


# 众安智慧生活服务有限公司 Zhong An Intelligent Living Service Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2271

## 全球發售


聯席保薦人

**CMS**  **招商證券國際**

 **华泰国际**  
HUATAI INTERNATIONAL

整體協調人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

 **华泰国际**  
HUATAI INTERNATIONAL

**CMS**  **招商證券國際**

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

 **國泰君安國際**  
GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

 **建銀国际**  
CCB International

 **VICTORY** 勝利  
SECURITIES 證券

## 重要提示

重要提示：閣下如對本招股章程的任何內容有任何疑問，應尋求獨立專業意見。

# Zhong An Intelligent Living Service Limited

## 众安智慧生活服务有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 全球發售

全球發售之發售股份數目：126,668,000股股份(視乎超額配股權行使與否而定)  
香港發售股份數目：12,668,000股股份(可予重新分配)  
國際發售股份數目：114,000,000股股份(包括優先發售項下12,668,000股預留股份)(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)

發售價：每股發售股份不高於1.48港元，預期每股發售股份不低於1.18港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00565%聯交所交易費及0.00015%會計及財務匯報局交易徵費(須於申請時以港元繳足，多繳款項可予退還)(倘下調發售價後，發售價定為低於指示性發售價範圍下限最多10%，最低發售價將為每股發售股份1.07港元)

(可下調發售價)

面值：每股股份0.01港元  
股份代號：2271

### 聯席保薦人

 CMS 招商證券國際

 华泰国际  
HUATAI INTERNATIONAL

整體協調人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

 华泰国际  
HUATAI INTERNATIONAL

 CMS 招商證券國際

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

 國泰君安國際  
GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

 建銀国际  
CCB International

 VICTORY 勝利  
SECURITIES 證券

香港交易及結算有限公司、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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程連同本招股章程「附錄五—送呈公司註冊處處長及展示文件」所列明的文件，已根據香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期發售價將由整體協調人及聯席代表(為彼等自身及代表包銷商)及本公司於定價日協議釐定。預期定價日將為2023年7月11日(星期二)或前後，惟無論如何不遲於2023年7月13日(星期四)。除另有公佈外，發售價將不會超過每股發售股份1.48港元及目前預期將不低於每股發售股份1.18港元(可下調發售價)。倘整體協調人及聯席代表(為彼等自身及代表包銷商)與本公司基於任何理由未能於2023年7月13日(星期四)之前協定發售價，則全球發售將不予進行並告失效。

經本公司同意，整體協調人及聯席代表(為彼等自身及代表包銷商)可在遞交香港公開發售申請的截止日期上午前的任何時間，調減本招股章程中所述的指示性發售價範圍及/或全球發售中的發售股份數目。在此情況下，調減指示性發售價範圍及/或發售股份數目的通告，將在遞交香港公開發售申請的截止日期上午前於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)和本公司網站[www.zazhsh.com](http://www.zazhsh.com)上刊發。有關安排的詳情屆時將由本公司盡快公佈。更多詳情載於本招股章程「全球發售的架構」。

在作出投資決定之前，有意投資者應仔細考慮本招股章程中所載的所有資料，包括本招股章程「風險因素」所載的風險因素。

發售股份並無亦不會根據美國證券法或任何美國州證券法例登記，且不得於美國境內提呈發售、出售、抵押或轉讓，惟獲豁免遵守美國證券法登記規定或於毋須遵守該等登記規定的交易中且依據任何適用美國州證券法例進行者除外。發售股份僅可根據美國證券法S規例於美國境外以離岸交易方式提呈發售及出售。

倘於上市日期上午八時正前出現若干終止理由，整體協調人及聯席代表(為彼等自身及代表香港包銷商)可終止香港包銷商於香港包銷協議下的責任。有關理由載於本招股章程「包銷—包銷安排及開支—終止理由」。

### 重要通知

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

本招股章程在聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.zazhsh.com](http://www.zazhsh.com)可供閱覽。倘閣下需要本招股章程的印刷本，閣下可從上述網址下載並打印。

2023年6月30日(星期五)

## 重要提示

閣下如通過網上白表服務或向香港結算提交電子認購指示申請認購香港發售股份，則須申請認購最少2,000股香港發售股份並按照下表所列確定認購數目。閣下應按照選擇的數目旁載明的金額付款。

**众安智慧生活服务有限公司**  
**(每股香港發售股份1.48港元)**  
**可申請的香港發售股份數目及款項**

| 申請認購的香港發售股份數目 | 申請時應繳款項   | 申請認購的香港發售股份數目 | 申請時應繳款項    | 申請認購的香港發售股份數目 | 申請時應繳款項      | 申請認購的香港發售股份數目            | 申請時應繳款項      |
|---------------|-----------|---------------|------------|---------------|--------------|--------------------------|--------------|
|               | 港元        |               | 港元         |               | 港元           |                          | 港元           |
| 2,000         | 2,989.85  | 20,000        | 29,898.51  | 200,000       | 298,985.15   | 2,000,000                | 2,989,851.60 |
| 4,000         | 5,979.70  | 30,000        | 44,847.78  | 300,000       | 448,477.75   | 3,000,000                | 4,484,777.40 |
| 6,000         | 8,969.55  | 40,000        | 59,797.03  | 400,000       | 597,970.32   | 4,000,000                | 5,979,703.20 |
| 8,000         | 11,959.41 | 50,000        | 74,746.29  | 500,000       | 747,462.90   | 5,000,000                | 7,474,629.00 |
| 10,000        | 14,949.26 | 60,000        | 89,695.55  | 600,000       | 896,955.48   | 6,000,000                | 8,969,554.80 |
| 12,000        | 17,939.11 | 70,000        | 104,644.81 | 700,000       | 1,046,448.05 | 6,334,000 <sup>(1)</sup> | 9,468,860.02 |
| 14,000        | 20,928.96 | 80,000        | 119,594.07 | 800,000       | 1,195,940.65 |                          |              |
| 16,000        | 23,918.82 | 90,000        | 134,543.33 | 900,000       | 1,345,433.22 |                          |              |
| 18,000        | 26,908.67 | 100,000       | 149,492.58 | 1,000,000     | 1,494,925.80 |                          |              |

附註：

(1) 閣下可申請認購的香港發售股份最高數目。

申請認購任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且任何有關申請將不獲受理。

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

以下預期時間表如有任何變更，本公司將在聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.zazhsh.com](http://www.zazhsh.com)刊發公告。

向合資格眾安股東寄發藍色申請表格 ..... 2023年6月30日(星期五)  
或之前

開始香港公開發售及優先發售 ..... 2023年6月30日(星期五)  
上午九時正

根據(i)網上白表服務；及

(ii)網上藍表服務以下列其中一種方式<sup>(2)</sup>  
完成電子認購申請的最後時限

(1) (i)及(ii)指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)

(2) (i) IPO App，可通過於App Store或Google Play搜尋

「IPO App」下載或於[www.hkeipo.hk/IPOApp](http://www.hkeipo.hk/IPOApp)

或[www.tricorglobal.com/IPOApp](http://www.tricorglobal.com/IPOApp)下載 ..... 2023年7月11日(星期二)

上午十一時三十分

開始辦理申請登記<sup>(3)</sup> ..... 2023年7月11日(星期二)  
上午十一時四十五分

遞交藍色申請表格之最後時間 ..... 2023年7月11日(星期二)  
中午十二時正

透過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬完成(i)網上白表；

及(ii)網上藍表申請付款的最後時限 ..... 2023年7月11日(星期二)

中午十二時正

向香港結算發出電子認購指示的最後時限<sup>(4)</sup> ..... 2023年7月11日(星期二)  
中午十二時正

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

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

截止辦理申請登記<sup>(3)</sup> . . . . . 2023年7月11日(星期二)  
中午十二時正

預期定價日<sup>(5)</sup> . . . . . 2023年7月11日(星期二)

(如適用)於(i)聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及(ii)本公司網站  
[www.zazhsh.com](http://www.zazhsh.com)<sup>(6)</sup>公佈下調發售價後定為低於指示性  
發售價範圍下限的發售價(有關詳情,請參閱  
「全球發售的架構—定價及分配」一節) . . . . . 2023年7月17日(星期一)或之前

不論是否下調發售價,於(i)聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及(ii)本公司網站  
[www.zazhsh.com](http://www.zazhsh.com)<sup>(6)</sup>刊登有關最終發售價、  
香港公開發售及優先發售的申請結果、國際發售、香港公開發售  
及優先發售的認購踴躍程度及香港公開發售及優先發售項下  
香港發售股份及預留股份分配基準的公告 . . . . . 2023年7月17日(星期一)  
或之前

以下渠道公佈香港公開發售及優先發售的分配結果  
(連同成功申請人的身份證明文件號碼或香港商業登記號碼),包括:

- (1) 在聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站  
[www.zazhsh.com](http://www.zazhsh.com)刊發公告全文<sup>(6)(10)</sup> . . . . . 自2023年7月17日(星期一)起
- (2) 於IPO App的「配發結果」功能或指定分配結果網站  
[www.tricor.com.hk/ipo/result](http://www.tricor.com.hk/ipo/result)或  
[www.hkeipo.hk/IPOResult](http://www.hkeipo.hk/IPOResult)透過  
「按身份證號碼搜索」功能查閱 . . . . . 自2023年7月17日(星期一)起

根據香港公開發售及優先發售就全部或  
部分獲接納的申請寄發/領取發售股份的  
股票或將發售股份的股票存入中央結算系統<sup>(7)(9)(10)</sup> . . . . . 2023年7月17日(星期一)  
或之前

根據香港公開發售及優先發售就全部獲接納  
(倘適用)或全部或部分不獲接納的申請寄發/  
領取網上白表、藍色申請表格及網上藍表電子  
自動退款指示/退款支票<sup>(8)(9)(10)</sup> . . . . . 2023年7月17日(星期一)  
或之前

股份預期於上午九時正開始於聯交所買賣<sup>(10)</sup> . . . . . 2023年7月18日(星期二)

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

香港發售股份將自2023年6月30日(星期五)起至2023年7月11日(星期二)止期間可供申請認購，有關期間較一般市場慣例的四天為長。申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及會計及財務匯報局交易徵費)將由收款銀行代本公司持有，且退款(如有)將於2023年7月17日(星期一)不計利息退還予申請人。投資者務請注意，預期股份將於2023年7月18日(星期二)開始在聯交所買賣。

### 附註：

- (1) 除另有指明者外，所有時間及日期均指香港當地時間及日期。全球發售架構的詳情(包括香港公開發售的條件)載於本招股章程「全球發售的架構」。倘本預期時間表有任何變動，本公司將刊發公告。
- (2) 於遞交申請的截止日期上午十一時三十分後，閣下將不能透過IPO App或指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)向網上白表服務或網上藍表服務遞交閣下的申請。若閣下已於上午十一時三十分或之前遞交申請並自指定網站取得付款參考編號，則閣下將可於遞交申請的截止日期中午十二時正截止辦理申請登記前繼續辦理申請手續(完成支付申請款項)。
- (3) 倘於2023年7月11日(星期二)上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港懸掛「黑色」暴雨警告訊號或八號或以上熱帶氣旋警告信號及／或極端情況，則將不會於該日開始及截止辦理申請登記。詳情請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份—F. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」。
- (4) 透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**提出申請香港發售股份的申請人，務請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份—A. 申請香港發售股份—6. 通過中央結算系統EIPO服務提出申請」。
- (5) 定價日為釐定最終發售價的日期，預期為2023年7月11日(星期二)或前後，且無論如何不遲於2023年7月13日(星期四)。倘整體協調人及聯席代表(為彼等自身及代表包銷商)與本公司基於任何理由未能於2023年7月13日(星期四)之前協定發售價，則全球發售將不予進行並告失效。
- (6) 有關本公司網站或本公司網站所載任何資料並不構成本招股章程的一部分。
- (7) 發售股份之股票須待(i)全球發售在各方面成為無條件；及(ii)包銷協議並無根據其條款終止，方會於上市日期上午八時正成為有效之所有權憑證。投資者如在獲發股票前或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔一切風險。
- (8) 依據香港公開發售及優先發售全部或部分不獲接納的申請，以及最終發售價低於申請時應付每股發售股份價的獲接納申請，均會獲發電子自動退款指示／退款支票。
- (9) 倘申請人透過**網上白表服務**或**網上藍表服務**申請認購並透過單一銀行賬戶繳付申請股款，則退款(如有)將以電子自動退款指示的形式發送至該銀行賬戶。倘申請人透過**網上白表服務**或**網上藍表服務**申請認購並透過多個銀行賬戶繳付申請股款，則退款(如有)將以退款支票形式以普通郵遞方式寄往申請指示所示地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。  
透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**申請香港發售股份的申請人，應參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份—J. 寄發／領取股票及退回股款—親身領取—(ii) 倘閣下透過中央結算系統EIPO服務提出申請」了解進一步詳情。  
進一步資料載於本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份—I. 退回申請股款」及「如何申請香港發售股份及預留股份—J. 寄發／領取股票及退回股款」。
- (10) 倘於2023年6月30日(星期五)至2023年7月18日(星期二)的任何時間發出「黑色」暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告訊號及／或發生極端情況，則(i)香港公開發售及優先發售的分配結果公告；(ii)寄發股票／電子自動退款指示／退款支票；及(iii)股份於聯交所買賣的日期可能會推遲，且就此作出公告。

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

上述預期時間表僅為概要。有關全球發售的進一步詳情及條件以及香港發售股份及預留股份的申請程序，請參閱本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份及預留股份」。

除不會參與優先發售的本公司部分核心關連人士外，藍色申請表格已派發予所有合資格眾安股東。

合資格眾安股東將按彼等根據眾安的公司通訊政策選擇或被視為已選擇收取公司通訊的形式取得本招股章程的副本。進一步詳情，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」。將本招股章程及／或藍色申請表格分發至香港以外的任何司法管轄區可能受法律限制。凡持有本招股章程及／或藍色申請表格的人士(包括但不限於代理人、保管人、代名人及受託人)，應知曉及遵守上述限制。若未能遵循該等限制，可能構成違反任何該等司法管轄區的證券法律。尤其是，除向本招股章程指明的合資格眾安股東外，本招股章程不應在附帶或不附帶藍色申請表格的情況下於、向或自任何特定地區派發、轉發或傳遞。

## 目 錄

众安智慧生活服务有限公司僅就香港公開發售及優先發售刊發本招股章程，除所提呈發售的香港發售股份及預留股份外，本招股章程並不構成出售或招攬購買任何證券的要約。本招股章程不得用作亦不構成在任何其他司法管轄區或在任何其他情況下的要約或邀請。本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法管轄區進行香港公開發售發售股份或派發本招股章程。在其他司法管轄區派發本招股章程以及發售發售股份受到限制，除非根據有關證券監管機關登記或授權而獲該等司法管轄區的適用證券法准許或獲得有關證券監管機關的豁免，否則不得進行上述活動。

閣下應僅依賴本招股章程所載資料作出投資決定。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載內容的資料。對於本招股章程並無載述的任何資料或陳述，閣下不應視為已獲本公司、聯席保薦人、整體協調人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級管理人員、代表、僱員、代理或專業顧問，或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

|                       | 頁次  |
|-----------------------|-----|
| 預期時間表 .....           | ii  |
| 目錄 .....              | vi  |
| 概要 .....              | 1   |
| 釋義 .....              | 37  |
| 技術詞彙 .....            | 57  |
| 前瞻性陳述 .....           | 61  |
| 風險因素 .....            | 63  |
| 豁免嚴格遵守上市規則的規定 .....   | 112 |
| 有關本招股章程及全球發售的資料 ..... | 114 |
| 董事及參與全球發售的各方 .....    | 120 |
| 公司資料 .....            | 125 |



---

## 目 錄

---

|                               |       |
|-------------------------------|-------|
| 行業概覽.....                     | 127   |
| 監管概覽.....                     | 138   |
| 歷史、重組及公司架構 .....              | 159   |
| 業務 .....                      | 181   |
| 與控股股東的關係 .....                | 302   |
| 關連交易.....                     | 314   |
| 董事及高級管理層 .....                | 331   |
| 股本 .....                      | 349   |
| 主要股東.....                     | 353   |
| 財務資料.....                     | 354   |
| 未來計劃及所得款項用途.....              | 441   |
| 基石投資者 .....                   | 453   |
| 包銷 .....                      | 458   |
| 全球發售的架構 .....                 | 470   |
| 如何申請香港發售股份及預留股份 .....         | 488   |
| 附錄一 — 會計師報告 .....             | I-1   |
| 附錄二 — 未經審核備考財務資料 .....        | II-1  |
| 附錄三 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要 ..... | III-1 |
| 附錄四 — 法定及一般資料.....            | IV-1  |
| 附錄五 — 送呈公司註冊處處長及展示文件.....     | V-1   |

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於此節僅為概要，故並無載列可能對閣下而言屬重要的全部資料。閣下在決定投資於發售股份前，務請閱畢整份招股章程。

任何投資均附帶風險。有關投資於發售股份的部分特定風險載於本招股章程「風險因素」。閣下在決定投資於發售股份前務請細閱該節。

### 概覽

我們為總部位於杭州，深植於浙江省及長江三角洲地區，且信譽良好的綜合物業管理服務提供商。重組前，本集團的住宅及非住宅物業(包括公共物業及其他物業(如中國政府機關辦公樓、工業園區、醫院及學校)，但不包括純商業物業(如商業樓宇與寫字樓及服務式公寓))的物業管理業務由眾安集團進行，純商業物業(包括服務式公寓)的物業管理業務由中國新城市集團進行。現時組成本集團的附屬公司自1998年起向餘下集團提供物業管理服務已超過24年。於2020年、2021年及2022年，由餘下集團及其合營企業及聯營公司發展的物業所產生的整體收入合共約為人民幣182.4百萬元、人民幣229.7百萬元及人民幣247.0百萬元，佔我們於各自年度總收入約79.0%、77.5%及77.2%，而獨立第三方房地產開發商開發的物業約為人民幣48.3百萬元、人民幣66.0百萬元及人民幣72.8百萬元，佔我們於各自年度總收入約21.0%、22.5%及22.8%。

截至2020年、2021年及2022年12月31日，由餘下集團或其合營企業及聯營公司開發的物業的在管建築面積約為6.0百萬平方米、6.6百萬平方米及6.9百萬平方米，佔截至各個日期在管總建築面積約55.3%、55.7%及54.0%；及由獨立第三方房地產開發商開發的物業的在管建築面積約為4.8百萬平方米、5.2百萬平方米及5.9百萬平方米，佔我們截至各個日期在管的總建築面積約44.7%及44.3%及46.0%。

自1998年成立以來，通過逾24年的經營，我們已從杭州的一家地方物業管理服務供應商成長為一家業務版圖主要覆蓋浙江省的綜合地區性物業管理服務供應商。截至2022年12月31日，我們亦已於長江三角洲地區建立聲譽卓著的品牌知名度，並透過於長江三角洲地區

## 概 要

以外的城市(包括廣州、南昌、青島、武漢及昆明)建立戰略分佈。長江三角洲地區為中國經濟較發達地區之一，城市化率及人均年可支配收入高於中國國家水平且該地區於城市數字化基礎設施方面處於國家級領先水平，因此，長江三角洲地區一直並將繼續作為我們發展的重點。

於往績記錄期，我們的所有在管建築面積均位於長江三角洲地區中的浙江省及安徽省以及山東省。截至2022年12月31日，我們合共有139個合約項目，總合約建築面積約為19.4百萬平方米，涵蓋中國19個城市及七個省份；以及合共管理95個項目，在管總建築面積約為12.8百萬平方米，涵蓋中國11個城市及三個省份。截至最後實際可行日期，我們的三條主要業務線主要覆蓋長江三角洲地區及中國的合共八個省份，包括浙江省、安徽省、江西省、山東省、江蘇省、湖北省、雲南省及廣東省。

下表載列我們於所示日期按城市級別劃分的在管項目數量及在管建築面積明細：

|                           | 截至12月31日  |                  |           |                  |           |                  |
|---------------------------|-----------|------------------|-----------|------------------|-----------|------------------|
|                           | 2020年     |                  | 2021年     |                  | 2022年     |                  |
|                           | 數目        | 在管建築面積<br>(千平方米) | 數目        | 在管建築面積<br>(千平方米) | 數目        | 在管建築面積<br>(千平方米) |
| 二線城市 <sup>(1)</sup> ..... | 54        | 8,047            | 53        | 8,178            | 64        | 8,363            |
| 住宅物業 .....                | 40        | 7,021            | 42        | 7,120            | 48        | 7,476            |
| 非住宅物業 .....               | 14        | 1,026            | 11        | 1,058            | 16        | 887              |
| 三線城市 <sup>(1)</sup> ..... | -         | -                | 1         | 286              | 2         | 585              |
| 住宅物業 .....                | -         | -                | 1         | 286              | 1         | 286              |
| 非住宅物業 .....               | -         | -                | -         | -                | 1         | 299              |
| 其他城市 <sup>(1)</sup> ..... | 19        | 2,770            | 20        | 3,354            | 29        | 3,884            |
| 住宅物業 .....                | 15        | 2,557            | 17        | 3,309            | 21        | 3,522            |
| 非住宅物業 .....               | 4         | 213              | 3         | 45               | 8         | 362              |
| <b>總計 .....</b>           | <b>73</b> | <b>10,817</b>    | <b>74</b> | <b>11,818</b>    | <b>95</b> | <b>12,832</b>    |

附註：

- (1) 就此列表而言，「二線城市」包括杭州、寧波、合肥及青島；「三線城市」包括金華及溫州；及「其他城市」包括麗水、湖州、滁州、淮北、台州及舟山。

---

## 概 要

---

於往績記錄期，我們分別於截至2020年12月31日及截至2022年12月31日的在管項目總數由73個增加至95個，以及在管建築面積由10.8百萬平方米增加至12.8百萬平方米，主要由於(i)餘下集團的擴張；及(ii)我們不斷努力獲得更多由獨立第三方房地產開發商開發的物業項目。展望未來，我們擬將全球發售所得款項淨額約55.0%或約60.6百萬港元用於收購或投資專注於中國住宅或非住宅物業的其他中小型物業管理公司，以進一步擴大我們的業務，使我們的物業組合多元化，並進一步鞏固我們的市場地位。然而，我們可能無法實現收購或投資其他專注於中國住宅或非住宅物業的中小型物業管理公司的計劃。有關相關風險的進一步討論，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們未來的收購未必會成功或落實，而我們在將所收購業務與現有業務進行整合方面或會面臨困難」。

根據中指院之數據，截至2022年12月31日，就在管建築面積而言，本集團於中國的市場份額約為0.04%，就物業管理綜合實力\*而言，我們自2016年被納入中國物業服務百強企業名單中且我們的排名由2016年的第82位上升至2023年的第40位，反映出我們的物業管理能力不斷提升。此外，截至2022年12月31日，總部位於浙江省杭州市及長江三角洲地區的2023年中國物業服務百強企業中，我們在管建築面積分別排名第七、第九及第25位。

我們提供服務組合，並致力通過三條主要業務線(即(i)向房地產開發商、物業業主、住戶及租戶提供物業管理服務，主要包括保安服務、清潔服務、園藝及景觀服務、維修及維護服務及／或停車場管理服務；(ii)提供主要面向房地產開發商的增值服務，主要包括樓盤銷售辦事處管理服務、前期規劃及設計諮詢服務及交付前檢查服務；及(iii)向物業業主及住戶提供社區增值服務，主要包括公共區域管理服務、裝修廢物處理服務及車輛停車位銷售代理服務)為客戶提供優質高效的服務，三條業務線形成物業管理價值鏈上的綜合服務。

---

\* 中指院每年會基於評審範圍內物業管理公司上一年度有關管理規模、經營業績、服務質量、增長潛力及社會責任等關鍵因素的數據計算得出該等公司的綜合實力，並據此發佈中國物業服務百強企業。

---

## 概 要

---

餘下集團近年來的擴張為我們的持續發展提供堅實的基礎。截至2022年12月31日，我們合共管理餘下集團或其合營企業及聯營公司開發的42個物業項目，在管總建築面積約6.9百萬平方米，分別約佔我們同日在管項目及在管建築面積總數44.2%及54.0%。截至2022年12月31日，餘下集團或其合營企業及聯營公司開發的已訂約但未交付項目的總建築面積約為6.6百萬平方米，一般預期將於未來一至三年內向我們交付作管理。於2022年，我們的物業管理服務收入中有約71.5%來自餘下集團開發的物業項目。我們相信，我們與餘下集團的長期穩定關係將持續向前發展並使我們繼續受益於其多元化的物業組合及豐富的土地儲備，這將使我們能擴大我們的物業組合、業務規模及地理覆蓋範圍。

我們致力了解客戶需求，對服務精益求精，打造「眾安」品牌的全方位服務體系。我們在開展業務及制訂發展計劃時，秉承「追求卓越品質，創造幸福生活」的宗旨及「服務至誠，管理規範，精益求精，進取創新」致力於提供優質服務的方針，因為我們認為，服務質素是提高客戶滿意度和鞏固具聲譽的品牌知名度的關鍵。因此，我們於往績記錄期經歷持續穩定增長。

我們的收入由2020年的人民幣230.7百萬元增加至2022年的人民幣319.7百萬元，複合年增長率約為17.7%。我們的毛利由2020年的人民幣86.8百萬元增加至2022年的人民幣116.3百萬元，複合年增長率約為15.8%。我們的淨利潤由2020年的人民幣47.0百萬元增加至2022年的人民幣50.9百萬元，複合年增長率約為4.0%。我們在管物業的總建築面積由截至2020年12月31日的約10.8百萬平方米增加至截至2021年12月31日的11.8百萬平方米，並進一步增加至截至2022年12月31日的12.8百萬平方米，複合年增長率為8.9%。

### 我們的業務模式

於往績記錄期，我們主要從以下三條業務線產生收入。

#### 物業管理服務

我們向房地產開發商、物業業主、住戶及租戶提供多項物業管理服務，其主要包括(i)保安服務、(ii)清潔服務、(iii)園藝及景觀服務、(iv)維修及維護服務及／或(v)停車場管理服務。我們的在管物業組合主要包括(i)住宅物業及(ii)非住宅物業，包括商業樓宇及寫字樓、服務式公寓、公共物業及其他物業(如中國政府機關辦公樓、工業園區、醫院、學校及監獄)。就其他物業管理公司管理的若干工業園區而言，我們作為外判商，提供保安及清潔服務。

#### 主要面向房地產 開發商的增值服務

我們主要向房地產開發商提供一系列涵蓋物業開發項目不同階段的增值服務，主要包括(i)樓盤銷售辦事處管理服務，主要包括向物業銷售場地及房地產開發商展示單位提供管理服務；(ii)向房地產開發商提供前期規劃及設計諮詢服務及(iii)交付前檢查服務。

#### 社區增值服務

我們主要向在管物業的物業業主及住戶提供社區增值服務，其主要包括(i)公共區域管理服務，協助物業業主出租公共區域以放置廣告，以及營運或推廣業務，有助於促進社區生活便利；(ii)裝修廢物處理服務，協助物業業主處理因彼等單位內進行翻新工作而產生的廢物及(iii)車輛停車位銷售代理服務，於我們在管若干物業項目中協助餘下集團銷售車輛停車位及買家購買車輛停車位。

## 概 要

於往績記錄期，我們自物業管理服務產生大部分收入，分別佔我們2020年、2021年及2022年總收入約79.5%、69.4%及69.9%。我們的主要面向房地產開發商的增值服務自2020年錄得增長。由於我們持續努力向房地產開發商推廣我們的增值服務，特別是我們的樓盤銷售辦事處管理服務，收入比例由2020年約14.4%進一步增加至2022年約19.0%。下表載列我們於所示年度按業務線及付款客戶劃分的收入明細：

|                            | 截至12月31日止年度 |      |         |      |         |      |
|----------------------------|-------------|------|---------|------|---------|------|
|                            | 2020年       |      | 2021年   |      | 2022年   |      |
|                            | (人民幣千元)     | (%)  | (人民幣千元) | (%)  | (人民幣千元) | (%)  |
| 物業管理服務 .....               | 183,231     | 79.5 | 205,190 | 69.4 | 223,593 | 69.9 |
| – 餘下集團 .....               | 37,758      | 16.3 | 33,996  | 11.5 | 32,867  | 10.2 |
| – 餘下集團的合營企業及<br>聯營公司 ..... | –           | –    | –       | –    | –       | –    |
| – 獨立第三方客戶 .....            | 145,473     | 63.2 | 171,194 | 57.9 | 190,726 | 59.7 |
| 主要面向房地產開發商的增值服務 .....      | 33,286      | 14.4 | 59,193  | 20.0 | 60,729  | 19.0 |
| – 餘下集團 .....               | 27,840      | 12.1 | 43,455  | 14.7 | 47,862  | 14.9 |
| – 餘下集團的合營企業及<br>聯營公司 ..... | 4,190       | 1.8  | 9,241   | 3.1  | 5,957   | 1.9  |
| – 獨立第三方客戶 .....            | 1,256       | 0.5  | 6,497   | 2.2  | 6,910   | 2.2  |
| <b>按服務類型劃分</b>             |             |      |         |      |         |      |
| (i) 樓盤銷售辦事處管理服務 .....      | 25,334      | 10.9 | 54,369  | 18.4 | 55,046  | 17.2 |
| – 餘下集團 .....               | 20,090      | 8.7  | 38,888  | 13.2 | 43,010  | 13.4 |
| – 餘下集團的合營企業及<br>聯營公司 ..... | 3,988       | 1.7  | 8,984   | 3.0  | 5,126   | 1.6  |
| – 獨立第三方客戶 .....            | 1,256       | 0.5  | 6,497   | 2.2  | 6,910   | 2.2  |
| (ii) 前期規劃及設計諮詢服務 .....     | 6,162       | 2.7  | 3,536   | 1.2  | 4,546   | 1.4  |
| – 餘下集團 .....               | 5,960       | 2.6  | 3,279   | 1.1  | 3,970   | 1.2  |
| – 餘下集團的合營企業及<br>聯營公司 ..... | 202         | 0.1  | 257     | 0.1  | 576     | 0.2  |
| – 獨立第三方客戶 .....            | –           | –    | –       | –    | –       | –    |

## 概 要

截至12月31日止年度

|                      | 2020年          |              | 2021年          |              | 2022年          |              |
|----------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|                      | (人民幣千元)        | (%)          | (人民幣千元)        | (%)          | (人民幣千元)        | (%)          |
| (iii) 交付前檢查服務        | 1,790          | 0.8          | 1,288          | 0.4          | 1,137          | 0.4          |
| - 餘下集團               | 1,790          | 0.8          | 1,288          | 0.4          | 882            | 0.3          |
| - 餘下集團的合營企業及<br>聯營公司 | -              | -            | -              | -            | 255            | 0.1          |
| - 獨立第三方客戶            | -              | -            | -              | -            | -              | -            |
| 社區增值服務               | 14,178         | 6.1          | 31,311         | 10.6         | 35,413         | 11.1         |
| - 餘下集團               | 3,208          | 1.4          | 17,212         | 5.8          | 23,132         | 7.2          |
| - 餘下集團的合營企業及<br>聯營公司 | -              | -            | -              | -            | -              | -            |
| - 獨立第三方客戶            | 10,970         | 4.7          | 14,099         | 4.8          | 12,281         | 3.9          |
| <b>按服務類型劃分</b>       |                |              |                |              |                |              |
| (i) 公共區域管理服務         | 9,489          | 4.1          | 10,632         | 3.6          | 11,095         | 3.5          |
| - 餘下集團               | -              | -            | -              | -            | -              | -            |
| - 餘下集團的合營企業及<br>聯營公司 | -              | -            | -              | -            | -              | -            |
| - 獨立第三方客戶            | 9,489          | 4.1          | 10,632         | 3.6          | 11,095         | 3.5          |
| (ii) 裝修廢物處理服務        | 1,481          | 0.6          | 3,467          | 1.2          | 1,186          | 0.4          |
| - 餘下集團               | -              | -            | -              | -            | -              | -            |
| - 餘下集團的合營企業及<br>聯營公司 | -              | -            | -              | -            | -              | -            |
| - 獨立第三方客戶            | 1,481          | 0.6          | 3,467          | 1.2          | 1,186          | 0.4          |
| (iii) 車輛停車位銷售代理服務    | 3,208          | 1.4          | 17,212         | 5.8          | 23,132         | 7.2          |
| - 餘下集團               | 3,208          | 1.4          | 17,212         | 5.8          | 23,132         | 7.2          |
| - 餘下集團的合營企業及<br>聯營公司 | -              | -            | -              | -            | -              | -            |
| - 獨立第三方客戶            | -              | -            | -              | -            | -              | -            |
| <b>總計</b>            | <b>230,695</b> | <b>100.0</b> | <b>295,694</b> | <b>100.0</b> | <b>319,735</b> | <b>100.0</b> |



## 物業管理服務

於往績記錄期，我們的絕大多數在管物業由餘下集團開發。下表載列我們截至所示日期按房地產開發商類型劃分的在管總建築面積及營運中項目數目以及於所示年度的物業管理服務收入明細：

截至12月31日或截至該日止年度

|                            | 2020年         |                |              | 2021年         |                |              | 2022年         |                |              |
|----------------------------|---------------|----------------|--------------|---------------|----------------|--------------|---------------|----------------|--------------|
|                            | 在管建築面積        | 收入             | 項目數目         | 在管建築面積        | 收入             | 項目數目         | 在管建築面積        | 收入             | 項目數目         |
|                            | (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)        | (%)          |
| 餘下集團 <sup>(1)</sup> .....  | 5,987         | 139,529        | 76.1         | 6,579         | 148,775        | 72.5         | 6,835         | 159,917        | 71.5         |
| 住宅物業 .....                 | 5,279         | 91,911         | 50.1         | 5,851         | 103,877        | 50.6         | 6,107         | 110,849        | 49.6         |
| 非住宅物業 .....                | 708           | 47,618         | 26.0         | 728           | 44,898         | 21.9         | 728           | 49,068         | 21.9         |
| 餘下集團的合營企業                  |               |                |              |               |                |              |               |                |              |
| 及聯營公司 <sup>(2)</sup> ..... | -             | -              | -            | -             | -              | -            | 90            | 0.7            | -            |
| 住宅物業 .....                 | -             | -              | -            | -             | -              | -            | 90            | 0.7            | -            |
| 獨立第三方房地產                   |               |                |              |               |                |              |               |                |              |
| 開發商 <sup>(3)</sup> .....   | 4,830         | 43,702         | 23.9         | 5,239         | 56,415         | 27.5         | 5,907         | 63,676         | 28.5         |
| 住宅物業 .....                 | 4,299         | 37,355         | 20.4         | 4,864         | 50,697         | 24.7         | 5,086         | 52,619         | 23.6         |
| 非住宅物業 .....                | 531           | 6,347          | 3.5          | 375           | 5,718          | 2.8          | 821           | 11,057         | 4.9          |
| <b>總計</b> .....            | <b>10,817</b> | <b>183,231</b> | <b>100.0</b> | <b>11,818</b> | <b>205,190</b> | <b>100.0</b> | <b>12,832</b> | <b>223,593</b> | <b>100.0</b> |

附註：

- (1) 指餘下集團單獨開發或餘下集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業，而餘下集團持有該等物業的控股權益。
- (2) 指餘下集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業，而餘下集團並無持有該等物業的控股權益。於2022年12月下旬，我們開始向餘下集團的合營企業或聯營公司開發的一處物業提供物業管理服務，鑒於根據相關物業管理協議，我們自2023年1月起才產生物業管理收入，故截至2022年12月31日止年度並未錄得收入。
- (3) 指獨立第三方房地產開發商單獨開發的物業。

## 概 要

下表載列我們於所示年度按房地產開發商類型劃分的在管物業(不包括打包價項目)每平方米每月的整體平均物業管理費明細：

|                                    | 截至12月31日止年度 |       |       |
|------------------------------------|-------------|-------|-------|
|                                    | 2020年       | 2021年 | 2022年 |
|                                    | (每平方米每月人民幣) |       |       |
| 整體 ·····                           | 1.43        | 1.44  | 1.44  |
| — 餘下集團 <sup>(1)</sup> ·····        | 1.92        | 1.85  | 1.90  |
| — 獨立第三方房地產開發商 <sup>(2)</sup> ····· | 0.76        | 0.90  | 0.88  |

附註：

- (1) 指由餘下集團單獨開發或餘下集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業，餘下集團持有該等物業的控股權益。
- (2) 指由獨立第三方房地產開發商單獨開發的物業。

於往績記錄期，我們為餘下集團開發的物業提供的物業管理服務的每平方米每月平均物業管理費一般高於獨立第三方房地產開發商開發的物業管理費，主要原因如下：

- (i) 餘下集團開發的大部分物業在管總建築面積主要位於長江三角洲地區經濟較發達地區，包括杭州及合肥等二線城市，與獨立第三方房地產開發商開發的物業相比，獨立第三方房地產開發商開發的物業覆蓋經濟欠發達地區，例如杭州的一個縣級城市。特別是，截至2020年、2021年及2022年12月31日，由獨立第三方房地產開發商開發的物業在管建築面積中，分別約22.8%、21.9%及17.4%位於上述杭州縣級城市。根據中指院之數據，鑒於杭州地區的經濟基礎及發展水平不同，為其提供物業管理服務的平均物業管理費通常高於其縣級地區的物業管理費；
- (ii) 餘下集團開發的物業包括(a)位於杭州的商業物業，與住宅物業相比，其收取的物業管理費相對較高；(b)以及包括別墅在內的高檔住宅物業，鑒於客戶更高的服務標準及要求，我們通常收取更高的物業管理費。此外，我們亦管理若干政府核准房屋、公租房及廉租房，該等物業的服務標準及要求通常較低，且均由獨立第三

## 概 要

方房地產開發商開發，主要位於二線以下城市。物業管理公司可根據將予提供的服務質量收取更高的物業管理費；及

- (iii) 獨立第三方房地產開發商開發的住宅物業中，大部分通常是老舊物業，我們通常對該等物業收取較低的物業管理費。一般而言，新開發的住宅物業收取的物業管理費通常高於老舊住宅物業。

### 主要面向房地產開發商的增值服務

下表載列我們於所示年度按服務類型劃分的主要面向房地產開發商的增值服務收入明細：

|                  | 截至12月31日止年度   |              |               |              |               |              |
|------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|                  | 2020年         |              | 2021年         |              | 2022年         |              |
|                  | (人民幣千元)       | (%)          | (人民幣千元)       | (%)          | (人民幣千元)       | (%)          |
| 樓盤銷售辦事處管理服務..... | 25,334        | 76.1         | 54,369        | 91.9         | 55,046        | 90.6         |
| 前期規劃及設計諮詢服務..... | 6,162         | 18.5         | 3,536         | 5.9          | 4,546         | 7.5          |
| 交付前檢查服務.....     | 1,790         | 5.4          | 1,288         | 2.2          | 1,137         | 1.9          |
| <b>總計 .....</b>  | <b>33,286</b> | <b>100.0</b> | <b>59,193</b> | <b>100.0</b> | <b>60,729</b> | <b>100.0</b> |

於往績記錄期，來自向房地產開發商提供增值服務的收入由2020年的約人民幣33.3百萬元增加至2021年的人民幣59.2百萬元，並進一步增加至2022年的人民幣60.7百萬元。該業務線於2021年的收入大幅增加乃主要由於樓盤銷售辦事處管理服務的收入因我們自餘下集團、其合營企業及聯營公司以及獨立第三方房地產開發商獲得的樓盤銷售辦事處管理項目數量增加而有所增加。截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們分別管理自餘下集團或其合營企業及聯營公司獲得的19個、26個及29個樓盤銷售辦事處管理項目，以及來自獨立第三方房地產開發商取得的一個、四個及四個樓盤銷售辦事處管理項目。更多詳情請參閱本招股章程「業務－我們的業務模式－主要面向房地產開發商的增值服務」及「財務資料－若干合併損益及其他全面收入表項目的說明－收入」。

## 概 要

### 社區增值服務

下表載列我們於所示年度按服務類型劃分的社區增值服務收入明細：

|                       | 截至12月31日止年度   |              |               |              |               |              |
|-----------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|                       | 2020年         |              | 2021年         |              | 2022年         |              |
|                       | (人民幣千元)       | (%)          | (人民幣千元)       | (%)          | (人民幣千元)       | (%)          |
| 公共區域管理服務...           | 9,489         | 66.9         | 10,632        | 33.9         | 11,095        | 31.3         |
| 裝修廢物處理服務...           | 1,481         | 10.5         | 3,467         | 11.1         | 1,186         | 3.3          |
| 車輛停車位銷售代理<br>服務 ..... | 3,208         | 22.6         | 17,212        | 55.0         | 23,132        | 65.4         |
| <b>總計 .....</b>       | <b>14,178</b> | <b>100.0</b> | <b>31,311</b> | <b>100.0</b> | <b>35,413</b> | <b>100.0</b> |

於往績記錄期，我們的社區增值服務收入由2020年的約人民幣14.2百萬元增加至2021年的人民幣31.3百萬元，並進一步增加至2022年的人民幣35.4百萬元。2021年的增加主要由於我們繼續擴大我們的車輛停車位銷售代理服務。2022年的增加主要由於餘下集團委任我們為餘下集團開發的更多物業提供車輛停車位銷售代理服務。更多詳情請參閱本招股章程「財務資料—若干合併損益及其他全面收入表項目的說明—收入」。

### 我們的客戶及供應商

於2020年、2021年及2022年，自向五大客戶的銷售產生的收入分別約為人民幣80.4百萬元、人民幣114.3百萬元及人民幣120.5百萬元，分別佔我們總收入約34.8%、38.7%及37.6%。同期，向單一最大客戶餘下集團及其合營企業及聯營公司的銷售所得收入分別約為人民幣73.0百萬元、人民幣103.9百萬元及人民幣109.8百萬元，分別佔我們總收入約31.6%、35.1%及34.3%。詳情請參閱本招股章程「業務—客戶」。

於2020年、2021年及2022年，我們向五大供應商的採購額分別約為人民幣7.5百萬元、人民幣8.9百萬元及人民幣9.3百萬元，分別約佔我們同年銷售成本總額的5.1%、4.8%及4.6%。於往績記錄期各個年度，向最大供應商的採購金額分別約為人民幣2.4百萬元、人民幣2.5百萬元及人民幣3.9百萬元，分別約佔我們銷售成本總額的1.6%、1.3%及1.9%。詳情請參閱本招股章程「業務—供應商」。

### 我們的競爭優勢

我們認為，我們的成功主要歸功於以下競爭優勢：(i)深耕於浙江省及長江三角洲地區，並於其他主要城市建立戰略分佈的綜合物業管理服務提供商；(ii)多元化服務產品及收入流使業務發展得以平衡，並顯著提高溢利水平；(iii)受惠於餘下集團的長期支持，同時將我們的業務範圍擴大至獨立第三方客戶；(iv)以競爭優勢為核心的卓越管理及服務；及(v)經驗豐富的專業管理團隊與人力資源政策的結合，培養優秀工作團隊。

### 我們的業務戰略

我們擬實施以下策略：(i)深化「深耕浙江省，伸延長江三角洲地區，立足中國重點城市」戰略佈局，進一步擴大物業管理業務及增加市場份額；(ii)透過戰略收購及投資以及招投標方式，擴充外部項目組合；(iii)增加對智能技術及設施的投資，以促進我們在管項目的社區發展及優化我們的業務模式；(iv)繼續改善我們的服務質素，擴大社區增值服務及服務內容多元化，以迎合客戶的需要及增加收入流；及(v)繼續吸引、招聘、培養及留住人才，以支持業務增長。

### 主要財務資料概要

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

## 概 要

### 合併損益及其他全面收入表選定項目

|                   | 截至12月31日止年度   |                |               |
|-------------------|---------------|----------------|---------------|
|                   | 2020年         | 2021年          | 2022年         |
|                   |               | <i>(人民幣千元)</i> |               |
| 收入 .....          | 230,695       | 295,694        | 319,735       |
| 銷售成本 .....        | (143,894)     | (184,589)      | (203,397)     |
| 毛利 .....          | 86,801        | 111,105        | 116,338       |
| 其他收入 .....        | 5,390         | 1,810          | 2,155         |
| 行政開支 .....        | (26,498)      | (56,072)       | (47,573)      |
| 金融資產減值虧損淨額 .....  | (2,500)       | (333)          | (2,660)       |
| 除稅前利潤 .....       | 63,193        | 56,510         | 68,260        |
| 所得稅開支 .....       | (16,144)      | (14,720)       | (17,325)      |
| 年內利潤及全面收入總額 ..... | <u>47,049</u> | <u>41,790</u>  | <u>50,935</u> |
| 以下各方應佔：           |               |                |               |
| — 本公司擁有人 .....    | 36,535        | 38,991         | 50,817        |
| — 非控股權益 .....     | 10,514        | 2,799          | 118           |
|                   | <u>47,049</u> | <u>41,790</u>  | <u>50,935</u> |

### 年內利潤及全面收入總額

截至2022年12月31日止三個年度，我們的淨利潤分別約人民幣47.0百萬元、人民幣41.8百萬元及人民幣50.9百萬元。2021年淨利潤減少主要由於2021年錄得約人民幣18.6百萬元的上市開支，而於2020年，我們僅確認約人民幣2.8百萬元的上市開支。與2021年相比，2022年淨利潤的增加主要由於2022年期間我們的物業管理服務及車輛停車位銷售代理服務的收入增加。

### 物業管理服務收入

於往績記錄期，我們的大部分收入來自物業管理服務，於2020年、2021年及2022年，物業管理服務分別約佔我們總收入的79.5%、69.4%及69.9%。我們的物業管理服務主要覆蓋長江三角洲地區各個城市，特別是，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，分別約95.9%、92.1%及89.1%的物業管理服務收入來自杭州、淮北及寧波。於往績記錄期，我們於物業管理服務方面的收入有所增加，主要由於(i)我們努力爭取更多的物業管理項目，使我們在管總建築面積由截至2020年12月31日的約10.8百萬平方米整體增加至截至2022年12月31日的約12.8百萬平方米，及(ii)我們的整體每月平均物業管理費由2020年的每平方米人民幣

1.43元整體增加至2022年的每平方米人民幣1.44元。於往績記錄期，我們大部分在管總建築面積來自餘下集團，包括餘下眾安集團及中國新城市集團。於2020年、2021年及2022年，為餘下集團開發的物業提供物業管理服務的收入約為人民幣139.5百萬元、人民幣148.8百萬元及人民幣159.9百萬元，分別約佔我們物業管理服務總收入的76.1%、72.5%及71.5%。

### 主要來自房地產開發商的增值服務收入

於往績記錄期，我們亦通過提供主要面向房地產開發商的增值服務獲取收入，包括(i)樓盤銷售辦事處管理服務；(ii)前期規劃及設計諮詢服務；及(iii)交付前檢查服務。2020年、2021年及2022年，我們為房地產開發商業務線提供的增值服務產生的收入分別約佔我們總收入的14.4%、20.0%及19.0%。鑒於我們獲得的樓盤銷售辦事處管理項目數量有所增加，截至2020、2021年及2022年12月31日，我們管理自餘下集團或其合營企業及聯營公司獲得的19個、26個及29個樓盤銷售辦事處管理項目，以及分別來自獨立第三方房地產開發商的一個、四個及四個樓盤銷售辦事處管理項目，該等增加主要由於往績記錄期來自樓盤銷售辦事處管理服務的收入增加所致。

### 社區增值服務收入

我們亦從社區增值服務中獲取收入，包括(i)公共區域管理服務；(ii)裝修廢物處理服務；及(iii)車輛停車位銷售代理服務。2020年、2021年及2022年，我們的社區增值服務業務線產生的收入分別約佔我們總收入的6.1%、10.6%及11.1%。於2020年、2021年及2022年，有關增加乃主要由於向餘下集團提供車輛停車位銷售代理服務，其為我們於各年內我們管理或我們在管的若干物業項目協助房地產開發商出售及協助買方購買車輛停車位的新服務。更多詳情請參閱本招股章程「財務資料—若干合併損益及其他全面收入表項目的說明—收入」。

## 概 要

### 毛利及毛利率

下表載列我們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   |             |                |             |                |             |
|--------------------------|---------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
|                          | 2020年         |             | 2021年          |             | 2022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.....              | 66,076        | 36.1        | 71,105         | 34.7        | 74,217         | 33.2        |
| 主要面向房地產開發商<br>的增值服務..... | 14,197        | 42.7        | 25,431         | 43.0        | 25,326         | 41.7        |
| 社區增值服務.....              | 6,528         | 46.0        | 14,569         | 46.5        | 16,795         | 47.4        |
| <b>總計／整體.....</b>        | <b>86,801</b> | <b>37.6</b> | <b>111,105</b> | <b>37.6</b> | <b>116,338</b> | <b>36.4</b> |

於2020年、2021年及2022年，我們的整體毛利率分別約為37.6%、37.6%及36.4%。我們的整體毛利率受我們每類業務線的毛利率以及業務組合波動的影響。一般而言，我們提供主要面向房地產開發商的增值服務及社區增值服務的毛利率相對高於物業管理服務的毛利率，後者的勞動密集程度相對較高。整體毛利率於往績記錄期的變動主要由於(i)我們管理的物業每月平均物業管理費變動；(ii)增值服務擴展至房地產開發商；(iii)社區增值服務穩步增長；及(iv)我們成功實施成本控制措施的合併影響。更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料—若干合併損益及其他全面收入表項目的說明—毛利及毛利率」。



## 概 要

下表載列我們於所示年度按房地產開發商類型及物業類型劃分的毛利及毛利率的明細：

|   | 截至12月31日止年度          |                    |                       |                    |                       |                    |
|---|----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
|   | 2020年                |                    | 2021年                 |                    | 2022年                 |                    |
|   | 毛利<br>(人民幣千元)        | 毛利率<br>(%)         | 毛利<br>(人民幣千元)         | 毛利率<br>(%)         | 毛利<br>(人民幣千元)         | 毛利率<br>(%)         |
| 餘下集團 <sup>(1)</sup> .....               | <b>69,504</b>        | <b>39.0</b>        | <b>84,053</b>         | <b>38.1</b>        | <b>89,637</b>         | <b>37.0</b>        |
| 住宅.....                                 | 48,786               | 38.3               | 63,338                | 37.8               | <b>68,849</b>         | 37.4               |
| 非住宅.....                                | 20,718               | 40.7               | 20,715                | 39.1               | <b>20,788</b>         | 35.8               |
| 餘下集團的合營企業及<br>聯營公司 <sup>(2)</sup> ..... | <b>1,553</b>         | <b>37.1</b>        | <b>3,906</b>          | <b>42.3</b>        | <b>1,967</b>          | <b>39.6</b>        |
| 住宅.....                                 | 1,553                | 37.1               | 3,906                 | 42.3               | 1,967                 | 39.6               |
| 非住宅.....                                | -                    | -                  | -                     | -                  | -                     | -                  |
| 獨立第三方房地產開發商 <sup>(3)</sup> .....        | <b>15,744</b>        | <b>32.6</b>        | <b>23,146</b>         | <b>35.1</b>        | <b>24,734</b>         | <b>34.0</b>        |
| 住宅.....                                 | 14,348               | 34.2               | 21,388                | 35.9               | 20,420                | 34.3               |
| 非住宅.....                                | 1,396                | 22.0               | 1,758                 | 27.1               | 4,314                 | 32.5               |
| <b>總計</b> .....                         | <b><u>86,801</u></b> | <b><u>37.6</u></b> | <b><u>111,105</u></b> | <b><u>37.6</u></b> | <b><u>116,338</u></b> | <b><u>36.4</u></b> |

附註：

- (1) 指由餘下集團單獨開發或餘下集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業，餘下集團持有該等物業的控股權益。
- (2) 指餘下集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業，而餘下集團並無持有該等物業的控股權益。
- (3) 指由獨立第三方房地產開發商單獨開發的物業。

鑒於我們從物業管理服務產生大部分收益，我們的毛利率主要受我們向客戶收取的平均物業管理費影響。總體而言，餘下集團開發物業的物業管理服務毛利率略高於餘下集團的合營企業及聯營公司或獨立第三方房地產開發商開發的物業。主要由於(i)與獨立第三方房地產開發商開發的覆蓋經濟欠發達地區(如杭州的一個縣級市)的物業相比，餘下集團開發的大部分物業(就在管總建築面積而言)主要位於長江三角洲地區經濟較發達地區，包括杭州及合肥等二線城市；(ii)餘下集團開發的物業覆蓋(a)位於杭州的商業物業，與住宅物業相比，我們收取的物業管理費相對較高；(b)以及包括別墅在內的高級住宅物業，由於服務標準及要求較高，我們通常收取較高物業管理費。此外，我們管理由獨立第三方房地產開發商開發的若

---

## 概 要

---

干政府核准房屋、公租房及廉租房，該等物業通常服務標準及要求較低，主要位於二線以下城市；及(iii)獨立第三方房地產開發商開發的大部分住宅物業通常為老舊物業，我們通常向該等物業收取較低物業管理費。因此，由於相關物業的位置、類型及特點，我們通常向獨立第三方房地產開發商開發的物業收取相對較低的月平均物業管理費及較低毛利率。

我們於2020年、2021年及2022年為餘下集團物業管理服務的毛利率分別約為37.5%、34.9%及33.5%，而我們同期為獨立第三方房地產開發商的毛利率分別約為31.5%、34.1%及32.4%。同時，截至2020年、2021年及2022年12月31日，餘下集團及其合營企業及聯營公司對我們在管總建築面積的貢獻約為55.3%、55.7%及54.0%，獨立第三方房地產開發商對我們在管總建築面積的貢獻約為44.7%、44.3%及46.0%。

2020年至2021年間，我們的物業管理服務毛利率由約36.1%減少至34.7%。就來自我們餘下集團的毛利率而言，相關毛利率由約37.5%減少至34.9%，其中來自獨立第三方房地產開發商的相關毛利率由31.5%增加至34.1%。於2021年，我們通過停止對由獨立第三方房地產開發商開發的一個住宅項目及七個非住宅項目的服務(我們一直在向該等項目收取較低的物業管理費)，進一步優化我們的物業管理服務組合；並重新分配我們的資源，向(i)位於麗水及金華的兩個新住宅項目；及(ii)位於杭州的一個新非住宅項目(該項目由餘下集團開發，每月的物業管理費較高)提供物業管理服務。我們的在管物業數量由截至2020年12月31日的73個項目增加至截至2021年12月31日的74個項目。我們的在管建築面積由截至2020年12月31日的約10.8百萬平方米增加至截至2021年12月31日的約11.8百萬平方米。此外，截至2021年12月31日，我們合共管理60個住宅物業項目及14個非住宅物業項目。

2021年及2022年，我們物業管理服務的毛利率維持穩定在約34.7%至33.2%之間。

## 概 要

下表載列我們於所示年度按城市級別及物業類型劃分的毛利及毛利率明細：

|                           | 截至12月31日止年度          |             |                       |             |                       |             |
|---------------------------|----------------------|-------------|-----------------------|-------------|-----------------------|-------------|
|                           | 2020年                |             | 2021年                 |             | 2022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)               | (%)         |
| 一線城市 <sup>(1)</sup> ..... | -                    | -           | <b>338</b>            | <b>44.6</b> | <b>960</b>            | <b>44.6</b> |
| 住宅.....                   | -                    | -           | -                     | -           | -                     | -           |
| 非住宅.....                  | -                    | -           | 338                   | 44.6        | 960                   | 44.6        |
| 二線城市 <sup>(1)</sup> ..... | <b>67,900</b>        | <b>36.3</b> | <b>78,619</b>         | <b>36.4</b> | <b>78,458</b>         | <b>35.1</b> |
| 住宅.....                   | 45,993               | 35.1        | 56,662                | 35.8        | 56,119                | 35.1        |
| 非住宅.....                  | 21,907               | 39.2        | 21,957                | 38.1        | 22,339                | 35.3        |
| 三線城市 <sup>(1)</sup> ..... | <b>4,293</b>         | <b>41.1</b> | <b>7,517</b>          | <b>42.4</b> | <b>11,981</b>         | <b>40.2</b> |
| 住宅物業.....                 | 4,293                | 41.1        | 7,517                 | 42.4        | 11,424                | 40.7        |
| 非住宅物業.....                | -                    | -           | -                     | -           | 557                   | 32.1        |
| 其他城市 <sup>(1)</sup> ..... | <b>14,608</b>        | <b>43.7</b> | <b>24,631</b>         | <b>40.1</b> | <b>24,939</b>         | <b>38.6</b> |
| 住宅.....                   | 14,401               | 44.8        | 24,454                | 40.6        | 23,694                | 39.3        |
| 非住宅.....                  | 207                  | 15.5        | 177                   | 15.9        | 1,245                 | 29.4        |
| <b>總計</b> .....           | <b><u>86,801</u></b> | <b>37.6</b> | <b><u>111,105</u></b> | <b>37.6</b> | <b><u>116,338</u></b> | <b>36.4</b> |

附註：

- (1) 就此列表而言，「一線城市」包括廣州；「二線城市」包括杭州、寧波、合肥、昆明、南昌、南京、青島及武漢；「三線城市」包括金華、溫州及無錫；及「其他城市」包括麗水、湖州、台州、舟山、衢州、滁州及淮北。

總體而言，我們位於二線城市及其他城市的項目的毛利率相似。有關該方面的毛利率波動情況的詳情，請參閱本招股章程「財務資料－若干合併損益及其他全面收入表項目的說明－毛利及毛利率」。

## 概 要

### 合併財務狀況表選定項目

|            | 截至12月31日 |         |         |
|------------|----------|---------|---------|
|            | 2020年    | 2021年   | 2022年   |
|            | (人民幣千元)  |         |         |
| 非流動資產..... | 4,476    | 6,631   | 6,912   |
| 流動資產.....  | 255,029  | 134,035 | 191,120 |
| 非流動負債..... | -        | -       | -       |
| 流動負債.....  | 112,586  | 98,335  | 104,766 |
| 淨流動資產..... | 142,443  | 35,700  | 86,354  |
| 儲備.....    | 118,084  | 40,680  | 91,497  |
| 非控股權益..... | 28,835   | 1,651   | 1,769   |
| 淨資產.....   | 146,919  | 42,331  | 93,266  |

截至2021年12月31日，我們的流動資產淨值減少約人民幣106.7百萬元至約人民幣35.7百萬元，主要由於(i)因收購浙江潤洲、余姚眾力及杭州眾宏全部股權結算的相關代價被視為分配及重組一部分，從而導致現金及現金等價物減少人民幣81.0百萬元；(ii)我們已採取措施加快從關聯公司收回應收款項，應收關聯公司款項減少人民幣57.0百萬元，部分由(i)其他應付款項、已收按金及應計費用減少人民幣10.3百萬元，主要由於我們的管理層決定退還裝修按金及減少獎金所致；(ii)應收貿易賬款增加約人民幣6.6百萬元，其與我們業務規模的持續擴張保持一致；及(iii)由於我們在管物業數量增加導致向供應商支付的公共事業預付款項增加，預付款項、其他應收款及其他資產增加人民幣10.5百萬元所抵銷。

截至2022年12月31日，我們的流動資產淨值增加約人民幣35.7百萬元至約人民幣86.4百萬元，主要由於(i)我們的經營貢獻的貿易應收款項增加人民幣32.8百萬元；(ii)預付款項、其他應收款項及其他資產增加人民幣23.8百萬元，主要由於我們在管物業數量增加導致向供應商支付的公共事業預付款項增加，部分由(i)與我們運營相關的應付稅款增加人民幣8.2百萬元；及(ii)由於我們在管物業數量增加導致我們已收到物業業主之額外保留金及裝修訂金，故其他應付款項、已收按金及應計費用增加人民幣4.5百萬元所抵銷。

本集團的非流動資產主要指在管物業總部及管理中心所使用的固定資產，而相關金額於往績記錄期維持相對穩定。於往績記錄期，本集團股權變動反映經營產生的資本積累，而截至2021年12月31日，我們股權的減少乃主要由於我們收購浙江潤洲、余姚眾力、杭州眾宏

## 概 要

及眾安管理及其附屬公司(不包括收購完成後成立的寧波眾安)結算的相關代價被視為分配及重組的一部分。

有關更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料—流動資產及流動負債」。

我們的總權益從截至2020年1月1日的約人民幣99.9百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣146.9百萬元，主要由於該年度利潤為人民幣47.0百萬元。我們的總權益從截至2021年1月1日的約人民幣146.9百萬元減少至截至2021年12月31日的人民幣42.3百萬元，主要由於(i)該年度利潤為人民幣41.8百萬元；及(ii)本集團現有成員公司的當時股東的出資額人民幣90.0百萬元，由(i)本集團現有成員公司向其當時股東宣派股息人民幣35.0百萬元；及(ii)因重組而產生的人民幣201.4百萬元的視同分配所抵銷。我們的總權益從截至2022年1月1日的約人民幣42.3百萬元增加至截至2022年12月31日的人民幣93.3百萬元，主要由於該年度的利潤為人民幣50.9百萬元。

### 合併現金流量表選定項目

|                   | 截至12月31日止年度 |           |         |
|-------------------|-------------|-----------|---------|
|                   | 2020年       | 2021年     | 2022年   |
|                   |             | (人民幣千元)   |         |
| 經營活動所得／(所用)現金流量淨額 | 91,189      | 28,175    | (3,300) |
| 投資活動(所用)／所得現金流量淨額 | (17,133)    | 41,948    | (344)   |
| 融資活動(所用)現金流量淨額    | –           | (151,117) | (1,857) |
| 現金及現金等價物增加／(減少)淨額 | 74,056      | (80,994)  | (5,501) |
| 截至年初現金及現金等價物      | 57,163      | 131,219   | 50,225  |
| 截至年末現金及現金等價物      | 131,129     | 50,225    | 44,724  |

於2022年，我們錄得淨經營現金流出約人民幣3.3百萬元。其主要由於：(i)我們業務運營產生的貿易應收款項增加；及(ii)我們在管物業數量增加，導致我們向供應商支付的公共事業預付款項增加。

為避免經營活動所得現金流量淨額為負，並縮小未來貿易應收賬款及預付款項之間的差距，我們將更致力要求業主預付或提前支付相關公共事業款項。此外，我們將加強內部信用風險管理，包括但不限於每兩周通過電話、微信消息、短信及電郵等各種渠道加大對客戶

## 概 要

到期付款的提醒力度；每月密切監測收款情況；並考慮委任收賬員或收賬專家，採取積極措施要求客戶結清逾期六個月以上的長期未收賬款，以改善我們的現金流狀況。我們預期，該等措施將在未來幾年內避免經營活動所得現金流量淨額為負。

更多詳情請參閱本招股章程「財務資料—流動資金及資本資源—現金流量」。

### 主要財務比率概要

|                     | 截至12月31日或截至該日止年度 |       |       |
|---------------------|------------------|-------|-------|
|                     | 2020年            | 2021年 | 2022年 |
| 流動比率(倍) . . . . .   | 2.27             | 1.36  | 1.82  |
| 速動比率(倍) . . . . .   | 2.26             | 1.36  | 1.82  |
| 總資產回報率(%) . . . . . | 21.9             | 20.9  | 30.1  |
| 權益回報率(%) . . . . .  | 38.1             | 44.2  | 75.1  |

截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們的流動比率分別約為2.27、1.36及1.82，而我們截至該等日期的速動比率分別約為2.26、1.36及1.82。流動比率及速動比率由2020年12月31日至2021年12月31日的減少主要由於我們的流動資產大幅減少。我們流動資產減少主要由於結算導致現金及現金等價物及應收關聯公司款項減少。我們的流動比例及速動比率由2021年12月31日至2022年12月31日增加，主要由於我們流動資產的增加超過流動負債的增加。流動資產的增加主要由於與我們業務相關的貿易應收款項增加所致。

於往績記錄期，我們的總資產回報率由2020年約21.9%增加至2022年30.1%。主要由於(i)我們業務規模持續擴大；及(ii)通過擴大我們向房地產開發商及物業業主提供的服務使得淨利潤增加。

於2020年、2021年及2022年，我們的權益回報率分別約為38.1%、44.2%及75.1%。於往績記錄期的權益回報率總體增加，主要由於我們通過擴大向房地產開發商及物業業主提供的服務使得年度利潤持續改善。

詳情請參閱本招股章程「財務資料—主要財務比率概要」。

### 控股股東及關連交易

緊隨資本化發行及全球發售完成後且未計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份，眾安BVI將持有本公司已發行股本75%。眾安BVI由眾安直接全資擁有。眾安由全好(由施先生直接全資擁有)擁有約57.89%。因此，根據上市規則，施先生、全好、眾安及眾安BVI將為我們的控股股東。詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係」。我們的上市將構成我們控股股東眾安的分拆。眾安董事會認為，分拆符合眾安及其股東的整體利益，因分拆預期可為彼等創造更大價值。分拆毋須取得眾安股東批准。有關進一步資料，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構—分拆的理由」。

我們與餘下集團建立穩固及持續的業務關係。自1998年起，我們一直向餘下集團提供超過24年的物業管理服務。餘下集團與我們之間的業務關係於中國物業管理公司及其母集團公司之間相當普遍，且互惠互利。截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，餘下集團及其合營企業及聯營公司開發的物業分別佔相應年度在管理總建築面積約55.3%、55.7%及54.0%；而該等物業的物業管理服務產生的收入分別佔相應年度物業管理服務產生的總收入約76.1%、72.5%及71.5%。經考慮餘下集團與本集團之間的持續業務互惠互利，我們認為，我們擁有令我們從競爭對手中脫穎而出的競爭優勢，並相信我們目前與餘下集團及本集團的關係不大可能出現不利變動或被終止。

本集團已於日常及一般業務過程中與關連人士訂立多項持續交易。於上市後，根據上市規則第14A章，該等交易將構成持續關連交易。詳情請參閱本招股章程「關連交易」。

## 全球發售統計數據

下表所載統計數據乃基於以下假設：(i)資本化發行及全球發售已完成且126,668,000股股份於全球發售發行及出售；(ii)超額配股權未獲行使；及(iii)於全球發售完成後，已發行506,668,000股股份。

|  | 根據經下調發售價最多                  |                        |                        |
|--|-----------------------------|------------------------|------------------------|
|  | 10%後最低發售價每股<br>發售股份1.07港元計算 | 按發售價每股發售股份<br>1.18港元計算 | 按發售價每股發售股份<br>1.48港元計算 |
| 股份市值.....                                    | 542.1百萬港元                   | 597.9百萬港元              | 749.9百萬港元              |
| 未經審核備考經調整每股合併<br>有形資產淨值 <sup>(1)</sup> ..... | 0.35港元                      | 0.38港元                 | 0.45港元                 |

附註：

- (1) 未經審核備考經調整每股合併有形資產淨值乃經作出本招股章程「附錄二—未經審核備考財務資料」所述調整後計算。

## 分拆及優先發售

上市將構成本集團自眾安集團的分拆。分拆毋須取得眾安股東批准。為使眾安股東可優先(僅就分配而言)參與全球發售，待聯交所批准股份於主板上市及買賣而該批准並無撤回，且全球發售成為無條件後，合資格眾安股東將獲邀申請優先發售項下合共12,668,000股預留股份，相當於國際發售及全球發售(假設超額配股權未獲行使)初步提呈發售的發售股份分別約11.1%及10.0%，作為保證配額。預留股份乃自國際發售項下國際發售股份當中提呈發售，因而毋須進行本招股章程「全球發售的架構—香港公開發售—重新分配」一節所述的重新分配。倘超額配股權未獲行使，則預留股份數目不會發生變化。詳情請參閱本招股章程「全球發售的架構—優先發售」。

## 股利政策

於往績記錄期內，浙江潤洲、余姚眾力及杭州眾宏於2021年重組完成前向各自當時股東宣派股息約人民幣35.0百萬元。有關詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告的附註10。本公司自註冊成立日期以來並無宣派或派付任何股息。我們的股息政策遵守開曼群島相關法律的規定，於上市後的任何特定年度，向我們的股東分配不少於25%的可分配利潤。董



董事會可全權酌情決定是否建議宣派任何期間的任何股息及將予派付的股息金額。於釐定任何股息派付時，董事會將評估本集團的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求、現行經濟狀況及董事認為相關的任何其他因素。我們無法保證股息將於未來以任何金額派付，或根本不會派付。

### 所得款項用途

我們估計，假設每股發售股份的發售價為1.33港元(即本招股章程所載建議發售價範圍的中位數)，全球發售的所得款項淨額(經扣除與全球發售有關的包銷費與佣金及我們應付的估計開支後)將約為110.1百萬港元。我們有意將全球發售所得款項淨額用於以下目的及金額，載列如下：

- 約55.0%(或約60.6百萬港元)將用於收購或投資於專注於中國住宅或非住宅物業的其他中小型物業管理公司。有關我們可能無法實現收購或投資其他專注於中國住宅或非住宅物業的中小型物業管理公司的計劃相關風險的進一步討論，請參閱本招股章程「風險因素—與我們的業務及所處行業有關的風險—我們未來的收購未必會成功或落實，而我們在將所收購業務與現有業務進行整合方面或會面臨困難」；
- 約30.0%(或約33.0百萬港元)將用於投資及升級我們管理的項目中社區開發的硬件及軟件；及
- 約15.0%(或約16.5百萬港元)將用於豐富社區增值服務的服務組合、規模及效率。

就實施我們的戰略收購及投資計劃而言，董事知悉，許多在聯交所上市的中國物業管理公司亦計劃將其上市所得款項淨額用作戰略收購及投資，並已試圖在市場物色合適的目標。因此，我們可能無法實現收購或投資其他專注於中國住宅或非住宅物業的中小型物業管理公司的計劃。有關相關風險的進一步討論，請參閱本招股章程「風險因素—與我們的業務及所處行業有關的風險—我們未來的收購未必會成功或落實，而我們在將所收購業務與現有業務進行整合方面或會面臨困難」。我們的目標是收購或投資於三至五個左右的潛在目標，而我們已就策略性收購及投資制定目標公司的標準，更多詳情，請參閱本招股章程「未來計

劃及所得款項用途—所得款項用途—戰略收購及投資計劃—戰略收購及投資標準」。根據中指院之數據，截至最後實際可行日期，長江三角洲地區、華東地區(長江三角洲地區覆蓋區域除外)、中部地區及華南地區分別約有300家、100家、100家及100家，在管總建築面積不少於1.0百萬平方米且最近一個財政年度的年度純利總額不少於人民幣1.0百萬元並能夠符合我們收購及投資標準的物業管理公司。進一步詳情請參閱本招股章程「行業概覽—競爭」。因此，董事相信，儘管我們面臨來自其他市場參與者對優質目標公司的競爭，就我們的戰略收購及投資計劃而言，市場有足夠數量的合適目標公司。倘我們未來的收購及投資計劃無法實現，我們將(i)繼續物色新的收購或投資目標；(ii)通過提高我們的服務質量及提升品牌知名度，繼續獲得新客戶的參與，以擴大我們的市場份額；(iii)繼續維持我們與現有客戶的關係，以確保新合作；及(iv)通過參與公開招標獲取新的物業管理服務協議。

截至最後實際可行日期，我們並無為已識別或落實的任何收購目標使用全球發售所得款項淨額，而董事預期，介乎16.0百萬港元至27.9百萬港元的所得款項淨額將用於收購各目標公司，該範圍的計算方法乃將戰略收購及投資的總所得款項淨額60.6百萬港元分別除以三及五，即我們計劃以上市所得款項收購或投資的潛在目標數量。倘本公司自全球發售收取的所得款項淨額少於所需的資本開支，我們擬動用內部資金。

更多詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」。

### 最新發展及無重大不利變化

#### 近期監管發展

##### **監管通知及管理通知**

為促進房地產市場平穩健康發展，提高物業管理行業服務水平，近期，中國政府出台多項物業管理服務新規，如監管通知，其頒佈旨在整頓並規範房地產開發、房地產買賣、房屋租賃及物業管理服務等領域的房地產市場秩序，以及頒佈管理通知，提出加強住宅物業管理。有關監管通知及管理通知的詳情，請參閱本招股章程「監管概覽—關於數據安全及隱私的法律法規」。

就監管通知而言，我們的中國法律顧問告知，監管通知主要改進或重申若干一般要求，惟並無對物業管理服務行業提出新合規要求，並且自實施以來，我們於所有重大方面都已遵守適用於物業管理服務的監管通知的相關要求。我們亦已加強內部控制措施，確保我們持續遵守監管通知，主要包括(i)向我們的僱員提供有關監管通知要求的在職培訓及講座，以確保我們日常運營遵守監管通知；及(ii)指定法律人員制定內部指引及文件。此外，我們的董事認為，監管通知將不太可能對餘下集團或我們造成任何重大不利影響，乃基於(i)據我們的董事與餘下集團磋商後所深知，自該等政策及法規頒佈以來及直至最後實際可行日期，(a)餘下集團於物業開發建設方面並無經歷任何延誤；及(b)餘下集團開發的項目於2021年1月1日至最後實際可行日期期間並無物業竣工及交付延遲；(ii)據董事在諮詢餘下集團後所深知，餘下集團並無經歷任何重大財務困難，且預期其2021年及2022年的物業開發計劃不會出現重大延誤；(iii)即使餘下集團向我們交付物業時出現重大延誤，董事預期，我們仍能從現有在管建築面積中獲得穩定的收益及現金流；及(iv)我們一直尋求擴大與獨立第三方房地產開發商合作，以減少對餘下集團的依賴，從而降低餘下集團向我們交付物業的潛在延誤所帶來的風險。

監管通知指中國政府對中國物業管理行業的持續規範。中指院認為，(i)監管通知內的規定對物業管理服務提供商而言並非新增，而是對現有法律法規的重申；及(ii)監管通知有利於遵守相關法律法規，以及以規範化操作提供優質服務的物業管理服務提供商(如本集團)，並制定規範化內部控制政策，確保持續合規。因此，中指院認為，監管通知對我們的業務及財務表現將不會造成重大不利影響。進一步詳情，請參閱本招股章程「行業概覽－市場驅動因素－政府的優惠政策」。

就管理通知而言，考慮到(i)於我們項目所在的城市中，管理通知項下引入的物業管理委員會制度僅於若干城市正式頒佈；及(ii)物業管理委員會僅履行業主委員會及／或業主大會的職責，主要通過監督物業管理服務供應的質量、與現有服務供應商續訂物業管理服務協議或根據業主的決定選擇新服務供應商，並在業主委員會成立前代表業主及居民與物業管理

服務供應商溝通，根據我們管理已成立業主委員會的項目經驗，我們的董事認為，我們已遵守管理通知中的監管要求，我們不太可能因遵守物業管理委員會制度要求而產生任何重大額外運營負擔或成本。因此，我們預期，管理通知將不會對我們產生重大不利影響。

管理通知加速物業管理行業的發展及推動優質物業管理服務。管理通知強調加強中國物業管理的不同方面，包括(其中包括)物業管理費用的市場化，推動線上線下服務的融合，以及鼓勵物業管理服務提供商採納物業服務及社區生活服務結合的業務模式。因此，中指院認為，管理通知的實施將通過規範發展目標，包括物業管理規模及運營、服務質量、智能物業管理及社區增值服務的發展、物業管理費用的市場化及專業人員管理水平的提升，有利於整體中國物業管理行業。

基於以上所述及向中國法律顧問進行適當及合理查詢後，我們的董事認為及聯席保薦人一致同意，我們的物業管理服務協議、業務運營、財務業績及前景將不會受到監管通知或管理通知的重大不利影響。儘管如此，我們仍將容易受與日後中國房地產開發及物業管理行業相關的監管變化影響。有關更多詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們易受中國物業管理業監管環境變化的影響」及「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們受中國政府有關中國房地產行業的法規所影響」。

### **個人住房貸款通知**

2020年12月28日，中國人民銀行與中國銀保監會聯合發佈個人住房貸款通知以增強金融機構抵禦房地產市場波動的穩定性及促進房地產市場健康穩定發展。基於銀行實體的資產規模及機構類型等若干因素，中國人民銀行及中國銀保監會制定集中度要求，規定了銀行可發放的個人住房貸款佔銀行貸款總額的比例上限。

集中度要求經綜合考慮銀行類型以及未償個人住房貸款業務的現狀及未來空間而制定。為反映地區差異，在制定本地註冊銀行機構的集中度要求時允許適當的靈活性。管理體系安排二至四年的過渡期，以確保相關政策的順利實施，促進房地產及金融市場平穩健康發

展。超過集中度要求上限的銀行機構，須根據過渡期的實際情況制定業務調整方案。符合集中度要求的銀行機構須審慎開展個人住房貸款相關業務。

個人住房貸款通知主要影響中國房地產行業，房地產開發商的房產銷售可能受到不利影響。因此，個人住房貸款通知很大可能於短期內對房地產行業的交易量造成影響。然而，因個人住房貸款通知旨在控制房地產信貸流量，以促進中國經濟與房地產行業的同時發展，有關部門表示將作出調整，以支持合理的個人住房需求。因此，中指院認為，個人住房貸款通知從長遠而言，將不會對中國房地產開發商的開發規劃造成影響。

中指院認為，個人住房貸款通知將不會對中國物業管理行業造成重大不利影響，乃由於物業管理服務供應商通常(i)絕大部分收入來自彼等現有在管物業項目，及(ii)通過各類資源獲取新物業管理項目，如業主及業主聯繫人，而非僅僅依賴房地產開發商取得新物業項目。

個人住房貸款通知未提高個人住房貸款利率，僅限制各商業銀行個人住房貸款的集中度，據我們的中國法律顧問所告知，此乃中國政府為增強金融機構應對房地產市場波動的穩定性以及促進房地產市場健康穩定發展而採取的控制措施。個人住房貸款通知已於國內頒佈實施，因此預計將於全國範圍內產生影響。基於(i)董事過去對個人住房貸款政策對餘下集團及其合營企業及聯營公司運營影響的觀察；及(ii)考慮到即使因個人住房貸款而停止交付已簽訂合同但尚未交付的物業，房地產開發商仍受前期物業管理服務協議的約束，須向我們支付物業管理服務費，經我們的董事確認，且聯席保薦人及中國法律顧問一致同意，個人住房貸款通知可能僅在短期內影響餘下集團或其合營企業及聯營公司開發的住宅物業交易量，並不會對餘下集團及其合營企業及聯營公司的長期發展計劃或建設活動產生重大不利影響，亦

不會影響餘下集團及其合營企業及聯營公司的物業管理項目。除個人住房貸款通知主要影響的住宅物業外，我們的物業管理組合亦包括非住宅物業，如商業樓宇及寫字樓、工業園區、醫院、學校及監獄。我們亦為房地產開發商及業主提供廣泛的增值服務。因此，我們的董事認為，且聯席保薦人及中國法律顧問一致同意，個人住房貸款通知對餘下集團、其合營企業及聯營公司或我們並無直接或間接的重大不利影響。在任何情況下，我們將通過擴展現有物業項目，積極保持可持續增長，以減輕個人住房貸款通知造成的負面後果(如有)。

### 「三條紅線」標準

於2020年8月，根據若干新聞文章，中國人民銀行及住房和城鄉建設部計劃通過於評估房地產開發商的債務負擔時應用新提出的標準，即「三條紅線」標準，以控制中國房地產開發商的融資活動及房地產開發商的有息債務規模。根據「三條紅線」標準，(i)符合所有三條限制的房地產開發商，其計息負債每年增加不超過15%；(ii)僅符合三條限制中兩條的房地產開發商，其計息負債每年增加不超過10%；(iii)僅符合三條限制中一條的房地產開發商，其計息負債每年增加不超過5%；及(iv)未能符合三條限制中任何一條的房地產開發商，其計息負債不得增加。截至最後實際可行日期，除於2022年年初提出的政策放寬及於2022年11月發佈的政策調整<sup>(1)</sup>外，該等新規定尚未正式提出。詳情請參閱本招股章程「行業概覽—市場驅動因素—「三條紅線」標準」。「三條紅線」標準可能會減緩整個中國房地產行業的增長，影響房地產開發商(如餘下集團)的擴張，進而對我們的增長造成不利影響。

「三條紅線」標準主要影響中國房地產行業，尤其是擁有相對較高水平債務的房地產開發商。「三條紅線」標準的實施使部分房地產開發商難以通過金融槓桿實現快速大規模擴張，反之對依賴上述房地產開發商獲取項目的物業管理服務提供商構成挑戰。

---

#### 附註：

- (1) 於2022年11月11日，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會聯合發佈《關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》。其發佈合共16項特別措施，以維持合理及適當房地產融資，保障消費者合法權益，以及推動房地產市場平穩健康發展。

---

## 概 要

---

2022年年初，中國金融機構通知若干大規模房地產開發商，「三條紅線」標準已放寬，乃於計算備考比率時，不包括將房地產開發商為併購而取得的短期貸款。中指院認為，倘該等政策正式放寬，從短期及長遠而言，其將整體有利於中國房地產行業的上游企業，包括房地產開發商及房地產建築公司，特別是具有良好財務表現的房地產開發商。從短期而言，該等房地產開發商可通過收購具有財務困難的房地產開發商的項目擴大彼等業務。從長遠而言，由於該等房地產開發商擁有健康的財務表現，彼等將能遵守該等政策放寬要求，同時保持彼等市場份額或通過併購進行擴張。另一方面，因物業管理服務提供商通常(i)絕大部分收入來源於彼等現有在管物業項目，及(ii)通過各類資源獲取新物業管理項目，如業主及業主聯繫人，而非僅僅依賴房地產開發商取得新物業項目。中指院認為，「三條紅線」標準及該政策的可能放寬預期總體不會對物業管理服務提供商造成重大不利影響。

鑒於(i)根據餘下集團(包括餘下眾安集團及中國新城市集團)<sup>(1)</sup>截至2022年12月31日止年度的全年業績，餘下集團截至2022年12月31日的大部分相關財務比率均未超過上述三條紅線標準；(ii)於往績記錄期，本集團總體上在一直擴大其由獨立第三方房地產開發商開發的物業管理服務項目組合，截至2020年、2021年及2022年12月31日其在管建築面積分別約佔我們在管總建築面積44.7%、44.3%及46.0%；(iii)本集團的大部分收入來自向獨立第三方客戶

---

### 附註：

- (1) 根據中國新城市於其2022年年報所載的2022年經審核財務報表，截至2022年12月31日，其於一年內應償還的計息銀行及其他貸款約為人民幣1,319,438,000元，而其現金及現金等價物為人民幣948,087,000元。因此，截至相關日期，其現金對短期債務比率為低於1.0倍，因此偏離「三條紅線」的其中一項標準。此外，(i)中國新城市於2021年度及2022年度均錄得虧損，主要由於疫情不穩定，以及商業物業的升級、翻新和改建導致服務暫停或租金減少，導致其物業平均入住率降低，及(ii)由於中國經濟環境波動及疫情反復，眾安於2022年度的利潤減少(與2021年度相比)。儘管有上述情況，據董事向眾安及中國新城市管理層諮詢後所深知，鑒於(i)無證據顯示眾安及中國新城市已經歷任何重大財務困難，且預期其於2023年的房地產發展計劃不會有重大延誤；及(ii)截至最後實際可行日期，眾安及中國新城市能產生穩定收益及現金流，我們的董事認為，有關偏離將不大可能導致任何重大財務困難或對其財務表現造成影響，並導致我們的業務營運有任何重大負面影響。

提供的服務，該等服務於往績記錄期最少佔64.8%，而一旦餘下集團或其合營企業及聯營公司於截至2022年12月31日開發的已簽約但未交付的項目交付予獨立第三方物業購買者，該比例預期將會增加；及(iv)截至最後實際可行日期，我們於截至2022年12月31日的應收關聯方貿易相關款項中98.8%已隨後結算，董事認為，倘若其正式生效，「三條紅線」標準將不會對本集團的業務運營及財務業績產生重大不利影響。然而，倘餘下集團或其他獨立第三方房地產開發商未能取得充足的資金，以支持其擴充業務，導致延遲交付我們將管理的新物業，我們在管建築面積的增長可能受到不利影響。

根據最近的消息，中國的若干房地產開發商遇到財務困難。據董事所深知，於往績記錄期，與本集團有直接交易的房地產開發商並無重大財務困難。此外，據董事經諮詢餘下集團後所深知，於往績記錄期，與餘下集團有關係(包括但不限於投資、合作或融資安排)的房地產開發商並無重大財務困難。基於上述，我們的董事認為及聯席保薦人一致同意，若干中國房地產開發商最近遇到的財務困難不太可能對我們的業務運營或財務狀況產生重大不利影響。

### **中國房地產稅制改革**

2021年10月23日，第十三屆全國人民代表大會常務委員會第三十一次會議通過了決定，授權國務院在部分地區進行房地產稅制改革試點。決定明確，各類住宅及非住宅房地產城市用地須徵收房地產稅，土地使用權人及房地產所有人須繳納房地產稅。決定授權國務院制定房地產稅試點的具體辦法，確定試點城市名單，並報全國人大常委會備案。決定亦授權試點地區的地方政府制定具體實施細則。

根據決定，房地產稅試點計劃自國務院正式發佈試點計劃辦法之日起實施，為期五年。截至最後實際可行日期，我們尚未確定房地產稅試點計劃的具體措施及房地產稅試點城市名單將何時正式出台。截至最後實際可行日期，僅上海及重慶已就住宅物業實施房地產稅，符合若干標準。倘房地產稅於其他城市實施，其潛在影響尚不確定。根據中國國家統計局的數據，自2011年上述兩市實施房地產稅以來，上海及重慶的合約銷量及合約建築面積均與全國趨勢一致。中指院認為，房地產稅對上述兩個城市的房地產開發市場影響有限，對物業管理行業的後續影響相對較小。基於我們對已頒佈房地產稅國家(例如德國及新加坡)的觀察認為，徵收房地產稅普遍降低對房地產開發的依賴，僅於短期內對試點城市的房地產交易量產生影響。從長遠來看，考慮到上述房地產稅實施以來上海及重慶的房地產市場發展情



況，房地產稅不會影響房地產的供求格局，相反，其將促進房地產市場的健康穩定發展，以及物業管理服務市場的健康、有序及優質發展。一個地區的房地產供需格局一般應受到該地區宏觀經濟、貨幣信貸政策、房地產政策、土地供應及城市化進程等因素的影響。因此，我們的董事認為及聯席保薦人與中國法律顧問一致同意，對餘下集團或我們的業務運營或財務業績並無重大不利影響。有關更多詳情，請參閱本招股章程「業務－客戶－近期監管發展」及「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們受中國政府有關中國房地產行業的法規所影響」。

除上述以外，另一個與房地產稅有關的中國條例為《房產稅暫行條例》，其由國務院於1986年9月15日頒佈，於1986年10月1日生效，並於2011年1月8日修訂，截至最後實際可行日期，該條例仍於全國範圍內生效及實行，並於全國範圍內具有效力。誠如中國法律顧問告知，根據房產稅暫行條例，部分房產類型獲豁免於該等房地產稅(包括個人所有非營業用的房產)，相關房地產稅應由房產所有人支付。根據決定，非住宅房地產仍需遵守房產稅暫行條例及《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》(由國務院於1988年9月27日頒佈，1988年11月1日生效，後分別於2006年12月31日、2011年1月8日、2013年12月7日及2019年3月2日修訂)。截至最後實際可行日期，全國範圍內生效的住宅房地產的房地產稅詳細措施尚未出台。據董事作出一切合理查詢後所深知，於往績記錄期至最後實際可行日期期間，餘下集團及本集團已遵守房產稅暫行條例，並無因與房產稅暫行條例有關的索賠或指控而涉及任何政府調查或訴訟。

徵收房地產稅有幾個原因。作為地方政府的主要稅收收入，其有利於增加地方財政收益，更好地為當地居民提供基本社會公共服務。房地產稅作為財產稅，可調節財富公平分配，促進共同富裕。在國內房地產市場過熱及房價上漲的背景下，通過適當的稅收，亦有利於穩定並促進房地產市場的健康發展。根據將實施的新規則，房地產稅試點項目預期將在各城市開展。根據試點計劃經驗，有關房地產稅的最終法律法規將於全國範圍內頒佈並實施。

### 有關境外上市法規

於2023年2月17日，中國證監會頒佈《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》（「**境外上市試行辦法**」）及相關五項準則，自2023年3月31日起施行。

根據境外上市試行辦法，中國境內企業尋求直接或間接在境外發行證券及將其證券在境外上市交易的，應當向中國證監會履行備案程序，報告有關信息。有關明確禁止境外上市或發行的情況，請參閱「監管概覽－與物業管理服務及其他相關服務有關的法律法規－境外上市」。

境外上市試行辦法亦規定，倘發行人同時符合以下標準，則該發行人進行的境外發行證券和上市將被認定為中國境內企業境外間接發行上市：(i)發行人最近一個會計年度經審核合併財務報表記錄之任何營業收入、利潤總額、總資產或淨資產的50%或以上由境內企業入賬；及(ii)發行人的主要業務活動在中國內地開展，或其主要營業場所位於中國內地，或負責其業務營運及管理的高級管理人員多數為中國公民或經常居住地位於中國內地。發行人向境外主管監管機構申請首次公開發售，須在提交申請後三個營業日內向中國證監會提交備案文件。境外上市試行辦法亦要求，對於已完成境外發行及上市的發行人發生控制權變更或自願或強制退市等重大事項，須向中國證監會作出後續報告。鑒於(i)截至2022年12月31日止年度的經審核合併財務報表所示，我們的境內經營實體產生的收益佔我們總收益的100%；(ii)我們的高級管理人員多數為中國公民；及(iii)我們的業務活動主要在境內開展，而全球發售屬於境內公司間接境外發行上市範疇。因此，我們受到境外上市試行辦法中所規定的備案義務的約束。

於2023年2月17日，中國證監會亦發佈《關於境內企業境外發行上市備案管理安排的通知》（以下簡稱「**通知**」），明確（其中包括）於境外上市試行辦法施行之日（即2023年3月31日）前，就間接境外發行上市獲境外監管機構或者證券交易所同意（如擬於香港發行及／或上市已通過聯交所聆訊），但尚未完成間接境外發行上市的境內企業，自2023年3月31日起獲授六個月的過渡期。於該六個月期間內完成境外發行上市的，被認定為存量企業。並且不需要立即完成境外上市備案，但倘若進行再融資或涉及其他需要向中國證監會備案的情況，則應按

要求完成備案然而，於該六個月的過渡期內，倘該等境內企業需要向境外監管機構或者證券交易所重新申請發行上市程序(如要求聯交所重新聆訊)，或未能完成間接境外發行上市，該等境內企業應當向中國證監會履行備案程序。

鑒於我們已於2023年3月31日前就上市取得聯交所的批准，根據2023年3月31日與中國證監會的口頭溝通，我們的中國法律顧問認為，倘(i)我們無須再次完成聯交所之聆訊程序；及(ii)我們於2023年9月30日前完成上市，我們無須就上市向中國證監會履行備案程序。然而，倘(i)我們須再次完成聯交所之聆訊程序；或(ii)我們未能於2023年9月30日前完成上市，我們的中國法律顧問認為我們將須就上市向中國證監會履行備案程序。

### **生物識別監管要求**

全中國範圍內，各地區地方政府對生物識別監管要求日益增加，例如杭州，以加強有關保護。進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－關於數據安全及隱私的法律法規」及「行業概覽－中國物業管理行業的未來趨勢－提高信息技術的標準化程度及採用率」。根據生物識別監管要求其於2022年初實施，物業管理服務提供商被禁止要求其管理的物業項目的業主及／或住戶強制使用生物識別認證。誠如我們中國法律顧問所告知，倘(i)有具體目的及充分的必要條件；(ii)物業管理服務提供商遵守有關個人信息、隱私、數據及網絡安全保護的所有國家及地方法律法規；及(iii)取得生物識別信息提供商單獨同意，即物業管理服務提供商管理用於生物識別認證的物業項目業主及／或住戶，則僅可自物業管理服務提供商管理用於生物識別認證的物業項目業主及／或住戶取得任何生物識別信息。由於我們已滿足上述要求，尤其是根據本集團政策，住戶的面部特徵或其他生物識別信息僅於取得彼等單獨書面同意後，登記於我們的生物識別系統中。我們從未亦將不會要求住戶強制使用生物識別認證。因此，我們的中國法律顧問認為，本集團於往績記錄期及直至最後實際可行日期，已於所有重大方面遵守生物識別監管要求規定。因此，董事認為，我們毋須為遵守生物識別監管要求

而進一步採取重大行動及產生額外重大成本。基於以上所述，董事認為，生物識別監管要求的實施於短期及長期均不大可能對我們的業務運營及財務表現造成任何重大不利影響。進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－客戶－近期監管發展」。

### 業務營運的最新發展

我們的業務繼續穩步增長。截至最後實際可行日期，我們的合約總建築面積約為20.1百萬平方米，在管總建築面積約為13.7百萬平方米。截至最後實際可行日期，我們的簽約管理物業數目為139個，而我們管理的物業數目由截至2022年12月31日的95個增加至截至最後實際可行日期的97個。

於往績記錄期後，我們就均位於安徽省的一個住宅物業及一個非住宅物業簽訂兩份物業管理服務協議，合約總建築面積約為1.1百萬平方米。

於往績記錄期後，由獨立第三方房地產開發商開發分別位於浙江省及安徽省的兩個住宅項目已交付予我們管理，在管總建築面積約為0.2百萬平方米。

2022年同期，我們簽訂十份物業管理服務協議，其中我們訂立三份初步物業管理協議，涉及三個由餘下集團開發的非住宅項目，合約建築面積約為0.2百萬平方米；我們與五個非住宅項目的業主訂立五份物業管理服務協議，合約建築面積約為0.2百萬平方米；以及與兩個住宅項目的業主委員會訂立兩份物業管理服務協議，合約總建築面積約為0.05百萬平方米。

### 無重大不利變化

於董事進行充分認真考慮並進行董事認為適當充分盡職調查工作後，董事確認，截至本招股章程日期，自2022年12月31日(即本集團最新合併經審核財務業績編製之日)起，本公司財務或交易狀況無重大不利變化，自2022年12月31日起，無任何對載於本招股章程附錄一的會計師報告所載列信息產生重大影響之事件。

### 上市開支

有關股份上市總開支(包括包銷佣金在內)，估計為人民幣53.1百萬元，佔估計全球發售所得款項總額約34.6%(假設發售價為每股發售股份1.33港元(即指示性發售價範圍的中位數)且假設超額配股權未獲行使)，其中約人民幣16.4百萬元直接歸屬於股份發行，並將於上市完成後從權益中扣除，約人民幣2.8百萬元於截至2020年12月31日止年度的合併損益及其他全面收入表中扣除，約人民幣18.6百萬元於截至2021年12月31日止年度的合併損益及其他全面收入表中扣除，約人民幣9.9百萬元於截至2022年12月31日止年度的合併損益及其他全面收入表中扣除，而約人民幣5.4百萬元將於截至2023年12月31日止年度的合併損益及其他全面收入表中扣除。上述2023年上市開支為最後實際可行預期，僅供參考，實際金額可能有所不同。董事預期，該等開支不會對我們截至2023年12月31日止年度的財務業績產生重大不利影響。

### 不合規事宜

於往績記錄期，我們並未為若干僱員登記及／或全額繳納社會保險及住房公積金供款。進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—僱員—社會保險及住房公積金供款」。

### 風險因素

我們的業務涉及若干風險，部分並非我們所能控制。該等風險大致可分為(i)與我們的業務及所處行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與分拆及全球發售有關的風險。與我們的業務及所處行業普遍相關的若干風險包括如下：(i)我們對餘下集團的依賴及我們的未來增長可能受餘下集團的前景影響；(ii)我們的未來增長可能無法按計劃實現；(iii)隨著我們管理更多由獨立第三方房地產開發商開發的物業，我們的盈利能力或會波動；(iv)我們可能易受長江三角洲地區政府政策或營商環境的任何不利發展影響；及(v)我們的所有收入來自包乾制物業管理服務。若我們無法控制提供物業管理服務的成本，我們可能會蒙受損失。

該等風險並非可能影響我們股份價值的全部重大風險。閣下於決定是否投資我們的股份時，應審慎考慮本招股章程所載的全部資料，特別是評估本招股章程「風險因素」所載的特定風險。

## 釋 義

於本招股章程內，除文義另有指明者外，下列詞語及詞彙具有以下涵義。若干技術詞彙於本招股章程「技術詞彙」闡述。

|                     |   |   |
|---------------------|---|---|
| 「會計及財務匯報局」          | 指 | 香港會計及財務匯報局  |
| 「聯屬人士」              | 指 | 直接或間接控制有關指定人士或受其直接或間接控制或與其直接或間接受共同控制的任何其他人士   |
| 「安徽眾安物業」            | 指 | 安徽眾安物業管理有限公司，一家於2003年11月24日在中國成立的有限責任公司，且為本公司的間接全資附屬公司                              |
| 「章程細則」或<br>「組織章程細則」 | 指 | 本公司於2021年12月14日有條件採納之經修訂及經重列組織章程細則，將於上市日期生效，經不時修訂，其概要載於本招股章程「附錄三—本公司組織章程及開曼群島公司法概要」 |
| 「保證配額」              | 指 | 合資格眾安股東根據優先發售按保證基準申請預留股份的配額，釐定基準為彼等各自於記錄日期下午四時三十分所持有眾安的持股量                          |
| 「可用預留股份」            | 指 | 具有「全球發售的架構—優先發售—預留股份申請的分配依據」賦予該詞的涵義   |
| 「實益眾安股東」            | 指 | 其眾安股份已於記錄日期下午四時三十分以已登記眾安股東的名義登記的眾安股份的任何實益擁有人(如眾安的股東名冊所示)                            |
| 「藍色申請表格」            | 指 | 將寄發予合資格眾安股東以根據優先發售認購預留股份之申請表格   |
| 「董事會」               | 指 | 本公司董事會  |

---

## 釋 義

---

|                 |   |  |
|-----------------|---|--|
| 「伯瑞特(香港)」       | 指 | 伯瑞特(香港)酒店管理有限公司，一家於2014年9月15日在香港註冊成立的有限公司，且為中國新城市的間接全資附屬公司             |
| 「營業日」           | 指 | 香港銀行一般開門辦理業務的任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外)                                      |
| 「英屬處女群島」        | 指 | 英屬處女群島   |
| 「資本化發行」         | 指 | 按本招股章程「附錄四—法定及一般資料」所述，將列於本公司股份溢價賬的若干進賬額撥充資本後發行379,999,999股股份           |
| 「資本市場中介人」       | 指 | 參與全球發售的整體協調人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及其他資本市場中介人(具有上市規則賦予該詞的涵義) |
| 「開曼群島公司法」或「公司法」 | 指 | 開曼群島法例第22章公司法(經修訂)(1961年法例三)，經不時修訂或補充或以其他方式修改                          |
| 「中央結算系統」        | 指 | 由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統   |
| 「中央結算系統結算參與者」   | 指 | 獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士  |
| 「中央結算系統託管商參與者」  | 指 | 獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士   |

|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| 「中央結算系統EIPO」     | 指 | 促使香港結算代理人代表閣下提出申請認購以香港結算代理人名義發行的香港發售股份並將其直接存入中央結算系統以記存於閣下或指定的中央結算系統參與者股份戶口，包括(i)指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)通過中央結算系統終端機代表閣下發出 <b>電子認購指示</b> 以申請認購香港發售股份，或(ii)(倘若閣下為現有中央結算系統投資者戶口持有人)通過中央結算系統互聯網系統( <a href="https://ip.ccass.com">https://ip.ccass.com</a> )或「結算通」電話系統(根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)發出 <b>電子認購指示</b> 。香港結算亦可通過香港結算客戶服務中心完成發出請求的方式，為中央結算系統投資者戶口持有人發出 <b>電子認購指示</b> |
| 「中央結算系統投資者戶口持有人」 | 指 | 獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名個人或公司  |
| 「中央結算系統運作程序規則」   | 指 | 香港結算的中央結算系統運作程序規則，當中不時載列有關中央結算系統運作及職能之實務、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  |
| 「中國」             | 指 | 中華人民共和國，惟僅就本招股章程及作地區參考而言，除文義另有指明外，本招股章程對於「中國」及「中華人民共和國」的提述並不適用於台灣、澳門特別行政區及香港   |



---

## 釋 義

---

|                   |   |   |
|-------------------|---|---|
| 「招商證券」            | 指 | 招商證券(香港)有限公司，於證券及期貨條例項下可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，為聯席保薦人、整體協調人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人 |
| 「中國新城市」           | 指 | 中國新城市商業發展有限公司(股份代號：1321)，一家於2013年7月2日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市，截至最後實際可行日期，由眾安間接持有66.02%股權及由全好直接持有1.56%股權                                |
| 「中指院」             | 指 | 中指研究院，為本公司的行業顧問及獨立第三方   |
| 「中指院報告」           | 指 | 本公司就本招股章程委託中指院編製的獨立市場調研報告   |
| 「中國新城市控股股東」       | 指 | 中國新城市的控股股東(定義見上市規則)，包括施先生、全好、眾安及Ideal World   |
| 「中國新城市集團」         | 指 | 中國新城市及其附屬公司   |
| 「公司條例」            | 指 | 香港法例第622章公司條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)   |
| 「《公司(清盤及雜項條文)條例》」 | 指 | 香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)   |
| 「本公司」             | 指 | 眾安智慧生活服務有限公司，一家於2020年11月16日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司  |

## 釋 義

|                    |   |  |
|--------------------|---|--|
| 「控股股東」             | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義，且除文義另有指明外，為施先生、全好、眾安及眾安BVI，各自稱為一名控股股東  |
| 「COVID-19」         | 指 | 嚴重急性呼吸綜合症冠狀病毒2引起的一種病毒性呼吸道疾病  |
| 「中國證監會」            | 指 | 中國證券監督管理委員會，負責監督及規管中國全國證券市場的監管機構   |
| 「《網絡安全審查辦法(2021)》」 | 指 | 《網絡安全審查辦法》，由中華人民共和國工業和信息化部、國家互聯網信息辦公室及若干機構於2020年4月13日發佈，自2020年6月1日起生效，於2021年12月28日修訂並於2022年2月15日起生效          |
| 「彌償保證契約」           | 指 | 控股股東以本公司(為其自身及作為現時附屬公司各自之受託人)為受益人訂立日期為2023年6月21日的彌償保證契約以提供若干彌償保證，其詳情載於本招股章程之「附錄四—法定及一般資料—D.其他資料—1.稅務及其他彌償保證」 |
| 「不競爭契約」            | 指 | 控股股東為本公司利益(為其自身及為本集團各成員利益)就不競爭承諾訂立日期為2023年6月21日的不競爭契約，其詳情載於本招股章程「與控股股東的關係」                                   |
| 「董事」               | 指 | 本公司董事  |
| 「下調發售價」            | 指 | 使最終發售價定為低於1.07港元(即指示性發售價範圍下限)最多10%的調整  |
| 「《網絡數據安全管理條例草案》」   | 指 | 《網絡數據安全管理條例(徵求意見稿)》  |

---

## 釋 義

---

|            |   |  |
|------------|---|--|
| 「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》，由全國人大於2007年3月16日頒佈，於2008年1月1日生效及於2017年2月24日修訂，並於2018年12月29日進一步修訂   |
| 「極端情況」     | 指 | 香港政府宣佈由超級颱風造成的極端情況   |
| 「全球發售」     | 指 | 香港公開發售及國際發售  |
| 「綠色申請表格」   | 指 | 將由本公司指定的網上白表服務供應商及網上藍表服務供應商填寫的申請表格   |
| 「本集團」或「我們」 | 指 | 本公司及附屬公司或(如文義所指)就於本公司成為其現時附屬公司的控股公司前的期間，該等附屬公司猶如彼等為本公司當時的附屬公司  |
| 「杭州眾安恒隆」   | 指 | 杭州眾安恒隆商廈有限公司，一家於2005年9月20日在中國成立的有限責任公司，且為中國新城市的間接非全資附屬公司   |
| 「杭州眾宏」     | 指 | 杭州眾宏物業服務有限公司，一家因杭州眾安恒隆分立於2020年11月18日在中國成立的有限責任公司，且為本公司的間接全資附屬公司  |
| 「杭州眾強」     | 指 | 杭州眾強建築實業有限公司(前稱蕭山市眾強建築實業有限公司)，一家於1996年4月22日在中國成立的有限責任公司，且為浙江眾安房地產開發10%股權的直接持有者。杭州眾強由戚小敏女士擁有60%股權及由陳軍民先生擁有40%股權，彼等亦為雲中霞的實益擁有人 |

---

## 釋 義

---

|              |   |   |
|--------------|---|---|
| 「合肥綠色港灣」     | 指 | 合肥綠色港灣物業管理有限公司，一家於2007年8月1日在中國成立的有限責任公司，且為本公司的間接全資附屬公司  |
| 「網上藍表」       | 指 | 透過於指定網站 <b><a href="http://www.hkeipo.hk">www.hkeipo.hk</a></b> 遞交網上申請，申請將以申請人名義獲發行預留股份                       |
| 「網上藍表服務供應商」  | 指 | 由本公司指定的 <b>網上藍表</b> 服務供應商，具體說明載於指定網站 <b><a href="http://www.hkeipo.hk">www.hkeipo.hk</a></b>                  |
| 「網上白表」       | 指 | 透過於指定網站 <b><a href="http://www.hkeipo.hk">www.hkeipo.hk</a></b> 或 <b>IPO App</b> 遞交網上申請，申請將以申請人名義獲發行香港發售股份    |
| 「網上白表服務供應商」  | 指 | 由本公司指定的 <b>網上白表</b> 服務供應商，具體說明載於指定網站 <b><a href="http://www.hkeipo.hk">www.hkeipo.hk</a></b> 或 <b>IPO App</b> |
| 「香港結算」       | 指 | 香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司   |
| 「香港結算代理人」    | 指 | 香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司  |
| 「香港」         | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區  |
| 「香港股份過戶登記分處」 | 指 | 卓佳證券登記有限公司  |
| 「港元」         | 指 | 港元，香港法定貨幣   |
| 「香港發售股份」     | 指 | 本公司根據香港公開發售初步提呈以供認購的12,668,000股發售股份(可按本招股章程「全球發售的架構」所述予以重新分配)   |

---

## 釋 義

---

|          |   |   |
|----------|---|---|
| 「香港公開發售」 | 指 | 根據本招股章程所述條款及條件並在其規限下，按發售價(另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00565%聯交所交易費及0.00015%會計及財務匯報局交易徵費)提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購，於本招股章程所述「全球發售的架構」進一步詳述           |
| 「香港包銷商」  | 指 | 香港公開發售包銷商，其名稱載於本招股章程「包銷—香港包銷商」  |
| 「香港包銷協議」 | 指 | 由(其中包括)本公司、控股股東、聯席保薦人、整體協調人、聯席代表及香港包銷商就香港公開發售所訂立日期為2023年6月29日的包銷協議，於本招股章程「包銷—包銷安排及開支—香港公開發售—香港包銷協議」進一步詳述                                      |
| 「淮北眾宏」   | 指 | 淮北眾宏物業服務有限公司，一家於2020年3月30日在中國成立的有限責任公司，且由安徽眾安物業及由淮北宏橋物業服務有限公司(除作為淮北眾宏的主要股東外，其為獨立第三方)分別直接持有90%及10%股權，且為本公司的間接非全資附屬公司                           |
| 「華泰金融控股」 | 指 | 華泰金融控股(香港)有限公司，於證券及期貨條例項下可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，為聯席保薦人、整體協調人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人 |

---

## 釋 義

---

|               |   |   |
|---------------|---|---|
| 「Ideal World」 | 指 | Ideal World Investments Limited，一家於2003年11月6日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，且為眾安的直接全資附屬公司   |
| 「國際財務報告準則」    | 指 | 國際財務報告準則  |
| 「獨立第三方」       | 指 | 就我們的董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，任何與本公司或上市規則定義下的本公司關連人士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 | 本公司根據國際發售按發售價初步提呈發售以供認購的114,000,000股發售股份(為免生疑，包括優先發售項下12,668,000股預留股份)，連同(如相關)根據行使超額配股權而將發行的任何額外股份，有關數目可按本招股章程「全球發售的架構」所述予以重新分配 |
| 「國際發售」        | 指 | 國際包銷商在美國境外依據S規例以離岸交易方式提呈發售國際發售股份，於本招股章程「全球發售的架構」進一步詳述   |
| 「國際包銷商」       | 指 | 國際發售的包銷商，其預計將訂立國際包銷協議   |
| 「國際包銷協議」      | 指 | 預計由(其中包括)本公司、控股股東、聯席保薦人、整體協調人、聯席代表及國際包銷商於定價日或前後就國際發售所訂立的國際包銷協議，於本招股章程「包銷—包銷安排及開支—國際發售」進一步詳述                                     |

---

## 釋 義

---

|            |   |  |
|------------|---|--|
| 「IPO App」  | 指 | 網上白表服務手機應用程序，可於App Store或Google Play搜尋「IPO App」下載或於 <a href="http://www.hkeipo.hk/IPOApp">www.hkeipo.hk/IPOApp</a> 或 <a href="http://www.tricorglobal.com/IPOApp">www.tricorglobal.com/IPOApp</a> 下載 |
| 「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」一節中指定的聯席賬簿管理人   |
| 「聯席全球協調人」  | 指 | 本招股章程「董事及參與全球發售的各方」一節中指定的聯席全球協調人   |
| 「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」一節中指定的聯席牽頭經辦人   |
| 「聯席代表」     | 指 | 本招股章程「董事及參與全球發售的各方」一節中指定的聯席代表  |
| 「聯席保薦人」    | 指 | 招商證券及華泰金融控股  |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 2023年6月21日，即本招股章程付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期   |
| 「上市」       | 指 | 股份於主板上市  |
| 「上市委員會」    | 指 | 聯交所上市委員會   |
| 「上市日期」     | 指 | 股份首次於聯交所主板買賣之日   |
| 「上市規則」     | 指 | 聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改   |
| 「併購規定」     | 指 | 國務院國有資產監督管理委員會、商務部、國家稅務總局、國家工商總局、中國證監會及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合頒佈並由商務部於2009年6月22日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》  |

---

## 釋 義

---

|                 |   |   |
|-----------------|---|---|
| 「主板」            | 指 | 聯交所經營的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM且與其並行運作                           |
| 「章程大綱」或「組織章程大綱」 | 指 | 本公司經修訂及經重列的組織章程大綱，其概要載於本招股章程「附錄三—本公司組織章程及開曼群島公司法概要」，經不時修訂       |
| 「商務部」           | 指 | 中華人民共和國商務部  |
| 「住建部」或「建設部」     | 指 | 中華人民共和國住房和城鄉建設部或其前身中華人民共和國建設部                                   |
| 「施先生」           | 指 | 施中安先生(又名施侃成)，為控股股東之一  |
| 「國家發改委」         | 指 | 中華人民共和國國家發展和改革委員會   |
| 「寧波眾安」          | 指 | 寧波眾安物業服務有限公司，一家於2021年11月3日在中國成立的有限責任公司，且為本公司的間接全資附屬公司           |
| 「不合資格眾安股東」      | 指 | 於記錄日期名列於眾安股東名冊，且其地址在任何特定地區之眾安股東，以及當時眾安知悉居住在任何特定地區的任何眾安股東或實益眾安股東 |
| 「全國人大」          | 指 | 中華人民共和國全國人民代表大會   |



---

## 釋 義

---

|          |   |   |
|----------|---|---|
| 「發售價」    | 指 | 將根據全球發售認購之發售股份不超過1.48港元及預期不低於1.18港元(可下調發售價)的每股發售股份發售價(不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00565%聯交所交易費及0.00015%會計及財務匯報局交易徵費)，發售股份將根據全球發售按此價格以供認購，並將按本招股章程「全球發售的架構」進一步載述的方式予以釐定 |
| 「發售股份」   | 指 | 香港發售股份及國際發售股份   |
| 「整體協調人」  | 指 | 本招股章程「董事及參與全球發售的各方」一節所列的整體協調人   |
| 「超額配股權」  | 指 | 如本招股章程「全球發售的架構」所述，預期將由本公司根據國際包銷協議向國際包銷商授出的購股權，可由整體協調人及聯席代表(為彼等本身及代表國際包銷商)行使，據此可要求本公司按發售價發行及配發最多合共19,000,000股額外新股份(佔根據全球發售提呈的發售股份初始數目約15.0%)，以補足國際發售的超額分配(如有)            |
| 「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 | 中華人民共和國中央政府及所有政府分支部門(包括省級、市級及其他地區或地方政府實體)及該等政府機構，或(如文義所指)任何分支部門或機構  |
| 「中國法律顧問」 | 指 | 競天公誠律師事務所，為本公司就全球發售的中國法律的法律顧問   |

---

## 釋 義

---

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 「優先發售」     | 指 | 在本招股章程及 <b>藍色</b> 申請表格所載條款及條件規限下，在國際發售項下提呈的股份當中，以保證配額形式按發售價向合資格眾安股東優先發售12,668,000股預留股份(佔全球發售下初步提呈發售發售股份約10.0%)，進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構—優先發售」 |
| 「定價日」      | 指 | 就全球發售將予釐定發售價的日期，預期為2023年7月11日(星期二)或前後，但無論如何不遲於2023年7月13日(星期四)   |
| 「股份過戶登記總處」 | 指 | Maples Fund Services (Cayman) Limited   |
| 「省」        | 指 | 省份，或如文義所指，省級自治區或中國政府直接管轄的直轄市  |
| 「祺瑞企業」     | 指 | 祺瑞企業管理(杭州)有限公司，一家於2005年11月21日在中國成立的外商獨資有限企業，為眾安之間接全資附屬公司  |
| 「祺瑞管理」     | 指 | 祺瑞商業管理(杭州)有限公司，一家於2013年10月18日在中國成立的外商獨資有限企業，為中國新城市的直接全資附屬公司   |
| 「合資格眾安股東」  | 指 | 眾安股份持有人，於記錄日期下午四時三十分，其名稱列於眾安股東名冊內，惟不合資格眾安股東除外   |
| 「記錄日期」     | 指 | 2023年6月21日，即確定保證配額之記錄日期   |
| 「S規例」      | 指 | 美國證券法S規例  |

---

## 釋 義

---

|              |   |   |
|--------------|---|---|
| 「監管通知」       | 指 | 於2021年7月13日，住建部等八個中國政府部門聯合頒佈的《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》   |
| 「餘下集團」       | 指 | 餘下眾安集團及中國新城市集團，就本招股章程而言，不包括本集團  |
| 「餘下眾安集團」     | 指 | 眾安及其附屬公司，就本招股章程而言，不包括中國新城市集團及本集團  |
| 「重組」         | 指 | 本招股章程「歷史、重組及公司架構—重組」中所述的本集團重組   |
| 「預留股份」       | 指 | 本公司根據優先發售按發售價向合資格眾安股東提呈發售12,668,000股作為保證配額的發售股份，佔根據全球發售初步提呈發售的發售股份約10.0%（未計及因行使超額配股權而可能發行及配發的任何股份），該等發售股份將從根據國際發售提呈發售的股份中分配 |
| 「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  |
| 「國家工商總局」     | 指 | 中華人民共和國國家工商行政管理總局，包括（如文義所指）其地方機構，已併入國家市場監督管理總局  |
| 「國家市場監督管理總局」 | 指 | 中華人民共和國國家市場監督管理總局   |
| 「國家稅務總局」     | 指 | 中華人民共和國國家稅務總局   |
| 「全國人大常委會」    | 指 | 全國人大常務委員會   |

---

## 釋 義

---

|                           |   |   |
|---------------------------|---|---|
| 「證券及期貨事務監察委員會」指<br>或「證監會」 | 指 | 香港證券及期貨事務監察委員會  |
| 「證券及期貨條例」                 | 指 | 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改   |
| 「紹興眾明」                    | 指 | 紹興眾明物業服務有限公司，一家於2022年7月20日在中國成立的有限責任公司，由眾安管理及浙江明瀾物業有限公司分別持有57%及43%股權  |
| 「股份」                      | 指 | 本公司股本中每股面值0.01港元的普通股，其以港元交易及於主板上市   |
| 「股東」                      | 指 | 股份持有人   |
| 「特定地區」                    | 指 | 位於香港境外的司法權區，而經考慮有關司法權區的相關監管機構或證券交易所的適用法例或規定的法律限制後，眾安及本公司認為將登記地址位於有關司法權區或據本公司所知彼等為有關司法權區居民的眾安股東排除於優先發售之外實屬必要或權宜者 |
| 「分拆」                      | 指 | 本公司股份以全球發售(包括優先發售)方式於主板獨立上市   |
| 「穩定價格操作人」                 | 指 | 華泰金融控股(香港)有限公司  |
| 「國務院」                     | 指 | 中華人民共和國國務院  |
| 「借股協議」                    | 指 | 預期將由眾安BVI與穩定價格操作人於定價日或前後訂立的借股協議   |
| 「聯交所」                     | 指 | 香港聯合交易所有限公司   |

---

## 釋 義

---

|          |   |   |
|----------|---|---|
| 「收購守則」   | 指 | 證監會頒佈的《公司收購及合併及購回股份守則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改   |
| 「眾舒」     | 指 | 眾舒服務有限公司，一家於2020年11月13日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司   |
| 「往績記錄期」  | 指 | 包括截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度期間  |
| 「包銷商」    | 指 | 香港包銷商及國際包銷商   |
| 「包銷協議」   | 指 | 香港包銷協議及國際包銷協議   |
| 「美國」     | 指 | 美利堅合眾國，其領土、其屬地及受其司法管轄的所有地區  |
| 「美元」     | 指 | 美國法定貨幣美元  |
| 「美國證券法」  | 指 | 1933年美國證券法(經修訂)以及據此頒佈的規則及規例   |
| 「外商獨資企業」 | 指 | 众安智慧生活服务有限公司，一家於2021年1月14日在中國成立的外商獨資企業，為本公司的間接全資附屬公司  |
| 「全好」     | 指 | 全好管理有限公司，一家於2007年5月3日在英屬處女群島註冊成立的公司，由施先生直接全資擁有，並為一名控股股東   |
| 「撤回機制」   | 指 | 規定本公司須(其中包括)(i)因本招股章程所載資料(如發售價)出現重大變動而刊發補充招股章程；及(ii)延長發售期並容許有意投資者(倘其願意)使用選擇參與方式確認其申請(即要求投資者在即使出現變動情況下仍積極確認其股份申請)的機制 |

---

## 釋 義

---

|          |   |   |
|----------|---|---|
| 「雲中霞」    | 指 | 杭州雲中霞裝飾有限公司，前稱杭州蕭山雲中霞裝飾有限公司，一家於1997年4月1日在中國成立的有限責任公司，以及浙江眾安10%股權及眾安盛隆10%股權的直接持有人。雲中霞由戚小敏女士擁有60%及由陳軍民先生擁有40%，彼等亦為杭州眾強的實益擁有人                |
| 「余姚眾安」   | 指 | 余姚眾安時代廣場商業管理有限公司，一家於2011年12月6日在中國成立的有限責任公司，為中國新城市的間接非全資附屬公司   |
| 「余姚眾力」   | 指 | 余姚眾力物業管理有限公司，為一家因余姚眾安分立於2020年11月24日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司   |
| 「浙江安源農業」 | 指 | 浙江安源農業開發有限公司，一家於2009年6月11日在中國成立的有限責任公司，為眾安服務控股的全資附屬公司及眾安的間接非全資附屬公司  |
| 「浙江成誠」   | 指 | 浙江成誠物業服務有限公司，一家於2009年1月12日在中國成立的有限責任公司，且由眾安管理及包利雲女士(彼代表其丈夫徐群峰先生持有該等20%股權，而包利雲女士及徐群峰先生均為獨立第三方(除作為浙江成誠的主要股東外))分別擁有80%及20%的股權，為本公司的間接非全資附屬公司 |

---

## 釋 義

---

|             |   |   |
|-------------|---|---|
| 「浙江潤洲」      | 指 | 浙江潤洲物業服務有限公司(前稱潤洲(浙江)酒店管理有限公司，一家於2014年11月27日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司  |
| 「浙江眾安」      | 指 | 眾安集團有限公司(前稱浙江眾安房地產開發有限公司)，一家於1997年12月26日在中國成立的有限責任公司，且由祺瑞企業及雲中霞分別直接擁有90%及10%的股權，為眾安的間接非全資附屬公司                     |
| 「浙江眾安房地產開發」 | 指 | 浙江眾安房地產蕭山開發有限公司，一家於1997年4月3日在中國成立的有限責任公司，且由眾安盛隆及杭州眾強分別擁有90%及10%的股權，為中國新城市的間接非全資附屬公司                               |
| 「眾安」        | 指 | 眾安集團有限公司(股份代號：0672)，前稱眾安房產有限公司，於2007年3月13日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，且截至最後實際可行日期，由全好直接持有57.89%的股權，並為其中一名控股股東 |
| 「眾安BVI」     | 指 | 眾安服務控股有限公司，一家於2020年11月11日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，為眾安的直接全資附屬公司，並為其中一名控股股東   |
| 「眾安商業」      | 指 | 眾安商業集團有限公司(前稱杭州眾嘉商業管理有限公司)，一家於2016年11月18日在中國成立的有限責任公司，為中國新城市的間接非全資附屬公司  |

## 釋 義

|          |   |   |
|----------|---|---|
| 「眾安集團」   | 指 | 分拆前之眾安及其附屬公司，就本招股章程而言，不包括中國新城市集團  |
| 「眾安香港」   | 指 | 眾安管理有限公司，一家於2020年11月16日在香港註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司   |
| 「眾安管理」   | 指 | 浙江眾安物業服務有限公司(前稱蕭山眾安物業管理有限公司、杭州蕭山眾安物業管理有限公司及杭州蕭山眾安物業服務有限公司)，一家於1998年11月18日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「眾安服務控股」 | 指 | 眾安服務控股集團有限公司(前稱杭州眾安服務控股有限公司)，一家於2009年8月13日在中國成立的有限責任公司，為眾安的間接非全資附屬公司                                |
| 「眾安股東」   | 指 | 眾安股份持有人   |
| 「眾安股份」   | 指 | 眾安股本中每股面值0.10港元的普通股   |
| 「眾安盛隆」   | 指 | 浙江眾安盛隆商業有限公司，一家於2013年9月9日在中國成立的有限責任公司，且由祺瑞管理及雲中霞分別直接擁有90%及10%的股權，為中國新城市的間接非全資附屬公司                   |
| 「%」      | 指 | 百分比   |

「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「核心關連人士」、「關連交易」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙應具有上市規則所賦予該等詞彙的涵義。

除文義另有規定，本招股章程所述之「2020年」、「2021年」及「2022年」均指截至該年12月31日止財政年度。



---

## 釋 義

---

本招股章程所載的若干金額及百分比數字作出四捨五入調整。因此，若干表格內所示的總計數字未必為其之前數字的算術總和。

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

## 技術詞彙

本詞彙包括本招股章程內有關我們及我們業務的詞彙。其中一些詞彙及其涵義未必與該等詞彙業內標準涵義或用法一致。

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| 「平均物業管理費」 | 指 | 按物業管理服務年化收入除以同年年末的在管建築面積計算所得，不包括打包價項目                        |
| 「中標率」     | 指 | 我們於期內的中標總數除以我們於期內提交的投標總數                                     |
| 「複合年增長率」  | 指 | 複合年增長率   |
| 「城市」      | 指 | 包括地級市  |
| 「商業物業」    | 指 | 就本招股章程而言，指用於商業用途的物業不包括酒店及電影院                                 |
| 「酬金制」     | 指 | 一種物業管理業務的創收模式，據此物業管理服務的費用收入僅包括物業業主及房地產開發商應付的管理費總額的指定百分比或固定金額 |
| 「公共區域」    | 指 | 物業的公共區域，如大堂、走廊、樓梯、電梯及升降機及花園等                                 |
| 「合約建築面積」  | 指 | 本集團經營物業管理服務合約項下在管或將予管理的建築面積，包括在管建築面積及未交付建築面積                 |
| 「一線城市」    | 指 | 截至最後實際可行日期，根據中國國家統計局的資料，包括中國的北京、上海、廣州及深圳                     |
| 「國內生產總值」  | 指 | 國內生產總值   |
| 「建築面積」    | 指 | 建築面積   |

---

## 技術詞彙

---

|               |   |  |
|---------------|---|--|
| 「在管建築面積」      | 指 | 於相關日期，已由房地產開發商交付或準備交付予業主的物業建築面積，我們已開始為其提供物業管理服務並有權就其收取物業管理費  |
| 「物聯網」         | 指 | 嵌入傳感器、軟件及其他技術的物理對象網絡，通過互聯網與其他設備及系統進行數據連接及交換  |
| 「包乾制」         | 指 | 我們物業管理業務線的一種計費模式，據此，我們一般每月按預先釐定的每平方米物業管理費對所有單位(無論是已售或未售)收費，即為我們的僱員及外判商提供的所有物業管理服務的「全包」費用。房地產開發商、業主將一般負責每半年或每年分別向我們支付未出售及出售單位的物業管理費 |
| 「打包價項目」       | 指 | 我們按項目基準而不參考任何建築面積以打包價形式收取物業管理費的物業管理項目  |
| 「二維碼」         | 指 | 快速響應矩陣圖碼的簡稱，即一種載有圓點矩陣的條碼類型，可使用二維碼掃描器或智能手機讀取，將圓點轉換為各類字符   |
| 「住宅社區」或「住宅物業」 | 指 | 純住宅物業或包含住宅單元及非住宅性質的配套設施的綜合用途物業(如商業或辦公單位，但不包括純商業物業)的物業  |

---

## 技術詞彙

---

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 「留存率」      | 指 | 期內在管物業總數減去我們於同期終止管理的物業數，再除以期內在管物業總數，包括(i)我們在與房地產開發商訂立的前期物業管理服務協議下管理的物業；及(ii)我們在與業主委員會或業主訂立的物業管理服務協議下管理的物業   |
| 「二線城市」     | 指 | 截至最後實際可行日期，包括中國國家統計局劃分的中國31個主要城市(一線城市除外)，當中包括省會、自治區首府、直轄市及國務院指定為「計劃單列市」的其他主要城市  |
| 「平方米」      | 指 | 平方米   |
| 「三線城市」     | 指 | 截至最後實際可行日期，包括中國國家統計局劃分的中國35個主要城市(一線城市及二線城市除外)，包括唐山、秦皇島、包頭、丹東、錦州、吉林、牡丹江、無錫、徐州、揚州、溫州、金華、蚌埠、安慶、泉州、九江、贛州、煙台、濟寧、洛陽、平頂山、宜昌、襄陽、岳陽、常德、韶關、湛江、惠州、桂林、北海、三亞、瀘州、南充、遵義及大理                                     |
| 「物業服務百強企業」 | 指 | 中指院根據多項關鍵指標，包括物業管理規模、經營表現、服務質量、增長潛力及社會責任公佈的中國物業服務企業的年度綜合實力排名，其中2019年、2020年、2021年、2022年及2023年分別有220家、244家、264家、254家及224家此類公司，由於中指院將分數非常接近的多家公司指定為相同的排名，2019年、2020年、2021年、2022年及2023年的公司數量均超過100家 |

---

## 技術詞彙

---

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| 「未交付建築面積」 | 指 | 尚未由房地產開發商交付予業主的物業總建築面積，我們並未就其開始收取與提供物業管理服務的合同義務有關的物業管理費   |
| 「微信小程序」   | 指 | 微信界面內一項輕應用功能，可將服務供應商與微信用戶相連   |
| 「長江三角洲地區」 | 指 | 就本招股章程而言，中國的一個經濟地區，涵蓋上海、浙江省、江蘇省及安徽省的一部分，包括但不限於上海、杭州、南京、湖州、合肥、溫州、揚州、常州、嘉興、台州(浙江省)、泰州(江蘇省)、泰興、宿遷、蘇州、南通、紹興、鎮江、蚌埠、金華、馬鞍山、亳州、六安、淮南、阜陽及滁州 |

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

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

- 我們的業務前景；
- 我們經營所在行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們的業務戰略及實現該等戰略的計劃；
- 我們識別及整合合適收購目標的能力；
- 我們經營所在市場整體經濟、政治及商業狀況；
- 我們營運所在行業及市場監管環境及整體展望變動；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 我們削減成本的能力；
- 我們的股利政策；
- 我們業務的未來發展的程度、性質及潛力；
- 資本市場發展；
- 我們競爭對手的行動及發展；

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

- 我們營運所在行業及市場利率、外匯匯率、股票價格或其他費率或價格變動或波動；
- COVID-19疫情的發展及影響；
- 本招股章程「風險因素」下確定的風險；
- 本招股章程「業務」及「財務資料」內有關價格、數量、營運、利潤率、整體市場趨勢、風險管理及匯率的若干陳述；及
- 本招股章程內並非歷史事實的其他陳述。

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

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

## 風險因素

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及本招股章程所載的其他資料，包括我們的合併財務報表及相關附註。如果本節所描述的任何情況或事件確實出現或發生，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能會遭受影響。在任何此類情況下，股份的市價可能會下跌，閣下可能損失全部或部分投資。閣下亦應特別留意我們的中國附屬公司所處的法律及監管環境在若干方面與其他國家顯著不同。有關中國法律及監管體系以及本節所討論的若干相關事宜的進一步資料，請參閱本招股章程「監管概覽」。

我們認為我們的營運涉及若干風險及不確定因素，其中部分風險非我們所能控制。我們已將該等風險及不確定因素歸類為：(i)與我們的業務及所處行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與分拆及全球發售有關的風險。我們目前尚不知曉或目前被我們視為並不重大的額外風險及不確定因素可能會有所變化並演變為重大風險因素，也可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成損害。

### 與我們的業務及所處行業有關的風險

我們對餘下集團的依賴及我們的未來增長可能受餘下集團的前景影響。

於往績記錄期，我們很大部分物業管理服務協議涵蓋於由餘下集團開發的物業。於2020年、2021年及2022年，由餘下集團開發的物業產生的收入分別佔我們物業管理服務總收入約76.1%、72.5%及71.5%。

於往績記錄期，我們對餘下集團或其合營企業及聯營公司開發的住宅物業於2020年、2021年及2022年的中標率分別為100%、100%及100%。然而，上市後，我們無法控制餘下集團的管理策略，亦無法控制影響其業務營運的宏觀經濟或其他因素。展望未來，如餘下集團的物業開發業務遭受不利變化帶來的重大影響，我們的業務可能受影響。例如，中國新城市於截至2022年及2021年止年度均錄得虧損。另一方面，眾安於2022年度錄得收入及利潤減少（與2021年度相比）。倘中國新城市及眾安的業務運營或財務表現進一步惡化，則我們的業務運營、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。在任何情況下，我們無法向閣下保證我們將能夠實現客戶群的多樣化，並及時或以優惠條款從其他來源獲得物業管理服務協議，以補足短缺。我們亦無法保證我們將能夠續簽我們與餘下集團的所有物業管理服務協議，或就餘下集團開發的新物業簽訂該等協議。如發生上述任何情況之一，我們的經營業績、財務狀況及增長前景可能遭受重大不利影響。



---

## 風險因素

---

我們的未來增長可能無法按計劃實現。

自成立以來，我們一直尋求通過內生增長及尋求策略性收購及投資機會來擴大我們的業務。我們的在管總建築面積由截至2020年12月31日的約10.8百萬平方米增加至截至2021年12月31日的11.8百萬平方米，並進一步增加至截至2022年12月31日的12.8百萬平方米。我們的總收入由2020年的約人民幣230.7百萬元增加至2021年的人民幣295.7百萬元，並於2022年進一步增加人民幣319.7百萬元。我們計劃繼續增加我們的在管總建築面積以及我們現有及新市場管理物業(包括由餘下集團及獨立第三方房地產開發商開發的物業)的數量及種類。有關詳情，請參閱本招股章程「業務—業務策略—深化「深耕浙江省，伸延長江三角洲地區，立足中國重點城市」戰略佈局，進一步擴大物業管理業務及增加市場份額」。然而，我們的擴張計劃乃基於我們對市場前景及發展的評估及預測，我們無法向閣下保證有關評估屬準確，亦無法保證我們可按計劃發展我們的業務。我們的擴張計劃可能會受到多種因素的影響，其中大部分因素超出我們的控制能力範圍。該等因素包括(其中包括)：

- 中國整體經濟狀況，尤其是房地產市場的變化；
- 中國人均年可支配收入的變化；
- 政府法規或政策的變化；
- 商品房(即為出售而開發的物業)的供應狀況及物業管理及增值服務需求的變化；
- 我們發展及加強與餘下集團、其他房地產開發商，以及彼等所開發物業的物業業主、住戶及租戶的合作關係的能力；
- 我們發展及維持與業務夥伴及戰略投資者的合作關係的能力；
- 我們於內部產生足夠流動資金以及獲取外部融資的能力；
- 我們招聘及培訓稱職僱員的能力；
- 我們甄選及與合適外判商及供應商合作的能力；
- 我們了解我們的物業管理項目中房地產開發商、物業業主、住戶及租戶的能力；

---

## 風險因素

---

- 我們使我們的服務組合多元化及優化我們業務組合的能力；
- 我們開發有效的信息技術及管理系統以支持我們的業務及發展計劃的能力；
- 我們適應我們並無過往經驗的新市場的能力，尤其我們能否適應該等市場的行政、監管及稅務環境的能力；
- 我們利用我們的品牌名稱並在新市場上的競爭中勝出，尤其是與相關市場當中可能比我們擁有多人脈、資源及經驗的現有參與者競爭的能力；及
- 我們改善行政、技術、營運及財務基礎設施的能力。

我們無法向閣下保證，我們的未來增長將會實現，或我們將能夠有效地管理我們的未來增長。倘我們無法管理我們的未來增長，我們的業務營運、財務狀況及經營業績可能會受重大不利影響。例如，COVID-19疫情的影響使得中國的經濟活動有所減少，可能會影響我們訂立新物業管理服務協議或收購新目標公司的能力。有關詳情資料，請參閱本節「我們的業務營運或會受到COVID-19疫情影響」。

隨著我們將業務經營擴張至新的地區，我們須遵守愈來愈多的省級及地方規章及法規。此外，隨著我們的營運規模及範圍擴大，確保遵守各項地方物業管理規定的難度及因不合規而導致損失的可能性亦增加。倘我們未能遵守與在管物業相關的適用地方法規，我們可能遭受處罰或須承擔其他責任。適用於我們業務的國家、省級或地方法律法規亦可能會發生變動，導致合規成本大幅增加；如未能遵守該等法律法規，可能導致重大經濟處罰，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們的過往業績未必代表我們的未來前景及經營業績。**

我們無法向閣下保證未來我們能夠保持過往的增速。對未來業務增長的估計和計劃乃基於我們對市場前景的預測，我們無法保證該等預測始終正確。我們的擴張計劃亦可能受若干我們無法控制的因素影響，包括中國總體經濟狀況的變化、中國居民人均年可支配收入的變化、中國房地產市場和物業管理市場的變化、政府法規的變化、我們服務的供需情況變

---

## 風險因素

---

化，以及能否為我們的擴張行動物色到合適而熟練的物業管理人員和第三方服務供應商。該等因素的過往變化可能無法預示其未來發展，因此其過往對我們業務經營的影響難以作為我們未來業務擴張和經營的可靠指標。

就我們未來的財務表現而言，我們的盈利能力部分取決於我們控制成本及經營開支的能力，而該等成本及經營開支可能隨著我們的業務擴張而增加。於2020年、2021年及2022年，我們的整體毛利率約為37.6%、37.6%及36.4%；而我們的物業管理服務毛利率約為36.1%、34.7%及33.2%。我們無法保證日後將能夠如同往績記錄期一般持續增加我們物業管理服務協議數目或在管總建築面積，亦無法保證我們日後的業務發展工作能夠獲得成功。此外，我們將繼續面臨人工及外判成本持續增加以及僱員和商機競爭日益激烈等多項挑戰。如本節中所討論的我們無法控制的不斷變化的監管、經濟或其他因素的作用亦可能對我們的財務表現(除業務經營之外)產生重大不利影響。如果我們將業務擴張至當前經營所在地以外的地區，我們未來可能無法自擴張區域獲得規模經濟，除其他因素外，其可能使我們的經營業績(尤其是我們的毛利率)受到不利影響。因此，投資者不應依賴我們的過往經營業績來預測我們未來的財務表現。

**隨著我們管理更多由獨立第三方房地產開發商開發的物業，我們的盈利能力或會波動。**

於往績記錄期，由於我們不斷努力進一步使我們的收入來源多元化並減少對餘下集團的依賴，我們成功將獨立第三方房地產開發商開發的物業在管總建築面積比例由截至2020年12月31日的約44.7%增加至截至2022年12月31日的46.0%。於獨立第三方房地產開發商開發物業所獲得的物業管理服務收入比例由2020年約23.9%增加至2022年的28.5%。於2020年至2022年，上述在管建築面積及收入的增長主要由於(i)我們不斷努力擴大我們的物業管理服務，以覆蓋更多由獨立第三方房地產開發商開發的物業；(ii)我們於2018年收購一家物業管理公司，即浙江成誠；及(iii)本集團成立投資發展中心，以物色獨立第三方房地產開發商的潛在物業管理項目。就獨立第三方房地產開發商開發的物業而言，我們於往績記錄期較餘下集團開發的物業收取較低的每月平均物業管理費。有關進一步討論，請參閱本招股章程「財務資料—若干合併損益及其他全面收入表項目的說明—收入」。

我們擬繼續採取措施，透過尋求更多為獨立第三方房地產開發商開發的物業提供物業管理服務或外判服務委聘的機會，或戰略收購及投資物業管理公司、向獨立第三方房地產開

---

## 風險因素

---

發商或業主委員會提交投標及經協商後直接參與的方式，以減少上市後對餘下集團的依賴。然而，我們無法保證向獨立第三方房地產開發商所開發物業提供物業管理或向其他物業管理公司提供外判服務的毛利率日後將與餘下集團所開發物業的毛利率相當或更高。倘我們成功自獨立第三方房地產開發商獲得更多物業管理服務或自其他物業管理公司獲得外判服務委聘的機會，無法保證該等新委聘將對我們的整體毛利率及盈利能力產生正面影響。

### 截至2022年12月31日止年度我們擁有淨經營現金流出

截至2022年12月31日止年度，我們擁有淨經營現金流出人民幣3.3百萬元。我們於該年度錄得淨經營現金流出的主要原因是：(i)貿易應收款項增加，這與我們的業務增長相一致；及(ii)由於相對較長的付款結算週期，應收關聯公司款項增加，及(iii)與我們運營相關的預付款、其他應收款及其他資產增加。儘管我們尋求有效管理我們的營運資金，但我們無法向閣下保證我們能夠將現金流入的時間及金額與現金流出(例如我們的支付義務)的時間及金額相匹配。

於往績記錄期，我們主要依靠運營產生的內部資源，包括物業管理服務及其他服務的收入。淨經營現金流出可能要求我們獲得額外融資，如其他借款，以滿足我們的經營需求及義務，並支持我們的擴張計劃。倘我們無法從運營中產生足夠的現金流量，或者無法獲得足夠的外部資金為我們的業務提供資金，我們的流動性及財務狀況以及我們的業務增長能力可能會受到重大不利影響。倘我們尋求其他融資活動，我們將產生額外的融資成本，並且我們無法向閣下保證我們能夠以我們可接受的條件獲得融資，或者我們根本無法獲得融資。該等限制可能會降低我們的競爭力，增加我們對不利經濟及行業條件的風險敞口與敏感性，可能會對我們的財務狀況及運營結果產生重大不利影響。請參閱「財務資料—流動資金及資本資源—現金流量—經營活動所得／(所用)現金流量淨額」。

---

## 風險因素

---

我們可能易受長江三角洲地區政府政策或營商環境的任何不利發展影響。

我們專注於經濟發達、城市化率高的城市，大部分營運集中在位於長江三角洲地區的浙江省。截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們於浙江省的在管總建築面積分別約為7.9百萬平方米、8.4百萬平方米及9.0百萬平方米，分別佔截至該等日期我們在管總建築面積約72.9%、70.9%及70.1%；於2020年、2021年及2022年，我們收入中的約82.1%、79.9%及80.1%分別來自為浙江省物業提供物業管理服務。鑒於此等營運集中的情況，該地區政府政策或營商環境的任何不利變化，均將對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響，且其中大部分非我們所能控制，如以下因素的變動：

- 經濟狀況、經濟活動水平及房地產市場；
- 地區未來發展前景；
- 有關物業管理行業及／或房地產開發行業的政府規例及政策；及
- 我們與該地區營運的其他物業管理公司進行競爭的能力。

我們易受中國物業管理業監管環境變化的影響。

我們在進行業務營運時力求遵守物業管理服務業的監管制度。尤其是，中國政府不時頒佈有關物業管理費的新法律法規。2014年12月，國家發改委發佈《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)(「**2014年通知**」)，要求省級相關部門自由化與滿足相應條件的若干種物業有關的價格控制政策。政府保障性住房、房改住房、老舊住宅區物業的物業管理費和前期物業管理服務協議的管理費，仍按省級價格主管部門及住房和城鄉建設管理部門的指導價格執行。詳情請參閱本招股章程「監管概覽—與物業管理服務及其他相關服務有關的法律法規—物業管理服務企業的收費」。

---

## 風險因素

---

我們預期住宅物業的價格管制會逐漸放寬。目前，我們的若干物業管理費將繼續受到價格控制，直至相關部門通過當地法規實施2014年通知。詳情請參閱本招股章程「業務—物業管理服務—我們的定價政策」。然而，我們無法向閣下保證，中國政府不會撤銷政策，重新對物業管理費施加限制。若中國政府對物業管理費加以限制，我們的利潤率可能會隨著勞動力和其他成本的增加而下降。我們無法向閣下保證，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，亦無法保證我們能夠將任何額外的成本轉嫁予客戶。中國政府亦可能出乎意料地頒佈與我們行業其他方面有關的新法律法規，其可能會增加我們的合規及營運成本，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。例如，於2021年7月13日，中國八個政府部門聯合頒佈監管通知，其中中國政府旨在利用約三年時間，通過遏制違法違規行為，加強監管機制，建立監督信息系統，以改善中國房地產行業。根據監管通知建議的指引，政府的整頓工作將不僅關注房地產開發、物業銷售及購買和房屋租賃，亦關注物業管理服務。與我們行業有關的新法律法規可能增加我們的合規及運營成本的情況下，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

由於政府對物業管理費的嚴格監管以及物業業主不配合，收取額外的物業管理費並不切實可行。我們可能因此被迫減少成本，以在所收取的物業管理費與提供服務的開支之間取得平衡，或撤銷未收取的代表物業業主作出的付款。為減輕未收取的物業管理費所帶來的影響而採取的有關節約成本措施，亦可能會對我們的服務質量及客戶滿意度造成不利影響。

中國政府透過推行行業相關政策及其他經濟措施(如對房地產開發用地供應、外匯、房地產融資、稅務及海外投資加以監管)直接或間接地向中國房地產業的發展施加重大影響。通過該等政策及措施，中國政府可以限制或減少房地產開發活動，對商業銀行向購房者提供貸款的能力設置限制，對房地產銷售徵收額外的稅項或提高稅率，以及負面影響我們所服務物業的交付期及入住率。任何該等政府規定及措施均可能影響中國的房地產行業，進而限制我們的業務增長。具體而言，中國政府已推出舉措及實施更嚴格的措施(例如就若干債務比率設定上限以限制房地產行業負債水平的上升)。有關潛在舉措或措施一旦實施，房地產開發商獲取資金的能力會進一步受到限制，房地產行業的整體增長及房地產開發商(包括餘下集團)的擴張亦會放緩，從而可能對物業管理行業的增長及提供給物業管理公司(例如我們)管理的新物業的供應造成不利影響。此外，物業銷售亦受中國政府嚴重規管，或會窒礙餘下集團等房地產開發商產生銷售所得款項以為項目發展提供資金的能力。在餘下集團面臨財困

---

## 風險因素

---

而可能導致項目押後完工的極端情況下，我們的在管建築面積增長將會受到影響，繼而對我們的物業管理服務及其他增值服務增長造成不利影響。此外，任何經濟放緩、衰退或中國社會、政治、經濟或法律環境的其他發展均可能導致新的房地產開發項目減少，或我們所管理物業的業主、住戶或租戶的購買力下降，從而導致我們服務的需求及我們的收入減少。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

### 我們受中國政府有關中國房地產行業的法規所影響。

於往績記錄期，我們的大部分收入來自物業管理服務。物業管理服務業務的表現乃主要視乎我們所管理項目的總建築面積及數目而定。因此，我們物業管理服務業務的增長受中國政府有關房地產行業的法規所影響，且可能將繼續如是。有關適用於我們業務的法律法規的進一步資料，請參閱本招股章程「監管概覽」。

中國政府已推出多項限制性措施抑制房地產市場的投機行為。政府通過施行多項行業政策及其他經濟舉措，例如對物業開發的土地供應加以控制、對外匯、物業融資、稅項及外商投資加以控制，對中國房地產行業的發展直接或間接帶來莫大影響。藉由該等政策及舉措，中國政府可限制或減少物業開發活動、對商業銀行向物業買家授出貸款的能力施以限制、對物業銷售徵收額外稅項及徵費，以及影響我們所服務物業的交付時間及入住率。政府推行的任何該等法規及措施，均可能會影響中國房地產行業，繼而限制我們的業務增長，導致對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

另外，於2020年8月，根據若干新聞文章，中國人民銀行及住房和城鄉建設部計劃通過於評估房地產開發商的債務負擔時應用新提出的標準，即「三條紅線」標準，以控制中國房地產開發商的融資活動及房地產開發商的有息債務規模。該標準規定適用於房地產開發商的債務及資產比率、淨資產負債率及現金與短期債務比率三條紅線標準。截至最後實際可行日

