香港聯合交易所有限公司與證券及期貨事務監察委員會對本申請版本的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何意見，並明確表示概不就因本申請版本全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

Lushang Life Services Co., Ltd.
魯商生活服務股份有限公司

(「本公司」)

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

的申請版本

警　告

本申請版本乃根據香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)及證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)的要求而刊發，僅用作提供資料予香港公眾人士。

本申請版本為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出重大變動。 閣下閱覽本文件，即代表 閣下知悉、接納並向本公司、本公司的獨家保薦人、顧問或包銷團成員表示同意：

(a) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的；投資者不應根據本文件中的資料作出任何投資決定；

(b) 在聯交所網站登載本文件或其補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、本公司的獨家保薦人、顧問或包銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行發售活動的責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；

(c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在最後正式的上市文件內全部或部分轉載；

(d) 本申請版本並非最終的上市文件，本公司可能不時根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》作出更新或修訂；

(e) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通告、小冊子或廣告，亦非邀請公眾人士提出認購或購買任何證券的要約，且不旨在邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約；

(f) 本文件不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；

(g) 本公司或本公司的任何聯屬公司、本公司的獨家保薦人、顧問或包銷團成員概無於任何司法權區透過刊發本文件而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；

(h) 本文件所述的證券非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；

(i) 本公司並無亦不會將本文件所指的證券按1933年美國證券法(經修訂)或美國任何州立證券法例註冊；

(j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資料的發佈可能受到法律限制， 閣下同意了解並遵守任何該等適用於 閣下的限制；及

(k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關的公開發售及／或上市申請。

倘於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，有意投資者務請僅依據與香港公司註冊處處長註冊的本公司招股章程作出投資決定；招股章程的文本將於發售期內向公眾人士提供。

重 要 提 示

重要提示：*閣下對本文件任何內容如有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。*

Lushang Life Services Co., Ltd.*
魯商生活服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

[編纂]

[編纂]的[編纂]數目	：	[編纂]股H股(視乎[編纂]行使與否而定)
[編纂]數目	：	[編纂]股H股(可予重新分配)
[編纂]數目	：	[編纂]股H股(可予重新分配及視乎[編纂]行使與否而定)
[編纂]	：	每股[編纂][編纂]港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足，多繳款項可予退還)]
面值	：	每股H股人民幣1.00元
股份代號	：	[編纂]

獨家保薦人

農銀國際
ABC INTERNATIONAL

[編纂]、[編纂]及[編纂]

[編纂]

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本文件的內容概不負責，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文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本文件連同本文件「附錄八－送呈公司註冊處處長及備查文件－A. 送呈公司註冊處處長文件」所列文件已遵照香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條規定送呈香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

最終[編纂]預期將由[編纂](代表[編纂])與本公司於[編纂]協商釐定。[編纂]預期為[編纂]或前後，且無論如何不遲於[編纂]。[編纂]將不超過[編纂][編纂]港元，而現時預期不低於[編纂]港元。倘[編纂](代表[編纂])與本公司基於任何理由未能於[編纂]之前就最終[編纂]達成協議，[編纂]將不會進行，並將告失效。

[編纂]未曾亦不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且不可在美國境內或向美國人士或以其名義或為其利益[編纂]、出售、質押或轉讓，惟根據美國證券法及任何適用美國州證券法的登記規定獲豁免者或在不受其限制的交易中進行者除外。[編纂]將根據S規例僅於美國境外以離岸交易方式[編纂]及出售。

[編纂]申請人於申請時須支付最高[編纂]每[編纂][編纂]港元，連同1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，惟倘最終釐定的[編纂]低於[編纂]港元，則多繳款項可予退還。

[編纂](代表[編纂])徵得我們同意後，在認為合適的情況下可於遞交[編纂]申請截止日期上午前，隨時將[編纂]數目及／或指示性[編纂]範圍下調至低於本文件所訂明者(即[編纂]港元至[編纂]港元)。於此情況下，我們將在作出下調決定後於實際可行情況下盡快在本公司網站(**www.lushangfuwu.com**)及聯交所網站(**www.hkexnews.hk**)刊載下調[編纂]數目及／或指示性[編纂]的通知，惟無論如何不遲於遞交[編纂]申請截止日期上午。進一步詳情載於本文件「[編纂]」及「[編纂]」。倘於遞交[編纂]申請截止日期前已遞交[編纂]申請，則倘[編纂]數目及／或指示性[編纂]如上文所述下調，有關申請可於其後撤回。

我們於中國註冊成立，且我們的絕大部分業務位於中國。有意投資者務請留意中國與香港之間在法律、經濟及金融體系方面的差異，且須承受與投資於中國註冊成立公司相關的各類風險因素。有意投資者亦請留意，中國的監管架構有別於香港的監管架構，務請考慮我們H股的不同市場性質。有關差異及風險因素載於本文件「風險因素」、「附錄五－中國及香港主要法律及監管條文概要」及「附錄六－組織章程概要」。

在作出投資決定前，有意投資者務請考慮本文件所載全部資料，包括「風險因素」所載風險因素。

倘於H股在聯交所開始買賣當日上午八時正前發生若干理由，[編纂](代表[編纂])有權終止[編纂]根據[編纂]認購及促致申請人認購[編纂]的責任。有關理由載於本文件「[編纂]」一節。務請　閣下參閱該節內容獲取其他詳情。

[編纂]

重 要 提 示

[編纂]

重 要 提 示

[編纂]

預期時間表

[編纂]

預期時間表

[編纂]

預期時間表

[編纂]

預期時間表

[編纂]

目　　錄

致投資者的重要通知

本文件由魯商生活服務股份有限公司僅為[**編纂**]*而刊發，除本文件根據*[**編纂**][**編纂**]*的*[**編纂**]*外，本文件不構成出售任何證券的*[**編纂**]*或招攬購買任何有關證券的要約。本文件不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的要約或招攬認購或購買任何證券的要約。本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區*[**編纂**][**編纂**]*或派發本文件。在其他司法權區派發本文件及*[**編纂**]*及銷售*[**編纂**]*均受限制，除非根據有關證券監管機構的登記或授權而獲該等司法權區的適用證券法例准許或獲得有關豁免，否則不得進行。*

閣下作出投資決定時應僅倚賴本文件及[**編纂**]*所載資料。我們並無授權任何人士向　閣下提供有別於本文件所載的資料。　閣下切勿將並非載於本文件的任何數據或聲明視為已獲我們、獨家保薦人、*[**編纂**]*及*[**編纂**]*、任何*[**編纂**]*、我們或彼等各自的任何董事、高級職員或代表，或參與*[**編纂**]*的任何其他人士或各方授權而加以依賴。*

頁次

預期時間表 i

目錄 v

概要 1

釋義 13

詞彙 25

前瞻性陳述 29

風險因素 31

豁免嚴格遵守上市規則規定 66

目　錄

有關本文件及[編纂]的資料 69

董事、監事及參與[編纂]的各方 75

公司資料. 79

行業概覽. 81

監管概覽. 91

歷史、重組及公司架構 111

業務 119

與控股股東的關係 180

關連交易. 193

董事、監事及高級管理層. 205

主要股東. 224

股本 226

財務資料. 230

未來計劃及所得款項用途. 287

[編纂] 297

[編纂]的架構 310

如何申請[編纂] 322

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　－　估值報告 III-1

附錄四　－　稅項及外匯. IV-1

目　錄

附錄五　－　中國及香港主要法律及監管條文概要 V-1

附錄六　－　組織章程概要. VI-1

附錄七　－　法定及一般資料. VII-1

附錄八　－　送呈公司註冊處處長及備查文件. VIII-1

概　要

本概要為　閣下提供本文件所載資料的概覽。由於其為概要，因此並非載有全部可能對　閣下重要的資料。　閣下在決定投資[**編纂**]*前，應細閱整份文件。*

任何投資均涉及風險。部分有關投資[**編纂**]*的特定風險載於本文件「風險因素」。　閣下在決定投資*[**編纂**]*前，應細閱該節。*

概覽

我們是山東省具有領先市場地位的綜合物業管理服務提供商並擁有增長快速的良好往績記錄。我們的總部位於山東省濟南市，自2006年成立以來，經過15年多的發展，我們的業務範圍已擴展至山東省幾乎所有地級市以及北京和哈爾濱。根據中指院的資料，以2020年增值服務收入佔比、純利、毛利、收入及在管建築面積計，我們在總部位於山東省的2021中國物業服務百強企業中分別排名第二、第六、第六、第六和第七，並獲認可為「2021物業管理行業多元化運營優秀企業」及「2021物業服務專業化運營領先品牌企業」之一。

我們深深植根於山東省，截至2021年3月31日，我們已簽約管理65個物業，已簽約總建築面積超21.5百萬平方米，覆蓋中國的12個城市，而我們管理65個物業，在管總建築面積約17.9百萬平方米，其中61個已簽約物業（已簽約建築面積19.4百萬平方米）及61個在管物業（在管總建築面積約15.8百萬平方米）位於山東省，服務近80,000戶家庭和企業客戶。根據中指院的資料，山東省是中國人口最多、經濟最繁榮的省份之一，一直是並將繼續是我們的戰略發展重心。根據中指院的資料，於2020年，山東省生產總值總量居中國各省第三位，且山東省的居民人均可支配收入高於中國平均水平。

在我們的整個發展過程中，我們秉持「健康為民，幸福為家」的願景來開展業務。我們相信，我們對客戶滿意度和以客戶為中心的文化的投入已塑造我們的品牌形象，並幫助我們在山東省確立領先的市場地位。於往績記錄期間，由於我們高效的運營和優質的服務，我們實現快速增長。我們的收入以19.5%的複合年增長率從2018年的人民幣282.0百萬元增至2020年的人民幣402.8百萬元。我們的純利以36.1%的複合年增長率從2018年的人民幣24.5百萬元增至2020年的人民幣45.4百萬元。

我們的業務模式

於往績記錄期間，我們的收入主要來自三條業務線：(i)物業管理服務，(ii)非業主增值服務，及(iii)社區增值服務：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
物業管理服務	162,758	57.7	180,475	56.2	204,001	50.6	46,623	64.9	60,155	57.7
非業主增值服務	47,125	16.7	70,963	22.1	119,884	29.8	16,444	22.9	27,086	26.0
社區增值服務	72,150	25.6	69,707	21.7	78,959	19.6	8,773	12.2	16,942	16.3
總計	**282,033**	**100.0**	**321,145**	**100.0**	**402,844**	**100.0**	**71,840**	**100.0**	**104,183**	**100.0**

- *物業管理服務*。我們向物業開發商、業主(包括公共實體)、住戶及租戶提供各類物業管理服務，包括保潔、秩序維護、綠化、維修保養、公共區域維護及其他物業管理相關服務。我們管理多元化的物業組合，包括(i)住宅物業；(ii)商業物業(例如商業綜合體、寫字樓及公寓)；及(iii)其他類別的物業(包括諸如城市道路、學校、主題小鎮、醫院、銀行及產業園等市政設施)。我們按包幹制收取物業管理費。

- *非業主增值服務*。我們向物業開發商提供廣泛的增值服務。我們的非業主增值服務涵蓋物業開發的各個階段及交付過程，主要包括：(i)設計服務，我們為物業開發商及學校提供全面的物業開發設計服務，包括施工開始前繪製施工圖及制定建築結構、設施、供水、電力及供暖系統的設計方案，以及進行酒店、商業綜合體、物業開發商的銷售案場及樣板間以及公共區域的室內裝修；(ii)前期物業管理服務，主要包括(a)工地管理，我們在物業開發商的工地巡檢及維護秩序；(b)案場服務，我們為物業開發商的銷售案場及樣板間提供物業管理服務；及(c)諮詢服務，我們從物業管理的角度為物業開發商業務運營的各個階段提供建議；(iii)景觀美化服務，我們根據客戶需求向物業開發商提供各種景觀設計及建設服務，其中主要包括為住宅小區及銷售案場籌備景觀設計、地形改造及苗木種植等服務；(iv)交付前

服務，我們清潔及檢驗將交付的物業，並協助交付過程；及(v)其他定製服務，例如維修保養服務，我們在物業的交付後質保期內協助維修保養，及物業交易協助服務，我們從中協助物業開發商銷售停車位及出租零售舖位。

- *社區增值服務*。我們致力向業主及住戶提供廣泛的社區增值服務，以提高彼等的生活質量。我們的社區增值服務主要包括：(i)社區空間及資源管理服務，我們將可出租的公共區域（例如電梯廣告空間、地下室及外墻廣告空間）出租給第三方供應商，並協助我們在管社區的業主及住戶管理活動中心、社區空間及儲藏空間；(ii)停車位管理服務，我們為業主及住戶提供臨時停車位，並為彼等帶來便利；(iii)水電管理服務；及(iv)社區生活服務（例如定製化的垃圾清理和家政服務，以滿足客戶的多樣化需求）。

下表載列於所示期間按業務線及按付款客戶劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
							(未經審核)			
物業管理服務	**162,758**	**57.7**	**180,475**	**56.2**	**204,001**	**50.6**	**46,623**	**64.9**	**60,155**	**57.7**
－魯商發展集團	9,764	3.5	9,880	3.1	9,112	2.3	2,184	3.0	2,848	2.7
－關聯方	2,463	0.9	1,188	0.4	2,770	0.7	225	0.3	1,163	1.1
－獨立第三方	150,531	53.4	169,407	52.8	192,119	47.7	44,214	61.5	56,144	53.9
非業主增值服務	**47,125**	**16.7**	**70,963**	**22.1**	**119,884**	**29.8**	**16,444**	**22.9**	**27,086**	**26.0**
－魯商發展集團	40,776	14.5	61,232	19.1	107,766	26.8	14,929	20.8	24,123	23.2
－關聯方	4,084	1.4	6,251	1.9	8,032	2.0	1,036	1.4	2,514	2.4
－獨立第三方	2,265	0.8	3,480	1.1	4,086	1.0	479	0.7	449	0.4
社區增值服務	**72,150**	**25.6**	**69,707**	**21.7**	**78,959**	**19.6**	**8,773**	**12.2**	**16,942**	**16.3**
－魯商發展集團	32	0.0	25	0.0	515	0.1	12	0.0	16	0.0
－關聯方	977	0.3	1,698	0.5	1,668	0.4	326	0.5	660	0.6
－獨立第三方	71,141	25.2	67,984	21.2	76,776	19.1	8,435	11.7	16,266	15.6
總計	**282,033**	**100.0**	**321,145**	**100.0**	**402,844**	**100.0**	**71,840**	**100.0**	**104,183**	**100.0**

競爭優勢

我們認為我們的成功歸因於並將繼續歸因於下列競爭優勢：(i)山東省具有領先市場地位的綜合物業管理服務提供商並擁有增長強勁的良好往績記錄；(ii)與魯商發展集團及山東商業集團的長期穩定合作為不斷可持續的業務增長作出貢獻；(iii)來自多元化

服務及物業組合的多種收入來源；(iv)以優質服務支撐的強大品牌形象；(v)先進的技術解決方案和標準化的管理系統，以提高運營效率和改善客戶體驗；及(vi)經驗豐富的專業管理團隊和有效的人力資源系統。

我們的業務策略

我們致力於通過實施以下策略來鞏固我們的市場地位並實現進一步擴張：(i)通過戰略合作、收購及投資擴大業務規模及鞏固我們在山東省的市場地位；(ii)繼續提供優質並多元化的增值服務；(iii)改善我們的標準化運營和自動化系統，以提高服務質量及運營效率；及(iv)持續吸引、培養及挽留人才。

我們與魯商發展集團及山東商業集團的戰略業務關係

我們與魯商發展集團及山東商業集團擁有長期密切的戰略關係，而於往績記錄期間山東商業集團及其聯繫人(定義見上市規則)(看作一個集團)是我們的最大客戶。自成立以來，我們一直為山東商業集團開發的物業提供物業管理及增值服務。截至2021年3月31日，我們的47個在管物業由山東商業集團開發，在管總建築面積為12.8百萬平方米，佔同日我們在管總建築面積的71.5%。於2018年、2019年及2020年以及截至2021年3月31日止三個月，我們來自山東商業集團(作為付款客戶)的收入分別為人民幣58.1百萬元、人民幣80.3百萬元、人民幣129.9百萬元及人民幣31.3百萬元，分別佔我們總收入的20.6%、25.0%、32.2%及30.1%。

我們與魯商發展集團及山東商業集團的長期合作關係使我們能減少溝通成本並建立相互信任。經過多年的合作，我們已深入了解其對物業管理服務的嚴格要求及規定。在保持與魯商發展集團及山東商業集團的業務合作的同時，為多樣化我們的客戶群，憑藉我們日益增強的品牌知名度及市場地位，我們持續努力拓展業務，以管理第三方物業開發商開發的項目同時努力拓展客戶群。

控股股東及持續關連交易

[**編纂**]構成自魯商發展的分拆。緊隨[**編纂**]完成後(不計及[**編纂**]獲行使)，本公司將分別由魯商發展及魯商發展的全資附屬公司魯商創新擁有[**編纂**]%及[**編纂**]%。魯商發展由山東商業擁有約52.00%。山東商業由山東國資委及一家大型國有企業持有90%。因此，山東商業、魯商發展及魯商創新根據上市規則將成為我們的控股股東。

除「與控股股東的關係」一節所披露者外，截至最後可行日期，我們的控股股東、董事或彼等各自的緊密聯繫人概無於直接或間接與我們的業務競爭或可能競爭的任何業務中擁有任何利益。為確保未來不會存在競爭，我們各控股股東在不競爭契約中向我們作出不可撤回及無條件的承諾，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進行任何與我們的業務可能構成競爭的業務，或於當中持有任何權利或利益，或以其他方式涉及。

我們已與我們的關連人士訂立多項於[**編纂**]後根據上市規則第14A章將構成持續關連交易的協議。有關更多資料，請參閱「關連交易」。

我們的客戶及供應商

於2018年、2019年及2020年以及截至2021年3月31日止三個月，來自五大客戶的收入分別為人民幣64.7百萬元、人民幣87.6百萬元、人民幣136.0百萬元及人民幣33.5百萬元，分別佔我們同期總收入的22.9%、27.3%、33.8%及32.2%。於往績記錄期間，我們的最大客戶為山東商業集團及其聯繫人(定義見上市規則)(看作一個集團)。於2018年、2019年及2020年以及截至2021年3月31日止三個月，我們向山東商業集團及其聯繫人(定義見上市規則)提供服務產生的收入分別為人民幣58.1百萬元、人民幣80.3百萬元、人民幣129.9百萬元及人民幣31.3百萬元，分別佔我們總收入的20.6%、25.0%、32.2%及30.1%。有關詳情，請參閱「業務－客戶」。

於2018年、2019年及2020年以及截至2021年3月31日止三個月，來自五大供應商的採購額分別為人民幣39.6百萬元、人民幣40.9百萬元、人民幣110.5百萬元及人民幣19.7百萬元，分別佔我們同期採購總額的23.4%、23.5%、41.4%及35.9%。於2018年、2019年及2020年以及截至2021年3月31日止三個月，向單一最大供應商作出的採購金額分別為人民幣16.4百萬元、人民幣19.3百萬元、人民幣49.7百萬元及人民幣5.8百萬元，分別佔我們總採購額的9.7%、11.1%、18.6%及10.5%。有關詳情，請參閱「業務－供應商」。

主要財務資料概要

以下所載歷史財務資料概要乃摘錄自本文件附錄一會計師報告所載綜合歷史財務資料(包括隨附附註)，以及「財務資料」所載資料，並應與該等資料一併閱讀。我們的財務資料乃按國際財務報告準則編製。

綜合損益及其他全面收入表甄選項目

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
收入	282,033	321,145	402,844	71,840	104,183
銷售成本	(235,757)	(265,122)	(323,223)	(54,816)	(80,667)
毛利	46,276	56,023	79,621	17,024	23,516
除税前利潤	33,773	39,828	58,889	14,362	16,577
本公司權益股東應佔年內利潤	24,466	28,934	45,302	11,002	12,764

下表載列於所示期間我們按業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
物業管理服務	15,649	9.6	14,140	7.8	22,690	11.1	6,876	14.7	10,406	17.3
非業主增值服務	15,944	33.8	26,133	36.8	37,857	31.6	8,017	48.8	9,080	33.5
社區增值服務	14,683	20.4	15,750	22.6	19,074	24.2	2,131	24.3	4,030	23.8
總計	**46,276**	**16.4**	**56,023**	**17.4**	**79,621**	**19.8**	**17,024**	**23.7**	**23,516**	**22.6**

於2018年、2019年、2020年及截至2020年及2021年3月31日止三個月的整體毛利率分別為16.4%、17.4%、19.8%、23.7%及22.6%。我們的整體毛利率受我們各個業務線所得綜合收入的影響。我們的毛利率由2018年的16.4%增加至2019年的17.4%，主要是由於我們的非業主增值服務及社區增值服務的毛利率增加。我們的毛利率由2019年的17.4%增加至2020年的19.8%，主要是由於我們的物業管理服務的毛利率增加。我們的毛利率從截至2020年3月31日止三個月的23.7%略微下降至截至2021年3月31日止三個月的22.6%。該下降主要由於非業主增值服務的毛利率下降所致。

我們物業管理服務的毛利率由2018年的9.6%下降至2019年的7.8%，主要由於2019年我們的僱員福利及薪酬增加導致該業務線的毛利減少。物業管理服務的毛利率由2019年的7.8%上升至2020年的11.1%，主要由於魯商發展集團開發的物業應佔毛利增加。物業管理服務的毛利率由截至2020年3月31日止三個月的14.7%上升至2021年同期的17.3%，主要由於(i)魯商發展集團開發的物業在管建築面積由截至2020年3月31日的10.7百萬平方米增加至截至2021年3月31日的11.8百萬平方米；及(ii)我們在擴張業務的過程中實現了更大的規模經濟。

下表載列於所示期間按物業開發商劃分的物業管理服務的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
							(未經審核)			
魯商發展集團開發的物業	15,864	9.9	14,320	8.0	23,487	11.9	6,938	14.9	10,425	18.9
關聯方開發的項目	–	–	–	–	(49)	(4.4)	–	–	(166)	(7.2)
獨立第三方開發的物業	(215)	(10.6)	(180)	(7.7)	(748)	(15.2)	(62)	0.0	147	5.3
總計	15,649	9.6	14,140	7.8	22,690	11.1	6,876	14.7	10,406	17.3

我們管理由魯商發展集團開發的項目的毛利率遠高於管理由我們的關聯方以及獨立第三方開發的項目的毛利率。我們於2020年和截至2021年3月31日止三個月為我們的關聯方開發的項目提供物業管理服務出現毛損，主要由於我們管理我們的關聯方開發的項目數量有限，在這些項目的早期運營階段產生的成本相對較高。我們於2018年、2019年和2020年以及截至2021年3月31日止三個月為獨立第三方開發的項目提供物業管理服務出現毛損，主要因為我們管理獨立第三方開發的某些公共設施，而管理該等早期的公共設施的成本相對較高。這些物業的平均物業管理費較魯商發展集團所開發的物業低。2021年，我們以較高的平均物業管理費獲得獨立第三方開發的新項目。因此，我們為獨立第三方開發的物業提供的物業管理服務於截至2021年3月31日止三個月內實現盈利。

我們非業主增值服務的毛利率從2019年的36.8%降至2020年的31.6%，並由截至2020年3月31日止三個月的48.8%降至2021年同期的33.5%，主要是由於我們景觀美化服務的毛利率大幅下降。我們景觀美化服務的毛利率降低主要是由於我們開展園林工程服務。

請參閱「財務資料－若干綜合損益及其他全面收入表項目的説明」。

綜合財務狀況表甄選項目

	截至12月31日			截至2021年3月31日
	2018年	2019年	2020年	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非流動資產總值	6,533	21,664	25,069	55,678
流動資產總值	274,727	320,908	837,283	466,916
流動負債總額	194,998	225,685	604,463	289,155
流動資產淨額	79,729	95,223	232,820	177,761
權益總額	86,262	116,887	257,889	233,439

請參閱「財務資料－若干綜合財務狀況表項目的説明」。

綜合現金流量表甄選項目

	截至12月31日止年度			截至2021年3月31日止三個月
	2018年	2019年	2020年	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
經營活動所得現金淨額	35,455	43,759	18,894	23,739
投資活動(所用)／所得現金淨額	(755)	(78,164)	(123,407)	239,484
融資活動所得／(所用)現金淨額	841	1,152	204,380	(152,464)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	35,541	(33,253)	99,867	110,759
年／期初現金及現金等價物	62,270	97,811	64,558	164,425
年／期末現金及現金等價物	97,811	64,558	164,425	275,184

截至2021年3月31日止三個月，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣239.5百萬元。現金流入淨額主要歸因於自關聯方收到的還款人民幣274.4百萬元，由購買物業、廠房及設備以及無形資產人民幣30.4百萬元所部分抵銷。截至2021年3月31日止三個月，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣152.5百萬元，主要反映償還計息借款人民幣110.0百萬元及收購共同控制下的附屬公司人民幣37.9百萬元的所得款項。請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量」。

主要財務比率摘要

	截至12月31日或截至該日止年度			截至2021年3月31日
	2018年	2019年	2020年	
股本回報率(%)	28.4	24.8	17.6	21.9
總資產回報率(%)	8.7	8.4	5.3	9.6
流動比率(倍)	1.4	1.4	1.4	1.6
資本負債比率(%)	–	–	42.8	0.5

有關上述主要財務比率的定義及分析，請參閱「財務資料 – 主要財務比率」。

[編纂]

下表所列統計數據乃基於假設(i)[**編纂**]已完成並根據[**編纂**]發行及出售[**編纂**]股股份；(ii)[**編纂**]並無獲行使；及(iii)於[**編纂**]完成後已發行和發行在外[**編纂**]股股份。

	按[編纂]每[編纂][編纂]港元計算	按[編纂]每[編纂][編纂]港元計算
股份市值[1]	[**編纂**]百萬港元	[**編纂**]百萬港元
本公司權益股東應佔未經審核備考經調整每股有形資產淨值[2]	[**編纂**]港元	[**編纂**]港元

(1) 市值乃基於[**編纂**]完成後（假設[**編纂**]未獲行使）預計將發行及發行在外[**編纂**]股股份計算。

(2) 本公司權益股東應佔未經審核備考經調整每股有形資產淨值於作出「附錄二 – 未經審核備考財務資料」所述的調整後進行計算。

股息政策

於往績記錄期間，我們並無宣派或派發股息。根據股東大會的決議，我們的股份持有人將有權根據已繳付或入賬記作繳足股份的金額按比例收取該等股息。截至最後可行日期，我們並無在[**編纂**]後設定任何派息比率。股息的派付和金額（如有）取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息的法定和監管限制、未來前景以及我們認為相關的其他因素。股息的宣派、支付和金額將由我們酌情決定。建議派付股息亦由董事會全權酌情決定，而於[**編纂**]後，任何宣派年內末期股息須經股東批准。請參閱「財務資料 – 股息政策」及「財務資料 – 可供分派儲備」。

所得款項用途

假設[**編纂**]並無獲行使，並假設[**編纂**]為每[**編纂**][**編纂**]港元（即本文件封頁載列的指示性[**編纂**]的中位數），我們估計，經扣除我們就[**編纂**]應付的[**編纂**]及其他估計開支後，我們將從[**編纂**]中收取的所得款項淨額約為[**編纂**]百萬港元。我們擬按下文所載用途及金額使用[**編纂**]所得款項淨額：(i)約[**編纂**]%（或約[**編纂**]百萬港元）將用於戰略合作、收購及投資以擴大業務規模及多元化物業組合；(ii)約[**編纂**]%（或約[**編纂**]百萬港元）將用於投資於技術系統及標準化業務運營以及開發技術支持社區平台；(iii)約[**編纂**]%（或約[**編纂**]百萬港元）將用於加強物業管理服務及進一步開發我們的多元化社區增值服務，以提升客戶體驗及滿意度；及(iv)約[**編纂**]%（或約[**編纂**]百萬港元）將用作營運資金。請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

近期發展及無重大不利變動

我們業務運營的近期發展

自2021年3月31日起及直至2021年5月31日，我們就提供物業管理服務簽訂五項新協議，已簽約總建築面積為2.5百萬平方米。這五項新協議有關獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。這五項協議的重大合約條款整體上與我們於往績記錄期間簽訂的協議條款可資比較。截至2021年5月31日，我們的已簽約總建築面積為21.6百萬平方米，我們的在管總建築面積為18.0百萬平方米。

COVID-19疫情

由新型冠狀病毒COVID-19引起的呼吸道疾病爆發於2019年12月報出，並在全球擴散。COVID-19疫情的爆發很可能對世界人民的生活和全球經濟造成不利影響。然而，根據中指院的資料，儘管COVID-19疫情增加了物業管理服務提供商的短期經營成本，並增加了物業管理服務提供商對其僱員和分包商的額外補貼，但長期而言，疫情也可能增加增值服務的需求，刺激物業管理服務提供商收入的增長。COVID-19將促使物業管理服務提供商更注重優質、安全和健康服務，這將進一步提高中國物業管理服務市場的服務標準，自身亦獲得良好的品牌聲譽。此外，為應對COVID-19的爆發，具有較大客流量的公共設施需要高標準的保潔和秩序維護服務。由於專業物業管理服務提供商能協助地方政府控制疫情的傳播，地方政府越來越認識到物業管理服務提供商的重要性。因此，中國物業管理服務行業的物業管理服務提供商預計將有更多機會（尤其是參與物業管理市場的機會）。此外，根據中指院的資料，面對COVID-19危機，更多中小型服務提供商正尋求被併購，這將進一步推動中國物業管理服務市場的整合和發展。請參閱「行業概覽」。

為應對COVID-19疫情，我們已制定應急方案，對我們的辦公場所和在管物業採取強化衛生與預防措施。從2020年1月直至最後可行日期，我們採購防護口罩和其他醫療及清潔用品而產生的總成本約為人民幣2.9百萬元。然而，董事認為，考慮到地方政府分發的醫療及清潔用品以及扣減社會保險供款等相關監管政策之後，與衛生和預防措施相關的額外成本不會對本集團截至2020年12月31日止年度和截至2021年5月31日止五個月的財務狀況產生重大不利影響。

自COVID-19疫情爆發以來直至最後可行日期，我們在分包商和水電費代繳服務提供商為我們提供服務以及供應商為我們供應物資方面並無遭遇任何重大中斷。鑒於我們業務的性質，董事預計本集團不會遭遇任何重大供應鏈中斷，因為我們並不依賴任何特定服務分包商或物資供應商，且市場上存在大量其他分包商和供應商可作替代。儘管中國爆發COVID-19，根據COVID-19爆發以來我們的上述經營和財務表現，並考慮到相關地方政府的支持性政策和財務補貼，董事預計，疫情的爆發不會對我們的業務經營、財務狀況和可持續性造成重大不利影響。然而，由於COVID-19疫情，我們仍須承受風險並將面臨不確定性。有關更多詳情，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－涉及在中國及全球發生的自然災害、流行病、大流行病、恐怖主義行動或戰爭的風險可能會對我們的業務造成重大不利影響」和「業務－COVID-19疫情的影響」。

經審慎周詳考慮後，我們的董事確認，截至本文件日期，自2021年3月31日以來，本公司的財務或貿易狀況、債務、按揭、或然負債、擔保或前景並無重大不利變動。

[編纂]開支

我們將就[**編纂**]承擔的[**編纂**]開支總額（包括[**編纂**]佣金）估計為[**編纂**]百萬港元（人民幣[**編纂**]百萬元）（按指示性[**編纂**]範圍的中位數計算），其中，[**編纂**]百萬港元（人民幣[**編纂**]百萬元）預期將於[**編纂**]完成後入賬列作自權益扣除。餘下費用及開支[**編纂**]百萬港元（人民幣[**編纂**]百萬元）已或預期將自損益支銷，預期全部該等款項將於[**編纂**]後支銷。與籌備[**編纂**]有關的專業費用及其他開支（如有）為當前估計，僅供參考，而將予確認的實際金額可根據審核以及變量及假設的當時變動作出調整。董事預期我們的[**編纂**]開支將不會對我們截至2021年12月31日止年度的財務表現產生重大不利影響。

風險因素

我們的業務涉及若干風險，有些超出我們的控制範圍。該等風險可大致歸類為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與[**編纂**]有關的風險。部分風險通常與我們的業務及行業有關，包括下列各項：(i)我們未必能按計劃實現未來增長，如果未能有效管理我們的未來增長，可能會對我們的業務、

財務狀況和經營業績造成重大不利影響；(ii)我們無法向　閣下保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務合約或重續我們與物業開發商（包括魯商發展集團及我們的關聯方）或其他有關實體的現有物業管理服務合約，或根本無法取得或重續該等合約；(iii)我們相當部分的業務集中在山東省，如果該等地區的政府政策或商業環境出現不利變動，我們的業務可能會受到不利影響；(iv)我們可能無法維持我們的歷史增長率，而往績記錄期間的經營業績可能無法預示我們的未來前景及經營業績；及(v)我們或會面臨勞工及分包成本波動，而僱員福利成本及分包成本上升可能會損害我們的業務並降低我們的盈利能力。

該等風險僅為可能影響我們股份價值的重大風險的一部分。　閣下於決定是否投資我們的股份時應審慎考慮本文件所載所有資料，尤其應評估「風險因素」所載特定風險。

在本文件中，除文義另有所指外，下列詞彙及表述具有以下涵義。若干技術詞彙釋義見本文件「詞彙」。

「會計師報告」	指	申報會計師編製的會計師報告，其全文載於本文件附錄一
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於2021年5月31日有條件採用並將於[**編纂**]後生效的組織章程細則（經不時修訂、補充或以其他方式修改），其概要載於本文件附錄六
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開放辦理業務的任何日子（星期六、星期日或公眾假期除外）
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲接納以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲接納以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名個人或公司
「中央結算系統運作程序規則」	指	香港結算不時生效的中央結算系統運作程序規則，當中載列有關中央結算系統運作及職能的慣例、程序及管理規定
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人

「中國」	指	中華人民共和國，但僅在本文件內及作地區參考而言，除文義另有所指外，不包括台灣、澳門特別行政區及香港
「中指院」	指	中指研究院，我們的行業顧問及為一名獨立第三方
「中指院報告」	指	本公司就本文件目的而委託中指院編製的獨立市場研究報告
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「公司（清盤及雜項條文）條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「本公司」	指	魯商生活服務股份有限公司(前稱山東魯商物業服務有限公司)，一家於2006年3月24日於中國成立的有限責任公司，並於2021年3月12日轉制為股份有限公司
「公司法」或「中國公司法」	指	《中華人民共和國公司法》(經不時修訂、補充及以其他方式修改)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義，及除文義另有所指外，指山東商業、魯商發展和魯商創新，及控股股東指其中任何之一
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

「COVID-19」	指	嚴重急性呼吸綜合症冠狀病毒引致的病毒性呼吸道疾病
「彌償保證契約」	指	我們的控股股東以本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)為受益人簽署的日期為2021年[●]的彌償保證契約，有關詳情載於本文件附錄七「法定及一般資料－D.其他資料－2.稅項及其他彌償」
「不競爭契約」	指	我們的控股股東以本公司(為其本身及作為我們附屬公司的受託人)為受益人簽署的日期為2021年[●]的不競爭契約，有關詳情載於本文件「與控股股東的關係－不競爭契約」
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司每股面值人民幣1.00元的已發行普通股，相關股份乃以人民幣認購及繳足
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「企業所得稅法」	指	《中華人民共和國企業所得稅法》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「極端情況」	指	由香港政府發佈為超級颱風所導致的極端情況

[編纂]

「本集團」或「我們」	指	本公司及我們的附屬公司或(倘文義有規定)就本公司成為我們目前的附屬公司的控股公司前的期間而言，由該等附屬公司或彼等前身公司(視情況而定)經營的業務

「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外[**編纂**]股份，須以港元認購和買賣，本公司已就其申請批准在聯交所[**編纂**]
「H股股份過戶登記處」	指	[**編纂**]
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會

[**編纂**]

「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元

[**編纂**]

[編纂]

「國際會計準則」	指	國際會計準則
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立第三方」	指	就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信並非本公司關連人士(定義見上市規則)的個人或公司

[編纂]

「藍岸園林」	指	山東藍岸園林工程有限公司（前稱濟南魯商地產有限公司），一家於2008年12月11日在中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「最後可行日期」	指	2021年6月25日，即本文件刊發前確定當中所載若干資料的最後可行日期

[編纂]

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「魯商設計」	指	山東省魯商建築設計有限公司，一家於2011年5月9日在中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「魯商發展」	指	魯商健康產業發展股份有限公司（前稱山東淄博萬傑實業股份有限公司、山東萬傑高科技股份有限公司及魯商置業股份有限公司），一家於1993年4月21日在中國成立的股份有限公司，於上海證券交易所上市（股票代碼：600223）並為控股股東
「魯商發展集團」	指	魯商發展及其附屬公司

「魯商創新」	指	山東魯商創新發展有限公司（前稱山東安捷機電工程有限公司及山東魯商安捷工程管理諮詢有限公司），一家於2014年5月4日在中國成立的有限公司，為魯商發展的全資附屬公司，並為控股股東
「魯商置業」	指	山東省魯商置業有限公司，一家於1998年6月19日在中國成立的有限公司，為魯商發展的全資附屬公司
「魯商唐安」	指	山東魯商唐安物業有限公司，一家於2020年12月2日在中國成立的有限公司，由本公司、濟南唐安恒業控股有限責任公司（獨立第三方）及濟南尚信投資合夥企業（有限合夥）（我們的僱員持股平台）分別擁有41%、49%及10%
「魯商集團」	指	魯商集團有限公司，一家於2005年10月26日在中國成立的有限公司，由魯商（香港）有限公司、山東商業及山東世界貿易中心分別擁有約35.9%、32.3%及31.8%
「主板」	指	聯交所營運的證券交易所（不包括期權市場），獨立於聯交所GEM並與其並行運作
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部

「住房和城鄉建設部」或「建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部或其前身中華人民共和國建設部
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會

[編纂]

「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「中國公認會計原則」	指	中國公認會計原則
「中國政府」	指	中國中央政府及各級政府部門（包括省、市及其他地區或地方政府機構）及其分支機構或按文義所指任何上述機構

「中國法律顧問」	指	本公司有關中國法律的法律顧問通商律師事務所
		[編纂]
「由獨立第三方物業開發商開發的項目」	指	由獨立於魯商發展集團的第三方物業開發商獨家開發的項目及由魯商發展集團及其他物業開發商共同開發的項目（魯商發展集團於該等項目中並無持有控股權益）
「省」	指	省或（按內文所指）省級自治區或中國政府直接管轄的直轄市
「S規例」	指	美國證券法S規例
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「重組」	指	本集團為籌備[**編纂**]而進行的重組，有關詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構－重組」
「申報會計師」	指	本公司的申報會計師畢馬威會計師事務所
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家市場監督總局」	指	中華人民共和國國家市場監督管理總局或其前身中華人民共和國國家工商行政管理總局
「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

「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「山東商業」	指	山東省商業集團有限公司（前稱山東省商業集團總公司），一家於1992年11月26日在中國成立的有限公司，由山東省人民政府國有資產監督管理委員會控制，並為本公司的控股股東
「山東商業集團」	指	山東商業及其附屬公司
「山東國惠」	指	山東國惠投資有限公司，一家於2016年1月12日在中國成立的有限公司，為山東省人民政府國有資產監督管理委員會的全資附屬公司
「山東國資委」	指	山東省人民政府國有資產監督管理委員會
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，包括H股及內資股
「股東」	指	股份持有人

[編纂]

「特別規定」	指	國務院於1994年8月4日頒佈的《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》
「分拆上市通知」	指	中國證監會於2004年7月21日頒佈的《關於規範境內上市公司所屬企業到境外上市有關問題的通知》
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「監事」	指	本公司監事
「監事會」	指	監事會
「收購守則」	指	由證監會頒佈的香港公司收購及合併守則（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「往績記錄期間」	指	包括截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年3月31日止三個月在內的期間
「美國證券法」	指	1933年美國證券法（經修訂）和據此頒佈的規則及規例

[編纂]

「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及歸其管轄的所有地區

「美元」	指	美國法定貨幣美元
「增值稅」	指	中國增值稅

[編纂]

為便於參考，本文件所載中國法律法規、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)的名稱均具有中英文版本，如有歧義，概以中文版本為準。官方中文名稱的英文譯名僅供識別之用。

於本文件內，除文義另有所指外，本文件內所用與本集團及我們的業務有關的若干技術詞彙解釋及釋義具有下列所載涵義。該等詞彙及釋義未必與標準行業釋義或詞彙用法一致。

「平均物業管理費」	指	根據每份物業管理服務合約規定的物業管理費計算，並依據每份相應物業管理服務合約下的計算收益建築面積按比例調整
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「商業物業」	指	就本文件而言，指定作商業用途的物業
「酬金制」	指	一種計費模式，據此，我們按月收取客戶支付的物業管理費總額的一定百分比
「公共區域」	指	住宅物業內的共用區域，如（其中包括）大廳、走廊、樓梯、停車場、電梯及花園
「簽約建築面積」	指	本集團根據經營物業管理服務協議而管理或將予管理的建築面積，包括在管建築面積及未交付的建築面積
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「在管建築面積」	指	物業開發商交付予業主的物業建築面積，我們已就此履行合約義務提供我們的服務而收取物業管理費
「ISO」	指	國際標準化組織，是國家級標準體系的國際聯邦組織

「包幹制」	指	我們物業管理業務線的一種計費模式，據此，我們每月按預先釐定的每平方米物業管理費對所有單位（無論是否出售）收費，即我們的員工及分包商提供的所有物業管理服務的「全包」費用。物業開發商、業主及住戶將負責每月分別向我們支付出售及未出售單位的物業管理費
「綜合實力」	指	中指院通過評估以下方面對物業管理公司的綜合實力進行排名： • 物業管理規模，考慮因素為資產總值、在管物業數目、在管建築面積及公司營運所在城市數目； • 經營表現，考慮因素為總收入、純利、每名僱員收入及經營成本佔總收入的比例； • 服務質量，考慮因素為客戶滿意率、物業管理費收取率、物業管理合約續約率及星級社區數目； • 增長潛力，考慮因素為收入增長、在管建築面積增長、保留項目的簽約建築面積以及僱員的數目及組成；及 • 社會責任，考慮因素為已付稅項金額、已創造就業機會數目、經濟適用房的在管總建築面積及企業捐贈金額
「由第三方物業開發商開發的物業」	指	由獨立於魯商發展集團的第三方物業開發商獨家開發的物業及由魯商發展集團及其他物業開發商共同開發的物業（魯商發展集團於該等項目中並無持有控股權益）

「住宅小區」或「住宅物業」	指	純住宅物業或含有住宅單位和非住宅性質的配套設施（如商業或辦公單位）的混合用途物業，但不包括純商業物業
「續約率」	指	期間以下各項的總數(i)新訂立的合約，(ii)成功續約的合約，及(iii)已過期而我們仍繼續提供物業管理服務的合約，除以同一期間以下各項的總數(i)新訂立的合約，(ii)成功續約的合約，(iii)已過期而我們仍繼續提供物業管理服務的合約及(iv)我們停止管理的物業
「保留率」	指	截至期末我們的合約項目總數除以同期我們的合約項目總數加上我們不再管理的項目數目
「計算收益建築面積」	指	我們收取物業管理費的在管建築面積部分，相等於在管建築面積扣除公共設施、訪客停車位及游泳池等公共區域的建築面積
「平方米」	指	平方米
「物業服務百強企業」	指	由中指院單獨或與其他機構共同公佈的中國物業服務企業綜合實力年度排名，所依據的多項關鍵指標包括該等公司於上一年的管理規模、經營表現、服務質量、發展潛力及社會責任，2015年、2016年、2017年、2018年、2019年、2020年及2021年發佈的排名分別包括100家、210家、200家、200家、220家、244家及264家企業。2016年、2017年、2018年、2019年、2020年及2021年各年公司的數量均超過100家（由於分數相同或非常接近的多家公司排名相同）

「未交付建築面積」	指	未交付予我們管理且我們未開始就提供物業管理服務的合約義務收取物業管理費的物業總建築面積
「%」	指	百分比

前瞻性陳述

我們已在本文件中納入前瞻性陳述。前瞻性陳述包括我們對未來的意圖、信念、期望或預測的陳述，其並非歷史事實。

本文件載有關於本公司及其附屬公司的若干前瞻性陳述及資料。該等陳述及資料是基於管理層的信念及彼等所作出的假設以及管理層現時所掌握的資料作出。於本文件內，使用「旨在」、「預計」、「相信」、「能」、「繼續」、「能夠」、「預測」、「預期」、「今後」、「有意」、「應當」、「或會」、「也許」、「計劃」、「潛在」、「預料」、「預計」、「尋求」、「應該」、「將會」、「將」等詞彙及該等詞彙的否定語及其他類似表述，在與本集團或管理層相關的情況下，均為前瞻性陳述。該等陳述反映管理層當前對未來事件、營運、流動性及資金來源的觀點，其中若干觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述受若干風險、不明朗因素及假設影響，包括本文件所述的其他風險因素。敬請　閣下注意，依賴任何前瞻性陳述均會涉及已知及未知風險及不明朗因素。本公司面臨的風險及不明朗因素可能會影響前瞻性陳述的準確性，包括但不限於下列各項：

- 我們業務前景；
- 我們營運所在行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們的業務策略及達致該等策略的計劃；
- 我們識別及整合合適收購目標的能力；
- 我們營運所在市場的整體經濟、政治及商業狀況；
- 我們營運所在行業及市場的監管環境及整體前景改變；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 我們削減成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們的業務量、業務性質、業務潛力及未來發展；

- 資本市場發展；
- 我們競爭對手的行動及發展；
- 我們營運所在行業及市場的利率、外匯匯率、股價或其他費率或價格的變動或波動；
- 本文件「財務資料」一節有關價格趨勢、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
- 本文件所載並非歷史事實的其他陳述。

本文件亦載有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或估計受多項重大不確定因素影響。倘任何基於市場數據的假設被證實為不確，實際結果或會有別於基於該等假設作出的預測。因此， 閣下不應過分依賴此等前瞻性資料。

我們無法保證本文件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(包括但不限於本文件「風險因素」一節所載風險及不明朗因素)影響，實際結果可能與前瞻性陳述中所載的資料大不相同。 閣下應閱讀本文件全文並知悉實際未來業績可能與我們所預期者相差甚遠。本文件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)。

投資我們的H股涉及多種風險。在決定購買我們的H股前，閣下應仔細考慮以下風險相關資料以及本文件所載其他資料，包括我們的綜合財務報表和相關附註。如果確實出現或發生下文所述的任何情況或事件，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景將可能受到影響。在任何上述情況下，我們H股的市價可能下跌，閣下或會損失全部或部分投資。閣下亦應特別注意，我們是一家中國公司，所須遵守的法律及監管體系可能有別於其他國家現行的法律及監管體系。有關中國法律及監管體系及下文討論的若干相關事宜的更多資料，請參閱本文件「監管概覽」及「附錄五－中國及香港主要法律及監管條文概要」。

我們認為我們的業務涉及若干風險及不確定因素，而其中部分超出我們的控制範圍。我們將該等風險及不確定因素分為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與[**編纂**]*有關的風險。我們目前並不知悉或我們現時認為不重大的其他風險及不確定因素或會演變並成為重大風險及不確定因素，亦可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成損害。*

與我們的業務及行業有關的風險

我們未必能按計劃實現未來增長，如果未能有效管理我們的未來增長，可能會對我們的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響。

我們一直尋求透過規模增長及有機增長來擴展現有業務，以及收購其他物業管理公司來擴大我們的項目組合，獲取更大市場份額。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年3月31日，我們項目的在管總建築面積分別約為9.9百萬平方米、10.7百萬平方米、15.4百萬平方米及17.9百萬平方米的項目覆蓋三個省市（即山東省、北京和哈爾濱）。有關更多資料，請參閱「業務－物業管理服務－我們的地域業務版圖」。然而，我們的擴展計劃乃基於對多種因素的評估，例如不同地區的市場前景，因此我們無法向　閣下保證我們的評估可證實為準確或我們能按計劃發展業務。我們的擴展計劃可能受到眾多因素（大部分因素超出我們的控制範圍）影響。該等因素包括但不限於：

- 中國整體經濟狀況的變動，尤其是房地產市場及物業管理行業；

- 中國個人可支配收入的變動；
- 政府政策及法規變動；
- 物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的供需變動；
- 自然災害、流行病及COVID-19等疫情；
- 我們內部產生充足流動資金及取得外部融資的能力；
- 我們招聘及培訓合資格僱員的能力；
- 我們挑選合適可靠的分包商及供應商並與其合作的能力；
- 我們了解由我們提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的物業的業主及住戶需求的能力；
- 我們適應並無過往經驗的新市場的能力，尤其是我們能否適應該等市場的行政、監管、文化及稅務環境；
- 我們在新市場利用品牌名稱在競爭中取勝的能力，尤其是與該等市場的現有參與者(其可能比我們擁有更多資源及經驗)競爭時；及
- 我們改善管理、技術、營運及財務基礎架構的能力。

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

我們無法向　閣下保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務合約或重續我們與物業開發商(包括魯商發展集團及我們的關聯方)或其他有關實體的現有物業管理服務合約，或根本無法取得或重續該等合約。

我們相信我們擴大物業管理服務協議組合的能力對業務的可持續增長而言至關重要。於往績記錄期間，我們一般透過參與招標取得新物業管理服務協議。於往績記錄期間，我們對由山東商業集團開發的物業的競標成功率分別為100.0%、100.0%、

90.0%及100.0%。於往績記錄期間，我們對由獨立第三方開發的物業的競標成功率分別為27.3%、20.0%、26.3%及40.0%。於2018年、2019年及2020年以及截至2021年3月31日止三個月，我們的保留率分別為100.0%、92.3%、100.0% 及98.5%。物業管理公司的甄選取決於諸多因素，包括但不限於物業管理公司的服務質量、定價水平及經營往績。我們無法向 閣下保證我們將能夠按有利條款取得新物業管理服務協議，或根本無法取得新物業管理服務協議。我們所作的努力可能受我們無法控制的因素影響，其可能包括(其中包括)整體經濟狀況變動、不斷變化的政府法規及物業管理行業的供需變動。

於往績記錄期間，我們在物業開發後期與物業開發商訂立前期管理服務協議。於往績記錄期間，我們的相當部分的收入來自向魯商發展集團所開發物業提供物業管理服務。於2018年、2019年及2020年以及截至2021年3月31日止三個月，我們就魯商發展集團所開發物業提供的物業管理服務所得收入分別佔同年度我們物業管理服務收入的約98.8%、98.7%、97.0%及91.6%。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年3月31日，來自魯商發展集團所開發物業的在管總建築面積分別約佔我們在管總建築面積的98.6%、99.8%、76.6%及66.2%。於2018年、2019年及2020年，我們管理幾乎所有魯商發展集團所開發物業。有關更多詳情，請參閱「與控股股東的關係 — 獨立於我們的控股股東 — 運營獨立性」。

我們並無控制魯商發展集團的管理策略，亦無控制影響其業務經營及財務狀況的宏觀經濟或其他因素。概無保證我們於日後將能夠保持較高的競標成功率。魯商發展集團的業務或財務狀況，或其開發及維持物業能力的任何不利發展均可能對我們獲得新物業管理服務的能力造成重大不利影響。我們與魯商發展集團訂立的物業管理服務協議亦會屆滿及未必會成功續約。我們亦可能無法多元化我們的客戶群。因此，我們無法向 閣下保證我們將能夠即時或按有利條款從可替代來源獲得服務協議，以填補項目短缺，或根本無法獲得服務協議，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，前期管理服務協議為過渡性協議，有助於將物業的法定及實際控制權由物業開發商轉移至業主。前期物業管理服務協議通常將於業主委員會成立及新物業管理服務協議訂立後屆滿。有關更多資料，請參閱「業務 — 物業管理服務 — 物業管理服務協議 — 與物業開發商的主要交易條款」。為對物業進行持續管理，我們須與業主委員會簽訂新的物業管理服務協議。我們無法保證業主委員會將與我們而非與我們的競爭對手訂立新的物業管理服務協議。因此，我們可能因業主委員會的成立而承受終止

提供現有項目服務的風險。我們的客戶基於質量及成本等因素選擇我們，但我們無法向　閣下保證，我們將始終能夠以對雙方有利的條款在上述因素之間取得平衡。

即使我們成功與業主委員會訂立物業管理服務協議，我們無法保證到期後其將重續該等協議，而該等協議亦可能基於某些原因而遭終止。此類情況下，我們將不再能夠為已終止聘用我們的住宅小區提供物業管理服務及社區增值服務。

此外，由於存在我們無法控制的理由，其中包括項目終止及對手方破產，我們無法保證我們的所有已簽約建築面積將能根據我們與我們的潛在客戶(包括物業開發商)訂立的相關合約及時或最終交付。

無法保證我們將能夠按有利條款覓得其他商機，或甚至根本無法覓得商機。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面臨重大不利影響，我們相信，我們的品牌價值對於我們取得新物業管理服務協議的能力至關重要。如果未能培育我們的品牌價值，我們於行業內的競爭力可能會降低，從而對我們的增長前景及經營業績造成不利影響。

我們相當部分的業務集中在山東省，如果該等地區的政府政策或商業環境出現不利變動，我們的業務可能會受到不利影響。

我們相當部分的業務集中在山東省。截至2021年3月31日，我們在[山東省]管理總建築面積約15.8百萬平方米的物業，佔截至該等日期我們在管物業總建築面積的約88.2%。我們來自山東省的物業管理服務的收入分別佔我們於2018年、2019年及2020年以及截至2021年3月31日止三個月我們物業管理服務收入的約82.7%、82.0%、82.5%及83.7%。由於這種集中情況，如果山東省的社會、經濟或政治出現任何重大不利發展或任何自然災難、流行病或大流行病影響山東省，都將會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能無法維持我們的歷史增長率，而往績記錄期間的經營業績可能無法預示我們的未來前景及經營業績。

儘管我們於往績記錄期間錄得收入及利潤增長，我們無法向　閣下保證我們能夠於將來保持該增長。我們的盈利能力部分取決於我們能否控制成本及經營開支，而該等成本及經營開支可能隨著我們業務的擴展而增加。此外，我們可能會繼續投入大量資源以擴展我們的非業主增值服務及社區增值服務，該等服務可能需要人員及技術支持。有關擴展可能對我們的短期盈利能力及現金流量造成負面影響。如果我們的業務擴展被證實為無效，且我們無法增加收入，或如果我們的成本及經營開支增速高於我們的收入，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到負面影響。

我們或會面臨勞工成本波動，而勞工成本上升可能會損害我們的業務並降低我們的盈利能力。

中國的物業管理行業屬勞動密集型行業。由於我們的勞工成本合共佔銷售成本的一大部分，我們相信控制並減少勞工成本對我們提高利潤率以及維持其他經營成本至關重要。於2018年、2019年及2020年以及截至2021年3月31日止三個月，我們的勞工成本分別約佔銷售成本總額的人民幣86.8百萬元、人民幣116.3百萬元、人民幣120.6百萬元及人民幣31.4百萬元。

我們因多種因素面對來自勞工及分包成本上升的壓力，包括但不限於：

- *最低工資提高*。近年來，我們經營所在地區的最低工資普遍提高，直接影響我們的僱員福利成本以及我們支付予第三方分包商的費用。

- *員工總數增加*。隨著我們業務的擴展，我們的物業管理員工、銷售與市場營銷員工及行政管理人員總數或會增加。我們可能亦需挽留並持續招聘合資格僱員，以滿足我們對人才日益增長的需求，此舉可能進一步增加我們的員工總數。員工總數增加亦將導致與(其中包括)招聘、薪金、僱員福利、培訓、社會保險及住房公積金供款相關的成本增加。

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

我們面臨與第三方分包商向我們的客戶提供若干服務有關的風險。

我們委託獨立第三方分包商提供保潔服務、綠化服務以及維修保養服務等若干物業管理服務。於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年3月31日止三個月，我們的分包成本分別約為人民幣[56.5]百萬元、人民幣[58.5]百萬元、人民幣[101.2]百萬元、人民幣15.6百萬元及人民幣[32.6]百萬元，分別約佔同期我們銷售成本總額的[24.0]%、[22.1]%、[31.3]%、28.4%及[40.4]%。我們根據第三方分包商的資質、行業聲譽、信譽、服務質量和價格競爭力等因素選擇第三方分包商。我們亦對分包商實施內部質量控制措施，如例行內部檢查、獨立第三方評估和客戶反饋評估。有關更多資料，請參閱「業務－質量控制－對分包商的質量控制」。然而，我們無法向　閣下保證彼等將始終按我們的期望行事。彼等行事的方式可能與我們或我們客戶的指示、彼等的合約責任及我們的質量標準及運作程序相悖。我們亦可能無法如監管自身僱員般對彼等的表現進行直接有效監管。因此，我們面臨有關就第三方分包商表現不佳負責的風險，包括但不限於訴訟、聲譽受損、業務中斷、服務協議終止或不再重續及客戶的金錢索賠。我們為監管或替換未按我們預期行事的第三方分包商，或減輕或賠償有關第三方分包商造成的損害亦可能會產生額外成本。

此外，我們可能無法於現有分包合約到期時重續有關合約，或未能及時或按有利條款物色適合的替代者，或根本無法物色適合的替代者。我們對分包商維持頗具規模且經驗豐富的合資格團隊或更新彼等資格並無控制權。如果獨立第三方分包商未能妥善及時履行其合約責任，我們的工作進程可能中斷，可能因此導致違反客戶與我們訂立的合同。任何該等事件均可能對我們的服務質量、聲譽及表現以及我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

由於我們通常按包幹制向客戶收取費用，倘無法有效預測或控制我們提供物業管理服務的成本，我們或會遭受虧損及利潤率下降。

於往績記錄期間，我們根據包幹制收費模式從物業管理服務中產生全部收入。我們按包幹制以預先釐定的每月、每季度、每半年或每年每平方米固定包幹價收取物業管理費，即所提供物業管理服務的「全包」費用。該等管理費未必會隨著我們產生的實際物業管理成本金額而改變。我們確認為收入的金額是我們向業主或物業開發商收取

的全部物業管理費金額，而我們確認為銷售成本的金額是我們就提供服務而產生的實際成本。有關我們收費模式及相關會計政策的更多資料，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費」及「財務資料－重大會計政策、判斷及估計－收入確認」。

如果我們在磋商及訂立我們的物業管理服務協議之前未能準確預測實際成本，且我們的收費不足以維持我們的利潤率，我們將無權向我們的客戶收取額外費用。我們亦無法保證我們將能夠在提供物業管理服務的過程中充分控制成本。我們所產生的任何損失均有可能會對我們的經營業績造成重大不利影響。

如果我們無法提高物業管理費率，且於扣除物業管理成本後仍面臨營運資金短缺，我們將削減成本以減少短缺。然而，我們未必能夠成功通過成本節約措施（例如旨在減低勞工成本的自動化措施及旨在降低能源成本的節能措施）降低此類損失，而我們的成本節約措施可能會對我們的物業管理服務質量產生不利影響，進而進一步減低業主向我們支付較高物業管理費的意願。有關事件可能會對我們的聲譽、盈利能力、經營業績及財務狀況產生不利影響。

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

我們向業主及住戶（尤其是在空置率相對較高的小區）收取物業管理費時可能會遇到困難。我們無法向　閣下保證我們的收費措施將會奏效或能使我們準確預測未來的收款率。截至2021年3月31日，我們的未償還貿易應收款項約為人民幣99.2百萬元。於2018年、2019年及2020年以及截至2021年3月31日止三個月，我們的貿易應收款項平均週轉天數分別為82天、89天、93天及97天。有關更多詳情，請參閱「財務資料－若干綜合財務狀況表項目的說明—貿易應收款項及應收票據」。於2018年、2019年及2020年，我們的物業管理費收款率（以我們期內實收的物業管理費除以同年累計應付予我們的物業管理費總額計算）分別為82.0%、83.7%及85.6%。儘管我們力求通過多種收費措施收取逾期物業管理費，但我們無法向　閣下保證該等措施將會奏效或能使我們準確預測未來的收款率。

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年3月31日，我們的貿易應收款項減值撥備分別約為人民幣1.5百萬元、人民幣1.7百萬元、人民幣1.9百萬元及人民

幣3.0百萬元。儘管管理層已根據我們可獲提供的資料作出估計及相關假設，如果已獲知新資料，則須對該等估計或假設作出進一步調整。有關更多資料，請參閱「財務資料－若干綜合財務狀況表項目的說明—貿易應收款項及應收票據」。如果實際可收回情況低於預期，或如果任何新資料導致我們過往作出的貿易應收款項減值撥備不足，我們或須計提額外的貿易應收款項減值撥備，這可能對我們現金流量狀況及滿足我們營運資金需求的能力造成不利影響，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。

截至2020年3月31日止三個月，我們有經營活動所得經營現金流出淨額，倘我們未能維持有效的現金流量管理，我們的業務及財務狀況可能受到重大不利影響。

截至2020年3月31日止三個月，我們錄得經營活動現金流出淨額人民幣34.1百萬元。儘管我們過去主要以經營活動所得現金淨額撥付營運資金需求，我們無法向　閣下保證我們將一直能從經營活動產生現金淨額。負經營現金流量可能需要我們取得額外融資(如銀行及其他借款)以滿足我們的營運需求及責任以及支持我們的擴張計劃。倘我們無法自經營產生充足的現金流量或因其他原因無法取得充足的外部資金以為我們的業務提供資金，則我們的流動資金及財務狀況以及我們業務增長的能力可能受到重大不利影響。倘我們採取其他融資活動，我們可能產生額外財務成本，且我們無法向　閣下保證我們將能夠以我們可接受的條款取得融資，或根本無法取得融資。該等限制可能降低我們的競爭力並增加我們的風險及對不利經濟及行業條件的敏感度，從而可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

隨著我們增加向獨立第三方開發的物業提供的物業管理服務及向我們整體在管項目提供的物業管理服務的比例，我們的盈利能力日後可能受到負面影響。

於往績記錄期間，我們向魯商發展集團開發的物業提供物業管理服務所收取的平均物業管理費一般高於向我們的關聯方及獨立第三方開發的物業所收取的平均物業管理費。有關更多詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理費」。於往績記錄期間，我們向魯商發展集團開發的物業提供物業管理服務產生的毛利率一般略高於向我們的關聯方及獨立第三方開發的物業提供物業管理服務產生的毛利率。有關更多詳情，請參閱本文件「財務資料－若干綜合損益及其他全面收入表項目的說明－毛利

及毛利率」。概無法保證我們向我們的關聯方及獨立第三方開發的物業提供物業管理服務所收取的平均物業管理費，或我們向我們的關聯方及獨立第三方開發的物業提供物業管理服務產生的毛利率日後會增加。

隨著我們擴大業務運營，並通過拓寬我們現有的業務關係或與我們的關聯方及獨立第三方建立新的業務關係來進一步擴大並多元化我們的客戶群，我們可能會日漸減少依賴向魯商發展集團開發的物業提供物業管理服務產生收入。這可能導致提高向我們的關聯方及獨立第三方開發的物業提供的物業管理服務在我們全部物業管理服務中所佔比例。倘我們無法維持或增加向我們的關聯方及獨立第三方開發的物業提供物業管理服務所收取的物業管理費及／或產生的毛利率，則我們的總毛利率可能會下降。這可能會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的多元化業務未必能按計劃發展並取得成功，因此我們可能無法如期實施整體增長戰略。

我們已通過提供不同的增值服務實現服務多樣化，以滿足客戶(無論其為業主或非業主)不斷變化的需求。有關更多資料，請參閱「業務－我們的業務模式」。我們旨在進一步拓寬我們三大主要業務線(即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務)下的業務範圍。

然而，視乎項目情況及我們在相關本地市場積累的經驗而定，我們的多元化服務仍不斷擴張及演變。鑑於我們在若干地區的營運歷史相對較短、經驗不足，我們可能會面臨未知風險、開支增加及激烈市場競爭。我們無法向　閣下保證能夠按計劃發展我們的業務。我們多元化服務的發展潛能視乎我們能否持續吸引新客戶以及提高現有客戶的消費及重複購買率。我們可能未能迎合消費者多種偏好，或預測將會吸引現有潛在客戶的產品趨勢。我們亦可能對新市場新業務比較陌生，無法有效將我們的新服務推向新市場。推出新服務或進軍新市場，亦可能需要花費大量時間、資源及資金，

以及訂立盈利能力目標。我們在提供新服務實踐方面的通曉程度或與戰略夥伴、第三方分包商及其他供應商之間的關係亦可能不如我們在物業管理行業的水平。我們或無法招募足夠的合資格人士支持我們發展多元化服務。此外，我們於相關行業可能不能像我們於物業管理行業一樣利用我們的品牌名稱，這可能導致我們在新市場上處於競爭弱勢。

此外，我們無法向　閣下保證我們於多元化業務的投資能及時收回，或根本無法收回，或我們的回報成果較其他可資比較公司更具競爭力。我們多元化服務平台的發展及投資可能須受中國規管牌照審批及重續的法律法規所限。有關更多資料，請參閱「監管概覽－其他業務的監管」。我們無法向　閣下保證我們能及時取得或重續牌照，或根本無法取得或重續牌照。我們無法保證基於我們對市場前景及客戶喜好的前瞻性評估作出的未來戰略發展規劃將能取得成功。不受我們控制的諸多因素亦可能影響我們的多元化服務計劃，該等因素包括：中國整體經濟狀況變動、相關行業的政府政策及法規及我們服務的供需情況變動。前述任何因素均可能對我們的聲譽、業務、現金流量、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們易受中國物業管理及中國房地產行業監管環境變化的影響。

中國物業管理行業及我們的經營受相關監管環境及措施的影響。具體而言，物業管理公司就物業管理服務可能收取的費用受相關中國政府部門嚴格規管及監管。我們在業務經營過程中力求符合物業管理服務的監管體制。於2014年12月，國家發改委發佈《國家發展改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(改發價格[2014]2755號)，要求有關省級部門放寬非保障性住房物業管理服務相關價格控制政策。保障性住房、房改房及老舊住宅小區的物業管理費和前期物業管理服務協議項下的管理費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門實行政府指導價。中國政府亦可能不時頒佈有關物業管理費的新法律及法規。有關更多資料，請參閱「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－物業管理企業的收費」。

我們預期住宅物業控價將逐步放寬。迄今，我們住宅項目的物業管理費須受有關部門通過的現行地方法規規限，以實施上文所述《國家發展改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》。截至2021年3月31日，我們擁有約35個住宅項目，在管總建築面積約佔同日在管總建築面積的65.0%，均受相關地方法規的價格管控。政府對費用所施加的限制，加上不斷上漲的勞工及其他營運成本，可能對我們的收入造成負面影響。如果以包幹制方式管理物業，我們可能會面臨利潤率下跌。如果以酬金制方式管理物業，假如所收取的費用於扣除佣金後仍不足以補足物業管理開支，業主有法律責任補足有關差額。我們無法向　閣下保證中國政府不會撤銷其政策，重新對物業管理費加以限制。在此情況下，我們的利潤率可能會因勞工、分包或其他相關成本增加而下降。我們亦無法向　閣下保證我們將能夠透過實施成本節約措施及時有效地應對有關變動，亦無法保證我們能將任何額外成本轉嫁予客戶。中國政府亦可能突然頒佈可能對我們業務產生不利影響的新法律及法規。我們的合規及經營成本可能因此增加，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，我們從物業管理服務產生大部分收入，故我們的經營業績很大程度上視乎我們所管理小區的總建築面積及數量而定。因此，我們物業管理服務的增長潛力會受到中國房地產行業的間接影響。近年來，中國政府已實施一系列措施，旨在控制房地產行業。具體而言，中國政府已持續推出多項限制性措施抑制房地產市場的投機行為。政府透過施行多項行業政策及其他經濟舉措，例如對物業開發用地的供應加以控制以及對外匯、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及間接施加重大影響。因此，中國政府可能限制或減少物業開發活動、對商業銀行向物業買方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，及影響我們所服務物業的交付進度安排及入住率。中國政府亦將根據宏觀經濟因素不時頒佈與中國房地產行業相關的新法律及法規。因此，物業整體需求可能下降，令物業管理服務及商業服務的整體增長速度放慢，進而影響我們的增長潛力及我們的業務擴張。

涉及在中國及全球發生的自然災害、流行病、大流行病、恐怖主義行動或戰爭的風險可能會對我們的業務造成重大不利影響。

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

由新型冠狀病毒COVID-19引起的呼吸道疾病爆發於2019年12月報出，並持續在全球蔓延。於2020年3月，世界衛生組織將COVID-19疫情定性為大流行病。為防止COVID-19的進一步傳播，中國政府在全國範圍內採取一系列措施，其中包括封鎖部分中國城市、臨時關閉公共設施、交通管制、旅行禁令及要求受感染的個人及任何可能受感染的人員實行強制隔離。有關COVID-19疫情對我們業務所產生影響的更多資料，請參閱「業務－COVID-19疫情的影響」。因此，我們面臨若干風險，其中包括：

- 我們可能無法自因COVID-19而實施封鎖或其他限制措施的城市的物業開發商、公共實體、業主及住戶收取物業管理費；

- 我們或無法向非業主提供若干服務，例如我們在中國政府實施封鎖或其他限制措施的城市的物業銷售地點提供的銷售協助服務可能受到影響；

- 由於限制措施導致人員和資源有限，我們可能無法有效地提供若干社區增值服務；

- 我們於不久的將來可能無法按計劃在因COVID-19而實施封鎖或其他限制措施的城市進一步擴張，而我們的招標或投標程序可能會推遲，從而可能會對我們的業務擴張造成不利影響；

- 我們在管社區出現任何病毒傳播可能會損害我們的聲譽；

- 我們可能就我們採取的預防措施和消毒工作產生成本，這可能會導致我們因採用包幹制收費而承擔額外成本及損失；

- 我們已簽約提供物業管理服務的物業可能會延遲交付；及

- 如果我們的任何僱員疑似感染或感染流行病，我們可能需要隔離部分或全部僱員，或對小區進行消毒，以防止該疾病傳播。

上述任何事件的發生均可能對我們的營運和經營業績造成不利影響。此外，這種不利的流行病或大流行病可能會嚴重影響和限制中國的經濟活動水平，原因為我們經營所在的各地區政府可能採取隔離疫區的監管或行政措施或其他控制傳染病爆發的措施，該等措施及重要行業的業務中斷可能會對中國的整體營商情緒及環境造成不利影響，進而可能導致中國及世界整體經濟增長放緩。為應對COVID-19疫情，世界各地政府均實行出行限制及／或封鎖措施以控制其傳播。隨著疫情在世界範圍內持續蔓延，更多國家可能會採取類似或更為嚴格的限制措施。概不保證當前的限制措施將有效遏制疫情。然而，當前的限制措施及任何未來的限制措施均可能對全球商品及服務的製造、進出口及消費造成重大不利影響。供需減少可能對全球經濟增長造成重大不利影響。中國及世界經濟增長的任何萎縮或放緩均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。

我們在物業管理市場面臨激烈競爭，如果我們未能成功與現有及新的競爭對手抗衡，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。

根據中指院的資料，中國物業管理行業競爭激烈且高度分散。有關競爭格局的更多資料，請參閱「行業概覽－競爭」。我們的主要競爭對手包括大型全國性、地區性及本地物業管理公司，彼等可能較我們擁有更雄厚的資金來源、更悠久的經營歷史、更佳的往績記錄、品牌或認知度更佳、於區域及當地市場擁有更豐富的專業知識及經驗。我們認為，我們主要在業務規模、品牌認知度、財務資源、服務價格及服務質量等多種因素方面與競爭對手競爭。該等競爭對手可能投放更多資源開發、推廣、銷售及支持其服務，因此彼等可能比我們在爭奪客戶、融資、熟練管理人員及勞工資源方面處於更有利的地位。除來自現有公司的競爭外，新晉公司亦可能進軍我們的現有或新市場。物業開發商亦可能發展其自有內部物業管理業務或委聘其附屬服務提供商，

這可能導致商機減少。如果我們未能改善及發展自身令我們從競爭對手中脱穎而出，我們可能無法繼續進行有效競爭或維持或提升市場地位，從而可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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

我們於往績記錄期間在有限情況下已通過收購的方式擴張業務，並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，以及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及服務和地理覆蓋範圍。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且競爭激烈，市場參與者眾多。有關更多詳情，請參閱「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爭奪優質收購目標。故此，即使我們設法物色到合適的機會，我們可能無法按照有利的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。收購事宜耗時且花費高昂，因此，我們管理層於此過程中可能須分散注意力。收購有關物業管理公司亦存在多種不確定因素，包括但不限於在盡職審查過程中難以識別與潛在收購相關的所有風險，原因為可能存在有別於我們過往遇到的其他業務風險。如果我們無法確定合適的收購目標或成功完成收購，可能會對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。

此外，收購及將所收購業務與我們現有業務進行整合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；
- 難以將所收購業務與我們現有業務整合；
- 未能實現擬定的目標、利益或增加收入的機會；
- 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。

[**編纂**]籌集的所得款項的約[**編纂**]%（或[**編纂**]百萬港元）將用於選擇性地把握戰略投資及收購機遇並進一步發展戰略合作夥伴。有關更多詳情，請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」。倘我們未能發現合適的收購機遇或我們因超出我們控制的其他原因而使日後的收購交易未能完成，則我們可能無法有效使用[**編纂**]所得款項。

我們的服務所產生的損失或損害以及業務中可能會為我們招致責任及聲譽風險的其他事故如涉爭議，我們須承擔責任。

我們可能於業務過程中遭遇各種事故，其對我們的業務運營可能造成重大不利影響。僱員或第三方分包商於履行服務時的疏忽或大意，可能會引起申索。此外，根據《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國民法典》以及其他相關中國法律法規，我們可能因銷售服務而承擔責任。例如，買方、監管機構或其他第三方可能因指控（其中包括）以下事項對我們提出索償：(i)我們提供或透過我們提供的服務的質量不符合規定的質量；(ii)在我們為我們服務的小區建立的服務中心就有關服務所做的廣告屬虛假、欺詐、誤導、誹謗、損害公眾福利或具有其他冒犯性；(iii)有關服務可能對他人有害；及(iv)有關營銷、通信或廣告侵犯其他第三方的專有權。發生該等事項可能對小區的物業造成損毀或破壞、人身傷亡及招致法律責任。如果第三方供應商違反服務質量及安全規定，可導致我們被沒收相關收益、施加處罰或責令終止提供有關服務。如果該違規事宜被確定為嚴重，我們出售該等服務的營業執照可能會被吊銷或撤銷，而我們可能被責令停業以待整改。

我們可能因在服務過程中發生的上述事故而須對客戶的人身傷害或財產損失負責。任何該等事件均可能對我們的品牌及聲譽以及有關產品或服務的適銷性造成重大損害，從而對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們在中國享有的優惠所得稅待遇可能改變或終止。

我們無法向　閣下保證中國有關優惠稅務待遇的政策不會改變或任何我們享有或將會有權享有的優惠稅務待遇不會終止。根據適用中國稅務法規，中國的法定企業所得稅稅率為25%。於往績記錄期間，本集團的若干成員公司為小規模納稅企業，並享

受增值稅減免，而我們附屬公司之一魯商設計作為高新技術企業享受經調減的所得稅稅率為15%的所得稅優惠。有關我們於往績記錄期間優惠稅務待遇的更多資料，請參閱「財務資料－若干綜合損益及其他全面收入表項目的說明－所得稅開支」。我們無法向　閣下保證我們將繼續享有上述優惠稅務待遇。倘若適用的中國稅務法規有所改變，或倘我們未能及時重續任何優惠稅務待遇資格，甚至根本無法重續有關資格，或倘若優惠稅務待遇發生任何變更或終止，我們的稅款或任何其他相關稅務負債增加，可能對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

概不保證我們日後會獲得政府補助或補貼。

我們的業務得益於非經常性的政府補助及補貼。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年3月31日止三個月，我們獲得的政府補助及補貼分別為人民幣15,000元、人民幣1.2百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣414,000元。有關更多資料，請參閱「財務資料－若干綜合損益及其他全面收入表項目的說明－其他收入／(虧損)淨額」。

我們獲得補助或補貼的各國政府會自行評估並制定我們無法控制或影響的自有政策。因此，概不保證我們日後會收到任何政府補助，亦無法向　閣下保證我們日後能夠獲得任何政府補助，或根本無法獲得政府補助。

負面報道(包括互聯網上出現的不利信息)或會對我們的業務、聲譽及股份交易價造成重大不利影響。

關於我們、股東及聯屬人士、我們的品牌、管理、供應商及我們所提供產品及服務的負面報道可能會不時出現。關於我們所管理物業、我們所提供產品及服務、業務經營及管理的負面評論可能會不時在網絡帖子出現及來自其他媒體，而我們無法向　閣下保證今後不會出現其他類別的負面報道。舉例而言，如果我們的服務未能使客戶滿意，客戶或會透過熱門社交平台傳播關於我們服務的負面言論。我們服務上的合作供應商亦可能因其產品及服務質量或涉及該等供應商的其他公共關係事件而遭受負面報道，這或會對彼等向我們進行產品或服務的銷售造成不利影響，從而間接影響我們的聲譽。任何該等負面報道(不論真實與否)均可能會對我們的業務、聲譽及H股的交易價格造成重大不利影響。

倘客戶投訴本集團提供的服務，即使投訴不值一提或屬無理取鬧性質，但仍可能會對我們的聲譽造成不利影響。

我們的客戶可能會對我們的服務提出投訴或申索。我們的客戶包括個人業主及住戶，而我們的業務是向彼等提供物業管理和其他服務，其中包括滿足日常居家和家庭需求。儘管生活在我們同一在管物業中，但該等業主及住戶來自各行各業，對如何管理物業及社區可能有不同期望。因此，在我們的日常業務過程中需要在不同業主及住戶群體之間的不同期望取得平衡。

儘管我們已建立監控服務品質的程序，並維持客戶可以提供反饋及投訴的溝通渠道，但無法保證所有業主及住戶的期待及需求均可及時及有效地得到滿足。我們無法保證，我們在管物業的若干個人業主及住戶及／或業主及住戶群體不會提出超出我們一般業務範圍可提供的特定需求或期待。此外，我們無法保證，有關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向我們提交或作出不值一提或無理取鬧的投訴)對我們施加壓力。任何此類事件或任何負面報道，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、聲譽及我們H股的交易價格造成不利影響。

於往績記錄期間及截至最後可行日期，我們並未收到可能對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響的任何客戶投訴。然而，我們無法向　閣下保證我們將不會收到可能會影響我們聲譽的任何客戶投訴，即使有關投訴不值一提或屬無理取鬧性質。

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

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

作為物業管理服務提供商，我們可能會被視為須負責修復公共區域並協助開展任何調查工作。如果專項基金不足以彌補當中涉及的所有開支，我們可能須首先以自身資源來補足差額。其後，我們將須向業主收取差額。有關更多資料，請參閱「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－物業管理企業的收費」。如果我們無法收取相關款項，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會遭受重大不利影響。由於我們有意繼續發展我們的業務，發生此類事件的可能性可能會隨著我們所管理物業的數目增加而上升。

我們可能因透過各種線下渠道所提供及推廣的服務產生的糾紛而須承擔相關責任。

為促進我們服務的發展，我們透過各種線下渠道提供各種服務。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，我們可能因提供服務而須承擔產品責任。例如，購買者、監管機構或其他第三方可能就指控以下事項向我們提出申索，其中包括：(i)我們或通過我們提供的服務的質量不符合規定的質量；或(ii)相關服務有缺陷或危害性，並可能對他人造成傷害。

我們目前並無投購任何產品責任險。任何產品責任申索或政府監管行動均可能代價高昂且曠日持久。由於有關申索或訴訟，我們可能需要支付巨額賠償金。我們提供或推廣的產品或服務的重大設計、製造或質量缺陷、安全問題或監管審查力度增強均可能會導致產品召回及產品責任申索增加。所有該等事件均可能對我們的品牌及聲譽以及有關服務的適銷性造成重大損害，導致我們失去現有客戶，分散管理層注意力及對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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

我們收集、存儲及處理客戶的私人及其他敏感數據，例如地址及電話號碼。違反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方面而遭違反。外部人員亦可能會試圖以欺詐手段誘使僱員披露敏感信息以訪問我們的數據或客戶的數據。雖然我們已採取措施保護我們可訪問的機密信息，但我們的安全措施仍可能因超出我們控制的因素而遭違反。由於用於蓄意破壞或未經授權訪問系統的技術變化頻

繁，並且通常不會在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實施充分的預防措施。任何意外或蓄意安全漏洞或其他未經授權對我們平台進行的訪問均可能導致客戶機密信息被盜及用於非法目的。安全漏洞或未經授權訪問機密信息亦可能使我們承擔信息丟失的責任，面臨耗時且昂貴的訴訟以及負面報道。

我們的成功部分取決於我們吸引及挽留合資格管理層成員及僱員的能力。

我們的持續成功部分取決於在物業管理及相關行業經驗豐富的董事、高級管理層及其他合資格僱員的努力。例如，王忠武先生及劉加朋先生擁有豐富經驗及深入的行業知識。我們認為，彼等具備的專業技能及對行業的深入了解將使我們更具實力及突出。倘我們的合資格僱員大量離任，而我們無法及時聘用及招納合適的替代人選，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。此外，我們業務的未來增長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，我們的發展將受到限制以及我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。有關更多資料，請參閱「董事、監事及高級管理層」。

我們未能保護我們的知識產權可能會對我們的業務及競爭能力產生負面影響。

我們的知識產權為我們至關重要的商業資產。我們業務的成功實質上取決於我們持續利用我們的品牌名稱及商標來提升品牌認知度及開發商業品牌的能力。有關進一步資料，請參閱「業務－知識產權」。任何未經授權複製或對我們的商品名稱或商標侵權可能會降低我們的品牌價值以及我們的市場聲譽及競爭優勢。未經授權的第三方可能會以損害我們的聲譽和品牌名稱的方式使用我們的知識產權，例如提供低標準服務或以不當方式處理客戶關係。

我們依賴保密程序及合約條文以及法律註冊保護我們的知識產權。然而，我們概不保證該等措施可提供完全保障。對未經授權使用專有資料行為的監管可能存在困難且費用高昂。此外，較大多數發達國家而言知識產權相關法律法規仍不成熟，因此，中國規管知識產權的法律於執行、適用範圍及效力方面存在不明朗因素且仍不斷變

化，而這可能使我們牽涉重大風險。倘我們未能發現未經授權使用或採取適當措施加強我們的知識產權，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們可能未能取得或重續我們業務經營所需的許可證、牌照、證書或其他相關中國政府批文及備案，可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

我們須取得許可證、牌照及證書等若干政府批文或其他批文及備案，方能提供服務，重要的許可證、牌照及／或證書包括食品經營許可證、衛生許可證、城市生活垃圾經營性清掃、收集、運輸服務許可證、自行招用保安員單位備案。通常而言，只有在滿足若干條件的情況下，方可獲發或重續許可證、牌照及證書。我們無法向　閣下保證，我們不會在滿足相關條件方面遇到障礙，從而導致我們延遲取得或重續，或無法取得或重續相關政府批文。此外，我們預計，中國政府及相關部門將不時頒佈有關發放或重續條件的新政策。

我們無法保證相關新政策不會對我們獲得或重續所需的許可證、牌照及證書造成意外障礙，亦無法保證我們將能夠及時克服該等障礙，甚至根本無法克服該等障礙。我們的許可證、牌照及證書遺失或未能取得或重續，可能會導致我們的業務運營停滯，並有可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

我們可能未經規定的招投標程序而獲得物業管理協議，可能對我們的業務及經營業績造成影響。

根據適用中國法律法規，住宅物業開發商應當經過招投標程序選聘合資格物業管理服務提供商。根據適用的中國法律法規，倘住宅物業開發商未能遵守相關招投標規定，可能須於規定期限內採取整改措施並繳納罰款。根據適用的中國法律法規，於往績記錄期間，我們的若干在管住宅項目未經規定的招投標程序而獲得。有關更多詳情，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務協議」。上述項目缺少選聘物業管理服務提供商的招投標程序並非由我們而是相關物業開發商所致。我們的中國法律顧問

已告知，根據實際情況，缺少招投標程序可能導致物業管理合約無效。我們的中國法律顧問告知我們，目前中國並無具體法律法規規定物業管理公司將因未經招標程序而與住宅物業開發商簽訂前期物業合約受到行政處罰。倘發生該情況，我們可能會損失該等物業管理合約項下的部分應計收入。此外，有關物業開發商可能須組織招投標程序以為其開發的項目選聘物業管理服務提供商。倘我們未能中標，我們可能無法繼續為有關項目提供物業管理服務，因此，我們的收入及業務可能受到負面影響。有關更多詳情，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務協議」。

我們的部分租賃協議並未在相關政府機構辦理登記。

根據有關中國法規，租賃協議訂約方均須辦理租賃協議登記備案，並就其租賃取得物業租賃備案證明。於往績記錄期間，我們向獨立第三方業主租用若干物業，主要用於辦公物業及員工宿舍。截至2021年3月31日，我們尚未就我們作為租戶訂立的六份租賃協議辦理登記備案。根據相關中國法律及法規，未就租賃協議辦理登記備案不會影響租賃協議的有效性或我們向租戶出租投資物業的權利或權益。然而，相關政府機構或會要求我們將租賃協議登記備案辦妥登記手續，若逾期不登記，我們或會被處以金額介於每份租賃協議人民幣1,000元至人民幣10,000元不等的罰款。被處以上述罰款或會使我們花費額外精力及／或產生額外費用，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。我們無法向　閣下保證，我們將得到租賃協議其他訂約方的配合及我們能辦妥該等租賃協議以及我們日後可能訂立的任何其他租賃協議的登記。更多資料請參閱「業務－物業」。

我們的保險未必能充分涵蓋或根本無法涵蓋我們在日常業務過程中可能遭致的相關損失及負債。

我們購買及維持我們認為符合業內標準商業慣例，並符合相關法律法規規定的保單。有關更多資料，請參閱「業務－保險」。然而，我們無法向　閣下保證我們保險的保障範圍將足以或可涵蓋我們在日常業務過程中可能產生的損害、負債或損失。我們並無投購任何業務中斷保險或訴訟保險，與中國的慣常市場做法一致。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。倘我們因出現保險不充足或沒有保險而須對任何損害、負債或損失負責，則可能面臨重大成本及分散資源的情況，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。

我們未能為部分僱員就社會保險及住房公積金進行登記及／或足額供款。

根據適用的中國法律法規，我們有責任為僱員繳納社會保險及住房公積金。於往績記錄期間，我們並無為部分僱員登記及／或足額繳納社保及公積金。於2018年、2019年及2020年以及截至2021年3月31日止三個月，我們為若干中國附屬公司就有關潛在負債於綜合損益及其他全面收入表中分別作出人民幣1.3百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣1.6百萬元的撥備。經中國法律顧問告知，根據《住房公積金管理條例》，(i)倘我們未能於規定期限內完成住房公積金登記，我們可能須為各不合規附屬公司或分公司繳納人民幣10,000元至人民幣50,000元不等的罰款及(ii)倘我們未能於規定期限內繳納住房公積金供款，則我們可能會被相關人民法院責令執行有關付款。根據《中華人民共和國社會保險法》，倘我們於規定期限內未足額繳納社會保險金供款，中國相關部門可能要求我們於規定期限內繳納未繳社保供款，且我們須每日繳納相等於欠繳供款數額0.05%的滯納金；倘我們仍不繳納，我們可能被處以欠繳供款數額一倍以上三倍以下的罰款。有關更多資料，請參閱「業務－僱員－社會保險及住房公積金供款」。

