亦擁有均衡的知識、技能及經驗組合，包括商業物業營運、整體業務管理、財務及投資。彼等獲得不同專業的學位，包括工商管理、會計、心理學、法律及計算機科學。我們有三名擁有不同行業背景的獨立非執行董事，佔董事會成員三分之一以上。

我們已採取並將繼續採取措施促進本公司各層級的性別多元化，包括但不限於董事會及高級管理層的層級。上市後，提名委員會將不時檢討董事會成員多元化政策及其實施情況，以確保政策得以實施並監控其持續有效性，監管結果將根據上市規則於我們的企業管治報告中披露，包括實施董事會多元化政策的任何可計量目標及在實現該等目標方面取得的年度進展。我們的董事明白性別多元化的特殊重要性。鑑於董事會目前合共有七名董事，其中六名為女性，其性別多元化有待改善。提名委員會將盡最大努力識別及向董事會推薦男性候選人，以供考慮委任為董事。本公司將於上市一年內委任兩名男性董事，最終目標為實現董事會最少三名男性董事。

雖然如此，為發展符合目標性別多元化比率的董事會潛在繼承人管線，本集團將(i)參考董事會整體多元化持續按任人唯賢的原則作出委任；(ii)招聘中高層人員時致力促進性別多元化，著手提高本集團各層級的性別多元化；及(iii)投入更多資源培訓具備

我們業務所需的經驗、技能及知識的男性員工，以根據我們的戰略需求及行業協助彼等培養擔任董事會成員所需的品格及能力，目標為於數年內將彼等提拔為董事會成員。

董事及高級管理層薪酬

董事及高級管理人員以薪金、獎金及退休金計劃供款等其他實物福利的形式自本集團收取薪酬。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們支付予董事的薪酬總額（包括袍金、薪金、津貼及實物福利、表現花紅、退休金計劃供款及社會福利）為零。除上文所披露者外，截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，本集團任何成員公司概無支付或應付董事其他款項。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們支付予並非本公司董事或最高行政人員的五名最高薪酬僱員之薪金、津貼及實物福利、表現花紅、退休金計劃供款及社會福利總額分別約為人民幣3.8百萬元、人民幣3.1百萬元及人民幣3.3百萬元。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們概無向董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬，作為吸引彼等加盟或加盟本公司後的獎勵或作為離職補償。此外，同期概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

根據現行安排，董事於截至2021年12月31日止年度的薪酬總額（包括袍金、薪金、退休金計劃供款、獎金、以股份為基礎的付款、退休福利計劃、津貼及其他實物福利）估計不超過約人民幣0.7百萬元。

董事會將檢討及確定董事與高級管理層的酬金及薪酬待遇，上市後亦會聽取薪酬委員會參照類似公司支付的薪金、董事所付出的時間及承擔的責任以及本集團的表現後所作出的建議。

合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任智富融資有限公司為合規顧問，向本公司提供顧問服務。預計合規顧問將以審慎態度及適當技巧就以下情況向本公司提供意見：

- 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；

董事及高級管理層

- 擬進行可能屬須予公佈交易或關連交易的交易，包括發行股份及購回股份；
- 我們擬按與本招股章程所詳述者不同的方式運用全球發售所得款項，或我們的業務活動、發展或業績偏離本招股章程所載任何預測、估計或其他資料；及
- 聯交所就股份的價格或成交量的異常波動向我們提問。

是項委聘的任期將由上市日期起至我們就上市日期起計首個完整財政年度的財務業績派發年報當日為止，惟雙方可協商延長有關任期。

主要股東

據董事所知，緊接資本化發行及全球發售完成前後（未計及因行使超額配股權或可能根據購股權計劃授出的任何購股權而可能發行的任何股份），以下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及第3分部條文須向我們披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司已發行投票權股份10%或以上權益：

股東姓名／名稱	權益性質	截至本招股章程日期及 緊接資本化發行及 全球發售完成前所持股份 ⁽¹⁾		緊隨資本化發行及 全球發售完成後所持股份 ⁽¹⁾	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
劉浩威先生 ⁽²⁾⁽³⁾	受控法團權益	59,400股 股份(L)	99%	207,900,000股 股份(L)	74.25%
Tianyue Holding ⁽²⁾⁽³⁾	實益擁有人	19,703股 股份(L)	32.83%	68,960,430股 股份(L)	24.62%
劉策先生 ⁽²⁾⁽⁴⁾	受控法團權益	59,400股 股份(L)	99%	207,900,000股 股份(L)	74.25%
Linghui Holding ⁽²⁾⁽⁴⁾	實益擁有人	19,697股 股份(L)	32.83%	68,939,640股 股份(L)	24.62%
劉玉輝先生 ⁽²⁾⁽⁵⁾	受控法團權益	59,400股 股份(L)	99%	207,900,000股 股份(L)	74.25%
Yuelai Holding ⁽²⁾⁽⁵⁾	實益擁有人	19,697股 股份(L)	32.83%	68,939,640股 股份(L)	24.62%
王濤女士 ⁽²⁾⁽⁶⁾	受控法團權益	59,400股 股份(L)	99%	207,900,000股 股份(L)	74.25%
Tianyue Capital ⁽²⁾⁽⁶⁾	實益擁有人	101股 股份(L)	0.17%	353,430股 股份(L)	0.13%
龍一勤女士 ⁽²⁾⁽⁷⁾	受控法團權益	59,400股 股份(L)	99%	207,900,000股 股份(L)	74.25%
Fusheng Capital ⁽²⁾⁽⁷⁾	實益擁有人	101股 股份(L)	0.17%	353,430股 股份(L)	0.13%
侯三利女士 ⁽²⁾⁽⁸⁾	受控法團權益	59,400股 股份(L)	99%	207,900,000股 股份(L)	74.25%
Linghui Capital ⁽²⁾⁽⁸⁾	實益擁有人	101股 股份(L)	0.17%	353,430股 股份(L)	0.13%
陳鶯女士 ⁽⁹⁾	配偶權益	59,400股 股份(L)	99%	207,900,000股 股份(L)	74.25%
蘭添女士 ⁽¹⁰⁾	配偶權益	59,400股 股份(L)	99%	207,900,000股 股份(L)	74.25%
劉玉奇先生 ⁽¹¹⁾	配偶權益	59,400股 股份(L)	99%	207,900,000股 股份(L)	74.25%
劉山先生 ⁽¹²⁾	配偶權益	59,400股 股份(L)	99%	207,900,000股 股份(L)	74.25%

主要股東

附註：

- (1) 「L」指有關人士於股份所持的好倉。
- (2) 根據一致行動契據，最終控股股東同意並確認自彼等成為本集團股權的註冊擁有人及／或實益擁有人當日起至上市後及彼等任何一位不再為控股股東當日止期間：(a)彼等一直並將繼續為一致行動方，且同意就本集團任何成員公司的所有重大管理事宜、投票及／或商業決策（包括但不限於財務及經營事宜）作出決定、執行及訂立協議前互相磋商並達成共識；(b)彼等一直並將繼續作為董事及／或股東（視情況而定）一致投票贊成或反對本集團任何成員公司所有董事會及股東會議和討論之所有決議案；及(c)彼等一直並將繼續合作以獲得、維持及鞏固對本集團的控制及管理。請參閱「與控股股東的關係－一致行動契據」。根據證券及期貨條例，各最終控股股東連同各自的投資控股公司（即Tianyue Holding、Linghui Holding、Yuelai Holding、Tianyue Capital、Fusheng Capital及Linghui Capital）均被視為於Tianyue Holding、Linghui Holding、Yuelai Holding、Tianyue Capital、Fusheng Capital及Linghui Capital直接持有的全部股份中擁有權益。
- (3) Tianyue Holding由劉浩威先生全資擁有。根據證券及期貨條例，劉浩威先生被視為擁有Tianyue Holding所持股份的權益。
- (4) Linghui Holding由劉策先生全資擁有。根據證券及期貨條例，劉策先生被視為擁有Linghui Holding所持股份的權益。
- (5) Yuelai Holding由劉玉輝先生全資擁有。根據證券及期貨條例，劉玉輝先生被視為擁有Yuelai Holding所持股份的權益。
- (6) Tianyue Capital由王濤女士全資擁有。根據證券及期貨條例，王濤女士被視為擁有Tianyue Capital所持股份的權益。
- (7) Fusheng Capital由龍一勤女士全資擁有。根據證券及期貨條例，龍一勤女士被視為擁有Fusheng Capital所持股份的權益。
- (8) Linghui Capital由侯三利女士全資擁有。根據證券及期貨條例，侯三利女士被視為擁有Linghui Capital所持股份的權益。
- (9) 根據證券及期貨條例，劉浩威先生之配偶陳驚驚女士被視為擁有劉浩威先生擁有權益的所有股份的權益。
- (10) 根據證券及期貨條例，劉策先生之配偶蘭添女士被視為擁有劉策先生擁有權益的所有股份的權益。
- (11) 根據證券及期貨條例，侯三利女士之配偶劉玉奇先生被視為擁有侯三利女士擁有權益的所有股份的權益。
- (12) 根據證券及期貨條例，王濤女士之配偶劉山先生被視為擁有王濤女士擁有權益的所有股份的權益。

主要股東

倘超額配股權獲悉數行使，(i)劉浩威先生、劉策先生、劉玉輝先生、王濤女士、龍一勤女士、侯三利女士、陳驚驚女士、蘭添女士、劉玉奇先生及劉山先生各自將持有約71.57%股權；(ii)Tianyue Holding的股權將為23.74%；(iii)Linghui Holding及Yuelai Holding各自將持有約23.73%股權；及(iv)Tianyue Capital、Fusheng Capital及Linghui Capital各自將持有約0.12%股權。

除上述及「附錄四－法定及一般資料－C.有關董事及主要股東的其他資料」所披露者外，據董事所知，概無任何其他人士於緊隨資本化發行及全球發售完成後（未計及因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份）將於任何股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向我們披露的實益權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司已發行投票權股份10%或以上權益。據董事所知，概無任何安排可能於隨後日期導致本公司控制權有所變動。

股本

以下描述本公司緊隨資本化發行及全球發售完成前後已發行及將予發行為已繳足或入賬列作繳足法定及已發行股本（不計及因行使超額配股權或可能根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份）：

	<u>面值</u>
	(港元)
法定股本：	
600,000,000 股每股面值0.01港元的股份	6,000,000
已發行及將予發行、繳足或入賬列作繳足：	
60,000 股截至本招股章程日期已發行的股份	600
209,940,000 股根據資本化發行將予發行的股份	2,099,400
<u>70,000,000 股根據全球發售將予發行的股份</u>	<u>700,000</u>
<u>280,000,000 總計</u>	<u>2,800,000</u>

假設

上表假設全球發售成為無條件且已根據資本化發行及全球發售而發行股份，惟並不計及因行使超額配股權或可能根據購股權計劃授出的任何購股權而可能發行的任何股份，或我們可能根據下文所述授予董事發行或購回股份的一般授權所發行或購回的任何股份。

地位

發售股份將為本公司股本中的普通股，與本招股章程所述所有已發行或將予發行的股份於所有方面享有同等權利，尤其可全數享有於本招股章程日期後的記錄日期就股份所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派（資本化發行的相關權利除外）。

購股權計劃

本公司已有條件採納購股權計劃。購股權計劃的主要條款概要載於「附錄四－法定及一般資料－D.其他資料－1.購股權計劃」。

配發及發行新股份的一般授權

在全球發售成為無條件的規限下，董事獲授一般授權，可配發、發行及處置本公司股本中的股份，已發行股份總數不得超逾以下之和：

- (1) 緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數（不計及因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份）的20%；及
- (2) 本公司根據下文所述授予董事購回股份的一般授權所購回的股份總數（如有）。

除根據此項一般授權而獲授權發行股份外，董事可根據供股、以股代息計劃或類似安排或於根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使時配發、發行或處置股份。

一般授權將持續有效，直至以下最早發生者為止：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；
或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案修改或撤銷該項一般授權當日。

此項一般授權的詳情載於「附錄四－法定及一般資料－A.本公司其他資料－5.股東於2021年6月22日通過的書面決議案」。

購回股份的一般授權

在全球發售成為無條件的規限下，董事獲授一般授權，可行使本公司一切權力購回股份總數不超過緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數10%的股份（不計及因行使超額配股權或可能根據購股權計劃授出的任何購股權而可能發行的任何股份）。

此項授權僅涉及在聯交所或股份上市的任何其他證券交易所（且已就此獲證監會及聯交所認可）根據上市規則的規定作出的購回。相關的上市規則概要載於「附錄四－法定及一般資料－A.本公司其他資料－7.本公司購回本身證券」。

一般授權將持續有效，直至以下最早發生者為止：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；
或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案修改或撤銷該項一般授權當日。

此項一般授權的詳情載於「附錄四－法定及一般資料－A.本公司其他資料－5.股東於2021年6月22日通過的書面決議案」。

須召開股東大會及類別股東大會的情況

本公司僅擁有一類股份，即普通股，每股普通股與其他股份享有同等權利。

根據開曼群島公司法，法律並無規定獲豁免公司須舉行任何股東大會或類別股東大會。股東大會或類別股東大會乃根據公司的組織章程細則規定舉行。因此，本公司將根據細則規定舉行股東大會，有關概要載於「附錄三－本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

閣下應將以下討論及分析連同本招股章程附錄一會計師報告所載我們的匯總財務資料一併閱覽。我們的匯總財務資料乃根據國際財務報告準則編製。

以下討論及分析包含若干前瞻性陳述，反映我們現時對未來事件及財務表現的觀點。該等陳述基於我們根據經驗及對過往趨勢、現狀及預計未來發展的認知以及我們認為在有關情況下屬適當的其他因素所作出的假設及分析。然而，實際結果及發展會否符合我們的預期及預測，乃取決於多項我們無法掌控的風險及不明朗因素。請參閱「風險因素」及「前瞻性陳述」。

概覽

我們是一家紮根於四川省、於西部地區佔據穩固地位的知名物業管理公司，在全國各地開展業務。我們於2020年獲億翰智庫評為「中國物業企業綜合實力百強」排名第55位。我們亦於2020年獲中國指數研究院評為「中國西部物業服務五十強」排名第12位，及於2020年獲華西都市報和封面新聞評為「四川十大品質物業」之列。截至2020年12月31日，我們已簽約管理234項物業，總簽約建築面積約為36.2百萬平方米，並擁有174項在管物業，總建築面積約為20.2百萬平方米，遍及九個省份、一個自治區及一個直轄市的31個城市。截至最後可行日期，我們的總簽約建築面積及在管建築面積分別約為37.7百萬平方米及20.7百萬平方米。為表彰我們的服務質量，億翰智庫評選我們為「2020中國物業企業客戶滿意度模範企業50強」及「2020中國物企超級服務力五十強」之一。我們亦於2020年獲億翰智庫評為「中國物企優質社區標桿服務五強」，以表彰我們為一項示例物業項目（即樂山領地蘭台府）提供的優質服務；及於2020年獲中國指數研究院評為「中國五星級物業服務項目」，以表彰我們的另一項示例物業項目（即樂山領地國際公館）。

於業績記錄期間，我們主要自物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務產生收益：

- **物業管理服務。**我們為業主、住戶和物業開發商以及我們在管非住宅物業的租戶提供廣泛的物業管理服務。我們的服務一般包括保安服務、清潔及綠化服務、維修及保養服務等。我們管理的物業組合多元化（包括住宅物業、商業物業以及公共及其他物業）。
- **非業主增值服務。**我們向非業主提供增值服務，包括(i)前期規劃及設計諮詢服務；(ii)銷售處管理服務；(iii)交付前服務；(iv)維修及保養服務；(v)物業交易協助服務；及(vi)保安支援服務。
- **社區增值服務。**我們主要為業主及住戶提供社區增值服務，為其提供生活便利，例如(i)社區空間管理服務；(ii)裝修及拎包入住服務；(iii)便利生活服務；及(iv)社區零售服務。

我們於業績記錄期間實現急速增長。我們的在管建築面積由截至2018年12月31日的約8.0百萬平方米增至截至2019年12月31日的約14.2百萬平方米，並進一步增至截至2020年12月31日的約20.2百萬平方米。我們的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣169.0百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣280.0百萬元，並進一步增加至截至2020年12月31日止年度的人民幣428.2百萬元，複合年增長率為59.2%。我們的淨利潤由截至2018年12月31日止年度的人民幣14.1百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣35.4百萬元，並進一步增加至截至2020年12月31日止年度的人民幣70.3百萬元，複合年增長率為123.3%。根據億翰智庫的數據，我們在中國物業服務百強企業中的綜合實力排名由2018年的第78位顯著提升至2020年的第55位。我們於2019年的每平方米收益為每月每平方米人民幣19.7元。於2019年，按收益、淨利潤、在管建築面積及每平方米收益計，我們在總部設於四川省的物業服務百強企業中分別排名第五、第五、第四及第四。於2019年，按收益、淨利潤、在管建築面積及每平方米收益計，我們在總部設於西部地區的物業服務百強企業中分別排名第13、第13、第12及第八。

呈列基準

本公司於2020年8月28日在開曼群島註冊成立為有限公司。在籌備全球發售時，我們進行了重組，詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。重組後，本公司成為現時組成本集團的所有附屬公司的控股公司。有關本節所載財務資料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。

影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績及財務狀況一直且將繼續受多項因素（包括本招股章程中「風險因素」一節所載及下述因素）所影響：

應對物業開發及物業管理行業的監管及市況的能力

我們的業務及經營業績受到我們自物業開發商就新物業開發項目獲得新服務委聘的能力所影響。新物業開發項目的數量取決於中國房地產市場表現，而有關表現則取決於中國整體經濟狀況、城鎮化率及其導致的中國物業需求。中國經濟下滑可能對我們的業務、經營業績及財務狀況構成不利影響。中國的監管環境以及中國政府採取的政策及措施亦影響房地產市場及物業管理市場的發展，從而影響了我們的業務及經營業績。請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的業務受到影響行業和總體經濟狀況的各種因素的重大影響，並可能受到全球經濟和金融市場波動的不利影響」及「風險因素－與在中國經營業務有關的風險」。

中國政府已出台一系列有利法律及政策以鼓勵物業管理行業發展。該等政策（例如住房和城鄉建設部於2014年發佈的《指南》）鼓勵與我們一樣的物業管理公司擴大業務範圍並實行業務現代化，促進行業增長及發展。請參閱本招股章程「行業概覽－中國物業管理行業關鍵驅動力－有利的政策」。然而，我們無法保證中國政府會持續發佈有利法律、法規及政策。此外，我們無法保證中國政府不會暫停或停止實行現行有利法律、法規及政策，或將不會出台直接或間接不利於物業管理行業發展的法律或政策。中國政府政策的任何有關變化均可能對我們的業務構成不利影響。

財務資料

在管建築面積

於業績記錄期間，我們的大部分收益來自物業管理服務，分別為2018年、2019年及2020年總收益貢獻67.3%、65.1%及69.8%。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績取決於維持及增加在管建築面積的能力，而該能力受取得新服務合同及續訂現有服務合同的能力影響。此外，我們的社區增值服務業務亦受在管建築面積影響。於業績記錄期間，我們的在管總建築面積穩定增長，截至2018年、2019年及2020年12月31日，分別約為8.0百萬平方米、14.2百萬平方米及20.2百萬平方米。

於業績記錄期間，領地控股集團所開發物業的在管建築面積佔比分別為66.6%、43.4%及44.2%，由領地控股集團的合營企業開發的物業之在管建築面積分別佔我們的在管總建築面積零、零及1.2%。截至同日，第三方物業開發商所開發物業的在管建築面積分別佔在管總建築面積的33.4%、56.6%及54.6%。我們亦不斷努力擴展物業管理服務至第三方物業開發商開發的物業，旨在獲得額外收益來源，並使物業管理組合多元化。

業務組合

我們的經營業績受業務組合影響。於業績記錄期間，我們三條業務線：(i)物業管理服務、(ii)非業主增值服務及(iii)社區增值服務的利潤率各不相同。我們不同業務線的利潤率通常取決於所提供服務類別、所收取費用及我們在不同合同安排下所承擔成本。我們三條業務線的收益貢獻架構的任何變動或任何業務線利潤率變動均可能相應影響整體利潤率。

下表載列我們於所示年度按業務線劃分的收益。

	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	%
物業管理服務	113,723	67.3	182,282	65.1	298,900	69.8
非業主增值服務	48,831	28.9	90,040	32.2	113,022	26.4
社區增值服務	6,450	3.8	7,636	2.7	16,240	3.8
總計	169,004	100.0	279,958	100.0	428,162	100.0

財務資料

下表載列我們於所示年度按業務線劃分的毛利率。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	%	%	%
物業管理服務	25.4	29.9	32.6
非業主增值服務	28.2	31.3	35.0
社區增值服務	44.2	45.8	47.9
總計	26.9	30.8	33.8

一般而言，非業主增值服務及社區增值服務的毛利率高於物業管理服務的毛利率，原因是物業管理服務的勞動密集程度較另外兩條業務線為高。進一步詳情請參閱本節「一節選匯總全面收益表細項詳情－毛利及毛利率」。

品牌定位及定價能力

由於我們在競爭激烈和高度分散的行業開展業務，故我們的經營業績及財務狀況受我們維持或上調我們就服務收取的費率的能力所影響。我們通常考慮多項因素後為服務定價，包括(i)社區類型和位置、(ii)估計成本及目標利潤率、(iii)業主及住戶概況、(iv)所需服務範圍和質量、(v)競爭對手就可比物業收取的價格及(vi)適用政府指導價。我們根據中國法律法規可能須遵守有關住宅物業管理服務的價格管制。我們致力於維持具競爭力定價、優質服務及具吸引力利潤率之間的平衡。未能平衡釐定定價時的各項因素，可能會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。為加強定價能力，我們致力於通過提供更多增值服務而使服務多元化，並進一步提高服務質量。

財務資料

僅作說明用途，我們參考業績記錄期間平均物業管理費波動於下文載列所示年度內利潤及年度內收益敏感度分析。儘管敏感性分析中採用的假設性波動與平均物業管理費的歷史性波動不相稱，我們相信平均物業管理費應用5%和10%的假設波動為變動對我們收益和利潤的潛在影響的有意義分析，乃基於我們的平均物業管理費由2018年的每月每平方米人民幣1.70元增至2019年的每月每平方米人民幣2.08元，並進一步增至2020年的每月每平方米人民幣2.48元，複合年增長率為20.8%。下表顯示假設平均物業管理費上升而所有其他因素維持不變對我們收益及利潤的影響：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內利潤.....	14,074	35,360	70,261
年內收益.....	169,004	279,958	428,162
假設平均物業管理費下跌5%			
對年內利潤影響 ⁽¹⁾	(4,265)	(6,836)	(11,209)
對年內收益影響.....	(5,686)	(9,114)	(14,945)
 假設平均物業管理費下跌10%			
對年內利潤影響 ⁽¹⁾	(8,529)	(13,671)	(22,418)
對年內收益影響.....	(11,372)	(18,228)	(29,890)

附註：

(1) 對年度利潤影響乃假設企業所得稅為25.0%計算。

緩解日益上升的員工成本及分包成本影響的能力

由於物業管理屬勞動密集型服務，因此員工成本佔大部分銷售成本。於2018年、2019年及2020年，記入銷售成本的員工成本總額分別為人民幣78.1百萬元、人民幣125.3百萬元及人民幣171.9百萬元，分別佔同年銷售成本的63.2%、64.7%及60.7%。於業績記錄期間員工成本上升主要是由於業務擴展及中國勞工成本普遍上升。為應對日益上升的員工成本，我們已實施多項成本節約措施。

財務資料

我們亦將若干服務（如保安、清潔及綠化以及維修及保養服務）外包予獨立第三方，同時維持對其服務的嚴密監控以確保服務質量。於2018年、2019年及2020年，我們產生的分包成本分別為人民幣22.2百萬元、人民幣37.8百萬元及人民幣56.9百萬元，分別佔同年銷售成本的18.0%、19.5%及20.1%。分包成本於業績記錄期間整體上升，主要由於(i)我們的業務擴展令在管項目數量增加；及(ii)我們分包若干服務的項目數量增加所致。

僅作說明用途，我們參考業績記錄期間員工成本及分包成本波動於下文載列所示年度的銷售成本及利潤敏感度分析。儘管敏感性分析中採用的假設性波動與員工成本及分包成本的歷史性波動不相稱，我們相信員工成本及分包成本應用5%和10%的假設波動為變動對我們銷售成本和利潤的潛在影響的有意義分析，乃基於(i)我們的員工成本由2018年的人民幣78.1百萬元增至2019年的人民幣125.3百萬元，並進一步增至2020年的人民幣171.9百萬元，複合年增長率為48.4%；及(ii)我們的分包成本由2018年的人民幣22.2百萬元增至2019年的人民幣37.8百萬元，並進一步增至2020年的人民幣56.9百萬元，複合年增長率為60.1%。下表顯示假設員工成本及分包成本上升而所有其他因素維持不變對年內或期內銷售成本及利潤的影響。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內總利潤.....	14,074	35,360	70,261
假設員工成本及分包成本上升5%			
對銷售成本影響.....	5,013	8,158	11,441
對年內利潤影響 ⁽¹⁾	(3,760)	(6,118)	(8,581)
假設員工成本及分包成本上升10%			
對銷售成本影響.....	10,026	16,316	22,881
對年內利潤影響 ⁽¹⁾	(7,520)	(12,237)	(17,161)

附註：

(1) 對年度利潤影響乃假設企業所得稅為25.0%計算。

競爭

根據第一太平戴維斯和億翰智庫的資料，中國的物業管理行業高度分散且越趨集中，於2019年業內約有137,000間物業管理服務供應商。作為業務遍佈全國的物業管理公司，以物業管理公司計算，我們與全國及地區性物業管理公司競爭，並與其他類近服務提供者競爭。此外，根據第一太平戴維斯和億翰智庫的資料，中國物業管理行業的參與者要成功競爭並實現可持續增長，面臨許多障礙，例如市場專業化、人才專業化、經營及管理標準化、品牌專業化以及資本要求，我們相信我們正在並將繼續克服此等障礙。有關我們經營所在行業及市場的更多資料，請參閱「行業概覽」及「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的業務競爭激烈，且我們未必能成功與現有及新競爭對手競爭」。

重大會計政策以及關鍵會計判斷及估算

在審閱我們的匯總財務報表時，閣下應考慮：(i)重大會計政策、(ii)影響有關政策應用的判斷及其他不確定因素，及(iii)所報告業績對條件及假設變化的敏感度（如適用）。我們於本招股章程附錄一會計師報告附註2.4載列對理解我們財務狀況及經營業績而言屬重要的重大會計政策、判斷及估算。我們於下文載列相信於編製財務報表時所用涉及最重大估算及判斷的該等會計政策及估計。

重大會計政策

收益確認

我們於商品或服務的控制權轉移予客戶時確認來自客戶合同收益，該金額反映我們期望就交換該等商品或服務應得的代價。

- (i) **物業管理服務**。我們按定期提供物業管理服務的固定金額開具賬單，並確認我們有權開具發票的金額及與已完成的履約價值直接對應的金額作為收益。我們就物業管理服務按包幹制收取物業管理費。於包幹制下，我們將收益確認為向業主及物業開發商收取的物業管理費全額。

- (ii) **非業主增值服務**。我們非業主增值服務的收益主要包括(a)提供前期規劃及設計諮詢服務、物業交易協助服務及保安支援服務的收益；及(b)於交付前階段的交付前服務、維修及保養服務以及銷售處管理服務的收益。我們預先與客戶協議服務的價格，並確認我們有權開具發票的金額及與已完成的履約價值直接對應的金額作為收益。我們於提供物業交易協助服務及交付前服務時確認收益。其他服務產生的收益乃於預定期間按直線法確認，因為客戶同時獲得並消耗我們提供的利益。
- (iii) **社區增值服務**。我們(a)於提供裝修及拎包入住服務、便利生活服務及社區零售服務等社區增值服務之時間點確認該等服務的收益；(b)於預定期間按直線法確認社區空間管理服務的收益，因為客戶同時獲得並消耗我們提供的利益。

物業、廠房及設備以及折舊

我們按成本減累計折舊及任何減值虧損列示物業、廠房及設備。物業、廠房及設備項目投入運營後產生的支出，例如維修及保養，通常在產生的當期從損益中扣除。如物業、廠房及設備的重要部分須不時重置，我們將該等部分確認為具有特定使用年期的個別資產，並相應計提折舊。

我們以直線法在估計使用年期內將各物業、廠房及設備項目的成本撇減計算折舊。就此使用的主要年率如下：

- 機器..... 20%至33.3%
- 電子設備..... 20%至33.3%

倘物業、廠房及設備項目各部分的使用年期不同，則該項目的成本按合理基準分配至各部分，單獨計算折舊。我們至少於各財政年度末對剩餘價值、使用年期及折舊方法是否適當進行檢討及調整。

初步已確認的物業、廠房及設備項目（包括任何重大部分）於出售或預期使用或出售不會再產生未來經濟利益時終止確認。於資產終止確認年度在損益表確認的任何出售或報廢盈虧，乃相關資產出售所得款項淨額與賬面值之差額。

無形資產（商譽除外）

單獨取得的其他無形資產於初始確認時按成本計量。業務合併取得的無形資產的成本為收購日期的公平值。其他無形資產的可使用年期分為有限期或無限期。有限期的其他無形資產隨後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限可使用年期的其他無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末檢討一次。

無限使用年期的其他無形資產每年單獨進行減值測試，或在現金產生單位層面進行減值測試。此類無形資產並不攤銷。每年對無限期年期的無形資產的使用年期進行覆核，以釐定無限期年期評估是否仍然合理。倘不是，則將使用年期評估由無限期更改為有限期，並按往後基準入賬。

- **軟件**。所購買軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於3年的估計可使用年期內按直線法攤銷。
- **客戶關係**。業務合併獲得的客戶關係於收購日以公平值確認。客戶關係具有有限使用年期，以成本減累計攤銷及任何減值虧損列示。攤銷乃使用直線法於預期可使用年限內計算，經考慮有關物業管理合同續訂模式的先前經驗（即10年）。

重大會計判斷及估算

編製過往財務資料要求管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響收益、開支、資產及負債的報告金額及其附帶披露，以及或有負債的披露。該等假設及估計的不確定性可能導致未來須對受影響的資產或負債的賬面值進行重大調整的結果。

商譽減值

我們至少每年釐定商譽是否出現減值。該過程需要估計獲分配商譽的現金產生單位的使用價值。我們須於估計使用價值時對現金產生單位的預期未來現金流量作出估計，亦須選用合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。於2018年、2019年及2020年12月31日，商譽的賬面值分別為人民幣4,302,000元、人民幣18,855,000元及人民幣22,772,000元。進一步詳情請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註15。

貿易應收款項預期信貸虧損撥備

我們使用撥備矩陣計算貿易應收款項預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶群體組別（即按地理位置、客戶類型及評級）的逾期日數釐定。

撥備矩陣初步根據我們過往觀察違約率而作出。我們將按前瞻性資料校正矩陣以調整過往信貸虧損經驗。於各報告日期，我們已更新過往觀察違約率，並分析前瞻性估計的變動。

過往觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間相關性的評估為重大估計。預期信貸虧損金額對環境及預測經濟狀況變化相當敏感。我們的過往信貸虧損經驗及預測經濟狀況可能無法代表客戶未來的實際違約情況。有關我們貿易應收款項預期信貸虧損的資料披露於本招股章程附註一會計師報告附註20。

非金融資產減值

倘有跡象顯示存在減值，或倘須就資產進行年度減值測試（存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外），則估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值及公平值（以較高者為準）減出售成本計算，並就個別資產釐定，除非有關資產並不產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別，在此情況下，則會就該資產所屬的現金產生單位釐定可收回金額。

財務資料

我們僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認減值虧損。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前貼現率折現至其現值。減值虧損於其產生期內的損益表內在與減值資產功能相同的開支類別中扣除。

節選匯總全面收益表細項詳情

下表載列我們於所示年度的匯總全面收益表概要。下文呈列的過往業績未必能反映任何未來期間的可預計業績。

	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
收益	169,004	279,958	428,162
銷售成本.....	(123,509)	(193,733)	(283,373)
毛利	45,495	86,225	144,789
其他收入及收益.....	116	1,613	3,981
行政開支.....	(26,618)	(43,405)	(61,563)
其他開支.....	(95)	(152)	(783)
融資成本.....	(881)	(546)	(49)
金融資產減值虧損淨額	(484)	(2,024)	(2,177)
以下公司分佔損益：			
一家合營企業.....	-	(161)	4
稅前利潤.....	17,533	41,550	84,202
所得稅開支.....	(3,459)	(6,190)	(13,941)
年內利潤.....	14,074	35,360	70,261
以下人士應佔：			
— 母公司擁有人.....	11,936	32,090	65,216
— 非控股權益.....	2,138	3,270	5,045

收益

於業績記錄期間，我們由下列三條業務線產生收益：

- (i) 物業管理服務，包括保安服務、清潔及綠化服務，以及維修及保養服務；
- (ii) 非業主增值服務，包括(i)前期規劃及設計諮詢服務，我們從物業管理角度就物業開發商業務營運的各個階段提供諮詢服務；(ii)銷售處管理服務，我們向物業開發商的銷售處及樣板間提供物業管理服務；(iii)交付前服務，我們負責提供待交付物業的清潔和檢查服務，以及於交付過程提供協助；(iv)維修及保養服務，我們於交付後保修期內協助維修及保養物業；(v)物業交易協助服務，我們協助物業開發商銷售停車位；及(vi)保安支援服務，我們主要按客戶要求的保安需要提供幫助；及
- (iii) 社區增值服務，包括(i)社區空間管理服務；(ii)裝修及拎包入住服務；(iii)便利生活服務；及(iv)社區零售服務。

下表載列我們於所示年度按業務線及最終付款客戶類型劃分的收益明細。

	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	%
物業管理服務.....	113,723	67.3	182,282	65.1	298,900	69.8
領地控股集團.....	10,151	6.0	7,871	2.8	24,580	5.7
領地控股集團的						
合營企業.....	-	-	-	-	159	0.0
控股股東的						
其他聯繫人.....	673	0.4	495	0.2	21,242	5.0
獨立第三方 ⁽¹⁾	102,899	60.9	173,916	62.1	252,919	59.1
非業主增值服務.....	48,831	28.9	90,040	32.2	113,022	26.4
領地控股集團.....	44,556	26.4	62,260	22.3	70,874	16.5
領地控股集團的						
合營企業.....	2,942	1.7	16,863	6.0	13,110	3.1
控股股東的						
其他聯繫人.....	-	-	-	-	-	-

財務資料

	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	%
獨立第三方 ⁽¹⁾	1,333	0.8	10,917	3.9	29,038	6.8
社區增值服務	6,450	3.8	7,636	2.7	16,240	3.8
領地控股集團	-	-	-	-	-	-
領地控股集團的 合營企業	-	-	-	-	-	-
控股股東的 其他聯繫人	-	-	-	-	-	-
獨立第三方 ⁽¹⁾	<u>6,450</u>	<u>3.8</u>	<u>7,636</u>	<u>2.7</u>	<u>16,240</u>	<u>3.8</u>
總計	<u>169,004</u>	<u>100.0</u>	<u>279,958</u>	<u>100.0</u>	<u>428,162</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 主要包括(i)我們物業管理服務及社區增值服務的業主、住戶、租戶及佔用者，及(ii)我們非業主增值服務的獨立第三方物業開發商及其他實體。

下表載列我們按業務線及開發商類型劃分的收益（均以絕對金額及佔所示年度總收益百分比列示）。

	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	%
物業管理服務	113,723	67.3	182,282	65.1	298,900	69.8
領地控股集團 ⁽¹⁾	97,464	57.7	123,000	43.9	209,002	48.9
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	-	-	-	-	640	0.1
非領地控股集團及非領地控股 集團的合營企業 ⁽³⁾	16,259	9.6	59,282	21.2	89,258	20.8
非業主增值服務	48,831	28.9	90,040	32.2	113,022	26.4
領地控股集團 ⁽¹⁾	44,556	26.4	62,260	22.3	70,874	16.5
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	2,942	1.7	16,863	6.0	13,110	3.1
非領地控股集團及非領地控股 集團的合營企業 ⁽³⁾	1,333	0.8	10,917	3.9	29,038	6.8
社區增值服務	6,450	3.8	7,636	2.7	16,240	3.8

財務資料

	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	%
領地控股集團 ⁽¹⁾	4,894	2.9	5,848	2.1	14,411	3.4
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	-	-	-	-	160	0.0
非領地控股集團及非領地控股集團的合營企業 ⁽³⁾	1,556	0.9	1,788	0.6	1,669	0.4
總計	169,004	100.0	279,958	100.0	428,162	100.0

附註：

- (1) 指由領地控股集團單獨開發或領地控股集團與第三方物業開發商共同開發而領地控股集團持有控股權益的物業。
- (2) 指由領地控股集團及第三方物業開發商共同開發而領地控股集團並無持有控股權益的物業。
- (3) 指由獨立於領地控股集團的第三方物業開發商單獨開發的物業。

物業管理服務

來自物業管理服務的收益於業績記錄期間增加，主要由我們的業務擴展令在管總建築面積增加所帶動。於業績記錄期間，我們的在管建築面積有所增長，截至2018年、2019年及2020年12月31日分別約為8.0百萬平方米、14.2百萬平方米及20.2百萬平方米。於2018年、2019年及2020年，我們的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣1.70元、每月每平方米人民幣2.08元及每月每平方米人民幣2.48元。

根據中國法律，物業管理費可按包幹制或酬金制收取。於業績記錄期間，我們以包幹制為所有在管物業收費，根據第一太平戴維斯和億翰智庫的資料，包幹制為中國物業管理服務主流收費模式。

於業績記錄期間，我們大部分收益來自領地控股集團開發物業的物業管理服務，分別佔2018年、2019年及2020年來自物業管理服務總收益的85.7%、67.5%及69.9%，而領地控股集團開發物業的在管建築面積分別佔2018年、2019年及2020年在管總建築面積的66.6%、43.4%及44.2%。於業績記錄期間，領地控股集團開發物業的在管建築面積百分比的下降率通常超出領地控股集團開發物業所產生收益百分比的下降率，主

財務資料

要是由於於業績記錄期間，第三方物業開發商開發物業的在管建築面積增加，當中絕大部分為公共及其他物業，特別是在我們於2019年7月收購資陽佳美後，帶來大量物業管理費較低的在管公共物業項目，因此該項收購的收益貢獻有限但對我們的在管建築面積貢獻相對顯著。

於業績記錄期間，我們一般於次月初向獨立客戶及關聯方發出本月的服務費賬單。下表載列截至所示日期的在管項目總數及在管建築面積以及於所示年度物業管理服務所產生收益明細，各自按物業開發商類型劃分。

	截至12月31日／截至該日止年度											
	2018年				2019年				2020年			
	在管 項目數量	在管 建築面積	收益		在管 項目數量	在管 建築面積	收益		在管 項目數量	在管 建築面積	收益	
		千平方米	人民幣 千元	%		千平方米	人民幣 千元	%		千平方米	人民幣 千元	%
由以下各方開發 的物業：												
領地控股集團 ⁽¹⁾	28	5,333	97,464	85.7	31	6,150	123,000	67.5	51	8,941	209,002	69.9
領地控股集團的 合營企業 ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	2	246	640	0.2
非領地控股集團及非 領地控股集團的 合營企業 ⁽³⁾	25	2,672	16,259	14.3	107	8,033	59,282	32.5	121	11,036	89,258	29.9
總計	53	8,005	113,723	100.0	138	14,183	182,282	100.0	174	20,223	298,900	100.0

附註：

- (1) 指由領地控股集團單獨開發或領地控股集團與第三方物業開發商共同開發而領地控股集團持有控股權益的物業。
- (2) 指由領地控股集團及第三方物業開發商共同開發而領地控股集團並無持有控股權益的物業。
- (3) 指由獨立於領地控股集團的第三方物業開發商單獨開發的物業。

財務資料

下表載列於所示年度按物業開發商劃分的在管物業（不包括包價項目）平均物業管理費明細。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	每月每平方米人民幣元		
領地控股集團 ⁽¹⁾	1.83	2.50	2.93
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	–	–	1.94
非領地控股集團及非領地控股集團的合營企業 ⁽³⁾	1.25	1.25	1.35
整體	1.70	2.08	2.48

附註：

- (1) 指由領地控股集團單獨開發或領地控股集團與第三方物業開發商共同開發而領地控股集團持有控股權益的物業。
- (2) 指由領地控股集團及第三方物業開發商共同開發而領地控股集團並無持有控股權益的物業。
- (3) 指由獨立於領地控股集團的第三方物業開發商單獨開發的物業。

我們收取的物業管理費按多項因素釐定，包括物業的類型及地點、服務範圍及目標利潤率。

於業績記錄期間，我們的平均物業管理費普遍上升主要由於(i)我們在管辦公樓數目增加，其物業管理費相對較高；及(ii)鑒於我們良好的往績記錄及品牌名稱，我們能就我們向在管新交付物業提供的服務收取較高物業管理費。

於2018年、2019年及2020年，領地控股集團所開發物業的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣1.83元、每月每平方米人民幣2.50元及每月每平方米人民幣2.93元。第三方物業開發商所開發物業的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣1.25元、每月每平方米人民幣1.25元及每月每平方米人民幣1.35元。於2020年，由領地控股集團合資企業所開發物業的平均物業管理費為每月每平方米人民幣1.94元。於業績記錄期間，領地控股集團及其合營企業所開發物業的平均物業管理費普遍高於由第三方物業開發商所開發物業的平均物業管理費，主要是由於我們管理的領地控股集團及其合營企業開發的物業包括普遍位於新一線城市及二線城市的高端住宅物業、辦公樓及

財務資料

購物中心，而由第三方物業開發商開發的物業主要為生活成本較低區域第三線及以下城市的住宅物業，如資陽市及眉山市，其物業管理費相對較低。於2019年，由領地控股集團開發的物業的平均物業管理費大幅增加，主要由於與2018年相比，我們於2019年管理的領地控股集團開發辦公樓及購物中心較多，因此其物業管理費用較高。

於業績記錄期間，物業管理服務大部分收益乃來自住宅物業，分別佔2018年、2019年及2020年來自物業管理服務總收益的87.6%、68.8%及54.1%。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們在管住宅物業建築面積分別約為7.4百萬平方米、9.9百萬平方米及13.1百萬平方米。我們在管住宅物業建築面積於業績記錄期間增加整體上與業務擴展一致。

於業績記錄期間，我們(i)每季或每半年收費向商業物業收取費用，及(ii)每月向住宅物業以及公共及其他物業收費。下表載列截至所示日期的在管項目總數及在管建築面積以及於所示年度物業管理服務所產生收益明細，各自按物業類型劃分。

	截至12月31日／截至該日止年度											
	2018年				2019年				2020年			
	在管 項目數量	在管 建築面積	收益		在管 項目數量	在管 建築面積	收益		在管 項目數量	在管 建築面積	收益	
		千平方米	人民幣 千元	%		千平方米	人民幣 千元	%		千平方米	人民幣 千元	%
住宅物業.....	46	7,450	99,617	87.6	60	9,915	125,344	68.8	85	13,059	161,567	54.1
—前期階段 ⁽¹⁾	33	5,883	83,919	73.8	44	8,104	109,172	59.9	64	9,253	108,028	36.2
—業主委員會階段 ⁽²⁾	13	1,567	15,698	13.8	16	1,811	16,172	8.9	21	3,806	53,539	17.9
商業物業.....	1	99	12,505	11.0	3	411	28,427	15.6	5	645	85,915	28.7
公共及其他物業.....	6	456	1,601	1.4	75	3,857	28,511	15.6	84	6,519	51,418	17.2
總計	53	8,005	113,723	100.0	138	14,183	182,282	100.0	174	20,223	298,900	100.0

附註：

- (1) 指截至所示日期尚未建立業主委員會的住宅物業項目。
- (2) 指截至所示日期已建立業主委員會的住宅物業項目。

財務資料

下表載列我們於所示年度按物業類型及物業開發商劃分的每月每平方米平均物業管理費明細（不包括包價項目）。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	每月每平方米人民幣元		
住宅物業			
領地控股集團 ⁽¹⁾	1.68	1.74	1.79
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	-	-	1.94
非領地控股集團及非領地控股集團 的合營企業 ⁽³⁾	1.25	1.25	1.33
住宅物業整體平均物業管理費	1.58	1.57	1.66
商業物業			
領地控股集團 ⁽¹⁾	9.02	14.37	18.47
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	-	-	-
非領地控股集團及非領地控股集團 的合營企業 ⁽³⁾	-	1.20	2.18
商業物業整體平均物業管理費	9.02	13.61	16.41
整體平均物業管理費	1.70	2.08	2.48

附註：

- (1) 指由領地控股集團單獨開發或領地控股集團與第三方物業開發商共同開發而領地控股集團持有控股權益的物業。
- (2) 指由領地控股集團及第三方物業開發商共同開發而領地控股集團並無持有控股權益的物業。
- (3) 指由獨立於領地控股集團的第三方物業開發商單獨開發的物業。

於業績記錄期間，商業物業的平均物業管理費普遍高於住宅物業，主要由於(i)由於商業物業要求較高物業管理服務標準，其服務成本通常高於住宅物業；(ii)與住宅物業相比，商業物業的物業開發商、業主及租戶通常較有可能使用公用區域，因此，商業物業的服務成本往往高於住宅物業的服務成本；及(iii)與住宅物業相比，商業物業通常需要更多人員進行管理，因此人員及／或分包成本更高。2019年第三方物業開發商開發的商業物業的平均物業管理費低於2019年第三方物業開發商開發的住宅物業的平均物業管理費，主要由於我們在收購了資陽佳美後於2019年6月開始為好萊塢商業廣場提供物業管理服務。好萊塢商業廣場是一項於2010年交付，位於三線以下城市郊區的

財務資料

舊商業物業，佔截至2020年12月31日我們在管商業物業的在管建築面積的較大部分。其平均物業管理費與同一地區具備類似條件的商業物業相若，儘管與我們的其他在管商業物業相比較低。

於業績記錄期間，領地控股集團開發的商業物業的平均物業管理費一般高於第三方物業開發商開發的商業物業的平均物業管理費，而領地控股集團及領地控股集團合營企業開發的住宅物業的平均物業管理費一般高於第三方物業開發商開發的住宅物業的平均物業管理費，主要是由於因為商業物業及領地控股集團及其合營企業所開發住宅物業通常位於成都等較高線城市，通常其(i)設計較高端及施工質量較佳；及(ii)與第三方物業開發商所開發的物業相比，通常於更近期交付。

商業物業的平均物業管理費由2018年的每月每平方米人民幣9.02元增至2019年的每月每平方米人民幣13.61元，主要由於我們於2019年10月開始向成都環球金融中心提供物業管理服務，該物業截至2020年12月31日的在管建築面積為0.3百萬平方米，兩個物業的物業管理費均相對較高。商業物業的平均物業管理費由2019年的每月每平方米人民幣13.61元增至2020年的每月每平方米人民幣16.41元，主要是由於我們於2020年1月開始為成都領地中心提供物業管理服務，截至2020年12月31日的在管建築面積為0.2百萬平方米，其物業管理費相對較高所致。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1.57元增至2020年的每月每平方米人民幣1.66元，主要是由於我們能夠就於2020年交付的物業收取更高的物業管理費，因為(i)該等物業的設計及施工質量上乘；及(ii)越近期交付的物業往往會要求更高的物業管理服務費。

下表載列我們於所示年度按城市級別及物業類型劃分的每月每平方米平均物業管理費明細。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	每月每平方米人民幣元		
新一線城市.....	2.19	5.03	6.33
住宅物業.....	2.14	2.15	2.03
商業物業.....	3.46	14.96	19.53
二線城市.....	3.75	3.48	3.46
住宅物業.....	2.30	2.29	2.29
商業物業.....	12.00	12.00	12.00
三線及以下城市.....	1.43	1.44	1.56
住宅物業.....	1.43	1.44	1.56
商業物業.....	-	1.20	2.18
整體	1.70	2.08	2.48

物業管理費主要取決於在管物業所在的城市等級。與第三方發展商發展的物業相比，領地控股集團發展的物業通常位於等級較高的城市，平均物業管理費因而較高。同一個城市的物業中，物業的樓齡、質素及其他特點對物業管理費影響較大。一般而言，同一個城市的物業，如果(i)位於市中心，交通便捷；(ii)設計高檔、建築品質上乘；及(iii)落成時間較晚，則物業管理服務費較高。

於業績記錄期間，新一線城市商業物業的平均物業管理費大幅增加，主要由於(i)我們於2019年10月開始向成都環球金融中心（於2017年落成的高端寫字樓）提供物業管理服務，在管建築面積為0.3百萬平方米；及(ii)我們於2020年1月開始向成都領地中心（於2018年落成的超甲級商務寫字樓）提供物業管理服務，在管建築面積為0.2百萬平方米。截至2020年12月31日，兩者的物業管理費均相對較高。截至2019年12月31日，成都環球金融中心貢獻我們商業物業在管總建築面積的69.2%。截至2020年12月31日，成都環球金融中心及成都領地中心合共貢獻我們商業物業在管總建築面積的72.0%。於業績記錄期間，二線城市住宅物業的平均物業管理費高於新一線城市住宅物業的平均物業管理費，主要由於新一線城市在管住宅物業位於新一線城市的效區或鄰近縣市，並於至少五年交付，而二線城市在管住宅物業位於市中心，並於五年內交付，因此傾向可收取較高的物業管理服務費。2018年新一線城市的平均物業管理費低於2018年二線城市的平均物業管理費，主要是由於我們向吉林環球貿易中心提供物業管理服務，其物業管理費相對較高，且位於二線城市，截至2020年12月31日的在管建築面積為0.1百萬平方米。於2019年，三線及以下城市住宅物業的平均物業管理費高於三線及以下城市商業物業的平均物業管理費，主要是由於我們於2019年收購資陽佳美後開始向好萊屋商業廣場提供物業管理服務，截至2020年12月31日，在管建築面積為0.03百萬平方米。好萊塢商業廣場於2010年交付，位於二線以下城市的郊區，與較高級別城市相比，該物業的平均物業管理費總體較低。

財務資料

下表載列我們截至所示日期按地區劃分的在管項目總數及在管總建築面積以及我們於所示年度的物業管理服務收益明細。

	截至12月31日／截至該日止年度											
	2018年				2019年				2020年			
	在管 項目數量	在管 建築面積	收益		在管 項目數量	在管 建築面積	收益		在管 項目數量	在管 建築面積	收益	
		千平方米	人民幣 千元	%		千平方米	人民幣 千元	%		千平方米	人民幣 千元	%
四川省 ⁽¹⁾	35	5,176	58,757	51.7	124	11,768	123,934	68.0	151	17,090	238,917	80.0
新疆維吾爾 自治區 ⁽²⁾	5	955	17,691	15.6	5	1,107	20,436	11.2	10	1,518	23,149	7.7
吉林省 ⁽³⁾	3	598	19,508	17.1	3	598	18,923	10.4	3	598	21,486	7.2
廣東省 ⁽⁴⁾	6	710	14,337	12.6	6	710	14,910	8.2	7	801	15,059	5.0
貴州省 ⁽⁵⁾	4	566	3,430	3.0	-	-	4,079	2.2	1	76	-	-
河北省 ⁽⁶⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	2	140	289	0.1
總計	53	8,005	113,723	100.0	138	14,183	182,282	100.0	174	20,223	298,900	100.0

附註：

- (1) 我們向位於成都、樂山、眉山、綿陽、西昌、雅安、南充及資陽的物業提供物業管理服務。
- (2) 我們向位於庫爾勒的物業提供物業管理服務。
- (3) 我們向位於長春的物業提供物業管理服務。
- (4) 我們向位於佛山的物業提供物業管理服務。
- (5) 我們向位於黔南及畢節的物業提供物業管理服務。
- (6) 我們向位於承德的物業提供物業管理服務。
- (7) 我們於2018年及2019年於黔南管理四個在管總建築面積約為566,000平方米的物業項目。我們於2019年停止管理該等物業項目，因此，截至2019年12月31日，並無就該等物業項目錄得在管總建築面積。詳情請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務協議的到期時間表」。
- (8) 由於物業於2020年12月交付，因此我們並無確認於2020年管理該物業產生的收益。

財務資料

下表載列我們於所示年度按省份及物業類型劃分的每月每平方米平均物業管理費明細。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	每月每平方米人民幣元		
四川省 ⁽¹⁾	1.49	2.10	2.59
住宅物業.....	1.47	1.46	1.54
商業物業.....	3.46	13.98	18.65
新疆維吾爾自治區 ⁽²⁾	1.69	1.71	1.75
住宅物業.....	1.69	1.71	1.75
商業物業.....	-	-	-
吉林省 ⁽³⁾	3.75	3.48	3.46
住宅物業.....	2.30	2.29	2.29
商業物業.....	12.00	12.00	12.00
廣東省 ⁽⁴⁾	2.01	2.02	2.13
住宅物業.....	2.01	2.02	2.13
商業物業.....	-	-	-
貴州省 ⁽⁵⁾	1.01	1.06	-
住宅物業.....	1.01	1.06	-
商業物業.....	-	-	-
河北省 ⁽⁶⁾	-	-	2.86
住宅物業.....	-	-	3.26
商業物業.....	-	-	2.59
整體	1.70	2.08	2.48

附註：

- (1) 我們向位於成都、樂山、眉山、綿陽、西昌、雅安及資陽的物業提供物業管理服務。
- (2) 我們向位於庫爾勒的物業提供物業管理服務。
- (3) 我們向位於長春的物業提供物業管理服務。
- (4) 我們向位於佛山的物業提供物業管理服務。
- (5) 我們向位於黔南及畢節的物業提供物業管理服務。
- (6) 我們向位於承德的物業提供物業管理服務。