## 風險因素

期，除於2022年年初提出的政策放寬及於2022年11月發佈的政策調整<sup>(1)</sup>外，尚未正式提出該等新規定。詳情請參閱本招股章程「行業概覽—市場驅動因素—「三條紅線」標準」。「三條紅線」標準可能減慢整個中國房地產行業的增長，影響房地產開發商(如餘下集團)的擴張，進而對我們的增長造成不利影響。鑒於(i)根據餘下集團(包括餘下眾安集團及中國新城市集團)<sup>(2)</sup>截至2022年12月31日止年度的年報，餘下集團截至2022年12月31日的大部分相關財務比率均未超過上述三條紅線標準；(ii)於往績記錄期，本集團總體上在一直擴大其由獨立第三方房地產開發商開發的物業管理服務項目組合，截至2020、2021年及2022年12月31日在管建築面積分別佔在管總建築面積約44.7%、44.3%及46.0%；(iii)本集團的大部分收入來自向獨立第三方客戶提供的服務，該等服務於往績記錄期最少佔64.8%，而一旦餘下集團或其合營企業及聯營公司於截至2022年12月31日開發的已簽約但未交付的項目交付予獨立第三方物業購買者，該比例預期將會增加；及(iv)截至最後實際可行日期，我們於截至2022年12月31日的應收關聯方貿易相關款項中98.8%已隨後結算，董事認為，倘若其正式生效，「三條紅線」標

### 附註：

- (1) 於2022年11月11日，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會聯合發佈《關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》。其發佈合共16項特別措施，以維持合理及適當房地產融資，保障消費者合法權益，以及推動房地產市場平穩健康發展。
- (2) 根據中國新城市於其2022年年報所載的2022年經審核財務報表，截至2022年12月31日，其於一年內應償還的計息銀行貸款及其他貸款約為人民幣1,319,438,000元，而其現金及現金等價物約為人民幣948,087,000元。因此，截至相關日期，其現金對短期債務比率為低於1.0倍，因此偏離「三條紅線」的其中一項標準。此外，(i)中國新城市於2021年度及2022年度均錄得虧損，主要由於疫情不穩定，以及商業物業的升級、翻新和改建導致服務暫停或租金減少，導致其物業平均入住率降低，及(ii)由於中國經濟環境波動及疫情反復，眾安於2022年度的利潤減少(與2021年度相比)。儘管有上述情況，據董事向眾安及中國新城市管理層諮詢後所深知，鑒於(i)無證據顯示眾安及中國新城市已經歷任何重大財務困難，且預期其於2023年的房地產發展計劃不會有重大延誤；及(ii)截至最後實際可行日期，眾安及中國新城市能產生穩定收益及現金流，我們的董事認為，有關偏離將不大可能導致任何重大財務困難或對其財務表現造成影響，並導致我們的業務營運有任何重大負面影響。



---

## 風險因素

---

準將不會對本集團的業務運營及財務業績產生重大不利影響。然而，倘餘下集團或其他獨立第三方房地產開發商未能取得充足的資金，以支持其擴充業務，導致延遲交付我們將管理的新物業，我們在管建築面積的增長可能受到不利影響。

此外，於2021年10月23日，第十三屆全國人民代表大會常務委員會第三十一次會議採納決定授權國務院在若干地區開展房地產稅制改革試點計劃。決定訂明對位於城鎮地區各類住宅及非住宅用途的房地產徵收房地產稅，由土地使用權持有人及該房地產的所有人繳納房地產稅。決定授權國務院制定房地產稅試點計劃具體辦法，釐定試點城市名單，並報全國人大常委會備案。決定亦授權試點地區地方政府制定實施具體細則。雖然我們尚未確定房地產稅試點計劃的具體措施及房地產稅試點名單將何時正式出台，但房地產稅一旦實施，可能對餘下集團及我們的業務運營產生影響。

**我們受與監管事項、環境、社會及管治以及公開披露有關且不斷變化的法律法規限制，從而令我們的成本及不合規風險增加。**

我們現在或將來均須遵守各類監管機構(包括例如我們成為上市公司之後，負責保障投資者及監督公開買賣證券公司的聯交所和證監會)的規則及法規以及中國及開曼群島各類監管機構的規則及法規，以及適用法律下的新訂和不斷變化的監管措施。我們為遵守新訂和不斷變化的法律法規所作出的努力已經並可能繼續導致一般及行政開支增加，管理層須將時間和注意力從創收活動轉移至合規事務方面。

此外，由於該等法律、法規及準則的詮釋不斷變化，其實際應用可能於新指引生效後隨時間變化。該變化可能導致合規事項相關的持續不確定性以及持續修訂我們的披露及管治常規所需的額外成本。若我們無法處理及遵守該等法規和任何後續變動，我們可能受到處罰及業務受損。

**我們的業務營運或會受到COVID-19疫情影響。**

於2019年末，由新型冠狀病毒引起的呼吸系統疾病(即COVID-19)爆發，席捲全球。於2020年3月，世界衛生組織將COVID-19爆發定性為全球大流行。截至最後實際可行日期，由於市場流動資金減少，經濟活動長期低迷，預期COVID-19爆發將持續影響全球經濟。

---

## 風險因素

---

COVID-19疫情已對並將繼續對中國及其他受影響國家的經濟及社會狀況產生不利影響，其可能對中國物業開發及管理行業產生間接影響，繼而可能對我們的業務營運及未來前景產生不利影響。此外，為遵守於COVID-19疫情爆發期間當地政府有關社區管理的規定，我們或需要委派額外人員進行在管物業訪客管理並實施其他預防措施，從而產生額外成本。當我們預期COVID-19疫情不會長久的對我們的業務營運或財務狀況造成重大不利影響之際，我們無法確定中國及全球將何時完全控制COVID-19疫情，亦無法保證COVID-19疫情是否將對我們的業務營運產生長期影響。倘我們因COVID-19疫情導致經濟長期低迷，無法有效營運業務及按計劃實施策略，則我們可能無法如預期使業務增長並產生收入，進而可能對業務營運、財務狀況及前景造成重大不利影響。詳情請參閱本招股章程「業務—COVID-19疫情的影響」。

**我們經營的業務競爭極其激烈，我們可能無法在與現有及新競爭對手的競爭中勝出。**

中國物業管理行業競爭極其激烈且分散。有關詳情，請參閱本招股章程「行業概覽—競爭」。我們的主要競爭對手為中國物業服務百強企業，尤其是附屬於聲名顯赫的房地產開發商的公司。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的現有或新市場，競爭或會加劇。我們認為，我們在業務規模、品牌知名度、盈利能力、財務資源、價格及服務質量等多種因素方面與競爭對手競爭。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、更雄厚的財務、技術、銷售、市場推廣、分銷及其他資源、更高的品牌知名度及更龐大的客戶群。因此，該等競爭對手可投放更多資源開發、宣傳、銷售及支持其服務。除來自知名公司的競爭外，新興公司亦可能進軍我們的現有或新市場。新興公司可能比我們擁有更為雄厚的資本資源、更加專業的管理和人力資源以及更多的財務、技術和公共關係資源。

我們認為，我們現時的成功部分歸因於我們在提供物業管理服務方面的標準化營運。我們計劃優化服務標準化實踐，以提升質量及確保我們服務的一致性以及現場服務團隊的效率，同時降低成本。我們的競爭對手可能會效仿我們的業務模式，從而導致我們喪失從競爭對手中脫穎而出的競爭優勢。倘若我們未能在與現有及新競爭對手的競爭中勝出，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

此外，我們或會流失決定自行開展物業管理業務的房地產開發商客戶，其亦將加劇市場競爭。我們尋求信譽良好的大型房地產開發商作為我們的客戶，該等客戶可能會自行開發物業管理業務及提供內部物業管理服務。在此情況下，我們於日後或會失去來自該等房地產開發商的商機，我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

**我們可能無法以有利的條款取得新的或重續現有物業管理服務協議，甚至根本無法取得或重續有關合約。**

我們認為，我們擴大物業管理服務協議組合的能力是我們的業務可持續增長的關鍵。於往績記錄期，我們通常通過投標程序獲取住宅物業的物業管理服務協議。物業管理公司的甄選取決於多種因素，包括但不限於服務質量、定價水平及物業管理公司的經營歷史。我們的工作可能會受到我們無法控制的因素的阻礙，其可能包括(其中包括)整體經濟狀況的變化、不斷變化的政府法規以及物業管理行業的供求變化。我們無法向閣下保證我們日後能夠以可接受的條款取得新訂物業管理服務協議，甚或根本無法取得任何新訂物業管理服務協議。

我們通常於交付物業前與房地產開發商訂立前期物業管理服務協議。我們無法向閣下保證我們將能維持當前成功取得前期物業管理服務協議的中標率。此外，該等協議具有過渡性質，以便於將物業的法定及實際控制權由房地產開發商轉移至物業業主。前期物業管理服務協議通常於業主委員會成立並與業主委員會訂立新物業管理服務協議後終止。截至2022年12月31日，我們就我們的在管住宅物業與業主委員會訂立37項物業管理服務協議，約佔截至同日我們在管住宅物業總數的52.9%。截至最後實際可行日期，上述住宅物業的業主委員會並無要求以其他物業管理公司取代我們。於往績記錄期，我們的物業管理服務協議的期限一般為一至三年。有關詳情，請參閱本招股章程「業務—物業管理服務—物業管理服務協議」。我們無法向閣下保證業主委員會將繼續委聘我們提供物業管理服務。我們的客戶乃基於質量及成本等因素選擇我們，而我們無法向閣下保證我們將始終能以對雙方有利的條款在兩者之間取得平衡。

---

## 風險因素

---

即使我們成功與業主委員會訂立物業管理服務協議，我們亦無法保證業主委員會將於協議屆滿後續約或不曾於協議屆滿前因某些原因而終止。概不保證我們將能夠覓得其他商機及以有利條款訂立替代物業管理服務協議，甚或根本無法訂立替代物業管理服務協議。此外，由於終止及不續約均會有損我們的聲譽，我們的品牌價值或會遭受重大不利影響。

**我們的所有收入來自包乾制物業管理服務。若我們無法控制提供物業管理服務的成本，我們可能會蒙受損失。**

於往績記錄期，我們從包乾制物業管理服務中獲得所有收入，我們以代表我們提供物業管理服務的全包費用的預定價格按每月每平方米或按每個項目的方式收取物業管理費，而無需參考任何建築面積。該等物業管理費不會隨著我們產生的實際物業管理成本金額而改變。我們於整個相關合約期內將我們向物業業主、租戶或房地產開發商收取的全額物業管理費確認為收入，並於相關合約期內將我們就提供服務而產生的實際成本確認為銷售成本。我們的盈利能力取決於我們估計或控制提供物業管理銷售成本的能力。

若我們收取的物業管理費不足以覆蓋我們產生的所有物業管理服務成本，我們無權向物業業主、租戶或房地產開發商收取差額。我們可能會因此蒙受損失。於2020年，我們已分別就七個按包乾制管理的項目產生虧損<sup>(1)</sup>。有關詳情，請參閱本招股章程「業務—物業管理服務—物業管理費」。

倘我們無法按包乾制提高在管物業的物業管理費，或於扣除物業管理開支後出現營運資本短缺，我們的毛利率或會受到不利影響，在有關情況下，我們可能尋求不同措施或通過採取營運數字化及自動化措施降低人工成本等成本節約舉措及採取節能措施降低能源成本縮減物業管理成本。然而，該等舉措未必能夠成功。我們節約成本的措施可能對我們物業管理服務的質量造成負面影響，從而削弱物業業主向我們支付物業管理費的意願，或房地產開發商保留我們作為其物業管理服務供應商的意願，從而可能進一步對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。

---

附註：

(1) 於2021年及2022年，我們並無虧損的物業管理項目。

---

## 風險因素

---

我們未必能向物業業主、租戶或房地產開發商收取物業管理費，因此可能產生應收款項減值虧損。

我們在向物業業主(尤其是在閒置率相對較高的小區)收取物業管理費時可能會遇到困難。儘管我們力求通過多種收款措施收取逾期物業管理費，我們無法向閣下保證該等措施將會奏效或將使我們得以準確預測我們未來的物業管理費收款率。房地產開發商、物業業主或租戶的延遲付款或未付款將對我們的現金流量狀況及滿足營運資金需求的能力產生不利影響。

截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們的應收貿易款項減值準備分別約為人民幣5.9百萬元、人民幣6.3百萬元及人民幣8.9百萬元。儘管管理層已根據可得資料作出估計及相關假設，倘若獲知新資料，則可能需對該等估計或假設作出調整。請參閱本招股章程附錄一會計師報告的附註15。倘實際可收回率低於預期，或任何新資料表明我們過往作出的應收貿易款項減值準備不足，我們可能需計提額外的應收貿易款項減值準備，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。倘我們無法向客戶收取物業管理費，或收取該等費用時面臨難題或受長期延誤，我們的現金流量狀況及我們滿足營運資金需求的能力可能受到不利影響。

我們未來的收購未必會成功或落實，而我們在將所收購業務與現有業務進行整合方面或會面臨困難。

我們計劃繼續評估收購其他物業管理公司及／或其他業務的機會，並將其業務整合至我們的業務當中，以進一步擴大我們的業務規模、服務組合及地理覆蓋範圍。然而，概不保證我們將能夠物色到合適的機會。中國物業管理市場高度分散，市場參與者眾多且競爭激烈。有關詳情，請參閱本招股章程「行業概覽—競爭」。因此，擁有類似資源及策略的大量物業管理公司可能會爭奪我們可能認為高質量的收購目標。此外，即使我們設法物色到合適的機會，我們亦可能無法按照有利條款或我們可接受的條款及時完成收購，或根本無法完成收購。倘若我們無法確定合適的收購目標或完成收購，可能會對我們的競爭力及增長前景構成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

此外，收購及將所收購業務與我們現有業務進行整合亦涉及不確定性及風險，包括但不限於：

- 潛在的持續財務負擔以及不可預見或潛藏的負債；
- 無法將我們的業務模式或標準化運作流程應用於收購目標；
- 將所收購業務與我們現有業務整合的難度；
- 未能實現預期業務擴張或優化的目標、利益或把握增加收入的機會；
- 未能保障及維持所獲得與品牌名稱及／或其他重大知識產權相關的權利；及
- 分散資源及管理層的注意力。

通過全球發售募集所得款項淨額當中，約55.0%(或60.6百萬港元)將用於進行戰略收購及投資。有關詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」。倘我們無法物色到合適的收購機會，或我們的未來收購交易因為我們無法控制的其他原因而無法完成，我們將無法有效使用全球發售所得款項。

**我們可能共同及個別地對余姚眾安及杭州眾安恒隆分立前未分配予余姚眾力及杭州眾宏(分立後新成立的公司)的債務或負債承擔責任。**

根據中國公司法及中華人民共和國民法典，一家公司分立時，除相關債務人及債權人另有約定外，分立後的公司應對相關前身公司分立前的債務承擔連帶責任。余姚眾安為本集團余姚眾力的前身，而杭州眾安恒隆為杭州眾宏的前身(於2020年11月24日及2020年11月18日各自分立之前)。詳情請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構」。基於余姚眾安及杭州眾安恒隆未經審計的管理賬目，於最後實際可行日期，余姚眾安及杭州眾安恒隆於各自分立之前的該等餘下負債(未分配予余姚眾力及杭州眾宏以及不包括余姚眾安及杭州眾安恒隆相

---

## 風險因素

---

關債權人同意免除余姚眾力及杭州眾宏於余姚眾安及杭州眾安恒隆的債務或負債金額)不超過人民幣10.1百萬元，而該等餘下負債中，約人民幣8.1百萬元為余姚眾安及杭州眾安恒隆的租戶根據各自的租賃協議支付的預付款及按金。

我們無法向閣下保證(i)余姚眾安及杭州眾安恒隆及其各自的控股公司將有足夠資源償還該等餘下負債；及(ii)倘余姚眾安及杭州眾安恒隆及其各自的直接控股公司未能償還該等餘下負債，眾安將有足夠的資源作出賠償並使我們免受該等餘下負債所產生或與之相關的任何損失。因此，余姚眾力及杭州眾宏可能需要償還連帶責任項下的餘下負債，從而可能對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景產生不利影響。

**我們未必能就浙江成誠收購前的不合規及／或糾紛而產生的剩餘負債向被收購公司售股股東收回彌償，亦未必能在未來收購協議中加入彌償保證條款。**

我們一直尋求透過收購其他物業管理公司以擴充業務。例如，於2018年1月，我們完成收購浙江成誠80%股權。

收購協議可能不包括彌償條款，因此，我們無法要求被收購公司於獲收購前的不合規及／或糾紛而產生的任何剩餘負債或潛在罰款向我們提供彌償。因此，倘我們須就有關不合規及／或糾紛承擔責任，我們向被收購公司售股股東收回彌償時可能會有困難。我們無法向閣下保證我們收回彌償的措施行之有效。就浙江成誠而言，收購協議並無訂明該等條款。雖然相關不合規或糾紛對我們的營運及財務狀況並無重大不利影響，但我們無法向閣下保證未來不會因其他與浙江成誠相關的不合規或糾紛而承擔責任，從而可能對我們的營運及財務狀況造成重大影響。

我們無法向閣下保證，倘若我們須就有關不合規及／或糾紛承擔責任，未必能收回彌償，其可能對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

**我們可能會不時牽涉因營運而產生的法律及其他糾紛以及申索或面臨行政訴訟。**

我們可能會不時與我們向其提供物業管理服務的房地產開發商、物業業主及住戶發生糾紛並遭到申索。若其對我們的服務感到不滿，亦可能會產生糾紛。此外，如物業業主或住戶認為我們的服務與雙方商定的服務標準不符，物業業主或住戶可能會對我們採取法律行動。再者，我們或會不時與我們業務所涉及的其他各方產生糾紛並遭到申索，當中包括我們的第三方外判商、供應商及僱員，或於到訪我們的在管物業時受傷或遭受損害的其他第三方。所有該等糾紛及申索均可能招致法律或其他程序或對我們的負面報道，從而可能令我們聲譽受損、產生巨額成本，並分散資源及管理層對業務活動的注意力。任何有關糾紛、申索或程序均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘我們未能遵守在管物業消防及安全系統等方面的適用法規及規定，我們或會受到行政處罰。倘我們今後未能遵守適用法規，我們或會遭受行政罰款或其他處罰，且我們的業務及經營業績可能受到不利影響。

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

我們的持續成功取決於高級管理層團隊及其他主要僱員的努力。由於彼等擁有行業專業知識及物業管理行業的實踐經驗，失去彼等的服務可能會對我們的業務產生重大不利影響。倘高級管理層團隊的任何或所有成員憑藉其專業知識、關係及對我們業務營運的全面了解加入或組成競爭企業，則我們或將無法估計該等損害的程度並作出相應彌補。倘任何主要僱員離職，且我們無法及時聘用及招納合資格替代人選，則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。此外，日後業務增長將部分取決於我們能否在各業務領域吸引及留住合資格人員，包括企業管理人員及物業管理人員。倘我們無法吸引及留住該等合資格人員，我們的增長或會受到限制，且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。



---

## 風險因素

---

我們所管理物業的公共區域及設施的損壞可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們所管理物業的公共區域及設施可能會因我們無法控制的因素而受到損害，包括但不限於自然災害、事故或故意損害。雖然中國法律規定，每個住宅社區均須設立公共基金來支付公共區域及設施的翻新、維修及維護費用，但不能保證該等公共基金將有足夠的金額。若因地震、洪水或颱風等自然災害或者火災等事故或故意破壞而造成損壞，損失金額可能十分巨大。有時可能需要分配額外的資源以協助警方及其他政府機構調查可能涉及的犯罪行為。

作為物業管理服務供應商，我們可能被視為有責任重建公共區域及設施及協助任何調查。倘公募基金不足以支付所有相關成本，我們可能須先以自有資源補足差額。我們隨後需向物業業主收回有關差額。倘我們未能成功收回相關款項，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。由於我們計劃繼續發展我們的業務，發生上述事件的可能性或會隨我們所管理物業數目的增加而上升。

我們所管理小區的公共區域(例如大堂、走廊、樓梯、電梯及升降機及花園)可能受到多種非我們所能控制的損毀或影響，包括但不限於自然災害、住戶的蓄意或無意行為及流行病(如嚴重急性呼吸道綜合症)。

隨著我們業務增長及地理覆蓋範圍的擴大，我們物業的公共區域及設施損毀所產生的額外成本可能隨之上升。舉例而言，我們擴張所至的地區可能受地震及颱風等自然災害影響。儘管我們的資產、業務、經營業績及財務狀況於往績記錄期並未受到重大影響，但我們繼續面臨因自然災害、流行病及住戶的蓄意或無意行為等原因而導致大量物業可能損毀的風險。

**我們的社區增值服務業務可能無法按計劃增長。**

我們計劃使用全球發售募集所得款項淨額約15.0%或16.5百萬港元，以豐富社區增值服務的服務組合、規模及效率。有關詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」。然而，概不保證我們能按計劃發展該等業務，產生的相關成本亦可能無法收回。我們需要招聘具備相關經驗的合適僱員，發展我們的社區增值服務業務。由於市場競爭激烈，概不保證我們將能夠招聘足夠數量合適僱員來支持我們的增長計劃。此外，社區增值服務的發展亦依賴我們將來自在管物業的現有客戶群用於社區增值服務的能力。然而，由於客戶需求及市場趨勢的變化，我們目前的計劃可能會改變，或我們計劃提供的若干社區增值服務可能無法實

---

## 風險因素

---

現。因此，我們必須緊跟新興的生活方式及消費者喜好，並預測將吸引現有及潛在客戶的產品及服務趨勢。新產品及服務或進入新市場可能需要大量時間、資源及資本，而盈利目標可能無法實現。我們無法向閣下保證住戶將使用我們於社區增值服務下提供的產品及服務。倘我們的客戶無法以有吸引力的價格或根本無法從我們提供的所有社區增值服務中獲得所需產品或服務，我們的客戶可能會對我們的產品或服務方案失去興趣，其可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

**勞工成本及外判成本的增加可能對我們的業務造成不利影響，削弱我們的盈利能力。**

於2020年、2021年及2022年，我們的勞工成本(納入員工成本)分別佔我們銷售總成本約77.8%、74.8%及75.3%。同年，我們的外判成本分別佔我們銷售總成本約9.9%、11.2%及9.9%。由於多種因素的影響，我們面臨勞工成本及外判成本上升帶來的壓力，該等因素包括但不限於：

- 最低工資的提高。近年來，我們營運所在地區的最低工資水平大幅提高，直接影響我們的勞工成本及我們向第三方外判商支付的費用；
- 員工人數的增加。隨著我們營運的擴大，我們的物業管理人員、銷售及營銷人員及行政人員的人數將持續增加。我們亦將需留用及持續招聘合資格僱員，以滿足我們日益增長的人才需求。此外，隨著我們業務規模的繼續擴大，我們將需要越來越多的外判商。員工人數的增加亦拉高其他相關費用，如招聘、員工成本、培訓、社會保險及住房公積金供款以及品質控制措施相關費用；及
- 操作數字化及自動化、服務專業化及程序標準化的實施滯後。我們開始為某特定物業項目提供物業管理服務與我們對該物業項目實施操作數字化及自動化、服務專業化及程序標準化措施以降低勞工成本之間可能存在時間差。在採取該等措施前，我們減少勞工成本上升的影響的能力有限。

---

## 風險因素

---

我們無法向閣下保證我們將能夠控制成本或提高效率。如我們無法實現此目標，我們的業務、財務狀況及經營業績可能遭受重大不利影響。

### **我們依賴第三方外判商提供若干物業管理服務。**

於往績記錄期，我們向第三方外判商委託若干物業管理服務，主要包括清潔服務、園藝服務、維修及維護服務以及廢物處理服務。我們或未能如自有服務般直接及有效監控彼等服務。彼等可能會採取違反我們或我們客戶的指示或要求的行為，或無法或不願意履行其義務。因此，我們可能與我們的外判商發生糾紛，或者可能對其行為負責，任一均可能導致聲譽受損、額外費用及業務中斷，並可能使我們面臨訴訟及損害索賠。

我們與現有第三方外判商的協議屆滿時，概不能保證我們將能按我們可接受條款重續該等協議或及時另覓合適外判商替代，或完全無法重續或覓得替代外判商。

此外，倘我們的第三方外判商未能維持穩定及合資格的員工，或倘彼等員工未能適當或及時地履行其義務，則工作過程可能中斷，可能導致我們違反與客戶簽訂的合約，從而可能對我們的服務質量、聲譽、業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

### **我們可能需要額外現金資源為我們的持續增長提供資金，其可能需要額外資金。**

我們可能需要額外現金資源為我們的持續增長或其他未來發展(包括我們可能決定進行的任何投資或收購)提供資金。如我們的資金需求超出財務資源，我們將須尋求額外融資或延遲計劃開支。此外，如我們通過股權或股權掛鉤融資籌措額外資金，閣下於本公司的股本權益可能會遭攤薄。另外，如我們通過產生債務責任籌措額外資金，我們可能受限於相關債務工具項下的多項契諾，其可能(其中包括)限制我們派付股息或取得額外融資的能力。償付有關債務責任亦可能對我們的營運構成負擔。如我們未能償付有關債務責任或未能遵守任何該等契諾，我們可能違反有關債務責任，而我們的流動資金及財務狀況或會遭受重大不利影響。

## 風險因素

**我們可能會確認預付款項及其他應收款項減值虧損。**

截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們分別錄得預付款項、存款及其他應收款項約人民幣12.5百萬元、人民幣23.0百萬元及人民幣46.8百萬元。我們的預付款項、存款及其他應收款項主要包括(i)代表客戶向公用事業供應商的預付款項；(ii)預付員工款項；(iii)按金；(iv)其他預付款項；及(v)其他。該等金融資產均為無抵押、免息且應要求償還。儘管以上結餘所包括的有關應收款項的金融資產近期並無違約及逾期金額的歷史，且截至2020年、2021年及2022年12月31日，該等結餘的虧損撥備被評估為極低，但我們無法保證我們的預付款項或其他應收款項不會有任何減值計提，並且我們可能在未來對該等金額錄得減值虧損，其可能對我們的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

**我們或會因未能代部分員工註冊及／或足額繳納社會保險及住房公積金而產生額外成本並遭受罰款。**

於往績記錄期，我們的若干附屬公司未按照中國相關法律法規規定為若干員工註冊及／或足額繳納社保及住房公積金。我們分別於2020年、2021年及2022年就該等潛在負債為我們若干中國附屬公司及分公司計提撥備約人民幣1.1百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣0.3百萬元。

根據中國相關法律法規，(i)倘逾期未辦理住房公積金登記手續，我們可能會被處以罰款，罰款按每家違規附屬公司或分公司人民幣10,000元以上及人民幣50,000元以下計；及(ii)倘逾期未繳納住房公積金，相關人民法院可責令我們繳納。根據中國相關法律法規，(i)倘我們未能完成社保登記，我們可能被社保行政機構責令於規定期內作出更正；於規定截止日期內未能作出更正的，我們可能被處以介乎一至三倍的應付社保金額；及(ii)倘我們未於規定期繳足保費，則中國有關部門可能會要求我們於規定截止日期前繳納欠繳社保，同時每拖欠一天我們可能須支付相當於欠繳金額0.05%的滯納金；於規定截止日期內未能作出更正的，我們可能被處以介乎一至三倍的應付社保金額。詳情請參閱本招股章程「業務－僱員－社會保險及住房公積金供款」。倘相關政府機關因我們過往或未來未能代員工註冊及／或足額繳納社保及住房公積金而行使上述強制執行權，我們的經營業績及財務狀況或會遭受重大不利影響。

---

## 風險因素

---

我們可能因遵守有關稅局收取社會保險費的新政策產生額外成本，並可能被稅局要求作出額外社會保險供款。

於2018年7月20日，中共中央辦公廳及國務院辦公廳發佈《國稅地稅徵管體制改革方案》(「**稅徵改革方案**」)。根據稅徵改革方案，自2019年1月1日起，社會保險供款將統一由稅務部門而不再由人力資源部門計算及收取，預期將加強社會保險合規性，原因為稅務部門配備更充足的資源以監督及收取社會保險供款。據我們的中國法律顧問告知，新採納的稅徵改革方案的影響仍不明朗。相對於我們長期以來一直使用的制度，我們可能因適應稅徵改革方案而產生額外成本，如招聘熟悉此新方案的員工的僱用成本或培訓有關現有員工的成本。此外，倘若我們無法在規定的時限內按規定適應稅徵改革方案，我們可能無法及時計算及作出社會保險供款，其可能使我們面臨罰款風險，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們可能因未向房屋管理部門提交我們部分租賃協議而受到行政處罰。**

根據中國適用的法律法規，必須向房屋管理部門提交租賃協議。截至最後實際可行日期，我們尚未按照適用的中國法律的要求，向當地住房管理部門提交我們租賃物業的五份租賃協議，主要由於出租人在登記有關租賃協議方面缺乏合作，其超出我們的控制。我們的中國法律顧問向我們建議，根據相關中國法律法規，我們可能被主管部門責令糾正該問題，倘我們未能於規定期限內糾正，則可能就每份協議處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。截至最後實際可行日期，我們尚未因我們未能提交上述租賃協議而收到相關監管機構關於可能的行政處罰或執法行動的任何通知。我們的中國法律顧問亦向我們告知，未提交租賃協議不會影響該等租賃協議的有效性。倘我們的租約受到第三方的質疑，我們打算在附近尋找替代地點並重新安置。我們可能因此產生額外的搬遷費用，且不能向閣下保證，我們將能夠及時且有效找到替代地點。

---

## 風險因素

---

**我們使用租賃物業的權利可能受到第三方質疑，或我們可能因業權缺陷而被迫搬遷，其可能導致我們的業務營運中斷。**

截至最後實際可行日期，就合共九個租賃物業而言，相關出租人未能提供產權證書或產權證明文件。誠如我們的中國法律顧問告知，倘該等出租人無法證明彼等擁有該等物業的有效業權或有效租賃權益，我們未必能夠就上述九個租賃物業的相關租賃權益向第三方強制執行我們的租賃。任何有關我們所佔用物業的業權或使用權爭議或申索，包括涉及聲稱不合法或未經授權使用該等物業的任何訴訟，可能要求我們搬遷佔用該等物業的辦公場所或業務營運。倘若由於第三方或相關地方政府部門提出質疑而導致我們的租約終止或無效，我們將需尋找替代物業及承擔搬遷費用。任何搬遷均可能導致業務營運中斷並對我們的業務、財務狀況、經營業績及發展前景產生不利影響。此外，無法保證中國政府不會修訂或修改現有物業法律、規則或規例以要求額外批文、牌照或許可證，或就使用物業需取得或保持相關業權證明向我們施加更嚴格規定。

**我們的物業管理服務協議可能未經招投標程序而獲得。**

根據中國法律法規，房地產開發商通常須通過招投標程序與物業管理公司簽訂住宅物業前期物業管理服務協議，倘於簽訂前期物業管理服務協議時未採用所規定的招投標程序，則可能會受到罰款及處罰。此外，根據中國法律法規，中國政府、擁有公共財政資金的公共機關及實體亦可能需進行公開投標程序，以為政府建築物及公共服務設施等管理物業聘請物業管理服務供應商。

於往績記錄期，我們與房地產開發商訂立的八份前期物業管理服務協議乃是我們根據中國法律法規或相關地方當局的要求在未進行規定的招投標程序下獲得。詳情請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－投標程序」。誠如董事確認，上述前期物業管理服務協議在選擇物業管理服務提供商方面缺乏招投標程序乃由相關房地產開發商而非我們造成。誠如中國法律顧問的告知，倘住宅地產開發商在訂立前期物業管理服務協議前未能遵守中國法律規定的招投標程序，則可能需要在規定期限內採取整改措施並支付罰款。此外，中國並無具體法律法規就物業管理公司於未訂立前期物業管理服務協議前進行招投標程序提供行政處罰的規定。誠如中國法律顧問進一步所告知，上述八份協議缺乏招投標程序不影響該等協議的有

---

## 風險因素

---

效性。然而，根據物業管理條例，未按規定辦理招投標程序而取得任何前期物業管理服務協議，可由相關當地司法機關視具體情況認定為無效。倘發生該情況，則相關房地產開發商可能需要組織招投標程序，以就相關項目選擇新物業管理服務提供商。倘我們未能於招投標程序中標，則我們將無法繼續為相關項目提供物業管理服務，我們的收入及業務可能會受到負面影響。

**我們可能無法履行我們於合約負債方面的責任，其可能對我們的經營業績及財務狀況造成影響。**

截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們的合約負債分別約為人民幣46.6百萬元、人民幣45.4百萬元及人民幣40.1百萬元。我們的合約負債主要為於賬單週期前期已預收但尚未確認為收入的物業管理費。有關詳情，請參閱本招股章程「財務資料—選定合併財務狀況表項目—合約負債」。

我們或會因我們控制範圍之內或之外的各種原因而未能履行客戶合約項下的責任。例如，物業業主可能並不滿意我們於合約期間提供的服務，而可能決定不再繼續預先支付未來的物業管理費。倘若如此，我們可能無法將該等合約負債轉換為收入。我們的客戶或會因為質量或其他原因終止合作關係，並要求我們退還我們預先收取的現金，其可能對我們的現金流量及流動資金狀況及我們滿足營運資金需求的能力產生不利影響，繼而對我們的經營業績及財務狀況產生影響。此外，倘我們未能履行我們與客戶的合約項下的責任，其亦可能對我們與該等客戶的關係造成不利影響，其可能影響我們的聲譽及未來的經營業績。

---

## 風險因素

---

**我們保險的保障範圍可能無法充分覆蓋與我們業務相關的風險。**

我們無法保證我們保險的保障範圍將足以或可覆蓋我們在業務過程中可能產生的損害、責任或損失。此外，就業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂等招致的若干損失而言，中國並無基於商業可行條款的相關保險。倘我們須對任何損害、責任或損失負責且保險不充足或沒有保險，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。詳情請參閱本招股章程「業務—保險」。

**業務上的意外可能會令我們承受責任及聲譽風險。**

我們的日常業務過程中或會發生意外。因此，我們面臨與工作安全相關的風險(包括但不限於我們僱員或外判商傷亡或其他方面的申索)，此類事件亦可能損害我們於物業管理行業的聲譽。我們亦可能因政府或其他調查遭遇業務中斷，並被要求實施額外安全措施或調整我們的業務模式。倘我們產生額外成本，我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌價值可能會遭受重大不利影響。此外，我們或會因僱員或第三方外判商提供維修及維護服務時的疏忽或大意而遭到申索。我們或須對僱員、外判商、住戶或其他人員的傷亡負責。一旦發生意外，我們的業務亦可能因政府調查或實施安全措施而中斷，並可能須改變經營方式。任何上述情況均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

**我們可能會因於社區增值服務項下宣傳產品所涉及的糾紛而承擔責任。**

為促進社區增值服務的發展，我們協助物業業主向廣告公司或第三方賣方出租我們在管項目的公共空間，例如升降機、圍欄、閘門入口出口。因此，根據《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國民法典》、《中華人民共和國廣告法》及其他相關中國法律法規，我們可能因宣傳產品而承擔產品責任。例如，買方、監管機構或其他第三方可能向我們提出索賠，其中包括：(i)就該等產品所做的廣告乃屬虛假、欺騙、誤導、誹謗、損害公眾福利或具有其他攻擊性；及(ii)該等營銷、通訊或廣告侵犯其他第三方的所有權。



---

## 風險因素

---

我們目前並無投購任何產品責任保險。任何產品責任申索或政府監管行動均可能代價高昂且耗費時間。我們可能因該等申索或行動而須支付巨額賠償金。提供或宣傳的產品的重大設計、製造或質量缺陷、安全問題或加強的監管審查均可能導致產品召回及增加產品責任申索。此外，客戶未必會按照產品使用說明書使用產品，從而可能導致客戶受傷。所有該等事件均可能嚴重損害我們的品牌、聲譽及該等產品的適銷性，轉移我們管理層的注意力，並對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

**信息技術及管理系統中斷風險及安全風險、未能升級該等系統以及與第三方線上支付平台有關的風險可能導致我們的營運中斷。**

我們在業務營運中依賴信息技術及管理系統集中管理營運職能，例如儲存業務資料及監察與客戶的交流。為促進我們的業務發展，我們需持續維護及升級系統以滿足不斷變化的營運要求及客戶需求與偏好。然而，我們可能無法按營運需要及客戶要求升級我們的信息技術及管理系統。倘我們不能發現或及時糾正任何系統故障或配置錯誤，我們可能會遭遇系統中斷或延誤，從而對我們的營運造成不利影響。

我們亦接受多種付款方式，包括但不限於現金支付、銀行轉賬、信用卡或第三方支付平台(例如微信支付及支付寶)。通過該等第三方平台進行的交易涉及通過公共網絡傳輸機密信息。然而，我們無法控制第三方平台的供應商採取的安全措施。倘該等第三方平台的安全性及完整性遭到破壞，則我們處理物業管理費的能力可能會遭受重大不利影響。倘使用該等平台支付的資金被挪用或未能到達我們的賬戶，例如，倘發生涉及支付平台電匯的欺詐行為，我們可能會承擔難以或無法從不法分子或其他責任方追回的經濟損失。我們亦可能被認為須就未能保護個人信息而承擔部分責任，並可能面臨客戶提出的責任申索。該等法律訴訟可能會損害我們的聲譽並有損我們的品牌價值。

此外，我們無法向閣下保證日後能杜絕由停電、電腦病毒、硬件及軟件故障、通訊故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他與信息技術及管理系統有關的類似事件造成的破壞或干擾情況。修復受損的信息技術及管理系統可能耗資巨大。信息技術及管理系統故障或遭

---

## 風險因素

---

破壞以及機密信息的遺失或洩露可能會導致交易錯誤、處理過程效率低下以及客戶及銷售額損失，並使我們的成本、訴訟及其他負債增加，這可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。

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

於我們的一般業務過程中，我們收集、存儲及處理客戶的個人及其他敏感數據。我們的安全措施可能因員工失誤、瀆職、系統錯誤或缺陷或其他原因而失效。外部人員亦可能會試圖以欺詐手段誘使員工披露敏感信息以獲得我們的數據或客戶的數據。雖然我們已採取措施保護我們獲得的機密信息，但我們的安全措施可能會被破壞。由於用於破壞或獲取未經授權訪問系統的技術經常變化，並且通常不會於針對目標行動之前被識別，因此我們可能無法預知該等技術或採取充分的預防措施。任何意外或有意為之的安全漏洞或其他未經授權對我們數據庫進行的訪問可能導致機密的客戶資料被盜及用於非法目的。安全漏洞或未經授權訪問機密信息亦可能使我們承擔有關信息丟失、耗時及昂貴的訴訟及負面報道的責任。

根據《中華人民共和國網絡安全法》(「**網絡安全法**」)，網絡營運者通常有義務保障網絡免受干擾、破壞或未經授權的訪問，防止數據洩露、被竊取或篡改。此外，根據其在網絡安全等級保護制度中所屬的等級，網絡營運者亦受到具體規則的約束。於個人信息保護方面，網絡安全法要求網絡營運者不得洩露、篡改或毀損業務經營活動中收集或產生的個人信息，並有義務刪除非法收集的信息及修改不正確的信息。再者，未經同意，網絡營運者不得收集、使用或向他人提供個人信息。此外，《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》就於提供電信服務及互聯網信息服務時收集及使用用戶個人信息作出專門規定。該等法律法規相對較新，亦在不斷發展，其解釋及執行存在重大不確定因素。中國關於(i)數據收集、使用及轉移；及(ii)網絡安全的法規在不斷發展，未來或會出現限制及成立新的監管機構，而我們可能會承擔更多法律責任及合規成本，此或會對我們的前景產生不利影響。倘若由於第三方行

---

## 風險因素

---

為、員工失誤、瀆職或其他原因而違反安全措施，或我們技術基礎設施中的設計缺陷被暴露或利用，則我們的聲譽及品牌或會受到嚴重損害，我們可能產生巨額債務，而我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

於2021年7月6日，中共中央辦公廳及國務院辦公廳聯合頒佈《關於依法從嚴打擊證券違法活動的意見》，要求加強有關數據安全、跨境數據轉移及機密信息管理的法律法規。該等法律法規預計將發生進一步變化，這可能需要加強信息安全責任及強化跨境信息管理機制及過程。我們無法保證未來頒佈的新規章制度是否會對我們提出額外的合規要求。

根據《網絡安全審查辦法(2021)》，購買網絡產品及服務的關鍵信息基礎設施運營商以及進行數據處理活動而影響或可能影響國家安全的網絡平台運營商必須實行網絡安全審查。根據《網絡安全審查辦法(2021)》，任何一家掌握及控制超過一百萬用戶個人信息並擬於國外上市的網絡平台運營商，須向網絡安全審查辦公室報告，接受網絡安全審查。

根據2021年11月14日發佈的《網絡數據安全管理條例草案》，中國政府將重點關注個人信息及重要數據保護，並將著力保護核心數據。數據處理者須對數據安全負責，並於數據處理過程中履行彼等數據安全保護義務。數據處理者應採取諸如備份、加密及訪問限制等必要措施，以防止數據洩露、盜竊、篡改、破壞、遺失及非法使用，應對數據安全事件，防止針對及使用數據的非法犯罪活動，維護數據完整性、保密性及可用性。《網絡數據安全管理條例草案》規定，根據相關國家條例，倘數據處理者從事下列活動，應接受網絡安全審查，包括(其中包括)(i)擬於國外上市，處理超過百萬用戶個人信息，或(ii)擬於香港上市，影響或可能影響國家安全。於最後實際可行日期，《網絡數據安全管理條例草案》尚未正式採納。

由於(i)本集團作為物業管理服務供應商，在本集團運營期間僅向客戶收集有限類型的資料，例如客戶姓名、家居住址及聯絡資料，並完全遵守相關法律法規(包括法律法規草案)中有關網絡安全及數據保護的原則及要求，收集、使用、儲存及管理上述來自客戶的數據及個人信息；(ii)移動應用程序推出後，我們將繼續收集該等有限的數據或個人信息，並遵守相關法律法規(包括法律法規草案)；(iii)經向我們的中國法律顧問諮詢後，考慮到我們的業務性質及本集團對數據的有限收集及使用，董事認為，上市被確定為影響或可能影響國家安全的風險很小，因此本集團須遵守《網絡數據安全管理條例草案》中規定的報告義務的可能性亦很小；(iv)於最後實際可行日期，我們並未運營任何線上平台，或持有、控制或處理超過一百萬用戶的個人信息，因而我們毋須遵守《網絡安全審查辦法(2021)》及《網絡數據安全

---

## 風險因素

---

管理條例草案》所載的報告義務；及(v)於最後實際可行日期，本集團未獲任何當局通知被分類為進行數據處理活動而影響或可能影響國家安全或持有、控制或處理超過一百萬用戶個人信息的數據處理者或網絡平台運營商，或上市影響或可能影響國家安全，本集團亦未受到國家互聯網信息辦公室或任何其他相關中國政府機構的任何網絡安全處罰、審查、詢問、調查或通知，我們的董事及中國法律顧問認為，《網絡安全審查辦法(2021)》及《網絡數據安全管理條例草案》將不會在任何重大方面影響本集團遵守於最後實際可行日期生效的網絡安全及數據保護相關適用法律法規。基於以上所述，我們的董事認為，《網絡安全審查辦法(2021)》及《網絡數據安全管理條例草案》將不會在任何重大方面影響我們的業務營運及財務狀況。我們的董事亦預期，我們的移動應用程序推出後，本集團將在所有重大方面繼續遵守相關法律法規。然而，誠如我們的中國法律顧問所告知，《網絡安全審查辦法(2021)》、《網絡數據安全管理條例草案》及現行監管制度的具體細節尚不明確，中國政府部門可能對該等法律的詮釋及實施擁有廣泛的自由裁量權。因此，我們的董事及中國法律顧問不能排除未來頒佈的新規則或法規可能對本集團在網絡安全審查方面施加額外的合規要求，其可能會導致我們的合規成本增加，以及我們未來進行進一步融資所需的預期時間增加。

除《網絡安全審查辦法(2021)》及《網絡數據安全管理條例草案》外，中國有關網絡安全及數據保護的法規不斷演變，可能導致未來限制及建立新的監管機構。因此，我們可能要承擔更多法律責任及合規成本，其可能會對我們的業務產生不利影響。進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽 — 關於數據安全及隱私的法律法規」一節。

---

## 風險因素

---

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

關於我們、股東及聯屬人士、我們所管理的物業、我們的品牌、管理及業務營運的其他方面的負面報道可能會不時出現。該等負面報道可能以對網絡發帖及其他媒體消息來源進行評論的形式出現，而我們無法向閣下保證日後不會出現其他類別的負面報道。舉例而言，如我們的服務質量未能達到客戶預期，客戶或會在社交媒體平台(如微信及微博)上散播負面評論。我們的外判商亦可能因多種原因(例如客戶對其服務質量的投訴)而成為負面報道的對象。長遠而言，倘有關我們、股東及聯屬人士、我們的品牌、管理及我們業務營運其他方面的負面報道損害我們的聲譽並導致客戶信心喪失，其會影響我們未來吸引及留住新客戶及僱員的能力，且我們的業務、財務狀況、經營業績及前景將受到重大不利影響。

**我們的聲譽可能受到與本集團所提供服務有關的客戶投訴(即使有關客戶投訴可能屬瑣碎或無理)的不利影響。**

我們的客戶可能會就我們的服務對本集團提出投訴或索賠。我們的客戶包括個人物業業主及住戶，我們的業務為向彼等提供物業管理及其他服務，其中包括滿足其居家及家庭的日常需求。儘管該等業主及住戶居住於我們管理的同一物業，彼等來自社會各界，對如何管理其物業及鄰舍可能有不同期望。因此，於我們的日常業務過程中，我們需要於不同物業業主及住戶群體의各種期望之間取得平衡。

儘管我們已設立程序監控服務質量及保持溝通渠道供客戶反饋及投訴，但無法保證所有物業業主及住戶的期望和需求均能及時有效地得到解決。無法保證我們在管物業的若干個人物業業主及住戶及／或物業業主及住戶群體不會有超出我們於一般業務過程中可提供範圍的特定需求或期望。此外，無法保證有關物業業主及住戶不會為迫使我們滿足該等需求而試圖透過超出我們控制範圍的方式(比如直接或透過媒體資源提交或作出瑣碎或無理的投訴)對本集團施加壓力。任何該等事件或任何有關負面宣傳，不論其真實性如何，均可能分散管理層的注意力並對我們的業務、聲譽及股份成交價造成不利影響。

---

## 風險因素

---

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並未收到可能會對我們的營運或業務聲譽造成重大不利影響的任何客戶投訴。然而，董事無法向閣下保證我們不會收到可能會影響我們聲譽的客戶投訴(即使有關投訴乃屬瑣碎或無理)。

**我們面臨與未能發現並防止僱員、外判商或第三方作出的欺詐、疏忽或其他不當行為(意外或其他)有關的風險。**

我們面臨僱員、外判商、代理、客戶或其他第三方作出欺詐或其他不當行為的風險，其可能使我們遭受財務損失及政府機關的處罰，並嚴重損害我們的聲譽。例如，倘客戶將項目外判予我們進行物業管理而構成不合規，有關合約可能會被視為無效，可能會導致我們作出賠償並招致損失，該等失當行為亦可能損害我們的市場聲譽。

我們的信息管理系統及內部控制程序旨在監察營運及整體合規情況。然而，其可能無法及時識別不合規情況及／或可疑交易，或完全無法識別。此外，我們未必能夠隨時偵查及預防欺詐及其他不當行為，而我們就此所採取的防範及偵查該等活動的預防措施亦未必有效。因此，欺詐及其他不當行為(包括因此產生的負面報道)可能發生的風險將持續存在，從而可能對我們的業務、聲譽、財務狀況及經營業績造成不利影響。

**我們可能牽涉知識產權糾紛及申訴。**

截至最後實際可行日期，我們已註冊三個域名及20個商標，並備案申請註冊四個商標，我們認為其對我們的業務意義重大。我們亦獲餘下眾安集團授權在我們的業務營運中使用其17項商標，據此我們有權在商標許可協議規定的有效期內以非獨家、不可轉讓及免版稅的方式使用該等商標。我們依賴且預計將繼續依賴保密程序及許可協議以及商標及域名保護法等多種方式保護我們的知識產權。詳情請參閱本招股章程「業務—知識產權」及「關連交易—(A)獲全面豁免遵守有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易—1.商標許可」。然而，該等措施僅可提供有限的保障。對未經授權使用專利資料的情況進行監察可能存在一定難度，同時耗資不菲。此外，中國規管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存在不確定性且不斷變化，我們可能面臨重大風險。就我們所知，中國

---

## 風險因素

---

相關機構過往並無提供與大部分發達國家程度相同的知識產權保障。倘我們無法發現未經授權使用我們知識產權的情況或採取適當措施強制行使我們的知識產權，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們可能不時面臨競爭對手或第三方指控我們於日常業務過程中侵犯知識產權的申訴。就有關事宜向我們提出的任何申訴或法律程序，無論是否有理有據，均可能產生巨額成本，並分散資本資源及管理層注意力。倘行政或司法裁決不利，我們可能不得不支付巨額的損害賠償金，或須向第三方尋求許可並持續以不利於我們的條款支付版權費。此外，無論我們勝訴與否，知識產權糾紛可能有損我們的品牌價值以及我們於現有及潛在客戶中以及業內所擁有的聲譽。

**遞延稅項資產能否收回存在不確定性，其可能對我們的經營業績造成不利影響。**

截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們錄得的遞延稅項資產分別約為人民幣1.5百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣2.2百萬元。我們運用(其中包括)歷史經營業績、未來收入預測及稅務規劃策略等重大判斷及估計，定期評估遞延稅項資產變現的可能性。具體而言，遞延稅項資產僅在日後有應課稅利潤可能用於未動用稅項抵免時方會確認。然而，由於一般經濟狀況及監管環境消極發展等非我們所能控制的因素，概不保證我們能對未來收入作出準確預測，在此情況下，我們可能無法收回遞延稅項資產，從而可能對我們的經營業績造成不利影響。

**政府補助金額的波動可能導致我們的利潤波動。**

我們因(其中包括)COVID-19疫情爆發獲政府部門授予補助。

我們於2020年、2021年及2022年的政府補助分別約為人民幣4.6百萬元、人民幣707,000元及人民幣928,000元。於往績記錄期，政府補助出現波動，原因為該等補助金額均由有關政府部門全權酌情決定。無法保證我們將繼續獲得大額政府補助，或獲得任何政府補助。因此，我們的政府補助可能會出現額外波動，從而可能導致我們的利潤波動。

---

## 風險因素

---

我們可能無法取得或更新我們業務營運所必需的許可證、執照、證書或其他相關中國政府批准。

我們須取得及持有若干執照、許可證、證書及批准，以提供物業管理及若干我們現時提供的其他服務。我們必須滿足多項特定條件，方可獲政府機關頒發或重續任何證書或許可證。我們無法保證日後我們將能適應可能不時生效的有關我們服務的新規章及法規，亦無法保證我們在及時達成取得或重續我們營運所需的所有證書或許可證所需的條件時不會遭遇重大延遲或困難，甚或達成任何有關條件。因此，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，我們將無法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。

**無法履行環境責任可能使我們承擔債務。**

我們須遵守中國有關環境保護的各項法律法規，相關規定今後或會日益嚴格。例如，中國越來越多的城市已實行垃圾分類法規，對不符合相關分類標準的物業管理公司處以罰款。此外，中國對環境問題的認識亦在不斷提高。因此，我們可能須遵守較現行環境法律法規更高更嚴格的標準，以保持良好的聲譽和品牌形象。倘我們無法遵守現有或未來的環境法律法規，或無法滿足公眾對環境問題的期望，我們或須支付罰款和罰金，而我們的聲譽亦可能受損。我們可能還須投入財務和管理資源來實施補救措施。上述任何一項均可能對我們的業務營運、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

**與在中國開展業務有關的風險**

**我們易受中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策的不利變動影響。**

我們通過於中國的附屬公司及分支機構管理我們所有的業務營運。因此，我們的財務狀況、經營業績及前景在很大程度上受中國經濟、政治、社會及法律狀況的制約。中國經濟與大部分發達國家的經濟在諸多方面有所差異，包括政府參與程度、經濟發展水平、投資管



---

## 風險因素

---

控、資源分配、增長率及外匯管控。於1978年開始實施改革開放政策前，中國主要為計劃經濟。自彼時起，中國經濟已轉變為具有社會主義特色的市場經濟。

在約四十年的時間內，中國政府實施經濟改革措施，發揮市場在中國經濟發展中的作用。許多改革措施並無前例或屬試驗性質，預期會不時予以修訂。其他政治、經濟及社會因素或會導致相關措施的進一步重新調整或引入其他改革措施。中國的這一改革過程以及法律法規或其詮釋或實施的任何變更，均可能對我們的營運造成重大影響或可能會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

儘管中國經濟近年來大幅增長，但在各個經濟行業及在不同期間各地區的增長並不均衡。我們無法向閣下保證中國經濟將會持續增長，或如有增長，該增長將會穩步均衡。經濟增長的任何放緩均可能對我們的業務造成重大不利影響。過往，中國政府會定期實施多項措施擬減緩中國政府認為過熱的若干經濟部門的發展。我們無法向閣下保證中國政府為引導經濟增長及資源分配所採取的各項宏觀經濟措施及貨幣政策能有效改善中國經濟增長率。此外，即使該等措施從長期而言有利於中國整體經濟，但也可能削弱對我們物業的需求，因而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，世界經濟及金融市場的前景仍然不確定。由於中美貿易戰造成的關稅及貿易緊張局勢導致出口疲軟，中國的經濟增長亦可能放緩。貿易戰對中國經濟及我們經營的行業可能產生的持久影響仍然不確定。全球經濟放緩及金融市場動盪導致的該等及其他問題已對並可能繼續對中國經濟產生不利影響，進而可能影響我們的業務。

此外，COVID-19疫情的爆發可能對全球經濟造成重大不利影響。有關詳情，請參閱本節「我們的業務營運或會受到COVID-19疫情影響」。全球經濟放緩及金融市場動盪帶來的各類問題已經並可能繼續對中國整體經濟造成不利影響，其繼而會影響我們的業務。

---

## 風險因素

---

根據中國法律，我們可能需要得到中國證監會或其他中國政府機構有關全球發售及我們未來融資活動的批准及／或其他要求。

於2023年2月17日，中國證監會頒佈《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》（「境外上市試行辦法」）及相關五項準則，自2023年3月31日起施行。

根據境外上市試行辦法，中國境內企業尋求直接或間接在境外發行證券及將其證券在境外上市交易的，應當向中國證監會履行備案程序，報告有關信息。有關明確禁止境外上市或發行的情況，請參閱「監管概覽－與物業管理服務及其他相關服務有關的法律法規－境外上市」。

境外上市試行辦法亦規定，倘發行人同時符合以下標準，則該發行人進行的境外發行證券和上市將被認定為中國境內企業境外間接發行上市：(i)發行人最近一個會計年度經審核合併財務報表記錄之任何營業收入、利潤總額、總資產或淨資產的50%或以上由境內企業入賬；及(ii)發行人的主要業務活動在中國內地開展，或其主要營業場所位於中國內地，或負責其業務營運及管理的高級管理人員多數為中國公民或經常居住地位於中國內地。發行人向境外主管監管機構申請首次公開發售，須在提交申請後三個營業日內向中國證監會提交備案文件。境外上市試行辦法亦要求，對於已完成境外發行上市的發行人發生控制權變更或自願或強制退市等重大事項，須向中國證監會作出後續報告。鑒於(i)截至2022年12月31日止年度的經審核合併財務報表所示，我們的境內經營實體產生的收益佔我們總收益的100%；(ii)我們的高級管理人員多數為中國公民；及(iii)我們的業務活動主要在境內開展，而全球發售屬於境內公司間接境外發行上市範疇。因此，我們受到境外上市試行辦法中所規定的備案義務的約束。

於2023年2月17日，中國證監會亦發佈《關於境內企業境外發行上市備案管理安排的通知》（以下簡稱「通知」），明確（其中包括）於境外上市試行辦法施行之日（即2023年3月31日）前，就間接境外發行上市獲境外監管機構或者證券交易所同意（如擬於香港發行及／或上市已通過聯交所聆訊），但尚未完成間接境外發行上市的境內企業，自2023年3月31日起獲授六

---

## 風險因素

---

個月的過渡期。於該六個月期間內完成境外發行上市的，被認定為存量企業並且不需要立即完成境外上市備案，但倘若進行再融資或涉及其他需要向中國證監會備案的情況，則應按要求完成備案。然而，於該六個月的過渡期內，倘該等境內企業需要向境外監管機構或者證券交易所重新申請發行上市程序(如要求聯交所重新聆訊)，或未能完成間接境外發行上市，該等境內企業應當向中國證監會履行備案程序。

鑒於我們已於2023年3月31日前就上市取得聯交所的批准，根據2023年3月31日與中國證監會的口頭溝通，我們的中國法律顧問認為，倘(i)我們無須再次完成聯交所之聆訊程序；及(ii)我們於2023年9月30日前完成上市，我們無須就上市向中國證監會履行備案程序。然而，倘(i)我們須再次完成聯交所之聆訊程序；或(ii)我們未能於2023年9月30日前完成上市，我們的中國法律顧問認為我們將須就上市向中國證監會履行備案程序。

此外，境外上市試行辦法亦規定，境內企業在境外市場上市後的後續發行證券，須在三個營業日內向中國證監會備案。倘我們未能按時或甚至根本不能就任何未來的證券發行或任何其他須遵守境外上市試行辦法項下備案規定的融資活動向中國證監會完成有關備案，我們籌集或利用資金的能力以及我們的營運可能受到重大及不利影響。

### **政府對貨幣兌換的管制可能限制我們有效使用資金的能力。**

中國政府在若干情況下對人民幣兌外幣的可兌換性及貨幣匯出中國施加管制。有關詳情，請參閱本招股章程「監管概覽—外匯管制相關法律及法規」。於往績記錄期，我們的所有收入均以人民幣收取。可用外幣不足可能會限制我們匯出足夠外幣以支付股息或其他款項或償還其他以外幣計值的債務(如有)的能力。倘外匯管制制度使我們無法獲得足夠外幣以滿足我們的貨幣需求，我們可能無法以外幣向股東支付股息。

中國政府亦可能酌情對未來獲取外幣用於經常賬交易加以限制。根據現行中國外匯法規，於中國進行直接投資的海外組織及個人須於取得相關主管機關批准後於外匯控制機關進行註冊手續在遵守若干程序性規定的情況下，若干經常項目可使用外幣支付，無需國家外匯管理局地方分局事先批准者則除外。此外，若將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本支

---

## 風險因素

---

出，如償還以外幣計值的債務，則須獲得適當政府當局的批准。對資本賬戶下的外匯交易的限制亦可影響我們的附屬公司通過債務或權益融資(包括通過我們對彼等提供貸款或出資)獲取外匯的能力。

### **匯率波動可能對 閣下的投資產生重大不利影響。**

人民幣兌港元、美元及其他外幣的匯率波動，並受(其中包括)中國政府政策及國際及國內政治及經濟狀況變動影響。鑒於人民幣國際化的趨勢，中國政府或會宣佈匯率制度的進一步變動，我們無法向 閣下保證人民幣兌港元、美元或其他外幣不會大幅升值或貶值。

我們的所有收入、負債及資產均以人民幣計值，而全球發售所得款項將以港元計值。人民幣兌港元的匯率的重大波動可能對股份應付股息的價值及金額產生負面影響。例如，人民幣兌港元的大幅升值可能減少將全球發售所得款項或未來為我們的營運提供資金而進行融資所得的款項兌換為人民幣的金額。相反，人民幣大幅貶值可能增加將人民幣計值現金流量兌換為港元的成本，從而減少可用於股份派付股息或開展其他業務營運的現金金額。

### **中國的通貨膨脹可能對我們的盈利能力及增長造成負面影響。**

過去，中國經濟增長一直伴隨著週期性的高通脹。作為應對，中國政府不時實施政策控制通脹，如實施更加嚴格的銀行貸款政策或更高的利率來限制可用信貸。中國政府可能採取類似措施以應對未來的通脹壓力。在沒有中國政府緩解政策的情況下，通脹肆虐可能會增加我們的成本，從而大大削弱我們的盈利能力。概不保證我們能將任何額外成本轉嫁給客戶。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動放緩，而對我們物業的需求可能下降。

### **我們無法控制的因素可能對我們進入信貸及資本市場的能力造成不利影響。**

中國人民銀行上調利率或市場干擾可能會增加我們的借款成本，或對我們獲取流動資金來源的能力造成不利影響，而我們可能依賴借款或流動資金來為我們的營運提供資金，並償還到期債務。我們擬繼續開展投資，以支持我們的業務增長，並可能需要額外資金應對業務挑戰。我們可能無法保證我們的營運產生的預期現金流將足以滿足我們所有的現金需求，

---

## 風險因素

---

或我們將能夠以具有競爭力的利率獲得外部融資，甚或根本無法獲得外部融資。任何此等行動的失敗均可能對我們為我們的營運提供資金、償還債務或落實我們的增長策略的能力造成不利影響。

### **中國法律制度的不確定性或會限制 閣下可享有的法律保障。**

中國法律制度的內在不明朗因素或會限制股東可獲得的法律保障。由於我們的全部業務營運均在中國進行，我們主要受中國法律、規章及法規管治。中國法律制度乃基於民法制度而建立。不同於普通法制度，民法制度乃基於成文法建立，並由中國最高人民法院進行解釋，而過往的法律裁決及判決的先例作用有限。中國政府已制定一套商法制度，並在頒佈關於企業組織及管治、外商投資、商務、稅務及貿易等經濟事務及事宜的法律法規方面取得重大進展。

然而，該等法律法規很多相對較新。有關其解釋及實施的已公佈裁決案例可能有限，或有關實施及解釋的地方行政規範及指引尚未落實到位。因此，該等法律法規的頒佈時間表具有不確定性，可能與其他司法管轄區並不一致及不可預測。此外，中國法律制度部分基於可能具有追溯效力的政府政策及行政規章。因此，我們可能在違反任何該等政策及規章後一段時間內並不知悉發生了該等違規行為。此外， 閣下在該等法律、規章及法規項下可獲得的法律保障可能有限。於中國進行的任何訴訟或監管強制措施均可能曠日持久，或會導致產生巨額成本並造成資源及管理層注意力分散。

### **閣下向我們、我們於中國居住的董事或高級管理層送達法律程序文件或強制執行海外判決時可能會面臨困難。**

本公司於開曼群島註冊成立。我們所有資產均位於中國，且全體執行董事及大部分高級管理層通常均於中國居住。因此，可能無法於中國以外的其他地方向我們或董事或高級管理層送達法律程序文件。此外，中國尚未與日本、英國、美國及其他眾多國家訂立相互承認及執行民事法院判決的協定。因此，於其他司法管轄區獲得的民事法院判決可能難以或不能獲得中國認可及強制執行。

此外，於2006年7月14日，中國最高人民法院及香港政府訂立《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》（「**2006年安排**」）。根據2006年安排，如香港法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出須支付款項的終審判決，當事人可以在中國申請承認和強制執行該判決。同樣，如中國法院在具有書面管轄協議的民

---

## 風險因素

---

商事案件中作出須支付款項的終審判決，當事人可以在香港申請承認和強制執行該判決。書面管轄協議指該安排生效日期後各訂約方訂立的任何書面協議，其中明確指定一所香港或中國法院為就爭議擁有唯一司法管轄權的法院。因此，如爭議雙方不同意訂立書面管轄協議，則可能無法於中國強制執行由香港法院裁定的判決。投資者可能難以或無法對我們位於中國的資產或董事或高級管理層強制執行香港法院的判決。

此外，於2019年1月18日，中國最高人民法院及香港政府訂立《關於內地與香港特別行政區法院相互承認和執行民商事案件判決的安排》(「**2019年安排**」)，旨在建立更清晰及確定性機制，以承認及執行中港之間在更大範圍的民事和商業事務中的判決。2019年安排僅在中國最高人民法院發佈司法解釋並完成香港相關立法程序後生效。一旦生效，2019年安排將取代2006年安排，並停止雙邊承認及執行法院選擇協定的要求。就目前而言，2019年安排尚未生效。

於2021年1月9日，商務部頒佈《阻斷外國法律與措施不當域外適用辦法》或第一號令，即時生效，據此，當外國法律及其他措施禁止或者限制中國公民、法人或其他組織與第三國(地區)或其公民、法人或其他組織進行正常經濟、貿易及有關活動，彼須於30日內向商務部如實報告。經評估並確認存在不當域外應用外國法律及其他措施，商務部須發佈禁令，相關外國法律及其他措施不獲接受、執行或遵守，惟該名中國公民、法人或其他組織可向商務部申請豁免遵守該禁令。然而，由於第1號令相對較新，其執行在實踐中涉及不確定性。

---

## 風險因素

---

我們面臨中國居民企業的非中國控股公司間接轉讓中國居民企業股權的不確定性。

根據《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》(「第7號公告」)，倘有關安排並無合理商業用途及為避免支付中國企業所得稅而設，則非中國居民企業「間接轉讓」中國應課稅資產(包括中國居民企業的轉讓股權)可能被重新劃分為及視作直接轉讓中國應課稅資產。因此，該等間接轉讓所得收入可能須繳納中國企業所得稅。在確定交易安排是否存在「合理商業用途」時，須考慮的特徵包括：相關離岸企業的股本權益的主要價值是否源於中國應課稅資產；相關離岸企業的資產是否主要由於中國的直接或間接投資組成或其收入是否主要源於中國；直接或間接持有中國應課稅資產的離岸企業及其附屬公司是否具有經其實際功能及風險承擔證實的實際商業性質；股東的時間、業務模式及組織架構的存續；直接轉讓中國應課稅財產交易的可替代性；及間接轉讓中國應課稅財產的納稅情況及可適用稅收協定或相似安排。若屬於離岸間接轉讓中國機構的資產，則所得收入須納入被轉讓的中國機構或營業地點的企業所得稅申報表中，及可能因此按25%的稅率繳納中國企業所得稅。若相關轉讓與位於中國居民企業的股權投資有關，且與中國機構或非居民企業的營業地點無關，則10%的中國企業所得稅適用，惟根據適用稅務條約或類似安排享有可動用的優惠稅項。延遲支付適用稅務將導致轉讓人支付違約利息。根據第7號公告，投資者將無須就通過公開證券交易所對通過公開證券交易所進行交易而收購的股份開展銷售交易所收入繳納中國企業所得稅。

有關第7號公告的應用存在不確定因素。稅務機關可釐定第7號公告適用於出售離岸附屬公司股份或投資(涉及中國應課稅資產)。我們面臨若干過去及未來涉及中國應課稅資產的交易(如離岸重組或出售我們離岸附屬公司的股份或投資)的報告及其他影響方面的不確定因素。根據第7號公告，若本公司在該等交易中屬於轉讓人，則本公司可能須承擔申報義務或稅項；若本公司在該等交易中屬於受讓人，則本公司可能須承擔預扣義務。根據第7號公告，若轉讓本公司股份的投資者屬於非中國居民企業，則我們的中國附屬公司可能須協助申報。因此，我們可能須花費寶貴資源以遵守第7號公告或要求向我們購入應稅財產的相關轉讓人遵守該等公告，或以確定本公司無須根據第7號公告就我們過往及日後重組或出售我們離岸附屬公司的股份或投資繳稅，我們的財務狀況及經營業績可能因此受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

根據第7號公告，中國稅務機構可酌情根據所轉讓應課稅資產公允值與投資成本的差額對應課稅資本收入進行調整。倘中國稅務機構根據第7號公告或《關於非居民企業所得稅源泉扣繳有關問題的公告》對交易應課稅收入作出調整，我們與該等潛在收購或出售有關的所得稅成本將增加，從而可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

**我們根據企業所得稅法可能被視為一家「中國居民企業」，須就我們的全球收入按25%的稅率納稅，其或會導致對我們不利的稅務問題。**

根據於2008年1月1日生效以及於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的企業所得稅法，於中國境外成立而其「實際管理機構」位於中國的企業被視為「中國居民企業」，其全球收入所徵企業所得稅稅率通常一律劃為25%。根據《企業所得稅法實施條例》，「實際管理機構」是指對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性管理和控制的機構。

國家稅務總局於2009年4月22日頒佈《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》（「82號文」）（於2017年12月29日經修訂），當中載列確定一家於中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業的「實際管理機構」是否位於中國境內的標準及程序。根據82號文，如符合下列全部條件，則由中國企業或中國企業集團控制的外資企業被視為中國居民企業：(i)負責實施日常生產經營管理運作的高層管理人員及核心管理部門主要位於中國境內；(ii)財務決策和人事決策由位於中國境內的機構或人員決定，或需要得到位於中國境內的機構或人員批准；(iii)主要財產、會計賬簿、公司印章、董事會和股東會議紀要檔案等位於或存放於中國境內；及(iv)企業1/2(含1/2)以上有投票權的董事或高層管理人員經常居住於中國境內。此外，82號文亦規定，對於「實際管理機構」的判斷，應當遵循實質重於形式的原則。國家稅務總局針對82號文進一步發佈《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法(試行)》（「第45號公告」），該公告已於2011年9月1日生效並於2015年4月17日、2016年6月28日及2018年6月15日經修訂，為82號文的實施提供更多指引，並釐清有關「境外註冊中資控股居民企業」的申報及文件備案責任。第45號公告規定了認定企業居民身份及管理認定後事宜的程序及管理詳情。儘管82號文及第45號公告明確規定，上述



---

## 風險因素

---

標準適用於在中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業，但82號文可能反映了國家稅務總局確定外資企業稅務居所的一般標準。我們高級管理層的絕大部分成員目前均位於中國；如我們被視為中國居民企業，就我們的全球應課稅收入按25%的企業所得稅稅率納稅可能會減少我們用於業務營運的資金。

**根據中國法律，閣下可能須就我們派付的股息或因轉讓股份所變現的任何收入繳納中國所得稅。**

根據企業所得稅法及其實施細則，在中國與閣下所居住司法管轄區訂立的規定不同所得稅安排的任何適用稅收協定或類似安排的規限下，中國一般會對源自中國向屬於非中國居民企業且在中國並未設立機構或營業地點或有設立機構或營業地點但有關收入與該等所設機構或營業地點並未實際關連的投資者派付的股息按10%稅率徵收預扣稅。如該等投資者轉讓股份所變現的任何收入被視為源自中國境內的收入，則該等收入須繳納10%的中國所得稅，除非協定或類似安排另有規定。根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施細則，向並非中國居民的外國個人投資者派付的源自中國境內的股息一般須按20%的稅率繳納中國預扣稅，而該等投資者因轉讓股份所變現的源自中國的收入一般須繳納20%的中國所得稅，但前述情況均可享有適用稅收協定及中國法律所載的任何減免。

儘管我們的全部業務營運均在中國進行，但我們就股份派付的股息或轉讓股份所變現的收入是否將被視為源自中國境內的收入以及如我們被視為中國居民企業而是否須因此繳納中國所得稅並不明確。若中國就轉讓股份所變現的收入或派付予我們的非中國居民投資者的股息徵收所得稅，則閣下於股份的投資的價值可能受到重大不利影響。此外，如股東所居住的司法管轄區與中國訂有稅收協定或安排，該等股東可能不合資格享有該等稅收協定或安排項下的利益。

---

## 風險因素

---

中國法律法規就外國投資者對中國公司進行的若干收購制定更為複雜的程序，可能使我們通過在中國進行收購尋求增長較為困難。

包括併購規定、《反壟斷法》、《外商投資安全審查辦法》及商務部於2011年8月25日頒佈及於2011年9月1日生效的《商務部實施外國投資者併購境內企業安全審查制度的規定》（「安全審查規定」）在內的多項中國法律法規已制定多項程序及規定，預期將令外國投資者於中國進行的若干併購活動的審查更為耗時及複雜。該等規定包括，在若干情況下，外國投資者擁有中國境內企業控制權的任何交易須預先通知商務部，或中國企業或居民成立或控制的境外公司收購聯屬的境內公司前須取得商務部的批准。中國法律法規亦規定若干併購交易須接受併購控制或安全審查。

安全審查規定禁止外國投資者通過代持、信託、間接投資、租賃、貸款、合約協議控制或境外交易以規避安全審查規定。如發現我們於中國的併購活動違反安全審查規定及其他中國法律法規，或未能取得任何所需的批准，有關監管機關將可全權酌情處理有關違規行為，包括徵收罰款、吊銷營業執照及經營執照、沒收收入及要求我們重組或解除重組活動。任何該等行動均可能導致我們業務營運的重大中斷，並可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，如我們計劃收購的任何目標公司的業務須進行安全審查，則我們可能無法通過股權或資產收購、注資或任何合同安排成功收購該公司。我們可通過收購本行業其他公司來實現部分業務增長。遵守有關法規的規定完成有關交易可能會耗時良久，而任何規定的批准程序（包括商務部的批准）可能會延遲完成有關交易或抑制我們完成有關交易的能力，這可能會影響我們拓展業務或維持市場份額的能力。

---

## 風險因素

---

**中國的自然災害、公共衛生及公共安全危害可能嚴重中斷我們的業務及營運。**

我們的業務受到中國整體經濟及社會狀況的規限。如果任何嚴重疾病(比如人類豬流感(亦稱為甲型流感(H1N1)、H5N1禽流感或嚴重急性呼吸系統綜合症)或COVID-19於中國爆發並失控，可能對中國的整體營商氣氛及環境造成不利影響，從而可能對國內的消費及對我們服務的需求造成不利影響。此外，如果僱員受到重症傳染病的感染，我們可能需要採取措施以防止疾病的傳播。任何重症傳染病於中國的傳播亦可能影響我們的一般供應商及其他服務供應商的營運。

此外，中國過往曾經歷自然災害，包括洪水、山體滑坡、火災及旱災，導致人員死亡、重大經濟損失以及工廠、輸電線及其他財產的嚴重及廣泛的損害以及停電、交通及通信中斷及受影響地區的其他損失。未來的任何自然災害、公共衛生及公共安全危害可能對我們的營運造成重大不利影響或使我們的營運中斷。此外，有關自然災害、公共衛生及公共安全危害可能嚴重影響受影響地區的經濟活動水平，從而可能對我們的業務、經營業績及前景造成重大不利影響。

### **與分拆及全球發售有關的風險**

#### **下調發售價後可能設定發售價**

我們可靈活下調發售價，將發售價定為低於每股發售股份的指示性發售價範圍下限最多10%。因此，下調發售價後，發售價可能定為每股發售股份1.07港元。於該情況下，全球發售將繼續進行，且撤回機制將不適用。倘發售價定為1.07港元，估計全球發售所得款項淨額將減至約78.2百萬港元，而該筆經削減所得款項將按本招股章程「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」所述動用。

**股份過往並無市場，而其全球發售後的流通性及市價可能會波動不定。**

在全球發售之前，股份並無公開市場。指示性發售價範圍及發售價由我們、整體協調人及聯席代表(為其本身及代表包銷商)磋商確定，可能與全球發售後股份的市價大不相同。

---

## 風險因素

---

我們已申請將股份在聯交所上市及買賣。然而，即使獲批准，亦不保證：(i)股份將形成活躍或流動的交易市場；或(ii)倘該等交易市場形成，其將於全球發售完成後持續；或(iii)股份的市價將不會下跌至低於發售價。股份的成交量及成交價或會因(其中包括)下列因素而大幅波動：

- 我們的財務狀況及／或經營業績變動；
- 證券分析師對我們的財務狀況及／或經營業績估計的變動(不論其作出估計所依據資料的準確性如何)；
- 投資者對我們及整體投資環境的看法變動；
- 由於缺乏對我們業務的定期報導而導致我們的市場知名度下降；
- 戰略合作或收購；
- 工業或環境事故、訴訟或重要人員流失；
- 對我們所屬的行業施加限制的法律法規變動；
- 我們的物業市價波動；
- 我們或我們的競爭對手發佈公告；
- 我們或我們的競爭對手採取的定價發生變動；
- 股份禁售或其他轉讓限制解除或到期；
- 股份的市場流動性；及
- 整體經濟及其他因素。

此外，於聯交所上市在中國有重要業務及資產的其他公司股份過往亦曾經歷價格波動，我們的股份可能受到與我們業績無直接關係的價格變動影響。

**我們的香港公開發售及優先發售將持續七天半。**

香港發售股份申請將自2023年6月30日(星期五)起至2023年7月11日(星期二)止，將會較一般慣例(三天半)長數天。我們預期提供較長期限，可讓投資者有更多時間參與香港公開發售及優先發售。申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費、會計及財務匯報局交易徵費及聯交所交易費)將由收款銀行代本公司持有，且退款(如有)將於2023年7月17日(星期一)不計利息退還予申請人。因此，申請股款將由收款銀行持有較長的時間，且不計利息。

---

## 風險因素

---

**有意投資者將因全球發售而面臨即時大幅攤薄，且可能因日後股本融資而面臨攤薄。**

由於發售價遠高於我們扣除負債總額後有形資產淨值的每股股份價值，因此有意投資者在全球發售中購買股份將面臨即時攤薄。若我們於緊隨全球發售後向股東分派有形資產淨值，有意投資者將獲得少於彼等為股份支付的金額。

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

**未來出售或預期將予出售大量股份可能影響其市價。**

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

**我們日後可能不會就股份宣派股息。**

股息由董事會建議宣派，股息的金額取決於多項因素，包括但不限於我們的經營業績、財務狀況、資本需求及盈餘、合同限制、未來前景及董事會可能認為重要的其他因素。有關詳情，請參閱本招股章程「財務資料—股利政策及可分派儲備」。我們無法保證日後何時、能否及以何種形式派付股息。過往的股息政策並不能代表日後的股息政策。

---

## 風險因素

---

我們的管理層對全球發售所得款項淨額用途有重大酌情權，閣下未必認同我們使用有關所得款項的方式。

我們的管理層使用全球發售所得款項淨額的方式可能不會得到閣下認同或不會產生豐厚的股東回報。投資股份，即表示閣下將資金委託予我們的管理層，因而對於我們本次全球發售所得款項淨額的具體使用，閣下須依賴我們管理層所作的判斷。有關詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」。

由於我們於開曼群島註冊成立，當地保護少數股東的法律可能有別於香港法律或其他司法權區的相關法律，因此投資者行使股東權利時可能會遭遇困難。

本公司在開曼群島註冊成立，其事務受章程大綱、組織章程細則、開曼群島公司法及開曼群島的普通法規管。開曼群島法律可能有別於香港或其他投資者所在其他司法權區所設立者。因此，少數股東未必享有根據香港法律或於該等其他司法權區享有的同等權利。開曼群島公司法中有關保護少數股東利益部分的概要載於本招股章程「附錄三—本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

控股股東對本公司擁有重大影響力，而彼等的利益未必與在全球發售中認購股份股東的一致。

緊隨分拆完成後，且假設超額配股權未獲行使，控股股東將直接或間接控制本公司股東大會75%表決權的行使。有關詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係」。控股股東的利益可能有別於我們其他股東的利益。控股股東將對任何公司交易的結果或其他提交股東批准的事項(包括合併、整合及出售我們全部或絕大部分資產、董事的選舉以及其他重大企業行為)擁有重大影響力。該擁有權的集中化可能會阻礙、延誤或妨礙本公司對其他股東有利的控制權變更。當控股股東的利益與其他股東的利益產生衝突時，其他股東可能被剝奪促進或保護其利益的機會。

由於發售股份定價與交易之間有若干天時間差，我們的發售股份價格可能於交易開始時下跌至低於發售價。

股份的發售價將於定價日確定，定價日預期為2023年7月11(星期二)或前後。然而，股份不會於上市日期(預期為2023年7月18日(星期二))前於聯交所開始買賣。因此，投資者未

---

## 風險因素

---

必能於定價日至上市日期期間出售或買賣股份。股東須承受股價可能於買賣開始前因於定價日至上市日期期間可能發生的不利市場狀況或其他不利進展而下跌的風險。

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

本招股章程內有關中國、中國經濟及我們相關行業的若干事實、預測及統計數據來自中國政府機構、獨立研究機構或其他第三方來源所提供或刊發的資料，我們無法保證該等資料來源的質量及可靠度。該等資料並未由我們、聯席保薦人、整體協調人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商或其各自任何聯屬人士或顧問編製或獨立核實。因此，有關事實、預測及統計數據可能與中國境內或境外編製的其他資料不一致，而我們對其準確性亦不發表任何聲明。由於收集方法可能存在瑕疵或不夠有效，或刊載的資料與市場慣例存在差異，故本招股章程所載統計數據可能不準確或不可與為其他經濟體而編製的統計數據相比較，亦不應被依賴。此外，概不保證該等數據是按與其他來源所呈列的類似統計數據相同基準呈列或編製或具有相同準確度。在各種情況下，投資者應考慮對該等事實、預測或統計數據應給予的重視程度。

**本招股章程所載前瞻性陳述涉及風險及不確定因素。**

本招股章程載有基於我們管理層的看法連同彼等作出的假設以及我們管理層現時可獲得的資料並與我們相關的若干前瞻性陳述及資料。倘於本招股章程使用「旨在」、「預計」、「相信」、「能」、「認為」、「繼續」、「能夠」、「估計」、「預期」、「預計」、「今後」、「有意」、「或會」、「也許」、「應當」、「計劃」、「潛在」、「預料」、「預測」、「尋求」、「應該」、「將會」、「可能」等詞彙及該等詞彙的反義詞及其他類似表達涉及本公司或我們的管理層時，即指前瞻性陳述。該等陳述反映管理層目前對未來事件、營運、財務表現、流動資金及資本資源的觀點，當中若干觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述受若干風險、不明朗因素及假設的影響，包括本招股章程所述的其他風險因素。根據上市規則的持續披露義務或聯交所其他規定，我們擬不更新或以其他方式修訂本招股章程內的前瞻性陳述，不論因新資料、未來事件或其他情況。投資者不應過度依賴該等前瞻性陳述及資料。

---

## 風險因素

---

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

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



---

## 豁免嚴格遵守上市規則的規定

---

為籌備上市，本集團已尋求在下列方面豁免嚴格遵守上市規則的相關條文。

### 管理層人員留駐香港

根據上市規則第8.12條，發行人須有足夠的管理層人員留駐香港，即一般情況下至少須有兩名執行董事常居於香港。我們並無足夠的管理層人員留駐香港，以符合上市規則第8.12條項下的規定。我們已申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，主要由於本集團總部位於中國，其主要業務營運以中國為基地，於中國管理及進行，而本集團絕大部分資產均位於中國，我們的管理層人員留駐中國以最佳地履行本集團的職責。我們已向聯交所申請，且聯交所已授予我們豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，惟須符合(其中包括)下列條件：

- (1) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，執行董事孫志華先生及財務總監及公司秘書楊敏先生，將共同作為本公司與聯交所的主要溝通渠道。楊敏先生常居香港。根據聯交所的要求，各授權代表可於合理時間內與聯交所在香港會面，並可通過電話、傳真及電郵輕易通訊。授權代表已各自獲董事會授權代表我們與聯交所溝通；
- (2) 聯交所擬就任何事宜聯絡任一董事時，各授權代表可隨時迅速聯絡我們的董事(包括我們的獨立非執行董事)及高級管理層團隊。並非常居於香港的董事各自均持有或可申請訪港的有效旅遊證件，且可在需要時於合理期間內與聯交所會面。為加強聯交所、授權代表及董事之間的溝通，本公司將實施多項政策，據此(i)各董事須提供(如有)其辦公室電話號碼、移動電話號碼、傳真號碼及/或向授權代表發送電郵地址或通過其移動電話保持溝通順暢；及(ii)所有董事及授權代表將向聯交所提供(如有)彼等各自的辦公室電話號碼、移動電話號碼、傳真號碼及/或電郵地址。倘董事及授權代表的聯絡資料有任何變動，本公司須即時知會聯交所；

---

## 豁免嚴格遵守上市規則的規定

---

- (3) 浚博資本有限公司已根據上市規則第3A.19條獲委任為本公司的合規顧問，就上市規則項下的持續責任向本公司提供專業意見，並於任何時候除本公司兩名授權代表外，自上市日期起至本公司遵守上市規則第13.46條並就其於上市日期後開始的首個完整財政年度刊發年報的日期為止的期間，作為與聯交所溝通的額外渠道。合規顧問的聯絡人將可全面回答聯交所的查詢；
- (4) 我們將於上市後委任其他專業顧問(包括香港法律顧問及會計師)，以協助我們處理聯交所可能提出的任何問題，並確保與聯交所保持及時有效溝通；
- (5) 本公司將於上市後在其總部指定其中一名員工為聯絡主任，負責與楊敏先生及本公司於香港的專業顧問保持日常溝通(包括其香港法律顧問及其合規顧問)，緊貼聯交所的任何通訊及／或查詢，並向執行董事報告，以進一步促進聯交所與本公司之間的溝通；及
- (6) 聯交所與我們的董事之間的會議可通過我們的授權代表或合規顧問安排，或直接於合理時間內與董事安排。倘我們的授權代表及／或合規顧問有任何變動，本公司將即時知會聯交所。

### 持續關連交易

我們已訂立若干交易，而根據上市規則，該等交易將於上市後構成本公司持續關連交易。根據上市規則第14A.105條，我們已向聯交所申請，且聯交所已授予我們豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下的公告及獨立股東批准規定(就披露於本招股章程「關連交易—(B)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」的持續關連交易而言)。詳情請參閱本招股章程「關連交易」。

### 董事對本招股章程內容的責任

本招股章程(董事(包括於本招股章程中被提名的任何董事)共同及個別就其承擔全責)載有根據《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)及上市規則的規定須向公眾人士提供有關本集團資料的詳情。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及深信，本招股章程所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺騙成份，亦無遺漏任何其他事宜，致使本招股章程或其所載任何陳述產生誤導。

### 全球公開發售及招股章程

本招股章程僅就香港公開發售及優先發售(構成全球發售的一部分)而刊發。就香港公開發售的申請人及就優先發售的合資格眾安股東而言，本招股章程載有香港公開發售及優先發售的條款及條件。有關申請香港發售股份及預留股份程序的詳情，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」。

香港發售股份及預留股份僅按照本招股章程所載資料及所作聲明，並根據當中所載條款及條件提呈發售。概無任何人士獲授權提供本招股章程以外的任何資料或作出本招股章程以外的任何聲明，並且倘提供該等資料或作出該等聲明，均不得視為已獲我們、聯席保薦人、整體協調人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等任何聯屬人士或彼等各自的任何董事、高級管理人員、僱員、代理、顧問或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

我們保留作出下調發售價的權利，靈活地為發售股份定價。作出下調發售價的能力概不影響在本招股章程並無披露情況出現重大變動的情況下，我們刊發補充招股章程及向投資者提供撤回申請權利的責任。倘擬將發售價定為低於指示性發售價範圍下限10%以上，則撤回機制將於進行全球發售時適用。

在任何情況下，交付本招股章程或與我們股份有關的任何發售、出售或交付並不表示我們的事務自本招股章程日期以來並無變動或合理可能涉及變動的發展，或暗示本招股章程所載資料於隨後任何時間仍屬正確。

### 申請香港發售股份及預留股份的手續

有關申請香港發售股份及預留股份的手續，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」。

### 全球發售的架構及包銷

有關全球發售架構的詳情，包括其條件及有關超額配股權及穩定價格的安排，請參閱本招股章程「全球發售的架構」。

上市由聯席保薦人保薦。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議悉數包銷，且須待整體協調人及聯席代表(為彼等本身及代表包銷商)與我們協定發售價後方可作實，全球發售由整體協調人及聯席代表經辦。國際發售預期根據國際包銷協議的條款由國際包銷商悉數包銷，預期將於定價日或其前後訂立。倘發售價因任何理由未能於2023年7月13日(星期四)或之前獲協定，則全球發售將不會進行且將失效。有關包銷商和包銷安排的詳情，請參閱本招股章程「包銷」。

### 提呈發售發售股份的限制

分別根據香港公開發售及優先發售購買香港發售股份及預留股份的人士將須因其認購發售股份而被視為知悉本招股章程所述有關提呈發售發售股份的限制，且並無在抵觸任何有關限制的情況下，認購及獲提呈發售任何發售股份。

本公司並無採取任何行動，以獲准在香港以外的任何司法管轄區公開發售發售股份或派發本招股章程。因此，在不限於以下情況的前提下，在未經授權提呈發售或提出邀請的任何司法管轄區或在向任何人士提呈發售或提出邀請即屬違法的任何情況下，本招股章程不得用作及不構成發售要約或邀請。除非根據向其他司法管轄區的相關證券監管機構登記或獲其授權或豁免而獲該司法管轄區的適用證券法例准許，否則在該等司法管轄區派發本招股章程及提呈發售發售股份須受到限制，及可能不得進行。特別是，發售股份尚未在中國或美國直接或間接公開發售及出售。

---

## 有關本招股章程及全球發售的資料

---

發售股份的有意申請人應諮詢其財務顧問並酌情尋求法律意見，以告知彼等並遵守任何有關司法管轄區的所有適用法律、法規和規例。發售股份的有意申請人亦應自行了解其各自國籍、居住地或住所所在國家任何適用的外匯管制規定和適用稅項的相關法律規定。

### 申請股份於聯交所上市

本公司已向上市委員會申請批准已發行及根據全球發售將予發行的股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份)進行上市及買賣。預期股份將於2023年7月18日(星期二)上午九時正開始在聯交所買賣。股份將以每手2,000股股份進行買賣。股份的股份代號將為2271。

除本招股章程所披露者外，誠如本招股章程「全球發售的架構」所述，我們並無任何部分股本或借貸資本在任何其他證券交易所上市或買賣，及短期內並無尋求或有意尋求有關上市或批准上市。

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當日起計三個月或聯交所或代表於上述三個月內可能知會本公司的一段更長期間(不超過六個月)屆滿前，股份未能獲准於聯交所上市及買賣，則就任何申請所作出的任何分配將告無效。

### 股份將合資格獲納入中央結算系統

待聯交所批准我們的股份在聯交所上市及買賣且符合香港結算的證券收納規定後，我們的股份將獲香港結算接納為合資格證券，自上市日期或香港結算釐定的任何其他日期起，可在中央結算系統內記存、結算及交收。

交易所參與者(定義見上市規則)之間的交易須在任何交易日後第二個結算日於中央結算系統進行交收。我們已作出一切必要安排令我們股份獲准納入中央結算系統。在中央結算系統進行的所有活動均須依據不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》進行。由於此等交收安排將影響閣下的權利及權益，故閣下應尋求股票經紀或其他專業顧問的意見，以了解有關交收安排的詳情。

### 股東名冊及印花稅

我們根據全球發售所提交申請而發行的所有股份及因行使超額配股權而將發行的任何股份將會於我們的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司在香港存置的股東名冊內登記。我們的股東名冊總冊將由我們的股份過戶登記總處Maples Fund Services (Cayman) Limited在開曼群島存置。只有在本公司於香港的股東名冊登記的股份方可於聯交所交易。

全球發售的申請人毋須繳付印花稅。

於本公司香港股東名冊中登記的股份買賣均須繳納香港印花稅。

### 建議諮詢專業稅務意見

全球發售的潛在投資者如對有關認購、購買、持有、處置、買賣我們的股份或行使其所附帶的任何權利的稅務影響有任何疑問，則務請諮詢彼等的專業顧問。我們、聯席保薦人、整體協調人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等的任何聯屬人士或任何彼等各自的董事、高級管理人員、僱員、代理、顧問或參與全球發售的任何其他人士或各方對任何人士因認購、購買、持有、處置、買賣股份或行使其所附帶的任何權利而產生的任何稅務影響或債務概不承擔任何責任。

### 匯率換算

本招股章程所載按特定匯率將若干人民幣金額兌換為港元的換算，僅為方便閣下參考。除另有指示外，本招股章程中人民幣兌港元按人民幣1.00元兌1.143港元的匯率進行換算，反之亦然。

概不表示任何人民幣或港元的金額能夠或可能或已經按上述匯率或任何其他匯率兌換，或進行任何兌換。

### 上市規則應用指引第15項

分拆毋須經眾安股東批准。眾安須遵守上市規則應用指引第15項之規定，其中包括規定我們向合資格眾安股東提呈保證配額。有關保證配額之更多詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構—優先發售」。

---

## 有關本招股章程及全球發售的資料

---

### 中國證監會批准及其他中國有關部門批准

於2023年2月17日，中國證監會頒佈《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》（「**境外上市試行辦法**」）及相關五項準則，自2023年3月31日起施行。根據境外上市試行辦法，中國境內企業尋求直接或間接在境外發行證券及將其證券在境外上市交易的，應當向中國證監會履行備案程序，報告有關信息。

於2023年2月17日，中國證監會亦發佈《關於境內企業境外發行上市備案管理安排的通知》（以下簡稱「**通知**」），明確（其中包括）於境外上市試行辦法施行之日（即2023年3月31日）前，就間接境外發行上市獲境外監管機構或者證券交易所同意（如擬於香港發行及／或上市已通過聯交所聆訊），但尚未完成間接境外發行上市的境內企業，自2023年3月31日起獲授六個月的過渡期。於該六個月期間內完成境外發行上市的，被認定為存量企業並且不需要立即完成境外上市備案。然而，於該六個月的過渡期內，倘該等境內企業需要向境外監管機構或者證券交易所重新申請發行上市程序（如要求聯交所重新聆訊），或未能完成間接境外發行上市，該等境內企業應當向中國證監會履行備案程序。

鑒於我們已於2023年3月31日前就上市取得聯交所的批准，我們的中國法律顧問認為，倘(i)我們無須再次完成聯交所之聆訊程序；及(ii)我們於2023年9月30日前完成上市，我們無須就上市向中國證監會履行備案程序。然而，倘(i)我們須再次完成聯交所之聆訊程序；或(ii)我們未能於2023年9月30日前完成上市，我們的中國法律顧問認為我們將須就上市向中國證監會履行備案程序。詳情請參閱「風險因素－根據中國法律，我們可能需要得到中國證監會或其他中國政府機構有關全球發售及我們未來融資活動的批准及／或其他要求。」

### 語言

本招股章程英文版與中文譯本如有任何歧義，概以英文版為準。中國法律及法規、政府部門、機構、自然人或其他實體（包括我們的若干附屬公司）的中英文名稱已載於本招股章

程，以便參考，如有任何歧義，概以中文版為準。

### 約整

在本招股章程內，倘資料已通過百、千、萬、百萬、億或十億為單位呈列，若干不足一百、一千、一萬、一百萬、一億或十億的金額(視情況而定)已分別四捨五入到最接近的百位、千位、萬位、百萬位、億位或十億位。除另有列明外，所有數字均約整至一個小數位。本招股章程內任何表格或圖表內所列示的總數和所列數值總和之間的任何差異，乃由於四捨五入所致。

### 其他

除另有所指外，對於全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使)本公司任何持股的所有提述。



---

## 董事及參與全球發售的各方

---

### 董事

| 姓名           | 地址  | 國籍 |
|--------------|---|----|
| <b>執行董事</b>  |   |    |
| 施中安先生(又名施侃成) | 中國<br>浙江省<br>杭州市蕭山區<br>城廂街道<br>眾安花園<br>7號(東)101室    | 中國 |
| 孫志華先生        | 中國<br>浙江省<br>杭州市西湖區<br>西溪路玉溪花園<br>22-6-601室         | 中國 |
| 盧建國先生        | 中國<br>浙江省<br>杭州市蕭山區<br>城廂街道<br>萬像城市花園2號樓<br>東單元206室 | 中國 |
| 徐建穎女士        | 中國<br>浙江省<br>杭州市蕭山區<br>城廂街道<br>梅和名府2-2-1601室        | 中國 |

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

| 姓名             | 地址  | 國籍 |
|----------------|---|----|
| <b>獨立非執行董事</b> |   |    |
| 鍾創新先生          | 香港<br>九龍油麻地<br>佐敦道48-54號<br>可群大廈15樓D座               | 中國 |
| 梁信軍先生          | 99 Cairnhill Circle<br>04-01, Hilltops<br>Singapore | 中國 |
| 趙岩先生           | 香港<br>九龍大角咀<br>海輝道11號維港灣<br>10座17樓F室                | 中國 |

有關董事的更多詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」。

### 參與全球發售的各方

#### 聯席保薦人

#### 招商證券(香港)有限公司

香港  
中環康樂廣場8號  
交易廣場1期48樓

#### 華泰金融控股(香港)有限公司

香港中環  
皇后大道中99號  
中環中心62樓

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

整體協調人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及資本市場中介人

華泰金融控股(香港)有限公司  
香港中環  
皇后大道中99號  
中環中心62樓

招商證券(香港)有限公司  
香港  
中環康樂廣場8號  
交易廣場1期48樓

聯席賬簿管理人、  
聯席牽頭經辦人及資本市場中介人

國泰君安證券(香港)有限公司  
香港  
皇后大道中181號  
新紀元廣場  
低座26-28樓

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

勝利證券有限公司  
香港上環  
干諾道西3號  
億利商業大廈11樓

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

### 本公司法律顧問

有關香港法律：

**競天公誠律師事務所有限法律責任合夥**

香港

皇后大道中15號

置地廣場

公爵大廈

32樓3203-3207室

有關中國法律：

**競天公誠律師事務所**

中國

上海市徐匯區

淮海中路1010號

嘉華中心45樓

有關開曼群島法律：

**Maples and Calder (Hong Kong) LLP**

香港

灣仔

港灣道18號

中環廣場26樓

### 聯席保薦人及包銷商之法律顧問

有關香港法律：

**金杜律師事務所**

香港

皇后大道中15號

置地廣場

告羅士打大廈13樓

有關中國法律：

**通商律師事務所**

中國

北京市

朝陽區

建國門外大街1號

國貿寫字樓2座12至14層

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

核數師及申報會計師

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

合規顧問

滋博資本有限公司  
香港  
上環  
禧利街2號  
東寧大廈12樓5B室

行業顧問

中指研究院  
中國  
北京市  
豐台區  
郭公莊中街20號院A座

收款銀行

中國銀行(香港)有限公司  
香港  
花園道1號

---

## 公司資料

---

|             |  |
|-------------|--|
| 註冊辦事處       | PO Box 309, Uglan House<br>Grand Cayman, KY1-1104<br>Cayman Islands  |
| 總部及中國主要營業地點 | 中國<br>浙江省<br>杭州市西湖區<br>新杭商務中心6號樓<br>5樓527室   |
| 香港主要營業地點    | 香港<br>灣仔<br>港灣道26號<br>華潤大廈<br>40樓4009室   |
| 公司網站        | <b><u><a href="http://www.zazhsh.com">www.zazhsh.com</a></u></b><br>(網站內容並不構成本文件一部分)                       |
| 公司秘書        | 楊敏先生(香港會計師公會、美國註冊會計師協會)<br>香港<br>九龍藍田<br>匯景道8號<br>匯景花園<br>7座16樓D室  |
| 授權代表        | 孫志華先生<br>中國<br>浙江省<br>杭州市西湖區<br>西溪路玉溪花園<br>22-6-601室<br><br>楊敏先生<br>香港<br>九龍藍田<br>匯景道8號<br>匯景花園<br>7座16樓D室 |

---

## 公司資料

---

|              |  |
|--------------|--|
| 審核委員會        | 鍾創新先生(主席)<br>梁信軍先生<br>趙岩先生   |
| 薪酬委員會        | 梁信軍先生(主席)<br>孫志華先生<br>徐建穎女士<br>鍾創新先生<br>趙岩先生   |
| 提名委員會        | 施中安先生(又名施侃成)(主席)<br>梁信軍先生<br>鍾創新先生   |
| 開曼群島股份過戶登記總處 | <b>Maples Fund Services (Cayman) Limited</b><br>P.O. Box 1093, Boundary Hall<br>Cricket Square<br>Grand Cayman, KY1-1102<br>Cayman Islands |
| 香港股份過戶登記分處   | 卓佳證券登記有限公司<br>香港<br>夏慤道16號<br>遠東金融中心17樓  |
| 主要往來銀行       | <b>蕭山農商銀行</b><br>浙江蕭山銀發支行<br>中國<br>浙江省<br>杭州市蕭山區<br>城廂街道人民路195號<br><br><b>中國農業銀行</b><br>杭州金成路支行<br>中國<br>浙江省<br>杭州市蕭山區<br>金成路466號          |

本招股章程本節及其他章節所載資料及統計數據摘自我們委託中指院編製的行業報告，以及各種官方政府出版物及其他公開出版物。我們委聘中指院編製與全球發售有關的中指院報告(一份獨立行業報告)。來自官方政府來源的資料未經我們、聯席保薦人、整體協調人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商、彼等各自的任何董事及顧問，或參與全球發售的任何其他人士或各方獨立核證，且並未對其準確性作出任何聲明。

### 中指院的研究背景、方法及假設

我們以總成本人民幣800,000元購入使用及引用中指院刊物中多項數據的權利。中指院在研究及追蹤中國物業管理行業方面擁有豐富的經驗，並已自2008年起對物業服務百強企業進行研究。在進行研究時，中指院主要評核過往三年內，曾管理過至少十個物業項目或總建築面積500,000平方米或以上的物業管理公司。中指院使用研究參數及假設，並從多個一手及二手來源上收集數據，包括(i)物業管理公司公佈的統計數據、網站及營銷材料；(ii)來自中國房地產指數系統及中國房地產統計年鑒的調查及數據；(iii)政府部門的公開數據；及(iv)2008年至2023年中國物業服務百強企業，以及2013年至2022年物業管理服務企業品牌價值企業所收集的數據。此外，中指院自2008年起發佈中國物業服務百強企業的排名(按綜合實力計)，乃主要通過評核入圍物業服務企業上一年度有關管理規模、經營績效、服務質量、發展潛力及社會責任的數據。中指院主要就收入增長率、在管總建築面積增長率、已訂約但未交付建築面積、僱員總數及僱員構成等方面，評核物業服務企業的發展潛力。

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

### 中國物業管理行業

#### 概覽

中國物業管理行業的歷史可追溯至二十世紀八十年代初，當時中國成立第一家物業服務企業。隨後於2003年正式頒佈《物業管理條例》，並於2007年頒佈《中華人民共和國物權法》，物業管理行業的監管框架逐步形成及成熟，並建立一個公開公平的行業市場體系，推進中國物業管理行業顯著增長。中國物業管理行業目前為廣泛的物業提供服務，包括住宅物業、商業物業、辦公物業、公眾物業、產業園區、學校、醫院及其他物業。



## 中國物業管理行業的主要收費模式

在中國，物業管理服務企業通常收取物業管理服務費及增值服務費。物業管理服務通常包括清潔、園藝、保安及維修及維護服務。增值服務通常包括社區增值服務，例如公共區域管理服務、物業代理服務、家政服務、養老服務及護理服務，以及面向非物業業主的增值服務，例如諮詢服務及工程服務。物業管理費的計費模式為包乾制或酬金制。包乾制收入模式為中國收取物業管理費的主流方式，尤其針對住宅物業。該物業管理費的計費模式，要求物業業主支付固定的物業管理費，而物業管理公司則有權享有盈餘或承擔產生的赤字。其亦可以通過業主委員會(如有)作出若干集體決策程序，例如批准巨額開支，而有關開支乃根據酬金模式而定。因此，包乾制模式可通過激勵物業管理公司，優化營運以提高其盈利能力。相較而言，非住宅物業逐漸採用酬金制模式，以使物業業主更深入參與其物業管理，並使物業管理公司受到更嚴密的監管，因為物業管理費的任何盈餘或不足(扣除相關費用後)應歸物業業主所有或由物業業主承擔。

## 中國物業管理行業整體市場規模及未來發展

隨著中國城鎮化進程加快及人均可支配收入的持續增長，物業管理行業的規模近年實現顯著增長。根據中指院之數據，中國所有物業管理公司的在管總建築面積從2017年的約195億平方米增加至2022年的289億平方米，複合年增長率約為8.2%。根據中指院之數據，中國所有物業管理公司的在管總建築面積預期從2023年的約311億平方米增加至2026年的355億平方米，複合年增長率約為4.5%。

## 物業服務百強企業概覽

近年來，隨著中國城鎮化進程持續推進及人均可支配收入持續增加，物業服務百強企業的在管物業建築面積因對物業服務百強企業所提供的優質物業管理服務的需求增長而增長。物業服務百強企業的在管總建築面積從2017年約63億平方米增加至2022年的143億平方米，複合年增長率約為17.8%。從在管總建築面積的角度來看，物業服務百強企業的市場份額，從2017年的約32.4%增加至2022年的約49.6%。

下圖載列於所示年度中國所有物業服務企業的在管總建築面積、物業服務百強企業的在管總建築面積及物業服務百強企業的市場份額。



## 行業概覽

資料來源：中指院

中國物業管理行業的市場集中度持續增加，主要是由於大型物業管理公司通過內生增長及併購中小型物業管理公司的方式積極加速其擴張，從而擴大物業管理規模，實現規模經濟，提升其市場地位。物業服務百強企業所管理物業的平均建築面積從2017年的31.6百萬平方米增加至2022年的約64.0百萬平方米，複合年增長率約為15.2%。

與此同時，物業服務百強企業管理項目平均數目，由2017年的178個增加至2022年的268個，複合年增長率約為8.5%。

下圖載列物業服務百強企業於所示年度的在管建築面積均值及在管物業平均數目的增長情況：



資料來源：中指院

物業管理服務產生的收入為物業管理公司的主要收入來源。除此之外，物業管理公司亦可從增值服務中獲得收入。下圖載列物業服務百強企業於所示年度的物業管理服務及增值服務中所產生的平均收入及相應平均收入的增長情況。



## 行業概覽

資料來源：中指院

住宅物業仍為物業管理公司管理組合中的主要物業類型。物業服務百強企業管理的非住宅物業總建築面積由截至2017年12月31日的約19億平方米增加至截至2022年12月31日的51億平方米，複合年增長率約為21.8%。

下圖載列物業服務百強企業於所示年度管理的住宅及非住宅物業的總建築面積。



資料來源：中指院

## 長江三角洲地區及浙江省物業管理行業概覽

### 區域概覽

長江三角洲地區是中國經濟較發達的地區之一，城鎮化比率及居民可支配收入較高。2022年，長江三角洲地區的城鎮化比率約為72.0%，年度平均可支配收入為人民幣63,156元，是全國平均水平的約1.3倍。2022年，長江三角洲地區在管總建築面積約為64億平方米，佔同年中國在管總建築面積的約22.1%。在2022年物業服務百強企業中，63家總部位於長江三角洲地區，其中23家總部位於浙江省。

### 物業管理費價格走勢

下表載列物業服務百強企業於所示年度按地理位置劃分的住宅物業平均物業管理費：

|       | 中國   | 長江三角洲地區     | 浙江省  | 杭州   |
|-------|------|-------------|------|------|
|       |      | (每平方米每月人民幣) |      |      |
| 2020年 | 2.05 | 2.30        | 2.48 | 2.68 |
| 2021年 | 2.02 | 2.33        | 2.51 | 2.78 |
| 2022年 | 2.01 | 2.35        | 2.54 | 2.83 |

資料來源：中指院

下表載列物業服務百強企業於所示年度按地理位置劃分的非住宅物業平均物業管理費：

## 行業概覽

|             | 中國   | 長江三角洲地區     | 浙江省  | 杭州   |
|-------------|------|-------------|------|------|
|             |      | (每平方米每月人民幣) |      |      |
| 2020年 ..... | 4.99 | 6.03        | 6.51 | 7.03 |
| 2021年 ..... | 5.09 | 6.07        | 6.57 | 7.14 |
| 2022年 ..... | 5.02 | 6.09        | 6.60 | 7.21 |

資料來源：中指院

根據中指院之數據，物業服務百強企業管理的住宅物業的全國平均物業管理費顯示下行趨勢，由2020年每月每平方米約人民幣2.05元下降至2022年每月每平方米約人民幣2.01元，原因為大部分物業服務百強企業都在尋求平均物業管理費較低的低線城市實現物業管理項目多元化。2020年至2022年間，物業服務百強企業於長江三角洲地區及浙江省管理的住宅物業平均物業管理費較同期全國平均高，主要由於該地區經濟發展強勁，房地產市場更加發達及活躍，新交付項目較多，這通常會產生較高的平均物業管理費，且該區的人均可支配收入增加，從而提升了對優質服務的需求。此外，該地域的物業管理公司增加對互聯網及信息技術的投資及應用，因而增加營運成本，繼而能夠使物業服務百強企業收取更高的物業管理費。作為浙江省主要城市之一，物業服務百強企業於2020年至2022年在杭州管理的住宅物業的平均物業管理費稍微高於浙江省，主要由於其經濟發展較強勁及物業管理服務市場更成熟。

根據中指院之數據，物業服務百強企業一直在尋求將其物業管理項目及管理經驗多樣化，以包括更多的非住宅物業，例如商業及辦公大樓、工業園區、學校及醫院。一般而言，由於管理非住宅物業所需的服務質量，物業管理公司可能會對非住宅物業收取比住宅物業更高的物業管理費。

### 市場驅動因素

中國物業管理行業的發展有賴於以下關鍵驅動因素。

### 政府的優惠政策

中國政府已制定並實施多項旨在進一步支持並促進物業管理行業發展的優惠政策。該等政策制定監管框架，其中包括鼓勵物業管理公司通過於智慧社區及技術相關服務的投資與開發以保持技術創新，從而擴大其服務，以滿足客戶不斷變化的需求，並不斷拓寬傳統物業管理服務的業務範圍，以提高客戶的居住水平。

於2003年，中國政府頒佈《物業管理條例》，為物業管理行業建立監管框架。隨後，監管物業管理行業各個方面的多項法律及規則開始生效，多項促進物業管理行業發展的政策亦獲頒佈。該等法律及規則以及政策包括但不限於國家發展和改革委員會《關於放開部分服務價格意見的通知》、《關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》及《關於加強和完善城鄉社區治理的意見》。於2020年12月，住建部與九個部委聯合頒佈《關於加強和改

## 行業概覽

進住宅物業管理工作的通知》，旨在改善管理水平及管理效率、達致物業管理服務定價市場化，以及刺激物業管理公司的潛在盈利增長。

於2020年7月，中國政府發佈《智慧城市—建築及居住區第1部分：智慧社區建設規範（徵求意見稿）》，為智慧社區體系的建設制定標準規範及要求。根據中指院之數據，該等政策將合力為物業管理行業及物業管理公司的發展，創造一個有利及有序的環境。有關物業管理行業相關法律法規的更多資料，請參閱本招股章程「監管概覽—與物業管理服務及其他相關服務有關的法律法規」。

2021年7月，八個中國政府部門（包括中華人民共和國住房和城鄉建設部）聯合發佈監管通知。該通知加快物業管理行業的發展，並推動高質量物業管理服務。中指院認為：

- (a) 監管通知強調對《中華人民共和國民法典》、物業管理條例及其他規定所載具體操作相關條例的規範；
- (b) 監管通知的發佈側重於(i)完善制度與機制，及(ii)規範市場秩序，協助解決中國物業管理行業當下存在的問題與不足；
- (c) 就中國房地產市場整體而言，監管通知有助規範有關市場，以及通過淘汰(i)未遵守相關法律法規；及(ii)提供不符合標準服務的公司，推動行業內的進一步發展；及
- (d) 監管通知有利於具備規範化操作的物業管理公司，特別是以規範化操作提供優質服務的公司。隨著愈加嚴格的審查監督，優質物業管理公司有望脫穎而出，最終在其協助下擴大彼等市場份額及地理覆蓋範圍。

### 城鎮化進程的持續及人均可支配收入不斷的增長

根據中指院之數據，中國的城鎮化進程的持續及人均可支配收入的增長，成為中國物業管理行業的主要增長驅動因素。隨著中國城鎮化進程持續及人均可支配收入的增長，商品房（即為出售而開發的物業）的需求亦相應增加。根據中指院之數據，中國城鎮化比率從1995年的約29.0%增加至2022年的65.2%。中國已出售商品住宅物業總建築面積從2016年的約1,573.5百萬平方米增加至2021年的1,794.3百萬平方米，複合年增長率約為2.7%。已出售商品住宅物業總建築面積下降至2022年的1,358.4百萬平方米，主要是由於城鎮化比率達到相對較高水平，以及房地產企業受到嚴格的房地產政策及COVID-19的影響。中國新建商品住宅物業總建築面積，由2016年的約1,669.3百萬平方米增加至2021年的1,989.0百萬平方米，複合年增長率約為3.6%。城鎮化進程持續、城市人口增長及房地產市場擴張，對物業管理服務產生大量的市場需求，刺激該行業快速發展。

此外，根據中指院之數據，城鎮人口的人均可支配收入持續增長，從2010年的人民幣18,779元增加至2022年的人民幣49,283元，自2010年起的複合年增長率約為8.4%，將提高消費者為追求優質物業管理服務而支付額外費用的意願，並鼓勵他們在基本必需品以外的商品及服務上自由支配支出，如改善生活條件、教育及醫療服務。

### 資本市場是行業內生發展的主要驅動因素

根據中指院之數據，隨著「物業+互聯網」管理模式的發展，物業開發企業的市場價值持續增長。根據2022年12月31日交易日結束時獲得的數據，共有58家物業服務企業已在聯交所

上市，總市值約4,371億港元。進入資本市場為物業管理公司提供了資金來源，通過內生增長及併購來豐富其服務，擴大其業務規模。

### 「三條紅線」標準

「三條紅線」標準將加快房地產公司去槓桿的進程及推進中國房地產行業的健康發展，預料將有利具備資金充裕優勢的房地產公司。由於該等房地產公司的項目大多來自關聯方，故此為其聯屬的物業管理服務供應商帶來正面影響。相反，對於未能通過高財務槓桿的優勢迅速擴展的公司，「三條紅線」標準或會對該等公司構成挑戰。

於2020年8月，根據若干新聞文章，中國人民銀行及住房和城鄉建設部計劃通過於評估房地產開發商的債務負擔時應用新提出的標準，即「三條紅線」標準，以控制中國房地產開發商的融資活動及房地產開發商的有息債務規模。其設立三條紅線標準，包括：

- 第一條紅線：債務資產比率(不包括自客戶收取墊款)不得高於70%；
- 第二條紅線：淨資產負債比率不得高於100%；及
- 第三條紅線：現金與短期債務比率不低於1.0倍。

根據以上標準，房地產公司將按顏色分為四級，每級須遵守不同限制；

- 紅色：財務比率超越三條紅線的公司不得增加付息債務；
- 橙色：財務比率超越兩道紅線的公司最多可按年增加其付息債務5%；
- 黃色：財務比率超越一道紅線的公司最多可按年增加其付息債務10%；及
- 綠色：財務比率並無超越任何一道紅線的公司最多可按年增加其付息債務15%。

2022年年初，中國金融機構通知若干大規模房地產開發商，「三條紅線」標準已放寬，乃於計算備考比率時，不包括將房地產開發商為併購而取得的短期貸款。誠如中指院所告知，倘該等政策正式放寬，從短期及長遠而言，其將整體有利於中國房地產行業內的上游企業，包括房地產開發公司及房地產建築公司，特別是具有良好財務表現的房地產開發商。

另一方面，就物業管理服務公司而言，(i)其大部分收入來自彼等簽約管理的現有在管物業項目，及(ii)物業管理公司亦通常通過各類資源獲取新物業管理項目，例如業主及業主聯繫人，而非僅僅依賴房地產開發商取得新物業項目，可能放寬的「三條紅線」標準及該等政策預期總體不會對物業管理公司造成重大不利影響。

於2022年11月11日，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會發佈《關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》，出台支持房地產市場平穩健康發展的16項措施，明確納入措施以維持房地產融資平穩有序，積極為「保障房交付」提供金融服務，積

極配合不良房地產企業處理風險，依法保護住房金融消費者的合法權益，分階段調整部分金融管理政策，加大住房租賃金融支持力度。通知強調堅持對國有、民營等房地產企業一視同仁，滿足房地產項目的合理融資需求，維持建築企業融資持續穩定，以及支持開發貸款及信託貸款的合理展期。對未來六個月內到期的貸款，可容許在原規定之外延長一年，且不調整貸款分類。通知亦強調支持優質房地產企業發債融資，維持信託及其他資產管理產品穩定融資，以及鼓勵引入信託及其他資產管理產品，可支持房地產市場的合理融資需求。

### 中國物業管理行業的未來趨勢

#### 提高市場集中度，加大併購活動力度

中國的物業管理行業分化程度較高，競爭激烈。大型物業管理公司正積極加快擴張步伐，透過內生增長及併購中小型物業管理公司，從而擴大在管物業的規模，實現規模經濟及提高市場地位。

#### 提高信息技術的標準化程度及採用率

物業管理服務行業屬勞動密集型行業。根據中指院之數據，就物業服務百強企業成本結構而言，勞工成本佔營運成本的單一最大組成部分。於2022年，勞工成本佔物業服務百強企業平均營運成本的比例由2017年的55.8%上升至約57.4%。根據中指院之數據，物業服務百強企業的平均勞工成本，從2017年的約人民幣321.9百萬元增加至2022年的人民幣667.1百萬元，複合年增長率約為15.7%。

在信息技術的推動下，鼓勵物業管理公司積極參與到提高營運標準化程度和關鍵流程自動化的程度中，以降低營運成本及提高管理效率，確保提供高質量服務。標準化流程還將監測並確保整個集團的一致性，並且可靠地落實政策及程序。

多家物業管理公司利用雲應用、電子商務、物聯網、大數據及人工智慧等信息技術，發展了多元化業務，降低了勞工成本，提高了盈利能力。例如，智慧門禁、智慧樓宇管理及巡邏機器人等人工智能技術，相關技術有效降低物業管理公司的勞工成本。此外，物業管理公司通過採用新技術及電子服務平台，可以有效整合及配置資源，提供更多元化的增值服務，並進一步將服務拓展至公共空間管理、社區金融及居民服務等領域。最終，增值服務所產生的收入逐漸成為物業管理公司的重要收入來源。

隨著智能技術與物業管理行業結合，智能技術的應用已進入標準化階段。例如，地方省市如杭州，已出台具體實施辦法，以規範對業主個人信息的保護。該等辦法有助智能技術的開發及應用，並促進行業的自我管理及規範化，為行業的健康長遠發展奠定基礎。物業管

---

## 行業概覽

---

理公司應嚴格遵守國家及地區相關法律法規，嚴守使用人臉識別及其他生物識別認證技術的安全底線，保護業主個人權益，其將有助避免不必要的法律及運營風險，同時通過應用智能技術實現對業務及服務的支持性貢獻。

### 多元化服務及更加注重服務質量

根據中指院之數據，物業服務百強企業已根據業主之需求，不斷豐富其服務項目，促進收入來源的多元化，彼等主要為業主提供多元化增值服務，如家政服務、家居服務、社區空間營運服務、電商服務、房地產服務、汽車服務、社區金融服務及養老服務。由於消費者在選擇物業管理服務供應商時，越來越注重服務質量，而並非僅僅考慮成本，加上人均可支配收入增長，故消費者更願意為質量支付溢價，增加可自由支配之支出，預期中國物業管理公司可繼續提供優質服務。

### 競爭

#### 競爭格局

根據中指院之數據，中國物業管理行業分化程度較高，競爭極其激烈。然而，這一趨勢正朝著更高度集中領域之方向發展。物業服務百強企業在管總建築面積的市場佔額，從2017年的約32.4%增加至2022年的49.6%。

展望未來，我們擬通過戰略收購及投資擴大我們的業務規模。誠如中指院告知，截至最後實際可行日期，長江三角洲地區、華東地區(長江三角洲地區覆蓋區域除外)、中部地區及華南地區分別約有300家、100家、100家及100家，在管總建築面積不少於1.0百萬平方米，且最近一個財政年度的年度純利總額不少於人民幣1.0百萬元，並符合我們收購及投資要求標準的物業管理公司。儘管有大量符合我們甄選標準的潛在收購或投資目標，但我們仍面臨與同業(尤其是於聯交所上市並積極在市場尋求收購或投資機會的同業)的競爭，且無法落實我們將能夠收購或投資其他專注於中國住宅或非住宅物業的中小型物業管理公司的計劃。詳情請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們未來的收購未必會成功或落實，而我們在將所收購業務與現有業務進行整合方面或會面臨困難」。

### 本集團

我們是一家深植於浙江省及長江三角洲地區，且信譽良好的綜合物業管理服務提供商，公司總部位於杭州。根據中指院之數據，就物業管理綜合實力而言，我們在中國物業服務百強企業中的排名由2016年的第82位上升至2023年的第40位。此外，在眾多總部位於浙江省杭州市及長江三角洲地區的2023年中國物業服務百強企業中，我們於2022年的淨利潤分別排名第六位、第八位及第18位，以及截至2022年12月31日，按我們在管建築面積分別排名第七位、第九位及第25位。我們主要與物業服務百強企業競爭，尤其是與中國知名房地產開發商有關聯的企業。餘下集團品牌的成長為我們自身的提升奠定堅實的基礎。本集團截至2022年12月31日在管建築面積佔中國市場份額約0.04%。



## 行業概覽

下表載列截至2022年12月31日我們在總部位於中國杭州的2022年物業服務百強企業中以在管建築面積計的排名。

| 排名 | 公司  | 背景   | 上市狀態       | 截至2022年12月31日<br>中國在管建築面積<br>(百萬平方米) | 份額(按中國在管<br>建築面積計)<br>(%) |
|----|-----|--|------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 1  | A公司 | 一家於1998年成立之物業管理服務供應商，主要從事提供物業管理服務、物業諮詢服務及社區增值服務。           | 於聯交所主板上市   | 380                                  | 1.33                      |
| 2  | B公司 | 一家於1994年成立之物業管理服務供應商，主要從事提供物業管理服務、樓盤銷售辦事處管理服務、物業諮詢服務及增值服務。 | 於上海證券交易所上市 | 85                                   | 0.29                      |
| 3  | C公司 | 一家物業管理服務供應商，主要從事向住宅及商業物業、公共物業、城市運營解決方案等提供物業管理服務。           | 未上市        | 50                                   | 0.17                      |
| 4  | D公司 | 一家於1995年成立之物業管理服務供應商，主要從事向非物業業主提供物業管理服務、增值服務及向業主提供增值服務。    | 於聯交所主板上市   | 40                                   | 0.15                      |
| 5  | E公司 | 一家於2004年成立之物業管理服務供應商，主要從事向非物業業主提供物業管理服務、增值服務及社區增值服務。       | 於聯交所主板上市   | 35                                   | 0.12                      |
| 6  | F公司 | 一家於2011年成立之物業管理服務供應商，主要從事向政府辦公樓、住宅及商業物業以及其他類型物業提供物業管理服務。   | 未上市        | 20                                   | 0.08                      |
| 7  | 本集團 |  |            | 13                                   | 0.04                      |

資料來源：中指院

### 我們的競爭優勢

詳情請參閱本招股章程「業務—競爭優勢」。

### 進入壁壘

#### 品牌知名度及聲譽

根據中指院之數據，新市場參與者將難以進入消費者對服務質量需求增加的市場。在選擇物業管理服務提供商時，房地產開發商、業主及住戶可能會優先考慮經營歷史較長的公司。與通過多年服務已建立品牌價值及質量聲譽的物業管理公司相比，新市場參與者處於不利地位。

#### 資本要求

根據中指院之數據，物業管理公司正致力通過投資更先進的設備及技術，以實現自動化及數字化，從而提高營運效率。該等投資可能包括採購智能機器人設施以替代體力勞動、應用自動化系統及採用線上信息管理系統。這導致中國物業管理行業逐步由勞動密集型行業轉型為資本密集型行業，從而提高新參與者的資金門檻。

### 管理質量及行業專門知識之可得性

隨著物業管理行業的競爭日益激烈，行業參與者核心管理人員的管理經驗和能力逐漸成為保持核心競爭力的重要因素。知名的物業管理公司通常在物業管理程序、信息系統的應用和財務管理方面擁有自己獨特的管理能力，因此可以更好地管理大型物業。

此外，在物業管理行業內取得成功，需要具備中高層管理人才及專業技術人員，以及穩定的人才發展機制。隨著大數據及信息技術在物業管理行業的日益廣泛應用，物業管理公司已不斷開發創新業務模式及增值服務。因此，專業技術人員已在物業管理行業中逐步發揮更重要的作用。

### 物業管理服務業面臨的潛在威脅及挑戰

除本節「一進入壁壘」所述的進入壁壘外，隨著競爭加劇，對物業管理服務的要求將變得更專業化及標準化。我們面臨的挑戰亦包括：(i)市場競爭加劇的風險；(ii)應對勞工成本上升的成本控制風險；(iii)業務來源過於集中的風險；及(iv)勞動力短缺的風險。有關行業相關風險的進一步資料，請參閱本招股章程「風險因素」。

### COVID-19疫情及其對中國及長江三角洲地區物業管理市場的影響

根據中指院之數據，預計COVID-19疫情對中國物業管理行業的長期影響有限，此乃由於中國穩健的經濟規模，有能力抵禦COVID-19疫情的影響。此外，中國政府頒佈了多項政策以支持國民經濟復甦，其中包括物業管理行業的發展。為了抗擊疫情，中國的許多城市採取了嚴格的封城措施，導致居民在日常生活需求方面，愈加依賴物業管理服務供應商，從而對物業管理公司的服務質量提出更高要求。物業管理行業處在抗擊COVID-19疫情前線，受到了廣泛關注，而其角色亦日益凸顯。COVID-19疫情帶來的市場機遇遠大於挑戰，物業管理行業的前景以及居民對優質物業管理服務的需求仍然樂觀。

長遠而言，就長江三角洲地區的區域宏觀經濟發展計劃及人才招攬計劃仍保持不變。因此，在COVID-19疫情得到有效控制後，長江三角洲地區及浙江省的住宅及商業物業，以及其他相關物業管理服務的需求前景將依然樂觀。於2020年第一季度，長江三角洲地區的國內生產總值下降率低於全國平均水平。相反，該區域於同期間的國內生產總值，對國民經濟的貢獻有所增加。自2020年3月份復工以來，長江三角洲地區經濟復甦跡象明顯，各項經濟指標逐步回升。

### 董事確認

董事確認，在作出查詢後，自上述來源刊發日以來，市場資料並無出現可能會限制或者否定本節所載資料或者對其造成不利影響的重大不利變動。

### 與物業管理服務及其他相關服務有關的法律法規

#### 外商投資物業管理企業

商務部(「**商務部**」)及國家市場監督管理總局聯合頒佈的《外商投資信息報告辦法》，於2020年1月1日起生效，並取代《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法(2018年修正)》。該辦法規定外商投資企業設立和變更，應通過企業登記系統向委託商務部門登記或備案的規定程序，並對在線報送的程序及要求進行詳細規定。

根據《指導外商投資方向規定》(國務院令第346號)(國務院於2002年2月11日頒佈，並於2002年4月1日生效)，外商投資項目分為「鼓勵」、「允許」、「限制」和「禁止」四類。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》。不屬鼓勵類、限制類或禁止類的外商投資項目，為允許類外商投資項目。

商務部、國家發改委於2019年6月30日頒佈《鼓勵外商投資產業目錄(2019年版)》及《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2019年版)》(「**負面清單(2019年版)**」)，自2019年7月30日起施行，其中規定物業管理行業是允許外商投資的行業。於2020年6月23日和2020年12月27日，商務部及國家發改委先後頒佈《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2020年版)》(「**負面清單(2020年版)**」)和《鼓勵外商投資產業目錄(2020年版)》，分別於2020年7月23日及2021年1月27日生效並取代負面清單(2019年版)和《鼓勵外商投資產業目錄(2019年版)》，其中對物業管理行業的政策保持不變。於2021年12月27日，商務部、國家發改委頒佈《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2021年版)》，自2022年1月1日生效並取代負面清單(2020年版)，其中對物業管理行業的政策保持不變。

---

## 監管概覽

---

於2019年3月15日，全國人民代表大會(「全國人大」)通過《中華人民共和國外商投資法》(「外商投資法」)，該法自2020年1月1日起施行。外商投資法已取代《中外合資經營企業法》、《中外合作經營企業法》及《外資企業法》，成為外商於中國投資的法律基礎。根據外商投資法，中國政府實行準入前國民待遇及外商投資負面清單管理制度，對不屬負面清單的外商投資給予國家待遇。

### 境外上市

於2023年2月17日，中國證監會頒佈《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》(「境外上市試行辦法」)及相關五項準則，自2023年3月31日起施行。

根據境外上市試行辦法，中國境內企業尋求直接或間接在境外發行證券及將其證券在境外上市交易的，應當向中國證監會履行備案程序，報告有關信息。境外上市試行辦法規定，有下列情形之一的，明確禁止境外上市或發行：(i)法律、行政法規及國家相關規定明確禁止有關證券發行上市；(ii)擬發行及上市的證券，經國務院有關主管部門依法審查認定可能危害國家安全；(iii)擬發行證券並上市的境內企業或其控股股東、實際控制人最近三年內存在貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產或者破壞社會主義市場經濟秩序的刑事犯罪；(iv)擬發行證券並上市的境內企業因涉嫌犯罪或涉嫌重大違法違規正在被立案調查，且尚未作出結論；或(v)境內企業的控股股東或受控股股東及／或實際控制人控制的其他股東持有的股權存在重大權屬糾紛。

境外上市試行辦法亦規定，倘發行人同時符合以下標準，則該發行人進行的境外發行證券和上市將被認定為中國境內企業境外間接發行上市：(i)發行人最近一個會計年度經審核合併財務報表記錄之任何營業收入、利潤總額、總資產或淨資產的50%或以上由境內企業入賬；及(ii)發行人的主要業務活動在中國內地開展，或其主要營業場所位於中國內地，或負責其業務營運及管理的高級管理人員多數為中國公民或經常居住地位於中國內地。發行人向

---

## 監管概覽

---

境外主管監管機構申請首次公開發售，須在提交申請後三個營業日內向中國證監會提交備案文件。境外上市試行辦法亦要求，對於已完成境外發行上市的發行人發生控制權變更或自願或強制退市等重大事項，須向中國證監會作出後續報告。

於2023年2月17日，中國證監會亦發佈《關於境內企業境外發行上市備案管理安排的通知》(以下簡稱「通知」)，明確(其中包括)於境外上市試行辦法施行之日(即2023年3月31日)前，就間接境外發行上市獲境外監管機構或者證券交易所同意(如擬於香港發行及／或上市已通過聯交所聆訊)，但尚未完成間接境外發行上市的境內企業，自2023年3月31日起獲授六個月的過渡期。於該六個月期間內完成境外發行上市的，被認定為存量企業並且不需要立即完成境外上市備案，但倘若進行再融資或涉及其他需要向中國證監會備案的情況，則應按要求完成備案。然而，於該六個月的過渡期內，倘該等境內企業需要向境外監管機構或者證券交易所重新申請發行上市程序(如要求聯交所重新聆訊)，或未能完成間接境外發行上市，該等境內企業應當向中國證監會履行備案程序。

於2023年2月24日，中國證監會及其他相關政府機關頒佈《關於加強境內企業境外發行證券和上市相關保密和檔案管理工作的規定》(「**保密工作規定**」)，自2023年3月31日起施行。根據保密工作規定，境內企業向有關證券公司、證券服務機構、境外監管機構等單位和個人提供、公開披露，或者通過其境外上市主體等提供、公開披露涉及國家秘密、國家機關工作秘密的文件、資料的，應當依法報有審批權限的主管部門批准，並報同級保密行政管理部門備案。境內企業向有關證券公司、證券服務機構、境外監管機構等單位和個人提供會計檔案或會計檔案複製件的，應當按照國家有關規定履行相應程序。為境內企業境外發行上市提供相應服務的證券公司、證券服務機構在境內形成的工作底稿應當存放在境內。需要出境的，按照國家有關規定辦理審批手續。

### 物業管理企業的資質

根據《物業管理條例》(於2003年6月8日頒佈，於2003年9月1日生效，並於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年3月19日修訂)，國務院建設行政主管部門應當聯同有關部門，建立守信聯合激勵和失信聯合懲戒機制，加強行業誠信管理。

---

## 監管概覽

---

根據《物業服務企業資質管理辦法》(建設部令第125號)(建設部於2004年3月17日頒佈，於2004年5月1日生效，於2007年11月26日修訂，並於2018年3月8日廢止)，實施資質管理制度，根據相關具體條件，物業管理服務企業之資質等級被分為一級、二級及三級。

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》(國務院於2017年1月12日頒佈)，物業管理服務企業二級及以下資質認定被取消。根據《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》(國發[2017]第46號)(國務院於2017年9月22日頒佈)，物業管理服務企業一級資質認定被取消。

根據住房和城鄉建設部(「**住建部**」)辦公廳於2017年12月15日頒佈的《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》(建辦房[2017]第75號)，物業管理服務企業資質核定申請、變更、更換或補證申請不得再被受理，原核定的資質，不得作為物業管理服務企業承接新物業管理業務的條件。縣級及以上房地產主管部門應聯同各有關部門，按照各自職責指導監督物業管理工作，並將建立物業管理行業信用體系。根據信用評估，監督物業管理服務企業。《住房和城鄉建設部關於廢止〈物業服務企業資質管理辦法〉的決定》(住建部令第39號)(於2018年3月8日頒佈並生效)，廢止《物業服務企業資質管理辦法》，並取消物業管理服務企業資質認證。

《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定(2018年)》(國務院令第698號)(於2018年3月19日頒佈並生效)，刪去《物業管理條例》中對物業管理服務企業資質之要求。

### 成立業主委員會

根據全國人大於2007年3月16日頒佈、於2007年10月1日生效，並於2021年1月1日廢止的《中華人民共和國物權法》(中華人民共和國主席令第62號)，物業業主大會可投票成立業主委員會。業主委員會須由物業業主選舉產生，代表物業業主在物業管理相關事宜中的權益，業主委員會的決定，對物業業主具有約束力。

根據全國人大於2020年5月28日頒佈，並於2021年1月1日生效的《中華人民共和國民法典》(中華人民共和國主席令第45號)(「《民法典》」)，物業業主可以設立物業業主大會，選舉業主委員會。業主委員會由物業業主選舉產生，在物業管理中代表物業業主的利益，其作出的決定對物業業主具有約束力。非住宅物業的業主，根據中國有關法律法規的規定，可以不成立業主委員會。

根據《物業管理條例》(國務院令第379號)(由國務院於2003年6月8日頒佈，於2003年9月1日生效，並於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年3月19日修訂)，物業管理區域內的物業業主，應當在區、縣人民政府房地產行政主管部門或者街道辦事處、鄉鎮政府的指導下成立物業業主大會，並選舉產生業主委員會。但是，只有一名物業業主的，或物業業主人數相對較少且經全體物業業主一致同意，決定不成立物業業主大會的，由物業業主共同履行物業業主大會及業主委員會職責。地方政府應當對設立業主委員會提供指導和協助。《關於印發業主大會和業主委員會指導規則的通知》(建房[2009]第274號)(住建部於2009年12月1日頒佈，並於2010年1月1日生效)為成立和管理物業業主大會和業主委員會，以及監督地方政府房地產行政主管部門，提供了實踐指導。

為提高物業管理水平並響應國家新修訂的物業管理條例及民法典規定，江蘇、浙江杭州、寧波及台州等多地已修訂物業管理條例，出台物業管理委員會制度。例如，《杭州市物業管理條例》(於2022年3月1日起施行)規定，物業管理委員會由街道辦事處、鄉鎮政府、居民委員會、建設單位分別指定的代表及物業業主代表組成。物業管理委員會的主要任務為組織召開符合條件的物業管理區域的第一次物業業主大會，選舉或指導業主委員會換屆。不

具備召開第一次物業業主大會條件的物業管理區域，或者具備條件但尚未成立物業業主大會的物業管理區域，或者業主委員會未及時換屆的，物業管理委員會應暫時履行業主委員會職責。

### 物業管理服務企業的委任

根據《中華人民共和國物權法》(中華人民共和國主席令第62號)(由全國人大於2007年3月16日頒佈、於2007年10月1日生效，並於2021年1月1日廢止)，物業業主可以自行管理建築物及其附屬設施，也可以委託物業管理服務企業或者其他管理人管理。對房地產開發商聘請的物業管理服務企業或者其他管理人，業主有權依法更換。物業管理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《民法典》，選聘和解聘物業管理服務企業，由物業服務區域的物業業主共同決定。業主可以自行管理建築物及其附屬設施，也可以委託物業管理服務企業或者其他管理人管理。對房地產開發商聘請的物業管理服務企業或者其他管理人，物業業主有權依法更換。

根據《物業管理條例》(國務院令第379號)(由國務院於2003年6月8日頒佈，並於2003年9月1日生效，於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年3月19日修訂)，經佔社區總建築面積(「**建築面積**」)過半數的物業業主，且佔總人數過半數的物業業主投贊成票後，社區物業業主大會可選聘和解聘物業管理服務企業。業主委員會可代表物業業主與物業業主大會選聘的物業管理服務企業簽訂物業管理服務合約。在物業業主及物業業主大會委聘物業管理服務企業之前，房地產開發商須與經甄選的物業管理服務企業，訂立書面前期物業管理服務合同。房地產開發商與物業買受人簽訂的銷售合同，應當包含前期物業管理服務合約約定的內容。前期物業管理服務合約可以約定合同期限。倘業主委員會與物業管理服務企業訂立的物業管理服務合同，在前期物業管理服務合同期限內生效的，前期物業管理服務合約須自動終止。住宅物業的房地產開發商應與物業管理服務企業，通過招投標程序簽訂前期物業管理服務合約；投標人少於三名或住宅規模較小的，經物業所在地的區、縣人民政府房地產行政主管部



---

## 監管概覽

---

門批准，房地產開發商可採用協議方式，選聘物業管理服務企業。房地產開發商未通過招投標程序選聘物業管理服務企業，或未經相關政府部門的批准擅自採用協議方式選聘物業管理服務企業的，由縣級以上地方人民政府房地產行政主管部門責令限期改正，給予警告，並可處以人民幣100,000元以下的罰款。

根據《民法典》，物業業主大會選聘或解聘物業服務企業的法定人數，應當由專有部分面積佔比率三分之二以上的物業業主，且人數佔比三分之二以上的物業業主組成，並應獲得參與投票並持有有投票權物業業主所擁有專有部分面積一半以上的，且代表參加投票的物業業主總數之一半以上物業業主的贊成票。此外，民法典釐清，倘物業管理服務期限屆滿後，物業業主沒有續訂物業服務合同或另聘物業管理服務提供商，而有關物業管理服務提供商繼續提供物業管理服務，原先物業服務合同繼續有效，但服務期限為不定期。當事人可以解除合同，但應當提前六十日書面通知對方。此外，《民法典》明確規定，利用物業共有部分進行經營產生之收入，扣除合理的經營費用後，應當歸物業業主所有。根據《民法典》，建築物及其附屬設施的收入須根據業主協議分配，或倘並無協議或協議含糊，則按彼等各自佔有社區專有區域的總建築面積比例分配。

《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》(建住房[2003]第130號)(由建設部於2003年6月26日頒佈，並於2003年9月1日生效)適用於在業主或物業業主大會選聘物業管理服務企業之前，由房地產開發商聘用的物業管理服務企業實施的前期物業管理服務協議。住宅及同一物業管理區域內非住宅的房地產開發商，應當通過招投標的方式，選聘具有相應資質的物業管理服務企業。招標人須成立由不少於五名單數成員組成的評標委員會，其中招標人代表以外的物業管理專家不得少於成員總數的三分之二。物業管理專家根據從房地產行政部門建立的

專家名單中，採樣隨機抽取的方式確定。投標人的利益相關人士不得為相關項目的評標委員會成員。投標人不超過三名或者住宅規模相對較小的，經物業所在地的區、縣人民政府房地產行政部門批准，房地產開發商可採用協議方式，選聘具有相應資質的物業管理服務企業。

### 物業管理服務企業的收費

根據《物業服務收費管理辦法》(發改價格[2003]第1864號)(由國家發改委及建設部於2003年11月13日聯合頒佈，並於2004年1月1日生效)，物業管理服務企業獲准根據相關物業管理合約，對房屋及配套的設施設備和相關場地的維修、養護、管理，維護相關區域內的環境衛生和秩序，向物業業主收取物業管理服務費。

物業管理服務收費應當遵循合理、公開以及費用與服務水平相適應的原則，區別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。具體定價形式須由所在省份、自治區、直轄市人民政府價格主管部門聯同房地產行政主管部門釐定。

根據《物業服務收費明碼標價規定》(發改價檢[2004]第1428號)(由國家發改委及建設部於2004年7月19日聯合頒佈，並於2004年10月1日生效)，倘物業管理服務企業為業主提供服務(包括物業管理協議訂明的物業管理服務以及業主要求的其他服務)，應當按照該規定明碼標價收取服務費，並標明服務項目、收費標準及其他有關資料。收費標準發生變化時，物業管理服務企業應當在執行新標準前一個月，調整所標示的相關內容，並標示新標準開始實行日期。

根據由國家發改委頒佈並於2014年12月17日生效的《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]第2755號)，中國政府管轄下的各省份、自治區、直轄市價格主管部門應當對符合相關條件的下列類型服務履行相關價格自由化程序：

## 監管概覽

- (1) 非保障性住房物業管理服務。物業管理服務費是物業管理服務供應商根據物業管理服務約定，就以下活動收取之費用：(i)對非保障性住房及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護和管理，(ii)維護物業管理區域內的環境衛生及相關秩序等。保障性住房、房改房、老舊住宅社區和前期物業管理服務收費，各省級價格主管部門聯同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況實行政府指導價。
- (2) 住宅社區停車服務。物業管理服務供應商或停車服務公司就管理車位及停車設施向住宅社區業主或使用者收取的費用。

根據國家發改委及建設部於2007年9月10日聯合印發，並於2007年10月1日生效的《國家發展改革委及建設部關於印發〈物業服務定價成本監審辦法(試行)〉的通知》(發改價格[2007]第2285號)，人民政府價格主管部門應制定或調整物業管理收費標準，並對相關物業服務管理服務企業實施定價成本監審。物業管理定價成本須根據人民政府價格主管部門決定的物業管理服務社會平均成本釐定。物業服務定價成本監審工作由價格主管部門負責組織實施，房地產主管部門應當配合價格主管部門開展工作。物業管理服務定價成本由員工成本、共用設施設備日常運行及維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、共用設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經物業業主同意的其他費用組成。

根據浙江省物價局及浙江省建設廳於2005年3月28日頒佈並於2005年5月1日生效的《浙江省物業服務收費管理實施辦法(試行)》，物業服務收費根據物業的類型、物業服務的不同階段、提供服務的性質、特點等不同情況，分別實行政府指導價和市場調節價。普通住宅小區(不包括別墅等高標準住宅)的前期物業服務收費實行政府指導價；非住宅物業、別墅等高標準住宅，以及業主委員會成立以後的普通住宅小區的物業服務收費實行市場調節價。根據於2022年6月17日頒佈並於2022年8月1日生效的《浙江省發展改革委關於印發〈浙江省定

價目錄(2022年版)》的通知》(浙發改價格[2022]第163號)，除市轄區內普通住房前期物業管理收費繼續適用政府指導價外，取消對非市轄區內普通住房前期物業管理收費的價格管制。根據於2018年2月11日頒佈並於2018年3月1日生效的《安徽省物價局關於公佈<安徽省定價目錄>的通知》(皖價法[2018]第17號)，普通住宅小區前期物業公共服務收費標準授權市、縣人民政府定價。

### 持續整治規範房地產市場秩序

於2021年7月13日，住建部及相關部門頒佈《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》(建房[2021]第55號)(「**監管通知**」)。監管通知重申若干要求，以規範中國房地產市場及物業管理行業。監管通知中指出的需要整治及規範的有關提供物業管理服務的主要問題包括(i)未按照物業服務合同提供服務；(ii)未按規定公示物業服務收費項目標準、業主公共區域的經營與收益情況、維修資金使用情況等相關信息；(iii)超出合同約定或公示收費項目標準收取費用；(iv)擅自利用業主公共區域開展經營活動，侵占、挪用業主公共區域經營收益；及(v)物業服務合同解除或者終止後，無正當理由拒不退出物業服務項目。監管通知亦規定地方機構須根據實際情況，創新思路，多措並舉，依法依規開展整治。對本行政區域內違法違規的物業服務企業，依法依規採取警示約談、停業整頓、吊銷營業執照和資質資格證書等措施，並予以公開曝光；涉嫌犯罪的，移交公安司法部門依法查處。

### 消防

根據由全國人民代表大會常務委員會(「全國人大常委會」)於1998年4月29日頒佈，並於2008年10月28日、2019年4月23日及2021年4月29日修訂的《中華人民共和國消防法》，住宅區域的物業管理服務企業，應當對彼等管理區域內的共享消防設施進行維護管理及提供消防安全防範服務。

### 停車服務費規定

根據《關於城市停車設施規劃建設及管理的指導意見》(建城[2010]第74號)(由住建部、公安部及國家發改委共同頒佈，並於2010年5月19日生效)，包含市場準入和退出標準的特許經營管理制度，須以公開、公平及公正之方式，擇優選取城市專業停車服務經營單位。根據《住房城鄉建設部關於加強城市停車設施管理的通知》(建城[2015]第141號)(由住建部於2015年9月22日頒佈，並於同日生效)，鼓勵實施路內停車泊位和由政府投資建設的公共停車場的特許經營模式。

根據《關於進一步完善機動車停放服務收費政策的指導意見》(發改價格[2015]第2975號)(由國家發改委、住建部及交通運輸部於2015年12月15日聯合頒佈，並於同日生效)，停車服務收費須以市場為導向，逐步縮小停車服務政府指導價範圍，鼓勵引導社會資本建設停車設施。此外，應加快根據停車設施的所在位置、停車時段和車輛類型等實施差別化收費。

根據《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]第2755號)(由國家發改委於2014年12月17日頒佈，並於同日生效)，符合特定條件的住宅社區停車服務價格控制亦被放開。

### 關於數據安全及隱私的法律法規

根據《民法典》，個人信息指以電子或者其他方式記錄的能夠單獨或者與其他信息結合識別特定自然人的各種信息，包括自然人的姓名、出生日期、身份證件號碼、生物識別信息、住址、電話號碼、電子郵箱、健康信息、行蹤信息等。自然人的個人信息受法律保護。任何組織或者個人需要獲取他人個人信息的，應當依法取得並確保信息安全，不得非法收集、使用、加工、傳輸他人的個人信息，不得非法買賣、提供或公開他人的個人信息。

