

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聲明，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。

Xi'an Kingfar Property Services Co., Ltd. 西安經發物業股份有限公司

(「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，僅用作提供資訊予香港公眾人士。

本申請版本為草擬本，其內所載資訊並不完整，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、其獨家保薦人、保薦人兼整體協調人、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、其獨家保薦人、保薦人兼整體協調人、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) 本公司或其任何聯屬公司、其獨家保薦人、保薦人兼整體協調人、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訊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於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。

Xi'an Kingfar Property Services Co., Ltd. 西安經發物業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

[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）
- 最高[編纂]： 每股H股[編纂]港元，另加**1.0%**經紀佣金、**0.0027%**證監會交易徵費、**0.00565%**聯交所交易費及**0.00015%**會財局交易徵費（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，[編纂]



[編纂]、[編纂]及[編纂]

[編纂]

香港交易及結算有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本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「附錄六—送呈公司註冊處處長及展示文件—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]及[編纂]（為其本身及代表[編纂]）與本公司於[編纂]協商釐定。[編纂]預期為[編纂]或之前。[編纂]將不超過每股[編纂][編纂]港元，而現時預期不低於每股[編纂][編纂]港元。倘[編纂]及[編纂]（為其本身及代表[編纂]）與本公司基於任何理由未能於[編纂]中午十二時正之前就最終[編纂]達成協議，[編纂]將不會進行，並將告失效。

H股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提呈發售、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。H股將根據S規例僅於美國境外以離岸交易方式[編纂]及[編纂]。

[編纂]申請人於申請時須支付最高[編纂]每股[編纂][編纂]港元，連同1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00565%聯交所交易費及0.00015%會財局交易徵費，惟倘最終釐定的[編纂]低於每股[編纂][編纂]港元，則多繳款項可予退還。

[編纂]及[編纂]（為其本身及代表[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.xaifwv.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]範圍的通知，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]」的架構及「如何申請[編纂]」。倘於遞交[編纂]申請截止日期前已遞交[編纂]的認購申請，則倘[編纂]數目及／或指示性[編纂]範圍如上文所述下調，有關申請可於其後撤回。

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，包括本文件「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]及[編纂]（為其本身及代表[編纂]）有權終止[編纂]根據[編纂]認購及促使申請人認購[編纂]的責任。有關理由載於本文件「[編纂]—[編纂]安排及開支—[編纂]—終止理由」一節。務請閣下參閱該節內容獲取其他詳情。

[編纂]

[編纂]

重要提示

[編纂]

重要提示

[編纂]

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

目 錄

致投資者的重要通知

本文件由西安經發物業股份有限公司僅為[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[編纂]。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[編纂]或招攬認購或購買任何證券的[編纂]。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資料或聲明視為已獲我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[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	15
詞彙表	28
前瞻性陳述	30
風險因素	32
豁免嚴格遵守上市規則規定	65

目 錄

有關本文件及[編纂]的資料	68
董事、監事及參與[編纂]的各方	73
公司資料.....	77
行業概覽.....	79
監管概覽.....	92
歷史、重組及公司架構	115
業務	127
與控股股東的關係	195
關連交易.....	206
董事、監事及高級管理層.....	214
主要股東.....	238
股本	240
財務資料.....	243
未來計劃及所得款項用途.....	300
[編纂].....	304
[編纂]的架構	317
如何申請[編纂]	328
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 — 組織章程細則概要.....	IV-1

目 錄

附錄五 — 法定及一般資料..... V-1

附錄六 — 送呈公司註冊處處長及展示文件..... VI-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

我們為一家紮根於陝西省且業務佈局中國西北部的領先綜合城市服務及物業管理服務提供商。我們一直秉持「向上，向善，向美」的企業價值，並致力實行我們的品牌口號「全心對待您的託付」，經過20多年發展，我們在陝西省的城市服務及物業管理行業建立了重要的市場地位並成為知名品牌。於2023年，我們獲中指院評為2023中國物業服務百強企業之一（按綜合實力計）、以及2023中國特色物業服務領先企業－政府物業服務之一。於2022年，我們獲克而瑞及中物研協評為2022陝西省物業服務企業綜合實力50強中的第一名；獲克而瑞及中物研協評為中國國有物業服務企業50強之一（按綜合實力計）。我們亦獲克而瑞及易居評為商業物業管理服務商20強之一（按服務質量及市場信譽計）。憑藉我們在陝西省的市場地位，我們還將足跡擴展到中國西北地區。截至最後實際可行日期，我們的業務覆蓋西安、銅川、韓城及石河子。

我們為公共設施和基礎設施提供城市服務，並向住宅社區及商業物業提供物業管理服務。我們主要向政府機構和公共機關提供城市服務，以改善當地環境和當地居民的生活體驗。我們的城市服務主要包括(i)公共物業管理服務；(ii)城市環衛服務；及(iii)城市增值服務。截至2023年6月30日，我們已訂約為政府大樓、教育機構及醫院提供公共物業管理服務，並已訂約向城市道路、立交橋及地下通道提供城市環衛服務。此外，我們向在管住宅社區及商業物業（如寫字樓及產業園）提供基礎物業管理服務及增值服務。

我們與經發控股集團的長期戰略合作關係以及為經發控股集團提供服務的良好往績，使我們熟悉經發控股集團的標準和要求，這使我們能夠降低溝通成本，建立互信，不斷提供符合經發控股集團要求的優質服務，而我們相信這會為經發控股集團開發的物業增值，並鞏固我們現有的市場地位，提高我們在中國和西安物業管理行業的競爭力。考慮到我們與經發控股集團的長期合作以及物色和聘用具有可比經驗和能夠提供具有可比標準及範圍的服務的新服務供應商所需的時間和精力，我們的董事認為，我們與經發集團的互利互補關係將使我們未來繼續獲得經發控股集團的聘用，而經發控股集團選擇和聘用新的服務供應商來替代我們將相對困難。

概 要

截至2023年6月30日，我們已訂約向中國138個項目提供公共物業管理服務、基本住宅物業管理服務及基本商業物業管理服務，總合約建築面積為14.9百萬平方米，其中總建築面積13.4百萬平方米由我們管理。於往績記錄期間，我們為陝西多個不同級別政府機構及公共機關提供公共物業管理服務。截至2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，我們為城市道路、立交橋及地下通道（總面積分別為10.8百萬平方米、10.7百萬平方米、11.1百萬平方米及11.3百萬平方米）提供清潔和保養服務。

於往績記錄期間，我們的業務規模及財務表現均實現穩定增長。我們的在管建築面積由截至2020年12月31日的8.8百萬平方米增至截至2021年12月31日的10.8百萬平方米，並進一步增至截至2022年12月31日的13.2百萬平方米，2020年至2022年複合年增長率為22.6%。截至2023年6月30日，我們的在管建築面積進一步增至13.4百萬平方米。我們的收益由2020年的人民幣477.0百萬元增加24.4%至2021年的人民幣593.7百萬元，並進一步增加19.1%至2022年的人民幣706.8百萬元。我們的收益由截至2022年6月30日止六個月的人民幣330.8百萬元增加18.1%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣390.8百萬元。我們的淨利潤由2020年的人民幣26.6百萬元增加17.0%至2021年的人民幣31.2百萬元，並進一步增加20.2%至2022年的人民幣37.4百萬元。我們的淨利潤由截至2022年6月30日止六個月的人民幣15.8百萬元增加59.9%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣25.2百萬元。

我們的業務模式

於往績記錄期間，我們的收益主要來自以下三條業務線。

城市服務

我們主要向政府機構和公共機關提供城市服務，以改善當地環境和當地居民的生活體驗。我們的城市服務主要包括(i)公共物業管理服務，我們為政府大樓、教育機構及醫院等公共物業提供清潔、秩序維護以及公共區域設施維修及保養服務；(ii)城市環衛服務，我們(a)為公共設施和基礎設施提供清潔和保養服務；(b)通過我們運營的垃圾壓縮站提供城市垃圾收集服務；及(c)向企業、居民社區、政府機構及公共機關提供生活垃圾收集服務；及(iii)城市增值服務，包括政務輔助服務、餐飲服務及公共停車收費服務。

住宅物業管理服務

我們為物業開發商、業主及住戶提供廣泛的住宅物業管理服務，包括基礎物業管理服務及增值服務。

概 要

商業物業管理服務 我們為商業物業（包括寫字樓及產業園）的物業開發商、業主及租戶提供廣泛的商業物業管理服務，包括基礎物業管理服務及增值服務。

下表載列所示期間按業務線劃分的收益明細。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元) (未經審核)	2023年 (人民幣千元)
城市服務	274,899	342,064	410,002	192,179	231,303
住宅物業管理服務	134,000	159,081	176,419	84,204	90,439
商業物業管理服務	67,713	91,995	119,467	54,191	67,589
其他 ⁽¹⁾	425	520	928	260	1,425
總計	477,037	593,660	706,816	330,834	390,756

附註：

(1) 指租賃本集團擁有的投資物業及若干車輛產生的租金收入。

下表載列所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2020年		2021年		2022年		2022年		2023年	
	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元) (未經審核)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)
城市服務	39,100	14.2	37,516	11.0	40,894	10.0	17,972	9.4	24,662	10.7
住宅物業管理服務	9,469	7.1	26,511	16.7	29,652	16.8	14,696	17.5	15,992	17.7
商業物業管理服務	15,925	23.5	22,038	24.0	30,625	25.3	15,130	27.9	14,770	21.9
其他 ⁽¹⁾	20	4.7	161	31.0	186	20.0	84	32.3	290	20.4
總計	64,514	13.5	86,226	14.5	100,997	14.3	47,882	14.5	55,714	14.3

附註：

(1) 指租賃本集團擁有的投資物業及若干車輛產生的租金收入。

概 要

下表載列往績記錄期間我們合約建築面積和在管建築面積的變動。

	截至12月31日止年度						截至2023年	
	2020年		2021年		2022年		6月30日止六個月	
	合約 建築面積	在管 建築面積	合約 建築面積	在管 建築面積	合約 建築面積	在管 建築面積	合約建築 面積	在管建築 面積
	(千平方米)							
截至期初	8,751	8,136	9,790	8,804	11,767	10,849	14,880	13,240
新訂約 ⁽¹⁾	1,039	668	2,181	2,250	3,298	2,576	1,058	1,120
終止	-	-	(204)	(205)	(185)	(185)	(990)	(990)
截至期末	9,790	8,804	11,767	10,849	14,880	13,240	14,948	13,370

附註：

- (1) 主要包括(i)物業開發商開發的新項目的前期物業管理服務協議及(ii)取代相關項目原有物業管理服務提供商的物業管理服務協議。續訂的協議不被視為我們在該年度簽訂的新合約。新訂約的在管建築面積包括上年度新簽約的新交付建築面積。

下表載列截至2023年6月30日我們按項目地點劃分的在管項目及簽約項目數量、其各自的建築面積及已簽約但未交付的項目數量。

城市	在管	在管	簽約	合約	已簽約但
	項目數量	建築面積	項目數量	建築面積	未交付的 項目數量 ⁽¹⁾
		(千平方米)		(千平方米)	
陝西					
— 西安	115	12,449	117	14,010	2
— 銅川	1	118	1	118	-
— 韓城	12	428	12	445	-
新疆					
— 石河子	8	375	8	375	-
總計	136	13,370	138	14,948	2

附註：

- (1) 指根據我們的前期物業管理服務協議或物業管理服務協議，尚未準備好交付給我們管理的簽約物業，我們尚未開始收取物業管理費。

概 要

我們的競爭優勢

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，並使我們從競爭對手中脫穎而出：

- 領先的城市服務及物業管理服務提供商，紮根陝西省、業務佈局中國西北部兼具穩步增長的往績；
- 多元化服務及在管物業以及與政府機構及公共機關深度合作；
- 與經發控股集團長期穩定合作有助於業務的持續及可持續增長；
- 優質專業服務成為強大品牌的後盾；及
- 富有遠見的管理團隊及高效的人力資源制度支持我們的可持續發展。

我們的業務策略

為實現我們的使命並進一步鞏固我們的領導地位，我們擬實施以下業務戰略：

- 市場拓展和收併購雙輪驅動、提高市場份額、提升市場地位；
- 持續多樣化我們的城市服務；
- 持續開發技術以進一步提升客戶體驗及運營效率；及
- 持續吸引、培養及留住人才。

控股股東及持續關連交易

緊隨[編纂]後（不計及[編纂]行使），本公司將由(i)經發控股集團持有約[編纂]，其由西安經開區管委會全資擁有的經發控股持有約88.5%以及(ii)經發控股持有約[編纂]。因此，根據上市規則，經發控股集團及經發控股將成為我們的控股股東。

概 要

截至最後實際可行日期，我們概無控股股東及彼等各自的緊密聯繫人於對我們的業務構成直接或間接競爭或可能競爭的任何業務中擁有須根據上市規則第8.10條予以披露的權益。為確保日後不存在競爭，我們的各位控股股東已以本公司為受益人訂立不競爭契據。更多資料請參閱「與控股股東的關係－不競爭契據」。

我們已經訂立若干交易，而根據上市規則第十四A章，該等交易於[編纂]後將構成持續關連交易。更多資料請參閱「關連交易」。

與經發控股集團的關係

我們與母集團經發控股集團保持長期戰略合作關係，經發控股集團的多元化物業組合為我們提供了大量物業管理項目儲備。自2002年成立以來，我們一直為經發控股集團開發的物業提供物業管理服務和增值服務。於往績記錄期間，經發控股集團為我們的第二大客戶。據經發控股確認，截至2023年6月30日，我們管理經發控股集團開發的所有物業。根據經發控股集團日期為2023年4月21日的2022年審計報告，經發控股集團於2022年的綜合收益、毛利及淨利潤分別為人民幣9,609.4百萬元、人民幣279.4百萬元及人民幣113.5百萬元。截至2023年3月31日，經發控股集團擁有總土地儲備0.4百萬平方米，住宅及商業項目合約銷售總面積3.4百萬平方米。

我們相信，本集團與經發控股集團之間的業務關係互利互補，為可持續業務模式。考慮到我們與經發控股集團的長期合作以及物色和聘用具有可比經驗和能夠提供具有可比標準及範圍的服務的新服務供應商所需的時間和精力，我們的董事認為，我們與經發控股集團的互利互補關係將使我們未來繼續獲得經發控股集團的聘用，而經發控股集團選擇和聘用新的服務供應商來替代我們將相對困難。展望未來，我們預計本集團與經發控股集團之間互利互補的業務關係將繼續下去，亦不太可能發生重大或不利的變化。有關更多資料，請參閱「業務－我們與經發控股集團的戰略業務關係」。

概 要

我們的客戶及供應商

我們的客戶主要包括政府機構、公共機關、物業開發商、業主、住戶及租戶。於截至2020年、2021年及2022年12月31日及2023年6月30日止各期間，我們向該期間五大客戶提供服務產生的收益分別為人民幣265.1百萬元、人民幣291.2百萬元、人民幣328.0百萬元及人民幣161.6百萬元，分別佔我們總收益的55.6%、49.0%、46.4%及41.4%。於截至2020年、2021年及2022年12月31日及2023年6月30日止各期間，我們向該期間單一最大客戶西安經濟技術開發區管理委員會提供服務產生的收益分別為人民幣185.9百萬元、人民幣201.5百萬元、人民幣224.5百萬元及人民幣113.3百萬元，分別佔我們總收益的39.0%、33.9%、31.8%及29.0%。進一步詳情請參閱「業務－客戶」。

我們的供應商主要包括提供汽油、電力以及餐飲服務的供應商。於截至2020年、2021年及2022年12月31日及2023年6月30日止期間，來自該期間我們五大供應商的採購額分別為人民幣26.6百萬元、人民幣33.5百萬元、人民幣40.4百萬元及人民幣27.8百萬元，分別佔我們總採購額的25.2%、24.6%、23.2%及23.3%。於截至2020年、2021年及2022年12月31日及2023年6月30日止各期間，來自該期間我們單一最大供應商的採購額分別為人民幣9.3百萬元、人民幣11.2百萬元、人民幣15.2百萬元及人民幣8.1百萬元，分別佔我們總採購額的8.9%、8.2%、8.7%及6.8%。進一步詳情請參閱「業務－供應商」。

主要財務資料概要

以下所載財務資料歷史數據概要乃摘錄自本文件附錄一會計師報告所載綜合經審核財務報表(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。

概 要

綜合損益及其他全面收益表節選項目

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2022年	2023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
收益	477,037	593,660	706,816	330,834	390,756
銷售成本	(412,523)	(507,434)	(605,819)	(282,952)	(335,042)
毛利	64,514	86,226	100,997	47,882	55,714
其他收入	16,694	5,437	4,281	2,099	1,001
行政及其他開支	(39,689)	(48,721)	(49,937)	(24,648)	(24,734)
貿易及其他應收款項減值 虧損撥回／(確認)	483	(1,162)	(5,187)	(5,623)	(647)
經營利潤	42,002	41,780	50,154	19,710	31,334
財務成本	(8,375)	(2,893)	(1,755)	(762)	(696)
除稅前利潤	33,627	38,887	48,399	18,948	30,638
所得稅	(6,995)	(7,732)	(10,960)	(3,178)	(5,422)
年／期內利潤及其他 全面收入總額	<u>26,632</u>	<u>31,155</u>	<u>37,439</u>	<u>15,770</u>	<u>25,216</u>

我們的總收益由2020年的人民幣477.0百萬元增加24.4%至2021年的人民幣593.7百萬元，主要由於(i)我們的商業物業管理服務收益由2020年的人民幣67.7百萬元增加35.9%至2021年的人民幣92.0百萬元，主要是因為我們受聘為其他商業物業提供服務，包括寫字樓及工業園區，及(ii)我們的城市服務收益由2020年的人民幣274.9百萬元增加24.4%至2021年的人民幣342.1百萬元，主要由於公共物業在管建築面積增加及委託行政服務及餐飲服務擴大所致。我們的總收益由2021年的人民幣593.7百萬元增加19.1%至2022年的人民幣706.8百萬元，主要由於(i)我們的城市服務收益由2021年的人民幣342.1百萬元增加19.9%至2022年的人民幣410.0百萬元，主要由於公共物業在管建築面積增加及委託行政服務及餐飲服務擴大所致；及(ii)我們的住宅物業管理服務收益由2021年的人民幣159.1百萬元增加10.9%至2022年的人民幣176.4百萬元，主要由於我們的住宅物業在管總建築面積增加及我們於2022年管理若干現有住宅物業售樓處的

概 要

時間較2021年為長，令我們售樓處管理服務增加。我們的總收益由截至2022年6月30日止六個月的人民幣330.8百萬元增加18.1%至2023年同期的人民幣390.8百萬元，主要由於(i)我們的商業物業管理服務收益由截至2022年6月30日止六個月的人民幣54.2百萬元增加24.7%至2023年同期的人民幣67.6百萬元，主要是由於我們在管商業物業總建築面積增加以及中國解除COVID限制措施導致商業物業的訪客增多，及(ii)我們的城市服務收益由截至2022年6月30日止六個月的人民幣192.2百萬元增加20.4%至2023年同期的人民幣231.3百萬元，主要是由於在管公共物業的建築面積增加。

我們的整體毛利由2020年的人民幣64.5百萬元增加33.7%至2021年的人民幣86.2百萬元，主要是由於(i)住宅物業管理服務產生的毛利增加180.0%；及(ii)商業物業管理服務的毛利增加38.4%。我們的整體毛利由2021年的人民幣86.2百萬元增加17.1%至2022年的人民幣101.0百萬元，主要由於我們的商業物業管理服務產生的毛利增加37.3%。我們的整體毛利由截至2022年6月30日止六個月的人民幣47.9百萬元增加16.4%至2023年同期的人民幣55.7百萬元，主要由於我們來自城市服務的毛利增加37.2%。

綜合財務狀況表節選項目

	截至12月31日			截至6月30日
	2020年	2021年	2022年	2023年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
非流動資產總額	65,813	78,621	79,515	102,914
投資性物業及其他廠房及設備	45,679	56,972	60,418	62,351
其他應收款項的非流動部分	8,458	7,463	-	-
遞延稅項資產	8,932	9,807	11,518	11,886
流動資產總額	428,225	395,437	459,569	432,955
貿易及其他應收款項	184,909	138,815	243,373	308,013
銀行及手頭現金	228,826	249,240	207,870	115,633
流動負債總額	399,290	344,643	452,813	423,193
貿易及其他應付款項	332,321	309,868	402,051	379,295
流動資產淨值	28,935	50,794	6,756	9,762
權益總額	79,028	100,497	69,415	95,671
本公司權益股東應佔權益總額	78,828	97,609	67,179	91,977
少數股東權益	200	2,888	2,236	3,694

