



康橋悅生活

KANGQIAO SERVICE GROUP

康橋悅生活集團有限公司

Kangqiao Service Group Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2205

全球發售

獨家保薦人及獨家全球協調人



聯席賬簿管理人



## 重要提示

重要提示：如閣下對本招股章程的任何內容有任何疑問，應獲得獨立專業意見。



康橋悅生活  
KANGQIAO SERVICE GROUP

# Kangqiao Service Group Limited 康橋悅生活集團有限公司

(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：175,000,000股股份  
(視超額配股權行使與否而定)  
香港發售股份數目：17,500,000股股份(可作出重新分配)  
國際發售股份數目：157,500,000股股份(可作出重新分配及  
視超額配股權行使與否而定)  
最高發售價：每股發售股份3.88港元，另加1%經紀  
佣金、0.0027%證監會交易徵費及  
0.005%聯交所交易費(申請時須以港  
元繳足，可予退還)  
面值：每股股份0.01港元  
股份代號：2205

## 獨家保薦人及獨家全球協調人



建銀國際  
CCB International

## 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中「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一節所列的文件，已經由香港公司註冊處處長按照香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定進行登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長概不就本招股章程或上述任何其他文件的內容負責。

預期發售價將由獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司於定價日以協議方式釐定。定價日預期為2021年7月9日(星期五)或前後，且無論如何不遲於2021年7月14日(星期三)。除另行公告外，發售價將不超過每股發售股份3.88港元，且目前預計不低於每股發售股份2.78港元。香港發售股份的申請人在提出申請時，須支付每股發售股份最高發售價3.88港元，連同1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，如發售價低於每股發售股份3.88港元，則多繳股款可予退還。如因任何原因，獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司未能於2021年7月14日(星期三)前就發售價達成一致，則全球發售將不會進行並將失效。

獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)可在取得我們同意的情况下，於遞交香港公開發售申請的截止日期上午或之前任何時間，將全球發售項下提呈的發售股份數目及/或指示性發售價格範圍下調至本招股章程所載者以下。在此情況下，本公司將不遲於遞交香港公開發售申請的截止日期上午前，在聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.kqysh.com.cn](http://www.kqysh.com.cn)刊登公告。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」章節。

在作出投資決定前，潛在投資者應仔細考慮本招股章程所載的所有資料，包括「風險因素」一節所載的風險因素。如於上市日期上午八時正前出現若干理由，獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)可終止香港包銷商於香港包銷協議項下的責任。有關理由載於本招股章程「包銷—包銷安排及費用—香港公開發售—終止理由」一節。閣下務須參閱該章節以了解進一步詳情。

發售股份並無且將不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且不得在美國境內或向美國人士(定義見S規例)或為其賬戶或利益發售、出售、質押或轉讓，惟獲豁免遵守或不受美國證券法登記規定規限的交易除外。發售股份可根據S規例在美國境外以離岸交易進行發售、出售或交付。

2021年6月29日

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

倘下述預期時間表有任何變動，本公司將於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.kqysh.com.cn](http://www.kqysh.com.cn)刊登公告。

開始香港公開發售及提供白色及黃色申請表格 ..... 2021年6月29日（星期二）  
上午九時正起

通過指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)根據白表eIPO服務

完成電子認購申請的截止時間<sup>(2)</sup> ..... 2021年7月9日（星期五）  
上午十一時三十分

開始登記認購申請<sup>(3)</sup> ..... 2021年7月9日（星期五）  
上午十一時四十五分

遞交白色及黃色申請表格的截止時間 ..... 2021年7月9日（星期五）  
中午十二時正

通過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬完成白表eIPO

申請付款的截止時間 ..... 2021年7月9日（星期五）  
中午十二時正

向香港結算發出電子認購指示的截止時間<sup>(4)</sup> ..... 2021年7月9日（星期五）  
中午十二時正

截止登記認購申請<sup>(3)</sup> ..... 2021年7月9日（星期五）  
中午十二時正

預期定價日<sup>(5)</sup> ..... 2021年7月9日（星期五）

於聯交所網站（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）及

本公司網站（[www.kqysh.com.cn](http://www.kqysh.com.cn)）<sup>(6)</sup>

公佈最終發售價、國際發售的認購

踴躍程度、香港公開發售的申請結果及

香港公開發售下香港發售股份的分配基準 ..... 2021年7月15日（星期四）  
或之前

通過多種渠道（載於「如何申請香港發售股份」一節）

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（如適用）） ..... 2021年7月15日（星期四）起

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

在聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站

[www.kqysh.com.cn](http://www.kqysh.com.cn)<sup>(6)</sup>刊發上述資料的完整公告 ..... 2021年7月15日（星期四）起

可於[www.iporesults.com.hk](http://www.iporesults.com.hk)通過「按身份識別搜尋」

功能查閱香港公開發售的分配結果（或者：

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

中文<https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>） ..... 2021年7月15日（星期四）起

就香港公開發售全部或部分獲接納的申請寄發／領取

股票或將股票存入中央結算系統<sup>(7)(9)</sup> ..... 2021年7月15日（星期四）  
或之前

就香港公開發售全部或部分獲接納的申請（如適用）

或全部或部分不獲接納的申請發出／領取退款

支票及白表電子退款指示<sup>(8)(9)</sup> ..... 2021年7月15日（星期四）  
或之前

股份預期開始在聯交所買賣 ..... 2021年7月16日（星期五）  
上午九時正

香港發售股份申請將會自2021年6月29日（星期二）起直至2021年7月9日（星期五）止，較一般市場慣例四天為長。申請股款（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）將由收款銀行於截止辦理申請登記後代表本公司持有，且退款金額（如有）將於2021年7月15日（星期四）不計利息退還予申請人。投資者務請注意，預期股份將於2021年7月16日（星期五）開始於聯交所買賣。

---

附註：

- (1) 除另有指明外，所有日期及時間均為香港本地日期及時間。
- (2) 於遞交申請最後日期上午十一時三十分後，閣下不得通過指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)遞交申請。倘閣下於上午十一時三十分或之前已經遞交申請並已通過指定網站取得申請參考編號，則將獲准繼續辦理申請手續（完成支付申請款項），直至遞交申請最後日期中午十二時正截止辦理認購申請為止。

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

- (3) 倘於2021年7月9日（星期五）上午九時正至中午十二時正期間任何時間在香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號或極端情況，則當日不會開始辦理申請登記。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」。倘若於2021年7月9日（星期五）並無開始及截止登記申請，則本節所載日期或會受影響。本公司將於上述情況下刊登公告。
- (4) 通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，請參閱「如何申請香港發售股份－6.通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9日（星期五）或前後，惟無論如何不會遲於2021年7月14日（星期三）。倘獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）與我們基於任何原因最遲在2021年7月14日（星期三）仍未能協定發售價，則全球發售不會進行，並將告失效。
- (6) 本公司網站或本公司網站上的任何資料都不構成本招股章程的一部分。
- (7) 發售股份的股票僅將於上市日期（預期為2021年7月16日（星期五））上午八時正成為有效，惟全球發售於所有方面成為無條件且包銷協議概無根據其條款終止。投資者如在接獲股票前或股票成為有效所有權憑證前，根據公開的分配詳情買賣股份，須自行承擔一切風險。
- (8) 倘閣下根據香港公開發售作出的申請全部或部分不獲成功接納，及倘閣下的申請全部或部分獲成功接納而最終發售價低於申請時應繳付的每股發售股份價格，則閣下會獲發電子退款指示／退款支票。申請人所提供的香港身份證號碼或護照號碼的部分字符（或如屬由聯名申請人提交的申請，則為排名首位申請人的香港身份證號碼或護照號碼的部分字符），或會打印於閣下的退款支票（如有）上。該等資料亦將轉交予第三方作退款用途。銀行或會在兌現退款支票前要求核對申請人的香港身份證號碼或護照號碼。倘閣下不準確填寫香港身份證號碼或護照號碼，或會導致閣下的退款支票無法或延誤兌現。
- (9) 以**白色**申請表格或通過**白表eIPO**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的申請人，可於2021年7月15日（星期四）上午九時正至下午一時正或本公司通知的寄發／領取股票／電子退款指示／退款支票的其他日期親臨我們的香港股份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號舖）領取退款支票（倘適用）及／或股票（倘適用）。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。合資格親自領取的公司申請人須由其授權代表持有蓋上其公司印章的公司授權書領取。個人及公司授權代表於領取時均須出示香港股份登記處接納的身份證明。

使用**黃色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份的申請人，可親身領取退款支票（如有），但不可領取股票，有關股票將以香港結算代理人名義存入中央結算系統，以記存於其申請表格所示的指定中央結算系統參與者股份戶口或中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口（倘適用）。**黃色**申請表格申請人領取退款支票的手續與**白色**申請表格申請人相同。

通過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**申請香港公開發售股份的申請人應參閱「如何申請香港發售股份－14.發送／領取股票及退回股款－親身領取－(iv) 倘閣下通過向香港結算發出電子認購指示提出申請」的詳情。

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

倘申請人通過**白表eIPO**服務提出申請並自單一銀行賬戶繳交申請股款，則退款（如有）將以電子退款指示形式發送至銀行賬戶。倘申請人通過**白表eIPO**服務提出申請，但通過多個銀行賬戶繳交申請股款，則退款（如有）將以退款支票形式以普通郵遞方式發送至其申請指示的指定地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。

申請認購1,000,000股以下香港發售股份的申請人的股票及／或退款支票及任何未獲領取的股票及／或退款支票將以平郵方式寄往有關申請的指定地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。

其他詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份－13.退回申請股款」及「如何申請香港發售股份－14.發送／領取股票及退回股款」兩節。

上述預期時間表僅為概要。有關全球發售的架構的詳情（包括全球發售的條件及申請香港發售股份的程序），閣下應參閱「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」。

本招股章程為本公司僅就香港公開發售而刊發，並不構成要約出售或招攬要約購買本招股章程根據香港公開發售提呈發售的香港發售股份以外的任何證券。本招股章程不可用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的要約或邀請。概無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份或派發本招股章程。在其他司法權區派發本招股章程及提呈發售及出售發售股份均受到限制，除非根據相關證券監管機構的登記或授權或豁免規定，已獲該等司法權區的適用證券法批准，否則不得進行前述事項。

閣下作出投資決定時應僅依賴本招股章程及申請表格所載的資料。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載的資料。對於並非載於本招股章程的任何資料或聲明，閣下不得視為已獲我們、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、任何包銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級職員、代表、僱員或代理或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

頁次

預期時間表 .....	i
目錄 .....	v
概要 .....	1
釋義 .....	23
技術詞匯表 .....	41
前瞻性陳述 .....	43
風險因素 .....	45
豁免嚴格遵守上市規則 .....	79
有關本招股章程及全球發售的資料 .....	84

---

## 目 錄

---

董事及參與全球發售的各方 .....	89
公司資料 .....	95
行業概覽 .....	97
監管概覽 .....	111
歷史、重組及集團架構 .....	129
業務 .....	151
與控股股東的關係 .....	236
持續關連交易 .....	252
董事及高級管理層 .....	266
主要股東 .....	279
股本 .....	281
財務資料 .....	283
未來計劃及所得款項用途 .....	362
基石投資者 .....	376
包銷 .....	382
全球發售的架構 .....	396
如何申請香港發售股份 .....	407
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

本概要旨在為閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於本節內容僅為概要，故並未包括可能對閣下而言屬重要的所有資料。閣下決定投資發售股份前，務請閱畢整份招股章程。任何投資均存在風險。投資發售股份的若干具體風險載於本招股章程「風險因素」。閣下決定投資發售股份前，務請細閱該節。

## 概覽

我們是全國知名的綜合物業管理服務提供商，在河南省處於領先地位。歷經逾10年的發展，我們一直深耕河南省，並逐步將業務拓展至河南以外的重點地區，包括浙江省、江蘇省、湖北省、河北省、廣東省、山東省及陝西省。我們獲評為2019年及2020年中國華中區域物業服務領先品牌。根據中指研究院的資料，我們於總部設在河南省的物業服務百強企業中，按截至2020年12月31日的在管建築面積計排名第二及按2020年的收入計排名第三。根據中指研究院的資料，在中國百強物業管理公司中，按截至2020年12月31日的在管建築面積計，我們排名第78位及按2020年的收益計，我們排名第97位。截至2020年12月31日，我們擁有112個在管物業，總在管建築面積約為15.7百萬平方米，覆蓋三個省的17個城市。截至同日，我們已簽約管理238個物業，總合同建築面積為39.0百萬平方米，覆蓋8個省的28個城市。此外，我們自2016年起連續六年被中指研究院評為中國物業服務百強企業之一，並在2021中國物業服務百強企業中綜合實力排名第37位。

我們為住宅物業及商業物業、寫字樓、產業園、公共物業等非住宅物業提供一系列優質服務。我們與康橋集團建立了長期的合作關係，為我們的持續發展奠定了基礎。同時，我們強大的外擴能力可由歷史上第三方物業開發商開發的在管物業的迅速增長得以證明。我們認為，我們於往績記錄期間收入及淨利潤的快速增長歸因於與康橋集團的合作關係，加上我們有能力通過與第三方物業開發商或業主合作來擴大項目組合。我們的收入由2018年的人民幣228.9百萬元增加58.5%至2019年的人民幣362.8百萬元，並進一步增加58.6%至2020年的人民幣575.6百萬元。我們的淨利潤亦由2018年的人民幣21.7百萬元增長177.1%至2019年的人民幣60.1百萬元，並進一步增加52.6%至2020年的人民幣91.8百萬元。

## 業務模式

於往績記錄期間，我們主要自三條業務線產生收入：(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。**我們向業主、物業開發商及住宅物業住戶以及我們管理的非住宅物業的租戶提供廣泛的物業管理服務，其中通常包括秩序維護、清潔、綠化、園藝、維修及保養服務。我們的在管物業組合包括住宅物業及非住宅物業，如商業物業、寫字樓及產業園。
- **非業主增值服務。**我們向非業主（主要為物業開發商）提供增值服務，主要包括(i)案場服務，如訪客接待、清潔及秩序維護服務，(ii)前介服務，我們在物業交付前的不同階段，向物業開發商提供此項服務，主要包括在圖紙設計階段的優化施工藍圖、在施工過程中的品質控制、對已竣工物業進行實測實量等服務，(iii)銷售代理服務，其中我們主要於物業交付前促進物業開發商銷售其一手物業，(iv)向建築施工方及物業開發商提供工地管理服務，及(v)向物業開發商及物業管理公司提供顧問服務。
- **社區增值服務。**我們亦為業主及住戶提供全面的社區增值服務，以改善其居住體驗，旨在實現其資產保值升值。該等服務主要包括(i)家居生活服務，如家政清潔服務、家居維修服務、裝修及拎包入住服務以及購物服務，(ii)有關管理社區空間及優化利用公共資源的社區經營服務，及(iii)資產運營服務，主要包括在物業交付後與二手物業及未售出車位有關的物業代理服務，以及與車位有關的租賃服務。

我們認為，物業管理服務業務是我們創收的根基，並為社區增值服務提供日益擴大的客戶基礎。我們認為，非業主增值服務可助力我們盡早獲得物業開發項目，並建立及培養與物業開發商的業務關係，使我們更有能力獲得物業管理服務業務。我們相信，社區增值服務通過提供多元化的服務，可以提高客戶的滿意度和忠誠度，增強品牌 and 服務的市場認可度，從而提高我們的盈利能力。

## 概 要

下表載列我們於所示年度按客戶類別劃分的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的收益、毛利及毛利率明細。

	截至12月31日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(%)
<b>物業管理服務</b>									
康橋集團	7,232	1,512	20.9	14,513	2,790	19.2	16,758	3,935	23.5
獨立第三方	125,343	15,004	12.0	162,326	22,407	13.8	238,198	40,416	17.0
小計	132,575	16,516	12.5	176,839	25,197	14.2	254,956	44,351	17.4
<b>非業主增值服務</b>									
康橋集團	47,159	16,600	35.2	75,740	31,744	41.9	166,087	59,084	35.6
康橋集團的合營企業及聯營公司	5,755	1,859	32.3	8,969	3,609	40.2	11,260	3,080	27.4
獨立第三方	13,872	4,531	32.7	32,517	11,866	36.5	58,061	22,137	38.1
小計	66,786	22,990	34.4	117,226	47,219	40.3	235,408	84,301	35.8
<b>社區增值服務</b>									
康橋集團	3,551	989	27.8	28,597	13,881	48.5	37,803	17,083	45.2
康橋集團的合營企業及聯營公司	83	5	6.0	–	不適用	不適用	21	15	70.0
獨立第三方	25,951	13,471	51.9	40,178	24,739	61.6	47,397	30,794	65.0
小計	29,585	14,465	48.9	68,775	38,620	56.2	85,221	47,892	56.2
<b>總計</b>	<b>228,946</b>	<b>53,971</b>	<b>23.6</b>	<b>362,840</b>	<b>111,036</b>	<b>30.6</b>	<b>575,585</b>	<b>176,544</b>	<b>30.7</b>

我們的整體毛利率由2018年的23.6%上升至2019年的30.6%，並於2020年維持相對穩定於30.7%。毛利率增加主要是由於隨著我們擴大在管項目組合、與傳統物業管理服務相比擁有相對較高毛利率的增值服務增長以及我們通過增加智能設備及系統（例如升級我們的停車系統及網上收費系統）實施有效的成本控制措施，實現了更大的規模經濟。

我們物業管理服務的毛利率由2018年的12.5%增加至2019年的14.2%，並進一步增加至2020年的17.4%。物業管理服務的毛利率持續增加是由於我們的物業管理服務收益的增長速度較銷售成本的增長速度快。此進一步歸因於(i)我們的平均物業管理費從2018年的每月每平方米人民幣1.78元增加至2020年的每月每平方米人民幣2.00元。主要原因是(a)增加了位物業管理費相對較高的杭州及武漢等省會城市的管理物業；(b)於2019年及2020年交付了若干物業管理費相對較高的非住宅物業，如辦公樓及產業園區；及(c)鑒於我們良好的業績記錄及提升的品牌知名度，我們能夠對2019年及2020年交付的部分物業收取更高的物業管理費；及(ii)我們有效的成本控制措施，包括採用技術解決方案來控制人工成本及標準化程序來簡化我們的營運，以及在我們的業務擴張

中取得更大的規模經濟。根據中指研究院的資料，我們的平均物業管理服務費及物業管理服務的毛利率均處於同一地區可比資公司的行業範圍內。

我們非業主增值服務的毛利率由2018年的34.4%增加至2019年的40.3%，乃主要由於因我們提供案場服務及前介服務的項目數量增加，令經濟規模實現擴大所致。非業主增值服務的毛利率下降至2020年的35.8%，主要是由於向康橋集團提供的非業主增值服務的毛利率由2019年的41.9%下降至2020年的35.6%所致。向康橋集團提供的非業主增值服務的收入由2019年的人民幣75.7百萬元大幅增加至2020年的人民幣166.1百萬元。上述2020年利潤率的下降及收入增加，乃進一步因主要向康橋集團提供的一手物業銷售代理服務的快速增長，因為我們於2020年8月開始大力發展業務線，並為此類服務制定有競爭力的收費標準，以擴大市場份額。

我們社區增值服務的毛利率由2018年的48.9%增加至2019年的56.2%，並於2020年維持穩定於56.2%。2018年至2019年社區增值服務的毛利率增加反映(i)我們的業務擴張，特別是與二手物業及未售出停車場有關的資產運營服務，由於實施標準化運營系統所推動的更大規模經濟及有效成本控制，2019年的毛利率較2018年為高，及(ii)我們通過提升智能設備及管理系統進行有效的成本管理，例如我們在2019年對停車場系統進行升級。我們向康橋集團提供的社區增值服務的收入由2018年的人民幣3.6百萬元大幅增加至2019年的人民幣28.6百萬元，主要是由於資產運營服務產生的收入增加，因為我們於2018年底開始提供有關二手物業及停車場的銷售代理服務，而該服務於2019年實現強勁增長。

於往績記錄期間，向康橋集團提供的非業主增值服務的毛利率高於獨立第三方，主要是由於向康橋集團提供的案場服務、前介服務及工地管理服務的利潤率相對較高，因為(i)康橋集團的營銷案場主要位於省會城市，通常需要優質的案場服務，因而接受較高價格，令利潤率較高；(ii)向康橋集團提供的前介服務主要是在鄭州，與獨立第三方的項目相比，我們更容易進行統一管理，降低管理的邊際成本，我們一般更願意為獨立第三方的項目提供具競爭力的價格，以擴大我們的市場份額；及(iii)康橋集團的工地管理項目通常對員工的年齡、高度和檢查次數有很高的標準，因此相關費用水平亦相對較高。

關於康橋集團開發的物業所收取的平均物業管理費以及與獨立第三方開發的物業比較的相關毛利率的討論，請參閱下文「一 物業管理服務」分節。

## 概 要

### 物業管理服務

下表載列截至所示年度的在管物業數量及在管建築面積，以及按物業開發商自物業管理服務所得的收入明細。

	截至12月31日或截至該日止年度											
	2018年				2019年				2020年			
	在管 物業 數量	在管 建築 面積	收入		在管 物業 數量	在管 建築 面積	收入		在管 物業 數量	在管 建築 面積	收入	
			(人民 幣元)	(%)			(人民 幣元)	(%)			(人民 幣元)	(%)
(以千列示，百分比除外)												
康橋集團所開發物業 <sup>(1)</sup>												
— 康橋集團單獨開發的物業	12	1,563	29,942	22.6	21	2,742	44,630	25.2	25	3,578	77,560	30.4
— 康橋集團所控制項目 公司共同開發的物業 <sup>(2)</sup>	9	1,736	41,009	30.9	10	2,144	46,521	26.3	11	2,319	50,353	19.8
— 小計	21	3,299	70,951	53.5	31	4,886	91,151	51.5	36	5,897	127,913	50.2
第三方物業開發商 所開發物業 <sup>(3)</sup>	38	5,429	61,624	46.5	52	7,363	85,688	48.5	76	9,819	127,043	49.8
<b>總計</b>	<b>59</b>	<b>8,728</b>	<b>132,575</b>	<b>100.0</b>	<b>83</b>	<b>12,249</b>	<b>176,839</b>	<b>100.0</b>	<b>112</b>	<b>15,716</b>	<b>254,956</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 指康橋集團獨立開發的物業以及康橋集團與其他物業開發商共同開發且康橋集團於其中持有控制權益的物業。
- (2) 指康橋集團與其他物業開發商共同開發而康橋集團於其中擁有控制權益的物業。
- (3) 指獨立於康橋集團及控股股東的物業開發商獨立開發的物業。

## 概 要

下表載列我們按物業開發商類型劃分的截至所示日期的未交付總建築面積、截至所示年度的平均物業管理費、物業管理服務的毛利及毛利率明細。

	截至12月31日或截至該日止年度											
	2018年				2019年				2020年			
	未交付	平均物業	毛利	毛利率	未交付	平均物業	毛利	毛利率	未交付	平均物業	毛利	毛利率
	建築面積	管理費			建築面積	管理費			建築面積	管理費		
		每平方米				每平方米				每平方米		
		每月				每月				每月		
	千平方米	人民幣元	千元	%	千平方米	人民幣元	千元	%	千平方米	人民幣元	千元	%
康橋集團開發的物業	4,050	2.17	10,936	15.4	3,552	2.31	14,352	15.7	4,182	2.47	27,089	21.2
康橋集團的合營企業及聯營公司開發的物業	329	不適用	-	不適用	604	不適用	-	不適用	850	不適用	-	不適用
第三方物業開發商開發的物業	7,842	1.52	5,580	9.1	13,189	1.73	10,845	12.7	18,277	1.74	17,262	13.6
總計	12,221	1.78	16,516	12.5	17,345	1.95	25,197	14.2	23,309	2.00	44,351	17.4

於往績記錄期間，我們主要按包幹制收取物業管理費，而少量物業管理服務收入則按酬金制產生。

### 按物業類型劃分的物業管理費

於往績記錄期間，於2018年、2019年及2020年，我們就住宅物業收取的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣1.74元、人民幣1.81元及人民幣1.90元，而於2018年、2019年及2020年，我們就非住宅物業收取的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣2.44元、人民幣3.53元及人民幣3.52元。於往績記錄期間，住宅物業的平均物業管理費遠低於非住宅物業，據中指研究院告知，該情況於物業管理行業屬正常現象，原因是(i)非住宅物業通常需要更專業及優質的物業管理服務，而這需要更多的人力及物力，及(ii)相比住宅物業客戶而言，非主住宅物業的客戶通常為具有強大付款能力的企業，且對物業管理費上漲相對不敏感。

### 按物業開發商類型劃分的物業管理費及毛利率

#### 按物業開發商類型劃分的物業管理費

於2018年、2019年及2020年，我們就康橋集團開發的物業收取的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣2.17元、人民幣2.31元及人民幣2.47元，及於2018年、2019年及2020年，我們就第三方物業開發商開發的物業收取的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣1.52元、人民幣1.73元及人民幣1.74元。

於往績記錄期間，就康橋集團所開發物業收取的平均物業管理費顯著高於向第三方物業開發商所開發的物業所收取的費用，主要由於以下原因：

- (i) 康橋集團所開發的物業主要位於省會城市如鄭州、武漢等地的物業管理費一般高於地級市的物業。截至2018年、2019年及2020年12月31日，康橋集團開發的在管物業中，位於省會及周邊城市的比例分別為100.0%、100.0%及97.2%。截至同日，第三方物業開發商開發的在管物業中僅77.0%、62.5%及58.8%位於省會及周邊城市，第三方開發商開發的餘下物業位於地級市；
- (ii) 與第三方物業開發商開發的在管物業相比，康橋集團所開發的物業一般需要與相關物業的整體定位及規劃相稱的更高質量的物業管理服務，從而導致物業管理費較高。據本公司所知，康橋集團開發的物業的售價一般高於第三方物業開發商開發的在管物業的售價，而康橋集團開發的物業主要針對有支付能力並追求更好居住體驗的客戶群。因此，康橋集團開發的物業通常配備相對較多智能設備，並注重通過優質物業管理服務為客戶提供良好的居住體驗。例如，為康橋集團所開發物業提供服務的員工通常須符合較高年齡及教育背景要求及對客戶要求的響應時間等各方面的更高質量標準；
- (iii) 由於我們在早期就參與了康橋集團所開發項目的物業開發，因此能夠提供更高效、更優質的服務，從而使客戶願意接受更高的價格；及
- (iv) 第三方物業開發商開發的多個項目為歷史較悠久的二手項目，因此，當我們從其他物業管理公司接手項目時，物業管理費相對較低且住戶相對不願意接受物業管理費上漲。

#### 按物業開發商類型劃分的物業管理服務毛利率

於2018年、2019年及2020年，康橋集團所開發物業的物業管理服務的毛利率分別為15.4%、15.7%及21.2%，遠高於第三方物業開發商所開發物業的毛利率9.1%、12.6%及13.6%，主要原因是：(i)由於上述原因，就康橋集團所開發物業收取的平均物業管理費顯著高於其他物業的收費；及(ii)與第三方開發的物業相比，康橋集團開發的物業更為集中，通過在康橋集團開發的項目之間分攤成本，實現了更大的規模效益。

## 概 要

### 業內物業管理費

於往績記錄期間，由康橋集團開發並由我們管理的所有物業均為住宅物業。於2018年、2019年及2020年，康橋集團所開發的住宅物業的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣2.17元、人民幣2.31元及人民幣2.47元。據中指研究院統計，於2019年，可資比較同業公司開發的住宅物業的平均物業管理費介乎每平方米每月人民幣2.17元至人民幣2.45元，及康橋集團開發的物業的平均物業管理費在該範圍內。該等同業公司為可資比較公司，主要為鄰近本集團物業具類似質量的住宅物業提供物業管理服務。此外，根據中指研究院的資料，河南省的物業管理費一般為每月每平方米人民幣1.5元至人民幣3.5元，鄭州的物業管理費一般為每月每平方米人民幣1.5元至人民幣4.5元。有關平均物業管理費的進一步詳情，請參閱「行業概覽—物業服務百強企業概覽」。

基於上述，我們相信，康橋集團所開發物業的平均物業管理費整體上與行業水平一致，而向康橋集團提供的物業管理服務乃按正常商業條款進行。

### 非業主增值服務

下表載列我們於所示年度按非業主增值服務類型劃分的毛利及毛利率明細。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
案場服務	14,850	29.2	33,331	38.7	42,541	40.6
前介服務	3,763	53.9	6,882	46.9	5,473	50.3
銷售代理服務	1,337	78.0	1,803	66.2	26,442	27.2
工地管理服務	2,133	34.2	4,026	32.8	8,048	40.0
顧問服務	907	95.4	1,177	78.1	1,797	68.7
<b>非業主增值服務總計</b>	<b>22,990</b>	<b>34.4</b>	<b>47,219</b>	<b>40.3</b>	<b>84,301</b>	<b>35.8</b>

銷售代理服務毛利率由2018年的78.0%下降至2019年的66.2%，並進一步下降至2020年的27.2%，主要是由於一手物業相關銷售代理服務規模增長較快，而我們為拓展業務提供的價格相對較低以與其他公司競爭。

顧問服務毛利率由2018年的95.4%下降至2019年的78.1%，並進一步下降至2020年的68.7%，主要是由於我們聘請更多經驗豐富的員工提供諮詢服務以拓展該業務線，導致成本增加。

## 概 要

下表載列於所示年度按物業發展商類型劃分的非業主增值服務的收益、毛利及毛利率明細以及截至所示日期非業主增值服務項目數目。

	截至12月31日／截至12月31日止年度											
	2018年				2019年				2020年			
	收益	毛利	毛利率	項目數目	收益	毛利	毛利率	項目數目	收益	毛利	毛利率	項目數目
	(人民幣千元)	(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)	(%)	
康橋集團開發的物業	48,888	17,042	34.9	68	81,491	33,412	41.0	94	175,654	62,205	35.4	126
康橋集團的合營企業及聯營公司												
開發的物業	5,755	1,859	32.3	4	8,969	3,609	40.2	5	11,260	3,080	27.4	7
第三方物業發展商												
開發的物業	12,143	4,089	33.7	39	26,766	10,198	38.1	68	48,494	19,016	39.2	114
總計	<u>66,786</u>	<u>22,990</u>	<u>34.4</u>	<u>111</u>	<u>117,226</u>	<u>47,219</u>	<u>40.3</u>	<u>167</u>	<u>235,408</u>	<u>84,301</u>	<u>35.8</u>	<u>247</u>

截至2021年4月30日，我們擁有280個非業主增值服務項目，包括康橋集團所開發物業涉及的136個項目、康橋集團的合營企業及聯營公司所開發物業涉及的八個項目以及第三方物業發展商所開發物業涉及的136個項目。

### 社區增值服務

下載載列我們於所示年度按社區增值服務類型劃分的毛利及毛利率明細。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
居家服務	2,083	37.9	3,676	56.3	6,470	67.2
社區運營服務	6,578	55.9	10,933	64.7	15,463	65.9
資產運營服務	5,804	47.1	24,011	52.9	25,959	49.8
社區增值服務總計	<u>14,465</u>	<u>48.9</u>	<u>38,620</u>	<u>56.2</u>	<u>47,892</u>	<u>56.2</u>

## 概 要

下表載列於所示年度按物業發展商類別劃分的社區增值服務的收益、毛利及毛利率明細。

	截至12月31日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(%)
康橋集團開發的物業	14,725	6,864	46.5	46,861	25,949	55.4	60,802	32,359	53.2
第三方物業開發商開發的物業	14,860	7,619	51.3	21,914	12,671	57.8	24,419	15,533	63.6
總計	<b>29,585</b>	<b>14,465</b>	<b>48.9</b>	<b>68,775</b>	<b>38,620</b>	<b>56.2</b>	<b>85,221</b>	<b>47,892</b>	<b>56.2</b>

## 競爭優勢

我們認為我們的成功主要有賴於以下競爭優勢：(i)我們是全國知名的綜合物業管理服務提供商，在河南處於領先地位，(ii)我們強大的外拓能力，助力我們建立完善的綜合服務生態圈，持續深耕河南、佈局全國，(iii)我們已建立標準化的服務體系和科技智能化服務平台以提升我們客戶滿意度和運營效率，(iv)我們增值服務業務助力我們維系核心競爭力，(v)與康橋集團建立的長期的合作關係為我們帶來顯著的增長機會，及(vi)經驗豐富的高管團隊、完善的激勵機制以及科學系統的人力資源管理體系支持我們的長遠發展。

## 業務策略

我們通過以下戰略致力於成為中國領先的高質量綜合物業管理服務提供商：(i)持續深耕華中地區並擴張在全國重點城市的業務，進一步豐富我們所管理物業的業態，以鞏固市場地位，(ii)繼續加強我們的外拓能力，持續提升我們的併購能力，(iii)進一步通過標準化和科技賦能提升用戶滿意度及運營效率，(iv)進一步為業主提升服務品質及營造生活方式，借助業主滿意度及良好口碑增加品牌影響力及(v)繼續打造先進企業文化和完善激勵機制。

## 供應商及客戶

我們的供應商主要包括提供清潔、綠化、秩序維護、園藝以及維修及保養服務的分包商。於2018年、2019年及2020年，向我們五大供應商作出的採購額分別為人民幣

11.3百萬元、人民幣22.7百萬元及人民幣50.7百萬元，分別佔我們總採購額的24.0%、31.8%及35.1%。同期，向我們單一最大供應商作出的採購額分別為人民幣3.0百萬元、人民幣7.4百萬元及人民幣14.1百萬元，分別佔我們總採購額的約6.4%、10.4%及9.8%。

我們的客戶主要包括物業開發商、業主及住戶。於2018年、2019年及2020年，來自我們五大客戶的收入分別為人民幣70.4百萬元、人民幣136.5百萬元及人民幣243.1百萬元，分別佔我們總收入的30.8%、37.6%及42.2%。我們為康橋集團及其合營企業及聯營公司提供物業管理服務及增值服務。同期，來自單一最大客戶康橋集團的收入分別為人民幣57.9百萬元、人民幣118.9百萬元及人民幣220.6百萬元，分別約佔我們總收入的25.3%、32.8%及38.3%。我們相信，與康橋集團的長期合作關係，加上我們有能力通過與第三方物業開發商的合作擴大我們的項目組合，令我們在往績記錄期間實現快速增長。我們預計，康橋集團及其合營企業及聯營公司提供增值服務的收入在上市後將大幅增加。有關更多詳情，請參閱「持續關連交易」。

### 控股股東及持續關連交易

緊隨全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使），主席兼非執行董事宋先生將通過康橋悅生活BVI控制行使本公司股東大會上71.25%的投票權。康橋悅生活BVI由Hung Fai Property Limited全資擁有，而Hung Fai Property Limited由Trident Trust Company (South Dakota) Inc.（作為宋先生（作為委託人）成立的全權信託Eternity Trust的受託人）直接全資擁有。因此，宋先生、Hung Fai Property Limited及康橋悅生活BVI共同為一組控股股東。

我們已與關連人士訂立多項協議，而根據上市規則第14A章，該等協議將於上市後構成持續關連交易。有關更多資料，請參閱「持續關連交易」。

### 首次公開發售前投資者

在全球發售前，我們已進行首次公開發售前投資，首次公開發售前投資者將於緊隨全球發售完成後合共持有我們已發行股本約3.75%，假設超額配股權未獲行使。有關首次公開發售前投資者身份及背景的進一步詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構－首次公開發售前投資－有關新禾豐的資料」。

### 主要財務資料概要

下文所載的財務資料概要源自並應與本招股章程附錄一的會計師報告所載的匯總經審核財務報表（包括隨附的附註）以及「財務資料」所載的資料一併閱讀。我們的財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

**概 要**

**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
收入	<b>228,946</b>	<b>362,840</b>	<b>575,585</b>
銷售成本	(174,975)	(251,804)	(399,041)
毛利	<b>53,971</b>	<b>111,036</b>	<b>176,544</b>
經營利潤	<b>31,468</b>	<b>85,887</b>	<b>144,657</b>
除所得稅前利潤	<b>28,992</b>	<b>80,374</b>	<b>123,901</b>
所得稅開支	(7,285)	(20,227)	(32,117)
年內利潤	<b>21,707</b>	<b>60,147</b>	<b>91,784</b>
以下應佔利潤：			
－ 本公司擁有人	21,813	60,179	88,383
－ 非控股權益	(106)	(32)	3,401
	<b>21,707</b>	<b>60,147</b>	<b>91,784</b>

於往績記錄期間，於2018年、2019年及2020年，年內利潤分別為人民幣21.7百萬元、人民幣60.1百萬元及人民幣91.8百萬元。年內利潤持續增加主要是由於所有業務線的收入增加，與我們的業務增長一致，加上利潤率持續上升，此乃由於我們在業務擴張過程中取得了更大的規模經濟效益，以及採取了有效的成本控制措施所致。

**匯總資產負債表節選項目**

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
		(人民幣千元)	
非流動資產	13,062	37,131	47,078
流動資產	237,112	395,626	854,231
流動負債	213,151	351,279	504,113
流動資產淨值	23,961	44,347	350,118
非流動負債	5,527	17,830	230,180
非控股權益	94	6,067	21,052
總權益	31,496	63,648	167,016

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別錄得流動資產人民幣237.1百萬元、人民幣395.6百萬元及人民幣854.2百萬元，於同日分別錄得流動資產淨值人民幣24.0百萬元、人民幣44.3百萬元及人民幣350.1百萬元。本公司流動資產及流動資產淨值的增加乃主要由於貿易及其他應收款項以及預付款項的增加，而這又是由於隨著2020年業務擴張使貿易應收款項增加及提供予關聯方貸款增加。尤其是，我們的流動資產由截至2019年12月31日的人民幣395.6百萬元大幅增加至截至2020年12月31日的人

民幣854.2百萬元，主要由於貿易及其他應收款項以及現金及現金等價物增加（進一步歸因於我們的業務增長及我們於2020年授予關聯方的貸款人民幣300.0百萬元）所致。我們流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣44.3百萬元大幅增加至截至2020年12月31日的人民幣350.1百萬元，主要由於流動資產增加，而資產淨值增加乃進一步由於我們的業務增長及我們於2020年授出的貸款（如上所述）導致貿易及其他應收款項增加及現金及現金等價物增加。有關詳情，請參閱「財務資料－若干匯總資產負債表項目的說明－貿易及其他應收款項以及預付款項」。

非流動資產由2018年12月31日的人民幣13.1百萬元增加至2019年12月31日的人民幣37.1百萬元，並於2020年12月31日進一步增加至人民幣47.1百萬元，乃主要由於往績記錄期間收購若干公司產生商譽增加及因貿易及其他應收款項的減值虧損撥備、社會保險及住房公積金撥備及可收回稅項虧損導致的遞延所得稅資產增加推動所致。非流動負債由2018年12月31日的人民幣5.5百萬元增加至2019年12月31日的人民幣17.8百萬元，並於2020年12月31日進一步增加至人民幣230.2百萬元，主要是由於銀行借款增加。有關更多詳情，請參閱「財務資料－債務」。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的資產淨值分別為人民幣31.5百萬元、人民幣63.6百萬元及人民幣167.0百萬元。於往績記錄期間，資產淨值持續增長主要是由於(i)我們的淨利潤在業務擴張的推動下快速增長，及(ii)我們收購浙江藍盛、漯河蘇荷物業、鄭州吉祥及鄭州康橋國投。

於往績記錄期間，我們的關聯方的貿易應收款項週轉天數大幅長於第三方，因為我們沒有像向第三方收取款項那樣頻繁地向關聯方收取款項，基於我們與康橋集團的長期合作關係，鑑於其良好的信貸記錄，我們認為與應收關聯方貿易應收款項有關的信貸風險較低。於往績記錄期間，我們授予關聯方的信貸期限一般介於0至180天。於上市後，我們將對應收關聯方的貿易款項採取更嚴格的收款政策，其中包括上市後給予關聯方0至30天的較短信貸期。有關更多詳情，請參閱「財務資料－若干匯總資產負債表項目的說明－貿易及其他應收款項以及預付款項－貿易應收款項」。

截至2018年及2019年12月31日，我們對最終控股股東宋先生所控制公司的貸款分別為人民幣47.0百萬元及人民幣45.0百萬元，為我們就其業務經營，向鄭州康橋房地產開發有限責任公司及鄭州香溪郡置業有限公司所授予貸款的未償還結餘。截至2020年12月31日，我們對宋先生所控制公司的貸款為人民幣301.6百萬元，主要是我們就開發康養業務向鄭州唯臻康養服務有限公司所授予貸款的未償還結餘。向關聯方貸款於截至2021年4月30日已悉數結算。

於往績記錄期間，我們向關聯方的所有貸款產生於重組前河南博遠為本公司業務的直接母公司時。當時，河南博遠及宋先生集中各附屬公司及聯屬公司的所有資金需求，並根據資金集中管理機制（其當時可提升我們資金的使用效率）在各附屬公司及聯

屬公司之間進行資金分配。重組後，上述結餘其後分類為非貿易性質的關聯方結餘。本集團與康橋集團終止集中管理機制以滿足財務獨立的要求。我們向關聯方的貸款屬於非經常性質，並通過融資活動及內部資源撥付資金。截至2021年4月30日，我們向關聯方的貸款已悉數結清，且我們並無計劃在未來訂立類似安排。

中國法律顧問告知我們，根據《貸款通則》，禁止非金融機構之間的任何融資安排或借貸交易且中國人民銀行可對違規貸款人處以貸款人從該等貸款中獲得的收入的1至5倍的罰款。我們的中國法律顧問進一步告知，儘管有《貸款通則》，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》，最高人民法院確認非金融機構之間的融資安排和借貸交易的有效性及其合法性，只要該等協議是以商業經營為目的，且不屬於《中華人民共和國民法》和《民間借貸案件司法解釋》規定的若干情形。據中國法律顧問告知，我們向上述關聯方貸款的協議是用作業務營運，並不屬於上述導致該等貸款協議無效的情況。截至最後實際可行日期，我們並無接獲任何申索通知，亦無涉及我們於往績記錄期間向關聯方提供貸款的任何調查或罰款。因此，我們的中國法律顧問認為，我們就上述貸款遭受處罰的風險甚微。

為說明我們應收關聯方貸款對盈利能力及資本負債率的影響，我們亦呈列經調整利潤及全面收入總額、經調整淨利潤率及經調整資本負債率作為額外的財務措施（「**非香港財務報告準則計量**」）。該等非香港財務報告準則計量消除了應收關聯方貸款的影響（包括其對收入及成本的影響），並與我們的正常業務過程無關且屬非經常性。我們呈列該等非香港財務報告準則計量可能無法與其他公司呈列的類似標題的計量作比較。使用該等措施作為分析工具有其局限性，而閣下不應將其與我們根據香港財務報告準則報告的經營業績或財務狀況分開考慮，或作為分析的替代。

具體而言，我們將經調整利潤及全面收入總額界定為年度利潤及全面收入總額（不包括與應收關聯方貸款有關的收入及成本）。我們將經調整總權益界定為總權益（不包括與應付關聯方貸款有關的收入及成本）。我們將經調整銀行借款界定為長期及短期計息銀行借款之和（不包括與應收關聯方貸款有關的金額）。我們通過將年度經調整利潤及全面收益總額除以同年的收入來計算經調整淨利潤率。我們通過將經調整銀行借款除以各自日期的經調整總權益來計算經調整資本負債率。

## 概 要

下表將我們在往績記錄期間各年度的經調整利潤及全面收入總額與根據香港財務報告準則計算及呈列的最直接可比較財務指標進行對賬：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
年度利潤及全面收入總額	21,707	60,147	91,784
減：			
— 與應收關聯方貸款有關的融資收入	3,108	5,022	18,292
加：			
— 提供應收關聯方貸款的融資成本	3,164	4,896	15,911
經調整利潤及全面收入總額	<b>21,763</b>	<b>60,021</b>	<b>89,403</b>

我們於2018年、2019年及2020年的經調整淨利潤率將分別為9.5%、16.5%及15.5%。下表將我們截至所示日期的經調整總權益與根據香港財務報告準則計算及呈列的最直接可比較財務計量進行對賬：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
總權益	31,496	63,648	167,016
減：			
— 與應收關聯方貸款有關的收入及成本	(56)	126	2,381
經調整總權益	<b>31,552</b>	<b>63,522</b>	<b>164,635</b>

下表將我們截至所示日期的經調整銀行借款與根據香港財務報告準則計算及呈列的最直接可比較財務計量進行對賬：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
長期及短期計息銀行借款之和	47,000	55,100	346,984
減：			
— 與應收關聯方貸款有關的金額	47,000	45,000	301,626
經調整銀行借款	<b>—</b>	<b>10,100</b>	<b>45,358</b>

我們於2018年、2019年及2020年的經調整資本負債率將分別為0、15.9%及27.6%。

## 概 要

下表載列於往績記錄期間，應收關聯方貸款對我們的淨利潤、淨利潤率及資本負債率的影響（經於我們截至所示日期及於所示年度的財務業績中扣除與應收關聯方貸款有關的其他收入及融資開支後）：

	截至12月31日及截至該日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元，百分比除外)		
<b>就應收關聯方貸款作出調整前：</b>			
年度利潤及全面收入總額	21,707	60,147	91,784
淨利潤率	9.5%	16.6%	15.9%
資本負債率	149.2%	86.6%	207.8%
<b>就應收關聯方貸款作出調整後：</b>			
年度利潤及全面收入總額	21,763	60,021	89,403
淨利潤率	9.5%	16.5%	15.5%
資本負債率	—	15.9%	27.6%

有關更多詳情，請參閱「財務資料－債項」、「財務資料－關聯方交易及結餘」、「風險因素－與業務及行業有關的風險－我們可能會因於往績記錄期間內向關聯方及第三方提供貸款而遭受處罰或不利的司法裁決」。

### 匯總現金流量表節選項目

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營運資金變動前的經營現金流量	32,374	85,414	133,579
— 營運資金變動	4,471	(41,654)	(60,081)
— 自銀行存款收取的利息	1,048	293	414
— 已付中國企業所得稅	(2,997)	(7,297)	(18,221)
經營活動產生／(所用) 現金淨額	34,896	36,756	55,691
投資活動(所用)／產生現金淨額	(82,152)	2,586	(214,417)
融資活動產生／(所用) 現金淨額	17,233	(6,424)	236,043
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(30,023)	32,918	77,317
年初現金及現金等價物	54,546	24,523	57,441
年終現金及現金等價物	24,523	57,441	134,758

## 概 要

於往績記錄期間，我們於2018年、2019年及2020年的經營活動產生的現金流量淨額分別為人民幣34.9百萬元、人民幣36.8百萬元及人民幣55.7百萬元。我們採取了多種措施改善現金流量狀況，如努力加快收回貿易應收款項，升級管理系統以控制成本、提高效率等。

### 主要財務比率概要

	截至12月31日或截至該日止年度		
	2018年	2019年	2020年
流動比率(倍)	1.1	1.1	1.7
資本負債比率(%)	149.2	86.6	207.8
資產回報率(%)	10.8	17.6	13.8
股本回報率(%)	105.7	126.4	79.6
毛利率(%)	23.6	30.6	30.7
淨利潤率(%)	9.5	16.6	15.9

資本負債比率由截至2018年12月31日的149.2%下降至截至2019年12月31日的86.6%，主要是由於我們於2019年的盈利能力提高，保留盈利增加。資本負債比率由截至2019年12月31日的86.6%增加至截至2020年12月31日的207.8%，主要是由於我們的銀行借款增加，原因為我們於2020年6月獲得銀行借款人民幣300.0百萬元。有關詳情，請參閱「財務資料－債務－銀行借款」。

有關上表所載主要財務比率的定義及更多分析，請參閱「財務資料－主要財務比率概要」。

### 申請發售股份

香港發售股份申請將會自2021年6月29日（星期二）起直至2021年7月9日（星期五）止，較一般市場慣例四天為長。申請股款（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）將由收款銀行於截止辦理申請登記後代表本公司持有，且退款金額（如有）將於2021年7月15日（星期四）不計利息退還予申請人。投資者務請注意，預期股份將於2021年7月16日（星期五）開始於聯交所買賣。

### 全球發售統計數據

下表所載統計數據基於以下假設：(i)全球發售已完成及全球發售中發行175,000,000股股份；及(ii)超額配股權未獲行使。

	按發售價 每股發售股份 2.78港元計算	按發售價 每股發售股份 3.88港元計算
股份市值	1,946百萬港元	2,716百萬港元
每股未經審核備考經調整有形資產淨值 <sup>(1)</sup>	0.83港元	1.10港元

附註：

- (1) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值經作出本招股章程附錄二「未經審核備考財務資料」所述調整後計算。
- (2) 未經審核備考經調整有形資產淨值表並無計及一家中國附屬公司於2021年1月向其當時股東宣派的股息人民幣100,000,000元及兩家中國附屬公司於2021年5月及6月向非控股權益宣派的股息人民幣2,223,000元。如計及該等股息，根據每股發售股份2.78港元及3.88港元的發售價計算，每股未經審核備考經調整有形資產淨值將分別為人民幣0.55元（0.66港元）及人民幣0.77元（0.92港元）。

## 股息及可供分派儲備

本公司自其註冊成立以來及直至最後實際可行日期並無宣派或派付股息。現時組成本集團的各附屬公司於2019年向其當時股東宣派股息人民幣34.0百萬元，並於2020年12月以現金方式結算。康橋悅生活（現為本集團一間附屬公司）向其當時股東宣派股息人民幣100.0百萬元，並於2021年1月以現金方式結算。本公司過去的股息分派記錄不可作為確定我們未來可能宣派或派付的股息水平的參考或依據。我們並無設定股息分派的預定派息率。任何未來股息分派及派付將由董事會酌情釐定及可能須取得股東批准。未來是否宣派或派發任何股息，以及任何該等股息的金額，將取決於多項因素，包括我們的盈利、營運資金及現金狀況、財務狀況、資本需求以及董事會可能認為重要的其他因素。概不保證將在任何年度宣派或派發任何金額的股息。截至2020年12月31日，本公司並無可分派儲備供分派予本公司股東。

## 所得款項用途

假設超額配股權未獲行使，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，我們估計將從全球發售收到所得款項淨額約523.3百萬港元（假設發售價為每股股份3.33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））。我們擬按以下所載用途及金額使用全球發售所得款項淨額：

- 約65%或約340.1百萬港元，將用於物色投資及收購機會以進一步發展戰略合作和擴大我們的業務規模，其中(i)約50.0%或261.7百萬港元將用於收購及投資其他物業管理公司以進入新城市及多元化我們的物業組合。我們計劃在大灣區、京津冀地區及長三角的一線城市及二線城市優先物色收購或投資目標。誠如中指研究院所告知，在大灣區、京津冀地區及長三角地區有逾1,600家公司，每家公司的在管建築面積介乎1百萬平方米至3百萬平方米，滿足本公司標準的合適目標公司的數量應該比較充足。鑑於合適目標公司的可用性及依據我們的收購經驗、我們研究及評估結果，我們認為分配261.7百萬港元用於有關收購實屬可行。我們在香港聯交所上市的許多同業公司正在中國物色潛在目標物業管理公司。我們無法向閣下保證我們將能夠實現中國目標物業管理公司的收購計劃。有關詳情，請參閱「風險因素－與業務及行業有關的風險－我們的收購或投資可能不會成功，及我們可能面臨所收購業務與現有業務整合方面的困難，這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」；(ii)約10.0%或52.3百萬港元，將用於收購專業服務公司；及(iii)約5.0%或26.2百萬港元將用於與當地

城市投資公司或當地物業開發商合作。截至最後實際可行日期，我們並無任何投資或收購目標。於釐定分配至戰略投資及收購的所得款項金額時，我們主要考慮(a)我們透過收購每年的收益及純利增長目標，(b)各潛在收購目標的估計收益及純利貢獻，(c)估計市盈率，及(d)我們策略收購及投資的標準；

- 約10%或約52.3百萬港元，將用於投資智能化營運及內部管理系統以提升服務質量及客戶體驗；
- 約15%或約78.5百萬港元，將用於豐富及擴大我們的服務及產品種類以發展我們的多經業務；及
- 約10%或約52.3百萬港元，將用於營運資金及其他一般企業用途。

倘全球發售所得款項淨額不足以彌補收購成本，我們擬透過多種途徑（包括經營所得現金、銀行貸款及其他借貸（如適用））撥付差額。倘所得款項淨額未即時用於上述用途，並在適用法律及法規許可的情況下，我們擬將所得款項存入持牌金融機構的短期計息銀行賬戶。誠如中指研究院告知，我們的董事相信，市場上有足夠數量的合適目標公司供我們進行上述擴展計劃。有關詳情，請參閱「風險因素－與業務及行業有關的風險－我們的收購或投資可能不會成功，及我們可能面臨所收購業務與現有業務整合方面的困難，這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」。

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」。

### 上市開支

我們將就全球發售承擔的上市開支總額（包括但不限於包銷佣金）估計為人民幣49.4百萬元（超額配股權行使前按指示性發售價範圍的中位數計算），相當於全球發售所得款項總額的約10.2%（假設發售價為3.33港元，即指示性發售價範圍的中位數及超額配股權行使前），其中人民幣18.7百萬元預計將於上市完成後入賬列作自權益扣除。約人民幣6.4百萬元已於2020年在合併全面收益表中的損益賬扣除，以及約人民幣24.4百萬元已或預計將於往績記錄期間結束及上市完成後於我們的損益賬中扣除。與籌備上市有關的專業費用及／或其他開支為當前估計，僅供參考，而將予確認的實際金額可根據審核以及變量及假設的當時變動作出調整。董事預期我們的上市開支將不會對我們截至2021年12月31日止年度的財務表現產生重大不利影響。

### 競爭

中國的物業管理市場競爭激烈且高度分散。我們的物業管理服務主要與大型國家級、地區及地方物業管理公司競爭。我們的社區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。根據中指研究院的資料，就綜合實力而言，我們在2021

中國物業服務百強企業中排名第37位。我們相信，憑藉我們在物業管理服務方面的豐富經驗、良好的品牌聲譽和經驗豐富的管理團隊，我們有能力迅速有效地應對中國物業管理市場的挑戰。有關我們競爭格局的更多詳情，請參閱「行業概覽」及「業務－競爭」。

### 近期發展及概無重大不利變動

於往績記錄期間後及直至本招股章程日期，我們的業務持續穩定增長。自2021年1月1日及直至最後實際可行日期，我們已新簽約管理34項物業，總建築面積為4.6百萬平方米，包括住宅及非住宅物業，以及訂立29份非業主增值服務的合約，反映較2020年同期大幅增長。特別是，由2021年1月1日直至最後實際可行日期，我們簽約管理由獨立第三方物業開發商開發的29項物業，總合同建築面積為4.0百萬平方米，且亦就提供非業主增值服務與獨立第三方物業開發商簽訂25份合同，總合同價值為人民幣25.4百萬元。由2021年1月1日直至最後實際可行日期，我們簽約管理由康橋集團開發的五項物業，總合同建築面積為0.6百萬平方米，且亦就提供非業主增值服務與康橋集團簽訂四份合同。於最後實際可行日期，我們擁有合計130項在管物業，而142項物業已簽約管理但未交付。於最後實際可行日期，我們的在管建築面積約為17.4百萬平方米，而已簽約但未交付的總建築面積約為26.2百萬平方米。於2021年1月，康橋悅生活（現為本集團一家附屬公司）向其當時股東宣派股息人民幣100.0百萬元，並於2021年1月以現金結算。

經審慎周詳考慮後，董事確認，截至本招股章程日期，自2020年12月31日（即本公司最近期經審核匯總財務業績的編製日期）以來，我們的財務或貿易狀況或前景並無發生重大不利變化，且自2020年12月31日以來亦無發生任何會對會計師報告（其全文載於本招股章程附錄一）所列示的資料產生重大影響的事件。

### COVID-19疫情

2019年12月，由新型冠狀病毒（即COVID-19）引起的呼吸道疾病爆發，並在全球範圍內持續擴散。COVID-19疫情的爆發可能對全球人民的生活及全球經濟產生不利影響。

據董事所深知，自COVID-19爆發以來及截至最後實際可行日期，我們在中國所管理物業的居民、租戶或我們的員工並無報告感染COVID-19的案例。我們在分包商及公用設施提供商所提供服務或供應商提供材料方面亦無受到任何重大干擾。

我們認為，COVID-19的爆發並無對我們的持續業務經營及可持續發展產生重大不利影響，與2019年12月31日相比，截至2020年12月31日，我們在管建築面積及合同建築面積持續增長。

自COVID-19疫情爆發以來及直至最後實際可行日期，約有13個與我們訂立物業管理服務合約的項目（總合同建築面積為2.5百萬平方米）因COVID-19疫情的影響而出現若干延遲交付，由其原計劃交付日期起延遲二至九個月不等，其中10個總合同建築面積為1.6百萬平方米的項目截至2021年5月31日已交付管理。其餘三個項目截至2021年5月31日尚未交付，其中，(i)兩個項目因其物業開發商變更或相關物業開發商的股東變更而延遲，而兩個項目預計將於2021年11月交付，及(ii)另一個項目因其施工進度相對緩慢而延遲，並預計將於2021年10月交付。我們估計，假設上述13個項目的交付並

無因COVID-19疫情的影響而延遲，我們於2020年的收入較2020年產生的實際收入進一步增加約人民幣1.4百萬元。董事認為，項目延遲交付對我們的財務影響並不重大，尤其是鑑於該等延遲交付的項目僅佔截至最後實際可行日期已簽約但未交付總建築面積的一小部分，以及儘管受到COVID-19疫情的任何負面影響，我們在管建築面積、收入及毛利仍因業務持續擴展而有所增長。

非業主增值服務及社區增值服務受到的影響較小。自COVID-19疫情爆發以來及直至最後實際可行日期，整體物業發展進程出現延後，因此若干服務（例如案場服務、物業代理服務、工地管理服務及裝修及拎包入住）均受到影響。特別是，我們的案場服務因於COVID-19疫情爆發後不久關閉營銷案場而受到影響，因此，於2020年2月，我們的案場服務收入較2020年1月減少人民幣1.1百萬元。我們的與二手物業有關的銷售代理服務亦因於COVID-19疫情爆發後不久關閉若干銷售中心而受到影響，導致我們於2020年2月的與二手物業有關的銷售代理服務收入較2020年1月減少人民幣0.4百萬元。然而，許多地區實施的隔離或封鎖措施亦導致居民日益依靠我們的服務來解決其日常生活需求，而此為我們提供了拓展服務的重大機遇。總體而言，我們預計COVID-19疫情將不會對我們的財務狀況及經營業績產生任何重大不利影響。有關COVID-19對我們業務的影響之更多詳情，請參閱「業務－COVID-19疫情的影響」。

為應對COVID-19疫情，我們自2020年1月底開始在所管理的物業中採取了多項衛生和預防措施。請參閱「業務－COVID-19疫情的影響」。截至最後實際可行日期，我們因實施該等加強衛生及預防措施而產生的總成本約為人民幣1.2百萬元。董事確認，COVID-19疫情以及與強化衛生和預防措施相關的額外成本並未對我們截至2020年12月31日止年度的財務狀況或經營業績產生重大影響，亦不會對我們截至2021年12月31日止年度的財務狀況或經營業績產生任何重大不利影響。

我們認為，我們在「業務－業務策略」中討論的擴張計劃實屬可行，我們不太可能因為COVID-19疫情而改變本招股章程中「未來計劃及所得款項用途」中所披露的全球發售所得款項淨額的用途。然而，我們仍面臨COVID-19疫情所帶來的若干風險。有關詳情，請參閱「業務－COVID-19疫情的影響」及「風險因素－與業務及行業有關的風險－我們面臨與COVID-19疫情相關的若干風險」。董事確認，COVID-19疫情並無對我們的持續業務經營及可持續發展造成重大不利影響，乃基於以下原因：(i)物業管理行業是一個涉及社區生活必需品服務的行業，在該疫情期間，我們的僱員及分包商工人在履行工作職責時沒有受到重大影響；(ii)我們能夠履行所有現有物業管理服務合同和其他業務合同項下的義務；(iii)康橋集團所開發儲備物業的交付日期沒有或預計不會出現重大延誤；以及(iv)本集團擁有足夠的現金及現金等價物來維持我們的營運。

根據我們進行的敏感度分析，假設COVID-19爆發的最壞情況乃為假設性且僅用於說明目的，我們將有充足的現金流，使我們的業務於最後實際可行日期之後保持至少12個月的財務可行性，假設及／或考慮到以下情況：

- 鑑於並無增值服務收入，使得唯一的收入來源是來自傳統的物業管理服務，我們已停止所有增值服務的業務營運；

- 產生最低營運開支，據此(i)每月員工成本乃基於中國地方法律及法規所規定的最低工資水平，而不會於最後實際可行日期後裁員，及(ii)辦公室及員工宿舍的每月租金保持與最後實際可行日期相同；
- 根據歷史結算模式審慎估計貿易應收款項的結算及於貿易應收款項到期時進行結算；
- 我們於最後實際可行日期擁有開展業務的現金及現金等價物；
- 我們使用全球發售所得款項淨額的10%用於一般營運資金；及
- 獲得政府提供的社會保險及住房公積金削減及遞延繳稅。

我們相信上述極端情況的可能性極低。從中國COVID-19疫情的防控實際情況來看，COVID-19疫情已被政府有效控制，且中國房地產市場自2020年4月起已逐漸復甦，而案場管理服務、交付前服務及工地管理已恢復正常。

### 不合規事項

於往績記錄期間，我們經歷若干不合規事件包括，(i)未有根據中國法律法規的要求為部分僱員足額繳納社會保險及住房公積金，(ii)聘用的派遣員工人數超過監管門檻，(iii)未登記若干租賃協議，以及(iv)向關聯方及第三方提供計息貸款。有關詳情，請參閱「業務－法律訴訟及合規－合規情況－不合規事件」。

### 風險因素

我們的業務涉及若干風險，部分風險超出我們的控制範圍。該等風險可大致分為：(i)與業務及行業有關的風險；(ii)與在中國進行業務有關的風險；及(iii)與全球發售有關的風險。

一般而言，與我們業務及行業有關的部分風險包括以下各項：(i)我們的未來增長可能不會按計劃實現，而我們的過往業績未必反映我們的未來前景及經營業績；(ii)前期物業管理服務合同或物業管理服務合同遭終止或不獲重續可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；(iii)我們的很大部分收入來自於我們為康橋集團開發的項目提供的物業管理服務；(iv)人力成本及分包成本增加可能減緩我們的增長、損害我們的業務及降低我們的盈利能力；(v)我們依賴分包商及其他供應商向客戶履行部分服務，且可能面臨與分包商及其他供應商提供的產品及服務相關的爭議及申索所產生或與之相關的責任；(vi)我們的收購或投資可能不會成功，及我們可能面臨所收購業務與現有業務整合方面的困難，這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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

於本招股章程內，除文義另有所指外，以下詞匯具有下列涵義。若干技術詞匯於本招股章程「技術詞匯表」一節闡述。

「會計師報告」	指	申報會計師編製的會計師報告，全文載於本招股章程附錄一
「聯屬人士」	指	就任何特定人士而言，為直接或間接控制該特定人士或受該特定人士控制或與該特定人士直接或間接共同控制的任何其他人士
「申請表格」	指	就香港公開發售所使用的 <b>白色</b> 申請表格、 <b>黃色</b> 申請表格或 <b>綠色</b> 申請表格，按文義所指，為當中個別一種或統稱
「細則」或 「組織章程細則」	指	本公司於2021年6月17日有條件採納的組織章程細則，自上市日期起生效，經不時修訂，其概要載於本招股章程附錄三
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「北京同道」	指	北京同道聖合投資有限公司，於2010年5月10日在中國成立的有限公司，並由宋先生全資實益擁有
「董事會」	指	本公司的董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門進行正常銀行業務的任何日子（星期六、星期日或香港公眾假日除外）
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島

「資本化發行」	指	於全球發售完成後，以將本公司股份溢價賬中的部分進賬額予以資本化方式向股東發行及配發524,999,800股股份。有關詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構－資本化發行」
「開曼公司法」	指	公司法，開曼群島法律第22章（1961年第3號法律，經合併及修訂）（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲接納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	獲接納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	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名個人或法團
「中央結算系統運作程序規則」	指	香港結算不時生效的中央結算系統運作程序規則，當中載有有關中央結算系統運作及職能的慣例、程序及管理規定
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「華中地區」	指	中國的一個區域，涵蓋河南省、湖南省、湖北省
「中國」	指	中華人民共和國，而僅就本招股章程而言，除文義另有所指外，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「中國指數研究院」或「中指研究院」	指	中國指數研究院

---

## 釋 義

---

「第37號通知」	指	《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「公司條例」	指	公司條例（香港法例第622章），經不時修訂、補充或以其他方式修訂
「公司（清盤及雜項條文）條例」	指	公司（清盤及雜項條文）條例（香港法例第32章），經不時修訂、補充或以其他方式修訂
「本公司」	指	康橋悅生活集團有限公司，一家於2020年10月8日根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司
「公司法」或 「中國公司法」	指	《中國公司法》（經第十屆全國人民代表大會常務委員會於2005年10月27日修訂通過及於2006年1月1日生效，並於2013年12月28日及2018年10月26日進一步修訂），經不時修訂、補充及以其他方式修改
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，及除文義另有所指外，指宋革委、Hung Fai Property Limited及康橋悅生活控股有限公司或其全部為一組控股股東
「核心關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「COVID-19」	指	由嚴重急性呼吸道症候群冠狀病毒2型病毒引致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，負責中國全國證券市場監督及規管的監管機構
「彌償保證契據」	指	宋革委、Hung Fai Property Limited及康橋悅生活控股有限公司以康橋悅生活集團有限公司（為其本身及作為其不時的附屬公司的受託人）為受益人簽立的日期為2021年6月17日的彌償保證契據，以提供若干彌償，有關詳情載於本招股章程「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」
「不競爭契據」	指	宋革委、Hung Fai Property Limited及康橋悅生活控股有限公司以康橋悅生活集團有限公司（為其本身及作為其不時的附屬公司的受託人）為受益人簽立的日期為2021年6月17日的不競爭承諾契據，其詳情載於本招股章程「與控股股東的關係－不競爭承諾」一節
「董事」	指	本公司的董事
「企業所得稅」	指	中華人民共和國企業所得稅
「企業所得稅法」	指	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）
「Eternity Trust」	指	宋先生（作為委託人）於2020年11月10日成立的全權家族信託，受益人為其家族成員及康橋泰宸BVI（Trident Trust Company (South Dakota) Inc.為其受託人）
「極端情況」	指	香港政府宣佈的超強颱風導致的極端情況

---

**釋 義**

---

「弗侖德控股」	指	弗侖德控股有限公司，於2020年3月6日在英屬維爾京群島成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「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」、「我們」或「我們的」	指	本公司及其附屬公司，或如文義所指，就本公司成為其現有附屬公司的控股公司之前的期間而言，指該等附屬公司（猶如其於有關時間為本公司的附屬公司）
「鶴壁康橋物業」	指	鶴壁市康橋物業服務有限公司，於2020年9月9日在中國成立的有限公司，其股權由本公司間接全資附屬公司河南康橋物業擁有51%、由鶴壁經開實業集團有限公司擁有34%及由鶴壁金達同方科技有限公司擁有15%權益（該兩家公司均為獨立第三方）
「河南博遠」	指	河南博遠全景企業管理諮詢有限公司，於2017年4月19日在中國成立的有限公司，並由宋先生實益全資擁有
「河南康家君品樂」	指	河南康家君品樂餐飲服務有限公司，於2017年5月17日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司

「河南康橋奧勝」	指	河南康橋奧勝物業服務有限公司，於2020年12月3日在中國成立的有限公司，其股權由河南康橋物業（本公司間接全資附屬公司）擁有65%及由獨立第三方天津奧勝醫院管理有限公司擁有35%權益
「河南康橋嘉和」	指	河南康橋嘉和物業服務有限公司，於2017年12月25日在中國成立的有限公司，其股權由本公司間接全資附屬公司康橋悅生活持有60%及由獨立第三方長垣市嘉和物業管理有限公司持有40%權益
「河南康橋物業」	指	河南康橋物業服務有限公司，於2020年7月28日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「河南康橋悅錦」	指	河南康橋悅錦物業服務有限公司，於2020年6月10日在中國成立的有限公司，其股權由本公司間接全資附屬公司康橋悅生活持有70%及由獨立第三方齊新強先生持有30%權益
「河南康橋悅生活」	指	河南康橋悅生活商務服務有限公司，於2020年12月1日在中國成立的有限公司，為一家間接全資附屬公司及本集團的中國中間控股公司

「河南康橋祝福」	指	河南康橋祝福物業服務有限公司，於2019年9月2日在中國成立的有限公司，其股權由本公司間接全資附屬公司康橋悅生活持有60%及由獨立第三方鄭州祝福物業管理有限公司持有40%權益
「河南康橋住友」	指	河南康橋住友物業服務有限公司，於2020年8月26日在中國成立的有限公司，其股權由本公司間接全資附屬公司康橋悅生活持有67%及由獨立第三方濮陽市宏益物業管理有限公司持有33%權益
「河南康雲優選」	指	河南康雲優選商業管理有限公司，於2019年9月24日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「河南悅趣網絡」	指	河南悅趣網絡科技有限公司，於2020年7月29日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「河南予禧」	指	河南予禧房地產營銷策劃有限公司，於2018年3月14日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「香港會計準則」	指	香港會計準則
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有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	港元，香港法定貨幣
「香港康橋」	指	香港康橋悅服務集團有限公司，於2020年11月6日在香港成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「香港發售股份」	指	由本公司根據香港公開發售初步提呈發售以供認購的17,500,000股股份（可按本招股章程「全球發售的架構」所述予以重新分配）
「香港公開發售」	指	根據申請表格所述條款及在其條件規限下，按發售價（另加1%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，如本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售」一節所進一步載述
「香港股份登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港聯交所」或 「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「香港包銷商」	指	本招股章程「包銷－香港包銷商」一節所列的香港公開發售包銷商

「香港包銷協議」	指	由（其中包括）本公司、控股股東、獨家保薦人及香港包銷商就香港公開發售所訂立日期為2021年6月28日的包銷協議，如本招股章程「包銷－包銷安排及費用－香港公開發售－香港包銷協議」一節所進一步載述
「獨立第三方」	指	就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，與本公司或我們的關連人士或彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）並無關連的人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人
「國際發售股份」	指	本公司於國際發售中提呈以供認購的157,500,000股股份，連同（如相關）本公司因本招股章程「全球發售的架構」所述超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份（可作出重新分配）
「國際發售」	指	按發售價根據S規例在美國境外以離岸交易進行配售，如本招股章程「全球發售的架構」一節所進一步載述
「國際包銷商」	指	預期將訂立國際包銷協議的國際發售包銷商
「國際包銷協議」	指	有關國際發售的國際包銷協議，預計將由（其中包括）本公司、控股股東、獨家全球協調人及國際包銷商於定價日或前後訂立，如本招股章程「包銷－國際發售－國際包銷協議」一節所進一步載述

「聯席賬簿管理人」	指	本招股章程「董事及參與全球發售的各方」一節所列名的聯席賬簿管理人
「聯席牽頭經辦人」	指	本招股章程「董事及參與全球發售的各方」一節所列名的聯席牽頭經辦人
「康橋教育科技」	指	深圳康橋教育科技有限公司，於2015年10月15日在中國成立的有限公司，由宋先生間接持有
「康橋集團」	指	河南博遠及其附屬公司，一家多元化企業集團，主要在中國從事房地產、教育、代建及文化旅遊，包括康橋地產集團
「康橋地產集團」	指	北京同道及其附屬公司，一家在中國經營的領先綜合物業開發商
「康橋泰宸」	指	河南康橋泰宸物業管理有限公司，於2019年9月24日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「康橋泰宸BVI」	指	康橋泰宸控股有限公司，於2020年9月28日在英屬維爾京群島成立的有限公司，由宋先生全資擁有
「康橋科技服務」	指	康橋科技服務集團有限公司，於2020年2月25日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司

「康橋悦生活」	指	康橋悦生活服務集團有限公司（前稱河南新康橋物業服務有限公司、河南太平世家物業服務有限公司及河南長城飯店物業服務有限責任公司），於2007年8月31日在中國成立的有限公司，由河南康橋悦生活及科安達（兩者均為本公司間接全資附屬公司）分別擁有95%及5%權益
「康橋悦服務」	指	康橋悦服務有限公司，於2020年10月15日在英屬維爾京群島成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「康橋悦生活BVI」	指	康橋悦生活控股有限公司，於2020年9月29日在英屬維爾京群島成立的有限公司，為Hung Fai Property Limited（控股股東之一）的全資附屬公司
「科安達」	指	科安達有限公司，於2020年5月11日在香港成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	2021年6月21日，本招股章程刊發前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	股份在聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	股份上市及股份首次獲准在聯交所進行買賣的日期，預期為2021年7月16日（星期五）或前後

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修訂
「漯河康橋悅昌」	指	漯河市康橋悅昌物業管理有限公司，於2020年9月11日在中國成立的有限公司，其股權由本公司間接全資附屬公司河南康橋物業擁有51%、兩名獨立第三方河南昌建物業服務有限公司漯河市城投文化旅遊產業開發有限公司分別擁有29%及20%權益
「漯河蘇荷物業」	指	漯河市蘇荷物業服務有限公司，於2013年11月22日在中國成立的有限公司，其股權由本公司間接全資附屬公司康橋悅生活持有51%及獨立第三方漯河蘇荷實業集團有限公司持有49%權益
「併購規定」	指	關於外國投資者併購境內企業的規定，由國務院國有資產監督管理委員會、商務部、國家稅務總局、國家工商總局、中國證監會和國家外匯管理局於2006年8月8日聯合發佈及由商務部於2009年6月22日再次發佈
「主板」	指	由聯交所運作的證券交易所（不包括期權市場），並獨立於聯交所GEM，且與之並行運作
「大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司於2021年6月17日有條件採納並自上市日期起生效的組織章程大綱（經不時修訂），其概要載於本招股章程附錄三

---

## 釋 義

---

「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
「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
「宋先生」	指	宋革委先生，本集團主席兼非執行董事，及控股股東之一
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「新三板」	指	全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司，一個買賣公眾公司股份的中國場外交易系統
「新禾豐」	指	新禾豐控股有限公司，於2020年3月4日在英屬維爾京群島成立的有限公司，並由獨立第三方張儒林博士全資擁有，為首次公開發售前投資者
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「全國人民代表大會」	指	中華人民共和國全國人民代表大會
「發售價」	指	將予釐定的每股發售股份的最終發售價（不包括1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費），據此香港發售股份將根據香港公開發售予以認購及國際發售股份將根據國際發售予以認購，如本招股章程「全球發售的架構—定價及分配」一節所進一步載述

「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份，連同（如相關）本公司因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份
「超額配股權」	指	預期由本公司根據國際包銷協議授予國際包銷商的購股權（可由獨家全球協調人代表國際包銷商行使），據此可要求本公司按發售價配發及發行最多合共26,250,000股額外股份（相當於全球發售項下初步可提呈發售股份總數的15%），以補足國際發售的超額分配，其詳情載於本招股章程「全球發售的架構－國際發售－超額配股權」
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「中國政府」	指	中國中央政府及其所有政府部門（包括省、市及其他地區或地方政府機構）及有關媒介，或（如文義所指）其中任何一個
「中國法律顧問」	指	競天公誠，我們有關中國法律的法律顧問
「首次公開發售前投資」	指	首次公開發售前投資者於全球發售前承諾對本公司作出的投資，其詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節
「首次公開發售前投資者」	指	新禾豐
「定價協議」	指	本公司與獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）將於定價日或前後訂立的協議以記錄及釐定發售價

「定價日」	指	本公司與獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）將透過協議釐定發售價的日期，預期為2021年7月9日（星期五）或前後，惟無論如何不遲於2021年7月14日（星期三）
「濮陽君陽物業」	指	濮陽市君陽物業服務有限公司，於2015年11月13日在中國成立的有限公司，其股權由本公司間接全資附屬公司康橋悅生活持有70%及由獨立第三方李志軍先生持有30%權益
「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
「重組」	指	本集團為籌備上市進行的重組，其詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家市場監督 管理總局」	指	國家市場監督管理總局，前稱中華人民共和國國家 工商行政管理總局
「國資委」	指	中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「全國人大常務委員會」	指	全國人民代表大會常務委員會
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會

## 釋 義

「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例 (香港法例第571章)，經不時修訂、補充或以其他方式修訂
「股份」	指	本公司股本中的普通股，目前面值為每股0.01港元
「股東」	指	股份的持有人
「深圳康橋」	指	深圳康橋產業有限公司，一家於2018年4月24日在中國成立的有限公司，並由宋先生實益全資擁有
「獨家全球協調人」	指	建銀國際金融有限公司
「獨家保薦人」	指	建銀國際金融有限公司
「穩定價格經辦人」	指	建銀國際金融有限公司
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「借股協議」	指	康橋悅生活BVI與穩定價格經辦人預期將於定價日或前後就借出及借入最多26,250,000股股份訂立的協議
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「收購守則」	指	證監會頒佈的收購及合併守則，經不時修訂、補充或以其他方式修訂
「往績記錄期間」	指	包括截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的期間
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商

「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國、其領地、其屬地及受其司法管轄的所有地區
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「美國證券法」	指	1933年美國證券法（經修訂）及其項下頒佈的規則及規例
「白色申請表格」	指	要求以申請人自身名義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	透過白表eIPO服務供應商指定網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 遞交網上申請，申請以申請人本身名義發行的香港發售股份
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「黃色申請表格」	指	要求將有關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
「浙江藍盛」	指	浙江藍盛物業服務有限公司，於2012年2月7日在中國成立的有限公司，其股權由本公司間接全資附屬公司康橋悅生活持有51%、由藍郡實業集團有限公司（除作為浙江藍盛的主要股東外，為獨立第三方）持有44%，以及由獨立第三方李磊先生持有5%權益

「鄭州吉祥」 指 鄭州吉祥物業管理有限責任公司，於2001年10月23日在中國成立的有限公司，並由康橋悅生活（本公司間接全資附屬公司）及由獨立第三方鄭州燃氣房地產開發有限公司分別擁有51%及49%權益

「鄭州康橋國投」 指 鄭州康橋國投科技產業服務有限公司（前稱為鄭州鄭燃物業管理有限公司），於2002年6月10日在中國成立的有限公司，並由本公司的間接全資附屬公司康橋悅生活及獨立第三方鄭州國投置業有限公司分別擁有51%及49%權益

「%」 指 百分比

除文義另有所指外，本招股章程中對「2018年」、「2019年」及「2020年」的提述指我們截至該年12月31日止財政年度。

為方便參考，中國法律法規、政府機關、機構、自然人或其他實體（包括我們若干附屬公司）的名稱已載於本招股章程的中、英文版本。中文官方名稱的英文譯名僅供參考，如有任何歧義，概以中文為準。

本招股章程所載的若干金額及百分比數字已作四捨五入調整。因此，若干表格中的合計數字未必是前述數字的算術總和。

## 技術詞匯表

本技術術語表包含本招股章程中所用與本公司及本公司業務有關的語匯。其中部分詞匯及其涵義可能與標準行業定義或有關詞匯的用法不一致。

「平均物業管理費」	指	經參考相關日期的相關物業管理項目（不包括包價項目）的計費建築面積收取的每月每平方米的加權平均物業管理費
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「商業物業」	指	旨在從資本收益或租金收入賺取利潤的樓宇，作住宅或商業用途
「酬金制」	指	我們物業管理業務線的一種計費模式，據此，我們的物業管理費收入僅包含業主或物業開發商應付管理費總額的指定百分比，而其餘的管理費將用於向其他服務供應商購買物業服務
「公共區域」或 「公用區域」	指	物業的公共區域，如大堂、走廊、戶外開放空間、梯間、停車場、公共停車位及升降機以及花園
「合同建築面積」	指	本公司根據經營物業管理服務協議管理／將予管理的建築面積，包括在管建築面積及本公司尚未管理的建築面積
「建築面積」	指	建築面積
「在管建築面積」	指	本公司根據經營物業管理服務協議管理的建築面積
「物聯網」	指	一種嵌入電子、軟件、傳感器及網絡連接的物理對象或物質，並讓該等對象可收集及交換資料的網絡
「ISO」	指	國際標準化組織，為國家級標準體系的國際聯邦組織

---

## 技術詞匯表

---

「包幹制」	指	我們物業管理業務線的一種計費模式，據此，我們每月按預先釐定的單位建築面積物業管理價格對所有單位（無論是否售出或未售出）收費，即為我們的團隊及分包商提供的所有物業管理服務的「全包」費用
「包價項目」	指	我們在並無參考任何建築面積的情況下按項目收取價格的物業管理項目
「省」	指	即省份或，倘文義另有所指，中國政府直接監督的省級自治區或直轄市
「住宅社區」或 「住宅物業」	指	純住宅物業或含有住宅單位和非住宅性質的配套設施（如商業或辦公單位）的混合用途物業，但不包括純商業物業
「計費建築面積」	指	我們收取物業管理費所參考的在管建築面積，不包括(i)若干公共區域（如設備室、管理辦事處、俱樂部及游泳池）的在管建築面積及(ii)包價項目的在管建築面積
「平方米」	指	平方米的計量單位
「物業服務百強企業」	指	中指研究院基於管理規模、經營表現、服務質量、發展潛力及社會責任等多項關鍵指標公佈的中國物業管理公司整體競爭力年度排名，2017年、2018年、2019年、2020年及2021年分別包括200家、200家、220家、244家及264家此類公司，其中2017年、2018年、2019年、2020年及2021年各年的公司數量均超過100家，原因是多家公司分數非常接近而排名相同
「增值稅」	指	增值稅

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

我們已在本招股章程中納入前瞻性陳述，該等陳述並非歷史事實，而是涉及我們對未必會發生或可能變化的未來事件及情況的意圖、信念、期望或預測。儘管該等陳述由董事經過審慎周詳考慮後以我們當時認為公平合理的基準及假設為依據作出，但其仍涉及可能導致我們的實際業績、表現或成就與前瞻性陳述中明示或暗示的任何未來業績、表現或成就有重大差異的已知和未知風險、不確定因素和其他因素。本招股章程「風險因素」一節和其他章節載有部分風險及不確定因素。在某些情況下，閣下可以通過「旨在」、「預計」、「認為」、「繼續」、「會」、「估計」、「預期」、「展望」、「擬」、「可能」、「應該」、「計劃」、「潛在」、「預料」、「預測」、「建議」、「尋求」、「應」、「將會」、「將」或類似表達或其否定表達識別該等前瞻性陳述。該等前瞻性陳述包括但不限於以下各項陳述：

- 我們的未來業務發展、財務狀況及經營業績；
- 我們營運所在行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們的業務策略及實現該等策略的計劃；
- 我們營運所在行業及市場的整體經濟、政治及商業狀況；
- 有關我們業務和業務計劃的所有方面的中國中央和地方政府的法律、規則和法規及相關政府部門的規則、法規和政策的任何變化；
- 全球金融市場和經濟危機的影響；
- 我們物色及整合合適收購目標的能力；
- 我們控制或降低成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們業務的數量、性質及未來發展潛力；
- 資本市場的發展；
- 匯率的波動及限制；
- 我們競爭對手的行動及發展情況；及
- 本招股章程「風險因素」一節中識別的風險。

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

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

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

投資股份涉及多種風險。閣下在決定購買股份前，應審慎考慮以下有關風險的資料，連同本招股章程所載的其他資料，包括我們的匯總財務報表及相關附註。倘下述任何情況或事件實際出現或發生，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景很可能受影響。在任何此等情況下，股份市價可能下跌，而閣下或會損失全部或部分投資。本招股章程亦載有涉及風險及不確定因素的前瞻性資料。我們的實際業績或因受下文及本招股章程其他章節所述的風險等眾多因素影響而與前瞻性陳述所預期者有重大差異。

### 與業務及行業有關的風險

我們的未來增長可能不會按計劃實現，而我們的過往業績未必反映我們的未來前景及經營業績。

於往績記錄期間，我們成功擴大業務，收入及利潤均取得快速增長。我們的總在管建築面積由截至2018年12月31日的約8.7百萬平方米增加至截至2019年12月31日的約12.2百萬平方米，並進一步增加至截至2020年12月31日的15.7百萬平方米。於往績記錄期間，我們於2018年、2019年及2020年的收入分別為人民幣228.9百萬元、人民幣362.8百萬元及人民幣575.6百萬元，而同期我們的毛利分別為人民幣54.0百萬元、人民幣111.0百萬元及人民幣176.5百萬元。我們的整體毛利率取得持續增長，於2018年、2019年及2020年分別為23.6%、30.6%及30.7%。有關詳情，請參閱「財務資料－若干匯總全面收益表項目的說明－毛利及毛利率」。

我們主要通過取得新物業管理服務委聘擴展物業管理組合，其次是策略性收購擁有具有吸引力的物業管理組合的物業管理公司。我們力圖繼續擴展物業管理組合。然而，概不保證可按計劃擴展物業管理組合。我們的增長可能受到多項我們控制範圍以外的因素影響，例如中國整體的經濟狀況、房地產市場的發展、物業管理行業的供需動態以及我們取得充足融資支持增長的能力。此外，未來增長視乎我們的管理層改善運營及財務狀況的能力。增長能力亦取決於我們能否成功僱用、培訓、管理額外的僱員、管理和建立我們日益增加的客戶、分包商、供應商及其他業務夥伴的關係。我們在拓展新市場時，對當地物業管理服務市場的了解可能有限，並可能與我們已立足的市場存在重大差異。我們與當地分包商、供應商及其他業務夥伴的關係亦未必與已

立足的市場同樣密切。我們在新市場上，亦未必能夠如在已立足的市場般憑藉品牌優勢，更可能會面對來自當地物業管理公司的激烈競爭。隨著我們管理更多由第三方物業開發商開發的物業，我們的整體毛利率可能會有所波動。於往績記錄期間，第三方物業開發商所開發物業的物業管理費相對低於康橋集團開發的物業。有關詳情，請參閱「財務資料－若干匯總全面收益表項目的說明－毛利及毛利率－物業管理服務」。我們已經並將繼續採取措施減少對康橋集團所開發物業的依賴，因此，未來我們的毛利率可能會出現波動。未來我們可能會不時通過與第三方合作經營業務，這可能會影響我們的毛利率。此外，我們亦不能保證能夠控制或降低我們的成本及費用，或提高我們的成本效率，從而提高我們的毛利率。上述任何因素將阻延我們的物業管理組合如計劃般增長，因而可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**前期物業管理服務合同或物業管理服務合同遭終止或不獲重續可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。**

於2018年、2019年及2020年，我們的物業管理服務收入分別達人民幣132.6百萬元、人民幣176.8百萬元及人民幣255.0百萬元，分別佔總收入約57.9%、48.7%及44.3%。住宅物業的物業管理服務主要是在前期物業管理服務合同或物業管理服務合同下提供，前者與物業開發商訂立，後者則與業委會訂立。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們在管的與物業開發商簽訂的物業管理協議相關的建築面積分別約佔我們在管物業總建築面積的約83.5%、87.9%及88.7%，我們在管的與業主簽訂的物業管理協議相關的建築面積分別約佔我們在管物業總建築面積的約15.0%、11.0%及9.8%。此外，截至2018年、2019年及2020年12月31日，分別有一、一及兩個在管社區已成立業委員，在管建築面積分別為0.1百萬平方米、0.1百萬平方米及0.2百萬平方米，佔在管物業總建築面積約1.4%、1.1%及1.6%。同期，有關與物業開發商簽訂協議的續簽率分別為100.0%、100.0%及87.5%，於2019年及2020年，有關與業主及其他（主要包括學校、地方政府及醫院）簽訂協議的續簽率分別為50.0%及100.0%（不包括我們自願選擇不續約的4份合同）。於2018年，續簽率並不適用，因為我們於該年並無已到期的與業主訂立的物業管理協議。有關與業委會簽訂協議的續簽率於2018年為

零，因我們選擇不續期於2018年引致毛損的唯一一個到期項目。我們於2019年及2020年並無與業委會簽訂到期的物業管理協議。前期物業管理服務合同在業委會成立並訂立新的物業管理服務合同時屆滿。概不保證相關業委會將決定與本公司而非其他物業管理公司訂立物業管理服務合同。有關更多資料，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務協議」。概不保證該等合同不會於屆滿前被終止或於屆滿時獲重續。倘合同遭終止或不獲重續，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。此外，我們的社區增值服務的發展，部分取決於我們根據物業管理服務所管理的社區的數目。因此，前期物業管理服務合同或物業管理服務合同遭終止或不獲重續亦可能對我們社區增值服務的表現造成不利影響。

我們的很大部分收入來自於我們為康橋集團開發的項目提供的物業管理服務。

我們於往績記錄期間有很大部分物業管理服務合同與康橋集團開發的物業管理有關。截至2018年、2019年及2020年12月31日，康橋集團開發的物業分別佔我們的在管總建築面積的37.8%、39.9%及37.5%。

於往績記錄期間，於2018年、2019年及2020年，我們為康橋集團所開發物業提供的物業管理服務所產生的收入分別為人民幣71.0百萬元、人民幣91.2百萬元及人民幣127.9百萬元，分別佔同年我們的物業管理服務總收入的53.5%、51.5%及50.2%。

於往績記錄期間內，於2018年、2019年及2020年，我們向康橋集團提供的物業管理服務產生的收入分別為人民幣7.2百萬元、人民幣14.5百萬元及人民幣16.8百萬元，分別佔同年我們從物業管理服務所產生總收入的5.5%、8.2%及6.6%。此外，我們亦為康橋集團及其合營企業及聯營公司提供增值服務（包括非業主增值服務及社區增值服務），並於2018、2019年及2020年貢獻收入分別為人民幣56.5百萬元、人民幣113.3百萬元及人民幣215.2百萬元。因此，於2018年、2019年及2020年，康橋集團及其合營企業及聯營公司貢獻的總收入分別為人民幣63.8百萬元、人民幣127.8百萬元及人民幣231.9百萬元，分別佔同年總收入的27.9%、35.2%及40.3%。我們無法向閣下保證康橋集團將就其所開發的任何物業實際聘請我們作為物業管理服務提供商，或於選擇未來物業管理服務提供商時給予我們優先權，特別是由於中國法律規定委任物業管理公

司一般須經過投標程序。然而，我們無法控制康橋集團的管理策略，亦無法控制影響其業務運營及財務狀況的宏觀經濟或其他因素。康橋集團經營的任何負面發展或其開發新物業的能力均可能影響我們獲得新物業管理服務合同的能力。倘我們無法維持康橋集團開發的在管物業的數量，則我們的經營業績及增長前景可能會受到重大不利影響。

我們的業務及財務表現可能會受到僱員福利開支及人力成本、分包成本增加以及我們按包幹制提供物業管理服務的不利影響。

於2018年、2019年及2020年的僱員福利開支及人力成本（計入銷售成本）分別為人民幣123.0百萬元、人民幣167.1百萬元及人民幣244.0百萬元，為我們銷售成本中最大一部分，分別佔銷售成本約70.2%、66.3%及61.1%。此外，我們向分包商外包若干服務職能，例如清潔、綠化及秩序維護服務。於2018年、2019年及2020年，分包成本分別為人民幣11.6百萬元、人民幣33.6百萬元及人民幣91.3百萬元，分別佔銷售成本約6.7%、13.4%及22.9%。為維持及改善盈利能力，控制及管理僱員福利開支及人力成本以及分包成本至關重要。然而，我們面臨來自僱員福利開支及人力成本以及分包成本的多方面上升壓力。近年，我們運營所在地區的整體薪酬水平上升，使我們面臨僱員福利開支及人力成本以及支付分包商費用上升壓力。

此外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們主要按包幹制收取物業管理費，在包幹制下我們保留所有收取到的物業管理費，但我們亦承擔與提供物業管理服務相關的一切開支（包括僱員福利開支及人力成本以及分包成本）。如我們收取的物業管理費不足以支付所有管理費用，我們可能無法向物業開發商及業主收取不足部分。於往績記錄期間，我們就若干項目產生的虧損總額分別約為人民幣0.6百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.5百萬元。由於該等數目及虧損金額與我們的業務規模相比較小，我們認為於往績記錄期間及直至最後實際可行日期我們並無遇到任何以包幹制訂立的重大虧損合同。然而，無法保證我們現有的物業管理服務合同會如預期般產生收入，而我們未來可能會繼續出現虧損，這可能會對我們的盈利能力、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

隨著我們繼續擴展業務，我們亦期望通過挽留並持續招聘符合資格的僱員，增加總員工人數。中國物業管理服務行業內，招聘符合資格的僱員的競爭激烈，令我們可能須於招聘及挽留僱員方面支付較高的工資，因而導致我們的僱員福利開支及人力成本以及分包成本增加。倘未來無法招聘並挽留符合資格的僱員及分包商，我們的物業管理組合增長或會延遲，亦可能對現時的物業管理組合的物業管理運營造成重大不利影響。

我們依賴分包商及其他供應商向客戶履行部分服務，且可能面臨與分包商及其他供應商提供的產品及服務相關的爭議及申索所產生或與之相關的責任。

我們依賴分包商履行部分服務，主要包括銷售代理、清潔、綠化、秩序維護服務、保養及客戶服務。於2018年、2019年及2020年，分包成本分別為人民幣11.6百萬元、人民幣33.6百萬元及人民幣91.3百萬元，分別佔銷售成本約6.7%、13.4%及22.9%。我們或未能如自有服務般直接及有效監察該等服務。分包商可能採取違背我們的指引或要求的行動，或無法或不願意根據分包協議履行彼等的責任。舉例而言，倘若分包商未能向員工提供安全工作環境而導致工傷，此可能會阻止他們提供合同上的服務，而我們可能須向員工支付賠償。分包商提供的低於標準的服務可能令我們聲譽受損，產生額外開支及導致業務中斷，並可能為我們招致來自客戶的訴訟及損害申索。此外，我們也可能需要為分包商進行的工作向客戶賠償。即使我們可根據分包協議從分包商收回該等金額，然而概不保證我們將能收回。此外，當我們的現有分包協議屆滿時，概不能保證我們能按對我們有利的條款重續有關協議或及時另覓合適替代分包商，或可能完全無法重續或覓得替代分包商。任何此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。

此外，就我們所提供的社區增值服務而言，我們可能成為或可能被列為社區產品或服務的買家或用戶、政府機關或其他第三方對銷售社區產品及服務的商家提出的訴訟或其他法律程序中的被告。該等法律程序可能涉及下列申索指控，其中包括：有關供應商及商家提供的產品及服務未能符合規定的質量標準、有關供應商及商家就所提供的產品及服務作出屬虛假或誤導的陳述、有關供應商及商家提供的產品及服務引致財產損害或人身傷害，及有關供應商及商家提供的產品及服務侵犯第三方的知識產

權。我們或須因該等訴訟或其他法律程序支付賠償。我們亦可能須支付行政罰款及被下令停止相關產品及服務的銷售。倘發生嚴重違法問題，我們的營業執照或會遭到吊銷或撤銷，我們可能會根據中國刑法遭到調查，甚至檢控。儘管我們與供應商及商家的協議訂明彼等將彌償任何彼等自身或其僱員行為引起的責任，我們不一定能有效執行或收取該等合同義務項下的彌償保證。以上任何一項可對我們的社區增值服務的運營造成重大影響、損害我們的品牌及聲譽、分散管理層的注意力及其他資源，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的收購或投資可能不會成功，及我們可能面臨所收購業務與現有業務整合方面的困難，這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

於往績記錄期間，我們於2019年收購浙江藍盛的51%股權及亦於2020年收購漯河蘇荷物業、鄭州吉祥及鄭州康橋國投的51%股權。截至2020年12月31日，源自浙江藍盛、漯河蘇荷物業，鄭州吉祥及鄭州康橋國投的合計合同建築面積及在管建築面積分別為2.9百萬平方米及1.4百萬平方米。於2019年及2020年，浙江藍盛貢獻的收入分別為人民幣0.5百萬元及人民幣23.4百萬元。於2020年，我們來自漯河蘇荷物業、鄭州吉祥及鄭州康橋國投的收入為人民幣6.5百萬元，佔我們總收入的1.1%。

未來，我們計劃評估收購可補足現有業務的其他物業管理公司及其他業務的機會，擴展業務規模並將其業務融入我們的業務。有關我們收購計劃的更多詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」。然而，鑒於我們有多家在香港上市的公司同行正在物色潛在的目標物業管理公司、我們的多數現有項目位於河南及我們計劃擴大河南以外地區的業務，概無法保證我們將能夠物色到合適的機會或成功實施我們的收購計劃。即使我們設法物色到合適的機會，我們可能無法按對我們有利或可接受的條款及時完成收購或根本無法完成收購。無法物色到合適的收購目標或完成收購可能對我們的競爭力及增長前景產生重大不利影響。此外，收購涉及固有風險及不確定因素，包括但不限於有關收購目標的潛在的持續財務責任及不能預見或隱藏的負債，未能在收購目標的業務上應用我們的業務模式或規範化的業務程序，未能達到擬定收購目標或利益，分散管理現有業務運營的資源及管理層的注意力，及因收購而取得的物業、廠房及設備以及無形資產產生的折舊及攤銷成本增加。

此外，在我們繼續透過收購擴充業務的過程中我們在整合所收購業務時或會面對各種挑戰。我們整合所收購業務的能力可能會受到多種因素的影響。該等因素包括但不限於所收購業務的複雜性及規模、在新市場中經營的風險、對新監管制度的不熟悉、企業文化的差異、無法留聘所收購公司的人員，以及其他與收購相關的隱性成本。該等挑戰可能會干擾我們業務運營的進行、分散管理層的注意力或增加運營開支，上述任何一項或對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

本次全球發售所得款項約50%或261.7百萬港元將用於收購或投資其他物業管理公司。詳情請參閱「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」。倘我們因控制範圍以外的其他原因未能物色合適的收購機會或未能完成未來收購交易，則自本次全球發售的所得款項或不能有效應用。

互聯網上的負面信息，或任何其他有關我們、股東及聯屬人士、我們的品牌及管理層的負面報道，可能會對我們的業務、聲譽及股份的交易價格產生重大不利影響。

在我們的業務過程中，可能會不時出現有關我們、股東及聯屬人士、我們管理的物業、品牌、管理層以及我們業務營運的其他方面的負面報道。該等負面報道可能以評論的形式出現在互聯網網站或任何其他媒體上。例如，如我們未能滿足客戶對我們服務質量的期望，我們的客戶可能會在社交媒體平台上散佈負面評論。我們的外包商亦可能因為各種原因成為負面報道的對象，比如客戶對其服務質量的投訴。由於我們與康橋集團關係密切，我們的物業管理服務收入有很大部分來自其項目和物業，故有關康橋集團、其業務和財務狀況的負面報道可能會對我們的聲譽、業務、經營業績和股價產生不利影響。長遠來看，如該等關於我們、股東及聯屬人士、我們的品牌、管理以及我們業務營運的其他方面的負面報道損害了我們的聲譽，導致客戶失去信心，將會影響我們未來吸引及獲得新客戶和員工的能力。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績和前景將會受到重大不利影響。

**我們面臨與COVID-19疫情相關的若干風險。**

自2020年初以來，中國及全球越來越多的國家和地區出現COVID-19疫情，COVID-19是一種傳染性極強可引起呼吸道病症的疾病。於2020年1月30日，世界衛生組織宣佈COVID-19疫情構成國際關注的突發公共衛生事件，及於2020年3月12日，世界衛生組織宣佈COVID-19疫情為大流行病。COVID-19疫情危害中國和國外許多人

的健康，導致大量確診病例及死亡，嚴重破壞中國境內外的出行及當地經濟。為防止COVID-19的進一步傳播，中國政府在全國範圍內採取一系列措施，其中包括限制企業復工、交通管制、出行禁令、管理及控制新舊建築工地的開工進度等。由於我們經營所在地區的地方政府可能會對受影響地區實施監管或行政隔離措施，或採取其他措施控制傳染病的爆發，該等不利的疫情可能會嚴重影響和限制中國的經濟活動水平，再加上主要行業的業務中斷，可能會對中國的整體商業氛圍和環境產生不利影響，進而導致中國整體經濟增長放緩。中國經濟增長的任何萎縮或放緩均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績和前景產生不利影響。

此外，COVID-19或任何其他不利公共衛生事件的發展可能會對中國民眾的生活和經濟產生不利影響，進而可能對中國的房地產市場帶來不利影響。房地產市場前景、經濟放緩及負面商業氛圍可能會對物業管理市場產生間接影響，而我們的業務營運和財務狀況可能會受到不利影響。此外，如我們的任何僱員或分包服務的員工疑似感染或患有流行性疾病，可能會對我們的營運造成不利影響或干擾，而我們可能須隔離部分或所有僱員及分包員工，對建築物或場地進行消毒，甚至縮減或關閉部分業務，以防止疾病的蔓延。任何嚴重傳染病在中國的傳播亦可能影響我們客戶、供應商和其他業務夥伴的財務狀況或業務營運（視情況而定），從而對我們的業務、財務狀況、經營業績和前景造成不利影響。

我們無法確定COVID-19疫情何時能得到完全控制，我們亦無法預測其影響是否為短暫、反覆或長期。如COVID-19疫情或任何類似不利公共衛生事件的發展不能得到有效控制，則我們的業務營運及財務狀況可能會受到重大不利影響。有關進一步詳情，請參閱「業務－COVID-19疫情的影響」。

我們不一定能成功自第三方及關聯方收回貿易應收款項。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的貿易應收款項（於確認減值虧損前）分別為人民幣100.4百萬元、人民幣203.0百萬元及人民幣353.7百萬元，主要包括應收關聯方及第三方的物業管理費及增值服務費。我們可能無法及時收回或根本無法收回貿易應收款項。我們在向客戶收取物業管理費時或會遇上困難。儘管我們致力以多項收繳措施收取逾期物業管理費，我們無法向閣下保證該等措施有效。即使我們在接受新委聘之前會評估該等物業管理費的歷來收費情況，概不保證該等評估能令我們準確預測未來收繳率。此外，物業管理費受中國法律及法規規管，倘相關法律及

法規出現任何變動，亦可能會影響我們成功收取物業管理費的能力。此外，截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們錄得應收關聯方貿易應收款項分別為人民幣67.8百萬元、人民幣143.0百萬元及人民幣258.2百萬元，佔貿易應收款項總額的約67.5%、70.5%及73.0%。此外，於2018年、2019年及2020年，應收關聯方的貿易應收款項的平均週轉天數分別為約321天、297天及311天，其較應收與我們無關聯的客戶的貿易應收款項的平均週轉天數相對較長。有關詳情，請參閱「財務資料－若干匯總資產負債表項目的說明－貿易及其他應收款項以及預付款項－貿易應收款項」。我們無法向閣下保證，我們將能夠於該等款項到期時及時收回該等款項或根本無法收回該等款項。

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2.8百萬元、人民幣4.4百萬元及人民幣6.9百萬元。董事確認，管理層已根據我們目前所得資料作出估計及相關假設。然而，當取得新資料時該等估計或假設或須調整。倘實際可收回性比預期低，或參考新資料後發現過往貿易應收款項減值撥備不足，我們或須為貿易應收款項減值作出更多撥備，從而可對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**在管物業的公共區域遭受損毀，可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。**

我們的在管物業的公共區域，例如大堂、走廊、戶外開放空間、梯間、停車場、升降機槽及設備室可能受到多種非我們所能控制的損毀，當中包括但不限於自然災害、刻意或非刻意人為行為。根據中國法律及法規，各住宅社區須設立由所有業主共同擁有的公共空間的維修基金以支付維修及保養成本。然而，概不保證該特備基金將足夠應付所有維修保養成本。倘該特備基金不足夠應付所有維修保養成本，我們可能需要代表業主支付任何不足金額，再嘗試向業委會或業主收回該不足金額。倘我們於收回費用時遇到任何困難，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。此外，我們若需協助警方及其他政府機關調查任何有關在管物業內公共空間的任何損毀，可能會轉移管理層的注意力，並可能分散資源。此外，由於我們擬繼續豐富物業管理組合，我們無法向閣下保證發生該等情況的可能性將不會隨著業務規模擴充而增加。

我們經營的行業競爭十分激烈，競爭對手眾多，且我們未必能成功與競爭對手競爭。

物業管理行業分散且競爭激烈。有關詳情，請參閱本招股章程「行業概覽－競爭」。我們與中國其他物業管理公司就眾多因素展開競爭，其中包括服務質量、品牌認可度、創新、成本效益及財務資源等。此外，我們的社區增值服務面臨來自其他向消費者提供類似服務的公司的競爭。隨著競爭對手擴充產品或服務組合，或新競爭對手進軍我們現有或新市場，行業內競爭或愈演愈烈。我們的競爭對手可能擁有更佳的往績記錄、更悠久的經營歷史、更加雄厚的財務、技術及其他資源。彼等可能有更好的品牌知名度及更廣闊的客戶基礎。因此，該等競爭對手可投放更多資源，以開拓、宣傳及銷售彼等的服務。概不能保證我們將能繼續有效競爭，或維持或提高市場地位，假若未能達此目標，可對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

我們有很大部分的業務集中於河南省，我們易受該等地區的趨勢及發展的影響。

我們有很大部分的營運集中於河南省。截至2018年、2019年及2020年12月31日，位於河南省的在管總建築面積分別佔我們在管總建築面積約100.0%、95.3%及95.6%。於2018年、2019年及2020年，來自河南省的在管物業所得的物業管理服務收入分別佔總物業管理服務收入約100.0%、99.5%及91.6%。根據中指研究院的資料，於2019年，就在管建築面積、收入及淨利潤而言，我們於總部在河南省的物業服務百強企業中分別排名第二、第三及第三。雖然我們已進一步擴展至中國其他主要經濟區域及城市如浙江省及湖北省，我們預期河南省在不久將來仍將繼續佔我們業務的很大部分。倘河南省出現任何不利經濟狀況，例如經濟衰退、自然災害、傳染病暴發或恐怖襲擊，或當地政府機關採納的法規對我們或整個物業管理行業施加額外限制或負擔，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們很容易受到中國物業管理和中國房地產行業的監管環境變化的影響。

中國物業管理行業和我們的經營受到相關監管環境和措施的重大影響。尤其是，物業管理公司就物業管理服務可能收取的費用受中國有關當局的監管和監督。我們在進行業務經營時力求遵守物業管理服務的監管制度。於2014年12月，國家發改委發佈《國家發展改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(改發價格[2014]2755號)，規定保障性住房、房改房、老舊住宅小區物業的物業管理費收費和前期物業管理服務協議項下的物業管理費，仍需遵守省級價格主管部門及住房城鄉建設行政主管部門實行的指導價；價格主管部門應抓緊履行相關程序，放開非保障性住房物業服務價格。中國政府亦會不時頒佈有關物業管理費的新法律法規。有關進一步資料，請參閱「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－物業服務收費」。

我們預期住宅物業的價格管制會逐步放寬。目前，我們的物業管理費受有關部門通過的現行地方法規約束，以落實上述國家發改委發佈的《關於放開部分服務價格意見的通知》。政府對收費的限制，加上人工和其他經營成本的上升，可能會對我們的利潤產生負面影響。如物業採用包干制管理，若收取的費用在扣除我們的成本和開支後，不足以支付物業管理費，業主不負責彌補有關差額，則我們可能會因此產生損失。如物業以酬金制管理，我們可能會出現利潤率下降。我們不能向閣下保證中國政府不會改變政策及重新對物業管理費進行限制。在此情況下，我們的利潤率可能會隨著我們的人工、分包和其他相關成本的增加而降低。我們亦不能向閣下保證，我們將能夠通過實施成本節約措施及時有效地應對該等變化。中國政府亦可能會突然頒佈對我們的業務有潛在不利影響的新法律和法規。此可能會增加我們的合規及運營成本，從而對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

此外，我們收入的很大一部分來自於我們的物業管理服務。因此，我們的經營業績在很大程度上取決於我們管理的總建築面積和社區數量。因此，我們物業管理服務的增長潛力將間接受到中國房地產行業的影響。中國政府近年來實施了一系列措施，以控制經濟增長。尤其是，中國政府繼續採取各種限制措施，以抑制房地產市場的投

機活動。中國政府通過實施行業政策及其他經濟措施（例如控制物業發展土地供應、外匯管制、物業融資、稅務及外國投資），對中國房地產行業的發展施加頗大的直接及間接影響。因此，中國政府可能會限制或減少房地產開發活動，限制商業銀行向物業購買者提供貸款的能力，對物業銷售徵收額外的稅費，並影響我們所服務的物業的交付時間表和入住率。中國政府亦可能會根據宏觀經濟因素不時頒佈與中國房地產行業有關的新法律和法規。因此，對物業的整體需求可能會減少，從而減慢物業管理服務、對非業主增值服務和社區增值服務的整體增長，繼而影響我們的增長潛力和業務擴展。

**我們的成功取決於我們留聘主要管理團隊及招聘、培訓及留聘合資格人才的能力。**

我們的成功有賴董事、高級管理層及其他主要僱員的共同努力。倘任何董事、高級管理層及其他主要僱員離任而我們無法及時物色或委任或聘請合資格的人士替代，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。此外，業務的未來發展將部分取決於我們在所有業務範疇招聘、培訓及留聘合資格人才的能力，如企業管理人才、物業管理人才及信息科技人才等。倘我們無法招聘、培訓及留聘合資格人才，我們的增長可能受限，而我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

**我們可能無法發現和防止我們的僱員、分包商或第三方的欺詐、疏忽或其他不當行為。**

當我們將業務拓展至新的區域市場時，如我們的僱員、分包商或第三方有欺詐、疏忽或其他不當行為，我們可能會遭受經濟損失及政府部門的制裁，並損害我們的聲譽。該等不當行為包括盜竊、破壞、貪污和賄賂等犯罪行為。我們已及時制定涉及政策及交易在內的風險管理和內部監控制度，從而可令我們識別及防止我們的僱員、分包商及第三方的欺詐、疏忽和其他不當行為，並及時有效地採取相關的補救措施。然而，雖然我們可能對該等人士的行為控制有限或甚至無法控制，但根據合同或侵權行為的相關理論，我們仍可能被視為對其行為至少負有部分責任。我們可能會成為訴訟或其他行政或調查程序中的被告或共同被告，並對我們的客戶或其他各方所遭受的傷

害或損害負責。如我們無法從僱員、分包商或其他相關第三方收回相關費用，我們的業務、財務狀況和聲譽可能會遭受重大不利影響，從而或會損害我們的品牌價值，或使我們在即使沒有法律要求的情況下亦須對受害方作出賠償。

我們的業務擴充至新地理市場以及發展新產品及服務，或增加不遵守有關法律及法規的風險。

隨著我們擴充業務至新地理市場及發展新產品及服務，我們預期會受到更多法律及法規的約束。此外，隨著我們運營的規模及範圍擴大，要確保遵守多種法律及法規難度更大，並面臨更多因不合規導致的潛在處罰及罰款。如我們未能遵守適用法律及法規，或會受到主管部門的處罰。適用於我們業務的法律及法規，不論屬全國性、或僅在省內或當地實施，或會有所變動，導致合規成本顯著增加，而未能遵守有關法律及法規會產生重大經濟處罰，從而會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘我們未能保障我們的知識產權，我們的業務、財務狀況及經營業績將會受到嚴重損害。

我們視知識產權為重要業務資產、客戶忠誠的關鍵及未來增長的要素。我們業務的成功很大程度上視乎我們持續利用品牌、商號及商標提升品牌知名度及進一步發展我們的品牌。未經授權復制我們的商號或商標可能降低我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。我們依賴商標、商業秘密、機密程序及合同條款保護我們的知識產權。然而，該等措施只給予有限保障，而防止未經授權使用專有信息存在困難及費用高昂。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有不明朗因素且仍在轉變，我們可能面臨重大風險。倘我們無法發現未經授權使用或採取適當措施加強我們的知識產權，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的信息技術系統和數據安全保護可能會出現故障或中斷。

我們的業務依賴於我們的信息技術系統的妥善運行，其中包括我們的「康雲優家」和「康橋物管助手」App。我們亦採用各種自動化設施，請參閱「業務－標準化運營及智能管理」。然而，我們不能向閣下保證日後不會發生與信息系統有關的停電、電腦病毒、硬件及軟件故障、通信故障、火災、自然災害、安全性漏洞等類似情況造

成的損害或中斷。我們在恢復任何受損的信息技術系統時可能會產生巨大的成本。此外，近年來，數據安全事件並不少見。近年來，消費者和客戶對數據安全和信息隱私的重要性的認識日益提高，如發生此類事件，彼等可能會對服務提供商失去信任。如我們不能保護「康雲優家」手機應用程序的註冊使用者和會員的機密信息，彼等可能會對我們的產品和服務失去信任，轉而選擇其他的服務。我們的信息技術系統出現故障或中斷，以及機密信息丟失或洩露，可能會導致交易錯誤、處理效率低下以及客戶和銷售的損失。因此，我們可能會遭受業務及經營業績受到重大不利影響。

另外，我們無法保證我們目前維持的信息保安措施屬充足或我們的信息科技系統可抵擋第三方的入侵或防止第三方不當使用。凡信息科技系統的特定部分出現故障，則可能會導致我們的整體網絡失靈，而我們繼續順暢運作的能力則可能會受到負面影響，並繼而或會對我們的經營業績造成不利影響。此外，我們未必一直可成功開發、安裝、運行或實行業務發展所需的新軟件或先進信息科技系統。即便我們就此取得成功，亦可能需要巨額資本開支，且我們未必能夠實時受惠於有關投資。所有上述情況均可能會對我們的盈利能力造成重大不利影響。

**我們依賴與我們合作的第三方服務供應商提供若干服務。**

我們與第三方商家合作，為我們的在管物業提供若干服務，例如，我們可能通過微信支付及支付寶等第三方在線支付平台按與普通商家的一般條款進行交易，旨在提升便利度及效率。我們根據專業資質、行業聲譽、服務質量及價格競爭力等因素選擇第三方服務供應商。然而，我們無法向閣下保證彼等將始終按照我們的期望履職。我們可能無法如自有服務般直接有效地監察彼等的服務或控制第三方在線支付平台的安全措施。彼等可能採取違背我們或客戶的指示或要求的行動，或無法或不欲履行彼等的責任。因此，我們與第三方服務供應商之間可能會出現糾紛，或須為彼等的行為（如在線支付平台安全漏洞）負責，兩者皆會引致聲譽受損、額外開支及業務中斷，並可能招致訴訟及損害申索。我們無法向閣下保證，我們與目前第三方服務供應商的協議屆滿時，我們將能按我們可接受的條款重續該等協議或及時另覓合適替代服務供應商，或完全無法重續協議或及時覓得替代服務供應商。

此外，倘第三方服務供應商未能維持合資格勞工團隊穩定，或不能輕易獲得合資格勞工的穩定供應，或未能適當或及時履行義務，工作進度可能會中斷。一旦第三方服務供應商工作進度發生中斷，則可能導致客戶與我們之間的合同遭到違反。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。

**我們面臨與供應商集中有關的風險。**

於往績記錄期間，我們的供應商集中。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，向我們五大供應商作出的採購額分別佔我們總採購額的約24.0%、31.8%及35.1%，而於同期，向我們單一最大供應商作出的採購額分別佔我們總採購額的6.4%、10.4%及9.8%。我們的五大供應商主要包括提供清潔服務的分包商。倘主要供應商的業務或我們與彼等的業務關係中斷，我們無法向 閣下保證在合理的時間內有可資比較價格的供應商。在上述情況下，我們的財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