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

2012年12月28日，全國人大常委會頒佈《關於加強網絡信息保護的決定》，以加強網絡信息安全及隱私保護。2013年7月16日，工業和信息化部頒佈《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》，該規定自2013年9月1日起生效，用以規範在提供電信服務及互聯網信息服務中收集及使用用戶個人信息的行為。根據工業和信息化部於2011年12月29日頒佈並於2012年3月15日起生效的《規範互聯網信息服務市場秩序若干規定》，未經用戶同意，互聯網信息服務提供者不得收集與用戶相關、能夠單獨或與其他信息結合識別用戶的信息，也不得向他人提供用戶個人信息，但法律、行政法規另有規定的除外。

---

## 監管概覽

---

根據《網絡安全審查辦法(2021)》，購買網絡產品及服務的關鍵信息基礎設施運營商以及進行數據處理活動而影響或可能影響國家安全的網絡平台運營商必須實行網絡安全審查。根據《網絡安全審查辦法(2021)》，任何一家掌握及控制超過一百萬用戶個人信息並擬於國外上市的網絡平台運營商，須向網絡安全審查辦公室報告，接受網絡安全審查。

根據全國人大常委會於2021年6月10日頒佈，並於2021年9月1日生效的《中華人民共和國數據安全法》，開展數據處理活動(包括數據的收集、存儲、使用、加工、傳輸、提供、公開等)應當依照法律、法規的規定，建立健全全流程數據安全管理制度，組織開展數據安全教育培訓，採取相應的技術措施和其他必要措施，保障數據安全。利用互聯網或其他信息網絡開展數據處理活動，應當在網絡安全等級保護制度的基礎上，履行上述數據安全保護義務。重要數據的處理者應當明確數據安全負責人和管理機構，落實數據安全保護責任。

根據全國人大常委會於2021年8月20日頒佈，並於2021年11月1日生效的《中華人民共和國個人信息保護法》，處理個人信息(包括個人信息的收集、存儲、使用、加工、傳輸、提供、公開、刪除等)應當遵循合法、正當、必要和完整原則，不得通過誤導、欺詐、脅迫等方式處理；處理個人信息應當具有明確、合理的目的，並應當與處理目的直接相關，採取對個人權益影響最小的方式；收集個人信息，應當限於實現處理目的的最小範圍，不得過度收集個人信息；處理個人信息應當遵循公開、透明原則，公開個人信息處理規則，明示處理的目的、方式和範圍；個人信息處理者應當對其個人信息處理活動負責，並採取必要措施保障所處理的個人信息的安全。

根據國家網信辦於2021年11月14日頒佈的《網絡數據安全管理條例草案》，中國政府對個人信息和重要數據進行重點保護，對核心數據實行嚴格保護，數據處理者對所處理數據的安全負責，履行數據安全保護義務；數據處理者應當採取備份、加密、訪問控制等必要措施，保障數據免遭洩露、竊取、篡改、毀損、丟失、非法使用，處理數據安全事件，以及防範針對和利用數據的違法犯罪活動，維護數據的完整性、保密性、可用性。根據規定，倘

數據處理者進行以下活動，包括(其中包括)i)處理超過一百萬的用戶個人資料而擬於國外上市，或ii)擬於於香港上市，而該等上市或會影響國家安全，彼等應根據相關國家法規，申請網絡安全審查。截至最後實際可行日期，《網絡數據安全管理條例草案》尚未被正式採納。

根據住建部、中央政法委、中央文明辦等七部門聯合發佈的《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》相關規定，鼓勵物業服務企業運用物聯網、雲計算、大數據、區塊鏈及人工智能等技術，構建智能物業管理服務平台，提升物業智慧管理服務水平。然而，根據《中華人民共和國民法典》及《個人信息保護法》(自2021年11月1日起生效)規定的隱私及個人信息保護要求，部分城市出台規範生物識別認證及強制消費增值社區服務的具體實施辦法，例如《杭州市物業管理條例》(於2022年3月1日起生效)，訂明物業管理服務提供商不得(i)強制要求業主或居民提供面部特徵、指紋或其他生物特徵信息以進入其管理的區域或使用相關的公共區域；(ii)披露於提供物業管理服務過程中獲得的業主及居民的個人信息；(iii)強制要求業主或居民購買物業管理服務提供者提供或指定的商品或服務；及(iv)侵犯業主及居民的人身財產權利。

### 有關稅務的法律及法規

#### 企業所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(主席令第63號)(由全國人大於2007年3月16日頒佈，並於2008年1月1日生效，其後分別於2017年2月24日及2018年12月29日修訂)及《企業所得稅法實施條例》(國務院令第512號)(由國務院於2007年12月6日頒佈、於2008年1月1日生效及於2019年4月23日修訂)，企業分為居民企業和非居民企業。自2008年1月1日起，居民企業(包括境內及外商投資企業)的所得稅率通常為25%。在中國境外成立，而「實際管理機構」位於中國的企業被視為「居民企業」，即表示其就繳納企業所得稅而言被視為居民企業。在中國



境內未設立機構或營業場所的，或雖設立機構或營業場所但取得的收益與其所涉機構或營業場所沒有實際聯繫的非居民企業，應就其在中國境內產生的收益，按扣減企業所得稅率10%繳納企業所得稅。

### 關於股利分派的所得稅

根據國家稅務總局及香港政府頒佈，並於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得稅避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，倘若受益所有人直接持有一家中國公司不少於25%之股權，當該中國公司向該香港稅務居民派發股息時，須繳付稅率5%的預扣稅；而倘若受益所有人於一家中國公司直接持有少於25%之股權，則該中國公司向該香港稅務居民派發股息時，須繳付稅率10%的預扣稅。

根據由國家稅務總局頒佈，並於2009年2月20日生效的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，居民企業可以享受稅收協定規定的優惠稅率，但是必須同時符合以下條件：(i)取得股息的該繳稅居民只應限於根據稅收協定規定之公司；(ii)在該中國居民企業的權益和表決權中，該繳稅居民直接擁有的持股比例須符合規定之比例；及(iii)該繳稅居民直接持有該中國居民企業的股權權益，在取得股息前連續12個月以內的任何時候，均符合該稅收協定規定的比例。

根據國家稅務總局於2019年10月14日頒佈，並於2020年1月1日生效的《非居民納稅人享受協定待遇管理辦法》，非居民納稅人自行申報的，應當自行判斷能否享受協定待遇，並如實申報並報送該辦法第七條規定的相關報告、證明和資料。此外，各級稅務機關應當通過加強對非居民納稅人享受協定待遇的後續管理，準確執行協定，防範協定濫用和逃避稅務之風險。

《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》(「第9號公告」)於2018年2月3日由國家稅務總局頒佈，並於2018年4月1日生效，該公告為稅收協定股息、利息、特許權使用費條款中「受益所有人」身份之判定提供了方法。根據第9號公告，「受益所有人」一般必須從事實質性業務活動，同時判斷「受益所有人」身份時，應根據第9號公告中列明的因素，並結合具體的實際情況進行綜合分析。

### 增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈，於1994年1月1日生效，並於2008年11月10日、2016年2月6日及2017年11月19日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及財政部於1993年12月25日頒佈，並於同日生效及於2008年12月15日及2011年10月28日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部、國家稅務總局令第65號)(統稱「增值稅法」)，在中國境內銷售貨物或者加工、修理和修配勞務(以下簡稱「勞務」)、銷售服務、銷售無形資產、銷售不動產以及銷售進口貨物之單位和個人，均為增值稅(「增值稅」)之納稅人。納稅人銷售服務及無形資產，除另有規定外，稅率均為6%；納稅人銷售貨物、勞務、有形動產租賃服務或進口貨物，除另有規定外，稅率均為17%。

此外，根據財政部與國家稅務總局於2016年3月23日頒佈，並於2016年5月1日生效的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]第36號)，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。建築產業、房地產產業、金融產業、及生活服務產業等全部營業稅納稅人納入營改增試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

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

### 外匯管制相關法律及法規

根據國務院於1996年1月29日頒佈，並於1996年4月1日生效，於1997年1月14日及2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》(「**外匯管理條例**」)，人民幣通常可自由兌換以支付經常項目，例如貿易與服務相關外匯交易及股息派發，但在就資本項目(例如境外直接投資、貸款或進行證券投資)，則不可自由兌換，除非預先得到國家外匯管理局(「**國家外匯管理局**」)或當地分支機構之批准。

根據2015年3月30日頒佈，並於2015年6月1日生效的《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》(匯發[2015]第19號文)(「**國家外匯管理局第19號通知**」)，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。外商投資企業外匯資本金意願結匯比例暫定為100%。此外，國家外匯管理局第19號通知還規定，外商投資企業資本金的使用應在企業經營範圍內遵循真實和自用之原則。

根據2016年6月9日頒佈並生效的《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》(匯發[2016]第16號文)(「**國家外匯管理局第16號通知**」)，境內企業(包括中資企業和外商投資企業，不含金融機構)可自行酌情將其外債從外幣轉換為人民幣。國家外匯管理局第16號通知，亦可自行酌情提供資本項目外匯(包括但不限於外匯資本金、外債資金及境外上市調回資金等)的綜合標準，該標準適用於所有境內企業。境內機構可酌情決定結匯不超過100%的資本項目之外匯收入。國家外匯管理局可根據國際收支形勢，適時對上述比例進行調整。

2019年10月23日，國家外匯管理局頒佈《關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》（「第28號通知」）。根據該通知，投資性外商投資企業（包括外商投資性公司、外商投資創業投資企業和外商投資股權投資企業）在依照法律和法規的基礎上，以其資本金開展境內股權投資。非投資性外商投資企業被允許在不違反負面清單，且境內所投項目屬真實及合規的前提下，以其資本金依照法規進行境內股權投資。

### 勞動法律及法規

中國企業主要需遵守下列中國勞動法律及法規：《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國社會保險法》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》、《企業職工生育保險試行辦法》、《社會保險費征繳暫行條例》、《住房公積金管理條例》及有關政府部門不時頒佈的其他相關法規、條例及規定。

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈，並於2009年8月27日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國勞動法》，公司須與員工根據公平原則，經協商一致訂立勞動合同。公司必須建立及健全勞動安全衛生制度，對勞動者進行勞動安全衛生教育，防止勞動過程中的事故，減少職業危害。公司亦必須為勞動者繳納社會保險費。

根據全國人大常委會於2007年6月29日頒佈，並於2012年12月28日修訂及於2013年7月1日生效的規管勞動合同的主要法規《中華人民共和國勞動合同法》，據此，用工單位自用工之日起，即與勞動者建立勞動關係。建立勞動關係，應當訂立書面勞動合同，否則遭受法律處罰。此外，試用期及約定損害賠償受法律限制，以保護勞動者的權益。

---

## 監管概覽

---

根據《中華人民共和國社會保險法》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》、《企業職工生育保險試行辦法》、《社會保險費征繳暫行條例》及《住房公積金管理條例》的規定，在中國的企業有責任向其雇員提供包括養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險、醫療保險及住房公積金在內的福利計劃。

根據由全國人大常委會於2010年10月28日頒佈，並於2011年7月1日生效及於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》(中華人民共和國主席令第35號)，用工單位必須為其職工，向社會保險經辦機構申請辦理社會保險登記，繳納社會保險費用，職工應當繳納的社會保險費由用工單位代扣代繳。用工單位不辦理社會保險登記的，由社會保險行政部門責令限期改正；逾期不改正的，對用工單位處罰應繳社會保險費數額一倍以上三倍以下之罰款，對其直接負責的主管人員和其他直接責任人員，處罰人民幣500元以上人民幣3,000元以下之罰款。用工單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收0.05%的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處罰欠繳數額一倍以上三倍以下之罰款。同時，其已綜合基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險的相關規定，並詳細列出用工單位違反相關社會保險法律及法規將承擔的法律義務及責任。

2018年7月20日，中共中央辦公廳及國務院辦公廳頒佈《國稅地稅徵管體制改革方案》(「**改革方案**」)。根據該改革方案，2019年1月1日起，各項社會保險費由稅務部門負責統一徵收。

---

## 監管概覽

---

根據於2018年9月13日頒佈的《國家稅務總局辦公廳關於穩妥有序做好社會保險費徵管有關工作的通知》，稅務部門應遵循弄清接好歷史欠費賬目，不自行組織開展清欠工作的原則，穩妥處理好歷史欠費問題。根據人力資源及社會保障部於2018年9月21日頒佈的《關於貫徹落實國務院常務會議精神切實做好穩定社保費徵收工作的緊急通知》，在社保徵收機構改革未到位前，現行的社保繳費基數及費率等相關政策，要一律保持不變，嚴禁自行對企業歷史之欠費，進行集中清繳。2018年11月16日，國家稅務總局頒佈《關於實施進一步支持和服務民營經濟發展若干措施的通知》，其規定社會保險政策須保持穩定，國家稅務總局將配合有關部門努力降低社保費率，確保總體企業社保繳費負擔有所下降。

根據國務院於1999年4月3日頒佈，並於同日生效及於2002年3月24日及2019年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》，職工及其所在單位為職工繳存的住房公積金，屬職工個人所有。單位應當按時及足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或者少繳。單位應當到住房公積金管理中心辦理公積金繳存登記。單位違反《住房公積金管理條例》的規定，不辦理住房公積金繳存登記或不為企業職工辦理住房公積金賬戶設立手續的，由住房公積金管理中心責令限期辦理。倘企業因未完成辦理住房公積金繳存登記，或未為其僱員辦理住房公積金賬戶建立手續而違反規定，則住房公積金管理中心可責令於規定期間完成相關手續；倘相關手續未於該指定期間完成，則處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。倘該企業因未按時或未足額繳納住房公積金而違反規定，則住房公積金管理中心可責令該企業於指定期間繳納款項；倘該款項於指定期間內未繳納，則相關部門可向人民法院申請司法強制執行。

### 有關知識產權的法律及法規

#### 商標法

根據於1982年8月23日頒佈，於1993年2月22日、2001年10月27日、2013年8月30日及2019年4月23日修訂，並於2019年11月1日生效的《中華人民共和國商標法》(全國人大常委會令第10號)及國務院於2002年8月3日頒佈、於2014年4月29日修訂並於2014年5月1日生效的《中華人民共和國商標法實施條例》，商標註冊人可以通過簽訂商標使用許可合同，許可他人使用其註冊之商標。許可者應當監督獲許可者使用其註冊商標的商品質量。獲許可者應當保證使用該註冊商標的商品質量。許可他人使用其註冊商標的，許可者應當將其商標使用許可申報商標局備案，並由商標局公佈，商標使用許可未經備案的，不得以此對抗善意第三人。

#### 域名

根據工業和信息化部於2017年8月24日頒佈，並於2017年11月1日生效的《互聯網域名管理辦法》(工業和信息化部令第43號)，工業和信息化部負責中國互聯網域名的管理工作。「CN」及「中國」為中國之國家最高級域名。域名服務遵循「先申請先註冊」之原則。域名註冊申請人應向域名註冊服務機構提供，與域名持有人有關之真實、準確及完整身份的資料。完成註冊程序後，申請人將成為相關域名的持有者。

### 我們的歷史與發展

#### 歷史

我們乃眾安的成員公司，其中包括餘下眾安集團、中國新城市集團及本集團。眾安股份自2007年11月起，於聯交所主板上市。中國新城市股份自2014年7月起，於聯交所主板上市。眾安及中國新城市已由施先生控制，彼於整個往績記錄期均為眾安及中國新城市的最終控股股東。餘下眾安集團主要是在中國從事住宅房地產的開發、銷售及投資，而中國新城市集團主要是在中國從事商業房地產的開發、銷售和租賃及投資、以及酒店和影院的營運及管理。於重組前，我們提供住宅及若干非住宅物業管理服務的附屬公司(不包括寧波眾安)，均隸屬於眾安集團。而我們提供商業物業管理服務的附屬公司，均隸屬於中國新城市集團。我們是一家深耕於浙江省及長江三角洲地區，總部位於杭州且享負盛名的綜合物業管理服務提供商。我們亦已於長江三角洲地區建立聲譽卓著的品牌知名度，並且通過建立戰略分佈，業務拓展至長江三角洲地區以外的城市，其中包括廣州、南昌、青島、武漢及昆明。

本集團之歷史可追溯至1998年，當年我們的主要營運附屬公司眾安管理在中國浙江省杭州市成立。自1998年開始營運業務以來，我們主要在浙江省內提供以住宅物業為主的物業管理服務，並逐步擴大服務範圍，涵蓋各類非住宅物業，包括商業樓宇及寫字樓、服務式公寓、公共及其他物業，包括如中國政府機關辦公樓、工業園區、醫院及學校。

截至2022年12月31日，我們管理的物業項目均位於長江三角洲地區及山東省。我們為95個項目提供物業管理服務，在管總建築面積約為12.8百萬平方米，覆蓋中國11個城市及三個省份。同時，我們現在總共擁有139個合約項目，總合約建築面積約為19.4百萬平方米，覆蓋中國19個城市及七個省份。

根據中指院之數據，我們自2016年被納入中國物業服務百強企業，就物業管理綜合實力而言，我們的排名由2016年的第82位上升至2023年的第40位，反映出我們的物業管理能力不斷提升。我們過往亦曾獲得諸多榮譽及獎項，有關我們於往績記錄期及直至最後實際可行日期所獲取之獎項的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—獎項及認可」。



### 業務發展里程碑

下表列示我們的公司及業務發展過程中的關鍵里程碑：

| 年份    | 里程碑  |
|-------|--|
| 1998年 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 眾安管理成立，且我們開始於浙江省提供住宅物業管理服務</li></ul>   |
| 2003年 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 我們於安徽省開展業務</li></ul>   |
| 2005年 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 我們開始於浙江省提供商業物業管理服務</li></ul>   |
| 2009年 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 我們獲取質量管理ISO9001:2015質量標準及環境管理ISO14001:2009質量標準認證</li></ul>                     |
| 2010年 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 我們開始提供主要面向房地產開發商的增值服務，並為物業業主及住戶提供社區增值服務</li></ul>                              |
| 2016年 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 我們獲取職業健康及安全管理體系OHSAS18001:2007認證</li></ul>                                     |
| 2018年 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 我們收購浙江成誠80%的股權</li><li>• 按企業整體綜合實力，我們獲得中指院評為2018中國物業服務百強企業第69位</li></ul>       |
| 2019年 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 按企業整體綜合實力，我們獲得中指院評為2019中國物業服務百強企業第63位</li></ul>                                |
| 2020年 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 按企業整體綜合實力，我們獲得中指院評為2020中國物業服務百強企業第59位</li><li>• 我們的在管總建築面積已達到10百萬平方米</li></ul> |
| 2021年 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 按企業整體綜合實力，我們獲中指院評為2021中國物業服務百強企業第50位</li></ul>                                 |
| 2022年 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 按企業整體綜合實力，我們獲中指院評為2022中國物業服務百強企業第42位</li></ul>                                 |
| 2023年 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 按企業整體綜合實力，我們獲中指院評為2023中國物業服務百強企業第40位</li></ul>                                 |

### 我們公司的發展

本公司於2020年11月16日依據開曼群島公司法，於開曼群島註冊成立為一家獲豁免之有限責任公司。並於重組完成後，成為本集團所有成員公司的控股公司及上市主體。詳情請參閱下文「重組」。

### 我們於中國的營運附屬公司

截至最後實際可行日期，我們的業務均由本集團於中國成立或收購的營運附屬公司經營。我們公司主要的發展，包括於中國的營運附屬公司之股權的主要持股變動，載列如下：

#### 1. 眾安管理

眾安管理於1998年11月18日在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣500,000元，以現金悉數繳足。該公司之業務主要從事(i)物業管理服務；(ii)主要面向房地產開發商的增值服務；及(iii)社區增值服務。截至最後實際可行日期，眾安管理乃持有安徽眾安物業100%股權、浙江成誠80%股權及合肥綠色港灣100%股權的直接控股公司。

於成立後，眾安管理分別由浙江眾安及杭州眾強分別擁有90%及10%的權益。杭州眾強的實益擁有人亦為雲中霞的實益擁有人，雲中霞則持有浙江眾安10%的股權，而浙江眾安則為眾安間接非全資附屬公司。

於2008年8月20日至2016年10月13日期間，一系列股權轉讓及註冊資本增加後，眾安管理由眾安服務控股全資擁有，註冊資本為人民幣26百萬元。於2020年2月20日，眾安管理的註冊資本由人民幣26百萬元進一步增加至人民幣100百萬元。而當時，眾安管理的實繳註冊資本為人民幣10百萬元。於2021年5月26日，眾安管理以現金悉數繳足人民幣100百萬元的註冊資本。

根據日期為2021年5月31日的股權轉讓協議，作為重組的一部分，外商獨資企業從眾安服務控股收購眾安管理的全部股權。有關進一步詳情，請參閱本節「重組—8.外商獨資企業收購眾安管理」。於2021年6月4日，上述股權轉讓完成後及直至最後實際可行日期，眾安管理由外商獨資企業全資擁有。

### 眾安管理的分公司

為促進其於中國不同區域的業務發展，截至最後實際可行日期，眾安管理設有22家分公司，分別位於衢州市、慈溪市、合肥市、溫州市、富陽區(杭州市)、寧波市、余姚市、舟山市、餘杭區(杭州市)、淮北市、紅島區(青島市)、昆明市、麗水市、紹興市、義烏市、台州市、武漢市、黃島區(青島市)、桐廬縣(杭州市)、江陰市、淳安縣(杭州市)及滁州市。

### 2. 安徽眾安物業

安徽眾安物業於2003年11月24日在中國成立之有限責任公司，初始註冊資本為人民幣100萬元，以現金悉數繳足。該公司之業務主要從事(i)物業管理服務；(ii)主要面向房地產開發商的增值服務；及(iii)社區增值服務。截至最後實際可行日期，安徽眾安物業乃持有淮北眾宏90%股權的直接控股公司。

於成立後，安徽眾安物業分別由施先生擁有60%股權和陳玉蓉女士擁有40%股權，而陳玉蓉女士曾擔任過若干眾安附屬公司的董事。於2007年3月22日，為便於管理，施先生將其持有的安徽眾安物業的60%股權，無償轉讓予沈定先生(彼為施先生之提名人及眾安集團前僱員)。

於2009年8月26日，為了整合眾安集團的物業管理業務，根據施先生之指示，沈定先生將其持有的安徽眾安物業的60%股權，無償轉讓予眾安管理。而陳玉蓉女士因安徽眾安物業處於虧損狀態，故將其持有的安徽眾安物業的40%股權，無償轉讓予眾安管理。上述股權轉讓完成後及直至最後實際可行日期，安徽眾安物業由眾安管理全資擁有。於2013年8月5日，安徽眾安物業之註冊資本，由人民幣1百萬元增加至人民幣3百萬元，該註冊資本以現金悉數繳足。

### 3. 淮北眾宏

淮北眾宏於2020年3月30日在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣1百萬元，根據淮北眾宏之公司章程，將於2025年3月25日或之前以現金悉數繳足。該公司之業務主要從事 (i)物業管理服務；及(ii)社區增值服務。自其成立之日起及直至最後實際可行日期，淮北眾宏由安徽眾安物業及獨立第三方淮北宏橋物業服務有限公司(除了作為淮北眾宏的主要股東外)分別擁有90%及10%的股權。

### 4. 浙江成誠

浙江成誠於2009年1月12日在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣500,000元以現金悉數繳足。該公司之業務主要從事(i)物業管理服務；(ii)主要面向房地產開發商的增值服務；及(iii)社區增值服務。於2012年2月，浙江成誠的註冊資本由人民幣500,000元增加至人民幣10百萬元，以現金悉數繳足。

緊接本集團收購浙江成誠80%股權之前，浙江成誠由徐群峰先生(「徐先生」，目前是浙江成誠之主要股東包利雲女士(「包女士」)的丈夫)、張樹洪先生(包女士之姐夫)及包洪春先生(包女士之弟弟)分別擁有80%、10%及10%的股權。此外，其管理位於浙江省杭州桐廬縣的11個住宅物業項目。

為擴充其於浙江省杭州桐廬縣的物業管理業務，於2018年1月1日，眾安管理向徐先生收購浙江成誠80%股權，收購代價為人民幣3.76百萬元；包女士分別向張樹洪先生及包洪春先生收購浙江成誠10%股權，收購代價分別為人民幣1百萬元。有關眾安管理收購浙江成誠80%股權之收購代價乃於公平磋商後釐定，通過評估浙江成誠的若干基礎，其中包括：(i)截至2017年7月31日資產淨值約人民幣1.2百萬元；(ii)根據緊接收購前浙江成誠的在管建築面積計算，代價金額約為每平方米人民幣3.9元，據我們董事所知，相當於2018年附近物業管理項目的物業管理費每平方米人民幣0.8元的約5倍；(iii)浙江成誠的盈利能力(考慮到收購前浙江成誠的物業管理項目所收取的每月平均物業管理費約為每平方米人民幣0.5元)；及(iv)截至2016年12月31日止年度之淨虧損約為人民幣2.3百萬元。儘管浙江成誠不符合本集團年度淨利潤不低於人民幣1百萬元的選擇標準，但董事會認為，收購浙江成誠將使本集團擴大其在浙江省桐廬縣的物業管理業務。董事會亦認為，憑藉本集團在物業管理業務方面的優勢、資源及專業知識，本集團將通過整合本集團的資源，提高浙江成誠的整體管理效率及績效，以在提供物業管理服務方面提供標準化程序及質量標準。

上述股權轉讓於2018年1月8日完成後及直至最後實際可行日期，浙江成誠由眾安管理及包女士分別擁有80%股權及20%股權，浙江成誠成為本公司的間接非全資附屬公司。包女士代表其丈夫徐先生持有該等20%股權，而包女士及徐先生均為獨立第三方(除作為浙江成誠的主要股東外)。

### 5. 合肥綠色港灣

合肥綠色港灣於2007年8月1日在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣500,000元，以現金悉數繳足。該公司之業務主要從事(i)物業管理服務；及(ii)社區增值服務。於成立時，其由安徽眾安實業有限公司(眾安集團之成員公司)全資擁有。

作為眾安集團內部重組的一部分，根據日期為2007年11月1日的股權轉讓協議，安徽眾安實業有限公司將合肥綠色港灣的全部股權轉讓予安徽眾安物業，轉讓代價為人民幣500,000元，轉讓代價參考當時合肥綠色港灣之實繳註冊資本。

根據日期為2009年6月2日的股權轉讓協議，安徽眾安物業將合肥綠色港灣的全部股權轉讓予眾安管理，轉讓代價為人民幣500,000元，轉讓代價參考當時合肥綠色港灣之實繳註冊資本。上述股權轉讓於完成後及直至最後實際可行日期，眾安管理直接全資擁有合肥綠色港灣。

### 6. 浙江潤洲

浙江潤洲於2014年11月27日在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本為2百萬美元。於2021年4月9日，浙江潤洲的註冊資本面值改為人民幣，其後浙江潤洲的註冊資本變為人民幣13.08百萬元，其中(i)截至最後實際可行日期，人民幣6.54百萬元已繳足；及(ii)餘下人民幣6.54百萬元將會根據浙江潤洲之公司章程，於2050年12月31日或之前悉數繳足。該公司之業務主要從事(i)物業管理服務；及(ii)社區增值服務。於成立之時，其由中國新城市的間接全資附屬公司伯瑞特(香港)全資擁有。

根據日期為2021年2月3日的股權轉讓協議，作為重組之一部分，外商獨資企業從伯瑞特(香港)收購浙江潤洲的全部股權。進一步詳情請參閱本節「一重組—7.修訂現有不競爭承諾，及外商獨資企業收購浙江潤洲、余姚眾力及杭州眾宏」。於2021年4月13日上述股權轉讓完成後及直至最後實際可行日期，外商獨資企業全資擁有浙江潤洲。

### 7. 余姚眾力

余姚眾力通過分立程序，從余姚眾力前身公司余姚眾安分立而成，於2020年11月24日在中國成立之有限責任公司。余姚眾力的初始註冊資本為人民幣5百萬元，其中(i)截至最後實際可行日期，人民幣2.5百萬元已繳足；及(ii)餘下人民幣2.5百萬元將會根據余姚眾力之公司章程，於2026年10月10日或之前悉數繳足。余姚眾安的註冊資本亦於分立完成後，由人民幣10百萬元減至人民幣5百萬元。余姚眾力之業務主要從事(i)物業管理服務；及(ii)社區增值服務。

當余姚眾安完成分立程序，並成立余姚眾力後，余姚眾安及余姚眾力由眾安商業全資擁有，而眾安商業則由眾安盛隆直接持有約54.99%股權，以及由獨立第三方浙江農銀鳳凰投資管理有限公司(眾安商業的主要股東除外)持有約45.01%股權，故此，余姚眾安及余姚眾力均為中國新城市的間接非全資附屬公司。有關分立的詳情，請參閱本節「一重組—6.分立中國新城市集團的兩家成員公司」。

根據日期為2021年2月3日的股權轉讓協議，作為重組的一部分，外商獨資企業從眾安商業收購余姚眾力的全部股權。進一步詳情請參閱本節「一重組—7.修訂現有不競爭承諾，及外商獨資企業收購浙江潤洲、余姚眾力及杭州眾宏」。於2021年4月13日上述股權轉讓完成後及直至最後實際可行日期，外商獨資企業全資擁有余姚眾力。

### 8. 杭州眾宏

杭州眾宏通過分立程序，從杭州眾宏前身公司杭州眾安恒隆分立而成，於2020年11月18日在中國成立之有限責任公司。杭州眾宏的初始註冊資本為人民幣1百萬元，根據杭州眾宏之公司章程，將於2050年12月31日或之前以現金悉數繳足。杭州眾安恒隆的註冊資本，亦於分立完成後，由人民幣2百萬元減至人民幣1百萬元。杭州眾宏之業務主要從事(i)物業管理服務；及(ii)社區增值服務。

當杭州眾安恒隆完成分立程序，並成立杭州眾宏後，杭州眾安恒隆和杭州眾宏均由眾安盛隆全資擁有，而眾安盛隆則由祺瑞管理直接持有90%股權，以及由雲中霞持有10%股權。故此，杭州眾安恒隆和杭州眾宏均為中國新城市的間接非全資附屬公司。有關分立的詳情，請參閱本節「一重組—6.分立中國新城市集團的兩家成員公司」。

根據日期為2021年2月3日的股權轉讓協議，作為重組的一部分，外商獨資企業從眾安盛隆收購杭州眾宏的全部股權。進一步詳情請參閱本節「一重組—7.修訂現有不競爭承諾，及外商獨資企業收購浙江潤洲、余姚眾力及杭州眾宏」。於2021年4月13日上述股權轉讓完成後及直至最後實際可行日期，外商獨資企業全資擁有杭州眾宏。

### 9. 寧波眾安

寧波眾安於2021年11月3日在中國成立，初始註冊資本為人民幣1百萬元，將於2041年10月26日或之前以現金悉數繳足。於成立時及直至最後實際可行日期，寧波眾安由眾安管理全資擁有。

於最後實際可行日期，寧波眾安尚未開展任何業務活動。寧波眾安將在中國寧波從事提供物業管理服務。

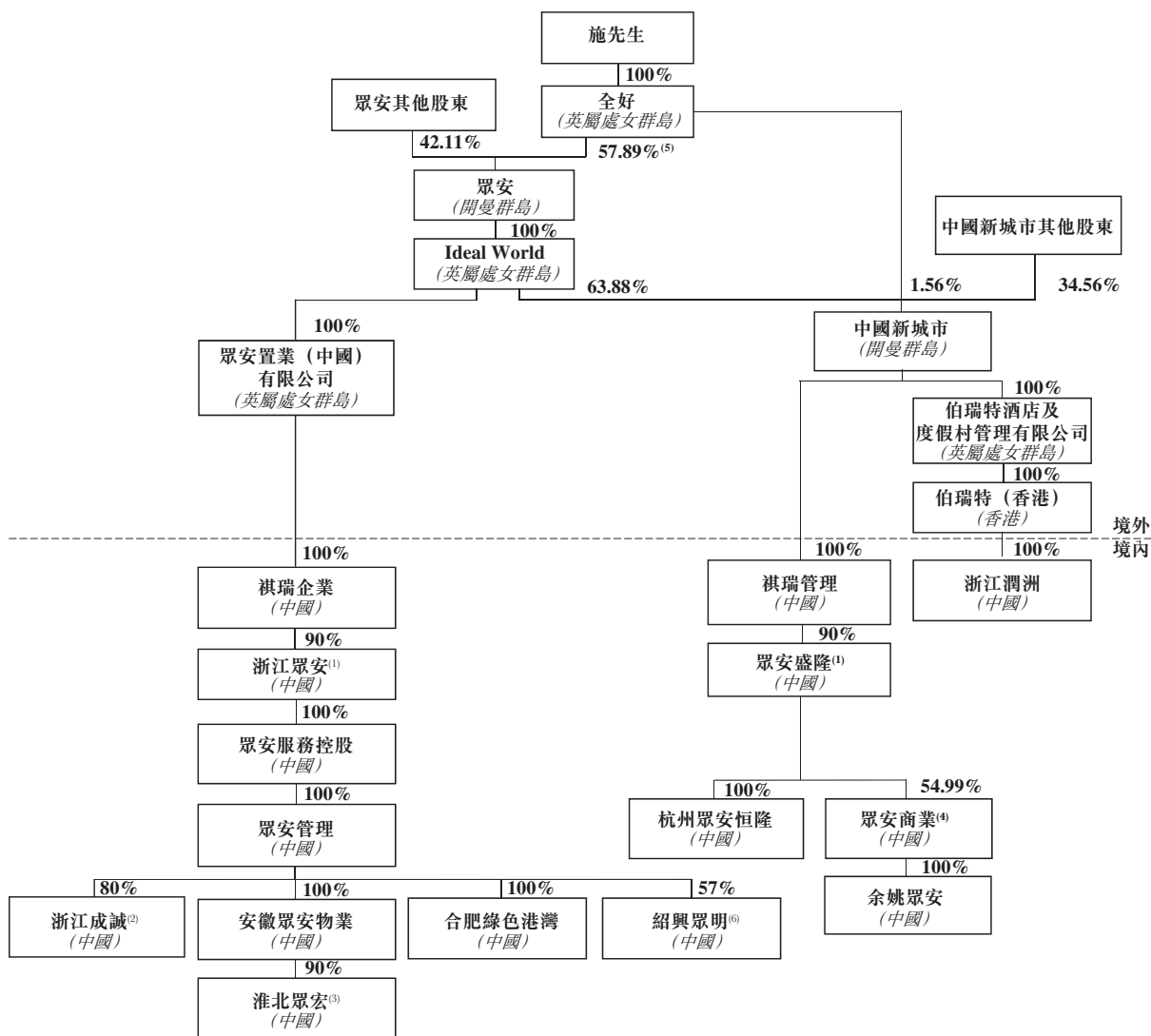
### 10. 紹興眾明

紹興眾明於2022年7月20日在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣500,000元，將於2052年7月19日或之前以現金悉數繳足。於紹興眾明成立時及截至最後實際可行日期，紹興眾明由眾安管理及浙江明瀾物業有限公司(「浙江明瀾」)分別持有57%及43%股權。浙江明瀾為浙江日月珠寶集團有限公司(「浙江日月」)的全資附屬公司。浙江日月由虞兔良及虞阿五分別持有48.24%及41.21%股權。紹興眾明的成立，旨在向一家合資公司開發的住宅物業提供物業管理服務，該公司由眾安一家附屬公司擁有57%股權，浙江日月間接擁有43%股權。於最後實際可行日期，紹興眾明尚未開展任何業務活動。



重組

下圖列示我們於緊接重組前的股權架構：



附註：

- 浙江眾安及眾安盛隆各餘下10%的股權由雲中霞持有，其分別由戚小敏女士及陳軍民先生持有60%及40%股權。戚女士及陳先生亦分別持有杭州眾強60%及40%股權。杭州眾強為浙江眾安房地產開發的主要股東，而浙江眾安房地產開發則為中國新城市間接非全資附屬公司，眾安盛隆直接擁有中國新城市90%的股權。戚女士為餘下集團的前僱員及業務夥伴。
- 浙江成誠餘下20%的股權由包女士持有，包女士代表其丈夫徐先生持有該等20%股權，而包女士及徐先生為獨立第三方(除作為浙江成誠的主要股東外)。
- 淮北眾宏餘下10%的股權由獨立第三方淮北宏橋物業服務有限公司(除作為淮北眾宏的主要股東外)持有。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

4. 眾安商業餘下45.01%的股權由獨立第三方浙江農銀鳳凰投資管理有限公司(除作為眾安商業的主要股東外)持有。
5. 根據全好、施先生、海通國際財務有限公司與海通證券股份有限公司之間接非全資附屬公司Fountain I Limited(「Fountain I」)之間訂立若干抵押文件將抵押的可交換票據(「可交換票據」)，Fountain I已向全好授予貸款，本金金額為88,000,000港元，初步兌換價0.55港元。可交換票據已於2023年6月16日償還。
6. 紹興眾明於2022年7月20日成立，其餘下43%股權由浙江明瀾物業有限公司持有。詳情請參閱本節「我們的發展 — 我們於中國的營運附屬公司 — 10. 紹興眾明」。

為籌備上市，我們實施以下重組步驟成立本集團：

### 1. 註冊成立眾安BVI

眾安BVI於2020年11月11日，在英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，獲授權發行最多50,000股，每股面值1.00美元的單一類別股份。於其註冊成立之日，一股股份按面值配發及發行予眾安。

### 2. 註冊成立本公司

本公司於2020年11月16日，在開曼群島註冊成立之獲豁免有限責任公司，法定股本為380,000.00港元，分為38,000,000股，每股面值0.01港元之股份。於其註冊成立之日，一股股份配發及發行予獨立第三方初始認購人，並於同日轉讓予眾安。

於2020年12月3日，眾安按名義代價，將一股股份轉讓予眾安BVI。該項股份轉讓完成後，本公司由眾安BVI全資擁有。

### 3. 註冊成立眾舒

眾舒於2020年11月13日，在英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，獲授權發行最多50,000股，每股面值1.00美元的單一類別股份。於其註冊成立之日，一股股份按面值配發及發行予眾安。

於2020年12月3日，眾安按面值，將一股股份轉讓予本公司。該項股份轉讓完成後，眾舒由本公司全資擁有。

#### 4. 註冊成立眾安香港

眾安香港於2020年11月16日，在香港註冊成立之有限責任公司。於其註冊成立之日，一股股份按1.00港元的代價配發及發行予施先生。

於2020年12月2日，施先生按1.00港元的代價，將一股股份轉讓予眾舒。該項股份轉讓完成後，眾安香港由眾舒全資擁有。

#### 5. 註冊成立外商獨資企業

外商獨資企業於2021年1月14日，在中國成立之外商獨資有限責任公司。自其成立起，外商獨資企業作為眾安香港的一家直接全資附屬公司。

#### 6. 分立中國新城市集團的兩家成員公司

余姚眾力及杭州眾宏各自通過分立程序，自原先屬於中國新城市的附屬公司中分立而成。就中國新城市集團內兩家成員公司的分立過程之進一步詳情，載列如下：

##### **余姚眾力**

緊接其分立前，余姚眾安(余姚眾力的前身)的註冊資本為人民幣10百萬元，由中國新城市的間接非全資附屬公司眾安商業全資擁有。於2020年11月24日，余姚眾安完成分立程序，並成立另一家分立公司，即余姚眾力，初始註冊資本為人民幣5百萬元。而余姚眾安的註冊資本，從人民幣10百萬元減少至人民幣5百萬元，緊接分立後，兩家公司均由眾安商業全資擁有。

由於分立，(i)余姚眾力將主要從事原先由余姚眾安(分立前)承接的商業物業管理服務，並將接管資產、權利及負債，以及與該等業務相關的僱員；及(ii)余姚眾安(分立後)將主要從事原先余姚眾安(分立前)承接的物業租賃業務。誠如我們的中國法律顧問所告知，分立程序於2020年11月24日完成，且符合中國適用之法律法規。

### 杭州眾宏

緊接其分立前，杭州眾安恒隆(杭州眾宏的前身)的註冊資本為人民幣2百萬元，由中國新城市的間接非全資附屬公司眾安盛隆全資擁有。於2020年11月18日，杭州眾安恒隆完成分立程序，並成立另一家分立公司，即杭州眾宏，初始註冊資本為人民幣1百萬元，而杭州眾安恒隆的註冊資本，由人民幣2百萬元減少至人民幣1百萬元，緊接分立後，兩家公司均由眾安盛隆全資擁有。

由於分立，(i)杭州眾宏將主要從事原先由杭州眾安恒隆(分立前)承接的商業物業管理服務並將接管資產、權利及負債以及與該等業務相關的僱員；及(ii)杭州眾安恒隆(分立後)將主要從事原先由杭州眾安恒隆(分立前)承接的物業租賃業務。誠如我們的中國法律顧問所告知，分立程序於2020年11月18日完成，且符合中國適用法律法規。

誠如我們的中國法律顧問所告知，根據中國公司法及《中華人民共和國民法典》，一家公司分立時，除相關債務人及債權人另有約定外，分立後的公司應對相關前身公司分立前的債務承擔連帶責任。截至最後實際可行日期，我們已自前身公司(即余姚眾安及杭州眾安恒隆，統稱「前身公司」)主要債權人(其未償還款項淨額為人民幣500,000元或以上之人士)取得同意，免除及解除新成立公司(即余姚眾力及杭州眾宏)未分配至本集團的前身公司負責。誠如我們的中國法律顧問所告知，自該等債權人取得的同意，根據相關中國法律屬合法、有效、具約束力及可執行。前身公司餘下的負債，主要包括與租賃協議承租人有關的預付款項(通常將隨著時間的推移被確認為收入)及按金(到期時通常將根據相關租賃協議條款向租戶退還或沒收)(如租金、公用設施、裝修及其他按金)。誠如我們的中國法律顧問所告知，前身公司的餘下負債將於前身公司履行義務後終止。倘前身公司的債權人，要求余姚眾力及／或杭州眾宏承擔前身公司之債務，則本集團將指引該等債權人至相關前身公司清償其債務。倘前身公司無法償還其債務，該前身公司的直接控股公司，亦同意清償該等債務(如有)。根

---

## 歷史、重組及公司架構

---

據前身公司未經審計的管理賬目，於最後實際可行日期，前身公司的該等餘下負債於各自分拆前(並無以其他方式分配予余姚眾力及杭州眾宏以及不包括根據從前身公司相關債權人取得同意，免除余姚眾力及杭州眾宏於前身公司的債務或負債金額)不超過人民幣10.1百萬元，而該等前身公司的餘下負債中，約人民幣8.1百萬元為前身公司租戶根據其各自租賃協議支付的預付款項及按金。由於隨著相關租賃期滿或終止，該等前身公司的餘下負債將隨著時間的推移而減少，董事認為，前身公司不履行該等餘下負債或其各自直接控股公司未能償還該等餘下負債的可能性很低。眾安亦已向我們承諾，倘前身公司及其相關直接控股公司未能償還該等餘下負債，則其將賠償並讓我們全數免於因該等餘下負債而產生或與之相關的任何損失。

此外，前身公司正在處理向新成立的公司更新物業管理合約。於最後實際可行日期，本集團尚未續簽的物業管理合同主要包括商業樓宇(包括零售店、餐廳及超級市場)的租戶，該等物業管理合同項下總收入僅佔本集團截至2022年12月31日止年度收入約0.14%。該等物業管理合同將於2028年7月到期。由於有關尚未轉入本集團的物業管理合同的收入僅佔本集團收入一小部分，且該等收入屬於本集團而非餘下集團，本集團已與餘下集團訂立協議。據此，本集團將收取或承擔尚未續簽的該等物業管理合同所產生的收入及所承擔的成本。在該情況下，餘下集團(僅作為本集團的代理)將不會收到任何回報，亦不會承擔任何與本集團尚未續簽的該等物業管理合同有關的費用。

誠如我們的中國法律顧問所告知，已就完成及進行有關分立程序，向中國政府機構取得所有必需的批文，並正式完成向中國政府機構備案。

基於上述情況，董事認為不會對本集團的財務狀況造成任何重大及不利影響，並且董事認為有關收購浙江潤洲、余姚眾力及杭州眾宏的股權轉讓協議乃按公平原則訂立，因為此乃餘下集團於相關時期的內部重組。

### 7. 修訂現有不競爭承諾，及外商獨資企業收購浙江潤洲、余姚眾力及杭州眾宏

為了達成整合眾安集團的物業管理業務，於2021年2月3日，各中國新城市控股股東及中國新城市訂立經修訂不競爭承諾契據（「**經修訂不競爭承諾**」），以修訂（其中包括）中國新城市控股股東及中國新城市訂立日期為2014年5月31日的不競爭承諾契據（「**現有不競爭承諾**」），從而允許眾安及其間或附屬公司的任何成員公司（不包括中國新城市及其間或的附屬公司）於中國從事物業管理業務（包括但不限於住宅、商業或商住混用物業及相關輔助性服務，為避免疑問，不包括酒店及影院的營運及管理）。中國新城市集團不再於中國從事任何物業管理業務（酒店及影院的營運及管理除外）。

根據日期均為2021年2月3日的三份單獨之股權轉讓協議：

- (a) 外商獨資企業以約人民幣35.17百萬元的收購代價，從伯瑞特(香港)收購浙江潤洲的全部股權。該收購代價經公平磋商後釐定，當中已計及(其中包括)(i)參考可資比較交易之市盈率，而估算出浙江潤洲之估值人民幣41.01百萬元，減(ii)於2021年1月18日宣佈，從浙江潤洲可分派溢利中，向伯瑞特(香港)派發之股息，金額為人民幣5.84百萬元；
- (b) 外商獨資企業以約人民幣12.35百萬元的收購代價，從眾安商業收購余姚眾力的全部股權。該收購代價經公平磋商後釐定，當中已計及(其中包括)(i)參考可資比較交易之市盈率，而估算出余姚眾力之估值人民幣17.18百萬元，減(ii)於2021年1月18日宣佈，從余姚眾力可分派溢利中，向眾安商業派發之股息，金額為人民幣4.83百萬元；及
- (c) 外商獨資企業以約人民幣57.13百萬元的收購代價，從眾安盛隆收購杭州眾宏的全部股權。該收購代價經公平磋商後釐定，當中已計及(其中包括)(i)參考可資比較交易之市盈率，而估算出杭州眾宏之估值人民幣81.42百萬元，減(ii)於2021年1月18日宣佈，從杭州眾宏可分派溢利中，向眾安盛隆派發之股息，金額為人民幣24.29百萬元。

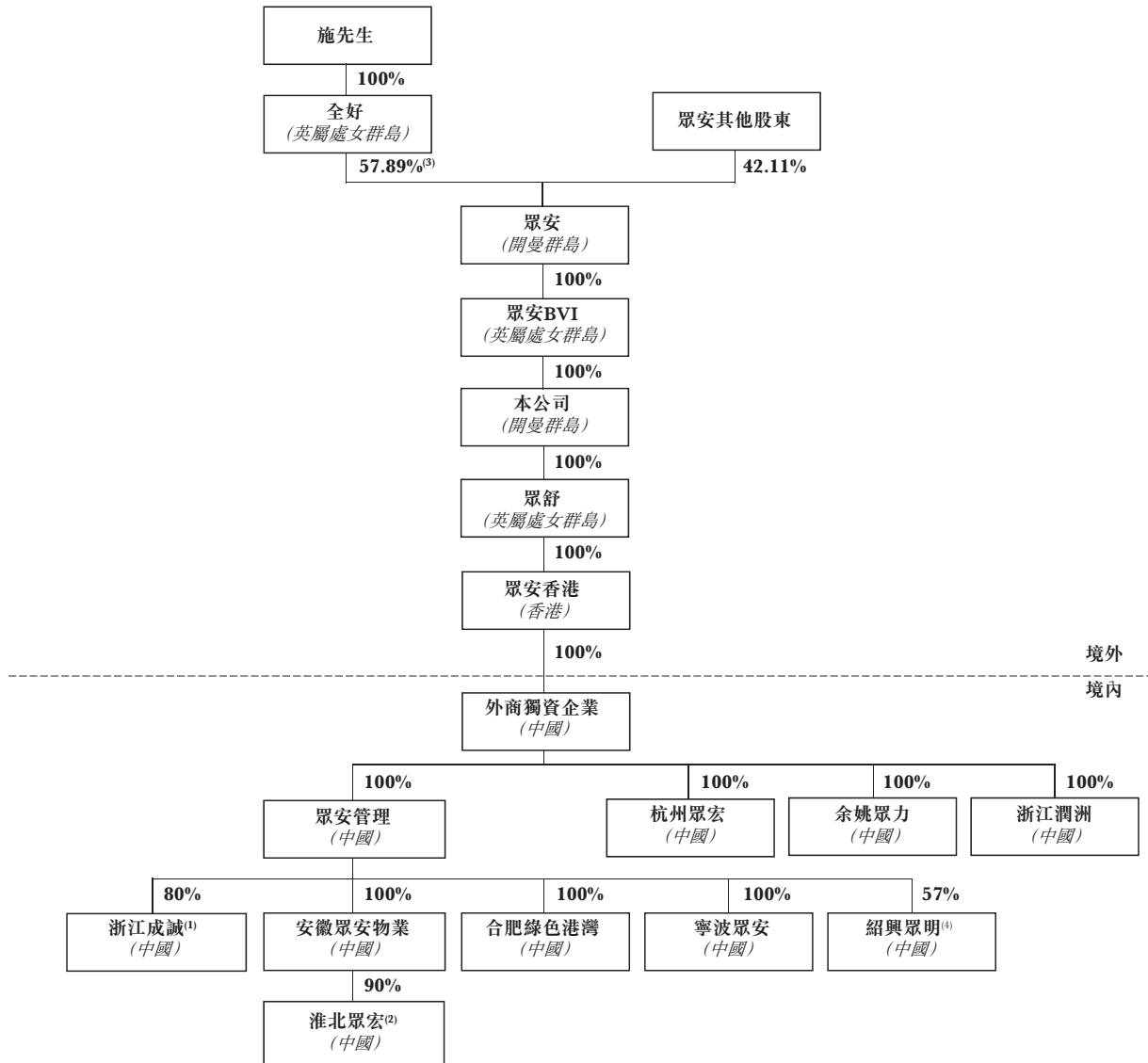
有關經修訂不競爭承諾的相關決議案及收購浙江潤洲、余姚眾力及杭州眾宏的全部股權，已於2021年3月24日舉行的中國新城市臨時股東大會上獲中國新城市獨立股東批准。上述所有股權轉讓，於2021年4月13日完成後及直至最後實際可行日期，外商獨資企業全資擁有浙江潤洲、余姚眾力及杭州眾宏。

### **8. 外商獨資企業收購眾安管理**

根據日期為2021年5月31日的股權轉讓協議，外商獨資企業以人民幣100百萬元的收購代價，從眾安服務控股收購眾安管理的全部股權。該收購代價經公平磋商後釐定，當中參考眾安管理的實繳註冊資本。上述股權轉讓於2021年6月4日完成後及直至最後實際可行日期，眾安管理由外商獨資企業全資擁有。

## 歷史、重組及公司架構

下圖列示本集團於緊隨重組完成後但於資本化發行及全球發售完成前的股權架構(假設超額配股權未獲行使)：



附註：

1. 浙江成誠餘下20%股權由包女士持有，包女士代表其丈夫徐先生持有該等20%股權，而包女士及徐先生為獨立第三方(除作為浙江成誠的主要股東外)。



2. 淮北眾宏餘下10%股權由獨立第三方淮北宏橋物業服務有限公司(除作為淮北眾宏的主要股東外)持有。
3. 根據全好、施先生、海通國際財務有限公司與海通證券股份有限公司之間接非全資附屬公司Fountain I Limited(「Fountain I」)之間訂立若干抵押文件將抵押的可交換票據(「可交換票據」)，Fountain I已向全好授予貸款，本金金額為88,000,000港元，初步兌換價0.55港元。可交換票據已於2023年6月16日償還。
4. 紹興眾明於2022年7月20日成立，其餘下43%股權由浙江明瀾物業有限公司持有。詳情請參閱本節「—我們的發展—我們於中國的營運附屬公司— 10. 紹興眾明」。

### 增加法定股本

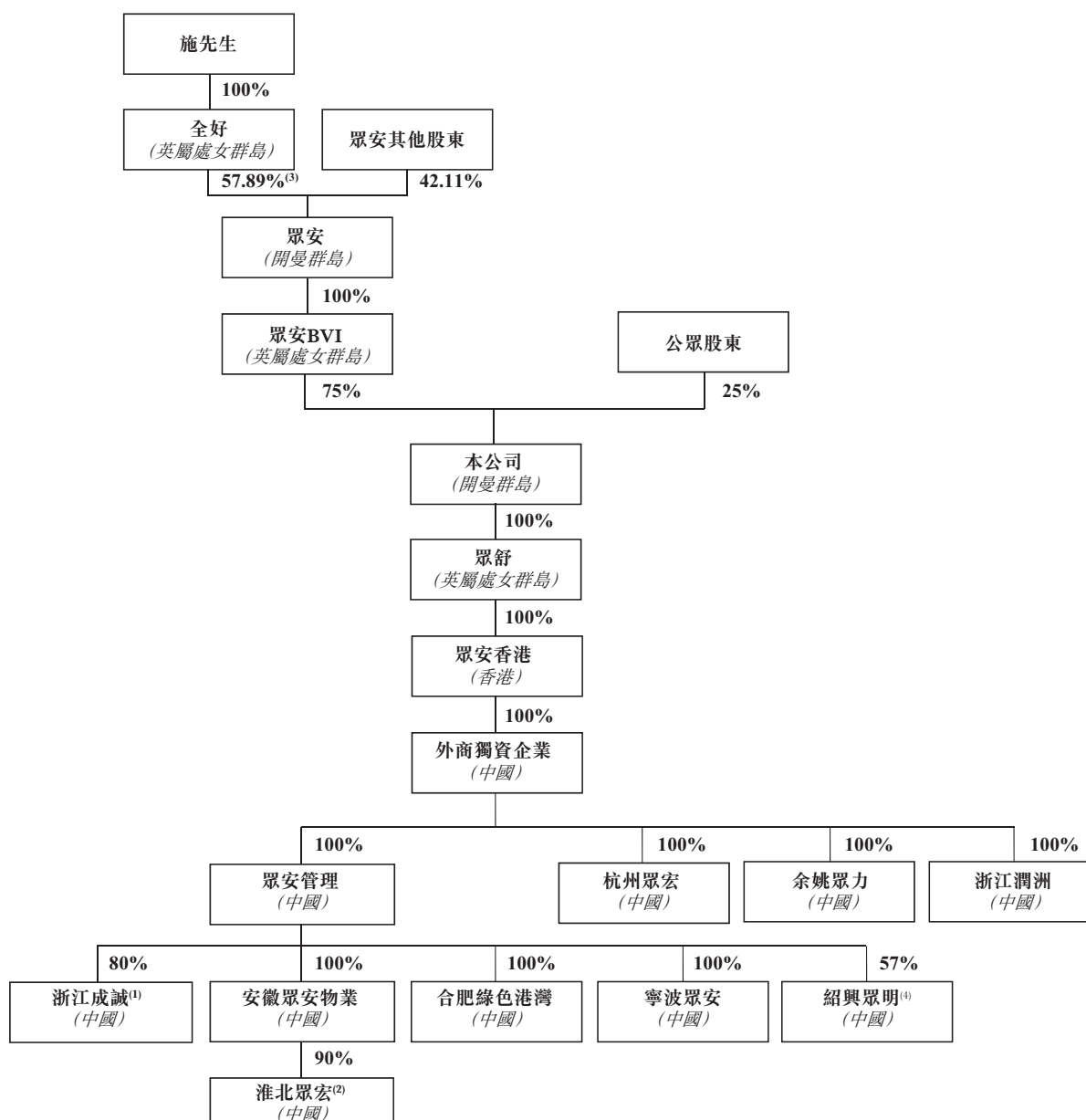
於2022年4月19日，本公司透過增設962,000,000股，每股面值0.01港元的股份，將其法定股本增加至10,000,000港元。

### 資本化發行

根據由唯一股東於2023年6月21日通過的書面決議案，本公司之股份溢價賬戶，將會於完成全球發售後錄得進賬。董事獲授權，將本公司股份溢價賬戶內進賬金額3,799,999.99港元撥充資本，用作按面值繳足379,999,999股股份。按當時該項決議案通過之日，名列本公司股東名冊內之股份持有人，按彼等各自當時於本公司的現有持股比例(盡可能接近但不涉及零碎股份，以免發行及配發零碎股份)發行及配發股份。根據該項決議案，將予發行及配發的股份，應在所有方面與現有已發行股份享有同等權利。

## 歷史、重組及公司架構

下圖列示本集團於緊隨重組、資本化發行及全球發售完成後的股權架構：



附註：

1. 浙江成誠餘下20%的股權由包女士持有，包女士彼代表其丈夫徐先生持有該等20%股權，而包女士及徐先生為獨立第三方(除作為浙江成誠的主要股東外)。
2. 淮北眾宏餘下10%的股權由獨立第三方淮北宏橋物業服務有限公司(除作為淮北眾宏的主要股東外)持有。
3. 根據全好、施先生、海通國際財務有限公司與海通證券股份有限公司之間接非全資附屬公司Fountain I Limited (「Fountain I」)之間訂立若干抵押文件將抵押的可交換票據(「可交換票據」)，Fountain I已向全好授予貸款，本金金額為88,000,000港元，初步兌換價0.55港元。可交換票據已於2023年6月16日償還。
4. 紹興眾明於2022年7月20日成立，其餘下43%股權由浙江明瀾物業有限公司持有。詳情請參閱本節「我們的發展—我們於中國的營運附屬公司—10. 紹興眾明」。

### 中國監管規定

我們的中國法律顧問認為，本節所披露有關我們中國附屬公司重組、股權轉讓及增加註冊資本，乃根據中國適用之法律法規進行，已依法完成並在中國當地登記機關妥為登記，且已獲得所有必需的監管批准。

### 外國投資者於中國併購境內企業的規定

根據由商務部、國務院國有資產監督管理委員會、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，於2006年9月8日生效，並於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、企業或自然人擬以其合法設立或控制的境外公司名義，收購其聯屬境內公司，須報商務部審批；及若境內公司或自然人以該等特殊目的公司的股權，作為支付手段，透過境外特殊目的公司持有境內公司的股權，則該特殊目的公司於境外上市，須經中國證監會批准。

誠如我們的中國法律顧問所告知，施先生為香港永久居民，而並非併購規定所界定的境內自然人。成立外商獨資企業及外商獨資企業，收購浙江潤洲、余姚眾力、杭州眾宏及眾安管理，均不構成併購規定所規定，須經商務部或中國證監會審批的外資併購。基於上文所述，我們的中國法律顧問告知，除非日後制定新的法律法規，或商務部及中國證監會或其他主管部門，對併購規定作出新規定或詮釋。有關本段所述收購及本公司申請發行股份，並於聯交所上市，毋須根據併購規定獲得商務部及中國證監會的批准。

### 中國國家外匯管理局登記

根據國家外匯管理局頒佈，並於2014年7月4日生效的《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「國家外匯管理局37號文」)，(a)中國居民以投融資為目的，向其直接設立或間接控制的境外特殊目的公司(「境外特殊目的公司」)投入資產或權益前，必須向國家外匯管理局地方分局登記，及(b)初步登記後，中國居民亦須

就境外特殊目的公司的任何重大變更，向國家外匯管理局地方分局登記，包括(其中包括)境外特殊目的公司中國居民股東、境外特殊目的公司名稱、經營期限的變更或境外特殊目的公司增資、減資、中國居民股東的股份轉讓或置換、合併或分拆。根據國家外匯管理局第37號文，未能遵守該等登記手續可能會受到處罰。

根據國家外匯管理局頒佈，並於2015年6月1日生效的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「**國家外匯管理局13號文**」)，接受國家外匯管理局登記的權限，由國家外匯管理局地方分局，轉到境內實體資產或權益所在地的地方銀行。

我們的中國法律顧問確認，由於施先生為香港永久居民而非中國居民，其境外投資毋須根據國家外匯管理局37號文及國家外匯管理局13號文辦理外匯登記手續。

### 分拆的理由

根據上市規則並基於本公司的公司架構與所有權情況，上市將構成眾安的分拆。

眾安董事會認為，分拆具有商業效益，並符合眾安及其股東的整體利益，有望為其創造更大價值，理由如下：

- (a) 眾安有機會通過分拆，將我們的業務獨立上市，從而體現其對本集團的投資價值；
- (b) 分拆將使本集團能夠通過全球發售，確立其獨立上市集團的身份，並擁有獨立的集資平台，從而拓闊其投資者群體。本集團可能會收購或投資其他物業管理服務供應商，以進一步擴充我們的業務及提升市場品牌知名度。分拆將使本集團能夠直接進入資本市場，進行股權及／或債務融資，為我們現有營運及未來擴張提供資金，而無需依賴眾安，從而提高我們的經營及財務管理效率；
- (c) 分拆將使本集團能夠提升我們的企業形象，因此增強我們吸引可為本集團帶來協同效應的戰略投資者的能力，促使其直接對本集團進行投資，並達成戰略夥伴關係；

- (d) 分拆將使餘下集團及本集團能夠更加專注於各自業務的發展、策略規劃並更好地分配資源。在獨立的管理結構下，餘下集團及本集團均將以高效的決策過程把握新興商機並從中受益，特別是本集團將擁有專業的管理團隊，專注於我們的發展；
- (e) 於分拆後，眾安將繼續作為本集團大部分股份的實益擁有人，並從本集團通過分拆的任何增值中受益；及
- (f) 本集團的股票表現，可作為評估本集團業績的單獨基準，從而激勵本集團管理層，不斷尋求改進，提高本集團的管理及經營效率。

眾安分拆符合上市規則第15項應用指引的規定。

閣下於決定投資發售股份前，務請細閱整份招股章程，且不應僅依賴主要或概要資料。本節所載財務資料乃摘錄自本招股章程「附錄——會計師報告」，並無作出重大調整。除另有指明外，本招股章程內所引用的所有市場統計數據乃源自中指院出具的行業報告。有關中指院的資格及行業報告的詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」。

### 概覽

我們是一家深耕於浙江省及長江三角洲地區，總部位於杭州的知名綜合物業管理服務提供商。重組前，本集團的住宅及非住宅物業(包括公共物業及其他物業(如中國政府機關辦公樓、工業園區、醫院及學校)，但不包括純商業物業(如商業與辦公樓及服務式公寓))的物業管理業務由眾安集團進行，純商業物業(包括服務式公寓)的物業管理業務由中國新城市集團進行。現時組成本集團的附屬公司自1998年起向餘下集團提供物業管理服務已超過24年。於2020年、2021年及2022年，由餘下集團及其合營企業及聯營公司開發的物業所產生的整體收入合共約為人民幣182.4百萬元、人民幣229.7百萬元及人民幣247.0百萬元，佔我們於各自年度整體收入約79.0%、77.5%及77.2%，而獨立第三方房地產開發商開發的物業約為人民幣48.3百萬元、人民幣66.0百萬元及人民幣72.8百萬元，佔我們各自年度整體收入約21.0%、22.5%及22.8%。截至2020年、2021年及2022年12月31日，由餘下集團或其合營企業及聯營公司開發的物業的在管建築面積約為6.0百萬平方米、6.6百萬平方米及6.9百萬平方米，佔截至各個日期在管總建築面積約55.3%、55.7%及54.0%；及由獨立第三方房地產開發商開發的物業的在管建築面積約為4.8百萬平方米、5.2百萬平方米及5.9百萬平方米，佔我們於各個日期在管總建築面積約44.7%、44.3%及46.0%。

---

## 業 務

---

自1998年成立以來，通過逾24年的經營，我們已從杭州的一家地方物業管理服務供應商晉升成長為一家業務版圖主要覆蓋浙江省的綜合區域性物業管理服務供應商。截至2022年12月31日，我們亦已於長江三角洲地區建立聲譽卓著的品牌知名度，並且通過建立的戰略分佈，業務拓展至長江三角洲地區以外的城市，其中包括廣州、南昌、青島、武漢及昆明。長江三角洲地區為中國經濟較發達區域之一，城市化率比及人均年度可支配之收入均高於中國國家平均水平，且該區域於城市數字化基礎設施方面處於國家級領先水平，因此，該區域一直是並將繼續成為我們發展的重點。

於往績記錄期，我們所有的在管建築面積均位於長江三角洲地區中的浙江省、安徽省及山東省。截至2022年12月31日，我們合共擁有139個合約項目，總合約建築面積約為19.4百萬平方米，涵蓋中國19個城市及七個省份，合共管理95個項目，在管總建築面積約為12.8百萬平方米，涵蓋中國11個城市及三個省份。截至最後實際可行日期，我們的三條主要業務線已覆蓋長江三角洲地區及中國合共八個省份，其中包括浙江省、安徽省、江西省、山東省、江蘇省、雲南省、湖北省及廣東省。

根據中指院之數據，截至2022年12月31日，就在管建築面積而言，本集團於中國的市場份額約為0.04%，就物業管理綜合實力\*而言，我們自2016年被納入中國物業服務百強企業中且我們的排名由2016年的第82位上升至2023年的第40位，反映出我們的物業管理能力不斷提升。此外，截至2022年12月31日，總部位於杭州、浙江省及長江三角洲地區的2023年中國物業服務百強企業中，我們在管建築面積分別排名第七、第九及第25位。

我們提供服務組合，並致力通過三條主要業務線(即(i)物業管理服務、(ii)主要面向房地產開發商的增值服務及(iii)社區增值服務)為客戶提供優質高效的服務，三條業務線形成物業管理價值鏈上的綜合服務。

---

\* 中指院每年會基於評審範圍內物業管理公司上一年度有關管理規模、經營業績、服務質量、增長潛力及社會責任等關鍵因素的數據計算得出該等公司的綜合實力，並據此發佈中國物業服務百強企業。

---

## 業 務

---

- **物業管理服務。**我們向房地產開發商、業主、住戶及租戶提供多項物業管理服務，其主要包括(i)保安服務；(ii)清潔服務；(iii)園藝及景觀服務；(iv)維修及維護服務及／或(v)停車場管理服務。我們亦作為外判商，為其他物業管理公司管理的若干工業園區提供保安及清潔服務。
- **主要面向房地產開發商的增值服務。**我們主要向房地產開發商提供一系列的增值服務，其主要包括(i)樓盤銷售辦事處管理服務；(ii)前期規劃及設計諮詢服務；及(iii)交付前檢查服務。
- **社區增值服務。**我們主要向在管物業的業主及住戶提供社區增值服務，其主要包括(i)公共區域管理服務；(ii)裝修廢物處理服務；及(iii)車輛停車位銷售代理服務。

我們近期為了完善傳統的物業管理服務，開始應用智能設備及技術諸如具有人工智能技術的智能機器人等，並計劃於2023年第四季度末推出一站式服務移動應用程序，從而提供更方便和更高效的綜合服務，以滿足客戶的需求。我們致力了解客戶的需求，對服務精益求精，打造「眾安」品牌的全方位服務體系。我們在開展業務及制訂業務計劃時，秉承「追求卓越品質，創造幸福生活」的宗旨及「服務至誠，管理規範，精益求精，進取創新」的質量方針，因為我們相信優質的服務質素是提高客戶滿意度和鞏固具聲譽的品牌知名度的關鍵。此外，於往績記錄期，我們分別有兩個及一個在管項目於2019年及2021年獲中指院評為中國五星級物業管理服務項目\*。三個在管項目亦於2020年獲杭州市蕭山區住房和城鄉建設局認

---

\* 根據中指院，其於評估「五星級」物業服務時所考慮的主要因素包括軟體和硬體兩個評價標準體系。軟體標準體系由基本要求、房屋管理、公共設施管理與維修、協助維護公共秩序、保潔服務、綠化養護管理及其他管理組成；硬體標準體系則包括基本要求、綜合配套、綠化和景觀、車位、文體娛樂設施、共用設施設備、保安系統、物業管理硬體及人員配備、物業品牌等內容。



可為2019年度蕭山區五星級物業服務項目。我們亦躋身2020-2021中國物業企業數字力前30強，並於2021年獲委任為杭州市物業管理協會第五屆理事單位成員。有關進一步資料，請參閱本節「一獎項及認可」。

我們於往績記錄期經歷持續穩定增長。我們的收入由2020年的人民幣230.7百萬元增加至2022年的人民幣319.7百萬元，複合年增長率約為17.7%。我們的毛利由2020年的人民幣86.8百萬元增加至2022年的人民幣116.3百萬元，複合年增長率約為15.8%。我們的淨利潤由2020年的人民幣47.0百萬元增加至2022年的人民幣50.9百萬元，複合年增長率約為4.0%。我們在管物業的總建築面積由截至2020年12月31日止的約10.8百萬平方米增加至截至2021年12月31日止的11.8百萬平方米，並進一步增加至截至2022年12月31日止的12.8百萬平方米，複合年增長率約為8.9%。

### 競爭優勢

我們認為以下競爭優勢使我們得以在中國的物業管理行業佔據具有競爭力的地位，並使我們從競爭對手中脫穎而出：

#### 深耕於浙江省及長江三角洲地區，並於其他主要城市建立戰略分佈的綜合物業管理服務提供商

我們是浙江省其中一家領先的綜合物業管理服務提供商，擁有穩定及持續增長的往績記錄。根據中指院之數據，在眾多總部設立於杭州及浙江省的2022年中國物業服務百強企業中，按照純利計算，我們於2022年分別排名為第六名及第八名。我們自1998年在杭州成立以來，我們始終秉承「追求卓越品質，創造幸福生活」的宗旨及「服務至誠，管理規範，精益求精，進取創新」的質量方針。本公司扎根於浙江省及長江三角洲地區，經過24年的發展，一直致力於多元化並優化本公司的業務，提高本公司服務質量及擴大地域覆蓋範圍，並不斷持續發展成為聲譽良好的物業管理公司。

長江三角洲地區為中國經濟較發達區域之一，城市化比率及人均年度可支配之收入均高於中國國家平均水平，且該區域於城市數字化基礎設施方面處於國家級領先水平。我們相信這將為基本物業管理服務創造龐大的需求，同時為拓展增值服務業務提供強大基礎。截至2022年12月31日，我們在浙江省十個城市設立分公司，同時我們在浙江省合共管理63個項目，在管總建築面積約為9.0百萬平方米，佔我們截至同日在管總建築面積約70.1%。根據中指院之數據，在眾多總部位於浙江省及長江三角洲地區的2023年中國物業服務百強企業中，截至2022年12月31日，我們在管建築面積分別排名為第九名及第25名。憑藉我們的經驗及品牌認知度，預期我們將會繼續受惠於浙江省持續城市化發展，以及客戶對優質物業管理服務不斷增加的需求。

憑藉我們的質量管理及業務能力，我們已開拓長江三角洲地區以外之區域，於包括廣州、南昌、青島、武漢及昆明的城市建立戰略分佈。截至2022年12月31日，我們合共管理95個項目，覆蓋中國三個省份及11個城市。於往績記錄期，我們的物業管理服務業務線穩步持續增長。截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們分別管理合共73個、74個及95個項目，複合年增長率約為14.1%。截至2022年12月31日，我們合共管理95個項目，並已訂約管理44個項目(尚未交付予我們管理)，其中所有項目預計將於未來一至三年內交付予我們管理。我們的在管建築面積從截至2020年12月31日約10.8百萬平方米增加至截至2022年12月31日約12.8百萬平方米，複合年增長率約為8.6%。自2020年至2022年，我們的總收入的複合年增長率約為17.7%，根據中指院之數據，我們的複合年增長率高於中國物業服務百強企業約為13.5%的平均收入的複合年增長率。

我們相信，我們現在的優質服務已經並將繼續作為我們鞏固現有市場地位，擴展服務組合，維持管理物業的高留存率和續約率，以及於未來創造新商機的堅實基礎。結合我們的行業聲譽，我們相信，我們將能進一步提升我們於浙江省及長江三角洲地區物業管理市場的市場份額。

### 多元化服務產品及收入流使我們的業務發展得以平衡，並顯著提高溢利水平

自我們發展以來，我們除了在管理住宅物業項目方面作出努力外，亦專注於提供非住宅物業項目，其中主要包括商業及辦公樓、服務式公寓、公共場所及其他物業(例如中國政府機關之辦公樓、工業園區、醫院、學校及監獄)。截至2022年12月31日，我們合共管理25個非住宅物業項目，約佔我們截至同日管理項目總數的26.3%；我們的在管非住宅物業項目的總建築面積約為1.5百萬平方米，約佔我們截至同日在管項目總建築面積的12.1%。於2021年，非住宅物業項目產生的物業管理服務收入約為人民幣50.6百萬元，約佔同年物業管理服務總收入的24.7%。於2022年，從非住宅物業項目的物業管理服務所得收入約為人民幣60.1百萬元，佔我們同年物業管理服務所得收入約26.9%。我們相信，發展非住宅物業組合項目將使我們能夠提供更具個性及專業的服務產品，並提高我們的服務水平，從而讓我們向客戶提供更好的優質服務，並提升我們的品牌聲譽及形象。

為進一步令我們的收入來源更多元化並提高利潤水平，我們除了提供傳統物業管理服務外，亦主要面向房地產開發商提供一系列增值服務及社區增值服務：

- *主要面向房地產開發商的增值服務*。我們從2010年就開始為房地產開發商提供增值服務。我們提供的主要面向房地產開發商的增值服務包括樓盤銷售辦事處管理服務、初步規劃及設計諮詢服務、以及交付前檢查服務。於往績記錄期，樓盤銷售辦事處管理服務作為我們主要面向房地產開發商的主要增值服務，截至2022年12月31日，我們合共管理33個樓盤銷售辦事處。我們的樓盤銷售辦事處管理服務以及初步規劃及設計諮詢服務使我們能夠於物業管理項目早期階段與房地產開發商建立及發展關係，從而提高我們將來獲得該項目的物業管理服務協議的機會。我們的主要面向房地產開發商的增值服務由房地產開發項目起至竣工等不同階段。於房地產項目開發初期，我們提供規劃及設計諮詢服務，並在其施工過程中不時進行現場實地視察。於物業銷售階段，我們提供樓盤銷售辦事處管理服務。

於物業交付階段，我們於交付物業予業主之前向其提供交付前檢查服務。於2020年、2021年及2022年，我們提供主要面向房地產開發商的增值服務的收入分別約為人民幣33.3百萬元、人民幣59.2百萬元及人民幣60.7百萬元，複合年增長率約為35.1%，約佔各自年度總收入的14.4%、20.0%及19.0%。

- **社區增值服務。**我們主要為我們管理的物業業主及住戶提供一系列社區增值服務，包括公共區域管理服務、裝修廢物處理服務及車輛停車位銷售代理服務。我們相信，提供社區增值服務可提升我們在管項目業主及住戶的體驗，並將不斷提升我們的品牌價值，增加我們與彼等的互動，並改善彼等居住體驗及提高客戶忠誠度，最終將對我們現有物業管理服務協議的續期磋商有利。此外，提供社區增值服務可為我們帶來額外的收入來源，且利潤率相對較高。於2020年、2021年及2022年，來自社區增值服務的收入分別約為人民幣14.2百萬元、人民幣31.3百萬元及人民幣35.4百萬元，複合年增長率約為58.0%，約佔各自年度總收入的6.1%、10.6%及11.1%。

我們增值服務的穩定及持續發展有助於我們盈利能力的提升。於2020年、2021年及2022年，我們為房地產開發商提供增值服務的毛利率分別約為42.7%、43.0%及41.7%，而社區增值服務的毛利率則分別約為46.0%、46.5%及47.4%。

我們亦非常重視物業管理的智能技術及設施。我們於我們管理的項目中安裝不同種類的智能設施，如智能監視攝像頭、人臉識別門禁系統、智能停車場管理系統、社區設施設備監測器及智能機器人監控器等，上述設施收集的所有資料及數據將併入我們的智能物業管理系統，以便信息集中管理，讓我們可以更密切地管理及監督我們的業務並且提供反饋意見，同時可以更有效率地解決問題。詳情請參閱本節「—標準化營運及數字化—智能管理」。

我們相信，多元化服務可在我們的業務線之間產生協同效應，我們的智能技術及設施可提高住戶的生活品質，共同為我們帶來多元化收入來源，並把握更多不同業務線的商機。

### 受惠於餘下集團的長期支持，同時將我們的業務範圍擴大至獨立第三方客戶

眾安作為長江三角洲地區的領先房地產開發商之一，而由眾安控制的中國新城市集團為長江三角洲地區主要的商業房地產開發商，其開發項目包括住宅物業、商業綜合體、酒店及其他物業。根據中指院之數據，就綜合實力而言，眾安於2023中國房地產百強企業中名列第64位。截至2022年12月31日，據董事經諮詢餘下集團後所深知，其於中國擁有約52個在建或持作開發的物業項目，總建築面積約為8.6百萬平方米。就上述項目而言，截至2022年12月31日，我們已就總建築面積約為5.6百萬平方米的35個物業項目取得服務協議。

餘下集團近年來的擴張為我們的持續發展提供堅實的基礎。截至2022年12月31日，我們合共管理餘下集團或其合營企業及聯營公司開發的42個物業項目，在管總建築面積約6.9百萬平方米，分別約佔我們截至同日在管項目及在管建築面積總數44.2%及54.0%。截至2022年12月31日，餘下集團或其合營企業及聯營公司開發的已訂約但未交付項目的總建築面積約為5.7百萬平方米(即上述35個物業項目)，一般預期將於未來一至三年內交付予我們管理。於2022年，我們的物業管理服務收入中約71.5%來自餘下集團或其合營企業及聯營公司開發的物業項目。於往績記錄期，於2020年、2021年及2022年，我們於餘下集團或其聯營公司或合營企業開發住宅項目的中標率分別為100%、100%及100%，而於2020年、2021年及2022年，我們就餘下集團或其合營企業及聯營公司開發所有項目的留存率為100%、100%及100%。

於2019年，浙江省人民政府公佈「未來社區」發展規劃，浙江省發展和改革委員會確定浙江省首批24個未來社區試點。宣佈發展計劃大約兩年後，「未來社區」發展計劃現已在浙江省若干區域正式試行。於2020年12月，餘下眾安集團成功取得浙江省台州市高新區沙北未來社區項目的土地使用權。我們成功取得該項目的物業管理服務合約，合約建築面積約為

331,000平方米，並成為首批參與未來社區試點公司之一。根據中指院之數據，經考慮先前發佈的浙江省未來社區創建名單，以及浙江省住房和城鄉建設廳及浙江省城鄉風貌整治提升工作專班辦公室於2022年5月聯合發佈的近期《關於公佈浙江省第五批未來社區創建名單的通知》，預計浙江省未來社區總數將達到467個。我們參與試點未來社區已獲得先發優勢，而我們相信，在「未來社區」發展計劃下，我們將有優勢就將開發的物業取得更多服務協議。有關「未來社區」發展計劃的進一步詳情，請參閱本節「一業務策略—深化「深耕浙江省，伸延長江三角洲地區，立足中國重點城市」戰略佈局，進一步擴大物業管理業務及增加市場份額—我們的戰略佈局」。

在為餘下集團開發的物業項目提供物業管理服務的過程中，我們從中累積豐富的管理經驗，同時建立我們的品牌知名度。由於我們熟識了解大型房地產開發商的需求及要求，故此，我們從獨立第三方房地產開發商獲得物業管理項目的能力增強。截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們管理獨立第三方房地產開發商開發的物業項目分別合共39個、36個及53個，複合年增長率約為58.0%。截至2022年12月31日，我們管理獨立第三方房地產開發商開發的物業項目合共53個，其中37個為住宅物業項目，而餘下16個則為非住宅物業項目。截至2020年、2021年及2022年12月31日，由獨立第三方房地產開發商開發的項目在管建築面積約佔各期間在管總建築面積的44.7%、44.3%及46.0%，儘管截至2020年及2021年12月31日止年度略有下降，但在整個往績記錄期均呈整體上升的趨勢。於2020年、2021年及2022年，我們來自獨立第三方房地產開發商開發的項目產生的物業管理服務收入分別約為人民幣43.7百萬元、人民幣56.4百萬元及人民幣63.7百萬元，佔我們各自年度物業管理服務收入約23.9%、27.5%及28.5%。

我們能獲得餘下集團支持的同時，亦能夠自主識別及把握市場機會。我們相信，我們與餘下集團的長期穩定關係將繼續向前發展並且使我們繼續受益於其多元化的房地產組合及豐富的土地儲備，使得我們能擴大我們物業組合、業務規模及地域覆蓋範圍。

### 以競爭優勢為核心的卓越管理及服務

在經營的過程中，我們致力於提供優質服務及建立「眾安」品牌。我們管理的項目曾獲得多項殊榮及獎項，而我們已逐漸在業界中建立品牌知名度及聲譽。例如，於2019年及2021年，我們分別有兩個及一個在管項目獲中指院評為中國五星級物業服務項目，且我們在管項目的兩個住宅社區於2020年獲蕭山區地方機構認可為蕭山區美麗示範小區。我們在管的三個項目亦於2020年被杭州市蕭山區住房和城鄉建設局評為2019年度蕭山區五星級物業服務項目，涵蓋若干方面包括(其中包括)物業管理及營運表現、服務質素、社區及環境維護標準及保安管理等指標的綜合評估。我們亦躋身2020-2021中國物業企業數字力前30強，並於2021年獲委任為杭州市物業管理協會第五屆理事單位成員。

我們非常重視標準化及制度化管理。我們已取得ISO9001:2015質量管理認證、ISO14001:2015環境管理認證及ISO45001:2018職業健康與安全體系認證，並已根據其規定的標準開展業務。我們亦建立一套質量控制體系以及反饋及投訴處理程序，涵蓋標準化的內部政策及程序，以確保服務水平及質量，我們亦有讓僱員遵循的監督及評估指引，確保我們的服務能力處於行業前列。

我們相信，我們擁有優質的管理及服務將使我們能夠在長江三角洲地區定位為一家專業物業管理公司，為我們爭取更大的市場份額鋪路，並繼續將我們的服務擴展至長江三角洲地區以外的其他地區。

### 經驗豐富的專業管理團隊與人力資源政策的結合，培養優秀工作團隊

我們業務得以穩定及持續增長主要原因之一，是由於我們有一班擁有教育及專業的高級管理團隊，以及具有豐富實踐經驗的綜合管理團隊。我們相信，專業的管理團隊及有效的人力資源政策是我們業務增長及未來成功的關鍵。我們的執行董事平均擁有逾13年物業管理經驗。有關彼等之簡歷，請參閱本招股章程「董事及高級管理層 — 執行董事」。我們相信，彼等於物業管理行業方面的專業及知識，執行能力及資源協調能力，為我們於往績記錄期穩定持續增長作出貢獻。

我們認為，人才是企業可持續發展的核心競爭力之一，因此我們已建立以培養及提拔人才為目標的人力資源體系。我們亦建立績效激勵機制，為達成業績目標的員工提供獎金獎勵，例如，我們採納激勵計劃，以激勵僱員為我們提供潛在業務擴展機會的資料。就高級管理人員而言，我們有培訓計劃，涵蓋由專業機構舉辦的在職培訓以加強彼等的管理及領導技能，以及進行行業交流，以培養他們對行業前景的前瞻性洞察力。對於常規管理人員，我們定期提供互動培訓活動，如企業文化、團隊建設、法律知識、財務知識以及行業發展趨勢，以持續加強及多樣化我們團隊的知識。我們亦通過新推行的智慧之星計劃，開始招聘年輕畢業生。同時，我們亦可能為員工組織外部培訓計劃，以加強彼等團隊合作及凝聚力。

我們相信，我們的人才儲備、績效激勵體系及健全的人才培養機制將繼續優化我們的人力資源，從而推動我們的業務發展，並幫助我們保持市場競爭力。



### 業務策略

我們計劃實施以下策略，以鞏固我們在中國物業管理行業的地位：

**深化「深耕浙江省，伸延長江三角洲地區，立足中國重點城市」戰略佈局，進一步擴大物業管理業務及增加市場份額**

#### 我們的策略佈局

我們計劃加強我們在浙江省的領導地位，並擴展至長江三角洲地區的其他主要區域以及擁有相對較佳經濟基礎及以市場為導向運營的中國其他主要城市，其中包括安徽省、江蘇省、湖南省、湖北省及江西省。我們物業管理服務拓展的重點將專注於經濟發達地域內符合我們物業管理服務組合的社區。即以經濟發達地區為核心重點，我們計劃取得高端優質社區的物業管理項目，旨在從長江三角洲地區成長並計劃擴展至珠江三角洲地區，以及中部地區。與此同時，我們將繼續確保發展質量，並將伸延我們的業務至符合自身物業管理經營模式的區域。

我們亦擬參與將於其他省份實施，類以「未來社區」發展規劃的其他項目。主要受政府政策所帶動，「未來社區」發展規劃旨在通過建設未來社區及優化破舊城區以改善生活環境及體驗。就此，我們已簽約為浙江省首批24個試點未來社區中的其中一個項目提供物業管理服務，我們相信，「未來社區」發展規劃是社區發展的未來趨勢。董事認為，本公司於「未來社區」發展規劃中的項目提供的服務範圍將比本公司現有物業管理服務及社區增值服務範圍相對更廣。例如，我們可能會提供各種類型的社區增值服務，例如家政服務、保健諮詢服務、社區教育服務、房地產代理服務及拎包入住服務，我們相信該等服務將進一步改善社區居民的生活體驗。加上本集團於在管項目中加強社區的發展戰略，董事相信，參與「未來社區」發展規劃將使本集團從傳統物業管理服務提供商轉型為社區運營服務提供商，通過提供全方位

的社區增值服務，提升我們的品牌及客戶滿意度。我們亦相信，參與「未來社區」發展規劃可以增加並分散我們的收入基礎，提高我們的品牌價值及擴大我們的在管建築面積。於往績記錄期，餘下集團及其合營企業及聯營公司已分別取得浙江省溫州及紹興另外兩個「未來社區」項目的土地使用權，且我們已獲委聘為上述項目提供物業管理服務。憑藉我們作為首批參與未來社區試點的物業管理公司之一的先發優勢，我們可收集客戶對該等社區客戶需求及偏好的資料，相信此舉有助我們可以取得上述餘下「未來社區」項目的物業管理合約，以及在其他同類型的項目中額外的物業管理服務合約。

### **業務伴隨著餘下集團之增長一起增長**

基於我們與餘下集團的長期及穩定的合作讓我們得以了解及滿足其在業務上的需要和期望。截至2022年12月31日，經董事諮詢餘下集團後所深知，餘下集團的土地儲備總建築面積約為10.1百萬平方米，而於2022年出售及交付物業的建築面積約為0.4百萬平方米。於2022年，餘下集團收購合共七幅地塊，總建築面積約為0.5百萬平方米，均位於長江三角洲地區。憑藉我們與餘下集團的長期和穩定合作，我們相信我們將繼續就餘下集團開發的項目取得相關物業管理服務之合約並受益於餘下集團的增長及充足的土地儲備，這將繼續推動我們業務穩定持續增長。

### **在管物業類型多樣化**

於往績記錄期，我們在管物業類型主要涵蓋住宅物業及非住宅物業如商業及辦公樓、服務式公寓及公共物業及其他物業，例如中國政府機關辦公樓、工業園區、醫院、學校及監獄。我們擬通過覆蓋其他種類的非住宅物業，達到在管物業類型多元化，從而豐富收入來源及收入結構。

透過戰略收購及投資以及招投標方式，擴充外部項目組合

### 策略性收購及投資

我們計劃通過策略性收購及投資方式，合併一些中小型物業管理公司的主要權益，以繼續鞏固市場地位。該些中小型物業管理公司主要管理住宅或非住宅物業，例如公共設施、教育機構或醫院，其業務位於長江三角洲地區(特別是浙江省)或中國其他具有高增長潛力的重點城市(例如華東地區的福州、廈門、泉州及南昌，中部地區的武漢及長沙，以及中國西南地區的成都)開展業務。我們計劃專注於合適的目標，其(i)擁有符合所有相關中國法律及法規的業務營運；(ii)在管總建築面積不少於1.0百萬平方米；(iii)最近一個財政年度的年度純利總額不少於人民幣1.0百萬元；及(iv)擁有良好的品牌及企業形象，無重大負面新聞或報導，如物業管理服務不佳、不良信貸記錄、債務糾紛、行政處罰或未決法律程序及糾紛。考慮到上述擴張計劃，我們致力於推廣自身品牌及持續擴大在長江三角洲地區的市場份額。

### 收購後整合戰略

為促進新收購的目標物業管理公司在收購後與本集團業務上的整合，我們計劃提升新收購公司的垂直管理水平，並專注於人力資源、組織結構及企業文化的整合。我們相信，收購後整合戰略將提高新收購公司的整體管理效率及業績標準，保障我們的品牌聲譽及服務質量，並充分發揮收購的協同效應。

我們計劃將全球發售所得款項淨額約55.0%用於物業管理公司的策略性收購及投資。我們相信，收購及投資物業管理公司將有助業務增長及提升優質項目的數目，提升我們規模經濟產生的整體盈利能力，使物業組合及服務組合多元化，並擴大地域分佈及增值服務的潛在客戶基礎，減少我們對餘下集團的依賴。詳情請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」。

### 招標投標

展望未來，我們擬繼續積極參與招投標程序，甄選有關獨立第三方房地產開發商開發物業的物業管理公司，以擴大我們的物業組合，並減少我們對餘下集團的依賴。我們相信，我們的競爭優勢即：基於我們的經驗及對客戶業務需求的了解，能夠提供優質的物業管理服務；以及我們對管理中的物業性質有深入理解，使我們能夠提供符合市場預期的服務。我們相信，我們的競爭優勢將有助我們透過招投標程序競得新物業管理項目。

### 增加對智能技術及設施的投資，以促進我們在管項目的社區發展及優化我們的業務模式

我們致力於通過逐步標準化及數字化業務營運，為客戶提供更便捷及可靠的服務，並建立在管物業社區。於往績記錄期，我們在一個住宅項目中部署具有人工智能技術的智能機器人，執行若干物業管理功能，如接待、清潔、巡邏及割草，以提高我們服務的頻率及改善我們服務的質量，從而更能符合業主及住戶的需求，並增加客戶的黏性。此舉亦將在一定程度上減少我們的現場人員的數目，從而將減少我們的勞工成本，規範我們的營運及提高效率。我們計劃在我們管理的預目中逐步開發社區，通過投資於物業管理智能的技術及設施的升級或開發，例如我們在管項目的智能巡邏系統、智能公共設施管理系統、能耗系統、面部識別攝像頭及監測傳感器。我們預期，該等技術及設施可進一步規範物業管理服務的質量，縮短解決客戶疑問的服務響應時間，提高成本效益，而最重要的是，為我們在管社區的業主及住戶帶來便利及更好的生活體驗。

為向客戶提供更便捷及更高效率的綜合服務，我們亦計劃於2023年第四季度末推出移動應用程序，其將作為我們若干項目管理中的物業業主、住戶及租戶的一站式服務平台。我們的移動應用程序的主要功能將包括報告維修及維護、收集反饋及投訴、支付物業管理費及追蹤物業管理費報表。我們於自家在管物業安裝的智能設備所收取的資料，將併入我們的智能物業管理系統，以進行信息集中化管理，並輸出至移動應用程序，供我們的業主、住戶及租戶使用，我們預期將為我們的客戶提供更便捷及更高效的綜合服務。在內部，該應用程序將在不同層面上使我們在營運方面、監督方面及監察方面的營運工作更標準化，例如問題處理、環境質量監控、安全管理、巡邏管理及質量檢查，從而使我們能以更有效的方式提供反饋及解決問題。

我們亦計劃專注於投資開發及升級內部智能物業管理系統，以補充我們在管社區安裝的智能技術及設施。通過實施以資訊為導向的管理平台，我們旨在戰略性改善管理質素、營運效率及盈利能力。此外，我們計劃進一步投資雲端技術，以支持物聯網的持續應用，此將實時監控我們各個方面的營運。

我們計劃將全球發售所得款項淨額約30.0%投放於智能物業管理系統的硬件及軟件的升級，以發展在管項目社區。我們相信，通過應用上述智能技術及設施，我們將實現由勞動密集型物業管理服務供應商轉變為技術激勵型企業。詳情請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」。

### **繼續改善我們的服務質素，擴大社區增值服務及服務內容多元化，以迎合客戶的需要及增加收入流**

我們相信，物業管理服務已延伸出傳統服務的範圍，提供多元化的增值服務能力將成為客戶選擇物業管理公司的重要準則。就此而言，我們致力利用扎實的物業管理經驗及我們增值服務的廣度，為房地產開發商提供社區增值服務，以滿足客戶不斷演變的需求。在現有服務的基礎上，我們擬將新社區增值服務擴展及引入我們的在管社區，以改善業主及住戶的生活體驗及滿意度，從而透過創新服務及創造價值使我們可以創造新的收入來源。

我們計劃擴大現有社區增值服務的範圍，以納入若干生活服務，例如家政服務、維修服務、房地產代理服務、拎包入住服務、康養服務及托兒服務、及社區餐飲服務等服務。我們亦擬開發微信小程序，於網上提供社區增值服務作為我們客戶的在線平台。我們預期微信小程序推出後，我們的客戶將能享受更快捷和更方便的社區增值服務。

我們計劃將全球發售所得款項淨額約15.0%投資於我們的社區增值服務，以提升服務供應、規模及效率。我們相信，通過多元化及深化社區增值服務廣度，我們可以為客戶創造額外的服務價值，同時可以擴闊長遠收入來源。詳情請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」。

### **繼續吸引、招聘、培養及留住人才，以支持業務增長**

我們認為，我們的成功很大程度上取決於我們吸引、招聘、培養及留住優質僱員的能力。我們將繼續透過績效獎勵機制及人才培養機制，定期審視我們的內部培訓及招聘機制，培養及推廣優秀人才。

在人才招聘方面，我們將繼續探索人才招聘渠道多元化，例如從其他知名物業管理公司吸引經驗豐富的人員。在人才培養方面，我們將繼續透過我們新推行的智慧之星計劃，招聘年輕畢業生，為他們提供足夠培訓，以促進彼等於本集團的職業發展。我們亦擬加強甄選及晉升機制，從員工庫中培養及甄選管理人才，從而激勵及提升僱員的工作積極性及提拔充足的管理人員，以支持我們的長遠業務增長。

我們相信，擁有足夠才能的管理人員及員工，是支持我們未來業務發展增長及維持服務質素至關重要的元素。

### 我們的業務模式

於往績記錄期，我們主要從以下三塊業務範圍產生收入。

#### 物業管理服務

我們向房地產開發商、物業業主、住戶及租戶提供多項物業管理服務，其主要包括(i)保安服務；(ii)清潔服務；(iii)園藝及景觀服務；(iv)維修及維護服務及／或(v)停車場管理服務。我們的在管物業組合主要包括(i)住宅物業及(ii)非住宅物業，包括商業樓宇及寫字樓、服務式公寓、公共物業及其他物業(如中國政府機關辦公樓、工業園區、醫院、學校及監獄)。就其他物業管理公司管理的若干工業園區而言，我們作為外判商，提供保安及清潔服務。

#### 主要面向房地產開發商的增值服務

我們主要向房地產開發商提供一系列涵蓋物業開發項目不同階段的增值服務，其主要包括(i)樓盤銷售辦事處管理服務，主要包括向物業銷售場地及房地產開發商展示單位提供管理服務；(ii)向房地產開發商提供前期規劃及設計諮詢服務及(iii)交付前檢查服務。

#### 社區增值服務

我們主要向在管物業的業主及住戶提供社區增值服務，其主要包括(i)公共區域管理服務，協助業主出租公共區域以放置廣告，以及營運或推廣業務，有助於促進社區生活便利；(ii)裝修廢物處理服務，協助業主處理因彼等單位內進行翻新工作而產生的裝修廢物及(iii)車輛停車位銷售代理服務，於我們曾管理或在管的若干物業項目中，協助餘下集團銷售車位及協助買家購買停車位。

## 業 務

重組前，本集團住宅物業及非住宅物業(包括公共及其他物業(例如中國政府辦公樓、工業園區、醫院及學校)，但不包括純商業物業(如商業與辦公樓及服務式公寓))的物業管理業務由眾安集團經營，而純商業物業(如服務式公寓)的物業管理業務則由中國新城市集團開展。眾安集團及中國新城市集團分別於1998年及2005年建立物業管理業務。眾安集團於2021年4月完成自中國新城市集團收購物業管理業務的商業物業後，住宅及非住宅物業的物業管理業務自此均由眾安集團營運，中國新城市集團不再營運任何物業管理業務，惟酒店及影院的管理及營運除外。有關上述收購的詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構—重組—7.修訂現有不競爭承諾，及外商獨資企業收購浙江潤洲、余姚眾力及杭州眾宏」。

下表載列我們於所示年度按業務線及付款客戶劃分的收入明細：

|                                | 截至12月31日止年度 |      |         |      |         |      |
|--------------------------------|-------------|------|---------|------|---------|------|
|                                | 2020年       |      | 2021年   |      | 2022年   |      |
|                                | (人民幣千元)     | (%)  | (人民幣千元) | (%)  | (人民幣千元) | (%)  |
| 物業管理服務 . . . . .               | 183,231     | 79.5 | 205,190 | 69.4 | 223,593 | 69.9 |
| — 餘下集團 . . . . .               | 37,758      | 16.3 | 33,996  | 11.5 | 32,867  | 10.2 |
| — 餘下集團的合營企業及<br>聯營公司 . . . . . | -           | -    | -       | -    | -       | -    |
| — 獨立第三方客戶 . . . . .            | 145,473     | 63.2 | 171,194 | 57.9 | 190,726 | 59.7 |
| 主要面向房地產開發商的<br>增值服務 . . . . .  | 33,286      | 14.4 | 59,193  | 20.0 | 60,729  | 19.0 |
| — 餘下集團 . . . . .               | 27,840      | 12.1 | 43,455  | 14.7 | 47,862  | 14.9 |
| — 餘下集團的合營企業及<br>聯營公司 . . . . . | 4,190       | 1.8  | 9,241   | 3.1  | 5,957   | 1.9  |
| — 獨立第三方客戶 . . . . .            | 1,256       | 0.5  | 6,497   | 2.2  | 6,910   | 2.2  |
| <b>按服務類型劃分</b>                 |             |      |         |      |         |      |
| (i) 樓盤銷售辦事處管理<br>服務 . . . . .  | 25,334      | 10.9 | 54,369  | 18.4 | 55,046  | 17.2 |
| — 餘下集團 . . . . .               | 20,090      | 8.7  | 38,888  | 13.2 | 43,010  | 13.4 |
| — 餘下集團的合營企<br>業及聯營公司 . . . . . | 3,988       | 1.7  | 8,984   | 3.0  | 5,126   | 1.6  |
| — 獨立第三方客戶 . . . . .            | 1,256       | 0.5  | 6,497   | 2.2  | 6,910   | 2.2  |



## 業 務

|                            | 截至12月31日止年度    |              |                |              |                |              |
|----------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|                            | 2020年          |              | 2021年          |              | 2022年          |              |
|                            | (人民幣千元)        | (%)          | (人民幣千元)        | (%)          | (人民幣千元)        | (%)          |
| (ii) 前期規劃及設計諮詢             |                |              |                |              |                |              |
| 服務 . . . . .               | 6,162          | 2.7          | 3,536          | 1.2          | 4,546          | 1.4          |
| — 餘下集團 . . . . .           | 5,960          | 2.6          | 3,279          | 1.1          | 3,970          | 1.2          |
| — 餘下集團的合營企業及聯營公司 . . . . . | 202            | 0.1          | 257            | 0.1          | 576            | 0.2          |
| — 獨立第三方客戶 . . . . .        | —              | —            | —              | —            | —              | —            |
| (iii) 交付前檢查服務 . . . . .    | 1,790          | 0.8          | 1,288          | 0.4          | 1,137          | 0.4          |
| — 餘下集團 . . . . .           | 1,790          | 0.8          | 1,288          | 0.4          | 882            | 0.3          |
| — 餘下集團的合營企業及聯營公司 . . . . . | —              | —            | —              | —            | 255            | 0.1          |
| — 獨立第三方客戶 . . . . .        | —              | —            | —              | —            | —              | —            |
| 社區增值服務 . . . . .           | 14,178         | 6.1          | 31,311         | 10.6         | 35,413         | 11.1         |
| — 餘下集團 . . . . .           | 3,208          | 1.4          | 17,212         | 5.8          | 23,132         | 7.2          |
| — 餘下集團的合營企業及聯營公司 . . . . . | —              | —            | —              | —            | —              | —            |
| — 獨立第三方客戶 . . . . .        | 10,970         | 4.7          | 14,099         | 4.8          | 12,281         | 3.9          |
| 按服務類型劃分 . . . . .          |                |              |                |              |                |              |
| (i) 公共區域管理服務 . . . . .     | 9,489          | 4.1          | 10,632         | 3.6          | 11,095         | 3.5          |
| — 餘下集團 . . . . .           | —              | —            | —              | —            | —              | —            |
| — 餘下集團的合營企業及聯營公司 . . . . . | —              | —            | —              | —            | —              | —            |
| — 獨立第三方客戶 . . . . .        | 9,489          | 4.1          | 10,632         | 3.6          | 11,095         | 3.5          |
| (ii) 裝修廢物處理服務 . . . . .    | 1,481          | 0.6          | 3,467          | 1.2          | 1,186          | 0.4          |
| — 餘下集團 . . . . .           | —              | —            | —              | —            | —              | —            |
| — 餘下集團的合營企業及聯營公司 . . . . . | —              | —            | —              | —            | —              | —            |
| — 獨立第三方客戶 . . . . .        | 1,481          | 0.6          | 3,467          | 1.2          | 1,186          | 0.4          |
| (iii) 車輛停車位銷售代理            |                |              |                |              |                |              |
| 服務 . . . . .               | 3,208          | 1.4          | 17,212         | 5.8          | 23,132         | 7.2          |
| — 餘下集團 . . . . .           | 3,208          | 1.4          | 17,212         | 5.8          | 23,132         | 7.2          |
| — 餘下集團的合營企業及聯營公司 . . . . . | —              | —            | —              | —            | —              | —            |
| — 獨立第三方客戶 . . . . .        | —              | —            | —              | —            | —              | —            |
| 總計 . . . . .               | <b>230,695</b> | <b>100.0</b> | <b>295,694</b> | <b>100.0</b> | <b>319,735</b> | <b>100.0</b> |

## 業 務

於往績記錄期，我們物業管理服務產生大部分收入，分別佔我們2020年、2021年及2022年總收入約79.5%、69.4%及69.9%。我們的主要面向房地產開發商的增值服務自2020年錄得顯著增長。由於我們持續努力向非物業業主推廣我們的增值服務，特別是我們的樓盤銷售辦事處管理服務，其貢獻的收入比例由2020年的約14.4%增加至2021年的約20.0%，並略微減少至2022年的19.0%。我們認為，向非物業業主(主要為房地產開發商)提供增值服務，將使我們集團能夠發展和維持與房地產開發商的關係，從而提升我們的中標率，並增加確保物業管理服務早期參與的機會。我們亦認為，為我們管理的業主及住戶提供社區增值服務，將有利於我們品牌和服務的營銷，進一步提升我們的品牌知名度和聲譽。我們計劃投入更多資源以發展我們的主要面向房地產開發商的增值服務及社區增值服務，因為我們相信，該等服務將推動我們未來的整體增長，使得我們能夠獲得更多物業管理服務的參與機會，有助我們成為長江三角洲地區領先的綜合物業管理服務提供商之一。此外，我們計劃投資更多於智能物業管理系統及智能技術及設施，使得我們可提升服務質量及營運效率及效益。有關詳細資料，請參閱本節「— 業務策略 — 增加對智能技術及設施的投資，以促進我們在管項目的社區發展及優化我們的業務模式」。

下表載列我們於所示年度按業務線及房地產開發商類型劃分的收入明細：

|   | 截至12月31日止年度 |      |         |      |         |      |
|---|-------------|------|---------|------|---------|------|
|   | 2020年       |      | 2021年   |      | 2022年   |      |
|   | (人民幣千元)     | (%)  | (人民幣千元) | (%)  | (人民幣千元) | (%)  |
| 物業管理服務 .....                              | 183,231     | 79.5 | 205,190 | 69.4 | 223,593 | 69.9 |
| — 餘下集團 <sup>(1)</sup> .....               | 139,529     | 60.5 | 148,775 | 50.3 | 159,917 | 50.0 |
| — 餘下集團的合營企業及<br>聯營公司 <sup>(2)</sup> ..... | -           | -    | -       | -    | -       | -    |
| — 獨立第三方房地產開發<br>商 <sup>(3)</sup> .....    | 43,702      | 19.0 | 56,415  | 19.1 | 63,676  | 19.9 |
| 主要面向房地產開發商的<br>增值服務 .....                 | 33,286      | 14.4 | 59,193  | 20.0 | 60,729  | 19.0 |
| — 餘下集團 <sup>(1)</sup> .....               | 28,811      | 12.5 | 44,811  | 15.1 | 48,996  | 15.3 |
| — 餘下集團的合營企業及<br>聯營公司 <sup>(2)</sup> ..... | 4,190       | 1.8  | 9,241   | 3.1  | 4,823   | 1.5  |
| — 獨立第三方房地產開發<br>商 <sup>(3)</sup> .....    | 285         | 0.1  | 5,141   | 1.8  | 6,910   | 2.2  |

## 業 務

|                                       | 截至12月31日止年度   |             |               |             |               |             |
|---------------------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
|                                       | 2020年         |             | 2021年         |             | 2022年         |             |
|                                       | (人民幣千元)       | (%)         | (人民幣千元)       | (%)         | (人民幣千元)       | (%)         |
| <b>按服務類型劃分</b>                        |               |             |               |             |               |             |
| <b>(i) 樓盤銷售辦事處管理</b>                  |               |             |               |             |               |             |
| 服務 .....                              | <b>25,334</b> | <b>10.9</b> | <b>54,369</b> | <b>18.4</b> | <b>55,046</b> | <b>17.2</b> |
| — 餘下集團 <sup>(1)</sup> .....           | 21,061        | 9.1         | 40,244        | 13.6        | 44,144        | 13.8        |
| — 餘下集團的合營企業及聯營公司 <sup>(2)</sup> ..    | 3,988         | 1.7         | 8,984         | 3.0         | 3,992         | 1.2         |
| — 獨立第三方房地產開發商 <sup>(3)</sup> .....    | 285           | 0.1         | 5,141         | 1.8         | 6,910         | 2.2         |
| <b>(ii) 前期規劃及設計諮詢</b>                 |               |             |               |             |               |             |
| 服務 .....                              | <b>6,162</b>  | <b>2.7</b>  | <b>3,536</b>  | <b>1.2</b>  | <b>4,546</b>  | <b>1.4</b>  |
| — 餘下集團 <sup>(1)</sup> .....           | 5,960         | 2.6         | 3,279         | 1.1         | 3,970         | 1.2         |
| — 餘下集團的合營企業及聯營公司 <sup>(2)</sup> ..    | 202           | 0.1         | 257           | 0.1         | 576           | 0.2         |
| — 獨立第三方房地產開發商 <sup>(3)</sup> .....    | —             | —           | —             | —           | —             | —           |
| <b>(iii) 交付前檢查服務...</b>               | <b>1,790</b>  | <b>0.8</b>  | <b>1,288</b>  | <b>0.4</b>  | <b>1,137</b>  | <b>0.4</b>  |
| — 餘下集團 <sup>(1)</sup> .....           | 1,790         | 0.8         | 1,288         | 0.4         | 882           | 0.3         |
| — 餘下集團的合營企業及聯營公司 <sup>(2)</sup> ..    | —             | —           | —             | —           | 255           | 0.1         |
| — 獨立第三方房地產開發商 <sup>(3)</sup> .....    | —             | —           | —             | —           | —             | —           |
| <b>社區增值服務 .....</b>                   | <b>14,178</b> | <b>6.1</b>  | <b>31,311</b> | <b>10.6</b> | <b>35,413</b> | <b>11.1</b> |
| — 餘下集團 <sup>(1)</sup> .....           | 9,856         | 4.2         | 26,824        | 9.0         | 33,055        | 10.3        |
| — 餘下集團的合營企業及聯營公司 <sup>(2)</sup> ..... | —             | —           | —             | —           | 147           | 0.1         |
| — 獨立第三方房地產開發商 <sup>(3)</sup> .....    | 4,322         | 1.9         | 4,487         | 1.6         | 2,211         | 0.7         |
| <b>按服務類型劃分</b>                        |               |             |               |             |               |             |
| <b>(i) 公共區域管理服務 ..</b>                | <b>9,489</b>  | <b>4.1</b>  | <b>10,632</b> | <b>3.6</b>  | <b>11,095</b> | <b>3.5</b>  |
| — 餘下集團 <sup>(1)</sup> .....           | 5,634         | 2.4         | 7,182         | 2.4         | 9,315         | 2.9         |
| — 餘下集團的合營企業及聯營公司 <sup>(2)</sup> ..    | —             | —           | —             | —           | 147           | 0.1         |
| — 獨立第三方房地產開發商 <sup>(3)</sup> .....    | 3,855         | 1.7         | 3,450         | 1.2         | 1,633         | 0.5         |
| <b>(ii) 裝修廢物處理服務 ..</b>               | <b>1,481</b>  | <b>0.6</b>  | <b>3,467</b>  | <b>1.2</b>  | <b>1,186</b>  | <b>0.4</b>  |
| — 餘下集團 <sup>(1)</sup> .....           | 1,014         | 0.4         | 2,430         | 0.8         | 608           | 0.2         |
| — 餘下集團的合營企業及聯營公司 <sup>(2)</sup> ..    | —             | —           | —             | —           | —             | —           |
| — 獨立第三方房地產開發商 <sup>(3)</sup> .....    | 467           | 0.2         | 1,037         | 0.4         | 578           | 0.2         |

## 業 務

|                                   | 截至12月31日止年度    |              |                |              |                |              |
|-----------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|                                   | 2020年          |              | 2021年          |              | 2022年          |              |
|                                   | (人民幣千元)        | (%)          | (人民幣千元)        | (%)          | (人民幣千元)        | (%)          |
| (iii) 車輛停車位銷售代理                   |                |              |                |              |                |              |
| 服務.....                           | 3,208          | 1.4          | 17,212         | 5.8          | 23,132         | 7.2          |
| —餘下集團 <sup>(1)</sup> .....        | 3,208          | 1.4          | 17,212         | 5.8          | 23,132         | 7.2          |
| —餘下集團的合營企業及聯營公司 <sup>(2)</sup> .. | -              | -            | -              | -            | -              | -            |
| —獨立第三方房地產開發商 <sup>(3)</sup> ..... | -              | -            | -              | -            | -              | -            |
| 總計.....                           | <u>230,695</u> | <u>100.0</u> | <u>295,694</u> | <u>100.0</u> | <u>319,735</u> | <u>100.0</u> |

附註：

- (1) 指餘下集團單獨開發或餘下集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業，而餘下集團持有該等物業的控股權益。
- (2) 指餘下集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業，而餘下集團並無持有該等物業的控股權益。
- (3) 指獨立第三方房地產開發商單獨開發的物業。

### 物業管理服務

#### 概覽

我們自1998年成立起一直致力於為浙江省杭州市餘下眾安集團開發的住宅物業提供物業管理服務。我們於2015年開始管理獨立第三方房地產開發商開發的物業。截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們的在管總建築面積分別為10.8百萬平方米、11.8百萬平方米及12.8百萬平方米。於2020年、2021年及2022年，我們的物業管理服務所得收入分別約為人民幣183.2百萬元、人民幣205.2百萬元及人民幣223.6百萬元，佔我們各自年度總收入的約79.5%、69.4%及69.9%。

#### 服務範圍

我們提供下列主要類別的一般物業管理服務：

- **保安服務。**我們力求確保我們管理的物業安全有序。我們提供的保安服務包括(其中包括)交通管理、巡邏、視頻監控、停車場安全、緊急援助、入口控制、訪客管理及消防安全。於往績記錄期，我們派駐我們的員工以提供保安服務。我們致力通過採用並升級我們的智能設備，以提升我們保安服務的質量。

---

## 業 務

---

- **清潔服務。**我們向在管物業的公共區域提供清潔及衛生維護服務，例如一般清潔及垃圾處理。公共區域主要包括大堂、走廊、樓梯、扶梯及升降機及花園。於往績記錄期，我們結合我們的員工及外判分包商以提供清潔服務。
- **園藝及景觀服務。**我們力求保持在管物業綠植的生長及美觀。我們的園藝及景觀服務包括對我們在管物業的公共區域進行修剪、植物澆水、施肥及害蟲防治。於往績記錄期，我們結合我們的員工及外判分包商以提供園藝及景觀服務。
- **維修及維護服務。**我們一般負責確保公共區域的電梯系統、智能物業管理設施、供配電系統、給排水系統、消防系統及其他物業設施設備運行良好。於往績記錄期，我們結合我們的員工及外判分包商以提供維修及維護服務。
- **停車場管理服務。**我們會視乎相關物業管理服務協議的範圍及條款，向我們管理的若干物業提供停車場管理服務。於往績記錄期，我們派駐我們的員工以提供停車場管理服務。

我們亦致力向我們管理的物業提供以客戶為中心的優質且高效的服務標準，以便向房地產開發商、物業業主、住戶及租戶提供綜合性的定制現場服務、專門的全面照管。我們的標準做法是保存並更新我們管理的物業業主有關的記錄，並回應及記錄對我們服務的投訴及反饋。有關我們收到的反饋及投訴的相關管理的進一步資料，請參閱本節「—質量控制—反饋及投訴管理」。

截至2022年12月31日，我們聘用2,270名現場人員為我們管理的項目提供上述物業管理服務。除主要管理工作外，我們不時向第三方外判商外判若干服務，例如清潔服務、園藝服務、維修及維護服務，以及垃圾處理服務。進一步詳情請參閱本節「—僱員」及「—外判」。

---

## 業 務

---

自2019年12月起，我們開始作為其他物業管理公司（「**相關物業管理公司**」或「**客戶E**」）的外判商，向若干在管工業園（「**相關工業園**」）提供保安及清潔服務（「**外判協議**」）。相關工業園位於浙江省湖州、寧波及安徽省合肥，總合約建築面積約為0.4百萬平方米。截至2020年及2021年12月31日，於我們在管項目總數中而作為外判商的，在管項目總數中，我們分別向三個及一個項目提供服務。於2020年及2021年，來自該等服務的收入分別為約人民幣1.2百萬元及人民幣1.2百萬元，佔相應年度<sup>(1)</sup>總收入比率約0.5%及0.4%。於往績記錄期，該等收入構成來自獨立第三方客戶的物業管理服務收入的一部分。截至最後實際可行日期，隨著各自物業管理服務協議到期，我們已停止管理所有相關工業園，且由於董事認為，其將是本集團通過與相關工業園的房地產開發商磋商達成全面物業管理服務協議制定擴張計劃的機會，我們決定不重續該等協議。

誠如我們的董事確認，本集團通過參與就首次外判協議組織的公開招標了解相關物業管理公司。據董事所知，相關物業管理公司就外判協議委聘本集團，原因為作為相關物業管理公司商業決策的一部分，以具有競爭力的價格利用我們的物業管理經驗。此外，據我們的董事所盡悉，我們並不知悉任何可能禁止相關物業管理公司進行外包協議的情況，成本較低是相關物業管理公司委聘我們進行外判協議的主要原因。除外判協議外，據董事所知，相關物業管理公司與我們公司或任何附屬公司、股東、董事、高級管理人員或彼等各自的任何關聯人之間過去或現在沒有任何其他關係（包括家庭、僱傭、業務、融資或其他關係）。

---

附註：

(1) 於2022年度，我們並無作為外判商提供任何服務。

我們相信，相關物業管理公司為我們提供保安及清潔服務，主要是由於我們所提供的服務在服務質量上及工作效率上所積累的聲譽，以及其可以透過將該等服務外判予我們而相應節省成本。我們相信，我們作為外判商的角色有助我們開拓潛在的商機，為相關工業園提供全面的物業管理服務及增值服務。尤其是，外判協議通過納入工業園擴大了本集團的物業管理組合。依靠我們於管理此類物業方面的經驗，我們相信我們會熟悉工業園的偏好及服務要求，其反過來可能有助於我們未來獲得其他工業園全方位的物業管理業務。我們定價通常取決於所需服務的範圍及提供該等服務而產生的預估成本，而非參考總建築面積作為外判服務之定價，倘產生的實際成本高於預估之成本時，我們將承受損失。進一步詳情請參閱本節的「物業管理服務—物業管理服務協議—與物業管理公司作為外判商的交易主要條款」。

在管建築面積

於往績記錄期，我們的絕大多數在管物業由餘下集團開發。下表載列我們截至所示日期按房地產開發商類型劃分的在管總建築面積及營運中項目數目以及於所示年度的物業管理服務收入明細：

|   | 2020年  |       |         |       |      |        | 2021年  |         |         |     |        |       | 2022年            |                  |         |     |      |     |
|---|--------|-------|---------|-------|------|--------|--------|---------|---------|-----|--------|-------|------------------|------------------|---------|-----|------|-----|
|   | 在管建築面積 |       | 收入      |       | 項目數目 |        | 在管建築面積 |         | 收入      |     | 項目數目   |       | 在管建築面積           |                  | 收入      |     | 項目數目 |     |
|   | (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) | (%) | (%)  | (%) |
| 餘下集團 <sup>(1)</sup> .....               | 5,987  | 55.3  | 139,529 | 76.1  | 34   | 6,579  | 55.7   | 148,775 | 72.5    | 38  | 6,835  | 53.3  | 159,917          | 71.5             | 41      |     |      |     |
| 住宅物業.....                               | 5,279  | 48.8  | 91,911  | 50.1  | 27   | 5,851  | 49.5   | 103,877 | 50.6    | 29  | 6,107  | 47.6  | 110,849          | 49.6             | 32      |     |      |     |
| 非住宅物業.....                              | 708    | 6.5   | 47,618  | 26.0  | 7    | 728    | 6.2    | 44,898  | 21.9    | 9   | 728    | 5.7   | 49,068           | 21.9             | 9       |     |      |     |
| 餘下集團的合營企業及<br>聯營公司 <sup>(2)</sup> ..... | -      | -     | -       | -     | -    | -      | -      | -       | -       | -   | 90     | 0.7   | - <sup>(3)</sup> | - <sup>(3)</sup> | 1       |     |      |     |
| 住宅物業.....                               | -      | -     | -       | -     | -    | -      | -      | -       | -       | -   | 90     | 0.7   | - <sup>(3)</sup> | - <sup>(3)</sup> | 1       |     |      |     |
| 獨立第三方房地產開發商 <sup>(3)</sup> .....        | 4,830  | 44.7  | 43,702  | 23.9  | 39   | 5,239  | 44.3   | 56,415  | 27.5    | 36  | 5,907  | 46.0  | 63,676           | 28.5             | 53      |     |      |     |
| 住宅物業.....                               | 4,299  | 39.7  | 37,355  | 20.4  | 28   | 4,864  | 41.1   | 50,697  | 24.7    | 31  | 5,086  | 39.6  | 52,619           | 23.6             | 37      |     |      |     |
| 非住宅物業.....                              | 531    | 5.0   | 6,347   | 3.5   | 11   | 375    | 3.2    | 5,718   | 2.8     | 5   | 821    | 6.4   | 11,057           | 4.9              | 16      |     |      |     |
| 總計 .....                                | 10,817 | 100.0 | 183,231 | 100.0 | 73   | 11,818 | 100.0  | 205,190 | 100.0   | 74  | 12,832 | 100.0 | 223,593          | 100.0            | 95      |     |      |     |

附註：

- (1) 指餘下集團單獨開發或餘下集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業，而餘下集團持有該等物業的控股權益。
- (2) 指餘下集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業，而餘下集團並無持有該等物業的控股權益。於2022年12月下旬，我們開始向餘下集團的合營企業或聯營公司開發的一處物業提供物業管理服務，鑒於根據相關物業管理協議，我們自2023年1月起才產生物業管理收入，故截至2022年12月31日止年度並未錄得收入。
- (3) 指獨立第三方房地產開發商單獨開發的物業。



我們成功將獨立第三方房地產開發商所開發之物業佔我們在管總建築面積的比例由截至2020年12月31日的約44.7%增加至截至2021年12月31日的約44.3%，並進一步增加至截至2022年12月31日的約46.0%。管理獨立第三方房地產開發商開發的物業所得收入由2020年的約人民幣43.7百萬元增加至2022年的人民幣63.7百萬元，複合年增長率約為20.7%。在收入方面的增長主要歸因於我們不斷拓展物業管理服務，以涵蓋更多由獨立第三方房地產開發商所開發的更多物業。本集團於2018年主要通過向獨立房地產開發商或物業業主委員會投標、磋商後直接訂約及收購物業管理公司(即浙江成誠)的方式取得獨立第三方房地產開發商開發的項目。我們總部設有投資發展中心，主要負責管理及監督我們的業務拓展(包括收購或投資於其他公司或項目)，收集有關潛在商業機會的信息，監督我們的附屬公司及分公司的業務發展活動。有關我們投資發展中心的進一步詳情，請參閱本節「—銷售及營銷」。

截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們(i)由餘下集團及其聯營公司及合營企業開發物業的在管建築面積佔同期在管總建築面積分別約55.3%、55.7%及54.0%；及(ii)由獨立第三方房地產開發商開發物業的在管建築面積佔同期在管總建築面積分別約44.7%、44.3%及46.0%。截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，我們(i)由餘下集團及其合營企業及聯營公司開發物業產生的總收入分別佔我們總收入約79.0%、77.5%及77.2%；及(ii)由獨立第三方房地產開發商開發的物業產生的收入分別佔我們總收入約21.0%、22.5%及22.8%。

截至最後實際可行日期，董事確信作出最佳之預計，並根據董事可獲取的最新資料，考慮到本集團為減少上市後對餘下集團的依賴性而將實施的所有措施，包括本招股章程「與控股股東的關係—獨立於控股股東及其緊密聯繫人」所披露本集團將採取的多元化措施，及基於(i)經計及餘下集團及其合營企業及聯營公司的土地儲備及未來房地產發展計劃、歷史增長趨勢及本集團與餘下集團及其合營企業及聯營公司訂立的現有物業管理服務協議後，餘下集團及其合營企業及聯營公司在截至2023年12月31日止年度將開發及交付的房地產項目的預期總建築面積；(ii)經計及(a)我們付出的努力以及通過採購獨立第三方房地產開發商開發

的新物業管理項目以擴大獨立第三方房地產開發商開發的項目組合的計劃，及(b)截至2022年12月31日，餘下集團或其合營企業及聯營公司開發的已簽約但未交付的項目已交付予獨立第三方物業收購者，預計到2023年12月31日，我們從(i)餘下集團及其合營企業及聯營公司及(ii)獨立第三方房地產開發商開發的物業中獲得的整體收入將分別約為70.0%及30.0%，而由(i)餘下集團及其聯營公司及合營企業及(ii)我們物業管理服務分部的獨立第三方房地產開發商所開發的物業應佔在管建築面積將分別約為56.2%及43.8%。因此，我們的董事預期，與截至2022年12月31日止年度相比，截至2023年12月31日止年度，我們所有三個業務部門的整體收入中來自獨立第三方房地產開發商開發物業的比例及我們的物業管理服務中歸屬於獨立第三方房地產開發商開發物業的在管建築面積將略微增加。

我們利用全球發售所得款項淨額於其他物業管理公司進行的戰略收購或投資已考慮作為多樣化措施，以達致上述預計。詳情請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」。

### 我們的地理覆蓋範圍

自我們於浙江省成立以來，我們已將地理覆蓋範圍擴展至長江三角洲地區以外的部分省份，截至2022年12月31日，訂約管理項目覆蓋中國七個省份的19個城市。通過2018年1月收購浙江成誠，我們獲得額外11個項目，其截至2018年12月31日的在管總建築面積約1.2百萬平方米。截至2022年12月31日，我們管理合共95個項目，並已訂約管理44個項目，該等物業項目尚未交付予我們管理。截至最後實際可行日期，於44個已訂約項目中，根據相關協議，預計其中所有項目(包括39個住宅物業項目及五個非住宅物業項目)將於未來一到三年內交付予我們管理。

## 業 務

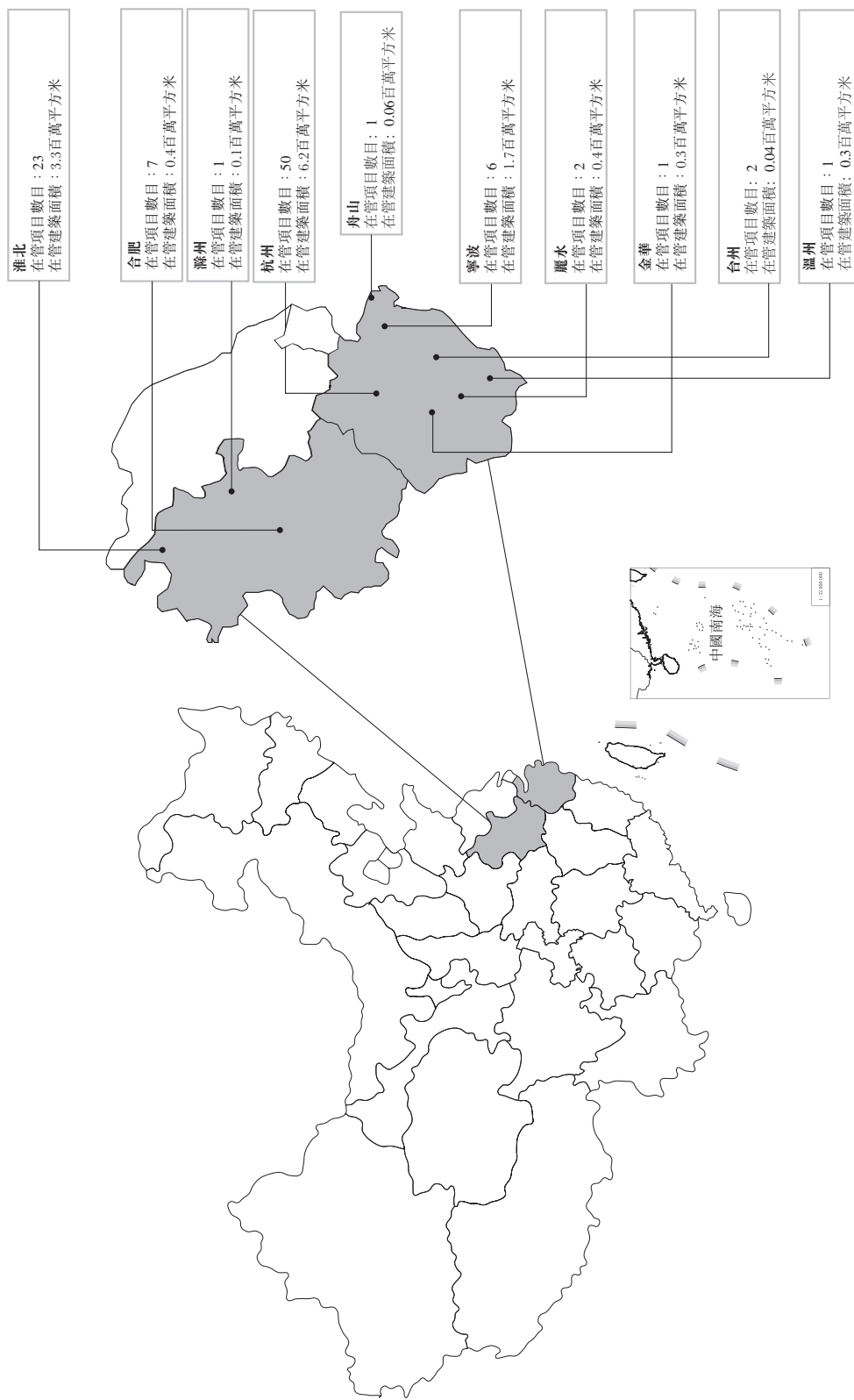
下表載列我們截至2022年12月31日按地理位置劃分的已訂約管理項目數目及其相應建築面積：

| 地區及省份           | 在管項目           |           | 已訂約但未交付的項目 <sup>(1)</sup> |           | 已訂約項目           |            |
|-----------------|----------------|-----------|---------------------------|-----------|-----------------|------------|
|                 | 建築面積<br>(千平方米) | 項目數目      | 建築面積<br>(千平方米)            | 項目數目      | 總建築面積<br>(千平方米) | 總項目數目      |
| <b>長江三角洲地區</b>  |                |           |                           |           |                 |            |
| — 浙江省 .....     | 8,997          | 63        | 4,813                     | 32        | 13,810          | 95         |
| — 安徽省 .....     | 3,782          | 31        | 763                       | 6         | 4,545           | 37         |
| — 江蘇省 .....     | —              | —         | 278                       | 2         | 278             | 2          |
| <b>西部地區</b>     |                |           |                           |           |                 |            |
| — 雲南省 .....     | —              | —         | 283                       | 1         | 283             | 1          |
| <b>北方地區</b>     |                |           |                           |           |                 |            |
| — 山東省 .....     | 53             | 1         | 216                       | 1         | 269             | 2          |
| <b>中部地區</b>     |                |           |                           |           |                 |            |
| — 江西省 .....     | —              | —         | 137                       | 1         | 137             | 1          |
| <b>珠江三角洲地區</b>  |                |           |                           |           |                 |            |
| — 廣東省 .....     | —              | —         | 125                       | 1         | 125             | 1          |
| <b>總計 .....</b> | <b>12,832</b>  | <b>95</b> | <b>6,615</b>              | <b>44</b> | <b>19,447</b>   | <b>139</b> |

附註：

- (1) 指根據我們的前期物業管理服務協議或物業管理服務協議尚未向我們交付管理的已簽約項目，我們並未開始收取物業管理費。

下列地圖載列截至2022年12月31日我們在管的位於長江三角洲地區各城市的物業數量：



業 務

下表載列我們截至所示日期按地理區域劃分的在管總建築面積及於所示年度的物業管理服務所得總收入：

|                       | 截至12月31日或截至該日止年度 |              |                |              |               |              |                |              |               |              |                  |                  |
|-----------------------|------------------|--------------|----------------|--------------|---------------|--------------|----------------|--------------|---------------|--------------|------------------|------------------|
|                       | 2020年            |              |                | 2021年        |               |              | 2022年          |              |               |              |                  |                  |
|                       | 在管建築面積           | 收入           | 在管建築面積         | 收入           | 在管建築面積        | 收入           |                |              |               |              |                  |                  |
| (千平方米)                | (%)              | (人民幣千元)      | (%)            | (千平方米)       | (%)           | (人民幣千元)      | (%)            | (千平方米)       | (%)           | (人民幣千元)      | (%)              |                  |
| 杭州.....               | 5,925            | 54.8         | 109,678        | 59.9         | 6,112         | 51.7         | 117,577        | 57.3         | 6,240         | 48.6         | 126,870          | 56.7             |
| 寧波.....               | 1,782            | 16.5         | 40,334         | 22.0         | 1,696         | 14.4         | 37,263         | 18.2         | 1,696         | 13.2         | 39,209           | 17.5             |
| 淮北.....               | 2,592            | 24.0         | 25,624         | 14.0         | 3,067         | 26.0         | 34,105         | 16.6         | 3,273         | 25.5         | 33,044           | 14.8             |
| 合肥.....               | 340              | 3.1          | 7,215          | 3.9          | 370           | 3.1          | 7,275          | 3.5          | 374           | 2.9          | 7,373            | 3.3              |
| 麗水.....               | -                | -            | -              | -            | 287           | 2.4          | 4,961          | 2.4          | 377           | 2.9          | 4,808            | 2.2              |
| 金華.....               | -                | -            | -              | -            | 286           | 2.4          | 3,805          | 1.9          | 286           | 2.2          | 6,205            | 2.8              |
| 滁州.....               | -                | -            | -              | -            | -             | -            | -              | -            | 135           | 1.1          | 2,959            | 1.3              |
| 青島.....               | -                | -            | -              | -            | -             | -            | -              | -            | 53            | 0.4          | 1,190            | 0.5              |
| 溫州.....               | -                | -            | -              | -            | -             | -            | -              | -            | 299           | 2.3          | 1,737            | 0.8              |
| 台州.....               | -                | -            | -              | -            | -             | -            | -              | -            | 37            | 0.3          | 198              | 0.1              |
| 舟山 <sup>(1)</sup> ... | -                | -            | -              | -            | -             | -            | -              | -            | 62            | 0.5          | - <sup>(1)</sup> | - <sup>(1)</sup> |
| 湖州 <sup>(2)</sup> ... | 178              | 1.6          | 380            | 0.2          | -             | -            | 204            | 0.1          | -             | -            | -                | -                |
| <b>總計.....</b>        | <b>10,817</b>    | <b>100.0</b> | <b>183,231</b> | <b>100.0</b> | <b>11,818</b> | <b>100.0</b> | <b>205,190</b> | <b>100.0</b> | <b>12,832</b> | <b>100.0</b> | <b>223,593</b>   | <b>100.0</b>     |

附註：

- 於2022年12月下旬，我們開始管理位於舟山的一個項目，鑒於根據相關物業管理協議，我們自2023年1月起才產生物業管理收入，故截至2022年12月31日止年度並未錄得收入。
- 於往績記錄期，我們管理湖州的一個項目，相關物業管理服務協議於2021年3月到期後，我們終止管理該項目。

## 業 務

### 我們的物業管理服務協議到期時間表

截至2022年12月31日，我們已訂約但未交付建築面積約為6.6百萬平方米。下表載列我們截至2022年12月31日已訂約項目的物業管理服務協議屆滿時間表：

|                                       | 在管項目           |           | 已訂約但未交付項目      |           |
|---------------------------------------|----------------|-----------|----------------|-----------|
|                                       | 建築面積<br>(千平方米) | 協議數目      | 建築面積<br>(千平方米) | 協議數目      |
| <b>無固定期限的物業管理服務</b>                   |                |           |                |           |
| 協議 <sup>(1)</sup> .....               | 5,922          | 34        | 4,618          | 28        |
| <b>有固定期限而於以下期間</b>                    |                |           |                |           |
| 屆滿的物業管理服務協議.....                      | 6,910          | 61        | 1,998          | 16        |
| 截至2023年12月31日止年度 <sup>(2)</sup> ..... | 2,219          | 29        | 386            | 3         |
| 截至2024年12月31日止年度.....                 | 2,540          | 13        | 216            | 3         |
| 截至2025年12月31日止年度                      |                |           |                |           |
| 及以後.....                              | 2,151          | 19        | 1,396          | 10        |
| <b>總計</b> .....                       | <b>12,832</b>  | <b>95</b> | <b>6,616</b>   | <b>44</b> |

*附註：*

- (1) 無固定期限的物業管理服務協議通常為(i)業主委員會成立前與房地產開發商訂立的協議，及(ii)與若干業主委員會或房地產開發商訂立的協議，我們與彼等訂立的物業管理服務協議有固定期限，但有關期限已屆滿，而我們繼續提供服務直至新的物業管理服務協議生效。倘該等物業管理服務協議終止或不再重續，我們會面臨若干風險。有關進一步討論，請參閱本招股章程「風險因素—與我們的業務及所處行業有關的風險—我們可能無法以有利的條款取得新的或重續現有物業管理服務協議，甚至根本無法取得或重續有關合約」。
- (2) 截至最後實際可行日期，該等協議中23項仍然有效，而五份的協議於重續過程中。

於2020年、2021年及2022年，我們的總體留存率分別約為98.6%、90.2%及92.2%。就餘下集團開發的物業而言，於2020年、2021年及2022年，我們的物業管理服務協議(包括(i)我們與房地產開發商訂立的前期物業管理服務協議；及(ii)我們與業主委員會或業主訂立的物業管理服務協議)的留存率分別約為100%、100%及100%。而於2020年、2021年及2022年，我們與獨立第三方房地產開發商所開發物業的相關留存率分別約為97.5%、81.8%及86.9%，主要由於於2020年，我們於各物業管理服務協議屆滿時決定不再續簽一個非住宅項目。於2021年，我們選擇不再續簽一個住宅項目及七個非住宅項目的已屆滿物業管理服務協議，或該等協議已予以終止，乃由於我們考慮(其中包括)該等項目的盈利能力及/或服務範圍，並認為有更好的業務機會以重新分配我們的資源。此外，於2022年，四個住宅項目及四個非住宅項目的物業管理服務協議已到期，而我們選擇不重續，或因各種商業理由(如若干項目盈利能力較低)而終止。

據董事諮詢餘下集團後所深知，截至2022年12月31日，餘下集團於中國擁有約52個開發中或持作開發的物業項目，總建築面積約為8.6百萬平方米。於上述項目中，截至2022年12月31日，我們已就總建築面積約5.6百萬平方米的35個物業項目獲得服務協議。預計其餘17個項目的招投標程序最早將於2023年開始。就眾安房地產品牌截至2022年12月31日開發中或持作開發的有關物業項目，我們預期將獲得餘下集團的大部分物業管理服務協議，惟視招投標程序結果及以下假設而定，其中包括(i)餘下集團所開發物業的交付時間表不會發生重大變化；(ii)於往績記錄期，訂立物業管理服務協議與餘下集團交付開發物業之過往間隔時間段不會發生重大不利變動；及(iii)我們可保持該等物業的過往之歷史中標率，將受到不確定因素及變動的影響。有關我們的投標程序及中標率的進一步資料，請參閱本節「物業管理服務—投標程序」。

### 在管物業組合

我們管理住宅物業及非住宅物業。雖然住宅物業一直並預計將繼續作為我們主要的收入來源，但我們嘗試使我們的服務方案更多樣化，使之包含多類非住宅物業，例如商業樓宇及寫字樓、服務式公寓、公共物業及其他物業，例如中國政府機構辦公樓、工業園區、醫

## 業 務

院、學校及監獄。關於非住宅物業(如醫院及學校)，我們提供的物業管理服務通常與向住宅物業提供的服務範圍一致，包括保安服務、清潔服務、園藝及景觀服務、維修及維護服務，以及停車場管理服務。

下表載列我們截至所示日期按物業類型劃分的在管總建築面積及於所示年度的物業管理服務所得總收入明細：

|                 | 截至12月31日或截至該日止年度 |                |              |               |                |              |               |                |              |
|-----------------|------------------|----------------|--------------|---------------|----------------|--------------|---------------|----------------|--------------|
|                 | 2020年            |                |              | 2021年         |                |              | 2022年         |                |              |
|                 | 在管<br>建築面積       | 收入             |              | 在管<br>建築面積    | 收入             |              | 在管<br>建築面積    | 收入             |              |
|                 | (千平方米)           | (人民幣<br>千元)    | (%)          | (千平方米)        | (人民幣<br>千元)    | (%)          | (千平方米)        | (人民幣<br>千元)    | (%)          |
| 住宅物業 .....      | 9,578            | 129,266        | 70.5         | 10,715        | 154,574        | 75.3         | 11,283        | 163,468        | 73.1         |
| 非住宅物業 .....     | 1,239            | 53,965         | 29.5         | 1,103         | 50,616         | 24.7         | 1,549         | 60,125         | 26.9         |
| <b>總計 .....</b> | <b>10,817</b>    | <b>183,231</b> | <b>100.0</b> | <b>11,818</b> | <b>205,190</b> | <b>100.0</b> | <b>12,832</b> | <b>223,593</b> | <b>100.0</b> |

我們的在管建築面積由截至2020年12月31日的約10.8百萬平方米增加至截至2021年12月31日的11.8百萬平方米，並進一步增加至截至2022年12月31日的12.8百萬平方米。

於往績記錄期，我們的絕大部分收入來自管理住宅物業，而我們自管理非住宅物業所得收入由2020年的人民幣54.0百萬元減少至2021年的約人民幣50.6百萬元，並增加至2022年的人民幣60.1百萬元。我們通過業務策略使物業組合更多元化，我們已訂約管理不同類型的非住宅物業，例如商業樓宇及寫字樓、服務式公寓、中國政府機構辦公樓、工業園區、醫院、學校及監獄。為滿足客戶的各項需求，除提供傳統的物業管理服務外，我們亦向物業業主提供涵蓋多種豐富的增值服務。憑藉優質的服務及多樣化的服務方案，我們成功獲得並繼續維持來自非住宅業主的業務。我們一般通過以下途徑發掘非住宅物業的潛在商機，例如通過公開資訊及通過中國新城市集團推薦而獲取的招投標資料。惟根據相關中國法律法規，純非住宅物業毋須經過選擇物業管理公司的投標程序，故此我們一般通過商業磋商來獲取非住宅項目。當我們在了解物業類型及性質並且預估成本後，我們會與物業業主簽訂一項包含協議所有關鍵條款的物業管理服務協議。我們相信，隨著我們不斷提高我們的品牌認知度及服務質量，我們將能擴充在管物業組合及進一步實現客戶群的多元化。



## 我們的項目組合增長

截至2020年、2021及2022年年12月31日，我們分別已訂約管理89個、108個及139個項目，其中73個、74個及95個項目分別為截至同日的在管項目，我們的在管建築面積由截至2020年12月31日10.8百萬平方米增加至截至2021年12月31日11.8百萬平方米，並進一步增加至截至2022年12月31日的12.8百萬平方米。截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們分別已訂約管理由獨立第三方房地產開發商開發的41個、42個及62個項目。截至2022年12月31日，我們已訂約管理合共77個由餘下集團或其合營企業及聯營公司開發的項目，總合約建築面積為約12.6百萬平方米，其中42個項目正由我們管理，我們的在管總建築面積約為6.9百萬平方米。展望未來，我們擬通過尋求策略性收購及投資的機會來擴大我們的業務規模及市場份額。詳情請參閱本節「—業務策略—透過戰略收購及投資以及招投標方式，擴充外部項目組合」。

下表列示我們截至所示日期或於所示年度的合約建築面積、在管建築面積及在管項目數量變動：

|                            | 截至12月31日或截至該日止年度 |               |            |               |               |            |               |               |            |
|----------------------------|------------------|---------------|------------|---------------|---------------|------------|---------------|---------------|------------|
|                            | 2020年            |               |            | 2021年         |               |            | 2022年         |               |            |
|                            | 合約建築<br>面積       | 在管建築<br>面積    | 在管項目<br>數量 | 合約建築<br>面積    | 在管建築<br>面積    | 在管項目<br>數量 | 合約建築<br>面積    | 在管建築<br>面積    | 在管項目<br>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)        |               |            |
| 截至年初.....                  | 10,543           | 9,468         | 59         | 13,824        | 10,817        | 73         | 17,139        | 11,818        | 74         |
| 新業務 <sup>(1)</sup> .....   | 3,302            | 1,370         | 15         | 3,659         | 1,345         | 9          | 2,983         | 1,689         | 29         |
| (i) 餘下集團.....              | 1,637            | 115           | 1          | 1,842         | 592           | 4          | 835           | 256           | 3          |
| (ii) 餘下集團的合營企業及聯營公司.....   | 514              | -             | -          | 665           | -             | -          | 522           | 90            | 1          |
| (iii) 獨立第三方房地產<br>開發商..... | 1,151            | 1,255         | 14         | 1,152         | 753           | 5          | 1,626         | 1,343         | 25         |
| 終止 <sup>(2)</sup> .....    | 21               | 21            | 1          | 344           | 344           | 8          | 675           | 675           | 8          |
| 截至年末.....                  | <b>13,824</b>    | <b>10,817</b> | <b>73</b>  | <b>17,139</b> | <b>11,818</b> | <b>74</b>  | <b>19,447</b> | <b>12,832</b> | <b>95</b>  |

附註：

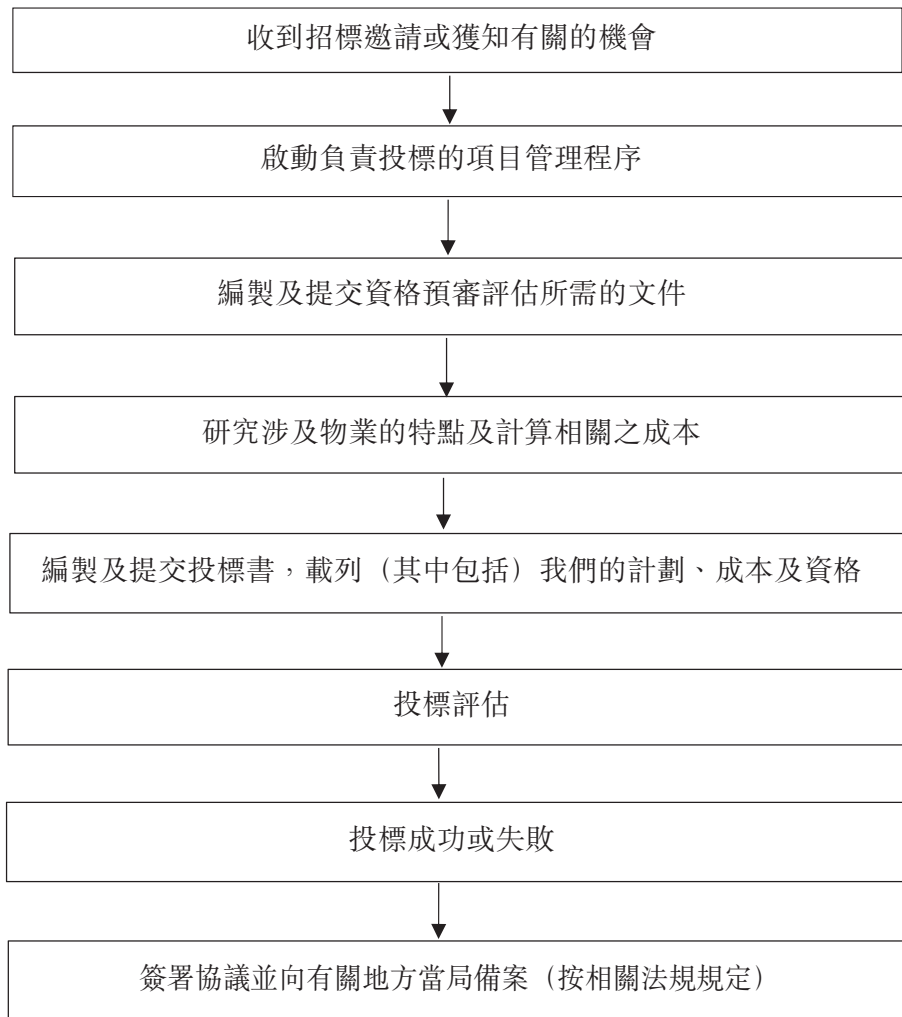
- (1) 主要包括(i)由房地產開發商開發的新項目的前期物業管理服務協議；及(ii)住宅或非住宅項目取代其先前物業管理服務供應商的物業管理服務協議。重續協議不被視為我們於此年度簽訂的新委聘。新增在管建築面積包括我們於過往年度訂約的新交付建築面積。