概 要

我們的流動資產淨值由截至2020年12月31日的人民幣28.9百萬元增加至截至2021年12月31日的人民幣50.8百萬元，主要歸因於(i)計息借款減少人民幣39.5百萬元；(ii)貿易及其他應付款項減少人民幣22.5百萬元；及(iii)銀行及手頭現金增加人民幣20.4百萬元，部分被(i)貿易及其他應收款項減少人民幣46.1百萬元及(ii)由於截至2021年9月我們贖回所有理財產品，並無按公允價值計入損益的金融資產所抵銷。

我們的流動資產淨值由截至2021年12月31日的人民幣50.8百萬元減少至截至2022年12月31日的人民幣6.8百萬元，主要歸因於(i)貿易及其他應付款項增加人民幣92.2百萬元；及(ii)銀行及手頭現金減少人民幣41.4百萬元，部分被貿易及其他應收款項增加人民幣104.6百萬元所抵銷。

我們的流動資產淨值由截至2022年12月31日的人民幣6.8百萬元增加至截至2023年6月30日的人民幣9.8百萬元，主要由於(i)貿易及其他應收款項增加人民幣64.6百萬元，主要是由於我們的業務擴張所致及(ii)貿易及其他應付款項減少人民幣22.8百萬元，部分被由於我們支付經發城市服務的收購代價及我們付款購買兩層辦公場所導致銀行及手頭現金減少人民幣92.2百萬元所抵銷。詳情請參閱「一 貿易及其他應收款項」。

我們的流動資產淨值由截至2023年6月30日的人民幣9.8百萬元轉至截至2023年7月31日的流動負債淨額人民幣3.3百萬元，主要歸因於(i)貿易及其他應收款項減少人民幣50.2百萬元，原因為我們結清該等應收款項，而我們的銀行及手頭現金並無相應增加，原因為我們使用現金支付兩層辦公場所的款項；及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣6.2百萬元。

綜合現金流量表節選項目

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2020年	2021年	2022年	止六個月
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
經營所得／(所用) 現金	79,098	68,725	(17,557)	3,986
已付所得稅	(7,889)	(8,498)	(7,206)	(17,049)
經營活動所得／(所用) 現金淨額	71,209	60,227	(24,763)	(13,063)
投資活動所得／(所用) 現金淨額	510,044	9,890	(11,429)	(20,542)
融資活動所用現金淨額	(465,655)	(50,332)	(9,516)	(56,313)
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	115,598	19,785	(45,708)	(89,918)
年／期初現金及現金等價物	113,302	228,800	248,585	202,877
年／期末現金及現金等價物	228,800	248,585	202,877	112,959

概 要

我們於2022年錄得經營現金流出淨額人民幣24.8百萬元，主要是由於西安COVID-19封城措施導致2022年第四季度應收獨立第三方貿易及其他應收款項結算緩慢。截至2023年6月30日止六個月，我們錄得經營現金流出淨額人民幣13.1百萬元，主要是由於我們使用現金支付兩層辦公場所。

主要財務比率概要

下表載列我們截至所示日期或期間的主要財務比率：

	截至12月31日及／或截至該日止年度			截至6月30日 及／或截至 該日止六個月
	2020年	2021年	2022年	2023年
股本回報率 ⁽¹⁾ (%)	33.7	31.0	53.9	52.7
總資產回報率 ⁽²⁾ (%)	5.4	6.6	6.9	9.4
流動比率 ⁽³⁾ (倍)	1.1	1.1	1.0	1.0
資產負債比率 ⁽⁴⁾ (%)	70.2	13.9	17.3	不適用 ⁽⁵⁾

- (1) 股本回報率按年／期內利潤除以截至該年／期末的權益總額再乘以100%計算，並對結果進行算術年化。
- (2) 總資產回報率按年／期內利潤除以截至該年／期末的總資產再乘以100%計算，並對結果進行算術年化。
- (3) 流動比率按截至同日的流動資產除以流動負債計算。
- (4) 資產負債比率按截至有關日期的計息借款總額除以截至相同日期的權益總額再乘以100%計算。
- (5) 我們於所示日期並無任何計息借款，因此資產負債比率並不適用。

[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[編纂]股股份。

	按[編纂]每股 H股[編纂]港元計算	按[編纂]每股 H股[編纂]港元計算
股份市值	[編纂]百萬港元	[編纂]百萬港元
未經審核備考經調整權益股東 應佔每股有形資產淨值 ⁽¹⁾	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) 未經審核備考經調整權益股東應佔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。

概 要

股息政策

於往績記錄期間，我們並無宣派或分派股息。股份持有人將有權根據已繳足或入賬列為繳足股份的金額按比例收取該等股息，惟須視乎股東大會的決議而定。截至最後實際可行日期，我們並無於[編纂]後設定任何預先釐定的派息比率。股息派付及金額（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及監管限制、未來前景及我們認為相關的其他因素。股息的宣派、派付及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，宣派任何年度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－可分派儲備」。

所得款項用途

我們預計，扣除[編纂][編纂]及我們就[編纂]應付的其他估計開支後，並假設[編纂]未獲行使及假設[編纂]為每股H股[編纂]港元（即本文件封面頁所載指示性[編纂]範圍的中位數），我們將自[編纂]收取所得款項淨額為[編纂]百萬港元。我們擬按下文所載金額將有關[編纂]所得款項淨額用於以下目的：

- [編纂]%（或約[編纂]百萬港元）將用於尋求選擇性收購專注於向公共、住宅及商業物業（如學校、醫院、政府大樓、商業綜合樓及產業園）提供城市服務及物業管理服務的其他物業管理公司；
- [編纂]%（或約[編纂]百萬港元）將用於將汽油車替換成新能源汽車，降低城市服務成本；
- [編纂]%（或約[編纂]百萬港元）將用於進一步開發我們的智慧物業管理系統；
- [編纂]%（或約[編纂]百萬港元）將用於從多元化渠道招聘人才；
- [編纂]%（或約[編纂]百萬港元）將用於一般業務用途及營運資金以滿足預期有機增長及服務多元化。

概 要

近期發展及概無重大不利變動

我們業務營運的近期發展

於2023年6月30日後及截至最後實際可行日期，我們(i)與一名獨立第三方訂立一項補充協議為其商業物業提供餐飲服務；及(ii)我們於獨立第三方的兩項公共物業中標。截至最後實際可行日期，我們已與西安的一家三級甲等醫院及韓城的一家二級甲等醫院簽訂公共物業管理服務協議。

截至最後實際可行日期，我們已與獨立第三方物業開發商訂立一份框架協議，當中載列其委聘我們作為住宅物業管理服務供應商的意向、我們擬管理的相關項目及相關建築面積，以及我們的建議服務範圍。根據該框架協議，我們擬管理的項目的總建築面積為0.2百萬平方米。

此外，截至最後實際可行日期，我們與新疆的一個工業園及一個綜合市場訂立了兩份意向書，總建築面積為5.63萬平方米。

購買房產

為配合業務擴展，我們訂立合約，以人民幣36.8百萬元購買一處雙層辦公場所，截至2023年6月30日已支付人民幣21.0百萬元。截至最後實際可行日期，我們已結清餘下代價人民幣15.8百萬元，且辦公場所已交付給我們。

概無重大不利變動

經審慎周詳考慮後，董事確認，截至本文件日期，自2023年6月30日以來，我們的財務或貿易狀況、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])估計為[編纂]百萬港元(人民幣[編纂]百萬元)，包括但不限於[編纂]及[編纂]相關開支約[編纂]百萬港元(人民幣[編纂]百萬元)以及[編纂]相關開支約[編纂]百萬港元(人民幣[編纂]百萬元)(包括法律顧問及申報會計師的費用及開支約[編纂]百萬港元(人民幣[編纂]百萬元)及其他費用及開支約[編纂]百萬港元(人民幣[編纂]百萬元))，佔本公司自[編纂]收取的所得款項總額(按指示性[編纂]範圍的中位數計算)約[編纂]%，其中[編纂]百萬港元(人民幣

概 要

[編纂]百萬元) 將直接歸因於我們的股份發行，預期將於[編纂]完成後入賬列作權益扣減。餘下費用及開支[編纂]百萬港元(人民幣[編纂]百萬元) 預期將於往績記錄期間後計入我們的損益及其他全面收益。與籌備[編纂]有關的專業費用及其他開支(如有) 目前均屬估計，僅供參考，而將予確認的實際金額可根據審核及當時變量及假設的變動作出調整。董事預期我們的[編纂]將不會對我們截至2023年12月31日止年度的財務表現產生重大不利影響。

重大風險因素概要

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；及(ii) 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：

- 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；
- 我們可能無法獲得新的或重續現有的城市服務協議；
- 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協議或重續我們與物業開發商(包括經發控股集團)的現有物業管理服務協議，或根本無法取得或重續該等協議；
- 我們相當部分的業務集中在陝西，如果該地區的商業環境出現不利變動，我們的業務可能會受到不利影響；及
- 於往績記錄期間，我們的部分收益來自我們向經發控股集團開發的物業提供物業管理服務。

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。

釋 義

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「詞彙表」。

「會計師報告」	指	申報會計師出具的會計師報告，其全文載於本文件附錄一
「會財局」	指	香港會計及財務匯報局
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於2023年5月15日有條件採納的組織章程細則（經不時修訂、補充或以其他方式修改），將於[編纂]後生效，其概要載於本文件附錄四
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「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）

[編纂]

「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

釋 義

「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	西安經發物業股份有限公司（前稱西安經發物業管理有限公司），一家於2000年12月5日在中華人民共和國註冊成立的有限責任公司，並於2020年12月29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，指經發集團及經發控股，及控股股東指其中一個或任何一個控股股東
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「COVID-19」	指	嚴重急性呼吸綜合征冠狀病毒引致的病毒性呼吸道疾病
「中國物業管理協會」	指	中國物業管理協會
「中物研協」	指	中國物業研究協會
「克而瑞」	指	上海克而瑞信息技術有限公司
「中國證券登記結算」	指	中國證券登記結算有限責任公司

釋 義

「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「彌償保證契約」	指	控股股東與本公司簽立的日期為[●]的彌償保證契約，有關詳情載於本文件附錄五「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	控股股東與本公司簽立的日期為[●]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
「易居」	指	上海易居房地產研究院
「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
------------	---	---

釋 義

「H股」 指 本公司股份，將於聯交所[編纂]和買賣

[編纂]

「韓城經發」 指 韓城市城投經發物業服務有限公司，一間於2021年6月24日在中國成立的有限責任公司及本公司一間非全資附屬公司，其由本公司及韓城市城市空間開發運營管理有限公司（一名獨立第三方，除作為韓城經發的主要股東外）分別擁有51%及49%

「香港會計師公會」 指 香港會計師公會

[編纂]

釋 義

[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]

「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

釋 義

「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]

「經發城市服務」 指 西安經發城市服務有限公司（前稱為西安經發保潔有限公司），一間於2006年9月7日在中國成立的有限責任公司及本公司的全資附屬公司

「經發環境」 指 西安經發環境有限公司，一間於2009年4月27日在中國成立的有限責任公司及本公司的一間全資附屬公司

釋 義

「經發智慧」	指	西安經發設施設備智慧管理有限公司（前稱西安經發消防技術服務有限公司），一間於2021年6月29日在中國成立的有限責任公司及本公司的一間全資附屬公司
「經發集團」	指	西安經發集團有限責任公司，一家於2001年9月5日在中國成立的有限責任公司，為控股股東之一，由經發控股、獨立的第三方陝西金融資產管理股份有限公司及獨立第三方建信金融資產投資有限公司分別擁有約88.5%、7.1%及4.4%股權
「經發控股」	指	西安經發控股（集團）有限責任公司，一家於2010年5月4日在中國成立的有限責任公司，為控股股東之一，由西安經開區管委會全資擁有
「經發控股集團」	指	經發控股及附屬公司（不包括本集團）
「經發人力資源」	指	西安經發人力資源服務有限公司，一間於2021年6月29日在中國成立的有限責任公司及本公司的一間全資附屬公司
「經發保安服務」	指	西安經發保安服務有限公司，一間於2022年5月25日在中國成立的有限責任公司及本公司的一間全資附屬公司
「經發培訓學校」	指	西安經開經發藝術培訓學校有限公司，一間於2020年7月28日在中國成立的有限責任公司，其由西安經發城運文化體育產業有限公司全資擁有，並為經發集團的一間全資附屬公司

釋 義

「最後實際可行日期」 指 2023年9月11日，即本文件刊發前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期

[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）

「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

「提名委員會」 指 董事會提名委員會

「全國人大」 指 中華人民共和國全國人民代表大會

[編纂]

釋 義

[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	本公司就[編纂]的有關中國法律的法律顧問北京國楓律師事務所

[編纂]

「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
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「人民幣」	指	中國法定貨幣

釋 義

「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
「國家工商總局」	指	中國國家工商行政管理總局，其於2018年3月併入國家市場監督總局，(倘文義需要)包括其地方機構
「國家市場監督總局」	指	中國國家市場監督管理總局
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「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)
「陝西日行」	指	陝西日行物業管理服務有限公司，一間於2015年12月22日在中國成立的有限責任公司及本公司的一間非全資附屬公司，其由本公司及西安美迪特商貿有限公司(一名獨立第三方，除作為陝西日行的主要股東外)分別擁有51%及49%
「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股及非上市股份
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「瀋陽經發」 指 瀋陽經發輝山物業管理有限公司，一間於2022年12月22日在中國成立的有限責任公司及本公司的一間非全資附屬公司，其由本公司及瀋陽輝山現代服務有限公司（一名獨立第三方，除作為瀋陽經發的主要股東外）分別擁有60%及40%

「獨家保薦人」及
[編纂] 指 光銀國際資本有限公司

[編纂]

「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

「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2020年、2021年及2022年12月31日止年度以及截至2023年6月30日止六個月在內的期間

釋 義

「美國政府」	指	美國聯邦政府，包括其行政、立法及司法部門
「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
「非上市股份」	指	本公司每股面值人民幣1.00元的已發行普通股，相關股份並無於任何證券交易所[編纂]
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「增值稅」	指	中國增值稅

[編纂]

「西安經開區管委會」	指	西安經濟技術開發區管理委員會
「西安加泰」	指	西安加泰物業管理服務有限公司，一間於2004年7月1日在中國成立的有限責任公司，並為本公司的全資附屬公司

釋 義

「西安經建」	指	西安經建物業管理有限責任公司，一間於2010年6月8日在中國成立的有限責任公司，並為本公司的全資附屬公司
「西安經開」	指	西安經開物業管理有限責任公司，一間於2009年7月15日在中國成立的有限責任公司及本公司的一間非全資附屬公司，其由本公司、西安六潮品牌運營管理有限責任公司及西安瀚盈普益資本管理有限公同(均為獨立第三方，除作為西安經開的主要股東外)分別擁有40%、35%及25%
「新疆經發」	指	新疆賽德經發物業管理有限責任公司，一間於2020年12月29日在中國成立的有限責任公司及本公司的一間非全資附屬公司，其由本公司及新疆賽德投資發展有限公司(一名獨立第三方，除作為新疆經發的主要股東外)分別擁有51%及49%

本文件中包含的中國國民、實體、企業、政府機關、部門、設施、證書、職稱、法律及法規的英文翻譯及／或音譯僅供識別之用。倘英文翻譯及／或音譯與中文版本之間存在任何不一致，以中文版本為準。

除另有指明外，[編纂]完成後，所有有關本公司股權的提述均假設[編纂]未獲行使。

本文件所載的若干金額及百分比數字已約整。因此，若干表格所列總數未必為前列各項數字的算術總和。

詞彙表

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	按特定期間物業管理服務的含稅收益除以同期在管總建築面積計算，並經就以下兩項作出調整：(a)往績記錄期間的計算收益建築面積，及(b)每項物業的實際管理月數
「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
「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	物業開發商已交付我們管理的物業建築面積，我們已就此履行提供服務的合約義務而收取物業管理費
「包幹制」	指	我們物業管理業務線的一種計費模式，據此，我們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、業主及住戶將負責定期分別向我們支付出售及未出售單位的物業管理費

詞彙表

「中國人民銀行 基準匯率」	指	中國人民銀行每日根據前一日中國銀行間外匯匯率及參考現時全球金融市場的匯率而設定的外匯交易匯率
「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	年內續簽的物業管理服務合約數目除以同年屆滿的物業管理服務合約數目
「保留率」	指	截至年末的在管物業總數除以截至年末的在管物業及我們於同年不再管理的物業總數
「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
「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、經營績效、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、2021年、2022年及2023年發佈的排名分別包括100家、210家、200家、200家、220家、244家、264家、254家及224家企業。2016年、2017年、2018年、2019年、2020年、2021年、2022年及2023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)
「%」	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變動；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 我們削減成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 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；

前瞻性陳述

- 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；
- 「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陳述。

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）。

風險因素

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。閣下應依據自身的特定情況就潛在投資尋求相關顧問的專業意見。

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；及(ii)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。

我們根據包括行業發展、客戶需求及我們的經營狀況等多種因素發展現有業務。為適應行業發展及拓展現有業務，我們一直不斷探索各種機遇並完善我們的業務模式。我們亦一直尋求透過規模增長、有機增長以及收購其他物業管理公司來擴大我們的項目組合以擴展現有業務，獲取更大市場份額。截至2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，我們訂約管理項目的總建築面積分別為9.8百萬平方米、11.8百萬平方米、14.9百萬平方米及14.9百萬平方米，覆蓋中國西北地區的四個城市，包括西安、銅川、韓城及石河子。有關更多資料，請參閱本文件「業務－住宅及商業物業管理服務」。我們的業務開發及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。我們並不知悉可能影響我們業務模式的因素有任何重大變動，且預期不會有任何該等變動，故董事認為我們的現有業務模式於短期內不會發生任何重大變動，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；

風險因素

- 中國個人可支配收入的變動；
- 政府政策及法規變動；
- 我們的城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務的供需變動；
- 自然災害、流行病及疫情(包括COVID-19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城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務的物業的客戶需求的能力；
- 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管理、監督、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。

我們可能無法獲得新的或重續現有的城市服務協議

於往績記錄期間，我們的大部分收入來自城市服務。於2020年、2021年、2022年以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，來自城市服務的收入分別為人民幣274.9百萬元、人民幣342.1百萬元、人民幣410.0百萬元、人民幣192.2百萬元及人民幣231.3百萬元，分別佔同期總收入的57.6%、57.6%、58.0%、58.1%及59.2%。尤其是，我們的最大客戶西安經開區管委會為我們貢獻絕大部分來自城市服務的收入。於2020年、2021年、2022年以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，向西安經開區管委會提供城市服務的收入分別為人民幣185.9百萬元、人民幣201.5百萬元、人民幣224.5百萬元、人民幣105.4百萬元及人民幣113.3百萬元，分別佔我們總收入的39.0%、33.9%、31.8%、31.9%及29.0%。然而，無法保證我們可通過公開招標或直接參與獲得新的城市服務協議。此外，於往績記錄期間，概不保證我們能夠在執行中的城市服務協議到期後以優惠條款留住城市服務的現有客戶(包括我們的最大客戶西安經開區管委會)，或根本無法留住該等客戶。未能獲得新的或重續現有的城市服務協議可能會對我們的業務運營及財務狀況造成不利影響。

風險因素

我們無法向閣下保證我們能按有利條款取得新的住宅或商業物業管理服務協議或重續我們與物業開發商（包括經發控股集團）的現有住宅或商業物業管理服務協議，或根本無法取得或重續該等協議。

我們相信我們擴大住宅及商業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住宅及商業物業管理服務協議。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住宅及商業物業管理服務協議，或根本無法取得新住宅及商業物業管理服務協議。我們所作的努力可能受我們無法控制的因素影響，其中可能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，我們從經發控股集團的基本住宅及商業物業管理服務中獲得大部分收入。於2020年、2021年及2022年以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，經發控股集團分別向我們的總收入貢獻人民幣112.1百萬元、人民幣139.4百萬元、人民幣150.5百萬元、人民幣73.3百萬元及人民幣74.0百萬元，分別佔我們總收入的23.5%、23.5%、21.3%、22.1%及18.9%。於2020年、2021年及2022年以及截至2023年6月30日止六個月，我們就經發控股集團開發的項目的中標率維持在100.0%。