**我們可能須根據中國法律法規繳納額外社會保險及／或住房公積金。**

根據相關中國法律法規，我們須為僱員繳納社會保險及住房公積金。於往績記錄期間，我們的若干附屬公司未能根據中國有關法律法規為部分僱員繳納足額社會保險及住房公積金。據中國法律顧問所告知，有關政府部門可能要求限期支付而未繳的社會保險金，每延遲一天，我們可能要支付相當於未繳金額0.05%的滯納金；倘我們未能支付，我們可能會被處以未繳供款一至三倍的罰款。此外，我們可能會被勒令限期支付未繳的住房公積金，倘我們未能支付，則可向中國人民法院申請強制執行。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－法律訴訟及合規－合規情況－不合規事件」。

我們無法向 閣下保證，我們日後不會面臨有關糾正不合規事件的任何命令，亦無法向 閣下保證並無或將無任何僱員就支付住房公積金而向我們發起投訴，或我們將不會面臨中國法律法規項下有關住房公積金的任何申索。此外，我們可能會產生額外開支以遵守中國政府或相關地方機關的有關法律及法規。

我們可能會因於往績記錄期間內向關聯方及第三方提供貸款而遭受處罰或不利的司法裁決。

於往績記錄期間，我們向關聯方及第三方提供若干貸款，而提供該等貸款可能不符合中國法律法規，及向關聯方貸款的利率介乎於8.16%至12.29%。於2018年、2019年及2020年，我們錄得向關聯方及第三方貸款的利息收入分別為人民幣3.1百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣19.2百萬元。該等貸款預期將於上市前悉數償還。

根據中國人民銀行頒佈的《貸款通則》，只有金融機構才可合法地從事貸款業務，而禁止非金融機構的公司之間進行貸款業務。根據《貸款規則》，屬非金融機構並提供貸款的公司可處以相當於提供貸款活動所得收益（即收取的利息）的一至五倍罰款。然而，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》（「**民間借貸規定**」，於2015年9月1日生效並最近於2020年12月29日修訂），屬非金融機構的公司之間訂立的借款協議應歸為民間借貸，而如該等借貸是為業務經營目的，且不屬於中國民法典及民間借貸規定中所指定的若干情況，則該等借款協議應屬有效。只要年利率不超過適用的一年期貸款最優惠利率（「**最優惠利率**」）的四倍，中國法院將支持公司就有關貸款的利息索償。截至最後實際可行日期，我們尚未收到任何索償通知，亦無受到與我們於往績記錄期間提供的計息貸款有關的任何調查或處罰。截至2021年4月30日，向關聯方的貸款已悉數結清。貸款通則規定，對違規融資的最高處罰金額相當於上述貸款墊款活動產生的收入（即收取的利息）的一至五倍，基於上述事實，我們估計於往績記錄期間向關聯方提供貸款而可能對我們施加的處罰約為人民幣26.4百萬元至人民幣132.1百萬元，而我們的中國法律顧問認為，我們根據貸款通則就上述貸款受到處罰的可能性極低。

有關更多詳情，請參閱「財務資料－若干匯總資產負債表項目的說明－貿易及其他應收款項以及預付款項－其他應收款項及預付款項」。然而，相關監管部門的最終認定可能會有所不同，而我們可能會因上述貸款受到中國人民銀行的處罰或不利的司法裁決，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

倘我們未能取得進行業務必要的政府批准或許可證或在申請時遭遇重大延遲，可能對我們的業務造成不利影響。

我們須就業務營運及我們現時提供的若干服務取得或持有若干許可證、執照、證書及批准。我們須達成各項特定條件以供政府機關發出或重續任何證書或執照。此外，我們無法保證我們日後將能適應可能不時生效的有關我們服務的新規章及法規，或我們在及時達成為取得或重續我們運營所需的一切證書或許可證所需的條件時不會遭遇重大延遲或困難，或甚至無法達成有關條件。因此，倘若我們未能就任何業務取得或重續所需政府批准，或就此遭遇重大延遲，我們將不能繼續實施我們的發展計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

我們使用租賃物業的權利可能受到第三方的質疑，或我們可能因業權缺陷而被迫搬遷，或我們可能須就未有為租賃協議備案而負責，此可能導致對我們的業務營運及財務狀況造成不利影響。

我們向第三方租用若干物業，主要用於我們的業務運營。截至最後實際可行日期，我們尚未自出租人收到7項物業的充足或有效所有權證書或其他所有權文件。倘我們的任何租賃因第三方或政府提出的質疑而遭終止或無法律效力，則我們將需物色替代場所並產生搬遷成本。任何搬遷均會干擾我們的營運並對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。根據我們當前可得的資料，我們相信市場上能實時找到租金相若的替代物業，而估計總搬遷成本及時間並不重大。此外，概不保證中國政府將不會修改或修訂現有的物業法律、規則或規例而導致我們需要獲得額外的批文、執照或許可，或就我們獲得或保有我們所使用物業的相關所有權證書而實施更加嚴格的規定。

此外，根據中國適用行政法規，租賃協議訂約方須辦理租賃協議備案登記並就租約取得房屋租賃備案證明。截至最後實際可行日期，我們並無就其23項租賃物業提交租賃登記。根據中國相關法律法規，未登記租賃協議並不影響租賃協議的有效性。然而，概不保證日後不會產生有關該等租賃及租約的法律糾紛或衝突。此外，據中國法律顧問所告知，有關政府機構或會要求我們備案登記租賃協議，若於規定期限內未有登記，則或被處以罰款，金額介乎每份租賃協議人民幣1,000元至人民幣10,000元不等。

發生任何上述衝突或糾紛或施加上述罰款，可能需要我們作出額外努力及／或產生額外開支，任何一種情況均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。我們參與訂立的租賃協議的登記手續需要租賃協議的其他各訂約方採取額外步驟，而這並非我們所能控制。概不保證租賃協議的其他訂約方將予以配合，亦無法保證我們能完成該等租賃協議及我們日後可能訂立的任何其他租賃協議的登記手續。

**我們的保單未必可就所有與我們的業務營運相關的申索提供充分保障。**

我們相信，我們保險的保障範圍與中國行業常規一致，而我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期並無遇上任何有關我們業務的重大保險申索。有關我們保單的更多詳情，請參閱「業務－保險」。此外，我們一般要求分包商為彼等向本集團提供服務的僱員購買意外保險，或就彼等的僱員受到的所有工傷負上責任，惟直接由我們造成的傷害除外。然而，我們保險的保障範圍未必能適當保障我們免受我們於業務運營過程中可能引致的所有潛在虧損及負債，並可能對我們的業務造成不利影響。此外，中國存在不能按商業上切實可行條款投保的若干虧損或負債，例如因業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂而遭受的虧損。假若我們因保險的保障範圍不足或不能投保而需就任何有關損害、負債或虧損負責，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們訂立的部分物業管理協議並無完成規定的招標及投標程序。**

截至2020年12月31日，我們已訂立有限數量的前期物業管理服務協議，但未根據中國法律法規完成所需的招標及投標程序。相關物業尚未準備好交付予我們管理，因此我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期並無從該等物業產生收入。誠如中國法律顧問告知，中國並無特定的法律法規規定物業管理公司在獲取前期物業管理服務協議時未能進行招標及投標程序被處以行政罰則。然而，我們無法保證我們日後不會因過往或未來的物業管理服務協議未進行招投標程序而受到該等處罰，亦無法保證該等協議不會因未進行招投標程序而被司法或其他主管部門宣佈無效。因此，我們的經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

倘我們無法履行與客戶的合約，我們的經營業績及財務狀況可能受到不利影響。

我們可能於開始提供服務前根據客戶訂立的服務協議收取預付款項。這導致於我們訂立的各項服務協議開始時產生合約負債。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的合約負債分別為人民幣43.7百萬元、人民幣69.7百萬元及人民幣108.3百萬元。請參閱「財務資料－若干匯總資產負債表項目的說明－合約負債」。倘我們未能履行與客戶的合約項下的責任，我們可能無法將該等合約負債轉換為收益，而我們的客戶亦可能要求我們退還我們已收取的款項，這可能對我們的現金流量及流動資金狀況、我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。此外，未能履行我們與客戶的合約項下的責任可能對我們與該等客戶的關係造成不利影響，進而可能影響我們日後的聲譽及經營業績。

我們可能無法收回遞延稅項資產，這可能會對我們未來的財務狀況造成不利影響。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們錄得遞延稅項資產分別約為人民幣2.3百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣6.5百萬元。根據我們的會計政策，我們定期評估遞延所得稅資產變現的可能性，對過往經營業績、未來盈利預期、稅務規劃策略及其他相關因素使用重大判斷和估計。根據我們的會計政策，當管理層認為很可能獲得未來應課稅利潤及因此暫時性差額或稅項損失可予利用時，我們會確認與若干暫時性差額及稅項損失有關的遞延所得稅資產。然而，由於有我們無法控制的因素（例如整體經濟狀況及監管環境的負面發展），故概不保證基於對未來盈利預期的判斷或估計會準確，在此情況下，我們可能無法收回遞延稅項資產，從而對我們未來的財務狀況產生不利影響。

我們因於往績記錄期間完成收購而於匯總財務狀況表中錄得商譽。商譽的減值虧損撥備將對我們的財務狀況造成不利影響。

於2019年完成收購浙江藍盛後，截至2019年12月31日，我們錄得商譽人民幣10.0百萬元，乃僅與有關收購有關。於2020年，在完成收購鄭州鄭燃及鄭州吉祥後，截至2020年12月31日，我們錄得商譽人民幣13.8百萬元。倘我們未能實現我們的預期目

標，或者倘任何不可預見的情況導致所收購資產的預期現金流量減少，則可收回金額可能會低於財務報表中的賬面金額。在此情況下，我們可能需要於財務報表中錄得商譽減值，這可能會減少我們的資產並對我們的財務狀況造成重大不利影響。

**我們擁有負債，並可能在未來產生額外負債，這可能會對我們的財務狀況和經營業績產生重大不利影響。**

於往績記錄期間，我們產生了若干負債。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的銀行借款分別約為人民幣47.0百萬元、人民幣55.1百萬元及人民幣347.0百萬元。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的資本負債率分別為149.2%、86.6%及207.8%。更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料－債務－銀行借款」及「財務資料－主要財務比率概要」。我們的負債可能會使我們更容易受整體經濟或行業狀況的不利發展所影響，如利率的大幅上升；並限制我們對業務或經營行業變化的規劃或反應的靈活性。我們擁有負債，並可能在未來產生額外負債，而我們可能無法產生充足的現金來履行我們現有及未來的債務義務。

當前的經濟狀況、中國法律或法規、我們所經營地區的物業需求及其他因素（其中許多因素為我們無法控制）均會影響我們未來的經營業績，這進一步決定了我們產生足夠現金以履行現有和未來債務義務的能力。如我們無法提供充足的現金流量以支付預期的經營費用和償還債務，我們將被迫採取其他策略，包括減少或推遲資本支出、出售資產、重組或債務再融資或尋求股權資本等。然而，如我們無法履行銀行借款的還款義務，或無法遵守當前或未來銀行借款協議中的限制和契諾，則可能導致違反該等協議的條款。如違反該等協議，貸款人可能會要求加速償還未償債務，或就有抵押借款而言，強制執行貸款的抵押權益。此外，違約亦可能觸發交叉違約和加速條款。在任何該等事件中，我們無法向閣下保證我們的資產和現金流量將足以償付我們的所有債務，或我們將能夠以對我們有利或可接受的條款獲得替代融資，這將進一步對我們的現金流量、可供分派的現金、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

**如我們未能維持有效現金流量管理，我們的業務及財務狀況或會受到不利影響。**

我們無法向閣下保證我們一直能夠自經營活動產生現金淨額。經營現金流出淨額可能會影響我們進行必要資本支出及滿足我們流動資金需求的能力，因而限制我們的經營靈活性。我們無法向閣下保證，我們的未來營運資金不會出現下降或未來出

現現金流出淨額。如我們未能維持有效營運資金及現金流量管理，我們的業務及營運業績或會受到重大不利影響。

我們須遵循國家健康及安全標準，而倘我們未能符合該等標準，我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌形象將會受到負面影響。

我們無法保證我們的程序、保障及培訓將會完全有效地符合所有相關健康及安全規定。我們的營運或分包商或供應商的營運或會未能達到相關政府規定。於往績記錄期間，我們在所有重要方面均已遵守有關工作場所安全的中國法律，且我們並未因違反中國環境法律而被處以任何罰款或處罰，我們亦未因違反中國環境法律受到任何重大行政處罰。然而，概不保證日後我們不會因違反有關勞動、安全及環境保護方面的法律法規而受到任何行政處罰。任何重大違規行為或會導致罰款、中止營運、失去許可證，而在更為極端的情況下，或會導致對本公司及／或管理層展開刑事程序。另外，或會自虛假、並無理據或有名無實的責任申索產生負面報導。任何該等未能行事或發生情況或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌形象造成負面影響。

我們面臨有關工作安全及發生意外的風險，可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

業務過程中可能會導致工傷及意外。舉例而言，我們通過自己的僱員及第三方分包商為物業開發商及在管物業提供維修及保養服務，此可能涉及操作具有潛在職業意外風險的工具及機械。任何事件或事故均可能導致社區財產的損壞或破壞、人員傷亡及法律責任，而我們或須就損失負上責任。此外，我們面臨由於我們的僱員或分包商僱員的疏忽或魯莽行為而引起的申索。我們亦可能遭遇業務經營中斷並可能於任何事件或意外發生後遭政府機關要求更改運營方式。以上任何一項可對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能因營運而不時涉及法律或其他程序，並可能會因而面臨重大責任。

我們或會不時與我們在管物業的住戶、訪客及業主發生糾紛，並遭到申索。舉例而言，假如業主認為我們的服務低於相關前期物業管理服務合同或物業管理服務合同

內載列的標準，業主可能會對我們採取法律行動。再者，我們不時會牽涉參與業務運營各其他方（如我們的分包商、供應商及僱員）或於我們的在管物業場所受傷或遭受損害的其他第三方的爭議及申索。此等糾紛及申索可能會招致法律或其他訴訟或對我們造成負面公眾形象，令我們聲譽受損。我們亦可能招致巨額成本，並須從業務運營分散管理層注意力及其他資源為自身抗辯。任何糾紛、申索或訴訟皆可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 與在中國進行業務有關的風險

中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策、法律及法規均或會影響我們的業務、財務狀況及經營業績。

我們的所有業務營運均在中國進行，且我們的所有收入均源自在中國的營運。因此，我們的經營業績及前景均在很大程度上受到中國的經濟、政治及法律發展的影響。中國的經濟在很多方面均有別於大多數發達國家的經濟，包括政府的參與程度、其發展水平、其增長率及其對外匯的管制。中國經濟一直由計劃經濟過渡至更為以市場為主導的經濟。近年來，中國政府已實行措施，強調以市場力量進行經濟改革、減少國家對生產性資產的所有權及對商業企業設立健全的企業管治。然而，中國的部分生產性資產仍然由中國政府擁有。中國政府繼續在規管產業發展方面扮演重要角色。其亦通過分配資源、管制支付以外幣計值的債務、制定貨幣政策及向特定產業或公司提供優惠待遇，對中國經濟增長行使重大控制權。所有該等因素均或會影響中國的經濟狀況，並繼而影響我們的業務。

儘管中國經濟已於過往20年經歷大幅增長，不同地區及多個經濟界別之間的增長一直並不平均，增長率已開始減弱，且增長未必會持續。我們無法預測我們的經營業績及財務狀況是否會因中國經濟狀況或中國政府的貨幣政策、利率政策、稅務法規或政策及法規的變動而受到重大不利影響。

此外，世界經濟及金融市場的前景仍然不明朗。在歐洲，一些國家正面臨主權債務再融資的困難；英國退出歐盟（「英國脫歐」）的影響仍然不明朗。在美國，住房市場的復蘇依然乏力。於2018年及2019年，美國政府及中國政府向對方產品加徵多輪關

稅。中美貿易戰給全球市場帶來巨大的不確定性及動蕩。於2020年1月15日，美國與中國政府簽署中美經貿協議（「**第一階段協議**」）。兩國政府是否會遵守第一階段協議，並成功緩解貿易緊張局勢，仍有待觀察。貿易戰可能對中國經濟造成持續影響，房地產行業仍不明朗。此外，COVID-19疫情可令全球經濟受到重大不利影響。有關詳情，請參閱「一 與業務及行業有關的風險 — 我們面臨與COVID-19疫情相關的若干風險」分節。

全球經濟放緩及金融市場動蕩造成的該等及其他問題已對中國整體經濟造成不利影響，並可能繼續造成不利影響，進而影響我們的業務。

中國的國家及地區經濟以及我們的前景可能會受到健康流行病及其他自然災害的不利影響。

我們的業務可能會受爆發H1N1或豬流感、禽流感、嚴重急性呼吸系統綜合症或SARS，或最近期的COVID-19或其他流行病的影響。任何該等疾病的復發或任何其他類似疾病的爆發會導致廣泛的健康危機，對中國的經濟及金融市場造成不利影響。有關COVID-19風險的更多詳情，請參閱「一 與業務及行業有關的風險 — 我們面臨與COVID-19疫情相關的若干風險」分節。該等干擾可能對我們的業務營運及盈利造成不利影響。

我們的業務亦容易受到自然災害或其他災難性事件的影響，包括戰爭、恐怖襲擊、暴風雪、地震、颱風、火災、洪水、電力故障及短缺、缺水、硬件故障、計算機病毒以及其他我們可能或無法預見或無法控制的類似事件。倘日後在中國，尤其是在我們運營所在地的地區發生任何自然災害或災難性事件，我們可能會因業務中斷而蒙受損失，而我們的業務、財務狀況及經營結果可能會受到重大不利影響。

**有關中國法律制度的不明朗因素或會限制提供予 閣下及我們的法律保障。**

我們的營運附屬公司根據中國法律註冊成立。中國法律制度建基於成文法。過往法院的決定可引用作參考，但先例價值則有限。於1979年，中國政府開始頒佈全面的法律及法規制度以整體規管經濟事宜，例如外商投資、企業組織及管治、商務、稅務及貿易。由於我們的所有業務均在中國進行，我們的營運主要受到中國法律及法規所規管。然而，由於中國法律制度持續急速演變，很多法律、法規及規則的詮釋均未

必一定一致，而執行該等法律、法規及規則均涉及不確定因素，可能會限制我們可獲得的法律保障。另外，中國的知識產權及機密性保障未必如美國或其他國家般有效。此外，我們無法預測中國法律制度的日後發展，包括頒佈新法律、修改現有法律或進行司法解釋或執行，或以國家法律優先於地方法規。該等不明朗因素或會限制我們及其他海外投資者（包括 閣下）可獲得的法律保障。此外，中國的任何訴訟可能曠日持久，並會導致巨額費用及分散我們的資源及管理層注意力。

**有關離岸控股公司對中國實體的貸款及直接投資的中國法規可能會延遲或妨礙我們運用全球發售所得款項對中國附屬公司作出貸款或額外資本出資。**

我們作為中國附屬公司的離岸控股公司，在使用全球發售或任何進一步發售事項的所得款項時，可能會向中國附屬公司提供貸款，或可能會向中國附屬公司作出額外資本出資。我們向中國附屬公司提供的任何貸款均須遵守中國法規。舉例而言，我們貸款予中國附屬公司，供其業務營運資金所需，有關貸款不可超出法定限額，並必須進行登記或記錄備案。我們亦可能會決定通過資本出資，為中國附屬公司提供資金。資本出資額須向商務部或其地方機關備案。我們無法向 閣下保證，今後如向附屬公司或其各自的任何附屬公司提供貸款或作出資本出資，能否取得該等政府登記或批准或完成備案程序，或能否按時進行。倘我們未能獲取有關登記或批准或未能完成有關備案程序，我們使用全球發售所得款項及掌握中國業務的能力均可能會受到負面影響，這可能會對我們的流動資金以及我們為業務提供資金及擴充業務的能力造成重大不利影響。

**我們依賴附屬公司派付的股息滿足現金需求，而任何有關我們附屬公司向我們作出派付的能力的限制或會對我們進行業務的能力造成重大不利影響。**

我們通過在中國註冊成立的合併附屬公司進行全部業務。我們依賴該等合併附屬公司派付的股息滿足現金需求（包括向我們的股東支付任何股息及其他現金分派所需的資金），以償還我們或會產生的任何債務及支付營運開支。在中國成立的實體派付股息須受多項限制。中國的法規目前僅允許以按中國會計準則及法規釐定的累計利潤派付股息。我們的中國附屬公司各自每年均須按照中國法律法規將其至少10%除稅後利潤撥作一般儲備或法定公積金，直至法定公積金餘額合計達到其各自註冊資本的50%。我們不得以貸款、墊款或現金股息形式分派法定公積金。我們預期，於可見未

來，中國附屬公司仍須將其各自10%除稅後利潤撥作法定公積金。此外，倘我們任何中國附屬公司日後以其自身名義舉債，監管有關債務的文件或會限制其向我們派付股息或作出其他分派的能力。倘我們的中國附屬公司向我們轉讓資金時受到任何限制，或會嚴重不利限制我們發展業務、作出對我們業務有利的投資或收購、派付股息及其他資金以及經營業務的能力。

此外，根據中國企業所得稅法（或企業所得稅法）、企業所得稅法實施條例、於2007年7月1日發出的《國家稅務總局關於協定下調股息稅率的通知》（或第112號通知）、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》（或雙重徵稅安排（香港））及於2018年4月1日生效的《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》（或9號公告），中國附屬公司透過我們的香港附屬公司向我們派付股息將須按10%稅率或（倘我們的香港附屬公司被視為一般從事實質性業務活動，且有權享有雙重徵稅安排（香港）項下稅務優惠的「受益所有人」）5%稅率支付預扣稅。此外，最終稅率將由中國與中國附屬公司持有人的稅收居所協定方式釐定。我們致力監控預扣稅，並評估適當架構變動以減低相關稅務影響。

**我們派付予海外投資者的股息及售股收益可能須根據中國稅法繳納預扣稅。**

根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，倘海外公司股東轉讓的彼等的股份及向該等海外公司股東分派利息而變現的任何收入被視為「源自中國」的收入，該等海外公司股東可能須就該等收益繳納10%所得稅。根據企業所得稅法實施條例，自轉讓股權投資所得收入是否被視為源自中國或源自境外地區將取決於收取股權投資企業的所在地點。然而，概不清楚股東所收取的收入會否被視為源自中國的收入，及海外公司股東會否因企業所得稅法的頒佈而享有任何稅項減免。倘海外公司股東須就轉讓彼等持有的股份或就出售彼等持有的股份所得的收益而支付中國所得稅，海外公司股東於我們股份的投資的價值或會受到重大不利影響。

就中國企業所得稅而言，我們可能被分類為「居民企業」，此舉或會對我們及我們的非中國股東造成不利稅務後果。

企業所得稅法規定，於中國境外成立但「實際管理機構」位於中國的企業被視為「居民企業」，一般須就其全球收入按25%的統一企業所得稅稅率繳納稅項。此外，國家稅務總局於2009年4月22日就將若干由中國企業或中國集團企業控制於中國以外地區成立的中國投資企業分類為「居民企業」所用的準則發出通函，澄清該等「居民企業」所支付的股息及其他收入將被視為中國來源收入，一旦由非中國企業股東確認時，則按目前10%的稅率繳納中國預扣稅。該通函亦規定該等「居民企業」須遵守中國稅務機關多項申報規定。根據企業所得稅法實施條例，「實際管理機構」指對企業的生產及業務營運、人員及人力資源、財政及財產擁有重大及整體管理和控制力的機構。此外，上述通函載有就於海外註冊成立，但受國內控制的企業確認其「實際管理機構」是否位於中國的準則。然而，由於該通函僅適用於在中國境外成立，但受中國企業或中國企業集團控制的企業，未能確定稅務機關如何就於海外註冊成立並由個人中國居民所控制的企業（如我們及我們的部分附屬公司）確認「實際管理機構」的位置。因此，儘管我們絕大部分管理層目前位於中國，惟未能確定中國稅務機關是否會要求或准許我們於海外登記的實體被視為中國居民企業。我們目前並無將本公司視為中國居民企業。然而，倘中國稅務機關不同意我們的評估結果，並確定我們為「居民企業」，則我們或須就全球收入按25%稅率繳納企業所得稅，而我們向非中國股東支付的股息及彼等就出售我們股份確認的資本收益或須繳納中國預扣稅。此舉將影響我們的實際稅率，並對我們的淨收入及經營業績造成重大不利影響，繼而可能致使我們須就非中國股東繳納預扣稅。

我們就中國國家稅務總局所頒佈《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》（「國家稅務總局第7號通知」）面臨不明朗因素

於2015年2月3日，中國國家稅務總局頒佈國家稅務總局第7號通知，廢除由中國國家稅務總局之前於2009年12月10日發出的《關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》（「國家稅務總局第698號通知」）中的若干規定。國家稅務總局第7號通知就非中國居民企業間接轉讓中國居民企業的資產（包括股本權益）（「中國應課稅資產」）提供全面指引。舉例而言，國家稅務總局第7號通知訂明，當非中國居民企業

透過出售直接或間接持有中國應課稅資產的海外控股公司的股本權益而間接轉讓中國應課稅資產，中國稅務機關有權重新劃分該次間接轉讓中國應課稅資產的性質。倘有關轉讓被認為是為規避中國企業所得稅而進行以及缺乏其他合理商業目的，中國稅務機關可將該海外控股公司視為不存在，並將交易視為直接轉讓中國應課稅資產。儘管國家稅務總局第7號通知包含若干豁免情況（包括(i)非居民企業在公開市場買入並賣出持有中國應課稅資產的上市境外控股公司股份取得間接轉讓中國應課稅資產所得；及(ii)如為間接轉讓中國應課稅資產，在非居民企業直接持有並出售該等中國應課稅資產的情況下，按照可適用的稅收協議或安排的規定，該項轉讓所得在中國可以免予繳納企業所得稅），我們尚未清楚是否有任何國家稅務總局第7號通知項下的豁免情況適用於我們股份的轉讓或我們未來在中國境外作出涉及中國應課稅資產的任何收購，或中國稅務機關會否按國家稅務總局第7號通知重新分類交易。倘稅務機關認為有關交易缺乏合理商業目的，彼等可決定在我們的重組當中運用國家稅務總局第7號通知。因此，我們或須繳納國家稅務總局第7號通知項下的稅項，以及或須花費寶貴資源以遵守國家稅務總局第7號通知的規定或證明我們毋須根據國家稅務總局第7號通知繳稅，而這可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

可能難以對我們或居住在中國的董事或執行人員送達法律程序文件或在中國向其執行非中國法院頒佈的任何裁決。

我們的大部分董事及執行人員居於中國，而我們全部資產及該等人士的絕大部分資產均位於中國。除非根據由外國與中國締結或參與的國際條約條文，投資者未必能夠在中國對我們或該等人士送達法律程序文件或在中國向我們或彼等執行非中國法院頒佈的任何裁決。中國並無就互相承認及執行美國、英國、日本或大部分其他西方國家法院裁決訂立條約。然而，香港法院的判決可能在中國獲得承認及執行，惟須符合《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》所載規定。因此，於中國就任何並無受限於具約束力仲裁條文的事宜承認及執行任何該等司法管轄權區（香港除外）法院的裁決可能不易或不可行。

人民幣價值波動及中國政府管制外匯兌換可能對我們的業務、經營業績及匯付股息的能力構成不利影響。

我們的收入及開支均以人民幣計值，而全球發售所得款項淨額及我們支付的任何股份股息將以港元計值。人民幣與港元或美元之間的匯率波動將會影響人民幣的相對購買力。匯率波動亦可能使我們招致外匯虧損及影響我們分派的任何股息相對價值。目前，我們並無訂立任何對沖交易以減低我們所面臨的外匯風險。

人民幣匯率的變動受（其中包括）政治及經濟狀況與中國外匯體制及政策變動的影響。中國人民銀行定期干預外匯市場，以限制人民幣匯率的波幅，並達致若干匯率目標及政策目標。2008年中至2010年中，人民幣兌美元窄幅上落。2010年6月，中國人民銀行公佈取消實際掛鈎。我們無法向閣下保證未來人民幣兌港元或美元不會大幅升值或貶值。

另外，兌換及匯付外幣一概受中國外匯法規的規限。無法擔保我們將根據某一匯率獲得充足外匯以滿足我們的外匯需求。根據中國目前的外匯管制體系，我們使用經常賬戶進行包括支付股息的外匯交易不必事先獲得國家外匯管理局的批准，但我們必須出示上述交易的相關文件證據，並經由具備運營外匯業務許可執照的指定中國外匯銀行進行上述交易。然而，資本賬的外匯交易必須經由國家外匯管理局或其地方分局批准或向國家外匯管理局或其地方分局登記。對於經常賬戶的交易，中國政府未來亦可能酌情限制我們獲取外匯的額度。外匯不足可能局限我們獲得充足外匯向股東支付股息或滿足任何其他外匯責任的能力。若我們未能就以上任何用途獲得國家外匯管理局批准將人民幣兌換為任何外匯，則我們的潛在離岸資本開支計劃甚至我們的業務均可能受到重大不利影響。

股東或身為中國居民的實益擁有人未能根據有關中國居民進行離岸投資活動的法規作出任何所需申請及備案可能會妨礙我們分派利潤或注資，且或會令我們及中國居民股東承擔中國法律項下的責任。

國家外匯管理總局頒佈《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「**國家外匯管理局第37號通知**」)，並於2014年7月4日生效，規定中國個人居民(「**中國居民**」)向國家外匯管理總局地方分局登記，方可投入資產或股本權益於由中國居民直接成立或控制的海外特殊目的公司(「**離岸特殊目的公司**」)，藉以進行投資或融資。於首次登記後，中國居民亦須就離岸特殊目的公司的任何主要變動向國家外匯管理總局地方分局登記，其中包括中國居民股東的任何主要變動、離岸特殊目的公司的名稱或營運年期或離岸特殊目的公司註冊資本的任何增減、股份轉讓或轉換、合併或分拆。未能遵守國家外匯管理局第37號通知的登記程序可能導致處罰及制裁，包括就離岸特殊目的公司的中國附屬公司向其海外母公司分派股息的能力施加限制。

中國境內通脹可能對我們的盈利能力及增長構成負面影響。

中國經濟增長於若干期間同時伴隨著高通脹。中國政府已不時推行多種控制通脹的政策。舉例而言，中國政府在若干領域推出多種避免中國經濟過熱的措施，包括提高中國商業銀行利率及資本儲備門坎。自2008年出現全球經濟危機以來，中國政府推行刺激措施的效果及整體經濟持續增長已導致持續的通脹壓力。若該等通脹壓力持續而中國政府的措施並無減輕該等通脹壓力，我們的服務成本將可能增加。中國政府採用的控制通脹措施亦可能減慢中國境內的經濟活動，同時減少對我們產品的需求及降低我們的收入增長，以及對我們的經營業績造成不利影響。

稅務優惠金額的波動可能會對我們未來的利潤產生不利影響。

於往績記錄期間，我們享有政府部門的多項稅務優惠。根據《財政部、稅務總局、海關總署關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部、稅務總局、海關總署公告2019年第39號或「2019年第39號公告」)，自2019年4月1日起生效至2021年12月31日

止，本公司作為與生產經營和日常服務有關的服務業納稅人，可按當期應抵扣進項稅額的10%加計扣除。由於COVID-19疫情，中國政府主管部門採取多種方式來減輕企業的壓力。例如，《財政部、稅務總局關於支持個體工商戶復工復業增值稅收政策的公告》（財政部、稅務總局公告2020年第13號），自2020年3月1日至2020年5月31日，將本公司作為小規模納稅人的適用稅率由原來的3%調整為1%。由於在往績記錄期間稅收優惠因受當年或期間的政府政策影響而有所波動，因此無法保證我們將繼續獲得該等稅收優惠金額，繼而可能會導致我們的利潤出現波動。

### 與全球發售有關的風險

我們的股份過往並無公開市場，且不一定出現交投活躍的市場。

在全球發售之前，我們的股份並無公開市場。在全球發售後不一定能開創或維持活躍的公開市場。我們的股份初步發售價範圍是經由我們與獨家全球協調人（代表包銷商）商議後協定，而發售價亦將會由此協定，且不一定能反映在全球發售後買賣市場出現的價格。

我們已申請將我們的股份在聯交所上市及買賣。但即使獲得批准，在聯交所上市並不保證我們將為我們的股份開創或維持活躍的買賣市場。若在全球發售後未能為我們的股份開創活躍的市場，我們的股份市價及流動性可能受到不利影響。因此，閣下可能無法以相等於或高於在全球發售支付股份的價格轉售閣下的股份。

我們的股份市價及交投量可能呈現波動，或會導致透過全球發售購買股份的投資者蒙受重大虧損。

我們的股份市價可能因各種因素而大幅及急速波動，其中許多因素並非我們所能控制，包括：

- 我們經營業績的實際及預期變化；
- 證券分析師對於我們財務表現的估計或市場見解的變化；
- 我們公佈重大收購事項、出售事項、戰略性結盟或合營企業；

---

## 風 險 因 素

---

- 我們或我們的競爭對手聘請或流失主要人員；
- 影響我們或物業管理行業的市場發展；
- 監管或法律發展，包括訴訟；
- 其他公司、其他行業的運營及股價表現及非我們所能控制的其他事件或因素；
- 成交量出現波動或解除我們發行在外股份的禁售或其他轉讓限制或我們出售額外股份；及
- 香港、中國及全球其他地區的經濟、政治及股市整體狀況。

另外，整體股市近年來曾經歷股價及成交量的重大波動，部分波動與上市公司的營運表現並無關連或不相稱。該等廣泛的市場及行業波動可能會對我們股份的市價造成不利影響。

由於我們發售股份的定價日與買賣日期之間相隔數日，我們的發售股份在開始買賣時的價格或會低於發售價。

我們股份的發售價預期將於定價日釐定。然而，我們的股份直至交付（預期在定價日之後數個香港營業日）後始會在聯交所開始買賣。因此，投資者於有關期間可能無法出售或買賣我們的股份。故此，我們的股份持有人面臨因不利市況或其他不利事態發展（或會自出售起至開始買賣期間出現）導致我們的股價可能於開始買賣後跌至低於發售價的風險。

**股份買家將面臨實時攤薄，而倘我們於日後發行額外股份，則可能面臨進一步攤薄。**

根據發售價範圍計算，預期發售價將高於全球發售前每股有形賬面淨值。因此，閣下將面臨每股備考有形賬面淨值遭實時攤薄。此外，我們可能於日後發行額外股份或股本相關證券，以籌募額外資金、撥付收購所需資金或作其他用途。倘我們於日後發行額外股份或股本相關證券，我們的現有股東擁有權百分比可能遭攤薄。此外，上述新證券可能具有優先權、購股權或優先購買權，致其價值或地位超過股份。

概不保證我們日後會否及將於何時派息。

股息分派須由我們的董事會酌情釐定並須獲股東批准。宣派或派付任何股息的決定及任何股息金額將取決於各項因素，包括但不限於我們的經營業績、現金流量及財務狀況、營運及資本開支需求、根據香港財務報告準則釐定的可供分配利潤、我們的組織章程細則、市況、我們的策略計劃及業務發展前景、合同限制及責任、我們營運附屬公司向我們支付的股息、稅務及我們董事會不時釐定與宣派或暫停派付股息相關的任何其他因素。因此，不能保證我們日後會否派息、何時及將以何種方式派息，亦無法保證我們將根據我們的股息政策派付股息。有關我們股息政策的更多詳情，請參閱「財務資料－股息及分派儲備」。

我們的控股股東或會對我們的營運施以重大影響，及未必會以我們獨立股東的最佳利益行事。

於全球發售完成前及緊隨其後，控股股東將擁有對本公司已發行股本權益的實質控股權。因此，彼等將能對須股東批准的一切事宜施以重大影響力，包括選舉董事及批准重大公司交易。彼等亦將就須經大多數票通過的任何股東行動或批准擁有否決權，惟相關守則規定彼等須放棄表決則屬除外。所有權集中亦可能引致延遲、妨礙或阻礙有利於我們股東的本集團控制權變動。控股股東的利益未必經常與本公司或閣下的最佳利益一致。倘控股股東的利益與本公司或其他股東的利益出現衝突，或倘控股股東選擇以有損本公司或其他股東的利益的策略目標經營業務，可能會導致本公司或該等其他有關股東（包括閣下）失利。

在公開市場出售或被認定出售大量我們的股份或會對我們股份的現行市價構成不利影響。

我們現有股東所持股份受限於股份開始在聯交所買賣當日起計六個月屆滿的若干禁售期，有關詳情載於「包銷」一節。我們現有股東或會出售彼等目前或日後可能持有的股份。於公開市場出售大量我們的股份，或認定有關出售可能發生，或會對我們股份的現行市價構成重大不利影響。

本招股章程所載有關中國經濟及我們所經營行業的事實及統計資料未必完全可靠，而本招股章程內由中指研究院提供的統計資料受「行業概覽」一節所載的假設及方法所規限。

本招股章程所載有關中國及我們所經營行業的事實及統計資料（包括有關中國經濟及中國物業管理行業的事實及統計資料）乃摘自政府機構或行業協會的多份刊物或者由中指研究院編製及我們委託編製的行業報告。然而，我們無法保證有關資料的質量或可靠性。我們相信，有關資料乃取自恰當來源，且經合理審慎摘錄及轉載。我們並無理由相信上述資料在任何重大方面屬虛假的或具誤導成份或遺漏任何重大事實致使有關資料成為虛假或具誤導成份。有關資料未經我們、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、包銷商或參與全球發售的任何其他方獨立核實，亦無就其準確性及完整性發表聲明。投資者不應過分依賴有關事實或統計資料。

**閣下應細閱整份招股章程且我們嚴正提醒 閣下不應依賴有關我們及全球發售的報章報導或其他媒體的任何資料。**

於刊發本招股章程前及於本招股章程日期後惟於全球發售完成前，可能會有關於我們、我們的業務、我們的行業及全球發售的報章及／或媒體報導。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、包銷商或參與全球發售的任何其他人士概無授權於報章或媒體披露有關全球發售的資料，而該等人士概不就該等資料是否準確或完整，又或是報章及／或其他媒體就股份、全球發售、我們的業務、我們的行業或我們所發表的任何預測、觀點或意見是否公平或適當承擔任何責任。我們不就任何該等資料、預測、觀點或意見是否適當、準確、完整或可靠作出任何聲明。若該等陳述、預測、觀點或意見與本招股章程所載資料不一致或衝突，我們概不承擔任何責任。因此，閣下務請僅基於本招股章程所載資料作出投資決定，而不應依賴任何其他資料。

### 本文件所載涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述

本招股章程包含與我們和我們的業務及前景有關的前瞻性陳述，該等陳述是基於我們目前的信念及假設以及我們目前可獲得的資料作出。當本招股章程中使用「可能」、「應該」、「將」、「將會」、「預計」、「相信」、「估計」、「期望」、「計劃」、「前景」、「未來」、「擬」等詞語以及類似的表述旨在識別前瞻性陳述。請注意，前瞻性陳述可能存在風險及不確定因素，與前瞻性陳述有關的任何或所有假設可能被證明不準確，繼而會使前瞻性陳述不正確。本文件中包含的前瞻性陳述不應視為我們對計劃及目標將予實現的陳述，閣下不應過於依賴該等陳述。

為籌備全球發售，本公司已尋求在下列方面豁免嚴格遵守上市規則的相關規定。

### 管理層人員留駐香港

根據上市規則第8.12條，我們須有足夠的管理層人員留駐香港。此一般是指至少須有兩名執行董事常居於香港。本集團的主要業務及營運位於中國並通過我們的中國附屬公司管理及開展，且概無執行董事常駐香港，彼等在上市後將繼續常駐中國。因此，本公司並無且於可見將來不會根據上市規則第8.12條規定有足夠管理層成員留駐香港。此外，本公司委任其他常駐香港的執行董事或將其現任中國執行董事遷往香港的做法並不切實可行，亦不存在商業上的必要性。

因此，我們已向聯交所申請，且聯交所已同意授出豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定。為維持與聯交所的定期有效溝通，我們已採取以下措施：

- (i) 本公司已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，彼等將作為我們與聯交所的主要溝通渠道，並確保本公司始終遵守上市規則。兩名授權代表為本公司的聯席公司秘書兼執行董事王娜女士及本公司的聯席公司秘書余詠詩女士。余詠詩女士為常居香港居民。各授權代表可應聯交所要求於合理時間內在香港與聯交所會面，而聯交所可隨時通過電話、傳真及／或電郵（倘適用）聯絡授權代表，以及時處理聯交所可能作出的任何查詢；
- (ii) 聯交所如欲就任何事宜聯絡董事，各授權代表均有方法隨時及時聯絡全體董事（包括獨立非執行董事）。為加強聯交所、授權代表與董事之間的溝通，本集團將實施以下政策：(i)各董事已向授權代表及聯交所提供其移動電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址（如適用）；及(ii)各董事外出時，將向授權代表提供其電話號碼或聯繫方式；

- (iii) 此外，各並非常居於香港的董事（包括獨立非執行董事）已確認其擁有或可以商務理由申請到訪香港的有效旅行證件，且將能於合理時間內到訪香港並與聯交所的相關人員會面（如有需要）；及
- (iv) 為符合上市規則第3A.19條的規定，本公司已委任智富融資有限公司擔任其合規顧問，由上市日期起至本公司遵照上市規則第13.46條刊發上市日期後首個完整財政年度的財務業績之日止，將擔任聯交所與本公司的額外溝通渠道。合規顧問的聯絡人將隨時可解答聯交所的查詢。

### 委任聯席公司秘書

根據上市規則第3.28及8.17條以及《公司秘書經驗及資格要求指引》(HKEX-GL108-20)，本公司秘書必須是具備履行公司秘書職能所需知識和經驗的人士，並且是(i)香港特許秘書公會會員、《法律執業者條例》(香港法例第159章)所界定的律師或大律師，或《專業會計師條例》(香港法例第50章)所界定的執業會計師；或(ii)聯交所認為憑藉其學歷或專業資格或相關經驗有能力履行公司秘書職能的人士。

我們已委任王娜女士及余詠詩女士為本公司的聯席公司秘書。王娜女士於2017年12月加入本集團，並於2021年1月20日獲委任為公司秘書。彼現任本集團的執行董事兼首席財務官，主要負責本集團的投資及財務管理事務及董事會事務。憑藉王娜女士的經驗及對本集團的熟悉，董事認為王娜女士有能力履行作為本公司之公司秘書的職責，是擔任本公司聯席公司秘書的合適人選。

於評估「相關經驗」時，聯交所將考慮個人的以下因素：(i)受僱於發行人及其他上市公司的年期及其所擔任的角色，(ii)是否熟悉上市規則及其他相關法律法規，包括證券及期貨條例、公司條例、公司（清盤及雜項條文）條例及收購守則，(iii)除了根據上市規則第3.29條須於每個財政年度接受不少於15小時的相關專業培訓外，曾接受及／或將接受的相關培訓，及(iv)其他司法管轄區的專業資格。

此外，本公司的主要業務活動在香港以外地區，而物色一位具備日常事務知識和所需知識及經驗的公司秘書來履行公司秘書的職能存在實際困難。

由於王娜女士不具備上市規則第3.28條規定的公司秘書所需的學術或專業資格，我們已申請並獲聯交所批准我們豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及8.17條項下的規定，就此可委任王娜女士擔任公司秘書。該豁免將維持一個固定期限（「豁免期」），並基於以下條件：(i)王娜女士在整個豁免期內須由一名具備第3.28條所要求資格或經驗的人士協助，並獲委任為聯席公司秘書；及(ii)如本公司有重大違反上市規則，該豁免可予撤銷。

該豁免自上市日期起為期三年，條件是我們委聘余詠詩女士（為常居香港居民及香港特許秘書公會會員，擁有上市規則第3.28條所規定的專業資格及相關經驗）擔任聯席公司秘書，以協助王娜女士履行公司秘書職責，令其獲得上市規則第3.28條要求的相關經驗。如及當余女士不再提供有關協助時，該豁免將立即撤銷。在三年期滿前，我們須與聯交所聯繫，聯交所將重新審視有關情況，預期我們屆時應能向聯交所證明並令其信納，王娜女士在獲得余女士三年的協助後將可取得上市規則第3.28條所指的相關經驗而就此再毋須給予豁免。

有關王娜女士及余詠詩女士履歷的進一步詳情，請參閱「董事及高級管理層－聯席公司秘書」。

### 持續關連交易

我們已訂立若干交易，根據上市規則，該等交易於上市後將構成本公司的持續關連交易。我們已向聯交所申請，且聯交所已同意授出，豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下有關若干持續關連交易的規定。有關該等持續關連交易及豁免詳情，請參閱「持續關連交易」。

### 關於向與其中一名包銷商有關連的基石投資者分配股份的同意

上市規則附錄六第5(1)段載列，未獲香港聯交所書面同意前，牽頭經紀商或任何分銷商的「關聯客戶」均不可獲分配。

上市規則附錄六第13(7)段載述，有關交易所參與者的「關聯客戶」指與該交易所參與者屬於同一公司集團的任何公司客戶。

指引函HKEx-GL85-16第2.2段載述，「關聯客戶」獲准以基石投資者的身份參與首次公開發行，但須符合當中規定的若干條件。

作為全球發售的一部分，鄭州安圖實業集團股份有限公司（作為我們的基石投資者之一）已訂立一份基石投資協議，以認購若干數目的股份（「投資者股份」）。為進行基石投資，鄭州安圖實業集團股份有限公司已委聘建信基金管理有限責任公司（「**建信基金**」，為一家經中國有關部門批准的合格境內機構投資者的資產管理人（「**合格境內機構投資者管理人**」））代表其認購或購買並持有投資者股份。

建信基金與建銀國際金融有限公司（「**建銀國際**」，為全球發售的獨家保薦人及獨家全球協調人以及聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商之一）為同一公司集團的成員。因此，根據上市規則附錄六第13(7)段，建信基金被視為建銀國際的「關聯客戶」。

我們已向聯交所申請，且聯交所已同意我們根據上市規則附錄六第5(1)段的規定，准許鄭州安圖實業集團股份有限公司作為基石投資者通過合格境內機構投資者管理人建信基金參與全球發售，但須符合指引函HKEx-GL85-16第4.9段所載的下列條件：

1. 將分配予建信基金（代表鄭州安圖實業集團股份有限公司）的本公司發售股份將代表鄭州安圖實業集團股份有限公司（為就上市規則而言與本公司並無關連的獨立第三方）以基金或賬戶方式持有；
2. 與鄭州安圖實業集團股份有限公司訂立的基石投資協議將不會包含任何對鄭州安圖實業集團股份有限公司較其他基石投資協議中的條款更有利的重大條款；

3. 除遵循HKEx-GL51-13所載的原則對基石投資項下的保證權利進行優先處理外，建信基金（代表鄭州安圖實業集團股份有限公司）並無亦不會獲得任何優待；
4. 獨家保薦人、本公司、聯席賬簿管理人及建信基金各自已根據HKEx-GL85-16向聯交所提供確認書；
5. 獨家保薦人已提供建信基金的身份以及建銀國際與建信基金之間的關係；
6. 獨家保薦人已提供鄭州安圖實業集團股份有限公司的最終實益擁有人身份，該公司將作為我們的基石投資者之一，通過合格境內機構投資者管理人建信基金，參與全球發售；及
7. 分配詳情將於招股章程及本公司的分配結果公告內披露。

有關進一步詳情，請參閱招股章程「基石投資者」一節。

## 董事對本招股章程內容應負的責任

本招股章程載有遵照公司（清盤及雜項條文）條例、證券及期貨（在證券市場上市）規則（香港法例第571V章）及上市規則所提供的詳情，旨在提供有關本集團的資料，董事就此共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及所確信，本招股章程所載資料在所有重大方面均屬準確及完整且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事宜，致使本招股章程所載任何陳述或本招股章程產生誤導。

## 全球發售的資料

本招股章程僅就香港公開發售（為全球發售的一部分）而刊發。就香港公開發售的申請而言，本招股章程及申請表格載有香港公開發售的條款及條件。全球發售的條款詳情載於「全球發售的架構」。

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

全球發售的架構（包括其條件）的詳情載於「全球發售的架構」，而申請香港發售股份的程序載於「如何申請香港發售股份」及有關申請表格。

於任何情況下，送交本招股章程及據此作出任何認購或收購並不表示自本招股章程日期起我們的業務並無變化，或截至任何其後時間本招股章程所載資料仍然正確。

## 包銷

上市由獨家保薦人保薦。根據香港包銷協議，香港公開發售由香港包銷商有條件悉數包銷，其中一項條件為獨家全球協調人（為其本身及代表其他包銷商）與本公司協商發售價。國際發售由獨家全球協調人管理，預期由國際包銷商包銷。待本公司與獨家全球協調人（為其本身及代表其他包銷商）就發售價達成協議後，國際包銷協議預期將於定價日或前後簽訂。如因任何原因導致本公司與獨家全球協調人（為其本身及代表其他包銷商）未能於定價日或之前，或獨家全球協調人（為其本身及代表其他包銷商）與本公司可能協定的較遲日期或時間就發售價達成協議，則全球發售不會進行及將告失效。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

我們並無採取任何行動，以獲准在香港之外的任何司法管轄區就發售股份進行公開發售，或在香港以外的任何司法管轄區分發本招股章程。因此，在任何未獲准要約或提出要約邀請的司法管轄區，或向任何人士要約或提出要約邀請即屬違法的任何情況下，本招股章程不得用作亦不構成此類要約或要約邀請。在其他司法管轄區分發本招股章程及提呈發售及銷售發售股份受若干限制的規限，除非根據相關證券監管機關的登記或授權或任何登記或授權豁免而獲該等司法管轄區適用的證券法律准許，否則不得在該等司法管轄區分發本招股章程及提呈發售和出售發售股份。尤其是，概無發售股份於中國或美國直接或間接進行公開發售或銷售。有意申請發售股份的申請人應徵詢彼等的財務顧問及尋求法律意見（如適用），以知悉及遵守任何有關司法管轄區的所有適用法例、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。

每名購買香港公開發售項下發售股份的人士將須確認，或通過其購買發售股份而被視為確認其知悉本招股章程所述有關發售及銷售發售股份的限制，且彼並非於違反任何該等限制的情況下購買且未獲提呈發售任何發售股份。

## 申請於聯交所上市

我們已向上市委員會申請批准我們根據資本化發行及全球發售已發行及將予發行的股份及因超額配股權獲行使而可能發行的額外股份上市及買賣。

本公司的股權或債務證券概無於任何其他證券交易所上市或買賣，現時亦無尋求或擬尋求於不久將來上市或獲准上市。

根據公司（清盤及雜項條文）條例第44B(1)條，倘於截止辦理申請登記日期起計三個星期或聯交所可能在上述三個星期內通知本公司的較長期間（不超過六個星期）屆滿前拒絕批准股份在聯交所上市及買賣，則就任何申請所作的任何配發將告無效。

## 股份將合資格獲納入中央結算系統

待股份獲批准於聯交所上市及買賣，且符合香港結算的股份收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份在聯交所開始買賣日期或香港結算選定的任何其他日期起可在中央結算系統內記存、結算及交收。

聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統交收。所有在中央結算系統進行的活動均須遵守不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》進行。

由於交收安排或會影響投資者的權利及權益，故投資者應尋求其股票經紀或其他專業顧問對該等安排詳情的意見。

本公司已作出一切所需安排，以便股份獲納入中央結算系統。

## 股東名冊及印花稅

根據在全球發售中作出的申請而發行的所有股份，將登記在本公司在香港存置的股東名冊上。我們的股東名冊總冊由本公司在開曼群島的股份過戶登記總處存置。

登記於本公司於香港的股東名冊的股份買賣須繳付香港印花稅。

除非本公司另有決定，否則就股份以港元派付的股息將向名列於本公司的香港股東名冊上的股東支付，並以普通郵遞方式寄至每名股東的登記地址，郵誤風險由股東承擔。

### 建議專業稅務意見

倘閣下對認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份附帶的任何權利的稅務影響有任何疑問，閣下應諮詢閣下的專業顧問。我們強調，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、我們或彼等各自的任何董事、高級人員或代表或參與全球發售的任何其他人士，概不對閣下因認購、購買、持有或出售或買賣股份或閣下行使股份附帶的任何權利而引致的任何稅務影響或負債承擔責任。

### 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」。

### 股份開始買賣

假設香港公開發售於2021年7月16日（星期五）上午八時正或之前在香港成為無條件，預期我們股份將於2021年7月16日（星期五）上午九時正於聯交所主板開始買賣。股份將以每手1,000股股份進行買賣。

股份的股份代號為2205。

本公司將不會發出任何臨時所有權文件。

### 匯率換算

除另有指定外，以人民幣、港元及美元列值的金額已按下列匯率換算為本招股章程內的其他貨幣，僅供說明之用：

1.00港元兌人民幣0.8315元（由中國人民銀行就於最後實際可行日期2021年6月21日存有的外匯交易設定）；及

1.00美元兌人民幣6.4546元（由中國人民銀行就於最後實際可行日期2021年6月21日存有的外匯交易設定）。

概不表示任何以人民幣、港元及美元列值的金額已經或原可以或可以於當日或任何其他日期按上述匯率或任何其他匯率互相兌換。

### 約整

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

### 語言

本招股章程的英文版與本招股章程的中文翻譯如有任何不一致，概以本招股章程的英文版為準。本招股章程英文版所述任何實體並非英文的名稱與其英文譯名如有任何不一致，概以彼等各自的原語言名稱為準。

### 其他

除另有所指外，凡提述本公司於全球發售完成後的任何持股量均假設超額配股權未獲行使。

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

### 董事

姓名	地址	國籍
----	----	----

### 非執行董事

宋革委先生	中國河南省 鄭州 中原區 隴海西路39號 1號樓東3單元3號	中國
-------	--	----

### 執行董事

戴衛先生	中國北京 朝陽區安貞西里二區 11號樓1單元301號	中國
------	----------------------------------	----

康衛國先生	中國河南省 鄭州中原區 隴海西路306號 26號樓3層0302號	中國
-------	---	----

王娜女士	中國河南省 鄭州金水區 天明路66號 22號樓1單元3層5號	中國
------	---	----

### 獨立非執行董事

李海濤博士	中國上海申貴路 1799弄8單元2層201室	美國
-------	---------------------------	----

樊耘博士	中國陝西省 西安市碑林區 咸寧西路28號交大一邨 34舍1803號	中國
------	--	----

黃潤濱先生	香港大嶼山 愉景灣寶峰徑6號 寶琳閣21樓D室	中國
-------	-------------------------------	----

有關董事的進一步資料，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

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

海通國際證券有限公司  
香港  
德輔道中189號  
李寶椿大廈22樓

盛源證券有限公司  
香港  
德輔道中238號  
22樓2202室

申萬宏源證券（香港）有限公司  
香港  
軒尼詩道28號  
19樓

德林證券（香港）有限公司  
香港  
黃竹坑  
香葉道28號  
嘉尚匯28樓01室

聯席牽頭經辦人

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

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

海通國際證券有限公司  
香港  
德輔道中189號  
李寶椿大廈22樓

盛源證券有限公司  
香港  
德輔道中238號  
22樓2202室

申萬宏源證券（香港）有限公司  
香港  
軒尼詩道28號  
19樓

德林證券（香港）有限公司  
香港  
黃竹坑  
香葉道28號  
嘉尚匯28樓01室

國信證券（香港）融資有限公司

香港

金鐘道88號

太古廣場1期

32樓3207-3212室

富途證券國際（香港）有限公司

香港

金鐘

金鐘道95號

統一中心13樓C1-2室

利弗莫爾證券有限公司

香港九龍

長沙灣道833號

長沙灣廣場第二期

12樓1214A室

創富融資有限公司

香港

中環

干諾道中19-20號

馮氏大廈18樓

本公司的法律顧問

有關香港法律  
普衡律師事務所  
香港  
花園道1號  
中銀大廈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樓

有關開曼群島法律  
**Campbells**  
香港  
皇后大道中15號  
置地廣場  
公爵大廈  
35樓3507室

獨家保薦人及包銷商的法律顧問

有關香港法律  
美邁斯律師事務所  
香港  
干諾道中1號  
友邦金融中心31樓

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

申報會計師及核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師  
香港  
中環  
太子大廈22樓

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

合規顧問

智富融資有限公司

香港

中環

雲咸街8號

3樓

行業顧問

中國指數研究院

中國

北京市

豐台區

郭公庄中街

20號院A座

收款銀行

中國建設銀行（亞洲）股份有限公司

香港

中環

干諾道中3

中國建設銀行大廈26樓

---

## 公 司 資 料

---

中國主要營業地點及總部

中國  
河南省  
鄭州市  
二七區大學路  
華城國際中心24樓

註冊辦事處

Campbells Corporate Services Limited  
Floor 4, Willow House, Cricket Square  
Grand Cayman, KY1-9010  
Cayman Islands

根據公司條例第16部註冊的  
香港營業地點

香港  
銅鑼灣勿地臣街1號  
時代廣場二座31樓

網址

[www.kqysh.com.cn](http://www.kqysh.com.cn)  
(網站內容不構成本招股章程的一部分)

公司秘書

王娜女士  
中國河南省  
鄭州金水區  
天明路66號  
22號樓1單元3層5號

余詠詩女士  
(香港特許秘書公會及  
英國特許公司治理公會會員)  
香港  
銅鑼灣  
勿地臣街1號  
時代廣場  
二座31樓

授權代表

王娜女士  
中國河南省  
鄭州金水區  
天明路66號  
22號樓1單元3層5號

余詠詩女士  
香港  
銅鑼灣  
勿地臣街1號  
時代廣場  
二座31樓

---

## 公 司 資 料

---

### 董事委員會

### 審核委員會

黃潤濱先生（主席）  
樊耘女士  
宋革委先生

### 提名委員會

宋革委先生（主席）  
樊耘女士  
李海濤先生

### 薪酬委員會

李海濤先生（主席）  
樊耘女士  
王娜女士

### 香港股份登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心  
17樓1712-1716號舖

### 開曼群島主要股份過戶登記處

Campbells Corporate Services Limited  
Floor 4, Willow House  
Cricket Square, Grand Cayman  
KY1-9010, Cayman Islands

### 主要往來銀行

中國銀行  
鄭州大學路支行  
中國河南省  
鄭州市  
二七區  
大學路83號

除另有說明外，本章節所載數據源於多份政府及官方刊物、其他刊物以及由我們委託中指研究院編製的獨立報告。

我們認為有關數據源恰當，且我們已合理審慎地摘錄及轉載該等數據。我們並無理由相信該等數據在任何重大方面屬虛假或含誤導成份或遺漏任何事實致使該等資料在任何重大方面屬虛假或含誤導成份。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、包銷商或我們或彼等各自的任何董事、高級管理人員、代表及參與全球發售的任何其他人士（不包括中指研究院）概無獨立核實該等數據，且並無就其準確性及完整性發表任何聲明。有關數據及統計數據可能與中國境內或境外所編製的其他相關數據及統計數據不一致。因此，閣下不應過度依賴該等數據。

### 中指研究院及其研究方法

我們以總成本約人民幣800,000元購入使用及引用中指研究院刊物中多項數據的權利。中指研究院於1994年成立，是中國房地產研究機構，擁有逾500名分析師，覆蓋中國600多個城市。中指研究院擁有研究及追蹤中國物業管理行業的豐富經驗，並自2008年起已就物業服務百強企業進行研究。中指研究院在其研究中主要考慮過往三年內平均管理至少十項物業或平均總建築面積500,000平方米或以上的物業管理公司。中指研究院使用研究參數及假設，並從多個一手及二手來源收集數據，包括從物業管理公司收集的數據（包括來自申報統計數據、網站及市場材料的數據）、進行的調查、來自中國房地產指數系統的數據、政府部門的公開數據及為過往刊發的報告所收集的數據。中指研究院主要通過評估各物業管理公司的管理規模、經營業績、服務質量、發展潛力及社會責任，就物業管理公司的綜合實力確定排名。中指研究院主要從收入增長率、在管總建築面積增長率、總合同建築面積、僱員總數及僱員構成方面評估物業管理公司的增長潛力。本節中的數據分析主要根據物業服務百強企業的數據進行。

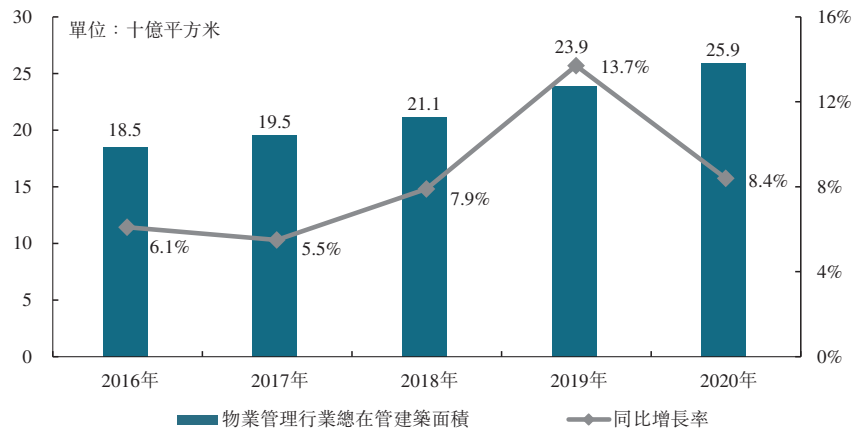
### 中國物業管理行業

#### 概覽

20世紀80年代初，中國首家物業管理公司的成立標誌着中國物業管理行業的開始。從那時起，中國物業管理行業歷經起步階段、標準化階段及多元化階段等幾個發展階段。於2003年，《物業管理條例》獲頒佈，規定了物業管理行業的監管框架並推動行業進入規範化階段。隨著2012年頒佈《服務業發展「十二五」規劃》，提出鼓勵物業管理公司發展多元化業務，中國物業管理行業進入多元化階段。隨著更多法規的頒佈，該行業的公開公平市場制度得以確立，進一步鼓勵及促進了中國物業管理行業的多元化、專業化及標準化服務的發展。中國物業管理公司現時服務的物業類型多樣，包括住宅物業、商業物業、寫字樓、公共物業、產業園、學校及醫院等。

此外，城鎮化率的加快和城鎮居民人均可支配收入的提高，促進了房地產和物業管理行業的發展。從1999年到2020年，中國城鎮化率從34.8%上升到63.9%。城鎮化率的提高促進了城鎮房地產市場的擴張和物業管理行業的發展。根據中指研究院的資料，2020年，中國物業管理面積為259億平方米，較2016年增加74億平方米。根據中指研究院的資料，在大灣區、京津冀地區及長三角地區有逾1,600家物業管理公司，每家公司的在管建築面積介乎1百萬平方米至3百萬平方米。

下圖載列於所示年度的中國物業管理行業的總在管建築面積。



資料來源：中指研究院。

根據中指研究院的資料，在上述在管建築面積持續增加及多元化增值服務發展的推動下，2020年中國物業管理公司的總收入達約人民幣6,232億元，2016年至2020年的複合年增長率為10.5%。

### 中國物業管理行業的主要收入模式

中國物業管理公司通過物業管理服務產生收入。物業管理公司亦從多元化增值服務產生收入，包括（其中包括）顧問服務、工程服務及社區增值服務，例如公用區營運、金融、房產中介、電子商務、家政及清潔以及長者照顧服務。

在中國，物業管理費可按包幹制或酬金制收取。中國物業管理行業的主流物業管理費收費模式為包幹制模式，特別是對於住宅物業而言。包幹制模式可省去業主和住戶對大額支出的若干集體決策程序而提升效率，並鼓勵物業管理服務提供商優化其業務，以提高盈利能力。相反，酬金制模式在非住宅物業中漸趨採用，允許業主更多地參與其物業管理，而服務供應商則受到更嚴密的監督。

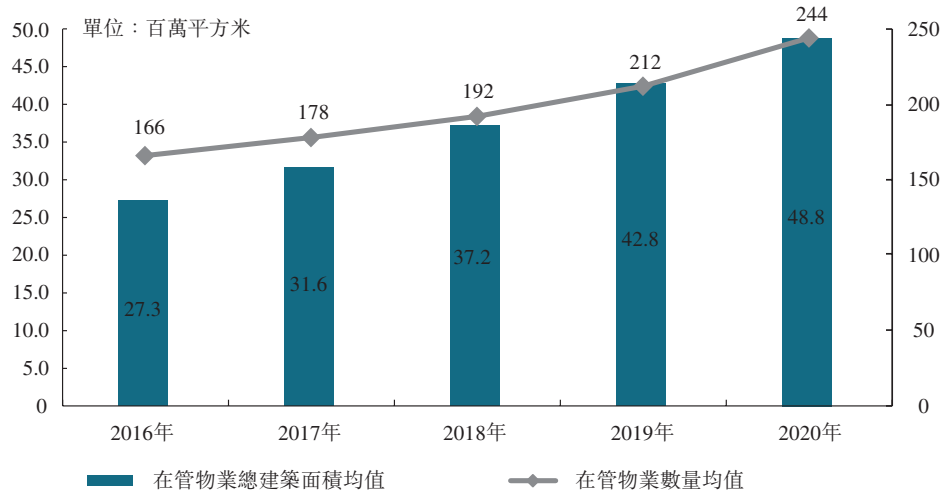
### 物業服務百強企業概覽

近年來，隨著城鎮化進程加快和人均可支配收入持續增加，物業服務百強企業管理的建築面積和物業數量快速增長。根據中指研究院的資料，物業服務百強企業所管理物業的平均總建築面積由截至2016年12月31日的約27.3百萬平方米增至截至2020年12月31日的約48.8百萬平方米，複合年增長率為15.7%。物業服務百強企業所管理物業的平均數量由截至2016年12月31日的166項增至截至2020年12月31日的244項，複合年

## 行業概覽

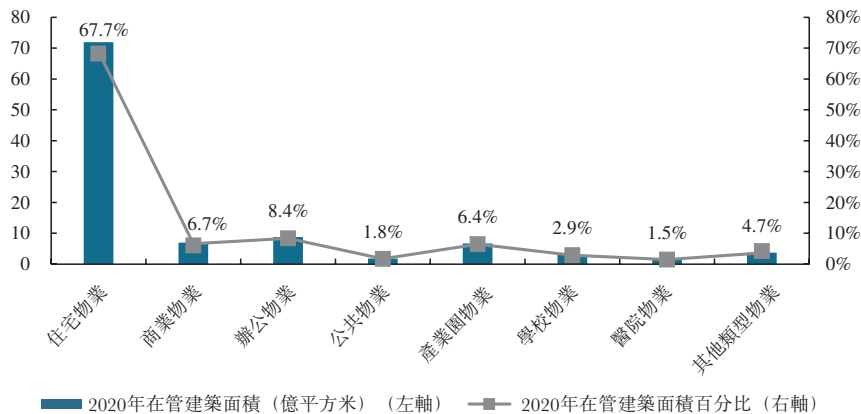
增長率為10.1%。由於在管物業的建築面積及數量顯著增長，物業服務百強企業的平均總收入由2016年的約人民幣627.8百萬元增至2020年的約人民幣1,173.4百萬元，複合年增長率為16.9%。根據中指研究院的資料，截至2020年12月31日，物業服務百強企業開展業務的城市平均數量增至34個，自2016年起的複合年增長率為5.0%。

下圖載列於所示年度中國物業服務百強企業所管物業的平均總建築面積和平均數量。



資料來源：中指研究院。

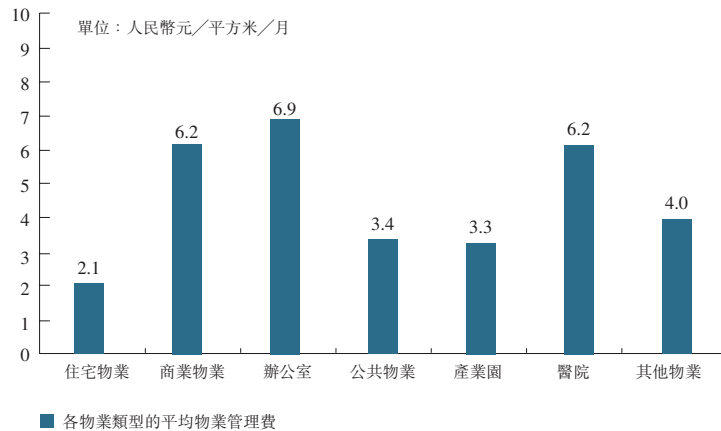
於在管物業中，住宅物業繼續為主要物業類型。儘管住宅物業仍佔在管物業總建築面積的最大比例，但物業管理公司已尋求將其在管物業類型多元化。下圖載列截至2020年12月31日物業服務百強企業管理的每種物業類型建築面積佔總建築面積的比例。



資料來源：中指研究院。

## 行業概覽

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



資料來源：中指研究院。

為了滿足客戶的需求，在激烈的競爭中取得優勢，物業管理公司尋求提高物業管理服務質量，使產品和服務多樣化。目前，在傳統物業管理服務方面，物業管理公司已引入「管家服務」、「一站式服務」及「全方位服務」的概念，以滿足客戶日常生活中的各種需求。在推廣「互聯網+」概念的過程中，物業管理公司加大對信息技術的投入，建立標準化的物業管理流程，降低運營成本，從而進一步提升服務質量，提高客戶忠誠度。

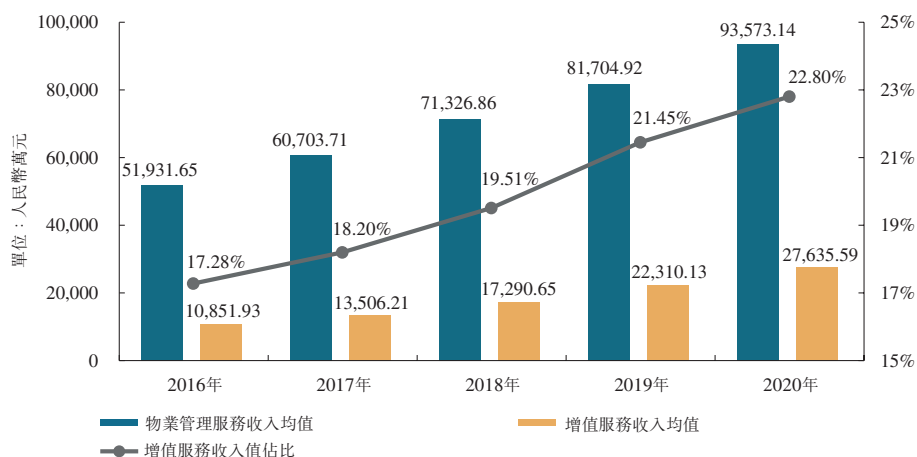
中指研究院認為，在智能科技與物業管理跨界合作的風口下，中國物業管理行業增值服務市場前景廣闊。未來，將有更多物業管理公司借助移動互聯化、信息化、數據化及智能化契機，加深業務相互融合，開展多元增值服務業務，進一步提升企業盈利能力。在雲端應用、電子商務、物聯網、大數據、人工智能等信息技術的衝擊下，一些物業管理公司更加注重運用科技元素實現服務升級，通過智能門禁系統、智能樓控系統、能源管理系統以及巡邏機器人、諮詢機器人等人工智能產品逐步代替人工操作，降本增效的同時實現「技術現代化」。此外，物業管理公司還利用微信公眾號、手

機APP等手段搭建綜合社區服務平台，探索和大力拓展社區增值業務，利用社區資源的有效整合與分配實現「業務多元化」。

近期物業管理公司也得到了中國政府的進一步指導與認可。中指研究院認為，未來企業將通過加入科技智能手段將社區增值服務拓展到社區空間運營、社區金融、社區房屋經紀、社區電商、社區家政、社區養老等其他領域，致力於打造一站式綜合服務平台為業主提供全生命週期的各項服務。

同時，來自增值服務的收益對物業管理公司而言愈來愈重要。物業服務百強企業透過加速發展增值服務繼續優化收益結構。根據中指研究院的資料，於2020年，物業服務百強企業的增值服務平均收益約為人民幣259.0百萬元，佔其總收入約22.07%，較2019年高0.62個百分點。

下圖載列2016年至2020年物業服務百強企業的物業管理服務及增值服務收入。



## 河南省物業管理行業概覽

河南省為中國人口最多的省份之一，經濟發展迅速。根據中指研究院的資料，2020年河南的區內生產總值為人民幣54,997億元，在中國各省中排名第五。其2020年區內生產總值增長率為1.3%。根據中指研究院的資料，河南省的平均城鎮化率經歷從2015年的46.8%到2020年的55.43%持續增長，2020年河南的城鎮常住人口達55.1百萬人。在城鎮化水平穩步提升的影響下，河南居民人均可支配收入持續增長。2015年至2020年，河南城鎮居民人均可支配收入以複合年增長率6.3%增長，促進河南經濟的穩定及發展。

截至2020年12月31日，河南省在管總建築面積約17.3億平方米，佔中國在管總建築面積的6.7%。近年來，隨著城鎮化水平的不斷提高，河南省在不斷提高居民收入水平的同時，加快消費升級，刺激住房需求增加，促進優質物業管理服務日益上升的需求。

### 行業增長驅動力

根據中指研究院的資料，中國物業管理行業的增長取決於多個關鍵驅動因素：

#### 有利政策

出台有利的法律、法規和政策為中國物業管理行業的健康發展奠定了重要基礎。一系列有利法律及法規生效，以規範物業管理行業的各個方面，並制定多項政策促進該行業的發展。該等政策包括但不限於於2014年12月頒佈的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》及於2014年5月頒佈的《智慧社區建設指南（試行）》。國務院亦於2017年6月頒佈《關於加強和完善城鄉社區治理的意見》，鼓勵物業管理公司擴大業務經營，將彼等的專業知識引入農村地區。該等法律及政策共同創造並將繼續改善有利有序的環境，並加速中國物業管理行業及物業管理公司的發展。有關進一步詳情，請參閱「監管概覽」。

於2018年1月1日，《河南省物業管理條例》(2017)（「**河南物業管理條例**」）施行，該條例主要針對河南省物業管理行業存在的困難及規範保障業主、物業管理公司及物業管理方權益的物業管理活動。河南物業管理條例明確了地方政府在物業管理方面的職責，細化了物業管理服務，並對所管理社區的秩序維護、車位及車庫的使用及管理、維護資金的管理和使用等方面提出了具體要求。此外，於2018年3月15日，河南省住建廳發佈《關於做好物業管理備案事項有關工作的通知》（「**物業管理備案通知**」），要求在全省範圍內開展物業管理備案工作。下發物業管理備案通知為全面提高社區物業管理水準提供了重要保障，通過建立各類物業管理檔案資料及基礎數據，為加強事中及事後監管奠定了基礎。

#### 物業管理服務需求增長

1949年以後，人口增長出現了三次高峰。2020年，第三次人口高峰出生的群體年齡在33至41歲之間。購買首套房或首套房升級需求強勁的年齡段人群也會對相關服務產生需求，進而帶動相關行業，特別是物業管理行業的增長。根據中指研究院的資料，中國城鎮化和人均可支配收入的大幅增長為物業管理行業提供巨大增長空間。多年來，隨著中國城市化水平的不斷提高，中國物業管理行業也隨之發展壯大。中國的

城鎮化率由截至1999年12月31日的34.8%上升至截至2020年12月31日的63.9%。根據中指研究院的資料，河南省各城市的城鎮化水平穩步提高，河南省平均城鎮化率由2015年46.8%迅速增長至2020年的55.4%，複合年增長率為4.3%，高於同期中國整體城鎮化率增長的年複合增長率，且未來發展仍有長足的空間。隨著城市化進程的加快，預期未來將有大量人口湧入河南城鎮地區，這將推動河南省對城市物業管理服務的強勁需求，表明河南的城鎮物業管理服務提供商有很大的機會進入一個不斷擴大的市場，獲得更多的潛在客戶。此外，中國經濟的快速增長帶動了城鎮居民人均可支配收入的持續增長，截至2020年12月31日，中國城鎮居民人均可支配收入增至每年人民幣43,834元，自2015年12月31日以來，複合年增長率為7.0%。人均可支配收入的持續增長刺激了中國消費者對優質物業管理服務的需求，為中國物業管理行業的快速增長提供了良機。根據中指研究院的資料，2015年至2020年河南省城鎮人口的人均可支配收入的複合年增長率為6.3%。我們認為，城鎮化率的上升、城鎮人口的增加以及城市人口人均可支配收入的提高，推動了物業管理服務需求的增長，促進了物業管理行業的快速發展。根據中指研究院的資料，在河南近五年來城鎮化率優越、城鎮人口人均可支配收入不斷增加的情況下，河南的城鎮物業管理服務提供商可利用先進的信息技術，提供一種有效的方法，解決居民城鎮生活中的許多需求，以滿足河南人民不斷提高的生活水平。

### 商品房供應增長

隨著城鎮化進程加快及人均可支配收入不斷增長，商品房的供應亦急劇增加。已售商品房總建築面積由截至2015年12月31日的約1,285.0百萬平方米增至截至2020年12月31日的約1,760.9百萬平方米，複合年增長率為6.5%。根據中指研究院的資料，於2020年，已售商品房的總建築面積為141.0百萬平方米，在中國所有省份中名列第三。中國新建商品房的總建築面積由截至2015年12月31日的1,544.5百萬平方米增加45.3%至截至2020年12月31日的2,244.3百萬平方米。房地產市場的不斷擴大，為物業管理行業的快速發展提供了有利的機遇。

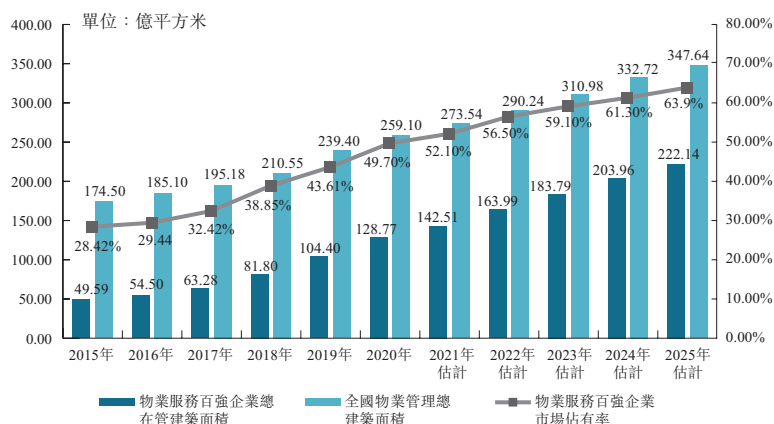
### 中國物業管理行業的發展趨勢

中國物業管理行業的主要市場趨勢包括：

#### 市場集中度提高

根據中指研究院的資料，物業管理市場集中度不斷提高。在分散和充滿競爭的物業管理行業，由於規模效應，大型物業管理公司能夠積極改善其戰略佈局並加快擴展速度，以獲得更多發展優勢。物業服務百強企業的在管總建築面積由2015年約50億平方米增加至2020年約129億平方米，複合年增長率約為20.9%。

下圖列示於所示年度中國物業管理公司的總建築面積、物業服務百強企業在管總建築面積及物業服務百強企業按在管總建築面積計的總市場份額。



資料來源：中指研究院。

隨著房地產存量房時代的到來及物業管理行業的快速發展，物業管理市場將有更多的發展空間，行業集中度會進一步擴大。根據中指研究院的資料，全國物業管理行業總在管建築面積從截至2016年12月31日的185億平方米增長至截至2020年12月31日的259億平方米，複合年增長率為8.8%。物業服務百強企業總在管建築面積從截至2016年12月31日的55億平方米增加至截至2020年12月31日的129億平方米，複合年增長率為23.8%。根據中指研究院的資料，預計全國物業管理行業總在管建築面積將從截至2020年12月31日的259億平方米增長至截至2024年12月31日的355億平方米，而物業服務百強企業總在管建築面積將從截至2020年12月31日的126億平方米增長至截至2025年12月31日的222億平方米。

## 業務和多元化服務中越來越多地採用智能技術

在智能技術與物業管理服務跨界合作的趨勢下，越來越多的物業管理公司利用移動互聯、信息化、數字化及智能化的優勢，深化業務融合，發展多元化增值服務業務，進一步提升企業盈利能力。例如，智能入口通行、智能建築管理、智能能源管理、巡邏機器人、交付機器人和諮詢機器人等人工智能技術大大降低了物業管理公司的人力成本。此外，通過採用微信公眾號及移動應用等服務平台，物業管理公司可以有效整合及分配資源，以提供多元化的社區增值服務並進一步將服務拓展至公共空間管理、社區金融、房產中介、電子商務、家政、社區長者照顧等。因此，增值服務產生的收入對物業管理公司而言日益重要。

## 對專業人員的需求不斷增加

一方面，隨著技術快速發展，物業管理公司需要招聘更多具備管理和技術技能的合資格專業人才。另一方面，物業管理公司亦越來越多地將勞動密集型業務（如清

潔、綠化及秩序維護) 外包給專業分包商，同時更加重視招聘和培訓專業技術人員，以提高物業服務質量及滿足住戶需求。

### 來自資本市場的支持不斷增加

最近，資本市場發展持續升溫。為擴大融資渠道及加快發展速度，公開上市的物業管理公司數量日益增多。例如，有關上市物業管理公司能加快服務創新、建立智能平台、加強合作、升級服務質量並提高運營效率。此外，資金來源多元化令物業管理公司能夠通過選擇性及戰略性併購實現業務擴張。

### 越來越多地採用市場化獨立運作

過去，物業管理公司通過承攬其附屬物業開發商開發的物業，能夠更好地擴展業務和市場覆蓋範圍。近來，隨著物業管理行業市場化的深入，物業管理服務主要按市場調節價格收費，物業管理公司須採用市場化運營策略，並探索符合市場規律的新物業管理項目及增值服務項目。

### 服務日益標準化

標準化為跨區域業務運營持續擴展的基礎，使物業管理公司可提升其服務質量。中國政府已於2015年11月頒佈《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》。根據中指研究院的資料，有關政策旨在引入標準化物業管理服務質量的理念。中國眾多物業服務百強企業已經建立內部標準化運營程序，以提供更好的服務，降低運營成本。物業服務的標準化運作不僅可以提高業主的居住滿意度，亦成為物業管理行業未來發展的重要趨勢。

### 不斷更新的監管政策

近年來，中國政府頒佈一系列監管政策，加強市場監管，提高物業管理公司的質量管理水平，如2015年11月頒佈的《關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》及2017年12月頒佈的《關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》。進一步詳情請參閱「監管概覽」。在國家利好政策的支持下，物業管理行業顯示出強大的發展潛力，根據中指研究院的資料，物業管理行業將變得更透明及真實。

### COVID-19疫情對中國的影響

2019年底，COVID-19疫情爆發並迅速在全球範圍內蔓延。根據中指研究院的資料，面對COVID-19疫情，物業管理公司的短期營運成本及管理壓力可能會增加，主要是由於為保證員工的健康及安全而購買衛生或防護用品的成本增加，以及為補償員工

及分包商而發放額外值班補貼。然而，從長遠看來，COVID-19的影響有限，且其為物業管理公司帶來機遇。考慮到物業管理公司的抗週期及抗風險特性將吸引更多資本進入物業管理行業。此外，越來越多的業主會因COVID-19而留在家中，為物業管理公司提供挖掘業主新需求的機會，從而相應擴大服務範圍，進而增加物業管理公司的收入。根據中指研究院的資料，由於在COVID-19疫情期間持續提供服務，目前業主對物業管理行業的信任會更深，使優質的物業管理公司迅速樹立品牌及聲譽。

### 過往價格趨勢

物業管理服務市場為勞動密集型市場，人力成本（不包括分包費用）構成物業管理服務公司服務成本的大部分。物業管理公司不斷在持續增長的人力成本與必須提供優質服務之間取得平衡。物業管理業務有賴提供大量廉價勞動力。

根據中指研究院的資料，於2018年、2019年及2020年，物業服務百強企業的人力成本（不包括分包成本）分別佔其總銷售成本的57.8%、59.1%及58.3%。如考慮到分包成本，根據中指研究院的資料，中國物業管理行業的人力成本（包括分包成本）一般佔銷售成本的65%至89%。在中國，省及地方政府發佈最低工資標準。近年來，多個地區的最低工資大幅提高，直接導致人力成本增加。此外，隨著業務擴張的需要，物業服務百強企業的僱員人數不斷增加，在過去幾年，培訓及勞工管理的費用亦相應增加。

根據中指研究院的資料，物業管理公司或會通過採用先進技術優化傳統物業管理服務、開展節能環保和升級監控和管理的設備等方式來降低其整體銷售成本。藉此，物業服務百強企業能夠減少對人力資源的依賴，提高運營效率並提升服務質量。根據中指研究院的資料，於2018年、2019年及2020年，物業服務百強企業的營運成本率分別為76.4%、76.0%及75.5%。

### 競爭

#### 競爭格局

中國的物業管理市場競爭激烈且分散。近年來，物業管理行業集中趨勢愈發明顯，不同層級企業分化態勢在不斷加劇。物業管理行業加速向資本化及專業化方向發展。同時，物業管理公司不斷擴大自身的業務規模。截至2020年底，中國共有近14萬家物業服務企業。物業管理公司實行差異化的競爭策略，可分為全國性大型物業管理公司、深耕區域市場的物業管理公司及專門從事若干領域的特色物業管理公司。

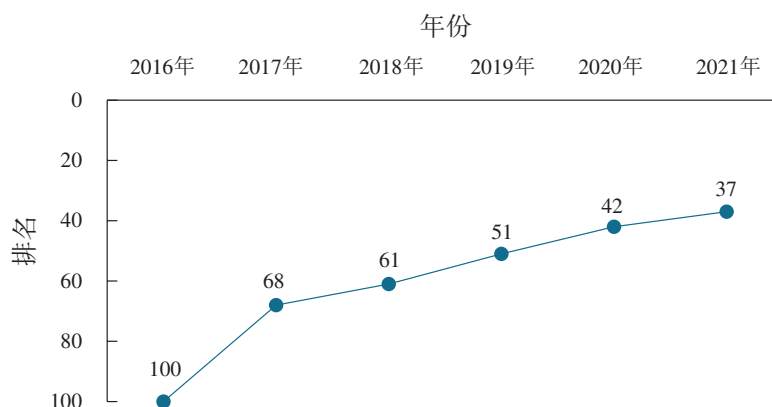
我們的物業管理服務主要與大型國家級、地區及地方物業管理公司競爭。我們的社區增值服務與提供類似服務的其他物業管理公司及工程公司競爭。例如，向業主及

## 行業概覽

住戶提供的社區增值服務或會與銷售食品及雜貨的供應商及電商企業競爭，亦可能就銷售及租賃服務與物業代理以及就廣告服務與廣告公司競爭。

近年來，中國主要物業管理公司的在管建築面積穩步增長，因而獲得更多優勢。2020年物業服務百強企業在管總建築面積的市場份額達49.7%，而2019年為43.6%。根據中指研究院的資料，就綜合實力而言，我們於2021年在中國物業服務百強企業中排名第37位，較2016年的排名第100位上升63位。

下圖列示本集團於所示年度在中國物業服務百強企業中的綜合實力排名。



資料來源：中指研究院。

下表顯示我們於總部位於河南省的物業服務百強企業中按2020年收入計的排名：

排名	公司名稱	背景	上市地位	收入 (人民幣百萬元)
1	公司A	總部位於鄭州的物業管理公司，提供綜合物業管理服務	上市	2,654.5
2	公司B	總部位於鄭州的物業管理公司，提供商業物業及寫字樓物業管理服務	非上市	969.7
3	本集團		非上市	575.6
4	公司C	總部位於鄭州的物業管理公司，提供綜合物業管理服務	非上市	398.2

## 行 業 概 覽

排名	公司名稱	背景	上市地位	收入 (人民幣百萬元)
5	公司D	總部位於鄭州的物業管理公司，提供綜合物業管理服務	非上市	267.7

下表顯示按截至2020年12月31日在管建築面積計，我們於總部設於河南省的物業服務百強企業中的排名：

排名	公司名稱	背景	上市地位	在管建築面積 (百萬平方米)
1	公司A	總部位於鄭州的物業管理公司，提供綜合物業管理服務	上市	100.0
2	本集團		非上市	15.7
3	公司B	總部位於鄭州的物業管理公司，提供商業物業及寫字樓物業管理服務	非上市	13.2
4	公司C	總部位於鄭州的物業管理公司，提供綜合物業管理服務	非上市	11.8
5	公司E	總部位於鄭州的物業管理公司，提供綜合物業管理服務	非上市	8.7

## 行 業 概 覽

下表顯示按截至2020年12月31日的合同建築面積計，我們於總部設於河南省的物業服務百強企業中的排名：

排名	公司名稱	背景	上市地位	合同建築面積 (百萬平方米)
1	公司A	總部位於鄭州的物業管理公司，提供綜合物業管理服務	上市	186.6
2	本集團		非上市	39.0
3	公司C	總部位於鄭州的物業管理公司，提供綜合物業管理服務	非上市	17.0
4	公司B	總部位於鄭州的物業管理公司，提供商業物業及寫字樓物業管理服務	非上市	16.0
5	公司E	總部位於鄭州的物業管理公司，提供綜合物業管理服務	非上市	14.3

我們於往績記錄期間深耕於河南省。根據中指研究院的資料，河南省2020年區內生產總值名列中國第五，河南的經濟實力在過去五年中逐漸增強。截至2020年12月31日，我們在管總建築面積約為15.7百萬平方米，就在管建築面積而言，在總部位於河南省的物業服務百強企業中排名第二。

於2020年，我們確認淨利潤人民幣91.8百萬元，2019年至2020年增長52.6%。2020年，我們的收入增長58.6%至人民幣575.6百萬元，就收入同比增長率及收入而言，我們於2020年在總部位於河南省的物業服務百強企業中分別排名第二及第三。

根據中指研究院的資料，隨著服務多元化不斷深入，2020年我們來自增值服務（包括非業主增值服務及社區增值服務）的收入佔總收入的55.7%，高於同年物業服務百強企業的22.1%。

### 進入壁壘

根據中指研究院的資料，進入物業管理行業存在若干壁壘，包括：

- **品牌**：就物業管理公司而言，品牌聲譽為重要因素。於選擇物業管理服務提供商時，消費者可能會優先考慮擁有多年良好管理運營、強大品牌聲譽及公認服務質量的公司。因此，新參與者由於並無任何成熟品牌或與行業參與者建立業務關係，在進入市場方面會面臨越來越多的困難。
- **資本要求**：隨著物業管理公司規模的增長，由於物業管理公司採用自動化和智能技術，通過設備採購、智慧社區建設和信息科技系統提高管理效率，故需要龐大資本投資。獲得資本的能力對融資能力有限的新參與者造成很大的障礙。
- **管理質量**：管理團隊的經驗及專業知識是提高物業管理公司競爭力的重要因素。具有豐富管理經驗的物業管理公司在管理更多物業及投資後公司方面處於優勢地位。
- **專業人才及技術專長**：隨著大數據及互聯網技術在物業管理行業的應用，對合格員工的需求日益增長。招募、留聘及培訓高素質的專業員工被視為新參與者的主要障礙。

### 董事確認

截至最後實際可行日期，董事經合理審慎考慮後確認，自本節所載各項數據的相應日期以來，市場信息並無任何不利變動而可能限制、抵觸或影響本節所載資料。

## 有關外商投資物業管理行業的政策

根據《指導外商投資方向規定》(於2002年2月11日發佈並於2002年4月1日起施行)，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》。

根據《中華人民共和國國家發展和改革委員會、中華人民共和國商務部公告2016年第22號》(於2016年10月8日發佈並施行)，外商投資准入特別管理措施範圍按《外商投資產業指導目錄》中規定的有關限制外商投資產業、禁止外商投資產業以及鼓勵外商投資產業的相關法規執行。根據《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》(於2016年10月8日發佈、於2018年6月30日經最新修訂並施行並於2020年1月1日失效)，外商投資企業的設立及變更，不涉及外商投資准入特別管理措施的，應向商務主管部門備案。

《指導外商投資方向規定》及《外商投資產業指導目錄(2017年修訂)》(於2017年6月28日發佈、於2017年7月28日起施行並於2018年7月28日失效)將外國投資者投資產業分為兩類：鼓勵產業及負面清單中載列的產業(包括限制產業及禁止產業)。外商投資可通過設立外商獨資企業在鼓勵產業直接進行。就限制產業中載列的產業而言，可通過設立外商獨資企業進行外商投資，但必須符合若干要求，在某些情況下，須設立合資企業且中方需視特定產業達到不同的最低股權要求。不得在禁止產業進行任何類型的外商投資。不屬於鼓勵、限制或禁止產業的任何產業，為允許產業，除非其他中國法規明確禁止或限制，否則通常可接受外商投資。物業管理是允許外國投資者投資的產業。

根據《外商投資准入特別管理措施（負面清單）（2020年版）》（於2020年6月23日發佈並於2020年7月23日起施行），對於未列入負面清單的領域，按照內外資一致原則實施管理。外國投資者不得投資負面清單中禁止的任何領域，倘其有意投資其他未被禁止的領域，須獲得外國投資准入許可。物業管理不屬於負面清單範疇。

《中華人民共和國外商投資法》（於2019年3月15日發佈並於2020年1月1日起施行）取代規管中國外商投資的原有的三部法律，即《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》及其實施細則與附屬條例。在《中華人民共和國外商投資法》施行前設立的外商投資企業，可於《中華人民共和國外商投資法》施行後五年內繼續保留原企業組織形式。《中華人民共和國外商投資法》實施細則由國務院另行規定。

根據《中華人民共和國外商投資法》，「外國投資者」指外國的自然人、企業或者其他組織，「外商投資企業」指全部或者部分由外國投資者投資，依照中國法律在中國境內經登記註冊設立的企業，「外商投資」指外國投資者直接或者間接在中國境內進行的投資活動，包括：(i)外國投資者單獨或者與其他投資者共同在中國境內設立外商投資企業；(ii)外國投資者取得中國境內企業的股份、股權、財產份額或者其他類似權益；(iii)外國投資者單獨或者與其他投資者共同在中國境內投資新建項目；及(iv)法律、行政法規或者國務院規定的其他方式的投資。

根據《中華人民共和國外商投資法》，國家對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單管理制度。國家對外國投資者的投資不實行徵收，在特殊情況下，國家為了公共利益的需要，可以依照法律規定對外國投資者的投資實行徵收或者徵用，徵收、徵用應當依照法定程序進行，並及時給予公平、合理的補償。外國投資者不得投資外商投資准入負面清單規定禁止投資的領域；外商投資准入負面清單規定限制投資的領域，外國投資者進行投資應當符合負面清單規定的條件；外商投資准入負面清單以外的領域，按照內外資一致的原則實施管理。外國投資者在依法需要取得許可的行業、領域進行投資的，應當依法辦理相關許可手續；有關主管部門應當按照與內資一致的

條件和程序，審核外國投資者的許可申請，法律、行政法規另有規定的除外。此外，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，外商投資應接受國家安全審查。

根據《外商投資信息報告辦法》（於2019年12月30日發佈並於2020年1月1日起施行），外國投資者直接或者間接在中國境內進行投資活動，應由外國投資者或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。

### 對物業管理服務的法律監管

#### 物業管理企業資質

根據《物業管理條例》（於2003年6月8日發佈、於2018年3月19日經最新修訂並施行），已就從事物業管理活動的企業實行資質制度。

根據《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》（於2017年1月12日發佈並施行），已取消省、市級住房城鄉建設主管部門對省、市級物業管理公司二級或以下資質的認定。

根據《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》（於2017年9月22日發佈並施行），已取消對物業管理企業一級資質的核定。

根據《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》（於2017年12月15日發佈並施行），不再受理物業服務企業資質核定申請和資質變更、更換、補證申請，不得以任何方式要求將原核定的物業服務企業資質作為承接物業管理業務的條件。

根據《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》（於2018年3月19日發佈並施行），《物業管理條例》刪去了對物業服務企業的所有資質要求。

### 委任物業管理企業

根據《中華人民共和國物權法》(於2007年3月16日發佈、於2007年10月1日起施行並於2021年1月1日廢止)及《中華人民共和國民法典》(於2020年5月28日發佈並於2021年1月1日起施行)，業主可以自行管理建築物及其附屬設施，也可以委託物業服務企業或者其他管理人管理。對建設單位聘請的物業服務企業或者其他管理人，業主有權依法更換。物業服務企業或者其他管理人根據業主的委託管理建築區劃內的建築物及其附屬設施，並接受業主的監督。

根據《物業管理條例》，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，前期物業服務合同終止。住宅物業的建設單位，應當通過招投標的方式選聘物業服務企業；投標人少於3個或者住宅規模較小的，經物業所在地的區、縣人民政府房地產行政主管部門批准，可以採用協議方式選聘物業服務企業。

根據中國民法典(於2020年5月28日發佈並於2021年1月1日起施行)，業主大會委聘或解聘物業管理企業的法定人數應當由持有三分之二以上專有部分面積及佔業主總人數三分之二以上的業主組成，且業主大會可委聘及解聘獲得參與投票並持有投票業主所擁有的專有部分面積一半以上且代表參加投票業主總數的一半以上業主所投的贊成票的物業管理企業。

根據《物業管理條例》及《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》(於2003年6月26日發佈並於2003年9月1日起施行)，住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招投標的方式選聘具有相應資質的物業管理企業；投標人少於3個或者住宅規模較小的，經物業所在地的區、縣人民政府房地產行政主管部門批准，可以採用協議方

式選聘具有相應資質的物業管理企業；建設單位未通過招投標的方式選聘物業服務企業或者未經批准，擅自採用協議方式選聘物業服務企業的，由縣級以上地方人民政府房地產行政主管部門責令限期改正，給予警告，可以並處人民幣10萬元以下的罰款。

根據《河南省物業管理條例》(於2017年9月30日公佈並於2018年1月1日起施行)及《河南省前期物業管理招標投標管理暫行辦法》(於2018年2月27日發佈並施行)，建設單位在辦理商品房預售許可或者現房銷售備案前，應當按照劃定的物業管理區域，通過招投標方式選聘物業服務企業，簽訂前期物業服務合同，提供前期物業服務；住宅及非住宅物業的建設單位，應當通過招標投標方式選聘前期物業管理企業，實施前期物業管理，鼓勵業主、業主大會通過招標投標方式選聘物業服務企業實施物業管理；物業管理服務供貨商如根據前述未經招標投標的前期物業管理協議提供物業管理服務，縣級或以上地方政府物業管理行政主管部門可能會根據相關法律法規針對物業管理服務供貨商採取措施及引致不良紀錄。

### 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，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。

根據《河南省物業管理條例》，符合下列條件之一的，應當召開首次業主大會會議：(i)房屋出售並交付使用的建築面積達到百分之五十以上的；(ii)業主已入住戶數的比例達到百分之三十以上的；(iii)物業服務企業在前期物業服務合同期限內依法解除合同或者前期物業服務合同到期前九十天的。符合成立業主大會條件的，建設單位或者

十人以上業主聯名可以申請成立首次業主大會籌備組；街道辦事處、鄉鎮人民政府應當在收到申請後三十日內組織成立首次業主大會籌備組，並自籌備組成立之日起六十日內組織召開首次業主大會會議；業主委員會原則上由首次業主大會會議依法選舉產生，履行業主大會賦予的職責，執行業主大會決定和決議，並受業主監督；業主委員會應當自選舉產生之日起三十日內，向物業所在地街道辦事處、鄉鎮人民政府備案，並由上述政府部門將備案情況抄送縣或區人民政府物業管理行政主管部門。

### 物業服務收費

根據《物業服務收費管理辦法》（於2003年11月13日發佈並於2004年1月1日起施行），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。國務院價格主管部門會同國務院建設行政主管部門負責全國物業服務收費的監督管理工作；縣級以上地方人民政府價格主管部門會同同級房地產行政主管部門負責本行政區域內物業服務收費的監督管理工作。物業服務收費應當區分不同物業的性質和特點分別實行政府指導價和市場調節價；具體定價形式由省、自治區、直轄市人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。

根據《物業服務收費管理辦法》，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。酬金制是指在預收的物業服務資金中按約定比例或者約定數額提取酬金支付給物業管理企業，其餘全部用於物業服務合同約定的支出，結餘或者不足均由業主享有或者承擔的物業服

務計費方式。物業管理企業應當按照政府價格主管部門的規定實行明碼標價，在物業管理區域內的顯著位置，將服務內容、服務標準以及收費項目、收費標準等有關情況進行公示。

根據《物業服務收費明碼標價規定》（於2004年7月19日發佈並於2004年10月1日起施行），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），應當按照該規定實行明碼標價，標明服務項目、收費標準等有關情況。實行明碼標價的物業服務收費的標準等發生變化時，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《物業服務定價成本監審辦法（試行）》（於2007年9月10日發佈並於2007年10月1日起施行），政府價格主管部門制定或者調整實行政府指導價。物業服務定價成本，是指價格主管部門核定的物業服務社會平均成本。物業服務定價成本監審工作由政府價格主管部門負責組織實施，房地產主管部門應當配合價格主管部門開展工作。物業服務定價成本由人員費用、物業共用部位共用設施設備日常運行和維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、物業共用部位共用設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其它費用組成。

根據《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》（於2014年12月17日發佈並施行），各省、自治區、直轄市價格主管部門應抓緊履行相關程序，放開非保障性住房物業服務價格。

根據《河南省人民政府關於進一步深化價格改革的意見》（於2015年6月11日發佈並施行），深入推進重點領域價格改革，放開非保障性住房物業服務收費，實行市場調節價。

根據《河南省物業管理條例》，物業服務收費應當保持相對穩定；確需調整的，物業服務企業應當與業主委員會協商，並經業主大會同意；沒有成立業主大會的，需經專有部分佔建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意。

### 對互聯網信息服務的法律監管

根據國務院於2000年9月25日公佈及於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》，互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，分為經營性和非經營性兩類。經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或者網頁製作等服務活動。非經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。從事經營性互聯網信息服務，應當向省、自治區、直轄市電信管理機構或者國務院信息產業主管部門申請辦理互聯網信息服務增值電信業務經營許可證。從事非經營性互聯網信息服務，應當向省、自治區、直轄市電信管理機構或者國務院信息產業主管部門辦理備案手續。互聯網信息服務提供商應當按照經許可或者備案的項目提供服務，不得超出許可或者備案的項目提供服務。非經營性互聯網信息服務提供者不得從事有償服務。互聯網信息服務提供者變更服務項目、網站網址等事項的，應當提前30日向原審核、發證或者備案機關辦理變更手續。

根據《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》（於2016年6月28日發佈並於2016年8月1日起施行），通過移動互聯網應用程序提供信息服務，應當依法取得法律法規規定的相關資質。移動互聯網應用程序提供者和互聯網應用商店服務提供者不得利用移動互聯網應用程序從事危害國家安全、擾亂社會秩序、侵犯他人合法權益等法律法規禁止的活動，不得利用移動互聯網應用程序製作、復制、發佈、傳播法律法規禁止的信息內容。國家互聯網信息辦公室負責全國移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作；地方互聯網信息辦公室依據職責負責本行政區域內的移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作。

## 對房地產經紀業務的法律監管

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》(於1994年7月5日發佈、於2019年8月26日經最新修訂並於2020年1月1日起施行)，房地產中介服務機構包括房地產諮詢機構、房地產價格評估機構、房地產經紀機構等。房地產中介服務機構應當具備下列條件：(i)有自己的名稱和組織機構；(ii)有固定的服務場所；(iii)有必要的財產和經費；(iv)有足夠數量的專業人員；及(v)法律、行政法規規定的其他條件。

根據《房地產經紀管理辦法》(於2011年1月20日發佈、於2016年3月1日經最新修訂並於2016年4月1日起施行)，房地產經紀是指房地產經紀機構和房地產經紀人員為促成房地產交易，向委託人提供房地產居間、代理等服務並收取佣金的行為。設立房地產經紀機構和分支機構，應當具有足夠數量的房地產經紀人員。房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，到所在直轄市、市、縣人民政府建設(房地產)主管部門備案。

## 對餐飲服務的法律監管

為保障食品安全及維護公眾健康及生命安全，全國人民代表大會常務委員會於2009年2月28日公佈、於2021年4月29日最新修訂並施行《中華人民共和國食品安全法》。國務院於2009年7月20日發佈、於2019年10月11日最新修訂並於2019年12月1日施行《中華人民共和國食品安全法實施條例》。國家食品藥品監督管理總局於2015年8月31日公佈、於2017年11月17日修訂並施行《食品經營許可管理辦法》。國家食品藥品監督管理總局於2015年9月30日公佈並於2015年10月1日施行《關於啟用<食品經營許可證>的公告》。

根據上述辦法，在中國境內從事食品銷售及餐飲服務須依法取得食品經營許可。根據《中華人民共和國食品安全法》，未取得食品生產經營許可從事食品生產經營活動可能遭到：(i)沒收違法所得、違法生產經營的食品，及沒收用於違法生產經營的工具、設備及原料；及(ii)違法生產經營的食品貨值金額不足人民幣10,000元的，並處人民幣50,000元以上人民幣100,000元以下罰款；貨值金額人民幣10,000元以上的，並處貨值金額十倍以上二十倍以下罰款。

## 對生活服務的法律監管

根據《中華人民共和國消費者權益保護法》(於1993年10月31日公佈、於2013年10月25日經最新修訂並於2014年3月15日起施行)，經營者和消費者有約定的，應當按照約定履行義務，但雙方的約定不得違背法律、法規的規定。經營者應當保證其提供的商品或者服務符合保障人身、財產安全的要求。消費者因購買、使用商品或者接受服務受到人身、財產損害的，享有依法獲得賠償的權利。經營者提供的商品或者服務不符合質量要求的，消費者可以依照國家規定、當事人約定退貨，或者要求經營者履行更換、修理等義務。消費者在購買、使用商品時，其合法權益受到損害的，可以向銷售者要求賠償；銷售者賠償後，屬於生產者的責任或者屬於向銷售者提供商品的其他銷售者的責任的，銷售者有權向生產者或者其他銷售者追償。消費者或者其他受害人因商品缺陷造成人身、財產損害的，可以向銷售者要求賠償，也可以向生產者要求賠償。屬於生產者責任的，銷售者賠償後，有權向生產者追償；屬於銷售者責任的，生產者賠償後，有權向銷售者追償。消費者在接受服務時，其合法權益受到損害的，可以向服務者要求賠償。

根據由國家工商總局於2015年1月5日頒佈、於2015年3月15日生效並於2020年10月23日經最新修訂及施行的《侵害消費者權益行為處罰辦法》，市場監督管理部門依照《消費者權益保護法》等法律法規和本辦法的規定，保護消費者為生活消費需要購買、使用商品或者接受服務的權益，對經營者侵害消費者權益的行為實施行政處罰。

根據《工商總局關於加強互聯網領域消費者權益保護工作的意見》(於2016年10月19日發佈並施行)，為進一步加強互聯網領域消費者權益保護工作，國家工商總局決定開展網絡消費維權重點領域監督執法並提供以下意見：(i)堅持一體化監管，依法保護

互聯網領域消費者的合法權益；(ii)堅持突出重點，切實強化網絡交易商品質量監管；(iii)堅持問題導向，嚴厲打擊網絡交易中侵害消費者權益的違法行為；(iv)堅持改革創新，健全完善網絡交易在線投訴及售後維權機制；(v)堅持信息公開，推進網絡經營者誠信自律體系建設；(vi)堅持社會共治，構建互聯網領域消費者權益保護的長效機制；及(vii)堅持教育引導，提高網絡消費者自我保護的能力。

### 對勞動保護的法律監管

《中華人民共和國勞動法》(於1994年7月5日發佈、於2018年12月29日經最新修訂並施行)對促進就業、勞動合同、工作時間和休息休假、工資、勞動安全衛生、女職工和未成年工特殊保護、職業培訓、社會保險和福利、勞動爭議等進行規範。

根據《中華人民共和國勞動合同法》(於2007年6月29日發佈、於2012年12月28日修訂並於2013年7月1日起施行)、《中華人民共和國勞動合同法實施條例》(於2008年9月18日發佈並施行)，用人單位自用工之日起即與勞動者建立勞動關係，同時應當訂立書面勞動合同。勞動合同的訂立、履行和變更、解除和終止均受上述法律、法規的約束。

根據《中華人民共和國社會保險法》(於2010年10月28日發佈、於2018年12月29日經最新修訂並施行)、《社會保險費徵繳暫行條例》(於1999年1月22日發佈、於2019年3月24日經最新修訂並施行)、《企業職工生育保險試行辦法》(於1994年12月14日發佈並於1995年1月1日起施行)、《工傷保險條例》(於2003年4月27日發佈、於2010年12月20日修訂並於2011年1月1日起施行)、《失業保險條例》(於1999年1月22日發佈並施行)及《住房公積金管理條例》(於1999年4月3日發佈、於2019年3月24日經最新修訂並施行)，中華人民共和國境內的用人單位應為員工繳納基本養老保險、基本醫療保險、工傷保險、失業保險、生育保險在內的社會保險費，並為職工繳存住房公積金。用人單位未按時足額繳納社會保險費的，社會保險費徵收機構有權責令其限期繳納或者補

足，並自欠繳之日起，按日加收0.05%的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。用人單位逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。

根據《勞務派遣暫行規定》（於2014年1月24日發佈並於2014年3月1日生效）及《中華人民共和國勞動合同法》，用工單位應當嚴格控制勞務派遣用工數量，使用的被派遣勞動者數量不得超過其用工總量的10%；用工單位違反上述規定的，由勞動行政部門責令限期改正；逾期不改正的，以每人人民幣五千元以上人民幣一萬元以下的標準處以罰款。

### 有關併購規定及境外上市的法規

根據《關於外國投資者併購境內企業的規定》（於2006年8月8日發佈、於2009年6月22日修訂並施行）（「併購規定」），外國投資者併購境內企業，系指：(1)外國投資者購買境內非外商投資企業股東的股權或認購境內公司增資，使該境內公司變更設立為外商投資企業；(2)外國投資者設立外商投資企業，並通過該企業協議購買境內企業資產且運營該資產；(3)外國投資者協議購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業運營該資產。外國投資者併購境內企業設立外商投資企業，應依照該規定經審批機關批准，向登記管理機關辦理變更登記或設立登記。此外，根據該規定，如境內公司、企業或自然人以其在境外合法設立或控制的公司名義併購與其有關聯關係的境內的公司（「關聯併購」），應報商務部審批。

根據《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》，外國投資者併購非外商投資企業從而使其變為外商投資企業，且不涉及關聯併購或國家規定實施准入特別管理措施的，應向商務主管部門備案。自2020年1月1日起，《外商投資企業設立及變更備

案管理暫行辦法》被《外商投資信息報告辦法》(於2019年12月30日發佈、於2020年1月1日修訂並施行)取代，據此，外國投資者直接或者間接在中國境內進行投資活動，應由外國投資者或者外商投資企業向商務主管部門報送投資信息。

### 有關外匯的法規

根據《中華人民共和國外匯管理條例》(於1996年1月29日發佈、於2008年8月5日經最新修訂並施行)，以及國家外匯管理局及中國其他相關政府部門頒佈的各類法規，境內機構、境內個人的外匯收入可以調回境內或者存放境外，且人民幣可兌換為其他貨幣。調回境內或者存放境外的條件、期限等，由國家外匯管理局根據國際收支狀況和外匯管理的需要作出規定，例如資本項目(如直接股本投資、貸款)的人民幣兌換為其他貨幣以及將已兌換的外幣匯付到境外，需經國家外匯管理局或其地方辦事處的事先批准。經常項目外匯收入，可以按照國家有關規定保留或者賣給經營結匯、售匯業務的金融機構。境內機構、境內個人向境外直接投資或者從事境外有價證券、衍生產品發行、交易，應當按照國務院外匯管理部門的規定辦理登記。國家規定需要事先經有關主管部門批准或者備案的，應當在外匯登記前提交相關文件供審查並辦理批准或者備案手續。人民幣匯率實行以市場供求為基礎的、有管理的浮動匯率制度。

根據《結匯、售匯及付匯管理規定》(於1996年6月20日發佈並於1996年7月1日起施行)，外商投資企業經常項目下外匯收入可在外匯管理局核定的最高金額以內保留外匯，超出部分應當賣給外匯指定銀行，或者通過外匯調劑中心賣出。

根據《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》(於2015年3月30日發佈、於2019年12月30日經最新修訂並施行)、《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》(於2016年6月9日發佈並施行)，外商投資企業資本金賬戶中經外匯局辦理貨幣出資權益確認(或經銀行辦理貨幣出資入賬登記)

的外匯資本金可根據企業的實際經營需要在銀行辦理結匯。境內機構的資本項目外匯收入及其結匯所得人民幣資金，可用於自身經營範圍內的經常項下支出，以及法律法規允許的資本項下支出。

根據《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（於2014年7月4日發佈並施行），境內居民（包括境內機構和境內自然人）以投融資為目的，以其境內外合法資產或權益向在境外直接設立或間接控制的境外企業（「特殊目的公司」）出資前，應向國家外匯管理局申請辦理境外投資外匯登記手續。已登記境外特殊目的公司發生境內居民個人股東、名稱、經營期限等基本信息變更，或發生境內居民個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，應及時到國家外匯管理局辦理境外投資外匯變更登記手續。返程投資設立的外商投資企業應按照現行外商直接投資外匯管理規定辦理相關外匯登記手續，並應如實披露股東的實際控制人等有關信息。特殊目的公司完成境外融資後，融資資金如調回境內使用的，應遵守中國外商投資和外債管理等相關規定。

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》（於2015年2月13日發佈、於2019年12月30日經最新修訂並施行），國家外匯管理局決定在全國範圍內進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策。取消境內直接投資項下外匯登記核准和境外直接投資項下外匯登記核准兩項行政審批事項，改由銀行直接審核辦理境內直接投資項下外匯登記和境外直接投資項下外匯登記，國家外匯管理局及其分支機構通過銀行對直接投資外匯登記實施間接監管，並簡化部分直接投資外匯業務辦理手續。

## 有關稅收的法規

### 企業所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(於2007年3月16日發佈、於2018年12月29日經最新修訂並施行)、《企業所得稅法實施條例》(於2007年12月6日發佈、於2019年4月23日經最新修訂並施行)，企業所得稅的納稅人分為居民企業和非居民企業。居民企業是指依法在中國境內成立，或者依照外國法律成立但實際管理機構在中國境內的企業。居民企業(包括內資企業及外商投資企業)應當就其來源於中國境內、境外的所得繳納企業所得稅，統一適用25%的企業所得稅稅率。非居民企業是指依照外國(地區)法律成立且實際管理機構不在中國境內，但在中國境內設立機構、場所的，或者在中國境內未設立機構、場所，但有來源於中國境內所得的企業。非居民企業在中國境內設立機構、場所的，應當就其所設機構、場所取得的來源於中國境內的所得，以及發生在中國境外但與其所設機構、場所有實際聯繫的所得繳納企業所得稅，適用稅率為25%。非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得繳納企業所得稅，適用稅率為10%。

### 中港稅務協定

根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(於2006年8月21日發佈並於2007年1月1日施行)，向香港股東分配股息的中國境內企業須根據中國法律繳納企業所得稅。倘股息受益人為直接持有不少於25%中國股息分配公司股權的香港納稅居民，則徵收稅款不得高於所分配股息的5%；倘股息受益人為直接持有不多於25%上述企業股權的香港納稅居民，則徵收稅款不得高於所分配股息的10%。根據《國家稅務總局關於如何理解和認定稅收協議中「受益所有人」的通知》(於2018年2月3日發佈並於2018年4月1日起施行)，將基於實質重於形式原則分析受益所有人身份，以釐定是否授予稅收協議優惠。