我們於日常業務過程中或會不時牽涉法律及其他糾紛以及申索。

我們或會不時與我們向其提供物業管理服務或訂有其他合約安排的物業開發商、公共實體、業主及住戶、金融機構以及當地物業管理公司產生糾紛並遭到申索。倘其對我們的服務感到不滿，則亦可能產生糾紛。此外，倘業主認為我們的服務與雙方約定的服務標準不符，業主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分包商、供應商及僱員，或於到訪我們所管理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針對我們的負面報道，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。

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

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索。就有關事宜向我們提出的申索或法律程序，無論其是非曲直，均可能導致產生巨額成本，分散資本資源及管理層注意力。而倘裁決結果不利，我們可能被迫支付巨額損害賠償金，或須向第三方尋求許可並一直以不利於我們的條款支付專利使用費。此外，無論我們勝訴與否，知識產權糾紛可能有損我們的品牌價值以及我們於現有及潛在客戶心目中以及業內的聲譽。

我們可能會因未能完全遵守國家環境、健康和安全標準而被處以罰款。

我們須遵守日益嚴格的環境保護、健康和勞動安全相關法律法規及條例，違反該等法律、法規或條例將被處以罰款。此外，隨著人們的環保、健康和勞動安全意識日益加強，預期我們或有時需達到高於強制性規定的標準。我們無法保證未來不會出台更為嚴格的環境保護、健康和勞動安全規定或標準。我們亦無法向　閣下保證我們的程序及培訓將完全符合所有相關環保及安全規定。倘我們無法遵守現有或日後的環境保護、健康和勞動安全法律法規，或無法就相關事宜達到公眾預期，我們的聲譽或會受損，或我們可能面臨處罰、罰款或須採取整改措施，且我們的營運可能會暫停，所述任何一種情形均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及發展前景造成不利影響。

業務中發生事故可能令我們承受責任及信譽風險。

我們的業務過程中可能發生事故。我們的日常業務過程可能發生工傷。例如，我們的僱員進行維修保養服務可能涉及工具及機械的操作，存在固有的職業事故風險。因此，我們面臨工作安全風險，包括但不限於我們的僱員或分包商傷亡或其他方面的申索。該等情況亦可能會損害我們於物業管理行業的聲譽。我們亦可能會遭遇業務中

斷，並需要因應任何政府或其他調查而執行額外的安全措施或變更我們的業務模式。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遭受重大不利影響。此外，我們面臨因僱員或第三方分包商於提供維修保養服務時疏忽或大意而可能引起的申索。我們可能須承擔僱員、分包商、住戶或其他人士受傷或死亡的責任。一旦發生事故，我們的業務亦可能因政府調查或推行安全措施而中斷，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。

我們面臨與未能發現並防止我們的僱員、分包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。

我們已建立風險管理及內部監控系統，有關系統由政策及程序構成，我們相信這將有助於我們的業務持續取得成功。有關更多詳情，請參見「業務－內部控制及風險管理」。然而，我們無法保證有關系統將始終使我們能夠及時有效地發現、防範有關我們的僱員、分包商或第三方作出的欺詐、疏忽或其他不當行為（意外或其他）並就該等行為採取補救措施。該等行為包括諸如盜竊、肆意破壞及投標過程中的賄賂等犯罪行為。

儘管我們對任何有關人士行為的控制有限，但我們可能會被視為至少對其基於合同或違法理由的行為負有部分責任。我們可能會成為訴訟或其他行政或調查程序的被告或其中一名被告，並須就我們的客戶或第三方所遭受的傷害或損害承擔責任。如果我們無法從僱員、分包商或有關第三方收回相關成本，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會遭受重大不利影響。我們亦可能會招致負面宣傳，令我們的聲譽及品牌價值受損。

與在中國開展業務有關的風險

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

我們的主要業務、資產及營運均位於中國。因此，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景在很大程度上受中國經濟、政治、社會及法律條件的影響。

中國經濟發展在諸多方面（包括經濟結構、發展水平及增長率）均屬獨一無二。儘管中國政府已推行措施強調運用市場力量推動中國經濟發展，其仍會通過包括資源配置及制定貨幣政策等方式實施宏觀經濟調控。通過實施行業政策，中國政府在行業

監管方面亦繼續發揮重要作用。概不保證中國的經濟、外匯或法律制度發展將不會對我們的業務營運造成損害。例如，我們的財務狀況及經營業績可能受到中國政府對資本投資的管制、價格管制、通脹或緊縮，或適用於我們的稅務法規或外匯管制的任何變動的不利影響。我們的經營業績、財務狀況及前景亦可能會因中國的外匯、社會政策、政治穩定性及其他狀況的變化而受到不利影響。

此外，儘管中國政府於過去數十年已進行多項經濟改革，但這些改革大多預計將根據經濟及社會狀況不時進行完善、調整及修改。另外，關於這些改革的法律法規的範圍、應用及詮釋未必完全清晰。許多改革措施屬前所未有或實驗性，預計會不時修改。該等完善、調整或修改可能會對我們的業務營運產生我們無法預測的影響，且相關法律法規的範圍、應用及詮釋的任何不確定性可能會對我們的經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

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

身為外國人士的H股持有人須繳納中國所得稅，但身為外資企業的H股持有人須承擔的中國稅務責任存在不確定性。

根據適用的中國稅務法律、法規及規則，H股持有人為非中國居民個人和非中國居民企業的，須承擔不同的稅務責任。

根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例，非中國居民個人須就其自我們收到的股息和出售或以其他方式買賣其所持H股後變現的收益繳納稅率為20%的中國個人所得稅。除非適用於中國與外國人士所在司法權區的稅收協議，減免或就有關稅務責任提供豁免，否則我們必須自股息中預扣此類稅款。根據《國家稅務總局關於國稅法[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》，一般而言，香港上市公司向非中國居民個人支付的股息適用10%的稅率。對稅率不屬於10%的情況：(i)如適用稅率低於10%，扣繳公司應依照相關程序退還多扣繳稅款；(ii)如適用稅率在10%

至20%之間，扣繳公司應按適用稅率扣繳外國個人應繳付的所得稅；及(iii)如雙重稅收協議均不適用，扣繳公司應按20%的稅率扣繳外國個人所得稅。

另外，儘管根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例，非中國居民個人須就出售或以其他方式買賣H股後變現的收益繳納稅率為20%的個人所得稅，但根據財政部及國家稅務總局頒發的《關於個人轉讓股票所得繼續暫免徵收個人所得稅的通知》，對個人轉讓上市公司股票取得的所得繼續暫免徵收個人所得稅。無法保證今後將繼續免徵有關稅款。若日後徵收此類稅款，非中國居民個人於本公司H股的投資值可能會受到重大不利影響。

根據《企業所得稅法》，在中國境內未設立機構、場所，或者在中國境內設立機構、場所，但所得與該等機構、場所無關的非中國居民企業，我們支付的股息及有關非中國居民企業通過出售或以其他方式買賣H股方式變現的收益須按20%的稅率繳納中國企業所得稅。根據《企業所得稅法實施條例》及國家稅務總局頒發的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》，有關稅率已降低至10%，且根據中國與相關非中國居民企業所在司法權區之間的適用協議或特別安排，可獲得進一步減免。於2006年8月21日，中國和香港簽署了《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，據此，在香港註冊且直接持有本公司至少25%股份的非居民企業，在滿足若干條件，如相關中國稅務機關批准的情況下，就我們所宣派及派付的股息按5%的稅率繳納企業所得稅。

解釋及執行相關中國稅務法律、法規及規則存在重大不確定性，其中包括上述減免、免除及其他優惠稅收待遇日後是否會被撤銷，使所有H股的非中國居民個人持有人須按20%的統一稅率繳納中國個人所得稅。中國稅務機關如何解讀相關中國稅務法律、法規及規則，如非中國居民企業的資本收益徵稅事宜、就向H股的非中國居民個人持有人支付的股息及出售或以其他方式買賣H股變現的收益徵收的個人所得稅，亦

存在重大不確定性。中國的稅務法律、規則及法規亦可能發生更改。任何與適用的中國稅務法律、法規及規則以及對該等稅務法律、法規及規則的解釋及執行相關的歧義或其任何變更均可能對　閣下於我們H股的投資值產生重大不利影響。

政府控制貨幣兑換或會限制我們有效利用資本的能力。

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

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

派付股息須受中國法律限制。

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

人民幣價值波動或會對我們的業務造成重大不利影響。

我們以人民幣進行全部業務。然而，於[**編纂**]後，我們或會在將其用於中國業務之前，以港元持有大部分所得款項。人民幣兑美元、港元及其他貨幣的價值或會因中國政策及國際經濟以及政治發展變動而受到影響。由於該等因素以及未來貨幣政策的

任何變動，匯率可能出現波動，人民幣兌美元或其他貨幣可能會進一步進行重估，或人民幣可能獲准完全或有限制的自由浮動，從而可能導致人民幣兌美元或其他貨幣升值或貶值。匯率波動可能對我們換算或兌換為美元或港元(與美元掛鈎)的現金流量、收入、盈利及財務狀況，以及我們中國附屬公司應付我們的任何股息及其價值造成不利影響。人民幣兌美元或港元升值將使我們以人民幣計值的任何新投資或開支(倘我們須就此將美元或港元兌換為人民幣)的成本上升。

中國法律制度的變動會對我們的業務造成不利影響，並可能限制　閣下可獲得的法律保障。

由於我們於中國註冊成立，我們的業務主要在中國進行且我們的資產均位於中國，故我們的經營主要受中國法律法規監管。中國的法律制度一直在不斷發展。現行有效的法律法規可能不足以涵蓋中國各個領域的經濟活動，該等法律法規的應用、詮釋及執行情況存在較大的不確定性。尤其是，由於物業管理行業在中國處於初期發展階段，有關該行業的法律法規不斷變化且可能不夠全面。中國法律制度亦部分基於可能具有追溯效力的政府政策及行政規則。因此，我們可能不能及時獲悉我們違反該等政策及規例。此外，中國的法律制度以成文法為基礎，可能在很多方面與其他司法權區不同。以往的法院判決可引用作參考，但其先例價值有限。因此，爭議解決的結果可能不一致或不可預見，且可能難以於中國執行判決及仲裁裁決。於中國進行的任何訴訟或監管執法行動亦可能曠日持久，或會分散我們的資源及管理層的注意力。有關中國法律法規的詮釋、實施及執行的該等不確定性以及僅賦予先前的法院判決有限的先例價值的法律體系可能會限制我們根據中國法律、規則及法規可享受的法律補救措施及保障。

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

我們全部的高級管理人員居住在中國，且這些人士和本集團的全部資產均位於中國。因此，投資者在中國向這些人士送達法律程序文件或在中國向我們或彼等強制執行任何外國判決可能存在困難。中國並無與美國、英國、日本和許多其他發達國家訂

有規定相互認可和執行法院判決的條約。因此，在中國認可和執行任何該等司法權區的法院判決可能存在困難甚或不可行。2006年7月14日，中國最高人民法院與香港政府簽訂了《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》。根據該安排，香港法院根據民商案件當事人書面法院管轄協議最終判決一方當事人支付款項的，可申請在中國認可和執行此判決。同樣，中國法院根據民商案件當事人書面法院管轄協議最終判決一方當事人支付款項的，可申請在香港認可和執行此判決。書面法院管轄協議可定義為雙方當事人在此安排生效日期後簽署並在其中明確指定香港或中國法院作為對爭議具有專屬管轄權法院的任何書面協議。因此，若爭議各方未同意簽署書面法院管轄協議，則可能無法在中國強制執行香港法院作出的判決。投資者可能難以或無法對我們在中國的資產、董事或高級管理層強制執行香港法院判決。

與[編纂]有關的風險

若我們日後發行額外股份，[編纂]H股買家將面臨實時攤薄，並可能面臨進一步攤薄。

我們H股的[**編纂**]高於緊接[**編纂**]前每股綜合有形資產淨值。因此，[**編纂**]H股買家將面臨實時攤薄。

為擴展業務，我們可能會考慮於未來[**編纂**]及發行額外股份。若我們於日後發行的額外股份價格比發行該等額外股份前的每股股份有形資產淨值為低，H股的買家可能就彼等於H股的投資面臨每股股份有形資產淨值的攤薄。

我們的H股過往並無公開市場，其流通性及市價可能會有波動。

於[**編纂**]前，我們的H股並無公開市場。我們H股的初步發行價格範圍乃我們與[**編纂**]代表（代表[**編纂**]）磋商的結果，而[**編纂**]可能與[**編纂**]後的H股市價大不相同。我們已申請H股於聯交所[**編纂**]及[**編纂**]。然而，在聯交所[**編纂**]並不保證H股將會形

成交易活躍的市場，或即使形成活躍市場，也不能保證其在[**編纂**]後持續活躍，亦不保證在[**編纂**]之後H股的市價將不會下跌。

我們H股的流通性及市價可能會有波動，從而可能導致根據[編纂]認購或購買我們H股的投資者蒙受重大虧損。

我們H股的價格和交易量可能因下列因素以及本節「風險因素」或本文件其他章節所討論的其他因素而出現波動，其中若干因素並非我們所能控制：

- 我們的財務狀況及／或經營業績變動；
- 自然災害或電力短缺等導致的意外業務中斷；
- 我們無法在市場上有效競爭；
- 主要人員或高級管理層的重大變化；
- 由於缺乏對我們業務的定期報導而導致我們的市場知名度下降；
- 戰略聯盟或收購；
- 中國法律法規變化；
- 證券分析師對我們的財務狀況及／或經營業績估計的變動，而不論彼等作出估計所依據資料的準確性；
- 投資者對我們及整體投資環境的看法改變；
- 我們無法維持監管部門批准我們的業務營運；
- 股票市場價格和交易量的波動；
- 我們或我們的競爭對手發佈的公告；
- 競爭對手採納的定價發生變化；
- 中國及香港以及全球經濟的政治、經濟、金融及社會發展；及
- 涉及重大訴訟。

此外，證券市場不時出現重大的價格及交易量波動，而與特定公司的經營表現無關或不成比例。例如，於2008年中開始的全球經濟低迷及金融市場危機期間，全球股票市場股價急挫，出現前所未有的拋售壓力。許多股票從2007年的峰值大幅下跌，而由於若干近期不利的財務發展事項影響全球證券及金融市場，2011年下半年亦出現類似的股價變動。此外，英國於2020年1月31日不再為歐盟成員國（「**英國脱歐**」）。於截至2020年12月31日止的指定過渡期內（「**過渡期**」）實施若干過渡性安排，以便英國在大多數方面繼續仍被視為歐盟成員國，並整體上仍受歐盟法律約束。於2020年12月24日，英國與歐盟原則上就規管雙方之間持續關係的若干協議和聲明（包括《歐盟－英國貿易合作協定》（「**TCA**」））達成一項協議；及歐盟理事會於2020年12月29日通過一項決定，授權簽署TCA，並允許在2021年1月1日至2021年2月28日的有限期限內臨時執行TCA，以待歐洲議會正式批准TCA（「**臨時期限**」），該期限可由英國與歐盟之間簽署共同協議予以延長。TCA隨後於2020年12月30日代表歐盟簽署。在英國實施TCA的立法於2020年12月31日開始生效。過渡期於2020年12月31日結束，而臨時期限現已生效。然而，TCA的範圍主要限於貨物貿易、運輸、能源鏈和漁業，而英國未來與歐盟和其他國家的經濟、貿易及法律關係等若干相關方面仍然存在不確定性。此外，在臨時期限結束之前，TCA可能未能獲得歐洲議會正式批准，或根本未能獲得歐洲議會正式批准，這將導致歐盟與英國之間任何後續關係的性質和條款產生進一步的不確定性，進而可能會造成關係破裂。英國脱歐的實際或潛在後果以及相關的不確定性可能會對英國、歐盟及其成員國以及其他地區的經濟和市場狀況產生不利影響，並可能導致全球金融市場動盪。鑑於有關磋商欠缺先例且存在不確定因素，故仍然難以確定英國脱歐的影響，英國脱歐已經並可能繼續帶來不利經濟影響，使全球市場更為波動。該等發展事項包括全球經濟普遍衰退、股票證券市場大幅波動及信貸市場流動資金的波動及緊縮。雖然難以預測該等狀況將持續多久，但其可能會在較長時間內繼續帶來銀行借款利息支出的風險，或減少我們目前可得的銀行融資數額。若我們經歷該等波動，可能會對經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，市場波動亦可能對我們H股的市價造成重大不利影響。

未來發行、發售或出售我們的股份可能會對我們H股的現行市價造成不利影響。

本公司未來發行股份或任何股東出售股份或認為可能發生該等發行或出售均可能會對H股的現行市價造成不利影響。此外，未來於公開市場大額拋售或被視作大額拋售我們的H股或與H股有關的其他證券，可能使我們的H股市價下跌，或會對我們未來在合適的時間以合適的價格籌集資金的能力造成不利影響。若我們在日後發售中發行額外證券，股東的股權可能會被攤薄。

在[**編纂**]完成後，假設[**編纂**]未獲行使，本公司的內資股將為[**編纂**]股，佔本公司全部股本[**編纂**]%；[**編纂**]所涉H股將為[**編纂**]股，佔本公司全部股本[**編纂**]%；此外，我們的內資股可轉換為H股，且該等經轉換的H股可於境外證券交易所[**編纂**]或買賣，惟於轉換及買賣該等經轉換股份前，須根據國務院證券監管機構的規定及有關境外證券交易所訂明的規例、規定及程序辦妥任何必要的內部批准程序，並獲得有關監管機構（包括中國證監會）的批准。轉讓該等股份及經轉換的該等股份於境外證券交易所[**編纂**]及買賣毋須經過類別股東投票。可轉換股份的日後銷售或被視為銷售可能會對H股的交易價產生不利影響。

買賣開始時H股市價可能因（其中包括）不利市況或於出售時至買賣開始時可能出現的其他不利事態發展而低於[編纂]。

[**編纂**]將於[**編纂**]釐定。然而，[**編纂**]將在交付後方會於聯交所開始買賣，預期為[**編纂**]後第五個營業日。因此，投資者可能無法在該期間出售或以其他方式[**編纂**][**編纂**]。因此，[**編纂**]持有人須承受買賣開始時[**編纂**]的價格可能因不利市況或於出售時至買賣開始時可能出現的其他不利事態發展而低於[**編纂**]的風險。

本文件所載有關中國、中國經濟和中國物業管理行業的若干事實及其他統計數據乃摘錄自多個官方政府來源及第三方來源，概無法保證其可靠性。

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

我們或未能於未來就H股宣派股息。

於往績記錄期間，我們並未宣派或派付任何股息。股息的派付和金額(如有)將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們所派付股息的法規和監管限制、未來預期以及董事可能認為相關的任何其他條件，並須獲股東批准。我們無法保證任何金額的股息將於任何年度宣派或配發。請參閱本文件「財務資料－股息政策」及「財務資料－可供分派儲備」。

控股股東對本公司擁有實際控制權，其利益未必與其他股東的利益一致。

於[**編纂**]完成前後，控股股東將保持其於本公司股本權益的實際控制權。在公司章程、公司條例及上市規則的規限下，控股股東憑藉其對本公司股本的實益控制擁有權將可透過於股東大會及董事會會議投票，對我們的業務或其他對我們及其他股東而言屬重大的事宜行使重大控制權及施加重大影響。控股股東的利益可能有別於其他股東的利益，且股東可根據其權益自由行使投票權。倘控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益可能會受到損失及損害。

我們的管理層對如何使用[編纂]所得款項淨額擁有重大酌情權，而　閣下未必認同我們使用有關所得款項的方式。

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

由於[編纂][編纂]與交易之間將有數天時間差，[編纂]價格可能於交易開始時下跌至低於[編纂]。

股份的[**編纂**]將於[**編纂**]釐定，[**編纂**]預期為[**編纂**]或前後。然而，股份不會於[**編纂**]前於聯交所開始買賣。因此，投資者未必能於[**編纂**]至[**編纂**]期間出售或[**編纂**]股份。股東須承受股價可能於買賣開始前因[**編纂**]至[**編纂**]期間可能發生的不利市場狀況或其他不利發展而下跌的風險。

我們無法保證本文件所載有關中國、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。

本文件內有關中國、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，我們無法保證這些資料來源的質量及可靠度。這些資料並未由我們、獨家保薦人、[**編纂**]、[**編纂**]、[**編纂**]及[**編纂**]或其各自任何聯屬公司或顧問編製或獨立核實。因此，有關事實、預測及統計數據可能與中國境內或境外編製的其他資料不一致，而我們對其準確性亦不發表任何聲明。由於收集方法可能存在瑕疵或成效欠佳，或刊載的資料與市場慣例存在差異，故本文件所載統計數據可能不準確或不可與為其他經濟體而編製的統計數據相比較，亦不應被依賴。此外，概不保證這些數據是按與其他來源所呈列的類似統計數據相同基準呈列或編製或具有相同準確度。在各種情況下，投資者應考慮對這些事實、預測或統計數據應給予的重視程度。

投資者應細閱整本文件，而不應在並無審慎考慮本文件所載風險及其他數據的情況下考慮媒體所刊登報導中的任何特定陳述。

媒體可能就[**編纂**]及我們的業務進行報導。於本文件刊發前，報章及媒體曾出現有關我們及[**編纂**]的報導，且在本文件日期後但於[**編纂**]完成前，報章及媒體亦可能出現有關我們及[**編纂**]的報導，當中載有(其中包括)有關我們及[**編纂**]的若干財務資料、預測、估值及其他前瞻性數據。我們不會就該等數據的準確性或完整性承擔任何責任，亦不就任何媒體所發佈任何數據的恰當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。倘媒體上任何數據與本文件所載數據存在矛盾或衝突，我們概不會承擔任何責任。因此，有意投資者應細閱整本文件，而不應依賴報章文章或其他媒體報導的任何數據。有意投資者應僅依賴本文件及[**編纂**]所載資料作出有關我們的投資決定。

前瞻性資料受風險及不確定因素影響。

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

為籌備[**編纂**]，我們已尋求豁免嚴格遵守下列上市規則相關條文。

留駐香港的管理層人員

根據上市規則第8.12條及19A.15條，發行人須有足夠管理層人員在香港，即一般情況下至少須有兩名發行人執行董事通常居於香港。現時，我們的所有執行董事均居於中國。

我們的絕大部份核心業務及經營位於中國並於中國進行，調派兩名執行董事駐居香港，將有實際操作困難且在商業上為不必要。我們已向聯交所申請且聯交所[已批准]我們豁免嚴格遵守上市規則第8.12條及19A.15條的規定。我們已採取以下措施：

(1) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，將作為我們與聯交所的主要溝通渠道，並確保本集團時刻遵守上市規則的規定。獲委任的兩名授權代表為王忠武先生及黃偉超先生(「**黃先生**」)。黃先生通常居於香港。儘管王先生居於中國，彼擁有訪港的有效旅行證件，並可於該等旅行證件到期時予以重續。根據聯交所的要求，我們的各授權代表可於合理時間內與聯交所在香港會面，並可通過電話、傳真及／或電郵隨時聯絡。我們的授權代表已各自獲授權代表我們與聯交所溝通。本公司[已]根據公司條例第16部註冊為非香港公司，黃先生亦已獲授權代表本公司在香港接收法律傳票及通知；

(2) 聯交所擬就任何事宜聯絡董事時，兩名授權代表均有方法隨時實時聯絡全部董事(包括獨立非執行董事)。並非通常居於香港的董事均持有或可申請訪港的有效旅行證件，且可在需要時於合理期間內與聯交所會面。為加強聯交所、授權代表與董事之間之溝通，(a)各董事已向授權代表提供其各自移動電話號碼、辦公室電話號碼及電郵地址；(b)倘一名董事預期外遊或離開辦公室，彼將向授權代表提供其住宿地點的電話號碼或通過其移動電話

保持開放的溝通渠道；及(c)董事及授權代表各自已向聯交所提供其移動電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及／或電郵地址；

(3) 我們已根據上市規則第3A.19條及19A.05條委任中泰國際融資有限公司為我們的合規顧問（「**合規顧問**」），可隨時聯繫我們的授權代表、董事及本公司其他高級職員，並作為聯交所與我們的額外溝通渠道。本公司將就任何有關詳情的變更知會聯交所。授權代表、董事及本公司其他高級職員將即時提供合規顧問履行上市規則第3A章及第19A.06條所載合規顧問的職責合理所需的有關資料及協助。本公司、授權代表、董事及其他高級職員與合規顧問之間將有充分及有效的溝通方式，在合理實際可行及法律許可的情況下，本公司將令合規顧問知悉本公司與聯交所之間的所有溝通及往來；及

(4) 聯交所與我們董事之間的會議可通過我們的授權代表或合規顧問安排，或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，我們將於切實可行情況下盡快知會聯交所。

聯席公司秘書

根據上市規則第3.28條及8.17條及聯交所發佈的指引信HKEx-GL108-20，發行人的秘書必須為一名具備履行公司秘書職責所需知識及經驗的人士，並為(i)香港特許秘書公會會員、法律執業者條例（香港法例第159章）界定的律師或大律師或專業會計師條例（香港法例第50章）所界定的執業會計師；或(ii)聯交所認為在學術或專業資格或有關經驗方面足以履行公司秘書職責的人士。根據指引信HKEX-GL108-20，上市規則第3.28條項下的豁免於固定期限內授出，惟無論如何自[**編纂**]起不超過三年（「**豁免期間**」），條件是(i)於整個豁免期間內，有關公司秘書須由擁有第3.28條項下規定的資格或經驗的人士協助並獲委任為聯席公司秘書；及(ii)倘本公司嚴重違反上市規則，有關豁免可撤銷。

我們已委任楊振先生（「**楊先生**」）及黃先生為我們的聯席公司秘書。楊先生於2014年5月加入本集團並自2021年5月起擔任證券部經理，主要負責管理本集團的資本市場事務及日常業務運營。鑑於楊先生對本集團的整體營運及企業管治事項有深入了解，彼被視作擔任本公司公司秘書的合適人選。此外，由於我們的核心業務及營運絕大部份位於中國及在中國開展，因此，董事認為有必要委任楊先生為公司秘書，其在本集團總部任職使其能夠處理有關本集團的日常公司秘書事務。然而，由於楊先生並不具備上市規則第3.28條訂明的資歷，故未能完全符合上市規則第3.28條及8.17條訂明的[**編纂**]發行人公司秘書規定。

因此，我們已向聯交所申請而聯交所[已批准]我們就楊先生的委任豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及8.17條的規定，惟楊先生將於整個豁免期間內由擁有第3.28條項下規定的資格或經驗的黃先生協助。為向楊先生提供支持，我們已委任黃先生（香港特許秘書公會會員）（其擁有上市規則第3.28條及8.17條的規定資格及經驗）擔任聯席公司秘書，於豁免期間內協助楊先生，以便楊先生能夠獲取相關經驗（按上市規則第3.28(2)條的規定），以妥善履行其職責。

倘及當黃先生不再提供該等協助時，或倘於豁免期本公司嚴重違反上市規則，該項豁免將實時撤銷。於該三年期間屆滿前，我們會與聯交所溝通，以便聯交所評估楊先生經過黃先生三年的協助，是否已獲得上市規則第3.28條所要求的相關經驗而毋須再行豁免。

有關楊先生及黃先生的履歷資料，請參閱「董事、監事及高級管理層」。

持續關連交易

我們已經訂立若干交易，而根據上市規則，該等交易於[**編纂**]後將構成本公司的持續關連交易。我們已向聯交所申請且聯交所[已批准]我們豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下的公告、通函及獨立股東批准規定（就「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的持續關連交易」所披露的持續關連交易而言）。有關更多資料，請參閱「關連交易」。

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

董事

姓名	住址	國籍
執行董事		
王忠武先生	中國山東省濟南市 歷下區銀座怡景園 5號樓2單元501室	中國
張鐵波先生	中國山東省濟南市 歷城區新龍家園 6號樓2單元202室	中國
邵萌先生	中國山東省濟南市 歷城區魯商鳳凰城 7-2-2802	中國
非執行董事		
趙衍峰先生	中國山東省濟南市 歷下區轉山西路6號 融建財富花園2區 1-1-1202	中國
李璐女士	中國山東省濟南市 歷下區解放路國熙台 4號樓1單元802室	中國

姓名	住址	國籍
獨立非執行董事		
梁碧珊女士	香港新界 馬鞍山保泰街18號 天宇海2A座19樓B室	中國
陳曉靜女士	中國 山東省濟南市 旅遊路12477號 傑正中心1號樓1505室	中國
馬濤先生	中國上海 雙陽北路288弄 120號401室	中國
監事		
王洪濤先生	中國 山東省濟南市 歷下區 龍耀路926號 恒大龍奧御苑6-1-802	中國
張向乾先生	中國 山東省濟南市 歷下區銀座怡景園 13號樓3單元501室	中國
王品女士	中國 山東省濟南市 歷下區沁園新居4號樓 1單元312號	中國

有關我們董事、監事及高級管理層成員的進一步資料，請參閱本文件「董事、監事及高級管理層」。

參與[編纂]的各方

獨家保薦人	**農銀國際融資有限公司** 香港中環 干諾道中50號 中國農業銀行大廈11樓

[編纂]

本公司法律顧問	*有關香港法例：* **盛德國際律師事務所** 香港 中環 金融街8號 國際金融中心二期39樓 *有關中國法律：* **北京市通商律師事務所** 中國北京市 建國門外大街甲12號 新華保險大廈6層 郵編100022

獨家保薦人及[編纂]法律顧問	*有關香港法例：* **美邁斯律師事務所** 香港中環 干諾道中1號 友邦金融中心31樓 *有關中國法律：* **競天公誠律師事務所** 中國北京市 朝陽區建國路77號 華貿中心3號寫字樓34層
核數師及申報會計師	**畢馬威會計師事務所** *執業會計師及註冊公眾利益實體核數師* 香港中環 遮打道10號 太子大廈8樓
合規顧問	**中泰國際融資有限公司** 香港 中環 德輔道中189號 李寶椿大廈19樓
行業顧問	**中指研究院** 中國 北京市 豐台區郭公莊中街20號院A座
獨立物業估值師	**戴德梁行有限公司** 香港 鰂魚涌 華蘭路18號 港島東中心27樓

[編纂]

公司資料

中國總部	中國山東省濟南市 歷下區經十路9777號 魯商國奧城2號樓202室
中國註冊辦事處	中國山東省濟南市 歷下區經十路9777號 魯商國奧城2號樓202室
香港主要營業地點	香港 灣仔皇后大道東248號 大新金融中心40樓
公司網站地址	**www.lushangfuwu.com** *(該網站上的資料並不構成本文件的一部份)*
聯席公司秘書	**楊振先生** 中國山東省 濟南市歷城區 幼安街1000號 魯商鳳凰城 1號樓2單元2401室 **黃偉超先生** *(FCG, FCS)* 香港 灣仔皇后大道東248號 大新金融中心40樓
授權代表	**王忠武先生** 中國山東省 濟南市歷下區 銀座怡景園 5號樓2單元501室 **黃偉超先生** *(FCG, FCS)* 香港 灣仔皇后大道東248號 大新金融中心40樓

審計委員會	梁碧珊女士*(主席)* 李璐女士 陳曉靜女士
薪酬委員會	馬濤先生*(主席)* 王忠武先生 陳曉靜女士
提名委員會	陳曉靜女士*(主席)* 馬濤先生 李璐女士
戰略委員會	趙衍峰先生*(主席)* 王忠武先生 陳曉靜女士

H股過戶登記處

[編纂]

主要往來銀行	**中信銀行濟南歷下支行** 中國山東省 濟南市歷下區 泰山科技大廈1層 **中國農業銀行開元支行** 中國 山東省 濟南市 歷下區 經十路15579號

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

中指院的背景及方法

我們以總成本人民幣600,000元購入使用及引用中指院刊物中多項數據的權利。中指院是一家獨立的研究機構，擁有研究及追蹤中國物業管理行業的豐富經驗，並自2008年起已就中國物業服務百強企業（「物業服務百強企業」）進行研究。中指院的研究主要評估過往三年內管理至少十項物業或總建築面積500,000平方米或以上的物業管理公司。中指院使用研究參數及假設，並從多個一手及二手來源收集數據，包括(i)物業管理公司公佈的統計數據、網站及市場推廣材料；(ii)來自中國房地產指數系統及中國房地產統計年鑑的調查及數據；(iii)政府部門的公開數據；及(iv)此前為物業管理公司所收集的數據。此外，中指院自2008年起發佈中國物業服務百強企業的排名（按綜合實力計），乃主要通過評估入圍物業管理公司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。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。中指院亦主要就收入增長率、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評估物業管理公司的發展潛力。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。我們就[**編纂**]要求中指院根據我們於2016年至2020年的增值服務收入佔比、純利、毛利、收入及在管建築面積對我們進行物業服務百強企業的評估。

於編製中指院報告時，中指院假設：(i)中國與全球的社會、經濟及政治狀況於預測期間將維持穩定；(ii)中國有關物業管理行業的政府政策於預測期間不會發生變化；(iii)相關統計局公佈的所有數據皆為準確；及(iv)從相關地方房屋管理局收集所得有關住宅銷售交易的所有資料皆為準確。

我們的董事確認，經作出合理查詢後，自中指院報告日期起，市場資料並無重大不利變動而可能導致本節資料在重大方面的準確性及完整性有所保留、產生矛盾、失實陳述或其他不利影響。

中國物業管理行業

物業管理行業概覽

中國物業管理行業競爭激烈且高度分散。中國物業管理行業的歷史可追溯至二十世紀八十年代初，當時廣東省深圳市成立第一家物業管理公司。自此之後，中國政府致力於應中國物業管理行業增長趨勢為該行業構建並更新監管框架。中國政府多年來不斷頒佈新的法規，旨在為物業管理行業設立公開的市場制度，促進其快速增長及標準化經營。中國物業管理公司目前亦提供與多類物業有關的服務，包括住宅物業、商業物業、寫字樓、公共物業、產業園、學校及醫院等。

中國物業管理行業的主要收費模式

在中國，物業管理公司自物業管理服務產生收入。此外，物業管理公司亦可從非業主增值服務（案場服務、顧問諮詢、工程服務等）及社區增值服務（社區空間及資源管理服務、社區房屋代理服務、社區家政服務及社區養老服務）中獲得收入。

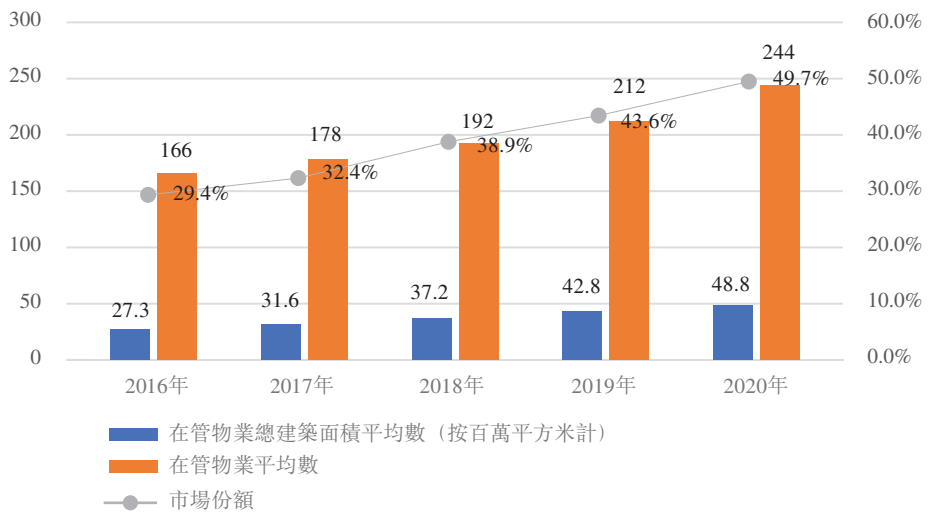
在中國，物業管理費的計費模式包括包幹制或酬金制。物業管理費包幹制模式為中國物業管理行業的主流收費模式，特別是對住宅物業而言。包幹制模式可通過省去

業主與住戶有關大額支出的若干集體決策程序來提高效率，並激勵物業管理服務提供商優化其運營以提高盈利能力。另外，越來越多非住宅物業採用酬金制模式，該模式可讓業主更深入地參與其物業管理及更加密切地監督其服務提供商。

物業服務百強企業概覽

近年來，隨著快速城鎮化及人均可支配收入的不斷增長，物業服務百強企業的在管建築面積及物業數目迅速增加。物業服務百強企業的在管總建築面積平均數由2016年約[27.3]百萬平方米增至2020年約[48.8]百萬平方米，複合年增長率約為15.7%。物業服務百強企業在管物業數目平均數由截至2016年12月31日的[166]個增至截至2020年12月31日的[244]個，複合年增長率約為[10.1]%。下圖載列於所示年度物業服務百強企業的在管建築面積平均數、物業數目平均數及市場份額的增長情況：

2016年至2020年的物業服務百強企業
在管建築面積平均數、物業數目平均數及市場份額

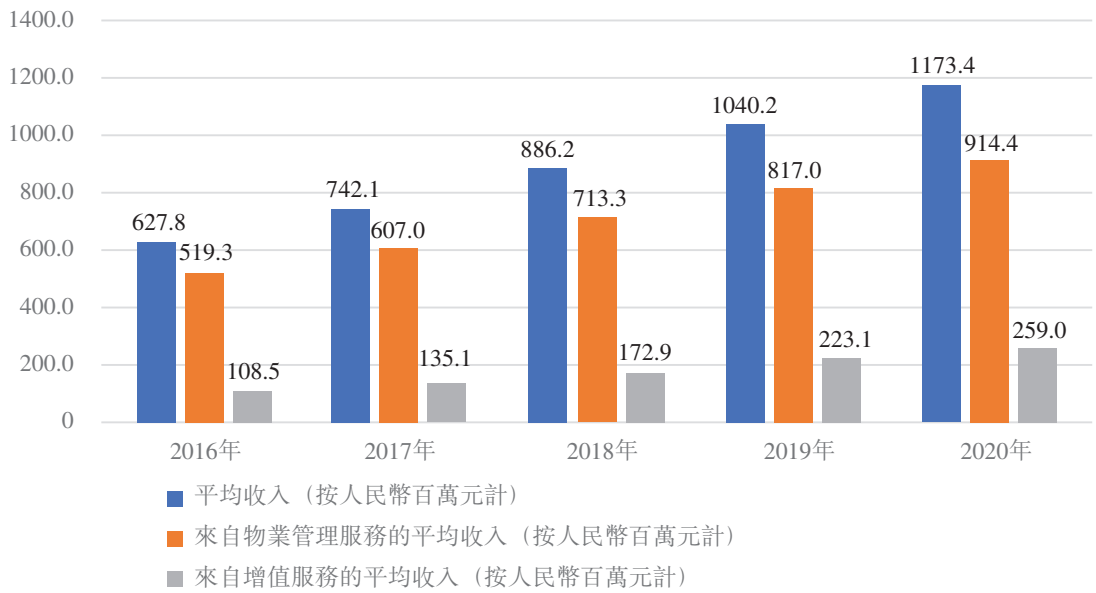


資料來源：中指院

由於在管物業的建築面積及數目增長，物業服務百強企業的平均收入由2016年的約人民幣627.8百萬元增至2020年的約人民幣1,173.4百萬元，複合年增長率約為16.9%。根據中指院的資料，物業服務百強企業已於中國擴大其版圖，物業服務百強企

業經營所在的城市平均數由截至2016年12月31日的28個增至截至2020年12月31日的34個。下圖載列於所示年度物業服務百強企業的平均收入的增長情況。

2016年至2020年的物業服務百強企業平均收入



資料來源：中指院

中國物業管理行業的增長驅動因素

中國經濟增長、人均可支配收入和城鎮化率

2016年至2020年，中國經濟穩定增長，名義國內生產總值由2016年的人民幣746,395億元增長至2020年的人民幣1,015,986億元，複合年增長率為8.0%。同期，中國城鎮居民人均可支配收入由2016年的人民幣33,616元增至2020年的人民幣43,834元，複合年增長率為6.9%，表明中國城鎮居民的購買力明顯上升，進而推動物業升級需求的增長。我們預計，隨著人均可支配收入的增加，消費者會變得更加精明，願意為優質服務支付費用，並會更多地考慮基本生活必需品以外的商品和服務。

隨著宏觀經濟及城鎮居民的人均可支配收入穩步增長，中國房地產行業保持穩定增長。全國房地產開發投資規模由2016年的人民幣102,581億元增至2020年的人民幣141,443億元，複合年增長率為8.4%。全國商品房銷售額由2016年的人民幣117,627億元增至2020年的人民幣173,613億元，複合年增長率為10.2%。

此外，在《國家新型城鎮化規劃(2014-2020)》等利好政策的支持下，中國的城鎮化率持續上升。中國的城鎮化率(即在既定時期內城鎮人口規模的預測平均變化率)由截至2016年12月31日的[57.4]%升至截至2019年12月31日的60.6%。城鎮化進程的發展催生出對物業管理服務巨大需求，而隨著國家城鎮化水平的不斷提高，中國物業管理行業預計會持續增長。

優質物業管理服務的需求增長

根據中指院的資料，中國城鎮化水平大幅提高及人均可支配收入顯著增長，成為物業管理行業的主要增長驅動因素。中國消費者日益需要更好的生活條件及優質的物業管理服務，這是中國物業管理行業增長的另一個根本原因。此外，我們認為，中國中高收入階層的湧現及其消費力不斷提升帶動對更優質產品和服務的需求，將對中國中高端物業管理服務的發展產生重大影響。

在客戶需求及激烈競爭的推動下，物業管理公司已進行投資以提高服務質量，且更加注重客戶的需求。物業服務百強企業順應這一趨勢，採取相關措施，優化其傳統的物業管理服務，並運用技術解決方案提升服務質量。根據中指院的資料，服務質量得到提升的物業管理公司可收取較高的服務費。

物業管理行業的優惠政策

於2003年6月，中國政府頒佈《物業管理條例》，為中國物業管理行業提供了監管框架。隨後，有多部監管物業管理行業各個方面的法律及規則開始生效，並有多項政策出台以促進物業管理行業的發展。該等法律、規則及政策包括但不限於《國家發展和改革委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《關於養老、托育、家政等社區家庭服務業稅費優惠政策的公告》。此外，多個省市政府已頒佈其專用的法律及規則，以解釋當地物業管理行業的監管框架。我們預計，中國物業管理行業將在不同的監管框架下通過政府鼓勵在全國範圍內持續增長。

於2020年10月29日，國家發展和改革委員會及14個其他部委聯合發佈《近期擴內需促消費的工作方案》，為物業行業多元化提供了外部保障，有利於推進物業管理企業的智能社區和社區生活服務的建設。

於2021年1月5日，中華人民共和國住房和城鄉建設部發出《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，明確完善物業服務的定價機制，強調住宅物業管理的市場定價基調，並基於政府指導價的實施建立動態調整機制。該政策鼓勵物業管理公司運用如物聯網、雲計算、大數據和人工智能等技術，提升服務質量。鼓勵合資格物業管理公司向養老、託幼、家政、健康及房屋經紀等領域延伸，探索「物業服務+生活服務」模式。

於2021年5月28日，商務部等12部門聯合印發《關於推進城市一刻鐘便民生活圈建設的意見》，推進城市一刻鐘便民生活圈建設工作，其中明確提出，鼓勵有條件的物業服務企業向養老、托育、家政、郵政快遞、前置倉等領域延伸，推動「物業服務＋生活服務」，提升消費便利化、品質化水平。

中國政府已制定並實施多項旨在進一步支持及促進物業管理行業增長的政策。該等政策搭建了一個監管框架，在該框架下物業管理公司獲鼓勵（其中包括）通過以投資及研發物聯網平台及技術相關服務的方式保持技術創新，從而擴大服務範圍以緊跟客戶不斷變化的需求，及持續拓寬傳統物業管理服務的業務範圍以提高客戶的生活標準。因應該等政策，物業管理公司戰略性地擴大及多元化向非業主開發商及社區提供的增值服務。

物業管理服務的新契機

於2020年2月，世衛組織將一種具有高度傳染性的新型冠狀病毒命名為COVID-19。於2020年3月11日，世衛組織宣佈COVID-19疫情為大流行病。更多資料，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－涉及在中國及全球發生的自然災害、流行病、大流行病、恐怖主義行動或戰爭的風險可能會對我們的業務造成重大不利影響」。COVID-19疫情在可能給物業管理公司的營運帶來若干風險的同時，亦帶來了若干契機。於2020年初，為遏制COVID-19的擴散，中國政府實施了封鎖及各種隔離和出行限制措施。在COVID-19疫情期間可提供優質服務並達到住戶需求的物業管理公司可提高客戶滿意度及忠誠度。此外，由於隔離限制，物業管理公司獲鼓勵

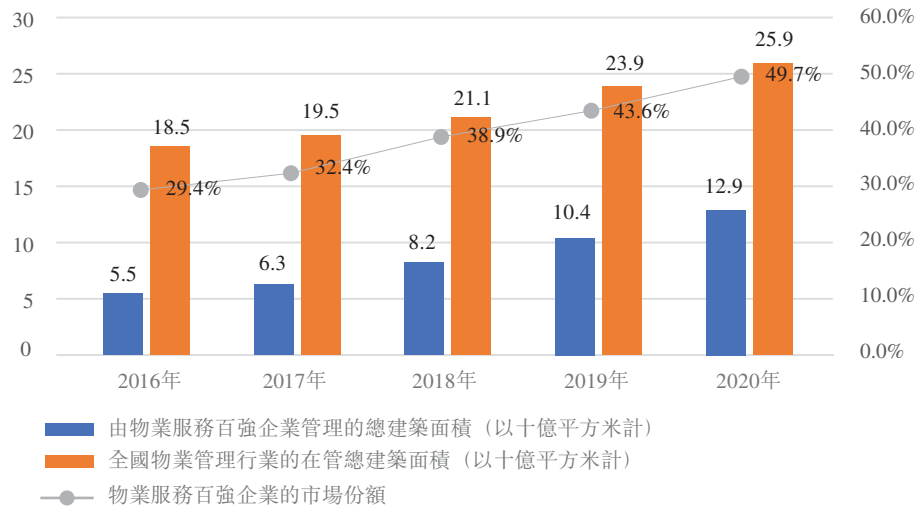
加快研發移動應用程序、互聯網平台及智慧社區技術，從而為住戶提供線上產品及服務。另外，受社區服務需求所驅動，尚未委聘物業管理公司的舊住宅小區將尋求及委託物業管理公司提供必要的社區服務。

中國物業管理行業趨勢

市場集中度增加及競爭加劇

經過數十年的發展，物業服務百強企業已加快服務創新及業務擴張。此外，市場變得日益集中，中國物業管理行業的參與者正面臨日益激烈的市場競爭。中國物業管理行業競爭激烈，大型物業管理公司積極改善其戰略佈局並加快擴張步伐以增加各自的市場份額及實現更好的經營業績。其增長（如併購）可能給物業管理公司帶來在整合所收購業務及現有業務方面的挑戰。物業服務百強企業的在管總建築面積由2016年的約[55]億平方米增加至2020年的約[129]億平方米，複合年增長率約為24.0%。物業服務百強企業的總市場份額由2016年的[29.4]%增加至2020年的[49.7]%。下圖載列於所示年度由物業服務百強企業管理的總建築面積、全國物業管理行業的在管總建築面積及全國物業管理行業中物業服務百強企業管理的總建築面積所佔總市場份額：

2016年至2020年由物業服務百強企業管理的總建築面積、全國物業管理行業的在管總建築面積及物业服务百强企业的市場份額



資料來源：中指院

勞工及營運成本增加

物業管理服務市場屬於勞動密集型市場，勞工成本為物業管理服務公司服務成本的最大組成部份。物業管理服務的日常營運(例如秩序維護、保潔、維修保養服務)嚴重依賴人力勞動。2016年至2020年期間，物業服務百強企業的勞工成本分別佔總銷售成本的[53.4]%、[55.8]%、[57.8]%、[59.1]%及[58.3]%。中國的最低薪資標準主要根據省級及地方政府頒佈的標準釐定。近年來，最低薪資標準於多個地區大幅上升，直接令勞工成本增加。此外，電費及水費等公用事業費用亦於過去數年內上漲。物業管理費用的包幹制費用模式為中國物業管理行業的主要費用模式，且根據中指院的資料，近年來不斷上漲的勞工成本成為勞動密集型物業管理行業公司保持可持續發展的主要挑戰。

對專業人員的需求增加及其缺乏情況

隨著技術快速發展，物業管理公司需要招募並挽留更多具備管理及技術技能的合資格專業人才。物業管理公司亦不斷將保潔、景觀美化及秩序維護等業務中勞動密集的部份外派予分包商，同時更加重視招聘和培訓專業化和技術熟練型人員，促進智能化管理及信息技術的實施，以及推動創新以維持其領先的市場地位及提高業主滿意度。

物業管理行業亦面臨難以招聘到稱職的專業人員及同時物業管理行業缺乏訓練有素的人員來提供優質的服務及擴大業務發展等挑戰。倘物業管理公司無法招聘到稱職的專業人員，物業管理公司的業務發展可能會受到不利影響。

服務標準化提升

標準化能讓物業管理公司提升其服務品質，是跨地區持續擴展業務營運的基礎。中國政府發佈了《關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》。根據中指院的資料，該政策旨在引入規範物業管理服務質量的理念。在中國物業服務百強企業中，多家企業都建立了內部的標準化操作程序以作為提供服務的指南。近年來，信息技術在物業管理服務中起到的作用越來越重要。物業管理公司使用信息技術實施技

術解決方案，使關鍵業務營運自動化。技術解決方案可以最大限度地減少人為錯誤，並讓物業管理公司能夠始終如一地應用其標準化程序及質量標準，進而降低對人力勞動的依賴，從而降低僱用員工及分包商的成本。此外，集中的信息技術讓物業管理公司能夠監察其分支機構、附屬公司及辦事處的行政及財務業務運作，並確保其始終如一地採用其政策、程序及質量標準。

來自資本市場的支持增加

資本市場發展持續向好。許多物業管理公司參與資本市場以拓寬其融資渠道。截至2021年5月31日，已有45家物業管理公司在證券交易所上市、[一]家物業管理公司在上海證券交易所上市、[三]家物業管理公司在深圳證券交易所上市及41家物業管理公司在香港證券交易所上市。通過上市，該等上市物業管理公司可增加對技術創新的投資、搭建智能平台、加強與其他物業管理公司的合作、提高服務質量以及提高運營效率。此外，多元化的資金來源能讓物業管理公司加快進行選擇性及戰略性的併購，及進一步擴大業務規模。

多元化服務及收入來源的新契機

因應對多元化及優質物業管理服務的一般需求，越來越多的物業管理公司正在提升其現有服務的質量及提供多元化的服務。該等需求加上物業管理公司成本增加帶來的日益沉重的營運壓力，令物業管理公司必須調整其傳統業務模式，通過資源整合和業務轉型實現可持續的盈利能力增長，從而保持盈利能力及競爭力。該等物業管理公司正在通過有效利用互聯網及信息技術的可能性擴大服務範圍及向其客戶提供增值服務。根據中指院的資料，由於社區增值服務滿足業主及住戶的需求，社區增值服務的市場潛力巨大。

競爭

競爭格局

根據中指院的資料，中國物業管理行業分散且競爭激烈，2020年，業內運營的物業管理服務提供商約有200,000家。中國的物業管理市場變得日益集中。我們的物業管理服務主要與全國性及區域物業管理公司競爭。根據中指院的資料，物業服務百強企業的市場份額於2020年按在管建築面積計約為[49.7]%。

中國的主要物業管理公司往年的在管建築面積均穩定增長。大型物業管理公司在近年由於在管建築面積快速增長獲得了更多優勢。中國主要物業管理公司的盈利能力由於在管建築面積的增加及有效的成本控制措施亦穩步提高。

我們是山東省一家具有領先市場地位的綜合物業管理服務提供商。根據中指院的資料，以2020年增值服務收入佔比、純利、毛利、收入及在管建築面積計，我們在總部位於山東省的2021中國物業服務百強企業中分別排名第二、第六、第六、第六和第七。我們還被評為「2021物業管理行業多元化運營優秀企業」及「2021物業服務專業化運營領先品牌企業」。

準入壁壘

根據中指院的資料，進入物業管理行業存在一些壁壘，包括：

- *品牌*。物業服務百強企業(包括我們在內)通過數十年的服務及運營已建立起品牌聲譽。與之相比，新參與者若無成熟品牌或與行業參與者的深厚業務關係，則會在市場滲透時面臨較大困難。

- *資本要求*。由於物業管理公司需要通過購置設備、智慧社區管理及信息技術系統，採用自動化及智能技術來提高其物業管理效率，資本投資成為必要。對於融資能力有限的新參與者，可用資本設立了高壁壘。

- *管理質量*。根據中指院的資料，管理團隊的專業知識及經驗可對物業管理公司的競爭力起到重要作用。物業管理公司現時須在附屬公司、分支機構及辦事處全網絡無縫實施技術解決方案、管理系統、服務質量標準及內部政策和程序。

- *可得人才及技術專家*。物業管理依賴人力勞動，不僅在履行物業管理服務方面，亦在實施及創新技術解決方案方面。物業管理公司招募及挽留熟悉業內最新技術發展的人才的難度越來越大。新進入市場者可能會發現，其難以與擁有更好品牌價值和知名度的大型物業管理公司競爭人才。

監管概覽

我們的業務活動主要在中國進行，因此我們須遵守一系列中國法律法規以開展經營活動。本節載列適用於我們中國業務的主要法律法規概要。

對物業管理服務的法律監管

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

外商投資物業相關規定

2019年3月15日，第十三屆全國人民代表大會第二次會議通過於2020年1月1日實施的《中華人民共和國外商投資法》。《中華人民共和國外商投資法》取代了《中華人民共和國中外合資經營企業法》、《中華人民共和國中外合作經營企業法》以及《中華人民共和國外資企業法》，成為中國外商投資的法律基礎。國家採用先前建立的國民待遇加負面清單的外商投資管理制度。負面清單指國家對所規定特定領域的外商投資準入的特殊行政措施。國家將給予負面清單制度範圍以外的外商投資國民待遇。

《指導外商投資方向規定》(國務院於2002年2月11日頒佈並於2002年4月1日生效)將所有外商投資項目分為鼓勵、允許、限制及禁止類項目。國家發改委及商務部於2020年6月23日頒佈並於2020年7月23日起施行的《外商投資準入特別管理措施(負面清單)(2020年版)》和《自由貿易試驗區外商投資準入特別管理措施(負面清單)(2020年版)》及國家發改委及商務部於2020年12月27日頒佈並於2021年1月27日起施行的《鼓勵外商投資產業目錄(2020年版)》列有鼓勵、限制及禁止類外商投資項目，其中

未列者概屬允許類外商投資項目。根據負面清單及鼓勵目錄，物業管理服務不屬於鼓勵、限制及禁止類項目，因此被分類為允許類外商投資項目。

根據《中華人民共和國外商投資法實施條例》(國務院於2019年12月26日頒佈並於2020年1月1日生效)，提供實施方案及詳細規則，以確保有效推行中華人民共和國外商投資法。商務部及國家市場監督管理總局於2019年12月30日頒佈、於2020年1月1日生效的《外商投資信息報告辦法》，取代了《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》。自2020年1月1日起，倘外國投資者直接或間接在中國進行投資活動，外國投資者或外商投資企業應根據該辦法向商務主管機關提交投資資料。

物業管理企業的資質

根據由國務院於2003年6月8日頒佈、於2003年9月1日生效並於2007年8月26日及2016年2月6日修訂的《物業管理條例》，對從事物業管理活動的企業實行資質管理。2018年3月19日，國務院頒佈《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》(國務院令第698號)，據此修訂《物業管理條例》。《物業管理條例》(2018修正)已取消物業服務企業的資質核定。根據該等條例，從事物業管理活動的企業應有獨立的法人資格。物業管理企業監管的守信聯合激勵和失信聯合懲戒機制須在國務院建設行政主管部門會同其他相關部門的監督下加以完善，以加強行業誠信管理。

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

根據由國務院於2017年1月12日頒佈，並於頒佈當日生效的《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》，取消物業服務企業二級及三級資質核定。根據國務院於2017年9月22日頒佈，並於同日生效的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》，取消物業服務企業一級資質核定。

根據《住房城鄉建設部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)(由住房和城鄉建設部辦公廳於2017年12月15日頒佈，並於頒佈當日生效)，各地不再受理物業服務企業資質核定申請、變更、更換或補證申請，不得以任何方式要求將原核定的物業服務企業資質作為承接新物業管理項目的條件。縣級及以上房地產主管部門應指導監督物業管理工作，建立健全物業管理行業的誠信管理制度，根據信用評級監督物業管理企業。

物業服務企業的聘任

根據《民法典》，選聘和解聘物業服務企業由物業服務區域的業主共同決定，業主可以自行管理建築物及其附屬設施，也可以委託物業服務企業或者其他管理人管理。對建設單位聘請的物業服務企業或者其他管理人，業主有權依法更換。業主大會選聘或解聘物業服務企業，改變共有部分使用用途或在共有部分開展經營活動，或決定其他應由業主共同決定的事項，應當由專有部分面積佔比三分之二以上的業主且人數佔比三分之二以上的業主參與表決。小區業主大會經參與表決專有部分面積一半以上的業主且表決人數一半以上的業主同意，方可選聘或解聘物業服務企業。改變物業共有部分的使用性質或者在物業共有部分從事經營活動等事項，應當經參與表決專有部分面積四分之三以上的業主且參與表決人數四分之三以上的業主同意。此外，《民法典》

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

根據《物業管理條例》(2018修正)，於社區業主大會上，經專有部分佔有社區總建築面積過半數的業主且佔業主總人數過半數的業主同意，即可選聘和解聘物業服務企業。業主委員會可代表業主與業主大會選聘的物業服務企業簽訂物業服務合同。在業主及業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位選聘物業服務企業的，應當與物業服務企業簽訂書面的前期物業服務合同。建設單位與物業買受人簽訂的買賣合同應當包含前期物業服務合同約定的內容。前期物業服務合同可以約定期限。倘業主委員會與物業服務企業簽訂的物業服務合同於前期物業服務合同期限內生效，則前期物業服務合同自動終止。

根據《物業管理條例》(2018修正)及《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》(2018修正)(建設部於2003年6月26日頒佈，並於2003年9月1日生效)，住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招投標的方式選聘物業服務企業。投標人少於三個或者物業規模較小的，經物業所在地的地方政府房地產行政主管部門批准，建設單位可以採用協議方式選聘物業服務企業。新建現售商品房項目應當在現售前30日完成招標投標工作。預售商品房項目應當在取得《商品房預售許可證》之前完成招標投標工作。非出售的新建物業項目應當在交付使用前90日完成招標投標工作。住宅物業的建設單位未通過招投標的方式選聘物業服務企業或者未經有關政府機關批准，擅自採用協議方式選聘物業服務企業的，由縣級或以上地方政府房地產行政主管部門責令限期改正，給予警告，可以並處人民幣100,000元以下的罰款。

評標由建設單位根據相關法律法規組建的評標委員會負責。評標委員會由建設單位代表和物業管理方面的專家組成，成員為5人或以上單數，其中招標人代表以外的物業管理方面的專家至少應佔成員總數的三分之二。評標委員會的專家成員應當從房地產行政主管部門建立的專家名冊中採取隨機抽取的方式確定。與投標人有利害關係的人不得進入相關項目的評標委員會。

《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》(最高人民法院於2009年5月15日頒佈，於2009年10月1日生效並於2020年12月29日最新修正，於2021年1月1日生效)規定法院在審理業主與物業服務企業之間的有關糾紛時適用的司法解釋原則。

物業管理企業的收費

根據《物業管理條例》(2018修正)，業主應根據物業管理服務合同支付物業服務費用。對於已竣工但尚未出售或未向物業買受人交付的物業，物業服務費用由建設單位支付。

根據《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)，物業管理企業獲准根據相關物業服務合同就房屋及配套的設施設備及相關場地的維修、養護及管理，維護相關區域內的環境衛生及秩序，向業主收取物業服務費。

業主與物業管理企業可以採取包幹制或者酬金制等形式約定物業服務費用。包幹制是指由業主向物業管理企業支付固定物業服務費用，盈餘或者虧損均由物業管理企業享有或者承擔。酬金制是指在預收的物業服務資金中按約定比例或者約定數額提取酬金支付給物業管理企業，其餘全部用於物業服務合同約定的支出，結餘或者不足均由業主享有或者承擔。物業管理企業應當按照政府主管價格管理部門的規定實行明碼標價，在管理區域的顯著位置，將服務內容、服務標準、收費項目、收費標準等有關情況進行公示。

物業服務收費應當遵循合理、公開以及費用與服務水平相適應的原則，且應當區分不同物業的性質和特點分別實行政府指導價和市場調節價。具體定價形式由省、自治區、直轄市人民政府價格主管部門會同同級房地產行政主管部門確定。國務院價格主管部門會同國務院建設行政主管部門負責中國物業服務收費的監督管理工作。縣級以上地方人民政府價格主管部門會同同級房地產行政主管部門負責本行政區域內物業服務企業收費的監督管理工作。

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

根據《物業服務收費明碼標價規定》(發改價檢[2004]1428號)(國家發改委和建設部於2004年7月19日聯合頒佈，並於2004年10月1日生效)，物業管理企業向業主提供服務(包括按照物業服務合同約定提供物業服務以及根據業主委託提供物業服務合同約定以外的服務)，應當實行明碼標價，標明服務項目、收費標準等有關情況。物業服務收費的標準等發生變化時，物業管理企業應當在執行新標準前至少一個月，將所標示的相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。物業管理企業不得利用虛假的或者使人誤解的標價內容、標價方式進行價格欺詐。不得在標價之外，收取任何未予標明的費用。倘物業服務企業不按規定明碼標價或者利用標價進行價格欺詐，其可能被勒令交出自該等業務賺取的任何非法收入、支付罰款、甚或終止經營業務，直至彼等的不合規獲糾正為止。

目前，全國內尚未制定物業管理服務收費之政府指導價的統一標準。根據《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(「**放開服務價格意見**」)，非保障性住房的物業管理服務的價格控制取消。保障性住房、房改房、老舊住宅小區和前期物業管理服務的物業服務收費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。該等政府指導價的基準價及價格浮動範圍因地區而異。放開保障性住房物業服務收費實行市場調節價的，應考慮保障對象的經濟承受能

力，同時建立補貼機制。物業服務企業或停車服務企業按照停車服務合同約定，向住宅小區業主或使用人提供停車場地、設施管理服務所收取的費用。

我們所管理的物業項目所在地區對物業服務收費的管理如下：

- 根據《山東省物業服務收費管理辦法》(山東省人民政府令第317號)(山東省人民政府第6次常務會議通過，2018年5月29日發佈，於2018年7月1日施行)規定，物業服務收費應當遵循合法、合理、公開、公平和收費與服務質量相適應的原則，並按照不同物業的性質、特點分別實行政府指導價和市場調節價。實行市場調節價的物業服務收費，由業主或者物業使用人與物業服務企業通過物業服務合同約定。普通住宅前期物業公共服務費實行政府指導價，其他物業的物業公共服務費實行市場調節價。普通住宅停車位租賃費和普通住宅前期物業停車服務費、停車位場地使用費實行政府指導價，其他物業的機動車停放費實行市場調節價。

- 根據《黑龍江省住宅物業管理條例》(黑龍江省第十三屆人民代表大會常務委員會第二十二次會議於2020年12月24日審議通過，並於2021年3月1日起施行)規定，物業服務收費按照有關規定實行政府指導價和市場調節價。實行政府指導價的，市(地)、縣(市)價格主管部門會同物業行政主管部門，依據物業服務項目、服務內容、服務等級標準等，制定相應的物業服務收費基準價格和浮動幅度，依法向社會公佈，並每三年進行一次評估，根據評估結果適時調整。實行市場調節價的，物業服務收費可以參照基本物業服務項目清單和物業服務收費基準價格及其浮動幅度，遵循合理、公開、費用與服務水平相適應、優質優價的原則，由業主與物業服務人在物業服務合同中約定。

- 北京市的物業服務收費根據《北京市物業管理條例》(北京市第十五屆人民代表大會常務委員會第二十次會議於2020年3月27日通過，於2020年5月1日施行)實行市場調節價並適時調整。

根據《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》，物業服務企業違反物業服務合同約定或者法律、法規、部門規章規定，擅自擴大收費範圍、提高收費標準或者重複收費，業主以違規收費為由提出抗辯的，人民法院應予支持。

物業管理服務外包

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

物業管理改革

住房和城鄉建設部、中共中央政法委員會、中央精神文明建設指導委員會、國家發展和改革委員會、財政部、人力資源和社會保障部、應急管理部、國家市場監督管理總局、中國銀行保險監督管理委員會於2020年12月25日頒佈並生效的《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》(建房規[2020]10號)，主要內容如下：

物業服務價格主要通過市場競爭形成，由業主與物業服務企業在物業服務合同中約定服務價格，可根據服務標準和物價指數等因素動態調整。引導業主與物業服務企業通過合同約定物業服務價格調整方式。物業服務價格實行政府指導價的，由有定價權限的價格部門、住房和城鄉建設部門制定並公佈基準價及其浮動幅度，建立動態調整機制。

鼓勵物業服務企業運用物聯網、雲計算、大數據、區塊鏈和人工智能等技術，建設智慧物業管理服務平台，提升物業智慧管理服務水平。

鼓勵有條件的物業服務企業向養老、托幼、家政、文化、健康、房屋經紀、快遞收發等領域延伸，探索「物業服務+生活服務」模式，滿足居民多樣化多層次居住生活需求。

建立物業服務信用評價制度，制定統一的信用評價標準，建設全國信用信息管理平台。根據合同履行、投訴處理、日常檢查和街道意見等情況，採集相關信用信息，實施信用綜合評價，依法依規公開企業信用記錄和評價結果。依據企業信用狀況，由城市住房和城鄉建設部門授予信用星級標識，實行信用分級分類監管，強化信用信息在前期物業管理招標投標、業主大會選聘物業服務企業、政府採購等方面的應用。

完善物業管理招標投標制度，加強招標投標代理機構、評標專家和招標投標活動監管。引導業主委員會通過公開招標方式選聘物業服務企業。

消防

根據《中華人民共和國消防法》(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)，住宅區的物業服務企業應當對管理區域內的共享消防設施進行維護管理，提供消防安全防範服務。

其他業務的監管

房地產經紀業務

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》(中華人民共和國主席令第29號)(全國人大常委會於1994年7月5日頒佈，於1995年1月1日生效，並於2007年8月30日、2009年8月27日及2019年8月26日修訂)，房地產中介服務機構包括房地產諮詢機構、房地產價格評估機構、房地產經紀機構等。房地產中介服務機構應當具備以下條件：(i)有自己的名稱和組織機構；(ii)有固定的服務場所；(iii)有必要的財產和經費；(iv)有足夠數量的專業人員；(v)法律、行政法規規定的其他條件。

根據《房地產經紀管理辦法》(住建部、國家發改委、人社部於2011年1月20日頒佈、於2011年4月1日生效並於2016年3月1日修訂)，房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，到相關建設(房地產)主管部門備案。房地產經紀服務實行明碼標價制度。房地產經紀機構應當遵守價格法律及法規的規定，在經營場所醒目位置標明房地產經紀服務項目、服務內容、收費標準以及相關房地產價格和信息。根據放開服務價格意見，自2014年12月17日起已取消對房地產經紀服務的價格控制。

保安服務條例

根據《保安服務管理條例》(國務院於2009年10月13日頒佈、於2010年1月1日生效，並於2020年11月29日修訂)，物業服務企業招用人員在物業管理區域開展的門衛、巡邏、秩序維護等服務為其中一類保安服務。自行招用保安員的單位，應當自開始保安服務之日起30日內向所在地設區的市級人民政府公安機關備案，備案應當提供下列材料(i)法人資格證明；(ii)法定代表人(主要負責人)、分管負責人和保安員的基本情況；(iii)保安服務區域的基本情況；及(iv)建立保安服務管理制度、崗位責任制度、保安員管理制度的情況。自行招用保安員的單位不再招用保安員進行保安服務的，應當自停止保安服務之日起30日內到備案的公安機關撤銷備案。

廣告

根據《中華人民共和國廣告法》(全國人大常委會於1994年10月27日頒佈、於1995年2月1日生效並於2015年4月24日、2018年10月26日、2021年4月29日修訂)，廣告應當真實、合法，以健康的表現形式表達廣告內容，符合社會主義精神文明建設和弘揚中華民族優秀傳統文化的要求。廣告不得含有虛假或者引人誤解的內容，不得欺騙、誤導消費者。廣告主、廣告經營者、廣告發佈者從事廣告活動，應當遵守法律、法規，誠實信用，公平競爭。縣級以上地方市場監督管理部門主管本行政區域的廣告監督管理工作，縣級以上地方人民政府有關部門在各自的職責範圍內負責廣告管理相關工作。

城市生活垃圾經營性清掃、收集、運輸服務

根據《城市生活垃圾管理辦法》(於2007年4月28日頒佈及於2015年5月4日修訂)，從事城市生活垃圾經營性清掃、收集、運輸的企業應當取得城市生活垃圾經營性清掃、收集、運輸服務許可證。未能獲得從事上述有關城市生活垃圾經營性服務許可證的企業或會被勒令停止相關服務及被處以人民幣30,000元以下的罰款。

餐飲服務

根據《中華人民共和國食品安全法(2018修正)》(全國人大常委會於2009年2月28日頒佈、於2009年6月1日生效並於2015年4月24日、2018年12月29日及2021年4月29日修正)及《食品經營許可管理辦法》(國家食品藥品監督管理總局於2015年8月31日頒佈、於2015年10月1日生效並於2017年11月17日修正)，在中國境內從事食品銷售和餐飲服務活動，應當依法取得食品經營許可。食品經營主體業態分為食品銷售經營者、餐飲服務經營者、單位食堂。食品經營許可實行一地一證原則，即食品經營者在一個經營場所從事食品經營活動，應當取得一個食品經營許可證。食品經營者應當符合食品安全標準，建立健全食品安全管理制度，對職工進行食品安全知識培訓，加強食品檢驗工作，建立並執行從業人員健康管理制度、原料控制要求，對其經營食品的安全負責。

勞動及社會保險相關法律法規

根據《中華人民共和國勞動法》(全國人大常委會於1994年7月5日頒佈、於1995年1月1日生效並於2009年8月27日、2018年12月29日修正)，用人單位應當依法建立和完善規章制度，保障勞動者享有勞動權利和履行勞動義務。

根據《中華人民共和國勞動合同法》(全國人大常委會於2007年6月29日頒佈、於2008年1月1日生效並於2012年12月28日修正且於2013年7月1日生效)及《中華人民共和國勞動合同法實施條例》(國務院於2008年9月18日頒佈，並於同日生效)，用人單位與勞動者建立勞動關係，應當訂立書面勞動合同。用人單位支付勞動者的工資不得低於當地最低工資標準，且須按時支付給勞動者。用人單位須為勞動者提供符合國家規定的勞動安全衛生條件。與勞動者充分磋商並達成共識後或在符合法定條件的其他情況下，用人單位可依法解除勞動合同，並解僱勞動者。

根據人力資源和社會保障部於2014年1月24日頒佈並於2014年3月1日生效的《勞務派遣暫行規定》，用工單位只能在臨時性、輔助性或者替代性的工作崗位上使用被派遣勞動者，使用的被派遣勞動者數量不得超過其用工總量的10%。

根據《中華人民共和國社會保險法》(全國人大常委會於2010年10月28日頒佈、於2011年7月1日生效並於2018年12月29日修正)以及其他相關中國法律法規(如《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及《企業職工生育保險試行辦法》)，中國建立基本養老保險、基本醫療保險、工傷保險、失業保險、生育保險等社會保險制度。用人單位應當根據規定的基數和比例，按時足額為職工繳納社會保險，並代扣代繳職工個人承擔的社會保險。用人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，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。

根據《住房公積金管理條例》(國務院於1999年4月3日頒佈並生效，於2002年3月24日及2019年3月24日修訂)，用人單位應當到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記，經住房公積金管理中心審核後，到受委託銀行為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續。用人單位應按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或少繳。用人單位應在住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。單位不辦理住房公積金繳存登記或者不為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續的，由住房公積金管理中心責令限期辦理；逾期不辦理的，處人民幣1萬元以上人民幣5萬元以下的罰款。單位逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。

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

知識產權相關法律法規

商標

根據《中華人民共和國商標法》(全國人大常委會於1982年8月23日頒佈並於1993年2月22日、2001年10月27日、2013年8月30日及2019年4月23日修正)及《中華人民共和國商標法實施條例》(國務院令第358號)(由國務院於2002年8月3日頒佈並於2014年4月29日修訂，2014年5月1日生效)，經國家知識產權局商標局核准註冊的商標為註冊商標。商標註冊人就核准註冊的商標和核定使用的商品，享有商標專用權，受法律保護。商標註冊人可訂立商標許可合同授權他人使用經註冊商標。許可人須監督被許可人使用許可人註冊商標的貨品質量，而被許可人須保證其使用註冊商標的貨品質量。就註冊商標使用許可而言，許可人須就上述商標使用許可於商標局備案，而商標使用許可未經備案，不得利用商標對抗善意第三方。申請註冊的商標，凡與他人在同一種商品或服務或者類似商品或服務上已經註冊的或者初步審定的商標相同或者近

似，商標註冊申請可能被駁回。申請商標註冊的任何人士不得損害他人現有的在先權利，或搶先註冊他人已經使用並有「一定影響」的商標。

域名

根據《互聯網域名管理辦法》(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)，工業和信息化部負責中國互聯網絡域名的管理工作。「.CN」及「.中國」為中國的國家頂級域名。域名註冊服務遵循「先申請先註冊」的原則。域名註冊服務機構提供域名註冊服務時，應當要求域名註冊申請者提供域名持有者真實、準確、完整的身份信息供註冊用途。任何組織或者個人認為他人註冊或者使用的域名侵害其合法權益的，可以向域名爭議解決機構申請裁決或者依法向人民法院提起訴訟。

專利

根據《中華人民共和國專利法》(全國人大常委會於1984年3月12日頒佈，於1985年4月1日生效，於1992年9月4日、2000年8月25日、2008年12月27日及2020年10月17日修訂並將於2021年6月1日生效)，發明、實用新型、外觀設計可以獲得專利權保護。國家知識產權局負責統一受理和審查專利申請，依法授予專利權。各省、自治區、直轄市人民政府專利管理部門負責其行政區域內的專利管理工作。中國的專利制度採用「在先申請」原則，即兩個以上的申請人分別就同樣的發明或創造申請專利的，專利權授予最先申請的人。若想申請專利權，發明或實用新型必須滿足三個標準：新穎性、創造性及實用性。發明專利的有效期限為20年，實用新型及外觀設計專利的有效期限為10年。專利權人對其專利產品或者專利方法的實施享有專有權。專利權人以外的任何單位或個人要實施他人的專利，除法律另有規定外，必須取得專利持有人許可或適當授權後，方可使用專利，否則將構成專利權侵權行為。

著作權

根據《中華人民共和國著作權法》(全國人大常委會於1990年9月7日頒佈並於1991年6月1日生效，於2001年10月27日、2010年2月26日及2020年11月1日修正並於2021年6月1日生效)，中國公民、法人或其他組織的作品，包括以文字、口述等形式創作的文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及計算機軟件，不論是否發表，均由其享有著作權。著作權持有人享有多種權利，包括發表權、署名權及複製權等。著作權人可以許可他人行使著作權相關權利，並依照約定或者法律規定獲得報酬。除非法律另有規定，使用他人作品應當同著作權人訂立許可使用合同。

《計算機軟件著作權登記辦法》(由國家版權局於2002年2月20日頒佈並生效)規管軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合同及轉讓合同登記。國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作，並認定中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心將向符合《計算機軟件著作權登記辦法》及《計算機軟件保護條例》(國務院令第339號)(由國務院於2001年12月20日頒佈，於2002年1月1日生效，並於2011年1月8日及2013年1月30日修訂)規定的計算機軟件著作權申請人授出登記證書。

根據《最高人民法院關於審理侵害信息網絡傳播權民事糾紛案件適用法律若干問題的規定》(法釋[2012]20號)(最高人民法院於2012年12月17日頒佈，於2013年1月1日生效，並於2020年12月29日修正)，倘網絡用戶或網絡服務提供者未經許可，通過信息網絡提供權利人享有信息網絡傳播權的作品、表演、錄音錄像製品的行為，除法律、行政法規另有規定外，人民法院應當認定其構成侵害信息網絡傳播權的行為。

稅務法律法規

所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(由全國人大常委會於2007年3月16日頒佈，於2008年1月1日生效，並於2017年2月24日及2018年12月29日修正)及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(由國務院於2007年12月6日頒佈、於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂)，企業採用25%的統一所得稅稅率。

該等企業被分類為居民企業或非居民企業。居民企業是指依照中國法律在中國境內成立，或者依照外國(地區)法律成立但「實際管理機構」在中國境內的企業。居民企業須按25%的稅率就其全球收入繳納企業所得稅。《企業所得稅法實施條例》界定「實際管理機構」為「對企業的生產、經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構」。

非居民企業是指依照外國(地區)法律成立且「實際管理機構」不在中國境內，但在中國境內設立機構、場所的，或者在中國境內未設立機構、場所，但有來源於中國境內所得的企業。根據《企業所得稅法實施條例》，非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖於中國境內設立機構但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得，減按10%的較低稅率繳納企業所得稅。

關於股息分派的所得稅

根據國家稅務總局於2006年8月21日頒佈並於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》及相關議定書，若香港企業直接持有中國公司不低於25%的股權時，所分派股息應按5%稅率進行徵稅，否則應按照預提所得稅率10%繳納預提所得稅。

根據《非居民納稅人享受協定待遇管理辦法》(國家稅務總局於2019年10月14日頒佈，於2020年1月1日生效)，非居民納稅人享受稅收協定待遇，採取「自行判斷、申報享受、相關資料留存備查」的方式辦理。非居民納稅人自行判斷符合享受協定待遇條件

的，可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時，自行享受協定待遇，同時按照規定歸集和留存相關資料備查，並接受稅務機關後續管理。

增值稅

根據《中華人民共和國增值稅暫行條例》(由國務院於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)，在中國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務，銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的單位和個人，為增值稅的納稅人，除另行規定外，銷售服務、無形資產的納稅人應按6%的稅率繳納增值稅。

根據《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)(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)，自2016年5月1日起，在全國範圍內開始全面推開營業稅改徵增值稅試點。建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

根據《財政部、稅務總局、海關總署關於深化增值稅改革有關政策的公告》(由財政部、國家稅務總局、海關總署於2019年3月20日頒佈，並於2019年4月1日生效)，進一步調整增值稅稅率，包括：增值稅一般納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物，原適用16%稅率的，稅率調整為13%；原適用10%稅率的，稅率調整為9%。此外，自2019年4月1日至2021年12月31日，允許生產、生活性服務業納稅人按照當期可抵扣進項稅額加計10%，抵減應納稅額。

外匯管制法律法規

根據《中華人民共和國外匯管理條例》(由國務院於1996年1月29日頒佈並自1996年4月1日起生效，並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂)，中國對經常性國際支付和轉移不予限制，如貿易及服務相關的外匯交易及股息支付，但經常性國際支付和轉移應當具有真實、合法的交易基礎，且經營結匯、售匯業務的金融機構應進行合理審查，且外匯管理機關有權進行監督檢查。

根據《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)(由國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈並生效)，相關政策已經明確實行意願結匯的資本項目外匯收入(包括外匯資本金、外債資金及境外上市調回資金等)，可根據實際經營需要在銀行辦理結匯。境內機構資本項目外匯收入意願結匯所得人民幣資金納入結匯待支付賬戶管理。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據收支形勢適時對上述比例進行調整。

根據《國家外匯管理局關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》(由國家外匯管理局於2019年10月23日發佈)，允許非投資性外商投資企業在不違反現行外商投資準入特別管理措施(負面清單)且境內所投項目真實、合規的前提下，依法以資本金進行境內股權投資。

有關H股「全流通」的法規

「全流通」指境內股份有限公司(「**H股上市公司**」，包括境外上市前境內股東持有的未上市內資股、境外上市後在境內增發的未上市內資股以及外資股東持有的未上市股份)到香港聯交所上市流通。2019年11月14日，中國證監會公佈《H股公司境內未上市股份申請「全流通」業務指引》(中國證監會公告[2019]22號)(「**全流通指引**」)。

根據「全流通」指引，在符合相關法律法規以及國有資產管理、外商投資和行業監管等政策要求的前提下，境內未上市股份股東可自主協商確定申請流通的股份數量和比例，並委託H股上市公司提出「全流通」申請。H股上市公司申請「全流通」的，應當按照「股份有限公司境外公開募集股份及上市(包括增發)審批」行政許可程序向中國證監會提出申請。H股上市公司可單獨或在申請境外再融資時一併提出「全流通」申請。尚未上市的境內股份有限公司可在申請境外首次公開發行上市時一併提出「全流

通」申請。「全流通」申請經中國證監會核准後，H股上市公司應於申請所涉及股份在中國結算完成轉登記後15日內向中國證監會報送相關情況報告。境內未上市股份到聯交所上市流通後，不得再轉回境內。

2019年12月31日，中國結算與深交所聯合公佈《H股「全流通」業務實施細則》(「**實施細則**」)。H股「全流通」業務涉及的跨境轉登記、存管及持有明細維護、交易委託與指令傳遞、結算、結算參與人管理、名義持有人服務等相關業務適用實施細則。實施細則未做規定的，參照中國結算及中國結算香港、深交所其他業務規則辦理。

根據實施細則，完成相應信息披露後，H股上市公司獲得中國證監會批准參與H股「全流通」業務的，應向中國結算申請辦理非境外上市股份的部分或全部退出登記，及將無質押、凍結、限制轉讓的H股「全流通」股份轉登記至香港股份登記機構，成為可在聯交所上市流通的股份。相關證券在境內集中存管於中國結算。中國結算作為上述證券的名義持有人，辦理H股「全流通」涉及的存管和持有明細維護、跨境清算交收等業務，並為投資者提供名義持有人服務。H股上市公司應獲得「全流通」股東授權，選擇參與H股「全流通」業務的境內證券公司。「全流通」股東通過境內證券公司提交H股「全流通」股份的交易指令。境內證券公司應當選擇一家香港證券公司，通過其將「全流通」股東的交易指令報送至香港聯交所進行交易。交易達成後，中國結算及中國結算香港辦理相關股份和資金的跨境清算交收。H股「全流通」交易業務的結算幣種為港幣。H股上市公司委託中國結算派發現金紅利的，應當向中國結算提出申請。H股上市公司派發現金紅利可向中國結算申領現金紅利股權登記日的相關股東持有明細。因H股「全流通」股票權益分派、轉換等情形取得聯交所上市非H股「全流通」證券的，可以賣出，但不得買入；取得香港聯交所上市股票的認購權利，並且該認購權在香港聯交所上市的，可以賣出，但不得行權。

為落實H股「全流通」全面推開改革，明確相關股份登記存管和清算交收的業務安排和辦理流程，中國結算於2020年2月頒佈《關於發佈〈H股「全流通」業務指南〉的通知》，當中明確規定業務準備、賬戶安排、跨境轉登記和境外集中存管等。中國結算香港亦於2020年2月頒佈《中國證券登記結算（香港）有限公司H股「全流通」業務指南》，以明確規定相關託管和存管、中國結算香港代理人服務、交收安排及其他相關業務。

我們的歷史及發展

概覽

我們成立於2006年，自此開始在山東省提供物業管理服務。經過15年多的經營和發展，我們的業務範圍已擴展至山東省幾乎所有地級市以及北京和哈爾濱。根據中指院的資料，以2020年增值服務收入佔比、純利、毛利、收入及在管建築面積計，我們在總部位於山東省的2021中國物業服務百強企業中分別排名第二、第六、第六、第六和第七。我們深深植根於山東省，截至2021年3月31日，我們已簽約管理65個物業，已簽約總建築面積超21.5百萬平方米，覆蓋中國的12個城市，而我們共有65個在管物業，在管總建築面積約17.9百萬平方米，其中61個已簽約物業（已簽約建築面積19.4百萬平方米）及61個在管物業（在管總建築面積約15.8百萬平方米）位於山東省，服務近80,000戶家庭和企業客戶。

公司及業務里程碑

下表載列本集團的主要公司及業務發展里程碑：

年份	事件
2006	本公司成立。
2009	我們於北京成立分公司，業務擴展至北京區域。
2011	獲住建部頒授中華人民共和國物業服務企業一級資質證書。
	被評為濟南市物業管理行業協會副會長單位及中國物業管理協會會員單位。
	我們於哈爾濱成立分公司，業務擴展至東北區域。

年份	事件
2014	成為中國物業管理協會常務理事單位。 我們的物業管理項目魯商御龍灣項目被住建部授予「全國物業管理示範住宅小區」稱號。
2015	榮獲中國物業管理協會授予「2015物業服務特色企業（住宅物業）」稱號。
2016	獲北京中大華遠認證中心授予「環境管理體系認證證書」、「質量管理體系認證證書」、「職業健康安全管理體系認證證書」。
2017	獲山東省企業信用評價工作委員會及山東省企業聯合會授予「企業信譽等級證書AAA級」。
2018	榮獲「濟南市物業管理行業協會優秀會員單位」榮譽稱號。
2019	當選為「山東省物業管理協會副會長單位」。
2021	本公司由有限公司轉制為股份有限公司。

我們的公司發展

往績記錄期間內，本公司及對於我們履約屬重要的主要營運附屬公司的重大公司發展載列如下。

本公司的成立及發展

本公司於2006年3月24日在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣0.5百萬元，以現金悉數繳足。於其成立之日，本公司由山東銀座久信房地產開發有限公司（前稱濟南銀座久信房地產開發有限公司）（「**銀座久信**」，一家由山東銀座商城股份有限公司（「**銀座商城**」）控制的公司，而銀座商城最終由山東商業控制）擁有90%，及由銀座商城擁有10%。

自成立以來，本公司主要在中國從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

於2008年7月3日，銀座久信及銀座商城轉讓彼等各自於本公司的90%及10%股權予魯商置業，代價分別為人民幣475,020元及人民幣52,780元，乃參考本公司於2008年4月30日的資產淨值釐定。於同日，透過魯商置業的注資人民幣2.5百萬元（以現金悉數繳足），本公司的註冊資本由人民幣0.5百萬元增至人民幣3.0百萬元。於完成上述轉讓及注資後，本公司由魯商置業全資擁有。

於2010年9月21日，透過魯商置業的注資人民幣2.0百萬元（以現金悉數繳足），本公司的註冊資本由人民幣3.0百萬元增至人民幣5.0百萬元。

於2020年8月25日，魯商置業轉讓其於本公司的100%股權予魯商發展，代價為人民幣28,883,100元，乃參考本公司於2019年12月31日的資產淨值釐定，並以現金悉數結算。於完成上述轉讓後，本公司由魯商發展全資擁有。

於2020年10月12日，透過魯商發展的注資人民幣95.0百萬元（以現金悉數繳足），本公司的註冊資本由人民幣5.0百萬元增至人民幣100.0百萬元。

於2021年1月29日，魯商發展轉讓其於本公司的4.9%股權予魯商發展的全資附屬公司魯商創新，代價為人民幣9,116,500元，乃參考本公司於2019年12月31日的資產淨值（經審核）及本公司於截至2020年12月31日止年度的純利（未經審核）釐定，並以現金悉數結算。於完成上述轉讓後，本公司由魯商發展及魯商創新分別擁有95.1%及4.9%的股權。