於往績記錄期間，我們相當部分的收入亦來自獨立第三方的基本住宅及商業物業管理服務。於2020年、2021年及2022年以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，獨立第三方分別向我們的總收入貢獻人民幣54.3百萬元、人民幣65.1百萬元、人民幣95.4百萬元、人民幣23.0百萬元及人民幣36.1百萬元，分別佔我們總收入的11.4%、11.0%、13.5%、7.0%及9.2%。於2020年、2021年及2022年以及截至2023年6月30日止六個月，我們就獨立第三方開發的住宅及商業項目的中標率分別為40.0%、53.8%、58.8%及75.0%。

概無保證日後我們能保持中標率。我們的客戶（包括經發控股集團）的業務或財務狀況或彼等各自開發和維護物業的能力有任何不利變動，均可能會對我們獲得新的物業管理服務的能力產生重大不利影響。我們的物業管理服務協議（包括與經發控股集團訂立的協議）亦有屆滿期限，且可能無法成功續訂，而我們日後還可能無法多元化發展客戶群。因此，我們無法向閣下保證，我們將能夠及時或以有利條款從替代來源獲得新的住宅或商業物業管理服務協議以補足缺口，或者取得服務協議以補足缺口，這可能對我們的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響。

風險因素

此外，我們在物業開發後期階段與房地產開發商訂立前期住宅管理服務協議，且我們的大部分收入來自於往績記錄期間與房地產開發商簽訂的前期住宅管理服務協議。前期住宅管理服務協議性質上屬過渡性協議，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。前期住宅物業管理服務協議通常將於業主委員會成立及業主委員會與物業管理服務提供商訂立新住宅物業管理服務協議訂立後屆滿。有關更多資料，請參閱本文件「業務－住宅及商業物業管理服務－物業管理服務協議－物業管理服務協議的主要條款」。為對物業進行持續管理，我們須與業主委員會簽訂新的住宅物業管理服務協議。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住宅物業管理服務協議。因此，我們可能因業主委員會的成立而面臨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住宅物業管理服務協議，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社區提供基礎物業管理服務及增值服務。

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簽約建築面積將能根據我們訂立的相關協議及時或最終交付。

概不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陝西，如果該地區的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陝西。截至2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，我們在陝西管理的總建築面積分別為8.8百萬平方米、10.8百萬平方米、12.9百萬平方米及13.0百萬平方米，佔截至該等日期我們在管物業總建築面積的100.0%、99.1%、97.7%及93.1%。我們來自陝西的收益分別佔我們於2020年、2021年、2022年以及截至2022年及2023年6月30日止六個月總收益的100.0%、99.5%、99.1%、99.1%及99.0%。由於這種集中情況，如果出現影響陝西的任何自然災難、流行病或疫情，我們的業務、財務狀況及經營業績將會受到重大不利影響。

風險因素

於往績記錄期間，我們的部分收入來自我們向經發控股集團開發的物業提供物業管理服務。

於往績記錄期間，我們相當一部分收入來自向經發控股集團開發的物業提供物業管理服務。於2020年、2021年、2022年及截至2022年及2023年6月30日止六個月，來自向經發控股集團開發的物業提供物業管理服務的收入分別為人民幣133.5百萬元、人民幣160.6百萬元、人民幣171.7百萬元、人民幣83.9百萬元及人民幣85.7百萬元，分別佔總收入的28.0%、27.1%、24.3%、25.4%及21.9%。截至2023年6月30日，建築面積為5.3百萬平方米的29項在管物業由經發控股集團開發，佔在管總建築面積的39.9%。

由於我們無法控制經發控股集團的業務策略或可能影響其業務營運的宏觀經濟或其他因素，因此經發控股集團營運的任何不利發展或其開發新項目及／或根據我們的營運管理服務協議交付項目的能力均可能影響我們的未來項目管線的能力，而經發控股集團面臨的任何財務困難均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們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益及利潤增長，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，且我們無法增加收益，或如果我們的成本及經營開支增速高於我們的收益，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。

中國的物業管理行業屬勞動密集型行業。由於我們的勞工及分包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及分包成本對我們維持並改善利潤率及其他經營成本至關重要。於2020年、2021年、2022年以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，我們的勞工成本分別佔總銷售成本的75.9%、73.9%、71.8%、74.4%及64.4%。我們將若干勞動密集型服務（例如清潔服務及秩序維護服務）委託予分包商。於2020年、2021年、2022年以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，我們的分包成本分別佔總銷售成本的2.8%、3.3%、6.3%、5.0%及14.0%。

風險因素

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。
- *延遲實施管理數字化、服務專業化、流程標準化及運營自動化*。我們對特定物業開展物業管理服務與對該物業實施任何管理數字化、服務專業化、流程標準化及運營自動化措施以降低勞工成本之間存在時間偏差。我們執行該等措施前，減輕勞工成本上升所造成影響的能力有限。

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。

我們面臨與分包商向我們的客戶提供若干服務有關的風險。

我們委託分包商提供保潔、秩序維護以及公共區域設施維修及保養服務等若干物業管理服務。於2020年、2021年、2022年以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，我們的分包成本分別為人民幣11.4百萬元、人民幣16.7百萬元、人民幣38.0百萬元、人民幣14.2百萬元及人民幣47.0百萬元，分別佔同期我們銷售成本總額的2.8%、3.3%、6.3%、5.0%及14.0%。我們根據分包商的資質、行業聲譽、信譽、服務質量和價格競爭力等因素選擇分包商。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

風險因素

量標準及經營程序相悖。我們亦可能無法如監督自身僱員般對彼等的表現進行直接有效監督。因此，我們面臨有關就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。我們亦可能會產生額外成本以監督或替換未按我們預期行事的分包商或減輕或賠償有關分包商造成的損害。

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約。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。

我們主要按包幹制產生收益。倘我們未能估計或控制提供服務的成本，我們可能會出現虧損或利潤率下降。

於往績記錄期間，我們根據包幹制收費模式從城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務中產生絕大部分收益。我們按包幹制以預先釐定的每月、每季度、每半年或每年固定包幹價收取城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務費，即提供服務的「全包」費用。該等服務費未必會隨著我們產生的實際物業管理成本金額而改變。我們確認為收益的金額是我們向客戶收取的全部城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理費金額，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－城市服務－城市服務費」、「業務－住宅及商業物業管理服務－物業管理服務費」及「財務資料－重大會計政策、判斷及估計－收益確認」。

如果我們在磋商及訂立我們的城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務協議之前未能準確預測實際成本，且由於我們將無權向我們的客戶收取任何額外費用以彌補包幹制下的差額，我們的收費可能不足以維持我們的利潤率。我們亦無法保證我們將能夠在提供城市服務、住宅物業管理服務及商業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。

風險因素

如果我們無法提高城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務費率，且於扣除服務成本後仍面臨營運資金短缺，我們可能需削減成本以縮小短缺。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城市服務、住宅物業管理服務及商業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服務費的意願。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。

我們未必能向物業開發商、業主、公共部門的客戶、住戶及／或租戶收取物業管理服務費，這可能產生貿易及其他應收款項減值虧損。

我們向物業開發商、業主、公共部門的客戶、住戶及／或租戶收取物業管理服務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2023年6月30日，我們的未償還貿易及其他應收款項為人民幣270.2百萬元。截至2023年7月31日，截至2023年6月30日貿易及其他應收款項中的人民幣82.6百萬元或30.5%已於其後結清。於2020年、2021年、2022年以及截至2023年6月30日止六個月，我們的貿易應收款項平均周轉天數分別為52天、57天、83天及106天。於2020年、2021年、2022年以及截至2023年6月30日止六個月，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期累計應付予我們的物業管理費總額計算）分別為82.5%、76.1%、75.7%及64.0%。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－貿易及其他應收款項」。我們無法向閣下保證我們的客戶將保持現時的財務狀況。如果我們客戶的財務狀況惡化，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2020年、2021年及2022年12月31日及2023年6月30日，我們的呆賬及其他應收款項撥備分別為人民幣5.5百萬元、人民幣6.7百萬元、人民幣11.9百萬元及人民幣12.5百萬元。儘管管理層已根據我們可獲得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－貿易及其他應收款項」。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。

風險因素

我們於往績記錄期間錄得流動負債淨額，而此狀況可能在未來持續。

截至2023年7月31日，我們錄得流動負債淨額人民幣3.3百萬元，主要是由於(i)貿易及其他應收款項減少人民幣50.2百萬元；及(ii)於2023年7月，貿易及其他應付款項增加人民幣6.2百萬元。流動負債淨額令我們面臨流動資金風險。支付貿易及其他應付款項、我們的資本開支計劃及在到期時償還我們未償還的債務將主要取決於我們維持充足的經營活動所得現金及充足外部融資的能力。如果我們在未來遇到任何流動資金問題，我們可能會根據充足資金的可用性縮減或延後我們的業務擴張計劃。此外，如果我們未來持續錄得流動負債淨額，我們用於運營或業務擴張計劃的營運資金可能會受到限制，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們於2022年及截至2023年6月30日止六個月，錄得經營活動產生負現金流量淨額，因此可能面臨流動性風險。

2022年及截至2023年6月30日止六個月，我們經營活動產生的負現金流量淨額為人民幣24.8百萬元及人民幣13.1百萬元。具體情況請參見「財務資料－流動性及資本資源－現金流量」。展望未來，無法保證我們的經營活動不會出現負淨現金流量，這將使我們面臨流動性風險。我們未來的流動性以及為我們的運營及業務擴展進行必要的額外資本投資的能力將主要取決於我們從經營活動中產生足夠現金並獲得外部融資的能力。如果我們的經營活動淨現金流量繼續為負，我們用於業務運營的營運資金可能會受到限制。如果我們不能產生足夠的正經營現金流或獲得額外融資來滿足我們的營運資金需求，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。

於往績記錄期間，我們來自城市服務的毛利率有所下降。

城市服務的毛利率從2020年的14.2%下降至2021年的11.0%，主要是由於(i)城市服務的從業人員數量及薪酬水平增加導致勞動成本增加；及(ii)我們於2021年購買更多該等車輛及設備，所產生的折舊成本增加。2022年，我們的城市服務毛利率進一步下降至10.0%，主要是由於(i)從業人員數量增加導致勞動成本持續上升；及(ii)2022年油價整體累計上升導致燃料費用增加。無法保證我們能夠有效控制勞動力成本並扭轉城市服務毛利率下降的趨勢。儘管我們城市服務的毛利率從截至2022年6月30日止六個月的9.4%上升至截至2023年6月30日止六個月的10.7%，無法保證我們將能夠維持我們城市服務的毛利率。

遞延稅項資產能否收回存在不確定性，其可能對我們的經營業績造成不利影響。

截至2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，我們錄得的遞延稅項資產分別為人民幣8.9百萬元、人民幣9.8百萬元、人民幣11.5百萬元及人民幣11.9百萬元。我們運用歷史經營業績、未來收入預測及稅務規劃策略等重大判斷及估計，

風險因素

定期評估遞延稅項資產變現的可能性。具體而言，遞延稅項資產僅在日後有可用未動用稅項抵免抵扣的應課稅利潤時方會確認。然而，由於一般經濟狀況及監管環境消極發展等非我們所能控制的因素，概不保證我們能對未來收入作出準確預測，在此情況下，我們可能無法收回遞延稅項資產，從而可能對我們的經營業績造成不利影響。

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，以滿足住宅及非住宅物業客戶不斷變化的需求。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（即城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務）下的業務範圍。例如，我們計劃利用我們在垃圾收集及物業管理方面的豐富經驗，提供具有較高准入門檻的專業服務，如醫院及學校管理服務。有關更多資料，請參閱「業務－業務戰略」。

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。鑒於我們在若干地區的營運歷史及經驗有限，我們可能會面臨未知風險、開支增加及激烈市場競爭。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取決於我們能否持續吸引新用戶以及提高現有用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，並需要訂立盈利能力目標。我們在提供新服務實踐方面的通曉程度或與戰略夥伴、分包商及其他供應商之間的關係亦可能不如我們在城市服務及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城市服務及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」。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。諸多不受我們控制的因素亦可能影響我們的多元化服務計劃，該等因素包括整體經濟狀況變動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。

風險因素

我們易受中國物業管理及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住宅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指導價。中國政府日後亦可能頒佈有關住宅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－中國有關物業管理服務的法律監管－物業服務收費」。

我們預期住宅物業控價將逐步放寬。迄今，我們的住宅物業管理服務費須受有關部門通過的現行地方法規規限，以實施《國家發展改革委員會關於放開部分服務價格意見》。截至2023年6月30日，我們擁有25個住宅項目，在管總建築面積為6.2百萬平方米，佔截至同日我們在管總建築面積的46.2%，該等項目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，可能對我們的收益造成負面影響。由於以包幹制方式管理所有住宅物業，我們可能會面臨利潤率下跌。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，亦無法保證我們將任何額外成本轉嫁予客戶。

此外，我們從住宅物業管理服務產生相當一部分收益，故我們的經營業績很大程度上視乎我們所管理住宅社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。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。

風險因素

涉及在中國及全球發生的自然災害、流行病、疫情、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、疫情、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。

此外，這種不利的流行病或疫情可能會嚴重影響和限制中國的經濟活動水平，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，該等措施可能導致整體宏觀經濟增長放緩。例如，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。有關限制措施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－中國物業管理行業發展趨勢－市場集中度提高及競爭加劇」。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

風險因素

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脫穎而出，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。

我們計劃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－中國及陝西省物業管理服務市場的競爭格局」。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，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、利益或增加收益的機會；
- 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。

風險因素

[編纂]籌集的所得款項淨額的[編纂]%(或約[編纂]百萬港元)將用於選擇性地戰略收購其他物業管理公司。截至本文件日期，我們尚未就[編纂]所得款項淨額的用途覓得或承諾進行任何目標收購。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件如涉爭議，我們須承擔責任。

我們可能於業務過程中遭遇各種事件，其對我們的業務運營可能造成重大不利影響。僱員或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《中華人民共和國民法典》、《中華人民共和國消費者權益保護法》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社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。發生該等事項可能導致社區財產損毀、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件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。

風險因素

我們或無法履行有關合約負債的義務，這可能對我們的現金狀況產生影響。

我們的合約負債主要為於賬單週期前期已預收但尚未確認為收益的物業管理費及其他服務費。截至2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，我們錄得合約負債人民幣17.2百萬元、人民幣24.3百萬元、人民幣25.9百萬元及人民幣41.6百萬元。請參閱「財務資料－若干綜合財務狀況表項目的說明－合約負債」。

我們或會因我們控制範圍之內或之外的各種原因而未能履行客戶合約項下的責任。例如，業主可能並不滿意我們於合約期間提供的服務，而決定不再繼續預先支付物業管理費。倘若如此，我們可能會因為質量或其他原因被我們的客戶（包括物業開發商或業主委員會）終止合作關係，並可能要求我們退還我們預先收取的現金，這可能對我們的現金狀況產生重大不利影響。

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，本集團若干成員公司於往績記錄期間作為中國西部大開發計劃項下的合資格實體享受15.0%的優惠所得稅稅率。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益表項目的說明－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。

風險因素

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。於2020年、2021年、2022年以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，我們獲得的政府補助分別為人民幣9.3百萬元、人民幣2.3百萬元、人民幣1.4百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣0.1百萬元。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益表項目的說明－其他收入」。

授予我們獲得的補助或補貼的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或補貼。

我們可能需要額外現金資源為我們的持續增長提供資金，其可能需要額外融資。

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

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以互聯網帖子及其他媒體來源的形式不時出現，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，這或會對我們銷售彼等的產品或服務造成不利影響，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。

風險因素

倘客戶投訴本集團提供的服務，即使投訴無關緊要或屬無理取鬧性質，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。我們的客戶包括政府機構、公共機構、物業開發商、業主、住戶及租戶，而我們的業務是向彼等提供城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務。該等客戶對我們的服務及如何管理物業可能有不同期望。因此，在我們的日常業務過程中需要在不同客戶群體的不同期望之間取得平衡。

儘管我們已建立監控服務質量的程序，並已維持客戶可以提供反饋及投訴的溝通渠道，但無法保證所有客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客戶及／或客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，有關客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無關緊要或無理取鬧的投訴）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實際可行日期，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，即使有關投訴無關緊要或屬無理取鬧性質。

我們所管理物業的公共區域以及公共設施及基礎設施受損，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們所管理物業的公共區域以及公共設施及基礎設施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。對於住宅物業，雖然中國有關法律法規規定，住宅物業均須設立專項基金來支付公共區域的維修保養費用，但我們無法保證該等專項基金將足以覆蓋必要成本。對於非住宅物業，我們可能須對造成的損害負責。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，倘若損害由第三方造成，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。

風險因素

作為綜合城市服務及物業管理服務提供商，我們可能會被視為須負責修復物業的公共區域以及公共設施及基礎設施並協助開展任何調查工作。對於我們所管理住宅物業，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，我們將須向業主或住戶收取差額。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。對於我們所管理非住宅物業，我們可能需自付資金來承擔維修費用，從而亦對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。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及我們所管理市政設施的規模擴大而上升。

我們面臨與我們信息技術系統及第三方在線支付平台有關的中斷及安全風險，可能導致我們的業務中斷。

我們採用信息技術系統管理我們的主要經營職能。例如，我們依靠我們的微信小程序經發甄選提供基礎物業管理服務及增值服務，其中涉及收集及管理客戶的查詢、要求及反饋，回應客戶的要求並組織及跟蹤我們的回應。有關更多詳情，請參閱「業務－數據安全及隱私」。我們根據一套自動處理與人力資源及財務有關的數據的綜合系統經營業務。然而，我們無法保證今後能杜絕由停電、計算機病毒、硬件及軟件故障、通訊故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他有關信息技術系統的類似事項造成的破壞或干擾情況。如果我們未能檢測出任何系統錯誤或故障、持續升級信息技術系統及網絡基礎設施，或採取其他措施提高信息技術系統效率，則可能出現系統中斷或延誤情況，從而可能對我們的經營業績造成不利影響。此外，我們的信息技術系統（包括經發甄選）或任何其他客戶服務系統可能不時出現系統中斷及延誤的情況，令我們的服務受阻或難以獲取，妨礙我們及時向客戶作出回應或提供服務，從而或會降低我們服務的吸引力，甚至給客戶招致損失，繼而或會向我們提出法律程序。此外，我們修復受損的信息技術系統或遵守相關中國法律法規下的任何相關數據保護規定可能須耗巨資。信息技術系統的故障或中斷以及保密資料的遺失或洩露可能會導致交易失誤、處理效率低下以及損失客戶及銷售額。故此，我們的業務及經營業績可能面臨重大不利影響。

風險因素

我們通過多種付款方式收取付款，包括但不限於通過第三方支付平台進行的在線支付。該等在線支付涉及信用卡號碼、個人資料及賬單地址等保密資料在公共網絡的傳輸。安全傳輸保密資料對於維持消費者信心至關重要。隨著使用在線支付方式日益流行，相關網絡犯罪活動亦可能增加。我們對第三方平台供應商採取的安全措施並無控制權。倘該等第三方平台的安全性及完整性受到影響，我們處理通過服務平台提供基礎物業管理服務及增值服務所得收益的能力可能面臨重大不利影響。此外，增加安全措施及加大安全力度以及強化於使用第三方支付平台期間的法律合規或會產生額外成本及開支，卻仍無法保證完全安全及合規。我們因未能保護用戶保密資料而面臨與在線支付平台的安全漏洞有關的訴訟及可能須承擔的責任。即便我們使用的在線支付平台並未出現安全漏洞，但如果出現互聯網或移動網絡安全漏洞，則在線支付平台的整體安全可能受到不利影響，從而導致用戶不願進一步使用我們的服務。如果保密資料或數據遭洩露、網絡安全或個人資料安全出現漏洞或個人資料出現其他盜用或誤用情況，包括未經事先及適當同意使用個人資料，均可能會令我們的業務經營中斷，令我們承受更高昂成本、訴訟及其他責任，從而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。