於業績記錄期間，吉林省物業的平均物業管理費普遍高於其他省份物業的平均管理費，主要是由於我們向吉林環球貿易中心提供物業管理服務，其物業管理費相對較高，截至2020年12月31日的在管建築面積為0.1百萬平方米。於2020年，河北省住宅物業的平均物業管理費高於河北省商業物業的平均物業管理費，主要是由於住宅物業包括要求更優質物業管理服務標準及服務成本較高的別墅。

財務資料

非業主增值服務

於業績記錄期間，我們向非業主提供增值服務，主要包括物業開發商。有關服務主要包括(i)銷售處管理服務；(ii)前期規劃及設計諮詢服務；(iii)交付前服務；(iv)維修及保養服務；(v)物業交易協助服務；及(vi)保安支援服務。下表載列所示年度來自非業主增值服務的收益組成部分。

	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	%
前期規劃及設計						
諮詢服務.....	4,397	9.0	11,326	12.6	5,324	4.7
銷售處管理服務.....	41,514	85.0	70,045	77.8	84,476	74.8
交付前服務.....	85	0.2	452	0.5	834	0.7
維修及保養服務.....	774	1.6	1,789	2.0	3,697	3.3
物業交易協助服務.....	2,061	4.2	2,917	3.2	266	0.2
保安支援服務.....	-	-	3,511	3.9	18,425	16.3
總計.....	48,831	100.0	90,040	100.0	113,022	100.0

我們來自前期規劃及設計諮詢服務的收益由2019年的人民幣11.3百萬元減少至2020年的人民幣5.3百萬元，主要是由於與2019年相比，2020年需要我們的前期規劃及設計諮詢服務的物業開發商數量有所減少。來自物業交易協助服務的收益由2019年的人民幣2.9百萬元減少至2020年的人民幣0.3百萬元，主要是由於我們簽約提供物業交易協助服務的項目有所減少。

社區增值服務

我們主要向業主及住戶提供社區增值服務以產生收益，包括(i)社區空間管理服務；(ii)裝修及拎包入住服務；(iii)便利生活服務；及(iv)社區零售服務。

財務資料

下表載列於所示年度來自社區增值服務的收益組成部分。

	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	%
社區空間管理服務	1,273	19.7	1,289	16.9	4,498	27.7
裝修及拎包入住服務	3,057	47.5	3,938	51.6	5,887	36.2
便利生活服務	1,996	30.9	2,243	29.3	5,206	32.1
社區零售服務	124	1.9	166	2.2	649	4.0
總計	6,450	100.0	7,636	100.0	16,240	100.0

銷售成本

我們的銷售成本指我們提供服務直接應佔的成本及開支，主要包括(i)員工成本；(ii)分包成本；(iii)消耗品成本；(iv)公用事業成本；(v)辦公室開支；及(vi)維修及保養費用。銷售成本於業績記錄期間增加整體上與我們的業務增長一致，主要由於我們的物業管理服務業務擴展導致在管建築面積增加。

下表載列我們於所示年度的銷售成本組成部分。

	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	%
員工成本	78,089	63.2	125,316	64.7	171,948	60.7
分包成本	22,175	18.0	37,839	19.5	56,866	20.1
消耗品成本 ⁽¹⁾	3,121	2.5	5,918	3.1	12,728	4.4
公用事業成本	5,229	4.2	8,864	4.6	18,580	6.6
辦公室開支	5,307	4.3	7,186	3.7	10,917	3.8
維修及保養費用	9,588	7.8	8,610	4.4	12,334	4.4
總計	123,509	100.0	193,733	100.0	283,373	100.0

附註：

(1) 消耗品成本主要包括與提供清潔及保安服務所用消耗品相關的成本。

財務資料

於業績記錄期間，銷售成本的主要組成部分為員工成本及分包成本。員工成本指現場員工的工資、薪酬、其他津貼及供款以及社會福利。分包成本主要包括將服務外包予分包商產生的費用，例如保安、清潔及綠化、維修及保養服務。

於2018年及2019年，員工成本分別佔銷售成本總額的63.2%及64.7%，而中國物業服務百強企業的勞工成本分別佔銷售成本總額的56.7%及60.4%。詳情請參閱「行業概覽－中國物業管理行業的機遇與挑戰－勞工成本不斷增加」。於2018年及2019年，員工成本佔銷售成本總額的百分比高於中國物業服務百強企業的勞工成本佔銷售成本總額的百分比，主要由於我們分包營運的日常工作量，不像中國物業服務百強企業的平均水平那麼多。根據第一太平戴維斯和億翰智庫，物業服務百強企業通常外包安全服務及清潔綠化服務。例如，我們並無分包日常物業管理服務中的所有保安服務業務。但於業績記錄期間，分包成本佔總銷售成本的百分比。2018年至2019年，員工成本佔銷售成本總額的百分比由63.2%上升至64.7%，與中國物業服務百強企業及物業管理業的增長趨勢一致。詳情請參閱「行業概覽－中國物業管理行業的機遇與挑戰－勞工成本不斷增加」。2019年至2020年，雖然員工成本的絕對金額增加，員工成本佔銷售成本總額的百分比由64.7%下降至60.7%。員工成本並無按銷售總成本的相同幅度增加，因為地方政府針對COVID-19疫情爆發而制定監管支持政策，導致非經常減免支付社會保險費供款。根據第一太平戴維斯和億翰智庫的資料，該等政策一般適用於2020年整個物業管理服務業。

下表載列我們於所示年度按業務線劃分的銷售成本明細。

	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	%
物業管理服務.....	84,848	68.7	127,728	65.9	201,407	71.1
非業主增值服務.....	35,065	28.4	61,863	31.9	73,501	25.9
社區增值服務.....	3,596	2.9	4,142	2.2	8,465	3.0
總計	123,509	100.0	193,733	100.0	283,373	100.0

財務資料

毛利及毛利率

我們於2018年、2019年及2020年的毛利率分別為26.9%、30.8%及33.8%。於業績記錄期間，我們的整體毛利率增加，主要歸因於持續業務增長達致經濟規模效益。

下表載列我們於所示年度按業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					
	2018年		2019年		2020年	
	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	%
物業管理服務.....	28,875	25.4	54,554	29.9	97,493	32.6
領地控股集團.....	2,573	25.3	2,342	29.8	7,935	32.3
領地控股集團的合營企業.....	-	-	-	-	33	20.5
控股股東的其他聯繫人.....	171	25.4	147	29.7	7,407	34.9
獨立第三方 ⁽¹⁾	26,131	25.4	52,065	29.9	82,118	32.5
非業主增值服務.....	13,766	28.2	28,177	31.3	39,521	35.0
領地控股集團.....	12,552	28.2	19,413	31.2	24,621	34.7
領地控股集團的合營企業.....	835	28.4	5,300	31.4	4,614	35.2
控股股東的其他聯繫人.....	-	-	-	-	-	-
獨立第三方 ⁽¹⁾	379	28.4	3,464	31.7	10,286	35.4
社區增值服務.....	2,854	44.2	3,494	45.8	7,775	47.9
領地控股集團.....	-	-	-	-	-	-
領地控股集團的合營企業.....	-	-	-	-	-	-
控股股東的其他聯繫人.....	-	-	-	-	-	-
獨立第三方 ⁽¹⁾	2,854	44.2	3,494	45.8	7,775	47.9
總計.....	45,495	26.9	86,225	30.8	144,789	33.8

附註：

- (1) 主要包括(i)我們物業管理服務及社區增值服務的業主、住戶、租戶及佔用者，及(ii)我們非業主增值服務的獨立第三方物業開發商及其他實體。

財務資料

下表載列我們於業績記錄期間按業務線及開發商類型劃分的毛利及毛利率明細。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	28,875	25.4	54,554	29.9	97,493	32.6
領地控股集團 ⁽¹⁾	24,804	25.4	39,208	31.9	73,087	35.0
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	-	-	-	-	131	20.5
非領地控股集團及非領地控股集團的合營企業 ⁽³⁾	4,071	25.0	15,346	25.9	24,275	27.2
非業主增值服務	13,766	28.2	28,177	31.3	39,521	35.0
領地控股集團 ⁽¹⁾	12,552	28.2	19,413	31.2	24,621	34.7
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	835	28.4	5,300	31.4	4,614	35.2
非領地控股集團及非領地控股集團的合營企業 ⁽³⁾	379	28.4	3,464	31.7	10,286	35.4
社區增值服務	2,854	44.2	3,494	45.8	7,775	47.9
領地控股集團 ⁽¹⁾	2,181	44.6	2,696	46.1	6,954	48.3
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	-	-	-	-	74	46.4
非領地控股集團及非領地控股集團的合營企業 ⁽³⁾	673	43.3	798	44.6	747	44.8
總計	45,495	26.9	86,225	30.8	144,789	33.8

附註：

- (1) 指由領地控股集團單獨開發或領地控股集團與第三方物業開發商共同開發而領地控股集團持有控股權益的物業。
- (2) 指由領地控股集團及第三方物業開發商共同開發而領地控股集團並無持有控股權益的物業。
- (3) 指由獨立於領地控股集團的第三方物業開發商單獨開發的物業。

於2018年、2019年及2020年，物業管理服務方面，領地控股集團及其合營企業所開發物業的毛利率分別為25.4%、31.9%及34.9%。第三方物業開發商所開發物業的毛利率分別為25.0%、25.9%及27.2%。於業績記錄期間，物業管理服務方面，領地控股集團及其合營企業所開發物業的毛利率高於第三方物業開發商所開發物業的毛利率，主要由於(i)於業績記錄期間，領地控股集團及其合營企業所開發物業的平均物業管理費普遍高於第三方物業開發商所開發物業的平均物業管理費；及(ii)我們所有在管公共

及其他物業的包價項目由獨立第三方物業開發商開發，利潤率相對較低所致。詳情請參閱「－收益－物業管理服務」。有關我們包價項目的進一步詳情，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費」。

物業管理服務

物業管理服務的毛利率受我們對物業管理服務收取的物業管理費以及我們提供此類服務的銷售成本影響。於業績記錄期間，物業管理服務毛利率整體增長主要由於(i)我們在管商業物業(物業管理費較高)的建築面積較住宅物業的比例增加；及(ii)我們在業務擴展期間達致更大經濟規模效益所致。

非業主增值服務

於2018年、2019年及2020年，非業主增值服務的毛利率分別為28.2%、31.3%及35.0%。於業績記錄期間，增值服務的毛利率呈上升趨勢，主要由於我們的持續業務增長達致更大經濟規模效益所致。

社區增值服務

於2018年、2019年及2020年，社區增值服務的毛利率分別為44.2%、45.8%及47.9%。於業績記錄期間，社區增值服務的毛利率增長，主要是由於我們致力於推廣利潤率較高的社區空間管理服務、社區零售服務以及裝修及拎包入住服務。

其他收入及收益

其他收入及收益主要包括(i)銀行利息收入；(ii)來自一名獨立第三方的利息收入；(iii)以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資股息收入；(iv)政府補貼；及(v)向我們的合營企業鎮雄領匯物業管理有限公司(「鎮雄領匯」)收取管理諮詢服務費。我們於2019年1月開始向鎮雄領匯提供物業諮詢服務，旨在推廣我們的品牌及管理。我們通過授權鎮雄領匯使用我們的商標及品牌來提供管理諮詢服務，作為回報，鎮雄領匯就我們為期一年的管理諮詢服務支付固定費用人民幣170,000元(不含稅)。我們每半年收取有關費用。

財務資料

下表載列我們於所示年度的其他收入及收益組成部分。

	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	%
銀行利息收入.....	48	41.4	77	4.8	114	2.9
來自一名第三方的 利息收入 ⁽¹⁾	-	-	94	5.8	5	0.1
以公平值計量且其 變動計入其他全面 收益的股權投資 股息收入 ⁽²⁾	-	-	324	20.1	-	-
政府補貼 ⁽³⁾	28	24.1	903	56.0	3,661	91.9
向一家合營企業收取 管理諮詢服務費.....	-	-	170	10.5	170	4.3
其他 ⁽⁴⁾	40	34.5	45	2.8	31	0.8
總計	116	100.0	1,613	100.0	3,981	100.0

附註：

- (1) 來自一名第三方的利息收入主要與資陽佳美向一名第三方支付的金額有關。有關詳情請參閱「若干匯總資產負債表項目的說明－預付款項及其他應收款項」。
- (2) 以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資股息收入主要包括我們自於一家非上市實體的投資獲得的股息。
- (3) 政府補助主要包括(i)我們因政府頒佈的有利政策而自政府部門收取的金額；及(ii)為應對COVID-19疫情收取的政府補助。
- (4) 其他主要包括向客戶收取的物業管理費相關違約事件的滯納金及賠償。

行政開支

我們的行政開支主要包括(i)員工成本；(ii)差旅費用；(iii)折舊及攤銷費用；(iv)專業費用；(v)辦公費用；(vi)銀行收費；(vii)其他；及(viii)上市開支。

財務資料

下表載列我們於所示年度的行政開支組成部分。

	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	%
員工成本.....	20,922	78.7	33,994	78.3	39,783	64.6
差旅費用.....	1,282	4.8	1,384	3.2	835	1.4
其他 ⁽¹⁾	1,069	4.0	1,978	4.6	2,581	4.2
折舊及攤銷費用.....	409	1.5	1,782	4.1	2,427	3.9
專業費用 ⁽²⁾	428	1.6	1,217	2.8	1,222	2.0
上市開支.....	-	-	-	-	11,100	18.0
辦公費用.....	2,181	8.2	2,478	5.7	2,904	4.7
銀行收費.....	327	1.2	572	1.3	711	1.2
總計	26,618	100.0	43,405	100.0	61,563	100.0

附註：

- (1) 其他主要包括招待費及與低價值資產及短期租賃有關的租賃開支。
- (2) 專業費用主要包括法律費用及審計費用。

其他開支

其他開支主要反映(i)行政罰款；及(ii)我們因於2020年1月出售黔南匯生活物業服務有限公司及於2020年9月出售四川融悅產生的及出售虧損，出售該兩間公司符合我們專注於目標區域內優質項目的發展策略。於2018年、2019年及2020年，其他開支分別為人民幣0.1百萬元、人民幣0.2百萬元及人民幣0.8百萬元。

融資成本

我們的融資成本主要包括(i)銀行貸款及其他貸款利息；及(ii)租賃負債利息開支。

下表載列我們於所示年度的融資成本淨額組成部分。

	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	%
其他貸款利息.....	873	99.1	541	99.1	-	-
租賃負債利息開支.....	8	0.9	5	0.9	49	100.0
總計	881	100.0	546	100.0	49	100.0

財務資料

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額主要包括就物業管理服務的貿易應收款項作出的減值撥備，而我們根據適用會計準則作出有關撥備。於2018年、2019年及2020年，金融資產減值虧損淨額分別為人民幣0.5百萬元、人民幣2.0百萬元及人民幣2.2百萬元。

應佔一家合營企業利潤及虧損

於業績記錄期間，應佔一家合營企業利潤及虧損來自我們於鎮雄領匯的投資。鎮雄領匯於2019年成為我們的合營企業。於2019年，我們就鎮雄領匯錄得應佔虧損人民幣0.2百萬元，主要由於鎮雄領匯於2019年處於籌備階段所致。因此，鎮雄領匯於2019年錄得虧損。於2020年，鎮雄領匯開始錄得利潤，而我們錄得應佔利潤約人民幣4,000元。

所得稅開支

所得稅開支包括本公司及其附屬公司於中國的即期及應付遞延所得稅。

下表載列我們於所示年度的所得稅開支明細：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期－中國內地：			
年內稅項支出.....	3,591	6,501	15,224
遞延稅項.....	(132)	(311)	(1,283)
年內稅項支出總額.....	3,459	6,190	13,941

我們有關中國業務的所得稅撥備乃按有關年度或期間估計應課稅利潤根據現行法例以及其詮釋及慣例按適用稅率計算。業績記錄期間的法定稅率為25.0%。本集團若干附屬公司位於西部地區，於業績記錄期間享有15%的優惠所得稅稅率。本集團若干附屬公司為合資格小型微利企業，於業績記錄期間享有優惠所得稅稅率。

本公司根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。我們於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。

於2018年、2019年及2020年，我們的實際所得稅稅率（按所得稅開支除以除所得稅前利潤計算）分別為19.7%、14.9%及16.6%，較中國法定企業所得稅率25%為低，主要由於(i)我們位於西部地區的若干附屬公司享有15%的優惠所得稅稅率；及(ii)我們為合資格小型微利企業的若干附屬公司享有優惠所得稅稅率所致。我們的實際所得稅稅率由2018年的19.7%整體下降至2019年的14.9%，而於2020年為16.6%，主要由於我們在2019年將業務擴展至西部地區而享有優惠所得稅稅率所致。於業績記錄期間及直至最後可行日期，我們已繳付所有適用到期稅項，且並無與任何稅務機關存在爭議或未解決事宜。

有關遞延稅項的更多資料，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註26。

經營業績

2020年與2019年的比較

收益

我們的收益由2019年的人民幣280.0百萬元增加52.9%至2020年的人民幣428.2百萬元。收益增加主要是由於我們的整體業務增長所致。

- **物業管理服務**。物業管理服務收益由2019年的人民幣182.3百萬元增加64.0%至2020年的人民幣298.9百萬元，主要由於在管總建築面積增加，其主要是由於我們業務擴展所致。
- **非業主增值服務**。非業主增值服務收益由2019年的人民幣90.0百萬元增加25.6%至2020年的人民幣113.0百萬元，主要由於(i)保安支援服務產生的收益增加（主要經我們於2019年7月收購的資陽佳美）；及(ii)物業開發商銷售處數量及樣板間數量增加導致銷售處管理服務收益增加所致。

- **社區增值服務**。業主社區增值服務收益由2019年的人民幣7.6百萬元增加113.2%至2020年的人民幣16.2百萬元，主要由於(i)業務擴展導致在管社區數目及我們提供服務的客戶數目增加；及(ii)我們於2020年持續推廣社區空間管理服務及便利生活服務，導致該兩種服務產生的收益增加所致。

銷售成本

銷售成本由2019年的人民幣193.7百萬元增加46.3%至2020年的人民幣283.47百萬元，主要是由於員工成本由2019年的人民幣125.3百萬元增加至2020年的人民幣171.9百萬元，主要是由於員工人數有所增加，其與我們的業務擴展一致；(ii)分包成本由2019年的人民幣37.8百萬元增加至2020年的人民幣56.9百萬元，整體上與我們的業務擴張一致；及(iii)公用事業成本由2019年的人民幣8.9百萬元增加至2020年的人民幣18.6百萬元，主要由於商業物業及辦公樓的在管建築面積增加所致。

毛利及毛利率

綜上所述，我們的毛利由2019年的人民幣86.2百萬元增加至2020年的人民幣144.8百萬元。我們的毛利率由2019年的30.8%上升至2020年的33.8%。

- **物業管理服務**。我們物業管理服務的毛利由2019年的人民幣54.6百萬元增加至2020年的人民幣97.5百萬元。我們物業管理服務的毛利率由2019年的29.9%增加至2020年的32.6%，主要是由於(i)我們於業務擴展過程中實現更大規模經濟；(ii)我們持續推行成本節約措施；及(iii)由於地方政府針對COVID-19疫情爆發而制定監管支持政策，導致非經常減免支付社會保險費供款所致。
- **非業主增值服務**。我們非業主增值服務的毛利由2019年的人民幣28.2百萬元增加至2020年的人民幣39.5百萬元。我們非業主增值服務的毛利率由2019年的31.3%增加至2020年的35.0%，主要是由於(i)我們於業務擴展過程中實現更大規模經濟；(ii)我們持續推行成本節約措施；及(iii)由於地方政府針對COVID-19疫情爆發而制定監管支持政策，導致非經常減免支付社會保險費供款所致。

- **社區增值服務**。我們社區增值服務的毛利由2019年的人民幣3.5百萬元增加至2020年的人民幣7.8百萬元。我們社區增值服務的毛利率由2019年的45.8%上升至2020年的47.9%，主要是由於我們致力於推廣利潤率更高的社區空間管理服務及便利生活服務所致。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2019年的人民幣1.6百萬元增加至2020年的人民幣4.0百萬元，主要由於就應對COVID-19疫情而收取的政府補貼令政府補助增加。

行政開支

我們的行政開支由2019年的人民幣43.4百萬元增加至2020年的人民幣61.6百萬元，主要由於員工成本有所增加，乃由於(i)行政人員數目增加（與業務擴展一致）；(ii)平均僱員薪酬增加；及(iii)我們確認與2020年上市相關的費用所致。

其他開支

我們的其他開支由2019年的人民幣0.2百萬元增至2020年的人民幣0.8百萬元，主要由於我們於2020年1月出售黔南匯生活物業服務有限公司及於2020年9月出售四川融悅。

融資成本

我們的融資成本由2019年的人民幣0.5百萬元減少90.0%至2020年的人民幣0.05百萬元，主要由於我們於2019年悉數償還借款所致。

金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由2019年的人民幣2.0百萬元增加10.0%至2020年的人民幣2.2百萬元，主要由於物業管理服務的貿易應收款項減值撥備增加，整體上與我們的業務擴張一致所致。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2019年的人民幣6.2百萬元增加至2020年的人民幣13.9百萬元，主要由於應課稅收入增加所致。

年內利潤

綜上所述，我們的年內利潤由2019年的人民幣35.4百萬元增加至2020年的人民幣70.3百萬元。於2019年及2020年，我們的淨利率分別為12.6%及16.4%。

2019年與2018年的比較

收益

我們的收益由2018年的人民幣169.0百萬元增加65.7%至2019年的人民幣280.0百萬元。收益增加主要由於我們的整體業務增長所致。

- **物業管理服務。**我們物業管理服務的收益由2018年的人民幣113.7百萬元增加60.3%至截至2019年的人民幣182.3百萬元，乃主要由於我們的在管總建築面積增加，其主要由於我們的整體業務增長所致。
- **非業主增值服務。**我們非業主增值服務的收益由2018年的人民幣48.8百萬元增加84.4%至2019年的人民幣90.0百萬元，主要由於(i)我們管理的物業開發商銷售處及樣板間數量增加導致銷售處管理服務產生的收益增加；(ii)前期規劃及設計諮詢服務產生的收益增加，主要由於開發階段的項目數量增加；及(iii)我們於2019年開始提供保安支援服務所致。
- **社區增值服務。**我們社區增值服務的收益由2018年的人民幣6.5百萬元增加18.4%至2019年的人民幣7.6百萬元，主要由於我們大力推廣裝修及拎包入住服務導致裝修及拎包入住服務產生的收益增加所致。

銷售成本

我們的銷售成本由2018年的人民幣123.5百萬元增加56.9%至2019年的人民幣193.7百萬元，主要由於(i)員工成本由2018年的人民幣78.1百萬元增加至2019年的人民幣125.3百萬元，主要由於僱員人數增加所致；及(ii)分包成本由2018年的人民幣22.2百萬元增加至2019年的人民幣37.8百萬元，主要由於業務擴展導致在管項目數目增加所致。

毛利及毛利率

綜上所述，我們的毛利由2018年的人民幣45.5百萬元大幅增加至2019年的人民幣86.2百萬元。我們的整體毛利率由2018年的26.9%上升至2019年的30.8%。

- **物業管理服務。**我們物業管理服務的毛利由2018年的人民幣28.9百萬元增加至2019年的人民幣54.6百萬元。我們物業管理服務的毛利率由2018年的25.4%上升至2019年的29.9%，主要由於(i)在管辦公樓及購物中心（所產生的毛利率通常高於住宅物業）建築面積比例增加；及(ii)我們在業務擴展期間達致更大規模效益所致。
- **非業主增值服務。**我們非業主增值服務的毛利由2018年的人民幣13.8百萬元增加至2019年的人民幣28.2百萬元。我們非業主增值服務的毛利率由2018年的28.2%上升至2019年的31.3%，主要由於持續業務增長達致經濟規模效益。
- **社區增值服務。**我們社區增值服務的毛利由2018年的人民幣2.9百萬元增加至2019年的人民幣3.5百萬元。我們社區增值服務的毛利率由2018年的44.2%輕微上升至2019年的45.8%，主要是由於我們致力於推廣利潤率較高的裝修及拎包入住服務。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2018年的人民幣0.1百萬元大幅增加至2019年的人民幣1.6百萬元，主要由於(i)我們因政府頒佈的有利政策而自政府部門收取的金額增加；(ii)2019年以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資股息收入；及(iii)我們於2019年向鎮雄領匯提供管理諮詢服務收取的付款所致。

行政開支

我們的行政開支由2018年的人民幣26.6百萬元增加63.1%至2019年的人民幣43.4百萬元，主要由於(i)員工成本增加，乃由於(a)行政人員數目增加（與業務擴展一致）及(b)平均僱員薪酬增加；及(ii)主要由於2019年7月收購資陽佳美後主要包括客戶關係的無形資產攤銷導致折舊及攤銷費用有所增加所致。

其他開支

我們的其他開支於2019年及2018年分別為人民幣0.2百萬元及人民幣0.1百萬元，保持相對穩定。

融資成本

我們的融支成本由2018年的人民幣0.9百萬元減少至2019年的人民幣0.5百萬元，主要由於截至2018年12月31日的未償還借款已於2019年悉數償還所致。截至2019年12月31日，我們並無未償還計息其他借款。

金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由2018年的人民幣0.5百萬元大幅增加至2019年的人民幣2.0百萬元，主要由於就我們物業管理服務的貿易應收款項減值撥備增加，整體上與業務擴展一致。

應佔一家合營企業虧損

於2019年，我們應佔一家合營企業虧損為人民幣0.2百萬元，乃由於我們的合營企業鎮雄領匯於2019年錄得虧損。鎮雄領匯於2019年成為我們的合營企業。於2018年，我們並無應佔合營企業利潤或虧損。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2018年的人民幣3.5百萬元大幅增加至2019年的人民幣6.2百萬元，主要由於應課稅收入增加所致。我們的實際所得稅稅率由2018年的19.7%降至2019年的14.9%。有關詳情，請參閱本招股章程「一節選匯總全面收益表細項詳情－所得稅開支」。

年內利潤

綜上所述，我們的年內利潤由2018年的人民幣14.1百萬元大幅增加至2019年的人民幣35.4百萬元，而年內淨利率則由2018年的8.3%上升至2019年的12.6%。

若干匯總資產負債表項目的說明

物業、廠房及設備

於業績記錄期間，物業、廠房及設備主要包括經營業務所需的裝置和設備，以及員工宿舍的洗衣機、電子設備及電腦。於業績記錄期間，物業、廠房及設備保持相對穩定，截至2018年12月31日為人民幣0.8百萬元，截至2019年12月31日為人民幣0.9百萬元，而截至2020年12月31日則為人民幣0.9百萬元。

預付款項及其他應收款項

下表載列截至所示日期我們預付款項及其他應收款項組成部分。

	截至12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期			
應收第三方款項.....	—	11,051	9,360
代表客戶向公用事業供應商預付款項.....	813	2,075	3,327
應收一家附屬公司一名非控股股東款項.....	2,700	3,038	1,511
其他預付款項 ⁽¹⁾	1,357	3,338	8,319
僱員墊款 ⁽²⁾	995	1,675	1,690
按金.....	281	1,337	2,542
其他應收款項 ⁽³⁾	1,159	2,593	4,269
	<u>7,305</u>	<u>25,107</u>	<u>31,018</u>
減：減值撥備.....	(121)	(333)	(592)
	<u>7,184</u>	<u>24,774</u>	<u>30,426</u>
非即期			
投資一家附屬公司的預付款項.....	—	1,667	—

附註：

- (1) 主要包括水電等公用事業費用預付款項。
- (2) 主要包括與購買消費品及醫療清潔用品有關的金額。
- (3) 主要反映我們代表僱員支付社會保險供款款項，由於我們從彼等的薪金中預扣相同的金額，故有關金額將於下一月份結算。

截至2019年12月31日及2020年12月31日，我們分別錄得應收第三方款項人民幣11.1百萬元及人民幣9.4百萬元作為流動資產，主要反映以下兩起事件產生的應收第三方款項。

首先，我們根據與若干獨立第三方（彼等為我們計劃於2019年8月收購的目標物業管理公司的股東，旨在開拓湖北省恩施市市場）訂立的股權轉讓協議而作出的投資。根據股權轉讓協議及高級管理層，我們自該等獨立第三方收購目標物業管理公司52.0%的股份，代價為人民幣18.72百萬元。於2019年12月，於我們發現目標物業管理公司的若干未披露債務及目標物業管理公司未能支付僱員薪金後，我們與股權轉讓協議的其他訂約方同意終止股權轉讓協議，形式包括終止程序及（特別是）股權轉讓終止協議中寫明的退款計劃。根據股權轉讓終止協議，股權轉讓協議之後已被終止。截至2019年及2020年12月31日，此事件產生第三方應付款項人民幣9.4百萬元。有關訂約方因未能跟進退款計劃而違反股權轉讓終止協議，故我們於2020年向彼等作出起訴。於2020年6月，法院查封目標物業管理公司及其中一名獨立第三方的銀行賬戶，並查封其中一名獨立第三方的若干房地產。法院於2020年12月作出終審判決，維持我們要求退還購買價的要求。我們於2021年1月申請強制執行判決。強制執行案例於2021年2月獲法庭接受審理。根據適用法律，倘獲強制執行的人士擁有可予強制執行的財產，強制執行案例將於受理後六個月內結案，惟六個月期間可在特殊情況及經法院首席大法官或副首席大法官批准後延長。截至2021年4月30日，我們收到人民幣0.6百萬元，另有法院查獲的額外人民幣0.2百萬元將轉讓予我們。我們將持續與法院合作努力追討更多金額，包括透過司法拍賣被查封的不動產。

第二，資陽佳美於2018年2月向獨立第三方破產管理人作出的墊款人民幣1.3百萬元，該破產管理人負責一名第三方物業開發商的破產法律程序，其若干物業由資陽佳美進行管理，而該公司的業務被迫中止。該物業開發商需要財務資源支付開展破產法律程序的必要成本。經考慮資陽佳美與第三方物業開發商之間的業務關係，資陽佳美於我們收購資陽佳美之前向破產管理人墊付了款項，以加快清算過程，幫助其克服經營困難。截至2019年12月31日，此事件產生第三方應付款項人民幣1.7百萬元。

資陽佳美作出的該筆墊款按15.0%計息，為非貿易性質、無擔保及按要求償還。截至2020年1月31日，該破產管理人已悉數向資陽佳美償還墊款。根據《貸款通則》，僅金融機構可合法從事發放貸款業務，而非金融機構的公司禁止互相發放貸款。中國人民銀行可能向貸方處以相等於放貸活動所產生收益（即收取的利息）一至五倍的罰款。但根據《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》（「**有關規定**」），法人之間、非法人組織之間以及法人與非法人組織之間為生產、經營需要訂立的民間借貸合同，除存在《中華人民共和國民法典》（「**民法典**」）以及有關規定第十三條規定的情形外，當事人主張民間借貸合同有效的，中國法院應予支持。倘於簽訂合同時，年利率不超過經中國人民銀行授權的全國銀行間同業拆借中心於每月20日所發佈一年期貸款最優惠利率的四倍，則中國法院亦會支持公司就有關貸款收取利息的權利。中國法律顧問認為，鑒於上述資陽佳美與第三方之間的融資安排不違反民法典及有關規定的條款，故中國人民銀行向我們施加任何處罰的風險為低。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們錄得應收一家附屬公司一名非控股股東款項分別為人民幣2.7百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣1.5百萬元，主要反映我們於2018年11月向眉山天富一名非控股股東提供的貸款。我們預期將於上市後悉數收取自該名眉山天富非控股股東的款項。

該貸款於業績記錄期間為免息、非貿易性質、無擔保及按要求償還，因此借出的資金並不構成中國人民銀行發佈的貸款通則所載的計息貨幣資金。此外，根據有關規定，法人之間、非法人組織之間以及他們相互之間為生產、經營需要訂立的民間借貸合同，除存在民法典以及有關規定第十三條規定的情形外，當事人主張民間借貸合同有效的，中國法院應予支持。《貸款通則》屬於部門規章而非強制性法律或行政法規。法典較貸款通則優先適用。民法典規定，產權持有人有權依法自由處置其物業（包括貨幣基金）。法律顧問認為，我們於業績記錄期間向一家附屬公司一名非控股股東作出的貸款屬有效民間貸款，符合所有適用法律及法規。

截至2019年12月31日，我們錄得投資一家附屬公司的預付款項人民幣1.7百萬元作為非流動資產，主要由於在2020年8月就收購成都新地支付預付款項。其他預付款項由截至2018年12月31日的人民幣1.4百萬元增至截至2019年12月31日的人民幣3.3百萬元乃主要由於我們在管項目的數目增多。其他預付款項由截至2019年12月31日的人民幣3.3百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣8.3百萬元乃主要由於我們商業物業的在管建築面積增加，而我們負責代表該等商業物業的客戶支付公用事業費用。僱員墊款的整體增加乃主要由於(i)我們的業務擴展；及(ii)與我們在COVID-19疫情期間購買醫療清潔用品有關的開支增加所致。

使用權資產

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別就辦公室及員工宿舍租賃錄得使用權資產人民幣0.4百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣1.5百萬元。使用權資產由截至2019年12月31日的人民幣2.2百萬元減少至截至2020年12月31日的人民幣1.5百萬元，主要由於攤銷。

商譽

我們於業績記錄期間錄得反映我們於2018年7月收購眉山天富、於2019年7月收購資陽佳美及於2020年8月收購成都新地。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行測試。我們分別於截至2018年及2019年12月31日以及2020年12月31日進行商譽的年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自收購日期起被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的各現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別，而無論其他資產或負債是否已分配至該等單位或單位組別。減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位（或現金產生單位組別）的可收回金額釐定。當現金產生單位（或現金產生單位組別）的可收回金額低於賬面金額時，則減值虧損予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於隨後期間撥回。

財務資料

商譽減值測試的關鍵參數呈列如下：

於2018年12月31日

現金產生單位	主要業務	商譽	收益 年增長率	終端 增長率	貼現率
		人民幣千元			
眉山天富.....	物業管理	4,302	3%	3%	18.1%

於2019年12月31日

現金產生單位	主要業務	商譽	收益 年增長率	終端 增長率	貼現率
		人民幣千元			
眉山天富.....	物業管理	4,302	3%	3%	17.8%
資陽佳美.....	物業管理	14,553	3-4%	3%	17.2%

於2020年12月31日

現金產生單位	主要業務	商譽	收益 年增長率	終端 增長率	貼現率
		人民幣千元			
眉山天富.....	物業管理	4,302	3%	3%	17.9%
資陽佳美.....	物業管理	14,553	3-4%	3%	17.7%
成都新地.....	物業管理	3,917	4-105%	3%	17.6%

於業績記錄期間上述現金產生單位使用價值的計算乃基於若干假設進行。管理層為進行商譽減值測試而預測各自的現金產生單位現金流量所依據的各項主要假設如下：

貼現率 — 所用貼現率為稅前貼現率，並反映與相關單位有關的特定風險。

收益年增長率 — 於評估日期後五年的現金產生單位預測收益增長率為計算使用價值所用的假設之一。

財務資料

終端增長率－經計及現行行業慣例，終端增長率預估將為3.0%。

於2018年、2019年及2020年12月31日，以現金產生單位可收回金額超出賬面值的部分計量的淨空詳情載列如下：

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
眉山天富.....	3,766	5,550	7,473
資陽佳美.....	—	11,064	18,200
成都新地.....	—	—	2,473
	3,766	16,614	28,146

我們已對商譽減值測試進行敏感度分析。有關詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註15。

董事認為，截至2020年12月31日，關鍵參數並無合理可能的變動將導致現金產生單位的賬面值超過其可收回金額。因此，董事認為，根據上文所討論的商譽減值測試，毋須作出減值撥備。

其他無形資產

截至2018年及2019年12月31日以及2020年12月31日，我們分別錄得其他無形資產人民幣8.5百萬元、人民幣19.6百萬元及人民幣18.3百萬元。於業績記錄期間，我們其他無形資產主要代表軟件及我們於2018年7月收購眉山天富、於2019年7月收購資陽佳美及於2020年8月收購成都新地而獲得的客戶關係。有關詳情請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註16。

於一家合營企業的投資

於2019年5月，我們與若干獨立第三方訂立合作協議，據此，鎮雄領匯於2019年成為我們的合營企業。我們投資鎮雄領匯旨在探索雲南省鎮雄縣的物業管理市場。鎮雄領匯的主要業務活動為向位於雲南鎮雄由一名獨立第三方物業開發商開發的住宅物業提供物業管理服務。截至2019年12月31日及2020年12月31日，我們分別錄得對該合營企業的投資人民幣0.06百萬元及人民幣0.07百萬元。

指定以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別錄得指定以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資人民幣6.9百萬元、人民幣6.8百萬元及人民幣6.3百萬元。指定以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資主要指我們於一家非上市實體的投資。我們於2017年與四川省樂山市一家非上市金融機構（「非上市金融機構」）訂立股份認購協議，主要目標為獲得比銀行現金存款固定利率收益更高的投資回報。此家非上市金融機構註冊資本約人民幣668.5百萬元，從事提供貸款、債券相關服務及其他一般銀行業務。其2018年、2019年及2020年經審計的淨利潤分別為人民幣58.1百萬元、人民幣49.7百萬元及人民幣53.8百萬元。截至2020年12月31日，其52.9%、40.8%及6.3%的已發行股份分別由法人、其僱員以外的人士及其僱員持有。截至2020年12月31日，所有持有其已發行股份超過5.0%的主要股東均為獨立第三方及從事物業開發、建築材料生產、精密機械製造、投資及資產管理等不同工業領域的樂山或四川省其他城市的本地企業。我們以每股股份人民幣1.8元的價格及人民幣10.8百萬元的總代價認購6,000,000股已發行股份，相當於認購時非上市金融機構約1.0%的股權。價格乃根據非上市金融機構的淨資產及將予收購的股權百分比經公平磋商釐定。截至2020年12月31日，我們因初始認購後派發股票股利持有6,413,760股已發行股份，佔非上市金融機構約1.0%的股權。

儘管對投資回報率概無任何承諾，但我們相信，我們可以從此項投資中獲得的收益及增值比銀行現金存款的固定利率回報更佳。於2019年，該項股權投資產生的收益為人民幣0.3百萬元。歸屬於我們的非上市金融機構淨資產由截至2018年12月31日的人民幣10.6百萬元輕微降至截至2019年12月31日的人民幣10.4百萬元，並增至截至2020年12月31日的人民幣11.7百萬元。股份認購協議規定我們認購的股份數目及支付的代價。此外，股份認購協議要求我們保證資金來源合法無爭議，我們提供的所有資料真實準確，我們將按照公司章程承擔作為股東的義務，包括按時出席股東大會。股份認購協議亦要求非上市金融機構合理登記我們的股份，處理我們的股份認購，並向我們提供股份證書。本次認購協議產生的任何爭議將由非上市金融機構所在地的地方法院解決。

由於我們認為此項投資屬戰略性質，故此項投資不可撤銷地作為股權投資指定為以公平值計量且其變動計入其他全面收益。由於公平值變動在其他全面收益中反映，根據適用的會計政策無需減值。見本招股章程附錄一會計師報告附註18。於2018年、2019年及2020年，指定以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資的公平值分別減少人民幣2.7百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣0.5百萬元，然後分別由人民幣0.4百萬元、人民幣0.02百萬元及人民幣0.07百萬元的所得稅影響部分抵銷。有關相關風險，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－指定以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資的公平值變動淨額受到公平值計量中會計估計的不確定性及估值技術使用重大不可觀察輸入數據的限制」。

我們的業務產生相當數量的現金盈餘。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣24.4百萬元、人民幣31.1百萬元及人民幣68.3百萬元。我們相信，在不影響業務營運或資本支出的情況下，我們可以透過適當的投資來提高我們的收入，從而更好地利用現金。相關投資金額由我們的盈餘資金及資本預算釐定。我們設有內部控制措施，利用現金盈餘管理投資。我們一般要求該等投資具有低風險、穩定收益及良好流動性。投資的購買及贖回必須根據我們的現金投資政策獲得批准後方可實施。與我們現金投資有關的本金、盈利及風險評估應每年向董事會報告，並由董事會審查。我們根據我們的現金投資政策對非上市金融機構作出投資，並打算日後繼續原則上遵循該等政策。我們在審慎周詳考慮多項因素後方作出投資決定，包括市場及投資狀況、經濟發展、投資成本、投資期限及預期回報。

根據非上市金融機構於2021年5月刊發的確認函以及據董事盡知及盡悉，於業績記錄期間及直至該確認函日期，除我們於非上市金融機構的股權外，非上市金融機構與包括(i)本集團；(ii)控股股東及其各自的緊密聯繫人；(iii)領地控股集團及其控股股東及首次公開發售前投資者；及(iv)董事、高級管理層成員及其各自的緊密聯繫人在內的有關各方之間概無任何業務關係（包括融資活動）。此外，截至該確認函日期，非上市金融機構並無向領地控股集團、其合資企業或控股股東的其他聯營公司所開發物業的物業買家提供財務資助，惟非上市金融機構向領地控股集團所開發樂山蘭台府的物業買家提供的92筆按揭貸款則除外，於2018年、2019年及2020年，該等貸款的利率介乎約5.6%至6.7%，而本金總額分別約為人民幣28.7百萬元、零及人民幣10.6百萬元（「**相關按揭貸款**」）。非上市金融機構連同另外五家按揭銀行向樂山蘭台府的物業買家提供按揭貸款。非上市金融機構所提供按揭貸款利率與其他按揭銀行向樂山蘭台府買

家提供的利率相若。物業買家對申請按揭貸款的按揭銀行作最終決定，可自由選擇向非上市金融機構或其他按揭銀行申請按揭貸款。經董事確認，我們決定投資於非上市金融機構，以更好地利用我們的閒置現金，因此，非上市金融機構已與我們按公平原則就股份認購協議進行磋商，惟有關決定及磋商不受領地控股集團與非上市金融機構之間有關提供相關按揭貸款的安排所影響。

董事、申報會計師及獨家保薦人對分類為公平值計量第三層級以公平值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產估值的意見

董事經(i)審閱相關股份認購協議及其後股息記錄；(ii)審閱與我們第三層級金融資產估值有關的內部政策及程序，包括原則、方法及相關背景資料，以及我們《金融資產管理制度》的內部政策；(iii)基於其經審核會計師報告及管理賬目，分析非上市金融機構的財務業務及狀況；(iv)就其經營業績與非上市金融機構進行討論；及(v)就估值技術以及估值過程所使用輸入數據的合理性與申報會計師進行討論，董事信納對分類為公平值計量第三層級（「**第三層級金融資產**」）以公平值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產估值。

第三層級金融資產的估值方面，申報會計師已(i)獲得並審閱投資協議；(ii)核查我們的付款；(iii)審閱估值技術以及估值過程所使用輸入數據的合理性。根據所执行程序，申報會計師贊同董事對所選估值技術及估值過程所使用輸入數據的意見。截至2018年、2019年及2020年12月31日，指定以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資公平值計量記錄為以公平值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產，並載於本招股章程附錄一會計師報告，申報會計師於報告中發表其整體屬真實公正之意見。

第三層級金融資產的估值方面，獨家保薦人已進行以下盡職調查工作，包括：

- 與主管我們估值工作的財務管理中心負責人進行討論，以了解我們的估值工作，包括(1)我們有關第三層級金融資產估值的政策及程序，包括原則、方法及相關背景資料，以及該等政策及程序是否符合行業慣例；及(2)我們採用的估值模型，包括其依據及主要假設；
- 審閱我們所提供與估值工作有關的資料，包括(1)我們《金融資產管理制度》的內部政策；(2)我們的估值模型；及(3)第三層級金融資產；
- 與申報會計師進行討論，以了解(1)申報會計師就第三層級金融資產估值所進行工作；及(2)申報會計師是否已就其審計工作獲取充足資料；及
- 審閱本招股章程附錄一所載會計師報告草稿的相關附註。

基於以上所述且經考慮我們及申報會計師已進行的上述工作，獨家保薦人並無發現任何事項將令獨家保薦人不同意我們對第三層級金融資產估值進行的估值分析。

遞延稅項資產

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別錄得遞延稅項資產人民幣1.1百萬元、人民幣2.6百萬元及人民幣3.7百萬元。於業績記錄期間，遞延稅項資產主要來自(i)股本投資公平值調整；(ii)金融資產減值；(iii)於2019年收購資陽佳美的稅項虧損；及(iv)應計費用。有關遞延稅項資產的更多資料，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註26。

存貨

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別錄得存貨零、零及人民幣2.2百萬元。於業績記錄期間，存貨主要指我們自關聯方西昌唯創房地產開發有限公司購買的停車位。董事認為，根據國際會計準則第2號，將所購買停車場確認為存貨乃屬恰當，因為我們持有該等停車場以銷售予潛在買家。

財務資料

貿易應收款項

貿易應收款項主要與向獨立第三方提供的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務所產生的收入有關。我們的物業管理服務及社區增值服務一般並無信貸期。非業主增值服務的貿易應收款項信貸期一般為30天。我們通常根據物業管理服務合同的條款按月或按季度向客戶收費，並要求提前付款。我們制定並實施了各種措施，以加快收回貿易應收款項。請參閱「業務－物業管理服務－付款和信貸條款」。

下表載列於所示日期按業務線劃分的貿易應收款項明細。

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項			
－ 獨立第三方	23,941	46,693	59,120
物業管理服務	22,921	45,134	57,508
非業主增值服務	910	1,529	1,200
社區增值服務	110	30	412
減：減值	(2,942)	(4,754)	(6,671)
貿易應收款項淨額	20,999	41,939	52,449

於業績記錄期間，我們的貿易應收款項及減值增加與業務擴展一致。我們經扣除減值的貿易應收款項由截至2018年12月31日的人民幣21.0百萬元增至人民幣41.9百萬元，並進一步增至截至2020年12月31日的人民幣52.4百萬元，主要是由於我們的在管項目數目增加。

下表載列我們於所示年度貿易應收款項及應收關聯公司款項的周轉日數。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	日數	日數	日數
貿易應收款項及應收關聯公司貿易相關款項的周轉日數⁽¹⁾			
－ 整體	154	138	115
－ 貿易應收款項（獨立第三方）	72	67	65
－ 應收關聯公司（關聯方）貿易相關款項	310	295	230

財務資料

附註：

- (1) 某年的貿易應收款項周轉日數相等於扣減貿易應收款項減值撥備前的貿易應收款項期初及期末平均結餘除以同年收入再乘以365日。

有關應收關聯公司貿易相關款項周轉日數的詳情，請參閱「關聯方交易及結餘－關聯方結餘」。

貿易應收款項周轉日數由2018年的72天減少至2019年的67天，並進一步減少至2020年的65天，主要是由於我們尋求通過多種收款措施與獨立第三方收取貿易應收款項，如致電、發送文字訊息、親臨收款、發出催繳法律函及提起訴訟。

我們的物業管理費收費率乃按我們在一年內實際收取的物業管理費付款除以同年應向我們支付的累積物業管理費總額計算得出，於2018年、2019年及2020年分別為88.2%、85.9%及87.1%。

於業績記錄期間及直至最後可行日期，我們從獨立第三方收取貿易應收款項方面並無遇到任何重大困難。

下表載列截至所示日期貿易應收款項的賬齡分析（基於發票日期（即貿易應收款項到期日）及扣除減值撥備前）及截至2021年5月31日的其後結算：

	截至12月31日			按截至2020年12月31日貿易應收款項 賬齡組別劃分截至2021年5月31日的 其後結算	
	2018年	2019年	2020年	人民幣千元	%
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
一年內	17,194	37,816	41,532	20,886	50.3
0至90天	7,864	15,896	15,282	5,807	38.0
91至180天	3,970	7,017	10,790	5,200	48.2
181至270天	2,739	5,690	7,909	4,434	56.1
271至365天	2,621	9,213	7,551	5,445	72.1
一至兩年	4,217	5,281	10,433	8,678	83.2
兩至三年	1,501	2,079	4,225	4,048	95.8
三年以上	1,029	1,517	2,930	2,930	100.0
貿易應收款項總額	23,941	46,693	59,120	36,542	69.7
減：減值	(2,942)	(4,754)	(6,671)		
貿易應收款項淨額	20,999	41,939	52,449	36,542	69.7

於業績記錄期間，在一年內到期的貿易應收款項有所增加，主要由於我們的業務擴展導致在管項目增加所致。

財務資料

下表載列貿易應收款項減值撥備於業績記錄期間的變動：

	截至12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
截至年初.....	2,474	2,942	4,754
減值虧損淨額.....	468	1,812	1,917
已撤銷無法收回金額.....	—	—	—
截至年末.....	2,942	4,754	6,671

於業績記錄期間內，我們並無產生與賬齡超過180天的貿易應收款項有關的重大信貸虧損，亦無過往信貸虧損的重大波動。於業績記錄期間內，我們的貿易應收款項並無涉及任何爭議或法律程序。我們將繼續監控並跟進貿易應收款項。董事認為，根據客戶當前的情況、結算紀錄及獨立第三方客戶的財務狀況，就賬齡超過180天的貿易應收款項而言，並無重大收回問題，彼等亦表示，截至業績記錄期間內各期間末，對賬齡超過180天的貿易應收款項所產生的預期信貸虧損作出的撥備已妥為反映與該等貿易應收款項相關的風險。申報會計師主要(i)了解我們與預期信貸虧損模型、重大假設及主要輸入數據有關的內部控制及評估流程；(ii)審閱用於計量預期信貸虧損計量的建模方法，並評估模型選擇、關鍵參數估計以及與模型相關的重大判斷及假設的合理性；及(iii)抽樣審查預期信貸虧損模型的主要輸入數據，以評估其準確性及完整性。基於所執执行程序，申報會計師已考慮我們所採用模型、關鍵參數、重大判斷及假設，且所獲得證據及所執执行程序可支持計量結果。

我們已加大獨立第三方貿易應收款項的結算力度。我們的貿易應收款項管理政策訂明各部門的管理職責，以及貿易應收款項的收回、減少、撤銷及其他方面的程序。物業管理費收取指南訂明促進及時收取物業管理費的步驟、方法及技巧。我們的法律部門亦已制定收取物業管理費的法律措施，包括寄發要求函件及律師函、提起訴訟及執行判決。我們亦已制定激勵計劃，以評估我們相關人員的收款表現，並向達到預定收費目標的人員給予獎勵。此外，我們為相關人員組織培訓計劃，以提升彼等的收款能力。

具體而言，我們每月向業主發送繳款提醒短信，且倘我們於兩週內未收到付款，我們將致電或親自拜訪業主以收取物業管理費並發出繳款通知。區域公司組織會議以評估其收款表現、分享困難及經驗，而我們的總部會於有需要時提供協助。我們將於款項逾期後第三個月內將寄發要求函件，並於款項逾期後第六個月內發出律師函。此外，倘相關客戶無法提供正當理由而欠繳款項，且超過九個月欠繳超過人民幣2,000元的逾期物業管理費，我們的法律部門將在提供案例資料的區域項目團隊的支持下，提起訴訟程序。

董事、申報會計師及獨家保薦人對貿易應收款項可收回性及業績記錄期間所作撥備的意見

董事認為，貿易應收款項不存在可收回性問題，而於業績記錄期間採用預期信貸虧損模型所作出撥備恰當反映與貿易應收款項有關的風險，且我們的評估已充分考慮其後結算率、客戶的過往結算進度及記錄以及彼等的當前財務狀況。

舉例而言，截至2021年5月31日，截至2020年12月31日的貿易應收款項約人民幣36.5百萬元或69.7%其後已獲結清，與過往其後結算進度水平相若。此外，我們已對過往期間的貿易應收款項及減值撥備進行回顧分析。截至2021年5月31日，截至2019年12月31日的貿易應收款項的89.0%其後已獲結清，且我們認為截至2019年12月31日就貿易應收款項計提的減值撥備（佔貿易應收款項總額的10.2%）已充分反映當中的風險。由於我們通常於年度第二及第四季度進行收款工作，我們相信，隨著於今年第二及第四季末加大收款力度，其後收款率將有所提升。

申報會計師與董事於貿易應收款項可收回性及業績記錄期間所作撥備方面並無異議。就此方面，申報會計師主要執行以下程序：(i)了解我們與預期信貸虧損模型、重大假設及主要數據輸入有關的內部控制及評估過程；(ii)審閱用於計量預期信貸虧損計量的建模方法，並評估模型選擇、關鍵參數估計、重大判斷及假設的合理性；(iii)抽樣檢查預期信貸虧損模型的主要數據輸入，以評估其準確性及完整性；及(iv)抽樣檢查相關其後收款情況。基於該等所執程序，申報會計師認為，我們所採用的模型、關鍵參數、重大判斷及假設以及計量結果均獲所取得證據及所執程序支持。

財務資料

經考慮上述原因，包括申報會計師所進行的工作，獨家保薦人贊同董事及申報會計師的意見，並認為獨家保薦人並無發現任何事項將令其不同意董事及申報會計師對貿易應收款項可收回性及業績記錄期間所作撥備的意見。

應收關聯公司款項

詳情請參閱「一 關聯方交易及結餘 — 關聯方結餘」。

貿易應付款項

我們的貿易應付款項指就於日常業務過程中購自供應商及分包商的商品及服務作出付款的責任。我們通常獲供應商及分包商授予30至90日信貸期。

下表載列我們於所示年度的貿易應付款項周轉日數。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	日數	日數	日數
貿易應付款項周轉日數 ⁽¹⁾	33	41	45

附註：

- (1) 某年的貿易應付款項周轉日數相等於貿易應付款項期初及期末平均結餘除以同年銷售成本再乘以365日。

貿易應付款項周轉日數指我們向供應商付款平均所需的時間，貿易應付款項周轉日數於業績記錄期間有所增加，惟仍維持於我們獲授的信貸期內。

下表載列截至所示日期貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析。

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	4,589	8,819	18,429
一年以上	293	277	191
總計	4,882	9,096	18,620