於2021年3月12日，考慮到[**編纂**]，本公司由有限責任公司轉制為股份有限公司。於完成轉制後，本公司的股本為人民幣100.0百萬元，分為100,000,000股每股面值人民幣1.0元的股份，由魯商發展及魯商創新分別持有95,100,000股股份及4,900,000股股份，分別佔我們股本的95.1%及4.9%。

我們的主要營運附屬公司

藍岸園林

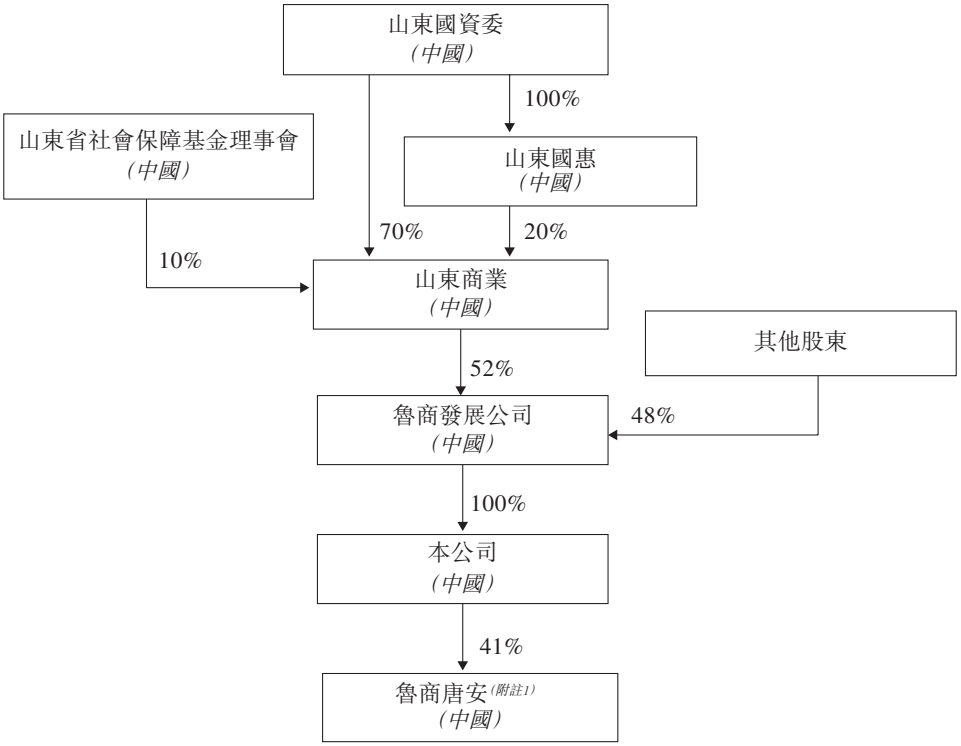
藍岸園林於2008年12月11日在中國成立，初始註冊資本為人民幣20.0百萬元，以現金悉數繳足。於其成立後，藍岸園林由魯商置業全資擁有。於2021年1月22日，作為重組的一部分，魯商置業轉讓其於藍岸園林的全部股權予本公司，代價為人民幣19,710,000元，乃參考藍岸園林於2019年12月31日的資產淨值（經審核）及其截至2020年12月31日止年度的純利（未經審核）釐定，並以現金悉數結算。於完成上述轉讓後及截至最後可行日期，藍岸園林為本公司的全資附屬公司。藍岸園林主要從事提供景觀美化服務。

魯商設計

魯商設計於2011年5月9日在中國成立，初始註冊資本為人民幣5.0百萬元，以現金悉數繳足。於其成立後，魯商設計由魯商置業全資擁有。於2021年1月27日，作為重組的一部分，魯商置業轉讓其於魯商設計的全部股權予本公司，代價為人民幣18,140,000元，乃參考魯商設計於2019年12月31日的資產淨值（經審核）及其於截至2020年12月31日止年度的純利（未經審核）釐定，並以現金悉數結算。於完成上述轉讓後及截至最後可行日期，魯商設計為本公司的全資附屬公司。魯商設計主要從事提供建築設計服務。

重組

下圖闡釋我們在重組前的簡要股權架構：



附註：

1. 魯商唐安的餘下49%及10%股權分別由獨立第三方濟南唐安恒業控股有限責任公司(「**唐安恒業**」)及我們的僱員持股平台濟南尚信投資合夥企業(有限合夥)(「**濟南尚信**」)持有。根據唐安恒業、濟南尚信及本公司訂立的合作協議，本公司有權通過我們於魯商唐安的41%直接持股及我們受濟南尚信委託行使10%投票權，行使魯商唐安註冊資本總額51%的投票權。

為籌備[**編纂**]，我們實施以下重組步驟以組建本集團的公司架構：

1. 收購若干附屬公司

作為重組的一部分，本公司向魯商置業分別收購藍岸園林的100%股權及魯商設計的100%股權。有關詳情，請參閱「我們的公司發展－我們的主要營運附屬公司」一段。

2. 本公司的股權轉讓

根據《中華人民共和國公司法》，股份有限公司應由至少兩名發起人註冊成立。在將本公司轉制為股份有限公司的籌備過程中，於2021年1月29日，魯商發展轉讓其於本公司的4.9%股權予魯商創新，轉讓完成後，本公司由魯商發展持有95.1%及由魯商創新持有4.9%的股權。有關詳情，請參閱本節「我們的公司發展－本公司的成立及發展」一段。

3. 轉制為股份有限公司

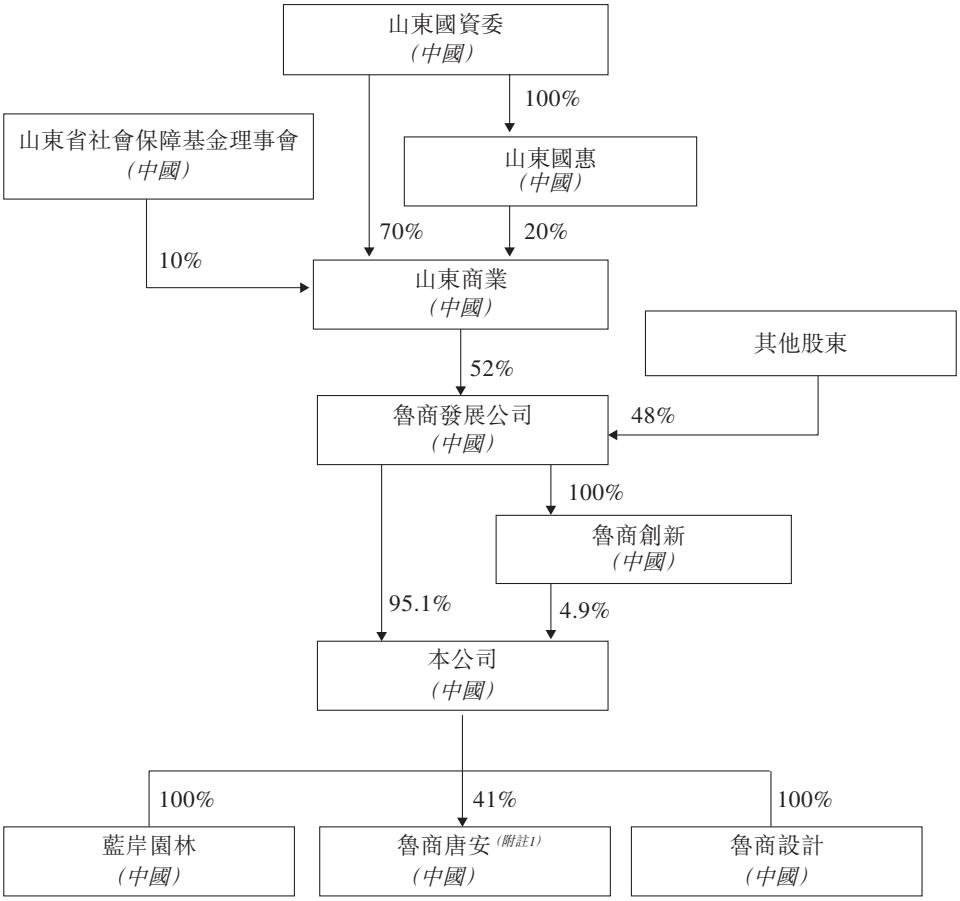
本公司於2021年3月12日由有限責任公司轉制為股份有限公司。有關詳情，請參閱本節「我們的公司發展－本公司的成立及發展」一段。

中國監管規定

我們的中國法律顧問確認，「－重組」所述的所有收購及股權轉讓均已妥備合法地完成，並已自中國有關部門取得及完成所有必要批准、備案和登記。

重組完成後及緊接[編纂]完成前的公司架構

下圖闡釋我們於重組完成後及緊接[**編纂**]完成前的簡要持股及公司架構：

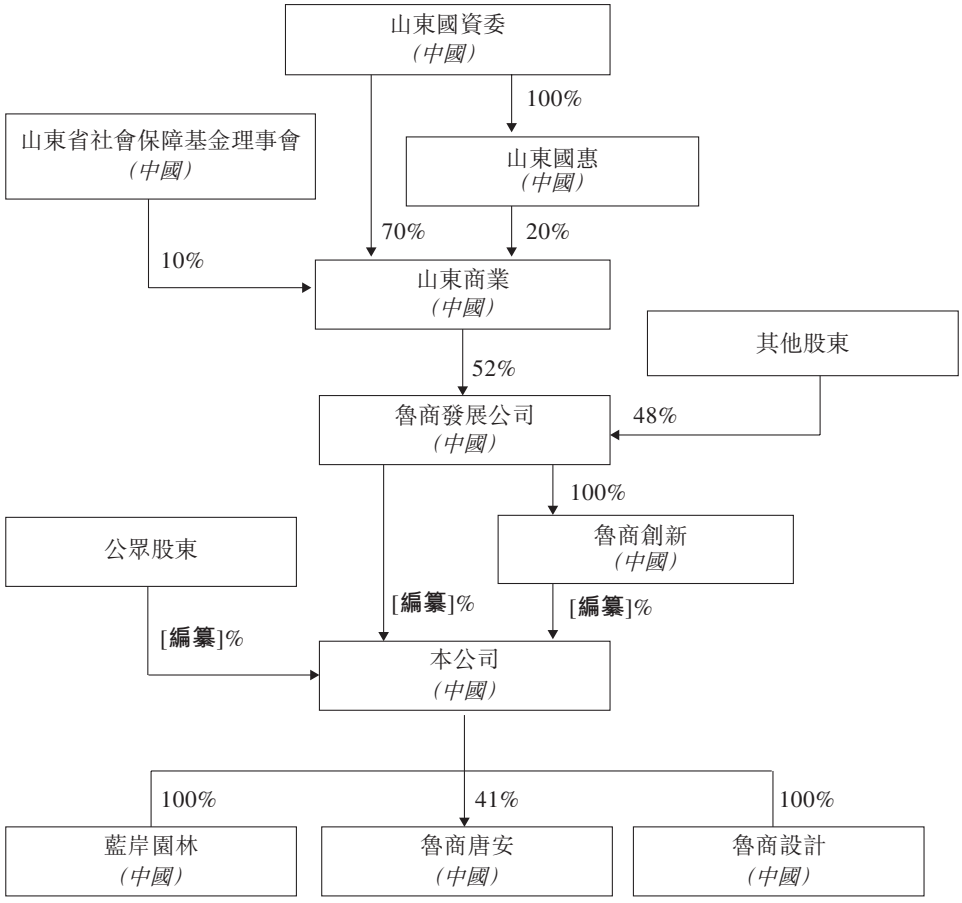


附註：

1. 魯商唐安的餘下49%及10%股權分別由獨立第三方唐安恒業及我們的僱員持股平台濟南尚信持有。根據唐安恒業、濟南尚信及本公司訂立的合作協議，本公司有權通過我們於魯商唐安的41%直接持股及我們受濟南尚信委託行使10%投票權，行使魯商唐安註冊資本總額51%的投票權。

[編纂]完成後的公司架構

下圖闡釋我們於緊隨[**編纂**]完成後的持股及公司架構（假設[**編纂**]未獲行使）：



附註：

1. 請參閱「一 重組完成後及緊接[**編纂**]完成前的公司架構」的附註。

除[**編纂**]完成後公眾股東將持有的H股外，我們的境內股東所持有的股份不被視為公眾持股量的一部分，因為有關股份為內資股，而我們並未申請將其轉換為H股，且有關股份不會於緊隨[**編纂**]完成後[**編纂**]。

*閣下決定投資[**編纂**]前應閱覽整份文件，而非僅依賴主要或概要資料。本節的財務資料乃摘錄自本文件附錄一所載的會計師報告，未經重大調整。除另有註明外，本文件引用的所有市場統計數據乃源自中指院報告。有關中指院的資格以及行業報告的詳情，請參閱本文件「行業概覽」。*

概覽

我們是山東省具有領先市場地位的綜合物業管理服務提供商並擁有增長快速的良好往績記錄。我們的總部位於山東省濟南市，自2006年成立以來，經過15年多的發展，我們的業務範圍已擴展至山東省幾乎所有地級市以及北京和哈爾濱。根據中指院的資料，以2020年增值服務收入佔比、純利、毛利、收入及在管建築面積計，我們在總部位於山東省的2021中國物業服務百強企業中分別排名第二、第六、第六、第六和第七，並獲認可為「2021物業管理行業多元化運營優秀企業」及「2021物業服務專業化運營領先品牌企業」之一。

我們深深植根於山東省，截至2021年3月31日，我們已簽約管理65個物業，已簽約總建築面積超21.5百萬平方米，覆蓋中國的12個城市，而我們管理65個物業，在管總建築面積約17.9百萬平方米，其中61個已簽約物業（已簽約建築面積19.4百萬平方米）及61個在管物業（在管總建築面積約15.8百萬平方米）位於山東省，服務近80,000戶家庭和企業客戶。根據中指院的資料，山東省是中國人口最多、經濟最繁榮的省份之一，一直是並將繼續是我們的戰略發展重心。根據中指院的資料，於2020年，山東省生產總值總量居中國各省第三位，且山東省的居民人均可支配收入高於中國平均水平。

在我們的整個發展過程中，我們秉持「健康為民，幸福為家」的願景來開展業務。我們相信，我們對客戶滿意度和以客戶為中心的文化的投入已塑造我們的品牌形象，並幫助我們在山東省確立領先的市場地位。於往績記錄期間，由於我們高效的運

營和優質的服務，我們實現快速增長。我們的收入以19.5%的複合年增長率從2018年的人民幣282.0百萬元增至2020年的人民幣402.8百萬元。我們的純利以36.1%的複合年增長率從2018年的人民幣24.5百萬元增至2020年的人民幣45.4百萬元。

競爭優勢

我們認為以下競爭優勢使我們能夠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：

山東省具有領先市場地位的綜合物業管理服務提供商，擁有增長強勁的良好往績記錄

我們是山東省具有領先市場地位的綜合物業管理服務提供商，擁有增長快速的良好往績記錄。我們的總部位於山東省濟南市，自2006年成立以來，經過15年多的發展，我們的業務範圍已擴展至山東省幾乎所有地級市以及北京和哈爾濱。根據中指院的資料，以2020年增值服務收入佔比、純利、毛利、收入及在管建築面積計，我們在總部位於山東省的2021中國物業服務百強企業中分別排名第二、第六、第六、第六和第七，並獲認可為「2021物業管理行業多元化運營優秀企業」及「2021物業服務專業化運營領先品牌企業」之一。

我們認為，我們將戰略重心放在山東省已對我們的過往增長作出貢獻。我們深深植根於山東省，截至2021年3月31日，我們已簽約管理65個物業，已簽約總建築面積超21.5百萬平方米，覆蓋中國的12個城市，而我們管理65個物業，在管總建築面積約17.9百萬平方米，其中61個已簽約物業（已簽約建築面積19.4百萬平方米）及61個在管物業（在管總建築面積約15.8百萬平方米）位於山東省，服務近80,000戶家庭和企業客戶。截至同日，我們位於山東省的在管項目貢獻我們約88.3%的在管總建築面積，並於2020年以及截至2021年3月31日止三個月分別貢獻我們總收入的82.5%及83.7%。根據中指院的資料，山東省是中國人口最多、經濟最繁榮的省份之一，一直是並將繼續是我們的戰略發展重心。根據中指院的資料，於2020年，山東省生產總值總量居中國各省第三位，且山東省的居民人均可支配收入高於中國平均水平。我們預期，依憑我們目前在山東省的領先市場地位和良好往績記錄，我們將繼續受惠於該地區的增長機會。

依憑我們將戰略重心放在山東省和在山東省的豐富行業經驗，我們已確立我們於該地區的領先地位，並擴闊我們的項目和服務組合。我們的已簽約物業包括住宅小區、寫字樓、商業綜合體、市政設施（例如城市道路）、公寓、學校、主題小鎮、醫院、銀行及產業園。除為住宅小區提供優質傳統物業管理服務外，我們竭力不斷擴展服務範圍以多元化非住宅物業服務，並以優質服務加強綜合物業管理能力。於2018年、2019年及2020年，我們的平均每月物業管理費分別為每平方米人民幣2.17元、每平方米人民幣2.18元及每平方米人民幣1.75元。

於2018年、2019年及2020年，我們已簽約建築面積、在管建築面積、收入及純利的複合年增長率分別為27.5%、24.6%、19.5%及36.1%。我們相信，我們在山東省的領先市場地位，以及我們為客戶提供優質且多元化服務的持續努力已為我們在往績記錄期間內的快速增長作出貢獻，並將繼續為我們未來的增長鋪平道路。

與魯商發展集團及山東商業集團的長期穩定合作為不斷可持續的業務增長作出貢獻

我們的控股股東魯商發展公司是一家在上海證券交易所上市的綜合物業開發商（股票代碼：600223）。魯商發展集團已開發多元化的優質物業組合，涵蓋購物中心、商業步行街、住宅樓、寫字樓和酒店等，並於2021年獲中國房地產Top 10研究組認可為中國房地產開發百強企業（以綜合實力計）。我們的業務隨魯商發展集團的快速擴張而擴大。截至2021年3月31日，我們的41個在管物業由魯商發展集團開發，在管總建築面積為11.8百萬平方米，佔同日我們在管總建築面積的66.2%。我們相信，我們可繼續利用魯商發展集團可觀的物業組合和土地儲備，以在日後進一步擴大我們的市場覆蓋及豐富我們的項目組合。

此外，我們及魯商發展公司的控股股東山東商業是一家擁有多元化業務的大型控股公司，涵蓋零售、醫療保健、金融、商務旅遊及酒店開發等領域擁有更廣泛的投資，預期將滿足我們所服務業主和用戶對生活產品和服務不斷增長的需求，並進一步促進我們物業以及服務組合的多元化。例如，我們相信，我們可以利用山東商業集團在零售、醫療保健和綠色發展行業的專業知識，進一步豐富我們為住戶提供的服務，如學童關懷服務和舊社區改造和管理。我們還可以從山東商業集團的城市垃圾回收研究計劃中獲益，探索與山東商業集團及當地公共實體合作機會，將我們的服務擴展到城市垃圾收集和管理、城市設施清潔以及園藝和城市園林維護（例如我們在泰安的「無

廢城市」項目）。截至2021年3月31日，我們已簽約管理由山東商業集團（魯商發展集團除外）及其聯繫人開發或擁有的6個商業物業、生態產業園和酒店。我們相信，與魯商發展集團及山東商業集團長期穩定的合作使我們能夠充分了解彼等對服務範圍和質量的要求。於往績記錄期間，我們對由魯商發展集團開發或擁有的物業的中標率及該等物業的續約率均為100.0%。於2018年、2019年及2020年以及截至2021年3月31日止三個月，我們分別自山東商業集團及其聯繫人產生我們20.6%、25.0%、32.2%及30.1%的總收入。

魯商發展集團及山東商業集團業務經營範圍的迅速擴大已經，且我們相信未來將繼續為我們物業和服務組合的持續增長和多元化提供堅實的支持。

來自多元化服務及物業組合的多種收入來源

我們為多元化的物業組合提供物業管理，包括住宅物業和非住宅物業，如商業綜合體、市政設施、寫字樓、公寓、學校、主題小鎮、醫院、銀行及產業園。截至2021年3月31日，我們共管理30個非住宅物業，並已簽約管理30個非住宅物業，在管總建築面積及已簽約建築面積分別為6.3百萬平方米及6.7百萬平方米。我們多元化的在管物業組合已幫助我們實現收入來源的多元化，也使我們能夠充分利用廣泛的優質第三方物業管理項目。截至2021年3月31日，我們已簽約管理和已管理由獨立第三方物業開發商開發的18個物業，已簽約總建築面積為5.1百萬平方米及在管總建築面積為5.1百萬平方米。

為更好地滿足客戶的多元化需求，我們還向業主和非業主推出一系列增值服務，以在實現收入來源多元化的同時，增強客戶黏性。於2018年、2019年及2020年以及截至2021年3月31日止三個月，我們提供的社區增值服務及非業主增值服務合共分別佔我們總收入的42.3%、43.8%、49.4%及42.3%。

- 我們的非業主（包括物業開發商）增值服務涵蓋房地產開發的整個產業價值鏈。我們的非業主增值服務包括(i)設計服務，我們於其中提供專業設計和建築服務，包括在施工前編製建築結構、設施、供水、電力和加熱系統以及室內裝飾的施工圖和設計方案等；(ii)前期物業管理服務，包括施工和預售過程中的工地管理、案場管理以及諮詢服務；(iii)景觀美化服務，我們

於其中提供量身定製的設計和施工服務，如為住宅小區和案場編製景觀設計、地形改造和苗木種植方案；(iv)交付前服務，包括開發完成後和交付過程中的交付前清潔和驗收服務；及(v)其他可滿足各種需求的定製增值服務，如物業交付後質保期內的維修保養服務，以及停車位及零售舖位方面的物業交易協助服務。通過提供該等服務，我們可與物業開發商建立深入廣泛的合作關係，同時與業主開展溫馨互動，以在較早階段增進客戶黏性。

- 我們充分利用我們強大的資源整合能力，為業主和住戶提供廣泛的以需求為導向的社區增值服務。例如，我們提供(i)水電管理服務，協助業主及住戶支付水電費以及管理空調和供熱；(ii)停車位管理服務，我們為業主及住戶提供臨時停車位，並為彼等帶來便利；(iii)社區生活服務，例知定製化的垃圾清理和家政服務。我們亦建立了「魯商祺服」服務體系，計劃進一步擴大服務規模和範圍。例如，憑藉我們對在管社區的可用空間和客戶需求的了解，我們推出以客戶為中心的多元化服務，例如社區學童關懷服務，我們通過提供空間和協助組織活動與專業合格機構合作，以及社區餐廳，我們為在管社區的住戶提供健康、方便和美味的餐飲，而我們計劃進一步擴大在更多我們在管社區的業務規模。我們亦可能會根據業主的需求幫助業主進行個性化拎包入住和家居改造服務，以提高客戶便利度、改善客戶體驗及拓寬我們的收入來源；及(iv)社區空間及資源管理服務，我們通過協助業主進行公共區域管理來整合我們管理的住宅小區的資源。

我們相信，提供多元化服務將提高客戶忠誠度，提升我們的品牌認知度，並改善我們的財務表現。

以優質服務支撐的強大品牌形象

秉承「健康為民，幸福為家」的願景，我們一直致力於通過制定和實施嚴格的質量標準來不斷提高我們的服務質量。在我們標準化服務體系的指引下，我們致力提供優質服務，以有效地最大限度提升客戶體驗。例如，我們獲得ISO9001質量管理體系認證，並獲得ISO45001職業健康安全管理體系認證及ISO14001環境管理體系認證。根

據青島開物研創品牌顧問有限公司的資料，基於諸如功能性、有效性、舒適性、安全性、禮貌性、智能性及品牌形象等若干主要因素的評估計算的我們於2018年、2019年及2020年的客戶滿意率分別為82.0%、83.6%及86.6%。此外，我們的許多在管物業均獲殊榮，以表彰我們的服務質量。例如，於2019年，我們的在管住宅物業菏澤鳳凰城獲山東省園林綠化行業協會認可為「省級園林式居住區」，以及於2020年，我們的在管寫字樓銀座晶都國際項目以及我們的在管住宅物業銀座花園項目獲濟南市住房和城鄉建設局認可為「疫情防控工作先進物業服務項目」。

我們已建立各種程序和系統來監控和維持我們的服務質量，包括但不限於「400」服務熱線、客戶回訪和項目經理的滿意度評審，以及定期和選擇性的服務評估、反饋評審和現場訪問。根據我們在過往遇到和解決的問題方面所積累的管理經驗、資料及知識，我們已制定詳細和可複製的服務標準及操作程序，涉及員工培訓到客戶投訴管理，以確保我們能密切監控和審核服務質量。我們培訓客戶服務代表及時回覆客戶查詢，積極向客戶介紹我們的服務，並及時解決客戶投訴。我們還利用我們的客戶反饋系統及時跟蹤客戶的投訴和回覆，從而使我們能夠擴大服務範圍，並根據客戶體驗改進我們的溝通方法和問題處理能力。通過我們改善、優化及維持服務質量的不斷努力，我們已建立知名品牌形象，根據中指院的資料，估計品牌價值約為人民幣1,015.0百萬元。由於我們已建立的品牌形象和優質的服務，我們取得較高保留度，於2018年、2019年及2020年以及截至2021年3月31日止三個月分別為100.0%、92.3%、100.0%及98.5%。此外，我們於2018年、2019年及2020年的物業管理費收款率分別為82.0%、83.7%及85.6%。我們相信，客戶滿意將繼續推動我們未來的成功，並在市場競爭中鞏固我們的市場地位。

先進的技術解決方案和標準化的管理系統，以提高運營效率和改善客戶體驗

我們致力通過提供先進的技術解決方案來建設智慧社區，和利用標準化的管理系統以在提高運營效率的同時改善客戶體驗。我們整合線上線下資源，以提供定製化的一站式服務。我們運營微信小程序，以將業主和住戶與我們的員工聯繫起來。我們的

線上渠道包括線上支付、服務請求、投訴和反饋、社區公告、定製家政服務、物業交易協助和訪客登記等功能，為客戶提供便利。該等技術工具也使我們的員工能夠經常與業主和住戶互動，獲取彼等需求的第一手資料，從而提供定製服務。

此外，我們於在管社區和物業中使用先進硬件，以實現自動化，提高能源及運營效率，減少對勞動力的依賴，從而進一步提高服務質量。例如，我們已安裝物聯網傳感器，以密切監控我們的關鍵設備和設施，使我們的管理團隊能夠實時了解其運行狀況並提升能源使用率及運營效率的管理。我們還採用帶有人臉識別功能的智能門禁系統，以減少安保服務人員的數量，同時允許用戶通過線上渠道方便地授予訪客進入權限。

我們的先進技術也通過向我們的各項業務運營提供技術支援，幫助我們建立標準化的業務運營及提高管理效率。我們的管理系統採用數據和信息管理、付款處理、服務請求管理、客戶關係管理、資產管理和維修保養管理等功能。先進的技術解決方案使我們的員工能夠實時訪問和監控運營信息和數據，為我們提供可供管理層決策程序使用的寶貴信息，實現線上和線下資源的協同效應。依憑豐富的管理和服務經驗，我們已建立標準化的管理系統，包括服務標準、庫存管理和僱員培訓等詳細的管理指南。我們的標準化管理系統使我們能夠實現精細化、系統化和扁平化的管理結構，從而有效地擴大規模。

通過應用先進的技術解決方案和標準化的管理系統，我們已有效提升客戶滿意度及提高運營效率。於2018年、2019年及2020年以及截至2021年3月31日止三個月，我們的毛利率分別為16.4%、17.4%、19.8%及22.6%。根據中指院的資料，於2018年12月31日至2020年12月31日，我們每名僱員的在管建築面積以16.9%的複合年增長率增長，高於同期物業服務百強企業11.5%的平均複合年增長率。根據中指院的資料，我們的僱員人均收入（按期內收入除以截至期末僱員人數計算）以12.1%的複合年增長率增長，高於同期物業服務百強企業的平均複合年增長率。我們相信，我們的標準化運營程序將繼續幫助我們進一步降低成本及提高運營效率。

經驗豐富的專業管理團隊和有效的人力資源系統

我們相信，我們的成功和未來前景取決於我們的專業管理團隊和僱員。我們的核心管理團隊在物業管理行業價值鏈上的公司中平均擁有超過15年的豐富經驗，並平均擁有超過10年的管理經驗。彼等敏銳的行業洞察力和豐富的管理經驗被證明對我們頗有價值，使我們能夠把握市場增長和優化戰略規劃。彼等的背景和過往經驗也將有助於我們整合產業價值鏈上下游資源，進一步升級服務供應，以滿足多元化的客戶需求。

我們相信人才是我們可持續發展的核心競爭力，並已建立有效的人力資源管理系統，包括有競爭力的薪酬方案、有效的內部評價體系以及完善的培訓和晉升體系。我們招聘和培訓我們認為可為我們未來增長提供支持的具有扎實技術能力的僱員。為挽留和激勵我們的員工，我們為僱員提供職業發展前景、足夠的福利和薪酬以及符合工作要求的職業技能發展培訓。我們根據不同職位的需要提供各種專業培訓。我們還通過有競爭力的薪酬方案、基於績效的激勵措施和職業發展機會激勵所有職位的僱員。通過完善的僱員福利制度、有競爭力的薪金結構和績效激勵體系，我們吸引優秀的人才加入本集團。通過上述計劃和政策，我們已建立雄厚的人才庫來實現業務的持續增長。

業務策略

通過戰略合作、收購及投資擴大業務規模及鞏固我們在山東省的市場地位

我們計劃通過有機增長和戰略合作、收購和投資，繼續鞏固我們在山東省的市場地位，以及擴大在北京和哈爾濱等我們經營所處地區的市場份額。首先，憑藉我們豐富的營運經驗及與山東省客戶和業務夥伴建立的業務關係，我們計劃進一步探索與當地政府及公共實體(例如當地城市投資公司)的業務合作，以鞏固我們在山東省的市場地位。為達致該等目標，我們計劃積極擴大我們在管公共設施及公共實體寫字樓的業務規模，同時探索與當地政府及公共實體共同成立合資企業以整合山東省的資源。基於我們為物業及客戶服務的經驗，我們亦擬戰略性地擴大我們的服務供應，加入如市政環衛服務、市政公園和活動中心管理、舊社區改造和管理、市政森林和綠地維護等市政服務。

為推進我們的擴張計劃，我們亦將有選擇地收購或投資擁有互補優勢或具有一定經營規模及盈利能力的物業管理公司。我們計劃基於多項因素挑選收購或投資的目標公司，有關因素包括服務供應、地區覆蓋、物業組合、財務穩定性、增長潛力、品牌形象、競爭力以及我們認為可實現盈利或與我們的擴張策略兼容的服務領域的資質等。我們打算將可進一步多元化及擴充我們在管物業組合（尤其是商業綜合體、寫字樓、產業園、教育院校及醫院）的物業管理公司作為目標。我們亦打算物色及有選擇地收購中高端住宅物業項目的權益。我們預期，收購和投資將擴大我們增值服務的潛在客戶群，從而帶來更多交叉銷售機會。在整合新收購目標時，我們計劃專注於對人力資源、組織結構和企業文化的有效整合，我們相信這將提高整體管理效率和服務能力。我們的實際收購或投資數目將取決於規模及所需的代價。挑選目標公司的主要標準包括(i)在管總建築面積介乎0.6百萬平方米至5.0百萬平方米；(ii)年經營收入總額介乎人民幣10.0百萬元至人民幣50.0百萬元；(iii)純利總額超過人民幣5.0百萬元；及(iv)目標最近一個財政年度的平均毛利率超過13.0%。截至最後可行日期，我們並無物色到任何符合我們標準並將補充我們業務策略的合適目標。更多詳情，請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」。

此外，我們打算加深及鞏固我們與魯商發展集團各業務分部的合作，以進一步增長我們的業務營運。除與魯商發展集團的合作外，我們亦計劃憑藉我們經過數十年成功經營業務積累的品牌形象及業務知識，通過承接更多與獨立第三方物業開發商或客戶的物業管理服務協議，加強我們的業務發展能力。為達致這一目標，我們計劃進一步提升我們的能力，提供從傳統物業管理服務到各類增值服務的一站式物業管理服務解決方案，以改善客戶體驗及提升品牌知名度。截至2021年3月31日，我們已簽約管理由獨立第三方物業開發商開發的5.1百萬平方米的總建築面積，佔截至同日我們已簽約總建築面積的28.5%。隨著我們持續加大投入從獨立第三方物業開發商獲取物業管理服務協議，我們預期該比例將會持續增加。

我們認為，合適的合作、投資及收購將會幫助我們進一步增加服務供應的廣度及項目組合的地區覆蓋。我們計劃將[**編纂**]所得款項淨額的約[**編纂**]%投入至戰略合作、收購及投資，以擴大我們的業務規模及鞏固我們在山東省的市場地位。依憑行業整合

趨勢、我們已建立的市場地位、標準化的內部控制措施和豐富的行業經驗，我們相信我們能夠成功實施收購策略以及實現與潛在目標的整合。請參閱「未來計劃及所得款項用途 － 所得款項用途」。

繼續提供優質且多元化的增值服務

我們致力於通過進一步加強我們在整個物業開發及管理價值鏈中提供優質且多元化增值服務的能力來滿足我們客戶的需求。我們通過向我們的物業管理人員提供更多培訓課程來提高彼等的專業技能，竭力進一步改善我們的傳統物業管理服務，以提升客戶體驗，同時投資於我們的品牌推廣，升級員工使用的設施以及組織更多的社區活動，以提升客戶體驗。我們計劃將[**編纂**]所得款項淨額的約[**編纂**]%用於進一步加強我們的物業管理服務，以提升客戶體驗和滿意度。請參閱「未來計劃及所得款項用途 － 所得款項用途」。

我們亦計劃向業主和住戶提供更多多元化和特色化的增值服務，例如通過建立物業交易平台協助彼等的物業銷售或租賃程序，在我們的在管社區建立社區服務中心，住戶可用作進行多種活動的休閒中心，經營社區餐廳以向住戶提供健康、方便及美味的餐飲，組織社區市場為業主的日常生活帶來最大程度的舒適和便利，以及在我們的在管物業為兒童和青少年提供安全、健康及有趣課後活動場所，彼等可參與多種豐富的活動和課程。我們計劃將[**編纂**]所得款項淨額的約[**編纂**]%用於支持我們多元化社區增值服務的發展。請參閱「未來計劃及所得款項用途 － 所得款項用途」。此外，我們計劃為住戶提供家政服務、洗車以及包裹存放和寄送服務。對於較舊的住宅物業，我們計劃提供更多定製服務，例如家居改造和裝修服務等。對於非住宅物業，我們可提供各種增值服務，例如行政和僱員福利支持服務、共享辦公空間租賃服務、午餐餐飲及外墻和空調機組清潔服務。我們亦計劃提供全產業鏈資產服務以為客戶的物業提供服務，重點擴展我們提供前期物業諮詢服務、二手物業租賃及銷售代理服務、輕資產物業運營服務及空間運營服務的業務。

我們亦打算收購或投資上游或下游公司，以覆蓋額外的增值服務。根據中指院的資料，社區增值服務市場潛力巨大，例如房地產中介、健康相關服務及家居裝飾服務，因其滿足業主和住戶的日常生活需求，使物業管理公司的業務擴展至該等服務領

域不失為可行。我們通過與業主和住戶的日常互動了解彼等的需求，包括客戶對該等增值服務的需求，認為我們有能力擴展至該等領域。我們亦將進一步擴大向房地產開發商提供的各種增值服務，以提供更有針對性的解決方案，例如物業交易代理服務。

改善我們的標準化運營和自動化系統，以提高服務質量及運營效率

我們計劃通過開發及升級我們的技術及標準化運營進一步提高我們的服務質量及增強客戶體驗。具體而言，我們計劃執行以下措施：

- 利用更先進的技術解決方案，提供更便捷、更可靠的服務，包括社區零售的線上和上門服務、物業管理費支付、維修保養服務預訂、遠程訪問控制、反饋及投訴等；

- 在我們的在管社區擴大自動化系統的覆蓋範圍，例如人臉識別系統、線上溝通渠道、智能安防及設施管理系統，以支持標準化業務運營及內部管理，同時推動更加安全、舒適和便捷的智慧社區發展；

- 投資於內部管理系統及標準化運營的開發及升級，以技術不斷提升我們的管理細節及運營效率，包括人力資源管理、預算管理、合同管理、採購和庫存管理、設施設備的實時監控、服務質量控制、數據管理與分析、推廣與會員系統管理；及

- 進一步開發連接我們平台及業務生態系統中所有用戶的會員系統，例如通過增強我們會員計劃的功能引起會員對我們產品和服務的興趣，優化不同物業類型之間的協同效應，加強聯合營銷計劃並改善客戶的跨平台體驗。

我們計劃將[**編纂**]所得款項淨額的約[**編纂**]%用於投資信息技術系統及標準化業務運營。請參閱「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」。

持續吸引、培養及挽留人才

我們堅信，我們過去的成功很大程度上歸因於我們能力出眾且盡職盡責的僱員隊伍。為維持我們的業務增長及成功實施我們的策略，我們打算進一步投資於招聘、培訓及僱員激勵機制。

在人才招聘方面，我們將繼續探索多元化的人才招聘渠道，如校園招聘及橫向招聘適合我們增長戰略的具有適當經驗的稱職人選。我們亦將繼續根據自身發展需求開展內部培訓項目，並與第三方培訓服務商合作開發培訓課程，拓寬僱員的洞察力和商業敏銳度。例如，我們開展「凌雲計劃」，向我們高級管理層團隊提供重要的專項培訓，及開展「向陽計劃」，向管理培訓生及初級員工提供培訓，以使彼等熟悉本公司的歷史、公司文化、內部規則和政策以及有關物業管理服務的相關知識。我們亦計劃進一步發展我們的內部晉升計劃，包括內部調動、輪崗及晉升，讓合資格僱員承擔更多的責任及獲得更多獎勵。我們亦將優化我們的人力資源結構，並提供具有競爭力的薪酬及福利待遇，以激勵我們的僱員達致超出預期及行業標準的績效。我們將繼續完善薪酬方案及制定僱員激勵機制以挽留及激勵優秀僱員，使僱員的利益與我們的利益一致。

通過該等努力，我們將能夠進一步提升服務質量、提高僱員生產力、培養歸屬感及促進我們的長期可持續發展。我們計劃將[**編纂**]所得款項淨額的約[**編纂**]%用於營運資金及其他一般公司用途。請參閱「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」。

我們的業務模式

於往績記錄期間，我們的收入主要來自三條業務線：(i)物業管理服務，(ii)非業主增值服務，及(iii)社區增值服務。

- *物業管理服務*。我們向物業開發商、業主（包括公共實體）、住戶及租戶提供各類物業管理服務，包括保潔、秩序維護、綠化、維修保養、公共區域維護及其他物業管理相關服務。我們管理多元化的物業組合，包括(i)住宅

物業；(ii)非住宅物業（例如商業綜合體、寫字樓及公寓）；(iii)其他類別的物業（包括諸如城市道路、學校、主題小鎮、醫院、銀行及產業園等市政設施）。我們按包幹制收取物業管理費。

- *非業主增值服務*。我們向物業開發商提供廣泛的增值服務。我們的非業主增值服務涵蓋物業開發的各個階段及交付過程，主要包括：(i)設計服務，我們為物業開發商及學校提供全面的物業開發設計服務，包括施工開始前繪製施工圖及制定建築結構、設施、供水、電力及供暖系統的設計方案，以及進行酒店、商業綜合體、物業開發商的銷售案場及樣板間以及公共區域的室內裝修；(ii)前期物業管理服務，包括(a)工地管理，我們在物業開發商的工地巡檢及維護秩序；(b)案場服務，我們為物業開發商的銷售案場及樣板間提供物業管理服務；及(c)諮詢服務，我們從物業管理的角度為物業開發商業務運營的各個階段提供建議；(iii)景觀美化服務，我們根據客戶需求向物業開發商提供各種景觀設計及建設服務，包括為住宅小區及銷售案場籌備景觀設計、地形改造及苗木種植等服務；(iv)交付前服務，我們清潔及檢驗將交付的物業，並協助交付過程；及(v)其他定製服務，例如維修保養服務，我們在物業的交付後質保期內協助維修保養，及物業交易協助服務，我們從中協助物業開發商銷售停車位及出租零售舖位。

- *社區增值服務*。我們致力向業主及住戶提供廣泛的社區增值服務，以提高彼等的生活質量。我們的社區增值服務主要包括：(i)停車位管理服務，我們為業主及住戶提供臨時停車位，並為彼等帶來便利；(ii)社區生活服務（例如定製化的垃圾清理及家政服務），以滿足客戶的多樣化需求；(iii)水電管理服務，我們協助業主及住戶繳納水電費並管理空調及供暖；及(iv)社區空間及資源管理服務，我們將可出租的公共區域（例如電梯廣告空間、地下室及外墻廣告空間）出租給第三方供應商，並協助我們在管社區的業主及住戶管理活動中心、社區空間及儲藏空間。

下表載列於所示期間按業務線及按付款客戶劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
							(未經審核)			
物業管理服務	**162,758**	**57.7**	**180,475**	**56.2**	**204,001**	**50.6**	**46,623**	**64.9**	**60,155**	**57.7**
－魯商發展集團	9,764	3.5	9,880	3.1	9,112	2.3	2,184	3.0	2,848	2.7
－關聯方	2,463	0.9	1,188	0.4	2,770	0.7	225	0.3	1,163	1.1
－獨立第三方	150,531	53.4	169,407	52.8	192,119	47.7	44,214	61.5	56,144	53.9
非業主增值服務	**47,125**	**16.7**	**70,963**	**22.1**	**119,884**	**29.8**	**16,444**	**22.9**	**27,086**	**26.0**
－魯商發展集團	40,776	14.5	61,232	19.1	107,766	26.8	14,929	20.8	24,123	23.2
－關聯方	4,084	1.4	6,251	1.9	8,032	2.0	1,036	1.4	2,514	2.4
－獨立第三方	2,265	0.8	3,480	1.1	4,086	1.0	479	0.7	449	0.4
社區增值服務	**72,150**	**25.6**	**69,707**	**21.7**	**78,959**	**19.6**	**8,773**	**12.2**	**16,942**	**16.3**
－魯商發展集團	32	0.0	25	0.0	515	0.1	12	0.0	16	0.0
－關聯方	977	0.3	1,698	0.5	1,668	0.4	326	0.5	660	0.6
－獨立第三方	71,141	25.2	67,984	21.2	76,776	19.1	8,435	11.7	16,266	15.6
總計	**282,033**	**100.0**	**321,145**	**100.0**	**402,844**	**100.0**	**71,840**	**100.0**	**104,183**	**100.0**

物業管理服務

概覽

於往績記錄期間，我們的收入實現迅速增長。物業管理服務產生的收入以複合年增長率11.9%由2018年的人民幣162.8百萬元增至2020年的人民幣204.0百萬元，且由截至2020年3月31日止三個月的人民幣46.6百萬元增加29.2%至截至2021年3月31日止三個月的人民幣60.2百萬元。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年3月31日，我們的在管總建築面積分別約為9.9百萬平方米、10.7百萬平方米、15.4百萬平方米及17.9百萬平方米。同期，我們的已簽約建築面積分別約為11.7百萬平方米、12.1百萬平方米、19.0百萬平方米及21.5百萬平方米。

於往績記錄期間，我們的相當一部分收入來自我們就魯商發展集團開發的物業提供的物業管理服務。於2018年、2019年及2020年以及截至2021年3月31日止三個月，來自魯商發展集團開發的物業提供的物業管理服務的收入分別為人民幣160.7百萬元、人民幣178.1百萬元、人民幣197.9百萬元及人民幣55.1百萬元，分別佔同期我們來自物業管理服務的總收入的98.8%、98.7%、97.0%及91.6%。

於往績記錄期間，我們的所有收入均來自包幹制物業管理服務協議。下表載列按物業開發商類型劃分的截至所示日期我們的項目數目及在管總建築面積以及所示期間的物業管理服務總收入的明細：

	於12月31日或截至該日止年度									於3月31日或截至該日止三個月					
	2018年			2019年			2020年			2020年			2021年		
	項目數目	收入	在管建築面積	項目數目	收入	在管建築面積	項目數目	收入	在管建築面積	項目數目	收入	在管建築面積	項目數目	收入	在管建築面積
		(人民幣千元)	*(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)(未經審核)*	*(千平方米)*		*(人民幣千元)*	*(千平方米)*
魯商發展集團開發的項目[1]	36	160,731	9,808	35	178,147	10,719	41	197,943	11,839	35	46,623	10,733	41	55,072	11,839
關聯方開發的項目[2]	–	–	–	–	–	–	6	1,125	951	–	–	–	6	2,307	951
獨立第三方開發的項目[3]	3	2,027	140	1	2,328	24	14	4,933	2,658	1	–	24	18	2,776	5,103
總計	**39**	**162,758**	**9,948**	**36**	**180,475**	**10,742**	**61**	**204,001**	**15,447**	36	46,623	10,757	**65**	**60,155**	**17,892**

(1) 指魯商發展集團單獨開發或魯商發展集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業（魯商發展集團於項目中持有控股權益）。

(2) 指山東商業集團（魯商發展集團除外）及山東商業集團聯繫人開發的物業。

(3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

我們的地域業務版圖

自2006年成立以來，我們在山東省的業務版圖不斷擴大並拓展至北京及哈爾濱，而截至2021年3月31日，我們的已簽約總建築面積已達21.5百萬平方米，覆蓋中國的逾12個城市。截至2021年3月31日，我們管理65個物業，在管總建築面積為17.9百萬平方米。在地域覆蓋方面，我們一般在近年來經濟增長快且人均收入高的城市物色中高端項目，該等項目分佈在山東省以及中國其他高潛力地區。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年3月31日，我們在山東省已分別簽約管理36個、33個、57個及61個物業，並且擁有36個、33個、57個及61個在管物業，我們從中產生的物業管理服務收入為人民幣134.7百萬元、人民幣148.1百萬元、人民幣168.2百萬元及人民幣50.4百萬元，分別佔各期間我們總收入的47.7%、46.1%、41.8%及48.4%。

下表載列截至2021年3月31日我們已簽約項目及在管項目所在的地區及城市：

地區及城市	在管物業數目	在管建築面積	已簽約物業數目	簽約建築面積
		(千平方米)		*(千平方米)*
山東省	**61**	**15,898**	**61**	**19,484**
濟南	24	5,073	24	5,321
青島	9	2,390	9	3,289
臨沂	6	1,649	6	1,833
泰安	6	778	6	872
濟寧	2	874	2	1,160
菏澤	3	1,561	3	2,076
淄博	4	2,788	4	3,534
煙台	2	301	2	916
濰坊	3	109	3	109
東營	2	270	2	270
其他地區	**4**	**2,099**	**4**	**2,099**
北京	1	188	1	188
哈爾濱	3	1,912	3	1,912
總計	**65**	**17,892**	**65**	**21,479**

於2021年3月31日，尚未交付予我們以供根據前期物業管理服務協議的條款進行管理的項目的已簽約總建築面積約為3.6百萬平方米。

下表載列於2021年3月31日我們就在管建築面積及已簽約建築面積簽訂的物業管理服務協議的到期時間表：

	在管物業				已簽約物業			
	協議數目		建築面積		協議數目		建築面積	
		(%)	*(千平方米)*	*(%)*		*(%)*	*(千平方米)*	*(%)*
無固定期限的物業								
管理服務協議[1]	43	66.2	12,216	68.3	43	66.2	15,472	72.0
於以下日期到期的有固定期限的物業管理服務協議：								
截至2021年12月31日止年度	15	23.1	2,110	11.8	15	23.1	2,440	11.4
截至2022年12月31日止年度及之後	7	10.8	3,566	19.9	7	10.8	3,566	16.6
小計	**22**	**33.8**	**5,676**	**31.7**	**22**	**33.8**	**6,007**	**28.0**
總計	**65**	**100.0**	**17,892**	**100.0**	**65**	**100.0**	**21,479**	**100.0**

(1) 無固定期限的物業管理服務協議一般為(i)在業主委員會成立前與物業開發商簽訂的協議；及(ii)與若干物業開發商、業主或住戶簽訂的協議，該等物業管理服務協議具有固定期限，但已屆滿，通常於業主委員會成立及該業主委員會與物業管理公司簽訂的新物業管理服務協議生效時終止。我們有固定期限的物業管理服務協議一般規定，倘年期屆滿且(i)業主委員會尚未成立，或(ii)業主委員會已成立但尚未與其他物業管理公司簽訂物業管理服務協議，則在業主委員會簽訂新物業管理服務協議之前，有關年期將重續。倘該等物業管理協議被終止或未獲重續，我們將面臨若干風險。有關進一步討論，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們無法向　閣下保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務合約或重續我們與物業開發商（包括魯商發展集團及關聯方）或其他有關實體的現有物業管理服務合約，或根本無法取得或重續該等合約」。

於2018年、2019年及2020年以及截至2021年3月31日止三個月，我們的續約率分別為100.0%、92.3%、100.0%及98.5%。於往績記錄期間，我們的協議續約率保持相對利好，我們認為此乃反映了我們提供優質物業管理服務的能力。於往績記錄期間，我們在2018年終止三份物業管理服務協議，此乃基於我們自身的商業考量（例如貿易應收款項的週轉天數及相關物業管理服務協議屆滿前相關項目的盈利能力），而業主委員會或業主概無於屆滿後終止或不重續物業管理服務協議。

服務範圍

我們提供以下主要類別的物業管理服務：

- *保潔服務*。我們為物業單位、公共區域及外墻提供保潔服務。我們主要通過第三方分包商提供保潔服務。

- *秩序維護服務*。我們力求確保我們所管理的物業安全有序。我們日常提供的秩序維護服務其中包括巡邏、應急響應、出入管制和消防安全管理。我們主要通過第三方分包商提供秩序維護服務。

- *景觀美化服務*。我們為我們所管理物業的綠化環境提供景觀美化服務，主要包括害蟲防治、修剪、植物澆水及施肥。我們通常通過第三方分包商提供景觀美化服務。

- *維修保養服務*。我們通常負責確保電梯系統、消防系統以及位於公共區域的其他設施及設備處於良好的工作狀態。我們通過我們的僱員提供常規維修保養服務(例如消防系統)，而部分維修保養服務則通過第三方分包商提供。

- *公共區域維護*。我們提供樓梯、走廊、會所及公共花園等公共區域的日常維護。

- *其他物業管理相關服務*。我們亦提供其他物業管理相關服務。例如，我們保留並更新有關業主及住戶的記錄。

於提供物業管理服務的同時，我們就我們服務相關投訴及反饋進行回應及記錄。有關更多資料，請參閱本節下文「－質量控制－物業管理服務的質量控制」。截至2021年3月31日，我們委聘約50家經選定的第三方分包商提供若干物業管理服務，主要包括保潔服務、秩序維護服務、景觀美化服務及維修保養服務。

在管物業組合

我們管理住宅及非住宅物業。我們的在管非住宅物業主要包括(i)商業物業，例如寫字樓、商業綜合體及公寓；及(ii)其他類型的物業，包括市政設施(例如城市道路)、學校、主題小鎮、醫院、銀行及產業園。儘管住宅物業已產生並預期將繼續產生我們的較大部分收入，我們持續尋求為非住宅物業提供多元化的服務，以及在我們的服務組合中增加此類服務的比例，旨在多元化我們的收入來源。

下表載列按物業類型劃分的於所示期間物業管理服務產生的收入以及截至所示日期我們的在管總建築面積、已簽約建築面積以及相應的項目數目明細：

	於12月31日或截至該日止年度																								於3月31日或截至該日止三個月											
	2018年								2019年								2020年								2020年								2021年					
	項目數目	收入		在管建築面積		協議數目	已簽約建築面積		項目數目	收入		在管建築面積		協議數目	已簽約建築面積		項目數目	收入		在管建築面積		協議數目	已簽約建築面積		項目數目	收入		在管建築面積		協議數目	已簽約建築面積		項目數目	收入		在管建築面積		協議數目	已簽約建築面積	
		(人民幣千元)	*(%)*	*(千平方米)*	*(%)*		*(千平方米)*	*(%)*		*(人民幣千元)*	*(%)*	*(千平方米)*	*(%)*		*(千平方米)*	*(%)*		*(人民幣千元)*	*(%)*	*(千平方米)*	*(%)*		*(千平方米)*	*(%)*		*(人民幣千元)*	*(%)*	*(千平方米)* *(未經審核)*	*(%)*		*(千平方米)*	*(%)*		*(人民幣千元)*	*(%)*	*(千平方米)*	*(%)*		*(千平方米)*	*(%)*
住宅物業	24	112,058	68.8	8,155	82.0	24	9,461	80.8	22	126,339	70.0	8,989	83.7	22	9,948	82.0	34	145,586	71.4	11,501	74.5	34	14,656	77.0	24	33,783	72.5	10,757	100.0	24	13,730	100.0	35	40,196	66.8	11,594	64.8	35	14,749	68.7
商業物業	15	50,700	31.2	1,793	18.0	15	2,254	19.2	14	54,136	30.0	1,753	16.3	14	2,185	18.0	20	57,585	28.2	2,104	13.6	20	2,536	13.3	14	12,840	27.5	9,003	83.7	14	11,545	84.1	20	17,131	28.5	2,104	11.8	20	2,536	11.8
其他[1]	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	7	830	0.4	1,843	11.9	7	1,843	9.7	–	–	–	1,754	16.3	–	2,185	15.9	10	2,828	4.7	4,194	23.4	10	4,194	19.5
總計	**39**	**162,758**	**100.0**	**9,948**	**100.0**	**39**	**11,715**	**100.0**	**36**	**180,475**	**100.0**	**10,742**	**100.0**	**36**	**12,133**	**100.0**	**61**	**204,001**	**100.0**	**15,447**	**100.0**	**61**	**19,034**	**100.0**	**38**	**46,623**	**100.0**	**10,757**	**100.0**	**38**	**13,730**	**100.0**	**65**	**60,155**	**100.0**	**17,892**	**100.0**	**65**	**21,479**	**100.0**

(1) 主要包括市政設施(例如城市道路)、學校、主題小鎮、醫院、銀行及產業園。

於往績記錄期間，我們的大部分收入來自住宅物業管理。我們為住宅物業提供物業管理服務產生的收入由2018年的人民幣112.1百萬元增至2019年的人民幣126.3百萬元及進一步增至2020年的人民幣145.6百萬元，並於截至2021年3月31日止三個月產生人民幣40.2百萬元。我們的住宅物業在管總建築面積由2018年12月31日的約8.2百萬平方米增長41.5%至截至2021年3月31日的約11.6百萬平方米。

於繼續專注住宅物業的物業管理的同時，我們亦尋求多元化我們所管理的物業組合以涵蓋廣泛的非住宅物業。我們已簽約管理寫字樓、商業綜合體、市政設施、公寓、主題小鎮、醫院、學校、產業園及銀行。非住宅項目產生的收入佔我們物業管理服務總收入的比例於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年3月31日止三個月分別為31.2%、30.0%、28.6%、27.5%及33.2%。我們相信，由於我們在為住宅及非住宅物業提供優質物業管理服務時積累相關經驗及聲譽，我們將能繼續多元化在管物業組合及進一步擴大我們的客戶群。

我們項目組合增加

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年3月31日，我們分別有39個、36個、61個及65個在管項目，其中分別有三個、一個、14個及18個項目由獨立第三方開發。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年3月31日，我們的在管總建築面積分別約為9.9百萬平方米、10.7百萬平方米、15.4百萬平方米及17.9百萬平方米，其中截至該等相同日期分別約0.1百萬平方米、0.02百萬平方米、2.7百萬平方米及5.1百萬平方米由獨立第三方開發。於往績記錄期間，我們一直主要通過獲取新物業管理服務協議擴大我們的項目組合。展望未來，我們擬繼續通過有機增長、策略合作投資及收購，以及在非住宅物業方面物色新業務類型來擴大我們的業務規模及市場份額。有關更多資料，請參閱「－業務策略－繼續提供優質且多元化的增值服務」。

下表呈列於往績記錄期間以項目數目及其相應建築面積計我們的已簽約建築面積及在管建築面積的變動：

	於12月31日或截至該日止年度												於3月31日或截至該日止三個月							
	2018年				2019年				2020年				2020年				2021年			
	已簽約項目(1)		在管項目		已簽約項目(1)		在管項目		已簽約項目(1)		在管項目		已簽約項目(1)		在管項目		已簽約項目(1)		在管項目	
	建築面積	*項目數目*	*建築面積*	*項目數目*	*建築面積*	*項目數目*	*建築面積*	*項目數目*	*建築面積*	*項目數目*	*建築面積*	*項目數目*	*建築面積*	*項目數目*	*建築面積*	*項目數目*	*建築面積*	*項目數目*	*建築面積*	*項目數目*
	(千平方米)		*(千平方米)*		*(千平方米)*		*(千平方米)*		*(千平方米)*		*(千平方米)*		*(千平方米)*		*(千平方米)*		*(千平方米)*		*(千平方米)*	
													(未經審核)							
於期初	9,731	36	9,602	36	10,179	36	9,948	36	12,260	36	10,742	61	12,260	38	10,742	36	18,420	61	15,447	61
新訂約(2)	449	3	347	3	2,417	–	962	–	6,160	25	4,705	4	1,470	–	15	–	3,059	4	2,445	4
終止(3)	–	–	–	–	336	3	168	3	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
於期末	**10,179**	**39**	**9,948**	**39**	**12,260**	**39**	**10,742**	**39**	**18,420**	**61**	**15,447**	**65**	**13,730**	**38**	**10,757**	**36**	**21,479**	**65**	**17,892**	**65**

(1) 包括在管項目及已簽約但未交付項目。

(2) 主要包括(i)由物業開發商開發的新項目的前期物業管理服務協議及(ii)代替彼等前物業管理服務提供商的住宅或非住宅物業物業管理服務協議。經重續協議不被視為我們於該年度訂立的新訂約。新訂約在管建築面積包括我們於往年簽約的新交付建築面積。

(3) 主要包括我們的若干不續約物業管理服務協議，其乃由於我們重新分配我們的資源至盈利能力更強的訂約，以優化我們的項目組合，或我們因惡意及惡性競爭而自願退出續約招標程序。

物業管理費

於往績記錄期間，我們作為物業管理服務的主要提供者，按包幹制收取物業管理費，並將已收或應收物業開發商、業主和住戶的全部款項確認為我們的收入，以及將服務期內的全部相關成本確認為銷售成本。

下表載列於所示期間按物業開發商、物業類型及區域劃分的我們所管理物業的物業管理服務的平均物業管理費：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2020年**	**2021年**
	(每月每平方米人民幣元)				
				(未經審核)	
按物業開發商：					
魯商發展集團[1]	2.17	2.18	2.24	2.24	2.24
關聯方[2]	–	–	0.86	0.86	0.86
獨立第三方[3]	–	–	0.68	0.68	0.69
按物業類型：					
住宅物業	1.84	1.85	1.71	1.86	1.69
商業物業	4.00	3.97	4.28	4.27	4.30
其他[4]	–	–	0.61	–	0.64
按區域：					
山東省	2.16	2.17	1.69	2.24	1.68
其他地區	2.23	2.21	2.21	2.21	2.21
整體平均物業管理費	**2.17**	**2.18**	**1.75**	**2.24**	**1.74**

(1) 指魯商發展集團單獨開發或魯商發展集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業（魯商發展集團於其中持有控股權益）。

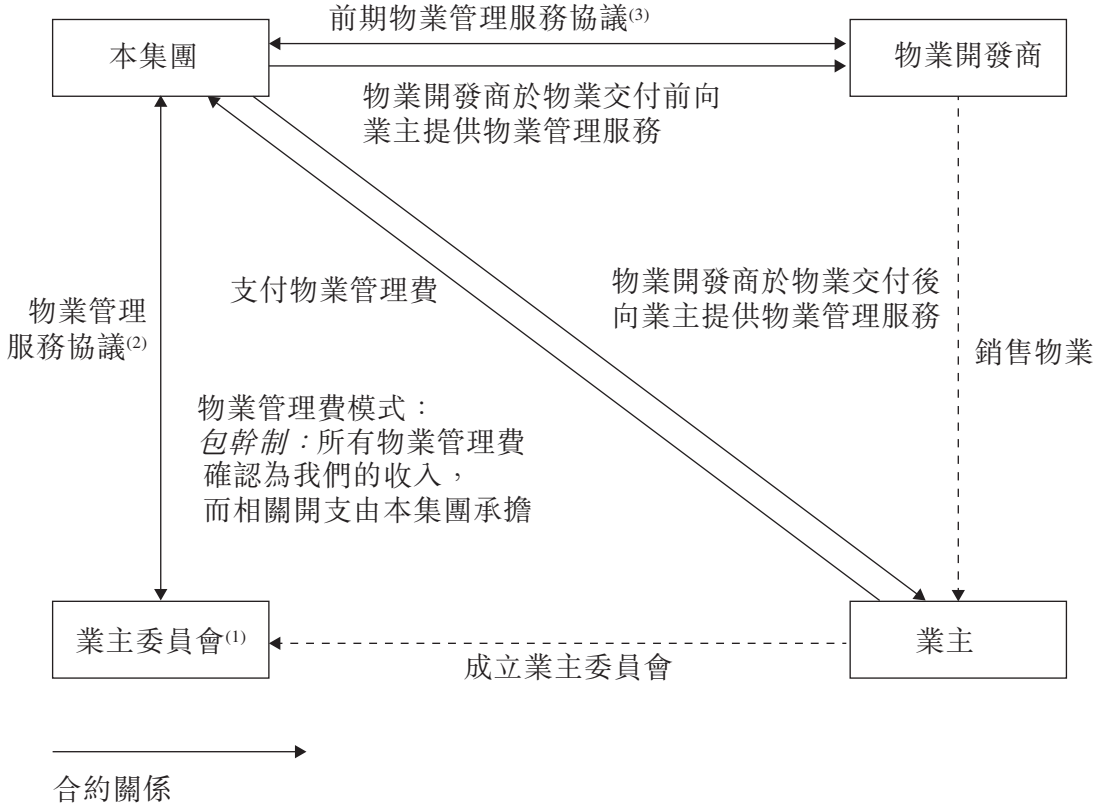
(2) 指山東商業集團（魯商發展集團除外）及山東商業集團聯繫人開發的物業。

(3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

(4) 指市政設施（例如城市道路、公寓、醫院、主題小鎮、學校、銀行及產業園）。

於往績記錄期間，魯商發展集團開發的物業與獨立第三方物業開發商在相同地區開發的類似物業在可資比較服務、標準、物業類型、竣工年度及位置方面所收取的物業管理費基本相若。就魯商發展集團開發的物業收取的平均物業管理費相對高於就其他類型物業開發商開發的物業所收取的平均物業管理費，主要是由於我們就往績記錄期間在管魯商發展集團開發的物業（由較高比例的商業物業組成）通常收取較高的物業管理費所致。請參閱「財務資料－若干綜合損益及其他全面收入表項目的說明－毛利及毛利率－物業管理服務－平均物業管理費」。

我們通常考慮以下因素來決定收費模式，包括但不限於當地法規、物業開發商或業主委員會訂明的個性化要求、業主對物業管理費的承受能力及質量預期、當地市場狀況、預計盈利能力以及個別物業的性質及特點，並根據具體情況釐定收費模式。下圖說明我們與物業管理協議各方的關係。



(1) 業主委員會按適用法律獲授權代表業主行事。

(2) 根據中國法律，業主委員會與我們簽訂的物業管理服務協議對全體業主具法律約束力。

(3) 根據中國法律，在物業交付予業主前，物業開發商與我們簽訂的前期物業管理服務協議對未來業主具法律約束力。

於往績記錄期間，我們的所有收入均來自包幹制物業管理服務協議。根據包幹制收費模式，我們就通過我們僱員及分包商提供的物業管理服務收取固定「全包」費用，而我們的物業管理費一般根據我們物業管理服務協議的條款，按年、季或月收取。我們有權保留向物業開發商、業主及住戶收取的全額物業管理費作為收入，並承擔提供物業管理服務所產生的成本。根據中指院的資料，包幹制收費模式為中國收取物業管理費的普遍方式，尤其是在住宅物業方面。有關進一步資料，請參閱「行業概覽 — 中國物業管理行業 — 中國物業管理行業的主要收費模式」。

包幹制收費模式使我們的經營管理能力面臨挑戰。在談判及訂立物業管理服務協議前，我們力求盡可能精確地編製銷售成本估計。我們的銷售成本主要包括僱員福利費用、能源費用、維護成本、景觀美化成本、辦公室費用、垃圾清除及處理費用、停車成本、秩序維護成本、稅項及附加、設計成本、綠化及清潔費用、折舊及攤銷費用等。由於我們獨力承擔該等費用，我們的利潤率受我們降低銷售成本能力的影響。倘我們的銷售成本高出預期，我們可能不能向客戶收取額外的款項以維持利潤率，然而，我們可能選擇在維持高質量服務標準的同時通過友好協商提高物業管理費、探索其他增值服務以實現利潤增長以及通過應用自動化系統來提高財務及經營效率。有關進一步討論，請參閱本文件「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 由於我們通常按包幹制向客戶收取費用，倘無法有效預測或控制我們提供物業管理服務的成本，我們或會遭受虧損及利潤率下降」。

我們已實施多項技術措施、內部控制政策及標準化程序，以減少成本並防止或減少該方面的不足。請參閱「— 信息技術」及「— 質量控制」。於2018年、2019年及2020年以及截至2021年3月31日止三個月，我們分別就管理的11項、10項、18項及18項物業產生虧損約人民幣6.8百萬元、人民幣6.4百萬元、人民幣5.5百萬元及人民幣3.2百萬元，其中(i)八個、七個、八個及零個項目於2021年3月31日已開始具備盈利能力（於2018年、2019年及2020年以及截至2021年3月31日止三個月分別就該等物業入賬所產生的虧損人民幣4.8百萬元、人民幣2.8百萬元、人民幣0.9百萬元及零元）；及(ii)我們已分別停止為一項、一項、一項及零項物業提供物業管理服務。產生該等虧損主要是

由於我們在該等項目營運早期的初步投資相對較大，而我們從相關項目中確認的物業管理收入相對較低，不足以支付提供優質物業管理服務所產生的成本。請參閱「風險因素 — 由於我們通常按包幹制向客戶收取費用，倘無法有效預測或控制我們提供物業管理服務的成本，我們或會遭受虧損及利潤率下降」。倘我們的服務成本出現意外增加，我們可能在與業主委員會協商重續物業管理服務協議時向其建議提高物業管理費。為維持我們在管物業的盈利能力及持續改善經營以扭轉餘下虧損項目的虧損狀況，我們已採取多項節省成本的措施並提高我們的運營效率。例如，我們(i)全面評估潛在項目以計量及計算初步投資並釐定服務價格；(ii)合理調整員工的工作範圍，以降低員工成本並提高其運營效率，包括指派維修人員對相鄰物業進行維修和保養；(iii)對現有物業進行翻新和改造，以實現收入來源多樣化，包括增加地面停車位；及(iv)重新分配不同業務線的資源以降低整體成本，包括安排機械清潔人員和城市服務車輛清潔我們在管住宅及商業物業的主要道路。

我們的定價政策

我們一般考慮各種因素為服務定價，如(i)物業的類型、規模及位置；(ii)我們服務的範圍及質量；(iii)我們的估計成本及費用；(iv)我們的目標利潤率；(v)業主及住戶的概況；(vi)地方政府的物業管理費指導價（如適用）；及(vii)可資比較物業的最高價格。根據物業管理服務協議，在與業主和住戶協商後，我們可能會在重續協議時提高物業管理費。

國務院價格主管部門及建設行政主管部門共同負責物業管理費的監督管理，併發佈有關指導意見。請參閱「監管概覽 — 對物業管理服務的法律監管 — 物業管理企業的收費」以及「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們易受中國物業管理及中國房地產行業監管環境變化的影響」以了解相關討論。於往績記錄期間，我們收取的物業管理費在所有重大方面符合往績記錄期間有關上述價格控制的相關中國法律法規。根據中指院的資料，於往績記錄期間，我們收取的物業管理費與中國物業管理公司收取物業管理費的相關市場趨勢整體一致。我們預期住宅物業的價格控制將隨著相關當地部門持續出台放開價格通知的實施條例而逐漸放鬆。請參閱本文件「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 由於我們通常按包幹制向客戶收取費用，倘無法有效預測或控制我們提供物業管理服務的成本，我們或會遭受虧損及利潤率下降」。

招標流程

根據中國法律法規，物業管理公司須通過參加招標流程獲得住宅物業的前期物業管理服務協議。倘投標人少於三個或物業規模較小，經物業所在地的相關區或縣政府房地產行政主管部門批准，物業開發商可以採用直接訂立協議的方式選聘具有相應資質的物業管理公司。此外，根據《物業管理條例》(2018年修正)，非住宅物業毋須通過招標流程選擇物業管理公司。有關招標流程的相關法律規定的更多資料，請參閱「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－物業服務企業的聘任」。

對於由魯商發展集團開發的住宅物業，在業主委員會成立前，我們通常經過招標流程訂立前期物業管理服務協議。一旦業主委員會成立，我們通常通過與業主委員會協商訂立物業管理服務協議。對於非住宅物業，我們通過[邀請招標或詢價並據此提交方案、條款清單及／或報價的方式獲取新的物業管理服務協議。於往績記錄期間，我們對由山東商業集團開發的物業的競標成功率分別為100.0%、100.0%、90.0%及100.0%。於往績記錄期間，我們對由獨立第三方開發的物業的競標成功率分別為27.3%、20.0%、26.3%及40.0%。2018年、2019年及2020年的相關中標率較低，主要由於我們加大力度擴展物業組合以涵蓋更多由獨立第三方開發的物業，因此其後於截至2021年3月31日止三個月我們的中標率有所上升。中標率按照中標數量除以同期我們參與的總投標數量計算。

於往績記錄期間，我們以未經招標流程的方式獲得21項住宅物業物業管理服務協議，主要因為當我們獲得該等物業管理服務協議時，(i)相關法律法規並無強制規定組織招標流程；或(ii)物業開發商並無組織招標流程。對於我們以未經招標流程的方式獲得的物業管理服務協議，我們已獲中國法律顧問告知，我們自未參加招標流程而獲得的物業管理服務協議產生的收入不屬於不合規收入，原因是：(i)根據《物業管理條例》(2018年修正)，在與我們訂立相關物業管理服務協議前，唯有住宅物業開發商具有組

織規定招標流程的義務，而我們作為物業管理服務提供商不負責組織招標流程，因此根據《物業管理條例》(2018年修正)，我們不會因未經招標流程訂立上述前期物業管理服務協議而受到任何行政處罰；及(ii)考慮到我們已根據相關協議提供物業管理服務，即使未經招標流程，中國法院通常會支持我們根據該等協議就物業管理費提出索償。

以下流程圖列示獲取住宅物業的物業管理服務協議的常規招標流程的各個階段：

物業管理服務協議

我們一般與物業開發商訂立前期物業管理服務協議。前期物業管理服務協議是我們在物業開發項目建設及交付前階段訂立的一類物業管理服務協議。

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

對於已交付且已成立業主委員會的住宅物業，我們與業主委員會(代表業主)訂立物業管理服務協議。對於非住宅物業，我們與業主訂立物業管理服務協議。於往績記錄期間，我們大部分的物業管理服務收入來自於住宅物業。

下表載列於所示期間物業管理服務於我們物業管理服務的不同階段產生的收入及相關項目數目以及截至所示日期的已簽約總建築面積及在管建築面積的明細：

	於12月31日或截至該日止年度															於3月31日或截至該日止三個月									
	2018年					2019年					2020年					2020年					2021年				
	收入		項目數目	已簽約建築面積	在管建築面積	收入		項目數目	已簽約建築面積	在管建築面積	收入		項目數目	已簽約建築面積	在管建築面積	收入		項目數目	已簽約建築面積	在管建築面積	收入		項目數目	已簽約建築面積	在管建築面積
	(人民幣千元)	*(%)*		*(千平方米)*	*(千平方米)*	*(人民幣千元)*	*(%)*		*(千平方米)*	*(千平方米)*	*(人民幣千元)*	*(%)*		*(千平方米)*	*(千平方米)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(未經審核)*	*(千平方米)*	*(千平方米)*	*(人民幣千元)*	*(%)*		*(千平方米)*	*(千平方米)*
前期階段[1]	157,933	97.0	39	1,767	9,948	175,625	97.3	36	1,391	10,742	199,199	97.6	60	3,587	15,011	45,421	97.4	38	13,730	10,757	58,910	97.9	64	3,587	17,456
業主委員會階段[2]	4,825	3.0	–	–	–	4,850	2.7	–	–	–	4,802	2.4	1	–	437	1,202	2.6	–	–	–	1,245	2.1	1	–	437
總計	**162,758**	**100.0**	**39**	**1,767**	**9,948**	**180,475**	**100.0**	**36**	**1,391**	**10,742**	**204,001**	**100.0**	**61**	**3,587**	**15,447**	**46,623**	**100.0**	**38**	**13,730**	**10,757**	**60,155**	**100.0**	**65**	**3,587**	**17,893**

(1) 包括項目已交付但業主委員會尚未成立的階段。

(2) 包括我們於業主委員會成立後提供服務的物業管理項目。請參閱下文「－與物業開發商的主要交易條款」。

與物業開發商的主要交易條款

我們與物業開發商訂立的前期物業管理服務協議通常包括以下主要條款：

- *服務範圍*。我們通常與物業開發商訂立的前期物業管理服務協議載列所需的服務，包括保潔服務、秩序維護服務、景觀美化服務及維修保養服務。我們亦可能提供其他定製服務，如水電費代繳及停車場管理服務。

- *協議履行標準*。前期物業管理服務協議載列範圍及預期標準，如我們服務相關的區域以及有關我們服務的履行要求、頻率及標準。

- *物業管理費*。前期物業管理服務協議載列應付的物業管理費金額，一般按包幹制收取。物業開發商通常負責為仍未售出的單元繳付物業管理費。倘我們同意管理停車場，前期物業管理服務合約亦將列明就該等服務應付的費用。對於逾期未繳的物業管理費，物業開發商應按協議規定繳納違約金。

- *物業開發商的責任*。物業開發商主要負責(其中包括)確保其物業買方理解彼等對由我們提供的物業管理服務的責任，以及負責將前期物業管理服務協議的相關條款納入物業購買協議，並向我們提供履行合約義務所需的辦公設施及其他支持。

- *服務期限與終止*。我們的前期物業管理服務協議一般無固定期限，但將會列明協議將在業主委員會代表所有業主簽署物業管理服務協議時自動終止。無固定期限的前期物業管理服務協議一般會在業主委員會成立及新的物業管理服務協議訂立時終止。

- *爭議解決*。物業管理服務協議的各方通常要求先通過談判解決任何合約爭議，然後再訴之訴訟或仲裁。

於物業開發商向業主交付物業後，業主可成立並營運業主委員會以管理物業。《中華人民共和國民法典》、《物業管理條例》(2018年修正)及《業主大會和業主委員會指導規則》規定，業主委員會可由至少半數業主及佔住宅小區已交付建築面積過半數的業主在業主大會上投票成立。根據《物業管理條例》(2018年修正)，物業開發商與物業買方簽訂的銷售合約應當包含前期物業服務協議規定的內容。因此，經我們的中國法律顧問告知，根據上述規定與物業開發商訂立的前期物業管理服務協議對相關未來業主具有法律約束力，原因是業主與物業開發商訂立的物業買賣協議應包含前期物業管理服務合約的內容。此外，根據《物業管理條例》(2018年修正)，只有一個業主的，或者業主人數較少且經全體業主一致同意，決定不成立業主大會的，由業主共同履行業主大會及業主委員會職責。因此，經我們的中國法律顧問告知，《中華人民共和國民法典》及相關中國法律法規並無強制規定住宅物業業主成立業主委員會。對於無業主委員會的非住宅物業，我們在物業開發商向業主交付非住宅項目後直接與該等業主談判、訂立合約及向彼等履行我們的物業管理服務。

一旦我們的前期物業管理服務協議屆滿，我們可能與新成立的業主委員會就新物業管理服務協議的條款進行談判。截至2021年3月31日，我們的一個在管住宅項目已成立業主委員會，佔我們在管住宅項目總數的2.8%。業主委員會均獨立於我們。為獲得及持續獲得物業管理服務協議，我們必須以具有競爭力的價格提供一致的優質服務。根據《物業管理條例》(2018年修正)，業主委員會可以通過物業管理區域內專有部分佔建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主在業主大會上投票，決定選聘或解聘物業管理服務提供商，前提是有關決定不會構成違反適用法律或違反相關合約規定。業主大會既可通過招標流程選聘新的物業管理服務提供商，也可根據對服務條款及條件、質量及價格方面的特定標準選定。有關更多資料，請參閱本文件「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－物業服務企業的聘任」。

由於我們在協商期間持續向業主及住戶的物業管理項目提供服務，故彼等依法有義務向我們繳付物業管理費。倘在前期物業管理服務協議的初始期限到期後，業主委員會尚未成立或業主委員會與我們尚未訂立新的物業管理服務協議，則前期物業管理服務協議通常將自動重續，直至與業主委員會訂立新的物業管理服務協議為止。在以下情形：我們已簽訂無固定期限的前期物業管理服務協議及項目交付後概無業主委員會成立，或有固定期限的前期物業管理服務協議到期後，業主並無聘請新的服務提供商而我們持續提供物業管理服務，業主及住戶亦依法有義務就我們持續提供的服務直接向我們繳付物業管理費。

與業主委員會的主要交易條款

我們與業主委員會訂立的物業管理服務協議通常包括以下主要條款：

- *服務範圍*。我們通常同意提供包括保潔服務、秩序維護服務、景觀美化服務及維修保養服務在內的物業管理服務。

- *履行標準*。物業管理服務協議將載列對我們物業管理服務的預期標準，包括我們服務相關的區域及服務履行的頻率。

- *物業管理費*。物業管理費根據相關服務協議由業主及住戶按包幹制或酬金制繳付。按包幹制繳付時，我們的物業管理費一般按建築面積收取。倘我們已同意提供停車場的物業管理服務，物業管理服務協議亦將詳細列明該等服務應付的費用。對於逾期未繳的物業管理費，業主及住戶須按服務協議規定支付逾期罰款。

- *業主及住戶的權利和義務*。業主委員會主要負責(其中包括)確保業主及住戶理解及履行彼等有關繳付物業管理費的義務、向我們提供履行合約義務所需的支持以及審閱或監督我們可能制定的服務計劃及預算。

- *服務期限與終止*。我們的物業管理服務協議一般具有二至三年的固定期限，視乎業主委員會任期而定。對於可能重續的物業管理服務協議，重續協議提案一般於協議到期前一個月以書面方式作出，而新的服務協議一般於協議到期前一個或兩個月簽訂。其中若干協議規定，倘並無與相關業主委員會訂立新的協議，且現有物業管理服務協議並未根據重續程序適當重續，則問題協議的期限將延長至相關業主委員會與新聘請的物業管理公司之間訂立的新物業管理服務協議生效為止。倘我們未能達到協議所載的質量標準且未能在限期內予以整改，則業主委員會可終止物業管理服務協議。

- *爭議解決*。物業管理服務協議的各方通常要求先通過談判解決任何合約爭議，然後再訴諸訴訟或仲裁。

根據中國法律，業主委員會在涉及物業管理事宜上代表業主利益。業主委員會在其授權範圍內作出的決定對全體業主具有約束力。業主委員會與物業管理服務提供商之間訂立的協議對所涉及的全體業主屬有效並具有法律約束力，而不論業主是否為該等合約的單獨一方。因此，我們就未繳付的物業管理費對業主依法擁有追索權。業主及住戶擁有對公用資金使用情況的知情權和監督權，並有權審閱我們的年度預算及我們為追加公用資金而制定的任何計劃或我們的整體物業管理服務。業主與其物業住戶對繳付物業管理費承擔共同責任。

非住宅物業的物業管理服務協議主要條款

我們與業主及物業開發商等客戶就非住宅物業管理訂立物業管理服務協議。我們非住宅物業的物業管理服務協議通常包含與我們在管住宅物業的物業管理服務協議所載的條款在很大程度上類似的主要條款，如服務範圍、履行標準、物業管理費、各方的權利和義務、服務期限及爭議解決。

支付

我們可能按年、季或月收取物業管理費，取決於我們物業管理服務協議的條款。物業管理服務費通常於我們發出通知後由業主支付。倘任何客戶未能在延長期限內作出付款，我們通常通過向業主及住戶發送催繳通知，要求繳付物業管理服務費，而該做法根據中指院的資料與中國物業管理行業的常規一致。我們主要接受支付寶、微信支付及雲POS支付物業管理費。為促進物業管理費及其他費用的按時收取，我們採用了不同的催繳方式，例如撥打電話、發送短信、進行親自拜訪、簽發合法催款信及提起訴訟。有關我們貿易應收款項及其相關風險的更多詳情，請參閱「財務資料－若干綜合財務狀況表項目的說明－貿易應收款項及應收票據」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們未必能向業主、住戶及物業開發商收取物業管理費，這可能產生貿易應收款項減值虧損」。

非業主增值服務

我們的非業主增值服務包括(i)景觀美化服務；(ii)設計服務；(iii)前期物業管理服務；(iv)交付前服務；及(v)其他定製服務，例如維修保養服務及物業交易協助服務。下表載列我們截至所示期間的非業主增值服務收入明細（均以絕對金額及佔非業主增值服務收入百分比列示）：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	（人民幣千元）	*(%)*	*（人民幣千元）*	*(%)*	*（人民幣千元）*	*(%)*	*（人民幣千元）*	*(%)*	*（人民幣千元）*	*(%)*
							（未經審核）			
前期物業管理服務	18,620	39.5	23,892	33.7	27,817	23.2	5,706	34.7	6,752	24.9
設計服務	12,028	25.5	22,965	32.4	25,324	21.1	4,053	24.6	7,424	27.4
景觀美化服務	4,784	10.2	8,938	12.6	33,184	27.7	1,543	9.4	7,439	27.5
交付前服務	5,724	12.1	9,621	13.6	19,247	16.1	2,953	18.0	2,033	7.5
其他定製服務	5,969	12.7	5,547	7.8	14,312	11.9	2,189	13.3	3,438	12.7
總計	**47,125**	**100.0**	**70,963**	**100.0**	**119,884**	**100.0**	**16,444**	**100.0**	**27,086**	**100.0**

景觀美化

我們根據客戶需求向物業開發商提供各種景觀設計及建設服務，其中包括地形改造、苗木管理、景觀維護、苗木種植、裝飾設計及照明設計。我們通常通過第三方分包商提供部分景觀美化服務。我們的合約一般載明客戶須向我們支付進度款。進度款為經進度完成情況報表確認我們各月已完成工程量的部分付款。我們根據合約訂明的進度款收取時間表收取付款。

設計服務

利用我們的附屬公司魯商設計擁有的工程及設計資質，我們亦為物業開發商及總承包商提供針對物業開發的全面設計服務，包括施工開始前編製施工圖及建築結構、設施及系統的設計方案。我們與其他本地私營及公共設計公司合作，提供常規建築設計，例如水電設計，酒店、商業綜合體、銷售案場、樣板間以及樓梯間、電梯等公共區域的室內裝修設計。向客戶提供服務後，我們還將提供現場服務。

前期物業管理服務

我們通過巡檢工地為我們的物業開發商客戶管理工地並維護工地的安全及秩序。我們一般根據指派至特定工地的員工數目收取服務費。

此外，我們為物業開發商的銷售案場和樣板間提供物業管理服務，例如秩序維護服務、保潔服務及訪客接待服務。我們不參與客戶的銷售交易。我們通常會按成本加成法向物業開發商收取固定服務費。於2021年3月31日，我們管理合共七個銷售案場，在管總建築面積為0.1百萬平方米。在管銷售案場一般包括接待大堂、會所、供我們員工與客戶溝通的銷售案場以及多個樣板間(用以展示特定物業項目內提供的各種戶型圖)。我們通過自身僱員及分包商提供服務。

我們亦從物業管理角度向物業開發商提供前期規劃及設計諮詢服務。例如，我們對物業出入口、安防技術、設備房、停車場及物業管理用房提供設計及配置方案。我們審查施工圖，並對建築結構、相關電力、供水及供暖基礎設施、消防安全、精裝修

及景觀美化提供建議。我們提供物業管理設備的遴選及維護方案方面的諮詢，例如中央空調、消防安全設施(如滅火器及火警系統)、電梯、電氣設備、能源管理設備等。我們亦就設備維修保養、成本估算、節能及應急等範疇提供培訓。我們通常會根據成本加成法向客戶收費。

交付前服務

憑藉我們提供非業主增值服務的經驗，我們開始為物業開發商在其將竣工物業交付予業主前為其提供一系列附加服務，包括自2012年以來的交付前物業清潔及自2013年以來的交付前物業檢查。在我們之前，包括魯商發展集團及獨立第三方在內的非業主通常會聘請其他服務提供商來提供該等服務。物業開發商在竣工後要求我們進行檢查。經過第一輪檢查後，我們會就可能影響客戶的風險因素向物業開發商提供反饋，並進行後續檢查，直至該等物業達到我們的交付標準。在物業交付予業主當日，我們會指導並陪同業主並記錄其對物業的反饋及投訴。我們通常會以每平方米為基準收取交付前服務費。

社區增值服務

憑藉我們在物業管理方面的經驗，我們向我們所管理的物業的業主及住戶提供社區增值服務，以解決其日常所需，提升生活體驗並創造更加健康便利的社區，而這進而會提高我們的品牌知名度並提升客戶對我們的忠誠度。我們的社區增值服務主要包括(i)停車位管理服務；(ii)社區生活服務，例如定製化的垃圾清理和家政服務；(iii)水電管理服務；及(iv)社區空間及資源管理服務，以滿足客戶的多元化需求。下表載列我們截至所示期間的社區增值服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
							(未經審核)			
停車位管理服務	19,014	26.4	22,963	32.9	30,293	38.4	4,683	53.4	7,508	44.3
社區生活服務	23,246	32.2	12,755	18.3	14,528	18.4	1,156	13.2	5,345	31.5
水電管理服務	23,669	32.8	26,487	38.0	26,643	33.7	2,162	24.6	2,659	15.7

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
							(未經審核)			
社區空間及資源管理服務	6,221	8.6	7,502	10.8	7,495	9.5	772	8.8	1,430	8.4
總計	**72,150**	**100.0**	**69,707**	**100.0**	**78,959**	**100.0**	**8,773**	**100.0**	**16,942**	**100.0**

停車位管理服務

我們管理物業開發商的停車位，並向我們在管社區的業主和住戶提供臨時停車位，以根據停車時長收取停車費。

社區生活服務

我們向業主提供若干定製化的家政服務，以改善其家庭生活體驗，並基於所提供的服務的數量收取服務費，如垃圾清理、家政、家裝以及家電維修保養、傢俱及其他室內設施。

水電管理服務

我們為若干住宅小區的業主及住戶代繳水、電及取暖賬單，並就我們所提供的服務收取費用。我們亦協助業主及住戶進行空調及供暖管理。中國北方的住宅小區在一年的寒冷季節內產生除電費以外的取暖費，該費用因區域性集中供暖(作為國家基礎設施的一部分)而產生。

社區空間及資源管理服務

我們利用我們在管物業的公共空間為業主和住戶提供種類豐富的增值服務，如地下室、電梯和外墻廣告空間的廣告，以及管理我們在管社區的活動中心、社區空間及儲藏空間。我們亦協助業主將我們在管物業公共區域內的可出租設施出租予物色場所經營或推廣其業務的第三方供應商，並收取一定比例的租賃所得款項作為我們的服務費。