## 增值稅

根據《中華人民共和國增值稅暫行條例》(於1993年12月13日發佈並於1994年1月1日起施行及於2017年11月19日經最新修訂並施行)及《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(於1993年12月25日發佈並施行、於2011年10月28日經最新修訂並於2011年11月1日起施行),在中華人民共和國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務、有形動產租賃服務或者進口貨物的納稅人必須繳納增值稅。除《中華人民共和國增值稅暫行條例》及《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》另有規定外,銷售服務、無形資產稅率為6%。

根據《財政部、稅務總局、海關總署關於深化增值稅改革有關政策的公告》(於2019年3月20日發佈並於2019年4月1日起施行),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》(於2010年10月18日發佈並於2010年12月1日起施行),自2010年12月1日起,外商投資企業、外國企業及外籍個人適用國務院1985年發佈、於2011年1月8日經最新修訂並施行的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》和1986年發佈、於2011年1月8日經最新修訂並施行的《徵收教育費附加的暫行規定》;自1985年及1986年以來國務院及國務院財稅主管部門發佈的有關城市維護建設稅和教育費附加的法規、規章、政策同時適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

根據《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》(於1985年2月8日發佈、於1985年1月1日施行、於2011年1月8日修訂並施行),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。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《徵收教育費附加的暫行規定》（於1986年4月28日發佈、於2011年1月8日經最新修訂並施行），凡繳納消費稅、增值稅、營業稅的單位和個人，除繳納農邨教育事業費附加的單位外，都應當依照該規定繳納教育費附加，教育費附加率為3%。

### 有關知識產權的法規

#### 商標

根據《中華人民共和國商標法》（於1982年8月23日發佈、於2019年4月23日經最新修訂並於2019年11月1日起施行）及《中華人民共和國商標法實施條例》（於2002年8月3日發佈、於2014年4月29日經最新修訂並於2014年5月1日起施行），註冊商標的專用權限於核准註冊的商標及核定使用的商品。註冊商標的有效期限為十年，自核准註冊之日起計算。註冊商標有效期滿，需要繼續使用的，商標註冊人應當在期滿前十二個月內按照規定辦理續展手續；在此期間未能辦理的，可以給予六個月的寬展期。每次續展註冊的有效期限為十年。未經商標註冊人許可，在同一種商品上使用與其註冊商標相同的商標的；未經商標註冊人許可，在同一種商品上使用與其註冊商標近似的商標，或者在類似商品上使用與其註冊商標相同或近似的商標，容易導致混淆的；銷售侵犯註冊商標專用權的商品的；偽造、擅自製造他人註冊商標標識或者銷售偽造、擅自製造的註冊商標標識的；未經商標註冊人同意，更換其註冊商標並將該更換商標的商品又投入市場的；故意為侵犯他人商標專用權行為提供便利條件，幫助他人實施侵犯商標專用權行為的，給他人的註冊商標專用權造成其他損害的，均構成侵犯註冊商標專用權，侵權人須停止該侵權行為及支付賠償等，該等侵權人亦可能被處以罰款或甚至被追究刑事責任。

### 軟件著作權

根據《中華人民共和國著作權法》(於1990年9月7日發佈、於2020年11月11日經最新修訂並於2021年6月1日起施行)，中國公民、法人或非法人組織的作品(包括計算機軟件)，不論是否發表，均由其享有著作權。根據《計算機軟件保護條例》(於1991年6月4日通過、於2013年3月1日經最新修訂並施行)及《計算機軟件著作權登記辦法》(於1992年4月6日發佈、於2002年2月20日修訂並施行)，國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作，國家版權局認定中國版權保護中心(「中國版權保護中心」)為軟件登記機構，經國家版權局批准，中國版權保護中心可以在地方設立軟件登記辦事機構。中國版權保護中心將向符合《軟件著作權登記辦法》及《計算機軟件保護條例》規定的計算機軟件著作權申請人授予相應的登記證書。

### 域名

根據工業和信息化部發佈的《互聯網域名管理辦法》(於2017年8月24日發佈並於2017年11月1日起施行)，工業和信息化部對全國的域名服務實施監督管理，各省、自治區、直轄市通信管理局對其行政區域內的域名服務實施監督管理。在境內設立域名根服務器及域名根服務器運行機構、域名註冊管理機構和域名註冊服務機構的，應當依據該管理辦法取得工業和信息化部或者省、自治區、直轄市通信管理局的相應許可。

## 歷史及發展

### 我們的歷史

本集團的歷史可追溯至2010年宋先生收購康橋悅生活之時。在發展初期，我們專注於為康橋地產集團開發的住宅物業提供物業管理服務。於2015年，我們開始大力拓展與第三方物業開發商的項目組合並在規模及覆蓋地域方面實現迅速發展。受益於康橋地產集團的業務增長，自2018年起，我們進一步拓展至河南省以外的中國其他地區。截至2020年12月31日，我們的總合同建築面積達約39.0百萬平方米，包括中國8個省28個城市的238項物業，其中總在管建築面積達約15.7百萬平方米，包括中國3個省17個城市的112項物業。

### 我們的里程碑

下表載列本集團主要業務發展里程碑概要：

年份	里程碑事件
2010年	我們成功獲得ISO9001質量管理體系認證
2012年	我們獲中國住房和城鄉建設部授予一級物業管理企業資質
2014年	我們獲選為中國物業管理協會的常務理事單位
2017年	我們開始通過河南康橋嘉和與其他物業管理公司合作
2018年	我們進一步拓展我們在河南省以外的業務
2019年	我們連同藍郡實業集團有限公司進軍杭州運作高端寫字樓及產業園市場

年份	里程碑事件
2020年	<p>我們在中國指數研究院評選的2020中國物業服務百強企業中名列第42位及2020中國華中區域物業服務領先品牌企業中名列第2位</p> <p>我們協助鄭州燃氣房地產開發有限公司（「鄭州燃氣」）及鄭州國投置業有限公司（「鄭州國投」）透過注資分別收購鄭州吉祥及鄭州康橋國投的51%及51%股權的方式完成混合所有制改造</p> <p>我們獲樂居財經頒授2020中國物業服務防疫滿意度企業50強</p>

## 企業發展

### 本公司

本公司於2020年10月8日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於註冊成立時，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於同日，一股股份按面值配發及發行予初始認購人（為一名獨立第三方）並隨後按面值轉讓予康橋悅生活BVI。於重組完成後，本公司成為附屬公司的控股公司。有關詳情，請參閱下文「一重組－(1)控股股東註冊成立本公司、境外附屬公司及投資控股公司－本公司」。

### 主要附屬公司

我們主要通過多家營運附屬公司開展業務。截至最後實際可行日期，我們擁有4家境外及21家境內附屬公司，各附屬公司於其各自註冊成立後開始營業。我們的主要附屬公司包括於往績記錄期間已對本集團的收入及資產作出重大貢獻的本集團營運附屬公司。主要附屬公司的詳情（包括主要股權變動）載列如下。

#### 1. 康橋悅生活

康橋悅生活（前稱河南新康橋物業服務有限公司、河南太平世家物業服務有限公司及河南長城飯店物業服務有限責任公司）於2007年8月31日在中國成立為有限公司，

初始註冊資本為人民幣3.01百萬元。於成立時，其分別由鄭州新長城房地產有限公司（「鄭州新長城」）、河南長城飯店物業管理有限公司（「河南長城」）、張偉朋先生及張飛周先生擁有46%、5%、24%及25%，彼等均為獨立第三方。其主要從事提供物業管理服務。

考慮到物業管理行業的潛在商機，宋先生於2010年收購康橋悅生活。於2010年8月16日，鄭州新長城及河南長城各自與代表宋先生行事的代表股東趙宏亮先生訂立股份轉讓協議。根據股份轉讓協議，鄭州新長城將其於康橋悅生活的46%股權及河南長城將其於康橋悅生活的5%股權轉讓予趙宏亮先生，代價分別為人民幣1,384,600元及人民幣150,500元，由宋先生撥付。該等代價根據當時實繳註冊資本計算。因此，康橋悅生活由趙宏亮先生、張偉朋先生和張飛周先生分別擁有51%、24%及25%權益。根據宋先生與趙宏亮先生於2010年8月16日簽訂的委託協議，趙宏亮先生作為宋先生的代名人代表其持有康橋悅生活的51%股權。

由於股份轉讓協議並無協定結算日期，鄭州新長城及河南長城無須同時支付相應款項。隨後，河南長城（為鄭州長城的附屬公司）已於2014年4月註銷，其收取人民幣150,500元的權利已轉移予鄭州新長城。鄭州新長城一直與本集團保持良好及穩定的業務關係。該等代價最終已於2021年4月13日予以結算。經中國法律顧問確認，非同步結算該代價並不影響已於2010年8月16日正式完成的股份轉讓的合法性及有效性。

於進行一系列股份轉讓及增加註冊資本後，截至2018年1月1日，康橋悅生活由北京康橋天益投資有限公司（「北京康橋天益」）及深圳康橋宜信投資有限公司（「深圳康橋宜信」）分別擁有80%及20%權益，及其註冊資本為人民幣50百萬元，其中人民幣5.0百萬元已以現金繳付。根據宋先生與北京康橋天益及深圳康橋宜信各自當時股東訂立的委託協議，北京康橋天益及深圳康橋宜信均作為宋先生的代名人代表其持有康橋悅生活的股權。北京康橋天益及深圳康橋宜信均由宋先生最終控制。

於2019年11月25日，北京康橋天益及深圳康橋宜信分別與河南博遠（其股權分別由宋先生持有99.9%及由宋先生的侄子作為代名人代表其持有0.1%）訂立股份轉讓協議。根據股份轉讓協議，北京康橋天益向河南博遠轉讓其於康橋悅生活的80%股權，

而深圳康橋宜信向河南博遠轉讓其於康橋悅生活的20%股權，代價分別為人民幣4.0百萬元及人民幣1.0百萬元。該等代價根據當時實繳註冊資本計算。因此，康橋悅生活由河南博遠全資擁有，註冊資本為人民幣50.0百萬元，其中人民幣5.0百萬元全部由宋先生撥付。

於2021年1月4日，獨立第三方科安達向康橋悅生活作出注資人民幣19,103,800元作為首次公開發售前投資，其中人民幣2,631,579元注入其註冊資本及餘額人民幣16,472,221元注入其資本儲備。於科安達作出該注資後，康橋悅生活的註冊資本增加至人民幣52,631,579元，其中人民幣7,631,579元於截至最後實際可行日期以現金繳付。於完成該注資後，康橋悅生活分別由河南博遠及科安達擁有95.0%及5.0%權益。有關詳情，請參閱下文「一 首次公開發售前投資」。

作為重組的一部分，康橋悅生活成為我們的間接全資附屬公司。詳情請參閱下文「一 重組 — (5)河南康橋悅生活收購康橋悅生活的95%股權」。

#### 歷史委託協議

自2010年8月16日以來的整個具體期間，宋先生一直是康橋悅生活的最終實益擁有人。

下表載列北京康橋天益自2016年3月22日（截至北京康橋天益通過其有關股東與宋先生訂立的委託協議以代理方式（作為宋先生的代名人）開始持有康橋悅生活80%股權之日期）至2019年11月25日（截至河南博遠收購康橋悅生活所有股權之日期）實質持有康橋悅生活80%股權的整個具體期間，北京康橋天益的董事及股東資料：

#### 北京康橋天益

	2016年3月22日至2016年4月14日	2016年4月15日至2019年11月25日
董事	李新蘭女士	耿軍偉先生
股東	李新蘭女士(70%) 周巧紅女士(30%)	北京同道聖合投資有限公司 <sup>(1)</sup> (70%) 周巧紅女士(30%)

---

附註：

- (1) 北京同道聖合投資有限公司於2016年3月22日至2019年11月25日的整個具體期間，由耿軍偉先生及周巧紅女士分別作為宋先生的代名人以代理方式擁有70%及30%。

下表載列深圳康橋宜信自2016年3月22日（截至深圳康橋宜信通過其有關股東與宋先生訂立的委託協議以代理方式（作為宋先生的代名人）開始持有康橋悅生活20%股權之日期）至2019年11月25日（截至河南博遠收購康橋悅生活所有股權之日期）實質持有康橋悅生活20%股權的整個具體期間，深圳康橋宜信的董事及股東資料：

深圳康橋宜信

2016年3月22日至2019年11月25日

董事	高軍先生
股東	高軍先生(80%)
	周巧紅女士(20%)

李新蘭女士、高軍先生、耿軍偉先生（並非上市規則所界定的關連人士）及周巧紅女士均為宋先生的親龍，並與宋先生相識已久。趙宏亮先生自2010年8月起及在委託安排有效期內為宋先生所擁有一家公司的僱員（並非上市規則所界定的關連人士）。由可靠和值得信賴的僱員代表最終股東處理行政事務是一種常見的做法，特別是當集團在中國各地區有許多附屬公司及分公司時。

周巧紅女士曾擔任康橋悅生活及河南予禧的代名人董事，並分別於2020年3月31日及2020年11月18日辭任。

此外，除上述與本集團的關係外，耿軍偉先生、周巧紅女士、高軍先生、趙宏亮先生及李新蘭女士亦曾為宋先生的其他業務就其聯繫人擔任以下現時及過去的職務：

現時：

- 耿軍偉先生於45家公司（均為宋先生的聯繫人）擔任董事職務及高級管理層職位；
- 周巧紅女士亦為7家公司（均為宋先生的聯繫人）的監事；及
- 高軍先生擔任7家公司（均為宋先生的聯繫人）的董事職務及高級管理層職位。

過往：

- 耿軍偉先生於7家公司（均為宋先生的聯繫人）擔任董事職務及高級管理層職位；
- 周巧紅女士於3家公司（均為宋先生的聯繫人）擔任董事職務及高級管理層職位；
- 高軍先生於28家公司擔任董事職務及高級管理層職位及亦為1家公司的監事，該等公司均為宋先生的聯繫人；
- 趙宏亮先生於1家公司（為宋先生的聯繫人）擔任董事職務及高級管理層職位；及
- 李新蘭女士於5家公司（均為宋先生的聯繫人）擔任董事職務及高級管理層職位。

此外，目前在王娜女士（本公司執行董事）擔任監事的19家公司（宋先生的聯繫人）中，耿軍偉先生及高軍先生亦擔任董事職務及高級管理層職位。此外，在王娜女士（本公司執行董事）擔任監事的6家公司（宋先生的聯繫人）中，高軍先生亦擔任董事職務及高級管理層職位。

除上文所披露者外，據本公司經適當查詢後所知，該等各方與宋先生、本集團、股東、董事、高級管理人員或各自的聯繫人並無其他根據上市規則須予披露的過往或現時關係（業務、家庭、僱傭、融資、資金流動或其他）。

除作為宋先生的代名人以代理方式持有相關股權外，趙宏亮先生、北京康橋天益及深圳康橋宜信及彼等各自的聯繫人僅作為與政府當局溝通的管道，在委託安排存續期間並無參與康橋悅生活的任何高層運營或管理。在委託安排存續期間，本集團、宋先生或彼等各自的聯繫人並無應計予各代名人及彼等各自的聯繫人的任何股息／經濟回報或補償。

根據當時及現時的《中國公司法》，自然人已獲准僅可設立且僅可擁有一家獨資股東有限責任公司，該公司指僅擁有一名自然人股東或法律實體股東的有限責任公司。因此，為保持其對康橋集團其他業務的策略規劃及所有權的靈活性，因上述被提

名人自與宋先生結識以來一直為值得信賴的人士，故而宋先生與上述被提名人訂立了委託安排。此外，由於宋先生在美國的家庭事務，彼需要花費一定時間往返於中國及美國。由於時差及難以親自出席中國地方當局會議及／或簽署文件，宋先生已與有關受託方訂立多項委託安排，代表其在中國處理行政事務。因此，該等委託安排旨在減少宋先生的行政負擔，並加強對當地政府的程序及要求的即時關注及處理。特別是，由於物業管理的性質，本集團在中國的不同地區有多家分公司經營。根據委託安排，有關代名人擔任宋先生與地方當局的溝通管道，以迅速回應當局的詢問及／或要求。中國法律顧問認為，上述委託安排於所有重大時間均符合有關中國法律法規。

## 2. 河南予禧

河南予禧於2018年3月14日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣10.00百萬元，將根據其組織章程細則繳足。於成立時，其由康橋悅生活全資擁有。其主要從事提供營銷及策劃服務。

## 3. 浙江藍盛

浙江藍盛於2012年2月7日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣5.00百萬元已以現金悉數繳足。於成立時，其由萊茵達置業股份有限公司（為獨立第三方）全資擁有。其主要從事提供物業管理服務。

於進行一系列增加註冊資本及股權轉讓後，於緊接由康橋悅生活於2019年12月12日收購前，浙江藍盛由藍郡實業集團有限公司（「**藍郡實業**」）及李磊先生（均為獨立第三方）分別擁有90%及10%的股權，及其註冊資本為人民幣12百萬元，其中人民幣5.0百萬元已以現金繳付。

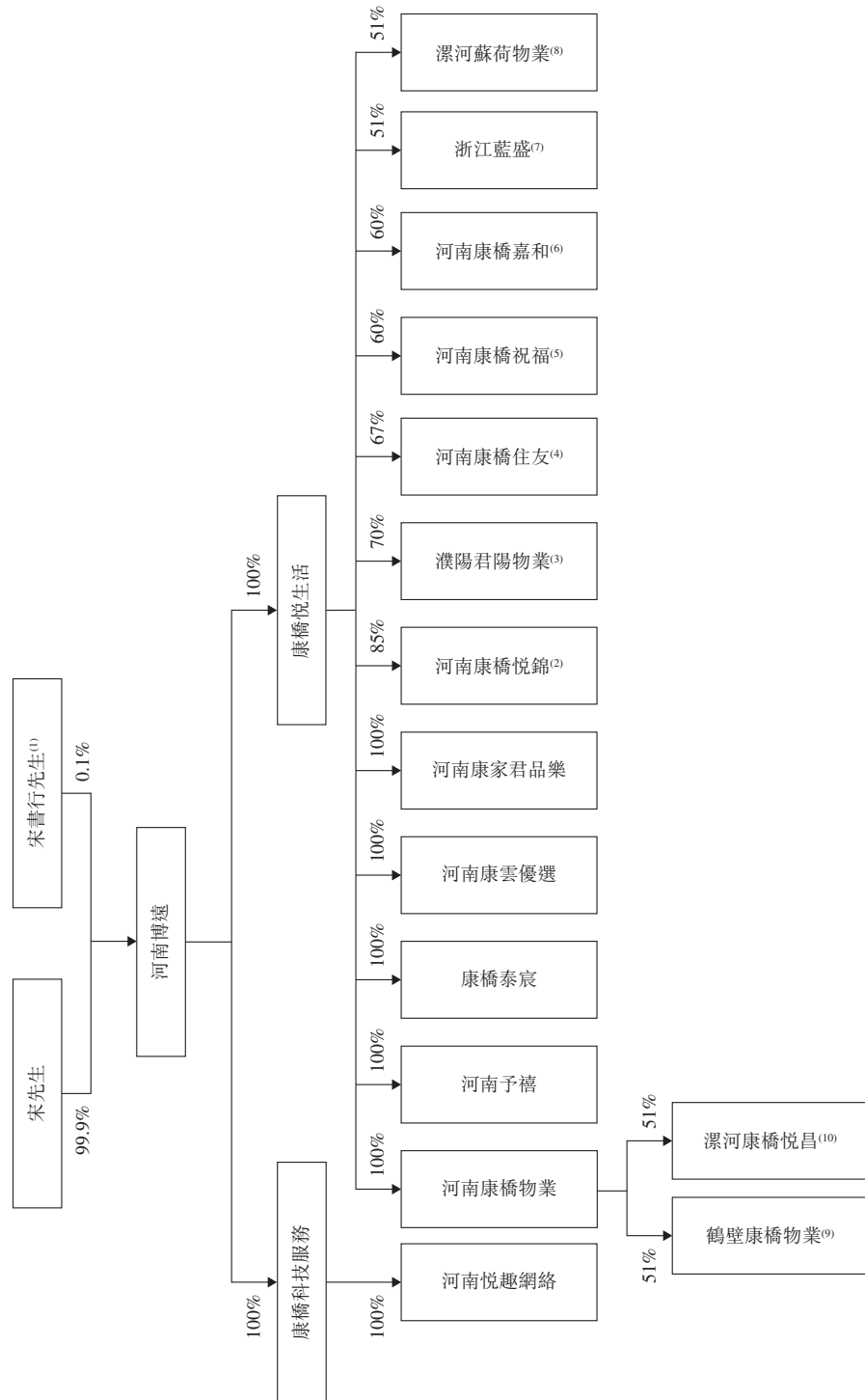
於2019年12月12日，藍郡實業、李磊先生及康橋悅生活訂立股份轉讓協議，據此，藍郡實業向康橋悅生活轉讓其於浙江藍盛的46%股權，及李磊先生向康橋悅生活轉讓其於浙江藍盛的5%股權，代價分別為人民幣14.628百萬元及人民幣1.59百萬元。該代價乃由訂約方公平磋商後釐定。因此，截至最後實際可行日期，浙江藍盛由康橋悅生活、藍郡實業及李磊先生分別擁有51%、44%及5%權益，註冊資本為人民幣12.0百萬元，其中人民幣5.0百萬元已以現金繳付。

#### 4. 康橋泰宸

康橋泰宸於2019年9月24日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣5.0百萬元。自成立以來，康橋泰宸一直由康橋悅生活全資擁有。截至最後實際可行日期，康橋泰宸為本公司間接全資附屬公司，主要從事提供物業管理服務。

## 重組

作為上市重組計劃的一部分，我們實施了重組，據此，本公司成為附屬公司的控股公司。下圖載列於緊接重組開始前本集團的股權架構：



附註：

1. 宋書行先生為宋先生的侄子並曾由受委代表代表宋先生持有河南博遠0.1%的股份。
2. 河南康橋悅錦餘下15%股權由齊新強先生（為獨立第三方）持有。
3. 濮陽君陽物業餘下30%股權由李志軍先生（為獨立第三方）持有。
4. 河南康橋住友餘下33%股權由濮陽市宏益物業管理有限公司（為獨立第三方）持有。
5. 河南康橋祝福餘下40%股權由鄭州祝福物業管理有限公司（為獨立第三方）持有。
6. 河南康橋嘉和餘下40%股權由長垣市嘉和物業管理有限公司（為獨立第三方）持有。
7. 浙江藍盛餘下49%股權由藍郡實業及獨立第三方李磊先生分別持有44%及5%權益。
8. 漯河蘇荷物業餘下49%股權由漯河蘇荷實業集團有限公司（為獨立第三方）持有。
9. 鶴壁康橋物業餘下49%股權分別由鶴壁經開實業集團有限公司及鶴壁金達同方科技有限公司持有34%及15%。鶴壁經開實業集團有限公司及鶴壁金達同方科技有限公司均為獨立第三方。
10. 漯河康橋悅昌餘下49%股權分別由河南昌建物業服務有限公司及漯河市城投文化旅遊產業開發有限公司持有29%及20%。河南昌建物業服務有限公司及漯河市城投文化旅遊產業開發有限公司均為獨立第三方。

### (1) 控股股東註冊成立本公司、境外附屬公司及投資控股公司

#### 本公司

本公司於2020年10月8日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於註冊成立時，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於同日，一股認購人股份以繳足股款股份按面值配發及發行予我們的初始認購人Campbells Nominees Limited（為獨立第三方），該認購人隨後按面值將該股份轉讓予康橋悅生活BVI及99股股份配發及發行予康橋悅生活BVI。於2021年1月28日，90股股份以繳足股款按面值進一步配發及發行予康橋悅生活BVI。

### **康橋泰宸BVI**

康橋泰宸BVI於2020年9月28日在英屬維爾京群島註冊成立為有限公司並獲授權發行不超過50,000股每股面值1.00美元的普通股。於同日，康橋泰宸BVI按面值向宋先生配發及發行100股普通股。自其註冊成立以來，康橋泰宸BVI一直由宋先生全資擁有。

### **康橋悅生活BVI**

康橋悅生活BVI於2020年9月29日在英屬維爾京群島註冊成立為有限公司並獲授權發行不超過50,000股每股面值1.00美元的普通股。於同日，康橋悅生活BVI按面值向康橋泰宸配發及發行100股普通股。因此，康橋悅生活BVI成為康橋泰宸的全資附屬公司。於2020年12月21日，康橋泰宸BVI向Hung Fai Property Limited轉讓康橋悅生活BVI的全部股權。因此，康橋悅生活成為Hung Fai Property Limited的全資附屬公司。

### **康橋悅服務**

康橋悅服務於2020年10月15日在英屬維爾京群島註冊成立為有限公司並獲授權發行不超過50,000股每股面值1.00美元的普通股。於同日，康橋悅服務按面值向本公司配發及發行100股普通股。因此，康橋悅服務成為本公司的全資附屬公司。

### **香港康橋**

香港康橋於2020年11月6日在香港註冊成立為有限公司。於同日，香港康橋按100.00港元向康橋悅服務配發及發行100股普通股。因此，香港康橋成為康橋悅服務的全資附屬公司。

## **(2) 首次公開發售前投資者註冊成立投資控股公司**

新禾豐於2020年3月4日在英屬維爾京群島註冊成立並獲授權發行不超過50,000股每股面值1.00美元的普通股。於同日，新禾豐向張儒林博士配發及發行一股面值為1.00美元的股份。截至最後實際可行日期，新禾豐由張儒林博士全資擁有。

弗侖德控股於2020年3月6日在英屬維爾京群島註冊成立並獲授權發行不超過50,000股每股面值1.00美元的普通股。於同日，弗侖德控股向新禾豐配發及發行一股面值為1.00美元的股份。

科安達於2020年5月11日在香港註冊成立為有限公司。於同日，科安達按1.00港元向弗侖德控股配發及發行1股普通股。因此，科安達成為弗侖德控股的全資附屬公司。

**(3) 收購康橋科技服務**

於2020年10月21日，康橋悅生活自河南博遠收購康橋科技服務的全部股權，代價為零，乃考慮到康橋科技服務的註冊資本於有關股權轉讓日期仍有待繳付。完成有關轉讓後，康橋科技服務成為康橋悅生活的全資附屬公司。截至最後實際可行日期，康橋科技服務為本公司的間接全資附屬公司。

**(4) 科安達向康橋悅生活注資**

有關詳情，請參閱下文「—首次公開發售前投資」。

**(5) 河南康橋悅生活收購康橋悅生活的95%股權（「境內重組」）**

河南康橋悅生活為我們的中國中間控股公司。其於2020年12月1日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10.0百萬元。其成立後，河南康橋悅生活由香港康橋全資擁有。

於2021年1月27日，河南博遠向河南康橋悅生活轉讓其於康橋悅生活的95%股權，代價為人民幣5.0百萬元，乃根據當時實繳註冊資本釐定。代價於2021年2月8日悉數結算。有關股權轉讓完成後，康橋悅生活由河南康橋悅生活及科安達分別擁有95%及5%。

**(6) 收購弗侖德控股及轉讓本公司股份**

於2021年1月28日，新禾豐轉讓所持弗侖德控股全部股權予本公司，以換取向其配發及發行10股本公司股份。弗侖德控股其後成為本公司直接全資附屬公司。於該股份轉讓完成後，本公司由康橋悅生活BVI及新禾豐分別擁有95%及5%。

## 設立家族信託

於2020年11月10日，宋先生作為委託人為家族安排而設立Eternity Trust（為全權信託），由Trident Trust Company (South Dakota) Inc.（「**Trident Trust**」）作為受託人。Eternity Trust的受益人為康橋泰宸BVI及宋先生的家族成員。於2020年12月21日，康橋泰宸BVI將康橋悅生活BVI的全部股權轉讓予Hung Fai Property Limited。Hung Fai Property Limited由Trident Trust全資擁有。宋先生仍為康橋悅生活BVI的唯一董事。根據Eternity Trust，宋先生間接持有本公司95%的股權。

## 首次公開發售前投資

### 1. 新禾豐的投資

於2021年1月4日，科安達（新禾豐的間接全資附屬公司）通過注資以人民幣19,103,800元的代價收購康橋悅生活5%經擴大股權，該代價參照經獨立估值師評估的日期為2020年12月24日的估值報告釐定。有關代價已於2021年1月11日悉數結清。注資完成後，康橋悅生活的註冊資本由人民幣50.0百萬元增至人民幣52,631,579元，康橋悅生活轉為中外合資企業，由河南博遠及科安達分別擁有95%及5%。

於2021年1月28日，作為重組的一部分，新禾豐將科安達唯一股東弗侖德控股的全部股權轉讓予本公司，以換取向其配發及發行10股本公司股份。

新禾豐的投資（「首次公開發售前投資」）詳情如下：

股份轉讓協議日期：	2021年1月4日
購買價格：	人民幣19,103,800元
代價支付日期：	2021年1月11日
截止日期 <sup>(1)</sup> ：	2021年1月4日
每股股份成本：	人民幣0.73元
較首次公開發售價的折讓 <sup>(2)</sup> ：	73.6%
所得款項用途：	項目拓展、智能化運營及內部管理系統開發及補充用於日常營運的營運資金。於最後實際可行日期，自首次公開發售前投資籌集的資金尚未悉數動用

全球發售前所持本公司股權：	5%
緊隨全球發售後所持本公司股權	3.75%
(假設超額配股權並無獲行使)：	
禁售期：	於上市後滿六個月當日止的期間
特別權利：	首次公開發售前投資者並無獲授任何特別權利
已動用首次公開發售前	100%
投資的百分比：	

附註：

- (1) 為注資完成日期。
- (2) 有關折讓乃基於指示性價格每股股份3.33港元（即本招股章程所述發售價範圍的中位數），指示性匯率為1.00港元=人民幣0.8315元。

### 代價基準

購買價人民幣19,103,800元乃由訂約方參考獨立估值師所評估日期為2020年12月24日的估值報告（「估值報告」）經公平磋商後釐定。同時，在釐定代價時已考慮其他因素，包括但不限於：

- (i) 由於根據首次公開發售前投資協議的條款，倘全球發售並無進行，張儒霖博士因並無任何退出或撤資權而承擔的投資風險，以及其他投資張博士投資於一間非上市公司承擔的其他風險，包括（其中包括）於全球發售及上市完成前買賣其少數股東股份缺乏流動性及公開市場，於首次公開發售前投資完成至全球發售完成期間，本集團並無任何計劃宣派進一步股息及全球發售完成時間不確定；
- (ii) 於截至2020年12月31日止財政年度，張儒霖博士並無享有本公司宣派的股息；
- (iii) 張儒霖博士所給予的於上市日期起計六個月禁售承諾。此外，本公司謹此提出，釐定首次公開發售前投資的代價並無計及建議全球發售，原因為其僅於本公司提交上市申請前釐定，因此就提交A1申請而言仍然存在不明朗因素；及
- (iv) 張儒霖博士對本集團帶來的策略裨益。

因此，本集團5%股權的代價人民幣19,103,800元乃根據估值報告所述截至2020年8月31日的估值人民幣437,558,900元計算，折讓為12.68%。折讓乃基於自股份收購的流動性不足及少數股權，並參考估值師就多項因素採用的一系列假設所採用的收入法釐定。

#### **有關新禾豐的資料**

新禾豐於2020年3月4日在英屬維爾京群島註冊成立並由獨立第三方張儒林博士全資擁有。張儒林博士自2019年起為林路生物科技（黃石）有限公司（「林路生物科技」，一家主要從事提供生物科技研發的公司）的董事長，並擁有林路生物科技的42.3%股權。在加入林路生物科技之前，張儒林博士曾在北美工作及之後回到中國，並於2011年10月至2014年3月擔任鄭州錦宏瑞達醫藥科技有限公司執行董事兼技術顧問。張博士在河南省工作多年，知悉有康橋集團這一企業，而康橋集團在河南省廣為人知。其後，張博士通過於2010年代中期參加武漢理工大學的不同行業的企業家經濟論壇而於交流會期間結識宋先生。經宋先生介紹投資機會，為多元化其投資組合及鑒於本集團已取得的往績以及對本集團的前景充滿信心，張儒霖博士通過首次公開發售前投資成為我們的股東。由於境外資金於相關時間內不能即時到位，為了節約時間，張博士於本公司首次公開發售前投資的資金乃從其一個朋友（為獨立第三方）擁有的公司（「貸方」）借入。截至2021年5月25日，張博士已償還1.1百萬美元，約佔借款總額的34.7%。餘下借款將由張博士根據貸款協議的條款以其個人資源償還，包括自彼過去工作酬金的個人儲蓄及彼過去投資的商業盈利，乃於辦理相關匯款手續後用於償還。經張博士確認，彼擁有充足的資產支持以償還餘下借款，包括（但不限於）基於其於林路生物科技的股權，彼可從其截至2021年4月30日的現金及現金等價物中派付的保留盈利獲得股息分派以及其當前個人儲蓄。

據本公司經適當查詢後所知，除招股章程中所披露的上述融資安排及資料外，張博士及貸款人各自與本集團及本集團的任何股東、董事、高級管理層或彼等各自的聯繫人並無任何過往或當前業務、家庭、僱傭、融資資金流或其他關係。

有關新禾豐的資料，請參閱「一(2)獨立第三方註冊成立投資控股公司」。

### 策略裨益

張博士的研究主要針對治療糖尿病的藥物。在工作期間，由於彼需要與不同專業人士及醫藥行業的企業進行學術會議及／或不時公佈其工作成果，因此在醫療及醫藥行業積累了豐富的資源及關係。因此，彼可轉介醫療及醫藥行業的潛在合作機會，以豐富本集團在管的社區，例如引薦在社區開設診所及藥房的租戶，這與本集團的營運策略一致。

例如，本集團在管的鄭州合茂融源置業有限公司開發的物業項目即將在其銷售場地引入悅生活大健康體驗館，供潛在買家體驗社區提供的健康服務，而張博士可透過彼於相關市場的經驗及網絡向本集團提供見解及聯繫。此外，張博士的研究主要集中於老年人常見的治療糖尿病的藥物。因此，張博士對老年人的健康需求有第一手的了解，本集團因而可依賴其建議，建立更好的生活社區，滿足中國老齡化人口的需要。

### 首次公開發售前投資之合規情況

於2021年1月4日，科安達（新禾豐的間接全資附屬公司）通過注資獲得康橋悅生活經擴大股權的5%。中國法律顧問認為，作為首次公開發售前投資的一部分，上述於2021年1月4日增加康橋悅生活的註冊資本符合中國適用的法律及法規。

## 2. 禁售及公眾持股量

全球發售完成後，新禾豐所持股份將計入本公司的公眾持股量。

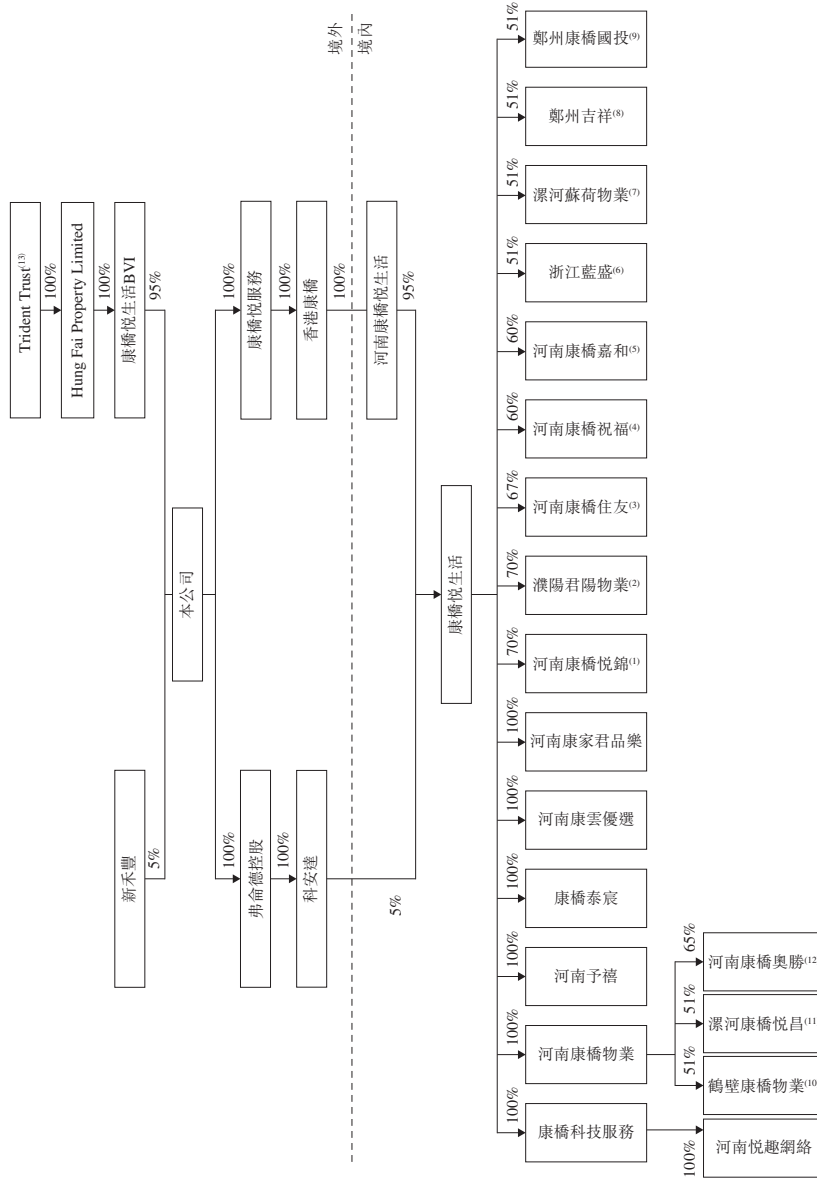
新禾豐已同意，於上市後滿六個月當日止的期間內任何時間，其將不會出售其直接或間接持有的任何股份。

## 3. 獨家保薦人確認

基於(i)首次公開發售前投資的代價已於我們就上市向聯交所上市部首次提交上市申請表格日期前至少28個完整日結算；及(ii)經董事確認，並無就首次公開發售投資向首次公開發售投資者授予任何特別權利，獨家保薦人認為，首次公開發售投資符合(i)聯交所於2010年10月13日發出的《首次公開發售前投資的指引》(經於2017年3月更新)，及(ii)聯交所於2012年10月發出的指引函HKEX-GL43-12 (經於2013年7月及2017年3月更新)。聯交所於2012年10月發出的指引函HKEX-GL44-12 (經於2017年3月更新)並不適用於首次公開發售前投資，因並無發行任何可換股工具。

緊隨重組及首次公開發售前投資後以及緊接資本化發行及全球發售完成前的公司架構

下圖載列本集團緊隨重組及首次公開發售前投資完成後以及緊接資本化發行及全球發售完成前的股權架構：



附註：

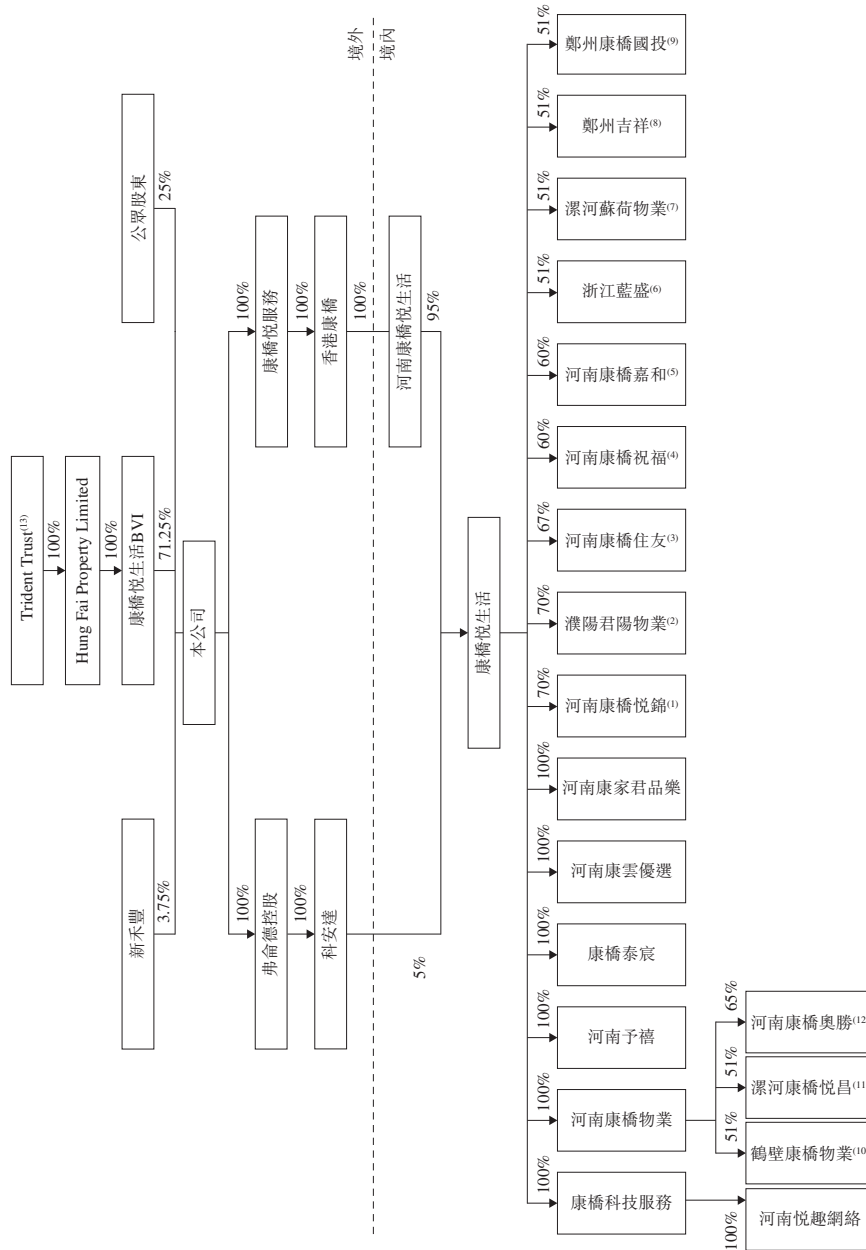
1. 河南康橋悅錦於2020年6月10日在中國成立為有限責任公司。成立後，本集團及獨立第三方齊新強先生分別擁有85%及15%的股權。於齊新強先生要求增加河南康橋悅錦的股權時，經公平磋商後及考慮鼓勵齊新強先生對合作的熱情及信心，本集團於2020年9月向齊新強先生轉讓15%股權。
2. 濮陽君陽物業餘下30%股權由李志軍先生（為獨立第三方）持有。
3. 河南康橋住友餘下33%股權由濮陽市宏益物業管理有限公司（為獨立第三方）持有。
4. 河南康橋祝福餘下40%股權由鄭州祝福物業管理有限公司（為獨立第三方）持有。
5. 河南康橋嘉和餘下40%股權由長垣市嘉和物業管理有限公司（為獨立第三方）持有。
6. 浙江藍盛餘下49%股權由藍郡實業及獨立第三方李磊先生分別擁有44%及5%權益。
7. 漯河蘇荷物業餘下49%股權由漯河蘇荷實業集團有限公司（為獨立第三方）持有。
8. 鄭州吉祥由本集團於2020年10月28日通過注資以代價人民幣2.00百萬元收購，乃經參考獨立估值報告釐定。有關收購完成後，鄭州吉祥分別由獨立第三方鄭州燃氣及康橋悅生活擁有49%及51%的權益。
9. 鄭州康橋國投由本集團於2020年10月30日通過注資以代價人民幣11.50百萬元收購，乃經參考獨立估值報告釐定。有關收購完成後，鄭州康橋國投分別由獨立第三方鄭州國投及康橋悅生活擁有49%及51%權益。
10. 鶴壁康橋物業餘下49%股權分別由鶴壁經開實業集團有限公司及鶴壁金達同方科技有限公司持有34%及15%。鶴壁經開實業集團有限公司及鶴壁金達同方科技有限公司均為獨立第三方。
11. 漯河康橋悅昌餘下49%股權分別由河南昌建物業服務有限公司及漯河市城投文化旅遊產業開發有限公司持有29%及20%。河南昌建物業服務有限公司及漯河市城投文化旅遊產業開發有限公司均為獨立第三方。
12. 河南康橋奧勝餘下35%股權由天津奧勝醫院管理有限公司（為獨立第三方）持有。
13. Hung Fai Property Limited的全部已發行股份由Trident Trust（作為Eternity Trust的受託人）以康橋泰宸BVI（一家由宋先生全資擁有的公司）及宋先生的家族成員為受益人擁有。

### 資本化發行

根據股東於2021年6月17日通過的決議案，待本公司的股份溢價賬因全球發售而錄得進賬後，董事獲授權透過將本公司股份溢價賬的進賬款項5,249,998港元用以按面值繳足合共524,999,800股股份而撥充資本，以向於通過該決議案日期名列本公司股東名冊的股份持有人，按彼等當時各自於本公司的股權比例向彼等發行及配發股份（盡可能不涉及零碎股份，以免發行及配發零碎股份）。根據該決議案將予發行及配發的股份在各方面與現有已發行股份享有同等地位。

緊隨資本化發行及全球發售完成後的公司架構

下圖載列本集團緊隨資本化發行及全球發售完成後的股權架構（假設超額配股權並無獲行使）：



附註：

1. 河南康橋悅錦餘下30%股權由齊新強先生（為獨立第三方）持有。
2. 濮陽君陽物業餘下30%股權由李志軍先生（為獨立第三方）持有。
3. 河南康橋住友餘下33%股權由濮陽市宏益物業管理有限公司（為獨立第三方）持有。
4. 河南康橋祝福餘下40%股權由鄭州祝福物業管理有限公司（為獨立第三方）持有。
5. 河南康橋嘉和餘下40%股權由長垣市嘉和物業管理有限公司（為獨立第三方）持有。
6. 浙江藍盛餘下49%股權由藍郡實業及獨立第三方李磊先生分別擁有44%及5%權益。
7. 漯河蘇荷物業餘下49%股權由漯河蘇荷實業集團有限公司（為獨立第三方）持有。
8. 鄭州吉祥餘下49%的權益由鄭州燃氣（為獨立第三方）持有。
9. 鄭州康橋國投餘下49%權益由鄭州國投（為獨立第三方）持有。
10. 鶴壁康橋物業餘下49%股權分別由鶴壁經開實業集團有限公司及鶴壁金達同方科技有限公司持有34%及15%。鶴壁經開實業集團有限公司及鶴壁金達同方科技有限公司均為獨立第三方。
11. 漯河康橋悅昌餘下49%股權分別由河南昌建物業服務有限公司及漯河市城投文化旅遊產業開發有限公司持有29%及20%。河南昌建物業服務有限公司及漯河市城投文化旅遊產業開發有限公司均為獨立第三方。
12. 河南康橋奧勝餘下35%股權由天津奧勝醫院管理有限公司（為獨立第三方）持有。
13. Hung Fai Property Limited的已發行股份由Trident Trust（作為 Eternity Trustde 受託人）以康橋泰宸BVI（一家由宋先生全資擁有的公司）及宋先生的家族成員為受益人擁有。

### 中國監管規定

中國法律顧問認為，本節所披露的有關中國附屬公司的重組、股權轉讓及註冊資本增加均根據中國適用法律法規進行並已妥善及依法完成及結算，且已向中國地方登記機關正式登記及取得所有必要監管批准。

### 關於外國投資者在中國併購境內企業的規定

根據商務部、國資委、國家稅務總局、中國證監會、國家工商總局及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合發佈並於2008年9月8日生效及於2009年6月修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「**併購規定**」)，境內公司、企業或自然人以其在境外合法設立或控制的公司名義收購與其有關聯關係的境內公司，須報商務部審批；境內公司或自然人如以支付收購價連同股權的方式通過境外特殊目的公司持有境內公司的股權，該特殊目的公司的境外上市交易須經中國證監會批准。據中國法律顧問所告知，由於康橋悅生活已在境內重組前成為外商投資企業，因此併購規定不適用於本集團的境內重組。

### 在中國辦理國家外匯管理局登記

根據國家外匯管理局37號文，(a)中國居民在以資產或權益向其以投融資為目的直接設立或控制的境外特殊目的公司(「**境外特殊目的公司**」)出資前，應向國家外匯管理局地方分局申請辦理登記；及(b)辦理初步登記後，如境外特殊目的公司發生中國居民個人股東、名稱、經營期限變更，或發生境內居民個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更，中國居民應到國家外匯管理局地方分局辦理變更登記手續。根據國家外匯管理局37號文，未有遵守上述登記程序或會導致處罰，包括限制境外特殊目的公司的中國附屬公司向其境外母公司分派股息的能力。

據中國法律顧問所告知，宋先生已於2020年11月2日就境內居民作出境外投資完成外匯登記手續。

## 概覽

我們是全國知名的綜合物業管理服務提供商，在河南省具有領先地位。我們獲中指研究院認定為2019年及2020年中國華中區域物業服務領先品牌。根據中指研究院的資料，我們在總部位於河南省的物業服務百強企業中，按截至2020年12月31日的在管建築面積計排名第二及按2020年的收入計排名第三。此外，我們自2016年起連續六年獲中指研究院認定為物業服務百強企業，並在2021年中國物業服務百強企業評選中綜合實力排名第37位。

我們在中國提供優質物業管理服務已超過十年。截至2020年12月31日，我們的總合同建築面積達約39.0百萬平方米，包括中國八個省28個城市的238項物業，其中，總在管建築面積達約15.7百萬平方米，包括中國三個省17個城市的112項物業。

於往績記錄期間，我們主要自三條業務線產生收入：(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。**我們向業主、物業開發商、住宅物業住戶以及我們管理的非住宅物業的租戶提供廣泛的物業管理服務，其中通常包括秩序維護、清潔、綠化、園藝、維修及保養服務。我們的在管物業組合包括住宅物業及非住宅物業，如商業物業、寫字樓及產業園。我們主要按包幹制收取物業管理費，只有極少部分按酬金制收取。
- **非業主增值服務。**我們向非業主（主要為物業開發商）提供增值服務，包括(i)向物業開發商營銷案場及樣板房提供的案場服務，如訪客接待、清潔及秩序維護服務，(ii)前介服務，我們在物業交付前的不同階段，以業主及未來物業服務的視角，向物業開發商提供前期介入服務，主要包括在圖紙設計階段的優化圖紙、在施工過程中的品質控制、在交付前進行的實測實量等服務，(iii)銷售代理服務，其中我們主要於物業交付前促進物業開發商銷售其一手物業，(iv)工地管理服務，我們為建築施工方及物業開發商提供日

常秩序維護服務，如視頻監控、應急響應、門禁及訪客管理，及(v)為物業開發商及物業管理公司提供有關項目銷售和管理的顧問服務。

- **社區增值服務。**我們亦為業主及住戶提供全面的社區增值服務，以改善其居住體驗，旨在實現其資產保值增值。該等服務主要包括(i)家居生活服務，例如為業主及住戶提供家政清潔服務、家居維修服務、裝修及拎包入住服務以及購物服務，(ii)有關管理社區空間及優化利用公共資源的社區經營服務，如協助第三方供應商尋找經營或推廣其業務的合適場所，協助其促銷活動，日常清潔和設備維護及(iii)資產運營服務，主要包括在物業交付後與二手物業及未售出車位有關的物業代理服務，以及與車位及商舖有關的租賃服務。

我們於往績記錄期間實現快速增長。我們的淨利潤持續由2019年的人民幣60.1百萬元增長52.6%至2020年的人民幣91.8百萬元。我們的收入亦由2018年的人民幣228.9百萬元增長58.5%至2019年的人民幣362.8百萬元，並進一步由2019年的人民幣362.8百萬元增長58.6%至2020年的人民幣575.6百萬元。

下表載列我們於所示年度按業務線劃分的總收入明細。

	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	132,575	57.9	176,839	48.7	254,956	44.3
非業主增值服務	66,786	29.2	117,226	32.3	235,408	40.9
社區增值服務及其他	29,585	12.9	68,775	19.0	85,221	14.8
<b>總計</b>	<b>228,946</b>	<b>100.0</b>	<b>362,840</b>	<b>100.0</b>	<b>575,585</b>	<b>100.0</b>

## 競爭優勢

我們認為我們的成功主要有賴於以下競爭優勢：

### 河南省領先的全國知名的綜合服務運營商

經歷逾10年的發展，我們已成長為河南省領先的全國知名的綜合服務運營商。多年來我們一直深耕河南省。我們獲中指研究院評為2019年及2020年中國華中區域物業服務領先品牌，且根據中指研究院的資料，按照截至2020年12月31日的在管建築面積計算，我們於總部設在河南省的物業服務百強企業中排名第二。河南為中國人口最多的省份之一，經濟發展迅速，2020年河南省GDP在中國各省中排名第五，在華中地區各省中排名第一。此外，我們自2016年起連續六年被中指研究院評為中國物業服務百強企業，並在2021中國物業服務百強企業中綜合實力排名第37位。

在持續深耕河南省的同時，我們亦逐步將業務拓展至河南省外的多個核心省份，包括浙江省、江蘇省、湖北省、河北省、廣東省、山東省及陝西省。截至2020年12月31日，我們的在管物業數量達112個，覆蓋三個省份的17個城市，在管建築面積達15.7百萬平方米。截至同日，我們已簽約管理238項物業，覆蓋八個省份的28個城市，合同建築面積達39.0百萬平方米。我們已發展出多元化的物業管理組合，並致力於向客戶提供全方位的服務以滿足其不同的需求。除了住宅物業之外，我們亦向商業物業、寫字樓、產業園、公共物業等多種非住宅物業提供服務。

憑藉着十餘年積累的行業經驗、強大的外拓能力以及與康橋集團的長期合作帶來的增長機遇，我們的業務在往績記錄期間內獲得強勁增長。我們的淨利潤從2018年的人民幣21.7百萬元大幅增長177.1%至2019年的人民幣60.1百萬元，並由2019年的人民幣60.1百萬元增長52.6%至2020年的人民幣91.8百萬元。我們的收入亦由2018年的人民幣228.9百萬元增長58.5%至2019年的人民幣362.8百萬元，並進一步由2019年人民幣362.8百萬元增長58.6%至2020年的人民幣575.6百萬元。此外，我們的在管建築面積亦取得快速增長，由截至2018年12月31日的8.7百萬平方米增長至截至2019年12月31日的12.2百萬平方米，並進一步增長至截至2020年12月31日的15.7百萬平方米。

我們的競爭力和品牌價值獲得廣泛認可，贏得了多項榮譽和獎項。於2021年，我們獲中指研究院評為2021中國物業服務百強企業綜合實力第37名。我們亦獲中物研協、上海易居房地產研究院以及中國房地產評測中心評為2020華中品牌物業服務企業10強之一。有關我們的獎項及認可的更多資料，請參閱「一 獎項及認可」分節。

我們相信，我們穩固的市場地位、我們在行業的認可度以及我們在歷史期間的快速發展將為我們未來繼續全國化發展奠定基礎。

**我們強大的外拓能力，助力我們建立綜合的服務生態圈，持續深耕河南、佈局全國**

於往績記錄期間，我們一直致力於開拓與第三方物業開發商的合作計劃，以豐富項目組合並實現品牌價值和競爭力的提升。我們強大的外拓能力可由歷史上我們管理的第三方物業開發商所開發項目的迅速增長得以證明。

我們於2015年開始大力拓展康橋集團客戶基礎以外的獨立於康橋集團的第三方物業開發商，並在過去的五年內就項目數量、規模、覆蓋區域等方面均得到高速的發展。於2016年，我們成功在省會鄭州市以外的河南省其他重點城市獲取了第三方物業開發商開發的項目。基於我們累積的良好口碑，我們在2019年成功走出河南省，獲取了第三方物業開發商開發的在山東省的住宅項目、浙江省杭州市的高端寫字樓、商業及體育中心項目。於往績記錄期間，我們的第三方物業開發商所開發物業的合同建築面積實現顯著增長，由截至2018年12月31日的13.3百萬平方米增長54.9%至截至2019年12月31日的20.6百萬平方米，並進一步增加至截至2020年12月31日的28.1百萬平方米。同樣地，由第三方物業開發商所開發並由我們管理的物業的建築面積由截至2018年12月31日的5.4百萬平方米增長35.6%至截至2019年12月31日的7.4百萬平方米，並進一步增加至截至2020年12月31日的9.8百萬平方米。截至2020年12月31日，我們的總在管建築面積中第三方物業開發商所開發的物業佔比達62.5%，總合同建築面積中第三方物業開發商所開發的物業佔比達72.0%。

我們的外拓項目主要來源自公開招投標及商務談判。截至2020年12月31日，我們累計已與國內約140家第三方物業開發商簽約提供各類物業管理服務。此外，我們也採取其他靈活的方式獲取第三方物業開發商的項目，例如收併購。在通過收併購進行擴張時，我們一般注重於地域分佈、業務策略、市場定位與我們具有協同效應的目標公司，並通常進行嚴格的盡職調查和投資決策會議程序。例如，於2020年10月，通過發揮我們的地緣優勢、利用多項目管控經驗和跨地域管理平台，我們收購了兩家具國資背景的公司（即鄭州康橋國投和鄭州吉祥）的51%股權，我們認為此舉將使我們更有能力獲取為政府及公共物業提供服務的合同。通過成功整合該兩家公司的業務，彼等的合同建築面積由收購前的2020年9月30日的0.9百萬平方米增加至截至最後實際可行日期的1.4百萬平方米。於2019年，我們收購浙江藍盛的51%股權，其截至2019年12月31日已於浙江省擁有五個非住宅類物業的在管項目，助力我們豐富了項目組合及拓展了新市場。

強大的外拓能力幫助我們成功鞏固於河南已建立起的地位並將業務版圖從河南省拓展至全國其他核心省份，以及豐富我們的項目組合，助力我們建立綜合的服務生態圈。截至2020年12月31日，於河南省內，我們已簽約管理項目遍佈20個城市共222項物業，合同建築面積覆蓋37.4百萬平方米，其中在省會城市鄭州市的合同建築面積已突破14.7百萬平方米。我們通過深耕河南的城市，增加在管物業密度，降低邊際管理成本。我們亦成功將在河南省的拓展經驗複製到新拓展的城市。例如，我們利用位於杭州的附屬公司的地緣優勢，於2020年6月成功獲得第三方物業開發商在杭州的項目。同時，經過多年的擴大，我們能夠多元我們的產品組合，使之涵蓋商業物業、產業園、寫字樓及公共物業等其他非住宅物業。

我們相信，憑藉我們強大的外拓能力，我們能夠進一步實現橫向規模、業態及城市佈局，縱深產業發展，抓緊市場機遇實現業務規模和綜合實力的進一步發展。

我們已建立標準化的服務體系和科技智能化服務平台以提升我們客戶滿意度和運營效率

我們注重標準化建設，並已建立了一套完善的、標準的服務質量控制體系，覆蓋物業管理全生命週期，持續獲得高水平的客戶滿意度。

圍繞多元化的業務模式，我們建立了全業態全生命週期分級服務體系，並針對不同的產品線制定了一系列服務標準和操作程序，以提供始終如一的優質服務。我們的物業管理服務和增值服務涵蓋物業管理全生命週期，為此我們建立了細分商業物業、產業園、寫字樓、公共物業等不同業態的差異化的物業服務標準化體系。我們提供定制化的非業主增值服務及實現差異化管理，針對車場服務、安全管控服務等不同產品線和更為細分的服務崗位制定了詳細的作業標準和規範。我們亦圍繞業主需求，開展家居生活服務、社區經營服務和資產經營服務，為此，我們針對其涉及的多元服務場景，建立了標準化的社區增值服務體系。憑藉我們建立並有效實施的嚴格內部質量控制體系，我們已取得國際標準化組織的多項認證，包括ISO9001質量管理體系認證，ISO14001環境管理體系認證及ISO45001職業健康安全管理体系認證。

此外，我們利用物聯網、大數據、雲計算等先進技術，實現對「物」的智能管理和對人的高效服務。我們擁有敏銳的科技認知度，並建成一系列智能化管理體系。例如，我們的數據平台可令我們業務實現數據可視化、服務智能化、管理信息化。截止最後實際可行日期，我們已經取得中國版權局登記的計算機軟件版權27項。為了提高我們的客戶滿意度，解決客戶居住的安全、出行、報事痛點等影響客戶的居住體驗的問題，我們開發了「康橋物管助手」移動應用程序，包括「康雲管家信息管理平台」，協助社區前端服務人員高效處理業主的需求，其涵蓋報事報修處理、安全管理、巡更管理、品質巡檢、標準化作業指導等多項服務場景。同時，我們為客戶開發了「康雲優家」一站式服務平台，包含繳費系統、門禁訪客系統、報事報修系統、智能客服系統、公區監控系統等一系列應用系統，以進一步提升客戶體驗。我們亦部署智能設

備，實現智能停車、收費在線化等多種場景的智能管理，提升物業管理效率及為業主及住戶創造更佳及更安全的居住環境。有關更多資料，請參閱「一標準化運營及智能管理」分節。

通過標準化服務體系和智能化技術平台的賦能，我們的運營能力和效率得到有效提升。我們的科技平台幫助提升客戶滿意度的同時又有效控制人力成本。我們憑藉標準化、智能化的服務體系提高了客戶的用戶體驗和滿意度。於2020年，我們獲得億翰智庫頒授的「中國物業企業客戶滿意度模範企業五十強」及2019年獲得「中國社區服務商客戶滿意度50強」。

### 我們增值服務業務助力我們維系核心競爭力

我們致力於向客戶提供「康派臻品、悅享生活」的全方位服務。在積極夯實基礎物業服務品質與規模的同時，我們圍繞客戶需求，開展多種非業主增值服務和社區增值服務。我們的多經業務拓寬了收入來源，推動了企業業績的增長。

我們持續圍繞房產開發的全週期向非業主（主要包括物業開發商及其他物業管理公司）提供一系列多元化的增值服務，包括案場服務、前介服務、顧問服務、工地管理服務及銷售代理服務等。特別是，我們有能力為第三方物業開發商提供優質的增值服務，令我們能夠盡早參與物業項目，進而使我們更有能力獲得第三方物業管理項目業務。於2018年、2019年及2020年，獨立第三方應佔非業主增值服務收入分別為人民幣13.8百萬元、人民幣32.5百萬元及人民幣58.1百萬元，佔同期非業主增值服務總收入的20.8%、27.7%及24.7%。非業主增值服務除可在項目交付前期帶來好的財務業績外，也使我們能通過優質服務獲得開發商的認可，從而帶動我們後續傳統物業管理服務及社區增值服務的獲取以及推動與物業開發商的長期合作，形成良性循環。

此外，我們圍繞不同人群的「食、住、行、購、育」等個性化需求生命週期，建立了一套全生命週期的增值服務體系，涵蓋家居生活服務、社區經營服務、資產經營服務。為提升用戶體驗，我們開發了「康雲優家」一站式服務平台，其中我們根據物業開發商及業主的需求，為所管理物業的物業開發商及業主提供各種服務。具體內容詳見「一標準化運營及智能管理－線上平台服務」分節。我們努力提升服務質量，並給業主提供更好的生活方式。我們亦致力於構建蓬勃朝氣、愉悅和睦的社區氛圍，積極倡導健康的鄰里文化，提出「以鄰為伴、與鄰為善；彼此守望、相互溫暖」理念，通過「鄰禮匯」四季社區活動打造「暖社區」。優質的服務及健康的鄰里文化增強了業主黏性，進一步推動形成客戶的高滿意度、高忠誠度。

基於我們的增值服務種類不斷增加以及我們不斷開拓的服務區域，我們在往績記錄期間內的增值服務收入獲得快速增長。我們增值服務總收入由2018年的人民幣96.4百萬元增長93.0%至2019年的人民幣186.0百萬元，增速遠高於同期物業服務百強企業的均值29.0%。我們的增值服務收入進一步由2019年的人民幣186.0百萬元增加至2020年的人民幣320.6百萬元。根據中指研究院的資料，2019年我們增值服務收入佔總收入的比例與在香港上市的中國物業管理公司對比，位列第七。

#### **與康橋集團建立的長期的合作關係為我們帶來顯著的增長機會**

我們認為，與康橋集團建立的長期穩定的業務合作於現時和日後給我們帶來顯著的增長機會。康橋集團經營多元化業務，涵蓋房地產、代建以及教育等。作為一家中國知名的物業開發商，康橋集團於2018年、2019年及2020年被中指研究院評為中國房地產企業銷售業績Top100。根據中指研究院的資料，按綜合實力計，康橋集團在2020中國房地產百強企業中排名第69，及在總部位於河南的2020中國房地產百強企業中排名第四。康橋集團在河南省及河南省以外的長三角區域、大灣區區域、京津冀區域及中國中西部區域等地區均有房地產開發項目，涵蓋住宅、商業物業、寫字樓等。康橋集團擁有龐大的土地儲備，且業務持續穩定發展，我們相信，這將為我們帶來顯著的增長機會。

我們已為康橋集團提供服務逾十年，通過借助於十餘年積累的業務能力及口碑獲得康橋集團的認可。我們通過參與招標過程並中標康橋集團所開發項目的各類物業管理服務，通常包括其在項目獲地階段開始的前介服務，並隨著項目開發節點承接工地管理服務、案場服務等其他增值服務，以及後續房地產竣工交付之後的物業管理服務。於往績記錄期間，我們於截至2018年、2019年及2020年12月31日，分別管理由康橋集團開發的21項、31項及36項物業，分別覆蓋3.3百萬平方米、4.9百萬平方米及5.9百萬平方米。於最後實際可行日期，我們已簽約管理康橋集團開發的70個物業項目，合同建築面積約10.7百萬平方米。於往績紀錄期間內，我們憑藉良好的服務運營口碑，對康橋集團所開發項目的競標成功率為100%。未來，我們相信，我們將仍然是康橋集團所開發項目的物業管理服務以及非業主增值服務的有競爭力的候選人。

我們與康橋集團的成功合作亦提升了我們的市場知名度，有助於強化我們的市場拓展能力，從而參與更多由第三方物業開發商開發的項目，實現項目組合均衡和拓寬收入來源。於往績記錄期間，我們管理的由第三方物業開發商開發的物業建築面積由截至2018年12月31日的5.4百萬平方米增長至截至2019年12月31日的7.4百萬平方米，並進一步增長至截至2020年12月31日的9.8百萬平方米。

我們相信，我們與康橋集團的長期密切合作關係能夠為我們的發展帶來合理的支持。受益於其豐富的項目儲備，我們預計未來能夠進一步擴大業務規模、多元化項目組合和服務種類，在實現業績高速增長的同時，不斷提高競爭力和市場地位。

**經驗豐富的高管團隊、完善的激勵機制以及科學系統的人力資源管理體系支持我們的長遠發展**

我們的管理團隊擁有豐富的行業知識、項目管理經驗和物業管理方面的行業技能。高級管理層成員在物業管理行業擁有平均逾10年的行業經驗，對行業有深刻的理解及前瞻性的思考，並且平均擁有10年以上的高層管理經驗，在戰略規劃、團隊建設、模式創新、服務產品研發等方面均積累了豐富的經驗。我們的團隊穩定，在長期的工作磨合中配合默契、溝通順暢，執行力強。

我們高度重視吸引、保留及培養人才，構建了完善的激勵機制和人力資源管理體系，以打造專業、進取的團隊。我們根據不同崗位和層級制定了獎勵機制，通過及時激勵與榜樣引領，促進員工高效工作，積極追求高標準、高績效。我們從2019年起推行「菁才」計劃，吸引標桿物業管理公司的外部優秀人員加入本集團。截至最後實際可行日期，我們已經從全國知名的物業管理公司招聘超過一百名項目經理和案場經理等經驗豐富的員工。我們亦與高校達成長期合作，通過校招為本公司提供青年幹部儲備。

同時，為支撐本公司快速增長的業務需求，我們建立了自己的物管學院，以甄選和培養高素質、高能力、高認同感的員工。我們的物管學院由基於人才發展鏈的本部和基於專業技能提升的六大分院組成。其中本部致力於構建人才發展體系模型，明確我們的人才選用標準和員工發展路徑，策劃、實施、監控和評估人才發展計劃。六大分院分別針對秩序維護、案場服務、工程管理等六大模塊提供專業的員工培訓。通過我們的物管學院，我們亦制定並貫徹實施了一系列人才發展相關的指標和策略，以吸引和保留人才。例如，我們為合資格的應屆畢業生搭建「1+3+5」人才培養規劃，即1年主管、3年經理、5年總監的成長通道，運用在線學習、集中面授、輪崗培養、導師輔導、公開競聘等多樣化培養方式，保障其專業技能和管理能力的提升。我們亦通過多種測評工具和手段，從財務、運營指標和客戶滿意度等多個維度進行績效評估，實現人才盤點的數字化，為本公司的人事決策提供合理的依據。

我們相信，我們的激勵機制和人才培養體系可強化本公司的造血功能，增強員工的專業性、使命感和責任感，為客戶提供更為優質的服務，推動企業整體發展。

### 業務策略

我們通過以下策略致力於成為中國領先的優質綜合物業管理服務運營商。

持續深耕華中地區並擴張在全國重點城市的業務，進一步豐富我們所管理物業的業態，以鞏固市場地位

我們在堅持深耕河南省20個城市的同時，我們將進一步進軍新的城市，並拓展至我們認為具有高經濟增長潛力的全國核心區域，如長三角區域、大灣區區域及京津冀區域等。我們將在杭州利用附屬公司的地理優勢獲取杭州更多的項目。此外，我們擬深耕康橋集團已開展業務運營的城市，包括無錫、武漢、西安、廊坊、肇慶及惠州等。

我們將堅持多業態佈局，除住宅、寫字樓外，未來將進一步深耕產業園、教育及醫療機構等公共物業，進一步多元化綜合服務運營及收入來源。隨著康橋集團更多高端項目的逐步交付，我們預計將擴大高端住宅物業管理業務。

**繼續加強我們的外拓能力，持續提升收併購能力**

一方面，我們將繼續通過深耕重點城市、豐富物業管理類型及利用合資公司的地緣優勢進行業務深耕，爭取獲得更多的物業管理和增值服務項目；另一方面，我們將通過資源整合，利用我們科學的評估標準、嚴謹的會議投資決策評審機制，實現標準化和體系化的外拓機制。

我們相信優質的非業主增值服務有助於提升我們的外拓能力。我們致力於豐富增值服務類型，亦將進一步加大前介、顧問、銷售代理及其他服務的投入。我們將努力通過在項目前端的增值服務獲得物業開發商及准業主的信任，以在該等項目未來的前期物業管理服務招投標過程中更易獲得競標，從而實現業務的進一步拓展。

我們亦將利用在往績記錄期間完成的多項成功併購所積累的併購和項目整合經驗，繼續通過戰略性併購來支持我們的業務發展。我們持續聚焦收購一、二線城市中為寫字樓、產業園、教育及醫療機構等非住宅物業提供服務的物業管理公司，以進一步豐富我們物業管理組合。如適當機會出現時，我們亦會考慮佈局產業鏈上下游的收併購，例如收購提供物業營銷策劃服務或機電設備運營及保養服務的公司，以增強我們在多元化經營領域的競爭力。

### 進一步通過標準化運營和科技賦能提升用戶滿意度及運營效率

我們將持續通過覆蓋多業態的標準化體系，打造高度標準化的服務、高度協同的團隊、高性能信息化的管理平台，實現大規模、跨區域、多元化業務的有效管理和整合。

我們將持續加大科技化投入，完善企業的智能管理系統和平台。我們計劃通過專業化研發團隊，持續投入對有關軟件、硬件的研究與開發，致力於提升員工工作效率、便利業主生活、改善人居環境，進而提升服務質量及運營效率。我們亦將進一步升級智能設備並擴大智能設備在停車場管理系統、大樓出入系統、電梯系統、健身休閒設施等各方面的應用，在便利業主出行和提高其生活品質的同時，使我們能動態監控項目管理過程，以實現及時的預警和糾偏。

我們亦計劃憑藉各智能平台所搜集的數據與資料，更準確地分析客戶的偏好，從而提供更有針對性及更具定制化的服務，提高客戶滿意度。同時，我們計劃落地會員積分體系，積分可以在不同的消費場景中使用，以提高客戶粘性並產生各業態和業務條線之間的相互引流。

### 進一步為業主提升服務品質及營造生活方式，借助業主滿意度及良好口碑增加品牌影響力

我們將進一步升級社區服務體系，培育社區增值產業鏈，進一步提高服務品質，提升社區人居環境，從而借助業主滿意度及良好口碑增加品牌影響力。

我們的社區服務體系將包括一系列更為完善的配套設施與服務，涵蓋生活的方方面面。例如，我們計劃設立長者頤養中心為長者提供棋盤室、舞蹈室、圖書室等多功能空間，並計劃建造社區園藝生活中心，將花房與社區景觀結合，花房內有數百種各式的花卉，為家人們營造親近自然的美好生活體驗。此外，我們亦將設立社區便利店，讓業主下樓即可購買生活所需用品，並計劃推出定制旅遊服務、汽車清洗與保養服務等一系列更為專業和有針對性的增值服務。

我們相信，我們的社區商業配套體系能夠滿足逐步提升的業主生活多元化需求，最終提升我們的品牌影響力及滿意度，從而助力我們成功獲得更多項目競標。

## 繼續打造先進企業文化和完善激勵機制

我們計劃提高內部員工的培養，同時強化外部人才的引進，並打造先進的企業文化。利用我們已經建立的物管學院，我們將持續為員工提供高效、系統的培訓，以提升工作表現和能力。我們計劃加強校園招聘，吸收更多本科及以上畢業生進入本集團以豐富我們的人才儲備，打造積極向上、蓬勃朝氣的團隊。我們亦預期通過招聘更多高學歷、高職稱的專業人才以及在物業代理、其他增值服務及整體物業管理服務有突出表現的資深專業人才發展我們的專業技術團隊，進一步提升團隊的綜合能力和工作效益。

我們亦將根據業務特徵和發展情況，不斷完善考核和激勵機制以及晉升機制，促進內部人才的良性競爭。我們亦計劃在未來推行高級別員工的股權激勵計劃，使員工與公司的利益高度統一，充分調動員工積極性。

## 業務模式

於往績記錄期間，我們的收入主要來自三條業務線：(i)物業管理服務、(ii)非業主增值服務及(iii)社區增值服務。有關進一步詳情，請參閱本章節「一概覽」。

下表載列於所示年度按客戶類型劃分的總收入明細。

	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)	(%)
康橋集團	57,942	25.3	118,850	32.8	220,648	38.3
康橋集團的合營企業及聯營公司	5,838	2.5	8,969	2.5	11,281	2.0
獨立第三方	165,166	72.2	235,021	64.7	343,656	59.7
<b>總計</b>	<b>228,946</b>	<b>100.0</b>	<b>362,840</b>	<b>100.0</b>	<b>575,585</b>	<b>100.0</b>

## 物業管理服務

### 概覽

我們在中國提供物業管理服務已逾十年。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的在管總建築面積分別約為8.7百萬平方米、12.2百萬平方米及15.7百萬平方米。截至同日，我們分別共管理59、83及112項物業。於2018年、2019年及2020年，物業管理服務產生的收入分別約為人民幣132.6百萬元、人民幣176.8百萬元及人民幣255.0百萬元，分別佔同期總收入的約57.9%、48.7%及44.3%。

下表載列本集團分別於往績記錄期間相關日期的(i)合同建築面積、(ii)在管建築面積、(iii)合同建築面積的物業數量及(iv)在管建築面積的物業數量的明細。

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
合同建築面積 (千平方米)	20,949	29,595	39,025
在管建築面積 (千平方米)	8,728	12,249	15,716
合同建築面積的物業數量	116	172	238
在管建築面積的物業數量	59	83	112

### 物業管理服務的一般範圍

我們為住宅物業及各類非住宅物業（如商業物業、寫字樓、產業園及公共物業）提供物業管理服務。我們提供的物業管理服務主要包括以下各項：

- **秩序維護服務。**我們致力於提供優質的秩序維護服務，以確保我們在管物業安全有序。秩序維護服務主要包括安全巡邏、電子門禁控制、視頻監控、交通管理、停車場安全管理、訪客管理、消防安全管理及緊急響應週界報警系統。我們一般通過第三方分包商（為專業的秩序服務公司）提供該等服務。我們還提供全面的智能家居安防系統，包括智能鎖、視頻監控、人臉識別系統、紅外探測器和其他智能設備，以監控住宅物業和防止盜竊、入室盜竊及火災。我們通過E控中心對

秩序維護人員的工作進行日常檢查和監督，確保秩序維護服務的質量，促進業主和住戶的健康生活。

- **清潔、綠化及園藝服務。**為了營造一個干淨整潔的生活環境，我們為所管理的物業的公共區域提供一般清潔、垃圾清理、蟲害防治、綠化和園藝服務。該等公共區域可能包括樓梯、欄桿、走廊、地下室和花園。我們主要將清潔、綠化及園藝服務委託予第三方分包商。
- **維修及保養服務。**我們物業維修及保養服務的範圍通常包含(i)公用區設備及設施，如電梯、電扶梯及空調設施及照明系統；(ii)消防安全設施，如滅火器及火警系統；(iii)秩序設施，如門禁及監控設備；及(iv)公用設施，例如供配電、給排水系統。我們通過內部僱員及第三方分包商提供若干維修及保養服務。

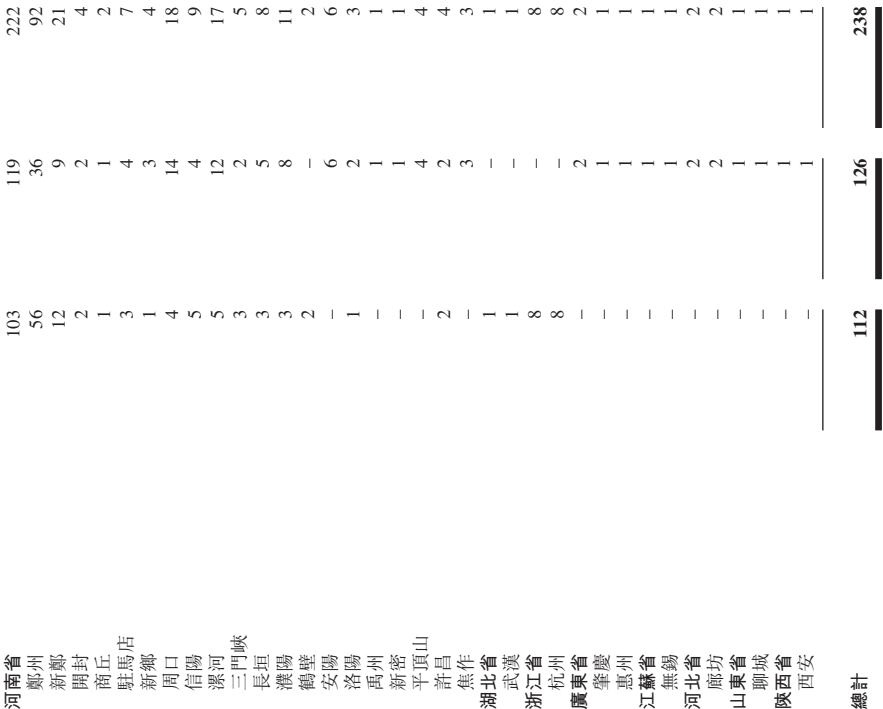
我們的物業管理服務包括停車場管理服務，主要提供(a)車位及配套設施（如照明及火警系統）的日常清潔、秩序維護、維修及保養服務，及(b)車輛進出停車場時的停車協助。

在提供物業管理服務的同時，我們會保存和更新與業主和住戶有關的記錄，並回應和記錄對我們服務的投訴和反饋。有關更多資料，請參閱「一 質量控制」分節。

截至2020年12月31日，我們僱用約1,558名現場人員提供物業管理服務，並委聘約73名第三方分包商為若干物業提供上述物業管理服務。

## 地理分佈

歷經逾十年的發展，我們成功地擴大了我們的地域範圍，截至2020年12月31日，我們已實現總合同建築面積39.0百萬平方米，覆蓋中國八個省28個城市。截至2020年12月31日，我們共有112項在管物業及126項已簽約管理但尚未交付的物業。



此截至同日我們尚未開始

下表載列截至所示日期按地域劃分的在管物業數量及簽約物業數量、在管建築面積及未交付建築面積，及於所示年度按地域劃分的物業管理服務收入明細（均以絕對金額及佔物業管理服務收入的百分比列示）。

截至12月31日或截至該日止年度													
2018年							2019年						
物業數量	在管 建築面積 (千平方米)	在管 物業數量	簽約 物業數量 <sup>(a)</sup> 千平方米	未交付 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	佔總收入 百分比 (%)	在管 物業數量	在管 建築面積 (千平方米)	簽約 物業數量 <sup>(a)</sup> 千平方米	未交付 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	佔總收入 百分比 (%)	在管 物業數量
河南省 <sup>(1)</sup>	59	8,728	113	11,862	132,575	100.0	75	11,679	158	16,472	175,971	99.5	103
湖北省 <sup>(2)</sup>	-	-	1	52	-	-	1	52	1	-	321	0.2	1
浙江省 <sup>(3)</sup>	-	-	-	-	-	-	7	518	7	-	547	0.3	8
江蘇省 <sup>(4)</sup>	-	-	1	148	-	-	-	-	1	148	-	-	1
陝西省 <sup>(5)</sup>	-	-	1	159	-	-	-	-	1	159	-	-	1
廣東省 <sup>(6)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	2	117	-	-	2
山東省 <sup>(7)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	1	350	-	-	1
河北省 <sup>(8)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	1	99	-	-	2
總計	59	8,728	116	12,221	132,575	100.0	83	12,249	172	17,345	176,839	100.0	112
									238	23,309	254,956	100.0	

附註：

- (1) 包括鄭州市、新鄭市、開封市、商丘市、駐馬店市、新鄉市、周口市、信陽市、漯河市、三門峽市、長垣市、濮陽市、鶴壁市、安陽市、禹州市、新密市、平頂山市、焦作市、洛陽市及許昌市。
- (2) 包括武漢市。
- (3) 包括杭州市。
- (4) 包括無錫市。
- (5) 包括西安市。
- (6) 包括惠州市及肇慶市。
- (7) 包括聊城市。
- (8) 包括廊坊市。
- (9) 指我們簽約管理的物業數量。

## 業 務

下表載列我們於所示年度按地理區域劃分的物業管理服務收入、平均物業管理費、物業管理服務的毛利及毛利率明細。

	截至12月31日止年度											
	2018年				2019年				2020年			
	平均物業				平均物業				平均物業			
	收入	管理費	毛利	毛利率	收入	管理費	毛利	毛利率	收入	管理費	毛利	毛利率
	每平方米				每平方米				每平方米			
	人民幣 千元	每月 人民幣元	人民幣 千元	%	人民幣 千元	每月 人民幣元	人民幣 千元	%	人民幣 千元	每月 人民幣元	人民幣 千元	%
河南省 <sup>(1)</sup>	132,575	1.78	16,516	12.5	175,971	1.84	25,368	14.4	233,513	1.93	40,585	17.4
湖北省 <sup>(2)</sup>	—	不適用	—	不適用	321	3.30	(272) <sup>(4)</sup>	(84.7) <sup>(4)</sup>	1,543	3.30	85	5.5
浙江省 <sup>(3)</sup>	—	不適用	—	不適用	547	4.22	101	18.5	19,900	3.42	3,681	18.5
總計	132,575	1.78	16,516	12.5	176,839	1.95	25,197	14.2	254,956	2.00	44,351	17.4

附註：

- (1) 包括鄭州市、新鄭市、開封市、商丘市、駐馬店市、新鄉市、周口市、信陽市、漯河市、三門峽市、長垣市、濮陽市、鶴壁市、洛陽市及許昌市。
- (2) 包括武漢市。
- (3) 包括杭州市。
- (4) 於2019年，我們在湖北省的物業管理服務的毛利及毛利率均為負值，原因是相關項目已於2019年12月底交付，其於交付後確認的收入不足以彌補我們管理初期在2019年人員設置、調配等方面引致的成本。

## 在管物業組合

我們主要管理住宅物業。我們亦管理其他類型的物業，包括商業物業、寫字樓、產業園及其他公共物業。雖然住宅物業為我們的收入貢獻了很大一部分，但我們致力於為非住宅物業提供更多樣化的服務。

下表載列截至所示日期在管物業數量、在管建築面積及未交付建築面積及於所示年度按物業類型劃分的物業管理服務產生的收入明細。

截至12月31日或截至該日止年度

	2018年				2019年				2020年			
	在管 物業數量	在管 建築面積 (千平方米)	未交 付建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	在管 物業數量	在管 建築面積 (千平方米)	未交 付建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	在管 物業數量	在管 建築面積 (千平方米)	未交 付建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)
住宅物業												
— 前期階段 <sup>(1)</sup>	49	7,725	11,933	118,692	71	11,325	17,021	162,893	92	14,484	21,893	224,989
— 業委會階段 <sup>(2)</sup>	1	125	-	2,755	1	132	-	49	2	249	-	2,843
— 小計	50	7,850	11,933	121,447	72	11,457	17,021	162,942	94	14,733	21,893	227,832
非住宅物業 <sup>(3)</sup>	9	878	288	11,128	11	792	324	13,897	18	983	1,416	27,124
總計	59	8,728	12,221	132,575	83	12,249	17,345	176,839	112	15,716	23,309	254,956
				100.0				100.0				100.0

## 附註：

- (1) 指我們根據與物業開發商簽訂的前期物業管理服務合同或與單獨業主簽訂的物業管理服務合同對住宅物業進行管理的階段。
- (2) 指我們根據與業委會簽訂的物業管理服務合同管理住宅物業的階段。於2019年，業委會階段住宅物業產生的收入減少，乃由於我們於2018年底終止管理若干物業，我們於2019年12月新取得截至2019年底處於該階段的項目。
- (3) 包括商業物業、寫字樓、產業園和公共物業。與2018年12月31日相比，非住宅物業的在管建築面積於2019年12月31日減少，乃主要由於我們於2019年考慮彼等相對較低的溢利後終止若干項目。

於往績記錄期間，我們管理的很大一部分物業乃由康橋集團開發。我們一直與康橋集團保持長期及緊密的合作關係。於往績記錄期間，我們向康橋集團開發的所有物業提供物業管理服務。於往績記錄期間，康橋集團為我們的最大客戶。根據中指研究院的資料，物業管理公司與彼等聯屬物業開發商或其最終控股股東保持緊密的業務關係為業內慣例。

於2018年，我們與康橋集團及其合營企業及聯營公司訂立48份物業管理協議，總合同建築面積為7.7百萬平方米的物業，其中3.3百萬平方米已於往績記錄期間及直至最後實際可行日期交付。於2019年，我們與康橋集團及其合營企業及聯營公司訂立58份物業管理協議，總合同建築面積為9.0百萬平方米，其中4.9百萬平方米已於往績記錄期間及直至最後實際可行日期交付。於2020年，我們與康橋集團及其合營企業及聯營公司訂立69份物業管理協議，總合同建築面積為10.9百萬平方米，其中6.0百萬平方米已於往績記錄期間及直至最後實際可行日期交付。

## 業 務

下表載列我們截至所示年度按物業類型劃分的平均物業管理費、物業管理服務的毛利及毛利率明細。

	截至12月31日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	平均物業 管理費	毛利	毛利率	平均物業 管理費	毛利	毛利率	平均物業 管理費	毛利	毛利率
	每平方米 每月	人民幣 千元	%	每平方米 每月	人民幣 千元	%	每平方米 每月	人民幣 千元	%
	人民幣元			人民幣元			人民幣元		
住宅物業	1.74	14,842	12.2	1.81	21,747	13.3	1.90	39,085	17.2
非住宅物業	2.44	1,674	15.0	3.53	3,450	24.8	3.52	5,266	19.4
總計	<b>1.78</b>	<b>16,516</b>	<b>12.5</b>	<b>1.95</b>	<b>25,197</b>	<b>14.2</b>	<b>2.00</b>	<b>44,351</b>	<b>17.4</b>

下表載列截至所示日期我們的在管物業數量、在管建築面積及未交付建築面積及於所示年度按物業開發商類型劃分的物業管理服務產生的收入明細。

截至12月31日或截至該日止年度																	
2018年						2019年						2020年					
在管物業數量	在管建築面積	已簽約但未交付物業的數量	未交付建築面積	收入	佔總收入百分比	在管物業數量	在管建築面積	已簽約但未交付物業的數量	未交付建築面積	收入	佔總收入百分比	在管物業數量	在管建築面積	已簽約但未交付物業的數量	未交付建築面積	收入	佔總收入百分比
21	3,299	24	3,989	70,951	53.5	31	4,886	23	3,490	91,151	51.5	36	5,897	28	4,122	127,913	50.2
-	-	1	61	-	-	-	-	1	61	-	-	-	-	1	61	-	-
21	3,299	25	4,050	70,951	53.5	31	4,886	24	3,551	91,151	51.5	36	5,897	29	4,183	127,913	50.2
康橋集團 <sup>(1)</sup>																	
- 住宅物業																	
- 非住宅物業 <sup>(1)</sup>																	
- 小計																	
康橋集團的合營企業及聯營公司																	
- 住宅物業																	
- 非住宅物業 <sup>(1)</sup>																	
- 小計																	
第三方物業開發商 <sup>(2)</sup>																	
- 住宅物業																	
- 非住宅物業 <sup>(1)</sup>																	
- 小計																	
總計																	

附註：

(1) 指康橋集團獨立開發的物業及康橋集團與其他物業開發商共同開發的物業，康橋集團於其中持有控制權益。

(2) 指獨立於康橋集團及控股股東的第三方物業開發商獨立開發的物業。

(3) 包括商業物業、寫字樓、產業園和公共物業。

我們加大力度尋求康橋集團以外的開發商的項目，並在其後五年內實現了物業數量、規模和覆蓋區域的快速發展。因此，截至2018年12月31日，我們管理的第三方物業開發商開發的物業總建築面積約5.4百萬平方米，涉及38項物業，涵蓋13個城市，約佔我們在管總建築面積的62.2%。

於往績記錄期間，我們不斷努力取得第三方物業開發商的新業務委聘，以擴大我們的物業管理規模和收入來源。我們就第三方物業開發商所開發物業的合同建築面積由截至2018年12月31日的13.3百萬平方米增加至截至2020年12月31日的28.1百萬平方米，佔我們總合同建築面積的百分比亦由截至2018年12月31日的63.3%增加至截至2020年12月31日的72.0%。我們管理的第三方物業開發商所開發物業的在管建築面積佔我們在管總建築面積的百分比由截至2018年12月31日的62.2%略微增加至截至2020年12月31日的62.5%。自2021年1月1日起直至最後實際可行日期，我們就第三方物業開發商開發的29項物業進一步訂立物業管理服務協議，總合同建築面積為4.0百萬平方米。

### 物業管理服務的收入模式

根據適用中國法律法規，物業管理費可按包幹制或酬金制收取。於往績記錄期間，物業管理服務所產生的絕大部分收入均按包幹制收取，其餘微不足道的部分按酬金制收取。於2018年、2019年及2020年，我們按包幹制收費的服務產生的物業管理收入佔100.0%、100.0%及99.9%。

下表載列截至所示日期我們在管總建築面積及於所示期間按收入模式劃分的物業管理服務收入的明細。

截至12月31日／截至12月31日止年度									
	2018年			2019年			2020年		
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入	
	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)
包幹制	8,728	132,575	100.0	12,225	176,832	100.0	15,692	254,668	99.9
酬金制	—	—	—	24	7	0.0	24	288	0.1
總計	<b>8,728</b>	<b>132,575</b>	<b>100.0</b>	<b>12,249</b>	<b>176,839</b>	<b>100.0</b>	<b>15,716</b>	<b>254,956</b>	<b>100.0</b>

我們在決定是否按包幹制或酬金制收取物業管理費時考慮多項因素，包括物業類型、房屋預計交付率、地方法規及市場狀況及物業開發商或業委會的要求，視情況而定。我們通過評估關鍵因素評估我們的潛在客戶，如管理物業的估計成本、歷史物業管理費收取率、預計盈利能力及競爭對手收取的費率以及該物業之前是否按包幹制或酬金制管理。

### 包幹制

根據包幹制合同，我們定期收取預先釐定的物業管理費，該管理費指我們及分包商所提供全部物業管理服務的「全包」費用。我們有權保留向業主、住戶及物業開發商收取的全額物業管理費。根據中國指數研究院的資料，包幹制收入模式為中國收取物業管理費的主流方式，特別是針對住宅物業。

我們承擔管理物業的成本，並確認該成本為銷售成本（主要包括與員工直接提供物業管理服務、公共區域的維修及保養、設施管理、清潔、垃圾處理以及秩序維護相關的開支）。倘我們在合同期間收取的物業管理費金額不足以涵蓋產生的所有費用，我們無權要求業主及住戶或物業開發商向我們支付差額。然而，在考慮到市場情況和物業服務標準等各種因素後，我們可能會在磋商物業管理服務協議續期時尋求提高物業費標準。

於往績記錄期間，於2018年、2019年及2020年，我們就按包幹制管理的十、七及六項物業分別產生總虧損合共約人民幣0.6百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.5百萬元。於往績記錄期間，我們就該等虧損物業提供物業管理服務的客戶為獨立第三方。於2018年、2019年及2020年，虧損物業產生的總收入分別約為人民幣14.1百萬元、人民幣2.6百萬元及人民幣2.5百萬元，佔我們同年總收入約6.2%、0.7%及0.4%。於2018年、2019年及2020年，虧損物業的總毛利率分別為-4.0%、-19.8%及-21.5%。

於2018年產生虧損的十項物業中，(i)一項為於2018年僅有部分建築面積交付管理的住宅物業；(ii)一項為我們於2019年就即將交付的準備工作產生開支的住宅物業；(iii)一項為我們於2018年開始管理的住宅物業，其就員工招聘及其他產生相對較高的成本；(iv)兩項為我們管理歷史超過八年的住宅物業，該等物業的平均物業管理費相對較低；及(v)五項為物業管理費相對較低的住宅及非住宅物業，我們已終止向該等物業提供服務。

於2019年產生虧損的七項物業中：(i)六項為處於我們管理初期的住宅物業，其中僅有部分建築面積於2019年交付管理。我們在管理初期一般在人員設置及調配、與第三方服務提供商協調等方面產生相對較高的成本，我們在初期收取的物業管理費金額可能不足以支付該等費用；及(ii)一項為規模相對較小的住宅物業，該物業的平均物業管理費相對較低。

於2020年產生虧損的六項物業中，(i)一項為於2019年新交付的住宅物業，處於我們管理的早期階段。在管理初期，我們一般在人員配置及調配、與第三方服務提供商協調等方面的成本相對較高，我們於早期收取的物業管理費金額可能不足以應付；(ii)一項為於2020年即將交付引致準備工作費用的住宅物業；(iii)一項為在管總建築面積

約0.1百萬平方米的住宅物業，其平均物業管理費相對較低，我們無法實現規模經濟；(iv)一項為我們為擴大管理該類物業的市場份額收取物業管理費相對較低的非住宅物業；及(v)兩項為我們收購鄭州康橋國投及漯河蘇荷物業後取得的住宅物業項目。

為提升盈利能力，我們可在續簽服務協議時嘗試提高收費標準，或通過一系列節約成本的措施來控制成本及費用。我們擬進行軟硬件升級，優化標準化運營體系，以降低運營成本，同時提高服務品質，從而提高物業管理費。此外，我們擬擴大於該等項目中提供的社區增值服務，因為該等項目的利潤率普遍高於物業管理服務。雖然我們預計未來會通過經營增加該等項目的整體收入，但如我們連續虧損，無法實現盈利，我們可能會考慮在數個項目的合同到期後不再續約。

有關詳情，請參閱「風險因素－與業務及行業有關的風險－我們的業務及財務表現可能會受到僱員福利開支及人力成本、分包成本增加以及我們按包幹制提供物業管理服務的不利影響」一節。

### 酬金制

於往績記錄期間，我們按酬金制自有限數目的物業管理項目中獲取物業管理服務收入，分別佔截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的零、零及0.1%。根據酬金制，我們將預先釐定的物業管理佣金費確認為收入，該收入佔已收或應收客戶物業管理費的固定百分比（一般為10%）或固定金額，而該物業管理費的餘下部分作為營運資金，以支付管理有關物業的成本和費用。

對於按酬金制收費的項目，每項物業的服務中心一般不會設有獨立銀行賬戶，而通常由我們的財務成本中心負責代收代付物業管理服務相關款項。就酬金制而言，根據物業管理服務協議，我們一般不確認任何按酬金制收取的直接成本。該等成本由我們的客戶，如業主、物業開發商及住戶（視情況而定）承擔。倘一項物業的營運資金結餘不足以支付產生的成本及費用，該差額確認為可予以減值的貿易應收款項。當支付所有物業管理服務成本及費用後的期末結餘為正數，則將結餘結轉至下一年度。除預先釐定的佣金外，我們對該結餘不享有任何權利，且一般也不會按酬金制確認任何銷售成本。

## 物業管理費的定價

我們通常基於多種因素對服務定價，包括(i)物業類型、規模及位置，(ii)服務範圍及質量，(iii)估算成本及開支，(iv)目標利潤率，(v)業主及住戶概況，(vi)地方政府對物業管理費的指導價（如適用），及(vii)可資比較物業的定價。我們可在合同續期時與業主及住戶協商上調物業管理費。對於無固定期限的物業管理協議，我們可根據適用的中國法律法規，在獲得一定數量的業主的批准後收取物業管理費。

國務院相關物價管理部門及建設管理部門共同負責監督及管理有關物業管理服務收費，我們可能須參考政府的指導價釐定有關費用。2014年12月，國家發改委下發了《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》（「**發改委價格控制通知**」），要求省級物價管理部門取消除經濟適用房、房改房和老舊住宅區物業以外的所有住宅和前期物業管理協議的價格管制或指導政策。有關更多資料，請參閱「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－物業服務收費」一節。我們預期，由於相關地方部門持續出台法規以落實放開價格控制通知，住宅物業的定價控制將會隨時間逐步放寬。我們在武漢、西安、無錫、杭州、聊城、廊坊及肇慶住宅物業的前期物業管理項目及我們在鄭州的政府扶持房的物業管理項目均實行政府指導價。截至最後實際可行日期，我們管理的七項物業及我們簽約管理的九項物業均位於上述城市並受政府價格管制。於往績記錄期間，我們收取的所有物業管理費均符合政府指導價。根據發改委價格控制通知，如中國法律顧問告知，非住宅物業並無價格控制，亦無政府指導價。

於2018年、2019年及2020年，所開發物業的平均物業管理費分別約為每平方米每月人民幣1.78元、每平方米每月人民幣1.95元及每平方米每月人民幣2.00元。於往績記錄期間，我們的平均物業管理費增長主要是由於我們有良好的往績記錄及品牌聲譽提升，令我們能夠就2019年及2020年交付的若干物業收取較高的物業管理費，加上增加了位於杭州及武漢等省會城市的在管物業，該等地區的物業管理費與我們項目組合中的其他物業比較相對較高。

## 業 務

下表載列於往績記錄期間我們按區域收取的平均物業管理費。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(每平方米每月人民幣元)		
河南省	1.78	1.84	1.93
湖北省	不適用	3.30	3.30
浙江省	不適用	4.22	3.42
<b>總計</b>	<b>1.78</b>	<b>1.95</b>	<b>2.00</b>

下表載列於往績記錄期間康橋集團及第三方物業開發商開發的住宅物業及非住宅物業的平均物業管理費。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(每平方米每月人民幣元)		
<b>住宅物業</b>			
— 康橋集團開發 <sup>(1)</sup>	2.17	2.31	2.47
— 第三方物業開發商開發 <sup>(2)</sup>	1.44	1.47	1.54
— 住宅物業的整體平均物業管理費	1.74	1.81	1.90
<b>非住宅物業</b>			
— 第三方物業開發商開發 <sup>(2)</sup>	2.44	3.53	3.52
— 非住宅物業的整體平均物業管理費	2.44	3.53	3.52
<b>整體平均物業管理費</b>	<b>1.78</b>	<b>1.95</b>	<b>2.00</b>

附註：

(1) 包括康橋集團獨立開發的物業及康橋集團與其他物業開發商共同開發的物業，康橋集團於其中持有控制權益。

(2) 包括獨立於康橋集團及控股股東的第三方物業開發商獨立開發的物業。

於往績記錄期間，康橋集團所開發住宅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的物業，主要是由於康橋集團開發的物業主要位於河南省省會及其週邊主要地區，該等地區的物業管理費與第三方物業開發商在河南省其他城市開發的住宅物業比較相對較高。

康橋集團開發的住宅物業的平均物業管理費增加主要由於於2019年及2020年交付的相關項目的平均物業管理費增加，而此增加進一步歸因於康橋集團在河南省省會鄭州市（客戶普遍要求更優質的服務，從而接受更高的物業管理費）開發及交付的高端物業數量增加。第三方物業開發商開發的非住宅物業的平均物業管理費於往績記錄期間大幅增加，乃主要由於(i)我們在省會城市的在管高端商業物業的比例增加，物業管理費相對較高，及(ii)我們提高服務質量，得到客戶認可，使我們能夠設定更高的物業管理費。

### 支付條款及信貸條款

我們根據相關物業管理合同的條款收取物業管理費。一般而言，我們根據相關協議按年度、半年度、季度或按月收取物業管理費，且並無就我們收取的物業管理費向客戶授出信貸條款。我們通常在付款到期日之後向我們在管物業的業主及／或物業開發商發出催款單，且我們一般要求客戶在收到催款單後支付物業管理服務的費用。

我們主要通過銀行轉賬、現金、信用卡或微信支付及支付寶等第三方線上支付平台或透過我們的「康雲優家」手機應用程序收取物業管理費付款。在相關法律法規允許的範圍內，除協議的物業管理費外，我們亦向在管物業的業主就公共設施、公共設備及公用區所耗水電收取公用事業費。

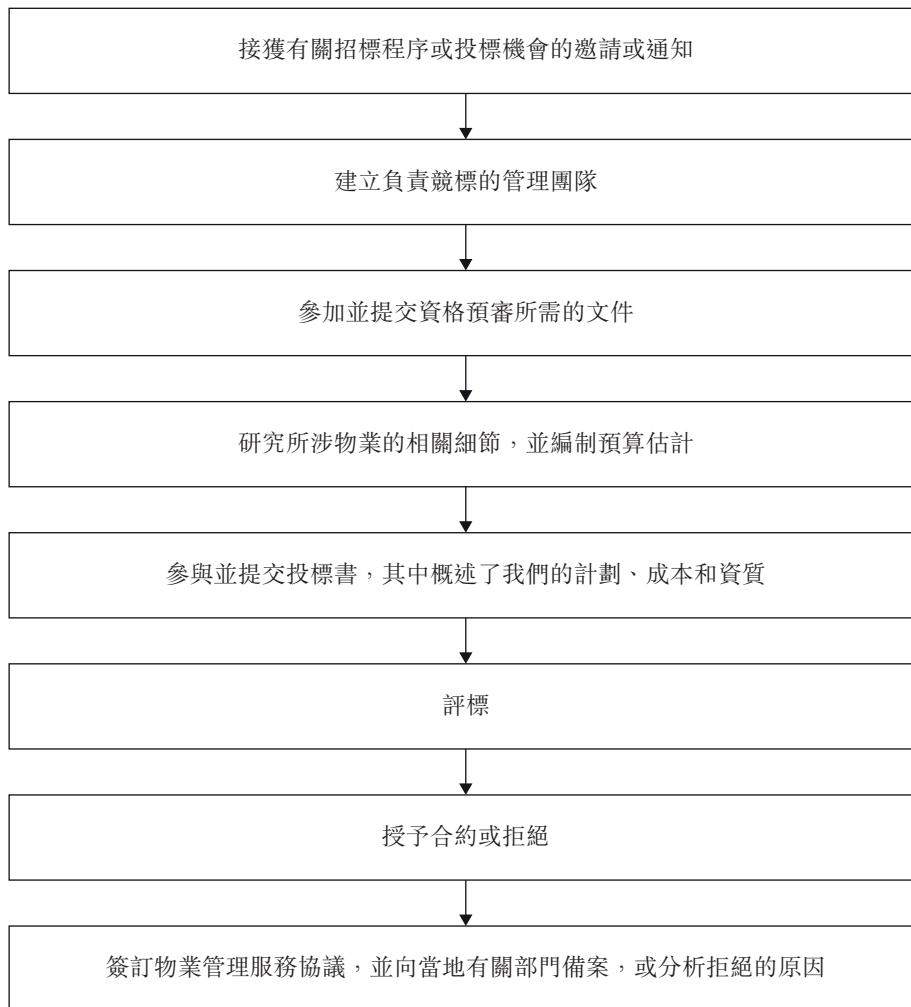
### 招標程序

我們的物業管理服務協議大部分是通過參與招標獲得的，招標是物業開發商或業委會從多個物業管理服務提供商中進行評估和甄選的過程。招標書一般由物業的物業開發商發出，或由希望更換彼等現有物業管理服務提供商的住宅社區的業委會發出。根據中國法律法規，物業管理公司須通過參與招標程序取得住宅物業的前期物業管理

服務協議。如果任何小規模物業的投標人不足三家，經物業所在地相關區、縣政府房地產行政主管部門批准，物業開發商可以通過直接簽訂協議的方式選聘有資質的物業管理公司。關於招標程序的相關法律規定的更多資料，請參閱「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－委任物業管理企業」。根據《中華人民共和國政府採購法》及相關法律法規，就中國政府機關、機構或組織擁有的非住宅物業聘用超過指定金額的物業管理服務供貨商提供服務的，亦需進行招標程序。

截至2020年12月31日，我們已根據中國法律及法規就五項物業訂立初步物業管理協議，而未根據中國法律法規完成所需招投標程序，其涵蓋總建築面積1.05百萬平方米。有關物業尚未準備交付予我們作管理，因此我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期並無自該等物業產生收益。根據中國法律顧問的意見，根據相關法律及法規，物業發展商須以招標及投標方式挑選及聘用初步物業管理公司實施初步物業管理。誠如我們的中國法律顧問所告知，中國並無特定法律及法規規定物業管理公司於取得初步物業管理服務協議時未能進行投標及投標程序，因而對物業管理公司施加行政處罰。請參閱「風險因素－與業務及行業有關的風險－我們訂立的部分物業管理協議並無完成規定的招標及投標程序」。於往績記錄期間，除上文所披露者外，我們並無違反有關中國法律法規所規定的任何招標要求。

以下流程圖說明各階段獲取住宅物業的物業管理服務協議的典型招標流程：



對於康橋集團開發的物業，在獲得物業管理服務協議之前，我們亦會按照中國相關法律法規的要求參與投標，依照中國法律法規所規定的標準投標程序。於往績記錄期間，我們就康橋集團所開發物業的競標成功率為100.0%。就康橋集團所開發項目取得很高中標率，主要是由於(i)我們有能力提供優質的物業管理服務，及(ii)我們與康橋集團的過往合作關係，促進了我們在服務方面的良好聲譽及客戶信心，從而減少了康橋集團與我們之間的溝通成本，以及(iii)康橋集團與我們擁有類似的服務理念，使我們能夠更好地了解並滿足康橋集團的需要及要求。我們認為，上述因素是康橋集團在篩選其物業管理服務提供商時的主要考慮因素。

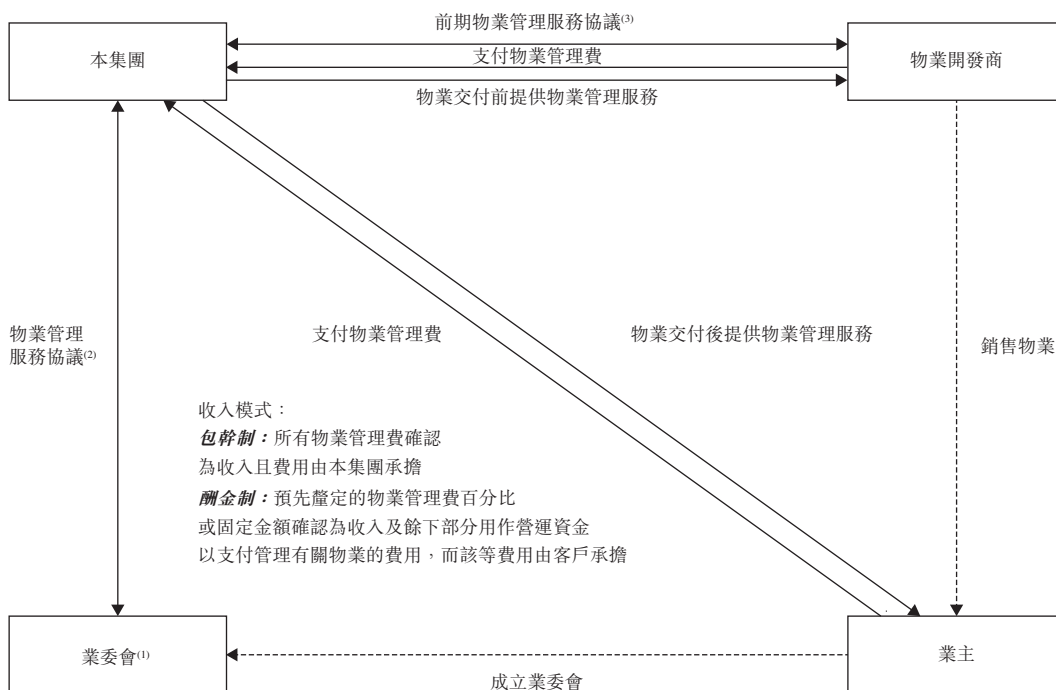
除了投標康橋集團開發的項目外，我們一直在積極物色來自第三方的新業務委聘。於2018年、2019年及2020年，我們分別向第三方提交了共計35份、61份及63份標書，同期的中標率分別達57.1%、55.7%及76.2%。就第三方所開發物業的中標率相對較低，是由於我們不斷努力參與大量招標程序以擴大業務規模，加上由於我們策略性地將重點放在能夠進一步豐富我們的物業組合、提高地域覆蓋率、促進我們拓展新市場的項目上，如位於具有較高物業管理費的選定城市的非住宅物業及新物業。此外，我們採取戰略收購及商務談判等其他靈活方式來獲得項目。

#### 物業管理服務協議

我們一般與物業開發商訂立前期物業管理服務協議。前期物業管理服務協議是我們在物業開發項目建設和交付前階段簽訂的一種物業管理服務協議。

對於已經交付但尚未成立業委會的住宅物業，我們通常根據與物業開發商簽訂的前期物業管理服務協議，向業主和住戶提供物業管理服務。就已交付且已成立業委會的住宅物業，我們一般與業委會簽訂物業管理服務協議。就非住宅物業而言，我們通常與寫字樓、商業物業和產業園及其他公共物業的業主簽訂物業管理服務協議。於往績記錄期間，我們物業管理服務的大部分收入產生自住宅物業。

下圖說明我們與物業管理協議的各訂約方的關係。



附註：

- (1) 業委會經適用法律授權代表業主行事。
- (2) 根據中國法律，業委會與我們簽訂的物業管理服務協議對全體業主具有法律約束力。
- (3) 根據中國法律，物業開發商與我們在物業交付予業主之前簽訂的前期物業管理服務合同對未來的業主具有法律約束力，直至其屆滿或與業委會訂立的物業管理服務合同生效為止。

### 與物業開發商訂立的協議的主要條款

我們與物業開發商訂立的前期物業管理服務協議通常包括以下主要條款：

- **服務範圍。**與物業開發商簽訂的典型協議規定了服務範圍，服務範圍一般包括：制定物業管理服務方案、公共設施及設備的維修養護、公共區域的維護、綠化、園藝、清潔、秩序維護等。
- **執行標準。**該協議規定了我們提供的主要服務的具體標準和某些類型服務的頻次，如電梯系統及滅火系統的檢查和維護等。

- **物業管理費。**該協議中規定了就不同類型物業應付物業管理費的單位價格，按包幹制或酬金制支付。物業開發商負責支付物業單位的物業管理費，物業管理費一般在物業管理合同簽訂後及向購房者交付單位時開始計收。對逾期未交納物業管理費的，物業開發商將按逾期金額的一定比例按日交納物業管理費附加費，且我們可以暫停提供增值服務或採取進一步補救措施（例如法律程序）。
- **物業開發商的義務。**物業開發商通常負責，其中包括(i)告知業主有繳納物業管理費和遵守物業管理政策的義務；(ii)處理若干維修維護義務；及(iii)提供竣工驗收材料和協議規定的其他文件。
- **服務期限。**我們的前期物業管理服務合同一般沒有固定期限，只有當業委會成立，並簽訂新的物業管理服務合同以取代與物業開發商的現有合同時才會終止。有固定期限的前期物業管理服務合同通常會規定，如合同期滿且未成立業委會，則我們將會繼續按照原前期物業管理服務合同提供服務，猶如該合同自動續簽。一旦業委會成立並簽訂新的物業管理服務合同，該合同即告終止。無固定期限的前期物業管理服務合同，將會在業委會成立並簽訂新的物業管理服務合同後即告終止。
- **糾紛解決。**訂約方通常須在訴諸法律程序或仲裁之前，首先通過磋商解決任何合同糾紛。
- **分包安排。**我們可能會將若干服務外包給符合資格的第三方分包商。

在物業開發商將物業交付予業主後，業主可成立業委會以管理物業。根據中國相關法律法規，單一物業管理區域內的業主須在鎮、鄉人民政府或有關房地產所在地的鄉、區人民政府房地產行政主管部門或街道辦事處的指導下成立及選舉業委會，除非僅有一名業主或業主人數較少而彼等均同意，否則業主不會選擇成立業委會。

倘前期物業管理服務協議到期，我們可與新成立的業委會協商新物業管理服務協議條款。截至2020年12月31日，我們在管的兩項物業已成立業委會，約佔同日在管住宅物業總數的2.1%。截至最後實際可行日期，該等業委會未要求以其他物業管理公司取代我們。業委會獨立於我們。我們需要以有競爭力的價格向物業的住戶和業主提供優質服務，以確保我們參與業委會的競標。根據《物業管理條例》，業委會可以通過擁有社區總建築面積半數以上且代表業主大會總人數半數以上的業主投票，聘請或者解聘物業管理服務提供商。業主大會可以通過競標方式聘請新的物業管理服務提供商，也可以根據服務條款及條件、服務質量及服務價格等具體標準，直接與物業管理服務提供商簽訂合同。

對於我們已與物業開發商簽訂無固定期限物業管理服務協議的物業，在業委會與業主大會選聘的物業管理公司簽訂新的物業管理服務協議並生效前，業主和住戶有義務向我們繳納物業管理費。對於業委會成立前到期的固定期限的協議，物業開發商一般負責與我們續簽協議或選擇新的物業管理公司。如果在前期物業管理服務協議到期後，業委會尚未成立或業委會與我們未簽訂新的物業管理服務協議，(i)前期物業管理服務協議中有適用條款的，前期物業管理服務協議將自動續簽，直至與業委會簽訂新的物業管理服務協議為止；或(ii)物業開發商與我們可選擇在並無前期物業管理服務協議中任何自動續約條款的情況下延長服務期限，在此情況下，物業開發商與我們將簽訂新的物業管理服務協議。

#### **與業委會訂立的協議的主要條款**

我們與業委會訂立的物業管理協議通常包括以下主要條款：

- **服務範圍。**根據與業委會簽訂的典型協議，我們提供一般的物業管理服務，其中包括公共設施和設備的維修和保養、公共區域的維護、綠化、園藝、清潔、秩序

維護、消防和應急處理等。如果業主或住戶要求其他服務，如家政服務和其他定制服務，彼等可能需要支付額外的費用，具體費用另行協商或與我們商定。此外，我們也可能同意代表公用事業公司向業主和住戶收取公用事業費。