財務資料

貿易應付款項由截至2018年12月31日的人民幣4.9百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣9.1百萬元，並進一步增加至截至2020年12月31日的人民幣18.6百萬元，主要是由於(i)業務擴展；及(ii)於2018年7月收購眉山天富、於2019年7月收購資陽佳美及於2020年8月收購成都新地。

截至2020年12月31日的貿易應付款項的其後結算延遲至2021年年初，主要由於農曆新年假期引致內部評審程序緩慢。截至2021年4月30日，已悉數結清截至2020年12月31日的全部貿易應付款項總額。

其他應付款項及應計費用

截至2018年及2019年12月31日以及2020年12月31日，我們分別錄得其他應付款項及應計費用人民幣91.7百萬元、人民幣122.2百萬元及人民幣148.5百萬元，主要指(i)合同負債，主要指客戶就我們物業管理服務支付的預付款項；(ii)增值稅待轉銷項稅；(iii)工資及應付福利；(iv)所收按金，主要包括在住戶裝修服務完成後退還的按金以及於招標程序結束後將予退還的投標保證金；(v)就公用事業代表客戶收款；(vi)收購一家附屬公司應付代價；(vii)營業稅及附加費；(viii)應付附屬公司非控股股東款項，主要指我們自相關附屬公司管理的客戶收取的款項，而我們因收購眉山天富及資陽佳美而須將該款項支付予非控股股東；(ix)應付附屬公司非控股股東股息；(x)上市開支；及(xi)其他，主要包括與我們經營活動有關的款項。

下表載列我們於所示日期的其他應付款項及應計費用組成部分。

	截至12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
合同負債.....	36,197	57,692	62,360
增值稅待轉銷項稅.....	2,172	3,461	3,742
工資及應付福利.....	19,982	19,821	24,166
所收按金.....	19,604	18,736	14,465
就公用事業代表社區住戶收款.....	2,146	6,564	11,640
收購一家附屬公司應付代價.....	3,060	1,509	–
營業稅及附加費.....	3,091	2,928	2,411
應付附屬公司非控股股東款項.....	1,914	8,083	9,988
應付附屬公司非控股股東股息.....	–	–	2,195
上市開支.....	–	–	12,918
其他.....	3,566	3,417	4,638
總計	91,732	122,211	148,523

財務資料

其他應付款項及應計費用由截至2018年12月31日的人民幣91.7百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣122.2百萬元，並進一步增加至截至2020年12月31日的人民幣148.5百萬元，主要由於(i)合同負債有所增加，主要是由於(a)已交付物業數目增加；及(b)我們旨在鼓勵客戶預付物業管理費的推廣活動；(ii)應付附屬公司非控股股東款項增加，主要由於我們於2019年7月收購資陽佳美；及(iii)就公用事業代表社區住戶收款增加，主要由於我們於業績記錄期間的在管建築面積增加，其與我們的業務擴展一致。

合同負債由截至2019年12月31日的人民幣57.7百萬元輕微增加至截至2020年12月31日的人民幣62.4百萬元，主要由於於業績記錄期間，我們通常於年末左右開展旨在鼓勵預付物業管理費的推廣活動。截至最後可行日期，截至2020年12月31日的合同負債人民幣37.9百萬元或60.8%之後已獲確認為收益。

下表載列截至所示日期就合同負債確認收入的預期時間。

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	36,197	48,935	58,362
一至兩年	–	4,813	3,116
兩年以上	–	3,944	882
總計	36,197	57,692	62,360

工資及應付福利由2019年12月31日的人民幣19.8百萬元增至2020年12月31日的人民幣24.2百萬元，主要是由於僱員數目增加所致。所收按金由2019年12月31日的人民幣18.7百萬元減少至2020年12月31日的人民幣14.5百萬元，主要是由於裝修服務及招標及投標過程所取得的保證金有所減少。

附屬公司的應付非控股股東款項由2018年的人民幣1.9百萬元增至2019年的人民幣8.1百萬元，並進一步增至2020年的人民幣10.0百萬元，主要是由於我們於2018年8月收購眉山天富及於2019年7月收購資陽佳美。

應付關聯公司款項

詳情請參閱「關聯方交易及結餘－關聯方結餘」。

財務資料

應付稅項

截至2018年及2019年12月31日以及2020年12月31日，我們分別錄得應付稅項約人民幣4.3百萬元、人民幣6.3百萬元及人民幣6.9百萬元，主要指應計稅項盈餘。應付款項由截至2018年12月31日的人民幣4.3百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣6.3百萬元，整體上與業務擴展一致。截至2019年12月31日及2020年12月31日的應付款項分別為人民幣6.3百萬元及人民幣6.9百萬元，保持相對穩定。

流動資產淨值

	截至12月31日			截至2021年 4月30日
	2018年	2019年	2020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)
流動資產				
存貨	–	–	2,155	2,155
貿易應收款項	20,999	41,939	52,449	70,077
應收關聯公司款項	88,219	108,414	84,307	63,860
預付款項及其他應收款項	7,184	24,774	30,426	31,248
已抵押存款	25	–	–	–
現金及現金等價物	24,359	31,096	68,274	45,329
流動資產總值	140,786	206,223	237,611	212,669
流動負債				
貿易應付款項	4,882	9,096	18,620	23,034
其他應付款項及應計費用	91,732	122,211	148,523	158,866
應付關聯公司款項	40	361	510	13,045
計息其他借貸	12,600	–	–	–
應付稅項	4,326	6,325	6,857	2,333
租賃負債	185	713	713	740
流動負債總額	113,765	138,706	175,223	198,018
流動資產淨值	27,021	67,517	62,388	14,651

流動資產淨值由截至2020年12月31日的人民幣62.4百萬元減少76.5%至截至2021年4月30日的人民幣14.7百萬元，主要是由於流動資產總值減少人民幣24.9百萬元及流動負債總額增加人民幣22.8百萬元，而流動資產總額減少主要是由於應收關聯公司款項以及現金及現金等價物減少，部分被貿易應收款項增加所抵銷。應收關聯公司款項減少主要是由於我們加大對應收關聯公司款項的收款力度。現金及現金等價物減少主要是由於我們已悉數支付融量集團將其於領悅物業服務的股權轉讓予成都融悅景匯的代價，作為詳情載於「歷史、重組及公司架構－重組－6.成立成都融悅景匯，由成都融悅景匯收購領

財務資料

悅物業服務約99%股權」之重組的一部分，部份被結算應收關聯公司款項及從關聯公司收取的預付的預付水電費及物業管理費所抵銷。貿易應收款項增加整體上與業務擴展一致。流動負債總額增加主要是由於應付關聯方款項、其他應付款項及應計費用增加。應付關聯方款項增加主要是由於就公用事業代表關聯方的貿易性質收款及物業管理費的預付款項增加所致，整體上與業務擴展一致。其他應付款項及應計費用增加主要是合同負債及上市開支增加所致。合同負債及應付貿易款項增加整體上與業務擴展一致。

流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣67.5百萬元減少7.6%至截至2020年12月31日的人民幣62.4百萬元，主要是由於流動負債總額增加人民幣36.5百萬元，而流動負債總額增加主要是由於其他應付款項及應計費用增加所致，整體上與業務擴展一致。

流動資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣27.0百萬元增加149.9%至截至2019年12月31日的人民幣67.5百萬元，主要是由於流動資產總額增加人民幣65.4百萬元，而流動資產總額增加主要是由於貿易應收款項、預付款項及其他應收款項，以及應收關聯公司款項增加。貿易應收款項、預付款項及其他應收款項，以及應收關聯公司款項增加與業務擴展一致。

流動資金及資本資源

我們的現金主要用於補充營運資金。我們流動資金的主要來源為主要自經營活動所得的現金流量。我們預期於可見將來該等來源將繼續為我們流動資金的主要來源，我們或會動用部分全球發售所得款項以撥付我們部分資金需求。

現金流量

下表概述所示年度我們的現金流量。

	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
營運資金變動前經營現金流量.....	19,594	46,188	90,354
營運資金變動.....	(5,509)	(51,367)	39,221
經營所得／(所用) 現金.....	14,085	(5,179)	129,575
已收利息.....	48	77	469
已付利息.....	(1,154)	(273)	(49)
已付稅項.....	(3,063)	(4,489)	(14,855)

財務資料

	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
經營活動所得／(所用) 現金淨額	9,916	(9,864)	115,140
投資活動 (所用)／所得現金淨額	(14,678)	457	(11,249)
融資活動所得／(所用) 現金淨額	12,423	16,144	(66,713)
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	7,661	6,737	37,178
年初現金及現金等價物	16,698	24,359	31,096
年末現金及現金等價物	24,359	31,096	68,274

經營活動所得／(所用) 現金淨額

我們的經營活動所得現金主要包括收取自提供物業管理服務、非業主增值服務以及社區增值服務所收取的費用。經營活動所得現金流量反映：(i)對非現金和非經營項目進行調整後的稅前利潤；(ii)營運資金變動的影響；及(iii)已付所得稅。

於2020年，我們的經營活動所得現金流量淨額為人民幣115.1百萬元，主要反映(i)稅前利潤為人民幣84.2百萬元、(ii)營運資金變動前經營現金流量變動為人民幣6.2百萬元；(iii)營運資金增加人民幣39.2百萬元，主要反映(a)其他應付款項及應計費用增加人民幣29.3百萬元，主要由於(a)我們確認的上市開支；及(b)應付工資及福利減少；及(b)應收關聯公司款項增加人民幣25.4百萬元，部分被貿易應收款項增加人民幣13.3百萬元所抵銷；及(iv)已付稅項人民幣14.9百萬元。應收關聯公司款項及貿易應收款項增加整體上與業務擴展一致。

於2019年，我們經營活動所用現金流量淨額為人民幣9.9百萬元，主要反映(i)稅前利潤為人民幣41.6百萬元、(ii)營運資金變動前經營現金流量變動人民幣4.6百萬元；(iii)營運資金減少人民幣51.4百萬元，主要反映(a)應收關聯公司貿易款項增加人民幣48.1百萬元，與我們的業務擴展整體對應；及(b)貿易應收款項增加人民幣22.8百萬元，主要由於我們在管項目數目增多導致物業管理費金額增加，部分被其他應付款項

及應計費用增加人民幣19.8百萬元所抵銷；及(iv)已付稅項人民幣4.5百萬元。我們2019年錄得經營活動所用現金流量淨額主要是由於我們的業務擴展，其表現為應收關聯公司款項（屬貿易性質，一般與我們的業務擴張相對應）增加以及貿易應收款項增加，主要是由於我們管理的項目數量增加導致物業管理費增加。

於2018年，我們經營活動所得現金流量淨額為人民幣9.9百萬元，主要反映(i)稅前利潤為人民幣17.5百萬元，(ii)營運資金變動前經營現金流量變動人民幣2.1百萬元；(iii)營運資金減少人民幣5.5百萬元，主要反映應收關聯公司款項增加人民幣27.3百萬元，惟部分被其他應付款項及應計費用增加人民幣23.4百萬元所抵銷；及(iv)已付稅項人民幣3.1百萬元。

投資活動(所用)／所得現金流量淨額

於2020年，投資活動所用現金流量淨額人民幣11.2百萬元，主要反映向關聯公司墊款增加人民幣71.7百萬元，部分被關聯公司還款人民幣68.0百萬元所抵銷。

於2019年，投資活動所得現金流量淨額人民幣0.5百萬元，主要反映應收關聯公司還款人民幣220.8百萬元，部分被關聯公司預付款項人民幣192.9百萬元所抵銷。

於2018年，投資活動所用現金流量淨額人民幣14.7百萬元，主要反映關聯公司預付款項人民幣55.8百萬元，部分被關聯公司還款人民幣47.4百萬元所抵銷。

融資活動所得／(所用)現金流量淨額

於2020年，融資活動所用現金流量淨額為人民幣66.7百萬元，反映向當時股東支付股息人民幣66.0百萬元。

於2019年，融資活動所得現金流量淨額為人民幣16.1百萬元，主要反映當時股權持有人出資收益人民幣44.7百萬元，部分被(i)支付予當時母公司的股息人民幣14.1百萬元；及(ii)償還其他貸款人民幣12.6百萬元所抵銷。

於2018年，融資活動所得現金流量淨額人民幣12.4百萬元，主要反映其他新造貸款人民幣12.6百萬元。

財務資料

營運資金

董事認為，經計及我們可使用的財務資源，包括本公司將於全球發售中獲得的估計所得款項淨額以及我們內部所得資金後，我們有足夠營運資金以滿足我們至少本招股章程日期後的12個月。

負債

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日，我們的借款總額均為有抵押及擔保，分別為人民幣12.6百萬元、零、零及零。截至2021年4月30日，我們並無任何未動用銀行融資。下表載列截至所示日期我們借款總額的組成部分。

	截至12月31日			截至2021年 4月30日
	2018年	2019年	2020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)
非流動負債：				
－ 租賃負債.....	–	1,488	775	378
流動負債：				
－ 計息其他借款.....	12,600	–	–	–
－ 租賃負債.....	185	713	713	740
總計	<u>12,785</u>	<u>2,201</u>	<u>1,488</u>	<u>1,118</u>

下表載列截至所示日期計息其他借款的還款時間表。

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
應於一年內償還.....	12,600	–	–
總計	<u>12,600</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

計息其他借款

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別錄得計息其他借款約人民幣12.6百萬元、零及零。我們於截至2018年12月31日產生計息其他借款人民幣12.6百萬元，乃由於我們於2018年6月向一名獨立第三方信託機構借款實質利率為12.0%。該等計息其他借款已於2019年5月悉數還款。

租賃負債

於業績記錄期間，我們租賃若干單位用作辦公室空間。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們錄得租賃負債金額分別約人民幣0.2百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣1.5百萬元。

或有負債

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日，我們並無任何未結清擔保或其他重大或有負債。

於業績記錄期間及直至本招股章程日期，董事確認，彼等並不知悉支付我們的貿易及其他應付款項及計息借款有任何重大違約。除本招股章程所披露者和集團內負債外，截至2021年4月30日（即債務報表的最後可行日期），我們並無任何未償還的貸款資本、銀行透支、承兌負債或其他類似債務、債權證、抵押、押記或貸款，或者承兌信用證或租購承諾、擔保或其他重大或然負債或與之有關的任何契諾。董事已確認，自流動資金披露的最新日期及直至最後可行日期，本集團的債務及或然負債並無任何重大變動。

資本支出

於業績記錄期間，我們的資本開支主要用於採購物業、廠房及設備以及其他無形資產，例如購買與我們收費系統有關的若干軟件。下表載列業績記錄期間產生的資本開支款項。

	截至12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
添置：			
物業、廠房及設備	499	85	466
其他無形資產	162	50	31
總計	661	135	497

預計2021年資本支出總額約為人民幣4.6百萬元，主要用於採購無形資產。我們預期動用我們的可用現金資源（主要包括業務營運所得現金）以支付該等資本支出。

財務資料

基於各種因素（包括我們日後的現金流量、營運業績及財務狀況、中國經濟狀況、按我們可接受條款提供的融資、技術或購買或安裝設備其他問題、中國監管環境的變化及其他因素），我們的實際資本支出可能與上述金額有所不同。

資產負債表外安排

截至2020年12月31日（即最近財務報表日期）及截至最後可行日期，我們並無重大資產負債表外安排。

關鍵財務比率概要

下表載列我們截至所示日期及年度的若干關鍵財務比率。

	截至12月31日 / 截至該日止年度		
	2018年	2019年	2020年
流動比率 ⁽¹⁾ (倍)	1.2	1.5	1.4
資產負債比率 ⁽²⁾ (%)	26.4	—	—
淨利率(%)	8.3	12.6	16.4
總資產回報率 ⁽³⁾ (%)	8.6	13.7	24.1
股本回報率 ⁽⁴⁾ (%)	29.5	30.6	62.5

附註：

- (1) 流動比率按各日期流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 資產負債比率按各日期計息借款之和除以同日權益總額乘以100%計算。截至2019年及2020年12月31日的資產負債比率並無意義，原因為我們於該等日期的計息借款分別為零和零。
- (3) 總資產回報率按我們於各自年度的淨利潤（年化）除以我們於各年末的資產總額再乘以100%計算。
- (4) 股本回報率按我們於各自年度的淨利潤（年化）除以我們於各年末的權益總額再乘以100%計算。

流動比率

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的流動比率分別為1.2倍、1.5倍及1.4倍。於2018年至2019年，我們的流動比率上升，主要由於貿易應收款項增加，整體上與業務擴展一致。我們的流動比率由2019年的1.5倍下降至2020年的1.4倍，主要由於其他應付款項及應計費用增加，其與我們的業務擴展一致。

資產負債比率

截至2018年12月31日，我們的資產負債比率為26.4%。截至2019年及2020年12月31日的資產負債比率並無意義，原因為截至2019年及2020年12月31日，我們並無錄得任何計息借款。

淨利潤率

我們的淨利潤率於業績記錄期間增加。進一步論述請參閱「－經營業績」。

總資產回報率

我們的總資產回報率由2018年的8.6%上升至2019年的13.7%，並進一步增加至2020年的24.1%，主要由於盈利能力提高令淨利潤較相關期間的總資產增長率更快所致。

股本回報率

我們的總股本回報率由2018年的29.5%輕微上升至2019年的30.6%，主要是由於盈利能力提升令淨利潤較相關期間的總股本增長率更快所致。我們的總股本回報率由2019年的30.6%增加至2020年的62.5%，主要由於(i)盈利能力改善；及(ii)由於我們於2020年6月宣派股息，導致權益減少所致。

有關市場風險的定量及定性分析

我們的活動面臨多種財務風險，包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。我們有關這些風險的敞口以及用於管理這些風險的財務風險管理政策及慣例概述如下。更多詳情請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註36。

利率風險

我們主要面臨與其他借款有關的市場利率變動風險。我們並無使用衍生金融工具對沖利率風險。我們以固定利率管理我們的利息成本。

信貸風險

我們就貿易應收款項、計入預付款項及其他應收款項的金融資產、應收關聯公司款項、已抵押存款以及現金及現金等價物而承受信貸風險。

我們預期，由於已抵押存款及現金及現金等價物存放於國有銀行以及其他中型或大型上市銀行，因此不會有與其有關的重大信貸風險。管理層預計此等交易對手不履約將不會造成任何重大損失。

我們應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備，該方法允許對貿易應收款項採用全期預期信貸虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共同信貸風險特徵及逾期日數分組。預期信貸虧損還包括前瞻性資料。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們評估應收關聯公司貿易相關款項的預期信用虧損率較低，因為關聯公司具有雄厚實力履行近期合同現金流量責任。因此，於業績記錄期間就應收關聯公司貿易相關款項確認的減值撥備為零。

貿易應收款項方面，我們擁有大量客戶，由於我們貿易應收款項的客戶群分散，故並無集中的信貸風險。此外，應收款項結餘受到持續監控。

我們預期，由於計入預付款項及其他應收款項的金融資產的歷史違約風險較低，因此不會有與其有關的重大信貸風險。

我們預計應收關聯公司非貿易相關款項的信貸風險較低，因為彼等具有雄厚能力於近期履行合同現金流量責任。我們已評估，根據十二個月預期信貸虧損法，應收關聯公司非貿易相關款項的預期信貸虧損率並不重大，並認為其具有低風險，因此虧損撥備並不重大。

流動資金風險

我們的目標是通過使用計息其他借款於資金的連續性和靈活性之間保持平衡。現金流量會受到持續密切監控。

財務資料

下表分析基於截至2018年、2019年及2020年12月31日金融負債之到期狀況：

截至2020年12月31日

	少於三個月 或按要求	多於三個月 但一年內	一年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項.....	18,620	-	-	18,620
計入其他應付款項及應計費用 的金融負債.....	55,844	-	-	55,844
租賃負債.....	381	381	762	1,524
應付關聯方款項.....	510	-	-	510
總計	<u>75,355</u>	<u>381</u>	<u>762</u>	<u>76,498</u>

截至2019年12月31日

	少於三個月 或按要求	多於三個月 但一年內	一年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項.....	9,096	-	-	9,096
計入其他應付款項及應計費用 的金融負債.....	38,309	-	-	38,309
計息其他借款.....	-	-	-	-
租賃負債.....	190	572	1,524	2,286
應付關聯方款項.....	361	-	-	361
總計	<u>47,956</u>	<u>572</u>	<u>1,524</u>	<u>50,052</u>

財務資料

截至2018年12月31日

	少於三個月 或按要求	多於三個月 但一年內	一年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項.....	4,882	-	-	4,882
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債.....	30,290	-	-	30,290
計息其他借款.....	-	12,600	-	12,600
租賃負債.....	-	291	-	291
應付關聯方款項.....	40	-	-	40
總計.....	35,212	12,891	-	48,103

關聯方交易及結餘

如一方有能力直接或間接控制另一方，或在作出財務及營運決定時對另一方行使重大影響力，則該人士被視為有關連。如其受共同控制，則有關人士亦被視為有關連。我們的主要管理層成員及其緊密家族成員亦被視為關聯方。有關關聯方交易的詳盡論述，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註33。

重大關聯方交易

於業績記錄期間，我們與關聯方訂立以下重大交易。

向關聯方墊付

於2018年、2019年及2020年，我們分別向領地控股集團作出墊款分別約人民幣55.8百萬元、人民幣96.1百萬元及人民幣2.2百萬元，以滿足其不時的營運資金需求。截至2021年1月31日，領地控股集團已向我們悉數償還所有未還墊款。於2019年及2020年，我們向融量集團作出墊款分別約人民幣96.7百萬元及人民幣69.5百萬元，以滿足其不時的營運資金需求。截至2021年1月31日，融量集團已向我們悉數償還未還墊款。該等融資安排已考慮到(i)我們與領地控股集團及融量集團（兩者均由最終控股股東最終控制）悠久的合作關係；及(ii)我們收益及財務業績快速增長，以及持續且成功的營運管理帶來的未來現金流入。

該等墊款於業績記錄期間為不計息，因此借出的資金並不構成中國人民銀行發佈的《貸款通則》所載的計息貨幣資金。此外，根據《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》《「有關規定」》，法人或非法人組織與法人或非法人組織之間為生產及經營需要訂立的民間借貸合同，除存在《中華人民共和國民法典》《「民法典」》及有關規定第十三條規定的情形外，當事人主張民間借貸合同有效的，人民法院應予支持。此外，《貸款通則》屬於部門規章而非強制性法律或行政法規。《中華人民共和國民法典》優先於《貸款通則》。民法典規定，產權持有人有權依法自由處置其物業（包括貨幣基金）。因此，中國法律顧問認為，我們於業績記錄期間向關聯方作出的非貿易墊款屬有效民間貸款，符合所有適用法律及法規。

提供服務

於2018年、2019年及2020年，我們向關聯方提供的服務主要包括物業管理服務及增值服務，總值分別為人民幣58.3百萬元、人民幣87.5百萬元及人民幣130.0百萬元。

租賃辦公樓

於業績記錄期間，我們從領地控股集團租賃領地控股集團開發的若干單位，用作辦公樓。於2018年、2019年及2020年，我們向關聯方租賃辦公樓的租金分別約為人民幣0.2百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.7百萬元。上市後，我們將繼續進行租賃安排。

就管理諮詢服務收取的收入

我們於2019年1月開始向鎮雄領匯提供管理諮詢服務。於2019年及2020年，我們自鎮雄領匯收取的管理諮詢服務收入分別為人民幣0.2百萬元及人民幣0.2百萬元。

向關聯方購買

於2020年，我們向一名關聯方西昌唯創房地產開發有限公司購買停車場，總額為人民幣2.2百萬元。

財務資料

關聯方結餘

下表載列截至所示日期的與關聯方結餘。

	截至12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收關聯公司款項：			
與貿易相關			
－ 控股股東控制的公司	46,551	83,179	67,856
－ 領地控股集團合營企業	118	11,583	1,342
－ 一家合營企業	—	—	90
	46,669	94,762	69,288
與非貿易相關			
－ 控股股東控制的公司	41,550	—	—
－ 當時母公司 ⁽¹⁾	—	13,652	15,019
	41,550	13,652	15,019
應付關聯公司：			
與貿易相關			
－ 控股股東控制的公司	40	361	510
非貿易相關			
－ 當時母公司 ⁽¹⁾	—	—	—

附註：

(1) 融量集團當時的母公司。

財務資料

下表載列截至所示日期按業務線劃分的與貿易相關的應收關聯公司款項明細。

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關聯公司款項：			
－ 與貿易相關.....	46,669	94,762	69,288
物業管理服務.....	5,587	9,681	31,547
非業主增值服務.....	41,082	85,081	37,741
社區增值服務.....	-	-	-

就應收關聯公司貿易相關款項而言，我們向關聯公司授出的信貸期一般介乎30日至90日。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們應收關聯公司款項分別為人民幣46.7百萬元、人民幣94.8百萬元及人民幣69.3百萬元，其與貿易有關，主要指就已提供物業管理服務及非業主增值服務應收該等關聯方的貿易應收款項。自2018年12月31日至2019年12月31日，應收關聯公司貿易相關款項增加與我們的業務增長整體對應。自2019年12月31日至2020年12月31日，應收關聯公司貿易相關款項減少乃主要由於我們加大收款力度，致使應收領地控股集團合營企業貿易相關款項以及應收控股股東控制的公司的貿易相關款項減少。

下表載列截至所示年度的貿易應收款項周轉日數。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	日數	日數	日數
應收關聯公司款項週轉日數 ⁽¹⁾			
－ 與貿易相關.....	310	295	230

附註：

- (1) 某年的應收關聯公司貿易相關款項相等於應收關聯方期初及期末平均貿易結餘除以同期歸屬於關聯方的收益再乘以365日。

於2018年、2019年及2020年，應收關聯公司貿易結餘的平均周轉日數分別為310日、295日及230日。於業績記錄期間應收關聯公司貿易結餘的平均周轉日數普遍下跌，乃主要由於致力於向關聯公司收取貿易應收款項。應收關聯公司貿易款項餘額的周轉天數通常長於應收獨立第三方的貿易款項的周轉天數，主要由於我們認為關聯公

財務資料

公司的違約風險公司較低令我們並無如同向獨立第三方客戶收取款項一樣頻繁地向關聯公司收取付款，故關聯公司客戶結算其貿易應收款項的時間較長。

於業績記錄期間，我們加大力度並採取多項措施以加快收回應收關聯公司貿易相關款項，包括但不限於(i)通過於每月月底向關聯公司檢查每月結餘，審查我們應收關聯公司貿易相關款項的付款狀態；(ii)於我們確認應收關聯公司貿易相關款項後的次月，向相關關聯公司開具並發送發票，並及時就發票的準確性諮詢彼等；及(iii)積極就結清未償還餘額與關聯公司溝通或親身造訪彼等，以維持嚴格的信貸控制；及(iv)就長期逾期應收款項向關聯公司寄發信函要求立即付款。於業績記錄期間及直至最後可行日期，我們向關聯公司收取貿易關聯款項並無遇到重大困難。董事認為，未來應收關聯公司貿易結餘的平均周轉日數將有所減少，並預計我們的關聯方將根據上市前後的付款時間表結清貿易相關關聯公司款項，因為我們的相關服務合約要求關聯公司悉數及按時支付我們的服務費，且我們已如上文所述加強收款工作。

下表載列截至所示日期貿易相關應收關聯公司款項基於發票日期（即應收關聯公司款項到期日）的賬齡分析及截至2021年5月31日的其後結算：

	截至12月31日			按截至2020年12月31日貿易 應收款項賬齡組別劃分	
	2018年	2019年	2020年	截至2021年5月31日的其後結算	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%
一年內	40,948	70,551	53,380	40,118	75.2
0至90天.....	19,295	41,376	41,087	27,825	67.7
91至180天.....	12,977	13,916	6,574	6,574	100.0
181至270天.....	6,003	5,995	2,729	2,729	100.0
271至365天.....	2,673	9,264	2,990	2,990	100.0
一至兩年.....	3,922	19,317	7,919	7,919	100.0
兩至三年.....	1,769	3,618	7,490	7,490	100.0
三年以上.....	30	1,276	499	499	100.0
應收關聯公司貿易相關款項總額 ..	<u>46,669</u>	<u>94,762</u>	<u>69,288</u>	<u>56,026</u>	<u>80.9</u>
減：減值	-	-	-		
應收關聯公司貿易相關款項淨額	<u><u>46,669</u></u>	<u><u>94,762</u></u>	<u><u>69,288</u></u>	<u><u>56,026</u></u>	<u><u>80.9</u></u>

財務資料

於業績記錄期間，我們並無產生與賬齡超過180天的應收關聯公司貿易相關款項有關的重大信貸虧損，亦無過往信貸虧損的重大波動。於業績記錄期間，我們的應收關聯公司貿易相關款項並無涉及任何爭議或法律訴訟。我們將繼續監控並跟進應收關聯公司貿易相關款項。董事認為，根據客戶當前的情況、結算紀錄及獨立第三方客戶的財務狀況，就賬齡超過180天的應收關聯公司貿易相關款項而言，並無重大收回問題，彼等亦表示，截至業績記錄期間各期間末，對賬齡超過180天的應收關聯公司貿易相關款項所產生的預期信貸虧損作出的撥備已妥為反映與該等貿易應收款項相關的風險。申報會計師主要(i)了解我們與預期信貸虧損模型、重大假設及主要輸入數據有關的內部控制及評估流程；(ii)審閱用於計量預期信貸虧損計量的建模方法，並評估模型選擇、關鍵參數估計以及與模型相關的重大判斷及假設的合理性；及(iii)抽樣審查預期信貸虧損模型的主要輸入數據，以評估其準確性及完整性。基於所執程序，申報會計師已考慮我們所採用模型、關鍵參數、重大判斷及假設，且所獲得證據及所執程序可支持計量結果。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們應付關聯公司貿易相關款項（主要指應付該等關聯公司貿易相關款項）分別為人民幣0.04百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.5百萬元。於業績記錄期間，我們應付關聯公司貿易相關款項增加主要是由於預付水電費及若干預付物業管理費增加。下表載列截至所示日期貿易相關應付關聯公司款項基於發票日期的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	40	361	510
總計	40	361	510

延遲結算應付關聯公司款項是由於協商金額造成。於2021年5月，截至2020年12月31日的所有應付關聯公司貿易相關款項已獲悉數結算。

此外，截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們錄得應收關聯公司款項分別為人民幣41.6百萬元、人民幣13.7百萬元及人民幣15.0百萬元，其與貿易無關，且為與該等關聯方的結餘。非貿易性質的應收關聯公司款項餘額主要是與我們的關聯公司的提前安排，此等安排均無息、無抵押且應要求償還，以滿足不時的營運資金需求。

此外，截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們錄得應付關聯公司款項分別為零、零及零，其為非貿易性質結餘。

董事認為，關聯方交易乃按一般商業條款進行，整體而言屬公平合理，不會扭曲我們的業績記錄或使歷史業績無法反映我們的未來表現，且將於上市後按一般商業條款進行。

董事確認，所有非貿易性質的關聯方結餘（包括應收關聯公司款項及應付關聯公司款項）將於上市後悉數清償。有關業績記錄期間的關聯方餘額及交易的更多詳情，請參閱本招股章程附錄一附註33。

股息

於2018年，我們並無派付或宣派任何股息。我們於2019年結付股息約人民幣15.3百萬元。於2020年6月，我們宣派股息人民幣68.4百萬元，將派付予融量集團。截至2021年1月31日，我們已派付此等股息。於2020年6月，我們兩家附屬公司合共宣派股息人民幣3.7百萬元，將派付予其非控股股東。截至2021年1月31日，我們尚未結清此等股息，且預期將於上市後悉數支付該等股息。我們並無固定的股息政策，並且在遵守開曼群島有關法律和我們的章程文件的前提下，本公司有權宣佈以任何貨幣向股東大會派發給股東的股息，惟並無宣派股息金額可能超過董事會建議的金額。董事會可能會在考慮我們的經營業績、財務狀況、現金需求及可動用性以及當時認為可能相關的其他因素後，以於日後宣派股息。任何宣派和付款以及股息金額均須遵守我們的章程文件和公司法。此外，董事可能會不時支付按董事會認為由我們的利潤和整體財務要求證明合理的中期股息，或按彼等認為合適的金額和日期支付特別股息。除滿足我們的償付能力測試以及我們的利潤、保留盈利或股份溢價外，不得宣派或支付任何股息。我們未來的股息分派將由董事會絕對酌情決定。任何股息分配（上述中期股息除外）亦將於股東大會上獲得股東的批准。

未來股息支付亦將取決於從我們在中國附屬公司收取的股息的可使用程度。中國法律要求僅根據按照中國會計準則計算的淨利潤中支付股息，這在許多方面與包括國際財務報告準則的其他司法權區公認的會計準則不同。中國法律還規定，在中國註冊成立的企業應在每年年底根據中國監管部門制定的相關會計準則，保留至少10%稅後利潤以撥付若干法定準備金，達至法定準備金為止，並達到並保持在相關中國實體註冊資本的50%或以上。倘我們的附屬公司有債務或虧損，或者根據我們或我們的附屬公司將來可能訂立的銀行信貸額度或其他協議中的任何限制性契約，亦可能會限制其分配。

可分派儲備

截至2020年12月31日，本集團保留盈利為人民幣36.6百萬元。

根據上市規則第13.13條至13.19條作出披露

我們確認，除本招股章程另有披露者外，截至最後可行日期，我們並不知悉須根據上市規則第13.13條至13.19條作出披露的任何情況。

上市開支

我們就全球發售將承擔的上市開支總額（包括包銷佣金）估計為人民幣39.8百萬元（按超額配股權獲行使之前的指示性發售價範圍的中位數計算），約佔全球發售所得款項總額約16.5%（假設發售價為4.15港元，即超額配股權獲行使之前的指示性發售價範圍的中位數）。截至2020年12月31日止年度，已計入上市開支人民幣14.5百萬元，其中約人民幣11.1百萬元已計入損益賬及約人民幣3.4百萬元預計將入賬為自權益扣除，且約人民幣25.3百萬元預計於業績記錄期間結束後及上市完成後將予扣除，其中約人民幣12.4百萬元預計將於損益賬中扣除及約人民幣12.9百萬元預計將入賬為自權益扣除。與籌備上市有關的專業費用及／或其他開支為現時估值，僅供參考，而待確認的實際金額須根據審核及當時的變量及假設變動予以調整。董事預計該等開支將不會對我們截至2021年12月31日止年度的財務業績構成重大不利影響。

財務資料

未經審核備考經調整匯總有形淨資產

以下未經審核備考經調整匯總有形資產淨值根據香港上市規則第4.29條編製，僅供說明用途，載入旨在說明全球發售對本公司擁有人於2020年12月31日應佔本集團匯總有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於該日發生。基於其假設性質，未必能真實反映本集團在假設全球發售已於2020年12月31日或任何未來日期完成之情況下的財務狀況。

	本公司 股權持有人於 2020年12月31日 應佔本集團匯總 有形資產淨值		本公司 股權持有人 應佔未經審核 備考經調整匯總 有形資產淨值		每股股份未經審核備考 經調整匯總有形資產淨值	
	人民幣千元 (附註1)	全球發售估計 所得款項淨額 人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註2)	人民幣 (附註3)	港元 (附註3)
按發售價每股股份						
3.75港元計算	55,681	193,034	248,715		0.89	1.07
按發售價每股股份						
4.55港元計算	55,681	238,056	293,737		1.05	1.27

附註：

- (1) 本公司股權持有人截至2020年12月31日應佔本集團匯總有形資產淨值乃根據摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告的本公司股權持有人截至2020年12月31日應佔本集團匯總有形資產淨值約人民幣96.8百萬元，分別經扣除其他無形資產約人民幣18.3百萬元及商譽約22.8百萬元。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃根據分別按指示性價格每股股份3.75港元及4.55港元定價的70,000,000股發售股份得出，經扣除包銷費用及佣金及本公司應付的其他上市相關開支，且不計及因行使超額配股權而獲配發及發行的任何股份。就全球發售估計所得款項淨額而言，以港元計值的金額已按1港元兌人民幣0.8289元的匯率（即參考中國人民銀行公佈匯率的2021年6月18日通行匯率）兌換為人民幣。我們並未聲明任何港元金額已按、可能已按或能夠按上述匯率或任何其他匯率兌換為人民幣，或根本不能兌換，反之亦然。
- (3) 每股股份未經審核備考經調整匯總有形資產淨值按緊隨全球發售完成後已發行280,000,000股股份計算，且並無計及因超額配股權而可能發行的任何股份，或本公司可能配發、發行或購回的任何股份。就未經審核備考經調整匯總有形資產淨值而言，以人民幣列值的餘額已按1港元兌人民幣0.8289元的匯率兌換為港元。我們並未聲明任何港元金額已按、可能已按或能夠按上述匯率或任何其他匯率兌換為人民幣，或根本不能兌換，反之亦然。
- (4) 並無對未經審核備考經調整匯總有形資產淨值作出調整，以反映本集團於2020年12月31日後的任何貿易業績或所訂立的其他交易。

並無發生重大不利變動

根據我們的未經審核管理賬目，截至2021年4月30日止四個月的收益較2020年同期增加，主要由於於2020年4月30日後的在管建築面積增加。儘管我們的收益增加，截至2021年4月30日止四個月的整體財務表現較2020年同期減少，主要由於(i)截至2021年4月30日止四個月產生的一次性上市開支，例如支付專業費用，及(ii)地方政府針對COVID-19疫情爆發而制定監管支持政策，導致2020年同期非經常減免支付社會保險費供款，該政策並無於本期生效所致。董事確認除一次性上市開支的影響外，截至2021年4月30日止四個月的整體財務表現並無嚴重轉差。

經審慎周詳考慮後，董事確認，直至本招股章程日期，自2020年12月31日起我們的債務、按揭、或然負債、擔保或前景概無重大不利變動，且自2020年12月31日起及直至本招股章程日期，概無發生將在重大方面對本節所載資料的完整性及準確性有重大影響的事件。

未來計劃及所得款項用途

未來計劃及展望

有關我們未來計劃的詳情，請參閱「業務－我們的戰略」。

所得款項用途

經扣除我們就全球發售應付的包銷佣金及其他估計開支後，假設超額配股權未獲行使及假設發售價為每股股份4.15港元（即本招股章程封面所載指示性發售價範圍的中位數），我們估計將從全球發售收取所得款項淨額約242.5百萬港元。我們擬將該等全球發售所得款項淨額按下列金額用作以下目的：

主要類別	佔所得 款項總額 百分比	金額	子類別	具體計劃	佔所得 款項總額 百分比	時間表		
						2022年	2023年	2024年
		百萬港元				百萬港元		
戰略收購及 投資	70.0%	169.8	收購及投資其他物業管理公司	我們預計將通過收購或投資符合我們篩選標準的其他物業管理公司以進一步擴大我們的業務及使物業組合多元化，並進一步鞏固我們的市場地位	70.0%	70.0	70.0	29.8

未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得	金額	子類別	具體計劃	佔所得	時間表		
	款項總額				款項總額	2022年	2023年	2024年
	百分比				百分比	百萬港元		
		百萬港元						
升級信息系統及設備	20.0%	48.5	升級領悅服務智慧物業管理平台	我們計劃動用約6.4百萬港元以透過物聯網技術進一步優化設備及設施的整合以及資訊技術系統，主要包括客戶管理系統、品質管理系統、設備管理系統及智能巡更系統，從而加強集中管理，減少日常運營中對體力勞動的需求，並提高服務質量。尤其是，我們相信物聯網科技或提升(i)客戶管理系統及品質管理系統，以達致統一的服務標準以及即時的數據監控及收集；(ii)設備管理系統，以實現設備及設施方面的24小時全年不間斷的線上監控、自動檢查、數據記錄、自動檢修以及警告；及(iii)智能巡更系統，以實現關鍵位置監控影像的定期傳輸，從而協助我們監督巡更工作。我們擬使用約2.7百萬港元以維護及優化領悅智能物業管理平台的現有功能。為響應持續增長的物業項目組合及客戶對更好的服務品質的不斷增長的需求，我們需要持續優化及升級資訊技術系統以減少日常營運中對體力勞動的要求並確保服務品質。	10.0%	14.6	9.7	-

未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得	金額	子類別	具體計劃	佔所得	時間表				
	款項總額				款項總額	2022年	2023年	2024年		
	百分比				百分比	百萬港元				
		百萬港元								
				我們還計劃動用約3.1百萬港元以改進收費系統及智能停車系統，從而增強系統迅速處理在線支付停車費及於停車場入口處自動控制的功能，並確保停車費用的及時收取及準確記錄。請參閱「業務－我們的戰略－升級我們的資訊技術系統，以提高我們的營運效率及競爭力」						
				我們還計劃動用約12.1百萬港元以進一步開發我們的大數據平台，以協助我們從與客戶之間的離線及在線交互中，以及從智能設備中收集數據及資料，建立客戶檔案並進行行為分析，以便我們可以進行精準營銷並對市場變化迅速作出響應						
				我們計劃令該等升級後的資訊系統覆蓋所有在管物業項目並於2022年3月開始正式推出該等升級後的資訊系統。						
			升級及改善在管社區的設備及設施	我們計劃動用約9.1百萬港元升級及改善在管社區的設備及設施，包括節能燈、公用區域照明與綠化、水電與供暖設施及停車場，以促進節能，並改善我們在管社區的生活環境	10.0%	14.6	9.7	-		

未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得	金額	子類別	具體計劃	佔所得	時間表		
	款項總額				款項總額	2022年	2023年	2024年
	百分比				百分比	百萬港元		

百萬港元

我們計劃動用約15.2百萬港元，新增視頻監控系統，並在物業項目中引入面部識別技術，以及升級安保系統。人臉識別技術為我們提供了一種更準確、更衛生的方式來管理門禁，而無需與人進行直接接觸。還可以建立黑名單和白名單來管理可以進入社區大門和建築大門的人士。視頻監控系統不僅可以覆蓋主要道路、公用區域和主要入口點，亦可以監控自物業窗戶拋出的物體及其軌跡，幫助我們打擊高空亂拋垃圾。我們還計劃於在管物業項目中應用其他智能資訊系統，如雲監控系統和設備遠程控制系統。雲監控系統和設備遠程控制系統可以實現設備的遠程集中監控和設備的自動部署管理，並於移動設備上支援該等功能，有助我們降低設備設施維護的人工成本。請參閱「業務－我們的戰略－升級我們的資訊技術系統，以提高我們的營運效率及競爭力」

未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得	金額	子類別	具體計劃	佔所得	時間表		
	款項總額				款項總額	2022年	2023年	2024年
	百分比				百分比	百萬港元		
		百萬港元						
營運資金	10.0%	24.2	不適用	由於我們所預計的快速及有機擴張以及多元化服務產品及在管物業組合，我們預計對營運資金的需求將不斷增加	10.0%	不適用	不適用	不適用

戰略收購及投資計劃

截至本招股章程日期，我們並無就本公司收到的全球發售所得款項淨額用途物色或承諾任何收購或投資目標。當決定將所得款項淨額約169.8百萬港元或70.0%分配予潛在收購及投資其他物業管理公司（假設每股股份發售價為4.15港元（即本招股章程封面頁所載指示性發售價範圍中位數））時，我們已考慮(i)按市盈率約5.0倍至10.0倍收購或投資潛在目標的控股權；(ii)收購或投資約五至十個潛在目標；及(iii)下文所披露戰略收購及投資準則。僅供參考用途，假設發售價為每股股份4.15港元（即本招股章程封面頁所載指示性發售價範圍的中位數）且所得款項淨額70.0%分配予潛在收購及投資其他物業管理公司，根據下文所披露我們的戰略收購及投資準則按市盈率約10.0倍收購或投資約十個潛在目標，將動用以購買各潛在目標的所得款項淨額將約為17.0百萬港元。將動用以購買各潛在目標的所得款項淨額金額將根據市況、目標的營運及財務表現、收購或投資協議所載條款及條件作出重大調整。我們已根據於業績記錄期間直至本招股章程日期進行的研究、財務盡職調查、前期評估及可行性研究的結果釐定評估潛在目標的標準。上述不同類別目標之間的所得款項分配乃基於市況作出調整。

戰略收購及投資標準

我們計劃戰略性收購或投資專注於住宅物業及／或辦公樓、商業綜合體、醫院、學校、工業園區、政府大樓及公共設施等非住宅物業的物業管理公司。儘管我們未有規定任何特定潛在目標就物業類型而言擁有若干項目組合架構，且我們預期不同潛在目標擁有不同項目組合架構，我們計劃於整合已收購公司的項目組合後，就物業類型而言維持現存整體項目組合架構。

我們計劃專注於西部地區及中國其他地區的合適目標，包括長江三角洲、粵港澳大灣區以及京津冀地區具備良好經濟表現的選定城市，不會拘泥於任何具體城市等級。我們在西部地區已建立穩固地位，而現存物業項目已覆蓋長江三角洲、粵港澳大灣區及京津冀地區。因此，我們預期自己收購公司的物業項目及現存物業項目以及我們可自該等地區自然取得的未來物業項目創造協同效應(i)於不同物業項目享用業務聯繫、業務機遇及其他地方資源，(ii)在相同地區透過統一購買及人力協調減少成本及達致規模經濟，及(iii)在本集團內分享地方監管、文化及營商環境的經驗。

我們計劃專注於具以下要素的合適目標：(i)在管總建築面積1.0百萬平方米以上；(ii)年收益不少於人民幣10.0百萬元；(iii)收購及業務整合後的三個財政年度的估計平均毛利率多於20%及估計平均淨利潤率不少於10%；及(iv)品牌聲譽佳，企業資信良好，無不良信用記錄，無重大行業負面新聞，無因物業管理服務不達標而造成的負面報道，無債務糾紛、行政處罰或未決的法律訴訟及糾紛。

我們可能根據市場條件及我們戰略需求的變動而調整有關標準。

收購計劃實施

未來兩至三年，我們計劃收購或投資物業組合符合我們計劃的優質物業管理公司，估計平均投資回本期約十年。有關潛在目標的更多標準，請參閱上文「一 戰略收購及投資標準」。

第一太平戴維斯和億翰智庫已確定，市場集中度日益增強是中國物業管理行業的關鍵發展趨勢。請參閱本招股章程「行業概覽－中國物業管理行業」。根據第一太平戴維斯和億翰智庫的資料，2019年物業服務百強企業中的92%與物業開發公司有關，但2019年中國約有137,000家物業管理公司，其物業項目組合擁有不同規模及類型物業，總市值約為人民幣8,095億元，相較之下，中國同期有約99,544家物業開發商。這意味著大多數物業管理公司與物業開發商並無聯屬關係。此外，根據第一太平戴維斯和億翰智庫的資料，鑒於近年來市場上實際進行的收購及投資活動，中國物業管理行業的收購及投資活動目標並不限於小型物業管理公司或不從屬於物業開發商的物業管理公司。

根據第一太平戴維斯和億翰智庫的資料，市場上有各種合適的目標可供我們考慮。以四川省的物業管理業為例，四川省在2020年共有7,633家物業管理公司，預計其中大約有2,900家物業管理公司在2020年按單獨基準產生超過人民幣10.0百萬元的收益。據第一太平戴維斯和億翰智庫所告知，截至2019年12月31日，根據我們戰略收購及投資準則，中國西部、長江三角洲、粵港澳大灣區及京津冀地區約有300個合適潛在目標。有關詳情，請參閱「行業概覽－中國物業管理行業的機遇與挑戰－市場集中度提升」。據第一太平戴維斯和億翰智庫所告知，我們相信，中國物業管理服務行業中有豐富多樣的潛在目標供我們選擇。

於2017年1月，我們成立了外部業務開發團隊，並通過戰略收購及投資擴大外部業務開發範圍。我們指示區域附屬公司對潛在收購及合作目標的規模、業務運營、債務、財務狀況及法律合規狀況進行初步研究，並提交研究報告以供總部審批。如獲批准，我們的總部將指示及監督區域公司完成競標、合約洽談及簽約以及後續實施過程。董事認為我們的收購計劃可行且我們能識別合適投資或收購目標，經考慮(i)我們於業績記錄期間及直至本招股章程日期就戰略收購及投資進行的市場研究、財務盡職調查、前期評估及可行性研究，(ii)過往收購及投資活動的良好業績記錄，與我們的收購計劃以及收購及投資目標篩選標準一致，(iii)我們持續努力履行收購及投資計劃，

未來計劃及所得款項用途

包括我們業務發展團隊所進行工作，以及管理及業務發展團隊與收購及投資相關的能力及經驗，(iv)我們在業界的商譽及於西部地區的穩固地位可協助我們的收購及投資計劃，及(v)第一太平戴維斯和億翰智庫就適合我們考慮的中國選定地區潛在目標提供的建議。

估值依據

我們主要參考可比公司於最近財政年度的市盈率及淨利潤，以釐定潛在目標的代價金額。根據第一太平戴維斯和億翰智庫的資料，符合我們上述標準的物業管理公司的股權通常按市盈率2.7至26.2倍易手。我們的最終價格範圍可根據目標規模及我們對其潛力的評估釐定或調整。倘本公司收到的全球發售所得款項淨額少於所需資本支出，我們擬動用內部資金。

依據與假設

我們的未來計劃及業務戰略基於以下一般假設：

- 本招股章程中所述的各未來計劃的資金需求與董事所估計金額相比不會發生重大變化；
- 我們將有充裕財務資源滿足未來計劃相關期間的規劃資本支出及業務開發所需；
- 全球發售將根據本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述完成；
- 現有會計政策與本集團於業績記錄期間的經審核匯總財務報表所載會計政策相比並無重大變動；
- 我們的業務（包括未來計劃）將不會因任何不可抗力事件、不可預見因素、非經常項目或中國及其他地方通貨膨脹、利率及稅率引起的經濟變化而中斷；
- 適用於我們活動的稅基或稅率不會發生重大變化；
- 我們不會受到本招股章程「風險因素」一節所載風險因素的重大影響；

未來計劃及所得款項用途

- 我們將繼續業務運營，包括但不限於以採取我們於業績記錄期間的方式留聘我們的主要員工及維持客戶、供應商及分包商；
- 與本集團及我們業務有關的現行法律法規或其他政府政策，或我們經營所在地的政治或市場狀況不會發生重大變化；及
- 將不會發生嚴重中斷我們業務或運營的自然、政治或其他方面的疫情或災難。

倘發售價被定為高於或低於估計發售價範圍的中位數，則上述所得款項分配將按比例予以調整。

倘發售價定為每股發售股份4.55港元（即本招股章程所述發售價範圍的上限），扣除有關全球發售的包銷費用及佣金以及估計開支後，我們獲得的所得款項淨額將約為269.7百萬港元。

倘發售價定為每股發售股份3.75港元（即本招股章程所述發售價範圍的下限），扣除有關全球發售的包銷費用及佣金以及估計開支後，我們獲得的所得款項淨額將約為215.3百萬港元。

倘所得款項淨額不會即時用於上述用途，在適用法律及法規允許的情況下，我們擬將所得款項淨額的未動用部分存作成熟及持牌商業銀行與認可金融機構的短期活期存款。倘上述擬定所得款項用途出現任何變動或倘任何所得款項金額將用作一般企業用途，我們將會作出適當公告。

香港包銷商

建銀國際金融有限公司
招銀國際融資有限公司
華泰金融控股（香港）有限公司
新城晉峰證券有限公司
萬盛金融控股有限公司
申萬宏源證券（香港）有限公司
民銀證券有限公司
一盈證券有限公司

包銷

本招股章程僅就香港公開發售而刊發。香港公開發售由香港包銷商有條件悉數包銷。國際發售預期將由國際包銷商根據國際包銷協議的條款及條件悉數包銷。倘獨家全球協調人（為其本身及代表其他包銷商）與本公司因任何理由而未能協定發售價，全球發售將不會進行並將告失效。

全球發售包括初步提呈發售7,000,000股香港發售股份的香港公開發售及初步提呈發售63,000,000股國際發售股份的國際發售，在各情況下均可按「全球發售的架構」所述基準重新分配，而國際發售亦視乎超額配股權行使與否而定。

包銷安排及開支

香港公開發售

香港包銷協議

根據香港包銷協議，我們根據本招股章程及相關申請表格的條款及條件提呈發售香港發售股份，以供香港公眾人士認購。

待(i)聯交所批准本招股章程所述根據全球發售提呈發售的股份上市及買賣後；(ii)國際包銷協議已簽署並成為無條件協議，且未根據其條款終止；及(iii)達成香港包銷協議所載若干其他條件（或視情況而定，獲豁免）的情況下，香港包銷商已同意根據本招股章程、相關申請表格及香港包銷協議所載條款及條件，按彼等各自的適用比例認購或促使認購人認購香港公開發售已提呈發售但未獲認購的香港發售股份。

終止理由

倘於上市日期上午八時正前任何時間出現下列任何情況，則獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）及獨家保薦人可發出書面通知終止香港包銷商認購或促使認購人認購香港發售股份的責任：

- (1) 以下各項發生、出現、存在或生效：
 - (a) 涉及或影響香港、中國、開曼群島、英屬維爾京群島、美國、英國、任何歐盟成員國或任何其他與本集團任何成員公司或全球發售相關的司法權區（統稱「**相關司法權區**」）的任何不可抗力性質的事件或一連串事件（包括但不限於任何政府行動、宣佈全國性或國際性緊急狀態或宣戰、災難、危機、傳染病、疫症、大型爆發傳染病（不包括截至香港包銷協議日期存續且其後未有出現嚴重惡化的傳染病、疫症及大型爆發傳染病）、經濟制裁、罷工、停工、火災、爆炸、水災、地震、火山爆發、民眾暴動、暴亂、公眾動亂、戰爭、敵對行動爆發或升級（不論是否已宣戰）、天災或恐怖活動）；或
 - (b) 涉及或影響任何相關司法權區的地方、國家、地區或國際金融、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狀況）出現任何涉及潛在變動的變動、事態發展或事件，或可能導致任何變動或涉及潛在變動的事態發展的任何事件或一連串事件；或
 - (c) 聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、倫敦證券交易所、上海證券交易所或深圳證券交易所的證券買賣全面停止、暫停或受限制（包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或價格區間）；或
 - (d) 香港（由財政司司長或香港金融管理局或其他主管部門實施）、紐約（由聯邦政府或紐約州政府或其他主管部門實施）、倫敦、中國、開曼群島、歐盟（或其任何成員國）或任何其他相關司法權區全面禁止進