銷售及營銷

我們以我們的主要品牌「魯商服務」營銷及提供我們的服務。我們於總部的投資開發部主要負責制定整體營銷策略及目標、進行市場研究、維護客戶關係發展並參與招標，以與獨立第三方物業開發商取得新合約安排。我們亦保留營銷策略、開展業務發展及管理與招標相關的工作。截至2021年3月31日，我們在總部的投資開發部擁有一支由9名業務發展人員組成的團隊。

客戶

概覽

我們的客戶群主要包括物業開發商、業主、住戶、國有企業及學校。評估潛在客戶時，我們會評估諸如性質、規模、收入、盈利能力以及物業類型等關鍵因素。

下表載列我們三條業務線各自的主要客戶的主要類型：

業務線	主要客戶
物業管理服務	業主、物業開發商、國有企業及學校
非業主增值服務	物業開發商
社區增值服務	業主及住戶

於2018年、2019年及2020年以及截至2021年3月31日止三個月，來自五大客戶的收入分別為人民幣64.7百萬元、人民幣87.6百萬元、人民幣136.0百萬元及人民幣33.5百萬元，分別佔我們同期總收入的22.9%、27.3%、33.8%及32.2%。於往績記錄期間，我們的最大客戶為山東商業集團及上市規則所界定的其聯繫人(視作一組)，我們向其提供物業管理服務及增值服務。於2018年、2019年及2020年以及截至2021年3月31日止三個月，我們向山東商業集團及其聯繫人提供服務產生的收入分別為人民幣58.1百萬元、人民幣80.3百萬元、人民幣129.9百萬元及人民幣31.3百萬元，分別佔我們總收入的20.6%、25.0%、32.2%及30.1%。與山東商業集團及上市規則所界定的其聯繫人的

交易構成關連交易。於往績記錄期間，除山東商業集團及上市規則所界定的其聯繫人外，我們的五大客戶為獨立第三方。於往績記錄期間及截至最後可行日期，除山東商業集團及上市規則所界定的其聯繫人外，概無董事、彼等各自緊密聯繫人或據董事所知擁有已發行股份總數5%以上的股東於任何五大客戶中持有任何權益。

有關更多資料，請參閱本文件「關連交易」、「與控股股東的關係」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們無法向　閣下保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務合約或重續我們與物業開發商（包括魯商發展集團及關聯方）或其他有關實體的現有物業管理服務合約，或根本無法取得或重續該等合約」。

我們的五大客戶

排名	客戶	提供的主要服務	業務關係開始	交易金額[1]	佔收入總額百分比
				（人民幣千元）	*(%)*
2018年					
1.....	山東商業集團[2]	物業管理服務	2006年3月	58,095	20.6
2.....	客戶A	物業管理服務	2014年2月	1,840	0.7
3.....	客戶B	物業管理服務	2015年1月	1,826	0.6
4.....	客戶C	物業管理服務	2015年9月	1,609	0.6
5.....	客戶D	設計服務	2018年1月	1,284	0.5
				64,654	**22.9**
2019年					
1.....	山東商業集團[2]	物業管理服務	2006年3月	80,272	25.0
2.....	客戶E	設計服務	2019年10月	1,994	0.6
3.....	客戶A	物業管理服務	2014年2月	1,949	0.6
4.....	客戶B	物業管理服務	2015年1月	1,823	0.6
5.....	客戶C	物業管理服務	2015年9月	1,612	0.5
				87,650	**27.3**

排名	客戶	提供的主要服務	業務關係開始	交易金額[1]	佔收入總額百分比
				(人民幣千元)	*(%)*
2020年					
1.....	山東商業集團[2]	物業管理服務	2006年3月	129,862	32.2
2.....	客戶A	物業管理服務	2014年2月	1,911	0.5
3.....	客戶C	物業管理服務	2015年9月	1,555	0.4
4.....	客戶F	物業管理服務	2019年5月	1,451	0.4
5.....	客戶G	物業管理服務	2019年6月	1,241	0.3
				136,021	**33.8**
截至2021年3月31日止三個月					
1	山東商業集團[2]	物業管理服務	2006年3月	31,326	30.1
2	客戶H	物業管理服務	2020年9月	708	0.7
3	客戶I	物業管理服務	2021年1月	538	0.5
4	客戶J	物業管理服務	2021年1月	524	0.5
5	客戶F	物業管理服務	2019年5月	448	0.4
				33,543	**32.2**

(1) 指與相關客戶的稅前交易金額。

(2) 指山東商業集團及其聯繫人(定義見上市規則)。

我們一般向客戶授出介於30天至90天的信貸期，並透過電匯收取付款。有關服務協議的主要條款，請參閱本文件「－物業管理服務」。

供應商

我們的供應商主要包括在中國提供保潔、秩序維護、景觀美化、若干維修保養、材料及派遣工人的分包商。我們已與大多數主要供應商建立了穩定的長期業務關係。於2018年、2019年及2020年以及截至2021年3月31日止三個月，我們的分包成本分別為人民幣56.5百萬元、人民幣58.5百萬元、人民幣101.2百萬元及人民幣32.6百萬元，分別佔同期我們總銷售成本的24.0%、22.1%、31.3%及40.4%。

我們的五大供應商

與山東商業集團及上市規則所界定的其聯繫人的交易構成關連交易。除山東商業集團及上市規則所界定的其聯繫人外，於往績記錄期間我們的五大供應商為獨立第三方。截至最後可行日期，除山東商業集團及上市規則所界定的其聯繫人外，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或據董事所知擁有我們已發行股份總數5%以上的股東在任何五大供應商中持有任何權益。於2018年、2019年及2020年以及截至2021年3月31日止三個月，來自五大供應商的採購額分別為人民幣39.6百萬元、人民幣40.9百萬元、人民幣110.5百萬元及人民幣19.7百萬元，分別佔我們同期採購總額的23.4%、23.5%、41.4%及35.9%。

排名	供應商	提供的主要服務	業務關係開始	交易金額[1]	佔採購總額百分比
				(人民幣千元)	*(%)*
2018年					
1.....	供應商A	勞務派遣服務	2010年9月	16,360	9.7
2.....	山東商業集團[2]	採購服務	2006年3月	10,353	6.1
3.....	供應商B	供暖服務	2016年12月	5,637	3.3
4.....	供應商C	分包服務	2017年6月	3,968	2.4
5.....	供應商D	分包服務	2012年8月	3,253	1.9
				39,571	23.4
2019年					
1.....	供應商A	勞務派遣服務	2010年9月	19,289	11.1
2.....	供應商E	分包服務	2018年6月	6,116	3.5
3.....	供應商F	分包服務	2017年10月	5,834	3.4
4.....	山東商業集團[2]	採購服務	2006年3月	5,525	3.2
5.....	供應商G	分包服務	2017年12月	4,097	2.4
				40,861	**23.5**

排名	供應商	提供的主要服務	業務關係開始	交易金額[1]	佔採購總額百分比
				(人民幣千元)	*(%)*
2020年					
1.....	山東商業集團[2]	採購服務	2006年3月	49,677	18.6
2.....	供應商A	勞務派遣服務	2010年9月	28,117	10.5
3.....	供應商H	分包服務	2017年7月	17,036	6.4
4.....	供應商F	分包服務	2017年10月	9,912	3.7
5.....	供應商I	分包服務	2020年12月	5,780	2.2
				110,522	**41.4**
截至2021年3月31日止三個月					
1	供應商I	分包服務	2020年12月	5,780	10.5
2	供應商A	勞務派遣服務	2010年9月	5,030	9.2
3	山東商業集團[2]	採購服務	2006年3月	3,614	6.6
4	供應商F	分包服務	2017年10月	2,997	5.5
5	供應商H	分包服務	2017年7月	2,301	4.2
				19,722	**35.9**

(1) 指與相關供應商的稅前交易金額。

(2) 指山東商業集團及其聯繫人(定義見上市規則)。

我們的五大供應商一般向我們授出介於30天至90天的信貸期，而我們一般透過電匯向供應商結算付款。

於往績記錄期間，除山東商業集團及上市規則所界定的其聯繫人外，於往績記錄期間我們的五大供應商均非我們的客戶之一，反之亦然。

分包

我們將若干勞動密集型的專業服務(主要包括保潔、秩序維護、景觀美化及若干維修保養服務)委託予分包商，這使我們能夠降低運營成本、提高服務質量，並將更多的資源用於管理及增值服務。我們認為，相關分包安排令我們得以利用分包商的人力

資源及技術專長，降低我們的勞動力成本並提高我們運營的整體盈利能力。取決於服務的類型及標準，我們通過公開招標、商談或委託的方式選擇分包商。

一般而言，我們的綜合管理部及項目管理中心的招標採購人員負責監督及審查分包商的選擇、評估分包商以及就需要分包商的項目作出決策。我們定期監控及評估我們的分包商。我們各物業管理項目的管理中心或相關部門均預期按每日、每週及／或每月的基準檢查分包商的工作，並填寫評估表以保存記錄。倘我們的分包商未能履行若干合約義務，我們將發出整改通知並扣除應付的合約金額。我們組織隨機及定期的會議，以評估分包商、根據評估表對分包商進行評級，並決定是否終止合約關係。我們已就分包商的必備牌照及資格、我們的評估標準以及對我們分包商提供的服務的投訴進行管理建立內部政策及程序。

分包協議的主要條款

我們的分包協議一般包括下列主要條款：

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

- *履約標準*。分包協議將規定分包商服務的範圍及預期標準，包括分包服務所涉及的領域、相關服務的頻率以及我們要求的檢查類型。

- *我們的權利與義務*。一般而言，我們有權利及義務監督及評估我們的分包商。我們亦負責為彼等提供完成服務的必要支持，其中可能包括免費使用辦公設施等。我們一般按月或按季度支付分包費用。倘我們的分包商未能遵守我們的履約範圍及標準，我們一般有權收取違約金或扣除分包費用。

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

- *風險分擔*。我們的分包商管理自身僱員，我們與其僱員並無僱傭關係。我們的分包商負責為其自身僱員投購必要的保險及對在提供合約服務過程中遭受人身傷害或財產損失的僱員作出賠償。彼等亦承擔在提供合約服務過程中因該分包商過錯所造成的任何人身傷害或財產損失。

- *採購原材料*。除非協議另有指明，我們的分包商一般將自行採購工具及提供合約服務所需的其他原材料。

- *終止及續簽*。我們定期監督及評估分包商的表現。倘分包商未能遵守其權利與義務、重複犯錯或者我們收到客戶有關其服務的多次真實投訴，我們通常有權終止協議。就可續簽的該等分包協議而言，一般在協議到期前30天書面提出續簽協議的建議。

COVID-19疫情的影響

COVID-19疫情對我們業務營運的影響

新型冠狀病毒（COVID-19）引致的呼吸道疾病疫情最早於2019年底報出，並在中國境內乃至全球持續擴散。於2020年3月，世界衛生組織將COVID-19疫情定性為全球性大流行病。截至最後可行日期，該病毒已擴散至中國各地及全球超過200個國家和地區。為了遏制COVID-19疫情，中國政府由2020年1月底起在全國採取嚴格措施，包括封鎖多個中國城市、延長停工時間，以及規定對受到感染的個人及被認為可能受到感染的任何個人進行強制隔離。截至本文件日期，中國大部分地區的封鎖措施已基本解除。

自COVID-19疫情爆發以來直至最後可行日期，我們並無遭遇分包商和水電服務提供商提供服務以及我們供應商供應材料出現任何重大中斷的情況。截至最後可行日期，我們已訂約的物業管理服務的物業交付並無延遲。我們非業主增值服務和社區增值服務在較小程度上受到影響。自COVID-19爆發及直至最後可行日期，物業開發流程發生若干延誤，因此我們的前期物業管理服務可能會受到影響。然而，鑑於社區對家庭服務和零售服務的高需求，我們將繼續擴大社區增值服務（例如社區生活服務）。我們認為，我們為控制疫情所做的努力已為我們贏得在管物業的業主、住戶和租戶的高

度信任和依賴。諸多地區實施的封鎖措施也導致住戶和租戶越來越依賴我們在管住宅小區的增值服務來滿足住戶和租戶的日常生活需求，我們認為這為我們提供了擴展相關服務類別的重要機會。我們亦預期有關物業管理行業的政府新規可能會不時頒佈，這為我們的長期業務營運提供更高程度的監管確定性。基於上述情況，董事認為，預計近期的COVID-19疫情不會對我們的經營及財務表現造成重大不利影響。

在極不可能的情況下，由於COVID-19疫情，無論是因為政府政策或我們無法控制的任何其他原因，導致我們被迫減少或暫停部分業務營運，我們估計截至2021年3月31日的現有財務資源（包括現金及銀行結餘以及[**編纂**]前將獲得償還的應收關聯方款項）足以應付我們超過12個月的必要成本。上述極端情況未必會發生。上述分析僅供說明用途，而董事目前評估該情況發生的可能性很小。COVID-19疫情的實際影響將取決於其後續發展。因此，對本集團的此類影響有可能超出董事的控制範圍並超出我們的估計和評估。

自COVID-19疫情爆發以來直至最後可行日期，我們的業務保持穩定，符合過去的趨勢和我們的預期。經適當審慎考量後，除上述COVID-19疫情的影響外，董事確認，自2020年1月起及直至最後可行日期，我們的業務運營，我們經營所處業務環境，以及我們的財務或交易狀況、債務、抵押、或然負債、擔保或前景並無重大不利變動。

我們針對COVID-19疫情的應急方案及應對措施

為應對COVID-19疫情，我們已制定應急方案，對在管物業採取強化衛生與預防措施。實施該等強化措施而產生的成本主要為口罩、酒精洗手液、消毒劑及紅外線溫度計的材料成本。董事認為，在考慮到地方政府分發的醫療及清潔用品以及扣減三個月社會保險供款等相關監管政策後，與強化措施相關的額外成本不會對我們截至2021年3月31日止三個月的財務狀況產生重大影響。

COVID-19疫情對業務策略的影響

根據中指院的資料，預期COVID-19疫情將導致全國短期內出現一定程度的經濟放緩，但長期而言不會影響區域宏觀經濟發展計劃及人才招募計劃，且疫情一旦得到有效控制之後，預期該等城市物業管理服務的需求前景將繼續保持樂觀。因此，我們認為「－業務策略」所述擴展計劃屬可行之舉，且我們不大可能會因COVID-19疫情而更改本文件「未來計劃及所得款項用途」所披露的[**編纂**]所得款項淨額用途。

信息技術

為應對業主和住戶的需求以及不斷增加的成本壓力，我們努力優化業務模式及提高服務質量。在互聯網和移動應用程序的幫助下，我們擁有兩個內部信息技術系統，可以分為適用於所有僱員的通用應用程序和適用於特定部門的應用程序。兩個內部信息技術系統收集和整理與客戶要求、我們提供及管理物業管理服務和社區增值服務以及業務決策相關的數據，並作出相應的回應。

我們的內部信息技術系統包括三種主要類型：(i)金融系統；(ii)業務營運系統；及(iii)後端系統，並促進在我們的總部管理全國範圍內的物業。

質量控制

我們將服務質量放在首位，認為質量控制對我們的長期成功和未來繁榮至關重要。我們擁有一支專業的質量控制團隊，主要致力於在整個營運過程中維持服務標準、規範服務程序以及監督服務質量。我們已制定全面的質量控制程序，其中包括：(i)專業的質量控制團隊，由高級管理團隊代表、營運總監、質量控制經理、安全經理、高級工程師及客戶服務經理組成，其共同主要負責實施和維持服務標準、規範服務程序和監督整個營運流程的服務質量以確保始終如一地遵守該等標準；(ii)內部質量控制協議和規範服務程序，以改善和維護項目所在地點或場所的狀況、施工工作、客戶服務、安全控制和環境保護；及(iii)通過跟進電話、錄制視頻、現場檢查以及審查內部索償報告系統中的反饋進行定期或隨機質量檢查。

物業管理服務的質量控制

我們已於2016年4月獲得（其中包括）ISO 9001:2015質量管理體系認證、ISO 14001:2015環境質量管理體系認證及ISO 45001:2018職業健康安全管理體系認證。據我們中國法律顧問告知，我們董事確認，截至最後可行日期，我們已就我們在中國的業務營運自有關部門取得所有重要牌照、許可證、證書及批文。我們須不時重續有關牌照、許可證及證書。我們預期，只要我們符合有關法律及法規設定的適用規定及條件，獲得有關重續不會存在任何困難。

為確保有效和一貫地提供優質服務，我們已就所有在管項目制定各項服務質量監督及維護程序及制度。

- *由質量控制部門運營的「400」綜合服務熱線*。我們設立「400」服務熱線，每個季度對各項目進行客戶滿意度調查和跟進電話，以生成數據進行進一步分析。之後，質量控制團隊將分析收集到的數據，以制定跟蹤區域下一個季度的建議。

- *滿意度調查*。我們委聘獨立專業機構通過獨立進行客戶滿意度調查來幫助我們評估我們的服務質量。各區域將在每個季度自行進行調查並收集調查結果，並且每年將對所有區域中的所有客戶進行另一次客戶滿意度調查。目前，該公司的總體滿意率為約86.6%。

- *客戶反饋收集*。我們持續跟蹤客戶對我們服務質量的反饋。我們主要通過以下方法獲得客戶的反饋：(i)建立用於數據和偏好收集的客戶資料；(ii)建立跟進程序，以了解客戶的需求；(iii)定期進行滿意度報告以控制質量；及(iv)通過分析和研究定製個性化服務方案。

- *現場活動質量和標準檢驗*。我們通過視頻監控對客戶服務和安全服務的表現進行遠程檢查，以提高服務質量並滿足客戶的預期。質量和標準檢驗的結果將以排名的形式每月發佈。

對分包商的質量控制

為確保及維持分包商所提供服務的質量，我們已制定內部規則及程序，以監察我們對分包商的篩選、合作及檢查。

我們定期評估分包商的表現。我們對分包商實施的內部質量控制措施的詳情載列如下：

- *內部管理審查*。我們定期監察和評估我們的分包商。我們的管理中心或各物業管理項目的相關部門預期會定期和隨機檢查分包商的工作，並填寫評估表作為記錄。倘我們的分包商未能履行若干合同義務，我們將發出整改通知並扣除應付的合約金額。我們組織半年度會議和其他定期會議，以評估分包商、根據評估表對分包商進行評級，並決定是否終止合約關係。

- *收集客戶意見反饋*。我們通過400服務熱線、我們的線上平台及我們的官網持續跟蹤客戶對分包商表現的反饋。

如分包商未能達到我們的質量標準，我們可扣除應付的合約金額並在必要時終止合約關係。

反饋及投訴管理

我們相信客戶對我們的業務至關重要，並重視彼等的反饋和建議。在日常業務營運過程中，我們不時收到我們所管理物業業主和住戶有關我們服務質量和有效性的反饋、建議和投訴。為及時有效地管理客戶的反饋和投訴，我們為客戶提供廣泛的渠道，可以輕鬆快速地發送投訴並提供反饋，例如400服務熱線、客戶可獲得的區域負責人的電子郵件地址、面向客戶的線上渠道，以及開放日政策。我們透過該等渠道來記錄、處理和回應反饋、建議和投訴，並對我們的回應結果進行後續審查。我們的內部程序要求我們在三聲電話鈴響（約10秒鐘）內接聽熱線，在24小時內回應客戶的投訴並在合理的時間內處理該問題，倘該問題持續超過24小時，與客戶進行跟進，在48小時內定期向客戶提供最新消息並向直屬上級報告。此外，對於不同類型的投訴，我們有不同的時間規定。對於第一類投訴，我們需在四小時內處理問題並回覆400服務熱線。對於第二類和第三類投訴，我們需分別在一天和三天內處理問題。更多詳情，請參閱上文「－質量控制－物業管理服務的質量控制」。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們在服務或產品方面並未遭遇任何將會對我們的經營或財務業績造成重大不利影響的客戶投訴。

知識產權

我們認為我們的知識產權對我們業務而言十分重要。我們主要倚賴商標及商業機密方面的法律法規以及我們僱員和第三方的合約承諾來保護我們的知識產權。截至最後可行日期，我們已在中國註冊十個商標、兩項專利及20項版權。有關更多資料，請參閱本文件「附錄七－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」。截至最後可行日期，我們並不知悉本集團對任何第三方的任何知識產權或任何第三方對本集團的任何知識產權作出任何可能會對我們的業務經營造成重大不利影響的侵犯行為，或在知識產權方面與第三方存在任何糾紛。

獎項及殊榮

下表載列截至最後可行日期我們獲得的部分獎項：

年份	獎項／殊榮	頒發機構
2021年	2021物業管理行業多元化運營優秀企業	中指院
2021年	2021物業服務專業化運營領先品牌企業	中指院
2020年	2020物業服務企業綜合實力500強	中物研協、上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心

年份	獎項／殊榮	頒發機構
2020年	2020年中國物業防疫滿意度調查雙百榜	中國物業管理協會、樂居財經、中物研協
2020年	2020年度優秀會員單位	山東省物業管理協會
2019年	2019物業服務企業綜合實力500強	中物研協、上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心

競爭

根據中指院報告，中國的物業管理行業競爭激烈且高度分散，大型公司數量較少而小型市場參與者眾多。近年來，物業管理公司變得更加集中，規模較大的公司往往具有更高的增長率。具有專業知識、資金實力和背景或隸屬於房地產開發商的大型公司更具競爭力，並在市場上處於更具優勢地位。因此，雖然中國物業管理行業中低端分部的準入門檻相對較低，但我們認為高端分部的準入門檻相對較高。隨著房地產市場集中度的提高，每年交付的大多數物業均由房地產開發百強企業開發。由於頂級物業開發商通常擁有自身的物業管理公司，因此很難獲得額外市場份額。

根據中指院報告，作為物業管理分部的知名企業，我們主要與大型全國品牌和本地物業管理公司競爭。我們認為核心競爭力在於(其中包括)服務質量、業務運營、價格、財務資源、品牌知名度和聲譽等多個因素。2020年，按增值服務收入佔比計算，

我們位列總部位於山東省的2021中國物業服務百強企業第二名；根據中指院的資料，我們的每平方米收入、每平方米純利、純利率以及我們的在管建築面積、收入和毛利的增長率均高於2021中國物業服務百強企業的相關平均水平。

有關我們營運所在行業及市場的更多詳情，請參閱本文件「行業概覽」。

職業健康、安全及環保事宜

我們須遵守中國有關勞動、安全和環境保護事宜的法律。我們制定了職業安全和衛生制度，在運營中實施ISO45001：2018標準，並定期為僱員提供工作場所安全培訓，以提高彼等對工作安全問題的認識。我們為我們的僱員提供每月職業安全培訓。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們在所有重大方面均已遵守有關工作場所安全的中國法律，且並無發生任何對我們的營運造成重大不利影響的事件。

我們認為環境保護非常重要，並致力於在遵守適用環保法律法規的前提下經營業務。我們已在業務運營過程中採取合理措施，以遵守所有適用規定，從而確保我們達到ISO45001: 2018標準。鑑於我們業務的性質，我們認為我們無須承擔重大的環境責任風險或合規成本。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無因違反中國環境法律而遭受任何重大行政處罰。

董事認為，建立和實施良好的環境、社會及管治（「**ESG**」）原則和常規將有助於提高本公司的投資價值並為股東提供長期回報。為確保我們的ESG措施的有效性，董事將負責監督我們的ESG戰略的制定和報告，並確定與ESG相關的風險。

我們已在以下方面進行深入的工作，以促進我們營運的健康、安全和環境方面：(i)仔細地對在管物業進行消毒，以創造良好的工作和生活環境；(ii)有效管理污水和管道；(iii)控制空氣、水、固體、噪聲和電磁波污染；(iv)促進回收和節能活動；(v)認真防止和拆除非法建築；及(vi)管理停車以及維修和保養。

ESG及與氣候有關的內部管理

我們一直專注於ESG管理，並為本集團的環境、社會和氣候相關問題的管理提供指導。我們認為，評估和管理重大ESG問題需要董事會的集體努力，因此我們的董事會在管理層的協助下承擔監督和管理重大ESG問題的責任。我們的董事會和高級管理層主要負責制定本集團的整體ESG願景、方向和戰略，以及監督和審查我們的ESG表現以及我們是否實現我們的ESG願景。我們的董事會和高級管理層監督不同部門的協調情況，以確保我們的運營和常規符合相關的ESG戰略。

此外，我們的董事會和高級管理層密切關注和監控有關ESG披露和監管合規的最新要求。例如，我們高度了解聯交所的ESG要求，為確保遵守上述要求，於我們正式[**編纂**]後，我們的董事會和高級管理層將監督我們ESG報告的編製，並將審核ESG報告的內容和質量。

在環境、社會和氣候相關問題的管理方面，我們的董事會認識到持份者的期望和參與的重要性，因此其監督持份者與我們之間溝通渠道的實施。我們的董事會和高級管理層監督為識別重大ESG問題（例如氣候相關問題）而進行的重要性評估。然後，我們的董事會和高級管理層將審核重要性評估的結果，並就我們須關注的問題作出結論。

為減輕潛在的氣候相關風險，例如更頻繁的極端天氣條件，我們制定了針對極端天氣條件的應急計劃，在該計劃下，我們及時通知僱員及其他人員任何相關措施。為確保所有人員為這種極端天氣條件做好充分準備，我們定期進行疏散演習。此外，我們願意諮詢專業機構以提高排放披露的合規性和質量，並定期與不同持份者就氣候相關問題的看法進行溝通。

在不遠的將來，我們在環境、社會和氣候相關問題上的管理費用估計會隨著我們整體業務的發展而增加。然而，我們預計此類增加不會對我們的業務運營或財務表現造成任何重大影響。

保險

我們認為，我們的投保範圍符合中國的行業慣例並足以覆蓋我們目前的業務。我們為業務運營所引致的重大風險及責任投保，主要包括僱主責任險、商業保險、公共責任險、設施和設備保險及其他涵蓋營運風險的保險。

我們已投保財產及責任保險，且我們認為有關保險範圍符合中國類似公司的慣例。然而，我們的投保範圍可能不足以或不可用於補償我們於一般業務過程中可能產生的損害、責任或損失，這可能會對我們的業務造成不利影響。請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的保險未必能充分涵蓋或根本無法涵蓋我們在日常業務過程中可能遭致的相關損失及負債」。

僱員

我們認為高素質人才對我們的成功和未來發展十分關鍵。我們十分重視招募和培養高素質人才。我們從多個來源招募人才，如僱員推薦、網上工作發佈、大學及其他公司等，並為我們的員工提供持續培訓和晉升機會。

截至2021年3月31日，我們在中國共有1,322名全職僱員。下表載列截至2021年3月31日按職能劃分的僱員明細：

職能	僱員人數	佔我們僱員總數的百分比(%)
高級管理	4	0.3
財務管理	15	1.1
質量管理	9	0.7
工程管理	13	1.0
增值服務	11	0.8
市場拓展	8	0.6
人力資源和行政	22	1.7
設計	85	6.4
景觀美化	24	1.8
物業管理服務	1,131	85.6
總計	**1,322**	**100.0**

下表載列截至2021年3月31日按地理位置劃分的僱員明細：

地理位置	僱員人數	佔我們僱員總數的百分比(%)
山東省	1,208	91.4
其他地區	114	8.6
總計	**1,322**	**100.0**

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們在為業務營運招聘合適僱員方面並未遇到任何重大困難。我們概無與僱員發生任何重大糾紛，亦未遭遇任何可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的罷工、勞資糾紛或行業行動。

培訓

我們向僱員提供並計劃進一步增強我們的各種系統及廣泛的培訓計劃。我們的僱員培訓計劃主要涵蓋業務營運的關鍵領域，為現有不同級別的僱員提供持續培訓，以專攻及加強其技能。培訓計劃主要分為以下類別：

- *「向陽計劃」*：向管理培訓生及初級員工提供詳細的入職培訓，以使彼等熟悉公司的歷史、公司文化、內部規則和政策以及有關物業管理服務的相關知識。

- *「點金計劃」*：我們為低級及中級管理層提供詳細的培訓計劃，旨在建立根據需要量身定製的未來管理團隊。

- *「鑄金計劃」*：我們為中級管理團隊提供的特別培訓計劃。

- *「凌雲計劃」*：我們為高級管理團隊提供的重要專門培訓計劃。

招聘

我們依賴高素質人才始終如一地提供優質服務。我們努力通過提供具競爭力的工資、獎金、福利、系統性的培訓機會和內部晉升調動，聘用市場上最具才能的僱員。在外部招聘過程中，我們通過廣泛的渠道（包括網上職位發佈、校園招聘和僱員推薦）來尋找最適合我們職位空缺的人才。我們的甄選過程主要包括(i)制定招聘計劃；(ii)確認招聘渠道；(iii)發佈有關該職位的詳細信息；(iv)審核和篩選簡歷；(v)進行兩輪面試；(vi)進行背景調查；及(vii)在內部批准後發送錄用通知書。

社會保險及住房公積金供款

根據中國適用法律法規，僱主須為若干社保基金作出供款，且僱員須參與該等社保基金，包括養老金、醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險，以及住房公積金。請參閱「監管概覽—勞動及社會保險相關法律法規」。於往績記錄期間，我們並未為若干僱員足額繳納社會保險和住房公積金，主要原因為(i)新入職僱員尚未開始供款；(ii)農村戶口僱員已於其農村賬戶下作出供款；及(iii)僱員已於其先前僱傭中作出相關供款。

根據《住房公積金管理條例》，(i)倘我們未能於規定期限前完成住房公積金登記，我們可能須就每間不合規附屬公司或分公司繳納人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款；及(ii)倘我們未能於規定期限內繳付住房公積金供款，我們可能被相關人民法院責令繳納該等款項。根據《中華人民共和國社會保險法》，就未能在規定期限內足額繳納的未繳納社會保險供款，中國有關部門可能要求我們於規定期限內支付未繳納社會保險供款且我們可能須自各欠繳日起按日支付相當於未繳納供款0.05%的滯納金；倘我們未能支付該等付款，我們可能須承擔未繳納供款一至三倍的罰款。

於2018年、2019年及2020年以及截至2021年3月31日止三個月，我們分別就中國附屬公司及分公司的潛在負債計提撥備人民幣1.3百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣1.6百萬元。就我們已自地方社會保險及住房公積金主管部門獲得書

面確認的中國附屬公司及分公司而言，均表示：(i)相關附屬公司及分公司已根據各自的法律及法規繳納社會保險及住房公積金供款；及(ii)並無施加任何行政處罰。我們的中國法律顧問認為，相關書面確認均系主管部門發出。

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)對多種因素（包括違規性質及金額）的評估；(iii)截至最後可行日期，我們並無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，並要求我們限期繳納社會保險金及住房公積金；(iv)截至最後可行日期，我們亦無獲悉僱員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法律文件；及(v)我們的中國法律顧問告知，我們未曾因上述未為若干僱員足額繳納社會保險及住房公積金而遭受重大訴訟或行政處罰，且我們上述未為僱員足額繳納社會保險及住房公積金並不構成[**編纂**]的重大法律障礙，董事認為，其不會對我們的業務運營產生重大不利影響，該等事件亦不會構成[**編纂**]的重大法律障礙。

此外，截至最後可行日期，我們已制定多項內部政策及流程，確保我們根據相關法律法規足額繳納社會保險及住房公積金。該等內部政策及流程包括(i)定期審查政府主管部門發佈的法規及通知，確保計算及繳納方式符合相關法律法規；(ii)定期諮詢外部顧問，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開展關於相關法律法規的內部培訓。

我們的銀行賬戶及現金管理政策

我們已根據中國法律及法規設立銀行賬戶及現金管理制度，以在一般業務過程中管理我們分公司的現金流入及流出。我們已制定現金管理政策，以監控我們的現金流入及流出並確保貨幣資金的安全性。我們已制定詳述的現金管理政策來規管我們的現金管理及銀行存款管理，以確保現金安全及合理使用。我們的現金管理政策詳情載列如下：

現金流量交易	現金處理政策及內部控制措施
向客戶收取物業管理費、租金或其他服務費	我們已指派出納員就相關物業負責收銀。彼等將核實準確收銀金額，將現金收款存入我們的銀行賬戶並每日提交報告至我們的線上管理系統。
我們分公司向我們供應商的付款	有關付款將由相關人員書面提交並由負責監管人員按照我們的內部手冊賦予彼等的權限預先批准。一經批准，我們分公司的內部會計師將通過網上銀行賬戶以電匯方式支付相關款項。
我們分公司向集中銀行賬戶的現金轉賬	我們透過銀行－公司直接轉賬渠道將我們於分公司銀行賬戶中的現金轉至集中銀行賬戶。

現金流量交易	現金處理政策及內部控制措施
集中銀行賬戶向分公司的現金轉賬	我們設定我們分公司的銀行賬戶現金水平並調整現金水平(倘必要及適當)，以促進我們分公司的業務營運。倘我們分公司銀行賬戶的實際現金水平低於預定現金水平，則我們將本公司集中銀行賬戶的現金轉至我們分公司的銀行賬戶，以補充日常經營中的資金不足。
現金盤存	我們的分公司須每日對賬及核實銀行結餘。我們的總部每週進行銀行結餘及存款核查，而倘有任何差異，則要求我們的分公司調查並提供解釋以及採取相應的懲罰措施。

內部控制及風險管理

我們已實施各項風險管理政策及措施以識別、評估、管理及監控我們營運產生的風險。我們管理團隊已識別的風險、內外部報告機制、補救措施及應急管理已編入我們的政策。有關我們管理層所識別的主要風險的更多詳情，請參閱「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險」。

此外，我們面對各類金融風險，包括但不限於我們正常業務過程中產生的利率、價格、信貸及流動資金風險。有關進一步討論，請參閱「財務資料 — 市場風險」。

為監控[**編纂**]後我們的風險管理政策和企業管治措施的持續實施，我們已採取或將採取(其中包括)以下風險管理和內部控制措施：

- 我們已採取各種質量控制和監督措施及程序，以防止與我們的服務有關的風險。有關更多詳情，請參閱「－質量控制」；

- 我們已成立審計委員會，負責監督我們的財務記錄和風險管理以及內部控制程序和政策。有關該委員會成員的資格和行業經驗詳情以及該委員會職責和責任說明，請參閱本文件「董事、監事及高級管理層－董事委員會－審計委員會」；及

- 我們的人力資源部門負責監控員工對我們內部規則和程序的遵守情況，以確保我們遵守相關的監管要求和適用法律，從而降低我們的法律風險。

我們努力在僱員中樹立強大的合規文化。為實現這種合規文化並為本集團內的個人行為設定期望值，我們已採取程序和政策以確保對每個僱員進行嚴格的問責，並定期進行內部合規檢查和調查及進行合規培訓。

在籌備[**編纂**]過程中，我們聘請一名獨立內部控制顧問，負責根據議定範圍審核我們的內部控制系統，涵蓋以下方面的控制和程式：我們的服務提供、分包商管理、現金和資金管理、薪金支付、財務和會計、納稅，我們信息技術系統的管理、保單投購、職業健康與安全、知識財產權保護和其他一般控制措施。我們的內部控制顧問根據其結論對我們的內部控制系統提出若干整改和改進措施建議。因此，我們已針對該等結論和建議著手實施相關整改和改進措施。我們的內部控制顧問亦已跟進我們就內部控制系統所採取的行動，而截至最後可行日期，我們並未自內部控制顧問收到任何其他建議。考慮到上述及內部政策的有效採納和實施，董事認為，我們增強的內部控制措施對於我們當前的業務環境屬充分且有效。

物業

截至2021年3月31日，我們在中國擁有11幢樓宇，總建築面積約2,994.8平方米。於往績記錄期間，我們主要將我們的樓宇用作辦公場所、會議室、儲藏室及作商業用途。截至最後可行日期，我們已就全部11幢樓宇取得業權證書。截至最後可行日期，我們亦在不同地點租賃十項物業，總建築面積約2,774.4平方米，用作辦公室及員工宿舍。

截至最後可行日期，我們尚未登記六份我們租賃物業的租賃協議。由於登記需要業主向有關部門提交若干文件，包括其身份證明文件和物業所有權證書，我們需要租賃物業的業主配合方可登記該等租賃協議。因此，登記須業主配合方可進行，這並非我們所能控制。我們的中國法律顧問告知我們，主管部門可能會責令我們糾正這種未備案行為，而如果我們未能在規定的期限內進行糾正，則我們可能因該未備案行為就每項未登記租賃被處以最高人民幣10,000元的行政罰款。截至最後可行日期，我們未收到任何監管部門就我們因未備案上述租賃協議而發出的整改或潛在行政處罰通知。我們的中國法律顧問亦告知我們，未備案租賃協議不會影響租賃協議的有效性，也不會對我們的業務運營產生重大不利影響，或對[**編纂**]構成重大法律障礙。有關更多詳情，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的部分租賃協議並未在相關政府機構辦理登記」。

獨立物業估值師戴德梁行有限公司已於2021年5月31日對我們的選定物業進行估值。請參閱「附錄三－估值報告」。經考慮上市規則第5.01A條的涵義，毋需估值的物業權益為(i)構成我們物業業務一部分的物業權益，其賬面值低於我們資產總值的1%，而該等毋須估值物業權益的賬面總值不超過我們資產總值的10%，及(ii)不構成我們物業業務一部分的物業權益，而該等物業權益的賬面值不高於我們資產總值的15%。

證書、牌照及許可

我們須取得及保有運營相關的各種證書、牌照及許可，例如自行招用保安員單位備案證明、食品經營許可證、衛生許可證、城市生活垃圾經營性清掃、收集、運輸服務許可證、工程設計資質證書、高新技術企業證書及勞務派遣經營許可證。有關我們於中國營運業務所需的重要證書、許可及牌照的更多資料，請參閱「監管概覽」及「附錄五－中國及香港主要法律及監管條文概要」。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已取得對我們的營運屬重要的全部所需證書、許可及牌照，且全部該等證書、許可及牌照均在其各自的有效期內。我們須不時重續有關證書、許可及牌照。我們預期進行相關重續不會遇到任何重大困難。

法律程序與合規

法律程序

我們在日常業務過程中可能會不時牽涉法律程序或糾紛(如與客戶、分包商、供應商及其他人士產生的合約爭議)。截至最後可行日期，並無可能會對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響的針對我們或任何董事提出的任何待決或構成威脅的訴訟或仲裁程序或行政程序。

合規

董事確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們沒有遭受任何涉及不遵守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。

我們的控股股東

緊隨[**編纂**]完成後（不計及[**編纂**]獲行使），本公司將分別由魯商發展及魯商發展的全資附屬公司魯商創新擁有約[**編纂**]%及[**編纂**]%。魯商發展由山東商業擁有約52.00%。山東商業由山東國資委及一家大型國有企業擁有90%。因此，根據上市規則，山東商業、魯商發展及魯商創新將成為我們的控股股東。

[**編纂**]構成魯商發展的分拆上市。根據分拆上市通知，由境內上市公司控制的附屬公司境外[**編纂**]須遵守分拆上市通知當中所載的條件。據中國法律顧問所告知，截至最後可行日期，分拆上市通知項下的所有有關條件均已獲滿足。此外，據中國法律顧問所告知，本公司已在中國就[**編纂**]取得所有必要的批准及授權。

業務劃分

本集團主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

除於本集團的投資外，控股股東還從事其他業務，包括但不限於(i)零售業務；(ii)物業開發；(iii)生物製藥、藥物研發、醫療設施設計和醫療培訓服務；(iv)養老服務；及(v)教育。

特別是，我們的控股股東通過全資附屬公司山東省醫藥工業設計院（「**醫藥工業設計**」）從事醫療設施設計服務。作為我們非業主增值服務的一部分，我們為物業開發提供建築設計服務。董事認為，醫藥工業設計所提供的醫療設施設計服務可在以下方面與本集團所提供的建築設計服務清晰區分：

		醫藥工業設計的醫療設施設計服務	**本集團的建築設計服務**
(i)	服務乃提供予不同物業	製藥工廠及相關支持設施	商業及住宅物業

		醫藥工業設計的醫療設施設計服務	本集團的建築設計服務
(ii)	客戶不同.....	主要針對製藥公司	物業開發商及學校
(iii)	所需專業知識不同	製藥行業知識、化工和石化行業的專業知識以及建設相關技能	與建設相關的技能
(iv)	所需主要資質....	化工石化醫藥行業甲級	建築行業(建築工程)甲級

除上文所披露者外，截至最後可行日期，我們的控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人概無於直接或間接與本公司業務競爭或可能競爭的任何業務中擁有任何利益，以致根據上市規則第8.10條須予以披露。

為確保未來將不會產生競爭，我們的各控股股東均已以本公司為受益人訂立不競爭契約，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業務競爭的任何業務，或於當中持有任何權利或利益，或以其他方式從事任何有關業務，有關進一步詳情載於下文「不競爭契約」。

我們與魯商發展集團的業務關係

魯商發展是一家在上海證券交易所上市的綜合物業開發商(股票代碼：600223)，已開發多元化的優質物業組合，涵蓋購物中心、商業步行街、住宅樓、寫字樓和酒店。其於2021年獲中國房地產Top 10研究組認可為中國房地產開發百強企業(以綜合實力計)。

由於我們自2006年成立以來一直向魯商發展集團提供物業管理服務及非業主增值服務，因此我們已與魯商發展集團建立良好及持續的業務關係。

我們認為本集團與魯商發展集團之間的密切業務關係是互惠互補的關係，且中指院已確認此現象在中國物業管理服務提供商及其相關物業開發公司中屬常見。經過15年的合作，我們與魯商發展集團對彼此的業務營運已有深入了解，並共同秉持類似的服務理念。考慮到本集團與魯商發展集團之間的長期密切合作關係，我們對魯商發展集團特定要求及交付預期的熟悉使我們可以減少溝通成本、建立互信及提供一致的優質服務，達到魯商發展集團對其物業的需求及要求。

我們認為，我們與魯商發展集團的長期密切合作關係對其成功發展品牌形象至關重要，而同時亦對我們成功積累提供物業管理服務的經驗、鞏固現有市場地位及增強競爭力至關重要。

於往績記錄期間，我們受聘於魯商發展集團提供物業管理服務及非業主增值服務。董事確認，就彼等所知及所信，於往績記錄期間我們向所有由魯商發展集團開發的物業提供物業管理服務，而我們對該等項目的中標率均為100.0%。我們認為，我們的競爭優勢使我們於往績記錄期間獲得由魯商發展集團開發的物業的物業管理服務合約，有關競爭優勢包括(其中包括)：

(a) 我們是山東省領先的綜合物業管理服務提供商，擁有增長強勁的良好往績記錄；

(b) 我們為多元化的物業組合提供物業管理，包括住宅物業和非住宅物業，如商業綜合體、市政設施、學校和產業園；及

(c) 我們已建立各種程序和系統來監控和維持我們的服務質量。

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年3月31日，我們在管的由魯商發展集團開發的物業的總建築面積分別為9.8百萬平方米、10.7百萬平方米、11.8百萬平方米及11.8百萬平方米，分別佔我們截至同日在管總建築面積的98.6%、99.8%、76.6%及66.2%。於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2021年3月31日止三個月，向由魯商發展集團開發的物業提供物業管理服務產生的收入分別為人民幣160.7百萬元、人民幣178.1百萬元、人民幣197.9百萬元及人民幣55.1百萬元，分別佔提供物業管理服務產生的總收入的98.8%、98.7%、97.0%及91.6%。

我們認為，魯商發展集團及本集團維持此穩定及策略性的業務關係在商業上對兩者均有利。因此，董事認為，我們與魯商發展集團的業務關係由於其互補性質而不太可能終止或發生重大或不利的變化。展望未來，基於我們互補的業務關係，並考慮物色其他能夠提供與魯商發展集團具有可資比較的標準及範圍的服務的服務提供商所需花費的時間及精力，我們認為我們具有有別於競爭對手的競爭優勢，我們相信未來將繼續受魯商發展集團委聘。我們向魯商發展集團提供物業管理服務及增值服務將在[**編纂**]後構成本公司的持續關連交易。有關更多資料，請參閱本文件「關連交易」。

獨立於我們的控股股東

我們認為我們有能力在[**編纂**]後獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人（本集團除外）開展業務，理由如下：

管理獨立性

我們的董事會由三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。我們的管理及經營決策由執行董事及高級管理層作出。除下列董事會成員外，本集團與我們的控股股東（及彼等各自的緊密聯繫人）之間概無其他董事或高級管理層成員重疊：

董事會成員	於本集團的職務	於我們的控股股東或彼等各自的緊密聯繫人的職務
趙衍峰先生....	• 非執行董事及董事會主席	• 山東商業首席戰略官
		• 魯商發展黨委書記及董事會主席

董事會成員	於本集團的職務	於我們的控股股東或彼等各自的緊密聯繫人的職務
		• 魯商發展的全資附屬公司山東福瑞達醫藥集團有限公司董事會主席
李璐女士.....	• 非執行董事	• 魯商發展董事會秘書 • 魯商發展工會主席兼董事會辦公室主任

由於我們的非執行董事趙衍峰先生及李璐女士並不參與我們的日常營運，彼等無需為本集團的管理付出大量時間。有關董事各自職責的更多資料，請參閱「董事、監事及高級管理層 — 董事會 — 非執行董事」。

各董事均了解彼等的受信責任，該責任要求(其中包括)彼等從本公司利益的角度出發以符合本公司最佳利益的方式行事，並且不允許董事責任與個人利益發生任何衝突。在本集團與任何董事或彼等各自的緊密聯繫人將予訂立的任何交易可能發生利益衝突時，有利害關係的董事須於就有關交易召開的本公司相關董事會會議上放棄表決，且不得計入法定人數。此外，我們擁有一支獨立的高級管理層團隊，可獨立於控股股東開展本集團的業務營運。

如趙先生及李女士需於就有關魯商發展集團問題召開的任何董事會會議上放棄表決，我們認為餘下的董事(包括王忠武先生、張鐵波先生、邵萌先生及三名建議的獨立非執行董事)將能夠作出符合本公司及其股東整體最佳利益的決策。王忠武先生於整個往績記錄期間均參與監督我們的物業管理業務。自最初於2014年4月加入本集團擔任魯商設計副總經理以來，張鐵波先生已在我們的建築設計業務積累相關經驗，而邵萌先生通過密切參與我們的物業管理業務已積累逾十年的財務管理經驗。此外，我們的獨

立非執行董事在人力資源、資本市場及學術等領域擁有對我們決策過程而言屬寶貴的過往經驗及見解。如我們的董事要求得到進一步意見及支持，彼等亦可諮詢本集團的高級管理層（彼等擁有在會計及業務管理等領域的教育背景及工作經驗）。考慮到我們董事及高級管理層所擁有的技能及經驗，我們認為董事會擁有均衡的知識、技能及經驗組合，可有效履行職責及促進良好的企業管治。

基於上述理由，我們的董事認為，我們在[**編纂**]後能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人管理業務。

財務獨立性

並非於我們的日常業務過程中產生的所有應收及／或應付控股股東及／或彼等各自緊密聯繫人的貸款、墊款或結餘將於[**編纂**]前悉數結清。截至最後可行日期，本集團並無就控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的任何貸款提供任何擔保，反之亦然。

此外，我們設有自身的內部控制及會計系統、會計及財務部門、負責現金收支的獨立資金部門，並可獨立取得第三方融資。因此，我們相信可以不依賴控股股東及彼等各自的緊密聯繫人而保持財務獨立性。

運營獨立性

本集團的業務經營與我們的控股股東及其各自的緊密聯繫人（本集團除外）經營的業務分開進行。

就我們的物業管理服務而言，我們通常透過標準招投標流程（在此過程中，標書將由根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》組織的評標委員會評估）獲得前期物業管理服務合約。招標流程是一個成熟、具競爭性及結構合理的流程，在此流程中，魯商發展集團或本集團均無法對物業管理服務提供商的選擇施加影響。於評標時，評標委員會將考慮諸多因素，包括聲譽、服務質量及擬議的管理規劃。本集團並無享有

優先受聘為由魯商發展集團開發的項目的前期物業管理及增值服務提供商的權利，且我們的標書將與其他物業管理公司所遞交的標書按相同基准予以考慮。我們通過相同的招標流程獲取由獨立第三方物業開發商開發的住宅物業項目的前期物業管理服務合約。有關招標流程的更多資料，請參閱本文件「業務－物業管理服務－招標流程」。

在物業開發商交付物業後，我們直接向業主或住戶提供物業管理服務，業主或住戶可由業主委員會代表。業主委員會由業主運營，有權與物業管理服務提供商訂立物業管理合約。業主委員會獨立於魯商發展集團，其在審查及評估我們的表現後，有權聘任或解聘我們作為物業管理服務提供商。根據中國《物業管理條例》，物業的業主大會通過擁有物業一半以上總建築面積且人數佔業主總人數一半以上的業主的贊成票，可以聘任或解聘物業管理服務提供商。業主大會可以根據一定的選擇標準，包括服務期限、整體服務質量和服務費，通過公開招標程序選擇新的物業管理服務提供商，或直接與特定物業管理服務提供商訂立合約。取得業主大會的批准後，業主委員會將與選定的物業管理服務提供商訂立合約。魯商發展集團對業主或其業主委員會聘任或解聘物業管理服務提供商的決定並無任何決定性影響。我們必須為物業的住戶／業主提供優質服務，以確保業主委員會對我們的持續聘任。

就物業管理服務提供商的選擇而言，業主委員會選擇不與另外一家物業管理服務提供商訂立新的管理合約，可以被認為是業主對前期物業管理公司所提供服務感到滿意的證明。於往績記錄期間，我們並無因業主委員會的成立或本集團未能於業主委員會成立後獲聘用為物業管理服務提供商而遭提早終止物業管理合約。

下表載列截至所示日期我們所管理的項目數量及總建築面積，以及於所示期間按物業開發商的類別分類的物業管理服務的總收入：

	於12月31日或截至該日止年度									於3月31日或截至該日止三個月					
	2018年			2019年			2020年			2020年			2021年		
	項目數目	收入	在管建築面積	項目數目	收入	在管建築面積	項目數目	收入	在管建築面積	項目數目	收入	在管建築面積	項目數目	收入	在管建築面積
		(人民幣千元)	*(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)* (未經審核)	*(千平方米)*		*(人民幣千元)*	*(千平方米)*
魯商發展集團開發的項目[1]	36	160,731	9,808	35	178,147	10,719	41	197,943	11,839	35	46,623	10,733	41	55,072	11,839
關聯方開發的項目[2]	–	–	–	–	–	–	6	1,125	951	–	–	–	6	2,307	951
獨立第三方物業開發商開發的項目[3]	3	2,027	140	1	2,328	24	14	4,933	2,658	1	–	24	18	2,776	5,103
總計	**39**	**162,758**	**9,948**	**36**	**180,475**	**10,742**	**61**	**204,001**	**15,447**	**36**	**46,623**	**10,757**	**65**	**60,155**	**17,892**

(1) 指魯商發展集團單獨開發或魯商發展集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業（魯商發展集團於項目中持有控股權益）。

(2) 指山東商業集團（魯商發展集團除外）及山東商業集團聯繫人開發的物業。

(3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

於往績記錄期間，我們主要通過獲得新物業管理服務協議來擴展我們的物業管理項目組合。未來，我們擬通過以下方式擴大我們的業務規模和市場份額：(a)大力參與更多由潛在客戶（如獨立第三方物業開發商）組織的招標；(b)積極進行戰略收購及投資我們認為將使我們的服務組合及客戶群多元化的物業管理公司；及(c)進一步探索與地方政府和公共實體（如當地城市投資公司）的業務合作，與地方政府和公共實體成立合資企業，以整合山東省的資源。此外，於往績記錄期間後及直至最後可行日期，我們已就商業、住宅、產業園及公共及市政設施項目向七名獨立第三方客戶提交七份標書。我們已贏得兩項投標，並簽約分別(i)向一家航空基站提供物業管理服務；及(ii)向獨立第三方開發商開發的商業廣場提供安防管理服務。此外，如「未來計劃及所得款項用途」所述，我們計劃有選擇地收購和投資以管理住宅項目為主的物業管理公司和以管理非住宅項目為主的物業管理公司。我們相信，上述戰略合作及收購將進一步鞏固我們的市場地位，有助於我們擴大規模和增加管理物業的種類，及提高我們從不同來源獲得服務委聘的市場開發能力。我們相信，憑藉我們強大的業務發展能力及市場聲譽，我們的收入中歸屬於獨立業主及物業開發商的部分將繼續增加，這是由於(a)來自魯商發展集團開發的住宅物業（我們獲委聘為該等物業提供服務）的獨立個人業主的收入（預期將佔我們大部分收入）增加；及(b)由於(i)我們持續努力參與更多由其他物業開發商及獨立第三方潛在客戶組織的招標；及(ii)潛在戰略收購及投資物業管理公司使得來自魯商發展集團以外的物業開發商的收入增加。

知識產權及經營所需牌照

山東商業已授予我們不可轉讓及非獨家權利，以永久使用山東商業集團擁有的若干商標。詳情請參閱本文件「關連交易－A. 全面獲豁免遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」。除上文所披露者外，我們有充分的權利、持有並享有對我們業務運營至關重要的所有相關牌照及許可證的利益、有足夠的所需資本和僱員，可以獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人作出一切決定及自主開展業務經營，並將在[**編纂**]後繼續如此行事。

營運設施

截至最後可行日期，我們自控股股東的聯繫人租賃位於山東省物業，總建築面積為1,289.01平方米，作辦公室用途。除上文所披露者外，我們業務營運所需的全部物業、設施及設備乃獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

接洽客戶、供應商及業務夥伴

我們擁有一個多元化的客戶群，該客戶群與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關連。我們可獨立接洽我們的有關客戶、供應商及其他業務夥伴。

僱員

我們擁有獨立的人才團隊，彼等擁有豐富的物業管理行業經驗，且其招聘乃獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人之外。我們主要通過多個渠道（如校園招聘、廣告投放、招聘公司、招聘市場及線上平台）招聘我們的僱員。

與控股股東的持續關連交易

本文件「關連交易」載列本集團與我們控股股東或彼等聯繫人的持續關連交易的詳情，該等交易於[**編纂**]完成後將會持續。在釐定本集團與控股股東或彼等聯繫人之間的服務費時，須考慮物業項目的性質、規模和位置、服務範圍，以及預期營運成本（包括勞工成本、材料成本和行政成本）等因素，並經參考我們通常向獨立第三方提供可資比較服務的價格及市場中類似服務及同類項目的費用。

不競爭契約

我們各控股股東在不競爭契約中向我們作出不可撤回及無條件的承諾，其將不會並將促使其緊密聯繫人（本集團的成員公司除外）不會直接或間接進行或參與任何與我們的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務（我們的業務除外），我們的業務包括提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務（統稱「**受限制業務**」），或於任何直接或間接與本集團不時從事的業務構成競爭的公司或業務中直接或間接持有股份或權益，或進行任何受限制業務，惟倘控股股東及彼等的緊密聯繫人持有從事與本集團任何成員公司所從事的任何業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務的任何(i)其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市的公司已發行股本總額少於30%；或(ii)私有公司權益少於10%，且彼等並無控制該公司董事會的權利則除外。上述限制亦不適用於本集團從事並非受限制業務的新業務及該新業務開展當時，任何控股股東已進行或參與相關業務或於相關業務擁有權益。

此外，我們的各控股股東承諾，倘其或其任何緊密聯繫人得悉／可參與有關受限制業務的任何新業務投資／其他商業機會（「**競爭商業機會**」），其將並將促使其緊密聯繫人及時於30個營業日內藉向本公司發出書面通知（「**要約通知**」），向本公司轉介競爭商業機會，列明有關競爭商業機會及競爭商業機會的性質、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業機會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放棄競爭商業機會尋求（由獨立非執行董事組成，彼等於競爭商業機會中並無任何權益）董事委員會（「**獨立董事會**」）的批准（任何於競爭商業機會中擁有實際或潛在利益的董事均須於考慮有關競爭商業機會而召開的任何會議上放棄出席及投票，並不應計入法定人數，除非獨立董事會明確要求彼等出席）。獨立董事會將考慮爭取獲提供的競爭商業機會的財務影響、競爭商業機會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。如合適，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業機會的決策過程。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書面通知我們的控股股東有關其爭取或放棄競爭商業機會的決定。

倘控股股東接獲獨立董事會通知放棄有關競爭商業機會或倘獨立董事會未能在上述30個營業日期間回覆，則相關控股股東將有權（但並無義務）爭取有關競爭商業機會。倘相關控股股東爭取的有關競爭商業機會的性質、條款或條件有任何重大變動，彼應將有關經修改的競爭商業機會轉介予本公司，猶如該機會為新的競爭商業機會。

倘我們的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）我們擁有表決權股份的50%或以上或我們的股份不再於聯交所[**編纂**]，則不競爭契約將會自動失效。各控股股東已向我們進一步承諾，其將並將促使其緊密聯繫人盡全力向我們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所有資料。彼等將根據企業管治報告中的自願披露原則，就不競爭契約的遵守情況在我們的年報中發表年度聲明。

此外，本公司已就不競爭契約採取或將採取以下措施以確保良好的企業管治標準：

- 我們的獨立非執行董事應至少每年一次審閱控股股東遵守不競爭契約的情況；

- 我們將根據上市規則規定於年報中或以刊發公告的方式披露獨立非執行董事就所審閱事宜作出的決定（包括不接受轉介予本公司的競爭商業機會的理由）及獨立非執行董事對不競爭契約遵守及執行情況的審閱結果；及

- 根據組織章程細則的適用條文，倘我們的任何董事及／或彼等各自的緊密聯繫人於我們的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利益，則彼不可就批准該事宜的董事會決議案表決，且不得計入表決的法定人數。

企業管治措施

根據不競爭契約的規定，各控股股東及其各自的緊密聯繫人不得與我們競爭。各控股股東已確認，彼完全明白其以股東整體最佳利益行事的責任。董事認為，我們已制定足夠的企業管治措施管理本集團與控股股東及／或董事之間現有及[**編纂**]後潛在的利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施下列措施：

(a) 作為我們籌備[**編纂**]的一部分，我們已修訂組織章程細則以遵守上市規則。尤其是，組織章程細則規定，除非另有規定，否則董事不得就批准其自身或其任何聯繫人擁有重大利益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案表決，且該董事亦不得計入出席會議的法定人數；

(b) 擁有重大利益的董事應就與我們的任何利益發生衝突或可能發生衝突的事項作出全面披露，並放棄出席討論有關董事或其聯繫人擁有重大利益的事項的董事會會議，除非大多數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參與該董事會會議；

(c) 我們承諾董事會應平衡執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的組成人數。我們已委任獨立非執行董事，且我們相信彼等具備充足經驗，且不會

因任何業務或其他關係而可能對其獨立判斷造成任何重大干預，能夠提供公正、外部的意見以保障公眾股東的利益。進一步詳情請參閱「董事、監事及高級管理層 – 董事會 – 獨立非執行董事」；

(d) 我們已委聘中泰國際融資有限公司為合規顧問，以就遵守適用法律及上市規則（包括有關董事職責及企業管治的各項規定）向我們提供意見及指引；

(e) 誠如上市規則所規定，獨立非執行董事應每年審閱關連交易，並於本公司年報中確認該等交易乃於我們的日常及一般業務過程中按一般商業條款或不遜於獨立第三方獲提供或提供的條款訂立，該等條款乃屬公平合理，且符合股東的整體利益；及

(f) 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彼等遵守該等承諾的情況。

本集團已與[**編纂**]完成後將成為我們關連人士的訂約方訂立多項協議，於[**編纂**]後，根據上市規則第14A章，本節所披露的交易將構成本公司的持續關連交易。

(A) 全面獲豁免遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 商標許可協議及契約

於2021年[●]，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與山東商業（為其本身及代表其附屬公司）訂立商標許可契約（「**中國商標許可協議**」），據此，山東商業同意不可撤銷及無條件向我們授予並將促使其附屬公司向我們授予不可轉讓及非獨家權利，可自中國商標許可協議日期起永久無償使用山東商業集團於中國擁有的若干商標（「**中國商標**」），惟獲許可商標須續新。詳情請參閱本文件附錄七「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」。

於2021年[●]，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）與山東商業訂立商標許可契約（「**香港商標許可契約**」），據此，山東商業同意不可撤銷及無條件向本集團授予獨家權利，可自香港商標註冊日期起永久無償使用商標（「**香港商標**」，截至最後可行日期正在香港註冊的非註冊商標）。

我們認為，訂立為期超過三年的中國商標許可協議及香港商標許可契約可確保我們的營運穩定性，並對我們有利及符合股東的整體利益。獨家保薦人認為，訂立期限超過三年的此類協議或契約符合正常業務慣例。

山東商業為我們的控股股東之一，故就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，於[**編纂**]後，根據上市規則第14A章，中國商標許可協議及香港商標許可契約項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於中國商標及香港商標使用權乃無償授予我們，故中國商標許可協議及香港商標許可契約項下的交易將符合上市規則第14A.76條項下的最低豁免水平及將獲豁免遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

(B) 須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 工程總協議

於[●]，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與山東商業(為其本身及代表山東商業集團其他成員公司及其聯繫人)訂立工程總協議(「**工程總協議**」)，據此，我們同意向山東商業集團及其聯繫人提供若干工程服務，包括但不限於(i)園林工程服務；(ii)保養工程服務；及(iii)園林科技工程服務(「**工程服務**」)。工程總協議自[**編纂**]起至2023年12月31日止期間有效，該協議經雙方同意可續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律法規項下的規定。訂約雙方相關成員公司將根據工程總協議規定的原則訂立單獨工程協議，當中列明具體條款及條件。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年及截至2021年3月31日止三個月，就所提供的工程服務應付本集團費用總金額分別約為人民幣4.3百萬元、人民幣8.0百萬元、人民幣32.1百萬元及人民幣7.4百萬元。

就工程服務收取的費用將經參考(i)項目規模、位置及定位；(ii)類似服務的現行市價(經計及服務性質、複雜程度及範圍以及預計營運成本(包括但不限於有關提供服務的勞工成本、行政管理成本及材料成本)；及(iii)我們向獨立第三方提供可資比較服務收取的價格後公平磋商釐定。

董事估計，本集團於截至2023年12月31日止三個年度各年就工程總協議應付的年度最高金額將分別不超過人民幣55.2百萬元、人民幣70.6百萬元及人民幣105.8百萬元。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額及增長趨勢；
- 根據本公司的管理賬目，截至2021年5月31日止五個月的交易金額；
- 根據與山東商業集團及其聯繫人的現有合約就我們提供的工程服務將予確認的估計收入。截至2020年12月31日止年度及截至2021年3月31日止三個月，我們已簽約為山東商業集團及其聯繫人開發的16個及七個項目提供工程服務，總合約價值分別約為人民幣34.2百萬元及人民幣19.1百萬元；
- 基於往績記錄期間收取的歷史服務費以及與工程服務有關的營運成本（包括但不限於有關提供服務的勞工成本、行政管理成本及材料成本）的預期增長，就工程服務將收取的估計服務費用；及
- 根據山東商業集團及其聯繫人的開發計劃，將由山東商業集團及其聯繫人開發而我們預期將提供工程服務的項目的估計數量及總建築面積。

山東商業為我們的控股股東之一，故就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，於[**編纂**]後，根據上市規則第14A章，工程總協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關工程總協議的年度上限的一項或多項適用百分比率按年度基準計算預計將超過5%，故工程總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第14A章，須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

2. 設計總協議

於[●]，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與山東商業(為其本身及代表山東商業集團其他成員公司及其聯繫人)訂立設計總協議(「**設計總協議**」)，據此，我們同意向山東商業集團及其聯繫人提供若干設計服務，包括但不限於(i)建築設計服務；(ii)景觀設計服務；及(iii)裝飾設計服務(「**設計服務**」)。設計總協議自[**編纂**]起至2023年12月31日止期間有效，該協議經雙方同意可續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律法規項下的規定。訂約雙方相關成員公司將根據設計總協議規定的原則訂立單獨設計協議，當中列明具體條款及條件。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年及截至2021年3月31日止三個月，就所提供的設計服務應付本集團費用總金額分別約為人民幣10.2百萬元、人民幣21.2百萬元、人民幣23.7百萬元及人民幣7.4百萬元。

就設計總服務收取的費用將經參考(i)類似設計服務的現行市價(經計及服務性質、複雜程度及範圍以及預計營運成本(包括但不限於有關提供服務的勞工成本、行政管理成本及材料成本)；及(ii)我們向獨立第三方提供可資比較服務收取的價格後公平磋商釐定。

董事估計，本集團於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年就設計總協議應付的年度最高金額將分別不超過人民幣48.0百萬元、人民幣65.7百萬元及人民幣89.9百萬元。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額；
- 根據本公司的管理賬目，截至2021年5月31日止五個月的交易金額；
- 根據與山東商業集團及其聯繫人的現有合約就我們提供的設計服務將予確認的估計收入。截至2020年12月31日止年度及截至2021年3月31日止三個月，我們已簽約為山東商業集團及其聯繫人開發的20個及14個項目提供設計服務，總合約價值分別約為人民幣45.8百萬元及人民幣20.0百萬元；

- 基於往績記錄期間收取的歷史服務費以及與設計服務有關的營運成本（包括但不限於有關提供服務的勞工成本、行政管理成本及材料成本）的預期增長，就設計服務將收取的估計服務費用；

- 截至2023年12月31日止三個年度山東商業集團及其聯繫人將開發而我們預期可能獲聘提供設計服務的項目的估計數量及總建築面積；及

- 經計及往績記錄期間的歷史成本增長，設計服務將涉及的成本估計增長。

山東商業為我們的控股股東之一，故就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，於[**編纂**]後，根據上市規則第14A章，設計總協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關設計總協議的年度上限的一項或多項適用百分比率按年度基準計算預計將超過5%，故設計總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第14A章，須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

3. 停車位銷售協助服務總協議

於[●]，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與山東商業（為其本身及代表山東商業集團其他成員公司及其聯繫人）訂立停車位銷售協助服務總協議（「**停車位銷售協助服務總協議**」），據此我們同意就位於山東商業集團及其聯繫人開發的住宅及商業物業的停車位銷售提供交易協助服務（「**停車位銷售協助服務**」）。停車位銷售協助服務總協議自[**編纂**]起至2023年12月31日止期間有效，該協議經雙方同意可續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律法規項下的規定。訂約雙方相關成員公司將根據停車位銷售協助服務總協議規定的原則訂立單獨的停車位銷售協助服務協議，當中列明具體條款及條件。

我們自2018年開始向山東商業集團及其聯繫人提供停車位銷售協助服務。截至2020年12月31日止三個年度各年及截至2021年3月31日止三個月，山東商業集團及其聯繫人就停車位銷售協助服務應付的服務費總額分別約為人民幣0.3百萬元、人民幣20,000元、人民幣5.3百萬元及人民幣1.7百萬元。

就停車位銷售協助服務收取的費用將經參考(i)項目附近可資比較停車位的現行市場價值（經計及停車場的規模、類型及位置）；(ii)將通過我們的停車位銷售協助服務出售的停車位數量；及(iii)以與類似服務的現行市場費率相當的費率計算的特定服務費後公平磋商釐定。

董事估計，山東商業集團及其聯繫人於截至2023年12月31日止三個年度各年就停車位銷售協助服務應付的年度最高費用將分別不超過人民幣20.8百萬元、人民幣28.3百萬元及人民幣36.5百萬元。相較於歷史交易金額，停車位銷售協助服務的年度上限的估計增加主要是由於(i)山東商業集團及其聯繫人可能聘請我們提供停車位銷售協助服務的項目及停車位數量的估計增加，其乃參考山東商業集團及其聯繫人的開發計劃及交付時間表進行估計。預計截至2021年12月31日止年度，我們將就10個項目中的約6,000個停車位簽訂停車位銷售協助服務；及(ii)通過擴大本集團銷售團隊及在銷售停車位方面積累經驗，我們提供停車位銷售協助服務能力的預計提升。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額；
- 根據本公司的管理賬目，截至2021年5月31日止五個月的交易金額；
- 根據與山東商業集團及其聯繫人訂立的現有合約，就截至2023年12月31日止三個年度我們提供的停車位銷售協助服務將予確認的估計收入；
- 截至2023年12月31日止三個年度，山東商業集團及其聯繫人基於其於2021年3月31日的現有可供銷售項目及開發中項目以及土地儲備將需要通過我們提供的停車位銷售協助服務予以銷售的停車位的估計銷量。截至2020年12月31日止年度，通過我們的協助而銷售的停車位可銷售物業價值總額約為人民幣25.7百萬元；
- 提供類似停車位銷售協助服務的現行市場價格；及
- 我們於截至2023年12月31日止三個年度內提供停車位銷售協助服務的能力。

山東商業為我們的控股股東之一，故就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，於[**編纂**]後，根據上市規則第14A章，停車位銷售協助服務總協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關停車位銷售協助服務總協議的年度上限的一項或多項適用百分比率按年度基準計算預計將超過5%，故停車位銷售協助服務總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第14A章，須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

4. 物業管理及相關服務總協議

於[●]，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與山東商業（為其本身及代表山東商業集團其他成員公司及其聯繫人）訂立物業管理及相關服務總協議（「**物業管理及相關服務總協議**」），據此，我們同意向山東商業集團及其聯繫人提供若干物業管理及相關服務，包括但不限於(i)物業交付前服務，包括但不限於(a)銷售案場及樣板間的管理服務；(b)驗房服務；(c)交付前保潔服務；及(d)交付前籌備工作；(ii)山東商業集團及其聯繫人所擁有或使用的物業（包括但不限於未售出住宅物業單位、停車位、寫字樓、學校及商業物業）的物業管理服務；及(iii)其他相關服務（「**物業管理及相關服務**」）。物業管理及相關服務總協議自[**編纂**]起至2023年12月31日止期間有效，該協議經雙方同意可續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律法規項下的規定。訂約雙方相關成員公司將根據物業管理及相關服務總協議規定的原則訂立單獨協議，當中列明具體條款及條件。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年及截至2021年3月31日止三個月，山東商業集團及其聯繫人就本集團所提供的物業管理及相關服務應付的費用總額分別約為人民幣43.2百萬元、人民幣51.0百萬元、人民幣68.6百萬元及人民幣14.8百萬元。

就物業管理及相關服務收取的費用將經參考(i)物業規模、位置及定位；(ii)將予提供的服務範圍；(iii)預計營運成本（包括但不限於勞工成本、行政管理成本及材料成本）；及(iv)我們向獨立第三方提供可資比較服務收取的價格後公平磋商釐定。

董事估計，山東商業集團及其聯繫人於截至2023年12月31日止三個年度各年就物業管理及相關服務應付的年度最高費用將分別不超過人民幣85.2百萬元、人民幣92.0百萬元及人民幣98.4百萬元。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額及增長趨勢；
- 根據本公司的管理賬目，截至2020年5月31日止五個月的交易金額；
- 根據與山東商業集團及其聯繫人訂立的現有合約，就截至2023年12月31日止三個年度我們提供的物業管理及相關服務將予確認的估計收入；
- 山東商業集團及其聯繫人於截至2023年12月31日止三個年度開發中物業建築面積及已簽約銷售建築面積的估計增加，有關增加乃根據山東商業集團及其聯繫人的開發計劃及交付時間表估算得出；
- 於截至2023年12月31日止三個年度就有關服務將產生的員工成本估計增加；
- 就物業交付前服務而言，(i)根據截至2021年3月31日山東商業集團及其聯繫人的開發計劃及土地儲備以及彼等於往績記錄期間的歷史銷售建築面積及相關增長率，山東商業集團及其聯繫人於截至2023年12月31日止三個年度將出售的估計建築面積及項目數目，以及於相關期間將建立的銷售案場及樣板間的估計數量；(ii)於往績記錄期間的中標率以及我們於截至2023年12月31日止三個年度的估計能力；及(iii)根據歷史服務費以及與提供物業交付前服務有關的營運成本（包括但不限於勞工成本、行政管理成本及材料成本）的預期增長估算的服務費；
- 就將為未售出住宅物業提供的物業管理服務而言，(i)山東商業集團及其聯繫人於截至2023年12月31日止三個年度預計將交付的未售出住宅物業的估計建築面積，乃根據截至2021年3月31日山東商業集團及其聯繫人的土地

儲備、開發中總建築面積以及彼等的開發計劃及交付時間表估算得出；(ii)根據歷史服務費以及與提供有關服務有關的營運成本的預期增長估計將收取的每平方米管理服務費；及

- 就將為商業物業提供的物業管理服務而言，(i)本集團於截至2023年12月31日止三個年度將管理的山東商業集團及其聯繫人開發或使用的商業物業的估計建築面積及數量，乃根據截至2021年3月31日山東商業集團及其聯繫人的現有合約及土地儲備估算得出。

山東商業為我們的控股股東之一，故就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，於[**編纂**]後，根據上市規則第14A章，物業管理及相關服務總協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關物業管理及相關服務總協議的年度上限的各適用百分比率按年度基準計算預計將超過5%，故物業管理及相關服務總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第14A章，須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

5. 存款服務總協議

於[●]，本公司(為其本身及代表其他附屬公司)與山東省商業集團財務有限公司(「**商業財務**」)訂立存款服務總協議(「**存款服務總協議**」)，據此，我們可以使用商業財務提供的存款服務。存款服務總協議自[**編纂**]起至(i)[**編纂**]後一年；或(ii)[**編纂**]後首次股東週年大會日期(以較早者為準)止期間(「**存款豁免期**」)有效，該協議經雙方同意可續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律法規項下的規定。

商業財務是1996年5月成立的非銀行金融機構。根據中國法律，非銀行金融機構的成立須經中國銀行保險監督管理委員會(「**中國銀保監會**」)批准且其營運須持續受中國銀保監會監督。非銀行金融機構須遵守中國人民銀行頒佈的有關利率的適用法規。在中國，財務公司通常指向集團成員公司實體提供財務管理服務以加強企業集團資金集中管理及提高資金利用率的非銀行金融機構。作為一家非銀行金融機構，商業財務

須遵守多項監管及資本充足性規定，包括資本充足比率、存貸比率、銀行同業貸款限制及存款儲備金上限。中國銀保監會於2004年7月印發(並於2006年12月修訂)《企業集團財務公司管理辦法》，內容有關該等非銀行金融機構的成立及持續監管。商業財務已採納與其他中國商業銀行相同的標準以保障客戶存款本金。於最後可行日期，基於公開記錄，商業財務持有的金融許可證有效，且並無遭撤回或撤銷。

於2020年12月31日，商業財務的資產總值約為人民幣7,216.1百萬元，註冊資本為人民幣20億元，資本充足比率為33.5%。於往績記錄期間，我們存放於商業財務的存款佔其存款總額的規模很小，因此我們並非其主要客戶。

我們採納與現金管理相關的內部政策和措施。具體而言，我們的財務部門將負責密切監督我們向商業財務存置的現有及持續現金存款。我們的管理層將定期審閱向商業財務存置的每日存款最高結餘等資料。此外，我們的獨立非執行董事將單獨審查與商業財務進行該等交易的實施及執行情況，以便我們採取適當措施及時調整於商業財務的存款水平。

根據存款服務總協議，我們可不時將資金存放於商業財務。商業財務提供的條款(包括利率及其他主要條款)應與中國的銀行或其他金融機構就相同類型及年期／利息期所提供者相若。本集團及商業財務將不時監管本集團的存款。

為免生疑問，存款服務總協議不會限制我們使用中國其他商業銀行或獨立金融機構提供的服務。本集團可根據業務需求以及相關服務的費用及質量酌情作出選擇。本集團可(但無義務)利用商業財務提供的存款服務，以更靈活及高效的方式部署及管理其財務資源。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2021年3月31日止三個月，本集團存放於商業財務的歷史每日存款最高結餘(包括已支付利息)分別約為人民幣77.8百萬元、人民幣82.3百萬元、人民幣48.7百萬元及人民幣247.2百萬元。每

日存款最高結餘的大幅增加主要由於本集團於2021年3月從關聯方收取應收款項以減少關聯方的資金佔用所致。於往績記錄期間，商業財務提供的條款（包括利率及其他重要條款）與中國銀行或其他金融機構提供的條款相若。

董事估計，截至2021年12月31日止年度及自2022年1月1日起至存款豁免期屆滿止期間，我們根據存款服務總協議擬存放於商業財務的每日存款最高結餘（包括已支付利息）將分別不超過人民幣296.0百萬元及人民幣345.0百萬元。

上述存款結餘的每日上限（包括已支付利息）乃參考以下釐定：(i)往績記錄期間每日存款最高結餘（包括已支付利息）；(ii)我們截至2021年3月31日的現金及現金等價物約人民幣275.0百萬元；及(iii)我們截至2021年3月31日存放於商業財務的存款結餘約人民幣247.2百萬元，及其被認為屬合適及合理。

商業財務是山東商業（我們的控股股東之一）的全資附屬公司，故就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，於[**編纂**]後，根據上市規則第14A章，存款服務總協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關存款服務總協議項下每日存款最高結餘的各適用百分比率預計將超過5%，故存款服務總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第14A章，須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

(D) 申請豁免

本節中「一(B)須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的交易根據上市規則構成持續關連交易，須遵守上市規則的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

就該等持續關連交易而言，我們已根據上市規則第14A.105條的規定申請，而聯交所亦[已向本集團授出]，豁免嚴格遵守有關本節中「一(B)須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露持續關連交易的公告、通函及

獨立股東批准規定，惟須視乎各財政年度的持續關連交易總額不得超過相關年度上限（見上文所述）所載相關金額的條件達成與否而定。除上述已尋求豁免嚴格遵守公告、通函及獨立股東批准規定外，我們將遵守上市規則第14A章的相關規定。

倘上述協議項下擬進行的任何交易條款有所更改，或倘本公司日後與任何關連人士訂立任何新協議，我們將全面遵守上市規則第14A章項下的相關規定，惟我們向聯交所申請並獲得單獨豁免則作別論。

(E) 董事意見

董事（包括獨立非執行董事）認為本節中「一(B)須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的所有持續關連交易已經及將會(i)於日常及一般業務過程中；(ii)按正常商業條款或更佳條款及符合本公司及股東整體利益的各條款；及(iii)有關建議年度上限或建議每日存款最高結餘根據公平合理且符合本公司及股東整體利益的方式訂立。

(F) 獨家保薦人意見

獨家保薦人認為(i)本節中「一(B)須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的持續關連交易已經及將會(i)於本集團日常及一般業務過程中；(ii)按正常商業條款或更佳條款及根據公平合理且符合本公司及股東整體利益的各條款；及(iii)該等持續關連交易的建議年度上限或建議每日存款最高結餘根據公平合理且符合本公司及股東整體利益的方式訂立。

董事會

董事會由八名董事組成，包括三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事會的權力和職責包括召開股東大會並在股東大會上匯報董事會的工作、確定我們的業務和投資計劃、編製年度財務預算和最終報告、制定利潤分配建議以及行使章程細則賦予的其他權力、職能和職責。我們[已]與各執行董事訂立服務合約，[亦已]與各非執行董事及獨立非執行董事訂立委任函。

董事會成員

下表列示有關我們董事會成員的若干資料：

姓名	年齡	加入本集團的日期 *(附註)*	於本公司的職位	獲委任為董事的日期	主要職責	與其他董事的關係
執行董事						
王忠武 ..	46歲	2010年8月16日	執行董事、副董事長兼總經理	2021年3月2日	負責本集團日常業務運營和制定戰略決策	不適用
張鐵波 ..	49歲	2014年4月9日	執行董事及魯商設計總經理	2021年3月2日	負責本集團建築設計業務的整體管理	不適用
邵萌	32歲	2011年7月21日	執行董事、財務總監兼董事會秘書	2021年3月30日	負責本集團財務管理及董事會事務	不適用
非執行董事						
趙衍峰 ..	49歲	2021年3月2日	非執行董事兼董事長	2021年3月2日	負責就本集團的整體發展提供指導	不適用
李璐	45歲	2021年3月2日	非執行董事	2021年3月2日	負責就本集團的整體發展提供指導	不適用

姓名	年齡	加入本集團的日期 *(附註)*	於本公司的職位	獲委任為董事的日期	主要職責	與其他董事的關係
獨立非執行董事						
梁碧珊 ..	50歲	2021年5月31日	獨立非執行董事	2021年5月31日	負責向董事會提供獨立意見	不適用
陳曉靜 ..	51歲	2021年5月31日	獨立非執行董事	2021年5月31日	負責向董事會提供獨立意見	不適用
馬濤	63歲	2021年5月31日	獨立非執行董事	2021年5月31日	負責向董事會提供獨立意見	不適用

*附註：*指相關董事首次參與我們業務運營的日期。

董事長兼非執行董事

趙衍峰先生，49歲，於2021年3月2日獲委任為非執行董事兼董事長。彼主要負責就本集團的整體發展提供指導。

2008年6月至2017年6月，趙先生先後擔任一家物業開發商亞特爾控股集團股份有限公司(前稱山東亞特爾房地產股份有限公司)總經理、董事、董事長，主要負責集團整體管理和實施業務戰略。2017年6月至2018年8月，趙先生擔任一家綜合地質勘探公司山東泰山地勘集團有限公司黨委委員、副總經理，主要負責地產開發業、協助總經理抓好集團經營管理等工作。

自2018年8月至2020年1月，趙先生於山東商業集團內擔任多個職務，包括自2018年8月至2019年1月擔任山東商業政策研究部部長、2018年8月至2020年1月擔任魯商集團副總經理及山東省國欣文化旅遊發展集團有限公司(前稱山東省文化旅遊發展

集團有限公司）黨委委員、董事。自2021年1月起，趙先生一直擔任山東商業首席戰略官、魯商發展黨委書記、董事長及山東福瑞達醫藥集團有限公司董事長。

趙先生於2009年12月畢業於中國中共山東省委黨校法學專業，並於2013年12月取得中國廣西師範學院公共管理碩士學位。

執行董事

王忠武先生，46歲，於2010年8月加入本集團，並於2021年3月2日獲委任為執行董事、副董事長兼總經理。彼主要負責本集團日常業務運營和制定戰略決策。

加入本集團之前，王先生於1995年7月至2001年8月擔任山東世界貿易中心物業管理部經理，主要負責監督公共區域的整體管理和電力設備系統的運行。2001年8月至2005年11月，彼擔任物業開發商銀座久信工程部副經理，主要負責管理其工程運營。2005年11月至2009年5月，彼先後擔任物業開發商泰安銀座房地產開發有限公司工程部經理、副總經理及常務副總經理，主要負責工程項目營運以及制定和實施行政管理。2009年5月至2010年6月，王先生擔任物業開發商重慶魯商地產有限公司副總經理，主要負責項目營運以及執行該公司的發展規劃。2010年6月至2010年8月，王先生擔任魯商置業國奧城項目總經理，主要負責項目的整體監督及管理。

王先生於2010年8月藉監管我們的物業管理業務加入本集團。彼於2010年8月至2018年1月擔任魯商發展於濟寧開發的一個項目的總經理，主要負責該項目的整體管理（包括監管我們於濟寧的物業管理業務）。王先生亦於2016年4月至2017年9月擔任魯商發展的間接全資附屬公司菏澤魯商置業有限公司總經理，主要負責該公司日常業務運營的整體管理及確保物業管理項目順利運營。2018年1月至2019年12月，彼擔任魯商

置業青島區域總經理，主要負責該公司日常業務運營的整體管理(包括監管我們於青島的物業管理業務)。2019年2月至2021年3月，王先生擔任魯商發展總經理助理，主要負責魯商發展集團的整體業務運營(包括本集團的業務)。

王先生於2007年7月通過遠程教育在中國完成中國地質大學土木工程本科課程，並於2018年3月取得中國西北工業大學工商管理碩士學位。於2004年11月，彼獲山東省商業集團總公司工程專業技術職務中級評審委員會認證為工程師。王先生於2017年6月被中共山東省國資委委員會評為山東省省管企業優秀共產黨員，並於2013年2月被濟寧市市中區南苑街道辦事處及中共濟寧市市中區南苑街道工作委員會評為經濟工作先進個人。

張鐵波先生，49歲，於2021年3月2日獲委任為執行董事。彼主要負責本集團建築設計業務的整體管理。張先生於2014年4月9日加入本集團，並自2018年1月起一直擔任魯商設計總經理。

加入本集團之前，張先生於1993年7月至2010年3月先後擔任一家主要從事商業工程設計的公司山東省魯商冰輪建築設計有限公司設計師和設計團隊經理，主要負責設計建築的給排水系統和設計業務的整體管理。2010年4月至2014年4月，張先生擔任魯商發展部長助理，主要負責項目的設計管理工作。

於2014年4月加入本集團後，張先生擔任魯商設計副總經理，直至2018年1月止，負責協助總經理監察和管理魯商設計的整體運營。自2018年1月起，張先生一直擔任魯商設計總經理，並主要負責本集團建築設計業務的整體管理及魯商設計的整體管理。

張先生於1993年7月取得中國同濟大學環境工程學士學位。2004年11月，彼獲山東省工程技術職務高級評審委員會認證為高級工程師。

邵萌先生，32歲，於2021年3月30日獲委任為我們的執行董事。彼亦為我們的財務總監兼董事會秘書，主要負責本集團財務管理及董事會事務。

邵先生於2011年7月藉參與我們物業管理業務運營加入本集團。自2011年7月至2020年11月，邵先生先後擔任一家物業開發商及魯商發展的附屬公司哈爾濱魯商置業有限公司（「**哈爾濱魯商**」）會計師及財務經理，主要負責監管本集團於黑龍江省哈爾濱的物業管理業務的財務事宜。自2020年12月至2021年1月，邵先生擔任一家物業開發商及魯商發展的附屬公司淄博魯商置業有限公司財務經理，主要負責監管本集團於山東省淄博的物業管理業務的財務事宜。

邵先生於2013年12月取得中國山東財經大學企業管理學士學位。彼於2017年9月被中國人力資源和社會保障部及財政部認證為中級會計師，並於2017年10月被中國同一機構認證為中級統計師。

非執行董事

李璐女士，45歲，於2021年3月2日獲委任為非執行董事。彼主要負責為本集團的整體發展提供指引。

李女士於1999年7月至2009年1月先後擔任一家企業集團銀座集團股份有限公司（前稱渤海集團股份有限公司，於上海證券交易所上市的公司，股票代碼：600858）總裁辦公室秘書及證券事務代表，主要負責處理披露事宜、處理董事會行政和秘書事務以及管理公司檔案。自2009年1月至2020年4月，李女士於魯商發展擔任多個職務，包括自2009年1月至2011年6月擔任證券事務代表及董事會辦公室主任、2011年6月至2013年4月擔任董事會秘書及董事會辦公室主任、2013年4月至2017年3月擔任人力資源部部長、董事會秘書及董事會辦公室主任、2017年3月至2019年8月擔任紀委副書記、董事會秘書、董事會辦公室主任及人力資源部部長，及擔任魯商開發總經理助理、董事會秘書、紀委副書記、董事會辦公室主任及辦公室主任。自2020年4月起，李女士一直擔任魯商發展工會主席、董事會辦公室主任及董事會秘書。

李女士於1999年7月取得中國山東工業大學熱力工程學學士學位，並於2010年6月取得中國山東大學軟件工程碩士學位。彼於2008年11月被山東人事廳認證為經濟師，並於2008年11月被上海證券交易所認證為合資格公司秘書。李女士於2015年6月獲中共山東省國資委委員會頒發「山東省省管企業優秀共產黨員稱號」，於2016年12月獲山東上市公司協會頒發「2015年山東轄區上市公司優秀董事會秘書」並獲得第十二屆中國上市公司投資者關係論壇「最佳董秘」獎項。

獨立非執行董事

梁碧珊女士，50歲，於2021年5月31日獲委任為獨立非執行董事。梁女士負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