- **執行標準。**該協議規定了我們物業管理服務的預期標準，包括檢查和維護電梯系統和滅火系統等服務的執行頻率。
- **物業管理費。**該協議規定了按包幹制應付的物業管理費金額。當按包幹制支付物業管理費，我們一般按建築面積收取物業管理費。對於逾期未繳納物業管理費的，業主和住戶按服務協議規定繳納逾期費用。如果我們同意提供停車場的物業管理服務，物業管理服務協議也會詳細說明該等服務的收費標準。
- **業主和住戶的權利和義務。**根據中國有關法律法規，業委會由業主選舉產生，在物業管理事項上代表業主利益。業委會的決定對所有業主具有約束力。誠如中國法律顧問所告知，業委會與物業管理公司之間簽訂的合同，包括業主在該等合同下的各種法律權利和義務，均對業主（其各自的業委會代表）有效且具有法律約束力，即使業主並非該等合同的訂約方。因此，我們可以依法向業主索要應收和未收的物業管理費。業主和住戶有權獲悉及監督公共資金的使用和公共區域、公共設施的管理，有權審查我們編製的年度預算和物業管理方案。在業主出售物業前，應當向我們繳清所欠物業管理費。業主就物業管理費的繳納與物業住戶承擔連帶責任。
- **業委會的權利和義務。**業委會有權監督公共資金的使用、公共區域和公共設施的管理，有權審查我們編製的物業管理方案並監督執行。業委會應為我們的工作提供必要的支持，如提供一切必要的圖紙、記錄、材料和辦公室等。
- **條款和終止。**一般來說，該等合同有固定的期限，期限一般為一至三年。如果協議的任何一方決定續簽協議，該方通常負責提前至少60天向另一方發出通知。
- **糾紛解決。**訂約方通常須在訴諸法律程序或仲裁前，首先通過磋商解決任何合同糾紛。

### 非住宅物業的物業管理服務協議

我們與業主和物業開發商等客戶簽訂物業管理服務協議，管理非住宅物業。我們的非住宅物業的物業管理服務協議通常包括主要條款，該等條款基本沿襲了我們在管的住宅物業的物業管理服務協議中所載的條款，如服務範圍、執行標準、物業管理費、訂約方各自的權利和義務、服務條款和糾紛解決等。

### 物業管理服務協議的到期時間表

我們與物業開發商、業委會或業主簽訂具有或無固定期限的物業管理服務協議。截至2020年12月31日，我們的大部分物業管理協議並無固定期限或擁有附帶自動續期條款的固定期限，而其餘協議有固定期限但無自動續期條款一般介乎一年至五年。

下表載列截至2020年12月31日我們物業管理協議的到期時間表。

	合同 建築面積 (以千平方米 列示)	協議數目
無固定期限或附有固定期限及 自動續期條款的物業管理協議 <sup>(1)</sup>	34,168	204
於以下時間到期／即將到期的具有 固定期限的物業管理協議		
截至2021年12月31日止年度	1,384	10
截至2022年12月31日止年度	1,740	10
截至2023年12月31日止年度及以後	1,733	14
小計	4,857	34
總計	39,025	238

附註：

- (1) 無固定期限的物業管理協議及有固定期限和自動續期條款的物業管理協議一般是與物業開發商簽訂的前期物業管理服務合同。該等合同通常會在業委會成立及簽訂新的物業管理服務協議並生效後終止。此外，於往績記錄期間，本集團根據若干固定期限協議在該等期限屆滿後（不論是否載有自動續期條款）繼續向物業開發商、業主及住戶提供服務。截至2020年12月31日，我們根據11份合同屆滿後的物業管理合同提供物業管理服務，涵蓋合同建築面積2.4百萬平方米。根據中國法律顧問的建議，如大多數業主（只要代表相關社區半數以上且同時擁有相關社區總建築面積50%以上）承認並認可本集團的表現，向我們繳納物業服務費，則在該大多數業主交納物業服務費期間，業主與我們之間的事實無固定期限合同已經確立。

我們預計，根據截至2020年12月31日的所有物業管理協議，截至2021年及2022年12月31日止年度將分別收取物業管理費人民幣330.0百萬元及人民幣443.0百萬元。於評估我們將於2021年及2022年收取的物業管理費時，我們主要考慮2020年的平均物業管理費、2020年在管物業的收入、預期將於2021年及2022年交付物業的建築面積及交付計劃。

截至2020年12月31日，康橋集團所開發物業的絕大部分物業管理協議為無固定期限或有固定期限及自動續期條款的前期物業管理協議。當業委會已告成立並決定甄選其他物業管理公司時，該等協議予以終止。

於往績記錄期間，我們一直在擴展我們的物業管理服務業務，主要透過從物業開發商或業委會獲得新的服務委聘及收購地區性物業管理公司。下表顯示於往績記錄期間，我們的(i)合同建築面積及(ii)在管建築面積及其相關物業數量的變動。

	截至12月31日止年度											
	2018年				2019年				2020年			
	合同 建築面積	已簽約 物業數量 <sup>(4)</sup>	在管 建築面積	在管 物業數量	合同 建築面積	已簽約 物業數量 <sup>(4)</sup>	在管 建築面積	在管 物業數量	合同 建築面積	已簽約 物業數量 <sup>(4)</sup>	在管 建築面積	在管 物業數量
	(千平方米)		(千平方米)		(千平方米)		(千平方米)		(千平方米)		(千平方米)	
於年初	13,748	77	7,132	46	20,949	116	8,728	59	29,595	172	12,249	83
新委聘 <sup>(1)</sup>	8,192	45	2,361	18	8,197	46	3,567	21	8,400	56	2,819	23
收購 <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	1,250	15	588	9	1,088	11	705	7
終止 <sup>(3)</sup>	989	6	765	5	801	5	634	6	57	1	57	1
於年末	<u>20,949</u>	<u>116</u>	<u>8,728</u>	<u>59</u>	<u>29,595</u>	<u>172</u>	<u>12,249</u>	<u>83</u>	<u>39,025</u>	<u>238</u>	<u>15,716</u>	<u>112</u>

## 業 務

附註：

- (1) 就我們管理的住宅社區而言，新委聘主要包括為物業開發商建造的新物業項目提供服務，以及在較小程度上為替換其原有物業管理公司的住宅社區提供服務。
- (2) 指我們於往績記錄期間收購若干物業管理公司而獲得的新委聘。
- (3) 主要指我們不再提供物業管理服務的物業，主要反映我們為優化物業管理組合而將資源重新分配至相對更優質項目。於2019年，我們有一個項目暫停，而其合同仍在有效期內，因此，該項目於2019年不被視為在管物業，而被視為簽約物業，故於2019年已終止的在管物業的數量多於同年已終止的簽約物業的數量。
- (4) 指我們已簽約管理的物業數量。

下表載列我們於所示年度按物業開發商類型劃分的合同建築面積、在管建築面積及其相關物業數量的變動。

	截至12月31日止年度											
	2018年				2019年				2020年			
	合同 建築面積 (千平方米)	已簽約 物業數量 <sup>(2)</sup>	在管 建築面積 (千平方米)	在管 物業數量	合同 建築面積 (千平方米)	已簽約 物業數量 <sup>(2)</sup>	在管 建築面積 (千平方米)	在管 物業數量	合同 建築面積 (千平方米)	已簽約 物業數量 <sup>(2)</sup>	在管 建築面積 (千平方米)	在管 物業數量
<b>康橋集團及其合營企業及聯營公司</b>												
－ 於年初	5,997	35	3,045	17	7,678	48	3,299	21	9,042	58	4,886	31
－ 新委聘	1,681	13	254	4	1,364	10	1,588	10	1,888	11	1,011	5
－ 收購 <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
－ 終止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
－ 於年末	<u>7,678</u>	<u>48</u>	<u>3,299</u>	<u>21</u>	<u>9,042</u>	<u>58</u>	<u>4,886</u>	<u>31</u>	<u>10,930</u>	<u>69</u>	<u>5,897</u>	<u>36</u>
<b>第三方物業開發商</b>												
－ 於年初	7,751	42	4,087	29	13,271	68	5,429	38	20,553	114	7,363	52
－ 新委聘	6,510	32	2,107	14	6,833	36	1,981	11	6,513	45	1,807	18
－ 收購 <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	1,250	15	588	9	1,088	11	706	7
－ 終止	<u>989</u>	<u>6</u>	<u>765</u>	<u>5</u>	<u>801</u>	<u>5</u>	<u>634</u>	<u>6</u>	<u>57</u>	<u>1</u>	<u>57</u>	<u>1</u>
－ 於年末	<u>13,271</u>	<u>68</u>	<u>5,429</u>	<u>38</u>	<u>20,553</u>	<u>114</u>	<u>7,363</u>	<u>52</u>	<u>28,096</u>	<u>169</u>	<u>9,819</u>	<u>76</u>

附註：

- (1) 指於往績記錄期間內通過收購若干物業管理公司獲得的新委聘。
- (2) 指我們已簽約管理的物業數量。

以下所載為我們於往績記錄期間按物業管理協議的簽署方劃分的在管物業留存率：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(%)		
<b>留存率<sup>(1)</sup></b>			
— 康橋集團 <sup>(2)</sup>	100.0	100.0	100.0
— 第三方物業開發商 <sup>(3)</sup>	90.9	97.8	98.4
— 業委會 <sup>(4)</sup>	33.3	50.0	100.0
— 其他人士 <sup>(5)</sup>	100.0	70.0	100.0
<b>總計</b>	<b>92.2</b>	<b>94.3</b>	<b>99.1</b>

附註：

- (1) 我們的留存率是指年末管理的物業總數除以年末管理的物業總數及同年停止管理的物業總數。我們於2018年在64份物業管理協議中留存59份，2019年在88份物業管理協議中留存83份，2020年在113份物業管理協議中留存112份。
- (2) 我們於2018年在與康橋集團簽訂的21份物業管理協議中留存21份，2019年在與康橋集團簽訂的31份物業管理協議中留存31份，2020年在與康橋集團簽訂的36份物業管理協議中留存36份。
- (3) 我們於2018年在與第三方物業開發商簽訂的33份物業管理協議中留存30份，2019年在與第三方物業開發商簽訂的45份物業管理協議中留存44份，2020年在與第三方物業開發商簽訂的62份物業管理協議中留存61份。
- (4) 我們於2018年在與業委會簽訂的三份物業管理協議中留存一份，2019年在與業委會簽訂的兩份物業管理協議中留存一份，2020年在與業委會簽訂的兩份物業管理協議中留存兩份。
- (5) 指業主及其他（主要包括學校、地方政府、醫院及商業或寫字樓運營商）。我們於2018年在與其他人士簽訂的七份物業管理協議中留存七份，2019年在與其他人士簽訂的十份物業管理協議中留存七份，2020年在與其他人士簽訂的13份物業管理協議中留存13份。

## 業 務

下表載列我們於往績記錄期間物業管理協議的續簽率：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
已屆滿	5	7	12
已續約	5	6	11
續簽率	100.0%	85.7%	91.7%

附註：

(1) 本表格所示的續簽率並無計及我們自願選擇不續約的四份合同。

下表載列我們於往績記錄期間按客戶類型劃分的物業管理協議的續簽率：

	截至12月31止年度		
	2018年	2019年	2020年
<b>康橋集團及其合營企業及聯營公司</b>			
— 已屆滿	—	—	—
— 已續約	—	—	—
— 續簽率	不適用	不適用	不適用
<b>第三方物業開發商</b>			
— 已屆滿	5	5	8
— 已續約	5	5	7
— 續簽率	100.0%	100.0%	87.5%
<b>業委會</b>			
— 已屆滿	—	—	—
— 已續約	—	—	—
— 續簽率	不適用	不適用	不適用
<b>其他人士<sup>(1)</sup></b>			
— 已屆滿	—	2	4
— 已續約	—	1	4
— 續簽率	不適用	50.0%	100.0%

附註：

(1) 指業主及其他（主要包括學校、地方政府、醫院及商業或寫字樓運營商）。

(2) 本表格所示的續簽率並無計及我們自願選擇不續約的四份合同。

於2018年、2019年及2020年，我們的物業管理服務協議續簽率（指年內續簽的物業管理服務合同數除以同年到期的物業管理服務合同數）分別為100.0%、85.7%及91.7%（不包括我們自願選擇不續約的四份合同，乃經考慮各項因素後決定，包括物業管理費相對較低、該等項目規模較小導致成本相對較高且難以實現規模經濟，以及鑑於該等項目佔總建築面積及總收入的比例較小，因此該等項目對我們的整體業務及經營業績不重要）。我們的服務質量獲得客戶認可。然而，於往績記錄期間，主要由於經考慮該等項目相對較低的利潤及規模較小，我們決定優化物業管理組合而將資源重新分配至相對更優質物業，我們終止或並無續期若干到期項目。同期，物業管理服務協議的留存率（指期末在管物業總數除以期末在管物業總數和同期停止管理的物業總數）分別為92.2%、94.3%及99.1%。

### 非業主增值服務

憑藉我們在物業管理方面的專長及品牌知名度，我們亦向物業開發商及其他物業管理公司等非業主提供一系列增值服務，以解決彼等在物業開發及管理各階段的各種需求。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們自非業主增值服務產生的收入分別為人民幣66.8百萬元、人民幣117.2百萬元及人民幣235.4百萬元，分別佔相關期間總收入的29.2%、32.3%及40.9%。非業主增值服務主要包括(i)案場服務，(ii)前介服務，及(iii)銷售代理服務，(iv)工地管理服務，及(v)顧問服務。我們通常不會向非業主增值服務客戶授予信用期。

下表載列於所示期間按服務類型劃分的非業主增值服務收入明細：

	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)	(%)
案場服務	50,904	76.2	86,042	73.4	104,687	44.5
前介服務	6,979	10.4	14,684	12.5	10,879	4.6
銷售代理服務	1,714	2.6	2,724	2.3	97,094	41.2
工地管理服務	6,239	9.4	12,269	10.5	20,133	8.6
顧問服務	950	1.4	1,507	1.3	2,615	1.1
總計	<u>66,786</u>	<u>100.0</u>	<u>117,226</u>	<u>100.0</u>	<u>235,408</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，於2018年、2019年及2020年，我們自康橋集團非業主增值服務產生的收入為人民幣47.2百萬元、人民幣75.7百萬元及人民幣166.1百萬元，分別佔同年非業主增值服務總收入的70.6%、64.6%及70.6%。由於我們多年來進一步提升品牌及行業地位以實現客戶群多元化，我們已成功將獨立於康橋集團的第三方就該業務線的收入貢獻比例由2018年的20.8%提升至2019年的27.7%，康橋集團獨立第三方就非業主增值服務貢獻的收入於2020年下降至24.7%，主要由於我們於2020年致力擴展該業務線，導致銷售代理服務（主要向康橋集團提供此服務）收入快速增加。我們認為，向其他物業開發商提供該等服務可在物業開發初期培養與該等客戶的關係，從而使我們後續能夠自彼等獲得物業管理業務。

### 案場服務

於往績記錄期間，我們向物業開發商提供一系列案場服務，協助其於物業銷售場地及展廳展示物業，從而為物業開發商在潛在物業買家面前樹立良好的服務品牌。我們的案場服務包括清潔展廳、訪客接待及管理、維護營銷案場的秩序及安全以及維修展廳內的設施等。

我們與物業開發商訂立案場服務相關協議，協議期限一般為一年。我們通過僱員及分包商提供案場服務。我們已就案場服務實施質量標準，並定期評估該等服務的質量。

我們通常根據收取的費用確認收入。我們通常就提供案場服務收取合同期內的固定費用，由客戶按月支付。該費用是根據服務的性質及範圍、我們部署的員工人數及職位、相關物業的規模、位置及定位以及市價等多項因素後釐定。於2018年、2019年及2020年，我們來自案場服務的收入分別為人民幣50.9百萬元、人民幣86.0百萬元及人民幣104.7百萬元，分別佔同期非業主增值服務收入的76.2%、73.4%及44.5%。

### 前介服務

我們針對物業開發商在業務運營不同階段的需求，提供不同類型的前介服務。在建設規劃階段，我們從最終用戶和物業管理的角度出發，對開發商的建設圖紙進行

審核和優化，並在景觀設計、消防安全系統、垃圾處理和排水系統等方面提供建議。在施工過程中，我們為物業開發商提供現場協助檢查服務，協助監督施工進度，檢查施工過程中的關鍵節點，發現並跟進需要修復的質量問題，確保符合開發商的原設計和相關施工規定。在工程完成後至交付前，我們為物業開發商提供單位清潔和檢查服務，主要包括在物業交付前進行單位清潔，方便物業交付，以及對已落成物業進行質量檢查，向物業開發商報告質量問題並進行跟進回訪，確保相關問題得到解決，令客戶滿意。我們通過員工和分包商提供前介服務。

我們通常按每平方米基準收取前介服務費用。於2018年、2019年及2020年，我們來自前介服務的收入分別為人民幣7.0百萬元、人民幣14.7百萬元及人民幣10.9百萬元，分別佔同期我們非業主增值服務收入的10.4%、12.5%及4.6%。

### 顧問服務

我們就物業開發過程向物業開發商及物業管理公司提供顧問服務，主要包括品牌管理顧問、項目物業管理顧問、指導團隊建設及培訓。

由於我們通過日常提供物業管理及社區增值服務，更接近業主及住戶的需求及要求，且在整個項目的管理過程中，我們擁有多年的物業管理經驗足以支撐物業服務全生命週期的業務運行，故物業開發商委聘我們提供該等顧問服務，旨在通過精細化的物業服務最大程度地改進自身項目的設計及性能。我們亦配合物業開發商銷售期的推廣與宣傳，協助塑造物業形象及提供專業物業管理意見。對於由其他物業管理公司管理的物業，我們亦會通過人員駐場或遠程指導的方式協助其完成項目物業服務體系的搭建，指導項目依據物業服務方案開展日常物業服務工作，提供改進建議及專業物業服務諮詢、指導建立項目培訓制度及培訓計劃制定並提供專業化的培訓和指導，從而降低服務過程中出現瑕疵的可能性並針對實際運營過程中出現的問題提出建設性的意見和建議，幫助彼等提高運營水平及效率。

就顧問服務而言，我們通常基於各項目的服務性質及範圍根據有關合同收取費用。於2018年、2019年及2020年，我們來自顧問服務的收入分別為人民幣1.0百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣2.6百萬元，分別佔同期非業主增值服務收入的1.4%、1.3%及1.1%。

### 工地管理服務

我們向建築施工方及物業開發商提供工地管理服務，管理其建築工地的安全和秩序。我們通常按成本加成基準收取服務費用。於2018年、2019年及2020年，我們來自工地管理服務的收入分別為人民幣6.2百萬元、人民幣12.3百萬元及人民幣20.1百萬元，分別佔同期我們向非業主提供增值服務收入的9.4%、10.5%及8.6%。

### 銷售代理服務

我們提供銷售代理服務，其中我們主要於物業交付前促進物業開發商銷售其一手物業。我們的銷售代理服務主要包括(i)案場協銷服務，其中銷售人員按照既定的銷售策略進行銷售，提供專業的現場接待工作，在物業開發商授權範圍內促進簽署購房合同，並指導購房者繳交各期樓款，以及收集和整理現場購房者和銷售的資料，並向客戶提供定期的銷售報告等；及(ii)銷售推介服務，其中我們為物業開發商在其物業開發的銷售階段，利用自身資源為預售房源尋找目標購房者，按物業開發商確定的銷售價格進行推介銷售，組織潛在購房者到項目銷售案場，協助完成房屋簽約銷售。物業銷售交易完成後，我們通常自賣方（即物業開發商）收取按實際購價的固定百分比計算的佣金。於2018年、2019年及2020年，我們銷售代理服務產生的收入分別為人民幣1.7百萬元、人民幣2.7百萬元及人民幣97.1百萬元。銷售代理服務收入由2019年至2020年大幅增加乃主要由於我們從2020年下半年開始著力發展物業代理業務。於往績記錄期間，我們逐步擴招專業營銷代理團隊，利用物業管理公司與業主之間黏性大的特點，積極抓住該商機，實現業績大幅增長。

於往績記錄期間，康橋集團委聘本集團就其單獨開發及交付的所有物業提供非業主增值服務、社區增值服務及物業管理服務（康橋集團所開發一手物業的銷售代理

服務除外)，及本集團獲委聘就康橋集團與第三方開發商共同開發的大部分物業提供非業主增值服務、社區增值服務及物業管理服務。因此，董事認為我們與康橋集團目前的業務關係不大可能出現重大不利變動或終止。此外，截至2020年12月31日，康橋集團有33個總規劃建築面積合共約4.9百萬平方米的在建物業項目已與我們簽約。預期本集團將繼續受聘於康橋集團，為彼等的物業提供物業管理服務及增值服務，詳情載於「持續關連交易」。

具體而言，於2018年及2019年，我們向康橋集團提供銷售推介服務，主要包括物色目標買家及促進上述零售店的物業銷售。通過提供該等服務，我們獲得寶貴的物業銷售經驗及知識，提高了員工的銷售技巧並擴大了我們的資源網絡。同時，我們通過招聘更多有經驗的員工逐步擴大專業銷售代理團隊。由於該等業務的穩定增長，銷售代理服務收入由2018年的人民幣1.7百萬元增加至2019年的人民幣2.7百萬元。

於2020年下半年，除零售店的銷售推介服務外，我們亦受聘於康橋集團，於案場促進物業銷售。我們於2020年向康橋集團提供的相關協銷服務包括（其中包括）於案場專業接待潛在購房者、現場促銷及在上述授權範圍內促進合同簽署。因此，銷售代理服務收入由2019年的人民幣2.7百萬元大幅增加至2020年的人民幣97.1百萬元。

我們於2020年獲康橋集團委聘提供該等銷售代理服務，主要由於(i)我們熟悉康橋集團開發的物業項目，因為我們從物業開發的早期階段開始為該等物業提供案場服務、前介服務及其他服務；及(ii)我們的銷售代理服務經驗，尤其是我們透過以往的銷售推介服務及物業管理服務所獲得的銷售技巧及對康橋集團物業的潛在購房者或業主偏好的了解。因此，我們認為向康橋集團提供的銷售代理服務是出於真正的業務需求並按正常商業條款進行。

我們一直致力於提供更好的服務，涵蓋服務價值鏈的整個生命週期，包括銷售代理服務。因此，我們抓住這一機會，從2020年8月開始大力發展銷售代理服務，進一步擴大銷售代理團隊，提高服務質量並增強於該方面的品牌知名度。我們亦就提供銷售代理服務積極尋求第三方的參與。例如，截至2020年12月31日止三個年度各年，我們於中國不同地區分別開設7家、17家及26家零售店，於往績記錄期間已為48個住宅社區

內由獨立物業開發商開發的一手物業提供銷售代理服務。我們相信，我們提供予第三方的銷售代理服務日後將繼續增長。

案場服務收入由2018年的人民幣50.9百萬元大幅增加至2020年的人民幣104.7百萬元，反映(i)提供予獨立第三方的案場服務收入增加人民幣32.6百萬元，乃由於我們在業務擴張方面的成功努力導致相關項目數量增加所致；及(ii)由於康橋集團及其合營企業及聯營公司就案場服務的需求隨著新的營銷案場設立而增加，向康橋集團及其合營企業及聯營公司提供案場服務的收入增加人民幣21.2百萬元。我們獲康橋集團委聘提供案場服務，主要是由於我們在提供有關服務方面的經驗及我們基於長期合作對康橋集團服務質量要求的熟悉。基於上述情況，我們認為我們的案場服務乃出於真正的業務需求並按正常商業條款進行。

我們預計，康橋集團及其合營企業及聯營公司的銷售代理服務及其他增值服務產生的收入在上市後將繼續大幅增長。有關更多詳情，請參閱「持續關連交易」。

### 社區增值服務

憑藉我們物業管理的長期經驗及專業團隊，我們向業主及住戶提供廣泛的社區增值服務。我們通過在傳統物業管理服務中與業主及住戶的日常接觸及互動，以及通過多種渠道提供該等服務。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，社區增值服務產生的收入分別為人民幣29.6百萬元、人民幣68.8百萬元及人民幣85.2百萬元，分別佔同期總收入的12.9%、19.0%及14.8%。

為提升我們在管物業的業主及住戶的社區生活體驗並實現其物業保值升值，我們主要向業主及住戶提供三類社區增值服務，包括(i)家居生活服務，主要包括向業主及住戶提供的家政及清潔服務、家居維修服務、裝修及拎包入住服務及購物服務；(ii)有關管理社區空間及優化公共資源的利用方面的社區經營服務；及(iii)資產運營服務，主要包括在物業交付後與二手物業及未售出車位有關的物業代理服務以及與車位及商舖有關的租賃服務。

## 業 務

下表載列於所示期間社區增值服務產生的收入明細。

	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)	(%)
家居生活服務	5,496	18.6	6,528	9.5	9,634	11.3
社區經營服務	11,777	39.8	16,890	24.6	23,471	27.5
資產運營服務	12,312	41.6	45,357	65.9	52,116	61.2
<b>總計</b>	<b>29,585</b>	<b>100.0</b>	<b>68,775</b>	<b>100.0</b>	<b>85,221</b>	<b>100.0</b>

### 家居生活服務

我們提供廣泛的家居生活服務，以改善住戶的生活體驗，主要包括家政及清潔服務、裝修及拎包入住服務、家居維修服務及購物服務。

**裝修及拎包入住服務。**我們協助所管理物業的業主及住戶物色合適的第三方裝修公司，並協助聯繫第三方裝修公司，提供基本的家居裝修服務，一般包括施工、購買傢俱、家電和裝修。在某些情況下，我們亦會根據業主或住戶的喜好和預算，為客戶聯繫具有全包家裝實力的第三方裝修服務提供者，包括購買和安排安裝傢俱、家電和配件，以打造一個可以拎包入住的住宅。我們根據相關服務合同收取佣金費用，一般是根據合同金額收取固定的百分比，通常由第三方裝修公司承擔。

**家居維修服務。**我們為業主和住戶提供家電及裝置的維修及安裝等家居維修服務。我們的服務一般通過自身僱員進行的。我們直接與要求提供該等服務的業主及住戶合作，並根據定價表向業主及住戶收取服務費，金額視乎不同物業而變化。

**購物服務。**我們主要透過我們的在線服務平台「康雲優家」向在管物業的業主及住戶提供各種產品。有關更多資料，請參閱「一標準化運營及智能管理－線上平台服務」分節。我們提供的產品主要包括生活用品，該等生活用品通常因批量採購而享有

價格折扣，可使我們的業主及住戶享受到居住於我們在管物業的福利。我們在第三方供應商設定的賣出價基礎上加價來賺取利潤。

*家政及清潔。*我們通過自身或合資格分包商提供家政及清潔服務。我們的清潔服務主要包括收集物業施工及／或室內裝修產生的垃圾。

### 社區經營服務

我們為所管理物業的業主及住戶提供多項社區經營服務。我們的社區經營服務主要包括提供與公共場所租賃及廣告相關的管理或諮詢服務等、餐飲服務及飲水供應等公共場所管理服務。尤其是，我們致力於通過優化公用區資源來增加社區資源運營的收入，包括協助第三方尋找經營或推廣其業務的合適場所。我們亦根據社區的不同需求和條件，開發其他配套服務，為不同需求的客戶提供差異化服務。例如，我們與第三方合作，提供電動車充電站，供業主和住戶為電動車充電；提供飲用水站，供業主購買飲用水。我們通常會直接向使用該等服務的客戶收取每次實際產生的費用。

### 資產運營服務

我們作為代理為業主、住戶及物業開發商提供在交付後的銷售或租賃交易（主要涉及二手物業及未售出車位）的物業代理服務，使其資產保值增值。二手物業銷售完成後，我們會收取預定佣金。在車位銷售結束後，我們會根據已售車位數量收取佣金，該佣金通常由物業開發商承擔。於往績記錄期間，該等停車位位於我們的在管物業內。完成租賃交易後，我們通常會向承租方收取預先釐定的佣金。

此外，我們向物業開發商租賃車位及商舖，並轉租該等車位換取月租。我們通常在收到終端用戶使用有關空間的請求前開始租賃停車位及店舖。截至2018年、2019年及2020年12月31日，該等車位及店舖的佔用率分別為78.1%、69.2%及89.4%。於2018年、2019年及2020年，租賃車位及商舖作轉租用途的租金成本總額分別為人民幣3.5百萬元、人民幣3.1百萬元及人民幣4.2百萬元，佔總銷售成本的2.0%、1.2%及1.1%，包括租金開支和與租賃停車位及商舖有關的使用權資產及投資物業折舊。轉租停車位

及商舖面積的租金收入總額分別為人民幣7.3百萬元、人民幣7.7百萬元及人民幣9.5百萬元，佔同期總收入的3.2%、2.1%及1.7%。我們自2021年1月起不再續簽若干租賃協議，從而縮小此業務線的規模，以便根據我們的發展戰略將資源重新分配至其他業務。我們計劃於有關協議到期後終止提供有關轉租服務。

於往績記錄期間，我們的資產經營服務產生的收入大幅增加，主要由於二手物業及未出售車位的銷售代理服務快速增長所致。自2018年下半年起，我們已逐步擴大專業銷售代理團隊及改善相關激勵政策。通過對管理系統數據的分析，我們更好地了解客戶的需求，實現與客戶更有效的溝通。憑藉物業管理公司與業主之間的黏性大的特點，我們積極把握商機，成功實現提供銷售代理服務收入大幅增長。

對於涉及與第三方服務供應商或商家合作的社區增值服務而言，我們基於多種因素選擇合適的第三方服務提供商或商家，該等因素包括產品或服務的質量、價格競爭力以及對客戶需求的響應能力。我們採取嚴格的准入門檻及質量控制措施，以確保由該等第三方提供的產品或服務的質量。我們通常與該等第三方訂立書面合作協議，當中載列（其中包括）轉介費率、結算機制、交付產品或服務的物流以及賠償責任。倘表現不佳，我們可能會替換第三方服務提供商或商家。

## **COVID-19疫情的影響**

### **COVID-19疫情對業務運營的影響**

2019年12月，由新型冠狀病毒（即COVID-19）引起的呼吸道疾病爆發，並在全球範圍內持續擴散。自2020年初，中國政府已在中國各地實施嚴格的措施，例如對受感染的個人和任何被認為可能受感染的人員實施強制隔離要求，在多個城市實施封鎖措施，以及延長停業的時間。此外，中國政府亦採取了多項激勵政策來刺激經濟，以緩解COVID-19疫情的負面影響。

就董事所知，自COVID-19疫情爆發以來及直至最後實際可行日期，我們在中國所管理物業的住戶、租戶或員工均無報告感染COVID-19的病例。我們亦無遭受分包商及公用設施服務提供商所提供的服務或供應商所提供的材料受到任何重大干擾。

我們認為，COVID-19疫情的爆發並未對我們的持續業務經營和可持續發展產生重大不利影響。自COVID-19爆發及直至最後實際可行日期，約有13個與我們訂立物業管理服務合約的項目出現若干延遲交付，由其原計劃交付日期起延遲二至九個月不等，其中大部分已於最後實際可行日期交付管理。董事認為，該等項目延遲交付對我們的財務影響並不重大，尤其是鑑於該等延遲交付的項目僅佔截至最後實際可行日期已簽約但未交付總建築面積的一小部分，以及儘管受到COVID-19疫情的任何負面影響，我們在管建築面積、收入及毛利仍因業務持續擴展而有所增長。

截至最後實際可行日期，我們僅擁有一個建築面積為5.2萬平方米的在管住宅項目及一個我們為其提供案場服務的項目位於湖北省武漢市，其中在管住宅項目約佔我們截至該日總在管建築面積的0.3%。於2018年、2019年及2020年我們於湖北省的業務產生的收入分別為人民幣2.1百萬元、人民幣0.8百萬元及人民幣2.3百萬元，約佔我們同期總收入的0.9%、0.2%及0.4%。因此我們在湖北的業務量佔我們整體業務量極小。

自COVID-19疫情爆發至最後實際可行日期，我們的物業管理費服務並無終止或中斷。我們的在管建築面積從截至2018年12月31日的8.7百萬平米增加至截至2019年12月31日的12.2百萬平米，進一步增加至截至2020年12月31日的15.7百萬平米。我們的物業管理服務收入由2019年的人民幣176.8百萬元增加至2020年的人民幣255.0百萬元，年增長率為44.2%。我們2020年的主要財務及營運指標（如毛利率及收繳率）較2019年維持相對穩定。

自COVID-19疫情爆發後及直至最後實際可行日期，整體物業開發進程出現延誤，因此案場服務、物業代理服務、工地管理服務、裝修及拎包入住等部分服務受到影響。然而，多個地區實施的隔離或封鎖措施，亦令居民愈來愈依賴我們的服務，以解決其日常生活需要，這為我們帶來了拓展服務的重大機會。

尤其是，緊隨COVID-19疫情爆發後的時期（主要集中在2020年2月至4月），由於政府要求關閉銷售場地及暫停物業開發進程，我們的案場服務、前介服務及工地管理服務受到一定的影響。然而，暫停銷售場地乃由於銷售活動暫停而引起且物業開發商仍需要保留我們部分人員提供清潔、消毒及秩序維護及其他案場服務，而前介服務一般根據工程進度支付，故我們仍可根據與客戶簽訂的合同條款就我們案場服務的一定比例及已完成的前介服務工作收取相應的服務費。截至最後實際可行日期，我們就項目的案場服務、前介服務及工地管理服務已恢復正常。基於以上所述，COVID-19對我們的非業主增值服務造成的不利影響非常有限。

就社區增值服務而言，於COVID-19疫情爆發期間，由於我們管理的多個物業採取封鎖措施，我們的社區增值服務受到負面影響。例如，自COVID-19爆發及直至最後實際可行日期，我們轉租予第三方的三個商舖在一段時間內暫時關閉，並獲豁免一個月租金或免費延長一至三個月的租期。然而，封鎖措施亦導致住戶越來越依賴社區增值服務，以解決彼等的日常生活需要，因此，我們的若干服務類型，如購物服務，於COVID-19疫情期間有所增長。隨著疫情得到有效控制，我們的社區增值服務恢復正常。

據中指研究院表示，預計COVID-19疫情不會對物業管理公司的中長期發展帶來實質性制約。我們相信，我們為應對COVID-19疫情作出的努力（包括對在管物業採取一系列衛生防疫措施），為我們贏得了所管理物業的業主和住戶更高的信任和依賴度。我們於2020年榮獲樂居財經授予的中國物業服務防疫滿意度企業50強。此外，據董事所深知，我們預計康橋集團或第三方物業開發商所開發以供我們如期管理的物業的銷售、建設和交付不會出現任何重大延遲。

基於上述情況，董事認為，預計COVID-19疫情將不會對我們的經營和財務表現造成重大不利影響。

## 我們應對COVID-19疫情的舉措

為應對COVID-19疫情，我們自2020年1月底開始已在我們所管理的物業採取一系列衛生和預防措施。例如，在出入口管控方面，我們對所有進出在管物業的人員及車輛進行身份核驗，並對在COVID-19疫情期間通過大門的所有人員進行測溫。我們亦噴灑消毒劑並保持我們在管物業的公共設施、樓道、電梯及其他公共區域的清潔。此外，我們在物業大門口設置快遞存放點，避免聚集及面對面交流，降低感染風險。對於外賣配送人員，我們通常在登記其信息並與業主確認後才放行。我們的緊急預防措施獲得了相關政府部門的認可。截至最後實際可行日期，我們因實施該等加強衛生及預防措施而產生的總成本約為人民幣1.2百萬元。董事確認，與強化措施的相關額外成本不會對我們2021年財務狀況或經營業績造成重大影響。

此外，我們已採取一系列措施增加COVID-19疫情爆發期間與客戶的溝通機會。由於我們的努力，於疫情較嚴重的2020年3月，我們仍取得三個物業管理項目並訂立兩份案場服務合約。如上文所述，以及2020年的收入及毛利較2019年有所增長，我們相信COVID-19疫情對我們的招投標機會並無重大影響。

## COVID-19疫情對我們業務策略的影響

根據中指研究院的資料，雖然物業管理公司可能會因COVID-19疫情而受到一定的短期影響，但從長期來看，預計疫情不會對物業管理公司的發展造成重大制約。根據中指研究院的資料，中國COVID-19疫情已得到有效控制，且中國政府出台了一系列促進物業管理行業發展的利好政策，考慮到疫情提高了對物業管理服務的需求，市場前景將保持正面和穩定。因此，我們認為「一 業務策略」分節所披露的擴張計劃乃屬可行，且目前預期我們不會因COVID-19疫情而變更「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。我們亦認為，儘管COVID-19在短期內可能會對我們的業務營運產生一定的不利影響，但從長期來看，對我們業務營運或財務表現的影響有限。

## 我們的品牌

我們致力於將「康橋悅生活」品牌打造成為中國物業管理行業的領先品牌。「康橋悅生活」是涵蓋服務價值鏈的整個生命週期，如前介服務、案場服務、顧問服務及傳統物業管理服務的服務體系。多年來，我們在中國物業管理行業的品牌及聲譽、業務規模及發展、服務質量及客戶滿意度等方面獲得了多項殊榮。

為給業主和住戶創造一個充滿活力的社區生活，提高品牌知名度，我們在往績記錄期間開展各種品牌和社區活動。例如，「康橋鄰禮匯」四季活動，包括(i)「愛心公益季」，在春季時節，我們通過舉辦植樹節、馬拉松及愛心義診等公益活動，與業主一起踐行公益，打造熱愛公益的鄰里圈；(ii)「童心夢想季」，在夏季，圍繞不同年齡段兒童，開展多樣化互動活動，如兒童才藝展、夏令營及兒童跳蚤市場等拓展兒童興趣愛好，豐富兒童的生活體驗；(iii)「健康運動季」，在金秋時節，舉辦籃球賽、乒乓球賽等豐富多彩的活動，宣導一種積極健康的生活方式；及(iv)「暖心服務季」，在寒冷冬季，通過開展鄰里春晚及鄰里年貨節等活動，營造溫暖、和諧的社區氛圍。我們相信，該等品牌及社區活動能增強與在管社區的互動，培養社區歸屬感，從而增強社區歸屬感，提高品牌知名度及客戶滿意度。

## 標準化運營及智能管理

為增強競爭力，減少對勞工的依賴及成本，我們專注於實施標準化運營、數字化及信息科技以及自動化運營。我們對物業管理服務進行評估，並制定有關程序，旨在按可提高運營效率、確保服務質量一致、幫助開發可擴展的業務模式及緩解人力成本增加壓力的方式提供有關服務。

### 標準化運營

我們已在環境管理、職業健康與安全管理以及質量管理等關鍵服務領域實施標準化運營。我們於2010年首次通過ISO9001質量管理體系認證，以及於2016年通

過北京中物聯聯合認證中心（「中物聯認證中心」）的ISO14001環境管理體系認證及OHSAS180001職業健康與安全評價體系，以表彰我們的服務質量。此外，我們在（其中包括）秩序維護、設備及設施維修保養以及客戶服務等若干業務運營中採用一致標準。

憑藉我們在物業管理方面的豐富經驗，我們不斷更新或頒佈新的內部標準，以進一步完善物業管理並滿足客戶日益變化的需求。我們已制定一系列指導方針、規則、服務手冊及實踐指南，為涵蓋品牌建設、質量控制及運營管理的關鍵標準及程序提供詳細指引，以確保一致及高品質的物業管理服務。我們相信，這一系列指導方針、規則、服務手冊及實踐指南使我們能夠在不影響服務質量的情況下有效地擴大規模並持續復制我們的運營模式。

### 線上平台服務

我們致力於發展及完善由「康雲優家」移動應用程序及微信公眾號組成的線上服務平台，作為用戶獲取我們線上及線下服務的入口，以提升客戶體驗及忠誠度以及我們的品牌知名度。

我們於2017年推出「康雲優家」移動應用程序，截至2020年12月31日，已吸引逾四萬名註冊用戶，其中大部分為經認證的我們所管理物業的業主及住戶。

目前，我們的線上服務平台的功能主要包括：(i)繳納物業管理費、車位相關費用及其他增值服務費，查看收費月報表，接收我們的繳費提醒；(ii)索取我們提供與物業銷售及租賃相關的中介服務等各種增值服務；(iii)上報報修要求，安排維修物流；(iv)接收社區活動的最新公告，如暫停水電供應；(v)鄰里論壇；及(vi)瀏覽各貨品種類，並下單及安排送貨，以及瀏覽由第三方提供的家政、家教等服務。

根據國務院頒佈的自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》，互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，可分為經營性互聯網信息服務和非經營性互聯網信息服務。經營性互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或網頁製作等服務活動。非經營性互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。從事經

營性互聯網信息服務的實體應申請互聯網信息服務增值電信服務許可證。至於非經營性互聯網信息服務的經營，只需向中國政府有關部門備案。

據中國法律顧問告知，(i)我們所進行的業務被視為「非經營性互聯網信息服務」，因為我們使用「康雲優家」手機應用程序作為方便我們提供服務的工具，而我們並無銷售第三方供應商的產品或服務，亦無直接從該等網上平台以有償互聯網信息服務形式產生任何收入；(ii)我們的「康雲優家」手機應用程序已完成非經營性互聯網信息服務的備案；及(iii)誠如我們的法律顧問所告知，根據當地通信管理部門河南通信管理局（即監管「康雲優家」移動應用互聯網信息服務活動的主管部門）的書面確認，確認(a)「康雲優家」移動應用的運營屬於「非經營性互聯網信息服務」，毋須辦理「增值電信業務經營許可證」；及(b)當地通信管理部門未發現我們開展的信息通信業務有違反國家或地方法律、法規、規章或監管文件的行為，亦無被施加行政處罰、涉及調查或訴訟。

#### 部署智能設備

我們致力於部署智能設備以及物聯網設備以減少勞務成本、提升物業管理效率及為業主及住戶創造更佳及更安全的居住環境。停車場出入口配備自動車牌檢測及識別系統，可識別已存儲於我們系統的車牌信息並准許相關車輛進入。我們採用人臉識別系統升級社區及大樓出入系統。已於我們的系統內存儲人臉圖像的業主及住戶毋須於門口停駐即可進入社區及公寓樓。我們安裝的攝像頭覆蓋社區主干道、公共活動區域及電梯，智能傳感器及攝像頭可實時監控運行數據及自動監測重要設備設施。我們將繼續於在管物業擴大智能設備的覆蓋範圍。

#### 智能管理平台

作為一家業務經營覆蓋多個地區的大型企業，我們充分利用信息技術整合資源並實現高效智能管理。我們的ERP系統收集及管理物業及業務的數據及信息，避免相關信息不準確，使我們能高效、準確地完成程序審批、制定預算計劃、線上監測及控制

費用。我們已部署並將不斷升級設施設備遠程監控系統、智慧物資管理系統及設施設備巡檢系統等智能管理系統，不僅可支持現場員工的高效作業，也可支持項目經理、地區辦事處及總部的遠程管理及協調。

我們的員工可使用綜合系統提升工作效率。例如，為了提高我們的客戶滿意度，完善客戶的居住體驗，我們開發「康橋物管助手」，包括「康雲管家信息管理平台」，是一個基於社區前端服務人員的管理平台，旨在降本增效，涵蓋報事報修處理，環境品質、安全管理、巡更管理、標準化作業指導等多項服務場景，讓業主的需求得到快速反饋和解決。通過「康雲管家信息管理平台」，相關物業服務的工作得以數字化、透明化，有效促進了服務質量以及服務效率的提升。「康橋物管助手」移動應用程序令員工能夠通過手機處理報修請求和投訴、完成文件審閱、電子郵件收發及內部通訊。我們相信這種無紙化線上處理不同任務的方式可幫助我們的員工更好地管理自己的業績，提高工作效率。

### 數據私隱

為了有效地提供服務及管理客戶，我們可能會收集及使用用戶的基本資料，如姓名、身份證信息及手機號碼，以及部分只有在用戶授權的情況下才能收集的可選個人資料，如實時位置。未經用戶事先同意或授權，我們不會與其他單位或向其他單位共享、轉讓或公開披露用戶數據。除非相關法律法規允許或客戶授權，我們保存用戶數據的時間不會超過為用戶提供服務所需的時間。例如，如我們的客戶已經在我們這裡開設戶，並且仍然允許我們訪問其用戶數據並享有我們提供的服務，我們將在我們的信息技術系統中保留其資料。我們的客戶有權關閉賬戶，一旦賬戶關閉，我們會立即刪除所有保存的個人信息及數據。科技數據中心負責密切管理數據的提取、複製、傳輸及銷毀。

此外，我們採取了一系列內部控制措施，以確保與我們內部運營數據及外部數據相關的數據安全及私隱保護。有關更多詳情，請參閱「一標準化運營及智能管理－有關數據安全及私隱保護的內部控制措施」分節。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們並無遇到任何重大資料私隱違規、洩漏或爭議。

於往績記錄期間，本集團就提供物業管理服務及運營「康雲優家」應用程式收集、存儲及使用個人資料符合適用中國法律法規。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們並無涉及任何有關違反個人資料保護的重大訴訟、仲裁或行政程序，亦無任何有關個人資料保護的待決或面臨威脅或預期會對我們的業務營運及財務狀況造成重大不利影響的重大訴訟、仲裁或索償。如中國法律顧問所告知，我們在所有重大方面均遵守規管收集及使用個人資料的適用中國法律法規。

#### **有關數據安全及私隱保護的內部控制措施**

我們已採取全面的內部控制措施，以保護有關內部運營數據及外部數據（例如通過我們的線上服務平台獲取的用戶數據）的數據安全及私隱。

我們已建立內部規則及指導方針限制對我們的信息系統中內容的訪問權。我們根據員工的職位及職責授予彼等不同級別的訪問權限，並採用密碼控制以防止未經授權訪問機密信息。我們定期檢查系統日誌，記錄系統用戶的行為，以進一步確保信息安全。我們亦設有機房及電子設備訪問及控制系統，禁止任何未經授權的訪問。同時，我們定期對數據進行本地化及遠程備份，並進行恢復測試以確保所存儲信息的有效性。我們亦安排員工負責信息相關硬件的日常維護。此外，我們組織年度信息資產綜合風險評估，並調整信息風險控制及安全管理策略。我們亦設有信息安全應急機制。我們定期開展應急演習，並相應完善我們的信息管理系統。

#### **銷售及營銷**

我們的銷售及營銷團隊主要負責策劃及制定整體營銷策略、進行市場研究、協調我們的銷售及營銷活動，以獲取新客戶並維持及加強我們與現有客戶的關係。我們的總部管理整體銷售及營銷策略，而我們的區域附屬公司及分支機構則監督我們在各區域內的銷售及營銷活動的實施情況。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，銷售及營銷總開支分別為人民幣5.7百萬元、人民幣9.4百萬元及人民幣10.8百萬元。

## 客戶

### 概覽

我們擁有龐大、不斷增長及忠實的客戶群，主要由物業開發商、業主及住戶組成。對於我們收取的物業管理費，我們一般不向業主授予信用期。對於非業主增值服務和社區增值服務，我們可能會視我們提供的服務類型，根據相關協定的條款向客戶授予信用期（一般介於0至180天）。我們一般通過銀行轉賬接收款項。有關客戶合同的條款詳情，請參閱「物業管理服務－物業管理服務協議」。

下表載列我們三條業務線各自的主要客戶類型。

業務線	主要客戶
物業管理服務	業主、住戶及物業開發商
非業主增值服務	非業主，大部分為物業開發商
社區增值服務	業主、住戶及第三方商戶

於2018年、2019年及2020年，來自我們五大客戶的收入分別為人民幣70.4百萬元、人民幣136.5百萬元及人民幣243.1百萬元，分別佔我們同期總收入的30.8%、37.6%及42.2%。於往績記錄期間內，我們的最大客戶為康橋集團，我們為其提供物業管理服務和增值服務。於2018年、2019年及2020年，我們向康橋集團提供服務產生的收入分別為人民幣57.9百萬元、人民幣118.9百萬元及人民幣220.6百萬元，分別佔同期我們總收入的25.3%、32.8%及38.3%。除康橋集團及其合營企業外，於往績記錄期間內，五大客戶均為獨立第三方。有關更多資料，請參閱本招股章程「關聯交易」、「與控股股東的關係」及「風險因素－與業務及行業有關的風險－我們的很大部分收入來自於我們為康橋集團開發的項目提供的物業管理服務」。

## 業 務

於最後實際可行日期，除下文所披露的客戶A及客戶E外，董事、彼等各自的緊密聯繫人或據董事所知擁有已發行股份總數5%以上的股東概無於本公司五大客戶中持有任何權益。

### 五大客戶

下表載列於2018年五大客戶的詳情。

排名	客戶	提供的主要服務	業務關係 開始時間	交易金額 (人民幣千元)	佔總收入 百分比 (%)
1.	康橋集團	物業管理及 增值服務	2010年	57,942	25.3
2.	客戶A <sup>(1)</sup>	案場服務及 前介服務	2018年	4,467	2.0
3.	客戶B	物業管理服務	2018年	3,276	1.4
4.	客戶C	物業管理服務及 案場服務	2016年	2,403	1.0
5.	客戶D	物業管理服務	2016年	2,314	1.0

附註：

(1) 客戶A為康橋集團的合營企業。

下表載列於2019年五大客戶的詳情。

排名	客戶	提供的主要服務	業務關係 開始時間	交易金額 (人民幣千元)	佔總收入 百分比 (%)
1.	康橋集團	物業管理及 增值服務	2010年	118,850	32.8
2.	客戶E <sup>(1)</sup>	案場服務、 工地管理服務及 社區運營服務	2018年	5,379	1.5
3.	客戶F	物業管理服務	2018年	4,769	1.3

## 業 務

排名	客戶	提供的主要服務	業務關係 開始時間	交易金額 (人民幣千元)	佔總收入 百分比 (%)
4.	客戶G	社區經營服務	2019年	3,804	1.0
5.	客戶H	物業管理服務及 資產運營服務	2010年	3,660	1.0

附註：

(1) 客戶E為康橋集團的合營企業。

下表載列於2020年五大客戶的詳情。

排名	客戶	提供的主要服務	業務關係開 始時間	交易金額 (人民幣千元)	佔總收入 百分比 (%)
1.	康橋集團	物業管理及增值服務	2010年	220,648	38.3
2.	客戶E <sup>(1)</sup>	案場服務、工地管理服務 及社區經營服務	2018年	6,677	1.2
3.	客戶I	社區經營服務	2020年	5,673	1.0
4.	客戶J	工地管理服務	2019年	5,471	1.0
5.	客戶A <sup>(1)</sup>	案場服務、前介服務及工 地管理服務	2018年	4,604	0.8

附註：

(1) 客戶A及客戶E為康橋集團的合營企業。

## 供應商

### 概覽

我們已與大多數主要供應商建立穩定的長期業務關係。下表載列我們三條業務線各自的主要供應商類型。

業務線	主要供應商
物業管理服務	提供清潔、綠化及園藝、以及維修及保養服務的分包商
非業主增值服務	提供清潔、綠化及園藝、以及維修及保養服務的分包商
社區增值服務	提供家政服務、清潔及維修與保養服務的分包商及各種物料的供應方

於2018年、2019年及2020年，向我們五大供應商作出的採購額分別為人民幣11.3百萬元、人民幣22.7百萬元及人民幣50.7百萬元，分別佔我們同期總採購額的約24.0%、31.8%及35.1%。於2018年、2019年及2020年，向我們單一最大供應商作出的採購額分別佔我們同期總採購額的約6.4%、10.4%及9.8%。

於往績記錄期間，所有五大供應商均為獨立第三方。我們並未遭致與我們的供應商有關的任何重大延誤、供應短缺或營運中斷，或因供應商導致的任何重大產品索賠。截至最後實際可行日期，概無董事、其緊密聯繫人或就董事所知擁有我們5%以上已發行股本的任何股東於我們的任何五大供應商中擁有任何權益。我們通常與供應商訂立為期一年的協議並每年續約。

供應商通常授予我們從0至30天不等的信用期，向供應商付款通常以銀行轉賬結算。

## 五大供應商

下表載列於2018年五大供應商的詳情。

排名	供應商	採購的主要 服務／產品	業務關係 建立時間	交易金額 (人民幣千元)	佔總採購額 的百分比 (%)
1.	供應商A	清潔服務	2018年	3,037	6.4%
2.	供應商B <sup>(1)</sup>	租賃服務	2018年	2,347	5.0%
3.	供應商C	清潔服務	2017年	2,253	4.8%
4.	供應商D	清潔服務	2018年	1,873	4.0%
5.	供應商E	清潔服務	2017年	1,788	3.8%

附註：

- (1) 供應商B向我們租出若干車位，並於2018年成為我們的五大供應商之一。供應商B於2019年亦是我們的五大客戶之一，我們為其提供物業管理服務及資產運營服務。有關更多詳情，請參閱「一客戶」中客戶H的描述。供應商B（即客戶H）的主營業務為物業開發及物業租賃。於2018年，我們向客戶H提供物業管理服務，2018年從中錄得收入人民幣0.4百萬元，毛利率為-23.0%。2018年負利潤率是由於相關物業的歷史超過十年，因此，平均物業管理費相對較低。2019年，我們為客戶H提供與未售出車位相關的物業管理服務及資產運營服務，2019年從中錄得收入人民幣3.7百萬元，毛利率為48.0%。收入增加及利潤率為正，主要是由於為該客戶提供資產運營服務。2020年，我們為客戶H提供了物業管理服務及資產運營服務，2020年從中錄得收入人民幣0.5百萬元，毛利率為3.0%。收入及利潤率下降主要是由於2020年為該客戶提供的資產運營服務減少所致。

下表載列於2019年五大供應商的詳情。

排名	供應商	採購的主要 服務／產品	業務關係 建立時間	交易金額 (人民幣千元)	佔總採購額 的百分比 (%)
1.	供應商A	清潔服務	2018年	7,427	10.4%
2.	供應商D	清潔服務	2018年	4,848	6.8%
3.	供應商C	清潔服務	2017年	4,575	6.4%
4.	供應商E	清潔服務	2017年	3,231	4.5%
5.	供應商F	材料供應	2018年	2,639	3.7%

下表載列於2020年五大供應商的詳情。

排名	供應商	採購的主要 服務／產品	業務關係 建立時間	交易金額 (人民幣千元)	佔總採購額 的百分比 (%)
1.	供應商G	銷售代理服務	2020年	14,073	9.8
2.	供應商H	秩序維護服務	2020年	12,844	8.9
3.	供應商I	清潔服務	2020年	12,186	8.5
4.	供應商E	清潔服務	2017年	5,993	4.2
5.	供應商A	清潔服務	2018年	5,566	3.9

## 分包

我們將若干勞動密集型服務及專業服務（主要包括清潔、綠化、秩序維護、園藝以及維修及保養服務）委派予分包商，此舉可令我們降低經營成本、提高服務質量及將更多資源集中於管理及其他增值服務。我們相信，該等分包安排能夠使我們利用分包商的人力資源及技術專長，降低我們的人力成本及提高業務的整體盈利能力。於2018年、2019年及2020年，分包費用分別約為人民幣11.6百萬元、人民幣33.6百萬元及人民幣91.3百萬元，分別佔總銷售成本約6.7%、13.4%及22.9%。

截至最後實際可行日期，概無董事、彼等的緊密聯繫人或就董事所知擁有我們已發行股本5%以上的任何股東於我們的任何五大分包商中擁有任何權益。

## 分包商甄選及管理

我們旨在建立及維持一套有效全面的分包商管理系統。我們持續監察及評估分包商的能力是否達到我們的要求。為確保分包商的整體質量，我們建立了合資格分包商名單，分包商的甄選乃基於其背景、整體業務的規模、資質及向我們提供分包服務的過往表現等因素。

## 分包協議的主要條款

獨立分包商與我們訂立的分包協議通常包括以下主要條款：

*服務範圍。*合同規定了分包商有義務提供的服務範圍，如公共區域及相關設備及設施的秩序維護、清潔、綠化、園藝、維修及保養（視情況而定）。

*執行標準。*合同一般載明提供分包服務所需的質量標準。在有關電梯和滅火系統的維修及保養等服務的分包協議方面，我們會列明我們對其條件的預期標準和我們要求的檢查類型。我們亦可能要求分包商遵守我們的內部管理政策。

*我們的權利和義務。*一般而言，我們有權監督和評估我們的分包商。我們亦有責任為彼等提供必要的支持，以完成服務，如藍圖或相關文件。如分包商未能遵守我們的履約範圍和標準，我們通常有權扣減分包費用。

*分包商的權利和義務。*我們的分包商有責任按照適用的法律和法規，取得開展業務營運所需的所有執照、許可證和證書。彼等亦承諾按照相關分包協議規定的範圍、頻率和質量標準提供服務。通常情況下，我們有權每月或每季度對分包商的表現進行審查和評估，並要求分包商在我們要求的期限內採取必要的整改措施。審查或評估的結果將作為我們在支付款項或決定續簽新合同時的重要參考。

*風險分配。*我們的分包商自行負責管理其員工，我們與其沒有僱傭關係。我們的分包商一般負責賠償其僱員在提供合同服務過程中遭受的人身傷害或財產損失，通常亦須對其僱員在提供合同服務期間造成的人身傷害或財產損失負責。

*分包費用。*我們一般按月或按季支付分包費用，具體以合同約定的內容為準。

*服務期限。*我們的分包合同一般為一年的固定期限。

*終止。*倘分包商未能按照約定標準履約，我們有權終止合同。

## 質量控制

我們始終致力於提升服務質量，我們認為質量控制是業務長期致勝的關鍵。我們擁有一支專業的質量控制團隊，其主要專注於整個運營過程中維持服務標準、使服務流程標準化及監督服務質量。

### 對物業管理服務的質量控制

在對物業管理服務的質量控制方面，我們建立了各種機制和體系，確保服務質量滿足客戶需求並持續改進，以維持高品質的服務。

三級督導體系。我們建立了一套標準化的監督審查機制，通過三個不同層面的部門（即(i)本集團總部、(ii)附屬公司、分公司及管理中心及(iii)服務中心、營銷案場、銷售店舖）對僱員的服務進行管理。根據該體系，本集團總部通常負責督導體系的建立維護以及質量管理手冊的編寫、維護和修訂且每季度亦對督導體系的實施進行檢查。我們的附屬公司及分公司管理中心負責培訓、每月進行監督、指導和應用監督結果。作為基礎，各服務中心、營銷案場、銷售店舖每日對中心所有相關員工的表現和服務進行監督，並根據質量管理手冊進行整改和改進。

*E控中心*。為了提高服務質量，達成客戶預期，我們搭建數據可視化運營指揮艙對各個營銷案場大廳（銷售門店）、服務中心前台、門崗等重點服務觸點區域進行監控，通過視頻檢測及人員軌跡路線動態監測由系統發送不合格行為提醒和不定時抽查，以監控客戶服務和秩序維護服務的質量。

*呼叫中心*。本集團的呼叫中心可讓每位業主通過服務熱線與我們溝通、報修及投訴。我們在收到客戶請求後，會據此生成工單，並通過我們的「康雲管家信息管理平台」將工單派發給負責相關區域或事項的員工。我們將會對工單處理的全過程進行跟踪，如進度跟踪及對滿意結果進行回訪等，全面提高服務質量，提高客戶滿意度。

**月度神秘訪客。**我們的神秘訪客一般由第三方諮詢公司培訓，並隨機到我們管理的區域體驗服務。我們可以根據月度神秘訪客的分析，對僱員的表現進行評估和審查，以提升客戶體驗。

**滿意度調查。**為了確保持續有效地交付優質服務，我們聘請第三方諮詢公司每季度及每年進行客戶滿意度調查，同時透過呼叫中心每月對客戶進行回訪。我們的客戶滿意度比較高。於往績記錄期間，我們並無經歷任何有關我們的服務或產品的客戶投訴，而該等投訴或會對我們的營運或財務業績造成重大不利影響。

鑑於我們業務的性質，我們在日常業務過程中不時收到客戶的建議、評價及投訴。我們在內部系統上記錄、分析及評估此類客戶回饋，而我們會跟踪解決相關客戶投訴及問題的進度。為及時有效地管理客戶的反饋和投訴，我們為客戶提供了廣泛的渠道，方便、快捷地發送投訴及提供反饋，如服務熱線、「康雲優家」移動程序及每季度的業主座談會等。

#### **對分包商的質量控制**

在對分包商的質量控制方面，我們通常會對分包商提出預期的質量標準，如在月度或季度考核中未有達成協定標準，我們會要求其採取適當及必要的整改措施。一般情況下，如分包商未能按照我們的質量標準履約，我們有權扣減分包費用、收取損害賠償金甚至終止合同，並根據我們的評價結果決定是否續簽分包協議。詳情請參閱「一分包一分包協議的主要條款」分節。

#### **對第三方供應商的質量控制**

我們實行各種措施和政策確保第三方供應商提供的產品和服務的質量，例如根據我們的內部質量控制政策選擇供應商，並在與供應商簽訂合作協議之前篩選候選供應商。我們亦定期對供應商的交易量、服務質量及售後服務等多方面進行評估。我們亦有權更換表現不佳的第三方供應商。

## 知識產權

我們認為知識產權對我們的成功至關重要。我們主要倚賴有關商標及商業秘密的法律及法規以及我們的僱員及第三方對保密及不競爭所作的合同承諾來保護我們的知識產權。截至最後實際可行日期，我們擁有27項自主研發軟件的著作權、十個商標及四個在中國註冊的域名。截至最後實際可行日期，我們正在申請註冊45個商標。進一步詳情請參閱本招股章程「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」一節。

截至最後實際可行日期，我們並不知悉本集團已對任何第三方的任何知識產權或任何第三方已對本集團的任何知識產權作出任何可能會對我們的業務經營造成重大不利影響的侵犯行為，或已在知識產權方面與第三方發生任何糾紛。

## 獎項及認可

下表載列截至最後實際可行日期我們獲得的若干獎項。

年度	獎項／認可	頒獎單位
2021年	中國物業服務百強企業第37名	中指研究院
2020年	中國物業服務百強企業第42名	中指研究院
2020年	中國物業企業運營能力十強	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	中國華中區域物業服務領先品牌企業第二名	中指研究院
2020年	物業服務企業品牌價值100強	中物研協、上海易居房地產研究院及中國房地產評測中心

## 業 務

年度	獎項／認可	頒獎單位
2020年	中國物業服務防疫滿意度企業50強	樂居財經
2019年	中國物業服務百強企業第51名	中指研究院
2019年	中國社區服務商TOP40	億翰智庫
2019年	中國社區服務商成長性十強	億翰智庫
2019年	中國社區服務商社區文化建設十強	億翰智庫
2019年	中國社區服務商客戶滿意度50強	億翰智庫
2019年	中國物業服務企業品牌價值50強	中國物業管理協會+易居房地產測 評中心
2019年	物業服務企業潛力獨角獸	中國物業管理協會+易居房地產測 評中心
2018年	中國物業服務百強企業第61名	中指研究院
2018年	2018中國社區服務商TOP100第58名	億翰智庫
2018年	中國社區服務商客戶滿意度 模範企業五十強	億翰智庫
2018年	中國社區服務商競爭力十強	億翰智庫
2018年	中國社區服務商成長性十強	億翰智庫

年度	獎項／認可	頒獎單位
2018年	中國物業服務行業示範基地	中指研究院
2017年	中國物業服務百強企業第68名	中指研究院
2017年	中國社區服務商TOP100	億翰智庫

## 競爭

中國的物業管理行業競爭激烈且高度分散，市場參與者眾多。根據中指研究院的資料，作為提供全面物業管理服務的知名企業，我們主要與大型國家級、地區及地方物業管理公司競爭。根據中指研究院的資料，就綜合實力而言，我們在2021中國物業服務百強企業中排名第37位。我們認為，中國物業管理行業對中端及低端部分的准入門檻相對較低，但對高端分部的准入門檻相對較高。我們認為，核心競爭力在於經營規模、服務價格及質量、品牌知名度及財務資源等因素。

有關我們經營所在行業及市場的更多詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」一節。

## 社會責任、安全及環境事宜

我們受有關勞工、安全及環保的中國法律規限。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已在所有重大方面遵循有關勞動、安全及環境保護的中國法律，且並未發生任何已對我們的運營造成重大不利影響的事件。

我們認為環境保護至關重要，並已在業務運營過程中採取有關措施，確保我們遵守所有適用規定。鑑於我們業務的性質，我們認為我們無須承擔重大的環境責任風險或合規成本。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未因違反中國環境法律而遭受任何罰款或處罰，且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，建立及實施良好的環境、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者提供長期回報。我們在以下方面做了大量的工作，以促進我們業務的健康、安全和環境事務：(i)認真做好所管理物業的衛生工作，創造良好的工作和生活環境；(ii)有效管理污水和管道；(iii)控制空氣、水、固體、噪音和電磁波污染；(iv)推進循環利用和節能活動；(v)竭力防止出現和拆除違法建築；及(vi)管理停車場和維修保養。

### 管治

我們認為，評估及管理重大ESG問題需要我們董事會的共同努力，因此我們並無在董事會下設立任何ESG委員會。取而代之的是，董事會在管理層的協助下，負責監督及管理重大ESG問題。

董事會主要負責制定本集團的整體ESG願景、方向及戰略，監督及檢討我們的ESG表現，以及我們是否實現了董事會的ESG願景。此外，董事會密切關注及監察人最新的ESG相關法律法規，隨時向董事會通報該等法律法規的任何變化，並更新自身的ESG措施，確保我們遵守最新的法規更新。為確保我們的ESG措施的有效性及遵守上述要求，董事會負責監督制定及報告我們的ESG策略，並釐定與ESG相關的風險。

我們已實施ESG措施，為本集團環境、社會及氣候相關問題的管理提供指引。就環境、社會及氣候相關問題的管理而言，我們持續監測我們營運所在地區的環境、社會及氣候變化，並在日常業務運營中及時採取措施降低與此類不穩定變化相關的風險。例如，我們採取了應對惡劣天氣條件的政策。尤其是，為應對氣候變化導致的颱風及洪澇等極端天氣情況日益增多，我們密切關注當地政府發佈的最新天氣消息及建議，確保員工安全。

### 工作場所安全

我們非常重視員工的健康及安全，並始終把關心員工及關聯方的生命安全作為我們的核心理念之一。為此，我們已編製一套安全管理手冊，指導我們的日常業務操作，防範安全隱患。我們已建立職業安全衛生體系，實施ISO 45001標準，並定期對員工進行安全生產培訓，提高員工的安全生產意識。此外，在安全生產及規範管理方

面，我們已建立「三級安全教育」系統，為本集團內三個層面，即公司層面、部門層面及服務中心層面提供各自的指導和要求。就即將調整工作範圍或崗位或使用新設施的員工而言，我們亦會在他們開始相關工作之前對其進行額外的安全培訓。為保障員工的工作安全，我們進一步組織消防應急培訓等安全培訓。

於往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有關工作場所安全的法律，並未發生任何對我們營運產生重大不利影響的事件。

### 指標及目標

我們深信關愛地球的重要性，並努力平衡我們作為一家營利性公司的角色與地球人民的福祉。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，主要包括資源消耗。我們已將2020年管理的所有物業納入定量資料計算。

資源消耗	2020年
用水量（立方米）	472,326
密度（立方米／千平方米建築面積）	50.7
能耗（兆瓦時）	21,078
密度（兆瓦時／千平方米建築面積）	1.8

根據我們的ESG措施，我們已制定一套全面措施來約束及指導我們的業務運營。

### 用電

我們盡力響應政府的倡議，積極節約能源。我們已採取措施降低能源消耗，包括更換高耗能設備以降低能源消耗及使用LED照明及光傳感器控制解決方案。我們定期檢查物業的用電情況，當相關設施出現故障導致用電異常時，及時維修。我們亦通過提高員工的能耗意識來減少辦公室的用電。例如，我們實施綠色工作場所做法，並鼓勵員工在炎熱天氣使用風扇而非空調。

## 用水

我們也自願承擔起我們的社會責任，節約用水。我們定期檢查水箱以防漏水。我們致力於通過各種行動及活動，在本集團內培育節水文化。例如，我們在辦公室內放置標誌，提醒員工減少辦公室的用水量。

## 社會責任

我們一直致力於可持續的企業責任項目，並已實施以下措施履行我們的社會責任。

- **抗擊COVID-19疫情。**自COVID-19疫情爆發以來，我們一直站在預防疫情傳播的第一線，我們的員工在中國各地管理的100多個物業項目中全天候24小時工作，以保障業主、居民及遊客的健康和安全。我們密切核實每一個進入我們管理的物業的人的身份及健康狀況，並為被隔離的居民提供全面的社區生活服務，如配送食物、水及藥品。我們向鄭州市慈善基金會捐贈用於遏制COVID-19的慈善基金。我們向鄭州多個街道辦事處捐贈口罩及醫療用品。我們亦舉辦學術活動，研究在我們管理的社區中的遏制COVID-19蔓延。
- **僱員福利。**我們真心感謝員工的服務，關心他們的福祉。為此，我們提供員工福利，如住房津貼、膳食津貼、旅遊度假、集體運動、文化及社會活動以及節日及生日禮物。我們還將致力於在我們的組織內部擁抱多樣性，在招聘、培訓、健康以及專業和個人發展方面平等及尊重地對待我們的所有員工。在最大限度地為每個人提供平等的職業機會的同時，我們亦將繼續促進工作與生活的平衡，並在我們的工作場所及茶水間為所有員工創造快樂文化。

## 保險

我們認為，我們的承保範圍符合中國的行業慣例。我們針對我們的業務運營所引致的重大風險及責任設有保單，主要包括(i)就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而承擔責任的責任保險；及(ii)為我們所擁有或託管的動產及不動產的損害提供保障的財產保險。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。分包商通常須對其僱員遭受的所有工傷負責，直接因我們造成的傷害除外。

我們享有財產及責任保險的保障，且我們認為保障範圍符合中國類似公司的慣例。然而，我們的承保範圍可能不足以保障我們免受若干運營風險及其他危害的影響，而該等風險及危害可能會對我們的業務造成不利影響。有關更多詳情，請參閱「風險因素－與業務及行業有關的風險－我們的保單未必可就所有與我們的業務營運相關的申索提供充分保障」一節。迄今並無發生任何重大保險事件。

## 僱員

截至2020年12月31日，我們於中國共僱用1,777名全職僱員。下表載列我們截至2020年12月31日按職能劃分的僱員明細。

職能	僱員人數	佔總人數的%
現場項目管理及服務 <sup>(1)</sup>	1,558	87.7
財務管理中心	28	1.6
工程管理	13	0.7
行政及人力資源	52	2.9
運營及品質管理	44	2.5
市場拓展	31	1.7
信息化管理	33	1.9
增值服務	18	1.0
<b>總計</b>	<b>1,777</b>	<b>100.0%</b>

附註：

(1) 指於我們的在管物業直接提供各項服務的前線員工。

我們設有完善的招聘制度及內部晉升制度，並努力通過提供具競爭力的工資、獎金、福利、系統性的培訓機會和內部晉升調動，聘用有才能的僱員。我們通過線上招聘、招聘會、校園招聘及轉介相結合的方式僱用員工。為向員工提供公平的競爭機會，除外部招聘外，管理職位的選拔亦向所有僱員公開以供其申請。

我們根據員工各自的職責及職位要求為員工提供技術技能培訓、領導力培訓及績效提升培訓等全方位培訓。我們旨在通過培訓提高員工的工作技能及績效。我們亦組織員工參加第三方提供的培訓。

於往績記錄期間，我們透過與第三方派遣機構簽訂勞務派遣服務協議的方式聘用派遣人員。該等被派遣人員主要擔任支持性質的職務。該等被派遣人員與派遣機構（而非與我們）簽訂勞動合同，被派遣人員的社會保險和住房公積金等相關費用不由我們承擔。

根據2014年3月1日起施行的《勞務派遣暫行規定》（「暫行規定」），任何公司聘用的派遣員工人數不得超過其僱員總數的10%。於往績記錄期間，由於我們聘用的被派遣人員數目超過我們僱員總數的10%，因此我們並無完全遵守暫行規定。有關更多詳情，請參閱「—法律訴訟及合規—合規—不合規事件—超出監管上限的派遣人員數目」。

根據中國相關法律法規，為使中國僱員享有福利，我們向社會保險基金（包括養老基金、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險）及住房公積金作出供款。於往績記錄期間，我們的若干附屬公司未足額繳納社會保險及住房公積金供款。請參閱「—法律訴訟及合規—合規情況—不合規事件」。

我們與僱員保持良好的工作關係。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們的僱員並無通過任何工會或以集體談判協議方式磋商其僱傭條款。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們在招聘適合我們業務運營的僱員時並無遇到任何重大困難。我們亦無與僱員發生任何重大糾紛，或經歷任何可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的罷工、勞資糾紛或工業行動。

## 現金管理政策

我們設有銀行賬戶及現金管理制度，以管理我們於日常業務過程中的現金流入及流出，適用於我們的所有附屬公司及分公司。一般情況下，我們鼓勵附屬公司及分公司通過銀行轉賬進行交易結算，以降低現金管理的相關風險。我們嚴令禁止僱員將我們的現金移出及／或用於私人或其他與本公司日常業務過程無關的用途。

---

### 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

我們通常有指定的收銀員或客戶服務人員專門負責收取現金，彼等在開具收據前會核實所收現金的金額是否正確。

向附屬公司及分公司的供應商、服務提供商及分包商支付的款項

附屬公司及分公司向其供應商、服務提供商及分包商支付款項時，應事先經上級主管人員批准。一經獲批准，該等款項應直接從附屬公司及分公司的銀行賬戶中支付。

現金庫存及存款

附屬公司及分公司通常不允許保留超過人民幣20,000元的手頭現金。我們通常要求在收到額外款項的當天內將其存入附屬公司及分公司的銀行賬戶。

現金轉至附屬公司及分公司的銀行賬戶

我們通常通過網上支付、信用卡或借記卡支付和銀行轉賬等方式收取現金，自該等途徑收取的現金將直接存入附屬公司及分公司的銀行賬戶。

現金流量交易

開設及管理附屬公司及分公司的銀行賬戶

現金處理政策及內部控制措施

附屬公司及分公司須遵守我們關於開設銀行賬戶的內部政策及程序。在開設任何銀行賬戶之前，彼等通常需要填寫一份申請表。附屬公司及分公司通常須每月對賬及核查銀行結餘。

內部控制及風險管理

為籌備上市，我們已於2020年委聘一名獨立內部控制顧問，根據協定的範圍對我們的內部控制系統進行內部控制審查（「**內部控制審查**」），該等協定範圍涵蓋各個方面，其中包括控制環境、風險評估、控制活動、資料及溝通、監督活動、監管合規、財務報告程序、供應商及採購管理、現金及庫務管理、人力資源及薪金管理、納稅、信息技術系統、保險、許可證的申請及續期、知識產權管理及其他內部控制相關事項。在內部控制審查過程中，內部控制顧問發現多項與我們的內部控制政策和程序有關的事項。其後，我們已採取內部控制強化措施進行改進並提升和採納政策，包括（但不限於）《風險管理和內部控制指引》、《外部申訴舉報管理指引》及《內部審計與監察管理指引》。內部控制顧問對強化的內部控制系統進行後續跟蹤審查且並無提出進一步的建議，亦無發現進一步的重大缺陷。根據跟進審查的結果，董事及內部監控顧問一致認為，倘我們持續實施內部監控系統，對我們目前的經營環境而言屬足夠及有效。

我們已實施各項風險管理政策與措施，以識別、評估及管理營運產生的風險。有關管理層所識別的主要風險詳情，請參閱「風險因素—與業務及行業有關的風險」一節。此外，我們面臨各項財務風險，包括在日常業務過程中出現的利率、信貸及流動資金風險。有關該等財務風險的討論，請參閱「財務資料—有關市場風險的定量及定性分析」一節。

為於全球發售後監控風險管理政策及企業管治措施的持續實施，我們已或將採取（其中包括）下列風險管理及內部控制措施：

- 成立審核委員會，負責監督本公司的財務報告程序、內部控制程序及風險管理系統。有關該等委員會成員的資格及經驗，以及本公司審核委員會職責的詳細說明，請參閱「董事及高級管理層－董事委員會－審核委員會」一節；
- 委任王娜女士為本公司首席財務官及聯席公司秘書，及余詠詩女士為聯席公司秘書，以確保本公司的運作符合相關法律及法規。有關彼等的履歷詳情，請參閱「董事及高級管理層」一節；
- 委任智富融資有限公司為上市後的合規顧問，以就上市規則的遵守情況向我們提供意見；及
- 委聘外部法律顧問，以就上市規則的遵守情況向我們提供建議，並確保我們在必要時遵守相關監管規定及適用法律。

## 物業

截至最後實際可行日期，我們擁有建築面積約118.09平方米的一個物業，我們主要佔用其作自用辦公室。截至最後實際可行日期，我們已取得該物業的房屋所有權證。

我們亦租賃物業用作辦公及業務營運，以及租賃停車位及商舖作轉租用途。截至最後實際可行日期，我們並無按中國法律規定就等租賃物業（總建築面積約為3,197平方米）的23份租賃協議向當地房屋管理機關備案登記，主要是由於業主不合作登記相關租賃協議，而我們對此無法控制。特別是，出租人未能就我們租賃的若干物業提供有關業權證書或產權證明。誠如中國法律顧問所告知，如沒有業權證書，我們將無法按要求完成相關的租賃登記，而如第三方能夠證明彼等對該等物業擁有有效的業權或有效的租賃權益，並拒絕承認我們對該等物業的租賃，我們可能無法執行有關該等物業的租賃協議。我們已獲中國法律顧問告知，該等未備案租賃協議將不會影響該等租賃的有效性，但我們可能會被主管機關責令整改此不合規行為，而若我們未在規定期限內作出整改，我們可能會因該等未備案租賃協議而被處以罰款。請參閱「風險因素－與業務及行業有關的風險－我們使用租賃物業的權利可能受到第三方的質疑，或我們可能因業權缺陷而被迫搬遷，或我們可能須就未有為租賃協議備案而負責，此可

能導致對我們的業務營運及財務狀況造成不利影響」及「－法律訴訟及合規－合規－不合規事件－未有登記若干租賃協議」章節。截至最後實際可行日期，董事確認，我們並無收到任何監管部門關於因我們未備案上述租賃協議而可能受到行政處罰或執法行動的通知。我們不擬在相關協議到期後繼續租賃未辦理租賃登記或沒有業權證書的物業。倘若我們須就上述情況從任何該等租賃物業搬出，董事預計，在物色受未備案租賃協議約束的替代物業方面不會有任何實際困難，並認為有關未備案不會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大影響。

構成非物業活動一部分的單一物業權益的結轉額度未超過15%，且概無構成物業活動一部分的單一物業權益的賬面額達我們截至2020年12月31日總資產的1%。因此，根據上市規則第5章的規定，我們毋須對其進行估值，亦毋須在本招股章程中載入物業權益的任何估值報告，並根據《公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》（香港法例第32L章）第6(2)條，本招股章程獲豁免遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》第342(1)(b)條及《公司（清盤及雜項條文）條例》附表3第34(2)段的規定。

### 牌照、許可證及證書

我們已就物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務取得多項牌照及資格。我們在中國的證書主要包括以下各項。

證書名稱	授予機構	授出日期	屆滿日期
質量管理體系認證 (GB/T19001-2016/ISO9001: 2015)	中物聯認證 中心	2020年 8月10日	2023年 6月19日
職業健康安全管理體系認證 (GB/T45001-2020/ISO 45001: 2018)	中物聯認證 中心	2020年 8月10日	2022年 6月20日
環境管理體系認證 (GB/T24001-2016/ISO14001: 2015)	中物聯認證 中心	2020年 8月10日	2022年 6月20日

據中國法律顧問所告知，董事確認，截至最後實際可行日期，我們已向中國有關當局取得在中國開展業務所需的所有重要牌照、批文及許可證。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們概無於重續該等牌照、許可證或證書方面遭遇任何重大困難，且目前我們預期於該等牌照、許可證及證書到期時重續（如適用）不會存在任何困難。

## 法律訴訟及合規

### 法律訴訟

我們可能會在日常業務過程中不時牽涉法律訴訟或糾紛（如就在管物業與客戶、供應商產生的合同糾紛或與其他第三方的爭議）。截至最後實際可行日期，概無任何未決或對我們或任何董事構成威脅的訴訟或仲裁程序或行政程序會對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

### 合規情況

除以下過往不合規事件外，董事認為，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們已在所有重大方面遵守所有相關法律及法規。

### 不合規事件

#### 未有作出足額社會保險及住房公積金供款

根據中國相關法律法規，我們須為中國僱員的利益向社會保險金（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。於往績記錄期間，我們並無根據中國法律法規的規定為部分僱員足額繳納社會保險及住房公積金。

### 不合規的原因

經董事確認，本集團於往績記錄期間並無足額繳納社會保險及住房公積金，主要原因為(i)本集團部分僱員，尤其是一線駐場人員，通常流動性較高，不願繳納社會保險及住房公積金；(ii)部分在居住地購買了新農保的僱員不會要求我們為其繳納社會保險和住房公積金；及(iii)我們負責附屬公司此類事務的員工並無充分了解我們經營所在地的監管要求。

## 法律後果及潛在處罰

據中國法律顧問告知，根據中國有關社會保險供款的法律法規，如我們沒有按規定足額繳納社會保險費，有關部門可要求我們在其規定的期限內繳納尚未繳付的社會保險費，並可能對每延遲一天繳納的社會保險費收取相當於未繳金額0.05%的滯納金。如我們不繳納，可能會被處以欠繳金額1至3倍的罰款。對於尚未繳存的住房公積金供款，有關部門可責令我們在規定的期限內繳清所欠住房公積金。如未在該規定期限內繳納，相關部門可向中國法院申請強制執行。

董事在評估我們有關社會保險和住房公積金供款的風險時，已考慮以下因素：(i) 截至最後實際可行日期，我們並無接獲任何相關政府部門的通知，要求我們就社會保險及住房公積金支付差額或罰款；(ii) 於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們並無受到任何行政處分、重大訴訟及法律程序，亦無知悉任何重大僱員投訴，或涉及與僱員就社會保險及住房公積金的任何重大勞資糾紛；(iii) 我們已取得地方政府部門的書面及／或口頭確認（據中國法律顧問告知，當地政府機關為發出該等確認的主管機關），確認於往績記錄期間並無就社會保險及住房公積金向我們施加任何處罰；(iv) 我們於2018年、2019年及2020年分別為社會保險和住房公積金計提撥備人民幣1.3百萬元、人民幣2.8百萬元及人民幣3.0百萬元；(v) 如相關政府主管部門要求，我們將在規定時間內支付任何不足部分；及(vi) 基於上述情況，中國法律顧問認為，我們受到相關主管部門重大行政處罰的風險極低。

鑑於上述，董事認為，我們在往績記錄期間未能足額繳納社會保險和住房公積金不會對我們的業務營運或經營業績產生任何重大不利影響。

## 採取的補救及整改措施及採納的內部控制措施

於2020年10月，我們發出內部通知，要求人力資源部門嚴格遵循我們的僱員福利政策和有關社會保險及住房公積金供款的相關法律法規。於2020年11月我們進一步出台內部政策，要求風險管理部門對社會保險和住房公積金供款的合規情況進行檢查。我們亦制定了一項計劃，確保日後按照相關法律法規足額繳納社會保險和住房公積

金。該計劃詳細列出了我們目前的合規狀況及整改過程中預計存在的主要障礙。我們自2020年11月起開始足額繳納社會保險及住房公積金。

#### 超出監管上限的派遣人員數目

根據《勞務派遣暫行規定》(於2014年3月1日生效)，我們聘用的勞務派遣人員數目超出我們僱員總數的10%。於往績記錄期間，本公司聘用的派遣員工人數超過本公司員工總數的10%。

#### 未遵守的原因

於往績記錄期間，由於部份僱員法律知識不足，對相關法律規定的疏忽，我們未完全遵守暫行規定，且我們聘用的派遣員工人數超過我們僱員總數的10%。

#### 法律後果及可能處罰

倘違反暫行規定，由有關勞動部門責令違規公司改正。如違規公司未在規定期限內改正，將對違規公司處以每人超標人民幣5,000元至人民幣10,000元的罰款。

我們的中國法律顧問認為，鑑於(i)我們已於2020年11月前糾正該等違規行為；及(ii)截至最後實際可行日期，我們尚未收到相關勞動行政部門就勞務派遣發出的任何整改通知或行政處罰，故我們就勞務派遣受到處罰的風險極低。

基於上述情況，董事認為，該事件不會對我們的業務或經營業績產生重大不利影響。

#### 採取的補救及整改措施以及採納的內部監控措施

我們已對有關未遵守情況作出整改，於2020年11月前終止部份勞務派遣服務協議，並實施若干內部監控措施，如編製監控清單以監控派遣員工的比例，該清單將每月提交予附屬公司人力資源部負責人審核。

#### 未有登記若干租賃協議

截至最後實際可行日期，我們並無為我們的23項租賃物業備案登記租賃協議。有關詳情，請參閱「物業」。

#### 未遵守的原因

於最後實際可行日期，我們並未按照中國法律規定向當地房屋管理機關提交租賃物業的租賃協議，主要是由於業主不合作登記相關租賃協議，而此並非我們所能控制。

#### 法律後果及可能處罰

我們獲中國法律顧問告知，該等未提交租賃協議不會影響該等租賃的有效性，但我們可能會被主管機關勒令糾正該等不合規行為，而倘我們未能於規定期限內糾正，則我們可能會因該等未提交租賃協議而被處罰。

截至最後實際可行日期，董事確認，我們並無接獲任何監管機關就我們未能提交上述租賃協議而可能遭受行政處分或執法行動的通知。

#### 採取的補救及整改措施以及採納的內部監控措施

我們將採取一切合理措施來推動租賃協議的登記且擬在相關協議到期後不再續租未進行租賃登記的物業。董事預計在尋找尚未備案的租賃協議下的其他場所時不會有任何實際困難，並認為該等未備案不會對我們的業務經營產生重大影響。

#### 向關聯方及第三方作出計息貸款

我們於往績記錄期間內向關聯方及第三方提供計息貸款。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們向關聯方作出的計息貸款分別為人民幣47.0百萬元、人民幣45.0百萬元及人民幣301.6百萬元。於同期內，我們向第三方作出的計息貸款分別為零、人民幣7.2百萬元及人民幣7.2百萬元。我們於2018年、2019年及2020年分別確認向關聯方貸款的利息收入為人民幣3.1百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣18.3百萬元，2020年確認向第三方貸款的利息收入為人民幣0.9百萬元。

#### 未遵守的原因

不合規事宜主要是由於我們對貸款通則不熟悉，而我們認為，貸款通則只適用於金融機構而非物業管理行業的公司。

## 法律後果及可能處罰

中國法律顧問告知我們，中國人民銀行發佈的《貸款通則》第61條禁止非金融機構之間的任何融資安排或借貸交易。此外，根據《貸款通則》第73條，中國人民銀行可對違規貸款人處以貸款人從該等貸款中獲得的收入的1至5倍的罰款。我們的中國法律顧問進一步告知，儘管有《貸款通則》，但最高人民法院在《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》中對非金融機構之間的融資安排及借貸交易作出了新的解釋(「**民間借貸案件司法解釋**」)，該解釋最近一次修訂是在2020年12月29日，並於2021年1月1日實施。根據最高人民法院確認非金融機構之間的融資安排和借貸交易的有效性與合法性，只要該等協議是以商業經營為目的，且不屬於《中華人民共和國民法典》和《民間借貸案件司法解釋》規定的若干情形。

於最後實際可行日期，我們並無接獲任何索償通知，亦無就我們於往績記錄期間向關聯方及第三方提供的貸款接受任何調查或處罰。截至2021年4月30日，向關聯方的貸款已悉數結清。據此，我們的中國法律顧問認為，我們就上述貸款受到處分的風險甚微。

## 採取的補救及整改措施以及採納的內部監控措施

向關聯方提供的貸款於2021年4月30日已悉數結清。向第三方提供的貸款將於上市前悉數結清。我們將制定禁止向關聯方及第三方提供貸款的內部控制政策，且我們的內部控制部門將定期對我們的內部控制政策的有效性進行監督及評價以避免違規事件的再次發生。董事進一步確認，本集團日後不會與關聯方及第三方進行任何違反適用法律法規的借貸安排。

### 概覽

緊隨全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使），主席兼非執行董事宋先生將通過康橋悅生活BVI控制行使本公司股東大會上71.25%的投票權。康橋悅生活BVI由Hung Fai Property Limited全資擁有，而Hung Fai Property Limited由Trident Trust Company (South Dakota) Inc.（作為宋先生（作為委託人）成立的全權信託Eternity Trust的受託人）直接全資擁有。因此，宋先生、Hung Fai Property Limited及康橋悅生活BVI共同為一組的控股股東。

### 業務明確劃分

#### 本集團

本集團主要從事物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。有關業務及營運的進一步資料，請參閱「業務」。

#### 康橋地產集團

北京同道為康橋地產集團的控股公司，於2010年5月10日在中國成立為有限公司。截至最後實際可行日期，宋先生透過河南博遠及其全資附屬公司深圳康橋產業有限公司實益間接擁有北京同道的100%股份權益。

康橋地產集團為在中國運營的領先綜合性物業開發商，專注於住宅物業及非住宅物業的開發。康橋地產集團進行的運營專注於中國房地產開發，其並不構成我們業務的一部分。另一方面，本集團主要為住宅提供物業管理服務，其中包括秩序維護、清潔、綠化及園藝設施管理、維修及保養服務，以及提供康橋地產集團並不從事的各類非業主增值服務及社區增值服務。此外，本集團就康橋地產集團開發的部分物業項目，按獨家及唯一基準向康橋地產集團提供有關一手物業及未售出車位的銷售代理服務，而康橋地產集團並不從事銷售代理服務。有關更多詳情，請參閱「持續關連交易－(D)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.向北京同道及其聯繫人提供銷售代理服務」。

鑑於本集團與康橋地產集團的主營業務存在差異，董事認為，本集團與康橋地產集團的業務之間有明確劃分，因此，康橋地產集團概無業務將會或可能會與本集團的業務直接或間接構成競爭。

### 鄭州亞爾訊智能科技有限公司（「鄭州亞爾訊」）

鄭州亞爾訊是一家於2017年1月9日在中國成立的有限公司。宋先生透過與唐凱歌女士的代名人持股安排成為鄭州亞爾訊的實益擁有人，唐凱歌女士代表宋先生持有鄭州亞爾訊100%股權。鄭州亞爾訊主要從事智能家居工程及交付前階段的建築工程，有關服務僅提供予康橋地產集團目前及未來開發的物業項目。

董事認為，由於鄭州亞爾訊僅向康橋地產集團提供服務，且無意將其業務拓展至其他第三方，故鄭州亞爾訊並無且不太可能直接或間接與我們的業務競爭。此外，鄭州亞爾訊與本集團各自經營的業務之間存在明顯的業務劃分，因為本集團更多專注於智慧社區、智慧產業園及智慧物業管理平台的軟件設計與開發，而鄭州亞爾訊僅專注於交付前階段智能家居硬件及基建的建築工程。由於該領域需要有關的資質及專業人員和機器的資本投入，故我們無意將業務拓展至交付前階段的智能家居建築工程。因此，基於上述原因，我們的業務與鄭州亞爾訊所從事的業務有明顯區別。

### 控股股東擁有及／或控制的其他公司

除於本集團及康橋地產集團的權益外，宋先生及其緊密聯繫人亦從事於上市後將不會構成本集團一部分的若干業務，包括(i)投資控股；(ii)代建；(iii)教育；及(iv)文化旅遊。康橋地產集團從事的代建服務指代表客戶提供開發物業項目（包括但不限於可行性研究、建築設計、原材料採購、施工等）的建築管理服務。

該等業務與本集團的業務區別開來且有所不同。因此，董事認為我們的業務與該等業務之間有明確劃分，因此該等業務不會及不太可能會與我們的業務直接或間接構成競爭。

為確保日後不會出現競爭，控股股東已與我們訂立不競爭契據以使彼等各自將不會並將促使彼等各自的緊密聯繫人不會直接或間接參與任何可能與我們的業務構成競爭的業務或於其中持有任何權利或權益，或以其他方式涉足任何有關業務。

截至最後實際可行日期，控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人概無於與我們的業務直接或間接構成競爭的任何業務中擁有權益而須根據上市規則第8.10條予以披露。

### 我們與康橋地產集團的業務關係

我們與康橋地產集團擁有良好且持續的關係。特別是，我們向康橋地產集團的各類物業（包括康橋地產集團的住宅物業及其自有物業）提供物業管理服務逾十年。據中國指數研究院所確認，康橋地產集團與本集團之間的業務關係常見於中國的物業管理公司，是互惠互利、優勢互補的關係。

受惠於此長期緊密的業務關係，我們能夠為康橋地產集團提供符合其特定需要的定制服務，並熟知康橋地產集團的標準及要求。考慮到新服務供應商在提供與本集團服務具有類似質量及標準的服務時所需的時間及相關經驗及康橋地產集團於物業開發各階段所需的全方位綜合服務範圍，董事認為，挑選及委聘其他新服務供應商並不符合康橋地產集團的最佳利益。通過根據中國適用法律法規參與康橋地產集團進行的招標程序，本集團就康橋地產集團開發的物業於往績記錄期間維持100%及截至最後實際可行日期維持100%的中標率。

此外，康橋地產集團於往績記錄期間委聘本集團就其單獨開發及交付的所有物業提供非業主增值服務、社區增值服務及物業管理服務（康橋地產集團所開發一手物業的銷售代理服務除外），及本集團獲委聘就康橋地產集團與第三方開發商共同開發的大部分物業提供非業主增值服務、社區增值服務及物業管理服務。因此，董事認為我們與康橋地產集團目前的業務關係不大可能出現重大不利變動或終止。此外，截至2020

年12月31日，康橋地產集團有33個總規劃建築面積合共約4.9百萬平方米的在建物業項目已與本集團簽約。預期本集團將繼續受聘於北京同道及其聯繫人，為彼等的物業提供有關服務，詳情載於「持續關連交易」。

董事相信，本公司與康橋地產集團之間的關係將不會發生重大變化，原因如下：

本公司與康橋地產集團建立穩定的業務關係已超過10年，本公司為康橋地產集團提供了一貫的優質服務，熟悉康橋地產集團的內部標準程序及要求。上述穩定的業務合作關係可以從康橋地產集團在往績記錄期間內根據中國政府相關法律法規獨立、公開舉行的物業招標取得100%中標率即可看出。

另外，康橋地產集團是一家物業開發商，專注於在華中地區開發物業。由於對華中地區當地法律法規、人口結構及市場偏好缺乏了解，康橋地產集團委聘其他第三方在物業開發的不同階段提供綜合物業管理服務的準入門檻非常高。

此外，本集團已與康橋地產集團訂立多項長期合作協議，涵蓋提供多種服務，包括但不限於前期物業管理服務、前介服務、案場服務及銷售代理服務等。康橋地產集團在短期內無故終止該等協議的可能性很小，因為這將導致在市場上尋找其他供應商提供該等服務的高額行政成本，並相應地對康橋地產集團的經營造成重大影響。因此，鑒於康橋地產集團與本集團的密切及穩定關係，幾乎沒有任何理由終止現有的長期協議。

此外，本集團是河南省領先的物業管理服務提供商，其服務品質在區域內享有卓越的聲譽。本集團管理的合同建築面積中超過70%及建築面積中有60%來自獨立第三方。康橋地產集團如擬在區域內聘用其他規模及聲譽相近的物業管理服務提供商取代本集團須耗用高昂成本且難度大，因為本集團能夠為康橋地產集團提供定制服務，可滿足其每項物業的具體需求，例如針對康橋地產集團所開發不同物業的社區環境編製特別營銷材料，並根據康橋地產集團的品牌定位，量身打造銷售場所。

鑑於康橋地產集團與本集團的持續業務在一定程度上屬互惠互利、優勢互補，加上我們自康橋地產集團獲得物業管理服務及案場服務業務方面往績斐然，我們認為於上市後能繼續獲得康橋地產集團委聘，並保持從其所得的收入。

### 獨立於控股股東

經考慮以下因素，董事信納我們於上市後能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人開展本身業務。

### 管理獨立性

董事會由三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。有關董事及高級管理層成員的詳情，請參閱「董事及高級管理層」。

於董事中，本集團非執行董事宋先生目前在康橋集團（截至最後實際可行日期為康橋集團的總裁）擔任董事及高級管理層職務。

除宋先生外，截至最後實際可行日期，本公司董事現時並無在康橋集團擔任任何董事職務。由於宋先生為我們的非執行董事，故其不會參與本集團業務的日常管理或事務及運營。

我們的獨立高級管理層團隊現由戴衛先生、康衛國先生、王娜女士、賈以法先生及李志剛先生組成的核心管理團隊領導，本集團高級管理層團隊的所有成員已服務本集團若干年，我們的核心管理團隊均於物業管理服務領域擁有豐富的工作經驗。彼等構成核心管理團隊的一部分，並於往績記錄期間就我們的營運以及業務發展及擴張作出重大決策。

董事認為，儘管有上述重疊的董事，本集團管理層將能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人履行職能，理由如下：

- (a) 董事會（包括全體執行董事）七名成員中有六名並無在康橋集團擔任任何職位。因此，董事會大多數成員（包括獨立非執行董事）獨立於康橋集團；

---

## 與控股股東的關係

---

- (b) 概無控股股東（本集團除外）的業務與或可能會與我們的核心業務構成競爭，因此，在大多數情況下，由宋先生擔任的雙重職責將不會在董事履行對本公司的受信責任時影響其必要的公正性；
- (c) 各董事均知悉其作為董事的受信責任，當中要求（其中包括）其以本公司的利益行事，且不得讓董事責任與其個人利益之間存在任何衝突；
- (d) 與控股股東及彼等各自的聯繫人的任何關連交易須遵守上市規則項下的規定，包括上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定（倘適用），及有關本集團關連交易的內部控制措施；
- (e) 倘本集團將與董事或彼等各自的緊密聯繫人擁有權益的其他方訂立的任何交易有實際或潛在利益衝突，有利益關係的董事須放棄就董事會有關該項交易的決議案投票，亦不得計入有關董事會會議的法定人數。尤其是，宋先生須就有關與控股股東及彼等各自的聯繫人的任何關連交易的任何董事會決議案放棄投票及將不會出席相關董事會會議並將由董事會審議排除。因此，宋先生不得就彼等擁有或可能擁有權益的有關關連交易或其他事宜影響董事會作出決策。我們認為，餘下董事（包括獨立非執行董事）具備維持有效董事會的必要專長、資格、誠信及經驗，並遵守其受信責任作出董事會決策。有關董事相關經驗及資格的概要，請參閱「董事及高級管理層－董事會」；
- (f) 我們的日常管理與營運由獨立於控股股東的經驗豐富的管理層團隊進行，團隊成員均具備本集團經營所在行業的豐富經驗，因此足以為本集團的最佳利益作出商業決策。本集團與康橋集團的高級管理團隊概無重疊人員。我們的非執行董事宋先生將不會參與本集團的日常管理或事務及業務運營。我們具有能力及人員獨立履行所有基本行政職能，包括財務、會計、人事、業務管理、品控及設計；

- (g) 我們已委任三名獨立非執行董事，為董事會的決策過程提供獨立判斷，彼等擁有必要的知識、行業經驗及專業知識以確保董事會經審慎考慮獨立及公正的意見後方會作出決策。倘需要，我們亦將聘請其他獨立顧問為獨立非執行董事提供建議；
- (h) 本集團的管理、營運及事務由董事會整體領導、管理及監督，而非任何個別董事。董事會透過董事會會議或書面決議案集體作出重大決策，董事的觀點將由其他董事會成員的觀點核查及平衡；及
- (i) 已識別潛在利益衝突（如有）案例並已通過不競爭契據將衝突降至最低，及我們已採納企業管治措施管理本集團與控股股東及彼等各自的緊密聯繫人之間的利益衝突（如有），以支持我們的獨立管理。有關進一步資料，請參閱下文「－企業管治措施」。

### 營運獨立性

我們能獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人全權作出所有經營決策並獨立經營自身業務，於上市後亦將繼續如此行事。

就向住宅物業提供的物業管理服務而言，截至2020年12月31日，儘管本集團總建築面積約40%的在管住宅物業為康橋地產集團開發或擁有的物業，包括康橋地產集團單獨開發的項目及康橋地產集團與其他物業開發商共同開發的物業（康橋地產集團持有有關物業的控制權益），但由於我們在住宅物業交付後繼續向業主提供物業管理服務，故本集團的大部分客戶為獨立於康橋地產集團的個人業主。我們亦參與其他物業開發商及潛在客戶（為獨立第三方）進行的甄選或招標過程。截至2020年12月31日止年度，住宅物業物業管理服務收入的約43.9%來自第三方物業開發商（包括獨立於康橋地產集團的物業開發商以及為康橋地產集團於其中並無控制權益的合營企業及聯營公司的物業開發商）。

在預售及交付前階段，我們通過標準投標程序，在適用的中國法律法規要求的範圍內取得前期物業管理服務業務。根據《物業管理條例》和《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》（於2003年6月26日發佈並於2003年9月1日起生效），同一物業管理區域內的住宅樓和非住宅樓的開發商應當通過招標方式聘請有資質的物業管理公司。競標人不足三家或者規模較小的物業，經物業所在地的區、縣人民政府房地產行政主管部門批准，開發商可以通過簽訂協議的方式選聘有資質的物業管理公司。根據《河南省物業管理條例》（於2017年9月30日發佈並於2018年1月1日起生效）和《河南省前期物業管理招標投標管理暫行辦法》（於2018年2月27日發佈並生效），在辦理商品房預售許可證或現房銷售登記前，開發商應當根據指定的物業管理區域，通過招投標方式選聘物業管理公司，並簽訂前期物業管理合同，提供前期物業服務。住宅和非住宅物業的開發商應當通過招投標的方式，選聘前期物業管理公司，實施前期物業管理。我們在投標過程中並無因與康橋地產集團的關係而享有任何優惠待遇。

此外，在物業開發項目的交付後階段，即物業單元已全部或部分出售且業委會已成立，業委會有權選擇或替換物業管理服務提供商。本集團與康橋地產集團對業委會選擇或替換物業管理服務提供商均無決定性影響。我們亦已採取各種措施以提高客戶滿意度及忠誠度，例如進行客戶滿意度調查。我們擬將全球發售籌集的所得款項淨額約10%用於提升服務質量及客戶體驗。有關更多詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」。

我們自本集團成立起開始從事為第三方物業開發商（包括獨立於康橋地產集團的物業開發商以及為康橋地產集團於其中並無控制權益的合營企業及聯營公司的物業開發商）開發或擁有的住宅物業提供物業管理服務。截至2020年12月31日，根據該等第三方項目在管的總建築面積約為8.8百萬平方米，相當於本集團在管住宅物業總建築面

積的約60%。由於我們不斷致力於通過參與我們於市場物色的其他第三方物業開發商進行的甄選或招標過程獲得新服務委聘及戰略收購區域物業管理公司等方式接洽獨立第三方開發或擁有的物業，預計到2023年底，康橋地產集團應佔收入的百分比將持續下降。

於往績記錄期間，我們於日常業務過程中按正常商業條款向康橋地產集團開發、擁有或經營的物業提供物業管理服務。該等交易將在上市後繼續進行，並將構成上市規則項下本公司的持續關連交易。有關進一步詳情，請參閱「持續關連交易」。

儘管與康橋地產集團進行上述交易，本集團已採取及將繼續採取以下措施，以減少我們對康橋地產集團開發的物業的依賴：

- (a) 我們擁有一支銷售及營銷團隊，主要負責規劃及制定整體營銷策略、進行市場研究、協調我們的銷售及營銷活動，以獲取新客戶。儘管行業慣例為物業開發商通常傾向於選擇其聯屬物業管理公司提供物業管理服務，我們將繼續投入大量精力於市場上物色潛在項目，並與獨立第三方客戶接洽，尤其是該等與任何物業管理公司並無較強聯屬關係的客戶，包括通過可得的信息渠道尋求投標機會、與行業組織進行溝通及參與行業活動物色合作機會以及進行市場調研以了解潛在客戶的偏好。憑藉在提供物業管理服務方面十餘年的經驗，並被認可為河南省知名綜合物業管理服務提供商，董事認為，我們有能力利用我們在市場上的經驗及聲譽，自第三方物業開發商及客戶物色並獲得新商機，而向第三方開發商開發的物業提供物業管理服務所產生的收入佔總收入的百分比由2018年的46.5%逐步增加至截至2020年12月31日的49.8%。該等物業的在管總建築面積由截至2018年12月31日的約5.4百萬平方米增加至截至2020年12月31日的約9.8百萬平方米，增幅超過81.5%；及
- (b) 就住宅物業而言，我們主要透過中國適用法律及法規監管的標準招標程序取得前期物業管理服務委聘工作。於2018年、2019年及2020年，就獨立第三方的住宅物業及項目而言，我們的投標數目分別為23個、42個及44個，中標率分別約為73.91%、78.57%及88.64%。我們的中標率隨著本集團致力

於往績記錄期間內通過成本預算及預測中標方面所累積的經驗，使我們的獨立客戶基礎多元化而增加。我們將繼續參加由第三方開發商開發的物業的招標，以多元化我們的客戶群。於遞交有關投標時，我們策略性地專注與我們的物業組合及地理覆蓋範圍呈互補且由並無聯屬物業管理公司的第三方開發商開發的項目，旨在提高我們的中標率。自2021年1月1日起及截至最後實際可行日期，我們已就有關第三方物業開發商開發的住宅及非住宅物業的管理服務委聘分別提交19份及10份投標。預計截至2023年12月31日止三個年度提交的投標數目將增加。

鑑於上文所述，考慮到截至2020年12月31日止年度，向第三方物業開發商提供物業管理服務（包括住宅及非住宅物業）的收入及總面積佔比分別為49.8%及62.5%，董事認為，本集團已採取及將予採取的上述措施將共同切合實際並有效減少我們對康橋地產集團開發的物業的依賴。

### **接洽供應商／客戶／業務夥伴**

我們擁有龐大而多元化的客戶基礎，這些客戶與我們的控股股東及／或其各自的緊密聯繫人並無關係。此外，我們亦有獨立的管道接觸供應商及其他業務夥伴。我們與控股股東並無任何重疊的主要客戶及供應商。

### **營運所需牌照**

我們持有對我們業務營運屬重要的所有相關牌照及許可證並從中獲益。

### **行政能力**

我們能獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就本集團所有基本行政職能全權作出所有決策並獨立執行該等職能。尤其是，本集團亦擁有其本身員工獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人履行所有基本行政職能，包括財務及申報、行政及營運、合規及人力資源工作，且有能力建立自身業務渠道。

### 營運設施

截至最後實際可行日期，我們向康橋地產集團及其聯繫人租用的物業總建築面積為1,612.52平方米，主要作辦公室用途。除上文所披露者外，我們的業務營運所需的所有物業、設施及設備均獨立於我們的控股股東及其各自的聯繫人。

### 僱員

我們確認，截至最後實際可行日期，我們的全職僱員主要通過招聘網站、與獨立承包商的分包合同、招聘會、校園招聘計劃、招聘公司及內部轉介進行獨立招聘。

### 與控股股東的持續關連交易

「持續關連交易」一節載有本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人進行的，且於上市後將繼續進行的持續關連交易。所有該等交易均經過公平磋商後按標準商業條款訂立。我們預期於上市後，我們與控股股東或彼等各自的緊密聯繫人的持續關連交易的總金額將能夠維持佔總收入的合理百分比。因此，董事認為，有關持續關連交易將不會對我們的整體營運獨立性造成影響。

除「持續關連交易」所載的持續關連交易外，董事預期於上市時或緊隨上市後，本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人之間概無任何其他交易。

### 財務獨立性

本集團設有獨立的財務系統，並按照本集團自身的業務需要作出財務決策。我們設有獨立內部控制與會計制度，亦設有由一組獨立財務人員組成的獨立財務部，負責庫務工作。

於往績記錄期間，我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人已為若干借貸提供擔保，該等擔保將於上市前解除。有關進一步詳情，請參閱「財務資料－債務」及「財務資料－關聯方交易及結餘」。

據董事所確認，緊接上市前，概無應付或應收控股股東或彼等各自的緊密聯繫人的尚未悉數結清的其他貸款或非貿易結餘，亦無任何未全面解除或清償的控股股東或彼等各自的緊密聯繫人就本集團的融資提供的任何財務援助、抵押、質押及擔保。

基於上文所述，董事信納我們能維持財務上獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

### 不競爭承諾

為確保本集團與控股股東之間不構成競爭，各控股股東（統稱「契諾人」，及各自為「契諾人」）已於2021年6月17日向本公司（為我們本身及作為我們各附屬公司利益的受託人）訂立不競爭承諾契據（「不競爭契據」），據此，各契諾人（其中包括）共同及個別不可撤回及無條件地向本公司承諾，於有關期間（定義見下文）的任何時間，各契諾人不得並須促使其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）不得直接或間接在中國及香港進行、從事、投資、參與或試圖參與、提供任何服務、提供任何財務資助或以其他方式涉足與本集團任何成員公司不時進行或擬進行的業務相同、類似或存在競爭的任何業務或投資活動（不論單獨或聯同另一人士，亦不論直接或間接或代表或協助任何其他人士或與任何其他人士一致行動）（「受限制業務」），亦不得於其中擁有權益。

上述限制並無禁止任何契諾人及其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）：

- (a) 通過其於本集團的權益持有經營或從事任何受限制業務的任何公司的任何證券；
- (b) 通過收購或持有任何從事任何受限制業務的任何公司、投資信託、合資企業、合夥企業或任何形式的其他實體的單位或股份的任何投資或權益，惟契諾人及彼等各自的緊密聯繫人（本集團任何成員公司除外）持有的股份總數不得超過有關實體已發行類別股份的10%，且前提是(i)有關投資或權益並無授予任何契諾人或彼等各自的緊密聯繫人控制該實體董事會或管理人員構成的任何權利，契諾人或彼等各自的緊密聯繫人亦無以其他方式持有任何上述權利，及(ii)有關投資或權益並無賦予契諾人或彼等各自的緊密聯繫人任何權利直接或間接參與該實體；或

- (c) 在本集團拒絕新業務機會（定義見下文）或並無收到本集團發出我們決定把握或拒絕新業務機會的書面通知（我們將視為已拒絕下文所載的新業務機會）的情況下，參與任何新業務機會。

各契諾人亦無條件及不可撤回地共同及個別承諾按以下方式向我們（為我們本身及作為我們不時的各附屬公司利益的受託人）推介或促使推介與任何受限制業務有關的任何投資或商業機會（「**新業務機會**」，各自為「**新業務機會**」）：

- (a) 其一知悉任何新業務機會，將在實際可行情況下盡快向我們發出書面通知（「**要約通知**」），並在其中列明目標公司（如相關）及新業務機會的性質、詳述其可取得的全部資料，以供我們考慮是否把握有關新業務機會（包括任何投資或收購成本的詳情及向其提供、建議或提出新業務機會的第三方的聯絡詳情）；
- (b) 本公司須在切實可行的情況下盡快及無論如何須在自收到要約通知起25個營業日內（「**要約通知期**」）以書面方式通知契諾人任何關於把握或拒絕新業務機會的決定。於要約通知期內，本公司或會與提供、建議或提出新業務機會的第三方進行磋商，而各契諾人須盡其最大努力幫助我們按相同或更有利的條款取得新業務機會；
- (c) 本公司須就是否把握或拒絕新業務機會而尋求於審議事項中並無擁有重大權益的獨立非執行董事的批准，且可能須委聘獨立財務顧問就有關新業務機會的目標事項的交易條款提供意見；
- (d) 其可全權酌情決定在適當時候考慮延長要約通知期；
- (e) 倘發生下列情況，其應有權但並無責任按要約通知所載在所有重大方面相同或較不利的條款及條件下進行、從事、投資、參與新業務機會或（在經濟上或以其他方式）於其中擁有權益（不論單獨或與其他人士聯合，亦不論直接或間接或代表或協助任何其他人士）：

- (i) 其已收到我們拒絕新業務機會的書面通知；或
  - (ii) 其於我們收到要約通知起計25個營業日內或（倘其已延長要約通知期）其同意的其他期間內未收到我們有關是否把握或拒絕新業務機會的決定的任何書面通知，在此情況下，本公司應被視為已拒絕新業務機會；及
- (f) 倘任何契諾人所把握的新業務機會的性質或提議出現變化，則其應將新業務機會作為已修訂進行推介，並應向我們提供一切可獲得的資料詳情，以供我們考慮是否把握經修訂的新業務機會。

考慮是否把握任何新業務機會時，獨立非執行董事將會基於多項因素（包括但不限於估計盈利能力、投資價值以及許可證及批准要求）作出決定。

根據不競爭契據，各契諾人已進一步共同及個別不可撤回及無條件地向我們作出以下承諾：

- (a) 其須提供並須促使其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）於有關期間（定義見下文）內在任何相關法律、規則及法規或任何合同責任的規限下，提供所有必要資料供獨立非執行董事審閱，讓彼等檢討其本身及其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）遵守不競爭契據的情況，並讓獨立非執行董事執行不競爭契據；
- (b) 在不損害上文(i)段一般性的原則下，其須就其遵守不競爭契據所載承諾的情況向我們提供年度聲明書，以供載入我們的年報；
- (c) 其已同意並授權我們在年報內或以向公眾刊發公告的方式披露經獨立非執行董事檢討有關遵守及強制執行不競爭契據的事宜作出的決定；及
- (d) 其同意就我們因其本身或其各自的任何緊密聯繫人不遵守不競爭契據的條款而可能蒙受或招致的任何及所有損失、損害、申索、責任、成本及開支（包括法律成本及開支），向我們作出彌償保證。

本公司將於本公司年報內或以向公眾刊發公告的方式披露經獨立非執行董事檢討有關遵守及強制執行不競爭契據的事宜作出的決定連同有關理據。

就上文而言，「有關期間」指自上市日期起至以下較早日期止的期間：(i)契諾人及（視乎情況而定）彼等各自任何緊密聯繫人（不包括本集團任何成員公司）不再直接或間接合共實益持有本公司已發行普通股本30%或以上（或上市規則訂明構成控股股東的其他持股百分比）或以其他方式於其中擁有實益權益當日；或(ii)股份不再於聯交所上市（股份暫停買賣除外）當日。

### 企業管治措施

除上文所述解決潛在競爭及利益衝突的措施外，董事認為，已採取充分的企業管治措施管理控股股東與本集團的潛在利益衝突及保障股東的整體利益，原因如下：

- (a) 獨立非執行董事將每年檢討控股股東遵守不競爭契據下不競爭承諾的情況；
- (b) 控股股東將應本公司要求提供獨立非執行董事年度檢討及強制執行不競爭契據所需的一切資料；
- (c) 本公司將於本公司年報內或以向公眾刊發公告的方式披露經獨立非執行董事檢討有關控股股東遵守及強制執行不競爭契據下不競爭承諾的事宜（包括本公司就控股股東所推介受限制業務中新業務機會的所有拒絕情況）作出的決定及有關理據；
- (d) 作為我們籌備全球發售的一部分，我們已修訂組織章程細則，以符合上市規則。尤其是，我們的組織章程細則規定，除另有規定外，董事不得就批准任何其本身或其任何緊密聯繫人於其中有重大利益的合同或安排或任何其他建議的任何決議案投票表決，亦不可計入出席會議的法定人數；

- (e) 有重大利益的董事應就利益衝突或潛在利益衝突事項作出全面披露，並缺席有關該名董事本身或其任何緊密聯繫人於其中有重大利益的事項的董事會會議，如該名董事出席或參與有關董事會會議是大多數獨立非執行董事所特別要求，則作別論；
- (f) 我們致力確保董事會有均衡的執行董事及非執行董事（包括獨立非執行董事）組合。我們已委任三名獨立非執行董事，並相信我們的獨立非執行董事有充足經驗，而且彼等並無任何可嚴重干擾其作出獨立判斷的業務聯系或其他關係，並將可提供不偏不倚的外部意見，以保障公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情，請參閱「董事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」；及
- (g) 倘獨立非執行董事被要求檢討本集團（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，控股股東及／或董事將向獨立非執行董事提供所有所需的資料，而本公司應於年報內或以刊發公告的方式，披露獨立非執行董事的決定（包括不接受由控股股東轉介的業務機會的理由）。