我們可能因我們的線上服務平台所提供及推廣的餐飲服務產生的糾紛而須承擔食品安全責任。

我們主要通過準備膳食(i)為政府機構和公共機關；(ii)通過我們經營的食堂向公眾；及(iii)為業主及物業開發商的員工或租戶，提供餐飲服務。因此，根據《中華人民共和國民法典》、《中華人民共和國消費者權益保護法》及其他相關中國法律法規，我們可能因提供食品而須承擔食品安全責任。例如，我們提供食品的客戶或消費者、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)由我們或通過我們的餐飲服務提供的食品質量不符合規定的產品質量；或(ii)相關食品有缺陷或發生變質，並可能對他人造成傷害。

我們目前並無投購任何食品安全責任險。任何食品安全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。重大食品安全問題或監管審查力度增強均可能會導致食品安全責任申索增加。此外，該等事件均可能對我們的品牌及聲譽以及餐飲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。

風險因素

未能保護客戶的保密資料及防止我們的網絡違反安全規定，我們或第三方任何在實際上或被認為未能遵守適用的數據保護法律及法規或私隱政策的情況，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成損害。

我們收集、儲存及處理客戶的個人資料及其他敏感數據，如地址及電話號碼。我們的安全措施可能由於僱員過失、瀆職、系統錯誤或漏洞或其他情況而遭違反。外部人士亦可能試圖以欺詐手段誘使僱員披露敏感數據以獲得我們的數據或客戶的數據。儘管我們已採取步驟保護我們獲准使用的保密資料，也可能出現因我們難以控制的因素而違反安全措施的情況。由於用作破壞或未經授權進入系統的技術經常轉變及一般難以辨認直至針對目標出手為止，我們可能無法預知該等技術或實施足夠的防禦措施。任何意外或惡意違反安全規定或其他未經授權進入我們平台的行為，可能導致客戶保密資料被竊取及用作非法用途。違反安全規定或未經授權獲得保密資料亦可能導致我們承擔與遺失資料、耗時及昂貴的訴訟和負面宣傳相關的責任。

根據《中華人民共和國網絡安全法》（「網絡安全法」），網絡營運商一般有責任保護其網絡以避免中斷、損壞或未經授權進入，並防止數據外洩、被盜或篡改。此外，網絡營運商亦須遵守特定規則，視乎其於多層網絡安全保護制度的分類而定。就保護個人信息而言，網絡安全法要求網絡營運商不得披露、篡改或損壞已收集或在業務營運中產生的個人信息，並且有責任刪除非法收集的信息及修訂不正確信息。另外，網絡營運商不得在未經同意的情況下收集、使用或向他人提供個人信息。此外，《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》是規管提供電訊服務及互聯網信息服務時收集及使用用戶個人信息的專門規定。該等法律及法規不斷演變。有關(i)數據收集、使用及傳輸；及(ii)網絡安全的中國法規正不斷演變，可能導致未來的限制及成立新監管機構，而我們可能需要承擔更多法律責任及合規成本，可能對我們的前景產生不利影響。倘若安全措施因第三方行為、僱員過失、瀆職或其他原因而遭違反，或我們的技術基礎設施因存在設計缺陷而容易受到攻擊被濫用，我們的聲譽及品牌可能受到嚴重損害，並可能須承擔重大責任，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

風險因素

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，吳鎖正先生、孫琦先生、王剛先生及李修遠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較高的行業地位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地位產生負面影響。

我們的知識產權為我們至關重要的商業資產，是我們日常營運的關鍵，對我們未來的發展至關重要。我們業務的成功實質上取決於我們持續利用我們的商品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」及「附錄五－法定及一般資料－2.本集團的知識產權」。未經授權複製或侵犯我們的商品名稱或商標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。

我們依賴商標、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數據行為的監管可能存在困難且費用高昂。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。

風險因素

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、牌照及證書等形式的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／或證書包括營業執照、食品經營許可證及保安服務許可證。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住宅物業管理服務協議。

據中國法律顧問告知，根據適用中國法律法規，住宅物業開發商應當經過招投標選聘合資格物業管理服務供應商，以及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。於往績記錄期間，我們的若干在管住宅項目未按適用中國法律法規規定的招投標程序而獲得。上述項目缺少選聘物業管理服務供應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告知我們，我們不會因缺乏招標程序而受到任何行政處罰，該招標程序應由物業開發商根據適用中國法律法規組織，而缺少招投標程序不會自動導致住宅物業管理服務協議無效；但是，進入司法程序後，上述未經招投標程序而簽訂的協議可能會被相關司法機關判定為無效。倘發生該情況，我們可能會損失來自該等住宅物業管理服務協議的部分收益。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住宅物業管理服務供應商。在這種情況下，倘我們未能中標，我們可能無法繼續為有關項目提供住宅物業管理服務，因此，我們的收益及業務可能受到負面影響。有關更多詳情，請參閱「業務－在管物業組合－招標程序」。

風險因素

我們可能未經規定的招投標程序而獲得公共物業管理服務協議和市政管理服務協議。

根據《中華人民共和國政府採購法》及其他適用中國法規，如果政府機構和公共機關擁有的非住宅物業的管理超過一定的金額限額，其必須通過招標為該等物業選擇物業管理公司；如果政府機構或公共機關未按照規定選聘物業管理公司，相關服務協議可能被司法機關判定為無效。於往績記錄期間，偶爾情況下，我們未經所規定的招投標程序而受聘提供公共物業管理服務及市政管理服務。上述項目在選擇物業管理服務提供商時缺乏招投標程序乃因非我們所能控制的因素所造成，而據中國法律顧問告知，我們並不會因缺乏招標程序而受到任何行政處罰，招標程序應由政府機構或公共機關根據適用的中國法律和法規組織，缺乏招投標程序並不自動使上述服務協議失效。但是，進入司法程序後，上述未經招投標程序而簽訂的合同可能會被相關司法機關判定為無效。在此情況下，我們可能喪失該等服務協議的部分收益。有關更多詳情，請參閱「業務－在管物業組合－招標程序」。

我們的租賃協議均未在相關政府機構辦理登記，這可能使我們面臨潛在罰款。

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，我們將我們擁有的一項物業出租予第三方租戶以獲取租金收入，並向業主租賃18項物業，主要用作我們的辦公室、員工宿舍及食堂。截至2023年6月30日，我們未有就我們作為業主訂立的租賃協議以及我們作為租戶訂立的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，亦不能保證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」。

風險因素

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。據中指院告知，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足額繳納若干社會保險及住房公積金。據中國法律顧問告知，(i)根據《住房公積金管理條例》，(a)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(b)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；及(ii)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，且我們可能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。據中國法律顧問告知，倘某一年度的社會保險及住房公積金供款不足情況於兩年內未被勞動保障行政部門發現、也未被舉報或投訴，則勞動保障行政部門將不再查處該事件。於2020年、2021年、2022年以及截至2023年6月30日止六個月，我們因社會保險及住房公積金繳款不足，於綜合全面收益表中就我們的潛在負債分別作出人民幣7.1百萬元、人民幣4.0百萬元、人民幣2.5百萬元及零元的撥備。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」。

風險因素

我們可能會因為提供貸款融資而受到中國人民銀行的處罰或不利的司法裁決。

於2018年11月，我們的控股股東之一經發集團向我們提供計息貸款人民幣634.0百萬元，其後藉著將上述股東貸款的應收款項作為項下資產轉讓至資產抵押證券（「ABS」），與愛建證券有限責任公司訂立非經常性ABS安排（「ABS安排」）。ABS由下述者作為擔保：(i)質押收取我們管理的若干物業的物業管理費的權利；及(ii)經發集團承諾其將支付我們所支付金額與ABS安排項下未償還金額之間的任何差額。就ABS而言，我們向經發集團提供本金總額人民幣634.0百萬元的一項計息貸款。更多詳情請參閱「財務資料－債務－借款－資產抵押證券」。

於往績記錄期間，作為經發集團融資安排的一部分，我們亦獲得本金總額人民幣30.0百萬元的銀行貸款，並以相同利率向經發集團轉貸該筆貸款。我們以從經發集團收到的相應金額償還有關銀行貸款及相關利息。截至2023年6月30日，銀行貸款及我們與經發集團的轉貸交易已全部結清。更多詳情，請參閱「財務資料－債務－借款－銀行貸款」。

據中國法律顧問所告知，中國人民銀行頒佈的《貸款通則》第61條禁止非金融機構之間進行任何融資安排或貸款交易。儘管《貸款通則》有所規定，根據《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》第10條，最高人民法院確認非金融機構之間的融資安排和借貸交易的有效性和合法性，僅需滿足某些條件（例如所收取年息不得超過一年期貸款市場報價利率的四倍），且沒有違反法律及法規的強制性規定即可。

截至最後實際可行日期，考慮到：(i)截至2023年6月30日，ABS安排及轉貸銀行貸款交易已在與相關金融機構沒有任何爭議的情況下悉數結清及終止；(ii)據中國法律顧問告知，與ABS安排有關的兩年行政處罰時效已屆滿；(iii)我們參與ABS安排旨在支持經發集團的融資，並無因此錄得盈虧；(iv)董事確認，我們並無收到任何有關政府部門對我們向經發集團提供的ABS安排或轉貸銀行貸款提出索賠的通知，也未受到任何有關我們向經發集團提供的ABS安排或轉貸銀行貸款而受到行政處罰的處分；及(v)基於我們的中國法律顧問進行的公開搜索，並經我們的董事證實，我們並未因違反銀行監管和管理的相關法律、法規和規則而受到任何與我們向經發集團提供的ABS安排或轉貸銀行貸款有關的行政處罰，我們的中國法律顧問認為，我們向經發集團提供的計息貸款不構成法律和法規的重大不合規行為，並不會對[編纂]產生重大不利影響，根據相關監管機構的《貸款通則》，我們受到行政處罰的風險甚微。然而，相關政府部門的最終決定可能會不同，我們可能因向經發集團提供貸款融資而受到中國人民銀行的處罰或不利的司法裁決。任何該等處罰或不利的司法裁決均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

風險因素

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城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務的政府機構、公共機關、物業開發商、業主、住戶及租戶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，倘客戶認為我們的服務與雙方約定的服務標準不符，客戶可能會對我們採取法律行動。再者，我們或會不時與我們業務所涉及的其他各方產生糾紛並遭到申索，當中包括我們的分包商、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。

我們可能會因未能遵守國家環境、健康和 safety 標準而被處以罰款。

我們須遵守廣泛的環境保護、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，預期我們有時或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、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。

風險因素

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，我們的僱員進行公共區域設施維修保養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、分包商或其他第三方作出的欺詐、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。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其他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、分包商或有關其他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。

風險因素

與[編纂]有關的風險

[編纂]H股買家將面臨即時攤薄，而若我們日後發行額外股份，則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股買家將面臨即時攤薄。

為擴展業務，我們可能會考慮於未來發售及發行額外股份。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股的初步發售價範圍乃我們與[編纂]（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。

風險因素

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；
- 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；
- 股票市價和交易量的波動；
- 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；
- 全球經濟的政治、經濟、金融及社會發展；及
- 涉及重大訴訟。

風險因素

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年中前後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（「英國脫歐」）。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－英國貿易合作協議》（「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。英國脫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。鑒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脫歐的影響，英國脫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低迷、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。

風險因素

未來發行、[編纂]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，本公司的非上市股份將為[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，我們的非上市股份可轉換為H股，且該等經轉換的H股可於境外證券交易所上市或買賣，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）的備案。轉讓該等股份及經轉換的該等股份於境外證券交易所上市及買賣毋須經過類別股東投票。經轉換股份的日後出售或被視為出售可能會對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買賣[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。

風險因素

本文件所載的若干事實及其他統計數據乃摘錄自第三方來源，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的若干事實和其他統計數據乃摘錄自中指院以及公開資料來源。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，我們並無宣派或分派股息。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、未來前景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分派。請參閱本文件「財務資料－股息政策」。

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]完成前及緊隨[編纂]完成後，控股股東將保持其於本公司股本權益的實際控制權。在組織章程細則、公司條例及上市規則的規限下，控股股東憑借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。

風險因素

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」。

投資者應細閱整份文件，而不應在並無審慎考慮本文件所載風險及其他資料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、估值及其他前瞻性資料。我們不會就該等資料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資料的恰當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。倘媒體上任何資料與本文件所載資料存在矛盾或衝突，我們概不會承擔任何責任。因此，有意投資者應細閱整份文件，而不應依賴報章文章或其他媒體報導的任何資料。有意投資者應僅依賴本文件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資料，該等陳述和資料乃基於我們現時的信念及假設以及現時所掌握的資料。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。鑒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。

豁免嚴格遵守上市規則規定

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。

我們的絕大部分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吳鎮正先生（「吳先生」）及馮寶婷女士（「馮女士」）。馮女士通常居於香港。儘管吳先生居於中國，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，馮女士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／或電郵地址；(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

豁免嚴格遵守上市規則規定

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條委任光銀國際資本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三A章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)香港公司治理公會會員、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。

豁免嚴格遵守上市規則規定

我們已委任李修遠先生（「李先生」）及馮女士為我們的聯席公司秘書。李先生於2013年7月加入本集團，並於不同部門擔任各種職位。彼亦自2020年12月起擔任董事會秘書，主要負責本集團的公司管治及公司秘書事宜。由於李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分位於中國及在中國開展，因此，董事認為有必要委任李先生為聯席公司秘書，其在本集團總部任職使其能夠處理本集團日常公司秘書事務。然而，由於李先生並不具備上市規則第3.28(1)條訂明的資歷或上市規則第3.28(2)條所載的「有關經驗」，故未能完全符合上市規則第3.28條及8.17條訂明的上市發行人公司秘書規定。為向李先生提供支持，我們已委任香港公司治理公會及英國特許公司治理公會會員馮女士（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，於豁免期間內協助李先生，以便李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。

因此，我們已向聯交所申請而聯交所已批准我們就李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，惟李先生將於整個豁免期間內由符合上市規則第3.28條項下資格的馮女士協助。

倘及當馮女士不再提供該等協助時，或倘於豁免期間本公司嚴重違反上市規則，該項豁免將即時撤銷。於豁免期間屆滿前，我們會與聯交所溝通，以便聯交所評估李先生經過馮女士三年的協助，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。

有關李先生及馮女士的履歷資料，請參閱「董事、監事及高級管理層」。

持續關連交易

我們已經訂立若干交易，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(i)於「關連交易－(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」披露的上市規則第14A章關於持續關連交易的公告規定；及(ii)於「關連交易－(C)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」披露的上市規則第十四A章項下有關持續關連交易的獨立股東批准規定。有關更多資料，請參閱「關連交易」。

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

董事、監事及參與[編纂]的各方

董事

姓名	住址	國籍
----	----	----

執行董事

吳鎖正先生	中國 陝西省西安市 雁塔區 融創西安宸院 18號樓702室	中國
-------	---	----

孫琦先生	中國 陝西省西安市 西安經濟技術開發區 民經一路777號 白樺林團圓 4號樓4單元202室	中國
------	--	----

成宏讓先生	中國 陝西省西安市 雁塔區 楓葉北路1號 3號樓4單元201室	中國
-------	---	----

非執行董事

趙軍平先生	中國 陝西省西安市 雁塔區 電子二路7號 12號樓4單元2號	中國
-------	--	----

楊剛先生	中國 陝西省西安市 雁塔區 西影路766號 海倫國際 36號樓2單元1903室	中國
------	--	----

李凌霄女士	中國 陝西省西安市 長安區 盛世長安小區 郭杜北街47號 34號樓2單元1601室	中國
-------	--	----

董事、監事及參與[編纂]的各方

姓名	住址	國籍
獨立非執行董事		
林兆榮先生	香港 觀塘 協和街33號 凱滙1座15A	中國
姜力博士	香港 新界 將軍澳 維景灣畔 9座42樓A室	中國
曹陽先生	中國 廣東省深圳市 龍華區 民治大道 馨園二期 17號樓1702室	中國
監事		
李利女士	中國 陝西省西安市 未央區 鳳城八路 EE康城 16號樓4單元301室	中國
白雄先生	中國 陝西省西安市 未央區 鳳城八路 天朗御湖小區 7號樓1單元3205室	中國
耿何翔先生	中國 陝西省西安市 未央區 文景路86號 白樺林居果嶺 8號樓2單元101室	中國

有關我們董事及監事的進一步資料，請參閱本文件「董事、監事及高級管理層」。

董事、監事及參與[編纂]的各方

參與[編纂]的各方

獨家保薦人及[編纂]

光銀國際資本有限公司
香港
中環干諾道中1號
友邦金融中心22層

[編纂]

本公司法律顧問

有關香港法律：
盛德律師事務所
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期39樓

有關中國法律：
北京國楓律師事務所
中國
北京市
東城區
建國門內大街26號
新聞大廈7層

董事、監事及參與[編纂]的各方

獨家保薦人及[編纂]的法律顧問

有關香港法律：

周俊軒律師事務所

與北京市通商律師事務所聯營

香港

中環遮打道18號

歷山大廈3401

有關中國法律：

通商律師事務所

中國

北京市

建國門外大街1號

國貿寫字樓2座12-14層

核數師及申報會計師

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

中環

遮打道10號

太子大廈8樓

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

物業估值師

亞太資產評估及顧問有限公司

香港

德輔道中243至247號

德祐大廈5樓

[編纂]

公司資料

中國總部

中國
陝西省西安市
未央區
未央路132號

中國註冊辦事處

中國
陝西省西安市
未央區
未央路132號

香港主要營業地點

香港
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場
二座31樓

公司網站

www.xajfwy.com

(此網站當中所載資料並不構成本文件的一部分)

聯席公司秘書

李修遠先生
中國
陝西省西安市
未央區
未央路132號

馮寶婷女士 (ACG及HKACG)

香港
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場
二座31樓

授權代表

吳鎖正先生
中國
陝西省西安市
未央區
未央路132號

馮寶婷女士 (ACG及HKACG)

香港
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場
二座31樓

公司資料

審核委員會

林兆榮先生 (主席)
曹陽先生
楊剛先生

薪酬委員會

曹陽先生 (主席)
姜力博士
李凌霄女士

提名委員會

吳鎖正先生 (主席)
曹陽先生
姜力博士

合規顧問

光銀國際資本有限公司
香港
中環
干諾道中1號
友邦金融中心22樓

[編纂]

主要往來銀行

中國銀行股份有限公司
西安文景路支行
中國
陝西省西安市
未央區
文景路88號

招商銀行股份有限公司
西安城北支行
中國
陝西省西安市
未央路132號

行業概覽

本章節及本文件其他章節所載的資料及統計數據乃摘錄自我們委託中指院編製的報告，以及摘錄自多份政府官方刊物和其他可公開獲得的刊物。我們委聘中指院就[編纂]編製一份獨立行業報告中指院報告。來自政府官方來源的資料未經我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]或彼等各自的任何董事及顧問、或參與[編纂]的任何其他人士或各方獨立核實，且並無就其準確性發表任何聲明。

中指院的背景及方法

我們已委託獨立市場研究機構及顧問中指院分析及報告中國物業管理服務市場的數據。中指院為一家獨立研究機構，在研究及追蹤中國物業管理行業方面擁有豐富經驗，並自2008年起對中國物業服務百強企業（或物業服務百強企業）進行研究。在進行研究時，中指院主要評估過去三年管理至少十處物業或總建築面積為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，並自多個一手及二手來源收集數據，包括(i)物業管理公司的已公佈統計數據、網站及營銷材料；(ii)來自中國房地產指數系統及《中國房地產行業統計年鑑》（均由中指院刊發）的調查及數據；(iii)來自政府部門的公開數據及(iv)先前自物業管理公司收集的數據。

我們已同意就編製包括中國物業管理行業各項數據的報告（「中指院報告」）及使用及引用中指院報告的各項數據向中指院支付合共人民幣490,000元的費用。編製中指院報告時，中指院假設：(i)中國的社會、經濟及政治狀況在預測期內將保持穩定；(ii)於預測期內，中國物業管理行業的政府政策將維持不變；(iii)相關統計局公佈的所有數據均屬準確及(iv)自相關地方房管局收集有關住宅銷售交易的所有資料均屬準確。