行任何商業銀行活動，或上述任何地區或司法權區中斷進行商業銀行活動或外匯買賣或證券交收或結算服務、程序或事宜；或

- (e) 任何相關司法權區的現有法律（或任何法院或其他主管當局對現有法律的詮釋或應用）出現任何變動或涉及潛在變動的任何事態發展，或將或現時可能導致變動或涉及潛在變動的事態發展的任何事件或一連串事件，或發生上述任何情況均可能影響任何相關司法權區；或
- (f) 出現任何變動或涉及潛在變動的事態發展或事件或本招股章程「風險因素」一節載列的任何風險成為現實；或
- (g) 任何相關司法權區的稅務或外匯管制、貨幣匯率或外商投資規例（包括美元、歐元、港元或人民幣兌任何外幣大幅貶值）出現任何變動或涉及潛在變動的事態發展，或出現影響任何相關司法權區的上述任何方面變動或涉及潛在變動的事態發展，或任何相關司法權區實施任何外匯管制；或
- (h) 本集團任何成員公司或最終控股股東面臨或遭任何第三方提起任何訴訟；或
- (i) 執行董事被控告觸犯可公訴罪行或遭法律禁止或因其他理由而喪失資格參與公司管理；或
- (j) 本公司董事長或首席執行官離職；或
- (k) 任何相關司法權區的機關或政治團體或組織對本集團任何成員公司或任何執行董事展開任何調查或其他行動或公佈有意展開調查或採取其他行動；或
- (l) 本集團任何成員公司在任何重大方面違反上市規則或其他適用法律；或
- (m) 本公司因任何理由被禁止根據全球發售的條款提呈發售、配發、發行、出售或交付任何發售股份（包括本公司根據超額配股權將發行的任何股份）；或

- (n) 本招股章程（或有關擬提呈發售及出售股份所用的任何其他文件）或全球發售的任何方面違反上市規則或任何其他適用法律；或
- (o) 除獨家保薦人事先批准外，本公司根據公司條例、公司（清盤及雜項條文）條例或上市規則或聯交所及／或證監會的任何規定或要求而刊發或被要求刊發本招股章程（或有關擬提呈發售及出售股份所用的任何其他文件）的任何補充或修訂；或
- (p) 任何債權人有效要求償還或支付本集團任何成員公司的任何債項或本集團任何成員公司就此須負責的未到期債項；或
- (q) 本集團任何成員公司遭頒令或入稟要求清盤，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何和解協議或安排，或本集團任何成員公司訂立債務償還安排計劃或通過將本集團任何成員公司清盤的任何決議案，或委任臨時清盤人、財產接管人或管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分重大資產或業務，或本集團任何成員公司發生任何同類事件，

而獨家保薦人及獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）全權絕對認為上述事件個別或整體：

- (a) 已經或將會或可能會對本集團的整體資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、財務或其他狀況或情況或表現直接或間接造成重大不利影響；或
- (b) 已經或將會或可能會對全球發售的順利進行或香港公開發售的申請水平或國際發售的踴躍程度造成重大不利影響；或
- (c) 目前或將會或可能會導致進行或按擬定方式履行或執行或推銷全球發售為不明智、不適宜或不切實際；或
- (d) 已經或將會或可能會導致香港包銷協議的任何部分（包括包銷）無法根據其條款進行，或阻礙或延遲根據全球發售或根據其包銷協議處理申請及／或付款；或

- (2) 獨家保薦人及獨家全球協調人獲悉：
- (a) 任何香港公開發售文件（定義見香港包銷協議）及／或由本公司或代表本公司就香港公開發售而刊發或使用的任何通告或公告、廣告、通訊或其他文件（包括其任何補充或修訂）所載任何陳述於刊發時於任何重大方面屬於或成為失實、不正確或存在誤導成分，或上述文件所載任何預測、估計、意見、意向或預期並非屬公平誠實，亦非基於合理假設作出；或
 - (b) 倘已發生或已發現任何事項，而倘該等事項於緊接本招股章程日期之前已發生或已發現，則構成本招股章程、申請表格及正式通告（包括其任何補充或修訂）出現重大事實遺漏；或
 - (c) 嚴重違反香港包銷協議或國際包銷協議的任何一方所施加的任何責任（對任何香港包銷商或國際包銷商所施加者除外）；或
 - (d) 導致或可能導致彌償方（定義見香港包銷協議）承擔任何重大責任的任何事件、行為或遺漏；或
 - (e) 涉及本集團任何成員公司整體資產、負債、財產、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、財務或其他狀況或情況或表現的任何重大不利變動或涉及潛在重大不利變動的任何事態發展；或
 - (f) 違反擔保人（定義見香港包銷協議）的任何保證，或導致上述者於任何方面為不實或不正確或含誤導成分的任何事件或情況；或
 - (g) 於上市日期或之前，聯交所拒絕或不批准根據全球發售將發行的股份（包括因行使超額配股權而可能發行的任何額外股份）上市及買賣（受慣常條件所限制者除外），或已授出批准，但該批准其後遭撤回、限制（受慣常條件所限制者除外）或保留；或
 - (h) 本公司已撤回本招股章程（及／或就全球發售所刊發或使用的任何其他文件）或全球發售；或

- (i) 於「附錄四－法定及一般資料－D.其他資料－9.專家資格及同意書」名列為專家的專家（獨家保薦人除外）已各自就刊發本招股章程時載入其報告、函件及／或法律意見（視情況而定）以及以其各自出現的方式及內容提述其名稱撤回同意；或
- (j) 累計投標過程中相當大的一部分訂單被撤回、終止或取消。

根據上市規則向聯交所作出的承諾

A. 本公司的承諾

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾，自上市日期起計六個月內，本公司不會再發行股份或可轉換成本公司股本證券的證券（無論是否屬已上市類別）或就上述發行訂立任何協議（不論該等股份或證券是否於上市日期起計六個月內完成發行），惟根據資本化發行、全球發售、行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權及／或符合上市規則第10.08條訂明的情況除外。

B. 控股股東的承諾

根據上市規則第10.07(1)條，各控股股東已向本公司及聯交所承諾，除非根據資本化發行、全球發售、借股協議、行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權，否則自身不會亦將促使股份登記持有人不會：

- (i) 自本招股章程當日起至上市日期起計滿六個月當日止期間，出售或訂立任何協議出售於本招股章程顯示其為實益擁有人的本公司任何股份或證券，及就此等本公司股份或證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；或
- (ii) 於上文(i)段所述期間屆滿當日起計另外六個月期間內，出售或訂立任何協議出售上文(i)段所述任何股份或證券，或就上文(i)段所述任何股份或證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，以致緊隨該出售或行使或強制執行該等購股權、權利、權益或產權負擔後，彼不再為本公司控股股東（定義見上市規則）或一組控股股東的成員，或連同其他控股股東終止成為本公司控股股東（定義見上市規則）。

根據上市規則第10.07(2)條附註3，各控股股東已再次向本公司及聯交所承諾，自本招股章程當日起至上市日期起計滿十二個月當日止期間：

- (i) 倘其根據上市規則第10.07(2)條附註2向任何獲認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）質押或抵押其本身實益擁有的本公司任何股份或證券，彼等會立即知會本公司有關質押或抵押的事宜，以及據此質押或抵押的本公司股份或證券數目；及
- (ii) 倘其接獲任何已質押或抵押的本公司股份或證券受質人或承押人的口頭或書面指示，表示將會出售任何已質押或抵押的本公司股份或證券，彼等將立即以書面形式知會本公司有關指示。

一旦任何控股股東向我們告知上文(i)及(ii)段所述事項後，本公司將盡快知會聯交所，並盡快按照上市規則的規定以公告方式披露該等事項。

根據香港包銷協議作出的承諾

(A) 本公司的承諾

除資本化發行、根據全球發售（包括因行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權）或根據上市規則提呈發售及出售發售股份外，於香港包銷協議日期開始至自上市日期起計六個月當日（包括該日）止期間（「首六個月期間」），本公司謹此向各獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，除非經獨家保薦人及獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）事先書面同意並符合上市規則規定，否則本公司不會：

- (i) 直接或間接、有條件或無條件配發、發行、出售、接受認購、要約配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、按揭、押記、質押、擔保、借出、授出或銷售任何購股權、認股權證、合同或權利以認購或購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合同或權利以配發、發行或出售或以其他方式轉讓或處置或設立產權負擔於或同意轉讓或處置或設立產權負擔於

本公司任何股份或其他證券或任何前述者的任何權益（包括任何可轉換為或交換或行使或代表有權收取，或任何認股權證或其他權利以認購或購買本公司任何股份或其他股本證券或任何前述者的任何權益的證券），或就發行存托憑證而向託管商存托本公司任何股份或其他證券；或

- (ii) 訂立任何掉期或其他安排以向他人全部或部分轉讓本公司任何股份或其他證券或任何前述者的任何權益（包括任何可轉換為或交換或行使或代表有權收取，或任何認股權證或其他權利以購買本公司任何股份或其他證券或任何前述者的任何權益的證券）的所有權的任何經濟後果；或
- (iii) 訂立與上文(i)或(ii)分段所述任何交易具有相同經濟效益的任何交易；或
- (iv) 要約或同意或公佈有意進行上文(i)、(ii)或(iii)分段所述任何交易，

在各情況下，均無論上文(i)、(ii)或(iii)分段所述任何上述交易是以交付本公司股份或其他證券抑或以現金或其他方式結算（無論發行該等股份或其他股份或證券會否於首六個月期間內完成）。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」），本公司訂立上文(i)、(ii)或(iii)分段所述任何交易或要約或同意或宣佈有意進行任何該等交易，直接或間接導致任何控股股東不再為本公司的一組控股股東（定義見上市規則）。倘本公司於第二個六個月期間訂立上文第(i)、(ii)或(iii)分段所述任何交易或要約或同意或宣佈有意訂立任何該等交易，其將採取一切合理措施確保不會造成本公司任何股份或其他證券出現混亂或虛假市場。各控股股東向各獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，其將促使本公司遵守上述承諾。

(B) 控股股東的承諾

各控股股東謹此向本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商各方承諾，除根據資本化發行及全球發售（包括因行使超

額配股權及根據超額配股權可能授出的購股權發行股份)，未經獨家保薦人及獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）事先書面同意及除非符合上市規則規定：

- (i) 控股股東於首六個月期間的任何時候均不會(a)直接或間接、有條件或無條件出售、要約出售、訂約或同意出售、按揭、押記、質押、擔保、借出、授出或銷售任何購股權、認股權證、合同或權利以購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合同或權利以出售或以其他方式轉讓或處置或設立產權負擔於或同意轉讓或處置或設立產權負擔於本公司任何股份或其他證券或當中任何權益（包括任何可轉換為或交換或行使或代表有權收取，或任何認股權證或其他權利以購買任何股份或任何有關其他證券（如適用）或任何前述者的任何權益的證券），或就發行存托憑證而向託管商存托本公司任何股份或其他證券；或(b)訂立任何掉期或其他安排以向他人全部或部分轉讓本公司任何股份或任何其他證券或當中任何權益（包括任何可轉換為或交換或行使或代表有權收取，或任何認股權證或其他權利以購買任何股份或任何有關其他證券（如適用）或任何前述者的任何權益的證券）的所有權的任何經濟後果；或(c)訂立與上文(a)或(b)分段所述任何交易具有相同經濟效益的任何交易；或(d)要約或同意或公佈有意進行上文(a)、(b)或(c)分段所述任何交易，在各情況下，均無論上文(a)、(b)或(c)分段所述任何交易是以交付本公司股份或其他證券抑或以現金或其他方式結算（無論發行該等股份或其他證券會否於首六個月期間內完成）；及
- (ii) 於第二個六個月期間內，控股股東不會訂立上文(i)(a)、(b)或(c)分段所述任何交易，或要約或同意或公佈有意進行任何訂立該等交易，以致緊隨進行的任何出售、轉讓或處置或行使或強制執行任何購股權、權利、權益或產權負擔後，彼將不再為本公司的一組「控股股東」（定義見上市規則）；及
- (iii) 於第二個六個月期間屆滿前，倘控股股東訂立上文(i)(a)、(b)或(c)分段所述任何交易，或要約或同意或宣佈有意進行任何該等交易，則彼會採取一切合理措施確保不會導致本公司證券出現混亂或虛假市場，惟在嚴格遵守任何適用法律規定（為免生疑問，包括聯交所或證監會或任何其他有關機構

的規定)的情況下,本分節內容概不會導致任何控股股東不得使用其實益擁有的股份或本公司其他證券,作為向獲授權機構(定義見香港法例第155章銀行條例)作出的擔保。

為免生疑問,上述限制不得阻止任何有關方購買額外股份及出售任何購買的額外股份,惟須符合上市規則第8.08條的規定以維持公開的證券市場及充足公眾持股量。

我們同意並承諾於接獲控股股東的有關書面資料後,將盡快按照上市規則的規定通知聯交所並於報章公開披露該等資料。

彌償保證

我們與控股股東已同意就(其中包括)獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商可能遭受的若干損失(包括彼等因履行根據香港包銷協議承擔的責任及本公司違反香港包銷協議而產生的損失等)作出補償。

香港包銷商於本公司的權益

除根據香港包銷協議承擔的責任外,香港包銷商並無持有本公司任何股權,亦無擁有任何權利或購股權可自行或提名他人認購本公司或本集團任何成員公司的證券(不論可否依法執行)。

全球發售完成後,香港包銷商及其聯屬公司可就履行彼等根據香港包銷協議承擔的責任而持有部分股份。

國際發售

國際包銷協議

就國際發售而言,預期我們及控股股東將與獨家全球協調人及國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議,國際包銷商將按其所載的條件,同意購買或促使認購人購買根據國際發售提呈發售的發售股份(須視乎(其中包括)國際發售與香港公開

發售之間的任何重新分配而定)。預期國際包銷協議可按與香港包銷協議類似的理由終止。有意投資者須注意，如未訂立國際包銷協議，則全球發售不會進行。

超額配股權

本公司預期向國際包銷商授出超額配股權，可由獨家全球協調人（為其本身及代表其他國際包銷商）全權酌情決定全部或部分行使，並可於自上市日期起直至遞交香港公開發售申請截止日期後第30日（包括該日）止期間隨時行使，以要求本公司按發售價配發及發行合共最多10,500,000股股份（佔全球發售初步可供認購發售股份不超過15%），以補足國際發售的超額分配（如有）。

佣金及開支

獨家全球協調人（代表包銷商）將收取總額相當於所有發售股份（包括根據超額配股權發行的任何發售股份）之發售價總額2.0%的包銷佣金。本公司亦可能會獨家酌情向一名或多名包銷商支付酌情獎勵金，總額最高為每股發售股份發售價的1.0%。

就重新分配予國際發售（按獨家全球協調人全權酌情認為合適的分配比例）的未獲認購香港發售股份而言，有關該等香港發售股份的包銷佣金會重新分配予國際包銷商（按獨家全球協調人全權酌情認為合適的分配比例）。

假設超額配股權未獲行使，佣金及費用總額（包括包銷佣金），連同聯交所上市費、證監會交易徵費及聯交所交易費、法律及其他專業費用，以及印刷及其他與全球發售有關的開支，現時估計合共約為48.0百萬港元（假設發售價為每股發售股份4.15港元，即本招股章程所述指示性發售價範圍的中位數），將由本公司支付及承擔。

最低公眾持股量

董事及獨家全球協調人將確保全球發售完成後，按照上市規則第8.08條的規定保證公眾人士最少持有已發行股份總數的25%。

獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

銀團成員活動

香港公開發售及國際發售的包銷商（統稱「銀團成員」）及彼等的聯屬人士可個別進行不構成包銷或穩定價格過程一部分的各種活動（詳情載於下文）。

銀團成員及彼等的聯屬人士是全球多個國家互有聯繫的多元化金融機構。該等實體為本身及他人從事廣泛的商業及投資銀行業務、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。股份方面，該等活動包括作為股份買家及賣家代理人行事、以當事人身份與買家及賣家訂立交易、自營股份買賣和進行場外或上市衍生產品交易或上市及未上市證券交易（包括發行於證券交易所上市的衍生認股權證等證券），該等交易的相關資產包括股份。該等活動可能要求該等實體進行對沖活動，涉及直接或間接買賣股份。所有該等活動可於香港及全球各地發生，可能導致銀團成員及彼等的聯屬人士持有股份、包含股份的一籃子證券或指數、可購買股份的基金單位或有關任何前述項目的衍生產品的好倉及／或淡倉。

關於銀團成員或彼等的聯屬人士於聯交所或任何其他證券交易所發行任何上市證券（以股份作為其相關證券），有關交易所的規則可能要求該等證券發行人（或其中一名聯屬人士或代理人）作為證券的市場莊家或流通量提供者，而此舉在大多數情況下亦會導致股份的對沖活動。

所有上述活動均可能於本招股章程「全球發售的架構」一節所述穩定價格期間或期後發生。該等活動可能影響股份的市價或價值、股份流通量或成交量及股份價格波幅，且無法估計該情況逐日發生的幅度。

謹請注意，從事任何上述活動時，銀團成員會受若干限制，包括以下方面：

- (a) 銀團成員（穩定價格操作人或代其行事的任何人士除外）一概不得就分銷發售股份於公開市場或其他市場進行任何交易（包括發行或訂立任何有關發售股份的購股權或其他衍生產品交易），以便將任何發售股份的市價穩定或維持在與其當時的公開市場不同的水平；及
- (b) 銀團成員須遵守證券及期貨條例的市場失當行為條文等所有適用法律法規，包括禁止內幕交易、虛假交易、價格操控及操縱證券市場的規定。

全球發售

本招股章程乃就作為全球發售一部分的香港公開發售而刊發。全球發售（可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定）包括：

- (a) 下文「一香港公開發售」所述供香港公眾人士認購7,000,000股股份的香港公開發售（可予重新分配）；及
- (b) 下文「一國際發售」所述依據S規例以離岸交易方式於美國境外（包括向香港境內的專業及機構投資者）提呈發售63,000,000股股份的國際發售（可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定）。

因下文「一國際發售一超額配股權」所載的超額配股權獲行使而可能提呈發售最多10,500,000股額外股份。

投資者可申請香港公開發售的發售股份或表明有興趣（如合資格）申請國際發售的發售股份，惟不可二者同時申請。

發售股份將佔緊隨全球發售完成後本公司經擴大已發行股本的25%（未計及行使超額配股權）。倘悉數行使超額配股權，則發售股份將佔緊隨全球發售完成後及下文「一國際發售一超額配股權」所載超額配股權獲行使後本公司經擴大已發行股本的約27.7%。

香港公開發售可供香港公眾人士以及香港機構及專業投資者認購。國際發售將涉及依據S規例向美國境外機構及專業投資者以及其他投資者選擇性推銷國際發售股份。國際包銷商正洽詢有意投資者對認購國際發售的發售股份的意向。有意投資者須列明願意按不同價格或某一特定價格認購國際發售的發售股份數目。

本招股章程中對申請、申請表格、申請股款或申請程序的提述僅與香港公開發售有關。

根據香港公開發售及國際發售分別提呈發售的發售股份數目，或會根據下文「一香港公開發售一重新分配」所述重新分配。

香港公開發售

初步提呈的香港發售股份數目

我們初步提呈7,000,000股股份（佔全球發售初步可供認購的發售股份總數的10%，發售股份可在國際發售與香港公開發售之間重新分配，並假設未行使超額配股權）以供香港公眾人士按發售價認購。

香港公開發售可供香港公眾人士以及機構及專業投資者認購。專業投資者一般包括經紀、證券交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司（包括基金經理）及經常投資於股份及其他證券的企業實體。

香港公開發售的完成須待下文「— 全球發售的條件」所載條件達成後方可作實。

分配

香港公開發售的發售股份將僅基於香港公開發售所接獲的有效申請數量向投資者作出分配。分配基準可能有變，須視乎申請人有效申請的香港發售股份數目而定。有關分配可能包括抽籤（如適用），這將意味著部分申請人所獲的分配或會高於其他申請相同數目香港發售股份的申請人，而未能中籤的申請人可能不會獲發任何香港發售股份。

僅就分配而言，香港公開發售可供認購的發售股份總數（經計及任何分配）將平分為甲組及乙組兩組（可因碎股數目而調整）：

- 甲組：甲組的香港發售股份將按公平基準分配予申請總價格5百萬港元（不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）或以下香港發售股份的申請人；及
- 乙組：乙組的香港發售股份將按公平基準分配予申請總價格5百萬港元（不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）以上香港發售股份的申請人。

投資者應注意，甲組及乙組的申請可能按不同比例分配。若其中一組（而非兩組）的香港發售股份認購不足，則剩餘的香港發售股份將轉讓至另一組，以滿足另一組的需求，並相應作出分配。僅就本分節而言，發售股份的「價格」指申請時應付的價格（不計及最終釐定的發售價）。申請人僅可獲分配甲組或乙組（而非兩組）香港發售股份。重複或疑屬重複的申請及任何申請超過3,500,000股香港發售股份（即香港公開發售初步可供認購的7,000,000股香港發售股份的50%）的申請將不獲受理。

重新分配

香港公開發售及國際發售之間的發售股份可由獨家全球協調人酌情重新分配。上市規則第18項應用指引第4.2段規定設立回撥機制，在股份認購達到下文詳述的若干訂明的總需求水平時，將香港公開發售的發售股份數目增至根據全球發售提呈發售的發售股份總數的某一百分比：

- (a) 倘國際發售股份獲悉數認購或超額認購：
 - (i) 倘香港發售股份認購不足，獨家全球協調人有權以其認為適當的比例重新分配所有或任何認購不足的香港發售股份至國際發售；
 - (ii) 倘根據香港公開發售有效申請的股份數目少於香港公開發售初步可供認購發售股份數目的15倍，則發售股份不會從國際發售重新分配至香港公開發售，以致香港公開發售可供認購的發售股份總數將為7,000,000股發售股份，佔全球發售初步可供認購發售股份總數的10%；
 - (iii) 倘根據香港公開發售有效申請認購的發售股份數目為香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的(1)15倍或以上但少於50倍；(2)50倍或以上但少於100倍；及(3)100倍或以上，則發售股份將根據上市規則第18項應用指引第4.2段的回撥機制由國際發售重新分配至香港公開發售，以致香港發售股份的總數將增至（倘於(1)的情況下）21,000,000股發售股份、（倘於(2)的情況下）28,000,000股發售股份及（倘於(3)的情況下）35,000,000股發售股份，分別佔全球發售初步可供認購的發售股份數目30%、40%及50%；

- (b) 倘國際發售股份認購不足：
- (i) 倘香港發售股份亦認購不足，除非包銷商悉數包銷，否則全球發售不會進行；及
 - (ii) 倘香港發售股份獲悉數認購或超額認購（不論超額認購的程度），最多7,000,000股發售股份將從國際發售重新分配至香港公開發售，以致香港公開發售可供認購的發售股份總數將上升至14,000,000股發售股份，佔行使超額配股權前全球發售初步可供認購發售股份總數的20%。

於上文(a)(ii)或(b)(ii)段所述情況下，倘發售股份從國際發售重新分配至香港公開發售，則根據聯交所發出的聯交所指引函件HKEX-GL91-18，最終發售價須釐定為發售價範圍的下限（即每股發售股份3.75港元）。

於發售股份從國際發售重新分配至香港公開發售的所有情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將在甲組和乙組之間分配，而分配至國際發售的發售股份數目將按獨家全球協調人全權酌情認為適當的方式相應減少。

申請

香港公開發售的每位申請人亦須於其提交的申請中承諾及確認，其本人及為其利益提出申請的任何人士並無申請或接納或表示有意申請或接納，亦不會申請或接納或表示有意申請或接納國際發售的任何發售股份，而若上述承諾及／或確認遭違反及／或屬不實（視乎情況而定）或其已獲或將獲配售或分配國際發售的發售股份，則有關申請人的申請將不獲受理。

香港公開發售的申請人須於申請時支付每股發售股份最高價格4.55港元，外加每股發售股份應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。若按下文「定價及分配」所述方式最終釐定的發售價低於每股發售股份最高價格4.55港元，則將不計息退還成功申請人適當款項（包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）。其他詳情載於「如何申請香港發售股份」。

國際發售

初步提呈發售的國際發售股份數目

按上文所述重新分配，國際發售將包括初步提呈發售的63,000,000股發售股份，佔全球發售初步可供認購發售股份總數的90%（假設並無行使超額配股權）。

分配

國際發售將包括依據S規例以離岸交易方式向美國境外機構及專業投資者以及其他投資者（包括向香港境內的專業及機構投資者）私募配售發售股份。專業投資者一般包括經紀、證券交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司（包括基金經理）以及經常投資於股份及其他證券的企業實體。國際發售的發售股份分配將根據「定價及分配」所述的「累計投標」程序進行，並取決於多項因素，包括需求水平及時間、相關投資者於相關行業的投資資產或股本資產總值以及預期相關投資者於發售股份在聯交所上市後會否購買更多發售股份及／或持有或出售所持發售股份。有關分配旨在分配國際發售股份以形成對本公司及其股東整體有利的穩固專業及機構股東基礎。

獨家全球協調人（代表國際包銷商）可要求任何已根據國際發售獲提呈國際發售股份且已根據香港公開發售提出申請的投資者，向獨家全球協調人提供足夠資料，以便其識別香港公開發售的有關申請，並確保該等申請從香港公開發售的任何發售股份申請中剔除。

重新分配

根據國際發售將發行或出售的發售股份總數可能因「香港公開發售－重新分配」所述的撥回安排、超額配股權獲全部或部分行使及／或香港公開發售初步提呈但未獲認購的任何發售股份重新分配至國際發售而有所變動。

超額配股權

本公司預期向國際包銷商授出超額配股權，可由獨家全球協調人（為其本身及代表其他國際包銷商）全權酌情全部或部分行使，可於上市日期起至（及包括）遞交香港公開發售申請截止日期後30日內的任何時間行使，藉此要求本公司按發售價配發及發行最多合共10,500,000股股份（佔不超過全球發售初步可供認購發售股份的15%），以補足國際發售的超額分配（如有）。倘悉數行使超額配股權，額外國際發售股份將佔緊隨全球發售完成及超額配股權獲行使後本公司經擴大已發行股本約3.61%。倘行使超額配股權，我們將適時發佈公告。

穩定價格

穩定價格行動是包銷商在若干市場促進證券分銷而採用的慣常做法。為穩定價格，包銷商於特定期間在二級市場競投或購買新發行的證券，以減少或在可能的情況下避免證券市價跌至低於發售價。香港及若干其他司法權區禁止進行旨在壓低市價的活動，而進行穩定價格行動後的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格操作人或任何代其行事的人士（作為穩定價格操作人）均可在香港或其他地區適用法律允許的範圍內代表包銷商超額分配或進行交易，以穩定或支持股份的市價，使其在上市日期後一段有限期間內高於原本價格水平。然而，穩定價格操作人或任何代其行事的人士均無義務進行任何該等穩定價格行動。該等穩定價格行動一經開始可隨時終止，並須於遞交香港公開發售申請截止日期後30日內結束。穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士可全權酌情決定是否就全球發售進行穩定價格交易。

在香港根據香港法例第571W章證券及期貨（穩定價格）規則（經修訂）可進行的穩定價格行動包括：(i)超額分配以防止或減少股份市價的任何下跌；(ii)出售或同意出售股份，以便建立淡倉以防止或減少股份市價的任何下跌；(iii)根據超額配股權購買或認購或同意購買或認購股份，以將根據以上(i)或(ii)建立的持倉平倉；(iv)純粹為防止或減少股份市價的任何下跌而購買或同意購買任何股份；(v)出售或同意出售任何股

份，以將因上述購買而建立的持倉平倉及(vi)建議或意圖進行(ii)、(iii)、(iv)或(v)段所述的任何事宜。

有意申請發售股份的人士及有意投資者尤應留意：

- 穩定價格操作人或代其行事的任何人士或會就穩定價格行動而持有股份好倉；
- 穩定價格操作人或代其行事的任何人士持有該好倉的規模及時間或時期並不確定；
- 穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士一旦將該好倉平倉，則可能對股份市價有不利影響；
- 穩定價格期過後不得進行穩定價格行動支持股份價格，而穩定價格期將由上市日期起，預期於遞交香港公開發售申請截止日期後第30日屆滿。於該日後，不得再採取任何穩定價格行動，因此，股份的需求及股份的價格屆時或會下跌；
- 採取任何穩定價格行動均不能確保股份價格會維持於發售價或更高水平；及
- 於穩定價格行動的過程中可能按等於或低於發售價的任何價格作出穩定價格出價或進行交易，這意味著可能按低於股份申請人或投資者所支付價格的價格作出穩定價格出價或進行交易。

本公司將保證或促使於穩定價格期間屆滿七日內根據香港法例第571W章證券及期貨（穩定價格）規則刊發公告。

超額分配

於進行有關全球發售的任何股份超額分配後，獨家全球協調人或代其行事的任何人士可通過（其中包括）使用穩定價格操作人或代其行事的任何人士於二級市場以不超過發售價的價格購買的股份，或通過下文所述借股協議或結合上述兩種方式行使全部或部分超額配股權以補足該等超額分配。可超額分配的股份數目將不會超過根據超額配股權獲悉數行使而配發及／或發行的股份數目，即10,500,000股股份，佔全球發售初步可供認購的發售股份的15%。

借股協議

為促進與全球發售有關的超額分配的交割，穩定價格操作人或代其行事的任何人士可選擇根據借股協議自借股股東借股，有關協議預計將由穩定價格操作人及借股股東於定價日或前後訂立。

借股協議不受上市規則第10.07(1)(a)條的限制所規限，惟須遵守上市規則第10.07(3)條所載以下規定：

- 借股安排已詳述於本招股章程，且有關安排僅可由穩定價格操作人僅為於行使與國際發售有關的超額配股權之前補回任何淡倉而實施；
- 根據借股協議自借股股東借得的最高股份數目將不得多於因行使超額配股權而發行的最高股份數目；
- 借得的相同數目股份必須於以下最早日期後第三個營業日或之前歸還予借股股東或其代名人：(i)可行使超額配股權的最後一日；(ii)超額配股權獲悉數行使及相關超額分配股份獲分配之日；及(iii)雙方可能以書面協定的較早時間；
- 借股協議的借股安排將遵照所有適用法例、上市規則及監管規定進行；及
- 穩定價格操作人或其授權代表不會就借股安排向借股股東支付任何款項。

定價及分配

國際包銷商將洽詢有意投資者擬在國際發售中認購發售股份的踴躍程度。有意的專業及機構投資者將須表明願意按不同價格或某一指定價格購入國際發售的發售股份數目。此「累計投標」過程預期將一直持續至遞交香港公開發售截止申請日期或前後。

全球發售的架構

發售價預期由本公司與獨家全球協調人（為其本身及代表其他包銷商）於定價日協定。定價日預期為2021年7月5日（星期一）或前後，但無論如何不遲於2021年7月8日（星期四）。根據各類發售將分配的發售股份數目將緊隨定價日後釐定。

除另有公佈外，發售價不會高於每股發售股份4.55港元，並預期不會低於每股發售股份3.75港元，詳情見下文。有關公佈不得遲於遞交香港公開發售截止申請日期當日上午作出。

有意投資者須注意，於定價日釐定的發售價可能（但預期不會）低於本招股章程所述的指示性發售價範圍。

調減發售價範圍及／或發售股份數目

申請人謹請留意，任何有關調減發售股份數目及／或指示性發售價範圍的公告可能於遞交香港公開發售申請截止當日方作出。

獨家全球協調人（為其本身及代表其他包銷商）可在其認為合適的情況下，在獲得本公司同意後，根據有意的專業及機構投資者在累計投標過程中的踴躍程度，於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發售股份數目及／或指示性發售價範圍。在此情況下，我們將在決定作出有關調減後盡快而無論如何不遲於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午於本公司網站（www.lingyue-service.com）及聯交所網站（www.hkexnews.hk）刊登有關調減通知。於發出有關通知後，經修訂的發售價範圍將為最終決定，而發售價一經本公司與獨家全球協調人（為其本身及代表其他包銷商）協定，將定於相關經修訂發售價範圍內。有關通知亦將包括營運資金報表及目前本招股章程所載的全球發售統計數據的確認或修訂（如適用），以及因上述任何調減而可能有變動的任何其他財務資料。於調減有關發售股份數目及／或指示性發售價範圍後，我們亦將盡快刊發補充招股章程，為投資者更新有關調減連同有關變動的所有財務及其他資料更新、（如適用）延長香港公開發售公開接納期間及通知已申請發售股份的有意投資者根據補充招股章程所載程序確認其申請。如申請人接獲通知但並無根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請一概視作撤回。

全球發售的架構

倘無刊登任何有關通知及補充招股章程，則發售股份數目將不會調低及／或發售價（倘經本公司與獨家全球協調人（代表包銷商）協定）將不得定於本招股章程所述發售價範圍以外。

倘調減發售股份數目，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發售股份數目，惟香港公開發售的發售股份數目不得少於全球發售可供認購發售股份總數的10%。在若干情況下，獨家全球協調人可全權酌情在根據香港公開發售將提呈的發售股份及根據國際發售將提呈的發售股份之間進行重新分配。

倘於遞交香港公開發售申請截止日期當日之前已遞交發售股份申請，則於調減發售股份數目及／或指示性發售價範圍後，有關申請可於其後撤回，除非收到申請人正式確認將繼續進行其申請。

最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售的申請水平及香港公開發售的發售股份分配基準，預期將於2021年7月9日（星期五）在本公司網站（www.lingyue-service.com）及聯交所網站（www.hkexnews.hk）公佈。

香港包銷協議

香港公開發售乃由香港包銷商根據香港包銷協議的條款全數包銷，惟須待本公司與獨家全球協調人（為其本身及代表其他包銷商）協定發售價後，方可作實。

我們預期於定價日訂立有關國際發售的國際包銷協議。

香港包銷協議及國際包銷協議中的有關包銷安排概述於「包銷」一節。

全球發售的條件

所有發售股份的申請須待以下條件達成後，方可獲接納：

- (a) 聯交所批准根據全球發售提呈的發售股份（包括可能因行使超額配股權而發行的額外發售股份）上市及買賣且該批准未被撤回；
- (b) 本公司與獨家全球協調人（代表包銷商）於定價日已協定發售價；
- (c) 國際包銷協議於定價日或前後已簽訂及交付；及
- (d) 包銷商於各自包銷協議下的責任成為及仍為無條件，且並無根據各自包銷協議的條款而終止，

於各情況下，上述條件均須於各包銷協議指定的日期及時間或之前達成（惟倘該等條件於上述日期及時間或之前獲有效豁免則除外）。

倘本公司與獨家全球協調人（為其本身及代表其他包銷商）因任何原因截至**2021年7月8日（星期四）**仍未協定發售價，則全球發售將不會進行，並將告失效。

香港公開發售及國際發售中的任何一項須待（其中包括）另一項成為無條件，且並無根據其條款終止方告完成。

若上述條件未能於指定日期及時間前達成或獲豁免，則全球發售將告失效，並將即時知會聯交所。我們將盡快於本公司網站（www.lingyue-service.com）及聯交所網站（www.hkexnews.hk）刊發及促使刊發有關香港公開發售失效的通告。在此情況下，所有申請股款將按「如何申請香港發售股份－14.寄發／領取股票及退回股款」所載的條款不計利息退還。同時，所有申請股款將存置於收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例（經修訂）持牌的其他香港銀行的獨立銀行賬戶。

全球發售的架構

就香港發售股份發出的股票，僅在全球發售於上市日期上午八時正前的任何時間全面成為無條件（包括包銷協議並無根據其條款終止）的情況下，方會於上市日期上午八時正生效。

申請於聯交所上市

我們已向聯交所申請批准根據全球發售（包括根據行使超額配股權）已發行及將發行的股份上市及買賣。

除我們已申請在聯交所上市外，本公司股份或貸款資本並無於任何其他證券交易所上市或買賣，且現時並無及不擬於短期內尋求在其他證券交易所上市或買賣。

股份將合資格獲納入中央結算系統

待股份獲批准於聯交所上市及買賣，且符合香港結算的股份收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份在聯交所開始買賣日期或香港結算選定的任何其他日期起可在中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統交收。所有在中央結算系統進行的活動均須遵守不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。由於交收安排或會影響投資者的權利及權益，故投資者應尋求其股票經紀或其他專業顧問對該等安排詳情的意見。本公司已作出一切所需安排，以便股份獲納入中央結算系統。

買賣安排

假設香港公開發售於2021年7月12日（星期一）上午八時正或之前在香港成為無條件，預期股份將於2021年7月12日（星期一）上午九時正於聯交所開始買賣。股份將於聯交所主板以每手1,000股股份買賣。股份的股份代號將為2165。

1. 申請方法

閣下如申請認購香港發售股份，則不得申請或表示有意申請認購國際發售股份。

閣下可通過以下其中一種方法申請認購香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 在網上透過白表eIPO服務網站www.eipo.com.hk申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下及閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、獨家全球協調人、白表eIPO服務供應商及彼等各自的代理人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，可以白色或黃色申請表格申請認購香港發售股份：

- 年滿18歲或以上；
- 有香港地址；及
- 身處美國境外且並非美籍人士（定義見美國證券法S規例）。

如閣下在網上透過白表eIPO服務提出申請，除以上條件外，閣下亦須：(i) 擁有有效的香港身份證號碼；及(ii) 提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

如閣下為公司，則申請須以個別成員名義提出。如閣下為法人團體，申請表格須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上公司印鑑。

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（包括出示授權證明），酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名，且不可透過白表eIPO服務的方式申請認購香港發售股份。

除非上市規則允許，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／或其任何附屬公司任何股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或行政總裁；
- 上述任何人士的緊密聯繫人（定義見上市規則）；
- 緊隨全球發售完成後將成為本公司核心關連人士的人士；或
- 已獲分配或已申請或表示有意認購任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售的人士。

3. 申請認購香港發售股份

應使用的申請途徑

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用白色申請表格或透過 www.eipo.com.hk 在網上提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於閣下本身或指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用黃色申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

索取申請表格的地點

閣下可於2021年6月29日（星期二）上午九時正至2021年7月5日（星期一）中午十二時正的正常辦公時間內，在下列地點索取白色申請表格及招股章程：

- (i) 香港包銷商以下任何辦事處：

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

華泰金融控股（香港）有限公司

香港
中環
皇后大道中99號
中環中心62樓

新城晉峰證券有限公司

香港
中環
皇后大道中99號
中環中心45樓4503-07室

萬盛金融控股有限公司

香港
上環
皇后大道中181號
新紀元廣場
11樓A01-A02室

申萬宏源證券（香港）有限公司

香港
軒尼詩道28號
19樓

民銀證券有限公司

香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場1期45樓

一盈證券有限公司

香港
干諾道西188號
香港商業中心1916室

(ii) 收款銀行的任何指定分行：

地區	分行	地址
香港島	英皇道分行	香港北角英皇道131-133號
九龍	旺角太子道西分行	九龍旺角太子道西116-118號
新界	葵涌廣場分行	新界葵涌葵富路7-11號葵涌廣場 地下A18-20號

閣下可於2021年6月29日（星期二）上午九時正至2021年7月5日（星期一）中午十二時正的正常辦公時間內，在香港結算存管處服務櫃台（地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場1座及2座1樓）或向閣下的股票經紀索取黃色申請表格及招股章程。

遞交申請表格的時間

填妥的白色或黃色申請表格連同註明抬頭人為「中國銀行（香港）代理人有限公司－領悅服務公開發售」的支票或銀行本票，須於下列時間投入上文所列任何收款銀行分行的特備收集箱：

2021年6月29日（星期二）	－	上午九時正至下午五時正
2021年6月30日（星期三）	－	上午九時正至下午五時正
2021年7月2日（星期五）	－	上午九時正至下午五時正
2021年7月3日（星期六）	－	上午九時正至下午一時正
2021年7月5日（星期一）	－	上午九時正至中午十二時正

開始辦理申請登記的時間為2021年7月5日（星期一）（申請截止當日）上午十一時四十五分至中午十二時正，或「－10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

4. 申請的條款及條件

務請謹慎依從申請表格的詳細指示，否則閣下的申請或不獲受理。

遞交申請表格或透過白表eIPO服務提出申請後，即表示閣下（其中包括）：

- (i) 承諾簽立所有相關文件並指示及授權本公司及／或作為本公司代理人的獨家全球協調人（或其代理人或代名人），按照組織章程細則的規定將閣下獲分配的任何香港發售股份以閣下名義或以香港結算代理人名義登記而代表閣下簽立任何文件及代閣下進行一切必需事宜；
- (ii) 同意遵守公司條例、公司（清盤及雜項條文）條例、開曼群島公司法及組織章程細則；
- (iii) 確認閣下已閱讀本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- (iv) 確認閣下已接獲及閱讀本招股章程，且提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，且除本招股章程任何補充文件所載者外，不會依賴任何其他資料或陳述；
- (v) 確認閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；
- (vi) 同意本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及彼等各自的董事、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，亦無參與國際發售；
- (viii) 同意向本公司、香港證券登記處、收款銀行、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理披露彼等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；

如何申請香港發售股份

- (ix) 如香港境外任何地方的法例適用於閣下的申請，則同意及保證閣下已遵守所有有關法例，且本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商以及彼等各自的高級職員或顧問概不會因接納閣下的購買要約，或閣下根據本招股章程及申請表格所載條款及條件的權利及責任引致的任何行動，而違反香港境外的任何法例；
- (x) 同意閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (xi) 同意閣下的申請將受香港法例規管；
- (xii) 聲明、保證及承諾：(a) 閣下明白香港發售股份尚未亦不會根據美國證券法登記；及(b) 閣下及閣下為其利益申請香港發售股份的人士均身處美國境外（定義見S規例）或為S規例第902條第(h)(3)段所述人士；
- (xiii) 保證閣下提供的資料真實準確；
- (xiv) 同意接納所申請的香港發售股份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／或其代理人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／或發出電子退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由閣下自行承擔，惟閣下已符合「- 14.寄發／領取股票及退回股款 - 親身領取」一段所載的條件而親身領取股票及／或退款支票者除外；
- (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) 知悉本公司、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；

- (xviii) (如申請為閣下本身的利益提出) 保證閣下或作為閣下代理人的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為閣下的利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或白表eIPO服務供應商發出電子認購指示而提出其他申請；及
- (xix) (如閣下作為代理人為另一人士的利益提出申請) 保證(a) 閣下(作為代理人或為該人士利益) 或該人士或任何其他作為該人士代理人的人士不曾亦不會以白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示提出其他申請；及(b) 閣下獲正式授權作為該人士的代理人代為簽署申請表格或發出電子認購指示。

黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱黃色申請表格。

5. 透過白表eIPO服務提出申請

一般事項

符合「一 2.可提出申請的人士」所載條件的個人可透過指定網站www.eipo.com.hk使用白表eIPO服務申請以其本身名義獲配發及登記香港發售股份。

透過白表eIPO服務提出申請的詳細指示載於指定網站。如閣下未遵從有關指示，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服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

透過白表eIPO服務遞交申請的時間

閣下可於2021年6月29日(星期二)上午九時正至2021年7月5日(星期一)上午十一時三十分(每日24小時，申請截止當日除外)，透過www.eipo.com.hk向白表eIPO服務供應商遞交閣下的申請，而就有關申請繳足申請股款的截止時間為2021年7月5日(星期一)中午十二時正或「一 10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所載的較後時間。

重複申請概不受理

如閣下透過白表eIPO提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而透過白表eIPO服務發出任何電子認購指示以申請認購香港發售股份並完成付款，即視為已提出實際申請。為免生疑問，如根據白表eIPO服務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繳足股款，則不構成實際申請。

如閣下疑屬通過白表eIPO服務或任何其他方式遞交超過一份申請，閣下的所有申請概不獲受理。

公司（清盤及雜項條文）條例第40條

為免生疑問，本公司及參與編製本招股章程的所有其他各方確認，每名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最明顯的好處是以自助的電子方式提交申請，省卻用紙。香港中央證券登記有限公司作為指定白表eIPO服務供應商，會就每份經www.eipo.com.hk遞交的「領悅服務集團有限公司」白表eIPO申請捐出2港元，以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彼等與香港結算簽訂的參與者協議、中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則發出電子認購指示以申請認購香港發售股份，以及安排支付申請股款及退款。

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可透過「結算通」電話系統致電2979 7888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。

如何申請香港發售股份

閣下亦可親臨以下地點：

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1座及2座1樓

填妥輸入認購指示表格，由香港結算代為輸入電子認購指示。

招股章程亦可於上述地址索取。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）透過中央結算系統終端機發出電子認購指示，代表閣下申請認購香港發售股份。

屆時閣下將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、獨家全球協調人及香港證券登記處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

如閣下已發出電子認購指示以申請認購香港發售股份，並由香港結算代理人代為簽署白色申請表格：

- (i) 香港結算代理人將僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反白色申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；
- (ii) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：
 - 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，以代表閣下記存於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；
 - 同意接納所申請的香港發售股份或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；

如何申請香港發售股份

- 承諾及確認閣下並無申請或接納亦不會申請或接納或表示有意認購國際發售的任何國際發售股份；
- (如為閣下的利益而發出**電子認購指示**) 聲明僅為閣下利益發出一組**電子認購指示**；
- (如閣下為他人的代理人) 聲明閣下僅為該人士利益發出一組**電子認購指示**，及閣下已獲正式授權作為該人士的代理人發出該等指示；
- 確認閣下明白本公司、董事及獨家全球協調人在決定是否向閣下配發任何香港發售股份時將依賴閣下的聲明及陳述，且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寄發股票及／或退回股款；
- 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- 確認閣下已接獲及／或閱讀本招股章程副本，且提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，惟本招股章程任何補充文件所載者除外；
- 同意本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理人、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程（及其任何補充文件）的任何資料及陳述負責；
- 同意向本公司、香港證券登記處、收款銀行、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理人披露閣下的個人資料；

如何申請香港發售股份

- 同意（在不影響閣下可能擁有的任何其他權利的情況下）由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人代表閣下提交的任何申請於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前不可撤回，而此項同意將成為與我們訂立的附屬合同，在閣下發出指示時即具有約束力，而因該附屬合同，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，如根據公司（清盤及雜項條文）條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日（就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前撤回申請；
- 同意香港結算代理人的申請一經接納，該申請及閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；
- 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議（須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併閱讀）所列就申請認購香港發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；
- 向本公司（本身及為各股東的利益）表示同意（並致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即視為本身及代表各股東向每名發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意）遵守及符合公司條例、公司（清盤及雜項條文）條例及組織章程細則；及
- 同意閣下的申請、接納任何申請及由此產生的合同均受香港法例規管。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

透過向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）向香港結算發出該等指示，閣下（如屬聯名申請人，則各申請人共同及個別）即視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人（以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事）代表閣下申請認購香港發售股份；
- 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；如申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於申請時初步支付每股發售股份的最高發售價，則安排退回申請股款（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）以存入閣下指定的銀行賬戶；及
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表閣下作出**白色**申請表格及本招股章程所述的全部事項。

最低認購數額及許可數目

閣下可自行或促使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）發出申請認購最少1,000股香港發售股份的電子認購指示。申請認購超過1,000股香港發售股份的認購指示須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。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。

輸入電子認購指示的時間⁽¹⁾

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

2021年6月29日（星期二）	—	上午九時正至下午八時三十分
2021年6月30日（星期三）	—	上午八時正至下午八時三十分
2021年7月2日（星期五）	—	上午八時正至下午八時三十分
2021年7月3日（星期六）	—	上午八時正至下午一時正
2021年7月5日（星期一）	—	上午八時正至中午十二時正

中央結算系統投資者戶口持有人可由2021年6月29日（星期二）上午九時正至2021年7月5日（星期一）中午十二時正（每日24小時，申請截止當日2021年7月5日（星期一）除外）輸入電子認購指示。

輸入電子認購指示的截止時間為申請截止日期2021年7月5日（星期一）中午十二時正，或「－ 10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

附註：

- (1) 香港結算可於事先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人的情況下，不時決定更改於本分節的該等時間。

重複申請概不受理

如閣下疑屬提出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請，香港結算代理人申請的香港發售股份數目將自動扣除閣下發出的有關指示及／或為閣下的利益而發出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認購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確認，每名自行或促使他人發出電子認購指示的中央結算系統參與者均有權根據公司（清盤及雜項條文）條例第40條（公司（清盤及雜項條文）條例第342E條所適用者）獲得賠償。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港證券登記處、收款銀行、獨家全球協調人、包銷商及彼等各自的顧問及代理人所持有關閣下的任何個人資料，亦同樣適用於有關香港結算代理人以外申請人的個人資料。

7. 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提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，透過**白表eIPO**服務申請認購香港發售股份亦僅為**白表eIPO**服務供應商向公眾投資者提供的服務。該等服務均存在能力限制及服務中斷的可能，閣下宜避免待到申請截止日期方提出電子申請。本公司、董事、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過**白表eIPO**服務提出申請的人士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。如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，須：(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格；或(ii)於2021年7月5日（星期一）中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心填交輸入電子認購指示的表格。

8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，任何人士一概不得就香港發售股份提出重複申請。如閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的欄內填上每名實益擁有人或（如屬聯名實益擁有人）每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼，

如閣下未填妥此項資料，有關申請將視作為閣下的利益提交。

如為閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或透過**白表eIPO**服務發出**電子認購指示**提交超過一項申請（包括香港結算代理人通過**電子認購指示**提出申請的部分），閣下的所有申請將不獲受理。如申請人為非上市公司，且：

- 該公司主要從事證券買賣業務；及
- 閣下可對該公司行使法定控制權，

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的利潤或資本分派的任何部分股本）。

9. 香港發售股份的價格

白色及黃色申請表格內附有一覽表，列出股份應付的確切金額。

閣下申請股份時，必須根據申請表格所載條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用白色或黃色申請表格或透過白表eIPO服務申請認購最少1,000股香港發售股份。每份超過1,000股香港發售股份的申請或電子認購指示必須為申請表格一覽表上所列其中一個數目或指定網站www.eipo.com.hk所指明的數目。

如閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予交易所參與者，而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所（證監會交易徵費由聯交所代證監會收取）。

有關發售價的進一步詳情，請參閱「全球發售的架構－定價及分配」一節。

10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

如香港於2021年7月5日（星期一）上午九時正至中午十二時正期間任何時間發出：

- 8號或以上熱帶氣旋警告信號；
- 「黑色」暴雨警告信號；及／或
- 極端情況；

本公司不會如期辦理申請登記，而改為在下一個於上午九時正至中午十二時正期間香港並無發出任何該等警告信號或極端情況的營業日上午十一時四十五分至中午十二時正辦理申請登記。

如於2021年7月5日（星期一）並無開始及截止辦理申請登記，或「預期時間表」所述日期因香港發出8號或以上熱帶氣旋警告信號、「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刊發公告。

11. 公佈結果

本公司預期在2021年7月9日（星期五）於本公司網站www.lingyue-service.com及聯交所網站www.hkexnews.hk公佈最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售的申請認購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成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列方式提供：

- 於2021年7月9日（星期五）上午八時正前登載於本公司網站www.lingyue-service.com及聯交所網站www.hkexnews.hk的公告；
- 於2021年7月9日（星期五）上午八時正至2021年7月15日（星期四）午夜十二時正期間的任何時間透過分配結果的指定網站www.iporesults.com.hk（或英文網站<https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；中文網站<https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>），使用「身份證號碼搜索」功能查閱；

- 於2021年7月9日（星期五）、2021年7月12日（星期一）、2021年7月13日（星期二）及2021年7月14日（星期三）上午九時正至下午六時正致電電話查詢熱線+852 2862 8555查詢；
- 於2021年7月9日（星期五）至2021年7月12日（星期一）在所有收款銀行指定分行的營業時間內查閱特備的分配結果小冊子。

如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），即構成具約束力的合同，據此如達成全球發售所有條件且並無以其他方式終止，閣下必須購買有關香港發售股份。進一步詳情載於「全球發售的架構」。

閣下的申請獲接納後，閣下即不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。這並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

12. 閣下不獲配發發售股份的情況

閣下須注意，在下列情況中，閣下將不獲配發香港發售股份：

(i) 如閣下的申請遭撤回：

一經填妥及遞交申請表格或向香港結算或白表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由香港結算代理人代表閣下提出的申請。此項同意將成為與本公司訂立的附屬合同。

如根據公司（清盤及雜項條文）條例第40條（公司（清盤及雜項條文）條例第342E條所適用者）對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負的責任，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可於上述第五日或之前撤回。

如發出本招股章程的任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲發有關須確認其申請的通知。如申請人接獲通知但並無根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請一概視作撤回。

如閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請獲接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果即構成確定接納未被拒絕的申請。如有關分配基準須符合若干條件或規定須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) 如本公司或我們的代理人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人及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分申請，而毋須提供任何理由。

(iii) 如香港發售股份的配發無效：

如聯交所並無在下列期間內批准股份上市，香港發售股份的配發將告無效：

- 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 如聯交所在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司延長有關期間，則最多在截止辦理申請登記日期後六個星期內。

(iv) 如：

- 閣下提出重複申請或疑屬重複申請；
- 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購，或已獲或將獲配售或分配（包括有條件及／或暫定）香港發售股份及國際發售股份；
- 閣下並無遵照所載指示填妥申請表格；
- 閣下並無根據指定網站所載指示、條款及條件填妥透過白表eIPO服務發出的電子認購指示；
- 閣下並無妥為付款，或閣下的支票或銀行本票於首次過戶時無法兌現；
- 包銷協議並無成為無條件或被終止；

- 本公司或獨家全球協調人相信接納閣下的申請將導致彼等違反適用的證券法或其他法例、規則或規定；或
- 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈發售50%的香港發售股份。

13. 退回申請股款

如申請遭拒絕、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4.55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－全球發售的條件」所述者達成，又或任何申請遭撤回，申請股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回或有關支票或銀行本票將不獲過戶。