梁女士於資本市場、監管合規及企業融資領域積逾28年經驗。1993年2月至1997年1月，梁女士先後擔任會計師事務所Grant Thornton Byrne Hong Kong的審計助理、中級審計員、高級審計員、高級審計監察師及審計主管，主要負責提供審計服務。1997年1月至2001年4月，梁女士擔任一家國際會計師事務所畢馬威會計師事務所經理，主要負責編製審計管理及財務報告。2001年4月至2009年10月，梁女士於一家資產管理公司Fox-Pitt Kelton (Asia) Limited任職，擔任獲證監會授牌的負責人員，最後職位為首席運營官，主要負責監督業務營運。2009年11月至2012年12月，梁女士於一家投資銀行Keefe, Bruyette & Woods Asia Limited任職，擔任首席運營官及獲證監會授牌的負責人員，主要負責監督整體營運及制定業務策略。自2013年1月起，梁女士於一家金融服務公司加通（香港）有限公司任職，擔任首席財務官及獲證監會授牌的負責人員，主要負責亞太地區的整體財務及營運管理。

梁女士於1993年4月取得澳大利亞新南威爾士大學商業學士學位，並於2009年6月通過遠程學習取得英國華威大學工商管理碩士學位。梁女士於1996年5月獲認證為澳大利亞會計師公會執業會計師，並於1996年9月獲認證為香港會計師學會會員。

陳曉靜女士，51歲，於2021年5月31日獲委任為獨立非執行董事。彼主要負責向董事會提供獨立意見。

加入本集團之前，陳女士於1994年2月至2000年6月擔任一家物業管理公司濟南高新技術產業開發區物業管理總公司培訓經理，主要負責招聘及培訓僱員。於2000年7月至2019年11月，彼擔任山東房地產教育培訓中心常務副主任，主要負責日常業務運營管理。自2020年1月起擔任中房職教院管理中心有限公司總經理，2020年4月至今擔任中房職教(濟南)教育諮詢有限公司總經理，主要負責綜合管理和運營。

陳女士於2002年12月取得中國山東省委黨校經濟管理學文憑。彼於2002年9月被天津人事局認證為助教，於2020年3月被山東省物業管理協會聘請為山東省物業管理協會副秘書長，於2020年12月任中國物業管理協會人力資源發展委員會第二屆委員。

馬濤先生，63歲，於2021年5月31日獲委任為獨立非執行董事。彼主要負責向董事會提供獨立意見。

加入本集團之前，彼於1985年至1993年9月擔任河北師範大學歷史專業講師。自1998年1月至2001年2月，彼擔任同濟大學經濟與管理學院教授。自2001年4月至今，彼擔任復旦大學經濟學院教授。自2015年6月起，彼擔任魯商發展(於上海證券交易所上市的公司，股票代碼：600223)獨立非執行董事，主要負責向董事會提供獨立意見。自2021年1月起，彼擔任山東聖陽電源股份有限公司(於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：002580，主要從事製造鉛酸電池)獨立非執行董事，主要負責向董事會提供獨立意見。

馬先生於1982年7月取得中國西北大學歷史學學士學位，於1985年6月取得中國河北師範大學(前稱河北師範學院)歷史學碩士學位，於1996年1月取得中國復旦大學

哲學博士學位，及於1998年1月取得中國復旦大學經濟學博士後學位。馬先生於2000年7月獲得同濟大學教授任職資格。

監事

根據中國公司法，所有持股公司須成立監事會，負責監察董事及高級管理人員履行其各自職務、財務表現、內部控制管理及風險管理。監事會由三名成員組成，彼等均為本公司僱員。

下表列示有關我們監事的若干資料：

姓名	年齡	加入本集團的日期	於本公司的現任職位	獲委任日期	職責
王洪濤	46歲	2021年3月2日	監事會主席及監事	2021年3月2日	負責監督監事會、董事會和本集團高級管理人員的工作
張向乾	47歲	2009年5月20日	監事	2021年3月2日	負責監督董事會和本集團高級管理人員
王品	30歲	2016年1月18日	僱員代表監事	2021年3月2日	負責監督董事會和本集團高級管理人員

王洪濤先生，46歲，於2021年3月2日獲委任為監事及監事會主席。王先生主要負責監督監事會、董事會和本集團高級管理人員的工作。

加入本集團之前，王先生於1995年7月至2003年12月先後擔任山東世界貿易中心財務部僱員和財務經理，主要負責制定財務計劃，確保公司財務工作正常進行。2003年12月至2006年2月，王先生擔任一家主要從事藥品研發的公司青島海盾福瑞達生物工程有限公司（前稱青島銀座海尊生物工程有限公司）財務部部長，主要負責會計事務。2006年2月至2006年10月，彼擔任一家製鞋公司東莞市銀升鞋業有限公司財務總

監，主要負責制定財務計劃及領導會計相關業務。2006年10月至2008年11月，王先生擔任一家商業中心運營商濟寧銀座商城有限公司財務部部長，主要負責領導財務和會計業務。2008年11月至2010年8月，王先生擔任山東商業戰略管理中心運營管理部高級經理，主要負責管理業務運營以及制定業務目標。2010年8月至2013年10月，王先生擔任一家酒店發展公司青島海景(國際)大酒店發展有限公司財務總監，主要負責制定財務計劃和領導會計相關業務。2013年10月至2016年12月，王先生先後擔任山東省魯商建設管理有限公司財務部經理和副總經理，主要負責領導財務和會計業務。2016年12月至2017年4月，王先生擔任魯商發展集團的齊魯賓館項目財務總監，主要負責制定財務計劃，確保公司財務工作正常展開。2017年4月至2019年7月，王先生先後擔任一家物業開發商及魯商發展的附屬公司魯商置業青島有限公司總會計師和財務總監，主要負責財務和會計相關業務。2019年7月至2020年5月，王先生兼任魯商發展審計部部長和法務部部長，主要負責制定和管理內部審計程序以及處理法律事務。2020年5月至2020年10月，王先生擔任魯商發展紀委副書記，主要負責協助紀委書記處理紀委日常事務、審計工作、法務工作等。2020年10月起，王先生擔任魯商發展金融科技中心總經理，主要負責財務、會計及資金管理。

王先生於2009年1月在中國完成煙台大學會計學本科課程，並於2015年7月取得中國西安科技大學工商管理碩士學位。王先生於2017年6月被山東省會計專業資格高級評審委員會認證為高級會計師。

張向乾先生，47歲，於2021年3月2日獲委任為監事。彼主要負責監督董事會和本集團高級管理人員。張先生於2009年5月加入本集團。

加入本集團之前，張先生於1996年7月至1999年10月擔任山東世界貿易中心財務部經理，主要負責管理會計工作。1999年10月至2000年5月，張先生擔任山東文旅酒店管理集團有限公司（前稱山東銀座大飯店有限公司）財務部經理，主要負責管理會計工作。2000年5月至2005年12月，張先生擔任山東世界貿易中心審計部經理，主要負責管理審計業務及協助審計部部長制定審計政策。2005年12月至2009年5月，張先生擔任青島銀座地產有限公司財務部經理，總經理助理，主要負責管理財務工作。

最初於2009年5月20日加入本集團後，張先生擔任本公司總會計師，直至2009年8月止，主要負責內部協調和財務管理工作。2009年8月至2010年1月，張先生擔任山東藝林房地產開發有限公司副總經理、總會計師、財務負責人，主要負責協助總經理處理日常事務。2010年1月至2010年6月，張先生擔任山東省魯商置業有限公司總經理助理、財務負責人，主要負責協助總經理制定財務計劃及管理財務團隊。2010年6月至2010年8月，張先生擔任臨沂魯商地產有限公司副總經理、總會計師，主要負責協助總經理制定財務計劃及管理財務團隊。2010年8月至2019年12月，張先生先後擔任濟寧魯商置業有限公司及濟寧魯商地產有限公司副總經理、總會計師、財務負責人，主要負責（財務、資金）內外部協調和處理會計事務。2019年12月至2020年11月，張先生擔任魯商發展濟南區域財務總監，主要負責內外部協調和處理會計事務。2021年1月至2021年3月，張先生擔任魯商發展綜合管理部部長助理，主要負責處理審計事務。2021年3月起至今，張先生擔任魯商發展審計法務與安全管理中心總經理助理，主要負責處理審計事務。

張先生於2004年7月完成中國南京理工大學會計學本科課程。彼於2003年8月被中國財政部認證為中級會計師，並於2017年6月被山東省會計專業資格高級評審委員會認證為高級會計師。

王品女士，30歲，於2021年3月2日獲委任為僱員代表監事。彼主要負責監督董事會和本集團高級管理人員。王女士於2016年1月18日加入本集團，此後擔任本公司會計師，主要負責處理各項財務工作。

王女士於2016年6月取得中國山東科技大學泰山科技學院會計學學士學位。彼於2018年9月被中國人力資源和社會保障部及財政部認證為中級會計師。

高級管理層

本集團總經理及其他高級管理層成員，連同我們的執行董事，負責本集團業務的日常營運及管理。有關王忠武先生、張鐵波先生及邵萌先生的履歷詳情，請參閱「一執行董事」一段。本集團高級管理層成員還包括以下成員：

姓名	年齡	加入本集團的日期 *(附註)*	於本公司的高級管理職位	獲委任為高級管理層的日期	主要職責
劉加朋	44歲	2011年1月10日	常務副總經理	2021年3月2日	負責協助本公司總經理進行本集團日常業務運營的整體管理
李兆攀	36歲	2007年10月12日	總經理助理	2021年1月7日	負責協助本公司總經理進行本集團物業管理項目的管理及監督

*附註：*指相關高級管理層成員首次參與我們業務運營的時間。

劉加朋先生，44歲，為常務副總經理。劉先生協助總經理整體管理本集團的日常業務運營。劉先生最初於2011年1月加入本集團，擔任財務部經理。

加入本集團之前，劉先生於1996年7月至2002年5月擔任山東世界貿易中心會計主管，主要負責監察日常會計業務。2002年5月至2007年1月，劉先生擔任山東銀座商城股份有限公司(一家主要從事零售業務的公司)會計師，主要負責處理會計事務。2007年1月至2007年8月，劉先生擔任魯商置業財務部副經理，主要負責財務核算及管理財務部的日常運營工作。2007年8月至2009年12月，彼先後擔任泰安銀座房地產開發有限公司財務部副經理和經理，主要職責為制定財務計劃。2009年12月至2010年7月，劉先生擔任魯商發展資產管理中心財務經理，主要職責為制定財務計劃。2010年7月至2011年1月，劉先生擔任泰安銀座房地產開發有限公司總經理助理兼財務負責人，主要負責內部協調及溝通，協助總經理管理公司，並監督財務部日常工作。

於2011年1月加入本集團後，劉先生先後擔任哈爾濱魯商置業有限公司財務部經理、總會計師、常務副總經理，直至2019年9月止。除上述管理財務、會計事務以及監察日常運營等職務外，劉先生亦負責本集團位於黑龍江省哈爾濱的物業管理業務的整體管理。2019年9月至2021年3月，劉先生擔任本公司總經理，主要負責本公司的整體管理。

劉先生於2009年7月完成中國山東財政學院會計學本科課程。彼於2005年5月被中國財政部認證為中級會計師。於2018年1月被哈爾濱市總工會評為建設者標兵，於2019年12月經山東省物業管理協會聘請為山東省物業管理協會副會長。

李兆攀先生，36歲，於2021年1月7日獲委任為本公司總經理助理。彼於2007年10月加入本集團，主要負責協助本公司總經理進行物業管理項目的管理及監督。

於2007年10月加入本集團後，李先生擔任本公司物業管理項目銀座花園項目的職員及工程經理，直至2012年2月止。2012年2月至2013年9月，李先生先後擔任我們青島項目的工程主管和項目副經理，主要負責監督和確保工程相關業務的質量。2013年9月至2015年7月，李先生擔任前介經理，主要負責審查我們承接的新項目並根據審查結果向本公司提供執行建議。2015年7月至2021年1月，李先生擔任本公司哈爾濱項目的常務副總經理及總經理，主要負責整體項目管理及項目的日常運營。

李先生於2013年1月完成中國山東師範大學房地產開發管理本科課程。

聯席公司秘書

楊振先生，34歲，於2021年6月24日獲委任為我們的聯席公司秘書。彼主要負責處理公司秘書事宜。楊先生於2014年5月1日加入本集團，自2021年5月20日以來擔任證券事務部經理，主要負責管理資本市場事務及日常業務運營。

加入本集團前，2011年6月至2012年6月期間，楊先生任職於一家基礎設施公司中鐵五局集團建築工程有限責任公司，擔任招聘專員，主要負責員工招聘。自2012年7月至2014年5月，彼任魯商置業研究設計部成員，主要負責設計管理工作。

於2014年5月加入本集團後，楊先生先後擔任[魯商設計]綜合部人事主管、綜合部副經理及市場部經理，直至2021年1月止，主要負責管理人力資源事務、市場擴展及業務運營並根據市場變化制定營銷計劃。自2021年1月至2021年5月，彼任本公司綜合管理部副部長，主要負責管理資本市場事務及日常業務運營。

楊先生於2011年7月獲得中國貴州大學人力資源管理學士學位。

黃偉超先生，66歲，於2021年6月24日獲委任為我們的聯席公司秘書。彼主要負責處理公司秘書事務。

黃先生為方圓企業服務集團(香港)有限公司的聯席董事。彼在合規及秘書相關工作方面擁有豐富經驗。

黃先生於1977年10月在香港獲得香港大學社會科學學士學位。彼於1990年5月獲得澳大利亞悉尼科技大學(University of Technology Sydney)應用科學碩士學位，於2010年11月在香港獲得香港理工大學[公司治理]碩士學位及於2007年11月獲得香港城市大學仲裁及糾紛解決碩士學位。彼於2018年9月獲香港特許秘書公會認證為特許秘書，並於2010年12月獲澳大利亞會計師公會認證為註冊會計師。黃先生亦於2019年9月獲接納為香港信託人公會認可信託專業人員。

董事委員會

戰略委員會

董事會已成立戰略委員會並制定書面職權範圍。戰略委員會由三名董事組成，即趙衍峰先生、王忠武先生及陳曉靜女士。趙衍峰先生現任戰略委員會主席。戰略委員會的主要職責包括：

- 審閱我們的業務目標、整體戰略發展規劃及具體戰略發展規劃，並就此向董事會提出建議；
- 根據國內外經濟及金融形勢及市場發展趨勢，評估可能影響我們戰略發展規劃及其實施的因素，並及時就我們戰略發展規劃的調整向董事會提出建議；
- 評估各項金融業務相關的整體發展情況，並及時就我們戰略發展規劃的調整向董事會提出建議；
- 審閱我們的戰略資本分配及資產負債管理目標，並向董事會提出建議；
- 審閱我們的業務發展規劃、高級管理層提交的主要投資及融資方案，並向董事會提出建議；

- 審閱我們內部機構、一級分公司、直屬分公司或其他直屬機構或海外附屬機構的設立或調整方案，並向董事會提出建議；
- 監督及檢查我們業務規劃及投資計劃的實施；
- 審閱高級管理層提交的年度財務預算及決算方案，並向董事會提出建議；
- 審閱關於成立法律實體的計劃或併購方案，並向董事會提出建議；
- 審閱外部投資、資產收購、資產處置、資產撇銷及提供擔保相關事宜，並向董事會提出建議；
- 評估我們的企業管治，並向董事會提出建議；
- 法律、行政法規及部門規定所要求及經董事會授權的其他事宜。

審計委員會

我們已根據上市規則附錄十四所載企業管治守則成立審計委員會，並制訂書面職權範圍。審計委員會的主要職責為審閱及監督財務報告流程及本集團的內部控制系統、風險管理及內部審計、為董事會提供建議及意見，並履行董事會可能指派的其他職責及責任。

審計委員會由三名成員組成，即梁碧珊女士、李璐女士及陳曉靜女士。審計委員會主席為梁碧珊女士，其為具備適當會計和相關財務管理專業知識的獨立非執行董事。

薪酬委員會

我們已根據上市規則附錄十四所載企業管治守則成立薪酬委員會，並制訂書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責為(i)訂立與檢討有關董事及高級管理人員薪酬的政策，以及就制定有關薪酬政策建立正式和透明的程序，並就此向董事會提出意見；(ii)

釐定各執行董事及高級管理層的具體薪酬待遇條款；及(iii)參考董事不時議決的公司目標和宗旨審閱及批准績效薪酬。

薪酬委員會由三名成員組成，即馬濤先生、王忠武先生及陳曉靜女士。薪酬委員會主席為馬濤先生。

提名委員會

我們已根據上市規則附錄十四所載企業管治守則成立提名委員會，並制訂書面職權範圍。提名委員會的主要職責為(i)定期檢討董事會的架構、規模和組成，並就有關董事會組成的任何建議變動提出推薦建議；(ii)物色、挑選或就提名董事人選向董事會提出推薦建議，並確保董事會多元化；及(iii)評估獨立非執行董事的獨立性，以及就委任、重新委任和罷免董事以及繼任計劃事宜提出推薦建議。

提名委員會由三名成員組成，即陳曉靜女士、馬濤先生及李璐女士。提名委員會主席為陳曉靜女士。

董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策，該政策載列實現董事會多元化的方法。本公司認同並重視擁有多元化董事會的裨益，並認為董事會層面日益多元化是支持實現本公司戰略目標和可持續發展的一項重要因素。本公司尋求通過考慮若干因素實現董事會多元化，包括但不限於才能、技能、性別、年齡、文化及教育背景、種族、職業經驗、獨立性、知識和服務年限。我們將基於其才幹及可能為董事會帶來的貢獻，並同時考慮我們本身的業務模式和不時的具體需求選拔有潛力的董事會候選人。

董事會的所有委任均將基於才幹，並根據客觀標準，經適當考慮董事會多元化的裨益後，對候選人加以考慮。

董事擁有均衡的知識、技能和經驗組合，包括物業管理、業務管理、工程運營、建築設計、審計、財務和投資。彼等取得公共管理、工商管理、工程、商業及經濟等各個專業的學位。我們有三名具備不同行業背景的獨立非執行董事，佔董事會成員逾

三分之一。此外，董事會的年齡層廣泛，介乎32至63歲。考慮到我們現有的業務模式和具體需求，以及董事的不同背景，董事認為，[**編纂**]後董事會的組成符合董事會多元化政策。

提名委員會負責確保董事會成員多元化。[**編纂**]後，提名委員會將不時審閱董事會多元化政策，以確保其持續有效性，且我們將每年於企業管治報告中披露董事會多元化政策的實施情況。

董事、監事及高級管理層薪酬

董事及監事以袍金、薪金、住房津貼及退休福利計劃供款等形式從本公司收取薪酬。

截至2020年12月31日止三個年度各年以及截至2021年3月31日止三個月，我們向董事及監事支付的酬金（包括袍金、基本工資、津貼、酌情花紅、退休福利供款及以股份為基礎的付款）合共分別約為人民幣0.4百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣0.2百萬元。

截至2020年12月31日止三個年度各年以及截至2021年3月31日止三個月，我們向本集團五名最高薪酬人士支付的酬金（包括工資及其他酬金、酌情花紅、退休計劃供款及以股份為基礎的付款）合共分別約為人民幣2.1百萬元、人民幣3.1百萬元、人民幣2.9百萬元及人民幣0.5萬元。

於往績記錄期間，概無向董事或五名最高薪酬人士支付而彼等亦無收取任何酬金，作為吸引加入本公司或於加入本公司後的獎勵或作為彼等截至2020年12月31日止三個年度各年的離職補償。

於往績記錄期間，概無董事放棄或同意放棄收取任何酬金。根據現時生效的現有安排，截至本文件日期，本公司於截至2021年12月31日止年度應付董事及監事的酬金（包括袍金、基本工資、津貼、酌情花紅、退休福利供款及以股份為基礎的付款）合共約為人民幣1.4百萬元。

董事會將審閱及釐定董事與高級管理人員的酬金和薪酬組合，並將於[**編纂**]後聽取薪酬委員會經計及可資比較公司支付的薪金、董事所付出的時間及其責任以及本集團的表現後作出的推薦建議。

除上文所披露者外，於往績記錄期間，本集團任何成員公司概無向董事支付或應付任何其他款項。有關於往績記錄期間董事酬金的額外資料以及該等最高薪酬人士的資料，請參閱本文件附錄一會計師報告附註8及9。

合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條及19A.05條委任中泰國際融資有限公司為合規顧問。本公司與合規顧問訂立的合規顧問協議的主要條款如下：

(a) 合規顧問須向本公司提供的服務包括就遵守上市規則及其他適用法律、規則、守則及指引而提供指引和意見，以及陪同本公司出席與聯交所舉行的任何會議；

(b) 本公司可通過發出不少於30日的事先書面通知終止合規顧問的委任。本公司將按上市規則第3A.26條行使該權利。合規顧問將有權在若干特定情況下及通知聯交所其辭任的理由後，終止其合規顧問的委任；及

(c) 於任期內，本公司須於下列情況下適時諮詢合規顧問，並在必要時向合規顧問尋求意見：

i. 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；

ii. 擬進行交易（可能是須予公佈交易或關連交易），包括股份發行及股份購回；

iii. 我們擬以有別於本文件所詳述的方式動用[**編纂**]所得款項，或我們的業務活動、發展或業績嚴重偏離本文件所載的任何預測、估計或其他資料；及

iv. 聯交所就股份價格或成交量的異常波動向本公司查詢。

任期將由[**編纂**]起至我們就[**編纂**]後開始的首個完整財政年度的財務業績派發年報當日為止。

企業管治守則

我們旨在實現高標準的企業管治，其對我們發展和維護股東利益至關重要。為此，我們預期於[**編纂**]後將遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則及相關上市規則。

就董事所知，於最後可行日期及緊接[**編纂**]前和緊隨[**編纂**]完成後（未計及因[**編纂**]獲行使可能發行的任何股份），下列人士將於我們的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向我們披露的權益或淡倉，或直接或間接於本公司附帶表決權的已發行股份中擁有10%或以上的權益：

於本公司股份的權益

			於最後可行日期及緊接[編纂]完成前持有的股份[1]		緊隨[編纂]完成後於本公司股本總額中持有的股份[1]	
股東名稱	權益性質	股份類別	數目	百分比	數目	百分比
				（概約）		*（概約）*
魯商發展[2][3]. . . .	實益擁有人	內資股	95,100,000 (L)	95.1%	[**編纂**] (L)	[**編纂**]%
	受控制法團權益	內資股	4,900,000 (L)	4.9%	[**編纂**] (L)	[**編纂**]%
山東商業[3]	受控制法團權益	內資股	100,000,000 (L)	100%	[**編纂**] (L)	[**編纂**]%

附註：

(1) 字母「L」代表該人士於我們股份的好倉。

(2) 緊接[**編纂**]完成前及緊隨[**編纂**]完成後（未計及因[**編纂**]獲行使可能發行的任何股份），魯商發展預期將持有95,100,000股及[**編纂**]股股份，分別約佔我們股份的95.1%及[**編纂**]%。

(3) 緊接[**編纂**]完成前及緊隨[**編纂**]完成後（未計及因[**編纂**]獲行使可能發行的任何股份），魯商創新預期將持有4,900,000股及[**編纂**]股股份，分別約佔我們股份的4.9%及[**編纂**]%。於最後可行日期，魯商創新由魯商發展全資擁有，而魯商發展由山東商業擁有約52.0%。根據證券及期貨條例，魯商發展被視為於魯商創新持有的股份中擁有權益，而山東商業被視為於魯商發展持有的股份中擁有權益。

於本集團成員公司股權的權益

股東名稱	附屬公司名稱	權益性質	於最後可行日期及緊接[編纂]前持有的股權[1] 百分比	緊隨[編纂]完成後持有的股權[1] 百分比
濟南尚信.....	魯商唐安	實益擁有人	10%	10%
唐安恒業.....	魯商唐安	實益擁有人	49%	49%

除上文所披露者外，董事並不知悉任何人士將（於緊接[**編纂**]前及緊隨[**編纂**]完成後，假設[**編纂**]未獲行使）在任何股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向我們披露的權益或淡倉，或直接或間接於本集團附帶表決權的已發行股份中擁有10%或以上的權益。董事並不知悉任何安排可能在日後導致本公司的控制權發生變動。

截至最後可行日期，本公司的股本為人民幣100,000,000元，分為100,000,000股每股面值人民幣1.00元的股份。

假設[**編纂**]未獲行使，緊隨[**編纂**]完成後，本公司的股本如下：

股份數目	股份詳情	佔總股本概約百分比
100,000,000股	內資股	[**編纂**]%
[**編纂**]股	根據[**編纂**]將予發行的H股	[**編纂**]%
[**編纂**]股	**總計**	[**編纂**]%

假設[**編纂**]獲悉數行使，緊隨[**編纂**]完成後，本公司的股本如下：

股份數目	股份詳情	佔總股本概約百分比
100,000,000股	內資股	[**編纂**]%
[**編纂**]股	根據[**編纂**]將予發行的H股	[**編纂**]%
[**編纂**]股	**總計**	[**編纂**]%

公眾持股量規定

上市規則第8.08條規定，尋求[**編纂**]的證券必須有公開市場，且發行人的[**編纂**]證券須維持足夠公眾持股量。一般而言，即指(i)在任何時間發行人的已發行股份總額至少有25%須由公眾持有；及(ii)倘發行人擁有一種或多種類別證券（尋求[**編纂**]的證券類別除外），則於[**編纂**]時公眾（在所有受監管市場（包括聯交所））持有的發行人證券總額須至少佔發行人已發行股份總額的25%。然而，尋求[**編纂**]的證券類別不得少於發行人已發行股份總額的15%，且於[**編纂**]時的預期市值必須不少於125百萬港元。

根據上表資料，本公司於[**編纂**]完成後（無論[**編纂**]是否獲悉數行使）將符合上市規則項下公眾持股量的規定。我們將在[**編纂**]後的連續年報中適當披露我們的公眾持股量，並確認我們的公眾持股量是否充足。

上表假設[**編纂**]成為無條件並已完成。

股份類別

於[**編纂**]完成後，本公司股份將被分為兩類：內資股及H股。該兩類股份均屬於本公司股本中的普通股。H股僅能以港元認購及買賣。內資股僅能以人民幣認購及買賣。除若干中國合資格境內機構投資者、滬港通及深港通合資格中國投資者或根據中國相關法律法規或經任何主管部門批准有權持有我們H股的其他人士外，中國法人或自然人一般不可認購或買賣H股。另一方面，內資股可由中國法人或自然人及合資格外國機構投資者認購及買賣。我們必須以港元支付所有H股股息，並以人民幣支付所有內資股股息。

除以上所述者以及就公司章程均有規定且於本文件附錄六概述的向股東寄發通告及財務報告、解決爭議、在股東名冊不同部份登記股份、股份轉讓方式及委任收取股息代理外，我們的內資股及H股將在各方面享有同等地位，特別是在本文件日期後就宣派、派付或作出的所有股息或分派方面享有同等地位（就內資股以人民幣派付的股息、就內資股以人民幣以外的外幣派付的股息及就H股以港元派付的股息除外）。然而，內資股的轉讓須受中國法律可能不時施加的限制所規限。除[**編纂**]外，我們並無計劃在進行[**編纂**]的同時或[**編纂**]之後的六個月內進行任何公開或非公開發行或配售證券。我們並無批准[**編纂**]以外的任何股份發行計劃。

[編纂]內資股轉換為H股

我們有兩類普通股，即內資股及H股。根據國務院證券監管機構及公司章程的規定，我們的內資股可轉換為H股。該等經轉換股份可於境外證券交易所[**編纂**]或買賣，條件為在有關經轉換股份轉換及買賣前妥為完成必要的內部批准程序，並經中國有關

監管機構（包括中國證監會）批准。此外，有關轉換、買賣及[**編纂**]須在各方面遵守國務院證券監督管理機構訂立的法規及相關境外證券交易所訂立的法規、規定及程序。

有關經轉換股份在聯交所[**編纂**]須獲得聯交所批准。根據本節所述將內資股轉換為H股的方法及程序，我們可於任何建議轉換前申請全部或任何部份內資股以H股方式在聯交所[**編纂**]，以確保可於知會聯交所及有關股份在H股證券登記處交付後即時完成轉換過程。由於聯交所通常會將我們在聯交所[**編纂**]後的任何額外股份[**編纂**]視作純粹行政事宜，故於我們在香港[**編纂**]時毋須作出有關事先[**編纂**]申請。根據《H股公司境內未上市股份申請「全流通」業務指引》（中國證券監督管理委員會公告[2019]22號），H股公司的未上市股份（包括(i)境外上市前境內股東持有的未上市內資股；(ii)境外上市後在境內增發的未上市內資股；及(iii)外資股東持有的未上市股份允許到聯交所上市流通，並規定了H股公司境內未上市股份申請「全流通」業務的程序。

在境外證券交易所[**編纂**]及買賣經轉換股份毋須獲類別股東表決通過。任何經轉換股份在我們[**編纂**]後在聯交所申請[**編纂**]，須以公告方式事先知會股東及公眾人士任何建議轉讓。

鑑於以上所述，我們的中國法律顧問通商律師事務所已告知我們，公司章程並無抵觸有關轉換內資股的任何中國法律法規。

轉讓[編纂]之前已發行的股份

公司法規定，就公司公開發售而言，於公開發售前已發行的股份不得於公開發售於任何證券交易所上市後一年內進行轉讓。因此，本公司於[**編纂**]前已發行的股份須受本監管限制規限，且不得於[**編纂**]後一年內進行轉讓。

有關控股股東向聯交所作出的禁售承諾的詳情，請參閱「[**編纂**]」。有關控股股東根據[**編纂**]作出的禁售承諾的詳情，請參閱「[**編纂**]」。

增加股本

誠如我們的中國法律顧問通商律師事務所告知，根據公司章程及有關中國法律法規的規定，本公司合資格於其H股[**編纂**]後，通過發行新H股或新內資股擴大其股本，前提是有關建議發行應經股東於股東大會上以特別決議案批准，及在根據公司章程條文另行召開的會議上經權益受影響的該類別股東的股份持有人批准，且有關發行符合上市規則及香港其他相關法律法規的規定。股東特別決議案須獲出席股東大會的股東(包括受委代表)以所持投票權三分之二以上票數贊成，方獲採納。類別股東決議案須獲出席該類別股東大會的有投票權的三分之二以上股東投票通過。

並非於境外證券交易所上市的股份的登記

根據中國證監會發出的《關於境外上市公司非境外上市股份集中登記存管有關事宜的通知》，境外上市公司須於上市後15個營業日內向中國證券登記結算有限責任公司登記其並非於境外證券交易所上市的股份及向中國證監會提供有關其未上市股份集中登記存管以及股份發售及上市現狀的書面報告。

須召開股東大會及類別股東大會的情況

有關我們須召開股東大會及類別股東大會的情況的詳情，請參閱本文件「附錄六－組織章程概要－8. 股東大會」。

閣下應將以下討論及分析連同本文件附錄一會計師報告所載我們的歷史財務資料（包括隨附附註）一併閱讀。會計師報告所載歷史財務資料乃根據國際財務報告準則而編製，而國際財務報告準則在重大方面或會有別於其他司法權區的公認會計原則。

以下討論及分析以及本文件的其他部分載有前瞻性陳述，反映我們現時對於未來事件和涉及風險及不確定因素的財務表現的觀點。該等陳述乃基於我們根據對歷史事件的經驗及認知、現時狀況及預計未來發展以及我們認為在有關情況下屬適當的其他因素作出的假設及分析。在評估我們的業務時，　閣下務請審慎考慮本文件「風險因素」、「前瞻性陳述」及其他章節所載的資料。

概覽

我們是山東省具有領先市場地位的綜合物業管理服務提供商並擁有增長快速的良好往績記錄。我們的總部位於山東省濟南市，自2006年成立以來，經過15年多的發展，我們的業務範圍已擴展至山東省幾乎所有地級市以及北京和哈爾濱。根據中指院的資料，以2020年增值服務收入佔比、純利、毛利、收入及在管建築面積計，我們在總部位於山東省的2021中國物業服務百強企業中分別排名第二、第六、第六、第六和第七，並獲認可為「2021物業管理行業多元化運營優秀企業」及「2021物業服務專業化運營領先品牌企業」之一。

我們深深植根於山東省，截至2021年3月31日，我們已簽約管理65個物業，已簽約總建築面積超21.5百萬平方米，覆蓋中國的12個城市，而我們管理65個物業，總建築面積約17.9百萬平方米，其中61個已簽約物業（已簽約建築面積19.4百萬平方米）及61個在管物業（在管總建築面積約15.8百萬平方米）位於山東省，服務近80,000戶家庭和企業客戶。由於我們高效的運營和優質的服務，我們於往績記錄期間實現快速增長。我們的收入以19.5%的複合年增長率從2018年的人民幣282.0百萬元增至2020年的人民幣402.8百萬元。我們的純利以36.1%的複合年增長率從2018年的人民幣24.5百萬元增至2020年的人民幣45.4百萬元。

編製基準

我們的歷史財務資料已根據所有適用的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」，此統稱包括所有由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋)編製。所採納的重大會計政策的進一步詳情載列於本文件附錄一會計師報告附註2。

國際會計準則理事會頒佈了多項新訂及經修訂國際財務報告準則。就編製該歷史財務資料之目的而言，我們已採納於往績記錄期間生效的所有適用新訂及經修訂國際財務報告準則，包括國際財務報告準則第16號租賃，並於往績記錄期間貫徹應用，惟尚未於2021年1月1日開始的會計期間生效的新訂準則或詮釋除外。已頒佈但尚未於2021年1月1日開始的會計年度生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載列於本文件附錄一會計師報告附註28。

影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績及財務狀況受到及將繼續受諸多因素的影響，包括本文件中「風險因素」所載該等因素以及以下討論的該等因素：

在管建築面積

於往績記錄期間，我們大部分收入自物業管理服務產生，於2018年、2019年及2020年12月31日以及截至2020年及2021年3月31日止三個月分別為人民幣162.8百萬元、人民幣180.5百萬元、人民幣204.0百萬元、人民幣46.6百萬元及人民幣60.2百萬元，分別約佔同期我們總收入的57.7%、56.2%、50.6%、64.9%及57.7%。因此，我們的業務及經營業績取決於我們維持並增加在管建築面積的能力，繼而受我們取得新的及重續現有物業管理服務協議的能力所影響。於往績記錄期間，我們的在管建築面積穩定增長，於2018年、2019年及2020年12月31日以及截至2021年3月31日止三個月分別為9.9百萬平方米、10.7百萬平方米、15.4百萬平方米及17.9百萬平方米。

於往績記錄期間，我們所管理的大部分項目乃由魯商發展集團開發。於2018年、2019年及2020年以及截至2021年3月31日止三個月，就魯商發展集團開發的物業提供的物業管理服務產生的收入分別為人民幣160.7百萬元、人民幣178.1百萬元、人民幣197.9百萬元及人民幣55.1百萬元，分別佔同期我們自物業管理服務產生的總收入的98.8%、98.7%、97.0%及91.6%。我們已作出不懈努力來擴大我們包括獨立第三方在內

的客戶群，以期從其他來源獲得額外收入及多元化我們的項目組合。因此，於往績記錄期間，由獨立第三方開發的物業在管建築面積經歷整體增長。因此，於往績記錄期間，獨立第三方產生的收入佔我們物業管理服務產生的總收入的百分比整體上升。由獨立第三方開發的項目數目日益增加使我們的項目組合多元化，並將有助於推動我們的收入及利潤的持續增長。然而，有關進一步討論，請參閱「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們無法向　閣下保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務合約或重續我們與物業開發商（包括魯商發展集團及我們的關聯方）或其他有關實體的現有物業管理服務合約，或根本無法取得或重續該等合約」。

我們的品牌及定價能力

我們的財務狀況及經營業績受我們持續保持或增加我們就我們的服務收取的費率的能力所影響，這部分受我們在中國物業管理行業內的品牌知名度及定位所影響。我們利用我們的品牌進行服務定價並計及物業的特徵、項目規模、位置、市價、我們的預算、目標利潤率、業主及住戶狀況和我們服務的範圍及質量等因素。此外，我們亦平衡多項考慮因素，包括競爭力、盈利能力以及我們塑造和維持作為優質物業管理服務提供商形象的能力。我們有效平衡上述考慮因素的能力對我們財務狀況及經營業績至關重要。

我們的定價能力會嚴重影響我們的經營業績。我們下文所載為參考於往績記錄期間物業管理服務的平均物業管理費波動對期內收入及利潤以及全面收入總額的敏感度分析，僅供說明之用。下述敏感度分析說明在所有其他因素保持不變的情況下，假設物業管理服務的平均物業管理費下降對我們收入及利潤以及全面收入總額的影響：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2020年**	**2021年**
	（人民幣千元）	*（人民幣千元）*	*（人民幣千元）*	*（人民幣千元）（未經審核）*	*（人民幣千元）*
物業管理服務業務收入	162,758	180,475	204,001	46,623	60,155

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
				(未經審核)	
年／期內利潤及全面收入總額	24,466	28,934	45,362	11,002	12,538
假設我們的平均物業管理費下降5%					
物業管理服務業務收入減少	8,138	9,024	10,200	2,331	3,008
年／期內利潤及全面收入總額減少[1]	6,103	6,768	7,650	1,748	2,255
假設我們的平均物業管理費下降10%					
物業管理服務業務收入減少	16,276	18,048	20,400	4,662	6,016
年／期內利潤及全面收入總額減少[1]	12,207	13,535	15,300	3,497	4,511

附註：

(1) 對年／期內利潤及全面收入總額的影響乃假設年／期內的企業所得稅稅率為25.0%計算。

我們致力於不斷標準化及提升物業管理服務，而我們可能不時面臨成本增加。作為對策，我們努力在重續到期物業管理服務協議時保持或提高物業管理費率以保持或提高我們的利率。我們提高費率的能力將受我們維持及提升我們品牌的能力以及相關中國部門施加的任何定價控制措施所影響。我們亦努力提升管理效率從而降低成本。

業務組合

於往績記錄期間，我們的財務狀況及經營業績受到我們業務組合的影響。我們的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務三條業務線的利潤率各不相同。我們三條業務線收入貢獻結構的任何變化或任何業務線的利潤率變化均可能對我們的整體毛利率產生相應的影響。

一般而言，於往績記錄期間，我們非業主增值服務的毛利率高於我們物業管理服務及社區增值服務的毛利率。於往績記錄期間，我們非業主增值服務的毛利率相對較高主要是由於非業主增值服務的交付前服務及設計服務的勞動密集度低於物業管理服務及社區增值服務。有關往績記錄期間我們毛利率波動的更多討論，請參閱「－若干綜合損益及其他全面收入表項目的說明－毛利及毛利率」。

緩解勞工成本上升影響的能力

由於物業管理為勞動密集型，勞工成本構成我們銷售成本的重大部分。於往績記錄期間，我們的勞工成本由於我們的業務擴張、平均薪資增加及勞工市價增加而大幅上升。於2018年、2019年及2020年及截至2020年及2021年3月31日止三個月，我們銷售成本項下的勞工成本分別為人民幣86.8百萬元、人民幣116.3百萬元、人民幣120.6百萬元、人民幣25.2百萬元及人民幣31.4百萬元，分別佔我們同期銷售成本的36.8%、43.9%、37.3%、46.0%及38.9%。為應對不斷上升的勞工成本，我們繼續實施多項成本控制措施，包括(i)採用技術解決方案來替代人力及控制勞工成本；(ii)利用內部營運平台優化營運效率；及(iii)優化資源分配以降低我們的人均成本。

稅務政策變動

我們的營運須繳納中國企業所得稅、增值稅及其他地方稅項。於2018年、2019年及2020年及截至2020年及2021年3月31日止三個月，我們按所得稅開支除以除稅前利潤計算的實際所得稅稅率分別約為27.6%、27.4%、23.0%、23.4%及24.4%。中國的一般企業所得稅稅率為25%。自2020年以來，本集團旗下於中國的若干成員公司享有優惠所得稅。有關更多資料，請參閱「－若干綜合損益及其他全面收入表項目的說明－所得稅開支」。倘該等附屬公司目前享有的優惠所得稅待遇出現任何重大不利變動，我們的盈利能力可能會受到重大不利影響。

競爭

根據中指院報告，作為物業管理分部的知名企業，我們主要與大型全國品牌和本地物業管理公司競爭。近年來，我們就魯商發展集團項目獲得的在管建築面積佔我們總體組合的百分比有所下降，而我們就外拓項目獲得的在管建築面積的百分比有所上升。這表明，儘管我們享有魯商發展集團的支持，我們亦能獨立搜尋及把握市場機會。有關更多資料，請參閱「業務－競爭」及「行業概覽」。我們與競爭對手有效競爭及繼續鞏固我們市場地位的能力取決於我們提升我們競爭優勢及成功實施我們的增長策略的能力。倘我們無法有效競爭及增加我們的在管建築面積，我們可能會失去現有市場地位及遭受收入下滑及盈利能力下降。

重大會計政策、判斷及估計

當審閱我們的歷史財務資料時， 閣下應考慮(i)我們的重大會計政策、(ii)影響此類政策應用的判斷及其他不確定性，以及(iii)呈報結果對條件及假設變動的敏感性。我們的重大會計政策、判斷及估計對理解我們的財務狀況及經營業績尤為重要，詳情載於本文件附錄一會計師報告中的附註2及3。下文載列為我們認為涉及編製財務報表時使用的最重大估計及判斷的會計政策及估計。

收入確認

收入於產品或服務的控制權轉讓予客戶時或承租人有權使用資產時確認，確認金額為我們預期有權收取的承諾代價，其中不包括代第三方收取的款項。收入不包括增值稅或其他銷售稅項，並於扣減任何交易折扣後計算。

我們提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

(i) *物業管理服務*。對於物業管理服務，我們就所提供的服務按年、按季或按月收取固定費用，並將我們有權開具發票及與已履約價值直接對應的金額確認為收入。對於按包幹制管理（其中我們作為當事人，並負責向業主提供

物業管理服務）的物業產生的物業管理服務收入，我們有權按已收或應收物業管理服務費的價值確認收入，並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

(ii) *非業主增值服務*。非業主增值服務主要包括前期物業管理服務、設計服務、景觀美化服務、交付前服務及維修保養服務、物業交易協助服務等其他定製服務。我們與客戶商定各項服務的價格。對於除景觀美化服務外的非業主增值服務，我們於提供相關服務時確認收入。對於景觀美化服務，我們根據完全達致履約責任的進度於合約期間確認收入。完全達致履約責任的進度（為反映預期有權收取代價的金額並取決於合約的性質）主要參考以下各項計量：(a)當時已完成工程產生的合約成本佔各合約估計總合約成本的比例；或(b)已完成合約工程的實際比例。

(iii) *社區增值服務*。對於主要與向我們管理物業的業主及住戶提供服務有關的社區增值服務（包括社區空間及資源管理服務、停車位管理服務、水電管理服務及定製化垃圾清理和家政服務等社區生活服務），收入於提供相關社區增值服務時確認。交易付款於社區增值服務提供予客戶時即時到期。

利息收入

利息收入於其產生時按實際利率法確認。就按攤銷成本計量且並無信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的賬面總值。就信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產攤銷成本（即賬面總值扣除虧損撥備）。

政府補助

政府補助於合理確定將會收取且我們符合隨附條件時初步在財務狀況表內確認。有關補償我們開支的補助於有關開支產生期間有系統地在損益確認為收入。有關補償

我們資產成本的補助初步確認為遞延收入，並於資產的可使用年期以於其他收入確認的方式按直線法於損益內攤銷。

金融工具及合約資產的信貸虧損

我們就按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、貿易應收款項及應收票據、其他應收款項以及應收關聯方款項)及合約資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備。

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損計量為所有預期現金差額(即我們根據合約應收的現金流量與我們預期收取的現金流量之間的差額)的現值。

如貼現影響屬重大，則預期現金差額使用下列貼現率進行貼現：

- 固定利率金融資產、貿易應收款項及應收票據、其他應收款項及合約資產：初始確認時釐定的實際利率或其概約數；

- 可變利率金融資產：當期實際利率。

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為我們面臨信貸風險的最長合約期間。

於計量預期信貸虧損時，我們考慮毋須付出不必要成本或努力即可獲得的合理及可支持的資料。該等資料包括有關過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損按下列基準之一計量：

- 12個月預期信貸虧損：該等虧損為預期自報告日期後12個月內可能發生的違約事件產生的虧損；及

- 整個存續期預期信貸虧損：該等虧損為預期自應用預期信貸虧損模型的項目的預期可使用年期內可能發生的所有違約事件產生的虧損。

貿易應收款項及合約資產的虧損撥備總是按等於整個存續期預期信貸虧損的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損於報告日期使用基於我們歷史信貸虧損經驗的撥備矩陣進行估計，並就債務人特有的因素及當前和預測整體經濟狀況的評估作出調整。

對於所有其他金融工具，除非金融工具自初始確認以來信貸風險出現大幅增加，否則我們確認等於12個月預期信貸虧損金額的虧損撥備，而如信貸風險出現大幅增加，則虧損撥備按等於整個存續期預期信貸虧損的金額計量。

所得稅

期內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動乃於損益確認，惟與於其他全面收入確認或直接於權益確認的項目有關則除外，在該等情況下，相關稅項金額分別於其他全面收入確認或直接於權益確認。

即期稅項為期內應課稅收入的預期應繳稅項（採用於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計算）及有關往期應繳稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可扣稅及應課稅暫時差額產生，即就財務申報而言的資產及負債的賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦可由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

若干綜合損益及其他全面收入表項目的説明

下表載列所示期間我們的綜合損益及其他全面收入表項目的概要。以下呈列的歷史業績未必顯示任何未來年／期內的預期業績指標。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2020年**	**2021年**
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)(未經審核)*	*(人民幣千元)*
收入	282,033	321,145	402,844	71,840	104,183
銷售成本	(235,757)	(265,122)	(323,223)	(54,816)	(80,667)
毛利	46,276	56,023	79,621	17,024	23,516
其他(虧損)／收入淨額	(343)	998	1,836	124	415
行政及其他費用	(15,892)	(21,994)	(27,258)	(3,426)	(7,352)
確認金融資產的預期信貸虧損	(700)	(220)	(205)	(954)	(1,045)
經營利潤	29,341	34,807	53,994	12,768	15,534
財務收入	4,432	5,021	5,773	1,594	3,584
財務成本	–	–	(878)	–	(2,541)
財務收入淨額	4,432	5,021	4,895	1,594	1,043
除税前利潤	33,773	39,828	58,889	14,362	16,577
所得税	(9,307)	(10,894)	(13,527)	(3,360)	(4,039)
年／期內利潤及全面收入總額	24,466	28,934	45,362	11,002	12,538
下列應佔利潤及全面收入總額：					
本公司權益股東	24,466	28,934	45,302	11,002	12,764
非控股權益	–	–	60	–	(226)
年／期內利潤及全面收入總額	**24,466**	**28,934**	**45,362**	**11,002**	**12,538**

收入

於往績記錄期間，我們的收入主要來自以下三條業務線，即：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
							(未經審核)			
物業管理服務	162,758	57.7	180,475	56.2	204,001	50.6	46,623	64.9	60,155	57.7
非業主增值服務	47,125	16.7	70,963	22.1	119,884	29.8	16,444	22.9	27,086	26.0
社區增值服務	72,150	25.6	69,707	21.7	78,959	19.6	8,773	12.2	16,942	16.3
總計	282,033	100.0	321,145	100.0	402,844	100.0	71,840	100.0	104,183	100.0

物業管理服務所得收入

我們的物業管理服務主要包括保潔、秩序維護、綠化、維修保養服務、公共區域維護及其他物業管理相關服務。我們於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年3月31日止三個月的物業管理服務所得收入分別佔我們總收入的57.7%、56.2%、50.6%、64.9%及57.7%。收入增加主要受我們的在管總建築面積因我們業務擴張而增加所推動。於往績記錄期間，我們的在管總建築面積穩定增長，於2018年、2019年及2020年12月31日以及截至2020年及2021年3月31日止三個月，分別約為9.9百萬平方米、10.7百萬平方米、15.4百萬平方米、10.8百萬平方米及17.9百萬平方米。

物業管理費按包幹制或酬金制收取。於往績記錄期間，我們按包幹制收取所有在管物業的物業管理費。根據中指院的資料，在中國收取物業管理費的主流方式為包幹制收費模式。包幹制可省去業主與住戶對大額支出的若干集體決策程序，而酬金制收

費模式要求進行該等程序。包幹制收費模式的另一優勢為其激勵物業管理公司優化成本架構及精簡彼等的業務營運，從而提高盈利能力，有助於中國物業管理行業整體發展。我們預期按包幹制收取的物業管理費於可見未來將繼續佔我們物業管理服務收入的絕大部分。

於往績記錄期間，我們的大部分物業管理服務所得收入來自管理魯商發展集團開發的物業。於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年3月31日止三個月，向魯商發展集團開發的物業提供的物業管理服務所得收入分別為人民幣160.7百萬元、人民幣178.1百萬元、人民幣197.9百萬元、人民幣46.6百萬元及人民幣55.1百萬元，分別約佔同期我們物業管理服務所得總收入的98.8%、98.7%、97.0%、100.0%及91.6%。於往績記錄期間，我們管理魯商發展集團開發的物業所得總收入所佔百分比有所下降，主要是由於我們持續努力擴大我們的客戶群以及管理更多獨立第三方開發的物業所致。

下表載列按物業開發商類型劃分於所示期間的物業管理服務所得收入以及截至所示日期的在管建築面積的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度									截至3月31日或截至該日止三個月					
	2018年			2019年			2020年			2020年			2021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		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)*	*(%)*	*(千平方米)*	*(人民幣千元)(未經審核)*	*(%)*	*(千平方米)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
魯商發展集團開發的物業[1]	9,808	160,731	98.8	10,719	178,147	98.7	11,839	197,943	97.0	10,733	46,623	100.0	11,839	55,072	91.6
關聯方開發的項目[2]	–	–	–	–	–	–	951	1,125	0.6	–	–	–	951	2,307	3.8
獨立第三方開發的物業[3]	140	2,027	1.2	24	2,328	1.3	2,658	4,933	2.4	24	–	–	5,103	2,776	4.6
總計	9,948	162,758	100.0	10,742	180,475	100.0	15,447	204,001	100.0	10,757	46,623	100.0	17,892	60,155	100.0

(1) 指魯商發展集團單獨開發或魯商發展集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業(魯商發展集團於其中持有控股權益)。

(2) 指山東商業集團開發及控制的物業，魯商發展集團除外。

(3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

於截至2020年3月31日止三個月，我們物業管理服務的全部收入均來自於魯商發展集團。於截至2020年3月31日止三個月，我們管理一個由獨立第三方開發的面積為24,000平方米的商業物業，但並無從中產生任何收入。該商業物業於截至2020年3月31日止三個月由於COVID-19疫情之緣故長時間處於關閉。為繼續我們與該商業物業業主的合作，我們豁免了該物業2020年第一季度的物業管理費。該豁免是考慮到2020年COVID-19情況而作出的一次性安排。我們自2020年4月起重新收取該物業的物業管理費。

於往績記錄期間，我們的大部分物業管理服務所得收入源自住宅物業，於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年3月31日止三個月分別佔我們物業管理服務所得總收入的68.8%、70.0%、71.4%、72.5%及66.8%。管理住宅物業所產生收入的佔比由2018年的68.8%增加至2019年的70.0%，並進一步增加至2020年的71.4%，主要是由於魯商發展集團開發的住宅物業在管建築面積增加所致。管理住宅物業所產生收入的佔比由截至2020年3月31日止三個月的72.5%減少至2021年同期的66.8%，主要是由於我們持續多元化非住宅物業組合(例如商業物業、城市道路、學校、主題小鎮、醫院、銀行及產業園)的努力所致。

下表載列按物業類型劃分於所示期間的物業管理服務所得收入以及截至所示日期的在管建築面積的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度									截至3月31日或截至該日止三個月					
	2018年			2019年			2020年			2020年			2021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		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)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元)(未經審核)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)
住宅物業	8,155	112,058	68.8	8,989	126,339	70.0	11,501	145,586	71.4	10,757	33,783	72.5	11,594	40,196	66.8
非住宅物業															
商業物業	1,793	50,700	31.2	1,753	54,136	30.0	2,104	57,585	28.2	9,003	12,840	27.5	2,104	17,131	28.5
其他[1]	–	–	–	–	–	–	1,843	830	0.4	1,754	–	–	4,194	2,828	4.7
總計	**9,948**	**162,758**	**100.0**	**10,742**	**180,475**	**100.0**	**15,447**	**204,001**	**100.0**	**10,757**	**46,623**	**100.0**	**17,892**	**60,155**	**100.0**

(1) 主要包括市政設施(例如城市道路)、學校、主題小鎮、醫院、銀行及產業園。

於往績記錄期間，我們在山東省、北京及哈爾濱三大地區管理物業。下表載列按地區劃分於所示期間的物業管理服務所得收入以及截至所示日期的在管建築面積的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度									截至3月31日或截至該日止三個月					
	2018年			2019年			2020年			2020年			2021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		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)*	*(%)*	*(千平方米)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(千平方米)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
										(未經審核)					
山東省	8,378	134,667	82.7	8,845	148,050	82.0	13,347	168,247	82.5	8,858	37,834	81.1	15,898	50,374	83.7
北京	188	10,032	6.2	188	9,923	5.5	188	9,928	4.9	188	2,528	5.4	188	2,575	4.3
哈爾濱	1,382	18,059	11.1	1,710	22,502	12.5	1,912	25,826	12.7	1,710	6,261	13.4	1,912	7,206	12.0
總計	**9,948**	**162,758**	**100.0**	**10,742**	**180,475**	**100.0**	**15,447**	**204,001**	**100.0**	**10,757**	**46,623**	**100.0**	**17,892**	**60,155**	**100.0**

非業主增值服務所得收入

我們向非業主(主要為物業開發商)提供增值服務，主要包括(i)景觀美化服務；(ii)設計服務；(iii)前期物業管理服務；(iv)交付前服務；及(v)其他定製服務，例如維修保養服務及物業交易協助服務。詳情請參閱本文件「業務－非業主增值服務」。下表載列按業務線劃分於所示期間非業主增值服務所得收入的明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
							(未經審核)			
設計服務	12,028	25.5	22,965	32.4	25,324	21.1	4,053	24.6	7,424	27.4
景觀美化服務	4,784	10.2	8,938	12.6	33,184	27.7	1,543	9.4	7,439	27.5
前期物業管理服務	18,620	39.5	23,892	33.7	27,817	23.2	5,706	34.7	6.752	24.9
交付前服務	5,724	12.1	9,621	13.6	19,247	16.1	2,953	18.0	2,033	7.5
其他定製服務	5,969	12.7	5,547	7.8	14,312	11.9	2,189	13.3	3,438	12.7
總計	**47,125**	**100.0**	**70,963**	**100.0**	**119,884**	**100.0**	**16,444**	**100.0**	**27,086**	**100.0**

我們的非業主增值服務收入由2018年的人民幣47.1百萬元增加至2019年的人民幣71.0百萬元，主要是由於：(i)設計服務收入隨著我們持續努力擴大服務範圍而增加；

及(ii)交付前服務收入主要因魯商發展集團開發的物業交付增加而增加。我們的非業主增值服務收入由2019年的人民幣71.0百萬元增加至2020年的人民幣119.9百萬元，主要是由於：(i)景觀美化服務收入因我們擴大服務範圍加入園林工程服務而增加；及(ii)交付前服務收入主要因魯商發展集團開發的物業交付增加而增加。我們的非業主增值服務收入由截至2020年3月31日止三個月的人民幣16.4百萬元增加至截至2021年3月31日止三個月的人民幣27.1百萬元，主要是由於景觀美化服務收入隨著我們持續擴展園林工程服務而增加。

社區增值服務所得收入

我們向我們所管理物業的業主及住戶提供社區增值服務。我們的社區增值服務主要包括(i)停車位管理服務；(ii)社區生活服務；(iii)水電費管理；及(iv)社區空間及資源管理服務。我們的社區增值服務整體上隨著我們的業務擴張及在管建築面積持續增長而增加。下表載列按業務線劃分於所示期間我們社區增值服務所得收入的明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
							(未經審核)			
停車位管理服務	19,014	26.4	22,963	32.9	30,293	38.4	4,683	53.4	7,508	44.3
社區生活服務	23,246	32.2	12,755	18.3	14,528	18.4	1,156	13.2	5,345	31.5
水電管理服務	23,669	32.8	26,487	38.0	26,643	33.7	2,162	24.6	2,659	15.7
社區空間及資源管理服務	6,221	8.6	7,502	10.8	7,495	9.5	772	8.8	1,430	8.4
總計	**72,150**	**100.0**	**69,707**	**100.0**	**78,959**	**100.0**	**8,773**	**100.0**	**16,942**	**100.0**

銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)勞工成本，(ii)水電費，(iii)維護、綠化、保潔、秩序維護及垃圾處理費用，(iv)景觀美化成本，(v)辦公室費用，及(vi)設計成本。

下表載列於所示期間我們銷售成本組成成分：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)(未經審核)*	*(人民幣千元)*
勞工成本	86,841	116,265	120,568	25,215	31,389
水電費	26,934	30,331	28,106	5,875	7,324
維護、綠化、保潔、秩序維護及垃圾處理費用	94,203	96,952	116,425	19,646	30,199
景觀美化成本	1,171	1,499	25,011	352	6,606
辦公室費用	10,755	10,537	16,699	1,713	1,335
設計成本	1,245	1,206	2,999	141	1,067
其他(1)	14,608	8,332	13,415	1,874	2,747
總計	**235,757**	**265,122**	**323,223**	**54,816**	**80,667**

(1) 主要指停車成本、稅項及附加以及折舊及攤銷費用。

於往績記錄期間，我們銷售成本的主要組成部分為(i)勞工成本、(ii)維護、綠化、保潔、秩序維護及垃圾處理費用，及(iii)景觀美化成本。於往績記錄期間，我們的勞工成本增加主要是由於僱員人數及僱員薪酬水平增加所致。於往績記錄期間，維護、綠化、保潔、秩序維護及垃圾處理費用增加與我們的業務擴張大致相符。景觀美化成本的增加主要是由於我們擴展景觀美化服務範圍加入園林工程服務所致。

由於物業管理行業屬勞動密集型，故我們於往績記錄期間的絕大部分銷售成本為可變成本(視乎(其中包括)勞工成本的波動而變動)，於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年3月31日止三個月分別佔我們銷售成本的36.8%、43.9%、37.3%、46.0%及38.9%。因此，我們認為，於往績記錄期間的所有銷售成本(折舊及攤銷費用除外)均為可變成本。於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年3月31日止三個月，折舊及攤銷費用分別約佔我們銷售成本總額的0.5%、0.5%、0.4%、

0.5%及0.5%。僅供說明，假設僱員福利費用增加1%而所有其他因素保持不變，我們於2018年、2019年及2020年各年以及截至2020年及2021年3月31日止三個月的毛利率將分別下降0.4%、0.5%、0.5%、0.6%及0.5%以內。

下表載列於所示期間按業務線劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2020年**	**2021年**
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)(未經審核)*	*(人民幣千元)*
物業管理服務	147,109	166,335	181,311	39,747	49,749
非業主增值服務	31,181	44,830	82,027	8,427	18,006
社區增值服務	57,467	53,957	59,885	6,642	12,912
總計	**235,757**	**265,122**	**323,223**	**54,816**	**80,667**

毛利及毛利率

於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年3月31日止三個月的整體毛利率分別為16.4%、17.4%、19.8%、23.7%及22.6%。我們的整體毛利率受我們各個業務線所得綜合收入的影響。下表載列於所示期間我們按業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2018年		**2019年**		**2020年**		**2020年**		**2021年**	
	毛利	**毛利率**	**毛利**	**毛利率**	**毛利**	**毛利率**	**毛利**	**毛利率**	**毛利**	**毛利率**
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)(未經審核)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
物業管理服務	15,649	9.6	14,140	7.8	22,690	11.1	6,876	14.7	10,406	17.3
非業主增值服務	15,944	33.8	26,133	36.8	37,857	31.6	8,017	48.8	9,080	33.5
社區增值服務	14,683	20.4	15,750	22.6	19,074	24.2	2,131	24.3	4,030	23.8
總計	**46,276**	**16.4**	**56,023**	**17.4**	**79,621**	**19.8**	**17,024**	**23.7**	**23,516**	**22.6**

物業管理服務

我們物業管理服務的毛利率受魯商發展集團及獨立第三方所開發物業應佔的收入及在管建築面積百分比的影響。我們物業管理服務的毛利率亦受我們就物業管理服務收取的物業管理費及提供有關服務承擔的銷售成本的綜合影響。

下表載列於所示期間按物業開發商劃分的物業管理服務的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
							(未經審核)			
魯商發展集團開發的物業	15,864	9.9	14,320	8.0	23,487	11.9	6,938	14.9	10,425	18.9
關聯方開發的項目	–	–	–	–	(49)	(4.4)	–	–	(166)	(7.2)
獨立第三方開發的物業	(215)	(10.6)	(180)	(7.7)	(748)	(15.2)	(62)	0.0	147	5.3
總計	15,649	9.6	14,140	7.8	22,690	11.1	6,876	14.7	10,406	17.3

我們物業管理服務的毛利率由2018年的9.6%下降至2019年的7.8%，主要由於2019年我們的僱員福利及薪酬增加導致該業務線的毛利減少。物業管理服務的毛利率由2019年的7.8%上升至2020年的11.1%，主要由於魯商發展集團開發的物業應佔毛利增加。毛利增加主要由於(i)魯商發展集團開發的物業在管建築面積由截至2019年12月31日的10.7百萬平方米增加至截至2020年12月31日的11.8百萬平方米；(ii)我們在擴張業務的過程中實現了更大的規模經濟。物業管理服務的毛利率由截至2020年3月31日

止三個月的14.7%上升至2021年同期的17.3%，主要由於(i)魯商發展集團開發的物業在管建築面積由截至2020年3月31日的10.7百萬平方米增加至截至2021年3月31日的11.8百萬平方米以及(ii)我們在擴張業務的過程中實現了更大的規模經濟。

我們管理由魯商發展集團開發的項目的毛利率遠高於管理由我們的關聯方以及獨立第三方開發的項目的毛利率。我們於2020年和截至2021年3月31日止三個月為我們的關聯方開發的項目提供物業管理服務出現毛損，主要由於我們管理我們的關聯方開發的項目數量有限，在這些項目的早期運營階段產生的成本相對較高。我們於2018年、2019年和2020年以及截至2021年3月31日止三個月為獨立第三方開發的項目提供物業管理服務出現毛損，主要因為我們管理獨立第三方開發的某些公共設施，而管理該等早期的公共設施的成本相對較高。這些物業的平均物業管理費較魯商發展集團所開發的物業低。2021年，我們以較高的平均物業管理費獲得獨立第三方開發的新項目。因此，我們為獨立第三方開發的物業提供的物業管理服務於截至2021年3月31日止三個月內實現盈利。

平均物業管理費

我們物業管理服務的毛利率受我們就物業管理服務收取的物業管理費影響。我們的平均物業管理費一般為按我們就物業管理服務收取的每項物業的計算收益建築面積計算的加權平均物業管理費。

下表載列於所示期間按物業開發商、物業類型及區域劃分的我們所管理物業的物業管理服務的平均物業管理費：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	(每月每平方米人民幣元)				
				(未經審核)	
按物業開發商：					
魯商發展集團[1]	2.17	2.18	2.24	2.24	2.24
關聯方[2]	–	–	0.86	0.86	0.86

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	(每月每平方米人民幣元)				
				(未經審核)	
獨立第三方[3]	–	–	0.68	0.68	0.69
按物業類型：					
住宅物業	1.84	1.85	1.71	1.86	1.69
商業物業	4.00	3.97	4.28	4.27	4.30
其他	–	–	0.61	–	0.64
按區域：					
山東省	2.16	2.17	1.69	2.24	1.68
其他地區	2.23	2.21	2.21	2.21	2.21
整體平均物業管理費	**2.17**	**2.18**	**1.75**	**2.24**	**1.74**

(1) 指由魯商發展集團單獨開發或由魯商發展集團與獨立第三方物業開發商共同開發且魯商發展集團持有其中控股權益的物業。

(2) 指山東商業集團(魯商發展集團除外)開發及控制的物業。

(3) 指由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

於2018年及2019年，我們的整體平均物業管理費保持穩定，分別為每月每平方米人民幣2.2元及每月每平方米人民幣2.2元。我們的平均物業管理費由2019年的每月每平方米人民幣2.2元下降至2020年的每月每平方米人民幣1.8元。下降主要是因為我們在2020年開始為毛利率較低的物業提供物業管理服務，包括由我們的關聯方和獨立第三方開發的項目。2020年和截至2021年3月31日止三個月，我們的平均物業管理費保持相對穩定在每月每平方米人民幣1.8元和每月每平方米人民幣1.7元。

我們管理由魯商發展集團開發的物業的平均物業管理費普遍高於管理由我們的關聯方及獨立第三方開發的物業的平均物業管理費。平均物業管理費較高主要是因為往績記錄期間內我們管理的由魯商發展集團開發的物業中商業物業的比例升高，而我們通常就商業物業收取更高的物業管理費。

非業主增值服務

於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年3月31日止三個月，我們非業主增值服務的毛利率分別為33.8%、36.8%、31.6%、48.8%及33.5%。非業主增值服務的毛利率由2018年的33.8%增加至2019年的36.8%，主要由於通常具有較高毛利率的交付前服務的收入貢獻增加。交付前服務通常較非業主增值服務項下的其他服務的勞動密集程度較低，因為我們能夠為多個項目分配人力。我們非業主增值服務的毛利率從2019年的36.8%降至2020年的31.6%，並由截至2020年3月31日止三個月的48.8%降至2021年同期的33.5%，主要是由於我們景觀美化服務的毛利率大幅下降。我們景觀美化服務的毛利率降低主要是由於我們開展園林工程服務。於2018年及2019年，我們主要提供景觀管理服務(如景觀維護服務)，無需大量人力。自2020年起，我們開始提供園林工程服務，於建設過程中需要更多人力。由於其勞動密集型性質，我們通常將園林工程服務分包予第三方分包商。由於我們在2020年才開始園林工程服務，我們的經營歷史相對較短，因此我們對第三方分包商的議價能力不強。因此，園林工程服務的毛利率低於景觀管理服務的毛利率。

社區增值服務

於2018年、2019年及2020年12月31日以及截至2020年及2021年3月31日止三個月，我們社區增值服務的毛利率分別為20.4%、22.6%、24.2%、24.3%及23.8%。我們社區增值服務的毛利率從2018年的20.4%增至2019年的22.6%，主要是由於停車位管理服務的毛利率增加。我們於2019年通過增加所管理停車場的數量來擴大我們的停車位管理服務。新增管理停車場均位於經濟較發達的城市，包括濟南。因此，我們能夠從停車費中獲得更多收入，特別是來自訪客的臨時停車費。我們社區增值服務的毛利率從2019年的22.6%增加至2020年的24.2%，主要由於我們於通常停車費較高的商業物業管理的停車位數量增加導致停車位管理服務的毛利率增加。我們社區增值服務的毛利率從截至2020年3月31日止三個月的24.3%降至2021年同期的23.8%，主要是由於社區空間及資源管理服務的毛利率下降，主要由於為增加社區空間及資源管理服務的服務費而升級公共區域及廣告位，導致產生額外費用所致。

其他收入／(虧損)淨額

我們的其他收入／(虧損)主要包括(i)政府補助及(ii)出售物業、廠房及設備的收益／(虧損)淨額。我們於2019年錄得其他收入人民幣1.0百萬元，而2018年為虧損人民幣0.3百萬元，主要是由於因相關中國增值稅改革法規規定進項稅扣除導致增值稅增加，從而令政府補助增加。我們的其他收入由2019年的人民幣1.0百萬元增加至2020年的人民幣1.8百萬元，主要是由於為創造及維持當地就業崗位的政府補助增加，以及我們的增值稅增加。我們的其他收入由截至2020年3月31日止三個月的人民幣0.1百萬元增加至截至2021年3月31日止三個月的人民幣0.4百萬元，主要由於增值稅增加導致政府補助增加。

下表載列於所示期間我們其他收入／(虧損)的明細：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2020年**	**2021年**
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)(未經審核)*	*(人民幣千元)*
政府補助	15	1,202	2,106	171	414
出售物業、廠房及設備的(虧損)／收益淨額	(38)	38	(11)	3	–
其他[1]	(320)	(242)	(259)	(50)	1
	(343)	**998**	**1,836**	**124**	**415**

(1) 主要指行政罰款。

行政及其他費用

我們的行政及其他費用主要包括(i)行政人員產生的僱員福利費用；(ii)差旅及招待費用；(iii)辦公室費用；(iv)銀行收費，主要包括銀行收取的交易費；及(v)與我們的設計服務有關的設計軟件研發的研發費用。於2018年、2019年及2020年及截至2020年及2021年3月31日止三個月，我們的行政費用分別為人民幣15.9百萬元、人民幣22.0百萬元、人民幣27.3百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣7.4百萬元。

下表載列按性質劃分於所示期間我們行政費用的明細：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)(未經審核)*	*(人民幣千元)*
僱員福利費用	9,774	13,228	16,124	2,188	4,605
差旅及招待費用	617	935	1,029	27	216
辦公室費用	4	330	457	34	187
銀行收費	581	704	763	115	149
折舊及攤銷費用	237	237	1,016	210	253
研發費用	2,143	3,914	3,411	447	914
其他(1)	2,536	2,646	4,458	405	1,028
總計	**15,892**	**21,994**	**27,258**	**3,426**	**7,352**

(1) 主要包括採購專業服務(包括審計服務和法律服務)及為我們的目標客戶組織服務演示活動的諮詢費以及其他活動費用。

確認金融資產的預期信貸虧損

我們確認的金融資產的預期信貸虧損主要是日常業務過程中就我們貿易應收款項計提的撥備。於2018年、2019年及2020年及截至2020年及2021年3月31日止三個月，我們分別錄得確認金融資產的預期信貸虧損人民幣0.7百萬元、人民幣0.2百萬元、人民幣0.2百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣1.0百萬元。我們確認的金融資產的預期信貸虧損由2018年的人民幣0.7百萬元減少至2019年的人民幣0.2百萬元，主要是由於我們加強對貿易應收款項的回收工作，誠如應收獨立第三方貿易應收款項減少所示。

財務收入淨額

於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年3月31日止三個月，我們分別錄得財務收入淨額人民幣4.4百萬元、人民幣5.0百萬元、人民幣4.9百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣1.0百萬元。

下表載列於所示期間我們財務收入的明細：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2020年**	**2021年**
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)(未經審核)*	*(人民幣千元)*
銀行／金融機構					
現金利息收入	125	214	133	51	159
其他墊款利息收入	4,307	4,807	5,640	1,543	3,425
財務收入	**4,432**	**5,021**	**5,773**	**1,594**	**3,584**
計息借款利息開支	–	–	(878)	–	(2,541)
財務收入淨額	**4,432**	**5,021**	**4,895**	**1,594**	**1,043**

所得稅開支

於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年3月31日止三個月，我們的實際所得稅率(按所得稅開支除以除稅前利潤計算)分別約為27.6%、27.4%、23.0%、23.4%及24.4%。本集團的若干成員公司因合資格作為高新企業而於往績記錄期間享有15%的優惠所得稅率。有關該等稅收政策的更多資料，請參閱「監管概覽－稅務法律法規－所得稅」。我們餘下的中國附屬公司於往績記錄期間按25%的法定所得稅稅率繳稅。於2018年、2019年及2020年及截至2020年及2021年3月31日止三個月，我們分別繳納稅項人民幣2.4百萬元、人民幣5.1百萬元、人民幣9.7百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣15.9百萬元。

我們根據企業所得稅法規定進行年度納稅申報，該法規定，企業應在年度終了之日起五個月內報送相關年度的年度納稅申報表(「企業所得稅年度納稅申報表」)，並結清任何最終應繳稅款。於2018年、2019年及2020年以及截至2021年3月31日止三個月，我們分別錄得計入損益的即期所得稅開支人民幣9.8百萬元、人民幣11.6百萬元、人民幣14.0百萬元及人民幣4.6百萬元。於2018年、2019年及2020年以及截至2021年3月31日止三個月，我們分別繳納所得稅人民幣2.4百萬元、人民幣5.1百萬元、人民

幣9.7百萬元及人民幣15.9百萬元。有關我們已付所得稅的更多詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註21。稅款與即期所得稅開支之間的差額主要是由於2018年至2020年編製稅務計算及我們歷史財務資料時確認收入及開支的時間差異所致。

如下文所述在編製2018年及2019年企業所得稅年度納稅申報表中採用應計制（定義見下文）進行稅務計算之前，我們根據相關年度的已收物業管理費金額及已付相關開支計算稅項（「現金制」）。我們最初採用現金制，而非應計制（定義見下文），主要是因為[負責編製我們納稅申報表的人員誤認為應按現金制根據獲得的收入來編製納稅申報表，而現金制與相關附屬公司過往的記賬方式一致。根據相關中國規定，原則上，稅項計算的記賬賬目應基於向客戶交付貨物或提供服務所得收入的取得時間而確定（「應計制」），而不論付款或收款的時間；而增值稅計算方面的賬目則應基於發生應稅活動以及基於我們收到付款或我們已達到該基準並有權收取有關付款兩者中的較早時間確定。在就[**編纂**]編製歷史財務資料時識別出這一問題後，我們主動告知當地稅務部門並在編製我們2020年第三季度的納稅申報表時採用應計制。我們亦應用該項變更，以追溯採用應計制，並就有關變更導致的調整向相關稅務部門作出申報，以及繳納2018年1月1日至2020年1月1日期間少繳的稅項。於最後可行日期，我們已為所有相關中國附屬公司及分支辦事處全額繳納少繳所得稅及增值稅，以補足有關差額。

董事確認，截至本文件日期，我們並無因上述變更引致產生的任何未繳稅款或滯納金。考慮到(i)於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並未就所作的納稅申報而受到任何罰款；(ii)自識別出現金制相關問題以來，我們已在所得稅納稅申報表中採用應計制進行稅務計算；(iii)我們已作出稅項調整，以反映採用應計制進行稅務計算，並全額繳納少繳所得稅及增值稅；(iv)我們已就本公司諮詢相關稅務部門，經我們的稅務顧問告知，該等部門是向其諮詢有關稅務事宜的主管部門，並確認相關稅務部門概不反對我們的稅項調整，亦不反對我們的中國稅務顧問認為在作出有關納稅後將無未繳稅款或滯納金的觀點；(v)我們已取得相關稅務部門的確認函，經我們的中國法律顧問告知，該等部門是出具有關確認函的主管部門，而確認函中確認，於往績記錄期間概無未繳稅款及／或我們概無就上述納稅申報事宜而受到任何處罰；及(vi)我們的中國稅務顧問對相關納稅記錄及納稅申報的審核，我們的中國稅務顧問認為，由於我們已

自願作出稅項調整並全額繳納稅款，相關稅務部門因該稅務事宜而對我們處以任何滯納金或作出處罰的風險甚微。因此，董事認為上文所討論的納稅申報事宜將不會對我們的業務、財務表現及經營業績產生任何重大不利影響。

為防止再次發生類似事件，我們已實施下列加強內部控制措施：[(i)我們已採納一項稅務管理政策，該項政策明確規定對納稅申報採用應計制；(ii)我們要求我們的附屬公司及分公司收集並研究不時發佈及修訂的地方稅收法規和新政策；(iii)我們已制定未來培訓計劃，將定期安排相關僱員參加適用法律法規的培訓；及(iv)我們已於需要時不時進一步制定內部流程，以就稅務合規展開內部檢查，並將及時制定整改措施及方案、指派負責人、監督並審查整改進度，以確保遵守適用法律法規。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已支付所有適用的到期稅項，且與任何稅務部門概無任何糾紛或未決事宜。

經營業績

截至2021年3月31日止三個月與截至2020年3月31日止三個月相比較

收入

我們的總收入由截至2020年3月31日止三個月的人民幣71.8百萬元增加45.0%至截至2021年3月31日止三個月的人民幣104.2百萬元，主要是由於我們三條業務線產生的收入均有所增長，如下所述：

- *物業管理服務*。我們的物業管理服務收入由截至2020年3月31日止三個月的人民幣46.6百萬元增加29.0%至截至2021年3月31日止三個月的人民幣60.2百萬元，主要是由於我們的在管總建築面積由截至2020年3月31日的約10.7百萬平方米增加至截至2021年3月31日的約17.9百萬平方米，這是由於我們的持續業務擴張所致。

- *非業主增值服務*。我們的非業主增值服務收入由截至2020年3月31日止三個月的人民幣16.4百萬元增加64.7%至截至2021年3月31日止三個月的人民幣27.1百萬元，主要是由於擴大我們的景觀美化服務和設計服務。

- *社區增值服務*。我們的社區增值服務收入由截至2020年3月31日止三個月的人民幣8.8百萬元增加93.1%至截至2021年3月31日止三個月的人民幣16.9百萬元，主要是由於我們的整體業務擴張及在管建築面積不斷增長所致。

銷售成本

我們的總銷售成本由截至2020年3月31日止三個月的人民幣54.8百萬元增加47.2%至截至2021年3月31日止三個月的人民幣80.7百萬元，主要是由於(i)勞工成本因我們的持續業務擴張而增加；及(ii)維護、綠化、保潔、秩序維護及垃圾處理費用因我們在管物業數目增加而增加。

毛利及毛利率

由於以上所述，我們的總毛利由截至2020年3月31日止三個月的人民幣17.0百萬元增加38.1%至截至2021年3月31日止三個月的人民幣23.5百萬元，主要是由於我們的持續業務擴張及有效的成本控制措施所致。我們的毛利率從截至2020年3月31日止三個月的23.7%略微下降至截至2021年3月31日止三個月的22.6%。下降的主要原因是非業主增值服務的毛利率下降。

- *物業管理服務*。我們的物業管理服務毛利率由截至2020年3月31日止三個月的14.7%增加至截至2021年3月31日止三個月的17.3%，主要是由於(i)截至2021年3月31日止三個月的收入與2020年同期相比有所增加，因為我們於2020年因COVID-19疫情而提供了若干物業管理費減免；及(ii)向非住宅物業提供物業管理服務的收入增加，因為非住宅物業的平均物業管理費通常高於住宅物業的平均物業費。

- *非業主增值服務*。我們的非業主增值服務毛利率由截至2020年3月31日止三個月的48.8%減少至截至2021年3月31日止三個月的33.5%，主要是由於我們景觀美化服務的毛利率大幅下降。該下降的主要原因是擴張園林工程服務，其毛利率低於景觀管理服務。由於其勞動密集型性質，我們一般將園林工程服務分包給第三方分包商。由於我們於2020年4月開始園林工程

服務並於2021年繼續，我們的經營歷史相對較短令我們與第三方分包商的議價能力不強。因此，園林工程服務的毛利率低於我們的景觀管理服務，例如苗木管理和景觀維護。

- *社區增值服務*。我們的社區增值服務毛利率由截至2020年3月31日止三個月的24.3%減少至截至2021年3月31日止三個月的23.8%，主要是由於社區空間及資源管理服務的毛利率下降，主要由於為了增加社區空間及資源管理服務的服務費，升級公共區域及廣告位產生額外費用所致。

其他收入／(虧損)淨額

我們的其他收入由截至2020年3月31日止三個月的人民幣0.1百萬元大幅增加至截至2021年3月31日止三個月的人民幣0.4百萬元，主要是由於增值稅增加而導致政府補助增加。

行政及其他費用

我們的行政及其他費用由截至2020年3月31日止三個月的人民幣3.4百萬元增加114.6%至截至2021年3月31日止三個月的人民幣7.4百萬元，主要是由於我們的持續業務擴張導致行政人員產生的僱員福利費用增加。

確認金融資產的預期信貸虧損

截至2020年及2021年3月31日止三個月，我們確認金融資產的預期信貸虧損維持穩定，為人民幣1.0百萬元。

財務收入淨額

我們的財務收入淨額由截至2020年3月31日止三個月的人民幣1.6百萬元減少至截至2021年3月31日止三個月的人民幣1.0百萬元，主要是由於計息借款的利息成本所致。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2020年3月31日止三個月的人民幣3.4百萬元增加至截至2021年3月31日止三個月的人民幣4.0百萬元，主要是由於我們的除稅前利潤增加。

期內利潤

由於以上所述，我們的期內利潤由截至2020年3月31日止三個月的人民幣11.0百萬元增加至截至2021年3月31日止三個月的人民幣12.5百萬元。

2020年與2019年相比較

收入

我們的總收入由2019年的人民幣321.1百萬元增加25.4%至2020年的人民幣402.8百萬元，主要是由於我們三條業務線產生的收入均有所增長，如下所述：

- *物業管理服務*。我們的物業管理服務收入由2019年的人民幣180.5百萬元增加13.0%至2020年的人民幣204.0百萬元，主要是由於我們的在管總建築面積由截至2019年12月31日的約10.7百萬平方米增加至截至2020年12月31日的約15.4百萬平方米，這是由於我們的持續業務擴張所致。

- *非業主增值服務*。我們的非業主增值服務收入由2019年的人民幣71.0百萬元增加68.9%至2020年的人民幣119.9百萬元，主要是由於我們的業務擴張導致景觀美化服務產生的收入增加。

- *社區增值服務*。我們的社區增值服務收入由2019年的人民幣69.7百萬元增加13.3%至2020年的人民幣79.0百萬元，主要是由於我們的整體業務擴張及在管建築面積不斷增長所致，特別是由於停車位管理服務產生的收入增加所致。

銷售成本

我們的總銷售成本由2019年的人民幣265.1百萬元增加21.9%至2020年的人民幣323.2百萬元，主要是由於(i)我們開始提供園林工程服務導致景觀美化成本增加；及(ii)辦公室費用增加。

毛利及毛利率

由於以上所述，我們的總毛利由2019年的人民幣56.0百萬元增加42.1%至2020年的人民幣79.6百萬元，主要是由於我們的持續業務擴張及有效的成本控制措施所致。我們的毛利率由2019年的17.4%增加至2020年的19.8%，主要是由於我們的物業管理服務的毛利率增加。

- *物業管理服務*。我們的物業管理服務毛利率由2019年的7.8%增加至2020年的11.1%，主要是由於(i)作為COVID-19疫情舒緩措施的一部分，我們從地方政府獲豁免為僱員繳付部分社會保險供款；及(ii)我們的業務擴張帶來更好的規模經濟效益。

- *非業主增值服務*。我們的非業主增值服務毛利率由2019年的36.8%減少至2020年的31.6%，主要是由於我們景觀美化服務的利潤率大幅下降。我們景觀美化服務利潤率下降主要是由於我們於2020年開始景觀種植服務。

- *社區增值服務*。我們的社區增值服務毛利率由2019年的22.6%增加至2020年的24.2%，主要由於我們於通常停車費較高的商業物業管理的停車位數量增加導致停車位管理的毛利率增加。

其他收入╱(虧損)淨額

我們的其他收入由2019年的人民幣1.0百萬元大幅增加至2020年的人民幣1.8百萬元，主要是由於地方政府創造及維持當地就業而授出的補助增加，以及我們的增值稅增加。

行政及其他費用

我們的行政及其他費用由2019年的人民幣22.0百萬元增加23.9%至2020年的人民幣27.3百萬元，主要是由於(i)我們的持續業務擴張導致行政人員產生的僱員福利費用增加，及(ii)折舊及攤銷費用增加，因為我們購買了須進行折舊的物業作為辦公場所。

確認金融資產的預期信貸虧損

我們確認的金融資產的預期信貸虧損於2019年及2020年保持穩定，為人民幣0.2百萬元。

財務收入淨額

我們的財務收入淨額由2019年的人民幣5.0百萬元輕微減少至2020年的人民幣4.9百萬元，主要是由於計息借款的利息成本所致。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2019年的人民幣10.9百萬元增加至2020年的人民幣13.5百萬元，主要是由於我們的除稅前利潤增加。

年內利潤

由於以上所述，我們的年內利潤由2019年的人民幣28.9百萬元大幅增加至2020年的人民幣45.4百萬元。

2019年與2018年相比較

收入

我們的總收入由2018年的人民幣282.0百萬元增加13.9%至2019年的人民幣321.1百萬元，主要是由於我們的物業管理服務及非業主增值服務收入增加。

- *物業管理服務*。我們的物業管理服務收入由2018年的人民幣162.8百萬元增加10.9%至2019年的人民幣180.5百萬元，主要是由於我們的在管總建築面積由截至2018年12月31日的9.9百萬平方米增加至截至2019年12月31日的10.7百萬平方米，這是由於我們的業務擴張所致。

- *非業主增值服務*。我們的非業主增值服務收入由2018年的人民幣47.1百萬元增加50.6%至2019年的人民幣71.0百萬元，主要是由於我們擴大服務範圍導致設計服務產生的收入增加。

- *社區增值服務*。我們的社區增值服務收入由2018年的人民幣72.2百萬元減少3.4%至2019年的人民幣69.7百萬元，主要是由於來自社區生活服務的收入下降。

銷售成本

我們的總銷售成本由2018年的人民幣235.8百萬元增加12.5%至2019年的人民幣265.1百萬元，主要是由於勞工成本增加，而該等增加是由於我們擴張業務及努力提高服務質量以滿足客戶不斷變化的需求所致。

毛利及毛利率

由於以上所述，我們的總毛利由2018年的人民幣46.3百萬元增加21.1%至2019年的人民幣56.0百萬元，主要是由於來自非業主增值服務及社區增值服務的毛利增加。我們的毛利率由2018年的16.4%增加至2019年的17.4%，主要是由於我們的非業主增值服務及社區增值服務的毛利率增加。

- *物業管理服務*。我們的物業管理服務毛利率由2018年的9.6%略微減少至2019年的7.8%，主要是由於我們於2019年增加了僱員福利及薪酬，以提高僱員的滿意度。

- *非業主增值服務*。我們的非業主增值服務毛利率由2018年的33.8%增加至2019年的36.8%，主要是由於通常具有較高毛利率的交付前服務的收入貢獻增加。交付前服務通常較非業主增值服務項下的其他服務的勞動密集程度較低，因為我們能夠為多個項目分配人力。

- *社區增值服務*。我們的社區增值服務毛利率由2018年的20.4%增加至2019年的22.6%，主要是由於停車位管理服務的毛利率增加。我們於2019年通過增加所管理停車場的數量來擴大我們的停車位管理服務。新增管理停車場均位於級別較高的城市，包括濟南。因此，我們能夠從停車費中獲得更多收入，特別是來自訪客的臨時停車費。

其他收入╱(虧損)淨額

我們於2019年錄得其他收入人民幣1.0百萬元，而2018年為其他虧損人民幣0.3百萬元。2019年的其他收入主要是由於根據相關中國增值稅改革法規規定，增值稅增加導致政府補助增加。

行政及其他費用

我們的行政及其他費用由2018年的人民幣15.9百萬元增加38.4%至2019年的人民幣22.0百萬元，主要是由於我們的持續業務擴張導致行政人員產生的僱員福利費用及辦公室費用增加。

確認金融資產的預期信貸虧損

我們確認的金融資產的預期信貸虧損由2018年的人民幣0.7百萬元減少至2019年的人民幣0.2百萬元，主要是由於我們加強對貿易應收款項的回收工作，誠如應收獨立第三方貿易應收款項減少所示。

財務收入淨額

我們的財務收入淨額從2018年的人民幣4.4百萬元增加至2019年的人民幣5.0百萬元，主要是由於應收關聯方的計息款項增加所致。請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註22。