董事確認，在進行合理查詢並採取合理謹慎措施後，自中指院報告發佈之日起，市場信息沒有發生可能限制、矛盾或影響本節信息的不利變化。

中國物業管理行業

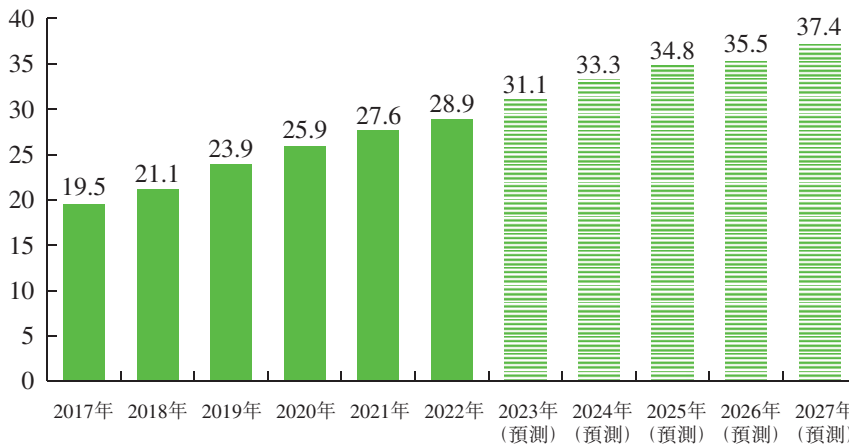
物業管理行業概覽

中國物業管理行業高度分散。中國物業管理行業的歷史可追溯至1980年代初，當時廣東省深圳市成立首家物業管理公司。自2000年代初以來，中國政府一直尋求在發展的同時為中國物業管理行業構建及更新監管框架。多年來，中國政府頒佈多項法規，旨在促進物業管理行業快速增長及規範運營。

行業概覽

截至2022年12月31日，中國有超過200,000家物業管理公司，在管總建築面積約為289億平方米，較截至2017年12月在管總建築面積約195億平方米有所上升。根據中指院的資料，中國的預期在管總建築面積將由2022年的289億平方米增加至2027年的374億平方米，複合年增長率為5.3%。中國的物業管理公司為各類物業提供物業管理服務，包括住宅物業、商業物業、公共物業、工業園區、學校及醫院。下圖載列所示年度中國的在管總建築面積及預期在管總建築面積：

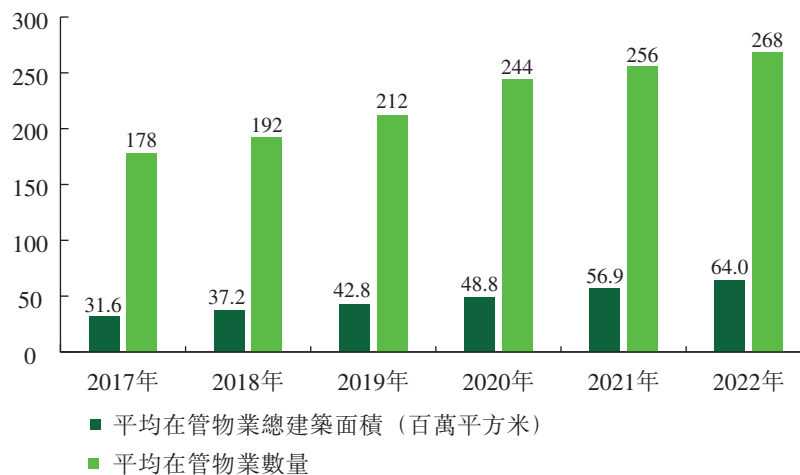
**2017年至2027年（預測）中國的在管建築面積及預期在管建築面積
（十億平方米）**



資料來源：中指院

截至2022年12月31日，在該等物業管理公司中，物業服務百強企業佔總市場份額約49.6%。物業服務百強企業的平均在管總建築面積由2017年的約31.6百萬平方米增加至2022年的約64.0百萬平方米，複合年增長率約為15.1%。此外，物業服務百強企業管理的項目平均數目由截至2017年12月31日的178個增加至截至2022年12月31日的268個，複合年增長率為8.5%。下圖載列所示年度物業服務百強企業的平均在管建築面積及平均在管物業數量的增幅：

2017年至2022年物業服務百強企業的平均在管建築面積及平均在管物業數量



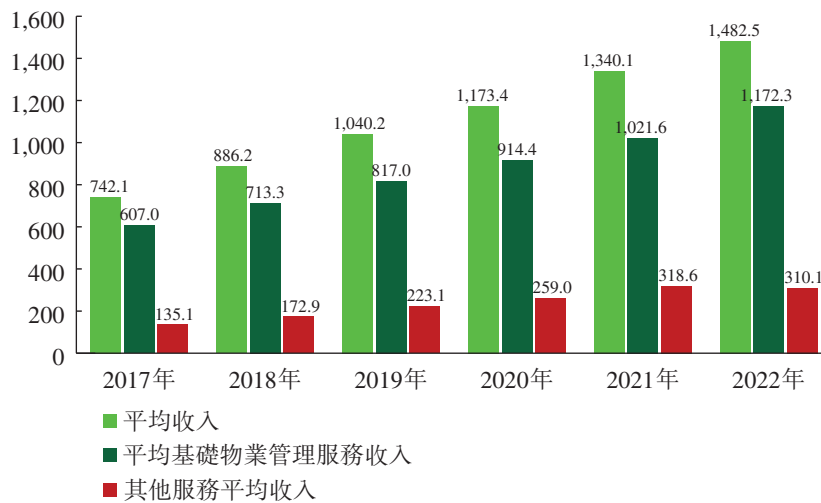
資料來源：中指院

行業概覽

物業管理公司的收入主要來自物業管理服務。此外，物業管理公司亦可能通過增值服務（如家居清潔、乾洗、維修保養服務、養老服務、售樓處管理服務、私人停車收費服務、早期介入服務、施工跟進服務以及設備檢測和維護服務）及城市服務（例如市政清潔、園林綠化、智慧停車及照明管理服務）產生收入。

根據中指院的資料，物業服務百強企業的平均收入由2017年的人民幣742.1百萬元增加至2022年的人民幣1,482.5百萬元。具體而言，物業服務百強企業的平均基礎物業管理服務收入由2017年的人民幣607.0百萬元增加至2022年的人民幣1,172.3百萬元，而其他服務（如增值服務及城市服務）的平均收入則由2017年的人民幣135.1百萬元增加至2022年的人民幣310.1百萬元。下圖載列於所示年度中國物業管理公司的平均收入：

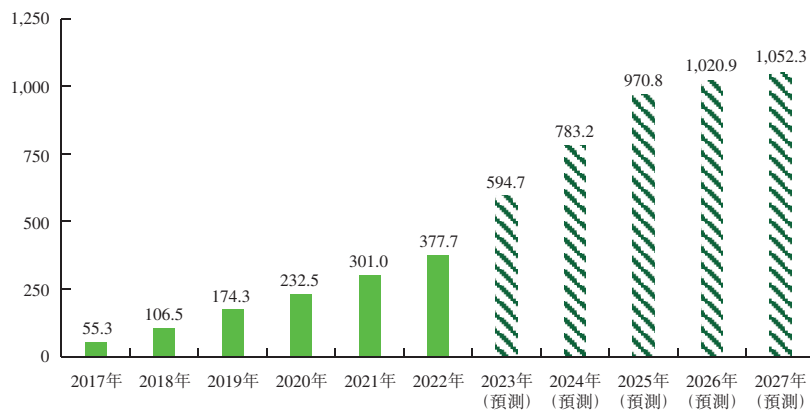
2017年至2022年物業服務百強企業的平均收入
(人民幣百萬元)



資料來源：中指院

中國物業管理公司所提供城市服務的市場規模由2017年的總收入人民幣553億元穩步增長至2022年的總收入人民幣3,777億元，複合年增長率為46.9%。隨著中國城鎮化率提高，預期中國物業管理公司所提供城市服務的市場規模將繼續增長。預期2027年中國物業管理公司所提供城市服務市場規模將達到人民幣10,523億元。下圖載列所示年度中國物業管理公司所提供城市服務的市場規模：

2017年至2027年（預測）中國物業管理公司所提供城市服務的市場規模
(人民幣十億元)



資料來源：中指院

行業概覽

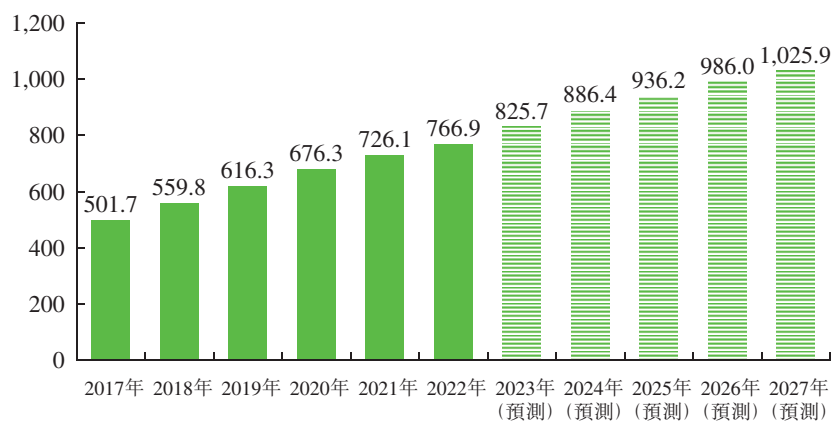
中國物業管理行業主要收費模式

在中國，物業管理費可按包幹制或酬金制收取。物業管理費的包幹制收費模式是中國物業管理行業的主要收費模式，尤其是住宅物業。包幹制收費模式可省去業主及住戶有關大額支出的若干集體決策程序並激勵物業管理服務提供商優化其運營而提高效率，以加強盈利能力。另一方面，非住宅物業日漸採納酬金制，使業主能在其物業管理方面的參與度更高，服務供應商亦會受到更嚴密監督。

陝西省物業管理行業

截至2022年12月31日，陝西省物業管理公司的在管總建築面積由2017年的501.7百萬平方米增加至2022年的766.9百萬平方米，複合年增長率為8.9%。根據中指院的預測，陝西省物業管理公司的預期在管總建築面積將由2023年的825.7百萬平方米增加至2027年的1,025.9百萬平方米，複合年增長率為5.6%。

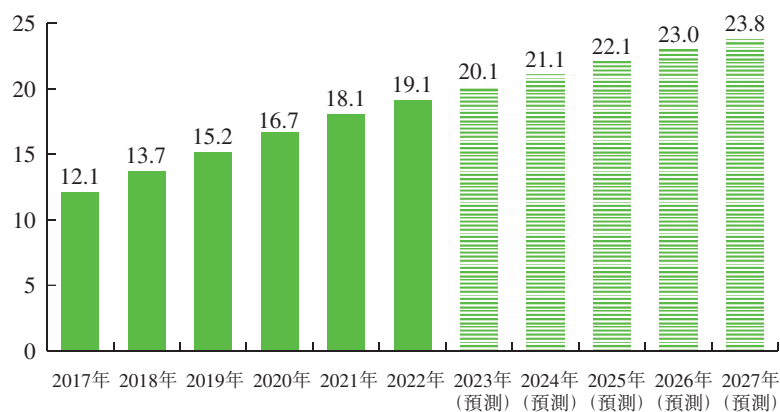
2017年至2027年（預測）陝西省在管建築面積及預期在管建築面積
（百萬平方米）



資料來源：中指院

根據中指院的資料，陝西省物業管理公司的總收入由2017年的人民幣121億元增加至2022年的人民幣191億元，複合年增長率為9.5%。根據中指院的資料，預期陝西省物業管理公司的總收入將由2023年的人民幣201億元增加至2027年的人民幣238億元，複合年增長率為4.3%。下表載列所示年度陝西省物業管理公司的總收入：

2017年至2027年（預測）陝西省物業管理公司的總收入
（人民幣十億元）

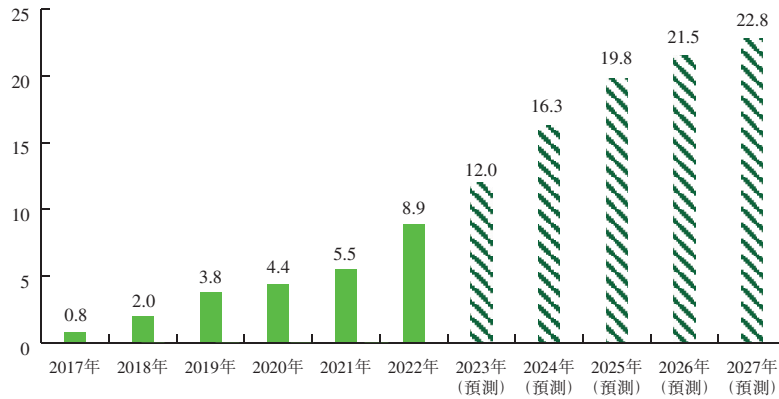


資料來源：中指院

行業概覽

此外，陝西省物業管理公司所提供城市服務的市場規模穩步增長，總收入由2017年的人民幣8億元增至2022年的人民幣89億元，2017年至2022年的複合年增長率為63.3%。預計2027年陝西省物業管理公司所提供城市服務的市場規模將達到人民幣228億元。下圖載列所示年度陝西省物業管理公司所提供城市服務的市場規模：

**2017年至2027年（預測）陝西省物業管理公司所提供城市服務的市場規模
（人民幣十億元）**



資料來源：中指院

中國及陝西省物業管理服務市場的競爭格局

中國物業管理行業高度分散，截至2022年12月31日，該行業有超過200,000家物業管理公司。下表載列按2022年在管建築面積計中國五大物業管理公司的詳情：

排名	公司	背景	在管建築面積 (千平方米)	市場份額 (%)	是否上市
1.	碧桂園服務控股有限公司	一家於1992年成立的物業管理服務提供商，主要從事為住宅、商業、辦公樓宇、工業園區、學校、公園及公共樓宇等物業提供服務。	超過869,000	超過3.01	是

行業概覽

排名	公司	背景	在管建築面積 (千平方米)	市場份額 (%)	是否上市
2.	萬物雲空間科技服務股份有限公司	一家於1990年成立的物業管理服務提供商，主要從事提供物業管理服務、資產服務及設施服務。	超過840,000	超過2.90	是
3.	保利物業服務股份有限公司	一家於1996年成立的物業管理服務提供商，主要從事向住宅樓宇、辦公室樓宇、商業綜合大樓等物業提供服務。	超過576,000	超過1.99	是
4.	雅生活智慧城市服務股份有限公司	一家於1992年成立的物業管理服務提供商，主要從事提供物業管理服務、業主增值服務、城市服務及延伸增值服務。	超過545,000	超過1.88	是
5.	綠城服務集團有限公司	一家於1998年成立的物業管理服務提供商，主要從事向物業提供服務，包括市政建設項目、辦公室樓宇、公寓及學校等。	超過384,000	超過1.33	是

資料來源：中指院

根據中指院的資料，按2022年陝西省在管建築面積計，本公司在2022年物業服務百強企業中排名第一，市場份額約為1.7%。下表載列按2022年陝西省在管建築面積計的物業服務百強企業的物業管理公司詳情：

排名	公司	背景	在管 建築面積 (千平方米)	市場份額 (%)	是否上市
1.	本公司	—	12,936	1.69	否
2.	公司A	成立於1986年的物業管理服務商，主要從事為住宅、商業、辦公室樓宇、產業園區等物業提供服務。	約12,000	約1.63	是

行業概覽

排名	公司	背景	在管 建築面積 (千平方米)	市場份額 (%)	是否上市
3.	公司B	成立於1993年的物業管理服務商，主要從事為客戶提供物業管理服務及資產及資源運營管理服務。	約12,000	約1.56	否
4.	公司C	成立於2018年的物業管理服務商，主要從事為住宅、辦公室樓宇、產業園區等物業提供服務。	約10,000	約1.30	否
5.	公司D	成立於1987年的物業管理服務商，主要從事為住宅、商業、辦公室樓宇、產業園區等物業提供服務。	約9,000	約1.17	否

根據中指院的資料，按2022年城市服務所得收入計，本公司以市場份額約4.6%在陝西省物業管理公司當中排名第一。下表載列陝西省物業管理公司按2022年城市服務所得收入計的詳情：

排名	公司	背景	收入 (人民幣 千元)	市場份額 (%)	是否上市
1.	本公司	—	410,002	4.59	否
2.	公司E	一家於2014年成立的物業管理服務提供商，主要從事提供物業管理服務、城市維護及管理服務以及景觀營運及管理服務。	超過309,000	超過3.46	否
3.	公司F	一家於1992年成立的物業管理服務提供商，主要從事向業主及住戶提供物業管理服務、社區增值服務以及城市服務及增值服務。	超過189,000	超過2.12	是
4.	公司G	一家於2005年成立的綜合物業管理及社區生活服務提供商，主要從事提供物業管理服務、多元增值服務、城市服務及數字技術業務服務。	超過169,000	超過1.89	是
5.	公司B	一家於1993年成立的物業管理服務提供商，主要從事提供客戶物業管理服務以及資產及資源運營服務。	超過165,000	超過1.85	否

行業概覽

根據中指院的資料，按經營規模、經營業績、服務質量、發展潛力及社會責任計，我們在2023中國物業服務百強企業中排名第47位。中指院綜合評估這五個因素，並發佈中國物業服務百強企業排名。中指院考慮了這五個因素中的幾個關鍵項目，包括(i)經營規模下總資產、在管項目總數、在管總建築面積及進入的城市數量，(ii)經營績效下的收入、毛利、淨利潤、人均收入及經營成本比率，(iii)服務質量下的業主滿意度、服務費收取率、項目保留率及星級社區數量，(iv)發展潛力下的收入增長率、在管總建築面積增長率、合約儲備項目建築面積、從業人員總數和構成及智能化建設投資及(v)社會責任下的年度納稅情況、提供的就業崗位數量、保障性住房和老舊社區在管建築面積及企業捐贈總額。在釐定有關排名時，中指院可能會向得分相同或非常接近的多家公司分配相同的排名，因此行業內可能有超過100家公司被歸類為物業服務百強企業。

中國及陝西省物業管理行業的增長動力

中國及陝西省經濟、人均可支配收入、城鎮化率及商品房的增長情況

於2017年至2022年，中國經濟穩步上揚，名義國內生產總值由2017年的人民幣832,036億元增加至2022年的人民幣1,210,207億元，複合年增長率為7.8%。同期，中國城鎮居民人均可支配收入由2017年的人民幣36,396元增加至2022年的人民幣49,283元，複合年增長率為6.2%，表示中國城鎮居民的購買力顯著增加。

隨著中國國家經濟穩步上揚，陝西省的經濟亦經歷快速增長，由2018年的人民幣23,942億元增加至2022年的人民幣32,773億元，複合年增長率為8.2%。陝西省的國內生產總值於2022年佔中國西北五省年度國內生產總值的46.6%，在中國西北五省中排名第一。此外，2022年陝西省居民人均國內生產總值為人民幣82,864元，高於中國西北五省的人民幣67,959元的平均水平。陝西省經濟的快速增長及西北五省相對發達的經濟推動了居民人均可支配收入的持續上升。陝西省城鎮居民人均可支配收入由2018年的人民幣33,319.0元增加至2022年的人民幣42,431元，複合年增長率為6.2%。此外，陝西省城鎮居民人均可支配收入高於構成中國西北五省的人民幣40,020.0元的平均水平。我們預計，隨著人均可支配收入增加，消費者將越來越成熟，願意為優質服務(包括優質物業管理服務)支付額外費用，並在基本必需品以外的商品和服務上擁有更多自主權。

此外，在國家新型城鎮化規劃(2014年至2020年)等利好政策支持下，中國的城鎮化率持續上升。中國的城鎮化率(即特定時期內城鎮人口規模的預計平均變化率)由截至2017年12月31日的60.2%增加至截至2022年12月31日的65.2%。陝西省的城鎮化率由2018年的58.1%增加至2022年的64.0%，複合年增長率為2.4%。城市化水平不斷提高，對物業管理服務需求殷切，預期中國物業管理行業將隨著國家城市化水平提高而繼續同步增長。

行業概覽

於2017年至2022年，隨著宏觀經濟和城鎮居民人均可支配收入的穩定增長，中國及陝西省的房地產行業總體上有所增長。全國房地產行業投資由2017年的人民幣109,799億元增加至2022年的人民幣132,895億元，複合年增長率為3.9%。陝西省房地產行業投資由2018年的人民幣3,535億元增至2022年的人民幣4,255億元，複合年增長率為4.7%。然而，自2020年以來，由於中國政府採取嚴格管制措施，中國房地產行業開始出現波動。因此，中國的已售商品房總面積由2017年的1,694.1百萬平方米增加至2021年的1,794.3百萬平方米，陝西省的已售商品房總面積由2018年的41.2百萬平方米增加至2021年的42.6百萬平方米，於2022年中國的已售商品房總面積減少至1,358.4百萬平方米，於2022年陝西省的已售商品房總面積減少至33.1百萬平方米。