- (2) 主要包括我們未續約的若干物業管理服務協議，乃由於我們認為有更佳更好的業務機會重新配置我們的資源。有關於往績記錄期間終止項目的詳情，請參閱「物業管理服務—我們的物業管理服務協議到期時間表」一節。

### 投標程序

我們通常通過業務磋商或參與投標取得物業管理服務協議，該程序是房地產開發商或物業業主委員會評估及從眾多物業管理服務公司中甄選物業管理服務公司的一種程序。投標邀請通常由在建物業的房地產開發商發出，或來自有意更換其現有物業管理服務公司的住宅社區業主委員會。根據中國適用法律及法規，物業管理公司通常須通過參與投標程序取得住宅物業的前期物業管理服務協議。若投標人少於三名或物業規模相對較小，經物業所在地的相關區或縣政府房地產行政主管部門事先批准，房地產開發商可以採用直接訂立協議方式選聘物業管理公司，毋須進行投標程序。有關投標程序的進一步資料，請參閱本招股章程「監管概覽—與物業管理服務及其他相關服務有關的法律法規—物業管理服務企業的委任」。

以下流程圖闡述我們獲得物業管理服務協議的典型投標程序的各階段：



於往績記錄期，就餘下眾安集團或其合營企業及聯營公司開發的住宅物業及而言，我們通常於取得前期物業管理服務協議前參與投標程序，其為受中國適用法律及法規要求的標準投標程序。我們亦一般就獨立第三方房地產開發商所開發物業進行相同程序。我們就餘下集團、餘下集團的合營企業及聯營公司以及獨立第三方房地產開發商開發的物業的物業管理服務項目投標之前，會考慮多項因素，而我們一般考慮的因素包括(i)相關物業的建築面積；(ii)該等業務的盈利能力；(iii)所需服務範圍；及(iv)我們與房地產開發商的業務關係。我們考慮的因素就餘下集團、餘下集團的合營企業及聯營公司以及獨立第三方房地產開發商開發的物業而考慮的因素普遍一致。我們並未享有任何優惠待遇，亦未在餘下集團或其合營企業及聯營公司開發的物業的甄選過程中因我們之間的關係而獲額外優待。據董事所知，餘下集團或其合營企業及聯營公司為其物業選擇物業管理服務供應商的招標標準一般包括(其中包括)(i)有關物業所在地區的強大影響力及聲譽；(ii)既定的合作記錄；及(iii)了解彼等的業務策略及需求，以及彼等開發物業的性質及特點。

於2020年、2021年及2022年，我們分別為餘下眾安集團或其合營企業及聯營公司開發的項目提交九份、12份及十份投標書，同年我們的相關中標率分別為100%、100%及100%。於往績記錄期，在有關餘下眾安集團或其合營企業及聯營公司所開發的項目取得頗高的中標率，主要由於(其中包括)(i)我們與餘下眾安集團有著長期的合作關係，在為餘下眾安集團提供物業管理服務方面有著良好的記錄，有能力滿足餘下眾安集團的需求及期望；及(ii)我們有著相似的服務理念及原則。該等原因使我們能夠提供我們認為能滿足餘下眾安集團服務標準的服務。

於2020年、2021年及2022年，我們就獨立第三方房地產開發商開發的項目分別合共投標20項、18項及25項，同年我們的有關中標率分別約為55.0%、44.4%及40.0%。董事相信，於2021年，我們針對獨立第三方房地產開發商開發項目中標率的降低主要由於我們針對更高質量社區投標的精益投標策略，而所有該等招標方均為新客戶，我們對該等客戶的偏好與需求了解甚少。於2022年，中標率的略微降低，主要由於我們提交更多公共物業項目的投標，該等項目對管理公共物業項目的經驗要求更嚴格。我們對彼等的偏好及需求僅有初步了解。我們將繼續投標獨立第三方房地產開發商開發的項目，從而使我們的收入來源多樣化及將降低我們對餘下集團的依賴性。

根據《物業管理條例》(2018年修訂)，(i)任何住宅物業的房地產開發商，應當通過參與投標程序的方式甄選物業管理公司；投標人少於三個或者住宅物業規模相對較小的，經物業所在地的區或縣人民政府房地產行政主管部門事先批准，房地產開發商可以直接採用訂立協議方式選聘物業管理公司；及(ii)無須通過投標的方式甄選一家物業管理公司來與住宅物業業主委員會簽訂物業管理服務協議。此外，根據《物業管理條例》(2018年修訂)，純非住宅物業無需通過投標方式甄選物業管理公司。中國政府、公共機構和擁有公共財政資金的機構聘請物業管理服務提供商管理政府建築和公共服務設施等物業，根據中國法律法規，可能還需要進行公開投標程序。

就非住宅物業而言，我們通常直接與房地產開發商、物業業主或租戶訂立物業管理服務協議。

對於住宅物業，於往績記錄期，我們通常(i)根據相關中國法律或相關地方機構規定，通過招投標程序獲得房地產開發商的前期物業管理服務協議；及(ii)業主委員會通過招投標程序獲得的物業管理服務協議。對於純非住宅物業的物業管理服務，我們通常通過商業磋商獲得該等物業管理服務協議。

於往績記錄期，我們與房地產開發商訂立八份前期物業管理服務協議，總合約建築面積約為1.0百萬平方米，未按照中國法律法規或相關地方當局的要求進行招投標程序(「**相關物業管理項目**」)。我們在管的相關物業管理項目於2020年、2021年及2022年產生的收入分別約為人民幣18.1百萬元、人民幣17.1百萬元及人民幣16.4百萬元，分別約佔我們各年度總收入的7.9%、5.8%及7.3%。於該等八個相關物業管理項目中，其中三個的總合約建築面積約為0.3百萬平方米，其於我們於2018年1月收購其80%的股權之前由浙江成誠獲得。經本公司董事確認，相關物業管理項目的物業管理服務甄選供應商省卻的招投標程序，是由相關房

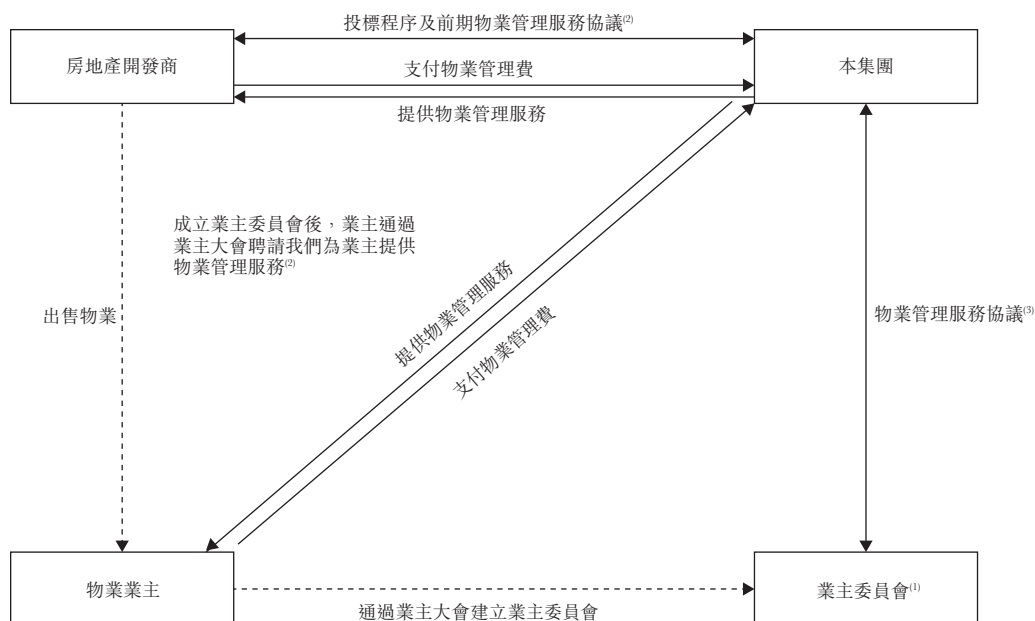
地產開發商而非由本公司造成。誠如我們的中國法律顧問所告知，中國沒有具體的法律或法規，對物業管理公司在簽訂前期物業管理服務協議前未辦理招投標程序提供行政處罰的規定。根據《物業管理條例》，未按規定辦理招投標程序取得的任何前期物業管理服務協議，相關當地司法機關可根據具體情況認定為無效。根據中國法律顧問的進一步告知，八份相關物業管理項目的協議未辦理招投標程序不影響該等協議的有效性，而倘任何該等協議確認為無效，我們亦有權據我們根據相關協議提供的服務保留或收取合理的收費，只要該收費符合相關地方政府根據發佈的相關價格控制規定的指導費即可。我們的董事確認，根據我們中國法律顧問發表的意見，以及相關物業管理項目的合約建築面積對總合約建築面積的有限貢獻，該等項目未通過規定的投標程序的情況不會對我們的業務、財務狀況或業績產生任何重大不利影響。就相關風險的進一步討論，請參閱本招股章程「風險因素—與我們的業務及所處行業有關的風險—我們的物業管理服務協議可能未經招投標程序而獲得」。截至最後實際可行日期，我們並無獲悉相關主管部門就前期物業管理服務協議的任何招投標程序對相關房地產開發商作出任何行政處罰或任何潛在行政處罰通知。

當我們直接與客戶協商續簽現有協議時，我們將會按照相關中國法律或地方當局(如有)的要求，通過招投標程序重新獲得聘用。

### 物業管理服務協議

於交付物業前，我們一般與房地產開發商訂立前期物業管理服務協議，其效力通常持續至一家物業管理公司與業主委員會及／或業主簽訂新的物業管理服務協議並生效。前期物業管理服務協議是我們通常於物業銷售前訂立的一種物業管理服務協議。就已向物業業主交付的住宅物業而言，倘已妥當成立業主委員會，我們通常與代表該等業主的業主委員會訂立物業管理服務協議。若並無成立業主委員會，則我們一般根據與房地產開發商訂立的前期物業管理服務協議向業主及住戶提供物業管理服務。於往績記錄期，物業管理服務的主要收入來自與房地產開發商訂立的前期物業管理服務協議。

下圖顯示我們為住宅物業提供物業管理服務時與各方的關係：



附註：

- (1) 根據中國法律，物業業主委員會有權代表物業業主行事。
- (2) 前期物業管理服務協議是指在物業銷售予物業業主之前，我們通常與房地產開發商簽訂的一種物業管理服務協議，根據中國相關法律法規，該協議對未來所有業主具有法律約束力。倘並無成立業主委員會，如果房地產開發商嚴重違反相關前期物業管理服務協議或中國法律法規，我方可終止與房地產開發商的前期物業管理服務協議，反之亦然。倘出現該情況，房地產開發商一般需通過招投標程序選擇新物業管理公司。
- (3) 物業業主委員會與我方簽訂的物業管理服務協議根據中國相關法律法規對所有業主具有法律約束力。

下表載列於所示年度我們物業管理項目在不同階段的總合約建築面積、在管建築面積及物業管理服務所得收入的明細：

|                         | 截至12月31日或截至該日止年度 |                      |               |                      |                      |               |                      |                      |               |
|-------------------------|------------------|----------------------|---------------|----------------------|----------------------|---------------|----------------------|----------------------|---------------|
|                         | 2020年            |                      |               | 2021年                |                      |               | 2022年                |                      |               |
|                         | 合約建築面積<br>(千平方米) | 在管建築面積<br>(%) (千平方米) | 收入<br>(人民幣千元) | 合約建築面積<br>(%) (千平方米) | 在管建築面積<br>(%) (千平方米) | 收入<br>(人民幣千元) | 合約建築面積<br>(%) (千平方米) | 在管建築面積<br>(%) (千平方米) | 收入<br>(人民幣千元) |
| 住宅物業                    |                  |                      |               |                      |                      |               |                      |                      |               |
| —前期階段 <sup>(1)</sup>    | 7,829            | 56.7                 | 73,530        | 10,597               | 61.8                 | 90,774        | 11,454               | 58.9                 | 88,415        |
| —業主委員會階段 <sup>(2)</sup> | 4,097            | 29.6                 | 55,736        | 4,520                | 26.4                 | 63,800        | 5,495                | 28.3                 | 77,322        |
| 非住宅物業                   | 1,898            | 13.7                 | 53,965        | 2,022                | 11.8                 | 50,616        | 2,498                | 12.8                 | 57,836        |
| 總計                      | 13,824           | 100.0                | 183,231       | 17,139               | 100.0                | 205,190       | 19,447               | 100.0                | 223,593       |

附註：

- (1) 包括項目已交付但業主委員會尚未成立的階段。
- (2) 包括於成立業主委員會後我們提供服務的物業管理項目。截至2020年、2021年及2022年12月31日，分別與我們在管住宅物業項目的業主委員會訂立25份、28份及37份物業管理服務協議。



### **與房地產開發商或住宅物業業主委員會進行交易的主要條款**

就住宅物業而言，我們大部分客戶簽訂由我們提供的標準物業管理服務協議，而各物業管理服務協議的確切條款可能因訂約方磋商而有所不同。

我們與房地產開發商訂立的前期物業管理服務協議及與業主委員會訂立的物業管理服務協議的主要條款大致相同，一般包括以下條款：

- **服務範圍。**我們一般同意會向公共區域和設施提供物業管理服務，包括清潔、保安、園藝及美化及維修與維護。我們亦同意提供有關管理停車場的服務。我們可能會把若干服務外判予符合資格的外判商。
- **履行範圍及標準。**協議載有我們主要物業管理服務的具體標準。協議中還載有我們服務有關的區域以及清潔公共區域及檢查設備(如消防系統、廢水排放系統、照明系統、電梯及升降機及其他機電系統及保安)等履行服務的頻率。
- **物業管理費。**協議載有按包乾制或酬金制應付物業管理費的金額。就與房地產開發商訂立的協議而言，房地產開發商負責就餘下未出售或已出售但未交付予物業業主的單位支付物業管理費，物業業主負責就已售出及已支付予彼等的單位支付物業管理費。就與業主委員會訂立的協議而言，物業業主負責就已售出及已交付予彼等的單位支付物業管理費，房地產開發商則負責就餘下尚未出售或已售出但未交付單位支付物業管理費。如逾期未交物業管理費，房地產開發商或物業業主或須按逾期金額的一定比例或按照協議規定支付相等於每日累積費用的罰金，我們亦有權向房地產開發商或物業業主提起法律訴訟，以收回該等費用。若我們同意管理停車場，協議還將訂明有關服務應付的服務費。

- *房地產開發商或業主委員會的義務*。房地產開發商主要負責(其中包括)確保其買家了解及履行物業管理費的付款義務，向我們提供辦公設施及履行合約義務必要的其他支持，包括向我們提供藍圖及其他施工設計文件及竣工驗收文件。業主委員會主要負責(其中包括)確保其物業業主及住戶了解及履行有關支付物業管理費的責任，向我們提供辦公設施及履行合約責任所需的其他支持，並審閱我們可能就服務草擬的計劃和預算。
- *服務期限*。我們的前期物業管理服務協議一般訂明協議將在業主委員會成立及與業主委員會訂立新的物業管理服務協議時自動終止。有關前期物業管理服務協議還將訂明，若協議到期且並無委任新物業管理公司提供物業管理服務，而我們亦不獲通知是否需繼續進行管理，則有關協議將自動續期。一般而言，固定期限的前期物業管理服務協議為一至三年，並於業主委員會成立並簽訂新的物業管理服務協議後，於期限屆滿前屆滿。無固定期限的前期物業管理服務協議通常會在成立業主委員會及訂立新物業管理服務協議時到期。就與業主委員會訂立的協議而言，有關協議年期通常為一年到三年。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們或任何業主委員會概無在協議年期結束前單方面終止任何物業管理服務合約。
- *糾紛調解*。訂約雙方通常須先通過商業協商解決任何合約糾紛，如未能解決，可提起訴訟或仲裁。

在房地產開發商向物業業主交付物業後，物業業主可成立並經營業主委員會以管理物業。《中華人民共和國民法典》規定，業主委員會可透過在業主大會上由專用範圍佔總建築面積超過三分之二及人數佔物業業主總數超過三分之二的業主組成的法定人數投票，以及擁有小區過半數總建築面積及佔物業業主總數量超過一半的物業業主投贊成票成立。房地產開發商根據中國法律法規與物業管理服務公司簽訂的前期物業管理服務協議對相關物業業主具

有法律約束力。根據《物業管理條例》(2018年修訂)，房地產開發商與物業買家訂立的物業買賣協議應包括有關前期物業管理服務協議訂明的內容。因此，據中國法律顧問告知，根據上述法規與房地產開發商訂立的前期物業管理服務協議，對相關未來物業業主具法律約束力，因為物業業主與房地產開發商訂立的物業買賣協議應包括前期物業管理服務合約的內容。

### 重續物業管理服務協議

於前期物業管理服務協議到期後，倘業主委員會已經成立，我們可與業主委員會協商重續物業管理服務協議的條款。於協商期間，物業業主及住戶有法律義務向我們支付物業管理費，因為我們仍繼續向物業管理項目提供服務。若於前期物業管理服務協議的初步年期到期時，尚未成立業主委員會或業主委員會與我們之間尚未訂立新的物業管理服務協議，(i)倘已成立業主委員會，則前期物業管理服務協議通常會自動重續，直至與該業主委員會訂立新的物業管理服務協議，以重續前期物業管理服務協議，或(ii)倘業主委員會尚未成立，則通過與房地產開發商及／或物業業主訂立新管理協議。若我們簽訂的前期物業管理服務協議無固定期限及交付物業後仍未成立業主委員會，或有固定期限的前期物業管理服務協議到期後，若物業業主並無僱用新的服務供應商，及我們繼續提供物業管理服務。物業業主亦有法律義務，就我們繼續提供的服務向我們直接支付物業管理費。

就於往績記錄期與業主委員會訂立的協議而言，收費標準及提供服務的範圍與前期物業管理服務協議並無重大差別。業主委員會是一個獨立個體，為取得及繼續取得物業管理服務協議，我們必須堅持以具競爭力的價格去提供優質服務。根據《中華人民共和國民法典》，物業業主可在具備由專用面積佔總建築面積超過三分之二及人數佔物業業主總數超過三分之二的業主組成的法定人數的業主大會上，以及通過擁有社區過半數總建築面積及佔物業業主總數量超過一半的物業業主的贊成票，即可決定僱用或解僱物業管理服務供應商，惟

有關決定不會違反適用法律或違反有關合約。物業業主可通過投標程序，僱用新的物業管理服務供應商或經考慮服務、服務質量、服務價格及資質(一般是評估標書或投標時選擇物業管理服務供應商的主要參數)的條款與條件的具體標準，經商業協商選擇新的物業管理服務供應商。其中部分業主委員會亦進行現場檢查以綜合評估物業管理服務供應商。有關中國法規的詳情，請參閱本招股章程「監管概覽—與物業管理服務及其他相關服務有關的法律法規—物業管理服務企業的委任」。

根據《物業管理條例》(2018年修訂)，業主大會在有關物業管理事宜方面代表物業業主權益。業主大會或業主委員會的決定對全體物業業主具約束力。業主委員會與業主大會批准的物業管理服務供應商之間簽訂的協議有效及對全體相關物業業主具法律約束力，不論物業業主是否為有關合約的個別當事人。因此，對於未繳物業管理費，我們對物業業主擁有法定索償權利。根據中國法律，物業業主須在出售其物業前，向我們支付所有未繳付的物業管理費。物業業主須承擔物業管理費，即使彼等已同意物業管理費須由住戶支付。此外，根據《物業管理條例》(2018年修訂)，若然只有一個物業業主的或者物業業主人數較少且經全體物業業主一致同意決定不成立業主大會的，則由物業業主共同履行業主大會及業主委員會職責。

中國法律規定，各住宅社區須設立一個公共基金，以支付公共區域及設施翻新、維修及維護費用，業主委員會或物業業主有權知悉及監督公共資金的使用，審閱年度預算及審閱由我們擬備補充公共基金或物業管理服務而擬備的任何計劃。

### 續約率

於2020年、2021年及2022年，我們的整體續約率分別約為100%、100%及100%。於往績記錄期，我們與餘下集團有五份物業管理服務協議，分別因為業主委員會於相關年度成立而到期。其中，通過訂立物業管理服務協議，我們與各業主委員會重續五份物業管理服務協議。因此，於2020年、2021年及2022年，與餘下集團簽訂的前期物業管理服務協議到期後，與業主委員會簽訂的物業管理服務協議的續約率分別約為100%、100%及100%。其計算方法

為：與餘下集團或獨立第三方房地產開發商訂立的前期物業管理服務協議到期後，於有關期間我們與業主委員會訂立的物業管理協議的數目，除以該期間分別與餘下集團或獨立第三方房地產開發商訂立的前期物業管理服務協議到期的總數目。我們認為，根據我們的過往的歷史記錄和我們能提供優質服務的能力，我們將能夠與新成立的業主委員會續簽現有的前期物業管理服務協議。

### **與非住宅物業房地產開發商、物業業主或租戶的交易主要條款**

我們與房地產開發商、物業業主或租戶等客戶就在管非住宅物業訂立物業管理服務協議。有關協議一般包括服務範圍、績效範圍及標準、物業管理費、合約方各自的權利及責任、服務條款及解決糾紛等主要條款。

據我們的中國法律顧問告知，根據《中華人民共和國民法典》及相關中國法律法規，允許非住宅物業的物業業主成立業主委員會，但並不強制規定非住宅物業的物業業主成立業主委員會。就無業主委員會的非住宅物業而言，我們直接與房地產開發商、物業業主或租戶等客戶進行磋商及訂立物業管理服務，並向其提供物業管理服務。

就付款條款而言，截至2022年12月31日，每月、每季、每半年或每年收款的在管非住宅項目數量分別為五項、七項、零項及四項。

### 與物業管理公司作為外判商的交易主要條款

自2019年12月起，我們開始以外判商身份向相關物業管理公司提供保安及清潔服務。詳情請參閱本節的「物業管理服務—服務範圍」。

物業管理公司與我們作為外判商訂立的典型分包協議一般包括以下主要條款：

- **期限。**分包協議的期限通常約為一年，且一般不會自動續簽。該協議通常有三個月的試用期，倘我們於試用期間的表現未達到商定的標準，該協議將立即終止。
- **物業管理公司的職責。**物業管理公司通常負責為我們派遣的現場人員提供必要的工作場所及存儲空間。
- **我們作為外判商的義務。**我們通常負責按照相關分包協議規定的範圍、頻率及標準，並遵守所有適用的法律法規，使用我們自己的工具、設備及材料以提供服務。倘我們未能履行相關協議項下的義務，我們可能會被要求於物業管理公司要求的期限內採取必要的整改措施，否則物業管理公司有權要求損害賠償、處罰或終止合同。我們須管理我們提供合約服務的人員，而物業管理公司與我們的人員之間並無僱傭關係。
- **風險分配。**我們對提供合同服務過程中因我們的過錯造成的任何財產損失或人身傷害負責。物業管理公司通常會要求我們賠償對其聲譽或財產造成的任何損害。我們亦須按照中國法律法規為我們的員工繳納所有社會保險及住房公積金，並承擔任何不合規的責任及義務。
- **原材料採購。**原材料由我們採購。採購成本通常納入分包費。

- **分包費**。分包費通常按月支付，包括與勞動力成本、設備維護成本、員工保險、稅收費用及我們產生的其他雜項成本相關的成本。我們定價通常取決於所需服務的範圍及提供該等服務而產生的預估成本，而非參考任何總建築面積作為外判服務之定價。
- **終止**。根據分包協議的條款，分包協議通常可於若干事件中終止，例如屢次不達標或嚴重違反該等協議。

### 物業管理費

在中國，物業管理公司通常以包乾制或酬金制的方式收費。於往績記錄期，我們的收入全部來自包乾制物業管理服務協議。請參閱「風險因素—與我們的業務及所處行業有關的風險—我們的所有收入來自包乾制物業管理服務。若我們無法控制提供物業管理服務的成本，我們可能會蒙受損失」。

於決定是按包乾制還是酬金制收取費用時，我們考慮多個因素，包括地方法規、房地產開發商或業主委員會指定的要求、地方市況及個別物業的性質及特點等。我們通過評估物業管理的估計成本、過往收費水平及預計盈利能力等關鍵因素評估我們的潛在客戶。

### 按包乾制收取的物業管理費

於往績記錄期，我們的所有收入來自按包乾制收費的物業管理服務協議。根據包乾制收費模式，我們收取固定及全包的物業管理服務費，這些收費一般按半年或一年收取，具體根據我們物業管理服務協議的條款而定。我們可保留自房地產開發商、物業業主及租戶收取的全部物業管理費作為收入，並承擔提供物業管理服務產生的成本。我們認為在中國，包乾制收費模式為主要的物業管理收費方式(尤其是在與住宅物業有關的物業管理收費中)。有關進一步討論，請參閱本招股章程「行業概覽—中國物業管理行業—概覽」。我們預計，在可預見未來，我們物業管理服務收入的大部分仍將來自按包乾制收費的物業管理費。

---

## 業 務

---

於包乾制基礎上，我們承擔物業管理成本，並將該等成本確認為我們的銷售成本。於協商及訂立我們的物業管理服務協議前，我們力求對我們的銷售成本作出盡可能準確的估計。我們的銷售成本主要包括與勞工及外判成本、購買材料及設備、維修及維護公共區域、管理及經營辦公設施、清潔及垃圾處理及保安等有關的開支。由於我們自身承擔有關開支，故我們的利潤率會受我們對控制銷售成本的能力所影響。倘我們的銷售成本超過預計成本，我們將不能夠向我們的客戶收取額外的金額來維持我們的利潤率。

我們已實施多項技術措施、內部控制政策及標準化程序旨在降低成本及預防或減少有關不足。截至2020年12月31日，我們就物業管理服務分別有七個產生虧損的包乾制物業管理項目，該等項目基於各物業管理服務協議的總合約建築面積約為1.1百萬平方米。根據我們未經審核的管理賬目，虧損項目於2020年約虧損人民幣0.4百萬元，而該等項目的物業管理服務收入分別佔我們各年度總收入的約2.3%<sup>(1)</sup>。

該等虧損的主要原因是由於為了確保服務質量，就相關項目所產生的額外開支，其中包括維修及維護工程以及設施升級的費用。截至最後實際可行日期，我們於截至2020年12月31日有兩項該等在管虧損項目，而基於我們的未經審核的管理賬目，該等項目於截至2022年12月31日止六個月一直貢獻利潤。我們預期，透過提高營運效率及降低營運成本，該等項目將在未來繼續貢獻利潤。有關相關風險的進一步討論，請參閱本招股章程「風險因素—與我們的業務及所處行業有關的風險—我們的所有收入來自包乾制物業管理服務。若我們無法控制提供物業管理服務的成本，我們可能會蒙受損失」。為提升及維持在管物業的盈利能力，我們已於往績記錄期採取若干節省成本的措施，包括應用智能技術及設施，以及標準化的營運模式，以促進更好地管理營運及降低勞工成本。詳情請參閱本節「—標準化營運及數字化」。倘我們的銷售成本意外增加，於協商重續物業管理服務協議的過程期間，我們可向業主委員會提議增收物業管理費。展望未來，我們計劃繼續維持及改善我們的服務質量，並加強與業主的溝通，以增加我們提高物業管理費的機會。我們將密切監控我們項目的盈利能力，倘我們預計項目於可預見未來仍將虧損，我們將不會於該等項目的物業管理服務協議到期時續簽物業管理服務協議。此外，倘我們預計某個項目將蒙受損失，我們或會考慮向物業

---

附註：

(1) 2021年及2022年，我們未出現虧損物業管理項目。



業主，或倘業主委員會已成立，則向業主委員會申請批准，將公共基金中用於公共區域的維修及維護費用的款項重新分配，從而以彌補我們的管理成本。我們認為該等安排於中國物業管理市場屬常見。

我們已制定多項強化內部控制措施，以避免未來出現長期虧損項目，例如我們將(i)於我們訂立物業管理服務協議之前分析潛在項目的風險及成本以及物業管理費；(ii)倘我們的相關人員預計該項目的預期淨利率將未能達到我們該項目總收入的3.0%的最低要求，則不簽訂物業管理服務協議；(iii)定期審查各個項目的收入及成本；(iv)定期回顧我們客戶的偏好及需求，以優化我們的內部資源；及(v)繼續實施節約成本的措施，例如應用有助於降低勞動力成本的智慧技術及設施。有關我們成本控制措施的更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料—若干合併損益及其他全面收入表項目的說明—毛利及毛利率」。

董事認為，上述避免長期虧損項目的內部控制措施為充分且有效的。考慮到(i)我們董事的上述觀點；(ii)就本集團相關措施與本公司相關人員進行討論；及(iii)截至2022年12月31日，仍由我們在管的虧損項目於2022年已實現盈利，聯席保薦人同意董事的觀點，即該等措施總體上為充分且有效的。

### 我們的定價政策

我們一般參照在管建築面積來釐定我們的物業管理服務收費，當中計及如下因素：(i)物業的規模及位置；(ii)預算的營運費用，包括勞工及行政開支；(iii)建議服務的範圍；(iv)目標利潤率；(v)地方政府對物業管理費的定價指引／法規(如適用)；及(vi)市場上類似服務的現行市場價格。於釐定我們的服務價格時，我們將以上因素統一用於評估由餘下集團、其合營企業及聯營公司以及獨立第三方房地產開發商開發的項目服務中。在物業管理服務協議續期磋商過程中，我們可能會提高物業管理的收費標準作為繼續提供服務的先決條件。對於我們管理的若干非住宅物業，如工業園區、醫院、學校、中國政府機關的辦公樓及監獄，我們按照項目收取物業管理費包乾價格，而不參考任何建築面積。該套餐價格是根據我們提供

的服務性質及範圍、預期成本及市場上類似服務的現行市場價格等因素釐定。根據該等協議收取的物業管理費與我們在管的實際建築面積並不直接對應。於2020年、2021年及2022年，由打包價項目產生的物業管理服務收入分別約為人民幣5.2百萬元、人民幣6.5百萬元及人民幣11.7百萬元，分別佔我們物業管理服務收入約2.8%、3.1%及5.2%；而除打包價項目以外的物業管理項目產生的物業管理服務收入分別約為人民幣178.0百萬元、人民幣198.7百萬元及人民幣211.9百萬元，分別佔我們物業管理服務收入約97.2%、96.9%及94.8%。

當物業已達到交付階段時，我們向物業業主收取物業管理費，此費用一般按照單位的大小及社區區域的性質(如住宅區、零售區及停車場)計算。就已向該等物業的第一組物業業主交付的物業而言，房地產開發商須支付未出售單位的物業管理費，直至該等單位售出。一旦物業單位已售出及向物業業主交付，無論物業單位是否被使用，物業業主均須支付物業管理費。

國務院物價管理及建設管理部門共同負責監督及管理物業管理及有關服務之收費，我們亦受到中國政府頒佈的定價管控的限制。於2014年12月，國家發改委頒佈《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(「通知」)，規定省級價格主管部門可以自行決策若干可符合特定條件的若干類物業相關價格管控或指導政策，惟若干情況除外。根據中國法律法規，物業管理收費應參考政府指導價格或市場價格後，基於接受物業管理服務的相關物業的性質與特點釐定。具體定價原則及實施規則由各省、自治區及直轄市地方政府的價格管理主管部門與物業管理部門釐定。有關中國相關法規的進一步資料，請參閱本招股章程「監管概覽—與物業管理服務及其他相關服務有關的法律法規—物業管理服務企業的收費」。截至2020年、2021年及2022年12月31日，實行政府指導價的項目數量分別為17個、19個及20個，在管總建築面積分別約為3.5百萬平方米、4.3百萬平方米及4.4百萬平方米，於2020

## 業 務

年、2021年及2022年，物業管理服務的總收入貢獻分別約為人民幣39.3百萬元、人民幣53.3百萬元及人民幣52.2百萬元，分別佔同年物業管理服務總收入約21.5%、26.0%及23.3%。該等項目均為位於包括杭州及青島在內的二線城市，以及包括淮北和麗水在內的其他城市的住宅物業。於往績記錄期，我們收取的物業管理費已遵守有關定價管控的中國法律法規。我們預期，隨著有關地方部門通過實施通知的法規，住宅物業的定價管控將逐步放寬。有關相關風險的進一步討論，請參閱本招股章程「風險因素—與我們的業務及所處行業有關的風險—我們易受中國物業管理業監管環境變化的影響」。

下表載列所示年度實行政府指導價與未實行政府指導價住宅物業管理服務的項目的毛利率比較：

|                   | 截至12月31日止年度  |              |              |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|
|                   | 2020年        | 2021年        | 2022年        |
| 整體 .....          | <b>35.2%</b> | <b>33.6%</b> | <b>36.4%</b> |
| 實行政府指導價的項目 .....  | 38.8%        | 34.9%        | 32.4%        |
| 未實行政府指導價的項目 ..... | 33.7%        | 33.0%        | 33.4%        |

下表載列我們於所示年度按物業類型及房地產開發商類型劃分的在管物業(不包括打包價項目)每平方米每月的整體平均物業管理費明細：

|                                    | 截至12月31日止年度 |             |             |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
|                                    | 2020年       | 2021年       | 2022年       |
|                                    | (每平方米每月人民幣) |             |             |
| 整體 .....                           | <b>1.43</b> | <b>1.44</b> | <b>1.44</b> |
| — 餘下集團 <sup>(1)</sup> .....        | 1.92        | 1.85        | 1.90        |
| — 獨立第三方房地產開發商 <sup>(2)</sup> ..... | 0.76        | 0.90        | 0.87        |

附註：

- (1) 指由餘下集團單獨開發或餘下集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業，餘下集團持有該等物業的控股權益。
- (2) 指由獨立第三方房地產開發商單獨開發的物業。

---

## 業 務

---

於2020年、2021年及2022年，我們整體在管餘下集團開發物業的月平均物業管理費分別約為每平方米人民幣1.92元、每平方米人民幣1.85元及每平方米人民幣1.90元，以及我們對在管獨立第三方房地產開發商開發物業收取的月平均物業管理費分別約為每平方米人民幣0.76元、每平方米人民幣0.90元及每平方米人民幣0.87元。

於往績記錄期，我們為餘下集團開發的物業提供的物業管理服務的月平均每平方米物業管理費一般高於獨立第三方房地產開發商開發的物業管理費，主要原因如下：

- (i) 餘下集團開發的大部分物業在管總建築面積主要位於長江三角洲地區經濟較發達地區，包括杭州及合肥等二線都市，與獨立第三方房地產開發商開發的物業相比，獨立第三方房地產開發商開發的物業覆蓋經濟欠發達地區，例如杭州一個縣級城市。特別是，截至2020年、2021年及2022年12月31日，由獨立第三方房地產開發商開發的物業在管建築面積中，分別約22.8%、21.9%及17.4%位於上述杭州縣級城市。鑒於杭州地區的經濟基礎及發展水平不同，為其提供物業管理服務的平均物業管理費通常高於其縣級地區的物業管理費；
- (ii) 餘下集團開發的物業包括(a)位於杭州的商業物業，與住宅物業相比，我們對其收取相對較高的物業管理費；(b)以及包括別墅在內的高檔住宅物業，鑒於客戶更高的服務標準及要求，我們通常收取更高的物業管理費。此外，我們亦管理若干政府核准房屋、公租房及廉租房，該等物業的服務標準及要求通常較低，且均由獨立第三方房地產開發商開發，主要位於二線以下城市。一般而言，物業管理公司可根據提供的服務質量收取更高的物業管理費；及
- (iii) 獨立第三方房地產開發商開發的住宅物業中，大部分通常是老舊物業，我們通常對該等物業收取較低的物業管理費。一般而言，新開發的住宅物業收取的物業管理費通常高於老舊住宅物業。

## 業 務

基於以上所述，鑒於獨立第三方房地產開發商開發物業的位置、類型及特點，我們向相關物業收取相對較低的每月平均物業管理費。就於往績記錄期我們物業管理服務(就餘下集團或獨立第三方房地產開發商開發的物業而言)的毛利率而言，據中指院告知，我們的毛利率高於其他可資比較物業管理公司，該等公司與本公司在業務規模、質量及向位於相同地區具有類似特點的物業提供服務方面相似。有關餘下集團及獨立第三方房地產開發商於往績記錄期所開發物業的毛利率的進一步討論，請參閱本招股章程「財務資料－若干合併損益及其他全面收入表項目的說明－毛利及毛利率」。

下表載列我們於所示年度按物業類型及按房地產開發商類型劃分的在管物業(不包括打包價項目)每平方米每月平均物業管理費明細：

|                                      | 截至12月31日止年度 |             |             |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
|                                      | 2020年       | 2021年       | 2022年       |
|                                      | (每平方米每月人民幣) |             |             |
| <b>住宅物業</b>                          |             |             |             |
| －餘下集團 <sup>(1)</sup> .....           | 1.45        | 1.48        | 1.51        |
| －餘下集團的合營企業及聯營公司 <sup>(4)</sup> ..... | －           | －           | －           |
| －獨立第三方房地產開發商 <sup>(2)</sup> .....    | 0.72        | 0.87        | 0.86        |
| <b>住宅物業的整體平均物業管理費</b> .....          | <b>1.12</b> | <b>1.20</b> | <b>1.21</b> |
| <b>非住宅物業<sup>(3)</sup></b>           |             |             |             |
| －餘下集團 <sup>(1)</sup> .....           | 5.45        | 4.90        | 5.27        |
| －獨立第三方房地產開發商 <sup>(2)</sup> .....    | 3.01        | 3.33        | 1.04        |
| <b>非住宅物業的整體平均物業管理費</b> .....         | <b>5.22</b> | <b>4.76</b> | <b>4.00</b> |
| <b>整體平均物業管理費</b> .....               | <b>1.43</b> | <b>1.44</b> | 1.44        |

附註：

- (1) 指由餘下集團單獨開發或由餘下集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業，餘下集團持有該等物業的控股權益。
- (2) 指由獨立第三方房地產開發商單獨開發的物業。
- (3) 不包括非住宅物業項目，該等項目按項目基準而不參考任何建築面積以打包價形式收取物業管理費。於往績記錄期，我們管理的非住宅物業主要類型為綜合商業綜合體。於2020年、2021年及2022年，我們的綜合商業綜合體每月平均物業管理費分別約為每平方米人民幣6.92元、每平方米人民幣5.78元及每平方米人民幣4.31元。我們管理的多數綜合商業綜合體均是由餘下集團開發。除綜合型商業綜合體外，於往績記錄期，我們亦管理一處商業物業，其主要由餘下集團開發的服務式公寓組成，以及獨立第三方房地產開發商開發的一座辦公樓及一個工業園，我們經參考建築面積後收取物業管理服務費。
- (4) 於2022年12月下旬，我們開始向餘下集團的合營企業或聯營公司開發的一處住宅物業提供物業管理服務，鑒於根據相關物業管理協議，我們自2023年1月起才產生物業管理收入，故截至2022年12月31日止年度並未錄得收入。
- (5) 於2022年，獨立第三方房地產開發商開發的非住宅物業的每平方米每月的整體平均物業管理費與2021年相比有所下降，主要由於(i)於2021年，我們僅管理一個由獨立第三方房地產開發商開發的非住宅物業，而我們收取的每平方米每月平均物業管理費較獨立第三方開發商開發的其他現有非住宅物業高；及(ii)我們於2022年12月底開始管理由一名獨立第三方房地產開發商開發的商業物業，且一名獨立第三方房地產開發商開發的一個商業物業於2022年交付予我們，我們對該項物業收取的每月平均物業管理費較其他獨立第三方房地產開發商開發的其他現有物業低。

## 業 務

下表載列我們於所示年度按城市級別、物業類型及房地產開發商類型劃分的在管物業(不包括打包價項目)每平方米每月平均物業管理費明細：

|  | 截至12月31日止年度 |             |                           |
|--|-------------|-------------|---------------------------|
|  | 2020年       | 2021年       | 2022年                     |
|  | (每平方米每月人民幣) |             |                           |
| <b>二線城市<sup>(1)</sup></b> .....        | <b>1.64</b> | <b>1.66</b> | <b>1.69</b>               |
| <b>住宅物業</b> .....                      | <b>1.24</b> | <b>1.32</b> | <b>1.34</b>               |
| — 餘下集團 <sup>(2)</sup> .....            | 1.59        | 1.63        | 1.66                      |
| — 獨立第三方<br>房地產開發商 <sup>(3)</sup> ..... | 0.82        | 0.95        | <b>0.98</b>               |
| <b>非住宅物業<sup>(4)</sup></b> .....       | <b>5.22</b> | <b>4.76</b> | <b>5.37<sup>(5)</sup></b> |
| — 餘下集團 <sup>(2)</sup> .....            | 5.45        | 4.90        | 5.27                      |
| — 獨立第三方<br>房地產開發商 <sup>(3)</sup> ..... | 3.01        | 3.33        | — <sup>(6)</sup>          |
| <b>三線城市<sup>(1)</sup></b> .....        | —           | <b>1.11</b> | <b>1.81</b>               |
| <b>住宅物業</b> .....                      | —           | <b>1.11</b> | <b>1.81</b>               |
| — 餘下集團 <sup>(2)</sup> .....            | —           | 1.11        | 1.81                      |
| — 獨立第三方房地產<br>開發商 <sup>(3)</sup> ..... | —           | —           | —                         |
| <b>非住宅物業<sup>(4)</sup></b> .....       | —           | —           | —                         |
| <b>其他城市<sup>(1)</sup></b> .....        | <b>0.80</b> | <b>0.96</b> | <b>0.87</b>               |
| <b>住宅物業</b> .....                      | <b>0.80</b> | <b>0.96</b> | <b>0.87</b>               |
| — 餘下集團 <sup>(2)</sup> .....            | 1.08        | 1.20        | 1.14                      |
| — 獨立第三方<br>房地產開發商 <sup>(3)</sup> ..... | 0.44        | 0.69        | 0.62                      |
| <b>非住宅物業<sup>(4)</sup></b> .....       | —           | —           | <b>0.81</b>               |
| — 餘下集團 <sup>(2)</sup> .....            | —           | —           | —                         |
| — 獨立第三方<br>房地產開發商 <sup>(3)</sup> ..... | —           | —           | 0.81                      |
| <b>整體</b> .....                        | <b>1.43</b> | <b>1.44</b> | <b>1.44</b>               |

附註：

- (1) 就此列表而言，「二線城市」包括杭州、寧波、合肥及青島；「三線城市」包括金華；「其他城市」包括滁州、麗水、淮北、台州及舟山。
- (2) 指由餘下集團單獨開發或由餘下集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業，餘下集團持有該等物業的控股權益。
- (3) 指由獨立第三方房地產開發商單獨開發的物業。

## 業 務

- (4) 不包括按照項目的物業管理費打包價收取的非住宅物業項目，並無參考任何建築面積。於往績記錄期，我們管理的非住宅物業主要類型為綜合商業綜合體。於2020年、2021年及2022年，我們的綜合商業綜合體每月平均物業管理費分別約為每平方米人民幣6.92元、每平方米人民幣5.78元及每平方米人民幣4.31元，我們管理的多數綜合商業綜合體均是由餘下集團開發。除綜合型商業綜合體外，於往績記錄期，我們亦管理一處商業物業，其主要由餘下集團開發的服務式公寓組成，以及獨立第三方房地產開發商開發的一座辦公樓及一個工業園，我們經參考總建築面積後收取物業管理服務費。
- (5) 於2022年年中，我們不再向位於杭州的獨立第三方開發商開發的非住宅物業提供物業管理服務。該決定乃於相關物業管理協議到期時作出，該協議於2022年產生物業管理費約人民幣0.8百萬元。由於我們於2022年12月31日前不再提供服務，因此截至2022年12月31日，我們並無就該項目錄得任何在管建築面積。
- (6) 於2022年年中，我們不再向位於杭州的獨立第三方開發商開發的非住宅物業提供物業管理服務。該決定乃於相關物業管理協議到期時作出，該協議於2022年產生物業管理費約人民幣0.8百萬元。由於我們於2022年12月31日前不再提供服務，因此截至2022年12月31日，我們並無就該項目錄得任何在管建築面積。因此，由獨立第三方房地產開發商開發的二線城市非住宅物業的每月平均物業管理費不適用。

下表載列我們於所示年度按地理位置及房地產開發商類型劃分的在管物業(不包括打包價項目)每平方米每月平均物業管理費明細：

|                                    | 截至12月31日止年度 |             |                  |
|------------------------------------|-------------|-------------|------------------|
|                                    | 2020年       | 2021年       | 2022年            |
|                                    | (每平方米每月人民幣) |             |                  |
| <b>杭州</b> .....                    | <b>1.51</b> | <b>1.59</b> | <b>1.62</b>      |
| 住宅物業.....                          | 1.12        | 1.27        | 1.28             |
| — 餘下集團 <sup>(1)</sup> .....        | 1.59        | 1.78        | 1.72             |
| — 獨立第三方房地產開發商 <sup>(2)</sup> ..... | 0.81        | 0.94        | 0.98             |
| 非住宅物業 <sup>(3)</sup> .....         | 4.61        | 4.13        | 4.79             |
| — 餘下集團 <sup>(1)</sup> .....        | 4.81        | 4.22        | 4.67             |
| — 獨立第三方房地產開發商 <sup>(2)</sup> ..... | 3.01        | 3.33        | — <sup>(5)</sup> |
| <b>淮北</b> .....                    | <b>0.80</b> | <b>0.92</b> | <b>0.83</b>      |
| 住宅物業.....                          | 0.80        | 0.92        | 0.87             |
| — 餘下集團 <sup>(1)</sup> .....        | 1.08        | 1.16        | 1.14             |
| — 獨立第三方房地產開發商 <sup>(2)</sup> ..... | 0.44        | 0.69        | 0.63             |
| <b>寧波</b> .....                    | <b>1.97</b> | <b>1.81</b> | <b>1.93</b>      |
| 住宅物業.....                          | 1.49        | 1.34        | 1.46             |
| — 餘下集團 <sup>(1)</sup> .....        | 1.49        | 1.34        | 1.46             |
| — 獨立第三方房地產開發商 <sup>(2)</sup> ..... | —           | —           | —                |
| 非住宅物業 <sup>(3)</sup> .....         | 8.86        | 8.48        | 8.47             |
| — 餘下集團 <sup>(1)</sup> .....        | 8.86        | 8.48        | 8.47             |
| — 獨立第三方房地產開發商 <sup>(2)</sup> ..... | —           | —           | —                |
| <b>合肥</b> .....                    | <b>2.51</b> | <b>2.27</b> | <b>1.64</b>      |
| 住宅物業.....                          | 2.51        | 2.27        | 1.64             |



## 業 務

|                                       | 截至12月31日止年度 |             |             |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
|                                       | 2020年       | 2021年       | 2022年       |
|                                       | (每平方米每月人民幣) |             |             |
| — 餘下集團 <sup>(1)</sup> .....           | 2.57        | 2.57        | 2.57        |
| — 獨立第三方房地產開發商 <sup>(2)</sup> .....    | 2.27        | 1.59        | 0.90        |
| <b>麗水</b> .....                       | —           | <b>1.44</b> | <b>1.06</b> |
| <b>住宅物業</b> .....                     | —           | 1.44        | 1.06        |
| — 餘下集團 <sup>(1)</sup> .....           | —           | 1.44        | 1.40        |
| — 餘下集團的合營企業及聯營公司 <sup>(6)</sup> ..... | —           | —           | —           |
| — 獨立第三方房地產開發商 <sup>(2)</sup> .....    | —           | —           | —           |
| <b>金華</b> .....                       | —           | <b>1.11</b> | <b>1.81</b> |
| <b>住宅物業</b> .....                     | —           | 1.11        | 1.81        |
| — 餘下集團 <sup>(1)</sup> .....           | —           | 1.11        | 1.81        |
| — 獨立第三方房地產開發商 <sup>(2)</sup> .....    | —           | —           | —           |
| <b>青島</b> .....                       | —           | —           | <b>1.86</b> |
| <b>住宅物業</b> .....                     | —           | —           | 1.86        |
| — 餘下集團 <sup>(1)</sup> .....           | —           | —           | 1.86        |
| — 獨立第三方房地產開發商 <sup>(2)</sup> .....    | —           | —           | —           |
| <b>滁州</b> .....                       | —           | —           | <b>1.83</b> |
| <b>非住宅</b> .....                      | —           | —           | 1.83        |
| — 餘下集團 <sup>(1)</sup> .....           | —           | —           | —           |
| — 獨立第三方房地產開發商 <sup>(2)</sup> .....    | —           | —           | 1.83        |
| <b>台州</b> .....                       | —           | —           | <b>0.45</b> |
| <b>住宅物業</b> .....                     | —           | —           | 0.45        |
| — 餘下集團 <sup>(1)</sup> .....           | —           | —           | —           |
| — 獨立第三方房地產開發商 <sup>(2)</sup> .....    | —           | —           | 0.45        |
| <b>整體</b> <sup>(4)</sup> .....        | <b>1.43</b> | <b>1.44</b> | <b>1.44</b> |

**附註：**

- (1) 指由餘下集團單獨開發或由餘下集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業，餘下集團持有該等物業的控股權益。
- (2) 指由獨立第三方房地產開發商單獨開發的物業。
- (3) 不包括按照項目的物業管理費打包價收取的非住宅物業項目，並未參考任何建築面積。於往績記錄期，我們管理的非住宅物業主要類型為綜合商業綜合體。於2020年、2021年及2022年，我們的綜合商業綜合體每月平均物業管理費分別約為每平方米人民幣6.92元、每平方米人民幣5.78元及每平方米人民幣4.31元，我們管理的多數綜合商業綜合體均是由餘下集團開發。除綜合型商業綜合體外，於往績記錄期，我們亦管理一處商業物業，其主要由餘下集團開發的服務式公寓組成，以及獨立第三方房地產開發商開發的一座辦公樓及一個工業園，我們經參考建築面積後收取物業管理服務費。
- (4) 就此列表而言，不包括湖州，因我們於往績記錄期在該城市管理的唯一項目為打包價項目。
- (5) 於相關物業管理協議屆滿後，我們於2022年不再向一處由獨立第三方房地產開發商開發的非住宅物業提供物業管理服務，而我們於2022年產生了物業管理費，且截至2022年12月31日，並無任何在管建築面積。因此，由獨立第三方房地產開發商開發的二線城市非住宅物業的每月平均物業管理費不適用。
- (6) 指餘下集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業，而餘下集團並無持有該等物業的控股權益。於2022年12月下旬，我們開始向餘下集團的合營企業及聯營公司開發的位於麗水的一處物業提供物業管理服務，鑒於根據相關物業管理協議，我們自2023年1月起才產生物業管理收入，故截至2022年12月31日止年度並未錄得收入。

---

## 業 務

---

有關往績記錄期間我們每月平均物業管理費的進一步討論，請參閱本招股章程「財務資料－若干合併損益及其他全面收入表項目的說明－收入－物業管理服務收入」。

根據中指院之數據，基於截至最後實際可行日期的最新可得資料，2020年及2021年，就住宅物業而言，(i)物業服務百強企業收取的杭州所有物業的每月平均物業管理費分別約為每平方米人民幣2.68元及每平方米人民幣2.78元；(ii)按中指院執行的市場調查，淮北的每月物業管理費範圍分別約為每平方米人民幣0.45元至每平方米人民幣3.00元；(iii)物業服務百強企業收取寧波的每月平均物業管理費分別約為每平方米人民幣2.52元及每平方米人民幣2.47元；(iv)物業服務百強企業收取合肥的每月平均物業管理費分別約為每平方米人民幣1.60元及每平方米人民幣1.67元；(v)物業服務百強企業收取麗水每月平均物業管理費分別約為每平方米人民幣1.58元及每平方米人民幣1.58元；及(vi)物業服務百強企業於金華收取每月平均物業管理費分別約為每平方米人民幣2.35元及每平方米人民幣2.32元。根據中指院之數據，2020年及2021年，就非住宅物業而言，(i)物業服務百強企業於杭州收取的每月平均物業管理費分別約為每平方米人民幣7.03元及每平方米人民幣7.14元；及(ii)按中指院開展的市場調查，寧波地區每月物業管理費的範圍約每平方米為人民幣1.50元至每平方米人民幣19.0元。

就住宅物業而言，根據中指院之建議，於2020年及2021年，我們於杭州的每月平均物業管理費普遍低於市場平均，主要原因是(i)我們於本城市在管住宅物業的使用年長，其中，約76.6%的住宅物業使用年長超過5年，該等物業約57.5%使用年長超過10年；及(ii)我們在管的若干住宅物業所在地位於杭州的一座縣級城市，該地區的平均物業管理費普遍低於杭州市區的平均水平。根據中指院之建議，就住宅物業而言，物業服務百強企業收取的杭州整體平均物業管理費不包括上述縣級城市。就位於淮北的住宅物業而言，於2020年及2021年，我們的每月平均物業管理費通常在市場範圍內。就位於寧波的住宅物業而言，於2020年及2021年，我們的每月平均物業管理費通常低於市場平均水平，主要是由於我們的在管物業位於寧波縣級城市，該等地區的平均物業管理費通常低於寧波市區的平均水平。根據中指院之建議，就住宅物業而言，物業服務百強企業收取的寧波平均物業管理費不包括上述縣級城市。就位於合肥的住宅物業而言，於2020年及2021年，我們的每月平均物業管理費通常高於市場平均水平，主要是由於我們於本城市在管住宅物業涵蓋別墅等更高級別的物業類型，對服務水平的要求更高。一般而言，物業管理公司可根據所提供的服務質量收取較高的物業管理

費。就位於麗水的住宅物業而言，我們於2021年的每月平均物業管理費略低於2021年的市場平均水平。就位於金華的住宅物業而言，我們於2021年的每月平均物業管理費略低於2021年的市場平均水平，主要由於我們管理的住宅物業位於金華的一個縣級市，該地區的平均物業管理費一般低於金華的城市地區平均水平。

就非住宅物業而言，於2020年及2021年，我們對杭州該類物業收取的每月平均物業管理費普遍低於市場平均水平，主要由於我們管理一處主要由服務式公寓組成的商業物業，該等物業佔據我們於杭州管理的非住宅物業的在管建築面積的大部分，而我們收取的服務式公寓的物業管理費低於綜合商業綜合體。對於位於寧波的非住宅物業，於2020年及2021年，我們的每月平均物業管理費處於市場範圍內。

因此，中指院認為，儘管我們於2020年及2021年的平均物業管理費低於市場平均水平，但就物業位置、樓齡及質量而言，彼一般於同一地區的市場範圍內。

### 付款及信貸條款

我們一般每半年或每年收取物業管理費，惟視乎物業管理服務協議條款而定。物業業主一般須於我們發出繳費通知單後繳交物業管理服務費。我們一般要求物業業主於發出所需繳費通知單後繳交物業管理服務費，此舉符合中國物業管理行業慣例。按中國適用法律許可的範圍，我們免費代表物業業主及住戶收取水電費用。

我們主要通過現金支付、銀行轉賬、信用卡或第三方平台(如微信支付及支付寶等)收取物業管理費。為促進物業管理費及其他款項的及時收款，我們會透過電話、短信或者微信私聊、在公共場所及發出繳費通知單或於相關物業單位外張貼該等通知，以提示物業業主、住戶或租戶未繳交物業管理費。就未繳交物業管理費超過自原到期日起計六個月至一年的客戶而言，我們可能增加提示頻次並向物業業主或租戶發出繳費通知信函，告知其物業管理費已逾期。若經幾番溝通後仍未結清該等未繳付款，我們可能通過律師發出催繳通知信函，並可能提交訴訟要求收回未繳金額。我們將發出催繳通知信函，確保我們符合中國司法限制的規定，而根據《中華人民共和國民法典》，有關規定訂明我們可在三年期限內訴訟追收未繳物業管理費。有關我們貿易應收款項及相關風險的進一步資料，請參閱本招股章程「財務資料—選定合併財務狀況表項目—貿易應收款項」及「風險因素—與我們的業務及所處行業有關的風險—我們未必能向物業業主、租戶或房地產開發商收取物業管理費，因此可能產生應收款項減值虧損」。

## 主要面向房地產開發商的增值服務

我們提供主要面向房地產開發商的增值服務，以滿足物業開發項目不同階段的各種需求。部分主要面向房地產開發商的增值服務乃提供予建築公司。

我們於2010年開始提供主要面向房地產開發商的增值服務。於2020年、2021年及2022年，我們來自主要面向房地產開發商的增值服務的收入分別約為人民幣33.3百萬元、人民幣59.2百萬元及人民幣60.7百萬元，佔相關年度我們總收入的約14.4%、20.0%及19.0%。於往績記錄期，我們錄得向非物業業主提供增值服務的收入大幅增加及大部分主要面向房地產開發商的增值服務收入來源於樓盤銷售辦事處管理服務。我們亦向非物業業主提供其他增值服務，包括前期規劃及設計諮詢服務，以及交付前檢查服務。

下表載列我們於所示年度按服務類型劃分的主要面向房地產開發商的增值服務收入明細：

|                  | 截至12月31日止年度   |              |               |              |               |              |
|------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|                  | 2020年         |              | 2021年         |              | 2022年         |              |
|                  | (人民幣千元)       | (%)          | (人民幣千元)       | (%)          | (人民幣千元)       | (%)          |
| 樓盤銷售辦事處管理服務..... | 25,334        | 76.1         | 54,369        | 91.9         | 55,046        | 90.6         |
| 前期規劃及設計諮詢服務..... | 6,162         | 18.5         | 3,536         | 5.9          | 4,546         | 7.5          |
| 交付前檢查服務.....     | 1,790         | 5.4          | 1,288         | 2.2          | 1,137         | 1.9          |
| <b>總計</b> .....  | <b>33,286</b> | <b>100.0</b> | <b>59,193</b> | <b>100.0</b> | <b>60,729</b> | <b>100.0</b> |

於往績記錄期，我們大部分主要面向房地產開發商的增值服務收入來自餘下集團，這表明我們的業務與餘下集團的房地產開發業務之間的協同效應。於2020年、2021年及2022年，我們來自餘下集團以及其合營企業及聯營公司的主要面向房地產開發商的增值服務收入分別約為人民幣32.0百萬元、人民幣52.7百萬元及人民幣54.1百萬元，佔我們於相關年度主要面向房地產開發商的增值服務收入的約96.1%、89.0%及91.3%。於相關年度，我們樓盤銷售辦事處管理服務於往績記錄期的收入增長主要歸因於從餘下集團以及其合營企業及聯營公司獲得的樓盤銷售辦事處管理委聘數量增加。我們相信，向其他房地產開發商提供該等服務可使我們於房地產項目開發初期培養與該等客戶之間的關係，增加我們獲得後續物業管理的機會。

我們一般通過餘下集團或其他與我們建立業務關係的獨立第三方房地產開發商的推薦，開拓為非物業業主提供增值服務的潛在商機。我們為非業主提供增值服務的所有合同均通過商業磋商獲得，據我們的中國法律顧問所告知此乃中國法律法規所允許的。我們的董事相信，我們於往績記錄期向非物業業主提供增值服務的合約與其他亦向餘下集團及其合營企業及聯營公司提供類似服務的第三方物業管理公司相當。誠如中指院告知，我們於往績記錄期向非物業業主提供的增值服務收取的費用與業界範圍一致。鑒於上述情況，我們的董事認為，我們於往績記錄期向非物業業主提供的增值服務收取的服務費合理且與類似服務的現行市場費率一致。

### 樓盤銷售辦事處管理服務

我們主要向房地產開發商的房地產項目銷售場地及展示單位提供管理服務，例如保安服務、清潔及訪客接待及管理。我們並未參與客戶的銷售交易。我們通常會向房地產開發商收取固定的服務費，即在我們預估成本的基礎上加價。往績記錄期的加價率(含稅)通常介乎14.6%至21.7%之間。於2020年、2021年及2022年，每月平均收取的服務費分別約為人民幣106,000元、人民幣151,000元及人民幣149,000元。截至2020年12月31日止年度至截至2021年12月31日止年度，我們的每月平均服務費增加，主要由於我們於2021年管理的若干新銷售辦事處管理項目的成本通常高於我們之前的其他項目，原因是所涉及物業包括預期安裝智能設施的相對高端物業，中國物業管理行業的物業銷售場地及展示單位規模更大，我們須部署更多僱員，導致勞工成本增加。根據我們的樓盤銷售辦事處管理服務合約，我們有義務遵循我們與客戶協定的服務標準，而客戶有義務向我們提供開展相關服務所必需的設施及設備。我們通過自有員工提供樓盤銷售辦事處管理服務。截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們總計管理分別20、30及33個樓盤銷售辦事處管理項目，其中，分別19、26及29個樓盤銷售辦事處管理項目獲自餘下集團或其合營企業及聯營公司的物業發展項目，及分別一、四及四個樓盤銷售辦事處管理項目來自獨立第三方房地產開發商。

於2020年、2021年及2022年，我們的樓盤銷售辦事處管理服務收入分別佔我們主要向房地產開發商提供的增值服務的收入約76.1%、91.9%及90.6%。

### 前期規劃及設計諮詢服務

我們於2020年開始向房地產開發商提供前期規劃及設計諮詢服務，而房地產開發商利用我們在提供物業管理服務方面的經驗及專業知識，於房地產開發項目的規劃、設計及建設階段期間提供評估及建議，旨在促進該物業的物業管理。我們將參與圖紙及其他建設規劃文件的審核，並於施工階段不時進行實地視察。我們的評估及建議範圍涵蓋各個方面，包括交通規劃、工程系統，例如供水及排水系統、電力及照明系統、開發項目的整體定位及類別、公共設施、園藝及美化。我們亦可能基於房地產開發商的需求向房地產開發商僱員提供物業管理培訓，並參與該項目的市場推廣活動，以協助房地產開發商按其要求進行銷售。我們的前期規劃及設計諮詢服務主要按固定費用每平方米人民幣4.0元收費。於2020年、2021年及2022年，我們收到的平均每個項目的服務費分別約為人民幣0.5百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣0.2百萬元。我們一般通過自有員工提供前期規劃及設計諮詢服務。截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們分別為12個、14個及22個項目提供此類服務。

2020年，我們拓展至前期規劃與設計諮詢服務，主要由於我們開始拓展主要面向房地產開發商的增值服務，作為擴大我們整體業務規模的一項戰略。我們相信，通過提供前期規劃與設計諮詢服務，我們能夠與房地產開發商在房地產開發項目早期建立及培養關係，可能增加我們從彼等獲得後續物業管理業務的機會。在2020年前，餘下集團及本集團均未提供前期規劃及設計顧問服務，然而，餘下集團一直制定戰略性擴展計劃以包含其物業開發項目的前期規劃及設計諮詢服務，以提高其物業項目的整體質量，因此，餘下集團開始委聘本集團為其於2020年開發的若干物業提供該等服務。據董事諮詢餘下集團後所深知，餘下集團決定委聘我們為其開發的物業提供初步規劃與設計諮詢服務，而非由其自行提供該等服務，主要因為(i)餘下集團希望專注於並保持其資源用於其房地產開發業務以及竣工前物業銷售，並非希望分配更多資源用於前期規劃及設計諮詢服務；(ii)我們作為物業管理服務供應商，可

從物業使用者的角度提供規劃及設計意見，以更好地滿足物業使用者的需求，並促進該等物業竣工後的物業管理；及(iii)餘下集團於2020年完成並交付予購房者的總建築面積高於2019年，而餘下集團預期，於近期內完成並交付予購房者的總建築面積將繼續增加。因此，2020年餘下集團正式委聘本集團提供有關服務且餘下集團其後不提供該等服務。於往績記錄期後，本集團已與其他獨立第三方房地產開發商協商新前期規劃與設計諮詢服務業務，以進一步使該服務線的項目資源多元化。

於2020年、2021年及2022年，我們來自前期規劃及設計諮詢服務的收入分別佔我們提供的主要面向房地產開發商的增值服務收入約5.9%、7.1%及7.5%。於往績記錄期，我們前期規劃與設計諮詢服務的所有收入從餘下集團及其合營企業及聯營公司產生。

### 交付前檢查服務

我們於2020年開始向房地產開發商提供交付前檢查服務，確保彼等已竣工物業適合交付予買家，以提高彼等客戶滿意度。我們的檢查專注於功能及質量等範圍。我們一般進行兩至三輪實地視察，如發現潛在瑕疵需要整改的單位向房地產開發商提供反饋意見，並協助跟進該等整改，直至單位符合我們的交付標準。我們負責採購我們進行交付前檢查服務所需的材料。我們的交付前檢查服務費用通常按平方米收費，範圍從交付項目每平方米約人民幣3.0元至每平方米人民幣5.0元不等。於2020年、2021年及2022年，我們收到的平均每個項目的服務費分別為人民幣60萬元、人民幣30萬元及人民幣40萬元。我們一般通過自有員工提供交付前檢查服務。截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們分別為三個、四個及三個項目提供此類服務。

於2020年之前，餘下集團透過其內部建築部門自行提供交付前檢查服務。據董事諮詢餘下集團後所深知，餘下集團開始委聘我們為其開發的物業提供交付前檢查服務，主要因為(i)餘下集團可重新分配其建築部門的資源專注於其房地產發展業務及竣工前物業銷售；(ii)我們可以從物業使用者的角度提供檢查服務，以更好地滿足物業使用者的需求，並確保物業按照我們自己的一套交付標準做好交付準備；及(iii)餘下集團於2020年完成並交付予購房者的總建築面積高於2019年，而餘下集團預期，於近期內完成並交付予購房者的總建築面積將繼續增加。因此，本集團於2020年獲餘下集團正式委聘以提供該等服務，而餘下集團其後不提供該等服務。

## 業 務

於2020年、2021年及2022年，我們來自交付前檢查服務的收入分別佔我們提供主要面向房地產開發商的增值服務的收入約2.2%、3.2%及1.9%。於往績記錄期，我們所有的交付前檢查服務的收入均來自餘下集團及其合營企業及聯營公司。

### 社區增值服務

我們主要就我們管理的項目向物業業主及居民提供若干社區增值服務，目的是為了培養社區意識及歸屬感。我們於2010年開始提供社區增值服務。於2020年、2021年及2022年，我們社區增值服務產生的收入分別約為人民幣14.2百萬元、人民幣31.3百萬元及人民幣35.4百萬元，佔我們於相關年度總收入的約6.1%、10.6%及11.1%。於往績記錄期，我們主要向物業業主及在管物業的居民提供的社區增值服務，包括(i)公共區域管理服務，協助物業業主出租公共區域以放置廣告，以及營運或推廣彼等業務，有助於促進社區生活便利；(ii)裝修廢物處理服務，協助物業業主處理因單位內進行翻新工作而產生的裝修廢物；及(iii)車輛停車位銷售代理服務。

下表載列我們於所示年度按服務類型劃分的社區增值服務收入明細：

|                   | 截至12月31日止年度   |              |               |              |               |              |
|-------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|                   | 2020年         |              | 2021年         |              | 2022年         |              |
|                   | (人民幣千元)       | (%)          | (人民幣千元)       | (%)          | (人民幣千元)       | (%)          |
| 公共區域管理服務 .....    | 9,489         | 66.9         | 10,632        | 33.9         | 11,095        | 31.3         |
| 裝修廢物處理服務 .....    | 1,481         | 10.5         | 3,467         | 11.1         | 1,186         | 3.3          |
| 車輛停車位銷售代理服務 ..... | 3,208         | 22.6         | 17,212        | 55.0         | 23,132        | 65.4         |
| 總計 .....          | <u>14,178</u> | <u>100.0</u> | <u>31,311</u> | <u>100.0</u> | <u>35,413</u> | <u>100.0</u> |

我們一般通過商業磋商或我們管理物業的業主或住戶不時提出的服務要求獲得社區增值服務合同。



### 公共區域管理服務

我們協助物業業主將我們管理的項目的公共區域(例如升降機、圍欄及出入口)出租予尋求廣告位置的廣告公司。我們亦協助物業業主將公共區域的空置空間出租予第三方供應商，以供經營或推廣其業務的場所(如自動售貨機、智能自助收款機及快閃店)，有助社區生活之便利。根據物業管理服務協議的條款及中國的適用法律法規，出租公共區域的收入將由業主委員會或物業業主與我們分攤。我們通過收取部分公共區域租金作為提供公共區域管理服務之收益，相關服務收入由廣告公司或第三方供應商支付。我們一般就每筆交易收取預先磋商釐定的固定比例。該等比例乃經考慮廣告位置及廣告時長等因素而釐定。我們一般通過僱員提供公共區域管理服務。

於2020年、2021年及2022年，我們來自公共區域管理服務的收入分別佔我們提供社區增值服務收入的約66.9%、33.9%及31.3%。

### 裝修廢物處理服務

基於物業業主的具體要求或服務協議的條款，我們會向我們在管項目的物業業主提供裝修廢物處理服務，以處理物業業主在單位進行裝修工程時產生的裝修廢物。我們通常按單位每平方米的基準就裝修廢物處理服務收取費用，並參考現行市價及所涉及的單位釐定費用。我們一般通過自有僱員及外判商提供裝修廢物處理服務。

於2020年、2021年及2022年，我們來自裝修廢物處理服務的收入分別佔我們提供社區增值服務收入約10.5%、11.1%及3.3%。

### 車輛停車位銷售代理服務

我們於2020年5月開始向餘下眾安集團提供協銷服務以作出售，並協助車位買家於在管住宅物業項目中購買車位。於往績記錄期，我們通常與餘下集團訂立車輛停車位銷售合作協議，據此，我們獲授權向買家提供協助及促成物業項目的車輛停車位之銷售。餘下集團須承擔有關車輛停車位的維護費用。我們亦提供營銷及廣告服務以協助銷售車輛停車位。展望未來，我們計劃協助位現存我們在管項目中車輛停車位擁有人，在二級市場出售擁有之車輛停

車位。對於我們的車輛停車位銷售代理服務，我們一般就每項交易收取預先協商的固定服務費。該服務費在服務合約中規定，並由餘下集團支付。我們一般通過僱員提供車輛停車位銷售代理服務。

2020年5月之前，餘下集團通過自己的停車位銷售團隊運營車位銷售。據董事諮詢餘下集團後所深知，餘下集團於2020年5月開始授權我們提供車輛停車位銷售代理服務，主要原因是：(i)我們於相關物業設有駐場員工，可通過我們的業務網絡進行車輛停車位營銷及銷售，而餘下集團可於竣工前重新分配其營銷團隊的資源，以專注其物業開發業務及物業銷售；(ii)未售出的車輛停車位位於我們在管物業內，而買家習慣於向我們尋求購買車輛停車位；及(iii)相關物業由我們管理，因此我們對相關物業的狀況及所需服務的要求有更好及透徹的了解。我們認為中國房地產開發商通常會授權其物業管理附屬公司擔任代理人，以協助及促進中國房地產開發商開發的物業項目的車輛停車位銷售。

於2020年、2021年及2022年，我們來自車輛停車位銷售代理服務的收入分別為約人民幣3.2百萬元、人民幣17.2百萬元及人民幣23.1百萬元，佔我們提供的社區增值服務收入約22.6%、55.0%及65.4%。於往績記錄期，我們所有車輛停車位銷售代理服務的收入均來自餘下集團。

### 銷售及營銷

我們總部的投資發展中心主要負責制定整體營銷及業務拓展策略、制訂營銷及拓展管理政策，其中包括為業務拓展目的遴選潛在物業管理項目或公司的標準、管理招投標相關工作及以團隊身份磋商物業管理服務協議、管理及維護客戶關係及進行業務開發。彼負責審覽及批准或者拒絕由附屬公司與分公司遞交新的物業管理服務協議及預算建議書。投資發展中心同時亦擔當起，對附屬公司及分公司擔當的監督及支持有關業務開發相關之角色。

我們已制訂營銷及擴充管理政策，以供我們的投資發展中心、我們的附屬公司及分公司遵循。我們的投資發展中心一般主要透過與業主委員會、物業業主、相關政府部門及房地產開發商頻繁溝通，探索新的業務拓展機會。

截至2022年12月31日，我們的投資發展中心團隊有六名成員。我們的附屬公司及分公司亦負責落實其各自地區制定的營銷及拓展管理政策。預期彼等亦在各自地區探索及建設信息渠道，用於業務開發及市場調研。有關信息渠道可能包括(其中包括)房地產開發商或業主委員會公佈招投標機會的平台。彼等亦可通過推薦或與客戶、政府部門及其他行業參與者頻繁交流發現商機。

除了維持與餘下集團長期穩定合作之外，我們亦通過定期溝通及提供專業優質服務，努力擴大我們與獨立第三方房地產開發商的合作。因此，我們已實施激勵計劃以激勵我們的僱員提供有關業務發展機會的資料，並將獎勵授予成功向我們提供商機的僱員，而獎勵的金額取決於商機的潛在價值。

我們亦定期於在管物業組織社區活動，加強社區的歸屬感及凝聚力，收集物業業主對我們服務的反饋，從而提高彼等對我們服務的滿意度。我們認為該等努力有助提升客戶的忠誠度，亦可提升我們現存的物業管理服務協議於我們在管物業中的留存率。

### 標準化營運及數字化

為降低我們的勞工成本及對勞工的依賴及加強我們的競爭力，我們一直專注實施服務的標準化及數字化，從而確保一致及高質量的服務，提高營運效率及減輕勞工成本增加的壓力。

### 標準化經營

我們已標準化及優化我們的服務標準及程序，就物業管理及相關服務的主要標準及程序制定詳細指引，以確保我們一致及優質的服務能涵蓋不同的物業類型及客戶。我們已編製操作手冊以促進該等服務標準的實施。我們的總部亦已對若干商業或技術文件進行標準化，以促進我們的營運。我們亦制定相關政策評估我們所管理的物業，旨在識別問題及改善服務質量。此外，我們定期向僱員提供培訓，以確保彼等了解並遵守我們的服務標準及程序。進一步詳情請參閱本節「一僱員」。

我們總部的集中管理模式可透過我們的標準化標準及程序實現。我們相信，標準化使我們能夠確保服務標準及質量的一致性，從而提升我們的服務質量，聲譽及管理效率。

### 數字化

我們計劃加大對智能技術的投入，逐步從勞動密集的物業管理服務供應商轉型為配備數碼化營運系統的技術激勵型企業，以提供更高效、更有效及更優質的物業管理服務。為更有效及透明地傳輸在管項目的資料，我們於往績記錄期，採用了智能物業管理系統。我們的智能物業管理系統有助數碼化管理及監察我們的服務，包括收取管理費及客戶反饋，讓我們可及時取得我們所管理項目的集中及統一狀態數據，從而協助我們了解在管項目的環境或狀況，並據此作出管理決策。此外，我們的智能物業管理系統協助記錄對我們在管理物業中，公共區域需要維修及維護服務的要求，以使我們可迅速安排跟進行動。

我們亦依賴集成雲計算及儲存系統，以支持我們的知識產權管理系統的營運。其收集及儲存來自不同業務端的資料，並將該等資料綜合到集成數據庫，進而有效率地為內部使用及分析提供數據參考。

我們的智能物業管理系統及集成雲計算及儲存系統普遍應用於我們的日常營運管理，協助我們與物業業主、住戶等進行有效的內部及外部溝通，優化歸檔及檢索流程，使員工能夠更輕鬆、有序及高效地利用信息技術。

### 智能管理

我們致力透過應用智能技術及設施，為在管項目的物業業主及住戶創造更佳及更安全的社區。該智能管理使我們能夠實現集中管理、優化運營效率、減少對人工勞動的依賴，降低運營成本。我們於往績記錄期的在管物業應用或安裝的智能技術及設施主要包括以下模塊：

- **智能入口管理**。我們的智能入口管理通過我們的面部識別門禁系統提供非接觸式入口，為業主及居民提供便捷的安全檢查體驗。

- **智能監控系統**。我們於若干在管社區安裝各種智能監視攝像頭，例如閉路電視攝像頭、具有行為識別功能的智能監視攝像頭，可記錄任何潛在的高層亂拋垃圾，以及我們社區邊界沿線的智能防盜系統，具備自動報警功能。
- **智能停車場管理系統**。我們的智能停車管理系統可存儲停車場訪客信息並通過車牌識別控制訪客管理。其亦通過限制我們記錄中逾期未付停車管理費的停車場用戶的進入，從而加快我們收取停車管理費的速度。
- **社區設施設備監測器**。我們的社區設施設備監測器通過安裝於部分在管物業中的各種監控傳感器，對水泵及電力設施進行實時監控。此類監控器使我們能夠通過及時識別業務運營中異常使用來遠程監控水電使用並節省不必要的成本。我們分析並處理通過我們的社區設施設備監控器收集的數據，從而提高我們的服務質量及管理效率。

除上述之外，我們亦就在管的多個項目委聘由外部服務提供商，維護區域消防監控系統，該系統提供集中監控服務及智能消防服務，及時通知我們發現的異常情況，讓我們可迅速做出回應。通過我們的智能技術及設施收集的所有信息將被合併於我們的智能物業管理系統中，進行集中信息管理。截至最後實際可行日期，我們有31個物業項目配備了上述至少一種智慧技術及設施，約佔同日我們在管物業項目總數的32.0%。

### 在線平台服務

此外，為了向我們客戶提供更便捷與高效的綜合服務，我們亦計劃於2023年第四季度末推出一款手機應用程序，該應用程序將作為一個一站式服務平台，為我們管理若干項目的業主、居民及租戶服務。該款手機應用程序的主要功能將包括維修及保養報告、反饋及投訴收集、物業管理費支付及物業管理費進度跟蹤。有關該手機應用程序的進一步資料，請參閱本節「—業務策略—增加對智能技術及設施的投資，以促進我們在管項目的社區發展及優化我們的業務模式」。

根據由國務院頒佈，於2000年9月25日生效並於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》，互聯網信息服務指通過互聯網向上網用戶提供信息，其可分為經營性互聯網信息服務與非經營性互聯網信息服務。經營性互聯網信息服務指通過互聯網向上網用戶有償提

供信息或者網頁製作等服務活動。非經營性互聯網信息服務指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。從事經營性互聯網信息服務的實體須申請互聯網信息服務增值電信業務許可證。從事非經營性互聯網信息服務，僅需向中國政府的相關機構備案。

我們計劃通過移動應用程序開展的業務並不構成相關中國法律法規定義下的增值電信業務，乃由於我們預期利用我們的移動應用程序作為促進我們提供線下或實體服務的工具，且我們並無計劃銷售第三方供應商的產品或服務，或直接從該移動應用程序以有償互聯網信息服務的形式產生任何收入。基於前述，我們的中國法律顧問認為，(i)我們計劃開展的業務被視為「非經營性互聯網信息服務」；(ii)我們計劃提供的非經營性互聯網信息服務毋須取得增值電信業務經營許可證；及(iii)非經營性互聯網信息服務的備案不受外商投資限制。董事預期，該移動應用程序的非經營性互聯網信息服務的備案於其發行前完成。

### 數據管理

為提供我們的服務，在必要範圍內，我們會在受聘提供服務時收集客戶數據，例如客戶名稱、住址及聯繫方式。例如，我們在交付物業單位時收集客戶數據，並將數據併入我們的智能物業管理系統，以進行集中信息管理。我們在獲得客戶相關同意的情況下從日常運營中收集客戶數據。我們的客戶還需要簽訂協議，以允許我們根據隱私政策及相關的中國法律法規收集及使用他們的個人信息。

未經客戶事先同意，我們嚴格把控任何第三方訪問及使用該等數據。我們擁有一個集中系統來管理我們的運營系統。我們的員工需要賬戶的賬號及密碼才能登錄數據系統，且該類賬戶的賬號及密碼需要定期更新。我們擁有信息技術及網絡安全管理方面的內部政策及準則，其中包括提高我們機密客戶及業務數據的安全性，並確保我們系統的網絡安全，以防止信息洩露並遵守網絡安全法、中華人民共和國數據安全法及中華人民共和國個人信息保護法等相關中國法律法規。該等主要內部政策及準則包括但不限於：(i)所有可通過我們的系統或

---

## 業 務

---

網絡訪問任何個人信息的員工在處理該類個人信息時都須遵循政策及準則，包括除必要工作目的以及通過適當及指定工作溝通渠道外，不得向任何其他人士披露信息；(ii)我們收集的任何個人信息均按照我們的政策及準則進行組織及存儲，以防止被意外洩漏、損壞或盜竊；及(iii)我們已指定人員處理任何與數據相關的問題或投訴，並於內部監控及解決數據安全保護問題，以確保我們遵守與數據隱私相關的中國法律法規。此類內部政策及準則可保護儲存於我們的計算機、共享文件夾、軟件及網絡系統內儲存的數據以及其他方面的安全性。

基於以上所述，我們的中國法律顧問認為，我們於往績記錄期及直至最後實際可行日期於所有重大方面均遵守於中國適用的數據隱私及網絡安全，包括監管個人信息收集及使用的法律法規。有關網絡安全及數據保護相關法律法規的進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務及所處行業有關的風險 — 未能保護客戶的機密信息及防範我們的網絡出現安全漏洞，我們或第三方實際上未能或被視作未能遵守適用的數據保護法律法規或隱私政策，或會損害我們的業務、財務狀況及經營業績」及「監管概覽 — 關於數據安全及隱私的法律法規」一節。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，就我們董事所知，我們並無涉及任何可能對本公司業務營運及財務狀況造成重大不利影響的有關侵犯個人信息保護的任何重大訴訟、仲裁或行政訴訟，亦無任何未決或威脅我們或預期對我們的業務運營及財務狀況產生重大不利影響的個人信息保護相關重大訴訟、仲裁或索償。

## 客戶

### 概覽

我們的客戶群主要包括房地產開發商、物業業主、住戶及租戶、業主委員會、廣告公司及第三方供應商。下表載列我們三條業務線各自的主要客戶的主要類型：

| <u>業務線</u> | <u>主要客戶</u>                   |
|------------|-------------------------------|
| 物業管理服務     | 房地產開發商、物業業主、租戶、業主委員會及其他物業管理公司 |

## 業 務

| 業務線             | 主要客戶                         |
|-----------------|------------------------------|
| 主要面向房地產開發商的增值服務 | 房地產開發商及建築公司                  |
| 社區增值服務          | 廣告公司、第三方供應商、物業業主及住戶，以及房地產開發商 |

於2020年、2021年及2022年，自向五大客戶銷售產生的收入分別約為人民幣80.4百萬元、人民幣114.3百萬元及人民幣120.5百萬元，分別佔總收入的約34.8%、38.7%及37.6%。同期，向單一最大客戶餘下集團及其合營企業及聯營公司的銷售所得收入分別約為人民幣73.0百萬元、人民幣103.9百萬元及人民幣109.8百萬元，分別佔總收入的約31.6%、35.1%及34.3%。於往績記錄期，餘下集團及其合營企業及聯營公司主要向我們提供物業管理服務、非物業業主提供增值服務及社區增值服務。

餘下集團於中國經營房地產開發及房地產投資業務。餘下集團在長江三角洲地區的地理覆蓋範圍廣闊、據點強大。截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們分別管理由餘下集團或其合營企業及聯營公司開發的34、38及42個項目。於往績記錄期，我們與最大客戶已建立持續超過20年的業務關係。我們於2020年、2021年及2022年授予五大客戶的信貸期一般介乎七至90日。

餘下集團及其聯繫人為本集團的關連人士。除餘下集團及其聯繫人外，於往績記錄期，我們的五大客戶均為獨立第三方。截至最後實際可行日期，除上文所披露者外，董事、彼等各自的緊密聯繫人或就董事所知，任何擁有我們已發行股本5%以上的任何股東概無於任何五大客戶中持有任何權益。

進一步詳情請參閱本招股章程「關連交易」及「風險因素—與我們的業務及所處行業有關的風險—我們對餘下集團的依賴及我們的未來增長可能受餘下集團的前景影響」。

於往績記錄期，儘管餘下集團及其合營企業及聯營公司對我們的收入作出貢獻，經考慮(i)本集團收入的很大一部分來自向獨立第三方客戶提供的服務，於整個往績記錄期，佔收入至少64.8%，截至2022年12月31日，一旦餘下集團或其合營企業及聯營公司開發的已簽約但未交付項目交付予獨立第三方物業買家，預計該比例將增加；(ii)於往績記錄期，獨立第



三方房地產開發商所開發物業的在管建築面積比例保持相對穩定，由截至2020年12月31日的約44.7%至截至2021年12月31日的約44.3%，並增加至截至2022年12月31日的46.0%；(iii)我們保留現有獨立第三方客戶的能力，例如往績記錄期之後至最後實際可行日期，我們成功與相關業主委員會重續兩份物業管理服務協議；及(iv)我們通過為第三方物業管理公司或由獨立第三方房地產開發商開發的物業管理項目探索潛在收購或投資機會，不斷努力使我們的項目來源多樣化，我們的董事相信，放眼未來，我們將能夠減少對餘下集團及其合營企業及聯營公司的依賴。詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係—我們與餘下集團的業務關係」及「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」。

### 與餘下集團的業務關係

本集團與餘下集團維持穩固及持續的業務關係，並預計於可預見未來，其所開發房地產項目的管理將繼續成為我們穩定的收入來源。

物業管理服務對於餘下集團作為中國房地產開發商的日常營運尤其重要。分別自1998年及2005年以來，我們一直提供各種服務，包括向餘下集團提供住宅及非住宅物業管理服務。於往績記錄期，我們亦向非物業業主提供增值服務，包括樓盤銷售辦事處管理服務、向房地產開發商提供前期規劃及設計諮詢服務及交付前檢查服務，以及社區增值服務，包括向餘下集團及其合營企業及聯營公司提供車輛停車位銷售代理服務。經中指院確認，餘下集團與我們的業務關係於中國物業管理公司及其母集團公司乃屬普遍且互惠互補。受惠於長期的合作關係，我們認為我們熟悉餘下集團的戰略、標準及要求，因此能夠為其提供量身定製的服務，以滿足其特定需求。

## 業 務

下表載列我們於所示年度按業務線及付款客戶劃分的收入：

|                           | 截至12月31日止年度    |              |                |              |                |              |
|---------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|                           | 2020年          |              | 2021年          |              | 2022年          |              |
|                           | (人民幣千元)        | (%)          | (人民幣千元)        | (%)          | (人民幣千元)        | (%)          |
| 物業管理服務.....               | 183,231        | 79.5         | 205,190        | 69.4         | 223,593        | 69.9         |
| — 餘下集團.....               | 37,758         | 16.3         | 33,996         | 11.5         | 32,867         | 10.2         |
| — 餘下集團的合營企業及<br>聯營公司..... | -              | -            | -              | -            | -              | -            |
| — 獨立第三方客戶.....            | 145,473        | 63.2         | 171,194        | 57.9         | 190,726        | 59.7         |
| 主要面向房地產開發商的<br>增值服務.....  | 33,286         | 14.4         | 59,193         | 20.0         | 60,729         | 19.0         |
| — 餘下集團.....               | 27,840         | 12.1         | 43,455         | 14.7         | 47,862         | 14.9         |
| — 餘下集團的合營企業及聯營公司.....     | 4,190          | 1.8          | 9,241          | 3.1          | 5,957          | 1.9          |
| — 獨立第三方客戶.....            | 1,256          | 0.5          | 6,497          | 2.2          | 6,910          | 2.2          |
| 社區增值服務.....               | 14,178         | 6.1          | 31,311         | 10.6         | 35,413         | 11.1         |
| — 餘下集團.....               | 3,208          | 1.4          | 17,212         | 5.8          | 23,132         | 7.2          |
| — 餘下集團的合營企業及聯營公司.....     | -              | -            | -              | -            | -              | -            |
| — 獨立第三方客戶.....            | 10,970         | 4.7          | 14,099         | 4.8          | 12,281         | 3.9          |
| 總計.....                   | <b>230,695</b> | <b>100.0</b> | <b>295,694</b> | <b>100.0</b> | <b>319,735</b> | <b>100.0</b> |

餘下集團及其合營企業及聯營公司的收入(按付款客戶計算)，佔我們總收入的百分比從2020年的約31.6%增加至2022年的34.2%，主要由於(i)餘下集團及其合營企業及聯營公司提供給非物業業主的增值服務的收入增加，其中樓盤銷售辦事處管理服務收入增加主要由於我們獲取銷售辦事處管理項目的數量增加；及(ii)由於我們於2020年開始向餘下集團提供車輛停車位銷售代理服務，因此向餘下集團提供社區增值服務的收入增加。

於往績記錄期，主要為房地產開發商提供的增值服務主要提供予餘下集團及其合營企業及聯營公司。於2020年、2021年及2022年，向餘下集團及其合營企業及聯營公司提供的此類服務分別佔本集團總收入約13.9%、17.8%及16.8%。我們認為物業管理公司主要向同一集團內相關房地產開發商提供此類服務屬常見，而房地產開發商主要委託其子公司提供此類服務也屬常見。

## 業 務

下表載列我們於所示年度按業務線及房地產開發商類型劃分的收入明細：

|                                     | 截至12月31日止年度    |              |                |              |                |              |
|-------------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|                                     | 2020年          |              | 2021年          |              | 2022年          |              |
|                                     | (人民幣千元)        | (%)          | (人民幣千元)        | (%)          | (人民幣千元)        | (%)          |
| 物業管理服務                              | 183,231        | 79.5         | 205,190        | 69.4         | 223,593        | 69.9         |
| — 餘下集團 <sup>(1)</sup>               | 139,529        | 60.5         | 148,775        | 50.3         | 159,917        | 50.0         |
| — 餘下集團的合營企業及<br>聯營公司 <sup>(2)</sup> | -              | -            | -              | -            | -              | -            |
| — 獨立第三方房地產開發商 <sup>(3)</sup>        | 43,702         | 19.0         | 56,415         | 19.1         | 63,676         | 19.9         |
| 主要面向房地產開發商的增值服務                     | 33,286         | 14.4         | 59,193         | 20.0         | 60,729         | 19.0         |
| — 餘下集團 <sup>(1)</sup>               | 28,811         | 12.5         | 44,811         | 15.1         | 48,996         | 15.3         |
| — 餘下集團的合營企業及聯營公司 <sup>(2)</sup>     | 4,190          | 1.8          | 9,241          | 3.1          | 4,823          | 1.5          |
| — 獨立第三方房地產開發商 <sup>(3)</sup>        | 285            | 0.1          | 5,141          | 1.8          | 6,910          | 2.2          |
| 社區增值服務                              | 14,178         | 6.1          | 31,311         | 10.6         | 35,413         | 11.1         |
| — 餘下集團 <sup>(1)</sup>               | 9,856          | 4.2          | 26,824         | 9.0          | 33,055         | 10.3         |
| — 餘下集團的合營企業及聯營公司 <sup>(2)</sup>     | -              | -            | -              | -            | 147            | 0.1          |
| — 獨立第三方房地產開發商 <sup>(3)</sup>        | 4,322          | 1.9          | 4,487          | 1.6          | 2,211          | 0.7          |
| <b>總計</b>                           | <b>230,695</b> | <b>100.0</b> | <b>295,694</b> | <b>100.0</b> | <b>319,735</b> | <b>100.0</b> |

附註：

- (1) 指餘下集團單獨開發或餘下集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業，而餘下集團持有該等物業的控股權益。
- (2) 指餘下集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業，而餘下集團並未持有該等物業的控股權益。
- (3) 指獨立第三方房地產開發商單獨開發的物業。

於往績記錄期，在管物業中絕大部分由餘下集團開發。截至2020年、2021年及2022年12月31日，來自餘下集團及其合營企業或聯營公司開發的物業在管建築面積分別佔同日期在管總建築面積約55.3%、55.7%及54.0%。截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，來自餘下集團及其合營企業或聯營公司開發物業的整體收入分別佔我們整體收入約79.0%、

77.5%及77.2%。2020年至2022年，我們來自餘下集團及其合營企業或聯營公司開發物業的整體收入佔總收入的百分比總體下降趨勢反映我們不斷努力擴大客戶群，並管理更多由獨立第三方房地產開發商開發的項目。

儘管市場上有很多提供類似服務的服務供應商可供選擇，但經考慮其他服務供應商提供與本集團可資比較及同樣令人滿意的服務所需的時間和相關經驗後，我們相信，選擇及委聘其他服務供應商並不符合餘下集團的最佳利益。同時，於往績記錄期，本集團就餘下集團或其合營企業或聯營公司開發的住宅項目提交標書的中標率為100%，由餘下集團開發的物業100%的留存率亦顯示出客戶對我們的優質服務的滿意度，使得餘下集團依賴我們的支持，以通過不斷向其已開發物業的業主及住戶提供優質物業管理服務，以提升其品牌形象。截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，餘下集團及其合營企業及聯營公司分別開發及完成其中五個、兩個及五個項目，截至2022年12月31日，我們管理其中三個、一個及三個項目，佔餘下集團及其合營企業及聯營公司開發及竣工項目的60%、50%及60%。截至2022年12月31日，我們並無就餘下集團或其合營企業及聯營公司於往績記錄期開發及完成的上述項目獲得兩份物業管理服務協議，乃由於該等項目由餘下集團及其合營公司夥伴共同開發，因合營公司夥伴傾向於聘請品牌知名度更高的物業管理公司或收取更低物業管理費的物業管理公司，餘下集團及該等合營公司夥伴同意不邀請本集團參與物業管理服務協議的投標程序，或委聘我們對相關項目進行物業管理，而截至最後實際可行日期，我們已獲得餘下兩個項目的物業管理服務協議。經過多年合作，本集團與餘下集團雙方對彼此的業務運作均有深入了解，故董事認為我們已形成互惠互補的關係，且不大可能受重大不利變更或終止關係。我們相信，我們與餘下集團緊密的長期合作關係，有助於彼等各自成功樹立廣泛認可的品牌形象，以及鞏固我們在中國物業管理行業的現有市場地位並提高我們的競爭力。因此，餘下集團與本集團維持穩定的業務關係在商業上屬有利。

為進一步發展我們的物業管理組合，並進一步減少對餘下集團的依賴，我們成立一個投資發展中心，與獨立第三方房地產開發商及客戶一起探索及物色新的業務擴展機會。有關本集團為減少未來對餘下集團的依賴而實施及將實施的措施的進一步詳情，請參閱本節「物業管理服務—在管建築面積」及本招股章程「與控股股東的關係—獨立於控股股東及其緊密聯繫人」。

### 近期監管發展

#### 監管通知及管理通知

為促進房地產市場平穩健康發展，提高物業管理行業服務水平，近期，中國政府出台多項物業管理服務新規，如監管通知，其頒佈旨在整頓並規範房地產開發、房地產買賣、租賃及物業管理服務等領域的房地產市場秩序，以及頒佈《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》（「**管理通知**」），提出加強住宅物業管理。有關監管通知及管理通知的詳情，請參閱本招股章程「監管概覽—關於數據安全及隱私的法律法規」。

就監管通知而言，我們的中國法律顧問告知，其主要改進或重申物業管理服務行業的若干一般要求，惟並未對物業管理服務行業提出新合規要求。我們的董事確認，(i)自其實施以來，我們於所有重大方面已遵守監管通知中有關物業管理服務的要求；及(ii)截至最後實際可行日期，我們並未就我們於日常業務過程中提供的服務遭受任何重大法律訴訟或仲裁。根據以上所述，我們的中國法律顧問認為，自其實施以來，我們於所有重大方面均已遵守監管通知中有關物業管理服務的相關規定。我們亦已加強內部控制措施，確保我們持續遵守監管通知，主要包括(i)向我們的僱員提供有關監管通知要求的在職培訓及講座，以確保我們日常運營遵守監管通知；及(ii)指定法律人員制定內部指引及文件。此外，我們的董事認為，監管通知將不太可能對餘下集團或我們造成任何重大不利影響，乃基於(i)據我們的董事與餘下集團磋商後所深知，自該等政策及法規頒佈以來及直至最後實際可行日期，(a)餘下集團於物業開發方面並未經歷任何延誤；及(b)餘下集團開發的項目於2021年1月1日至最後實際可

行日期期間並無物業竣工及交付延遲；(ii)據董事在諮詢餘下集團後所深知，餘下集團並無經歷任何重大財務困難，且預期其2021年及2022年的物業開發計劃不會出現重大延誤；(iii)即使餘下集團向我們交付物業時出現重大延誤，董事預期，我們仍能從現有在管建築面積中獲得穩定的收益及現金流；及(iv)我們一直尋求擴大與獨立第三方房地產開發商合作，以減少對餘下集團的依賴，從而降低餘下集團向我們交付物業的潛在延誤所帶來的風險。

監管通知指中國政府對中國物業管理行業的持續規範。中指院認為，(i)監管通知內的規定對物業管理服務提供商而言並非新增，而是對現有法律法規的重申；及(ii)監管通知有利於遵守相關法律法規，以及以規範化操作提供優質服務的物業管理服務提供商(如本集團)，並制定規範化內部控制政策，確保持續合規。因此，中指院認為，監管通知對我們的業務及財務表現將不會造成重大不利影響。進一步詳情，請參閱本招股章程「行業概覽－市場驅動因素－政府的優惠政策」。

就管理通知而言，考慮到(i)於我們項目所在的城市中，管理通知項下引入的物業管理委員會制度僅於若干城市正式頒佈；及(ii)物業管理委員會僅履行業主委員會及／或業主大會的職責，主要通過監督物業管理服務的質量、與現有服務供應商續訂物業管理服務協議或根據業主決定選擇新服務供應商，並在業主委員會成立前代表業主及居民與物業管理服務供應商溝通，根據我們管理已成立業主委員會的項目經驗，我們的董事認為，我們已遵守管理通知中的監管要求，我們不太可能因遵守物業管理委員會制度要求而產生任何重大額外運營負擔或成本。因此，我們預期，管理通知將不會對我們產生重大不利影響。

管理通知加速物業管理行業的發展及推動優質物業管理服務。管理通知強調加強中國物業管理的不同方面，包括(其中包括)物業管理費用的市場化，推動線上線下服務的融合，以及鼓勵物業管理服務提供商採納物業服務及社區生活服務結合的業務模式。因此，中指院

認為，管理通知的實施將通過規範發展目標，包括物業管理規模及運營、服務質量、智能物業管理及社區增值服務的發展、物業管理費用的市場化及專業人員管理水平的提升，有利於整體中國物業管理行業。

基於以上所述及向中國法律顧問進行適當及合理查詢後，我們的董事認為及聯席保薦人一致同意，我們的物業管理服務協議、業務運營、財務業績及前景將不會受到監管通知或管理通知的重大不利影響。儘管如此，我們仍將容易受與日後中國房地產開發及物業管理行業相關的監管變化影響。有關更多詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們易受中國物業管理業監管環境變化的影響」及「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們受中國政府有關中國房地產行業的法規所影響」。

### **個人住房貸款通知**

2020年12月28日，中國人民銀行與中國銀行保險監督管理委員會（「**中國銀保監會**」）聯合發佈《中國人民銀行、中國銀行保險監督管理委員會關於建立銀行業金融機構房地產貸款集中度管理制度的通知》（「**個人住房貸款通知**」）以增強金融機構抵禦房地產市場波動的穩定性及促進房地產市場健康穩定發展。基於銀行實體的資產規模及機構類型等若干因素，中國人民銀行及中國銀保監會制定了差異化個人住房貸款集中度管理要求（「**集中度要求**」），規定了銀行可發放的個人住房貸款佔銀行貸款總額的比例上限。

集中度要求經綜合考慮銀行類型以及未償個人住房貸款業務的現狀及未來空間而制定。為反映地區差異，在制定本地註冊銀行機構的集中度要求時允許適當的靈活性。管理體系安排二至四年的過渡期，以確保相關政策的順利實施，促進房地產及金融市場平穩健康發展。超過集中度要求上限的金融機構，須根據過渡期的實際情況制定業務調整方案。符合集中度要求的銀行機構須審慎開展個人住房貸款相關業務。

個人住房貸款通知主要影響中國房地產行業，房地產開發商的房產銷售可能受到不利影響。因此，個人住房貸款通知很大可能於短期內對房地產行業的交易量造成影響。然而，因個人住房貸款通知旨在控制房地產信貸流量，以促進中國經濟與房地產行業的同時發展，有關部門表示將作出調整，以支持合理的個人住房需求。因此，中指院認為，個人住房貸款通知從長遠而言，將不會對中國房地產開發商的開發規劃造成影響。

中指院認為，個人住房貸款通知將不會對中國物業管理行業造成重大不利影響，乃由於物業管理服務供應商通常(i)絕大部分收入來自彼等現有在管物業項目，及(ii)通過各類資源獲取新物業管理項目，如業主及業主聯繫人，而非僅僅依賴房地產開發商取得新物業項目。

個人住房貸款通知未提高個人住房貸款利率，僅限制各商業銀行個人住房貸款的集中度，據我們的中國法律顧問所告知，此乃中國政府為增強金融機構應對房地產市場波動的穩定性以及促進房地產市場健康穩定發展而採取的控制措施。個人住房貸款通知已於國內頒佈並實施，因此預計將於全國範圍內產生影響。基於(i)董事過去對個人住房貸款政策對餘下集團及其合營企業及聯營公司運營影響的觀察；及(ii)考慮到即使因個人住房貸款而停止交付已簽訂合同但尚未交付的物業，房地產開發商仍受前期物業管理服務協議的約束，須向我們支付物業管理服務費，經我們的董事確認，且聯席保薦人及中國法律顧問一致同意，個人住房貸款通知可能僅在短期內影響餘下集團或其合營企業及聯營公司開發的住宅物業交易量，並不會對餘下集團及其合營企業及聯營公司的長期發展計劃或建設活動產生重大不利影響，亦不會影響餘下集團及其合營企業及聯營公司的物業管理項目。除個人住房貸款通知主要影響的住宅物業外，我們的物業管理組合亦包括非住宅物業，如商業及辦公樓、工業園區、醫院、學校及監獄。我們亦為房地產開發商及業主提供廣泛的增值服務。因此，我們的董事認為，且聯席保薦人及中國法律顧問一致同意，個人住房貸款通知對餘下集團、其合營企業及聯營公司或我們並無直接或間接的重大不利影響。在任何情況下，我們將通過擴大現有物業項目，積極保持可持續增長，以減輕個人住房貸款通知造成的負面後果(如有)。



### 「三條紅線」標準

於2020年8月，根據若干新聞文章，中國人民銀行及住房和城鄉建設部計劃通過於評估房地產開發商的債務負擔時應用新提出的標準，即「三條紅線」標準，以控制中國房地產開發商的融資活動及房地產開發商的有息債務規模。根據「三條紅線」標準，(i)符合所有三條限制的房地產開發商，其計息負債每年增加不超過15%；(ii)僅符合三條限制中兩條的房地產開發商，其計息負債每年增加不超過10%；(iii)僅符合三條限制中的一條的房地產開發商，其計息負債每年增加不超過5%；及(iv)未能符合三條限制中任何一條的房地產開發商，其計息負債不得增加。截至最後實際可行日期，除於2022年年初提出的政策放寬及於2022年11月發佈的政策調整<sup>(1)</sup>外，尚未正式提出該等新規定。詳情請參閱本招股章程「行業概覽—市場驅動因素—「三條紅線」標準」。該等規定可能會減緩整個中國房地產行業的增長，影響房地產開發商(如餘下集團)的擴張，進而對我們的增長造成不利影響。

「三條紅線」標準主要影響中國房地產行業，尤其是擁有較高水平債務的房地產開發商。「三條紅線」標準的實施使部分房地產開發商難以通過金融槓桿實現快速大規模擴張，反之對依賴上述房地產開發商獲取項目的物業管理服務提供商構成挑戰。

2022年年初，中國金融機構通知若干大規模房地產開發商，「三條紅線」標準已放寬，乃於計算備考比率時，不包括將房地產開發商為併購而取得的短期貸款。中指院認為，倘該等政策正式放寬，從短期及長遠而言，其將整體有利於中國房地產行業的上游企業，包括房地產開發商及房地產建築公司，特別是具有良好財務表現的房地產開發商。從短期而言，該等房地產開發商可通過收購具有財務困難的房地產開發商的項目擴大彼等業務。從長遠而言，由於該等房地產開發商擁有健康的財務表現，彼等將能遵守該等政策放寬要求，同時保持彼等市場份額或通過併購進行擴張。另一方面，因物業管理服務提供商通常(i)絕大部分收入來源於彼等現有在管物業項目，及(ii)通過各類資源獲取新物業管理項目，如業主及業主聯繫人，而非僅僅依賴房地產開發商取得新物業項目。中指院認為，可能放寬的「三條紅線」標準及該等政策預期總體不會對物業管理服務提供商造成重大不利影響。

---

#### 附註：

- (1) 於2022年11月11日，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會聯合發佈《關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》。其發佈合共16項特別措施，以維持合理及適當房地產融資，保障消費者合法權益，以及推動房地產市場平穩健康發展。

鑒於(i)根據餘下集團(包括餘下眾安集團及中國新城市集團)<sup>(2)</sup>截至2022年12月31日止年度的年報，餘下集團截至2022年12月31日的大部分相關財務比率均未超過上述「三條紅線」標準；(ii)於往績記錄期，本集團總體上在一直擴大其由獨立第三方房地產開發商開發的物業管理服務項目組合，截至2020年、2021及2022年年12月31日，其在管建築面積分別約佔我們在管總建築面積44.7%、44.3%及46.0%；(iii)本集團的大部分收入來自向獨立第三方客戶提供的服務，該等服務於往績記錄期最少佔64.8%，而一旦餘下集團或其合營企業及聯營公司於截至2022年12月31日開發的已簽約但未交付的項目交付予獨立第三方物業購買者，該比例預期將會增加；及(iv)截至最後實際可行日期，我們於截至2022年12月31日的應收關聯方貿易相關款項中98.8%已隨後結算，董事認為，倘若「三條紅線」標準正式生效，將不會對本集團的業務運營及財務業績產生重大不利影響。然而，倘餘下集團或其他獨立第三方房地產開發商未能取得充足的資金，以支持其擴充業務，導致延遲交付我們將管理的新物業，我們在管建築面積的增長可能受到不利影響。

根據最近的消息，中國部分房地產開發商遇到財務困難。據董事所深知，於往績記錄期，與本集團有直接交易的房地產開發商並無重大財務困難。此外，據董事經諮詢餘下集團後所深知，於往績記錄期，與餘下集團有關係(包括但不限於投資、合作或融資安排)的房地產開發商並無重大財務困難。基於上述，我們的董事認為及聯席保薦人一致同意，某些中國房地產開發商最近遇到的財務困難不太可能對我們的業務運營或財務狀況產生重大不利影響。

### 中國房地產稅制改革

2021年10月23日，第十三屆全國人民代表大會常務委員會第三十一次會議通過了《全國人民代表大會常務委員會關於授權國務院在部分地區開展房地產稅制改革試點的決定》(「決定」)，授權國務院在部分地區進行房地產稅制改革試點。決定明確，各類住宅及非住宅

#### 附註：

- (1) 根據中國新城市於其2022年年報所載的2022年經審核財務報表，截至2022年12月31日，其於一年內應償還的計息銀行貸款及其他貸款約為人民幣1,319,438,000元，而其現金及現金等價物約為人民幣948,087,000元。因此，截至相關日期，其現金對短期債務比率為低於1.0倍，因此偏離「三條紅線」的其中一項標準。此外，(i)中國新城市於2021年度及2022年度均錄得虧損，主要由於疫情不穩定，以及商業物業的升級、翻新和改建導致服務暫停或租金減少，導致其物業平均入住率降低，及(ii)由於中國經濟環境波動及疫情反復，眾安於2022年度的利潤減少(與2021年度相比)。儘管有上述情況，據董事向眾安及中國新城市管理層諮詢後所深知，鑒於(i)無證據顯示眾安及中國新城市已經歷任何重大財務困難，且預期其於2023年的房地產發展計劃不會有重大延誤；及(ii)截至最後實際可行日期，眾安及中國新城市能產生穩定收益及現金流，我們的董事認為，有關偏離將不大可能導致任何重大財務困難或對其財務表現造成影響，並導致我們的業務營運有任何重大負面影響。

城市用地須徵收房地產稅，土地使用權人及房地產所有人須繳納房地產稅。決定授權國務院制定房地產稅試點的具體辦法，確定試點城市名單，並報全國人大常委會備案。決定亦授權試點地區的地方政府制定其實施具體細則。

根據公眾媒體提供的資料，據猜測試點項目可能會於若干房地產市場相對活躍的一線及二線城市啟動，例如北京、上海、深圳、重慶、杭州、寧波、南京、蘇州及海南。我們預計，餘下集團及／或我們有業務分佈的地區中，杭州、寧波及南京可能屬於試點項目啟動地區的範圍。截至2022年12月31日，據董事諮詢餘下集團後所深知，餘下集團有約3.3百萬平方米土地儲備並於上述三個城市開發24個項目，分別約佔截至同一日期其總土地儲備的38.2%及其項目總量的46.2%。截至2022年12月31日，我們管理上述三個城市中其中兩個城市的56個項目，在管建築面積約為8.0百萬平方米，約佔我們於截至同日在管總建築面積的61.8%。於2021年及2022年，我們從為該等項目提供物業管理服務獲得的收入約為人民幣154.8百萬元及人民幣166.1百萬元，約佔我們物業管理服務總收入的75.4%及74.3%。

截至最後實際可行日期，僅上海及重慶已就符合若干標準的住宅物業實施房地產稅。倘房地產稅於其他城市實施，其潛在影響仍不確定。根據中國國家統計局的數據，自2011年上述兩市實施房地產稅以來，上海及重慶的合約銷量及合約建築面積均與全國趨勢一致。中指院認為，房地產稅對上述兩個城市的房地產開發市場影響有限，對物業管理行業的後續影響相對較小。基於我們對已頒佈房地產稅國家(例如德國及新加坡)的觀察認為，徵收房地產稅普遍降低對房地產開發的依賴，僅於短期內對試點城市的房地產交易量產生影響。從長遠看，考慮到上述房地產稅實施以來上海及重慶的房地產市場發展情況，房地產稅對房地產的供求格局無影響，反而有利於房地產市場健康穩定發展，促進物業管理服務市場健康、有序、優質的發展。一般而言，一個地區的房地產供需格局一般應受到該地區宏觀經濟、貨幣信貸政策、房地產政策、土地供應及城市化進程等因素的影響。因此，從物業管理服務供應商角度看，未來房地產稅的執行及頒佈可能會對餘下集團開發的房地產的銷售產生短暫影響，但不會對(i)我們管理的已簽約項目；或(ii)已交付我們管理的項目產生重大不利影響，因為不管房地產稅是否存在物業業主或租戶都有義務支付物業管理費。截至2022年12月31日，我們已簽約但尚未交付項目的總數量為44個，已簽約但尚未交付的總建築面積約為6.6

百萬平方米，於上述杭州、寧波及南京已簽約但尚未交付項目的數量為20個，已簽約但尚未交付建築面積約為2.7百萬平方米，約佔截至同一日期我們已簽約但尚未交付項目總數量的45.5%及我們已簽約但尚未交付總建築面積的40.6%。截至最後實際可行日期，我們已簽約但尚未交付項目的總數量為42個，已簽約但尚未交付的總建築面積約為6.4百萬平方米，及於上述三個城市已簽約但尚未交付項目的數量為19個，已簽約但尚未交付建築面積約為2.6百萬平方米，分別約佔截至同一日期我們已簽約但尚未交付項目總數量的45.2%及我們已簽約但尚未交付總建築面積的40.5%。因此，我們預計我們管理的已簽約項目的數量於2023年年底之前，不會經歷任何重大變動。基於我們已訂立的物業管理服務協議，董事認為我們合約建築面積、在管建築面積或於上述三個城市的收入於近期將保持相對穩定。此外，我們將繼續評估於上述該等三個城市的業務拓展及市場開發機會，因此預測我們合約建築面積、在管建築面積及其相關收入屬不切實際。即使我們業務運營進一步拓展至該等三個城市，由於我們預計房地產稅不會對物業管理服務供應商造成重大不利影響，因此董事認為房地產稅的施行將不會對我們的業務運營或財務狀況造成重大不利影響。

根據決定，房地產稅試點計劃自國務院正式發佈試點計劃辦法之日起實施，為期五年。截至最後實際可行日期，我們尚未確定房地產稅試點計劃的具體措施及房地產稅試點城市名單將何時正式出台。董事亦確認我們將(i)繼續同相關機構溝通以監測最新變動；及(ii)於房地產稅相關法規及規定施行時，遵守相關法規及規定。因此，我們的董事認為及聯席保薦人與中國法律顧問一致同意，房地產稅將不會對餘下集團或我們的業務運營及或財務狀況造成重大不利影響。

除上述以外，另一個與房地產稅有關的中國條例為《中華人民共和國房產稅暫行條例》（「房產稅暫行條例」），其由國務院於1986年9月15日頒佈，於1986年10月1日生效，並於2011年1月8日修訂，截至最後實際可行日期，該條例仍於全國範圍內生效及實行，並於全國範圍內具有效力。誠如中國法律顧問告知，根據房產稅暫行條例，部分物業類型獲豁免於該等房地產稅，包括個人所有的非商業物業，相關房地產稅應由物業業主支付。根據決定，非住宅房地產仍需遵守房產稅暫行條例及《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》（由國務院於1988年9月27日頒佈，1988年11月1日生效，後分別於2006年12月31日、2011年1月8日、2013年12月7日及2019年3月2日修訂）。截至最後實際可行日期，全國範圍內生效的住宅房地產的房地產稅詳細措施尚未出台。據董事作出一切合理查詢後所深知，於往績記錄期至最後實際可行日期期間，餘下集團及本集團已遵守房產稅暫行條例，並無因與房產稅暫行條例有關的索賠或指控而涉及任何政府調查或訴訟。

徵收房地產稅有幾個原因。作為地方政府的主要稅收收入，其有利於增加地方財政收益，更好地為當地居民提供基本社會公共服務。房地產稅作為財產稅，可調節財富公平分配，促進共同富裕。在國內房地產市場過熱及房價上漲的背景下，通過適當的稅收，亦有利於穩定並促進房地產市場的健康發展。根據將實施的新規則，房地產稅試點項目預期將在各城市開展。根據試點計劃經驗，有關房地產稅的最終法律法規將於全國範圍內制訂並實施。

### 有關境外上市法規

於2023年2月17日，中國證監會頒佈《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》（「境外上市試行辦法」）及相關五項準則，自2023年3月31日起生效。

根據境外上市試行辦法，中國境內企業尋求直接或間接在境外發行證券及將其證券在境外上市交易的，應當向中國證監會履行備案程序，報告有關信息。有關明確禁止境外上市或發行的情況，請參閱「監管概覽－與物業管理服務及其他相關服務有關的法律法規－境外上市」。

境外上市試行辦法亦規定，倘發行人同時符合以下標準，則該發行人進行的境外發行證券和上市將被認定為中國境內企業境外間接發行上市：(i)發行人最近一個會計年度經審核合併財務報表記錄之任何營業收入、利潤總額、總資產或淨資產的50%或以上由境內企業入賬；及(ii)發行人的主要業務活動在中國內地開展，或其主要營業場所位於中國內地，或負責其業務營運及管理的高級管理人員多數為中國公民或經常居住地位於中國內地。發行人向境外主管監管機構申請首次公開發售，須在提交申請後三個營業日內向中國證監會提交備案文件。境外上市試行辦法亦要求，對於已完成境外發行上市的發行人發生控制權變更或自願或強制退市等重大事項，須向中國證監會作出後續報告。鑒於(i)截至2022年12月31日止年度的經審核合併財務報表所示，我們的境內經營實體產生的收益佔我們總收益的100%；(ii)我們的高級管理人員多數為中國公民；及(iii)我們的業務活動主要在境內開展，而全球發售屬於境內公司間接境外發行上市範疇。因此，我們受到境外上市試行辦法中所規定的備案義務的約束。

於2023年2月17日，中國證監會亦發佈《關於境內企業境外發行上市備案管理安排的通知》(以下簡稱「通知」)，明確(其中包括)於境外上市試行辦法施行之日(即2023年3月31日)前，就間接境外發行上市獲境外監管機構或者證券交易所同意(如擬於香港發行及／或上市已通過聯交所聆訊)，但尚未完成間接境外發行上市的境內企業，自2023年3月31日起獲授六個月的過渡期。於該六個月期間內完成境外發行上市的，被認定為存量企業並且不需要立即完成境外上市備案，但倘若進行再融資或涉及其他需要向中國證監會備案的情況，則應按要求完成備案。然而，於該六個月的過渡期內，倘該等境內企業需要向境外監管機構或者證券交易所重新申請發行上市程序(如要求聯交所重新聆訊)，或未能完成間接境外發行上市，該等境內企業應當向中國證監會履行備案程序。

鑒於我們已於2023年3月31日前就上市取得聯交所的批准，根據2023年3月31日與中國證監會的口頭溝通，我們的中國法律顧問認為，倘(i)我們無須再次完成聯交所之聆訊程序；及(ii)我們於2023年9月30日前完成上市，我們無須就上市向中國證監會履行備案程序。然而，倘(i)我們須再次完成聯交所之聆訊程序；或(ii)我們未能於2023年9月30日前完成上市，我們的中國法律顧問認為我們將須就上市向中國證監會履行備案程序。

### 生物識別監管要求

相關要求鼓勵在提供服務時使用人工智能。

截至2022年12月31日，作為我們智能管理的一部分，我們管理的兩處住宅物業採用人臉識別門禁系統，以允許居民進入。居民的面部特徵只有在收到書面同意後方可在我們的人臉識別門禁系統上進行登記。在鼓勵使用人工智能的情況下，倘我們在我們所管理的所有住宅物業中安裝及使用人臉識別門禁系統，我們的董事認為，我們所管理的住宅物業的業主及居民將獲得更多便利及更高安全保障，從而提高他們對我們服務的忠誠度。中國各地如杭州的地方政府對生物識別的監管要求（「**生物識別監管要求**」）不斷增加，以加強對生物識別的保護。詳情請參閱本招股章程「監管概覽－關於數據安全及隱私的法律法規」及「行業概覽－中國物業管理行業的未來趨勢－提高信息技術的標準化程度及採用率」。根據於2022年初實施的生物識別監管要求，物業管理服務提供商不得強制要求其管理的物業項目的業主及／或居民使用生物識別認證。

截至2022年12月31日，我們於杭州管理的一個物業項目採用人臉識別門禁系統，作為我們智能管理的一部分。截至2022年12月31日，該等物業項目的在管建築面積及由此產生的收入佔我們在管總建築面積約1.1%，佔我們於2022年提供物業管理服務總收入的1.5%。誠如我們的中國法律顧問所告知，倘(i)有具體的目的及充分的必要條件；(ii)物業管理服務提供商遵守有關個人信息、隱私、數據及網絡安全保護的所有國家及地方法律法規；及(iii)取得生物識別信息提供商單獨同意，即物業管理服務提供商管理用於生物識別認證的物業項目業主及／或住戶惟下列情況，則僅可自物業管理服務提供商可就其管理用於生物識別認證的物業項目的業主及／或住戶取得任何生物識別信息。由於我們已滿足上述要求，尤其是根據本集團政策，住戶的面部特徵或其他生物識別信息僅於取得彼等單獨書面同意後，登記於我們的生物識別系統中。我們從未亦將不會要求住戶強制使用生物識別認證。因此，我們的中

## 業 務

國法律顧問認為，本集團於往績記錄期及直至最後實際可行日期，已於所有重大方面遵守生物識別監管要求規定。因此，我們的董事認為，且聯席保薦人同意，生物識別監管要求的實施於短期及長期均不大可能對我們的業務運營及財務表現造成任何重大不利影響。

### 我們的五大客戶

下表載列於2020年我們五大客戶的詳情：

| 排名 | 客戶              | 背景           | 提供的主要服務                       | 開始業務關係的年份 | 支付方式 | 收入貢獻<br>(人民幣千元) | 年內佔總收入的百分比<br>(%) |
|----|-----------------|--------------|-------------------------------|-----------|------|-----------------|-------------------|
| 1. | 餘下集團及其合營企業及聯營公司 | 房地產開發商       | 物業管理服務、主要面向房地產開發商的增值服務及社區增值服務 | 1998年     | 銀行轉賬 | 72,996          | 31.6              |
| 2. | 客戶A             | 房地產開發商       | 物業管理服務                        | 2016年     | 銀行轉賬 | 2,802           | 1.2               |
| 3. | 客戶B             | 從事技術開發及諮詢的公司 | 物業管理服務                        | 2015年     | 銀行轉賬 | 2,557           | 1.1               |
| 4. | 客戶C             | 物業管理公司       | 物業管理服務                        | 2019年     | 銀行轉賬 | 1,227           | 0.5               |
| 5. | 客戶D             | 學校           | 物業管理服務                        | 2016年     | 銀行轉賬 | 866             | 0.4               |



## 業 務

下表載列於2021年我們五大客戶的詳情：

| 排名 | 客戶                 | 背景           | 提供的主要服務                       | 開始業務關係的年份 | 支付方式 | 收入貢獻<br>(人民幣千元) | 年內佔總收入的百分比<br>(%) |
|----|--------------------|--------------|-------------------------------|-----------|------|-----------------|-------------------|
| 1. | 餘下集團及其合營企業及聯營公司    | 房地產開發商       | 物業管理服務、主要面向房地產開發商的增值服務及社區增值服務 | 1998年     | 銀行轉賬 | 103,904         | 35.1              |
| 2. | 客戶E <sup>(1)</sup> | 房地產開發商       | 主要面向房地產開發商的增值服務               | 2020年     | 銀行轉賬 | 5,142           | 1.8               |
| 3. | 客戶B                | 從事技術開發及諮詢的公司 | 物業管理服務                        | 2015年     | 銀行轉賬 | 2,716           | 0.9               |
| 4. | 客戶F                | 施工企業         | 主要面向房地產開發商的增值服務               | 2019年     | 銀行轉賬 | 1,356           | 0.5               |
| 5. | 客戶C                | 物業管理公司       | 物業管理服務                        | 2019年     | 銀行轉賬 | 1,160           | 0.4               |

附註：

- (1) 就董事經作出一切合理查詢後所深知，客戶E包括於最後實際可行日期由戚小敏女士間接控制的四個實體。戚小敏女士持有若干實體的直接權益，而該等實體進而直接持有浙江眾安(眾安的間接非全資附屬公司)、眾安盛隆及浙江眾安房地產開發(各自分別為中國新城市的間接非全資附屬公司) 10%股權。戚小敏女士亦為餘下集團的前僱員及業務夥伴。詳情參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構—重組」。

## 業 務

下表載列於2022年我們五大客戶的詳情：

| 排名 | 客戶                 | 背景           | 提供的主要服務                       | 開始業務關係的年份 | 支付方式 | 收入貢獻<br>(人民幣千元) | 年內佔總收入的百分比<br>(%) |
|----|--------------------|--------------|-------------------------------|-----------|------|-----------------|-------------------|
| 1. | 餘下集團及其合營企業及聯營公司    | 房地產開發商       | 物業管理服務、主要面向房地產開發商的增值服務及社區增值服務 | 1998年     | 銀行轉賬 | 109,817         | 34.3              |
| 2. | 客戶E <sup>(1)</sup> | 房地產開發商       | 主要面向房地產開發商的增值服務               | 2020年     | 銀行轉賬 | 5,786           | 1.8               |
| 3. | 客戶G                | 購物中心         | 物業管理服務                        | 2022年     | 銀行轉賬 | 1,737           | 0.5               |
| 4. | 客戶H                | 從事技術開發及諮詢的公司 | 物業管理服務                        | 2022年     | 銀行轉賬 | 1,695           | 0.5               |
| 5. | 客戶A                | 房地產開發商       | 物業管理服務                        | 2016年     | 銀行轉賬 | 1,452           | 0.5               |

附註：

- (1) 就董事經作出一切合理查詢後所深知，客戶E包括於最後實際可行日期由戚小敏女士間接控制的四個實體。戚小敏女士持有若干實體的直接權益，而該等實體進而直接持有浙江眾安(眾安的間接非全資附屬公司)、眾安盛隆及浙江眾安房地產開發(各自分別為中國新城市的間接非全資附屬公司) 10%股權。戚小敏女士亦為餘下集團的前僱員及業務夥伴。詳情參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構—重組」。

### 供應商

#### 概覽

就全部三條業務線而言，我們的供應商主要是為位於中國的外判商，彼等提供清潔服務、園藝服務、維修及維護服務，以及垃圾處理服務。於2020年、2021年及2022年，我們向五大供應商的採購總額分別約為人民幣7.5百萬元、人民幣8.9百萬元及人民幣9.3百萬元，分別約佔我們同年銷售成本總額的5.1%、4.8%及4.6%。於往績記錄期各個年度，向最大供應商的採購金額分別約為人民幣2.4百萬元、人民幣2.5百萬元及人民幣3.9百萬元，分別約佔我們銷售成本總額的1.6%、1.3%及1.9%。

於2020年、2021年及2022年，我們的五大供應商一般授予我們介乎15至90日的信貸期。於往績記錄期，我們與五大供應商並無訂立任何長期協議，且一般與我們的五大供應商訂立為期一年至三年的協議，經協商可重續。

於2020年及2021年，我們向最大供應商浙江安源農業的採購額分別約為人民幣2.4百萬元及人民幣2.5百萬元，分別約佔我們同年銷售成本總額1.6%及1.3%。與浙江安源農業的交易將於上市後構成本集團的關連交易。然而，截至最後實際可行日期，我們已終止與浙江安源農業在園藝服務方面的業務關係，據董事所知，浙江安源農業停止提供此類服務。除浙江安源農業外，我們於往績記錄期的五大供應商均為獨立第三方及我們沒有遇到任何與供應商有關的重大延誤、供應短缺或經營中斷，也沒有任何可歸因於供應商的重大產品索賠。截至最後實際可行日期，除上文所披露者外，我們的董事、彼等各自的緊密聯繫人或就董事所知任何擁有我們已發行股本5%以上的任何股東概無於我們任何五大供應商中持有任何權益。

我們委聘浙江安源農業提供園藝服務，原因為董事認為浙江安源農業更了解本集團的偏好及服務要求，因此能夠提供符合我們質量標準的服務。向浙江安源農業採購乃於我們的日常業務過程中進行，其提供的該等園藝服務的價格處於我們其他類似服務供應商收取的價格範圍之內。我們與浙江安源農業的協議條款乃按正常商業條款訂立，協議中提供的相關定價條款、付款安排及服務與我們其他類似服務供應商所提供的相比並無重大差異。基於上述情況，我們的董事確認，我們與浙江安源農業的交易乃按公平原則及正常商業條款進行。

## 業 務

有關我們外判商的詳情，請參閱本節「外判」。

### 我們的五大供應商

下表載列於2020年我們五大供應商的詳情：

| 排名 | 供應商                   | 背景                    | 採購的主要服務 | 開始業務關係的年份 | 支付方式 | 採購額     | 估年內我們的銷售成本總額的百分比 |
|----|-----------------------|-----------------------|---------|-----------|------|---------|------------------|
|    |                       |                       |         |           |      | (人民幣千元) | (%)              |
| 1. | 浙江安源農業 <sup>(1)</sup> | 從事園藝及美化服務、農產品生產及銷售的公司 | 園藝服務    | 2019年     | 銀行轉賬 | 2,363   | 1.6              |
| 2. | 供應商A                  | 從事清潔服務的公司             | 清潔服務    | 2017年     | 銀行轉賬 | 1,630   | 1.1              |
| 3. | 供應商B <sup>(2)</sup>   | 建築材料供應商               | 銷售建築材料  | 2020年     | 銀行轉賬 | 1,316   | 0.9              |
| 4. | 供應商C                  | 從事清潔服務的公司             | 清潔服務    | 2018年     | 銀行轉賬 | 1,122   | 0.8              |
| 5. | 供應商D                  | 從事清潔服務的公司             | 清潔服務    | 2018年     | 銀行轉賬 | 1,066   | 0.7              |

附註：

- (1) 浙江安源農業為眾安的間接非全資附屬公司，而眾安為我們控股股東之一，因此為本集團的關連人士。截至最後實際可行日期，我們與浙江安源農業有關園藝服務的業務關係已終止，據董事所深知，其已停止提供有關服務。
- (2) 供應商B已於2020年6月29日因商業理由取消註冊。由於(i)與供應商B於2020年進行的交易屬非經常性質，且所採購物料僅供應予我們其中一個在管物業項目，(ii)我們於2020年並無與供應商B訂立任何其他採購合約，及(iii)於2020年向供應商B的採購僅佔本集團銷售成本總額的約0.9%，董事認為，由於我們已識別出能夠以相若的質量及價格提供類似服務的替代供應商，故撤銷註冊供應商B將不會對本集團於往績記錄期後的業務營運及財務狀況造成重大影響。於2020年，我們採購的建築材料，如鋪路磚、管道及泵，主要用於我們管理的物業中進行的小範圍維修與保養工作。

## 業 務

下表載列於2021年我們五大供應商的詳情：

| 排名 | 供應商                         | 背景                    | 採購的主要服務 | 開始業務關係的年份 | 支付方式 | 採購額<br><i>(人民幣千元)</i> | 估年內我們的銷售成本總額的百分比<br><i>(%)</i> |
|----|-----------------------------|-----------------------|---------|-----------|------|-----------------------|--------------------------------|
| 1. | 浙江安源農業 <sup>(1)</sup> ..... | 從事園藝及美化服務、農產品生產及銷售的公司 | 園藝服務    | 2019年     | 銀行轉賬 | 2,490                 | 1.3                            |
| 2. | 供應商D.....                   | 從事清潔服務的公司             | 清潔服務    | 2018年     | 銀行轉賬 | 2,302                 | 1.2                            |
| 3. | 供應商E.....                   | 從事技術及人工智能開發的公司        | 銷售清潔機器人 | 2021年     | 銀行轉賬 | 1,619                 | 0.9                            |
| 4. | 供應商C.....                   | 從事清潔服務的公司             | 清潔服務    | 2018年     | 銀行轉賬 | 1,401                 | 0.8                            |
| 5. | 供應商F.....                   | 從事清潔服務的公司             | 清潔服務    | 2020年     | 銀行轉賬 | 1,122                 | 0.6                            |

附註：

- (1) 浙江安源農業為眾安的間接非全資附屬公司，而眾安為我們控股股東之一，因此為本集團的關連人士。截至最後實際可行日期，我們與浙江安源農業有關園藝服務的業務關係已終止，因據董事所深知，其已停止提供有關服務。

## 業 務

下表載列於2022年我們五大供應商的詳情：

| 排名 | 供應商  | 背景          | 採購的主要服務 | 開始業務關係的年份 | 支付方式 | 採購額     | 佔年內我們的銷售成本總額的百分比 |
|----|------|-------------|---------|-----------|------|---------|------------------|
|    |      |             |         |           |      | (人民幣千元) | (%)              |
| 1. | 供應商G | 從事人力資源服務的公司 | 人員外包服務  | 2021年     | 銀行轉賬 | 3,859   | 1.9              |
| 2. | 供應商D | 從事清潔服務的公司   | 清潔服務    | 2018年     | 銀行轉賬 | 2,163   | 1.1              |
| 3. | 供應商H | 從事工程管理服務的公司 | 清潔服務    | 2021年     | 銀行轉賬 | 1,588   | 0.8              |
| 4. | 供應商F | 從事清潔服務的公司   | 清潔服務    | 2020年     | 銀行轉賬 | 1,087   | 0.5              |
| 5. | 供應商J | 從事清潔服務的公司   | 清潔服務    | 2021年     | 銀行轉賬 | 642     | 0.3              |

### 外判

我們將若干需要勞動密集型服務及專業化服務外包予外判商，主要包括清潔服務、園藝服務，維修及維護服務及垃圾處置服務，此舉令我們可降低營運及勞工成本、提升服務質量，亦可將更多資源投放於管理及其他增值服務。我們相信，該等外判協議能讓我們借助外判商的人力資源及技術知識，提升我們業務的整體盈利能力。於2020年、2021年及2022年，外判成本分別為人民幣14.2百萬元、人民幣20.7百萬元及人民幣20.1百萬元，分別佔總銷售成本約9.9%、11.2%及9.9%。

於往績記錄期，我們的外判成本呈上升趨勢，與同期我們項目數目及在管建築面積增加相符。我們於往績記錄期的全部外判商均位於中國。

除本集團與浙江安源農業之關係於本節「一供應商一概覽」披露外，我們於往績記錄期的五大外判商均為獨立第三方。截至最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或就董事所知任何擁有我們已發行股本5%以上的股東於任何五大外判商中擁有任何權益。

### 外判商的選擇及管理

我們旨在建立及維持高效的綜合系統以管理外判商，不斷監察及評估外判商的能力是否符合我們的要求。為確保外判商的整體質量，我們根據一系列評估標準備存一份外判商名單，包括(其中包括)註冊資本金額、資質、整體營運規模、業績記錄、管理風格及運作程序。初步評估外判商後，我們亦會每年定期審查外判商的表現，為外判商設定級別。

### 外判協議的主要條款

外判商與我們簽訂的一般外判協議通常包括以下主要條款：

- **期限**。外判協議通常為期約一至三年，並可經雙方同意後重續。倘外判商的表現達到協定標準，我們可考慮續聘有關外判商。
- **我們的責任**。我們通常負責為外判商派遣的駐場人員提供必要的工作場所、工具及材料。
- **外判商的義務**。外判商通常負責遵守所有適用法律及法規，根據有關外判協議所載的範圍、頻率及標準提供服務。倘表現未達標準，外判商須於我們所規定的期間內採取必要糾正措施，否則我們有權要求索取賠償、僱用替代外判商提供合約服務，以及從我們與該等未履約或表現欠佳的外判商協定的合同價格中扣除我們

招致的任何費用，或者終止合同。外判商須管理提供合約服務的人員，而我們與外判商的人員之間並不存在僱傭關係。

- **風險分擔。**外判商對其在提供合約服務過程中違約所造成的任何財產或人身傷害損失承擔責任。我們通常要求外判商就其對住戶和我們的財產造成的任何損害向我們作出彌償。外判商亦須根據中國法律及法規為其人員支付所有社會保險及住房公積金供款，並在發生任何違規情況時承擔法律後果及責任。
- **採購原材料。**原材料須由外判商採購。採購成本通常計入外判費用。
- **外判費用。**外判費用通常每月或每季支付，包括就採購原材料產生的成本、勞工成本、設備保養成本、稅務開支以及外判商招致的其他雜項費用。
- **終止。**我們定期監督及評估外判商的表現，如多次表現不達標，則可終止外判協議。

### 質量控制

我們把質量放在服務的首位，並相信質量控制對我們業務的長期成功至關重要。我們已經建立了質量控制系統，並制定了相關的內部政策，以規範我們的質量控制程序。我們須定期檢查及評估我們的業務活動及服務質素。此外，我們已制訂檢查及評估指引供僱員遵守，以確保客戶滿意及達到服務標準。透過嚴密及定期的監察及監督，我們的質量控制系統協助我們在不同層面控制及監督各方面的服務質量。

### 我們服務的質量控制

我們按照ISO9001：2015質量管理認證(我們於2009年首次獲得)標準進行營運。我們當前的認證的有效期為2022年1月至2025年1月。我們已建立一個監控服務質量的系統，包括多套標準化的內部政策及程序。例如，我們要求我們的僱員記錄彼等關於物業狀況及收到的客戶投訴的觀察及更新。該等觀察將通常於接獲投訴後24小時內由負責人員處理。我們亦就如



何進行我們的增值服務及我們的物業管理服務制定指示，當中包括例如客戶及訪客管理、外判維修及維護工作，以及公共區域及設施清潔及維護程序等方面的監督及管理。

### 外判商的質量控制

我們通常在與外判商的協議中納入待提供服務的詳細質量標準，定期監控和評估外判商的表現，亦可能在外判商的服務未能達到協定標準時要求其採取必要的糾正措施。我們亦向業主和住戶進行有關外判商所提供服務的質量的年度調查。我們具有合同權利，可基於有關調查結果調整外判費用及決定是否繼續外判合同。詳情請參閱本節「—外判—外判商的選擇及管理」。

### 反饋及投訴管理

為保持及提高我們的服務質量及客戶滿意度，我們尋求並接受客戶對我們在日常業務過程中表現的反饋及投訴。我們有不同的投訴途徑可供客戶提供口頭、書面或網上反饋，例如相關部門及處理客戶投訴的指定人員的電話號碼、傳真號碼、電子郵件或郵遞地址，以及反饋收集箱。客戶的反饋及投訴通常是對我們員工的服務不滿意、停車場使用者停車不當或鄰居噪音污染有關。

我們已建立內部政策及程序以應對及記錄客戶反饋及投訴，並跟進客戶以審查我們的回應。該等內部政策及程序適用於我們所有的物業管理項目。我們要求相關僱員於接獲投訴當個工作日內，以面對面、電話或口頭回應之方式處理相關投訴，並於接獲投訴後24小時內以書面或電郵回覆投訴。倘於網上接獲投訴，應在接獲後4小時內發送初步回覆，並在同一個工作日作出實質回覆。倘投訴無法於24小時內解決，客戶服務專員應與投訴人確認最早回覆的時間，並立即將投訴個案轉介予部門經理，由部門經理跟進並指派一名負責人處理該投訴。客戶服務專員亦應將投訴個案轉達予客戶服務主管，由客戶服務主管跟進投訴情況。與客戶投訴有關的所有記錄及相關資料應連同客戶的檔案一併存檔，或在有重大投訴的情況下個別存檔。投訴獲處理及經客戶服務主管核實後，管理部的客戶服務專員須進行回訪，但下列情況除外：(i)即時及滿意地處理現場投訴；(ii)匿名投訴或無法確定投訴人的聯絡詳情；

或(iii)不適宜進行回訪的投訴。在設計該反饋及投訴管理系統時，我們力圖維護客戶的信任和信心。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並未收到可能會對我們的營運或業務聲譽造成重大不利影響的任何客戶投訴。

### **COVID-19疫情的影響**

#### **COVID-19疫情對我們業務營運的影響**

新型冠狀病毒(COVID-19)引起的呼吸道疾病於2019年年末首次見諸報端，並繼續在中國乃至全球蔓延。截至最後實際可行日期，由於採取了嚴格措施遏制COVID-19疫情蔓延，COVID-19在中國已得到有效控制且我們在管物業項目所在區域受COVID-19傳播的影響相對較小。

據董事所深知，截至最後實際可行日期，我們的員工並無感染COVID-19的病例，且概無任何員工因須進行強制隔離而未能到崗。自COVID-19爆發起直至最後實際可行日期，外判商和公用事業服務供應商向我們提供的服務以及供應商的材料供應概未出現重大中斷。董事認為，儘管COVID-19的爆發會在一定程度上擾亂所有行業的供應鏈，尤其是由於中國長期停業以及強制性隔離要求導致勞動力不穩定，但考慮到我們業務的性質，鑒於我們並無高度依賴任何特定的服務外判商或材料供應商，並且我們將能在市場上物色其他外判商和供應商可作為後備選項，董事預期本集團不會遇到供應上的任何重大中斷。有鑒於此，我們的董事有信心本集團能夠繼續提供服務並履行現有合約項下的義務。

自2019年年底及直至最後實際可行日期，並無因COVID-19疫情導致已完工物業如期交付予本公司管理的重大延誤。此外，截至最後實際可行日期，COVID-19疫情並無對我們參與取得新物業管理服務協議的招投標過程產生重大不利影響。據董事諮詢餘下集團後所深知，我們預期，餘下集團或其合營企業及聯營公司所開發房地產項目的如期交付管理不會出

現任何重大延誤。鑒於我們的業務營運性質，董事認為，因COVID-19疫情而使本集團須暫停業務或終止向客戶提供物業管理服務、外判商和公用事業服務供應商提供的服務以及材料供應遭受重大中斷，並減少我們的物業管理費的風險極小。自COVID-19疫情爆發以來直至最後實際可行日期，我們並未因COVID-19疫情而出現任何勞動力短缺，也未於收取物業管理費方面遇到任何重大困難。此外，我們的董事預期COVID-19疫情為我們帶來長期而有利的改變。在對抗COVID-19疫情期間，中國物業管理公司扮演重要角色，並充當政府、社區工作者及住戶之間的橋樑。我們對控制疫情及對住戶所提供的協助不遺餘力，相信已令在管業主及住戶對我們信任及依賴，我們認為這可提升往後物業管理服務協議的留存率。我們的董事亦預期可能不時頒佈有關物業管理行業的新政府法規，令我們的長遠物業營運中的法規確定性提高，例如《住房和城鄉建設部辦公廳關於加強新冠肺炎疫情防控有序推動企業開復工工作的通知》及由人力資源和社會保障廳、財政廳及國家稅務總局聯合發佈的《關於延長階段性減免企業社會保險費政策實施期限等問題的通知》。基於上述情況，董事認為，截至最後實際可行日期，預期COVID-19疫情不會對我們營運及財務表現產生重大不利影響。

倘我們被迫減少或暫停部分業務，無論由於政府政策亦或由於COVID-19疫情導致的我們無法控制的任何其他原因，我們估計，截至2022年12月31日，我們現有財務資源(包括現金及銀行結餘以及應於上市前償還的關聯公司款項)至少可滿足我們自2023年1月1日起未來12個月的必要開支。上述預期的關鍵假設主要包括(i)由於我們的業務暫停將不會產生任何收入；(ii)我們將鼓勵所有員工，包括營運及行政員工，在雙方同意的情況下放無薪假期，或根據僱傭合約於適當通知後解僱，且不產生重大賠償；(iii)假設未取得前線員工同意達致雙方同意無薪休假，我們辭退前線員工可能產生額外員工費用；(iv)為維持我們的營運於最低水平，將產生整體營運及行政開支以及估計每月固定成本；(v)於該等情況下，我們暫停擴張計劃；(vi)我們將僅使用即時可用的現金及存款，包括截至2022年12月31日的現金及現金等價物，且無須從股東或金融機構獲得額外的內部或外部融資；(vii)該等情況下將不再宣派及派付股息；(viii)本集團截至2022年12月31日的合併財務資料所載應收或應付關聯公司的非貿易相關款項，將分別由本集團於上市前收取或支付；(ix)我們的貿易應付款項將於到期時結

清，同時我們將能夠根據歷史結算模式向客戶收取貿易應收款項；及(x)近期內概無重大變化會對上述關鍵假設產生重大影響。

我們亦預期我們將遇到有關COVID-19爆發的若干風險。例如，多項疫情控制措施可能成為我們物業管理服務的常規措施，例如訪客及車輛限制及定期的公共區域消毒，可能導致員工成本及醫用材料成本永久上升。此外，我們或受地方政府監管，以特定方式提供物業管理服務，使我們可能承擔更多責任及更高成本及開支。

上述風險及極端情況僅供說明用途，並且可能或可能不會發生，董事認為，發生該等情況的可能性極微。COVID-19疫情對本集團的實際影響將取決於後續發展；因此，對本集團產生的有關影響可能並非董事所能控制，並超出我們的估計及評估。有關進一步討論，請參閱本招股章程「風險因素—與我們的業務及所處行業有關的風險—我們的業務營運或會受到COVID-19疫情影響」。

### **我們針對COVID-19疫情的應對措施**

為應對COVID-19爆發，自2020年1月以來，我們已在我們在管物業內採取加強衛生及預防措施。該等措施包括(其中包括)(i)定期對公共區域進行清潔及消毒，對進入我們在管物業的汽車進行消毒，並確保通風系統正常運作；(ii)限制進入我們在管物業的訪客及汽車數目，並通過量度訪客體溫，以監察彼等的醫療症狀；(iii)要求員工佩戴合適的防護裝備(例如手套及口罩)，並定期報告彼等健康狀況；(iv)促進我們的僱員以及在管物業的物業業主及住戶的個人衛生；及(v)遵守中國政府不時實施的政策及規定。實施該等加強措施的額外成本預計主要涉及口罩、乙醇洗手液、消毒劑及紅外線溫度計。董事認為，經考慮到地方政府分發的醫療和清潔用品後，因加強措施產生的額外成本不會對本集團截至2022年12月31日止年度的財務狀況產生重大不利影響。

### COVID-19疫情對我們業務策略的影響

當前，鞏固我們於浙江省的領導地位，並擴展至長江三角洲地區的其他主要省份及中國其他主要城市是我們的業務策略之一。儘管由於COVID-19疫情，中國的物業市場可能會受到一定程度的影響，但鑒於中國城市人口和城市化比率的持續上升，我們認為在高人口密度和高消費能力的地區對住宅和非住宅物業的需求將保持較高水平。預計COVID-19疫情將在全中國範圍內造成一定程度的短期經濟放緩，但從長遠來看，這不太可能影響中國物業管理行業的發展和人才吸引計劃，且鑒於中國疫情得到有效控制，其影響得以遏制，該等城市對住宅和非住宅物業以及相關物業管理服務的需求將維持樂觀前景。因此，我們相信本節「一業務策略」中討論的擴張計劃可行，且我們不太可能因COVID-19疫情而改變本招股章程「未來計劃及所得款項用途」中披露的全球發售所得款項淨額的用途。

### 知識產權

我們相信，知識產權對我們持續的成功至關重要。我們主要依靠有關商標及商業機密的法律及法規及僱員及第三方的保密合同承諾來保護我們的知識產權。截至最後實際可行日期，我們已註冊三個域名及20個商標，並備案申請註冊四個商標，我們認為其對我們的業務至關重要。我們已獲餘下眾安集團授權使用其17個商標進行業務營運，據此，我們有權於商標許可協議中規定的期限內使用該等非獨家及免版稅商標，但不得對該等商標進行轉讓。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「關連交易—(A)獲全面豁免遵守有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易—1.商標許可」。