所得稅開支

我們的所得稅開支於2018年及2019年保持穩定，分別為人民幣9.3百萬元及人民幣10.9百萬元。

年內利潤

由於以上所述，我們的年內利潤由2018年的人民幣24.5百萬元增加18.3%至2019年的人民幣28.9百萬元。

若干綜合財務狀況表項目的說明

下表載列截至所示日期的綜合財務狀況表的概要：

	截至12月31日			截至2021年
	2018年	**2019年**	**2020年**	**3月31日**
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
非流動資產				
物業、廠房及設備	2,964	16,212	18,937	48,247
無形資產	72	92	206	181
遞延稅項資產	3,497	5,360	5,926	7,250
非流動資產總值	**6,533**	**21,664**	**25,069**	**55,678**

	截至12月31日			截至2021年
	2018年	2019年	2020年	3月31日
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
流動資產				
存貨	243	238	50,574	45,118
合約資產	491	1,460	4,181	8,259
貿易應收款項及應收票據	72,583	81,431	321,796	99,190
預付款項、按金及其他應收款項	6,343	7,432	5,265	13,875
應收關聯方款項	97,256	165,789	291,042	25,290
現金及現金等價物	97,811	64,558	164,425	275,184
流動資產總值	**274,727**	**320,908**	**837,283**	**466,916**
流動負債				
計息借款	–	–	110,250	1,050
貿易應付款項	46,580	43,673	70,532	75,786
應計費用及其他應付款項	79,732	88,005	306,620	101,981
合約負債	44,396	62,065	80,873	86,779
即期稅項	22,397	28,897	33,198	21,859
應付關聯方款項	1,893	3,045	2,990	1,700
流動負債總額	**194,998**	**225,685**	**604,463**	**289,155**
流動資產淨值	**79,729**	**95,223**	**232,820**	**177,761**
淨資產	**86,262**	**116,887**	**257,889**	**233,439**
資本及儲備				
繳足資本／股本	5,000	5,000	100,000	100,000
儲備	81,262	111,887	157,829	133,605
本公司權益股東應佔權益總額	**86,262**	**116,887**	**257,829**	**233,605**
非控股權益	**–**	**–**	**60**	**(166)**
權益總額	**86,262**	**116,887**	**257,889**	**233,439**

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括廠房及樓宇、機器及其他設備及汽車。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年3月31日，我們的物業、廠房及設備分別為人民幣3.0百萬元、人民幣16.2百萬元、人民幣18.9百萬元及人民幣48.2百萬元。物業、廠房及設備於往績記錄期間的整體增加主要是由於我們購置物業作為我們業務營運的辦事處。

無形資產

我們的無形資產主要包括軟件。我們的無形資產由截至2018年12月31日的約人民幣72,000元增加至截至2019年12月31日的約人民幣92,000元，及進一步增加至截至2020年12月31日的約人民幣206,000元，乃主要由於為滿足運營及擴大我們設計服務的需求以提升我們的運營效率，我們採購更多設計軟件所致。我們的無形資產由截至2020年12月31日的約人民幣206,000元減少至截至2021年3月31日的約人民幣181,000元，乃主要由於無形資產攤銷所致。

存貨

我們的存貨主要包括用於銷售的原材料、消耗品及商品以及停車位。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年3月31日，我們的存貨分別為人民幣0.2百萬元、人民幣0.2百萬元、人民幣50.6百萬元及人民幣45.1百萬元。我們的存貨於2018年及2019年保持穩定，為人民幣0.2百萬元。我們的存貨由截至2019年12月31日的人民幣0.2百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣50.6百萬元，主要由於我們自魯商發展集團購買停車位並持作再銷售。我們購買該等停車位乃鑑於其增值潛力。我們於原購買價格基礎上加上若干利潤加成後再銷售停車位予個人客戶。我們的存貨由截至2020年12月31日的人民幣50.6百萬元減少至截至2021年3月31日的人民幣45.1百萬元，主要因為我們已將若干停車場歸還予魯商發展集團。自2021年初起，魯商發展集團開始對歸還的停車位所在物業進行物業升級施工。施工可能會延遲該等停車位的銷售週期。因此，我們經與魯商發展集團協商一致後，將該等停車位歸還。

下表載列於往績記錄期間我們平均存貨週轉天數：

	截至12月31日止年度			截至2021年3月31日止三個月
	2018年	2019年	2020年	
平均存貨週轉天數(1)	*	*	29	54

(1) 特定期間的平均存貨週轉天數乃經存貨期初及期末結餘的算術平均數除以有關期間的銷售成本再乘以有關期間的天數得出。

* 少於一天。

鑑於消耗品及商品的性質使然，我們截至2018年及2019年12月31日的平均存貨週轉天數少於一天。截至2020年12月31日，我們的平均存貨週轉天數其後增加至約29天，主要是由於我們於2020年購買停車位。截至2021年3月31日，我們的平均存貨週轉天數進一步增加至54天，主要是因為我們於2021年第一季度購買更多停車位用作出售所致。

合約資產

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年3月31日，我們的合約資產分別為人民幣0.5百萬元、人民幣1.5百萬元、人民幣4.2百萬元及人民幣8.3百萬元。我們合約資產的整體增加主要是由於應收關聯方的服務費付款增加。於相關服務協議下的該等服務費付款於達成若干條件後到期。

貿易應收款項及應收票據

下表載列截至所示日期貿易應收款項及應收票據明細：

	截至12月31日			截至2021年3月31日
	2018年	2019年	2020年	
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
應收票據	–	–	1,414	2,430
貿易應收款項				
－關聯方	40,096	48,087	85,070	33,995
－第三方	33,979	35,056	37,229	65,727
非貿易性質應收票據	–	–	200,000	–
減：虧損撥備	(1,492)	(1,712)	(1,917)	(2,962)
	72,583	**81,431**	**321,796**	**99,190**

我們的貿易應收款項及應收票據從截至2018年12月31日的人民幣72.6百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣81.4百萬元，主要由於我們的業務擴張導致應收關聯方的貿易應收款項增加所致。我們的貿易應收款項及應收票據從截至2019年12月31日的人民幣81.4百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣321.8百萬元，主要由於(i)非業主增值服務的收入增加導致應收關聯方的貿易應收款項增加；及(ii)非貿易性質應收票據增加人民幣200.0百萬元。有關詳情，請參閱「－應收票據」。我們的貿易應收款項及應收票據從截至2020年12月31日的人民幣321.8百萬元減少至截至2021年3月31日的人民幣99.2百萬元，主要是因為我們於2021年第一季度結清非貿易性質應收票據所致。

貿易應收款項

貿易應收款項主要來自於日常業務過程中提供各種服務。我們擁有無條件權利收取代價時確認應收款項。在該代價到期支付前，收取代價的權利僅需經過一段時間方為無條件。

我們的貿易應收款項由截至2018年12月31日的人民幣72.6百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣81.4百萬元，並於2020年12月31日進一步增加至人民幣120.4百萬元，主要由於來自關聯方的貿易應收款項有所增加所致。該增加主要是由於我們擴大向關聯方提供的服務所致。我們的貿易應收款項由截至2020年12月31日的人民幣120.4百萬元減少至截至2021年3月31日的人民幣96.8百萬元，主要是由於來自關聯方的貿易應收款項有所減少所致。該減少主要是由於我們加大對關聯方的收款力度，包括(i)加強與關聯方的溝通及(ii)對關聯方的貿易應收款項結餘進行日常監督。

下表載列於所示期間基於發票日期的貿易應收款項週轉天數：

	截至12月31日止年度			截至2021年3月31日止三個月
	2018年	2019年	2020年	
貿易應收款項平均週轉天數[1]	82	89	93	97
來自關聯方的貿易應收款項平均週轉天數[1]	215	200	187	173
來自獨立第三方的貿易應收款項平均週轉天數[1]	47	52	48	64

(1) 某一年度的貿易應收款項平均週轉天數等於該年內的平均貿易應收款項除以收入再乘以365（對於一個完整年度期間）或乘以91（對於一個三個月期間）。平均貿易應收款項乃按年／期初貿易應收款項加年／期末貿易應收款項再除以二計算。

貿易應收款項平均週轉天數指我們自提供服務收取現金付款所需的平均時間。於往績記錄期間，我們的貿易應收款項平均週轉天數整體增長，主要由於來自獨立第三方的貿易應收款項平均週轉天數增長。有關增長均由於往績記錄期間內貿易應收款項增長，與我們的業務擴張同向。2018年至2020年，我們來自關聯方的貿易應收款項平均週轉天數有所增長，主要由於我們的業務擴張所致。2020年至截至2021年3月31日止三個月，我們來自關聯方的貿易應收款項週轉天數有所減少，主要因為我們加大向關聯方收款的力度。

應收票據

我們的應收票據主要指(i)來自客戶的銀行承兑匯票（為非業主增值服務的付款）；及(ii)從融資租賃公司收取的非貿易性質應收票據。截至2020年12月31日及2021年3月31日，我們的應收票據分別為人民幣201.4百萬元及人民幣2.4百萬元。

與魯商創新的融資安排

於2020年12月，根據我們控股股東之一魯商創新的指示，我們通過訂立一系列融資協議從一家融資租賃公司獲得人民幣200,000,000元的融資。根據融資協議，我們以銀行承兑匯票的形式收到人民幣200,000,000元。我們同意以銀行承兑匯票的形式收取融資款項，以獲得較低的財務成本。於2021年1月，魯商創新指示我們將銀行承兑匯票貼現，並將所得款項轉至魯商創新。

魯商發展集團採取資金集中管理機制，據此指示我們與魯商創新達成融資安排。為籌備[**編纂**]，我們已進行一系列重組，其詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構—重組」。出於財務獨立的目的，我們不再參與資金集中管理機制。因此，我們已終止與魯商創新的融資安排。於2021年3月，我們、魯商創新及融資租賃公司訂立協議，以提前終止融資協議。魯商創新已同意承擔融資協議項下的所有還款義務，包括但不限於償還本金、利息及其他費用。截至2021年3月31日，魯商創新已向該融資租賃公司償還本金、利息及其他費用。與魯商創新的融資安排已被終止。我們並無就與魯商創新的融資安排確認任何利息收入或產生任何利息開支。

我們已獲得相關管理部門的確認函，確認本公司未因與魯商創新的融資協議而受到行政處罰。此外，魯商創新確認融資安排乃代其安排，並同意承擔融資安排所產生

的負債。因此，我們的中國法律顧問認為，與魯商創新的融資安排不會對本公司造成重大不利法律後果。

貿易應收款項及應收票據賬齡分析

下表載列基於收入確認日期並扣除貿易應收款項及應收票據（不包括非貿易性質應收票據）減值準備後的貿易應收款項及應收票據（不包括非貿易性質應收票據）賬齡分析：

	截至12月31日			截至2021年
	2018年	**2019年**	**2020年**	**3月31日**
	（人民幣千元）	*（人民幣千元）*	*（人民幣千元）*	*（人民幣千元）*
一年內	50,439	56,164	83,842	69,706
一至兩年	13,277	17,181	23,026	21,523
兩至三年	7,824	5,395	10,118	6,494
三年以上	1,043	2,691	4,810	1,467
總計	**72,583**	**81,431**	**121,796**	**99,190**

下表載列於往績記錄期間有關來自第三方貿易應收款項的損失撥備賬的變動：

	截至12月31日			截至2021年
	2018年	**2019年**	**2020年**	**3月31日**
	（人民幣千元）	*（人民幣千元）*	*（人民幣千元）*	*（人民幣千元）*
截至年／期初	792	1,492	1,712	1,917
於年／期內確認的減值虧損	700	220	205	1,045
截至期末	**1,492**	**1,712**	**1,917**	**2,962**

截至2021年5月31日，我們截至2021年3月31日的貿易應收款項中的人民幣14.9百萬元或約14.9%已於隨後結清，其中我們來自關聯方及獨立第三方的貿易應收款項人民幣1.9百萬元及人民幣13.0百萬元（分別佔我們截至2021年3月31日貿易應收款項總額的約1.9%及約13.0%）已於隨後結清。

預付款項、按金及其他應收款項

下表載列截至所示日期我們預付款項、按金及其他應收款項的明細：

	截至12月31日			截至2021年
	2018年	**2019年**	**2020年**	**3月31日**
	（人民幣千元）	*（人民幣千元）*	*（人民幣千元）*	*（人民幣千元）*
預付款項	4,354	5,943	4,517	7,164
按金	1,913	1,420	763	1,901
有關建議[**編纂**]本公司股份的預付款項[1]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]
其他應收款項	319	312	228	167
*減：*虧損撥備	(243)	(243)	(243)	(243)
總計	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**

（1） 於2021年3月31日的結餘將於本公司股份於聯交所[**編纂**]後轉撥至權益內的資本儲備。

我們的預付款項、按金及其他應收款項主要包括(i)預付款項，主要是我們代業主和住戶向能源供應商支付的預付款項；(ii)按金，主要指為參與招投標流程取得項目而繳納的按金和履約保證金；(iii)有關建議[**編纂**]本公司股份的預付款項。

我們的預付款項、按金及其他應收款項由截至2018年12月31日的人民幣6.3百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣7.4百萬元，主要是由於我們於2019年管理更多物業導致預付款項增加。我們的預付款項、按金及其他應收款項由截至2019年12月31日的人民幣7.4百萬元減少至截至2020年12月31日的人民幣5.3百萬元，主要是由於

(i)預付款項減少；及(ii)按金減少，因為我們2020年收到為參與招投標流程繳付的按金。我們的預付款項、按金及其他應收款項由截至2020年12月31日的人民幣5.3百萬元增加至截至2021年3月31日的人民幣13.9百萬元，主要是由於(i)預付款項增加；及(ii)按金增加，因為我們參與了獨立第三方開發的新項目的招投標。

應收關聯方款項

我們的應收關聯方款項主要包括應收關聯方的計息借款及免息現金墊款。應收關聯方款項由截至2018年12月31日的人民幣97.3百萬元增加至2019年的人民幣165.8百萬元，並進一步增加至截至2020年12月31日的人民幣291.0百萬元，主要是由於應收關聯方的現金墊款增加。我們的應收關聯方款項減少至截至2021年3月31日的人民幣25.3百萬元，主要是因為我們與關聯方結清大量非貿易性質現金墊款。我們計劃在[**編纂**]前結清餘下的應收關聯方非貿易性質款項。

現金及現金等價物

現金及現金等價物由截至2018年12月31日的人民幣97.8百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣64.6百萬元，主要由於我們向關聯方作出現金墊款致使現金流出。現金及現金等價物由截至2019年12月31日的人民幣64.6百萬元大幅增加至截至2020年12月31日的人民幣164.4百萬元，主要由於我們於2020年收到股權供款約人民幣95.0百萬元。現金及現金等價物由截至2020年12月31日的人民幣164.4百萬元增加至截至2021年3月31日的人民幣275.2百萬元，主要由於我們來自關聯方的貿易應收款項的結算增加。

計息借款

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年3月31日，我們的計息借款分別為零、零、人民幣110.3百萬元及人民幣1.1百萬元。我們的計息借款由截至2019年12月31日的零增加至截至2020年12月31日的人民幣110.3百萬元，主要是因為我們的附屬公司藍岸園林和魯商設計於2020年產生來自關聯方的計息借款人民幣90.0百萬元，年利率為10.0%。計息借款是在魯商發展集團的集中資金管理機制下發生的。我們的計息借款從截至2020年12月31日的人民幣110.3百萬元減少至截至2021年3月31日的人民幣1.1百萬元，主要是由於藍岸園林和魯商設計向關聯方償還計息借款，因為重組後我們不再參加集中資金管理機制。

貿易應付款項

貿易應付款項主要指我們於日常業務過程中自供應商購買的商品及服務而應付的款項，包括分包費用及材料成本。我們通常就貿易應付款項自供應商獲授介乎30天至90天的信貸期。

下表載列截至所示日期基於發票日期的貿易應付款項明細：

	截至12月31日			截至2021年3月31日
	2018年	2019年	2020年	
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
貿易應付款項				
－關聯方	4,980	5,043	5,646	6,348
－第三方	41,600	38,630	64,886	69,438
總計	**46,580**	**43,673**	**70,532**	**75,786**

我們的貿易應付款項由截至2018年12月31日的人民幣46.6百萬元略微減少至截至2019年12月31日的人民幣43.7百萬元。我們的貿易應付款項由截至2019年12月31日的人民幣43.7百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣70.5百萬元，主要由於我們的景觀美化服務擴張導致支付予供應商的費用增加。我們的貿易應付款項於2020年12月31日及2021年3月31日保持相對穩定，分別為人民幣70.5百萬元及人民幣75.8百萬元。

下表載列於所示期間的貿易應付款項週轉天數：

	截至12月31日止年度			截至2021年3月31日止三個月
	2018年	2019年	2020年	
貿易應付款項平均週轉天數[1]	66	62	64	83

(1) 某一年度的貿易應付款項平均週轉天數等於該年內的平均貿易應付款項除以銷售成本再乘以365（對於一個完整年度期間）或乘以91（對於一個三個月期間）。平均貿易應付款項乃按年／期初貿易應付款項加年／期末貿易應付款項再除以二計算。

我們的貿易應付款項平均週轉天數指我們向供應商作出付款所需的平均時間，於往績記錄期間總體增加但在授予我們的一般信貸期內。貿易應付款項平均週轉天數增加乃主要由於鑑於與我們之間的長期合作關係，供應商延長我們的信貸期，由月度付款變為季度付款。

下表載列截至所示日期基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析：

	截至12月31日			截至2021年
	2018年	2019年	2020年	3月31日
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
一年內	38,940	38,645	64,634	69,859
超過一年	7,640	5,028	5,898	5,927
總計	**46,580**	**43,673**	**70,532**	**75,786**

截至2021年5月31日，我們截至2021年3月31日的貿易應付款項中的人民幣26.8百萬元或約35.3%已於隨後結清。

應計費用及其他應付款項

我們的應計費用及其他應付款項主要包括(i)應計薪資及其他福利，(ii)按金，(iii)代業主收款及付款及(iv)其他應付款項及應計費用。下表載列截至所示日期我們應計費用及其他應付款項的明細：

	截至12月31日			截至2021年
	2018年	2019年	2020年	3月31日
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
應計薪資及其他福利	23,656	32,632	39,034	29,384
按金	24,156	22,807	26,914	29,964
代業主收款及付款	12,098	12,007	12,095	17,763
其他應付稅項及收費	7,618	8,256	13,117	6,748
代住戶／租戶收取的款項	1,210	3,275	4,906	5,184

	截至12月31日			截至2021年
	2018年	2019年	2020年	3月31日
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
維修資金	715	586	695	671
對一家融資租賃公司的應付款項	–	–	199,500	–
購買物業、廠房及設備的應付款項	–	–	1,466	1,071
有關建議[**編纂**]本公司股份所產生開支的應付款項	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]
應付利息	–	–	313	–
其他應付款項及應計費用	10,279	8,442	8,580	6,780
	[編纂]	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**

我們的應計開支及其他應付款項由截至2018年12月31日的人民幣79.7百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣88.0百萬元，主要是由於應計薪資及其他福利增加，這主要是由於我們僱員的人數增加和薪酬水平提高。我們的應計開支及其他應付款項由截至2019年12月31日的人民幣88.0百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣306.6百萬元，主要是由於應付一家融資租賃公司款項。我們的應計開支及其他應付款項由截至2020年12月31日的人民幣306.6百萬元減少至截至2021年3月31日的人民幣102.0百萬元，主要是由於終止應付一家融資租賃公司款項。有關詳情，請參閱「－貿易應收款項及應收票據」。

合約負債

我們的合約負債主要包括物業管理費及其他服務費的墊款。我們的合約負債由截至2018年12月31日的人民幣44.4百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣62.1百萬元及增加至截至2020年12月31日的人民幣80.9百萬元，並進一步增加至截至2021年3月31日的人民幣86.8百萬元，主要由於我們的在管物業數目增加，因而導致收取的物業管理費增加。

即期稅項

我們的即期稅項主要包括所得稅付款。我們的即期稅項由截至2018年12月31日的人民幣22.4百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣28.9百萬元，及增加至截至

2020年12月31日的人民幣33.2百萬元，主要由於我們作出調整以追溯採納應計制。我們的即期稅項由2020年12月31日的人民幣33.2百萬元減少至2021年3月31日的人民幣21.9百萬元，主要因為我們於2021年第一季度支付未支付的所得稅及增值稅。

流動資產及流動負債

下表載列截至所示日期的流動資產及流動負債：

	截至12月31日			截至2021年	截至2021年
	2018年	2019年	2020年	3月31日	5月31日
	(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)*
流動資產					
存貨	243	238	50,574	45,118	44,857
合約資產	491	1,460	4,181	8,259	1,330
貿易應收款項及應收票據	72,583	81,431	321,796	99,190	122,163
預付款項、按金及其他應收款項	6,343	7,432	5,265	13,875	14,114
應收關聯方款項	97,256	165,789	291,042	25,290	62,626
現金及現金等價物	97,811	64,558	164,425	275,184	198,032
流動資產總值	**274,727**	**320,908**	**837,283**	**466,916**	**443,122**
流動負債					
計息借款	–	–	110,250	1,050	–
貿易應付款項	46,580	43,673	70,532	75,786	73,899
應計費用及其他應付款項	79,732	88,005	306,620	101,981	104,572
合約負債	44,396	62,065	80,873	86,779	71,824
即期稅項	22,397	28,897	33,198	21,859	2,630
應付關聯方款項	1,893	3,045	2,990	1,700	–
流動負債總額	**194,998**	**225,685**	**604,463**	**289,155**	**252,925**
流動資產淨值	**79,729**	**95,223**	**232,820**	**177,761**	**190,197**

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及截至2021年3月31日及5月31日，我們錄得淨流動資產狀況。

我們的流動資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣79.7百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣95.2百萬元，主要是由於(i)應收關聯方款項增加人民幣68.5百萬元，主要是指應收關聯方現金墊款；及(ii)日常業務過程中貿易應收款項及應收票據增加人民幣8.8百萬元，部分被因收到的物業管理費增加而導致的合約負債增加人民幣17.7百萬元所抵銷，主要由於2019年我們管理更多物業。

我們的流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣95.2百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣232.8百萬元，主要是由於(i)貿易應收款項及應收票據增加人民幣240.4百萬元，這主要由於我們與魯商創新的融資安排所致。有關詳情，請參閱「－貿易應收款項及應收票據」；(ii)應收關聯方款項增加人民幣125.3百萬元；(iii)現金及現金等價物增加人民幣99.9百萬元，主要是因為2020年我們收到股權供款約人民幣95.0百萬元，部分被(i)應付一家融資租賃公司的應計開支及其他應付款項增加人民幣218.6百萬元所致；(ii)計息借款增加人民幣110.3百萬元所抵銷。有關詳情，請參閱「－計息借款」。

我們的流動資產淨值由截至2020年12月31日的人民幣232.8百萬元減少至截至2021年3月31日的人民幣177.8百萬元，主要是由於(i)貿易應收款項及應收票據減少人民幣222.6百萬元，主要由於2021年第一季度我們終止與魯商創新的融資安排；及(ii)應收關聯方款項減少人民幣265.8百萬元，主要由於2021年第一季度我們結算與關聯方的現金墊款，部分被應計開支及其他應付款項減少人民幣204.6百萬元所抵銷，主要由於隨著終止與魯商創新的融資安排，我們結算應付一家融資租賃公司的應付款項。

我們的流動資產淨值由截至2021年3月31日的人民幣177.8百萬元增加至截至2021年5月31日的人民幣190.2百萬元，主要是由於(i)應收關聯方款項增加人民幣37.3百萬元；(ii)主要由於隨著我們業務的擴展，貿易應收款項及應收票據增加人民幣23.0百萬元；及(iii)截至2021年5月31日，即期稅項減少人民幣19.2百萬元，主要由於2021年我們已繳納少繳的所得稅和增值稅，部分被現金及現金等價物減少人民幣77.2百萬元所抵銷。

流動資金及資本資源

我們的現金主要用作營運資金。我們流動資金的主要來源為經營所得現金流量。於可見未來，我們預期經營現金流量將繼續為我們流動資金的主要來源，而我們或會使用部分[**編纂**]所得款項為我們的部分資金需求提供資金。

現金流量

下表載列所示期間我們綜合現金流量表的選定現金流量數據：

	截至12月31日止年度			截至2021年3月31日止三個月
	2018年	2019年	2020年	
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
經營所得現金	37,890	48,902	28,627	39,662
已付所得稅	(2,435)	(5,143)	(9,733)	(15,923)
經營活動所得現金淨額	35,455	43,759	18,894	23,739
投資活動(所用)／所得現金淨額	(755)	(78,164)	(123,407)	239,484
融資活動所得／(所用)現金淨額	841	1,152	204,380	(152,464)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	35,541	(33,253)	99,867	110,759
年／期初現金及現金等價物	62,270	97,811	64,558	164,425
年／期末現金及現金等價物	**97,811**	**64,558**	**164,425**	**275,184**

經營活動所得現金淨額

我們經營活動所得現金流量主要反映(i)除所得稅前利潤，(ii)營運資金變動的影響及(iii)已付所得稅。

截至2021年3月31日止三個月，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣23.7百萬元，其中包括經營所得現金人民幣39.7百萬元，由已付所得稅人民幣15.9百萬元所部分抵銷。未計營運資金變動的經營現金流入為人民幣17.3百萬元，主要歸因於除稅前利潤人民幣16.6百萬元。營運資金變動乃主要由於貿易應收款項及應收票據減少人民幣22.6百萬元，由合約資產增加及應計費用及其他應付款項減少人民幣12.9百萬元所部分抵銷。

於2020年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣18.9百萬元，其中包括經營所得現金人民幣28.6百萬元及已付所得稅人民幣9.7百萬元。未計營運資金變動的經營現金流入為人民幣56.8百萬元，主要歸因於除稅前利潤人民幣58.9百萬元。營運資金變動乃主要由於存貨及貿易應收款項及應收票據增加人民幣90.0百萬元，部分被貿易應付款項、合約負債及應計費用及其他應付款項增加人民幣62.4百萬元所抵銷。

於2019年，我們經營活動所得現金淨額為人民幣43.8百萬元，包括經營所得現金人民幣48.9百萬元，部分被已付所得稅人民幣5.1百萬元所抵銷。未計營運資金變動的經營現金流入為人民幣37.0百萬元，主要歸因於除稅前利潤人民幣39.8百萬元。營運資金變動主要由於合約負債增加人民幣17.7百萬元，部分由貿易應收款項及應收票據、預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣10.2百萬元所抵銷。

於2018年，我們經營活動所得現金淨額為人民幣35.5百萬元，包括經營所得現金人民幣37.9百萬元，部分被已付所得稅人民幣2.4百萬元所抵銷。未計營運資金變動的經營現金流入為人民幣31.4百萬元，主要歸因於除稅前利潤人民幣33.8百萬元。營運資金變動主要由於我們的貿易應付款項、合約負債及應計費用及其他應付款項增加人民幣28.6百萬元，部分被貿易應收款項及應收票據增加人民幣21.2百萬元所抵銷。

投資活動所用現金淨額

於往績記錄期間，我們投資活動所用現金主要包括購置物業、廠房及設備項目、購買其他無形資產及向關聯方墊款。我們投資活動所得現金主要包括出售物業、廠房及設備所得款項及關聯方還款。

截至2021年3月31日止三個月，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣239.5百萬元。現金流入淨額主要歸因於自關聯方收到的還款人民幣274.4百萬元，由購買物業、廠房及設備以及無形資產人民幣30.4百萬元所部分抵銷。

於2020年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣123.4百萬元。現金流出淨額乃主要歸因於向關聯方墊款人民幣371.2百萬元，部分被關聯方還款人民幣250.9百萬元所抵銷。

於2019年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣78.2百萬元。現金流出淨額主要歸因於向關聯方墊款人民幣82.4百萬元及購置物業、廠房及設備以及無形資產付款人民幣14.7百萬元，部分被關聯方還款人民幣18.7百萬元所抵銷。

於2018年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣0.8百萬元。現金流出淨額主要歸因於向關聯方墊款人民幣34.8百萬元，部分被關聯方還款人民幣35.4百萬元所抵銷。

融資活動所得現金淨額

截至2021年3月31日止三個月，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣152.5百萬元，主要反映償還計息借款人民幣110.0百萬元及收購共同控制下的附屬公司人民幣37.9百萬元的所得款項。

於2020年，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣204.4百萬元，主要反映新銀行貸款所得款項人民幣145.0百萬元及本公司股東注資所得款項人民幣95.0百萬元，部分被償還銀行貸款人民幣35.0百萬元所抵銷。

於2019年，我們融資活動所得現金淨額為人民幣1.2百萬元，主要反映關聯方墊款人民幣1.9百萬元，部分被向關聯方付款人民幣0.8百萬元所抵銷。

於2018年，我們融資活動所得現金淨額為人民幣0.8百萬元，主要反映關聯方墊款人民幣2.4百萬元，部分被向關聯方付款人民幣1.5百萬元所抵銷。

營運資金

我們的董事認為，經計及我們可用的財務資源，包括[**編纂**]估計所得款項淨額及我們內部產生的資金，我們有充足營運資金以滿足本文件日期後未來至少12個月的需求。

債務

借款

截至2018年、2019年及2020年12月31日、2021年3月31日以及2021年5月31日，我們的計息借款分別為零、零、人民幣110.3百萬元、人民幣1.1百萬元及零。

或然負債及承擔

除上文所披露者外，截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們並無任何其他未結擔保或其他重大或然負債。

除集團內公司間的負債外，截至流動資金披露的最新日期(即就債務報表而言的最後可行日期)，我們並無任何未償還借貸資本、債務證券、債券、銀行透支、承兑負債或承兑信貸或租購承擔擔保或其他重大或然負債或任何與之有關的契諾。截至同日，我們並無為任何獨立第三方的債務提供擔保。除上文另有披露者外，董事確認，自2021年3月31日起及直至最後可行日期，我們的債務、資本承擔及或然負債並無任何重大不利變動。

資本開支

我們的資本開支指添置物業、廠房及設備以及無形資產。我們的資本開支總額於2018年、2019年及2020年以及截至2021年3月31日止三個月分別為人民幣1.5百萬元、人民幣14.7百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣30.4百萬元。截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度以及截至2021年3月31日止三個月，我們資本開支的主要資金來源為我們的經營活動所得現金。

截至2021年12月31日止年度，我們的估計資本開支總額約為人民幣48.0百萬元，此乃歸因於購買物業、廠房及設備以及無形資產。

由於各種因素，我們的實際資本開支可能與上述金額有所不同，該等因素包括我們的未來現金流量、經營業績及財務狀況、中國的經濟狀況、我們以可接納條款取得融資的能力、取得或安裝設備時遇到的技術或其他問題、中國監管環境的變化以及其他因素。

資本承擔

於往績記錄期間，我們並無任何重大資本承擔。

資產負債表外安排

截至2021年3月31日(即我們最近期財務報表日期)以及截至最後可行日期，我們並無重大資產負債表外安排。

主要財務比率

下表載列我們截至所示日期或於所示期間的主要財務比率：

	截至12月31日或截至該日止年度			截至2021年3月31日或截至該日止三個月
	2018年	2019年	2020年	
股本回報率[1](%)	28.4	24.8	17.6	21.9
總資產回報率[2](%)	8.7	8.4	5.3	9.6
流動比率[3](倍)	1.4	1.4	1.4	1.6
資本負債比率[4](%)	–	–	42.8	0.5

(1) 股本回報率乃按年／期內利潤除以截至年／期末的權益總額再乘以100%計算。

(2) 總資產回報率乃按年／期內利潤除以截至年／期末的總資產再乘以100%計算。

(3) 流動比率乃按流動資產除以截至當日的流動負債計算。

(4) 資本負債比率乃按截至各日期的計息借款之和除以截至同日的權益總額再乘以100%計算。

股本回報率

我們的股本回報率由2018年的28.4%下降至2019年的24.8%，並進一步下降至2020年的17.6%，主要是由於年內利潤增加導致保留盈利增加所致。我們的股本回報率隨後於截至2021年3月31日止三個月上升至21.9%，主要是由於股本總額減少。

總資產回報率

我們的總資產回報率由2018年的8.7%下降至2019年的8.4%，並進一步下降至2020年5.3%，主要是因為我們的總資產增加，這主要是由於貿易應付款項及應付票據增加。我們的總資產回報率由2020年的5.3%上升至截至2021年3月31日止三個月的9.6%，這主要是由於總資產減少，主要是由於貿易應收款項及應收票據減少。

流動比率

截至2018年、2019年和2020年12月31日，我們的流動比率保持相對穩定。截至2021年3月31日，我們的流動比率上升，主要是由於截至2020年3月31日的現金及現金等價物增加。

資本負債比率

截至2018年及2019年12月31日，我們的資產負債比率為零。截至2020年12月31日，我們的資產負債比率大幅上升至42.8%，主要是因為2020年我們的附屬公司與關聯方產生計息借款。我們於2021年第一季度已向關聯方償還計息借款，截至2021年3月31日，我們的資產負債率下降至0.5%。

市場風險

我們面臨以下所載各種市場風險，包括利率風險、信用風險及流動資金風險。我們管理及監控這些風險，以確保及時有效地採取適當措施。截至最後可行日期，我們沒有對沖或認為有必要對沖任何該等風險。有關更多資料，請參閱本文件附錄一會計師報告附註25。

利率風險

我們面臨的市場利率變動風險主要與我們的計息借款相關。我們並無使用衍生金融工具對沖利率風險，並以固定利率獲取所有銀行借款。

信用風險

我們面臨與我們的貿易及其他應收款項、借款、應收關聯方利息以及現金及現金等價物有關的信用風險。貿易及其他應收款項、借款、應收關聯方利息以及現金及現金等價物的賬面值為我們面臨的與金融資產有關的最大信用風險。

就應收關聯方的貿易應收款項而言，我們預期相關信用風險被視作較低，原因為關聯方擁有強大能力可履行近期合約現金流量責任。於往績記錄期間，我們並無就應收關聯方的貿易應收款項確認減值。

就應收關聯方的其他應收款項的信用風險而言，我們過去在向關聯方收款方面未曾遭遇任何重大困難，且不知悉關聯方經歷的任何重大財務困難。

就現金及現金等價物而言，我們預計不會有重大信用風險，因為其基本上存於國有銀行或其他大中型銀行。我們預計不會因該等對手方違約產生任何重大虧損。

流動資金風險

我們旨在通過使用計息借款維持資金持續性與靈活性之間的平衡。我們按持續基準密切監控現金流量。

下表按合約未貼現付款載列我們截至2018年、2019年及2020年12月31日及2021年3月31日的金融負債到期情況：

	少於一年	介於一至兩年	介於兩至五年	五年以上	總計
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
金融負債					
截至2018年12月31日					
貿易應付款項	46,580	–	–	–	46,580
應計費用及其他應付款項	79,732	–	–	–	79,732
應付關聯方款項	1,893	–	–	–	1,893
	128,205	–	–	–	128,205

	少於一年	介於一至兩年	介於兩至五年	五年以上	總計
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
金融負債					
截至2019年12月31日					
貿易應付款項	43,673	–	–	–	43,673
應計費用及其他應付款項	88,005	–	–	–	88,005
應付關聯方款項	3,045	–	–	–	3,045
	134,723	–	–	–	134,723

	少於一年	介於一至兩年	介於兩至五年	五年以上	總計
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
金融負債					
截至2020年12月31日					
計息借款	112,863	–	–	–	112,863
貿易應付款項	70,532	–	–	–	70,532
應計費用及其他應付款項	306,620	–	–	–	306,620
應付關聯方款項	2,990	–	–	–	2,990
	493,005	–	–	–	493,005

	少於一年	介於一至兩年	介於兩至五年	五年以上	總計
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
金融負債					
截至2021年3月31日					
計息借款	1,050	–	–	–	1,050
貿易應付款項	75,786	–	–	–	75,786
應計費用及其他應付款項	101,981	–	–	–	101,981
應付關聯方款項	1,700	–	–	–	1,700
	180,517	–	–	–	180,517

關聯方交易

重大關聯方交易

於往績記錄期間，我們與關聯方之間存在以下重大交易：

提供服務

於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年3月31日止三個月，我們就向關聯方提供物業管理服務及非業主增值服務分別錄得收入人民幣58.1百萬元、人民幣80.3百萬元、人民幣129.9百萬元、人民幣18.7百萬元及人民幣31.3百萬元。該等為向魯商發展集團及我們的關聯方提供的物業管理服務及非業主增值服務。

向關聯方提供的墊款

於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年3月31日止三個月，我們錄得向魯商發展集團提供的貸款分別為人民幣34.8百萬元、人民幣82.4百萬元、人民幣371.2百萬元、人民幣76.6百萬元及人民幣4.8百萬元。

關聯方還款

於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年3月31日止三個月，我們錄得魯商發展集團的還款分別為人民幣35.4百萬元、人民幣18.7百萬元及人民幣250.9百萬元、人民幣84.0百萬元及人民幣274.4百萬元。

與關聯方的結餘

下表載列於所示日期與關聯方的結餘：

	截至12月31日			截至2021年3月31日
	2018年	2019年	2020年	
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
貿易應收款項	40,096	48,087	85,070	33,995
合約資產	491	1,460	4,181	8,259
貿易應付款項	4,980	5,043	5,646	6,348
合約負債	4,937	6,044	7,841	11,779
計息借款	–	–	90,000	–
銀行現金	77,772	40,391	48,729	247,241
應收以下各方款項：				
直接最終母公司	97,059	163,105	108,987	–
同系附屬公司	197	2,684	182,055	25,290
	97,256	**165,789**	**291,042**	**25,290**
應付以下各方的款項：				
直接最終母公司	334	415	1,004	–
同系附屬公司	1,559	2,630	1,986	1,700
	1,893	**3,045**	**2,990**	**1,700**

我們應收關聯方的款項從截至2018年12月31日的人民幣97.3百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣165.8百萬元，並進一步增加至截至2020年12月31日的人民幣291.0百萬元，主要是由於我們參加魯商發展的集中資金管理機制導致應收同系附屬公司的款項增加所致。我們應收關聯方的款項其後從截至2020年12月31日的人民幣291.0百萬元減少至截至2021年3月31日的人民幣25.3百萬元，主要是由於就財務獨立性而言，我們不再參加集中資金管理機制導致應收同系附屬公司的款項減少所致。該等應收關聯方款項為非貿易性質、無擔保且並無固定還款期限。該等應付關聯方款項為非貿易性質、無擔保、不計息且並無固定還款期限。

董事確認，關聯方交易乃按一般商業條款公平進行且整體屬公平合理。董事確認，全部其他非貿易性質且並無於我們一般業務過程中產生的關聯方結餘均將於[**編纂**]前結清。

股息政策

於往績記錄期間，我們並無宣派或分派股息。股份持有人將可根據股份繳足或入賬列為繳足的金額按比例享有收取有關股息的權利，惟須經股東大會決議批准。截至最後可行日期，我們並無設定任何[**編纂**]後的股息派付率。股息（如有）的支付及金額取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、我們支付的股息的法定及監管限制、未來前景以及我們認為相關的其他因素。我們可酌情決定股息的宣派、派付及金額。建議派付股息亦由董事會全權酌情決定，而於[**編纂**]後宣派任何年度末期股息將須獲股東批准，方可作實。

可供分派儲備

截至2021年3月31日，本集團的保留利潤為人民幣12.7百萬元，以作為可供分派予權益股東的儲備。

根據上市規則第13.13條至13.19條須作出的披露

除於本文件另有披露外，我們確認，截至最後可行日期，我們並不知悉任何根據上市規則第13.13條至第13.19條的規定須作出披露的情況。

[編纂]開支

我們將就[**編纂**]承擔的[**編纂**]開支總額（包括[**編纂**]）佣金估計為[**編纂**]百萬港元（人民幣[**編纂**]百萬元）（按指示性[**編纂**]範圍的中位數計算），其中，[**編纂**]百萬港元（人民幣[**編纂**]百萬元）預期將於[**編纂**]完成後入賬列作自權益扣除。餘下費用及開支[**編纂**]百萬港元（人民幣[**編纂**]百萬元）已或預期將自損益支銷，預期全部該等款項將於[**編纂**]後支銷。與籌備[**編纂**]有關的專業費用及其他開支（如有）為當前估計，僅供參考，而將予確認的實際金額可根據審核以及變量及假設的當時變動作出調整。董事預期我們的[**編纂**]開支將不會對我們截至2021年12月31日止年度的財務表現產生重大不利影響。

物業權益及物業估值

獨立物業估值師戴德梁行基於若干假設對我們的物業進行估值。在對銀座晶都國際廣場地下停車位進行估值時，戴德梁行採用了市場比較法。

戴德梁行已對我們截至5月31日的地下停車位進行估值，並認為截至該日期我們擁有權益的物業市值為人民幣7.3百萬元，及假設價值為人民幣36.0百萬元。有關我們地下停車位的物業估值函件全文及概要披露載於本文件「附錄三－物業估值報告」。下表列示本文件附錄一所載會計師報告披露的截至2021年3月31日歷史財務資料中反映的總值與本文件「附錄三－物業估值報告」中披露的截至2021年5月31日該等地下停車位的估值對賬：

（人民幣千元）

截至2021年3月31日本集團存貨賬面淨值	38,802[(1)]
2021年4月1日至2021年5月31日期間的變動（未經審核）	–
截至2021年5月31日本集團存貨賬面淨值（未經審核）	38,802
截至2021年5月31日的估值盈餘	4,498
本文件附錄三所載截至2021年5月31日的估值	43,300[(2)]

附註：

(1) 該金額不包括截至2021年3月31日賬面值為人民幣0.2百萬元的原材料和消耗品及賬面值為人民幣6.1百萬元的特定銷售商品的賬面淨值。

(2) 該金額指本集團截至2021年5月31日的特定存貨（不包括上文附註1所述的原材料和消耗品及特定銷售商品）的估值，其中包括根據「附錄三－物業估值報告」的市值人民幣7.3百萬元及假設價值人民幣36百萬元。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

有關本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表，請參閱本文件附錄二，並載列其中以說明[**編纂**]對截至2021年3月31日本公司權益持有人應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如[**編纂**]已於2021年3月31日進行。

董事確認無重大不利變動

經過適當及審慎考慮後，除本文件「業務——COVID-19疫情的影響」一節所呈列（其中包括）的未必會發生的若干極端情況（僅供參考）外，董事確認，截至本文件日期，自2021年3月31日起我們的財務及交易狀況或前景並無發生重大不利變動，且自2021年3月31日起並無任何事件對會計師報告中所示資料（其文本載於本文件附錄一）產生重大影響。

未來計劃及所得款項用途

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱「業務 — 業務策略」。

所得款項用途

假設[**編纂**]並無獲行使，並假設[**編纂**]為每股股份[**編纂**]港元（即本文件封面載列的指示性[**編纂**]範圍的中位數），我們估計，經扣除我們就[**編纂**]應付的[**編纂**]及其他估計開支後，我們將從[**編纂**]中收取的所得款項淨額約為[**編纂**]百萬港元。我們擬按下文所載用途及金額使用[**編纂**]所得款項淨額：

主要類別	佔所得款項總額的百分比	金額	子類別	具體計劃	佔所得款項總額的百分比	時段		
						2021年	2022年	2023年
		(百萬港元)					*(百萬港元)*	
戰略合作、收購及投資以擴大業務規模及多元化物業組合.....	[**編纂**]	[**編纂**]	(i) 戰略收購及投資於專注於管理住宅項目的物業管理公司	我們計劃通過收購或投資於其他專注於住宅物業及／或非住宅物業（例如商業綜合體）的物業管理公司，進一步擴大我們的業務及多元化物業組合，以及進一步鞏固我們的領先地位。	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]
			(ii) 戰略收購及投資於專注於管理非住宅項目的物業管理公司以進一步多元化我們的在管物業組合		[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]

主要類別	佔所得款項總額的百分比	金額	子類別	具體計劃	佔所得款項總額的百分比	時段		
						2021年	2022年	2023年
		(百萬港元)					*(百萬港元)*	
加強物業管理服務及進一步開發我們的多元化社區增值服務，以進一步提升客戶體驗及滿意度...	[編纂]	[編纂]	(i) 進一步改善我們的傳統物業管理服務以提升客戶體驗	我們計劃為我們的物業管理人員進行更多培訓計劃，例如關於秩序維護，保潔及養老服務，以提升彼等的專業技能。我們亦將投資於品牌推廣、升級我們的人員使用的設施及組織更多社區活動以提升客戶體驗。	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

主要類別	佔所得款項總額的百分比	金額	子類別	具體計劃	佔所得款項總額的百分比	時段		
						2021年	2022年	2023年
		(百萬港元)					*(百萬港元)*	
			(ii) 進一步開發我們的多元化社區增值服務。	建基於我們的現有客戶群及服務網絡，我們預計將進一步開發及／或擴展我們的社區增值服務，例如通過建立物業交易平台協助彼等的物業銷售及／或租賃程序，在我們的在管社區建立社區服務中心，住戶可用作進行多種活動的休閒中心，經營社區餐廳以向住戶提供健康、方便及美味的餐飲，組織社區市場為業主的日常生活帶來最大程度的舒適和便利，以及在我們的在管物業為兒童和青少年提供安全、健康及有趣課後活動場所，彼等可參與多種豐富的活動和課程。我們亦將投資於人才招聘及培訓以支持我們社區增值服務的發展。	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

主要類別	佔所得款項總額的百分比	金額	子類別	具體計劃	佔所得款項總額的百分比	時段		
						2021年	2022年	2023年
		(百萬港元)					*(百萬港元)*	
投資於技術系統及標準化業務運營開發技術支持社區平台	[**編纂**]	[**編纂**]	(i) 開發我們的線上服務平台以提升與客戶的互動。	我們計劃通過從第三方採購投資移動應用程序，以改善與客戶的線上互動。通過該渠道，業主和住戶可提出維修請求、支付物業管理費、查看可用停車位、接收社區通知、舉報投訴、遠程允許訪客進入社區，以及方便地獲得我們的多元化增值服務。	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]

主要類別	佔所得款項總額的百分比	金額	子類別	具體計劃	佔所得款項總額的百分比	時段		
						2021年	2022年	2023年
		(百萬港元)					*(百萬港元)*	
			(ii) 在我們的在管物業採購及升級智能設備及設施。	我們預期將在我們的在管社區投資開發或改進具有先進技術的設備和設施，以增強住戶的體驗，例如使用人臉識別的智能出入口系統、使用傳感器的智能設備管理系統、連接到我們總部級集中管理控制系統的智能停車系統、物聯網支持的安保系統和數據分析，以促進我們提供全面的物業管理服務，從而提高客戶滿意度和運營效率。				

主要類別	佔所得款項總額的百分比	金額	子類別	具體計劃	佔所得款項總額的百分比	時段		
						2021年	2022年	2023年
		(百萬港元)					*(百萬港元)*	
			(iii) 開發及升級我們的內部管理系統。	我們計劃優化我們的內部管理系統，包括人力資源管理、預算管理、合約管理、採購及存貨管理、設施和設備實時監控、服務質量控制、數據管理和分析以及推廣和會員系統管理，以提高運營效率並保證我們的服務質量。				
營運資金.....	[**編纂**]	[**編纂**]	營運資金及其他一般公司目的。	由於預期快速內部擴張以及多元化服務產品及在管物業組合，我們預計對營運資金的需求不斷增加。	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]
總計	[**編纂**]	[**編纂**]			[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]

戰略收購及投資計劃

截至最後可行日期，就[**編纂**]所得款項淨額的用途而言，我們尚未物色到或落實任何收購目標。當決定將所得款項淨額約[**編纂**]百萬港元或[**編纂**]%分配用於潛在收購及投資其他物業管理公司（假設每股股份[**編纂**]為[**編纂**]港元（即本文件封面頁所載指示性[**編纂**]範圍中位數））時，我們已考慮(i)我們的目標為於2021年及2022年分別收購不超過三個及兩個潛在目標（平均市盈率為[11.0]倍）的不少於51.0%股權；(ii)各潛在

目標收購及業務整合後三個財政年度的目標平均年純利約[24.2]百萬港元；及(iii)下文所披露戰略收購及投資標準。上述不同類別目標之間的所得款項分配乃基於市況作出調整。

儘管截至最後可行日期董事並無物色到任何合適目標，但我們已釐定評估潛在目標的標準，此乃基於我們於往績記錄期間的收購經驗，以及於往績記錄期間及直至本文件日期進行的研究、財務盡職調查及初步評估以及可行性研究的結果。

戰略收購及投資標準

我們計劃戰略性收購或投資專注於住宅物業及非住宅物業（如商業綜合體）的物業管理公司以進一步擴大我們的物業組合。我們計劃優先選擇我們已發展業務的城市或地區（包括山東省的城市、北京及哈爾濱）的物業管理公司，以提升管理效率及促成資源共享。我們計劃專注於具以下要素的合適目標：(i)在管總建築面積介乎0.6百萬平方米至5.0百萬平方米；(ii)年收入介乎人民幣10.0百萬元至人民幣50.0百萬元；(iii)純利總額超過人民幣5.0百萬元；(iv)目標公司最近一個財政年度的平均毛利率超過13.0%；及(v)知名品牌及良好企業信譽等。我們亦將考慮其他風險因素，包括債務、行政處罰、未決的法律程序及爭議。根據我們對現行市況的理解及策略需要，我們初步估計住宅物業將佔我們將會收購或投資的所有目標物業管理公司的在管總建築面積的約70%。標準乃按市場狀況及策略需要變動而作出調整。

收購計劃實施

我們計劃收購或投資在山東省、北京及哈爾濱經營符合我們戰略收購及投資計劃的物業組合的優質物業管理服務提供商。我們打算主要物色具有穩定市場份額、增長潛力及盈利能力的住宅物業管理公司以及業務與我們現有在管物業組合互補的非住宅物業公司，例如可進一步多元化我們在管商業物業的物業公司。請參閱上文「－戰略收購及投資標準」。中指院已確定，在競爭激烈且高度分散的中國物業管理行業中，市場集中度日益增強及愈加精挑細選是併購活動的主要趨勢。請參閱本文件「行業概覽－中國物業管理行業」。根據中指院的資料，鑑於中國物業管理行業的分散性質，有充足且大量符合我們收購或投資標準的潛在目標可供我們考慮。我們需與其他市場

參與者爭相競奪優質目標公司。然而，考慮到(i)有大量目標公司可供考慮收購及投資，及(ii)我們在山東省的領先市場地位連同良好往績記錄，我們認為，我們可物色並收購合適的目標公司，以推行我們的業務策略。根據中指院的資料，由於物業管理市場持續整合，具備強大市場地位及在多項資源佔優的領先物業管理公司，如我們自身，將在透過收購及投資進行業務擴充方面更為有利。

此外，於往績記錄期間，我們的最大客戶為魯商發展集團(我們向其提供物業管理及增值服務)。再者，我們有一支業務發展團隊負責(i)通過內部推介及外部營銷活動探索與物業開發商合作的機會或收購目標；(ii)通過現場訪問與物業開發商、業主委員會或業主建立起聯絡或通過內部推介與彼等召開會議的方式，物色潛在收購目標或由第三方物業開發商開發的項目；及(iii)不時分派人員審閱公開可獲得的資料(例如報章及線上資源)以獲得有關新開發或存量物業的最新公開招標信息及其他關鍵信息，從而使我們可以藉此對潛在目標進行初步評估及可行性研究，並分析(其中包括)公司資料、地區佈局、財務業績、現場盡職調查及市場研究結果等數據，以及時評估潛在機會並採取後續行動。我們的附屬公司及分支辦事處亦負責執行由我們業務發展部制定的銷售及營銷策略。

借助行業整合的趨勢、既定的市場地位及廣泛的行業經驗，同時加上我們專業業務發展團隊的努力，我們認為我們將能夠成功執行收購及投資策略。

估值依據

我們主要參考潛在目標可資比較公司的市盈率及其上一個財政年度的純利等因素釐定其代價金額。我們的最終價格範圍可根據(其中包括)目標的規模、其持有的資質、其所管物業質量(包括城市及位置)、入住率、物業管理費收取率及我們對其潛力的評估釐定或調整。截至最後可行日期，我們尚未物色到或落實任何收購目標。如果我們物色到合適的目標，而[**編纂**]所得款項淨額少於所需資本支出，則擬用內部資金

為收購項目撥款。基於我們業務開發團隊對可資比較公司展開的市場研究，在釐定收購物業管理服務供應商所需的所得款項金額時，我們主要考慮了：(i)目標公司的在管建築面積；(ii)最近財政年度的純利；及(iii)其他可資比較物業管理公司的市盈率。

依據與假設

我們的未來計劃及業務策略基於以下一般假設：

- 本文件中所述的各項未來計劃的資金需求與董事所估計金額相比不會發生重大變化；
- 我們將有充裕財務資源滿足未來計劃相關期間的規劃資本支出及業務開發所需；
- [**編纂**]將根據本文件「[**編纂**]」一節所述完成；
- 現有會計政策與本集團於往績記錄期間的歷史財務資料所載會計政策相比並無重大變動；
- 我們的業務（包括未來計劃）將不會因任何不可抗力事件、不可預見因素、非經常項目或中國通貨膨脹、利率及稅率引起的經濟變化而中斷；
- 適用於我們活動的稅基或稅率不會發生重大變化；
- 我們不會受到本文件「風險因素」一節所載風險因素的重大影響；
- 我們將繼續我們的運營，包括但不限於以與我們於往績記錄期間採取的相同方式挽留我們的主要員工及維持客戶、供應商及分包商；
- 與本集團及我們業務有關的現行法律法規或其他政府政策，或我們經營所在地的政治或市況不會發生重大變化；及
- 將不會發生嚴重中斷我們業務或運營的流行病或自然、政治或其他方面的災難。

倘[**編纂**]被定為高於或低於估計[**編纂**]範圍的中位數，則上述所得款項分配將按比例予以調整。

倘[**編纂**]獲悉數行使，我們估計本公司將不會收到任何額外所得款項淨額。

倘[**編纂**]被定為每股[**編纂**][**編纂**]港元（即本文件所述[**編纂**]範圍的上限），經扣除與[**編纂**]有關的[**編纂**]費與佣金及估計開支後，我們將獲得所得款項淨額約[**編纂**]百萬港元。

倘[**編纂**]釐定為每股[**編纂**][**編纂**]港元（即本文件所述[**編纂**]範圍的下限），經扣除與[**編纂**]有關的[**編纂**]費與佣金及估計開支後，我們將獲得所得款項淨額約[**編纂**]百萬港元。

倘[**編纂**]設定高於指示性[**編纂**]範圍的中位數，我們擬將額外金額按相同比例用作上述用途。倘[**編纂**]設定低於指示性[**編纂**]範圍的中位數，我們擬按比例減少對用於上述用途的所得款項淨額的分配。

倘本公司收取的[**編纂**]的所得款項淨額並未立即用於上述用途，在適用法律及法規允許的情況下，只要其被視為符合本公司最佳利益，則我們可能將所得款項存放至持牌金融機構的短期計息存款。倘我們對所得款項淨額的使用發生任何變動而有別於上述用途或上述所得款項淨額的分配比例，則我們將刊發正式公告。

[編纂]

[編纂]安排

[編纂]

終止理由

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編纂]

根據上市規則向香港聯交所作出的承諾

本公司的承諾

[編纂]

控股股東的承諾

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編纂]

獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人符合香港上市規則第3A.07條所載的獨立性標準。

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

[編纂]

以下第I-1至I-[64]頁為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本文件。

KPMG

致魯商生活服務股份有限公司列位董事及農銀國際融資有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

緒言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就魯商生活服務股份有限公司(「　貴公司」)及其附屬公司(統稱「　貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-[4]至I-[64]頁)，此等歷史財務資料包括截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年3月31日的　貴集團綜合財務狀況表及　貴公司財務狀況表，以及截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2021年3月31日止三個月(「往績記錄期間」)的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第I-[4]至I-[64]頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部份，其擬備以供收錄於　貴公司日期為[**編纂**]有關　貴公司H股在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板[**編纂**]的文件(「文件」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1所載的擬備及呈列基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向　閣下報告。我們已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號

「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1所載的擬備及呈列基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計於各類情況下均屬適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1所載的擬備及呈列基準，真實而中肯地反映 貴公司及 貴集團截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年3月31日的財務狀況，以及 貴集團於往績記錄期間的財務表現及現金流量。

審閱追加期間的相應財務資料

我們已審閱 貴集團追加期間的相應財務資料，此等財務資料包括截至2020年3月31日止三個月的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及其他解釋資料(「追加期間的相應財務資料」)。 貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1所載的擬備及呈列基準，擬備及呈列追加期間的相應財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的相應財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則》第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍小，故不能令我們可保

證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本會計師報告而言，追加期間的相應財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1所載的擬備及呈列基準擬備。

就香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例下事項出具的報告

調整

在擬備歷史財務資料時，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24(c)，當中載明 貴公司就往績記錄期間並無支付任何股息。

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

[編纂]

歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告的組成部份。

歷史財務資料乃依據 貴集團於往績記錄期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)編製，相關財務報表已由畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審核。

綜合損益及其他全面收入表

(以人民幣(「人民幣」)呈列)

		截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	附註	**2018年**	**2019年**	**2020年**	**2020年**	**2021年**
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
收入	*4*	282,033	321,145	402,844	71,840	104,183
銷售成本		(235,757)	(265,122)	(323,223)	(54,816)	(80,667)
毛利		46,276	56,023	79,621	17,024	23,516
其他(虧損)／收入淨額	*5*	(343)	998	1,836	124	415
行政及其他費用		(15,892)	(21,994)	(27,258)	(3,426)	(7,352)
確認金融資產的預期信貸虧損		(700)	(220)	(205)	(954)	(1,045)
經營利潤		29,341	34,807	53,994	12,768	15,534
財務收入		4,432	5,021	5,773	1,594	3,584
財務成本		–	–	(878)	–	(2,541)
財務收入淨額	*6(a)*	4,432	5,021	4,895	1,594	1,043
除稅前利潤		33,773	39,828	58,889	14,362	16,577
所得稅	*7*	(9,307)	(10,894)	(13,527)	(3,360)	(4,039)
年／期內利潤及全面收入總額		24,466	28,934	45,362	11,002	12,538
下列各方應佔利潤及全面收入總額：						
貴公司權益股東		24,466	28,934	45,302	11,002	12,764
非控股權益		–	–	60	–	(226)
年／期內利潤及全面收入總額		24,466	28,934	45,362	11,002	12,538
每股盈利(人民幣元)	*10*					
－基本及攤薄		不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

隨附附註為歷史財務資料的一部份。

綜合財務狀況表
(以人民幣呈列)

	附註	於12月31日			於3月31日
		2018年	2019年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	11	2,964	16,212	18,937	48,247
無形資產	12	72	92	206	181
遞延稅項資產	21(b)	3,497	5,360	5,926	7,250
		6,533	21,664	25,069	55,678
流動資產					
存貨	13	243	238	50,574	45,118
合約資產	20	491	1,460	4,181	8,259
貿易應收款項及應收票據	14	72,583	81,431	321,796	99,190
預付款項、按金及其他應收款項	15	6,343	7,432	5,265	13,875
應收關聯方款項	22	97,256	165,789	291,042	25,290
現金及現金等價物	16	97,811	64,558	164,425	275,184
		274,727	320,908	837,283	466,916
流動負債					
計息借款	17	–	–	110,250	1,050
貿易應付款項	18	46,580	43,673	70,532	75,786
應計開支及其他應付款項	19	79,732	88,005	306,620	101,981
合約負債	20	44,396	62,065	80,873	86,779
即期稅項	21(a)	22,397	28,897	33,198	21,859
應付關聯方款項	22	1,893	3,045	2,990	1,700
		194,998	225,685	604,463	289,155
流動資產淨值		79,729	95,223	232,820	177,761
資產淨值		86,262	116,887	257,889	233,439
資本及儲備	24				
實繳／股本		5,000	5,000	100,000	100,000
儲備		81,262	111,887	157,829	133,605
貴公司權益股東應佔權益總額		86,262	116,887	257,829	233,605
非控股權益		–	–	60	(166)
權益總額		86,262	116,887	257,889	233,439

隨附附註為歷史財務資料的一部份。

貴公司財務狀況表
(以人民幣呈列)

	附註	於12月31日			於3月31日
		2018年	2019年	2020年	2021年
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非流動資產					
物業、廠房及設備	*11*	2,827	16,044	18,663	47,955
遞延稅項資產	*21(b)*	3,140	3,710	3,562	4,141
於附屬公司的權益	*1*	–	–	–	36,997
		5,967	19,754	22,225	89,093
流動資產					
存貨	*13*	243	238	50,574	45,118
貿易應收款項及應收票據	*14*	66,727	64,440	300,450	88,738
預付款項、按金及其他應收款項	*15*	6,320	6,595	5,228	13,621
應收關聯方款項	*22*	76,686	139,006	163,248	25,290
現金及現金等價物	*16*	91,773	62,943	163,127	233,651
		241,749	273,222	682,627	406,418
流動負債					
計息借款	*17*	–	–	20,000	–
貿易應付款項	*18*	43,760	42,413	60,226	64,692
應計開支及其他應付款項	*19*	75,359	76,794	292,847	93,981
合約負債	*20*	40,744	57,649	75,914	78,843
即期稅項	*21(a)*	21,716	26,029	30,002	20,832
應付關聯方款項	*22*	1,559	1,563	1,704	1,700
		183,138	204,448	480,693	260,048
流動資產淨值		58,611	68,774	201,934	146,370
資產淨值		64,578	88,528	224,159	235,463
資本及儲備	*24*				
實繳／股本		5,000	5,000	100,000	100,000
儲備		59,578	83,528	124,159	135,463
權益總額		64,578	88,528	224,159	235,463

隨附附註為歷史財務資料的一部份。

綜合權益變動表

(以人民幣呈列)

		貴公司權益股東應佔						
	附註	實繳／股本	資本儲備	法定儲備盈餘	保留盈利	總計	非控股權益	權益總額
		人民幣千元 (附註 24(b))	*人民幣千元 (附註 24(d)(i))*	*人民幣千元 (附註 24(d)(ii))*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2018年1月1日的結餘.....		5,000	25,000	3,122	28,599	61,721	–	61,721
2018年權益變動：								
年內利潤及全面收入總額...		–	–	–	24,466	24,466	–	24,466
撥款至儲備.....		–	–	2,192	(2,192)	–	–	–
以權益結算以股份為基礎的付款.....	*23*	–	75	–	–	75	–	75
於2018年12月31日的結餘....		5,000	25,075	5,314	50,873	86,262	–	86,262
於2019年1月1日的結餘.....		5,000	25,075	5,314	50,873	86,262	–	86,262
2019年權益變動：								
年內利潤及全面收入總額...		–	–	–	28,934	28,934	–	28,934
撥款至儲備.....		–	–	2,352	(2,352)	–	–	–
以權益結算以股份為基礎的付款.....	*23*	–	1,691	–	–	1,691	–	1,691
於2019年12月31日的結餘....		5,000	26,766	7,666	77,455	116,887	–	116,887
於2020年1月1日的結餘.....		5,000	26,766	7,666	77,455	116,887	–	116,887
2020年權益變動：								
貴公司股東注資.....		95,000	–	–	–	95,000	–	95,000
年內利潤及全面收入總額...		–	–	–	45,302	45,302	60	45,362
撥款至儲備.....		–	–	4,054	(4,054)	–	–	–
以權益結算以股份為基礎的付款.....	*23*	–	640	–	–	640	–	640
於2020年12月31日的結餘....		100,000	27,406	11,720	118,703	257,829	60	257,889

隨附附註為歷史財務資料的一部份。

		貴公司權益股東應佔						
	附註	實繳／股本	資本儲備	法定儲備盈餘	保留盈利	總計	非控股權益	權益總額
		人民幣千元（附註24(b)）	*人民幣千元（附註24(d)(i)）*	*人民幣千元（附註24(d)(ii)）*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2021年1月1日的結餘.....		100,000	27,406	11,720	118,703	257,829	60	257,889
截至2021年3月31日止三個月的權益變動：								
期內利潤及全面收入總額.....		–	–	–	12,764	12,764	(226)	12,538
就共同控制下業務合併支付的代價.....	*1、24(d)*	–	(37,850)	–	–	(37,850)	–	(37,850)
貴公司由有限責任公司轉制為股份公司的影響.....		–	130,536	(11,720)	(118,816)	–	–	–
以權益結算以股份為基礎的付款.....	*23*	–	862	–	–	862	–	862
於2021年3月31日的結餘.....		100,000	120,954	–	12,651	233,605	(166)	233,439
於2020年1月1日的結餘.....		5,000	26,766	7,666	77,455	116,887	–	116,887
截至2020年3月31日止三個月的權益變動：								
期內利潤及全面收入總額（未經審核）.....		–	–	–	11,002	11,002	–	11,002
以權益結算以股份為基礎的付款（未經審核）.....	*23*	–	(36)	–	–	(36)	–	(36)
於2020年3月31日的結餘（未經審核）.....		5,000	26,730	7,666	88,457	127,853	–	127,853

隨附附註為歷史財務資料的一部份。

綜合現金流量表

(以人民幣呈列)

		截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	附註	**2018年**	**2019年**	**2020年**	**2020年**	**2021年**
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
經營活動						
除稅前利潤		33,773	39,828	58,889	14,362	16,577
經調整：						
折舊及攤銷	*6(c)*	1,247	1,422	2,042	501	673
確認金融資產的預期信貸虧損		700	220	205	954	1,045
出售物業、廠房及設備的虧損／(收益)淨額	*5*	38	(38)	11	(3)	–
財務收入淨額	*6(a)*	(4,432)	(5,021)	(4,895)	(1,594)	(1,043)
以權益結算以股份為基礎的付款交易		75	577	581	138	83
營運資金變動：						
存貨減少／(增加)		25	5	(50,335)	(32)	5,456
貿易應收款項及應收票據(增加)／減少		(21,156)	(9,067)	(39,700)	(25,403)	22,577
合約資產增加		(491)	(969)	(2,721)	(2)	(4,078)
預付款項、按金及其他應收款項(增加)／減少		(466)	(1,089)	2,167	(3,787)	(3,724)
貿易應付款項增加／(減少)		7,351	(2,907)	26,239	(2)	5,038
應計開支及其他應付款項增加／(減少)		11,359	8,272	17,336	(6,302)	(8,848)
合約負債增加／(減少)		9,867	17,669	18,808	(10,591)	5,906
經營所得／(所用)現金		37,890	48,902	28,627	(31,761)	39,662
已付所得稅	*21(a)*	(2,435)	(5,143)	(9,733)	(2,330)	(15,923)
經營活動所得／(所用)現金淨額		35,455	43,759	18,894	(34,091)	23,739

隨附附註為歷史財務資料的一部份。

	附註	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
		2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
投資活動						
購買物業、廠房及設備以及無形資產的付款		(1,544)	(14,748)	(3,489)	(622)	(30,352)
出售物業、廠房及設備所得款項		(12)	96	62	11	–
向關聯方墊款		(34,839)	(82,445)	(371,217)	(76,647)	(4,765)
收到關聯方還款		35,441	18,672	250,879	83,977	274,442
已收利息		199	261	358	51	159
投資活動(所用)／所得現金淨額		(755)	(78,164)	(123,407)	6,770	239,484
融資活動						
貴公司股東注資所得款項		–	–	95,000	–	–
新增計息借款所得款項		–	–	145,000	–	–
償還計息借款		–	–	(35,000)	–	(110,000)
已付利息		–	–	(565)	–	(2,854)
關聯方墊款		2,352	1,902	1,504	417	–
向關聯方付款		(1,511)	(750)	(1,559)	(1,497)	(1,290)
收購共同控制下的附屬公司		–	–	–	–	(37,850)
已付[編纂]開支		[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
融資活動所得／(所用)現金淨額		[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		35,541	(33,253)	99,867	(28,401)	110,759
於1月1日的現金及現金等價物	*16(a)*	62,270	97,811	64,558	64,558	164,425
於12月31日／3月31日的現金及現金等價物	*16(a)*	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

隨附附註為歷史財務資料的一部份。

歷史財務資料附註

1 歷史財務資料的編製及呈列基準

魯商生活服務股份有限公司(「貴公司」，前稱山東魯商物業服務有限公司)於2006年3月24日在中華人民共和國(「中國」)根據中國公司法成立為有限責任公司，並於2021年3月12日轉制為股份有限公司。 貴公司的註冊辦事處地址為中國山東省濟南市歷下區經十路9777號魯商國奧城2號樓202室。

貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)主要從事在中國提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務(「**[編纂]**業務」)。於2021年3月31日， 貴公司的直接母公司為魯商健康產業發展股份有限公司(「魯商發展」)，及 貴公司的最終母公司為山東商業集團。

根據 貴集團於2021年1月27日完成的重組(「重組」，詳情載於文件「歷史、重組及公司架構」一節)， 貴公司成為現時組成 貴集團的各公司的控股公司。作為重組的一部份， 貴公司分別於2021年1月27日及2021年1月22日自魯商發展的全資附屬公司山東省魯商置業有限公司收購山東省魯商建築設計有限公司(「魯商設計」)及山東藍岸園林工程有限公司(「藍岸園林」)的全部股權，總代價為約人民幣37,850,000元。

由於 貴公司、魯商設計及藍岸園林在重組前後均受魯商發展(「控股擁有人」)的共同控制，且控股並非臨時性，因此在重組前控股擁有人存在持續風險及利益。因此，重組已根據合併會計原則作為共同控制下業務的重組入賬。歷史財務資料指 貴集團的綜合業績及財務狀況，猶如現行集團架構在整個往績記錄期間或自合併實體首次受控股擁有人控制之日起(以較短期間為準)一直存在並保持不變。參與重組的實體的資產及負債按控股擁有人的現有賬面值進行併表處理。在控股擁有人持續擁有權益的情況下，重組時並未確認任何額外商譽或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值的權益超出成本的部分。集團內部結餘、交易及集團內部交易的未變現收益／虧損乃於編製歷史財務資料時悉數抵銷。

貴公司截至2018年及2019年12月31日止財政年度的法定財務報表乃根據中國財政部頒佈的企業會計準則編製，並經大信會計師事務所(特殊普通合夥)審核。尚待編製 貴公司截至2020年12月31日止財政年度的法定財務報表。

於重組完成後及截至本報告日期， 貴公司於以下主要附屬公司中擁有直接權益，所有該等附屬公司均為國有公司：

公司名稱	註冊成立／成立地點及日期	已發行及繳足資本詳情	貴公司所持擁有權權益比例	主要業務	法定核數師名稱
山東省魯商建築設計有限公司....	中國 2011年5月9日	人民幣5,000,000元	100%	建築設計服務	大信會計師事務所(特殊普通合夥)
山東藍岸園林工程有限公司.....	中國 2008年12月11日	人民幣20,000,000元	100%	園林設計、建設及維護	大信會計師事務所(特殊普通合夥)
山東魯商唐安物業有限公司(「魯商唐安」)*(附註(i))*.....	中國 2020年12月2日	人民幣3,000,000元	41%	房地產服務及其他相關服務	大信會計師事務所(特殊普通合夥)

附註：

(i) 貴公司在股東大會上享有51%的表決權，有權對實體的經營管理活動實施控制，而魯商唐安因 貴公司對其擁有控制權入賬列為附屬公司。

組成 貴集團的所有公司均採用12月31日作為其財政年度日期。

歷史財務資料已根據所有適用的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」，此統稱包括所有由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋)編製。所採納的重大會計政策的進一步詳情載列於附註2。

國際會計準則理事會頒佈了多項新訂及經修訂的國際財務報告準則。就編製該歷史財務資料之目的而言， 貴集團已採納於往績記錄期間生效的所有適用的新訂及經修訂國際財務報告準則，包括國際財務報告準則第16號*租賃*，並於往績記錄期間貫徹應用，惟尚未於2021年1月1日開始的會計期間生效的新訂準則或詮釋除外。已頒佈但尚未於2021年1月1日開始的會計年度生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載列於附註28。

歷史財務資料亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。

下文載列的會計政策已於歷史財務資料所呈列的所有期間內貫徹應用。

追加期間的相應財務資料已根據就歷史財務資料採用的相同擬備及呈列基準編製。

2 重大會計政策

(a) 計量基準

歷史財務資料以人民幣呈列，約整至最接近的千位數。編製歷史財務資料所使用的計量基準為歷史成本基準。

(b) 運用估計及判斷

根據國際財務報告準則編製歷史財務資料需要管理層作出影響政策應用及資產、負債、收入及開支呈列金額的判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於歷史經驗及其他各種在當時情形下被認為是合理的因素而作出，其結果將作為判斷不能從其他來源即時獲得的資產及負債賬面值的基準。實際結果可能與該等估計有所不同。

估計及相關假設按持續基準進行審閱。會計估計的修訂如僅影響估計修訂的期間，則於修訂期間確認；或如修訂同時影響當前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

管理層在應用國際財務報告準則時作出的對財務報表及估計不確定性主要來源有重大影響的判斷於附註3進行討論。

(c) 共同控制下的業務合併

歷史財務資料納入共同控制合併的實體或業務的財務報表項目，猶如其自該等實體或業務首次受控制方控制之日起已合併。

合併實體或業務的資產淨值按控制方的現有賬面值進行並表。在控制方持續擁有權益的情況下，共同控制合併時不就商譽的代價或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值的權益超出成本的部份確認任何金額。

綜合損益及其他全面收入表包括合併實體或業務自最早呈列日期起或自該等合併實體或業務首次受共同控制之日起(以較短期間為準，而不論共同控制合併日期)的業績。

該等實體採用一套統一的會計政策。所有集團內公司間交易、結餘及合併實體或業務間交易的未變現收益均於合併時對銷。

(d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為　貴集團控制的實體。如　貴集團就其參與實體而對可變回報承擔風險或有權收取且有能力透過其對實體的權力影響該等回報，則　貴集團控制該實體。評估　貴集團是否對實體擁有權力時，僅考慮　貴集團及其他人士所持有的實質權利。

於附屬公司的投資自控制之日起納入歷史財務資料，直至控制終止當日為止。集團內公司間結餘、交易及現金流量以及集團內公司間交易產生的任何未變現利潤於編製歷史財務資料時悉數對銷。集團內公司間交易產生的未變現虧損按與未變現收益相同的方式對銷，但僅在沒有減值證據的情況下方可如此。

非控股權益是指並非由　貴公司直接或間接應佔的附屬公司權益，而　貴集團並無就此與該等權益的持有人訂立任何可導致　貴集團整體就該等權益承擔符合金融負債定義的合約義務的額外條款。就每項業務合併而言，　貴集團可選擇按公平值或非控股權益所佔附屬公司可辨別資產淨值的比例計量任何非控股權益。

非控股權益在綜合財務狀況表內的權益項目中與　貴公司權益股東應佔的權益分開呈報。非控股權益所佔　貴集團業績的部份在綜合損益表以及綜合損益及其他全面收入表中呈報為非控股權益與　貴公司權益股東之間的期內損益總額及全面收入總額分配。非控股權益持有人提供的貸款及向該等持有人承擔的合約責任乃根據附註1(l)或(m)(視乎負債的性質)於綜合財務狀況表列作金融負債。

於　貴公司的財務狀況表中，於附屬公司的投資按成本減減值虧損列賬(見附註2(g)(ii))。

(e)　物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註2(g)(ii))：

物業、廠房及設備自建項目的成本包括材料成本、直接勞工成本、拆除及移除項目以及平整項目所在地盤的初始估計成本(如相關)，以及適當比例的生產費用及借貸成本。(見附註2(r))

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損按出售所得款項淨額與該項目賬面值之間的差額釐定，並於報廢或出售日期在損益確認。

物業、廠房及設備折舊項目按下文所列其估計可使用年期，在扣除其估計剩餘價值(如有)後，以直線法撇銷其成本或估值計算：

－廠房及樓宇	20至40年
－機械及其他設備	3至10年
－汽車	4年

倘物業、廠房及設備項目各部份的可使用年期不同，則該項目的成本或估值按合理基準於各部份之間分配，且各部份個別折舊。資產的可使用年期及其剩餘價值(如有)將每年進行檢討。

(f)　無形資產

研究活動支出於產生期間確認為開支。如產品或流程在技術及商業上可行且　貴集團擁有足夠資源及意願完成開發，則資本化開發活動支出。資本化支出包括材料成本、直接勞工成本及適當比例的經常性成本及借款成本(如適用)。資本化開發成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬(見附註2(g)(ii))。其他開發支出於產生期間確認為開支。

其他由　貴集團收購的無形資產按成本減累計攤銷(如估計可使用年期屬有限)及減值虧損(見附註2(g)(ii))列賬。內部產生的商譽及品牌的支出於產生期間確認為開支。

可使用年期有限的無形資產攤銷按直線法基準在資產的估計可使用年期內計入損益。下列可使用年期有限的無形資產自可供使用之日起予以攤銷，及其估計可使用年期如下：

－軟件 5年

攤銷期間及方法每年進行審閱。

如無形資產被評估為擁有無限的可使用年期，則不對無形資產進行攤銷。無形資產擁有無限可使用年期的結論每年進行審閱，以釐定事件及情形是否繼續支持將該資產評估為擁有無限的可使用年期。如不支持，則可使用年期由無限變為有限的評估變動自變動之日起及根據上文所載的有限可使用年期的無形資產攤銷政策前瞻性地入賬處理。

(g) 資產的信貸虧損及減值

(i) 金融工具及合約資產的信貸虧損

貴集團就按攤銷成本計量的金融資產（包括現金及現金等價物、貿易應收款項及應收票據、其他應收款項以及應收關聯方款項及合約資產）的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）確認虧損撥備。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損計量為所有預期現金差額（即 貴集團根據合約應收的現金流量與 貴集團預期收取的現金流量之間的差額）的現值。

如貼現影響屬重大，則預期現金差額使用下列貼現率進行貼現：

－ 固定利率金融資產、貿易應收款項及應收票據、其他應收款項及合約資產：初始確認時釐定的實際利率或其概約數；

－ 可變利率金融資產：即期實際利率；

估計預期信貸虧損時所考慮的最大期間為 貴集團面臨信貸風險的最大合約期間。

於計量預期信貸虧損時， 貴集團考慮毋須付出不必要成本或努力即可獲得的合理及可支持的資料。該等資料包括有關過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損按下列基準之一計量：

－ 12個月預期信貸虧損：該等虧損為預期自報告日期後12個月內可能發生的違約事件產生的虧損；及

－ 整個存續期預期信貸虧損：該等虧損為預期自應用預期信貸虧損模型的項目的預期可使用年期內可能發生的所有違約事件產生的虧損。

貿易應收款項及合約資產的虧損撥備總是按等於整個存續期預期信貸虧損的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損於報告日期使用基於 貴集團歷史信貸虧損經驗的撥備矩陣進行估計，並就債務人特有的因素及當前和預測整體經濟狀況的評估作出調整。

對於所有其他金融工具，除非金融工具自初始確認以來信貸風險出現大幅增加，否則 貴集團確認等於12個月預期信貸虧損金額的虧損撥備，而如信貸風險出現大幅增加，則虧損撥備按等於整個存續期預期信貸虧損的金額計量。

信貸風險大幅增加

在評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否大幅增加時， 貴集團將報告日期評估的金融工具發生違約的風險與初始確認日期評估的違約風險進行比較。在進行該重新評估時， 貴集團將以下情形視為發生違約事件：(i)在 貴集團並無追索採取諸如變現擔保（如持有任何擔保）之類的行動時，借款人不大可能向 貴集團悉數償還信貸借款；或(ii)金融資產逾期3年。 貴集團同時考慮毋須付出不必要成本或努力即可獲得的合理及可支持的定量及定性資料，包括歷史經驗及前瞻性資料。

具體而言，下列資料會在評估信貸風險自初始確認以來是否已大幅增加時納入考慮：

- 於合約到期日未能償還本金或利息；
- 金融工具的外部或內部信用評級（如可獲得）實際或預期發生重大惡化；
- 債務人的經營業績實際或預期發生重大惡化；及
- 對債務人向 貴集團還款的能力造成重大不利影響的技術、市場、經濟或法律環境的現有或預測變動。

信貸風險是否大幅增加的評估按個別基準或組合基準進行，取決於金融工具的性質。當評估按組合基準進行時，金融工具按共同的信貸風險特徵（例如逾期情況及信貸風險評級）分組。

預期信貸虧損於每個報告日期重新計量，以反映金融工具的信貸風險自初始確認以來的變動。預期信貸虧損金額的任何變動於損益確認為減值收益或虧損。 貴集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，同時通過虧損撥備賬相應調整其賬面值。

利息收入的計算基準

除非金融資產出現信貸減值，否則根據附註2(q)(iv)確認的利息收入按該金融資產的賬面總值計算；而如該金融資產出現信貸減值，則利息收入按金融資產的攤銷成本（即賬面總值減虧損撥備）計算。

於各報告日期， 貴集團評估金融資產是否出現信貸減值。如一個或多個對金融資產的估計未來現金流量具有不利影響的事件發生，則金融資產出現信貸減值。

證明金融資產出現信貸減值的證據包括下列可觀察事件：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合約，如違約或逾期事件；
- 借款人有可能將進入破產或其他財務重組程序；
- 技術、市場、經濟或法律環境發生對債務人造成不利影響的重大變動；或
- 證券活躍市場因為發行人的財務困難而消失。

撇銷政策

金融資產或合約資產的賬面總值撇銷(部分或全部)至無實際期望可收回之程度為止。此一般是貴集團釐定債務人並無資產或收入來源可產生足夠的現金流量以償還待撇銷金額時的做法。

資產先前已撇銷但其後收回的部分於收回期間於損益確認為減值撥回。

(ii) 其他非流動資產的減值

內部及外部資料來源於各報告期末進行審閱，以識別下列資產是否存在可能出現減值或(除商譽外)先前確認的減值虧損已不復存在或已可能減少的跡象：

- 物業、廠房及設備；
- 無形資產；及
- 貴公司財務狀況表中於附屬公司的投資。

如有任何有關跡象存在，則估計資產的可收回金額。

- *可收回金額的計算*

資產的可收回金額為其公平值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量使用反映當前市場對貨幣時間價值的評估及資產特有風險的稅前貼現率貼現至其現值。如一項資產產生的現金流量大體上並非獨立於其他資產，則可收回金額按產生獨立現金流量的最小資產組別(即現金產生單位)釐定。

- *減值虧損的確認*

如資產(或其所屬的現金產生單位)的賬面值超出其可收回金額，則於損益中確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損首先分配減去任何分配至該現金產生單位(或單位組別)的商譽的賬面值，然後再按比例減去單位(或單位組別)中其他資產的賬面值，惟資產的賬面值不可減少至低於其自身的公平值減去出售成本(如可計量)或使用價值(如可釐定)。

- *減值虧損的撥回*

如用以釐定可收回金額的估計出現有利變動，則撥回減值虧損。

減值虧損的撥回以假設資產於過往期間並無確認減值虧損而會釐定的賬面值為限。減值虧損的撥回於撥回確認的期間計入損益。

(h) 存貨

存貨為於日常業務過程中持作銷售或以材料或供應品形式於提供服務過程中消耗的資產。

存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬，如下所示：

- 存貨成本包括所有採購成本、轉換成本及將存貨運至現時所在地及達致現時狀況所產生的其他成本。

- 可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減估計完工成本及進行銷售所需的估計成本。

出售存貨時，該等存貨的賬面值於相關收益確認的期間確認為開支。

將存貨撇減至可變現淨值的任何撇減金額及所有存貨虧損於撇減或虧損產生期間確認為開支。任何存貨撇減金額的撥回於撥回期間確認為已確認為開支的存貨金額的扣減。

(i) 合約資產及合約負債

合約資產於 貴集團確認收入(見附註2(q))但未成為無條件有權根據合約所載支付條款收取代價時確認。合約資產根據附註2(g)(i)所載的政策評估預期信貸虧損，並於收取代價的權利成為無條件時重新分類為應收款項(見附註2(j))。

合約負債於客戶支付不可退還的代價但 貴集團未確認相關收入時確認(見附註2(q))。如 貴集團有無條件權利收取不可退還的代價但未確認相關收入，亦將確認合約負債。在該情況下，亦將確認相應的應收款項(見附註2(j))。

對於與客戶訂立的一份單一合約，呈列合約資產淨值或合約負債淨額。對於多份合約，不相關合約的合約資產及合約負債不按淨額基準呈列。

倘合約包含重大融資成份，則合約餘額包括根據實際利率法計算的應計利息。

(j) 貿易及其他應收款項

應收款項於 貴集團有無條件權利收取代價時確認。在代價到期付款前僅需時間推移的情況下，收取代價的權利方會成為無條件。如收入於 貴集團有無條件權利收取代價前已確認，則金額呈列為合約資產(見附註2(i))。

應收款項按攤銷成本使用實際利率法減信貸虧損撥備列賬(見附註2(g)(i))。

(k) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及可隨時兌換為已知金額現金且價值變動風險很小的短期高流動性投資(購入時於三個月內到期)。現金及現金等價物根據附註2(g)(i)所載的政策評估預期信貸虧損。

(l) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初始按公平值確認，其後除非貼現影響屬不重大，否則按攤銷成本列賬；而如貼現影響屬重大，則按成本列賬。

(m) 計息借款

計息借款初步按公平值減交易成本計量。於初步確認後，計息借款採用實際利率法按攤銷成本列賬。利息開支根據 貴集團有關借款成本的會計政策確認(見附註2(r))。

(n) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃供款

薪金、年度花紅、有薪年假、定額供款退休計劃供款及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務期間累計。倘屬遞延付款或還款並可能產生重大影響，則有關金額以現值列賬。

(ii) 離職福利

離職福利於 貴集團不再能夠撤回提供該等福利時或於其確認涉及離職福利付款的重組成本時(以較早者為準)確認。

(iii) 以權益結算以股份為基礎的付款

貴公司的母公司運作一項股份計劃，旨在提供激勵及獎勵予為 貴集團業務運營的成功作出貢獻的 貴公司合資格參與者。 貴集團僱員(包括董事)按以股份為基礎的付款形式收取薪酬，據此，僱員提供服務作為權益工具的代價(「權益結算交易」)。

與僱員的權益結算交易成本經參考獲授當日 貴公司的母公司股權的公平值計量。公平值乃由一名外部估值師使用Black-Scholes期權定價模型方法釐定，以確定 貴公司的母公司所授出期權的公平值。

權益結算交易成本連同相應權益增長於服務條件獲達成期間在僱員福利費用中確認。

(o) 所得稅

期內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動乃於損益確認，惟與於其他全面收入確認或直接於權益確認的項目有關則除外，在該等情況下，相關稅項金額分別於其他全面收入確認或直接於權益確認。

即期稅項為期內應課稅收入的預期應繳稅項(採用於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計算)及有關往期應繳稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可扣稅及應課稅暫時差額產生，即就財務申報而言的資產及負債的賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦可由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

除若干有限的例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均會確認，惟以將可能有未來應課稅溢利抵銷可動用資產者為限。可支持確認因可扣稅暫時差額產生的遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括將由撥回現有應課稅暫時差額而產生者，惟該等差額必須與相同稅務機關及相同納稅實體有關，並預期在可扣稅暫時差額預期撥回的同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可轉回或結轉的期間撥回。該標準適用於釐定現有應課稅暫時差額可否支持確認未動用稅項虧損及抵免所產生遞延稅項資產，即該等差額倘與相同稅務機關及相同納稅實體有關時將予以計入，並預期於稅項虧損或抵免可予動用的一段期間或多段期間撥回。

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初步確認（前提是其不屬於業務合併的一部分）所產生的暫時差額，以及有關於附屬公司投資的暫時差額，惟如屬應課稅差額，則僅指 貴集團能控制撥回的時間且在可預見未來不大可能撥回的差額，或如屬可扣稅差額，則僅指很可能在未來撥回的差額。