我們已與將於上市後成為我們關連人士的若干人士訂立若干交易，詳情載列如下。本節披露的交易將於上市後延續，因此，根據上市規則第14A章，該等交易將於上市後構成我們的持續關連交易。

**(A) 關連人士**

**宋先生的聯繫人**

宋先生為我們的最終控股股東兼董事會主席並將於上市後擁有已發行股份數目71.25%的實益權益（假設超額配股權並無獲行使）。彼持有河南博遠全景企業管理諮詢有限公司100%實益權益（其中0.1%的股權由其侄子宋書行先生代表其持有），該公司持有深圳康橋產業有限公司（「深圳康橋」）100%股權。深圳康橋間接持有北京同道100%股權，北京同道的主營業務為房地產物業開發。另外，深圳康橋持有康橋教育科技的94.9001%股權，康橋教育科技的主營業務為教育及教育科技。因此，北京同道、康橋教育科技及彼等的附屬公司為宋先生的聯繫人，因而根據上市規則於上市後為我們的關連人士。

**(B) 持續關連交易概要**

**全面獲豁免持續關連交易**

編號	交易性質	有關上市規則	已尋求豁免
1.	向康橋教育科技及其聯繫人 提供物業管理及增值服務	第14A.76條	不適用

---

## 持續關連交易

---

### 不獲豁免持續關連交易

#### 須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定

編號	交易性質	有關上市規則	已尋求豁免
2.	向北京同道及其聯繫人 提供前期物業管理服務	第14A.35條、 第14A.36條、 第14A.53條	公告、通函及獨立股東 批准規定
3.	向北京同道及其聯繫人 提供增值服務	第14A.35條、 第14A.36條、 第14A.53條	公告、通函及獨立股東 批准規定
4.	向北京同道及其聯繫人 提供銷售代理服務	第14A.35條、 第14A.36條、 第14A.53條	公告、通函及獨立股東 批准規定

### (C) 全面獲豁免持續關連交易

我們於下文載列本公司全面獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易詳情。

於2021年6月17日，本公司（為其本身及代表我們的附屬公司）與康橋教育科技（為其本身及代表其聯繫人）訂立物業管理服務框架協議（「**教育機構物業管理服務框架協議**」），據此，我們同意為康橋教育科技及其聯繫人運營的教育機構提供物業管理及增值服務，包括但不限於秩序維護、清潔、園藝、設施維修及保養服務等（「**教育機構物業管理服務**」）。教育機構物業管理服務協議自上市後生效，有效期至2023年12月31日，可經訂約雙方相互協定續期，惟須遵守上市規則項下及其他適用法律法規的的所有相關規定。預期本集團與康橋教育科技及其聯繫人可按需要不時就教育機構物業管理服務訂立個別協議，而該等個別協議只須載有在所有重大方面與教育機構物業管理服務框架協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件一致的條文。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度，就教育機構物業管理服務向我們支付的物業管理及增值服務費總額分別約為人民幣0.24百萬元、人民幣0.41百萬元及人民幣0.60百萬元。

截至2023年12月31日止三個年度各年，根據教育機構物業管理服務框架協議，康橋教育科技及其聯繫人應付予我們的每年最高金額分別為人民幣1.3百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣1.7百萬元。上述年度上限是參照我們已獲委聘及預期將獲委聘提供教育機構物業管理服務的現有及未來教育機構的有關物業管理服務的現有及未來服務費釐定。

就教育機構物業管理服務收取的服務費將按公平基準釐定，並參考(i)提供類似物業管理及增值服務的現行市場價格；及(ii)預期營運成本（包括但不限於人力成本及材料成本）。於達致上述年度上限時，董事已考慮現有的交易金額及康橋教育科技及其聯繫人日後將運營的教育機構估計數量。

由於根據上市規則有關教育機構物業管理服務框架協議項下年度上限的各項適用百分比率預將低於5%，且每年總代價少於3百萬港元，故教育機構物業管理服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

#### **(D) 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**

我們於下文載列本公司的持續關連交易詳情，該等持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

##### **1. 向北京同道及其聯繫人提供前期物業管理服務**

於往績記錄期間，本集團通過招標方式受聘於北京同道及其聯繫人，根據中國相關前期物業管理法律法規就尚未出售或已出售但尚未交付予業主的物業提供若干前期管理服務（定義見下文）。

**前期物業管理服務框架協議**

於2021年6月17日，本公司（為其本身及代表我們的附屬公司）與北京同道（為其本身及代表其聯繫人）訂立框架協議（「前期物業管理服務框架協議」），內容有關向其及其聯繫人的物業項目提供基礎物業管理服務及空置物業維修服務（涉及維護尚未售出的空置物業），包括但不限於清潔、園藝、公共區域及公用設施的維修及維護（統稱「前期物業管理服務」）。前期物業管理服務框架協議將於上市後生效，有效期至2023年12月31日，經各方共同同意可予續期，惟須遵守上市規則及其他適用法律法規的所有相關規定。

前期物業管理服務框架協議為框架協議，為其中所述的關連交易提供運作機制。預期本集團與北京同道及其聯繫人可按需要不時就前期物業管理服務訂立個別協議，而該等個別協議只須載有在所有重大方面與前期物業管理服務框架協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件一致的條文。前期物業管理服務框架協議的主要條款如下：

訂約方：	本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）；及北京同道（為其本身及代表其聯繫人）。
服務範圍：	本集團根據本公司（或本集團相關成員公司）與北京同道相關成員公司已經及／或將簽訂的個別協議提供的前期物業管理服務，包括但不限於北京同道及其聯繫人物業項目的清潔、園藝、公共區域及公用設施的維修及維護。
物業管理費：	應付的前期物業管理費應以本集團在相關招標過程中按照中國法律法規提交的標書中訂明的參照人力成本、設備成本及管理費釐定的價格為基礎，並參照(i)城鄉建設部制定的相關指導價格；(ii)提供類似服務的現行市場價格；及(iii)我們就可資比較服務向其他獨立第三方收取的前期物業管理費。

過往交易金額及年度上限

下表載列於往績記錄期間來自本集團向北京同道及其聯繫人提供前期物業管理服務的總收入。

截至12月31日止年度		
2018年	2019年	2020年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
6,997	14,102	16,159

我們預計，截至2023年12月31日止三個年度，北京同道及其聯繫人根據前期物業管理服務框架協議就前期物業管理服務向本集團支付的最高年度服務費總額如下：

截至12月31日止年度		
2021年	2022年	2023年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
17,775	20,441	23,712

上述前期物業管理服務框架協議項下的年度上限基於下列各項釐定：(i)本集團於往績記錄期間自北京同道及其聯繫人獲得的32份合同，以及根據現有前期物業管理服務協議，截至2023年12月31日止三個年度各年未來待提供但未提供的服務的尚未支付物業管理費人民幣1.0百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣2.6百萬元；及(ii)過往成本金額及預期北京同道及其聯繫人開發的物業項目的品質日益上升，因此前期物業管理服務的成本預期會增加10%至16%，主要因預計勞工成本增加而產生。

根據北京同道及其聯繫人所開發的物業項目（其中33個為在建項目）的預期交付時間表，預計截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度各年，我們將受聘向北京同道及其聯繫人提供合共12個、16個及19個物業項目的前期物業管理服務，總合同建築面積分別約為1.3百萬平方米、2.0百萬平方米及3.5百萬平方米。

### 上市規則的涵義

由於截至2023年12月31日止三個年度前期物業管理服務框架協議項下的前期物業管理服務的建議年度上限所涉及的一項或多項適用百分比率超過5%，故其項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

## 2. 向北京同道及其聯繫人提供增值服務

於往績記錄期間，本集團受聘於北京同道及其聯繫人，為其住宅物業項目、展廳及營銷案場提供增值服務。我們亦向北京同道及其聯繫人提供若干其他增值服務，如工地管理服務及前介服務（並無基礎物業管理服務，包括但不限於清潔、園藝、公共區域及公用設施的維修及維護）（統稱「增值服務」）。

為精簡日後本集團向北京同道及其聯繫人提供增值服務相關關連交易的管理，我們決定將所有增值服務合併為一份總框架協議。於2021年6月17日，本公司（為我們本身及代表我們附屬公司）與北京同道（為其本身及代表其聯繫人）訂立增值服務總框架協議，據此，我們同意向北京同道及其聯繫人提供多項增值服務，範圍涵蓋（其中包括）當前提供的服務範圍項下擬提供的所有增值服務（「增值服務總框架協議」）。增值服務總框架協議須於上市後生效，有效期至2023年12月31日，可由雙方相互協定續期，惟須遵守上市規則及所有其他適用法律法規的規定。增值服務總框架協議的條款載列如下：

訂約方：

- (a) 本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）；及
- (b) 北京同道（為其本身及代表其聯繫人）。

服務範圍：

**(a) 前介服務**

本集團成員公司應(i)在項目建設開發期間提供前介顧問服務，包括但不限於提供有關設計規劃階段、施工階段、銷售階段、驗收階段和交付階段的顧問服務；及(ii)向北京同道及其聯繫人提供新建物業的驗收服務。

**(b) 案場服務**

本集團成員公司應向北京同道及其聯繫人有關物業項目的銷售及推廣的案場提供整體管理服務，包括但不限於對上述場所的運營及行政服務、秩序維護、智能技術、維修服務、清潔、園林服務及其他配套服務。

**(c) 向北京同道及其聯繫人的自有物業提供物業管理服務**

本集團成員公司應向北京同道及其聯繫人所擁有供其運營的辦公室及其他物業提供物業管理服務。

**(d) 工地管理服務**

本集團成員公司應向北京同道及其聯繫人提供物業項目的建築工地的視頻監控、危機管理、車輛及訪客管理服務。

增值服務總框架協議為框架協議，為本節所述關連交易提供運作機制。預計本集團與北京同道及其聯繫人可能會不時按要求就增值服務訂立個別協議，且該等個別協議僅載有在所有重大方面與增值服務總框架協議所載具有約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。

定價政策：

本集團有關成員公司倘在進行甄選服務供應商的有關報價程序後獲選，則應根據報價文件及將由本集團有關成員公司與北京同道及其聯繫人不時訂立的最終管理服務協議向北京同道及其聯繫人提供增值服務。

北京同道及其聯繫人應付增值服務費將由北京同道及其聯繫人與本集團成員公司經公平磋商釐定，當中經參考各項不同因素，包括但不限於(i)有關增值服務的成本分析，尤其是勞工及材料成本；(ii)相關物業的性質、樓齡、基礎設施狀況、地理位置和鄰里情況；及(iii)其他獨立第三方服務供應商就相若服務及位置向北京同道及其聯繫人收取的現行市價。

增值服務總框架協議項下擬進行交易應基於一般商業條款，且條款不得優於向獨立第三方服務供應商就相若服務提供者，須屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

---

## 持續關連交易

---

### 過往交易金額及年度上限

下表載列於往績記錄期間來自本集團向北京同道及其聯繫人提供增值服務（包括前介服務、工地管理服務及案場服務）的總收入。

截至12月31日止年度		
2018年	2019年	2020年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
51,266	82,200	82,936

我們預計，截至2023年12月31日止三個年度，北京同道及其聯繫人根據增值服務總框架協議就增值服務向本集團支付的最高年度服務費總額如下：

截至12月31日止年度		
2021年	2022年	2023年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
115,732	179,137	238,947

上述增值服務總框架協議項下的年度上限是根據本集團於截至2023年12月31日止三個年度各年向北京同道及其聯繫人提供增值服務的估計交易金額釐定，而該等金額參考以下各項釐定：(i)除本集團已簽約向北京同道及其聯繫人提供服務的33個總規劃建築面積約5.3百萬平方米的在建物業項目外，由於估計北京同道及其聯繫人開發的物業項目數目增加，預期北京同道及其聯繫人對增值服務的需求將會平均增加約40%；(ii)北京同道及其聯繫人與本集團訂立的現有多項增值服務合同的價值。截至最後實際可行日期，我們已簽署99份合約向北京同道及其聯繫人所開發的物業項目（其中96份合同來自前述的33個在建物業項目）提供增值服務，而於2021年將自該等現有合同確認約人民幣77.6百萬元；(iii)根據於往績記錄期間案場的歷史增長以及日後根據北京同道及其聯繫人所開發物業的交付時間表將執行的現有合同，預計案場數量由2020年的26個增加至截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度各年分別約37個、52個及69個；(iv)根據日

後會予以執行的現有合同以及北京同道及其聯繫人將開發的物業的建築面積，預計提供前介服務的建築面積將由2020年的2.0百萬平方米增加至截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度各年分別約4.7百萬平方米、4.5百萬平方米及4.9百萬平方米；(v)工地管理服務的工人數量估計增加13.9%至36.9%；(vi)由於人力成本及原材料的通脹，估計不同增值服務的合同價增加約3-10%；及(vii)價格根據本集團與北京同道及其聯繫人經參考現行市價公平磋商後釐定，當中經考慮獨立第三方服務供應商就相若服務及位置收取的價格及費率。

### 上市規則的涵義

由於截至2023年12月31日止三個年度增值服務總框架協議項下的增值服務的建議年度上限所涉及的一項或多項適用百分比率超過5%，故其項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

### 3. 向北京同道及其聯繫人提供銷售代理服務

於2021年6月17日，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）與北京同道（為其本身及代表其聯繫人）訂立銷售代理服務框架協議，據此，我們同意就北京同道及其聯繫人開發的部分物業項目，按獨家及唯一基準提供有關一手物業及未售出車位的銷售代理服務（「**銷售代理服務**」）（包括但不限於顧問服務及銷售活動組織服務）（「**銷售代理服務框架協議**」）。銷售代理服務框架協議須於上市後生效，有效期至2023年12月31日，可由雙方相互協定續期，惟須遵守上市規則及所有其他適用法律法規的規定。

銷售代理服務框架協議為框架協議，為本節所述關連交易提供運作機制。預計本集團與北京同道及其聯繫人可能會不時按要求就銷售代理服務訂立個別協議，且該等個別協議僅載有在所有重大方面與銷售代理服務框架協議所載具有約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。

### 定價政策

就有關一手物業提供銷售代理服務所收取的佣金費率應參考各有關物業項目的受歡迎情況及位置以及房地產市場情況，根據現行市場佣金費率計算。

就尚未售出的車位提供銷售代理服務的代理費應計算如下：

$$\text{銷售代理費} = \text{標的車位的合同價與標的車位的銷售底價之間的差額}$$

標的車位的底價應參考其他獨立第三方服務供應商通過投標向北京同道及其聯繫人收取的現行市價釐定。未售出車位的銷售代理費為標的車位的合同價與標的車位銷售底價的差額，乃參考(i)未售出車位的受歡迎情況；(ii)房地產市場情況及所提供服務的範圍；及(iii)未售出車位的位置。

就各個特定項目的一手物業及未售出車位的佣金及代理費以本集團相關成員公司與北京同道及其聯繫人將訂立的相關最終協議為準，並由相關方參考上述定價政策後公平協商釐定。

銷售代理服務框架協議項下擬進行交易應基於一般商業條款，且條款不得優於獨立第三方服務供應商就相若服務所提供者，須屬公平合理，並符合我們及股東的整體利益。

### 過往交易金額及年度上限

下表載列於往績記錄期間來自本集團向北京同道及其聯繫人提供的有關一手物業及未售出車位的佣金及代理服務的總收入：

截至12月31日止年度		
2018年	2019年	2020年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
3,070	25,080	116,545

---

## 持續關連交易

---

截至2020年12月31日止年度，本集團已簽約的一手物業的歷史價值約為人民幣122億元，而截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度，本集團已簽約的未售出車位的歷史價值分別約人民幣876百萬元、人民幣806百萬元及人民幣788百萬元。一手物業截至2020年12月31日止最後一個季度的歷史週轉率約為56.1%。

同時，截至2020年12月31日止三個年度各年，未售出車位的歷史週轉率分別約為13.1%、21.5%及22.6%。

我們預計，截至2023年12月31日止三個年度各年，本集團根據銷售代理服務框架協議向北京同道及其聯繫人收取的最高佣金及代理費總額如下：

截至12月31日止年度		
2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
133,386	193,809	277,281

上述銷售代理服務框架協議項下的年度上限是根據本集團於截至2023年12月31日止三個年度各年向北京同道及其聯繫人提供銷售代理服務的估計交易額釐定，當中經參考以下各項釐定：(i)北京同道及其聯繫人於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度已簽約及預計將簽訂的一手物業總價值，估計分別約為人民幣129億元、人民幣165億元及人民幣206億元。截至2021年4月30日，北京同道及其聯營公司已向本集團簽約總價值為人民幣122億元，佔截至2023年12月31日三個年度內預計一手物業總價值的25.7%；(ii)北京同道及其聯繫人於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度與本集團已簽訂及預計將簽訂的未售出車位的總價值，估計分別約為人民幣12億元、人民幣17億元及人民幣25億元。截至2021年4月30日，北京同道及其聯營公司已向本集團簽約總價值為人民幣15億

元，佔截至2023年12月31日止三個年度內預計未售出車位總價值的27.8%；(iii)一手物業及未售出車位的估計週轉率，截至2023年12月31日止三個年度估計平均分別約為70%及21%，估計分別與往績記錄期間的估計週轉率相若；及(iv)按現行市場費率收取一手物業的佣金介於1%至8%及收取未售車位的費率為40%以下，並參考各有關物業項目的受歡迎情況及位置以及房地產市場情況。

估計截至2022年及2023年12月31日止兩個年度各年，北京同道及其聯繫人將逐步承包予本集團代理的鄭州以外可供銷售的一手物業及新開發一手物業的總價值將會增加及未售出車位總價值亦會增加。根據北京同道及其聯繫人的物業開發計劃，估計截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度各年，北京同道及其聯繫人將分別有約19個、27個及39個物業項目進行開發，以及約10,583個、14,605個及21,615個車位進行銷售。經參考康橋地產集團物業開發的預計年度百分比的增長，上述估計日後合同金額增加是由於本集團的銷售實力上升以及銷售及營銷能力提升所致。截至2023年12月31日止三個年度，未售出車位的預期平均週轉率(21%)與往績記錄期間內的平均週轉率(19.1%)一致。此外，截至2020年12月31日止年度的最後季度平均一手物業的預期週轉率(56.1%)低於截至2023年12月31日止三個年度的平均一手物業平均週轉率(70%)，原因如下：(i)COVID-19的影響，因人群控制措施而減少案場的人流量；(ii)首次推出新服務的適應期；及(iii)房地產行業的季節性因素。

#### **上市規則的涵義**

由於銷售代理服務框架協議項下的管理及相關服務的建議年度上限總額所涉及的一項或多項適用百分比率超過5%（按年計），故其項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

#### **(E) 申請豁免**

上文「(D)須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項

下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。由於該等交易預期將持續進行，並將持續一段時間，董事認為，嚴格遵守上市規則的公告規定並不切實可行且會帶來過重負擔，將增加本集團不必要的行政成本。

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，且聯交所已授出有關豁免，就「(D)須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易豁免我們嚴格遵守上市規則的公告、通函及獨立股東批准規定，惟受限於各財政年度的持續關連交易價值不得超過上述各年度上限所載相關金額。除已尋求豁免的規定外，我們將遵守上市規則第14A章項下的所有適用規定，倘該等持續關連交易出現任何變動，我們將即時知會聯交所。

### **(F) 董事意見**

董事（包括獨立非執行董事）認為，上文「(D)須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述持續關連交易已及將於我們的日常及一般業務過程中按正常或更佳商業條款及根據相關規管協議訂立及進行，有關條款均屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。董事（包括獨立非執行董事）亦認為，不獲豁免持續關連交易的建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

有利益衝突的董事須放棄參加將討論有關上述持續關連交易的決議案的董事會會議並於會上放棄投票。

### **(G) 獨家保薦人意見**

根據盡職調查結果及本集團所作聲明及確認，獨家保薦人認為，上述不獲豁免持續關連交易是(i)於我們的日常及一般業務過程中；(ii)按正常或更佳商業條款；及(iii)按屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益的條款訂立及進行。獨家保薦人亦認為，不獲豁免持續關連交易的建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

## 董事會

董事會負責管理及經營我們的業務，並擁有相關的一般權力。董事會由七名董事組成，包括三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。下表載列有關董事會成員的若干資料：

姓名	年齡	在本公司的 現任職位	委任日期	加入 本集團時間	角色及職責
宋革委	52	主席兼非執行董事	2021年1月20日	2010年8月	負責本集團的整體 業務方針及策略 規劃
戴衛	52	執行董事兼總裁	2021年1月20日	2018年7月	負責本集團的 整體管理及策略
康衛國	44	執行董事兼執行總裁	2021年1月20日	2010年8月	負責本集團的 經營管理
王娜	40	執行董事、首席財務官 兼聯席公司秘書	2021年1月20日	2017年12月	負責本集團的投資 及財務事務及 董事會事務
李海濤	52	獨立非執行董事	2021年6月17日	2021年6月	負責就本集團的 經營及管理提供 獨立意見
樊耘	65	獨立非執行董事	2021年6月17日	2021年6月	負責就本集團的 經營及管理提供 獨立意見
黃潤濱	56	獨立非執行董事	2021年6月17日	2021年6月	負責就本集團的 經營及管理提供 獨立意見

### 非執行董事

宋革委先生，52歲，於2021年1月20日獲委任為主席兼非執行董事。自本集團於2010年8月成立以來，彼主要負責本集團的整體業務方針及策略規劃。宋先生在中國房地產行業擁有約20年的經驗。

在加入本集團前，宋先生自2003年1月起一直擔任康橋集團（一家主要在中國從事房地產、教育、代建及文化旅遊業務的多元化企業集團）的總裁，期間彼主要負責該集團的整體業務方針及策略規劃。

宋先生於2003年6月畢業於中國西安交通大學，並獲得工商管理碩士學位。宋先生於2020年因抗擊COVID-19而獲河南省房地產業商會授予「最具責任感企業家」。彼亦自2018年起擔任「西湖大學榮譽董事」。此外，彼獲河南省房地產業商會河南省房地產測評中心授予「改革開放四十年中原城市大發展」河南房地產行業功勛企業家。另外，彼自2005年起一直擔任河南省房地產業商會副會長。彼亦於2005年獲經濟觀點報社評為「中原地產十大領袖人物」。此外，彼於2003年獲鄭州市房地產交易中心管理委員會頒發「鄭州房地產業年度人物獎」。

### 執行董事

戴衛先生，52歲，於2021年1月20日獲委任為執行董事，並於2018年7月獲委任為總裁。戴先生主要負責本集團的整體管理及策略。彼在物業管理服務方面擁有超過10年的經驗。

在加入本集團前，戴先生於2018年1月至2018年7月擔任重慶華宇集團有限公司（一家主要在中國從事房地產業務的公司）投資發展中心總經理，後任戰略發展中心總經理，期間彼主要負責投資及發展。戴先生另自2017年1月至2017年10月擔任重慶華宇第一太平戴維斯物業服務集團有限公司（一家主要在中國從事物業管理服務的公司）的總裁，期間彼主要負責該公司物業管理板塊整體戰略經營及管理。此外，彼自2014年4月至2016年7月擔任樂生活智慧社區服務集團股份有限公司（先前在新三板掛牌，其

後於2020年9月4日摘牌，股份代號：837249）（一家主要在中國從事物業管理服務的公司）的董事長，期間彼主要負責整體管理及經營策略。另外，彼自2010年7月至2014年4月擔任京漢置業集團有限責任公司（一家主要在中國從事房地產業務的公司）的副總裁，期間彼主要負責人力資源管理、法務、客服及物業管理工作。此外，彼自2005年1月至2009年12月擔任恒信璽利實業股份有限公司（一家主要從事設計及銷售珠寶的公司）的副總經理，期間彼主要負責人力資源管理及運營工作。

戴衛先生於2002年1月獲得澳洲Murdoch University工商管理碩士學位。

**康衛國先生**，44歲，於2021年1月20日獲委任為執行董事兼執行總裁，及自2018年11月28日起擔任常務副總經理。康先生主要負責本集團的經營管理。彼自2016年1月至2018年11月擔任副總經理，期間彼主要負責物業服務中心及前期介入監督工作。彼另自2014年12月至2015年12月擔任本集團總經理助理，期間彼分管鄭州城區的市區項目管理。此外，彼於2010年8月加入本集團時擔任區域總經理，並擔任該職務至2014年11月，期間彼主要負責金域上郡等項目。

康衛國先生於1999年7月畢業於中國鄭州大學，獲得土木工程大專文憑。此外，彼自2010年12月起取得鄭州市管城回族區人民政府頒發的建築助理工程師資格。

**王娜女士**，40歲，於2021年1月20日獲委任為執行董事兼聯席公司秘書，並自2017年12月10日起擔任首席財務官。王女士主要負責本集團的投資、財務管理事務及董事會事務。

在加入本集團前，彼自2013年9月至2017年12月擔任鄭州康橋房地產開發有限責任公司（一家主要在中國從事房地產業務的公司）的首席財務官，期間彼主要負責該公司的投資及財務事務。彼另於2008年至2013年9月擔任鄭州新興置業有限公司（一家主要在中國從事房地產業務的公司）財務經理，期間彼主要負責該公司的整體財務管

理。彼亦於2005年12月至2018年11月擔任鄭州世紀長城置業有限公司（一家主要在中國從事房地產業務的公司）的財務副經理，期間彼主要負責該公司的財務事務。

王娜女士畢業於中國鄭州大學，並於2003年6月取得管理學（主修會計）學士學位。彼另自2005年5月起取得中華人民共和國財政部頒發的中級會計師資格證書。

#### 獨立非執行董事

**李海濤博士**，52歲，於2021年6月17日獲委任為獨立非執行董事。

李博士於理論與實驗為本的資產定價、利率的期限結構、對沖基金及金融經濟學方面擁有豐富的教學及研究經驗，並於對沖、衍生工具及風險管理方面擁有廣泛的研究經驗。彼於耶魯大學之博士論文講及有關掉期的風險管理事宜。李博士曾於多種金融學及經濟學期刊發表研究論文及文章，包括《金融雜誌》、《金融經濟學期刊》、《金融研究評論》及《計量經濟學雜誌》。此外，李博士在美國教學多年。他曾自2005年至2013年任職於密歇根大學及密歇根大學斯蒂芬•M•羅斯商學院Jack D. Sparks Whirlpool Corporation研究教授。李博士自2013年3月以來獲委任為長江商學院工商管理碩士課程金融學杰出院長講席教授及副院長。

此外，彼自2012年12月起一直擔任中國白銀集團有限公司（一家在聯交所主板上市的公司，股份代號：815）的獨立非執行董事兼薪酬委員會主席，該公司主要在中國從事白銀、黃金及貴金屬業務。此外，彼自2020年12月以來一直為山西證券股份有限公司（一家在深圳證券交易所上市的公司，股份代號：002500）的獨立董事，該公司主要在中國從事證券業務。此外，彼自2016年4月以來擔任匯安基金管理有限責任公司的獨立董事，該公司主要在中國從事證券業務。

李博士於1991年至1992年間於美國耶魯大學修讀地球物理學博士課程。彼於1998年取得美國耶魯大學金融學博士學位。

**樊耘博士**，65歲，於2021年6月17日獲委任為獨立非執行董事。自1987年11月起，彼擔任西安交通大學講師、副教授，隨後於2001年6月晉升為教授。同時，於2014年6月至2017年5月，彼一直擔任四聯智能技術股份有限公司（一家在新三板市場上市

的公司，股份代號：430758) 的獨立董事，該公司主要在中國從事建築智能化業務。自2012年11月至2018年10月，他曾擔任鄭州安圖生物工程股份有限公司（一家在上海證券交易所上市的公司，股份代號：603658) 的獨立董事，該公司主要在中國從事生物科技業務。

樊博士曾就讀於中國西安理工大學（前稱陝西機械學院）工業經濟系，並於1982年7月獲得工學學士學位。彼於2002年5月獲中國西安交通大學管理科學與工程博士學位。

黃潤濱先生，56歲，於2021年6月17日獲委任為獨立非執行董事。自1989年8月至1992年4月，黃先生於羅兵咸永道會計師事務所擔任核數師。自1992年4月至1998年8月，彼於Duty Free Shoppers擔任預算及規劃經理。黃先生於1998年8月至2000年8月在全球領先的消費市場研究公司Nielsen香港辦事處（前稱AC Nielsen (China)）擔任高級財務經理。此外，黃先生於2000年7月至2001年10月在Icon Medialab Limited擔任財務經理。自2002年3月起，黃先生在JAFSCO Asia (JAFSCO於1990年初成立的亞洲分部) 擔任副董事，該公司是亞洲領先的風險投資公司之一，黃先生主要負責管理財務及行政事務。此後，彼自2006年11月起擔任Natixis Private Equity Asia Limited (為Natixis的私募股權部門，而Natixis為法國跨國金融服務公司Group BPCE的附屬公司) 的財務總監，主要負責財務事項、稅務規劃和財務以及企業管治。黃先生之後任職於Spring Capital Asia Limited (一家主要從事清潔技術、醫療保健和消費交易投資的公司)，直至2011年6月。自2012年1月至2015年7月，黃先生擔任Tsing Capital (首家專注於環境和清潔技術投資的普通合夥人) 的首席財務官和執行董事，主要負責基金、財務和合規事務。自2015年8月起，黃先生擔任樂健集團有限公司 (一家香港熱量管理解決方案供應商) 財務總監約兩年。自2018年8月至2020年12月，黃先生擔任Tottenham Acquisition I Limited (其後與Clene Nanomedicine, Inc. (一家於納斯達克上市的醫藥公司：CLNN) 合併) 的董事兼首席財務官，主要負責上市及財務事宜。自2017年9月起，黃先生擔任Chronos Capital Limited的董事總經理，主要負責募資及財務顧問。

黃先生曾擔任以下香港已解散私人公司的董事。有關詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立地點	解散日期	解散方式	解散原因
Solis AgriSystem Limited	香港	2018年8月31日	根據公司條例第750條撤銷註冊	暫停營業
Solis AgriTech Limited	香港	2020年3月27日	根據公司條例第750條撤銷註冊	暫停營業

附註：根據公司條例第750條，除非在提出申請時，有以下情況，否則不得提出撤銷註冊的申請：  
(a)公司所有成員均同意撤銷註冊；(b)公司在緊接該項申請前3個月內沒有展開業務或運作，或沒有運作或經營業務；(c)公司沒有未清償的負債；(d)公司不是任何法律程序的一方；(e)公司的資產並不包括任何位於香港的不動產；及(f)（如公司是一家控股公司）其附屬公司的資產均不包括任何位於香港的不動產

黃先生於1989年11月取得香港理工學院（現稱香港理工大學）公司秘書及行政管理專業文憑。彼隨後於2003年獲得澳洲科廷大學(Curtin University)商務電子工商管理碩士學位。黃先生自1996年1月起為香港會計師公會（「香港會計師公會」）會員及自2003年10月起為香港會計師公會資深會員。

---

## 董事及高級管理層

---

### 高級管理層

高級管理層負責我們業務的日常管理及經營。下表載列有關高級管理層成員的若干資料。

姓名	年齡	在本公司 擔任的職位	加入 本集團的時間	角色及職責
戴衛	52	執行董事兼總裁	2018年7月	負責本集團的整體 管理及策略
康衛國	44	執行董事兼執行總裁	2010年8月	負責本集團的經營管理
王娜	40	執行董事、首席財務官 兼聯席公司秘書	2017年12月	負責本集團的投資及 財務事務和董事會 事務
賈以法	48	總經濟師	2010年8月	負責社區拓展
李志剛	36	副總經理	2017年1月	負責本集團的人力資源、 信息化管理、增值創新

\* 有關高級管理層的營業地點，請參閱本招股章程「公司資料」一節的公司總部地址。

**戴衛先生**，52歲，於2021年1月20日獲委任為執行董事，並於2018年7月獲委任為總裁。有關其履歷詳情，請參閱上文「一 董事會」分節。

**康衛國先生**，44歲，於2021年1月20日獲委任為執行董事兼執行總裁，及自2018年11月28日起擔任常務副總經理。有關其履歷詳情，請參閱上文「一 董事會」分節。

**王娜女士**，40歲，於2021年1月20日獲委任為執行董事兼聯席公司秘書，並自2017年12月10日起擔任首席財務官。有關其履歷詳情，請參閱上文「一 董事會」分節。

**賈以法先生**，48歲，自2016年6月起擔任本集團總經濟師，並主要負責社區拓展。彼自2010年8月至2016年6月擔任財務總監，期間彼負責本集團的財務事務。

在加入本集團前，賈先生自2008年8月至2010年7月擔任本集團前身河南長城飯店物業服務有限責任公司的財務總監。

賈以法先生於1994年6月獲得中國河南財經學院工業會計大專文憑。

**李志剛先生**，36歲，自2017年1月1日起擔任本集團副總經理，主要負責人力資源、信息化和增值創新等工作。

在加入本集團前，李先生歷任鄭州康橋地產房地產開發有限公司（一家主要在中國從事房地產業務的公司）人力資源部總監（2013年10月至2016年12月）及運營部經理助理（2011年4月至2013年9月），期間彼分別主要負責該公司的運營及員工發展和人力資源工作。

李志剛先生於2009年6月獲得中國暨南大學工商管理碩士學位。

### 聯席公司秘書

王娜女士於2021年1月20日獲委任為本公司聯席公司秘書。有關其履歷詳情，請參閱「－董事會」分節。

余詠詩女士（「余女士」）於2021年1月20日獲委任為本公司的聯席公司秘書，主要負責本集團的整體公司秘書事務。

余女士為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會（現稱特許公司治理公會）的會員。彼持有香港中文大學工商管理學士學位。彼在公司秘書專業擁有超過10年的工作經驗。彼現任職於達盟香港有限公司（一家全球領先的專業公司）。

### 董事及高級管理層的權益

除上文所披露者外，各董事及高級管理層成員(i)截至最後實際可行日期與任何董事或高級管理人員並無其他關係；及(ii)於最後實際可行日期前三年內並無在上市公司擔任任何其他董事職位。有關董事的其他資料，包括彼等的服務合同或委任書與薪酬詳情，以及董事的股份權益（定義見證券及期貨條例第XV部）詳情，請參閱本招股章程附錄四「法定及一般資料－C.有關董事及主要股東的其他資料」。

除上文所披露者外，根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條或附錄1A第41(3)段，並無有關各董事及高級管理層成員的其他事宜須予披露，亦無有關董事及高級管理層成員的其他重大事項須提請股東垂注。

### 董事委員會

#### 審核委員會

我們已根據上市規則附錄14所載的企業管治守則成立審核委員會，並訂明其書面職權範圍。審核委員會包括三名成員，即黃潤濱先生、樊耘女士及宋革委先生。黃潤濱先生已獲委任為審核委員會主席，為具備適當專業會計及有關財務管理專業知識的獨立非執行董事。審核委員會的主要職責為審查及監督財務報告流程、本集團的內部

控制及風險管理系統、監察審核流程、為董事會提供建議及意見、履行董事會可能指派的其他職責及責任，並審查及監察本公司的風險管理。

### 薪酬委員會

我們已根據上市規則附錄14所載的企業管治守則成立薪酬委員會，並訂明其書面職權範圍。薪酬委員會包括三名成員，即李海濤先生、王娜女士及樊耘女士。獨立非執行董事李海濤先生已獲委任為薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職責為訂立與檢討有關董事及高級管理層薪酬的政策和架構及就制訂有關薪酬政策設立正式和透明的程序，並就此向董事作出推薦建議，釐定各執行董事及高級管理層的具體薪酬待遇條款，並參考董事不時通過決議調整的公司目標和宗旨審批績效薪酬。

### 提名委員會

我們已根據上市規則附錄14所載的企業管治守則成立提名委員會，並訂明其書面職權範圍。提名委員會包括三名成員，即宋革委先生、樊耘女士及李海濤先生。非執行董事宋革委先生已獲委任為提名委員會主席。提名委員會的主要職責為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出推薦建議，物色、甄選或就提名董事人選向董事會作出推薦建議，確保董事會成員多元化，評估獨立非執行董事的獨立性，以及就委任、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出推薦建議。

### 企業管治

董事會已就其企業管治職能採納書面職權範圍，其中包括(i)制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會作出推薦建議；(ii)檢討及監督董事及高級管理層成員的培訓及持續專業發展；(iii)檢討及監督本公司政策及常規是否遵守法律及監管規

定；(iv)制定、檢討及監督適用於董事及僱員的行為守則及合規手冊（如有）；及(v)檢討本公司對企業管治報告所載的守則及披露規定的遵守情況。

董事意識到將良好企業管治要素納入管理及內部控制程序以實現有效問責的重要性。本公司已採納企業管治制度，並預期於上市後遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則及相關上市規則。

### 董事會多元化政策

為增加董事會的有效性及維持高標準的企業管治，我們已採納載列實現及維持董事會多元化目標及方法的董事會多元化政策。根據董事會多元化政策，我們致力於透過在甄選董事會候選人時考慮多項因素，包括但不限於性別、技能、年齡、專業經驗、知識、文化與教育背景、種族及服務年限以實現董事會多元化。委任的最終決定將基於選定候選人為董事會帶來貢獻價值作出。

董事具有適當的性別、知識及技能組合，包括整體管理及策略發展、經濟、會計及財務管理及企業管治等方面。彼等獲得各種專業學位，包括（但不限於）會計、工商管理及工程。我們有來自不同行業背景的三名獨立非執行董事，人數超過董事會成員的三分之一。此外，董事會年齡範圍廣泛，介乎40歲至64歲。我們亦已並將繼續採取步驟，在本公司各個層面（包括但不限於董事會）促進性別多元化。具體而言，上市後，七名現有董事會成員中有兩名為女性。經考慮我們當前的業務模式及特定需求以及董事的不同背景，董事會的組成符合我們的董事會多元化政策。

提名委員會負責確保董事會成員多元化。上市後，提名委員會將不時檢討董事會多元化政策，確保其維持效力，我們亦會每年於企業管治報告資料中披露董事會多元化政策的實施情況。

### 聯交所授出的豁免

#### 管理層留駐

我們已向聯交所申請且聯交所已同意授出豁免嚴格遵守上市規則第8.12條有關管理層人員留駐香港的規定。有關該項豁免的詳情，請參閱本招股章程「豁免嚴格遵守上市規則－管理層人員留駐香港」。

#### 聯席公司秘書的資格

我們已向聯交所申請且聯交所同意授出豁免遵守上市規則第3.28條及第8.17條有關公司秘書資格的規定。有關豁免的詳情，請參閱本招股章程「豁免嚴格遵守上市規則－委任聯席公司秘書」。

### 董事及高級管理層薪酬

董事及高級管理層成員以袍金、薪金、花紅、津貼及退休金計劃供款等其他實物福利的形式向本公司收取薪酬。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年，董事的總薪酬（包括袍金、薪金、花紅、津貼及退休金計劃供款等其他實物福利）分別約為人民幣1.95百萬元、人民幣2.73百萬元及人民幣2.71百萬元。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年，本集團五名最高薪人士（包括董事）的總薪酬（包括袍金、薪金、花紅、津貼及退休金計劃供款等其他實物福利）分別約為人民幣3.09百萬元、人民幣4.37百萬元及人民幣4.03百萬元。

於往績記錄期間，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

於往績記錄期間，我們概無向董事或五名最高薪酬人士支付或該等人士亦無收取任何薪酬，作為吸引該等人士加盟或加盟本公司後的獎勵。於各往績記錄期間，我們概無向董事、前任董事或五名最高薪酬人士支付或該等人士亦無收取任何補償金，作為與任何本集團成員公司事務管理有關的任何離職補償。

根據截至本招股章程日期目前生效的現有安排，本公司於截至2021年12月31日止年度應付董事薪酬金額（包括實物福利但不包括酌情花紅）估計合共約為人民幣2.94百萬元。

董事會將檢討及確定董事及高級管理層的酬金及薪酬待遇，並將於上市後聽取薪酬委員會經考慮同類公司支付的薪金、董事所付出的時間、責任及本集團表現後作出的推薦建議。本公司計劃在未來制定購股權或限制性股份等員工激勵計劃以進一步推動高級管理層作出貢獻及促進事業發展，但截至目前尚未採納任何該等計劃。

除上文所披露者外，於往績記錄期間，本集團任何成員公司並無其他已付或應付董事的款項。有關往績記錄期間董事薪酬的額外資料以及有關本集團五名最高薪酬人士的資料，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註9。

### 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。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將在以下情況下向我們提供建議：

- 在發佈任何監管公告、通函或財務報告之前；
- 如擬進行可能須予公佈或可能屬關連交易的交易（包括股份發行和股份回購）；
- 如我們擬動用全球發售所得款項的方式與本招股章程所詳述者不同，或我們的業務活動、發展或業績偏離本招股章程所載的任何預測、估計或其他資料；及
- 如聯交所就股份的價格或成交量的異常波動向我們作出查詢。

委任期限自上市日期開始至我們就於上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績派發年報當日止。

## 主 要 股 東

據董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後，下列人士將或被視為或當作於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉，或將直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

姓名／名稱	權益性質	於最後實際可行日期		緊隨資本化發行 及全球發售完成後 (假設超額配股權 未獲行使) 持有的股份 <sup>(1)</sup>		緊隨資本化發行 及全球發售完成後 (假設超額配股權 獲悉數行使) 持有的股份 <sup>(1)</sup>	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比	數目	概約百分比
宋先生 <sup>(2)</sup>	全權信託創辦人、 受控法團權益	190	95.0%	498,750,000	71.25%	498,750,000	68.67%
Hung Fai Property Limited <sup>(2)</sup>	受控法團權益	190	95.0%	498,750,000	71.25%	498,750,000	68.67%
康橋悅生活BVI <sup>(2)</sup>	實益擁有人	190	95.0%	498,750,000	71.25%	498,750,000	68.67%
Trident Trust Company (South Dakota) Inc. <sup>(2)</sup>	受託人	190	95.0%	498,750,000	71.25%	498,750,000	68.67%
Dong Yanxia女士 <sup>(3)</sup>	配偶權益	190	95.0%	498,750,000	71.25%	498,750,000	68.67%

附註：

- (1) 全部所載權益均為好倉。
- (2) 康橋悅生活BVI的全部股本由Hung Fai Property Limited全資擁有。Eternity Trust為宋先生（作為委託人）於2020年11月10日為康橋泰宸BVI（於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司並由宋先生全資擁有）及其家族成員的利益與Trident Trust（作為受託人行事）設立的全權信託，而宋先生（作為Eternity Trust的創立人）及Trident Trust根據證券及期貨條例被視為於康橋悅生活BVI所持有的股份中擁有權益。
- (3) Dong Yanxia女士為宋先生的配偶，因此根據證券及期貨條例被視為於宋先生擁有權益的股份中擁有權益。

---

## 主 要 股 東

---

除上文及本招股章程附錄四「法定及一般資料－C.有關董事及主要股東的其他資料－2.主要股東」所披露者外，董事並不知悉任何人士將在緊隨資本化發行及全球發售完成後並假設超額配股權未獲行使，於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

我們並不知悉於任何其後日期可能導致本公司控制權發生任何變動的任何安排。

---

## 股本

---

### 股本

以下闡述緊接資本化發行及全球發售完成前及緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行及將予發行為繳足或入賬列作繳足的本公司法定及已發行股本：

法定股本		總面值
<u>1,000,000,000</u>	股每股面值0.01港元的股份	<u>10,000,000港元</u>
已發行及將予發行為繳足或入賬列作繳足：		港元
200	股截至本招股章程日期已發行的股份	2
524,999,800	股根據資本化發行將予發行的股份	5,249,998
<u>175,000,000</u>	股根據全球發售將予發行的股份	<u>1,750,000</u>
<u>700,000,000</u>	總計	<u>7,000,000</u>

### 假設

上表假設全球發售已成為無條件。其並無計及(i)因超額配股權獲行使而可能發行；或(ii)我們根據授予董事發行及購回下述股份或其他股份的一般授權可能配發及購回的任何股份。

### 地位

股份為本公司股本中的普通股，在所有方面與現時已發行或將予發行的所有股份享有同等地位，特別是，就於本招股章程日期後的記錄日期就股份宣派、作出或支付的所有股息或其他分派（對資本化發行的權利除外）享有完全同等地位。

### 須舉行股東大會的情況

本公司僅擁有一類股份，即普通股，各股份與其他股份享有同等地位。

根據開曼公司法及組織章程大綱及組織章程細則的條款，本公司可不時通過股東的普通決議案(i)增加股本；(ii)將股本合併及分拆為面值較高的股份；(iii)將股份分拆為多個類別的股份；(iv)將股份拆細為面值較低的股份；及(v)註銷任何未獲承購的股份。此外，本公司可通過股東特別決議案削減或贖回股本。有關更多詳情，請參閱本招股章程附錄三「本公司組織章程概要－2.組織章程細則－2.5 更改股本」。

根據開曼公司法及組織章程大綱及組織章程細則的條款，股份或任何類別股份附帶的全部或任何特別權利可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的股份持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過的特別決議案批准而予以更改、修訂或廢除。有關更多詳情，請參閱本招股章程附錄三「本公司組織章程概要－2.組織章程細則－2.4 修訂現有股份或股份類別的權利」。

### 發行及購回股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事獲授一般無條件授權以發行及購回股份。

有關該等一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄四「法定及一般資料－A.有關本公司及我們附屬公司的其他資料－3.股東於2021年6月17日通過的書面決議案」及「法定及一般資料－A.有關本公司及我們附屬公司的其他資料－7.本公司購回證券」。

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匯總財務資料一併閱讀。我們的匯總財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

以下討論及分析包含若干反映我們目前對未來事項及財務表現看法的前瞻性陳述。該等陳述乃基於我們根據自身經驗及對過往趨勢、現況及預期未來發展以及我們認為在該等情形下適合的其他因素的認知而作出的假設與分析。然而，實際結果及發展能否達致我們的預期及預測取決於我們無法控制的若干風險及不確定性。請參閱本招股章程「風險因素」及「前瞻性陳述」章節。

## 概覽

我們是全國知名的綜合物業管理服務提供商，在河南省處於領先地位。我們獲中指研究院認定為2019年及2020年中國華中區域物業服務領先品牌。根據中指研究院的資料，截至2020年12月31日，就在管建築面積而言，我們在總部位於河南省的物業服務百強企業中排名第二。此外，自2016年起，我們連續六年獲中指研究院認可為物業服務百強企業之一並於2021物業服務百強企業綜合實力中排名第37。

我們在中國提供優質物業管理服務已有十餘年。截至2020年12月31日，我們訂約向238項物業提供物業管理服務，覆蓋中國8個省28個城市，合同建築面積約為39.0百萬平方米，我們擁有112項在管物業，總在管建築面積約為15.7百萬平方米。我們亦向業主及住戶提供廣泛的非業主增值服務及社區增值服務。

於往績記錄期間，我們已實現快速增長。我們的淨利潤繼續由2019年的人民幣60.1百萬元增長52.6%至2020年的人民幣91.8百萬元。我們的收入由2018年的人民幣228.9百萬元增加58.5%至2019年的人民幣362.8百萬元，並進一步增加至2020年的人民幣575.6百萬元。

## 呈列及編製基準

緊隨重組前及之後，我們的業務通過我們的附屬公司（由宋先生最終控制及持有）進行。根據重組，我們的業務已轉讓予本公司，並由本公司持有。本公司於重組前並無從事任何其他業務，亦不符合業務的定義。重組僅為我們業務的資本重組，該業務的管理層不會改變，且我們業務的最終控股股東不變。因此，本集團因重組被視為我們附屬公司業務的延續，而本集團於往績記錄期間的歷史財務資料作為我們附屬公司匯總財務報表延續而編製及呈列，本集團的資產及負債於所有呈列期間按我們附屬公司的匯總財務報表的業務之賬面值確認及計量。

對於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年自第三方收購或向第三方出售的公司而言，自各收購或出售日期起其計入本集團的匯總財務報表或從財務報表剔除。本集團的歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。有關歷史財務資料的呈列及編製基準的更多詳情，請參閱本招股章程附錄一所載的會計師報告附註1.3及2.1。

## 影響經營業績的主要因素

我們的經營業績已經且預期將繼續受多種因素影響，其中主要包括下列因素：

### 應對物業開發和物業管理行業的監管和市場狀況的能力

我們的業務及經營業績受我們從物業開發商獲得新物業開發項目的新物業管理服務業務的能力所影響。新物業開發項目的數量取決於中國房地產市場的表現，而中國房地產市場的表現受中國總體經濟狀況、城市化進程以及繼而中國物業需求的影響。中國的任何經濟低迷均可能對我們的業務、經營業績和財務狀況造成不利影響。中國的監管環境以及中國政府採取的政策和措施亦影響房地產市場和物業管理市場的發展，進而影響我們的業務和經營業績。請參閱本招股章程「風險因素－與在中國進行業務有關的風險－中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策、法律及法規均或會影響我們的業務、財務狀況及經營業績」。

中國政府已頒佈一系列有利的法律和政策，以推動物業管理行業的發展，鼓勵了像我們這樣的物業管理公司拓展和更好地完善業務，促進了行業的增長和發展。請參閱本招股章程「行業概覽－中國物業管理行業－行業增長驅動力－有利政策」。然而，我們無法保證中國政府會繼續頒佈有利的法律、法規和政策。此外，我們亦不能保證中國政府不會暫停或終止現行有利的法律、法規及政策，或中國政府不會推出直接或間接妨礙物業管理行業發展的法律或政策。中國政府政策的任何變化可能會對我們的業務造成不利影響。

#### 在管建築面積

於往績記錄期間，我們的重大部分收入來自物業管理服務，該等收入分別佔我們於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度總收入的57.9%、48.7%及44.3%。因此，我們的業務及經營業績取決於我們維持及增加在管建築面積的能力，而這又受我們續期現有服務合同及取得新服務合同的能力影響。於往績記錄期間，我們的總在管建築面積穩步增長，截至2018年、2019年及2020年12月31日分別為8.7百萬平方米、12.2百萬平方米及15.7百萬平方米。

於往績記錄期間，在我們管理的物業中，有半數以上是由獨立於康橋集團的第三方物業開發商所開發。我們不斷努力將物業管理服務拓展至涵蓋由第三方物業開發商開發的物業，旨在拓展額外收入來源及多元化物業管理服務組合。截至2018年、2019年及2020年12月31日，第三方物業開發商開發的物業的在管建築面積分別佔總在管建築面積的62.2%、60.1%及62.5%。截至同日，康橋集團所開發的物業佔我們總在管建築面積的37.8%、39.9%及37.5%。

## 財務資料

### 業務組合

我們的業務及經營業績受業務組合影響。不同業務線（即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務）的利潤率各不相同。各業務線收入貢獻結構的任何變動或任何業務線利潤率的變動，均可能對我們的整體利潤率產生相應影響。下表載列於所示年度按業務線劃分的毛利及毛利率明細。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務	16,516	12.5	25,197	14.2	44,351	17.4
非業主增值服務	22,990	34.4	47,219	40.3	84,301	35.8
社區增值服務	14,465	48.9	38,620	56.2	47,892	56.2
<b>總計</b>	<b>53,971</b>	<b>23.6</b>	<b>111,036</b>	<b>30.6</b>	<b>176,544</b>	<b>30.7</b>

社區增值服務的毛利率通常高於其他業務線的毛利率，尤其是相對勞動密集型的物業管理服務。因此，於往績記錄期間，我們的整體毛利率增加乃主要由於社區增值服務的貢獻增加。物業管理服務的毛利率由2019年的14.2%上升至2020年的17.4%，主要由於(i)我們擴大我們管理的項目組合，產生規模經濟效益，進一步導致我們的收入於往績記錄期間增加；(ii)我們持續投資信息技術，以有效控制成本及提高物業管理效率；及(iii)我們的混合項目組合中一二線城市的物業及非住宅物業的比例較高，導致我們的平均物業管理費增加所致。社區增值服務的毛利率由2018年的48.9%上升至2019年的56.2%，主要反映了(i)我們擴展業務，尤其是與二手物業及未售車位有關的資產運營服務，其於2019年的毛利率較2018年為高，乃由於實施標準化運營系統後規模經濟效益更高，成本控制有效；及(ii)我們通過改進智能設備及管理系統實施有效的成本管理措施，如我們於2019年升級停車系統以降低員工成本及帶動利潤率提升。非業主增值

服務的毛利率由2019年的40.3%減少至2020年的35.8%，原因是我們對與一手物業（我們於2020年8月開始大力開發）有關的銷售代理服務設定相對有競爭力的費率，以擴大我們在該業務線的市場份額。

從長遠看，我們致力於維持或提高整體毛利率，原因為(i)我們努力提高服務收費價格，(ii)我們致力於通過在標準化、數字化及智能管理上的投入來控制服務成本，及(iii)我們繼續擴展我們的增值服務，尤其是社區增值服務。有關往績記錄期間毛利率波動的更多詳情，請參閱「－若干匯總全面收益表項目－毛利及毛利率」。

### 品牌推廣及定價能力

我們在釐定服務價格時通常考慮多項因素，包括(i)物業類型及位置，(ii)我們的預算開支，(iii)目標利潤率，(iv)業主及住戶概況，(v)服務範圍及質量及(vi)當地政府的政策及定價指引。我們致力於在維持高質量物業管理服務提供商的品牌形象的同時，保證在項目定價具競爭力與確保利潤率可觀之間取得平衡。未能平衡釐定價格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。

僅作說明用途，我們經參考於往績記錄期間平均物業管理費的波動而作出的各年度利潤敏感度分析載列如下。下表說明假設平均物業管理費下降（而所有其他因素均保持不變）將對我們的收入及利潤產生的影響。

	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)
平均物業管理費	1.78	1.95	2.00
物業管理服務收入	132,575	176,839	254,956
年內利潤總額	21,707	60,147	91,784
<b>假設平均物業管理費下降5%</b>			
物業管理業務收入增加／(減少)	(6,629)	(8,842)	(12,748)

## 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)
年內利潤增加／(減少)	(4,972)	(6,632)	(9,561)
<b>假設平均物業管理費下降10%</b>			
物業管理業務收入增加／(減少)	(13,258)	(17,684)	(25,496)
年內利潤增加／(減少)	(9,944)	(13,263)	(19,122)

附註：

(1) 年內利潤增加／(減少) 乃按假設企業所得稅為25%計算。

我們致力在續期即將到期的物業管理服務合同的同時維持或提高物業管理費率，以維持或改善我們的利潤率，應對物業管理服務標準或範圍的提升及成本增加。我們提高費率的能力將受到我們維持及提升品牌知名度及行業地位的能力影響。

### 緩解日益上升的僱員福利開支及人力成本以及分包成本影響的能力

由於我們的物業管理服務屬於勞動密集型，因此僱員福利開支及人力成本佔我們銷售成本的大部分。於往績記錄期間，由於業務規模擴張、最低工資及勞工市場價格上漲，我們的僱員福利開支及人力成本持續增加。於2018年、2019年及2020年，我們的僱員福利開支及人力成本（計入銷售成本）為人民幣123.0百萬元、人民幣167.1百萬元及人民幣244.0百萬元，分別佔同年總銷售成本的70.2%、66.3%及61.1%。為緩解日益上升的僱員福利開支及人力成本帶來的影響，我們已實施一系列成本控制措施，包括管理標準化、數字化及操作自動化，以降低我們對人力的依賴。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－標準化運營及智能管理」一節。我們亦將若干服務（如銷售代理、清潔、綠化、秩序維護、保養及客戶服務）外包給第三方分包商，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，分包成本為人民幣11.6百萬元、人民幣33.6百萬元及人民幣91.3百萬元，分別佔同期銷售成本的6.7%、13.4%及22.9%。

## 財務資料

僅作說明用途，我們經參考於往績記錄期間僱員福利開支及人力成本以及分包成本的波動而於所示年度作出的銷售成本及利潤的敏感度分析載列如下。下表說明假設僱員福利開支及人力成本增加（而所有其他因素均保持不變）將對我們的銷售成本及年內利潤產生的影響。

	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)
年內利潤總額	21,707	60,147	91,784
僱員福利開支及銷售成本中			
的人力成本	123,005	167,088	243,951
銷售成本中的分包成本	11,642	33,630	91,334
<b>假設僱員福利開支及銷售成本中</b>			
<b>    的人力成本及分包成本增加5%</b>			
銷售成本增加／(減少)	6,732	10,036	16,764
年內利潤增加／(減少)	(5,049)	(7,527)	(12,573)
<b>假設僱員福利開支及</b>			
<b>    人力成本及分包成本增加10%</b>			
銷售成本增加／(減少)	13,465	20,072	33,529
年內利潤增加／(減少)	(10,098)	(15,054)	(25,146)

附註：

(1) 年內利潤增加／(減少) 乃按假設企業所得稅為25%計算。

## 競爭

我們所在的行業競爭激烈且高度分散，我們在多個方面與其他物業管理服務提供商展開競爭，包括業務規模、品牌知名度、盈利能力、財務資源及資金充足性、價格、服務多元化及服務質量。根據中指研究院的資料，就綜合實力而言，我們在2021中國物業服務百強企業中排名第37位。我們與競爭對手進行有效競爭及維持或提高市場地位的能力，取決於我們鞏固競爭優勢的能力。倘我們未能與市場競爭者有效競爭、維持或增加我們的市場份額，我們的收入及盈利能力可能受到不利影響。有關我

們經營所在行業及市場的更多詳情，請參閱「行業概覽」及「風險因素－與業務及行業有關的風險－我們經營的行業競爭十分激烈，競爭對手眾多，且我們未必能成功與競爭對手競爭」。

## 若干重大會計政策以及會計估計及判斷

### 重大會計政策

我們已識別若干我們認為就編製匯總財務報表而言屬重大的會計政策。部分重大會計政策涉及主觀假設及估計，以及管理層作出有關會計項目的複雜判斷。重大會計政策詳情載於本招股章程附錄一會計師報告附註2。

該等估計及相關假設乃基於過往經驗及我們認為在該等情況下屬合理的多項其他相關因素而作出，所得結果是對並非明顯來自其他來源的資產及負債賬面值作出判斷的基礎。於審閱財務業績時，閣下應考慮：(i)我們選用的重大會計政策，(ii)影響該等政策應用的判斷及其他不確定因素，及(iii)所呈報業績對狀況及假設變動的敏感度。釐定該等項目需管理層基於未來年度可能變化的信息及財務數據作出判斷，因此，實際結果可能不同於該等估計。

### 收入確認

我們提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。收入於提供服務的會計期間確認。根據合同條款及適用於合同的法律，服務可隨時間或於某個時間點確認。

- 就物業管理服務而言，我們按月就所提供服務收取固定金額並確認為收入，金額以我們有權開具發票及直接與已履行價值相當者為限。我們的收入主要從按包幹制管理的物業的物業管理服務收入獲得。我們有權按已收或應收物業管理服務費價值獲取收入。
- 非業主增值服務主要包括(i)案場服務，本集團按月收取固定金額的服務費，並按本集團有權收取的金額確認為收入，且該金額與已完成的履約價值直接相關；(ii)向物業開發商提供設計、施工管理規劃、物業驗收及交付前建議的前介服務，該等服務在提供並被客戶接受時於某個時間點確認為收入；(iii)向物業開發商提供的銷售代理服務以促進銷售物業，該等服務在

提供時於某個時間點確認為收入；(iv)向物業開發商提供的工地管理服務，以保障建築工地的安全，該等服務在提供時確認為收入；及(v)向其他物業管理公司提供顧問服務，該等服務在提供並被客戶接受時確認為收入。

- 社區增值服務收入主要包括(i)為業主提供二手物業交易協助服務的收入，在簽訂銷售合同或租賃合同時按淨額確認；(ii)轉租物業開發商出租的車位及其他租賃場所的租金收入，在租賃期內按直線法確認；(iii)協助銷售物業開發商擁有的車位使用權的銷售代理收入，在簽訂相關銷售合同時確認；及(iv)其他社區便利服務收入，在提供相關服務時確認。

倘合同包含多項服務，交易價將根據其相對獨立售價分配至各履約責任。倘無法直接觀察得出獨立售價，則按預期成本加利潤率或採用經調整市場評估法估計，視乎有否可觀察數據而定。

倘合同的任何訂約方已履約，則我們於資產負債表中將合同呈報為合同資產或合同負債，這取決於我們履約與客戶付款之間的關係。

#### 即期及遞延所得稅

本期間的稅項支出包括即期和遞延稅項。稅項在匯總全面收益表中確認為「所得稅開支」，但與在其他全面收益中或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

### **即期所得稅**

即期所得稅支出根據本公司之附屬公司營運及產生應課稅收入的國家於資產負債表日期已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

### **遞延所得稅**

遞延所得稅採用負債法就資產負債之稅基與彼等在匯總財務報表之賬面值兩者之暫時差異確認。然而，倘遞延稅項負債產生自初步確認商譽，則不予以確認。若遞延所得稅來自在交易（不包括企業合併）中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延所得稅採用在資產負債日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時之預期適用稅率（及稅法）釐定。

遞延所得稅資產乃只就有可能將未來應課稅利潤與可動用之暫時差異抵銷而確認。

### **抵銷**

當有法定可執權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

### **無形資產**

#### **商譽**

商譽誠如附註2.3所述計量。收購附屬公司的商譽計入無形資產。商譽不作攤銷，惟每年須進行減值測試，或倘有事件出現或情況改變顯示其可能減值，測試則會更為頻繁，並以成本減累計減值虧損列賬。於出售實體時產生的損益包括與已售實體相關的商譽的賬面值。

商譽會分配至現金產生單位（「現金產生單位」）作減值測試，且為分配至預期將受益於產生商譽的業務合併的該等現金產生單位或現金產生單位組別。該等單位或單位組別乃就內部管理目的而於監察商譽的最低層次（即經營分部）識別。

*收購浙江藍盛產生的商譽之減值測試*

經參考獨立估值師於2019年12月13日（收購日期）對可收回金額進行的評估，董事釐定無須於2019年12月31日對商譽作出減值撥備。截至2020年12月31日，我們對商譽進行減值評估。浙江藍盛經營的物業管理業務的可收回金額已由管理層評估並按使用價值（「使用價值」）計算方法釐定。該計算所採用的現金流量預測乃根據管理層批准的為期五年的財務預算作出。

下表載列於2020年12月31日為商譽減值測試而編製現金流量預測時應用的關鍵假設：

	浙江藍盛
於預測期間收入的複合年增長率(%)	6.2%
於預測期間的毛利率(%)	33.6%
最終增長率(%)	3.0%
除稅前貼現率(%)	23.5%

根據減值測試的結果，現金產生單位的估計可收回金額超出其賬面值（即餘額）人民幣3,371,000元。

我們已對商譽減值測試進行敏感度分析。下表載列減值測試主要假設的可能變動及於使用價值計算中單獨計算的變動將會於截至2020年12月31日分別刪除餘額：

	浙江藍盛
<b>截至2020年12月31日</b>	
年收入增長率	-5.7%
稅前貼現率	4.3%

---

## 財務資料

---

除上述變動外，董事認為主要參數並無其他合理可能變動將導致現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，並釐定於2020年12月31日毋須就商譽作出減值撥備。

### 收購鄭州鄭燃及鄭州吉祥產生的商譽之減值測試

截至2020年12月31日，我們對收購鄭州鄭燃及鄭州吉祥（作為一組現金產生單位）產生的商譽進行減值評估，原因是彼等由同一決策團隊管理。鄭州鄭燃及鄭州吉祥經營的物業管理業務的可收回金額已由獨立估值師評估並按使用價值計算方法釐定。該計算所採用的現金流量預測乃根據管理層批准的為期五年的財務預算作出。

下表載列於2020年12月31日為商譽減值測試而編製現金流量預測時應用的關鍵假設：

	鄭州鄭燃 及鄭州吉祥
於預測期間收入的複合年增長率(%)	3.5%
於預測期間的毛利率(%)	22.2%
最終增長率(%)	3.0%
稅前貼現率(%)	20.7%

根據減值測試的結果，該現金產生單位組別的估計可收回金額超出其賬面值（即餘額）人民幣567,000元。

我們已對商譽減值測試進行敏感度分析。下表載列減值測試主要假設的可能變動及於使用價值計算中單獨計算的變動將會於截至2020年12月31日分別刪除餘額：

	鄭州鄭燃 及鄭州吉祥
<b>截至2020年12月31日</b>	
年收入增長率	-1.4%
稅前貼現率	4.5%

除上述變動外，董事認為主要參數並無其他合理可能變動將導致該現金產生單位組別的賬面值超過其可收回金額。經參考獨立估值師截至2020年12月31日對可收回金額進行的評估，董事釐定截至2020年12月31日毋須就商譽作出減值撥備。

有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一所載的會計師報告附註15。

### **電腦軟件**

購買的電腦軟件許可證按購買特定軟件及準備使用而發生的成本資本化。該等成本在其估計使用年限（5年）內攤銷。

### **客戶關係及存量**

於業務合併中獲取的客戶關係及存量於收購日期按公平值確認。合同客戶關係具有有限的使用期限並按成本減累計攤銷列賬。攤銷於客戶關係及存量的120至156個月的預期期限內採用直線法計算。

### **金融資產**

#### **分類**

我們將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公平值（計入其他全面收益或損益計量）計量，及
- 按攤銷成本計量。

分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合同條款。

就按公平值計量的資產而言，其收益及虧損將計入損益或其他全面收益。就債務工具投資而言，將取決於持有該投資的業務模式。就權益工具投資而言，將取決於我們於初步確認時是否作出不可撤銷的選擇而將其按公平值計入其他全面收益。

我們於且僅於管理該等資產的業務模式改變時，方會對債務投資進行重新分類。

### 確認及計量

常規買賣的金融資產於交易日確認，交易日即我們承諾買賣資產當日。當從金融資產收取現金流量的權利已屆滿或已轉讓，且我們已轉讓擁有權的絕大部分風險及回報，即終止確認金融資產。

於初始確認時，我們按公平值加上（若為並非按公平值計入損益的金融資產）直接歸屬於購買金融資產的交易成本計量金融資產。按公平值計入損益的金融資產的交易成本於損益內支銷。

### 債務工具

債務工具的後續計量取決於我們管理該項資產的業務模式及該項資產的現金流量特點。我們僅持有分類為按攤銷成本列賬的金融資產的債務工具。

為收取合同現金流量而持有且其現金流量僅為支付本金及利息的資產按攤銷成本計量。後續按攤銷成本計量且不屬於對沖關係的債務投資的損益，在資產被終止確認或減值時於匯總全面收益表內確認。

### 減值

我們按預期基準評估其按攤銷成本列賬的資產的相關預期信貸虧損。採用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。會計師報告附註3詳細說明我們如何確認信貸風險是否顯著增加。

預期信貸虧損是對金融資產預期年期內信貸虧損（即所有現金短缺的現值）的概率加權估計。

就貿易應收款項而言，我們應用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，該準則規定預期存續期損失須於資產初始確認時予以確認。撥備矩陣依據具有類似信貸風險特徵的貿易應收款項的預計存續期內歷史觀察違約率而確定，並就前瞻性估計進行調整。於每個報告日期更新曆史觀察違約率，並對前瞻性估計的變動進行分析。

其他應收款項的減值按12個月預期信貸虧損或就存續期的預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初始確認後有否顯著增加。倘若應收款項的信貸風險自初始確認後顯著增加，則減值按存續期的預期信貸虧損計量。

### **抵銷金融工具**

當有可依法強制執行的權利抵銷已確認金額，且擬同時按淨值結算或變現資產和清償負債時，金融資產及負債會互相抵銷，並於匯總資產負債表內呈報淨值。可依法強制執行的權利不得以未來事項作為條件，且必須可於一般業務過程中及公司或對方違約、資不抵債或破產時執行。

### **非金融資產減值**

商譽及具有無限使用年期之無形資產毋須攤銷，但須每年作出一次減值測試，或倘發生事件或情況變動顯示彼等須予以減值，則會頻繁進行減值測試。其他資產於發生事件或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出可收回金額的差額確認。可收回金額指資產公平值減銷售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流量的最低水平（現金產生單位）歸類。非金融資產（商譽除外）於各報告期末評估是否可能撥回減值。

## 財 務 資 料

### 若干匯總全面收益表項目的說明

下表載列於所示期間我們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
收入	<b>228,946</b>	<b>362,840</b>	<b>575,585</b>
銷售成本	(174,975)	(251,804)	(399,041)
毛利	<b>53,971</b>	<b>111,036</b>	<b>176,544</b>
行政開支	(18,389)	(19,952)	(39,753)
銷售及營銷開支	(5,675)	(9,449)	(10,778)
金融資產減值虧損淨額	(1,747)	(1,665)	(2,701)
其他收入	3,345	5,917	21,344
其他（虧損）／收益淨額	(37)	—	1
<b>經營利潤</b>	<b>31,468</b>	<b>85,887</b>	<b>144,657</b>
融資收入	1,048	293	414
融資成本	(3,524)	(5,806)	(21,113)
融資成本淨額	(2,476)	(5,513)	(20,699)
應佔使用權益法入賬的投資虧損	—	—	(57)
<b>除所得稅前利潤</b>	<b>28,992</b>	<b>80,374</b>	<b>123,901</b>
所得稅開支	(7,285)	(20,227)	(32,117)
<b>年內利潤</b>	<b>21,707</b>	<b>60,147</b>	<b>91,784</b>
以下各方應佔利潤：			
— 本公司擁有人	21,813	60,179	88,383
— 非控股權益	(106)	(32)	3,401
	<b>21,707</b>	<b>60,147</b>	<b>91,784</b>

## 收入

於往績記錄期間，我們主要自以下三條業務線產生收入：

- (i) **物業管理服務**，主要包括秩序維護、清潔、綠化、園藝、維修及保養服務，分別佔截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年總收入的57.9%、48.7%及44.3%；
- (ii) **非業主增值服務**，主要包括案場服務、前介服務、銷售代理服務、工地管理服務及顧問服務，分別佔截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年總收入的29.2%、32.3%及40.9%；及
- (iii) **社區增值服務**，主要包括家居生活服務、社區經營服務及資產運營服務，分別佔截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年收入的12.9%、19.0%及14.8%。

於往績記錄期間，我們的收入由2018年的人民幣228.9百萬元大幅增加至2020年的人民幣575.6百萬元，主要是由於(i)我們的在管總建築面積及平均物業管理費因通過自然增長及收購進行的業務擴張而持續增加。於2018年、2019年及2020年，我們的在管總建築面積分別為8.7百萬平方米、12.2百萬平方米及15.7百萬平方米，及我們的平均物業管理費每平方米每月分別為人民幣1.78元、人民幣1.95元及人民幣2.00元；(ii)我們的社區增值服務增長，主要由於我們幫助物業開發商出售其未售車位的資產運營服務（該服務於2018年年底開始且在2019年和2020年持續增長）增加所致；及(iii)我們的非業主增值服務收入增加，原因是我們的案場服務、前介服務及銷售代理服務增加，此乃進一步歸因於我們提供相關服務的物業數量增加及我們就於2020年8月開始大力發展的一手物業相關銷售代理服務。

### 物業管理服務收入

於往績記錄期間，物業管理服務收入持續增加，乃主要由於我們透過自然增長以及收購進行業務擴張令總在管建築面積及平均物業管理費增加所致。我們的總在管建築面積由截至2018年12月31日的8.7百萬平方米增加至截至2019年12月31日的12.2百萬平方米，並進一步增加至截至2020年12月31日的15.7百萬平方米。

## 財務資料

### 按收入模式劃分的物業管理服務收入

於往績記錄期間，我們按包幹制將我們管理的絕大部分物業的物業管理費確認為收入。我們亦按酬金制確認我們管理的小部分物業的物業管理費。下表載列於所示年度按收入模式劃分的物業管理服務所得收入明細（均以絕對金額及佔物業管理服務收入的百分比列示）。

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入	
	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)
(以千列示，百分比除外)									
包幹制	8,728	132,575	100.0	12,225	176,832	100.0	15,692	254,668	99.9
酬金制	—	—	—	24	7	0.0	24	288	0.1
總計	<b>8,728</b>	<b>132,575</b>	<b>100.0</b>	<b>12,249</b>	<b>176,839</b>	<b>100.0</b>	<b>15,716</b>	<b>254,956</b>	<b>100.0</b>

### 按物業類型劃分的物業管理服務收入

於往績記錄期間，物業管理服務的大部分收入產生自住宅物業的物業管理服務，截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，住宅物業的物業管理服務收入分別佔總收入的91.6%、92.1%及89.4%。住宅物業管理服務收入佔我們物業管理服務總收入的百分比由2019年的92.1%下降至於2020年的89.4%，乃主要由於非住宅物業的收入快速增長，而此乃進一步歸因於我們於2019年後期收購浙江藍盛導致杭州的在管非住宅物業的數目增加，其物業管理費相對較高。

## 財 務 資 料

下表載列截至所示日期的在管建築面積，以及於所示年度按物業類型劃分的物業管理服務所得收入明細。

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入	
	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)
	(以千列示，百分比除外)								
住宅物業 <sup>(1)</sup>	7,850	121,447	91.6	11,457	162,942	92.1	14,733	227,832	89.4
非住宅物業 <sup>(2)</sup>	878	11,128	8.4	792	13,897	7.9	983	27,124	10.6
總計	<b>8,728</b>	<b>132,575</b>	<b>100.0</b>	<b>12,249</b>	<b>176,839</b>	<b>100.0</b>	<b>15,716</b>	<b>254,956</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，康橋集團開發的住宅物業產生的收入佔住宅物業的總收入比例分別為58.4%、55.9%及56.1%。同期，第三方物業開發商開發的住宅物業產生的收入佔同年住宅物業總收入的百分比分別為41.6%、44.1%及43.9%。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，康橋集團開發的住宅物業的在管建築面積佔住宅物業的總在管建築面積的百分比分別為42.0%、42.6%及40.0%。截至同日，第三方物業開發商開發的住宅物業的在管建築面積佔住宅物業的總在管建築面積的百分比分別為58.0%、57.4%及60.0%。

- (2) 於往績記錄期間內，我們管理的所有非住宅物業均由第三方開發商所開發。

### 按物業開發商劃分的物業管理服務收入

於往績記錄期間，我們來自於為康橋集團所開發物業提供物業管理服務的收入分別佔截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度物業管理服務總收入的53.5%、51.5%及50.2%。康橋集團開發的物業的物業管理服務收入的佔比在往績記錄期間逐漸下降，乃由於在我們努力實現物業組合多元化和拓寬收入來源的推動下，第三方物業開發商開發的物業的物業管理服務收入增長較快。於往績記錄期間，第三方物業開發商所開發物業產生的收入隨相關在管建築面積的增加而增加。

## 財 務 資 料

下表載列截至所示日期在管建築面積，以及於所示年度為康橋集團以及第三方物業開發商所開發物業提供物業管理服務所得的收入明細。

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入	
	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)
	(以千列示，百分比除外)								
康橋集團 <sup>(1)</sup>	3,299	70,951	53.5	4,886	91,151	51.5	5,897	127,913	50.2
第三方物業開發商 <sup>(2)</sup>	5,429	61,624	46.5	7,363	85,688	48.5	9,819	127,043	49.8
總計	<b>8,728</b>	<b>132,575</b>	<b>100.0</b>	<b>12,249</b>	<b>176,839</b>	<b>100.0</b>	<b>15,716</b>	<b>254,956</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 指康橋集團獨立開發的物業及康橋集團與其他物業開發商共同開發的物業，康橋集團於其中持有控制權益。
- (2) 指獨立於康橋集團及控股股東的物業開發商獨立開發的物業。

### 按地理區域劃分的物業管理服務收入

下表載列截至所示日期我們按地理區域劃分的總在管建築面積、按地理區域劃分的物業管理服務所得收入以及有關收入各自佔所示年度物業管理服務所得總收入的百分比明細。

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入	
	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)
	(以千列示，百分比除外)								
河南 <sup>(1)</sup>	8,728	132,575	100.0	11,679	175,971	99.5	15,029	233,513	91.6
湖北 <sup>(2)</sup>	—	—	—	52	321	0.2	52	1,543	0.6
浙江 <sup>(3)</sup>	—	—	—	518	547	0.3	635	19,900	7.8
總計	<b>8,728</b>	<b>132,575</b>	<b>100.0</b>	<b>12,249</b>	<b>176,839</b>	<b>100.0</b>	<b>15,716</b>	<b>254,956</b>	<b>100.0</b>

## 財 務 資 料

附註：

- (1) 包括鄭州市、新鄭市、開封市、商丘市、駐馬店市、新鄉市、周口市、信陽市、漯河市、三門峽市、長垣市、濮陽市、鶴壁市、洛陽市及許昌市。
- (2) 包括武漢市。
- (3) 包括杭州市。

### 非業主增值服務收入

於往績記錄期間，我們向非業主（主要為物業開發商）提供增值服務，包括(i)案場服務，包括向物業開發商營銷案場及樣板房提供的物業管理服務，如訪客接待、清潔及秩序維護服務；(ii)我們在物業交付前的不同階段提供的前介服務，主要包括在施工規劃階段優化施工藍圖、在施工過程中的質量控制、在交付前進行的實測實量、分戶驗收及清潔等服務；(iii)銷售代理服務，其中我們主要於物業交付前促進物業開發商銷售其一手物業；(iv)工地管理服務，我們為建築施工方及物業開發商提供日常秩序維護服務，如視頻監控、應急響應、門禁及訪客管理；及(v)為物業開發商及物業管理公司提供有關項目銷售及管理的顧問服務。下表載列於所示年度按服務類型劃分的非業主增值服務的收入明細。

	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)	(%)
案場服務	50,904	76.2	86,042	73.4	104,687	44.5
前介服務	6,979	10.4	14,684	12.5	10,879	4.6
銷售代理服務	1,714	2.6	2,724	2.3	97,094	41.2
工地管理服務	6,239	9.4	12,269	10.5	20,133	8.6
顧問服務	950	1.4	1,507	1.3	2,615	1.1
<b>總計</b>	<b>66,786</b>	<b>100.0</b>	<b>117,226</b>	<b>100.0</b>	<b>235,408</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期間，非業主增值服務的收入貢獻大幅增加，主要由於我們的業務擴張，導致我們提供該等服務的項目數目增加。我們預計，非業主增值服務（包括向康

## 財務資料

橋集團及其合營企業及聯營公司提供的增值服務) 產生的收入在上市後將繼續大幅增長。有關更多詳情，請參閱「持續關連交易」。

銷售代理服務收入由2018年的人民幣1.7百萬元大幅增加至2020年的人民幣97.1百萬元，乃由於我們於2020年開始大力發展銷售代理服務。特別是，我們於2020年下半年獲康橋集團聘用提供案場銷售代理服務，乃由於(i)我們熟悉康橋集團開發的物業項目，因為我們從物業開發的早期階段開始參與；及(ii)我們的銷售代理服務經驗，尤其是我們透過以往提供銷售推介服務及物業管理服務所獲得的銷售技巧及對康橋集團物業的潛在購房者或業主偏好的了解。因此，我們認為向康橋集團提供的銷售代理服務是出於真正的業務需求並按正常商業條款進行。我們亦就提供銷售代理服務積極尋求第三方的參與，於往績記錄期間已為48個住宅社區內由獨立物業開發商開發的一手物業提供銷售代理服務。我們相信，我們提供予第三方的銷售代理服務日後將繼續增長。詳情請參閱「業務－非業主增值服務－銷售代理服務」一節。

### 社區增值服務收入

我們提供一系列社區增值服務：家居生活服務、社區經營服務及資產運營服務。下表載列於所示年度按服務類型劃分的社區增值服務產生的收入明細。

	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)	(%)
家居生活服務	5,496	18.6	6,528	9.5	9,634	11.3
社區經營服務	11,777	39.8	16,890	24.6	23,471	27.5
資產運營服務	12,312	41.6	45,357	65.9	52,116	61.2
總計	<b>29,585</b>	<b>100.0</b>	<b>68,775</b>	<b>100.0</b>	<b>85,221</b>	<b>100.0</b>

### 銷售成本

我們的銷售成本主要包括僱員福利開支及人力成本、綠化及保潔費用、公共設施、維護及客戶服務成本、安全維護成本、銷售代理服務成本、辦公費、與短期租賃

## 財 務 資 料

有關的租金成本、差旅及招待費、折舊及攤銷開支及其他。其他主要包括物料費以及稅務及雜項。下表載列我們於所示年度銷售成本的組成部分。

	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)	(%)
僱員福利開支及						
人力成本	123,005	70.2	167,088	66.3	243,951	61.1
綠化及清潔費用	16,866	9.6	32,544	12.9	47,404	11.9
公共設施	9,140	5.2	15,368	6.1	19,252	4.8
維護及客戶服務成本	4,666	2.7	5,796	2.3	13,835	3.5
安全維護成本	337	0.2	6,307	2.5	25,210	6.3
銷售代理服務成本	–	–	–	–	19,544	4.9
辦公費	2,103	1.2	3,406	1.4	3,825	1.0
與短期租賃有關的						
租金費用	3,248	1.9	2,745	1.1	2,524	0.6
差旅及招待費	485	0.3	1,152	0.5	1,694	0.4
折舊及攤銷開支	1,191	0.7	1,738	0.7	3,746	0.9
其他	13,934	7.9	15,660	6.1	18,056	4.6
<b>總計</b>	<b>174,975</b>	<b>100.0</b>	<b>251,804</b>	<b>100.0</b>	<b>399,041</b>	<b>100.0</b>

下表載列於所示年度按各業務線劃分的銷售成本。

	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	116,059	66.4	151,642	60.2	210,604	52.7
非業主增值服務	43,796	25.0	70,007	27.8	151,107	37.9
社區增值服務	15,120	8.6	30,155	12.0	37,330	9.4
<b>總計</b>	<b>174,975</b>	<b>100.0</b>	<b>251,804</b>	<b>100.0</b>	<b>399,041</b>	<b>100.0</b>

## 財務資料

於往績記錄期間的銷售成本整體增加乃主要由於(i)僱員及勞工人數增加導致僱員福利開支及人力成本增加；(ii)隨著業務擴張，綠化及保潔費用增加（主要由於有關分包成本增加）所致。於往績記錄期間，僱員福利開支及人力成本以及綠化及保潔費用乃影響毛利率的銷售成本中的主要科目。因此，倘我們日後錄得僱員福利開支及人力成本以及綠化及清潔費用上漲及倘我們的收入增長速度慢於銷售成本增長，則毛利率可能會下降。有關詳情，請參閱「風險因素－與業務及行業有關的風險－我們的業務及財務表現可能會受僱員福利開支及人力成本、分包成本增加及我們按包幹制提供物業管理服務的不利影響」。

於2018年、2019年及2020年，我們的僱員福利支出及人力成本（不包括分包成本）分別佔總銷售成本約70.2%、66.3%及61.1%，高於同期物業管理百強企業的平均人工成本（不包括分包成本）比例。有關詳情，請參閱「行業概覽－過往價格趨勢」一節。此主要是由於(i)與本集團比較，百強物業管理公司透過向分包商外判更多服務以調整員工及成本結構，從而減少其勞工成本（不包括分包成本）比例；及(ii)我們大部分收益產生來自增值服務，其成本主要包括勞工成本。

下表載列我們於所示年度按可變及固定成本劃分的銷售成本的明細（均以絕對金額及佔總銷售成本的百分比列示）。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
固定成本	1,191	0.7	1,738	0.7	3,746	0.9
可變成本	173,784	99.3	250,066	99.3	395,295	99.1
<b>總計</b>	<b>174,975</b>	<b>100.0</b>	<b>251,804</b>	<b>100.0</b>	<b>399,041</b>	<b>100.0</b>

我們的絕大部分銷售成本為可變成本，包括僱員福利開支及人力成本、綠化及保潔費用、公共設施、維護及客戶服務成本、安全維護成本、銷售代理服務成本、辦公費、與短期租賃有關的租金成本、差旅及招待費及其他。可變成本隨着我們業務的增長而增加，佔我們於往績記錄期間銷售成本約99.1%。因此，我們的毛利率很大程度上

## 財務資料

取決於我們有效控制可變成本的能力。固定成本指折舊及攤銷，我們預計這不會對我們的毛利率產生重大影響。

### 毛利及毛利率

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們的毛利分別為人民幣54.0百萬元、人民幣111.0百萬元及人民幣176.5百萬元，而我們的整體毛利率分別為23.6%、30.6%及30.7%。同年，我們的營運成本率分別為76.4%、69.4%及69.3%，普遍低於物業服務百強企業的營運成本率。毛利率增長及營運成本率下降主要反映了我們管理的项目組合的擴大、增值服務的增長及有效成本控制措施的實施所帶來的規模效益。我們已採取各種節約成本的措施控制成本，主要包括採用技術解決方案減少對人工的依賴，規範各項服務的相關操作流程以完善管理結構，提高運營效率，加強對能源消耗的控制。

下表載列於所示年度按各業務線劃分的毛利及毛利率。

	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	16,516	12.5	25,197	14.2	44,351	17.4
非業主增值服務	22,990	34.4	47,219	40.3	84,301	35.8
社區增值服務	14,465	48.9	38,620	56.2	47,892	56.2
<b>總計</b>	<b>53,971</b>	<b>23.6</b>	<b>111,036</b>	<b>30.6</b>	<b>176,544</b>	<b>30.7</b>

物業管理服務

一般而言，我們非業主增值服務及社區增值服務的毛利率均高於物業管理服務的毛利率，乃由於後者更為勞動密集。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們物業管理服務的毛利分別為人民幣16.5百萬元、人民幣25.2百萬元及人民幣44.4百萬元，而物業管理服務的毛利率分別為12.5%、14.2%及17.4%。於往績記錄期間，我們物業管理服務的毛利率持續上升，乃由於我們的物業管理服務收入的增長速度較銷售成本的增長速度快，而此乃進一步由於我們的平均物業管理費增加及我們實施的有效的成本控制措施所致。

下表載列於所示年度按物業開發商類型劃分的物業管理服務的毛利或毛損及毛利率。

	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
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)	(%)
	(以千列示，百分比除外)					
康橋集團 <sup>(1)</sup>	10,936	15.4	14,352	15.7	27,089	21.2
第三方物業開發商 <sup>(2)</sup>	5,580	9.1	10,845	12.6	17,262	13.6
<b>總計</b>	<b>16,516</b>	<b>12.5</b>	<b>25,197</b>	<b>14.2</b>	<b>44,351</b>	<b>17.4</b>

附註：

- (1) 指康橋集團獨立開發的物業及康橋集團與其他物業開發商共同開發的物業，康橋集團於其中持有控制權益。
- (2) 指獨立於康橋集團及控股股東的物業開發商獨立開發的物業。

於往績記錄期間，第三方物業開發商開發的物業的物業管理服務的毛利率低於康橋集團開發的物業的物業管理服務的毛利率，乃由於收取康橋集團開發的物業的平均管理費高於收取第三方物業開發商的管理費。

## 財 務 資 料

下表載列我們於所示年度按地區劃分的物業管理服務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)	(%)
河南省	16,516	12.5	25,469	14.5	40,585	17.4
湖北省	不適用	不適用	(272)	(84.7)	85	5.5
浙江省	不適用	不適用	不適用	不適用	3,681	18.5
總計	<u>16,516</u>	<u>12.5</u>	<u>25,197</u>	<u>14.2</u>	<u>44,351</u>	<u>17.4</u>

下表載列我們於所示年度按物業類型劃分的物業管理服務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)	(%)
住宅物業	14,842	12.2	21,747	13.3	39,085	17.2
非住宅物業	1,674	15.0	3,450	24.8	5,266	19.4
總計	<u>16,516</u>	<u>12.5</u>	<u>25,197</u>	<u>14.2</u>	<u>44,351</u>	<u>17.4</u>

我們的物業管理服務的毛利率受我們就物業管理服務收取的每月每平方米平均物業管理費及我們就提供該等服務的每月每平方米銷售成本影響。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們收取的整體平均物業管理費每月每平方米約為人民幣1.78元、人民幣1.95元及人民幣2.00元。平均物業管理費普遍增加主要是由於我們於2019年及2020年所交付項目的平均物業管理費增加。下表載列於所示年度按物業開發商劃分的平均物業管理費明細。

## 財 務 資 料

	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)		
康橋集團 <sup>(1)</sup>	2.17	2.31	2.47
第三方物業開發商 <sup>(2)</sup>	1.52	1.73	1.74
<b>總計</b>	<b>1.78</b>	<b>1.95</b>	<b>2.00</b>

附註：

- (1) 指康橋集團獨立開發的物業及康橋集團與其他物業開發商共同開發的物業，康橋集團於其中持有控制權益。
- (2) 指獨立於康橋集團及控股股東的物業開發商獨立開發的物業。

於往績記錄期間，我們管理的物業有超過一半由第三方物業開發商所開發。於往績記錄期間，第三方物業開發商開發的物業的平均物業管理服務費低於康橋集團開發的物業的平均物業管理服務費，乃主要由於(i)康橋集團開發的物業主要位於省會城市，物業管理費相對較高；及(ii)由於我們在康橋集團開發的項目中的物業開發早期就開始參與，因此我們能夠提供更高效和優質的服務，導致客戶願意接受較高的價格。

下表載列於所示年度按物業類型劃分的平均每月每平方米物業管理費。

	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	1.74	1.81	1.90
非住宅物業 <sup>(1)</sup>	2.44	3.53	3.52
<b>總計</b>	<b>1.78</b>	<b>1.95</b>	<b>2.00</b>

附註：

- (1) 包括商業物業、寫字樓、產業園及公共物業。

## 財 務 資 料

於往績記錄期間內，非住宅物業的平均物業管理費出現大幅增長，此乃主要是由於我們在省會城市管理的高端商業物業佔比增加，物業管理費相對較高。

### 非業主增值服務

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，非業主增值服務的毛利分別為人民幣23.0百萬元、人民幣47.2百萬元及人民幣84.3百萬元，非業主增值服務的毛利率分別為34.4%、40.3%及35.8%。2018年至2019年非業主增值服務的毛利率增加，乃主要由於因我們提供案場服務及前介服務的項目數量增加，令經濟規模實現擴大所致。於2020年，非業主增值服務的毛利率有所下降，原因是我們就於2020年8月開始大力發展的一手物業相關銷售代理服務設定了相對有競爭力的費用，以擴大該業務門類的市場份額。

下表載列我們於所示年度按非業主增值服務類型劃分的毛利及毛利率明細。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
案場服務	14,850	29.2	33,331	38.7	42,541	40.6
前介服務	3,763	53.9	6,882	46.9	5,473	50.3
銷售代理服務	1,337	78.0	1,803	66.2	26,442	27.2
工地管理服務	2,133	34.2	4,026	32.8	8,048	40.0
顧問服務	907	95.4	1,177	78.1	1,797	68.7
總計	<b>22,990</b>	<b>34.4</b>	<b>47,219</b>	<b>40.3</b>	<b>84,301</b>	<b>35.8</b>

我們於2019年案場服務的毛利及毛利率大幅提升，主要原因是：(i)我們努力拓展業務，管理的案場數量增加；及(ii)我們應用標準化服務體系及智能技術等有效措施控制成本。

## 財務資料

於2020年，銷售代理服務毛利率大幅下降，主要是由於2020年我們提供的一手物業相關銷售代理服務規模增長較快，而我們為拓展業務提供的價格相對較低以與其他公司競爭，因此毛利率相對較低。

於往績記錄期間內，顧問服務的毛利率大幅下降，主要是由於為擴展本條業務線，我們招聘更多經驗豐富的員工提供顧問服務導致成本增加。

根據中指研究院的資料，我們就各種非業主增值服務的毛利率及收取的服務費均屬合理，並處於物業管理行業的正常範圍內。

### 社區增值服務

於2018年、2019年及2020年，社區增值服務的毛利分別為人民幣14.5百萬元、人民幣38.6百萬元及人民幣47.9百萬元，社區增值服務的毛利率分別為48.9%、56.2%及56.2%。於往績記錄期間，社區增值服務的毛利率整體上升，乃主要反映(i)我們通過向現有客戶提供更廣泛的服務（例如資產運營服務）以使我們的業務持續增長，從而實現規模經濟；及(ii)我們通過升級智能設備和改善智能管理，有效地管理成本。

下載載列我們於所示年度按社區增值服務類型劃分的毛利及毛利率明細。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
家居服務	2,083	37.9	3,676	56.3	6,470	67.2
社區運營服務	6,578	55.9	10,933	64.7	15,463	65.9
資產運營服務	5,804	47.1	24,011	52.9	25,959	49.8
總計	<b>14,465</b>	<b>48.9</b>	<b>38,620</b>	<b>56.2</b>	<b>47,892</b>	<b>56.2</b>

## 財務資料

家居生活服務的毛利率由2018年的37.9%上升至2019年的56.3%，主要是由於家居生活服務規模擴大，提供的服務更加多元化，取得了較大的規模經濟效益。

社區運營服務的毛利率亦由2018年的55.9%上升至2019年的64.7%，主要原因是業務擴張帶動收入快速增長，而人力成本增速相對緩慢。

根據中指研究院的資料，我們就各種社區增值服務的毛利率及收取的服務費均屬合理，並處於物業管理行業的正常範圍內。

### 行政開支

我們的行政開支主要包括：(i)僱員福利開支及人力成本，主要包括員工（例如附屬公司、分支機構及總部管理層、經營管理、行政、人力資源及財務人員）薪金及福利、(ii)上市開支、(iii)辦公費、(iv)維護成本、(v)差旅及招待費、(vi)折舊及攤銷開支、(vii)其他雜項開支。下表載列於所示年度的行政開支明細。

	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)	(%)
僱員福利開支及						
人力成本	10,781	58.7	14,128	71.0	20,775	52.3
上市開支	—	—	—	—	6,379	16.0
辦公費	3,722	20.2	1,737	8.7	4,716	11.9
與短期租賃有關的						
租金費用	—	—	—	—	569	1.4
維護成本	905	4.9	1,724	8.6	2,311	5.8
差旅及招待費	994	5.4	243	1.2	1,474	3.7
折舊及攤銷開支	1,016	5.5	1,067	5.3	1,594	4.0
其他	971	5.3	1,053	5.2	1,935	4.9
<b>總計</b>	<b>18,389</b>	<b>100.0</b>	<b>19,952</b>	<b>100.0</b>	<b>39,753</b>	<b>100.0</b>

## 財 務 資 料

於往績記錄期間，僱員福利開支及人力成本佔我們行政開支的大部分。我們僱員福利開支及人力成本增加主要由於隨著業務擴張，相關人員的數量增加及平均僱員薪酬上漲所致。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括(i)僱員福利開支及人力成本、(ii)差旅及招待費、(iii)辦公費、(iv)與銷售及營銷有關的辦公設施折舊及攤銷開支及(v)其他。下表載列於所示年度的銷售及營銷開支明細。

	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)	(%)
僱員福利開支及						
人力成本	4,263	75.1	7,308	77.4	6,862	63.7
差旅及招待費	711	12.5	1,257	13.3	2,331	21.6
辦公費	657	11.6	795	8.4	1,496	13.9
折舊及攤銷開支	23	0.4	79	0.8	77	0.7
其他	21	0.4	10	0.1	12	0.1
總計	<b>5,675</b>	<b>100.0</b>	<b>9,449</b>	<b>100.0</b>	<b>10,778</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期間，我們的銷售及營銷開支持續增加，乃主要由於我們的僱員福利開支及人力成本以及差旅及招待費增加，而這是由於我們的業務擴張進一步導致。

### 金融資產減值虧損淨額

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們的金融資產減值虧損淨額（主要包括我們根據會計政策錄得的貿易及其他應收款項減值撥備）分別為人民幣1.7百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣2.7百萬元。於2020年，金融資產減值虧損淨額增加，主要由於日常業務過程中貿易應收款項增加導致潛在壞賬撥備增加，這通常與我們的業務擴張相符。

## 其他收入

其他收入主要包括：(i)向關聯方貸款的利息收入；(ii)向第三方貸款的利息收入；(iii)增值稅加計抵減；(iv)政府補助，主要包括地方政府給予的財政補貼；及(v)其他。其他收入整體增加主要是由於我們在往績記錄期間向關聯方提供若干新貸款，導致向關聯方貸款的利息收入增加。有關詳情請參閱「一 關聯方交易及結餘 — 與關聯方的結餘 — 向關聯方貸款」分節。

下表載列我們於所示年度的其他收入明細。

	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)	(%)
向關聯方貸款的利息收入	3,108	92.9	5,022	84.9	18,292	85.7
向第三方貸款的利息收入	—	—	—	—	903	4.2
增值稅超額減免	—	—	745	12.6	1,081	5.1
政府補助	52	1.6	98	1.7	900	4.2
其他	185	5.5	52	0.8	168	0.8
	<b>3,345</b>	<b>100.0</b>	<b>5,917</b>	<b>100.0</b>	<b>21,344</b>	<b>100.0</b>

我們於2020年向關聯方貸款的利息收入大幅增加，此乃由於我們於2020年6月向康橋集團授出一筆新貸款人民幣300.0百萬元。有關更多詳情，請參閱「一 關聯方交易及結餘 — 與關聯方的結餘 — 向關聯方貸款」分節。

## 融資成本淨額

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們的融資成本淨額（主要指我們銀行借款的利息開支）分別為人民幣2.5百萬元、人民幣5.5百萬元及人民幣20.7百萬元。

## 財 務 資 料

下表載列我們於所示年度的融資成本淨額明細：

	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)
<b>融資收入</b>			
銀行存款的利息收入	1,048	293	414
<b>融資成本</b>			
利息開支	(3,524)	(5,806)	(21,113)
<b>總計</b>	<b>(2,476)</b>	<b>(5,513)</b>	<b>(20,699)</b>

於往績記錄期間，我們融資成本淨額的增加主要由於銀行借款利息開支增加，而這乃進一步由於銀行借款增加所致。

在2020年初，我們的部分增值服務受到COVID-19疫情一定程度的影響，詳見招股章程「業務－COVID-19疫情的影響」一節。為了改善其營運資金周轉率以為COVID-19疫情作好充分準備，我們進行了一項活動，即客戶在一定期間內將現金存入我們的賬戶，可就應付的物業管理服務費享有扣減。該項活動涉及1,621名客戶，而我們收到現金存入金額合計人民幣40.2百萬元，為符合減免費用資格的按金最低期限為三個月。截至2020年12月，該等客戶存款已全部償還。考慮到有關按金須償還，而不是僅通過履行物業管理服務進行結算，因此在合併資產負債表中記入「其他應付款項」，而作為存入按金回報獲益的相應金額即人民幣1.4百萬元在綜合損益表中計入「融資成本」。誠如中國法法律顧問所告知，有關安排並無違反中國有關法律法規的任何強制性條文。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支主要包括本公司及附屬公司在中國的即期及遞延所得稅。

## 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)
即期所得稅			
— 中國企業所得稅	8,694	21,449	35,286
遞延所得稅			
— 中國企業所得稅	(1,409)	(1,222)	(3,169)
<b>總計</b>	<b>7,285</b>	<b>20,227</b>	<b>32,117</b>

我們根據現行法例、詮釋及慣例，採用適用的法定稅率及各年度的估計應課稅利潤計算即期稅項。至於在中國經營的實體，法定企業所得稅稅率為25%。本公司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，因此獲豁免開曼群島所得稅。由於本集團於往績記錄期間並無產生任何須繳納香港利得稅的收入，故並無就香港利得稅作出撥備。我們在英屬維爾京群島的附屬公司亦獲豁免英屬維爾京群島所得稅。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們的實際所得稅率（根據於有關年度末的所得稅開支除以除所得稅前利潤再乘以100%計算）分別為25.1%、25.2%及25.9%，實際所得稅率保持相對穩定。

於2018年、2019年及2020年的即期所得稅開支為人民幣8.7百萬元、人民幣21.4百萬元及人民幣35.3百萬元，高於2018年、2019年及2020年支付的所得稅人民幣3.0百萬元、人民幣7.3百萬元及人民幣18.2百萬元，主要是由於我們在與客戶結算發票時記入收入，及在向供應商或員工付款時記入相關的銷售成本及其他營業費用以進行計稅（「現金基準」）。因此，2018年及2019年的所得稅開支並無在同一年度或後續年度全部結算，因為我們在相關年度並無收到客戶的相關付款且並無在就報稅而言的財務資料中記錄收入。此後，我們採取了更加嚴格的報稅方式，並開始在提供服務或向客戶交付貨物時記錄收入，在發生成本及費用時記錄相關成本及費用，以便報稅（「應計基準」）。於2020年，我們支付稅款人民幣18.2百萬元，其中就2019年或之前的未繳所

得稅支付人民幣13.7百萬元，2020年就未繳所得稅支付人民幣4.5百萬元。於2020年12月31日後及直至最後實際可行日期止，我們進一步支付稅款人民幣38.5百萬元，其中就2019年未繳所得稅支付人民幣7.6百萬元，2020年就未繳所得稅支付人民幣30.9百萬元。根據中國稅法規定，該等稅款悉數彌補了我們於2018年、2019年及2020年的未繳所得稅總額，董事確認，截至最後實際可行日期，我們於2018年、2019年及2020年並無未繳稅款。

我們認為，上述報稅事項不會對我們的業務、財務表現和經營業績產生重大影響。我們於往績記錄期間內及截至最後實際可行日期並無尚未繳納的企業所得稅稅款。於往績記錄期間內及截至本招股章程日期我們亦無就我們的報稅而遭受任何處罰。此外，經考慮(i)我們已就2020年企業所得稅年度報稅中的稅項計算採用應計基準及將就未來的企業所得稅年度報稅採用應計基準；(ii)我們就上述年度報稅事宜作出相關調整，且於往績記錄期間並無尚未繳納的企業所得稅稅款；及(iii)我們收到相關稅務局的確認函且我們的中國法律顧問已諮詢相關稅務局，誠如中國法律顧問所告知，即主管部門，我們的中國法律顧問認為，中國相關稅務機關因延遲確認收入及補報補繳稅款而對我們施加行政處罰的風險很低。我們認為，上述事項不會對我們的業務、財務表現及經營業績造成重大影響。

截至2020年12月31日，我們的即期稅項負債為人民幣38.5百萬元，誠如上文所披露，截至最後實際可行日期已結清。截至2020年12月31日，我們亦錄得其他應付稅項人民幣20.5百萬元，主要為就於2020年第四季度產生的收入應付的增值稅及流轉稅，截至最後實際可行日期已悉數結清。

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們已繳納所有適用稅項，並無受到相關稅務機關的任何調查或查訊，亦無與任何稅務機關有爭議或未解決的事項。

## 經營業績

### 截至2020年12月31日止年度與截至2019年12月31日止年度的比較

#### 收入

我們的收入由於2019年的人民幣362.8百萬元增加58.6%至於2020年的人民幣575.6百萬元。收入增加乃主要由於物業管理服務及非業主增值服務收入增加所致。

- **物業管理服務收入。**物業管理服務收入由2019年的人民幣176.8百萬元增加44.2%至2020年的人民幣255.0百萬元，乃主要由於(i)我們的在管總建築面積增加，由截至2019年12月31日的約12.2百萬平方米增加至截至2020年12

月31日的約15.7百萬平方米，乃由於持續的業務擴張；及(ii)我們的平均物業管理費由2019年的每月每平方米人民幣1.95元增加至2020年的每月每平方米人民幣2.00元。

- **非業主增值服務收入。**非業主增值服務收入由2019年的人民幣117.2百萬元大幅增加至2020年的人民幣235.4百萬元，主要歸因於(i)銷售代理服務收入增加人民幣94.4百萬元。詳情請參閱「業務－非業主增值服務－銷售代理服務」一節；(ii)案場服務收入增加人民幣18.6百萬元及工地管理服務收入增加人民幣7.9百萬元，而這乃進一步由於我們提供該等服務的物業數量增加。
- **社區增值服務收入。**社區增值服務收入由2019年的人民幣68.8百萬元增加23.9%至2020年的人民幣85.2百萬元，主要歸因於(i)資產運營服務產生的收入增加人民幣6.8百萬元而資產運營服務收入增加則因我們加大市場推廣力度令有關二手物業及車位的物業交易增加及(ii)社區運營服務增加，乃進一步由於與公共空間租賃和廣告有關的諮詢及管理服務收入增加所致。

### 銷售成本

我們的銷售成本由2019年的人民幣251.8百萬元增加58.5%至2020年的人民幣399.0百萬元，主要歸因於僱員福利開支及人力成本增加人民幣76.9百萬元、銷售代理服務成本增加人民幣19.5百萬元及秩序維護服務成本增加人民幣18.9百萬元，與項目數量及在管總建築面積增加基本一致。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2019年的人民幣111.0百萬元增加59.0%至2020年的人民幣176.5百萬元。我們的毛利率由2019年的30.6%增加至2020年的30.7%，主要歸因於我們三條業務線各自的毛利率增加。

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利由2019年的人民幣25.2百萬元上升76.0%至2020年的人民幣44.4百萬元。物業管理服務的毛利率由2019年的14.2%上升至2020年的17.4%，乃主要由於(i)我們採取有效的成本控制措施

(如進一步採取技術解決方案控制人力成本)及標準化程序以簡化運營；(ii)我們的平均物業管理費增加；及(iii)我們因業務擴張取得更大的規模效益。

- **非業主增值服務。**非業主增值服務的毛利由2019年的人民幣47.2百萬元增加78.5%至2020年的人民幣84.3百萬元。非業主增值服務的毛利率由2019年的40.3%下降至2020年35.8%，主要由於我們就於2020年8月開始大力發展的一手物業銷售代理服務收取相對具競爭力的價格以擴大於此業務線的市場份額所致。
- **社區增值服務。**社區增值服務的毛利由2019年的人民幣38.6百萬元增加24.0%至2020年的人民幣47.9百萬元。於2019年及2020年，社區增值服務的毛利率維持相對穩定於56.2%。

### 行政開支

我們的行政開支由2019年的人民幣20.0百萬元增長99.2%至2020年的人民幣39.8百萬元，乃主要由於(i)隨著業務擴張，我們的員工人數及平均薪金增加，繼而導致僱員福利開支及人力成本增加，(ii)於2020年上市開支增加，及(iii)辦公室開支及保養成本增加，乃因位於鄭州以外的項目數量增加所致。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支維持相對穩定，於2019年為人民幣9.4百萬元及2020年為人民幣10.8百萬元。

### 金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由2019年的人民幣1.7百萬元大幅增加至2020年的人民幣2.7百萬元，乃主要由於日常業務過程中貿易應收款項增加，該增加通常與我們的業務擴張一致。

### 其他收入

我們的其他收入由2019年的人民幣5.9百萬元大幅增加至2020年的人民幣21.3百萬元，乃主要由於向關聯方及第三方貸款增加進一步令關聯方利息收入增加。

### 融資成本淨額

我們的融資成本淨額由2019年的人民幣5.5百萬元大幅增加至2020年的人民幣20.7百萬元，乃主要由於銀行借款總額增加令銀行借款利息開支隨之增加。

### 除所得稅前利潤

由於上述原因，我們的除所得稅前利潤由2019年的人民幣80.4百萬元增加54.2%至2020年的人民幣123.9百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2019年的人民幣20.2百萬元增加58.8%至2020年的人民幣32.1百萬元，乃主要由於即期所得稅增加人民幣13.8百萬元，而該增幅乃由於我們的利潤快速增長。

### 年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤由2019年的人民幣60.1百萬元增加52.6%至2020年的人民幣91.8百萬元，而淨利潤率於2019年及2020年為16.6%及15.9%，保持相對穩定。

### 截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度的比較

#### 收入

我們的收入由2018年的人民幣228.9百萬元增加58.5%至2019年的人民幣362.8百萬元。收入增加乃主要由於非業主增值服務收入及物業管理服務收入增加，其次是社區增值服務收入增加所致。

- **物業管理服務收入。**物業管理服務收入由2018年的人民幣132.6百萬元增加33.4%至2019年的人民幣176.8百萬元，乃主要由於(i)在管總建築面積增加，而在管建築面積因持續業務擴張而由截至2018年12月31日的約8.7百萬平方米增加至截至2019年12月31日的約12.2百萬平方米，及(ii)平均物業管理費由2018年的每月每平方米人民幣1.78元增加至2019年的每月每平方米人民幣1.95元。
- **非業主增值服務收入。**非業主增值服務收入由2018年的人民幣66.8百萬元增加75.5%至2019年的人民幣117.2百萬元，主要歸因於案場服務收入增加

人民幣35.1百萬元及前介服務收入增加人民幣7.7百萬元，而其增加進一步是由於我們提供相關服務的物業數量增加所致。

- **社區增值服務收入。**社區增值服務收入由2018年的人民幣29.6百萬元大幅增加至2019年的人民幣68.8百萬元，原因為我們於2018年底開始就二手物業及停車位提供銷售代理服務，並於2019年持續增長。

### 銷售成本

我們的銷售成本由2018年的人民幣175.0百萬元增加43.9%至2019年的人民幣251.8百萬元，乃主要由於僱員福利開支及人力成本增加人民幣44.1百萬元、綠化及清潔費增加人民幣15.7百萬元及公用設施增加人民幣6.2百萬元所致，與我們的在管項目數量及總建築面積增加整體一致。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2018年的人民幣54.0百萬元大幅增加至2019年的人民幣111.0百萬元。我們的毛利率由2018年的23.6%增加至2019年的30.6%，主要歸因於我們三條業務線各自的毛利率增加所致。

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利由2018年的人民幣16.5百萬元增長52.6%至2019年的人民幣25.2百萬元。物業管理服務的毛利率由2018年的12.5%上升至2019年的14.2%，乃主要由於(i)我們的有效成本控制措施，例如進一步運用技術解決方案控制人力成本及規範程序以細分我們的營運；(ii)平均物業管理費增加；及(iii)於業務擴張過程中實現更大的規模經濟。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務的毛利由2018年的人民幣23.0百萬元大幅增加至2019年的人民幣47.2百萬元。非業主增值服務的毛利率由2018年的34.4%上升至2019年的40.3%，乃主要由於我們通過進一步優化我們的信息技術系統加大成本控制力度及由於業務擴張我們實現更大的規模經濟。

- **社區增值服務。**社區增值服務的毛利由2018年的人民幣14.5百萬元大幅增加至2019年的人民幣38.6百萬元。社區增值服務的毛利率由2018年的48.9%上升至2019年的56.2%，乃主要由於(i)我們有關二手物業及車位的物業代理服務快速增長，其於2019年的利潤率較高為52.9%，而2018年為47.1%，乃由於因業務增長實現更大的規模經濟效益及實施標準化運營系統導致成本控制有效；及(ii)通過提升智能設備及智能管理，我們持續加大成本控制力度，例如我們於2019年升級車位系統以降低人力成本，從而進一步增加利潤率。

### 行政開支

於2018年及2019年，我們的行政開支維持相對穩定，分別為人民幣18.4百萬元及人民幣20.0百萬元。行政開支略微增加主要歸因於員工福利開支增加及其他人力成本，而員工福利開支進一步隨2019年行政人員數量增加及員工工資整體增加而增加。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支於由2018年的人民幣5.7百萬元增加66.5%至2019年的人民幣9.4百萬元，乃主要由於(i)2019年相關員工數量增加令員工福利開支增加，及(ii)因2019年物業管理項目增加令差旅及款待開支增加，這與我們的業務擴張一致。

### 金融資產減值虧損淨額

於2018年及2019年，我們的金融資產減值虧損淨額維持相對穩定，分別為人民幣1.7百萬元。

### 其他收入

我們的其他收入由2018年的人民幣3.3百萬元增加76.9%至2019年的人民幣5.9百萬元，乃主要由於(i)貸款予關聯方的利息增加人民幣1.9百萬元，及(ii)增值稅超額抵扣增加人民幣0.7百萬元。

### 融資成本淨額

我們的融資成本淨額由2018年的人民幣2.5百萬元增加至2019年的人民幣5.5百萬元，主要反映2019年由於銀行借款總額增加所致的銀行借款利息開支增加。

## 財 務 資 料

### 除所得稅前利潤

由於上述原因，我們的除所得稅前利潤由2018年的人民幣29.0百萬元大幅增加至2019年的人民幣80.4百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2018年的人民幣7.3百萬元大幅增加至2019年的人民幣20.2百萬元，乃主要由於隨著業務擴張令除所得稅前利潤增加所致。

### 年度利潤

由於上述原因，我們的年度利潤由2018年的人民幣21.7百萬元大幅增加至2019年的人民幣60.1百萬元，而淨利潤率由2018年的9.5%增加至2019年的16.6%。

### 若干匯總資產負債表項目的說明

下表載列截至所示日期的匯總資產負債表項目。

	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)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	2,930	7,968	9,068
投資物業	3,071	5,194	5,705
無形資產	1,582	17,324	20,862
使用權益法入賬的投資	—	—	198
使用權資產	3,116	3,060	3,377
遞延所得稅資產	2,263	3,485	6,544
受限制現金	100	100	1,324
	<b>13,062</b>	<b>37,131</b>	<b>47,078</b>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項及預付款項	212,589	338,185	719,473
現金及現金等價物	24,523	57,441	134,758
	<b>237,112</b>	<b>395,626</b>	<b>854,231</b>
<b>資產總值</b>	<b>250,174</b>	<b>432,757</b>	<b>901,309</b>

## 財 務 資 料

	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)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
銀行借款	—	7,200	221,119
租賃負債	5,527	8,659	7,305
遞延所得稅負債	—	1,971	1,756
	<b>5,527</b>	<b>17,830</b>	<b>230,180</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	113,775	209,167	225,506
合同負債	43,698	69,684	108,316
即期所得稅負債	6,680	21,375	38,546
銀行借款	47,000	47,900	125,865
租賃負債	1,998	3,153	5,880
	<b>213,151</b>	<b>351,279</b>	<b>504,113</b>
<b>負債總額</b>	<b>218,678</b>	<b>369,109</b>	<b>734,293</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
合併資本	5,000	5,000	5,000
法定公積金	2,505	2,515	2,982
保留盈利	23,897	50,066	137,982
	31,402	57,581	145,964
<b>非控股權益</b>	94	6,067	21,052
<b>權益總額</b>	<b>31,496</b>	<b>63,648</b>	<b>167,016</b>

### 物業及設備

我們的物業及設備主要包括辦公物業、汽車、家具及裝置以及租賃裝修。我們的物業及設備由截至2018年12月31日的人民幣2.9百萬元大幅增加至截至2019年12月31日的人民幣8.0百萬元，主要由於(i)我們於2019年收購浙江藍盛導致該等資產的增加；及(ii)就業務營運購買家具及裝置。我們的物業及設備由截至2019年12月31日的人民幣8.0百萬元增加13.8%至截至2020年12月31日的人民幣9.1百萬元，主要由於(i)我們於2020年收購鄭州康橋國投及鄭州吉祥而增加的有關資產；及(ii)我們為業務經營而購置的傢俱及裝置。

### 使用權資產

我們的使用權資產主要包括我們租賃作辦公用途及商業用途的物業。截至2018年及2019年12月31日，我們的使用權資產維持穩定，為人民幣3.1百萬元。截至2020年12月31日，我們的使用權資產為人民幣3.4百萬元，與截至2019年12月31日相比維持相對穩定。

### 投資物業

我們的投資物業主要包括本公司向物業開發商租賃的便利店及商舖，我們已將其轉租給住戶、租戶或商戶。我們的投資物業由截至2018年12月31日的人民幣3.1百萬元增加69.1%至截至2019年12月31日的人民幣5.2百萬元，並進一步增加9.8%至截至2020年12月31日的人民幣5.7百萬元，主要是由於轉租物業數量增加與我們的業務擴展一致。