優質物業管理服務需求增加

根據中指院的資料，中國城鎮化及人均可支配收入顯著增長一直是物業管理行業增長的主要驅動力。中國消費者對更佳生活條件及優質物業管理服務的需求日益增加，這是中國物業管理行業增長的另一個根本原因。此外，我們認為中國新興的中高收入階層及其日益增長的消費力將通過其對更優質產品及服務的需求，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，物業管理公司進行投資以提升其服務質量，並更加關注客戶需求。物業服務百強企業已通過應用技術解決方案優化其傳統物業管理服務及提升其服務質量等措施來應對此趨勢。根據中指院的資料，服務質量較高的物業管理公司可能擁有更高的保留率並保持穩定增長。

物業管理行業優惠政策

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制定監管框架。自此，多項監管物業管理行業各範疇的法律及規則生效，並頒佈多項政策以促進其發展。其中包括但不限於《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，各省市政府已頒佈各自的法律及規則，以建立地方物業管理行業的監管框架。我們預期中國物業管理行業將在各種監管框架內政府的鼓勵下繼續在全國範圍內發展。

於2020年12月25日，住建部、中央精神文明建設指導委員會、國家發展和改革委員會、公安部、財政部、人力資源和社會保障部、應急管理部、國家市場監管總局、中國銀行保險監督管理委員會聯合發佈並實施《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，旨在改善物業服務的定價機制，強調住宅物業管理的市場化定價基調，並在

行業概覽

執行政府指導價的基礎上建立動態調整機制。該政策鼓勵物業管理公司通過應用物聯網、雲計算、大數據及人工智能等技術提升服務質量。鼓勵合資格物業管理公司轉向安老、托兒、家政服務、健康服務及房地產經紀等領域，並探索「物業服務加生活服務」模式。

於2021年5月28日，商務部與其他12個部門聯合發佈《關於推進城市一刻鐘便民生活圈建設的意見》，推動城市一刻鐘便民生活圈建設，鼓勵符合條件的物業服務公司將業務延伸至安老、托兒、家政、郵政快遞、前台倉庫等其他業務，並推廣「物業服務加生活服務」，以提高消費便利性及品質水平。

於2021年12月，國家發展和改革委員會與其他20個部門聯合發佈《十四五公共服務規劃》，明確規定到2025年，公共服務體系大幅完善，在政府公共服務的支持下，民生福祉踏上新台階。同月，陝西省相關政府部門發佈《西安市「十四五」服務業發展規劃》，提出將西安市建設成為一個擁有領先住宅及家庭服務的城市。規劃重點推進家庭和社區服務業的專業化、規模化、標準化、信息化及網絡化發展，改善城鄉居民家庭服務體系及便利居民生活。

於2022年5月，住房和城鄉建設部與其他八個部門聯合發佈《關於深入推進智慧社區建設的意見》，旨在推動智慧社區建設，其載列智慧社區建設的總體要求、重點任務及保障措施，建議堅持統籌規劃、居民需求及安全發展，以打造便民利民的智慧服務圈。其建議加強數字技術及大數據的利用，以構建智慧社區平台及建立新數字社區。

中國政府已制定並實施多項政策，旨在進一步支持及促進物業管理行業的發展。該等政策載列監管框架，當中鼓勵物業管理公司（其中包括）通過保持技術創新來擴展其服務以緊貼客戶不斷變化的需求，並繼續擴大傳統物業管理服務的業務範圍，以提高客戶的生活水平。為響應該等政策，物業管理公司正策略性地擴展及多元化發展至向非物業開發商及社區提供增值服務。

中國物業管理行業發展趨勢

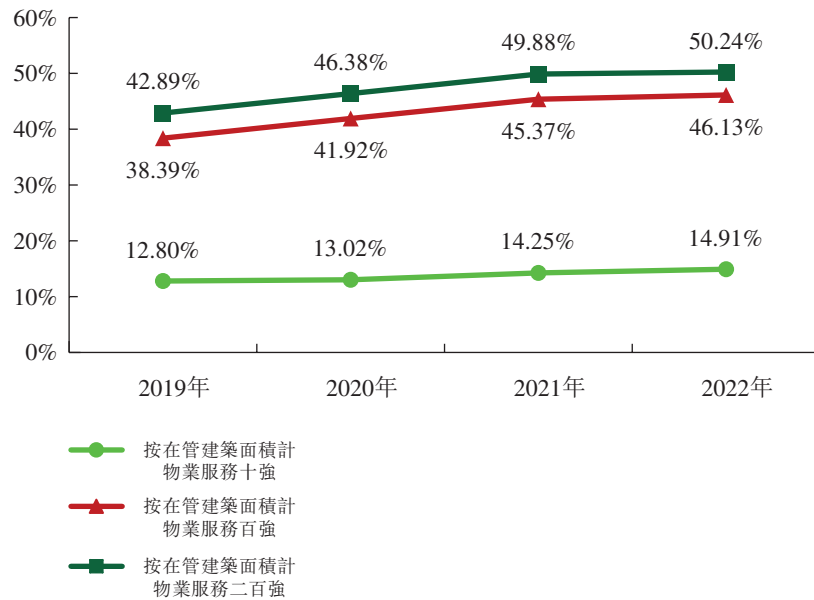
市場集中度提高及競爭加劇

經過數十年發展，頂級物業管理公司已加快其服務創新及業務擴展。此外，市場持續趨於集中，中國物業管理行業的參與者正面臨日益激烈的市場競爭。在競爭激烈的中國物業管理行業，大型物業管理公司積極完善其戰略佈局並加快擴張，以增加其各自的市場份額並取得更佳的經營業績。物業管理公司的內部增長與併購可能使其面臨難以將所收購業務與現有業務整合的挑戰。具體而言，於2019年至2022年物業服務

行業概覽

十強、百強及二百強企業的市場份額一直增加。下圖載列按在管建築面積計於2019年至2022年物業服務十強、百強及二百強企業的市場份額。

按在管建築面積計物業服務十強、百強及二百強企業的市場份額



通過加快智能化及科技應用提升服務效率和質量

通過智能技術應用於物業管理所創造的協同效應，越來越多的物業服務公司正在利用移動互聯網、信息技術、大數據及智能化帶來的機遇，深化業務整合，擴大增值服務範圍，並進一步提升企業盈利能力。預期智能技術與物業管理服務的融合將不斷增加。

一方面，在雲應用、電商、物聯網、大數據、人工智能等信息技術賦能下，越來越多物業服務公司積極利用先進技術以改善技術及升級服務。另一方面，更多物業管理公司將建立並運營一站式綜合社區服務平台，並將有效開展社區空間運營、社區金融、社區住房經紀、社區電商、社區家政及社區安老等增值服務。

服務標準化程度不斷提高

標準化可令物業管理公司提高其服務質量，這是跨地區業務運營的可持續擴展基礎。中國政府已發佈《關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》。根據中指院的資料，該政策旨在促進標準化物業管理服務質量的理念。多家中國物業服務百強企業已建立內部標準化運營程序，為其提供服務提供指引。近年來，信息技術在物業管理服務中所擔當的角色日益重要。物業管理公司利用信息技術為自動化關鍵

行業概覽

業務運營執行技術解決方案。技術解決方案可大大減少人為錯誤，並使物業管理公司能夠統一應用其標準化程序及質量標準。此舉進而減少其對人力勞動的依賴，因此亦減少僱用僱員及分包商的成本。此外，集中信息技術使物業管理公司能夠監控其分支機構、附屬公司及辦事處的行政及財務業務運營，並確保其統一應用其政策、程序及質量標準。

對專業人員的需求增加及短缺

隨著科技迅速發展，物業管理公司需要招聘及挽留更多具備管理及技術技能的合資格專業人才。物業管理公司亦增加將其運營中的勞工密集型業務（如清潔、園林綠化及秩序維護）外判予分包商，同時更加重視招聘及培訓專業和熟練的僱員，以協助執行智能管理和信息技術，促進創新以維持其領先市場地位及提升業主滿意度。

物業管理行業亦面臨難以招聘稱職的專業人員等挑戰，同時物業管理行業缺乏訓練有素的員工以提供優質服務及擴大業務發展。倘物業管理公司未能招聘到合資格的專業人員，物業管理公司的業務發展可能會受到不利影響。

加大資本市場支持力度

資本市場的發展力度不斷加大。多家物業管理公司已參與資本市場以拓展其融資渠道。截至2022年12月31日，63家物業管理公司在證券交易所上市，1家物業管理公司在上海證券交易所上市，4家物業管理公司在深圳證券交易所上市及58家物業管理公司在香港聯交所上市。借此，該等上市物業管理公司能夠增加對技術創新的投資、建立智能平台、加強與其他物業管理公司的合作、提高服務質量及提升運營效率。此外，多元化的資金來源使物業管理公司能夠加快選擇性及戰略性併購，並進一步擴大業務規模。我們認為資本市場為物業管理公司（尤其是獲得投資者認可的國有物業管理公司）帶來戰略機遇。

多元化服務及收入來源帶來新機遇

為迎合對多元化及優質物業管理服務的普遍需求，越來越多物業管理公司不斷提高現有服務質量並提供多元化服務，例如政務輔助服務、餐飲服務、公共停車收費服務及按需服務。有關需求加上物業管理公司因成本上漲而帶來的經營壓力不斷增加，促使物業管理公司調整其傳統業務模式，通過整合其資源及轉型其營運維持盈利及競爭力，以實現可持續的盈利能力增長。該等物業管理公司一直通過有效利用互聯網及

行業概覽

信息技術的可能性擴大其服務範圍，為客戶提供增值服務。根據中指院的資料，社區增值服務因迎合業主及住戶的需求而具備龐大的市場潛力。

准入壁壘

根據中指院的資料，進入物業管理行業存在若干壁壘，包括：

- **品牌**。物業服務百強企業（包括我們在內）經過數十年的服務及運營已建立品牌聲譽。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，因此需要資本投資。對於融資能力有限的新參與者，可用資本形成較高壁壘。
- **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。
- **可用人才及技術專家**。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。物業管理公司在招募及挽留熟悉業內最新技術發展的人才方面日漸困難。新進入市場者可能會發現，其難以與品牌價值和知名度更高的大型物業管理公司競爭人才。

監管概覽

中國監管概覽

下文載列影響我們中國業務的最重要法律及法規概要。下文所載資料不應被詮釋為適用於我們的法律及法規的全面概要。

中國有關外商投資的法律監管

所有在中國成立的公司均受《中華人民共和國公司法》所規限。《中華人民共和國公司法》由全國人大常委會於1993年12月29日頒佈，並自1994年7月1日起實施，隨後於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日、2013年12月28日及2018年10月26日修訂。《中華人民共和國公司法》就公司的設立、公司架構及公司管理作出規定，亦適用於外商投資企業。有關外商投資的法律另有規定的，從其規定。

於2019年3月15日，《中華人民共和國外商投資法》由全國人民代表大會頒佈，並於2020年1月1日生效。《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》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。根據《中華人民共和國外商投資法》，外商投資是指外國的自然人、企業或者其他組織（以下稱「外國投資者」）直接或者間接在中國境內進行的投資活動。根據《外商投資法》，中國政府對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單管理制度，對負面清單以外的外商投資給予國民待遇。《中華人民共和國外商投資法實施條例》由國務院於2019年12月26日頒佈並於2020年1月1日生效，為確保《外商投資法》的有效實施規定了實施辦法和具體細則。

根據中華人民共和國商務部和國家市場監督管理總局於2019年12月30日頒佈並於2020年1月1日生效的《外商投資信息報告辦法》，外國投資者直接或間接在中國境內進行投資活動，應由外國投資者或外商投資企業通過企業登記系統及國家企業信用信息公示系統向商務主管部門報送投資信息。

根據國務院於2002年2月11日頒佈並於2002年4月1日生效的《指導外商投資方向規定》，外商投資項目分為「鼓勵」、「允許」、「限制」和「禁止」四類。目前，鼓勵類外

監管概覽

商投資項目已列入《鼓勵外商投資產業目錄(2020年版)》(「**鼓勵目錄**」)，限制類及禁止類外商投資項目已列入《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2021年版)》(「**負面清單**」)。除中國法律另有規定外，任何不屬於鼓勵目錄及負面清單中的鼓勵類、限制類或禁止類的行業，一般被視為允許類外商投資。因此，物業管理服務行業屬允許外商投資行業。

中國有關物業管理服務的法律監管

於2020年5月28日，全國人民代表大會通過了《中華人民共和國民法典》(「**民法典**」)，於2021年1月1日生效，取代了《中華人民共和國合同法》、《中華人民共和國物權法》及其他幾部中國基本民事法律。民法典基本遵循當前物業管理行業的監管原則，構成中國物業管理服務的法律基礎。

物業服務企業的資質

根據於2003年6月8日頒佈、自2003年9月1日起生效並分別於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年3月19日修訂的《物業管理條例》，對從事物業管理活動的企業實行資質管理制度。

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

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

監管概覽

於2018年3月19日，國務院頒佈《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定(2018)》(國務院令第698號)，據此對《物業管理條例》進行了修訂。《物業管理條例(2018年修正)》取消了對物業服務企業的所有資質要求。

物業服務企業的聘任

根據民法典，選聘或解聘物業服務企業的業主大會的法定人數應當由專有部分面積佔比三分之二以上的業主且人數佔比三分之二以上的業主組成以及應當經參與表決專有部分面積過半數的業主且參與表決人數過半數的業主同意。民法典明確規定，物業服務期限屆滿前，業主依法共同決定續聘的，應當與原物業服務人在合同期限屆滿前續訂物業服務合同。此外，物業服務期限屆滿後，業主沒有依法作出續聘或者另聘物業服務人的決定，物業服務人繼續提供物業服務的，原物業服務合同繼續有效，但是服務期限為不定期。當事人可以提前六十日書面通知對方解除合同。

根據《物業管理條例(2018年修正)》，業主大會選聘和解聘物業服務企業，應當經專有部分佔建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意。業主委員會可代表業主與業主大會選聘的物業服務企業簽訂物業服務合同。在業主、業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位選聘物業服務企業的，應當簽訂書面的前期物業服務合同。前期物業服務合同可以約定期限；但是，期限未滿、業主委員會與物業服務企業簽訂的物業服務合同生效的，前期物業服務合同自動終止。

根據《物業管理條例》及於2003年6月26日頒佈並於2003年9月1日生效的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》(建住房[2003]130號)，住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招投標的方式選聘物業管理企業；投標人少於3個或者住宅

監管概覽

規模較小的，經物業所在地的區、縣人民政府房地產行政主管部門批准，可以採用協議方式選聘物業管理企業。建設單位未通過招投標的方式選聘物業服務企業或者未經有關政府部門批准，擅自採用協議方式選聘物業服務企業的，由縣級以上地方人民政府房地產行政主管部門責令限期改正，給予警告，可以並處人民幣10萬元以下的罰款。

根據於2002年6月29日頒佈並於2014年8月31日修訂的《中華人民共和國政府採購法》（「政府採購法」），公開招標應作為政府採購的主要採購方式。政府採購是指各級國家機關、事業單位和團體組織，使用財政性資金採購依法制定的集中採購目錄以內的或者採購限額標準以上的貨物、工程和服務的行為。根據於2019年3月2日最新修訂並於同日生效的《中華人民共和國招標投標法實施條例》，依法必須進行招標的項目的招標投標活動違反《招標投標法》和本條例的規定，對中標結果造成實質性影響，且不能採取補救措施予以糾正的，招標、投標、中標無效，應當依法重新招標或者評標。

於2020年12月29日修訂並於2021年1月1日生效的《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件適用法律若干問題的解釋》規定了法院在聆訊業主與物業服務人之間關於具體事宜的爭議時應用的解釋原則。例如，建設單位依據相關法律法規與物業服務企業簽訂的前期物業服務合同，以及業主委員會與業主大會依據相關法律法規選聘的物業服務企業簽訂的物業服務合同，對業主具有約束力。業主以其並非合同當事人為由提出抗辯的，人民法院不予支持。

物業服務收費

根據《物業管理條例》，業主應當根據物業服務合同的約定交納物業服務費用。已竣工但尚未出售或者尚未交給物業買受人的物業，物業服務費用由建設單位交納。

監管概覽

根據國家發改委與建設部於2003年11月13日聯合頒佈並於2004年1月1日生效的《物業服務收費管理辦法》(「**收費管理辦法**」)，物業管理企業獲准按照物業服務合同的約定，對房屋及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護、管理，維護相關區域內的環境衛生和秩序，向業主收取費用。物業服務收費應當區分不同物業的性質和特點分別實行政府指導價和市場調節價。具體定價形式由省、自治區、直轄市人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。國務院價格主管部門會同國務院建設行政主管部門負責全國物業服務收費的監督管理工作。縣級以上地方人民政府價格主管部門會同同級房地產行政主管部門負責本行政區域內物業服務收費的監督管理工作。

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

根據收費管理辦法，除實行政府指導價的情況外，物業服務收費一概採用市場調節價。收費標準由物業管理企業與開發建設單位或業主協商而定。

根據國家發改委與建設部於2004年7月19日聯合頒佈並於2004年10月1日生效的《物業服務收費明碼標價規定》，物業管理企業向業主提供服務(包括按照物業服務合同約定提供物業服務以及根據業主委託提供物業服務合同約定以外的服務)，應當實行明碼標價，標明服務項目、收費標準等有關情況。收費標準發生變化時，物業管理企業應當在執行新標準前一個月，將所標示的相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。

監管概覽

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

目前，國家尚未就物業服務費用的政府指導價設立統一標準。根據於2014年12月17日頒佈及生效的《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，保障性住房、房改房、老舊住宅小區和前期物業管理服務收費，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。國家層面放開了對住宅小區停車服務的價格管控。

在西安，根據《西安市物業服務收費管理辦法》，物業服務收費應當遵循公平、公開、合理、質價相符的原則，按照物業服務的不同性質、特點和階段，分別實行政府指導價和市場調節價。未成立業主大會的住宅小區(多層、高層)、保障性住房、房改房、老舊住宅的物業服務費和停車服務費實行政府指導價，已成立業主大會的及其他服務費實行市場調節價。別墅、公寓、商住綜合樓中的住宅、非住宅等政府定價範圍以外的物業服務費、停車服務費及其他服務費實行市場調節價。實行市場調節價的物業服務收費標準，由物業服務企業與業主或者業主大會通過合同約定。

監管概覽

停車服務費

根據住房和城鄉建設部、國家發改委和中華人民共和國公安部聯合頒佈並於2010年5月19日生效的《關於城市停車設施規劃建設及管理的指導意見》，實行特許經營管理制度，制定市場准入和退出標準，公開、公平、公正地擇優選擇城市停車服務經營單位。

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

根據於2014年12月17日頒佈並於同日生效的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》，放開了對住宅小區停車服務的價格管控。

在西安，根據《西安市物業服務收費管理辦法》，自2021年1月1日起，西安設定物業管理區域停車服務費的指導標準，每月不超過人民幣80元。

物業管理服務外包

根據《物業管理條例》，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。

保安服務

根據國務院於2009年10月13日頒佈、於2010年1月1日生效並分別於2020年11月29日及2022年3月29日修訂的《保安服務管理條例》，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辦理備案手續。

監管概覽

中國有關房地產經紀業務的法律監管

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

根據於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、於2016年4月1日生效的《房地產經紀管理辦法》(住房和城鄉建設部、國家發改委和人力資源和社會保障部(「人力資源和社會保障部」)令第8號)，房地產經紀是指房地產經紀機構和房地產經紀人員為促成房地產交易，向委託人提供房地產居間、代理等服務並收取佣金的行為。設立房地產經紀機構和分支機構，應當具有足夠數量的房地產經紀人員。房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，到所在直轄市／市／縣人民政府建設(房地產)主管部門備案。

餐飲服務

根據《中華人民共和國食品安全法》(由全國人大常委會於2009年2月28日發佈，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日修訂)及《食品經營許可管理辦法》(由國家食品藥品監督管理總局發佈，於2015年10月1日生效並於2017年11月7日修訂)，在中華人民共和國境內，從事食品銷售和餐飲服務活動，應當依法取得食品經營許可。食品經營許可實行一地一證原則，即食品經營者在一個經營場所從事食品經營活動，應當取得一個食品經營許可證。未取得食品生產經營許可從事食品生產經營活動，可能被除以(i)沒收違法所得和違法生產經營的食品以及用於違法生產經營的工具、設備、原料等物品；及(ii)違法生產經營的食品貨值金額不足人民幣一萬元的，並處人民幣五萬元以上人民幣十萬元以下罰款，或者貨值金額人民幣一萬元以上的，並處貨值金額十倍以上二十倍以下罰款。