如須退回申請股款，本公司將於2021年7月9日（星期五）或之前向閣下作出。

14. 寄發／領取股票及退回股款

閣下將就香港公開發售中獲分配的全部香港發售股份獲發一張股票（以**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**作出的申請所獲發的股票則如下文所述存入中央結算系統）。

本公司不會就股份發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出收據。如閣下以**白色**或**黃色**申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予閣下（如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人），郵誤風險由閣下自行承擔：

- 配發予閣下的全部香港發售股份的股票（如以**黃色**申請表格提出申請，股票將如下文所述存入中央結算系統）；及
- 向申請人（如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人）開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)如申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份的全部或多繳申請股款；及／或(ii)如發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時所繳付每股發售股份最高發售價之間的差額（包

括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，惟不計利息)。閣下或(如屬聯名申請人)排名首位申請人所提供的香港身份證號碼／護照號碼的一部分或會列印在閣下的退款支票(如有)上。閣下兌現退款支票前，銀行可能會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。如閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致閣下的退款支票無效或延遲兌現。

除下文所述寄發／領取股票及退款的安排外，預期任何退款支票及股票將約於2021年7月9日(星期五)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股票及任何多收申請股款。

股票僅會於2021年7月12日(星期一)上午八時正全球發售已成為無條件以及「包銷」所述終止權利並未行使的情況下成為有效證書。投資者如在獲發股票前或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔風險。

親身領取

(i) 如閣下使用白色申請表格提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，並已在申請表格上提供一切所需資料，可於2021年7月9日(星期五)或我們於公告通知的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨香港證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)領取閣下的退款支票及／或股票。

如閣下為個人申請人並合資格親身領取，閣下不得授權任何其他人士代為領取。如閣下為公司申請人並合資格派人領取，閣下的授權代表須携同蓋上公司印鑑的公司授權書方可領取。個人及授權代表均須於領取時出示香港證券登記處接納的身份證明文件。

如閣下並未在指定領取時間親身領取退款支票及／或股票，有關支票及／或股票將盡快以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

如閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票及／或股票將於2021年7月9日(星期五)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

(ii) 如閣下使用黃色申請表格提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，請按上述的相同指示行事以領取退款支票。如閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票將於2021年7月9日（星期五）或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

如閣下使用黃色申請表格提出申請，而有關申請全部或部分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2021年7月9日（星期五）或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，按閣下申請表格的指示記存於閣下本身的或指定的中央結算系統參與者的股份戶口。

- 如閣下透過指定的中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）提出申請

關於記存於閣下的指定中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）股份戶口的香港發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查詢閣下獲配發的香港發售股份數目。

- 如閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

本公司將按上文「11.公佈結果」所述方式一併公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果及香港公開發售的結果。閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，須於2021年7月9日（星期五）或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期的下午五時正前知會香港結算。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口後，閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱閣下的新戶口結餘。

(iii) 如閣下透過白表eIPO服務提出申請

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7月9日（星期五）或本公司於公告通知寄發／領取股票／電子退款指示／退款支票的其他日期的上午九時正至下午一時正，親臨香港證券登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室）領取股票。

如閣下未於指定領取時間內親身領取股票，股票將以普通郵遞方式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

如何申請香港發售股份

如閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，閣下的股票（如適用）將於2021年7月9日（星期五）或之前以普通郵遞方式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

如閣下以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。如閣下以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以普通郵遞方式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

(iv) 如閣下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，取而代之，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會被視為申請人。

將股票存入中央結算系統及退回申請股款

- 如閣下的申請全部或部分獲接納，股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2021年7月9日（星期五）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，以記存於閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 本公司預期於2021年7月9日（星期五）以上文「— 11.公佈結果」所述方式公佈中央結算系統參與者（如該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併公佈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。閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，須於2021年7月9日（星期五）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。
- 如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。

- 如閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下亦可於2021年7月9日（星期五）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。緊隨香港發售股份記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，列示記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繳付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，惟不計利息），將於2021年7月9日（星期五）存入閣下的指定銀行賬戶或閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

15. 股份合資格納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，且本公司符合香港結算的股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始買賣當日或香港結算選擇的任何其他日期起可在中央結算系統內記存、結算及交收。交易所參與者（定義見上市規則）之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統交收。

中央結算系統的所有活動均依據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進行。

投資者須自行向股票經紀或其他專業顧問查詢可影響其權利及權益的交收安排詳情。

本公司已作出使股份獲准納入中央結算系統的一切必要安排。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）就領悅服務集團有限公司發出的報告，以供載入本招股章程。



香港
鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座27樓

就過往財務資料致領悅服務集團有限公司董事及建銀國際金融有限公司之會計師報告

緒言

吾等就第I-4至I-81頁所載領悅服務集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的過往財務資料作出報告，該等過往財務資料包括 貴集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止各年度（「有關期間」）的匯總損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表、 貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日的匯總財務狀況表、 貴公司於2020年12月31日的財務狀況表和重大會計政策概要及其他說明資料（統稱「過往財務資料」）。第I-4至I-81頁所載過往財務資料為本報告不可或缺的一部分，編製以供載入 貴公司於2021年6月29日就 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板首次上市而刊發的招股章程（「招股章程」）。

董事就過往財務資料承擔的責任

貴公司董事負責分別根據過往財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製真實而中肯的過往財務資料，並負責落實董事認為必需的內部控制，確保過往財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任是對過往財務資料發表意見，並將吾等的意見向閣下報告。吾等已按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號*投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告*執行工作。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作以合理保證過往財務資料不存在重大錯誤陳述。

吾等的工作涉及執行情序以獲取有關過往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過往財務資料存在重大錯誤陳述的風險。評估該等風險時，申報會計師考慮與實體分別根據過往財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製真實而中肯的過往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是否有效發表意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用會計政策是否恰當及所作出會計估計是否合理，以及評價過往財務資料的整體呈列方式。

吾等相信所獲取的證據充分適當，可作為吾等意見的基礎。

意見

吾等認為，就本會計師報告而言，過往財務資料已分別根據過往財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準，真實而中肯地反映貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日，以及貴公司於2020年12月31日的財務狀況，以及貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

就聯交所證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例所規定事項出具的報告

調整

編製過往財務資料時，未對第I-4頁界定的相關財務報表作出調整。

股息

吾等參考過往財務資料附註11，當中載列 貴公司並無就有關期間派付股息。

貴公司並無過往財務報表

截至本報告日期， 貴公司自註冊成立日期起並無編製法定財務報表。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

2021年6月29日

I 過往財務資料

編製過往財務資料

下文所載過往財務資料為本會計師報告不可或缺的一部分。

貴集團於有關期間的財務報表是過往財務資料的基礎，由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核（「相關財務報表」）。

除另有說明外，過往財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，所有數值均約整至最接近千位（人民幣千元）。

匯總損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	5	169,004	279,958	428,162
銷售成本		(123,509)	(193,733)	(283,373)
毛利		45,495	86,225	144,789
其他收入及收益	5	116	1,613	3,981
行政開支		(26,618)	(43,405)	(61,563)
其他開支		(95)	(152)	(783)
融資成本	7	(881)	(546)	(49)
金融資產減值虧損淨額		(484)	(2,024)	(2,177)
以下公司分佔損益：				
一家合營企業		—	(161)	4
稅前利潤	6	17,533	41,550	84,202
所得稅開支	10	(3,459)	(6,190)	(13,941)
年內利潤		14,074	35,360	70,261
以下人士應佔：				
母公司擁有人		11,936	32,090	65,216
非控股權益		2,138	3,270	5,045
		<u>14,074</u>	<u>35,360</u>	<u>70,261</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利				
基本及攤薄	12	不適用	不適用	不適用

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內利潤.....	14,074	35,360	70,261
其他全面收益			
不會於其後期間重新分類至			
損益的其他全面收益：			
指定以公平值計量且其變動計入			
其他全面收益的股權投資：			
公平值變動.....	(2,682)	(148)	(450)
所得稅影響.....	402	22	68
年內全面收益總額.....	11,794	35,234	69,879
以下人士應佔：			
母公司擁有人.....	9,656	31,964	64,834
非控股權益.....	2,138	3,270	5,045
	11,794	35,234	69,879

匯總財務狀況表

	附註	12月31日		
		2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	13	793	864	926
預付款項及其他應收款項	21	–	1,667	–
使用權資產	14	404	2,241	1,467
商譽	15	4,302	18,855	22,772
其他無形資產	16	8,457	19,555	18,335
於一家合營企業的投資	17	–	64	68
指定以公平值計量且其變動計入 其他全面收益的股權投資	18	6,921	6,773	6,323
遞延稅項資產	26	1,050	2,552	3,703
非流動資產總值		21,927	52,571	53,594
流動資產				
存貨	19	–	–	2,155
貿易應收款項	20	20,999	41,939	52,449
應收關聯公司款項	33	88,219	108,414	84,307
預付款項及其他應收款項	21	7,184	24,774	30,426
已抵押存款	22	25	–	–
現金及現金等價物	22	24,359	31,096	68,274
流動資產總值		140,786	206,223	237,611
流動負債				
貿易應付款項	23	4,882	9,096	18,620
其他應付款項及應計費用	24	91,732	122,211	148,523
應付關聯公司款項	33	40	361	510
計息其他借款	25	12,600	–	–
應付稅項		4,326	6,325	6,857
租賃負債	14	185	713	713
流動負債總額		113,765	138,706	175,223

	附註	12月31日		
		2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產淨值		27,021	67,517	62,388
資產總值減流動負債		48,948	120,088	115,982
非流動負債				
租賃負債	14	–	1,488	775
遞延稅項負債	26	1,246	2,918	2,739
非流動負債總額		1,246	4,406	3,514
資產淨值		47,702	115,682	112,468
權益				
母公司擁有人應佔權益				
股本	27	–	–	–
儲備	28	38,137	100,314	96,788
		38,137	100,314	96,788
非控股權益		9,565	15,368	15,680
權益總額		47,702	115,682	112,468

匯總權益變動表

	母公司擁有人應佔							權益總額 人民幣千元
	已發行股本 人民幣千元 附註27	合併儲備 人民幣千元 附註28(a)	資本儲備 人民幣千元 附註28(b)	公平價值儲備 人民幣千元 附註28(c)	法定盈餘儲備 人民幣千元 附註28(d)	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元	
於2018年1月1日.....	-	5,575	-	(1,017)	2,523	21,400	28,481	29,996
年內利潤.....	-	-	-	-	-	11,936	11,936	14,074
年內其他全面收益								
按公平價值計入其他全面收益的 股權投資公平價值變動 (稅後淨額).....	-	-	-	(2,280)	-	-	(2,280)	(2,280)
年內全面收益總額.....	-	-	-	(2,280)	-	11,936	9,656	11,794
附屬公司非控股股東注資.....	-	-	-	-	-	-	-	245
收購一家附屬公司(附註30)...	-	-	-	-	-	-	-	5,667
撥至法定盈餘儲備.....	-	-	-	-	416	(416)	-	-
於2018年12月31日.....	-	5,575*	-	(3,297)*	2,939*	32,920*	38,137	47,702

* 該等儲備賬包括於2018年12月31日匯總財務狀況表內的合併儲備總額人民幣38,137,000元。

母公司擁有人應佔

	按公平值計入					總額	非控股權益	權益總額
	其他全面收益	之金融資產	公平值儲備	法定盈餘儲備	保留盈利			
	資本儲備	合併儲備	資本儲備	法定盈餘儲備	保留盈利	總額	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註27	附註28(a)	附註28(b)	附註28(c)	附註28(d)			
於2019年1月1日.....	-	5,575	-	(3,297)	2,939	38,137	9,565	47,702
年內利潤.....	-	-	-	-	-	32,090	3,270	35,360
年內其他全面收益								
按公平值計入其他全面收益的								
股權投資公平值變動								
(稅後淨額).....	-	-	-	(126)	-	(126)	-	(126)
年內全面收益總額.....	-	-	-	(126)	-	31,964	3,270	35,234
收購一家共同控制附屬公司.....	-	(434)	-	-	-	(434)	-	(434)
附屬公司非控股股東注資.....	-	-	-	-	-	-	60	60
當時母公司注資.....	-	44,700	-	-	-	44,700	-	44,700
收購一家附屬公司(附註30).....	-	-	-	-	-	-	3,716	3,716
撥至法定盈餘儲備.....	-	-	-	-	3,029	(3,029)	-	-
向當時股東支付股息.....	-	-	-	-	-	(14,053)	-	(14,053)
應付非控股股東權益.....	-	-	-	-	-	-	(1,243)	(1,243)
於2019年12月31日.....	-	49,841*	-	(3,423)*	5,968*	100,314	15,368	115,682

* 該等儲備賬包括於2019年12月31日匯總財務狀況表內的合併儲備總額人民幣100,314,000元。

		母公司擁有人應佔								
		已發行股本 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	按公平值計入 其他全面收益 之金融資產 公平值儲備 人民幣千元	法定盈餘儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
		附註27	附註28(a)	附註28(b)	附註28(c)	附註28(d)				
於2020年1月1日	-	49,841	-	-	(3,423)	5,968	47,928	100,314	15,368	115,682
年內利潤	-	-	-	-	-	-	65,216	65,216	5,045	70,261
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按公平值計入其他全面收益的 股權投資公平值變動 (稅後淨額)	-	-	-	-	(382)	-	-	(382)	-	(382)
年內全面收益總額	-	-	-	-	(382)	-	65,216	64,834	5,045	69,879
出售一家附屬公司 (附註31)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,011)	(1,011)
轉自法定盈餘儲備	-	10,000	-	-	-	(10,000)	-	-	-	-
撥至法定盈餘儲備	-	-	-	-	-	8,220	(8,220)	-	-	-
向當時母公司宣派股息	-	-	-	-	-	-	(68,360)	(68,360)	-	(68,360)
向非控股股東宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,722)	(3,722)
於2020年12月31日	-	59,841*	-	-	(3,805)*	4,188*	36,564*	96,788	15,680	112,468

* 該等儲備賬包括於2020年12月31日匯總財務狀況表內的合併儲備總額人民幣96,788,000元。

匯總現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		
		2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金流量				
稅前利潤.....		17,533	41,550	84,202
經調整：				
融資成本.....	7	881	546	49
利息收入.....	5	(48)	(171)	(119)
分佔一家合營企業利潤及虧損.....	17	-	161	(4)
按公平值計入其他全面收益的				
股權投資股息收入.....	5	-	(324)	-
出售一家附屬公司虧損.....		-	-	637
物業、廠房及設備折舊.....	6,13	171	334	409
使用權資產折舊.....	6,14	203	465	774
其他無形資產攤銷.....	6,16	370	1,603	2,230
貿易應收款項減值.....	6,20	468	1,812	1,917
其他應收款項減值.....	6,21	16	212	259
已抵押存款(增加)/減少.....		(25)	25	-
存貨增加.....		-	-	(2,155)
貿易應收款項增加.....		(3,390)	(22,752)	(13,349)
預付款項及其他應收款項增加.....		(358)	(4,424)	(9,839)
貿易應付款項增加.....		2,149	3,753	9,701
其他應付款項及應計費用增加.....		23,418	19,802	29,278
應收關聯公司款項(增加)/減少.....		(27,343)	(48,092)	25,423
應付關聯公司款項增加/(減少)...		40	321	162
經營所得/(所用)現金.....		14,085	(5,179)	129,575
已收利息.....		48	77	469
已付利息.....		(1,154)	(273)	(49)
已付稅項.....		(3,063)	(4,489)	(14,855)
經營活動所得/(所用)				
現金流量淨額.....		9,916	(9,864)	115,140

附註	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備項目.....	(499)	(85)	(466)
購買其他無形資產.....	(162)	(50)	(31)
收購附屬公司.....	(7,116)	(15,715)	(5,919)
收購一家附屬公司預付款.....	-	(1,667)	-
出售附屬公司.....	-	-	(2,427)
收購一家合營企業.....	-	(225)	-
向一家附屬公司非控股 股東墊款.....	-	(1,338)	-
一家附屬公司非控股 股東償還墊款.....	1,500	1,000	-
其他應收款項增加.....	-	(9,360)	-
向關聯公司墊款.....	(55,836)	(192,864)	(71,698)
關聯公司還款.....	47,435	220,761	67,972
一名第三方償還墊款.....	-	-	1,320
投資活動(所用)/所得			
現金流量淨額.....	(14,678)	457	(11,249)
融資活動所得現金流量			
當時母公司注資.....	-	44,700	-
新其他貸款.....	12,600	-	-
償還其他貸款.....	-	(12,600)	-
非控股股東附屬公司注資.....	245	60	-
租賃付款本金部分.....	(422)	(286)	(713)
收購一家共同控制 附屬公司已付代價.....	-	(434)	-
向當時股東支付股息.....	-	(14,053)	(66,000)
向非控股股東支付股息.....	-	(1,243)	-
融資活動所得/(所用)			
現金流量淨額.....	12,423	16,144	(66,713)

	附註	截至12月31日止年度		
		2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物淨增加淨額.....		7,661	6,737	37,178
年初現金及現金等價物		16,698	24,359	31,096
年末現金及現金等價物		<u>24,359</u>	<u>31,096</u>	<u>68,274</u>
現金及現金等價物結餘分析				
現金及銀行結餘.....	22	24,384	31,096	68,274
減：已抵押存款.....	22	<u>25</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
匯總財務狀況表及現金流量表				
所列現金及現金等價物.....		<u>24,359</u>	<u>31,096</u>	<u>68,274</u>

貴公司財務狀況表

	2020年 12月31日
	人民幣千元
流動資產	
現金及現金等價物	—
預付款項及其他應收款項	—
流動資產總值	—
非流動資產	
於附屬公司的投資	—
非流動資產總值	—
流動負債	
其他應付款項	—
總流動負債	—
淨流動負債	—
資產總值減流動負債	—
資產淨值	—
權益	
母公司擁有人應佔權益	
股本	—
儲備	—
權益總額	—

貴公司於2020年8月28日在開曼群島註冊成立。於註冊成立日期，貴公司配發10,000股每股面值0.01港元的股份（附註27）。

II 過往財務資料附註

1. 公司資料

貴公司為於2020年8月28日於開曼群島註冊成立的獲豁免公司。貴公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為投資控股公司。於有關期間，現時組成貴集團的附屬公司參與提供物業管理服務。

貴公司及其現時組成貴集團的附屬公司進行重組，已於2021年1月21日完成，詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構」一段。除重組外，貴公司自註冊成立起並無進行任何業務或營運。

重組前，貴集團當時的母公司為融量集團有限公司。貴公司的控股股東為劉玉輝先生、劉策先生、劉浩威先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士（「控股股東」）。

於有關期間末，貴公司於其附屬公司擁有直接及間接權益，該等附屬公司全部為私營有限責任公司（如在香港以外地區註冊成立，則基本上與在香港註冊成立的私營公司有類似特徵），詳情如下：

名稱	註冊成立／成立地點		註冊股本面值	貴公司應佔	
	附註	及日期以及營業地點		股權百分比	主營業務
<u>直接持有：</u>					
Ling Yue Investment Limited	(3)	英屬維爾京群島 2020年9月18日	50,000美元	100%	投資控股
Duyue Investment Limited	(3)	英屬維爾京群島 2020年8月6日	50,000美元	100%	投資控股
<u>間接持有：</u>					
Ling Yue Capital Limited	(3)	香港 2020年10月8日	10,000港元	100%	投資控股
Duyue Capital Limited	(3)	香港 2020年9月3日	10,000港元	100%	投資控股
成都融悅景匯企業管理有限公司 (「成都融悅景匯」)	(3)	中國／中國內地 2020年12月11日	5,000,000美元	100%	投資控股
領悅物業服務集團有限公司 (「領悅物業服務」)	(4)	中國／中國內地 2002年1月21日	人民幣60,606,100元	100%	物業管理
四川領匯企業管理有限公司 (「四川領匯」)	(5)	中國／中國內地 2018年1月10日	人民幣1,000,000元	100%	物業管理
烏魯木齊領匯都能物業服務 有限公司 (「烏魯木齊領匯都能」)	(1)	中國／中國內地 2018年7月23日	人民幣500,000元	100%	物業管理

名稱	附註	註冊成立／成立地點 及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主營業務
綿陽融匯領悅物業管理有限 公司（「綿陽融匯領悅」）	(2)	中國／中國內地 2019年8月13日	人民幣500,000元	100%	物業管理
四川領居智慧生活服務有限 公司（「四川領居智慧」）	(3)	中國／中國內地 2020年9月27日	人民幣500,000元	100%	物業管理
西昌融悅物業服務有限公司 （「西昌融悅」）*	(3)	中國／中國內地 2020年12月7日	人民幣500,000元	100%	物業管理
四川滙豐億景物業服務有限 公司（「四川滙豐億景」）*	(1、6)	中國／中國內地 2018年11月22日	人民幣1,000,000元	50%	物業管理
吉林省君逸物業服務有限公司 （「吉林君逸」）*	(4)	中國／中國內地 2013年1月29日	人民幣500,000元	55%	物業管理
間接持有（續）：					
眉山市天富物業管理服務有限 公司（「眉山天富」）*	(1)	中國／中國內地 2010年3月25日	人民幣5,000,000元	51%	物業管理
成都和誠領匯物業管理有限責任 公司（「成都和誠領匯」）*	(2)	中國／中國內地 2019年6月3日	人民幣500,000元	51%	物業管理
新鄉領匯物業服務有限公司 （「新鄉領匯」）*	(2)	中國／中國內地 2019年6月11日	人民幣500,000元	51%	物業管理
眉山領匯延天物業服務有限公司 （「眉山領匯延天」）*	(2)	中國／中國內地 2019年8月7日	人民幣500,000元	70%	物業管理
資陽市車城佳美物業有限公司 （「資陽佳美」）*	(5)	中國／中國內地 2004年3月3日	人民幣3,010,000元	53.69%	物業管理
資陽市佳美保安服務有限公司 （「資陽佳美保安」）*	(2)	中國／中國內地 2019年1月16日	人民幣1,060,000元	53.69%	物業管理
資陽市好佳美電子商務有限公司 （「資陽好佳美」）*	(1)	中國／中國內地 2015年9月7日	人民幣360,000元	53.69%	物業管理

名稱	附註	註冊成立／成立地點 及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主營業務
新地（成都）物業服務有限公司 （「成都新地」）*	(1)	中國／中國內地 2006年7月7日	人民幣3,210,000元	100.00%	物業管理
庫車星宇悅物業服務有限公司 （「庫車星宇悅」）*	(3)	中國／中國內地 2020年7月8日	人民幣200,000元	55%	物業管理
巴州匯悅美湖物業服務有限公司 （「巴州匯悅美湖」）*	(3)	中國／中國內地 2020年5月28日	人民幣500,000元	52%	物業管理
駐馬店匯悅物業服務有限公司 （「駐馬店匯悅」）*	(3)	中國／中國內地 2020年7月1日	人民幣500,000元	52%	物業管理
鄭州匯悅物業服務有限公司 （「鄭州匯悅」）*	(3)	中國／中國內地 2020年9月23日	人民幣500,000元	52%	物業管理
喀什合創匯悅物業服務有限公司 （「喀什合創匯悅」）*	(3)	中國／中國內地 2020年12月25日	人民幣500,000元	65%	物業管理
資陽市佳美清潔服務有限公司 （「資陽佳美清潔」）*	(3)	中國／中國內地 2020年3月11日	人民幣60,000元	53.69%	物業管理
資陽市佳美物業服務管理有限 公司（「資陽佳美物業」）*	(3)	中國／中國內地 2020年3月11日	人民幣60,000元	53.69%	物業管理

* 該等公司為 貴公司非全資附屬公司的附屬公司，因此，由於 貴公司對其擁有控制權，故列為附屬公司。

- (1) 該等實體並無就截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度編製及刊發經審核財務報表，原因為該等公司不受有關規則及法規的法定審核規定規限。
- (2) 該等實體並無就截至2019年及2020年12月31日止年度編製及刊發經審核財務報表，原因為該等公司不受有關規則及法規的法定審核規定規限。
- (3) 該等實體並無就截至2020年12月31日止年度編製及刊發經審核財務報表，原因為該等公司不受有關規則及法規的法定審核規定規限。
- (4) 按照中國公認會計準則及法規編製的截至2018年及2019年12月31日止年度的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所中匯會計師事務所（特殊普通合伙）成都分所審核。

- (5) 按照中國公認會計準則及法規編製的截至2019年12月31日止年度的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所中匯會計師事務所(特殊普通合夥)成都分所審核。
- (6) 根據與持有四川滙豐億景25%股權的其他股東訂立的協議，股東將與四川領匯一致行動，行使其於股東大會的投票權。四川滙豐億景並無董事會，但有一名四川領匯委任的執行董事。四川領匯因參與四川滙豐億景有權獲得可變回報，並能夠通過其對四川滙豐億景的控制權影響該等回報。據此，四川滙豐億景作為附屬公司併入 貴集團的過往財務資料。

2.1 呈列基準

根據本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段詳述的重組， 貴公司於有關期間結束後在2021年1月21日成為現時組成 貴集團的公司的控股公司。於重組前後，現時組成 貴集團的公司均由控股股東共同控制。因此，就本報告而言，過往財務資料乃通過合併會計原則按匯總基礎編製，猶如重組已於有關期間開始時完成。

貴集團於有關期間的匯總損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表包括自最早呈列日期起現時組成 貴集團的所有公司或自附屬公司及／或業務首次受控股股東共同控制的日期起(以較短期間為準)的業績及現金流量。 貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日的匯總財務狀況表已編製以從控股股東的角度使用現有賬面值呈列附屬公司及／或業務的資產及負債。並無就重組作出任何調整以反映公平值或確認任何新資產或負債。

重組前，除控股股東以外的各方持有的附屬公司及／或業務的股權及其變動，採用匯總會計原則於權益呈列為非控股權益。

所有集團內交易及結餘已於匯總賬目時對銷。

2.2 編製基準

過往財務資料根據國際財務報告準則(「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」)批准的所有準則及詮釋)編製。 貴集團編製整個有關期間的過往財務資料時，已提早採納自2018年1月1日開始的會計期間生效的國際財務報告準則連同相關過渡性條文。

貴公司於編製整個有關期間的過往財務資料時應用自2018年1月1日或之後開始的年度生效的國際財務報告準則第9號*金融工具*。國際財務報告準則第9號將債務工具投資歸納為三個金融資產分類：攤銷成本、以公平值計量且其變動計入其他全面收益及以公平值計量且其變動計入損益。分類乃取決於實體管理債務工具的業務模式及其合同現金流量特性。金融負債則歸納為兩個分類：攤銷成本及以公平值計量且其變動計入損益。國際財務報告準則第9號為確認減值虧損引入新模式－預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式，為對國際會計準則第39號已產生虧損模式之改變。國際財務報告準則第9號訂有一個「三階段」方法，其以初始確認後金融資產信貸質素之變動為基礎。 貴公司已獲准提前採納國際財務報告準則第9號及其修訂本。

貴公司於編製整個有關期間的過往財務資料時，已採納國際財務報告準則第15號客戶合同收益及國際財務報告準則第15號修訂本澄清國際財務報告準則第15號客戶合同收益，該準則及其修訂本自2018年1月1日或之後開始的年度生效。國際財務報告準則第15號建立新五步模式入賬客戶合同收益。根據國際財務報告準則第15號，收益以反映實體預期有權就向客戶轉讓貨品或服務而收取代價的金額確認。國際財務報告準則第15號的準則就計量及確認收益提供更加結構化的方法。貴公司已獲准提前採納國際財務報告準則第15號及其修訂本。

貴公司於編製整個有關期間的過往財務資料時，已提早採納國際財務報告準則第16號租賃，該準則自2019年1月1日或之後開始的年度生效。國際財務報告準則第16號載列確認、計量、呈報及披露租賃的原則，並規定承租人就多數租賃確認資產及負債。國際財務報告準則第16號包括給予承租人的兩項可選擇確認豁免項目－低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人需確認用於支付租賃付款的負債（即租賃負債），而資產指於租期內使用相關資產的權利（即使用權資產）。貴公司已獲准提前採納國際財務報告準則第16號及其修訂本。

過往財務資料根據歷史成本法編製，惟已按公平值計量的以公平值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產除外。

2.3 已頒佈但未生效的國際財務報告準則

貴集團尚未於過往財務資料應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。貴集團擬於該等準則生效時採納該等準則（倘適用）。

國際財務報告準則第3號修訂本	概念框架的提述 ²
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號修訂本	利率基準改革－第二階段 ¹
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號修訂本（2011年）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出資 ⁴
國際財務報告準則第17號	保險合同 ³
國際財務報告準則第17號修訂本	保險合同 ^{3, 5}
國際會計準則第1號修訂本	將負債分類為流動或非流動 ^{3, 5}
國際會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：擬定使用前的所得款項 ²
國際會計準則第37號修訂本	有償合同－履行合同的成本 ²
國際財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附的示例及國際會計準則第41號修訂本 ²
國際會計準則第1號修訂本	會計政策的披露 ³
國際會計準則第8號修訂本	會計估計的定義 ³

1 於2021年1月1日或之後開始的年度生效

2 於2022年1月1日或之後開始的年度生效

3 於2023年1月1日或之後開始的年度生效

4 未釐定強制生效日期，惟仍可供採納

5 由於2020年6月發佈了國際財務報告準則第17號修訂本，經修訂的國際財務報告準則第4號擴大了臨時豁免，允許發行人對2023年1月1日之前開始的年度應用國際會計準則第39號，而非應用國際財務報告準則第9號

貴集團現正評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則於首次應用時的影響。迄今得出的結論為採納該等準則對貴集團的財務狀況及財務表現不會有重大影響。

2.4 重大會計政策概要

附屬公司

附屬公司為 貴公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。

當 貴集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能通過對投資對象的權力（即 貴集團獲賦予現有能以主導投資對象相關活動的既存權利）影響該等回報時，即取得控制權。

倘 貴公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利，則 貴集團於評估是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人的合同安排；
- (b) 其他合同安排所產生的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的業績根據已收及應收股息計入 貴公司損益。

倘事實及情況顯示上文附屬公司的會計政策所述三項控制因素之一項或多項出現變化， 貴集團會重新評估其是否控制投資對象。於附屬公司的所有權權益變動，惟並無失去控制權，則以權益交易入賬。

倘 貴集團失去對附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產（包括商譽）及負債，(ii)任何非控制權益的賬面值及(iii)計入權益的累計折算差額；並確認(i)所收代價的公平值，(ii)保留的任何投資的公平值及(iii)損益賬中任何因此產生的盈餘或虧損。先前於其他全面收益中確認的 貴集團應佔部分按猶如 貴集團直接出售有關資產或負債時被要求之相同基礎（如適用）重新分類至損益或保留盈利。

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為 貴集團於其一般不少於20%股本投票權中擁有長期權益的實體，可對其發揮重大影響力。重大影響力指參與投資對象的財務和經營決策的權力，但不是控制或共同控制該等決策的權力。

合營企業指一種合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營企業的資產淨值擁有權利。共同控制指按照合同協議對一項安排所共有的控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權的訂約方作出一致同意的決定時存在。

貴集團於聯營公司及合營企業的投資乃按 貴集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於匯總財務狀況表列賬。

貴集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績及其他全面收益分別計入匯總損益表及匯總其他全面收益表。此外，倘於聯營公司或合營企業的權益直接確認變動，則 貴集團會於匯總權益變動表確認其應佔任何變動（倘適用）。 貴集團與其聯營公司或合營企業間交易的未變現收益及虧損將以 貴集團於聯營公司或合營企業的投資為限對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。收購聯營公司或合營企業產生的商譽作為 貴集團對聯營公司或合營企業投資的一部分入賬。

倘於聯營公司的投資變成於合營企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權後，貴集團按其公平值計量及確認任何剩餘投資。聯營公司或合營企業於失去重大影響力或共同控制權時的賬面值與剩餘投資及出售所得款項的公平值之間的任何差額乃於損益確認。

當聯營公司或合營企業的投資歸類為持作出售時，則按國際財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止經營業務入賬。

共同控制合併以外的業務合併及商譽

就共同控制合併以外的實體或業務的業務合併以收購法入賬。轉讓的代價以收購日期的公平值計算，該公平值為貴集團轉讓的資產於收購日期的公平值、貴集團自被收購方的前任擁有人承擔的負債以及貴集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。於每個業務合併中，貴集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有人權益並賦予擁有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值的非控股權益。非控股權益的所有其他部分按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當所購入一組綜合活動及資產包含共同對創造產出的能力有重大貢獻的一項投入及一項實質性程，則貴集團確定其已收購一項業務。

貴集團收購業務時，會根據合同條款及於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定，其中包括分離被收購方主合同中的嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段進行，則先前持有的股權按收購日期的公平值重新計量，由此產生的任何盈虧於損益確認。

收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公平值確認。分類為一項資產或負債的或然代價按公平值計量，公平值的任何變動於損益確認。倘將或然代價分類為權益，則毋須重新計量，其後結算於權益中入賬。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及貴集團先前持有的被收購方股權的公平值的總和，超逾與所收購可識別資產淨額及所承擔負債的差額。倘總代價及其他項目低於所收購資產淨額的公平值，於重新評估後其差額將於損益賬內確認為議價收購收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽賬面值須每年作減值測試，若任何事件或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行檢討。貴集團會於每年12月31日進行年度商譽減值測試。就減值測試而言，因業務合併而購入的商譽自收購日期起被分配至貴集團各現金產生單位或多組現金產生單位，該等現金產生單位預期會受惠於合併帶來的協同效益，而不論貴集團其他資產或負債有否分配至該等單位或單位組別。

減值乃按評估與商譽有關的現金產生單位（或現金產生單位組別）的可收回金額而釐定。倘現金產生單位（或現金產生單位組別）的可收回金額低於賬面值時，則確認減值虧損。已就商譽確認的減值虧損不得於未來期間回撥。

倘商譽被分配到現金產生單位（或現金產生單位組別）的部分而該單位業務已出售，則於釐定出售業務收益或虧損時，將出售業務相關的商譽計入該業務賬面值。在此情況下出售的商譽，乃按出售業務與所保留現金產生單位部分的相對價值計量。

受共同控制的業務合併

過往財務資料包括出現共同控制合併的合併實體或企業的財務報表項目，猶如其自該等合併實體或企業首次受控制實體控制之日起已合併。

合併實體或企業的資產淨值採用以控制方角度的現有賬面值合併列賬。並無在控制方權益存續的情況下，於共同控制合併時確認商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超出成本的部分。

匯總損益及其他全面收益表包括各合併實體或企業由最早呈列日期起或自實體或企業首次受共同控制之日起（以較短期間為準，而不論共同控制合併日期）的業績。

該等實體採納一套統一會計政策。所有集團間交易、結餘及合併實體或企業之間的交易未變現收益均會撤銷。

公平值計量

公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於貴集團能到達的地方。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量（假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事）。

非金融資產公平值的計量則參考市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

貴集團使用適用於不同情況的估值技術，而其有足夠數據計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於過往財務報表中計量或披露公平值的所有資產及負債，均根據對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下述公平值層級內進行分類：

第一層級－基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格（未經調整）

第二層級－基於對公平值計量而言屬重大的可觀察（直接或間接）最低級別輸入數據的估值技術

第三層級－基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值技術

就按經常基準於財務報表中確認的資產及負債而言，貴集團於各有關期間末重新評估分類（根據對整體公平值計量而言屬重大的最低層級輸入數據），以釐定各層級之間有否發生轉移。

非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值檢測（存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外），則會估計資產的可收回數額。資產的可收回數額乃按資產或現金產生單位的使用價值或公平值減出售成本兩者的較高者計算，而個別資產須分開計算，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，則可收回數額按資產所屬現金產生單位的可收回數額計算。

僅在資產賬面值高於其可收回數額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映貨幣時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益中扣除。

貴集團會在各有關期間末評估是否有跡象顯示以前所確認的減值虧損已不在或可能減少。倘出現此等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以確定資產（商譽除外）可收回金額的估計有變時，方會撥回先前確認的減值虧損，但撥回後的數額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。減值虧損撥回會計入產生期間的損益，除非資產以重估金額入賬，在此情況下，減值虧損撥回根據重估資產的有關會計政策列賬。

關聯方

以下人士被視為 貴集團的關聯方，倘：

(a) 有關方為一名人士或該人士的關係密切家庭成員，而該人士

- (i) 擁有 貴集團的控制權或共同控制權；
- (ii) 對 貴集團有重大的影響；或
- (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員的其中一名成員；

或

(b) 該人士為實體且符合下列任何一項條件：

- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一實體為第三方的合營企業，而另一實體為同一第三方的聯營公司；
- (v) 該實體乃向 貴集團或 貴集團相關實體的僱員提供的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體為(a)所述人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)所指人士對實體有重大影響或屬該實體（或該實體母公司）主要管理人員的其中一名成員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團旗下任一成員公司向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。當物業、廠房及設備項目分類為持作出售或屬於分類為持作出售的處置組的一部分時，該項目不計提折舊，並按國際財務報告準則第5號進行會計處理。物業、廠房及設備類項目的成本包括其購買價及任何令資產投入運作及將資產運往擬定用途地點的直接應計費用。

物業、廠房及設備類項目投入運作後產生的維修及保養費等支出通常於產生期間自損益扣除。倘符合確認條件，則主要檢查費用可按撥充資本計入資產的賬面值作為重置成本。倘物業、廠房及設備的主要部分須分階段重置，則貴集團將該等部分確認為具有特定可使用年期的個別資產並相應計提折舊。

折舊以直線法計算，按各項物業、廠房及設備的估計可使用年期撇銷其成本。就此而言，所使用的主要年率如下：

機械	20%至33.3%
電子設備.....	20%至33.3%

倘物業、廠房及設備項目的各部分有不同可使用年期，則該項目的成本須在各部分之間合理分配，而各部分須單獨計提折舊。貴公司至少於各財政年度末檢討剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並在適當情況下作出調整。

物業、廠房及設備項目（包括初始確認的任何主要部分）於出售或預期其使用或出售不會產生任何未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產年度在損益確認的任何出售或報廢收益或虧損為有關資產出售所得款項淨額與賬面值的差額。

無形資產（商譽除外）

單獨取得的其他無形資產於初始確認時按成本計量。業務合併取得的其他無形資產的成本為收購日期的公平值。其他無形資產的可使用年期分為有限期或無限期。有限期的其他無形資產隨後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限可使用年期的其他無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末檢討一次。

無限使用年期的其他無形資產每年單獨進行減值測試，或在現金產生單位層面進行減值測試。此類無形資產並不攤銷。每年對無限期年期的無形資產的使用年期進行覆核，以釐定無限期年期評估是否仍然合理。倘不是，則將使用年期評估由無限期更改為有限期，並按往後基準入賬。

軟件

所購買軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於3年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

客戶關係

業務合併獲得的客戶關係於收購日以公平值確認。客戶關係具有有限使用年期，以成本減累計攤銷及任何減值虧損列示。攤銷乃使用直線法於預期可使用年限（即10年）內計算，經考慮有關物業管理合同續訂模式的先前經驗。

租賃

貴集團於合同簽立時評估合同是否屬於或包含租賃。倘合同含有以代價交換在特定時段使用已識別資產的控制權，則屬於或包含租賃的合同。

貴集團作為承租人

貴集團對所有租賃採用單一確認及計量方式，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。貴集團就租賃付款確認租賃負債，而使用權資產則代表使用相關資產的權利。

a) 使用權資產

使用權資產乃於租賃開始日（即相關資產可供使用之日）確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已產生的初始直接成本，以及在開始日期或之前作出的租賃付款減去收到的任何租賃優惠。已確認的使用權資產在其租期及估計可使用年期的較短者內按直線法計提折舊如下：

租賃辦公樓.....	1至5年
------------	------

倘租賃資產的所有權於租賃期結束前轉移予貴集團或成本反映購買選擇權的行使，則以資產的估計可使用年期計算折舊。

b) 租賃負債

貴集團於租賃開始日期按將於租期內作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括固定付款（包括實質性固定付款）減任何應收租賃獎勵、取決於指數或利率的可變租賃付款及根據剩餘價值擔保預定期將支付的款項。租賃付款亦包括合理確定貴集團可行使購買權的行使價及終止租賃的罰金付款（倘租賃條款反映貴集團行使終止權終止租賃）。並無取決於指數或利率的可變租賃付款於導致支付發生的事件或狀況發生期間確認為開支。

計算租賃付款的現值時，因為租約隱含利率不可輕易釐定，故貴集團於租賃開始日期使用增量借貸利率。開始日期後，租賃負債的款項隨利率增加而增加，因所作租賃付款而減少。此外，倘租賃條款發生修改或變更、租賃付款發生變動（例如因指數或利率變更導致未來租賃付款發生變化）或就購買相關資產變更選擇權評估變更，則會重新計量租賃負債的賬面值。

c) 短期租賃及低價值資產租賃

貴集團對樓宇及設備的短期租賃（即租期為自開始日期起計12個月或以下且不含購買選擇權的租賃）採用短期租賃確認豁免，亦對視為低價值的辦公室設備和筆記型電腦租賃採用低價值資產租賃確認豁免。

短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本及以公平值計量且其變動計入其他全面收益。

初始確認時金融資產的分類取決於金融資產的合同現金流量特徵及 貴集團管理該等資產的業務模式。除並無包含重大融資部分或 貴集團已就此採用不調整重大融資部分影響的實際權宜方法的貿易應收款項外， 貴集團初始以公平值加（倘屬並非以公平值計量且其變動計入損益的金融資產）交易成本計量金融資產。不含重大融資部分或 貴集團已採用實際權宜方法的貿易應收款項根據下文「收益確認」所載政策按國際財務報告準則第15號釐定的交易價計量。

金融資產須就未償還本金產生僅用作支付本金及利息（「僅用作支付本金及利息」）的現金流量，方可按攤銷成本或以公平值計量且其變動計入其他全面收益的方式分類及計量。所產生現金流量並非僅用作支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式，均以公平值計量且其變動計入損益的方式分類及計量。

貴集團管理其金融資產的業務模式指其如何管理金融資產以產生現金流量。業務模式決定了現金流量的產生方式，即收取合同現金流量還是出售金融資產，或兩者皆有。按攤銷成本分類及計量的金融資產按目標為持有金融資產以收取合同現金流的業務模式持有，而以公平值計量且其變動計入其他全面收益方式分類及計量的金融資產則按目標為持有以收取合同現金流及出售的業務模式持有。並非按上述業務模式持有的金融資產以公平值計量且其變動計入損益的方式分類及計量。

所有以常規方式買賣的金融資產均在交易日（ 貴集團承諾購買或出售該資產的日期）確認。以常規方式買賣指在市場上通常由法規或慣例規定的期限內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

按攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益確認。

以公平值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產（股權投資）

於初始確認後，當符合國際會計準則第32號金融工具：呈列的定義且非持作交易時， 貴集團可選擇將其權益投資不可撤銷地分類為以公平值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資。分類乃按個別工具基準釐定。

此等金融資產的收益及虧損不會結轉至損益及其他全面收益表。股息將於確立支付權後，與股息相關的經濟利益將流入 貴集團，且能可靠地計量股息金額時，在損益及其他全面收益表中確認為其他收入，惟如 貴集團獲得有關所得款項利益作為金融資產的部分收回成本則除外。在此情況下，有關收益會入賬其他全面收益。指定以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資毋須進行減值評估。

終止確認金融資產

倘發生下列情況，金融資產（或（視情況而定）金融資產一部分或一組同類金融資產的一部分）基本上會終止確認（即自 貴集團的匯總財務狀況表移除）：

- 自資產收取現金流的權利屆滿；或
- 貴集團已轉讓自資產收取現金流的權利，或有責任根據「轉手」安排在無重大延誤的情況下將已收取的現金流量全部支付予第三方；及(a) 貴集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團既無轉讓亦無保留該資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘 貴集團已轉讓收取資產現金流量的權利或已訂立轉手安排， 貴集團會評估有否保留該資產擁有權的風險及回報以及相關程度。倘 貴集團既無轉讓亦無保留該資產絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則繼續按 貴集團之持續參與確認所轉讓資產。在此情況下， 貴集團亦會確認相關負債。已轉讓資產及相關負債以 貴集團保留之相關權利及責任為基準計量。

倘以已轉移資產提供擔保的方式持續參與，則以該資產原賬面值及 貴集團或須償還的代價上限中較低者計量。

金融資產減值

貴集團就並非以公平值計量且其變動計入損益的所有債務工具的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）確認撥備。預期信貸虧損乃基於根據合同收取的合同現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合同條款的其他信貸提升措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信用風險而言，預期信貸虧損為未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提撥備。就自初始確認起已經顯著增加的信用風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備（整個存續期的預期信貸虧損）。

於各報告日期， 貴集團評估金融工具的信用風險自初始確認以來有否顯著增加。於評估時， 貴集團會對比報告日期有關金融工具的違約風險與初始確認日期有關金融工具的違約風險，並考慮在毋須付出過多成本或努力下即可獲得合理及可充當證明作用的資料，包括過往及前瞻性資料。

倘內部或外部資料顯示，在計及 貴集團持有的任何信貸提升措施前， 貴集團不大可能悉數收回未償還合同款項，則 貴集團認為金融資產已違約。倘無法合理預期收回合同現金流量，則撇銷金融資產。

按攤銷成本計量的金融資產，在一般方法下可能會發生減值，並於計量預期信貸虧損時按以下階段分類，惟應用簡化方法的貿易應收款項除外，詳情如下。

第一階段－金融工具的信用風險自初始確認以來未有大幅上升，其虧損撥備按12個月預期信貸虧損計量

第二階段－金融工具的信用風險自初始確認後大幅上升，但並非信貸減值金融資產，且其虧損撥備按整個存續期的預期信貸虧損計量

第三階段－於報告日期信貸減值的金融資產（但非購買或原始信貸減值），其虧損撥備按整個存續期的預期信貸虧損計量

簡化方法

就並無包含重大融資部分的貿易應收款項而言， 貴集團計算預期信貸虧損時採用簡化方法。根據簡化方法， 貴集團並無追蹤信用風險的變化，反而於各報告日期根據整個存續期的預期信貸虧損確認減值撥備。 貴集團已根據其過往信貸虧損經驗，制定撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為貸款及借款或應付款項（視情況而定）。

所有金融負債初始均按公平值確認，如為貸款及借款與應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付關聯公司款項以及計息其他借款。

後續計量

金融負債的後續計量取決於其以下分類：

按攤銷成本計量的金融負債

於初始確認後，金融負債隨後使用實際利率法按攤銷成本計量，惟貼現影響並不重大者則按成本計量。當負債終止確認以及按實際利率進行攤銷程序時，收益及虧損於損益內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益的財務成本。

終止確認金融負債

金融負債於負債項下責任被解除或撤銷或屆滿時終止確認。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款均有差別的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，此種置換或修改被視作終止確認原有負債並確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於損益內確認。

抵銷金融工具

當且僅當現時存在一項可依法強制執行之權利可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務時，金融資產及金融負債可予抵銷，而其淨額於財務狀況表內呈報。

存貨

購買停車場的成本乃於扣除回扣及折扣後釐定。可變現淨值是日常業務過程中的估計售價減去估計的完工成本及進行銷售所需的估計成本。

現金及現金等價物

就匯總現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及可隨時轉換為已知金額現金、價值變動風險不大、通常於購買後三個月內到期之短期高流動性投資，減去應要求還款及構成貴集團現金管理之不可或缺部分的銀行透支。

就匯總財務狀況表而言，現金及現金等價物包括沒有限制用途的手頭現金及存放銀行的現金。

撥備

如因過往事件導致現有債務（法定或推定）及日後可能需要有資源流出以償還債務，則確認撥備，但必須能可靠估計有關債務金額。

如貼現影響重大，則確認的撥備金額為預期需用作償還債務的未來支出於各有關期間末的現值。因時間流逝而產生的貼現現值增額，列作財務費用計入損益內。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外確認，即於其他全面收益確認或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債，按預期稅務當局退回或已付予稅務當局的金額，根據於各有關期間末已實施或實際上已實施的稅率（及稅法），考慮 貴集團經營所在國家當時的詮釋及慣例計量。

遞延稅項採用負債法就於各有關期間末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽、資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司及一家聯營公司之投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產之確認以有應課稅利潤可動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉進行對銷為限，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司及一家聯營公司之投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅在暫時差額於可見將來很有可能撥回以及將有應課稅利潤可動用暫時差額進行對銷的情況下，方予確認。

於各有關期間末檢討遞延稅項資產的賬面值，並相應扣減至不再可能有足夠應課稅利潤可動用全部或部分遞延稅項資產。未確認遞延稅項資產會於各有關期間末重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於各有關期間末已實施或實際上已實施的稅率（及稅法）計量。

當及僅當 貴集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務當局對同一課稅實體或不同課稅實體於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或收回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債所徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

政府補貼

倘可合理保證將獲得政府補貼及符合所有附帶條件，則按公平值確認政府補貼。倘該補貼與一項開支項目有關，則於擬補償成本產生期間系統地確認為收入。

收益確認

客戶合同收益

客戶合同收益於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認，其金額反映 貴集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得之代價。

當合同代價包含可變金額，代價估計為 貴集團轉讓貨品或服務予客戶時將有權換取的金額。可變代價於合同訂立時作估計並受限制，直至已確認的累計收益金額不大可能出現重大收益撥回，當時可變代價的相關不確定性隨即獲解決。

倘合同中包含為客戶提供超過一年的重大融資利益（撥付轉讓貨品或服務至客戶）的融資部分，則收益按應收金額的現值計量，並使用 貴集團與客戶之間於合同開始時的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合同中包含為 貴集團提供超過一年的重大融資利益的融資部分，則根據該合同確認的收益包括按實際利率法計算的合同負債所產生的利息開支。對於客戶付款與轉讓承諾貨品或服務的時間差不超過一年的合同，交易價不會就重大融資部分的影響使用國際財務報告準則第15號的可行權宜方法進行調整。

(a) 物業管理服務

就物業管理服務而言， 貴集團按定期提供服務的固定金額開具賬單，並確認 貴集團有權開具發票的金額及與已完成的履約價值直接對應的金額作為收益。

貴集團就物業管理服務按包幹制收取物業管理費。

包幹制下， 貴集團有權保留所收取的全額物業管理費。就物業管理費而言， 貴集團須承擔有關（其中包括）員工、清潔、垃圾處置、園藝及園林綠化、保安及涵蓋公用區域的一般開銷成本的開支。於合同期內，倘 貴集團所收取的物業管理費金額不足以支付所有產生的開支， 貴集團無權要求業主支付不足金額。

因此，於包幹制下， 貴集團將收益確認為 貴集團向業主及物業開發商收取的物業管理費全額。

該等服務是由在具體期間不確定次數的行動所履行。因此，收益按直線法於具體期間確認，除非有證據證明其他方法可更佳表示完成階段，而服務成本於履行相關服務發生時確認。

(b) 非業主增值服務

非業主增值服務的收益主要包括向物業開發商提供前期規劃及設計諮詢服務的收益、於交付前階段向物業開發商提供清潔、保安、綠化以及維修及保養服務的收益以及保安支援服務的收益。貴集團預先與客戶協議各項服務的價格，並確認貴集團有權開具發票的金額及與已完成的履約價值直接對應的金額作為收益。該等服務產生的收益乃於預定期間按直線法確認，因為客戶同時獲得並消耗貴集團提供的利益。

非業主增值服務的收益亦包括向物業開發商提供協銷服務、為非業主量身定制的額外定制服務、房屋維修服務及交付前檢驗服務的收益，於提供有關諮詢服務時確認。

(c) 社區增值服務

社區增值服務的收益包括臨時停車服務、量身定制的額外定制服務、房屋維修服務、前期規劃及設計諮詢服務的收益，於提供有關服務時確認。

由於客戶同時獲得及消耗貴集團所提供的利益，提供公用事業收集服務、社區公用區域及廣告攤位租賃服務的收益於預定期間按直線法確認。

(d) 其他收入

利息收入按應計基準以實際利率法，採用於金融工具預計年期或更短期間（如適用）將估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值的利率確認。

股息收入於股東收取付款的權利獲確定時確認，與股息有關的經濟利益將可能流向貴集團，且股息金額能夠可靠計量。

合同負債

合同負債於貴集團轉讓相關商品或服務前收到客戶付款或付款到期時（以較早者為準）確認。當貴集團履約時（即向客戶轉讓相關商品或服務的控制權），合同負債確認為收益。

合同成本

除作為存貨、物業、廠房及設備以及其他無形資產資本化的成本外，履行與客戶合同所產生的成本，倘符合以下所有條件，則資本化為資產：

- (a) 成本直接與合同或實體可以明確確定的預期合同相關。
- (b) 成本產生或增強將用於達至（或繼續達至）未來履約責任的實體資源。
- (c) 預計成本將會收回。

資本化合同成本按系統化基準攤銷及計入損益表，與向客戶轉移資產相關的貨品或服務的基準一致。其他合同成本於產生時列為開支。

僱員福利

養老金計劃

貴集團於中國內地營運的附屬公司的僱員須參加當地市政府實施的中央養老金計劃。於中國內地營運的附屬公司須按僱員薪金的若干百分比向中央養老金計劃供款。該等供款於根據中央養老金計劃的規則成為應付款項時自損益扣除。

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。

因貴公司組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息，故同時建議及宣派中期股息。因此，中期股息於建議及宣派時隨即確認為負債。

外幣

過往財務資料以人民幣呈列，而人民幣是貴公司的功能貨幣，乃因貴集團主要業務在中國內地進行。貴集團內各實體自行釐定其功能貨幣，計入各實體財務報表的項目乃以該功能貨幣列值。貴集團旗下實體錄得的外幣交易初步使用交易日各自的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按各有關期間末功能貨幣的匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生的差額於損益確認。

以外幣為單位而按歷史成本計量的非貨幣項目按首次交易日的匯率換算。以外幣為單位而以公平值計量的非貨幣項目按計量公平值當日的匯率換算。換算以公平值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損按與確認項目公平值變動的收益或虧損一致的方式處理（即公平值收益或虧損於其他全面收益或損益確認的項目的換算差額亦分別於其他全面收益或損益確認）。