### 無形資產

我們的無形資產主要包括軟件系統以及我們收購產生的商譽。我們的無形資產由截至2018年12月31日的人民幣1.6百萬元大幅增加至截至2019年12月31日的人民幣17.3百萬元，主要由於收購浙江藍盛，導致確認商譽人民幣10.0百萬元及客戶關係及存量價值人民幣6.2百萬元。我們的無形資產由截至2019年12月31日的人民幣17.3百萬元增加20.4%至截至2020年12月31日的人民幣20.9百萬元，主要由於2020年收購鄭州康橋國投及鄭州吉祥產生的商譽增加。

### 貿易及其他應收款項以及預付款項

#### 貿易應收款項

貿易應收款項為於正常業務過程中就已提供服務應收客戶的款項。貿易應收款項主要產生自向康橋集團及其合營企業及聯營公司、第三方物業開發商以及業主及住戶提供的物業管理服務及增值服務。我們按相關服務協議收取物業管理費，住戶一般須於發出繳款通知書後付款。增值服務收入的信用期通常介於0至180天。具體而言，授予關聯方的信貸期通常介乎於0至180天及授予第三方的信貸期一般介乎於0至30天。

## 財 務 資 料

下表載列截至所示日期的貿易應收款項明細。

	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)
<b>貿易應收款項</b>			
－ 關聯方	67,807	143,016	258,157
－ 第三方	32,584	59,959	95,547
	100,391	202,975	353,704
減：貿易應收款項減值撥備	(2,811)	(4,380)	(6,945)
	<b>97,580</b>	<b>198,595</b>	<b>346,759</b>

在計提減值撥備前，我們的貿易應收款項由截至2018年12月31日的人民幣100.4百萬元大幅增加至截至2019年12月31日的人民幣203.0百萬元，並進一步增加至截至2020年12月31日的人民幣353.7百萬元，主要由於我們的業務增長。儘管我們向部分客戶預收款項，但由於部分客戶未及時付款，我們的貿易應收款項結餘較大。我們應收關聯方的貿易應收款項主要與非業主增值服務及社區增值服務有關。於往績記錄期間，我們應收關聯方的貿易應收款項的結餘隨著來自關聯方的收入增加而增加。我們應收第三方的貿易應收款項主要與物業管理服務有關。

### 貿易應收款項週轉天數

下表載列我們於所示期間的貿易應收款項週轉天數。

	截至12月31日止年度		
	2018年 (天數)	2019年 (天數)	2020年 (天數)
貿易應收款項週轉天數 <sup>(1)</sup>	128	150	174
－ 關聯方	321	297	311
－ 第三方	55	71	81

附註：

- (1) 一年的貿易應收款項週轉天數等於貿易應收款項減值撥備前的期初及期末貿易應收款項的平均數除以同年的收入，再乘以360天。

我們的貿易應收款項週轉天數由2018年的128天增加至2019年的150天，主要由於(i)關聯方貿易應收款項增加，而其收款期相對較長，(ii)第三方貿易應收款項週轉天數增加，原因是我們向若干客戶授出更長的收款期，以藉此擴大我們的客戶基礎。

我們的貿易應收款項週轉天數由2019年的150天增加至2020年的174天，主要由於關聯方貿易應收款項週轉日數由2019年的297天增加至2020年的311天，主要是因為我們一手物業銷售代理服務相關貿易應收款項週轉日數增加所致。具體而言，2020年我們大力拓展一手物業銷售代理服務，考慮到違約風險較低，我們並未頻繁向關聯方收取相關應收款項。

於往績記錄期間，由於考慮到與康橋集團的長期合作關係及康橋集團的良好信用記錄，應收康橋集團的貿易款項的信用風險較低，故我們向關連方收取貿易應收款項的頻率遠低於向第三方收取貿易應收款項的頻率，因而我們向關聯方收取貿易應收款項的週轉天數遠長於向第三方收取貿易應收款項的週轉天數。我們已加大力度清償應收關聯方的貿易款項。有關我們加強催收力度的詳情，請參閱本章節「一 貿易應收款項收回」分節。截至2021年4月30日，約有人民幣209.0百萬元或佔截至2020年12月31日應收關聯方貿易款項的81.0%已於期後結算。本公司將在上市後對關聯方採取更嚴格的催收政策，包括通過向關聯方發出額外的催收方式及更頻繁的催收信來加強催收工作，並給予關聯方介乎0至30天較短信用期，將與給予第三方客戶的信用期一致。

截至2021年4月30日，截至2020年12月31日的貿易應收款項的約人民幣242.9百萬元或68.7%已於期後結清，其中，人民幣209.0百萬元（約佔86.0%）來自關聯方及人民幣33.9百萬元（約佔14.0%）來自第三方，反映我們加大對貿易應收款項的收款力度。截至2021年4月30日的後續結算貿易應收款項約人民幣242.9百萬元中，截至2020年12月31日，賬齡181日至365日的約為人民幣7.4百萬元，賬齡1年至2年的約為人民幣19.5百萬元，賬齡2年至3年的約為人民幣2.6百萬元，賬齡3年至4年的約為人民幣4.7百萬元，賬齡4年以上的約為人民幣1.3百萬元。

## 財 務 資 料

### 貿易應收款項賬齡分析

下表載列截至所示日期基於確認日期的貿易應收款項賬齡分析及截至2021年4月30日的期後結算。

	截至12月31日								
	2018年			2019年			2020年		
	貿易 應收款項	期後結算		貿易 應收款項	期後結算		貿易 應收款項	期後結算	
		金額	%		金額	%		金額	%
(人民幣以千計，百分比除外)									
30日內	15,189	12,532	82.5	40,104	38,540	96.1	65,712	38,382	58.4
31至60日	8,954	7,727	86.3	20,619	17,617	85.4	44,504	31,936	71.8
61至90日	7,632	6,582	86.2	16,194	13,713	84.7	39,971	29,086	72.8
91至180日	21,554	17,190	79.8	49,124	38,672	78.7	138,544	108,122	78.0
181至365日	13,464	13,005	96.6	26,969	20,007	74.2	19,195	7,350	38.3
1至2年	26,776	26,776	100.0	25,477	25,452	99.9	32,294	19,468	60.3
2至3年	3,047	3,047	100.0	19,460	19,460	100.0	7,442	2,612	35.1
3至4年	3,188	3,188	100.0	2,055	2,055	100.0	4,713	4,692	99.6
4年以上	587	587	100.0	2,973	2,973	100.0	1,329	1,297	97.6
總計	<b>100,391</b>	<b>90,634</b>	<b>90.3</b>	<b>202,975</b>	<b>178,489</b>	<b>87.9</b>	<b>353,704</b>	<b>242,945</b>	<b>68.7</b>

下表載列我們截至所示日期按基於確認日期的關聯方及第三方劃分的貿易應收款項的賬齡分析及截至2021年4月30日的期後結算。

	截至12月31日								
	2018年			2019年			2020年		
	貿易 應收款項	期後結算		貿易 應收款項	期後結算		貿易 應收款項	期後結算	
		金額	%		金額	%		金額	%
(人民幣以千計，百分比除外)									
關聯方									
30日內	8,766	8,766	100.0	29,620	29,620	100.0	41,970	23,875	56.9
31至60日	7,157	7,157	100.0	14,996	14,996	100.0	37,516	29,277	78.0
61至90日	5,989	5,989	100.0	12,471	12,471	100.0	34,206	27,368	80.0
91至180日	15,928	15,928	100.0	35,026	35,026	100.0	116,527	103,226	88.6
181至365日	6,606	6,606	100.0	16,243	16,243	100.0	5,907	4,966	84.1
1至2年	20,380	20,380	100.0	16,383	16,383	100.0	19,884	18,144	91.2
2至3年	1,020	1,020	100.0	15,541	15,541	100.0	319	319	100.0
3至4年	1,960	1,960	100.0	824	824	100.0	1,828	1,828	100.0
4年以上	—	—	—	1,912	1,912	100.0	—	—	—
小計	<b>67,806</b>	<b>67,806</b>	<b>100.0</b>	<b>143,016</b>	<b>143,016</b>	<b>100.0</b>	<b>258,157</b>	<b>209,003</b>	<b>81.0</b>

## 財務資料

	截至12月31日								
	2018年			2019年			2020年		
	貿易 應收款項	期後結算		貿易 應收款項	期後結算		貿易 應收款項	期後結算	
		金額	%		金額	%		金額	%
(人民幣以千計，百分比除外)									
第三方									
30日內	6,423	3,766	58.6	10,484	8,920	85.1	23,742	14,507	61.1
31至60日	1,797	570	31.7	5,623	2,621	46.6	6,988	2,659	38.1
61至90日	1,643	593	36.1	3,723	1,242	33.4	5,765	1,718	29.8
91至180日	5,626	1,262	22.4	14,098	3,646	25.9	22,017	4,896	22.2
181至365日	6,858	6,399	93.3	10,726	3,764	35.1	13,288	2,384	17.9
1至2年	6,396	6,396	100.0	9,094	9,069	99.7	12,410	1,324	10.7
2至3年	2,027	2,027	100.0	3,919	3,919	100.0	7,123	2,293	32.2
3至4年	1,228	1,228	100.0	1,231	1,231	100.0	2,885	2,864	99.3
4年以上	587	587	100.0	1,061	1,061	100.0	1,329	1,297	97.6
小計	32,585	22,828	70.1	59,959	35,473	59.2	95,547	33,942	35.5
總計	<b>100,391</b>	<b>90,634</b>	<b>90.3</b>	<b>202,975</b>	<b>178,489</b>	<b>87.9</b>	<b>353,704</b>	<b>242,945</b>	<b>68.7</b>

截至2021年4月30日，於2020年12月31日應收第三方貿易應收款項約人民幣33.9百萬元或35.5%隨後結算。應收第三方貿易應收款項其後相對較低結算主要由於(i) 2021年前三個月，我們更專注鼓勵預付物業管理費及收取賬齡相對較長的、特別是賬齡超過三年的貿易應收款項，應收第三方賬齡相對較短的貿易應收款項收款力度相對較小，及(ii)一些客戶出於個人喜好或便利打算於年中或年末期間或前結算逾期尚未支付物業管理費，而未遵守信貸條款，並打算於我們提供服務後於第二年或較晚時候支付尚未支付的物業管理費。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，貿易應收款項減值撥備分別為人民幣2.8百萬元、人民幣4.4百萬元及人民幣6.9百萬元。在釐定貿易應收款項減值時，我們主要考慮基於共同信貸風險特徵及賬齡的預期信貸損失，同時亦考慮其他影響客戶結算應收款項能力的微觀經濟因素的前瞻性因素。我們根據香港財務報告準則第9號，按具有類似信貸風險特徵的貿易應收款項在預期年限內的預期信貸損失率計算減值撥備。請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註3.1.2。

董事認為，截至2020年12月31日未到期的貿易應收款項不存在重大可收回性問題，並已採取充足措施以縮短應收關聯方款項的週轉天數，原因如下：(i)應收關聯方的貿易款項為主要應收康橋集團的款項，康橋集團財務狀況良好，與本集團有長期合

作關係；(ii)應收獨立第三方的貿易款項為大量的個別業主，每家業主所涉及的未到期貿易應收款項金額相對有限；(iii)如「一 貿易應收款項收回」分節進一步詳述，我們已採取各種措施加強收款力度，並縮短應收關聯方款項的週轉天數，其中包括：(a)每月向管理層發送應收關聯方貿易款項的匯總表，並將結算貿易應收款項作為僱員的績效指標；(b)通過電話、短信及其他方式更頻繁地收取貿易應收款項。因此，截至2020年12月31日，人民幣242.9百萬元或68.7%的貿易應收款項其後已於截至2021年4月30日結清；(iv)我們一直在密切監察長期貿易應收款項，並要求定期向總部匯報其收款狀況。我們亦制定了內部物業管理費收取目標，並與相關業務人員的績效考核及員工福利掛鉤；(v)我們已根據適用的香港財務報告準則，對該等長期應收款項按各自的預期信用損失率計提撥備，及(vi)若多次催收失敗後出現重大付款延遲，我們可能會採取法律程序收取未付物業管理費。截至最後實際可行日期，並無重大未收取貿易應收款項涉及法律訴訟或糾紛。考慮到本公司董事的上述意見，並計及本公司隨後對貿易應收款項的結算，以及本公司為縮短應收關聯方款項的週轉天數而採取的措施，包括上文及「收取貿易應收款項」分節中所述的措施，獨家保薦人同意本公司董事的上述意見：(a)截至2020年12月31日，本公司的未收取貿易應收款項不存在重大可收回性問題，並已就該金額作出充足撥備；及(b)本公司有足夠的措施來縮短應收關聯方款項的週轉天數。

#### 貿易應收款項收回

於2018年、2019年及2020年，物業管理費的收繳率（計算方法為將某一時期收到的物業管理費付款額除以同期相應的應收物業管理費總額）分別為89.6%、90.5%及90.9%。下表載列於所示年度按住宅及非住宅物業劃分的收繳率明細。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(%)	(%)	(%)
住宅物業	89.0	89.7	90.0
非住宅物業	96.6	98.9	97.8
<b>總計</b>	<b>89.6</b>	<b>90.5</b>	<b>90.9</b>

根據中指研究院的資料，收繳率通常視不同地點的業主的付款習慣而有所不同，一般而言，中國住宅物業的收繳率為80.0%至100.0%，非住宅物業的收繳率為70.0%至100.0%。因此，據中指研究院告知，我們的收繳率於物業管理行業屬合理並位於正常範圍內。

為加快收回貿易應收款項，我們制定並實施了多項措施，包括為客戶提供通過網上支付平台支付物業管理費等賬單的便利。我們採取了不同的催收方式，如打電話、發短信、親自上門、發出法律催收函、提起訴訟等。該等措施適用於關聯方及第三方。對於物業管理費逾期超過3個月的客戶，我們會親自上門拜訪業主或住戶，並發出通知，提醒其繳納物業管理費，對於逾期超過6個月的物業管理費，我們會發出催繳函。如經多輪溝通仍未結清，且逾期一年以上，我們將通過律師通過電子郵件或掛號信發出催繳函。如多次催收失敗後仍嚴重拖延付款，我們可能會啟動法律程序收取物業管理費。我們亦將收繳率作為月度績效指標，並密切關注催收情況，定期進行評估分析，跟蹤催收貿易應收款項欠款情況。我們亦會指定專人負責跟蹤應收關連方貿易款項的催收進度，並根據收繳率定期對員工進行績效考核。

此外，我們計劃通過以下措施進一步加強貿易應收款項的催收工作：(i)利用信息科技系統，特別是收費系統，以密切監控及控制收款進度；(ii)對臨近付款期限及逾期未付的餘額，及時有效地與客戶溝通，並評估賬目以決定適當的收款策略。

特別是，就關聯方的貿易應收款項而言，我們已自2021年1月以來採取若干措施以進一步加強對關聯方貿易應收款項的催收工作，包括但不限於(i)每月由財務部向我們的管理層及業務部門發送未收取的應收關聯方貿易款項匯總表，並將關聯方貿易應收款項的結算情況作為我們僱員月度績效考核的一項績效指標；(ii)對應收關聯方貿易款項進行賬齡分析，並與關聯方進行財務對賬；(iii)通過上述打電話、發短信、出具合法催收函等方式，加大對應收關聯方貿易款項的催收力度。因此，截至2021年4月30日，我們截至2020年12月31日的應收關聯方貿易款項中，其中人民幣209.0百萬元或81.0%已進行期後結算。通過加強收款措施，我們預期截至2020年12月31日的所有應收關聯方貿易款項將不遲於2021年6月30日結算。

## 財務資料

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們向關聯方及第三方收取貿易應收款項時並無遇到任何重大困難。

### 其他應收款項及預付款項

下表載列截至所示日期我們的其他應收款項的明細：

	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)
其他應收款項			
－ 貸款予關聯方	47,000	45,000	301,626
－ 應收關聯方款項	63,900	65,799	47,439
－ 來自關聯方的應收利息	—	337	8,380
－ 來自第三方的應收利息	—	—	422
－ 向非控股權益的現金墊款	—	14,475	244
－ 貸款予一名第三方	—	7,200	7,200
－ 按金	859	1,229	1,440
－ 其他	5,174	7,570	6,334
小計	116,933	141,610	373,085
減：其他應收款項減值撥備	(2,354)	(2,450)	(2,586)
<b>總計</b>	<b>114,579</b>	<b>139,160</b>	<b>370,499</b>
預付款項			
－ 預付上市開支	—	—	2,126
－ 其他	430	430	89
<b>總計</b>	<b>430</b>	<b>430</b>	<b>2,215</b>

### 其他應收款項

其他應收款項主要指(i)向關聯方貸款（主要包括「一 關連方交易及結餘－與關聯方結餘－向關聯方貸款」內所披露的向康橋集團的若干計息貸款）、(ii)應收關聯方款項（主要包括我們代表關聯方支付的現金墊款及地下車庫裝修付款以及僱員福利開支）（有關更多詳情，請參閱「一 關聯方交易及結餘以及現金墊款－與關聯方結餘－應收

關聯方款項」分節)、(iii)應收關聯方利息、(iv)應收第三方利息、(v)向非控股權益的現金墊款(主要包括根據浙江藍盛與其當時股東的融資安排作出的現金墊款及於收購前代其當時股東支付浙江藍盛的裝修款,有關結餘於我們收購浙江藍盛後結清)、(vi)貸款予一名第三方及(vii)按金及其他應收款項。

在計提減值撥備前,其他應收款項由截至2018年12月31日的人民幣116.9百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣141.6百萬元,主要原因是:(i)應收關聯方款項增加人民幣1.9百萬元,指我們代表康橋集團為促進康橋集團與其業務夥伴之間的良好合作關係而支付的墊款增加;(ii)向非控股權益的現金墊款增加,為浙江藍盛於我們收購前代表其非控股股東支付的款項;及(iii)貸款予一名第三方增加,乃由浙江藍盛在我們於2019年收購前作出。

在計提減值撥備前,其他應收款項由截至2019年12月31日的人民幣141.6百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣373.1百萬元,主要原因是向關聯方貸款增加人民幣256.6百萬元。有關我們向關聯方貸款的更多資料,請參閱「一關聯方交易及結餘一與關聯方的結餘一向關聯方貸款」。

我們加大了向關聯方貸款的結算力度,因此,向關聯方貸款於截至2021年4月30日已悉數結清。有關更多資料,請參閱「風險因素一與業務及行業有關的風險一我們可能會因於往績記錄期間內向關聯方及第三方提供貸款而遭受處罰或不利的司法裁決」。

截至2021年4月30日,人民幣370.4百萬元或佔我們截至2020年12月31日其他應收款項的99.3%,已於其後結算。

#### 預付款項

我們向第三方作出的預付款項主要包括預付上市開支、有關公共區域設施水電費的預付款項。截至2018年及2019年12月31日,我們作出的預付款項穩定在人民幣0.4百萬元。我們作出的預付款項由截至2019年12月31日的人民幣0.4百萬元大幅增加至截至2020年12月31日的人民幣2.2百萬元,主要原因是預付上市開支增加人民幣2.1百萬元。

## 財 務 資 料

### 貿易及其他應付款項

#### 貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要是指我們對在正常業務過程中從供應商處獲得的貨物或服務的付款義務（包括購買材料以及向分包商採購）。下表載列截至所示日期我們貿易應付款項的明細。

	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)
貿易應付款項			
－ 關聯方	990	1,532	25
－ 第三方	12,914	22,033	51,464
<b>總計</b>	<b>13,904</b>	<b>23,565</b>	<b>51,489</b>

我們的貿易應付款項由截至2018年12月31日的人民幣13.9百萬元增加69.5%至截至2019年12月31日的人民幣23.6百萬元，並進一步增加118.5%至截至2020年12月31日的人民幣51.5百萬元，主要由於為支持我們的業務擴張，使用分包商服務增加導致分包成本上升所致。我們應付關聯方的貿易款項由2019年的人民幣1.5百萬元減少98.4%至2020年的人民幣0.03百萬元，乃主要由於我們於2020年向關聯方作出的付款所致。

下表載列我們於所示年度的貿易應付款項週轉天數。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
貿易應付款項週轉天數 <sup>(1)</sup>	17	27	34

附註：

- (1) 某年內的貿易應付款項週轉天數等於年初和年末貿易應付款項結餘的平均數除以同年度銷售成本，再乘以360天。

於往績記錄期間，貿易應付款項週轉天數增加，主要是由於(i)物料費及分包成本增加，及(ii)就與供應商的若干交易主要因我們與彼等的長期關係而授出較長的支付期所致。

## 財 務 資 料

下表載列我們截至所示日期基於發票日期作出的貿易應付款項賬齡分析。

	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)
不超過1年	12,834	19,293	45,225
1至2年	438	3,222	3,014
2至3年	480	418	2,194
3年以上	152	632	1,056
<b>總計</b>	<b>13,904</b>	<b>23,565</b>	<b>51,489</b>

截至2021年4月30日，約人民幣41.5百萬元或佔我們截至2020年12月31日貿易應付款項的80.7%已於其後結算。

### 其他應付款項

下表載列我們截至所示日期的其他應付款項。

	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)
應付關聯方款項	23,431	31,516	20,287
收購一家附屬公司的應付款項	—	9,731	—
第三方按金	25,878	26,507	33,232
應付股息	—	34,000	—
應計工資及應付職工薪酬	20,021	31,127	56,704
其他應付稅項	4,786	10,828	20,453
其他	25,755	41,893	43,341
<b>總計</b>	<b>99,871</b>	<b>185,602</b>	<b>174,017</b>

其他應付款項主要包括：(i)應付關聯方款項（如相關物業開發商代表我們支付我們須予以返還的水電費以及我們代表物業開發商收取的臨時停車費）（有關更多詳情，請參閱「— 關聯方交易及結餘 — 與關聯方結餘 — 應付關聯方款項」分節）、(ii)收購一家附屬

公司的應付款項、(iii)按金（特別是業主繳納的與物業裝修有關的按金，用於防止業主的違章建築給他人利益或公共利益造成損失）、(iv)應付股息、(v)應計工資及應付職工薪酬、(vi)其他應付稅項及(vii)其他。

其他應付款項由截至2018年12月31日的人民幣99.9百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣185.6百萬元，主要原因是：(i)於2019年我們代表物業開發商收取的臨時停車費增加，導致應付關聯方款項增加；(ii)收購附屬公司的應付款項增加，為2019年我們收購浙江藍盛的應付代價；(iii)其他款項隨著項目數量增加而增加，其主要包括暫時向業主收取的須支付給相關服務供應商的水電費、向承租人收取的需返還給業主的租賃費以及其他應計費用；及(iv)應計工資及應付職工薪酬增加，主要是由於我們的僱員及其他職工人數增加所致。

其他應付款項由截至2019年12月31日的人民幣185.6百萬元減少至截至2020年12月31日的人民幣174.0百萬元，主要是由於(i)應付股息減少，原因是我們向當時股東作出付款，(ii)我們於2020年向關聯方支付款項導致應付關聯方款項減少，及(iii)完成收購交易導致收購一間附屬公司的應付款項減少。有關減少部分被(i)由於僱員及其他職工人數增加，導致應計工資及應付職工薪酬增加，(ii)我們的業務擴張導致應付稅項增加，及(iii)由於2020年新交付物業增加導致第三方按金（特別是業主繳納的與物業裝修有關的按金）增加所抵銷。

### 合同負債

我們的合同負債主要指客戶在尚未提供基本服務的情況下支付的墊款。截至2018年及2019年12月31日，我們的合同負債由截至2018年12月31日的人民幣43.7百萬元增加59.5%至截至2019年12月31日的人民幣69.7百萬元，並進一步增加55.4%至截至2020年12月31日的人民幣108.3百萬元，主要是由於業務擴張及我們於2019年及2020年年末舉行的推廣活動導致物業管理費預付款項增加所致。

## 財 務 資 料

### 流動資產淨值

	截至12月31日			截至4月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
				(未經審核)
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收款項及				
預付款項	212,589	338,185	719,473	271,404
現金及現金等價物	24,523	57,441	134,758	118,172
	<b>237,112</b>	<b>395,626</b>	<b>854,231</b>	<b>389,576</b>
<b>流動負債</b>				
合同負債	43,698	69,684	108,316	96,122
貿易及其他應付款項	113,775	209,167	225,506	160,030
即期所得稅負債	6,680	21,375	38,546	18,913
銀行借款	47,000	47,900	125,865	24,865
租賃負債	1,998	3,153	5,880	5,429
	<b>213,151</b>	<b>351,279</b>	<b>504,113</b>	<b>305,359</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>23,961</b>	<b>44,347</b>	<b>350,118</b>	<b>84,217</b>

我們於截至2018年、2019年及2020年12月31日分別錄得流動資產淨值人民幣24.0百萬元、人民幣44.3百萬元及人民幣350.1百萬元。我們的流動資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣24.0百萬元增加85.1%至截至2019年12月31日的人民幣44.3百萬元，主要是由於隨著業務擴張，貿易及其他應收款項及預付款項以及現金及現金等價物增加，惟部分被貿易及其他應付款項以及合同負債增加所抵銷。我們的流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣44.3百萬元大幅增加至截至2020年12月31日的人民幣350.1百萬元，主要是由於因業務增長令貿易及其他應收款項及預付款項以及現金及現金等價物增加以及康橋集團於2020年獲授貸款人民幣300.0百萬元，惟部分被銀行借款、即期所得稅負債及租賃負債增加所抵銷。我們的流動資產淨值減少至截至2021年4月30日的人民幣84.2百萬元，主要是由於貿易及其他應收款項以及預付款項減少，而此則因我們加強對貿易應收款項的收回力度、康橋集團清償貸款及我們償還若干非即期借款所致。有關更多詳情，請參閱「一 若干匯總資產負債表項目的說明－貿易及其他應收款項以及預付款項」分節。

## 流動資金及資本資源

我們的主要現金需求是用於支付營運資金需要及資本支出，用於擴大及採購物業及設備，以及收購附屬公司、合營企業和聯營公司。我們依賴銀行及金融機構的現金以及經營活動產生的現金流量淨額作為主要資金來源來滿足這該等現金需求。在完成全球發售及上市後，我們擬繼續通過經營活動產生的現金流量淨額來為我們的現金需求提供資金。

下表載列我們於所示年度的現金流量概要。

	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	32,374	85,414	133,579
－ 營運資金變動	4,471	(41,654)	(60,081)
－ 自銀行存款收取的利息	1,048	293	414
－ 已付所得稅	(2,997)	(7,297)	(18,221)
經營活動產生的現金流量淨額	34,896	36,756	55,691
投資活動（所用）／產生的現金流量淨額	(82,152)	2,586	(214,417)
融資活動產生／（所用）的現金流量淨額	17,233	(6,424)	236,043
現金及現金等價物（減少）／增加淨額	(30,023)	32,918	77,317
年初現金及現金等價物	54,546	24,523	57,441
年末終現金及現金等價物	24,523	57,441	134,758

## 經營活動產生的現金流量

經營活動產生的現金主要包括從提供物業管理服務、非業主增值服務和社區增值服務收取的費用。經營活動產生的現金流量反映(i)就非現金及非經營項目（例如物業及設備折舊、使用權資產折舊、向關聯方及第三方貸款的利息收入、融資成本淨額及

金融資產減值虧損淨額)作出調整的除稅前利潤；(ii)營運資金變動，如貿易及其他應收款和預付款項的增減、貿易及其他應付款項的增減及合同負債的增減；及(iii)其他現金項目，包括已付所得稅及已付利息。

於2020年，我們擁有經營活動產生的現金淨額人民幣55.7百萬元，乃由於經營產生的現金為人民幣73.5百萬元並經(i)已收銀行存款利息人民幣0.4百萬元及(ii)已付所得稅人民幣18.2百萬元調整所致。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣133.6百萬元，主要來自除所得稅前利潤人民幣123.9百萬元。營運資金變動導致現金流出人民幣60.1百萬元，主要包括(i)貿易及其他應收款項以及預付款項增加人民幣140.2百萬元及受限制現金增加人民幣1.2百萬元，惟部分被貿易及其他應付款項增加人民幣46.6百萬元及合同負債增加人民幣34.8百萬元所抵銷。

於2019年，我們擁有經營活動產生的現金淨額人民幣36.8百萬元，乃由於經營產生的現金為人民幣43.8百萬元並經(i)已收銀行存款利息人民幣0.3百萬元，及(ii)已付所得稅人民幣7.3百萬元調整所致。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣85.4百萬元，主要來自除所得稅前利潤人民幣80.4百萬元。營運資金變動導致現金流出為人民幣41.7百萬元，主要包括貿易及其他應收款項及預付款項增加人民幣102.1百萬元，惟部分被(i)合同負債增加人民幣22.0百萬元以及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣38.5百萬元所抵銷。

於2018年，我們擁有經營活動產生的現金淨額人民幣34.9百萬元，乃由於經營活動產生的現金為人民幣36.8百萬元並經(i)已收銀行存款利息人民幣1.0百萬元及(ii)已付所得稅人民幣3.0百萬元調整所致。未計營運資金變動前的經營現金流入為人民幣32.4百萬元，主要來自除所得稅前利潤人民幣29.0百萬元。營運資金變動帶來現金流入人民幣4.5百萬元，主要包括(i)合同負債增加人民幣14.9百萬元及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣29.3百萬元，惟部分被貿易及其他應收款項及預付款項增加人民幣39.6百萬元所抵銷。

#### 投資活動產生的現金流量

於2020年，投資活動所用現金流量淨額為人民幣214.4百萬元，主要反映(i)向關聯方的貸款人民幣345.0百萬元，主要與我們向鄭州唯臻康養服務有限公司授出的計息貸款有關，(ii)向關聯方的現金墊款人民幣131.6百萬元，主要為我們代表康橋集團為促進康橋集團與其業務夥伴的良性合作關係作出的付款及現金墊款增加，及(iii)向第三

貸款人民幣7.5百萬元，惟部分被(i)償還主要來自鄭州康橋房地產開發有限責任公司的關聯方現金墊款人民幣150.0百萬元，及(ii)關聯方償還來主要自鄭州康橋房地產開發有限責任公司的貸款人民幣88.4百萬元所抵銷。

於2019年，投資活動產生的現金淨額為人民幣2.6百萬元，主要反映(i)關聯方償還來自鄭州康橋房地產開發有限責任公司貸款人民幣47.0百萬元，及(ii)關聯方償還主要來自鄭州康橋房地產開發有限責任公司現金墊款人民幣31.1百萬元，惟部分被(i)向關聯方的貸款人民幣45.0百萬元，包括我們向鄭州康橋房地產開發有限責任公司及鄭州香溪郡置業有限公司的計息貸款，及(ii)向關聯方的現金墊款人民幣33.0百萬元，主要為我們代表康橋集團為促進康橋集團與其業務夥伴的良性合作關係作出的付款及現金墊款增加所抵銷。

於2018年，投資活動所用現金淨額為人民幣82.2百萬元，主要反映(i)向關聯方現金墊款人民幣64.2百萬元，主要為我們代表康橋集團為促進康橋集團與其業務夥伴的良性合作關係作出的付款及現金墊款增加，及(ii)向關聯方貸款人民幣47.0百萬元，與我們向鄭州康橋房地產開發有限責任公司的計息貸款有關及(iii)購買物業及設備人民幣1.4百萬元，惟部分被關聯方償還貸款人民幣27.0百萬元所抵銷。

#### 融資活動產生現金流量

於2020年，融資活動產生的現金淨額為人民幣236.0百萬元，主要反映(i)銀行借款所得款項人民幣354.7百萬元，及(ii)第三方現金墊款人民幣40.2百萬元，惟部分被償還銀行借款人民幣62.8百萬元、第三方償還現金墊款人民幣40.2百萬元及已付股息人民幣34.0百萬元所抵銷。

於2019年，融資活動所用現金淨額為人民幣6.4百萬元，主要反映(i)償還銀行借款人民幣47.0百萬元及(ii)已付利息人民幣4.4百萬元，惟部分被銀行借款所得款項人民幣45.0百萬元所抵銷。

於2018年，融資活動產生的現金淨額為人民幣17.2百萬元，主要反映銀行借款所得款項人民幣47.0百萬元，惟部分被(i)償還銀行借款人民幣27.0百萬元及(ii)已付利息人民幣3.0百萬元所抵銷。

#### 營運資金

董事認為，經考慮我們可用的財務資源（包括現金及現金等價物以及可用銀行融資）、全球發售的估計所得款項淨額和我們內部產生的資金後，我們擁有足夠的營運資金來滿足我們在本招股章程日期後至少未來12個月的需求。

## 債務

董事確認於往績記錄期間及直至本文件日期，我們並無嚴重拖欠貿易及非貿易應付款項以及借款的付款，亦無違反契諾。除本文件所披露者外，於2021年4月30日（即債務聲明的最後實際可行日期），我們並無任何銀行融資、未償還貸款資本、已發行或同意發行的債務證券、銀行透支及承兌負債或其他類似債務、債權證、按揭、押記或貸款，或承兌信貸或租購承擔、擔保或其他重大或然負債或與之相關的任何契諾。董事確認，除本節所披露者外，自流動資金披露的最新日期起至最後實際可行日期，本集團的債務及或然負債並無重大變動。

下表載列我們於截至所示日期的債務總額組成部分。

	截至12月31日			截至4月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)			(未經審核)
非流動負債				
銀行借款	–	7,200	221,119	2,433
租賃負債	5,527	8,659	7,305	3,858
	5,527	15,859	228,424	6,291
流動負債				
銀行借款	47,000	47,900	125,865	24,865
租賃負債	1,998	3,153	5,880	5,429
應付關聯方款項	23,431	31,516	20,287	2,166
	72,429	82,569	152,032	32,460
總計	<b>77,956</b>	<b>98,428</b>	<b>380,456</b>	<b>38,751</b>

## 財 務 資 料

### 銀行借款

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日，我們的銀行借款總額均為已抵押及有擔保，且分別為人民幣47.0百萬元、人民幣55.1百萬元、人民幣347.0百萬元及人民幣27.3百萬元。我們於截至最後實際可行日期已悉數償還截至2021年4月30日的銀行借款人民幣27.3百萬元。於2018年、2019年及2020年，加權平均實際利率分別為9.36%、10.77%及8.05%。

下表載列我們截至所示日期的銀行借款的組成部分。

	截至12月31日			截至4月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)			(未經審核)
銀行借款				
— 非即期	—	7,200	221,119	2,433
— 即期	47,000	47,900	125,865	24,865
<b>總計</b>	<b>47,000</b>	<b>55,100</b>	<b>346,984</b>	<b>27,298</b>

下表載列截至所示日期的銀行借款的支付時間表。

	截至12月31日			截至4月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)			(未經審核)
一年內償還	47,000	47,900	125,865	24,865
一至兩年內償還	—	—	141,119	2,433
兩至三年內償還	—	7,200	80,000	—
<b>總計</b>	<b>47,000</b>	<b>55,100</b>	<b>346,984</b>	<b>27,298</b>

## 財務資料

於2020年6月，我們與一家第三方銀行（「該銀行」）達成若干融資安排，據此，我們以信託形式轉讓我們收取有關所管理若干項目的物業管理費的權利，作為獲得三年期銀行借款人民幣300.0百萬元的抵押。根據該等安排，我們將按季度還款，並於2023年6月前悉數償還，年利率為7.5%。該借款以我們於康橋悅生活的100%股權（其於最後實際可行日期已解除）進一步抵押，並由宋先生及宋先生控制的實體提供擔保。截至2021年4月30日，我們已悉數償還此借款，且我們並無任何重大違約或違反安排條款的情況。

我們於同月向康橋集團作出相同本金額的貸款，以支持其經營需要。年利率為8.16%及到期日為2023年6月8日。此貸款已於截至2021年4月30日已悉數清償。有關更多資料，請參閱「一 關聯方交易及結餘 — 與關聯方的結餘 — 向關聯方貸款」。

### 租賃負債

我們於中國租賃多處物業作業務營運，且該等租賃負債按於租期內尚未支付的租賃付款的淨現值計量。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日，我們的租賃負債分別為人民幣7.5百萬元、人民幣11.8百萬元、人民幣13.2百萬元及人民幣9.3百萬元。有關上述租賃的詳情，請參閱「業務 — 物業」。

下表載列我們截至所示日期的即期及非即期租賃負債。

	截至12月31日			截至4月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
				(未經審核)
租賃負債				
即期	1,998	3,153	5,880	5,429
非即期	5,527	8,659	7,305	3,858
	<b>7,525</b>	<b>11,812</b>	<b>13,185</b>	<b>9,287</b>

### 應付關聯方款項

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日，應付關聯方款項分別為人民幣23.4百萬元、人民幣31.5百萬元、人民幣20.3百萬元及人民幣2.2百萬元。應付關聯方款項由截至2018年12月31日的人民幣23.4百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣31.5百萬元，主要是由於我們代表物業開發商收取的臨時停車費增加所致。自2019年12月31日至2020年12月31日以及由2020年12月31日至2021年4月30日，應付關聯方款項錄得減少，乃由於我們努力結清應付關聯方的結餘。該等款項為無抵押及無息，並預期將於上市前悉數償還。

### 未動用銀行融資

截至2021年4月30日，我們並無任何未動用銀行融資。

### 或然負債

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日，我們並無任何未行使擔保或其他重大或然負債。董事確認，除「一 債務 — 銀行借款」分節所披露者外，自流動資金披露的最新日期起至最後實際可行日期，本集團的債務、資本承擔及或然負債並無任何重大變動。

### 承擔

#### 租賃承擔

我們根據不可撤銷租賃協議租賃辦公室及員工宿舍，租期少於12個月。大部分租賃協議乃與第三方簽訂，並於租期結束時按相互協定費率重續。不可撤銷短期租賃項下未來最低租賃付款總額如下。

	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)
不超過一年	247	455	444

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的租賃承擔分別約人民幣0.2百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.4百萬元為我們的不可撤銷短期租賃項下的未來最低租賃付款總額。

## 財務資料

### 資本開支

於往績記錄期間，我們產生的資本開支主要用於購置物業及設備以及收購附屬公司（扣除所收購現金）。下表載列於往績記錄期間產生的資本開支金額。

	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)
購置物業及設備以及無形資產	1,373	1,186	2,475
收購一家附屬公司，扣除所收購現金	—	1,057	(1,385)
<b>總計</b>	<b>1,373</b>	<b>2,243</b>	<b>1,090</b>

我們目前估計，截至2021年及2022年12月31日止年度的資本支出將分別為人民幣84.9百萬元及人民幣233.6百萬元。該估計為我們根據現有業務計劃預計將產生的資本支出總額。我們可能會調整業務計劃，而估計資本支出總額亦可能會發生變化。

### 資產負債表外安排

截至2020年12月31日（即我們的最新財務報表日期）及截至最後實際可行日期，我們並無重大資產負債表外安排。

### 主要財務比率概要

下表載列我們於截至所示日期及於所示年度的若干主要財務比率：

	截至12月31日或截至 該日止年度		
	2018年	2019年	2020年
流動比率 <sup>(1)</sup> （倍）	1.1	1.1	1.7
資本負債比率 <sup>(2)</sup> （%）	149.2	86.6	207.8
資產回報率 <sup>(3)</sup> （%）	10.8	17.6	13.8
股本回報率 <sup>(4)</sup> （%）	105.7	126.4	79.6
毛利率（%）	23.6	30.6	30.7
淨利潤率（%）	9.5	16.6	15.9

附註：

- (1) 流動比率按截至有關日期的流動資產總值除以流動負債總額再乘以100%計算。
- (2) 資本負債比率按截至所示日期的銀行借款總額除以權益總額計算。
- (3) 資產回報率按年度利潤除以年初及年末的資產總值平均結餘再乘以100%計算。
- (4) 股本回報率按年度利潤除以年初及年末的權益總額平均結餘再乘以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1.1倍、1.1倍及1.7倍。我們的流動比率增加至2020年的1.7倍，主要由於貿易及其他應收款項以及預付款項增加所致。

### 資本負債比率

資本負債率由截至2018年12月31日的149.2%下降至截至2019年12月31日的86.6%，主要是由於2019年我們的盈利能力提高令保留盈利增加。資本負債率由截至2019年12月31日的86.6%上升至截至2020年12月31日的207.8%，主要是由於銀行借款增加。詳情請參閱「一 債務」。

### 資產回報率

我們的資產回報率由2018年的10.8%上升至2019年的17.6%，主要是由於(i)我們的業務擴張，以及(ii)我們的盈利能力上升。我們的資產回報率由2019年的17.6%下降至2020年的13.8%，主要是由於總資產增加，乃進一步由於貿易及其他應收款項以及預付款項增加所致。

### 股本回報率

股本回報率由2018年的105.7%上升至2019年的126.4%，主要是由於我們的業務規模擴大及盈利能力增強。股本回報率由2019年的126.4%下降至2020年的79.6%，主要是由於保留盈利增加令股本大幅增加。

## 毛利率

我們的毛利率由2018年的23.6%上升至2019年的30.6%，主要反映規模經濟、我們的物業管理服務及非業主增值服務的增長，以及我們成功實施成本控制措施。有關進一步論述，請參閱本招股章程「—若干匯總全面收益表項目的說明—毛利及毛利率」。於2020年，我們的毛利率為30.7%，較2019年保持相對穩定。

## 淨利潤率

我們的淨利潤率由2018年的9.5%上升至2019年的16.6%，主要由於因本章節上文「—主要財務比率—毛利率」項下討論的原因帶來盈利能力提升所致。我們的淨利潤率由2019年的16.6%略降至2020年的15.9%，主要是由於於2020年產生的上市開支的影響。

## 有關市場風險的定量及定性分析

金融工具產生的主要風險為市場風險、信貸風險及流動資金風險。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一的會計師報告附註3.1。下文載述我們面臨的該等風險以及我們為管理該等風險採用的財務風險管理政策及常規。

## 市場風險

### 現金流量及公平值利率風險

我們就若干計息銀行現金及受限制現金、向關聯方及第三方的貸款以及銀行借款承受利率風險。按浮動利率計息的銀行現金及受限制現金使我們承受現金流量利率風險。向關聯方及第三方的貸款以及按固定利率獲得的銀行借款使我們承受公平值利率風險。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們對銀行現金及受限制現金的現金流利率風險並不重大。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，由於向關聯方貸款的利息收入及銀行借款的利息支出的淨額抵銷效應，公平值利率風險對我們而言並不重大。

## 信貸風險

我們承受與貿易及其他應收款項及銀行現金存款有關的信貸風險。貿易及其他應收款項以及現金及現金等價物的賬面值為本集團金融資產的最高信貸風險。

就貿易及其他應收款項而言，我們的管理層設有監察程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，我們於各報告期末審查該等應收款項的預期信貸虧損，以確保對不可收回款項作出充足減值虧損。就此而言，我們的董事認為信貸風險顯著降低。

我們於初始確認資產時考慮違約的可能性，以及於各報告期信貸風險是否持續顯著增加。為評估信貸風險是否顯著增加，我們將報告日期資產發生違約的風險與初始確認日期的違約風險進行比較。本集團考慮可獲得的合理及支持性前瞻性資料。特別納入下列各項指標：

- 內部信貸等級
- 外部信貸等級
- 預期導致借款人履行責任的能力出現重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 個別業主或借款人的經營業績的實際或預期重大變動
- 借款人預期表現及行為的重大變動，包括借款人向我們付款的狀況變動及借款人經營業績的變動。

當無法合理預期收回（例如債務人未能與本公司簽訂還款計劃）時，金融資產會撇銷。

我們預期信貸虧損模型的假設概述如下：

類別	類別的分類定義	確認預期信貸虧損撥備的基準
履行中	客戶違約風險為低且有強大能力履行合同現金流量需求	12個月的預期虧損。 資產的預期存續期少於12個月，預期虧損按預期存續期計量
關注	應收款項涉及的信貸風險顯著增加； 倘利息及／或本金逾期償還超過30日， 則推定為信貸風險顯著增加	存續期預期虧損
不良	利息及／或本金逾期償還超過90日	存續期預期虧損

我們通過適當地按及時基準計提預期信貸虧損撥備來說明信貸風險。計算預期信貸虧損率時，我們考慮各類應收款項的過往虧損率，並就前瞻宏觀經濟數據進行調整。

**(a) 銀行現金存款**

我們預期並無與銀行現金存款有關的重大信貸風險，原因為其大部分存放於屬上市公司的銀行。管理層預期將不會因該等交易對手不履約而蒙受任何重大損失。

**(b) 貿易應收款項**

我們應用簡化的方法就香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備，該準則允許就貿易應收款項採用存續期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，根據共享的信貸風險特徵和賬齡分析，對貿易應收款項進行了分組。預期信貸虧損亦包含有關影響客戶結算應收款項的能力的宏觀經濟因素的前瞻性資料。我們已確定貨幣供應量及人口同比變化百分比等不同群體客戶的最相關因素，並相應根據該等因素的預期變化調整歷史虧損率。

我們已評估應收宋先生及其合營企業及聯營公司控制的實體的貿易應收款項的預期虧損率較低，及我們及其附屬公司（「表現良好集團」）（彼等主要為物業開發商）的非控股權益（考慮到彼等的財務能力及與我們的付款歷史）。董事認為，應收款項並無固有的重大信貸風險，因此對該等貿易應收款項採用0.1%的預期虧損率。

**(c) 其他應收款項**

其他應收款項已根據不同的信貸風險特徵進行整體減值評估。就評估目的，其他應收款項分類如下：

第1類：應收宋先生控制的實體的其他應收款項；

第2類：應收本集團及其附屬公司的非控股權益的其他應收款項；

第3類：已付的履約保證金；

第4類：除以上所述之外的其他應收款項。

我們已評估，自初始確認以來，其他應收款項的信貸風險並無大幅增加。因此，我們使用12個月預期信貸虧損方法評估其他應收款項的信貸虧損。

我們已評估，考慮到實體的財務能力及與我們的付款歷史，第1類及第2類的其他應收款項（該等款項為應收宋先生控制的實體的應收款項及本集團及其附屬公司（主要為物業開發商）的非控股權益）的預期虧損率較低。董事認為，應收款項並無固有的重大信貸風險，第1類及第2類的預期虧損率為0.1%。

應收按金指物業管理項目的履約保證金並將根據相關合同條款退還。我們已評估第3類的預期信貸虧損並不重大。

我們已評估，第4類處於第1階段並已使用12個月的預期信貸虧損方法。

有關更多詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註3.1.2。

## 財 務 資 料

### 流動資金風險

為管理流動資金風險，我們監察現金及現金等價物水平，並將其維持在管理層認為足以為營運提供資金的水平，並緩減現金流量波動的影響。

下表分析基於各報告期末至合同屆滿日期的餘下期間相關到期組別的金融負債。表格所披露金額為合同未貼現現金流量。

	1年以內	1至2年	2至5年	超過5年	合同現金 流量總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2018年12月31日</b>					
<b>金融負債</b>					
銀行借款 <sup>(1)</sup>	48,803	—	—	—	48,803
租賃負債 <sup>(2)</sup>	2,457	1,373	4,003	1,839	9,672
貿易負債 <sup>(3)</sup>	98,396	—	—	—	98,396
	<b>149,656</b>	<b>1,373</b>	<b>4,003</b>	<b>1,839</b>	<b>156,871</b>
<b>截至2019年12月31日</b>					
<b>金融負債</b>					
銀行借款 <sup>(1)</sup>	50,414	490	7,428	—	58,332
租賃負債 <sup>(2)</sup>	5,297	2,392	5,036	1,161	13,886
貿易負債 <sup>(3)</sup>	179,415	—	—	—	179,415
	<b>235,126</b>	<b>2,882</b>	<b>12,464</b>	<b>1,161</b>	<b>251,633</b>
<b>截至2020年12月31日</b>					
<b>金融負債</b>					
銀行借款 <sup>(1)</sup>	147,431	152,912	81,858	—	382,201
租賃負債 <sup>(2)</sup>	6,229	3,234	4,354	611	14,428
貿易負債 <sup>(3)</sup>	148,349	—	—	—	148,349
	<b>302,009</b>	<b>156,146</b>	<b>86,212</b>	<b>611</b>	<b>544,978</b>

附註：

- (1) 銀行借款包括利息付款。
- (2) 租賃負債包括利息付款。
- (3) 貿易及其他應付款項不包括應計工資負債及其他應付稅項。

## 關聯方交易及結餘

若一方有能力直接或間接控制另一方或對其財務及營運決策行使重大影響力，則雙方被視為有關聯。倘若雙方受同一方控制，亦被視作有關聯。主要管理層成員及彼等的近親家庭成員被視作關聯方。有關關聯方交易的詳細討論，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註31。

## 重大關聯方交易

於往績記錄期間內，我們不時與若干關聯方進行交易。

董事已確認，所有交易均於我們的正常業務過程中按交易各方協定的條款進行。董事已進一步確認，該等關聯方交易不會扭曲我們於往績記錄期間的經營業績，亦不會令我們的歷史業績無法反映未來表現。

## 提供服務

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們錄得來自關聯方的物業管理服務收入分別為人民幣7.2百萬元、人民幣14.5百萬元及人民幣16.8百萬元。於往績記錄期間，截至2018年、2019年及2020年12月31日，來自關聯方的非業主增值服務分別為人民幣52.9百萬元、人民幣84.7百萬元及人民幣177.3百萬元。截至2018年、2019年及2020年12月31日，來自關聯方的社區增值服務分別為人民幣3.6百萬元、人民幣28.6百萬元及人民幣37.8百萬元。

## 租賃車位及底層商舖

於往績記錄期間，我們向康橋集團租賃位於康橋集團開發的住宅及非住宅物業的若干車位及底層商舖，並管理該等住宅及非住宅物業的停車位及商舖空間，以向業主、住戶或商戶進行轉租。於2018年、2019年及2020年，向關聯方租賃停車位的成本

分別約為人民幣1.0百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.3百萬元。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們就主要為向關聯方租賃的底層商舖的若干物業而錄得投資物業分別為人民幣1.6百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣4.2百萬元。

### 利息收入

於往績記錄期間內，我們向關聯方提供若干計息貸款，利率介乎8.16%至12.29%。截至2018年、2019年及2020年12月31日，有關計息貸款分別為人民幣47.0百萬元、人民幣45.0百萬元及人民幣301.6百萬元。更多詳情，請參閱「業務－法律訴訟及合規－合規－不合規事件－向關聯方及第三方作出的計息貸款」及「－關聯方交易及結餘－與關聯方的結餘－向關聯方貸款」分節。

於2018年、2019年及2020年，我們分別自關連方貸款確認向關聯方貸款的利息收入人民幣3.1百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣18.3百萬元。2020年的利息收入增加主要由於因我們於2020年6月提供一筆貸款人民幣300.0百萬元而令有關貸款交易增加所致。

### 質押及擔保

截至2018年12月31日，銀行借款人民幣27.0百萬元以宋先生控制的實體的物業作抵押並由宋先生控制的實體擔保。

截至2019年12月31日，銀行借款人民幣25.0百萬元以宋先生控制的實體的物業作抵押並由宋先生控制的實體擔保。

截至2020年12月31日，銀行借款中(i)人民幣7.8百萬元以本集團一家附屬公司的51%股權作抵押，並以宋先生及宋先生所控制的若干實體提供擔保，(ii)人民幣23.0百萬元以宋先生所控制實體的物業作抵押，並由宋先生及第三方提供擔保，(iii)人民幣20.0百萬元由宋先生、戴衛先生及一名第三方提供擔保；及(iv)人民幣289.0百萬元以本集團所管理的若干物業的未來三年管理的部分物業的物業管理費收款權及康橋悅生活的100%股權作抵押，並由宋先生及宋先生所控制的若干實體提供擔保。

截至2021年4月30日，銀行借款中(i)人民幣7.3百萬元以本集團一家附屬公司的51%股權作抵押，並由宋先生及宋先生控制的若干實體提供擔保；及(ii)人民幣20.0百萬元由宋先生、戴衛先生及一名第三方提供擔保；截至最後實際可行日期，該等借款已由我們悉數償還。請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註23。

## 財務資料

### 與關聯方的結餘

下表載列截至所示日期的與關聯方結餘明細。下表載列的其他應收款項及應付股息均為非貿易性質，而下表載列的與關聯方的貿易應收款項、貿易應付款項、其他應付款項及租賃負債屬貿易性質。與關聯方的所有非貿易結餘截至2021年4月30日已悉數結清。

	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)
<b>貿易應收款項</b>			
— 宋先生所控制實體	65,193	132,272	247,425
— 宋先生所控制實體的合營企業及聯營公司	2,614	10,744	10,732
	<b>67,807</b>	<b>143,016</b>	<b>258,157</b>
<b>貿易應付款項</b>			
— 宋先生所控制實體	990	1,532	25
<b>其他應收款項</b>			
關聯方貸款			
— 宋先生所控制實體 <sup>(1)</sup>	47,000	45,000	301,626
應收關聯方利息			
— 宋先生所控制實體 <sup>(1)</sup>	—	337	8,380
應收關聯方款項			
— 宋先生所控制實體 <sup>(2)</sup>	63,900	65,799	47,439
	<b>110,900</b>	<b>111,136</b>	<b>357,445</b>
<b>其他應付款項</b>			
— 宋先生所控制實體 <sup>(3)</sup>	23,431	31,516	20,287
<b>應付股息</b>			
— 宋先生所控制實體	—	34,000	—
<b>租賃負債</b>			
— 宋先生所控制實體 <sup>(4)</sup>	5,883	8,930	9,200

附註：

- (1) 該等款項為提供予宋先生所控制實體的貸款及相關應收利息，該等款項於一至三年內到期，年利率介乎8.16%至12.29%。

## 財務資料

- (2) 該等款項為本集團代表宋先生所控制實體就本公司向其提供服務的若干項目支付的費用及提供予宋先生所控制實體的現金墊款，該等款項為免息及須於要求時償還。
- (3) 該等款項為本公司代表宋先生所控制實體收取的租金及其他款項，該等款項為無擔保、免息及須於要求時償還。
- (4) 該等款項為就宋先生所控制實體租賃的物業應付的租賃款項，該等款項為無擔保，年利率介乎8.23%至10.96%。

### 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的貿易應收款項分別為人民幣67.8百萬元、人民幣143.0百萬元及人民幣258.2百萬元。於往績記錄期間，應收關聯方貿易應收款項的增加通常與我們的業務擴張有關，尤其是我們的非業主增值服務。

下表載列截至所示日期基於收益確認日期的應收關聯方貿易應收款項的賬齡分析：

	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)
30日內	8,766	29,620	41,970
31至60日	7,157	14,996	37,516
61至90日	5,989	12,471	34,206
91至180日	15,928	35,026	116,527
180至365天	6,606	16,243	5,907
1至2年	20,380	16,383	19,884
2至3年	1,020	15,541	319
3至4年	1,960	824	1,828
4年以上	—	1,912	—
<b>總計</b>	<b>67,806</b>	<b>143,016</b>	<b>258,157</b>

截至2021年4月30日，約人民幣209.0百萬元或81.0%於2020年12月31日前的應收關聯方貿易款項其後已結清。

### 貿易應付款項

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們錄得應付關聯方的貿易應付款項分別為人民幣1.0百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣0.0百萬元。

## 財 務 資 料

下表載列截至所示日期基於發票日期的應付關聯方貿易應付款項的賬齡分析：

	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	990	542	25
一至兩年	—	990	—
<b>總計</b>	<b>990</b>	<b>1,532</b>	<b>25</b>

截至2021年12月31日，應付關聯方的所有貿易應付款項已隨後於截至2021年4月30日結清。

### 向關聯方貸款

截至2018年及2019年12月31日，我們對最終控股股東宋先生所控制公司的貸款分別為人民幣47.0百萬元及人民幣45.0百萬元，為我們就其業務經營，尤其是開發產業園項目向鄭州康橋房地產開發有限責任公司及鄭州香溪郡置業有限公司所授予貸款的未償還結餘。截至2020年12月31日，我們對宋先生所控制公司的貸款為人民幣301.6百萬元，主要是我們就開發有關康養業務向鄭州唯臻康養服務有限公司所授予貸款的未償還結餘。

具體而言，2018年，我們向鄭州康橋房地產開發有限責任公司提供的貸款本金總額為人民幣47.0百萬元，期限為一年，年利率為9.802%至10.96%。2019年，我們向鄭州康橋房地產開發有限責任公司及鄭州香溪郡置業有限公司提供本金總額為人民幣45.0百萬元、期限為一年的貸款，年利率在11.00%至12.29%之間。2020年，我們向鄭州康橋房地產開發有限責任公司及鄭州唯臻康養服務有限公司提供了本金總額為人民幣345.0百萬元的貸款，期限約為六個月至三年，年利率為8.16%至12.17%。該等貸款包括於2020年6月授出的貸款，本金額為人民幣300.0百萬元，年期為三年，年利率為8.16%。該等貸款均為無抵押。該等向關聯方作出的貸款已於截至2021年4月30日悉數償還。

### 應收關聯方款項

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們應收宋先生所控制公司款項分別為人民幣63.9百萬元、人民幣65.8百萬元及人民幣47.4百萬元，主要為我們代表宋先生所控制公司作出的地下車庫裝修及僱員福利開支付款。應收關聯方款項須按要求償還。該等應收關聯方款項於截至2021年4月30日悉數結清。

### 應付關聯方款項

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們應付宋先生所控制公司款項為人民幣23.4百萬元、人民幣31.5百萬元及人民幣20.3百萬元，主要為因相關物業開發商代表我們支付我們須予以返還的水電費以及我們代表關聯方收取的停車費而應付康橋集團的未償還結餘。截至2020年12月31日應付關聯方款項於截至2021年4月30日已悉數結清。

於往績記錄期間，我們向關聯方的貸款、應收關聯方及應付關聯方的非貿易相關款項均產生於重組前本公司尚未成立作為本集團在岸控股公司及河南博遠為本公司業務的直接母公司時。當時，河南博遠及宋先生集中各附屬公司及聯屬公司的所有資金需求，並根據資金集中管理機制（其當時可提升我們資金的使用效率）在各附屬公司及聯屬公司之間進行資金分配。重組後，上述結餘其後分類為非貿易性質的關聯方結餘。為滿足財務獨立的要求，本集團與康橋集團終止了集中管理機制。董事確認，所有對關聯方的貸款、應收及應付關聯公司的非貿易相關款項於截至2021年4月30日已悉數結清且並無計劃日後繼續。

此外，截至2019年及2020年12月31日，我們應收關聯方利息分別為人民幣0.3百萬元及人民幣8.4百萬元，主要反映我們向鄭州康橋房地產開發有限責任公司、鄭州香溪郡置業有限公司及鄭州唯臻康養服務有限公司作出的計息貸款利息收入。截至2019年12月31日，我們有應付股息人民幣34.0百萬元，主要是本集團一間附屬公司於2019年向其當時股東宣派股息。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的租賃負債分別為人民幣5.9百萬元、人民幣8.9百萬元及人民幣9.2百萬元，主要是由於我們向宋先生控制的實體出租物業的應付租賃款，該款項為無抵押，年利率為8.23%至10.96%。

董事確認，有關應收及應付關聯方款項的交易乃按公平基準及正常商業條款進行，不會扭曲本公司的往績記錄或影響我們未來表現的反映。所有與關聯方的非貿易

結餘於截至2021年4月30日已悉數結清。有關關聯方結餘及交易的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註30。

除上文所披露者外，本集團與關聯方於往績記錄期間並無共享其他資源及資金流量，亦無與本集團營運有關的成本或開支由關聯方承擔而不計入本集團。

### 股息及可供分派儲備

本公司自其註冊成立以來及直至最後實際可行日期並無宣派或派付股息。現時組成本集團的各附屬公司於2019年向其當時股東宣派股息人民幣34.0百萬元，並於2020年12月以現金方式結算。康橋悅生活（現為本集團一間附屬公司）向其當時股東宣派股息人民幣100.0百萬元，並於2021年1月以現金方式結算。有關詳情，請參閱本招股章程附錄一所載的會計師報告附註26及32。本公司過去的股息分派記錄不可作為確定我們未來可能宣派或支付的股息水平的參考或依據。

我們並無設定股息分派的預定派息率。任何未來股息分派及派付將由董事會酌情釐定及可能須取得股東批准。未來是否宣派或派發任何股息，以及任何該等股息的金額，將取決於多項因素，包括我們的盈利、營運資金及現金狀況、財務狀況、資本需求，以及董事會可能認為重要的其他因素。股息的任何宣派及派付以及金額均須遵守我們的組織章程文件及相關法律。概不保證將在任何年度宣派或派發任何金額的股息。

截至2020年12月31日，本公司並無可分派儲備供分派予本公司股東。

### 根據上市規則第13.13條至第13.19條須作出的披露

我們確認，截至最後實際可行日期，我們並不知悉任何根據上市規則第13.13條至第13.19條的規定須作出披露的情況。

### 上市開支

我們將就全球發售承擔的上市開支總額（包括但不限於包銷佣金）估計為人民幣49.4百萬元（超額配股權行使前按指示性發售價範圍的中位數計算），相當於全球發售所得款項總額的約10.2%（假設發售價為3.33港元，即指示性發售價範圍的中位數及超額配股權行使前），其中人民幣18.7百萬元預計將於上市完成後入賬列作自權益扣除。

## 財務資料

約人民幣6.4百萬元已於2020年於合併全面收益表中計入損益賬，且約人民幣24.4百萬元已或預計將於往績記錄期間結束及上市完成後於我們的損益賬中扣除。與籌備上市有關的專業費用及／或其他開支為當前估計，僅供參考，而將予確認的實際金額可根據審核以及變量及假設的當時變動作出調整。董事預期我們的上市開支將不會對我們截至2021年12月31日止年度的財務表現產生重大不利影響。

### 未經審核備考經調整匯總有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整有形資產淨值，旨在說明全球發售對截至2020年12月31日本公司擁有人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。

未經審核備考經調整有形資產淨值僅為說明用途而編製。因其假設性質，其未必真實反映全球發售已於截至2020年12月31日或任何未來日期完成的情況下本集團的匯總有形資產淨值情況。其乃基於本招股章程附錄一本集團會計師報告所載截至2020年12月31日的本集團匯總資產淨值而編製，並按以下所述調整。未經審核備考經調整有形資產淨值報表不構成會計師報告部分內容。

	截至2020年 12月31日 本公司 擁有人應佔 本集團 匯總有形資產 淨值 <sup>(1)</sup>	全球發售 估計所得 款項淨額 <sup>(2)</sup>	截至2020年 12月31日 本公司 擁有人應佔 未經審核 備考經調 整有形 資產淨值	未經審核備考經調整 每股有形資產淨值 <sup>(3)(4)</sup>	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元
按發售價每股股份					
2.78港元計算	127,860	357,675	485,535	0.69	0.83
按發售價每股股份					
3.88港元計算	127,860	512,522	640,382	0.91	1.10

附註：

- (1) 截至2020年12月31日本公司擁有人應佔本集團的匯總有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一所載的會計師報告，乃根據截至2020年12月31日本公司擁有人應佔本集團的匯總資產淨值約人民幣146.0百萬元經扣除截至2020年12月31日本公司擁有人應佔本集團無形資產約人民幣18.1百萬元後計算。
- (2) 全球發售的估計所得款項淨額乃根據175,000,000股發售股份及指示性發售價每股發售股份2.78港元及每股發售股份3.88港元（即指示性發售價範圍的低端及高端），並扣除本公司應付的包銷費用及其他相關開支後計算。
- (3) 每股未經審核備考經調整匯總有形資產淨值乃經上述各段所述調整後並基於700,000,000股已發行股份達致（假設全球發售及資本化發行已於2020年12月31日完成，但未計及本公司因超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份，或本公司根據本招股章程「股本」一節所述授予董事的發行及配發或購回股份的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份）。
- (4) 就未經審核備考經調整有形資產淨值報表而言，人民幣金額乃按人民幣0.8315元兌1.00港元的匯率換算為港元，惟並不表示人民幣金額於該日已經、可能或可以兌換為港元，或反之亦然。
- (5) 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日後進行的任何交易結果或其他交易。未經審核備考經調整有形資產淨值報表並無計及中國附屬公司於2021年1月向其當時股東宣派的股息人民幣100,000,000元及兩家中國附屬公司於2021年5月及6月向非控股權益宣派的股息人民幣2,223,000元。倘計及股息，則按每股發售股份2.78港元及3.88港元的發售價計算，每股未經審核備考經調整有形資產淨值將分別為每股份人民幣0.55元（0.66港元）及人民幣0.77元（0.92港元）。

## 期後事項

於2021年1月，康橋悅生活（現為本集團一間附屬公司）向其當時股東宣派股息人民幣100.0百萬元。於2021年5月7日及2021年6月8日，濮陽市君陽物業服務有限公司及浙江藍盛（均為本集團非全資附屬公司）分別宣派股息人民幣550,000元及人民幣4,200,000元。

於2021年1月28日，本公司90股及10股普通股分別配發及發行予康橋悅生活BVI及新禾豐。根據於2021年6月17日通過的股東決議案，在貴公司股份溢價賬因發行發售股份而入賬的情況下，董事獲授權通過將本公司股份溢價賬戶的進賬金額5,249,998港元資本化的方式，按康橋悅生活BVI及新禾豐各自的持股比例以面值向彼等配發及發行合共524,999,800股入賬列為繳足的股份。根據於2021年6月17日通過的股東決議案，貴公司的法定股本通過增設962,000,000股每股面值0.01港元的股份，由380,000港元增加至10,000,000港元。

## 董事確認無重大不利變動

董事經審慎周詳考慮後確認，截至本招股章程日期，我們自2020年12月31日以後來的財務或交易狀況並無重大不利變動，自2020年12月31日以後並未發生會對會計師報告（其全文載列於本招股章程附錄一）所示資料造成重大影響的事件。

### 未來計劃

有關未來計劃的詳情，請參閱本招股章程「業務－業務策略」一節。

### 所得款項用途

我們估計，假設每股發售股份的發售價為3.33港元（即本招股章程所述發售價範圍的中位數），在扣除我們就全球發售應付的包銷費用及佣金以及估計開支並假設超額配股權未獲行使後，我們將收取的全球發售所得款項淨額約為523.3百萬港元。

我們擬將全球發售的所得款項淨額按以下所載金額作下列用途：

- 約65.0%或340.1百萬港元，將用於尋求選擇性戰略投資及收購機會以進一步發展戰略合作及擴大我們的業務規模。尤其是，我們計劃分配：
  - (i) 約50.0%或261.7百萬港元，用於收購及投資其他物業管理公司以進入新城市及多元化我們的物業組合。具體而言，我們計劃收購(a)目標市場區域內具有良好市場地位及巨大增長潛力的物業管理公司，及／或(b)管理多元化投資組合的物業管理公司，包括住宅及非住宅物業，如商業綜合體、寫字樓及產業園。在評估收購目標時，我們可能會考慮各種因素，如區域市場份額、客戶滿意度、員工能力、當地人工成本、服務組合、地理覆蓋範圍、財務穩定性、增長潛力、品牌形象、競爭力、我們認為有利可圖或符合我們擴張策略的服務領域的資質。我們計劃在大灣區、京津冀地區及長三角的一線城市、新一線城市及二線城市優先物色收購或投資目標。就收購或投資物業管理公司而言，我們評估潛在目標的主要標準包括（其中包括）(a)在管建築面積約為1百萬平方米至3百萬平方米，(b)於最近期財政年度維持人民幣150百萬元至人民幣200百萬元的年收入；(c)淨利潤率達5%或以上；(d)平均物業管理費每月每平方米至少人民幣2元；(e)具聲譽的品牌知名度及良好公司信用；及(f)優良的合同續簽記錄及業務拓展能力。誠如中指研究院所告知，在大灣區、京津冀地區及長三角地區有逾1,600家公司，每家公司的在管建築面積介乎1百萬平方米至3百萬平方米，滿足本公司標準的合適目標公司的數量應該比較充足。當釐定分配予有關收購及投資的所得款項金額時，我們考慮下文「一 策略投資及收購計劃」分節進一步闡述的多項因素。於2021年，我們設立投資發展中心以支持戰略收購及投資，並進一步完善我們收購及投資

的嚴格審批制度及程序，涉及物色及評估潛在目標、審查盡職調查結果及投資方案等。鑑於中指研究院所告知的合適目標公司的可用性，及依據我們的收購經驗、我們的研究及評估結果及上述我們就實施收購及投資計劃改進的制度及程序，我們認為分配261.7百萬港元用於有關收購及投資可行。

- (ii) 約10.0%或52.3百萬港元，用於積極物色收購可為主營業務帶來協同效應的專業服務公司的機會，尤其是增值服務（如提供物業營銷策劃服務或機電設備運營及維護服務的公司），以提升我們產品的競爭力。我們傾向於收購或投資在相關業務上有5至10年經驗且年收入介乎人民幣50百萬元至人民幣100百萬元及淨利潤率達10%或以上、具備必要的資質、在當地市場佔有率領先、主要在華中地區地區經營同時在全國範圍內進行佈局且將業務拓展至大灣區、京津冀地區及長三角的專業服務公司；及
- (iii) 約5.0%或26.2百萬港元，用於尋求與當地城市投資公司或當地物業開發商通過注資或成立合資公司進行合作的機會，以取得更多公共設施項目業務。具體而言，當地城市投資公司指從事物業開發的某些國有控股企業，包括公共設施。我們擬與當地城市投資公司合作，主要通過組建合資企業來提供物業管理服務。此類合資企業可參與公共設施的物業管理投標，通常更青睞有國有控股股東背景或其他國有背景的候選公司。與當地城市投資公司的合作亦將使我們更好地瞭解公共設施項目的需求及標準，從而使我們在獲得公共設施項目委託方面處於更有利的地位。在選擇當地城市投資公司或當地物業開發商進行合作時，主要標準包括潛在目標過往的重建歷史、與地方政府的關係、聲

譽以及營業收入及利潤等。在選擇開展該等合作的區域時，我們主要考慮(a)康橋集團深耕的城市或區域；(b)我們已經簽訂物業管理服務合同的城市或區域；及(c)我們戰略計劃擴張業務的城市或區域。

- 約10.0%或52.3百萬港元，將用於投資智能化運營及內部管理系統以提升服務質量及客戶體驗。尤其是，我們計劃分配：
  - (i) 約2.0%或10.5百萬港元，用於升級「康雲優家」客戶服務系統及開發其他智慧化系統，以提供定製化的增值服務，滿足客戶的多樣化需求，提升用戶體驗。通過升級「康雲優家」客戶服務系統及其他智能系統，我們預期通過利用雲計算、人工智能等科技手段提供豐富的線上增值服務場景（如與旅遊規劃及家政有關的網上服務），培養用戶使用習慣，增強用戶對我們線上平台的黏性，從而促進我們增值服務業務的增長。我們預計相關升級系統將於2024年實現在全集團內各業態場景的100%覆蓋；
  - (ii) 約3.0%或15.7百萬港元，用於打造我們的物業管理系統，以配合多類型物業（如產業園、商業物業、學校及醫院）的發展。具體而言，我們將(a)升級我們的物業管理系統至更適合多種具備獨特服務場景的非住宅物業類型，例如學校及醫院；(b)進一步升級內部人力資源系統，以優化涵蓋招聘管理、培訓管理及績效管理及其他方面的系統化能力；(c)優化預算管理制度，以改善其營運預測、預算編製及分析、表現評估及其他方面的能力，(d)改善我們針對不同業務及服務情況的賬單及會計系統及供應商管理系統，包括協議收集、業務及財務審批、市場推廣活動管理以及供應商接洽控制、存儲材料的線上管理、材料採購等其他方面，以便為不同類型物業的所有客戶提供快速及優質的服務。預計截至2024年末，我們將實現相關升級系統在集團內所有業態場景的全面普及；
  - (iii) 約2.0%或10.5百萬港元，用於投資專注信息科技發展的附屬公司及開發物聯網系統，使我們能進一步開發物業管理大數據平台。我們計劃(a)透過招聘高素質及經驗豐富的資訊科技技術人員，於未來三年逐步

擴大我們現有研發團隊的規模；(b)透過內部獨立研發及與外部第三方科技公司合作，進一步完善物聯網系統，例如提升AI圖像識別及AI語音識別能力；及(c)根據對研發及實施物聯網系統的需求，我們亦將為所管理的社區採購及部署更先進的硬件設備，如對智能門禁及安防體系、停車系統、工程設備監控系統進行升級，實現進一步集約管理效能、改善客戶體驗，提升服務整體質量。基於各類物聯網軟件研發及硬件設施在社區內的逐步落成，我們計劃將建立統一的數據平台對各類場景下物聯傳感數據進行彙聚，精準監控社區核心設施的運轉情況。物聯網大數據平台涵蓋數據採集體系、協議轉換體系、預處理體系、實時流式計算、實時警告管控中心，通過大數據平台的建立，實現在綫化對管轄設施進行秒級監控，有助於我們建立更加快速的服務響應體系。我們計劃分別在2021年、2022年、2023年及2024年將所得款項淨額約0.5%、0.6%、0.5%及0.5%或2.5百萬港元、3.1百萬港元、2.5百萬港元及2.5百萬港元用於實施此計劃。預計在2024年底，實現相關硬件設備升級在所有業態項目的全面覆蓋；及

- (iv) 約3.0%或15.7百萬港元，用於建立會員積分制度及進一步完善我們的服務制度。我們計劃通過建設相關系統，提煉客戶的共性行為、習慣及偏好並進行精準畫像，以深入了解各類客戶的需求及價值。同時，我們將利用精準化營銷工具建設，進一步提升觸達客戶的能力，增加營銷轉化幾率。我們預計該等體系將在2024年完成集團內所有用戶的覆蓋。

上述系統的所得款項淨額擬定用途為預計升級總成本，包括(i)將予產生的固定成本（不論升級的物業數量），如軟件成本及開發軟件的人工成本，其主要根據我們現有研發團隊的平均年薪及計劃研發團隊的預期規模估計；及(ii)視升級的物業規模及數量而定的可變成本，如硬件、介面及建築材料的成本，其主要根據相關供應商過往在社區建設各種系統及設施的成本以及我們就系統升級獲得的相關報價估計。

- 約15.0%或78.5百萬港元，將用於豐富及拓展我們的服務及產品種類以發展多元化業務。尤其是，我們計劃分配：
  - (i) 約9.0%或47.1百萬港元，用於拓展社區增值服務，探索「物業服務+生活服務」模式，通過多種渠道為客戶提供優質的服務和產品，及進一步提高業主及住戶的生活水平及居住體驗。我們提供的相關服務及產品將包括（其中包括）傢俱、日用消費品、季節性生活必需品，以及便利店、家政及二手物業經紀服務等。我們亦期望擴大與新物業有關的銷售及管理團隊，以支持銷售代理服務業務的持續及穩定增長。特別是，於2021年，我們將著重於業務線家政業務的發展以滿足客戶的多樣化需求，如日常家電清潔保養、燈具清洗、除蟻及干洗服務。於2022年，我們將致力發展旅游業務，通過與具有相關資質及許可的經驗豐富的第三方服務提供商合作，提供定制化旅游規劃服務。於2023年及2024年，我們將致力發展充電樁服務，擴大業務運營範圍，完善充電設施，並通過與知名家裝家居品牌資源平台合作進一步發展拎包入住服務，以提供更好的一站式家具宅配服務。我們預計該等服務將主要提供予獨立第三方；及
  - (ii) 約6.0%或31.4百萬港元，用於進一步發展多元化的商業運營服務，以及為產業園及商業物業提供租戶招攬及其他方面的諮詢服務。我們將擴大包括商業綜合體及產業園在內在管非住宅物業組合以期在為物業開發商提供業務招攬服務及諮詢顧問服務方面獲得更多機會。具體而言，我們計劃進一步分析市場上類似業務的成熟盈利模式，優化及應用該模式，並將建立專業團隊，制定詳細的業務發展目標，選擇及運營試點項目，利用試點項目積累的經驗，進一步拓展該業務。我們預計該等服務將主要提供予獨立第三方。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

- 約10.0%或52.3百萬港元，將用於營運資金及其他一般公司目的。我們預期，隨著業務快速及有機擴張，以及多元化的服務種類及在管物業組合，對營運資金的需求將會不斷增加。

倘發售價釐定為較估計發售價範圍的中位數更高或更低的水平或超額配股權獲行使，則上述所得款項分配將按比例調整。

倘發售價釐定為每股發售股份3.88港元（即本招股章程所述的發售價範圍的上限）及假設超額配股權並無獲行使，則於扣除我們就全球發售應付的包銷費用及佣金以及估計開支後，我們將收取所得款項淨額約616.4百萬港元。

倘發售價釐定為每股發售股份2.78港元（即本招股章程所述的發售價範圍的下限）及假設超額配股權並無獲行使，則於扣除我們就全球發售應付的包銷費用及佣金以及估計開支後，我們收取的所得款項淨額將減少約93.1百萬港元。

倘超額配股權獲悉數行使，於扣除我們就全球發售應付的包銷費用及佣金以及估計開支後，我們將收取額外所得款項淨額約70.6百萬港元（假設發售價為每股股份2.78港元，即建議發售價範圍的下限）、84.6百萬港元（假設發售價為每股股份3.33港元，即建議發售價範圍的中位數）或98.5百萬港元（假設發售價為每股股份3.88港元，即建議發售價範圍的上限）。

如全球發售所得款項淨額不足以為上述目的提供資金，我們擬通過各種方式，包括經營產生的現金、銀行貸款及其他借款（如適用），撥付短缺所需資金。倘所得款項淨額並未即時用作上述用途及在適用法律法規准許的範圍內，我們擬將所得款項存放於持牌金融機構的短期計息銀行賬戶。倘上述建議所得款項用途有任何變動，我們將會作出適當公告。

## 策略投資及收購計劃

於最後實際可行日期，我們並無任何投資或收購目標。在釐定分配用於策略投資及收購的所得款項時，我們主要考慮(i)我們的收入及淨利潤增長目標在一定程度上通過每年收購約一至兩家公司實現(ii)估計每個潛在收購目標的收入及淨利潤貢獻(iii)預計市盈率及(iv)我們的上述披露的策略收購及投資標準。上述不同類型目標之間的所得款項分配將根據市場情況進行調整。實際收購目標數量將取決於實際收購的規模及代價。儘管董事於最後實際可行日期尚未物色到任何合適目標，但我們已確定評估潛在目標的標準。該等努力乃基於我們於往績記錄期間的收購經驗，以及於往績記錄期間及截至最後實際可行日期進行的研究、財務盡職審查及初步評估及可行性研究的結果作出。

我們更傾向於考慮我們將擁有控股權的公司，以更好地運用我們的投資策略及業務整合。假設本集團將按發售價範圍中位數設定的發售價收取全球發售所得款項淨額及戰略收購及投資計劃的第一階段將於2022年12月31日前實施及大致完成，我們估計，截至2022年底，由康橋集團及其合營企業及聯營公司開發的物業的合同建築面積將及第三方物業開發商所開發物業的合同建築面積分別佔我們總合同建築面積的約22.7%及77.3%，以及康橋集團及其合營企業及聯營公司所開發物業的物業管理服務收入及第三方物業開發商所開發物業的物業管理服務收入將分別佔我們於2022年物業管理服務總收入的約43.5%及56.5%。

根據中指研究院資料，在大灣區、京津冀地區和長三角地區有1,600多家企業，每家企業的在管建築面積介於1百萬平方米至3百萬平方米之間，應該有足夠數量的符合我們收購或投資標準的合適目標。據中指研究院表示，董事認為，我們的選擇準則符合行業慣例，且市場上有足夠數量的合適目標公司可供我們進行上述擴展計劃。根據中國指數院的建議，由於中國有合適的目標公司，我們相信我們能夠識別及收購合適的目標公司及將能透過策略性投資及收購，加強我們的區域佈局及增加我們在選定地區的市場份額。我們預期投資及擴張計劃可擴大我們的業務規模，從而進一步降低整體管理成本及增加盈利能力。

然而，鑒於我們的大部分物業管理項目位於河南及我們計劃通過收購或投資（優先在大灣區、京津冀地區和長三角地區）擴大河南以外的業務，我們無法保證能夠找到合適的機會或成功實施我們的收購計劃，且收購涉及若干風險及不確定性，如無法將我們的商業模式或標準化的業務流程應用於收購目標，以及未有實現預期的收購目標及效益。相關風險因素的詳情，請參閱「風險因素－與業務及行業有關的風險－我們的收購或投資可能不會成功，及我們可能面臨所收購業務與現有業務整合方面的困難，這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」。

倘若我們不能成功完成上述收購計劃，包括未有獲得足夠的合適目標，我們會繼續物色收購機會及可能會考慮根據市場情況調整目標公司的選擇標準。例如，對於在產生收入及利潤方面有突出往績的物業管理公司，我們可能會考慮降低在管建築面積的標準。如目標公司的在管物業中超過60%為非住宅物業，這可豐富我們的物業組合，我們可能會考慮放寬對其地點及業務規模的要求。同時，我們將繼續擴大我們的業務，通過(i)積極參與公開招標，(ii)提高服務質量來吸引及維持客戶，提升品牌知名度，從而獲得客戶的新委聘。

## 實施計劃

下表載列概約金額、時間框架及具體計劃（包括我們擴展計劃所涉及的人力）。投資者應注意，以下實施計劃是根據下文「基礎及假設」中所述的基礎及假設制定。所概述的基礎及假設本身存在不確定性，尤其是本招股章程「風險因素」一節中概述的不確定性。我們的實際經營過程可能會因不可預見的事件而與本招股章程中所述的經營策略有所差異，且無法保證我們的經營策略能夠及時完成或根本無法完成。

未來計劃及所得款項用途

主要類別	估總所得 款項百分比	所得款項 金額 (百萬港元)	估總所得 款項百分比	分類別	總所得 款項金額 (百萬港元)	具體計劃	時間框架			
							2021年	2022年	2023年	2024年
策略投資及收購	65.0%	340.1	50.0%	(i)	261.7	我們計劃在我們青睞的地區收購或投資具有成熟市場地位及增長潛力的公司，該等公司符合「一所得款項用途」中所討論的主要甄選標準。在涉及的人力方面，我們已成立投資發展中心，負責收購及投資的整體規劃、談判及實施，並設業務拓展中心及8個專業拓展組，負責採集數據，實施收購及投資計劃。	64.4	115.9	58.0	23.3
							-	15.7	17.4	19.2
							3.9	7.8	7.2	7.2

未來計劃及所得款項用途

主要類別	估總所得 款項百分比	所得款項 金額 (百萬港元)	估總所得 款項百分比	分類別	總所得 款項金額 (百萬港元)	具體計劃	時間框架			
							2021年	2022年	2023年	2024年
投資智能運作及 內部管理系統	10.0%	52.3	2.0%	(i) 升級「康雲優家」客戶服務系統及開發其他智能系統	10.5	我們計劃建立或升級「一所得款項用途」中所討論的管理及服務系統，提升業務運營能力，並在提高運營效率、減少人力支出的同時，為客戶提供更加可靠、便捷的服務。我們的數據科技中心包括其運維組及技術研發組，目前有30名經驗豐富的員工，將牽頭實施本計劃。	2.1	2.5	3.0	3.0
							5.8	3.7	3.1	3.1
							2.5	3.1	2.5	2.5
							2.3	4.9	4.4	4.1
				(ii) 構建我們的物業管理系統，以滿足多種類型物業的需求	15.7					
				(iii) 投資主營資訊技術開發的附屬公司及開發物聯網系統	10.5					
				(iv) 構建會員積分系統及進一步提升我們的服務系統	15.7					

未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔總所得 款項百分比	所得款項 金額 (百萬港元)	佔總所得 款項百分比	分類別	總所得 款項金額 (百萬港元)	具體計劃	時間框架			
							2021年	2022年	2023年	2024年
豐富及擴大我們的 服務及產品組合	15.0%	78.5	9.0%	(i)	47.1	我們計劃擴大旨在滿足社區及客戶需求的增值服務。我們亦計劃通過與具有相關資質及許可的資深第三方服務提供商合作，探索提供定制化旅遊規劃服務，以及向物業開發商提供商業運營及諮詢服務。有關詳情，請參閱上•述「一所得款項用途」。	11.3	11.5	12.1	12.2
							7.4	7.9	8.1	8.1
			6.0%	(ii)	31.4	擴大社區增值服務及探索「物業服務+生活服務」模式 多元化商業運營服務及擴大諮詢服務				

## 未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔總所得 款項百分比	所得款項 金額 (百萬港元)	佔總所得 款項百分比	分類別	總所得 款項金額 (百萬港元)	具體計劃	時間框架			
							2021年	2022年	2023年	2024年
								(百萬港元)		
營運資金	10.0%	52.3	10.0%	營運資金及其他一般公司用途	52.3	我們預計，由於我們預期的有機擴張以及服務產品及管理的物業組合多樣化，我們對營運資金的需求將不斷增加。	6.4	17.7	13.7	14.5

<b>總計</b>	<b>100.0%</b>	<b>523.3</b>
-----------	---------------	--------------

### 基礎及假設

我們的未來計劃及業務策略乃基於以下一般假設作出：

- 我們將有充足的財務資源來滿足我們未來計劃相關期間的計劃資本支出及業務發展需求；
- 本招股章程所述的各項未來計劃的資金需求及董事估計的金額相比將不會有重大變化；
- 與本集團、行業或我們經營的政治或市場環境有關的現行法律、法規或其他政府政策不會發生重大變化；
- 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，現行會計政策與附錄一會計師報告中所述的會計政策相比不會有重大變化；
- 全球發售將按照本招股章程中「全球發售的架構」一節所述完成；
- 適用於我們活動的稅基或稅率將不會發生重大變化；
- 我們將繼續以與往績記錄期間相同的方式經營業務；
- 我們的經營業務（包括我們的未來計劃）將不會因中國的任何不可抗力、不可預見因素、特殊項目或經濟變化（其中包括通脹及利率）而中斷；
- 不會發生任何自然、政治或其他災害，且不會對我們的業務或營運造成重大干擾；及
- 我們將不會受到本招股章程「風險因素」中所列風險因素的重大影響。

### 基石配售

我們已與下文所載基石投資者（「**基石投資者**」）訂立基石投資協議（「**基石投資協議**」），據此，基石投資者已同意在若干條件的規限下按發售價認購若干數目的發售股份（「**基石配售**」）。

基於發售價每股發售股份3.88港元（即本招股章程所載指示性發售價範圍的高端），基石投資者將予認購的股份總數將為65,925,000股，佔發售股份約37.67%及緊隨全球發售完成後本公司已發行股本總額約9.42%（假設超額配股權未獲行使），以及基石投資者的總認購額將約為255,792,982港元。

基於發售價每股發售股份3.33港元（即本招股章程所載指示性發售價範圍的中位數），基石投資者將予認購的股份總數將為71,045,000股，佔發售股份約40.60%及緊隨全球發售完成後本公司已發行股本總額約10.15%（假設超額配股權未獲行使），以及基石投資者的總認購額將約為236,581,482港元。

基於發售價每股發售股份2.78港元（即本招股章程所載指示性發售價範圍的低端），基石投資者將予認購的股份總數將為78,190,000股，佔發售股份約44.68%及緊隨全球發售完成後本公司已發行股本總額約11.17%（假設超額配股權未獲行使），以及基石投資者的總認購額將約為217,369,982港元。

本公司認為，憑藉基石投資者的投資經驗，基石配售將有助於提高本公司形象，並表明有關投資者對本公司的業務及前景有信心。

基石配售構成國際發售的一部分，且基石投資者不會購買全球發售項下任何發售股份（根據基石投資協議進行者除外）。基石投資者將予認購的發售股份將於所有方面與於全球發售完成後已發行及將於聯交所上市的其他繳足股份享有同等地位，且將會計入本公司的公眾持股量。本公司經包銷商介紹而結識各基石投資者。

## 基石投資者

緊隨全球發售完成後，基石投資者不會成為本公司主要股東（定義見上市規則），且不會於本公司擁有任何董事會席位。據本公司所深知，各基石投資者(i)均為獨立第三方且並非我們的關連人士（定義見上市規則）；(ii)均獨立於其他基石投資者；(iii)概無獲我們、董事、最高行政人員、控股股東、主要股東、現有股東或其任何附屬公司或彼等各自的緊密聯繫人提供資金；及(iv)概無慣於接受我們、董事、最高行政人員、控股股東、主要股東、現有股東或其任何附屬公司或彼等各自的緊密聯繫人有關收購、出售以彼等名義登記或彼等以其他形式持有的股份或就該等股份投票或作出其他處置行動的指示。我們與基石投資者之間概無附屬協議或安排。

各基石投資者均已確認，已就基石配售獲得所有必要批准，且各基石投資者擁有投資的一般授權，因此相關基石投資無需任何證券交易所（如相關）或其股東的特別批准。

基石投資者認購的發售股份將不會延遲交付或延遲結算及代價將由碧基石投資者在上市前結算。倘香港公開發售出現超額認購，基石投資者將予認購的發售股份可能會受到重新分配的影響，如「全球發售的架構－香港公開發售－重新分配」所述。向基石投資者所作分配的詳情將於我們於2021年7月15日或前後刊發的香港公開發售分配結果公告中披露。

下表載列基石配售的詳情：

基石投資者	投資 股份／金額	指示性 發售價 <sup>(2)</sup>	將認購的 股份數目	佔緊隨 全球發售 完成後已 發行股份 概約百分比 (假設超額 配股權 未獲行使)		佔緊隨 全球發售 完成後已 發行股份 概約百分比 (假設超額 配股權 悉數行使)	
				佔發售股份 概約百分比 (假設超額 配股權 未獲行使)	佔發售股份 概約百分比 (假設超額 配股權 悉數行使)	佔發售股份 概約百分比 (假設超額 配股權 未獲行使)	佔發售股份 概約百分比 (假設超額 配股權 悉數行使)
				配股權 未獲行使)	配股權 悉數行使)	配股權 未獲行使)	配股權 悉數行使)
				未獲行使)	悉數行使)	未獲行使)	悉數行使)
碧桂園物業香港控股有限公司	34,930,000股 股份	低端：	34,930,000	19.96%	17.36%	4.99%	4.81%
		2.78港元					
		中位數：	34,930,000	19.96%	17.36%	4.99%	4.81%
		3.33港元					
		高端：	34,930,000	19.96%	17.36%	4.99%	4.81%
		3.88港元					

## 基石投資者

基石投資者	投資 股份／金額	指示性 發售價 <sup>(2)</sup>	將認購的 股份數目	估發售股份		估緊隨 全球發售 完成後已 發行股份	
				概約百分比	概約百分比	概約百分比	概約百分比
				(假設超額 配股權 未獲行使)	(假設超額 配股權獲 悉數行使)	(假設超額 配股權 未獲行使)	(假設超額 配股權獲 悉數行使)
鄭州安圖實業集團股份有限公司	人民幣	低端：	34,608,000	19.78%	17.20%	4.94%	4.77%
	80,000,000元	2.78港元					
	(相當於	中位數：	28,892,000	16.51%	14.36%	4.13%	3.98%
	96,211,666 港元)	3.33港元 高端：	24,796,000	14.17%	12.32%	3.54%	3.41%
58.com Holdings Inc.	人民幣	低端：	8,652,000	4.94%	4.30%	1.24%	1.19%
	20,000,000元	2.78港元					
	(相當於	中位數：	7,223,000	4.13%	3.59%	1.03%	0.99%
	24,052,916 港元)	3.33港元 高端：	6,199,000	3.54%	3.08%	0.89%	0.85%
		3.88港元					

附註：

- (1) 根據本招股章程「有關本招股章程及全球發售的資料－匯率換算」一節所載匯率1.00港元兌人民幣0.8315元計算。
- (2) 分別為本招股章程所載建議發售價範圍的低端、中位數及高端。

## 基石投資者

有關基石投資者的資料載列如下，其由基石投資者就基石配售事項提供。

### 碧桂園物業香港控股有限公司

碧桂園物業香港控股有限公司為於香港註冊成立的投資控股有限公司及碧桂園服務控股有限公司（一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所

主板上市（股份代號：6098）的全資附屬公司。其附屬公司主要從事物業管理服務、小區增值服務、非業主增值服務及「三供一業」業務（現時包括物業管理服務及供熱業務）及城市服務。

誠如碧桂園物業香港控股有限公司所確認，其於基石配售下的認購將以其自身的內部財務資源提供資金。

### 鄭州安圖實業集團股份有限公司

鄭州安圖實業集團股份有限公司為一家於中國註冊成立的股份有限公司。其法團旗下擁有若干生物及醫藥科技公司，其中包括於2016年9月起股份於上海證券交易所上市的鄭州安圖生物工程股份有限公司（股份代號：603658）。鄭州安圖生物工程股份有限公司專注於體外診斷試劑和儀器的研發、製造、整合及相關服務，產品涵蓋免疫、微生物、生化、分子等檢測領域，能夠為醫學實驗室提供全面的產品解決方案和整體服務。

鄭州安圖實業集團股份有限公司看好物業管理行業的未來前景，尤其是看好本公司作為河南省知名物業管理公司的發展潛力，因此作出訂立基石投資協議以認購發售股份的投資決定。

誠如鄭州安圖實業集團股份有限公司所確認，其於基石配售項下的認購將以其自身的內部財務資源提供資金。

就此項基石投資而言，鄭州安圖實業集團股份有限公司已委聘建信基金管理有限責任公司（「**建信基金**」）及華泰證券（上海）資產管理有限公司（各自為經中國有關部門批准的合格境內機構投資者的資產管理公司）代表鄭州安圖實業集團股份有限公司認購及持該等發售股份。

建信基金與建銀國際金融有限公司（全球發售的獨家保薦人、獨家全球協調人以及聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一）為同一集團公司的成員。因此，建信基金為建銀國際金融有限公司的關連客戶。我們已向聯交所申請，且聯交所已根據上市規則附錄6第5(1)段向我們授予同意，准許鄭州安圖實業集團股份有限公司在符合若干條件下通過建信基金作為基石投資者參與全球發售。

## 58.com Holdings Inc.

58.com Holdings Inc.為於英屬維爾京群島註冊成立為有限公司，主要從事投資控股。其為58.com Inc.（「58.com」）的全資附屬公司，為一家領先的線上分類信息及服務平台，為消費者用戶提供流覽、搜索及發佈信息的平台，與服務提供商建立聯繫及溝通，最終解決該等消費者用戶對當地服務的需求，而企業用戶則利用58.com的平台上傳及推廣其服務，吸引客戶線索及查詢，為其自身的企業招聘人才。58.com先前自2013年10月起在紐約證券交易所上市，隨後於2020年9月被Quantum Bloom Group Limited私有化。

58.com Holdings Inc.看好對投資本公司的潛在財務回報，因此作出訂立基石投資協議以認購發售股份的投資決定。

誠如58.com Holdings Inc.所確認，其於基石配售下的認購將以其自身的內部財務資源提供資金。

除下文「完成條件」一節所載的完成條件外，58.com Holdings Inc.根據相關基石投資協議認購發售股份的認購義務須受本公司於基石投資協議項下作出的各項陳述、保證、承諾及確認在所有重大方面均為準確及真實，且在任何重大方面不存在誤導，以及本公司並無重大違反基石投資協議所規限。

## 完成條件

每位基石投資人履行其在相關基石投資協議項下的認購義務時，須遵守以下完成條件（其中包括）：

- (a) 包銷協議已訂立且不遲於包銷協議規定的時間及日期生效並成為無條件（根據其各自的原訂條款或隨後由訂約方按協議予以豁免或修訂），並且上述任何包銷協議未遭終止；
- (b) 發售價已根據本公司及獨家全球協調人（代表其本身及全球發售的其他包銷商）進行協定；

- (c) 聯交所上市委員會批准股份（包括基石投資人認購的股份以及其他適用豁免）的上市及買賣，而於股份開始在聯交所買賣前有關批准、許可或豁免未遭撤銷；
- (d) 任何政府機構並無制定或頒佈禁止根據全球發售或相關基石投資協議擬議的交易的適用法律，且主管司法權區的法院並無頒佈阻止或禁止該等交易的命令或禁令；及
- (e) 有關基石投資人根據相關基石投資協議作出的陳述、保證、承諾、確認及承認現時於各重大方面均屬真實準確及並無誤導性，且有關投資人並未嚴重違反有關基石投資協議。

### 對基石投資人的出售限制

每位基石投資人同意，其將不會於自上市日期（包括該日）起計六(6)個月（「**禁售期間**」）內的任何時候直接或間接出售其根據相關基石投資協議購買的任何發售股份，惟若干限制情況除外，如轉讓其任何全資附屬公司，該等附屬公司將受到與有關基石投資者的相同責任約束，包括禁售期間限制。

## 香港包銷商

建銀國際金融有限公司  
海通國際證券有限公司  
盛源證券有限公司  
申萬宏源證券（香港）有限公司  
德林證券（香港）有限公司  
國信證券（香港）融資有限公司  
富途證券國際（香港）有限公司  
利弗莫爾證券有限公司  
創富融資有限公司

## 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17,500,000股香港發售股份的香港公開發售及初步提呈發售157,500,000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。

## 包銷安排及費用

### 香港公開發售

### 香港包銷協議

根據香港包銷協議，我們根據本招股章程及與其相關的申請表格的條款及條件提呈發售香港發售股份，以供香港公眾人士認購。

待上市委員會批准本招股章程所述已發行及根據全球發售提呈發售的股份上市及買賣後，以及在香港包銷協議所載若干其他條件（包括獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）與本公司協定發售價）獲達成（或視情況而定，獲豁免）的情況下，香港包

銷商已個別而非共同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他人認購香港公開發售項下已提呈發售但未獲認購的香港發售股份。

香港包銷協議須待國際包銷協議獲簽署及成為無條件且並無根據其條款被終止後，方可作實。

#### **終止理由**

倘於上市日期上午八時正前任何時間發生以下任何事件，獨家保薦人及獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）有權向本公司發出書面通知以即時終止香港包銷協議：

(1) 以下各項發生、出現、存在或生效：

- (a) 在香港、中國、開曼群島、英屬維爾京群島、美國、英國、歐盟任何成員國、日本、新加坡或與本集團任何成員公司或全球發售有關的任何其他司法權區（統稱「**相關司法權區**」）或影響相關司法權區的地方性、全國性、地區性或國際性的金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、法律、監管、貨幣、信貸或市場狀況或外匯管制或任何貨幣或交易結算系統（包括但不限於股票及債券市場狀況、貨幣及外匯市場、銀行同業市場或信貸市場，或港元與美元掛鈎的系統的變動或港元或人民幣之幣值兌任何外幣的重大變動）的任何變動，或涉及潛在變動的任何發展，或任何事件或連串事件或情況，而其導致或可能導致或代表任何變動或涉及潛在變動的任何發展，或實施任何外匯管制；或
- (b) 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、東京證券交易所、上海證券交易所或深圳證券交易所實施或宣告全面中斷、暫停或限制（包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或價格範圍）股份或證券買賣；或
- (c) 香港（由財政司司長或香港金融管理局或其他主管機關實施）、紐約（於聯邦或紐約州層面或其他主管機關實施）或其他相關司法權區實

施或宣告全面暫停商業銀行活動或外匯交易或證券交收或結算服務，或於該等地點或任何相關司法權區的商業銀行或外匯交易或證券交收或結算服務、程序或事項的任何中斷；或

- (d) 任何相關司法管轄區頒佈任何新法律，或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，或可能導致變動或涉及潛在變動的事態發展的任何事件或情況，或發生上述任何情況均可能影響任何相關司法管轄區；或
- (e) 於任何相關司法權區或影響任何相關司法權區的稅務或貨幣匯率或外商投資規例的任何變動或涉及潛在變動的發展；或
- (f) 本集團任何成員公司或任何董事或任何控股股東遭受或面臨任何第三方的訴訟或申索；或
- (g) 本公司主席或行政總裁離任；或
- (h) 任何引致或將引致本公司須根據香港包銷協議所載的彌償保證條款承擔責任的事件；或
- (i) 本集團整體及／或本集團任何成員公司（具重大業務營運）的資產、負債、狀況、業務、前景（財務或其他方面）、盈利、利潤、虧損或財務或貿易狀況有任何不利變動或涉及潛在不利變動的發展；或
- (j) 任何相關司法權區之機關或司法、政治、監管機構或組織對本集團任何成員公司或任何董事或任何控股股東展開任何調查、索償、訴訟或其他行動或公佈其有意對其展開調查或採取其他行動；或
- (k) 本集團任何成員或任何董事或任何控股股東違反任何適用法律（包括但不限於上市規則）；或
- (l) 本招股章程（或與擬發售股份有關的任何其他文件）或全球發售的任何方面不符合上市規則或任何其他適用法律；或

- (m) 本公司根據公司（清盤及雜項條文）條例、上市規則或聯交所及／或證監會的任何規定或要求發行或規定發行本招股章程或申請表格、初步發售通函或最終發售通函或其他文件（或與股份擬發售及出售有關的任何其他文件）的任何補充或修訂；或
- (n) 本招股章程（或有關擬提呈及出售股份所用的任何其他文件）或全球發售的任何方面不符合上市規則或任何其他適用法律；或
- (o) 頒令或提出呈請將本集團任何成員公司清盤或清算或本集團任何成員公司與債權人達成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或本集團任何成員公司清盤或清算的決議獲通過，或委任臨時清盤人、財產接管人或財產接收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或其重大資產或承諾出現任何類似事項；或
- (p) 任何董事被控告觸犯可公訴罪行或遭法律禁止或因其他理由而喪失資格參與公司管理；或
- (q) 於或影響任何地方、國家、地區或國際事件、一連串不可抗力性質事件或情況（包括但不限於任何政府行動、國內或國際宣佈進入緊急狀態或宣戰、災難、危機、傳染病、大流行、疾病爆發、停工、經濟制裁、罷工、火災、爆炸、水災、地震、火山爆發、內亂、暴動、公眾騷亂、戰爭、敵對事件爆發或升級（不論是否已經宣戰）、天災或恐怖活動（無論是否已有人宣稱負責））；或
- (r) 任何債權人要求償還或繳付本集團任何成員公司之任何未到期債項，

就此，按照獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）個別或整體的全權酌情意見：(1)已經或將或可能已經或可能直接或間接對本集團整體資產、負債、業務、一般事項、管理、前景、股東權益、溢利、虧損、經營業績、狀況或環境（財務或其他）或表現造成重大不利影響；或(2)對全球發售能否成功或香港公開發售的申請水平或國際發售的踴躍程度已經或將或可能已經或可能有重大不利影響；或(3)令或將會或可能或可能將令實行

或執行或進行香港包銷協議的任何重要部分，或香港公開發售或全球發售的任何部分或推銷全球發售或按本招股章程、申請表格、正式通知、初步發售通函或最終發售通函項下條款及擬採用方式交付發售股份變為不智或不宜或不切實可行；或(4)已經或將會或可能產生影響令香港包銷協議（包括包銷）任何部分不能夠遵照其條款進行或阻止根據全球發售或根據有關包銷處理申請及／或付款或出現重大延誤；或

(2) 倘獨家全球協調人注意到以下情況：

- (a) 本招股章程或申請表格、正式通知、初步發售通函、最終發售通函及／或本公司或代表本公司就香港公開發售刊發或使用的任何通知、公告、廣告、通訊（包括其補充或修訂）所載的任何陳述一經刊發，在任何重大方面屬或成為失實、不完整、不正確、不準確或在任何方面具誤導成分，或本招股章程或申請表格、正式通知、初步發售通函、最終發售通函及／或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知、公告、廣告、通訊或其他文件（包括其補充或修訂）所述任何預測、估計、觀點、意圖或預期並不公平誠實且並非基於合理假設或合理理由作出；或
- (b) 發生或發現任何事宜，而倘其於緊接本招股章程日期前已發生或被發現，將構成誤導性陳述或本招股章程、申請表格、正式通知及／或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知、公告、廣告、通訊或其他文件（包括其補充或修訂）的重大錯誤陳述或遺漏；或
- (c) (i)本公司或控股股東違反香港包銷協議或國際包銷協議的任何陳述、保證、承諾或條文，或(ii)控股股東在香港包銷協議或國際包銷協

議（視何者適用而定）作出的任何陳述、保證及承諾是不真實、不正確、不完整或具誤導性的；或

- (d) 任何嚴重違反根據香港包銷協議或國際包銷協議施加予任何控股股東之責任；或
- (e) 本公司因任何理由被禁止根據全球發售的條款配發、發行或出售股份（包括超額配股權股份）；或
- (f) 於本招股章程附錄四「法定及一般資料－D. 其他資料－8. 專家資格及同意書」所述任何專家於本招股章程刊發前撤回各自的同意書（聯席保薦人除外），撤回同意於本招股章程載入其報告、函件、估值概要及／或法律意見（視乎情況而定）及按其出現之處各自的形式及涵義引述其名稱；或
- (g) 獨家全球協調人全權酌情斷定本集團任何成員公司整體的資產、業務、一般事項、管理、股東權益、溢利、虧損、物業、經營業績、狀況或條件（財務或其他）或前景的任何重大不利變動或涉及潛在重大不利變動的發展；或
- (h) 上市委員會於上市日期或之前拒絕授出或拒絕同意授出或不批准（受慣常條件規限除外）股份於主板上市及買賣，或倘已授出批准，而該批准其後遭撤回、註銷、有所保留（按慣常條件除外）、回收或扣留；或
- (i) 本公司已撤回本招股章程或發售通函（及／或與全球發售有關而發出或使用的任何其他文件）或全球發售；或
- (j) 詢價程序中訂單的重要部分已被撤回、終止或取消，或任何基石投資者的投資承諾已撤回、終止或取消，或如任何基石投資者可能不會履行其在有關協議下的義務；或

- (k) 借股協議未根據借股協議及相關適用法律的條款正式授權、簽立及交付，或單方面終止。

**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，本公司不會再發行股份或可轉換成股本證券的證券（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），惟上市規則第10.08條訂明的若干情況除外。

**(B) 本集團控股股東的承諾**

根據上市規則第10.07條，控股股東已向聯交所及本公司承諾，彼等不會並將促使於我們股份中擁有實益權益的有關登記持有人（如有）不會：

- (i) 自本招股章程披露其於本公司持股量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股份，或以其他方式就此等股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及
- (ii) 於上文(i)段所述期間屆滿當日起計六個月期間內，出售或訂立任何協議出售任何股份，或以其他方式就任何股份增設任何購股權、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，彼等不再為我們的控股股東。

根據上市規則第10.07(2)條附註3，控股股東已向聯交所及本公司承諾，自本招股章程披露其於本公司持股量當日起至上市日期起計滿十二個月當日止期間：

- (i) 倘彼等按照上市規則第10.07(2)條附註2向任何獲認可機構（定義見香港法例第155章《銀行業條例》）質押或抵押其本身合法及／或實益擁有的任何股份，彼等將立即以書面形式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股份數目；及
- (ii) 倘彼等接獲任何股份質押權人或抵押權人的口頭或書面指示，表示將會出售任何已質押或已抵押股份，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述事項後，本公司將盡快以書面形式知會聯交所，並盡快按照上市規則的規定以公佈方式披露該等事項。

#### **根據香港包銷協議作出的承諾**

##### **(A) 本公司的承諾**

除根據資本化發行、全球發售及行使超額配股權及發行有關股份外，於香港包銷協議日期起至上市日期後六個月（包括該日）止期間（「首個六個月期間」），本公司已向獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商各自承諾，在未事先獲得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）的書面同意下及除非符合上市規則的規定，否則不會：

- (1) 配發、發行、出售、接受認購、提呈配發、發行或出售、訂立合約或同意配發、發行或出售、按揭、抵押、質押、典押、借出、授予或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以認購或購買、授予或購買任何購股權、認股權證、合約或配發、發行或出售、進行任何賣空或以其他方式轉讓或處置或設立對本公司任何股份或任何其他股本證券的產權負擔，或同意轉讓或處置或設立對任何股份或本公司任何其他股本證券的產權負擔（不論直接或間接、有條件或無條件），或上述任何（包括可轉換為或可交換為或可行使為或代表收取本公司任何股份或其他股本證券的權利的任何股本證券，或任何認股權證或可購買本公司股份或其他股本證券的其他權利），或將本公司的任何股份或其他股本證券存入與發行存託憑證有關的存託機構；或

- (2) 達成任何互換或其他安排，將本公司任何股份或任何其他股本證券的所有權的任何經濟後果，或上述任何權益（包括可轉換為或可交換為或可行使為或代表接收本公司任何股本證券的權利的任何股本證券，或任何認股權證或可購買本公司任何股本證券的其他權利）全部或部分轉讓予他人；或
- (3) 進行任何與上述第(1)或(2)段規定的任何交易具有相同經濟效果的交易；或
- (4) 提呈或同意或宣佈上文第(1)、(2)或(3)段所指任何交易或公佈上述有關交易的意向，

在各情況下，均不論上述第(1)、(2)或(3)段規定的任何交易是否通過交付股份或本公司的其他股本證券以現金或其他方式結算（無論有關股份或其他證券的發行是否將在首個六個月期間完成）。在首個六個月期間屆滿之日期開始的六個月期間（「**第二個六個月期間**」）內，本公司不得訂立上述第(1)、(2)或(3)段規定的任何交易，或提呈或同意或宣佈進行任何此類交易的意向，致使任何控股股東直接或間接不再是本公司的控股股東（按上市規則的定義）。本公司進一步同意，在第二個六個月期間內任何時間，如本公司訂立上述第(1)、(2)或(3)段規定的任何交易，或提呈或同意任何此類交易或宣佈任何此類交易的意向，本公司應採取一切合理措施，確保不會對本公司的任何股份或任何其他股本證券造成無秩序或虛假的市場。各控股股東已共同及各別向獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商各自共承諾會促使本公司遵守上述規定的承諾。

**(B) 控股股東的承諾**

各控股股東已向本公司、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自承諾，除根據全球發售、借股協議及行使超額配售權及發行有關股份外，在未經獨家保薦人及獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）事先書面同意下，及除非符合上市規則的規定，否則：

- (1) 於首個六個月期間內任何時間，其將不會(i)出售、提呈出售、訂立合同或同意出售、按揭、質押、抵押、典押、借出、授予或出售任何購股權、認股權證、合同或購買權、授予或購買任何購股權、認股權證、合同或出售權、進行賣空或以其他方式轉讓或處置或設立對本公司任何股份或任何其

他股本證券的產權負擔，或同意轉讓或處置對本公司任何股份或任何其他股本證券的產權負擔（不論直接或間接，有條件或無條件）或當中的任何權益（包括但不限於任何可轉換為或可交換為或可行使為或代表收取本公司任何股份或其他股本證券的權利的任何股本證券，或任何認股權證或可購買本公司股份或其他股本證券的其他權利，或上述任何權益）（上述限制明確協定排除控股股東從事任何旨在或合理地預期導致或致使出售或處置任何股份的對沖或其他交易，即使有關股份將分別由控股股東以外的人士處置。有關受禁止的對沖或其他交易將包括但不限於與任何股份有關的任何認沽或認購期權，或與包括、涉及或從有關股份中獲得任何重要價值的任何證券有關的認沽或認購期權），或(ii)訂立任何互換或其他安排，將本公司股份或本公司任何其他證券的所有權（合法或實益）或其中的任何權益（包括但不限於可轉換為或可交換為或可行使的任何證券，或代表收取本公司任何股份或任何其他證券或任何認股權證或其他購買權的任何證券，或上述任何權益）的任何經濟後果全部或部分轉移予他人，或(iii)訂立與上述(i)或(ii)中規定的任何交易具有相同經濟效果的任何交易，或(iv)提呈或同意進行上述(i)、(ii)或(iii)中規定的任何交易或宣佈上述有關交易的意向，在各情況下，不論上述(i)、(ii)或(iii)中規定的任何交易是通過交付本公司的股份或其他證券或是以現金或其他方式結算（無論本公司的此類股份或其他證券的發行是否將在首個六個月期間完成）；

- (2) 於第二個六個月期間，其將不會訂立上文第(1)(i)、(ii)或(iii)段規定的任何交易，或提呈或同意進行任何此類交易或宣佈進行有關交易的意向，如在緊隨任何出售、轉讓或處置之後，或在根據此類交易行使或執行任何購股權、權利、權益或產權負擔時，其將不再是本公司的「控股股東」（按上市規則的定義）；及
- (3) 於第二個六個月期間屆滿之前，倘若其訂立上述第(1)(i)、(ii)或(iii)段規定的任何交易，或提呈或同意或進行任何此類交易或宣佈進行有關交易的意向，其將採取一切合理措施，確保不會對本公司的任何股份或其他證券造成無秩序或虛假的市場，

惟在嚴格遵守適用法律的任何規定（包括但不限於，為免生疑問，聯交所或證監會或任何其他相關機構的規定）的情況下，上述規定並不影響任何控股股東在全球發售完成後使用其實益擁有的本公司股份或其他證券作為以授權機構（如香港法例《銀行條例》（第155章）所定義）為受益人的抵押。

### **彌償保證**

我們已同意就獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商可能遭受的若干損失（包括其因履行其於香港包銷協議項下的責任及我們違反香港包銷協議而產生的損失）作出補償。

### **香港包銷商於本公司的權益**

除彼等各自於香港包銷協議項下的責任外，概無香港包銷商持有本公司任何股權，亦無任何權利或購股權以自行或提名他人認購本公司或本集團任何成員公司的證券（不論可否依法執行）。

全球發售完成後，香港包銷商及其聯屬公司可就履行其於香港包銷協議項下的責任而持有若干部分股份。

### **國際發售**

#### **國際包銷協議**

就國際發售而言，預期我們及控股股東將與獨家全球協調人及國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商將按其所載的條件，個別而並非共同地同意購買或促使買家購買根據國際發售提呈發售的發售股份（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**

我們預期向獨家全球協調人（代表國際包銷商）授出超額配股權，可由獨家全球協調人全權酌情決定全部或部分行使，並可於遞交香港公開發售申請截止日期後第30個曆日止期間屆滿當日或之前隨時及不時行使，以要求本公司按發售價配發及發行合共最多26,250,000股股份（佔全球發售項下初步可供認購發售股份的15%），以補足國際發售的超額分配（如有）。

### 佣金及開支

香港包銷商將就所有香港發售股份（不包括重新分配至香港公開發售及自香港公開發售分配的任何國際發售股份）向本公司收取每股發售股份的包銷佣金為發售價的2.25%，國際包銷商預計將就國際發售股份向本公司收取每股發售股份的包銷佣金為發售價的2.25%。本公司可自行全權決定，向一名或多名包銷商支付最高為每股發售股份發售價1.0%的獎勵費。

假設超額配股權並無獲行使，佣金及費用總額，連同聯交所上市費、0.0027%證監會交易徵費、0.005%聯交所交易費、法律及其他專業費用，以及印刷及所有其他與全球發售有關的開支，現時估計合共約為59.47百萬港元（假設發售價為每股發售股份3.33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於全球發售完成後，根據上市規則第8.08條，公眾人士將最少持有已發行股份總數的25%。

### 獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

### 銀團成員活動

香港公開發售及國際發售的包銷商（統稱「**銀團成員**」）及彼等的聯屬人士可個別進行不構成包銷或穩定價格過程一部分的各種活動（詳情載於下文）。

銀團成員及彼等的聯屬人士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。在日常各種業務活動中，銀團成員及彼等各自的聯屬人士可為其本

身利益及其客戶利益而購買、出售或持有廣泛的投資及積極交易證券、衍生工具、貸款、商品、貨幣、信貸違約掉期及其他金融工具。有關投資及交易活動可能涉及或有關本公司及／或與本公司有關係的人士及實體的資產、證券及／或工具，亦可能包括與本集團的貸款及其他債務有關的為對沖目的而訂立的掉期及其他金融工具。