已確認的遞延稅項金額乃按照資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，使用於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計量。遞延稅項資產及負債不予貼現。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末進行審閱，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用有關稅務利益時作扣減。若可能存在足夠應課稅溢利供動用，則任何該等扣減將被撥回。

當派發股息的負債被確認，分派相關股息產生的額外所得稅亦獲確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘與其變動將各自分開列示，且不予對銷。倘 貴集團有依法強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且符合下列額外條件，則即期稅項資產可抵銷即期稅項負債，而遞延稅項資產則可抵銷遞延稅項負債：

- 倘為即期稅項資產及負債， 貴集團擬按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債；或
- 倘為遞延稅項資產及負債，則該等資產及負債須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 同一應課稅實體；或
  - 不同應課稅實體，在預期將清償或收回大額遞延稅項負債或資產的各個未來期間，擬按淨額基準或同時變現及清償的方式變現即期稅項資產與清償即期稅項負債。

(p) 撥備、或然負債

當 貴集團因過往事件而須承擔法律或推定責任可能會導致需要經濟利益流出以清償責任，且有關金額能可靠估計，則確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，則有關撥備按清償責任的預期開支的現值列賬。

倘不大可能需要經濟利益流出，或相關金額未能可靠估計，則須披露有關責任為或然負債，惟經濟利益流出的機會極小則除外。當潛在責任僅須視乎一項或多項未來事件是否發生方可確定存在與否時，則該等責任亦披露為或然負債，惟經濟利益流出的機會極小則除外。

(q) 收入及其他收入

當於 貴集團業務的一般過程中銷售貨物、提供服務或其他人士根據租約使用 貴集團的資產產生收入時， 貴集團將有關收入分類為收入。

收入於產品或服務的控制權轉移予客戶或承租人有權使用資產時按 貴集團預期有權收取的承諾代價金額（不包括代表第三方收取的該等款項）確認。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣除任何商業折扣。

倘合約載有向客戶提供重大融資福利超過12個月的融資部分，收入按應收款項的現值計量，並採用將於與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率進行貼現，而利息收入則按實際利率法單獨應計。倘合約載有向 貴集團提供重大融資福利的融資部份，則根據合約確認的收入包括採用實際利率法就合約負債應計的利息開支。 貴集團利用國際財務報告準則第15號第63段的實際權宜方法，且在融資期間為12個月或以下的情況下不就重大融資部份的任何影響調整代價。

有關 貴集團收入及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

(i) 物業管理服務

就物業管理服務而言， 貴集團按年、按季或按月就所提供服務收取固定金額並確認為收入，金額以 貴集團有權開具發票且直接與已履約價值對應者為限。

就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入而言， 貴集團作為委託人負責向業主提供物業管理服務，並有權按已收或應收物業管理服務費的價值獲得收入，以及將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

(ii) 非業主增值服務

非業主增值服務主要包括前期物業管理服務、設計服務、景觀美化服務、交付前服務及其他定製服務，如維修保養服務及物業交易協助服務。 貴集團與客戶商定每項服務的價格。

就景觀美化服務以外的非業主增值服務而言， 貴集團於提供相關服務時的某一時間點確認收入。就景觀美化服務而言， 貴集團參考至完全達成履約責任的進度於合約期間確認收入。至完全達成履約責任的進度為反映預期有權享有代價的金額，並視乎合約性質，主要參考(a)迄今已完成工作所產生的合約成本佔各合約估計合約成本總額的比例；或(b)已完成合約工作的實際比例而計量。

(iii) 社區增值服務

就社區增值服務而言，主要涉及為我們管理的物業的業主及住戶提供的服務，包括社區空間及資源管理服務、停車位管理服務、水電管理服務及社區生活服務，例如定製化的垃圾清理和家政服務，收入於提供相關社區增值服務時確認。當向客戶提供社區增值服務時，交易付款立即到期。

(iv) 利息收入

利息收入按實際利率法確認。就按攤銷成本計量且並無信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的賬面總值。就信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產攤銷成本（即賬面總值扣除虧損撥備）。（見附註2(g)(i)）。

(v) 政府補助

政府補助於合理確定將會收取且 貴集團符合隨附條件時初步在財務狀況表內確認。有關補償 貴集團開支的補助於有關開支產生期間按有系統基準在損益確認為收入。有關補償 貴集團資產成本的補助初步確認為遞延收入，並於資產的可使用年期以於其他收入確認的方式按直線法於損益內攤銷。

(r) 借款成本

收購、建設或生產一項資產(需要相當長時間準備方可作擬定用途或銷售)直接應佔的借款成本資本化為該項資產成本的一部份。其他借款成本於產生期間支銷。

當有關合資格資產產生開支、產生借款成本及正在準備資產作擬定用途或銷售所需的活動時，開始將借款成本資本化為該項合資格資產成本的一部份。當準備將合資格資產作擬定用途或銷售所需的絕大部份活動中止或完成時，將會暫停或終止資本化借款成本。

(s) 關聯方

(a) 倘屬以下人士，則該名人士或該名人士的直系親屬與 貴集團有關聯：

(i) 對 貴集團擁有控制權或共同控制權；

(ii) 對 貴集團有重大影響力；或

(iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員。

(b) 如一間實體符合以下任何條件，即與 貴集團有關聯：

(i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司(即每一間母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。

(ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合資企業(或另一實體為某集團旗下成員公司的聯營公司或合資企業)。

(iii) 兩間實體均為同一第三方的合資企業。

(iv) 一間實體為第三方實體的合資企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。

(v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關聯的實體就僱員利益設立的離職福利計劃。

(vi) 該實體受(a)內所識別人士控制或共同控制。

(vii) (a)(i)內所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員。

(viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的直系親屬為可預期於該名人士與實體進行的交易中發揮影響力或受其影響的該等親屬。

(t) 分部報告

經營分部及於財務報表呈報的各分部項目金額按就向 貴集團不同業務及地理位置分配資源及評估其表現而定期向 貴集團最高級行政管理人員提供的財務資料確定。

就財務報告而言，除非分部具備相似的經濟特徵及在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所用方法及監管環境的性質方面相似，否則個別重大經營分部不會進行綜合。非個別重大的經營分部倘符合上述大部份標準，則可進行綜合。

3 會計判斷及估計

(a) 估計不確定因素的來源

估計不確定因素的主要來源如下：

(i) 金融資產的預期信貸虧損

貿易應收款項及應收票據、合約資產及其他金融資產(包括其他應收款項、應收關聯方款項)的信貸虧損乃按預期虧損率的假設作出。 貴集團根據 貴集團過往的收回歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計，運用判斷作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據。有關所採用主要假設及輸入數據的詳情，請參閱附註25(a)。該等假設及估計的變動會嚴重影響評估結果且須於未來期間作出額外虧損撥備。

(ii) 遞延稅項資產的確認

有關可抵扣暫時差額的遞延稅項資產，乃使用於各報告日期結束時已頒佈或實質頒佈的稅率，按照相關資產及負債賬面值的預期實現或結算方式確認及計量。在釐定遞延稅項資產的賬面值時，會對預期應課稅利潤作出估計，當中涉及多項有關 貴集團經營環境的假設，並需要董事作出大量判斷。若該等假設及判斷出現任何變動，均會影響將予確認的遞延稅項資產的賬面值，繼而影響未來期間的純利。

4 收入及分部報告

(a) 收入

貴集團的主要活動為物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

(i) 收入分類

客戶合約收入按收入確認時間及主要活動分類如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入					
－隨時間	221,993	252,930	315,449	61,547	86,015
－某一時間點	60,040	68,215	87,395	10,293	18,168
總計	282,033	321,145	402,844	71,840	104,183

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
服務類型					
－物業管理服務	162,758	180,475	204,001	46,623	60,155
－社區增值服務	72,150	69,707	78,959	8,773	16,942
－非業主增值服務	47,125	70,963	119,884	16,444	27,086
總計	282,033	321,145	402,844	71,840	104,183

於往績記錄期間， 貴集團的客戶群多元化且概無客戶貢獻 貴集團10%或以上收入。

(ii) 預期於日後確認的來自於報告日期存在的客戶合約的收入

就物業管理服務而言， 貴集團可於按月提供服務時確認收入，並確認 貴集團有權就其開具發票且與已完成的履約價值直接對應的收入。 貴集團已選擇採用實際權宜法，不披露該類型合約的剩餘履約責任。大部份物業管理服務合約並無固定期限。

就社區增值服務及非業主增值服務而言，其通常為期一年以內，而 貴集團已選擇採用實際權宜法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任。

(b) 分部報告

於往績記錄期間， 貴集團主要從事在中國提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。管理層將有關業務的經營業績視為一個分部，以就將予分配的資源作出決策。因此， 貴公司管理層認為用於作出戰略決策的分部僅有一個。

貴集團所有收入均產生於中國，且 貴集團並無非流動資產位於中國以外，因此，並無呈列地域資料分析。

5 其他（虧損）／收入淨額

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* （未經審核）	*人民幣千元*
政府補助*（附註(i)）*.....	15	1,202	2,106	171	414
出售物業、廠房及設備淨（虧損）／收益.....	(38)	38	(11)	3	–
其他	(320)	(242)	(259)	(50)	1
	(343)	998	1,836	124	415

附註：

(i) 政府補助指來自多個中國有關部門的補貼。概無有關該等補貼的未滿足條件或未來義務。

6 除税前利潤

除税前利潤經扣除／(計入)：

(a) 財務收入淨額：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
銀行／金融機構					
現金利息收入	125	214	133	51	159
其他墊款利息收入	4,307	4,807	5,640	1,543	3,425
財務收入	4,432	5,021	5,773	1,594	3,584
計息借款利息開支	–	–	(878)	–	(2,541)
財務收入淨額	4,432	5,021	4,895	1,594	1,043

(b) 員工成本

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
薪金、工資及其他福利	57,073	83,697	90,712	17,903	23,618
定額供款退休計劃供款	17,691	20,608	11,823	2,800	6,933
以權益結算以股份為基礎的付款*(附註23)*	75	577	581	138	83
	74,839	104,882	103,116	20,841	30,634

貴集團僱員須參與由地方市政府管理和運作的定額供款退休計劃。 貴集團經地方市政府同意向該計劃作出按照僱員平均薪金若干百分比計算的供款，為僱員的退休福利提供資金。於2020年，為減輕COVID-19疫情對企業的影響，中國若干地區政府已逐步減少或豁免社保供款。

貴集團除上述供款外，概無其他退休福利付款方面的進一步責任。

(c) 其他項目

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
存貨成本*(附註13)*	10,764	12,538	16,906	1,741	1,614
折舊及攤銷	1,247	1,422	2,042	501	673
核數師酬金－ 法定審核服務	14	15	21	–	–
短期租賃相關開支	589	589	787	105	198

7 綜合損益及其他全面收入表中的所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收入表中的稅項為：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
即期稅項－					
中國企業所得稅					
年／期內撥備	9,827	11,643	14,034	3,408	4,584
遞延稅項					
產生及撥回暫時差額	(520)	(749)	(507)	(48)	(545)
	9,307	10,894	13,527	3,360	4,039

(b) 稅項開支和會計利潤按適用稅率計算的對賬：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
除稅前利潤	33,773	39,828	58,889	14,362	16,577
除稅前利潤的名義稅項，按有關司法權區利潤的適用稅率計算*(附註(i))*	8,443	9,957	14,722	3,591	4,144
中國優惠稅率的稅務影響*(附註(ii))*	–	–	259	(257)	(81)
不可扣稅開支的稅務影響	864	937	754	76	79
未確認可扣減暫時差額的影響	–	–	(1,568)	–	–
所產生研發成本額外扣稅的稅務抵免	–	–	(640)	(50)	(103)
實際稅項開支	9,307	10,894	13,527	3,360	4,039

附註：

(i) 中國企業所得稅撥備按年度／期間估計應課稅利潤的25%計算。

(ii) 一間附屬公司已獲批為高新技術企業(「高新技術企業」)。符合資格的附屬公司於若干年度有權按15%的優惠所得稅率繳稅。高新技術企業認證須每三年重續。

8 董事及監事酬金

於往績記錄期間，董事及監事酬金詳情如下：

	袍金	基本薪金及津貼	酌情花紅	退休福利供款	以股份為基礎的付款	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2018年12月31日止年度						
董事姓名						
執行董事						
王忠武先生	–	–	–	–	–	–
張鐵波先生	–	180	68	38	12	298
邵萌先生	–	–	–	–	–	–
監事姓名						
張向乾先生	–	–	–	–	–	–
王品女士	–	65	4	9	–	78
	–	245	72	47	12	376

	袍金	基本薪金及津貼	酌情花紅	退休福利供款	以股份為基礎的付款	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2019年12月31日止年度						
董事姓名						
執行董事						
王忠武先生	–	–	–	–	–	–
張鐵波先生	–	295	282	35	53	665
邵萌先生	–	–	–	–	–	–
監事姓名						
張向乾先生	–	–	–	–	–	–
王品女士	–	79	7	10	–	96
	–	374	289	45	53	761

	袍金	基本薪金及津貼	酌情花紅	退休福利供款	以股份為基礎的付款	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2020年12月31日止年度						
董事姓名						
執行董事						
王忠武先生	–	–	–	–	–	–
張鐵波先生	–	330	204	5	50	589
邵萌先生	–	–	–	–	–	–
監事姓名						
張向乾先生	–	20	30	–	4	54
王品女士	–	83	4	2	–	89
	–	433	238	7	54	732

	袍金	基本薪金及津貼	酌情花紅	退休福利供款	以股份為基礎的付款	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2021年3月31日止三個月						
董事姓名						
執行董事						
王忠武先生	–	–	–	–	–	–
張鐵波先生	–	99	–	5	8	112
邵萌先生	–	24	–	3	–	27
非執行董事						
李璐女士	–	–	–	–	–	–
趙衍峰先生	–	–	–	–	–	–
監事姓名						
張向乾先生	–	20	–	3	–	23
王品女士	–	23	–	2	–	25
王洪濤先生	–	–	–	–	–	–
	–	166	–	13	8	187

	袍金	基本薪金及津貼	酌情花紅	退休福利供款	以股份為基礎的付款	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2020年3月31日止三個月（未經審核）						
董事姓名						
執行董事						
王忠武先生	–	–	–	–	–	–
張鐵波先生	–	72	–	5	12	89
邵萌先生	–	–	–	–	–	–
監事姓名						
張向乾先生	–	–	–	–	–	–
王品女士	–	20	–	2	–	22
	–	92	–	7	12	111

於2021年3月2日，王忠武先生及張鐵波先生獲委任為 貴公司執行董事。於2021年3月30日，邵萌先生獲委任為 貴公司執行董事。於2021年3月2日，李璐女士及趙衍峰先生獲委任為 貴公司非執行董事。於2021年3月2日，王洪濤先生、張向乾先生及王品女士獲委任為 貴公司監事。上述酬金指彼等於往績記錄期間以 貴集團僱員或 貴公司董事或監事的身份自 貴集團收取的酬金。

於2021年5月31日，梁碧珊女士、陳曉靜女士及馬濤先生獲委任為 貴公司獨立非執行董事。

於往績記錄期間， 貴集團概無向董事、監事或下文附註9所載任何五大最高薪酬人士支付酬金，作為加入 貴集團或於加入 貴集團後的獎勵或作為離職補償。於往績記錄期間， 貴集團概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

9 最高薪酬人士

於往績記錄期間，截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年3月31日止三個月，五大最高薪酬人士中，分別有0名、1名、1名、1名（未經審核）及1名為 貴公司董事，其薪酬於附註8披露。於往績記錄期間，其餘5名、4名、4名、4名（未經審核）及4名人士的薪酬總額如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
薪金及其他酬金	1,485	1,190	1,243	324	356
酌情花紅	348	862	872	–	–
退休計劃供款	194	159	19	16	32
以股份為基礎的付款	30	178	139	41	25
	2,057	2,389	2,273	381	413

上述最高薪酬人士的薪酬範圍如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人數	*人數*	*人數*	*人數*	*人數*
				(未經審核)	
零至1,000,000港元	5	4	4	4	4

10 每股盈利

由於重組及往績記錄期間業績使用上文附註1所披露編製基準進行編製，故未呈列每股盈利資料。

11 物業、廠房及設備

貴集團

	廠房及樓宇	機器及其他設備	車輛	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
成本：				
於2018年1月1日	–	5,822	1,042	6,864
添置	–	1,254	230	1,484
出售	–	(216)	(8)	(224)
於2018年12月31日	–	6,860	1,264	8,124
添置	13,447	1,207	32	14,686
出售	–	(397)	(28)	(425)
於2019年12月31日	13,447	7,670	1,268	22,385
添置	545	1,961	2,271	4,777
出售	–	(278)	(3)	(281)
於2020年12月31日	13,992	9,353	3,536	26,881
添置	26,804	92	3,062	29,958
於2021年3月31日	40,796	9,445	6,598	56,839
累計折舊：				
於2018年1月1日	–	(3,409)	(735)	(4,144)
年內扣除	–	(1,019)	(195)	(1,214)
出售撥回	–	190	8	198
於2018年12月31日	–	(4,238)	(922)	(5,160)
年內扣除	–	(1,210)	(170)	(1,380)
出售撥回	–	344	23	367
於2019年12月31日	–	(5,104)	(1,069)	(6,173)
年內扣除	(665)	(1,194)	(120)	(1,979)
出售撥回	–	206	2	208
於2020年12月31日	(665)	(6,092)	(1,187)	(7,944)
期內扣除	(166)	(322)	(160)	(648)
於2021年3月31日	(831)	(6,414)	(1,347)	(8,592)
賬面值：				
於2021年3月31日	39,965	3,031	5,251	48,247
於2020年12月31日	13,327	3,261	2,349	18,937
於2019年12月31日	13,447	2,566	199	16,212
於2018年12月31日	–	2,622	342	2,964

貴公司

	廠房及樓宇	機械及其他設備	汽車	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
成本：				
於2018年1月1日	–	5,555	1,042	6,597
添置	–	1,210	230	1,440
出售	–	(216)	(8)	(224)
於2018年12月31日	–	6,549	1,264	7,813
添置	13,447	1,105	32	14,584
出售	–	(397)	(28)	(425)
於2019年12月31日	13,447	7,257	1,268	21,972
添置	545	1,744	2,271	4,560
出售	–	(278)	(3)	(281)
於2020年12月31日	13,992	8,723	3,536	26,251
添置	26,804	45	3,062	29,911
於2021年3月31日	40,796	8,768	6,598	56,162
累計折舊：				
於2018年1月1日	–	(3,301)	(735)	(4,036)
年內扣除	–	(953)	(195)	(1,148)
出售撥回	–	190	8	198
於2018年12月31日	–	(4,064)	(922)	(4,986)
年內扣除	–	(1,139)	(170)	(1,309)
出售撥回	–	344	23	367
於2019年12月31日	–	(4,859)	(1,069)	(5,928)
年內扣除	(665)	(1,083)	(120)	(1,868)
出售撥回	–	206	2	208
於2020年12月31日	(665)	(5,736)	(1,187)	(7,588)
期內扣除	(166)	(293)	(160)	(619)
於2021年3月31日	(831)	(6,029)	(1,347)	(8,207)
賬面值：				
於2021年3月31日	39,965	2,739	5,251	47,955
於2020年12月31日	13,327	2,987	2,349	18,663
於2019年12月31日	13,447	2,398	199	16,044
於2018年12月31日	–	2,485	342	2,827

於2019年12月31日及2021年3月31日，賬面值分別為人民幣13,447,000元及人民幣26,804,000元的若干廠房及樓宇的所有權證尚未取得。 貴公司董事認為 貴集團及 貴公司有權合法佔用或使用該等物業。

12 無形資產

貴集團

	軟件	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*
成本：		
於2018年1月1日	191	191
已購買無形資產	61	61
於2018年12月31日	252	252
已購買無形資產	62	62
於2019年12月31日	314	314
已購買無形資產	177	177
於2020年12月31日及2021年3月31日	491	491
累計攤銷：		
於2018年1月1日	(147)	(147)
年內扣除	(33)	(33)
於2018年12月31日	(180)	(180)
年內扣除	(42)	(42)
於2019年12月31日	(222)	(222)
年內扣除	(63)	(63)
於2020年12月31日	(285)	(285)
期內扣除	(25)	(25)
於2021年3月31日	(310)	(310)
賬面值		
於2021年3月31日	181	181
於2020年12月31日	206	206
於2019年12月31日	92	92
於2018年12月31日	72	72

無形資產攤銷已於綜合損益及其他全面收入表中作為行政開支扣除。

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2020年及2021年3月31日，並無無形資產受限制或被抵押作為負債的擔保。

13 存貨

貴集團及 貴公司

	於12月31日			於3月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
原料及耗材	243	238	195	156
銷售商品	–	–	50,379	44,962
	243	238	50,574	45,118

已確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元 (未經審核)*	*人民幣千元*
已消耗／出售存貨賬面值	10,764	12,538	16,906	1,741	1,614

所有存貨預期於一年內收回。

14 貿易應收款項及應收票據

貴集團

	於12月31日			於3月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收票據	–	–	1,414	2,430
貿易應收款項*(附註(a))*				
－關聯方	40,096	48,087	85,070	33,995
－第三方	33,979	35,056	37,229	65,727
非貿易性質應收票據*(附註(b))*	–	–	200,000	–
	74,075	83,143	323,713	102,152
減：虧損撥備*(附註25(a))*	(1,492)	(1,712)	(1,917)	(2,962)
	72,583	81,431	321,796	99,190

貴公司

	於12月31日			於3月31日
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收票據	–	–	543	543
貿易應收款項*(附註(a))*				
－關聯方	35,277	31,327	68,504	27,895
－第三方	32,922	34,776	33,256	63,207
非貿易性質應收票據*(附註(b))*	–	–	200,000	–
	68,199	66,103	302,303	91,645
減：虧損撥備	(1,472)	(1,663)	(1,853)	(2,907)
	66,727	64,440	300,450	88,738

貴集團及 貴公司的所有貿易應收款項及應收票據(扣除撥備)預期於一年內收回。

於2020年12月31日及2021年3月31日，總額為人民幣27,965,000元及人民幣751,000元的 貴集團及 貴公司的貿易應收款項被抵押為負債及／或金融租賃安排的擔保。

於2020年12月31日及2021年3月31日， 貴集團已向銀行保理但未在歷史財務資料中終止確認的應收票據賬面值分別為人民幣250,000元及人民幣1,050,000元。

(a) 貿易應收款項轉移

貴集團及 貴公司在附設追索權的情況下向金融機構出售貿易應收款項以獲取現金所得款項。由於 貴集團及 貴公司仍保留絕大部份風險(主要為信貸風險)及回報，該等貿易應收款項尚未自財務狀況表終止確認。因轉移而收取的金額已確認為計息借款(見附註17)。根據與金融機構的安排，客戶將現金直接匯至 貴集團及 貴公司，而 貴集團及 貴公司將所收取的款項轉匯至金融機構。

應收款項被視為以持作收回業務模式持有，該等款項與 貴集團及 貴公司持續確認的應收款項一致。

以下資料顯示已轉移但尚未終止確認的 貴集團及 貴公司的貿易應收款項及相關負債於報告日期的賬面值。

	於12月31日			於3月31日
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
轉匯至金融機構的貿易應收款項的賬面值	–	–	27,465	–
相關負債的賬面值	–	–	10,000	–

(b) 非貿易性質應收票據

於2020年12月，根據 貴公司股東之一山東魯商創新發展有限公司(「魯商創新」)的指示， 貴公司通過訂立一系列融資安排合約，以應收票據的形式自一家金融租賃公司獲得人民幣200,000,000元的融資。魯商創新確認融資安排為代表其安排，並同意承擔融資安排所產生的費用及利息，同時，魯商創新保留於 貴公司訂立融資安排合約後，使用或安排從融資安排中獲得的應收票據的權利。根據上述安排， 貴公司在上述融資安排中擔任代理人，並於2020年12月31日確認應收票據及相應負債(參閱附註19)。

貴公司其後獲指示對2021年1月收到的應收票據進行貼現，並將所得款項轉匯予魯商創新。於2021年3月， 貴公司、魯商創新及金融租賃公司訂立一份協議以終止融資安排合約，魯商創新同意就提前終止融資安排合約，並償還本金、費用及利息。於2021年3月31日，魯商創新已償還融資安排款項，融資安排合約已終止。

(c) 賬齡分析

於各報告期末，基於收入確認日期及扣除貿易應收款項及應收票據(不包括非貿易性質應收票據)減值撥備的貿易應收款項及應收票據(不包括非貿易性質應收票據)賬齡分析如下：

貴集團

	於12月31日			於3月31日
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年內	50,439	56,164	83,842	69,706
一至兩年	13,277	17,181	23,026	21,523
兩至三年	7,824	5,395	10,118	6,494
三年以上	1,043	2,691	4,810	1,467
	72,583	81,431	121,796	99,190

貴公司

	於12月31日			於3月31日
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年內	46,345	43,112	67,929	64,092
一至兩年	11,515	14,335	19,583	18,084
兩至三年	7,824	4,302	8,528	5,496
三年以上	1,043	2,691	4,410	1,066
	66,727	64,440	100,450	88,738

貴集團及 貴公司信貸政策及貿易應收賬項產生的信貸風險的進一步詳情載於附註25(a)。

15 預付款項、按金及其他應收款項

貴集團

	於12月31日			於3月31日
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
預付款項	4,354	5,943	4,517	7,164
按金	1,913	1,420	763	1,901
有關建議[**編纂**] 貴公司股份的預付款項*(附註)*	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]
其他應收款項	319	312	228	167
減：虧損撥備	(243)	(243)	(243)	(243)
	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]

貴公司

	於12月31日			於3月31日
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
預付款項	4,354	5,906	4,481	6,914
按金	1,913	620	763	1,897
有關建議[**編纂**] 貴公司股份的預付款項*(附註)*	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]
其他應收款項	296	312	227	167
減：虧損撥備	(243)	(243)	(243)	(243)
	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]

附註： 於2021年3月31日的結餘將於 貴公司股份於聯交所[**編纂**]後轉移至權益內的資本儲備。

16 現金及現金等價物以及其他現金流量資料

(a) 現金及現金等價物包括：

貴集團

	於12月31日			於3月31日
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
銀行存款及手頭現金	23,149	25,127	115,779	42,821
其他金融機構存款	74,662	39,431	48,646	232,363
綜合現金流量表中的現金及現金等價物	97,811	64,558	164,425	275,184

貴公司

	於12月31日			於3月31日
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
銀行存款及手頭現金	17,111	23,512	114,481	23,085
其他金融機構存款	74,662	39,431	48,646	210,566
綜合現金流量表中的現金及現金等價物	91,773	62,943	163,127	233,651

(b) 來自融資活動的負債對賬：

	計息借款	應付利息	應付關聯方款項	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	(附註17)	*(附註19)*	*(附註22)*	
於2018年1月1日	–	–	1,052	1,052
融資現金流量變動：				
關聯方墊款	–	–	2,352	2,352
向關聯方作出付款	–	–	(1,511)	(1,511)
融資現金流量變動總額	–	–	841	841
於2018年12月31日及2019年1月1日	–	–	1,893	1,893

	計息借款	應付利息	應付關聯方款項	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	(附註17)	*(附註19)*	*(附註22)*	
融資現金流量變動：				
關聯方墊款	–	–	1,902	1,902
支付予關聯方的款項	–	–	(750)	(750)
融資現金流量變動總額	–	–	1,152	1,152
於2019年12月31日及2020年1月1日	–	–	3,045	3,045
融資現金流量變動：				
新增計息借款所得款項	145,000	–	–	145,000
償還計息借款	(35,000)	–	–	(35,000)
已付利息	–	(565)	–	(565)
關聯方墊款	–	–	1,504	1,504
向關聯方作出付款	–	–	(1,559)	(1,559)
融資現金流量變動總額	110,000	(565)	(55)	109,380
其他變動：				
計息借款之利息	–	878	–	878
非現金交易	250	–	–	250
其他變動總額	250	878	–	1,128
於2020年12月31日及2021年1月1日	110,250	313	2,990	113,553
融資現金流量變動：				
償還計息借款	(110,000)	–	–	(110,000)
已付利息	–	(2,854)	–	(2,854)
向關聯方作出付款	–	–	(1,290)	(1,290)
融資現金流量變動總額	(110,000)	(2,854)	(1,290)	(114,144)
其他變動：				
計息借款之利息	–	2,541	–	2,541
非現金交易	800	–	–	800
其他變動總額	800	2,541	–	3,341
於2021年3月31日	1,050	–	1,700	2,750

17 計息借款

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年3月31日，計息借款如下：

貴集團

	於12月31日			於3月31日
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
無抵押及無擔保銀行貸款	–	–	10,000	–
有抵押及無擔保其他貸款*(附註a)*	–	–	10,250	1,050
無抵押及有擔保其他貸款	–	–	90,000	–
	–	–	110,250	1,050

貴集團

	於12月31日			於3月31日
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年內或按要求	–	–	110,250	1,050

貴公司

	於12月31日			於3月31日
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
無抵押及無擔保銀行貸款	–	–	10,000	–
有抵押及無擔保其他貸款*(附註a)*	–	–	10,000	–
	–	–	20,000	–

	於12月31日			於3月31日
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年內或按要求	–	–	20,000	–

附註：

(a) 於2020年12月31日， 貴集團及 貴公司的有抵押其他貸款乃從一間金融機構借取，並於2020年12月31日以賬面值人民幣27,465,000元的貿易應收款項作抵押。

貴集團於2020年12月31日及2021年3月31日的有抵押其他貸款由賬面值分別為人民幣250,000元及人民幣1,050,000元的應收票據作抵押。

(b) 於2020年12月31日及2021年3月31日， 貴集團額度為人民幣170,000,000元的信貸融資已動用人民幣100,000,000元。 貴公司額度為人民幣50,000,000元的信貸融資已動用人民幣10,000,000元。

18 貿易應付款項

於往績記錄期間各報告期末，根據發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

貴集團

	於12月31日			於3月31日
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年內	38,940	38,645	64,634	69,859
超過一年	7,640	5,028	5,898	5,927
	46,580	43,673	70,532	75,786

貴公司

	於12月31日			於3月31日
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年內	38,674	38,401	54,328	58,765
超過一年	5,086	4,012	5,898	5,927
	43,760	42,413	60,226	64,692

於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年3月31日， 貴集團及 貴公司的所有貿易應付款項預期將於一年內結算或按要求償還。

19 應計開支及其他應付款項

貴集團

	於12月31日			於3月31日
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應計薪資及其他福利	23,656	32,632	39,034	29,384
按金	24,156	22,807	26,914	29,964
代業主收款及付款	12,098	12,007	12,095	17,763
其他稅項及應付費用	7,618	8,256	13,117	6,748
代住戶／租戶收取的款項	1,210	3,275	4,906	5,184
維修資金	715	586	695	671
應付一間融資租賃公司款項 *（附註14(b)及附註(a)）*	–	–	199,500	–
購買物業、廠房及設備的應付款項	–	–	1,466	1,071
有關建議[**編纂**] 貴公司股份所產生開支的應付款項	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]
應付利息	–	–	313	–
其他應付款項及應計費用	10,279	8,442	8,580	6,780
	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]

貴公司

	於12月31日			於3月31日
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應計薪資及其他福利	18,953	21,840	26,848	22,725
按金	24,156	22,807	26,914	29,964
代業主收款及付款	12,098	12,007	12,095	17,763
其他稅項及應付費用	7,970	8,039	12,419	5,744
代住戶／租戶收取的款項	1,210	3,275	4,906	5,184
維修資金	715	586	695	671
應付一間融資租賃公司款項 *（附註14(b)及附註(a)）*	–	–	199,500	–
購買物業、廠房及設備的應付款項	–	–	1,466	1,071
有關建議[**編纂**] 貴公司股份所產生開支的應付款項	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]
應付利息	–	–	44	–
其他應付款項及應計費用	10,257	8,240	7,960	6,443
	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年3月31日，所有應計開支及其他應付款項預計於一年內結算或按要求償還。

(a) 應付一間融資租賃公司款項

於2020年12月， 貴公司通過訂立一系列融資安排合約，以應收票據的形式自一家金融租賃公司獲得人民幣200,000,000元的融資，並確認相應負債，詳情載於附註14(b)。根據付款時間表， 貴公司應分三年內按一年兩次償還融資所得款的若干金額。於2021年12月31日， 貴公司償還第一筆分期款人民幣500,000元。剩餘融資所得款項已清償，而融資安排合約已於2021年3月提前終止。

20 合約資產及合約負債

(a) 合約資產

貴集團

	於12月31日			於3月31日
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
合約資產				
來自建築合約的表現	491	1,460	4,181	8,259

貴集團的建築合約中包括付款時間表，要求於達成里程碑時就相關建築期間作出階段性付款。此等付款時間表防止積聚重大合約資產。於建築服務完成及客戶驗收後，確認為合約資產的金額重新分類至貿易應收款項。

收回或結算於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年3月31日的合約資產的預計時間為一年內。

(b) 合約負債

貴集團

	於12月31日			於3月31日
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
已收物業管理服務的預付款項	36,627	49,380	62,039	62,998
已收社區增值服務的預付款項	2,414	6,479	10,431	11,319
已收非業主增值服務的預付款項	5,355	6,206	8,403	12,462
於12月31日／3月31日的結餘	44,396	62,065	80,873	86,779

合約負債變動

	於12月31日			於3月31日
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於1月1日的結餘	34,529	44,396	62,065	80,873
由於在期內確認期初合約負債為收入而導致合約負債減少	(33,694)	(43,261)	(61,295)	(75,709)
物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務預開賬單而導致合約負債增加	43,561	60,930	80,103	81,615
於12月31日／3月31日的結餘	44,396	62,065	80,873	86,779

貴公司

	於12月31日			於3月31日
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
已收物業管理服務的預付款項	36,627	49,380	62,039	62,990
已收社區增值服務的預付款項	2,414	6,479	10,431	11,319
已收非業主增值服務的預付款項	1,703	1,790	3,444	4,534
於12月31日／3月31日的結餘	40,744	57,649	75,914	78,843

合約負債變動

	於12月31日			於3月31日
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於1月1日的結餘	31,210	40,744	57,649	75,914
由於在期內確認期初合約負債為收入而導致合約負債減少	(31,018)	(40,707)	(57,611)	(74,285)
物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務預開賬單而導致合約負債增加	40,552	57,612	75,876	77,214
於12月31日／3月31日的結餘	40,744	57,649	75,914	78,843

貴集團於提供服務前收取按金。這將在合約開始時產生合約負債，直到項目確認的收入超過按金金額。

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年3月31日， 貴集團預期於超過一年後確認為收入的合約負債金額分別為人民幣1,135,000元、人民幣770,000元、人民幣2,521,000元及人民幣3,231,000元。

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年3月31日， 貴公司預期於超過一年後確認為收入的合約負債金額分別為人民幣37,000元、人民幣38,000元、人民幣409,000元及人民幣798,000元。

21 於綜合財務狀況表的所得稅

(a) 綜合財務狀況表內的即期稅項指：

貴集團

	於12月31日			於3月31日
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
中國企業所得稅				
於1月1日	15,005	22,397	28,897	33,198
於損益中扣除	9,827	11,643	14,034	4,584
於年／期內的付款	(2,435)	(5,143)	(9,733)	(15,923)
於12月31日／3月31日	22,397	28,897	33,198	21,859

貴公司

	於12月31日			於3月31日
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
中國企業所得稅				
於1月1日	15,189	21,716	26,029	30,002
於損益中扣除	8,680	9,172	13,582	4,582
於年／期內的付款	(2,153)	(4,859)	(9,609)	(13,752)
於12月31日／3月31日	21,716	26,029	30,002	20,832

(b) 已確認遞延稅項資產：

貴集團

	信貸虧損撥備	撥備及應計費用	以權益結算以股份為基礎的付款	累計稅項虧損	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
遞延稅項來源：					
於2018年1月1日	259	2,718	–	–	2,977
計入損益	175	336	9	–	520
於2018年12月31日及2019年1月1日	434	3,054	9	–	3,497
計入損益	55	550	144	–	749
直接計入權益	–	–	1,114	–	1,114
於2019年12月31日及2020年1月1日	489	3,604	1,267	–	5,360
計入損益	47	2	68	390	507
直接計入權益	–	–	59	–	59
於2020年12月31日及2021年1月1日	536	3,606	1,394	390	5,926
計入損益／(於損益中扣除)	266	315	17	(53)	545
直接計入權益	–	–	779	–	779
於2021年3月31日	802	3,921	2,190	337	7,250

貴公司

	信貸虧損撥備	撥備及應計費用	以權益結算以股份為基礎的付款	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
遞延稅項來源：				
於2018年1月1日	257	2,579	–	2,836
計入損益	171	129	4	304
於2018年12月31日及2019年1月1日	428	2,708	4	3,140
計入損益	48	185	33	266
直接計入權益	–	–	304	304
於2019年12月31日及2020年1月1日	476	2,893	341	3,710
計入損益／(於損益中扣除)	47	(173)	21	(105)
於權益中直接扣除	–	–	(43)	(43)
於2020年12月31日及2021年1月1日	523	2,720	319	3,562
計入損益	264	227	4	495
直接計入權益	–	–	84	84
於2021年3月31日	787	2,947	407	4,141

22 應收／應付關聯方款項

貴集團

	於12月31日			於3月31日
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收關聯方款項：				
應收直接母公司款項*(附註a)*	97,059	163,105	108,987	–
應收同系附屬公司款項*(附註b)*	197	2,684	182,055	25,290
	97,256	165,789	291,042	25,290
應付關聯方款項：				
應付直接母公司款項	334	415	1,004	–
應付同系附屬公司款項	1,559	2,630	1,986	1,700
	1,893	3,045	2,990	1,700

貴公司

	於12月31日			於3月31日
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收關聯方款項：				
應收直接母公司款項*(附註a)*	76,489	136,534	39,264	–
應收同系附屬公司款項*(附註b)*	197	2,472	123,984	25,290
	76,686	139,006	163,248	25,290
應付關聯方款項：				
應付直接母公司款項	–	–	–	–
應付同系附屬公司款項	1,559	1,563	1,704	1,700
	1,559	1,563	1,704	1,700

附註：

貴集團及 貴公司的應收關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及無固定還款期限，惟以下各項除外：

(a) 於2018年及2019年12月31日的應收 貴集團及 貴公司直接母公司款項結餘包括按年利率5.22%計算的人民幣72,000,000元及人民幣127,000,000元。

(b) 於2020年12月31日的應收 貴集團及 貴公司同系附屬公司款項結餘包括按年利率5.22%計算的人民幣102,000,000元。

關聯方已承諾在 貴公司股份於聯交所[**編纂**]前償還應付 貴集團的該等款項。

應付 貴集團及 貴公司關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及無固定還款期限。貴集團及 貴公司已承諾於 貴公司股份於聯交所[**編纂**]前向關聯方還款。

23 以權益結算以股份為基礎的付款

(a) 於2018年9月20日授出的購股權

於2018年9月20日，魯商發展就向 貴集團提供的服務有條件向 貴集團的主要管理層授出若干購股權。行使價為每股人民幣2.83元。購股權自2018年9月20日起生效，而自授出日期起兩年內並無歸屬任何購股權。33.33%的購股權於自授出日期起計第三年、第四年及第五年分別歸屬。每份購股權賦予持有人認購魯商發展一股普通股的權利。所有授出的購股權將於授出日期後五年內行使。

(b) 於2018年12月5日授出的購股權

於2018年12月5日，魯商發展就向 貴集團提供的服務有條件向 貴集團的主要管理層授出若干購股權。行使價為每股人民幣3.58元。購股權自2018年12月5日起生效，而自授出日期起兩年內並無歸屬任何購股權。33.33%的購股權於自授出日期起計第三年、第四年及第五年分別歸屬。每份購股權賦予持有人認購魯商發展一股普通股的權利。所有授出的購股權將於授出日期後五年內行使。

於2018年9月20日及2018年12月5日授予收取人的購股權的期權公平值於服務條件達成期間於綜合損益及其他全面收入表確認為開支。所授出購股權的公平值估計乃根據black-scholes估值模型計量。 貴集團於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年（未經審核）及2021年3月31日止三個月的綜合損益及其他全面收入表中就上述 貴公司購股權計劃分別錄得合計人民幣75,000元、人民幣577,000元、人民幣581,000元、人民幣138,000元及人民幣83,000元的以股份為基礎的補償開支。

24 股本、儲備及股息

(a) 權益部份之變動

於往績記錄期間， 貴集團之綜合權益各部份之期初及期末結餘對賬載於綜合權益變動表。有關 貴公司之個別權益部份之變動詳情載列如下：

	實繳資本／股本	資本儲備	法定儲備盈餘	保留盈利	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2018年1月1日的結餘	5,000	–	3,122	34,496	42,618
2018年權益變動：					
年內利潤及全面收入總額	–	–	–	21,915	21,915
轉至儲備	–	–	2,192	(2,192)	–
以權益結算以股份為基礎的付款*(附註23)*	–	45	–	–	45
於2018年12月31日的結餘	5,000	45	5,314	54,219	64,578
於2019年1月1日的結餘	5,000	45	5,314	54,219	64,578
2019年權益變動：					
年內利潤及全面收入總額	–	–	–	23,515	23,515
轉至儲備	–	–	2,352	(2,352)	–
以權益結算以股份為基礎的付款*(附註23)*	–	435	–	–	435
於2019年12月31日的結餘	5,000	480	7,666	75,382	88,528
於2020年1月1日的結餘	5,000	480	7,666	75,382	88,528
2020年權益變動：					
貴集團一名權益持有人注資	95,000	–	–	–	95,000
年內利潤及全面收入總額	–	–	–	40,539	40,539
轉至儲備	–	–	4,054	(4,054)	–
以權益結算以股份為基礎的付款*(附註23)*	–	92	–	–	92
於2020年12月31日的結餘	100,000	572	11,720	111,867	224,159

	實繳資本／股本	資本儲備	法定儲備盈餘	保留盈利	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2021年1月1日的結餘	100,000	572	11,720	111,867	224,159
截至2021年3月31日止三個月權益變動：					
期內利潤及全面收入總額	–	–	–	12,057	12,057
收購共同控制下的附屬公司	–	(853)	–	–	(853)
貴公司由有限責任公司轉制為股份公司的影響	–	130,536	(11,720)	(118,816)	–
以權益結算以股份為基礎的付款*(附註23)*	–	100	–	–	100
於2021年3月31日的結餘	100,000	130,355	–	5,108	235,463
於2020年1月1日的結餘	5,000	480	7,666	75,382	88,528
截至2020年3月31日止三個月權益變動：					
期內利潤及全面收入總額（未經審核）	–	–	–	8,763	8,763
以權益結算以股份為基礎的付款*(附註23)*（未經審核）	–	11	–	–	11
於2020年3月31日的結餘（未經審核）	5,000	491	7,666	84,145	97,302

(b) 實繳資本／股本

貴集團綜合財務狀況表內的實繳資本／股本指 貴公司於2018年、2019年、2020年12月31日以及2021年3月31日的實繳資本／股本，分別為人民幣5,000,000元、人民幣5,000,000元、人民幣100,000,000元及人民幣100,000,000元。變動如下：

	股份數目	實繳資本／股本 *人民幣千元*
於2018年1月1日、2018年12月31日及2019年12月31日	–	5,000
貴公司股東注資*(附註(a))*	–	95,000
於2020年12月31日	–	100,000
貴公司由有限責任公司轉制為股份公司後發行股份*(附註(b))*	100,000,000	–
於2021年3月31日	100,000,000	100,000

附註：

(a) 於2020年10月12日， 貴公司接獲魯商發展現金出資人民幣95,000,000元，該金額記錄為實繳資本。

(b) 貴公司於2021年3月12日轉制為股份公司，根據2021年1月29日的實繳資本向 貴公司各股東發行及配發[**編纂**]股每股面值人民幣1元的普通股。

(c) 股息

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2021年3月31日止三個月， 貴公司並未派付或宣派任何股息。

(d) 儲備的性質及用途

(i) 資本儲備

資本儲備包括以下：

— 於往績記錄期間，魯商發展向 貴集團若干主要管理層授出購股權，其後間接持有 貴集團100%股權。 貴集團於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年3月31日止三個月確認費用總額及相應資本儲備人民幣75,000元、人民幣1,691,000元、人民幣640,000元及人民幣862,000元（包括遞延稅項的影響）；

— 於2021年1月， 貴公司自山東省魯商置業有限公司（ 貴公司的同系附屬公司）收購魯商設計及藍岸園林（實繳資本分別為人民幣5,000,000元及人民幣20,000,000元）的100%股權，總代價為人民幣37,850,000元；及

— 於2021年3月12日， 貴公司由有限責任公司轉制為股份有限公司。根據當局批准， 貴公司按 貴公司於2021年3月12日當時股東各自的實繳資本比例向彼等發行及配發100,000,000股每股面值人民幣1元的普通股。 貴公司於基準日2021年1月31日的餘下資產淨值已於轉換日期轉換為人民幣130,536,000元的資本儲備。

(ii) 法定儲備

根據相關中國法律及法規以及 貴集團於中國成立的附屬公司的組織章程細則，該等附屬公司須設立若干不可分派的法定儲備，計提其純利的10%至各自的法定儲備，直至各儲備達至各註冊資本的50%。法定儲備僅可於相關機構批准後用作預定用途。

(e) 資本管理

貴集團於管理資本時之主要目的是透過為服務釐定與風險水平相符的價格及確保能以合理成本取得融資，保障 貴集團有能力持續經營，從而為股東持續帶來回報，並惠及其他持份者。於整個往績記錄期間， 貴集團的整體策略保持不變。

貴集團的資本結構由計息借款減現金及現金等價物，以及 貴集團的權益(包括實繳資本／股本、保留溢利及其他儲備)組成。

貴公司董事定期審核資本結構。作為該審核的一部份，董事會考慮資本成本以及與各類資本相關的風險。 貴集團通過支付股息以及發行新債務或贖回現有債務來平衡整體資本結構。

於整個往績記錄期間， 貴集團毋須遵守外部施加的資本規定。

25 金融工具的財務風險管理及公平值

貴集團在日常業務過程中面臨信貸、流動資金及利率風險。 貴集團毋須承擔任何重大貨幣風險。

貴集團面臨的該等風險及 貴集團用於管理該等風險的財務風險管理政策及慣例載述如下。

(a) 信貸風險

信貸風險指對手方不履行合約責任而導致 貴集團承受財務虧損的風險。 貴集團的信貸風險主要來自銀行現金、合約資產、貿易應收款項及應收票據、預付款項、按金及其他應收款項以及應收關聯方款項。 貴集團所承受的來自現金及現金等價物以及應收票據的信貸風險有限，原因是對手方為 貴集團管理層所指定具有良好信譽的銀行及金融機構，就此而言， 貴集團認為信貸風險較低。

就應收關聯方款項、預付款項、按金及其他應收款項而言， 貴集團已評定，根據歷史結算記錄及前瞻性資料，根據12個月預期虧損法計算的該等應收款項的預期信貸虧損率不大。因此，除已計提虧損撥備人民幣243,000元外，於往績記錄期間並無就該等應收款項確認其他虧損撥備。

就第三方的貿易應收款項而言， 貴集團根據歷史結算記錄及前瞻性資料按相等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。 貴集團擁有大量客戶，故並無信貸集中風險。此外， 貴集團設有監察程序以確保採取跟進行動收回逾期債務。 貴集團認為服務費收款率大幅下降時即存在違約事件並估計往績記錄期間的預期信貸虧損率。一般而言， 貴集團不會向客戶收取抵押品。

下表提供有關 貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年3月31日面臨第三方的貿易應收款項的信貸風險及預期信貸虧損的資料。

	於2018年12月31日		
	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備
	%	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年內	1.34%	23,145	(310)
一至兩年	4.69%	5,351	(251)
兩至三年	6.16%	4,851	(299)
三年以上	100.00%	632	(632)
		33,979	(1,492)

	於2019年12月31日		
	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備
	%	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年內	1.28%	22,834	(292)
一至兩年	3.75%	9,645	(362)
兩至三年	7.72%	1,646	(127)
三年以上	100.00%	931	(931)
		35,056	(1,712)

	於2020年12月31日		
	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備
	%	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年內	1.57%	18,511	(290)
一至兩年	3.75%	12,015	(450)
兩至三年	8.08%	6,012	(486)
三年以上	100.00%	691	(691)
		37,229	(1,917)

	於2021年3月31日		
	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備
	%	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年內	1.56%	41,034	(639)
一至兩年	3.69%	17,465	(644)
兩至三年	8.82%	6,086	(537)
三年以上	100.00%	1,142	(1,142)
		65,727	(2,962)

預期虧損率乃基於過去3年的實際虧損經驗計算。該等利率經調整以反映收集歷史數據期間的經濟狀況、當前狀況與 貴集團對應收款項預計年期內經濟狀況的意見之間的差異。

於往績記錄期間，有關來自第三方的貿易應收款項的虧損撥備賬變動如下：

	於12月31日			於3月31日
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於1月1日的結餘	792	1,492	1,712	1,917
年／期內確認的減值虧損	700	220	205	1,045
於12月31日／3月31日的結餘	1,492	1,712	1,917	2,962

(b) 流動資金風險

貴集團內的個別經營實體負責其本身的現金管理，包括現金盈餘的短期投資及為滿足預期現金需求而籌集貸款，惟借款超過若干預定的權限水平時須獲母公司的董事會批准。 貴集團的政策旨在定期監控流動資金需求及其遵守借貸契約的情況，確保其維持足夠的現金儲備及隨時可變現有價證券以及自主要金融機構取得充足承諾貸款額度，以應付短期及長期流動資金需求。

下表列示 貴集團的金融負債於往績記錄期間末的剩餘合約到期情況，乃基於已訂約未貼現現金流量(包括採用合約利率或倘屬浮動利率，按於往績記錄期間末通行的利率計算的利息付款)以及 貴集團須支付的最早日期釐定。

	2018年					
	已訂約未貼現現金流出					
	一年內或按要求	一年以上但兩年以下	兩年以上但五年以下	五年以上	總計	於12月31日的賬面值
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易應付款項	46,580	–	–	–	46,580	46,580
應計費用及其他應付款項	79,732	–	–	–	79,732	79,732
應付關聯方款項	1,893	–	–	–	1,893	1,893

	2019年					
	已訂約未貼現現金流出					
	一年內或按要求	一年以上但兩年以下	兩年以上但五年以下	五年以上	總計	於12月31日的賬面值
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易應付款項	43,673	–	–	–	43,673	43,673
應計費用及其他應付款項	88,005	–	–	–	88,005	88,005
應付關聯方款項	3,045	–	–	–	3,045	3,045

	2020年					
	已訂約未貼現現金流出					
	一年內或按要求	一年以上但兩年以下	兩年以上但五年以下	五年以上	總計	於12月31日的賬面值
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
計息借款	112,863	–	–	–	112,863	110,250
貿易應付款項	70,532	–	–	–	70,532	70,532
應計費用及其他應付款項	306,620	–	–	–	306,620	306,620
應付關聯方款項	2,990	–	–	–	2,990	2,990

	2021年					
	已訂約未貼現現金流出					
	一年內或按要求	一年以上但兩年以下	兩年以上但五年以下	五年以上	總計	於3月31日的賬面值
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
銀行及其他貸款	1,050	–	–	–	1,050	1,050
貿易應付款項	75,786	–	–	–	75,786	75,786
應計費用及其他應付款項	101,981	–	–	–	101,981	101,981
應付關聯方款項	1,700	–	–	–	1,700	1,700

(c) 利率風險

貴集團的利率風險主要來自現金及現金等價物以及計息借款。按浮動利率及固定利率發放的借款令 貴集團分別面臨現金流量利率風險及公平值利率風險。

下表詳述 貴集團於報告期末的借款利率概況。

(i) 利率概況

	於2018年12月31日		於2019年12月31日		於2020年12月31日		於2021年3月31日	
	實際利率%	*人民幣千元*	*實際利率%*	*人民幣千元*	*實際利率%*	*人民幣千元*	*實際利率%*	*人民幣千元*
固定利率金融工具：								
應收關聯方款項.....	5.22%	72,000	5.22%	127,000	5.22%	102,000	–	–
計息借款.....		–		–	5.50% ~ 11.00%	(110,250)	11.50%	(1,050)
		72,000		127,000		(8,250)		(1,050)

(d) 公平值計量

貴集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具賬面值與其於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年3月31日的公平值並無重大差異。

26 重大關聯方交易

貴集團於往績記錄期間訂立的重大關聯方交易及於各報告期末與關聯方的結餘載列如下。

(a) 於往績記錄期間與 貴集團進行重大交易的關聯方名稱及與關聯方的關係：

關聯方名稱	**關係**
青島魯商置地發展有限公司.....	一家受控股擁有人控制的公司
臨沂魯商地產有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
北京銀座合智房地產開發有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
煙台魯商地產有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
東營銀座房地產開發有限公司.....	一家受最終控股方控制的公司

關聯方名稱	關係
菏澤魯商置業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
濟南金藝林房地產開發有限公司	一家受最終控股方控制的公司
臨沂魯商金置業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
魯商置業青島有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
青島海景(國際)大酒店發展有限公司	一家受最終控股方委託的公司
青島魯商惜福置業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
山東省魯商置業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
山東省魯商置業有限公司銀座常春藤項目分公司	一家受控股擁有人控制的公司
山東銀座久信房地產開發有限公司	一家受最終控股方控制的公司
泰安魯商置業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
淄博魯商置業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
哈爾濱魯商置業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
濟寧魯商地產有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
青島魯商藍岸地產有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
青島魯商藍谷健康產業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
泰安魯商地產有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
青島魯商錦繡置業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
山東省城市服務技師學院	一家受最終控股方控制的公司
濟南魯茂置業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司

關聯方名稱	關係
淄博藝林房地產開發有限公司	一家受最終控股方控制的公司
濰坊魯商置業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
青島銀座地產有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
青島銀座投資開發有限公司	一家受最終控股方控制的公司
青島魯商置業青島有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
臨沂魯商地產有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
臨沂魯商置業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
青島綠富房地產開發有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
青島魯商數字科技發展有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
青島魯商潤置投資開發有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
臨沂福瑞達健康投資建設有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
魯商九女峰(泰安)鄉村振興有限公司	一家受最終控股方控制的公司

(b) 主要管理人員薪酬

貴集團主要管理人員的薪酬(包括向附註8所披露的 貴公司董事及監事及附註9所披露的若干最高薪酬僱員支付的金額)如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元 (未經審核)*	*人民幣千元*
短期僱員福利	489	1,060	1,444	222	347
離職後福利	63	63	16	16	34
股本補償福利	12	84	89	20	15
	564	1,207	1,549	258	396

薪酬總額計入「員工成本」(見附註6(b))。

(c) 重大關聯方交易

於往績記錄期間， 貴集團與其關聯方訂立下列交易。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元 (未經審核)*	*人民幣千元*
提供服務	58,095	80,272	129,862	18,713	31,326
購買商品及服務	10,353	5,525	49,677	3,619	3,614
關聯方預付款項	9,499	6,056	6,815	859	735
購買物業、廠房及設備	–	13,447	–	–	26,804
向關聯方墊款	34,839	82,445	371,217	76,647	4,765
關聯方還款	35,441	18,672	250,879	83,977	274,442
關聯方墊款	2,352	1,902	1,504	417	–
向關聯方付款	1,511	750	1,559	1,497	1,290
關聯方借款	–	–	90,000	–	–
向關聯方償還借款	–	–	–	–	90,000
利息收入	4,446	4,996	5,940	1,577	3,579

(d) 與關聯方的結餘

	於12月31日			於3月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易應收款項	40,096	48,087	85,070	33,995
合約資產	491	1,460	4,181	8,259
貿易應付款項	4,980	5,043	5,646	6,348
合約負債	4,937	6,044	7,841	11,779
計息借款	–	–	90,000	–
銀行存款	77,772	40,391	48,729	247,241
應收下列各方款項：				
直接最終母公司*(附註a)*	97,059	163,105	108,987	–
同系附屬公司*(附註b)*	197	2,684	182,055	25,290
應付下列各方款項：				
直接最終母公司	334	415	1,004	–
同系附屬公司	1,559	2,630	1,986	1,700

應收 貴集團關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及無固定還款期，惟以下情況除外：

(a) 於2018年及2019年12月31日，應收 貴集團直接母公司款項餘額包括人民幣72,000,000元及人民幣127,000,000元，按年利率5.22%計息。

(b) 於2020年12月31日應收 貴集團同系附屬公司款項結餘包括人民幣102,000,000元，按年利率5.22%計息。

應付 貴集團關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及無固定還款期。

27 直接及最終控制方

於2021年3月31日，董事認為 貴集團的直接母公司及最終控制方分別為魯商發展及山東商業集團。

28 於2021年1月1日開始的會計期間已頒佈但尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響

直至本報告日期，國際會計準則理事會已頒佈多個修訂本及一項新訂準則（國際財務報告準則第17號*保險合約*），該等修訂本及準則尚未於2021年1月1日開始的會計期間生效，亦並無於歷史財務資料中採納。

	於下列日期或之後開始的會計期間生效
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號（修訂本），*利率基準改革－第二階段*	2021年1月1日
國際財務報告準則第16號（修訂本），*2021年6月30日後與Covid-19相關的租金減免*	2021年4月1日
國際財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進	2022年1月1日
國際財務報告準則第3號（修訂本），*提述概念框架*	2022年1月1日
國際會計準則第16號（修訂本），*物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項*	2022年1月1日
國際會計準則第37號（修訂本），*虧損性合約－履行合約的成本*	2022年1月1日
國際財務報告準則第17號，*保險合約* 對國際財務報告準則第17號作出總結的基準 國際財務報告準則第17號例子説明 國際財務報告準則第17號（修訂本）	2023年1月1日
國際會計準則第1號（修訂本），將*負債分類為流動或非流動*	2023年1月1日
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務公告第2號（修訂本），*披露會計政策*	2023年1月1日
國際會計準則第8號（修訂本），*會計估計之定義*	2023年1月1日
國際會計準則第12號（修訂本），*與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項*	2023年1月1日
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號（修訂本），*投資者及其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入*	待於日後釐定
國際財務報告準則第4號（修訂本），*延長應用國際財務報告準則第9號的暫時豁免*	待於日後釐定

29 報告期後事項

[●]

期後財務報表

貴公司及其附屬公司並無就2021年3月31日後的任何期間編製經審核財務報表。

以下資料概不構成本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)所發出會計師報告(載於本文件附錄一)的一部份，並僅載入作參考用途。

未經審核備考財務資料應與本文件「財務資料」一節及本文件附錄一所載會計師報告中的歷史財務資料一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

以下本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃按照上市規則第4.29條編製，載於下文乃為說明[**編纂**]對2021年3月31日本公司權益股東應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如[**編纂**]已於2021年3月31日進行。

編製未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途，而基於其假設性質，未必能如實反映若[**編纂**]於2021年3月31日或任何未來日期完成的情況下本集團的財務狀況。

	於2021年3月31日本公司權益股東應佔綜合有形資產淨值[1]	[編纂]估計所得款項淨額[2][4]	本公司權益股東應佔未經審核備考經調整有形資產淨值	本公司權益股東應佔每股[編纂]未經審核備考經調整有形資產淨值[3]	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣元*	*港元[4]*
根據[編纂]每股[編纂][編纂]港元計算....	[233,424]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
根據[編纂]每股[編纂][編纂]港元計算....	[233,424]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

(1) 於2021年3月31日，本公司權益股東應佔綜合有形資產淨值乃根據於2021年3月31日本公司權益股東應佔綜合權益總額人民幣233,605,000元(乃摘錄自本文件附錄一所載會計師報告)經扣除無形資產人民幣181,000元後得出。

(2) [**編纂**]估計所得款項淨額乃根據指示性[**編纂**]每股[**編纂**][**編纂**]港元（即最低[**編纂**]）及每股H股[**編纂**]港元（即最高[**編纂**]）及根據[**編纂**]將發行[**編纂**]股H股計算，經扣除本集團已付或應付的[**編纂**]費用及其他相關開支，且並無計及因[**編纂**]獲行使而可能發行的任何H股。

(3) 本公司權益股東應佔每股H股未經審核備考經調整有形資產淨值乃以本公司權益股東應佔未經審核備考經調整有形資產淨值除以[**編纂**]股H股（即緊隨[**編纂**]完成後預期將予發行的H股數目，且並無計及因[**編纂**]獲行使而可能發行的任何H股）計算。

(4) [**編纂**]估計所得款項淨額及本公司權益股東應佔每股H股未經審核備考經調整有形資產淨值按匯率人民幣[0.8341]元兑1.0000港元由港元轉換或轉換為港元。概不表示任何人民幣已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率轉換為港元，反之亦然。

(5) 並無就備考經調整有形資產淨值作出任何調整，以反映本集團於2020年3月31日後的任何交易結果或訂立的其他交易。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對魯商生活服務股份有限公司於2021年5月31日所持有的物業權益的估值意見而發出的函件及估值報告全文，乃為載入本文件而編製。

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

香港
鰂魚涌
華蘭路18號
港島東中心27樓

[編纂]

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等提述魯商生活服務股份有限公司(「貴公司」)指示戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)就　貴公司及／或其附屬公司(統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)擁有權益的物業編製市場估值。吾等確認，吾等曾進行視察，並已作出相關查詢及獲得吾等認為必需的進一步資料，以向　貴公司提供吾等對該等物業於2021年5月31日(「估值日期」)的估值意見。

估值基準

吾等對該物業的估值乃指其市值，就香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2020年版)而言，市值定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買家及自願賣家在知情、審慎及自願情況下，於估值日期進行公平交易所換取的估計款額」。

吾等確認，估值乃按照香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2020年版)進行。

於對該物業進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引所載的規定。

吾等對該物業的估值按整項權益基準進行。

估值假設

吾等對該物業的估值並不包括因特殊條款或情況（例如不尋常融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士給予的特別代價或優惠，或僅特定業主或買家可獲悉的任何價值因素）所抬高或貶低的估計價格。

於對該物業進行估值時，吾等已假設在支付象徵式年度土地使用費後，已獲授該物業於其各自特定年期內的可轉讓土地使用權，而任何土地出讓金亦已悉數支付。吾等依賴　貴公司所提供有關該物業業權及該物業權益的意見。

於對該物業進行估值時，吾等已假設該物業的業主擁有該物業的可強制執行業權，及可在自由及不受干擾的情況下於整段未屆滿獲授年期內使用、佔用或轉讓該物業。

吾等已假設均已向有關政府機構取得有關發展項目的所有同意、批准及許可，且並無附帶任何繁重條件或延誤。吾等亦已假設，發展項目的設計及建築工程均已遵照當地的規劃及其他相關法規，並已獲得有關機構批准。

吾等的估值並無考慮該物業所附帶的任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能產生的任何費用或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制或繁重支出。

估值方法

於對該中國物業進行估值時，吾等已使用市場比較法，通過參考相關市場可得的可資比較出售交易，假設以其現有狀態及空置待交狀態出售該物業。

資料來源

於估值過程中，吾等在頗大程度上依賴　貴集團及其法律顧問通商律師事務所提供的有關該物業業權及　貴集團於該物業所擁有權益的資料。吾等已接納　貴集團就規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、佔用詳情、用地及樓面面積、用地及樓面圖則、樓宇竣工日期、停車位數目、　貴集團應佔權益以及所有其他相關事項等事宜提供的意見。

尺寸、量度及面積均根據　貴公司提供予吾等的文件副本及其他資料計算，故僅屬約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑　貴公司向吾等提供的對估值屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已獲提供有關該物業的業權文件副本，惟未進行任何土地業權查冊。此外，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或核證吾等獲提供的副本可能並無載列的任何修訂。吾等亦未能確定該物業於中國的業權，故吾等依賴　貴公司就其於該物業的權益所給予的意見。

於吾等的估值過程中，吾等在很大程度上依賴　貴集團及其法律顧問通商律師事務所就該物業在中國的業權提供的資料。

實地視察

吾等青島辦公室的Hermione Hao女士（經理）已於2021年6月17日視察該物業的外部，並於可行情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何結構測量，惟吾等於視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法報告該物業確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構損毀。吾等並無對任何設施進行測試。吾等編製該等估值時已假設此等方面令人信納。

除另有說明者外，吾等並無進行詳細的實地測量，以核實該物業的地盤及樓面面積，惟吾等假設吾等獲提供的文件所示的面積均屬正確。

獨立性確認

吾等謹此確認，戴德梁行及下文簽署者並無擁有可能與該物業的適當估值構成衝突或可能合理被視為能夠影響吾等給予不偏不倚意見能力的金錢或其他利益。

吾等亦確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述之獨立合資格估值師。

市場波動 近期爆發的新型冠狀病毒疫情(COVID-19)給全球金融市場帶來了巨大的波動，並為物業市場帶來了不確定性。預期物業價值將對疫情發展及金融市場變動非常敏感。對市場不同領域的影響程度不同，物業的營銷及磋商銷售時間將較正常時間長。無法確定估值可維持的時間及物業價格可能於短期內迅速大幅波動。吾等對該等物業之估值僅於估值日期有效，而任何其後市況變動以及於估值日期後對物業價值之影響均不可計算在內。倘任何訂約方於訂立任何交易時有意參考吾等之估值，彼必須留意該期間之市場波動，且物業價值自估值日期起可能未必會變動。

本報告的擬定用途及用戶 本估值報告僅供　貴公司用於納入其[**編纂**]文件。

貨幣 除另有說明者外，吾等的估值報告中載列的所有金額均以中國法定貨幣人民幣(「人民幣」)列示。

茲隨附吾等的估值報告。

此致

魯商生活服務股份有限公司
列位董事　台照

代表
戴德梁行有限公司
大中華區估值及諮詢服務部

董事
林淑敏
MRICS, MHKIS, RPS(GP)
謹啟

附註： 林淑敏為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業組)。林女士於大中華地區及多個海外國家專業物業估值及諮詢服務方面擁有超過25年經驗。林女士具備充足的全國市場知識，以及可適當地進行估值的技巧及理解。

估值報告

貴集團 – 貴集團於中國持有的物業

	物業	概況及租期	佔用詳情	於2021年5月31日現況下之市值
1.	中國山東省濟南市市中區 銀座晶都國際廣場地下車庫	該物業包括住宅開發項目的61個地下一層停車位及340個地下二層停車位。 該物業位於濟南市中心。鄰近的開發項目主要為住宅及辦公室性質。根據　貴集團提供的資料，該物業作停車場用途。 該物業的土地使用權年期的屆滿日期為2054年8月22日，作住宅用途。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣7,300,000元 （人民幣柒佰叁拾萬圓）

附註：

(1) 在估價過程中，由於上述停車位的不可轉讓性質，吾等未將商業價值賦予位於地下二層的340個停車位。根據　貴集團中國法律顧問編製的中國法律意見書，魯商生活服務股份有限公司可根據中國法律使用停車位並有權享有停車位產生的收入。為參考之目的，經考慮中國法律意見書，假設價值將為人民幣36,000,000元（人民幣叁仟陸佰萬圓）。

(2) 根據61份房產證，該物業地下一層61個停車位的產權已歸屬魯商生活服務股份有限公司。

(3) 吾等已獲得由　貴集團中國法律顧問編製的關於該物業的法律意見，其中包括以下資料：

(a) 對於已取得房產證的地下一層61個停車位，根據中國法律，魯商生活服務股份有限公司有權佔有、使用、轉讓、出租、抵押或處置該物業；及

(b) 對於地下二層340個停車位，魯商生活服務股份有限公司無權轉讓停車位。然而，根據中國法律，魯商生活服務股份有限公司可以使用停車位，並有權享有停車位產生的收入。

(4) 在對該物業進行估值時，吾等已假設停車場每個停車位為人民幣120,000元。

(5) 在對該物業進行估值時，吾等已參考多個於相同區域停車位的近期銷售價格。挑選該等可資比較物業的原因在於其擁有該物業可資比較之特性。停車位價格介乎每個停車位約人民幣95,000元至人民幣120,000元。於達致主要假設時，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、規模及質量等因素。

有關稅務的中國法律法規

所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(由全國人大常委會於2007年3月16日頒佈，於2008年1月1日生效，並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂)及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(由國務院於2007年12月6日頒佈、於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂)，企業採用25%的統一所得稅稅率。

企業分類為居民企業或非居民企業。居民企業是指依照中國法律在中國境內成立，或者依照外國(地區)法律成立但「實際管理機構」在中國境內的企業。居民企業須按25%的稅率就其全球收入繳納企業所得稅。《企業所得稅法實施條例》界定「實際管理機構」為「對企業的生產、經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構」。

非居民企業是指依照外國(地區)法律成立且「實際管理機構」不在中國境內，但在中國境內設立機構、場所的，或者在中國境內未設立機構、場所，但有來源於中國境內所得的企業。根據《企業所得稅法實施條例》，非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖於中國境內設立機構但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得，減按10%的較低稅率繳納企業所得稅。

關於股息分派的所得稅

根據國家稅務總局於2006年8月21日頒佈並於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》及相關議定書，若香港企業直接持有中國公司不低於25%的股權時，所分派股息應按5%稅率進行徵稅，否則應按照預提所得稅率10%繳納預提所得稅。

根據《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》(國稅函[2009]第81號)(於2009年2月20日頒佈並生效)，另一締約方稅收居民需要享受該稅收協定待遇的，應同時符合以下規定：(i)另一締約方稅收居民應限於公司；(ii)另一締約方稅收居民在該中國居民公司的全部所有權權益和有表決權股份中擁有的比例均符合規定比例；及(iii)另一締約方稅收居民直接擁有該中國居民公司的資本比例，在取得股息前連續12個月以內任何時候均符合稅收協定規定的比例。

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

增值稅

根據《中華人民共和國增值稅暫行條例》(由國務院於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)，在中國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務，銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的單位和個人，為增值稅的納稅人，除另行規定外，銷售服務、無形資產的納稅人應按6%的稅率繳納增值稅。

根據《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)(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)，自2016年5月1日起，在全國範圍內開始全面推開營業稅改徵增值稅試點。建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

根據《財政部、稅務總局、海關總署關於深化增值稅改革有關政策的公告》(由財政部、國家稅務總局、海關總署於2019年3月20日頒佈，並於2019年4月1日生效)，進一步調整增值稅稅率，包括：增值稅一般納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物，原適用16%稅率的，稅率調整為13%；原適用10%稅率的，稅率調整為9%。此外，自2019年4月1日至2021年12月31日，允許生產、生活性服務業納稅人按照當期可抵扣進項稅額加計10%，抵減應納稅額。

此外，財政部與國家稅務總局於2021年3月31日頒佈《關於明確增值稅小規模納稅人免徵增值稅政策的公告》，規定自2021年4月1日至2022年12月31日，對月銷售額人民幣15萬元以下(含本數)的增值稅小規模納稅人，免徵增值稅。

印花稅

根據《中華人民共和國印花稅暫行條例》(由國務院於1988年8月6日頒佈、於1988年10月1日生效、並於2011年1月8日修訂)及《中華人民共和國印花稅暫行條例施行細則》(由財政部於1988年9月29日頒佈、並於1988年10月1日生效)的規定，中國印花稅只適用於在中國境內書立、領受的所列舉憑證，是指在中國境內具有法律效力，受中國法律保護的憑證。

有關中國外匯管制的法律及法規

根據《中華人民共和國外匯管理條例》(由國務院於1996年1月29日頒佈並自1996年4月1日起生效，並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂)，中國對經常性國際支付和轉移不予限制，如貿易及服務相關的外匯交易及股息支付，但經常性國際支付和轉移應當具有真實、合法的交易基礎，且經營結匯、售匯業務的金融機構應進行合理審查，且外匯管理機關有權進行監督檢查。

資本賬戶項目(如資本轉移、直接投資、證券投資、衍生產品或貸款等)除非另有規定，應取得外匯管理機關事先批准或登記／備案後，方可進行。

根據《結匯、售匯及付匯管理規定》(由中國人民銀行於1996年6月20日頒佈並於1996年7月1日生效)，外商投資企業經常項目的外匯收入可在外匯局核定的最高金額以內保留外匯，超出部分須售予指定外匯銀行或透過外匯調劑中心售出。

根據國家外匯管理局於2014年12月26日頒佈並實施的《國家外匯管理局關於境外上市外匯管理有關問題的通知》(匯發[2014]54號)，境內註冊的股份有限公司應在境外上市發行結束之日後15個工作日內，到其註冊所在地外匯局辦理境外上市登記。境外上市後，其境內股東根據有關規定擬增持或減持境外上市公司股份的，應在擬增持或減持前20個工作日內，到境內股東所在地外匯局辦理境外持股登記。境外上市募集資金可調回境內或存放境外，資金用途應與招股說明文件等公開披露文件所列相關內容一致。

根據《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)(由國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈並生效)，相關政策已經明確實行意願結匯的資本項目外匯收入(包括外匯資本金、外債資金及境外上市調回資金等)，可根據實際經營需要在銀行辦理結匯。境內機構資本項目外匯收入意願結匯所得人民幣資金納入結匯待支付賬戶管理。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據收支形勢適時對上述比例進行調整。

根據《國家外匯管理局關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》(由國家外匯管理局於2019年10月23日發佈)，允許非投資性外商投資企業在不違反現行外商投資準入特別管理措施(負面清單)且境內所投項目真實、合規的前提下，依法以資本金進行境內股權投資。

1. 中國法律及法規

本附錄載有中國公司及證券法律及法規、中國公司法與公司(清盤及雜項條文)條例及公司條例之間的若干重大差異以及香港聯交所有關中國股份有限公司的額外監管規定的概要。本概要的主要宗旨是向潛在投資者提供適用於我們的主要法律及法規的概覽。本概要無意載列對潛在投資者而言可能屬重要的所有資料。有關具體規管本公司業務的法律及法規的討論，請見「監管概覽」。

中國法律體系

中國法律體系以《中華人民共和國憲法》(「**憲法**」)為基礎，由成文法律、行政法規、地方性法規、單行條例、自治條例、部門規章、地方政府規章、中國政府為簽署方的國際條約及其他規範性文件組成。法院判決並無先例約束力，但具有司法參照及指導作用。

根據憲法及《中華人民共和國立法法》(「**立法法**」)，全國人民代表大會和全國人大常委會獲授權行使國家立法權。全國人民代表大會有權制定和修改民事、刑事、國家機構的和其他的基本法律。全國人大常委會有權制定和修改應當由全國人民代表大會制定的法律以外的其他法律；在全國人民代表大會閉會期間，對全國人民代表大會制定的法律進行部分補充和修改，但是不得同該法律的基本原則相抵觸。

國務院是中國最高行政機關，有權根據憲法及法律，制定行政法規。

省、自治區、直轄市的人民代表大會及其常務委員會根據本行政區域的具體情況和實際需要，在不同憲法、法律、行政法規的任何規定相抵觸的前提下，可以制定地方性法規。

國務院各部、委員會、中國人民銀行、審計署和具有行政管理職能的直屬機構，可以根據法律和國務院的行政法規、決定、命令，在本部門的權限範圍內，制定規章。

較大的市的人民代表大會及其常務委員會根據本市的具體情況和實際需要，在不同憲法、法律、行政法規和本省、自治區的地方性法規相抵觸的前提下，可以制定地方性法規，須報省、自治區的人民代表大會常務委員會批准後施行。民族自治區的人民代表大會有權依照當地民族的政治、經濟和文化的特點，制定自治條例和單行條例。

省、自治區、直轄市和較大的市的人民政府，可以根據法律、行政法規和本省、自治區、直轄市的地方性法規，制定規章。

憲法具有最高的法律效力，一切法律、行政法規、地方性法規、自治條例和單行條例都不得同憲法相抵觸。法律的效力高於行政法規、地方性法規、規章。行政法規的效力高於地方性法規、規章。地方性法規的效力高於本級和下級地方政府規章。省、自治區的人民政府制定的規章的效力高於本行政區域內的較大的市、自治州的人民政府制定的規章。

全國人民代表大會有權改變或者撤銷它的常務委員會制定的不適當的法律，有權撤銷全國人大常委會批准的違背憲法和立法法規定的自治條例和單行條例。全國人大常委會有權撤銷同憲法和法律相抵觸的行政法規，有權撤銷同憲法、法律和行政法規相抵觸的地方性法規，有權撤銷省、自治區、直轄市的人民代表大會常務委員會批准的違背憲法及立法法規定的自治條例和地方性法規。國務院有權改變或者撤銷不適當的部門規章和地方政府規章。省、自治區、直轄市的人民代表大會有權改變或者撤銷它的常務委員會制定的和批准的不適當的地方性法規。省、自治區的人民政府有權改變或者撤銷下一級人民政府制定的不適當的規章。

根據憲法及立法法，法律解釋權屬於全國人大常委會。根據於1981年6月10日通過的《全國人民代表大會常務委員會關於加強法律解釋工作的決議》，凡屬於法院審判工作中具體應用法律、法令的問題，由中華人民共和國最高人民法院（「**最高人民法院**」）進行解釋。國務院及其各部、委亦有權解釋其頒佈的行政法規及部門規章。在地方層面，對地方性法律法規及行政規章的解釋權歸頒佈有關法律法規及規章的地方立法及行政機構。

中國司法體系

依據憲法及《中華人民共和國法院組織法》，中國司法體系由最高人民法院、地方各級人民法院、軍事法院及其他專門人民法院組成。

地方各級人民法院分為基層人民法院、中級人民法院和高級人民法院。基層人民法院設民事審判庭、刑事審判庭、行政審判庭、審判監督庭及執行庭。中級人民法院與基層人民法院在設庭的結構上類似，並有權在有需要時開設其他法庭，如知識產權庭。

高級人民法院對基層人民法院及中級人民法院進行監督。人民檢察院亦有權對同級及下級人民法院的民事訴訟行使法律監督權。最高人民法院是中國的最高審判機關，監督各級人民法院的審判工作。

人民法院採用兩審終審制。當事人可就地方人民法院的一審判決或裁定向上一級人民法院上訴。上一級法院作出的二審判決或裁定為最終判決或裁定。最高人民法院的一審判決或裁定亦為最終判決或裁定。但倘最高人民法院或上一級人民法院發現下級人民法院已經發生法律效力的判決或裁定有誤，或人民法院審判長發現本院已經發生法律效力的判決有誤，可以根據審判監督程序重新進行審理。

於1991年採納並於2007年、2012年及2017年修正的《中華人民共和國民事訴訟法》（「**民事訴訟法**」）對提起民事訴訟、人民法院司法管轄權、進行民事訴訟所依循的程序及民事判決或裁定的執行程序均有規定。中國境內的民事訴訟各方當事人必須遵守民事訴訟法。一般而言，民事案件首先由被告所在省市的地方法院審理。合同當事

人可以書面協議選擇由原告或被告住所地、合同簽訂地、合同履行地、標的物所在地的人民法院管轄提起的民事訴訟，但不得違反本法對級別管轄和專屬管轄的規定。

外國人、外國企業同中華人民共和國公民、法人有同等的訴訟權利義務。外國法院的司法制度對中華人民共和國公民、企業的民事訴訟權利加以限制的，中華人民共和國法院在中國境內對該國公民、企業的民事訴訟權利，實行對等原則。對人民法院作出的民事判決、裁定或對中國仲裁機構的裁決，一方當事人拒絕履行的，對方當事人可以向人民法院申請執行。申請執行的期間為二年。倘一方當事人未能在規定時間內執行法院判決，則法院將可以經任何一方當事人提出申請後，依法執行該判決。

人民法院作出的判決、裁定，如果被執行人或者其財產不在中國領域內，當事人請求執行的，可以由當事人向有管轄權的外國法院申請承認和執行。外國法院作出的發生法律效力的判決、裁定，需要中華人民共和國人民法院承認和執行的，可以由外國法院依照該國與中國締結或者參加的國際條約的規定，或者按照互惠原則進行審查後，請求人民法院按中華人民共和國的執法程序承認和執行。人民法院發現對有關判決、裁定的承認和執行違反中華人民共和國法律的基本原則或者國家主權、安全、社會公共利益的，不予承認和執行。

中國公司法、特別規定及必備條款

於中國註冊成立並於香港聯交所尋求[**編纂**]的股份有限公司在中國境內主要須遵守以下三項法律法規：

- 中國公司法，該法由全國人大常委會於1993年12月29日頒佈，於1994年7月1日生效，分別於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日、2013年12月28日及2018年10月26日進行修正，最新修訂於2018年10月26日生效；

- 《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》(「**特別規定**」)，該規定由國務院於1994年8月4日根據當時實施的中國公司法第85條及第155條頒佈，適用於股份有限公司境外認購股份及上市；及

- 《到境外上市公司章程必備條款》(「《**必備條款**》」)，該條款由前國務院證券委員會及前國家經濟體制改革委員會於1994年8月27日聯合發佈，其規定了尋求境外上市的股份有限公司的公司章程必須具備的條款內容。因此，必備條款已載入本公司的組織章程細則，有關概要載於本文件「附錄六－組織章程概要」一節。

下文載列適用於本公司的中國公司法、特別規定及《必備條款》的主要條文概要。

一般事項

股份有限公司指依中國公司法設立的企業法人，其註冊資本分為等額面值股份。其股東的責任以其持有的股份數量為限，公司以其全部財產對公司的債務承擔責任。

重組為股份有限公司的國有企業(「**國有企業**」)應遵守法律及行政法規就其經營機制的改變、公司資產和負債的處理及評估以及內部管理機構的設立所制定的條件及規定。

股份有限公司從事經營活動，必須遵守法律、行政法規。公司可以向其他有限責任公司和股份有限公司進行投資，對所投資企業的責任只限於其所投資的數額。除法律另有規定外，股份有限公司不得成為對所投資企業的債務承擔連帶責任的出資人。

註冊成立

股份有限公司的設立，可以採取發起設立或者募集設立的方式。

設立股份有限公司，應當有二人以上二百人以下為發起人，其中須有半數以上的發起人在中國境內有住所。根據特別規定，國有企業或者國有資產佔主導地位的企業

按照有關規定改建為向境外投資者募集股份的股份有限公司，以發起方式設立的，發起人可以少於5人；該股份有限公司一經成立，即可以發行新股。

根據《中華人民共和國證券法》(「**中國證券法**」)，申請證券上市交易，應當向證券交易所提出申請，由證券交易所依法審核同意，並由雙方簽訂上市協議。任何公司申請證券上市交易，應滿足證券交易所上市規則規定的上市條件。

發起人應當自股款繳足之日起三十日內主持召開創立大會，並應當在創立大會召開十五日前將會議日期通知各認股人或者予以公告。創立大會應有代表公司股份總數過半數的發起人、認股人出席，方可舉行。在創立大會上將處理的事項包括通過公司章程及選舉公司董事會、監事會成員。所有大會決議必須經出席會議的認股人所持表決權過半數通過。

董事會應於創立大會結束後三十日內，向公司登記機關申請股份有限公司的設立登記。經有關登記機關頒發營業執照後，公司即告正式成立並擁有法人地位。以募集方式設立股份有限公司的，還應當向公司登記機關報送國務院證券監督管理機構的股份發行核准文件。

股份有限公司發起人須承擔以下責任：(i)公司不能成立時，對設立行為所產生的費用和債務負連帶責任；(ii)公司不能成立時，對認股人已繳納的股款，負返還股款並加算銀行同期存款利息的連帶責任；及(iii)在公司設立過程中，由於發起人的過失致使公司利益受到損害的，應當對公司承擔賠償責任。根據國務院於1993年4月22日頒佈的《股票發行與交易管理暫行條例》(僅適用於在中國從事股票發行、交易及其相關活動)，倘通過公開募集成立一間公司，全體發起人應當在本文件上簽字，保證本文件沒有虛假、嚴重誤導性陳述或者重大遺漏，並保證對其承擔連帶責任。

股本

公司的發起人可用貨幣出資，也可以用實物、知識產權、土地使用權等可以用貨幣估價並可以依法轉讓的非貨幣財產作價出資。

如以貨幣以外方式出資，則注入的財產必須進行評估作價和核實，並折合為股份。

公司發行的股票，可以為記名股票，也可以為無記名股票。然而，向發起人、法人發行的股票，應當為記名股票，並應當記載該發起人、法人的名稱或者姓名，不得另立戶名或者以代表人姓名登記。

特別規定及《必備條款》規定，向境外投資者發行並在境外上市的股份，採取記名股票形式，以人民幣標明面值，以外幣認購。

根據特別規定及《必備條款》，向境外投資者及在香港、澳門和台灣地區的投資者發行並在境外上市的股份稱為境外上市外資股，而向中國境內(除上述地區以外)的投資者發行的股份稱為內資股。

經國務院證券監督管理機構批准，公司可在境外公開募集股份。具體辦法由中國證券監督管理委員會(「**中國證監會**」)制定。根據特別規定，經中國證監會批准，公司可以與包銷商在有關發行境外上市外資股的包銷協議中約定，在包銷數額之外預留不超過該次擬募集境外上市外資股總數15%的股份。

股票發行價格可以按票面金額，也可以超過票面金額，但不得低於票面金額。

股東轉讓其股份，應當在依法設立的證券交易場所進行或者按照國務院規定的其他方式進行。記名股票，由股東以背書方式或者法律、行政法規規定的其他方式轉讓。無記名股票的轉讓，由股東將該股票交付給受讓人後即發生轉讓的效力。

發起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年內不得轉讓。公司公開發行股份前已發行的股份，自公司股票在證券交易所上市之日起一年內不得轉讓。公司董事、監事、高級管理人員在任職期間每年轉讓的股份不得超過其所持有本公司股份總數的百分之二十五；所持本公司股份自公司股票上市之日起一年內不得轉讓。中國公司法並無對單一股東的持股比例作出限制性規定。

股東大會召開前二十日內或者分配股利的基準日前五日內，不得進行股東名冊的股份轉讓登記。

配發及發行股份

股份有限公司股份的發行，實行公平、公正的原則，同種類的每一股份應當具有同等權利。同次發行的同種類股票，發行條件和價格應當相同。股票發行價格可以按票面金額，也可以超過票面金額，但不得低於票面金額。

公司應獲得中國證監會的批准才能向境外公眾人士發售公司股份。根據特別規定，股份有限公司向境外投資者發行並在境外上市的股份稱為「**境外上市外資股**」；向境外投資人募集股份並在境外上市的股份有限公司向中國境內投資者發行的股份稱為「**內資股**」。公司在發行計劃確定的股份總數內發行境外上市外資股，經國務院證券監督管理機構批准，可以與包銷商在包銷協議中約定，在包銷數額之外預留不超過該次擬募集境外上市外資股總數15%的股份。預留股份的發行，視為該次發行的一部分。

記名股份

根據中國公司法，股東可以用貨幣出資，也可以用實物、知識產權、土地使用權等可以用貨幣估價並可以依法轉讓的非貨幣財產作價出資。根據特別規定，發行境外上市外資股，採取記名股票形式，以人民幣標明面值，以外幣認購。發行內資股，採取記名股票形式。

根據中國公司法，公司發行記名股票的，應當置備股東名冊，記載下列事項：

- 各股東的姓名或者名稱及所在地；
- 各股東所持股份數；
- 各股東所持股票的編號；及
- 各股東取得股份的日期。

增加股本

根據中國公司法，股份有限公司發行新股，股東大會應當就新股種類及數額、新股發行價格、新股發行的起止日期及向原有股東發行新股的種類及數額作出決議。公司經國務院證券監督管理機構核准公開發行新股時，必須公告文件和財務會計報告，並製作認股書。公司發行新股募足股款後，必須向公司登記機關辦理變更登記，並公告。