為釐定初步確認有關資產的匯率、終止確認非貨幣資產或與預收代價相關的非貨幣負債時的開支或收入，首次交易日指貴集團初步確認非貨幣資產或預收代價產生的非貨幣負債的日期。如有多個預付或預收款項，則貴集團釐定各支付預付款項或收到預收代價的交易日期。

若干海外附屬公司的功能貨幣並非人民幣。於各有關期間末，該等實體的資產及負債按各有關期間末當時的匯率換算為人民幣，而其損益及其他全面收益表則按年內加權平均匯率換算為人民幣。

因此產生的匯兌差額於其他全面收益確認並於匯兌波動儲備累計。出售外國業務時，與該項外國業務有關的其他全面收益的組成部分於損益及其他全面收益表確認。

收購海外業務產生的任何商譽及收購所導致資產及負債賬面值的任何公平值調整按海外業務的資產及負債處理，並按收市匯率換算。

編製貴集團過往財務資料要求管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響收益、開支、資產及負債的報告金額及其附帶披露，以及或有負債的披露。該等假設及估計的不確定性可能導致未來須對受影響的資產或負債的賬面值進行重大調整的結果。

3. 重大會計判斷及估算

估計不明朗因素

於有關期間末，可能引致資產與負債的賬面值於下個財政年度或須予以重大調整的有關未來的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源披露如下。

商譽減值

貴集團至少每年釐定商譽是否出現減值。該過程需要估計獲分配商譽的現金產生單位的使用價值。貴集團須於估計使用價值時對現金產生單位的預期未來現金流量作出估計，亦須選用合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。於2018年、2019年及2020年12月31日，商譽的賬面值分別為人民幣4,302,000元、人民幣18,855,000元及人民幣22,772,000元。進一步詳情載於過往財務資料附註15。

貿易應收款項預期信貸虧損撥備

貴集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶群體組別（即按地理位置、客戶類型及評級）的逾期日數釐定。

撥備矩陣初步根據貴集團過往觀察違約率而作出。貴集團將按前瞻性資料校正矩陣以調整過往信貸虧損經驗。舉例而言，倘預測經濟狀況（即通脹率）預期將於下一年度轉差而可能導致違約數目增加，則會調整過往觀察違約率。於各報告日期，已更新過往觀察違約率，並分析前瞻性估計的變動。

過往觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間相關性的評估為重大估計。預期信貸虧損金額對環境及預測經濟狀況變化相當敏感。貴集團的過往信貸虧損經驗及預測經濟狀況可能無法代表客戶未來的實際違約情況。有關貴集團貿易應收款項預期信貸虧損的資料披露於過往財務資料附註20。

非金融長期資產（商譽除外）減值

貴集團於各有關期間末評估所有非金融資產（包括使用權資產、物業、廠房及設備以及其他無形資產）有否任何減值跡象。此等非金融長期資產在有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產的賬面值或現金產生單位超逾其可收回金額（即公平值減出售成本與使用價值的較高者），則視為已減值。公平值減出售成本按自同類資產公平交易中具約束力的銷售或租賃交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。倘採用使用價值計算，則管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

租賃－估計增量借款利率

貴集團無法即時釐定租賃的內在利率，因此使用增量借款利率（「增量借款利率」）計量租賃負債。增量借款利率為貴集團為了在相若經濟環境取得收購與使用權資產價值相近的資產所需資金（具有同類抵押擔保）而須於相若時段支付的利率。因此，增量借款利率反映貴集團「應付」的利率，倘無可觀察利率（例如無訂立融資交易的附屬公司），或需要調整以反映租賃條款及條件（例如租賃並非以附屬公司的功能貨幣訂立）時，則須作出估計。貴集團使用可觀察輸入數據（如有，例如市場利率）估計增量借款利率，並須作出若干有關特定實體的估計，例如相關附屬公司單獨的信貸評級。

中國企業所得稅 (「企業所得稅」)

貴集團須繳納中國企業所得稅。由於地方稅務局尚未確認有關所得稅的若干事宜，故釐定所得稅撥備時須根據目前已頒佈的稅法、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事項的最終稅款數額有別於原已記錄的數額，則差額會影響差額變現期間的所得稅及稅項撥備。

遞延稅項資產

遞延稅項資產乃就所有可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉而確認，惟以將有應課稅利潤可用以抵銷可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限。可予確認的遞延稅項資產數額須由管理層根據未來可能出現應課稅利潤的時間及數額以及未來稅項計劃策略作出重大判斷後釐定。詳情載於過往財務資料附註26。

4. 經營分部資料

貴集團主要從事物業管理服務。為進行資源配置及績效評估而向 貴集團主要經營決策者所報告的資料側重於 貴集團的整體經營業績，因 貴集團的資源經過整合且並無分散經營分部資料可提供。因此，並無呈列經營分部資料。

地區資料

於有關期間，由於 貴集團所有收益均於中國內地產生，且其所有長期資產／資本開支均位於中國內地／在中國內地產生， 貴集團在單一地區經營。因此，並無進一步呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，來自領地控股集團有限公司及其附屬公司（「領地控股集團」）的收益分別佔 貴集團收益的32.4%、25.1%及22.3%。除領地控股集團的收益外，各有關期間向單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售所得收益均無佔 貴集團收益的10%或以上。

5. 收益、其他收入及收益

收益指於各有關期間的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務產生的收入。

對收益以及其他收入及收益的分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
客戶合同收益			
物業管理服務	113,723	182,282	298,900
非業主增值服務	48,831	90,040	113,022
社區增值服務	6,450	7,636	16,240
	<u>169,004</u>	<u>279,958</u>	<u>428,162</u>

客戶合同收益

(i) 分拆收益資料

	物業管理服務 人民幣千元	非業主 增值服務 人民幣千元	社區 增值服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2018年12月31日止年度				
收益類型				
提供服務.....	113,723	48,831	6,450	169,004
客戶合同收益總額.....	<u>113,723</u>	<u>48,831</u>	<u>6,450</u>	<u>169,004</u>
地區市場				
中國內地.....	<u>113,723</u>	<u>48,831</u>	<u>6,450</u>	<u>169,004</u>
確認收益時間				
於一段時間內確認的收益.....	113,723	48,374	1,192	163,289
於某一時間點確認的收益.....	—	457	5,258	5,715
客戶合同收益總額.....	<u>113,723</u>	<u>48,831</u>	<u>6,450</u>	<u>169,004</u>
截至2019年12月31日止年度				
收益類型				
提供服務.....	182,282	90,040	7,636	279,958
客戶合同收益總額.....	<u>182,282</u>	<u>90,040</u>	<u>7,636</u>	<u>279,958</u>
地區市場				
中國內地.....	<u>182,282</u>	<u>90,040</u>	<u>7,636</u>	<u>279,958</u>
確認收益時間				
於一段時間內確認的收益.....	182,282	88,070	1,213	271,565
於某一時間點確認的收益.....	—	1,970	6,423	8,393
客戶合同收益總額.....	<u>182,282</u>	<u>90,040</u>	<u>7,636</u>	<u>279,958</u>

	物業管理服務 人民幣千元	非業主 增值服務 人民幣千元	社區 增值服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2020年12月31日止年度				
收益類型				
提供服務.....	298,900	113,022	16,240	428,162
客戶合同收益總額.....	<u>298,900</u>	<u>113,022</u>	<u>16,240</u>	<u>428,162</u>
地區市場				
中國內地.....	<u>298,900</u>	<u>113,022</u>	<u>16,240</u>	<u>428,162</u>
確認收益時間				
於一段時間內確認的收益.....	298,900	111,184	4,078	414,162
於某一時間點確認的收益.....	—	1,838	12,162	14,000
客戶合同收益總額.....	<u>298,900</u>	<u>113,022</u>	<u>16,240</u>	<u>428,162</u>

下表載列於有關期間計入各有關期間開始時合同負債的已確認收益金額：

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於年初計入合同負債的已確認收益：			
物業管理服務.....	<u>27,460</u>	<u>36,197</u>	<u>48,935</u>

(ii) 未履行履約責任

就物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務而言，貴集團定期確認金額相當於有權開具發票且與貴集團迄今為止履約對客戶的價值直接對應金額的收益。貴集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合同的剩餘履約責任。

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他收入及收益			
銀行利息收入	48	77	114
來自一名第三方的利息收入	—	94	5
以公平值計量且其變動計入			
其他全面收益的股權投資股息收入	—	324	—
政府補貼	28	903	3,661
向一家合營企業收取管理諮詢服務費	—	170	170
其他	40	45	31
	<u>116</u>	<u>1,613</u>	<u>3,981</u>

6. 稅前利潤

貴集團稅前利潤已扣除以下各項：

	附註	截至12月31日止年度		
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已提供服務成本*		123,509	193,733	283,373
物業、廠房及設備折舊	13	171	334	409
使用權資產折舊	14(a)	203	465	774
其他無形資產攤銷	16	370	1,603	2,230
核數師薪酬		14	74	1,190
金融資產減值淨額				
貿易應收款項減值淨額	20	468	1,812	1,917
其他應收款項減值淨額	21	16	212	259
僱員福利開支（不包括董事及 最高行政人員薪酬（附註8））：				
工資、薪金及其他津貼		90,708	142,520	194,093
養老金計劃供款及社會福利		8,303	16,790	15,638
		<u>99,011</u>	<u>159,310</u>	<u>209,731</u>

* 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，僱員福利開支金額分別為人民幣78,088,000元、人民幣125,317,000元及人民幣171,949,000元，均已計入服務成本。

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他貸款利息.....	873	541	—
租賃負債利息開支 (附註14)	8	5	49
	<u>881</u>	<u>546</u>	<u>49</u>

8. 董事及最高行政人員薪酬

於2020年8月28日，劉玉輝先生獲委任為 貴公司董事。有關期間結束後，劉玉輝先生於2021年1月26日獲委任為董事長並調任為執行董事。羅紅萍女士於2021年1月26日獲委任為 貴公司執行董事。王濤女士及侯三利女士於2021年1月26日獲委任為 貴公司非執行董事。

董事自集團實體已收或應收薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
袍金			
其他酬金：			
工資、津貼及實物福利.....	—	—	—
績效獎金.....	—	—	—
養老金計劃供款及社會福利.....	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(a) 獨立非執行董事

於有關期間結束後，羅瑩女士、鄒丹女士及張倩女士於2021年6月22日獲委任為 貴公司獨立非執行董事。於有關期間，概無應付獨立非執行董事任何酬金。

(b) 執行董事及非執行董事

截至2018年12月31日止年度

	袍金	工資、津貼 及實物福利	績效獎金	養老金計劃 供款及 社會福利	薪酬合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：					
劉玉輝先生.....	-	-	-	-	-
羅紅萍女士.....	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
非執行董事：					
王濤女士.....	-	-	-	-	-
侯三利女士.....	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

截至2019年12月31日止年度

	袍金	工資、津貼 及實物福利	績效獎金	養老金計劃 供款及 社會福利	薪酬合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：					
劉玉輝先生.....	-	-	-	-	-
羅紅萍女士.....	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
非執行董事：					
王濤女士.....	-	-	-	-	-
侯三利女士.....	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

截至2020年12月31日止年度

	養老金計劃 供款及 社會福利				薪酬合計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	工資、津貼 及實物福利 人民幣千元	績效獎金 人民幣千元	人民幣千元	
執行董事：					
劉玉輝先生.....	-	-	-	-	-
羅紅萍女士.....	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
非執行董事：					
王濤女士.....	-	-	-	-	-
侯三利女士.....	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，概無董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

9. 五名最高薪酬僱員

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的五名最高薪酬僱員包括零名董事。該等董事的薪酬詳情載於上文附註8。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，並非 貴公司董事或最高行政人員的餘下5名、5名及5名最高薪酬僱員的薪酬詳情分別載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
工資、津貼及實物福利	2,218	1,852	1,759
績效獎金.....	1,253	936	1,222
養老金計劃供款及社會福利.....	311	287	321
	<u>3,782</u>	<u>3,075</u>	<u>3,302</u>

薪酬位於以下範圍且既非董事亦非最高行政人員的最高薪酬僱員人數如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
零至500,000港元	-	1	2
500,001港元至1,000,000港元.....	5	4	2
1,000,001港元至1,500,000港元	-	-	1
合計	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

10. 所得稅

貴集團須就貴集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生及源自其的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及法規，貴集團於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅。由於貴集團於香港註冊成立的附屬公司於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度並無於香港產生任何應課稅利潤，因此該等公司亦毋須繳納所得稅。

貴集團於中國內地經營的所有附屬公司均須根據《中華人民共和國企業所得稅法》繳稅。於有關期間內共有三種稅率，包括25%的稅率，以及西部優惠稅率政策及小型微利企業優惠稅率政策項下的15%。截至2020年12月31日止年度，領悅物業服務及其西部分公司須按15%的所得稅稅率繳稅，分公司則須按25%的所得稅稅率繳稅。除四川領匯及資陽佳美外，其他附屬公司符合小型微利企業優惠稅率政策的資格。四川領匯採用25%的所得稅稅率，而資陽佳美採用15%的西部優惠所得稅稅率。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期－中國內地：			
年內稅項支出.....	3,591	6,501	15,224
遞延稅項(附註26).....	(132)	(311)	(1,283)
年內稅項支出總額.....	<u>3,459</u>	<u>6,190</u>	<u>13,941</u>

貴公司及其大部分附屬公司註冊所在司法權區按法定稅率計算的除稅前利潤適用的所得稅開支與按實際稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前利潤.....	17,533	41,550	84,202
按法定稅率計算.....	4,383	10,388	21,051
按特定省份或地方部門實施的較低稅率計算..	(1,277)	(4,475)	(7,242)
不可扣稅開支.....	293	307	133
未確認的稅務虧損及可扣稅暫時差額.....	60	17	16
毋須納稅收入.....	-	(81)	-
過往年度利用的稅務虧損.....	-	(6)	(16)
歸屬於一家合營企業的損益.....	-	40	(1)
按貴集團實際稅率計算的稅項支出.....	<u>3,459</u>	<u>6,190</u>	<u>13,941</u>

截至2018年及2019年12月31日止年度，合營企業應佔的稅項抵免分別為零及人民幣54,000元。截至2020年12月31日止年度，合營企業應佔的稅項抵免為人民幣1,000元。兩者均計入匯總損益及其他全面收益表內中的「應佔合營企業的損益」。

11. 股息

貴公司自註冊成立之日起並無派付或宣派任何股息。

貴集團在完成重組前，先後於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度向非控股股東分派作出零、人民幣1,243,000元及人民幣3,722,000元。

貴集團在完成重組前，於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度向當時股東分派零、人民幣14,053,000元及零。

貴集團在完成重組前，於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度向當時母公司分派零、零及人民幣68,360,000元。

12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

由於進行重組及已編製有關期間的貴集團業績（編製基準披露於過往財務資料附註2.1），故將每股盈利資料納入本報告並無任何意義，因此並無呈列有關資料。

13. 物業、廠房及設備

	機器 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
2018年12月31日			
於2018年1月1日			
成本	574	1,290	1,864
累計折舊	(344)	(1,055)	(1,399)
賬面淨值	<u>230</u>	<u>235</u>	<u>465</u>
於2018年1月1日	230	235	465
添置	-	499	499
年內折舊撥備 (附註6)	(69)	(102)	(171)
於2018年12月31日，扣除累計折舊	<u>161</u>	<u>632</u>	<u>793</u>
於2018年12月31日			
成本	574	1,789	2,363
累計折舊	(413)	(1,157)	(1,570)
賬面淨值	<u>161</u>	<u>632</u>	<u>793</u>
	機器 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
2019年12月31日			
於2019年1月1日			
成本	574	1,789	2,363
累計折舊	(413)	(1,157)	(1,570)
賬面淨值	<u>161</u>	<u>632</u>	<u>793</u>

	機器 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	161	632	793
添置	38	47	85
收購附屬公司 (附註30)	53	267	320
年內折舊撥備 (附註6)	(115)	(219)	(334)
於2019年12月31日，扣除累計折舊	<u>137</u>	<u>727</u>	<u>864</u>
於2019年12月31日			
成本	665	2,103	2,768
累計折舊	(528)	(1,376)	(1,904)
賬面淨值	<u>137</u>	<u>727</u>	<u>864</u>
	機器 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
2020年12月31日			
於2020年1月1日			
成本	665	2,103	2,768
累計折舊	(528)	(1,376)	(1,904)
賬面淨值	<u>137</u>	<u>727</u>	<u>864</u>
於2020年1月1日	137	727	864
添置	137	329	466
收購附屬公司 (附註30)	-	5	5
年內折舊撥備 (附註6)	(73)	(336)	(409)
於2020年12月31日，扣除累計折舊	<u>201</u>	<u>725</u>	<u>926</u>
於2020年12月31日			
成本	802	2,437	3,239
累計折舊	(601)	(1,712)	(2,313)
賬面淨值	<u>201</u>	<u>725</u>	<u>926</u>

14. 租賃

貴集團作為承租人

貴集團租賃多棟樓宇內的若干單位作為辦公空間。租期範圍為一年至五年。一般而言，貴集團不可向貴集團以外人士轉讓及分租租賃資產。

(a) 使用權資產

於各有關期間 貴集團使用權資產的賬面值及變動如下：

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初	–	404	2,241
添置	607	2,302	–
折舊開支 (附註6)	(203)	(465)	(774)
於年末	404	2,241	1,467

(b) 租賃負債

於各有關期間租賃負債的賬面值及變動如下：

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初賬面值	–	185	2,201
新租賃	607	2,302	–
年內確認的加息 (附註7)	8	5	49
付款	(430)	(291)	(762)
年末賬面值	185	2,201	1,488

	12月31日		
	2018	2019	2020
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分析為：			
即期部分	185	713	713
非即期部分	–	1,488	775

租賃負債的到期日分析於過往財務資料附註36披露。

(c) 於損益確認的有關租賃的金額如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債利息	8	5	49
使用權資產的折舊費用	203	465	774
短期租賃開支（計入銷售成本）	569	1,168	1,183
在損益確認的總額	<u>780</u>	<u>1,638</u>	<u>2,006</u>

租賃現金流出總額披露於過往財務資料附註32(c)。

15. 商譽

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初成本及賬面淨值	–	4,302	18,855
收購附屬公司 (附註30)	4,302	14,553	3,917
年末成本及賬面淨值	<u>4,302</u>	<u>18,855</u>	<u>22,772</u>

商譽減值測試

於有關期間，貴集團已完成收購眉山天富、資陽佳美及成都新地，代價分別為人民幣10,200,000元、人民幣18,861,000元及人民幣9,000,000元，導致確認商譽分別人民幣4,302,000元、人民幣14,553,000元及人民幣3,917,000元。

就減值測試而言，貴集團因上述業務合併獲得的商譽與被視作現金產生單位（「現金產生單位」）的附屬公司有關。該現金產生單位的可收回金額基於使用價值計算而釐定，該計算乃根據管理層編製五年期財務預算使用現金流量預測進行。

於2018年12月31日

現金產生單位	主要業務	商譽	收益年增長率	終端增長率	貼現率
		人民幣千元			
眉山天富	物業管理	4,302	3%	3%	18.1%

於2019年12月31日

現金產生單位	主要業務	商譽	收益年增長率	終端增長率	貼現率
		人民幣千元			
眉山天富	物業管理	4,302	3%	3%	17.8%
資陽佳美	物業管理	14,553	3-4%	3%	17.2%

於2020年12月31日

現金產生單位	主要業務	商譽	收益年增長率	終端增長率	貼現率
		人民幣千元			
眉山天富.....	物業管理	4,302	3%	3%	17.9%
資陽佳美.....	物業管理	14,553	3-4%	3%	17.7%
成都新地.....	物業管理	3,917	4-105%	3%	17.6%

有關期間上述現金產生單位使用價值的計算乃基於若干假設進行。管理層為進行商譽減值測試而預測各自的現金產生單位現金流量所依據的各項主要假設如下：

貼現率 — 所用貼現率為稅前貼現率，並反映與相關單位有關的特定風險。

收益年增長率 — 於評估日期後五年的現金產生單位預測收益增長率為計算使用價值所用的假設之一。

終端增長率 — 經計及現行行業慣例，終端增長率預估將為3.0%。

於2018年、2019年及2020年12月31日，以現金產生單位可收回金額超出賬面值的部分計量的淨空詳情載列如下：

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
眉山天富.....	3,766	5,550	7,473
資陽佳美.....	—	11,064	18,200
成都新地.....	—	—	2,473
	<u>3,766</u>	<u>16,614</u>	<u>28,146</u>

管理層已對商譽減值測試進行敏感性分析。下表載列於2018年、2019年及2020年12月31日可單獨消除剩餘淨空的貼現率或收益年增長率的假設變動：

	眉山天富	資陽佳美	成都新地
於2018年12月31日			
貼現率上升.....	2.6%	—	—
收益年增長率下降.....	3.0%	—	—
於2019年12月31日			
貼現率上升.....	3.9%	2.8%	—
收益年增長率下降.....	3.8%	2.6%	—
於2020年12月31日			
貼現率上升.....	5.7%	5.1%	4.2%
收益年增長率下降.....	5.5%	5.6%	3.9%

於各有關期間結束時，貴集團管理層認為上述主要假設並無出現會導致現金產生單位的賬面值超過其可收回金額的合理可能變動。貴集團管理層認為，截至各有關期間末，其現金產生單位均無任何減值。

16. 其他無形資產

	軟件 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	總計 人民幣千元
2018年12月31日			
年初：			
成本	62	-	62
累積攤銷	(62)	-	(62)
賬面淨值	-	-	-
年初賬面值	-	-	-
添置	162	-	162
收購附屬公司 (附註30)	-	8,665	8,665
年內攤銷 (附註6)	(9)	(361)	(370)
年內賬面值	153	8,304	8,457
年末：			
成本	224	8,665	8,889
累積攤銷	(71)	(361)	(432)
賬面淨值	153	8,304	8,457
	軟件 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	總計 人民幣千元
2019年12月31日			
年初：			
成本	224	8,665	8,889
累積攤銷	(71)	(361)	(432)
賬面淨值	153	8,304	8,457
年初賬面值	153	8,304	8,457
添置	50	-	50
收購附屬公司 (附註30)	-	12,651	12,651
年內攤銷 (附註6)	(104)	(1,499)	(1,603)
年內賬面值	99	19,456	19,555
年末：			
成本	274	21,316	21,590
累積攤銷	(175)	(1,860)	(2,035)
賬面淨值	99	19,456	19,555

	軟件 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	總計 人民幣千元
2020年12月31日			
年初：			
成本	274	21,316	21,590
累積攤銷	(175)	(1,860)	(2,035)
賬面淨值	<u>99</u>	<u>19,456</u>	<u>19,555</u>
年初賬面值	99	19,456	19,555
添置	31	-	31
收購附屬公司 (附註30)	-	979	979
年內攤銷 (附註6)	(58)	(2,172)	(2,230)
年末賬面值	<u>72</u>	<u>18,263</u>	<u>18,335</u>
年末：			
成本	305	22,296	22,601
累積攤銷	(233)	(4,033)	(4,266)
賬面淨值	<u>72</u>	<u>18,263</u>	<u>18,335</u>

17. 於一家合營企業的投資

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔資產淨值	-	64	68

貴集團合營企業詳情如下：

名稱	所持有已發行 股份的詳情	註冊及 營業地點	以下各項的百分比			主營業務
			所有權	表決權	利潤分享	
鎮雄領匯物業 管理有限公司 (「鎮雄領匯」)	人民幣500,000元	中國／中國內地	45%	45%	45%	物業管理

根據投資框架協議及鎮雄領匯的組織章程細則，該實體的所有股東決議案須由全體股東一致議決。因此，該實體於2019年及2020年12月31日按 貴集團合營企業列賬。

下表闡釋並非個別重大的 貴集團合營企業匯總財務資料：

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內應佔合營企業利潤／(虧損).....	—	(161)	4
應佔合營企業全面虧損總額.....	—	(161)	4
貴集團於合營企業的投資賬面總值.....	—	64	68

18. 指定以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
指定以公平值計量且其變動計入 其他全面收益的股權投資 以公平值計量的非上市股本投資.....	6,921	6,773	6,323

上述股權投資不可撤銷地指定為按公平值計入其他全面收益，因為 貴集團認為該等投資屬戰略性質。

19. 存貨

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向關聯方購買的停車位.....	—	—	2,155

20. 貿易應收款項

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項.....	23,941	46,693	59,120
減值.....	(2,942)	(4,754)	(6,671)
	20,999	41,939	52,449

貿易應收款項主要來源於物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務乃根據相關協議條款提供，應於發出繳款通知書時支付應收款項。

於各有關期間末貿易應收款項的賬齡分析（基於發票日期及扣除虧損撥備）如下：

	12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年內	16,207	35,686	39,298
一至兩年.....	3,489	4,363	8,776
兩至三年.....	958	1,330	2,995
三年以上.....	345	560	1,380
	<u>20,999</u>	<u>41,939</u>	<u>52,449</u>

貿易應收款項減值虧損撥備的變動如下：

	12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年初	2,474	2,942	4,754
減值虧損淨額 (附註6)	468	1,812	1,917
已撤銷的無法收回款項	—	—	—
年末	<u>2,942</u>	<u>4,754</u>	<u>6,671</u>

於各報告日期均採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別的逾期天數釐定。該計算反映或然率加權結果、貨幣時間值及於報告日期可得有關過往事項、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。

下文載列採用撥備矩陣計量的 貴集團貿易應收款項的信貸風險資料：

2018年12月31日

	逾期				總計
	一年以下	一至兩年	兩至三年	超過三年	
預期信貸虧損率(%)	5.74	17.26	36.18	66.47	
總賬面值 (人民幣千元) ...	17,194	4,217	1,501	1,029	23,941
預期信貸虧損 (人民幣千元)	987	728	543	684	2,942

2019年12月31日

	逾期				總計
	一年以下	一至兩年	兩至三年	超過三年	
預期信貸虧損率(%)	5.63	17.38	36.03	63.09	
總賬面值 (人民幣千元) . . .	37,816	5,281	2,079	1,517	46,693
預期信貸虧損 (人民幣千元)	2,130	918	749	957	4,754

2020年12月31日

	逾期				總計
	一年以下	一至兩年	兩至三年	超過三年	
預期信貸虧損率(%)	5.38	15.88	29.14	52.87	
總賬面值 (人民幣千元) . . .	41,532	10,433	4,225	2,930	59,120
預期信貸虧損 (人民幣千元)	2,234	1,657	1,231	1,549	6,671

21. 預付款項及其他應收款項

	12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
流動			
應收第三方款項 (附註34)	–	11,051	9,360
代表客戶向公用事業供應商預付款項	813	2,075	3,327
應收一家附屬公司非控股權益款項 (附註34)	2,700	3,038	1,511
其他預付款項	1,357	3,338	8,319
僱員墊款	995	1,675	1,690
按金	281	1,337	2,542
其他應收款項 (附註34)	1,159	2,593	4,269
	<u>7,305</u>	<u>25,107</u>	<u>31,018</u>
減：減值撥備	(121)	(333)	(592)
	<u>7,184</u>	<u>24,774</u>	<u>30,426</u>
非即期			
投資一家附屬公司的預付款項	–	1,667	–
	<u>–</u>	<u>1,667</u>	<u>–</u>

其他應收款項為無抵押且無固定償還期限。

其他應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年初	105	121	333
減值虧損淨額 (附註6)	16	212	259
已撤銷的無法收回款項	—	—	—
年末	<u>121</u>	<u>333</u>	<u>592</u>

貴集團定期根據過往結算記錄及過往經驗對計入應收第三方款項、僱員墊款及按金的其他應收款項進行單獨可收回性評估。根據貴集團的評估結果，該等其他應收款項的信貸風險於初始確認以來並無顯著增加，且按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量其虧損撥備，且預期信貸虧損並不重大。

至於計入代表客戶向公用事業供應商預付款項的其他應收款項及其他應收款項，貴集團於考慮其性質及歷史違約率後釐定預期信貸虧損率。於有關期間，貴集團就該等其他應收款項應用5%預期信貸虧損率。

22. 現金及現金等價物

	12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
現金及銀行結餘	24,384	31,096	68,274
減：已抵押存款	25	—	—
現金及現金等價物	<u>24,359</u>	<u>31,096</u>	<u>68,274</u>

2018年、2019年及2020年12月31日，貴集團所有現金及銀行結餘均以人民幣計值。人民幣不得自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，貴集團可通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

於2018年12月31日，人民幣25,000元的銀行存款被質押為招標項目的抵押品。

根據中國相關規則及法規，貴集團於社區公用區域經營可盈利活動中收取按金。

存放於銀行的現金按每日銀行存款浮動利率計息。銀行結餘存放於信譽良好且無近期拖欠記錄的銀行。於2018年、2019年及2020年12月31日，現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

23. 貿易應付款項

於各有關期間末基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年內	4,589	8,819	18,429
超過一年.....	293	277	191
	<u>4,882</u>	<u>9,096</u>	<u>18,620</u>

貿易應付款項為不計息及一般以90日期結算。

於2018年、2019年及2020年12月31日，貿易應付款項的賬面值與其公平值相若。

24. 其他應付款項及應計費用

	附註	12月31日		
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
合同負債.....	(a)	36,197	57,692	62,360
增值稅待轉銷項稅		2,172	3,461	3,742
應付工資及福利		19,982	19,821	24,166
已收按金 (附註34)		19,604	18,736	14,465
就公用事業代表客戶收款 (附註34)		2,146	6,564	11,640
收購一家附屬公司應付代價 (附註34)		3,060	1,509	–
營業稅及附加費用		3,091	2,928	2,411
應付附屬公司非控股股東款項 (附註34)		1,914	8,083	9,988
應付附屬公司非控股股東股息 (附註34)		–	–	2,195
上市開支 (附註34)		–	–	12,918
其他 (附註34)		3,566	3,417	4,638
		<u>91,732</u>	<u>122,211</u>	<u>148,523</u>

附註：

(a) 合同負債的詳情如下：

	12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已收取客戶的短期墊款			
物業管理服務	36,197	57,692	62,360
合同負債總額	<u>36,197</u>	<u>57,692</u>	<u>62,360</u>

	應計費用	租賃負債	稅項虧損	以公平值 計量且 其變動計入 其他全面 收益的股權 投資的 公平值調整	金融資產 減值	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
於2018年12月31日及						
2019年1月1日	-	1	-	581	469	1,051
收購一家附屬公司 (附註30) ..	-	-	1,395	-	-	1,395
計入其他全面收益的遞延稅項	-	-	-	22	-	22
年內計入損益的遞延稅項 (附註10)	-	1	(234)	-	319	86
於2019年12月31日及						
2020年1月1日	-	2	1,161	603	788	2,554
收購一家附屬公司 (附註30) ..	-	-	-	-	127	127
出售一家附屬公司 (附註31) ..	-	-	-	-	(1)	(1)
計入其他全面收益的遞延稅項	-	-	-	68	-	68
年內計入／(扣除自) 損益的 遞延稅項 (附註10)	451	7	192	-	311	961
於2020年12月31日	451	9	1,353	671	1,224	3,709

遞延稅項負債

	無形資產攤銷	使用權資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日	-	-	-
年內(計入)／扣除自損益的 遞延稅項 (附註10)	(54)	1	(53)
收購一家附屬公司 (附註30)	1,300	-	1,300
於2018年12月31日及2019年1月1日	1,246	1	1,247
年內(計入)／扣除自損益的 遞延稅項 (附註10)	(226)	1	(225)
收購一家附屬公司 (附註30)	1,898	-	1,898
於2019年12月31日及2020年1月1日	2,918	2	2,920

	無形資產攤銷	使用權資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內(計入)/扣除自損益的			
遞延稅項(附註10).....	(326)	4	(322)
收購一家附屬公司(附註30).....	147	-	147
於2020年12月31日.....	<u>2,739</u>	<u>6</u>	<u>2,745</u>

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於匯總財務狀況表內抵銷。以下為就財務申報目的所作的遞延稅項結餘分析：

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於匯總財務狀況表內確認的			
遞延稅項資產淨值.....	<u>1,050</u>	<u>2,552</u>	<u>3,703</u>
於匯總財務狀況表內確認的			
遞延稅項負債淨值.....	<u>1,246</u>	<u>2,918</u>	<u>2,739</u>

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，在中國內地成立的外商投資企業向海外投資者宣派的股息將徵收10%的預扣稅。該規定於2008年1月1日生效並適用於2007年12月31日後產生的盈利。倘中國內地與外國投資者所處司法權區存在稅收條約，可採用較低預扣稅率。貴集團的適用稅率為10%。因此，貴集團須就在中國內地所成立附屬公司就自2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。

於2018年、2019年及2020年12月31日，概無就貴集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利應付的預扣稅確認遞延稅項。此乃由於貴公司控制中國內地附屬公司的股息政策，而董事決定貴集團的資金將保留在中國內地用作擴張貴集團的營運之用，故在可預見的將來不大可能分配有關保留盈利。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，與投資於中國內地附屬公司有關而並未就此確認遞延稅項負債的暫時差異總額分別約為人民幣4,938,000元、人民幣7,189,000元及人民幣5,484,000元。

並無就下列項目確認遞延稅項資產：

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可扣減暫時差額.....	31	44	55
稅項虧損.....	<u>30</u>	<u>28</u>	<u>17</u>

2018年、2019年及2020年12月31日，貴集團並無就在中國內地產生分別為人民幣62,000元、人民幣72,000元及人民幣72,000元的稅項虧損及可扣減暫時差額確認遞延稅項資產，此乃由於貴集團認為將不可能有應課稅利潤可供上述項目動用。

於2018年、2019年及2020年12月31日，貴集團在中國內地產生的稅項虧損分別為零、人民幣7,741,000元及人民幣9,021,000元，其可供抵銷該等錄得虧損的實體的未來應課稅利潤的期限將於一至五年到期。

27. 股本

	12月31日		
	2018年 港元	2019年 港元	2020年 港元
法定：			
每股面值0.01港元的38,000,000股普通股...	—	—	—

貴公司股本變動概述如下：

	已發行股份數目	股本 千港元
於2017年12月31日及2018年1月1日 發行新股份.....	—	—
於2018年12月31日及2019年1月1日 發行新股份.....	—	—
於2019年12月31日及2020年1月1日 發行新股份.....	10,000	—*
於2020年12月31日.....	<u>10,000</u>	<u>—*</u>

* 少於1,000港元

於2020年8月28日，貴公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。截至註冊成立日期，貴公司法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股。註冊成立後，一股股份配發及發行予屬獨立第三方的初始認購人，同日，該股份轉讓予Yuelai Holding Limited。於2020年8月28日，9,999股額外股份以下列方式配發及發行：

- (a) 向劉玉輝先生全資擁有的Yuelai Holding Limited配發及發行3,315股股份；
- (b) 向劉策先生全資擁有的Linghui Holding Limited配發及發行3,316股股份；
- (c) 向劉浩威先生全資擁有的Tianyue Holding Limited配發及發行3,317股股份；
- (d) 向侯三利女士全資擁有的Linghui Capital Limited配發及發行17股股份；
- (e) 向龍一勤女士全資擁有的Fusheng Capital Holding Limited配發及發行17股股份；及
- (f) 向王濤女士全資擁有的Tianyue Capital Limited配發及發行17股股份。

於2021年1月21日，50,000股股份以下列方式配發及發行：

- (a) 向劉玉輝先生全資擁有的Yuelai Holding Limited配發及發行16,381股股份；
- (b) 向劉策先生全資擁有的Linghui Holding Limited配發及發行16,381股股份；
- (c) 向劉浩威先生全資擁有的Tianyue Holding Limited配發及發行16,386股股份；
- (d) 向侯三利女士全資擁有的Linghui Capital Limited配發及發行84股股份；
- (e) 向龍一勤女士全資擁有的Fusheng Capital Holding Limited配發及發行84股股份；
- (f) 向王濤女士全資擁有的Tianyue Capital Limited配發及發行84股股份；及
- (g) 向魏悅先生全資擁有的Duyue Holding Limited配發及發行600股股份。

根據控股股東於2021年6月22日通過的書面決議案，貴公司藉增設562,000,000股額外股份將法定股本由380,000港元（分為38,000,000股股份）增至6,000,000港元（分為600,000,000股股份）。

28. 儲備

貴集團於有關期間的儲備金額及其變動呈列於匯總權益變動表。

(a) 合併儲備

貴集團的合併儲備指重組完成前貴集團現時旗下公司的當時控股公司的已發行股本及貴集團現時旗下的若干附屬公司權益持有人的注資。

(b) 資本儲備

面值超過貴公司股本的部分確認為資本儲備。

(c) 以公平值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的公平值儲備

以公平值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的公平值儲備，是指定為以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資的未變現公平值收益或虧損。

(d) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司的組織章程細則，貴集團須按根據中國會計準則釐定的稅後利潤淨額的10%提取法定盈餘儲備，直至儲備餘額達到其註冊資本50%為止。受相關中國法規及貴集團組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉換為增加股本，但轉換後儲備餘額不得少於貴集團註冊資本的25%。儲備不得用作其設立目的以外的用途，亦不得作為現金股息分派。

29. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司

擁有重大非控股權益的 貴集團附屬公司詳情載列如下：

	12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非控股權益持有股權比例			
吉林君逸.....	45%	45%	45%
眉山天富.....	49%	49%	49%
黔南匯生活物業服務有限公司 (「黔南匯生活」).....			
	49%	49%	49%
資陽佳美.....	—	46%	46%
分配至非控股權益的年內利潤			
吉林君逸.....	1,609	1,088	1,177
眉山天富.....	442	1,164	930
黔南匯生活.....	86	680	—
資陽佳美.....	—	370	2,625
已付／應付非控股權益的股息			
吉林君逸.....	—	1,243	2,195
眉山天富.....	—	—	1,527
非控股權益累計結餘			
吉林君逸.....	3,124	2,969	1,952
眉山天富.....	6,109	7,273	6,675
黔南匯生活.....	331	1,011	—
資陽佳美.....	—	4,086	6,711

下表列示上述附屬公司自成為 貴集團附屬公司當日起至2018年、2019年及2020年12月31日的財務資料概要。

所披露的金額未計及任何公司間抵銷：

	吉林君逸 人民幣千元	眉山天富 人民幣千元	黔南匯生活 人民幣千元
2018年			
收益.....	13,033	4,912	4,095
開支總額.....	(9,457)	(4,010)	(3,919)
年內利潤.....	3,576	902	176
年內全面收入總額.....	3,576	902	176
流動資產.....	12,479	14,316	5,424
非流動資產.....	4	8,304	2
流動負債.....	(5,540)	(8,907)	(4,750)
非流動負債.....	—	(1,246)	—
經營活動所得現金流量淨額.....	2,270	4,182	3,242
投資活動所得現金流量淨額.....	—	1,500	—
現金及現金等價物增加淨額.....	2,270	5,682	3,242

2019年	資陽佳美	吉林君逸	眉山天富	黔南匯生活
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	38,310	10,874	12,684	4,470
開支總額.....	(37,510)	(8,457)	(10,309)	(3,083)
年內利潤.....	800	2,417	2,375	1,387
年內全面收入總額	<u>800</u>	<u>2,417</u>	<u>2,375</u>	<u>1,387</u>
流動資產.....	18,425	13,571	15,097	5,846
非流動資產.....	13,501	4	7,438	1
流動負債.....	(21,301)	(6,977)	(6,576)	(3,783)
非流動負債.....	<u>(1,803)</u>	<u>-</u>	<u>(1,116)</u>	<u>-</u>
經營活動所得／ (所用) 現金流量淨額.....	1,550	(390)	(1,892)	(345)
投資活動所用現金流量淨額.....	-	-	(338)	-
融資活動所用現金流量淨額.....	-	(2,762)	-	-
現金及現金等價物增加／ (減少) 淨額	<u>1,550</u>	<u>(3,152)</u>	<u>(2,230)</u>	<u>(345)</u>
2020年	資陽佳美	吉林君逸	眉山天富	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
收益	87,344	10,473	13,423	
開支總額.....	(81,676)	(7,858)	(11,525)	
年內利潤.....	5,668	2,615	1,898	
年內全面收入總額	<u>5,668</u>	<u>2,615</u>	<u>1,898</u>	
流動資產.....	29,380	14,346	13,460	
非流動資產.....	12,431	4	6,571	
流動負債.....	(25,706)	(10,014)	(5,423)	
非流動負債.....	<u>(1,613)</u>	<u>-</u>	<u>(986)</u>	
經營活動所得／(所用) 現金流量淨額	8,821	(890)	48	
投資活動所得所用現金流量淨額.....	<u>1,674</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	<u>10,495</u>	<u>(890)</u>	<u>48</u>	

30. 業務合併

2018年12月31日

於2018年7月28日，貴集團以現金代價人民幣10,200,000元向一名獨立第三方收購眉山天富51%權益。眉山天富從事提供物業管理及其他社區服務。該收購為貴集團擴大其中國內地物業管理業務市場份額戰略的一部分。收購的購買代價以現金支付，其中人民幣7,140,000元於2018年9月14日及2018年9月28日支付，而其餘人民幣3,060,000元於2019年9月25日及2019年10月8日支付。

	附註	收購時確認之 公平值 人民幣千元
其他無形資產	16	8,665
貿易應收款項		620
現金及現金等價物		24
預付款項及其他應收款項		4,200
其他應付款項及應計費用		(644)
遞延稅項負債	26	(1,300)
按公平值列賬之可識別淨資產總額		11,565
非控股權益		(5,667)
收購商譽	15	4,302
以現金支付		10,200

上述收購的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	人民幣千元
總現金代價	(10,200)
計入其他應付款項的待支付代價(附註24)	3,060
收購現金及現金等價物總額	24
有關收購的現金及現金等價物流出淨額	(7,116)

自收購以來，截至2018年12月31日止年度，眉山天富為貴集團的收益貢獻人民幣4,912,000元及為匯總利潤貢獻利潤人民幣902,000元。

倘於年初進行合併，則截至2018年12月31日止年度，貴集團的匯總收益及貴集團的匯總利潤將分別為人民幣171,495,000元及人民幣13,515,000元。

2019年12月31日

於2019年7月12日，貴集團以現金代價人民幣18,861,000元向一名獨立第三方收購資陽佳美53.69%權益。資陽佳美從事提供物業管理及其他社區服務。該收購為貴集團擴大其中國內地物業管理業務市場份額戰略的一部分。收購的購買代價以現金支付，其中人民幣3,772,000元於2019年7月17日支付，人民幣13,580,000元於2019年12月27日支付，而其餘人民幣1,509,000元於2020年9月15日支付。

		收購時確認之 公平值
	附註	人民幣千元
物業、廠房及設備	13	320
其他無形資產	16	12,651
遞延稅項資產	26	1,395
預付款項及其他應收款項		3,536
現金及現金等價物		4,697
貿易應付款項		(460)
其他應付款項及應計費用		(12,217)
遞延稅項負債	26	(1,898)
按公平值列賬之可識別淨資產總額		8,024
非控股權益		(3,716)
收購商譽	15	14,553
以現金支付		<u>18,861</u>

上述收購的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	人民幣千元
總現金代價	(18,861)
計入其他應付款項的待支付代價 (附註24)	1,509
收購現金及現金等價物總額	4,697
有關收購的現金及現金等價物流出淨額	<u>(12,655)</u>

自收購以來，截至2019年12月31日止年度，資陽佳美為貴集團的收益貢獻人民幣38,310,000元及為匯總利潤貢獻利潤人民幣800,000元。

倘於年初進行合併，則截至2019年12月31日止年度，貴集團的匯總收益及貴集團的匯總利潤將分別為人民幣305,029,000元及人民幣27,547,000元。

2020年12月31日

於2020年8月7日，貴集團以現金代價人民幣9,000,000元向一名獨立第三方收購成都新地100%權益。成都新地從事提供物業管理及其他社區服務。該收購為貴集團擴大其中國內地物業管理業務市場份額戰略的一部分。收購的購買代價以現金支付，其中人民幣550,000元於2019年6月13日支付，人民幣1,117,000元於2019年11月21日支付，而其餘人民幣7,333,000元於2020年7月5日及2020年7月17日支付。

		收購時確認之 公平值
	附註	人民幣千元
物業、廠房及設備	13	5
其他無形資產	16	979
遞延稅項資產	26	127
貿易應收款項		2,003
預付款項及其他應收款項		166
現金及現金等價物		2,923
其他應付款項及應計費用		(652)
應付稅項		(321)
遞延稅項負債	26	(147)
按公平值列賬之可識別淨資產總額		5,083
非控股權益		—
收購商譽	15	3,917
以現金支付		<u>9,000</u>

上述收購的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	人民幣千元
總現金代價	(9,000)
收購一家附屬公司的預付款項	1,667
收購現金及現金等價物總額	<u>2,923</u>
有關收購的現金及現金等價物流出淨額	<u>(4,410)</u>

自收購以來，截至2020年12月31日止年度，成都新地為貴集團的收益貢獻人民幣1,221,000元及為匯總利潤進賬虧損人民幣356,000元。

倘於年初進行合併，則截至2020年12月31日止年度，貴集團的匯總收益及貴集團的匯總利潤將分別為人民幣430,321,000元及人民幣69,846,000元。

31. 出售附屬公司

2020年12月31日

於2020年1月6日，貴集團以現金代價人民幣561,000元向一名非控股股東出售其於黔南匯生活的全部股權。所出售淨資產以及出售虧損與出售之現金流出的對賬如下：

	附註	2020年1月6日 人民幣千元
所出售淨資產：		
遞延稅項資產	26	1
預付款項及其他應收款項		189
現金及銀行結餘		2,897
貿易應收款項		2,760
其他應付款項及應計費用		(3,623)
應付稅項		(160)
非控股權益		(1,011)
		<u>1,053</u>
出售一家附屬公司虧損		<u>(492)</u>
		<u>561</u>
以下列方式支付：		
現金		<u>561</u>

有關出售一家附屬公司的現金及現金等價物淨流出淨額分析如下：

	人民幣千元
現金代價	561
所出售現金及銀行結餘	<u>(2,897)</u>
有關出售一家附屬公司的現金及現金等價物流出淨額	<u>(2,336)</u>

2020年12月31日

於2020年9月28日，貴集團以現金代價人民幣1元向其當時股東出售其於四川融悅嘉匯房地產經紀有限公司（「四川融悅嘉匯」）的全部股權。所出售淨資產以及出售虧損與出售之現金流出的對賬如下：

	2020年9月25日
	人民幣千元
所出售淨資產：	
預付款項及其他應收款項.....	708
應收一家關聯公司款項.....	49
現金及銀行結餘.....	91
貿易應收款項.....	165
貿易應付款項.....	(178)
其他應付款項及應計費用.....	(677)
應付一家關聯公司款項.....	(13)
	<u>145</u>
出售一家附屬公司虧損.....	(145)
	<u><u>-</u></u>
以下列方式支付：	
現金.....	<u><u>-</u></u>
有關出售一家附屬公司的現金及現金等價物淨流出淨額分析如下：	
	人民幣千元
現金代價.....	-
所出售現金及銀行結餘.....	(91)
有關出售一家附屬公司的現金及現金等價物流出淨額.....	<u><u>(91)</u></u>

32. 匯總現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，貴集團就辦公室空間的租賃安排擁有使用權資產及租賃負債非現金添置分別為人民幣607,000元、人民幣2,302,000元及零。

(b) 融資活動產生之負債變動

	計息	租賃負債	應付關聯	總計
	其他借款		公司款項	
	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	-	-	-	-
融資活動所得現金流量	12,600	(422)	-	12,178
非融資活動所得現金流量	-	-	40	40
新租賃	-	607	-	607
利息開支	-	8	-	8
分類為經營現金流量的已付利息	-	(8)	-	(8)
於2018年12月31日	<u>12,600</u>	<u>185</u>	<u>40</u>	<u>12,825</u>
融資活動所得現金流量	(12,600)	(286)	-	(12,886)
非融資活動所得現金流量	-	-	321	321
新租賃	-	2,302	-	2,302
利息開支	-	5	-	5
分類為經營現金流量的已付利息	-	(5)	-	(5)
於2019年12月31日	<u>-</u>	<u>2,201</u>	<u>361</u>	<u>2,562</u>
融資活動所得現金流量	-	(713)	-	(713)
非融資活動所得現金流量	-	-	149	149
新租賃	-	-	-	-
利息開支	-	49	-	49
分類為經營現金流量的已付利息	-	(49)	-	(49)
於2020年12月31日	<u>-</u>	<u>1,488</u>	<u>510</u>	<u>1,998</u>

(c) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於經營活動內	577	1,173	1,232
於融資活動內	422	286	713
	<u>999</u>	<u>1,459</u>	<u>1,945</u>

33. 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與 貴集團的關係

關聯方名稱	與 貴集團的關係
融量集團有限公司 (「融量集團有限公司」)	當時母公司
領地集團有限公司 (「領地集團有限公司」)	控股股東控制的公司
樂山領地房地產開發有限公司 (「樂山領地房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
西昌領地房地產開發有限公司 (「西昌領地房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
成都領地泛太房地產開發有限公司 (「成都領地泛太房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
雅安領地房地產開發有限公司 (「雅安領地房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
廣東領地房地產開發有限公司 (「廣東領地房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
佛山市南海領地房地產開發有限公司 (「佛山市南海領地房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
惠州領地房地產開發有限公司 (「惠州領地房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
汕尾市領地房地產開發有限公司 (「汕尾市領地房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
吉林省領地房地產開發有限公司 (「吉林省領地房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
新疆領地房地產開發有限公司 (「新疆領地房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
成都港基房地產開發有限公司 (「成都港基房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
沐川海納房地產開發有限公司 (「沐川海納房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
樂山領悅房地產開發有限公司 (「樂山領悅房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
樂山華匯達房地產開發有限公司 (「樂山華匯達房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
樂山華瑞房地產開發有限公司 (「樂山華瑞房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
四川融悅嘉匯房地產經紀有限公司 (「四川融悅嘉匯房地產經紀有限公司」)	控股股東控制的公司
四川凱旋房地產開發有限公司 (「四川凱旋房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
四川陸地房地產開發有限公司 (「四川陸地房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
四川源地房地產開發有限公司 (「四川源地房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
眉山唯創房地產開發有限公司 (「眉山唯創房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
仁壽領創房地產開發有限公司 (「仁壽領創房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
眉山川瑞達房地產開發有限公司 (「眉山川瑞達房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司

關聯方名稱	與 貴集團的關係
西昌唯創房地產開發有限公司 (「西昌唯創房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
西昌領創房地產開發有限公司 (「西昌領創房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
西昌領悅房地產開發有限公司 (「西昌領悅房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
攀枝花領悅房地產開發有限公司 (「攀枝花領悅房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
西昌恒量房地產開發有限公司 (「西昌恒量房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
成都悅航房地產開發有限公司 (「成都悅航房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
重慶泛太房地產開發有限公司 (「重慶泛太房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
南充領創房地產開發有限公司 (「南充領創房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
綿陽嘉瑞誠房地產開發有限公司 (「綿陽嘉瑞誠房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
雅安領悅房地產開發有限公司 (「雅安領悅房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
雅安源地房地產開發有限公司 (「雅安源地房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
雅安領地房地產開發有限公司 (「雅安領地房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
雅安泛亞房地產開發有限公司 (「雅安泛亞房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
雅安唯創房地產開發有限公司 (「雅安唯創房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
雅安新領域房地產開發有限公司 (「雅安新領域房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
雅安金宏房地產開發有限公司 (「雅安金宏房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
南充領悅房地產開發有限公司 (「南充領悅房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
廣東領悅房地產開發有限公司 (「廣東領悅房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
佛山市禪城區領悅房地產開發有限公司 (「佛山市禪城區領悅房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
駐馬店盛世偉光房地產開發有限公司 (「駐馬店盛世偉光房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
駐馬店盛世匯通房地產開發有限公司 (「駐馬店盛世匯通房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
駐馬店偉升房地產開發有限公司 (「駐馬店偉升房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
駐馬店偉順房地產開發有限公司 (「駐馬店偉順房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
駐馬店偉匯房地產開發有限公司 (「駐馬店偉匯房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
承德市君越房地產開發有限公司 (「承德市君越房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
承德市雙灤區海建房地產開發有限公司 (「承德市雙灤區海建房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司

關聯方名稱	與 貴集團的關係
荊州領創房地產開發有限公司 (「荊州領創房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
貴州川達房地產開發有限公司 (「貴州川達房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
庫爾勒領創房地產開發有限公司 (「庫爾勒領創房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
新疆兆龍誠祥房地產開發有限公司 (「新疆兆龍誠祥房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
新疆民佰房地產開發有限公司 (「新疆民佰房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
綿陽鴻遠領悅房地產開發有限公司 (「綿陽鴻遠領悅房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
成都寶瑞商業管理有限公司 (「成都寶瑞商業管理有限公司」)	控股股東控制的公司
西昌寶瑞商業管理有限公司 (「西昌寶瑞商業管理有限公司」)	控股股東控制的公司
長春寶瑞企業管理有限公司 (「長春寶瑞企業管理有限公司」)	控股股東控制的公司
西藏陸地實業有限公司 (「西藏陸地實業有限公司」)	控股股東控制的公司
眉山華瑞宏大置業有限公司 (「眉山華瑞宏大置業有限公司」)	控股股東控制的公司
西昌嘉悅蜀韻酒店管理有限公司 (「西昌嘉悅蜀韻酒店管理有限公司」)	控股股東控制的公司
西昌市海誠旅游開發有限公司 (「西昌市海誠旅游開發有限公司」)	控股股東控制的公司
郫縣升達置業有限責任公司 (「郫縣升達置業有限責任公司」)	控股股東控制的公司
成都漢景實業有限公司 (「成都漢景實業有限公司」)	控股股東控制的公司
成都新隆置業有限公司 (「成都新隆置業有限公司」)	控股股東控制的公司
新津菁陽投資有限公司 (「新津菁陽投資有限公司」)	控股股東控制的公司
綿陽市三和實業有限公司 (「綿陽市三和實業有限公司」)	控股股東控制的公司
綿陽市宇航數碼科技有限公司 (「綿陽市宇航數碼科技有限公司」)	控股股東控制的公司
綿陽金泰實業有限公司 (「綿陽金泰實業有限公司」)	控股股東控制的公司
深圳市榮啓投資發展有限公司 (「深圳市榮啓投資發展有限公司」)	控股股東控制的公司
凱裏凱龍置業有限公司 (「凱裏凱龍置業有限公司」)	控股股東控制的公司
四川領慈健康產業有限公司 (「四川領慈健康產業有限公司」)	控股股東控制的公司
成都青羊至誠和愛門診部有限公司 (「成都青羊至誠和愛門診部有限公司」)	控股股東控制的公司
成都佳雪置業有限公司 (「成都佳雪置業有限公司」)	控股股東控制的公司
四川宏晟悅華房地產開發有限公司 (「四川宏晟悅華房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司