截至最後實際可行日期，據我們所知，我們並無實質侵犯第三方擁有的任何知識產權，亦無任何第三方已實質侵犯我們的知識產權。

有關我們註冊的知識產權及知識產權申請的進一步資料，請參閱本招股章程「附錄四—法定及一般資料—B.有關我們業務的進一步資料—2.本集團的知識產權」。

獎項及認可

下表載列於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們榮獲的部分著名獎項及認可：

| 日期       | 獎項或認可                                       | 授予機構                          |
|----------|---|-------------------------------|
| 2023年4月  | 在2023中國物業服務百強企業中，綜合實力排名第40位                 | 中指院                           |
| 2022年4月  | 在2022中國物業服務百強企業中，綜合實力排名第42位                 | 中指院                           |
| 2021年11月 | 在第四屆CIOCC不動產數位化峰會中躋身2020-2021中國物業企業數字力TOP30 | 易居克而瑞和上海易居房地產研究院中國房地產測評中心聯合頒發 |
| 2021年9月  | 獲委任為杭州市物業管理協會第五屆理事單位成員                      | 杭州市物業管理協會                     |
| 2021年4月  | 2021中國物業服務百強企業綜合實力排名第50位                    | 中指院                           |
| 2021年4月  | 白馬山莊獲評為2021中國五星級物業管理服務項目                    | 中指院                           |
| 2020年5月  | 2020中國物業服務百強企業綜合實力排名第59位                    | 中指院                           |
| 2020年5月  | 隱龍灣、眾安花園及綠洲嘉園獲評為2019年度蕭山區五星級物業服務項目          | 杭州市蕭山區住房和城鄉建設局                |

## 業 務

| 日期           | 獎項或認可                        | 授予機構 |
|--------------|------------------------------|------|
| 2019年5月..... | 2019中國物業服務百強企業綜合實力排名第63位     | 中指院  |
| 2019年5月..... | 白馬山莊及悅龍灣獲評為2019中國五星級物業管理服務項目 | 中指院  |

### 競爭

中國物業管理行業的增長乃主要歸因於中國政府有利的政策及持續的城市化進程及人均可支配收入的增加所導致的與日俱增的商品房(即為出售而開發的物業)供應及物業管理服務需求等主要驅動力。近年來，中國經濟發展，導致城市化日益加深，城市人口的人均年度可支配收入持續增長。我們預計，上述人均年度可支配收入的增長將刺激客戶對優質服務的追求並增加彼等對除基本必需品外的商品及服務的個人可支配支出。例如，對更好的生活條件的需求可能與日俱增，因此對更高質量的物業管理服務的相應需求亦將增加。中國持續的城市化已經使得商品房的供應增加，我們可向其提供物業管理服務並滿足該需求。與該等趨勢一致，物業服務百強企業的在管建築面積及管理的物業數量也在增加。根據中指院之數據，物業服務百強企業的總收入已從2016年的人民幣1,256億元增加至2021年的約人民幣3,404億元，複合年增長率約22.1%。

我們主要與物業服務百強企業競爭，尤其是與中國信譽良好的房地產開發商相關聯的公司競爭。餘下集團的品牌成長為我們自己業務的成長進提供了堅實的基礎。近年來，我們餘下集團的房地產開發項目的在管建築面積的百分比已經下降，而我們來自獨立第三方房地產開發商所開發項目的在管建築面積的百分比有所增加。這說明，我們能享有聯屬人士的支持，亦能獨立尋找及利用市場機會。根據中指院之數據，我們在中國物業服務百強企業中的物業管理綜合實力排名已由2016年的第82位上升至2023年的第40位，由此可見我們的物業管理實力正與日俱增。截至2022年12月31日，按在管建築面積計，我們於中國的市場份額約為0.04%。

我們相信，憑藉我們的競爭優勢，我們能繼續與其他行業參與者競爭。此外，新的市場參與者面臨進入壁壘，例如我們相信我們已擁有並將繼續保持的品牌知名度與聲譽、資本要求、質量管理及吸納行業專長的優勢。有關我們營運所在的行業及市場的進一步資料，請參閱本招股章程「行業概覽」及「風險因素—與我們的業務及所處行業有關的風險—我們經營的業務競爭極其激烈，我們可能無法在與現有及新競爭對手的競爭中勝出」。

### 社會、健康、安全及環境事項

我們須遵守有關勞動、安全及環境保護事項的中國法律。於往績記錄期，我們根據於2016年首次獲得的OHSAS18001:2007職業健康及安全管理認證標準開展業務。我們當前的ISO45001:2018認證的有效期為2022年1月至2025年1月。我們亦致力於環境保護，並已採取及實施措施，以確保我們符合ISO14001:2015環境管理認證標準，我們當前的認證的有效期為2022年1月至2025年1月。我們於2009年首次獲得ISO14001:2004環境管理認證。

我們培訓僱員在選定的緊急情況下如何應對。有關我們提供予僱員培訓的進一步資料請參閱本節「一僱員」。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已在所有重大方面遵循與健康及工作場所安全有關適用的中國法律法規。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並未經歷任何涉及人身傷害或財產損害的重大事故。董事確認，於往績記錄期概無針對我們的重大勞資爭議或與勞動相關的法律訴訟。

我們考慮到我們的業務對氣候及環境的影響，並致力於遵循與氣候及環境有關適用的法律法規營運業務。我們已在業務營運中採取適當措施，以符合所有適用要求。

考慮到我們營運的性質，我們並不認為我們面臨與環境問題有關的重大風險或合規成本。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並未因未遵守中國環境法律而受到任何重大罰款或處罰，亦未因違反中國環境法律而受到任何重大行政處罰。然而，倘我們無法遵守現有或將來的環境法律法規或無法滿足公眾在環境問題方面的期望，則我們或須支付罰款及罰金，並且我們的聲譽可能會受到損害。有關相關風險之進一步討論，請參閱本招股章程「風險因素—與我們的業務及所處行業有關的風險—無法履行環境責任可能使我們承擔債務」。



董事認為，建立及實施健全的環境、社會治理(「ESG」)原則及慣例將有助於提高本公司的投資價值，並為我們的利益相關方提供長期回報。董事負責監督我們ESG戰略的制定及報告，並釐定ESG相關的風險，以確保我們ESG措施的有效性。我們於以下方面致力於促進公司運營中的健康、安全及環境方面，如(i)減少運營能源消耗，並轉向可再生能源；(ii)推動垃圾分類，並投入足夠的人力物力進行垃圾分類；(iii)對新入職人員進行入職體檢及安全培訓，對僱員進行定期體檢，定期對全體僱員進行安全培訓；(iv)在我們聘用、評估及決定晉升時遵循關於平等機會的內部政策；及(v)為新僱員提供足夠的培訓及監督，並為我們員工的職業發展提供培訓計劃。

我們致力於為我們經營所在地的社區服務，並採取以下措施履行我們的社會責任。

- **對抗COVID-19疫情。**自COVID-19疫情爆發以來，我們一直以高度警惕的姿態站在防控COVID-19疫情的前線。我們嚴格落實各項防疫措施，部署應急措施，以保障員工安全。我們亦實行衛生消毒制度，對辦公電梯、走廊、共用區域等公共區域實施消毒防疫程序，保持室內良好通風，確保防疫措施落實到位，定期檢查到位。我們已實施員工健康驗證系統，包括健康檢查二維碼及旅行二維碼，以及測量體溫等功能，以保護所有僱員免受病毒侵害。
- **社會福利。**我們一直積極參與並倡導社會公益事業，將其作為我們的社會責任，在救災、扶貧、兒童發展及養老等領域不斷努力。例如，2021年4月，在世界自閉症日，我們參與「畫星星」兒童慈善繪畫活動，為孩子帶來溫暖及關懷，呼籲世界關注他們的內心世界。

### ESG及氣候相關的風險及機遇

#### **本集團對環境、社會及氣候相關風險的治理及機遇**

我們已實施ESG政策，為集團的環境、社會及氣候相關問題的管理提供指導。特別是，我們針對惡劣天氣條件管理的政策，列出應對氣候變化導致颱風及洪水等極端天氣條件日益增加而採取的措施。例如，我們在應急、物流及救援等方面成立各種應對小組，確保快速響應，與物業業主及住戶保持順暢的信息溝通，減少事件對物業業主及住戶生活以及本集團業務連續性的影響，並為物業業主及住戶築起強大的防控屏障。

我們相信，評估及管理重大的ESG問題需要我們董事會的集體努力，因此我們沒有為ESG問題設立ESG委員會。我們將ESG納入本公司戰略及日常運營管理。為更好地管理本公司ESG相關事務，董事會負責評估ESG相關風險，協調ESG戰略方向及企業發展方向，監督ESG關鍵績效指標。董事會亦委任管理層及ESG相關職能部門，組成ESG工作組，並實施ESG相關決策，以確保我們的運營及業務實踐與相關ESG戰略保持一致。此外，董事會密切關注及監控有關ESG披露及監管合規的最新要求。例如，我們高度關注聯交所的ESG要求，為了確保符合該等要求，董事會將監督我們的ESG報告編製，並將於我們正式在聯交所上市後審查ESG報告的內容及質素。

關於環境、社會及氣候相關問題的管理，我們考慮內部及外部利益相關者對ESG問題的關注，以及本集團的業務特點，並納入第三方專業人士的意見。

#### **環境、社會及氣候相關問題的影響及機遇**

我們承認，氣候相關問題對我們構成一定程度的威脅。我們發現的氣候相關風險可以分為兩大類：物理風險及過渡性風險。我們將物理風險定義為因氣候變化及極端天氣對我們的運營產生直接影響的風險。我們制定並不斷優化應對極端天氣條件的應急響應措施，以保

護我們僱員及客戶的健康與安全；我們亦通過採用更清潔的能源、提高運營能源效率、量化及監測我們的溫室氣體排放等，不斷探索減少碳足跡的方法，以應對氣候變化。

向低碳經濟的轉型帶來政策風險、技術風險、市場準入風險及商譽風險。在中國實現「碳達峰」及「碳中和」目標的背景下，我們業務的利益相關者，包括客戶，對我們的綠色物業服務提出更高的要求。我們將繼續監控外部環境合規性及利益相關者的期望，以探索更可持續的運營及服務模式。關於排放披露責任的增加，我們可能會受到成本增加的影響，以對排放及資源消耗執行更嚴格的監控措施。

### **環境、社會及氣候相關風險的識別、評估及管理以及機遇**

根據我們管理層的判斷、知名外部機構提供的實質性地圖分析，包括明晟公司的ESG行業實質性地圖及可持續發展會計準則委員會(SASB)的SASB實質性地圖，及第三方專業人士的專業意見，我們已確定與我們業務高度相關的重大ESG問題。

除氣候相關問題的風險外，我們亦確定以下重大ESG問題及其潛在影響。

| <b>重要主題</b> | <b>潛在風險、機遇及影響</b>   |
|-------------|---|
| 節能減排.....   | 通過提高運營效率、減少能源及資源的使用以及污染物與廢物的排放，可提高我們的環境績效，並減少我們的運營對氣候變化的負面影響。雖然遵守日益嚴格的環境監管要求可能會產生額外成本並增加運營成本，但可能對我們的聲譽產生積極影響。 |

---

## 業 務

---

### 重要主題

### 潛在風險、機遇及影響

- 員工權益與發展 . . . . . 倘我們未能促進員工權益及發展，我們可能會面臨人才流失及業務能力下降的風險。我們致力於提供合理的職業發展路線，公平評估員工表現，以吸引、儲備、提拔及留住人才，並培養員工的技能。我們相信，與員工保持良好關係將提高我們的運營效率及服務能力。
- 職業健康與安全 . . . . . 由於氣候相關問題，例如日益頻繁的極端天氣條件，我們員工的健康與安全可能面臨風險。我們努力保護員工的健康，創造安全的工作環境，從而降低事故處理、醫療、訴訟、處罰及罰款的成本，並提高我們的業務連續性及運營效率。
- 商業道德與反腐敗 . . . . . 未能保持良好商業道德的監管風險可能導致合規性影響。另一方面，傑出商業道德可以幫助我們樹立積極的商業形象。

我們已制定多種緩解方法及措施，以防止風險對我們的營業造成不必要的影響。我們已獲得不同的管理體系認證，例如，ISO45001:2018、ISO14001:2015及ISO9001:2015以規範及控制各種風險。我們相信，我們需要滿足利益相關者的期望，方能夠實現本集團的可持續發展。我們的內部及外部利益相關者主要包括員工、房地產開發商、物業業主及住戶等客戶、供應商、商業夥伴、投資者、監管機構及各種社會組織。通過為不同利益相關者建立溝通渠道及機制，我們致力於傾聽不同利益相關者的意見，從而幫助我們更有效作出ESG管理決策。

## 業 務

### 環境、社會及氣候相關風險的衡量指標及目標

我們已考慮反映我們對環境、社會及氣候相關風險管理的量化資料，其主要包括資源消耗。我們已於2021年將在管物業的辦公區域及公共區域納入環境及氣候變化相關指標的計算範圍。主要指標表現如下：

| 排放   | 2021年        | 2022年        |
|--|--------------|--------------|
| 溫室氣體排放總量(噸二氧化碳當量) . . . . .                    | 14,785.23    | 15,161.93    |
| 範圍一(直接排放)(噸二氧化碳當量) . . . . .                   | 24           | 25.18        |
| 範圍二(間接排放)(噸二氧化碳當量) . . . . .                   | 14,756       | 15,131       |
| 範圍三溫室氣體排放(商務旅行)<br>(噸二氧化碳當量) . . . . .         | 5.23         | 5.75         |
| 每單位在管建築面積的溫室氣體排放總量<br>(噸二氧化碳當量/千平方米) . . . . . | 1.25         | 1.18         |
| <b>資源消耗</b>                                    | <b>2021年</b> | <b>2022年</b> |
| 市政總用水量(噸) . . . . .                            | 673,310      | 781,056      |
| 每單位在管建築面積市政用水總量<br>(噸/千平方米) . . . . .          | 57           | 60.44        |
| 總能耗(千瓦時) . . . . .                             | 21,051,906   | 21,558,562   |
| 直接消耗(千瓦時) . . . . .                            | 75,993       | 80,723       |
| 間接消耗(千瓦時) . . . . .                            | 20,975,913   | 21,507,839   |
| 每單位在管建築面積的總能耗<br>(千瓦時/千平方米) . . . . .          | 1,781        | 1,671        |

我們預計，隨著我們整體業務的發展，未來我們於環境、社會及氣候相關問題上的行政開支將會增加，然而我們預計該等行政開支佔我們總收入的比例將呈下降趨勢。

## 保險

於往績記錄期，我們持續投保若干保險，主要包括公眾責任保險，以應付第三方因我們的業務營運所蒙受的損害而造成之責任。我們明確要求外判商為其向本集團提供服務的僱員購買意外險，且按照我們與外判商之間的協議，外判商須對其僱員的所有工傷負責，惟因我們直接造成的傷害除外。我們並無投購任何業務中斷險或訴訟險。董事相信，我們現有的保險範圍符合中國同類物業管理公司的行業慣例。然而，概不保證我們投購的保單足以覆蓋我們的所有營運風險。有關相關風險之進一步討論，請參閱本招股章程「風險因素—與我們的業務及所處行業有關的風險—我們保險的保障範圍可能無法充分覆蓋與我們業務相關的風險」。

## 僱員

我們相信，僱員的專業知識、經驗及專業發展均有助於我們的成長。我們的人力資源部門負責管理、培訓及僱用僱員。

截至2022年12月31日，我們在中國共有2,817名全職僱員。下表載列我們全職僱員的數量及明細(按職能劃分)：

|                                     | 僱員數量         | 佔總數的百分比<br>(%) |
|-------------------------------------|--------------|----------------|
| 現場物業管理服務人員 <sup>(1)</sup> . . . . . | 2,270        | 80.5           |
| 為非物業業主及社區提供增值服務的人員 . . . . .        | 337          | 12.0           |
| 管理人員 <sup>(2)</sup> . . . . .       | 110          | 3.9            |
| 項目經理及儲備項目經理 . . . . .               | 67           | 2.4            |
| 質量控制及業務開發人員 . . . . .               | 33           | 1.2            |
| <b>總計</b> . . . . .                 | <b>2,817</b> | <b>100.0</b>   |

附註：

- (1) 指直接提供物業管理服務的員工，不包括項目經理及儲備項目經理。
- (2) 指區域管理人員及總部級管理人員。

## 業 務

下表載列截至2022年12月31日我們全職僱員的明細(按地理位置劃分)：

|                          | 僱員數量         | 佔總數的百分比<br>(%) |
|--------------------------|--------------|----------------|
| 浙江省 .....                | 2,107        | 74.8           |
| 安徽省 .....                | 624          | 22.1           |
| 山東省 .....                | 28           | 1.0            |
| 江蘇省 <sup>(1)</sup> ..... | 21           | 0.8            |
| 廣東省 <sup>(1)</sup> ..... | 14           | 0.5            |
| 雲南省 <sup>(1)</sup> ..... | 12           | 0.4            |
| 湖北省 <sup>(1)</sup> ..... | 11           | 0.4            |
| <b>總計</b> .....          | <b>2,817</b> | <b>100.0</b>   |

附註：

- (1) 於往績記錄期，本集團並未提供物業管理服務，但已為位於該等省份的項目提供主要面向房地產開發商的若干增值服務，因此，截至2022年12月31日，本集團於該等省份擁有僱員。

我們盡力通過提供具競爭力的薪資和福利及培訓和內部晉升，在市場上招募合適的僱員。我們通過包括獵頭、線上廣告及僱員轉介在內的各種渠道尋覓候選人。我們審查及篩選候選人時考慮各種因素，例如教育文憑、工作經驗、專業資格、性格及潛質。我們的企業政策是推廣員工之間的平等機會，不論性別、年齡、種族、背景、宗教及任何其他社會或個人特徵。

我們為僱員提供培訓計劃，包括為新員工提供入職培訓，向彼等介紹我們的企業文化，並促使彼等熟悉其工作職責及本集團的服務目標及程序。我們亦在整個營運過程中向僱員及管理人員提供定期的互動培訓，例如有關企業文化的培訓及交流、團隊建設、法律知識、財務知識以及行業發展趨勢，以提升彼等服務技能及基本法律及合規知識。我們亦努力為初級僱員提供充足培訓，以促進彼等於本集團的職業發展，且我們已開始通過新推行的智慧之星計劃招聘年輕畢業生。我們亦會組織外部培訓計劃，以加強員工之間的團隊合作及協作技巧。就高級管理人員而言，我們有培訓計劃，涵蓋由專業機構舉辦的在職培訓以加強彼

等的管理及領導技能，同時進行行業交流以培養彼等對行業前景的前瞻性洞察力。我們的員工薪酬包括薪資、績效花紅(如適用)、社會保險及住房公積金供款、長期獎勵以及其他福利款項。我們亦計劃透過增加績效花紅等方法強化獎勵機制，確保薪酬、花紅與績效掛鉤。

截至最後實際可行日期，我們的若干員工成立了工會。我們與員工保持著良好的工作關係。於往績記錄期，概無發生對我們業務造成重大不利影響或可能對我們業務造成重大不利影響的重大勞資糾紛。

### 社會保險及住房公積金供款

於往績記錄期，我們並無為若干僱員登記及／或足額繳納社會保險及住房公積金，主要因為部分僱員拒絕繳納社會保險及住房公積金。

根據《住房公積金管理條例》，(i)倘逾期未辦理住房公積金登記手續，我們可能會被處以罰款，罰款按每家違規附屬公司或分公司人民幣10,000元以上及人民幣50,000元以下計；及(ii)倘逾期未繳納住房公積金，相關人民法院可責令我們繳納。根據《中華人民共和國社會保險法》，(i)倘我們未能完成社保登記，我們可能被社保行政機構責令於規定期內作出更正；於規定截止日期內未能作出更正的，我們可能被處以介乎一至三倍的應付社保金額；及(ii)倘我們逾期未足額繳納拖欠的社會保險金，中國相關主管部門可要求我們限期繳納拖欠的社會保險金，每延遲一天，我們可能須按欠繳金額的0.05%支付滯納金；倘於規定期限前未支付該等款項，我們可能會被處以欠繳金額一至三倍的罰款。截至2022年12月31日，我們的社保及住房公積金繳款差額分別約為人民幣1.1百萬元及人民幣1.0百萬元。

於2020年、2021年及2022年，我們分別就若干中國附屬公司及分公司的潛在負債計提撥備約人民幣1.1百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣0.3百萬元。就餘下中國附屬公司及分公司而言，我們已從各自的地方社會保險及住房公積金主管部門的相關人員獲得書面確認，均表明：(i)相關中國附屬公司及分公司已根據各自的法律、法規及／或相關地方政策及規定，



繳納社會保險及住房公積金；(ii)我們已悉數繳納社會保險及住房公積金及／或我們並無欠繳的社會保險及住房公積金；及／或(iii)並無施加任何行政處罰。我們的中國法律顧問認為，相關書面確認均由擁有相關管轄權的主管部門發出。

基於(i)地方社會保險及住房公積金主管部門提供的上述書面確認；(ii)董事對多種因素(包括違規性質及金額)之評估；及(iii)截至最後實際可行日期，我們並未接獲中國相關主管部門發出的任何通知，指控我們未足額繳納社會保險金及住房公積金，而要求我們於限期內繳納社會保險金及住房公積金，故此董事認為，我們毋須就餘下中國附屬公司及分公司計提撥備。我們亦無獲悉僱員就關於繳納社會保險金及住房公積金的投訴或要求繳納該等費用的要求，亦無接獲勞動仲裁法庭或中國法院就此方面的糾紛，而發出且可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的法律文件。鑒於上文所述，我們的中國法律顧問認為，鑒於上述針對過往未為僱員登記及／或足額繳納社會保險及住房公積金的書面確認，除上述我們分別於2020年、2021年及2022年計提撥備的中國附屬公司及分公司外，我們不大可能遭受主管部門的處罰或該等行為將不會對上市構成重大不利影響。董事認為，其不會對我們的業務營運產生重大不利影響，該等事件亦不會構成上市的重大法律障礙。本集團將於上市前根據相關中國法律法規出資。

此外，截至最後實際可行日期，我們已制定內部政策及程序，確保我們將足額繳納社會保險及住房公積金。相關內部政策及流程包括(i)定期與政府機關溝通，確保我們的計算及繳納方式符合相關法律法規；(ii)定期諮詢法律顧問，以便了解我們是否面臨違反相關法律法規的風險；(iii)定期編製繳納金額報告，供董事會審閱；及(iv)為董事、高級管理層人員及若干僱員進行關於相關法律法規的內部培訓。經考慮上述因素後，董事認為，我們經改進的內部控制措施對我們目前業務環境而言屬充分及有效。

### 現金管理及財務政策

#### 現金管理政策

我們擁有銀行賬戶及現金管理政策，管理我們全部附屬公司及分公司，於正常業務過程中所產生的現金進出流量。一般而言，我們鼓勵附屬公司及分公司以銀行轉賬結算交易，

## 業 務

降低現金管理風險。我們明示禁令止僱員轉移及／或將現金用於私人用途或其他超出正常業務範圍的用途。

### 現金流量交易

與客戶物業管理費或其他服務費  
付款相關的現金流入

### 現金處理政策及內部控制措施

我們通常有指定的客戶服務人員專門負責收取現金款項，他們在發出收據之前會驗證所收之現金金額是否正確。我們派駐於各管理物業的指定客戶服務人員 (i) 根據支付記錄核對實際收到的現金金額，及 (ii) 將收到的現金存入我們的銀行賬戶，並每天向財務部門報告。我們要求所有現金收款應於收到時，記錄到我們的智能物業管理系統。

與供應商、服務供應商及外判商  
相關的現金流出

我們的附屬公司及分支機構向我們的供應商，服務提供商和外判商支付的款項，應由上級負責的監督人員預先批准。於取得內部批准後，此類付款將直接從我們附屬公司和分支機構的銀行賬戶中支付。

向客戶退還按金或服務費相關  
的現金流出

我們會收集客戶有關要求退款已收押金的退款申請表格，例如履約保證金、已收物業業主之保留金及裝修訂金。我們的客戶服務人員須向財務部匯報，其將於發出退款前驗證交易的真偽。有關退款須由指定負責監督人員批准。

庫存現金及按金

我們的附屬公司及分支機構一般情況下，不可持有超過人民幣5,000元的現金。我們通常要求將多餘的款項，在一星期內存入我們的附屬公司和分支機構的銀行賬戶。

---

## 業 務

---

### 現金流量交易

將現金轉至附屬公司及  
分支機構銀行賬戶

### 現金處理政策及內部控制措施

我們通過在線支付、信用卡付款以及銀行轉賬等方式接收現金，並將以該等方法收取的現金直接存入附屬公司及分支機構的銀行賬戶。

附屬公司及分支機構銀行開戶及管  
理

我們的附屬公司及分支機構必須遵守有關銀行開戶的內部政策及程序。我們的附屬公司及分支機構通常需要每月核實賬目及檢查結餘。

## 財務政策

我們在管理相關部門、開展業務及會計活動時遵守我們的財務政策。我們致力保障整體財務穩定，並保持現金狀況穩健。為保持強大及可持續的財務狀況，我們已建立多項內部政策，使得我們能夠採取全面及專業的評估機制。

## 預算及資金管理

在預算及資金管理方面，我們建立月度、季度及年度預算管理制度。總體而言，我們的財務部門對附屬公司提交的預算報告進行審查及調整，然後徵求我們董事的批准。預算計劃乃參照本集團的業務計劃進行客觀評估，確保預算準確反映我們的實際業務需求。當我們的財務部門根據預算報告預測資金短缺時，其亦負責編製外部融資方案。

## 證書、執照及許可

我們須取得及保有營運相關的各種證書、執照及許可。根據中國法律顧問出具的法律意見，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已從相關監管機構取得於中國營運業務所需全部重要證書、執照及許可。我們須不時重續有關證書、執照及許可。只要我們符合相關政府機關所設定相關適用的要求及條件，遵循相關法律法規所載之程序，我們預期進行相關重續不會遇到任何困難。

### 物業

截至最後實際可行日期，我們亦在中國租賃建築面積合共約2,900.0平方米的25個物業，主要用作辦公室、業務營運及註冊辦公室地址用途。於25個租賃物業中，其中16個租賃自獨立第三方，五個租賃自餘下眾安集團及四個租賃自中國新城市集團。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「關連交易—(A)獲全面豁免遵守有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易—2.辦公室租賃」。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無任何自持物業。

截至最後實際可行日期，我們尚未按照適用中國法律的要求，向當地住房管理部門提交五份我們租賃物業的租賃協議，主要由於出租人在登記有關租賃協議方面缺乏合作，這一點我們無法控制。據我們的中國法律顧問告知，未提交租賃協議不會影響該等租賃協議的有效性。根據相關中國法律法規，我們可能被主管部門責令糾正未登記的問題，倘我們未能於規定期限內糾正，則可能就每份協議處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。截至最後實際可行日期，我們尚未因我們未能提交上述租賃協議而收到任何監管機構關於可能的行政處罰或執法行動的任何通知。我們的董事預期，確定未提交租賃協議的替代房產方面並無任何實際困難，並認為該類未提交事宜並不會對我們的經營業績造成重大不利影響，亦不會對上市構成重大法律障礙。有關相關風險之進一步討論，請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務及所處行業有關的風險 — 我們可能因未向房屋管理部門提交我們部分租賃協議而受到行政處罰」。

截至最後實際可行日期，我們擁有九個租賃物業，總建築面積約為480平方米，但出租人未能提供相關產權證書。有關我們的出租人並未向我們提供相關產權證書或物業所有權證明的租賃物業而言，據我們的中國法律顧問告知，倘該等出租人無法證明其於該等物業的有效業權或有效租賃權益，我們可能無法就該等租賃物業，向擁有相關物業權益的第三方強制執行我們的租賃。倘我們因上文所述事項，而須從相關租賃物業搬遷的話，鑒於我們的營運性質，我們相信任何搬遷不會導致我們的業務出現重大中斷。此外，就未取得之產權證書或物業所有權證明的租賃物業，我們可隨時找到的替代物業，而該等租賃物業主要用作辦公室用途及註冊辦事處地址。儘管我們可能產生額外搬遷成本，但董事認為此舉不會對我們的業

務、財務狀況及經營業績造成任何重大影響。有關相關風險之進一步討論，請參閱本招股章程「風險因素—與我們的業務及所處行業有關的風險—我們使用租賃物業的權利可能受到第三方質疑，或我們可能因業權缺陷而被迫搬遷，其可能導致我們的業務營運中斷。」。

截至最後實際可行日期，我們並未持有任何不動產，且我們並無任何單一物業的賬面值達到或超過我們資產總值的15%。因此，根據香港法例第32L章公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第6(2)條所規定的豁免，我們無須就有關物業權益編製估值報告。

### 法律程序及合規

#### 法律程序

我們在正常業務過程中可能會不時捲入法律、仲裁或行政程序中，例如與客戶、外判商、供應商及其他各方的合約糾紛。截至最後實際可行日期，並無針對我們或我們任何董事的待決或威脅提出的法律、仲裁或行政程序，該等事宜不會對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

#### 歷史不合規事件

誠如我們中國法律顧問告知，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無涉及任何違反與我們業務有關的中國法律或法規的重大罰款或法律訴訟。

於往績記錄期，我們並未為若干僱員登記及／或全額繳納社會保險及住房公積金，主要是由於我們的部分僱員拒絕繳納社會保險和住房公積金。有關進一步資料，請參閱本節「一僱員—社會保險及住房公積金供款」。

### 風險管理及內部控制

我們於營運期間面臨諸多風險。有關進一步資料，請參閱本招股章程「風險因素」。我們已經建立風險管理系統，並制定我們認為適合我們業務營運的相關政策及程序。我們的主要風險管理目標包括：(i)識別與營運相關的不同風險；(ii)評估已識別風險並確定其優先順序；(iii)就不同風險制訂適當的風險管理策略；(iv)監控及管理風險及風險承受能力；及(v)執行應對該等風險的措施。

---

## 業 務

---

我們的董事會監察及管理與我們業務有關的風險。我們已經成立審核委員會審查及監督財務報告程序及內部控制系統、風險管理及內部審計。審核委員會由三名成員組成，即鍾創新先生(彼擔任委員會主席)、梁信軍先生及趙岩先生。有關審核委員會主要職責及該等審核委員會成員的資歷及經驗的進一步資料，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」。

為改善企業管治，我們已經採納或預計在上市之前採納一系列內部控制政策、程序及計劃，旨在為實現有效及高效營運、可靠的財務報告及遵守適用法律及法規等目標提供合理保證。我們內部控制系統的摘要包括以下各項：

- 董事及高級管理層於2021年6月4日參加培訓課程，內容涉及上市規則相關規定及香港上市公司董事職責；
- 我們已經委任宏博資本有限公司為合規顧問，以就遵守上市規則向我們提供意見；及
- 倘必要，委聘外部法律顧問就遵守上市規則向我們提供建議，以確保我們遵守相關監管之要求及適用法律。

最後，我們於全球發售前採用各種針對貪腐及欺詐活動的內部規章，包括防止收受賄賂與回扣，以及濫用公司資產的措施。實施該等規章的主要措施及程序包括：

- 授權我們的審計部門，負責實施及執行我們的反貪腐及反欺詐措施，包括處理投訴、確保對舉報人的保護及進行內部調查；
- 向我們的員工宣傳及提供有關舉報機制管理及運行的培訓，以提高他們對反貪腐及反欺詐措施的認識；及
- 對任何已識別的貪腐或欺詐活動採取整改措施，對已識別的貪腐或欺詐活動進行評估，並在必要時向相關執法部門作出建議及報告。

我們的董事認為，該等控制及措施足以有效避免發生僱員的貪腐、賄賂或其他不當行為。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並未因涉及金錢及非金錢賄賂活動的索償或指控而受到任何政府調查或訴訟。

### 概覽

緊隨資本化發行及全球發售完成後，且未計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份，眾安BVI將持有本公司75%的已發行股本。眾安BVI由眾安直接全資擁有。眾安由全好擁有約57.89%，而全好由施先生直接全資擁有。因此，根據上市規則，施先生、全好、眾安及眾安BVI將為我們的控股股東。

全好及眾安BVI各自為投資控股公司。分拆後，眾安及其附屬公司(不包括本集團)主要從事物業開發、物業投資及其他物業開發相關服務，據此，餘下眾安集團將繼續於中國境內主要從事住宅物業的開發、銷售及投資，同時中國新城市集團將繼續於中國境內主要從事商業物業的開發、銷售、租賃及投資以及酒店及影院的營運及管理(統稱「保留業務」)。

施先生為眾安的最終控股股東，彼目前擔任眾安董事會主席及執行董事、中國新城市董事會主席及非執行董事。彼亦為本公司董事會主席及執行董事。

### 業務劃分

#### 保留業務

董事認為，保留業務與我們的業務有明確的劃分，因此，保留業務將不會或預期於上市後不會對我們的業務構成任何直接或間接競爭。

---

## 與控股股東的關係

---

下表載列本集團與餘下集團(由餘下眾安集團及中國新城市集團組成)於截至最後實際可行日期的主要業務營運：

### 主要業務營運

- |      |  |
|------|--|
| 本集團  | <ul style="list-style-type: none"><li>(i) 向房地產開發商、業主、住戶及租戶提供的物業管理服務，主要包括(a)保安服務；(b)清潔服務；(c)園藝及景觀服務；(d)維修及維護服務及／或(e)停車場管理服務。在管物業組合主要包括(i)住宅物業；及(ii)非住宅物業，包括商業樓宇及寫字樓、服務式公寓、公共物業及其他物業(例如中國政府機構的辦公樓、工業園區、醫院、學校及監獄)，惟不包括酒店及電影院；</li><li>(ii) 主要向房地產開發商提供增值服務，主要包括(a)樓盤銷售辦事處管理服務；(b)前期規劃及設計諮詢服務；及(c)交付前檢查服務；及</li><li>(iii) 主要向我們在管物業的業主及住戶提供社區增值服務，主要包括(a)公共區域管理服務；(b)裝修廢物處理服務；及(c)車輛停車位銷售代理服務。</li></ul> |
| 餘下集團 | <ul style="list-style-type: none"><li>(i) 餘下眾安集團：住宅物業的開發、銷售及投資；及</li><li>(ii) 中國新城市集團：商業物業的開發、銷售、租賃及投資以及酒店及影院的營運及管理。</li></ul>   |

鑒於本集團與餘下集團的業務性質不同，本集團業務與餘下集團的業務之間有明確的劃分。因此，董事認為本集團業務與保留業務之間概無競爭。



---

## 與控股股東的關係

---

### 我們控股股東的其他業務

除本集團與餘下集團的業務外，施先生亦在船運及船運諮詢業務擁有權益，其於上市後將不會納入本集團。由於船運及船運諮詢業務獨立於我們的業務，且與我們的業務並不相同，故與本集團業務不存在競爭關係。

為確保日後不會出現競爭，各控股股東已訂立以本公司為受益人的不競爭契約，據此，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可能與我們的業務構成競爭的任何業務或於其中持有任何權利或權益或以其他方式涉及有關業務，詳情請參閱下文「一不競爭契約」。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，概無控股股東、董事及彼等各自緊密聯繫人於任何直接或間接與本公司業務構成或可能構成競爭的業務中擁有須根據上市規則第8.10條作出披露的任何權益。

### 我們與餘下集團的業務關係

我們與餘下集團有著牢固及持續的業務關係。物業管理服務對於餘下集團作為中國房地產開發商的日常營運尤其重要。分別自1998年及2005年以來，我們一直向餘下集團提供各種服務，包括住宅及非住宅物業管理服務。我們的董事認為，經考慮本招股章程本節「一獨立於控股股東及其緊密聯繫人」一段所載的原因，本集團並未特別依賴餘下集團。

經中指院確認，餘下集團與我們的業務關係在中國物業管理公司及其母集團公司乃屬普遍且互惠互補。此外，根據中指院之數據，優質的物業管理服務提高了業主及住戶的滿意度。因此，房地產開發商傾向於選擇資源豐富並能提供全面服務的物業管理公司，並與其密切合作。得益於長期的合作關係，我們認為我們熟悉餘下集團的戰略、標準及要求，因此能夠為其提供量身定製的服務，以滿足其特定需求。儘管市場上有很多提供類似服務的服務供應商可供選擇，但經考慮其他服務供應商提供與本集團可資比較且同樣令人滿意的服務所需的時間和相關經驗後，我們相信，選擇及委聘其他服務供應商並不符合餘下集團的最佳利益。經過多年合作，本集團與餘下集團雙方對彼此的業務運作均有深入了解，故董事認為我

---

## 與控股股東的關係

---

們已形成互惠互補的關係，且不大可能出現不利變更或終止關係。我們相信，我們與餘下集團緊密的長期合作關係，有助於彼等各自成功樹立廣泛認可的品牌形象，以及鞏固我們在中國物業管理行業的現有市場地位並提高我們的競爭力。因此，餘下集團與本集團維持穩定的業務關係在商業上是有利的。

於往績記錄期，本集團就餘下集團開發的住宅項目提交標書的中標率為100%。我們相信，我們於往績記錄期由餘下集團開發的所有物業100%的高留存率亦使得餘下集團依賴我們的支持，通過不斷向其已開發物業的業主及住戶提供優質物業管理服務，以提升其品牌形象。鑒於餘下集團與本集團之間的持續業務存在一定程度的相互關係及互補，以及我們於往績記錄期獲餘下集團物業管理服務委聘的良好往績記錄，我們認為，我們具有競爭優勢，於競爭對手中脫穎而出，並相信我們將能繼續獲得彼等日後委聘，能夠於上市後維持我們的收入。

### 獨立於控股股東及其緊密聯繫人

我們認為，我們於上市後能夠獨立於控股股東及其各自緊密聯繫人(本集團除外)開展業務，理由如下：

#### 管理獨立

董事會由四名執行董事、三名獨立非執行董事組成。除一名執行董事(即施先生，彼亦為眾安執行董事及董事會主席以及中國新城市非執行董事及董事會主席)外，本公司、眾安及中國新城市的董事及高級管理層人員之間概無重疊。

鑒於以下所述，董事認為，本集團在管理方面並不依賴控股股東及彼等各自緊密聯繫人，且本集團的日常營運及管理職能可獨立於控股股東而進行管理：

- (i) 董事會由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成，負責本集團多項職能；

---

## 與控股股東的關係

---

- (ii) 施先生為本公司唯一重疊的董事。由於分別自1997年及1998年開業以來，彼一直監督餘下眾安集團物業開發及本集團物業管理的業務發展、業務策略的制定及執行，預期在繼續獲眾安及本公司高級管理層團隊支援的同時，彼將能投入充足時間履行其作為眾安及本公司執行董事及董事會主席以及中國新城市非執行董事兼董事會主席的職責；
- (iii) 除施先生外，我們所有其他董事及高級管理層成員獨立於我們的控股股東。本集團已建立我們的自有業務、金融、人力資源及行政部門，負責本集團日常營運；
- (iv) 本公司有三名非重疊執行董事，大部分為將負責本集團日常管理的執行董事；
- (v) 本集團五名高級管理層成員與餘下集團高級管理層成員並無重疊。因此，本集團及餘下集團的高級管理層成員將能夠在不受任何利益衝突的情況下作出獨立判斷；
- (vi) 我們的獨立非執行董事佔董事會的三分之一以上，且彼等獨立於餘下集團。彼等將提供公正及專業意見，並對董事會的決策作出獨立的判斷；
- (vii) 上市後，本公司將實施企業管治措施以避免餘下集團與本集團之間因董事(即施先生)重疊而導致的任何潛在的利益衝突。詳情請參閱本招股章程本節「企業管治措施」；及
- (viii) 所有董事均知悉彼等作為本公司董事的責任，其中包括彼等為本公司及股東的裨益及整體最佳利益行事的受信責任。

董事認為，施先生擔任眾安及本公司的執行董事及董事會主席以及中國新城市的非執行董事及董事會主席將有利於眾安、中國新城市及本公司的管理及業務發展，將促進餘下眾安集團、中國新城市集團及本集團之間的持續業務合作，並為餘下眾安集團、中國新城市集

## 與控股股東的關係

團及本集團提供強有力的持續領導。鑒於以上所述，董事認為，本公司擁有充足且有效的控制機制，以確保董事將妥善履行其職責，並保障本公司及股東的整體利益。

### 經營獨立

#### 收入絕大部分來自獨立第三方

下表載列於往績記錄期，本集團來自(i)餘下集團及其合營企業及聯營公司；及(ii)獨立第三方客戶的收入明細：

|                      | 截至12月31日止年度    |              |                |              |                |              |
|----------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|                      | 2020年          |              | 2021年          |              | 2022年          |              |
|                      | (人民幣千元)        | (%)          | (人民幣千元)        | (%)          | (人民幣千元)        | (%)          |
| 餘下集團及其合營企業及聯營公司..... | 72,996         | 31.6         | 103,904        | 35.1         | 109,818        | 34.3         |
| 獨立第三方客戶 .....        | 157,699        | 68.4         | 191,790        | 64.9         | 209,917        | 65.7         |
| 總收入.....             | <b>230,695</b> | <b>100.0</b> | <b>295,694</b> | <b>100.0</b> | <b>319,735</b> | <b>100.0</b> |

鑒於物業管理費於物業交付後由個人業主支付，我們的絕大多數客戶乃獨立於控股股東的第三方客戶。因此，於往績記錄期，我們的大部分收入來自獨立第三方客戶，佔本集團總收入64.8%以上，而一旦餘下集團及其合營企業及聯營公司開發的已簽約但未交付的項目交付予獨立第三方客戶，該佔比預期將增加。

此外，我們於往績記錄期錄得來自第三方客戶的收入持續增加，從截至2020年12月31日止年度的約人民幣157.7百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的約人民幣191.8百萬元，增幅約為21.6%，隨後增加至截至2022年12月31日止年度的約人民幣209.9百萬元，增幅約為9.5%。鑒於上述情況，董事認為，本集團並不依賴餘下集團作為收入的主要來源。

#### 通過標準且規範招投標程序取得的前期物業管理服務協議

根據中國適用法律及法規，物業管理公司通常須通過參與投標程序取得住宅物業的前期物業管理服務協議。若投標人少於三名或物業規模相對較小，經物業所在地的區或縣政府

---

## 與控股股東的關係

---

房地產管理部門事先批准，房地產開發商可以採用直接訂立協議的方式選聘物業管理公司，毋須經過投標程序。評標委員會的組成及評標過程必須符合中國相關法律法規的要求。有關投標程序的進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－與物業管理服務及其他相關服務有關的法律法規－物業管理服務企業的委任」。

對於純非住宅物業的物業管理服務，我們一般通過商業磋商取得物業管理服務協議。

於往績記錄期，我們分別向餘下眾安集團或其合營企業及聯營公司就其於截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度開發的項目提交九份、12份及十份標書，而於整個往績記錄期，我們的中標率為100%。儘管於往績記錄期訂立的大部分前期管理服務協議均與眾安集團或其合營企業及聯營公司開發的住宅物業有關，但鑒於上述有關招投標程序的規則，不論我們與餘下集團的持股關係如何，本公司乃根據其形象及建議書的優點而獲授予該等前期管理服務協議。我們並無享有作為前期管理服務協議管理服務提供商的優先權利，亦將不會單單由於我們與餘下集團的關係而自動獲授予該等協議。

### **業主有權於住宅物業交付後續聘或更換物業管理服務提供商**

在住宅物業項目交付後階段，即房地產開發商已出售及交付全部或部分物業單位予個人業主後，物業業主大會可成立業主委員會，以代表業主於物業管理相關事宜之權益。業主委員會一旦成立，由業主獨立經營，並無房地產開發商參與。

根據中國法律，業主有權通過物業業主大會續聘或更換現有物業管理服務提供商，並授權業主委員會與選定的物業管理服務提供商訂立新物業管理服務協議。房地產開發商(包括餘下集團)對業主在續聘或更換物業管理服務提供商方面的決策過程概無任何影響。

於往績記錄期，我們分別有五份物業管理服務協議因業主委員會成立而到期，其中，通過訂立物業管理服務協議，我們與各業主委員會重續四份物業管理服務協議。我們選擇不就一個物業項目向業主委員會遞交投標申請，主要是出於商業考慮，認為有更好的商業機會重新分配我們的資源。

### 外部項目

於往績記錄期，獨立第三方開發商開發的物業項目（「外部項目」）對以下兩項的貢獻呈穩定上升趨勢，(i)本集團在管總建築面積截至2020年、2021年及2022年12月31日分別約為44.7%、44.3%及46.0%；及(ii)物業管理服務所產生的收入截至2022年12月31日止三個年度分別約為23.9%、27.5%及28.5%。截至2022年12月31日，本集團95個在管項目中有62個外部項目，包括住宅物業及非住宅物業。我們擬繼續積極獲取外部項目的物業管理服務協議。

為減少對餘下集團的依賴，進一步擴大我們的物業管理服務組合，以及提高外部項目比例，本集團已於往績記錄期參與外部項目的多個投標程序。此外，本集團已成立一個投資發展中心，以從獨立第三方房地產開發商中物色潛在物業管理項目。本集團亦一直積極物色第三方物業管理公司或物業項目的潛在收購機會。有關策略性收購及投資計劃的詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途 — 所得款項用途」。

### 營運所需的許可證

我們自行持有對我們業務營運具重大影響的所有相關證書及許可證，並享有該等證書及許可證帶來的利益。

### 經營設施

截至最後實際可行日期，「關連交易」一節所披露者外，我們業務營運所需的所有物業及設施均與餘下集團分離，且獨立於餘下集團。

### 僱員

截至最後實際可行日期，我們通常及主要透過招聘網站（包括外部招聘網站和公司內部網站）、校園招聘計劃、招聘會、招聘公司及內部轉介等方式獨立招聘我們的全職僱員。

### 持續關連交易

「關連交易」章節載列本集團與眾安、中國新城市及彼等各自的聯繫人之間的持續關連交易，該等交易將於上市後持續。該等交易均將經公平磋商後按正常商業條款進行。除「關

---

## 與控股股東的關係

---

連交易」一節所載列之持續關連交易外，董事目前預期本集團與眾安、中國新城市及彼等各自的聯繫人之間於上市時或上市後不久不會進行任何其他額外持續關連交易。

因此，我們預期，我們能夠於上市後將本集團與眾安、中國新城市及彼等各自的聯繫人之間的持續關連交易總額維持在相對於我們總收入的合理比例。因此，我們認為，該等持續關連交易並無且不會影響我們與餘下集團的營運獨立性。

### 財務獨立

我們已成立我們自己的財務部門，由獨立於餘下集團的財務團隊負責本公司的財務控制、會計、申報、集團信貸及內部控制。

於2022年12月31日，並非於日常業務過程中產生的所有應付予餘下集團成員公司及其他關聯方的非貿易性質的貸款、墊款及結餘已悉數結清。截至最後實際可行日期，概無(i)餘下集團成員公司提供有關本集團借款的股份質押或擔保；及(ii)本集團成員公司提供有關餘下集團借款的股份質押或擔保。

因此，我們相信我們能夠與控股股東及彼等各自的緊密聯繫人保持財務獨立。

### 不競爭契約

各控股股東已在不競爭契約中向我們不可撤回及無條件地承諾，彼等將不會並將促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接參與或從事與我們的業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務(「**受限制業務**」)，或於與本集團不時從事的業務直接或間接構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，或進行任何受限制業務，惟控股股東及彼等的緊密聯繫人在從事與本集團任何成員公司的任何業務構成或可能構成競爭的業務的任何公司中持有已發行股本或註冊資本總額不足10%，且彼等無權任命該等公司董事會的多數成員除外。上述限制並不適用於(i)於本節已披露的；(ii)與受限制業務並無相同、相似或構成競爭關係的；或(iii)於當時為受限制業務但其後不再為受限制業務的我們的任何控股股東及其緊密聯繫人的業務。

---

## 與控股股東的關係

---

此外，各控股股東已承諾，倘其或其任何緊密聯繫人被發現／獲提供任何與受限制業務有關的新業務投資／其他商業機會(「**競爭商機**」)，其應並將促使其緊密聯繫人及時將該競爭商機轉介予本公司，方法為於30個營業日內發出書面通知(「**要約通知**」)，列明物色目標公司(如有關)、競爭商機的性質、投資或收購成本及所有其他對本公司考慮是否爭取有關競爭商機而言屬合理必要的詳情。

於接獲要約通知後，本公司應就是否爭取或拒絕競爭商機尋求於競爭商機中並無擁有任何權益的董事委員會(「**獨立董事會**」)批准。任何於競爭商機中擁有實際或潛在權益的董事均須放棄出席有關競爭商機而召開的任何會議(除非獨立董事會特別要求其出席會議)及放棄表決，且不應計入法定人數。獨立董事會應考慮爭取所提呈的競爭商機的財務影響，競爭商機的性質是否符合本集團的策略及發展計劃以及我們業務的整體市場狀況。如適用，獨立董事會可委任獨立財務顧問及法律顧問協助有關該競爭商機的決策過程。獨立董事會應於接獲上述書面通知後30個營業日內代表本公司以書面形式通知控股股東其決定是否爭取或拒絕競爭商機。

倘相關控股股東接獲獨立董事會通知表示拒絕有關競爭商機或倘獨立董事會未能在上述30個營業日期間內回應，其將有權(但並非有責任)爭取有關競爭商機。倘相關控股股東爭取的有關競爭商機的性質、條款或條件有任何重大變動，其應將有關經修訂的競爭商機轉介予本公司，猶如該機會為新的競爭商機。

倘控股股東及彼等各自的緊密聯繫人不再持有(不論直接或間接)附有投票權的股份的30%或以上或股份不再於聯交所上市，則不競爭契約將自動失效。

各控股股東已向我們進一步承諾，其將盡其所能提供及促使其緊密聯繫人提供獨立非執行董事就執行不競爭契約進行年度審閱所需的一切資料。彼等將根據企業管治報告中的自願披露原則，在我們的年報內作出有關遵守不競爭契約情況的年度聲明。



---

## 與控股股東的關係

---

此外，本公司就不競爭契約已採取或將採取以下措施以維護良好的企業管治標準：

- 獨立非執行董事應至少按年審閱控股股東遵守不競爭契約的情況；
- 我們將按照上市規則的規定，透過我們的年報或向公眾刊發公告，披露有關獨立非執行董事所審閱事項的決定(包括不爭取轉介予本公司的競爭商機的原因)及其依據，以及獨立非執行董事就不競爭契約的遵守及執行情況所進行的審閱；及
- 根據組織章程細則的適用條文，倘任何董事及／或彼等各自的緊密聯繫人於董事會所審議有關遵守及執行不競爭契約的任何事宜中擁有重大權益，則其不可就批准該事宜的董事會決議案投票，且不得計入投票的法定人數。

### 企業管治措施

根據不競爭契約的規定，各控股股東及彼等各自的緊密聯繫人不得與我們競爭。各控股股東已確認，彼等完全明白其以股東整體最佳利益行事的責任。董事相信，本公司已採取足夠的企業管治措施以管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施以下措施：

- (a) 作為我們籌備分拆及全球發售的一部分，我們已修訂組織章程細則以符合上市規則。具體而言，組織章程細則規定，除非另有規定，否則董事不得就批准其自身或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案投票，而該董事亦不得計入出席相關會議的法定人數；
- (b) 擁有重大權益的董事須全面披露與我們的任何利益可能衝突或潛在衝突的事宜，且須放棄參與有關董事或其聯繫人於其中擁有重大權益之事宜的董事會會議，除非該董事出席或參與該董事會會議乃經多數獨立非執行董事的特別要求；

---

## 與控股股東的關係

---

- (c) 我們已任命獨立非執行董事，且我們相信彼等具有充分經驗，且並無任何業務或其他關係可能對彼等行使獨立判斷造成任何重大干預，彼等亦將能夠提供公正的外部意見，以保護公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層—董事會—獨立非執行董事」；
- (d) 董事(包括我們的獨立非執行董事)將根據企業管治守則及上市規則附錄14所載的企業管治報告適時向外部顧問尋求獨立及專業意見，費用由本公司承擔；
- (e) 本公司與我們的關連人士之間的任何交易須遵守上市規則第14A章的相關規定，包括公告、申報及獨立股東批准規定(如適用)；
- (f) 我們已委聘滋博資本有限公司作為我們的合規顧問，其將為我們提供有關遵守適用法律及上市規則(包括有關董事職責及企業管治的各種規定)的建議及指導；
- (g) 如上市規則所規定，獨立非執行董事應每年審閱任何關連交易，並於我們的年報中確認該等交易乃於我們的一般及日常業務過程中按正常商業條款或不遜於獨立第三方獲提供或提供的條款訂立，條款屬公平合理，且符合本公司及我們股東的整體利益；及
- (h) 獨立非執行董事將按年審閱控股股東作出的不競爭承諾以及其遵守該等承諾的情況。

## 關連交易

根據上市規則第14A章，上市後，我們與關連人士於我們日常業務過程中進行的若干交易將構成本公司之持續關連交易。

### 關連人士

上市後，以下實體將成為我們的關連人士：

眾安及其聯營公司(不包括中國  
新城市關連人士(定義見下文))  
(「餘下眾安關連人士」)

眾安作為我們的控股股東之一，於全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使)，將間接擁有我們約75%之股本

中國新城市及其聯營公司  
(「中國新城市關連人士」)

截至最後實際可行日期，中國新城市由眾安間接持有約66.02%之股權，因此為眾安的聯營公司。中國新城市亦由全好直接持有約1.56%之股權

(餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士，共同為「眾安關連人士」)

### 持續關連交易概覽

| 交易性質                   | 關連人士                           | 適用上市規則    | 尋求豁免 |
|------------------------|--------------------------------|-----------|------|
| <b>(A) 全面豁免持續關連交易</b>  |                                |           |      |
| 獲豁免申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定 |                                |           |      |
| 1. 商標許可                | 浙江眾安                           | 14A.76(1) | 不適用  |
| 2. 辦公室租賃               | (i) 餘下眾安關連人士<br>(ii) 中國新城市關連人士 | 14A.76(1) | 不適用  |

## 關連交易

| 交易性質                      | 關連人士                           | 適用上市規則  | 尋求豁免        |
|---------------------------|--------------------------------|---------|-------------|
| <b>(B) 非豁免持續關連交易</b>      |                                |         |             |
| 須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定 |                                |         |             |
| 3. 提供車輛停車位銷售代理服務          | (i) 餘下眾安關連人士<br>(ii) 中國新城市關連人士 | 14A.105 | 公告及獨立股東批准規定 |
| 4. 提供物業管理服務               | (i) 餘下眾安關連人士<br>(ii) 中國新城市關連人士 | 14A.105 | 公告及獨立股東批准規定 |
| 5. 提供增值服務                 | (i) 餘下眾安關連人士<br>(ii) 中國新城市關連人士 | 14A.105 | 公告及獨立股東批准規定 |

### (A) 獲全面豁免遵守有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 1. 商標許可

訂約方 浙江眾安及本公司

我們過往曾使用浙江眾安註冊的許可商標(定義見下文)。為籌備分拆及確保本集團將可繼續使用許可商標，我們與浙江眾安於2022年12月29日訂立商標許可協議(「商標許可協議」)，據此，浙江眾安同意不可撤銷、無條件及免版稅授予本集團使用浙江眾安在中國擁有之若干商標(「許可商標」)的非專屬且不可轉讓的權利，由商標許可協議日期起永久有效，惟以許可商標的續期為準。有關許可商標的詳情，請參閱「附錄四 — 法定及一般資料 — B.有關我們業務的進一步資料 — 2.本集團的知識產權」。商標許可協議(i)將在眾安不再作為我們的控股股東後自動終止；及(ii)雙方可以通過書面同意終止。

---

## 關連交易

---

我們認為，訂立商標許可協議將使「眾安」品牌在本集團使用許可商標推廣其物業管理業務時得到進一步推廣，且預期使用許可商標將進一步促進眾安的市場及業務擴張，對本集團及眾安集團及彼等各自的股東整體均有利。

我們認為，訂立為期三年以上的商標許可協議，可以保證我們經營的穩定性，並且對本公司及本公司股東整體有利。聯席保薦人認為，此類協議的有關期限符合正常商業慣例。

浙江眾安由眾安間接持有90%之股權，因此，浙江眾安為眾安的聯營公司，且為本公司上市後的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，上市後，商標許可協議項下之交易，將構成本公司的持續關連交易。由於許可商標的使用權利乃以免收特許費的方式授予本集團，根據上市規則第14A.76條，商標許可協議項下的交易，將於上市後於最低門檻內，並將獲豁免根據上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

### 2. 辦公室租賃

- 訂約方
- (i) 眾安及本公司
  - (ii) 中國新城市及本公司

#### 交易主要條款及理由

於往績記錄期，本集團已(i)向中國新城市關連人士租賃總建築面積約1,100平方米的若干物業，作自用辦公室，以及(ii)向餘下眾安關連人士租賃總建築面積約1,000平方米的若干物業，作註冊辦事處及自用辦公室用途(「現有租賃」)。由於被視為(i)短期租賃(即12個月或以下的租賃)或(ii)低價值資產租賃，故根據國際財務報告準則第16號，現有租賃於我們的財務狀況表中獲豁免確認為使用權資產。因此，現有租賃項下的租金款項已於且將於現有租賃期限內作為開支記入我們的損益及其他全面收入表。

## 關連交易

為避免本集團的持續經營中斷，我們將於上市後，繼續向眾安關連人士租賃該等物業。此外，為配合我們業務的發展，我們亦預期於上市後，向眾安關連人士租賃及／或取得許可使用額外建築面積，用於上述目的。

於2022年12月29日，我們與眾安訂立辦公室租賃框架協議（「眾安辦公室租賃框架協議」）及與中國新城市訂立辦公室租賃框架協議（「中國新城市辦公室租賃框架協議」），以規管餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士對本集團的物業租賃及許可。有關具體租金及其他相關事宜，將由具體交易的相關訂約方根據眾安辦公室租賃框架協議及中國新城市辦公室租賃框架協議所載之原則經協商後釐定，並於各自租賃協議中列明。

眾安辦公室租賃框架協議及中國新城市辦公室租賃框架協議的初步年期，將於上市日期起至2024年12月31日止，可經雙方同意後延續年期。

### 定價基準

本集團租用辦公室方面，租金乃參考(i)物業位置、品質及規模；及(ii)可資比較物業當前市場租金，尤其是獨立第三方就可資比較辦公空間向本集團提供的租賃經公平協商後釐定。

### 歷史交易金額

|                  | 截至12月31日止年度 |            |            |
|------------------|-------------|------------|------------|
|                  | 2020年       | 2021年      | 2022年      |
|                  | (人民幣千元)     |            |            |
| 餘下眾安關連人士已付或      |             |            |            |
| 應付費用.....        | 零           | 17         | 250        |
| 中國新城市關連人士已付或     |             |            |            |
| 應付費用.....        | 259         | 374        | 144        |
| 眾安關連人士已付總費用..... | <u>259</u>  | <u>391</u> | <u>394</u> |

## 關連交易

### 年度上限及上限基準

董事估計，截至2023年及2024年12月31日止年度，根據眾安辦公室租賃框架協議及中國新城市辦公室租賃框架協議，我們應付的最高年度總金額將不超過以下上限：

|  | 截至12月31日止年度<br>建議年度金額 |              |
|--|-----------------------|--------------|
|  | 2023年                 | 2024年        |
|  | (人民幣千元)               |              |
| 我們應付予餘下眾安關連人士<br>的費用.....              | 500                   | 600          |
| 我們應付予中國新城市關連人士<br>的費用.....             | 900                   | 950          |
| <b>我們應付予眾安關連人士費用<br/>的建議年度上限 .....</b> | <b>1,400</b>          | <b>1,550</b> |

於釐定上述上限時，董事考慮到：(i)往績記錄期的歷史交易金額；(ii)基於本集團未來的擴張計劃以及對辦公空間的需求，本集團可能租用的任何新地點；(iii)附近類似物業市場租金的預期增量；及(iv)自本集團於往績記錄期後以及截至最後實際可行日期與餘下眾安關連人士訂立一份額外租賃協議以來，與歷史交易金額相比，建議年度上限有所增加。

由於上市規則項下有關總年度上限的適用百分比率預期均不超過5%，且總代價按年度計算低於3百萬港元，故此，眾安辦公室租賃框架協議及中國新城市辦公室租賃框架協議項下的交易將獲豁免遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

### (B) 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 3. 提供車輛停車位銷售代理服務

- 訂約方 (i) 眾安及本公司
- (ii) 中國新城市及本公司

#### 主要條款

於2022年12月29日，我們已與眾安訂立車輛停車位銷售代理服務框架協議（「眾安車輛停車位銷售代理服務框架協議」）及與中國新城市訂立車輛停車位銷售代理服務框架協議（「中國新城市車輛停車位銷售代理服務框架協議」），據此，本集團將為餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士擁有但未曾售出的車輛停車位提供獨家銷售代理服務（包括營銷及廣告服務），該等未售出的停車位均位於目前由我們管理或預期由我們管理的餘下集團物業項目內。

有關特定服務費及其他相關事宜，將由相關訂約方根據眾安車輛停車位銷售代理服務框架協議及中國新城市車輛停車位銷售代理服務框架協議所載之原則經真誠協商後釐定，並於各自服務協議中列明。

眾安車輛停車位銷售代理服務框架協議及中國新城市車輛停車位銷售代理服務框架協議的初步年期，將於上市日期起直至2024年12月31日止，可經雙方同意後延續年期。

#### 定價基準

根據眾安車輛停車位銷售代理服務框架協議及中國新城市車輛停車位銷售代理服務框架協議，應向本集團支付的費用將參考(i)相關物業項目之性質及地點；(ii)車輛停車位銷售代理服務之範圍；(iii)本集團有關提供車輛停車位銷售代理服務的預期經營成本，其中包括勞工成本及行政成本；及(iv)市場上其他服務供應商就類似服務收取之費用按公平原則釐定。就相同或類似類型及範圍的車輛



## 關連交易

停車位銷售代理服務而言，我們向餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士提供的條款不得遜於我們提供給獨立客戶的條款。

### 歷史交易金額

|                            | 截至12月31日止年度  |               |               |
|----------------------------|--------------|---------------|---------------|
|                            | 2020年        | 2021年         | 2022年         |
|                            | (人民幣千元)      |               |               |
| 餘下眾安關連人士已付或<br>應付的費用.....  | 3,208        | 14,589        | 21,321        |
| 中國新城市關連人士已付或<br>應付的費用..... | 零            | 2,623         | 1,811         |
| <b>眾安關連人士已付總費用.....</b>    | <b>3,208</b> | <b>17,212</b> | <b>23,132</b> |

附註：截至2020年12月31日止年度，我們並未向中國新城市關連人士提供車輛停車位銷售代理服務。

### 年度上限及上限基準

董事估計，截至2023年及2024年12月31日止年度，根據眾安車輛停車位銷售代理服務框架協議及中國新城市車輛停車位銷售代理服務框架協議，應向我們支付的最高年度總金額將不會超過以下上限：

|                                    | 截至12月31日止年度的<br>建議年度金額 |               |
|------------------------------------|------------------------|---------------|
|                                    | 2023年                  | 2024年         |
|                                    | (人民幣千元)                |               |
| 餘下眾安關連人士應付的<br>費用.....             | 46,500                 | 62,000        |
| 中國新城市關連人士應付的<br>費用.....            | 7,500                  | 11,000        |
| <b>眾安關連人士應付費用的<br/>建議年度上限.....</b> | <b>54,000</b>          | <b>73,000</b> |

---

## 關連交易

---

於釐定上述上限時，董事已考慮以下因素：

- (i) 於往績記錄期的歷史交易金額；
- (ii) 截至最後實際可行日期，我們根據現時合約已收取之服務費，估算將會收取的服務費；
- (iii) 截至2022年12月31日止三個年度，餘下眾安關連人士擁有並由本集團出售的未售出的停車位數目分別為85個、648個及796個，截至2022年12月31日止三個年度，中國新城市關連人士擁有並由本集團出售的未售出的停車位數目分別為零、82個及65個；
- (iv) 截至2024年12月31日止兩個年度，眾安關連人士就我們車輛停車位銷售代理服務應付費用總額的預期年度增加，乃參考以下各項：
  - (a) 截至2024年12月31日止兩個年度，眾安關連人士擁有並將通過本集團協助銷售的未售出的停車位估算數目。有關估算乃基於(1)屬眾安關連人士擁有的及目前由我們管理位於餘下集團物業項目的未售出停車位數量，其於截至2024年12月31日止兩個年度未售出的停車位分別約為1,400個及1,300個，及其於截至2024年12月31日止兩個年度未售出的電單車停車位分別約為50個及50個；及(2)眾安關連人士擁有的及預期由我們管理位於餘下集團物業項目內的估計未售出的停車位數量，其於截至2024年12月31日止兩個年度分別約為1,100個及2,300個，並根據其未來發展計劃，與眾安關連人士於截至2024年12月31日止兩個年度的預期交付總建築面積的增長一致；
  - (b) 經考慮預期通貨膨脹及我們產生的經營成本增加，本集團預期將增加收取的服務費；及

## 關連交易

- (v) 與歷史交易金額相比，建議年度上限顯著增加，乃主要由於本集團加大力度發展車輛停車位銷售代理服務。該等服務組合僅於2020年5月開始，且僅涉及一個物業管理項目。根據眾安及中國新城市未來發展計劃，及其各自的房地產項目交付時間，估計截至2023年及2024年12月31日止年度，本集團提供車輛停車位銷售代理服務的物業管理項目數將分別達到27個及32個。自截至2023年12月31日止年度起至截至2024年12月31日止年度止，建議年度上限大幅增加，乃由於(i)截至2024年12月31日止年度，本集團預期將提供車輛停車位銷售代理服務的額外五個物業管理項目，及(ii)截至2023年12月31日止年度，眾安關連人士將交付的額外12個物業管理項目中的9個項目預期將於2023年下半年交付，因此預期本集團將於2023年相應期間及2024年全年提供車輛停車位銷售代理服務。

由於上市規則項下有關年度上限的一個或多個適用百分比率預期每年將超過5%，故此，眾安車輛停車位銷售代理服務框架協議及中國新城市車輛停車位銷售代理服務框架協議項下之交易將須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

#### 4. 提供物業管理服務

- 訂約方
- (i) 眾安及本公司
  - (ii) 中國新城市及本公司

##### 主要條款

於2022年12月29日，我們與眾安訂立提供物業管理服務框架協議（「眾安物業管理服務框架協議」）及與中國新城市訂立提供物業管理服務框架協議（「中國新城市物業管理服務框架協議」），據此，本集團將為餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士就未售出及未交付的住宅及非住宅物業單位提供物業管理服務。物業管理服務的範圍包括(i)保安服務；(ii)清潔服務；(iii)園藝及景觀服務；(iv)維修及維護服務及／或(v)停車場管理服務。

## 關連交易

有關特定服務費及其他相關事宜，將由相關訂約方根據眾安物業管理服務框架協議及中國新城市物業管理服務框架協議所載之原則經真誠協商後釐定，並於各自服務協議中列明。

眾安物業管理服務框架協議及中國新城市物業管理服務框架協議的初步年期，將於上市日期起至2024年12月31日止，可經雙方同意後延續年期。

### 定價基準

根據眾安物業管理服務框架協議及中國新城市物業管理服務框架協議，應向本集團支付的費用將參考(i)相關物業之性質、規模及位置；(ii)物業管理服務範圍；(iii)本集團有關提供物業管理服務的預期經營成本，其中包括勞工成本、材料成本及行政成本；及(iv)市場上其他物業管理服務提供商就類似類型物業服務所收取之費用按公平原則釐定。我們向餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士收取的費用，不得高於相關監管機構指定的標準費用(如適用)，且就相同或類似類型及範圍的物業管理服務而言，我們向餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士提供的條款不得遜於我們提供給獨立客戶的條款。

### 歷史交易金額

|                                 | 截至12月31日止年度   |               |               |
|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|
|                                 | 2020年         | 2021年         | 2022年         |
|                                 |               |               |               |
|                                 |               |               | (人民幣千元)       |
| 餘下眾安關連人士已付<br>或應付的費用 . . . . .  | 13,856        | 10,502        | 10,152        |
| 中國新城市關連人士<br>已付或應付的費用 . . . . . | 23,902        | 23,494        | 22,715        |
| <b>眾安關連人士已付總費用 . . . . .</b>    | <b>37,758</b> | <b>33,996</b> | <b>32,867</b> |

## 關連交易

### 年度上限及上限基準

董事估計，截至2023年及2024年12月31日止年度，根據眾安物業管理服務框架協議及中國新城市物業管理服務框架協議，應向我們支付的最高年度總金額將不會超過以下上限：

|                               | 截至12月31日止年度的<br>建議年度金額 |               |
|-------------------------------|------------------------|---------------|
|                               | 2023年                  | 2024年         |
|                               | (人民幣千元)                |               |
| 餘下眾安關連人士                      |                        |               |
| 應付費用                          | 18,000                 | 25,000        |
| 中國新城市關連人士                     |                        |               |
| 應付費用                          | 30,000                 | 38,000        |
| <b>眾安關連人士應付費用的<br/>建議年度上限</b> | <b>48,000</b>          | <b>63,000</b> |

於釐定上述上限時，董事已考慮以下因素：

- (i) 於往績記錄期的歷史交易金額；
- (ii) 眾安關連人士開發並將由本集團管理未出售及未交付的物業單位建築面積預期增加以及我們的服務需求預期增加，乃考慮以下各項：
  - (a) 截至2023年及2024年12月31日止年度，根據截至2022年12月31日的現有合同及眾安關連人士的交付時間表估計，由眾安關連人士交付並由本集團管理的物業單位建築面積分別約為1.5百萬平方米及2.3百萬平方米；

---

## 關連交易

---

- (b) 根據眾安2020年、2021年及2022年年報，餘下集團的土地儲備由2020年約9.4百萬平方米增加至2021年約10.5百萬平方米，隨後至約10.1百萬平方米，複合年增長率約為3.7%。於截至2024年12月31日止兩個年度，土地儲備預計將持續增長。餘下集團的合同銷售總建築面積亦從2020年約1.1百萬平方米增加至2021年約1.2百萬平方米。儘管餘下集團的合同銷售總建築面積減少至2022年的約0.8百萬平方米，但根據眾安2022年年報，餘下集團的合同銷售保持穩定增長。根據我們於往績記錄期的高中標率，該等增長預計將在我們可能由眾安關連人士委聘的物業管理合約方面，包括截至2024年12月31日止年度中國新城市關連人士可能委聘我們的估計服務費約人民幣5百萬元物業管理合約，對我們的合約建築面積以及由眾安關連人士開發物業的在管建築面積的增長產生積極影響；
- (c) 基於估計每平方米的費用，乃按估計每平方米收費估算，而每平方米之估算收費，乃按提供類似服務之收費及過往眾安關連人士物業管理服務收費之百分比率；及
- (d) 經考慮預期通貨膨脹及我們產生的經營成本增加，本集團收取的服務費預期增加。

由於上市規則項下界定年度總上限的一個或多個適用百分比率預期將會高於5%，故此，眾安物業管理服務框架協議及中國新城市物業管理服務框架協議項下之交易將須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

### 5. 提供增值服務

- 訂約方
- (i) 眾安及本公司
  - (ii) 中國新城市及本公司

#### 主要條款

於2022年12月29日，我們與眾安訂立增值服務框架協議(「眾安增值服務框架協議」)及與中國新城市訂立增值服務框架協議(「中國新城市增值服務框架協議」)，據此，本集團將向餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士提供增值服務。眾安增值服務框架協議及中國新城市增值服務框架協議項下的增值服務之範圍包括(i)樓盤銷售辦事處管理服務，主要包括於房地產開發商的樓盤銷售場地及展覽單位提供物業管理服務；(ii)向房地產開發商提供前期規劃及設計諮詢服務及(iii)交付前檢查服務。

有關特定服務費及其他相關事宜，將由相關訂約方根據眾安增值服務框架協議及中國新城市增值服務框架協議所載之原則經真誠協商後釐定，並各自服務協議中列明。

眾安增值服務框架協議及中國新城市增值服務框架協議的初步年期，將於上市日期起至2024年12月31日止，可經雙方同意後延續年期。

#### 定價基準

餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士，根據眾安增值服務框架協議及中國新城市增值服務框架協議，應向本集團支付的費用將參考(i)增值服務範圍；(ii)有關提供的增值服務的預期經營成本，其中包括勞工成本、材料成本及行政成本；及(iii)市場上其他交付前服務供應商就類似服務收取之費用按公平原則釐定。就相同或類似類型及範圍的增值服務而言，我們向餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士提供的條款不得遜於我們提供給獨立客戶的條款。

## 關連交易

### 歷史交易金額

|                               | 截至12月31日止年度   |               |               |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|
|                               | 2020年         | 2021年         | 2022年         |
|                               | (人民幣千元)       |               |               |
| 餘下眾安關連人士已付<br>或應付的費用 .....    | 26,806        | 39,234        | 40,718        |
| 中國新城市關連人士<br>已付或應付的費用 .....   | 1,034         | 4,221         | 7,144         |
| <b>眾安關連人士已付<br/>總費用 .....</b> | <b>27,840</b> | <b>43,455</b> | <b>47,862</b> |

### 年度上限及上限基準

截至2023年及2024年12月31日止年度，根據眾安增值服務框架協議及中國新城市增值服務框架協議，應向我們支付的最高年度總金額不得超過以下上限：

|                                     | 截至12月31日止年度的<br>建議年度金額 |               |
|-------------------------------------|------------------------|---------------|
|                                     | 2023年                  | 2024年         |
|                                     | (人民幣千元)                |               |
| 餘下眾安關連人士<br>應付費用 .....              | 76,000                 | 79,800        |
| 中國新城市關連人士<br>應付費用 .....             | 4,000                  | 4,200         |
| <b>眾安關連人士應付費用的<br/>建議年度上限 .....</b> | <b>80,000</b>          | <b>84,000</b> |



---

## 關連交易

---

於釐定上述上限時，董事已考慮以下因素：

- (i) 於往績記錄期的歷史交易金額及其增長趨勢。具體而言，該等服務之歷史交易金額，由截至2020年12月31日止年度至截至2021年12月31日止年度增加約56.1%，並由截至2021年12月31日止年度至截至2022年12月31日止年度增加約10.1%；
- (ii) 截至2024年12月31日止三個年度，眾安關連人士應付費用總額的預期年度增加，乃參考以下各項：
  - (a) 根據截至2021年及2022年12月31日，現有分別30個及34個合約房地產項目；
  - (b) 根據現有項目的平均期限，估算預期項目的服務期限；
  - (c) 根據各個現有項目委派員工的平均數目，估算員工數目；
  - (d) 根據現有項目的每名員工收取的平均服務費，估算服務收費；及
  - (e) 經考慮預期通貨膨脹及我們產生的經營成本增加，本集團預期將增加收取的服務費；
- (iii) 與歷史交易金額相比，建議年度上限顯著增加，乃主要由於餘下集團於房地產開發方面的戰略擴張，導致於中國正在開發或準備開發的房地產項目之數目顯著增加。根據眾安2020年、2021年及2022年年報，餘下集團的土地儲備由2020年約9.4百萬平方米增加至2021年的10.5百萬平方米，隨後至約10.1百萬平方米，複合年增長率約為3.7%。此外，餘下集團於2020年、2021年及2022年總共收購21幅、12幅及七幅地塊，總建築面積分別約為2.3百萬平方米、1.9百萬平方米及0.5百萬平方米。基於上述，其於房地產開發的建議擴張計劃及其預期配送

---

## 關連交易

---

的時間表，我們預期，截至2023年及2024年12月31日止年度，我們可能獲眾安關連人士委聘提供增值服務的項目數量將分別約為45個及50個，相比截至2022年12月31日止三個年度我們向眾安關連人士提供增值服務的項目數量20個、30個及34個。

由於上市規則項下界定年度總上限的一個或多個適用百分比率預期將會高於5%，故此，眾安增值服務框架協議及中國新城市增值服務框架協議項下之交易將須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

### 申請豁免

上文「(B)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

就該等持續關連交易而言，根據上市規則第14A.105條，我們已向聯交所申請且聯交所已向我們授出豁免，豁免我們嚴格遵守就上文「(B)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易，須符合上市規則第14A章項下的公告及獨立股東批准之規定，惟各財政年度的持續關連交易之總額，不得超過各自年度上限(如上文所呈列)所載列的相關金額。

### 董事意見

董事(包括我們的獨立非執行董事)認為，上文「(B)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的所有持續關連交易，已經及將會按照(i)於我們的正常及一般業務過程中；(ii)正常或更佳之商業條款；及(iii)根據公平合理的相關條款進行，且符合本公司及股東的整體利益。

董事(包括我們的獨立非執行董事)認為，上文「(B)須遵守申報、年度審閱、公告及

---

## 關連交易

---

獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的持續關連交易之年度上限屬公平合理，且符合股東的整體利益。

### 聯席保薦人的意見

聯席保薦人認為(i)上文「一(B)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的持續關連交易，已於且將於我們的日常及一般業務過程中訂立，並按正常或更佳商業條款進行，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)該等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。

## 董事及高級管理層

### 董事會

我們的董事會由七名董事組成，包括四名執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的權力及職責包括召開股東大會並於股東大會上匯報董事會的工作、釐定業務及投資計劃、編製年度財政預算及全年報告、制定溢利分派建議，以及行使章程細則的其他權力、職能及職責。我們已與各執行董事訂立服務協議。我們亦已與各獨立非執行董事訂立委任函。

下表載列有關本公司董事會成員及高級管理層成員的若干資料：

### 董事會成員

| 姓名               | 年齡 | 職位                | 加入本集團/<br>餘下集團的日期 | 獲委任為董事<br>的日期                   | 角色及職責                           |
|------------------|----|-------------------|-------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 施中安先生<br>(又名施侃成) | 60 | 執行董事兼<br>董事會主席    | 1997年12月          | 2020年<br>11月16日 <sup>(附註)</sup> | 負責監督本集團業務<br>發展、制定及實施<br>業務戰略   |
| 孫志華先生            | 44 | 執行董事兼<br>首席執行官    | 2001年7月           | 2021年6月4日                       | 負責本集團業務戰略<br>的制定及實施、<br>日常管理及營運 |
| 盧建國先生            | 61 | 執行董事兼副總裁          | 2000年3月           | 2021年6月4日                       | 負責本集團日常管理<br>及營運及風險管理           |
| 徐建穎女士            | 48 | 執行董事兼<br>財務管理中心總監 | 2007年1月           | 2021年6月4日                       | 負責本集團財務管理                       |

附註： 施先生於2020年11月16日獲委任為董事，並於2021年6月4日調任為執行董事。

## 董事及高級管理層

| 姓名    | 年齡 | 職位      | 加入本集團的日期        | 獲委任為董事的日期       | 角色及職責            |
|-------|----|---------|-----------------|-----------------|------------------|
| 鍾創新先生 | 48 | 獨立非執行董事 | 2021年<br>12月14日 | 2021年<br>12月14日 | 就本集團的營運及管理提供獨立意見 |
| 梁信軍先生 | 54 | 獨立非執行董事 | 2021年<br>12月14日 | 2021年<br>12月14日 | 就本集團的營運及管理提供獨立意見 |
| 趙岩先生  | 49 | 獨立非執行董事 | 2021年<br>12月14日 | 2021年<br>12月14日 | 就本集團的營運及管理提供獨立意見 |

### 高級管理層成員

| 姓名    | 年齡 | 職位              | 加入本集團／餘下集團的日期 | 獲委任為高級管理層的日期 | 角色及職責                 |
|-------|----|-----------------|---------------|--------------|-----------------------|
| 楊志琴女士 | 45 | 社區增值服務<br>事業部總監 | 2013年3月       | 2016年11月     | 負責本集團社區增值營運管理         |
| 徐鵬程先生 | 38 | 運營管理中心總監        | 2011年4月       | 2019年4月      | 負責本集團日常營運及管理          |
| 丁磊先生  | 42 | 皖魯區域總經理         | 2010年6月       | 2016年3月      | 負責本集團皖魯區項目的營運、投資及質量控制 |
| 楊敏先生  | 51 | 首席財務官<br>兼公司秘書  | 2021年4月       | 2021年4月      | 負責監督本集團財務、會計及公司秘書事宜   |

## 董事及高級管理層

### 執行董事

施中安先生(又名施侃成)，60歲，於2020年11月16日獲委任為董事，並於2021年6月4日調任為執行董事兼董事會主席。施先生負責監督本集團業務發展、制定及實施業務戰略。施先生亦為董事會提名委員會主席。彼現時於餘下集團及本集團若干附屬公司擔任董事職務。

施先生在有關物業管理及物業開發行業的整體策略規劃及企業營運、投資及財務決策及財務管理擁有逾24年經驗。施先生歷任杭州市蕭山區財政稅務局稅務專員。施先生自1997年12月成立浙江眾安(眾安集團首名成員)以來加入眾安集團。自此，彼分別於1997年及1998年開展業務起監督餘下眾安集團的物業開發及本集團的物業管理的業務發展，制定及實施業務戰略。施先生現時擔任眾安執行董事兼董事會主席及中國新城市非執行董事兼董事會主席。

施先生於2006年8月完成浙江大學房地產公司總裁研修班，並於2006年10月完成由清華大學對外學術文化交流中心舉辦，專注於全球化及房地產開發商的行政人員課程。施先生於2017年5月獲得亞利桑那州立大學工商管理博士學位。

施先生為以下於中國成立的公司或未註冊成立的商業企業解散前的法定代表、董事、總經理或負責人。

| 公司名稱            | 解散前業務性質              | 職位   | 解散日期       | 解散性質 |
|-----------------|----------------------|------|------------|------|
| 浙江眾安新能源有限公司...  | 銷售及開發新能源產品及銷售建築機械及設備 | 法定代表 | 2016年8月31日 | 撤銷註冊 |
| 豐裕實業(淳安)有限公司... | 設計及開發汽車部件            | 董事   | 2011年7月8日  | 撤銷註冊 |

## 董事及高級管理層

| 公司名稱                       | 解散前業務性質               | 職位          | 解散日期        | 解散性質                        |
|----------------------------|-----------------------|-------------|-------------|-----------------------------|
| 杭州德宏能源開發有限公司 .....         | 設計及開發風力發電及提供諮詢服務及售後服務 | 法定代表、董事、總經理 | 2014年4月21日  | 撤銷註冊                        |
| 蕭山市銀河房地產物業管理有限公司 .....     | 提供物業管理服務              | 法定代表        | 1998年11月15日 | 撤銷註冊                        |
| 浙江眾安房地產開發有限公司蕭山義盛售樓處 ..... | 銷售眾安開發的物業             | 負責人         | 2009年8月11日  | 撤銷註冊                        |
| 浙江眾安房地產開發有限公司蕭山分公司 .....   | 房地產開發及管理              | 法定代表        | 2005年4月29日  | 撤銷註冊                        |
| 杭州白馬投資管理有限公司 .....         | 提供投資管理及企業管理服務         | 董事、總經理      | 2020年6月30日  | 撤銷營業執照 <sup>(1)</sup> 及撤銷註冊 |
| 北京天一亨盛文化傳播有限公司 .....       | 提供諮詢服務                | 董事          | 2007年10月17日 | 撤銷營業執照 <sup>(1)</sup>       |

*附註：*

(1) 由於標的公司終止業務後並無進行年度審核備案，故該等公司的營業執照被撤銷。

據施先生所知、所悉及所信，彼確認(i)該等公司或未註冊成立的商業企業於被解散時均已處於歇業或停業狀態；(ii)彼並無作出導致上述公司或未註冊成立的商業企業解散的不法行為；及(iii)彼並不知悉任何因上述公司或未註冊成立的商業企業解散而已經或將會對其提出的實際或潛在申索。

## 董事及高級管理層

孫志華先生，44歲，於2021年6月4日獲委任為我們的執行董事，並於2021年3月1日獲委任為首席執行官。孫先生負責制定及實施本集團的經營戰略、日常管理及營運。彼亦為董事會薪酬委員會成員。

孫先生在物業行政及管理擁有逾21年經驗。孫先生於2001年7月加入眾安集團及於眾安集團擔任多個職位。於2001年7月至2003年3月，彼擔任辦公室職員，彼主要負責辦公室行政事宜。於2003年3月至2012年2月，彼擔任眾安一家主要從事物業開發的附屬公司經理，彼主要負責其整體營運，亦負責擴充眾安集團的物業管理業務，包括設立合肥綠色港灣。於2012年2月至2014年4月，彼擔任眾安首席執行官秘書，彼主要負責協助首席執行官制定及實施眾安集團的物業開發及物業管理業務的業務戰略。於2014年4月至2018年4月，彼擔任眾安首席執行官辦公室經理兼營運中心總監，彼主要負責眾安集團的整體營運，並協助首席執行官制定及實施眾安集團的物業開發及物業管理業務的戰略。於2018年4月至2021年3月，彼擔任眾安工程營運中心總經理及負責眾安集團戰略計劃、項目工程的行政及管理。於2020年2月，孫先生亦擔任眾安首席執行官助理，主要負責協助眾安首席執行官的整體策略發展及主要業務決策。

於2001年6月，孫先生獲浙江工業大學技術經濟學專業工學學士學位。

孫先生為以下於中國成立的公司解散前的法定代表、董事及總經理。

| 公司名稱               | 解散前業務性質 | 職位              | 解散日期      | 解散性質 |
|--------------------|---------|-----------------|-----------|------|
| 南京眾睿信息技術有限公司 . . . | 提供諮詢服務  | 法定代表、董事、<br>總經理 | 2021年1月4日 | 撤銷註冊 |

據孫先生所知、所悉及所信，彼確認(i)該公司於被解散時已處於歇業或停業狀態；(ii)彼並無作出導致上述公司解散的不法行為；及(iii)彼並不知悉任何因上述公司解散而已經或將會對其提出的實際或潛在申索。



## 董事及高級管理層

盧建國先生，61歲，於2021年6月4日獲委任為我們的執行董事，並於2021年3月31日獲委任為副總裁。盧先生負責本集團日常管理、營運及風險管理。彼亦為外商獨資企業、本公司附屬公司眾安管理及浙江成誠的董事。

盧先生在物業管理及物業開發行業擁有逾22年經驗。盧先生於2000年3月加入眾安集團，擔任眾安一家主要從事物業開發的附屬公司總經理。自2000年3月至2007年11月，彼主要負責其日常營運及管理。彼其後於2007年11月至2011年2月擔任眾安人事行政總監，彼主要負責監督其人力資源及行政事宜。於2011年2月至2015年9月，盧先生擔任眾安服務控股副總經理，主要負責其營運及管理，包括物業管理業務。於2015年9月至2017年3月，盧先生擔任眾安董事長特別助理，主要負責制定眾安集團投資決策。於2017年3月至2019年4月，盧先生獲委任為眾安管理副總裁，主要負責眾安集團的風險管理及物業管理業務營運。自2019年4月起，彼晉升為眾安管理總經理、副董事長及董事，主要負責眾安集團物業管理業務的日常營運及管理。

於1982年6月，盧先生取得浙江廣播電視大學(現為浙江開放大學)電子文憑。於2007年12月，盧先生取得中國企業聯合會及中國企業家協會高級職業經理資格。

盧先生為以下於中國成立的未註冊成立的商業企業解散前的負責人。

| 公司名稱                   | 解散前業務性質     | 職位  | 解散日期       | 解散性質 |
|------------------------|-------------|-----|------------|------|
| 浙江眾安物業服務有限公司天津分公司..... | 提供物業服務及諮詢服務 | 負責人 | 2020年9月22日 | 撤銷註冊 |

---

## 董事及高級管理層

---

據盧先生所知、所悉及所信，彼確認(i)該未註冊成立的商業企業於被解散時已處於歇業或停業狀態；(ii)彼並無作出導致上述未註冊成立的商業企業解散的不法行為；及(iii)彼並不知悉任何因上述未註冊成立的商業企業解散而已經或將會對其提出的實際或潛在申索。

**徐建穎女士**，48歲，於2021年6月4日獲委任為我們的執行董事，並於2021年3月31日獲委任為財務管理中心總監。徐女士負責本集團財務管理。彼亦為董事會薪酬委員會成員。

徐女士在會計及財務管理方面擁有逾19年經驗。徐女士於2007年1月加入眾安集團。於2007年1月至2011年8月，徐女士於眾安擔任財務管理中心職員，彼主要負責其日常營運及管理。於2011年8月至2012年10月，徐女士晉升為眾安管理財務部經理，彼主要負責管理財務部。於2012年10月至2015年10月，徐女士擔任眾安服務控股財務副總監，彼主要負責管理財務部及戰略性財務規劃。於2015年10月至2019年4月，徐女士擔任眾安服務控股金融投資中心副總經理，彼主要負責財務管理及戰略性財務規劃。於2019年4月至2020年9月，彼擔任眾安管理的財務總監，彼主要負責管理及監督其營運。於2020年9月至2021年3月，彼擔任眾安管理財務管理中心總監，主要負責眾安集團物業管理業務的財務及預算管理以及資本營運。於加入眾安集團前，徐女士於2003年4月至2007年1月擔任浙江文華服飾有限公司財務總監，主要負責財務管理及會計事宜。

徐女士於2010年1月通過兼讀獲浙江理工大學會計學文憑。彼於2016年11月成為國際註冊管理會計師協會的合格國際註冊管理會計師。徐女士於2021年1月獲中國總會計師協會頒授的稅務會計師(中級)資格證。

### 獨立非執行董事

**鍾創新先生**，48歲，於2021年12月14日獲委任為獨立非執行董事。鍾先生主要負責就本集團的營運及管理提供獨立意見，亦為董事會審計委員會主席，以及薪酬委員會及提名委員會成員。

---

## 董事及高級管理層

---

鍾先生在融資及資本營運方面擁有逾25年專業經驗。於1997年7月至2000年5月，鍾先生在渣打銀行(香港)的最後職位為投資銀行部副經理，主要負責首次公開發售、公司融資項目及提供財務建議。於2000年5月至2001年7月，鍾先生在德勤企業財務顧問有限公司擔任高級經理，主要負責首次公開發售、公司融資項目及提供財務建議。於2001年8月至2003年8月，鍾先生在荷蘭合作銀行香港分行最後擔任的職位為併購部副董事，該公司是一家荷蘭跨國銀行及金融服務公司。於2003年8月至2005年12月，鍾先生在香港政府投資推廣署擔任內地投資推廣組經理，負責向海外及內地企業家介紹香港。於2005年12月至2018年9月，鍾先生在香港交易及結算所有限公司擔任發行人服務及市場發展部的高級副總裁，負責建立內地企業在香港上市的生態系統，包括(其中包括)內地客戶關係管理及內地營銷。於2018年9月至2019年7月，鍾先生在香港智臻智能網絡科技有限公司擔任首席財務官，主要負責財務職能、風險管理及投資者關係。自2018年9月起，其一直擔任諮詢公司滙路有限公司的董事，主要負責該公司的日常營運及提供戰略建議。於2018年11月至2019年11月，鍾先生擔任中國香港(地區)商會—上海人工智能及高科技小組執行委員會主任及聯絡召集人。自2020年9月起，鍾先生獲香港政府委任為中學IT創新實驗室計劃顧問委員會成員。鍾先生目前擔任金輝控股(集團)有限公司(股份代號：9993)及稻草熊娛樂集團(股份代號：2125)(其股份均於聯交所主板上市)的獨立非執行董事。

鍾先生於1997年5月於香港中文大學獲得工商管理學士學位。彼亦自2003年7月起為華盛頓州會計委員會的註冊會計師及自2004年9月起為CFA協會的特許金融分析師及美國註冊會計師協會的會員。

梁信軍先生，54歲，於2021年12月14日獲委任為我們的獨立非執行董事。梁先生主要負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。彼亦為董事會薪酬委員會主席及審計委員會及提名委員會成員。

梁先生為復星集團的創辦人之一。從2005年8月至2017年3月，彼擔任復星國際有限公司(股份代號：0656，其股份於聯交所主板上市)執行董事、副主席兼首席執行官。梁先生為

---

## 董事及高級管理層

---

中國證券投資基金業協會私募股權及併購基金委員會委員、中國保險行業協會首席專家團首席投資專家及同濟大學校董會董事。

梁先生於1991年7月獲得復旦大學遺傳學專業理學學士學位。彼於2007年4月獲得長江商學院工商管理碩士學位。梁先生亦於2015年5月獲得亞利桑那州立大學工商管理(全球財務管理)博士學位。

**趙岩先生**，49歲，於2021年12月14日獲委任為我們的獨立非執行董事，主要負責就本集團的營運及管理提供獨立意見，亦為董事會審計委員會及薪酬委員會成員。

趙先生擁有逾25年財務管理專業經驗。自1997年8月至2001年11月，趙先生效勞於香港羅兵咸永道會計師事務所(一家國際會計師事務所)，最後擔任的職位為高級核數師。於2001年11月至2002年5月，其擔任意科管理有限公司(意科控股有限公司的營運載體)的高級會計師，該公司為保健品和家用產品生產商和銷售商，其股份於聯交所主板上市(股份代號：0943)。於2002年5月至2004年8月，其擔任五礦地產有限公司(前稱東方有色集團有限公司)的財務經理，該公司從事房地產開發、專業建設及物業租賃，其股份於聯交所主板上市(股份代號：0230)。於2005年6月至2007年5月，其擔任物業開發及投資公司德祥地產管理有限公司的助理財務總監，該公司的母公司為德祥地產集團有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：0199)。於2007年5月至2008年3月，其擔任佳寧娜集團控股有限公司(前稱達成集團)的集團財務總監，該公司從事房地產、餐飲、食品及酒店業務，其股份於聯交所主板上市(股份代號：0126)。於2008年2月至2008年11月，其擔任中國東方集團控股有限公司的財務總監，該公司為鋼鐵生產商和銷售商、房地產開發商，其股份於聯交所主板上市(股份代號：0581)。於2009年4月至2010年3月，其擔任雲頂香港有限公司附屬公司的財務副總裁，該公司為一家郵輪、娛樂和酒店服務公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：0678)。於2010年3月至2015年7月，其擔任中國金展控股有限公司(現稱為世紀金花商業控股有限公司)的財務總監兼公司秘書，該公司為一家商業物業營運商及投資公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：0162)。於2015年7月至2017年2月，其任職於中國三迪控股有限公

---

## 董事及高級管理層

---

司(一家股份於聯交所主板上市(股份代號：0910)的物業開發及物業投資公司)，擔任財務總監兼公司秘書。於2017年2月至2019年2月，其於中國新城市(一家房地產開發公司，其股份於聯交所主板上市，股份代號：1321)任職，職務為首席財務官兼公司秘書。於2018年12月至2019年8月，其任職於三盛控股(集團)有限公司(一家股份於聯交所主板上市(股份代號：2183)的物業開發及物業投資公司)，職位為首席財務官。於2019年8月及2019年11月，趙先生分別擔任金輝控股(集團)有限公司(其股份在聯交所主板上市(股份代號：9993))首席財務官及公司秘書，主要負責財務管理及公司秘書事宜。於2021年12月，趙先生獲中國融資雜誌於「2021年中國融資大獎」中頒發「最佳首席財務官獎」。

趙先生於1997年7月獲得香港科技大學工商管理(會計學)學士學位。趙先生自2000年10月起獲認可為註冊會計師及自2009年9月起獲認可為香港會計師公會(「香港會計師公會」)資深會員。彼亦自1999年1月獲認可為美國註冊會計師協會會員；自1999年1月起獲認可為華盛頓州會計委員會註冊會計師，且趙先生為國際破產從業員協會會員、香港會計師公會稅務學會專項會員及香港會計師公會重組與破產管理專項學會會員。

---

## 董事及高級管理層

---

除上文所披露者外，在緊接本招股章程日期前的三年內，概無董事在上市公司擔任任何其他董事職務。根據上市規則附錄1A第13.51(2)條或第41(3)段，概無其他有關我們任何董事與其他董事和高級管理人員之間關係的須予披露資料。

中國新城市(施先生為其控股股東、非執行董事及董事會主席)發佈日期為2022年4月27日及2022年5月25日的公告(「**中國新城市公告**」)，指出中國新城市集團向眾安集團提供經常性墊款(「**墊款**」)。該等墊款構成中國新城市非常重大收購事項及／或關連交易，故須遵守上市規則第14章項下申報、公告、通函及股東批准之規定及上市規則第14A章項下申報、公告、通函及獨立股東批准之規定，而中國新城市並無遵守上市規則項下的該等規定(「**不合規事項**」)。墊款無擔保，且部分墊款無利息。中國新城市董事認為，中國新城市未能遵守上市規則乃由於疏忽及不慎誤解上市規則所致。公司之間的有關資金分配被錯誤視為集團內公司間之交易，毋須遵守上市規則之合規規定。詳情參閱中國新城市公告。

聯交所上市科就有關不合規事項，以及中國新城市相關董事(「**相關董事**」)(包括於相關期間為中國新城市非執行董事兼眾安集團董事會主席的施先生)未能履行其董事職責及未能根據上市規則附錄5B所載形式向聯交所作出承諾，盡最大努力促使中國新城市遵守上市規則進行調查。中國新城市及相關董事(包括施先生)均承認有關違規。聯交所上市委員會同意及批准一項和解，議決發表一份涉及批評中國新城市及各自相關董事(包括施先生)的公開聲明。施先生(包括其他相關董事)亦被上市委員會指示參加進一步培訓。考慮到各種因素，其中包括不合規事項的背景、原因及結果，例如施先生及中國新城市採取及／或將採取的整改措施，董事認為，根據第3.08及3.09條，施先生仍可被視為勝任上市公司董事的合適人選。基於聯席保薦人開展的盡職調查工作，聯席保薦人並未注意到任何會導致其對董事的上述觀點產生懷疑的情況。

除上文所披露者外，據董事經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，概無任何根據上市規則第13.51(2)條第(h)至(v)段須予披露的與董事有關的資料，或須提請股東注意的與任何董事有關的任何其他事項。

### 高級管理層

我們的高級管理層負責我們業務的日常營運和管理。

**楊志琴女士**，45歲，於2021年3月獲委任為本集團社區增值服務事業部總監。楊女士負責社區增值營運管理。

楊女士於企業管理方面擁有逾13年經驗。於2009年10月至2013年3月，楊女士擔任浙江雙富電力設備有限公司(一家從事電力設備製造的公司)總經理助理及人力資源部經理，其主要負責監督行政事務及協助總經理進行日常營運。楊女士於2013年3月加入眾安集團。自2013年3月至2016年11月，楊女士擔任眾安一家附屬公司的副總經理，該公司主要提供家政服務，而楊女士主要負責日常營運及管理。於2016年11月至2019年4月，楊女士擔任眾安管理總經理助理，負責協助總經理進行眾安管理的日常營運及行政工作。自2019年4月至2021年3月，楊女士擔任眾安管理董事會辦公室秘書，其後擔任經營管理中心總監，主要負責社區增值服務的營運及管理，以及其行政工作。

楊女士於2005年12月取得職業技能鑒定(指導)中心頒發的人力資源管理師證書。楊女士於2011年1月獲得西南科技大學工商企業管理文憑。

**徐鵬程先生**，38歲，於2021年3月31日獲委任為本集團營運管理中心總監。徐先生負責本集團的日常營運及管理。彼亦為本公司附屬公司淮北眾宏之董事。

徐先生於企業管理方面擁有逾8年經驗。於2009年3月至2011年4月，徐先生擔任安徽省皖北煤電恒馨房地產開發有限公司水電安裝工程師，該公司從事房地產行業，彼主要負責開發項目的施工現場水電工程管理。徐先生於2011年4月加入眾安集團。於2011年4月至2013年4月，彼在眾安一家主要從事物業開發的附屬公司擔任機電安裝工程師，主要負責開發項目的水電工程管理。於2013年4月至2014年4月，彼在眾安擔任機電安裝工程師及主要負責開發項目的施工現場水電工程管理。於2014年4月至2017年4月，徐先生擔任眾安營運中心項目營

---

## 董事及高級管理層

---

運副經理，彼主要負責規劃及管理其開發項目。於2017年4月至2019年4月，彼擔任眾安一家主要從事物業開發的附屬公司的綜合營運部經理，彼主要負責人力資源、法務管理及房地產開發營運管理。於2019年4月至2020年9月，徐先生擔任安徽眾安物業副總經理及眾安淮北分公司總經理，彼主要負責日常營運及管理。於2020年9月至2021年3月，彼擔任眾安管理綜合管理中心總監，主要負責眾安集團物業管理業務的日常管理及營運。自2020年3月起，徐先生亦擔任淮北眾宏的董事兼總經理，彼主要負責其日常營運及管理。自2022年7月起，徐先生擔任紹興眾明的董事會主席，彼主要負責其整體管理及業務決策。

徐先生於2013年1月獲得中央廣播電視大學(現稱為國家開放大學)土木工程學士學位。

丁磊先生，42歲，於2021年3月獲委任為本集團皖魯區域公司總經理。丁先生負責皖魯區(包括安徽省及山東省)的項目營運、投資及質量控制。彼亦為本公司附屬公司安徽眾安物業及合肥綠色港灣之董事。

丁先生於物業管理行業擁有逾16年經驗。自2006年7月至2009年7月，丁先生擔任眾安管理的品質部督導，彼主要負責質量控制營運。彼於2009年7月離開眾安集團，自2009年7月至2010年6月於浙江納德物業服務有限公司(現稱浙江萬興恆服務有限公司)擔任品質部經理，主要負責質量控制及系統實施。丁先生於2010年6月重新加入眾安集團。於2010年6月至2016年3月，彼擔任眾安管理物業經理，彼主要負責物業管理項目營運及管理。於2016年3月至2018年1月，丁先生擔任安徽眾安物業的副總經理，彼主要負責監督淮北地區的物業管理業務。於2018年1月至2019年4月，丁先生擔任眾安管理安徽區域總經理，彼主要負責管理淮



---

## 董事及高級管理層

---

北及合肥分公司。於2019年4月至2021年3月，丁先生擔任眾安管理的副總經理，彼主要負責眾安集團的物業管理業務的日常營運及管理。自2020年9月至2021年3月，丁先生亦擔任眾安管理皖魯區總經理，主要負責其於安徽及山東地區物業管理業務的營運及管理。自2019年5月起，丁先生擔任安徽眾安物業及合肥綠色港灣的董事兼總經理，彼主要負責該公司的日常營運及管理。

丁先生於2018年7月通過遠程學習獲得對外經濟貿易大學行政管理文憑。

**楊敏先生**，51歲，於2021年4月獲委任為本公司首席財務官。楊先生在企業融資及財務管理和控制方面擁有逾25年的經驗。自1997年8月至2001年11月，楊先生於審計事務所普華永道會計師事務所任職，離職前擔任高級審計員。自2002年6月至2003年2月，楊先生於滙寶交易系統有限公司擔任其財務總監，該公司主要從事銷售終端系統銷售及開發。自2003年8月至2004年10月，楊先生於德望企業服務有限公司擔任其審計經理。於2004年11月，楊先生加入天年生物控股有限公司(股份代號：1178)(現稱匯銀控股集團有限公司)，該公司當時主要於中國從事生產及銷售保健品，彼最初擔任財務經理，隨後於2006年9月晉升為財務總監並於2006年9月至2007年9月期間獲委任為其公司秘書。與此同時，楊先生於2007年7月至2011年6月亦擔任Rising Tyre Co., Ltd.的首席財務官，該公司主要從事輪胎製造及銷售。楊先生於2013年10月離開天年生物控股有限公司並加入Fair Win Express Limited，該公司主要從事汽車零部件製造及銷售，並為京西重工國際有限公司(股份代號：2339)的附屬公司，彼於2013年11月至2014年7月期間擔任其財務總監。自2014年7月至2015年4月，楊先生擔任弘海有限公司(股份代號：65)(現稱弘海高新資源有限公司)的副總裁，負責財務管理及監控，該公司當時主要從事製造及銷售塑料編織袋、紙袋及塑料桶、煤炭生產及銷售以及提供褐煤提質服務。於2015年5月，楊先生擔任皇冠環球集團有限公司(股份代號：727)(「皇冠環球」)一間附屬公司的副總裁，負責業務發展、公司財務、財務管理和控制，之後於2015年8月獲委任為皇冠環球執行董事、首席財務官，於2016年10月調任為行政總裁及執行董事，並於2017年3月進一步獲委任為公司秘書。楊先生於2019年3月從皇冠環球離職。於2019年5月至2019年9月，楊先生為創毅物業服務顧問有限公司的中國市場發展部主管，該公司主要從事物業管理，並為創毅控股有限公司(股份代號：3992)的附屬公司。楊先生預期將獲委任為步

---

## 董事及高級管理層

---

陽國際控股有限公司的獨立非執行董事，其股份擬於聯交所主板上市。楊先生現為飛思達科技控股有限公司(股份代號：1782)的獨立非執行董事，其股份於聯交所主板上市。

楊先生於1997年3月畢業於喬治亞大學，獲工商管理學士學位，主修會計及財務學。楊先生於2002年4月成為香港會計師學會(現稱香港會計師公會)準會員，及在2001年7月成為美國註冊會計師協會會員。

### 公司秘書

楊敏先生，51歲，於2021年4月獲委任為公司秘書。有關其背景的詳情，請參閱上文「—高級管理層」。

### 董事委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會和提名委員會，並將各種職責委託予該等委員會，以協助董事會履行職責並監督本集團業務活動的特定方面。

### 審核委員會

本集團已於2021年12月14日成立審核委員會，並根據上市規則第3.21條及上市規則附錄14所載《企業管治守則》(「企業管治守則」)第D.3段訂立書面職權範圍。審核委員會由三名成員組成，即鍾創新先生、梁信軍先生及趙岩先生，彼等均為我們的獨立非執行董事。鍾創新先生為審核委員會主席，並具有適當專業資格。

審核委員會的主要職責包括但不限於(i)審查及監督本集團的財務申報程序及內部監控系統、風險管理及內部審核；(ii)向董事會提供建議和意見；及(iii)履行董事會可能指派的其他職責及責任。

### 薪酬委員會

本集團已於2021年12月14日成立薪酬委員會，並根據上市規則第3.25條及上市規則附錄14所載企業管治守則第E.1段訂立書面職權範圍。薪酬委員會由五名成員組成，即梁信軍先生、鍾創新先生、孫志華先生、徐建穎女士及趙岩先生。梁信軍先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括但不限於(i)制定、審查以及就關於董事和高級管理層薪酬的政策和結構及就設立與制定該等薪酬的政策有關的正式、透明程序向董事會提供建議；(ii)釐定各董事和高級管理層的具體薪酬待遇的條款；及(iii)參照董事不時議決的企業目標及宗旨，審查及批准基於表現的薪酬。

### 提名委員會

本集團亦於2021年12月14日成立提名委員會，並根據上市規則附錄14所載企業管治守則第B.3段訂立書面職權範圍。提名委員會由三名成員組成，即施先生、梁信軍先生及鍾創新先生。施先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括但不限於(i)定期審查董事會的結構、規模和組成，並就董事會組成的任何擬議變更向董事會提出推薦意見；(ii)識別、甄選董事候選人或就董事候選人的選擇向董事會提出推薦意見，並確保董事會成員的多樣性；(iii)評估我們的獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就與董事的委任、重新委任及罷免以及董事的繼任計劃有關的相關事宜向董事會提出推薦意見。

### 公司治理

本公司承認，將良好的公司治理要素納入本集團的管理架構及內部控制程序以實現有效問責制非常重要。

本公司於上市後，我們將遵守上市規則附錄14所載企業管治守則內的守則條文。本公司堅持認為，董事會執行董事及獨立非執行董事成員的組成應當均衡，從而令董事會具有很強的獨立性，可以有效進行獨立判斷。

### 董事會多元化

本公司承認擁有多元化董事會的好處。本公司已採納董事會多元化政策，旨在根據本集團的情況不時實現董事會成員之間適當程度的多元化。總而言之，我們的董事會多元化政策規定，在考慮提名和委任董事時，在我們提名委員會的協助下，董事會將考慮多元化的視角，包括但不限於技能、知識、專業經驗和資格、文化和教育背景、年齡、性別以及候選人有望為董事會帶來的潛在貢獻，以便更好地滿足本公司的需求和發展。董事會的所有委任均以用人唯才為原則，根據客觀標準考慮候選人，並會充分考慮多元化對董事會的好處。

上市後，提名委員會將不時審查董事會多元化政策，以確保其持續有效，我們將每年在公司治理報告中披露該政策或其概要。

### 董事及高級管理層薪酬

董事及高級管理層成員從本集團收取董事袍金、薪金、津貼及實物利益、表現相關花紅及退休金計劃供款形式的薪酬。截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，支付予董事的薪酬總額(包括董事袍金、薪金、津貼及實物利益、表現相關花紅及退休金計劃供款)分別約為人民幣1.5百萬元、人民幣2.4百萬元及人民幣1.9百萬元。除上文所披露者外，於往績記錄期，本集團任何成員公司概無向董事支付或應付其他款項。

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年，支付予我們五名最高收入人士的薪金、津貼及實物利益，表現相關花紅及退休金計劃供款及社會福利總額分別約為人民幣3.2百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣3.3百萬元。

截至2022年12月31日止三個年度各年，我們概無向董事或五位最高收入人士支付任何薪酬，以作為誘使彼等加入我們或加入我們時的獎勵或作為離職補償。此外，概無董事已放棄或同意放棄同期的任何薪酬。

根據現行安排，截至2023年12月31日止年度，應付董事的薪酬總額(不包括績效相關花紅)估計約為人民幣3.0百萬元。

---

## 董事及高級管理層

---

有關往績記錄期董事薪酬的其他資料及最高收入人士的資料，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告所載附註7及8。

董事會將審查並釐定董事及高級管理層的酬金和薪酬待遇，並將在上市後從薪酬委員會獲得推薦意見，其中將考慮可比公司的薪金、董事的時間投入和責任以及本集團的表現。

### 合規顧問

根據上市規則第3A.19條，我們已委任滋博資本有限公司為我們的合規顧問，以向本公司提供諮詢服務。合規顧問預期將(其中包括)在以下情況下，以適當的謹慎和技巧為本公司提供建議：

- 刊發任何受規管的公告、通函或財務報告之前；
- 擬進行交易(可能屬須予公佈或關連交易)，包括發行股份及購回股份；
- 我們建議運用全球發售的所得款項方式與本招股章程所詳述者不同，或我們的業務、發展或業績與本招股章程中的任何預測、估計或其他數據不同；及
- 聯交所就我們股份的價格或交投量的不尋常變動向我們作出查詢。

委任期將由上市日期開始，直至我們就上市日期後首個完整財政年度的財務業績派發年報當日結束，而此項委任可在雙方協議下延長。

## 股本

以下載述本公司於緊接資本化發行及全球發售完成前及緊隨其後的已發行及將予發行的繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本(未計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份)：

| 法定股本           |             | 面值<br>(港元) |
|----------------|-------------|------------|
| 1,000,000,000股 | 每股0.01港元的股份 | 10,000,000 |

假設超額配股權未獲行使，本公司緊隨資本化發行及全球發售完成後的已發行股本如下：

| 股份                  |                | 港元                  |
|---------------------|----------------|---------------------|
| 1股                  | 於本招股章程日期已發行的股份 | 0.01                |
| 379,999,999股        | 根據資本化發行將予發行的股份 | 3,799,999.99        |
| 126,668,000股        | 根據全球發售將予發行的股份  | 1,266,680.00        |
| <b>506,668,000股</b> | <b>總計</b>      | <b>5,066,680.00</b> |

假設超額配股權獲悉數行使，本公司緊隨資本化發行及全球發售完成後的已發行股本如下：

| 股份                  |                 | 港元                  |
|---------------------|-----------------|---------------------|
| 1股                  | 於本招股章程日期已發行的股份  | 0.01                |
| 379,999,999股        | 根據資本化發行將予發行的股份  | 3,799,999.99        |
| 126,668,000股        | 根據全球發售將予發行的股份   | 1,266,680.00        |
| 19,000,000股         | 行使超額配股權後將予發行的股份 | 190,000.00          |
| <b>525,668,000股</b> | <b>總計</b>       | <b>5,256,680.00</b> |

---

## 股本

---

### 假設

上表假設全球發售成為無條件，且根據資本化發行及全球發售發行股份。其並無計及我們根據下文所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可予發行或購回的任何股份。

### 最低公眾持股量

根據上市規則第8.08條，於上市時及上市後任何時間，本公司須維持公眾人士持有本公司已發行股本總額至少25%的最低規定百分比。

### 地位

發售股份將為本公司股本中的普通股，並在所有方面與本招股章程所述所有已發行或將予發行的股份享有相同權利，尤其是將可全面享有本招股章程日期後之記錄日期就股份宣派、作出或派付的所有股息或其他分派，惟有關資本化發行的權利除外。

### 發行及配發新股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事獲授予一般授權，以發行、配發及處置於本公司股本中的股份，惟已發行股份總數不得超過以下兩者的總和：

- (1) 緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數的20% (不包括因行使超額配股權而可能發行及配發的股份)；及
- (2) 本公司根據下文所述授予董事購回股份的一般授權而購回的股份總數(如有)。

---

## 股本

---

除獲授權根據此項一般授權發行的股份外，董事可根據供股、以股代息計劃或類似安排而發行、配發或處置股份。

此項一般授權將於下列最早者發生時屆滿：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 章程細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案修訂或撤銷此項一般授權之日。

此項一般授權的進一步資料載於本招股章程「附錄四 — 法定及一般資料 — A.有關本公司的進一步資料—4.由唯一股東通過的書面決議案」。

### 購回股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事獲授予一般授權，以行使本公司的一切權力購回股份，惟股份總數不得超過本公司緊隨資本化發行及全球發售完成後的已發行股份總數的10%（不包括因行使超額配股權而可能發行及配發的股份）。

此項授權僅涉及在聯交所或股份上市的任何其他證券交易所（而證監會及聯交所就此認可）及根據上市規則作出的購回。相關上市規則的概要載於「附錄四—法定及一般資料—A.有關本公司的進一步資料—7.本公司購回本身證券」。

此項一般授權將於下列最早者發生時屆滿：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 章程細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案修訂或撤銷此項一般授權之日。



---

## 股本

---

此項一般授權的進一步資料載於本招股章程「附錄四 — 法定及一般資料 — A.有關本公司的進一步資料—4.由唯一股東通過的書面決議案」。

### 須召開股東大會及類別大會的情況

本公司只有一類股份，即普通股，其每股股份與其他股份享有相同權利。

根據開曼群島公司法，法律並無規定獲豁免公司須舉行任何股東大會或類別大會。舉行股東大會或類別大會是由公司的組織章程細則所規定。因此，本公司將按章程細則規定舉行股東大會，其概要載於本招股章程附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

## 主要股東

據我們董事所知，下列人士將於緊接資本化發行及全球發售完成前及緊隨其後(不包括因行使超額配股權而可能發行及配發的股份)，於我們的股份或相關股份中擁有將須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定向我們披露的權益或淡倉，或直接或間接於本公司的已發行具投票權股份的10%或以上中擁有權益：

| 股東名稱/姓名                    | 權益性質      | 緊接資本化發行及全球發售完成之前持有的股份 <sup>(1)</sup> |       | 緊隨資本化發行及全球發售完成後持有的股份 |       |
|----------------------------|-----------|--------------------------------------|-------|----------------------|-------|
|                            |           | 數目                                   | 概約百分比 | 數目                   | 概約百分比 |
| 眾安BVI.....                 | 實益擁有人     | 1(L)                                 | 100%  | 380,000,000          | 75.0% |
| 眾安 <sup>(2)(3)</sup> ..... | 於受控制法團的權益 | 1(L)                                 | 100%  | 380,000,000          | 75.0% |
| 全好 <sup>(3)</sup> .....    | 於受控制法團的權益 | 1(L)                                 | 100%  | 380,000,000          | 75.0% |
| 施先生.....                   | 於受控制法團的權益 | 1(L)                                 | 100%  | 380,000,000          | 75.0% |

附註：

- (1) 字母「L」代表該人士於股份的好倉。
- (2) 眾安BVI由眾安全資擁有，全好擁有眾安約57.89%的權益，全好由施先生直接全資擁有。根據證券及期貨條例，眾安BVI、眾安、全好及施先生被視為於眾安BVI擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 根據全好、施先生、海通國際財務有限公司與海通證券股份有限公司之間接非全資附屬公司Fountain I Limited(「Fountain I」)之間訂立的若干抵押文件將抵押的可交換票據(「可交換票據」)，Fountain I已向全好授予貸款，本金金額為88,000,000港元，初步兌換價0.55港元。可交換票據已於2023年6月16日償還。

倘超額配股權未獲悉數行使，眾安BVI、眾安、全好及施先生各自的實益權益將約為72.29%。

除上文及「附錄四 — 法定及一般資料 — C.有關董事及主要股東的進一步資料」所披露者外，董事並不知悉任何人士將於緊隨資本化發行及全球發售完成後(未計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份)，於任何股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向我們披露的實益權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何成員公司的已發行具投票權股份的10%或以上中擁有權益。董事亦不知悉任何可能於日後日期導致本公司控制權出現變動的安排。

閣下閱讀以下討論及分析時，應一併閱讀本招股章程附錄一會計師報告所載之合併財務資料。我們的合併財務資料乃根據國際財務報告準則予以編製。下列討論及分析包括反映我們目前對未來事件及財務表現看法的前瞻性陳述。該等陳述乃基於我們按經驗及對過往趨勢、現況及預期未來發展的見解，以及我們認為於該等情況下屬適當的其他因素而作出的假設及分析。然而，實際結果及發展會否如我們預期及推測，則視乎我們無法控制的多項風險及不確定因素而定。有關進一步資料，請參閱本招股章程「風險因素」及「前瞻性陳述」。

### 概覽

我們為總部位於杭州，植根於浙江省及長江三角洲地區並享負盛名的綜合物業管理服務提供商。自1998年成立以來，通過逾24年的經營，我們已從杭州的一家地方物業管理服務供應商成長為一家業務版圖主要覆蓋浙江省的綜合地區性物業管理服務供應商。截至2022年12月31日，我們於中國兩個省擁有九家主要從事物業管理業務的主要附屬公司。根據中指院之數據，就物業管理整體實力而言，於中國物業服務百強企業中，我們的排名自2016年的第82位上升至2023年的第40位\*，反映出我們的物業管理能力不斷提升。根據中指院之數據，在總部位於浙江省杭州市及長江三角洲地區的2023中國物業服務百強企業中，按截至2022年12月31日的在管建築面積計，我們排名第七、第九及第25位。長江三角洲地區為中國經濟較發達地區之一，城市化率及人均年可支配收入高於中國國家平均水平且該地區於城市數字化基礎設施方面處於國家級領先水平，因此，該地區一直是並將繼續為我們發展的重點。

由於我們高效的營運及優質的服務，我們於往績記錄期實現持續穩定的增長。我們的收入由2020年人民幣230.7百萬元增加至2022年人民幣319.7百萬元，複合年增長率約為17.7%。我們的毛利由2020年人民幣86.8百萬元增加至2022年人民幣116.3百萬元，複合年增長率約為15.8%。我們的淨利潤由2020年人民幣47.0百萬元增加至2022年人民幣50.9百萬元，複合年增長率約為4.1%。

\* 中指院每年會基於評審範圍內物業管理公司上一年度有關管理規模、經營業績、服務質量、增長潛力及社會責任等關鍵因素的數據計算得出該等公司的綜合實力，並據此發佈中國物業服務百強企業。

---

## 財務資料

---

截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們的總在管物業建築面積分別約為10.8百萬平方米、11.8百萬平方米及12.8百萬平方米。

### 編製及呈列基準

本公司於2020年11月16日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。根據上市前的重組，現時組成本集團的公司及若干商業物業管理服務於重組前後均由全好共同控制。有關重組的進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構」。

我們的歷史財務資料乃根據國際財務報告準則(包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准的所有準則及詮釋)編製。本集團於編製整個往績記錄期的歷史財務資料時，已提早採納自2022年1月1日起的會計期間生效的所有國際財務報告準則連同相關過渡條文。

我們的歷史財務資料乃根據歷史成本慣例編製。有關歷史財務資料呈列及編製基準的進一步資料，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註2.1及2.2。

### 影響經營業績的關鍵因素

我們的經營業績及財務狀況一直且將繼續受若干因素(包括本招股章程中「風險因素」所載及下述因素)所影響：

#### 應對物業開發及物業管理行業的監管及市況的能力

我們的業務及經營業績主要受到我們就新物業開發項目自房地產開發商獲得新服務合約以及重續或取得我們與客戶現有合約的能力所影響。新物業開發項目的數量取決於中國房地產市場的表現，而有關表現則受中國整體經濟狀況、城鎮化率及其導致的中國物業需求影響。中國(尤其是我們營運所在地區)經濟下滑可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。中國的監管環境以及中國政府實施的政策及措施亦會影響房地產市場及物業管理市場的發展，繼而影響我們的業務及經營業績。請參閱「風險因素—與我們的業務及所處行

業有關的風險—我們可能易受長江三角洲地區政府政策或營商環境的任何不利發展影響。」及「風險因素—與在中國開展業務有關的風險」。

中國政府已出台一系列有利的法律、政策及通知，刺激物業管理行業的發展。相關政策，如《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》及《智慧城市—建築及居住區第1部分：智慧社區建設規範(徵求意見稿)》，鼓勵像我們一樣的物業管理公司擴大業務範圍並實現業務現代化，促進該行業的增長及發展。請參閱本招股章程「行業概覽—市場驅動因素—政府的優惠政策」。

然而，我們無法向閣下保證中國政府會持續發佈該等有利的法律、法規及政策。此外，我們無法向閣下保證中國政府不會暫停或終止現行有利法律、法規及政策，或是中國政府將出台直接或間接不利於物業管理行業發展的法律及政策。中國政府政策的任何有關變化均可能對我們的業務產生不利影響。

### 在管建築面積

於往績記錄期，我們的大部分收入來自物業管理服務，於2020年、2021年及2022年貢獻我們總收入約為79.5%、69.4%及69.9%。因此，我們的財務狀況及經營業績取決於我們維持及增加在管建築面積的能力，而這受我們取得新物業管理項目及續訂現有物業管理服務協議的能力所影響。於往績記錄期，我們的在管建築面積穩定增長，截至2020年、2021年及2022年12月31日分別約為10.8百萬平方米、11.8百萬平方米及12.8百萬平方米。

## 財務資料

下表載列我們於所示日期按城市級別劃分的在管項目數量及在管建築面積明細：

|                     | 截至12月31日  |                |           |                |           |                |
|---------------------|-----------|----------------|-----------|----------------|-----------|----------------|
|                     | 2020年     |                | 2021年     |                | 2022年     |                |
|                     | 在管        |                | 在管        |                | 在管        |                |
|                     | 數目        | 建築面積<br>(千平方米) | 數目        | 建築面積<br>(千平方米) | 數目        | 建築面積<br>(千平方米) |
| 二線城市 <sup>(1)</sup> | 54        | 8,047          | 53        | 8,178          | 64        | 8,363          |
| 住宅物業                | 40        | 7,021          | 42        | 7,120          | 48        | 7,476          |
| 非住宅物業               | 14        | 1,026          | 11        | 1,058          | 16        | 887            |
| 三線城市 <sup>(1)</sup> | -         | -              | 1         | 286            | 2         | 585            |
| 住宅物業                | -         | -              | 1         | 286            | 1         | 286            |
| 非住宅物業               | -         | -              | -         | -              | 1         | 299            |
| 其他城市 <sup>(1)</sup> | 19        | 2,770          | 20        | 3,354          | 29        | 3,884          |
| 住宅物業                | 15        | 2,557          | 17        | 3,309          | 21        | 3,522          |
| 非住宅物業               | 4         | 213            | 3         | 45             | 8         | 362            |
| <b>總計</b>           | <b>73</b> | <b>10,817</b>  | <b>74</b> | <b>11,818</b>  | <b>95</b> | <b>12,832</b>  |

附註：

- (1) 就此列表而言，「二線城市」包括杭州、寧波、青島及合肥；「三線城市」包括金華及溫州；「其他城市」包括麗水、湖州、滁州、淮北、台州及舟山。

於往績記錄期，我們的物業管理服務主要覆蓋多個二線城市，尤其是截至2020年、2021年及2022年12月31日73個項目中的54個、74個項目中的53個，以及95個項目中的64個位於二線城市。

## 財務資料

下表載列我們於所示年度按房地產開發商類型及物業類型劃分的在管項目數量及在管建築面積的明細：

|                                     | 截至12月31日止年度 |                  |           |                  |           |                      |
|-------------------------------------|-------------|------------------|-----------|------------------|-----------|----------------------|
|                                     | 2020年       |                  | 2021年     |                  | 2022年     |                      |
|                                     | 數目          | 在管建築面積<br>(千平方米) | 數目        | 在管建築面積<br>(千平方米) | 數目        | 在管<br>建築面積<br>(千平方米) |
| 餘下集團 <sup>(1)</sup> .....           | <b>34</b>   | <b>5,987</b>     | <b>38</b> | <b>6,579</b>     | <b>41</b> | <b>6,835</b>         |
| 住宅物業 .....                          | 27          | 5,279            | 29        | 5,851            | 32        | 6,107                |
| 非住宅物業 .....                         | 7           | 708              | 9         | 728              | 9         | 728                  |
| 餘下集團的合營企業及聯營公司 <sup>(2)</sup> ..... | –           | –                | –         | –                | 1         | 90                   |
| 住宅物業 .....                          | –           | –                | –         | –                | 1         | 90                   |
| 非住宅物業 .....                         | –           | –                | –         | –                | –         | –                    |
| 獨立第三方房地產開發商 <sup>(3)</sup> .....    | <b>39</b>   | <b>4,830</b>     | <b>36</b> | <b>5,239</b>     | <b>53</b> | <b>5,907</b>         |
| 住宅物業 .....                          | 28          | 4,299            | 31        | 4,864            | 37        | 5,086                |
| 非住宅物業 .....                         | 11          | 53               | 5         | 375              | 16        | 821                  |
| <b>總計</b> .....                     | <b>73</b>   | <b>10,817</b>    | <b>74</b> | <b>11,818</b>    | <b>95</b> | <b>12,832</b>        |

附註：

- (1) 指餘下集團單獨開發或餘下集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業，而餘下集團持有該等物業的控股權益。
- (2) 指餘下集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業，而餘下集團並無持有該等物業的控股權益。
- (3) 指獨立第三方房地產開發商單獨開發的物業。

於往績記錄期，我們管理的物業大部分由餘下集團(包括餘下眾安集團及中國新城市集團)開發。截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們來自餘下集團所開發物業的在管建築面積分別佔我們在管總建築面積約55.3%、55.7%及53.3%。

我們不斷努力將客戶群擴大至獨立第三方房地產開發商，以開拓更多的收入來源並多元化發展我們的物業管理產品組合。截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們來自獨立第三方房地產開發商所開發項目的在管總建築面積佔我們在管總建築面積的比例由截至2020年12月31日約44.7%上升至截至2022年12月31日的46.0%。

## 財務資料

### 我們的品牌定位及定價能力

由於我們在競爭激烈且高度分散的行業營運，故我們的經營業績及財務狀況受我們維持及上調所收服務費率的能力所影響。我們的聲譽會對我們的定價能力產生影響。我們對服務定價時一般會考慮(i)物業的規模及位置；(ii)預算的營運費用，包括勞工及行政開支；(iii)建議服務的範圍及品質；(iv)收入產生模式及目標利潤率；(v)地方政府對物業管理費的定價指引／法規(如適用)；及(vi)市場上類似服務的現行市價。我們亦權衡多項考慮因素，包括競爭力、盈利能力以及我們塑造及維護我們作為優質物業管理服務供應商的形象的能力。未能有效權衡上述因素可對我們的業務營運、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

經參考往績記錄期平均物業管理費的波動，我們將所示年度的收入及利潤及全面收入總額敏感度分析載列如下，僅供說明。下表展示在所有其他因素不變的情況下，假設每月平均物業管理費下降對我們所示年度收入及利潤及全面收入總額的影響：

|                                      | 截至12月31日止年度 |          |          |
|--------------------------------------|-------------|----------|----------|
|                                      | 2020年       | 2021年    | 2022年    |
|                                      |             | (人民幣千元)  |          |
| 年內利潤及全面收入總額.....                     | 47,049      | 41,790   | 50,935   |
| <b>假設每月平均物業管理費下降5%</b>               |             |          |          |
| 對物業管理服務業務收入的影響.....                  | (9,162)     | (10,260) | (11,180) |
| 對年內利潤及全面收入總額的影響 <sup>(1)</sup> ..... | (6,872)     | (7,695)  | (8,385)  |
| <b>假設每月平均物業管理費下降10%</b>              |             |          |          |
| 對物業管理服務業務收入的影響.....                  | (18,324)    | (20,520) | 22,360   |
| 對年內利潤及全面收入總額的影響 <sup>(1)</sup> ..... | (13,743)    | (15,390) | 16,770   |

*附註：*

(1) 對年內利潤及全面收入總額的影響乃假設企業所得稅為25.0%計算。



業務組合

於往績記錄期，我們的業務及經營業績受我們業務組合的影響。於往績記錄期，我們的三條業務線（即物業管理服務、主要面向房地產開發商的增值服務及社區增值服務）的毛利率各不相同。不同業務線的毛利率一般取決於所提供服務的類別、收取的費用及我們在不同安排下所承擔的成本。我們三條業務線的收入貢獻架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造成相應影響。

下表載列於所示年度的收入、毛利及毛利率（按業務線劃分）：

|                      | 截至12月31日止年度    |                    |               |             |                |                    |                |             |                |                    |                |             |
|----------------------|----------------|--------------------|---------------|-------------|----------------|--------------------|----------------|-------------|----------------|--------------------|----------------|-------------|
|                      | 2020年          |                    |               |             | 2021年          |                    |                |             | 2022年          |                    |                |             |
|                      | 收入<br>(人民幣千元)  | 估總收入<br>百分比<br>(%) | 毛利<br>(人民幣千元) | 毛利率<br>(%)  | 收入<br>(人民幣千元)  | 估總收入<br>百分比<br>(%) | 毛利<br>(人民幣千元)  | 毛利率<br>(%)  | 收入<br>(人民幣千元)  | 估總收入<br>百分比<br>(%) | 毛利<br>(人民幣千元)  | 毛利率<br>(%)  |
| 物業管理服務.....          | 183,231        | 79.5               | 66,076        | 36.1        | 205,190        | 69.4               | 71,105         | 34.7        | 223,593        | 69.9               | 74,217         | 33.2        |
| 主要面向房地產開發商的增值服務..... | 33,286         | 14.4               | 14,197        | 42.7        | 59,193         | 20.0               | 25,431         | 43.0        | 60,729         | 19.0               | 25,326         | 41.7        |
| 社區增值服務.....          | 14,178         | 6.1                | 6,528         | 46.0        | 31,311         | 10.6               | 14,569         | 46.5        | 35,413         | 11.1               | 16,795         | 47.4        |
| <b>總計/整體.....</b>    | <b>230,695</b> | <b>100.0</b>       | <b>86,801</b> | <b>37.6</b> | <b>295,694</b> | <b>100.0</b>       | <b>111,105</b> | <b>37.6</b> | <b>319,735</b> | <b>100.0</b>       | <b>116,338</b> | <b>36.4</b> |

於往績記錄期，我們的整體毛利率於37.6%至36.4%之間波動，主要歸因於(i)在管物業每月平均物業管理費變動；(ii)主要面向房地產開發商的增值服務擴大；(iii)社區增值服務穩步增長；及(iv)成本控制措施成功實施。該等措施(其中包括)包括(i)新財政年度開始前每年於本集團內部實施預算制度，以避免任何潛在的財務赤字，同時執行本集團的戰略；(ii)採用全面的採購管理系統，降低交易成本，特別是採購單批人民幣30,000元以上的商品時，利用招標程序確定最具成本效益的產品；及(iii)確保我們向外判商支付的分包費用普遍低於我們於相同期間提供相同服務的成本。

一般而言，社區增值服務及主要面向房地產開發商的增值服務的毛利率要高於物業管理服務的毛利率。於往績記錄期，我們的社區增值服務及主要面向房地產開發商的增值服務的毛利率相對較高，主要由於物業管理服務本質上屬於勞動密集型，可能產生更多成本。有關進一步討論，請參閱本招股章程「業務—我們的業務模式」及本節「若干合併損益及其他全面收入表項目的說明—毛利及毛利率」。

### 緩解不斷上升的員工成本影響的能力

由於物業管理屬勞動密集型行業，因此員工成本佔我們總開支的很大一部分，其中於銷售成本以及行政開支項下確認。

於往績記錄期，我們的員工成本穩定增加，乃由於我們擴展業務、員工人數增加及中國勞動力市場價格上漲所致。於2020年、2021年及2022年，我們銷售成本下的現場員工的員工成本約為人民幣111.9百萬元、人民幣138.1百萬元及人民幣153.2百萬元，佔我們銷售成本總額約77.8%、74.8%及75.3%。於往績記錄期，我們銷售成本的增加主要由於我們規模及業務的不斷擴大。於2020年、2021年及2022年，我們的行政開支下確認的員工成本分別約人民幣10.8百萬元、人民幣21.1百萬元及人民幣24.0百萬元，分別佔我們總開支合計金額約40.8%、37.6%及50.4%。

為應對不斷上升的員工成本，我們努力採取多項成本節約措施，如應用智能技術及設施以減少對人工的依賴、標準化程序及對員工提供專業培訓，以有效地提高營運效率及管理

## 財務資料

我們的員工成本，同時確保一貫的服務質量。進一步資料，請參閱本招股章程「業務—標準化營運及數字化」及「業務—僱員」。

經參考往績記錄期員工成本的波動，我們將所示年度的銷售成本及利潤及全面收入總額敏感度分析載列如下，僅供說明。下表說明，在所有其他因素不變的情況下，假設現場員工的員工成本增加對我們所示年度銷售成本及利潤的影響：

|                                      | 截至12月31日止年度 |          |          |
|--------------------------------------|-------------|----------|----------|
|                                      | 2020年       | 2021年    | 2022年    |
|                                      |             | (人民幣千元)  |          |
| 年內利潤及全面收入總額.....                     | 47,049      | 41,790   | 50,935   |
| 假設員工成本增加5%對銷售成本的影響....               | 5,593       | 6,904    | 7,660    |
| 對年內利潤及全面收入總額的影響 <sup>(1)</sup> ..... | (4,195)     | (5,178)  | (5,745)  |
| 假設員工成本增加10%對銷售成本的影響...               | 11,186      | 13,808   | 15,320   |
| 對年內利潤及全面收入總額的影響 <sup>(1)</sup> ..... | (8,390)     | (10,356) | (11,490) |

附註：

(1) 對年內利潤及全面收入總額的影響乃假設企業所得稅為25.0%計算。

## 競爭

我們所從事行業競爭激烈且高度分散，且我們在多個方面與其他物業管理服務供應商競爭，包括業務規模、品牌認知度、盈利能力、財務資源以及融資充足性、價格、服務多元化及服務質量。進一步資料，請參閱本招股章程「業務—競爭」及「行業概覽—競爭—競爭格局」。

我們主要與其他物業服務百強企業競爭，尤其是與中國房地產開發商聯屬的企業。根據中指院之數據，餘下集團的發展為我們自身的發展奠定了堅實的基礎。於往績記錄期，來自餘下集團所開發項目的在管建築面積比例下降，而來自獨立第三方房地產開發商所開發項目的在管建築面積比例有所增加。這表明我們在能獲得餘下集團支持的同時，亦能夠獨立尋找並把握市場機會。

我們與競爭對手有效競爭並保持或提高市場地位的能力取決於我們增強競爭實力的能

力。如我們未能有效競爭及增加我們的在管建築面積，我們或會失去現有市場地位，並遭受收入損失及盈利能力下降。

### 中國政府對中國房地產行業的規定

於2020年8月，根據若干新聞文章，中國人民銀行及住房和城鄉建設部計劃通過於評估房地產開發商的債務負擔時應用新提出的標準，即「三條紅線」標準，以控制中國房地產開發商的融資活動及房地產開發商的有息債務規模。該標準規定適用於房地產開發商的債務與資產比率、淨資產負債率及現金與短期債務比率的三條紅線標準。截至最後實際可行日期，除於2022年年初提出的政策放寬及於2022年11月發佈的政策調整<sup>(1)</sup>外，尚未正式提出該等新規定。詳情請參閱本招股章程「行業概覽—市場驅動因素—「三條紅線」標準」。該等規定或會減緩中國整個房地產行業的增長速度，影響餘下集團等房地產開發商的擴充，繼而對我們的增長造成不利影響。鑒於(i)根據餘下集團(包括餘下眾安集團及中國新城市集團<sup>(2)</sup>)截至2022年12月31日止年度的全年業績，餘下集團截至2022年12月31日的大部分相關財務比率均未超過上述三條紅線標準；(ii)於往績記錄期，本集團總體上在一直擴大其由獨立第三方房地產開發商開發的物業管理服務項目組合，截至2020年、2021年及2022年12月31日，其在管建築面積分別佔在管總建築面積約44.7%、44.3%及46.0%；(iii)本集團的大部分收入來自向獨立第三方客戶提供的服務，該等服務於往績記錄期最少佔64.8%，而一旦餘下集團或其合營企業

#### 附註：

- (1) 於2022年11月11日，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會聯合發佈《關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》。其發佈合共16項特別措施，以維持合理及適當房地產融資，保障消費者合法權益，以及推動房地產市場平穩健康發展。
- (2) 根據中國新城市於其2022年年報所載的2022年經審核財務報表，截至2022年12月31日，於一年內應償還的計息銀行及其他貸款約為人民幣1,319,438,000元，而其現金及現金等價物約為人民幣948,087,000元。因此，截至相關日期，其現金對短期債務比率為低於1.0倍，因此偏離「三條紅線」的其中一項標準。此外，(i)中國新城市於2021年度及2022年度均錄得虧損，主要由於疫情不穩定，以及商業物業的升級、翻新和改建導致服務暫停或租金減少，導致其物業平均入住率降低，及(ii)由於中國經濟環境波動及疫情反復，眾安於2022年度的利潤減少(與2021年度相比)。儘管有上述情況，據董事向眾安及中國新城市管理層諮詢後所深知，鑒於(i)無證據顯示眾安及中國新城市已經歷任何重大財務困難，且預期其於2023年的房地產發展計劃不會有重大延誤；及(ii)截至最後實際可行日期，眾安及中國新城市能產生穩定收益及現金流，我們的董事認為，有關偏離將不大可能導致任何重大財務困難或對其財務表現造成影響，並導致我們的業務營運有任何重大負面影響。

及聯營公司於截至2022年12月31日開發的已簽約但未交付的項目交付予獨立第三方物業購買者，該比例預期將會增加；及(iv)截至最後實際可行日期，我們於截至2022年12月31日的應收關聯方貿易相關款項中98.8%已隨後結算，董事認為，倘若其正式生效，「三條紅線」標準將不會對我們的業務運營及財務業績產生重大不利影響。

然而，倘餘下集團或其他獨立第三方房地產開發商無法獲取足夠的融資來支持其業務擴張，繼而導致由我們管理的新物業延遲交付，在管建築面積的增長或會受到不利影響。

### 主要會計政策及會計估計與判斷

#### 主要會計政策

我們已識別我們認為對編製合併財務報表而言屬重大的若干會計政策及會計判斷及估計。我們的主要會計政策、會計判斷及估計對了解我們的財務狀況及經營業績而言實屬重要，其詳情載於本招股章程附錄一會計師報告附註2.4及3。在應用會計政策時，董事須對未能從其他來源輕易獲得的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及視為有關的其他因素作出。我們的主要會計政策及部分估計不確認因素的主要來源包括(其中包括)：

#### 收入確認

我們主要提供物業管理服務、主要面向房地產開發商的增值服務及社區增值服務。收入在提供服務或交付商品以及相關代價的可收回性得到合理保證的會計期間確認。當貨品或服務的控制權轉移至客戶，金額反映我們預期就交換該等貨品或服務而應得的代價，我們確認來自客戶合約的收入。

倘合約中的代價包括可變金額，則估計代價金額，讓我們將有權換取向客戶轉讓貨品或服務。可變代價於合約開始時估計及受到限制，直至可變動代價的相關不確定因素於其後解決時很可能不會發生已確認累計收入金額的重大收入撥回。

---

## 財務資料

---

倘合約載有一項融資項目，為客戶提供超過一年向客戶轉讓貨品或服務的重大利益，則收入按應收款項的現值計量，按貼現率貼現，其於合約開始時在本集團與客戶之間的獨立融資交易中反映。倘合約包含向我們提供超過一年的重大財務利益的融資部分，則根據合約確認的收入包括根據實際利率法計入合約負債的利息開支。就客戶付款與轉讓承諾貨品或服務的期間為一年或以下期間的合約而言，交易價格並無就重大融資成分的影響而作出調整，並採用國際財務報告準則第15號的實際權宜。

### (a) 物業管理服務

就物業管理服務而言，我們按月就所提供的服務收取固定金額，並確認為我們有權出具發票的金額的收入，並直接對應已完成的表現價值。

我們就物業管理服務按包乾制收取物業管理費。我們作為委託人，主要負責為業主提供物業管理服務。我們將已收或應收業主的收入及所有相關物業管理成本確認為我們的服務成本。

### (b) 主要面向房地產開發商的增值服務

向房地產開發商提供的增值服務主要包括於交付前階段的預售陳列用品及房地產開發商樓盤銷售辦事處的清潔、保安及保養服務。

我們與房地產開發商預先協定各項服務的價格，向房地產開發商發出每月賬單(基於該月完成的實際服務水平而有所不同)，並確認為我們有權開具發票，並直接對應已完成表現的價值。

向房地產開發商提供的增值服務亦包括初步規劃及設計顧問服務以及向房地產開發商提供交付前檢查服務，該等服務於合約期間參考完全滿意的進度確認為收入履約責任。

### (c) 社區增值服務

我們的社區增值服務主要包括廣告空間及商業及住宅物業管理服務的公共區域。來自社區增值服務的收入於提供相關服務時(客戶同時收取及使用我們提供的福利時)予以確認。

我們的社區增值服務收入亦包括向第三方提供車位協銷的收入，該等收入於車位轉讓予車位買家時確認。

### 金融資產

我們將金融資產分為三類，即以攤銷成本計量的金融資產、按公允值計入其他綜合收入的金融資產及按公允值計入損益的金融資產。金融資產於初始確認時的分類取決於金融資產的合約現金流量特徵及我們管理該等金融資產的業務模式。

當我們擬持有金融資產以收取合約現金流量時，我們按攤銷成本對金融資產進行分類及計量。當我們擬持有該資產以收取合約現金流量或出售時，我們按公允值計入其他綜合收入對金融資產分類及計量。並非按上述業務模式持有的金融資產按公允值計入損益進行分類及計量。

我們按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能出現減值。當資產終止確認、修改或減值時，收入及虧損於損益中確認。

### 金融資產減值

我們就所有並非按公允值計入損益持有的債務工具確認預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與我們預期收取的所有現金流量(按原實際利率法的近似值貼現)之間的差額。預期現金流量將包括來自出售所持有屬於合約條款整體部分的抵押品或其他信貸加強措施的現金流量。

預期信貸虧損分兩個階段確認。對於自首次確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，就因未來12個月可能發生的違約事件而引致的信貸虧損(一項12個月預期信貸虧損)計提預期信貸虧損撥備。對於自首次確認以來信貸風險出現大幅增加的信貸敞口而言，則須就預期於敞口餘下年期內的信貸虧損計提虧損撥備，而不論違約時間(一項全期預期信貸虧損)。

---

## 財務資料

---

於各報告日期，我們評估金融資產的信貸風險自首次確認以來有否大幅增加。在作出該項評估時，我們將金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於首次確認日期發生違約的風險作出比較，並考慮在毋須付出不必要成本或努力下可得的合理及有根據資料，包括過往及前瞻性資料。在若干情況下，倘內部或外部資料顯示，於計及我們持有的任何增信措施前，我們不大可能悉數收回未償還合約款項，則我們亦可認為金融資產將屬違約。倘並無收回合約現金流量的合理預期，則撇銷金融資產。

除貿易應收款項乃應用簡化方法外，按攤銷成本計算的金融資產須根據一般方法減值，並分類為計量預期信貸虧損的以下階段內。在簡化方法下，我們不追蹤信貸風險變動，而是根據於各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。我們已建立一個撥備矩陣，其建基於其過往的信貸虧損經驗，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

### 金融負債

我們的金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項、應計費用及應付關連公司款項。我們按公允值初步確認所有金融負債，如應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

於初始確認後，我們採用實際利率法，按攤銷成本計量貿易應付款項、其他應付款項、應計費用及應付關連公司款項，惟倘折現影響並不重大，則按成本列賬。

### 政府補助

我們於合理確保可收取政府補助且能符合所有附帶條件的情況下以公允值確認政府補助。倘補助與開支項目有關，則擬用作補償的補助按系統基準自成本支銷期間予以確認為收入。

### 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產的變動。即期稅項及遞延稅項資產的變動於損益中確認，惟與於其他全面收入或直接於權益中確認的項目有關者除外，在此情況下，有關稅項金額分別於其他全面收入或直接於權益中確認。即期稅項指採用報告期末已頒佈或實



## 財務資料

質上已頒佈的稅率就年內應課稅收入預期應付稅項，以及就過往年度應付稅項作出的任何調整。遞延稅項資產來自可扣減及應課稅暫時差異，即就財務報告目的而言資產賬面值與其稅基之間的差異。遞延稅項資產亦來自未動用的稅項虧損及未動用的稅項抵免。

### 若干合併損益及其他全面收入表項目的說明

下表載列我們於所示年度的合併損益及其他全面收入表概要。我們下文所示的過往業績未必是任何未來期間預期業績的指標。

|                   | 截至12月31日止年度   |               |               |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|
|                   | 2020年         | 2021年         | 2022年         |
|                   | (人民幣千元)       |               |               |
| 收入 .....          | 230,695       | 295,694       | 319,735       |
| 銷售成本 .....        | (143,894)     | (184,589)     | (203,397)     |
| 毛利 .....          | 86,801        | 111,105       | 116,338       |
| 其他收入 .....        | 5,390         | 1,810         | 2,155         |
| 行政開支 .....        | (26,498)      | (56,072)      | (47,573)      |
| 金融資產減值虧損淨額 .....  | (2,500)       | (333)         | (2,660)       |
| 除稅前利潤 .....       | 63,193        | 56,510        | 68,260        |
| 所得稅開支 .....       | (16,144)      | (14,720)      | (17,325)      |
| 年內利潤及全面收入總額 ..... | <u>47,049</u> | <u>41,790</u> | <u>50,935</u> |
| 以下各方應佔：           |               |               |               |
| — 本公司擁有人 .....    | 36,535        | 38,991        | 50,817        |
| — 非控股權益 .....     | <u>10,514</u> | <u>2,799</u>  | <u>118</u>    |
|                   | <u>47,049</u> | <u>41,790</u> | <u>50,935</u> |