削減股本

公司可依據中國公司法規定的下列程序減少註冊資本：

- 公司應編製資產負債表和財產清單；
- 削減註冊資本應經股東大會決議通過；
- 公司應自作出減少註冊資本決議之日起十日內通知債權人，並於三十日內在報紙上公告；
- 債權人自接到通知書之日起三十日內，未接到通知書的自公告之日起四十五日內，有權要求公司清償債務或者提供相應的擔保；
- 公司應向市場監管部門申請登記註冊資本減少。

購回股份

根據中國公司法，股份有限公司不得收購本公司股份。但是，有下列情形之一的除外：(i)減少公司註冊資本；(ii)與持有本公司股份的其他公司合併；(iii)將股份獎勵給本公司職工；(iv)股東因對股東大會作出的公司合併、分立決議持異議，要求公司收購其股份的；(v)轉換由上市公司發行的可轉換為股票的公司債券；或(vi)就上市公司維護企業價值及股東權益屬必要。

任何公司因上述第(i)及(ii)項情形規定的任何理由收購其本身股份，應經股東大會決議批准；任何公司因第(iii)、(v)及(vi)項情形規定的任何理由收購其本身股份，根據組織章程細則條文或經股東大會授權後，應經三分之二以上董事出席的董事會會議的決議批准。公司收購其本身股份後，屬於第(i)項情形的，應當自收購之日起十日內註銷；屬於第(ii)項、第(iv)項情形的，應當在六個月內轉讓或者註銷；屬於第(iii)項、第(v)項、第(vi)項情形的，持有的本身股份總數不得超過該公司已發行股份總數的10%，並應當於收購之日起三年內轉讓或註銷。上市公司在上述第(iii)項、第(v)項、第(vi)項的情形下收購本身股份，應通過公開的集中交易方式進行。

股份轉讓

股東持有的股份可根據相關法律及法規進行轉讓。根據中國公司法，股東轉讓其股份，應當在依法設立的證券交易所進行或者按照國務院規定的其他方式進行。股東大會召開前二十日內或者公司決定分配股利的基準日前五日內，不得進行因股份轉讓而發生股東名冊的變更登記。但是，法律對上市公司股東名冊變更登記另有規定的，從其規定。根據《必備條款》，股東大會召開前三十日內或者決定分配股利的任何基準日前五日內，不得進行因股份轉讓而發生股東名冊的變更登記。

根據中國公司法，股份有限公司公開發行股份前已發行的股份，自公司股票在證券交易所上市之日起一年內不得轉讓。公司董事、監事、高級管理人員應當向公司申報所持有的本公司的股份及其變動情況，在任職期間每年轉讓的股份不得超過其所持有公司股份總數的百分之二十五；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起一年內不得轉讓。上述人員離職後半年內，不得轉讓其所持有的本公司股份。

股東

根據中國公司法及《必備條款》，股份有限公司普通股東的權利包括：

- 出席或委任代表出席股東大會並於會上投票的權利；
- 根據法律、行政法規及組織章程細則條文轉讓股份的權利；
- 查閱公司組織章程細則、股東名冊、公司債券存根、股東大會會議記錄、董事會會議決議案、監事會會議決議、財務會計報告，對公司的經營提出建議或者質詢的權利；
- 股東大會、董事會通過的決議內容違反公司章程的，請求人民法院撤銷的權利；
- 按所持有的股份比例收取股利及其他形式的利益分配的權利；公司解散或清算時，按所持有的股份比例參與公司剩餘財產分配的權利；及
- 法律、行政法規、其他監管文件及公司組織章程細則所賦予的其他權利。

股東的義務包括遵守本公司組織章程細則，按其所認購的股份及注資方式繳納股款，以其所認購的股份為限承擔公司的債務及責任，以及公司組織章程細則規定的任何其他股東義務。

股東大會

股東大會是公司的權力機構，依據中國公司法行使職權。根據中國公司法，股東大會行使下列主要職權：

- 決定公司的經營方針和投資計劃；
- 選舉和更換非由職工代表擔任的董事、監事，決定有關董事、監事的報酬事項；
- 審議批准董事會的報告；
- 審議批准監事會的報告；
- 審議批准公司的年度財務預算方案、決算方案；
- 審議批准公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- 對公司增加或者減少註冊資本作出決議；
- 對發行公司債券作出決議；
- 對公司合併、分立、解散、清算及其他事宜作出決議；
- 修改公司章程；及
- 公司章程規定的其他職權。

股東大會應當每年召開一次年會。根據中國公司法，有下列情形之一的，應當在兩個月內召開臨時股東大會：

- 董事人數不足法律規定人數或者公司章程所定人數的三分之二時；
- 公司未彌補的虧損總額達實收股本總額三分之一時；

- 單獨或者合計持有公司百分之十以上股份的股東請求召開臨時股東大會時；

- 董事會認為必要時；

- 監事會提議召開時；或

- 公司章程規定的其他情形。

根據中國公司法，股東大會會議由董事會召集，董事長主持。董事長不能履行職務或者不履行職務的，由副董事長主持；副董事長不能履行職務或者不履行職務的，由半數以上董事共同推舉一名董事主持。

董事會不能履行或者不履行召集股東大會的職責的，監事會應當及時召集和主持；監事會不召集和主持的，連續九十日以上單獨或者合計持有公司百分之十以上股份的股東可以自行召集和主持。

根據中國公司法，召開股東大會會議，應當將會議召開的時間、地點和審議的事項於會議召開二十日前通知各股東；臨時股東大會應當於會議召開十五日前通知各股東。

中國公司法對股東大會法定出席人數並無具體規定。根據《必備條款》，公司擬變更或者廢除類別股東的權利，應當經股東大會以特別決議通過和經受影響的類別股東分別召集的股東會議上通過，方可進行。

根據中國公司法，公司召開股東大會，單獨或者合計持有公司3%以上股份的股東有權以書面形式向公司提出新的提案，公司應當將提案中屬於股東大會職責範圍內的事項，列入該次會議的議程。

根據中國公司法，股東出席股東大會會議，所持每一股份有一表決權。但是，公司持有的本公司股份沒有表決權。

股東大會選舉董事、監事，可按照公司章程條文或股東大會的決議，實行累積投票制。根據累積投票制，股東大會選舉董事或者監事時，每一股份擁有與應選董事或者監事人數相同的表決權，股東擁有的表決權可以集中使用。

根據中國公司法及《必備條款》，股東大會作出決議，必須經出席會議的股東所持表決權過半數通過。但是，股東大會就以下事項作出決議，必須經出席會議的股東所持表決權的三分之二以上通過：(i)修改公司章程；(ii)增加或者減少註冊資本；(iii)發行任何種類股票、認股證或其他類似證券；(iv)發行債券；(v)公司合併、分立、解散、清算或變更形式；(vi)股東大會以普通決議通過認為會對公司產生重大影響的、需要以特別決議通過的其他事項。

根據中國公司法，股東大會應當對所議事項的決定作成會議紀錄，主持人、出席會議的董事應當在會議記錄上簽名。會議紀錄應當與出席股東的簽名冊及代理出席的委託書一併保存。

董事會

根據中國公司法，股份有限公司設董事會，其成員為五人至十九人。董事會成員中可以有公司職工代表。董事會中的職工代表由公司職工通過職工代表大會、職工大會或者其他形式民主選舉產生。董事任期由公司章程規定，但每屆任期不得超過三年。董事任期屆滿，連選可以連任。董事任期屆滿未及時改選，或者董事在任期內辭職導致董事會成員低於法定人數的，在改選出的董事就任前，原董事仍應當依照法律、行政法規和公司章程的規定，履行董事職務。

根據中國公司法，董事會主要行使下列職權：

- 召集股東會會議，並向股東會報告工作；
- 執行股東會的決議；

- 決定公司的經營計劃和投資方案；
- 制訂公司的年度財務預算方案、決算方案；
- 制訂公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- 制訂公司增加或者減少註冊資本以及發行公司債券的方案；
- 制訂公司合併、分立、解散或者變更公司形式的方案；
- 決定公司內部管理機構的設置；
- 決定聘任或者解聘公司經理及其報酬事項，並根據經理的提名決定聘任或者解聘公司副經理、財務負責人及其報酬事項；
- 制定公司的基本管理制度；及
- 行使公司章程規定的其他職權。

董事會會議

根據中國公司法，股份有限公司的董事會每年度至少召開兩次會議，每次會議應當於會議召開十日前通知全體董事和監事。代表十分之一以上表決權的股東、三分之一以上董事或者監事會，可以提議召開董事會臨時會議。董事長應當自接到提議後十日內，召集和主持董事會會議。董事會會議應有過半數的董事出席方可舉行。董事會作出決議，必須經全體董事的過半數通過。董事會決議的表決，實行一人一票。董事會會議，應由董事本人出席；董事因故不能出席，可以書面委託其他董事代為出席，委託書中應載明授權範圍。

董事會的決議違反法律、行政法規或者公司章程，致使公司遭受嚴重損失的，參與決議的董事對公司負賠償責任。但經證明在表決時曾表明異議並記載於會議記錄的，該董事可以免除責任。

董事會主席

根據中國公司法，董事會設董事長一人，可以設副董事長。董事長和副董事長由董事會以全體董事的過半數選舉產生。董事長召集和主持董事會會議，檢查董事會決議的實施情況。副董事長協助董事長工作，董事長不能履行職務或者不履行職務的，由副董事長履行職務；副董事長不能履行職務或者不履行職務的，由半數以上董事共同推舉一名董事履行職務。

董事資格

中國公司法規定，下列人士不得擔任董事：

- 無民事行為能力或者限制民事行為能力；
- 因貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產或者破壞社會主義市場經濟秩序，被判處刑罰，執行期滿未逾五年，或者因犯罪被剝奪政治權利，執行期滿未逾五年；擔任破產清算的公司、企業的董事或者廠長、經理，對該公司、企業的破產負有個人責任的，自該公司、企業破產清算完結之日起未逾三年；
- 擔任因違法被吊銷營業執照、責令關閉的公司、企業的法定代表人，並負有個人責任的，自該公司、企業被吊銷營業執照之日起未逾三年；或
- 個人所負數額較大的債務到期未清償。

任何人士不符合資格擔任董事的其他情況載於《必備條款》內。

監事會

股份有限公司設監事會，其成員不得少於三人。監事會應當包括股東代表和適當比例的公司職工代表，其中職工代表的比例不得低於三分之一，具體比例由公司章程規定。監事會中的職工代表由公司職工通過職工代表大會、職工大會或者其他形式民主選舉產生。

董事、高級管理人員不得兼任監事。

監事會設主席一人，可以設副主席。監事會主席和副主席由全體監事過半數選舉產生。監事會主席召集和主持監事會會議；監事會主席不能履行職務或者不履行職務的，由監事會副主席召集和主持監事會會議；監事會副主席不能履行職務或者不履行職務的，由半數以上監事共同推舉一名監事召集和主持監事會會議。

監事的任期每屆為三年。監事任期屆滿，連選可以連任。監事任期屆滿未及時改選，或者監事在任期內辭職導致監事會成員低於法定人數的，在改選出的監事就任前，原監事仍應當依照法律、行政法規和公司章程的規定，履行監事職務。監事會行使下列職權：

- 檢查公司財務；
- 對董事、高級管理人員執行公司職務的行為進行監督，對違反法律、行政法規、公司章程或者股東會決議的董事、高級管理人員提出罷免的建議；
- 當董事、高級管理人員的行為損害公司的利益時，要求董事、高級管理人員予以糾正；
- 提議召開臨時股東會會議，在董事會不履行本法規定的召集和主持股東會會議職責時召集和主持股東會會議；

- 向股東會會議提出提案；
- 對董事、高級管理人員提起訴訟；
- 公司章程規定的其他職權；及
- 監事可以列席董事會會議，並對董事會決議事項提出質詢或者建議。監事會發現公司經營情況異常，可以進行調查；必要時，可以聘請會計師事務所等協助其工作，費用由公司承擔。

經理與高級管理人員

根據中國公司法，公司可以設經理，由董事會決定聘任或者解聘。經理對董事會負責，行使下列職權：

- 主持公司的生產經營管理工作，組織實施董事會決議；
- 組織實施公司年度經營計劃和投資方案；
- 擬訂公司內部管理機構設置方案；
- 擬訂公司的基本管理制度；
- 制定公司的具體規章；提請聘任或者解聘公司副經理、財務負責人；
- 決定聘任或者解聘除應由董事會決定聘任或者解聘以外的負責管理人員；及
- 董事會或公司章程授予的其他職權。

公司章程對經理職權另有規定的，從其規定。經理列席董事會會議。

根據中國公司法，高級管理人員，是指公司的經理、副經理、財務負責人、上市公司董事會秘書和公司章程規定的其他人員。

董事、監事及高級管理人員的職責

根據中國公司法，公司董事、監事、高級管理人員應當遵守法律、行政法規和公司章程，對公司負有忠實義務和勤勉義務。董事、監事、高級管理人員不得利用職權收受賄賂或者其他非法收入，不得侵佔公司的財產。董事、高級管理人員不得有下列行為：

- 挪用公司資金；
- 將公司資金以其個人名義或者以其他個人名義開立賬戶存儲；
- 違反公司章程的規定，未經股東會、股東大會或者董事會同意，將公司資金借貸給他人或者以公司財產為他人提供擔保；
- 違反公司章程的規定或者未經股東會、股東大會同意，與本公司訂立合同或者進行交易；
- 未經股東會或者股東大會同意，利用職務便利為自己或者他人謀取屬於公司的商業機會，自營或者為他人經營與所任職公司同類的業務；
- 接受他人與公司交易的佣金歸為己有；擅自披露公司秘密；或
- 違反對公司忠實義務的其他行為。

董事、監事、高級管理人員執行公司職務時違反法律、行政法規或者公司章程的規定，給公司造成損失的，應當承擔賠償責任。

財務與會計

根據中國公司法，公司應當依照法律、行政法規和國務院財政部門的規定建立本公司的財務、會計制度，在每一會計年度終了時編製財務會計報告，並依法經會計師

事務所審計。公司財務會計報告應當依照法律、行政法規和國務院財政部門的規定製作。

根據中國公司法，股份有限公司的財務會計報告應當在召開股東大會年會的二十日前置備於本公司，供股東查閱；公開發行股票的股份有限公司必須公告其財務會計報告。

公司分配當年稅後利潤時，應當提取利潤的百分之十列入公司法定公積金，公積金達公司註冊資本百分之五十以上的，可以不再提取。

公司的法定公積金不足以彌補以前年度虧損的，在依照前述規定提取法定公積金之前，應當先用當年利潤彌補虧損。

公司從稅後利潤中提取法定公積金後，經股東會或者股東大會決議，還可以從稅後利潤中提取任意公積金。

公司彌補虧損和提取公積金後所餘稅後利潤，按照股東持有的股份比例分配，但公司章程規定不按持股比例分配的除外。

公司持有的本公司股份不得分配利潤。

以超過股票票面金額的發行價格發行股份所得的溢價款以及國務院財政部門規定列入資本公積金的其他收入，應當列為公司資本公積金。公司的公積金用於彌補公司的虧損、擴大公司生產經營或者轉為增加公司註冊資本。但是，資本公積金不得用於彌補公司的虧損。法定公積金轉為資本時，所留存的該項公積金不得少於轉增前公司註冊資本的百分之二十五。

公司除法定的會計賬簿外，不得另立會計賬簿。對公司資產，不得以任何個人名義開立賬戶存儲。

會計師事務所的聘用及解聘

根據中國公司法，公司聘用、解聘承辦公司審計業務的會計師事務所，依照公司章程的規定，由股東會、股東大會或者董事會決定。股東會、股東大會或者董事會就解聘會計師事務所進行表決時，應當允許會計師事務所陳述意見。公司應當向聘用的會計師事務所提供真實、完整的會計憑證、會計賬簿、財務會計報告及其他會計資料，不得拒絕、隱匿、謊報。

特別規定要求，公司應當聘用符合國家有關規定的、獨立的會計師事務所，審計公司的年度報告，並覆核公司的其他財務報告。會計師事務所的聘期，自公司本次股東年會結束起至下年股東年會結束時止。

利潤分配

根據中國公司法，公司不得在彌補虧損及計提法定公積金之前分配利潤。根據《必備條款》，公司應當為持有境外上市外資股股份的股東委任收款代理人，代有關股東收取公司就境外上市外資股股份分配的股利及其他應付的款項。

修訂公司章程

公司根據公司章程的規定程序，可以修改公司章程。公司章程的修改，涉及《必備條款》內容的，經國務院授權的公司審批部門和中國證監會批准後生效；涉及公司登記事項的，應當辦理變更登記。

解散與清算

根據中國公司法，公司因下列原因解散：(i)公司章程規定的營業期限屆滿或者公司章程規定的其他解散事由出現；(ii)股東會或者股東大會決議解散；(iii)因公司合併或者分立需要解散；(iv)依法被吊銷營業執照、責令關閉或者被撤銷；或(v)公司經

營管理發生嚴重困難，繼續存續會使股東利益受到重大損失，通過其他途徑不能解決的，人民法院依照持有公司全部股東表決權百分之十以上的股東請求予以解散。

公司有上述第(i)項情形的，可以通過修改公司章程而存續。依照前款規定修改公司章程，須經出席股東大會會議的股東所持表決權的三分之二以上通過。

公司因上述第(i)項、第(ii)項、第(iv)項或第(v)項各款規定而解散的，應當在解散事由出現之日起十五日內成立清算組，開始清算。

公司清算組由董事或者股東大會確定的人員組成。逾期不成立清算組進行清算的，債權人可以申請人民法院指定有關人員組成清算組進行清算。人民法院應當受理該申請，並及時組織清算組進行清算。

清算組在清算期間行使下列職權：

- 清理公司財產，分別編製資產負債表和財產清單；
- 通知、公告債權人；
- 處理與清算有關的公司未了結的業務；
- 清繳所欠稅款以及清算過程中產生的稅款；
- 清理債權、債務；
- 處理公司清償債務後的剩餘財產；及
- 代表公司參與民事訴訟活動。

清算組應當自成立之日起十日內通知債權人，並於六十日內在報紙上公告。債權人應當自接到通知書之日起三十日內，未接到通知書的自公告之日起四十五日內，向

清算組申報其債權。債權人申報債權，應當說明債權的有關事項，並提供證明材料。清算組應當對債權進行登記。在申報債權期間，清算組不得對債權人進行清償。

清算組在清理財產、編製資產負債表和財產清單後，應當制定清算方案，並報股東會、股東大會或者人民法院確認。

公司財產在分別支付清算費用、職工的工資、社會保險費用和法定補償金、繳納所欠稅款、清償債務後的剩餘財產，按照股東持有的股份比例分配。清算期間，公司存續，但不得開展與清算無關的經營活動。公司財產在未依照前款規定清償前，不得分配給股東。

清算組在清理公司財產、編製資產負債表和財產清單後，發現公司財產不足清償債務的，應當依法向人民法院申請宣告破產。

公司經人民法院裁定宣告破產後，清算組應當將清算事務移交給人民法院。

公司清算結束後，清算組應當製作清算報告，報股東會、股東大會或者人民法院確認，並報送公司登記機關，申請註銷公司登記，公告公司終止。清算組成員應當忠於職守，依法履行清算義務。清算組成員不得利用職權收受賄賂或者其他非法收入，不得侵佔公司財產。

清算組成員因故意或者重大過失給公司或者債權人造成損失的，應當承擔賠償責任。

境外上市

根據特別規定，公司經中國證監會批准，其股票可以在境外上市。經中國證監會批准的公司發行境外上市外資股和內資股的計劃，公司董事會可以自中國證監會批准之日起15個月內分別發行實施。

遺失股票

記名股票遺失、被盜或者滅失，股東可以依照民事訴訟法的有關規定，請求人民法院宣告該股票失效。人民法院宣告該股票失效後，股東可以向公司申請補發股票。有關境外上市外資股股票遺失的個別程序，於《必備條款》內作出規定。

暫停及終止上市

中國公司法已刪除規管暫停及終止上市的規定。根據中國證券法，倘上市證券屬於證券交易所規定的終止上市的情形，證券交易所將根據業務規則終止該等證券的上市。倘證券交易所決定終止任何證券的上市，應當及時作出公告，並報國務院證券監督管理機構備案。

合併與分立

公司合併可以採取吸收合併或者新設合併。如吸收其他公司合併，被吸收的公司解散；如設立新的公司合併，合併各方解散。

證券法及法規

中國已頒佈多項有關股份發行及交易和信息披露的法規。國務院於1992年10月成立證券委員會和中國證監會。證券委員會負責協調草擬證券法規、制定證券相關政策、規劃證券市場發展、指導、協調和監督中國所有證券相關機構，並管理中國證監會。中國證監會是證券委員會的監管部門，負責草擬證券市場的監管條文、監督證券公司、監管中國公司在國內外公開發售證券、規管證券交易、編製證券相關統計數字，並進行有關研究和分析。國務院於1998年4月合併了該兩個部門，從而改革了中國證監會。

《股票發行與交易管理暫行條例》涉及股本證券公開發售的申請和批准程序、股本證券的交易、上市公司的收購、上市股本證券的保管、清算和過戶、有關上市公司的信息披露、調查和處罰及爭議解決。國務院於1995年12月25日頒佈《國務院關於股份

有限公司境內上市外資股的規定》。該等規例主要涉及境內上市外資股的發行、認購、交易和宣派股利及其他分派，以及發行境內上市外資股的股份有限公司的信息披露等問題。

中國證券法於1999年7月1日開始施行，並分別於2004年8月28日、2005年10月27日、2013年6月29日、2014年8月31日及2019年12月28日修訂。其為中國第一部全國證券法律，分為十四章二百二十六條，規管(其中包括)證券的發行和交易、上市公司收購、證券交易所、證券公司和國務院證券監督管理機構的職務和責任等。中國證券法全面規範中國證券市場的活動。中國證券法第二百二十四條規定，境內企業直接或者間接到境外發行證券或者將其證券在境外上市交易，應當符合國務院的有關規定。目前，在境外發行的股份(包括H股)的發行和交易仍然主要受國務院和中國證監會頒佈的法規及規例的管轄。

仲裁和仲裁裁決的執行

《中華人民共和國仲裁法》(「**仲裁法**」)於1994年8月31日由全國人大常委會通過、於1995年9月1日生效，並於2009年8月27日及2017年9月1日修正。根據仲裁法，中國仲裁協會制定仲裁規則前，仲裁委員會依照仲裁法和民事訴訟法的有關規定可以制定仲裁暫行規則。當事人達成仲裁協議解決糾紛，一方向人民法院起訴的，人民法院不予受理，但仲裁協議無效的除外。

《必備條款》要求發行人的公司章程包含仲裁條款。仲裁事項包括發行人的事務涉及的或由於發行人公司章程、中國公司法或其他相關法律及行政法規引起的任何權利或義務產生的任何爭議或權利主張。

前述爭議或者權利主張提交仲裁時，應當是全部權利主張或者爭議整體；所有由於同一事由有訴因的人或者該爭議或權利主張的解決需要其參與的人，應當服從仲裁。有關股東界定、股東名冊的爭議，可以不用仲裁方式解決。

申請仲裁者可以選擇中國國際經濟貿易仲裁委員會(「**貿仲委**」)按其仲裁規則進行仲裁，也可以選擇香港國際仲裁中心(「**香港仲裁中心**」)按其證券仲裁規則(「**證券仲裁規則**」)進行仲裁。申請仲裁者將爭議或者權利主張提交仲裁後，對方必須在申請者選擇的仲裁機構進行仲裁。如申請仲裁者選擇香港仲裁中心進行仲裁，則任何一方可以按證券仲裁規則的規定請求該仲裁在深圳進行。根據2014年11月4日修訂並於2015年1月1日實施的《中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁規則》，貿仲委將解決契約性或非契約性交易的經濟貿易等爭議，包括基於各方協議涉及香港的爭議。貿仲委設在北京，並已在深圳、上海、天津、重慶及香港設立分支機構及中心。

根據仲裁法及民事訴訟法規定，仲裁裁決是終局的，對雙方均具有約束力。一方當事人不履行的，另一方當事人可以向人民法院申請執行。仲裁的程序或者仲裁庭的組成違反法定程序的，或裁決的事項不屬於仲裁協議的範圍或者仲裁委員會無權仲裁的，人民法院可以拒絕強制執行仲裁委員會作出的仲裁裁決。

中國仲裁庭作出的發生法律效力的仲裁裁決，如果被執行人或者其財產不在中華人民共和國領域內，當事人請求執行的，可以由當事人直接向有管轄權的外國法院申請執行。同樣地，涉外仲裁機構作出的發生法律效力的仲裁裁決，也可以由中國法院按照互惠原則或者依照中華人民共和國締結或者參加的國際條約的規定承認和執行。中國根據1986年12月2日通過的全國人大常委會決議，承認了1958年6月10日通過的《承認及執行外國仲裁裁決公約》(「**紐約公約**」)。紐約公約規定，紐約公約締約國作出的所有仲裁裁決獲紐約公約所有其他締約國承認及執行，但是在某些情況下，紐約公約締約國有權拒絕執行，包括執行仲裁裁決與向其提出執行仲裁申請的所在國的公共政策存在衝突等。全國人大常委會在中國加入紐約公約時同時宣佈：(i)中國只會根據互惠原則承認及執行外國仲裁裁決及(ii)中國只會對根據中國法律認定由契約性及非契約性商事法律關係所引起的爭議應用紐約公約。

香港及最高人民法院之間就相互執行仲裁裁決問題達成一項安排。1999年6月18日，最高人民法院採納《關於內地與香港特別行政區相互執行仲裁裁決的安排》，並自2000年2月1日起生效。根據本安排，中國仲裁機構根據仲裁法作出的裁決可以在香港執行，香港仲裁裁決也可以在中國執行。

司法判決及其執行

根據最高人民法院於2008年7月3日頒佈並於2008年8月1日開始實施的《最高人民法院關於內地與香港特別行政區法院相互認可執行當事人協議管轄的民事案件判決的安排》，中國法院和香港特別行政區法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出的須支付款項的具有執行力的終審判決，當事人可以根據本安排向中國人民法院或香港特別行政區法院申請認可和執行。「書面管轄協議」是指當事人為解決與特定法律關係有關的已經發生或可能發生的爭議，以書面形式明確約定中國人民法院或香港特別行政區法院具有唯一管轄權的協議。由此，對於符合前述法規若干條件的中國或香港的終審判決，可以經當事人申請由中國法院或香港特別行政區法院予以認可和執行。

2. 香港和中國公司法的重大差異概要

於香港註冊成立公司適用的香港法例為公司條例及公司(清盤及雜項條文)條例，並以香港適用的普通法及衡平法規則補充。本公司作為於中國成立並擬將股份於聯交所[**編纂**]的股份有限公司，須遵守中國公司法及所有其他根據中國公司法頒佈的規則及法規。

下文概述於香港註冊成立公司適用的公司條例與按中國公司法註冊成立的股份有限公司適用的中國公司法的若干重大差異。然而，此概要不擬作出全面比較。

公司註冊成立

根據香港公司法，擁有股本的公司須在香港透過公司註冊處處長發出註冊證書時註冊成立，而該公司將獨立存在。公司可註冊成立為公眾或私人公司。根據公司條例，在香港註冊成立的私人公司的公司章程須載有若干優先購買條文，而公眾公司的公司章程毋須載有該等優先購買條文。

根據中國公司法，股份有限公司可以發起或募集形式註冊成立。2018年10月26日生效的新修訂中國公司法對股份公司最低註冊資本無要求，但法律、行政法規以及國務院決定對股份公司註冊資本實繳及註冊資本最低限額另有規定的，從其規定。

香港法例並無規定香港公司的最低資本要求。

股本

香港《公司法》並無規定法定股本。於香港註冊成立的公司的股本為其已發行股本。股份發行的全部所得款項將撥入股本並成為公司的股本。於股東的事先批准下(倘要求)，於香港註冊成立的公司的董事可發行公司的新股份。

中國公司法規定任何本公司註冊資本的增加須由其股東大會及相關中國政府及監管機構批准。

根據中國公司法，股份可以貨幣或非貨幣資產(根據相關法律及行政法規不得用作出資的資產除外)認購。倘出資乃以現金以外方式進行，則所貢獻資產的價值及確認須依法進行及轉為股份。不得高估或低估出資所用非貨幣資產價值。倘法律或行政法規另行規定，則以該等條文為準。香港法例對於香港註冊成立的公司並無有關限制。

股權及股份轉讓的限制

根據中國公司法，股份有限公司發起人不得在公司成立之日後一年內轉讓所持股份。公開發售前已發行的股份自股份於證券交易所上市起一年內不得轉讓。股份有限公司的董事、監事與高級管理層各自任期內每年轉讓的股份不得超過彼等所持公司股份總數的25%，彼等所持公司股份自股份上市起一年內不得轉讓，離職後半年內亦不得轉讓。公司章程可對公司董事、監事與高級管理層轉讓所持公司股份作出其他限制規定。

除公司發行股份須遵守六個月的禁售期及控股股東出售股份須遵守12個月的禁售期(如本公司及控股股東向聯交所作出的承諾所述者)外，香港法例並無持股及股份轉讓的有關限制。

購買股份的財務資助

儘管中國公司法並無禁止或限制股份有限公司或其附屬公司提供財務資助以收購本身或其控股公司的股份，但《必備條款》載有對公司及其附屬公司提供上述財務資助的特定限制條文，與公司條例的限制條文類似。

修訂類別股份的權利

中國公司法並無任何修訂類別股份權利相關的特定條文。然而，中國公司法訂明國務院可以就其他類別股份另行頒佈規定。《必備條款》載有解釋條文，指明有關視為修訂類別股份權利的情況，以及其後須辦理的批准手續。相關條文已納入公司章程，而公司章程概要則載於本文件「附錄六－組織章程概要」。

根據公司條例，不得修改任何類別股份所附帶的權利，除非(i)在獨立召開的會議上經相關類別股份持有人特別決議案通過實行修訂，(ii)取得相關類別股東總表決權至少四分之三的書面同意，或(iii)倘公司章程載有關於該等權利變動的條文，則從其規定。

本公司已根據上市規則及《必備條款》按與香港法例所規定者相若的方式將保護類別股份權利的條文納入公司章程。公司章程將境外上市股份及內資股的持有人定義為不同類別的股東，然而，類別股東另行批准的特殊程序並不適用於下列情形：(i)經股東大會以特別決議案批准，本公司每間隔十二個月單獨或者同時發行內資股及境外上市股份，且擬發行的內資股及境外上市股份數目不得超過各自類別發行在外股份的20%；(ii)本公司已於公司註冊成立時制定發行內資股或境外上市股份的計劃，該計劃

的實施已於國務院證券監管機構批准之日起15個月內完成的；(iii)經國務院證券監管機構批准，本公司未上市內資股持有人將其股份全部或部分轉讓予境外投資者並於境外交易所上市及交易的，或本公司將其已發行未上市股份全部或部分轉為境外上市股份的。

董事、高級管理層及監事

中國公司法有別於公司條例，並無有關董事申報重大合約的權益、限制公司向董事提供若干福利及為董事的責任提供擔保和禁止未經股東批准作出離職補償的任何規定。然而，《必備條款》對有利害關係的合約設有若干限制，並列明董事可獲得離職補償的情況。

監事會

根據中國公司法，股份有限公司的董事和高級管理層成員須受監事會監督。在香港並無強制規定要求註冊成立的公司成立監事會。《必備條款》規定，各監事行使權力時，有責任以其認為符合公司最佳利益的方式真誠和誠實地行事，且以合理謹慎人士在類似情況下應有的謹慎、勤勉和技能行事。

少數股東的衍生訴訟

如董事違反其對公司的受信責任，但又控制股東大會多數表決權，從而使公司無法以自身名義控告這些董事違反義務，香港法例允許少數股東代表全體股東對董事提出衍生訴訟。

中國公司法規定，股份有限公司董事及高級管理層違反其對公司的義務及給公司造成損失時，連續180日以上單獨或合計持有公司1%以上股份的股東有權書面請求監事會向人民法院提起訴訟，而監事會違反其對公司的義務及給公司造成損失時，前述股東可書面請求董事會向人民法院提起訴訟。倘監事會或董事會收到前述股東書面請求後拒絕提起訴訟或自收到請求之日起30日內未有提起訴訟，或者情況緊急，未有立即提起訴訟，均可能會使公司受到難以彌補的損害，則前述股東有權為公司利益以本身名義直接向人民法院提起訴訟。

《必備條款》進一步規定公司在董事、監事及高級管理人員違反對公司所負義務時可採取的補救措施。

保障少數股東的利益

根據香港法例，倘法院認為將公司清盤屬公正公平，則可將該公司清盤，此外，股東投訴一家在香港註冊成立的公司的事務以不公平方式進行而損害其權益時，可向法庭申請發出監管該公司事務的適當法令。此外，在若干情況下，香港財政司司長可以指派被賦予廣泛法定權力的督察員對香港註冊成立的公司的事務進行調查。中國法律中並無載有類似的保障規定。

中國公司法規定，倘公司面臨嚴重經營或管理困難，且其繼續存續會使股東利益受到重大損失，且有關情況無法以其他方式予以解決，則持有公司全部股東表決權百分之十以上的股東，可以請求人民法院解散公司。

然而，《必備條款》規定，除非法律法規或上市規則要求，否則控股股東不得在損害公司全體股東或部分股東權益的情況下行使表決權，以免除董事或監事須誠實作出符合公司最佳利益行為的責任，或批准董事或監事剝奪公司資產或其他股東的個人權利。

股東大會通知

根據中國公司法，股東週年大會及臨時股東大會分別須於大會舉行日期前至少20日和15日通知股東。倘屬在香港註冊成立的公司，召開股東週年大會的最短通知期為21日，而在其他情況下，有限公司為至少14日及無限公司則為至少7日。

股東大會法定人數

根據香港法例，除非公司的公司章程另有規定，否則股東大會的法定人數至少須為兩名股東。至於只有一名股東的公司，法定人數必須為一名股東。

中國公司法並無訂明股東大會法定人數。

投票表決

根據香港法例，普通決議由親自或派代表出席股東大會的股東投簡單多數票通過，特別決議則由親自或派代表出席股東大會的股東投不少於四分之三多數票通過。

根據中國公司法，任何決議案必須經出席股東大會的股東所持表決權過半數通過，惟對修改公司的公司章程、增減註冊資本、公司合併、分立、解散或變更公司形式的建議則須經出席股東大會的股東所持表決權的三分之二以上票數通過。

財務披露

根據中國公司法，股份有限公司的財務報告須在召開股東週年大會20日前置於公司供股東查閱，另外，公開發行股份的股份有限公司須刊發其財務報告。

公司條例要求在香港註冊成立的公司在股東週年大會至少21日前向各股東寄發財務報表、核數師報告及董事會報告，該等文件會在公司股東週年大會提交公司。

有關董事及股東的資料

中國公司法賦予股東查閱公司的公司章程、股東大會會議記錄、財務與會計報告的權利。根據《必備條款》，股東有權查閱並複印(支付合理的費用後)有關股東及董事的若干資料，這與香港法例項下於香港註冊成立的公司的股東權利類似。

《必備條款》規定，有關公司除須按照中國公認會計準則編製財務報表外，亦須按照國際會計準則或境外上市地會計準則編製財務報表，而有關財務報表亦須說明與根據中國公認會計準則編製的財務報表的重大差異(如有)所造成的財務影響。公司在分配有關會計年度的稅後利潤時，以前述兩種財務報表中稅後利潤較少者為準。公司每

一會計年度刊發兩次財務報告，即在每一會計年度的首六個月結束後的60日內刊發中期財務報告，在每一會計年度結束後的120日內刊發年度財務報告。

《特別規定》要求在中國境內外披露的資料內容不得相互矛盾，倘根據有關中國法律和海外法律、規例及有關證券交易所規定披露的信息有差異，則亦須同時披露差異。

收款代理人

根據中國公司法及香港法例，股息一經宣派即成為應付股東的負債。根據香港法例，請求償還債務的訴訟時效為六年，根據中國法律，該時效則為三年。《必備條款》要求有關公司委任根據香港法例第29章香港受託人條例註冊的信託公司為收款代理人，代表境外上市外資股持有人接收已宣派的股息及公司因有關境外上市外資股份欠付的所有其他款項。

公司重組

在香港註冊成立的公司的公司重組可以多種方式進行，如根據公司(清盤及雜項條文)條例第237條在自願清盤過程中向另一公司轉讓公司全部或部分業務或財產，或根據公司條例673條及674條在公司與債權人或公司與股東之間達成和解或安排，惟有關重組須經法院批准。根據中國法律，股份有限公司合併、分立、解散或變更公司形式須於股東大會上經股東批准。

糾紛仲裁

在香港，股東與在香港註冊成立的公司或其董事之間的糾紛可通過法院經法律程序解決。《必備條款》規定，該等糾紛須按申索人選擇提請香港國際仲裁中心或中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁。

法定扣減

根據中國公司法，股份有限公司分配當年稅後利潤時，應當提取利潤的百分之十列入法定公積金。香港法例則並無相關規定。

公司補救措施

根據中國公司法，倘董事、監事或高級管理層在履行職責時違反任何法律、行政法規或公司的公司章程，對公司造成損害，該董事、監事或高級管理層須就有關損害對公司負責。此外，上市規則要求上市公司的公司章程載有與香港法例規定的類似公司補救措施(包括取消有關合約及向董事、監事或高級管理層追索利潤)。

股息

在若干情況下，公司有權在應付股東的任何股息或其他分派中預扣及向相關稅務機構支付任何按中國法律應繳的稅項。根據香港法例，提出訴訟追討債務(包括追討股息)的限期為六年，而根據中國法律，相關限期為三年。

受信責任

在香港，普通法中有董事受信責任的概念。根據中國公司法及《特別規定》，董事、監事及高級管理層需有忠實和勤勉義務。根據《必備條款》，董事、監事及高級管理層不得在股東於股東大會未知情及批准的情況下，從事任何與公司利益構成競爭的活動。

修改公司章程

中國發行人不得容許或促使對其公司章程作出違背中國公司法、《必備條款》及上市規則的任何修訂。

本附錄載有本公司於2021年5月31日通過的公司章程主要條文概要，並將於H股於香港聯交所[**編纂**]之日起生效。本附錄主要目的在於為潛在投資者提供本公司的公司章程的概覽，故未必載有對於潛在投資者而言屬於重要的所有數據。

1. 股份和註冊資本

公司的股份採取股票的形式。公司設置普通股。公司根據需要，經國務院授權的審批部門批准，可以設置其他種類的股份。

公司股份的發行，實行公開、公平、公正的原則，同種類的每一股份應當具有同等權利。

同次發行的同種類股票，每股的發行條件和價格應當相同；任何單位或者個人所認購的股份，每股應當支付相同價額。

公司發行的股票，均為有面值股票，每股面值人民幣一元。

2. 股份增減和回購

(1) 增資

公司根據經營和發展的需要，依照法律、行政法規、規範性文件、部門規章、公司股票上市地上市規則及公司章程的規定，經股東大會作出決議，可以採用下列方式增加資本：

（一）公開發行股份；

（二）非公開發行股份；

（三）向現有股東配售股份；

（四）向現有股東派送紅股；

（五）以公積金轉增股本；

（六）法律、行政法規規定以及政府主管部門批准的其他方式。

公司增資發行新股，按照公司章程的規定批准後，根據法律、行政法規、部門規章、規範性文件及公司股票上市地上市規則規定的程序辦理。

(2) 減資

公司可以減少註冊資本。公司減少註冊資本，應當按照《公司法》以及其他有關規定和公司章程規定的程序辦理。

公司減少註冊資本時，必須編製資產負債表及財產清單。

公司應當自作出減少註冊資本決議之日起十日內通知債權人，並於三十日內在公司股票上市地有關監管機構認可的報紙上公告，並按公司股票上市地的要求刊登於公司網站及相關的證券交易所網站。債權人自接到通知書之日起三十日內，未接到通知書的自公告之日起四十五日內，有權要求公司清償債務或者提供相應的償債擔保。

(3) 股份回購

公司在下列情況下，在不違反法律、法規和公司股票上市地上市規則及公司章程規定的前提下，經公司章程規定的程序通過，報國家有關主管機構批准，依法定程序購回發行在外的股份：

（一）減少公司註冊資本而註銷股份；

（二）與持有本公司股票的其他公司合併；

（三）將股份用於員工持股計劃或者股權激勵；

（四）股東因對股東大會作出的公司合併、分立決議持異議，要求公司收購其股份；

（五）將股份用於轉換公司發行的可轉換為股票的公司債券；

（六）公司為維護公司價值及股東權益所必需；

（七）法律、行政法規、部門規章、規範性文件和公司股票上市地上市規則等有關法規許可的其他情況。

除上述情形外，公司不得收購本公司股份。公司依照本條規定回購本公司股份的，回購程序、回購比例、回購方式、回購後股份的處置等應符合法律、行政法規及公司股票上市地上市規則的規定。

除非公司已經進入清算階段，公司購回其發行在外的股份，應當遵守下列規定：

（一）公司以面值價格購回股份的，其款項應當從公司的可分配利潤賬面餘額、為購回舊股而發行的新股所得中減除；

（二）公司以高於面值價格購回股份的，相當於面值的部分從公司的可分配利潤賬面餘額、為購回舊股而發行的新股所得中減除；高出面值的部分，按照下述辦法辦理：

(1) 購回的股份是以面值價格發行的，從公司的可分配利潤賬面餘額中減除；

(2) 購回的股份是以高於面值的價格發行的，從公司的可分配利潤賬面餘額、為購回舊股而發行的新股所得中減除；但是從發行新股所得中減除的金額，不得超過購回的舊股發行時所得的溢價總額，也不得超過購回時公司資本公積金賬戶上的金額（包括發行新股的溢價金額）；

（三）公司為下列用途所支付的款項，應當從公司的可分配利潤中支出：

(1) 取得購回其股份的購回權；

(2) 變更購回其股份的合同；

(3) 解除其在購回合同中的義務。

（四）被註銷股份的票面總值根據有關規定從公司的註冊資本中核減後，從可分配的利潤中減除的用於購回股份面值部分的金額，應當計入公司的資本公積金賬戶中。

法律、行政法規、部門規章、規範性文件和公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定對前述股票回購涉及的財務處理另有規定的，從其規定。

3. 股份轉讓

發起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年內不得轉讓。公司公開發行股份前已發行的股份，自公司股票在證券交易所上市交易之日起一年內不得轉讓。

公司董事、監事、高級管理人員應當向公司申報所持有的本公司的股份及其變動情況，在任職期間每年轉讓的股份不得超過其所持有本公司股份總數的百分之二十五；所持公司股份自公司股票在證券交易所上市交易之日起一年內不得轉讓。上述人員離職後半年內，不得轉讓其所持有的本公司股份。

4. 購買公司股份的財務資助

公司或者公司的子公司（包括公司的附屬企業），在任何時候均不應當以任何方式，對購買或者擬購買公司股份的人提供任何財務資助。前述購買公司股份的人，包括因購買公司股份而直接或者間接承擔義務的人。

公司或者公司的子公司（包括公司的附屬企業），在任何時候均不應當以任何方式，為減少或者解除前述義務人的義務向其提供財務資助。

「財務資助」包括（但不限於）下列方式：

（一）饋贈；

（二）擔保（包括由保證人承擔責任或者提供財產以保證義務人履行義務）、補償（但是不包括因公司本身的過錯所引起的補償）、解除或者放棄權利；

（三）提供貸款或者訂立由公司先於他方履行義務的合同，以及該貸款、合同當事方的變更和該貸款、合同中權利的轉讓等；

（四）公司在無力償還債務、沒有淨資產或者將會導致淨資產大幅度減少的情形下，以任何其他方式提供的財務資助。

「承擔義務」包括義務人因訂立合同或者作出安排（不論該合同或者安排是否可以強制執行，也不論是由其個人或者與任何其他人共同承擔），或者以任何其他方式改變了其財務狀況而承擔的義務。

5. 股票和股東名冊

(1) 股票

公司股票採用記名式。

公司股票應當載明的事項，除《公司法》規定的以外，還應當包括公司股票上市的證券交易所要求載明的其他事項。

股票由董事長簽署。公司股票上市地的證券監管機構、證券交易所要求公司總經理或其他高級管理人員簽署的，還應當由總經理或其他有關高級管理人員簽署。公司

股票經加蓋公司印章或者以印刷形式加蓋印章後生效。在股票上加蓋公司印章，應當有董事會的授權。董事長、總經理或者其他有關高級管理人員在股票上的簽字也可以採取印刷形式。

在公司股票無紙化發行和交易的條件下，適用公司股票上市地證券監督管理機構、證券交易所的另行規定。

(2) 股東名冊

公司依據證券登記機構提供的憑證設立股東名冊，股東名冊登記以下事項：

（一）各股東的姓名或名稱、地址或住所、職業或性質；

（二）各股東所持股份的類別及其數量；

（三）各股東所持股份已付或者應付的款項；

（四）各股東所持股份的編號；

（五）各股東登記為股東的日期；

（六）各股東終止為股東的日期。

股東名冊為證明股東持有公司股份的充分證據；但是有相反證據的除外。

公司可以依據證券監管機構與境外證券監管機構達成的諒解、協議，將境外上市外資股股東名冊存放在境外，並委託境外代理機構管理。在香港聯交所上市的H股的股東名冊正本的存放地為香港。

公司應當將境外上市外資股股東名冊的副本備置於公司住所；受委託的境外代理機構應當隨時保證境外上市外資股股東名冊正、副本的一致性。

境外上市外資股股東名冊正、副本的記載不一致時，以正本為準。

公司應當保存有完整的股東名冊。股東名冊包括下列部分：

（一）存放在公司住所的、除本條（二）、（三）項規定以外的股東名冊；

（二）存放在境外上市的證券交易所所在地的公司境外上市外資股股東名冊；

（三）董事會為公司股票上市的需要而決定存放在其他地方的股東名冊。

股東名冊的各部分應當互不重疊。在股東名冊某一部分註冊的股份的轉讓，在該股份註冊存續期間不得註冊到股東名冊的其他部分。

股東名冊各部分的更改或者更正，應當根據股東名冊各部分存放地的法律進行。

適用法律、法規以及《香港上市規則》對股東大會召開前或者公司決定分配股利的基準日前，暫停辦理股份過戶登記手續期間有規定的，從其規定。

公司召開股東大會、分配股利、清算及從事其他需要確認股東身份的行為時，應當由董事會或股東大會召集人決定某一日為股權登記日，股權登記日收市後登記在冊的股東為享有相關權益的股東。

任何人對股東名冊持有異議而要求將其姓名（名稱）登記在股東名冊上，或者要求將其姓名（名稱）從股東名冊中刪除的，均可以向有管轄權的法院申請更正股東名冊。

任何登記在股東名冊上的股東或者任何要求將其姓名（名稱）登記在股東名冊上的人，如果其股票遺失，可以向公司申請就該股份補發新股票。

公司對於任何由於註銷原股票或者補發新股票而受到損害的人均無賠償義務，除非該當事人能證明公司有欺詐行為。

6. 股東的權利和義務

公司股東為依法持有公司股份並且其姓名(名稱)登記在股東名冊上的人。

股東按其所持有股份的種類和份額享有權利，承擔義務；持有同一種類股份的股東，享有同等權利，承擔同種義務。

公司普通股股東享有下列權利：

(一) 依照其所持有的股份份額獲得股利和其他形式的利益分配；

(二) 參加或委派股東代理人參加股東會議，並行使表決權；

(三) 對公司的業務經營活動進行監督管理，提出建議或者質詢；

(四) 依照法律、行政法規、規範性文件、公司股票上市地證券監管機構的相關規定及公司章程的規定轉讓、贈與或質押其持有的股份；

(五) 依照公司章程的規定獲得有關信息，包括：

1. 在繳付合理費用後得到公司章程副本；

2. 有權查閱並在繳付了合理費用後有權複印：

(1) 所有各部分股東的名冊副本；

(2) 公司董事、監事、高級管理人員的個人資料，包括：

(a) 現在及以前的姓名、別名；

(b) 主要地址(住所)；

(c) 國籍；

(d) 專職及其他全部兼職的職業、職務；

(e) 身份證明文件及其號碼。

(3) 公司已發行股本狀況的報告；

(4) 公司股東大會的特別決議；

(5) 自上一會計年度以來公司購回自己每一類別股份的票面總值、數量、最高價和最低價，以及公司為此支付的全部費用的報告，並按內資股及外資股進行細分；

(6) 股東大會的會議記錄；

(7) 最近一期經審計的財務會計報告及董事會、審計師及監事會報告；

(8) 已呈交公司登記機關或其他主管機關存案的最近一期的年度報告副本。

公司應將前述文件備置於公司住所地和公司在香港的營業地點，以供股東查閱。

（六）公司終止或者清算時，按其所持有的股份份額參加公司剩餘財產的分配；

（七）對股東大會作出的公司合併、分立決議持異議的股東，要求公司收購其股份；

（八）單獨或者合計持有公司百分之三以上股份的股東，有權在股東大會召開十個工作日前提出臨時議案並書面提交董事會；

（九）法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地上市規則或公司章程規定的其他權利。

公司不得只因任何直接或間接擁有權益人士並無向公司披露其權益而行使任何權力，以凍結或以其他方式損害該人士所持股份附有的任何權利。

7. 控股股東的權利限制

除法律、行政法規、部門規章、規範性文件或者公司股票上市地上市規則所要求的義務外，控股股東在行使其股東的權力時，不得因行使其表決權在下列問題上作出有損於全體或者部分股東的利益的決定：

（一）免除董事、監事應當真誠地以公司最大利益為出發點行事的責任；

（二）批准董事、監事（為自己或者他人利益）以任何形式剝奪公司財產，包括（但不限於）任何對公司有利的機會；

（三）批准董事、監事（為自己或者他人利益）剝奪其他股東的個人權益，包括（但不限於）任何分配權、表決權，但不包括根據公司章程提交股東大會通過的公司改組。

8. 股東大會

(1) 一般規定

股東大會是公司的權力機構，依法行使下列職權：

（一）決定公司的經營方針和投資計劃；

（二）選舉和更換非由職工代表擔任的董事、監事，決定有關董事、監事的報酬事項；

（三）審議批准董事會報告；

（四）審議批准監事會報告；

（五）審議批准公司的年度財務預算方案和決算方案；

（六）審議批准公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；

（七）對公司增加或者減少註冊資本作出決議；

（八）對發行公司債券作出決議；

（九）對公司合併、分立、解散、清算或者變更公司形式作出決議；

（十）制訂和修改公司章程；

（十一）對公司聘用、解聘或者不再續聘會計師事務所作出決議；

（十二）審議單獨或者合計持有公司百分之三以上有表決權股份的股東提出的議案；

（十三）審議批准公司在一年內購買、出售重大資產超過公司最近一期經審計總資產百分之三十的事項；

（十四）審議批准變更募集資金用途事項；

（十五）審議批准股權激勵計劃；

（十六）審議批准公司章程規定的對外擔保事項；

（十七）審議法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地的證券監督規則規定的應當由股東大會審議批准的關連交易；

（十八）對公司因公司章程第二十七條第一款第（一）項、第（二）項的原因收購公司股份作出決議；

（十九）審議法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地的證券監督管理機構的相關規定及公司章程規定應當由股東大會決定的其他事項。

非經股東大會以特別決議批准，公司不得與董事、監事、總經理和其他高級管理人員以外的人訂立將公司全部或者重要業務的管理交予該人負責的合同。

股東大會分為股東年會和臨時股東大會。股東大會一般由董事會召集。股東年會每年召開一次，應當於上一個會計年度結束後的六個月內舉行。

有下列情形之一的，公司應當在事實發生之日起兩個月以內召開臨時股東大會：

（一）董事人數不足《公司法》規定的最低人數或者公司章程所定人數的三分之二時；

（二）公司未彌補的虧損達實收股本總額三分之一時；

（三）單獨或者合計持有公司百分之十以上股份的股東以書面形式要求召開時；

（四）董事會認為必要或監事會提議召開時；

（五）兩名以上獨立非執行董事提議召開時；

（六）法律、行政法規、部門規章、公司股票上市地上市規則或公司章程規定的其他情形。

前述第（三）項持股股數按股東提出書面要求當日或前一交易日（如提出書面要求當日為非交易日）收盤時的持股數量計算。

(2) 股東大會的召集

股東大會會議由董事會召集。

兩名以上獨立非執行董事有權向董事會提議召開臨時股東大會。對獨立非執行董事要求召開臨時股東大會的提議，董事會應當根據法律、行政法規和公司章程的規定，在收到提議後十日內提出同意或不同意召開臨時股東大會的書面回饋意見。

監事會有權向董事會提議召開臨時股東大會，並應當以書面形式向董事會提出。董事會應當根據法律、行政法規和公司章程的規定，在收到提案後十日內提出同意或不同意召開臨時股東大會的書面回饋意見。

單獨或者合計持有公司百分之十以上股份的股東有權向董事會請求召開臨時股東大會，並應當以書面形式向董事會提出。董事會應當根據法律、行政法規和公司章程的規定，在收到請求後十日內提出同意或不同意召開臨時股東大會的書面回饋意見。

(3) 股東大會的提案

公司召開股東大會，董事會、監事會以及單獨或者合併持有公司百分之三以上股份的股東，有權向股東大會提出提案。

單獨或者合計持有公司百分之三以上股份的股東，可以在股東大會召開十日前提出臨時提案並書面提交召集人。召集人應當在收到提案後兩日內發出股東大會補充通知，公告臨時提案的內容，並將提案中屬於股東大會職責範圍內的事項，列入該次會議的議程提交股東大會審議。

除前款規定的情形外，召集人在發出股東大會通知後，不得修改股東大會通知中已列明的提案或增加新的提案。

(4) 股東大會的通知

公司召開股東年會，應當於會議召開二十個工作日前向在冊股東發出書面會議通知，將會議擬審議的事項以及開會的日期和地點告知所有在冊股東；臨時股東大會應當於會議召開十五日或十個工作日(以時間較長者為準)前通知所有在冊股東，並在該通知中列明會議日期、時間、地點和將審議的事項，並說明股東可以書面委託代理人代理其出席會議並表決。

計算發出通知的期限時，不包括會議召開當日，但包括通知發出當日。

除公司章程另有規定外，股東大會通知應當向股東(不論在股東大會上是否有表決權)以專人送出或者以郵資已付的郵件送出，收件人地址以股東名冊登記的地址為準。對內資股股東，股東大會通知也可以用公告方式進行。

向H股股東發出的股東大會通知，可通過香港聯交所的網站及公司網站發佈，一經公告，視為所有H股股東已收到有關股東會議的通知。

(5) 股東大會的召開

任何有權出席股東會議並有權表決的股東可以親自出席股東大會，也可以委託代理人代為出席和表決。股東有權委任一人或者數人(該人可以不是股東)作為其股東代理人，代為出席和表決。該股東代理人依照該股東的委託，可以行使下列權利：

(一) 該股東在股東大會上的發言權；

(二) 自行或者與他人共同要求以投票方式表決；

(三) 除公司章程另有規定外，以舉手或者投票方式行使表決權，但是委任的股東代理人超過一人時，該等股東代理人只能以投票方式行使表決權。

股東應當以書面形式委託代理人，由委託人簽署或者由其以書面形式委託的代理人簽署；委託人為法人的，應當加蓋法人印章或者由其董事或者正式委任的代理人簽署。

表決代理委託書至少應當在該委託書委託表決的有關會議召開前二十四小時，或者在指定表決時間前二十四小時，備置於公司住所或者召集會議的通知中指定的其他地方。

股東大會會議由董事會召集的，由董事長擔任會議主席並主持會議；董事長因故不能出席會議的，應由副董事長擔任會議主席並主持會議；副董事長因故不能出席會議的，董事會可以指定一名公司董事代其召集會議並且擔任會議主席；未指定會議主席的，出席會議的股東可以選舉一人擔任主席；如果因任何理由，股東無法選舉主席，應當由出席會議的持有最多表決權股份的股東(包括股東代理人)擔任會議主席。

監事會自行召集的股東大會，由監事會主席主持。監事會主席不能履行職務或不履行職務時，由過半數監事共同推舉的一名監事主持。

股東自行召集的股東大會，由召集人推舉代表主持。

(6) 股東大會的表決和決議

股東大會決議分為普通決議和特別決議。

股東大會作出普通決議，應當由出席股東大會的股東（包括股東代理人）所持表決權過半數通過。

股東大會作出特別決議，應當由出席股東大會的股東（包括股東代理人）所持表決權的三分之二以上通過。

下列事項由股東大會以特別決議通過：

（一）公司增加或者減少註冊資本和發行任何種類股票、認股證和其他類似證券；

（二）公司發行公司債券；

（三）公司的分立、合併、解散和清算或者變更公司形式；

（四）公司在一年內購買、出售重大資產或擔保金額超過公司最近一期經審計總資產30%的事項；

（五）公司章程的修改；

（六）員工持股或股權激勵計劃；

（七）法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地上市規則或公司章程規定的，以及股東大會以普通決議認定會對公司產生重大影響的、需要以特別決議通過的其他事項。

股東（包括股東代理人）以其所代表的有表決權的股份數額行使表決權，每一股份享有一票表決權。但是公司持有的本公司股份沒有表決權，且該部分股份不計入出席股東大會有表決權的股份總數。

(7) 類別股東的表決程序

持有不同種類股份的股東，為類別股東。

類別股東依據法律、行政法規、公司股票上市地上市規則和公司章程的規定，享有權利和承擔義務。

除其他類別股份的股東外，內資股的股東和境外上市外資股的股東視為不同類別股東。如公司的股本包括無投票權的股份，則該等股份的名稱須加上「無投票權」字樣。

下列情形應當視為變更或者廢除某類別股東的權利：

（一）增加或者減少該類別股份的數目，或者增加或減少與該類別股份享有同等或者更多的表決權、分配權、其他特權的類別股份的數目；

（二）將該類別股份的全部或者部分換作其他類別，或者將另一類別的股份的全部或者部分換作該類別股份或者授予該等轉換權；

（三）取消或者減少該類別股份所具有的、取得已產生的股利或者累積股利的權利；

（四）減少或者取消該類別股份所具有的優先取得股利或者在公司清算中優先取得財產分配的權利；

（五）增加、取消或者減少該類別股份所具有的轉換股份權、選擇權、表決權、轉讓權、優先配售權、取得公司證券的權利；

（六）取消或者減少該類別股份所具有的，以特定貨幣收取公司應付款項的權利；

（七）設立與該類別股份享有同等或者更多表決權、分配權或者其他特權的新類別；

（八）對該類別股份的轉讓或所有權加以限制或者增加該等限制；

（九）發行該類別或者另一類別的股份認購權或者轉換股份的權利；

（十）增加其他類別股份的權利和特權；

（十一）公司改組方案會構成不同類別股東在改組中不按比例地承擔責任；

（十二）修改或者廢除本節所規定的條款。

（十三）影響的類別股東，無論原來在股東大會上是否有表決權，在涉及第一百一十條（二）至（八）、（十一）至（十二）項的事項時，在類別股東會上具有表決權，但有利害關係的股東在類別股東會上沒有表決權。

前款所述「有利害關係的股東」的含義如下：

（一）在公司按公司章程的規定向全體股東按照相同比例發出購回要約或者在證券交易所通過公開交易方式購回自己股份的情況下，「有利害關係的股東」是指公司章程第十五章所定義的控股股東；

（二）在公司按照公司章程的規定在證券交易所外以協議方式購回自己股份的情況下，「有利害關係的股東」是指與該協議有關的股東；

（三）在公司改組方案中，「有利害關係的股東」是指以低於本類別其他股東的比例承擔責任的股東或者與該類別中的其他股東擁有不同利益的股東。

類別股東會的決議，應當經由出席類別股東會議的有表決權的三分之二以上的股權表決通過，方可作出。

公司召開類別股東會議，發出書面通知的期限應當與該次類別股東會議一併召開的非類別股東大會的書面通知期限相同，並適用公司章程第七十七條的規定。

9. 董事及董事會

(1) 董事

董事由股東大會選舉或更換，每屆任期三年。董事任期屆滿，可連選連任，但獨立非執行董事任期超過9年的，應按公司股票上市地上市規則的規定履行相應的審議程序後續任。

股東大會在遵守有關法規的前提下，可以以普通決議的方式將任何任期未屆滿的董事罷免。對董事的罷免不影響該董事依據任何合同提出索償要求的權利。

(2) 董事會

公司設董事會，對股東大會負責。董事會由七名至九名董事組成，獨立非執行董事不應少於三人並應佔董事會總人數的三分之一以上。

董事會行使下列職權：

（一）召集股東大會，並向股東大會報告工作；

（二）執行股東大會的決議；

（三）決定公司的經營計劃和投資方案；

（四）制訂公司的年度財務預算方案、決算方案；

（五）制訂公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；

（六）制訂公司增加或者減少註冊資本以及發行公司債券或其他證券及上市的方案；

（七）擬訂公司合併、分立、解散或變更公司形式的方案；

（八）擬訂公司重大收購、收購本公司股票的方案；

（九）決定內部機構的設置；

（十）制訂公司的基本管理制度；

(十一) 聘任或者解聘公司總經理、董事會秘書；根據總經理的提名，聘任或者解聘公司副總經理等高級管理人員，並決定其報酬事項和獎懲事項；制定公司的基本管理制度；

(十二) 制訂公司章程的修改方案；

(十三) 向股東大會提請聘請或更換為公司審計的會計師事務所；

(十四) 聽取公司總經理的工作匯報並檢查總經理的工作；

(十五) 根據法律、法規，公司股票上市地上市規則及公司內部規章制度，管理公司信息披露事項；

(十六) 在股東大會授權範圍內，決定公司對外投資、收購出售資產、資產抵押、對外擔保事項、委託理財、關連交易等事項；除《公司法》和公司章程規定由股東大會決議的事項外，決定公司的其他重大事務；

(十七) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司上市地上市規則或公司章程授予的其他職權。

董事會作出決議事項，除第(六)、(七)、(十二)項必須由全體董事的三分之二以上表決同意外，其餘應由全體董事的過半數表決同意。董事會決議的表決，實行一人一票。當反對票和贊成票相等時，董事長有權多投一票。

董事會會議應由過半數的董事出席方可舉行。

董事與董事會會議決議事項所涉及的企業有關連關係的，不得對該項決議行使表決權，也不得代理其他董事行使表決權。該董事會會議由過半數的無關連關係董事出席即可舉行，董事會會議所作決議須經無關連關係董事過半數通過(涉及第(六)、(七)、(十二)項的，應由無關連關係董事的三分之二以上通過)。出席董事會的無關連董事人數不足三人的，應將該事項提交股東大會審議。

10. 董事會秘書

公司設董事會秘書一名。董事會秘書是公司高級管理人員。

董事會秘書應當是具有必備的專業知識和經驗的自然人，由董事長提名，董事會聘任或解聘。

公司執行董事或者其他高級管理人員可以兼任公司董事會秘書。公司聘請的會計師事務所的會計師不得兼任公司董事會秘書。

11. 監事會

公司設監事會。監事會由三名監事組成，其中職工代表監事的比例不低於三分之一。股東代表監事由股東大會選舉和罷免，職工代表監事由公司職工代表大會、職工大會或其他形式民主選舉產生。

監事會設監事會主席一名，其任免應當經三分之二(含三分之二)以上監事會成員表決通過。

監事會行使下列職權：

(一) 檢查公司財務；

(二) 對董事、高級管理人員執行公司職務的行為進行監督，對違反法律、行政法規、公司章程或者股東大會決議的董事、高級管理人員提出罷免的建議；

(三) 當董事、高級管理人員的行為損害公司的利益時，要求董事、高級管理人員予以糾正，必要時向股東大會或國家有關主管機關報告；

(四) 提議召開臨時股東大會，在董事會不履行《公司法》規定的召集和主持股東大會職責時召集和主持股東大會；

(五) 提議召開董事會臨時會議；

（六）向股東大會提出提案；

（七）依照《公司法》的規定，對董事、高級管理人員提起訴訟；

（八）發現公司經營情況異常，可以進行調查；必要時，可以聘請會計師事務所、律師事務所等專業機構協助其工作，費用由公司承擔；

（九）法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司上市地上市規則和公司章程授予的其他職權。

監事會每六個月至少召開一次會議。

12. 總經理及其他高級管理人員

公司設總經理一名，設常務副總經理一名，副總經理若干名，總經理助理若干名，財務負責人一名，人選由總經理提名。執行董事可以兼任總經理、副總經理或其他高級管理人員。總經理、副總經理、其他高級管理人員由董事會聘任或解聘。

高級管理人員包括公司總經理、常務副總經理、副總經理、總經理助理、財務負責人、董事會秘書以及其他由董事會明確聘任為公司高級管理人員的其他人員。

總經理對董事會負責，行使下列職權：

（一）主持公司的經營管理工作，組織實施董事會決議，並向董事會報告工作；

（二）組織實施公司年度經營計劃和投資方案；

（三）擬訂公司內部管理機構設置方案；

（四）擬訂公司的基本管理制度；

（五）制定公司的具體規章；

（六）提請董事會聘任或者解聘除應由董事長提名以外的其他高級管理人員；

（七）聘任或者解聘除應由董事會聘任或解聘以外的負責管理人員；

（八）提議召開董事會臨時會議；

（九）在董事會授權的範圍內，決定公司的其他事項；

（十）決定必須由董事會、股東大會決策以外的投資、收購或出售、融資等項目；

（十一）公司章程或董事會授予的其他職權。

13. 借貸權利

公司章程並無載有有關董事可行使借貸的權利或賦予該權利的方式的任何具體條文，僅董事會有權為公司制訂發行債券及公司股份上市的方案，而有關債券發行須經股東於股東大會上以特別決議批准。

14. 財務會計制度

公司依照法律、行政法規和國家有關部門的規定，制定公司的財務會計制度。

公司應當在每一會計年度終了時製作財務報告，並依法經會計師事務所審計。財務會計報告應當根據依照法律、法規和國家有關部門的規定製作。

公司每一會計年度公佈兩次財務報告，即在一會計年度的前六個月結束後的二個月公佈中期財務報告，會計年度結束後的四個月內公佈年度財務報告。

公司的財務報告應當在召開股東年會的二十日以前置備於本公司，供股東查閱。公司的每個股東都有權得到本章中所提及的財務報告。

除公司章程另有規定外，公司至少應當在股東年會召開前二十一日將前述報告或董事會報告連同資產負債表、利潤表或收支結算表，或財務摘要報告交付或以郵遞方式送交每名股東的登記地址。在符合法律、行政法規、部門規章及公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定的前提下，公司可採取公告(包括通過公司網站發佈)的方式進行。

公司的財務報表除應當按中國會計準則及法規編製外，還應當按國際或者境外上市地會計準則編製。如按兩種會計準則編製的財務報表有重要出入，應當在財務報表附註中加以註明。公司在分配有關會計年度的稅後利潤時，以前述兩種財務報表中稅後利潤數較少者為準。

15. 利潤分配

公司每一年度的利潤分配方案由股東大會會議審議和批准。公司的稅後利潤按下列比例及順序分配：

(一) 彌補虧損；

(二) 提取法定公積金(按當年稅後利潤的百分之十提取)；

(三) 經股東大會決議，可以提取任意公積金；

(四) 支付股東股利。

公司法定公積金累計達到公司註冊資本百分之五十以上的，可以不再提取。提取法定公積金、風險準備金後，是否提取任意公積金及提取比例由股東大會決定。

公司法定公積金不足以彌補以前年度虧損的，在提取法定公積金之前，應當先用當年利潤彌補虧損。

公司持有的本公司股份不參與分配利潤。

公司可以採取現金或者股份方式分配股利。以股份方式分配股利時，由股東大會作出決議，並報證券監管機構等有關主管機關批准。

在遵守中國有關法律、法規及香港聯交所的規定的前提下，對於無人認領的股利，公司可行使沒收權力，但該權力僅可在宣派股利後所適用的相應時效期屆滿後才能行使。

16. 解散和清算

公司因下列原因解散：

（一）公司章程規定的營業期限屆滿或者公司章程規定的其他解散事由出現；

（二）股東大會特別決議解散；

（三）因公司合併或者分立需要解散；

（四）依法被吊銷營業執照、責令關閉或者被撤銷；

（五）公司因不能清償到期債務被依法宣告破產；

（六）公司違反法律、行政法規被依法責令關閉；

（七）公司經營管理發生嚴重困難，繼續存續會使股東利益受到重大損失，通過其他途徑不能解決的，持有公司全部股東表決權百分之十以上的股東，可以請求人民法院解散公司。

公司有第（一）項情形的，可以通過修改公司章程而存續，修改公司章程時，須經出席股東大會的股東所持表決權的三分之二以上通過。

公司有第（二）、（四）、（七）項規定而解散的，應當在解散事由出現之日起十五日內成立清算組，開始清算。清算組由董事或者股東大會確定的人員組成。逾期不成立清算組進行清算的，債權人可以申請人民法院指定有關人員組成清算組進行清算。

如董事會決定公司進行清算（因公司宣告破產而清算的除外），應當在為此召集的股東大會的通知中，聲明董事會對公司的狀況已經做了全面的調查，並認為公司可以在清算開始後十二個月內全部清償公司債務。

股東大會進行清算的決議通過之後，公司董事會的職權立即終止。

清算組應當遵循股東大會的指示，每年至少向股東大會報告一次清算組的收入和支出，公司的業務和清算的進展，並在清算結束時向股東大會作最後報告。

清算組應當自成立之日起十日內通知債權人，並於六十日內在報紙上公告。債權人應當自接到通知書之日起三十日內，未接到通知書的自公告之日起四十五日內，向清算組申報其債權。

清算組在清理公司財產、編製資產負債表和財產清單後，應當制定清算方案，並報股東大會或者人民法院確認。

清算期間，公司存續，但不能開展與清算無關的經營活動。

清算組在清理公司財產、編製資產負債表和財產清單後，發現公司財產不足清償債務的，應當依法向人民法院申請宣告破產。

公司經人民法院裁定宣告破產後，清算組應當將清算事務移交給人民法院。

公司清算結束後，清算組應當製作清算報告以及清算期內收支報表和財務賬冊，經中國註冊會計師驗證後，報股東大會或有關主管機關確認。清算組應當自股東大會或者有關主管機關確認之日起三十日內，將前述文件報送公司登記機關，申請註銷公司登記，公告公司終止。

17. 修改公司章程

公司根據法律、行政法規及公司章程的規定，可以修改公司章程。

其他規定要求股東大會通過的公司章程修改事項應經主管機關審批的，從其規定；涉及公司登記事項的，應當依法辦理變更登記。

A. 有關本集團的進一步資料

1. 本公司的成立

本公司於2006年3月24日根據公司法在中國成立為股份有限公司。本公司已在香港設立營業地點，地址為香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓，並於2021年[●]根據公司條例第16部在香港註冊為非香港公司。黃偉超先生已獲委任為我們在香港代表本公司接收法律程序文件及通知的授權代表。

由於我們在中國成立，我們的公司架構及組織章程細則須受相關中國法律法規規限。我們組織章程細則的相關條文概要載於本文件附錄六。中國法律法規的若干相關方面概要載於本文件附錄五。

2. 本公司的股本變動

於成立日期，我們的註冊資本為人民幣500,000元，分為500,000股每股面值人民幣1.00元的股份。

於2008年7月3日，我們的註冊資本由人民幣500,000元增至人民幣3,000,000元。

於2010年9月21日，我們的註冊資本由人民幣3,000,000元增至人民幣5,000,000元。

於2020年10月12日，我們的註冊資本由人民幣5,000,000元增至人民幣100,000,000元。

假設[**編纂**]未獲行使，於[**編纂**]完成後，我們的股本將增至人民幣[**編纂**]元，包括[**編纂**]股內資股及[**編纂**]股H股，已悉數繳足或入賬列為繳足，分別佔我們股本約[**編纂**]%及[**編纂**]%。除以上所述外，我們的股本自成立以來並無任何其他變動。

3. 回購股份的限制

有關本公司回購股份的限制的詳情，請參閱本文件附錄六「組織章程概要」。

4. 股東於2021年5月31日舉行的本公司股東特別大會上通過的決議案

於2021年5月31日舉行的本公司股東特別大會上，股東通過以下決議案（其中包括）：

(a) 本公司發行每股面值人民幣1.00元的H股，有關H股將於聯交所[**編纂**]；

(b) 待[**編纂**]完成後，批准及採納組織章程細則（其僅會於[**編纂**]生效），並授權董事會根據聯交所及中國有關監管機構的任何意見修訂組織章程細則；及

(c) 授權董事會處理與（其中包括）執行發行H股及[**編纂**]有關的一切相關事宜。

5. 公司重組

我們已進行重組，有關詳情請參閱「歷史、重組及公司架構」。經我們的中國法律顧問確認，截至最後可行日期，有關重組所需的所有必要批准、備案及登記已自中國相關監管機構獲得及完成。

6. 我們附屬公司的詳情

以下所載為截至最後可行日期我們附屬公司的若干資料：

編號	附屬公司名稱	股東身份	佔股權百分比
1.....	藍岸園林	本公司	100%
2.....	魯商設計	本公司	100%
3.....	魯商唐安	本公司	41%
		濟南尚信(1)	10%
		唐安恒業(2)	49%

附註：

(1) 濟南尚信為本公司的僱員持股平台及獨立第三方，惟其於魯商唐安的權益除外；

(2) 唐安恒業為獨立第三方，惟其於魯商唐安的權益除外。

7. 附屬公司的註冊資本變動

本公司附屬公司於會計師報告有所提述。除會計師報告及「歷史、重組及公司架構」一節所述的附屬公司外，本公司概無其他附屬公司。

緊接本文件日期前兩年內，我們任何附屬公司的股本概無任何變動。

B. 有關我們業務的進一步資料

1. 重大合約概要

緊接本文件日期前兩年內，我們已訂立以下屬或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

(a) 山東省魯商置業有限公司、魯商健康產業發展股份有限公司及本公司訂立的日期為2020年8月20日的股權轉讓協議，據此，山東省魯商置業有限公司同意將其於本公司的100%股權轉讓予魯商健康產業發展股份有限公司，代價為人民幣28,883,100元；

(b) 魯商健康產業發展股份有限公司、山東魯商創新發展有限公司及本公司訂立的日期為2021年1月18日的股權轉讓協議，據此，魯商健康產業發展股份有限公司同意將其於本公司的4.9%股權轉讓予山東魯商創新發展有限公司，代價為人民幣9,116,500元；

(c) 魯商健康產業發展股份有限公司、山東魯商創新發展有限公司（「**創辦人**」）及本公司訂立的日期為2021年2月10日的發起人協議，據此，創辦人已就注資、創辦人的權利及責任以及有關成立控股公司的其他相關事宜達成協議。

(d) 不競爭契約；

(e) 彌償保證契約；及

(f) [編纂]。

2. 本集團的知識產權

(a) 商標

截至最後可行日期，本集團[獲許可]使用下列董事認為對我們業務屬重大的商標：

商標	註冊編號	類別	註冊所有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
魯商	13077196	35	魯商集團	中國	2015年1月14日	2025年1月13日
魯商	13079397	36	魯商集團	中國	2016年3月28日	2026年3月27日
魯商	13079784	37	魯商集團	中國	2015年2月14日	2025年2月13日
魯商	13079972	39	魯商集團	中國	2015年4月7日	2025年4月6日
魯商	13080050	40	魯商集團	中國	2015年2月21日	2025年2月20日
魯商	13080142	41	魯商集團	中國	2015年4月7日	2025年4月6日
魯商	13080214	42	魯商集團	中國	2015年3月28日	2025年3月27日
魯商	13080376	43	魯商集團	中國	2014年12月21日	2024年12月20日
魯商	13080425	44	魯商集團	中國	2014年12月21日	2024年12月20日

(b) 域名

截至最後可行日期，本集團為以下我們董事認為對我們業務屬重要的域名在中國的註冊所有人：

域名	註冊所有人名稱	註冊日期	屆滿日期
lushangfuwu.com....	本公司	2021年5月20日	2031年5月20日
lushangfuwu.cn	本公司	2021年5月20日	2031年5月20日

C. 有關董事、監事及主要股東的進一步資料

1. 權益披露

(a) 董事、監事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團註冊資本中的權益及淡倉

緊隨[**編纂**]完成後，且假設[**編纂**]未獲行使，概無董事、監事或本公司最高行政人員於本公司的股份、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及第8分部須在股份上市後知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文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條須在股份上市後登記於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）須在股份[**編纂**]後知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

緊隨[**編纂**]完成後，且假設[**編纂**]未獲行使，董事、監事或本公司最高行政人員於本公司相聯法團（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的根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須在H股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有關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H股上市後隨即登記於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須在H股[**編纂**]後隨即知會本公司的權益或淡倉將如下：

於本公司相聯法團的權益

姓名	相聯法團名稱	權益性質	擁有權益的股份數目	持股概約百分比
王忠武先生	魯商發展	實益擁有人	300,000[(1)]	0.03%
李璐女士	魯商發展	實益擁有人	300,000[(2)]	0.03%

姓名	相聯法團名稱	權益性質	擁有權益的股份數目	持股概約百分比
王洪濤先生	魯商發展	實益擁有人	130,000(3)	0.01%
張向乾先生	魯商發展	實益擁有人	110,000(4)	0.01%

附註：

(1) 於最後可行日期，王先生(i)於100,000股魯商發展股份；及(ii)因根據魯商發展的一項購股權計劃向其授出的購股權而於200,000股魯商發展相關股份中擁有權益。

(2) 於最後可行日期，李女士(i)於100,000股魯商發展股份；及(ii)因根據魯商發展的一項購股權計劃向其授出的購股權而於200,000股魯商發展相關股份中擁有權益。

(3) 於最後可行日期，王先生(i)於36,666股魯商發展股份；及(ii)因根據魯商發展的一項購股權計劃向其授出的購股權而於93,334股魯商發展相關股份中擁有權益。

(4) 於最後可行日期，張先生(i)於36,666股魯商發展股份；及(ii)因根據魯商發展的一項購股權計劃向其授出的購股權而於73,334股魯商發展相關股份中擁有權益。

(b) 主要股東

除本文件「主要股東」一節所披露者外，董事概不知悉任何人士（我們的董事或本公司最高行政人員除外）將於緊隨[**編纂**]完成後（假設[**編纂**]未獲行使）於我們的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向我們及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接於本集團附帶表決權的已發行股份中擁有10%或以上權益。

2. 有關董事及監事的進一步資料

(a) 有關董事及監事服務合約及委任函的詳情

各董事及監事均已與本公司[簽訂]服務合約或委任函。該等服務合約及委任函的主要詳情包括(a)服務期限；(b)可根據彼等各自的條款終止；及(c)爭議解決條文。服務合約及委任函可不時根據我們的組織章程細則及適用法律、規則及法規予以重續。

除上述所披露者外，概無董事或監事已或擬與本集團任何成員公司簽訂服務合約（於一年內屆滿或可由相關僱主於一年內免付賠償（法定賠償除外）終止的合約除外）。

(b) 其他

(i) 概無董事、監事或本集團任何成員公司的任何前任董事於截至2020年12月31日止三個年度各年及截至2021年3月31日止三個月內獲支付任何金額的款項，作為加盟本公司或加盟本公司後的獎勵；或(ii)作為辭去本集團任何成員公司董事職位或與本集團任何成員公司管理事宜相關的任何其他職位的賠償。

(ii) 於截至2020年12月31日止三個年度各年及截至2021年3月31日止三個月，概無董事或監事放棄或同意放棄任何薪酬或實物福利的安排。

(iii) 概無董事或監事於本公司的創辦中或本公司擬收購的物業中曾擁有或擁有權益，以及彼等各自概無獲任何人士支付或同意支付任何款項（以現金或股份或其他方式），藉以誘使其出任或使其合資格擔任董事或監事，或作為其就本公司的創辦或組建而提供的服務的回報。

3. 已收取代理費或佣金

除本節所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，概無董事、監事或名列本附錄「－D.其他資料－7.專家資格及同意書」項下的任何人士就發行或出售本集團任何成員公司的任何股本而收取任何佣金、折扣、代理費、經紀佣金或接受其他特別條款。

4. 董事及監事薪酬

截至2020年12月31日止三個年度各年及截至2021年3月31日止三個月，我們授予董事及監事的袍金、基本工資、津貼、酌情花紅、退休福利供款及以股份為基礎的付款的總額分別約為人民幣0.4百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣0.2百萬元。

根據現有安排，我們的董事及監事於截至2021年12月31日止年度根據於本文件日期生效的安排有權向本公司收取薪酬(包括袍金、基本薪資、津貼、酌情花紅、退休福利供款及以股份為基礎的付款)，合計約為人民幣1.4百萬元。

5. 免責聲明

(a) 概無董事或監事或本附錄「－D.其他資料 －7.專家資格及同意書」所列各方於本公司的創辦中，或於本集團任何成員公司在緊接本文件日期前兩年內所收購或處置或租用或擬收購或處置或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益；

(b) 除本節所披露者外，概無董事或監事為預期於股份(該等股份根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文在H股於聯交所[**編纂**]後隨即須向本公司及聯交所披露)中擁有權益的公司的董事或僱員；

(c) 概無董事或監事或本附錄「－D.其他資料 －7.專家資格及同意書」所列各方於任何在本文件日期存續且對本集團業務整體而言屬重大的合約或安排中擁有任何重大權益；

(d) 除[**編纂**]外，概無任何本附錄「－D.其他資料 －7.專家資格及同意書」所列各方：

(i) 於我們的任何股份中或我們的任何附屬公司的任何股份中擁有合法或實益權益；或

(ii) 擁有任何可認購或提名人士認購本集團任何成員公司證券的權利或購股權(不論是否可依法行使)；

(e) 除文件所披露者外，概無董事、彼等各自的聯繫人或本公司股東(於本公司5%以上的股本中擁有權益)於我們的任何五大供應商或五大客戶中擁有任何權益；及

(f) 概無董事於任何根據上市規則第8.10條須披露的與我們的業務競爭或可能競爭(直接或間接)的業務(本集團業務除外)中擁有任何權益。

D. 其他資料

1. 遺產稅

根據中國法律，本公司及我們任何附屬公司不大可能就遺產稅承擔重大責任。

2. 稅項及其他彌償

我們的控股股東已與並且以本公司各股東為受益人[訂立]彌償保證契約（即上文「－B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」第(I)段中所提述的合約），以按共同及個別基準就以下各項提供彌償（其中包括）：(i)於[**編纂**]前後所賺取、累計或收取的收入、利潤或收益產生的稅項；及(ii)本集團任何成員公司因或就未足額繳納社會保險和住房公積金而招致的任何申索、處罰或債務（倘尚未於本集團經審核綜合財務報表中就該等申索、處罰或債務作出撥備）。

3. 訴訟

我們概不知悉我們涉及現存或未了結的任何重大法律程序、申索或爭議，及據董事所知，我們並無尚未了結或面臨任何重大訴訟、仲裁或申索，致使我們的業務、財務狀況或經營業績可能受到重大不利影響。

4. 獨家保薦人

獨家保薦人已向聯交所申請批准根據[**編纂**]將予發行的H股（包括因[**編纂**]獲行使而可能發行的額外H股）的[**編纂**]及買賣。

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人之獨立性標準。

獨家保薦人作為[**編纂**]的獨家保薦人行事，將合共獲得人民幣5百萬元的費用。

5. 開辦費用

本公司並未產生任何開辦費用。

6. 發起人

本公司的發起人為魯商創新及魯商發展。

除「歷史、重組及公司架構」一節所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，並無亦不擬就[**編纂**]及本文件所述的相關交易向任何發起人支付、配發或給予任何現金、證券或其他福利。

7. 專家資格及同意書

以下為於本文件內提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
農銀國際融資有限公司	可從事證券及期貨條例所界定的第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
畢馬威會計師事務所	執業會計師 於財務匯報局條例下的註冊公眾利益實體
北京市通商律師事務所	本公司的中國法律顧問
中指研究院	行業顧問
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師

上文指名的各專家均已就本文件的刊發分別發出書面同意書，同意以本文件所載的形式及內容轉載其報告及／或函件及／或意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

8. 專家於本公司的權益

本附錄「－D.其他資料－7.專家資格及同意書」指名的人士概無於任何股份或本集團任何成員公司的股份中擁有任何實益權益或其他權益，亦不具備認購或提名他人認購本集團內任何成員公司任何股份或證券的任何權利或購股權（不論能否合法強制執行）。

9. H股持有人的稅務

H股的出售、購買及轉讓須繳納香港印花稅。對各個賣方和買方徵收的現行稅率為每1,000港元代價（或部份）須繳1.00港元或所出售或轉讓的H股的公平值（以較高者為準）。

10. 約束力

倘根據本文件提出申請，本文件即具效力，全部有關人士均受公司（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) 於緊接本文件日期前兩年內：

(i) 本公司或其任何附屬公司並無發行或同意發行或擬繳足或部份繳付任何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本或借貸資本並無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；

(iii) 並無就發行或出售本公司或其任何附屬公司任何股份或借貸資本而給予或同意給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款；及

(iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而支付或應付佣金。

(b) 董事確認：

(i) 自2021年3月31日（即本集團最新經審核綜合財務資料的編製日期）以來，本集團的財務或貿易狀況或前景概無發生重大不利變動；及

(ii) 於本文件日期前12個月內，本集團業務並無出現任何中斷而可能或已經對本集團的財務狀況構成重大影響；

(c) 本公司或我們的任何附屬公司概無任何創辦人、管理層或遞延股份或任何債權證；

(d) 本公司已作出一切必要安排，使H股獲准納入中央結算系統，以進行結算及交收；

(e) 本集團旗下公司並無於任何證券交易所上市，亦無於任何交易系統買賣；

(f) 本公司並無未贖回的可換股債務證券或債權證；

(g) 概無訂立有關豁免或同意豁免日後股息的安排；

(h) 本公司概無股權或債務證券（如有）在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或擬尋求在任何其他證券交易所上市或買賣；

(i) 本集團旗下的附屬公司並無中外合營企業或作為或以合作經營或契約式合營企業經營業務；及

(j) 我們目前無意申請為中外合資股份有限公司及預期不會受《中華人民共和國外商投資法》所規限。

12. 雙語文件

本文件的英文及中文版本依據香港法例第32L章公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告第4條訂明的豁免分開刊發。倘本文件的英文版本與中文版本存在任何差異，概以英文版本為準。

A. 送呈公司註冊處處長文件

隨同本文件副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

(a) **[編纂]**副本；

(b) 本文件附錄七「法定及一般資料－D.其他資料－7.專家資格及同意書」所述同意書；及

(c) 本文件附錄七「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」所述各重大合約副本。

B. 備查文件

由本文件日期起計14日（包括該日）內的正常辦公時間內（上午九時三十分至下午五時三十分），下列文件副本可在盛德律師事務所的辦事處（地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓）查閱：

(a) 公司章程；

(b) 畢馬威會計師事務所編製的會計師報告，全文載於本文件附錄一；

(c) 畢馬威會計師事務所就未經審核備考財務資料編製的報告，全文載於本文件附錄二；

(d) 戴德梁行有限公司編製的有關本集團物業權益的函件、物業價值概要及估值報告，全文載於本文件附錄三；

(e) 本集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年3月31日止三個月的經審核綜合財務資料；

(f) 本文件附錄七「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」所述重大合約；

(g) 本文件附錄七「法定及一般資料－C.有關董事、監事及主要股東的進一步資料－2.有關董事及監事的進一步資料－(a)有關董事及監事服務合約及委任函的詳情」所述服務合約；

(h) 我們的中國法律顧問通商律師事務所就本集團於中國的業務營運及物業權益發表的法律意見；

(i) 本文件附錄七「法定及一般資料－D.其他資料－7.專家資格及同意書」所述同意書；

(j) 中國公司法、中國證券法、必備條款及特別規定及其非官方英文譯本；及

(k) 中指研究院發佈的行業報告。