監管概覽

中國有關勞動和社會福利的法律監管

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

根據於2007年6月29日頒佈、於2008年1月1日生效並於2012年12月28日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》，用人單位與勞動者建立勞動關係應當訂立書面勞動合同。禁止用人單位強迫勞動者工作超過法定時限且僱主應按照國家規定支付勞動者加班工資。此外，薪資不得低於當地最低薪資標準且應按時支付給勞動者。以及國務院於2008年9月18日發佈及於同日生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》(國務院令第535號)，通過勞動合同規範雙方，即用人單位及勞動者，並包含涉及勞動合同條款的具體條文。同時規定勞動合同必須以書面形式訂立，經協商達成一致後，用人單位與勞動者可以訂立固定期限勞動合同、無固定期限勞動合同或者以完成一定工作任務為期限的勞動合同。在與勞動者協商達成一致或符合法定條件的其他情形下，用人單位可以依法解除勞動合同，辭退員工。勞動合同在勞動合同法頒佈前訂立，且在有效期內存續的應繼續履行。已建立勞動關係，未同時訂立書面勞動合同的，應當自用工之日起一個月內訂立書面勞動合同。

根據於2014年1月24日頒佈並於2014年3月1日生效的《勞務派遣暫行規定》(人力資源和社會保障部令第22號)，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。用工單位應當嚴格控制勞務派遣用工數量，使用的被派遣勞動者數量不得超過其用工總量的10%。

監管概覽

根據於2010年10月28日頒佈、於2011年7月1日生效並於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》，於1999年1月22日頒佈、於頒佈當日生效、並於2019年3月24日修訂的《社會保險費徵繳暫行條例》，於2003年4月27日頒佈、於2004年1月1日生效並於2010年12月20日修訂的《工傷保險條例》，於1999年1月22日頒佈並於頒佈當日生效的《失業保險條例》(國務院令[1999]第258號)及於1994年12月14日頒佈並於1995年1月1日生效的《企業職工生育保險試行辦法》(勞部發[1994]504號)，中國境內的用人單位應為職工提供包括基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險的福利計劃。用人單位必須向當地社會保險經辦機構辦理社會保險登記，提供社會保險，並為職工繳交或代扣代繳相關社會保險費用。用人單位不辦理社會保險登記的，由社會保險行政部門責令限期改正；逾期不予改正的，對用人單位處應繳社會保險費數額一倍以上三倍以下的罰款，對其主管人員和其他直接責任人員處人民幣500元以上人民幣3,000元以下的罰款。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其限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收萬分之五的滯納金；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。

根據國務院於1999年4月3日頒佈並於同日生效且於2002年3月24日及2019年3月24日分別修訂的《住房公積金管理條例》，單位應當到主管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。單位應當按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或者少繳。單位應當向住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。單位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。

監管概覽

根據《深化黨和國家機構改革方案》，社會保險繳費管理機構（包括但不限於基本養老保險、基本醫療保險、工傷保險及失業保險）將變更為稅務機關。根據國家稅務總局辦公廳於2018年9月13日發佈的《關於穩妥有序做好社會保險費徵管有關工作的通知》（稅總辦發[2018]142號），以及人力資源和社會保障部辦公廳發佈並於2018年9月21日生效的《關於貫徹落實國務院常務會議精神切實做好穩定社保費徵收工作的緊急通知》（人社廳函[2018]246號），嚴禁各地方社會保險費徵收部門自行組織對企業歷史未繳社會保險費進行清繳。國家稅務總局於2018年11月16日發佈的《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》（稅總發[2018]174號）重申各級稅務機關對包括民營企業在內的繳費人以前年度欠費，一律不得自行組織開展集中清繳。

中國有關網絡安全的法律監管

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

於2012年12月28日，全國人大常委會頒佈了《關於加強網絡信息保護的決定》，加強對互聯網信息安全和隱私的保護。於2013年7月16日，工信部頒佈了《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》，於2013年9月1日生效，以規範在提供電信服務及互聯網信息服務過程中收集和使用用戶個人信息的行為。

監管概覽

根據工信部於2011年12月29日頒佈並於2012年3月15日生效的《規範互聯網信息服務市場秩序若干規定》，未經用戶同意，互聯網信息服務提供者不得收集與用戶相關、能夠單獨或者與其他信息結合識別用戶的信息（「用戶個人信息」），也不得將用戶個人信息提供給他人，但是法律、行政法規另有規定的除外。《規範互聯網信息服務市場秩序若干規定》還規定，互聯網信息服務提供者應當妥善保管用戶個人信息。

《中華人民共和國數據安全法》於2021年6月10日頒佈，並於2021年9月1日生效。《數據安全法》根據數據在經濟社會發展中的重要程度，以及一旦遭到非法使用，對國家安全、公共利益或個人及組織權益及利益造成的潛在危害，建立數據分類分級保護制度。政府主管部門應負責制定「重要數據」目錄。關係國家安全、國民經濟命脈、重要民生、重大公共利益等數據屬於「國家核心數據」，應實行更高級別的保護。根據《數據安全法》，將在數據安全審查制度下對影響或者可能影響國家安全的數據處理活動進行國家安全審查。國家對與維護國家安全和利益、履行國際義務相關的數據實施出口管制。此外，《數據安全法》規定重要數據的處理者應當明確數據安全負責人和管理機構，落實數據安全保護責任，重要數據的處理者應當按照規定對其數據處理活動定期開展風險評估，並向有關主管部門報送風險評估報告。此外，從事數據交易中介服務的機構提供服務，應當要求數據提供方說明數據來源，審核交易雙方的身份，並留存相應記錄。違反《數據安全法》的相關主體、個人，由有關主管部門給予警告、罰款，並可責令停業整頓、吊銷相關業務許可證或營業執照，及／或構成犯罪的，依法追究刑事責任。根據《數據安全法》，對違法方最高可處人民幣一千萬元罰款。由於《數據安全法》相對較新，因此在其解釋和實施方面仍存在不確定性。

為了確保關鍵信息基礎設施供應鏈安全，保障網絡安全和數據安全，以及維護國家安全，《網絡安全審查辦法》（「《網絡安全審查辦法》」）由中國證監會、網信辦、國家發改委、工信部、公安部、國家安全部、財政部（「財政部」）、商務部、中國人民銀行、國家市場監督管理總局、國家廣播電視總局、國家保密局及國家密碼管理局於2021年12月28日共同修訂，並於2022年2月15日生效。《網絡安全審查辦法》規定關鍵

監管概覽

信息基礎設施運營者採購網絡產品和服務，網絡平台運營者開展數據處理活動，影響或可能影響「國家安全」的，應當由網信辦設立的網絡安全審查辦公室進行網絡安全審查。關鍵信息基礎設施運營者採購網絡產品和服務的，應當預判該產品和服務投入使用後可能帶來的國家安全風險。如果使用有關產品及服務可能影響國家安全，應當向網絡安全審查辦公室申報網絡安全審查，並於申報時提交對國家安全潛在影響的分析報告。此外，掌握超過100萬用戶個人信息的線上平台運營者赴「國外」上市，必須向網絡安全審查辦公室申報網絡安全審查。如果網絡產品和服務、數據處理活動或國外上市行為影響或可能影響國家安全，網絡安全審查辦公室可自行進行網絡安全審查。根據《網絡安全審查辦法》，任何違規行為須根據《網絡安全法》及《中華人民共和國數據安全法》進行處罰，包括政府執法行動和調查、罰款、處罰、暫停違規經營等。

網絡安全審查重點評估與採購活動、數據處理及公司境外上市有關的風險，主要考慮以下因素(i)產品和服務使用後帶來的關鍵信息基礎設施被非法控制、遭受干擾或破壞的風險；(ii)產品和服務供應中斷對關鍵信息基礎設施業務連續性的危害；(iii)產品和服務的安全性、開放性、透明性、來源的多樣性，供應渠道的可靠性以及因為政治、外交、國際貿易問題等因素導致供應中斷的風險；(iv)產品和服務提供者遵守中國法律法規情況；(v)核心數據、重要數據或大量個人信息被竊取、洩露、毀損以及非法利用、非法出境的風險；(vi)國外上市後關鍵信息基礎設施、核心數據、重要數據或大量個人信息被國外政府影響、控制、惡意利用的風險，以及網絡信息安全風險；及(vii)其他可能危害關鍵信息基礎設施安全、網絡安全和數據安全的因素。提交申請後，一般網絡安全審查最長可能費時約70個營業日，特別審查可能須延長。經諮詢網絡安全審查辦公室，我們了解到，「國外上市」並未包括香港上市。儘管如此，《網絡安全審查辦法》和現行監管制度項下運營者的確切範圍尚不明確，中國政府部門在解釋和執行該等法律時可能擁有廣泛酌情權。《網絡安全審查辦法》第十六條規定，網絡安全審查工作機制成員單位會對其認為影響或者可能影響國家安全的網絡產品和服務以及數據處理活動進行網絡安全審查。截至最後實際可行日期，網信辦尚未通知本集團任何有關本次[編纂]申請批准的要求。

監管概覽

此外，網信辦於2022年7月7日發佈了將於2022年9月1日生效的《數據出境安全評估辦法》及於2021年11月14日發佈了《網絡數據安全管理條例（徵求意見稿）》（「《網絡數據安全條例草案》」）。《網絡數據安全條例草案》要求開展以下活動的數據處理者應當按照相關法律法規，申報網絡安全審查：(i)匯聚掌握大量關係國家安全、經濟發展、公共利益的數據資源的互聯網平台運營者實施合併、重組、分立，影響或者可能影響國家安全的；(ii)處理一百萬人以上個人信息的數據處理者赴國外上市的；(iii)數據處理者赴香港上市，影響或者可能影響國家安全的；及(iv)其他影響或者可能影響國家安全的數據處理活動。此外，從個人信息保護、重要數據安全、數據跨境安全管理和互聯網平台運營者義務等方面，《網絡數據安全條例草案》對數據處理者進行的數據處理活動亦提出其他具體要求。處理重要數據或者赴境外上市的數據處理者，應當自行或者委託數據安全服務機構每年開展一次數據安全評估，並在每年1月31日前將上一年度數據安全評估報告報設區的市級網信部門。數據處理者向境外提供在中華人民共和國境內收集和產生的數據時，如出境數據中包含重要數據，或者數據處理者為關鍵信息基礎設施運營者或處理一百萬以上的個人信息，或自上年1月1日起該數據達到十萬人以上的個人信息或一萬人的敏感個人信息，數據處理者應當通過國家網信部門組織的數據出境安全評估。任何未能遵守此類要求的行為可能使我們受到（其中包括）暫停服務、罰款、吊銷相關營業許可證或營業執照並受到處罰。截至最後實際可行日期，《網絡數據安全條例草案》尚未正式通過，《網絡數據安全條例草案》的部分條款尚不明確，例如並未說明或解釋何種數據將被視為影響國家安全尚待澄清，並仍有待有關當局最終確定或澄清。

監管概覽

中國有關互聯網隱私的法律監管

近年來，中國政府有關部門制定了有關互聯網使用的法律，以保護個人信息免受任何未經授權披露。中國法律不禁止互聯網信息服務提供者收集和分析其用戶的個人信息。但是，《互聯網信息服務管理辦法》規定互聯網信息服務提供者不得侮辱或誹謗第三方或侵犯第三方的合法權益。

工信部於2011年12月29日頒佈並於2012年3月15日生效的《規範互聯網信息服務市場秩序若干規定》規定，未經用戶同意，互聯網信息服務提供者不得收集用戶個人信息，即能夠單獨或者與其他信息結合識別用戶的信息，不得向第三方提供任何此類信息。互聯網信息服務提供者只能收集提供服務所需的用戶個人信息，並須明確告知用戶收集及處理該等用戶個人信息的方式、內容和用途。此外，互聯網信息服務提供者只能將該等用戶個人信息用於提供服務。互聯網信息服務提供者亦須妥善保管用戶個人信息；保管的用戶個人信息洩露或者可能洩露時，應當立即採取補救措施。如果預計任何此類洩露造成嚴重後果，互聯網信息服務提供者應當立即向電信管理機構報告，並配合相關部門進行的調查處理。

工信部於2013年7月16日發佈《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》。該規定中與互聯網信息服務提供者相關的大部分要求與之前的要求一致，但該規定中的要求更加嚴格，範圍更廣。如果互聯網信息服務提供者旨在收集或使用個人信息，則僅可收集其提供服務所必需的用戶個人信息。此外，應當向其用戶披露收集、使用信息的目的、方式和範圍，且須就收集或使用信息獲得相關用戶的同意。互聯網信息服務提供者亦應當制定及公佈與個人信息收集或使用有關的規則，對任何收集的信息嚴格保密，並採取技術及其他措施來維護這些信息的安全。在用戶終止使用相關互聯網服務後，互聯網信息服務提供者應當停止對用戶個人信息的收集和使用，並註銷相關用戶賬號。互聯網信息服務提供者亦不得洩露、篡改或者損毀任何此類個人信息，不得出售或者非法向他人提供此類信息。

監管概覽

於2020年5月28日，全國人民代表大會發佈《民法典》，並自2021年1月1日起生效。《民法典》規定，處理自然人的個人信息應當遵循合法、正當、必要原則，不得過度處理，並符合下列條件：(1)徵得該自然人或者其監護人同意，但是法律、行政法規另有規定的除外；(2)公開處理信息的規則；(3)明示處理信息的目的、方式和範圍；(4)不違反法律、行政法規的規定和雙方的約定。其明確了自然人可以依法向信息處理者查閱或者複製其個人信息；發現信息有錯誤的，有權提出異議並請求及時採取更正等必要措施。《民法典》亦規定信息處理者應當採取技術措施和其他必要措施，確保其收集、存儲的個人信息安全，防止信息洩露、篡改、丟失。

於2021年8月20日，全國人大常委會頒佈《中華人民共和國個人信息保護法》(「**個人信息保護法**」)，自2021年11月1日起生效。個人信息保護法重申了個人信息處理者可以處理個人信息的情況以及對該等情況的要求，如(1)取得個人的同意；(2)為訂立、履行個人作為一方當事人的合同所必需，或者按照依法制定的勞動規章制度和依法簽訂的集體合同實施人力資源管理所必需；(3)為履行法定職責或者法定義務所必需；(4)為應對突發公共衛生事件，或者緊急情況下為保護自然人的生命健康和財產安全所必需；(5)在合理的範圍內處理個人自行公開或者其他已經合法公開的個人信息；(6)為公共利益實施新聞報道、輿論監督等行為，在合理的範圍內處理個人信息；或(7)法律、法規規定的其他情形。其亦規定了個人信息處理者的義務。任何組織、個人不得非法收集、使用、加工、傳輸他人個人信息，不得非法買賣、提供或者公開他人個人信息；不得從事危害國家安全、公共利益的個人信息處理活動。個人信息保護法明確了「敏感個人信息」的定義，即一旦洩露或者非法使用，容易導致自然人的**人格尊嚴**受到侵害或者人身、財產安全受到危害的個人信息，包括生物識別、宗教信仰、特定身份、醫療健康、金融賬戶、行蹤軌跡等信息。處理敏感個人信息應當取得個人的單獨同意；法律、行政法規規定處理敏感個人信息應當取得書面同意的，從其規定。在個人信息的跨境傳輸方面，根據個人信息保護法，個人信息處理者向中華人民共和國境外提供個人信息的，應當向個人告知境外接收方的名稱或者姓名、聯繫方式、處理

監管概覽

目的、處理方式、個人信息的種類以及個人向境外接收方行使權利的方式等事項，並取得個人的單獨同意。此外，關鍵信息基礎設施運營者和處理個人信息達到國家網信部門規定數量的個人信息處理者，應當將在中華人民共和國境內收集和產生的個人信息存儲在境內。確需向境外提供的，應當通過國家網信部門組織的安全評估；法律、行政法規和國家網信部門規定可以不進行安全評估的，從其規定。個人信息保護法規規定，境外的組織、個人從事侵害中華人民共和國公民的個人信息權益，或者危害中華人民共和國國家安全、公共利益的個人信息處理活動的，國家網信部門可以將其列入限制或者禁止個人信息提供清單，予以公告，並採取限制或者禁止向其提供個人信息等措施。

網絡安全法規規定，關鍵信息基礎設施的運營者在中華人民共和國境內運營中收集和產生的個人信息應當在境內存儲。因業務需要，確需向境外提供的，應當進行安全評估。網絡安全法對網絡運營者規定了若干數據保護義務，包括網絡運營者收集、使用個人信息，應當遵循合法、正當、必要的原則；網絡運營者不得洩露、篡改、毀損其收集的用戶個人信息，並有義務刪除非法收集的信息及更正錯誤的信息；網絡運營者應當採取技術措施和其他必要措施，確保其收集的個人信息安全，防止信息洩露、毀損、丟失；網絡運營者未經被收集者同意，不得向他人提供用戶個人信息。此外，在發生或者可能發生個人信息洩露、毀損、丟失的情況時，網絡運營者應當向有關主管部門報告。

於2017年5月8日，最高人民法院及最高人民檢察院頒佈《最高人民法院、最高人民檢察院關於辦理侵犯公民個人信息刑事案件適用法律若干問題的解釋》（「**解釋**」），並自2017年6月1日起生效。解釋明確了《中華人民共和國刑法》第253A條規定的「侵犯公民個人信息罪」的若干概念（包括「公民個人信息」、「提供公民個人信息」及「以其他方法非法獲取公民個人信息」）。此外，解釋規定了此罪行「情節嚴重」和「情節特別嚴重」的認定標準。

監管概覽

由網信辦、工信部、公安部及市場監管總局印發的《App違法違規收集使用個人信息行為認定方法》(「方法」)自2019年11月28日起生效。方法詳細列出了哪些行為可被認定為(1)未公開收集使用規則；(2)未明示收集使用個人信息的目的、方式和範圍；(3)未經用戶同意收集使用個人信息；(4)違反必要原則，收集與其提供的服務無關的個人信息；(5)未經用戶同意向他人提供個人信息；(6)未提供刪除或更正個人信息功能或未公佈投訴、舉報方式。

中國有關外匯的法律監管

根據國務院於1996年1月29日頒佈、於1996年4月1日生效以及於1997年1月14日及於2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》，人民幣通常可就經常項目(包括股息分派、貿易及服務相關的外匯交易)進行自由兌換，除非事先獲得國家外匯管理局的批准，否則不可就資本項目(如在中國境外直接投資、貸款、資本轉移及證券投資)自由兌換。

根據國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈並於同日生效的《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》(「通知」)，資本項目外匯收入(包括但不限於外匯資本金、外債資金和境外上市調回資金等)結算可按意願由外幣兌換為人民幣。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。通知重申結匯所得人民幣資金不得直接或間接用於企業經營範圍之外及不得直接或間接用於證券投資或除銀行保本型產品之外的其他投資理財。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據國際收支形勢適時對上述比例進行調整。

根據國家外匯管理局於2019年10月23日頒佈並於同日生效的《國家外匯管理局關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》，允許非投資性外商投資企業在不違反現行外商投資准入特別管理措施(負面清單)且境內所投項目真實、合規的前提下，依法以人民幣結算外幣資金及以該等人民幣資金進行境內股權投資。

監管概覽

中國有關知識產權的法律監管

專利法

根據全國人民代表大會常務委員會於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日修訂的《中華人民共和國專利法》(中華人民共和國主席令第11號)，國家知識產權局負責管理全國的專利工作。省、自治區、直轄市人民政府管理專利工作的部門負責本行政區域內的專利管理工作。中國專利制度採用「先申請」原則，即兩個或以上的申請人分別就同樣的發明創造申請專利的，專利權授予最先申請的人。授予專利權的發明和實用新型，應當具備新穎性、創造性和實用性。發明專利權的期限為二十年，實用新型專利權和外觀設計專利權的期限為十年。他人在取得專利權人的許可或適當授權後，方可使用該專利，否則將構成侵犯專利權的行為。