關聯方名稱	與 貴集團的關係
四川長壽坊房地產開發有限責任公司 (「四川長壽坊房地產開發有限責任公司」).....	控股股東控制的公司
眉山領地房地產開發有限公司 (「眉山領地房地產開發有限公司」).....	控股股東控制的公司
成都領跑房地產開發有限公司 (「成都領跑房地產開發有限公司」).....	控股股東控制的公司
承德川達房地產開發有限公司 (「承德川達房地產開發有限公司」).....	控股股東控制的公司
鄭州領域房地產開發有限公司 (「鄭州領域房地產開發有限公司」).....	控股股東控制的公司
鄭州泛達房地產開發有限公司 (「鄭州泛達房地產開發有限公司」).....	控股股東控制的公司
荊州領悅房地產開發有限公司 (「荊州領悅房地產開發有限公司」).....	控股股東控制的公司
成都信勉置業有限公司 (「成都信勉置業有限公司」).....	控股股東控制的公司
烏魯木齊領地瑞華房地產開發有限公司 (「烏魯木齊領地瑞華房地產開發有限公司」).....	控股股東控制的公司
烏魯木齊領地恒達房地產開發有限公司 (「烏魯木齊領地恒達房地產開發有限公司」).....	控股股東控制的公司
仁壽領悅房地產開發有限公司 (「仁壽領悅房地產開發有限公司」).....	控股股東控制的公司
仁壽源地房地產開發有限公司 (「仁壽源地房地產開發有限公司」).....	控股股東控制的公司
瀘州泛亞房地產開發有限公司 (「瀘州泛亞房地產開發有限公司」).....	控股股東控制的公司
西昌泛太房地產開發有限公司 (「西昌泛太房地產開發有限公司」).....	控股股東控制的公司
宜賓川瑞達房地產開發有限公司 (「宜賓川瑞達房地產開發有限公司」).....	控股股東控制的公司
廣元唯創房地產開發有限公司.....	控股股東控制的公司
會理霞光置業有限公司.....	控股股東控制的公司
漯河偉悅房地產開發有限公司.....	控股股東控制的公司
南充源地房地產開發有限公司.....	控股股東控制的公司
攀枝花唯創房地產開發有限公司.....	控股股東控制的公司
彭州旭合置業有限公司.....	控股股東控制的公司
西昌廣源房地產開發有限公司.....	控股股東控制的公司
新松機器人產業發展(張家界)有限公司.....	控股股東控制的公司
成都潤德英赫置業有限公司 (「成都潤德英赫置業有限公司」).....	控股股東控制的公司
成都領源英赫置業有限公司 (「成都領源英赫置業有限公司」).....	控股股東控制的公司
四川省瑞與祥房地產開發有限公司 (「四川省瑞與祥房地產開發有限公司」).....	領地控股集團的合營企業

關聯方名稱	與 貴集團的關係
雅安城投領地房地產開發有限公司 (「雅安城投領地房地產開發有限公司」)	領地控股集團的合營企業
樂山川達房地產開發有限公司 (「樂山川達房地產開發有限公司」)	領地控股集團的合營企業
樂山領創房地產開發有限公司 (「樂山領創房地產開發有限公司」)	領地控股集團的合營企業
雅安聖域房地產開發有限公司 (「雅安聖域房地產開發有限公司」)	領地控股集團的合營企業
樂山市碧盛房地產開發有限公司 (「樂山市碧盛房地產開發有限公司」)	領地控股集團的合營企業
江油碧智房地產開發有限公司 (「江油碧智房地產開發有限公司」)	領地控股集團的合營企業
瀛凱眾成文化投資有限公司 (「瀛凱眾成文化投資有限公司」)	領地控股集團的合營企業
西昌市盛碧房地產開發有限公司 (「西昌市盛碧房地產開發有限公司」)	領地控股集團的合營企業
鎮雄領匯物業管理有限公司 (「鎮雄領匯物業管理有限公司」)	合營企業

(b) 除過往財務資料其他部分詳述之交易外，貴集團於有關期間與關聯方進行的交易如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
向關聯公司墊款			
控股股東控制的公司	55,836	96,137	2,192
當時母公司	—	96,727	69,506
關聯公司償還墊款			
控股股東控制的公司	47,435	137,687	2,192
當時母公司	—	83,074	65,780
向關聯公司提供物業管理服務及 增值服務(i)			
控股股東控制的公司	55,380	70,626	116,696
領地控股集團的合營企業	2,942	16,863	13,269
	<u>58,322</u>	<u>87,489</u>	<u>129,965</u>
支付關聯公司的租金(i)			
控股股東控制的公司	<u>186</u>	<u>373</u>	<u>733</u>
管理諮詢服務收入(i)			
一家合營企業	<u>—</u>	<u>170</u>	<u>170</u>
向一家公司購買停車場(i)			
控股股東控制的公司	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,155</u>

(i) 該等交易根據所涉各方共同協定的條款及條件進行。

(c) 與關聯方的未償還結餘

	12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收關聯公司款項：			
貿易相關			
控股股東控制的公司	46,551	83,179	67,856
領地控股集團的合營企業	118	11,583	1,342
一家合營企業	—	—	90
	<u>46,669</u>	<u>94,762</u>	<u>69,288</u>
應收關聯公司款項：			
非貿易相關			
控股股東控制的公司	41,550	—	—
當時母公司	—	13,652	15,019
	<u>41,550</u>	<u>13,652</u>	<u>15,019</u>
應付關聯公司款項：			
貿易相關			
控股股東控制的公司	40	361	510
	<u>40</u>	<u>361</u>	<u>510</u>
應付關聯公司款項：			
非貿易相關			
當時母公司	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

所有非貿易性質的關聯方餘額將於上市時結清。

(d) 與關聯方的其他交易

於2018年12月31日，貴集團向獨立第三方信託機構的借款人民幣12,600,000元以貴集團於四川滙豐物業服務有限公司的100%股權作抵押。該借款亦由貴集團關聯方領地房地產集團有限公司及融量集團有限公司提供擔保。

上述其他借款已悉數償還，相關抵押及擔保隨後已獲解除。

(e) 貴集團主要管理層人員薪酬

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
短期僱員福利	535	607	904
養老金計劃供款及社會福利	118	125	138
已付主要管理層人員的薪酬總額	<u>653</u>	<u>732</u>	<u>1,042</u>

有關董事酬金的進一步詳情載於過往財務資料附註8。

34. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具的賬面值如下：

2020年12月31日

金融資產

	按攤銷成本列 賬的金融資產	以公平值計量且 其變動計入 其他全面收益的 金融資產
	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項及其他應收款項的金融資產 (附註21) ...	15,140	-
以公平值計量且其變動計入其他全面收益的		
股權投資 (附註35)	-	6,323
貿易應收款項 (附註20)	52,449	-
應收關聯公司款項 (附註33)	84,307	-
現金及現金等價物 (附註22)	68,274	-
	<u>220,170</u>	<u>6,323</u>

金融負債

	按攤銷成本列 賬的金融負債
	人民幣千元
計入其他應付款項及應計費用的金融負債 (附註24)	55,844
計息其他借款 (附註25)	-
應付關聯方款項 (附註33)	510
租賃負債 (附註14)	1,488
貿易應付款項 (附註23)	18,620
	<u>76,462</u>

2019年12月31日

各類金融工具的賬面值如下(續):

金融資產

	按攤銷成本列 賬的金融資產	以公平值計量且 其變動計入 其他全面收益的 金融資產
	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項及其他應收款項的金融資產(附註21)...	16,682	-
以公平值計量且其變動計入其他全面收益的		
股權投資(附註35).....	-	6,773
貿易應收款項(附註20).....	41,939	-
應收關聯公司款項(附註33).....	108,414	-
現金及現金等價物(附註22).....	31,096	-
	<u>198,131</u>	<u>6,773</u>

金融負債

	按攤銷成本列 賬的金融負債
	人民幣千元
計入其他應付款項及應計費用的金融負債(附註24).....	38,309
計息其他借款(附註25).....	-
應付關聯方款項(附註33).....	361
租賃負債(附註14).....	2,201
貿易應付款項(附註23).....	9,096
	<u>49,967</u>

2018年12月31日

金融資產

	以公平值計量且 其變動計入 其他全面收益的 金融資產	
	按攤銷成本列 賬的金融資產	金融資產
	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項及其他應收款項的金融資產 (附註21) ...	3,859	—
以公平值計量且其變動計入其他全面收益的		
股權投資 (附註35)	—	6,921
貿易應收款項 (附註20)	20,999	—
應收關聯公司款項 (附註33)	88,219	—
已抵押存款 (附註22)	25	—
現金及現金等價物 (附註22)	24,359	—
	<u>137,461</u>	<u>6,921</u>

金融負債

	按攤銷成本列 賬的金融負債
	人民幣千元
計入其他應付款項及應計費用的金融負債 (附註24)	30,290
計息其他借款 (附註25)	12,600
應付關聯方款項 (附註33)	40
租賃負債 (附註14)	185
貿易應付款項 (附註23)	4,882
	<u>47,997</u>

35. 金融工具的公平值及公平值層級

除賬面值與公平值合理相若的金融工具外，貴集團金融工具的賬面值及公平值如下：

	賬面值			公平值		
	12月31日			12月31日		
	2018年	2019年	2020年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產						
指定以公平值計量且其變動計入 其他全面收益的股權投資...	<u>6,921</u>	<u>6,773</u>	<u>6,323</u>	<u>6,921</u>	<u>6,773</u>	<u>6,323</u>

管理層已評估現金及現金等價物、已抵押存款、貿易應收款項、貿易應付款項、計入預付款項及其他應收款項的金融資產、計入其他應付款項及應計費用的金融負債、計息其他借款及應收／付關聯方款項的公平值與其賬面值相若，主要是由於該等工具的到期期限較短。

貴集團的財務部門由財務經理帶領，負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。財務經理直接向財務總監匯報。於各報告日期，財務部門分析金融工具價值的變動並決定應用於估值的主要輸入數據。估值由財務總監審核及批准。

金融資產及負債的公平值乃計入自願交易雙方（而非強迫或清盤出售）於當前交易中可互換工具之金額內。於估計公平值時，會使用下列方式及假設：

非上市股權投資的公平值已通過採用市場法進行估計。該估值法使用相同行業若干可資比較公司之市價相對賬面值之比率（「市賬率」），以得出非上市股本權益之指標價值。估值已計及該投資缺乏市場流動性之折讓。董事相信此估值技術產生的估計公平值（於匯總財務狀況表入賬）及相關公平值變動（於其他全面收益入賬）為合理，亦為於各有關期間末的最恰當價值。每年就年度財務報告與董事會對估值程序及結果討論兩次。

下文概述金融工具於2018年、2019年及2020年12月31日之估值所用之重大不可觀察輸入數據連同量化敏感度分析：

估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍	公平值對輸入 數據之敏感度
非上市股權投資 市場法	缺乏市場流動性之折讓（「缺乏市場流動性之折讓」）	2018年： 25%-30%	缺乏市場流動性之折讓上升／下降5%將導致公平值減少／增加人民幣477,000元
		2019年： 25%-30%	缺乏市場流動性之折讓上升／下降5%將導致公平值減少／增加人民幣467,000元
		2020年： 25%-30%	缺乏市場流動性之折讓上升／下降5%將導致公平值減少／增加人民幣436,000元

缺乏市場流動性之折讓指 貴集團釐定市場參與者於有關投資定價時考慮之溢價及折讓金額。

公平值層級

下表說明 貴集團金融工具的公平值計量層級：

按公平值計量的資產：

2020年12月31日

	公平值計量採用以下基準			總計
	於活躍 市場報價 (第一層級)	重大可觀察 輸入數據 (第二層級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三層級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
指定以公平值計量且其變動 計入其他全面收益的股權投資.....	-	-	6,323	6,323

2019年12月31日

	公平值計量採用以下基準			總計
	於活躍 市場報價 (第一層級)	重大可觀察 輸入數據 (第二層級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三層級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
指定以公平值計量且其變動 計入其他全面收益的股權投資.....	-	-	6,773	6,773

2018年12月31日

	公平值計量採用以下基準			總計
	於活躍 市場報價 (第一層級)	重大可觀察 輸入數據 (第二層級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三層級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
指定以公平值計量且其變動 計入其他全面收益的股權投資.....	-	-	6,921	6,921

於有關期間，第三層級的公平值計量變動如下：

	12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
以公平值計量且其變動計入 其他全面收益的股權投資：			
於1月1日.....	9,604	6,921	6,773
於其他全面收益內確認的虧損總額.....	(2,683)	(148)	(450)
於12月31日.....	<u>6,921</u>	<u>6,773</u>	<u>6,323</u>

36. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具主要包括計入貿易應收款項的金融資產、應收關聯公司款項、計入預付款項及其他應收款項的金融資產、現金及現金等價物、貿易應付款項、應付關聯公司款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債，在經營中直接產生。貴集團擁有其他金融資產及負債，如計息其他借款。該等金融工具的主要目的在於為貴集團的運營籌資。

貴集團金融工具的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。一般而言，貴集團對其風險管理採取保守策略。為將貴集團所面臨的該等風險保持最低，貴集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。貴集團未持有或發行可供交易的衍生金融工具。董事會檢討並協定各項風險管理政策，概述如下：

(a) 利率風險

貴集團主要面臨與附註25所載的貴集團其他借款有關的市場利率變動風險。貴集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險。貴集團以固定利率管理其利息成本。

(b) 信貸風險

貴集團就貿易應收款項、計入預付款項及其他應收款項的金融資產、應收關聯公司款項、已抵押存款以及現金及現金等價物而承受信貸風險。

貴集團預期，由於已抵押存款存放於國有銀行以及其他中型或大型上市銀行，因此不會有與已抵押存款以及現金及現金等價物有關的重大信貸風險。管理層預計此等交易對手不履約將不會造成任何重大損失。

貴集團應用國際財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備，該方法允許對貿易應收款項採用全期預期信貸虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共同信貸風險特徵及逾期日數分組。預期信貸虧損還包括前瞻性資料。於2018年、2019年及2020年12月31日，貴集團評估應收關聯公司貿易相關款項的預期信用虧損率較低，因為關聯公司具有雄厚實力履行近期合同現金流量責任。因此，於有關期間就應收關聯公司貿易相關款項確認的減值撥備為零。

貿易應收第三方款項方面，貴集團擁有大量客戶，由於貴集團貿易應收款項的客戶群分散，故並無集中的信貸風險。此外，應收款項結餘受到持續監控。

貴集團預期，由於計入預付款項及其他應收款項的金融資產的歷史違約風險較低，因此不會有與其有關的重大信貸風險。

貴集團預計應收關聯公司非貿易相關款項的信貸風險較低，因為彼等具有雄厚能力於近期履行合同現金流量責任。貴集團已評估，根據十二個月預期信貸虧損法，應收關聯公司非貿易相關款項的預期信貸虧損率並不重大，並認為其具有低風險，因此虧損撥備並不重大。

最大風險及年末階段

下表根據貴集團信貸政策載列信貸質量及最大信貸風險承擔，主要基於於2018年、2019年及2020年12月31日的逾期信息（除非無需付出不必要的成本或努力即可取得其他資料）及年末階段分類。

於2020年12月31日

	12個月的 預期信貸 虧損		全期預期信貸虧損			總計 人民幣千元
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化法		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
貿易應收款項*	-	-	-	52,449	52,449	
計入預付款項及 其他應付款項的金融資產						
— 正常**	15,140	-	-	-	15,140	
應收關聯公司款項：						
貿易相關	-	-	-	69,288	69,288	
非貿易相關						
— 正常**	15,019	-	-	-	15,019	
現金及現金等價物						
— 未逾期	68,274	-	-	-	68,274	
	<u>98,433</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>121,737</u>	<u>220,170</u>	

於2019年12月31日

	12個月的 預期信貸 虧損		全期預期信貸虧損			總計 人民幣千元
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化法		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
貿易應收款項*	-	-	-	41,939	41,939	
計入預付款項及 其他應付款項的金融資產						
— 正常**	16,682	-	-	-	16,682	
應收關聯公司款項：						
貿易相關	-	-	-	94,762	94,762	
非貿易相關						
— 正常**	13,652	-	-	-	13,652	
現金及現金等價物						
— 未逾期	31,096	-	-	-	31,096	
	<u>61,430</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>136,701</u>	<u>198,131</u>	

於2018年12月31日

	12個月的 預期信貸 虧損		全期預期信貸虧損		
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化法	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
貿易應收款項*	-	-	-	20,999	20,999
計入預付款項及 其他應付款項的金融資產					
— 正常**	3,859	-	-	-	3,859
應收關聯公司款項：					
貿易相關	-	-	-	46,669	46,669
非貿易相關					
— 正常**	41,550	-	-	-	41,550
已抵押存款					
— 未逾期	25	-	-	-	25
現金及現金等價物					
— 未逾期	24,359	-	-	-	24,359
	<u>69,793</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>67,668</u>	<u>137,461</u>

* 就貴集團應用簡化減值方法的貿易應收款項而言，基於撥備矩陣的資料於過往財務資料附註20披露。

** 當計入預付款項及其他應付款項的金融資產及應收關聯公司款項並無逾期，且概無資料顯示金融資產自初步確認起信貸風險顯著增加，其信貸質量被視為「正常」。否則，金融資產的信貸質量被視為「可疑」。

(c) 流動資金風險

貴集團的目標是通過使用計息其他借款於資金的連續性和靈活性之間保持平衡。現金流量會受到持續密切監控。

各有關期間末按合同未貼現付款計算的貴集團金融負債之到期狀況如下：

2020年12月31日

	少於三個月 或按要求	多於三個月 但一年內	一年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項 (附註23)	18,620	-	-	18,620
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債 (附註24)	55,844	-	-	55,844
租賃負債 (附註14)	381	381	762	1,524
應付關聯方款項 (附註33)	510	-	-	510
	<u>75,355</u>	<u>381</u>	<u>762</u>	<u>76,498</u>

2019年12月31日

	少於三個月 或按要求	多於三個月 但一年內	一年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項 (附註23)	9,096	–	–	9,096
計入其他應付款項及應計費用的				
金融負債 (附註24)	38,309	–	–	38,309
租賃負債 (附註14)	190	572	1,524	2,286
應付關聯方款項 (附註33)	361	–	–	361
	<u>47,956</u>	<u>572</u>	<u>1,524</u>	<u>50,052</u>

2018年12月31日

	少於三個月 或按要求	多於三個月 但一年內	一年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項 (附註23)	4,882	–	–	4,882
計入其他應付款項及應計費用的				
金融負債 (附註24)	30,290	–	–	30,290
計息其他借款 (附註25)	–	12,600	–	12,600
租賃負債 (附註14)	–	291	–	291
應付關聯方款項 (附註33)	40	–	–	40
	<u>35,212</u>	<u>12,891</u>	<u>–</u>	<u>48,103</u>

(d) 資本管理

貴集團資本管理的主要目的是為保障 貴集團持續經營並維持穩健的資本比率的能力，以支持其業務並使股東價值最大化。

貴集團會根據經濟狀況的變化管理及調整其資本架構。為維持或調整資本架構， 貴公司或會對派付予股東的股息、股東資本回報或發行新股作出調整。

貴集團採用資產負債比率（即計息借款之和除以權益總額）監控資本。2018年、2019年及2020年12月31日的資產負債比率如下：

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息其他借款 (附註25)	12,600	–	–
權益總額	47,702	115,682	112,468
資產負債比率	<u>26.40%</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

37. 期後財務報表

貴公司、 貴集團或 貴集團現時旗下任何公司概無編製有關2020年12月31日之後任何期間的經審核財務報表。

本附錄以下資料概不構成申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）所發出會計師報告（載於本招股章程附錄一）的一部分，載入本招股章程僅供參考。未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」及附錄一所載會計師報告一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整匯總有形資產淨值報表

以下未經審核備考經調整匯總有形資產淨值根據香港上市規則第4.29條並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製，僅供說明用途，載入本招股章程旨在說明全球發售對我們截至2020年12月31日的匯總有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於2020年12月31日發生。

編製未經審核備考經調整匯總有形資產淨值僅供說明用途，且基於其假設性質，未必能真實反映本集團在假設全球發售已於2020年12月31日或任何未來日期完成之情況下的財務狀況。該淨值基於本招股章程附錄一會計師報告所載我們截至2020年12月31日的匯總有形資產淨值編製，並已作出下述調整。本公司擁有人應佔的未經審核備考經調整匯總有形資產淨值並不構成本招股章程附錄一所載會計師報告的一部分。

	本公司 股權持有人於 2020年12月31日 應佔本集團匯總 有形資產淨值		全球發售估計 所得款項淨額	本公司 股權持有人 應佔未經審核 備考經調整匯總 有形資產淨值	
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)		人民幣 (附註3)	港元 (附註3)
按發售價每股股份					
3.75港元計算	55,681	193,034	248,715	0.89	1.07
按發售價每股股份					
4.55港元計算	55,681	238,056	293,737	1.05	1.27

附註：

1. 本公司股權持有人於2020年12月31日應佔本集團匯總有形資產淨值乃根據摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告的本公司股權持有人於2020年12月31日應佔本集團匯總有形資產淨值約人民幣96.8百萬元，分別經扣除其他無形資產約人民幣18.3百萬元及商譽約22.8百萬元。
2. 全球發售估計所得款項淨額乃根據分別按指示性價格每股股份3.75港元及4.55港元定價的70,000,000股發售股份得出，經扣除包銷費用及佣金及本公司應付的其他上市相關開支，且不計及因行使超額配股權而獲配發及發行的任何股份。就全球發售估計所得款項淨額而言，以港元計值的金額已按1港元兌人民幣0.8289元的匯率（即參考中國人民銀行公佈匯率的2021年6月18日通行匯率）兌換為人民幣。我們並未聲明任何港元金額已按、可能已按或能夠按上述匯率或任何其他匯率兌換為人民幣，或根本不能兌換，反之亦然。
3. 每股股份未經審核備考經調整匯總有形資產淨值按緊隨全球發售完成後已發行280,000,000股股份計算，且並無計及因超額配股權而可能發行的任何股份，或本公司可能配發、發行或購回的任何股份。就未經審核備考經調整匯總有形資產淨值而言，以人民幣列值的餘額已按1港元兌人民幣0.8289元的匯率兌換為港元。我們並未聲明任何港元金額已按、可能已按或能夠按上述匯率或任何其他匯率兌換為人民幣，或根本不能兌換，反之亦然。
4. 並無對未經審核備考經調整匯總有形資產淨值作出調整，以反映本集團於2020年12月31日後的任何貿易業績或所訂立的其他交易。

B. 獨立申報會計師對於編製備考財務資料的核證報告

以下為本公司獨立申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）編製的報告全文，以供載入本文件。



香港
鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座27樓

獨立申報會計師對於編製備考財務資料的核證報告

致領悅服務集團有限公司列位董事

吾等已完成就領悅服務集團有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）編製的 貴公司及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）的備考財務資料出具報告的核證工作，該報告僅供說明。備考財務資料包括載於 貴公司發出的日期為2021年6月29日的招股章程第II-1至II-2頁所載於2020年12月31日的備考經調整匯總有形資產淨值以及相關附註（「備考財務資料」）。董事編製備考財務資料所依據的適用準則載述於本招股章程附錄二（A）。

備考財務資料由董事編製，用以說明 貴公司股份的全球發售對 貴集團於2020年12月31日財務狀況的影響，猶如該交易已於2020年12月31日發生。作為該程序的一部分，董事已從已刊發會計師報告的 貴集團截至2020年12月31日止期間的財務報表摘錄有關 貴集團財務狀況的資料。

董事就備考財務資料承擔的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段並參照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引（「會計指引」）第7號編製備考財務資料以供載入投資通函編製備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已基於誠實、客觀、專業能力及應有關注、保密和專業行為的基本原則，遵循香港會計師公會刊發的專業會計師道德準則的獨立性及其他道德要求。

本所採用香港質量控制準則第1號會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑑證和相關服務業務實施的質量控制，並相應地維持全面的質量控制體系，包括有關遵循道德要求、專業標準及適用法律和監管要求的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的要求對備考財務資料發表意見，並向閣下匯報。對於吾等過往就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而出具的任何報告，除對報告刊發日期的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核證業務準則第3420號就編製招股章程所載的備考財務資料發出核證業務報告進行工作。該準則要求申報會計師計劃及執行有關程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料提供合理保證。

就該項業務而言，吾等概不負責對編製備考財務資料時所用的任何過往財務資料予以更新或就此重新出具任何報告或意見，亦未在該項業務過程中對編製備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

招股章程所載的備考財務資料僅為說明貴公司股份的全球發售對貴集團未經調整財務資料造成的影響，猶如該交易已於經選定的較早日期進行，以供說明。因此，吾等概不保證交易的實際結果將與所呈列者相同。

就備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製而出具報告的合理核證業務，涉及

履行程序來評估董事在編製備考財務資料時所用的適用準則是否為呈列交易直接產生的重大影響提供合理依據，以及就下列事項取得充分而適當的憑證：

- 該等準則對於相關備考調整是否適當；及
- 備考財務資料是否反映對未經調整財務資料恰當地應用該等調整。

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、與編製備考財務資料有關的交易及其他相關業務情況的了解。

該項業務亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信所獲取的證據充分適當，可作為吾等意見的基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露的備考財務資料而言，所作調整屬恰當。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2021年6月29日

以下為本公司組織章程大綱及細則的若干規定及開曼公司法若干方面的概要。

本公司於2020年8月28日根據開曼群島法例第22章公司法（1961年第3號法例，經綜合及修訂）（「公司法」）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的章程文件包括組織章程大綱（「大綱」）及組織章程細則（「細則」）。

1. 組織章程大綱

- (a) 大綱規定（當中包括）本公司股東的責任以彼等當時各自所持股份的未繳股款（如有）為限，而本公司的成立宗旨並無限制（包括作為投資公司行事），且不論公司法第27(2)條有關公司利益問題的任何規定，本公司須擁有並能夠全面行使一個能力完全的自然人的全部職能，而鑒於本公司為獲豁免公司，除為促進本公司在開曼群島以外地區的業務外，本公司不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易。
- (b) 本公司可藉特別決議案修改有關大綱所載任何宗旨、權力或其他事項。

2. 組織章程細則

細則於2021年6月22日獲有條件採納，自上市日期起生效。下文概述細則的若干條文：

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司股本包括普通股。

(ii) 更改現有股份或股份類別的權利

根據公司法的規定，倘本公司股本在任何時候被分為不同類別股份，則股份或任何類別股份所附有的一切或任何特別權利（除非該類別股份的發行條款另有規定）可由該類別已發行股份面值不少於四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人另行召開股東大會通過特別決議案批准而作出更改、修訂或廢除。有關股東大會的細則條文經必要修訂後將適用於各另行召開的股東大會，惟

所需法定人數（續會除外）須為兩名持有不少於該類別已發行股份面值三分之一的人士或受委代表，而於任何續會上，兩名親身或委任受委代表出席（不論其持有的股份數目）的持有人須為法定人數。該類別股份的各持有人有權就所持每股股份投一票。

除非有關股份的發行條款所附帶的權利另有明確規定，否則賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利不得因增設或額外發行與該等股份享有同等權益的股份而被視為已予更改。

(iii) 股本變更

本公司可通過股東的普通決議案以：

- (i) 透過新增股份增加股本；
- (ii) 將全部或任何股本合併為面值高於現有股份的股份；
- (iii) 按本公司於股東大會決定或按董事決定將股份分拆為多類股份，並賦予該等股份任何優先、遞延、合資格或專有權利、特權、條件或限制；
- (iv) 將股份或任何部分股份拆細為面值小於大綱所訂定者的股份；或
- (v) 註銷任何於決議案通過日期尚未獲認購的股份，並按有關註銷股份的面值削減股本面值。

本公司可通過特別決議案削減股本或任何資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(iv) 股份轉讓

所有股份轉讓須以一般或通用格式或香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）所訂明的格式或董事會批准的有關其他格式的轉讓文據進行，並須親筆簽署。如轉讓人或承讓人為結算所或其代理人，則可親筆或以機印方式簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署。

儘管如此，只要任何股份於聯交所上市，該等上市股份的所有權可根據適用於該等上市股份的法律及聯交所規則及規例予以證明及轉讓。就其上市股份存置的股東名冊（無論是股東名冊總冊或股東名冊分冊）可採用非清晰易讀的形式記錄公司法第40條規定的詳情，但該記錄須符合適用於該等上市股份的法律及聯交所規則及規例。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，惟董事會可豁免承讓人簽署轉讓文據。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍視為股份的持有人。

董事會可全權決定隨時將任何登記於股東名冊總冊的股份移往任何股東名冊分冊登記，或將任何登記於股東名冊分冊的股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。

除非已向本公司支付董事釐定的款額（不超過聯交所可能釐定的應付最高款額）、轉讓文據已正式繳付印花稅（如適用）且僅涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求以顯示轉讓人的轉讓權的其他證明（如轉讓文據由其他人士代為簽署，則授權該人士的授權書）送達有關註冊辦事處或過戶登記處或存放股東名冊總冊的地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

在任何報章以廣告方式或根據聯交所規定以任何其他方式發出通告後，可暫停及停止辦理股份過戶登記，時間及限期由董事會決定。任何年度停止辦理股份過戶登記的時期合共不得超過三十(30)日。

在上文的規限下，繳足股份可自由轉讓，不受任何限制，而本公司於股份並無留置權。

(v) 本公司購回自身股份的權力

公司法及細則賦予本公司在若干限制下購回自身股份的權力，惟董事會代表本公司行使該權力時須遵守聯交所不時規定的任何適用規定。

本公司購回可贖回股份時，倘並非在市場上或以投標方式購回股份，則須設有本公司於股東大會釐定的最高價格。倘以投標方式購回，則所有股東均可參與投標。

董事會可接受任何無償放棄的繳足股份。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時向股東催繳各自所持股份尚未繳付的任何款項（無論按股份面值或以溢價計算）。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款的應付款項於指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會可能同意接納的利率（不超過年息百分之二十(20%)）支付由指定付款日期至實際付款日期期間有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會如認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取所持有股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或應付分期股款（以現金或等同現金項目繳付）。本公司可就預繳的全部或任何款項按董事會釐定的利率（如有）支付利息。

若股東截至指定付款日期未有支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於十四(14)日的通知，要求支付所欠的催繳股款，連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息，並聲明若截至指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份將被沒收。

若股東未遵循有關通知的要求，則該通知所指任何股份於其後在通知所規定的款項支付前，可隨時由董事會通過決議案沒收。該沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日應就該等股份向本公司支付的全部款項，連同（倘董事會酌情決定要求）由沒收日至實際付款日期的有關利息，息率由董事會釐定，惟不得超過年息百分之二十(20%)。

(b) 董事

(i) 委任、退任及免職

於每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事（或若人數並非三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數）須輪流退任，惟每位董事須最少每三年於股東週年大會上退任一次。輪流退任的董事包括任何有意退任且無意膺選連任的董事。任何其餘退任董事須為自上次重選連任或獲委任以來任期最長的董事，但若多位董事於同一日履任或重選連任，則以抽籤方式決定須退任的董事（除非彼等另有協定）。

董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份作為出任資格。此外，細則並無規定任何有關董事退任的年齡限制。

董事有權委任任何人士為董事以填補董事會臨時空缺或增添現有董事會成員。獲委任填補臨時空缺的任何董事任期直至其獲委任後的首屆股東週年大會為止，並須於該大會上接受重選，而獲委任新加入現有董事會的任何董事的任期直至本公司舉行下屆股東週年大會為止，屆時將符合資格重選連任。

本公司可通過普通決議案罷免任期末屆滿的董事（惟不影響該董事就本公司違約而提出索償的權利），且本公司股東可通過普通決議案委任另一名人士接任其職位。除非本公司於股東大會另有決定，否則董事人數不得少於兩位。董事人數並無上限。

董事在下列情況下須離職：

- (aa) 董事向本公司提交書面通知辭職；
- (bb) 精神失常或身故；
- (cc) 無特別理由而連續六(6)個月缺席董事會會議，而董事會議決解除其職務；
- (dd) 破產或收到接管令或暫停還債或與債權人達成協議；
- (ee) 法律禁止其出任董事；或
- (ff) 因任何法律條文不再出任董事或根據細則被免除董事職務。

董事會可委任一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，且董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情權授予由董事會認為合適的董事及其他人士組成的委員會，亦可不時就任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使所獲授的權力、職權及酌情權時，須遵守董事會不時施加的任何規則。

(ii) 配發及發行股份與認股權證的權力

在公司法、大綱及細則的條文的規限下，且在不影響任何股份或類別股份持有人所獲賦予的任何特別權利的情況下，任何股份可(a)連同或附帶權利或限制(不論有關股息、表決權、退還資本或董事可能釐定的其他方面)而發行，或(b)按本公司或有關持有人可選擇贖回的條款發行。

董事會可按其可能決定的條款發行認股權證或可換股證券或類似性質的證券，以賦予有關持有人認購本公司股本中任何類別的股份或證券的權利。

在公司法及細則條文及聯交所的規則（如適用）的規限下，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士提呈或配發股份或就此授出購股權或以其他方式處置股份，惟股份不得以面值的折讓價發行。

作出或授出任何股份的配發或提呈發售或就股份授出購股權或出售股份時，本公司及董事會均毋須向登記地址位於董事會認為不辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈、授出購股權或出售股份即屬違法或不可行的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。就任何目的而言，因上述情況而受影響的股東無論如何不得作為或被視為另一類股東。

(iii) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力

細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確規定，惟董事可行使及辦理本公司可行使或辦理或批准且並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會行使或辦理的一切權力及事宜。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司全部權力籌集或借貸資金，或將本公司全部或任何部分業務、財產及資產及未催繳股本抵押或質押，並可在公司法的規限下發行本公司的債權證、債券及其他證券（無論直接進行或作為本公司或任何第三方的任何債項、負債或義務的附屬抵押品）。

(v) 酬金

本公司將於股東大會釐定董事的一般酬金，有關酬金（除經投票通過的決議案另有規定外）將按董事會可能協議的比例及方式分派予董事，如未有達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於酬金相關的期間，則僅可按其任職時間比例收取。董事亦有權預支或報銷因出席任何董事會會議、委員會會議或

股東大會或本公司任何類別股份或債券的獨立會議或因執行董事職務而合理預期支出或已支出的所有差旅費、酒店費及額外開支。

倘任何董事應本公司要求前往海外公幹或駐守海外，或提供董事會認為超越董事日常職責範圍的服務，董事會可決定向該董事支付額外酬金，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般董事酬金。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事可收取董事會不時釐定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員（此詞彙在本段及下段中包括可能或曾經擔任本公司或其任何附屬公司任何行政職位或任何可分享利潤職位的現任董事或前任董事）及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或聯同或與其他公司（指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司）設立提供養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的任何計劃或基金，並由本公司供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下向僱員及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何人士支付、訂立協議支付或授出可撤回或不可撤回的養老金或其他福利，包括除該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士根據上段所述的任何計劃或基金已經或可以享有者以外的養老金或福利（如有）。在董事會認為適當的情況下，上述養老金或福利可在僱員實際退休前、預計實際退休時或實際退休後任何時間授予僱員。

董事會可議決將當時任何儲備賬或基金（包括股份溢價賬及損益賬）（不論是否可供分派）的進賬款項的全部或任何部分金額撥充資本，有關款項可透過用於繳足下列人士將獲配發的未發行股份的方式予以分配：(i)於根據已於股東大會上經股東採納或批准的任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或與該人士有關的其他安排而授出的任何購股權或獎勵獲行使或權利歸屬時，本公司僱員（包括董事）及／或其聯屬人士（指透過一家或多家中間公司直接或間接控制本公司或受本公

司控制或共同控制的任何個人、法團、合夥、團體、合股公司、信託、非法團團體或其他實體（本公司除外）；或(ii)任何信託的任何受託人（本公司就行使經股東於股東大會上採納或批准的任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或與該人士有關的其他安排而將向其配發及發行股份）。

(vi) 離職補償或付款

根據細則，向任何董事或前任董事支付款項作為離職的補償或作為與其退任有關的代價（不包括董事根據合同規定可享有者），須經本公司在股東大會批准。

(vii) 為董事提供貸款或貸款抵押

倘及在香港法例第622章公司條例禁止的情況下，本公司不得直接或間接向董事或其緊密聯繫人作出任何貸款，猶如本公司為在香港註冊成立的公司。

(viii) 披露於與本公司或其任何附屬公司所訂立合同的權益

董事在職期間可按董事會決定的條款兼任本公司任何其他有酬勞的職務或職位（惟不可擔任本公司核數師），除細則指明或規定的酬金外，董事可收取兼任其他職位的額外酬金。董事可出任或擔任本公司創辦的任何公司或本公司擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級職位，亦可以其他方式擁有該等公司的權益，而毋須向本公司或股東交代因出任該等其他公司的董事、高級人員或股東，或擁有該等其他公司的權益而收取的酬金、利潤或其他利益。董事會亦可以其認為適當的各種方式行使本公司持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的投票權（包括投票贊成任命董事或其中任何一名董事為該等其他公司的董事或高級人員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級人員支付的酬金）。

董事或擬任或候任董事不得因其董事職位而失去與本公司訂立有關其兼任有酬勞職位或職務的合同或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合同的資格。該等合同或董事以任何方式於其中有利益關係的其他合同或安排亦不得因此撤銷，且參與訂約或有此利益關係的任何董事亦毋須因其董事職務或由此而建立的信託關係而向本公司或股東交代由任何此等合同或安排所獲得的酬金、利潤或

其他利益。董事若知悉其於與本公司訂立或擬訂立的合同或安排中有任何直接或間接的利益關係，須於首次考慮訂立該合同或安排的董事會會議上申明其利益性質。若董事其後方知在該合同或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉其擁有或已經擁有此項利益關係後的首次董事會會議上申明其利益性質。

董事不得就批准本身或其任何緊密聯繫人有重大利益關係的合同、安排或其他建議的董事會決議案投票（亦不得計入法定人數），惟此限制不適用於下列任何事項，即：

- (aa) 就董事或其任何緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益借出的款項或招致或承擔的責任而向該董事或其緊密聯繫人提供任何擔保或彌償保證的任何合同或安排；
- (bb) 就董事本身或其緊密聯繫人根據擔保或彌償保證或透過提供擔保而承擔全部或部分責任（不論個別或共同承擔）的本公司或其任何附屬公司債項或責任而向第三方提供任何擔保或彌償保證的任何合同或安排；
- (cc) 有關發售本公司或本公司可能發起或擁有權益的任何其他公司的股份或債權證或其他證券以供認購或購買的任何合同或安排，而董事或其緊密聯繫人因參與發售的包銷或分包銷而於其中擁有或將擁有權益；
- (dd) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合同或安排；或
- (ee) 有關採納、修訂或執行購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或與董事、其緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司的僱員有關的其他安排的任何建議或安排，而該等建議或安排並無給予任何董事或其緊密聯繫人任何與該計劃或基金有關的類別人士一般並無享有的特權或利益。

(c) 董事會議事程序

董事會可於認為適當時舉行處理事務的會議、休會及安排會議的程序。在任何會議提出的事項須由大多數票決定。倘出現對等投票，會議主席擁有額外或決定票。

(d) 修訂章程文件及更改本公司名稱

本公司可在股東大會通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱條文、修訂細則或更改本公司名稱均須通過特別決議案進行。

(e) 股東大會

(i) 特別決議案及普通決議案

本公司的特別決議案須在股東大會獲親身出席並有權投票的股東或（若股東為公司）正式授權代表或（若允許委任代表）受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。有關大會通知須根據細則正式發出。

根據公司法，任何特別決議案的副本須於通過後十五(15)日內提交開曼群島公司註冊處處長。

根據細則，普通決議案指在股東大會獲親身出席並有權投票的本公司股東或（若股東為公司）正式授權代表或（若允許委任代表）受委代表以簡單大多數票通過的決議案。有關大會通知須根據細則正式發出。

(ii) 表決權及要求投票表決的權利

除任何股份當時所附的任何表決特別權利或限制外，於任何股東大會如以投票方式表決，每位親身或委派代表出席的股東（若股東為公司，則其正式授權代表），每持有繳足股份一股可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為繳足的股款，不得就此視作繳足股款。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

於任何股東大會上，提呈大會表決的決議案概以投票方式表決，惟大會主席可容許確信純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決者除外，在此情形下，親身出席（倘為公司，由正式授權代表出席）或由委任代表出席的每名股東可各投一票，倘為結算所（或其代理人）的股東委任超過一名委任代表，則每名委任代表在舉手表決時均可投一票。

倘本公司股東為認可結算所（或其代理人），則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或本公司任何類別股東大會擔任代表，倘就此授權超過一位人士，則有關授權須指明獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據該規定獲授權的人士視作已獲正式授權而毋須出具其他有關證據，且有權代表該認可結算所（或其代理人）行使該認可結算所（或其代理人）可行使的相同權力（包括以舉手方式表決時個別投票的權利（倘允許舉手表決）），猶如身為結算所（或其代理人）所持本公司股份的登記持有人。

倘本公司得悉任何股東根據聯交所規則不得就本公司任何特定決議案投票或受限僅可就本公司任何特定決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表所作違背有關規定或限制的投票不予計算在內。

(iii) 股東週年大會及股東特別大會

本公司每年須舉行一次股東週年大會，但舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月或採納細則日期後超過十八(18)個月，除非更長間隔並不違反聯交所的規則。

股東特別大會可在一名或以上於遞呈要求當日持有有權於股東大會投票的本公司繳足股本不少於十分之一的股東要求下召開。有關要求須以書面向董事會或秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理要求指定的任何事項。該大會須於要求遞呈後兩個月內舉行。倘於有關遞呈後21日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可以相同方式召開大會，而本公司須向遞呈要求人士償付遞呈要求人士因董事會未能召開大會而產生的所有合理開支。

(iv) 會議通告及議程

股東週年大會須發出不少於足二十一(21)日且不少於足二十(20)個營業日的通告。所有其他股東大會則最少須發出足十四(14)日且不少於足十(10)個營業日的通告。通告並不包括送達或視作送達通告當日，亦不包括舉行會議當日，並須指明會議舉行時間及地點以及將於會議上審議的決議案的詳情，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。

此外，本公司須向所有股東（根據細則條文或所持股份的發行條款無權收取本公司該等通告的股東除外）及（其中包括）本公司當時的核數師就每次股東大會發出通告。

任何人士根據細則發出或收到的任何通告，均可派遣專人向本公司任何股東發出或送遞通告、透過郵遞方式寄送至有關股東的註冊地址或根據聯交所之規定以刊登於報章公告發出或送遞通告。遵照開曼群島法律及聯交所規則，本公司亦可以電子方式向任何股東發出或送遞通告。

所有在股東特別大會及股東週年大會處理的事務一概視為特別事務，除於股東週年大會上，下列各事務均視為一般事務：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 審議及採納賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉董事接替退任董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級人員；及
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金。

(v) 會議及另行召開的各類別股東會議的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任主席。

股東大會的法定人數為兩位親自出席且有投票權的股東（若股東為公司，則為其正式授權代表）或其受委代表。為批准修訂某類別權利而另行召開的各類別股東會議（續會除外）所需的法定人數為持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的兩位人士或其受委代表。

(vi) 受委代表

有權出席本公司大會及於會上投票的任何本公司股東有權委任另一名人士作為其代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的代表代其出席本公司的股東大會或類別股東大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東，並且有權代表身為個別人士的股東行使其所代表的該等股東所能行使的相同權力。此外，若股東為公司，則受委代表有權行使其代表的公司股東所能行使等同於個人股東的相同權力。親身或委派代表出席的股東（若股東為公司，則其正式授權代表）皆可投票。

(f) 賬目及核數

董事會須安排保存真實賬目，記錄本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司的財產、資產、借貸及負債，以及公司法所規定或真實公平反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計紀錄須存置於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，供任何董事隨時查閱。股東（董事除外）無權查閱本公司任何會計紀錄或賬冊或有關文件，除非查閱權乃法例賦予或經董事會或本公司於股東大會批准。然而，根據開曼群島稅務信息管理機構法規定，獲豁免公司須於接獲稅務信息管理機構發出的指令或通知後，於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體提供可能須予提供的賬簿副本或當中部分。

將於股東大會向本公司提呈的每份資產負債表及損益賬（包括法例規定須附上的所有文件）的副本，連同董事會報告及核數師報告的印制本，須於大會舉行日期不少於二十一(21)日前，於發出股東週年大會通告的同時，寄交每位根據細則條文有權收取本公司股東大會通告的人士。然而，在遵守所有適用法例（包括聯交所的規則）的前提下

下，本公司可寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告予該等人士作為替代，惟任何該等人士可向本公司發出書面通知，除財務報表概要外，要求本公司寄發本公司年度財務報表及董事會報告的完整印制本。

於每年的股東週年大會或其後的股東特別大會上，股東須委任核數師審核本公司的賬目，該核數師的任期將直至下屆股東週年大會為止。此外，股東可於任何股東大會上透過特別決議案隨時罷免任期尚未屆滿的核數師並於會上透過普通決議案委任其他核數師填補餘下任期。核數師的酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東可能決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師根據開曼群島以外國家或司法權區的公認核數準則審核。核數師須根據公認核數準則編撰有關報告書，並於股東大會向股東提呈。

(g) 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟派息數額不得超過董事會所建議宣派者。

細則規定股息可自本公司的利潤（已變現或未變現）或以任何撥自利潤而董事認為不再需要的儲備宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自根據公司法為此目的批准的股份溢價賬或其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款可能另有規定外，(i)一切股息須按派息股份的已繳股款金額宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款不會視為股份的已繳股款及(ii)一切股息須按派發股息的任何部分期間的繳足股款比例分配及派付。如股東欠本公司催繳股款或其他款項，則董事可將所欠的全部數額（如有）自本公司應付予彼等的或有關任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會議決派付或宣派本公司股本的股息時，如董事會認為適當，可進一步酌情議決(a)配發入賬列為繳足的股份以代替派發全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金或部分現金股息以代替配發股份，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或部分股息。

本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何一次特定股息議決配發入賬列為繳足的股份作為全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替有關配發的任何權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，如屬聯名持有人，則寄往就相關股份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或寄往持有人或聯名持有人可能書面指示的人士及地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，如屬聯名持有人，則為就相關股份名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由彼或彼等自行承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，即已解除本公司的責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士均可發出該等聯名持有人就所持股份收到的任何股息或其他款項或獲分配財產的有效收據。

如董事會或本公司於股東大會議決派付或宣派股息，董事會可進一步議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司並非有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就或有關任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

(h) 查閱公司紀錄

除非按照細則的規定暫停辦理股份登記手續，否則根據細則，股東名冊及股東名冊分冊必須於營業時間內最少兩(2)小時，在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊

的其他地點免費供股東查閱，而任何其他人士在繳付最多2.50港元或董事會指定的較低金額，或在存置股東名冊分冊之辦事處繳付最多1.00港元或董事會指定的較低金額後，亦可查閱。

(i) 少數股東遭受欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無有關少數股東遭受欺詐或壓制時可行使的權利的條文。然而，開曼群島法例載有可供本公司股東採用的若干補救方法，概要見本附錄第3(f)段。

(j) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

除清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制外：

- (i) 倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過足以償還開始清盤時的全部繳足股本，則超額資產將根據該等股東分別所持已繳股份的數額按比例分配予彼等；及
- (ii) 倘本公司清盤而可供分配予股東的資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產的分配方式將其損失盡可能根據開始清盤時股東所持股份之已繳或應已繳付股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤（不論為自動清盤或遭法院頒令清盤），清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東之間的分派方式。清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部分資產授予獲得類似授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫分擔人接受任何負有債務的股份或其他財產。

(k) 認購權儲備

細則規定，如公司法不禁止且在遵守公司法的情況下，如本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足任何認股權證行使時認購價與股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立，因此營運須受開曼群島法例約束。以下乃開曼公司法若干條文的概要，惟並不包括所有適用的限定及例外情況，亦非全面檢討開曼公司法及稅務方面的所有事項（此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同）：

(a) 公司營運

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表，並須按其法定股本金額繳付費用。

(b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項。視乎公司選擇，該等規定未必適用於該公司根據以收購或註銷任何其他公司股份為代價之任何安排配發並按溢價發行之股份溢價。

公司法規定股份溢價賬可由公司根據組織章程大綱及細則的條文（如有）用於以下用途：(a)分派或派付股息予股東；(b)繳足將發行予股東作為繳足紅股的公司未發行股份；(c)按公司法第37條的條文贖回及購回股份；(d)撇銷公司開辦費用；及(e)撇銷發行公司股份或債權證的費用或就此支付的佣金或給予的折扣。

除非於緊隨建議作出分派或派付股息日期後，公司可支付其日常業務過程中的到期債務，否則不得自股份溢價賬向股東分派或派付股息。

公司法規定，在開曼群島大法院（「法院」）確認後，如獲組織章程細則批准，則股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

(c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助

開曼群島法例並無明文限制公司向他人提供財務資助以購買或認購其本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎真誠考慮後認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購買股份及認股權證

股份有限公司或設有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份，而公司法明文規定，在不違反公司組織章程細則條文的情況下，可依法修訂任何股份附帶的權利，規定該等股份將予或須予贖回。此外，如組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。然而，倘組織章程細則並無批准購回的方式及條款，則未獲公司以普通決議案批准購回方式及條款前，公司不得購回任何本身股份。公司只可贖回或購回其已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後，除持作庫存股份者外再無任何已發行股份，則不可贖回或購回其任何股份。除非在緊隨擬付款之日後，公司仍有能力支付其日常業務過程中的到期債項，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

根據公司的組織章程大綱及細則，除非公司董事在購買前議決以公司名義持有股份作庫存股份，否則公司購回的股份應當作註銷論。倘公司持有股份作庫存股份，公司須以該等股份持有人名義載入股東名冊。然而，儘管有上述規定，但公司無論如何不得被當作一名股東，亦不得行使庫存股份的任何權利，而任何行使有關權利的建議

均為無效，且在公司任何會議上，庫存股份並無直接或間接投票權，在任何特定時間就公司的組織章程細則或公司法而言亦不得計入已發行股份總數。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定公司組織章程大綱或細則須載有允許該等購回的特定條文，公司董事可運用其組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切類別的個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可收購該等股份。

(e) 股息及分派

公司法允許在償付能力測試及公司組織章程大綱及細則條文（如有）的規限下，由股份溢價賬支付股息及分派。除上文所述者外，並無有關派息的法定條文。根據英國案例法（於開曼群島可以援引），股息只可以從利潤中派付。

概不會就庫存股份宣派或派付任何股息，亦不會向公司作出公司資產的其他分派（包括清盤時向股東作出的任何資產分派）（不論以現金或其他方式）。

(f) 保障少數股東及股東的訴訟

法院一般預期會以英國案例法作為先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出衍生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為，(b)構成欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權者，及(c)須特定（或特別）大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司（並非銀行）股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或發出(a)規管日後公司事務經營操守的命令，(b)要求公司停止作出或繼續股東入稟人所投訴的行動或要求公司作出股東入稟人投訴其沒有作出的行動的命令，(c)授權由股東入稟人按法院指示的條款以公司名義及代表公司進行民事訴訟的命令，或(d)就其他股東或公司本身購回公司任何股東股份的命令替代清盤令，倘股份由公司本身購回則同時削減公司的資本。

一般而言，股東對公司的索償，須根據適用於開曼群島的一般契約或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

(g) 出售資產

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特定規限。然而，根據一般法律，公司各高級人員（包括董事、董事總經理及秘書）在行使其權力及履行其職責時，須為公司的最佳利益忠實及真誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司須促使妥善存置有關下述事項的賬冊：(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實、公平地反映公司事務狀況及解釋其有關交易，則不視為妥善保存的賬冊。

根據開曼群島稅務信息管理機構法規定，獲豁免公司須於接獲稅務信息管理機構發出的指令或通知後，於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體提供須予提供的賬簿副本或當中部分。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制規定或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法，本公司已獲得保證：

- (1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得利潤、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 毋須就本公司股份、債權證或其他責任繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

以上對本公司的承諾由2020年9月2日起二十年有效。

開曼群島現時對個人或公司的利潤、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將文據帶入開曼群島司法權區而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島於2010年與英國訂立一項雙重徵稅公約，惟並無訂立其他雙重徵稅條約。

(k) 轉讓的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

(l) 向董事貸款

公司法並無明確條文禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司紀錄

註冊辦事處通知為公共紀錄。公司註冊處處長提供現任董事及替任董事（如適用）的名單以供任何人士付費查閱。抵押登記冊可供債權人及股東查閱。

根據公司法，本公司股東並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司紀錄副本的一般權利，惟本公司的細則可賦予該等權利。

(n) 股東名冊

獲豁免公司可在董事不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點設立其股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。股東名冊須按公司法第40條的規定載列有關詳情。公司須以公司法規定或允許股東名冊總冊存置的相同方式存置股東名冊分冊。公司須安排在公司股東名冊總冊存置的地方不時存置任何正式股東名冊分冊的副本。

公司法並未規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，亦不供公眾查閱。然而，根據開曼群島稅務信息管理機構法規定，獲豁免公司須於送達稅務信息管理機構發出的指令或通知時於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體存置股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