### 收入

於往績記錄期，我們的收入主要來自三條業務線，即物業管理服務、主要面向房地產開發商的增值服務及社區增值服務。

## 財務資料

下表載列我們於所示年度的收入明細(按業務線劃分)：

|                 | 截至12月31日止年度    |              |                |              |                |              |
|-----------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|                 | 2020年          |              | 2021年          |              | 2022年          |              |
|                 | 收入             | 佔總收入<br>百分比  | 收入             | 佔總收入<br>百分比  | 收入             | 佔總收入<br>百分比  |
|                 | (人民幣千元)        | (%)          | (人民幣千元)        | (%)          | (人民幣千元)        | (%)          |
| 物業管理服務.....     | 183,231        | 79.5         | 205,190        | 69.4         | 223,593        | 69.9         |
| 主要面向房地產         |                |              |                |              |                |              |
| 開發商的增值服務.....   | 33,286         | 14.4         | 59,193         | 20.0         | 60,729         | 19.0         |
| 社區增值服務.....     | 14,178         | 6.1          | 31,311         | 10.6         | 35,431         | 11.1         |
| <b>總計 .....</b> | <b>230,695</b> | <b>100.0</b> | <b>295,694</b> | <b>100.0</b> | <b>319,735</b> | <b>100.0</b> |

### 物業管理服務收入

於往績記錄期，我們大部分收入來自物業管理服務，分別佔我們於2020年、2021年及2022年總收入約79.5%、69.4%及69.9%。於往績記錄期，我們採用包乾制方式對我們所有在管物業收取物業管理費。於包乾制的收入模型下，房地產開發商或業主須支付固定物業管理費，而我們將享有或承受在權物業產生的盈利或赤字。

#### (a) 按地理區域劃分來自物業管理服務的收入分析及在管建築面積

我們總部位於浙江省，經過24年的發展，我們在浙江省建立了領先的市場地位，並在長江三角洲地區提高我們的品牌知名度。於往績記錄期，我們的在管物業均位於且我們來自物業管理服務的收入均來自長江三角洲地區的浙江省及安徽省。

## 財務資料

下表載列截至所示日期按地理區域劃分的在管總建築面積及於所示年度物業管理服務產生的總收入明細：

|                   | 截至12月31日或截至該日止年度 |                |              |                  |                |              |                  |                |              |
|-------------------|------------------|----------------|--------------|------------------|----------------|--------------|------------------|----------------|--------------|
|                   | 2020年            |                |              | 2021年            |                |              | 2022年            |                |              |
|                   | 在管建築面積<br>(千平方米) | 收入<br>(人民幣千元)  | (%)          | 在管建築面積<br>(千平方米) | 收入<br>(人民幣千元)  | (%)          | 在管建築面積<br>(千平方米) | 收入<br>(人民幣千元)  | (%)          |
| 杭州                | 5,925            | 109,678        | 59.9         | 6,112            | 117,577        | 57.3         | 6,240            | 126,869        | 56.7         |
| 淮北                | 2,592            | 25,624         | 14.0         | 3,067            | 34,105         | 16.6         | 3,273            | 33,044         | 14.8         |
| 寧波                | 1,782            | 40,334         | 22.0         | 1,696            | 37,263         | 18.2         | 1,696            | 39,209         | 17.5         |
| 合肥                | 340              | 7,215          | 3.9          | 370              | 7,275          | 3.5          | 374              | 7,373          | 3.3          |
| 麗水                | -                | -              | -            | 287              | 4,961          | 2.4          | 377              | 4,808          | 2.2          |
| 金華                | -                | -              | -            | 286              | 3,805          | 1.9          | 286              | 6,205          | 2.8          |
| 滁州                | -                | -              | -            | -                | -              | -            | 135              | 2,960          | 1.3          |
| 青島                | -                | -              | -            | -                | -              | -            | 53               | 1,190          | 0.5          |
| 溫州                | -                | -              | -            | -                | -              | -            | 299              | 1,737          | 0.8          |
| 台州                | -                | -              | -            | -                | -              | -            | 37               | 198            | 0.1          |
| 舟山 <sup>(1)</sup> | -                | -              | -            | -                | -              | -            | 62               | -              | -            |
| 湖州 <sup>(2)</sup> | 178              | 380            | 0.2          | -                | 204            | 0.1          | -                | -              | -            |
| <b>總計</b>         | <b>10,817</b>    | <b>183,231</b> | <b>100.0</b> | <b>11,818</b>    | <b>205,190</b> | <b>100.0</b> | <b>12,832</b>    | <b>223,593</b> | <b>100.0</b> |

附註：

- 於2022年12月下旬，我們開始向位於舟山的一處物業提供物業管理服務，鑒於根據相關物業管理協議，我們自2023年1月起才產生物業管理收入，故截至2022年12月31日止年度並未錄得收入。
- 於往績記錄期，我們管理湖州的一個項目，當相關物業管理服務協議於2021年3月屆滿時，我們停止管理該項目。

於往績記錄期，我們的物業管理服務主要覆蓋長江三角洲地區的多個城市，尤其是於截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，約95.9%、92.1%及89.0%的物業管理服務收入來自杭州、淮北及寧波。

於往績記錄期，物業管理服務收入有所增加，主要由於(i)我們致力爭取更多物業管理項目，令我們的在管總建築面積增加；及(ii)我們的整體每月平均物業管理費有所上漲。於往績記錄期，我們的在管建築面積自2020年至2022年實現穩定增長，截至2020年、2021年及2022年12月31日約為10.8百萬平方米、11.8百萬平方米及12.8百萬平方米。

財務資料

此外，於往績記錄期，我們的物業管理服務主要覆蓋多個二線城市。下表載列我們截至所示日期在管總建築面積及於所示年度按城市等級劃分的物業管理服務產生的總收入明細：

|                     | 截至12月31日或截至該日止年度 |       |               |                  |       |               |                  |       |                  |
|---------------------|------------------|-------|---------------|------------------|-------|---------------|------------------|-------|------------------|
|                     | 2020年            |       |               | 2021年            |       |               | 2022年            |       |                  |
|                     | 在管建築面積<br>(千平方米) | (%)   | 收入<br>(人民幣千元) | 在管建築面積<br>(千平方米) | (%)   | 收入<br>(人民幣千元) | 在管建築面積<br>(千平方米) | (%)   | 收入<br>(人民幣千元)    |
| 二線城市 <sup>(1)</sup> | 8,047            | 74.4  | 157,228       | 8,179            | 69.2  | 162,116       | 8,363            | 65.1  | 174,641          |
| 餘下集團                | 4,536            | 41.9  | 120,667       | 4,545            | 38.5  | 119,858       | 4,738            | 36.9  | 128,982          |
| 獨立第三方客戶             | 3,511            | 32.5  | 36,560        | 3,634            | 30.7  | 42,258        | 3,624            | 28.2  | 45,659           |
| 三線城市 <sup>(1)</sup> | -                | -     | -             | 286              | 2.4   | 3,805         | 585              | 4.6   | 7,942            |
| 餘下集團                | -                | -     | -             | 286              | 2.4   | 3,805         | 286              | 2.2   | 6,205            |
| 獨立第三方客戶             | -                | -     | -             | -                | -     | -             | 299              | 2.4   | 1,737            |
| 其他城市 <sup>(1)</sup> | 2,770            | 25.6  | 26,004        | 3,354            | 28.4  | 39,269        | 3,884            | 30.3  | 41,010           |
| 餘下集團                | 1,451            | 13.4  | 18,862        | 1,749            | 14.8  | 25,112        | 1,811            | 14.1  | 24,730           |
| 餘下集團的合營企業及聯營公司      | -                | -     | -             | -                | -     | -             | 90               | 0.7   | - <sup>(2)</sup> |
| 獨立第三方客戶             | 1,319            | 12.2  | 7,142         | 1,605            | 13.6  | 14,157        | 1,983            | 15.5  | 16,280           |
| 總計                  | 10,817           | 100.0 | 183,231       | 11,818           | 100.0 | 205,190       | 12,832           | 100.0 | 223,593          |

附註：

(1) 就此列表而言，「二線城市」包括杭州、寧波、青島及合肥；「三線城市」包括金華及溫州；「其他城市」包括麗水、湖州、淮北、滁州、台州及舟山。

(2) 於2022年12月下旬，我們開始向餘下集團的合營企業或聯營公司開發的一處物業提供物業管理服務，鑒於根據相關物業管理協議，我們自2023年1月起才產生物業管理收入，故截至2022年12月31日止年度並未錄得收入。

於往績記錄期，我們的物業管理服務主要覆蓋多個二線城市，具體而言，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，我們的物業管理服務收入中分別約有85.8%、79.0%及78.1%來自二線城市。於往績記錄期，我們並未向位於任何一線城市(如廣州)的項目提供任何物業管理服務。

(b) 按物業類型劃分的物業管理服務收入分析及在管建築面積

於往績記錄期，我們的在管建築面積及我們來自物業管理服務的收入主要由住宅物業貢獻。下表載列我們截至所示日期的在管總建築面積(按物業類型劃分)及於所示年度的物業管理服務總收入明細(按物業類型劃分)：

|                 | 截至12月31日或截至該日止年度     |                                |                      |                                |                      |                                |
|-----------------|----------------------|--------------------------------|----------------------|--------------------------------|----------------------|--------------------------------|
|                 | 2020年                |                                | 2021年                |                                | 2022年                |                                |
|                 | 在管<br>建築面積<br>(千平方米) | 收入<br>(人民幣千元)<br>(%)           | 在管<br>建築面積<br>(千平方米) | 收入<br>(人民幣千元)<br>(%)           | 在管<br>建築面積<br>(千平方米) | 收入<br>(人民幣千元)<br>(%)           |
| 住宅物業 .....      | 9,578                | 129,266<br>70.5                | 10,715               | 154,574<br>75.3                | 11,283               | 163,468<br>73.1                |
| 非住宅物業 .....     | 1,239                | 53,965<br>29.5                 | 1,103                | 50,616<br>24.7                 | 1,549                | 60,125<br>26.9                 |
| <b>總計 .....</b> | <b>10,817</b>        | <b>183,231</b><br><b>100.0</b> | <b>11,818</b>        | <b>205,190</b><br><b>100.0</b> | <b>12,832</b>        | <b>223,593</b><br><b>100.0</b> |

於往績記錄期，我們住宅物業管理服務收入分別佔我們2020年、2021年及2022年物業管理服務總收入的約70.5%、75.3%及73.1%。截至2020年、2021年及2022年12月31日，在管住宅物業建築面積分別約為9.6百萬平方米、10.7百萬平方米及11.3百萬平方米，佔在管總建築面積約88.5%、90.7%及87.9%。於往績記錄期，我們的在管住宅物業的總建築面積增加主要由於我們通過內生增長擴展業務。有關在管建築面積及在管項目數量變動的進一步資料，請參閱本招股章程「業務—物業管理服務—我們的項目組合增長」。

(c) 按房地產開發商類型劃分來自物業管理服務的收入及在管建築面積分析

於往績記錄期，我們大部分在管建築面積來自餘下集團，其包括餘下眾安集團及中國新城市集團，我們自餘下集團開發的在管物業獲得我們的大部分收入。下表載列按房地產開發商類型劃分截至所示日期在管總建築面積及於所示年度物業管理服務收入的明細：

|                                     | 截至12月31日或截至該日止年度                |                |                                 |                |                                 |                  |
|-------------------------------------|---------------------------------|----------------|---------------------------------|----------------|---------------------------------|------------------|
|                                     | 2020年                           |                | 2021年                           |                | 2022年                           |                  |
|                                     | 在管建築面積 <sup>(4)</sup><br>(千平方米) | 收入<br>(人民幣千元)  | 在管建築面積 <sup>(4)</sup><br>(千平方米) | 收入<br>(人民幣千元)  | 在管建築面積 <sup>(4)</sup><br>(千平方米) | 收入<br>(人民幣千元)    |
| 餘下集團 <sup>(1)</sup> .....           | 5,987                           | 139,529        | 6,579                           | 148,775        | 6,835                           | 159,917          |
| 餘下集團的合營企業及聯營公司 <sup>(2)</sup> ..... | -                               | -              | -                               | -              | 90                              | - <sup>(2)</sup> |
| 獨立第三方房地產開發商 <sup>(3)</sup> .....    | 4,830                           | 43,702         | 5,239                           | 56,415         | 5,907                           | 63,676           |
| <b>總計</b> .....                     | <b>10,817</b>                   | <b>183,231</b> | <b>11,818</b>                   | <b>205,190</b> | <b>12,832</b>                   | <b>223,593</b>   |

附註：

- (1) 指餘下集團單獨開發或餘下集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業，而餘下集團持有該等物業的控股權益。
- (2) 指餘下集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業，而餘下集團並無持有該等物業的控股權益。於2022年12月下旬，我們開始管理一個餘下集團的合營企業及聯營公司開發的項目，鑒於根據相關物業管理服務協議，我們自2023年1月起才產生物業管理收入，故截至2022年12月31日止年度並未錄得收入。
- (3) 指獨立第三方房地產開發商單獨開發的物業。
- (4) 有關截至所示日期營運中的項目數量的進一步資料，請參閱本招股章程「業務—物業管理服務—在管建築面積」。

於2020年、2021年及2022年，向餘下集團開發的物業提供物業管理服務的收入約為人民幣139.5百萬元、人民幣148.8百萬元及人民幣159.9百萬元，分別佔同年物業管理服務總收入約76.1%、72.5%及71.5%。整體而言，於往績記錄期，向餘下集團開發的物業提供物業管理服務的收入佔我們總收入百分比有所下降，反映我們持續努力擴大我們的客戶群及管理獨立第三方房地產開發商開發的更多項目。

## 財務資料

### (d) 按付費客戶類型劃分來自物業管理服務的收入分析

於往績記錄期，主要由業主及租戶組成的獨立第三方客戶為我們的付費客戶。下表載列截至所示年度按付費客戶類型物業管理服務總收入明細：

|                              | 截至12月31日止年度    |              |                |              |                |              |
|------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|                              | 2020年          |              | 2021年          |              | 2022年          |              |
|                              | (人民幣千元)        | (%)          | (人民幣千元)        | (%)          | (人民幣千元)        | (%)          |
| 餘下集團 <sup>(1)</sup> .....    | 37,758         | 20.6         | 33,996         | 16.6         | 32,867         | 14.7         |
| 獨立第三方客戶 <sup>(2)</sup> ..... | 145,473        | 79.4         | 171,194        | 83.4         | 190,726        | 85.3         |
| <b>總計</b> .....              | <b>183,231</b> | <b>100.0</b> | <b>205,190</b> | <b>100.0</b> | <b>223,593</b> | <b>100.0</b> |

附註：

- (1) 由本集團向餘下集團持有控股權益的客戶或實體提供的物業管理服務。
- (2) 由本集團向其他客戶提供的物業管理服務。

於往績記錄期，就付費客戶類型而言，我們錄得餘下集團產生的物業管理服務收入比例有所下降。於2020年、2021年及2022年，我們自作為付費客戶的獨立第三方客戶獲得的物業管理服務收入約為人民幣145.5百萬元、人民幣171.2百萬元及人民幣190.7百萬元，分別佔物業管理服務收入的約79.4%、83.4%及85.3%。

## 財務資料

### (e) 按房地產開發商類型劃分的整體每月平均物業管理費分析

下表載列於所示年度的每月平均每平方米(不包括打包價項目)物業管理費(按房地產開發商類型劃分)：

|                                  | 截至12月31日止年度  |       |       |
|----------------------------------|--------------|-------|-------|
|                                  | 2020年        | 2021年 | 2022年 |
|                                  | (每月每平方米人民幣元) |       |       |
| 總體 .....                         | 1.43         | 1.44  | 1.44  |
| 餘下集團 <sup>(1)</sup> .....        | 1.92         | 1.85  | 1.90  |
| 獨立第三方房地產開發商 <sup>(2)</sup> ..... | 0.76         | 0.90  | 0.87  |

附註：

- (1) 指由餘下集團獨家開發或由餘下集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業，餘下集團持有該等物業的控股權益。
- (2) 指由獨立第三方房地產開發商獨家開發的物業。

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，我們的整體每月平均物業管理費約為人民幣1.43元、人民幣1.44元及人民幣1.44元。

於往績記錄期，我們為餘下集團開發的物業提供的物業管理服務的月平均每平方米物業管理費普遍高於獨立第三方房地產開發商開發的物業管理費，主要原因如下：

- (i) 餘下集團開發物業的在管總建築面積的大部分主要位於長江三角洲地區經濟較發達地區，包括杭州及合肥等二線城市，與獨立第三方房地產開發商開發的物業相比，獨立第三方房地產開發商開發的物業覆蓋經濟欠發達地區，例如杭州一個縣級城市。特別是，截至2020年、2021年及2022年12月31日，由獨立第三方房地產開發商開發的物業在管建築面積中，約22.8%、21.9%及17.4%位於上述杭州縣級城市。一般而言，鑒於杭州地區的經濟基礎及發展水平不同，為其提供物業管理服務的平均物業管理費通常高於其縣級地區的物業管理費；



## 財務資料

- (ii) 餘下集團開發的物業包括(a)位於杭州的商業物業，與住宅物業相比，我們收取相對較高的物業管理費；(b)以及包括別墅在內的高檔住宅物業，鑒於客戶更高的服務標準及要求，我們通常收取更高的物業管理費。此外，我們亦管理若干政府核准房屋、公租房及廉租房，該等物業的服務標準及要求通常較低，且均由獨立第三方房地產開發商開發，主要位於二線以下城市。一般而言，物業管理公司可根據將予提供的服務質量收取更高的物業管理費；及
- (iii) 獨立第三方房地產開發商開發的住宅物業中，大部分通常是老舊物業，我們通常對該等物業收取較低的物業管理費。一般而言，新開發的住宅物業收取的物業管理費通常高於老舊住宅物業。

基於上文，考慮到有關物業的地點、類型及特色，我們一般就獨立第三方房地產開發商開發的物業收取相對較低的每月平均物業管理費。

### (f) 非住宅物業每月平均物業管理費分析

下表載列我們於所示年度的非住宅物業(不包括打包價項目)每平方米每月平均物業管理費(按房地產開發商類型劃分)：

|                                  | 截至12月31日止年度  |       |       |
|----------------------------------|--------------|-------|-------|
|                                  | 2020年        | 2021年 | 2022年 |
|                                  | (每月每平方米人民幣元) |       |       |
| 整體 <sup>(1)</sup> .....          | 5.22         | 4.76  | 4.00  |
| 餘下集團 <sup>(2)</sup> .....        | 5.45         | 4.90  | 5.27  |
| 獨立第三方房地產開發商 <sup>(3)</sup> ..... | 3.01         | 3.33  | 1.04  |

#### 附註：

- (1) 不包括於不參考任何建築面積的情況下按每個項目的物業管理費一攬子價格收取的非住宅物業項目。我們於往績記錄期管理的主要非住宅物業類型為綜合商業綜合體。於2020年、2021年及2022年，我們綜合商業綜合體的月平均物業管理費分別約為每平方米人民幣6.92元、人民幣5.78元及人民幣4.31元。我們管理的多數綜合商業綜合體均由餘下集團開發。除綜合商業綜合體外，我們亦於往績記錄期管理由餘下集團開發的一處商業物業，其主要由服務式公寓組成，以及由獨立第三方房地產開發商開發的一棟寫字樓及一所學校，為此我們參考建築面積來收取物業管理服務費。

## 財務資料

- (2) 指餘下集團單獨開發或餘下集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業，而餘下集團持有該等物業的控股權益。
- (3) 指獨立第三方房地產開發商單獨開發的物業。

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，我們非住宅物業的每月平均物業管理費分別約為人民幣5.22元、人民幣4.76元及人民幣4.00元。於往績記錄期，非住宅物業的整體每月平均物業管理費的波動主要受以下因素推動：

- (i) 由餘下集團開發的商業物業於2020年分階段交付予我們進行管理，與我們的其他商業物業相比，該項目於在管建築面積中佔比較大；
- (ii) 我們商業物業的入住率變化。尤其是，餘下集團開發的商業物業，與我們的其他商業物業相比，於在管建築面積中佔比較大，主要由於自2021年以來因翻新導致出租率較低；及
- (iii) 於2022年12月開始管理由獨立第三方房地產開發商開發的一個商業物業。另外，由獨立第三方房地產開發商開發的一個商業物業於2022年交付予我們，並且我們就該物業收取與獨立第三方房地產開發商開發的其他現有物業相比相對更低的每月物業管理費。

於往績記錄期，我們非住宅物業的月平均物業管理費普遍高於住宅物業，符合行業規範。一般而言，長江三角洲地區非住宅物業，特別是商業物業的平均物業管理費高於住宅物業的平均物業管理費，主要由於非住宅物業的服務範圍及服務要求質量高於住宅物業。

### (g) 住宅物業每月平均物業管理費分析

下表載列我們於所示年度的住宅物業(不包括打包價項目)每平方米每月平均物業管理費(按房地產開發商類型劃分)：

|                                  | 截至12月31日止年度  |       |       |
|----------------------------------|--------------|-------|-------|
|                                  | 2020年        | 2021年 | 2022年 |
|                                  | (每月每平方米人民幣元) |       |       |
| 整體.....                          | 1.12         | 1.20  | 1.21  |
| 餘下集團 <sup>(1)</sup> .....        | 1.45         | 1.48  | 1.51  |
| 獨立第三方房地產開發商 <sup>(2)</sup> ..... | 0.72         | 0.87  | 0.86  |

附註：

- (1) 指餘下集團單獨開發或餘下集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業，而餘下集團持有該等物業的控股權益。
- (2) 指獨立第三方房地產開發商單獨開發的物業。

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，我們住宅物業的每月平均物業管理費分別約為人民幣1.12元、人民幣1.20元及人民幣1.21元。於往績記錄期，住宅物業的整體每月平均物業管理費的增加主要受以下因素推動：

- (i) 重新分配我們的資源，為多個新開發的住宅物業管理項目提供物業管理服務，為此我們收取較高的每月物業管理費；及
- (ii) 於2020年中期後開始管理由獨立第三方房地產開發商開發的三個住宅物業，與由獨立第三方房地產開發商開發的其他現有住宅物業相比，我們收取較高的每月物業管理費。我們可為該等住宅項目收取較高的物業管理費，乃經考慮其(a)提供更高的服務質量；或(b)與獨立第三方房地產開發商開發的其他項目相比，更近期交付。

此外，由於我們持續優化我們的物業管理服務組合，於往績記錄期，獨立第三方房地產開發商開發的物業收取的每月平均每平方米物業管理費有所增加。

## 財務資料

### (h) 按城市等級劃分的每月平均物業管理費分析

下表載列我們於所示年度按城市等級、物業類型及房地產開發商類型劃分的在管物業(不包括打包價項目)每平方米每月平均物業管理費明細：

|                                     | 截至12月31日止年度     |                 |                           |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------------|
|                                     | 2020年           | 2021年           | 2022年                     |
|                                     | (每月每平方米人民幣元)    |                 |                           |
| <b>二線城市<sup>(1)</sup></b> .....     | <b>1.64</b>     | <b>1.66</b>     | <b>1.69</b>               |
| <b>住宅物業</b> .....                   | <b>1.24</b>     | <b>1.32</b>     | <b>1.34</b>               |
| — 餘下集團 <sup>(2)</sup> .....         | 1.59            | 1.63            | 1.66                      |
| — 獨立第三方房地產開發商 <sup>(3)</sup> .....  | 0.82            | 0.95            | 0.98                      |
| <b>非住宅物業<sup>(4)</sup></b> .....    | <b>5.22</b>     | <b>4.76</b>     | <b>5.37<sup>(5)</sup></b> |
| — 餘下集團 <sup>(2)</sup> .....         | 5.45            | 4.90            | 5.27                      |
| — 獨立第三方房地產開發商 <sup>(3)</sup> .....  | 3.01            | 3.33            | — <sup>(6)</sup>          |
| <br><b>三線城市<sup>(1)</sup></b> ..... | <br>—           | <br><b>1.11</b> | <br><b>1.81</b>           |
| <b>住宅物業</b> .....                   | —               | <b>1.11</b>     | <b>1.81</b>               |
| — 餘下集團 <sup>(2)</sup> .....         | —               | 1.11            | 1.81                      |
| — 獨立第三方房地產開發商 <sup>(3)</sup> .....  | —               | —               | —                         |
| <b>非住宅物業<sup>(4)</sup></b> .....    | —               | —               | —                         |
| <br><b>其他城市<sup>(1)</sup></b> ..... | <br><b>0.80</b> | <br><b>0.96</b> | <br><b>0.87</b>           |
| <b>住宅物業</b> .....                   | <b>0.80</b>     | <b>0.96</b>     | <b>0.87</b>               |
| — 餘下集團 <sup>(2)</sup> .....         | 1.08            | 1.20            | 1.14                      |
| — 獨立第三方房地產開發商 <sup>(3)</sup> .....  | 0.44            | 0.69            | 0.62                      |
| <b>非住宅物業<sup>(4)</sup></b> .....    | <b>—</b>        | <b>—</b>        | <b>0.81</b>               |
| — 餘下集團 <sup>(2)</sup> .....         | —               | —               | —                         |
| — 獨立第三方房地產開發商 <sup>(3)</sup> .....  | —               | —               | 0.81                      |
| <br><b>整體</b> .....                 | <br><b>1.43</b> | <br><b>1.44</b> | <br><b>1.44</b>           |

附註：

- (1) 就此列表而言，「二線城市」包括杭州、寧波、青島及合肥；「三線城市」包括金華；「其他城市」包括滁州、麗水、淮北、台州及舟山。
- (2) 指由餘下集團單獨開發或由餘下集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業，餘下集團持有該等物業的控股權益。
- (3) 指由獨立第三方房地產開發商單獨開發的物業。

## 財務資料

- (4) 不包括於不參考任何建築面積的情況下按每個項目的物業管理費一攬子價格收取的非住宅物業項目。我們於往績記錄期管理的主要非住宅物業類型為綜合商業綜合體。於2020年、2021年及2022年，我們綜合商業綜合體的月平均物業管理費分別約為每平方米人民幣6.92元、人民幣5.78元及人民幣4.31元。我們管理的多數綜合商業綜合體均由餘下集團開發。除綜合商業綜合體外，我們亦於往績記錄期管理由餘下集團開發的一處商業物業，其主要由服務式公寓組成，以及由獨立第三方房地產開發商開發的一棟寫字樓及一所學校，為此我們參考建築面積來收取物業管理服務。
- (5) 於2022年年中，我們不再向位於杭州的獨立第三方開發商開發的非住宅物業提供物業管理服務。該決定乃於相關物業管理協議到期時作出，該協議於2022年產生物業管理費約人民幣0.8百萬元。由於我們於2022年12月31日前不再提供服務，因此截至2022年12月31日，我們並無就該項目錄得任何在管建築面積。
- (6) 於2022年年中，我們不再向位於杭州的獨立第三方開發商開發的非住宅物業提供物業管理服務。該決定乃於相關物業管理協議到期時作出，該協議於2022年產生物業管理費約人民幣0.8百萬元。由於我們於2022年12月31日前不再提供服務，因此截至2022年12月31日，我們並無就該項目錄得任何在管建築面積。因此，由獨立第三方房地產開發商開發的二線城市非住宅物業的每月平均物業管理費不適用。

於往績記錄期，我們並無向位於任何一線城市(如廣州)的項目提供任何物業管理服務。

### 我們位於二線城市的項目的平均物業管理費

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，我們位於二線城市的項目的每月平均物業管理費約為人民幣1.64元、人民幣1.66元及人民幣1.69元。於往績記錄期，相關物業管理費增加主要由於：

- (i) 我們停止向物業管理費較低的若干物業管理服務項目提供物業管理服務；
- (ii) 重新分配我們的資源以向若干每月物業管理費更高的新物業管理項目提供物業管理服務。我們亦於2020年中期後開始管理浙江省杭州市的兩處住宅物業，並且我們對該等位於二線城市的住宅物業收取更高的每月物業管理費。

### 向餘下集團與獨立第三方房地產開發商開發位於二線城市的物業提供平均物業管理費的比較

就我們由餘下集團開發位於二線城市的住宅物業項目而言，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，我們每月平均物業管理費分別約為人民幣1.59元、人民幣1.63元及人民幣1.66元。同年，對於由獨立第三方房地產開發商開發的我們位於二線城市的住宅物業項目，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，我們每月平均物業管理費約為人民幣0.82元、人民幣0.95元及人民幣0.98元。

---

## 財務資料

---

就我們由餘下集團開發位於二線城市的非住宅物業項目而言，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，我們每月平均物業管理費分別約為人民幣5.45元、人民幣4.90元及人民幣5.27元。同年，對於由獨立第三方房地產開發商開發我們位於二線城市的非住宅物業項目，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，我們每月平均物業管理費約為人民幣3.01元、人民幣3.33元及零<sup>(1)</sup>。

總體而言，我們為餘下集團位於二線城市開發的住宅及非住宅物業提供的物業管理服務的月平均每平方米物業管理費普遍高於獨立第三方房地產開發商開發的物業管理費，主要原因如下：

- (i) 餘下集團開發物業的在管總建築面積的約89.4%主要位於該等二線城市的較發達地段，與獨立第三方房地產開發商開發的物業相比，獨立第三方房地產開發商開發的物業位於欠發達地段<sup>(2)</sup>。一般而言，鑒於較發達地段的位置及發展水平不同，為其提供物業管理服務的平均物業管理費通常高於其落後地段的物業管理費；
- (ii) 餘下集團開發的物業包括(a)位於杭州的商業物業，與獨立第三方房地產開發商開發的其餘非住宅物業相比，我們收取相對較高的每平方米物業管理費；及(b)高檔住宅物業，鑒於客戶更高的服務標準及要求，我們通常收取更高的物業管理費。另一方面，由獨立第三方房地產開發商開發的住宅物業的在管總建築面積的約31.1%為政府核准房屋、公共租賃、廉租物業及安置房，該等物業的服務標準及要求通常較低。一般而言，物業管理公司可根據將予提供的服務質量收取更高的物業管理費；及

---

## 財務資料

---

- (iii) 獨立第三方房地產開發商開發的住宅物業的約51.0%(就在管總建築面積而言)是於2012年前(包括若干於1998年至2005年期間)開發的老舊物業。我們通常對該等老舊物業收取較低的物業管理費。另一方面，餘下集團開發的住宅物業的約63.3%(就在管總建築面積而言)則是於2012年至2020年期間開發的新物業<sup>(3)</sup>。一般而言，新開發的住宅物業收取的物業管理費高於老舊住宅物業。

---

附註：

- (1) 於相關物業管理協議屆滿後，我們不再向一處由獨立第三方房地產開發商開發的位於二線城市的非住宅物業項目提供物業管理服務，而我們於2022年產生了物業管理費，且截至2022年12月31日，並無任何在管建築面積。因此，由獨立第三方房地產開發商開發的二線城市非住宅物業的每月平均物業管理費不適用。
- (2) 例如，在獨立第三方房地產開發商於杭州開發的物業中，約31.6%的物業(就在管總建築面積)位於杭州市管轄的桐廬縣，與杭州其他地區相比，桐廬縣的經濟發展水平相對較落後。另一方面，餘下集團於杭州開發的住宅物業幾乎全部位於主城區，包括蕭山區、西湖區及餘杭區。
- (3) 在餘下集團於二線城市開發的住宅物業中，約41.5%(按在管總建築面積計算)開發年限超過10年。

### 我們位於三線城市的項目的平均物業管理費

於2021年及2022年，我們位於三線城市(即金華)的項目的每月平均物業管理費約為人民幣1.11元及人民幣1.81元。由於而我們僅於2021年第二季度開始於金華提供服務，於2021年及2022年，我們於金華唯一項目的月平均物業管理費的變化並未真實反映實際收入模式<sup>(1)</sup>。

---

附註：

- (1) 於2021年及2022年，我們位於三線城市(即金華)的項目的物業管理收入分別約為人民幣3.8百萬元及人民幣6.2百萬元。

---

## 財務資料

---

### 我們位於其他城市的項目的平均物業管理費

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，我們位於其他城市的項目的每月平均物業管理費分別約為人民幣0.80元、人民幣0.96元及人民幣0.87元。相關物業管理費於往績記錄期波動主要由於：

- (i) 於2020年中期後開始管理淮北的一項處住宅項目，以及我們對位於淮北的該住宅物業收取更高的每月物業管理費；及
- (ii) 收到安徽省淮北市一項住宅項目的額外物業管理費，原因是相關房地產開發商用以補償我們的維修及保養工作的一次性物業管理費補償。

### 向餘下集團與獨立第三方房地產開發商開發位於其他城市的物業提供平均物業管理費的比較

就我們由餘下集團開發位於其他城市的住宅物業項目而言，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，我們每月平均物業管理費約為人民幣1.08元、人民幣1.20元及人民幣1.14元。同年，對於由獨立第三方房地產開發商開發我們位於其他城市的住宅物業項目，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，我們每月平均物業管理費約為人民幣0.44元、人民幣0.69元及人民幣0.62元。

總體而言，我們為餘下集團開發的位於其他城市的住宅物業提供的物業管理服務的月平均每平方米物業管理費普遍高於獨立第三方房地產開發商開發的物業管理費，主要原因如下：

- (i) 餘下集團開發的住宅物業的在管總建築面積的幾乎全部主要位於該等其他城市的較發達地段，與獨立第三方房地產開發商開發的物業相比，獨立第三方房地產開發商開發的物業位於該等其他城市的落後地段。一般而言，鑒於位置及發展水平不同，向位於較發達地段的物業提供物業管理服務的平均物業管理費一般高於向落後地段物業提供物業管理服務的平均物業管理費；



- (ii) 餘下集團開發的住宅物業的在管總建築面積的約80.6%包括別墅在內的高檔住宅物業，鑒於客戶更高的服務標準及要求，我們通常收取更高的物業管理費。另一方面，由獨立第三方房地產開發商開發的住宅物業的在管總建築面積的約29.7%為政府核准房屋、公共租賃、廉租物業及安置房，該等物業的服務標準及要求通常較低<sup>(1)</sup>。一般而言，物業管理公司可根據將予提供的服務質量收取更高的物業管理費；及
- (iii) 餘下集團開發住宅物業的在管總建築面積的約53.8%乃於2011年至2022年期間開發，包括兩個於2020年開發的物業以及一個於2022年開發的物業。一般而言，新開發的住宅物業收取的物業管理費通常高於老舊住宅物業。

附註：

- (1) 在「其他城市」級別下，在獨立第三方房地產開發商開發的物業中，幾乎全部位於淮北，其中約一半物業為政府廉租房。

### 物業管理費與城市級別的關係

一般而言，物業管理費主要取決於我們在管物業所在的城市級別。於往績記錄期，與獨立第三方房地產開發商開發的物業相比，餘下集團在管總建築面積中開發的物業大部分位於二線城市，導致其平均物業管理費更高。對於相同城市的物業，物業的年齡、質量、位置及其他屬性亦對物業管理費有所影響。總體而言，同一城市(i)位於市中心，公共交通便利；(ii)於服務、設計及施工質量方面更高端；及(iii)交付時間更近的物業，往往收取更高的物業管理服務費。

## 財務資料

### (i) 按地理位置劃分的每月平均物業管理費

下表載列我們於所示年度按地理位置及房地產開發商類型劃分的在管物業(不包括打包價項目)每平方米每月平均物業管理費明細：

|                                       | 截至12月31日止年度  |             |             |
|---------------------------------------|--------------|-------------|-------------|
|                                       | 2020年        | 2021年       | 2022年       |
|                                       | (每月每平方米人民幣元) |             |             |
| <b>杭州</b> .....                       | <b>1.51</b>  | <b>1.59</b> | <b>1.62</b> |
| 住宅物業.....                             | 1.12         | 1.27        | 1.28        |
| — 餘下集團 <sup>(1)</sup> .....           | 1.59         | 1.78        | 1.72        |
| — 獨立第三方房地產開發商 <sup>(2)</sup> .....    | 0.81         | 0.94        | 0.98        |
| 非住宅物業 <sup>(3)</sup> .....            | 4.61         | 4.13        | 4.79        |
| — 餘下集團 <sup>(1)</sup> .....           | 4.81         | 4.22        | 4.67        |
| — 獨立第三方房地產開發商 <sup>(2)</sup> .....    | 3.01         | 3.33        | —           |
| <b>淮北</b> .....                       | <b>0.80</b>  | <b>0.92</b> | <b>0.83</b> |
| 住宅物業.....                             | 0.80         | 0.92        | 0.87        |
| — 餘下集團 <sup>(1)</sup> .....           | 1.08         | 1.16        | 1.14        |
| — 獨立第三方房地產開發商 <sup>(2)</sup> .....    | 0.44         | 0.69        | 0.63        |
| <b>寧波</b> .....                       | <b>1.97</b>  | <b>1.81</b> | <b>1.93</b> |
| 住宅物業.....                             | 1.49         | 1.34        | 1.46        |
| — 餘下集團 <sup>(1)</sup> .....           | 1.49         | 1.34        | 1.46        |
| — 獨立第三方房地產開發商 <sup>(2)</sup> .....    | —            | —           | —           |
| 非住宅物業 <sup>(3)</sup> .....            | 8.86         | 8.48        | 8.47        |
| — 餘下集團 <sup>(1)</sup> .....           | 8.86         | 8.48        | 8.47        |
| — 獨立第三方房地產開發商 <sup>(2)</sup> .....    | —            | —           | —           |
| <b>合肥</b> .....                       | <b>2.51</b>  | <b>2.27</b> | <b>1.64</b> |
| 住宅物業.....                             | 2.51         | 2.27        | 1.64        |
| — 餘下集團 <sup>(1)</sup> .....           | 2.57         | 2.57        | 2.57        |
| — 獨立第三方房地產開發商 <sup>(2)</sup> .....    | 2.27         | 1.59        | 0.90        |
| <b>麗水</b> .....                       | —            | <b>1.44</b> | <b>1.06</b> |
| 住宅物業.....                             | —            | 1.44        | 1.06        |
| — 餘下集團 <sup>(1)</sup> .....           | —            | 1.44        | 1.40        |
| — 餘下集團的合營企業及聯營公司 <sup>(4)</sup> ..... | —            | —           | —           |
| — 獨立第三方房地產開發商 <sup>(2)</sup> .....    | —            | —           | —           |
| <b>金華</b> .....                       | —            | <b>1.11</b> | <b>1.81</b> |

## 財務資料

|                                    | 截至12月31日止年度  |             |             |
|------------------------------------|--------------|-------------|-------------|
|                                    | 2020年        | 2021年       | 2022年       |
|                                    | (每月每平方米人民幣元) |             |             |
| 住宅物業.....                          | —            | 1.11        | 1.81        |
| — 餘下集團 <sup>(1)</sup> .....        | —            | 1.11        | 1.81        |
| — 獨立第三方房地產開發商 <sup>(2)</sup> ..... | —            | —           | —           |
| <b>青島</b> .....                    | —            | —           | <b>1.86</b> |
| 住宅物業.....                          | —            | —           | 1.86        |
| — 餘下集團.....                        | —            | —           | 1.86        |
| — 獨立第三方房地產開發商 <sup>(2)</sup> ..... | —            | —           | —           |
| <b>滁州</b> .....                    | —            | —           | <b>1.83</b> |
| 非住宅 .....                          | —            | —           | 1.83        |
| — 餘下集團 <sup>(1)</sup> .....        | —            | —           | —           |
| — 獨立第三方房地產開發商 <sup>(2)</sup> ..... | —            | —           | 1.83        |
| <b>台州</b> .....                    | —            | —           | <b>0.45</b> |
| 住宅物業 .....                         | —            | —           | 0.45        |
| — 餘下集團 <sup>(1)</sup> .....        | —            | —           | —           |
| — 獨立第三方開發商 <sup>(2)</sup> .....    | —            | —           | 0.45        |
| <b>總計<sup>(5)</sup></b> .....      | <b>1.43</b>  | <b>1.44</b> | <b>1.44</b> |

*附註：*

- (1) 指由餘下集團單獨開發或由餘下集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業，餘下集團持有該等物業的控股權益。
- (2) 指由獨立第三方房地產開發商單獨開發的物業。
- (3) 不包括於不參考任何建築面積的情況下按每個=項目的物業管理費一攬子價格收取的非住宅物業項目。我們於往績記錄期管理的主要非住宅物業類型為綜合商業綜合體。2020年、2021年及2022年，我們綜合商業綜合體的每月平均物業管理費分別約為每平方米人民幣6.92元、每平方米人民幣5.78元及每平方米人民幣4.31元。我們管理的多數綜合商業綜合體均由餘下集團開發。除綜合商業綜合體外，我們亦於往績記錄期管理由餘下集團開發的一處商業物業，其主要由服務式公寓組成，以及由獨立第三方房地產開發商開發的一棟寫字樓及一所學校，為此我們參考建築面積來收取物業管理服務。
- (4) 指餘下集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業，而餘下集團並未持有該等物業的控股權益。於2022年12月下旬，我們開始為餘下集團的合營企業及聯營公司開發的一處物業提供物業管理服務，鑒於根據相關物業管理服務協議，我們自2023年1月起才產生物業管理收入，故截至2022年12月31日止年度並未錄得收入。
- (5) 就此列表而言，不包括湖州，因我們於往績記錄期在該城市管理的唯一項目為打包價項目。

### 我們位於杭州的項目的平均物業管理費

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，我們位於杭州的項目的每月平均物業管理費分別約為人民幣1.51元、人民幣1.59元及人民幣1.62元。總體而言，相關管理費於往績記錄期適度增加。

---

## 財務資料

---

### 向餘下集團與獨立第三方房地產開發商開發位於杭州的物業提供平均物業管理費的比較

就我們由餘下集團開發位於杭州的住宅物業項目而言，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，我們每月平均物業管理費分別約為人民幣1.59元、人民幣1.78元及人民幣1.72元。同年，對於由獨立第三方房地產開發商開發的我們位於杭州的住宅物業項目，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，我們每月平均物業管理費約為人民幣0.81元、人民幣0.94元及人民幣0.98元。

就我們由餘下集團開發位於杭州的非住宅物業項目而言，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，我們每月平均物業管理費分別約為人民幣4.81元、人民幣4.22元及人民幣4.67元。同年，對於由獨立第三方房地產開發商開發的我們位於杭州的非住宅物業項目，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，我們每月平均物業管理費約為人民幣3.01元、人民幣3.33元及零<sup>(1)</sup>。

總體而言，我們為餘下集團開發的位於杭州市的住宅及非住宅物業提供的物業管理服務的月平均每平方米物業管理費普遍高於獨立第三方房地產開發商開發的物業管理費，主要原因如下：

- (i) 餘下集團開發物業的在管總建築面積的約89.4%位於杭州市的主城區(包括蕭山區、西湖區及餘杭區)，與獨立第三方房地產開發商開發的物業相比，獨立第三方房地產開發商開發的物業位於杭州的落後地段。一般而言，鑒於位置及發展水平不同，向位於較發達地段的物業提供物業管理服務的平均物業管理費一般高於向落後地段物業提供物業管理服務的平均物業管理費；

---

附註：

- (1) 於2022年年中，我們不再向位於杭州的獨立第三方開發商開發的非住宅物業提供物業管理服務。該決定乃於相關物業管理協議到期時作出，該協議於2022年產生物業管理費約人民幣0.8百萬元。由於我們於2022年12月31日前不再提供服務，因此截至2022年12月31日，我們並無就該項目錄得任何在管建築面積。因此，由獨立第三方房地產開發商開發的杭州非住宅物業的每月平均物業管理費不適用。

---

## 財務資料

---

- (ii) 餘下集團開發的物業包括(a)位於杭州的商業物業，與獨立第三方房地產開發商開發的其餘非住宅物業相比，我們收取相對較高的每平方米物業管理費；(b)包括更高檔的住宅物業，鑒於客戶更高的服務標準及要求，我們通常收取更高的物業管理費。另一方面，由獨立第三方房地產開發商開發的住宅物業的在管總建築面積的約28.9%為政府核准房屋、公共租賃、廉租物業及安置房，該等物業的服務標準及要求通常較低。一般而言，物業管理公司可根據將予提供的服務質量收取更高的物業管理費；及
- (iii) 獨立第三方房地產開發商開發的住宅物業的在管總建築面積的約51.3%乃於2010年前(包括若干於2000年至2005年期間)開發的老舊物業。我們通常對該等老舊物業收取較低的物業管理費。一般而言，新開發的住宅物業收取的物業管理費通常高於老舊住宅物業。

### *我們位於淮北的項目的平均物業管理費*

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，我們位於淮北的項目的每月平均物業管理費分別約為人民幣0.80元、人民幣0.92元及人民幣0.83元。總體而言，相關物業管理費於往績記錄期保持相對穩定。

### *向餘下集團與獨立第三方房地產開發商開發位於淮北的物業提供平均物業管理費的比較*

就我們由餘下集團開發的位於淮北的住宅物業項目而言，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，我們每月平均物業管理費分別約為人民幣1.80元、人民幣1.16元及人民幣1.14元。同年，對於由獨立第三方房地產開發商開發的我們位於淮北的住宅物業項目，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，我們每月平均物業管理費約為人民幣0.44元、人民幣0.69元及人民幣0.63元。

於往績記錄期，我們並未向由餘下集團或獨立第三方房地產開發商開發位於淮北的非住宅物業項目提供任何物業管理服務。

總體而言，鑒於我們管理的由獨立第三方房地產開發商開發的住宅物業的約30.2%為位於淮北的政府核准房屋、公共租賃、廉租物業及安置房，其服務標準及要求通常較低<sup>(1)</sup>，我

---

## 財務資料

---

們為餘下集團開發的住宅物業提供的物業管理服務的月平均每平方米物業管理費普遍高於獨立第三方房地產開發商開發的物業管理費。

### *我們位於寧波的項目的平均物業管理費*

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，我們位於寧波的項目的每月平均物業管理費分別約為人民幣1.97元、人民幣1.81元及人民幣1.93元。

於往績記錄期，我們位於寧波的非住宅物業的每月平均物業管理費高於其他城市物業的每月平均物業管理費，主要是由於我們向寧波的一處綜合商業體提供物業管理服務，對此我們收取更高的物業管理費。

### *向餘下集團與獨立第三方房地產開發商開發位於寧波的物業提供平均物業管理費的比較*

就我們由餘下集團開發的位於寧波的住宅物業項目而言，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，我們每月平均物業管理費分別約為人民幣1.49元、人民幣1.34元及人民幣1.46元。於2020期間，我們錄得較高的平均物業管理費，乃由於我們收到寧波住宅項目的額外物業管理費，即來自房地產開發商補償我們維修及保養工作的一次性賠償金。對於由餘下集團開發的我們位於寧波的非住宅物業項目，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，我們每月平均物業管理費約為人民幣8.86元、人民幣8.48元及人民幣8.47元。

於往績記錄期，我們並未向由獨立第三方房地產開發商開發的位於寧波的住宅及非住宅物業項目提供任何物業管理服務。

### *我們位於合肥的項目的平均物業管理費*

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，我們位於合肥的項目的每月平均物業管理費分別約為人民幣2.51元、人民幣2.27元及人民幣1.64元。

---

#### 附註：

- (1) 在獨立第三方房地產開發商開發的住宅物業中，約三分之一(按在管總建築面積計算)為政府廉租房。另一方面，餘下集團開發的住宅物業中，約95.8%為淮北高端物業。

---

## 財務資料

---

於往績記錄期，我們位於合肥的住宅物業的每月平均物業管理費普遍高於其他城市住宅物業的每月平均物業管理費，主要是由於我們於合肥管理的由餘下集團開發的住宅物業包括對服務標準及要求更高以及服務成本更高的別墅。於2022年，由於我們於2022年中期後開始向獨立第三方房地產開發商開發的住宅物業提供物業管理服務，我們位於合肥的住宅物業的每月平均物業管理費錄得較低。

### *向餘下集團與獨立第三方房地產開發商開發位於合肥的物業提供的平均物業管理費比較*

就我們由餘下集團開發的位於合肥的住宅物業項目而言，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，我們每月平均物業管理費約為人民幣2.57元、人民幣2.57元及人民幣2.57元。

### *我們位於麗水的項目的平均物業管理費*

我們僅於2021年開始於麗水提供服務，截至2021年12月31日止年度，我們位於麗水的項目的每月平均物業管理費約為人民幣1.44元，截至2022年12月31日止年度，該費用為人民幣1.06元。

### *我們位於金華的項目的平均物業管理費*

我們僅於2021年開始於金華提供服務，截至2021年12月31日止年度，我們位於金華的項目的每月平均物業管理費約為人民幣1.11元，截至2022年12月31日止年度，該費用為人民幣1.81元。

### *我們位於青島的項目的平均物業管理費*

我們僅於2022年開始於青島提供服務，截至2022年12月31日止年度，我們位於青島的項目的每月平均物業管理費約為人民幣1.86元。

### *我們位於滁州的項目的平均物業管理費*

我們僅於2022年開始於滁州提供服務，截至2022年12月31日止年度，我們位於滁州的項目的每月平均物業管理費約為人民幣1.83元。

### *我們位於台州的項目的平均物業管理費*

我們僅於2022年開始於台州提供服務，截至2022年12月31日止年度，我們位於台州的項目的每月平均物業管理費約為人民幣0.45元。

### **主要面向房地產開發商的增值服務收入**

我們提供的主要面向房地產開發商的增值服務涵蓋物業開發項目自開工至完工的不同階段。於物業開發項目的前期階段，我們於其建設期間不時提規劃及設計諮詢服務，並進行

## 財務資料

現場監督，旨在促進該等物業完工並交付後的物業管理。於物業銷售階段，我們提供樓盤銷售辦事處管理服務。於交付階段，我們於交付物業予物業買方前提供交付前檢查服務。

下表載列我們於所示年度按付款客戶劃分的主要面向房地產開發商的增值服務收入明細：

|                      | 截至12月31日止年度   |              |               |              |               |              |
|----------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|                      | 2020年         |              | 2021年         |              | 2022年         |              |
|                      | (人民幣千元)       | %            | (人民幣千元)       | %            | (人民幣千元)       | %            |
| <b>樓盤銷售辦事處管理服務</b>   |               |              |               |              |               |              |
| 餘下集團 .....           | 20,090        | 60.3         | 38,888        | 65.7         | 44,144        | 72.6         |
| 餘下集團的合營企業及聯營公司 ..... | 3,988         | 12.0         | 8,984         | 15.2         | 3,992         | 6.6          |
| 獨立第三方客戶 .....        | 1,256         | 3.8          | 6,497         | 11.0         | 6,910         | 11.4         |
| <b>前期規劃及設計諮詢服務</b>   |               |              |               |              |               |              |
| 餘下集團 .....           | 5,960         | 17.9         | 3,279         | 5.5          | 3,970         | 6.5          |
| 餘下集團的合營企業及聯營公司 ..... | 202           | 0.6          | 257           | 0.4          | 576           | 0.9          |
| 獨立第三方客戶 .....        | -             | -            | -             | -            | -             | -            |
| <b>交付前檢查服務</b>       |               |              |               |              |               |              |
| 餘下集團 .....           | 1,790         | 5.4          | 1,288         | 2.2          | 882           | 1.5          |
| 餘下集團的合營企業及聯營公司 ..... | -             | -            | -             | -            | 255           | 0.5          |
| 獨立第三方客戶 .....        | -             | -            | -             | -            | -             | -            |
| <b>總計 .....</b>      | <b>33,286</b> | <b>100.0</b> | <b>59,193</b> | <b>100.0</b> | <b>60,729</b> | <b>100.0</b> |

我們的主要面向房地產開發商的增值服務收入由2020年的人民幣33.3百萬元增加約77.8%至2021年的人民幣59.2百萬元。該等增加主要由於樓盤銷售辦事處管理服務收入於往績記錄期增加所致。截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們已就彼等物業開發項目管理自餘下集團或其合營企業及聯營公司取得的19個、26個及29個樓盤銷售辦事處管理項目，且該等項目已開始預售程序，大部分位於浙江省。此外，我們管理截至2020年、2021年及2022年12月31日自獨立第三方開發商取得的一個、四個及四個銷售辦事處管理項目。

於2021年及2022年，基於我們與餘下集團的長期業務關係，我們亦於(i)前期規劃及設計諮詢服務；及(ii)向房地產開發商提供交付前檢查方面獲得進一步業務機會。截至2021年及2022年12月31日，我們(i)為14個及22個房地產項目提供前期規劃及設計諮詢服務。截至2021年及2022年12月31日，我們為四個及三個房地產項目提供交付前檢查服務。



## 財務資料

我們通常通過餘下集團或與我們建立業務關係的其他獨立第三方房地產開發商的推薦，為非物業業主發掘增值服務的潛在商機。總體而言，我們與餘下集團或其合營企業及聯營公司的項目乃經過餘下集團推薦，而我們與獨立第三方客戶的項目則通過我們自己的努力從各自的獨立第三方客戶中獲得。我們為非物業業主提供增值服務的所有合同均通過商務談判獲得，據我們的中國法律顧問所告知，此乃中國法律法規所允許。我們的董事相信，我們於往績記錄期向非物業業主提供增值服務的合約與其他亦向餘下集團及其合營企業及聯營公司提供類似服務的第三方物業管理公司可資比較。

誠如中指院告知，我們於往績記錄期向非物業業主提供增值服務收取的費用符合行業範圍。鑒於上述情況，我們的董事認為，我們於往績記錄期向非物業業主提供的增值服務收取的服務費合理且與類似服務的現行市場費率一致。

### 社區增值服務收入

我們亦主要向業主及住戶提供社區增值服務，主要包括(i)公共區域管理服務；(ii)裝修廢物處理服務；及(iii)車輛停車位銷售代理服務。下表載列我們於所示年度按房地產開發商類型劃分的社區增值服務收入明細：

|                    | 截至12月31日止年度   |              |               |              |               |              |
|--------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|                    | 2020年         |              | 2021年         |              | 2022年         |              |
|                    | (人民幣千元)       | %            | (人民幣千元)       | %            | (人民幣千元)       | %            |
| <b>公共區域管理服務</b>    |               |              |               |              |               |              |
| 餘下集團 .....         | 5,634         | 39.7         | 7,182         | 22.9         | 9,315         | 26.4         |
| 餘下集團的合營企業及聯營公司 ..  | -             | -            | -             | -            | 147           | 0.4          |
| 獨立第三方開發商 .....     | 3,855         | 27.2         | 3,450         | 11.0         | 1,633         | 4.6          |
| <b>裝修廢物處理服務</b>    |               |              |               |              |               |              |
| 餘下集團 .....         | 1,014         | 7.2          | 2,430         | 7.8          | 608           | 1.7          |
| 獨立第三方開發商 .....     | 467           | 3.3          | 1,037         | 3.3          | 578           | 1.6          |
| <b>車輛停車位銷售代理服務</b> |               |              |               |              |               |              |
| 餘下集團 .....         | 3,208         | 22.6         | 17,212        | 55.0         | 23,132        | 65.3         |
| <b>總計 .....</b>    | <b>14,178</b> | <b>100.0</b> | <b>31,311</b> | <b>100.0</b> | <b>35,413</b> | <b>100.0</b> |

## 財務資料

於往績記錄期，我們社區增值服務所得的收入快速增長。我們的社區增值服務收入由2020年的人民幣14.2百萬元增加約120.8%至2021年的人民幣31.3百萬元，並進一步增加約13.1%至2022年的人民幣35.4百萬元。2021年及2022年的收入增加乃主要由於向餘下集團提供車輛停車位銷售代理服務增加所致，其為我們協助房地產開發商出售及協助買方購買我們在管或旗下若干房地產項目的車位。

### 銷售成本

#### 按業務線劃分的銷售成本

下表載列我們於所示年度的銷售成本組成部分(按業務線劃分)：

|             | 截至12月31日止年度    |              |                |              |                |              |
|-------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|             | 2020年          |              | 2021年          |              | 2022年          |              |
|             | (人民幣千元)        | %            | (人民幣千元)        | %            | (人民幣千元)        | %            |
| 物業管理服務..... | 117,155        | 81.4         | 134,085        | 72.6         | 149,376        | 73.4         |
| 主要面向房地產開發商的 |                |              |                |              |                |              |
| 增值服務.....   | 19,089         | 13.3         | 33,762         | 18.3         | 35,403         | 17.4         |
| 社區增值服務..... | 7,650          | 5.3          | 16,742         | 9.1          | 18,618         | 9.2          |
| 總計.....     | <b>143,894</b> | <b>100.0</b> | <b>184,589</b> | <b>100.0</b> | <b>203,397</b> | <b>100.0</b> |

於往績記錄期的銷售成本增加一般與業務規模擴展一致，大部分銷售成本自物業管理服務產生。

## 財務資料

### 按開支性質劃分的銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)員工成本指直接提供物業管理服務、主要面向房地產開發商的增值服務及社區增值服務的現場員工的成本；(ii)清潔和園藝服務開支，包括清潔費、廢物及污水收費；(iii)維護服務及消耗品開支，包括設備維修開支；及(iv)公共事業開支，包括水電費、物業管理辦公室的辦公用品及通訊外判費用。下表載列我們於所示年度的總銷售成本組成部分：

|                 | 截至12月31日止年度    |              |                |              |                |              |
|-----------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|                 | 2020年          |              | 2021年          |              | 2022年          |              |
|                 | (人民幣千元)        | %            | (人民幣千元)        | %            | (人民幣千元)        | %            |
| 員工成本 .....      | 111,859        | 77.8         | 138,081        | 74.8         | 153,192        | 75.3         |
| 清潔和園藝開支 .....   | 14,875         | 10.3         | 24,240         | 13.1         | 25,839         | 12.7         |
| 維護及消耗品開支 .....  | 12,522         | 8.7          | 14,548         | 7.9          | 15,861         | 7.8          |
| 公共事業開支 .....    | 4,638          | 3.2          | 7,720          | 4.2          | 8,505          | 4.2          |
| <b>總計 .....</b> | <b>143,894</b> | <b>100.0</b> | <b>184,589</b> | <b>100.0</b> | <b>203,397</b> | <b>100.0</b> |

於往績記錄期，我們銷售成本的主要組成部分為員工成本。於往績記錄期，我們的銷售成本有所增加，主要由於現場員工人數基於的在管建築面積增加而有所增加(主要由於我們的物業管理項目組合擴張及現場員工的平均工資增加)。有關我們成本節約措施的進一步討論，請參閱本招股章程「影響經營業績的關鍵因素—緩解不斷上升的員工成本影響的能力」。

## 財務資料

### 毛利及毛利率

於2020年、2021年及2022年，我們的整體毛利率約為37.6%、37.6%及36.4%。下表載列於所示年度的毛利及毛利率(按業務線及房地產開發商類型劃分)：

|                       | 截至12月31日止年度   |             |                |             |                |             |
|-----------------------|---------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
|                       | 2020年         |             | 2021年          |             | 2022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 .....          | 66,076        | 36.1        | 71,105         | 34.7        | 74,217         | 33.2        |
| 餘下集團 .....            | 52,320        | 37.5        | 51,866         | 34.9        | 53,603         | 33.5        |
| 餘下集團的合營企業及聯營公司 .....  | -             | -           | -              | -           | -              | -           |
| 獨立第三方房地產開發商 .....     | 13,756        | 31.5        | 19,239         | 34.1        | 20,614         | 32.4        |
| 主要面向房地產開發商的增值服務 ..... | 14,197        | 42.7        | 25,431         | 43.0        | 25,326         | 41.7        |
| 餘下集團 .....            | 12,530        | 43.5        | 19,582         | 43.7        | 20,298         | 41.4        |
| 餘下集團的合營企業及聯營公司 .....  | 1,553         | 37.1        | 3,906          | 42.3        | 1,900          | 39.4        |
| 獨立第三方房地產開發商 .....     | 114           | 40.2        | 1,943          | 37.8        | 3,128          | 45.3        |
| 社區增值服務 .....          | 6,528         | 46.0        | 14,569         | 46.5        | 16,795         | 47.4        |
| 餘下集團 .....            | 4,654         | 47.2        | 12,605         | 47.0        | 15,735         | 47.6        |
| 餘下集團的合營企業及聯營公司 .....  | -             | -           | -              | -           | 68             | 46.3        |
| 獨立第三方房地產開發商 .....     | 1,874         | 43.4        | 1,964          | 43.8        | 992            | 44.9        |
| <b>總計/整體 .....</b>    | <b>86,801</b> | <b>37.6</b> | <b>111,105</b> | <b>37.6</b> | <b>116,338</b> | <b>36.4</b> |

我們的整體毛利率受各業務線的毛利率以及業務組合波動的影響。由於物業管理服務屬於勞動密集程度較高的業務，因此主要面向房地產開發商的增值服務及社區增值服務的毛利率相對高於物業管理服務的毛利率。我們的整體毛利率在2020年及2021年的37.6%至2022年的36.4%之間波動，主要歸因於(i)在管物業每月平均物業管理費變動；(ii)主要面向房地產開發商的增值服務擴大；(iii)社區增值服務穩步增長；及(iv)成本控制措施成功實施。該等措

## 財務資料

施(其中包括)包括(i)新財政年度開始前每年於本集團內部實施預算制度，以避免任何潛在的財務赤字，同時執行本集團的戰略；(ii)採用全面的採購管理系統，降低交易成本，特別是採購單批人民幣30,000元以上的商品時，利用招標程序確定最具成本效益的產品；及(iii)確保我們向外判商支付的分包費用普遍低於我們於相同期間提供相同服務的成本。

### 毛利及毛利率(按房地產開發商及物業類型劃分)之分析

下表載列於所示年度的毛利及毛利率明細(按房地產開發商及物業類型劃分)明細：

|                      | 截至12月31日止年度          |                    |                       |                    |                       |                    |
|----------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
|                      | 2020年                |                    | 2021年                 |                    | 2022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)               | (%)                |
| 餘下集團 .....           | <b>69,504</b>        | <b>39.0</b>        | <b>84,053</b>         | <b>38.1</b>        | <b>89,637</b>         | <b>37.0</b>        |
| 住宅 .....             | 48,786               | 38.3               | 63,338                | 37.8               | 68,849                | 37.4               |
| 非住宅 .....            | 20,718               | 40.7               | 20,715                | 39.1               | 20,788                | 35.8               |
| 餘下集團的合營企業及聯營公司 ..... | <b>1,553</b>         | <b>37.1</b>        | <b>3,906</b>          | <b>42.3</b>        | <b>1,967</b>          | <b>39.6</b>        |
| 住宅 .....             | 1,553                | 37.1               | 3,906                 | 42.3               | 1,967                 | 39.6               |
| 非住宅 .....            | -                    | -                  | -                     | -                  | -                     | -                  |
| 獨立第三方房地產開發商 .....    | <b>15,744</b>        | <b>32.6</b>        | <b>23,146</b>         | <b>35.1</b>        | <b>24,734</b>         | <b>34.0</b>        |
| 住宅 .....             | 14,348               | 34.2               | 21,388                | 35.9               | 20,420                | 34.3               |
| 非住宅 .....            | 1,396                | 22.0               | 1,758                 | 27.1               | 4,314                 | 32.5               |
| 總計 .....             | <b><u>86,801</u></b> | <b><u>37.6</u></b> | <b><u>111,105</u></b> | <b><u>37.6</u></b> | <b><u>116,338</u></b> | <b><u>36.4</u></b> |

### 毛利率分析(按餘下集團開發的項目劃分)

於2020年、2021年及2022年，餘下集團開發項目的毛利率約為39.0%、38.1%及37.0%。

---

## 財務資料

---

就餘下集團開發的住宅項目而言，於2020年、2021年及2022年，我們的毛利率約為38.3%、37.8%及37.4%。就餘下集團開發的非住宅項目而言，於2020年、2021年及2022年，餘下集團毛利率約為40.7%、39.1%及35.8%。於往績記錄期，餘下集團毛利率的浮動主要受以下因素推動：

- (i) 2020年，我們的毛利率受到影響，部分由於地方政府出台應對COVID-19疫情爆發的監管支持政策，導致一次性扣除或免繳社會保險費；我們已採取各項節約成本的措施；以及我們擴大向房地產開發商及建築公司提供服務組合的範圍，包括(a)初步規劃及設計諮詢服務；及(b)交付前檢查服務，從而我們可收取更高的毛利率；及
- (ii) 2021年，鑒於我們從物業管理服務產生大部分收益，我們的毛利率主要受我們向客戶收取的平均物業管理費影響。此外，我們錄得員工成本增加，乃由於當局有效控制COVID-19疫情，扣減或豁免支付社會保險費的監管支持政策導致我們的員工成本增加。一般而言，於往績記錄期，我們非住宅物業的每月平均物業管理費普遍高於住宅物業的管理費，與行業規範一致。詳情請參閱本節「若干合併損益及其他全面收入表項目的說明－收入－物業管理服務收入」。儘管為非住宅物業提供物業管理服務的相關成本較高，惟我們能就該等物業收取相對較高的溢價，因此，非住宅物業的毛利率也略高。

### 毛利率分析(按獨立第三方房地產開發商開發的項目劃分)

於2020年、2021年及2022年，獨立第三方房地產開發商開發項目的毛利率約為32.6%、35.1%及34.0%。

就我們的住宅項目而言，於2020年、2021年及2022年，獨立第三方房地產開發商的毛利率約為34.2%、35.9%及34.3%。就我們的非住宅項目而言，於2020年、2021年及2022年，獨立第三方房地產開發商的毛利率約為22.0%、27.1%及32.5%。

---

## 財務資料

---

於往績記錄期，獨立第三方房地產開發商開發項目的毛利率的波動主要受以下因素推動：

- (i) 2020年，我們的毛利率受到影響，部分由於政府出台應對COVID-19疫情爆發的監管支持政策，導致一次性扣除或免繳社會保險費；及我們已採取各項節約成本的措施；
- (ii) 2021年，我們就於2020年中期後開始管理由獨立第三方房地產開發商開發的三項住宅物業收取更高的物業管理費。我們可為該等住宅項目收取較高的物業管理費，乃考慮到其(a)提供更高的服務質量；或(b)與獨立第三方房地產開發商開發的其他項目相比，更近期交付；及
- (iii) 2022年，我們的毛利率受到影響，主要由於2022年由獨立第三方房地產開發商於杭州及合肥開發的若干新住宅項目(即政府核准房屋、公租房及廉租房)開工，我們從當中收取相對較低的物業管理費。

### *獨立第三方房地產開發商開發住宅項目與非住宅項目的毛利率*

總體而言，行業規範為非住宅物業的每月平均物業管理費應高於住宅物業的每月平均物業管理費。然而，我們在管的獨立第三方房地產開發商開發的若干非住宅物業於往績記錄期產生虧損。

## 財務資料

### 毛利及毛利率(按城市等級及物業類型劃分)之分析

下表載列我們的毛利及毛利率(按城市等級及物業類型劃分)的明細：

|                           | 截至12月31日止年度   |             |                |             |                |             |
|---------------------------|---------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
|                           | 2020年         |             | 2021年          |             | 2022年          |             |
|                           | 毛利/(虧損)       | 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)        | (%)         |
| 一線城市 <sup>(1)</sup> ..... | -             | -           | 338            | 44.6        | 960            | 44.6        |
| 住宅.....                   | -             | -           | -              | -           | -              | -           |
| 非住宅.....                  | -             | -           | 338            | 44.6        | 960            | 44.6        |
| 二線城市 <sup>(1)</sup> ..... | 67,900        | 36.3        | 78,619         | 36.4        | 78,458         | 35.1        |
| 住宅.....                   | 45,993        | 35.1        | 56,662         | 35.8        | 56,119         | 35.1        |
| 非住宅.....                  | 21,907        | 39.2        | 21,957         | 38.1        | 22,339         | 35.3        |
| 三線城市 <sup>(1)</sup> ..... | 4,293         | 41.1        | 7,517          | 42.4        | 11,981         | 40.2        |
| 住宅.....                   | 4,293         | 41.1        | 7,517          | 42.4        | 11,424         | 40.7        |
| 非住宅.....                  | -             | -           | -              | -           | 557            | 32.1        |
| 其他城市 <sup>(1)</sup> ..... | 14,608        | 43.7        | 24,631         | 40.1        | 24,939         | 38.6        |
| 住宅.....                   | 14,401        | 44.8        | 24,454         | 40.6        | 23,694         | 39.3        |
| 非住宅.....                  | 207           | 15.5        | 177            | 15.9        | 1,245          | 29.4        |
| <b>總計</b> .....           | <b>86,801</b> | <b>37.6</b> | <b>111,105</b> | <b>37.6</b> | <b>116,338</b> | <b>36.4</b> |

附註：

- (1) 就此列表而言，「一線城市」包括廣州；「二線城市」包括杭州、寧波、合肥、昆明、南昌、南京、青島及武漢；「三線城市」包括金華、溫州及無錫；及「其他城市」包括麗水、湖州、台州、舟山、衢州、滁州及淮北。

#### 毛利率分析(按位於一線城市的項目劃分)

我們已於2021年下半年向廣州一家房地產開發商提供樓盤銷售辦事處管理服務，並錄得毛利約人民幣338,000元，毛利率44.6%。2022年，我們錄得毛利約人民幣960,000元，毛利率為44.6%。

#### 毛利率分析(按位於二線城市的項目劃分)

於2020年、2021年及2022年，我們位於二線城市項目的毛利率約為36.3%、36.4%及35.1%。



---

## 財務資料

---

就我們的住宅項目而言，於2020年、2021年及2022年，我們位於二線城市項目的毛利率約為35.1%、35.8%及35.1%。就我們的非住宅項目而言，於2020年、2021年及2022年，我們位於二線城市項目的毛利率約為39.2%、38.1%及35.3%。於往績記錄期，我們位於二線城市項目毛利率從2021年至2022年的減少主要受以下因素推動：我們就於2022年中期後開始管理由獨立第三方房地產開發商開發的七項住宅物業(包括若干政府核准房屋)及八項非住宅物業並向其收取相對較低的物業管理費。

### 毛利率分析(按位於三線城市的項目劃分)

於2020年、2021年及2022年，我們位於三線城市的項目毛利率約為41.1%、42.4%及40.2%。就我們的住宅項目而言，於2020年、2021年及2022年，我們位於三線城市的項目毛利率約為41.1%、42.4%及40.7%。

### 毛利率分析(按位於其他城市的項目劃分)

於2020年、2021年及2022年，我們位於其他城市項目的毛利率約為43.7%、40.1%及38.6%。

就我們的住宅項目而言，於2020年、2021年及2022年，我們位於其他城市項目的毛利率約為44.8%、40.6%及39.3%。就我們的非住宅項目而言，於2020年、2021年及2022年，我們位於其他城市的項目的毛利率約為15.5%、15.9%及29.4%。

於往績記錄期，我們位於其他城市項目毛利率的波動主要受以下因素推動：

- (i) 於2020年中期後開始管理淮北的一項住宅物業，以及我們對該物業收取更高的每月物業管理費；及
- (ii) 我們收到安徽省淮北市一項住宅項目的額外物業管理費，原因是相關房地產開發商用以補償我們的維修及保養工作的一次性物業管理費補償。

### 物業管理服務

我們物業管理服務的毛利率在很大程度上受我們就物業管理服務收取的每月每平方米平均費用以及就提供有關服務的每月每平方米銷售成本的綜合影響。

---

## 財務資料

---

於2021年，我們的物業管理服務毛利率由2020年的約36.1%下降至2021年的34.7%，主要由於當局有效控制COVID-19疫情，扣減或豁免支付社會保險費的監管支持政策終止，導致我們的員工成本增加。

我們物業管理服務的毛利率保持穩定，介乎2021年的約34.7%至2022年的33.2%之間。

### *毛利率分析(按房地產開發商類型劃分)*

於2020年、2021年及2022年，餘下集團物業管理服務的毛利率約為37.5%、34.9%及33.5%，同期獨立第三方房地產開發商的毛利率為31.5%、34.1%及32.4%。總體而言，餘下集團開發物業的物業管理服務毛利率略高於獨立第三方房地產開發商開發的物業。

總體而言，針對我們提供的物業管理服務，我們向餘下集團開發的物業收取高於獨立第三方房地產開發商開發物業的每平方米每月平均物業管理費。詳情請參閱本節「— 若干合併損益及其他全面收入表項目的說明—收入—物業管理服務收入」。

### **主要面向房地產開發商的增值服務**

我們主要面向房地產開發商的增值服務的毛利由2020年人民幣14.2百萬元增加約79.1%至2021年人民幣25.4百萬元，並輕微減少0.4%至2022年人民幣25.3百萬元。2020年至2021年之間的該等增加主要由於往績記錄期來自樓盤銷售辦事處管理服務的收入增加所致。截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們已就彼等物業開發項目管理自餘下集團或其合營企業及聯營公司取得的19個、26個及29個樓盤銷售辦事處管理項目，該等項目已於相關年度開始預售程序，而該等項目大部分位於浙江省。

於2021年，基於我們與餘下集團的長期業務關係，我們亦於(i)前期規劃及設計諮詢服務；及(ii)房地產開發商提供交付前檢查服務的領域獲得更多商機。我們主要面向房地產開發商的增值服務的毛利率在2020年的約42.7%至2022年的41.7%之間波動。

### *毛利率分析(按房地產開發商類型劃分)*

於2020年、2021年及2022年，餘下集團向房地產開發商提供增值服務的毛利率約為43.5%、43.7%及41.4%，同期獨立第三方房地產開發商的毛利率為40.2%、37.8%及45.3%。

---

## 財務資料

---

總體而言，我們向餘下集團開發的物業提供主要面向房地產開發商的增值服務的毛利率略高於餘下集團的合營企業及聯營公司以及獨立第三方房地產開發商開發的物業。儘管如此，我們的董事認為，我們於往績記錄期就向餘下集團的合營企業及聯營公司以及獨立第三方房地產開發商提供主要面向房地產開發商的增值服務的合同乃屬可比，因為我們的主要面向房地產開發商的增值服務合同乃通過商務談判獲得所致。此外，誠如中指院告知，我們於往績記錄期針對主要面向房地產開發商的增值服務收取的費用與行業範圍一致，因此，我們的董事認為本集團從不同房地產開發商賺取的毛利率屬合理，且符合現行的市場價格。

### 社區增值服務

我們社區增值服務的毛利由2020年的人民幣6.5百萬元增加約123.2%至2021年的人民幣14.6百萬元，並進一步增加約15.3%至2022年的人民幣16.8百萬元。毛利增加主要由於2021年車輛停車位銷售代理服務毛利增加。

於2020年、2021年及2022年，社區增值服務的毛利率約為46.0%、46.5%及47.4%。

於往績記錄期，我們社區增值服務的毛利率高於物業管理服務的毛利率，主要由於社區增值服務(如公共區域管理服務及車輛停車位銷售代理服務)，一般較物業管理服務所需勞動力為少，因此成本更低。

### 毛利率分析(按房地產開發商類型劃分)

於2020年、2021年及2022年，餘下集團社區增值服務的毛利率約為47.2%、47.0%及47.6%，同期獨立第三方房地產開發商的毛利率為43.4%、43.8%及44.9%。

總體而言，我們向餘下集團開發的我們在管項目的物業業主及住戶提供社區增值服務的毛利率略高於獨立第三方房地產開發商開發的物業。儘管如此，我們的董事認為，我們於往績記錄期就向獨立第三方客戶提供社區增值服務的合同一般可資比較，因為我們的大部分社區增值服務(例如公共區域管理服務及裝修廢物處理服務)合同乃通過商務談判獲得，或通過我們在管物業的物業業主或住戶不時提出的服務請求獲得所致。

## 財務資料

### 其他收入

我們的其他收入主要包括政府補助及利息收入。下表載列於所示年度我們其他收入的組成部分：

|                         | 截至12月31日止年度  |              |              |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|
|                         | 2020年        | 2021年        | 2022年        |
|                         |              | (人民幣千元)      |              |
| 政府補助.....               | 4,636        | 707          | 928          |
| 利息收入.....               | 140          | 284          | 151          |
| 其他 <sup>(1)</sup> ..... | 614          | 819          | 1,076        |
| <b>總計</b> .....         | <b>5,390</b> | <b>1,810</b> | <b>2,155</b> |

(1) 其他主要包括收取業主的遲到罰款收入、來自供應商的合同索賠及保證金沒收。

政府補助主要包括支持地方企業及經濟發展以及鼓勵我們穩定就業及提供高標準物業管理服務工作的政府補貼。於2020年，我們的政府補助大幅增加至約人民幣4.6百萬元，主要由於地方政府受COVID-19影響出台的監管扶持性政策而收取的員工留用及物業管理行業的政府補助。該等政府補助並無未達成條件或或然事項。

我們的政府補助由2021年的約人民幣707,000元增加至2022年的約人民幣928,000元，主要由於政府向物業管理公司提供補助，以鼓勵廢物分級及垃圾分類。

## 財務資料

我們的其他收入由2021年的約人民幣819,000元，增加至2022年的人民幣1.1百萬元，乃由於於2022年，一間裝修公司違反我們的裝修及建設條款，我們已沒收其按金約人民幣317,000元。

### 金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損主要為於日常業務過程中因有關貿易應收款項的潛在壞賬產生的虧損撥備。於2020年、2021年及2022年，根據預期信託虧損模型，我們分別錄得金融資產減值虧損約人民幣2.5百萬元、人民幣333,000元及人民幣2.7百萬元，主要與就物業管理服務的貿易應收款項減值準備變動有關。

### 行政開支

我們的行政開支主要包括(i)行政員工的員工成本；(ii)辦公室開支；(iii)公共設施開支；(iv)法律及專業諮詢開支；及(v)上市開支。下表載列於所示年度我們行政開支的明細：

|                         | 截至12月31日止年度   |              |               |              |               |              |
|-------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|                         | 2020年         |              | 2021年         |              | 2022年         |              |
|                         | (人民幣千元)       | %            | (人民幣千元)       | %            | (人民幣千元)       | %            |
| 員工成本 .....              | 10,790        | 40.8         | 21,075        | 37.6         | 23,977        | 50.4         |
| 辦公室費用 .....             | 4,607         | 17.2         | 4,794         | 8.5          | 4,937         | 10.4         |
| 公共設施開支 .....            | 1,738         | 6.6          | 2,809         | 5.0          | 3,179         | 6.6          |
| 財產和設備物品的折舊...           | 630           | 2.4          | 706           | 1.3          | 934           | 2.0          |
| 法律及專業諮詢開支.....          | 1,950         | 7.4          | 2,840         | 5.1          | 2,056         | 4.3          |
| 上市開支 .....              | 2,785         | 10.5         | 18,585        | 33.1         | 9,864         | 20.7         |
| 無形資產攤銷 .....            | 30            | 0.1          | 30            | 0.1          | 30            | 0.1          |
| 其他 <sup>(1)</sup> ..... | 3,968         | 15.0         | 5,233         | 9.3          | 2,596         | 5.5          |
| <b>總計 .....</b>         | <b>26,498</b> | <b>100.0</b> | <b>56,072</b> | <b>100.0</b> | <b>47,573</b> | <b>100.0</b> |

(1) 其他主要包括雜費，如殘疾人就業保障基金、業務發展及餐飲開支。

我們錄得行政開支由2020年的人民幣26.5百萬元增加至2021年的人民幣56.1百萬元，並與我們的業務增長整體一致。於2022年，我們的行政開支減少主要由於我們的上市開支減少。

---

## 財務資料

---

於2020年、2021年及2022年，我們行政員工的員工成本約為人民幣10.8百萬元、人民幣21.1百萬元及人民幣24.0百萬元。相關款項主要包括行政員工的工資、薪金、花紅、退休金計劃供款及社會福利。

於2020年，我們的員工成本受到影響主要由於退休金計劃供款及社會福利隨著監管支持政策的推行而減少，該政策乃應對COVID-19疫情爆發，隨後在2021年停止推行。於2022年，我們的員工成本有所增加，主要由於員工人數增加、向員工支付花紅、聘用額外管理人員，以及由於COVID-19疫情受控，不再推行監管支持政策，退休金計劃供款及社會福利隨之增加。

我們於2020年、2021年及2022年的法律及專業費用約為人民幣1.9百萬元、人民幣2.8百萬元及人民幣2.1百萬元。

於2020年，我們的法律及專業費用主要包括(i)因多宗有關我們物業管理服務訴訟(例如收取管理費)或對潛在項目的收購進行盡職調查而委聘外部律師；(ii)可行性研究的諮詢費以提供物業管理服務；(iii)物業管理合規或客戶滿意度調查的諮詢費；及(iv)申請AAA等級企業誠信信用認證的諮詢費。由於我們於2021年下半年聘請外部諮詢公司提供組織發展與業務流程諮詢服務，我們的法律及專業費用進一步增加至人民幣2.8百萬元。

### 所得稅開支

所得稅開支包括即期稅項以及遞延稅項資產的變動。即期稅項指往績記錄期的應課稅收入的估計應付稅項，其使用截至往績記錄期末頒佈的稅率另加過往報告年度應付稅項的任何調整計算。我們的所得稅主要包括就我們於中國註冊成立的附屬公司的應課稅溢利按25%的稅率計算的中國企業所得稅。有關遞延稅項資產的進一步資料，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註9及附註13。

## 財務資料

下表載列於所示年度我們所得稅開支的明細：

|                 | 截至12月31日止年度   |               |               |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|
|                 | 2020年         | 2021年         | 2022年         |
|                 |               | (人民幣千元)       |               |
| 即期所得稅.....      | 16,769        | 14,803        | 17,990        |
| 遞延所得稅.....      | (625)         | (83)          | (665)         |
| <b>總計</b> ..... | <b>16,144</b> | <b>14,720</b> | <b>17,325</b> |

根據開曼群島及英屬處女群島規則及法規，於往績記錄期，我們無須在開曼群島及英屬處女群島繳納任何所得稅。此外，於香港註冊成立的實體適用的所得稅稅率為16.5%。由於我們於往績記錄期並無產生於或源自香港的任何收入，故並無計提香港利得稅撥備。

於2020年、2021年及2022年，我們的實際所得稅稅率(按所得稅開支除以除稅前利潤計算)約為25.6%、26.0%及25.4%，與中國法定企業所得稅稅率25%整體一致。該輕微偏離主要由於若干業務發展產生開支及不可扣稅的上市開支所致。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已支付所有適用的到期稅項，且就本公司所深知，本公司與相關稅務機關概無任何爭議或未決事項，及／或須接受相關稅務機關任何調查、檢查或問詢。

### 經營業績

#### 截至2022年12月31日止年度與截至2021年12月31日止年度比較

#### 收入

我們的收入由2021年的人民幣295.7百萬元增加約8.1%至2022年的人民幣319.7百萬元，主要由於我們的物業管理服務收入增加人民幣18.4百萬元及社區增值服務收入小幅度增加人民幣4.1百萬元。

- 物業管理服務收入。我們的物業管理服務收入由2021年的人民幣205.2百萬元增加約9.0%至2022年的人民幣223.6百萬元，主要由於我們停止為一直收取較低物業管理費的四個住宅項目及四個非住宅項目提供服務，從而進一步優化我們的物業管理服務組合；及主要為重新分配資源，為每月物業管理費較高的兩個由獨立第三方房地產開發商開發的位於溫州及滁州的新非住宅項目提供物業管理服務。我們在管物業數量從截至2021年12月31日的74個項目增加至截至2022年12月31日的95個項目。我們在管建築面積由截至2021年12月31日的約11.8百萬平方米增加至截至2022年12月31日的約12.8百萬平方米。此外，截至2022年12月31日，我們合共管理70個住宅物業項目及25個非住宅物業項目。
- 主要面向房地產開發商的增值服務收入。我們的主要面向房地產開發商的增值服務收入由2021年的人民幣59.2百萬元增加約2.6%至2022年的人民幣60.7百萬元。該增加主要由於(i)我們從餘下集團及其合營企業及聯營公司以及獨立第三方房地產開發商取得的銷售辦事處管理項目數量增加；及(ii)來自前期規劃及設計諮詢服務的持續收入貢獻。我們樓盤銷售辦事處管理服務項目數目由截至2021年12月31日的30個增加至截至2022年12月31日的34個。



---

## 財務資料

---

- 社區增值服務收入。我們的社區增值服務收入由2021年的人民幣31.3百萬元增加約13.2%至2022年的人民幣35.4百萬元。該增加主要由於2022年車輛停車位銷售代理服務的需求增加。

### 銷售成本

我們的銷售成本由2021年的人民幣184.6百萬元增加約10.2%至2022年的人民幣203.4百萬元，主要由於我們的員工成本增加，因政府有效地控制COVID-19疫情，導致減免繳納社會保險費的監管支持政策已停止。

### 毛利及毛利率

由於上文所述，我們的毛利由2021年的人民幣110.1百萬元增加約4.7%至2022年的人民幣116.3百萬元。我們的整體毛利率在2021年的約37.6%至2022年的36.4%之間波動。

- 物業管理服務。物業管理服務的毛利由2021年的人民幣71.1百萬元增加約4.4%至2022年的人民幣74.2百萬元，而物業管理服務的毛利率保持穩定，介乎於2021年的約34.4%與2022年的33.2%之間。
- 主要面向房地產開發商的增值服務。主要面向房地產開發商的增值服務的毛利由2021年的人民幣25.4百萬元輕微減少約0.4%至2022年的人民幣25.3百萬元，主要面向房地產開發商的增值服務的毛利率保持穩定，介乎於2021年的約43.0%與2022年的41.7%之間。
- 社區增值服務。社區增值服務的毛利由2021年的人民幣14.6百萬元增加約15.3%至2022年的人民幣16.8百萬元，且社區增值服務的毛利率保持穩定，介乎於2021年的約46.5%與2022年的47.4%之間。

### 其他收入

我們於2021年確認其他收入約人民幣1.8百萬元，主要與受COVID-19影響，地方政府出台監管支持政策就員工留任和物業管理行業的政府補助有關。概無該等政府補助的尚未達成條件或或然事項。

我們的其他收入增加至2022年的約人民幣2.2百萬元，主要由於政府向物業管理公司發放補助，以鼓勵廢物分級及垃圾分類，且於2022年，一間裝修公司違反我們的裝修及建設條款，我們已沒收其按金約人民幣317,000元。

### 金融資產減值虧損淨額

於2021年及2022年，我們錄得金融資產減值虧損約人民幣0.3百萬元及人民幣2.7百萬元，增幅約為人民幣2.4百萬元。減值虧損的增幅主要由於(i)2022年期間在管物業的總建築面積及數量增加；及(ii)物業管理費收款率出現惡化，部分與2022年底中國新冠肺炎疫情的發展有關。

### 行政開支

我們的行政開支由2021年的人民幣56.1百萬元減少約15.2%至2022年的人民幣47.6百萬元，由於我們僱員的員工成本(包括工資、薪金、花紅、退休金計劃供款及社會福利)、辦公室開支、公共設施成本增加及上市開支減少合併影響。退休金供款及社會福利增加乃由於地方政府為應對COVID-19疫情爆發而停止推行監管支持政策。另外，我們於2022年錄得上市開支減少約人民幣8.7百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2021年的人民幣14.7百萬元增加約17.7%至2022年的人民幣17.3百萬元，該等增加總體上與我們稅前利潤增加一致。

### 年內利潤及全面收入總額

由於上文所述，我們的年內利潤及全面收入總額由2021年的人民幣41.8百萬元增加約21.9%至2022年的人民幣50.9百萬元。

### 截至2021年12月31日止年度與截至2020年12月31日止年度比較

#### 收入

我們的收入由2020年的人民幣230.7百萬元增加約28.2%至2021年的人民幣295.7百萬元，主要由於我們的物業管理服務收入增加約人民幣22.0百萬元，主要面向房地產開發商的增值服務輕微增加人民幣25.9百萬元及社區增值服務收入增加人民幣17.1百萬元。

- **物業管理服務收入。**我們的物業管理服務收入由2020年的人民幣183.2百萬元增加約12.0%至2021年的人民幣205.2百萬元，主要由於我們停止為獨立第三方房地產開發商開發，且一直收取較低物業管理費的一個住宅項目及七個非住宅項目提供服務，從而進一步優化我們的物業管理服務組合；及重新分配資源，為餘下集團開發的每月物業管理費較高的(i)兩個位於麗水及金華的新住宅項目；及(ii)一個位於杭州的新非住宅項目提供物業管理服務。我們在管物業數量從截至2020年12月31日的73個項目增加至截至2021年12月31日的74個項目。我們在管建築面積從截至2020年12月31日的約10.8百萬平方米增加至截至2021年12月31日的約11.8百萬平方米。此外，截至2021年12月31日，我們合共管理60個住宅物業項目及14個非住宅物業項目。
- **主要面向房地產開發商的增值服務收入。**我們的主要面向房地產開發商的增值服務收入由2020年的人民幣33.3百萬元增加約77.8%至2021年的人民幣59.2百萬元。該增加主要由於(i)我們從餘下集團及其合營企業及聯營公司以及獨立第三方房地產開發商取得的銷售辦事處管理項目數量；及(ii)來自前期規劃及設計諮詢服務以及交付前檢查服務數量的持續收入均有所增加。我們樓盤銷售辦事處管理服務項目數目由截至2020年12月31日的20個增加至截至2021年12月31日的30個。

---

## 財務資料

---

- **社區增值服務收入**。我們的社區增值服務收入由2020年的人民幣14.2百萬元增加約120.8%至2021年的人民幣31.3百萬元。該增加主要由於2021年期間車輛停車位銷售代理服務的需求增加。

### 銷售成本

我們的銷售成本由2020年的人民幣143.9百萬元增加約28.3%至2021年的人民幣184.6百萬元，主要由於我們的員工成本增加，因政府有效地控制COVID-19疫情，導致減免繳納社會保險費的監管支持政策已停止。

### 毛利及毛利率

由於上文所述，我們的毛利由2020年的人民幣86.8百萬元增加約28.0%至2021年的人民幣111.1百萬元。我們的整體毛利率於2020年及2021年保持穩定，約為37.6%。

- **物業管理服務**。物業管理服務的毛利由2020年的人民幣66.1百萬元增加約7.6%至2021年的人民幣71.1百萬元，而物業管理服務的毛利率由2020年的約36.1%略微減少至2021年的34.7%。
- **主要面向房地產開發商的增值服務**。主要面向房地產開發商的增值服務的毛利由2020年的人民幣14.2百萬元增加約79.1%至2021年的人民幣25.4百萬元，主要面向房地產開發商的增值服務的毛利率保持穩定，介乎於2020年的約42.7%與2021年的43.0%之間。
- **社區增值服務**。社區增值服務的毛利由2020的人民幣6.5百萬元增加約123.2%至2021年的人民幣14.6百萬元，且社區增值服務的毛利率保持穩定，介乎於2020年的約46.0%與2021年的46.5%之間。

### 其他收入

我們於2020年的確認其他收入約人民幣5.4百萬元，主要與受COVID-19影響，地方政府出台監管支持政策就員工留任和物業管理行業的政府補助有關。概無該等政府補助的尚未達成條件或或然事項。

我們的其他收入減少至2021年的約人民幣1.8百萬元，主要由於政府部門已有效控制疫情，COVID-19相關政府補助減少。

### 金融資產減值虧損淨額

於2020年及2021年，我們分別錄得金融資產減值虧損約人民幣2.5百萬元及人民幣333,000元，降幅約為人民幣2.2百萬元。該等增加主要由於2021年我們因物業管理服務應收獨立第三方的貿易應收款項減值虧損因我們一直努力管理貿易應收款項而減少。

### 行政開支

我們的行政開支由2020年的人民幣26.5百萬元增加約111.6%至2021年的人民幣56.1百萬元，主要由於我們僱員的員工成本(包括工資、薪金、花紅、退休金計劃供款及社會福利)、辦公室開支、公共設施成本及上市開支增加。退休金供款及社會福利增加乃由於地方政府為應對COVID-19疫情爆發而停止推行監管支持政策。然而，上市開支於2021年錄得約人民幣18.6百萬元，且我們僅於去年同期確認上市開支約人民幣2.8百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2020年的人民幣16.1百萬元減少約8.8%至截至2021年的人民幣14.7百萬元，該減少乃由於確認的遞延稅項費用的扣減影響所致。

### 年內利潤及全面收入總額

由於上文所述，我們的期內利潤及全面收入總額由2020年的人民幣47.0百萬元減少11.2%至2021年的人民幣41.8百萬元。

選定合併財務狀況表項目

物業及設備

我們的物業及設備隨著我們的業務擴張由截至2020年12月31日的人民幣2.8百萬元增加至截至2021年12月31日的人民幣5.0百萬元，並減少至截至2022年12月31日的人民幣4.6百萬元。截至2021年12月31日，物業及設備的顯著增加，主要由於購買辦公室設備、電子設備、機械(主要是清潔機器人)及汽車用於我們的業務運營，總體上符合我們於往績記錄期的業務擴展。截至2022年12月31日，物業及設備的略微減少主要由於我們的辦公設備、電子設備及機器折舊於2022年僅有少量增加。

遞延所得稅資產

我們的遞延所得稅資產由截至2020年12月31日的人民幣1.5百萬元增加至截至2021年12月31日的人民幣1.6百萬元，並於截至2022年12月31日增加至人民幣2.2百萬元。截至2021年12月31日及2022年12月31日的遞延稅項資產增加乃主要由於年內的遞延稅項計入損益，主要包括應收款項減值撥備。

貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要來自獨立第三方的業主提供物業管理服務。下表載列截至以下所示日期我們貿易應收款項明細：

|               | 截至12月31日      |               |               |
|---------------|---------------|---------------|---------------|
|               | 2020年         | 2021年         | 2022年         |
|               |               | (人民幣千元)       |               |
| 貿易應收款項.....   | 55,912        | 62,891        | 98,336        |
| 減：減值撥備.....   | (5,946)       | (6,279)       | (8,939)       |
| 貿易應收款項淨額..... | <b>49,966</b> | <b>56,612</b> | <b>89,397</b> |

## 財務資料

我們的貿易應收款項(未扣減減值撥備)由截至2020年12月31日的人民幣55.9百萬元增加至截至2021年12月31日的人民幣62.9百萬元，並進一步增加至截至2022年12月31日的人民幣98.3百萬元，該增加主要由於我們的在管建築面積持續增加及／或我們收取的整體每月平均物業管理費增加，以及2022年底COVID-19的發展。

截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們的貿易應收款項減值撥備約人民幣5.9百萬元、人民幣6.3百萬元及人民幣8.9百萬元。我們的應收獨立第三方貿易應收款項的預期信貸虧損撥備變動如下：

|           | 截至12月31日     |              |              |
|-----------|--------------|--------------|--------------|
|           | 2020年        | 2021年        | 2022年        |
|           |              | (人民幣千元)      |              |
| 截至年初..... | 3,446        | 5,946        | 6,279        |
| 年內扣除..... | 2,500        | 333          | 2,660        |
| 截至年末..... | <b>5,946</b> | <b>6,279</b> | <b>8,939</b> |

於釐定貿易應收款項減值時，我們主要考慮貿易應收款項賬齡、後續結算狀況及歷史收款率。我們使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的不同客戶分部組別的逾期天數計算。撥備矩陣最初基於我們的歷史觀察違約率。我們將校正矩陣以按前瞻性估計(如預測經濟狀況)調整過往信貸虧損經歷。

## 財務資料

下表分別載列於所示日期所採納的預期虧損率及我們來自第三方貿易應收款項的賬面總值及虧損撥備的變動：

|                  | 截至2020年12月31日 |        |        |         |        |
|------------------|---------------|--------|--------|---------|--------|
|                  | 當前            | 1至2年   | 2至3年   | 3年以上    | 總計     |
| 預期虧損率.....       | 6.83%         | 12.50% | 24.37% | 100.00% | 10.63% |
| 總賬面值(人民幣千元)..... | 36,330        | 11,069 | 8,504  | 9       | 55,912 |
| 虧損撥備(人民幣千元)..... | 2,481         | 1,384  | 2,072  | 9       | 5,946  |
|                  | 截至2021年12月31日 |        |        |         |        |
|                  | 當前            | 1至2年   | 2至3年   | 3年以上    | 總計     |
| 預期虧損率.....       | 6.61%         | 12.02% | 25.40% | 100.00% | 9.98%  |
| 總賬面值(人民幣千元)..... | 52,338        | 6,655  | 2,520  | 1,378   | 62,891 |
| 虧損撥備(人民幣千元)..... | 3,461         | 800    | 640    | 1,378   | 6,279  |
|                  | 截至2022年12月31日 |        |        |         |        |
|                  | 當前            | 1至2年   | 2至3年   | 3年以上    | 總計     |
| 預期虧損率.....       | 6.95%         | 12.55% | 25.55% | 100.00% | 9.09%  |
| 總賬面值(人民幣千元)..... | 87,747        | 7,551  | 1,538  | 1,500   | 98,336 |
| 虧損撥備(人民幣千元)..... | 6,098         | 948    | 393    | 1,500   | 8,939  |



## 財務資料

我們通常根據物業管理服務協議的條款，每半年或每年收取物業管理費。物業管理服務費一般由業主及租戶在收到票據時支付，而我們一般授予六個月至一年的信貸期限。

我們採納多種措施以加快收回貿易應收款項，如建立內部收款制度及更新付款狀況。有關我們為加快收回貿易應收款項而採納的措施的進一步資料，請參閱本招股章程「業務—物業管理服務—付款及信貸條款」。

下表按發票日期呈列截至所示日期貿易應收款項(減值虧損撥備淨額)的賬齡分析：

|                       | 截至12月31日      |               |               |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|
|                       | 2020年         | 2021年         | 2022年         |
|                       |               | (人民幣千元)       |               |
| 180天內 .....           | 21,286        | 39,102        | 58,332        |
| 181至365天.....         | 12,563        | 9,775         | 23,317        |
| 一至兩年.....             | 9,685         | 5,855         | 6,603         |
| 兩至三年.....             | 6,432         | 1,880         | 1,145         |
| <b>貿易應收款項總額 .....</b> | <b>49,966</b> | <b>56,612</b> | <b>89,397</b> |

截至最後實際可行日期，我們截至2022年12月31日第三方貿易應收款項約人民幣64.2百萬元或71.8%後續獲結算。

### 賬齡超過一年的第三方貿易應收款項的後續結算

截至最後實際可行日期，賬齡超過一年的第三方貿易應收款項的後續結算約為人民幣7.3百萬元，可收回性約為94.8%。

董事認為，賬齡超過一年的第三方貿易應收款項不存在可收回性問題，並有足夠的撥備：

- (i) 貿易應收款項撥備金額乃通過應用科學的評估模型衡量，其中預期信貸虧損模型中已包括各種考慮因素，如於評估日及通脹率可獲得的未來經濟預測、債務人的信用風險、歷史資料、COVID-19疫情爆發的影響等。董事認為評估模型為釐定撥備金額提供了具體依據；及

## 財務資料

- (ii) 我們一直致力解決賬齡超過一年的第三方貿易應收款項，其中，我們一直在加大力度，更頻繁地通過各種途徑，例如電話、微信短訊、短訊及電郵提醒我們的第三方客戶支付到期款項；我們已指定專門小組密切關注收款情況；並考慮委任收債人或收款專家採取積極措施，要求我們的第三方客戶及時結清長期未收回的應收賬款。

### 應收關聯方貿易相關款項

我們應收關聯方貿易相關應收款項錄入應收關聯方金額，相關餘額由我們向非物業業主提供的物業管理服務及增值服務以及我們提供的社區增值服務產生。截至2020年、2021年及2022年12月31日，相關應收款項分別約人民幣16.2百萬元、人民幣3.9百萬元及人民幣10.2百萬元，且賬齡為一年。該等金額自2020年至2021年大幅減少，乃由於餘下眾安集團與中國新城市集團加快與我們結清其未償貿易餘額。截至2022年12月31日，該等金額增加，乃由於我們的物業管理服務收入於2022年有所增加，且物業業主習慣於下半年結清其未償還的貿易餘額。進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註24(2)。

截至最後實際可行日期，我們截至2022年12月31日應收關聯方貿易相關款項約人民幣10.0百萬元或98.8%後續獲結算。

截至2020年、2021年及2022年12月31日，經考慮餘下眾安集團與中國新城市集團的穩健財務狀況及良好信貸歷史，我們評估來自關聯方貿易應收款項的預期虧損率並不重大。因此，於往績記錄期，並無確認來自關聯方貿易應收款項的虧損撥備。

### 整體貿易應收款項的後續結算金額及百分比

截至2022年12月31日，應收第三方的相關貿易應收款項(虧損撥備減值前)及應收關聯方的貿易相關應收款項約為人民幣98.3百萬元及人民幣10.2百萬元。截至最後實際可行日期，約人民幣64.2百萬元的應收第三方的貿易應收款項及人民幣10.0百萬元的應收關聯方的貿易相關應收款項後續獲結算，整體可收回率約為74.6%。

## 財務資料

### 平均貿易應收款項周轉天數

平均貿易應收款項周轉天數指我們就提供服務收取現金付款所需的平均時間。下表載列所示年度我們貿易應收款項的平均周轉天數：

|                              | 截至12月31日止年度 |       |       |
|------------------------------|-------------|-------|-------|
|                              | 2020年       | 2021年 | 2022年 |
| 貿易應收款項的平均周轉天數                |             |       |       |
| — 整體 <sup>(1)</sup> .....    | 109         | 78    | 91    |
| — 關連方 <sup>(2)</sup> .....   | 134         | 35    | 23    |
| — 獨立第三方 <sup>(3)</sup> ..... | 98          | 101   | 127   |

(1) 截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度的一個年度整體平均貿易應收賬款周轉天數等於開市及收市整體貿易應收賬款的平均值除以相關年度的總收入，並乘以365天(即應收關聯方及獨立第三方貿易應收款項)。

(2) 截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度的一個年度關聯方平均貿易應收賬款周轉天數等於關聯方的開市及收市貿易應收賬款平均值(按關連公司應收金額記錄)除以相關年度的收入，並乘以365天。

(3) 截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度的一個年度獨立第三方平均貿易應收賬款周轉天數等於獨立第三方開市及收市貿易應收賬款平均值除以獨立第三方相關年度的收入，並乘以365天。

於2020年、2021年及2022年，我們的整體平均貿易應收款項周轉天數為109天、78天及91天，大部分介乎六個月至一年的信貸期內。

於2020年，我們對關聯方的平均貿易應收賬款週轉天數一般較獨立第三方的長，儘管如此，我們認為關聯方的違約風險相對較低。我們於考慮關聯方的信用度及過去的收款記錄後，認為關聯方相對較長的平均貿易應收賬款周轉天數並無亦將不會使我們面臨重大的信貸風險。於往績記錄期，我們於向關聯方收取貿易應收賬款方面並未遇到任何困難。

---

## 財務資料

---

於2020年，我們整體貿易應收款項的平均周轉天數由2020年的109天減少至2021年的78天，並進一步增加至2022年的91天，主要由於我們鼓勵關聯方結清相關應收賬款，導致關聯方貿易應收款項的平均周轉天數顯著減少。同期，獨立第三方的貿易應收款項的平均周轉天數由2020年的98天增加至2021年的101天，並進一步增加至2022年的127天。於2020年及2021年，獨立第三方的貿易應收款項的平均周轉天數增加主要由於在管總建築面積增加及我們的業務擴張。2022年，獨立第三方平均周轉天數增加主要由於業主及居民更傾向於下半年進行結算，導致其於相關年度的結算活動減少。

我們一直致力解決關聯方的應收賬款，以縮小關聯方與獨立第三方之間的平均貿易應收賬款周轉天數的差距。我們制定及實施的措施包括：

- (i) 更頻繁地通過各種途徑，例如通電、短訊及電郵發出提醒；
- (ii) 指定相關人員密切關注關聯方的應收賬款收回情況；及
- (iii) 主動與關聯方溝通解決長期未收回的應收賬款，定期向關聯方出具發票及對賬函，並及時溝通應收賬款逾期或臨近付款日的情況。

我們已經與關聯方達成具體的結算計劃，以確保大部分關聯方的貿易應收賬款於上市前結清。我們預期，經過不斷努力，關聯方的平均貿易應收賬款周轉天數將縮短，並於未來幾年改善收款情況。

未來，與授予獨立第三方客戶的信貸質押相比，我們的關聯方將一般根據授予的信貸期結清貿易應收款項。

於往績記錄期，我們的平均關聯方貿易應收款項周轉天數普遍較第三方更長，主要由於我們與餘下集團長期的業務關係及餘下集團良好的信貸記錄，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。

## 財務資料

### 預付款項、存款及其他應收款項

下表載列截至所示日期我們預付款項、存款及其他應收款項的明細：

|                        | 截至12月31日      |              |               |              |               |              |
|------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|                        | 2020年         |              | 2021年         |              | 2022年         |              |
|                        | (人民幣千元)       | %            | (人民幣千元)       | %            | (人民幣千元)       | %            |
| 代表客戶向公用事業供應商的預付款項..... | 4,632         | 37.1         | 7,940         | 34.5         | 29,732        | 63.6         |
| 預付員工款項.....            | 3,030         | 24.3         | 3,657         | 15.9         | 4,610         | 9.9          |
| 按金.....                | 2,897         | 23.2         | 7,354         | 32.0         | 8,708         | 18.6         |
| 其他預付款項.....            | 1,032         | 8.3          | 2,728         | 11.9         | 2,438         | 5.2          |
| 其他.....                | 884           | 7.1          | 1,305         | 5.7          | 1,273         | 2.7          |
| <b>總計.....</b>         | <b>12,475</b> | <b>100.0</b> | <b>22,984</b> | <b>100.0</b> | <b>46,761</b> | <b>100.0</b> |

於往績記錄期，我們代表客戶向公用事業供應商的預付款項主要為水及其他公共事業供應商的預付款項。由於就電訊向供應商的預付款項增加，我們代表客戶向公用事業供應商的預付款項由截至2020年12月31日約人民幣4.6百萬元增加約71.4%至截至2021年12月31日人民幣7.9百萬元，主要由於我們管理的物業數量增加導致向供應商支付的公共事業預付款項增加。基於相同原因，由於2022年期間的大部分新增項目為住宅項目，相關款項於截至2022年12月31日增加至約人民幣29.7百萬元。對於住宅項目，由於物業業主的公用事業賬單主要由本集團提前支付，隨後由業主結算，物業業主的結算與我們的付款之間存在的暫時差異導致代表客戶向公用事業供應商的預付款項有所增加。

按金主要指根據當地法律規定就提供物業管理服務向地方當局繳納的保證金。有關按金於2021年增加主要歸因於我們業務擴張令在管總建築面積增加，以及交付予我們進行管理的項目數量增加。截至2022年12月31日，由於預計若干住宅項目維修費用將增加，提供物業管理服務所需向地方當局繳納的相關按金已增加。

截至2020年、2021年及2022年12月31日，其他預付款項主要包括與公開招標有關的招標按金(倘適用)，招標按金的金額視乎項目規模、項目類型及招標具體要求等多項因素。截至2022年12月31日，除投標保證金外，相關金額亦包括向多家裝修及保養公司支付維修及保養服務的按金。



## 財務資料

### 其他應付款項、已收按金及應計費用

我們其他應付款項、已收按金及應計費用主要指(i)已收按金(如已收業主保留金、裝修按金及投標保證金)；(ii)應付工資及福利；及(iii)代表社區居民收取的公用事業及其他應付款項，該等款項由我們代表業主收取，須支付予相關供應商以(例如)結算公用事業費及垃圾清理費，或就申請房產證支付予相關政府部門。

下表載列截至所示日期我們其他應付款項的明細：

|                | 截至12月31日      |               |               |
|----------------|---------------|---------------|---------------|
|                | 2020年         | 2021年         | 2022年         |
|                |               | (人民幣千元)       |               |
| 已收按金.....      | 17,083        | 14,434        | 16,535        |
| 應付工資及福利.....   | 11,861        | 8,668         | 5,432         |
| 代表社區居民收取的公用    |               |               |               |
| 事業款項.....      | 11,683        | 10,030        | 11,330        |
| 營業稅金及附加費.....  | 5,244         | 2,695         | 5,667         |
| 其他.....        | 2,399         | 2,142         | 3,548         |
| <b>總計.....</b> | <b>48,270</b> | <b>37,969</b> | <b>42,512</b> |

我們的其他應付款項、已收按金及應計費用由截至2020年12月31日的人民幣48.3百萬元減少至截至2021年12月31日人民幣38.0百萬元，有關減少乃主要由於(i)已收按金(如已收業主保留金、裝修按金及投標保證金)減少；(ii)因我們於年結日前已結清相關款項，故應付僱員的工資及營業稅金及附加費減少。截至2022年12月31日，我們的其他應付款項、已收按金及應計費用增加至人民幣42.5百萬元，主要由於(i)我們已收到新住宅項目的裝修按金，故已收按金增加；及(ii)隨著我們的收入增加，營業稅及附加費用亦隨之增加。

## 財務資料

### 合約負債

我們的合約負債主要為截至賬單週期初從我們在管物業的業主預收但未確認為收入的物業管理費。我們的物業管理服務一經提供，預先收取的物業管理費將確認為我們的收入。

下表為截至所示日期合約負債按支付預付款項日期的賬齡分析：

|           | 截至12月31日 |         |        |
|-----------|----------|---------|--------|
|           | 2020年    | 2021年   | 2022年  |
|           |          | (人民幣千元) |        |
| 一年以內..... | 46,611   | 45,439  | 40,118 |

我們的合約負債由截至2020年12月31日的人民幣46.6百萬元減少約2.5%至截至2021年12月31日的人民幣45.4百萬元，並於截至2022年12月31日減少至人民幣40.1百萬元。截至2021年12月31日及2022年12月31日的合約負債減少主要由於相關年度末從客戶處收取的有關提供物業管理服務的短期墊款減少。

截至最後實際可行日期，我們截至2022年12月31日的合約負債中的約人民幣30.6百萬元或76.2%後續獲確認為收入。

### 應付稅款

我們的應付稅款從截至2020年12月31日的人民幣15.4百萬元減少至截至2021年12月31日的人民幣12.3百萬元，增加至截至2022年12月31日的人民幣20.5百萬元。

截至2021年12月31日，我們的應付稅款減少，主要由於稅前利潤由2020年的人民幣47.0百萬元減少至2021年的人民幣41.8百萬元。截至2022年12月31日應付稅款的增加主要由於稅前利潤增加，故錄得較多的所得稅。



## 財務資料

### 流動資產及流動負債

下表載列截至所示日期流動資產及流動負債：

|                        | 截至12月31日       |                |                | 截至4月30日        |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                        | 2020年          | 2021年          | 2022年          | 2023年          |
|                        | (人民幣千元)        |                |                | (未經審核)         |
| <b>流動資產</b>            |                |                |                |                |
| 存貨 .....               | 222            | 81             | 69             | 81             |
| 貿易應收款項 .....           | 49,966         | 56,612         | 89,397         | 75,135         |
| 應收關聯公司款項 .....         | 61,147         | 4,133          | 10,169         | 8,609          |
| 預付款項、其他應收款項及其他資產 ..... | 12,475         | 22,984         | 46,761         | 46,431         |
| 現金及現金等價物 .....         | 131,219        | 50,225         | 44,724         | 42,718         |
| <b>流動資產總值 .....</b>    | <b>255,029</b> | <b>134,035</b> | <b>191,120</b> | <b>172,980</b> |
| <b>流動負債</b>            |                |                |                |                |
| 貿易應付款項 .....           | 1,349          | 762            | 1,601          | 1,638          |
| 其他應付款項、已收按金及應計費用 ..... | 48,270         | 37,969         | 42,512         | 44,342         |
| 合約負債 .....             | 46,611         | 45,439         | 40,118         | 40,688         |
| 應付關聯公司款項 .....         | 1,005          | 1,857          | -              | -              |
| 應付稅項 .....             | 15,351         | 12,308         | 20,535         | 18,594         |
| <b>流動負債總額 .....</b>    | <b>112,586</b> | <b>98,335</b>  | <b>104,766</b> | <b>105,262</b> |
| <b>流動負債淨額 .....</b>    | <b>142,443</b> | <b>35,700</b>  | <b>86,354</b>  | <b>67,718</b>  |

---

## 財務資料

---

截至2021年12月31日，我們的流動資產淨值減少約人民幣106.7百萬元至約人民幣35.7百萬元，主要由於(i)因結清收購(a)浙江潤洲、余姚眾力及杭州眾宏；及(b)眾安管理全部股權作為重組一部分的代價支付導致現金及現金等價物減少人民幣81.0百萬元；(ii)我們已採取措施加快從關聯公司收回應收款項，應收關聯公司款項減少人民幣57.0百萬元，部分由(i)其他應付款項、已收按金及應計費用減少人民幣10.3百萬元，主要由於我們的管理層決定退還裝修按金及減少獎金所致；(ii)應收貿易賬款增加約人民幣6.6百萬元，其與我們業務規模的持續擴張保持一致；及(iii)由於我們在管物業數量增加導致向供應商支付的公共事業預付款項增加，預付款項、其他應收款及其他資產增加人民幣10.5百萬元所抵銷。

我們的流動資產淨值增加約人民幣50.7百萬元至截至2022年12月31日的約人民幣86.4百萬元，主要由於(i)經營貢獻的貿易應收款項增加人民幣32.8百萬元；(ii)由於我們在管物業數量增加導致向供應商支付的公共事業預付款項增加，故預付款項、其他應收款及其他資產增加人民幣23.8百萬元，部分由(i)與我們運營相關的應付稅款增加人民幣8.2百萬元；及(ii)其他應付款項、已收按金及應計費用增加人民幣4.5百萬元所抵銷。

截至2023年4月30日，我們的流動資產淨值減少約人民幣18.7百萬元至約人民幣67.7百萬元，主要由於(i)與我們的經營有關的貿易應收款項回款約人民幣14.3百萬元，其部分由(i)我們的應付稅項減少約人民幣1.9百萬元，及(ii)我們其他應付款項、已收按金及應計費用增加約人民幣1.8百萬元所抵銷。

董事確認，所有應付或應收餘下集團成員公司和其他關聯方的貸款、墊款及非貿易性質結餘(並非於日常業務過程中產生)已於2022年12月31日悉數結清。

### 流動資金及資本資源

我們的主要現金用途是用作營運資金。我們的主要流動資金來源為經營所得現金流量。於可預見的未來，我們預計經營所得現金流量仍為我們主要的流動資金來源，我們可能將部分全球發售所得款項用於滿足部分資金需求。

## 財務資料

### 現金流量

下表載列所示年度我們現金流量概要：

|                               | 截至12月31日止年度    |                 |                |
|-------------------------------|----------------|-----------------|----------------|
|                               | 2020年          | 2021年           | 2022年          |
|                               | (人民幣千元)        |                 |                |
| 營運資金變動前的經營現金流量.....           | 66,353         | 57,579          | 71,804         |
| －營運資金變動.....                  | 27,783         | (11,559)        | (65,341)       |
| －已繳納中國企業所得稅.....              | (2,947)        | (17,845)        | (9,763)        |
| 經營活動所得／(所用)現金流量淨額.....        | 91,189         | 28,175          | (3,300)        |
| 投資活動(所用)／所得現金流量淨額.....        | (17,133)       | 41,948          | (344)          |
| 融資活動所用現金流量淨額.....             | -              | (151,117)       | (1,857)        |
| <b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額.....</b> | <b>74,056</b>  | <b>(80,994)</b> | <b>(5,501)</b> |
| 截至年初現金及現金等價物.....             | 57,163         | 131,219         | 50,225         |
| <b>截至年末現金及現金等價物.....</b>      | <b>131,219</b> | <b>50,225</b>   | <b>44,724</b>  |

### 經營活動所得／(所用)現金流量淨額

經營活動現金流量淨額反映(i)就非現金及非經營項目作出調整的除稅前利潤，(ii)營運資金變動的影響，及(iii)已付所得稅。

## 財務資料

於2020年，我們於經營活動所得現金流量淨額約為人民幣91.2百萬元，這是由於營運資金變動前的經營現金流量約為人民幣66.4百萬元，繳納所得稅人民幣2.9百萬元。於經營所得現金約人民幣94.1百萬元主要由(i)合約負債增加約人民幣26.9百萬元，主要由於客戶就2020年下半年新開發並交付予我們的物業之物業管理服務預付款大幅增加；(ii)貿易應收賬款增加約人民幣18.2百萬元，乃由於截至2020年12月31日我們的在管總建築面積增加至10.8百萬平方米而進行的業務擴張以及在管項目數目於2020年從59個增加至73個所致；(iii)應收關聯公司款項減少約人民幣18.1百萬元，由於關聯方迅速結清貿易債務所致；及(iv)其他應付款項、已收按金及應計費用增加約人民幣7.5百萬元，主要由於我們的在管物業數目持續增加以及員工人數增加導致應付工資及福利及所需按金增加，例如來自業主的保留金、裝修按金及投標保證金。

於2021年，我們擁有經營活動所得現金流量淨額約人民幣28.2百萬元，乃由於營運資金變動前的經營現金流量約人民幣57.6百萬元，繳納所得稅人民幣17.8百萬元。經營所得現金約人民幣46.0百萬元，主要由於(i)我們於年內產生的利潤約為人民幣56.5百萬元；及(ii)由於我們加強收款，應收關聯公司款項減少人民幣15.5百萬元，部分被(i)由於我們的業務增長、預付款項、其他應收款及其他資產增加人民幣10.5萬元，貿易應收款增加約人民幣7.0百萬元；及(ii)由於我們已向物業業主退還兩個住宅項目的裝修按金，其他應付款項、已收按金及應計費用減少人民幣10.3百萬元。

於2022年，我們用於經營活動的現金流量淨額約人民幣3.3百萬元，乃由於營運資金變動前的經營現金流量約人民幣71.8百萬元，繳納所得稅人民幣9.8百萬元。用於經營活動的現金約人民幣6.5百萬元，主要包括(i)應收關聯公司款項增加約人民幣6.3百萬元；(ii)業務經營所得貿易應收款項增加約人民幣35.4百萬元；(iii)預付款項、其他應收款項及其他資產增加約人民幣23.8百萬元，主要由於因交付予我們管理的項目導致我們對供應商的預付款項增加，部分由合約負債增加約人民幣5.3百萬元所抵銷，主要由於客戶預付物業管理服務款項增加所致。

於2022年，經營活動產生的現金流量淨額為負數，主要由於(i)我們的業務運營產生的貿易應收賬款增加；及(ii)由於我們在管物業數量增加，向供應商支付的公共事業預付款項增加所致。

---

## 財務資料

---

為避免經營活動所得的現金流量淨額為負，並縮小未來貿易應收賬款及預付款項之間的差距，我們將更致力要求業主預付或提前支付相關公共事業款項。此外，我們將加強內部信用風險管理，包括但不限於每兩周通過電話、微信消息、短信及電郵等各種渠道加大對客戶到期付款的提醒力度；每月密切監測收款情況；並考慮委任收賬員或收賬專家，採取積極措施要求客戶結清逾期六個月以上的長期未收賬款，以改善我們的現金流狀況。我們預期，該等措施將在未來幾年內避免經營活動所得的現金流量淨額為負。

### **投資活動(所用)／所得現金淨額**

於2020年，投資活動所用現金流量淨額約為人民幣17.1百萬元，主要由於給予關聯公司之墊款約人民幣19.8百萬元，部分由償還給予關聯公司之墊款約人民幣4.3百萬元及購買物業及設備開支人民幣1.3百萬元所抵銷。

於2021年，投資活動所得現金流量淨額約為人民幣41.9百萬元，主要由於償還給予關聯公司之墊款約人民幣177.2百萬元，部分由給予關聯公司之墊款約人民幣132.5百萬元所抵銷。

於2022年，用於投資活動的現金淨額約為人民幣344,000元，主要由於購買約人民幣580,000元的物業及設備，部分為償還關聯公司預付款人民幣236,000元所抵銷。

### 融資活動所用現金流量淨額

於2020年，本公司概無融資活動所得或所用現金流量淨額。

於2021年，融資活動所用現金流量淨額約為人民幣151.1百萬元，主要由於償還來自關聯公司約人民幣58.3百萬元之墊款，部分由來自關聯公司約人民幣56.8百萬元之墊款及當時股東於重組前的增資約人民幣90.0百萬元，及支付與(i)收購浙江潤洲、余姚眾力及杭州眾宏作為重組一部分有關的代價人民幣104.7百萬元(ii)收購眾安管理作為重組一部分有關的代價人民幣100.0百萬元所抵銷。詳情請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註22。

於2022年，融資活動所用現金淨額約為人民幣1.9百萬元，主要由於償還關聯方預付款項約人民幣5.3百萬元，部分為來自關聯方的預付款約人民幣3.5百萬元所抵銷。

### 營運資金

我們的董事認為且聯席保薦人同意，經計及我們可獲得的融資資源，包括我們內部產生的資金及全球發售估計所得款項淨額(經濟在下調發售價將最終發售價定為低於指示性發售價範圍下限最多10%後)，我們擁有充足的營運資金以滿足截至本招股章程日期起計至少未來12個月的資金需求。

## 財務資料

### 債項及或有負債

下表載列於所示日期我們的債項情況：

|             | 截至12月31日     |              |       | 截至4月30日 |
|-------------|--------------|--------------|-------|---------|
|             | 2020年        | 2021年        | 2022年 | 2023年   |
|             |              |              |       | (未經審核)  |
|             |              | (人民幣千元)      |       |         |
| 銀行借款.....   | —            | —            | —     | —       |
| 應付關聯方款項.... | 1,005        | 1,857        | —     | —       |
| 總計 .....    | <b>1,005</b> | <b>1,857</b> | —     | —       |

### 銀行借款

截至2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年4月30日，我們並無任何銀行借款結餘。

### 應付關聯方款項

截至2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年4月30日，應付關聯方款項分別約為人民幣1.0百萬元、人民幣1.9百萬元、零及零。

### 或有負債

截至最後實際可行日期，我們並無任何未償付重大或有負債。

### 財務擔保

於2020年5月14日，浙江潤洲就一家銀行為恒利物業的建設發放人民幣3.5億元的抵押貸款向恒利企業管理(杭州)有限公司(「恒利」)物業提供總額為人民幣3.5億元的擔保。恒利為中國新城市集團的附屬公司，從事商業物業的開發及銷售。根據相關擔保安排，中國新城市集團亦為同一抵押貸款提供總額為人民幣3.5億元的擔保。倘恒利未能償還按揭款項，浙江潤洲可能須負責償還恒利結欠的餘下按揭貸款，連同任何應計利息及罰款。截至最後實際可行日期，我們並無就相關擔保產生任何重大虧損。董事認為，財務擔保於成立日期的公允值及截至2020年12月31日的賬面值微不足道。該擔保於重組前提供，截至2021年12月31日已取消。更多詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註24(4)。

除本招股章程所披露者外，截至2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年4月30日，我們並無任何未償付重大擔保。

除本招股章程所披露者及集團間負債外，截至2023年4月30日(即就債務聲明而言的最後實際可行日期)，我們並無任何未償還按揭、押記、債券、貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似已發行及未償還或同意發行的債務、租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何未償還擔保或其他重大或有負債或任何與之有關的契約。董事確認，自2023年4月30日(流動資金披露的最新日期)起直至最後實際可行日期，本集團的債務及或有負債並無任何重大變動。

### 資本開支

我們的資本開支指添置物業及設備。2020年，我們的資本開支約人民幣1.3百萬元，主要由於鑒於業務擴張，辦公室設備採購額為人民幣677,000元。截至2021年12月31日止年度，我們的資本開支總額進一步增加至約人民幣2.8百萬元，主要由於購買辦公室設備約人民幣762,000元及機器(主要是清潔機器人)約2.0百萬元。2022年，我們資本支出約人民幣580,000元，主要由於購買辦公設備、電子及其他裝置約人民幣402,000元。



## 財務資料

下表載列於往績記錄期產生的資本開支：

|            | 截至12月31日止年度 |         |       |
|------------|-------------|---------|-------|
|            | 2020年       | 2021年   | 2022年 |
|            |             | (人民幣千元) |       |
| 物業及設備..... | 1,278       | 2,808   | 580   |

2023年將產生的估計資本開支總額約為人民幣5.5百萬元，此乃歸因於我們購買辦公設備、電子裝置及汽車。2023年我們資本開支的主要資金來源為我們的經營現金流量。我們的實際資本開支可能與預估金額有所不同，此乃由於多項因素，包括我們的未來現金流量、經營業績及財務狀況、中國經濟狀況、我們按可接受條款獲得的融資、取得或安裝設備的技術或其他問題、中國監管環境的變化以及其他因素。

### 資產負債表外安排

截至2022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，我們並無任何重大資產負債表外安排。

### 主要財務比率概要

下表載列截至所示日期及於所示日期我們的若干主要財務比率：

|                                | 截至12月31日或截至該日止年度 |       |       |
|--------------------------------|------------------|-------|-------|
|                                | 2020年            | 2021年 | 2022年 |
| 流動比率 <sup>(1)</sup> (倍).....   | 2.27             | 1.36  | 1.82  |
| 速動比率 <sup>(2)</sup> (倍).....   | 2.26             | 1.36  | 1.82  |
| 總資產回報率 <sup>(3)</sup> (%)..... | 21.9             | 20.9  | 30.1  |
| 權益回報率 <sup>(4)</sup> (%).....  | 38.1             | 44.2  | 75.1  |

(1) 流動比率按截至相關日期我們的總流動資產總值除以我們的流動負債總額計算。

(2) 速動比率按總流動資產減存貨再除以截至同日的總流動負債計算。

(3) 總資產回報率按年內歸屬於本公司擁有人的溢利及年度全面收入總額除以年初或年末總資產平均結餘再乘以100%計算。

- (4) 權益回報率按歸屬於本公司擁有人的年度利潤及全面收入總額除以年初或年末歸屬於本公司擁有人權益總額平均結餘再乘以100%計算。

### 流動比率及速動比率

截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們的流動比率約為2.27、1.36及1.82，而我們於該等日期的速動比率約為2.26、1.36及1.82。我們的速動比率與我們截至相關日期的流動比率非常接近，乃由於我們於該等日期維持存貨金額相對較少。

流動比率及速動比率由2020年12月31日至2021年12月31日的減少主要由於我們的流動資產大幅減少。我們流動資產減少主要由於彼等的結算導致現金及現金等價物及應收關聯公司款項增加。

自2021年12月31日至2022年12月31日，流動比率及速動比率增加主要由於我們流動資產的增加超過流動負債的增加，而流動資產的增加主要由於與我們管理項目相關的貿易應收款項增加所致。

### 總資產回報率

我們於2020年、2021年及2022年的總資產回報約為21.9%、20.9%及30.1%。於往績記錄期，我們的總資產回報率整體增加。主要由於我們毛利率的持續提升及業務規模擴大，原因為在管總建築面積由截至2020年12月31日的約10.8百萬平方米持續增加至截至2021年12月31日的11.8百萬平方米，並進一步增加至截至2022年12月31日的12.8百萬平方米；以及擴大我們向房地產開發商及業主提供的服務組合。

### 權益回報率

於2020年、2021年及2022年，我們的權益回報率約為38.1%、44.2%及75.1%。於往績記錄期，權益回報率增加，主要由於在管總建築面積由截至2020年12月31日的約10.8百萬平方米持續增加至截至2021年12月31日的11.8百萬平方米，並進一步增加至截至2022年12月31日的12.8百萬平方米，年內利潤持續增加，以及我們為擴充服務組合而作出的持續努力。

### 關於市場風險的定量和定性分析

我們的金融工具產生的主要風險為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會計師報告附註27。我們所承受的該等風險及我們用以管理該等風險的財務風險管理政策及慣例載述如下。

### 信貸風險

我們面臨有關現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項的金融資產、其他應收款項及其他資產，以及應收關聯公司款項。

我們預期銀行及金融機構的現金及現金等價物並無涉及重大信貸風險，原因為該等現金及現金等價物存放於信貸質素較高的金融機構而並無重大信貸風險。我們預期不會因該等金融機構不履約而蒙受任何重大虧損。我們擁有大量客戶，且並無集中信貸風險。為減低貿易應收款項產生的風險，我們已制定政策監察授予客戶的信貸期。我們亦設有程序監控逾期應收款項的收回情況。此外，我們定期檢討貿易應收款項的可收回金額，並就無法收回的金額計提足夠的減值撥備。

我們於初始確認資產時考慮違約的可能性，以及於各往績記錄期是否持續大幅增加信貸風險。為評估信貸風險是否顯着增加，我們將資產於各往績記錄期末的日期發生的違約風險與於初步確認日期的違約風險進行比較。我們亦考慮可提供合理且具支持性的前瞻性資料。考慮到違約可能性及收回可能性，截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們使用預期信貸虧損率為10.63%、9.98%及9.09%，以估計計入貿易應收款項的金融資產的減值。

### 流動資金風險

為管理流動資金風險，我們已建立適當的流動資金風險管理框架，以管理我們的短期、中期及長期資金及流動資金管理要求，並監察及維持管理層視為足夠的現金及現金等價物水平，以向我們的營運注資及減輕現金流量波動的影響。我們的目標是就其營運資金需求提供資金的持續性與資本開支之間保持平衡。

### 關聯方交易及結餘

若一方有能力直接或間接控制另一方，或在作出財務及經營決策時能夠對另一方行使重大影響力，即被視為關聯方。倘所涉各方均受共同控制，則亦被視為關聯方。我們的主要管理層成員及彼等的近親家庭成員亦被視為關聯方。有關關聯方交易的詳細討論，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註24。

## 財務資料

### 與關聯方交易

下表載列所示年度的重大關聯方交易：

|                       | 截至12月31日止年度   |               |               |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|
|                       | 2020年         | 2021年         | 2022年         |
|                       | (人民幣千元)       |               |               |
| <b>來自關聯方的物業管理收入</b>   |               |               |               |
| —受施先生控制的公司 .....      | 37,758        | 33,996        | 32,867        |
| <b>來自關聯方向非物業業主的增值</b> |               |               |               |
| <b>服務收入</b>           |               |               |               |
| —受施先生控制的公司 .....      | 27,840        | 43,455        | 47,862        |
| —受施先生控制的公司的合營企業 ..... | 2,764         | 7,231         | 3,414         |
| —受施先生控制的公司的聯營公司 ..... | 1,426         | 2,010         | 2,543         |
|                       | <u>32,030</u> | <u>52,696</u> | <u>53,819</u> |
| <b>來自關聯方的社區增值服務收入</b> |               |               |               |
| —受施先生控制的公司 .....      | 3,208         | 17,212        | 23,132        |
| <b>來自關聯方的園藝服務開支</b>   |               |               |               |
| —受施先生控制的一家公司 .....    | 2,363         | 2,490         | —             |
| <b>來自關聯方的租金開支</b>     |               |               |               |
| —受施先生控制的公司 .....      | 259           | 391           | 394           |

## 財務資料

於往績記錄期，我們向非物業業主提供物業管理增值服務，並向關聯方提供社區增值服務。於2020年、2021年及2022年，我們向關聯方提供物業管理服務錄得的收入約為人民幣37.8百萬元、人民幣34.0百萬元及人民幣32.9百萬元，我們向關聯方提供主要面向房地產開發商的增值服務如樓盤銷售辦事處管理服務及初步規劃與設計諮詢服務的收入約為人民幣32.0百萬元、人民幣52.7百萬元及人民幣53.8百萬元，而我們自向關聯方提供社區增值服務(如車輛停車位銷售代理服務)產生的收入為約人民幣3.2百萬元、人民幣17.2百萬元及人民幣23.1百萬元。

### 關聯方的未償還結餘

下表載列於所示期間與關聯方的未償還結餘：

#### 應收關聯公司款項：

##### 貿易相關

|                      | 截至12月31日      |              |               |
|----------------------|---------------|--------------|---------------|
|                      | 2020年         | 2021年        | 2022年         |
|                      |               | (人民幣千元)      |               |
| 受施先生控制的公司 .....      | 12,164        | 1,365        | 7,139         |
| 受施先生控制的公司的合營企業 ..... | 3,991         | 2,532        | 3,030         |
|                      | <u>16,155</u> | <u>3,897</u> | <u>10,169</u> |

截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們應收關聯公司貿易相關款項約為人民幣16.2百萬元、人民幣3.9百萬元及人民幣10.2百萬元。該等應收貿易相關款項主要源於我們向關聯公司提供物業管理、主要面向房地產開發商的增值服務以及社區增值服務。

## 財務資料

### 非貿易相關

|                 | 截至12月31日 |         |       |
|-----------------|----------|---------|-------|
|                 | 2020年    | 2021年   | 2022年 |
|                 |          | (人民幣千元) |       |
| 受施先生控制的公司 ..... | 44,992   | 236     | —     |

截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們應收關聯公司非貿易相關款項分別約為人民幣45.0百萬元、人民幣236,000元及零。該等應收關聯公司非貿易相關款項為免息、無擔保並須按要求償還，並且已於2022年12月31日悉數結算。

### 應付關聯公司款項：

#### 非貿易相關

|                 | 截至12月31日 |         |       |
|-----------------|----------|---------|-------|
|                 | 2020年    | 2021年   | 2022年 |
|                 |          | (人民幣千元) |       |
| 受施先生控制的公司 ..... | 1,005    | 1,857   | —     |

截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們應付關聯公司非貿易款項約為人民幣1.0百萬元、人民幣1.9百萬元及零。該等應付關聯公司款項均免息、無擔保並須按要求償還，並已於2022年12月31日悉數結算。

誠如我們的董事確認，上述向關連方墊款並無產生任何利息收入。誠如中國法律顧問建議，鑒於墊款並無產生任何利息收入，該等向關連方墊款並無受限於或違反中國人民銀行頒佈的貸款通則或最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定。

我們的董事確認，關聯方交易乃按正常商業條款進行，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。董事進一步確認，關聯方交易將不會扭曲我們於往績記錄期的經營業績，亦不會使我們的過往業績不能反映我們的未來表現。

### 股利政策及可分派儲備

於往績記錄期，浙江潤洲、余姚眾力及杭州眾宏於重組完成前向彼等各自當時股東宣派股息約人民幣35.0百萬元。詳情請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註10。本公司自註冊成立日期以來並無宣派或派付任何股息。我們的股息政策遵守開曼群島相關法律的規定，於上市後的任何特定年度，向我們的股東分配不少於25%的可分配利潤。董事會可全權酌情釐定是否建議宣派任何期間的任何股息及將予派付的股息金額。於釐定任何股息款項時，董事會將評估本公司的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求、現行經濟狀況及董事視為相關的任何其他因素。我們無法保證股息將於未來以任何金額派付，或根本不會派付。

截至2022年12月31日，本公司並無可供分派予股東的儲備。

### 根據上市規則第13.13條至第13.19條進行披露

除本節上文「一債項及或有負債—財務擔保」一段及「一關聯方交易及結餘—關聯方的未償還結餘」一段所披露者外，我們確認，截至最後實際可行日期，我們並無發現任何需根據上市規則第13.13條至第13.19條規定進行披露的事項。

### 上市開支

股份上市的上市開支總額(包括包銷佣金)估計約為人民幣53.1百萬元，佔全球發售所得款項總額(假設發售價為每股1.33港元，即指示性發售價範圍的中位數，且假設超額配股權未獲行使)的34.6%，其中約人民幣16.4百萬元直接歸因於股份發行並將於上市完成後計入權益，約人民幣2.8百萬元將於截至2020年12月31日止年度的合併損益及其他全面收入表中扣除，約人民幣18.6百萬元已於截至2021年12月31日止年度我們的合併損益及其他全面收入表中扣除，且約人民幣9.9百萬元已於截至2022年12月31日止年度的合併損益及其他全面收入表中扣除，以及約人民幣5.4百萬元將於截至2023年12月31日止年度的合併損益及其他全面收入表中扣除。以上2023年的上市開支為最後實際可行估計，僅供參考，實際金額可能有所不同。董事預期該等開支不會對我們截至2023年12月31日止年度的財務業績產生重大不利影響。

## 財務資料

### 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

下列根據上市規則編製的未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃為說明全球發售對本公司擁有人截至2022年12月31日應佔本集團合併有形資產淨值的影響，猶如全球發售於該日已發生。

已編製未經審核備考經調整合併有形資產淨值僅作說明之用，因其假設性質，未必能真實反映假設全球發售完成後本集團截至2022年12月31日或任何未來日期的合併有形資產淨值。其編製依據為本公司會計師報告(全文載於本招股章程附錄一)所載本集團截至2022年12月31日的合併資產淨值，並作以下調整。

|                             | 截至2022年<br>12月31日本公司<br>擁有人應佔<br>本集團<br>合併有形資產<br>淨值 <sup>(1)</sup><br>(人民幣千元) | 全球發售估計<br>所得款項淨額 <sup>(2)</sup><br>(人民幣千元) | 截至2022年<br>12月31日本公司<br>擁有人應佔<br>本集團未經審核<br>備考經調整合併<br>有形資產淨值<br>(人民幣千元) | 每股份未經審核備考<br>經調整合併有形資產淨值 <sup>(3)</sup><br>(人民幣元) | (港元) |
|-----------------------------|--|--|--|---|------|
| 根據經下調發售價最多                  |  |  |  |   |      |
| 10%後最低發售價每股<br>發售股份1.07港元計算 | 91,431   | 71,159                                     | 162,590  | 0.32  | 0.35 |
| 按發售價每股發售股份                  |  |  |  |   |      |
| 1.18港元計算 . . . . .          | 91,431   | 83,460                                     | 174,891  | 0.35  | 0.38 |
| 按發售價每股發售股份                  |  |  |  |   |      |
| 1.48港元計算 . . . . .          | 91,431   | 117,008                                    | 208,439  | 0.41  | 0.45 |

- (1) 截至2022年12月31日本公司擁有人應佔本集團合併有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載之會計師報告，乃根據截至2022年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核合併資產淨值約人民幣91,497,000元及截至2022年12月31日之無形資產調整約人民幣66,000元計算。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額按指示性發售價分別每股股份1.18港元及1.48港元(即指示性發售價範圍的下限及上限)，並根據經下調發售價10%後發售價每股發售股份1.07港元計算，且經扣除本公司已付／應付的包銷費用及其他相關開支，亦無計及根據超額配股權獲行使而可予配發及發行的任何股份，或本公司根據本招股章程「股本」所述給予董事發行及配發股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。
- (3) 每股份未經審核備考合併有形資產淨值乃經作出前段所述調整後，按已發行506,668,000股股份基準，並假設全球發售及資本化發行已於2022年12月31日完成而得出，並無計及本招股章程「股本」所述之本公司根據給予董事發行及配發股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。
- (4) 概無就本集團於2022年12月31日後任何交易結果或其他交易作出任何調整。



### 董事確認並無重大不利變動

經審慎周詳考慮後，除本招股章程中「業務—COVID-19疫情的影響」所披露者外，其中提出的某些極端情況僅用於說明目的，可能會或可能不會發生，董事確認，截至本招股章程日期，我們的財務或經營狀況或前景自2022年12月31日（即本集團最近期合併經審核財務業績的編製日期）以來並無重大不利變動，且自2022年12月31日以來並無發生將重大影響會計師報告（全文載列於本招股章程附錄一）所載資料的事件。

## 未來計劃及所得款項用途

### 未來計劃

有關我們未來計劃的進一步資料，請參閱本招股章程「業務—業務策略」。

### 所得款項用途

我們估計，假設超額配股權未獲行使及假設每股發售股份的發售價為1.33港元(即建議發售價範圍的中位數)，發行新股股份的所得款項淨額總額(經扣除與全球發售有關的包銷費與佣金及我們應付的估計開支後)將約為110.1百萬港元。我們現時有意將該等所得款項淨額用於以下目的及金額，載列如下：

| 主要類別                             | 佔所得款項<br>淨額的比例 | 金額            | 分類別 | 具體方案  | 佔所得款項<br>淨額的比例 | 時限            |       |       |
|----------------------------------|----------------|---------------|-----|---|----------------|---------------|-------|-------|
|                                  |                |               |     |   |                | 2023年         | 2024年 | 2025年 |
|                                  |                | <i>(百萬港元)</i> |     |   |                | <i>(百萬港元)</i> |       |       |
| 策略性收購及投資 .....                   | 55.0%          | 60.6          | —   | 我們預期進一步擴大我們的業務及豐富我們的物業投資組合，並通過收購或投資其他專注於住宅或非住宅物業的物業管理公司，進一步鞏固我們的市場地位。 | 55.0%          | 26.7          | 26.7  | 7.2   |
| 投資及升級硬件及軟件，以在我們所管理的項目內發展社區 ..... | 30.0%          | 33.0          | (a) | 開發或升級我們的智能巡邏系統、智能公共設施管理系統及能耗系統  | 2.5%           | 1.4           | 1.1   | 0.2   |
|                                  |                |               |     | 我們計劃開發或升級我們的智能巡邏系統、智能公共設施管理系統及能耗系統，以促進集中管理、優化運營效率並降低勞動成本。             |                |               |       |       |

## 未來計劃及所得款項用途

| 主要類別 | 佔所得款項<br>淨額的比例 | 金額     | 分類別 | 具體方案                            | 佔所得款項<br>淨額的比例  | 時限     |       |       |     |
|------|----------------|--------|-----|---------------------------------|---|--------|-------|-------|-----|
|      |                |        |     |                                 |   | 2023年  | 2024年 | 2025年 |     |
|      |                |        |     |                                 |   | (百萬港元) |       |       |     |
|      |                | (百萬港元) |     |                                 |   | (百萬港元) |       |       |     |
|      |                |        | (b) | 升級我們的監控硬件                       | 我們計劃升級我們的監控硬件，如道閘，智能監視攝像頭，人臉識別攝像頭，智能防盜系統，智能停車管理系統及檢測傳感器，實現入口的智能控制，並確保我們在管社區更好的安全控制。 | 5.6%   | 3.1   | 2.9   | 0.2 |
|      |                |        | (c) | 設立綜合遠程監控中心                      | 我們計劃設立綜合遠程監控中心，以提升整體管理效率。   | 2.1%   | 0.9   | 0.9   | 0.5 |
|      |                |        | (d) | 開發全新智能在線平台以補充我們即將推出的一站式服務移動應用程序 | 我們計劃開發一個全新智能在線平台以補充我們即將推出的一站式服務移動應用程序，可增加業主與我們之間的互動，擴大我們的服務範圍，支持我們的業務運營並提高效率。       | 3.0%   | 1.5   | 1.5   | 0.3 |

## 未來計劃及所得款項用途

| 主要類別                              | 佔所得款項<br>淨額的比例 | 金額           | 分類別 | 具體方案  | 佔所得款項<br>淨額的比例  | 時限          |             |             |     |
|-----------------------------------|----------------|--------------|-----|---|---|-------------|-------------|-------------|-----|
|                                   |                |              |     |   |   | 2023年       | 2024年       | 2025年       |     |
|                                   |                | (百萬港元)       |     |   |   | (百萬港元)      |             |             |     |
|                                   |                |              | (e) | 購買更多智能機器人使用   | 我們計劃於保安、園藝、清潔及問候服務等若干方面購買更多具有人工智能技術的智能機器人，以優化運營效率，降低勞動成本。 | 16.8%       | 7.5         | 4.9         | 6.1 |
| 豐富社區增值服務的<br>服務組合、規模及<br>效率 ..... | 15.0%          | 16.5         | -   | 我們計劃豐富社區增值服務的<br>服務組合，包括(但不限於)<br>家政服務、維修服務、房地<br>產代理服務、拎包入住服<br>務、康養服務及托兒服務以<br>及社區餐飲服務，以滿足客<br>戶不斷變化的需求，提高我<br>們的品牌知名度及競爭力。 | 15.0%   | 6.0         | 6.2         | 4.3         |     |
| 總計 .....                          | <u>100%</u>    | <u>110.1</u> |     |   | <u>100%</u>   | <u>47.1</u> | <u>44.2</u> | <u>18.8</u> |     |

### 戰略收購及投資計劃

截至最後實際可行日期，我們尚未就本公司全球發售所得款項淨額用途物色或落實任何收購目標。假設發售價為每股發售股份1.33港元(即本招股章程所載每股股份建議發售價範圍的中位數)，倘確定將所得款項淨額中約60.6百萬港元或55.0%分配用於潛在收購及投資其他物業管理公司，我們已考慮(i)按市盈率約七倍至18倍收購或投資於潛在目標的大部分股權；(ii)我們收購或投資於約三至五個潛在目標的目標；及(iii)我們下文所披露的戰略收購及投資標準。我們並無計劃收購或投資於潛在目標的少數股權。上述所得款項淨額分配項下的代價及於上述不同類型目標之間所得款項的分配可能會根據市場情況變動。

截至最後實際可行日期，儘管我們尚未物色到任何合適目標，惟已釐定潛在目標的評估標準。該等措施乃基於往績記錄期及直至最後實際可行日期進行的研究、財務盡職調查及初步評估，以及可行性研究結果，以及我們於往績記錄期的收購經驗。

### 戰略收購及投資標準

我們計劃戰略收購或投資於專注住宅或非住宅物業的中小型物業管理公司的主要權益，例如公共設施、教育機構或醫院，其業務在長江三角洲地區(特別是浙江省)或中國其他具有高增長潛力的重點城市，包括華東地區的福州、廈門、泉州及南昌，中部地區的武漢及長沙，以及中國西南地區的成都。我們計劃專注於合適的目標，其(i)擁有符合所有相關中國法律及法規的業務營運；(ii)管理的總建築面積不少於1.0百萬平方米；(iii)最近一個財政年度的年度純利總額不少於人民幣1.0百萬元；及(iv)擁有良好的品牌及企業形象，無重大負面新聞或報導，如物業管理服務不佳、不良信貸記錄、債務糾紛、行政處罰或未決法律程序及糾紛。基於上述主要準則，我們計劃收購或投資約三至五個潛在目標。就我們戰略收購及投資的目標而言，我們亦將考慮其他風險因素，包括隱性負債、行政處罰、未決訴訟及糾紛。因此，我們預計將通過(i)與不同物業項目共享業務聯繫方式、商機及其他本地資源，(ii)在