股份方面，銀團成員及其聯屬人士的活動可包括作為股份買家及賣家代理人行事、以當事人身份（包括作為全球發售中股份初始買家的貸款人（其融資可能以股份為抵押））與該等買家及賣家訂立交易、自營股份買賣和進行場外或上市衍生產品交易或上市及未上市證券交易（包括發行於證券交易所上市的衍生認股權證等證券），該等交易的相關資產包括股份。有關交易可作為雙邊協議或與選定交易對手作出的貿易進行。該等活動可能要求該等實體進行對沖活動，涉及直接或間接買賣股份。所有該等活動可於香港及全球各地發生，可能導致銀團成員及彼等的聯屬人士持有股份、包含股份的一籃子證券或指數、可能購買股份的基金單位或有關任何前述項目的衍生產品的好倉及／或淡倉。

關於銀團成員或彼等的聯屬人士於聯交所或任何其他證券交易所發行任何上市證券（以股份作為其相關證券），有關交易所的規則可能要求該等證券發行人（或其中一名聯屬人士或代理人）作為證券的市場莊家或流通量提供者，而此舉在大多數情況下亦會導致股份的對沖活動。

所有上述活動均可能於「全球發售的架構」所述穩定價格期間或穩定價格期末後發生。該等活動可能影響股份的市價或價值、股份流通量或成交量及股份價格波幅，且無法估計該情況逐日發生的幅度。

謹請注意，從事任何該等活動時，銀團成員會受若干限制，包括以下方面：

- (a) 銀團成員（穩定價格經辦人或代其行事的任何人士除外）一概不得就分銷發售股份於公開市場或其他市場進行任何交易（包括發行或訂立任何有關發售股份的購股權或其他衍生產品交易），以便將任何發售股份的市價穩定或維持在與其當時的公開市場不同的水平；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。

若干銀團成員或彼等各自的聯屬人士已不時及預計日後將會向本公司及我們的各聯屬人士提供投資銀行服務及其他服務，為此有關銀團成員或彼等各自的聯屬人士已收取或將會收取慣常費用及佣金。

此外，銀團成員或彼等各自的聯屬人士可向投資者提供融資，以資助其認購全球發售中的發售股份。

### 全球發售

本招股章程乃就作為全球發售一部分的香港公開發售而刊發。全球發售包括：

- (a) 下文「－香港公開發售」一段所述供香港公眾認購17,500,000股股份的香港公開發售（可按下文所述予以重新分配）；及
- (b) 下文「－國際發售」一段所述依據美國證券法項下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157,500,000股股份的國際發售（可按下文所述予以重新分配及視乎超額配股權行使與否而定）。

投資者可申請香港公開發售項下的發售股份或表明有興趣（如合資格）申請國際發售項下的發售股份，惟不可二者同時申請。

發售股份將佔緊隨全球發售完成後本公司經擴大股本的約25%（假設超額配股權並無獲行使）。倘超額配股權獲悉數行使，則有關發售股份將佔緊隨全球發售完成後本公司經擴大股本的約27.71%。

本招股章程中對申請、申請表格、申請股款或申請程序的提述僅與香港公開發售有關。

### 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17,500,000股股份（佔全球發售項下初步可供認購的發售股份總數的10%），以供香港公眾人士按發售價認購。根據香港公開發售提呈發售的股份數目將佔緊隨全球發售完成後已發行股份總數的約2.5%（假設超額配股權並無獲行使），惟須視乎國際發售與香港公開發售之間發售股份的任何重新分配而定。

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」一段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），這將意味着部分申請人所獲的分配或會高於其他申請相同數目香港發售股份的申請人，而未能中籤的申請人可能不會獲發任何香港發售股份。

僅就分配而言，香港公開發售可供認購的香港發售股份總數（經計及下文所述任何重新分配）將平分為兩組：

- 甲組：甲組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，以應付另一組的需求，並相應作出分配。僅就上段而言，香港發售股份的「價格」指申請時應付的價格（不計及最終釐定的發售價）。申請人僅可獲分配甲組或乙組（而非兩組）香港發售股份。香港公開發售的重複申請或疑屬重複的申請及任何申請超過8,750,000股香港發售股份（即香港公開發售項下初步可供認購的17,500,000股香港發售股份的50%）的申請將不獲受理。

### 重新分配

香港公開發售與國際發售之間的發售股份分配可根據上市規則予以重新分配。上市規則第18項應用指引第4.2段規定設立回撥機制，在股份認購達到若干訂明的總需求

水平時，將香港公開發售的發售股份的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。

倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目為根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的(i)15倍或以上但不足50倍；(ii)50倍或以上但不足100倍；及(iii)100倍或以上，則發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售。

有關重新分配將使根據香港公開發售可供認購的發售股份總數增至52,500,000股（如屬情況(i)）、70,000,000股（如屬情況(ii)）及87,500,000股（如屬情況(iii)），分別佔根據全球發售初步可供認購的發售股份總數約30%、40%及50%（於超額配股權獲行使前）。在各情況下，重新分配予香港公開發售的額外發售股份將分配至甲組及乙組，而分配予國際發售的發售股份數目將按獨家全球協調人認為合適的方式相應減少。此外，獨家全球協調人可酌情將發售股份由國際發售重新分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售的有效申請。

如香港公開發售未獲悉數認購，而國際發售獲悉數或超額認購，獨家全球協調人有權按獨家全球協調人認為適當的比例將所有或任何未獲認購的香港發售股份重新分配至國際發售。然而，如香港公開發售及國際發售均未獲悉數認購，則全球發售將不會進行，除非獲包銷商根據包銷協議的條款及條件悉數包銷。

根據指引函HKEX-GL-91-18，獨家全球協調人可酌情將初步就國際發售分配的發售股份重新分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售下甲組及乙組的有效申請。倘(i)國際發售股份認購不足而香港發售股份獲悉數認購或超額認購（不論超額認購的倍數）；或(ii)國際發售股份獲悉數認購或超額認購，香港發售股份亦獲悉數認購或超額認購，而超額認購的數目少於根據香港公開發售初步可供認購的香港發售股份數目15倍且發售價釐定為2.78港元（即發售價範圍的下限），則可自國際發售重新分配最多17,500,000股發售股份至香港公開發售，使根據香港公開發售可供認購的發售股份總數增至35,000,000股，相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份數目約20%（於超額配股權獲行使前）。

### 申請

香港公開發售的每位申請人亦須於其提交的申請內承諾及確認，其本人及其為其利益提出申請的任何人士並無申請或接納或表示有意申請或接納，亦不會申請或接納或表示有意申請或接納國際發售項下任何發售股份，而若上述承諾及／或確認遭違反及／或屬不實（視乎情況而定）或其已獲或將獲配售或分配國際發售的發售股份，則有關申請人的申請將不獲受理。

根據香港公開發售提出申請的申請人須於申請時支付每股發售股份最高價格3.88港元，外加每股發售股份應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。若按下文本節「一定價及分配」一段所述方式最終釐定的發售價低於每股發售股份最高價格3.88港元，則多繳的款項（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）將退回予獲接納申請人，惟不計利息。有關詳情請參閱「如何申請香港發售股份」。

### 國際發售

#### 初步提呈的發售股份數目

國際發售將包括初步提呈發售的157,500,000股股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份總數的90%（可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定）。根據國際發售初步提呈發售的發售股份數目將佔緊隨全球發售完成後已發行股份總數的22.5%（假設超額配股權未獲行使），惟或因國際發售與香港公開發售之間發售股份的重新分配情況而更改。

#### 分配

國際發售將包括依據美國證券法S規例有選擇地向美國境外機構及香港及美國境外其他司法權區內預計對發售股份有較大需求的專業投資者以及其他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。根據國際發售的發售股份分配將根據下文「一定價及分配」一段所述的「累計投標」程序進行，並取決於多項因素，包括需求水平及時間、相關投資者於相關行業的投資資產或股本資產

總值以及預期相關投資者於發售股份在聯交所上市後會否購買更多發售股份及／或持有或出售所持發售股份。有關分配旨在分配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（代表包銷商）可要求任何已根據國際發售獲發售發售股份的投資者以及任何根據香港公開發售提出申請的投資者向獨家全球協調人提供足夠資料，以便其識別香港公開發售項下的有關申請，並確保彼等再無根據香港公開發售獲分配任何發售股份。

### 重新分配

根據國際發售將予發行或出售的發售股份總數可能因本節「－香港公開發售－重新分配」所述的撥回安排、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而有所變動。

### 超額配股權

就全球發售而言，預期本公司將向國際包銷商授出超額配股權，可由獨家全球協調人（為其本身及代表國際包銷商）行使。

根據超額配股權，國際包銷商將有權（可由獨家全球協調人（為其本身及代表國際包銷商）行使）自上市日期起至截止遞交香港公開發售申請日期後30日內，隨時要求本公司根據國際發售按發售價額外配發及發行合共不超過26,250,000股發售股份（即根據全球發售初步提呈發售的發售股份的15%），以補足國際發售的超額分配（如有）。

倘超額配股權獲悉數行使，發售股份將佔緊隨資本化發行、全球發售完成及超額配股權獲行使後本公司經擴大已發行股本的3.61%。倘超額配股權獲行使，我們將發佈公告。

### 穩定價格

穩定價格行動是包銷商在部分市場中為促進證券分銷而採用的手法。為穩定價格，包銷商可於特定期間內在二級市場競投或購買新發行的證券，從而減慢並在可能的情況下防止有關證券的首次公開市價下跌至低於發售價。有關交易可於所有獲准進

行上述行動的司法權區進行，惟在各情況下均須遵守所有適用法律及監管規定，包括香港的適用法律及監管規定。在香港，採取穩定價格行動所達致的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格經辦人或任何代其行事的人士（作為穩定價格經辦人）均可在香港或其他地區適用法律允許的範圍內為其或代表包銷商超額分配或進行交易，以穩定或支持股份的市價，使其在上市日期後一段有限期間內高於原本價格水平。然而，穩定價格經辦人或任何代其行事的人士均無義務進行任何該等穩定價格行動。有關穩定價格行動一經採取，將由穩定價格經辦人（或代其行事的任何人士）全權酌情並以穩定價格經辦人合理認為符合本公司最佳利益的方式進行、可隨時終止及須於遞交香港公開發售申請截止日期起計30日內結束。

穩定價格行動將根據香港有關穩定價格的既有法律、規則及規例進行。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)建議或意圖進行上述(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准投資者尤應留意：

- 穩定價格經辦人或代其行事的任何人士或會就穩定價格行動而持有股份好倉；
- 穩定價格經辦人或代其行事的任何人士持有該好倉的規模及時間或時期並不確定；
- 穩定價格經辦人或代其行事的任何人士一旦將該好倉平倉，則可能對股份市價有不利影響；

- 穩定價格期過後不得進行穩定價格行動支持股份市價，而穩定價格期將由上市日期起，預期於遞交香港公開發售申請截止日期後第30日屆滿。於該日後，不得再採取任何穩定價格行動，因此，股份的需求及股份的價格屆時或會下跌；
- 採取任何穩定價格行動均不能確保股份價格會維持於發售價或更高水平；及
- 穩定價格行動過程中的競價或交易，可能按相等於或低於發售價的價格進行，因此亦可按低於發售股份申請人或投資者所付價格進行。

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，穩定價格經辦人或代其行事的任何人士可通過（其中包括）使用穩定價格經辦人、其聯屬人士或代其行事的任何人士於二級市場以不超過發售價購買的股份，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。

### 借股協議

為方便進行有關全球發售的超額分配，穩定價格經辦人（或代其行事的任何人士）可選擇根據預期將由穩定價格經辦人（或代其行事的任何人士）與康橋悅生活BVI於定價日或前後訂立的借股協議，向康橋悅生活BVI借用最多26,250,000股股份（即因超額配股權獲行使而可能發行的股份最高數目）。

倘與康橋悅生活BVI訂立借股協議，則穩定價格經辦人（或代其行事的任何人士）僅可借用股份以進行國際發售的超額分配而該借用安排毋須受上市規則第10.07(1)(a)條的限制規限，惟須遵守上市規則第10.07(3)條所載規定，即借股協議的唯一目的是於超額配股權獲行使前對有關國際發售的任何淡倉進行平倉。

所借相同數目股份須於(i)行使超額配股權的最後一日及(ii)悉數行使超額配股權當日（以較早者為準）後第三個營業日或之前歸還予康橋悅生活BVI或其代名人（視情況而定）。

借股安排將根據所有適用法例、規例及監管規定執行。穩定價格經辦人（或代其行事的任何人士）將不會就該借股安排向康橋悅生活BVI付款。

### 定價及分配

國際包銷商將洽詢有意投資者擬在國際發售中認購發售股份的踴躍程度。有意的專業及機構投資者將須表明願意按不同價格或某一指定價格購入國際發售項下發售股份的數目。此「累計投標」過程預期將一直持續至遞交香港公開發售申請截止日期或前後。

發售價預期由本公司與獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）於定價日協議。定價日預期為2021年7月9日（星期五）或前後，但無論如何不會遲於2021年7月14日（星期三）。

除另有公佈外，發售價不會高於每股發售股份3.88港元，並預期不會低於每股發售股份2.78港元，詳情見下文。香港公開發售的申請人於申請時須支付最高發售價每股發售股份3.88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。潛在投資者須注意，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。

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截止遞交香港公開發售申請當日方作出。

獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）可在其認為合適的情況下，在獲得本公司同意後，根據有意投資的專業及機構投資者在累計投標過程中的踴躍程度，於截止遞交香港公開發售申請日期當日上午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於切實可行的情況下盡快而無論如何不遲於截止遞交香港公開發售申請日期當日上午在本公司網站([www.kqysh.com.cn](http://www.kqysh.com.cn))

及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊登有關調減通知。本公司亦將於可行情況下盡快在作出有關變動決定後發出補充招股章程，向投資者提供將根據全球發售提呈發售的發售股份數目及／或指示性發售價範圍的變動的最新資料；延長香港公開發售可供接納的期間，使有意投資者有充足時間考慮彼等的認購或考慮重新遞交認購申請，並要求已申請香港發售股份的投資者根據發售股份數目及／或發售價的變化，積極確認其對發售股份的申請，及給予已申請香港發售股份的有意投資者以根據香港公開發售撤回其申請之權利。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（為其本身及代表包銷商）協議將定於相關經修訂發售價範圍內。申請人應注意有關調減全球發售項下提呈發售的發售股份數目及／或指示性發售價範圍的任何通告，可能於截止遞交香港公開發售申請當日方會發表。

有關通知及補充上市文件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變動的任何其他財務數據。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（為其本身及代表包銷商）協議）將不得定為本招股章程所述發售價範圍以外。

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項下發售股份的分配基準，預期將於2021年7月15日（星期四）在本公司網站([www.kqysh.com.cn](http://www.kqysh.com.cn))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))公佈。

### 包銷

香港公開發售乃由香港包銷商根據香港包銷協議的條款全數包銷，惟須待本公司與獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）協議發售價。

我們預期於定價日訂立有關國際發售的國際包銷協議。

香港包銷協議及國際包銷協議中的有關包銷安排概述於「包銷」。

## 全球發售的條件

所有發售股份申請須待達成以下條件後方可接納：

- (a) 上市委員會批准已發行及本招股章程所述將予發行的股份於聯交所主板上市及買賣，而有關批准其後在上市日期前未有取消或撤回；
- (b) 本公司與獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）於定價日已協議發售價；
- (c) 國際包銷協議於定價日或前後已簽訂及交付；及
- (d) 香港包銷商根據香港包銷協議承擔的責任及國際包銷商根據國際包銷協議承擔的責任成為並仍為無條件，且並無根據各自協議的條款終止，

上述各項條件均須在各包銷協議所訂明的日期及時間或之前（除非且限於該等條件於該等日期及時間或之前獲有效豁免）且無論如何不得遲於本招股章程日期後30天當日達成。

倘因任何原因，本公司與獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）在**2021年7月14日（星期三）**或之前未能協議發售價，則全球發售將不會進行，並將告失效。

香港公開發售及國際發售中的任何一項須待（其中包括）另一項發售成為無條件，且並無根據其條款終止方告完成。

若上述條件未能於指定日期及時間前達成或獲豁免，則全球發售將告失效，並將實時知會聯交所。本公司將於香港公開發售失效後翌日在本公司網站([www.kqysh.com.cn](http://www.kqysh.com.cn))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊發及促使刊發有關香港公開發售失效的通告。在此情況下，所有申請股款將按「如何申請香港發售股份－14.發送／領取股票及退回股款」一段所載的條款不計利息退還。在這期間，所有申請股款將存置於收款銀行或根據香港法例第155章《銀行業條例》（經修訂）持牌的其他香港銀行的獨立銀行賬戶。

就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

本公司已向上市委員會申請批准根據資本化發行、全球發售及超額配股權獲行使而已發行及將予發行的股份上市及買賣。

本公司股份或借貸資本概無於任何其他證券交易所上市或買賣，且現時並無及不擬於短期內尋求在其他證券交易所上市或買賣。

### 股份將合資格獲納入中央結算系統

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。

倘聯交所批准待股份上市及買賣且本公司符合香港結算的股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份在聯交所開始買賣日期或香港結算選定的任何其他日期起可在中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統交收。所有在中央結算系統進行的活動均須遵守不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》進行。由於交收安排或會影響投資者的權利及權益，故投資者應尋求其股票經紀或其他專業顧問對該等安排詳情的意見。

### 買賣安排

假設香港公開發售於2021年7月16日（星期五）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16日（星期五）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2205。

### 1. 申請方法

閣下如申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請認購國際發售股份。

閣下可通過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 在網上通過白表eIPO服務網站[www.eipo.com.hk](http://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；
- 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）。

如閣下在網上通過白表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，申請必須以個別成員名義提出。如閣下為法人團體，申請表格必須經獲正式授權人員簽署，並註明其所代表職銜及加蓋公司印章。

如申請由獲得授權書授權的人士提出，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。聯名申請人不可通過**白表eIPO**服務的方式申請認購香港發售股份。

除非上市規則容許，否則下列人士概不得申請認購任何香港發售股份：

- 閣下為本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 閣下為本公司及／或其任何附屬公司的董事或行政總裁；
- 閣下為上述任何人士的緊密聯繫人；或
- 閣下為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**申請表格或通過 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 在網上提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，記存於閣下本身或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用**黃色**申請表格，或以電子方式通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9日（星期五）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) 香港包銷商以下地址：

建銀國際金融有限公司

香港  
中環  
干諾道中3號  
中國建設銀行大廈12樓

---

## 如何申請香港發售股份

---

海通國際證券有限公司	香港 德輔道中189號 李寶椿大廈22樓
盛源證券有限公司	香港 中環 德輔道中238號 22樓2202室
申萬宏源證券（香港）有限公司	香港 軒尼詩道28號 19樓
德林證券（香港）有限公司	香港 黃竹坑 香葉道28號 嘉尚匯28樓01室
國信證券（香港）融資有限公司	香港 金鐘道88號 太古廣場1期 32樓3207-3212室
富途證券國際（香港）有限公司	香港 金鐘 金鐘道95號 統一中心13樓C1-2室
利弗莫爾證券有限公司	香港九龍 長沙灣道833號 長沙灣廣場第二期 12樓1214A室
創富融資有限公司	香港 中環 干諾道中19-20號 馮氏大廈18樓

## 如何申請香港發售股份

(ii) 下列收款銀行的任何指定分行：

### 中國建設銀行（亞洲）股份有限公司

地區	分行	地址
香港島	灣仔分行	灣仔莊士敦道183-187號德業大廈地下
九龍	長沙灣分行	九龍長沙灣道833號長沙灣廣場地下G02號舖
	九龍灣建行中心分行	九龍灣宏照道18號中國建設銀行中心地下
新界	沙田廣場分行	香港新界沙田沙田廣場1層5號舖

閣下可於2021年6月29日（星期二）上午九時正至2021年7月9日（星期五）中午十二時止的正常辦公時間內，在香港結算存管處服務櫃檯（地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一及二座1樓）或向閣下的股票經紀索取黃色申請表格及招股章程。

### 遞交申請表格的時間

填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同註明抬頭人為「建行（代理人）有限公司－康橋悅生活公開發售」的支票或銀行本票，須於下列時間投入上述任何收款銀行分行的特備收集箱：

2021年6月29日（星期二）	—	上午九時正至下午五時正
2021年6月30日（星期三）	—	上午九時正至下午五時正
2021年7月2日（星期五）	—	上午九時正至下午五時正
2021年7月3日（星期六）	—	上午九時正至下午一時正
2021年7月5日（星期一）	—	上午九時正至下午五時正
2021年7月6日（星期二）	—	上午九時正至下午五時正
2021年7月7日（星期三）	—	上午九時正至下午五時正
2021年7月8日（星期四）	—	上午九時正至下午五時正
2021年7月9日（星期五）	—	上午九時正至中午十二時正

香港發售股份申請將會自2021年6月29日（星期二）起直至2021年7月9日（星期五）止，較一般市場慣例四天為長。

開始辦理申請登記的時間為2021年7月9日（星期五）（截止申請登記當日）上午十一時四十五分至中午十二時正，或本節「10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

#### 4. 申請的條款及條件

務請小心依從申請表格的詳細指示，否則閣下的申請或會不獲受理。

遞交申請表格或通過白表eIPO服務提出申請後，即表示閣下（其中包括）：

- (i) 承諾簽立所有相關文件並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的獨家全球協調人（或其代理或代名人），為按照組織章程細則的規定將閣下獲分配的任何香港發售股份以閣下名義或以香港結算代理人名義登記而代表閣下簽立任何文件及代閣下進行一切必需事宜；
- (ii) 同意遵守公司條例、公司（清盤及雜項條文）條例及組織章程細則；
- (iii) 確認閣下已閱讀本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- (iv) 確認閣下已接獲及閱讀本招股章程，且提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，閣下不會依賴任何其他資料或陳述（本招股章程任何補充文件所載者除外）；
- (v) 確認閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；
- (vi) 同意本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級人員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程（及其任何補充文件）的任何資料及陳述負責；
- (vii) 承諾及確認閣下或閣下為其利益提出申請的人士並無申請或接納或表示有意認購（亦不會申請或接納或表示有意認購）國際發售的任何國際發售股份，亦無參與國際發售；

- (viii) 同意應本公司、香港股份登記處、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的要求，向其披露其所要求提供有關閣下及閣下為其利益提出申請的人士的個人資料；
- (ix) 若香港境外任何地方的法例適用於閣下的申請，則同意及保證閣下已遵守所有有關法例，且本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商以及彼等各自的高級人員或顧問概不會因接納閣下的購買要約，或閣下在本招股章程及申請表格所載條款及條件下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法例；
- (x) 同意閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (xi) 同意閣下的申請受香港法例管轄；
- (xii) 聲明、保證及承諾：(i) 閣下明白香港發售股份不曾亦不會根據美國證券法登記；及(ii) 閣下及閣下為其利益申請香港發售股份的人士均身處美國境外（定義見S規例），又或屬S規例第902條第(h)(3)段所述人士；
- (xiii) 保證閣下提供的資料真實及準確；
- (xiv) 同意接納所申請數目或分配予閣下但數目較申請為少的香港發售股份；
- (xv) 授權本公司將閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向閣下或聯名申請的排名首位申請人發送任何股票及／或電子退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由閣下自行承擔，除非閣下已符合本招股章程「14.發送／領取股票及退回股款－親身領取」一節所述的條件而親身領取股票及／或退款支票；
- (xvi) 聲明及陳述此乃閣下為本身或為其利益提出申請的人士所提出及擬提出的唯一申請；

(xvii) 明白本公司及獨家全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；

(xviii) (倘本申請為閣下本身的利益提出) 保證閣下或作為閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為閣下的利益以白色或黃色申請表格又或向香港結算或向白表eIPO服務供應商發出電子認購指示而提出其他申請；及

(xix) (倘閣下作為代理為另一人士的利益提出申請) 保證(i) 閣下(作為代理或為該人士利益) 或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦不會以白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示提出其他申請；及(ii) 閣下獲正式授權作為該人士的代理代為簽署申請表格或發出電子認購指示。

### 黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱黃色申請表格。

## 5. 通過白表eIPO服務提出申請

### 一般事項

符合「一 2.可提出申請的人士」一節所載條件的個人可通過白表eIPO服務提出申請，方法是使用指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)申請以其本身名義獲配發及登記的發售股份。

通過白表eIPO服務提出申請的詳細指示載於指定網站。如閣下未有遵從有關指示，閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予本公司。如閣下通過指定網站提出申請，閣下即授權白表eIPO服務供應商，根據本招股章程所載條款及條件(按白表eIPO服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

### 遞交白表eIPO服務申請的時間

閣下可於2021年6月29日（星期二）上午九時正至2021年7月9日（星期五）上午十一時三十分，通過指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)（每日24小時，申請截止當日除外）向白表eIPO服務供應商遞交閣下的申請，而就該等申請而言，全數繳付申請股款的截止時間為2021年7月9日（星期五）中午十二時正或「—10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一節所述的較後時間。

### 重複申請概不受理

倘閣下通過白表eIPO提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而通過白表eIPO服務發出申請香港發售股份的任何電子認購指示並完成支付相關股款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據白表eIPO服務發出超過一份電子認購指示，並取得不同申請參考編號，但並無就某個參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

如閣下疑屬通過白表eIPO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，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出電子認購指示的申請人均有權根據公司（清盤及雜項條文）條例第40條（公司（清盤及雜項條文）條例第342E條所適用者）獲得賠償。

### 可持續發展承諾

白表eIPO服務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](http://www.eipo.com.hk)遞交的「康橋悅生活集團有限公司」白表eIPO申請捐出兩港元，以支持可持續發展。

## 6. 通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

### 一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽訂的參與者協議、《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》發出**電子認購指示**申請香港發售股份，以及安排支付申請股款及支付退款。

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電+852 2979 7888通過「結算通」電話系統或通過中央結算系統互聯網系統<https://ip.ccass.com>（使用香港結算不時有效的《投資者戶口操作簡介》所載程序）發出**電子認購指示**。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司  
客戶服務中心  
香港  
中環康樂廣場8號  
交易廣場一及二座1樓

招股章程亦可在上述地址索取。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）通過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表閣下申請香港發售股份。

屆時閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請資料轉交本公司、獨家全球協調人及本公司的香港股份登記處。

### 通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

若閣下發出**電子認購指示**申請香港發售股份，並由香港結算代理人代為簽署白色申請表格：

- (i) 香港結算代理人將僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反白色申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；

(ii) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：

- 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，記存於代表閣下的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
- 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
- 承諾及確認閣下並無申請或接納、亦不會申請或接納或表示有意認購國際發售的任何國際發售股份；
- (如為閣下的利益而發出**電子認購指示**) 聲明僅發出一套為閣下利益而發出的**電子認購指示**；
- (如閣下為他人的代理) 聲明閣下僅發出一套為該人士利益而發出的**電子認購指示**，及閣下已獲正式授權作為該人士代理發出該等指示；
- 確認閣下明白本公司、董事及獨家全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的香港發售股份的持有人，並按照本公司與香港結算另行協定的安排發送有關股票及／或退款；
- 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，而提出申請時僅依賴本招股章程載列的資料及陳述（本招股章程任何補充文件所載者除外）；
- 同意本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級人員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程（及其任何補充文件）的任何資料及陳述負責；

- 同意向本公司、香港股份登記處、收款銀行、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或其各自的顧問及代理披露閣下的個人資料；
- 同意（在不影響閣下可能擁有的任何其他權利的前提下）由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人代表閣下提交的申請於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前不可撤回，而此項同意將作為與本公司訂立的附屬合同而生效，在閣下發出指示時即具有約束力，而因應該附屬合同，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，若根據公司（清盤及雜項條文）條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前撤回申請；
- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；
- 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議（須與《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》一併閱讀）所列有關就申請香港發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；
- 向本公司（為其本身及為各股東的利益）表示同意（致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即視為本公司本身及代表各股東向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意）遵守及符合公司（清盤及雜項條文）條例及組織章程細則的規定；及
- 同意閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合同均受香港法例管轄。

### 通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）向香港結算發出該等指示，閣下（倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別）即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人（以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事）代表閣下申請香港發售股份；
- 指示及授權香港結算安排從閣下指定的銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；倘申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於申請時初步支付每股發售股份的最高發售價，安排退回申請股款（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）以存入閣下指定的銀行賬戶；及
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表閣下作出**白色**申請表格及本招股章程所述的全部事項。

### 最低認購數額及許可數目

閣下可自行或促使身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請最少1,000股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過1,000股香港發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且不獲受理。

### 輸入電子認購指示的時間<sup>(1)</sup>

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

<b>2021年6月29日（星期二）</b>	— 上午九時正至下午八時三十分
<b>2021年6月30日（星期三）</b>	— 上午八時正至下午八時三十分
<b>2021年7月2日（星期五）</b>	— 上午八時正至下午八時三十分
<b>2021年7月3日（星期六）</b>	— 上午八時正至下午一時正
<b>2021年7月5日（星期一）</b>	— 上午八時正至下午八時三十分
<b>2021年7月6日（星期二）</b>	— 上午八時正至下午八時三十分
<b>2021年7月7日（星期三）</b>	— 上午八時正至下午八時三十分
<b>2021年7月8日（星期四）</b>	— 上午八時正至下午八時三十分
<b>2021年7月9日（星期五）</b>	— 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9日（星期五）中午十二時正（每日24小時，於2021年7月9日（星期五）截止申請當日除外）輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**的截止時間為申請截止日期2021年7月9日（星期五）中午十二時正，或本節「— 10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

附註：

- (1) 本分節的該等時間可不時由香港結算在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下決定予以更改。

### 重複申請概不受理

倘閣下疑屬提出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請，香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將自動扣除閣下發出的有關指示及／或為閣下的利益而發出的指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮有否重複申請而言，閣下向香港結算發出或為閣下的利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何**電子認購指示**，一概視作一項實際申請。

### 公司（清盤及雜項條文）條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者均有權根據公司（清盤及雜項條文）條例第40條（公司（清盤及雜項條文）條例第342E條所適用者）獲得賠償。

### 個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港股份登記處、收款銀行、獨家全球協調人、包銷商及彼等各自的顧問及代理所持有關閣下的任何個人資料，亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

## 7. 有關以電子方式提出申請的警告

通過向香港結算發出**電子認購指示**認購香港發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，通過**白表eIPO**服務申請香港發售股份亦僅為**白表eIPO**服務供應商向公眾投資者提供的服務。上述服務均存在能力上限制及服務中斷的可能，閣下宜避免待到最後申請日期方提出電子申請。本公司、董事、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或通過**白表eIPO**服務提出申請者將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。若中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇上困難，請：(i)遞交**白色或黃色**申請表格；或(ii)於2021年7月9日（星期五）中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心填交輸入**電子認購指示**的表格。

## 8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。如閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的空格內填上每名實益擁有人或（如屬聯名實益擁有人）每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼，

如未有填妥此項資料，有關申請將視為閣下的利益提交。

如為閣下的利益以**白色或黃色**申請表格或向香港結算或通過**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。如申請由一家未上市公司提出，而：

- 該公司的主要業務為證券買賣；及
- 閣下可對該公司行使法定控制權，

是項申請將視作為閣下的利益提出。

「未上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本（不包括無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本）。

### 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，列出股份應付的實際金額。

閣下申請認購股份時，必須根據申請表格所載的條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用白色或黃色申請表格或通過白表eIPO服務申請最少1,000股香港發售股份。每份超過1,000股香港發售股份的申請或電子認購指示必須為申請表格一覽表上所列的其中一個數目或指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)所指明數目。

倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予聯交所參與者，而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所（證監會交易徵費由聯交所代證監會收取）。

有關發售價的進一步詳情，請參閱「全球發售的架構—定價及分配」。

## 10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘香港於2021年7月9日（星期五）上午九時正至中午十二時正期間任何時間發出：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；
- 「黑色」暴雨警告；及／或
- 極端情況，

本公司不會如期開始辦理申請登記，而改為在下一個在上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港再無發出任何該等警告信號或出現極端情況的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正開始辦理申請登記。

倘於2021年7月9日（星期五）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八號或以上熱帶氣旋警告信號、「黑色」暴雨警告信號及／或出現極端情況而受到影響，屆時本公司將就有關情況發出公告。

## 11. 公佈結果

本公司預期將於2021年7月15日（星期四）在本公司網站[www.kqysh.com.cn](http://www.kqysh.com.cn)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://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水平及香港發售股份的分配基準。

香港公開發售的分配結果以及獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列方式提供：

- 於2021年7月15日（星期四）上午九時正前登載於本公司網站[www.kqysh.com.cn](http://www.kqysh.com.cn)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)的公告查閱；
- 於2021年7月15日（星期四）上午八時正至2021年7月21日（星期三）午夜十二時正期間通過可全日24小時瀏覽分配結果的指定網站[www.iporesults.com.hk](http://www.iporesults.com.hk)（或者：英文<https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；中文<https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>），使用「按身份識別搜尋」功能查閱；
- 於2021年7月15日（星期四）、2021年7月16日（星期五）、2021年7月19日（星期一）及2021年7月20日（星期二）期間上午九時正至下午六時正致電查詢熱線+852 2862 8555查詢；

- 於2021年7月15日（星期四）至2021年7月17日（星期六）期間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。

若本公司通過公佈分配基準及／或公開分配結果接納閣下的購買要約（全部或部分），即構成一項具約束力的合同，據此，倘全球發售的條件獲達成而全球發售並無被終止，閣下將須購買有關香港發售股份。詳情載於「全球發售的架構」一節。

閣下的申請獲接納後，閣下即不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。這並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

### 12. 閣下不獲配發發售股份的情況

閣下須注意，在下列情況中，閣下將不獲配發香港發售股份：

#### (i) 倘閣下的申請遭撤回：

一經填寫及遞交申請表格或向香港結算或向白表eIPO服務供應商發出**電子認購指示**，即表示閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日（就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期）或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代閣下提交的申請。此項同意將成為一項與本公司訂立的附屬合同。

根據公司（清盤及雜項條文）條例第40條（公司（清盤及雜項條文）條例第342E條所適用者），只有在就本招股章程承擔責任的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可於上述第五日或之前撤回。

倘本招股章程發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲通知須確認其申請。倘申請人接獲通知但並無根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請一概視作撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，等同確定接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或是以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

**(ii) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕閣下的申請：**

本公司、獨家全球協調人、**白表eIPO**服務供應商及其各自的代理及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須就此提供任何理由。

**(iii) 倘香港發售股份的配發無效：**

倘上市委員會並無在下列期間內批准股份上市，香港發售股份的配發即告無效：

- 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 截止辦理申請登記日期後三個星期內的較長期間。

**(iv) 倘：**

- 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購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；
- 閣下並無根據所述指示填寫申請表格；
- 閣下並無根據指定網站上的指示、條款及條件填寫通過**白表eIPO**服務發出的**電子認購指示**；
- 閣下並無妥為付款，或閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 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認為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的50%的香港發售股份。

### 13. 退回申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於每股發售股份最高發售價（不包括有關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），或香港公開發售的條件並無按照「全球發售的架構－香港公開發售」一節所述者達成，或任何申請被撤回，則申請股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回，亦不會將有關支票或銀行本票過戶。

如須退回任何申請股款，本公司將於2021年7月15日（星期四）或之前向閣下作出。

### 14. 發送／領取股票及退回股款

閣下將就香港公開發售中獲配發的全部香港發售股份獲發一張股票（以黃色申請表格或通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將如下文所述存入中央結算系統則除外）。

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開具收據。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（或如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人），郵誤風險由閣下自行承擔：

- 配發予閣下的全部香港發售股份的股票（就黃色申請表格而言，股票將如下文所述存入中央結算系統）；及
- 向申請人（或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人）開出劃線註明「只准入抬頭人賬戶」的退款支票，退款金額為：(i)若申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份的全部或多繳的申請股款；及／或(ii)若發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時繳付的每股發售股份最高發售價之間的差額（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，惟不計利息）。閣下或排名首位申請人（如屬聯名申請人）所提供的香港身份證號

碼／護照號碼的部分或會印於閣下的退款支票（如有）上。銀行兌現退款支票前或會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致無法兌現或延遲兌現閣下的退款支票。

除下文所述發送／領取股票及退回股款的安排外，任何退款支票及股票預期將於2021年7月15日（星期四）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繳申請股款。

僅在全球發售已成為無條件以及「包銷」一節所述終止權利未有行使的情況下，股票方會於2021年7月16日（星期五）上午八時正成為有效證書。投資者如在獲發股票前或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔風險。

### 親身領取

#### (i) 倘閣下使用白色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且已提供申請表格所規定全部資料，可於2021年7月15日（星期四）上午九時正至下午一時正或本公司在報章通知的其他日期，親臨香港股份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號舖）領取閣下的退款支票及／或股票。

倘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。倘閣下為公司申請人並合資格派人領取，閣下的授權代表須攜同加蓋公司印章的公司授權書領取。個人及授權代表均須於領取時出示香港股份登記處接納的身份證明文件。

倘閣下未在指定領取時間親身領取閣下的退款支票及／或股票，有關支票及／或股票將立刻以普通郵遞方式寄往閣下的申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票及／或股票將於2021年7月15日（星期四）或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

**(ii) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請**

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，請按上述相同指示領取退款支票。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15日（星期四）或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下使用黃色申請表格提出申請，而有關申請全部或部分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2021年7月15日（星期四）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，以記存於申請表格所示閣下本身或指定的中央結算系統參與者的股份戶口。

- 倘閣下通過指定的中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）提出申請

關於記存於閣下的指定中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）股份戶口的香港發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的香港發售股份數目。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果，將連同香港公開發售的結果一併按上文「11.公佈結果」所述方式由本公司公佈。閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，須於2021年7月15日（星期四）下午五時正前或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期知會香港結算。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口後，閣下即可通過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱閣下的新戶口結餘。

### **(iii) 倘閣下通過白表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15日（星期四）上午九時正至下午一時正或本公司於報章通知發送／領取股票／電子退款指示／退款支票的其他日期，親臨香港股份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號舖）領取股票。

倘未有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有關申請指示所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，股票（如適用）將於2021年7月15日（星期四）或之前以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下通過單一銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，任何退款將以電子退款指示形式存入該銀行賬戶。倘閣下通過多個銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退款將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄往申請指示所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

### **(iv) 倘閣下通過向香港結算發出電子認購指示提出申請**

#### **分配香港發售股份**

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人不會被視為申請人，每名發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者或有關指示的每名受益人方被視為申請人。

#### **將股票存入中央結算系統及退回申請股款**

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2021年7月15日（星期四）或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，記存於閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。

- 本公司預期將於2021年7月15日（星期四）以上文「11.公佈結果」所述方式刊登中央結算系統參與者（倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關相關實益擁有人的資料）的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼（如為公司，則香港商業登記號碼）及香港公開發售的配發基準。閣下應查閱本公司所刊發的公告，如有任何資料不符，須於2021年7月15日（星期四）下午五時正前或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期知會香港結算。
- 倘閣下指示經紀或託管商代為發出**電子認購指示**，閣下亦可向該名經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款（如有）金額。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下亦可於2021年7月15日（星期四）通過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統（根據香港結算不時有效的《投資者戶口操作簡介》所載程序）查閱閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款（如有）金額。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口及將退款存入閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將向閣下發出一份活動結單，列出存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退款（如有）金額。
- 有關閣下的申請全部或部分不獲接納而退回的股款（如有）及／或發售價與申請時初步支付每股發售股份的最高發售價之間的差額退款（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，惟不計利息），將於2021年7月15日（星期四）存入閣下的指定銀行賬戶或閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

## 15. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，而本公司亦符合香港結算的股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者（定義見上市規則）之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排或會影響到其權利及權益。

本公司已作出一切讓股份獲准納入中央結算系統的必要安排。

以下第I-1至I-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出的報告全文，以供收錄於本招股章程。此報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求擬備，並以本公司董事及獨家保薦人為收件人。



羅兵咸永道

## 致康橋悅生活集團有限公司列位董事及建銀國際金融有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

### 序言

本所謹此就康橋悅生活集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）的歷史財務資料（載於第I-4至I-66頁）作出報告，此等歷史財務資料包括於2018年、2019年及2020年12月31日的匯總資產負債表、貴公司於2020年12月31日的資產負債表以及截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年（「往績記錄期間」）的匯總全面收益表、匯總權益變動表和匯總現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料（統稱為「歷史財務資料」）。第I-4至I-66頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於貴公司日期為2021年6月29日有關貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行首次公開發售股份的招股章程（「招股章程」）內。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

**申報會計師的責任**

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執执行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

**意見**

我們認為，就本會計師報告而言，該等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映了貴公司於2020年12月31日的財務狀況以及貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日的匯總財務狀況，及貴集團於截至該日止各年度的匯總財務表現及匯總現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及公司（清盤及雜項條文）條例下事項出具的報告

**調整**

在擬備歷史財務資料時，並無對載於第I-4頁中所界定的相關財務報表作出調整。

**股息**

我們謹提述歷史財務資料附註26中載述康橋悅生活集團有限公司自註冊成立以來並無支付任何股息。

**貴公司並無法定財務報表**

貴公司自註冊成立日期以來並無擬備任何法定財務報表。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

2021年6月29日

## I 貴集團歷史財務資料

### 歷史財務資料的編製

以下所載為構成本會計師報告整體一部分的歷史財務資料。

貴集團於截至2018年、2019年及2020年12月31日止各年度的匯總財務報表（即歷史財務資料據此作出）已由羅兵咸永道會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則審核（「相關財務報表」）。

歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，而除另有指示外，所有價值均約整至最接近千位（「人民幣千元」）。

## 匯總全面收益表

	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
收入	6	228,946	362,840	575,585
銷售成本	8	(174,975)	(251,804)	(399,041)
毛利		53,971	111,036	176,544
行政開支	8	(18,389)	(19,952)	(39,753)
銷售及營銷開支	8	(5,675)	(9,449)	(10,778)
金融資產減值虧損淨額	3.1.2	(1,747)	(1,665)	(2,701)
其他收入	7	3,345	5,917	21,344
其他(虧損)/收益淨額		(37)	—	1
經營利潤		31,468	85,887	144,657
融資收入		1,048	293	414
融資成本		(3,524)	(5,806)	(21,113)
融資成本淨額	10	(2,476)	(5,513)	(20,699)
分佔使用權益法入賬的投資虧損		—	—	(57)
除所得稅前利潤		28,992	80,374	123,901
所得稅開支	11	(7,285)	(20,227)	(32,117)
年內利潤		21,707	60,147	91,784
以下各方應佔利潤：				
— 貴公司擁有人		21,813	60,179	88,383
— 非控股權益		(106)	(32)	3,401
其他全面收益		21,707	60,147	91,784
		—	—	—
年內全面收益總額		<u>21,707</u>	<u>60,147</u>	<u>91,784</u>
以下各方應佔全面收益總額：				
— 貴公司擁有人		21,813	60,179	88,383
— 非控股權益		(106)	(32)	3,401
		<u>21,707</u>	<u>60,147</u>	<u>91,784</u>
每股盈利				
— 基本及攤薄	12	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

## 匯總資產負債表

		於12月31日		
	附註	2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
非流動資產				
物業及設備	13	2,930	7,968	9,068
投資物業	14	3,071	5,194	5,705
無形資產	15	1,582	17,324	20,862
使用權資產	25	3,116	3,060	3,377
使用權益法入賬的投資		—	—	198
遞延所得稅資產	24	2,263	3,485	6,544
受限制現金	19	100	100	1,324
		13,062	37,131	47,078
流動資產				
貿易及其他應收款項及預付款項	17	212,589	338,185	719,473
現金及現金等價物	18	24,523	57,441	134,758
		237,112	395,626	854,231
資產總值		250,174	432,757	901,309
權益				
貴公司擁有人應佔權益				
合併資本	20	5,000	5,000	5,000
法定儲備	21	2,505	2,515	2,982
保留盈利		23,897	50,066	137,982
		31,402	57,581	145,964
非控股權益		94	6,067	21,052
權益總額		31,496	63,648	167,016

		於12月31日		
	附註	2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
負債				
非流動負債				
銀行借款	22	–	7,200	221,119
租賃負債	25	5,527	8,659	7,305
遞延所得稅負債	24	–	1,971	1,756
		<u>5,527</u>	<u>17,830</u>	<u>230,180</u>
流動負債				
合同負債	6	43,698	69,684	108,316
貿易及其他應付款項	23	113,775	209,167	225,506
即期所得稅負債		6,680	21,375	38,546
銀行借款	22	47,000	47,900	125,865
租賃負債	25	<u>1,998</u>	<u>3,153</u>	<u>5,880</u>
		<u>213,151</u>	<u>351,279</u>	<u>504,113</u>
負債總額		<u>218,678</u>	<u>369,109</u>	<u>734,293</u>
權益及負債總額		<u>250,174</u>	<u>432,757</u>	<u>901,309</u>

## 貴公司資產負債表

		於12月31日
	附註	2020年
		人民幣千元
資產		
流動資產		
預付款項	17	2,126
資產總值		2,126
權益		
貴公司擁有人應佔權益		
股本	20	—
累計虧損		(4,015)
權益總額		(4,015)
負債		
流動負債		
應付附屬公司款項		6,141
負債總額		6,141
權益及負債總額		2,126

## 匯總權益變動表

附註	貴公司擁有人應佔				非控股權益	權益總額
	合併資本	法定儲備	保留盈利	總計		
	人民幣千元 (附註20)	人民幣千元 (附註21)	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日結餘	5,000	534	4,055	9,589	—	9,589
年內全面收益總額						
年內利潤／(虧損)	—	—	21,813	21,813	(106)	21,707
與擁有人進行的交易 (以擁有人身份)：						
法定儲備劃撥	21	1,971	(1,971)	—	—	—
非控股權益出資	—	—	—	—	200	200
於2018年12月31日結餘	<u>5,000</u>	<u>2,505</u>	<u>23,897</u>	<u>31,402</u>	<u>94</u>	<u>31,496</u>
於2019年1月1日結餘	5,000	2,505	23,897	31,402	94	31,496
年內全面收益總額						
年內利潤／(虧損)	—	—	60,179	60,179	(32)	60,147
與擁有人進行的交易 (以擁有人身份)：						
法定儲備劃撥	21	10	(10)	—	—	—
收購一家附屬公司	29	—	—	—	6,005	6,005
向一家附屬公司當時 股東派付的股息	26	—	(34,000)	(34,000)	—	(34,000)
於2019年12月31日結餘	<u>5,000</u>	<u>2,515</u>	<u>50,066</u>	<u>57,581</u>	<u>6,067</u>	<u>63,648</u>

	附註	貴公司擁有人應佔				非控股權益	權益總額
		合併資本	法定儲備	保留盈利	總計		
		人民幣千元 (附註20)	人民幣千元 (附註21)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日結餘		5,000	2,515	50,066	57,581	6,067	63,648
年內全面收益總額							
年內利潤		—	—	88,383	88,383	3,401	91,784
與擁有人進行的交易 (以擁有人身份)：							
法定儲備劃撥		—	467	(467)	—	—	—
收購附屬公司	29	—	—	—	—	9,589	9,589
非控股權益出資		—	—	—	—	1,995	1,995
於2020年12月31日結餘		<u>5,000</u>	<u>2,982</u>	<u>137,982</u>	<u>145,964</u>	<u>21,052</u>	<u>167,016</u>

## 匯總現金流量表

		截至12月31日止年度		
	附註	2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>經營活動產生的現金流量</b>				
經營業務產生現金	27	36,845	43,760	73,498
自銀行存款收取的利息	10	1,048	293	414
已付所得稅		(2,997)	(7,297)	(18,221)
<b>經營活動產生現金淨額</b>		<b>34,896</b>	<b>36,756</b>	<b>55,691</b>
<b>投資活動產生的現金流量</b>				
貸款予關聯方		(47,000)	(45,000)	(345,000)
由關聯方償還的貸款		27,000	47,000	88,374
向關聯方提供現金墊款		(64,156)	(32,968)	(131,610)
由關聯方償還現金墊款		256	31,111	149,970
非控股權益償還現金墊款		—	—	14,462
貸款予第三方		—	—	(7,500)
第三方償還的貸款		—	—	7,500
自貸款予關聯方及第三方的已收利息		3,108	4,685	10,730
購買物業及設備以及無形資產		(1,373)	(1,186)	(2,475)
出售物業及設備所得款項		13	1	2
使用權益法入賬的投資付款		—	—	(255)
收購附屬公司，所取得的現金淨額	29	—	(1,057)	1,385
<b>投資活動（所用）／產生現金淨額</b>		<b>(82,152)</b>	<b>2,586</b>	<b>(214,417)</b>
<b>融資活動之現金流量</b>				
銀行借款所得款項		47,000	45,000	354,731
償還銀行借款		(27,000)	(47,000)	(62,847)
第三方的現金墊款		—	—	40,238
償還來自第三方的現金墊款		—	—	(40,238)
已付利息		(2,967)	(4,399)	(18,726)
結算租賃負債的本金部分		—	(25)	(3,289)
已付股息		—	—	(34,000)
上市開支付款		—	—	(1,821)
非控股權益出資		200	—	1,995
<b>融資活動產生／（所用）現金淨額</b>		<b>17,233</b>	<b>(6,424)</b>	<b>236,043</b>
<b>現金及現金等價物（減少）／增加淨額</b>		<b>(30,023)</b>	<b>32,918</b>	<b>77,317</b>
年初現金及現金等價物		54,546	24,523	57,441
<b>年末現金及現金等價物</b>		<b>24,523</b>	<b>57,441</b>	<b>134,758</b>

## II 歷史財務資料附註

### 1 一般資料、重組及呈列基準

#### 1.1 一般資料

康橋悅生活集團有限公司（「貴公司」）為一家於2020年10月8日在開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法註冊成立的獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址位於Floor 4, Willow House, Cricket Square, Grand Cayman, KY1-9010, Cayman Islands。

貴公司為一家投資控股公司。貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）主要業務為於中華人民共和國（「中國」）提供物業管理服務及有關增值服務（「上市業務」）。本集團的最終控股股東為宋革委先生（「宋先生」，即「控股股東」）。

#### 1.2 重組

於重組前（定義見下文）及往績記錄期間，上市業務主要由康橋悅生活服務集團有限公司（「康橋悅生活」）及其附屬公司以及康橋科技服務集團有限公司（「康橋科技服務」）及其附屬公司（於中國註冊成立且由宋先生最終控制，統稱「營運附屬公司」）經營。

為籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板進行首次公開發售及上市（「上市」），我們進行了集團重組，根據該重組，上市業務已轉讓予本公司（「重組」）。重組主要涉及以下各項：

##### 1.2.1 由宋先生註冊成立控股公司

於2020年9月28日，康橋泰宸控股有限公司（「康橋泰宸BVI」）於英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）註冊成立，並向宋先生配發及發行100股普通股。

於2020年9月29日，康橋悅生活控股有限公司（「康橋悅生活BVI」）於英屬維爾京群島註冊成立，並向康橋泰宸BVI配發及發行100股普通股。

##### 1.2.2 註冊成立貴公司

於2020年10月8日，貴公司於開曼群島註冊成立，並配發及發行1股認購人股份。於同日，貴公司的認購人股份已轉讓予康橋悅生活BVI，且向康橋悅生活BVI配發及發行本公司的99股普通股。

##### 1.2.3 本公司註冊成立中間控股公司

於2020年10月15日，康橋悅服務控股有限公司（「康橋悅服務」）於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司並獲授權發行不超過50,000股每股面值1美元的普通股。於同日，康橋悅服務按面值1美元向貴公司配發及發行100股普通股。此後，康橋悅服務成為貴公司之直接全資附屬公司。

於2020年11月6日，香港康橋悅服務集團有限公司（「香港康橋」）於香港註冊成立，並按面值100港元向香港康橋配發及發行100股股份。

於2020年12月1日，河南康橋悅生活商務服務有限公司（「河南康橋悅生活」）於中國成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，由香港康橋出資。

**1.2.4 由康橋悅生活收購康橋科技服務所有股權**

於2020年10月21日，康橋悅生活以零代價收購康橋科技服務之全部股權。此後，康橋科技服務成為康橋悅生活的直接全資附屬公司。

**1.2.5 向貴集團轉讓康橋悅生活之股權****(i) 獨立第三方注資至康橋悅生活**

於2020年3月6日，弗侖德控股有限公司（「弗侖德控股」）於英屬維爾京群島註冊成立，並按面值1美元向新禾豐控股有限公司（「新禾豐」，為一家由獨立第三方全資擁有的公司）配發及發行1股股份。

於2020年5月11日，科安達有限公司（「科安達」）為於香港註冊成立的有限公司。於同日，科安達按1港元向弗侖德控股配發及發行1股普通股。

於2021年1月4日，科安達通過以現金代價注資人民幣19,103,800元自河南博遠全景企業管理諮詢有限公司（「河南博遠」）收購康橋悅生活的5%股權。代價已於2021年1月11日結算。康橋悅生活分別由宋先生及獨立第三方最終擁有95%及5%權益。

**(ii) 向貴集團轉讓於康橋悅生活的95%股權**

於2021年1月27日，河南康橋悅生活自河南博遠收購於康橋悅生活的95%股權，代價為人民幣5,000,000元。此後康橋悅生活由河南康橋悅生活及科安達分別擁有95%及5%。

**(iii) 收購弗侖德控股及轉讓貴公司股份**

於2021年1月28日，新禾豐將其持有的弗侖德控股全部持股轉讓予貴公司，以換取貴公司向新禾豐配發及發行10股股份。此後弗侖德控股成為貴公司的直接全資附屬公司。待有關股份轉讓完成後，貴公司由康橋悅生活BVI及新禾豐分別擁有95%及5%。

在重組於2021年1月28日完成後，貴集團主要附屬公司的詳情載列如下。

公司名稱	註冊成立／ 成立地址及日期	於下列日期佔貴集團股權				主要業務及 經營地點	法定核數師姓名及 涵蓋期間
		2018年 12月31日	2019年 12月31日	2020年 12月31日	本報告 日期		
直接擁有：							
康橋悅服務有限公司	英屬維爾京群島， 2020年10月15日	不適用	不適用	100%	100%	於英屬維爾京群島 投資控股	附註(iii)
弗侖德控股有限公司	英屬維爾京群島， 2020年3月6日	不適用	不適用	不適用	100%	於英屬維爾京群島 投資控股	附註(iii)
間接擁有：							
科安達有限公司	香港，2020年5月11日	不適用	不適用	不適用	100%	於香港投資控股	附註(iii)
香港康橋悅服務集團有限公司	香港，2020年11月6日	不適用	不適用	100%	100%	於香港投資控股	附註(iii)
河南康橋悅生活商務服務有限公司	中國，2020年12月1日	不適用	不適用	100%	100%	於中國投資控股	附註(iii)
康橋悅生活服務集團有限公司	中國，2007年8月31日	100%	100%	100%	100%	於河南的物業管理服務	河南大會合會計 師事務所 (普通合夥) 截至2019年12月 31日止兩個年度 各年 (附註(iii))
河南康家君品樂餐飲服務有限公司	中國，2017年5月17日	100%	100%	100%	100%	於河南的餐飲服務	附註(i)
河南康橋嘉和物業服務有限公司	中國，2017年12月25日	60%	60%	60%	60%	於河南的物業管理服務	附註(i)

公司名稱	註冊成立／ 成立地址及日期	註冊／發行資本	於下列日期佔貴集團股權				主要業務及 經營地點	法定核數師姓名及 涵蓋期間
			2018年 12月31日	2019年 12月31日	2020年 12月31日	本報告 日期		
河南予禧房地產營銷策劃有限公司	中國，2018年3月14日	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	100%	於河南的房地產 營銷策劃	附註(i)
河南康橋祝福物業服務有限公司	中國，2019年9月2日	人民幣5,000,000元	不適用	60%	60%	60%	於河南的物業管理服務	附註(ii)
河南康雲優選商業管理有限公司	中國，2019年9月24日	人民幣5,000,000元	不適用	100%	100%	100%	於河南的業務管理	附註(ii)
漯河市蘇荷物業服務有限公司 (「漯河蘇荷物業」)	中國，2013年11月22日	人民幣1,100,000元	不適用	不適用	51%	51%	於河南的物業管理服務	附註(iii)及(v)
河南康橋泰宸物業管理有限公司	中國，2019年9月24日	人民幣5,000,000元	不適用	100%	100%	100%	於河南的物業管理服務	附註(ii)
河南康橋悅錦物業服務有限公司	中國，2020年6月10日	人民幣1,000,000元	不適用	不適用	70%	70%	於河南的物業管理服務	附註(iii)
河南康橋物業服務有限公司	中國，2020年7月28日	人民幣10,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	於河南的物業管理服務	附註(iii)
河南康橋住友物業服務有限公司	中國，2020年8月26日	人民幣3,000,000元	不適用	不適用	67%	67%	於河南的物業管理服務	附註(iii)

公司名稱	註冊成立／ 成立地址及日期	註冊／發行資本	於下列日期佔貴集團股權				主要業務及 經營地點	法定核數師姓名及 涵蓋期間
			2018年 12月31日	2019年 12月31日	2020年 12月31日	本報告 日期		
浙江藍盛物業服務有限公司 (「浙江藍盛」)	中國，2012年2月7日	人民幣12,000,000元	不適用	51%	51%	51%	於浙江的物業管理服務	杭州科佳會計師 事務所 (普通合夥) 截至2019年12月 31日止年度
鄭州康橋國投科技產業服務有限公司 (曾用名：鄭州鄭燃物業管理 有限公司「鄭州鄭燃」)	中國，2002年6月10日	人民幣8,580,000元	不適用	不適用	51%	51%	於鄭州的物業管理服務	(附註(iii)及(iv)) 附註(iii)及(vi)
鄭州吉祥物業管理有限責任公司 (「鄭州吉祥」)	中國，2001年10月23日	人民幣3,270,000元	不適用	不適用	51%	51%	於鄭州的物業管理服務	附註(iii)及(vi)
康橋科技服務集團有限公司	中國，2020年2月25日	人民幣50,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	於鄭州的技術開發服務	附註(iii)

(i) 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度並無刊發法定經審核財務報表，因並無有關法定規定。

(ii) 截至2019年及2020年12月31日止年度並無刊發法定經審核財務報表，因並無有關法定規定。

(iii) 截至2020年12月31日止年度並無刊發法定經審核財務報表，因並無有關法定規定。

- (iv) 於2019年12月，本集團完成收購浙江藍盛的51%股權。
- (v) 於2020年1月，本集團完成收購漯河蘇荷物業的51%股權。
- (vi) 於2020年10月，本集團完成收購鄭州鄭然及鄭州吉祥的51%股權。於2021年3月，鄭州鄭然物業管理有限公司更名為鄭州康橋國投科技產業服務有限公司。

### 1.3 呈列基準

緊隨重組前及之後，上市業務最終由宋先生控制並持有。上市業務主要通過營運附屬公司展開。根據重組，上市業務已轉讓予貴公司且由貴公司持有。於重組前，貴公司並無從事任何其他業務，亦不符合業務的定義。重組僅為上市業務的資本重組，並不涉及有關業務管理層之變動，而上市業務的最終控股股東維持不變。因此，重組產生的本集團被視為營運附屬公司旗下上市業務的延續。就本報告而言，過往財務資料已編製及呈列為營運附屬公司之匯總財務報表的延續，而貴集團的資產及負債於所有呈列期間按營運附屬公司的匯總財務報表的上市業務之賬面值確認及計量。

對於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年自第三方收購或向第三方出售的公司而言，自各自收購或出售日期起彼等計入貴集團的匯總財務報表或從財務報表剔除。

集團公司之間的公司間交易、結餘及交易的未變現收益／虧損於合併時抵銷。

## 2 重大會計政策之概要

編製歷史財務資料所應用的主要會計政策載列如下。除另有所指外，該等政策已一致應用於所有呈列年度。香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「客戶合同之收益」於2018年1月1日起開始會計期間生效，以及香港財務報告準則第16號「租賃」於2019年1月1日起開始會計期間生效，該等準則已於整個往績記錄期間由本集團一致應用。

### 2.1 編製基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。歷史財務資料乃按歷史成本慣例編製。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料要求若干關鍵會計估計。其亦要求管理層於應用貴集團之會計政策過程中行使其判斷。涉及較高程度的判斷或複雜性之範圍或假設及估計對歷史財務資料而言屬重大之範圍於附註4披露。

#### (i) 新準則及準則的修訂已頒佈但尚未生效。

下列準則及修訂已頒佈但於往績記錄期間尚未生效且貴集團並無提早採納：

		於下列日期或 之後開始之年度 期間生效
香港財務報告準則第17號	保險合同	2023年1月1日
香港會計準則第1號的修訂	將負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港財務報告準則第3號的修訂	更新提述概念框架	2022年1月1日
香港會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備	2022年1月1日
香港會計準則第37號的修訂	虧損性合同－履行合同的成本	2022年1月1日
年度改進	香港財務報告準則2018年至 2020年週期的年度改進	2022年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營企業或 合營公司之資產出售或注資	將予以釐定

貴集團已開始評估該等新或經修訂的準則及修訂的影響。根據貴集團所作出的初步評估，於上述新或經修訂的準則生效時，預計對貴集團的財務表現及狀況並無重大影響。

## 2.2 合併原則及權益會計

### 2.2.1 附屬公司

附屬公司為貴集團控制的實體（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實體的權力影響該等回報時，即取得控制權。附屬公司自控制權轉移至貴集團當日起綜合入賬，且其自控制停止之日起終止匯總。

集團公司之間的交易中的公司間交易、結餘及未變現收益均已被抵銷。除非交易提供轉讓資產減值的證據，否則未變現虧損亦將被抵銷。附屬公司的會計政策已於必要時進行更改，以確保與貴集團所採納的政策一致。

附屬公司的業績及權益的非控股權益（「非控股權益」）分別列示於匯總全面收益表、匯總權益變動表及匯總資產負債表。

### 2.2.2 控制性情況不變的附屬公司所有者權益變動

貴集團將與非控股權益之間不會導致失去控制權之交易列作與貴集團權益擁有人之間之事務處理。擁有權益變動會導致控股與非控股權益之間之賬面值調整，以反映其於附屬公司之相對權益。非控股權益之調整額與任何已付或已收代價之間之任何差額會於貴集團擁有人應佔權益內在獨立儲備中確認。

### 2.2.3 使用權益法入賬的投資

#### (i) 聯營公司

聯營公司指 貴集團對其有重大影響力但並非控制權或共同控制權的實體。一般情況下， 貴集團持有20%至50%的投票權。於聯營公司的投資於初步按成本確認後，採用權益會計法入賬（見下文(iii)）。

#### (ii) 合營企業

於合營企業的權益於初步按成本在合併資產負債表內確認後，採用權益法入賬（見下文附註(iii)）。

#### (iii) 權益會計法

根據權益會計法，投資初步按成貴確認，其後進行調整以於損益確認 貴集團應佔被投資方收購後溢利或虧損並於其他全面收入確認 貴集團應佔被投資方其他全面收入的變動。已收或應收聯營公司的股息確認為投資賬面值扣減。

倘 貴集團應佔權益入賬投資的虧損等於或超過其於該實體的權益（包括任何其他無抵押長期應收款項），則 貴集團不會確認進一步虧損，除非已代表另一實體承擔責任或作出付款。

貴集團與其聯營公司之間交易的未變現收益按 貴集團於該等實體的權益予以對銷。未變現虧損亦會予以對銷，除非該交易顯示已轉讓資產減值的證據。權益入賬被投資方的會計政策已在需要時作出調整，以確保與 貴集團所採納會計政策一致。

權益入賬投資的賬面值根據附註2.9所述政策進行減值測試。

## 2.3 業務合併

收購會計法乃用作將所有共同控制以外的業務合併（不論為股本工具或其他已收購之資產）入賬。就收購一間附屬公司轉讓代價包括：

- 所轉讓資產的公平值
- 被收購業務前擁有人所產生的負債
- 貴集團已發行股權，如有
- 或然代價安排產生的任何資產或負債公平值；及
- 於附屬公司先前存在的任何股權的公平值。

在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債初步按其於收購日期的公平值計量（少數例外情況除外）。貴集團以個別收購的公平值或非控股權益分佔被收購實體可辨別淨資產的部分為基準確認於被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

所轉讓代價，被收購實體的任何非控股權益金額及先前於被收購實體前的任何股權於收購日期的公平值超出所收購可識別資產淨值的公平值時，其差額以商譽列賬。倘該等款項低於所收購業務的可識別資產淨值的公平值，則差額將直接於損益中確認為議價購買。

倘現金代價的任何部分被延期結算，則未來的應付金額將按交換日的現值貼現。所用貼現率為該實體的增量借款利率，即按可資比較的條款和條件自獨立融資方獲得類似借款的利率。或然代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後將重新計量至公平值，而公平值變動於損益中確認。

## 2.4 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司的業績由貴公司按已收及應收股息入賬。

倘於附屬公司的投資所產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面收入總額或倘該等投資於獨立財務報表中的賬面值超過被投資人淨資產（包括商譽）於綜合財務報表中的賬面值，則當收到該等股息時須對相應投資進行減值測試。

## 2.5 分部呈報

營運分部的呈報方式與向主要營運決策者提供內部報告的方式貫徹一致。負責分配資源及評估營運分部表現的主要營運決策者（「主要營運決策者」），已被確定為作出策略性決策的執行董事。

## 2.6 外幣換算

### (a) 功能及呈列貨幣

貴集團各實體的相關財務報表所列的項目，乃以該實體在內經營業務的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。歷史財務資料以貴集團的呈列貨幣人民幣呈列。貴公司的功能貨幣為港元（「港元」）。

### (b) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的匯率換算為功能貨幣。因結算該等交易及因按年結日匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的外匯損益通常於損益內確認。

與借款有關的外匯損益呈列為融資收入／（成本）。所有其他外匯損益按淨額基準於其他收益／（虧損）內呈列。

### (c) 集團實體

集團實體如持有與呈列貨幣不一致的功能貨幣（其中並無任何通脹嚴重的經濟體系的貨幣），其業績和財務狀況均按以下方法兌換為呈列貨幣：

- 集團實體的每項資產負債表呈列的資產及負債均按該資產負債表日期的結算匯率換算；
- 集團實體的每項全面收益表的收入和支出均按照平均匯率換算，但若此匯率未能合理地反映各交易日的現行匯率所帶來的累積影響，則按照交易日的匯率換算收入和支出；及
- 一切因此而產生的匯兌差異均於其他全面收益表內確認。

於合併賬目時，換算於海外業務的淨投資產生的匯兌差額，均列入股東權益內。當處置或出售部分海外業務時，該等列入權益的匯兌差額乃於收益表確認為出售損益的一部分。

## 2.7 物業及設備

物業及設備按歷史成本減折舊及任何減值虧損列賬。歷史成本包括購買該等項目直接產生的開支。

其後成本僅在與該項目相關的未來經濟利益可能流入貴集團及該項目的成本能可靠計量時，方會計入資產的賬面值或確認為獨立的資產（如適用）。重置部分的賬面值須取消確認。所有其他維修及保養費用於其產生的年度內於損益表列作開支。

折舊於估計可使用年期使用直線法將其成本分攤至其剩餘價值計算：

— 辦公室物業	31年
— 汽車	4至6年
— 傢俬及裝置	3至6年
— 租賃物業裝修	3年或租期（以較短者為準）

於每個報告日期，資產的剩餘價值和可使用年期均被檢討，及調整（如合適）。

倘資產的賬面值高於其估計之可收回金額，則實時將資產的賬面值撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損乃按所得款項與賬面值的差額釐定，並於匯總全面收益表「其他虧損淨額」內確認。

## 2.8 無形資產

### (a) 商譽

商譽如附註2.3所述計量。收購附屬公司的商譽計入無形資產。商譽不作攤銷，惟每年須進行減值測試，或倘有事件出現或情況改變顯示其可能減值，測試則會更為頻繁，並以成本減累計減值虧損列賬。於出售實體時產生的損益包括與已售實體相關的商譽的賬面值。

商譽會分配至現金產生單位作減值測試，且為分配至預期將受益於產生商譽的業務合併的該等現金產生單位或現金產生單位組別。該等單位或單位組別乃就內部管理目的而於監察商譽的最低層次（即經營分部）識別。

### (b) 計算機軟件

購買的計算機軟件許可證按購買特定軟件及準備使用而發生的成本資本化。該等成本在其估計使用年限（5年）內攤銷。

### (c) 客戶關係及存量

於業務合併中獲取的客戶關係於收購日期按公平值確認。合同客戶關係具有有限的使用期限並按成本減累計攤銷列賬。攤銷於客戶關係及存量的120至156個月的預期期限內採用直線法計算，經參考行業經驗，考慮到物業管理合約的現有條件及續約的可能性，或根據收購日期物業管理合約中規定的餘下合約期釐定。

## 2.9 非金融資產減值

商譽及具有無限使用年期之無形資產毋須攤銷，但須每年作出一次減值測試，或倘發生事件或情況變動顯示彼等須予以減值，則會頻繁進行減值測試。其他資產於發生事件或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出可收回金額的差額確認。可收回金額指資產公平值減銷售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流量的最低水平（現金產生單位）歸類。非金融資產（商譽除外）於各報告期末評估是否可能撥回減值。

## 2.10 金融資產

### 2.10.1 分類

我們將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公平值（計入其他全面收益或損益）計量，及
- 按攤銷成本計量。

分類取決於管理金融資產的實體業務模式及現金流量的合同條款。

就按公平值計量的資產而言，其收益及虧損將計入損益或其他全面收益。就債務工具投資而言，將取決於持有該投資的業務模式。就權益工具投資而言，將取決於我們於初步確認時是否作出不可撤銷的選擇而將其按公平值計入其他全面收益。

我們於且僅於管理該等資產的業務模式改變時，方會對債務投資進行重新分類。

### 2.10.2 確認及計量

常規買賣的金融資產於交易日確認，交易日即貴集團承諾買賣資產當日。當從金融資產收取現金流量的權利已屆滿或已轉讓，且貴集團已轉讓擁有權的絕大部分風險及回報，即終止確認金融資產。

於初始確認時，貴集團按公平值加上（若為並非按公平值計入損益的金融資產）直接歸屬於購買金融資產的交易成本計量金融資產。按公平值計入損益的金融資產的交易成本於損益內支銷。

#### 債務工具

債務工具的後續計量取決於貴集團管理該項資產的商業模式及該項資產的現金流量特點。貴集團僅持有分類為按攤銷成本列賬的金融資產的債務工具。

為收取合同現金流量而持有且其現金流量僅為支付本金及利息的資產按攤銷成本計量。後續按攤銷成本計量且不屬於對沖關係的債務投資的損益，在資產被終止確認或減值時於匯總全面收益表內確認。

### 2.10.3 減值

貴集團按預期基準評估其按攤銷成本列賬的資產的相關預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）。採用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。附註3詳細說明貴集團如何確認信貸風險是否顯著增加。

預期信貸虧損是對金融資產預期年內信貸虧損（即所有現金短缺的現值）的概率加權估計。

就貿易應收款項而言，我們應用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，該準則規定預期存續期損失須於資產初始確認時予以確認。撥備矩陣依據具有類似信貸風險特徵的貿易應收款項的預計存續期內歷史觀察違約率而確定，並就前瞻性估計進行調整。於每個報告日期更新歷史觀察違約率，並對前瞻性估計的變動進行分析。

其他應收款項的減值按12個月預期信貸虧損或就存續期的預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初始確認後有否顯著增加。倘若應收賬款的信貸風險自初始確認後顯著增加，則減值按存續期的預期信貸虧損計量。

### 2.10.4 抵銷金融工具

當有可依法強制執行的權利抵銷已確認金額，且擬同時按淨值結算或變現資產和清償負債時，金融資產及負債會互相抵銷，並於匯總資產負債表內呈報淨值。可依法強制執行的權利不得以未來事項作為條件，且必須可於一般業務過程中及公司或對方違約、資不抵債或破產時執行。

**2.11 貿易及其他應收款項**

貿易應收款項是在日常業務過程中就出售商品或提供服務而應收客戶的款項。若預期貿易及其他應收款項將於一年或一年以內收回（或更長但在業務正常經營週期內），則分類為流動資產；否則，呈列為非流動資產。

貿易應收款項最初按無條件代價金額確認，但包含重大融資成分的貿易應收款項則按公平值確認。貴集團持有貿易應收款項旨在收取合同現金流量，因此隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。有關貴集團貿易應收款項記賬的進一步資料請參閱附註17，有關貴集團減值政策的描述請參閱附註3.1.2。

**2.12 現金及現金等價物**

就於現金流量表內呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金及存入金融機構的活期存款。

**2.13 股本**

普通股被分類為權益。

直接歸屬於發行新股或購股權的增量成本在權益中列為所得款項的減少（扣除稅項）。

**2.14 貿易及其他應付款項**

貿易應付款項及其他應付款項為在日常業務過程中自供應商購買商品或服務而應承擔的付款義務及貴集團向其對手方償還的款項。倘貿易應付款項於12個月或以內支付，則分類為流動負債；否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項最初按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

**2.15 借款**

借款初始按公平值扣除所產生的交易成本確認。借款其後按攤銷成本計量。所得款項（扣除交易成本）與贖回款項之間的任何差額以實際利率法於借款期間於損益中確認。在融資很有可能部分或全部被提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該融資很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流通量服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

當合同內訂明的責任獲解除、取消或過期時，借貸從資產負債表中終止確認。已終止或轉讓予另一方的金融負債的賬面值與已付代價之差額（包括任何轉讓的非現金資產或承擔的負債）在損益中確認為融資成本。

除非貴集團具有無條件權利將負債的結算遞延至報告期末後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

**2.16 借款成本**

所有借款成本於其產生期間於匯總全面收益表確認。

**2.17 即期及遞延所得稅**

本期間的稅項支出包括當期和遞延稅項。稅項在匯總全面收益表中確認為「所得稅開支」，但與在其他全面收益中或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

**(a) 即期所得稅**

即期所得稅支出根據本公司之附屬公司營運及產生應課稅收入的國家於資產負債表日期已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

**(b) 遞延所得稅**

遞延所得稅採用負債法就資產負債之稅基與它們在匯總財務報表之賬面值兩者之暫時差異確認。然而，倘遞延稅項負債產生自初步確認商譽，則不確認。若遞延所得稅來自在交易（不包括企業合併）中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延所得稅採用在資產負債日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債定下時之預期適用稅率釐定。

遞延所得稅資產乃只就有可能將未來應課稅利潤與可動用之暫時差異抵銷而確認。

**(c) 抵銷**

當有法定可執權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

**2.18 僱員福利****(a) 退休金責任**

貴集團僅運作定額供款退休金計劃。根據中國相關規則及法規，貴集團的中國僱員須參加中國有關省及市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此，貴集團及其中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。省及市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外，貴集團無須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付進一步責任。該等計劃的資產與貴集團資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

貴集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時列作開支。

**(b) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險**

貴集團的中國僱員有權參與各種政府監督的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。貴集團每月按該等僱員薪金的若干百分比向該等基金作出供款，惟受到一定上限的規限。貴集團與上述基金有關的責任限於每年的應付供款。對住房公積金、醫療保險及其他社會保險的供款於發生時列作開支。

**(c) 離職福利**

貴集團在正常退休日期前解僱僱員或僱員自願接受離職以換取該等福利時支付離職福利。貴集團於以下日期（以較早者為準）確認離職福利：(a)貴集團無法收回提供該等福利之日；及(b)實體確認重組成本屬香港會計準則第37號範圍內並涉及支付離職福利之日。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。自報告期末後逾12個月到期應付的福利將折算至現值。

**(d) 短期責任**

僱員直至報告期末之服務獲確認工資及薪金負債（包括預期在僱員提供相關服務期間結束後12個月內悉數結算的非貨幣福利及累計病假）並按結算有關負債之預期金額計量。負債於財務狀況表內呈列為即期僱員福利責任。

**2.19 撥備**

倘貴集團現時因過往事件而涉及法律或推定責任，而履行責任很可能導致資源流出，且金額能可靠估計，則會確認法定賠償、服務保證及責任承擔的撥備。未來經營虧損不會確認撥備。

倘出現多項類似責任，經由考慮整體責任類別釐定清償責任會否導致資源流出。即使同類責任內任何一個項目導致資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備乃於報告期末按管理層對清償當前責任所需開支的最佳估計的現值計量。釐定現值使用之貼現率為反映市場當時對貨幣時間價值的評估及該責任特定風險的稅前利率。因時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

**2.20 收入確認**

貴集團提供物業管理服務、非業主增值服務及小區增值服務。收入於提供服務的會計期間確認。根據合同條款及適用於合同的法律，服務可隨時間或於某個時間點確認。

- 就物業管理服務而言，貴集團按月就所提供服務收取固定金額並確認為收入，金額以貴集團有權開具發票及直接與已履行價值相當者為限。貴集團的收入主要從按包幹制管理的物業的物業管理服務收入獲得，貴集團有權按已收或應收物業管理服務費價值獲取收入。
- 非業主增值服務主要包括(i)案場服務，貴集團按月就所提供服務收取固定金額並確認為收入，金額以貴集團有權開具發票及直接與已履行價值相應者為限；(ii)向物業開發商提供設計、建築管理規劃、物業驗收及前介建議的前介服務，於提供該等服務並獲客戶接受時確認為收入；(iii)向物業開發商提供銷售代理服務以促進物業銷售，於提供該等服務時確認為收入；(iv)向物業開發商提供的工地管理服務，以保障工地的安全，並於提供該服務時隨時間確認為收入；及(v)向其他物業管理公司提供的顧問服務，於提供該等服務及獲客戶接受時確認為收入。

- 小區增值服務收入主要包括(i)為業主提供二手物業交易協助服務的收入，於簽署銷售或租賃合同時按淨額基準確認；(ii)轉租從開發商處租賃的車位及其他空間的租金收入，於租賃期內按直線法確認；(iii)協助銷售物業開發商擁有的車位權利的銷售代理收入，於簽署相關銷售合同時確認；及(iv)其他小區便民服務收入，於提供相關服務時確認。

倘合同包含多項服務，交易價將根據其相對獨立售價分配至各履約責任。倘無法直接觀察得出獨立售價，則按預期成本加利潤率或採用經調整市場評估法估計，視乎有否可觀察數據而定。

倘合同的任何訂約方已履約，則我們於資產負債表中將合同呈報為合同資產或合同負債（取決於我們履約與客戶付款之間的關係）。

合同資產為貴集團收取代價的權利，作為對貴集團向客戶轉讓服務的交換。

倘客戶支付代價或貴集團有權獲取無條件的代價款項，則於貴集團向客戶轉讓服務之前，貴集團會於收取付款時或記錄應收款項時（以較早者為準）將合同呈列為合同負債。合同負債為貴集團向客戶轉讓其已向客戶收取代價（或應付代價的金額）的服務的義務。

應收款項於貴集團有無條件權利收取代價時入賬。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

獲得合同所產生的增量成本（倘可收回）資本化並呈列為資產，隨後於確認相關收入時攤銷。

當向客戶轉讓的承諾商品或服務與客戶付款之間的差額被視為若干合同中包含的重大及隱含的融資成份時，貴集團就貨幣的時間價值調整交易價格。

## 2.21 利息收入

使用實際利率法按攤銷成本計算的金融資產的利息收入於匯總全面收益表確認為「其他收入」（附註7）。

倘利息收入乃自持作現金管理用途的金融資產賺取，則呈列為財務收入，見下文附註10。

## 2.22 租賃

貴集團租賃若干物業。租賃合同通常按固定期限為期1至10年作出。租賃條款按單獨基準磋商及包含各種不同條款及條件。租賃協議並不施加任何條款，惟租賃資產不得用作借款的擔保。

租賃確認為使用權資產（附註25）及投資物業（附註14），並在租賃資產可供貴集團使用之日確認相應負債。

合同可能包括租賃及非租賃組成部分。貴集團根據彼等相應的獨立價格，將合同中的代價分配至租賃及非租賃組成部分。

租賃產生的資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃獎勵

- 基於指數或利率的可變租賃付款
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項
- 採購權的行使價格（倘承租人合理地確定行使該權利），及
- 支付終止租賃的罰款（倘租賃條款反映承租人行使權利終止租賃）

根據合理確定延續選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款使用租賃中隱含的利率進行貼現。倘該利率可予以確定，則使用承租人的增量借款利率。

租賃付款於本金及融資成本之間作出分配。融資成本在租賃期於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃獎勵
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本

使用權資產一般於資產可使用年期或租賃期（以較短者為準）按直線法計算折舊。

短期租賃相關的付款以直線法於損益確認為開支。短期租賃為租賃期12個月或以下的租賃。

貴集團作為出租人的經營租賃的租賃收入按直線法於租賃期內確認為收入。獲取經營租賃產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並於租賃期內以確認租賃收入的相同基準確認為開支。各租賃資產按其性質計入資產負債表。

## 2.23 股息分派

就於報告期末或之前已宣派但於報告期末並未分派之任何股息金額（已經適當授權及再不由實體酌情決定）作出撥備。

## 2.24 政府補貼

倘有合理保證將獲政府補貼且貴集團將遵循所有附帶條件，則政府補貼以其公平值確認。

與成本相關的政府補貼將予遞延並於必要期間在匯總全面收益表內確認，以將該等補貼與其擬補償之成本相匹配。

## 2.25 投資物業

投資物業（即租賃項下持有的商業物業）乃持作獲得租金收益且並非由貴集團佔用。貴集團按成本計量其投資物業，包括有關交易成本及（如適用）借貸成本。折舊乃使用直線法按其租賃年期（一般介乎3至8年）分攤成本計算得出。

### 3 財務風險管理

#### 3.1 財務風險因素

貴集團的業務使貴集團面對不同財務風險：市場風險、信貸風險及流動性風險。貴集團之整體風險管理計劃着重金融市場不可預見之情況，並力求盡量降低對貴集團財務表現之潛在不利影響。

##### 3.1.1 市場風險

###### (i) 現金流及公平值利率風險

貴集團面臨若干銀行計息現金及受限制現金、向關聯方及第三方貸款及銀行借款的利率風險。按浮動利率計息的銀行現金及受限制現金使貴集團面臨現金流利率風險。向關聯方及第三方貸款及按固定利率獲取的銀行借款使貴集團面臨公平值利率風險。

於2018年、2019年及2020年12月31日，銀行現金及受限制現金的現金流利率風險不大。

於2018年、2019年及2020年12月31日，由於向關聯方貸款的利息收入及銀行借款的利息開支的淨抵銷影響，公平值利率風險對貴集團而言並不重大。

##### 3.1.2 信貸風險

貴集團就其貿易及其他應收款項及銀行現金存款而承受信貸風險。貿易及其他應收款項及現金及現金等價物的賬面值指本集團面對與金融資產有關的最大信貸風險。

###### (i) 風險管理

對於貿易及其他應收款項而言，貴集團管理層訂有監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，於各報告期末，貴集團檢討該等應收款項的預期信貸虧損，以確保就不可收回金額作出充分減值虧損。就這一點而言，貴公司董事認為貴集團之信貸風險大幅降低。

###### (ii) 減值

貴集團於資產初始確認時考慮壞賬的可能性，並於各資產存續的報告期間評估信貸風險是否顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，貴集團將報告日期資產發生壞賬的風險與初始確認日期發生壞賬的風險進行比較，同時亦考慮可獲取的合理及支持性前瞻信息。以下指標需要重點考慮：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 實際發生的或者預期的業務、財務或經濟狀況中的重大不利變化，而該等變化預期會導致債務人按期償還到期債務的能力產生重大變化
- 個人業主或債務人的經營業績實際發生或者預期發生重大變化
- 債務人預期表現或者行為發生重大變化，包括貴集團內債務人付款情況的變化和經營成果的變化。

當無法合理預期收回時，如債務人未與公司簽訂還款計劃，則會撇銷金融資產。

貴集團通過及時地就預期信貸虧損適當計提撥備來說明其信貸風險。在計算預期的信貸虧損率時，貴集團會考慮各類應收款項的歷史虧損率並就前瞻性的宏觀經濟數據作出調整。

(a) 銀行現金存款

由於現金存款大部分存放於國有銀行或具有良好信用評級或聲譽的其他大中型上市銀行，貴集團預期銀行現金存款並無重大信貸風險。管理層預期不會因該等交易對手不履行責任而導致任何重大虧損。

(b) 貿易應收款項

貴集團應用簡化的方法就香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備，該準則允許就貿易應收款項採用存續期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，根據共享的信貸風險特徵和賬齡分析，對貿易應收款項進行了分組。預期信貸虧損亦包含有關影響客戶結算應收款項的能力的宏觀經濟因素的前瞻性資料。貴集團已確定不同集團客戶的最相關因素（例如貨幣供應量及人口同比百分比變化），並相應根據該等因素的預期變化調整歷史虧損率。

於2018年、2019年及2020年12月31日，貿易應收款項的虧損準備撥備釐定如下。下文的預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。由於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，物業管理服務的業務經營情況、貿易應收款項的實際虧損率、客戶情況以及前瞻性宏觀經濟數據的調整均無重大變化，因此，截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，撥備矩陣的預期信貸虧損率變動不大。

貴集團評估應收宋先生及其合營企業及聯營公司控制的實體的貿易應收款項的預期虧損率較低，及貴集團及其附屬公司（「表現良好集團」）（彼等主要為物業開發商）的非控股權益（考慮到彼等的財務能力及與貴集團的付款歷史）。董事認為，應收款項並無固有的重大信貸風險，因此對該等貿易應收款項採用以下0.1%的預期虧損率：

	於2018年12月31日			於2019年12月31日			於2020年12月31日		
	預期	總賬面值	虧損	預期	總賬面值	虧損	預期	總賬面值	虧損
	虧損率		準備撥備	虧損率		準備撥備	虧損率		準備撥備
		(人民幣千元)	(人民幣千元)		(人民幣千元)	(人民幣千元)		(人民幣千元)	(人民幣千元)
貿易應收款項									
宋先生控制的實體	0.1%	65,193	65	0.1%	132,272	132	0.1%	247,425	247
宋先生控制的實體的									
合營企業及聯營公司	0.1%	2,614	3	0.1%	10,744	11	0.1%	10,732	11
貴集團及其附屬公司的									
非控股權益	0.1%	—	—	0.1%	961	1	0.1%	—	—
		<u>67,807</u>	<u>68</u>		<u>143,977</u>	<u>144</u>		<u>258,157</u>	<u>258</u>

於2018年、2019年及2020年12月31日，貿易應收款項（除應收表現良好的集團的應收款項）的虧損準備撥備釐定如下。下文的預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

	180日 以內	180至 360日	1至2年	2至3年	3至4年	4年以上	總計
<b>貿易應收款項</b>							
<b>（不包括表現良好的集團的貿易應收款項）</b>							
<b>於2018年12月31日</b>							
預期虧損率	1%	5%	10%	20%	50%	100%	
總賬面值（人民幣千元）	15,489	6,858	6,396	2,027	1,228	586	32,584
虧損準備撥備（人民幣千元）	155	343	640	405	614	586	2,743
<b>於2019年12月31日</b>							
預期虧損率	1%	5%	10%	20%	50%	100%	
總賬面值（人民幣千元）	32,967	10,726	9,094	3,919	1,231	1,061	58,998
虧損準備撥備（人民幣千元）	330	536	909	784	616	1,061	4,236
<b>於2020年12月31日</b>							
預期虧損率	1%	5%	10%	20%	50%	100%	
總賬面值（人民幣千元）	58,512	13,288	12,410	7,123	2,885	1,329	95,547
虧損準備撥備（人民幣千元）	585	664	1,241	1,425	1,443	1,329	6,687

(c) 其他應收款項

貴集團預期信貸虧損模式基於的假設總結如下：

類別	類別的分類定義	確認預期信貸虧損撥備的基準
表現良好 （「第1階段」）	客戶違約風險為低且有高度能力 履行合同現金流量需求	12個月的預期虧損。對於預期存 續期在12個月之內的資產，預 期虧損基於其預期存續期計量 （「12個月預期信貸虧損模式」）
表現欠佳 （「第2階段」）	信貸風險大幅增加的應收款項； 倘逾期30天償還利息及／或本 金，則假設信貸風險大幅增加	全期預期虧損
表現不良 （「第3階段」）	逾期90天償還利息及／或本金	全期預期虧損

其他應收款項已根據不同的信貸風險特徵進行整體減值評估。就評估目的，其他應收款項分類如下：

第1類 應收宋先生控制的實體的其他應收款項

第2類 應收貴集團及其附屬公司的非控股權益的其他應收款項

第3類 已付的履約保證金

第4類 除以上所述之外的其他應收款項

貴集團已評估，自初始確認以來，其他應收款項的信貸風險並無大幅增加。因此，貴集團使用第1階段項下的12個月預期信貸虧損方法評估其他應收款項的信貸虧損。

貴集團評估，考慮到實體的財務能力及與貴集團的付款歷史，第1類及第2類的其他應收款項（該等款項為應收宋先生控制的實體的應收款項及貴集團及其附屬公司（主要為物業開發商）的非控股權益）的預期虧損率較低。董事認為，應收款項並無固有的重大信貸風險，第1類及第2類的預期虧損率為0.1%。

應收按金指物業管理項目的履約保證金並將根據相關合同條款退還。貴集團已評估第3類的預期信貸虧損並不重大。

於2018年、2019年及2020年12月31日，第1類及第2類其他應收款項的虧損準備撥備釐定如下。下文的預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

	於2018年12月31日			於2019年12月31日			於2020年12月31日		
	預期	總賬面值	虧損	預期	總賬面值	虧損	預期	總賬面值	虧損
	虧損率		準備撥備	虧損率		準備撥備	虧損率		準備撥備
		(人民幣千元)	(人民幣千元)		(人民幣千元)	(人民幣千元)		(人民幣千元)	(人民幣千元)
其他應收款項									
宋先生控制的實體	0.1%	110,900	111	0.1%	111,136	111	0.1%	357,445	357
貴集團及其附屬公司的									
非控股權益	0.1%	—	—	0.1%	21,675	22	0.1%	7,444	7
		<u>110,900</u>	<u>111</u>		<u>132,811</u>	<u>133</u>		<u>364,889</u>	<u>364</u>

貴集團已評估，第4類處於第1階段並已使用12個月的預期信貸虧損方法。截至2018年、2019年及2020年12月31日，第4類的虧損準備釐定如下：

	180日 以內	180至 360日	1至2年	2至3年	3至4年	4年以上	總計
其他應收款項 – 第4類							
於2018年12月31日							
預期虧損率	1%	5%	10%	20%	50%	100%	
總賬面值（人民幣千元）	2,789	5	6	200	—	2,174	5,174
虧損準備撥備（人民幣千元）	<u>28</u>	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>40</u>	<u>—</u>	<u>2,174</u>	<u>2,243</u>
於2019年12月31日							
預期虧損率	1%	5%	10%	20%	50%	100%	
總賬面值（人民幣千元）	5,207	5	7	6	165	2,180	7,570
虧損準備撥備（人民幣千元）	<u>52</u>	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>83</u>	<u>2,180</u>	<u>2,317</u>

	180日 以內	180至 360日	1至2年	2至3年	3至4年	4年以上	總計
於2020年12月31日							
預期虧損率	1%	5%	10%	20%	50%	100%	
總賬面值(人民幣千元)	4,580	–	–	–	1	2,175	6,756
虧損準備撥備(人民幣千元)	46	–	–	–	1	2,175	2,222

(d) 於2018年、2019年及2020年12月31日，貿易及其他應收款項的虧損準備撥備與該撥備的期初虧損準備對賬如下：

	貿易應收款項 人民幣千元	其他應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	1,634	1,784	3,418
於損益扣除	1,177	570	1,747
於2018年12月31日	2,811	2,354	5,165
於2019年1月1日	2,811	2,354	5,165
於損益扣除	1,569	96	1,665
於2019年12月31日	4,380	2,450	6,830
於2020年1月1日	4,380	2,450	6,830
於損益扣除	2,565	136	2,701
於2020年12月31日	6,945	2,586	9,531

董事認為，截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，就預期信貸虧損率的評估已考慮有關貿易及其他應收款項收款的行業特徵因素。

於2018年、2019年及2020年12月31日，貿易及其他應收款項、銀行現金、按金及受限制現金的賬面值為人民幣236,782,000元、人民幣395,296,000元及人民幣853,340,000元，即貴集團承擔的最大信貸虧損。

### 3.1.3 流動性風險

為管理流動性風險，貴集團對現金及現金等價物的水平進行監控，並將其維持在管理層認為足以為貴集團營運提供資金的水平，並緩減現金流量波動的影響。

下表基於各報告期末至合同屆滿日期的餘下期間將貴集團的金融負債分析為相關的屆滿組別。表格中披露的款項為合同未貼現現金流量。

	1年以內	1至2年	2至5年	5年以上	合同現金 流量總額
	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
於2018年12月31日					
<b>金融負債</b>					
銀行借款 (包括利息付款)	48,803	—	—	—	48,803
租賃負債 (包括利息付款)	2,457	1,373	4,003	1,839	9,672
貿易及其他應付款項 (不包括應計薪資及其他應付稅項)	98,396	—	—	—	98,396
	<u>149,656</u>	<u>1,373</u>	<u>4,003</u>	<u>1,839</u>	<u>156,871</u>
於2019年12月31日					
<b>金融負債</b>					
銀行借款 (包括利息付款)	50,414	490	7,428	—	58,332
租賃負債 (包括利息付款)	5,297	2,392	5,036	1,161	13,886
貿易及其他應付款項 (不包括應計薪資及其他應付稅項)	179,415	—	—	—	179,415
	<u>235,126</u>	<u>2,882</u>	<u>12,464</u>	<u>1,161</u>	<u>251,633</u>
於2020年12月31日					
<b>金融負債</b>					
銀行借款 (包括利息付款)	147,431	152,912	81,858	—	382,201
租賃負債 (包括利息付款)	6,229	3,234	4,354	611	14,428
貿易及其他應付款項 (不包括應計薪資及其他應付稅項)	148,349	—	—	—	148,349
	<u>302,009</u>	<u>156,146</u>	<u>86,212</u>	<u>611</u>	<u>544,978</u>

### 3.2 資本管理

貴集團資本管理之目的為保障貴集團持續經營的能力，以為股東提供回報和為其他利益相關者提供利益，同時維持最佳的資本結構以降低資本成本。

為保持或調整資本結構，貴集團可能會調整支付予股東的股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。

貴集團以資本負債比率作為監控資本的基準。資本負債比率按負債總額除以資產總值計算。

於2018年、2019年及2020年12月31日，貴集團的資本負債比率如下：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
資本負債比率	87%	85%	81%

於往績記錄期間，資本負債比率相對穩定。

## 4 重要會計估計及判斷

估計和判斷會不斷評估，並基於歷史經驗和其他因素，包括對未來事件的預期，這些預期被認為是合理的情況。

貴集團就未來作出估計及假設。所得會計估算的結果，顧名思義，很少會等於相關的實際結果。估計和有重大風險導致對賬面價值進行重大調整的假設下一個財政年度內的資產和負債討論如下。

### (a) 應收呆賬準備

貴集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設作出應收呆賬準備。基於貴集團過往的歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計，貴集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間應收貿易及其他應收款項以及呆賬開支的賬面值。有關所採用的關鍵假設及輸入數據的詳情，請參閱上文附註3.1.2。

### (b) 即期及遞延所得稅

貴集團在中國須繳納企業所得稅。釐定稅項撥備金額及有關稅項的支付時限時須作出判斷。有很多項交易及計算無法於日常業務過程中釐定其最終稅額。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

與若干暫時性差額及稅項虧損相關的遞延所得稅資產於管理層認為未來應課稅溢利有可能用作抵銷暫時性差額或稅項虧損時予以確認。它們的實際應用結果或許出現差異。

## (c) 商譽的估計減值

貴集團根據附註2.9每年測試商譽是否出現任何減值，或倘事件或情況變動預計商譽可能會出現減值，則會更頻繁進行減值測試，而現金產生單位（「現金產生單位」）的可收回金額根據使用價值（「使用價值」）計算釐定。該等計算需要使用估計。減值評估、主要假設及主要假設可能變動的影響詳情於附註15披露。

## 5 分部數據

管理層已基於主要經營決策者（「主要經營決策者」）審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，並已被認為貴公司執行董事。

於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，貴集團主要於中國從事提供物業管理服務及相關增值服務。由於在不同地區的服務性質、服務的客戶類型、用於提供其服務的方法及監管環境的性質相同，管理層將業務的經營業績視為單一經營分部進行審閱。

於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，所有分部均位於中國且其全部收入均來自中國。

於2018年、2019年及2020年12月31日，貴集團絕大部分資產均位於中國。

## 6 收入

收入主要包括物業管理服務及相關增值服務所得款項。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，貴集團按類別劃分的收入分析如下：

	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
物業管理服務	132,575	176,839	254,956
非業主增值服務	66,786	117,226	235,408
社區增值服務	29,585	68,775	85,221
	<u>228,946</u>	<u>362,840</u>	<u>575,585</u>
收入確認時間			
— 隨時間	209,008	296,693	408,549
— 於時點	<u>19,938</u>	<u>66,147</u>	<u>167,036</u>
	<u>228,946</u>	<u>362,840</u>	<u>575,585</u>

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，由宋先生控制的實體的收入分別貢獻貴集團收入的25.3%、32.8%及38.3%。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，除宋先生控制的實體以及其合營企業及聯營公司外，概無貴集團任何客戶貢獻貴集團收入的10%或以上。

## (a) 合同負債

貴集團已確認以下與收入相關的合同負債：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合同負債			
— 物業管理服務	42,254	63,744	100,379
— 非業主增值服務	45	—	812
— 社區增值服務	1,399	5,940	7,125
	<u>43,698</u>	<u>69,684</u>	<u>108,316</u>

## (i) 合同負債的變動

貴集團的合同負債主要由尚未提供相關服務時客戶支付的墊款所引致。於2019年及2020年12月31日，合同負債的增加乃主要由於貴集團的業務量增加所致。

## (ii) 針對合同負債確認的收入

下表列示於當前報告期間內就結轉合同負債確認的收入。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入年初合同負債餘額的已確認收入			
物業管理服務	28,325	42,254	63,744
非業主增值服務	—	45	—
社區增值服務	437	1,399	5,940
	<u>28,762</u>	<u>43,698</u>	<u>69,684</u>

## (iii) 未履行的履約義務

就物業管理服務及非業主增值服務而言，其確認的收入等於有權開立發票的金額，其與貴集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。貴集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合同的剩餘履約義務。大部分物業管理服務合同並無固定期限。非業主合同的期限一般設定為對手方通知貴集團不再需要服務時屆滿。

社區增值服務乃於短期內（一般少於一年）提供，貴集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合同的剩餘履約義務。

## (iv) 獲得合同的增量成本確認資產

於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，並無獲得合同的重大增量成本。

## 7 其他收入

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向關聯方貸款的利息收入 (附註30)	3,108	5,022	18,292
向第三方貸款的利息收入	—	—	903
增值稅加計扣除	—	745	1,081
政府補助 (附註(a))	52	98	900
其他	185	52	168
	<u>3,345</u>	<u>5,917</u>	<u>21,344</u>

(a) 政府補助主要包括地方政府授予的財政支持資金。

## 8 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利開支及人力成本	138,049	188,524	271,588
綠化及清潔費用	16,866	32,544	47,404
水電費	9,140	15,368	19,252
維護及客服成本	5,571	7,520	16,146
秩序維護服務成本	337	6,307	25,210
銷售代理服務成本	—	—	19,544
辦公費	6,482	5,938	10,037
物業及設備折舊 (附註13)	1,039	1,085	1,760
使用權資產折舊 (附註25)	390	439	1,058
投資物業折舊 (附註14)	391	935	1,589
無形資產攤銷 (附註15)	410	425	1,010
差旅及招待費	2,190	2,652	5,499
與短期租賃有關的租金開支 (附註25)	3,248	2,745	3,093
法律及專業開支	103	437	237
上市開支	—	—	6,379
核數師酬金	56	27	38
其他	<u>14,767</u>	<u>16,259</u>	<u>19,728</u>
	<u>199,039</u>	<u>281,205</u>	<u>449,572</u>

## 9 僱員福利開支（包括董事酬金）

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金及花紅	38,159	61,685	141,946
退休金計劃供款開支（附註(a)）	3,824	4,813	575
其他僱員福利（附註(b)）	5,940	8,390	11,819
	<u>47,923</u>	<u>74,888</u>	<u>154,340</u>

- (a) 貴集團中國附屬公司的僱員須參加當地市政府實施和運營的定額供款退休計劃。貴集團中國附屬公司向該計劃供款，以便為僱員的退休福利提供資金，供款金額按照當地市政府同意的平均僱員薪金的若干百分比計算。

截至2020年12月31日止年度的退休福利計劃供款較截至2019年12月31日止年度減少，主要由於地方市政府實施優惠退休金補償政策以減輕COVID-19疫情的負面影響所致。

- (b) 其他僱員福利包括住房福利及其他社會保險、節日福利、員工體檢及餐飲費用。

## (c) 董事酬金

於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，已付或應付貴公司執行董事的薪酬（包括於成為貴公司董事前作為集團實體的僱員／董事的服務酬金）如下：

姓名	袍金	薪金及花紅	退休福利 計劃供款	其他津貼及 實物福利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2018年12月31日止年度</b>					
<b>執行董事</b>					
戴衛先生	—	600	19	24	643
王娜女士	—	684	38	45	767
康衛國先生	—	470	23	43	536
<b>非執行董事</b>					
宋先生	—	—	—	—	—
李海濤博士	—	—	—	—	—
樊耘博士	—	—	—	—	—
黃潤濱先生	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>1,754</u>	<u>80</u>	<u>112</u>	<u>1,946</u>

姓名	袍金	薪金及花紅	退休福利 計劃供款	其他津貼及 實物福利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2019年12月31日止年度</b>					
<b>執行董事</b>					
戴衛先生	—	1,200	38	47	1,285
王娜女士	—	684	38	45	767
康衛國先生	—	621	20	36	677
<b>非執行董事</b>					
宋先生	—	—	—	—	—
李海濤博士	—	—	—	—	—
樊耘博士	—	—	—	—	—
黃潤濱先生	—	—	—	—	—
	—	2,505	96	128	2,729

<b>截至2020年12月31日止年度</b>					
<b>執行董事</b>					
戴衛先生	—	1,200	6	52	1,258
王娜女士	—	684	6	52	742
康衛國先生	—	672	3	32	707
<b>非執行董事</b>					
宋先生	—	—	—	—	—
李海濤博士	—	—	—	—	—
樊耘博士	—	—	—	—	—
黃潤濱先生	—	—	—	—	—
	—	2,556	15	136	2,707

(i) 戴衛先生、王娜女士及康衛國先生於2021年1月20日獲委任為貴公司執行董事。

(ii) 宋先生於2021年1月20日獲委任為貴公司非執行董事。李海濤博士、樊耘博士及黃潤濱先生於2021年1月20日獲委任為貴公司獨立非執行董事。於截至2018年、2019及2020年12月31止年度，所有非執行董事均尚未獲委任，故概無收取作為非執行董事的董事薪酬。

**(iii) 董事的退休福利及離職福利**

概無董事就其有關管理貴公司或其附屬公司事務的其他服務而獲支付或應收任何退休福利。

於截至2018年、2019年及2020年12月31止年度，概無就提早終止委聘而向董事支付任何款項作為補償。

**(iv) 就提供董事服務向第三方提供的代價**

於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，概無就獲得貴公司董事服務而向董事或第三方的前僱主支付任何款項。

**(v) 有關以董事、該等董事的受控制法團及關連實體為受益人的貸款、准貸款及其他交易的資料**

除附註30披露者外，於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，貴公司或貴公司附屬公司（如適用）概無訂立以董事或該等董事的受控制法團及關連實體為受益人的貸款、准貸款及其他交易。

**(vi) 董事於交易、安排或合同的重大權益**

除附註30所披露者外，於年末及截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的任何時間，概無與貴集團業務相關且貴集團為其中一方以及貴公司董事或監事於其中擁有重大權益的任何重大交易、安排及合同（無論直接或間接）存續。

**(d) 五名最高薪酬人士**

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，貴集團的五名最高薪酬人士分別包括三名董事。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，應向其餘兩名人士支付的薪酬如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金及花紅	1,011	1,519	1,243
退休金計劃供款開支	46	41	6
其他僱員福利	86	84	76
	<u>1,143</u>	<u>1,644</u>	<u>1,325</u>

薪酬處於以下範圍內：

	人數		
	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
薪酬範圍（以港元計）			
零至500,000港元	—	—	—
500,001港元至1,000,000港元	2	2	2
	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

## 10 融資成本－淨額

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資收入			
銀行存款的利息收入	1,048	293	414
融資成本			
利息開支	(3,524)	(5,806)	(21,113)
融資成本－淨額	<u>(2,476)</u>	<u>(5,513)</u>	<u>(20,699)</u>

## 11 所得稅開支

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅			
－中國企業所得稅	8,694	21,449	35,286
遞延所得稅(附註24)			
－中國企業所得稅	(1,409)	(1,222)	(3,169)
	<u>7,285</u>	<u>20,227</u>	<u>32,117</u>

貴公司為根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。貴公司於英屬維爾京群島的附屬公司乃根據英屬維爾京群島國際商業公司法註冊成立，因此獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。

於往績記錄期間，貴集團於香港註冊成立的附屬公司於香港並無應課稅溢利。

貴集團有關中國業務的所得稅撥備乃根據現行法例、詮釋及慣例按照該年度／期間的估計應課稅溢利的適用稅率計算。於往績記錄期間的法定稅率為25%。根據企業所得稅法的相關法例，貴集團的若干附屬公司符合中國小型微利企業資格，於有關年度可享受20%所得稅減免。

根據於2007年12月6日頒佈的《企業所得稅法實施細則》，中國公司於2008年1月1日以後產生的利潤向其境外投資者分派的股息須繳納10%的預扣所得稅，而當中國內地附屬公司的直接控股公司在香港註冊成立，並符合中國內地與香港稅務協定安排的要求時，可適用較低的5%預扣所得稅稅率。由於貴集團可控制附屬公司的分派時間，且預期於可見將來不會將該等利潤分派至中國內地以外的地方，故貴集團並無就該等中國內地附屬公司的未分派盈利計提任何預扣所得稅。

對貴集團的除稅前利潤徵稅不同於使用適用於貴集團實體利潤的加權平均稅率產生的理論金額：

	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
除所得稅前利潤	28,992	80,374	123,901
按適用企業所得稅的25%收稅	7,248	20,094	30,975
稅務影響：			
－ 不可扣稅開支	197	188	1,673
－ 若干附屬公司及分支機構適用的不同稅率的影響	(160)	(55)	(531)
中國企業所得稅	7,285	20,227	32,117

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的實際所得稅率分別為25%、25%及26%。

## 12 每股盈利

就本報告而言，由於重組及按附註1.3所披露的合併基準編製截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年的業績，載列每股盈利資料意義不大，故並無呈列有關期間的資料。

## 13 物業及設備

	汽車 人民幣千元	傢俱及裝置 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	辦公物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2018年1月1日</b>					
成本	558	3,845	—	—	4,403
累計折舊	(221)	(1,536)	—	—	(1,757)
<b>賬面淨值</b>	<b>337</b>	<b>2,309</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>2,646</b>
<b>截至2018年12月31日止年度</b>					
期初賬面淨值	337	2,309	—	—	2,646
添置	307	924	142	—	1,373
出售	(3)	(47)	—	—	(50)
折舊支出	(108)	(919)	(12)	—	(1,039)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>533</b>	<b>2,267</b>	<b>130</b>	<b>—</b>	<b>2,930</b>
<b>於2018年12月31日</b>					
成本	812	4,713	142	—	5,667
累計折舊	(279)	(2,446)	(12)	—	(2,737)
<b>賬面淨值</b>	<b>533</b>	<b>2,267</b>	<b>130</b>	<b>—</b>	<b>2,930</b>

	汽車	傢具及裝置	租賃 物業裝修	辦公物業	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
<b>截至2019年12月31日止年度</b>					
期初賬面淨值	533	2,267	130	—	2,930
添置	—	1,096	90	—	1,186
收購一間附屬公司 (附註29(a))	576	268	—	4,094	4,938
出售	—	(1)	—	—	(1)
折舊支出	(146)	(873)	(66)	—	(1,085)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>963</b>	<b>2,757</b>	<b>154</b>	<b>4,094</b>	<b>7,968</b>
<b>於2019年12月31日</b>					
成本	1,870	6,462	232	4,094	12,658
累計折舊	(907)	(3,705)	(78)	—	(4,690)
<b>賬面淨值</b>	<b>963</b>	<b>2,757</b>	<b>154</b>	<b>4,094</b>	<b>7,968</b>
<b>截至2020年12月31日止年度</b>					
期初賬面淨值	963	2,757	154	4,094	7,968
添置	9	1,620	150	—	1,779
收購附屬公司 (附註29)	4	307	771	—	1,082
出售	—	(1)	—	—	(1)
折舊支出	(275)	(1,261)	(130)	(94)	(1,760)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>701</b>	<b>3,422</b>	<b>945</b>	<b>4,000</b>	<b>9,068</b>
<b>於2020年12月31日</b>					
成本	1,883	8,388	1,153	4,094	15,518
累計折舊	(1,182)	(4,966)	(208)	(94)	(6,450)
<b>賬面淨值</b>	<b>701</b>	<b>3,422</b>	<b>945</b>	<b>4,000</b>	<b>9,068</b>

(a) 折舊開支已計入匯總全面收益表內下列類別：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售成本	800	803	1,131
行政開支	239	282	629
	<b>1,039</b>	<b>1,085</b>	<b>1,760</b>

(b) 於2018年12月31日，概無物業及設備已抵押作為銀行借款之抵押品。

於2019年及2020年12月31日，賬面淨值分別為人民幣4,094,000元及人民幣4,000,000元的辦公物業已抵押作為貴集團銀行借款之擔保（附註22）。

## 14 投資物業

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產－按成本			
期初結餘	401	3,071	5,194
添置	3,061	3,058	2,100
折舊支出	(391)	(935)	(1,589)
期末結餘	<u>3,071</u>	<u>5,194</u>	<u>5,705</u>
於年末			
成本	3,462	6,520	8,620
累計折舊	<u>(391)</u>	<u>(1,326)</u>	<u>(2,915)</u>
賬面淨值	<u>3,071</u>	<u>5,194</u>	<u>5,705</u>

- (a) 投資物業指於租賃項下持有的商業物業，乃持作租金收益且未被貴集團佔用（附註25）。
- (b) 於2018年、2019年及2020年12月31日，投資物業的公平值分別為人民幣11,848,000元、人民幣13,627,000元及人民幣12,834,000元。

## (i) 公平值層級

於2018年、2019年及2020年12月31日，由於釐定投資物業公平值所用的若干重大輸入數據乃參考若干重大不可觀察市場數據而得出，貴集團所有投資物業的公平值納入公平值計量層級的第三級。

## (ii) 估值技術

貴集團投資物業的公平值一般是以年期法及復歸法得出。該方法是以各估值日期的租賃協議為基準。於租賃協議約定的租期內獲得的租金收入按年期收益貼現，就超出租賃協議租期的期間而言，潛在復歸收入按合適的復歸收益率貼現。潛在復歸收入及復歸收益取自對當前市場租金的分析。估值所採用的當前市場租金已參考目標物業及其他可比物業內的近期租務情況。

市場租金越高或年期收益及復歸收益率越低，則公平值越高。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，估值技術並無變動。

## 15 無形資產

	計算機軟件 人民幣千元	客戶關係 及存量 人民幣千元	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2018年1月1日</b>				
成本	2,046	—	—	2,046
累計攤銷	(54)	—	—	(54)
<b>賬面淨值</b>	<b>1,992</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>1,992</b>
<b>截至2018年12月31日止年度</b>				
期初賬面淨值	1,992	—	—	1,992
攤銷	(410)	—	—	(410)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>1,582</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>1,582</b>
<b>於2018年12月31日</b>				
成本	2,046	—	—	2,046
累計攤銷	(464)	—	—	(464)
<b>賬面淨值</b>	<b>1,582</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>1,582</b>
<b>截至2019年12月31日止年度</b>				
期初賬面淨值	1,582	—	—	1,582
收購一間附屬公司(附註29(a))	—	6,200	9,967	16,167
攤銷	(409)	(16)	—	(425)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>1,173</b>	<b>6,184</b>	<b>9,967</b>	<b>17,324</b>
<b>於2019年12月31日</b>				
成本	2,046	6,200	9,967	18,213
累計攤銷	(873)	(16)	—	(889)
<b>賬面淨值</b>	<b>1,173</b>	<b>6,184</b>	<b>9,967</b>	<b>17,324</b>
<b>截至2020年12月31日止年度</b>				
期初賬面淨值	1,173	6,184	9,967	17,324
添置	696	—	—	696
收購附屬公司(附註29)	—	—	3,852	3,852
攤銷	(419)	(591)	—	(1,010)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>1,450</b>	<b>5,593</b>	<b>13,819</b>	<b>20,862</b>
<b>於2020年12月31日</b>				
成本	2,742	6,200	13,819	22,761
累計攤銷	(1,292)	(607)	—	(1,899)
<b>賬面淨值</b>	<b>1,450</b>	<b>5,593</b>	<b>13,819</b>	<b>20,862</b>

無形資產攤銷已計入匯總全面收益表內下列類別：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售成本	—	29	591
行政開支	410	396	419
	<u>410</u>	<u>425</u>	<u>1,010</u>

- (a) 於2018年、2019年及2020年12月31日，概無無形資產因負債而受限制或用作抵押品。
- (b) 客戶關係及存量乃作為業務合併的一部分予以收購（附註29）。客戶關係於收購日期按公平值進行確認，且其後於其估計可使用年內按直線法攤銷。
- (c) 收購浙江藍盛產生的商譽：

商譽於貴集團收購浙江藍盛時產生（附註29(a)）並於收購日期釐定，為購買代價與被收購方可識別資產淨值的公平值之間的差額。

#### 商譽減值測試

經參考獨立估值師於2019年12月13日（收購日期）對可收回金額進行的評估，貴公司董事釐定無須於2019年12月31日對商譽作出減值撥備。

於2020年12月31日，管理層對商譽進行減值評估。浙江藍盛經營的物業管理業務的可收回金額已由管理層評估並按使用價值計算方法釐定。該計算方法所採用的現金流量預測乃根據管理層批准的為期五年的財務預算作出。

下表載列於2020年12月31日為商譽減值測試而編製現金流量預測時應用的關鍵假設：

	浙江藍盛
於預測期間收入的複合年增長率	6.2%
於預測期間的毛利率	33.6%
最終增長率	3.0%
除稅前貼現率	23.5%

根據減值測試的結果，現金產生單位的估計可收回金額超出其賬面值（即餘量）人民幣3,371,000元。

管理層已對商譽減值測試進行敏感度分析。下表載列減值測試關鍵假設的可能變動及於使用價值計算中單獨計算的變動可能會於2020年12月31日分別刪除餘下餘量：

浙江藍盛

於2020年12月31日

年收入增長率	-5.7%
除稅前貼現率	4.3%

除上述變動外，貴公司董事認為主要參數並無其他合理可能變動將導致現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，並釐定於2020年12月31日毋須就商譽作出減值撥備。

(d) 收購鄭州鄭燃及鄭州吉祥產生的商譽：

商譽於貴集團收購鄭州鄭燃及鄭州吉祥時產生（附註29）並於收購日期釐定，為購買代價與被收購方可識別資產淨值的公平值之間的差額。

商譽減值測試

於2020年12月31日，管理層對收購鄭州鄭燃及鄭州吉祥（作為一組現金產生單位）產生的商譽進行減值評估，原因是彼等由同一決策團隊管理。鄭州鄭燃及鄭州吉祥經營的物業管理業務的可收回金額已由獨立估值師評估並按使用價值計算方法釐定。該計算所採用的現金流量預測乃根據管理層批准的為期五年的財務預算作出。