(o) 董事及高級人員登記冊

本公司須在其註冊辦事處設立董事及高級人員登記冊，惟不供公眾查閱。該登記冊副本須呈交開曼群島公司註冊處處長備案，而任何董事或高級人員的變動須於三十(30)日內知會公司註冊處處長。

(p) 實益擁有權登記冊

獲豁免公司須在其註冊辦事處存放實益擁有權登記冊，以記錄直接或間接最終擁有或控制公司25%或以上股權或投票權或有權委任或罷免公司大多數董事的人士的詳情。實益擁有權登記冊並非公開文件，且僅供開曼群島指定的主管機構查閱。然而，該等規定並不適用於股份於獲認可的證券交易所（包括聯交所）上市的獲豁免公司。因此，只要本公司股份於聯交所上市，本公司即毋須留存實益擁有權登記冊。

(q) 清盤

公司可(a)根據法院指令強制，(b)自願，或(c)在法院的監督下清盤。

法院有權在若干特定情況下（包括在公司股東已通過要求公司根據法院指令清盤的特別決議案，或公司無法償還債務或在法院認為屬公平公正的情況下）頒令清盤。如公司股東因公司清盤屬公平公正而以出資人身份入稟法院，則法院有權發出若干其他指令代替清盤令，如發出規管公司日後事宜的命令，發出授權入稟股東按法院可能指示的條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟的命令，或發出規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東的股份的命令。

如公司透過特別決議案作出決議或公司因無法償還到期債務而於股東大會上透過普通決議案作出決議自願清盤，則該公司（除有限年期公司外）可自願清盤。如公司自動清盤，該公司須由自動清盤之決議案獲通過或於上述期間屆滿或上述事件發生時起停止營業（惟可能對其清盤有利者除外）。

為進行公司清盤及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人；而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名合資格人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容；倘並無委任正式清盤人或於該職位出缺期間，公司的所有財產將由法院保管。

待公司的事務完全清盤後，清盤人即須編製有關報告及有關清盤的賬目，顯示清盤的過程及售出的公司財產，並在其後召開公司股東大會向公司提呈賬目並加以闡釋。於最後股東大會最少21日前，清盤人須以任何公司組織章程細則指定的方式向各名分擔人寄發大會通告並於憲報刊登。

(r) 重組

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的大會，獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人（視情況而定）價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示所申請批准的交易對

股東所持股份並無給予公平值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

(s) 收購

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的擬收購股份的持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內任何時間，可按規定方式發出通知，要求有異議的股東按收購建議的條款出讓股份。有異議的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對出讓。有異議的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院不大可能行使酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

(t) 彌償保證

開曼群島法例並不限制公司的組織章程細則規定的對高級人員及董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的任何有關條文（例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證）。

(u) 經濟實質規定

根據於2019年1月1日生效的開曼群島2018年國際稅務合作經濟實質法案（「經濟實質法」），「相關實體」須滿足經濟實質法所載的經濟實質測試。「相關實體」包括於開曼群島註冊成立的獲豁免公司（如本公司），但並不包括為開曼群島境外之稅務居民的實體。因此，只要本公司為開曼群島境外（包括香港）之稅務居民，即毋須滿足經濟實質法所載的經濟實質測試。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法例的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出一份意見函件，概述開曼群島公司法的若干內容。按本招股章程附錄五「備查文件」一段所述，該意見函件連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律意見。

A. 本公司其他資料

1. 註冊成立本公司

本公司於2020年8月28日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已於香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40層設立香港主要營業地點，並於2020年11月23日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。高美英女士已獲委任為本公司授權代表，代表本公司在香港接收法律傳票及通知。

由於本公司在開曼群島註冊成立，因此我們須遵守開曼群島公司法、大綱及細則以及開曼群島適用法律的規定。大綱及細則的若干條文及開曼群島公司法有關方面的概要載於「附錄三－本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

2. 本公司股本變動

於本公司註冊成立日期，本公司法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。註冊成立後，一股股份已於2020年8月28日配發及發行予屬獨立第三方的初始認購人，同日，該股份其後轉讓予劉玉輝先生全資擁有的Yuelai Holding。同日，以下列方式配發及發行9,999股股份：

- (a) 向劉浩威先生全資擁有的Tianyue Holding配發及發行3,317股股份；
- (b) 向劉策先生全資擁有的Linghui Holding配發及發行3,316股股份；
- (c) 向劉玉輝先生全資擁有的Yuelai Holding配發及發行3,315股股份；
- (d) 向王濤女士全資擁有的Tianyue Capital配發及發行17股股份；
- (e) 向龍一勤女士全資擁有的Fusheng Capital配發及發行17股股份；及
- (f) 向侯三利女士全資擁有的Linghui Capital配發及發行17股股份。

於2021年1月21日，以下列方式配發及發行50,000股股份：

- (a) 向劉浩威先生全資擁有的Tianyue Holding配發及發行16,386股股份；
- (b) 向劉策先生全資擁有的Linghui Holding配發及發行16,381股股份；
- (c) 向劉玉輝先生全資擁有的Yuelai Holding配發及發行16,381股股份；
- (d) 向王濤女士全資擁有的Tianyue Capital配發及發行84股股份；
- (e) 向龍一勤女士全資擁有的Fusheng Capital配發及發行84股股份；

- (f) 向侯三利女士全資擁有的Linghui Capital配發及發行84股股份；及
- (g) 向魏悅先生全資擁有的Duyue Holding配發及發行600股股份。

根據股東於2021年6月22日通過的書面決議案，本公司藉增設額外562,000,000股股份將法定股本由380,000港元（分為38,000,000股股份）增至6,000,000港元（分為600,000,000股股份），而於股本增加後，本公司法定股本為6,000,000港元，分為600,000,000股每股面值0.01港元的股份。

緊隨資本化發行及全球發售完成後，但不計及因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份，本公司已發行股本為2,800,000港元，分為280,000,000股繳足或入賬列作繳足股份，而320,000,000股股份仍未發行。

除上文所披露者及「— 5.股東於2021年6月22日通過的書面決議案」所述者外，本公司自註冊成立以來並無任何股本變動。

3. 附屬公司的詳情

我們附屬公司的詳情載於「附錄一 — 會計師報告」附註1。

截至最後可行日期，我們非全資附屬公司的若干資料如下：

編號	非全資		持有股權 概約百分比
	附屬公司	非本集團的其他股東 ^(附註)	
1.	鄭州匯悅	新鄉申能房地產開發有限公司	48%
2.	眉山領匯	眉山市物興物業管理有限公司 眉山馬丁物業管理有限公司	15% 15%
3.	吉林君逸	諾睿德投資控股集團有限公司	45%

編號	非全資		持有股權 概約百分比
	附屬公司	非本集團的其他股東 (附註)	
4.	新鄉領匯	新鄉市鯤鵬物業管理有限公司	49%
5.	眉山天富	眉山天富勞務分包有限公司	49%
6.	成都和誠	四川一和誠邦文化傳播有限公司	49%
7.	四川滙豐	四川景邦物業服務有限公司	25%
		四川省川億滙豐物業管理有限公司	25%
8.	庫車星宇悅	王科偉	45%
9.	資陽佳美	李雁鄂	46.31%
10.	駐馬店匯悅	駐馬店建大房地產開發有限公司	48%
11.	巴州匯悅	李愷	48%
12.	喀什合創	喀什慧泰房地產開發有限公司	35%
13.	四川領匯頤升	四川頤升實業有限公司	49%

附註：

除上文所披露者外，經作出一切合理查詢後，就我們所知、所悉及所信，於最後可行日期，非本集團的其他股東均為獨立第三方（惟彼等各自於本公司相關附屬公司擁有股權除外）。

4. 附屬公司股本或註冊股本變動

我們的附屬公司載於會計師報告，全文載於本招股章程附錄一。

緊接本招股章程日期前兩年內，我們附屬公司的股本或註冊股本出現以下變動：

領悅物業服務

於2020年10月23日，領悅物業服務註冊資本由人民幣50百萬元增至人民幣60百萬元。

於2020年12月1日，領悅物業服務註冊資本由人民幣60百萬元增至約人民幣60.6百萬元。

資陽佳美

於2021年2月4日，資陽佳美註冊資本由人民幣3.01百萬元增至人民幣5.01百萬元。

除上文披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，附屬公司的股本並無變動。

5. 股東於2021年6月22日通過的書面決議案

根據股東於2021年6月22日通過的書面決議案：

- (a) 批准及有條件採納大綱及細則，上市起生效；
- (b) 通過增設562,000,000股股份（即時與本公司現有股份在所有方面享有同等權益），本公司的法定股本由380,000港元（分為38,000,000股股份）增至6,000,000港元（分為600,000,000股股份）；
- (c) 於包銷協議訂明的日期及時間或之前，在(aa)聯交所批准已發行股份以及根據資本化發行、全球發售和本招股章程所述的將配發及發行股份（包括因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的股份）上市及買賣；(bb)發售價已正式釐定；及(cc)包銷協議所涉包銷商的責任成為無條件且並無根據該等協議條款（或本招股章程訂明的任何條件）而終止的情況下：
 - (i) 批准全球發售，授權董事根據全球發售配發及發行發售股份；
 - (ii) 批准超額配股權，授權董事於超額配股權獲行使後配發及發行股份；

- (iii) 批准及採納購股權計劃的規則（購股權計劃的主要條款載於本附錄下文「— D.其他資料 — 1.購股權計劃」），並授權董事根據該計劃酌情決定授出可認購股份的購股權及根據行使購股權計劃所授出的購股權配發、發行及處置股份；
- (iv) 在本公司股份溢價賬因全球發售而獲得進賬的前提下，授權董事將本公司股份溢價賬進賬總額2,099,400港元撥充資本，用於按面值繳足向通過本決議案當日名列本公司股東名冊的股份持有人配發及發行的209,940,000股股份的股款。該等股份乃根據彼等當時於本公司的股權比例（盡量不涉及零碎股份，不足一股的零碎股份不獲配發及發行）配發及發行；
- (v) 授予董事一般無條件授權，以配發、發行及處置未發行股份（包括需要或可能需要配發及發行股份而作出要約或協議或授出證券的權力）（惟不包括根據供股或任何根據以股代息計劃或根據細則為代替全部或部分股份股息而配發及發行股份的類似安排，或根據購股權計劃或其他類似安排授出的購股權，或根據股東於股東大會授出的特別授權而發行股份），惟未發行股份不可超過緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數20%（不計及因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份），該項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會上透過普通決議案撤銷或修訂該項授權為止（以最早發生者為準）；
- (vi) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力，從而於聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他認可證券交易所購回相等於緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份數目最多10%的股份數目（但不計及因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份），該項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或任何適用

法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會上透過普通決議案撤銷或修訂該項授權為止（以最早發生者為準）；及

- (vii) 擴大上文(v)段所述的一般無條件授權，將董事可能根據該項一般授權配發及發行或有條件或無條件同意配發及發行的已發行股份數目，加入本公司根據上文(vi)段所述購回股份的授權而購回的已發行股份總數。

6. 重組

為籌備上市，本集團旗下各公司進行重組，而本公司成為本集團控股公司。有關重組的詳情請參閱「歷史、重組及公司架構」。

7. 本公司購回本身證券

本節載有聯交所規定須納入本招股章程有關本公司購回本身證券的資料。

(a) 上市規則條文

上市規則准許以聯交所為第一上市地的公司在聯交所購回其股份，惟須受若干限制。

(i) 股東批准

上市規則規定以聯交所作為第一上市地的公司的所有建議股份購回（如為股份，則必須繳足）須事先經股東於股東大會通過普通決議案以一般授權或特別批准個別交易的方式批准。

附註：

根據股東於2021年6月22日通過的書面決議案，董事已獲授一般無條件授權（「購回授權」），以授權本公司於聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份，購回股份總數不得超過已發行股份及根據本文所述將發行股份總數的10%。該項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或適用法律或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會上透過普通決議案撤銷或修訂該項授權為止（以首先發生者為準）。

(ii) 資金來源

根據大綱及細則、上市規則及開曼群島公司法，購回須動用可合法撥作此用途的資金。上市公司在聯交所購回本身股份時不能以現金以外之方式作為代價，亦不能以不時生效的聯交所交易規則以外之其他方式進行交收。

(iii) 核心關連人士

上市規則禁止本公司在知情情況下於聯交所向「核心關連人士」（包括本公司或任何附屬公司的董事、行政總裁或主要股東，或任何該等人士的緊密聯繫人）購回股份，而核心關連人士不得在知情情況下向本公司出售股份。

(b) 購回理由

董事認為，董事擁有股東所授使本公司可在市場購回股份的一般授權符合本公司及股東整體的最佳利益。視乎當時的市況及資金安排，該等購回可能會提高本公司的每股資產淨值及／或每股盈利，且僅於董事認為有關購回有利於本公司及股東時方會進行。

(c) 購回資金

購回股份時，本公司僅可動用根據大綱及細則、上市規則及開曼群島適用法例可合法撥作此用途的資金。

現時建議購回任何股份所用資金將以本公司利潤、本公司股份溢價賬或就購回而發行新股份的所得款項撥付，倘購回須支付的任何溢價超逾購回股份的面值，則以本公司利潤或本公司股份溢價賬的進賬額或以兩者撥付。根據開曼群島公司法，購回任何股份亦可以股本撥付。

以本招股章程所披露的本集團目前財務狀況為基準，並考慮本公司目前營運資金狀況，董事認為，全面行使購回授權可能會對本集團的營運資金及／或資本負債狀況（與本招股章程所披露的狀況相比）造成重大不利影響。然而，倘董事認為購回會對本集團不時適宜具備的營運資金及／或資產負債狀況有重大不利影響，則董事不會建議行使購回授權。

(d) 股本

悉數行使購回授權後，按緊隨上市後已發行280,000,000股股份（但不計及因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份）計算，本公司可於直至下列各項（以最早發生者為準）期間為止購回最多28,000,000股股份：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 任何適用法例或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (ii) 股東於股東大會通過普通決議案撤銷或修訂購回授權當日。

(e) 一般資料

經作出一切合理查詢後就董事所知，董事或彼等的任何緊密聯繫人（定義見上市規則）目前無意在購回授權獲行使的情況下向本公司或我們的附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將根據上市規則及開曼群島適用法例行使購回授權。

倘根據購回授權購回股份導致股東所持本公司投票權權益比例增加，則該項增幅會根據《公司收購、合併及股份購回守則》（「收購守則」）視為收購。因此，一名股東或一組一致行動（定義見收購守則）的股東可能獲得或鞏固對本公司的控制權，並因股東權益增加而須根據收購守則規則26提出強制收購建議，惟視乎有關增幅而定。除上文所披露者外，就董事所知，根據購回授權購回股份並不會引致收購守則所載的任何後果。董事現時無意就此行使權力購回股份。

倘緊隨資本化發行及全球發售完成後悉數行使購回授權，但不計及因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份，則根據購回授權購回的股份總數為28,000,000股（即基於上述假設的股份總數10%）。最終控股股東所持股權百分比緊隨悉數行使購回授權後將增至本公司已發行股本約82.5%。倘購回股份會導致公眾人士所持股份數目跌至低於當時已發行股份的規定百分比，則須獲聯交所批准豁免上市規則第8.08條有關公眾持股量的規定後方可進行有關購回。然而，董事目前無意在會導致公眾持股量低於上市規則所規定者的情況下行使購回授權。

概無本公司核心關連人士知會本集團，表示彼現時有意於行使購回授權時向本公司出售股份，或承諾不會如此行事。

B. 有關我們業務的其他資料

1. 重大合同概要

以下為本招股章程日期前兩年內，本集團成員公司所訂立屬或可能屬重大的合同（並非於日常業務過程中訂立的合同）：

- (a) 由吉林省領地房地產開發有限公司與四川領匯企業管理有限公司所訂立日期為2019年6月30日的股權轉讓協議，據此，吉林省領地房地產開發有限公

司同意將其於吉林省君逸物業服務有限公司的55%股權轉讓予四川領匯企業管理有限公司，代價為人民幣433,850.65元；

- (b) 由翁玄芝與四川領匯企業管理有限公司所訂立日期為2020年7月8日的股權轉讓協議，據此，翁玄芝同意將彼於新地（成都）物業服務有限公司的100%股權轉讓予四川領匯企業管理有限公司，代價為人民幣9,000,000元；
- (c) 由領悅物業服務集團有限公司與融量集團有限公司所訂立日期為2020年9月25日的股權轉讓協議，據此，領悅物業服務集團有限公司同意將其於四川融悅嘉匯房地產經紀有限公司的100%股權轉讓予融量集團有限公司，代價為人民幣1元；
- (d) 由融量集團有限公司與Duyue Capital Limited所訂立日期為2020年11月20日的關於領悅物業服務集團有限公司的增資協議，據此，Duyue Capital Limited同意注資人民幣637,375元（或等值外幣），其中人民幣606,100元將計入領悅物業服務集團有限公司的註冊資本，其餘的人民幣31,275元將計入領悅物業服務集團有限公司的資本儲備；
- (e) 由河南省美滿物業管理有限公司、四川領匯企業管理有限公司與新鄉市領匯美滿物業服務有限公司所訂立日期為2020年12月4日的股權轉讓協議，據此，四川領匯企業管理有限公司同意按零代價將其於新鄉市領匯美滿物業服務有限公司的51%股權轉讓予河南省美滿物業管理有限公司；
- (f) 由融量集團有限公司與成都融悅景匯企業管理有限公司所訂立日期為2020年12月15日的關於領悅物業服務集團有限公司的股權轉讓協議，據此，融

量集團有限公司同意將其於領悅物業服務集團有限公司的99%股權轉讓予成都融悅景匯企業管理有限公司，代價為人民幣63,056,900元；

- (g) 由Duyue Holding Limited與領悅集團有限公司所訂立日期為2021年1月21日的股份轉讓協議，據此，Duyue Holding Limited同意出售而領悅集團有限公司同意收購Duyue Investment Limited的一股普通股，相當於Duyue Investment Limited已發行股本100%，領悅集團有限公司同意按每股面值0.01港元向Duyue Holding Limited發行600股普通股作為償付；
- (h) 彌償保證契據；及
- (i) 香港包銷協議。

2. 本集團的知識產權



(a) 商標

截至最後可行日期，本集團乃下列董事認為對業務屬或可能屬重大的商標註冊所有人：

序號	商標	註冊編號	類別	註冊所有人名稱	註冊		
					地點	註冊日期	到期日
1...	領悅	305393818	2, 6, 11, 16, 18, 19, 20, 21, 24, 25	領悅物業服務	香港	2020年 9月17日	2030年 9月16日
2...	領悅	305158468	9, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45	領悅物業服務	香港	2019年12 月31日	2029年 12月30日
3...	領悅	33207299	36	領悅物業服務	中國	2019年 5月14日	2029年 5月13日

序號	商標	註冊編號	類別	註冊所有人名稱	註冊		
					地點	註冊日期	到期日
4...	领悦	33207298	37	領悦物業服務	中國	2019年 5月14日	2029年 5月13日
5...	领悦	33207297	43	領悦物業服務	中國	2019年 5月14日	2029年 5月13日
6...	领悦	33207296	44	領悦物業服務	中國	2019年 5月14日	2029年 5月13日
7...	领悦	33207289	38	領悦物業服務	中國	2019年 5月14日	2029年 5月13日
8...	领悦	33207288	40	領悦物業服務	中國	2019年 5月14日	2029年 5月13日
9...	领悦	33207272	41	領悦物業服務	中國	2019年 5月14日	2029年 5月13日
10...	领悦	33207270	42	領悦物業服務	中國	2019年 5月14日	2029年 5月13日
11...	领悦	5717828	36	領悦物業服務	中國	2010年 1月14日	2030年 1月13日
12...	领悦	5717827	37	領悦物業服務	中國	2010年 1月14日	2030年 1月13日
13...	领悦	5717825	40	領悦物業服務	中國	2010年 1月7日	2030年 1月6日
14...	领悦	5717822	43	領悦物業服務	中國	2010年 1月14日	2030年 1月13日
15...	领悦	5717821	44	領悦物業服務	中國	2010年 1月14日	2030年 1月13日

截至最後可行日期，本集團已申請註冊下列董事認為對業務屬或可能屬重大的商標：

序號	商標	申請編號	類別	申請人名稱	申請地點	申請日期
1...	A 	305513030	1, 2, 3, 6, 9, 11, 16, 17, 19, 20, 21, 27, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45	領悅物業服務	香港	2021年 1月21日
	B 					

(b) 域名

截至最後可行日期，本集團已註冊下列董事認為對業務屬或可能屬重大的域名：

序號	域名	註冊所有人名稱	註冊日期	到期日
1...	lingyue-service.com	領悅物業服務	2020年3月10日	2022年3月10日

(c) 著作權

截至最行可行日期，本集團為以下董事認為對業務屬或可能屬重大的著作權的註冊所有人：

序號	著作權	版本	註冊號	註冊所有人名稱	首次發表日期
1.	領悅“時相悅” 小區業主App系統	V1.0	2021SR0762950	領悅服務	2020年2月17日

C. 有關董事及主要股東的其他資料**1. 董事****(a) 權益披露 – 董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉**

緊隨資本化發行及全球發售完成後，假設超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權未獲行使，董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有於股份上市後須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的條文當作或視作擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述的登記冊的權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司的權益

董事姓名	權益性質	擁有權益的 股份數目 ⁽¹⁾	概約權益 百分比
劉玉輝先生 ⁽²⁾	受控制法團權益	207,900,000(L)	74.25%
王濤女士 ⁽²⁾	受控制法團權益	207,900,000(L)	74.25%
侯三利女士 ⁽²⁾	受控制法團權益	207,900,000(L)	74.25%

附註：

- (1) 「L」指有關人士於股份所持的好倉。
- (2) 根據一致行動契據，最終控股股東同意並確認自彼等成為本集團股權的註冊擁有人及／或實益擁有人當日起至上市後及彼等任何一位不再為控股股東當日止期間：(a) 彼等一直並將繼續為一致行動方，且同意就本集團任何成員公司的所有重大管理事宜、投票及／或商業決策（包括但不限於財務及經營事宜）作出決定、執行及訂立協議前互相諮詢並達成共識；(b) 彼等一直並將繼續作為董事及／或股東（視情況而定）一致投票贊成或反對本集團任何成員公司所有董事會及股東會議和討論之所有決議案；及(c) 彼等一直並將繼續合作以獲得、維持及鞏固對本集團的控制及管理。請參閱「與控股股東的關係－一致行動契據」。根據證券及期貨條例，各最終控股股東連同各自的投資控股公司（即Tianyue Holding、Linghui Holding、Yuelai Holding、Tianyue Capital、Fusheng Capital及Linghui Capital）均視為於Tianyue Holding、Linghui Holding、Yuelai Holding、Tianyue Capital、Fusheng Capital及Linghui Capital直接持有的股份總數中擁有權益。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，劉玉輝先生、王濤女士及侯三利女士各自被視為於Tianyue Holding、Linghui Holding、Yuelai Holding、Tianyue Capital、Fusheng Capital及Linghui Capital持有的股份中擁有權益。

於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	擁有權益的 股份數目 ⁽¹⁾	權益百分比
劉玉輝先生.....	Yuelai Holding	實益擁有人	1	100%
王濤女士.....	Tianyue Capital	實益擁有人	1	100%
侯三利女士.....	Linghui Capital	實益擁有人	1	100%

附註：

1. 「L」指有關人士於股份所持的好倉。

(b) 服務協議及委任書詳情

各執行董事已與本公司訂立服務協議，自委任或調任為執行董事當日起計為期三年，任何一方可通過向另一方發出至少三個月書面通知終止協議。

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，自委任日期起計為期三年，任何一方可通過向另一方發出至少三個月書面通知終止委任書。

(c) 董事薪酬

執行董事兼董事長劉玉輝先生無權收取酬金。執行董事兼首席財務官羅紅萍女士有權收取按每年12個月基準支付的酬金。各非執行董事無權收取酬金。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，向董事支付的薪酬總額（包括袍金、薪金、津貼及實物福利、表現花紅、退休金計劃供款及社會福利）為零。詳情請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註8。

各獨立非執行董事已獲委任，任期為三年。我們計劃向各獨立非執行董事支付董事袍金每年人民幣100,000元。除董事袍金外，概無獨立非執行董事預期就彼等擔任獨立非執行董事職務收取任何其他酬金。

根據目前生效的安排，董事於截至2021年12月31日止年度的薪酬總額（包括袍金、薪金、花紅、以股份為基礎的付款、退休福利計劃供款、津貼及其他實物福利）估計將不超過人民幣0.7百萬元。

2. 主要股東

(a) 控股股東於本公司的權益

除「主要股東」一節所披露者外，就董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後，假設超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權未獲行使，概無人士（董事及本公司最高行政人員除外）於我們的股份或相關股份中將擁有或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須予披露的權益及／或淡倉，或將直接或間接擁有本公司附有投票權已發行股份的10%或以上權益。

(b) 控股股東於本集團其他成員公司的權益

就董事所知，截至最後可行日期，以下人士（本公司董事或最高行政人員除外）在本集團其他成員公司的任何股東大會上可行使或控制行使10%或以上已發行投票股份：

本集團 成員公司	股東姓名／名稱	持有股權 概約百分比
鄭州匯悅	新鄉申能房地產開發有限公司	48%
眉山領匯	眉山市物興物業管理有限公司	15%
	眉山馬丁物業管理有限公司	15%
吉林君逸	諾睿德投資控股集團有限公司	45%
新鄉領匯	新鄉市鯤鵬物業管理有限公司	49%
眉山天富	眉山天富勞務分包有限公司	49%

本集團 成員公司	股東姓名／名稱	持有股權 概約百分比
成都和誠	四川一和誠邦文化傳播有限公司	49%
四川滙豐	四川景邦物業服務有限公司	25%
	四川省川億滙豐物業管理有限公司	25%
庫車星宇悅	王科偉	45%
資陽佳美	李雁鄂	46.31%
駐馬店匯悅	駐馬店建大房地產開發有限公司	48%
巴州匯悅	李愷	48%
喀什合創	喀什慧泰房地產開發有限公司	35%
四川領匯頤升	四川頤升實業有限公司	49%

3. 已收代理費或佣金

除本招股章程所披露者外，本公司於緊接本招股章程日期前兩年內概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何股本而授予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

4. 免責聲明

- (a) 除本節所披露者外，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例）的股份、相關股份或債權證中擁有於股份上市後須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述的登記冊的權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉；

- (b) 董事或本附錄「－D.其他資料－9.專家資格及同意書」一段所述專家概無於本公司發起過程中或於緊接本招股章程日期前兩年內於本集團任何成員公司所買賣或租賃或本集團任何成員公司擬買賣或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (c) 概無董事擁有於本招股章程日期仍存續且就本集團整體業務而言屬重大的任何合同或安排的任何重大權益；
- (d) 除本節所披露者外，概無董事與本集團任何成員公司訂有任何現有或建議服務合同，惟不包括於一年內屆滿或可由僱主終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合同；
- (e) 據董事所知，除本節所披露者外，概無任何人士（並非董事或本公司最高行政人員）將於緊隨全球發售完成後於本公司股份或相關股份（惟並無計及因全球發售而可能獲認購的股份）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披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何成員公司已發行附有投票權股份的10%或以上權益；及
- (f) 據董事於最後可行日期所知，除「業務」一節所披露者外，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）或擁有本公司已發行股本5%以上權益的本公司股東擁有本集團五大客戶或五大供應商的任何權益。

D. 其他資料**1. 購股權計劃**

以下為股東於2021年6月22日通過書面決議案有條件採納的購股權計劃的主要條款概要。

(a) 目的

購股權計劃為根據上市規則第17章而籌備的一項股份獎勵計劃，旨在肯定及嘉許合資格參與者（定義見下文(b)段）對本集團作出或可能已作出的貢獻。購股權計劃將向合資格參與者提供機會於本公司擁有個人權益，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而盡力提升工作效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續業務關係，而該等合資格參與者的貢獻對或將對本集團的長遠發展有利。

(b) 合資格參與人士

董事會可酌情決定向下列人士（統稱「合資格參與者」）授出購股權，以按下文(f)段所釐定的行使價認購董事會可能釐定的相關新股份數目：

- (i) 本公司或我們任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或我們任何附屬公司的任何董事（包括獨立非執行董事）；及
- (iii) 董事會全權認為將對或已對本公司及／或我們任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢人、供應商、客戶、分銷商及其他有關人士。

接納購股權後，承授人須向本公司支付1.00港元作為授出代價。

(c) 接納購股權要約

本公司於相關接納日期或之前收到由承授人正式簽署構成接納購股權的一式兩份要約文件連同以本公司為受益人的1.00港元的股款或付款作為授出購股權代價後，購股權即被視為已授出、已獲承授人接納及已生效。有關股款或付款於任何情況均不可退還。就任何授出可認購股份的購股權要約而言，參與者接納購股權所涉及的股份數目可少於要約授出購股權所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份在聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且有關數目在構成接納購股權的一式兩份要約文件中清楚列明。倘授出購股權的要約於任何規定的接納日期未獲接納，則視為已被不可撤銷地拒絕。

在(l)、(m)、(n)、(o)及(p)各段的規限下，承授人可於向本公司發出書面通知表明據此行使購股權及行使所涉及的股份數目後，行使全部或部分購股權（惟獲悉數行使的情況除外）均須以股份當時於聯交所買賣一手單位的完整倍數行使。每份有關通知必須隨附所發出通知中涉及的股份行使價總額的股款或付款。於收到通知及股款或付款後21天內及（如適用）收到本公司核數師或認可獨立財務顧問（視乎情況而定）根據(r)段發出的證書後，本公司須向承授人配發及發行入賬列作繳足的相關股份數目，並向承授人發出有關該等獲配發股份的證書。

任何購股權須待股東於股東大會上批准本公司法定股本的任何必要增加後，方可行使。

(d) 股份數目上限

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數的10%，即28,000,000股股份（不包括因可能行使超額配股權而發行的任何股份），就此而言不包括根據購股權計劃（或本公司任何其他購股權計劃）的條款已失效的購股權原本可發行的股份。待本公司根據上市規則第17.03(3)及17.06條刊發通函並經股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時規定的其他要求後，董事會可：

- (i) 隨時更新該限制至股東在股東大會上批准當日已發行股份的10%；
及／或

- (ii) 向董事會特別選定的合資格參與者授出超過10%限額的購股權。本公司將向股東寄發的通函須包括可獲授該等購股權的選定合資格參與者的一般資料、將予授出購股權的數目及條款、向選定合資格參與者授出購股權的目的，並解釋該等購股權如何達致該目的、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明。

儘管存有上述規定及受下文(r)段限制，因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出及有待行使的所有尚未行使購股權獲行使而可予發行的股份數目上限，在任何時間均不得超過不時已發行股份的30%。倘根據本公司的任何計劃（包括購股權計劃）授出的購股權會導致超出30%的限額，則不得授出購股權。倘本公司的股本架構出現下文(r)段所述的任何變動（不論通過資本化發行、供股、拆細或合併股份或削減本公司股本方式），則可能授出的購股權所涉及股份數目上限須按本公司核數師或認可獨立財務顧問確認為合適、公平及合理的方式作出調整，惟在任何情況下不得超過本段規定的限額。

(e) 向任何個別人士授出購股權之數目上限

在截至授出日期的任何十二個月期間，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出的購股權（包括已行使及未行使的購股權）獲行使時已發行及可能將發行的股份總數，不得超過於授出日期已發行股份的1%。如欲另外授出所涉股份超過上述1%限額的購股權，本公司須：

- (i) 向股東發行通函須符合上市規則第17.03(4)及17.06條及／或上市規則不時規定的相關其他要求。本公司發出的通函須載列合資格參與者的身份、將授予的購股權（及過往已授予該參與者的購股權）數目及條款以及上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定之資料及第17.02(4)條規定之免責聲明；及
- (ii) 獲股東在股東大會批准及／或符合上市規則不時規定的其他要求，且該名合資格參與者及其緊密聯繫人（定義見上市規則）（倘該名合資格參與者為關連人士（定義見上市規則），則為其聯繫人）須放棄投

票。向該參與者授出的購股權數目及條款（包括行使價）須於股東批准前釐定，而計算股份認購價時，董事會建議向該合資格參與者授出購股權之董事會會議日期將視為購股權授出日期。董事會須按其可能不時決定的形式向該合資格參與者遞送一份要約文件，或隨附要約文件的文件，包括：

- (aa) 合資格參與者的姓名、地址及職業；
- (bb) 向合資格參與者提呈購股權的日期，該日須為聯交所進行證券交易的營業日期；
- (cc) 所提呈購股權須獲接納的日期；
- (dd) 根據上文(c)段購股權被視作已授出及獲接納的日期；
- (ee) 所提呈購股權涉及的股份數目；
- (ff) 根據及因購股權的行使，股份認購價及有關價格支付方式；
- (gg) 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；
- (hh) 接納購股權的方法（除董事會另行釐定外）載於上文(c)段；及
- (ii) 董事會認為屬公平合理但不違背購股權計劃及上市規則的有關購股權要約的其他條款及條件（包括但不限於在可行使購股權前須持有購股權的任何最短期限及／或於可行使購股權前須達到的任何表現目標）。

(f) 股份價格

在作出下文(r)段所述的任何調整的情況下，根據購股權計劃授出的任何特定購股權所涉股份之認購價由董事會全權酌情決定，惟無論如何不得低於下列最高者：

- (i) 授出該等購股權當日（須為聯交所進行證券交易的日子）在聯交所每日報價表所示正式收市價；
- (ii) 授出該等購股權當日前五個營業日在聯交所每日報價表所示正式收市價平均值；及
- (iii) 股份面值。

(g) 向本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人授出購股權

向本公司董事、主要行政人員或主要股東（定義見上市規則）或彼等各自的任何聯繫人（定義見上市規則）授出任何購股權，須經獨立非執行董事（不包括任何身為購股權承授人的獨立非執行董事）批准。倘董事會建議向主要股東或任何獨立非執行董事（或彼等各自的任何聯繫人（定義見上市規則））授出購股權，而該等人士行使已經及將獲授的購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）會導致於截至授出日期（包括該日）的12個月期間已發行及將發行的股份數目：

- (i) 合共超過於購股權授出日期已發行股份0.1%或上市規則可能不時規定的其他百分比；及
- (ii) 倘按股份於各授予日期在聯交所每日報價表所示正式收市價計算的總值超過5百萬港元或上市規則可能不時規定的其他金額，則須待本公司發出通函並經股東在股東大會以投票表決方式批准，而承授人、其聯繫人及本公司所有核心關連人士（定義見上市規則）均須於會上放棄投贊成票，及／或遵守上市規則不時規定的其他要求，方可另行授出購股權。於大會上批准授出該等購股權的任何表決須以投票方式作出。

本公司根據上段向股東發出的通函須載列以下資料：

- (i) 將授予各選定合資格參與者的購股權數目及條款（包括行使價）詳情，須於股東大會前釐定，而計算該等購股權行使價時，提呈另行授出購股權的董事會會議日期將視為購股權授出日期；
- (ii) 獨立非執行董事（不包括任何身為購股權承授人的獨立非執行董事）就投票表決向獨立股東提供推薦意見；
- (iii) 上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (iv) 上市規則第2.17條規定的資料。

(h) 授出購股權的時限

本公司獲悉內幕消息後不可授出購股權，直至根據上市規則及證券及期貨條例第XIVA部內幕消息條文規定公佈該內幕消息為止。尤其是緊接下列最早日期前一個月開始期間，本公司不得授出購股權：

- (i) 批准本公司年度業績或半年度、季度或其他中期業績（不論上市規則有否規定）的董事會會議日期（根據上市規則首先知會聯交所的日期）；及
- (ii) 本公司刊發年度業績或半年度、季度或其他中期的業績公佈（不論上市規則有否規定）的最後期限及截至有關年度、半年度、季度或中期（視情況而定）業績實際刊發日期止期間，且已向董事授出購股權：
 - (aa) 於緊接年度業績刊發日期前60日期間或自有關財政年度結束起至業績刊發日期止期間（以較短者為準），不得授出購股權；及
 - (bb) 於緊接季度業績（如有）及半年度業績刊發日期前30日期間或自有關季度或半年度期間結束起至業績刊發日期止期間（以較短者為準）。

(i) 權利屬承授人個人所有

購股權及授出購股權的要約僅屬承授人個人所有，不得轉讓或分配，而承授人不可亦不得嘗試以任何形式就其持有的任何購股權或任何有關向其授出購股權的要約進行出售、轉讓、押記、按揭、設置產權負擔或以任何第三方為受益人設定任何權益（合法或實益），惟承授人可提名代名人以其名義登記根據購股權計劃發行的股份。凡違反上述規定者，本公司有權註銷向有關承授人授出的任何尚未行使購股權或其任何部分購股權。

(j) 購股權的行使期及購股權計劃期限

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權視作已授出並獲接納當日後至自該日起計10年屆滿前隨時行使。購股權可行使的期間由董事會全權酌情釐定，惟購股權不得於授出當日起計10年後行使。不得於上市日期起計超過10年後授出購股權。購股權計劃自上市日期起計10年有效及具有效力，惟本公司在股東大會或由董事會提早終止則除外。

(k) 表現目標

承授人或須達致董事會於授出時可能訂明的任何表現目標方可行使根據購股權計劃獲授的任何購股權。

(l) 終止僱傭或身故時的權利

倘購股權承授人因以下原因不再為本公司或其任何附屬公司僱員：

- (i) 除因身故或按下文(m)段所列原因而終止僱傭外，則承授人可自終止當日（有關日期將為在本公司或相關附屬公司的最後實際工作日，不論是否以支付薪金代替通知之方式）起計一個月（或董事會可能釐定的該等較長時期）內行使截至終止當日有權行使的購股權（以尚未行使者為限）；或
- (ii) 倘因身故，則其遺產代理人可自身故之日起計12個月（或董事會可能釐定的該等較長時期）內行使購股權。

(m) 解僱時的權利

倘購股權承授人因嚴重行為失當，或已觸犯涉及操守或誠信或有關本集團僱員的任何刑事罪行（倘董事會如此釐定），或無償債能力、破產或與其債權人作出全面安排或債務重整協議，或因僱主按普通法或根據任何適用法律或根據與本集團的承授人服務合同而有權終止其僱傭的任何其他理由而不再為本公司或其任何附屬公司的僱員，則購股權將告失效，且於終止僱傭關係當日後不可行使。

(n) 收購時的權利

倘向全體股東（或要約方及／或受要約方控制的任何人士及／或任何與要約方一致行動的人士（定義見收購守則）以外的所有股東）提出全面要約，而該要約於相關購股權的購股權期間成為或宣佈為無條件，則購股權承授人有權在要約成為或宣佈為無條件當日起計14日內隨時行使全部購股權（以尚未行使者為限）。

(o) 清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情批准將本公司自動清盤的決議案，本公司須隨即向所有承授人發出有關通知，而在發出有關通知後，每位承授人（或其法定遺產代理人）將有權透過向本公司發出書面通知，並隨附發出通知所涉股份認購價總額的全數股款匯款或付款，在不遲於擬召開上述本公司股東大會前兩個營業日隨時行使其所有或任何購股權（以尚未行使者為限），而本公司須盡快及無論如何在不遲於緊接擬召開股東大會當日前一個營業日，向承授人配發入賬列作繳足的有關股份，並將該承授人登記為有關股份的持有人。

(p) 本公司與其股東或債權人達成和解或安排時的權利

倘本公司與其股東或債權人擬達成和解或安排，以根據開曼群島公司法實施本公司重組計劃或與任何其他公司合併，則本公司須於向其股東及／或債權人發出召開考慮有關和解或安排的會議通知當日，通知所有購股權承授人，而任何承授人可透過向本公司發出書面通知，並隨附發出通知所涉股份認購價總額

的全數股款匯款或付款（該項通知須在不遲於擬召開會議前兩個營業日送達本公司），行使全部或在該通知中指定數量的購股權，而本公司須盡快及無論如何在不遲於緊接擬召開會議當日前一個營業日中午十二時正（香港時間），向承授人配發及發行因行使購股權而將發行入賬列作繳足的股份，並將該承授人登記為有關股份的持有人。

自有關會議日期起，所有承授人行使彼等各自購股權的權利即告暫停。有關和解或安排生效後，所有購股權（以尚未行使者為限）將告失效及終止。倘因任何原因該和解或安排未能生效，且被終止或失效，承授人行使彼等各自購股權（僅限於尚未行使者）的權利須自和解或安排終止當日起全部恢復，並可予行使，猶如本公司不曾提出有關和解或安排。

(q) 股份地位

因行使購股權而將予配發的股份不會附帶投票權、股息權或其他權利，直至承授人（或承授人提名的任何其他人士）作為有關股份的持有人完成登記為止。根據上述規定，因行使購股權而待配發及發行的股份不得違反組織章程細則條文，將與發行日期其他已發行繳足股份在各方面享有同等權利，並享有同等的投票權、股息權、轉讓權及其他權利，包括因清盤產生的權利，或於發行日期或之後支付或作出的任何股息或其他分派的權利。

(r) 資本變動的影響

倘於任何購股權變為或仍然可行使時，本公司資本結構出現任何變動，不論是否透過資本化發行、供股、公開發售（如有價格攤薄因素）、合併、拆細或削減本公司股本或以其他方式出現，則須對尚未行使的購股權涉及的股份數目及／或每份尚未行使購股權的每股股份認購價作出相應變動（如有），而本公司核數師或獨立財務顧問須遵照上市規則第17.03(13)條及其附註、聯交所於2005年9月5日頒佈的補充指引以及聯交所日後不時頒佈的上市規則指引及詮釋及附註向董事會書面證明有關變動公平合理。本公司核數師或認可獨立財務顧問（視情況而定）於本段的身份為專家而非仲裁人，在彼等發出的證明書並無出現明顯錯誤的情況下，將為最終定論並對本公司及承授人具約束力。

任何該等變動須以承授人於本公司已發行股本所佔比例與購股權的任何承授人根據其持有的購股權於作出該變動前有權認購的比例維持相同的基準作出，全面行使任何購股權的總認購價應盡可能維持（無論如何不得超過）於作出該變動前的價格。惟有關變動不可令股份以低於面值的價格發行。發行證券作為交易的代價將不會視為須作出任何該等變動的情況。

(s) 購股權屆滿

購股權會於下列時間（以最早者為準）自動失效及不可行使（以尚未行使者為限）：

- (i) 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；
- (ii) (l)、(m)、(n)、(o)或(p)段所述任何期間屆滿；
- (iii) (p)段所述本公司安排計劃生效日期；
- (iv) 在(o)段規限下，本公司開始清盤日期；
- (v) 承授人因辭任或下列一項或多項理由終止與本公司或其任何附屬公司的僱傭關係或合同而不再為合資格參與者當日：因被裁定有嚴重行為失當，或已觸犯涉及其操守或誠信或有關本集團僱員的任何刑事罪行（倘董事會如此釐定），或無償債能力、破產或與其債權人全面作出債務重整協議，或因僱員按普通法或根據任何適用法律或根據與本集團承授人服務合同而有權終止僱傭的任何其他理由。董事會因本段上述一個或以上理由而終止或不終止僱傭承授人的決議案屬最終定論；或
- (vi) 於承授人違反上文(i)段規定後任何時間董事會行使本公司權利註銷購股權當日或根據下文(u)段註銷購股權當日。

(t) 修訂購股權計劃

購股權計劃的任何方面均可透過董事會決議案修訂，惟以下情況除外：

- (i) 就上市規則第17.03條所載事項作出有利於承授人或合資格參與者（視情況而定）的任何修訂；或
- (ii) 購股權計劃條款及條件的任何重大修訂或已授出購股權條款的任何更改（根據購股權計劃條款自動生效的任何修訂除外），

以上情況須獲股東於股東大會上事先批准，惟倘建議修訂將對修訂日期前已授出或同意授出的任何購股權有不利影響，則根據購股權計劃條款，有關修訂須另行獲承授人批准。購股權計劃的經修訂條款仍須符合上市規則第17章的規定，且倘購股權計劃條款的任何修訂將導致董事會權限出現任何變動，則須經股東於股東大會上批准。

(u) 註銷購股權

註銷任何已授出但尚未行使的購股權須經相關購股權承授人書面批准。為免存疑，根據(i)段註銷的任何購股權毋須獲有關批准。

(v) 終止購股權計劃

本公司可透過股東大會或董事會決議案隨時終止購股權計劃，在此情況下不得再授出購股權，惟購股權計劃的條文將仍然有效，確保在終止前已授出的任何購股權可行使或根據購股權計劃條文的其他可能規定仍然有效。在終止前已授出但尚未行使的購股權將繼續有效，並可根據購股權計劃行使。

(w) 董事會管理

購股權計劃受董事會管理，除本附錄另有規定者外，董事會就購股權計劃或其詮釋或效力所引起的所有事項作出的決定為最終決定，對各方均具約束力。

(x) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待下列條件達成後方可生效：

- (i) 股東通過必要的決議案，以批准及採納購股權計劃的規則；
- (ii) 聯交所批准可能因行使根據購股權計劃將授出的購股權而發行的股份上市及買賣；
- (iii) 包銷商根據包銷協議須承擔的責任成為無條件（包括（倘相關）任何該等條件獲獨家全球協調人（代表包銷商）豁免）且並無根據包銷協議條款或以其他方式終止；
- (iv) 股份開始在聯交所買賣。

倘上文第(x)段所述條件未能於採納日期起計六個歷月內達成，則：

- (i) 購股權計劃將即時終止；
- (ii) 根據購股權計劃已授出或同意授出的任何購股權及該授出的任何要約均為無效；及
- (iii) 概無任何人士根據或就購股權計劃或其項下任何已授出購股權而有權享有任何權利或利益或就此負上任何責任。

(y) 在年報及中期報告披露

本公司將遵照不時生效的上市規則，在其年報及中期報告中披露購股權計劃的詳情，包括年報／中期報告的財政年度／期間的購股權數目、授出日期、行使價、行使期及歸屬期。

(z) 購股權計劃的現況

截至最後可行日期，並無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

本公司已向聯交所申請批准可能因行使根據購股權計劃將授出的購股權而發行的股份（合共28,000,000股股份）上市及買賣。

2. 稅項及其他彌償保證

控股股東與本公司已訂立以本公司（為其本身及作為各附屬公司的受託人）為受益人的彌償保證契據，以就事宜包括(i)本集團任何成員公司於上市日期或之前根據香港法例第111章遺產稅條例或香港或香港以外任何司法權區的類似法例規定可能產生的任何遺產稅責任；(ii)於上市日期後因任何未申報稅項、未繳納稅款及於上市日期或之前因本集團任何成員公司違反相關司法權區適用法律法規引致的其他稅項負債而產生的任何額外繳稅要求、滯納金或罰款；及(iii)於「業務－社會保險及住房公積金供款」所披露有關於業績記錄期間社會保險及住房公積金供款不足而導致的任何索賠、罰款或其他債務，惟(a)於附錄一所載本集團經審核匯總財務報表中已就有關稅項或違規事件作出充足撥備或儲備；(b)有關稅項責任原應不會產生，但因本集團任何成員公司在未取得控股股東事先書面同意或許可的情況下的任何作為或遺漏或延遲而於上市日期後產生，除非有關作為或遺漏乃於本集團的日常業務過程中進行或同意進行，或根據於上市日期或之前所訂立具法律約束力義務進行或同意進行；及(c)僅因任何有關當局對法律或法規或其解釋或慣例進行的追溯變更於上市後生效而產生或引起的損失者則除外。

3. 訴訟

截至最後可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事目前所知，本集團任何成員公司亦無未了結或可能面臨或提出的重大訴訟或索償。

4. 獨家保薦人

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立準則，將就擔任上市保薦人收取合計550,000美元費用。

獨家保薦人已代表本公司向聯交所申請批准本招股章程所述的所有已發行及將發行股份（包括因行使超額配股權及可能根據購股權計劃授出的購股權而可能發行的任何股份）上市及買賣。本公司已作出一切必要安排使股份獲准納入中央結算系統。

5. 開辦費用

有關本公司註冊成立的開辦費用約為3,630美元，已由本公司支付。

6. 無重大不利變動

除本招股章程所披露者外，董事確認，自2020年12月31日（即本集團最近期經審核匯總財務資料的編製日期）以來，本集團的財務或貿易狀況概無重大不利變動。

7. 發起人

本公司並無發起人。於緊接本招股章程日期前兩年內，本公司概無就全球發售及本招股章程所述相關交易向任何發起人支付、配發或給予或建議支付、配發或給予現金、證券或其他利益。

8. 股份持有人的稅項

(a) 香港

銷售、購買及轉讓本公司於香港股東名冊分冊所登記的股份均須繳付香港印花稅，現時買方及賣方各自須繳付的費用為所售出或轉讓股份代價或公平值（以較高者為準）的0.1%。在香港買賣股份所產生或衍生的利潤亦可能須繳納香港利得稅。

(b) 開曼群島

根據開曼群島現行法例，轉讓股份無須繳付開曼群島印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

計劃持有股份的人士如對持有、出售或買賣股份的稅項規定有疑問，務請諮詢彼等的專業顧問。謹請注意，本公司、董事或參與全球發售的其他各方概不會就股份持有人因持有、出售、買賣股份或行使股份附有的任何權利而產生的任何稅務影響或負債而承擔任何責任。

9. 專家資格及同意書

本招股章程載有提供意見或建議的專家資格如下：

名稱	資格
建銀國際金融有限公司	根據證券及期貨條例定義從事第1類 (買賣證券)、第4類(就證券提供意見) 及第6類(就企業融資提供意見) 受規管活動的持牌法團
安永會計師事務所	根據香港法例第50章專業會計師條例的 執業會計師 根據香港法例第588章財務匯報局條例的 註冊公眾利益實體核數師
Conyers Dill & Pearman	開曼群島律師
通商律師事務所	本公司有關中國法律的法律顧問
第一太平戴維斯估值及 專業顧問有限公司和 寧波億翰商務諮詢有限公司	行業顧問

上文所列專家已各自就本招股章程的刊發發出同意書，表示同意按各自所示形式及內容轉載彼等的報告、函件、意見、意見概要及／或引述彼等的名稱，且迄今並無撤回同意書。

10. 專家於本公司的權益

本附錄「- D.其他資料 - 9.專家資格及同意書」所列人士概無實益持有或以其他方式持有任何股份或本集團任何成員公司股份的權益，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何股份或證券的權利或購股權（無論可否依法執行）。

11. 約束力

倘根據本招股章程提出申請，則本招股章程即具效力，一切相關人士須遵守公司（清盤及雜項條文）條例第44A及44B條的所有適用規定（處罰條文除外）。

12. 其他事項

- (a) 於緊接本招股章程日期前兩年內：
 - (i) 除「歷史、重組及公司架構」所披露者外，本公司或其任何附屬公司並無發行或同意發行任何繳足或部分繳足股份或借貸資本，以換取現金或非現金代價；
 - (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本並無附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；
 - (iii) 並無就發行或出售本公司或其任何附屬公司任何資本而給予任何佣金、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或其任何附屬公司的任何股份而支付或應付任何佣金；
- (b) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行創辦人股份、管理層股份或遞延股份或任何債券；
- (c) 本集團業務於本招股章程日期前十二個月概無出現可能或已對本集團的財務狀況產生重大影響的任何中斷；
- (d) 本公司的股東名冊總冊由Conyers Trust Company (Cayman) Limited存置於開曼群島，而本公司的一份股東名冊分冊由香港中央證券登記有限公司存置於香港。除董事另行同意外，股份所有權的所有過戶及其他文件必須送呈本公司的香港證券登記處登記，而不得送呈開曼群島。本公司已作出一切必要安排使股份獲准納入中央結算系統；
- (e) 本集團內公司現時概無於任何證券交易所上市或於任何交易系統內買賣；

- (f) 董事獲悉，根據開曼群島公司法，本公司使用中文名稱連同其英文名稱並無抵觸開曼群島公司法；
- (g) 本公司並無未行使的可換股債務證券或債權證；
- (h) 並無影響從香港境外向香港匯入利潤或匯回資本的限制；及
- (i) 本集團概未作出任何安排以免除或同意免除未來股息。

13. 雙語招股章程

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條所規定的豁免，本招股章程的英文及中文版本分開刊發。倘本招股章程的英文版與中文版有任何歧異，概以英文版為準。

A. 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)白色、黃色及綠色申請表格副本各一份；(b)「附錄四－法定及一般資料－D.其他資料－9.專家資格及同意書」所提述的書面同意書；及(c)「附錄四－法定及一般資料－B.有關我們業務的其他資料－1.重大合同概要」所提述的各重大合同副本。

B. 備查文件

下列文件副本將於本招股章程日期起計14日（包括該日）內的正常辦公時間（上午九時三十分至下午五時三十分）在盛德律師事務所（地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓）可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 安永會計師事務所編製的截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度會計師報告，全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 安永會計師事務所編製的未經審核備考財務資料報告，全文載於本招股章程附錄二；
- (d) 本集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的經審核匯總財務報表；
- (e) 我們有關中國法律的法律顧問通商律師事務所於本招股章程日期就本集團若干範疇、一般企業事宜及物業權益所出具的法律意見；
- (f) 本招股章程附錄三所提述我們有關開曼群島法律的法律顧問Conyers Dill & Pearman於本招股章程日期所出具的概述開曼群島公司法若干方面的意見函；
- (g) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司和寧波億翰商務諮詢有限公司出具的行業報告；
- (h) 開曼群島公司法；
- (i) 購股權計劃的規則；

- (j) 「附錄四－法定及一般資料－B.有關我們業務的其他資料－1.重大合同概要」所提述的重大合同；
- (k) 「附錄四－法定及一般資料－C.有關董事及主要股東的其他資料－1.董事」所提述的本公司與各董事訂立的服務協議與委任函（如適用）；及
- (l) 「附錄四－法定及一般資料－D.其他資料－9.專家資格及同意書」所提述的書面同意書。

Ling Yue Services Group Limited
領悅服務集團有限公司