同一地區透過集中採購及人力統籌以降低成本及實現規模經濟，及(iii)本集團內分享地方監管、文化及商業環境方面的經驗，在被收購公司的物業項目與我們現有物業項目以及我們可自上述目標地區或城市自然取得的未來物業項目之間創造協同效應。董事亦預期，由於我們擴大了項目組合，我們的戰略收購及投資將擴大我們在中國物業管理行業的市場份額，繼而對本集團的經營業績及業務增長帶來正面影響。

### 收購計劃的實施情況

我們計劃收購或投資於擁有符合我們計劃的物業投資組合的優質物業管理公司。有關我們潛在目標的更多標準，請參閱本節「一戰略收購及投資標準」。中指院已確認，在競爭激烈及高度分散的中國物業管理行業中，併購活動的市場集中度及選擇性日益提高乃主要趨勢。詳情請參閱本招股章程「行業概覽—中國物業管理行業」。根據中指院之數據，儘管2021年物業服務百強企業中超過70%由物業開發公司擁有或與之關聯，但截至2021年12月31日，與中國約100,000家房地產開發商相比較，中國有超過200,000家物業管理公司，總市場規模約為人民幣6,671億元。其意味著中國許多物業管理公司不屬於房地產開發商或與之有關聯。

我們的董事知悉，許多在聯交所上市的中國物業管理公司計劃將其上市所得款項淨額用於戰略收購及投資，並一直嘗試於市場物色合適的目標。因此，我們可能無法實現收購或投資其他專注於中國住宅或非住宅物業的中小型物業管理公司的計劃。有關相關風險的進一步討論，請參閱本招股章程「風險因素—與我們的業務及所處行業有關的風險—我們未來的收購未必會成功或落實，而我們在將所收購業務與現有業務進行整合方面或會面臨困難。」。根據中指院之數據，中國物業管理行業的特點是高度分散，且集中度呈上升趨勢，行業內物業管理公司數量較多，業務規模相對較小。此外，截至最後實際可行日期，長江三角洲地區、華東地區(長江三角洲地區覆蓋區域除外)、中部地區及華南地區分別大約有300家、100家、100家及100家在管總建築面積不少於1.0百萬平方米且最近一個財政年度的年度純利總額不少於人民幣1.0百萬元的物業管理公司符合我們的收購及投資準則。因此，我們的董事相信，儘管我們面臨來自其他市場參與者對優質目標公司的競爭，惟市場上有足夠數量的合適目標公司可用於我們策略性收購及投資計劃。例如，我們於2018年成功收購浙江成誠80%股權。倘我們未來的收購及投資計劃無法實現，我們將(i)繼續物色新的收購或投資目標；(ii)通過提高我們的服務質量及提升品牌知名度，繼續獲得新客戶的參與，以擴大我們

的市場份額；(iii)繼續維持我們與現有客戶的關係，以確保新合作；及(iv)通過參與公開招標獲取新的物業管理服務協議。

此外，我們的投資發展中心負責根據我們制定的營銷及擴充管理政策物色潛在收購目標或項目。我們的附屬公司及分公司亦負責在投資發展中心的監督下執行營銷及擴充管理政策。任何潛在收購或投資機會的詳情將由投資發展中心向管理層匯報以供審批。基於我們過往成功的戰略收購、行業整合趨勢、我們的市場地位及品牌以及我們投資發展中心的努力，我們相信我們將能夠成功實施收購或投資計劃。

基於上述，董事認為我們為收購三至五個潛在目標而分配60.6百萬港元的計劃乃屬可行，我們可以在考慮以下因素後物色合適的投資或收購目標：(i)我們的市場研究，於往績記錄期及直至最後實際可行日期就戰略收購及投資進行的財務盡職調查及初步評估及可行性研究；(ii)我們於實施收購及投資計劃方面的持續努力，包括我們的投資發展中心所做的工作與管理，以及投資發展中心於收購及投資方面的能力及經驗；(iii)在長江三角洲地區我們於行業及品牌知名度中的聲譽，其可能有助於我們的收購及投資計劃；及(iv)中指院就中國是否有適合我們考慮的潛在目標所提供的建議。

我們相信，戰略收購及投資將有助減少我們對餘下集團的依賴。憑藉我們的服務質量及多樣化的服務組合，我們相信，我們可與開發我們擬收購目標物業管理公司所管理項目的獨立第三方房地產開發商建立業務關係。同時，我們亦將更好地了解該房地產開發商的需求，並能夠提供更多合適的服務，以使我們獲該房地產開發商委聘為其開發其他物業項目的物業管理服務提供商的機會將更大。憑藉我們與該等房地產開發商的經驗，我們認為我們亦可與其他獨立第三方房地產開發商發展業務關係。

### 評估基準

我們主要參考可比較公司的市盈率及其最近財政年度的淨利潤等因素釐定潛在目標的代價金額。根據中指院之數據，用於上市物業管理公司收購及投資其他物業管理公司的市盈率通常介乎七倍至18倍。我們的最終價格範圍可根據目標的規模、擁有的資質、潛力、所管理物業的位置及質量、出租率及物業管理費收繳率等因素釐定或調整。倘本公司自全球發售收取的所得款項淨額少於所需的資本開支，我們擬動用內部資金。

### 為我們在管項目開發社區的硬件及軟件作出投資及升級的計劃

#### 開發或升級我們的智能巡邏系統、智能公共設施管理系統及能耗系統

##### 智能巡邏系統

我們計劃使用約0.3百萬港元升級智能巡邏系統。我們相信該等升級可以提高我們的運營效率及應對緊急情況的響應時間，集中我們的安全管理並降低勞動成本。經參考我們獲得的報價，我們估計對每個物業項目進行該等升級的平均成本為10,000港元。截至2022年12月31日，無物業項目配備升級後的智能巡邏系統。預計到2025年年底，30個物業項目將全面配備升級後的智能巡邏系統。

##### 智能公共設施管理系統

我們計劃使用約1.2百萬港元開發具有自動報警功能的智能公共設施管理系統。我們相信，該等發展可以促進及實現對我們在管物業項目中已安裝智能設施的集中管理，通過準確及時地識別並解決技術問題以提高我們的運營效率，降低管理風險及維護成本。經參考我們獲得的報價，我們估計對每個物業項目進行該等開發的平均成本為50,000港元。截至2022年12月31日，無物業項目配備新智能公共設施管理系統。預計到2025年年底，25個物業項目將全面配備新智能公共設施管理系統。



### 能耗系統

我們計劃使用約1.2百萬港元開發能耗系統。我們相信，該等發展可協助我們監控我們管理物業的水電消耗情況，識別任何異常使用情況，從而有利於我們的成本管理，並減少不必要的環境破壞。經參考我們獲得的報價，我們估計對每個物業項目進行該等開發的平均成本為40,000港元。截至2022年12月31日，無物業項目配備新能耗系統。預計到2025年年底，25個物業項目將全面配備新能耗系統。

### 升級我們的監控硬件

我們計劃使用約6.2百萬港元升級監控硬件，如道閘、智能監控攝像頭、人臉識別攝像頭、智能防盜系統、智能停車管理系統及監測傳感器。我們相信該等升級可以實現入口的智能控制，並確保我們在管社區更好的安全控制。參考我們獲得的報價，我們估計對每個物業項目進行該等升級的平均成本為0.2百萬港元。截至2022年12月31日，我們已為不少於30個物業項目配備升級後的監測硬件。預計到2025年年底，合計28個物業項目將配備最少一個升級後的道閘、智能監視攝像頭，人臉識別攝像頭、智能防盜系統、智能停車管理系統及監測傳感器。

### 設立綜合遠程監控中心

我們計劃使用約2.3百萬港元設立一個綜合遠程監控中心，以提升我們的整體管理效率。我們預計我們的綜合遠程監控中心將為用於存儲、處理及監控我們從智能巡邏系統、智能公共設施管理系統、能耗系統及已安裝或即將安裝於我們管理物業中的其他智能設施中收集數據的一個集中點。

我們擬於以下所示年度就全球發售所得款項淨額中分配予建立綜合遠程監控中心的部分進行以下實施計劃。

- (i) 截至2023年12月31日止年度，我們擬分配約0.9百萬港元以對綜合遠程監控中心進行改造，採購及安裝監控設施及系統，並開始中心試行運營。我們亦擬將截至2022年12月31日約一半在管項目上安裝的智能系統和設施連接到綜合遠程監控中心。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

- (ii) 截至2024年12月31日止年度，我們擬分配約0.9百萬港元以完成監控設備及系統的安裝及升級，並將截至2022年12月31日餘下在管項目完成與綜合遠程監控中心的系統連接流程。
- (iii) 截至2025年12月31日止年度，我們擬分配約0.5百萬港元以完成所有已交付或將於2022年12月31日其後交付予我們管理的所有其他項目的系統連接流程，從而實現對我們管理物業的全面監控。

預計開設綜合遠程監控中心總成本約為2.3百萬港元，其明細如下：(i)約1.8%將用於採購將安裝於綜合遠程監控中心的集中監控設施及系統；(ii)約85.0%將用於採購監控設施及系統，以便安裝在我們管理的項目上；及(iii)約13.2%將用於安裝及試行運營。

### **開發全新智能在線平台以補充我們即將推出的一站式服務移動應用程序**

我們計劃使用約3.3百萬港元建立一個全新的智能在線平台，該平台將我們面向消費者的移動應用程序連接到額外的支持功能，如物業信息的耗散、維修及維護報告及跟進、物業管理費用的集中收取及監控、客戶反饋及投訴的收集，以及提供各種社區在線服務，包括娛樂設施預訂、保健服務、教育服務及智能物流服務，其可以增加業主與我們之間的互動，促進擴大我們的服務範圍，支持我們的業務運營並提高效率。新智能在線平台預計期將於2025年年底投入使用。

### **購買更多智能機器人使用**

我們計劃使用約18.5百萬港元購買約100個具有人工智能技術的智能機器人，提供保安、園藝、清潔及問候等服務，以優化運營效率，降低勞動成本。該等智能機器人預計將於2024年12月31日前全面部署至29個物業項目。根據我們所獲得的報價，我們估計將花費平均約0.18百萬港元用於購買一台智能機器人。我們的董事預計，我們計劃部署的一個智能機器人(每個方面)將使我們能夠分別為每個物業項目(包括保安、園藝、清潔及問候服務)平均減少三、一、三及三名人員，分別用於保安、園藝、清潔及問候服務。就說明而言，以在管建築面積約200,000平方米的物業項目為例，在全面部署此類智能機器人後，我們預計每個項目每年可節省約人民幣0.6百萬元(包括薪金及福利)。

### 計劃豐富我們的社區增值服務的服務產品、規模及效率

我們計劃使用約16.5百萬港元多樣化我們的社區增值服務，包括但不限於家政服務、維修服務、房地產代理服務、統包入住服務、社區長者及托兒服務，以及社區餐飲服務，以滿足客戶不斷變化的需求，提高我們的品牌知名度和競爭力。

我們擬於以下所示年度就有關全球發售所得款項淨額所分配部分實施以下計劃，以豐富我們社區增值服務的服務產品、規模及效率。

- (i) 截至2023年12月31日止年度，我們擬撥出6.0百萬港元為截至2022年12月31日我們的九個在管住宅物業提供家政服務、維修服務、房地產代理服務及拎包入住服務；截至2022年12月31日，為我們的五個在管住宅物業提供社區康養服務及托兒服務以及社區餐飲服務。
- (ii) 截至2024年12月31日止年度，我們擬撥出約6.2百萬港元為截至2022年12月31日上述九個在管住宅物業提供家政服務、維修服務、房地產代理服務及拎包入住服務提供資金；截至2022年12月31日，為上述五個在管住宅物業提供社區康養服務及托兒服務以及社區餐飲服務提供資金。
- (iii) 截至2025年12月31日止年度，我們擬撥出約4.3百萬港元為上述九個住宅物業提供家政服務、維修服務、房地產代理服務及拎包入住服務提供資金，並將該等服務擴展至截至2022年12月31日的另外五個在管住宅物業；並將為上述五個住宅物業提供社區康養服務及托兒服務以及社區餐飲服務提供資金，並將該等服務擴展至截至2022年12月31日的另外三個住宅物業。

為促進我們的社區增值服務擴展計劃，我們計劃(i)聘請35名家政人員，至少具有中級資質，並有三年相關工作經驗，30名維護人員，至少具有大專學歷，並有三年相關工作經驗；25名房地產經紀，至少具有中級資質，並有三年相關工作經驗，八名客戶服務人員至少具有中等學歷，並有三年相關工作經驗，八名長者看護，至少具有中級資質，並有相關工作經驗，八名兒童看護，至少具有大學學歷，並有幼稚園相關工作經驗者優先，以及8名餐飲

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

工作人員，至少具有中級資質，並有一年相關工作經驗，以便在我們規劃的物業項目中提供相應的社區增值服務；及(ii)組織各類在職培訓，如入職培訓、相關職業培訓、客戶服務及管理培訓、業務發展培訓等，以培養我們現有員工使其具備相關技能及知識，以便提供我們規劃的社區增值服務。

### 基準及假設

我們的未來計劃及業務策略乃基於以下一般假設：

- 本招股章程所述我們各項未來計劃的資金需求與董事估計的金額相比將無重大變動；
- 我們將擁有充足的財務資源，以滿足未來計劃相關期間的計劃資本開支及業務發展需求；
- 全球發售將根據本招股章程「全球發售的架構」所述完成；
- 現有會計政策與本集團於往績記錄期的經審核合併財務報表所載者將無重大變動；
- 我們的營運(包括我們的未來計劃)將不會因任何不可抗力、不可預見因素、異常項目或中國及其他地區的通脹、利率及稅率方面的經濟變化而中斷；
- 適用於我們活動的稅務基礎或稅率將不會出現重大變動；
- 我們將不會受到本招股章程「風險因素」所載風險因素的重大影響；
- 我們將繼續經營我們的業務，包括但不限於以與往績記錄期相同的方式留住我們的關鍵員工及維持我們的客戶、供應商及外判商；
- 與本集團及我們業務有關的現有法律及法規或其他政府政策，或我們經營所在地的政治或市場狀況將不會出現重大變動；及
- 將不會出現會嚴重干擾我們業務或營運的傳染病或自然、政治或其他災害。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

倘發售價被定為每股發售股份1.48港元(即本招股章程所述發售價範圍的上限)及假設超額配股權未獲行使，經扣除與全球發售有關的包銷費與佣金及我們應付的估計開支後，我們將獲得所得款項淨額約128.6百萬港元。估計所得款項淨額將增加約18.5百萬港元(即由110.1百萬港元增加至128.6百萬港元)。

倘發售價被定為每股發售股份1.18港元(即本招股章程所述發售價範圍的下限)及假設超額配股權未獲行使，經扣除與全球發售有關的包銷費與佣金及我們應付的估計開支後，我們將獲得所得款項淨額約91.7百萬港元。估計所得款項淨額將減少約18.4百萬港元(即由110.1百萬港元減少至91.7百萬港元)。

倘所得款項淨額超過或低於預期，我們將按比例調整上述全球發售所得款項淨額的分配。

倘發售價定為每股發售股份1.07港元(倘我們下調發售價)，經扣除與全球發售有關的包銷費與佣金及我們應付的估計開支後，我們將獲得所得款項淨額約78.2百萬港元。估計全球發售所得款項淨額將進一步減少約31.9百萬港元(即由110.1百萬港元減少至78.2百萬港元)。

倘所得款項淨額因下調發售價而進一步減少，我們將按比例調整上述全球發售所得款項淨額的分配。

倘超額配股權獲悉數行使，經扣除與全球發售有關的包銷費與佣金及我們應付的估計開支後，我們將獲得額外的所得款項淨額約21.7百萬港元(假設發售價為每股發售股份1.18港元，即建議發售價範圍的下限)至27.3百萬港元(假設發售價為每股發售股份1.48港元，即建議發售價範圍的上限)。

倘所得款項淨額並未立即用於上述目的，且在適用法律法規允許的範圍內，我們會將該等資金以短期存款的形式存放於持牌銀行或根據證券及期貨條例或相關司法管轄權區就非香港存款的適用法律定義下的獲授權金融機構。倘上述所得款項建議用途有任何變動，或倘有任何所得款項將用作一般公司用途，我們將作出適當公告。

### 基石配售

我們已與兩名基石投資者(「**基石投資者**」，各自為一名「**基石投資者**」)訂立兩份基石投資協議(「**基石投資協議**」，各自為一份「**基石投資協議**」)，據此，基石投資者已同意，待若干條件達成後，按發售價並以若干數目的投資金額，認購若干數目的發售股份(「**基石配售**」)。

基石投資者已同意按發售價認購總額約21.0百萬港元(包括經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及會計及財務匯報局交易徵費)可購買的有關數目的發售股份(向下約整至最接近每手2,000股股份的完整買賣單位)，按1.00港元兌人民幣0.91元的匯率計算。

假設發售價為1.48港元(即指示性發售價範圍的上限)，根據基石配售認購的發售股份總數將為13,978,000股發售股份，約佔全球發售項下發售股份的11.0%及約佔緊隨全球發售完成後已發行股份的2.8%，於各情況下均假設超額配股權未獲行使；約佔全球發售項下發售股份的9.6%及約佔緊隨全球發售完成後已發行股份的2.7%，於各情況下均假設超額配股權獲悉數行使。

假設發售價為1.33港元(即指示性發售價範圍的中位數)，根據基石配售認購的發售股份總數將為15,554,000股發售股份，約佔全球發售項下發售股份的12.3%及約佔緊隨全球發售完成後已發行股份的3.1%，於各情況下均假設超額配股權未獲行使；約佔全球發售項下發售股份的10.7%及約佔緊隨全球發售完成後已發行股份的3.0%，於各情況下均假設超額配股權獲悉數行使。

假設發售價為1.18港元(即指示性發售價範圍的下限)，根據基石配售認購的發售股份總數將為17,530,000股發售股份，約佔全球發售項下發售股份的13.8%及約佔緊隨全球發售完成後已發行股份的3.5%，於各情況下均假設超額配股權未獲行使；約佔全球發售項下發售股份的12.0%及約佔緊隨全球發售完成後已發行股份的3.3%，於各情況下均假設超額配股權獲悉數行使。

---

## 基石投資者

---

假設發售價為1.07港元(經下調發售價後，較指示性發售價範圍的下限低10%)，根據基石配售認購的發售股份總數將為19,422,000股發售股份，約佔全球發售項下發售股份的15.3%及約佔緊隨全球發售完成後已發行股份的3.8%，於各情況下均假設超額配股權未獲行使；約佔全球發售項下發售股份的13.3%及約佔緊隨全球發售完成後已發行股份的3.7%，於各情況下均假設超額配股權獲悉數行使。

有關基石投資者將獲分配的發售股份實際數目詳情，將在本公司於2023年7月17日或前後刊發的分配結果公告中披露。

基石配售將構成國際發售的一部分，且基石投資者將不會獲得全球發售項下的任何發售股份(惟根據基石投資協議除外)。基石投資者將認購的發售股份將在各方面與全球發售完成後屆時已發行並將於香港聯交所上市的其他繳足股份享有同等地位，並將計入本公司的公眾持股量。基石投資者將不會認購全球發售項下的任何發售股份(惟根據基石投資協議除外)。緊隨全球發售完成後，基石投資者將不會在本公司董事會佔有任何代表席位，任何基石投資者亦不會成為本公司主要股東(定義見上市規則)。

如本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售－重新分配」一節所述，倘香港公開發售出現超額認購時，基石投資者將認購的發售股份總數可能受到國際發售及香港公開發售之間重新分配發售股份的影響。基石投資者根據各自基石投資協議將認購的發售股份將不會出現延遲交付或延遲結算。各名基石投資者應支付的代價將於上市前結算。

---

## 基石投資者

---

據本公司所深知，各名基石投資者及其各自的最終控制人均為獨立第三方，並獨立於本公司、本公司的關連人士及其各自聯繫人，且彼等均不為本公司的現有股東。緊隨全球發售完成後，概無任何一位基石投資者將成為主要股東。此外，據本公司所深知，基石投資者相互獨立並作出彼等各自的獨立決策。本集團通過本公司及／或眾安集團的董事及／或高級管理層的介紹，結識基石投資者。彼等對本集團未來增長及業務前景充滿信心，並決定參與基石配售。

據本公司所深知，

- (i) 除保證按發售價配發相關發售股份外，本集團與各基石投資者之間概無達成任何單邊協議或安排，亦無賦予任何基石投資者、其任何聯屬人士、董事、高級人員、僱員、代理或代表因基石配售或與基石配售有關的任何直接或間接利益；
- (ii) 概無基石投資者慣於就收購、出售、投票或以其他方式處置的發售股份接受本公司、董事、本公司主要行政人員、控股股東、主要股東或現有股東或其任何附屬公司或彼等各自的緊密聯繫人的指示；
- (iii) 基石投資者認購發售股份概無由本公司、董事、本公司主要行政人員、控股股東、主要股東或現有股東或其任何附屬公司或彼等各自的緊密聯繫人提供資金；及
- (iv) 各名基石投資者(公司)並無於任何聯交所上市。

各名基石投資者預期根據基石配售進行的認購將由彼等自有的內部資源及／或彼等最終控制人的財務資源撥資。各名基石投資者均已確認，已取得有關基石配售的所有必要批准，且由於彼等均擁有投資的一般權限，相關基石投資毋須經任何證券交易所(倘相關)或其股東(倘適用)的特定批准。根據基石投資協議，概無授予基石投資者任何特殊權利。概無基石投資者或其任何聯屬人士、董事、高級人員、僱員、代理或代表以附函或其他方式接受或訂立任何協議或安排以接受本公司、本集團任何成員或其各自的聯屬人士、董事、高級人員、僱員、代理或代表於全球發售中提供的任何直接或間接利益，或以其他方式從事任何不符合或違反HKEX-GL51-13指引信的行為或活動。



## 基石投資者

### 基石投資者

我們已就基石配售與下列基石投資者訂立基石投資協議：

| 基石投資者                 | 投資金額                                | 指示性<br>發售價 <sup>2</sup> | 發售<br>股份數目 <sup>3</sup> | 假設超額配股權未獲行使     |                                   | 假設超額配股權獲悉數行使    |                                   |
|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------|-----------------------------------|
|                       |                                     |                         |                         | 估發售股份的<br>概約百分比 | 估緊隨全球發<br>售完成後已發<br>行股份的概約<br>百分比 | 估發售股份的<br>概約百分比 | 估緊隨全球發<br>售完成後已發<br>行股份的概約<br>百分比 |
| 禾元商貿(香港)<br>有限公司..... | 人民幣10,000,000元<br>(相當於10,989,000港元) | 1.48港元                  | 7,290,000               | 5.8%            | 1.4%                              | 5.0%            | 1.4%                              |
|                       |                                     | 1.33港元                  | 8,112,000               | 6.4%            | 1.6%                              | 5.6%            | 1.5%                              |
|                       |                                     | 1.18港元                  | 9,144,000               | 7.2%            | 1.8%                              | 6.3%            | 1.7%                              |
|                       |                                     | 1.07港元                  | 10,084,000              | 8.0%            | 2.0%                              | 6.9%            | 1.9%                              |
| 吳明武 .....             | 10,000,000 港元                       | 1.48港元                  | 6,688,000               | 5.3%            | 1.3%                              | 4.6%            | 1.3%                              |
|                       |                                     | 1.33港元                  | 7,442,000               | 5.9%            | 1.5%                              | 5.1%            | 1.4%                              |
|                       |                                     | 1.18港元                  | 8,388,000               | 6.6%            | 1.7%                              | 5.8%            | 1.6%                              |
|                       |                                     | 1.07港元                  | 9,338,000               | 7.4%            | 1.8%                              | 6.4%            | 1.8%                              |

附註：

1. 投資金額包括經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及會計及財務匯報局交易徵費。為便於說明，禾元商貿(香港)有限公司及吳明武扣除上述費用及交易徵費後的投資金額分別為人民幣9,899,150元(相當於約10,878,000港元)及9,899,150港元。
2. 即分別為載於本招股章程的建議發售價範圍的上限、中位數、下限以及經下調發售價最多10%後最低發售價。
3. 為便於說明，以1.00港元兌人民幣0.91元的匯率以及從投資金額中扣除經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及會計及財務匯報局交易徵費計算。分配給每名基石投資者的發售股份的實際數目可能會根據基石投資協議條款確定的實際匯率而有所不同，但須向下約整至最接近每手2,000股股份的完整買賣單位。

下文所載有關基石投資者的資料乃由基石投資者就基石配售而提供：

### 禾元商貿(香港)有限公司

禾元商貿(香港)有限公司(「禾元商貿」)為一家於2015年在香港註冊成立的有限責任公司。禾元商貿由獨立第三方孫永根全資擁有。禾元商貿主要從事大宗原材料貿易，包括單乙二醇。

### 吳明武

吳明武，獨立第三方，為山鷹國際控股股份公司的董事長兼總裁。該公司於上海證券交易所上市(股份代碼：600567)。該公司主要從事包裝產品和工業及特種紙的生產。

### 先決條件

各名基石投資者根據各自基石投資協議認購發售股份的認購義務須待(其中包括)下列先決條件達成後方可作實：

- (a) 香港包銷協議及國際包銷協議已經訂立，及在香港包銷協議及國際包銷協議訂明的時間及日期前生效並成為無條件(根據各自的原有條款或隨後經豁免或以協議方式變更)且並未終止；
- (b) 發售價已由本公司、整體協調人及聯席代表(為其本身及代表包銷商)磋商確定；
- (c) 聯交所已批准股份(包括基石投資者認購的股份以及其他豁免及批准)上市及買賣，而有關的批准、許可或豁免在股份於聯交所開始買賣前仍未撤回；
- (d) 政府當局並無制定或頒佈法律禁止完成香全球發售或基石投資協議項下擬進行的交易，且並無具政府當局下令或頒佈禁制令有效地阻止或禁止有關交易完成；及
- (e) 相關基石投資者及本公司根據相關基石投資協議作出的相關聲明、保證、承諾、確認及承認，在相關時間內在所有重大方面均屬準確、真實及不具誤導成份，且基石投資者或本公司並無分別嚴重違反基石投資協議。

### 基石投資者的出售限制

各名基石投資者已同意並承諾未經本公司、聯席保薦人及整體協調人的事先書面同意，其將不會(直接或間接地)於上市日期起計的六個月期間(「**禁售期限**」)內任何時間(其中包括)出售(定義見各基石投資協議)其根據各基石投資協議所購買的任何發售股份，惟轉讓予其任何全資附屬公司，而該全資附屬公司將受有關基石投資者的相同責任(包括禁售期限)所約束。

### 香港包銷商

華泰金融控股(香港)有限公司  
招商證券(香港)有限公司  
國泰君安證券(香港)有限公司  
建銀國際金融有限公司  
勝利證券有限公司

### 包銷安排及開支

#### 香港公開發售

#### 香港包銷協議

根據香港包銷協議，本公司按照本招股章程、**綠色**申請表格及香港包銷協議的條款及條件並在其規限下，按發售價發售12,668,000股香港發售股份，以供香港公眾人士認購。

取決於以下條件：

- (a) 上市委員會批准根據全球發售或本招股章程所述我們已發行及將予發行股份的上市及買賣，且隨後我們股份的上市及買賣批准並未撤回；及
- (b) 香港包銷協議所載若干其他條件(包括但不限於我們、整體協調人及聯席代表(為其本身及代表其他包銷商)之間協定發售價)，

香港包銷商已各自(並非共同或共同及各自)同意按本招股章程、**綠色**申請表格及香港包銷協議的條款及條件，認購或促使認購人認購香港公開發售現正提呈而未獲認購的香港發售股份。倘因任何原因，我們、整體協調人及聯席代表(為其本身及代表其他香港包銷商)之間未就發售價達成一致，則全球發售不會進行並將告失效。

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終止，方可作實。

## 終止理由

香港包銷商根據香港包銷協議認購或促使認購人認購香港發售股份的各自責任可予終止。倘發生下列任何事件，整體協調人及聯席代表(為其本身及代表香港包銷商)應有權自行決定於上市日期上午八時正(香港時間)或之前的任何時間向本公司、控股股東及保證董事施先生(統稱「保證人」)發出書面通知立即終止香港包銷協議：

- (a) 整體協調人及聯席代表獲悉：
- (i) 本招股章程、申請表格、按照上市規則須以協定格式刊發的有關香港公開發售的正式通知(「正式通知」)、本公司提交的聆訊後資料集(「聆訊後資料集」)及／或由本公司或代表本公司發佈或使用的與香港公开发售有關的任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件(包括其任何補充或修訂，但不包括各包銷商提供的資料，即該等包銷商的標識、市場名稱、法律名稱及地址及其各自的專家資格)所載的任何聲明於刊發時屬或已在任何重大方面變得不真實、不準確或具有誤導，或任何該等文件所載的任何估計、預測、意見表達、意向或預期並非屬公平、誠實及基於合理假設；或
  - (ii) 已發生或發現任何事件，而倘該等事件於緊接本招股章程日期前已發生或發現則會構成本招股章程、申請表格、正式通知、聆訊後資料集及／或由本公司或代表本公司發佈或使用的與香港公开发售相關的任何通知、公告、廣告、通訊或其他文件(包括其任何補充或修訂)的一項遺漏，而整體協調人及聯席代表獨立認為其對全球發售有重大不利影響；或
  - (iii) 違反香港包銷協議或國際包銷協議任何一方(聯席保薦人、整體協調人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人或包銷商)(視適用情況)的任何義務或承諾，而整體協調人及聯席代表獨立地認為該等違反對全球發售有重大不利影響；或

---

## 包 銷

---

- (iv) 引致或可能引致任何保證人根據彼等中任何人士於香港包銷協議下作出的彌償保證須承擔任何責任的任何事件、行為或遺漏，而整體協調人及聯席代表獨立認為其對全球發售有重大不利影響；或
- (v) 本集團整體的資產、負債、業務、綜合事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、地位或狀況、財務或其他方面或表現的任何不利變化或發展或任何預期的不利變化或發展，而整體協調人及聯席代表獨立認為其影響屬不利，以致全球發售並非切實可行或不可取；或
- (vi) 任何違反任何保證人於香港包銷協議中作出的任何保證，或任何事件導致該等保證於任何方面屬不真實或不正確，而整體協調人及聯席代表合理認為其對全球發售有重大不利影響；或
- (vii) 於上市日期或之前或依據香港包銷協議延遲的其他日期，上市委員會拒絕或不批准已發行股份、根據資本化發行擬發行的股份，以及根據全球發售擬發行的發售股份上市及買賣(惟受限於慣常條件者除外)，或倘授出批准，該項批准其後遭撤回、附帶保留條件(惟慣常條件除外)或暫緩；或
- (viii) 本公司撤銷本招股章程及／或與全球發售有關的已發佈或使用的任何其他文件(統稱「發售文件」)或全球發售；或
- (ix) 本招股章程中所述的任何專家(除任何聯席保薦人外)已撤回或嘗試撤回同意納入其報告、函件及／或法律意見(視情況而定)或同意於任何發售文件中署名或發佈任何發售文件；或
- (x) 任何董事被指控犯有可公訴罪行或被法律禁止或以其他方式被取消參與公司管理的資格；
- (xi) 董事會主席或任何執行董事卸任；

---

## 包 銷

---

- (xii) 任何有關司法管轄區(定義見下文)的任何政府當局或政治團體或組織正在對任何一名董事進行任何調查或採取其他行動，或宣佈有意對任何一名執行董事或董事會主席進行調查或採取其他行動；
- (xiii) 除本招股章程所披露者外，本集團任何成員公司違反上市規則或適用法律，而整體協調人及聯席代表獨立地認為其對全球發售有重大不利影響；
- (xiv) 本公司因任何原因被禁止根據全球發售條款配發或出售發售股份(包括根據超額配股權將予發行的股份)；
- (xv) 發售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，而整體協調人及聯席代表獨立地認為其對全球發售有重大不利影響；
- (xvi) 本集團任何成員公司被下令或呈請清盤，或本集團任何成員公司與其債權人達成的任何債務重整或安排，或本集團任何成員公司訂立的債務償還安排計劃，或本集團任何成員公司的任何清盤決議，或對本集團任何成員公司的全部或部分重大資產或業務任命臨時清盤人、接管人或管理人，或本集團任何成員公司發生的任何類似情況；
- (xvii) 本招股章程「風險因素」中所載任何風險的任何變化或預期變動，或其具體化，而整體協調人及聯席代表獨立地認為其對全球發售有重大不利影響；  
或
- (xviii) 於詢價過程中的大部分訂單已被撤回、終止或註銷，或任何基石投資者(如有)的投資承諾已被撤回、終止或註銷，或倘任何基石投資者不可能履行其於相關協議項下的義務。

(b) 下列事件發展、發生、存在或生效：

- (i) 任何屬於不可抗力性質之事件或連串事件(包括但不限於政府宣佈全國或全球緊急狀態或戰爭、災難、危機、流行病、疫情、疾病爆發或升級、經濟制裁、罷工、勞資糾紛、停工、火災、爆炸、洪水、地震、內亂、暴動、公共秩序紊亂、戰爭行為、敵對行動爆發或升級(不論是否宣戰)、天災或恐怖主義行為(不論是否有人宣稱為此負責))於香港、中國、開曼群島、英屬處女群島、美國、歐盟(或其任何成員國)或任何與本集團成員有關的其他司法管轄區(「**有關司法管轄區**」)發生或對其產生影響；或
- (ii) 任何有關司法管轄區所發生或影響任何有關司法管轄區的地方、全國、地區或國際的金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣、信貸或市場狀況、股權證券或其他金融市場(包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場的狀況)的任何變動或涉及預期變動的任何發展，或可能導致任何變動或涉及預期變動的任何發展的任何事件或連串事件；或
- (iii) 本公司須根據公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例或上市規則或聯交所及／或證監會的任何規定或要求，刊發或要求刊發發售文件的任何補充或修訂文件，除非該補充或修訂乃經聯席保薦人事先同意後發佈；
- (iv) 於聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全國市場、倫敦證券交易所、上海證券交易所或深圳證券交易所任何全面終止、暫停或限制(包括但不限於施加或規定任何最低或最高價格限制或價格範圍)證券買賣；或
- (v) 於任何有關司法管轄區全面暫停商業銀行活動，或對任何有關司法管轄區的商業銀行或外匯交易或證券結算或清算服務、程序或事項造成任何干擾；或
- (vi) 任何新法律或法規或現行法律或法規的任何變動或涉及預期變動的任何發展，或任何公共、監管、稅務、行政或政府、機構或權力機關(包括但不限於聯交所及證監會)、其他全國、省、市或地方各級權力機關及任何法院(「**政府當局**」)對其解釋或應用作出任何變動或涉及預期變動的任何發展於任何有關司法管轄區發生或對其產生影響；或

---

## 包 銷

---

- (vii) 於任何有關司法管轄區以任何方式直接或間接實施經濟制裁；或
- (viii) 於任何有關司法管轄區出現稅項或外匯管制、貨幣匯率或外商投資規定(包括但不限於港元或人民幣兌任何外幣貶值而整體協調人及聯席代表獨立地認為其對全球發售有重大不利影響，港元與美元價值掛鈎或人民幣與多種外幣掛鈎的制度發生變化)的變動或涉及預期變動的發展或修訂，或實行任何外匯管制；或
- (ix) 本集團遭受或面臨任何第三方提出的任何訴訟或申索；或
- (x) 任何債權人以有效方式要求本集團任何成員公司償還或支付任何債項，或於其指定期限前本集團任何成員公司須支付者；

整體協調人及聯席代表(為其本身及代表香港包銷商)個別或整體而言獨立地認為：

- (i) 對本集團整體的資產、負債、業務、一般事務、前景、股東權益、利潤、損失、經營業績、財務或其他方面的狀況或業績有或將會有或可能會有不利影響；或
- (ii) 對全球發售的成功或香港公開發售的申請水平或國際發售的利息水平有或將會有或可能會有重大不利影響；或
- (iii) 導致或將會導致或可能導致全球發售進行或營銷全球發售成為不明智或不合時宜或不切實際；或
- (iv) 導致或將會導致或可能導致香港包銷協議(包括包銷)的任何部分無法根據其條款履行，或阻止處理根據全球發售或根據其包銷的申請及／或付款。



—根據上市規則向聯交所作出的承諾

**由本公司作出**

根據上市規則第10.08條，我們已向聯交所承諾，於上市日期起計六個月內(不論有關本公司股份或證券的發行會否於上市日期起計六個月內完成)，不會發行額外股份或可轉換為本公司權益證券的證券(不論該類證券是否已上市)，亦不會就有關發行訂立任何協議，惟根據資本化發行、全球發售、超額配股權獲行使及／或上市規則第10.08條規定的情況除外。

**由本公司控股股東作出**

根據上市規則第10.07條，本公司各控股股東已不可撤回及無條件地向本公司及聯交所承諾，惟根據資本化發行、全球發售、借股協議及超額配股權獲行使的情況除外，其不會且應促使由我們控制的註冊持有人不得：

- (a) 於本招股章程日期起至自上市日期起計滿六個月之日止期間，出售或訂立任何協議出售本招股章程顯示其為實益擁有人的任何本公司股份(「**相關股份**」)，或以其他方式就任何本公司該等證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及
- (b) 於上文(a)段所述期間屆滿當日起計另外六個月期間，出售或訂立任何協議出售相關股份，或以其他方式就任何相關股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，以致於緊隨出售上述股份或行使或執行有關購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為本公司控股股東(定義見上市規則)。

根據上市規則第10.07(2)條附註3，本公司各控股股東已進一步向本公司及聯交所承諾，於本招股章程日期起至自上市日期起計滿十二個月之日止期間，其將會：

- (a) 倘其根據上市規則第10.07(2)條附註(2)以一家獲授權機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)為受益人質押或押記由其實益擁有的本公司任何證券，立即以書面方式告知本公司此等質押或押記連同已質押或押記的本公司證券數目；及

- (b) 倘其接獲承押人或承押記人任何已質押或押記證券將被出售的指示(無論口頭或書面)，立即以書面方式告知本公司此等指示。

倘本公司獲任何控股股東告知上文(a)及(b)段所述事宜，本公司亦將盡快知會聯交所，並按照上市規則第2.07C條盡快以刊發公告方式披露該等事宜(如有)。

### **向香港包銷商作出的承諾**

#### **由本公司作出的承諾**

本公司已分別向聯席保薦人、整體協調人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾：

- (a) 除根據全球發售發行股份、超額配股權獲行使或經整體協調人及聯席代表事先書面同意(為其本身及代表香港包銷商)，以及除非符合上市規則的規定之外，本公司不會，亦將促使各附屬公司不會於香港包銷協議日期起至上市日期起六個月屆滿當日止期間(「首六個月期間」)：
- (i) 發售、接受認購、質押、押記、配發、發行、出售、借出、按揭、轉讓、訂約配發、發行或出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、認股權證或其他購買或認購權利、任何賣空、借出或以其他方式轉讓或出售(直接或間接)或回購其任何股本、債務資本或其中任何權益(包括但不限於可轉換或可行使或可交換以換取或代表有權收取的任何認股權證及證券，或任何認股權證或其他購買權利，任何股本或證券或其中權益，如適用)；或
  - (ii) 訂立任何掉期或其他安排，向他人全部或部分轉讓上文(i)段所述的該等股本、債務資本、任何其他股本證券或其中任何權益之所有權的任何經濟後果；或
  - (iii) 訂立與上文(i)或(ii)段所述任何交易具相同經濟效益的任何交易；或
  - (iv) 協議或訂約或宣佈進行上文(i)或(ii)段所述任何交易之意向，

於任何情況下，無論上文(i)、(ii)或(iii)段所述任何前述交易是否將以現金或其他方式交付股本或本公司該等其他股本證券進行結算(無論本公司股份或該等其他證券的發行是否將於上述期間內完成)，惟上述限制不應適用於根據重組、資本化發行及全球發售的股份發行；及

- (b) 倘本公司因上述例外情況或自首六個月期間屆滿後六個月期間(「第二個六個月期間」)就本公司股份或本公司或本集團任何成員公司的其他證券或其任何權益訂立或同意或宣佈有意訂立任何前述交易，本公司將會採取所有合理步驟以確保任何該等行為將不會導致本公司股份或其他證券出現混亂或有虛假市場的情形。

### 控股股東的承諾

各控股股東已向本公司、聯席保薦人、整體協調人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商分別承諾除於首六個月期間內任何時間根據全球發售、資本化發行、超額配股權獲行使及／或(如適用)借股協議及／或根據本招股章程項下擬進行的任何交易或安排外，在未經整體協調人及聯席代表(為其本身及代表香港包銷商)事先書面同意的情況下，以及除非符合上市規則的規定之外，其將促使由其控制的任何公司或為其進行信託持有的代名人或受託人不會：

- (a) 直接或間接，有條件地或無條件地，要約、接受認購、出售、質押、按揭、押記、訂約出售、出售任何購股權或訂約以購買、購買任何購股權或訂約以出售、授出或同意授出任何購股權、權利或權證以購買或認購、賣空、出借或以其他方式轉讓或出售(或訂立任何協議以轉讓或出售或以其他方式就此創設任何購股權、權利、權益或產權負擔)本公司任何股本或其他證券或其實益擁有的其中任何權益(包括但不限於可轉換或行使或交換為或有權利收取的任何證券、或任何認購權證或其他購買權利、任何該等股本或證券或其中任何權益)；或
- (b) 訂立任何掉期或其他安排，於第一個六個月期間屆滿前以向他人轉讓任何相關股本或證券或任何權益的所有權的全部或部分經濟後果；或
- (c) 訂立與上文(a)或(b)段所述任何交易具相同經濟效益的任何交易；或

---

## 包 銷

---

- (d) 要約、同意、訂約或宣佈有意進行任何上述(a)或(b)或(c)段之交易，於任何情況下，無論上述(a)或(b)或(c)段所指之交易以交付股份或本公司該等其他證券、以現金或以其他方式結算(不論該股本或其他證券的發行是否將於首六個月期間完成)。

此外，於第二個六個月期間內，各名控股股東不會且將促使由其控制的任何公司或為其進行信託持有的代名人或受託人不會訂立上文(a)、(b)或(c)項所述任何交易，或要約或同意或訂約或宣佈有意進行任何該等交易，以致於緊隨該等交易後，其將不再為控股股東或會連同其他控股股東不再為本公司控股股東(定義見上市規則)。

直至第二個六個月期間屆滿時，倘任何控股股東訂立上文(a)、(b)或(c)段所述的任何交易，或要約或同意或訂約或宣佈有意進行任何該等交易，其將採取所有合理措施以確保其將不會導致本公司證券出現混亂或虛假市場。

各名控股股東已進一步向本公司、聯席保薦人、整體協調人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商分別承諾，於香港包銷協議日期起至上市日期後12個月內，其將會：

- (a) 以一家獲授權機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)為受益人質押或押記由其實益擁有的本公司任何股本或其他證券以取得真正商業貸款時，立即書面通知本公司及整體協調人及聯席代表有關該等質押或押記以及所質押或所押記的股份或其他證券數目；及
- (b) 於接獲任何來自承押人或承押記人有關其將出售質押或所押記股份或本公司其他股本證券之權益的指示(無論口頭或書面)時，立即將該等指示書面通知本公司及整體協調人及聯席代表。

本公司向聯席保薦人、整體協調人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商各自承諾，一旦控股股東就上述任何事宜(如有)知會本公司，本公司將盡快通知聯交所，並根據上市規則第2.07C條盡快以刊發公告方式披露相關事宜。

### 包銷商於本集團的權益

除彼等各自於香港包銷協議及國際包銷協議項下的責任或本招股章程另行披露者外，截至最後實際可行日期，包銷商概無於本公司任何股份或證券或本集團任何其他成員公司的任何股份或證券中直接或間接擁有權益或擁有任何權利或期權（不論可否依法強制執行）以認購或提名他人認購本公司任何股份或證券或本集團任何其他成員公司的任何股份或證券。

於全球發售完成後，包銷商及其聯屬公司可能因履行彼等各自於香港包銷協議及國際包銷協議項下的責任而持有本公司若干部分股份。

### 聯席保薦人的獨立性

聯席保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

### 國際發售

就國際發售而言，預計本公司將與聯席保薦人、整體協調人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及國際包銷商訂立國際包銷協議，其條款及條件與上文所述的香港公開包銷協議以及下文所述的附加條款基本相似。

根據國際包銷協議於該協議所載條件的規限下，國際包銷商，於若干條件的規限下，將個別（而非共同）同意為根據國際發售初步提呈發售的國際發售股份（為免生疑問，不包括受超額配股權規限的發售股份）招募認購人。國際包銷協議可基於與香港包銷協議類似的理由終止。有意投資者請注意，倘未訂立國際包銷協議，則全球發售將不會進行。

國際包銷協議須待香港包銷協議獲執行、成為無條件且未被終止後方可作實。根據國際包銷協議，本公司將作出如本招股章程「向香港包銷商作出的承諾－由本公司作出的承諾」一節分節所述的根據香港包銷協議作出的類似承諾。

---

## 包 銷

---

預計本公司會向整體協調人及聯席代表授出可由整體協調人及聯席代表(為彼等本身及代表國際包銷商)於國際包銷協議日期起任何時間直至遞交香港公開發售申請截止日期起計第30日止期間內行使的超額配股權，以要求本公司按國際發售項下每股同等價格發行及配發最多合共19,000,000股額外新股(佔初始發售股份規模的約15.0%)，以補足國際發售的任何超額分配(如有)。

### 佣金及費用總額

包銷商將收取全部發售股份發售價總額的3.0%作為包銷佣金(「**固定費用**」)，並將從中支付任何外包銷佣金。本公司可全權及絕對酌情向任何包銷商支付最高可達全球發售中所有發售股份(包括根據超額配股權獲行使而將予發行的任何發售股份)的發售價總額的1.0%的獎勵費(「**酌情費用**」)。固定費用與酌情費用(倘全額支付)的比例為75:25。

包銷佣金(包括獎勵費)、上市費用、聯交所交易費及交易徵費、法律及印刷以及其他專業費用及與全球發售相關的其他開支估計總額約為人民幣53.1百萬元(假設(i)每股發售股份的發售價為1.33港元(即本招股章程所列示之指示發售價範圍的中位數)；(ii)超額配股權未獲行使)，屬於本公司就新股份的應付數額及應承擔費用。

### 最低公眾持股量

董事、整體協調人及聯席代表將根據上市規則第8.08條，確保於全球發售完成後，公眾人士將最少持有已發行股份總數的25.0%。

### 彌償保證

本公司已同意，就聯席保薦人、整體協調人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商可能承受的若干虧損(包括因履行香港包銷協議的責任和我們對香港包銷協議的任何違反產生的虧損)，向彼等提供彌償保證。

### 全球發售

本招股章程乃就作為全球發售一部分的香港公開發售而刊發。全球發售包括：

- 如本節「—香港公開發售」所述，在香港進行的香港公開發售初步提呈的12,668,000股發售股份(可按下文所述予以重新分配)；及
- 如本節「—國際發售」所述，根據S規例在美國境外以離岸交易方式(包括向香港境內預期對發售股份有大量需求的專業、機構、公司投資者及其他投資者)初步提呈國際發售114,000,000股發售股份(按下文所述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114,000,000股發售股份中，12,668,000股發售股份將作為本節「—優先發售」所述的保證配額根據優先發售提呈發售予合資格眾安股東。

投資者可：

- 根據香港公開發售申請認購香港發售股份；或
- 根據國際發售申請或表明有意申請認購國際發售股份，

但不可同時作出兩項申請(惟合資格申請優先發售預留股份的合資格眾安股東亦可(i)申請香港公開發售的香港發售股份(倘合資格)；或(ii)表示有意申請國際發售的國際發售股份(倘合資格))。

全球發售的126,668,000股發售股份將佔緊隨全球發售及資本化發行完成後(未計及超額配股權獲行使)經擴大股本的約25.0%。倘超額配股權獲悉數行使，發售股份將佔緊隨全球發售及資本化發行完成後我們的經擴大股本約27.7%。

對申請、申請股款或申請程序的提述僅與香港公開發售及優先發售有關。

### 香港公開發售

#### 初步提呈的發售股份數目

我們在香港初步提呈發售12,668,000股發售股份(佔全球發售項下初步可供認購發售股份總數約10.0%)供公眾認購。視乎國際發售與香港公開發售之間發售股份的重新分配情況，香港公開發售項下提呈發售的發售股份數目將佔緊隨全球發售及資本化發行完成後(假設超額配股權未獲行使)經擴大已發行股本約2.5%。

香港公開發售可供香港公眾人士以及機構及專業投資者認購。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司(包括基金經理)以及定期投資股份及其他證券的公司實體。

香港公開發售須待本節「—全球發售的條件」所載的條件達成後，方告完成。

#### 分配

根據香港公開發售向投資者分配香港發售股份將基於香港公開發售收到的有效申請水平。分配基準可能因申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同。我們可能(如必要)採取抽籤方式分配香港發售股份，即申請相同數目香港發售股份的申請人中可能有部分人獲發較他人更多的股份，而未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，香港公開發售的發售股份總數將平均分為兩組：

- **甲組**：甲組的香港發售股份將按公平基準分配予申請總認購金額為5百萬港元或以下(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及會計及財務匯報局交易徵費)的香港發售股份申請人；及
- **乙組**：乙組的香港發售股份將按公平基準分配予申請總認購金額為5百萬港元以上(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及會計及財務匯報局交易徵費)至最高達乙組價值的香港發售股份申請人。



---

## 全球發售的架構

---

投資者應注意，甲組與乙組的申請所獲的分配比例或會有差異。倘其中一組香港發售股份(但非兩組)認購不足，則餘下的香港發售股份將轉撥至另一組，以滿足另一組的需求及作出相應分配。僅就本段而言，香港發售股份的「認購價格」指申請有關股份時應付的價格(不論最終釐定的發售價)。申請人僅可獲分配甲組或乙組其中一組的香港發售股份，但不會兩者兼得。香港公開發售的重複或疑屬重複申請及超過6,334,000股香港發售股份的申請，一概拒絕受理。

### 重新分配

在香港公開發售與國際發售之間分配發售股份，可由整體協調人及聯席代表全權酌情重新分配，亦須遵守上市規則第18項應用指引第4.2段及聯交所指引信HKEX-GL91-18的規定建立回補機制，倘達到某預先設定的總需求水平，該機制會將香港發售股份數目增加至佔全球發售項下提呈發售的發售股份總數的一定比例，詳述如下：

- (a) 在國際發售股份獲悉數認購或超額認購的情況下：
  - (i) 倘香港發售股份認購不足，整體協調人及聯席代表有權按照整體協調人及聯席代表認為合適的比例，重新分配所有或任何未獲認購的香港發售股份至國際發售；
  - (ii) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目超出香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的100%以上但15倍以下，則最多12,666,000股發售股份可由國際發售重新分配至香港公開發售，致使根據香港公開發售可供認購的發售股份總數增加至25,334,000股發售股份，相當於全球發售初步可供認購發售股份總數(於超額配股權獲行使前)約20%；
  - (iii) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相當於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目(1)15倍或以上但少於50倍；(2)50倍或以上但少於100倍；及(3)100倍或以上，則根據上市規則第18項應用指引第4.2段項下

## 全球發售的架構

所載回補規定發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，致使香港發售股份總數將增加至38,002,000股發售股份(第(1)種情況下)，50,668,000股發售股份(第(2)種情況下)及63,334,000股發售股份(第(3)種情況下)，分別約佔全球發售下初步可供認購發售股份數目(於超額配股權獲行使前)的30%、40%及50%；

(b) 在國際發售股份認購不足的情況下：

- (i) 倘香港發售股份認購不足，全球發售將不會進行，除非包銷商悉數包銷；及
- (ii) 倘香港發售股份獲悉數認購或超額認購(不考慮超額認購的程度)，則最多12,666,000股發售股份可由國際發售重新分配至香港公開發售，致使根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將增加至25,334,000股發售股份，相當於全球發售初步可供認購的發售股份總數(於超額配股權獲行使前)約20%。

在根據上文第(a)(ii)或(b)(ii)段所述將發售股份由國際發售重新分配至香港公開發售的情況下，則最終發售價須根據聯交所發佈的指引函件HKEX-GL91-18固定為發售價範圍下限(即每股發售股份1.18港元)或(倘下調發售價)下調發售價後的最終發售價。

倘在上文第(a)(ii)、(a)(iii)及(b)(ii)段的情況中將發售股份從國際發售重新分配至香港公開發售，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將按相等比例在甲組和乙組之間分配，分配至國際發售的發售股份數目按整體協調人及聯席代表認為適當的方式相應減少。基於上文，整體協調人及聯席代表可在與本公司協商後，全權酌情在其認為適當的情況下將國際發售股份從國際發售重新分配至香港公開發售，以全部或部分滿足香港公開發售項下的有效超額申請。上述回補機制符合上市規則第18項應用指引第4.2段及聯交所指引信HKEX-GL91-18。

任何是項回補及國際發售與香港公開發售之間的重新分配將於因超額配股權(如有)獲行使而對發售股份數目作出任何調整前完成。

倘香港公開發售未獲悉數認購，則整體協調人及聯席代表有權按整體協調人及聯席代表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。

---

## 全球發售的架構

---

根據優先發售從國際發售項下提呈發售的發售股份中向合資格眾安股東提呈發售的預留股份將不可於香港公開發售及國際發售之間予以重新分配。

### 申請

香港公開發售的每名申請人須在其遞交的申請中承諾及確認，其本身及為其利益提出申請的任何人士並無根據國際發售申請或認購或表示有意申請或認購任何國際發售股份，亦將不會根據國際發售申請或認購或表示有意申請或認購任何國際發售股份(有關根據優先發售申請認購的預留股份除外)。倘違反上述承諾及／或確認及／或上述承諾及／或確認不屬實(視情況而定)，或申請人已獲或將獲配售或分配國際發售項下的國際發售股份，則該申請人的申請將不予受理。

香港公開發售的申請人須於申請時支付每股發售股份最高價1.48港元(另加每股發售股份1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00565%聯交所交易費及會計及財務匯報局交易徵費)，每手2,000股股份合共2,989.85港元。倘按本節「定價及分配」所述的方式於定價日最終釐定的發售價低於每股發售股份最高價1.48港元，則不計利息向成功申請人退回適當款項(包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及會計及財務匯報局交易徵費)。進一步詳情載列於本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」。

### 優先發售

#### 保證配額的依據

為確保眾安股東能夠在優先分配的基礎上參與全球發售，在聯交所對股份在主板上市交易授予許可及該許可並未撤銷且全球發售成為無條件的前提下，誠邀合資格眾安股東申請優先發售中合計12,668,000股預留股份，該等股份為保證配額，分別約佔國際發售及全球發售(假設超額配股權未獲行使)項下初步可供認購的發售股份約11.1%及10.0%。預留股份自國際發售項下的國際發售股份發售，無需進行本節「香港公開發售—重新分配」所述的重新分配。倘超額配股權獲行使，則預留股份數目不會發生變化。

---

## 全球發售的架構

---

保證配額的依據為截至記錄日期下午四時三十分各名合資格眾安股東每持有188股眾安股份的完整倍數可認購一股預留股份。

合資格眾安股東請注意，彼等預留股份保證配額可能並非完整的一手2,000股股份。此外，合資格眾安股東獲分配的預留股份將下調至最接近的整數(倘需要)。將不會提供零股匹配服務，且零股的交易價格可能低於完整一手的現行市價。

合資格眾安股東的預留股份保證配額不可轉讓。於聯交所不會有任何以未繳款權利的交易。

於記錄日期持有少於188股眾安股份且因此並無預留股份保證配額的合資格眾安股東仍有權透過僅申請超額預留股份參與優先發售，詳見下文。

### 預留股份申請的分配依據

合資格眾安股東可以申請數量大於、小於或等於其保證配額的預留股份，也可以只申請優先發售項下的超額預留股份。

小於或等於合資格眾安股東於優先發售項下保證配額的有效預留股份申請將完全獲接受，前提是不得抵觸藍色申請表格或通過[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)的網上藍表服務所載的條款及條件及假設優先發售條件達成。

若合資格眾安股東申請數目超過合資格眾安股東於優先發售項下保證配額的預留股份，相關保證配額將全部予以滿足(須遵守上述及載於藍色申請表格或通過[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)的網上藍表服務條款及條件)，但申請的超額部分僅可在有足夠的可用預留股份的情況下予以滿足，詳見下文。

若合資格眾安股東僅申請優先發售項下的超額預留股份，該申請僅可在有足夠的可用預留股份的情況下予以滿足，詳見下文。

## 全球發售的架構

擬採用保證配額藍色申請表格或通過網上藍表服務申請少於保證配額的預留股份或擬採用超額預留股份藍色申請表格或通過網上藍表服務申請超額預留股份的合資格眾安股東(香港結算代理人除外)應申請藍色申請表格或[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)的網上藍表服務中的數目及付款表所載的數目，並支付相應的金額。倘所申請的預留股份數目並非表格所載數目之一，閣下須使用藍色申請表格或通過[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)的網上藍表服務中列出的公式計算正確的申請金額。

若超額預留股份申請：

- (a) 少於合資格眾安股東未佔有的預留股份(「可用預留股份」)，則可用預留股份將首先分配以悉數滿足該等預留股份的超額申請，倘滿足超額申請後剩餘任何預留股份，該等預留股份將由整體協調人及聯席代表酌情重新分配至國際發售；
- (b) 等於可用預留股份，則可用預留股份將分配以悉數滿足該等預留股份的超額申請；或
- (c) 多於可用預留股份，則可用預留股份將按與香港公開發售出現超額認購情況下普遍使用的分配基準一致的公平合理基準分配，即申請超額預留股份數目較少的申請人可獲較高的分配比例。

倘滿足超額申請後仍餘下任何股份，則整體協調人及聯席代表將酌情決定將該等股份重新分配至國際發售。

為補足股份的零碎持有量至一手完整持有量而作出的任何超額申請將不會獲得優先處理。

除上文所述者外，優先發售不受國際發售與香港公開發售之間的回補安排規限。

代名人公司持有其眾安股份的實益眾安股東(非不合資格眾安股東)請注意，本公司將根據眾安股東名冊將代名人公司視為單一眾安股東。因此，由代名人公司持有其眾安股份的實益眾安股東請注意，上文(c)段項下的安排對彼等個人不適用。其眾安股份以代名人、受託

---

## 全球發售的架構

---

人或其他身份的登記持有人名義登記的實益眾安股東(非不合資格眾安股東)應就優先發售項下的預留股份申請與該等代名人、受託人或登記持有人訂立安排。建議任何該等人士考慮其是否願意於記錄日期之前安排以實益擁有人的名義登記相關眾安股份。

### 合資格眾安股東申請香港發售股份

除透過[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)的網上藍表服務或藍色申請表格申請預留股份外，合資格眾安股東亦有權透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示或透過網上白表服務申請香港發售股份。就透過向香港結算發出電子認購指示或透過網上白表服務申請香港公開發售項下的香港發售股份而言，合資格眾安股東並無有關權利或分配的優先權。

### 合資格眾安股東及不合資格眾安股東

只有於記錄日期載於眾安股東名冊的眾安股東及不合資格眾安股東，有權認購優先發售項下的預留股份。

不合資格眾安股東指於記錄日期於登記地址位於香港以外司法管轄區或據眾安另行得悉為香港以外司法管轄區居民，且眾安董事及本公司根據其所作出的查詢，考慮到有關眾安股東所居住的有關司法管轄區法例的法律限制或該司法管轄區有關監管機構或證券交易所的規定後，認為將其排除在優先發售之外屬必要或合宜的眾安股東。

眾安及本公司董事已就於特定地區向眾安股東發售預留股份查詢有關特定地區所適用證券法例之法律限制及有關監管機構或交易所之要求。經考慮該等情況，及由於本招股章程在該等地區登記或備案涉及時間和費用及／或須由該等地區之有關當局批准及／或本公司及眾安股東遵守當地法律規定須採用之額外步驟及／或遵守該等地區相關地區或監管要求所需滿足之當地法律及／或其他要求，眾安及本公司董事認為有需要或適宜於特定地區限制眾安股東獲取彼等於優先發售下之預留股份保證配額。

---

## 全球發售的架構

---

因此，就優先發售而言，不合資格眾安股東為：

- (a) 於記錄日期名列眾安股東名冊且其登記地址位於任何特定地區之眾安股東；及
- (b) 眾安得悉於記錄日期為任何特定地區居民之任何眾安股東或實益眾安股東。

不管本招股章程或**藍色**申請表格或[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)的**網上藍表**服務有任何其他規定，倘本公司按其絕對酌情信納有關交易獲豁免或無須遵守引致有上述限制之法例或規例，則本公司保留權利容許任何眾安股東接納其預留股份保證配額。

### 本招股章程及**藍色**申請表格的分發

**藍色**申請表格已寄發予所有合資格眾安股東。此外，合資格眾安股東將根據眾安的公司通訊政策，按其選擇或被視為已選擇收取公司通訊的方式收取本招股章程複本。

倘合資格眾安股東已選擇從眾安接收印刷形式的公司通訊，或未獲要求選擇接收眾安的公司通訊的方式，以其所選語言的本招股章程印刷版本將寄發予該等合資格眾安股東。

倘合資格眾安股東(a)已選擇收取公司通訊的電子版本或(b)被視為已同意自眾安收取公司通訊的電子版本，則本招股章程的電子版本(與招股章程的印刷版本相同)可從聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.zazhsh.com](http://www.zazhsh.com))閱覽及下載。

向香港以外任何司法管轄區派發本招股章程及／或**藍色**申請表格可能受到法律限制。擁有本招股章程及／或**藍色**申請表格的人士(包括但不限於代理人、託管人、代名人及受託人)應自行了解並遵守任何有關限制。未能遵守有關限制可能違反任何有關司法管轄區的證券法例。

---

## 全球發售的架構

---

在任何提出發售要約可能屬違法的司法管轄區接獲本招股章程及／或藍色申請表格，並不構成亦將不會構成發售要約，而在該等情況下，本招股章程及／或藍色申請表格必須視作僅供參考而發送，不應予以複製或重新派發。

### 申請程序

優先發售項下的申請程序及優先發售的條款及條件載於本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份—B. 申請預留股份」及藍色申請表格或[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)的網上藍表服務。

就香港公開發售及優先發售而將予刊發的文件將不會根據香港以外任何司法管轄區的適用證券法例或相等法例登記或備案。概無採取任何行動以獲準於香港以外任何司法管轄區提呈發售香港發售股份及預留股份或派發本招股章程。因此，在任何未獲授權提出有關要約或邀請的司法管轄區，或向任何人士提出有關要約或邀請即屬違法的情況下，本招股章程不可用作，亦不構成一項要約或邀請。

### 國際發售

#### 初步提呈的發售股份數目

我們將根據國際發售初步提呈發售114,000,000股發售股份以供認購，佔全球發售項下發售股份約90.0%。國際發售項下提呈發售的發售股份數目於緊隨全球發售及資本化發行完成後(假設超額配股權未獲行使)將佔經擴大已發行股本約22.5%，惟受限於國際發售與香港公開發售之間發售股份的重新分配。優先發售的預留股份乃自國際發售股份當中提呈發售。

#### 分配

國際發售股份將根據S規例以離岸交易方式向香港及美國境外的其他司法管轄區內預期對發售股份有大量需求的選定的專業、機構、公司投資者及其他投資者有條件提呈發售。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司(包括基金經理)



---

## 全球發售的架構

---

以及定期投資股份及其他證券的公司實體。有意向的專業、機構及其他投資者將須註明擬按不同價格或特定價格購入的國際發售項下國際發售股份的數目。該過程稱為「累計投標」，其預期將持續至定價日。

整體協調人及聯席代表將根據國際發售釐定國際發售股份的分配，並基於多項因素分配國際發售的國際發售股份，包括需求水平及時間、有關投資者於有關行業的投資資產或股本資產總規模，以及預期有關投資者於股份在聯交所上市後會否增購及／或持有或出售其股份。上述分配旨在為國際發售股份分配建立一個穩固的專業及機構股東基礎，以使本公司及股東整體受益。

整體協調人及聯席代表(為彼等本身及代表包銷商)可要求於國際發售中獲提呈發售股份並在香港公開發售中作出申請的任何投資者，向整體協調人及聯席代表提供足夠信息，以使彼等能夠識別香港公開發售中提出的有關申請，並確保該等投資者被排除在香港公開發售的香港發售股份申請以外。

### 重新分配

根據國際發售將予發行的發售股份總數或會因本節「香港公開發售—重新分配」所述回補安排或超額配股權獲全部或部分行使及／或重新分配任何原本納入香港公開發售的未獲認購發售股份及／或整體協調人及聯席代表酌情決定由國際發售至香港公開發售的任何發售股份而改變。

### 超額配股權

就全球發售而言，預期我們將向國際包銷商授出超額配股權。

根據超額配股權(可由整體協調人及聯席代表(為彼等本身及代表國際包銷商)全權酌情行使)，國際包銷商將有權於上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後第30日止期間

---

## 全球發售的架構

---

內，要求本公司按發售價發行最多19,000,000股股份(佔全球發售項下初步可供認購發售股份數目約15.0%)，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，則據此將予發行的額外發售股份將佔緊隨全球發售及資本化發行完成後我們經擴大已發行股本約3.6%。倘超額配股權獲行使，本公司將刊發公告。

### 穩定價格行動

穩定價格行動乃包銷商在若干市場促進證券分銷而採用的慣例。包銷商可於指定期間在二級市場競投或購買證券，減慢並在可行的情況下阻止證券的首次公開市價下跌至發售價以下，以達到穩定價格的目的。該等交易可在容許進行有關行動的所有司法權區進行，惟任何行動均須遵照所有適用法律及監管規定(包括香港法例及監管規定)。在香港，經進行穩定價格行動後的價格不得超逾發售價。

就全球發售而言，穩定價格操作人或代其行事的任何人士，可代表包銷商於上市日期後限定時間內超額配發或進行交易，以穩定或維持股份市價在高於公開市場當時的股價。然而，穩定價格操作人或代其行事的任何人士均無責任進行任何該等穩定價格行動。有關行動一經採取，穩定價格操作人或代其行事的任何人士將可絕對酌情進行，並可隨時終止，惟須於2023年8月10日(星期四)，即遞交香港公開發售申請截止日期後30天內結束。

根據證券及期貨條例的證券及期貨(穩定價格)規則獲准於香港進行的穩定價格行動包括(i)為阻止或盡量減低股份市價下跌而超額配發股份，(ii)為防止或盡量減低股份市價下跌而出售或同意出售股份以建立淡倉，(iii)根據超額配股權購買或同意購買股份，以對上文(i)或(ii)項建立的任何倉盤進行平倉，(iv)僅為阻止或盡量減低股份市價下跌而購買或同意購買任何股份，(v)出售或同意出售任何股份以對該等購買所建立的任何倉盤進行平倉，及(vi)建議或嘗試進行上文第(ii)、(iii)、(iv)或(v)項所述的任何事宜。

穩定價格操作人或代其行事的任何人士應根據香港現行穩定價格法律、法規及條例採取穩定價格行動。

---

## 全球發售的架構

---

有意申請及投資股份的人士尤應留意：

- 穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)或會就穩定價格行動而持有股份好倉；
- 穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)持有該好倉的規模及時間或時期並不確定；
- 穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)一旦將該好倉平倉並於公開市場出售，則可能對股份市價有不利影響；
- 穩定期過後不得進行穩定價格行動支持股份價格，而穩定期將由上市日期起，預期將於2023年8月10日(星期四)結束，即香港公開發售申請截止日期後第30日止。於該日後，不得再採取任何支持股份價格措施，因此，股份的需求及價格或會下跌；
- 採取任何穩定價格行動，未必使股份價格維持於或高於發售價；及
- 穩定價格行動可能涉及以發售價或較低價格提出買入價或進行交易，即有關買入價或交易的價格或會低於申請人或投資者就發售股份所付的價格。

本公司將確保或促使穩定價格期到期後七天內發出遵守證券及期貨條例的證券及期貨(穩定價格)規則的公告。

### 超額配發

於就全球發售進行任何股份超額配發後，穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)可能透過(其中包括其他方式)悉數或部分行使超額配股權、使用穩定價格操作人或代其行事的任何人士於二級市場以不超過發售價購買的股份或透過下文所詳述的借股安排或兼用上述各種方式，以補足有關超額配發。

### 借股協議

為方便解決全球發售所涉及的超額配發，穩定價格操作人可選擇與本公司一名控股股東眾安BVI訂立協議，以其自身或透過其聯屬人士借入最多19,000,000股股份，相當於全球

## 全球發售的架構

發售初步提呈可供認購的發售股份總數的約15.0%。倘訂立該協議項下的借股安排，將毋須受上市規則第10.07(1)(a)條限制，惟須遵守上市規則第10.07(3)條所載的以下規定：

- 該借股安排已於本招股章程全面說明，且僅可用以補足超額配股權獲行使前的任何淡倉；
- 將由穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)向眾安BVI借入的股份數目上限為因超額配股權悉數獲行使而可能發行的最高股份數目；
- 與借入股份數目相同的股份必須於(a)可行使超額配股權的最後一日；或(b)超額配股權悉數獲行使當日(以較早者為準)後三個營業日內歸還予眾安BVI或其代名人；
- 借股安排將於遵守所有適用上市規則、法例及其他監管規定的情況下執行；及
- 穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)將不會就有關借股安排向眾安BVI支付任何款項。

### 定價及分配

本公司、整體協調人及聯席代表(為彼等本身及代表包銷商)將於定價日(屆時，對發售股份的市場需求將會確定)釐定發售價並簽訂協議。定價日預期為2023年7月11日(星期二)或前後，惟於任何情況下不遲於2023年7月13日(星期四)。

如下文進一步闡釋，除另有公佈外，發售價將不會高於每股發售股份1.48港元，且預期不會低於每股發售股份1.18港元(可下調發售價)。倘閣下申請香港公開發售的發售股份，則閣下須支付每股發售股份最高價格1.48港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00565%聯交所交易費及0.00015%會計及財務匯報局交易徵費，每手2,000股股份合共2,989.85港元。

有意投資者謹請注意，於預期定價日釐定的發售價可能(惟預期不會)低於本招股章程所述的指示性發售價範圍下限(可下調發售價)。

倘最終按下文所述方式釐定的發售價低於1.48港元，我們將退還有關差額，包括多繳申請股款中的經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及會計及財務匯報局交易徵費。我

---

## 全球發售的架構

---

們將不會就任何退還的款項繳付利息。更多詳情請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」。

國際包銷商將向有意投資者徵詢有關認購國際發售的發售股份的意向。有意向的專業及機構投資者將須註明擬按不同價格或特定價格購入的國際發售項下發售股份的數目。該過程稱為「累計投標」，且預計將會持續進行，直至遞交香港公開發售申請截止日期當日或前後結束。

整體協調人及聯席代表(為彼等本身及代表包銷商)可在彼等認為合適的情況下，基於有意的專業、機構及其他投資者於累計投標程序中表達的踴躍程度，並經本公司同意後，在遞交香港公開發售申請截止日期上午之前，將發售股份數目及／或發售價範圍調至低於本招股章程所述者。在此情況下，我們將在作出上述調減決定後，在切實可行情況下盡快且無論如何不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午，於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.zazhsh.com](http://www.zazhsh.com)(網站內容並不構成本招股章程的一部分)刊登通知。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／或發售價的變動的最新資料，延長香港公開發售可供接納的期間，讓潛在投資者有足夠時間考慮進行認購或重新考慮已提交的認購，以及基於發售股份數目及／或發售價有變，要求已提交香港發售股份認購申請的投資者積極確認彼等的發售股份認購申請。發出有關通知後，經修訂的發售股份數目及／或發售價範圍將為最終及具決定性，倘經整體協調人及聯席代表(為彼等本身及代表包銷商)及本公司同意，發售價將會釐定在有關經修訂發售價範圍內。

在遞交香港發售股份的申請前，申請人謹請留意，調低發售股份數目及／或發售價範圍的任何公告，可能於遞交香港公開發售申請截止當日方會刊發。有關通知亦會確認或修訂(如適用)營運資金報表、現載於本招股章程「概要」的全球發售統計數據及可能會因有關調減而改變的任何其他財務數據。在並無刊登任何上述通知的情況下，倘整體協調人及聯席代表(為彼等本身及代表包銷商)與本公司協議發售價，則發售價在任何情況下均不會定於本招股章程所述發售價範圍之外。

---

## 全球發售的架構

---

倘閣下已於遞交香港公開發售申請截止日期前遞交香港發售股份申請，則閣下隨後將不得撤回申請。然而，倘發售股份數目及／或發售價範圍調低，應通知申請人確認其申請。倘申請人已接獲有關通知但並未根據所通知的程序確認其申請，則所有未經確認的申請將被視為撤銷的申請。

倘調低發售股份數目，則整體協調人及聯席代表可酌情決定將香港公開發售及國際發售提呈發售的發售股份數目重新分配，惟香港公開發售的發售股份數目不得低於全球發售的發售股份總數(假設超額配股權未獲行使)的10.0%。

不論是否下調發售價，預計最終發售價、國際發售的認購踴躍程度、香港公開發售及優先發售項下可供認購的發售股份的配發基準以及香港公開發售及優先發售成功申請人的香港身份證號碼／護照／香港商業登記號碼／公司註冊證書號碼將按本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份—G.公佈結果」所述方式經多種渠道公佈。

### 發售價下調公告

整體協調人及聯席代表(為彼等本身及代表包銷商)可在彼等認為合適的情況下，基於有意的專業、機構及其他投資者於累計投標程序中表達的踴躍程度，並經本公司事先同意後，於定價日或之前任何時間將最終發售價定為低於指示性發售價範圍下限最多10%。

於該情況下，本公司將於決定將發售價定為低於指示性發售價範圍下限後，於實際可行情況下儘快於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.zazhsh.com](http://www.zazhsh.com)(網站內容並不構成本招股章程的一部分)刊發下調發售價後最終發售價的公告。該公告預期將於2023年7月17日(星期一)發佈，於分配結果公告之前另行刊發。下調發售價後公布的發售價將為最終發售價，其後不得再作更改。

## 全球發售的架構

如無公佈下調發售價，除非動用撤回機制，否則最終發售價將不會超出本招股章程所披露指示性發售價範圍。

### 全球發售的條件

對所有發售股份申請的接受須待(其中包括)下列各項條件達成後方可作實：

- 上市委員會批准本招股章程所述已發行及將發行股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的股份)上市及買賣；
- 我們、整體協調人及聯席代表(為彼等本身及代表包銷商)已協議發售價；
- 國際包銷協議於定價日或前後簽立及交付；及
- 香港包銷協議項下香港包銷商的責任及國際包銷協議項下國際包銷商的責任均成為無條件，且並無根據各自協議條款終止，

上述各條件須於香港包銷協議及／或國際包銷協議(視情況而定)的指定日期及時間或之前，且無論如何不得遲於本招股章程日期後第30日達成(除非上述條件於該等日期及時間或之前獲有效豁免)。

倘我們、整體協調人及聯席代表(為彼等本身及代表包銷商)因任何理由於2023年7月13日(星期四)或之前仍未就發售價達成一致，則全球發售將不會進行且將告失效。

香港公開發售及國際發售各自須待(其中包括)另一項發售成為無條件且並無根據彼等各自的條款予以終止後，方告完成。倘上述條件未能在指定時間及日期前達成或獲豁免，則全球發售將告失效，並須實時知會聯交所。本公司將於香港公開發售失效後翌日於我們的網站[www.zazhsh.com](http://www.zazhsh.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)刊發香港公開發售失效的通知。在此情況下，所有申請股款將根據本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份 — I. 退回申請股款」所載條款不計利息予以退還。同時，所有申請股款將存入收款銀行或符合香港法例第155章銀行業條例規定的其他香港持牌銀行所開設的獨立銀行賬戶。

預期發售股份的股票將於2023年7月17日(星期一)發行，但僅在2023年7月18日(星期

---

## 全球發售的架構

---

二)上午八時正於(i)全球發售已在各方面成為無條件；及(ii)本招股章程「包銷 — 包銷安排及開支 — 終止理由」一節所述終止權利未獲行使的情況下，股票方會成為有效的所有權憑證。

### 包銷安排

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議條款悉數包銷，並須受(其中包括)我們、整體協調人及聯席代表(為彼等本身及代表包銷商)於定價日協議發售價等條件所限。

我們預期將於定價日就國際發售訂立國際包銷協議。

包銷安排、香港包銷協議及國際包銷協議的若干條款概述於本招股章程「包銷」。

### 股份將合資格獲納入中央結算系統

本公司已作出一切讓股份獲准納入中央結算系統所需的必要安排。倘聯交所批准股份上市及買賣，而股份及本公司亦符合香港結算的證券收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份於聯交所開始買賣日期或香港結算選擇的其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於交易日後第二個結算日在中央結算系統進行交收。所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

### 交易安排

假設香港公開發售於2023年7月18日(星期二)上午八時正或之前在香港成為無條件，則預計股份將於2023年7月18日(星期二)上午九時正開始在聯交所買賣。

股份將以每手2,000股為買賣單位。股份的股份代號為2271。



致投資者的重要通知：

### 全電子化申請程序

我們已就香港公開發售採取全電子化申請程序。我們將不會向公眾人士提供本招股章程或任何申請表格的任何印刷本，以供其使用。

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

根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第342C條送呈香港公司註冊處處長登記的招股章程印刷版本內容與招股章程電子版本相同。

下文載列閣下可以電子方式申請香港發售股份的程序。我們不會提供任何實體渠道以接收公眾的香港發售股份申請。

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

倘閣下對申請香港發售股份有任何疑問，閣下可於(i)2023年6月30日(星期五)上午九時正至下午六時正，(ii)2023年7月3日(星期一)至2023年7月7日(星期五)(包括首尾兩日)每日上午九時正至下午六時正，(iii)2023年7月10日(星期一)上午九時正至下午六時正，及(iv)2023年7月11日(星期二)上午九時正至中午十二時正，致電香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司的電話查詢熱線+852 3907 7333。

## A. 申請香港發售股份

### 1. 申請方法

我們將不會提供任何申請表格的印刷本以供公眾人士使用。

倘閣下申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請國際發售股份(除根據優先發售申請的預留股份外)。

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

閣下可通過以下方法申請香港發售股份：

- (1) 在網上通過**網上白表**服務於[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)或**IPO App**提出申請；或
- (2) 通過**中央結算系統EIPO**服務以電子化方式促使香港結算代理人代表 閣下申請，包括通過：
  - (i) 指示 閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)通過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表 閣下申請香港發售股份；或
  - (ii) (倘 閣下為現有中央結算系統投資者戶口持有人)通過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>)或致電+852 2979 7888通過「結算通」電話系統(根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)發出**電子認購指示**。香港結算亦可以通過香港結算客戶服務中心(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一座及二座1樓)完成發出請求的方式，為中央結算系統投資者戶口持有人發出**電子認購指示**。

倘 閣下通過上文方式(1)提出申請，則獲接納申請的香港發售股份將以 閣下名義發行。

倘 閣下通過上文方式(2)(i)或(2)(ii)提出申請，則獲接納申請的香港發售股份將以香港結算代理人的名義發行，並直接存入中央結算系統，以記存於 閣下本身或 閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口。

除非(i) 閣下為代名人且於申請時提供所需資料；及(ii) 閣下為合資格眾安股東，也可以使用**藍色**申請表格或通過[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)的**網上藍表**服務申請預留股份，否則 閣下及 閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請(不論個別或共同)。

本公司、整體協調人及聯席代表、**網上白表**服務供應商、**網上藍表**服務供應商及各自的代理人可基於任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

### 2. 可提出申請的人士

倘閣下或閣下為其利益提出申請的任何人士符合以下條件，可申請認購香港發售股份：

- 年滿18歲；
- 擁有香港地址；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)。

倘閣下為合資格眾安股東，閣下亦可以或可選擇藍色申請表格或通過網上藍表服務在網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)申請預留股份。

倘閣下在網上通過網上白表服務提出申請，除以上條件外，閣下亦須提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

倘閣下為公司，申請須以個別成員名義提出。

倘申請由獲授權書正式授權的人士提出，則整體協調人及聯席代表可在申請符合彼等認為合適的任何條件的情況下(包括要求出示授權證明)，酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名。

除上市規則批准外，下列人士概不得申請認購任何香港發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或行政總裁；
- 上述任何人士的緊密聯繫人(定義見上市規則)；或
- 已獲分配或已申請認購或表示有意申請認購任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售的人士(惟根據優先發售申請的預留股份除外)。

### 3. 申請的條款及條件

通過於本招股章程所述的申請渠道提出申請後，即表示閣下(其中包括)：

- (i) 承諾簽署所有相關文件，並指示及授權本公司、整體協調人及／或作為本公司代理的聯席代表(或彼等的代理或代名人)，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的名義登記而為閣下簽署任何文件並代表閣下處理一切必要事宜；
- (ii) 同意遵守《公司條例》、《公司(清盤及雜項條文)條例》、本公司組織章程大綱；
- (iii) 確認閣下已細閱本招股章程所載的條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- (iv) 確認閣下已接獲及細閱本招股章程，提出申請時也僅依賴本招股章程載列的資料及陳述，而除本招股章程任何補充文件外，不會依賴任何其他資料或陳述；
- (v) 確認閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；
- (vi) 同意本公司、聯席保薦人、整體協調人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、網上白表服務供應商、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)國際發售項下的任何發售股份，亦無參與國際發售(惟根據優先發售申請的預留股份除外)；

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

- (viii) 同意向本公司、香港股份過戶登記分處、收款銀行、聯席保薦人、整體協調人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理披露彼等可能要求有關閣下及閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；
- (ix) (倘香港境外任何地方的法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、聯席保薦人、整體協調人、聯席代表、聯席全球協調人、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任何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所載的條款及條件項下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港以外地區的任何法例；
- (x) 同意閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (xi) 同意閣下的申請將受香港法例規管；
- (xii) 聲明、保證及承諾：(a) 閣下明白香港發售股份不曾亦不會根據美國證券法登記；及(b) 閣下及閣下為其利益申請香港發售股份的任何人士均身處美國境外(定義見S規例)，或屬S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；
- (xiii) 保證閣下提供的資料真實及準確；
- (xiv) 同意接納所申請香港發售股份或根據申請分配予閣下但數目較少的香港發售股份；
- (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的申請人發送任何股票及／或任何電子退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由閣下承擔，除非閣下符合本節「J.寄發／領取股票及退回股款—親身領取」所述親身領取股票及／或退款支票的標準；

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

- (xvi) 聲明及表示，除合資格眾安股東根據優先發售提出的申請外，此乃閣下為本身或為其利益提出申請的人士提出及擬提出的唯一申請；
- (xvii) 明白本公司、整體協調人及聯席代表將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下分配任何香港發售股份，閣下倘作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (xviii) (倘申請為閣下本身的利益提出)保證閣下或作為閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為閣下的利益向香港結算或網上白表服務供應商發出**電子認購指示**而提出其他申請(根據優先發售申請預留股份除外)；及
- (xix) (倘閣下作為代理為另一人士的利益提出申請)保證(a) 閣下(作為代理或為該人士利益)或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦不會向香港結算發出**電子認購指示**而提出其他申請(根據優先發售申請預留股份除外)；及(b) 閣下獲正式授權作為該人士的代理代為發出**電子認購指示**。

## 如何申請香港發售股份及預留股份

### 4. 最低認購數額及許可數目

閣下應通過網上白表服務或中央結算系統EIPO服務申請認購最少2,000股香港發售股份，並按照下表所列確定其中一個認購數目。閣下應按照選擇的數目旁載明的金額付款。

**众安智慧生活服务有限公司**  
**(每股香港發售股份1.48港元)**  
**可申請的香港發售股份數目及款項**

| 申請認購的香港發售股份數目 | 申請時應繳款項   | 申請認購的香港發售股份數目 | 申請時應繳款項    | 申請認購的香港發售股份數目 | 申請時應繳款項      | 申請認購的香港發售股份數目            | 申請時應繳款項      |
|---------------|-----------|---------------|------------|---------------|--------------|--------------------------|--------------|
|               | 港元        |               | 港元         |               | 港元           |                          | 港元           |
| 2,000         | 2,989.85  | 20,000        | 29,898.51  | 200,000       | 298,985.15   | 2,000,000                | 2,989,851.60 |
| 4,000         | 5,979.70  | 30,000        | 44,847.78  | 300,000       | 448,477.75   | 3,000,000                | 4,484,777.40 |
| 6,000         | 8,969.55  | 40,000        | 59,797.03  | 400,000       | 597,970.32   | 4,000,000                | 5,979,703.20 |
| 8,000         | 11,959.41 | 50,000        | 74,746.29  | 500,000       | 747,462.90   | 5,000,000                | 7,474,629.00 |
| 10,000        | 14,949.26 | 60,000        | 89,695.55  | 600,000       | 896,955.48   | 6,000,000                | 8,969,554.80 |
| 12,000        | 17,939.11 | 70,000        | 104,644.81 | 700,000       | 1,046,448.05 | 6,334,000 <sup>(1)</sup> | 9,468,860.02 |
| 14,000        | 20,928.96 | 80,000        | 119,594.07 | 800,000       | 1,195,940.65 |                          |              |
| 16,000        | 23,918.82 | 90,000        | 134,543.33 | 900,000       | 1,345,433.22 |                          |              |
| 18,000        | 26,908.67 | 100,000       | 149,492.58 | 1,000,000     | 1,494,925.80 |                          |              |

附註：

(1) 閣下可申請認購的香港發售股份最高數目。

申請認購任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且任何有關申請將不獲受理。

### 5. 通過網上白表服務提出申請

#### 一般事項

符合本節「A.申請香港發售股份—2.可提出申請的人士」所載標準的人士可通過網上白表服務提出申請，方法是使用指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)或IPO App以其本身名義獲配發及登記的發售股份。

通過網上白表服務提出申請的詳細指示載於指定網站或IPO App。倘閣下未遵從有關指示，閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予本公司。倘閣下通過指定網站或IPO App提出申請，即表示閣下授權網上白表服務供應商，根據本招股章程所載的條款及條件(經網上白表服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

#### 通過網上白表服務遞交申請的時間

閣下可於2023年6月30日(星期五)上午九時正至2023年7月11日(星期二)上午十一時三十分，通過指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)或IPO App(每日24小時，申請截止日期除外)使用網上白表服務遞交閣下的申請，而全數繳付申請股款的截止時間為2023年7月11日(星期二)中午十二時正或本節所載「F.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述有關較後時間。

#### 重複申請概不受理

倘閣下通過網上白表服務提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而通過網上白表服務發出以認購香港發售股份的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，倘根據網上白表服務發出超過一份電子認購指示，並取得不同付款參考編號，但並無就某特定編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

倘閣下疑屬通過網上白表服務或任何其他方式(惟倘閣下根據優先發售作為或為合資格眾安股東申請除外)遞交超過一份申請，閣下的所有申請概不受理。



倘閣下為代名人，於填寫申請詳情時，閣下必須在註明「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之賬戶號碼或其他身份識別編碼。倘閣下未能填妥該資料，則是項申請將視為以閣下的利益提交。

### 《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製本招股章程的其他各方均確認，每位自行或安排他人發出**電子認購指示**的申請人均有權根據《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。

## 6. 通過中央結算系統EIPO服務提出申請

### 一般資料

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，以及安排繳付申請時應付的款項及退款事宜。

倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，則可致電+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>)(根據香港結算不時有效的「《投資者戶口操作簡介》」所載程序)發出該等**電子認購指示**。

倘閣下前往以下地點填妥輸入認購指示的表格，則香港結算亦可為閣下輸入**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1座及2座1樓

倘閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，則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。

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

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予本公司、整體協調人、聯席代表及我們的香港股份過戶登記分處。

### 通過中央結算系統EIPO服務提出申請

倘閣下已發出**電子認購指示**申請香港發售股份，代表閣下提出申請：

- (i) 香港結算代理人將僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反本招股章程條款的情況負責；
- (ii) 香港結算代理人將代表閣下辦理以下事宜：
  - 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，以代表閣下記存於中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
  - 同意接納所申請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項下的任何發售股份(惟根據優先發售申請的預留股份除外)；
  - (倘為閣下利益發出**電子認購指示**)聲明僅為閣下利益發出一組**電子認購指示**(合資格眾安股東根據優先發售所提交的申請除外)；
  - (倘閣下為另一人士的代理)聲明閣下僅為該名其他人士利益發出一組**電子認購指示**，及閣下已獲正式授權作為其代理發出該等指示(合資格眾安股東根據優先發售所提交的申請除外)；
  - 確認閣下明白本公司、董事、整體協調人及聯席代表將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下分配任何香港發售股份，閣下倘作出虛假聲明，可能會被檢控；

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的香港發售股份的持有人，並按照我們與香港結算另行協定的安排寄發股票及／或退款；
- 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，提出申請時亦僅依賴本招股章程載列的資料及陳述，惟本招股章程的任何補充文件所載者除外；
- 同意本公司、聯席保薦人、整體協調人、聯席代表、聯席全球協調人、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，現時或將來均毋須對本招股章程以及其任何補充文件並未載列的任何資料及陳述負責；
- 同意向本公司、我們的香港股份過戶登記分處、收款銀行、聯席保薦人、整體協調人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或其各自的顧問及代理披露閣下的個人資料；
- 同意(在不影響閣下可能擁有的任何其他權利下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

- 同意由香港結算代理人代表閣下提交的任何申請於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤回，而此項同意將作為與我們訂立的附屬合約而生效，在閣下發出指示時即具有約束力，而作為該附屬合約的對價，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，倘根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回申請；
- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；
- 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議(須與《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》一併閱讀)所列有關就申請香港發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；
- 向本公司(為其本身及為各股東的利益)表示同意(倘本公司接納香港結算代理人的全部或部分申請，即視為(為其本身及代表各股東)向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意)遵守及符合《公司(清盤及雜項條文)條例》、《公司條例》及組織章程細則的規定；及
- 同意閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約均受香港法例規管。

## 如何申請香港發售股份及預留股份

### 通過中央結算系統EIPO服務提出申請的效力

一經通過中央結算系統EIPO服務提出申請，閣下(倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別地)即視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人(以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事)代表閣下申請香港發售股份；
- 指示及授權香港結算安排從閣下指定的銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及會計及財務匯報局交易徵費；倘申請全部或部分不獲接納及/或發售價低於申請時初步支付的每股發售股份的最高發售價，則安排退回申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及會計及財務匯報局交易徵費)並存入閣下指定的銀行賬戶；及
- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人代表閣下作出本招股章程所述的全部事項。

### 輸入電子認購指示的時間<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：

|                 |   |               |
|-----------------|---|---------------|
| 2023年6月30日(星期五) | — | 上午九時正至下午八時三十分 |
| 2023年7月3日(星期一)  | — | 上午八時正至下午八時三十分 |
| 2023年7月4日(星期二)  | — | 上午八時正至下午八時三十分 |
| 2023年7月5日(星期三)  | — | 上午八時正至下午八時三十分 |
| 2023年7月6日(星期四)  | — | 上午八時正至下午八時三十分 |
| 2023年7月7日(星期五)  | — | 上午八時正至下午八時三十分 |
| 2023年7月10日(星期一) | — | 上午八時正至下午八時三十分 |
| 2023年7月11日(星期二) | — | 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於2023年6月30日(星期五)上午九時正起至2023年7月11日(星期二)中午十二時正止(每日24小時，申請截止當日即2023年7月11日(星期二)除外)輸入電子認購指示。

附註：

- (1) 香港結算可於事先知會中央結算系統結算/託管商參與者及/或中央結算系統投資者戶口持有人的情況下，不時決定更改該等時間。

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

輸入閣下電子認購指示的截止時間為申請截止日期2023年7月11日(星期二)中午十二時正(即最後申請日)或本節「F.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述有關較後時間。

### 重複申請概不受理

倘閣下疑屬提出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請(合資格眾安股東根據優先發售所提交的申請除外)，香港結算代理人申請的香港發售股份數目將自動扣除閣下發出的有關指示及／或為閣下的利益而發出的有關指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮是否作出重複申請而言，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製本招股章程的其他各方均確認，每位自行或安排他人發出電子認購指示的中央結算系統參與者均有權根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條(《公司(清盤及雜項條文)條例》第342E條所適用者)獲得賠償。

### 個人資料

下文個人資料收集聲明適用於本公司、香港股份過戶登記分處、收款銀行、整體協調人、聯席代表、包銷商及彼等各自的任何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。閣下通過中央結算系統EIPO服務或網上白表服務提出申請，即表示閣下同意下文個人資料收集聲明的所有條款。

### 個人資料收集聲明

此個人資料收集聲明旨在向香港發售股份的申請人及持有人說明本公司及香港股份過戶登記分處有關個人資料和《個人資料(私隱)條例》(香港法例第486章)方面的政策和慣例。

### 收集 閣下個人資料的理由

香港發售股份申請人及登記持有人以本身名義申請香港發售股份或轉讓或受讓香港發售股份時或尋求香港股份過戶登記分處的服務時，必須向本公司或代理人及香港股份過戶登記分處提供準確個人資料。

未能提供所要求的資料可能導致 閣下的香港發售股份申請被拒或延遲，或本公司或香港股份過戶登記分處無法落實轉讓或提供服務。此舉也可能妨礙或延遲登記或轉讓 閣下成功申請的香港發售股份及／或寄發 閣下應得的股票。

香港發售股份持有人所提供的個人資料倘有任何錯誤，須立即通知本公司及香港股份過戶登記分處。

### 用途

閣下的個人資料可以任何方式被使用、持有、處理及／或保存，以作下列用途：

- 處理 閣下的申請及退款支票或電子自動退款指示(如適用)、核實是否符合本招股章程載列的條款和申請程序以及公佈香港發售股份的分配結果；
- 遵守香港及其他地區的適用法律及法規；
- 以本公司股份持有人(包括香港結算代理人(如適用))的名義登記新發行股份或轉讓或受讓股份；
- 存置或更新本公司的股東名冊；
- 核實本公司股份持有人的身份；
- 確定本公司股份持有人的受益權利，例如股息、供股和紅股等；
- 分發本公司及附屬公司的通訊；
- 編製統計資料及本公司股份持有人資料；

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

- 披露有關資料以便就權益索償；及
- 與上述有關的任何其他附帶或相關目的及／或使本公司及香港股份過戶登記分處能履行對本公司股份持有人及／或監管機構承擔的責任及／或證券持有人不時同意的任何其他目的。

### 轉交個人資料

本公司及香港股份過戶登記分處所持有關香港發售股份持有人的個人資料將會保密，但本公司及香港股份過戶登記分處可在為達到上述任何目的之必要情況下，向下列任何人士披露，獲取或轉交(無論在香港境內或境外)有關個人資料：

- 本公司委任的代理人，例如財務顧問、收款銀行及海外股份過戶登記總處；
- (倘香港發售股份申請人要求將香港發售股份存於中央結算系統)香港結算或香港結算代理人；他們將會就中央結算系統的運作使用有關個人資料；
- 向本公司或香港股份過戶登記分處提供與其各自業務營運有關的行政、電訊、電腦、付款或其他服務的任何代理人、承包商或第三方服務供應商；
- 聯交所、香港證監會及任何其他法定監管機關或政府部門或遵照其他法律、規則或法規；及
- 與香港發售股份持有人進行或擬進行交易的任何人士或機構(如彼等的銀行、律師、會計師或股票經紀等)。



### **保留個人資料**

本公司及香港股份過戶登記分處將按收集個人資料所需的用途保留香港發售股份申請人及持有人的個人資料。無需保留的個人資料將會根據《個人資料(私隱)條例》銷毀或處理(香港法例第486章)。

### **查閱和更正個人資料**

香港發售股份持有人有權確定本公司或香港股份過戶登記分處是否持有其個人資料，並有權索取有關該資料的副本並更正任何不準確資料。本公司和香港股份過戶登記分處有權就處理有關要求收取合理費用。所有查閱資料或更正資料的要求應按招股章程「公司資料」一節所披露或不時通知的註冊地址送交公司秘書，或向香港股份過戶登記分處的私隱事務主任提出。

### B. 申請預留股份

#### 1. 申請方法

僅於記錄日期下午四時三十分出現在眾安股東名冊上且並非不合資格眾安股東的眾安股東，才有權認購優先發售的預留股份。

不合資格眾安股東指於記錄日期於登記地址位於香港以外司法管轄區或據眾安另行得悉為香港以外司法管轄區居民，且眾安董事及本公司根據其所作出的查詢，考慮到有關眾安股東所居住的有關司法管轄區法例的法律限制或該司法管轄區有關監管機構或證券交易所的規定後，認為將其排除在優先發售之外屬必要或合宜的眾安股東。

眾安及本公司董事已就於特定地區向眾安股東發售預留股份查詢有關特定地區所適用證券法例之法律限制及有關監管機構或交易所之要求。經考慮該等情況，及由於本招股章程在該等地區登記或備案涉及時間和費用及／或須由該等地區之有關當局批准及／或本公司及眾安股東遵守當地法律規定須採用之額外步驟及／或遵守該等地區相關地區或監管要求所需滿足之當地法律及／或其他要求，眾安及本公司董事認為有需要或適宜於特定地區限制眾安股東獲取彼等於優先發售下之預留股份保證配額。

因此，就優先發售而言，不合資格眾安股東為：

- (a) 於記錄日期名列眾安股東名冊且其登記地址位於任何特定地區之眾安股東；及
- (b) 眾安得悉於記錄日期為任何特定地區居民之眾安股東或實益眾安股東。

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

不管本招股章程或藍色申請表格或[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)的網上藍表服務有任何其他規定，倘本公司按其絕對酌情信納有關交易獲豁免或無須遵守引致有上述限制之法例或規例，則本公司保留權利容許任何眾安股東接納其預留股份保證配額。

有關特定地區，眾安已致函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)，向彼等告知根據特定地區的適用法律及法規，就彼等代表不合資格眾安股東持有任何眾安股份而言，彼等不得參與優先發售。

合資格眾安股東有權根據彼等於記錄日期下午四時三十分每持有188股眾安股份的一股預留股份保證配額的基準提出申請。

於記錄日期下午四時三十分，持有少於188股眾安股份的合資格眾安股東將無權獲得預留股份的保證配額，但彼等仍有權通過申請超額預留股份參與優先發售。

倘閣下為公司，申請須以個別成員名義而非公司名義提出。倘閣下為法人團體，藍色申請表格須由獲正式授權的高級人員簽署，並註明其所屬代表身份及加蓋公司印章。倘法人團體欲通過網上藍表服務提出申請，請於不遲於2023年7月11日(星期二)中午十二時正致電+852 2980 1333聯繫卓佳證券登記有限公司香港股份過戶登記分處進行安排。

倘申請由獲得有效授權書的人士提出，則本公司、整體協調人及聯席代表(作為本公司的代理)可在申請符合彼等認為合適的條件下(包括出示授權證明)，酌情接納有關申請。本公司、整體協調人及聯席代表(作為本公司的代理)可全權酌情全部或部分拒絕或接納任何申請而無須給予任何理由。

下列人士概不得申請任何預留股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 可根據優先發售申請預留股份的本公司及／或本公司任何附屬公司的董事或最高行政人員(為合資格眾安股東的董事及／或其緊密聯繫人除外)；

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

- 上述任何人士的緊密聯繫人(定義見上市規則)；或
- 不合資格眾安股東。

除非(i) 閣下為代名人且於申請時提供所需資料；及(ii) 閣下為合資格眾安股東，也可以使用**藍色**申請表格或通過[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)的**網上藍表**服務申請預留股份，否則 閣下及 閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請(不論個別或共同)。

本公司、整體協調人、聯席代表、**網上白表**服務供應商、**網上藍表**服務供應商及各自的代理人可基於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

優先發售的預留股份僅供合資格眾安股東通過**網上藍表**在網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)或使用**藍色**申請表格(已由本公司寄發至合資格眾安股東)申請。

合資格眾安股東可申請多於、少於或相等於其優先發售保證配額數目的預留股份或僅可申請優先發售的超額預留股份。於記錄日期下午四時三十分持有188股以下眾安股份的合資格眾安股東將不會享有預留股份的保證配額，但仍將有權通過申請超額預留股份參與優先發售。

在**藍色**申請表格或於[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)的**網上藍表**服務所載條款及條件規限下，並假設優先發售的條件獲達成，申請少於或相等於合資格眾安股東在優先發售中保證配額數目的預留股份的有效申請將獲全數接納。

倘合資格眾安股東申請的預留股份數目多於合資格眾安股東在優先發售項下的保證配額，則在上文所述申請人的條款及條件規限下，有關保證配額將獲全數接納，但有關申請的超額部分將僅如下文所述在有足夠可用預留股份的情況下方會獲接納。

## 如何申請香港發售股份及預留股份

倘合資格眾安股東僅根據優先發售申請超額預留股份，有關申請將僅如下文所述在有足夠可用預留股份的情況下方會獲接納。有意使用用於保證配額的**藍色**申請表格或通過**網上藍表**服務申請少於其保證配額或有意使用用於超額預留股份的**藍色**申請表格或通過**網上藍表**服務申請超額預留股份的合資格眾安股東(香港結算代理人除外)，應申請**藍色**申請表格或於[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)的**網上藍表**服務內數目及應繳款項一覽表所載其中一個數目，並支付相應款項。倘閣下有意申請並非**藍色**申請表格或於[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)的**網上藍表**服務中載列的其中一個保證配額或超額預留股份數目，閣下須使用**藍色**申請表格或通過[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)的**網上藍表**服務中列出的公式計算正確的申請金額。

倘預留股份的超額申請：

- (i) 少於未獲合資格眾安股東保證配額承購的預留股份「(可用預留股份)」，則可用預留股份將首先悉數分配以滿足該等預留股份的超額申請，而其後將由整體協調人及聯席代表酌情分配至國際發售；
- (ii) 與可用預留股份相同，則可用預留股份將悉數分配以滿足該等預留股份的超額申請；或
- (iii) 多於可用預留股份，則可用預留股份將按基準分配，該基準將與香港公開發售出現超額認購的情況下普遍使用的分配基準一致，即申請超額預留股份數目較少的申請人可獲較高的分配比例。

倘滿足超額申請後餘下任何股份，則該等股份將由整體協調人及聯席代表酌情重新分配至國際發售。為補足股份的零碎持有量至一手完整持有量而作出的任何超額申請將不會獲得優先處理。

除上述者外，優先發售將不受國際發售與香港公開發售之間的回補安排所限。

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

透過[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)使用網上藍表服務或使用藍色申請表格申請優先發售的預留股份的合資格眾安股東亦可以透過中央結算系統(倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統結算或託管商參與者行事)向香港結算發出電子認購指示或透過網上白表服務就香港公開發售的香港發售股份提出一項申請。然而，合資格眾安股東向香港結算發出電子認購指示或透過網上白表服務申請香港公開發售的香港發售股份，在配額或分配方面不會有優先權。

截至記錄日期下午4時30分透過經紀／託管商於中央結算系統間接持有眾安股份的人士如欲參與優先發售，應指示彼等的經紀或託管商最遲於香港結算或香港結算代理人設定的限期前代其申請預留股份。為趕及香港結算設定的限期，該等人士應向其經紀／託管商查詢有關處理其指示的時間，並向其經紀／託管商發出所需指示。截至記錄日期下午4時30分在中央結算系統以中央結算系統投資者戶口持有人身份直接持有眾安股份的人士如欲參與優先發售，應最遲於香港結算或香港結算代理人設定的限期前，透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統向香港結算發出指示。

### 3. 派發本招股章程及藍色申請表格

藍色申請表格已寄發至所有合資格眾安股東於記錄日期下午4時30分在眾安股東名冊記錄的地址。

此外，合資格眾安股東將按彼等根據眾安的公司通訊政策選擇或被視為已選擇收取公司通訊的形式收取本招股章程副本。

倘合資格眾安股東已根據眾安的公司通訊政策選擇從眾安收取公司通訊的印刷本或未被要求選擇收取眾安公司通訊的方式，則本招股章程所選語言版本的印刷本(如適用)將寄發予該名合資格眾安股東。

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

倘合資格眾安股東(a)已選擇收取公司通訊的電子版或(b)被視為已同意從眾安收取公司通訊的電子版，則本招股章程的電子版(與招股章程印刷本相同)可在本公司網站[www.zazhsh.com](http://www.zazhsh.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)「披露易」上市公司資料最新上市公司資料」一欄中查閱及下載。

已選擇收取或被視為已同意收取本招股章程電子版的合資格眾安股東，可隨時通過向卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)發出書面要求，要求免費索取本招股章程的印刷本。卓佳證券登記有限公司將應要求從速以普通郵遞方式向該名合資格眾安股東免費寄發本招股章程的印刷本，惟該名合資格眾安股東未必能於香港公開發售及優先發售截止前收到本招股章程的印刷本。

合資格眾安股東如需補發藍色申請表格，應聯絡卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)或致電熱線+852 2980 1333。

在香港以外任何司法管轄區派發本招股章程及／或藍色申請表格可能受到法律限制。擁有本招股章程及／或藍色申請表格的人士(包括但不限於代理、託管商、代名人及受託人)應自行了解並遵守任何有關限制。未能遵守有關限制可能構成違反任何有關司法管轄區的證券法律。尤其是，惟本招股章程規定的合資格眾安股東除外，無論隨附藍色申請表格與否，其他人士不應在、向或自特定地區派發、轉發或傳送本招股章程。

在作出要約屬違法的司法管轄區，收到本招股章程及／或藍色申請表格並非亦將不構成要約，在此情況下，本招股章程及／或藍色申請表格須視作僅供參考而發出，不得複製或再分發。

## 如何申請香港發售股份及預留股份

收到本招股章程及／或藍色申請表格的人士(包括但不限於代理人、保管人、代名人及受託人)不應就優先發售在、向或自特定地區派發或發送該等文件。倘任何有關地區的任何人士或其代理人或代名人收到藍色申請表格，其不應申請任何預留股份，除非眾安及本公司董事釐定有關行動不會違反適用法律或監管規定。在、向或自特定地區轉發本招股章程及／或藍色申請表格(不論根據合約或法定責任或其他規定)的任何人士(包括但不限於代理人、保管人、代名人及受託人)應提醒收件人注意本節內容。

### 4. 透過網上藍表服務申請

倘閣下透過網上藍表服務申請預留股份：

- (a) 透過網上藍表服務提出申請的詳細指示載於指定網站 [www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)。務請閣下細閱。倘閣下未有遵循該等指示，則閣下的申請或會遭網上藍表服務供應商拒絕受理而可能不會呈交至本公司；
- (b) 閣下亦須願意提供有效的電郵地址；及
- (c) 一旦按閣下或為閣下利益發出的電子認購指示完成付款，即視為已作出實際申請。倘閣下同時透過網上藍表服務及使用藍色申請表格提交申請，則僅會接受透過網上藍表服務提交的申請，而另一項申請將會遭拒絕受理。

### 5. 使用藍色申請表格申請

- (a) 閣下可選擇藍色申請表格的四個選擇之一申請預留股份：
  - (i) 選擇1：申請數目等於閣下的保證配額的預留股份。
  - (ii) 選擇2：申請數目等於閣下的保證配額的預留股份及超額預留股份。
  - (iii) 選擇3：申請數目少於閣下的保證配額的預留股份。



---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

(iv) 選擇4：僅申請超額預留股份(例如，倘閣下於記錄日期持有少於188股眾安股份，閣下並無保證配額，但仍有權透過申請超額預留股份參與優先發售)。

(b) 倘出現以下情況，本公司可拒絕受理**藍色**申請表格：

- **藍色**申請表格並未按照**藍色**申請表格所載指示填妥；
- **藍色**申請表格未獲正式簽署(僅接受親筆簽名)(倘為聯名申請人，未獲全部申請人簽署)；
- 就法人團體申請人而言，**藍色**申請表格未經獲授權的高級職員正式簽署(僅接受親筆簽名)或未加蓋公司印章；
- 支票／銀行本票／**藍色**申請表格有缺陷；
- 有關保證配額的預留股份或超額預留股份的**藍色**申請表格並無附上支票／銀行本票或分別就申請保證配額及超額申請預留股份附上超過一張支票／銀行本票；
- 支票／銀行本票未預印賬戶名稱或賬戶名稱未經開具銀行證明；
- 銀行本票並未由香港持牌銀行發出或並無獲銀行授權人士於本票背面加簽；
- 支票／銀行本票並非自香港的港幣銀行賬戶提款；
- 支票／銀行本票的抬頭人並非「**中國銀行(香港)代理有限公司－眾安智慧優先發售**」；
- 支票並未劃線註明「只準存入抬頭人賬戶」；
- 支票為期票；

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

- 申請人未正確付款或申請人以支票或銀行本票付款但支票或銀行本票於首次過戶時不獲兌現；
  - 申請人名稱／聯名申請之排名首位申請人並非預印或付款銀行證明／在支票／銀行本票背面簽署之名稱；
  - 對**藍色**申請表格上申請細節之更改已經或未獲申請人簽署授權；
  - 申請以鉛筆填寫；
  - 申請人並無填全所選選項的空格；
  - 申請人在**藍色**申請表格上選擇超過一個選項；
  - 認購超過12,668,000股預留股份；
  - 本公司相信閣下的申請經接納後，會違反接納**藍色**申請表格或申請人地址所在司法權區的適用證券或其他法律、規則或法規；或
  - 本公司、整體協調人及聯席代表及彼等各自的代理或代名人酌情決定全部或部分拒絕或接納任何申請，而毋須就此解釋原因。
- (c) 倘閣下申請數目等於閣下的保證配額的預留股份(選擇1)：
- 倘閣下的支票／銀行本票的金額與**藍色**申請表格的方框B所示的應付金額不符，本公司將拒絕閣下的申請。
- (d) 倘閣下申請數目等於閣下的保證配額的預留股份及超額預留股份(選擇2)：
- 倘閣下的支票／銀行本票的金額與**藍色**申請表格所申請的保證配額的應付金額不符或少於該金額，本公司將拒絕閣下的申請。

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

- 倘閣下的支票／銀行本票的金額與藍色申請表格所申請的保證配額的應付金額不符且超過該金額，但少於就申請保證配額及申請超額預留股份應付的總額，本公司將全部接受閣下的保證配額申請(如有)，但拒絕超額預留股份申請。
  - 倘閣下的支票／銀行本票的金額與藍色申請表格所申請的保證配額及超額預留股份的應付總額不符且超過該總額，本公司將全部接受閣下的申請。
- (e) 倘閣下申請數目少於閣下的保證配額的預留股份(選擇3)：
- 建議閣下按照藍色申請表格的數目表所載的數目之一申請預留股份。倘所申請的預留股份數目為藍色申請表格的數目表所載的數目之一，但閣下的支票／銀行本票金額與藍色申請表格的相應表格所載的應付金額不符，本公司將拒絕閣下的申請。倘所申請的預留股份數目並非藍色申請表格的數目表所載的數目之一，且閣下的支票／銀行本票金額與根據藍色申請表格所載的公式計算的應付金額不符，本公司將拒絕閣下的申請。
- (f) 倘閣下僅申請超額預留股份(選擇4)：
- 建議閣下按照藍色申請表格的數目表所載的數目之一申請預留股份。倘所申請的預留股份數目為藍色申請表格的數目表所載的數目之一，但閣下的支票／銀行本票金額與藍色申請表格的相應表格所載的應付金額不符，本公司將拒絕閣下的申請。倘所申請的預留股份數目並非藍色申請表格的數目表所載的數目之一，且閣下的支票／銀行本票金額與根據藍色申請表格所載的公式計算的應付金額不符，本公司將拒絕閣下的申請。

閣下可透過網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)上的網上藍表服務申請預留股份，而無須使用藍色申請表格。

### 6. 提交申請的時間

#### 使用網上藍表服務提出申請

閣下可於2023年6月30日(星期五)上午九時正至2023年7月11日(星期二)上午十一時三十分(每日24小時，申請截止當日除外)前，透過[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)使用網上藍表服務提交閣下的申請，及完成全數繳付有關申請的申請股款的截止時間將為2023年7月11日(星期二)中午十二時正或本節「F. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所載的較後時間。

#### 使用藍色申請表格提出申請

閣下填妥的藍色申請表格連同隨附註明以「中國銀行(香港)代理人有限公司—眾安智慧優先發售」為抬頭人的支票／銀行本票，須於以下日期的指定時間內投入設於卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)的特備收集箱內：

|                 |   |               |
|-----------------|---|---------------|
| 2023年6月30日(星期五) | — | 上午九時正至下午四時三十分 |
| 2023年7月3日(星期一)  | — | 上午九時正至下午四時三十分 |
| 2023年7月4日(星期二)  | — | 上午九時正至下午四時三十分 |
| 2023年7月5日(星期三)  | — | 上午九時正至下午四時三十分 |
| 2023年7月6日(星期四)  | — | 上午九時正至下午四時三十分 |
| 2023年7月7日(星期五)  | — | 上午九時正至下午四時三十分 |
| 2023年7月10日(星期一) | — | 上午九時正至下午四時三十分 |
| 2023年7月11日(星期二) | — | 上午九時正至中午十二時正  |

倘閣下同時透過網上藍表服務及使用藍色申請表格提交申請，則僅有透過網上藍表服務提交的申請會獲接受，而另一項申請將會遭拒絕受理。

#### 申請登記

申請登記將自2023年7月11日(星期二)上午十一時四十五分開始至中午十二時正結束(即最後申請日期或本節「F. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間)。在截止辦理申請登記前，將不會就預留股份的申請收取款項，且不會配發任何該等預留股份。

### 可提出的申請數目

閣下應參閱本節「D.可提出的申請數目」以了解除可根據優先發售提交預留股份申請外，亦可根據香港公開發售提交香港發售股份申請的情況。

### 其他條款、條件及指示

請參閱藍色申請表格有關申請預留股份的其他條款、條件及指示詳情。

## C. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**認購香港發售股份僅為提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，透過**網上白表**服務申請認購香港發售股份或透過**網上藍表**服務申請預留股份亦僅為**網上白表**服務供應商向公眾投資者及**網上藍表**服務供應商向合資格眾安股東提供的服務。該等服務均存在能力限制及服務中斷的可能，閣下宜避免待到申請截止日期方提出電子申請。本公司、董事、聯席保薦人、整體協調人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過**網上白表**服務或透過**網上藍表**服務提出申請的人士將獲配發任何香港發售股份或預留股份(視情況而定)。

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系統輸入指示。倘中央結算系統投資者戶口持有人在連接「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**時出現問題，應於2023年7月11日(星期二)中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心填交一份輸入**電子認購指示**的表格。

### D. 可提出的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。

倘閣下為合資格眾安股東，並透過**網上藍表服務**(透過[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk))或通過**藍色**申請表格申請優先發售項下的預留股份，則閣下亦可通過中央結算系統以電子方式提出一項香港發售股份申請(倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或通過中央結算系統結算或託管商參與者行事)或在指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)或**IPO App**通過**網上白表服務**提交申請。然而，就使用上述方法提出的任何香港發售股份申請而言，閣下不會享有本招股章程「全球發售的架構—優先發售」所述的根據優先發售授予閣下的優待。倘閣下同時透過**網上藍表服務**及使用**藍色**申請表格提交申請，則僅有透過**網上藍表服務**提交的申請會獲接納，而另一項申請將會遭拒絕受理。

倘為閣下的利益通過**中央結算系統EIPO服務**(直接申請或通過經紀或託管商間接申請)或通過**網上白表服務**而提交超過一項申請(合資格眾安股東根據優先發售所提交的申請除外)(包括香港結算代理人根據**電子認購指示**提出申請的部分)，閣下的所有申請將不獲受理，香港結算代理人申請的香港發售股份數目將自動減少閣下已提交及/或已為閣下利益提交的指令中載明的香港發售股份數目。

為避免疑義，倘根據**網上白表服務**發出超過一份**電子認購指示**，並取得不同付款參考編號，但並無就某個參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。然而，就考慮有否重複申請而言，閣下向香港結算發出或代表閣下向香港結算發出申請香港發售股份的任何**電子認購指示**，一概視作一項實際申請。

倘申請人是一家非上市公司，而：

- 該公司主要從事證券買賣業務；及
- 閣下可對該公司行使法定控制權，

是項申請將視作為閣下的利益提出。

「**非上市公司**」指其股權證券並未在香港聯交所上市的公司。

「法定控制權」指 閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司過半數投票權；或
- 持有該公司過半數已發行股本(不包括無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本)。

### E. 香港發售股份及預留股份的價格

發售股份的最高發售價為每股1.48港元。 閣下另須支付1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00565%香港聯交所交易費及0.00015%會計及財務匯報局交易徵費，即表示 閣下須為每手2,000股香港發售股份或每手2,000股預留股份支付2,989.85港元。

閣下申請認購香港發售股份時，必須全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及會計及財務匯報局交易徵費。

閣下可通過**網上白表服務**或**中央結算系統EIPO服務**申請最少2,000股香港發售股份。每份超過2,000股香港發售股份的申請或**電子認購指示**必須為本節「A.申請香港發售股份—4.最低認購數額及許可數目」申請表格一覽表上所載的其中一個數目，或指定網站 [www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk) 或 **IPO App** 所指明數目。

以**藍色**申請表格或透過**網上藍表服務**的申請人，倘所申請的預留股份數目並非表中所載的數目之一，則須使用根據**藍色**申請表格或[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)的**網上藍表**所載的公式計算正確的申請應付金額。

倘 閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予交易所參與者(定義見上市規則)，而證監會交易徵費、聯交所交易費及會計及財務匯報局交易徵費則付予聯交所(證監會交易徵費會由聯交所代證監會收取，倘屬會計及財務匯報局交易徵費，則由聯交所代會計及財務匯報局收取)。

有關發售價的進一步詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構—定價及分配」。

### F. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘香港於2023年7月11日(星期二)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」暴雨警告信號；及／或
- 極端情況，

我們不會如期開始辦理申請登記，而改為在下一個上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港再無發出任何該等警告信號或極端情況的營業日上午九時正至中午十二時正期間開始辦理申請登記。

倘於2023年7月11日(星期二)並無開始及截止辦理申請登記，或本招股章程「預期時間表」所述日期可能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／或發生極端情況而受到影響，屆時本公司將就有關情況作出公告。

### G. 公佈結果

不論是否下調發售價，本公司預期於2023年7月17日(星期一)在本公司網站 [www.zazhsh.com](http://www.zazhsh.com) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 公佈最終發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售及優先發售的申請水平及香港發售股份及預留股份的分配基準。

香港公开发售及優先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／公司註冊證書號碼將於下列日期及時間按下列方式提供：

- 於最遲在2023年7月17日(星期一)上午九時正登載於香港聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.zazhsh.com](http://www.zazhsh.com) 的公告查閱；
- 於2023年7月17日(星期一)上午八時正至2023年7月24日(星期一)午夜十二時正通過可全日24小時瀏覽IPO App的「配發結果」功能或指定的分配結果網站 [www.tricor.com.hk/ipo/result](http://www.tricor.com.hk/ipo/result) 或 [www.hkeipo.hk/IPOResult](http://www.hkeipo.hk/IPOResult) 使用「按身份證號碼搜索」功能查閱；
- 於2023年7月17日(星期一)至2023年7月21日(星期五)上午九時正至下午六時正(不包括星期六或香港公眾假期)透過電話查詢熱線+852 3691 8488；



## 如何申請香港發售股份及預留股份

倘本公司通過公佈分配基準及／或公開分配結果接納閣下的購買要約(全部或部分)，即構成一項具約束力的合約，據此，倘全球發售的條件獲達成且全球發售並無因其他理由而終止，則閣下必須購買香港發售股份及預留股份。詳情載於本招股章程「全球發售的架構」。

閣下的申請獲接納後，閣下即不得於任何時間因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。這並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

### H. 閣下不獲分配香港發售股份及／或預留股份的情況

閣下須注意，在下列情況中，閣下將不獲分配香港發售股份及／或預留股份：

#### (i) 倘閣下的申請遭撤回：

透過中央結算系統EIPO服務或網上白表服務或網上藍表服務提出申請，即表示閣下同意閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請不得於開始辦理申請登記後第五日或之前撤回(就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期)。該協議將成為與本公司訂立的附屬合約。

根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條(《公司(清盤及雜項條文)條例》第342E條所適用者)，僅於就本招股章程承擔責任的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可於上述的第五日或之前撤回。

倘本招股章程發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將獲通知須確認彼等申請。倘申請人接獲通知但並未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、整體協調人、聯席代表、網上白表服務供應商、網上藍表服務供應商及彼等各自的代理或代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何申請的一部分，而毋須就此提供原因。

**(iii) 倘香港發售股份及／或預留股份的分配無效：**

倘上市委員會並無在下列期間內批准股份上市，香港發售股份及／或預留股份的分配即告無效：

- 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 倘上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司延長有關期間，則最多在截止辦理申請登記日期後六個星期的較長時間內。

**(iv) 倘：**

- 閣下提出重複或疑屬重複申請( 閣下以合資格眾安股東身份通過藍色申請表格或通過網上藍表服務提出的申請(如有)除外)；
- 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士已申請或承購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(根據優先發售申請之預留股份除外)；
- 閣下並無遵照所載指示填妥藍色申請表格；
- 閣下並無根據指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)或IPO App所載指示、條款及條件填妥通過網上白表服務／網上藍表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；

## 如何申請香港發售股份及預留股份

- 本公司、整體協調人或聯席代表相信接納閣下的申請將導致彼等違反適用的證券法或其他法律、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%香港發售股份。

### I. 退回申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份1.48港元(不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及會計及財務匯報局交易徵費)，或倘香港公開發售的條件並無按照本招股章程「全球發售的架構—全球發售的條件」所述者達成，或倘任何申請遭撤回，申請股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及會計及財務匯報局交易徵費將不計利息退回或不將有關支票或銀行本票過戶。

本公司將於2023年7月17日(星期一)或之前向閣下退回申請股款。

### J. 寄發／領取股票及退回股款

閣下將就香港公開發售中獲分配的全部香港發售股份獲發一張股票(通過中央結算系統EIPO服務作出的申請所獲發的股票則如下文所述存入中央結算系統除外)。

本公司不就股份發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出收據。倘閣下透過藍色申請表格提出申請，符合下列親身領取的前提下，以下將以普通郵遞方式寄往閣下(或倘為聯名申請人，則為排名首位之申請人)申請表格內所示地址，郵誤風險概由閣下承擔：

- 閣下獲分配的全部香港發售股份的股票；及
- 以申請人(或倘為聯名申請人，則為排名首位之申請人)為受益人的劃線註明「只准存入抬頭人賬戶」的退款支票退還(i)全部或部分未成功申請的香港發售股份及／或預留股份的全部或剩餘申請款項；及／或(ii)在發售價低於最高發售價的情況下，提出申請時支付的發售價與最高發售價之間的差額(包括的經紀佣金、

## 如何申請香港發售股份及預留股份

證監會交易徵費、聯交所交易費及會計及財務匯報局交易徵費，但不包括利息)。閣下或排名首位之申請人(倘閣下屬聯名申請人)所提供的部分香港身份證號碼／護照號碼，則會列印於閣下的退款支票(如有)。銀行或會在兌現退款支票前要求核對閣下的香港身份證號碼／護照號碼。

倘閣下填寫的香港身份證號碼／護照號碼不準確，或會導致退款支票無法兌現或延遲兌現。

根據下文所述寄發／領取股票及退回股款的安排，任何退款支票及股票預期將於2023年7月17日(星期一)或之前寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收申請股款。

僅在2023年7月18日(星期二)上午八時正全球發售已成為無條件以及本招股章程中「包銷」所述終止權利未獲行使的情況下，股票方會生效。投資者倘在獲發股票前或股票生效前買賣股份，須自行承擔一切風險。

### 親身領取

#### (i) 倘閣下透過網上白表服務或網上藍表服務提出申請

倘閣下通過網上白表服務申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，或通過網上藍表服務申請1,000,000股或以上的預留股份，則可於2023年7月17日(星期一)或本公司以公告通知的寄發／領取股票／電子自動退款指示／退款支票日期的其他日期上午九時正至下午一時正於卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，領取閣下的股票。

倘閣下未在指定領取時間內親身領取股票，該等股票將於其後盡快以普通郵遞方式寄往閣下申請指示內所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。

倘閣下通過網上白表服務申請少於1,000,000股香港發售股份或透過網上藍表服務申請少於1,000,000股預留股份，則閣下的股票(如適用)將於2023年7月17日(星期一)或之前以普通郵遞方式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

倘閣下透過單一銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，任何退款將以電子自動退款指示形式存入該銀行賬戶。倘閣下透過多個銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退款將以退款支票形式以閣下名義(或如屬聯名申請，以首名申請人的名義)通過普通郵遞方式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

### **(ii) 倘閣下透過中央結算系統EIPO服務提出申請**

#### *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，而每名發出**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視為申請人。

#### *將股票存入中央結算系統及退回申請股款*

- 閣下的申請全部或部分獲接納，股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2023年7月17日(星期一)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，記存於閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 本公司預期於2023年7月17日(星期一)以本節「-G.公佈結果」中所述方式刊登中央結算系統參與者(倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料)的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼(倘為公司，則刊登其香港商業登記號碼)及香港公開發售的分配基準。閣下應查閱本公司所刊發的公告，倘有任何資料不符，須於2023年7月17日(星期一)下午五時正或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期前知會香港結算。
- 倘閣下指示經紀或託管商代為發出**電子認購指示**，閣下亦可向該名經紀或託管商查詢閣下獲分配的香港發售股份數目及應收回的退回股款金額(如有)。

## 如何申請香港發售股份及預留股份

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下亦可於2023年7月17日(星期一)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)查閱閣下獲分配的香港發售股份數目及應收回的退回股款金額(如有)。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口及將退回股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回股款金額(如有)。
- 有關閣下的申請全部或部分不獲接納而退回的申請股款(如有)及／或發售價與申請時初步支付每股發售股份的最高發售價之間的差額退款(包括經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及會計及財務匯報局交易徵費，但不計利息)，將於2023年7月17日(星期一)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。

### (iii) 倘閣下使用藍色申請表格提出申請

倘閣下以**藍色**申請表格申請1,000,000股或以上預留股份，並已提供閣下的**藍色**申請表格所規定的一切資料，閣下可於2023年7月17日(星期一)上午九時正至下午一時正或本公司以公告通知的其他日期向本公司的香港股份過戶登記分處，即卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)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領。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蓋上公司印章的授權書領取。個人申請人及授權代表領取股票時均須出示香港股份過戶登記分處接納的身份證明文件。

倘閣下並無在指定領取時間內親身領取退款支票及／或股票，有關退款支票及／或股票將會立刻以普通郵遞方式寄往**藍色**申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下以**藍色**申請表格申請認購1,000,000股以下預留股份，閣下的退款支票及／或股票將於2023年7月17日(星期一)或之前以普通郵遞方式寄往**藍色**申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

### **K. 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)之間的交易須於交易日後第二個結算日在中央結算系統內進行交收。

中央結算系統內的所有活動均須遵守不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

投資者應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其權利及權益。

本公司已作出一切必要安排，以使股份獲准納入中央結算系統。

以下為眾安智慧生活服務有限公司獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)編製之報告全文，以供載入本招股章程。



Ernst & Young  
27/F, One Taikoo Place  
979 King's Road  
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港鰂魚涌英皇道979號  
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

## 就歷史財務資料致眾安智慧生活服務有限公司、招商證券(香港)有限公司及華泰金融控股(香港)有限公司董事的會計師報告

### 緒言

我們就第I-4至I-64頁所載的眾安智慧生活服務有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年(「有關期間」)的合併損益及其他全面收入表、合併權益變動表及合併現金流量表、截至2020年、2021年及2022年12月31日的 貴集團合併財務狀況表及截至2020年、2021年及2022年12月31日的 貴公司財務狀況表以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第I-4至I-64頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，為就 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次上市而編製，以供載入 貴公司日期為2023年6月30日的招股章程(「招股章程」)。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事負責按照歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列及編製基準分別編製真實而公平的歷史財務資料，並落實董事認為就編製歷史財務資料而言屬必要的內控，以確保並無由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 申報會計師的責任

我們的責任是就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。我們根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則，並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否確無重大錯誤陳述作出合理確認。



我們的工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。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出現重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列及編製基準分別編製真實而公平的歷史財務資料的內控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非旨在就實體內控的成效發表意見。我們的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

我們相信，我們所獲得的憑證屬充分及恰當，可為我們的意見提供基礎。

## 意見

我們認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列及編製基準，歷史財務資料真實而公平地反映 貴集團於2020年、2021年及2022年12月31日的財務狀況及 貴公司於2020年、2021年及2022年12月31日的財務狀況，以及 貴集團於有關期間的財務表現及現金流量。

根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例的須呈報事項

**調整**

於編製歷史財務資料時，並無對第I-4頁所界定的相關財務報表作出調整。

**股息**

我們提述歷史財務資料附註10，當中陳述 貴公司概無就有關期間派付股息。

**並無就 貴公司編製歷史財務報表**

截至本報告日期，概無就 貴公司編製自其註冊成立日期以來的法定財務報表。

**安永會計師事務所**

執業會計師

香港

2023年6月30日

## I 歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

作為歷史財務資料基礎的 貴集團於有關期間的財務報表(「相關財務報表」)已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核。

歷史財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明外，所有數值均四捨五入至最接近的千位數(人民幣千元)。

## 合併損益及其他全面收入表

|                | 附註 | 截至12月31日止年度   |               |               |
|----------------|----|---------------|---------------|---------------|
|                |    | 2020年         | 2021年         | 2022年         |
|                |    | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
| 收入             | 5  | 230,695       | 295,694       | 319,735       |
| 銷售成本           |    | (143,894)     | (184,589)     | (203,397)     |
| 毛利             |    | 86,801        | 111,105       | 116,338       |
| 其他收入           | 5  | 5,390         | 1,810         | 2,155         |
| 行政開支           |    | (26,498)      | (56,072)      | (47,573)      |
| 金融資產減值虧損       |    |               |               |               |
| 淨額             |    | (2,500)       | (333)         | (2,660)       |
| 除稅前利潤          | 6  | 63,193        | 56,510        | 68,260        |
| 所得稅開支          | 9  | (16,144)      | (14,720)      | (17,325)      |
| 年內利潤           |    | <u>47,049</u> | <u>41,790</u> | <u>50,935</u> |
| 以下各方應佔溢利：      |    |               |               |               |
| 貴公司擁有人         |    | 36,535        | 38,991        | 50,817        |
| 非控股權益          |    | 10,514        | 2,799         | 118           |
|                |    | <u>47,049</u> | <u>41,790</u> | <u>50,935</u> |
| 貴公司普通股權益       |    |               |               |               |
| 持有人應佔每股盈利      |    |               |               |               |
| 基本及攤薄          | 11 | 不適用           | 不適用           | 不適用           |
| 年度全面收入總額(扣除稅項) |    | <u>47,049</u> | <u>41,790</u> | <u>50,935</u> |
| 以下各方應佔全面收入總額：  |    |               |               |               |
| 貴公司擁有人         |    | 36,535        | 38,991        | 50,817        |
| 非控股權益          |    | 10,514        | 2,799         | 118           |
|                |    | <u>47,049</u> | <u>41,790</u> | <u>50,935</u> |

## 合併財務狀況表

|                      | 附註 | 12月31日         |                |                |
|----------------------|----|----------------|----------------|----------------|
|                      |    | 2020年          | 2021年          | 2022年          |
|                      |    | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| <b>非流動資產</b>         |    |                |                |                |
| 物業及設備                | 12 | 2,863          | 4,965          | 4,611          |
| 無形資產                 |    | 126            | 96             | 66             |
| 遞延稅項資產               | 13 | 1,487          | 1,570          | 2,235          |
| <b>非流動資產總值</b>       |    | <b>4,476</b>   | <b>6,631</b>   | <b>6,912</b>   |
| <b>流動資產</b>          |    |                |                |                |
| 存貨                   | 14 | 222            | 81             | 69             |
| 貿易應收款項               | 15 | 49,966         | 56,612         | 89,397         |
| 應收關聯公司款項             | 24 | 61,147         | 4,133          | 10,169         |
| 預付款項、其他應收款項<br>及其他資產 | 16 | 12,475         | 22,984         | 46,761         |
| 現金及現金等價物             | 17 | 131,219        | 50,225         | 44,724         |
| <b>流動資產總值</b>        |    | <b>255,029</b> | <b>134,035</b> | <b>191,120</b> |
| <b>流動負債</b>          |    |                |                |                |
| 貿易應付款項               | 18 | 1,349          | 762            | 1,601          |
| 其他應付款項、已收按金及應計費<br>用 | 19 | 48,270         | 37,969         | 42,512         |
| 合約負債                 | 20 | 46,611         | 45,439         | 40,118         |
| 應付關聯公司款項             | 24 | 1,005          | 1,857          | —              |
| 應付稅項                 | 9  | 15,351         | 12,308         | 20,535         |
| <b>流動負債總額</b>        |    | <b>112,586</b> | <b>98,335</b>  | <b>104,766</b> |
| <b>流動資產淨值</b>        |    | <b>142,443</b> | <b>35,700</b>  | <b>86,354</b>  |
| <b>總資產減流動負債</b>      |    | <b>146,919</b> | <b>42,331</b>  | <b>93,266</b>  |
| <b>資產淨值</b>          |    | <b>146,919</b> | <b>42,331</b>  | <b>93,266</b>  |
| <b>權益</b>            |    |                |                |                |
| <b>貴公司擁有人應佔權益</b>    |    |                |                |                |
| 股本                   | 21 | —              | —              | —              |
| 儲備                   | 22 | 118,084        | 40,680         | 91,497         |
|                      |    | 118,084        | 40,680         | 91,497         |
| <b>非控股權益</b>         |    | <b>28,835</b>  | <b>1,651</b>   | <b>1,769</b>   |
| <b>總權益</b>           |    | <b>146,919</b> | <b>42,331</b>  | <b>93,266</b>  |

## 合併權益變動表

|                                | 歸屬於 貴公司擁有人      |                 |                 |                 |          |           |          |           |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------|-----------|----------|-----------|
|                                | 股本              | 合併儲備*           | 資本儲備*           | 法定儲備*           | 保留盈利*    | 總計        | 非控股權益    | 權益總額      |
|                                | 人民幣千元<br>(附註21) | 人民幣千元<br>(附註22) | 人民幣千元<br>(附註22) | 人民幣千元<br>(附註22) | 人民幣千元    | 人民幣千元     | 人民幣千元    | 人民幣千元     |
| 截至2020年1月1日 .....              | —               | 19,613          | —               | 3,804           | 58,132   | 81,549    | 18,321   | 99,870    |
| 年度溢利及年度全面收入總額 .....            | —               | —               | —               | —               | 36,535   | 36,535    | 10,514   | 47,049    |
| 轉撥自保留盈利 .....                  | —               | —               | —               | 3,948           | (3,948)  | —         | —        | —         |
| 截至2020年12月31日及2021年1月1日 ..     | —               | 19,613          | —               | 7,752           | 90,719   | 118,084   | 28,835   | 146,919   |
| 年度溢利及年度全面收入總額 .....            | —               | —               | —               | —               | 38,991   | 38,991    | 2,799    | 41,790    |
| 貴集團現時旗下一間公司的當時股東<br>出資額 .....  | —               | 90,000          | —               | —               | —        | 90,000    | —        | 90,000    |
| 貴集團現時旗下公司向其當時股東<br>宣派的股息 ..... | —               | —               | —               | —               | (34,959) | (34,959)  | —        | (34,959)  |
| 重組所產生視作分派(附註22) .....          | —               | (109,613)       | (61,823)        | —               | —        | (171,436) | (29,983) | (201,419) |
| 轉撥自保留盈利 .....                  | —               | —               | —               | 2,286           | (2,286)  | —         | —        | —         |
| 截至2021年12月31日及2022年1月1日 ..     | —               | —               | (61,823)        | 10,038          | 92,465   | 40,680    | 1,651    | 42,331    |
| 年度溢利及年度全面收入總額 .....            | —               | —               | —               | —               | 50,817   | 50,817    | 118      | 50,935    |
| 轉撥自保留盈利 .....                  | —               | —               | —               | 4,104           | (4,104)  | —         | —        | —         |
| 截至2022年12月31日 .....            | —               | —               | (61,823)        | 14,142          | 139,178  | 91,497    | 1,769    | 93,266    |

\* 該等儲備賬包括截至2020年、2021年及2022年12月31日的合併財務狀況表內分別為人民幣118,084,000元、人民幣40,680,000元及人民幣91,497,000元的合併儲備總額。

## 合併現金流量表

|                                  | 附註 | 截至12月31日止年度    |                |                |
|----------------------------------|----|----------------|----------------|----------------|
|                                  |    | 2020年<br>人民幣千元 | 2021年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
| <b>經營活動所得現金流量</b>                |    |                |                |                |
| 除稅前利潤.....                       |    | 63,193         | 56,510         | 68,260         |
| 調整：                              |    |                |                |                |
| 物業及設備折舊.....                     | 6  | 630            | 706            | 934            |
| 無形資產攤銷.....                      | 6  | 30             | 30             | 30             |
| 貿易應收款項減值.....                    | 6  | 2,500          | 333            | 2,660          |
|                                  |    | 66,353         | 57,579         | 71,884         |
| 存貨減少.....                        |    | 57             | 141            | 12             |
| 貿易應收款項增加.....                    |    | (18,180)       | (6,979)        | (35,445)       |
| 預付款項、其他應收款項<br>及其他資產增加.....      |    | (5,081)        | (10,509)       | (23,777)       |
| 應收關聯公司款項減少／(增加)....              |    | 18,078         | 15,492         | (6,272)        |
| 貿易應付款項增加／(減少).....               |    | 57             | (587)          | 839            |
| 其他應付款項、已收按金<br>及應計費用增加／(減少)..... |    | 7,502          | (10,301)       | 4,543          |
| 合約負債增加／(減少).....                 |    | 26,935         | (1,172)        | (5,321)        |
| 應付關聯公司款項(減少)／增加...               |    | (1,585)        | 2,356          | —              |
| 經營所得現金.....                      |    | 94,136         | 46,020         | 6,463          |
| 已付所得稅.....                       |    | (2,947)        | (17,845)       | (9,763)        |
| 經營活動所得／(所用)<br>現金流量淨額.....       |    | 91,189         | 28,175         | (3,300)        |
| <b>投資活動所得現金流量</b>                |    |                |                |                |
| 購置物業及設備.....                     |    | (1,278)        | (2,808)        | (580)          |
| 給予關聯公司之墊款.....                   | 24 | (19,755)       | (132,450)      | —              |
| 收取關聯公司之墊款.....                   | 24 | 4,280          | 177,206        | 236            |
| 收購一間附屬公司.....                    |    | (380)          | —              | —              |
| 投資活動(所用)／所得<br>現金流量淨額.....       |    | (17,133)       | 41,948         | (344)          |





## 貴公司財務狀況表

|                       | 附註 | 截至12月31日止年度 |              |                |
|-----------------------|----|-------------|--------------|----------------|
|                       |    | 2020年       | 2021年        | 2022年          |
|                       |    | 人民幣千元       | 人民幣千元        | 人民幣千元          |
| <b>流動資產</b>           |    |             |              |                |
| 現金及現金等價物 .....        |    | —*          | —*           | 35             |
| <b>流動資產總值</b> .....   |    | <u>—*</u>   | <u>—*</u>    | <u>35</u>      |
| <b>流動負債</b>           |    |             |              |                |
| 應付關聯公司款項** .....      |    | —*          | (969)        | (3,925)        |
| <b>流動負債總額</b> .....   |    | <u>—*</u>   | <u>(969)</u> | <u>(3,925)</u> |
| <b>流動負債淨值</b> .....   |    | <u>—*</u>   | <u>(969)</u> | <u>(3,890)</u> |
| <b>總資產減流動負債</b> ..... |    | <u>—*</u>   | <u>(969)</u> | <u>(3,890)</u> |
| <b>負債淨值</b> .....     |    | <u>—*</u>   | <u>(969)</u> | <u>(3,890)</u> |
| <b>資產虧絀</b>           |    |             |              |                |
| <b>貴公司擁有人應佔資產虧絀</b>   |    |             |              |                |
| 股本 .....              | 21 | —*          | —*           | —*             |
| 累計虧損 .....            |    | —*          | (969)        | (3,890)        |
| <b>資產虧絀</b> .....     |    | <u>—*</u>   | <u>(969)</u> | <u>(3,890)</u> |

\* 該款項少於人民幣1,000元。

\*\* 截至2020年、2021年及2022年12月31日，貴公司應付關聯公司款項餘額如下：

|                | 截至12月31日止年度 |       |         |
|----------------|-------------|-------|---------|
|                | 2020年       | 2021年 | 2022年   |
|                | 人民幣千元       | 人民幣千元 | 人民幣千元   |
| 應付附屬公司款項 ..... | —*          | (969) | (3,925) |

應付附屬公司款項為無抵押、不計息及須按要求償還

## II 歷史財務資料附註

### 1. 公司資料

貴公司為一間於2020年11月16日於開曼群島註冊成立的獲豁免公司。貴公司的註冊辦事處地址為 P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1025 Cayman Islands 的 Vistra (Cayman) Limited 辦事處。

貴公司為一間投資控股公司。於有關期間，貴公司的附屬公司向中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務、主要面向房地產開發商的增值服務及社區增值服務。

貴公司董事認為，貴公司的最終控股公司為全好管理有限公司(「最終控股公司」)，一間於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的公司，並由最終控股公司的唯一董事兼唯一股東施中安先生(又名施侃成)(「控股股東」)全資擁有。最終控股公司為眾安集團有限公司(「眾安」)(一間於開曼群島成立的公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市)的最終控股公司。

貴公司及其現時組成貴集團的附屬公司已進行招股章程「歷史、重組及公司架構」一段所載的重組。重組已於2021年6月4日完成。除重組外，貴公司自註冊成立以來並無開展任何業務或營運。

若干商業物業管理及營運服務由眾安的若干附屬公司(不包括貴集團)的業務單位(「商業業務單位」)經營。該等商業業務單位並非法律或法定實體。截至本報告日期，商業業務單位的商業物業管理及營運業務已轉讓予貴集團(「業務轉讓」)。

截至本報告日期，貴公司於其附屬公司擁有直接或間接權益，所有附屬公司均為私人有限責任公司(或倘於香港境外註冊成立，則基本上與於香港註冊成立的私人公司具有類似特徵)，其詳情載列如下：

## 附屬公司資料

截至本報告日期，貴公司主要附屬公司的詳情如下：

| 名稱                       | 附註  | 註冊成立／註冊<br>地點及日期<br>以及營業地點 | 已發行普通股／<br>註冊股本面值 | 貴公司<br>應佔股權<br>百分比 | 主要業務 |
|--------------------------|-----|----------------------------|-------------------|--------------------|------|
| 眾舒服務有限公司 .....           | (1) | 英屬處女群島<br>2020年11月13日      | 1美元               | 100%               | 投資控股 |
| 眾安管理有限公司 .....           | (5) | 香港<br>2020年11月16日          | 1港元               | 100%               | 投資控股 |
| 浙江眾安物業服務<br>有限公司 .....   | (2) | 中國／中國內地<br>1998年11月18日     | 人民幣100,000,000元   | 100%               | 物業管理 |
| 安徽眾安物業管理<br>有限公司 .....   | (4) | 中國／中國內地<br>2003年11月24日     | 人民幣3,000,000元     | 100%               | 物業管理 |
| 合肥綠色港灣物業管理<br>有限公司 ..... | (2) | 中國／中國內地<br>2007年8月1日       | 人民幣500,000元       | 100%               | 物業管理 |
| 浙江成誠物業服務<br>有限公司 .....   | (2) | 中國／中國內地<br>2009年1月14日      | 人民幣10,000,000元    | 80%                | 物業管理 |
| 淮北眾宏物業服務<br>有限公司 .....   | (4) | 中國／中國內地<br>2020年3月30日      | 人民幣1,000,000元     | 90%                | 物業管理 |
| 浙江潤洲物業服務<br>有限公司 .....   | (2) | 中國／中國內地<br>2014年11月27日     | 人民幣13,080,000元    | 100%               | 物業管理 |
| 杭州眾宏物業服務<br>有限公司 .....   | (3) | 中國／中國內地<br>2020年11月18日     | 人民幣1,000,000元     | 100%               | 物業管理 |
| 余姚眾力物業管理<br>有限公司 .....   | (3) | 中國／中國內地<br>2020年11月24日     | 人民幣5,000,000元     | 100%               | 物業管理 |
| 寧波眾安物業管理<br>有限公司 .....   | (6) | 中國／中國內地<br>2021年11月3日      | 人民幣1,000,000元     | 100%               | 物業管理 |
| 紹興眾明物業服務<br>有限公司 .....   | (7) | 中國／中國內地<br>2022年7月20日      | 人民幣500,000元       | 57%                | 物業管理 |

由於該等公司並無正式英文名稱，故於中國註冊的公司英文名稱均為 貴公司管理層盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱。

- (1) 由於該實體不受其註冊成立的司法管轄區內的相關規則及規例項下的任何法定審計規定的規限，因此該實體概無編製及發佈任何經審核財務報表。
- (2) 根據中國公認會計原則及法規編製的截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度法定財務報表已經杭州蕭然會計師事務所有限公司(為於中國註冊的註冊會計師事務所)審核。
- (3) 根據中國公認會計原則及法規編製的截至2021年及2022年12月31日止年度法定財務報表已經杭州蕭然會計師事務所有限公司(為於中國註冊的註冊會計師事務所)審核。概無編製該實體截至2020年12月31日止年度法定經審核財務報表。
- (4) 根據中國公認會計原則及法規編製的截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度法定財務報表已經安徽智聯會計師事務所(為於中國註冊的註冊會計師事務所)審核。
- (5) 該實體於2020年成立，根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製的該實體截至2021年12月31日止年度的法定經審核財務報表已由天健德揚會計師事務所有限公司(一家於香港註冊的執業會計師事務所)審核。概無編製該實體截至2022年12月31日止年度法定經審核財務報表。
- (6) 實體於2021年成立，概無編製該實體截至2021年及2022年12月31日止年度法定經審核財務報表。
- (7) 實體於2022年成立，自註冊成立或成立以來並無編製法定經審核財務報表。

## 2.1 呈列基準

根據重組，如招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段更全面說明，貴公司於2021年6月4日成為現時組成貴集團的公司的控股公司。該等現時組成貴集團及商業業務單位的公司於在重組前及之後均受最終控股公司的共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料是按合併賬目基準應用合併會計原則編製，猶如重組及業務轉讓已於有關期間開始時完成。