下表載列於2020年12月31日為商譽減值測試而編製現金流量預測時應用的關鍵假設：

鄭州鄭燃及鄭州吉祥

於預測期間收入的複合年增長率(%)	3.5%
於預測期間的毛利率(%)	22.2%
最終增長率(%)	3.0%
除稅前貼現率(%)	20.7%

根據減值測試的結果，現金產生單位組合的估計可收回金額超出其賬面值（即餘量）人民幣567,000元。

管理層已對商譽減值測試進行敏感度分析。下表載列減值測試關鍵假設的可能變動及於使用價值計算中單獨計算的變動可能會於2020年12月31日分別刪除餘下餘量：

鄭州鄭燃及  
鄭州吉祥

於2020年12月31日

年收入增長率	-1.4%
除稅前貼現率	4.5%

除上述變動外，貴公司董事認為，關鍵參數的任何其他合理可能變動不會導致各現金產生單位組合的賬面值超過其可收回金額。經參考獨立估值師於2020年12月31日對可收回金額進行的評估，貴公司董事認為於2020年12月31日無須對商譽作出減值撥備。

## 16 按類別劃分的金融工具

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>按攤銷成本計量的金融資產</b>			
貿易及其他應收款項 (附註17)	212,159	337,755	717,258
受限制現金	100	100	1,324
現金及現金等價物 (附註18)	24,523	57,441	134,758
	<u>236,782</u>	<u>395,296</u>	<u>853,340</u>
<b>按攤銷成本計量的金融負債</b>			
貿易及其他應付款項 (不包括應計工資及其他應付稅項)	98,396	179,415	148,349
租賃負債 (附註25)	7,525	11,812	13,185
銀行借款 (附註22)	47,000	55,100	346,984
	<u>152,921</u>	<u>246,327</u>	<u>508,518</u>

截至2018年、2019年及2020年12月31日，並無金融資產及負債被抵銷。

## 17 貿易及其他應收款項以及預付款項

## 貴集團

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項 (附註(a))			
— 關聯方 (附註30(d))	67,807	143,016	258,157
— 第三方	32,584	59,959	95,547
	100,391	202,975	353,704
減：貿易應收款項減值撥備 (附註(e))	(2,811)	(4,380)	(6,945)
	97,580	198,595	346,759
其他應收款項			
— 貸款予關聯方 (附註30(d))	47,000	45,000	301,626
— 應收關聯方款項 (附註30(d))	63,900	65,799	47,439
— 貸款予一名第三方 (附註(c))	—	7,200	7,200
— 向非控股權益的現金墊款	—	14,475	244
— 應收關聯方利息 (附註30(d))	—	337	8,380
— 應收第三方利息	—	—	422
— 按金	859	1,229	1,440
— 其他	5,174	7,570	6,334
	116,933	141,610	373,085
減：其他應收款項減值撥備 (附註(e))	(2,354)	(2,450)	(2,586)
	114,579	139,160	370,499
預付款項			
— 預付上市開支	—	—	2,126
— 其他	430	430	89
	430	430	2,215
	212,589	338,185	719,473

## 貴公司

於2020年

12月31日

人民幣千元

## 預付款項

## — 預付上市開支

2,126

- (a) 貿易應收款項主要來自物業管理服務收入以及相關增值服務收入。

物業管理服務收益乃根據相關服務協議的條款收取。住戶應在發出繳款通知後支付到期的物業管理服務的服務收入。

增值服務收入的信用期通常介乎於0至180天。

- (b) 於2018年、2019年及2020年12月31日，貿易應收款項於確認日期的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至180天	53,329	126,041	288,731
181至365天	13,464	26,969	19,195
1至2年	26,776	25,477	32,294
2至3年	3,047	19,460	7,442
3至4年	3,188	2,055	4,713
4年以上	587	2,973	1,329
	<u>100,391</u>	<u>202,975</u>	<u>353,704</u>

- (c) 於2019年及2020年12月31日，該金額指向第三方作出的貸款，該筆貸款無抵押，年利率為6.8%，其原到期日為2020年6月。根據貴集團於原定到期日前訂立的協議，該貸款延長一年。
- (d) 於2018年、2019年及2020年12月31日，貿易及其他應收款項乃以人民幣計值，貿易及其他應收款項的賬面值與其公平值相若。
- (e) 貿易及其他應收款項減值以及貴集團所面臨的信貸風險的資料於附註3.1.2(ii)內披露。

## 18 現金及現金等價物

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及手頭現金	24,523	57,441	134,758

於2018年、2019年及2020年12月31日，貴集團的銀行及手頭現金乃以人民幣計值。

於中國持有的現金及現金等價物須遵守當地外匯管制法規。該等法規對自中國匯出資金施加限制，惟以正常股息方式除外。

## 19 受限制現金

受限制現金主要指若干物業管理項目的有抵押銀行存款。所有受限制現金均以人民幣計值。

## 20 股本

## (a) 貴集團合併資本

重組未能於2020年12月31日完成，如附註1.3所披露，歷史財務資料乃按合併基準編製。於各資產負債日的合併資本指現時組成貴集團的公司於抵銷公司間投資後的合併資本。

## (b) 貴公司股本

	普通股數目	普通股面值	普通股等值面值
		港元	人民幣千元
法定：			
於2020年10月8日（註冊成立日期）			
及2020年12月31日	38,000,000	380,000	2,588
已發行：			
於2020年10月8日（註冊成立日期）			
及2020年12月31日	100	1	—

## 21 法定公積金

根據中國相關規則及規例，中國集團實體須將不少於根據中國會計規則及規例計算的所得稅後利潤10%撥入法定公積金，直至該基金的累計總額達到其註冊資本的50%為止。經有關當局批准後，法定公積金僅可用作抵銷過往年度結轉的虧損或增加各中國集團實體的資本。

## 22 銀行借款

	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
銀行借款			
— 非即期	—	7,200	221,119
— 即期	47,000	47,900	125,865
	<u>47,000</u>	<u>55,100</u>	<u>346,984</u>

- (a) 截至2018年、2019年及2020年12月31日，貴集團的銀行借款由以下各項提供擔保及／或抵押：

	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
銀行借款			
— 以宋先生所控制實體的若干物業作抵押，並由宋先生所控制實體及第三方提供擔保	27,000	25,000	—
— 由第三方提供擔保	20,000	22,900	—
— 以貴集團的若干物業作抵押，並由第三方提供擔保	—	7,200	7,200
— 以貴集團一間附屬公司51%股權作抵押，並由宋先生及宋先生所控制實體提供擔保	—	—	7,784
— 以宋先生所控制實體的若干物業作抵押，並由宋先生及第三方提供擔保	—	—	23,000
— 以第三方的若干物業作抵押，並由宋先生、戴衛先生（貴公司董事）作抵押，並由第三方提供擔保	—	—	20,000
— 以貴集團未來三年管理的若干物業的物業管理費收取權作抵押，並由宋先生及宋先生所控制實體提供擔保	—	—	289,000
	<u>47,000</u>	<u>55,100</u>	<u>346,984</u>

- (i) 關聯方提供的所有擔保及抵押已於本報告日期前獲解除。
- (ii) 所有銀行借款隨後於本報告日期前提前償還。

- (b) 由於貼現影響不大，故截至2018年、2019年及2020年12月31日的借款公平值接近其賬面值。
- (c) 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的加權平均實際利率分別為9.36%、10.77%及8.05%。
- (d) 銀行借款均以人民幣計值。
- (e) 截至2018年、2019年及2020年12月31日，貴集團銀行借款應於下列期限償還：

	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
1年內	47,000	47,900	125,865
1至2年	—	—	141,119
2至3年	—	7,200	80,000
	<u>47,000</u>	<u>55,100</u>	<u>346,984</u>

## 23 貿易及其他應付款項

	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
貿易應付款項 (附註(a))			
— 關聯方 (附註30(d))	990	1,532	25
— 第三方	<u>12,914</u>	<u>22,033</u>	<u>51,464</u>
	<u>13,904</u>	<u>23,565</u>	<u>51,489</u>
其他應付款項			
— 應付關聯方款項 (附註30(d))	23,431	31,516	20,287
— 收購一間附屬公司的應付款項	—	9,731	—
— 第三方按金	25,878	26,507	33,232
— 應付股息 (附註(b)及附註30(d))	—	34,000	—
— 應計工資及應付職工薪酬	20,021	31,127	56,704
— 其他應付稅項	4,786	10,828	20,453
— 其他	<u>25,755</u>	<u>41,893</u>	<u>43,341</u>
	<u>99,871</u>	<u>185,602</u>	<u>174,017</u>
	<u>113,775</u>	<u>209,167</u>	<u>225,506</u>

- (a) 截至2018年、2019年及2020年12月31日，基於發票日期作出的貿易應付款項（包括屬貿易性質的應付關聯方款項）的賬齡分析如下：

	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
不超過1年	12,834	19,293	45,225
1至2年	438	3,222	3,014
2至3年	480	418	2,194
3年以上	152	632	1,056
	<u>13,904</u>	<u>23,565</u>	<u>51,489</u>

- (b) 有關款項指應付貴集團一間附屬公司當時股東的股息，該等股息將於2020年12月結清。
- (c) 截至2018年、2019年及2020年12月31日，貿易及其他應付款項主要以人民幣計值，貿易及其他應付款項的賬面值接近其公平值。

## 24 遞延所得稅

- (a) 截至2018年、2019年及2020年12月31日，同一稅務司法管轄區內不存在遞延所得稅資產與遞延所得稅負債結餘抵銷的情況。遞延所得稅資產及遞延所得稅負債的分析如下：

	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
遞延所得稅資產：			
— 將於12個月內收回的遞延所得稅資產	1,928	2,601	5,543
— 將於12個月後收回的遞延所得稅資產	335	884	1,001
	<u>2,263</u>	<u>3,485</u>	<u>6,544</u>
遞延所得稅負債：			
— 將於12個月內收回的遞延所得稅負債	—	(161)	(161)
— 將於12個月後收回的遞延所得稅負債	—	(1,810)	(1,595)
	<u>—</u>	<u>(1,971)</u>	<u>(1,756)</u>
	<u>2,263</u>	<u>1,514</u>	<u>4,788</u>

(b) 遞延所得稅賬戶的淨變動如下：

	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
年初	854	2,263	1,514
收購附屬公司 (附註29)	—	(1,971)	105
計入損益	1,409	1,222	3,169
年末	2,263	1,514	4,788

(c) 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，遞延所得稅資產及負債的變動如下：

#### 遞延所得稅資產

	應收呆賬 撥備	應計開支	稅項損失	使用權資產 及租賃負債 的淨影響	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2018年1月1日	854	—	—	—	854
計入損益	437	319	318	335	1,409
截至2018年12月31日	1,291	319	318	335	2,263
截至2019年1月1日	1,291	319	318	335	2,263
計入／(扣除自) 損益	396	420	(145)	551	1,222
截至2019年12月31日	1,687	739	173	886	3,485
截至2020年1月1日	1,687	739	173	886	3,485
計入損益	658	1,042	1,114	140	2,954
收購附屬公司 (附註29)	—	—	105	—	105
截至2020年12月31日	2,345	1,781	1,392	1,026	6,544

## 遞延所得稅負債

	收購一間 附屬公司後的 物業價值增加 部分	於業務合併 識別的 無形資產價值	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2018年1月1日及12月31日	—	—	—
截至2019年1月1日	—	—	—
收購一間附屬公司 (附註29)	(421)	(1,550)	(1,971)
截至2019年12月31日	(421)	(1,550)	(1,971)
截至2020年1月1日	(421)	(1,550)	(1,971)
計入損益	18	197	215
截至2020年12月31日	(403)	(1,353)	(1,756)

- (d) 截至2018年、2019年及2020年12月31日，貴集團並無未確認為遞延所得稅資產的累計稅項損失。

## 25 租賃

## (a) 匯總資產負債表內已確認金額

	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
投資物業－租賃物業 (附註14及(i))	3,071	5,194	5,705
使用權資產－物業 (附註(i))	3,116	3,060	3,377
	6,187	8,254	9,082
租賃負債 (附註(i))			
即期	1,998	3,153	5,880
非即期	5,527	8,659	7,305
	7,525	11,812	13,185

- (i) 貴集團向關聯方及第三方按一年以上的固定期限租賃若干物業，其中持作租賃收益及並非貴集團所佔用的物業確認為投資物業，而其他則確認為使用權資產。租賃負債指租賃資產的相應負債。

## (b) 匯總全面收益表內已確認金額

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業租金收入 (附註14)	1,048	2,267	4,004
投資物業折舊 (附註14)	391	935	1,589
使用權資產折舊 (附註8)	390	439	1,058
租賃負債利息 (計入融資成本淨額)	557	881	1,348
與短期租賃有關的租金開支 (計入銷售成本及行政開支) (附註8)	3,248	2,745	3,093

- (c) 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，與短期租賃有關的租金開支及租賃負債結算現金流出分別為人民幣81,000元、人民幣500,000元及人民幣3,625,000元。

## 26 股息

貴公司自註冊成立起至本報告日期並無派付或宣派任何股息。

截至2019年12月31日止年度，貴集團現時旗下附屬公司向彼等當時股東宣派股息人民幣34,000,000元。由於該等資料被視為對本報告並無意義，故並無呈列股息率及有權獲派股息的股份數目。

## 27 現金流量資料

## (a) 營運產生現金

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前利潤	28,992	80,374	123,901
調整項目：			
— 物業及設備折舊 (附註13)	1,039	1,085	1,760
— 使用權資產折舊 (附註25)	390	439	1,058
— 投資物業折舊 (附註14)	391	935	1,589
— 金融資產減值虧損淨額	1,747	1,665	2,701
— 無形資產攤銷 (附註15)	410	425	1,010
— 貸款予關聯方和第三方的利息收入 (附註7)	(3,108)	(5,022)	(19,195)
— 出售物業及設備虧損／(收益)	37	—	(1)
— 分佔使用權益法入賬的投資虧損	—	—	57
— 融資成本淨額 (附註10)	2,476	5,513	20,699
	32,374	85,414	133,579

	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：			
－ 受限制現金	(100)	–	(1,224)
－ 合同負債	14,936	21,961	34,814
－ 貿易及其他應收款項及預付款項	(39,648)	(102,087)	(140,227)
－ 貿易及其他應付款項	29,283	38,472	46,556
營運產生現金	<u>36,845</u>	<u>43,760</u>	<u>73,498</u>

## (b) 債務淨額對賬

	銀行借款	應付利息	租賃負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2018年1月1日	27,000	–	3,907	30,907
現金流量	20,000	(2,967)	–	17,033
租賃增加	–	–	3,061	3,061
應計利息開支	–	2,967	557	3,524
截至2018年12月31日	<u>47,000</u>	<u>–</u>	<u>7,525</u>	<u>54,525</u>
截至2019年1月1日	47,000	–	7,525	54,525
現金流量	(2,000)	(4,389)	(35)	(6,424)
收購一間附屬公司(附註29)	10,100	–	–	10,100
租賃增加	–	–	3,441	3,441
應計利息開支	–	4,925	881	5,806
截至2019年12月31日	<u>55,100</u>	<u>536</u>	<u>11,812</u>	<u>67,448</u>
截至2020年1月1日	55,100	536	11,812	67,448
現金流量	291,884	(18,565)	(3,450)	269,869
租賃增加	–	–	3,475	3,475
應計利息開支	–	19,765	1,348	21,113
截至2020年12月31日	<u>346,984</u>	<u>1,736</u>	<u>13,185</u>	<u>361,905</u>

## 28 承擔

## 租賃承擔 – 作為承租人

貴集團根據不可撤銷租賃協議租賃辦公室及員工宿舍，租期少於12個月。大部分少於12個月的租賃協議乃與第三方簽訂，並於租賃結束時按相互協定費用重續。不可撤銷短期租賃項下未來最低租賃付款總額如下：

	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
不超過1年	247	455	444

## 29 業務合併

截至2019年及2020年12月31日止年度的業務合併包括收購四間在中國從事提供物業管理服務的物業管理公司。被收購公司於收購日期的財務資料列示如下：

## (a) 收購浙江藍盛

於2019年12月13日，貴公司以現金代價人民幣16,218,000元完成自第三方收購浙江藍盛51%股權。

自收購日期起至2019年12月31日，所收購的浙江藍盛業務於截至2019年12月31日止年度為貴集團貢獻總收入人民幣547,000元及淨利潤人民幣59,000元。

若浙江藍盛自2019年1月1日起合併，則截至2019年12月31日止年度的匯總全面收益表中的備考收入將為人民幣382,792,000元，而淨利潤將為人民幣62,098,000元。

收購代價、所收購資產淨值及商譽詳情如下：

	截至12月13日 2019年 人民幣千元
總收購代價	16,218
所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額	
現金及現金等價物	5,430
物業及設備 (附註13)	4,938
客戶關係存量 (附註15)	6,200
貿易及其他應收款項	24,980
遞延所得稅負債	(1,971)
貿易及其他應付款項	(12,653)
銀行借款	(10,100)
即期所得稅負債	(543)
合同負債	(4,025)
可識別資產淨值總額	12,256
減：非控股權益	(6,005)
所收購資產淨值	6,251
商譽 (附註15)	9,967

截至2019年及2020年12月31日止年度，因收購浙江藍盛而產生的現金流出淨額：

	截至12月31日止年度	
	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
已付現金代價	(6,487)	(9,731)
於收購日期收購的現金及現金等價物	5,430	不適用
收購的現金流出淨額	<u>(1,057)</u>	<u>(9,731)</u>

下表載列管理層據以進行現金流預測以進行於2019年12月13日購買價格分配的各项關鍵假設。

	浙江藍盛
於預測期間內收入的複合年增長率	5.3%
於預測期間內的毛利率	36.1%
終端增長率	3.0%
稅前貼現率	24.5%

**(b) 收購漯河蘇荷物業**

於2020年1月15日，貴公司以現金代價人民幣331,000元完成收購漯河蘇荷物業51%股權。

自收購日期起至2020年12月31日，所收購的漯河蘇荷物業業務截至2020年12月31日止年度為貴集團貢獻總收入人民幣3,400,000元及溢利淨額人民幣109,000元。

若漯河蘇荷物業自2020年1月1日起合併，則截至2020年12月31日止年度的匯總全面收益表中的備考收入將為人民幣575,664,000元，而淨利潤將為人民幣91,779,000元。

收購代價、所收購資產淨值及商譽詳情如下：

	截至1月15日
	2020年
	人民幣千元
代價	
－ 已付現金	<u>331</u>
所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額	
現金及現金等價物	418
貿易及其他應收款項	975
遞延所得稅資產	105
貿易及其他應付款項	(530)
合同負債	<u>(319)</u>

	截至1月15日
	2020年
	人民幣千元
可識別資產淨值總額	649
減：非控股權益	(318)
所收購資產淨值	331
商譽	—

截至2020年12月31日止年度，因收購漯河蘇荷物業而產生的現金流出淨額：

	人民幣千元
現金注資	(331)
於收購日期收購的現金及現金等價物	418
收購的現金流出淨額	87

(c) 收購鄭州鄭燃及鄭州吉祥

於2020年10月19日，貴公司以現金代價人民幣13,500,000元完成向第三方收購鄭州鄭燃及鄭州吉祥的51%股權。

自收購日期起至2020年12月31日，所收購的鄭州鄭燃及鄭州吉祥業務截至2020年12月31日止年度為貴集團貢獻總收入人民幣3,100,000元及虧損淨額人民幣128,000元。

若鄭州鄭燃及鄭州吉祥自2020年1月1日起合併，則截至2020年12月31日止年度的匯總全面收益表中的備考收入將為人民幣588,665,000元，而淨利潤將為人民幣92,176,000元。

收購代價、所收購資產淨值及商譽詳情如下：

	截至10月19日
	2020年
	人民幣千元
代價	
— 已付現金	13,500
所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額	
現金及現金等價物	24,529
物業及設備 (附註13)	1,082
貿易及其他應收款項	786
貿易及其他應付款項	(3,873)
即期所得稅負債	(106)
合同負債	(3,499)

	截至10月19日
	2020年
	人民幣千元
可識別資產淨值總額	18,919
減：非控股權益	(9,271)
所收購資產淨值	9,648
商譽 (附註15)	3,852

截至2020年12月31日止年度，因收購鄭州鄭燃及鄭州吉祥而產生的現金流出淨額：

	人民幣千元
現金注資	(13,500)
於收購日期收購的現金及現金等價物	24,529
收購的現金流出淨額	11,029

### 30 關聯方交易

#### (a) 姓名／名稱及與關聯方的關係

以下個人／實體為貴集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度有重大結餘及／或交易的關聯方：

英文姓名／名稱	中文姓名／名稱
最終控股股東 Mr. Song	宋革委
宋先生所控制實體 Beijing Tongdao Shenghe Investment Co., Ltd. and its subsidiaries Zhengzhou Kanghao Yidu Educational Technology Co, Ltd* Shenzhen Kangqiao Educational Technology Co, Ltd*	北京同道聖合投資有限公司及其附屬公司 鄭州康橋壹度教育科技有限公司 深圳康橋教育科技有限公司
宋先生所控制實體的合營企業及聯營公司 Henan Xinfuyuan Property Co., Ltd* Henan Kangqiao Beautiful Scenery Property Development Co., Ltd* Zhengzhou Jinchuan Property Co., Ltd*	河南新福源置業有限公司 河南康橋美景房地產開發有限責任公司 鄭州金川置業有限公司

\* 由於並無正式英文名稱，關聯方的英文名稱乃貴集團管理層盡力翻譯其中文名稱之結果。

## (b) 重大關聯方交易

除本會計師報告另有披露者外，截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，貴集團與關聯方進行下列重大交易。所披露金額代表於該等人士為貴集團關聯方期間與相關人士進行的交易。

	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
<b>提供物業管理服務</b>			
－ 宋先生所控制實體	7,232	14,513	16,758
<b>提供非業主增值服務</b>			
－ 宋先生所控制實體	47,159	75,740	166,087
－ 宋先生所控制實體的合營企業及聯營公司	5,755	8,969	11,260
	52,914	84,709	177,347
<b>提供社區增值服務</b>			
－ 宋先生所控制實體	3,551	28,597	37,803
－ 宋先生所控制實體的合營企業及聯營公司	83	—	21
	3,634	28,597	37,824
<b>與宋先生所控制實體的租賃交易</b>			
－ 與短期租賃有關的租金開支	990	542	281
－ 租賃開支利息	439	695	984
<b>利息收入 (附註7)</b>			
－ 宋先生所控制實體	3,108	5,022	18,292

上述所有交易均於貴集團的正常業務過程中按交易各方協定的條款進行。

## (c) 主要管理層成員薪酬

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，主要管理層成員的薪酬（董事薪酬（附註9(c)）除外）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、薪金及花紅	1,011	1,519	1,243
退休金計劃供款開支	46	41	6
其他僱員福利	86	84	76
	1,143	1,644	1,325

## (d) 與關聯方的結餘

	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
<b>貿易應收款項 (附註17)</b>			
— 宋先生所控制實體	65,193	132,272	247,425
— 宋先生所控制實體的合營企業及聯營公司	2,614	10,744	10,732
	<u>67,807</u>	<u>143,016</u>	<u>258,157</u>
<b>減：貿易應收款項減值撥備</b>			
— 宋先生所控制實體	(65)	(132)	(247)
— 宋先生所控制實體的合營企業及聯營公司	(3)	(11)	(11)
	<u>(68)</u>	<u>(143)</u>	<u>(258)</u>
<b>貿易應收款項 — 淨額</b>	<u>67,739</u>	<u>142,873</u>	<u>257,899</u>
<b>貿易應付款項 (附註23)</b>			
— 宋先生所控制實體	<u>990</u>	<u>1,532</u>	<u>25</u>
<b>其他應收款項 (附註17)</b>			
關聯方貸款：			
— 宋先生所控制實體(i)	47,000	45,000	301,626
應收關聯方利息：			
— 宋先生所控制實體(i)	—	337	8,380
應收關聯方款項：			
— 宋先生所控制實體(ii)	63,900	65,799	47,439
	<u>110,900</u>	<u>111,136</u>	<u>357,445</u>
<b>減：其他應收款項減值撥備</b>			
— 宋先生所控制實體	(111)	(111)	(357)
<b>其他應收款項 — 淨額</b>	<u>110,789</u>	<u>111,025</u>	<u>357,088</u>
<b>其他應付款項 (附註23)</b>			
— 宋先生所控制實體(iii)	<u>23,431</u>	<u>31,516</u>	<u>20,287</u>
<b>應付股息 (附註23)</b>			
— 宋先生所控制實體(v)	<u>—</u>	<u>34,000</u>	<u>—</u>
<b>租賃負債</b>			
— 宋先生所控制實體(iv)	<u>5,883</u>	<u>8,930</u>	<u>9,200</u>

- (i) 有關款項指向宋先生所控制實體提供的貸款及相關應收利息，該等款項為非貿易性質、無抵押及按年利率介乎8.16%至12.29%計息。截至2018年及2019年12月31日，貸款在一年內到期。截至2020年12月31日，根據2020年6月及7月簽訂的貸款協議，貸款原分別於一年及三年內到期，並於2020年12月訂立的補充協議中，調整為按要求償還。因此，該等貸款於2020年12月31日分類為流動資產。有關款項已由關聯方於本報告日期前結清。
- (ii) 有關款項指貴集團代表宋先生所控制實體就貴集團提供服務的若干項目支付的開支及現金墊款，該等款項為非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。有關款項已由關聯方於上市前結清。
- (iii) 有關款項指貴集團代表宋先生所控制實體於貴集團正常業務過程中收取的租金及其他付款，該等款項為非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。該等款項已由貴集團於本報告日期前結清。
- (iv) 有關款項指向宋先生所控制實體出租物業的應付租金，該等款項為無抵押，且屬於貿易性質。
- (v) 於2019年12月31日的應付股息為非貿易性質。應付款項已於截至2020年12月31日止年度結清。

### 31 或然負債

於2018年、2019年及2020年12月31日，貴集團並無重大或然負債。

### 32 報告期後事件

#### (a) 股息

於2021年1月3日，康橋悅生活向其當時股東宣派股息人民幣100,000,000元。

於2021年5月7日及2021年6月8日，濮陽市君陽物業服務有限公司及浙江藍盛（均為本集團非全資附屬公司）分別宣派股息人民幣550,000元及人民幣4,200,000元。

#### (b) 發行新股份

於2021年1月28日，貴公司90股及10股普通股分別配發及發行予康橋悅生活BVI及新禾豐。

#### (c) 資本化發行

根據於2021年6月17日通過的股東決議案，在貴公司股份溢價賬因發行發售股份而入賬的情況下，董事獲授權通過將貴公司股份溢價賬的進賬金額5,249,998港元資本化的方式，按康橋悅生活BVI及新禾豐各自的持股比例以面值向彼等配發及發行合共524,999,800股入賬列為繳足的股份。

#### (d) 增加法定股本

根據於2021年6月17日通過的股東決議案，貴公司的法定股本通過增設962,000,000股每股面值0.01港元的股份，由380,000港元增加至10,000,000港元。

## III 期後財務報表

貴公司或任何貴集團現時旗下公司概無就2020年12月31日起至本報告日期止的任何期間編製經審核財務報表。

除附註32所披露者外，貴公司或任何貴集團旗下公司概無就2020年12月31日後的任何期間宣派或作出任何股息或分派。

本附錄所載資料並不構成本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）所發出會計師報告（載於本招股章程附錄一）的一部分，載於本招股章程僅供說明之用。未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」及本招股章程附錄一所載「會計師報告」一併閱讀。

#### A. 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

以下為本集團根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整有形資產淨值報表，僅供說明用途，並列載於下文，以說明全球發售對於2020年12月31日本公司擁有人應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於2020年12月31日進行。

本未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅為說明而編製，而由於其假設性質，其未必能真實反映本集團於2020年12月31日或全球發售後任何未來日期的匯總有形資產淨值。

	於2020年 12月31日 本公司擁有人 應佔本集團		於2020年 12月31日 本公司擁有人 應佔未經審核 備考經調整		
	經審核匯總 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)	匯總 有形資產 淨值 人民幣千元	每股未經審核 備考經調整匯總 有形資產淨值 人民幣元 (附註3)	港元 (附註4)
根據發售價每股發售 股份2.78港元計算	<u>127,860</u>	<u>357,675</u>	<u>485,535</u>	<u>0.69</u>	<u>0.83</u>
根據發售價每股發售 股份3.88港元計算	<u>127,860</u>	<u>512,522</u>	<u>640,382</u>	<u>0.91</u>	<u>1.10</u>

附註：

- (1) 於2020年12月31日本公司擁有人應佔本集團的經審核匯總有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一所載的會計師報告，乃根據於2020年12月31日本公司擁有人應佔本集團的經審核匯總資產淨值約人民幣145,964,000元，經扣除於2020年12月31日本公司擁有人應佔本集團無形資產約人民幣18,104,000元後計算。
- (2) 全球發售的估計所得款項淨額乃根據175,000,000股發售股份及指示性發售價每股發售股份2.78港元及每股發售股份3.88港元（即指示性發售價範圍的低端及高端），並扣除本公司應付的包銷費用及其他相關開支後計算。
- (3) 每股未經審核備考經調整匯總有形資產淨值乃經上述各段所述調整後並基於700,000,000股已發行股份達致（假設全球發售及資本化發行已於2020年12月31日完成，但未計及本公司因超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份，或本公司根據本招股章程「股本」一節所述授予董事的發行及配發或購回股份的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份）。
- (4) 就未經審核備考經調整有形資產淨值報表而言，人民幣金額乃按人民幣0.8315元兌1.00港元的匯率換算為港元，惟並不表示人民幣金額於該日已經、可能或可以兌換為港元，或反之亦然。
- (5) 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日後進行的任何交易結果或其他交易。未經審核備考經調整有形資產淨值報表並無計及中國附屬公司於2021年1月向其當時股東宣派的股息人民幣100,000,000元及兩家中國附屬公司於2021年5月及6月向非控股權益宣派的股息人民幣2,223,000元。倘計及股息，則按每股發售股份2.78港元及3.88港元的發售價計算，每股未經審核備考經調整有形資產淨值將分別為每股股份人民幣0.55元（0.66港元）及人民幣0.77元（0.92港元）。

**B. 申報會計師有關未經審核備考財務資料的報告**

以下為自申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）收到的報告全文，以供載入本招股章程。



羅兵咸永道

**獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告**

致康橋悅生活集團有限公司列位董事

本所已對就康橋悅生活集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的未經審核備考財務資料（由 貴公司董事（「貴公司董事」）編製，並僅供說明用途）完成鑒證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就擬全球發售（「全球發售」）而於日期為2021年6月29日的招股章程（「招股章程」）中第II-1至II-2頁內所載有關 貴集團於2020年12月31日的未經審核備考經調整匯總有形資產淨值報表以及相關附註（「未經審核備考財務資料」）。 貴公司董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於招股章程第II-1至II-2頁。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明全球發售對 貴集團於2020年12月31日的財務狀況可能造成的影響，猶如該全球發售已於2020年12月31日已經發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至2020年12月31日止年度的財務資料中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，並已就上述財務資料刊發審閱報告。

**貴公司董事對未經審核備考財務資料的責任**

貴公司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條及參照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料以載入投資通函內（「會計指引第7號」）編製未經審核備考財務資料。

---

PricewaterhouseCoopers, 22/F Prince's Building, Central, Hong Kong  
T: +852 2289 8888, F: +852 2810 9888, www.pwchk.com

### 我們的獨立性及質量控制

我們遵守香港會計師公會頒佈的*職業會計師道德守則*中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用香港會計師公會所頒佈的香港質量控制準則第1號，因此保持一個全面的質量控制制度，包括制定與遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求相關的政策和程序守則。

### 申報會計師的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於本所過往就用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料而發出的報告，除於報告發出日期向該等報告收件人承擔的責任外，本所概不承擔任何責任。

本所根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對貴公司董事是否根據上市規則第4.29條及香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具任何在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料的報告或意見，且在本業務過程中，我們並無就編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在招股章程中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對全球發售於2020年12月31日的實際結果會否如同呈報一樣提供任何保證。

對於未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製而進行的合理鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

## 意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整屬恰當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2021年6月29日

## 本公司章程概要

### 1 組織章程大綱

本公司的組織章程大綱於2021年6月17日獲有條件採納，當中列明（其中包括）本公司各股東的責任為有限，本公司的成立宗旨並無限制，而本公司有全部的權力及授權履行任何未被開曼公司法或開曼群島任何其他法律所禁止的宗旨。

組織章程大綱可供查閱，查閱地址載於附錄五「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一節。

### 2 組織章程細則

本公司的組織章程細則於2021年6月17日獲有條件採納並包含以下條文：

#### 2.1 股份類別

本公司的股本包含普通股。於細則獲採納日期，本公司的法定股本為10,000,000港元，分為1,000,000,000股每股面值0.01港元的股份。

#### 2.2 董事

##### (a) 配發及發行股份的權力

在開曼公司法、組織章程大綱及細則的規限下，本公司未發行的股份（無論是否其原有或任何已增加資本）應由董事處置，董事可按其釐定的時間、代價及條款向其釐定的人士提呈發售股份、配發股份、就此授出購股權或以其他方式處置股份。

在組織章程細則及本公司於股東大會發出的任何指示的規限下，以及在不損害任何現有股份持有人所獲賦予或任何類別股份所附有任何特權的情況下，董事可按其釐定的時間及代價向其釐定的人士發出可能附有有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的優先、遞延、合資格或有其他特權或限制的任何股份。在開曼公司法及任何股東所獲賦予或任何類別股份所附有任何特權的規限下，任何股份可在特別決議案的批准下按本公司或股份持有人有權選擇贖回該等股份的條款獲發行。

*(b) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力*

本公司的業務由董事管理。除組織章程細則指明賦予董事的權力及授權外，董事可行使及執行本公司可行使、採取或批准的一切權力、措施與行動，而該等權力、措施與行動並非組織章程細則或開曼公司法規定須由本公司於股東大會上行使或採取者，惟不得違反開曼公司法條文及組織章程細則及任何由本公司不時於股東大會制定的規例（須與該等條文或組織章程細則一致而該項規例不得使董事原應有效的行動在制定該規例後失效）。

*(c) 對離職的補償或付款*

凡向董事或前任董事支付款項作為離職補償，或其退任的代價或有關的付款（並非合同規定須付予董事者）必須事先由本公司在股東大會批准。

*(d) 向董事提供的貸款*

組織章程細則載有禁止向董事或其各自緊密聯繫人提供貸款的條文，其等同於公司條例所實施的限制。

*(e) 購買股份的財務資助*

按照所有適用法律，本公司可向本公司、其附屬公司或任何控股公司或該控股公司的任何附屬公司的董事及僱員，就有關購買本公司或其任何附屬公司或控股公司的股份提供財務資助。此外，在所有適用法律的規限下，本公司可向信託人，就收購以本公司、其附屬公司或任何控股公司或該控股公司的任何附屬公司的僱員（包括受薪董事）的利益持有的本公司股份或其任何附屬公司或控股公司的股份，提供財務資助。

(f) 披露於與本公司或其任何附屬公司所訂立的合同中所擁有的權益

任何董事或建議委任的董事不得因其職位而失去以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合同的資格，且任何該等合同或由本公司或本公司的代表與任何人士、公司或合夥人訂立而任何董事為其中的股東或於其中有利益關係的其他合同或安排亦不得因此撤銷。參加訂約或身為股東或在其中擁有利益關係的任何董事毋須因其董事職務或由此而建立的受託關係，向本公司交出其由任何此等合同或安排所獲得的利潤，惟倘該董事於該合同或安排中擁有重大利益，其必須於最早召開的董事會會議在其切實可行的情況下申報其利益的性質，方式為明確地或透過一般通告指明，按照通告所示事實為理由，其被視為於本公司可能訂立的任何特殊描述合同中擁有權益。

董事不得就其或其任何緊密聯繫人（或按上市規則要求，該董事的其他聯繫人）有任何重大利益的任何合同或安排或任何其他建議的任何董事決議案投票（亦不可計入會議的法定人數內），倘董事就此投票，其投票將不獲計算（其亦不會計入該決議案的法定人數內），惟此項限制不適用於下列任何情況，包括：

- (i) 就董事或其任何緊密聯繫人在本公司或其任何附屬公司的要求下或為該等公司的利益借出款項或由其引致或承擔的責任而向該董事或彼等提供任何抵押或彌償保證；
- (ii) 就董事或其任何緊密聯繫人本身／彼等為本公司或其任何附屬公司的債項或債務承擔全部或部分責任而向第三方提供任何抵押或彌償保證，及不論單獨或共同作出擔保或彌償保證或給予抵押；
- (iii) 有關提呈發售本公司或任何本公司可能創辦或擁有權益的其他公司股份、債券或其他證券（或由本公司或該等公司發售）以供認購或購買，而董事或其任何緊密聯繫人因有參與發售包銷或分包銷而有或將有利益關係的任何建議；

- (iv) 有關本公司或其任何附屬公司的僱員利益的任何建議或安排包括：
- (A) 採納、修改或執行董事或其任何緊密聯繫人可能佔有利益的任何僱員股份計劃或任何股份獎勵計劃或購股權計劃；或
  - (B) 有關採納、修改或執行有關本公司或其任何附屬公司董事、其緊密聯繫人及僱員的養老金或公積金或退休、身故或傷殘撫恤計劃，而並無給予任何董事或其任何緊密聯繫人一般不會給予與該計劃或基金有關類別人士的任何特權或利益；及
- (v) 董事或其任何緊密聯繫人僅因其／彼等於本公司股份或債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一樣以相同方式擁有權益的任何合同或安排。

(g) 酬金

董事可就其服務收取由董事或本公司於股東大會（視情況而定）不時釐定的酬金。除非決議案另有規定，否則酬金按董事同意的比例及方式分派予董事，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任職時間少於整段有關酬金期間的董事僅可按其任職時間比例收取酬金。該等酬金為擔任本公司受薪職位的董事因擔任該等職位而獲得的任何其他酬金以外的酬金。

董事亦應有權報銷因履行董事職務所引致或與此相關的所有合理開支（包括差旅開支），包括出席董事會會議、委員會會議或股東大會的往返差旅開支，或處理本公司業務或執行董事職務引致的其他費用。

倘任何董事應本公司要求提供任何特殊或額外服務，則董事可向其支付特殊酬金。此特殊酬金可以薪金、佣金或分享溢利或其他經認可的方式支付予該董事，作為其擔任董事所得一般酬金外的額外報酬或代替其一般酬金。

董事可不時釐定執行董事或獲委任本公司任何其他管理職務的董事的酬金，並可以薪金、佣金或分享溢利或其他方式或以上全部或任何方式支付，並可包括由董事不時決定的其他福利（包括購股權及／或養老金及／或撫恤金及／或其他退休福利）及補貼。上述酬金為其作為董事原應收取的酬金以外的報酬。

(h) 退任、委任及免職

董事人數不得少於兩名。

董事可隨時及不時委任任何人士出任董事，以填補臨時空缺或出任新增的董事職位。任何按上述方式委任的董事，任期將於本公司下屆股東大會舉行時屆滿，屆時可於會上重選連任。

本公司可通過普通決議案在任何董事（包括董事總經理或其他執行董事）任期屆滿前罷免其職務，儘管組織章程細則或本公司與該董事訂立的任何協議中另有規定（惟不得損害該董事就其董事委任終止或任何因該董事委任終止而致使的其他職位委任終止而應得的索償或損害賠償）。

本公司可通過普通決議案委任其他人士填補其職位。按上述方式委任的董事僅可於其替任的董事未被罷免時本應出任董事的期間內出任董事。本公司亦可通過普通決議案選任任何人士為董事，以填補臨時空缺或出任新增的董事職位。按上述方式委任的任何董事，任期將於本公司下屆股東大會舉行時屆滿，屆時可於會上重選連任，惟釐定董事人數及於該股東大會中輪席告退的董事時不應考慮在內。

任何未經董事會推薦的人士均不可於任何股東大會獲選為董事，除非在不早於寄發指定進行該選舉的大會通知後起計直至不少於該大會日期前七天止的至少七天期間，由有權出席大會並於會上投票的本公司股東（非該獲提名人士）以書面通知本公司秘書，表示擬提名該名人士參加選舉，且遞交該名擬獲提名人士簽署的書面通知以證明其願意參與選舉。

毋須以持有股份作為出任董事的資格，出任董事亦無任何具體年齡限制。  
在下列情況下董事須離職：

- (i) 如該董事向本公司的註冊辦事處或其香港主要辦事處發出書面通知辭職；
- (ii) 如任何有管轄權的法院或政府官員根據董事現時或可能神志紊亂或因其他原因而不能處理其事務而發出命令且董事議決將其撤職；
- (iii) 如未告假而連續12個月缺席董事會會議（除非已委任代理人董事代其出席）且董事議決將其撤職；
- (iv) 如董事破產或收到針對其作出的指令或停止支付款項或與其債權人全面達成協議；
- (v) 如法律或組織章程細則的任何條文規定終止或禁止其出任董事；
- (vi) 如由當時不少於四分之三（倘非整數，則以最接近的較低整數為準）的董事（包括其本身）簽署的書面通知將其撤職；或
- (vii) 如根據組織章程細則本公司股東通過普通決議案將其撤職。

於本公司每年的股東週年大會，三分之一在任董事，或倘董事數目並非三或三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的董事須輪席告退，惟每名董事（包括按特定任期獲委任的董事）均須最少每三年輪席告退一次。任滿告退的董事的任期直至大會（其於該大會退任並合資格重選連任）結束時屆滿。本公司於有任何董事任滿告退的任何股東週年大會上，可再重選類似數目的人士出任董事以填補空缺。

(i) 借貸權力

董事可不時酌情行使本公司全部權力為本公司籌集或借貸或擔保償付任何款項，及將其業務、物業及資產（現時及日後）與未催繳資本或其中任何部分作為按揭或抵押。

(j) 董事會會議程序

董事可在世界任何地點共同舉行會議以處理事務、召開續會及以其認為適當的方式調整會議及程序。在任何會議上提出的問題須經大多數票數表決釐定。若票數相同，會議主席可投第二票或投決定票。

**2.3 修訂組織章程文件**

除以特別決議案通過外，不得更改或修訂組織章程大綱或細則。

**2.4 修訂現有股份或股份類別的權利**

如本公司股本在任何時間分為不同類別股份時，在開曼公司法的規定下，除非某類股份的發行條款另有規定，否則，當時已發行的任何類別股份所附有的全部或任何權利，可經由不少於持有該類已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類股份持有人在另行召開的大會上通過特別決議案批准而修訂或廢除。倘組織章程細則中關於股東大會的所有規定經作出必要修訂後亦適用於該等另行召開的大會，惟任何該等另行召開的大會及其續會的法定人數須為於召開有關會議之日合共持有該類已發行股份面值不少於三分之一的人士（或其委任代表或正式獲授權代表）。

除非有關股份所附權利或發行條款另有規定，否則賦予任何類別股份持有人的特別權利，不得因設立或進一步發行與其享有同等權益的股份而被視為予以修訂。

**2.5 更改股本**

不論當時所有法定股份是否已經發行，亦不論當時所有已發行股份是否已繳足股款，本公司可不時以普通決議案增設新股份而增加股本，新股本數額由有關決議案規定，並將股份分為決議案所規定的面額。

本公司可不時以普通決議案：

- (a) 將所有或任何部分股本合併及分為數額大於現有股份的股份。在合併已繳足股份並將其分為數額大於現有股份的股份時，董事或須以其認為適當的方式解決任何可能出現的困難，尤其是（在不影響前述的一般性原則下）將予合併股份的持有人之間如何決定將何種股份合併為一股合併股份。此外，倘任何人士因股份合併而獲得合併股份的零碎股份，則該零碎股份可由董事就此委任的人士出售，該人士可將售出的零碎股份轉讓予買方，而該項轉讓的有效性不應受質疑，並將出售所得款項（扣除有關出售費用）的淨額按比例分派予原應獲得合併股份的零碎股份的人士，按彼等的權利及利益分派，或支付予本公司而歸本公司所有；
- (b) 按開曼公司法的規定，註銷在有關決議案通過當日仍未被任何人士認購或同意認購的任何股份，並將股本按所註銷股份的數額減少；及
- (c) 將全部或部分股份數額分為少於當時組織章程大綱規定的數額，惟不得違反開曼公司法的規定，且有關拆細股份的決議案可決定（拆細所得股份持有人之間）其中一股或多股股份可較其他股份有優先權或其他特別權利，或有遞延權利或限制，而該等優先權或其他特別權利、遞延權利或限制為本公司可附加於未發行或新股份者。

本公司可以在符合開曼公司法指定的任何條件下，以特別決議案根據任何授權形式減少股本或任何資本贖回儲備。

## **2.6 特別決議案－須以大多數票通過**

根據組織章程細則，「特別決議案」一詞按開曼公司法的定義指須由有權投票的本公司股東在股東大會親身或委任代表（若允許委任代表）或（若股東為公司）由其正式獲授權代表以不少於四分之三的必要大多數票通過的決議案，而指

明擬提呈決議案為特別決議案的有關大會通告已正式發出，並包括由當時全部有權接獲通知並出席股東大會及在會上投票的股東（或公司的正式獲授權代表）簽署的特別決議案以及任何有關決議案均須視為已於簽署當日舉辦的大會經最後一名股東簽署通過。

另一方面，根據組織章程細則，「普通決議案」一詞指須由有權投票的本公司股東在根據組織章程細則規定舉行的股東大會親身或委任代表（若允許委任代表）或（如股東為公司）由其正式獲授權代表以簡單多數票通過的決議案，亦包括由上述本公司全體股東書面批准的普通決議案。

## 2.7 表決權

在任何類別股份當時附有的有關表決的任何特別權利、特權或限制的規限下，於任何股東大會上以投票方式表決時，每位親身出席大會的股東（或若股東為公司，則其正式獲授權代表）或委任代表，可就本公司股東名冊中以其名義登記的每股股份投一票。

當任何股東根據上市規則須就某項決議案放棄投票或受限制而只能投票贊成或反對某項決議案，該名股東或其代表所投任何違反該規定或限制的投票不會計算在內。

如為任何股份的聯名登記持有人，任何一名該等人士可就該股份於任何大會上親身或由委任代表投票，猶如其為唯一有權投票者；倘多於一名該等聯名持有人親身或由委任代表出席任何大會，則有關聯名持股排名最優先或（視情乎而定）較優先的出席人士為唯一有權投票者，就此而言，優先次序應按股東名冊就有關聯名持股的聯名持有人排名為準。

被任何有管轄權法院或政府官員頒令指其現時或可能精神紊亂或因其他理由不能處理其事務的本公司股東，可由其他在此情況下獲授權人士代其投票，而該人士可委任代表投票。

除組織章程細則明確規定或董事另有決定外，並未正式登記為本公司股東，及未就其股份於到期時支付應付本公司的所有款項的人士，不得親身或由委任代表出席任何股東大會或於會上投票（作為本公司其他股東的委任代表除外）或計入法定人數內。

在任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決，惟大會主席可根據上市規則規定准許就純粹與程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決。

倘認可結算所（或其代名人）為本公司股東，則可授權其認為適當的人士作為其委任代表或代表，出席本公司任何股東大會或本公司任何類別股東大會，惟倘超過一名人士獲授權，則授權書須列明各名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本規定獲授權的人士有權代表認可結算所（或其代名人）行使該認可結算所（或其代名人）可行使的同樣權利及權力（包括在允許以舉手方式表決時可個別舉手投票的權利），猶如該認可結算所（或其代名人）為持有該授權書指定的股份數目及類別的本公司個別股東。

## **2.8 股東週年大會及股東特別大會**

本公司須於每年在上屆股東週年大會後不多於十五個月（或聯交所可能批准的較長期間）內召開舉行股東週年大會。召開股東週年大會的通告中須指明其為股東週年大會。

股東特別大會可由於遞呈要求當日持有不少於有權在股東大會上表決的本公司繳足股本十分之一的兩名或以上股東（或任何一名屬認可結算所（或其代名人）的股東）要求召開。

## **2.9 賬目及審核**

按開曼公司法的規定，董事須安排保存足以真確及公平反映本公司業務狀況及顯示及解釋其交易及其他事項所需的賬冊。

董事可不時決定是否，及以何種程度、時間及地點及在何種情況或規例下，公開本公司賬目及賬冊或其一，供本公司股東（本公司行政人員除外）查閱。除開曼公司法或任何其他有關法例或規例賦予權利或獲董事授權或本公司在股東大會上所批准外，任何股東無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件。

從首屆股東週年大會起，董事須安排編製及於每屆股東週年大會向本公司股東呈報有關期間的損益賬（就首份賬目而言，由本公司註冊成立開始；就任何其他情況而言，由上一份賬目刊發後開始），連同於損益賬結算日的財務狀況表、董事對於有關損益賬涵蓋期間本公司損益及於有關期末本公司事務狀況的報告、有關該等賬目的核數師報告，以及法律可能規定的其他報告及賬目。將於股東週年大會向本公司股東呈報的文件副本，須於該大會日期前不少於二十一日按組織章程細則規定以本公司送達通告的方式，寄予本公司各股東及本公司各債權證持有人，惟本公司毋須將該等文件副本寄予本公司不知悉其地址的任何人士或超過一位聯名股份或債權證持有人。

本公司須在每一屆股東週年大會委任本公司一名或多名核數師，任期至下屆股東週年大會為止。於任期屆滿前罷免核數師須經股東於股東大會上以普通決議案批准。核數師酬金由本公司於委任核數師的股東週年大會上釐定，惟本公司可在任何個別年度於股東大會上授權董事釐定核數師的酬金。

#### **2.10 會議通告及議程**

股東週年大會須以不少於二十一日的書面通告召開，任何股東特別大會須以不少於十四日的書面通告召開。通知期不包括遞交之日或視作遞交之日及所通知之日，而通告須列明會議時間、地點及議程以及將於會議中審議的決議案詳情

及該事項的一般性質。召開股東週年大會的通告須指明該會議為股東週年大會，而召開會議以通過特別決議案的通告須指明擬提呈一項特別決議案。每份股東大會通告均須發予本公司核數師及所有本公司的股東（惟按照組織章程細則或所持有股份的發行條款規定無權獲本公司發出該等通告者除外）。

儘管本公司會議的開會通知期可能較上述規定者為短，在下列人士同意下，有關會議仍視作已正式召開：

- (a) 倘召開股東週年大會，則由全體有權出席及投票的本公司股東或彼等的委任代表；及
- (b) 倘召開任何其他會議，則由有權出席及投票的大多數股東（合共持有的股份以面值計不少於具有該項權利的股份的95%）。

### **2.11 股份轉讓**

股份轉讓可以通用格式或董事可能批准的其他格式（須與聯交所規定的標準轉讓格式一致）的轉讓文據進行。

轉讓文據須由轉讓人及（除非董事另有決定）承讓人雙方或其代表簽署。在承讓人姓名列入本公司的股東名冊前，轉讓人仍得視為股份的持有人。所有轉讓文據由本公司保留。

董事可絕對酌情決定拒絕登記任何未繳足股份或本公司擁有留置權的股份轉讓，而毋須交代任何理由。董事亦可拒絕登記任何股份的任何轉讓，除非：

- (a) 向本公司提交轉讓文據連同有關的股票（於轉讓登記後將予註銷），及董事合理要求可證明轉讓人有權進行轉讓的其他證明；
- (b) 轉讓文據只涉及一類股份；
- (c) 轉讓文據已妥為蓋上釐印（如需蓋釐印者）；
- (d) 如將股份轉讓給聯名持有人，則獲轉讓股份的聯名持有人不得超過四名；

- (e) 有關股份不涉及以本公司為受益人的任何留置權；及
- (f) 就此向本公司支付不超出聯交所不時釐定的最高應支付費用（或董事不時要求的較低數額）。

如董事拒絕登記任何股份轉讓，須在向本公司提出轉讓的日期起兩個月內向轉讓人及承讓人發出拒絕登記通知。

轉讓登記通過在聯交所網站以發佈廣告的方式或根據上市規則按本公司按組織章程細則規定的電子方式送達通知的電子通信方式或於報章以發佈廣告的方式發出十個營業日通知（或如供股，則為六個營業日通知），可暫停辦理且本公司股東名冊可於董事不時決定的期間及時間內關閉，惟在任何年度內，暫停辦理轉讓登記及關閉本公司股東名冊的期間不得超過三十日，或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，惟該期間在任何一年均不得超過六十日。

#### **2.12 本公司購回本身股份的權力**

根據開曼公司法及組織章程細則，本公司有權在若干限制下購回本身股份，惟董事只可根據股東於股東大會授權的方式代表本公司行使該權力，並根據聯交所與香港證券及期貨事務監察委員會不時實施的任何適用規定作出。已購回的股份將會於購回後被視為已註銷。購回股份的持有人須遵守將有關股票（如有）交付至本公司於香港的主要營業地點或董事指明的其他地點以供註銷，而本公司須就此向其支付購買或贖回款項。

#### **2.13 本公司任何附屬公司擁有股份的權力**

組織章程細則並無關於附屬公司擁有股份的規定。

#### 2.14 股息及其他分派方式

根據開曼公司法及組織章程細則，本公司可在股東大會宣佈以任何貨幣宣派股息，惟股息不得高於董事所建議數額。本公司只可從合法可供分派的本公司溢利及儲備中（包括股份溢價）宣派或派付股息。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，就派付股息的整個期間內未繳足的任何股份而言，一切股息須按派付股息的任何期間的實繳股款按比例分配及派付。就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的實繳股款。

董事可不時向本公司股東派付董事認為就本公司溢利而言屬合理的中期股息。倘董事認為可供分派溢利可派付股息時，其亦可每半年或以董事選擇其他期間以固定比率派付任何股息。

董事可保留就本公司有留置權的股份所應支付的任何股息或其他應付款項，亦可將該等股息或款項用作抵償具有留置權的債務、負債或協定。董事亦可從本公司任何股東應獲派的任何股息或其他應付款項中扣減其當時應付本公司的所有催繳股款、分期股款或其他應付款項（如有）。

本公司毋須承擔股息的利息。

當董事或本公司在股東大會上議決就本公司股本派付或宣派股息時，董事可繼而議決：(a)配發入賬列為繳足的股份作為支付全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別，惟有權獲派股息的本公司股東可選擇以現金收取該等股息或部分股息以代替配發；或(b)有權獲派該等股息的本公司股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替董事們認為適合的全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別。本公司在董事建議下亦可通過普通決議案，就本公司任何一項特定股息議決（儘管有上述情況）可

透過配發入賬列為繳足的股份悉數支付股息，而不給予本公司股東選擇以現金收取該等股息以代替配發的權利。

應以現金支付予股份持有人的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息證的方式郵寄至本公司獲派息股東的登記地址，或如屬聯名持有人則郵寄至在本公司股東名冊有關聯名持股排名首位的人士的登記地址或持有人或聯名持有人以書面通知指定的人士及地址。所有以上述方式寄發的支票或股息證應以應付予抬頭人的方式付予有關持有人或有關股份聯名持有人在本公司股東名冊排名首位者，郵誤風險由彼等承擔，而當付款銀行支付任何該支票或股息證後，即表示本公司已經就支票或股息證所指的股息及／或紅利付款（儘管其後可能發現支票或股息證被竊或其任何加簽為假冒）。若有關支票或股息證連續兩次未能兌現，本公司可終止寄發有關股息的支票或股息證。然而，倘股息支票或股息證於首次發送時因未能送達而遭退還，本公司可行使權力終止發送有關股息的支票或股息證。兩位或以上聯名持有人的其中任何一人可就應付有關該等聯名持有人所持股份的股息或其他款項或可分派資產發出有效收據。

任何於宣派股息六年後仍未領取的股息可由董事沒收，撥歸本公司所有。

當董事或本公司在股東大會上議決可派付或宣派股息時，董事可進一步議決以分派任何種類的特定資產（尤其是任何其他公司的繳足股份、債權證或可認購證券的認股權證）的方式派付全部或部分股息，而當有關分派出現任何困難時，董事可以其認為適當的方式解決，尤其可不理會零碎配額，將零碎股份調高或調低或規定零碎股份須累算撥歸本公司利益，亦可為分派而釐定該等特定資產的價值，並可決定按所釐定的價值向本公司任何股東支付現金，以調整各方的權利，並可在董事們認為適當的情況下將該等特定資產交予受託人。

### 2.15 委任代表

任何有權出席本公司會議及於會上投票的本公司股東均有權委任其他人士（須為個人）作為其委任代表，代其出席及投票，而以此方式獲委任代表享有與股東同等的權利可在會議上發言。委任代表毋須為本公司股東。

委任代表文據須為通用格式或董事可能不時批准的其他格式，惟須讓股東能指示其委任代表投票贊成或反對（如沒有作出指示或指示有所衝突，則可自行酌情表決）將於會上提呈與委任代表表格有關的各項決議案。委任代表文據應被視為授權委任代表在其認為合適時對提呈會議決議案的任何修改進行表決。除委任代表文據另有規定外，只要續會在大會原定舉行日期後12個月內舉行，該委任代表文據於有關會議的續會仍然有效。

委任代表的文據須以書面方式由委任人或其授權代表親筆簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或經由高級職員、代表或其他獲授權的人士簽署。

委任代表的文據及（如董事要求）據其簽署該文件的授權書或其他授權文件（如有），或經由公證人核實的授權書或授權文件的副本，須不遲於有關委任文件所列人士可投票的會議或續會指定舉行時間48小時前，交往本公司註冊辦事處（或召開會議或續會的通告或隨附的任何文件內所指明的其他地點）。如在該會議或續會日期後舉行投票，則須不遲於指定舉行投票時間48小時前送達，否則委任代表文據會被視作無效。委任代表文據在簽署日期起計12個月後失效。送交委任代表文據後，本公司股東仍可親身出席有關會議並於會上表決或進行投票，在此情況下，有關委任代表文據被視作已撤回。

### 2.16 催繳股款及沒收股份

董事可不時向本公司股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付且毋須依據配發條件按指定付款期繳付的款項（不論為股份面值或溢價或其他方式），而本公司

各股東須於指定時間及地點（惟本公司須向其發出最少於14日的通知，指明付款時間及地點及收款人）向該人士支付催繳股款的款項。董事可決定撤回或延遲催繳股款。被催繳股款的人士在其後轉讓有關被催繳股款的股份後仍有責任支付被催繳的股款。

催繳股款可以一整筆款項或分期支付，並被視作於董事授權作出催繳的決議案通過當日支付。股份聯名持有人須共同及個別負責支付所有該等股份的催繳款項及分期款項或有關的其他到期款項。

倘股份的催繳股款在指定付款日期之前或該日尚未繳付，則欠款人士須按董事可能決定的利率（不超過年息十五厘）支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項的利息，但董事可豁免繳付全部或部分利息。

倘任何股份的催繳股款或分期股款在指定付款日期後仍未支付，則董事可於股款任何部分仍未繳付時隨時向該等股份的持有人發出通知，要求支付未付的催繳股款或分期股款連同應計及可能累計至實際付款日期的利息。

該通知須指明通知規定付款當日或之前的另一付款期限（不早於送達該通知日期後十四日）及付款地點，並表明若仍未能在指定日期或之前前往指定地點付款，則有關催繳股款或分期股款尚未繳付的股份可遭沒收。

倘股東不依有關通知的要求辦理，則通知涉及的任何股份於其後但在支付通知所規定的所有催繳股款或分期股款及應付利息前，可隨時由董事通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。被沒收的股份將被視為本公司的財產，可以再次配發、出售或以其他方式處置。

被沒收股份的人士將不再就有關被沒收股份為本公司股東，惟（儘管已沒收）仍有責任向本公司支付於沒收之日就該等股份應付本公司的全部款項，連同（倘董事酌情規定）由沒收之日起至付款日期為止期間以董事可能規定不超過年息

十五厘的利率計算的利息，而董事可要求付款而毋須就所沒收股份於沒收之日的價值作出任何折讓。

### **2.17 查閱股東名冊**

本公司須設置股東名冊，於所有時間顯示本公司當時的股東及彼等各自持有的股份。股東名冊通過在聯交所網站以發佈廣告的方式或根據上市規則按本公司按組織章程細則規定的電子方式送達通知的電子通信方式或於報章以發佈廣告的方式發出十個營業日通知（或如供股，則為六個營業日通知），可於董事一般或就任何類別股份不時決定的時間及期間內關閉。惟股東名冊關閉的期間在任何年度內不得超過三十日，或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，惟該期間在任何年度內均不得超過六十日。

在香港設置的任何股東名冊須於一般辦公時間內（惟董事可作出合理的限制）免費供本公司任何股東查閱，而任何其他人士在繳交董事可能決定每次不超過根據上市規則不時許可的最高金額的費用後亦可查閱。

### **2.18 會議及另行召開的各類別會議的法定人數**

股東大會如無足夠法定人數，則不可處理任何事項。但即使無足夠法定人數，仍可委任主席，而委任主席並不被視為會議議程的一部分。

兩位親身出席的本公司股東或其委任代表為會議的法定人數，惟倘本公司只有一位股東，則法定人數為親身出席的該名股東或其委任代表。

就組織章程細則的規定而言，屬公司身份的本公司股東如派出經該公司董事或其他監管部門通過決議案委任的正式授權代表或藉授權書派出代表，代表該公司出席本公司有關股東大會或本公司任何有關類別股東大會，則當作該公司親身出席論。

本公司另行召開的各類別股東大會的法定人數載於上文2.4段。

### **2.19 少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利**

組織章程細則並無關於少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利的規定。

### **2.20 清盤程序**

倘本公司清盤，而可向本公司股東分派的資產不足以償還全部已繳股本，則資產的分派方式為盡可能由股東按開始清盤時分別所持股份的已繳或應繳股本比例分擔虧損。如於清盤時，可向本公司股東分派的資產超逾償還開始清盤時全部已繳股本，則餘數可按本公司股東就其分別所持股份於開始清盤時的已繳股本的比例向本公司股東分派。上述並不會損害根據特別條款及條件所發行股份的持有人的權利。

倘本公司清盤，清盤人可在本公司以特別決議案批准及開曼公司法規定的任何其他批准下，將本公司全部或任何部分資產以實物或現物分派予本公司股東，而不論該等資產為同一類或多類不同的財產。清盤人可就此目的為前述分派的任何財產釐定其認為公平的價值，並決定本公司股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得同樣批准的情況下，以本公司股東為受益人將該等資產全部或任何部分交予清盤人在獲得同樣批准及按開曼公司法規定的情況下認為適當的受託人，惟不得強迫本公司股東接受任何負有債務的資產、股份或其他證券。

### **2.21 失去聯絡的股東**

倘：(a)合共不少於三張有關應以現金支付該等股份持有人的支票或股息單在十二年內全部仍未兌現；(b)本公司在上述期間或下文第(d)項所述的三個月限期屆滿前，並無接獲有關該股東的所在地點或存在的任何消息；(c)在十二年期間，至少應已就有關股份派發三次股息，而股東於有關期間內並無領取股息；及(d)於十二年期滿時，本公司以廣告方式在報章發出通告，或根據上市規則，按照

組織章程細則的規定，運用本公司可以電子方式送交通知的方式發出電子通信，表示有意出售該等股份，且自刊登廣告日期起計三個月經已屆滿，並已知會聯交所本公司欲出售該等股份，則本公司可出售任何一位股東的股份或因身故、破產或法例實施而轉移於他人的股份。任何有關出售所得款項淨額將撥歸本公司所有，本公司於收訖該款項淨額後，即欠負該位前股東一筆相等於該所得款項淨額的款項。

## 開曼群島公司法及稅務概要

### 1 緒言

開曼公司法在頗大程度上根據較舊的英國公司法的原則訂立，惟開曼公司法與現時的英國公司法有相當大的差異。以下為開曼公司法若干條文的概要，惟此概要不表示包括所有適用的條文及例外情況，亦不表示總覽有別於有利益關係人士可能較熟悉的司法權區的同類條文的公司法及稅務各事項。

### 2 註冊成立

本公司於2020年10月13日根據開曼公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。因此，其須主要在開曼群島以外地區運營業務。本公司須每年向開曼群島的公司註冊處處長遞交年度報告並根據其法定股本數額繳付一筆費用。

### 3 股本

開曼公司法准許公司發行普通股、優先股、可贖回股份或綜合發行上述各種股份。

開曼公司法規定，倘公司按溢價發行股份，不論是旨在換取現金或其他代價，須將相當於該等股份的溢價總值的款項撥入「股份溢價賬」內。倘公司根據作為收購或註銷任何其他公司股份的代價的任何安排配發並以溢價發行股份，公司可選擇不按上述

規定處理相關溢價。開曼公司法規定，在公司的組織章程大綱及細則規定（如有）的規限下，公司可按其不時決定的方式運用股份溢價賬，其中包括（但不限於）：

- (a) 向股東分派或派發股息；
- (b) 繳足公司未發行股份的股本，以便向股東發行已繳足股款的股本之紅股；
- (c) 贖回及購回股份（惟須符合開曼公司法第37條的規定）；
- (d) 撇銷公司的開辦費用；
- (e) 撇銷公司發行任何股份或債權證所支付的費用、佣金或所給予折讓；及
- (f) 支付贖回或購買公司任何股份或債權證應支付的溢價。

股份溢價賬不得用作向股東分派或派發股息，除非該公司在緊隨支付建議的分派或股息之日後有能力償還其於日常業務中到期清付的債項。

開曼公司法規定，在開曼群島大法院認可下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可以特別決議案以任何方式削減其股本。

在開曼公司法的詳細規定下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，則可以發行可按公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份。此外，如其組織章程細則許可，則公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。購買的方式必須得到公司的組織章程細則許可或公司以普通決議案批准。組織章程細則可指明公司董事可決定購買的方式。公司只可贖回或購買本身已繳足股款的股份。如公司贖回或購買本身股份後再無任何持股的股東，則不可贖回或購買本身股份。除非在緊隨建議付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債項，否則公司以公司股本贖回或購買本身的股份，乃屬違法。

開曼群島並無明文限制公司提供財務資助以購買或認購公司本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎及誠信履行其職責下認為適當提供該等資助乃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。

#### 4 股息及分派

除開曼公司法第34條的規定外，並無有關派息的法定規定。根據英國案例法（可於開曼群島在此方面具有說服力），股息只可以溢利分派。此外，開曼公司法第34條許可，在符合償還能力測試且按其組織章程大綱及細則的規定（如有），公司可由股份溢價賬支付股息及分派（詳情請參閱上文第3段）。

#### 5 股東訴訟

開曼群島法院預期將參考英國案例法判例。Foss v. Harbottle判例（及其例外案例）一直獲開曼群島法院引用及遵從，該案例准許少數股東以公司名義進行集體訴訟或引申訴訟，對(a)超越公司權限或非法行為、(b)欺詐少數股東的行為，且過失方為對公司有控制權的人士，及(c)並無取得須合資格由規定大多數（或特別指定大多數）股東通過的決議案的行動提出訴訟。

#### 6 保障少數股東

如公司並非銀行且其股本分為股份，則開曼群島大法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的業務並按大法院指定的方式向法院呈報結果。

公司任何股東可入稟開曼群島大法院，如法院認為根據公平而公正的理由公司理應清盤，則可發出清盤令。

作為一般規則，股東對公司的索償須根據適用於開曼群島的一般合同法或民事侵權法，或根據公司的組織章程大綱及細則所確立作為股東具有的個別權利而提出。

開曼群島法院已引用並依循英國普通法有關不容許主要股東欺詐少數股東的規定。

## 7 出售資產

開曼公司法並無特定條文限制董事出售公司資產的權力。根據一般法律，董事在行使上述權力時須以審慎及誠信的態度並為適當及符合公司利益的目標而進行。

## 8 會計及審核規定

開曼公司法規定，公司須就下列各項保存適當的賬冊：

- (a) 公司所有收支款項，及有關收支事項；
- (b) 公司所有銷貨與購貨記錄；及
- (c) 公司的資產與負債。

如賬冊不能真實及公平地反映公司狀況及解釋有關的交易，則不被視為適當保存賬冊。

## 9 股東名冊

在其組織章程細則的規定規限下，獲豁免公司可在董事不時認為適當而在開曼群島或以外的地點設置股東名冊總冊及任何分冊。開曼公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長遞交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，不會供公眾查閱。

## 10 查閱賬冊及記錄

公司股東根據開曼公司法一般並無查閱或獲得公司股東名冊或公司記錄副本的權利，惟具有公司的組織章程細則可能載列的權利。

## 11 特別決議案

開曼公司法規定特別決議案須獲至少三分之二有權出席股東大會及投票的股東親身或（如准許委派代表）其委任代表在股東大會通過，並已正式發出召開該大會並指明擬提呈的決議案為特別決議案的通告（惟倘一公司於其組織章程細則指明大多數為必

須多於三分之二，及可額外指明該大多數（即不少於三分之二）可能不同於其他需要特別決議案通過的事項除外）。如公司的組織章程細則許可，公司當時所有有權表決的股東以書面簽署的決議案亦可具有特別決議案的效力。

## 12 附屬公司擁有母公司的股份

如公司的宗旨許可，則開曼公司法並不禁止開曼群島公司購買及持有其母公司的股份。任何附屬公司的董事在進行上述購買時，必須以審慎及誠信的態度履行其職責並以適當及符合附屬公司利益的目標而進行。

## 13 併購及合併

開曼公司法允許開曼群島公司之間及開曼群島公司與非開曼群島公司之間進行併購及合併。就此而言，(a)「併購」指兩間或以上組成公司合併，並將其業務、財產及負債歸屬至其中一家存續公司內；及(b)「合併」指兩間或以上的組成公司整合為一家合併公司，並將該等公司的業務、財產及負債歸屬至該合併公司。為進行併購或合併，併購或合併計劃書須獲各組成公司的董事批准，而該計劃必須獲(a)各組成公司以特別決議案授權及(b)組成公司的組織章程細則可能列明的其他授權（如有）。該併購或合併計劃書必須向開曼群島公司註冊處處長存檔，連同有關合併或存續公司償債能力的聲明、各組成公司的資產及負債清單以及承諾將有關併購或合併證書的副本送交各組成公司股東及債權人的承諾書，並將在開曼群島憲報刊登併購或合併的通告。除若干特殊情況外，有異議股東有權於作出所需程序後獲支付其股份的公平值，惟倘各方未能就此達成共識，則將由開曼群島法院釐定。遵守此等法定程序進行的併購或合併毋須經法院批准。

## 14 重組

法定條文規定進行重組及兼併須於就此召開的大會（視情況而定），獲得出席大會的大多數股東或債權人（佔股東或債權人價值的75%）贊成，並於其後獲開曼群島大法院批准。雖然有異議的股東可向大法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給

予公平值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，大法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易，而倘該項交易獲批准及完成，有異議股東將不會獲得類似諸如美國公司的異議股東一般具有的估值權利（即以司法方式釐定其股份的估值而獲得現金支付的權利）。

## 15 收購

如一家公司提出收購其他公司的股份，且在提出收購建議後四個月內，不少於90%被收購股份的持有人接納收購，則收購人在上述四個月期滿後的兩個月內，可隨時發出通知要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島大法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明大法院應行使其酌情權，惟大法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購的有關股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法逼退少數股東。

## 16 彌償保證

開曼群島法律並不限制公司組織章程細則對高級職員及董事作出彌償保證，惟以開曼群島法院認為違反公眾政策的任何有關條文為限（例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證）。

## 17 清盤

法院可對公司頒令強制清盤，或(a)倘公司有能力償債，則根據其股東特別決議案，或(b)倘公司無力償債，則根據其股東的普通決議案自動清盤。清盤人負責集中公司資產（包括出資人（股東）應付的款項（如有））、確定債權人名單及償還公司所欠債權人的債務（如資產不足償還全部債務則按比例償還），並確定出資人的名單，以及根據彼等的股份所附權利分派剩餘資產（如有）。

## 18 轉讓的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島持有土地權益的公司股份除外。

## 19 稅項

根據開曼群島稅務優惠法（2018年修訂本）第6條，本公司已獲得開曼群島財政司司長自2020年10月27日起為期二十年的承諾：

- (a) 開曼群島現行法律概不會就本公司或其業務所得溢利、收入、收益或增值徵收任何稅項；及
- (b) 此外，毋須就下列各項繳納溢利、收入、收益或增值所需繳納的稅項或遺產稅或繼承稅：
  - (i) 本公司股份、債權證或其他責任；或
  - (ii) 預扣全部或部分任何有關付款（定義見稅務優惠法（2018年修訂本）第6(3)條）。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無繼承稅或遺產稅。除不時因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將該等文據帶入開曼群島司法權區而可能須予支付若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並無參與訂立適用於由本公司作出或向本公司作出的任何付款的雙重徵稅協定。

## 20 外匯管制

開曼群島並無外匯管制法規或貨幣限制。

## 21 經濟實質規定

根據於2019年1月1日生效的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），然而，其並不包括為開曼群島境外之稅務居民的實體。因此，如於開曼群島註冊成立的獲豁免公司為開曼群島境外之稅務居民，則毋須滿足經濟實質法所載的經濟實質測試。

**22 一般事項**

本公司有關開曼群島法律的法律顧問Campbells已向本公司發出一份意見函，概述開曼群島公司法的各方面。如附錄五「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一節所述，該意見函連同開曼公司法副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該等法律與其較熟悉的任何司法權區法律之間的差異，應尋求獨立法律意見。

## A. 有關本公司及我們附屬公司的其他資料

### 1. 註冊成立

本公司於2020年10月8日根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已在香港設立營業地點，地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場2座31樓，並於2020年11月13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。達盟香港有限公司的余詠詩女士已獲委任為本公司的授權代表，於香港接收法律程序文件。

本公司的業務營運須受開曼公司法規限，我們的章程包括組織章程大綱及組織章程細則。組織章程細則的若干條文及開曼公司法有關方面的概要載於本招股章程附錄三。

### 2. 本公司的股本變動

本公司於其註冊成立日期的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。

於2020年10月8日，一股股份已按面值獲配發及發行予一名獨立第三方Campbells Nominees Limited（作為初步認購人）。於同日，Campbells Nominees Limited將其一股股份按面值轉讓予康橋悅生活BVI。

於2020年10月8日，99股股份已按面值獲配發及發行予康橋悅生活BVI。

於2021年1月28日，90股股份按面值獲進一步配發及發行予康橋悅生活BVI及10股股份獲配發及發行予新禾豐以換取新禾豐於弗侖德控股的全部股權。

根據股東於2021年6月17日通過的書面決議案，通過額外增設962,000,000股每股面值0.01港元的股份，本公司法定股本由380,000港元（分為38,000,000股股份）增加至10,000,000港元（分為1,000,000,000股股份）。

緊隨資本化發行及全球發售完成後（但不計及因超額配股權獲行使可予配發及發行的任何股份），本公司的已發行股本將為7,000,000港元，分為700,000,000股股份，均為繳足或入賬列作繳足股份，而300,000,000股股份將仍未發行。

除上文及本附錄「－A.有關本公司及我們附屬公司的其他資料－3.我們股東於2021年6月17日通過的書面決議案」所述者外，本公司股本自其註冊成立以來概無變動。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，本公司並無創辦人股份、管理層股份、庫存股份或遞延股份。

### 3. 我們股東於2021年6月17日通過的書面決議案

(i) 根據股東於2021年6月17日通過的書面決議案：

(a) 通過增設額外962,000,000股股份，本公司的法定股本由380,000港元（分為38,000,000股股份）增至10,000,000港元（分為1,000,000,000股股份）；

(b) 將於上市日期生效的組織章程大綱及組織章程細則已獲採納及批准；

(c) 待(i)聯交所上市委員會批准已發行股份及（根據資本化發行、全球發售以及因超額配股權獲行使）將予發行的股份上市及買賣，且其後並無於股份於聯交所開始買賣前撤回或取消有關批准；(ii)已協定發售價；(iii)於定價日或前後簽立及交付國際包銷協議；及(iv)包銷商於包銷協議項下的責任成為且仍為無條件（包括（倘相關）由於（為其本身及代表其他包銷商）豁免任何條件）且包銷協議並無根據其條款或以其他方式終止：

(i) 批准資本化發行、全球發售及超額配股權並授權董事落實上述事宜並根據全球發售及超額配股權配發及發行新股份；

(ii) 批准本公司授出超額配股權，據此，本公司可能須配發及發行最多合共26,250,000股額外股份，以補足國際發售批准的超額分配；及

(iii) 批准建議上市並授權董事進行上市；

- (d) 待本公司股份溢價賬因根據全球發售發行發售股份而錄得進賬的情況下，授權董事以將本公司股份溢價賬內進賬金額5,249,998港元撥充資本的方式，向於緊接上市日期前營業日營業時間結束時（或彼等可能指示）名列本公司股東名冊的股份持有人按彼等各自的股權比例（惟概無股東將有權獲配發或發行任何零碎股份）按面值配發及發行合共524,999,800股入賬列作繳足股份，而根據本決議案將予配發及發行的股份將在各方面與現有已發行股份享有同等權利；
- (e) 授予董事一般無條件授權以（其中包括）配發、發行及處置股份，及作出或授出可於任何時間要求配發及發行或處置該等股份的要約、協議或期權，惟與據此配發及發行或有條件或無條件同意配發及發行的股份總面值不得超過上文第(d)分段所述的緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總面值的20%（不包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份），及本公司根據下文(f)分段所述的購回授權購回的股本面值（如有）。

該項授權並不涵蓋根據供股、任何以股代息計劃或股東授出的特定授權將予配發、發行或處置的任何股份。該項授權將持續有效，直至：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 本公司按適用法律或組織章程大綱及組織章程細則須舉行下屆股東週年大會的期限結束時；或
- (iii) 股東於本公司股東大會上通過普通決議案更改或撤銷該授權時，
- 以最早發生者為準；

- (f) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司所有權力購回股份，購回股份的總面值不得超過上文第(d)分段所述的緊隨資本化發行及全球發

售完成後已發行股份總面值的10%（不包括因超額配股權獲行使而可能配發及發行的股份）。

該項授權僅限於在聯交所或股份可能上市的任何其他證券交易所（獲證監會及聯交所就此認可者）及根據所有適用法律法規及上市規則規定進行的購回。該項購回股份的授權將持續有效，直至：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 任何適用法律或組織章程大綱及組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；或
- (iii) 股東於本公司股東大會上通過普通決議案更改或撤銷該授權時，

以最早發生者為準；

- (g) 通過增加董事根據該項一般授權可配發及發行或同意配發及發行的股份總面值（增加數額相當於本公司根據上文第(f)段所述購回股份授權所購買股份總面值，惟不可超過上文第(d)分段所述的緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總面值的10%，不包括因超額配股權獲行使而可能須予發行的任何股份）擴大上文第(e)段所述的一般無條件授權。

#### 4. 公司重組

為籌備上市，本集團旗下公司已進行重組。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及集團架構」。

#### 5. 附屬公司詳情

主要附屬公司詳情載於本招股章程附錄一所載會計師報告附註1。

下表載列於最後實際可行日期非全資附屬公司的若干資料：

序號	非全資附屬公司名稱	其他非集團股東 <sup>(1)</sup>	概約持股比例
1.	河南康橋悅錦	齊新強先生	30%
2.	濮陽君陽物業	李志軍先生	30%
3.	河南康橋住友	濮陽市宏益物業管理有限公司	33%
4.	河南康橋祝福	鄭州祝福物業管理有限公司	40%
5.	河南康橋嘉和	長垣縣物業管理有限公司	40%
6.	漯河蘇荷物業	漯河蘇荷實業集團有限公司	49%
7.	鶴壁康橋物業	鶴壁經開實業集團有限公司	34%
		鶴壁金達同方科技有限公司	15%
8.	漯河康橋悅昌	河南昌建物業服務有限公司	29%
		漯河市城投文化旅遊產業 開發有限公司	20%
9.	浙江藍盛	藍郡實業集團有限公司	44%
		李磊先生	5%
10.	鄭州吉祥	鄭州燃氣房地產開發有限公司	49%
11.	鄭州康橋國投	鄭州國投置業有限公司	49%
12.	河南康橋奧勝	天津奧勝醫院管理有限公司	35%

附註：

- (1) 就我們作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，截至最後實際可行日期，概無其他非集團股東為本公司關連人士（附屬公司主要股東則除外）。

## 6. 附屬公司的股本變動

於緊接本招股章程日期前兩個年度內，我們附屬公司的股本變動如下：

### (1) 康橋科技服務

於2020年2月25日，康橋科技服務在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣50百萬元。

### (2) 河南悅趣網絡

於2020年7月29日，河南悅趣網絡在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10百萬元。

### (3) 河南康橋物業

於2020年7月28日，河南康橋物業在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10百萬元。

### (4) 鶴壁康橋物業

於2020年9月9日，鶴壁康橋物業在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣5百萬元。

### (5) 漯河康橋悅昌

於2020年9月11日，漯河康橋悅昌在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣0.5百萬元。

### (6) 河南康橋泰宸

於2019年9月24日，河南康橋泰宸在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣5百萬元。

### (7) 河南康雲優選

於2019年9月24日，河南康雲優選在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣5百萬元。

### (8) 河南康橋悅錦

於2020年6月10日，河南康橋悅錦在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣1百萬元。

於2020年9月28日，河南康橋悅錦的註冊股本由人民幣1百萬元增加至人民幣10百萬元。

**(9) 河南康橋住友**

於2020年8月26日，河南康橋住友在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣3百萬元。

**(10) 漯河蘇荷物業**

於2020年1月10日，漯河蘇荷物業的註冊股本由人民幣0.5百萬元增加至人民幣1.1百萬元。

**(11) 鄭州吉祥**

於2020年10月28日，鄭州吉祥的註冊股本由人民幣1.6百萬元增加至人民幣3.27百萬元。

**(12) 鄭州康橋國投**

於2020年10月30日，鄭州康橋國投的註冊股本由人民幣4.2百萬元增加至人民幣8.58百萬元。

**(13) 河南康橋奧勝**

於2020年12月3日，河南康橋奧勝於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10.0百萬元。

**7. 本公司購回證券**

**(a) 上市規則的規定**

上市規則允許以聯交所主板作為第一上市地的公司於聯交所購回其證券，但須受若干限制規限，其中最重要者概述如下：

**(i) 股東批准**

以聯交所為第一上市地的公司在聯交所的所有建議證券購回須事先經股東之普通決議案以一般授權或就特定交易給予特定批准的方式批准。

根據股東於2021年6月17日通過的書面決議案，授予董事一般無條件授權（「購回授權」），以授權本公司於任何時候，在聯交所或本公司證券可能上市所在的任何其他證券交易所（獲證監會及聯交所就此認可者）購回股份，總面值不超過緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司已發行及將予發行的股本總面值的10%（不包括因超額配股權獲行使而可予發行的任何股份），該項授權的有效期限直至以下時間中的最早發生者：本公司下屆股東週年大會結束時；任何適用法律或組織章程大綱及組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；或股東於本公司股東大會上通過普通決議案更改或撤銷該授權時。

*(ii) 資金來源*

購回股份的資金必須以根據組織章程細則及開曼群島法律可合法撥作該用途的資金撥付。上市公司不得以非現金代價或聯交所交易規則（經不時修訂）規定之外的結算方式於聯交所購回本身證券。

*(iii) 買賣限制*

上市公司可在聯交所購回的股份總數最多為於授出購回授權日期已發行股份總面值的10%。緊隨購回後30日內，未經聯交所事先批准，上市公司不得發行或宣佈建議發行新證券（惟在有關購回前尚未行使的認股權證、購股權或規定公司發行證券的類似工具獲行使而發行證券除外）。此外，倘購買價較先前五個交易日股份於聯交所買賣的平均收市價高出5%或以上，則上市公司不得於聯交所購回其股份。上市規則亦規定，倘購回證券會導致由公眾人士持有的上市證券數目降至低於聯交所規定的有關指定最低百分比，則上市公司不得於聯交所購回其證券。上市公司須促使其委任以購回證券的經紀應聯交所要求向聯交所披露有關代表上市公司進行購回的資料。

(iv) 購回證券的地位

所有購回證券（不論在聯交所或以其他途徑購回）將自動失去上市地位，而該等證券的證書須註銷及銷毀。

(v) 暫停購回

在知悉內幕消息後，上市公司不得購回證券，直至內幕消息已公佈為止。具體而言，於緊接以下日期（以較早者為準）前一個月內：(a)召開董事會會議以批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績（無論上市規則有否規定）的日期（以按上市規則首次知會聯交所的日期為準）；及(b)上市公司根據上市規則規定刊登任何年度或半年度業績公告的最後限期，或刊登季度或任何其他中期業績公告（無論上市規則有否規定）的最後限期，直至業績公告日期為止，上市公司不得在聯交所購回其證券，惟特殊情況除外。此外，倘上市公司違反上市規則，則聯交所可禁止其在聯交所購回證券。

(vi) 呈報規定

有關在聯交所或其他證券交易所購回證券的若干資料，須不遲於下一個營業日的早市或任何開市前時段（以較早者為準）開始前30分鐘向聯交所呈報。此外，上市公司年報須披露有關回顧年度內購回證券的詳情，包括購回證券數目的每月分析、每股購買價或就全部該等購回支付的最高及最低價格（如有關）以及所付總價。

(vii) 核心關連人士

上市公司不得在知情的情況下在聯交所向「核心關連人士」購回證券，「核心關連人士」指公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的緊密聯繫人（定義見上市規則），而核心關連人士（定義見上市規則）亦不得在知情的情況下在聯交所向公司出售其證券。

**(b) 購回理由**

董事相信，股東授予董事一般授權以於市場購回股份，符合本公司及股東的最佳利益。購回股份僅在董事相信該等購回將符合本公司及股東利益時方會進行。視乎當時市況、資金安排和其他情況，有關購回可提高本公司及其資產淨值及／或每股盈利。

**(c) 購回資金**

購回證券時，本公司僅可動用根據組織章程細則及開曼群島適用法律可合法作此用途的資金。

購回股份的任何資金將以本公司利潤或股份溢價或就購回而發行新股份的所得款項或（倘獲組織章程細則授權並符合開曼公司法）股本撥付；倘購回須支付任何溢價，則自本公司利潤或本公司股份溢價賬的進賬金額，或（倘獲組織章程細則授權並符合開曼公司法）股本撥付。

倘董事認為行使購回授權會對本公司的營運資金需求或資本負債水平造成重大不利影響，則董事不建議行使購回授權。然而，倘購回授權獲悉數行使，相比本招股章程所披露的狀況，其可能對本公司的營運資金或資本負債狀況產生重大不利影響。

**(d) 股本**

按緊隨上市後已發行股份（但不計及因超額配股權獲行使而可予配發及發行的股份）的基準計算，全面行使購回授權會導致本公司在該期間最多購回70,000,000股股份，直至：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

- (ii) 任何適用法律或組織章程大綱及組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上通過普通決議更改或撤銷購回授權之日。

以較早發生者為準。

**(e) 一般事項**

經董事作出一切合理查詢後所深知，董事或彼等各自的任何緊密聯繫人（定義見上市規則）現時概無意向本公司或其附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，將在適當情況下，根據上市規則及開曼群島適用法例行使購回授權。本公司自註冊成立以來並無購回任何股份。

概無本公司核心關連人士（定義見上市規則）知會本公司，表示其目前有意在購回授權獲行使的情況下向本公司出售股份，或概無承諾不會如此行事。

倘根據購回授權購回證券導致股東於本公司投票權的權益比例增加，則就收購守則而言，有關增加將被視為收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東或會因此取得或鞏固對本公司的控制權（視乎股東權益的增幅而定），因而須根據收購守則第26條作出強制要約。除上文所述者外，董事並不知悉若購回授權獲行使將引致的收購守則下的任何後果。

倘購回股份會導致公眾人士持有的股份數目減至低於當時已發行股份的25%（或完成行使超額配股權後的更高百分比），則必須在徵得聯交所同意豁免遵守上市規則有關上述公眾持股量規定後方可進行。相信除特殊情況外，此項規定豁免通常不會授出。

**B. 有關我們業務的其他資料****1. 重大合同概要**

於本招股章程日期前兩年內，本公司簽訂的屬或可能屬重大的合同（並非於日常業務過程中簽訂的合同）如下：

- (1) 河南新康橋物業服務有限公司與鄭州祝福物業管理有限公司訂立的日期為2019年7月29日的戰略合作協議，據此，河南新康橋物業服務有限公司與鄭州祝福物業管理有限公司同意成立新公司，註冊資本為人民幣5百萬元，而鄭州祝福物業管理有限公司同意認購人民幣2.0百萬元，相當於新公司股權的40%，及河南新康橋物業服務有限公司同意認購人民幣3.0百萬元，相當於新公司股權的60%；
- (2) 河南新康橋物業服務有限公司、藍郡實業集團有限公司、李磊、浙江藍盛物業服務有限公司與陶椿（作為保證人）訂立的日期為2019年11月20日的合作協議（「日期為2019年11月20日的合作協議」），據此藍郡實業集團有限公司及李磊同意轉讓其於浙江藍盛物業服務有限公司的合共51%股權，總代價為人民幣16.218百萬元；
- (3) 河南新康橋物業服務有限公司、藍郡實業集團有限公司、李磊、浙江藍盛物業服務有限公司與陶椿（作為保證人）就日期為2019年11月20日的合作協議訂立的日期為2019年11月20日的補充協議，據此，河南新康橋物業服務有限公司可根據浙江藍盛物業服務有限公司業績情況，決定是否收購其餘下由藍郡實業集團有限公司及李磊持有的49%股權；
- (4) 河南新康橋物業服務有限公司、李志軍、吳兆俊、楊殿利、齊國利與濮陽市君陽物業服務有限公司訂立的日期為2019年12月3日的股權轉讓協議，據此，(i)吳兆俊及楊殿利各同意按零代價將於濮陽市君陽物業服務有限公司

的25%股權轉讓予河南新康橋物業服務有限公司；及(ii)齊國利同意按零代價將於濮陽市君陽物業服務有限公司的20%及5%股權分別轉讓予河南新康橋物業服務有限公司及李志軍；

- (5) 河南新康橋物業服務有限公司、漯河蘇荷實業集團有限公司與漯河市蘇荷物業服務有限公司訂立的日期為2019年12月19日的合作協議，據此，河南新康橋物業服務有限公司同意認購人民幣0.561百萬元，相當於漯河市蘇荷物業服務有限公司的51%股權；
- (6) 河南新康橋物業服務有限公司與齊新強訂立的日期為2020年5月9日的合作協議（「日期為2020年5月9日的合作協議」），據此，河南新康橋物業服務有限公司及齊新強同意成立新公司，註冊資本為人民幣1.0百萬元，而河南新康橋物業服務有限公司同意認購人民幣0.85百萬元，相當於新公司股權的85%及齊新強同意認購人民幣0.15百萬元，相當於新公司股權的15%；
- (7) 康橋悅生活服務集團有限公司、濮陽市宏益物業管理有限公司與濮陽市住友房地產開發有限公司訂立的日期為2020年8月13日的合作協議，據此，康橋悅生活服務集團有限公司及濮陽市宏益物業管理有限公司同意成立新公司，註冊資本為人民幣3百萬元，而康橋悅生活服務集團有限公司同意認購人民幣2.01百萬元，相當於新公司的67%股權，及濮陽市宏益物業管理有限公司同意認購人民幣0.99百萬元，相當於新公司股權的33%；
- (8) 河南康橋物業服務有限公司、鶴壁經開實業集團有限公司及鶴壁金達同方科技有限公司訂立的日期為2020年8月25日的合作協議，據此，河南康橋物業服務有限公司、鶴壁經開實業集團有限公司及鶴壁金達同方科技有限公司同意成立新公司，註冊資本為人民幣5百萬元，而河南康橋物業服務有限

公司同意認購人民幣2.55百萬元，相當於新公司股權的51%，鶴壁經開實業集團有限公司同意認購人民幣1.7百萬元，相當於新公司股權的34%及鶴壁金達同方科技有限公司同意認購人民幣0.75百萬元，相當於新公司股權的15%；

- (9) 河南康橋物業服務有限公司、河南昌建物業服務有限公司及漯河市城投文化旅遊產業開發有限公司訂立的日期為2020年9月3日的合作協議，據此，河南康橋物業服務有限公司、河南昌建物業服務有限公司及漯河市城投文化旅遊產業開發有限公司同意成立新公司，註冊資本為人民幣0.5百萬元，而河南康橋物業服務有限公司同意認購人民幣0.255百萬元，相當於新公司股權的51%，河南昌建物業服務有限公司同意認購人民幣0.145百萬元，相當於新公司股權的29%及漯河市城投文化旅遊產業開發有限公司同意認購人民幣0.1百萬元，相當於新公司股權的20%；
- (10) 康橋悅生活服務集團有限公司與齊新強就日期為2020年5月9日的合作協議訂立的日期為2020年9月3日之補充協議，據此，康橋悅生活服務集團有限公司同意按零代價將其於河南康橋悅錦物業服務有限公司的15%股權轉讓予齊新強；
- (11) 康橋悅生活服務集團有限公司、鄭州燃氣房地產開發有限公司及鄭州吉祥物業管理有限責任公司訂立的日期為2020年9月15日的增資協議，據此，康橋悅生活服務集團有限公司同意按人民幣2.00百萬元的代價認購鄭州吉祥物業管理有限責任公司人民幣1.67百萬元的新增註冊資本；

- (12) 康橋悅生活服務集團有限公司、鄭州國投置業有限公司及鄭州鄭燃物業管理有限公司訂立的日期為2020年9月15日的增資協議，據此，康橋悅生活服務集團有限公司同意按人民幣11.5百萬元的代價認購鄭州鄭燃物業管理有限公司人民幣4.38百萬元的新增註冊資本；
- (13) 河南博遠全景企業管理諮詢有限公司與康橋悅生活服務集團有限公司訂立的日期為2020年10月19日的股權轉讓協議，據此，河南博遠全景企業管理諮詢有限公司同意以零代價向康橋悅生活服務集團有限公司轉讓康橋科技服務集團有限公司的100%股權；
- (14) 康橋悅生活服務集團有限公司、河南博遠全景企業管理諮詢有限公司及科安達有限公司就科安達有限公司向康橋悅生活服務集團有限公司注資美元金額（相當於人民幣19,103,800元）而訂立的日期為2021年1月4日的增資協議，其中人民幣2,631,579元注入註冊資本及剩餘注資注入資本公積；
- (15) 河南博遠全景企業管理諮詢有限公司與河南康橋悅生活商務服務有限公司訂立的日期為2021年1月26日的股權轉讓協議，據此，河南博遠全景企業管理諮詢有限公司同意以代價人民幣5百萬元將康橋悅生活服務集團有限公司的95%股權轉讓予河南康橋悅生活商務服務有限公司；
- (16) 新禾豐控股有限公司與康橋悅生活集團有限公司訂立的日期為2021年1月28日的轉讓文據，據此，新禾豐控股有限公司向康橋悅生活集團有限公司轉讓1股弗侖德控股有限公司普通股以換取良好及有價值代價（即如「歷史、重組及集團架構－重組－(6)收購弗侖德控股及轉讓本公司股份」所披露的10股康橋悅生活集團有限公司的股份）；


- (17) 本公司、碧桂園物業香港控股有限公司及建銀國際金融有限公司訂立的日期為2021年6月26日的基石投資協議，據此，碧桂園物業香港控股有限公司同意按發售價認購34,930,000股發售股份；
- (18) 本公司、鄭州安圖實業集團股份有限公司及建銀國際金融有限公司訂立的日期為2021年6月26日的基石投資協議，據此，鄭州安圖實業集團股份有限公司同意認購可以人民幣80,000,000元等值的港元金額所購買數目的發售股份（可下調至最接近每手1,000股股份的完整買賣單位）；
- (19) 本公司、58.com Holdings Inc.及建銀國際金融有限公司訂立的日期為2021年6月26日的基石投資協議，據此，58.com Holdings Inc.同意認購可以人民幣20,000,000元等值的港元金額所購買數目的發售股份（可下調至最接近每手1,000股股份的完整買賣單位）；
- (20) 彌償保證契據；
- (21) 不競爭契據；及
- (22) 香港包銷協議。

## 2. 本集團的知識產權



### (a) 商標

#### (i) 本集團擁有的已註冊商標

截至最後實際可行日期，我們為下列我們認為對我們的業務屬重大或可能屬重大的商標註冊擁有人，並有權使用該等商標：

編號	商標	註冊地點	註冊編號	註冊擁有人	類別	註冊期
1.		香港	305392396	康橋悅生活	16, 35, 36, 37	2020年9月16日至 2030年9月15日

編號	商標	註冊地點	註冊編號	註冊擁有人	類別	註冊期
2.		香港	305392477	康橋悅生活	16, 35, 36, 37	2020年9月16日至 2030年9月15日
3.		香港	305391027	康橋悅生活	16, 35, 36, 37	2020年9月15日至 2030年9月14日
4.		中國	39854796	康橋悅生活	36	2020年7月7日至 2030年7月6日
5.		中國	39852673	康橋悅生活	44	2020年7月7日至 2030年7月6日
6.		中國	39860744	康橋悅生活	41	2020年9月14日至 2030年9月13日
7.		中國	36489775	康橋悅生活	37	2019年10月21日至 2029年10月20日
8.		中國	36489700	康橋悅生活	9	2020年2月7日至 2030年2月6日
9.		中國	36483703	康橋悅生活	35	2019年10月21日至 2029年10月20日
10.		中國	36477481	康橋悅生活	42	2019年10月21日至 2029年10月20日
11.		中國	36477414	康橋悅生活	36	2019年10月21日至 2029年10月20日

編號	商標	註冊地點	註冊編號	註冊擁有人	類別	註冊期
12.		中國	36475569	康橋悅生活	38	2019年10月21日至 2029年10月20日
13.		中國	36480547	康橋悅生活	9	2019年10月21日至 2029年10月20日

## (ii) 正在申請的商標

截至最後實際可行日期，我們亦已申請註冊下列我們認為對我們的業務屬重大或可能屬重大的商標：

編號	商標	申請地點	申請編號	申請人	類別	申請日期
1.		中國	44302687	康橋悅生活	9	2020年3月2日
2.		中國	45401166	河南予禧	9	2020年4月13日
3.		中國	44924434	河南予禧	35	2020年3月26日
4.		中國	45402681	河南予禧	36	2020年4月13日
5.		中國	45401174	河南予禧	9	2020年4月13日
6.		中國	45393000	河南予禧	35	2020年4月13日
7.		中國	45400548	河南予禧	36	2020年4月13日

**(b) 域名**

截至最後實際可行日期，我們已註冊下列我們認為對我們的業務屬重大或可能屬重大的域名：

編號	域名	註冊人	註冊日期	到期日*
1.	httpsjwy.com	康橋悅生活	2012年9月14日	2021年9月14日
2.	hqysh.com.cn	康橋悅生活	2020年7月28日	2021年7月28日

\* 本集團將於到期後重新申請（如適用）。

**(c) 版權**

截至最後實際可行日期，我們已註冊下列我們認為對我們的業務屬重大或可能屬重大的版權：

編號	軟件名稱	註冊地點	註冊編號	註冊擁有人	註冊日期
1.	康橋設備自動化管理平台 (簡稱：EAM) V1.0	中國	2019SR0185650	康橋悅生活	2019年2月26日
2.	康橋物業管理助手移動 應用平台(簡稱：物管 助手) V1.0	中國	2019SR0187251	康橋悅生活	2019年2月26日
3.	康橋智慧社區管理平台V1.0	中國	2018SR013909	康橋悅生活	2018年1月5日
4.	智慧社區賬務系統V1.0	中國	2019SR0331166	康橋悅生活	2019年4月15日
5.	智慧社區客服CRM系統V1.0	中國	2019SR0331190	康橋悅生活	2019年4月15日
6.	智慧社區質檢系統V1.0	中國	2019SR0331390	康橋悅生活	2019年4月15日
7.	智慧社區人力資源管理系統V1.0	中國	2019SR0331379	康橋悅生活	2019年4月15日
8.	智慧社區停車管理系統V1.0	中國	2020SR0276086	康橋悅生活	2020年3月19日
9.	智慧社區停車管理雲平台V1.0	中國	2020SR0276080	康橋悅生活	2020年3月19日
10.	康橋電商管理平台(買家端) V1.0	中國	2020SR1516056	康橋悅生活	2020年10月21日

編號	軟件名稱	註冊地點	註冊編號	註冊擁有人	註冊日期
11.	康橋租售ERP系統V1.0	中國	2020SR1509684	康橋悅生活	2020年10月14日
12.	康橋租售門戶小程序系統V1.0	中國	2020SR1509682	康橋悅生活	2020年10月14日
13.	康橋電商管理平台（平台端）V1.0	中國	2020SR1509683	康橋悅生活	2020年10月14日
14.	康橋租售經紀人移動應用平台 （安卓版）V1.0	中國	2020SR1509758	康橋悅生活	2020年10月14日
15.	康橋租售門店小程序系統V1.0	中國	2020SR1509762	康橋悅生活	2020年10月14日
16.	悅生活業主移動應用平台 （安卓版）V1.0	中國	2020SR1516054	康橋悅生活	2020年10月21日
17.	康橋租售經紀人移動應用平台 （IOS版）V1.0	中國	2020SR1509697	康橋悅生活	2020年10月14日
18.	康橋租售經紀人小程序系統V1.0	中國	2020SR1509757	康橋悅生活	2020年10月14日
19.	康橋電商管理平台（商家端）V1.0	中國	2020SR1509754	康橋悅生活	2020年10月14日
20.	悅生活業主移動應用平台 （IOS版）V1.0	中國	2020SR1516055	康橋悅生活	2020年10月21日
21.	康雲優家移動應用平台 （安卓版）V1.0	中國	2020SR1080201	河南悅趣網絡	2020年9月11日
22.	康雲管家移動應用平台 V1.0	中國	2020SR1083702	河南悅趣網絡	2020年9月11日
23.	康橋業主智能家居平台 （安卓版）V1.0	中國	2021SRA003371	康橋悅生活	2021年6月2日
24.	康橋業主智能家居平台 （IOS版）V1.0	中國	2021SRA003384	康橋悅生活	2021年6月2日
25.	物業收費管理系統V1.0	中國	2021SR0506323	河南悅趣網絡	2021年4月8日
26.	物業客戶系統V1.0	中國	2021SR0509777	河南悅趣網絡	2021年4月8日
27.	物業資源管理系統V1.0	中國	2021SR0509776	河南悅趣網絡	2021年4月8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（但不計及超額配股權獲行使），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有關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，或根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司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 <sup>(1)</sup>	股權概約百分比
宋先生 <sup>(2)</sup>	全權信託創立人、受控法團權益	498,750,000	71.25%

附註：

- 全部所載權益均為好倉。
- 康橋悅生活BVI的全部股本由Hung Fai Property Limited全資擁有。Eternity Trust為宋先生（作為委託人）於2020年11月10日為康橋泰宸BVI（於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司並由宋先生全資擁有）及其家族成員的利益與Trident Trust（作為受託人行事）設立的全權信託，而宋先生（作為Eternity Trust的創立人）及Trident Trust根據證券及期貨條例被視為於康橋悅生活BVI所持有的股份中擁有權益。

## 於相聯法團股份的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	擁有權益的股份數目 <sup>(1)</sup>	股權百分比
宋先生	康橋悅生活BVI	全權信託創立人、 受控法團權益	100	100%

## 附註：

1. 全部所載權益均為好倉。

**(b) 服務合同及委任書詳情**

各執行董事已於2021年6月17日與本公司訂立服務合同。我們已於2021年6月17日向各非執行董事及獨立非執行董事發出委任書。該等服務合同及委任書的主要詳情為(i)最初固定任期自上市日期起計為期三年，及(ii)可根據彼等各自的條款終止。服務合同可根據我們的組織章程細則及適用規則續訂。

除上文所披露者外，董事概無亦不擬與本集團任何成員公司訂立服務合同（惟於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而無須支付任何賠償（法定賠償除外）的合同除外）。

**(c) 董事薪酬**

截至2020年12月31日止三個年度各年，董事的薪酬總額（包括袍金、薪金、花紅、津貼及退休金計劃供款等其他實物福利）分別約為人民幣1.95百萬元、人民幣2.73百萬元及人民幣2.71百萬元。

緊接本招股章程刊發前三個財政年度各年，概無董事據此放棄或同意放棄任何酬金的安排。

於往績記錄期間，我們概無向董事或五名最高薪酬人士支付而彼等亦無收取任何薪酬，作為吸引彼等加盟或加盟本公司後的獎勵。於各往績記錄期間，我們概無向董事、前任董事或五名最高薪酬人士支付而彼等亦無收取任何補償，作為與本集團任何成員公司事務管理有關的離職補償。

除本招股章程附錄一所載會計師報告附註9所披露者外，於往績記錄期間，本集團任何成員公司概無已付或應付董事的其他款項。

根據截至本招股章程日期仍具效力的現行安排，估計本公司截至2021年12月31日止年度應付董事的薪酬（包括實物福利但不包括酌情花紅）總額約為人民幣2.94百萬元。

## 2. 主要股東

- (a) 就董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後且不計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份，以下人士（董事或本公司最高行政人員除外）將於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司及聯交所披露的權益：

姓名／名稱	身份	股份數目	持股百分比
宋先生 <sup>(2)</sup>	全權信託創立人 受控法團權益	498,750,000	71.25%
Hung Fai Property Limited <sup>(2)</sup>	受控法團權益	498,750,000	71.25%
康橋悅生活控股有限公司 <sup>(2)</sup>	實益擁有人	498,750,000	71.25%
Trident Trust Company (South Dakota) Inc. <sup>(2)</sup>	受託人	498,750,000	71.25%
Dong Yanxia女士 <sup>(3)</sup>	配偶權益	498,750,000	71.25%

附註：

- (1) 全部所載權益均為好倉。
- (2) 康橋悅生活BVI的全部股本由Hung Fai Property Limited全資擁有。Eternity Trust為宋先生（作為委託人）於2020年11月10日為康橋泰宸BVI（於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司並由宋先生全資擁有）及其家族成員的利益與Trident Trust（作為受託人行事）設立的全權信託，而宋先生（作為Eternity Trust的創立人）及Trident Trust根據證券及期貨條例被視為於康橋悅生活BVI所持有的股份中擁有權益。
- (3) Dong Yanxia女士為宋先生的配偶，因此根據證券及期貨條例，被視為於宋先生擁有權益的股份中擁有權益。

- (b) 截至最後實際可行日期，據董事所悉，以下人士擁有附帶權利可在任何情況下於附屬公司涉及有關股本的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

本集團成員公司名稱	股東姓名／名稱	概約持股百分比
河南康橋悅錦	齊新強先生	30%
濮陽君陽物業	李志軍先生	30%
河南康橋住友	濮陽市宏益物業管理有限公司	33%
河南康橋祝福	鄭州祝福物業管理有限公司	40%
河南康橋嘉和	長垣縣物業管理有限公司	40%
漯河蘇荷物業	漯河蘇荷實業集團有限公司	49%
鶴壁康橋物業	鶴壁經開實業集團有限公司	34%
鶴壁康橋物業	鶴壁金達同方科技有限公司	15%
漯河康橋悅昌	河南昌建物業服務有限公司	29%
漯河康橋悅昌	漯河市城投文化旅遊產業開發有限公司	20%
浙江藍盛	藍郡實業集團有限公司	44%
鄭州吉祥	鄭州燃氣房地產開發有限公司	49%
鄭州康橋國投	鄭州國投置業有限公司	49%
河南康橋奧勝	天津奧勝醫院管理有限公司	35%

### 3. 個人擔保

董事並無就已授予或將授予本集團任何成員公司的銀行融資向貸款人提供任何個人擔保。

**4. 已收代理費或佣金**

本公司於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出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

**5. 關聯方交易**

於本招股章程日期前兩年內，我們曾參與本招股章程附錄一所載會計師報告附註31所述的關聯方交易。

**6. 董事的競爭權益**

概無董事於直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭的任何業務（本集團業務除外）中擁有權益。

**7. 免責聲明**

除本招股章程所披露者外：

- (a) 董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有於股份在聯交所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任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文當作或視為持有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊內的任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；
- (b) 董事或名列本附錄「－D.其他資料－8.專家資格」的任何人士概無於本公司的發起中，或於本集團任何成員公司於緊接本招股章程日期前兩年內所收購、出售或租賃的任何資產或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (c) 董事或名列本附錄「－D.其他資料－8.專家資格」的任何人士概無於在本招股章程日期仍然有效且對本集團整體業務影響重大的任何合同或安排中擁有重大權益；

- (d) 概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合同（不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償（法定賠償除外）終止的合同）；
- (e) 據董事或本公司最高行政人員所知，概無人士（不包括董事或本公司最高行政人員）將於緊隨資本化發行及全球發售完成後，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的任何權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於一切情況下於本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益；及
- (f) 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%以上權益的股東於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

## D. 其他資料

### 1. 遺產稅

董事知悉本公司或任何附屬公司無須承擔重大遺產稅責任。

### 2. 稅項及其他彌償保證

宋革委、Hung Fai Property Limited與康橋悅生活控股有限公司已訂立一份日期為2021年6月17日以本公司（為其本身及作為其不時的各附屬公司利益的受託人）為受益人的彌償保證契據（即本附錄「— B.有關我們業務的其他資料 — 1.重大合同概要」所述重大合同），以就（其中包括）於全球發售成為無條件時在上市日期或之前因賺取、應計或收取的收入、利潤或收益而產生的任何稅項，以及因不遵守任何適用法律法規或未能取得必要的許可、執照、登記及證書或繳納足額社會保險及住房公積金供款或未能就本集團任何成員公司佔用或使用任何物業的租賃或許可進行備案而導致或與之有關的任何罰款、處罰、索賠、成本、開支、虧損、債務、損失及其他負債提供彌償保證，惟以下情況除外：

- (a) 倘本集團截至2020年12月31日止三個年度的經審核匯總財務報表已就有關稅項或稅項索賠計提準備或撥備；

- (b) 倘本集團任何成員公司於2021年1月1日或之後開始的任何期間須繳納有關稅項，除非有關稅項負債因本集團任何成員公司的若干行為或疏忽或訂立交易而產生，惟於上市日期後在日常業務過程中產生者則除外；及
- (c) 倘本集團截至2020年12月31日止三個年度的經審核匯總財務報表已就有關稅項作出的撥備或儲備最終確定為超額撥備或超額儲備。

### 3. 訴訟

經董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期止，本集團各成員公司概無牽涉任何重大仲裁、訴訟、行政程序或任何其他申索或爭議，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨任何預計會對我們聲譽、業務、經營業績或財務狀況有重大不利影響的重大仲裁、訴訟、行政程序、申索或爭議。

### 4. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准已發行股份、本招股章程所述將予發行的股份上市及買賣。本公司已作出一切必要安排，以使有關股份獲准納入中央結算系統。

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。獨家保薦人可就擔任上市的獨家保薦人而收取費用0.5百萬美元。

### 5. 開辦費用

我們的估計開辦費用約為7,079.27美元，由本公司支付。

### 6. 發起人

本公司並無上市規則所指的發起人。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的相關交易向任何發起人支付、配發或給予或擬支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

## 7. 股份持有人的稅項

### (a) 香港

出售、購買及轉讓於我們香港股東名冊分冊登記的股份須繳納香港印花稅。向買方及賣方徵稅的當前稅率均為代價的0.1%，若較高，則為已售出或轉讓股份公平值的0.1%。於香港產生或來自於香港的股份買賣利潤亦須繳納香港利得稅。2005年收入（取消遺產稅）條例於2006年2月11日在香港生效。對於在2006年2月11日當日或之後身故的股份持有人，無須就代表權授出而繳納任何香港遺產稅及提供任何遺產稅結清單據。

### (b) 開曼群島

轉讓開曼群島公司的股份無須在開曼群島繳納印花稅，惟持有開曼群島土地權益的公司除外。

## 8. 專家資格

以下為於本招股章程提供意見或建議的專家（定義見上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例）資格：

名稱	資格
建銀國際金融有限公司	根據證券及期貨條例獲發牌從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動
羅兵咸永道會計師事務所	專業會計師條例（香港法例第50章）項下的執業會計師及財務匯報局條例（香港法例第588章）項下的註冊公眾利益實體核數師
競天公誠律師事務所	本公司的中國法律顧問
Campbells	開曼群島法律顧問

名稱	資格
中國指數研究院	行業顧問

## 9. 專家同意書

本附錄「－D.其他資料－8.專家資格」所述專家已各自就本招股章程的刊發發出同意書，同意按本招股章程所載形式及內容載入其報告、意見及／或函件及／或法律意見（視情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

上文所列專家概無擁有本公司或其任何附屬公司的任何股權，亦無擁有自行或指定他人認購本公司或其任何附屬公司證券的權利（不論可否依法執行）。

## 10. 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條所規定的豁免情況，本招股章程的英文及中文版本分開刊發。本招股章程的英文版本與中文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

## 11. 約束力

倘根據本招股章程作出申請，則本招股章程即具效力，一切有關人士須受公司（清盤及雜項條文）條例第44A及44B條所有條文（罰則除外）約束。

## 12. 無重大不利變動

董事確認，本集團的財務或經營狀況或前景於本招股章程日期前12個月內並無重大不利變動。

## 13. 其他事項

- (a) 除本招股章程所披露者外，於本招股章程日期前兩年內：

- (i) 並無發行或同意發行或建議全部或部分繳足本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本以獲取現金或現金以外的代價；
  - (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本並無附於購股權，亦無有條件或無條件同意附於購股權；
  - (iii) 並無就發行或出售本公司或其任何附屬公司任何股份或借貸資本而給予或同意給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及
  - (iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而向任何人士支付或應付任何佣金（支付予分包商的佣金除外）。
- (b) 除本招股章程所披露者外，本公司或其任何附屬公司並無任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份、可換股債務證券或任何債權證。
- (c) 董事確認，於本招股章程日期前12個月內，並無發生任何可能或已對本集團財務狀況有重大影響的業務中斷。
- (d) 董事確認，本公司並無尚未行使的可換股債務證券或債權證。
- (e) 本集團已作出所有必要的安排，以使股份獲准納入中央結算系統進行結算及交收。
- (f) 本集團成員公司現時概無於任何證券交易所上市，亦無於任何交易系統進行買賣，而本集團並未尋求或意圖尋求在任何其他證券交易所上市或獲准買賣本公司股份或借貸資本。
- (g) 本集團概無作出任何安排以免除或同意免除未來股息。

## 送呈公司註冊處處長文件

隨同本招股章程一並送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

- (a) 白色、黃色及綠色申請表格各自的副本；
- (b) 本招股章程附錄四「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」一節所提述的各重大合同副本；及
- (c) 本招股章程附錄四「法定及一般資料－D.其他資料－9.專家同意書」一節所提述的同意書。

## 備查文件

下列文件副本將於本招股章程日期（包括該日）起計14日內的正常辦公時間，在普衡律師事務所辦事處（地址為香港花園道1號中銀大廈22樓）可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 羅兵咸永道會計師事務所截至2020年12月31日止三個年度有關本集團歷史財務資料的會計師報告，全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 羅兵咸永道會計師事務所有關本集團未經審核備考財務資料的報告，全文載於本招股章程附錄二；
- (d) 本集團截至2020年12月31日止三個年度的經審核匯總財務報表；
- (e) 中國法律顧問競天公誠律師事務所就本集團若干方面及本集團物業權益所出具的法律意見；
- (f) 本招股章程附錄三所提述的我們有關開曼群島法律的法律顧問Campbells出具的概述開曼公司法若干方面的意見函；

- (g) 本招股章程附錄四「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」一節所提述的重大合同；
- (h) 本招股章程附錄四「法定及一般資料－D.其他資料－9.專家同意書」一節所提述的同意書；
- (i) 本招股章程附錄四「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－(b)服務合同及委任書詳情」一節所提述的服務合同及委任書；
- (j) 開曼公司法；及
- (k) 獨立行業顧問中國指數研究院出具的行業報告。



康橋悅生活  
KANGQIAO SERVICE GROUP

康橋悅生活集團有限公司  
Kangqiao Service Group Limited