貴集團於有關期間之合併損益表及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表列入貴集團現時旗下所有公司及商業業務單位從最早呈列日期或附屬公司及商業業務單位首次受最終控股公司共同控制之日起(以較短期間為準)的業績及現金流量。貴集團截至2020年、2021年及2022年12月31日的合併財務狀況表已按最終控股公司的現有賬面值予以編製，以呈列附屬公司及商業業務單位的資產及負債。並無因重組及業務轉讓而作出任何調整以反映公允值或確認任何新資產或負債。

於重組前，最終控股公司以外的其他各方持有的附屬公司及／或業務的股本權益及其變動於採用合併會計原則時於權益呈列為非控股權益。

損益及其他全面收入的各個組成部分歸屬於貴公司擁有人及非控股權益，即使此舉導致非控股權益出現虧絀結餘。

所有集團內交易及結餘已在合併時悉數對銷。

## 2.2 編製基準

歷史財務資料乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製，而國際財務報告準則包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准的所有準則及詮釋。

於2022年1月1日開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則，連同相關過渡性條文，均已於編製有關期間的歷史財務資料時獲貴集團提前採納。

歷史財務資料乃根據歷史成本法編製。

## 2.3 已發佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴集團並未在歷史財務資料中應用下列已發佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| 國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)(2011年) | 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>            |
| 國際財務報告準則第16號(修訂本)                   | 售後租回之租賃負債 <sup>2</sup>                           |
| 國際財務報告準則第17號                        | 保險合約 <sup>1</sup>                                |
| 國際財務報告準則第17號(修訂本)                   | 保險合約 <sup>1, 5</sup>                             |
| 國際財務報告準則第17號(修訂本)                   | 首次應用國際財務報告準則第17號及國際財務報告準則第9號 – 比較資料 <sup>6</sup> |
| 國際會計準則第1號(修訂本)                      | 將負債分類為即期或非即期(「2020年修訂本」) <sup>2, 4</sup>         |
| 國際會計準則第1號(修訂本)                      | 附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂本」) <sup>2</sup>              |
| 國際會計準則第1號及國際財務報告準則作業準則第2號(修訂本)      | 會計政策的披露 <sup>1</sup>                             |
| 國際會計準則第8號(修訂本)                      | 會計估計的定義 <sup>1</sup>                             |
| 國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號(修訂本)          | 供應商融資安排 <sup>2</sup>                             |
| 國際會計準則第12號(修訂本)                     | 與單一交易產生的資產和負債有關的遞延所得稅 <sup>1</sup>               |

<sup>1</sup> 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 尚無強制性生效日期，但可以採用

<sup>4</sup> 由於2022年修訂本，2020年修訂本的生效日期推遲到2024年1月1日或之後開始的年度期間

<sup>5</sup> 由於2020年6月刊發國際財務報告準則第17號的修訂，國際財務報告準則第4號已修訂以延長臨時豁免，允許保險人於2023年1月1日前開始的年度期間採用國際會計準則第39號而非國際財務報告準則第9號

<sup>6</sup> 實體選擇應用該修訂本所載的與分類重疊法有關的過渡性選擇時，須應用其於首次應用國際財務報告準則第17號

貴集團正在評估首次採用該等新訂及經修訂國際財務報告準則的影響。截至目前，貴集團認為該等新訂及經修訂國際財務報告準則不會對貴集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

## 2.4 主要會計政策概要

### 附屬公司

附屬公司為 貴公司直接或間接控制的實體(包括架構實體)。

當 貴集團可從其涉事與被投資方因而接觸到可變回報或對其產生權利，而且有能力透過其對被投資方的權力(即給予 貴集團現行能力以指導投資方相關活動的既有權力)影響該等回報，即屬控制權。

當 貴公司直接或間接對被投資方擁有少於大多數的投票權或類近權力， 貴集團會考慮所有相關事實及情況以評估其是否對被投資方擁有控制權，包括：

- (a) 與被投資方的其他持票人有合約安排；
- (b) 從其他合約安排產生的權力；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務資料就與 貴公司相同的報告期間採用貫徹一致的會計政策編製。

如事實及情況顯示三項控制權元素中有一項或以上出現變動， 貴集團會重新審視其是否控制被投資方。附屬公司的擁有權權益變動但未出現控制權喪失者，會入賬為股權交易。

### 受共同控制以外之業務併購及商譽

業務併購乃使用收購法入賬。所轉讓的代價乃以收購日期的公允值計量，該公允值為 貴集團所轉讓的資產於收購日期的公允值、 貴集團自被收購方的前度擁有人承擔的負債，及 貴集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。就各業務併購中， 貴集團選擇是否以公允值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益，即於被收購方中賦予持有人在清盤時按比例分佔資產淨值的現有所有權權益。非控股權益的所有其他組成部分乃按公允值計量。相關收購成本於產生時支銷。

當所收購的一組活動及資產包含共同對創造產出的能力有重大貢獻的一項投入及一項實質性程序，貴集團認為其已收購一項業務。

當貴集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定用途，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務併購分階段進行，先前持有的股權應按收購日期公允值重新計量，所產生任何收入或虧損計入損益。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允值確認。分類為資產或負債的或然代價，按公允值計量，其公允值變動於損益確認。分類為權益的或然代價，毋須重新計量，其後結算在權益中入賬。

商譽初步按成本計量，而成本乃指所轉讓代價、就非控股權益確認的金額及貴集團以往持有被收購公司的股權的任何公允值的總和超出所購入可識別資產及所承擔負債淨額的差額。倘此代價與其他項目的總和低於所收購資產淨值的公允值，則經重新評估後的差額於損益確認為議價購買收入。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽於每年測試減值，倘發生事件或事況變化顯示賬面值可能減值時更頻密地測試減值。貴集團對截至12月31日的商譽進行年度減值測試。為進行減值測試，於業務合併中購入的商譽自收購日期起分配至貴集團預期從合併的協同效益中獲益的各項現金產生單位或現金產生單位組別，而不論貴集團其他資產或負債是否撥入該等單位或單位組別。

減值乃藉評估與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額少於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損於下一期間不作撥回。



倘商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)及該出售單位中的業務一部分，則於釐定出售收入或虧損時，與該已出售業務相關的商譽計入該業務的賬面值。在此情況下出售的商譽根據所出售業務相關價值及所保留現金產生單位的部分計量。

### 公允值計量

公允值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公允值計量乃假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為貴集團可進入之市場。資產或負債的公允值乃基於市場參與者於資產或負債定價所用的假設計量(即假設市場參與者會以最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允值計量須計及市場參與者透過最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者以產生經濟利益的能力。

貴集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於財務資料計量或披露公允值的資產及負債乃基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公允值層級分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 — 按估值技術計量，而對公允值計量而言屬重大的最低層輸入數據可直接或間接觀察得出
- 第三級 — 按估值技術計量，而對公允值計量而言屬重大的最低層輸入數據不可觀察得出

就按經常性基準於財務資料確認的資產及負債而言，貴集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同層級轉移。

## 非金融資產減值

倘有跡象顯示資產出現減值，或一項資產須每年作出減值測試(不包括存貨、遞延稅項資產及金融資產)，則估計資產的可收回數額。一項資產的可收回數額即資產或現金產生單位的使用價值與其公允值減出售成本中的較高者，並就個別資產釐定，除非資產不產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產類別的現金流入，而在此情況下，則就資產所屬的現金產生單位釐定可收回數額。

倘一項資產的賬面金額超過其可收回數額，方會確認減值虧損。於估算使用價值時，估計未來現金流以稅前折現率折現為現值，稅前折現率反映市場現時對貨幣時間價值及資產特定風險的評估。減值虧損於產生期間自損益內與減值資產功能一致的開支類別扣除。

於各個報告期末均作出評估，確定是否有任何跡象顯示之前確認的減值虧損是否不再存在或已減少。倘有該等跡象，則估計可收回數額。一項資產(商譽除外)之前確認的減值虧損僅於釐定該資產的可收回數額所用的估計出現變動時，方會撥回，然而，撥回數額不會超過倘之前年度並無就該資產確認減值虧損而原應釐定的賬面金額(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回的減值虧損計入撥回產生期間的損益表。

## 關連人士

任何一方如屬以下情況，即視為與 貴集團關連：

- (a) 該方為個人或其近親並
  - (i) 控制或共同控制 貴集團；
  - (ii) 對 貴集團行使重大影響力；或
  - (iii) 為 貴集團或其 貴公司的主要管理人員中的其中一名成員；

或

- (b) 該方為下列任何條件適用的實體：
  - (i) 該實體與 貴集團為相同集團的成員公司；
  - (ii) 一個實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
  - (iii) 該實體與 貴集團為相同第三方的合營企業；
  - (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一個實體為該第三方實體的聯營公司；
  - (v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關實體為僱員福利設立的退休福利計劃；
  - (vi) 該實體受(a)所指個人控制或共同控制；
  - (vii) (a)(i)所指個人對該實體行使重大影響力或為該實體(或該實體母公司)主要管理人員中的其中一名成員；及
  - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員服務。

## 物業及設備與折舊

物業及設備項目乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業及設備的成本包括其購買價格及令該項資產達至其預期使用的運作狀況及運送至其位置的任何直接應計成本。

物業及設備項目投入運作後產生的支出，如修理與維護費用等，一般均會計入該等支出產生期間的損益表內。倘達成確認條件的情況下，主要測檢的開支則於資產的賬面值資本化為置換。倘物業及設備的重大部分須分段置換，則貴集團確認該等部分為具有特別可使用年期之個別資產，並相應計提折舊。

折舊乃按各物業及設備項目的估計可使用年期以直線法撇銷其成本至剩餘價值計算。就此而言，主要年度折舊率如下：

|              |     |
|--------------|-----|
| 機器           | 10% |
| 汽車           | 20% |
| 辦公設備、電子及其他裝置 | 20% |

倘一項物業及設備各部分的可使用年期並不相同，該項目的成本將按合理基礎分配至各部分，而每部分將作個別折舊。至少於各財政年度末，對剩餘價值、可使用年期及折舊方法進行審閱，並在適當情況下作出調整。

初始確認的一項物業及設備(包括任何重大部分)在出售或預期使用或出售而不再產生未來經濟利益時，將終止確認。報告期內終止確認的資產因其出售或報廢並在損益表確認的任何收入或虧損，乃有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值之間的差額。

## 無形資產(商譽除外)

個別收購的無形資產於初步確認時按成本計量。業務合併中收購的無形資產的成本為收購日的公允值。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。可使用年期有限的無形資產隨後於可使用經濟年限內攤銷，並在有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於各財政年度末進行審閱。

## 軟件

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並按其估計可使用年期10年(即軟件許可期)以直線法攤銷。

## 租賃

貴集團於合約開始時評估合約是否為一項租賃或包含一項租賃。倘合約在一段時間內轉移使用一項獲識別資產的控制權以換取代價，則該合約為一項租賃或包含一項租賃。

### 貴集團作為承租人

#### 短期租賃及低價值資產租賃

貴集團對其樓宇的短期租賃(即該等自開始日期起計租期為12個月或以下且不包含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免。當貴集團就低價值資產訂立租賃時，貴集團按逐項租賃基準決定是否將租賃資本化。並無資本化的短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

## 金融資產

### 初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、按公允值計入其他全面收入及按公允值計入損益計量。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及貴集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或貴集團已應用並無就重大融資成分作調整的可行權宜方法的應收貿易賬款外，貴集團初始按公允值加上(倘金融資產並非按公允值計入損益)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或貴集團已應用可行權宜方法的應收貿易賬款按下文「收入確認」所載根據國際財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公允值計入其他全面收入進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。不論其業務模式為何，其現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產按公允值計入損益進行分類及計量。

貴集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收取合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷

成本分類及計量的金融資產乃以旨在收取合約現金流量而持有金融資產的業務模式中持有，而按公允值計入其他全面收入分類及計量的金融資產則以旨在收取合約現金流量而持有及出售金融資產的業務模式中持有。並非以前述業務模式持有的金融資產按公允值計入損益分類及計量。

所有金融資產之一般買賣概於交易日期(即 貴集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

### 後續計量

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

### 終止確認金融資產

金融資產(或一項金融資產的一部分或一組相類似金融資產的一部分(如適用))主要在下列情況將終止確認(即自 貴集團合併財務狀況表中剔除)：

- 收取該項資產所得現金流的權利已經屆滿；或
- 貴集團已轉讓其收取該項資產所得現金流的權利，或已根據一項「轉付」安排，在未有嚴重延緩情況下，承擔支付第三方全數已收取現金流的責任；及(a) 貴集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b) 貴集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

倘 貴集團轉讓其收取該項資產所得現金流的權利或已訂立一項轉付安排，其評估是否保留資產擁有權風險及回報與其程度。倘其並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報及並無轉讓該項資產的控制權， 貴集團按其持續參與程度繼續確認該已轉讓資產。在該情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映 貴集團已保留權利及責任的基準計量。

以就已轉讓資產提供擔保形式進行的持續參與，按資產原有賬面值與 貴集團可能需要償還的最高代價金額兩者之較低者計量。

## 金融資產減值

貴集團確認對並非按公允值計入損益的所有債務工具預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸增強措施。

### 一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損提供予由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

於各報告期， 貴集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否顯著增加。評估信貸風險是否自初始確認以來顯著增加時， 貴集團比較截至報告日期金融工具發生違約的風險與截至初始確認日期金融工具發生違約的風險，並考慮毋須付出不必要成本或資源即可獲得的合理可作為依據的資料，包括過往資料及前瞻性資料。倘合約付款已逾期超過30天，則 貴集團認為信貸風險顯著增加。

倘合約付款已逾期90天，則 貴集團認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在沒有計及 貴集團任何現有信貸增強措施前， 貴集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則 貴集團亦可認為金融資產違約。當沒有合理預期可收回合約現金流量時，則撇銷金融資產。

根據一般方法，按攤銷成本列賬的金融資產須予以減值，且按照下列計量預期信貸虧損的階段分類，惟採用下列簡化方法的應收貿易賬款除外。

- 第一階段 — 金融工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加，且按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量減值撥備

- 第二階段 — 金融工具的信貸風險自初始確認以來已顯著增加，但並非信貸減值金融資產，且按相等於全期預期信貸減值的金額計量減值撥備
- 第三階段 — 金融資產於報告日期已信貸減值(但並非購買或發起的信貸減值)，且按相等於全期預期信貸減值的金額計量減值撥備

### 簡化方法

就並無重大融資成分或 貴集團已應用並無就重大融資成分作調整的可行權宜方法的應收貿易賬款而言， 貴集團於計算預期信貸虧損時應用簡化方法。根據簡化方法， 貴集團並無追蹤信貸風險的變動，而是於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。 貴集團已根據其過往的信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

### 金融負債

#### 初始確認及計量

金融負債可於初步確認時分類為應付款項(如適用)。

所有金融負債初始按公允值確認，而倘為應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括應付貿易賬款、其他應付款項、應計費用及應付關聯公司款項。

#### 後續計量

於初始確認後，除非貼現的影響不重大，否則按攤銷成本計量的金融負債(應付款項)隨後以實際利率法後續按攤銷成本計量，在此情況下，則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，其收入及虧損於損益表內確認。

攤銷成本的計算考慮收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本。實際利率攤銷於損益表內計入融資成本。



### 財務擔保合同

貴集團所發出之財務擔保合同為由於特定債務人未能按債務工具之條款於到期時付款，而須支付款項以補償擔保持有人所承擔損失之合同。財務擔保合同初步按其公允值確認為負債，並就發出該等擔保直接應佔之交易費用作出調整。於初步確認後，貴集團按以下兩者之較高者計量財務擔保合同：(i)根據「金融資產減值」所載政策釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初步確認之金額減(如適用)累計已確認收入金額。

### 終止確認金融負債

金融負債於其責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

若一項現有金融負債由同一貸款人貸出另一項條款存在重大分別的金融負債予以取代，或現有負債的條款作出重大修訂，該等換置或修訂視為終止確認原有負債並確認新負債，而兩者的賬面值差額則於損益表內確認。

### 抵銷金融工具

倘若現時存在法律上可強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償還負債，則金融資產及金融負債可互相抵銷，並將淨額於財務狀況表內呈報。

### 存貨

存貨以成本與可變現淨值兩者的較低者入賬。成本值以先入先出法計算。可變現淨值則以估計售價減出售所產生的任何估計成本計算。

### 現金及現金等價物

在合併現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及高流通性短期投資(即可隨時兌換為已知金額現金、價值變動風險不大及期限較短(一般為購買後三個月內)的投資)，減去須於催繳時立刻償還、作為貴集團現金管理操作一部分的銀行透支。在財務狀況表內，現金及現金等價物由手頭現金及用途不受限制的銀行存款組成。

## 撥備

凡因過去事件而產生現有責任(法定或推定責任)，以致未來可能需要付出資源履行該責任，且能對責任金額作出可靠估計，則確認撥備。

若折現影響重大，確認撥備的金額應為預期履行責任所需未來開支於報告期末的現值。若折現現值隨時間而增加，增加金額於損益表內列為融資成本。

## 所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。損益外項目相關的所得稅，在損益外的其他全面收入或直接於權益確認。

流動稅項資產及負債乃經考慮 貴集團經營所在國家的現行詮釋及慣例，根據於報告期末的已制訂或實際上已制定的稅率(及稅務法例)，按預期可自稅務機關收回或付予稅務機關的數額計量。

資產及負債於報告期末之稅基與其於財務報告中的賬面金額之間的所有暫時性差額，以負債法作出遞延稅項撥備。

所有應課稅暫時性差額，均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 因初始確認一項交易(非為業務併購)中的商譽、資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的遞延稅項負債除外；及
- 有關於附屬公司之投資的應課稅暫時性差額，其中撥回暫時性差額的時間可受控制，而暫時性差額於可預見的將來可能不會撥回。

所有可扣減暫時性差額及未動用稅項備抵與未動用稅務虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產。只限於在應有應課稅利潤可供對銷可扣減暫時性差額，以及結轉的未動用稅項備抵及未動用稅務虧損可予動用的情況下，方確認遞延稅項資產，惟：

- 由初始確認一項交易(非為業務併購)中的資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產除外；及
- 有關於附屬公司及一家聯營公司之投資的可扣減暫時性差額，只限於暫時性差額可能於可見將來撥回及應有應課稅利潤可供抵銷暫時性差額時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面金額於各報告期末予以審閱，並扣減至當不再可能有足夠應課稅利潤讓所有或部分遞延稅項資產可供動用時為止。於各報告期末重估後，當未被確認遞延稅項資產可能有足夠應課稅利潤以收回所有或部分遞延稅項資產時，則會予以確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率計量，根據於報告期末已制定或實際上已制定的稅率(及稅務法例)計算。

當及僅當 貴集團有法定可強制執行權力抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務當局向同一應課稅實體或不同應課稅實體徵收之所得稅有關，且計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的每個未來期間，按淨額基準清償即期稅項負債及資產，或同時變現該資產及清償該負債，將抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

### 政府補助

政府補助於可合理地保證將會獲得撥款，以及將遵守所有附帶條件時按公允值予以確認。倘補助與開支項目有關，該補助按擬補償的成本支銷期間系統地確認為收入。

## 收入確認

### 來自客戶合約的收入

來自客戶合約的收入於服務或貨品的控制權轉移予客戶時確認，金額為反映 貴集團預期可自該等服務或貨品交換的代價。

當合約中的代價包括可變金額時，估計代價為 貴集團將貨品或服務轉移予客戶而有權獲得的金額。可變代價在合約開始時作出估計並受其約束，直至與可變代價相關的不確定性消除，累計已確認收入金額極有可能不會發生重大收入轉回時。

倘合約中包含一項融資部分，其為客戶提供超過一年為轉讓貨品或服務予客戶提供融資的重大利益，則收入按應收金額的現值計量，並使用合約開始時 貴集團及客戶之間的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含一項融資部分，其為 貴集團提供超過一年的重大融資利益，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與轉讓已承諾貨品或服務之間相隔一年或以下的合約，交易價格並無為重大融資部分的影響運用國際財務報告準則第15號的實際權宜方法作出調整。

#### (a) 物業管理服務收入

對於物業管理服務， 貴集團就所提供服務每月收取定額費用，就 貴集團有權開立發票並直接對應已完成服務價值的金額，確認為收入。

貴集團就包幹制下的物業管理服務收取物業管理費。 貴集團作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務，則 貴集團將已收或應收業主的費用確認為收入並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

*(b) 主要面向房地產開發商的增值服務*

主要面向房地產開發商的增值服務主要包括於交付前階段向房地產開發商提供預售展銷單位和樓盤銷售辦事處的清潔、保安及保養服務。

貴集團與房地產開發商預先協定每項服務的價格，按當月實際完成的服務水平向房地產開發商開具月賬單，並就 貴集團有權開立發票並直接對應已完成服務價值的金額，確認為收入。

主要面向房地產開發商的增值服務亦包括前期規劃及設計諮詢服務以及向房地產開發商提供交付前檢查服務。該等服務乃參考完全履行履約義務的進度於合約期內確認為收入。

*(c) 社區增值服務*

貴集團提供的社區增值服務主要包括廣告位及商業及住宅物業的公共區域管理服務。當客戶同時收取及消費 貴集團提供的福利時，來自社區增值服務的收入於提供相關服務時確認。

貴集團的社區增值服務收入亦包括協助向第三方出售車位所得收入，該等收入於車位轉讓予車位買家時確認。

*(d) 其他收入*

利息收入按應計基準利用實際利息法確認，所採用的利率為將金融工具於預期年期或較短期間(如適用)內收取之估計未來現金準確折現至金融資產賬面淨額之利率。

**合約負債**

合約負債於 貴集團轉移相關貨品或服務前自客戶收取款項或款項到期(以較早者為準)時確認。合約負債於 貴集團履行合約(即向客戶轉移相關貨品或服務的控制權)時確認為收入。

## 其他員工成本

### 退休金計劃

貴集團於中國內地營運之附屬公司的僱員須參與由有關地方市政府營辦的中央退休金計劃。該等於中國內地營運的附屬公司須將按其薪金成本的若干比例向中央退休金計劃供款。當該等供款根據中央退休金計劃規章應支付時於損益扣除。

### 股息

末期股息於股東大會上獲股東批准後確認為負債。中期股息乃同時獲建議及宣派。因此，中期股息於建議及宣派時即時確認為負債，分配不再由貴公司酌情決定。

### 外幣

由於貴集團的主要業務於中國進行，歷史財務資料以貴公司的功能貨幣以人民幣呈列。貴集團旗下實體錄得的外幣交易初步使用交易當日功能貨幣的現行匯率入賬。

以外幣計值的貨幣資產及負債按於有關期間末通行的功能貨幣匯率予以換算。因結算換算貨幣項目而產生的差額於損益確認。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。按公允值以外幣計量的非貨幣項目，則採用計量公允值當日的匯率換算。換算非貨幣項目所產生的收入或虧損按公允值計量，與確認該項目公允值變動的盈虧的處理方法一致(換言之，於其他全面收入或損益確認公允值盈虧的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益確認)。

於終止確認與預付代價相關的非貨幣性資產或非貨幣性負債時，為釐定初始確認相關資產、開支或收入採用的匯率，初步交易日期為貴集團初始確認預付代價產生

的非貨幣性資產或非貨幣性負債當日。倘存在多筆預先付款或收款，貴集團就每筆預付代價的付款或收款釐定交易日期。

若干海外附屬公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。截至各有關期間末，該等實體的資產及負債均按有關期間末的現行匯率換算為人民幣，其損益按照與交易日期的現行匯率近似的匯率換算為人民幣。

所產生的匯兌差額於其他全面收入確認，並於匯兌波動儲備累計。處置境外經營時，與此特定境外經營相關的其他全面收入將於損益表內進行確認。

### 3. 重大會計判斷及估計

貴集團歷史財務資料之編製需要管理層作出判斷、估計及假設，其會影響所呈報收入、費用、資產及負債之金額及其相關披露以及或然負債之披露。然而，由於有關該等假設及估計之不確定因素，可能導致須就日後受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

#### 估計不確定因素

以下為於各有關期間末涉及未來的主要假設及估計不確定因素的其他主要來源，其存在重大風險致使於下個財政年度內的資產及負債賬面值作出重大調整：

#### 貿易應收款項的預期信貸虧損撥備

貴集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式(即客戶類型及等級)的不同客戶分部以逾期日數計算。

撥備矩陣初始基於貴集團歷史觀察所得違約率而計算。貴集團將調整矩陣，藉以按前瞻性資料調整歷史信貸虧損經驗。舉例而言，倘預測經濟環境預期將於未來一年惡化，導致違約事件增加，則會調整歷史違約率。於各報告日期，歷史觀察所得違約率將予更新，並會分析前瞻性估計變動。

對歷史觀察所得違約率、預測經濟情況及預期信貸虧損之間的關連性進行的評估屬重大估計。預期信貸虧損金額對狀況變化及預測經濟情況相當敏感。貴集團歷史信貸虧損經驗及預測經濟情況亦未必能代表客戶日後的實際違約情況。有關貴集團貿易應收款項及應收關聯公司款項的預期信貸虧損的資料已於附註15及附註24披露。

#### **非金融資產減值(商譽除外)**

貴集團於各有關期間末評估所有非金融資產有否減值跡象。非金融資產在有跡象顯示其賬面值無法收回時進行減值測試。當資產或現金產生單位之賬面值超過其可收回金額，即公允值減銷售成本與其使用價值之較高者，則存在減值。公允值減出售成本乃基於按公平原則所進行具約束力的類似資產銷售交易所得數據或可觀察市場價格扣除出售資產的增量成本計算。計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流量，以及選擇合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

#### **4. 經營分部資料**

管理層已根據由主要營運決策人審閱的報告釐定經營分部。主要營運決策人已統一被識別為貴公司執行董事，彼負責分配資源及評估經營分部的表現。於有關期間，貴集團主要從事向客戶提供物業管理服務、主要面向房地產開發商的增值服務及社區增值服務。管理層將貴集團業務作為一個經營分部的經營業績進行審閱，以就資源分配及績效評估作出決策。因此，貴公司的主要營運決策人認為，僅有一個分部可用於制定戰略決策。

#### **地區資料**

由於貴集團來自外部顧客的收入僅自其於中國內地的經營所得且貴集團概無非流動資產位於中國內地境外，故概無呈列地區資料。

#### **主要客戶資料**

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，眾安及貴集團以外附屬公司(統稱「眾安集團」)的收入分別佔貴集團收入的29.83%、32.01%及32.48%。除眾安集團的收入外，概無於各有關期間向單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售所得收入佔貴集團收入的10%或以上。



## 5. 收入及其他收入

收入指於有關期間物業管理服務、主要面向房地產開發商的增值服務及社區增值服務產生的收入。

對收入的分析如下：

|                          | 截至12月31日止年度    |                |                |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                          | 2020年          | 2021年          | 2022年          |
|                          | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| <b>客戶合約收入</b>            |                |                |                |
| 物業管理服務.....              | 183,231        | 205,190        | 223,593        |
| 主要面向房地產開發商的<br>增值服務..... | 33,286         | 59,193         | 60,729         |
| 社區增值服務.....              | 14,178         | 31,311         | 35,413         |
| <b>總計</b> .....          | <b>230,695</b> | <b>295,694</b> | <b>319,735</b> |

### 客戶合約收入

#### (a) 分拆收入資料

| 服務類型                 | 物業管理服務  | 主要面向<br>房地產開發商<br>的增值服務 | 社區增值服務 | 總計      |
|----------------------|---------|-------------------------|--------|---------|
|                      | 人民幣千元   | 人民幣千元                   | 人民幣千元  | 人民幣千元   |
| <b>截至2020年12月31日</b> |         |                         |        |         |
| <b>止年度</b>           |         |                         |        |         |
| <b>地域市場</b>          |         |                         |        |         |
| 中國內地.....            | 183,231 | 33,286                  | 14,178 | 230,695 |
| <b>收入確認時間</b>        |         |                         |        |         |
| 隨時間確認的收入 .....       | 183,231 | 33,286                  | 10,970 | 227,487 |
| 於某一時間點確認<br>的收入..... | —       | —                       | 3,208  | 3,208   |
|                      | 183,231 | 33,286                  | 14,178 | 230,695 |

| 服務類型                  | 物業管理服務<br>人民幣千元 | 主要面向<br>房地產開發商<br>的增值服務 | 社區增值服務<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|-----------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|-------------|
|                       |                 | 人民幣千元                   |                 |             |
| <b>截至2021年12月31日</b>  |                 |                         |                 |             |
| <b>止年度</b>            |                 |                         |                 |             |
| <b>地域市場</b>           |                 |                         |                 |             |
| 中國內地 .....            | 205,190         | 59,193                  | 31,311          | 295,694     |
| <b>收入確認時間</b>         |                 |                         |                 |             |
| 隨時間確認的收入 ....         | 205,190         | 59,193                  | 14,099          | 278,482     |
| 於某一時間點確認<br>的收入 ..... | —               | —                       | 17,212          | 17,212      |
|                       | 205,190         | 59,193                  | 31,311          | 295,694     |
| <b>截至2022年12月31日</b>  |                 |                         |                 |             |
| <b>止年度</b>            |                 |                         |                 |             |
| <b>地域市場</b>           |                 |                         |                 |             |
| 中國內地 .....            | 223,593         | 60,729                  | 35,413          | 319,735     |
| <b>收入確認時間</b>         |                 |                         |                 |             |
| 隨時間確認的收入 ....         | 223,593         | 60,729                  | 12,281          | 296,603     |
| 於某一時間點確認<br>的收入 ..... | —               | —                       | 23,132          | 23,132      |
|                       | 223,593         | 60,729                  | 35,413          | 319,735     |

下表載列於有關期間計入各有關期間始時合約負債的已確認收入金額：

|             | 截至12月31日止年度 |        |        |
|-------------|-------------|--------|--------|
|             | 2020年       | 2021年  | 2022年  |
|             | 人民幣千元       | 人民幣千元  | 人民幣千元  |
| 物業管理服務..... | 18,450      | 44,747 | 43,115 |

**(b) 履約責任**

就物業管理服務、主要面向房地產開發商的增值服務及社區增值服務而言，貴集團按有權開具發票的金額確認收入，該收入直接與貴集團迄今為止向客戶履約的價值相對應。貴集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任，乃因為就物業管理服務及若干主要面向房地產開發商的增值服務而言，貴集團按有權開具發票的金額確認收入，該收入直接與貴集團迄今為止按月向客戶履約的價值相對應。根據國際財務報告準則第15號規定，分配至該等未履約合約之交易價格未予以披露。就社區增值服務而言，該等服務於短期內(一般不足一年)提供，且於各期間末不存在未履約責任。

|                | 截至12月31日止年度  |              |              |
|----------------|--------------|--------------|--------------|
|                | 2020年        | 2021年        | 2022年        |
|                | 人民幣千元        | 人民幣千元        | 人民幣千元        |
| <b>其他收入</b>    |              |              |              |
| 利息收入.....      | 140          | 284          | 151          |
| 政府補助*.....     | 4,636        | 707          | 928          |
| 其他.....        | 614          | 819          | 1,076        |
| <b>總計.....</b> | <b>5,390</b> | <b>1,810</b> | <b>2,155</b> |

\* 政府補助與開支有關，並於收到該等補助後於損益中確認。概無與該等補助有關的未滿足條件或或有事項。

## 6. 除稅前溢利

貴集團除稅前溢利乃於扣除以下各項後達致：

|                           | 附註 | 截至12月31日止年度 |         |         |
|---------------------------|----|-------------|---------|---------|
|                           |    | 2020年       | 2021年   | 2022年   |
|                           |    | 人民幣千元       | 人民幣千元   | 人民幣千元   |
| 已提供服務成本*                  |    | 143,894     | 184,589 | 203,397 |
| 貿易應收款項減值                  | 15 | 2,500       | 333     | 2,660   |
| 物業及設備折舊                   | 12 | 630         | 706     | 934     |
| 無形資產攤銷                    |    | 30          | 30      | 30      |
| 上市開支                      |    | 2,785       | 18,585  | 9,864   |
| 核數師薪酬                     |    | 279         | 251     | 146     |
| 員工成本(不包括董事及<br>最高行政人員薪酬)： |    |             |         |         |
| 工資及薪金                     |    | 113,777     | 137,359 | 152,984 |
| 退休金計劃供款及<br>社會福利**        |    | 8,872       | 21,797  | 24,185  |

\* 截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，分別將人民幣111,859,000元、人民幣138,081,000元及人民幣153,192,000元的員工成本計入損益的「已提供服務成本」。

\*\* 貴集團作為僱主，並無沒收之供款，以用於降低現有供款水平。

## 7. 董事及最高行政人員薪酬

於2021年6月4日，施中安先生獲委任為 貴公司執行董事兼董事會主席，及孫志華先生、盧建國先生及徐建穎女士獲委任為 貴公司執行董事。

若干董事獲委任為 貴公司董事之前，已從現組成 貴集團的附屬公司獲得薪酬。董事從 貴集團實體收取或應收的薪酬詳情如下：

|                 | 截至12月31日止年度  |              |              |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|
|                 | 2020年        | 2021年        | 2022年        |
|                 | 人民幣千元        | 人民幣千元        | 人民幣千元        |
| 袍金：             |              |              |              |
| 董事 .....        | —            | 39           | 90           |
| 其他酬金：           |              |              |              |
| 薪金、津貼及實物福利..... | 1,083        | 1,589        | 1,777        |
| 績效花紅.....       | 370          | 690          | —            |
| 退休金計劃供款 .....   | 61           | 50           | 75           |
|                 | <u>1,514</u> | <u>2,329</u> | <u>1,852</u> |

### (a) 獨立非執行董事

於2021年12月14日，鍾創新先生、梁信軍先生及趙岩先生獲委任為 貴公司獨立非執行董事。獨立非執行董事於有關期間收到或應收之酬金如下：

|            | 截至12月31日止年度 |           |           |
|------------|-------------|-----------|-----------|
|            | 2020年       | 2021年     | 2022年     |
|            | 人民幣千元       | 人民幣千元     | 人民幣千元     |
| 袍金：        |             |           |           |
| 鍾創新先生..... | —           | 13        | 30        |
| 梁信軍先生..... | —           | 13        | 30        |
| 趙岩先生.....  | —           | 13        | 30        |
|            | <u>—</u>    | <u>39</u> | <u>90</u> |

## (b) 執行董事及最高行政人員

截至2020年12月31日止年度

|              | 袍金    | 薪金、津貼<br>及實物福利 | 績效花紅  | 退休金<br>計劃供款<br>及社會福利 | 薪酬總額  |
|--------------|-------|----------------|-------|----------------------|-------|
|              | 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 |
| 執行董事：        |       |                |       |                      |       |
| 孫志華 .....    | -     | -              | -     | -                    | -     |
| 盧建國 .....    | -     | 781            | 270   | 50                   | 1,101 |
| 徐建穎 .....    | -     | 302            | 100   | 11                   | 413   |
| 最高行政人員及執行董事： |       |                |       |                      |       |
| 施中安 .....    | -     | -              | -     | -                    | -     |
|              | -     | 1,083          | 370   | 61                   | 1,514 |

截至2021年12月31日止年度

|              | 袍金    | 薪金、津貼<br>及實物福利 | 績效花紅  | 退休金<br>計劃供款<br>及社會福利 | 薪酬總額  |
|--------------|-------|----------------|-------|----------------------|-------|
|              | 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 |
| 執行董事：        |       |                |       |                      |       |
| 孫志華 .....    | -     | 510            | 300   | 8                    | 818   |
| 盧建國 .....    | -     | 753            | 270   | 29                   | 1,052 |
| 徐建穎 .....    | -     | 326            | 120   | 13                   | 459   |
| 最高行政人員及執行董事： |       |                |       |                      |       |
| 施中安 .....    | -     | -              | -     | -                    | -     |
|              | -     | 1,589          | 690   | 50                   | 2,329 |

截至2022年12月31日止年度

|              | 袍金    | 薪金、津貼<br>及實物福利 | 績效花紅  | 退休金<br>計劃供款<br>及社會福利 | 薪酬總額  |
|--------------|-------|----------------|-------|----------------------|-------|
|              | 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 |
| 執行董事：        |       |                |       |                      |       |
| 孫志華.....     | -     | 871            | -     | 39                   | 910   |
| 盧建國.....     | -     | 595            | -     | -                    | 595   |
| 徐建穎.....     | -     | 311            | -     | 36                   | 347   |
| 最高行政人員及執行董事： |       |                |       |                      |       |
| 施中安.....     | -     | -              | -     | -                    | -     |
|              | -     | 1,777          | -     | 75                   | 1,852 |

## 8. 五名最高薪酬僱員

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，五名最高薪酬僱員分別包括兩名執行董事、三名執行董事及三名執行董事，彼等的董事薪酬詳情載於上文附註7。截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，既非 貴公司董事亦非最高行政人員的其餘三名、兩名及兩名最高薪酬僱員的薪酬詳情分別如下：

|                   | 截至2020年<br>12月31日止年度 | 截至2021年<br>12月31日止年度 | 截至2022年<br>12月31日止年度 |
|-------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                   | 人民幣千元                | 人民幣千元                | 人民幣千元                |
| 薪金、津貼及實物福利.....   | 1,286                | 1,047                | 1,375                |
| 績效花紅.....         | 330                  | 100                  | -                    |
| 退休金計劃供款及社會福利..... | 29                   | 24                   | 30                   |
|                   | 1,645                | 1,171                | 1,405                |

薪酬在以下範圍內的非董事及非最高行政人員最高薪酬僱員人數如下：

|                            | 僱員人數                 |                      |                      |
|----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                            | 截至2020年<br>12月31日止年度 | 截至2021年<br>12月31日止年度 | 截至2022年<br>12月31日止年度 |
| 0港元至500,000港元.....         | 1                    | -                    | 1                    |
| 500,001港元至1,000,000港元..... | 2                    | 2                    | 1                    |
| 總計.....                    | 3                    | 2                    | 2                    |

## 9. 所得稅

貴集團須就 貴集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生或源自其的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規， 貴公司及 貴集團於英屬處女群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。 貴集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，因為 貴公司於有關期間並無於香港產生任何應課稅溢利。

中國企業所得稅乃按 貴集團中國附屬公司於有關期間的應課稅溢利以稅率25%計提撥備。

|                  | 截至12月31日止年度   |               |               |
|------------------|---------------|---------------|---------------|
|                  | 2020年         | 2021年         | 2022年         |
|                  | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
| 即期稅項：            |               |               |               |
| 中國企業所得稅 .....    | 16,769        | 14,803        | 17,990        |
| 遞延稅項(附註13) ..... | (625)         | (83)          | (665)         |
| 年內稅項支出總額 .....   | <u>16,144</u> | <u>14,720</u> | <u>17,325</u> |

於各有關期間， 貴公司及其附屬公司註冊所在司法權區按法定稅率計算的除稅前溢利適用的稅項開支與按實際所得稅率計算的所得稅開支對賬如下：

|                              | 截至12月31日止年度   |               |               |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|
|                              | 2020年         | 2021年         | 2022年         |
|                              | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
| 除稅前溢利 .....                  | <u>63,193</u> | <u>56,510</u> | <u>68,260</u> |
| 按法定稅率計算 .....                | 15,798        | 14,128        | 17,065        |
| 不可扣稅開支 .....                 | 346           | 592           | 260           |
| 按 貴集團實際所得稅率<br>計算的稅項支出 ..... | <u>16,144</u> | <u>14,720</u> | <u>17,325</u> |

合併財務狀況表中的應付稅項為：

|                 | 截至12月31日止年度   |               |               |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|
|                 | 2020年         | 2021年         | 2022年         |
|                 | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
| 應付中國企業所得稅 ..... | <u>15,351</u> | <u>12,308</u> | <u>20,535</u> |



## 10. 股息

貴公司於有關期間概無支付或宣派股息。 貴集團現時旗下公司於有關期間向其當時股東宣派的股息詳情如下：

|               | 截至12月31日止年度 |        |       |
|---------------|-------------|--------|-------|
|               | 2020年       | 2021年  | 2022年 |
|               | 人民幣千元       | 人民幣千元  | 人民幣千元 |
| 貴集團現時旗下公司向其當時 |             |        |       |
| 股東宣派的股息 ..... | —           | 34,959 | —     |

由於股息派付率及可獲派股息的股份數目排名就本報告而言並無意義，因此並未披露該等資料。

股息已於2021年12月支付予當時 貴公司股東。

## 11. 貴公司普通股持有人應佔每股盈利

由於納入每股盈利資料對呈報基礎於有關期間於歷史財務資料附註2.1中所披露之 貴集團業績而言並無任何意義，故並無就本報告呈列有關資料。

## 12. 物業及設備

|                    | 辦公設備、<br>電子設備<br>及其他設備 | 機器           | 車輛         | 總計           |
|--------------------|------------------------|--------------|------------|--------------|
|                    | 人民幣千元                  | 人民幣千元        | 人民幣千元      | 人民幣千元        |
| <b>2020年12月31日</b> |                        |              |            |              |
| 於2020年1月1日：        |                        |              |            |              |
| 成本 .....           | 2,726                  | 1,548        | 673        | 4,947        |
| 累計折舊.....          | (1,677)                | (647)        | (408)      | (2,732)      |
| 賬面淨值.....          | <u>1,049</u>           | <u>901</u>   | <u>265</u> | <u>2,215</u> |
| 於2020年1月1日，        |                        |              |            |              |
| 扣除累計折舊.....        | 1,049                  | 901          | 265        | 2,215        |
| 添置 .....           | 677                    | 552          | 49         | 1,278        |
| 年內計提折舊.....        | (410)                  | (182)        | (38)       | (630)        |
| 於2020年12月31日，      |                        |              |            |              |
| 扣除累計折舊.....        | <u>1,316</u>           | <u>1,271</u> | <u>276</u> | <u>2,863</u> |
| 於2020年12月31日：      |                        |              |            |              |
| 成本 .....           | 3,403                  | 2,100        | 722        | 6,225        |
| 累計折舊.....          | (2,087)                | (829)        | (446)      | (3,362)      |
| 賬面淨值.....          | <u>1,316</u>           | <u>1,271</u> | <u>276</u> | <u>2,863</u> |
| <b>2021年12月31日</b> |                        |              |            |              |
| 於2021年1月1日：        |                        |              |            |              |
| 成本 .....           | 3,403                  | 2,100        | 722        | 6,225        |
| 累計折舊.....          | (2,087)                | (829)        | (446)      | (3,362)      |
| 賬面淨值.....          | <u>1,316</u>           | <u>1,271</u> | <u>276</u> | <u>2,863</u> |
| 於2021年1月1日，        |                        |              |            |              |
| 扣除累計折舊.....        | 1,316                  | 1,271        | 276        | 2,863        |
| 添置 .....           | 762                    | 1,972        | 74         | 2,808        |
| 年內計提折舊.....        | (374)                  | (245)        | (87)       | (706)        |
| 於2021年12月31日，      |                        |              |            |              |
| 扣除累計折舊.....        | <u>1,704</u>           | <u>2,998</u> | <u>263</u> | <u>4,965</u> |
| 於2021年12月31日：      |                        |              |            |              |
| 成本 .....           | 4,165                  | 4,072        | 796        | 9,033        |
| 累計折舊.....          | (2,461)                | (1,074)      | (533)      | (4,068)      |
| 賬面淨值.....          | <u>1,704</u>           | <u>2,998</u> | <u>263</u> | <u>4,965</u> |

|                    | 辦公設備、<br>電子設備<br>及其他設備 | 機器             | 車輛           | 總計             |
|--------------------|------------------------|----------------|--------------|----------------|
|                    | 人民幣千元                  | 人民幣千元          | 人民幣千元        | 人民幣千元          |
| <b>2022年12月31日</b> |                        |                |              |                |
| 於2022年1月1日：        |                        |                |              |                |
| 成本 .....           | 4,165                  | 4,072          | 796          | 9,033          |
| 累計折舊.....          | (2,461)                | (1,074)        | (533)        | (4,068)        |
| 賬面淨值.....          | <u>1,704</u>           | <u>2,998</u>   | <u>263</u>   | <u>4,965</u>   |
| 於2022年1月1日，扣除      |                        |                |              |                |
| 累計折舊.....          | 1,704                  | 2,998          | 263          | 4,965          |
| 添置 .....           | 402                    | 164            | 14           | 580            |
| 年內計提折舊.....        | <u>(563)</u>           | <u>(319)</u>   | <u>(52)</u>  | <u>(934)</u>   |
| 於2022年12月31日，      |                        |                |              |                |
| 扣除累計折舊.....        | <u>1,543</u>           | <u>2,843</u>   | <u>225</u>   | <u>4,611</u>   |
| 2022年12月31日：       |                        |                |              |                |
| 成本 .....           | 4,567                  | 4,236          | 810          | 9,613          |
| 累計折舊.....          | <u>(3,024)</u>         | <u>(1,393)</u> | <u>(585)</u> | <u>(5,002)</u> |
| 賬面淨值.....          | <u>1,543</u>           | <u>2,843</u>   | <u>225</u>   | <u>4,611</u>   |

## 13. 遞延稅項資產

於有關期間，遞延稅項資產的變動如下：

|                              | 金融資產減值 |
|------------------------------|--------|
|                              | 人民幣千元  |
| 於2020年1月1日 .....             | 862    |
| 年內計入損益的遞延稅項(附註9) .....       | 625    |
| 於2020年12月31日及2021年1月1日 ..... | 1,487  |
| 年內計入損益的遞延稅項(附註9) .....       | 83     |
| 於2021年12月31日及2022年1月1日 ..... | 1,570  |
| 年內計入損益的遞延稅項(附註9) .....       | 665    |
| 於2022年12月31日 .....           | 2,235  |

以下為就財務申報目的而言 貴集團的遞延稅項結餘分析：

|              | 於12月31日 |       |       |
|--------------|---------|-------|-------|
|              | 2020年   | 2021年 | 2022年 |
|              | 人民幣千元   | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於合併財務狀況表內確認的 |         |       |       |
| 遞延稅項資產 ..... | 1,487   | 1,570 | 2,235 |

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，將對在中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派的股息徵收10%的預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效並適用於2007年12月31日後產生的盈利。倘中國內地與該外國投資者所處司法權區存在稅收協定，可採用較低預扣稅率。貴集團的適用稅率為10%。因此，貴集團須就該等在中國內地成立的附屬公司就自2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。

於2020年、2021年及2022年12月31日，概無就 貴集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利應付的預扣稅確認任何遞延稅項。貴公司董事認為，貴集團的資金將保留在中國內地用作擴張 貴集團的營運之用，故該等附屬公司在可預見的將來不太可能分配該等溢利。

截至2020年、2021年及2022年12月31日，貴集團並無任何稅項虧損。

## 14. 存貨

|           | 於12月31日 |       |       |
|-----------|---------|-------|-------|
|           | 2020年   | 2021年 | 2022年 |
|           | 人民幣千元   | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 消耗品 ..... | 222     | 81    | 69    |

## 15. 貿易應收款項

|              | 於12月31日       |               |               |
|--------------|---------------|---------------|---------------|
|              | 2020年         | 2021年         | 2022年         |
|              | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
| 貿易應收款項 ..... | 55,912        | 62,891        | 98,336        |
| 減值 .....     | (5,946)       | (6,279)       | (8,939)       |
|              | <u>49,966</u> | <u>56,612</u> | <u>89,397</u> |

貿易應收款項主要來自物業管理服務收入。貴集團與其客戶的貿易條款主要以信貸為基礎，信貸期一般介乎六個月至一年(新客戶除外)，通常新客戶須預先付款。貴集團尋求嚴格控制其未償還應收款項，並設有信貸控制部門以最大程度降低信貸風險。高級管理層定期審查逾期餘額，並每月對客戶的信用額度進行一次審查。鑒於上述情況以及貴集團的應收款項涉及大量多元化客戶的情況，信貸風險概無重大集中度。貿易應收款項不計息。

截至各有關期間末基於收入確認時間及扣除虧損撥備後的貿易應收款項的賬齡分析如下：

|              | 於12月31日       |               |               |
|--------------|---------------|---------------|---------------|
|              | 2020年         | 2021年         | 2022年         |
|              | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
| 六個月內.....    | 21,286        | 39,102        | 58,332        |
| 六個月至一年內..... | 12,563        | 9,775         | 23,317        |
| 一年至二年內.....  | 9,685         | 5,855         | 6,603         |
| 二年至三年內.....  | 6,432         | 1,880         | 1,145         |
|              | <u>49,966</u> | <u>56,612</u> | <u>89,397</u> |

貿易應收款項減值虧損撥備的變動如下：

|              | 於12月31日      |              |              |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
|              | 2020年        | 2021年        | 2022年        |
|              | 人民幣千元        | 人民幣千元        | 人民幣千元        |
| 年初.....      | 3,446        | 5,946        | 6,279        |
| 已確認減值虧損..... | 2,500        | 333          | 2,660        |
| 年末.....      | <u>5,946</u> | <u>6,279</u> | <u>8,939</u> |

於各報告日期均採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式(即客戶類型及服務類型)的多個客戶分部組別的逾期天數釐定。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。

當有資料表明交易對手處於嚴重財務困難時，且並無合理預期收回時，貴集團將撇銷其貿易應收款項，亦在合適時考慮法律意見，例如交易對手已被清盤或已進入破產程序，以較早者為準。

下文載列採用撥備矩陣計量的 貴集團貿易應收款項的信貸風險資料：

**2020年12月31日**

|                   | 逾期     |        |        |         | 總計     |
|-------------------|--------|--------|--------|---------|--------|
|                   | 當前     | 一至二年   | 二至三年   | 三年以上    |        |
| 預期信貸虧損率.....      | 6.83%  | 12.50% | 24.37% | 100.00% | 10.63% |
| 總賬面值(人民幣千元).....  | 36,330 | 11,069 | 8,504  | 9       | 55,912 |
| 預期信貸虧損(人民幣千元).... | 2,481  | 1,384  | 2,072  | 9       | 5,946  |

**2021年12月31日**

|                   | 逾期     |        |        |         | 總計     |
|-------------------|--------|--------|--------|---------|--------|
|                   | 當前     | 一至二年   | 二至三年   | 三年以上    |        |
| 預期信貸虧損率.....      | 6.61%  | 12.02% | 25.40% | 100.00% | 9.98%  |
| 總賬面值(人民幣千元).....  | 52,338 | 6,655  | 2,520  | 1,378   | 62,891 |
| 預期信貸虧損(人民幣千元).... | 3,461  | 800    | 640    | 1,378   | 6,279  |

**2022年12月31日**

|                   | 逾期     |        |        |         | 總計     |
|-------------------|--------|--------|--------|---------|--------|
|                   | 當前     | 一至二年   | 二至三年   | 三年以上    |        |
| 預期信貸虧損率.....      | 6.95%  | 12.55% | 25.55% | 100.00% | 9.09%  |
| 總賬面值(人民幣千元).....  | 87,747 | 7,551  | 1,538  | 1,500   | 98,336 |
| 預期信貸虧損(人民幣千元).... | 6,098  | 948    | 393    | 1,500   | 8,939  |

貴公司董事認為， 貴集團業務及客戶風險組合保持穩定且並無發生歷史信貸虧損重大波動。此外，根據對前瞻性資料的評估，經濟指標方面並無重大變動。因此，整個有關期間的預期信貸虧損概無重大變化。

## 16. 預付款項、其他應收款項及其他資產

|                     | 於12月31日       |               |               |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|
|                     | 2020年         | 2021年         | 2022年         |
|                     | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
| 代表客戶向公用事業供應商付款..... | 4,632         | 7,940         | 29,732        |
| 其他預付款項.....         | 1,032         | 2,728         | 2,438         |
| 按金.....             | 2,897         | 7,354         | 8,708         |
| 向員工墊款.....          | 3,030         | 3,657         | 4,610         |
| 其他.....             | 884           | 1,305         | 1,273         |
|                     | <u>12,475</u> | <u>22,984</u> | <u>46,761</u> |

預付款項中的金融資產、其他應收款項及其他資產均為無抵押、免息且應要求償還。以上結餘所包括的金融資產涉及近期並無歷史拖欠款項記錄及逾期金額的應收款項。截至2020年、2021年及2022年12月31日，虧損撥備被評估為極低。

## 17. 現金及現金等價物

|              | 於12月31日        |               |               |
|--------------|----------------|---------------|---------------|
|              | 2020年          | 2021年         | 2022年         |
|              | 人民幣千元          | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
| 現金及銀行結餘..... | <u>131,219</u> | <u>50,225</u> | <u>44,724</u> |
| 以下列貨幣計價：     |                |               |               |
| 人民幣.....     | 131,219        | 50,225        | 44,689        |
| 港元.....      | —              | —             | 35            |
|              | <u>131,219</u> | <u>50,225</u> | <u>44,724</u> |

人民幣不可自由地轉換為其他貨幣，惟根據中國內地外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，貴集團獲准通過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存放於銀行的現金按每日銀行存款浮動利率計息。銀行結餘存放於信譽良好且無近期歷史拖欠款項記錄的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公允值相若。



## 18. 貿易應付款項

截至各有關期間末基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

|             | 於12月31日      |            |              |
|-------------|--------------|------------|--------------|
|             | 2020年        | 2021年      | 2022年        |
|             | 人民幣千元        | 人民幣千元      | 人民幣千元        |
| 三個月內.....   | 1,323        | 739        | 1,568        |
| 三至十二個月..... | 26           | 23         | 33           |
|             | <u>1,349</u> | <u>762</u> | <u>1,601</u> |

貿易應付款項為不計息且一般以90日期限結算。

截至2020年、2021年及2022年12月31日，貿易應付款項的賬面值與其公允值相若。

## 19. 其他應付款項、已收按金及應計費用

|                    | 於12月31日       |               |               |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|
|                    | 2020年         | 2021年         | 2022年         |
|                    | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
| 代表社區住戶為公用事業收款..... | 11,683        | 10,030        | 11,330        |
| 已收按金.....          | 17,083        | 14,434        | 16,535        |
| 營業稅金及附加費.....      | 5,244         | 2,695         | 5,667         |
| 應付工資及福利.....       | 11,861        | 8,668         | 5,432         |
| 其他.....            | 2,399         | 2,142         | 3,548         |
|                    | <u>48,270</u> | <u>37,969</u> | <u>42,512</u> |

其他應付款項為無抵押並應按要求償還。其他應付款項於各有關期間末的公允值與其相應的賬面值相若。

## 20. 合約負債

|           | 於1月1日         |               | 於12月31日       |               |
|-----------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|           | 2020年         | 2020年         | 2021年         | 2022年         |
|           | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
| 合約負債..... | <u>19,676</u> | <u>46,611</u> | <u>45,439</u> | <u>40,118</u> |

貴集團的合約負債主要來自客戶就尚未提供的服務支付的預付款。截至2020年12月31日的合同負債增加以及截至2021年及2022年12月31日的合約負債減少，乃主要由於年末從客戶處收取的有關提供物業管理服務的短期墊款增加或減少。

於各有關期間末，確認收入的預計時間如下：

|           | 於12月31日       |               |               |
|-----------|---------------|---------------|---------------|
|           | 2020年         | 2021年         | 2022年         |
|           | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
| 一年內 ..... | <u>46,611</u> | <u>45,439</u> | <u>40,118</u> |

## 21. 股本

|                        | 截至12月31日         |                  |                     |
|------------------------|------------------|------------------|---------------------|
|                        | 2020年            | 2021年            | 2022年               |
| 法定：                    |                  |                  |                     |
| 每股面值0.01港元的            |                  |                  |                     |
| 1,000,000,000股普通股      |                  |                  |                     |
| (2020年及2021年12月31日：    |                  |                  |                     |
| 每股面值0.01港元的            |                  |                  |                     |
| 38,000,000股普通股) .....  | <u>380,000港元</u> | <u>380,000港元</u> | <u>10,000,000港元</u> |
|                        | 人民幣              | 人民幣              | 人民幣                 |
| 已發行及繳足：                |                  |                  |                     |
| 每股面值0.01港元的1股普通股 ..... | <u>-</u>         | <u>-</u>         | <u>-</u>            |

貴公司於2020年11月16日在開曼群島註冊成立，授權股本為380,000港元，分為38,000,000股，每股面值為0.01港元。於貴公司註冊成立日期，一股普通股已按面值配發及發行予初始認購人，即獨立第三方，並於同日轉讓予眾安。於2020年12月3日，眾安按面值將一股普通股轉讓予眾安的一家直接全資附屬公司眾安服務控股有限公司。於本次股份轉讓完成後，貴公司為眾安服務控股有限公司全資所有。

根據於2022年4月19日通過的書面決議案，貴公司通過增設額外962,000,000股股份，法定股本由380,000港元增加至10,000,000港元。

## 22. 儲備

貴集團截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度的儲備金額及其變動呈列於合併權益變動表。

### 合併儲備

截至2020年、2021年及2022年12月31日，貴集團的合併儲備指歷史財務資料附註2.1所述重組產生的現組成貴集團的附屬公司的合併已發行股本。

2021年2月3日，根據重組中的股權轉讓協議，貴公司與中國新城市商業發展有限公司(「中國新城市」)訂立股權轉讓協議，收購浙江潤洲物業服務有限公司、余姚眾力物業管理有限公司及杭州眾宏物業服務有限公司的全部股權，該等公司均從事商業物業管理業務，合共代價為人民幣104.65百萬元(相當於約125.58百萬港元)(「該轉讓」)。該轉讓於2021年4月13日悉數完成。截至2021年12月31日，該轉讓代價已悉數結清。

於2021年5月31日，作為重組的一部分，眾安集團與貴公司訂立股權轉讓協議，以代價人民幣100百萬元向貴公司出售浙江眾安物業服務有限公司及其附屬公司的全部股權(「股權轉讓」)。股權轉讓於2021年6月4日完成。截至2021年12月31日，股權轉讓的代價已悉數結清。

合併儲備變動之詳情載於合併權益變動表中。

### 資本儲備

資本儲備指 貴公司附屬公司的股東所作出的額外出資。

### 法定儲備

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司的組織章程細則， 貴集團須按除稅後淨利潤的10%分配法定盈餘資金，此乃根據中國會計準則釐定，直至儲備結餘達到其註冊資本的50%。受相關中國法規及附屬公司的組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘資金可用於抵銷虧損或轉增附屬公司股本，惟轉換後儲備結餘不得少於彼等註冊資本的25%。儲備不得用作其設立目的以外的其他用途，亦不得作為現金股息分派。

## 23. 合併現金流量表附註

### 融資活動產生的負債變動

|                              | <u>應付關聯公司款項</u> |
|------------------------------|-----------------|
|                              | 人民幣千元           |
| 於2020年1月1日 .....             | 2,590           |
| 經營活動所得現金流量 .....             | <u>(1,585)</u>  |
| 於2020年12月31日及2021年1月1日 ..... | 1,005           |
| 經營活動所得現金流量 .....             | 2,356           |
| 融資活動所得現金流量 .....             | <u>(1,504)</u>  |
| 於2021年12月31日及2022年1月1日 ..... | 1,857           |
| 融資活動所得現金流量 .....             | <u>(1,857)</u>  |
| 於2022年12月31日 .....           | <u><u>—</u></u> |

## 24. 關聯方交易

## (1) 重大關聯方交易

於有關期間，貴集團與關聯方進行以下重大交易：

|                                     | 截至12月31日止年度    |                |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                     | 2020年<br>人民幣千元 | 2021年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
| <b>向關聯方墊款</b>                       |                |                |                |
| 由最終控股公司控制的公司.....                   | 19,755         | 132,450        | –              |
| <b>收取向關聯方作出的墊款</b>                  |                |                |                |
| 由最終控股公司控制的公司.....                   | 4,280          | 177,206        | 236            |
| <b>關聯方墊款</b>                        |                |                |                |
| 由最終控股公司控制的公司.....                   | –              | 56,830         | 3,492          |
| <b>償還關聯方墊款</b>                      |                |                |                |
| 由最終控股公司控制的公司.....                   | –              | 58,334         | 5,349          |
| <b>關聯方物業管理收入</b>                    |                |                |                |
| 由最終控股公司控制的公司 <sup>(i)</sup> .....   | 37,758         | 33,996         | 32,867         |
| <b>來自關聯方的主要面向房地產開發商的<br/>增值服務收入</b> |                |                |                |
| 由最終控股公司控制的公司 <sup>(i)</sup> .....   | 27,840         | 43,455         | 47,862         |
| 由最終控股公司控制的公司的合營企業 <sup>(i)</sup>    | 2,764          | 7,231          | 3,414          |
| 由最終控股公司控制的公司的聯營公司 <sup>(i)</sup>    | 1,426          | 2,010          | 2,543          |
|                                     | <u>32,030</u>  | <u>52,696</u>  | <u>53,819</u>  |

|                                   | 截至12月31日止年度 |        |        |
|-----------------------------------|-------------|--------|--------|
|                                   | 2020年       | 2021年  | 2022年  |
|                                   | 人民幣千元       | 人民幣千元  | 人民幣千元  |
| 來自關聯方的社區增值服務收入                    |             |        |        |
| 由最終控股公司控制的公司 <sup>(i)</sup> ..... | 3,208       | 17,212 | 23,132 |
| 來自關聯方提供的園藝服務                      |             |        |        |
| 由最終控股公司控制的公司 <sup>(i)</sup> ..... | 2,363       | 2,490  | –      |
| 租賃開支                              |             |        |        |
| 由最終控股公司控制的公司 <sup>(i)</sup> ..... | 259         | 391    | 394    |

附註：

- (i) 上述服務費的價格乃根據合約雙方共同商定的條款及條件釐定。
- (ii) 貴集團已獲眾安集團授權以非獨家、不可轉讓及免版稅的方式永久使用其若干商標進行經營。

## (2) 與關聯方的未付結餘

應收關聯方款項：

|                            | 於12月31日 |       |        |
|----------------------------|---------|-------|--------|
|                            | 2020年   | 2021年 | 2022年  |
|                            | 人民幣千元   | 人民幣千元 | 人民幣千元  |
| 貿易相關：                      |         |       |        |
| 由最終控股公司控制的公司.....          | 12,164  | 1,365 | 7,139  |
| 由最終控股公司控制的<br>公司的合營企業..... | 3,991   | 2,532 | 3,030  |
|                            | 16,155  | 3,897 | 10,169 |
| 非貿易相關：                     |         |       |        |
| 由最終控股公司控制的公司.....          | 44,992  | 236   | –      |
| 總計.....                    | 61,147  | 4,133 | 10,169 |

## 應付關聯方款項：

|                   | 於12月31日 |       |       |
|-------------------|---------|-------|-------|
|                   | 2020年   | 2021年 | 2022年 |
|                   | 人民幣千元   | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 非貿易相關：            |         |       |       |
| 由最終控股公司控制的公司..... | 1,005   | 1,857 | -     |

應收關聯方之貿易相關應收款項乃來自向關聯方提供物業管理服務及增值服務。按收入確認日期計算，截至2020年、2021年及2022年12月31日，賬齡為一年內的應收款項分別為人民幣16,155,000元、人民幣3,897,000元及人民幣10,169,000元。

應收關聯方之貿易相關款項之信貸期為三個月，而應收／應付關聯方之非貿易相關款項為免息、無抵押及應要求償還。貴集團已評估該等應收款項之信貸風險自初始確認以來並無大幅增加，根據全期預期信貸虧損的簡化方法計量應收關聯方貿易相關款項的減值，並根據12個月預期信貸虧損的一般方法計量應收關聯方之非貿易相關款項，評估預期信貸虧損並不重大。

所有上述非貿易性質的關聯方結餘已於2022年12月31日結算。

## (3) 貴集團主要管理人員薪酬：

貴集團主要管理人員之薪酬(包括董事酬金)已於歷史財務資料附註7中披露。

## (4) 向關聯方提供的財務擔保：

於2020年5月14日，浙江潤洲物業服務有限公司向中國新城市旗下從事商業物業開發及銷售的恒利企業管理(杭州)有限公司(「恒利」)就銀行的建設向其授予的抵押貸款提供總額為人民幣350,000,000元的擔保。擔保期限自2020年5月14日起至2030年5月13日屆滿，與抵押貸款的還款期限一致。中國新城市亦為上述抵押貸款提供總額為人民幣350,000,000元的擔保。

該擔保於 貴集團收購浙江潤洲物業服務有限公司股權前提供，並截至2021年12月31日全部予以解除。

根據擔保協議的條款，倘恒利未能償還按揭款項，浙江潤洲物業服務有限公司有責任向銀行償還結欠的餘下按揭貸款，連同任何應計利息及罰款，其具體取決於銀行是否決定向浙江潤洲物業服務有限公司、中國新城市要求賠償或轉讓恒利已質押予銀行的公允值人民幣350,000,000元財產的法定所有權。

於有關期間， 貴集團並無就恒利獲授予的按揭信貸所提供的擔保而產生任何重大虧損。董事認為，財務擔保於成立之日的公允值以及截至2020年12月31日的賬面值屬不重大。

**(5) 重組下的股份及股權轉讓：**

如附註21及附註22所披露， 貴公司已與眾安集團及中國新城市訂立一系列股份轉讓及股權轉讓協議以完成重組。



## 25. 按類別劃分的金融工具

截至各有關期間末，各類別金融工具的賬面值如下：

|                     | 於12月31日        |                |                |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|
|                     | 2020年          | 2021年          | 2022年          |
|                     | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| 金融資產—按攤銷成本列賬的金融資產   |                |                |                |
| 貿易應收款項(附註15).....   | 49,966         | 56,612         | 89,397         |
| 計入預付款項、按金及          |                |                |                |
| 其他應收款項的金融資產.....    | 8,413          | 16,599         | 39,713         |
| 應收關聯公司款項(附註24)..... | 61,147         | 4,133          | 10,169         |
| 現金及現金等價物(附註17)..... | 131,219        | 50,225         | 44,724         |
|                     | <u>250,745</u> | <u>127,569</u> | <u>184,003</u> |

|                     | 於12月31日       |               |               |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|
|                     | 2020年         | 2021年         | 2022年         |
|                     | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
| 金融負債—按攤銷成本列賬的       |               |               |               |
| 金融負債                |               |               |               |
| 貿易應付款項(附註18).....   | 1,349         | 762           | 1,601         |
| 計入其他應付款項、已收按金及應計費   |               |               |               |
| 用的金融負債.....         | 31,165        | 26,606        | 31,413        |
| 應付關聯公司款項(附註24)..... | 1,005         | 1,857         | —             |
|                     | <u>33,519</u> | <u>29,225</u> | <u>33,014</u> |

## 26. 金融工具的公允值及公允值層級

管理層已評估現金及現金等價物、貿易應收款項、貿易應付款項、應收關聯公司款項、應付關聯公司款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債的公允值與其賬面值相若，主要由於該等工具的到期期限較短。

### 公允值層級

截至2020年、2021年及2022年12月31日，貴集團概無持有任何以公允值計量的金融資產及負債。

## 27. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具主要包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項、貿易應付款項及其他應付款項，該等金融工具因其營運而直接產生。貴集團擁有其他金融資產及負債，如應付關聯公司款項及應收關聯公司款項。該等金融工具的主要目的在於為貴集團的營運增加融資。

貴集團金融工具產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。一般而言，貴集團對其風險管理採取保守策略。為將貴集團所面臨的該等風險降至最低，貴集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。貴集團並未持有或發行可供交易的衍生金融工具。董事會審閱並同意各項風險管理政策，其概述如下：

### (a) 信貸風險

截至2020年、2021年及2022年12月31日，計入合併財務狀況表的現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、應收關聯公司款項的賬面值呈列貴集團有關其金融資產的信貸風險最大敞口。貴集團根據共同的信貸風險特徵(例如工具類型及信貸風險等級)對金融工具進行分類，以釐定信貸風險的大幅增加及減值計算。

#### **現金及現金等價物**

截至2020年、2021年及2022年12月31日，所有現金及現金等價物均存放於無重大信貸風險的高信譽金融機構。該等金融資產尚未到期，其信貸風險分類為第一階段。

#### **貿易應收款項**

為管理貿易應收款項產生的風險，貴集團已制定政策以確保僅向具有良好信譽記錄的交易對手作出信貸條款，且管理層對貴集團的交易對手進行持續信貸評估。授予客戶的信用期通常為六個月至一年，且貴集團會在考慮該等客戶的財務狀況、過往經驗及其他因素的情況下評估其信貸質量。貴集團亦有其他監控程序，以確保採取後續行動以收回逾期應收款項。此外，貴集團定期審

閱貿易應收款項的可收回金額，以確保作出足夠的減值虧損。貴集團並無重大集中信貸風險，風險分散於大量交易對手及客戶。

貴集團應用國際財務報告準則第9號規定的簡化方法就預期信貸虧損計提撥備，該方法允許對所有貿易應收款項及應收關聯公司貿易相關款項採用全期預期虧損撥備。預期信貸虧損亦包括就主要經濟變數的前瞻性資料，如通貨膨脹率。貴集團預計與應收關聯公司的貿易相關款項相關的信貸風險較低，因為關聯方具備較強的履行近期合約現金流量責任的能力。截至各有關期間末，虧損撥備經評估微乎其微。

管理層定期對計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產進行集體評估，並根據歷史結算記錄和過往經驗對其他應收款項的可收回性進行單獨評估。因近期無違約史，貴集團已將計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產分類為第一階段。管理層持續監控其信貸風險。截至2020年、2021年及2022年12月31日，虧損撥備經評估微乎其微。

就應收關聯公司非貿易相關款項而言，由於關聯公司具備較強的於短期內償還該款項的能力，貴集團預計，相關的信貸風險較低。貴集團已評估應收關聯公司非貿易相關款項的預期信貸虧損率，並認為該比率較低，因此虧損撥備經評估微乎其微。

#### **最高風險敞口及年末分階段**

下表列示截至2020年、2021年及2022年12月31日，基於貴集團信貸政策的信貸質量及信貸風險的最高風險敞口，主要基於逾期資料(除非其他資料可於無需付出不必要成本或努力的情況下獲得)及年末分階段分類。所呈列金額為金融資產的賬面總值及財務擔保合同面臨的信貸風險。

## 截至2020年12月31日

|                | 12個月預期         | 全期預期信貸虧損 |          |               | 總計             |
|----------------|----------------|----------|----------|---------------|----------------|
|                | 信貸虧損           | 第二階段     | 第三階段     | 簡化方法          |                |
|                | 第一階段           |          |          |               |                |
|                | 人民幣千元          | 人民幣千元    | 人民幣千元    | 人民幣千元         | 人民幣千元          |
| 貿易應收款項*        | -              | -        | -        | 55,912        | 55,912         |
| 計入預付款項、其他應收款項及 |                |          |          |               |                |
| 其他資產的金融資產－正常** | 8,413          | -        | -        | -             | 8,413          |
| 應收關聯公司款項       | 44,992         | -        | -        | 16,155        | 61,147         |
| 現金及現金等價物－尚未逾期  | 131,219        | -        | -        | -             | 131,219        |
| 向銀行提供的與關聯方授予   |                |          |          |               |                |
| 及提取的貸款有關的擔保    |                |          |          |               |                |
| －尚未逾期          | 338,000        | -        | -        | -             | 338,000        |
|                | <u>522,624</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>72,067</u> | <u>594,691</u> |

## 截至2021年12月31日

|                | 12個月預期        | 全期預期信貸虧損 |          |               | 總計             |
|----------------|---------------|----------|----------|---------------|----------------|
|                | 信貸虧損          | 第二階段     | 第三階段     | 簡化方法          |                |
|                | 第一階段          |          |          |               |                |
|                | 人民幣千元         | 人民幣千元    | 人民幣千元    | 人民幣千元         | 人民幣千元          |
| 貿易應收款項*        | -             | -        | -        | 62,891        | 62,891         |
| 計入預付款項、其他應收款項及 |               |          |          |               |                |
| 其他資產的金融資產－正常** | 16,599        | -        | -        | -             | 16,599         |
| 應收關聯公司款項       | 236           | -        | -        | 3,897         | 4,133          |
| 現金及現金等價物－尚未逾期  | 50,225        | -        | -        | -             | 50,225         |
|                | <u>67,060</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>66,788</u> | <u>133,848</u> |

於2022年12月31日

|                                  | 12個月預期<br>信貸虧損 | 全期預期信貸虧損 |          |                | 總計             |
|----------------------------------|----------------|----------|----------|----------------|----------------|
|                                  | 第一階段           | 第二階段     | 第三階段     | 簡化方法           |                |
|                                  | 人民幣千元          | 人民幣千元    | 人民幣千元    | 人民幣千元          |                |
| 貿易應收款項*                          | -              | -        | -        | 98,336         | 98,336         |
| 計入預付款項、其他應收款項及其他資產<br>的金融資產－正常** | 39,713         | -        | -        | -              | 39,713         |
| 應收關聯公司款項                         | -              | -        | -        | 10,169         | 10,169         |
| 現金及現金等價物－尚未逾期                    | 44,724         | -        | -        | -              | 44,724         |
|                                  | <u>84,437</u>  | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>108,505</u> | <u>192,942</u> |

\* 就貴集團應用減值簡化方法的貿易應收款項而言，基於撥備矩陣的資料於歷史財務資料附註15中披露。

\*\* 倘計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產並未逾期且並無資料顯示該等金融資產的信貸風險自初始確認以來大幅增加，則該等金融資產之信貸質素被視為「正常」。否則，該金融資產的信貸質素被視為「可疑」。

**(b) 流動資金風險**

流動資金風險是指 貴集團因資金短缺而在履行財務責任時遇到困難的風險。 貴集團承受的流動資金風險主要來自金融資產及負債到期日的錯配。 貴集團的目標是持續提供資金以維持營運資金需求與資本支出之間的平衡。

截至各有關期間末， 貴集團按合約未貼現付款計算的金融負債的到期情況如下：

|                                  | 3個月以內<br>或按要求 | 3個月至<br>12個月  | 1至10年          | 總計             |
|----------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
|                                  | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| <b>2020年12月31日</b>               |               |               |                |                |
| 貿易應付款項.....                      | 1,323         | 26            | -              | 1,349          |
| 計入其他應付款項、已收按金<br>及應計費用的金融負債..... | 31,165        | -             | -              | 31,165         |
| 應付關聯公司款項.....                    | 1,005         | -             | -              | 1,005          |
| 向銀行提供的與關聯方授予<br>及提取的貸款有關的擔保...   | -             | 28,000        | 310,000        | 338,000        |
|                                  | <u>33,493</u> | <u>28,026</u> | <u>310,000</u> | <u>371,519</u> |
| <b>2021年12月31日</b>               |               |               |                |                |
| 貿易應付款項.....                      | 739           | 23            | -              | 762            |
| 計入其他應付款項、已收按金<br>及應計費用的金融負債..... | 26,606        | -             | -              | 26,606         |
| 應付關聯公司款項.....                    | 1,857         | -             | -              | 1,857          |
|                                  | <u>29,202</u> | <u>23</u>     | <u>-</u>       | <u>29,225</u>  |
| <b>2022年12月31日</b>               |               |               |                |                |
| 貿易應付款項.....                      | 1,568         | 33            | -              | 1,601          |
| 計入其他應付款項、已收按金<br>及應計費用的金融負債..... | 31,413        | -             | -              | 31,413         |
|                                  | <u>32,981</u> | <u>33</u>     | <u>-</u>       | <u>33,014</u>  |

**(c) 資本管理**

貴集團資本管理的主要目標是保障貴集團持續經營的能力並維持穩健的資本比率，以支持其業務並使股東價值最大化。

貴集團會根據經濟狀況及相關資產風險特性的變化管理及調整其資本架構。為維持或調整資本架構，貴集團或會調整派付予股東的股息、向股東返還資本或發行新股。貴集團不受限於任何外部施加資本要求。於有關期間，資本管理的目標、政策或程序概無任何變動。

貴集團使用流動比率(即流動資產總額除以流動負債總額)及負債與資產比率(即負債總額除以資產總額)監控資本。於各有關期間末，流動比率及負債與資產比率如下：

|              | 於12月31日 |         |         |
|--------------|---------|---------|---------|
|              | 2020年   | 2021年   | 2022年   |
|              | 人民幣千元   | 人民幣千元   | 人民幣千元   |
| 流動資產總額.....  | 255,029 | 134,035 | 191,120 |
| 流動負債總額.....  | 112,586 | 98,335  | 104,766 |
| 資產總額.....    | 259,505 | 140,666 | 198,032 |
| 負債總額.....    | 112,586 | 98,335  | 104,766 |
| 流動比率.....    | 2.27    | 1.36    | 1.82    |
| 負債與資產比率..... | 0.43    | 0.70    | 0.53    |

**28. 或然負債**

截至各有關期間末，貴集團概無任何重大或然負債。

**29. 有關期間後之事項**

於2022年12月31日後，貴公司或貴集團概無承擔重大期後事項。

**III 期後財務報表**

貴公司、貴集團或組成貴集團的任何公司並無就2022年12月31日後任何期間編製經審核財務報表。

本附錄所載以下資料並不構成本招股章程附錄一所載申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)會計師報告的一部分，載入本招股章程僅供說明用途。未經審核備考財務資料應與「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合併有形資產淨值報表

以下為根據上市規則第4.29段及下文所載附註編製的本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表，其載列旨在闡述全球發售對本公司權益持有人應佔本集團合併有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於2022年12月31日進行。已編製本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表，因其假設性質僅供說明用途，未必能真實反映假設全球發售已於截至2022年12月31日或任何未來日期完成後本集團的合併有形資產淨值：

|  | 截至2022年<br>12月31日<br>本公司權益<br>持有人應佔<br>本集團合併有<br>形資產淨值 | 估計全球發售<br>所得款項淨額 | 本公司權益<br>持有人應佔<br>未經審核備<br>考經調整合併<br>有形資產淨值 | 每股股份未經審核備考<br>經調整合併有形資產淨值 |             |
|--|--|------------------|---|---------------------------|-------------|
|  | 人民幣千元<br>(附註1)   | 人民幣千元<br>(附註2)   | 人民幣千元<br>(附註3)                              | 人民幣<br>(附註3)              | 港元<br>(附註3) |
| 根據經下調發售價                               |  |                  |   |                           |             |
| 最多10%後最低<br>發售價每股發售<br>股份1.07港元計算..... | 91,431   | 71,159           | 162,590                                     | 0.32                      | 0.35        |
| 按發售價每股發售股份                             |  |                  |   |                           |             |
| 1.18港元計算.....                          | 91,431   | 83,460           | 174,891                                     | 0.35                      | 0.38        |
| 按發售價每股發售股份                             |  |                  |   |                           |             |
| 1.48港元計算.....                          | 91,431   | 117,008          | 208,439                                     | 0.41                      | 0.45        |

附註：

- 截至2022年12月31日本公司擁有人應佔本集團合併有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載之會計師報告，乃根據截至2022年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核合併資產淨值約人民幣91,497,000元及截至2022年12月31日之無形資產調整約人民幣66,000元計算。
- 全球發售估計所得款項淨額按指示性發售價分別每股股份1.18港元及1.48港元(即指示性發售價範圍的下限及上限)，並根據經下調發售價10%後發售價每股發售股份1.07港元計算，且經扣除本公司已付／應付的包銷費用及其他相關開支，亦無計及「股本」所述之本公司根據給予董事發行及配發股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。
- 每股股份未經審核備考合併有形資產淨值乃經作出前段所述調整後，按已發行506,668,000股股份基準，假設全球發售及資本化發行已於2022年12月31日完成而得出，並無計及「股本」所述之本公司根據給予董事發行及配發股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。
- 概無就本集團於2022年12月31日後的任何交易結果或其他交易作出任何調整。



**B. 獨立申報會計師就編製備考財務資料的鑒證報告**

以下版本為申報會計師安永會計師事務所(執業會計師)發出的報告全文，以供收錄於本招股章程內。



Ernst & Young  
27/F, One Taikoo Place  
979 King's Road  
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港鰂魚涌英皇道979號  
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

**致众安智慧生活服务有限公司列位董事**

我們已對众安智慧生活服务有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的備考財務資料(由 貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明用途)完成鑒證工作並出具報告。備考財務資料包括截至2022年12月31日的備考合併有形資產淨值，以及 貴公司於刊發日期為2023年6月30日的招股章程中第II-1頁內所載的相關附註(「備考財務資料」)。董事用於編製備考財務資料的適用標準載於第II-1頁。

備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明 貴公司股份全球發售對 貴集團截至2022年12月31日的財務狀況的影響，猶如該交易於2022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2022年12月31日止年度的財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，並已就該財務報表刊發會計師報告。

**貴公司董事對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段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引(「會計指引」)第7號編製備考財務資料以供載入投資通函，編製備考財務資料。

### 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專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、專業勝任能力及應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港質量控制準則第1號對執行財務報表審核及審閱以及其他鑒證及相關服務委聘的會計師事務所進行質量控制，並因此保持一個全面的質量控制制度，包括遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求相關的政策和程序。

### 申報會計師的責任

我們的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於本所過往就用於編製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。

我們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委聘工作。該準則要求申報會計師計劃和執行工作以對貴公司董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具任何在編製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，本所無就編製備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

本招股章程中的備考財務資料僅用於說明貴公司股份全球發售對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該交易已在為說明目的而選擇的較早日期發生。因此，我們並不保證交易的實際結果將如所呈列。

對於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，涉及執行程序以評估董事用以編製備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該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
- 備考財務資料是否反映了已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質、與編製備考財務資料有關的交易以及其他相關委聘情況的了解。

本業務亦包括評估備考財務資料的整體呈列方式。

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) 備考財務資料已按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的備考財務資料而言，該等調整屬適當。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2023年6月30日

## 本公司的組織章程概要

### 1 組織章程大綱

本公司於2021年12月14日有條件採納組織章程大綱，訂明(其中包括)本公司股東僅須承擔有限責任，本公司的成立宗旨並無限制，且本公司應有全部權力和授權執行開曼群島公司法或任何其他法律並無禁止的任何宗旨。

組織章程大綱於聯交所及本公司網站上展示，詳見附錄五「B. 展示文件」一節。

### 2 組織章程細則

本公司於2021年12月14日有條件採納組織章程細則，其中載有以下條文：

#### 2.1 董事

##### (a) 配發及發行股份的權力

在組織章程大綱條文及本公司於股東大會作出任何決定的規限下，並且在不損害任何現有股份所附帶任何權力的情況下，董事可在其認為適當的該等時間，按其認為適當的該等其他條件，向其認為適當的該等人士配發、發行股份、就股份授出購股權或以其他方式處置股份，不論股份有否附帶優先、遞延或其他權利或限制，亦不論是否與股息或其他分配、投票、退還資本或其他因素有關。

(b) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

根據公司法、組織章程大綱及細則的條文及特別決議案作出的任何指令，本公司業務須由可行使本公司一切權力的董事管理。組織章程大綱及細則的修改及該類指令均不會使董事先前本來有效的任何行動無效(倘無作出該等修改或無作出該指令)。

(c) 失去職位的補償或付款

組織章程細則內概無有關董事失去職位之補償或付款的條文。

(d) 給予董事的貸款

組織章程細則中概無有關向董事發放貸款的條文。

(e) 購買股份的財務資助

組織章程細則中概無有關本公司為購買本公司或其附屬公司股份而提供財務資助的條文。

(f) 披露在與本公司或其任何附屬公司所訂立合同中的權益

任何人均不會因為以賣方、買方或其他身份與公司簽訂合同而失去擔任董事或替任董事的資格，亦不會因為擔任董事或替任董事而無法以上述身份與公司簽訂合同，且任何該等合同以及公司或他人代表公司簽訂的任何董事或替任董事以任何方式在其中享有利益的任何合同或交易均不得且無須被撤銷，按此簽訂合同或享有利益的任何董事或替任董事均無需因其董事職位或因此建立的信義關係而有義務向公司說明其從有關上述任何合同或交易中實現或產生的任何利潤，倘該董事或替任董事在該等合同或交易中享有的利益的性質已由彼等在考量該合同或交易以及針對該合同或交易表決之時或之前披露。

董事不得就有關其或其任何緊密聯繫人擁有重大權益之合約或安排或任何其他方案的董事決議案表決(亦不可計入會議之法定人數內)，即使其表決，亦不可計入結果內(其亦不可計入決議案之法定人數內)，惟此項限制不適用於下列情況：

- (i) 就董事或其任何緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司要求或為其利益借出款項招致或承擔責任而向該董事或其任何聯繫人提供任何抵押品或彌償保證；
- (ii) 就董事或其任何緊密聯繫人本身根據擔保或彌償保證或透過作出抵押為本公司或其任何附屬公司的債項或責任個別或共同承擔全部或部分責任，而向第三方提供任何抵押品或彌償保證；
- (iii) 有關發售或由本公司或任何本公司發售可能創辦或擁有權益的其他公司股份、債權證或其他證券以供認購或購買，而董事或其任何緊密聯繫人因參與發售的承銷或分承銷而擁有權益的任何建議；
- (iv) 有關本公司或其任何附屬公司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據此可能受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) 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該特權或利益；及
- (v) 董事或其任何緊密聯繫人僅因其／彼等持有本公司股份或債權證或其他證券權益而與其他持有本公司股份或債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合同或安排。

(g) 酬金

支授予董事的薪酬(如有)應為董事釐定的薪酬。董事亦可報銷出席董事會議或董事委員會會議、或本公司股東大會或本公司任何類別股份或債券的持有人特別會議，或處理與本公司有關的事務，或履行彼等董事職責的所有差旅、住宿和其他合理開支，或就此收取董事會所釐定的固定津貼，或同時收取固定津貼和報銷部分開支。

董事可就其認為董事作出的任何服務超出作為董事處理的一般日常工作，向任何董事批准額外酬金。兼任本公司大律師、律師或事務律師或以其他方式為本公司提供專業服務的董事，可獲支付董事酬金以外的額外費用。

(h) 退任、委任及免職

本公司可通過普通決議案委任任何人士為董事，以填補空缺或新增職位。

本公司可通過普通決議案罷免任何任期末屆滿之董事(包括總經理或其他執行董事)，而不受組織章程細則或本公司與該董事之間任何協議所影響，並可通過普通決議案選出其他人士替代彼等職位。不得作出任何行為作為剝奪該董事就因其遭終止董事委任或因被終止董事委任而失去任何其他職位或職務而提出之任何應付賠償申索或損害申索。

倘委任不構成董事人數超過組織章程細則規定的董事最高人數，則董事可委任任何人士擔任董事，以填補空缺或為作為新增董事。以該方式獲委任的任何董事之任期僅至該董事獲委任後的本公司首屆股東週年大會止，並有資格於該大會上重選。

董事毋須持有股份以符合出任董事的資格，出任董事亦無任何特定年齡限制。

在下列情況下董事須離職：

- (i) 如董事向本公司發出書面通知辭職；
- (ii) 如董事在沒有董事會特別許可下連續12個月缺席(為避免生疑，無代理人或彼委任之替任董事代為出席)，董事會通過決議案確認彼因該等缺席而離職；
- (iii) 如董事身故、破產或與其債權人達成任何整體安排或重組；
- (iv) 如董事被發現為或成為精神不健全；或
- (v) 如當時在任董事(包括該名董事)不少於四分之三(或倘若非整數，則以最接近的較低整數為準)的該名董事簽署的書面通知將其罷免。



於本公司每屆股東週年大會上，三分之一的在任董事(或倘若董事人數並非三或三的倍數，則最接近而不少於三分之一)須輪值告退，每位董事(包括獲特定任期的董事)須每三年最少輪流退任一次。退任董事的任期僅至其須輪值告退的股東週年大會結束為止，屆時有資格於會上膺選連任。本公司可於任何股東週年大會上選舉相似數目人士為董事，填補任何董事離職空缺。

*(i) 借款權力*

董事可行使本公司所有權力為本公司借款，及抵押或質押其現時及日後業務、物業及資產與未催繳資本或其任何部分及發行債券、債券股、抵押貸款、債券及其他該等證券，無論為直接發行或作為本公司或任何第三方的任何債務、負債或義務擔保。

**2.2 更改章程文件**

除以特別決議案通過外，不得更改或修訂組織章程大綱或章程細則。

**2.3 更改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，不論本公司是否正在清盤，除非某類別股份的發行條款另有規定外，當時已發行任何類別所附有全部或任何權利，僅可經由不少於持有該類別已發行股份投票權四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的大會上以不少於四分之三的多數票通過決議案批准而更改。組織章程細則中關於股東大會的全部條文在作必要的修正後，適用於該等大會，惟法定人數須為一名或多名持有或其受委代表或正式獲授權代表該類別已發行股份投票權不少於三分之一的人士。

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權利，不得因設立或進一步發行與其享有同等權益的該等類別股份而視為被更改。

#### 2.4 更改股本

本公司可以普通決議案：

- (a) 增加其經普通決議案通過的股本金額，並附帶本公司在股東大會上決定的權利、優先權及特權；
- (b) 將其所有或任何部分股本合併及分拆成為面值大於現有股份的股份。在合併繳足股份及分拆為較大面值股份時，董事或須以彼等認為權宜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)合併股份的不同持有人之間決定將何種股份合併為每一合併股份，且倘若任何人士因股份合併而獲得不足一股的合併股份，則該零碎股份可由董事就此委任的人士出售，該人士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到質疑，並將出售所得款項扣除有關出售費用後的淨額分派予原應獲得零碎合併股份的人士，按彼等的權利及權益的比例分派，或支付予本公司而歸本公司所有；
- (c) 通過再拆分其現有股份或其中任何部分，將全部或任何部分的股本拆分為金額小於組織章程大綱所規定金額的股份或無面值的股份；及
- (d) 註銷在有關普通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，並按所註銷股份面值數額削減股本。

本公司可以特別決議案在公司法條文規限下削減其股本或任何資本贖回儲備金。

### 2.5 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」一詞定義與公司法相同指須由有權表決的本公司股東在股東大會親自或(若為公司)由其正式獲授權代表或受委代表(若允許受委代表)以不少於四分之三大多數票通過的決議案，而指明擬提呈特別決議案的有關大會通告已妥為發出，亦包括由有權在本公司股東大會上表決的全部本公司股東以一份或多份而每份由一名或多名股東簽署的文書以書面方式批准的特別決議案，而據此採納的特別決議案的生效日期即為該份文書或該等文書最後一份(如多於一份)的簽立日期。

相對而言，組織章程細則界定「普通決議案」一詞指須由本公司的有權表決股東在根據組織章程細則舉行的股東大會親自或(若為公司)由其正式獲授權代表或受委代表(若允許受委代表)以簡單多數票通過的決議案，亦包括所有上述本公司全體股東以書面批准的普通決議案。

### 2.6 表決權

在任何股份附有的任何權利或限制的規限下，在任何股東大會上，(a)每位親自(或如屬法團股東，則為其正式授權代表)出席的股東或委派代表出席的股東均有發言權；(b)舉手表決時，每位以任何該等方式出席的股東可投一票；及(c)投票表決時，每位以任何該等方式出席的股東，對其持有的每股股份可投一票。

凡任何股東須按上市規則於任何特定決議案上放棄表決或只限於投贊成或反對票，任何違反有關規定或限制的股東表決或代表有關股東表決，將不能被計入表決結果內。

如屬聯名持有人，排名靠前的持有人所投之票(不論是親自或通過授權代表)(或如屬法團股東或其他非自然性質人士，則為其正式授權代表或受委代表)應獲接納，且排除其他聯名持有人的所投之票，持有人排名順序應按本公司股東名冊的登記順序而定。

精神不健全之股東，或任何具有司法權力之法院裁定其精神失常之股東，可由其委員會、接管人、監護人或由該法院委任代表該股東之其他人士投票表決(不論以舉手表決方式或按股數投票表決方式進行)，而任何該委員會、接管人、監護人或其他人士亦可委派代表進行投票。

任何人士不得計入法定人數或有權於任何股東大會上投票，除非彼就該會議於記錄日期登記為股東，或已支付所有催繳股款或其他當時應付款項。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案須以投票方式表決，惟主席可准許與上市規則規定的程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決。

本公司任何法團股東或其他非自然人士可根據其章程文件，或在無該類規定的情況下，通過其董事或其他管治機構決議案，授權其認為適當之人士作為其代表出席本公司或任何股東類別的任何會議，且該獲授權人士若為個人股東，則應有權行使與法團股東相同之權力。

倘若一家認可結算所(或其代名人)為本公司股東，結算所可授權其認為適當人士作為受委代表或代表，出席本公司任何股東大會或本公司任何類別股東大會，惟倘若超過一名人士獲授權，則授權文件須列明各名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士有權行使其代表的認可結算所(或其代名人)可行使的同樣權利及權力，猶如該人士為持有該授權文件註明股份數目及類別的本公司個別股東，包括(凡准許以舉手方式表決)個別以舉手方式表決的權利。

## **2.7 股東週年大會及臨時股東大會**

本公司須於每個財政年度舉行一次股東大會，作為其股東週年大會，惟本公司採用組織章程細則之財政年度除外。召開股東週年大會的通告中應指明其為股東週年大會。

董事有權召集股東大會，並須於股東要求時即時著手召集本公司的股東特別大會。股東要求指在提出要求之日，持有不少於當日附有本公司股東大會表決權的已發行股份中10%表決權(每股按一票計算)的一名或多名股東的要求。上述股東要求須說明目的及擬列入會議議程的決議案，並須由申請人簽署並向本公司香港主要辦事處提出，倘本公司主要辦事處停止運營，則為本公司註冊辦事處。該要求可由多份格式類似的文件組成，每份文件均由一名或多名申請人簽署。倘股東要求提出當日並無股東或倘董事在提出股東要求之日後21日內沒有採取行動召集在額外21日內召開股東大會，則申請人或代表全部申請人表決權半數以上的任何申請人可自行召開股東大會，但通過該方式召集的任何大會不得遲於前述21日期限到期後3個月內的任何一日舉行。申請人召集前述股東大會的方式，應盡可能與董事召集股東大會的方式一致。

## 2.8 賬目及核數

董事須確保公司妥為存置關於以下各項的會計賬簿：本公司所有收支款項及所有發生的收支事項、本公司的所有銷貨與購貨記錄及本公司的資產與負債。該等賬簿須自編製日期起保存至少五年。若有關會計賬簿無法真實、公允地體現本公司事務的狀態及解釋有關交易，則應視為未妥為存置會計賬簿。

董事須決定是否並且在何種情況或法規下，以及至何種程度及時間、地點公開本公司賬目和賬簿或其一，供本公司股東(非董事)查閱。除公司法賦予權利或獲董事或本公司在股東大會上所授權外，任何股東(非董事)無權查閱本公司任何賬目或賬簿或文件。

董事須安排編製並將該期間自上一份賬目起之期間的損益賬連同於損益賬編製日期的資產負債表及董事就損益賬涵蓋期間的本公司利潤或虧損及本公司於該期間止的業務狀況的報告，核數師就該賬目編製的報告及法律可能規定的該等其他報告及賬目，在每屆股東週年大會向本公司呈報。

## 2.9 核數師

本公司須在每屆股東週年大會通過普通決議案委任本公司的核數師，任期至下屆股東週年大會。本公司可於核數師任期到期前通過普通決議案罷免核數師。任何人士均不得獲委任為本公司核數師，除非該等人士獨立於本公司。核數師酬金須由本公司通過普通決議案或由該決議案規定方式於委任彼等的股東週年大會上釐定。

## 2.10 會議通告及會上進行的事項

召開股東週年大會須至少提前21日發出通知，召開任何臨時股東大會則須至少提前14日發出通知。有關通知不包括送達或視作送達通知的當日，亦不包括發出當日。召開股東週年大會的通知應如此具體說明該大會，而召開大會以通過特別決議案的通知應表明其提呈決議作為特別決議案的意願。

每次通知應列明會議地點、日期及時間以及須於會議上進行的決議詳情及該事項的一般性質。儘管存在前述規定，本公司股東大會(不論是否已發出指定通知，亦不論是否遵守組織章程細則中有關股東大會之條文)在下列情況下仍視為正式召開：

- (a) 倘為經所有有權出席大會並於會上投票的股東同意而召開的股東週年大會；及
- (b) 倘為經有權出席會議並於會上投票之股東(合共持有賦予該項權利之股份面值不少於95%)同意而召開的股東特別大會。

倘於發出股東大會通知後但於大會舉行前，或於股東大會休會後但於續會舉行前（不論是否須發出續會通知），董事會基於任何理由全權酌情認為，在股東大會通知指定日期或時間或地點舉行該股東大會並不可行或不合理，則可將大會變更或押後至另一日期、時間及地點舉行。

董事會亦有權在召開股東大會的每一份通知中規定，倘股東大會當日任何時間發出烈風警告或黑色暴雨警告，會議須押後至較遲日期重新召開，而毋須另行通知（除非有關警告在董事會可能於相關通知中指明的股東大會前最短期間內被撤銷）。

倘股東大會押後：

- (a) 本公司須盡力在切實可行範圍內儘快於本公司及聯交所網站發出及於聯交所網站發佈有關押後通知（須遵從上市規則知會股東該股東大會押後的原因），倘未能因烈風警告或黑色暴雨警告發出或發佈該通知不會影響該會議自動押後；
- (b) 董事會須釐定重新召開大會的日期、時間及地點，並就重新召開大會的方式之一發出最少七個完整日的通知，且有關通知須列明將重新召開押後之大會的日期、時間及地點，以及代表委任書在重新召開大會上被視作有效的提交日期及時間（惟就原會議提交的任何受委代表委任書在重新召開大會上仍繼續有效，除非經撤銷或已被替換為新受委代表委任書）；及
- (c) 惟在重新召開會議通知中規定的事務方可在重新召開會議時進行交易，且毋須通知在重新召開大會上處理之事務，亦毋須再次傳閱任何隨附文件。倘擬於重新召開大會上處理任何新事務，本公司須根據組織章程細則重新作出通知。

### 2.11 股份轉讓

股份轉讓可藉書面轉讓文據進行，但必須符合聯交所指定的任何轉讓標準或董事可能批准的其他格式。轉讓文據須由轉讓人或其代表與(除非董事另有決定)承讓人雙方簽署。在股份承讓人登記於本公司股東名冊前，轉讓人仍視為股份持有人。

董事可拒絕登記任何未繳足股本或本公司有留置權股份的任何轉讓。董事亦可拒絕登記任何股份的任何轉讓，除非：

- (a) 轉讓文據連同有關股票(於轉讓登記後即予註銷)及董事合理要求的其他可證明轉讓人有權進行轉讓的文件送交本公司登記；
- (b) 轉讓文據只涉及一類股份；
- (c) 轉讓文據已妥當蓋上釐印(如須蓋釐印者)；
- (d) 如將股份轉讓給聯名持有人，獲轉讓股份的聯名股份持有人不超過四名；
- (e) 有關股份不涉及本公司的任何留置權；及
- (f) 已就股份轉讓向本公司支付不超過聯交所不時釐定應付最高金額的費用(或董事會可不時規定的較低金額)。

倘董事拒絕登記任何股份轉讓，須在兩個月內向轉讓人及承讓人發出拒絕登記通知。



本公司暫停辦理股東登記手續期間，應暫停辦理登記股份轉讓。在報章載於聯交所網站或在上市規則的規限下，以組織章程細則或報紙刊登廣告所規定本公司送交通告的方式以電子通訊方式提前10個營業日發出通告(如屬供股，則提前6個營業日發出通告)後，於董事可不時釐定的期間暫停辦理登記股份轉讓和股東登記，惟暫停辦理股東登記的期間於任何年度均不得多於30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均不得超過60日)。

### **2.12 本公司購買本身股份的權力**

根據公司法條文，本公司可購回其自身股份，惟(a)購回方式已首先獲本公司股東通過普通決議案授權；及(b)任何該等購回僅須根據聯交所或香港證券及期貨事務監察委員會不時生效之任何相關守則、規則或條例進行。

### **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股份所有權的條文。

### **2.14 股息及其他分派方式**

受公司法及組織章程細則規限，本公司可通過普通決議案決議支付已發行股份的股息及其他分派及授權就本公司可合法使用的資金中支付股息及其他分派，惟股息不得超過董事建議金額。除本公司的已變現或未變現溢利，或股份溢價賬或法例允許外，概不得支付股息或其他分派。

董事可不時向本公司股東支付彼等認為符合本公司溢利情況的中期股息。此外，董事亦可以彼等認為適當之金額及日期不時宣派及支付股份特別股息。

除任何股份所附權利另有規定者外，所有股息及其他分派須按派付股息任何期間的股東持有股份實繳金額支付。惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的實繳股款。

董事可從應付予本公司股東的任何股息或其他分派中，扣除股東當時因催繳或其他原因應付予本公司的所有款項(如有)。董事亦可保留就對本公司有留置權股份所應支付的任何股息或其他應付款項，用作抵償有關該留置權的債務、負債或承擔。

本公司不承擔股息的利息。除任何股份所附帶權利另有規定外，股息及其他分派可以任何貨幣支付。

當董事或本公司於股東大會議決派付或宣派本公司股本的股息，董事可進一步議決：(a)配發列賬為已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有權選擇收取現金作為全部股息(或部分股息)以代替配股；或(b)有權獲派股息的本公司股東有權選擇收取配發列賬為已繳足的股份以代替董事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。在董事推薦建議下，本公司可就任何特定股息透過普通決議案方式議決即使上文有所規定但仍以配發入賬列為繳足股份代替派付全部股息，而不給予本公司股東選擇收取現金股息以代替配發的任何權利。

任何與股份有關的股息、利息或其他應付現金可以電匯支付予持有人或以支票或付款單的方式直接寄往持有人登記地址，或如為聯名持有人則寄往本公司股東名冊排名最前持有人的登記地址，或持有人或聯名持有人以書面通知的地址。所有支票或付款單抬頭人應為收件人。兩位或以上聯名持有人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、其他分派、獎金或其他款項發出有效收據。

任何股息或其他分派於應支付之日起六年後仍未領取的股息或其他分派可予沒收，須撥歸本公司所有。

在本公司股東同意下，董事可通過普通決議案決定分派指定資產，尤其是(但不限於)分派任何其他公司的已繳足股份、債權證或證券或以任何一種或多種方式派付全部或部分任何股息或其他分派，而當有關分派出現任何困難時，董事或須以彼等認為權宜的方式解決，尤其可略去零碎配額、將零碎配額化零或化整以湊成整數或規定零碎股份須計入本公司的利益，亦可釐定任何該等指定資產或其任何部分的價值以作分派，可決定按所釐定的價值向本公司股東支付現金，以調整各股東權利，並可在董事認為權宜情況下將任何該等指定資產交予受託人。

### 2.15 受委代表

有權出席本公司股東大會並於會上表決的本公司股東均有權指派另一人(須為個人)為其受委代表，代其出席大會及於會上表決，而該名如此委任的受委代表在會議上享有如該名股東的同等發言權。可親身或由受委代表投票。受委代表毋須為本公司股東。股東可委任任何數目的授權代表代其出席任何單一股東大會或任何單一類別大會。

受委代表文據須以書面方式由委任人或其書面正式授權的授權人簽署，或如委任人為公司或其他非自然人士，則須其正式授權代表簽署。

董事須於本公司發出的召開任何會議或續會的通知或委任代表文件中，指明委任受委代表文件存託方式及委任受委代表文件存託地點與時間(不得遲於委任受委代表文件所涉會議或續會指定開始時間)。

委任受委代表文件可採用任何一般或通用形式(或其他董事可能批准的形式)及可就特定會議或其任何續會或一般性作出說明，直至撤銷為止。

### 2.16 催繳股款及沒收股份

受任何股份配售及發行條款規限，董事可向本公司股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付的款項(不論為面值或溢價)，而本公司各股東須於指定時間(惟須於接獲不少於14個足日有關付款日期的通知)向本公司支付催繳股款的款項。董事可決定撤回或延遲全部或部分催繳股款。催繳股款可予分期支付。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對其催繳股款負有責任。

催繳股款被視為於董事授權作出催繳的決議案通過當時支付。股份聯名持有人須共同及個別負責支付所有被催繳的股款及分期股款。

倘催繳股款於到期應付後仍未支付，欠款人士須自其到期應付之日起至其按董事所釐定利率支付該等未支付款項期間的利息(及本公司因該等未支付款項產生的一切費用)，惟董事可豁免繳付全部或部分利息及費用。

倘任何催繳股款或分期股款於到期應付後仍未支付，則董事可向欠款人士發出不少於14個足日之通告，要求支付尚未支付款項，連同應計利息及本公司因該等未支付款項產生的一切費用。通告須指明繳款地點，並訂明倘不根據有關通知的要求辦理，被催繳股款的股份可遭沒收。

倘股東不按有關通知的要求辦理，則董事可通過決議案，在按該通告的要求繳款前，將該通告所涉及的股份沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有於沒收前仍未支付的股息、其他分派或其他應付款項。

被沒收的股份可出售、重新配發或以其他董事認為合適之條件及方式處置。

股份被沒收人士將不再為有關被沒收股份的本公司股東，須將被沒收股份的證明書退回本公司註銷，及有責任向本公司支付於沒收當日應就該等股份付予本公司的全部款項，連同董事可能釐定利率的利息，惟其責任於本公司悉數收到其就該等股份應付的所有款項時終止。

### **2.17 查閱股東名冊**

本公司須根據公司法存置或被促使存置股東名冊。在聯交所網站刊登廣告或在上市規則的規限下，以組織章程細則所規定本公司以電子方式送交通告的方式或以在報紙上刊登廣告的方式提前10個營業日發出通告(倘為供股，則提前6個營業日發出通告)後，股東名冊可在董事決定的時間及期間暫停接受全部或任何類別股份的登記，惟在任何一年內，股東名冊暫停登記的期間不得超過30日(或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，但該期間在任何一年均不得超過60日)。

除暫停辦理登記外，股東名冊須於營業時間內開放予本公司股東免費查閱。

### **2.18 大會及另行召開的各類別會議的法定人數**

除非股東大會有足夠法定人數，否則不可處理任何事宜。兩位親自或由受委代表出席的本公司股東為法定人數，或倘屬法團股東或其他非自然人士，法定人數則為其正式授權代表或受委代表，惟倘本公司僅有一位股東有權於該股東大會投票之情況下，則法定人數為親自出席的股東或其受委代表，或若屬法團股東或其他非自然人士，則為其正式授權代表或受委代表。

本公司就個別類別股份持有人另行召開的股東大會的法定人數按上文2.3分段所規定。

### **2.19 少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權力**

組織章程細則概無有關少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使權利的條文。

### **2.20 清盤程序**

根據公司法，本公司可通過特別決議案決定本公司自動清盤。

根據股份所附權力，在清盤中：

- (a) 可向本公司股東分派的資產不足以償還本公司全部已繳足股本，則該等資產的分派方式為盡可能由本公司股東按開始清盤時所持股份的已繳足或應繳股本比例分擔虧損；
- (b) 可向本公司股東分派的資產超逾償還開始清盤時本公司全部已繳股本，則餘數可按開始清盤時就其所持股份的已繳股本的比例向本公司股東分派。

倘本公司清盤，清盤人可在獲得本公司特別決議案批准及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，而不論該等資產是否由同一類別資產組成。就此而言，清盤人可對資產進行估值，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，將全部或任何部分資產交予清盤人在獲得同樣批准的情況下，認為適當的受託人，以本公司股東為受益人的信託方式，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

本公司有權出售本公司股東的任何股份或因身故、破產或法定原因而轉移予他人的股份，倘若：(a)合共不少於三張有關應以現金支付予該等股份持有人款項的所有支票或付款單在12年期間內仍未兌現；(b)本公司在上述期間或下文(d)所述的三個月限期屆滿前，並無接獲任何有關該股東所在地點或存在的消息；(c)在12年期間，至少應已就上述股份派發三次股息，而於該期間內該股東並無領取股息；及(d)至12年期間屆滿時，本公司以廣告方式在報章或在上市規則的規限下，以組織章程細則所規定本公司以電子方式送交通告的方式以電子通訊方式發出通告表示有意出售該等股份，且由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。任何出售所得款項淨額將撥歸本公司所有，本公司於收訖該所得款項淨額後，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

### 3 緒言

公司法在頗大程度上根據舊有英國公司法的原則訂立，惟公司法與現時的英國公司法已有相當大的差異。下文乃公司法若干條文的概要，惟此概要並非包括所有適用的限制及例外情況，或並非總覽公司法及稅項的所有事項(該等事項可能有別於有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區同類條文)。

### 4 註冊成立

本公司於2020年11月16日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼公司註冊處遞交年度報表，並根據法定股本的金額支付費用。

## 5 股本

公司法准許公司發行普通股、優先股、可贖回股份或同時發行上述各種股份。

公司法規定，倘公司按溢價發行股份，則不論旨在換取現金或其他代價，均須將相當於該等股份溢價總值的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。在公司選擇下，該公司作為收購或註銷任何其他公司股份的代價而根據任何安排配發及以溢價發行股份，可不按該等規定處理。公司法規定，視乎組織章程大綱及細則條文(如有)，公司可按其可能不時決定的方式動用股份溢價賬，其中包括(但不限於)：

- (a) 向股東作出分派或派付股息；
- (b) 繳足將發行予股東作為繳足股款紅股的公司未發行股份；
- (c) 贖回及購回股份(惟須符合公司法第37條的條文)；
- (d) 撤銷公司的籌辦費用；
- (e) 撤銷發行公司任何股份或債權證的開支、佣金或折讓；及
- (f) 就贖回或購買公司任何股份或債權證的應付溢價作出撥備。

除非在緊隨建議作出的分派或擬派股息日後，公司仍有能力償還日常業務中到期的債項，否則不可動用股份溢價賬向股東分派或支付股息。

公司法規定，待開曼群島大法院確認後，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司可通過特別決議案(如組織章程細則許可)以任何方式削減股本。



在公司法詳細條文的規限下，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)可發行由公司或股東可選擇贖回或有責任贖回的股份。此外，倘組織章程細則授權，則該類公司可購買其本身股份，包括任何可贖回股份。購買方式須由組織章程細則或公司普通決議案授權。組織章程細則可規定購買方式可由公司董事決定。公司於任何時間只可贖回或購買本身已繳足的股份。倘公司贖回或購買本身股份後不再有任何持股的股東，則公司不得贖回或購買任何本身股份。除非在緊隨建議付款日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期的債項，否則公司以公司股本贖回或購買其本身股份乃屬違法。

開曼群島對公司向其他人士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並無法定限制。因此，如果公司董事以審慎及真誠的態度就恰當理由且符合公司利益者履行其職責，認為公司可妥善提供該等財務資助，則公司可提供該等資助。有關資助須符合公平原則。

## 6 股息及分派

除公司法第34條外，並無有關派息的法定條文。根據在此方面可能於開曼群島具有說服力的英國案例法，股息僅可從利潤分派。此外，公司法第34條准許，在償還能力測試及公司組織章程大綱及細則條文(如有)的規限下，可由股份溢價賬支付股息及作出分派(有關詳情，請參閱上文第3段)。

## 7 股東訴訟

開曼群島法院一般會參考英國的案例法先例。開曼群島法院已引用並依循 *Foss v. Harbottle* 規則(惟有不適用的案例，該等案例准許少數股東進行集體訴訟或派生訴訟，以公司名義對(a)超越公司權限或非法行為、(b)欺詐少數股東而過失方為對公司有控制權的人士及(c)並非由所需規定大多數(或特別多數)股東通過的決議案提出訴訟)。

## 8 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業務並按大法院指定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公正的理由公司理應清盤，則可能發出清盤令。

股東對公司的申索，須按一般規則，根據適用於開曼群島的一般契約法或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則作為股東所具有的個別權利而提出。

開曼群島法院經已引用及依循英國普通法有關大多數股東不得對少數股東作出欺詐行為的規定。

## 9 出售資產

公司法並無對董事出售公司資產的權力作出特定限制。就一般法律而言，董事在行使上述權力時，須就恰當理由及符合公司利益審慎及誠信行事。

## 10 會計和審核規定

公司法規定，公司須就下列各項妥為存置賬冊：

- (a) 公司所有收支款項及所有發生的收支事項；
- (b) 公司所有銷貨與購貨記錄；及
- (c) 公司的資產與負債。

若有關會計賬簿無法真實、公允地體現本公司事務的狀態及解釋有關交易，則應視為未妥為存置會計賬簿。

## 11 股東名冊

在組織章程細則條文的規限下，獲豁免公司可在其董事不時認為適當而在開曼群島或以外的地點設立股東名冊總冊及任何分冊。公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處提交任何股東名單。因此，股東姓名及地址並非公開資料，且不供公眾查閱。

## 12 查閱賬簿及記錄

根據公司法，公司股東並無查閱或獲得公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟享有公司組織章程細則可能載列的權利。

## 13 特別決議案

公司法規定特別決議案須獲最少三分之二有權出席股東大會及表決的大多數股東親身或(倘准許受委代表)受委代表在股東大會通過，而召開該大會的通告已妥為發出並指明擬提呈的決議案為特別決議案，除公司可於其組織章程細則中規定所需大多數須大於三分之二，並可另外規定於需要特別決議案獲批准的事項中，該大多數(不少於三分之二)可有所不同。如公司組織章程細則許可，公司當時所有有權表決的股東書面簽署的決議案亦可具有特別決議案的效力。

## 14 附屬公司擁有母公司的股份

如母公司的宗旨許可，則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收購時，必須以恰當理由及符合附屬公司的利益審慎及誠信行事。

## 15 合併及綜合

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合併及綜合。就此而言，(a)「合併」指兩間或以上組成公司合併，並將其責任、財產及負債歸屬至其中一間存續公司內；及(b)「綜合」指兩間或以上的組成公司整合為一間綜合公司以及將該等公司的責任、財產及負債歸屬至綜合公司。為進行合併或綜合，合併或綜合計劃書須獲各組成公司的董事

批准，而該等計劃必須獲(a)各組成公司授權及(b)組成公司的組織章程細則可能列明的其他授權(如有)。該書面合併或綜合計劃必須向公司於開曼群島註冊處存檔，連同有關綜合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有關合併或綜合證書的副本將送至交各組成公司成員公司及債權人的承諾書，並將在開曼群島憲報刊登該合併或綜合通告。除若干特殊情況外，異議股東有權於作出所需程序後獲支付其股份的公允值(若各方未能就此達成共識，則將由開曼群島法院釐定)。因遵守該等監管程序而生效的合併或綜合毋須法院批准。

## 16 重組

法律條文規定進行重組及合併須在為此而召開的債權人大會(視乎情況而定)，獲得出席大會代表(a)股東價值75%，或(b)債權人價值75%的大多數贊成，且其後獲開曼群島大法院批准。雖然有異議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價值，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，而倘若該項交易獲批准及完成，異議股東將不會獲得類似諸如美國公司的異議股東一般會具有的估值權利(即按照法院釐定其股份估值而獲得現金的權利)。

## 17 收購

如一家公司提出收購其他公司股份，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異議股東按收購建議的條款轉讓其股份。異議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。異議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。

## 18 彌償保證

開曼群島法律並無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)。

## 19 重組

公司可向開曼群島大法院提交委任重組人員的呈請，理由是公司：

- (a) 無法或可能無法償還債務；及
- (b) 擬根據公司法、外國法律或通過達成一致重組，向其債權人(或多類債權人)提出折中方案或安排。

大法院可(其中包括)於聆訊該呈請後頒令委任重組人員，賦予其法院可能授予的權力並履行法院可能准許的職能。於(i)提交委任重組人員的呈請之後而頒令委任重組人員之前；及(ii)頒令委任重組人員之時直至該頒令被撤銷的任何時間，均不得對公司進行或提起訴訟、行動或其他法律程序(刑事訴訟除外)、不得通過公司清盤的決議案且不得提交公司清盤的呈請，除非已有法院准許。然而，儘管須提交委任重組人員的呈請或委任重組人員，對公司全部或部分資產享有擔保的債權人有權強制執行該擔保，而無須法院准許及無須徵求已委任的重組人員同意。

## 20 清盤

公司可能被法院強制頒令清盤或自願(a)由公司股東通過特別決議案批准清盤(倘公司有償付能力)，或(b)由股東通過普通決議案批准清盤(倘公司無償付能力)。清盤人負責集中公司資產(包括出資人(股東)所欠的款項(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，及根據彼等的股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

## 21 轉讓的印花稅

開曼群島對轉讓開曼群島公司股份並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司股份除外。

## 22 稅項

根據開曼群島稅務豁免法(修訂版)第6條，本公司可獲得開曼群島財政部長保證：

- (a) 開曼群島並無制定任何法律對本公司或其業務的利潤、收入、收益或增值徵收任何稅項；及
- (b) 此外，毋須就下列各項利潤、收入、收益或增值繳納稅項或遺產稅或承繼稅：
  - (i) 本公司股份、債權證或其他承擔；或
  - (ii) 預扣全部或部分任何有關付款(定義見稅務豁免法(修訂版)第6(3)條)。

開曼群島現時對個人或公司之利潤、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無承繼稅或遺產稅。除不時因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將該等文據引入開曼群島而可能須支付若干印花稅外，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本公司所收取或支付的款項的雙重徵稅公約。

## 23 外匯管制

開曼群島並無外匯管制法規或貨幣限制。

## 24 一般事項

本公司開曼群島法律的法律顧問Maples and Calder (Hong Kong) LLP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。誠如附錄五「B. 展示文件」一段所述網站上展示，該意見函連同公司法副本一併展示。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該等法律與其較熟悉的任何司法權區法律間的差異，應尋求獨立法律意見。

## A. 有關本公司的進一步資料

### 1. 本公司註冊成立

本公司於2020年11月16日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司已將其於香港的主要辦事處地址設於香港灣仔港灣道26號華潤大廈40樓4009室，並於2021年8月4日根據公司條例第16部登記為非香港公司。本公司已委任楊敏先生為本公司授權代表，代表本公司在香港接收法律程序文件及通知。

由於本公司於開曼群島註冊成立，故其業務須遵守開曼群島公司法及其組織章程(包括章程大綱及章程細則)的規限。本公司組織章程的各項條文及開曼群島公司法若干有關方面的概要載於本招股章程「附錄三—本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

### 2. 本公司股本變動

截至本公司註冊成立日期2020年11月16日，其法定股本為380,000.00港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於其註冊成立日期，一股股份獲配發及發行予初始認購人(一名獨立第三方)，並於同日轉讓予眾安。

根據重組，於2020年12月3日，眾安按名義代價轉讓一股股份予眾安BVI。於該股份轉讓完成後，本公司由眾安BVI全資擁有。

根據由唯一股東於2022年4月19日通過的書面決議案，本公司藉增設962,000,000股額外股份，法定股本由380,000港元增加至10,000,000港元。

緊隨資本化發行及全球發售完成後，且未計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份，本公司已發行股本將為5,066,680.00港元，分為506,668,000股已繳足或入賬列為繳足的股份，而493,332,000股股份仍未發行。

除本節及本節下文「—A.有關本公司的進一步資料—5.重組」一段所披露者外，本公司股本自其註冊成立以來並無任何變動。

### 3. 附屬公司股本變動

我們的附屬公司載列於會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一。除會計師報告及「歷史、重組及公司架構」所述的附屬公司外，本公司並無其他附屬公司。

於2021年4月9日，浙江潤洲註冊資本變更為人民幣，其後浙江潤洲註冊資本變更為人民幣13.08百萬元。

除上文所披露者外，附屬公司股本或註冊資本於緊接本招股章程日期前兩年內概無變動。

### 4. 由唯一股東通過的書面決議案

根據由唯一股東於2022年4月19日、2022年12月19日及2023年6月21日通過的書面決議案，其中包括：

- (a) 我們通過並採納即時生效的經修訂及重述組織章程大綱；
- (b) 我們通過並有條件採納於上市後生效的經修訂及重述組織章程細則；
- (c) 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)，增設962,000,000股額外股份，額外股份於各方面與本公司現有股份享有同等權益，即時生效；
- (d) 待(aa)上市委員會批准已發行股份以及根據資本化發行及全球發售將予發行及配發的股份，以及本招股章程中所提述因行使超額配股權而可能發行及配售的股份上市及買賣；(bb)發售價已獲正式釐定；及(cc)包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件且並無根據該協議條款(或本招股章程所註明的任何條件)終止，在各種情況下，上述條件須於包銷協議註明的日期及時間或之前達成；



- (i) 批准全球發售並授權董事根據全球發售發行及配發發售股份；
- (ii) 批准超額配股權並授權董事於超額配股權獲行使後發行及配發股份；
- (iii) 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3,799,999.99港元用以按面值繳足379,999,999股股份而撥充資本，藉此向於通過本決議案日期名列本公司股東名冊的股份持有人發行及配發股份；
- (iv) 授予董事一般無條件授權，以發行、配發及處理(包括需要或可能需要發行及配發股份而作出要約或協議或授出證券的權力)股份(惟不包括根據供股或根據任何以股代息計劃或根據章程細則為代替全部或部分股份股利而發行及配發股份的類似安排，或根據股東於股東大會授出的特別授權而發行、配發及處置者)，惟未發行股份不得超過緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數的20%(惟未計及因行使超額配股權而可能發行及配發的任何股份)，此項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修訂此項授權為止(以最早發生者為準)；
- (v) 授予董事一般無條件授權，以授權彼等行使本公司一切權力，在聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他獲準證券交易所購回緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數最多10%的股份數目(惟未計及因行使超額配股權而可能發行及配發的任何股份)，此項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修訂此項授權為止(以最早發生者為準)；及
- (vi) 擴大上文(iv)段所述的一般無條件授權，於董事根據該項一般授權可能發行及配發或有條件或無條件同意發行及配發的已發行股份數目

中，加入相當於本公司根據上文(v)段所述購回股份授權而購回的已發行股份總數的股份數目。

## 5. 重組

在籌備上市的過程中，組成本集團的各公司進行重組，以精簡本集團的企業架構。進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構—重組」。

## 6. 我們附屬公司的詳情

我們附屬公司的詳情載於會計師報告，其正文載於本招股章程附錄一。

## 7. 本公司購回本身證券

本節載有聯交所規定須納入本招股章程有關本公司購回本身證券的資料。

### (a) 上市規則條文

上市規則準許以聯交所作為第一上市地的公司在聯交所購回其股份，惟受若干限制規限：

#### (i) 股東批准

上市規則規定以聯交所作為第一上市地的公司的所有建議股份購回(如為股份，則必須繳足)須事先獲其股東於股東大會上通過普通決議案以一般授權或特別批准個別交易的方式批准。

#### (ii) 資金來源

本公司須動用根據章程細則及開曼群島公司法可合法作購回用途的資金進行購回。上市公司不得以現金以外的代價或根據聯交所不時生效的買賣規則訂明者以外的結算方式在聯交所購回本身股份。

(iii) 核心關連人士

上市規則禁止本公司在知情情況下在聯交所向「核心關連人士」(包括董事、本公司的最高行政人員或主要股東或其任何附屬公司或彼等的任何緊密聯繫人)購回股份，而核心關連人士不得在知情情況下向本公司出售股份。

(b) 購回理由

董事相信，董事獲股東授予一般授權讓本公司在市場購回股份乃符合本公司及股東整體的最佳利益。該等購回(視乎當時市況及資金安排)或會增加本集團的每股資產淨值及／或每股盈利，並僅於董事相信有關購回對本公司及股東有利時方會進行。

(c) 購回的資金

購回證券時，本公司僅可動用根據章程細則、上市規則及開曼群島適用法律可合法作此用途的資金。

目前建議購回股份的資金將以本公司利潤、本公司股份溢價金額或就購回而發行新股份的所得款項，而倘購回須支付的任何溢價超逾將予購回股份面值之金額，則以本公司利潤或本公司股份溢價賬進賬額或同時以兩者撥付。在開曼群島公司法規限下，購回股份亦可以股本撥付。

以本招股章程所披露的本集團目前財務狀況為基準，並考慮本公司目前營運資金狀況，董事認為，倘購回授權獲全面行使，其可能不會對本集團的營運資金及／或資本負債狀況(與本招股章程所披露的狀況相比)造成重大不利影響。然

附註：根據唯一股東於2023年6月21日通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權(「購回授權」)以於聯交所或本公司證券可能上市且獲證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回本公司股份，股份總數不超過已發行及本招股章程所述將發行(於本公司下屆股東週年大會結束時、適用法律或章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會期間屆滿時或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或變更該項授權的任何時間(以最早者為準))股份總數10%。

而，倘行使購回授權會對董事不時認為適合本集團的營運資金需求或資本負債水平造成重大不利影響，則董事不會建議行使購回授權。

**(d) 股本**

倘購回授權獲全面行使(按緊隨上市後506,668,000股已發行股份計算(惟未計及因行使超額配股權而可能發行的股份))，將導致本公司於直至下列日期(以最早發生者為準)止期間內購回最多50,666,800股股份：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東在股東大會上通過普通決議案修訂或撤回購回授權時。

**(e) 一般資料**

概無董事或(經作出一切合理查詢後據彼等所深知、所悉及所信)彼等任何緊密聯繫人(定義見上市規則)目前有意在購回授權獲行使的情況下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，在適用的情況下，彼等將根據上市規則及開曼群島適用法律行使購回授權。

倘根據購回授權購回股份導致股東所佔本公司投票權的權益比例增加，則該項增加將根據收購守則被視為收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東（視乎股東權益增加的水平）可取得或鞏固本公司的控制權，並可能因任何上述增加而須根據收購守則規則26提出強制收購要約。董事並不知悉因行使購回授權而產生與收購守則有關的任何其他後果。

倘購回授權於緊隨資本化發行及全球發售完成後獲全面行使（惟未計及因行使超額配股權而可能發行的股份），根據購回授權將予購回的股份總數將為50,666,800股股份，即根據上述假設計算的股份總數的10%。倘購回股份會導致公眾持股量減至低於本公司當時已發行股份的指定最低百分比，則僅可在獲得聯交所豁免上市規則第8.08條關於公眾持股量的規定的情況下，方可進行。然而，董事現時無意行使購回授權以致公眾持股量低於上市規則規定者。倘購回會導致公眾持股量低於已發行股份總數的25%（或上市規則可能指定的其他最低公眾持股量百分比），則董事將不會行使購回授權。

概無本公司核心關連人士已通知本集團其目前有意在購回授權獲行使時向本公司出售股份，或已承諾屆時不會向本公司出售股份。

## B. 有關我們業務的進一步資料

### 1. 重大合約概要

本集團成員公司於本招股章程日期前兩年內訂立以下重大或可能屬重大的合約（並非於本集團日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 本公司與禾元商貿(香港)有限公司、招商證券及華泰金融控股訂立日期為2023年6月28日的基石投資協議，據此，禾元商貿(香港)有限公司有條件同意按發售價認購合共人民幣10,000,000元（包括經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及會計及財務匯報局交易徵費）的發售股份數目（約減至最接近的完整買賣單位）；
- (b) 本公司與吳明武、招商證券及華泰金融控股訂立日期為2023年6月28日的基石投資協議，據此，吳明武有條件同意按發售價認購合共10,000,000港元（包括經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及會計及財務匯報局交易徵費）的發售股份數目（約減至最接近的完整買賣單位）；
- (c) 彌償保證契約；

(d) 不競爭契約；及














(e) 香港包銷協議。








## 2. 本集團的知識產權

### (a) 商標

#### (i) 註冊商標

截至最後實際可行日期，我們已註冊下列對我們的業務屬重要的商標：

| 序號  | 商標  | 註冊編號     | 類別 | 註冊所有人名稱 | 註冊地點 | 註冊日期        | 到期日         |
|-----|---|----------|----|---------|------|-------------|-------------|
| 1.  |    | 55315072 | 31 | 外商獨資企業  | 中國   | 2022年2月7日   | 2032年2月6日   |
| 2.  |    | 55316214 | 30 | 外商獨資企業  | 中國   | 2022年2月14日  | 2032年2月13日  |
| 3.  |   | 55317279 | 45 | 外商獨資企業  | 中國   | 2022年2月21日  | 2032年2月20日  |
| 4.  |  | 55318517 | 37 | 外商獨資企業  | 中國   | 2022年1月28日  | 2032年1月27日  |
| 5.  |  | 55316252 | 11 | 外商獨資企業  | 中國   | 2022年3月28日  | 2032年3月27日  |
| 6.  |  | 55316657 | 7  | 外商獨資企業  | 中國   | 2022年4月7日   | 2032年4月6日   |
| 7.  |  | 55319692 | 20 | 外商獨資企業  | 中國   | 2022年4月7日   | 2032年4月6日   |
| 8.  |  | 55322076 | 29 | 外商獨資企業  | 中國   | 2022年3月14日  | 2032年3月13日  |
| 9.  |  | 55322156 | 6  | 外商獨資企業  | 中國   | 2022年3月7日   | 2032年3月6日   |
| 10. |  | 55323112 | 40 | 外商獨資企業  | 中國   | 2022年3月7日   | 2032年3月6日   |
| 11. |  | 55321015 | 39 | 外商獨資企業  | 中國   | 2022年11月21日 | 2032年11月20日 |
| 12. |  | 55974212 | 35 | 外商獨資企業  | 中國   | 2022年2月7日   | 2032年2月6日   |
| 13. |  | 55964325 | 41 | 外商獨資企業  | 中國   | 2022年2月7日   | 2032年2月6日   |

| 序號  | 商標  | 註冊編號     | 類別 | 註冊所有人名稱 | 註冊地點 | 註冊日期       | 到期日        |
|-----|---|----------|----|---------|------|------------|------------|
| 14. |  | 55954458 | 39 | 外商獨資企業  | 中國   | 2022年2月7日  | 2032年2月6日  |
| 15. |  | 55949596 | 42 | 外商獨資企業  | 中國   | 2022年2月7日  | 2032年2月6日  |
| 16. |  | 55943038 | 37 | 外商獨資企業  | 中國   | 2022年2月7日  | 2032年2月6日  |
| 17. |  | 55953998 | 45 | 外商獨資企業  | 中國   | 2022年4月7日  | 2032年4月6日  |
| 18. |  | 55949536 | 36 | 外商獨資企業  | 中國   | 2022年5月28日 | 2032年5月27日 |
| 19. |  | 55320355 | 35 | 外商獨資企業  | 中國   | 2022年1月28日 | 2032年1月27日 |
| 20. |  | 55320842 | 9  | 外商獨資企業  | 中國   | 2022年3月28日 | 2032年3月27日 |
















## (ii) 待完成申請之商標

截至最後實際可行日期，我們已申請下列對我們的業務屬重要的商標：



| 序號 | 商標  | 申請編號     | 類別 | 申請人名稱  | 申請地點 | 申請日期       |
|----|---|----------|----|--------|------|------------|
| 1. |  | 55319174 | 21 | 外商獨資企業 | 中國   | 2021年4月17日 |
| 2. |  | 55316191 | 36 | 外商獨資企業 | 中國   | 2021年4月17日 |
| 3. |  | 55317781 | 44 | 外商獨資企業 | 中國   | 2021年4月17日 |
| 4. |  | 55326472 | 42 | 外商獨資企業 | 中國   | 2021年4月17日 |

## (b) 許可商標

根據浙江眾安於2021年12月14日訂立的商標許可協議，我們有權使用以下商標。有關商標許可協議的詳情，請參閱本招股章程「關連交易」。

| 序號  | 商標  | 註冊編號     | 類別 | 註冊所有人名稱 | 註冊地點 | 註冊日期       | 到期日        |
|-----|---|----------|----|---------|------|------------|------------|
| 1.  |    | 13281600 | 29 | 浙江眾安    | 中國   | 2015年1月21日 | 2025年1月20日 |
| 2.  |    | 13281713 | 30 | 浙江眾安    | 中國   | 2015年3月28日 | 2025年3月27日 |
| 3.  |    | 13281768 | 31 | 浙江眾安    | 中國   | 2015年3月28日 | 2025年3月27日 |
| 4.  |    | 13281968 | 36 | 浙江眾安    | 中國   | 2015年1月28日 | 2025年1月27日 |
| 5.  |    | 13282322 | 44 | 浙江眾安    | 中國   | 2015年1月7日  | 2025年1月6日  |
| 6.  |    | 13352711 | 20 | 浙江眾安    | 中國   | 2015年1月21日 | 2025年1月20日 |
| 7.  |    | 13352943 | 21 | 浙江眾安    | 中國   | 2015年1月28日 | 2025年1月27日 |
| 8.  |    | 13353017 | 21 | 浙江眾安    | 中國   | 2015年2月7日  | 2025年2月6日  |
| 9.  |   | 13353824 | 21 | 浙江眾安    | 中國   | 2015年1月14日 | 2025年1月13日 |
| 10. |  | 13361054 | 29 | 浙江眾安    | 中國   | 2015年3月7日  | 2025年3月6日  |
| 11. |  | 13361080 | 30 | 浙江眾安    | 中國   | 2015年3月7日  | 2025年3月6日  |
| 12. |  | 13361102 | 30 | 浙江眾安    | 中國   | 2015年3月7日  | 2025年3月6日  |
| 13. |  | 13361128 | 30 | 浙江眾安    | 中國   | 2015年2月7日  | 2025年2月6日  |
| 14. |  | 13361163 | 30 | 浙江眾安    | 中國   | 2015年2月14日 | 2025年2月13日 |
| 15. |  | 13366769 | 37 | 浙江眾安    | 中國   | 2015年1月14日 | 2025年1月13日 |



| 序號  | 商標  | 註冊編號     | 類別 | 註冊所有人名稱 | 註冊地點 | 註冊日期       | 到期日        |
|-----|---|----------|----|---------|------|------------|------------|
| 16. |  | 13367748 | 40 | 浙江眾安    | 中國   | 2015年1月14日 | 2025年1月13日 |
| 17. |  | 13367914 | 40 | 浙江眾安    | 中國   | 2015年1月14日 | 2025年1月13日 |

## (c) 域名

截至最後實際可行日期，我們為下列域名的註冊所有人：

| 序號 | 註冊人    | 域名           | 註冊日期      | 到期日       |
|----|--------|--------------|-----------|-----------|
| 1. | 外商獨資企業 | zazhsh.com   | 2021年4月2日 | 2024年4月2日 |
| 2. | 外商獨資企業 | 眾安智慧生活.com   | 2021年4月2日 | 2024年4月2日 |
| 3. | 外商獨資企業 | 眾安智慧生活服務.com | 2021年4月2日 | 2024年4月2日 |

## C. 有關董事及主要股東的進一步資料

## 1. 董事

## (a) 權益披露—董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

緊隨資本化發行及全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使)，董事或本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須在股份上市後隨即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該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須在股份上市後隨即登記於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須在股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

## (i) 於本公司的權益

| 董事姓名         | 權益性質                     | 持有股份數目 <sup>(1)</sup> | 持股概約百分比 |
|--------------|--------------------------|-----------------------|---------|
| 施中安先生(又名施侃成) | 於受控制法團的權益 <sup>(2)</sup> | 380,000,000(L)        | 75.0%   |

附註：

- (1) 字母「L」代表該人士於股份的好倉。
- (2) 該等股份由眾安BVI擁有，眾安BVI由眾安全資擁有。全好擁有眾安約57.89%的權益，全好由施先生直接全資擁有。根據證券及期貨條例，施先生被視為於眾安BVI擁有權益的股份中擁有權益。

## (ii) 於本公司相聯法團的權益

| 董事姓名         | 相聯法團名稱 | 權益性質                     | 截至最後實際可行日期            |         |
|--------------|--------|--------------------------|-----------------------|---------|
|              |        |                          | 持有股份數目 <sup>(1)</sup> | 持股概約百分比 |
| 施中安先生(又名施侃成) | 眾安     | 於受控制法團的權益 <sup>(2)</sup> | 3,262,411,200 (L)     | 57.89%  |
|              | 中國新城市  | 於受控制法團的權益 <sup>(3)</sup> | 1,358,859,594(L)      | 67.58%  |
|              | 全好     | 實益擁有人                    | 1 (L)                 | 100%    |

## 附註：

- (1) 「L」代表該人士於股份的好倉。
- (2) 該等股份由全好擁有。根據證券及期貨條例，施先生被視為於全好擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 於該等中國新城市1,358,859,594股股份中，Ideal World持有1,327,556,000股股份，Ideal World由眾安全資擁有。全好擁有眾安約57.89%的權益，全好由施先生直接全資擁有。此外，全好持有31,303,594股股份。根據證券及期貨條例，施先生被視為於Ideal World及全好各自擁有權益的股份中擁有權益。

## (b) 服務協議及委任函詳情

各執行董事已與本公司訂立服務協議，自上市日期起計為期三年，可由一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，自上市日期起計為期三年，可由一方向另一方發出不少於一個月的書面通知予以終止。

**(c) 董事薪酬**

我們各執行董事有權收取按每年十二個月基準支付的薪酬。就截至2022年12月31日止三個年度而言，本集團向董事支付的薪酬總額(包括薪金、津貼、實物利益、績效相關花紅及退休金計劃供款)分別約為人民幣1.5百萬元、人民幣2.4百萬元及人民幣1.9百萬元。詳情請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註7。

我們各名獨立非執行董事已獲委任，為期三年。我們擬向鍾創新先生、梁信軍先生及趙岩先生各自支付每年人民幣300,000元的董事酬金。除董事酬金外，預期獨立非執行董事概不會因擔任獨立非執行董事而獲得任何其他報酬。

根據目前生效的安排，我們應付董事於截至2023年12月31日止年度的薪酬總額(不包括績效相關花紅)估計約為人民幣3.0百萬元。

**2. 主要股東**

**(a) 主要股東於股份中的權益**

除本招股章程「主要股東」所披露者外，就我們董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使)，概無人士(除董事及本公司最高行政人員外)於我們的股份或相關股份中將擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須予披露的權益及／或淡倉，或直接或間接於本公司任何其他成員公司的已發行的投票權股份的10%或以上中擁有權益。

**(b) 本集團其他成員公司主要股東的權益**

截至最後實際可行日期，就我們董事所知，下列人士(除本公司董事或最高行政人員外)於本集團其他成員公司的已發行具投票權股份的10%或以上中擁有權益：

| 本集團成員公司名稱 | 股東名稱                  | 概約權益百分比 |
|-----------|-----------------------|---------|
| 浙江成誠      | 包利雲女士 <sup>(附註)</sup> | 20%     |
| 淮北眾宏      | 淮北宏橋物業服務有限公司          | 10%     |
| 紹興眾明      | 浙江明瀾物業有限公司            | 43%     |

附註：包女士代表其丈夫徐群峰先生持有該20%股權。

**3. 收取的代理費或佣金**

除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，概無就本集團任何成員公司發行或出售任何股本而提供任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

**4. 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任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須於股份上市後隨即登記於該條所述登記冊的任何權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；
- (b) 董事或本附錄「— D.其他資料 — 7.專家資格」所述專家概無於本公司發起或於緊接本招股章程日期前兩年內本集團任何成員公司所買賣或租賃或擬買賣或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；

- (c) 董事概無於本招股章程日期仍然有效且對本集團整體業務關係重大的任何合約或安排中擁有任何重大權益；
- (d) 董事概無與本集團任何成員公司訂立任何現有或建議服務合約，惟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)予以終止的合約；
- (e) 就董事所知，概無任何人士(董事或本公司最高行政人員除外)於緊隨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3分部的規定須向本公司披露的任何權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何成員公司的已發行具投票權股份的10%或以上中擁有權益；及
- (f) 就董事所知，截至最後實際可行日期，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，概無擁有本集團五大客戶或五大供應商的任何權益。

## D. 其他資料

### 1. 稅務及其他彌償保證

我們的控股股東已與本公司(為其本身及作為其各附屬公司之受託人)並以其為受益人訂立彌償保證契約，按共同及個別基準就(其中包括)以下各項提供彌償：(i)本集團任何成員公司於上市日期或之前根據香港法例第111章遺產稅條例或與香港或香港境外任何司法管轄區相類似法例而可能產生的任何遺產稅責任；(ii)於上市日期後，因本集團任何成員公司於上市日期或之前違反有關司法管轄區適用法律或法規引致任何未申報稅項、未繳稅款及任何其他稅項負債而產生的任何追加罰金、滯納金或罰款；及(iii)本招股章程「業務—僱員—社會保險及住房公積金供款」所披露於往績記錄期因與社保及住房公積金繳納不足相關的不合規事件而產生的任何申索、處罰或其他債務。眾安亦已向我們承諾，倘余姚眾安及杭州眾安恒隆及其相關直接控股公司未能償還該等

餘下負債(如本招股章程「歷史、重組及公司架構—重組—6.分立中國新城市集團的兩家成員公司」所披露)，則其將賠償並讓我們全數免於因該等餘下負債而產生或與之相關的任何損失。

## 2. 訴訟

截至最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司概無面臨任何對本集團營運業績或財務狀況具有重大影響的重大未決訴訟或索償。

## 3. 聯席保薦人

聯席保薦人均已滿足上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性準則。聯席保薦人擔任上市保薦人將收取總額9.1百萬港元的費用。

聯席保薦人已代表本公司向上市委員會申請批准本招股章程所述的全部已發行及將予發行股份上市及買賣。

本公司已就股份獲納入中央結算系統作出一切必要安排。

## 4. 開辦費用

與本公司註冊成立有關的開辦費用約為3,270美元。

## 5. 發起人

就上市規則而言，本公司並無發起人。於緊接本招股章程日期前兩年內，本公司概無就全球發售及本招股章程所述相關交易向任何發起人支付、配發或給予或建議支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

**6. 股份持有人的稅項****(a) 香港**

買賣及轉讓於本公司的香港股東名冊分冊登記的股份須繳納香港印花稅，向買賣雙方各自收取的現行費率為0.13%。產生自或源自於香港的買賣股份利潤亦可能須繳納香港利得稅。自2006年2月11日起生效的2005年收入(取消遺產稅)條例廢除遺產稅。

**(b) 開曼群島**

根據目前的開曼群島法律，毋須就股份轉讓於開曼群島支付任何印花稅。

**(c) 諮詢專業顧問**

倘有意持有股份的人士對持有或處置或買賣股份的稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與全球發售的其他各方對股份持有人因持有或處置或買賣股份或行使股份所附帶的任何權利所產生的任何稅務影響或負債概不承擔任何責任。



## 7. 專家資格

以下為發表本招股章程所載意見或建議的專家的資格：

| 名稱                                | 資格   |
|-----------------------------------|--|
| 招商證券(香港)有限公司                      | 從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團 |
| 華泰金融控股(香港)有限公司                    | 從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團 |
| 安永會計師事務所                          | 執業會計師及註冊公共利益實體核數師  |
| Maples and Calder (Hong Kong) LLP | 開曼群島法律事務所  |
| 競天公誠律師事務所                         | 本公司有關中國法律之法律顧問   |
| 中指研究院                             | 行業顧問   |

## 8. 專家同意書

上述各專家已就本招股章程的刊發發出書面同意書，表示同意按本招股章程所載的形式及涵義在本招股章程載列其報告及／或函件及／或法律意見(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。各專家之陳述均於本招股章程日期作出，以及由該專家以供收錄於本招股章程所作出。

## 9. 專家於本公司之權益

名列上文「D. 其他資料—7. 專家資格」之人士概無實益或以其他方式擁有任何股份或本集團任何成員公司股份之權益，亦無擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券之權利或購股權(不論是否可依法強制執行)。

## 10. 約束力

倘根據本招股章程作出申請，本招股章程即具效力，致使所有有關人士須受《公司(清盤及雜項條文)條例》第44A及44B條的所有適用條文(罰則除外)約束。

## 11. 其他事項

- (a) 除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內：
- (i) 除本招股章程「歷史、重組及公司架構」所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行全部或部分繳足股款的股份或借貸資本，以換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概無附有購股權，亦無有條件或無條件同意附有購股權；
  - (iii) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或借貸資本已授予或同意授予任何佣金、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支付或應付任何佣金。
- (b) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行創辦人、管理層或遞延股份。
- (c) 於緊接本招股章程日期前12個月內，本集團業務不曾遭受可能或已經對本集團的財務狀況造成重大影響的干擾。
- (d) 本公司的股東名冊總冊將在開曼群島由股份過戶登記總處存置，而本公司的股東名冊分冊將在香港由香港股份過戶登記分處存置。除非董事另行同意，否則所有股份過戶及其他所有權文件必須送交本公司的香港股份過戶登記處辦理登記，而並非送交開曼群島。

- (e) 本集團旗下各公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統中進行交易。
- (f) 董事獲告知，根據開曼群島公司法，本公司使用英文名稱同時使用中文名稱並不違反開曼群島公司法。
- (g) 本公司並無發行在外的可換股債務證券或債權證。
- (h) 概無任何放棄或同意放棄收取未來股利之安排。
- (i) 概無任何影響利潤匯入香港或資本從香港境外匯回香港之限制。

## 12. 雙語招股章程

本招股章程的中英文版本乃依據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條規定的豁免分開刊發。倘本招股章程的英文版本與中文版本有任何差異，應以英文版本為準。

**A. 送呈公司註冊處處長文件**

連同本招股章程文本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

- (a) 綠色申請表格及藍色申請表格文本各一份；
- (b) 本招股章程「附錄四—法定及一般資料—D.其他資料—8.專家同意書」所述之書面同意書；及
- (c) 本招股章程「附錄四—法定及一般資料—B.有關我們業務的進一步資料—1.重大合約概要」所述的各重大合約文本。

**B. 展示文件**

下列文件自本招股章程日期起計14日(包括該日)內於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及我們的網站([www.zazhsh.com](http://www.zazhsh.com))發佈：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 安永會計師事務所出具的會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 安永會計師事務所就未經審核備考財務資料編製的報告，其全文載於本招股章程附錄二B節；
- (d) 本集團截至2022年12月31日止三個年度的經審核合併財務報表；
- (e) 我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所於招股章程日期就本集團業務經營及一般公司事務出具的法律意見書；
- (f) 我們就開曼群島法律的法律顧問Maples and Calder (Hong Kong) LLP出具的意見函件，其概述於本招股章程附錄三所述的開曼群島公司法的若干方面；
- (g) 中指院報告；
- (h) 開曼群島公司法；

- (i) 本招股章程「附錄四—法定及一般資料—B.有關我們業務的進一步資料—1.重大合約概要」所提述的重大合約的副本；
- (j) 本公司與各董事訂立的服務協議及委任函(倘適用)；及
- (k) 本招股章程「附錄四—法定及一般資料—D.其他資料—8.專家同意書」所述的書面同意書。



众安智慧生活服务有限公司  
Zhong An Intelligent Living Service Limited