商標

商標受由全國人大常委會於1982年8月23日頒佈、於1983年3月1日生效並於1993年2月22日、2001年10月27日、2013年8月30日及2019年4月23日修訂的《中華人民共和國商標法》，以及由國務院於2002年8月3日頒佈、於2014年4月29日修訂並於2014年5月1日生效的《中華人民共和國商標法實施條例》的保護。國家市場監管總局轄下國家知識產權局商標局負責處理商標註冊，並授予註冊商標十年的有效期。註冊商標有效期滿，需要繼續使用的，可每隔十年續期一次。商標註冊人可以通過簽訂商標使用許可合同，許可他人使用其註冊商標。就商標而言，對於商標註冊，商標法採用了「申請在先」的原則。申請註冊的商標，凡同他人在同一種商品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的，由商標局駁回申請，不予公告。申請商標註冊不得損害他人現有的在先權利，也不得以不正當手段搶先註冊他人已經使用並有一定影響的商標。

監管概覽

著作權

全國人大常委會於1990年9月7日頒佈、於1991年6月1日生效並於2001年10月27日、2010年2月26日及2020年11月11日修訂並於2021年6月1日生效的《中華人民共和國著作權法》規定，中國公民、法人或者非法人組織的作品（包括以文字、口述或其他形式創作的文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及計算機軟件），不論是否發表，均享有著作權。著作權人可享有多項權利，包括發表權、署名權及複製權。

國家版權局於2002年2月20日頒佈並於同日生效的《計算機軟件著作權登記辦法》規定軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合同和轉讓合同登記。國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作，並認定中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心將根據《計算機軟件著作權登記辦法》及國務院於1991年6月4日發佈、於1991年10月1日生效並分別於2001年12月20日、2011年1月8日及2013年1月30日修訂的《計算機軟件保護條例》向計算機軟件著作權申請人授出登記證書。

域名

根據工信部於2017年8月24日頒佈並於2017年11月1日生效的《互聯網域名管理辦法》，工信部負責中國互聯網網絡域名的管理工作。域名註冊服務遵循「先申請先註冊」原則。域名註冊申請者應向域名註冊機構提供有關域名持有者真實、準確、完整的身份信息等域名註冊信息，並簽署註冊協議。註冊程序完成後，申請人將成為相關域名的持有人。

中國有關外匯的法律監管

根據國務院於1996年1月29日頒佈、於1996年4月1日生效以及於1997年1月14日及於2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》，人民幣通常可就經常項目（包括股息分派、貿易及服務相關的外匯交易）進行自由兌換，除非事先獲得國家外匯管理局的批准，否則不可就資本項目（如在中國境外直接投資、貸款、資本轉移及證券投資）自由兌換。

監管概覽

根據國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈並於同日生效的《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》(「通知」)，資本項目外匯收入(包括但不限於外匯資本金、外債資金和境外上市調回資金等)結算可按意願由外幣兌換為人民幣。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。通知重申結匯所得人民幣資金不得直接或間接用於企業經營範圍之外及不得直接或間接用於證券投資或除銀行保本型產品之外的其他投資理財。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據國際收支形勢適時對上述比例進行調整。

根據國家外匯管理局於2019年10月23日頒佈並於同日生效的《國家外匯管理局關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》，允許非投資性外商投資企業在不違反現行外商投資准入特別管理措施(負面清單)且境內所投項目真實、合規的前提下，依法以人民幣結算外幣資金及以該等人民幣資金進行境內股權投資。

中國有關稅收的法律監管

企業所得稅

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈、於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》(「**企業所得稅法**」)以及國務院於2007年12月6日頒佈、於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂的《企業所得稅法實施條例》，在中國設立生產及經營設施的所有中國企業、外商投資企業及外國企業的相關所得將按25%的稅率納稅。該等企業分為居民企業或非居民企業。依照外國(地區)法律成立但實際管理機構(是指對企業的生產、經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構)在中國境內的企業被視為居民企業。因此，該等企業來源於中國境內、境外的所得按25%的稅率納稅。

監管概覽

根據企業所得稅法及《企業所得稅法實施條例》，對於向身為非居民企業（在中國未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的）的投資者支付的股息，應繳納10%的中國預扣稅，非居民企業所在司法權區與中國達成可減免相關稅項的任何適用稅收協定則除外。類似地，相關投資者轉讓股份所得的任何收益，如相關收益被視為來源於中國境內的所得，則應按10%稅率或較低稅收協議稅率（如適用）繳納中國所得稅。

中國與香港政府於2006年8月21日訂立並於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》（「安排」）。如果股息受益人是直接擁有中國公司至少25%資本的香港居民公司，則所徵稅款為股息總額的5%。倘香港居民持有中國公司25%以下股權，則中國公司向該香港居民派付的股息所適用的預扣稅率為10%。

根據國家稅務總局於2019年10月14日頒佈並於2020年1月1日生效的《非居民納稅人享受協定待遇管理辦法》，非居民納稅人自行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，同時按照相關法規的規定歸集和留存相關資料備查，並接受稅務機關後續管理。

增值稅

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

監管概覽

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

歷史、重組及公司架構

概覽

我們的歷史可追溯至2000年，當時本公司在陝西省西安市成立為國有企業。我們為一家紮根於陝西省且業務佈局中國西北部的領先綜合城市服務及物業管理服務提供商。於2023年，我們獲中指院評為2023中國物業服務百強企業之一（按綜合實力計）以及2023中國特色物業服務領先企業－政府物業服務之一。於2022年，我們獲克而瑞及中物研協評為2022陝西省物業服務企業綜合實力50強中的第一名（按綜合實力計）及獲評為2022中國國有物業服務企業綜合實力50強之一（按綜合實力計）。我們亦獲克而瑞及易居評為2022商業物業管理服務商20強之一（按服務質量計）。截至2023年6月30日，我們已訂約為政府大樓、教育機構及醫院提供公共物業管理服務，並已訂約為城市道路、立交橋及地下通道提供城市環衛服務。此外，我們向在管住宅社區及商業物業（如寫字樓及產業園）提供基礎物業管理服務及增值服務。截至2023年6月30日，我們已訂約向中國138個項目提供公共物業管理服務、基本住宅物業管理服務及基本商業物業管理服務，總合約建築面積為14.9百萬平方米，其中總建築面積13.4百萬平方米由我們管理。於往績記錄期，我們為陝西省各級政府機構及公共機關提供公共物業管理服務。截至2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，我們為城市道路、立交橋及地下通道（總面積分別為10.8百萬平方米、10.7百萬平方米、11.1百萬平方米及11.3百萬平方米）提供清潔和保養服務。

公司及業務里程碑

下表載列本集團的重大公司及業務發展里程碑：

年份	事件
2000年	本公司成立。
2002年	我們開始為西安一個獨立第三方提供住宅物業管理服務。
2004年	我們開始提供城市服務。

歷史、重組及公司架構

年份	事件
2005年	我們開始向商業物業提供物業管理服務。
2006年	我們被評為陝西省質量服務信譽AAA級單位。
2007年	我們獲得ISO 9001:2000質量管理體系認證。
2009年	經發大廈獲住房和城鄉建設部評為全國物業管理示範大廈。
2010年	我們成為西安市物業管理行業協會副會長單位及中國物業管理協會理事單位之一。 我們開始向西安市人民政府辦公大院提供公共物業管理服務。
2011年	我們獲得住房和城鄉建設部頒發的物業服務企業一級資質。
2012年	白樺林居獲住房和城鄉建設部評為全國物業管理示範住宅小區。 我們獲西安市人民政府評為西安服務業名牌企業。
2013年	我們獲中國物業管理協會評為物業管理綜合實力入圍企業。
2014年	西安市人民政府辦公大院獲住房和城鄉建設部評為全國物業管理示範大廈。 我們成為中國物業管理協會常務理事單位之一。
2015年	我們獲陝西省人民政府評為陝西省服務業名牌企業。

歷史、重組及公司架構

年份	事件
2016年	我們成為西安市質量協會常務理事單位之一。
2017年	我們向經開區本地居民推出委託行政服務。
2018年	我們獲陝西省企業質量管理中心評為陝西省行業十佳優秀企業及獲中國物業管理協會及易居評為物業服務企業綜合實力測評TOP100之一。
2020年	本公司由有限責任公司改制為股份有限公司。 我們在新疆成立了一家附屬公司，作為業務擴展的一部分。
2021年	我們成為西安市物業管理協會第三屆會長單位。
2022年	我們自2020年起連續三年獲中國政府採購委員會評為政府採購20年：百強物業管理服務商 我們成為陝西省物業管理協會第三屆副會長單位。 就綜合實力而言，我們在陝西省物業服務企業綜合實力50強中位列第一，並被克而瑞及中國物業研究協會評為中國國有物業服務企業綜合實力50強之一。 就服務質量而言，我們被克而瑞及易居評為商業物業服務力Top20企業之一。 我們完成從一名獨立第三方收購陝西日行。

歷史、重組及公司架構

年份	事件
2023年	我們在中指院2023中國物業服務百強企業名單位列第47名。 我們被中指院評為2023中國特色物業服務領先企業－政府物業服務之一。

公司發展

對我們於往績記錄期的表現屬重要的本公司及主要附屬公司的主要發展載列如下。

本公司

本公司於2000年12月5日在中國成立為有限公司，初期註冊資本為人民幣3,000,000元。於成立當日，本公司由西安經濟技術開發區建設有限責任公司（「**西安建設**」，其分別由經發控股及經發集團擁有約83.7%及約16.3%股權）擁有約73.3%股權，並由西安經濟技術開發區長城物資供應有限公司（「**西安物資**」）及西安經濟技術開發區長城廣告裝飾有限公司（「**西安廣告**」）（兩者均為西安建設的非全資附屬公司）擁有約13.3%及約13.3%股權。

於2004年7月1日，西安物資及西安廣告將彼等各自於本公司的13.3%及13.3%股權轉讓予西安經發地產有限公司（「**經發地產**」，經發集團的全資附屬公司），代價分別為人民幣400,000元及人民幣400,000元，有關代價乃參考本公司當時的實繳註冊資本並經公平磋商後釐定。上述轉讓完成後，本公司由西安建設及經發地產分別擁有約73.3%及約26.7%股權。

於2008年6月11日，西安建設將其於本公司的20%股權轉讓予西安經發景觀綠化有限公司（「**經發景觀**」，經發集團的間接全資附屬公司），並將本公司約53.3%股權轉讓予經發地產（經發集團的全資附屬公司），代價分別為人民幣600,000元及人民幣1,600,000元，有關代價乃參考本公司當時的實繳註冊資本並經公平磋商後釐定。上述轉讓完成後，本公司由經發地產及經發景觀分別擁有80%及20%股權。

歷史、重組及公司架構

於2009年12月31日，通過經發地產增資人民幣17,000,000元，本公司的註冊資本由人民幣3,000,000元增至人民幣20,000,000元。上述注資完成後，本公司由經發地產擁有97%股權及由經發景觀擁有3%股權。

於2013年5月24日，經發景觀將其於本公司的3%股權轉讓予經發集團，代價為人民幣294,533.50元，而經發地產則將其於本公司的17%及40%股權分別轉讓予經發集團及西安經發置業有限公司（「經發置業」，一家由經發集團及經發地產分別擁有70%及30%股權的公司），代價分別為人民幣1,669,023.19元及人民幣3,927,113.39元。有關代價乃參考本公司截至2013年3月31日的資產淨值並經公平磋商後釐定。上述轉讓完成後，本公司由經發地產、經發置業及經發集團分別擁有40%、40%及20%股權。

作為重組的一部分，於2020年12月22日，經發地產將其於本公司的40%股權轉讓予經發集團，而經發置業將其於本公司的30%及10%股權分別轉讓予經發集團及經發控股。詳情請見「一重組」一節。上述轉讓完成後，本公司由經發集團及經發控股分別擁有90%及10%股權。

於2020年12月29日，本公司為[編纂]目的，由有限公司轉制為股份有限公司。上述轉制後，本公司的股本為人民幣50,000,000元，分為50,000,000股每股面值人民幣1.0元的股份，當中經發集團及經發控股分別持有45,000,000股股份及5,000,000股股份，分別佔我們股本的90%及10%。

主要運營附屬公司

經發城市服務

經發城市服務於2006年9月7日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣2,000,000元。經發城市服務成立時，經發地產及本公司分別擁有60%及40%股權。

於2009年5月21日，經發地產及本公司將其各自於經發城市服務的60%及40%股權轉讓予經發集團，代價分別為人民幣1,109,400.03元及人民幣739,600.02元。有關代價乃參考經發城市服務截至2008年12月31日的資產淨值並經公平磋商後釐定。上述轉讓完成後，經發城市服務由經發集團全資擁有。

歷史、重組及公司架構

於2012年6月14日，通過經發集團人民幣8,000,000元的注資（已以現金悉數繳足），經發城市服務的註冊資本由人民幣2,000,000元增至人民幣10,000,000元。

作為重組的一部分，於2022年12月28日，經發集團將其於經發城市服務的全部股權轉讓予本公司。上述股權轉讓後及截至最後實際可行日期，經發城市服務為本公司的全資附屬公司。有關詳情，請參閱「一重組」一節。經發城市服務主要從事提供城市服務，包括但不限於城市道路清潔服務、生活垃圾收集服務及公共停車收費服務。

西安經建

西安經建於2010年6月8日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣3,000,000元。西安經建成立時由西安經開城建集團有限責任公司（「經開集團」，一間由經發控股及經發集團分別擁有約53.1%及約46.9%股權的公司）全資擁有。

作為重組的一部分，於2021年12月30日，經開集團將其於西安經建的全部股權轉讓予本公司。上述股權轉讓後及截至最後實際可行日期，西安經建為本公司的全資附屬公司。有關詳情，請參閱「一重組」一節。西安經建主要從事為住宅物業、學校及產業園提供物業管理服務。

西安加泰

西安加泰於2004年7月1日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣300,000元。西安加泰成立時由西安經開區管委會全資擁有。

經過2004年8月至2020年6月期間的系列股本增加及股權轉讓後，西安加泰成為由西安經開產業園發展集團有限公司（前稱為西安出口加工區投資建設有限公司（「經開產業」，一家由經發控股及經發集團分別擁有約83.7%及16.3%股權的公司）全資擁有，註冊資本為人民幣10,000,000元。

作為重組的一部分，於2021年12月30日，經開產業將其於西安加泰的全部股權轉讓予本公司。上述股權轉讓完成後及截至最後實際可行日期，西安加泰為本公司的全資附屬公司。有關詳情，請參閱「一重組」一節。西安加泰主要從事為產業園、辦公樓及公寓提供物業管理服務。

歷史、重組及公司架構

於往績記錄期的收購事項

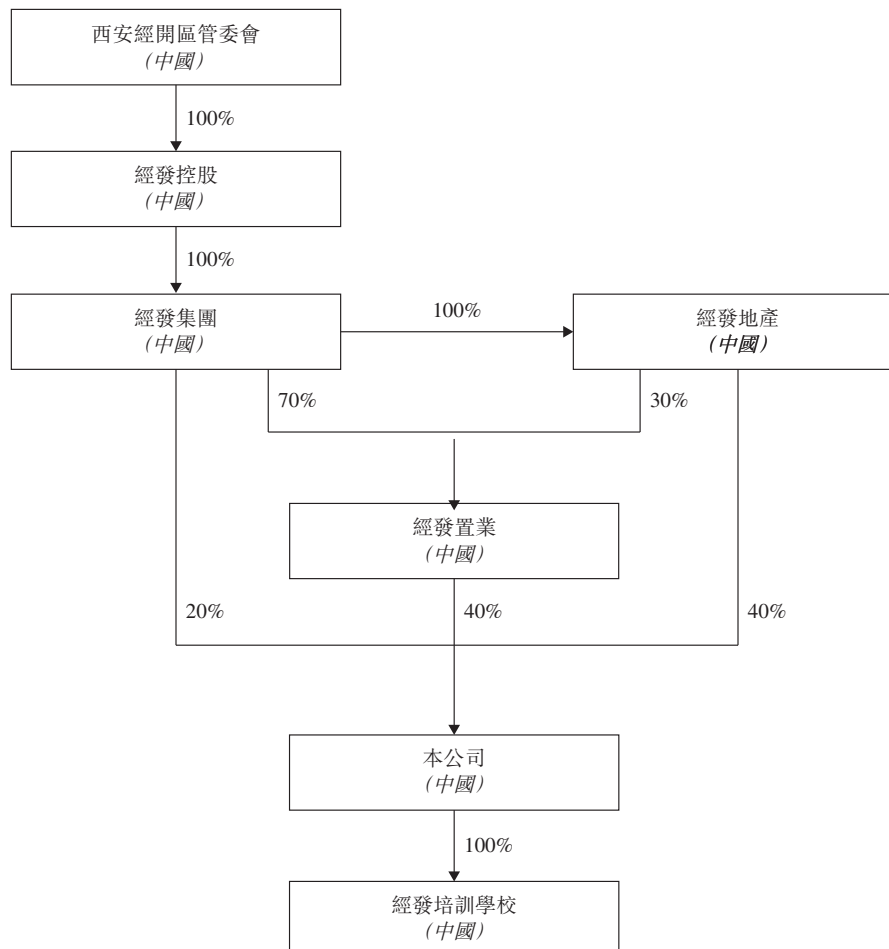
陝西日行

陝西日行於2015年12月22日在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣3,000,000元，主要從事提供住宅物業管理服務。緊接本公司收購陝西日行前，陝西日行由獨立第三方(除作為陝西日行的主要股東外)西安美迪特商貿有限公司(「西安美迪特」)全資擁有。

本公司收購陝西日行前，其管理的一個住宅項目總建築面積約為0.4百萬平方米。為了擴充我們的物業管理業務，於2022年6月1日，我們以人民幣933,300元的代價從西安美迪特收購了陝西日行的51%股權，該代價乃參考獨立估值師對陝西日行評估得出的估值經公平磋商後釐定並已悉數結清。於轉讓完成後及截至最後實際可行日期，陝西日行由本公司擁有51%及西安美迪特擁有49%股權。

重組

下圖列示本公司於重組前的股權結構：



歷史、重組及公司架構

為籌備[編纂]，進行了以下的主要重組步驟，以建立本集團的公司架構：

1. 出售經發培訓學校

經發培訓學校於2020年7月28日在中國成立為有限責任公司，以從事課外語言培訓。為了專注發展我們的核心業務，於2020年12月7日，本公司將經發培訓學校的全部股權以人民幣500,000元的代價轉讓予西安經發城運文化體育產業有限公司（為經發集團的全資附屬公司），該代價乃參考經發培訓學校當時的實繳資本並經公平磋商後釐定。轉讓完成後，經發培訓學校不再為我們的附屬公司。

2. 本公司的股權轉讓

為優化我們的股權結構，於2020年12月22日，經發地產將其於本公司的40%股權轉讓予經發集團，代價為人民幣17,974,380.67元，而經發置業將其於本公司的30%及10%股權分別以人民幣13,480,785.50元及人民幣4,493,595.17元的代價轉讓予經發集團及經發控股。有關代價乃參考本公司截至2019年12月31日的經審核資產淨值及本公司截至2020年10月31日的未經審核資產淨值並經公平磋商後釐定。於有關轉讓完成後，本公司由經發集團擁有90%及經發控股擁有10%股權。

3. 轉制為股份有限公司

於2020年12月29日，本公司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「公司發展－本公司」一段。

4. 收購若干附屬公司

作為重組的一部分，本公司收購了下列公司的100%股權以精簡業務架構並於[編纂]後清晰劃分本集團與控股股東之間的業務。

被收購公司名稱	主要業務	轉讓人 ⁽¹⁾	受讓人	收購日期	代價	代價基準
西安經建	主要為住宅物業、學校及工業園提供物業管理服務	經開集團	本公司	2021年 12月30日	人民幣 20,648,000元	乃參考獨立估值師對西安經建截至2021年8月31日的估值並經公平磋商後釐定

歷史、重組及公司架構

被收購公司名稱	主要業務	轉讓人 ⁽¹⁾	受讓人	收購日期	代價	代價基準
西安加泰	主要為工業園、辦公樓及公寓提供物業管理服務	經開產業	本公司	2021年 12月30日	人民幣 1,739,143.43元	乃參考獨立估值師對西安加泰截至2021年8月31日的估值並經公平磋商後釐定
西安經開 ⁽²⁾	提供物業管理服務	西安建設	本公司	2021年 12月30日	人民幣 1,604,078.18元	乃參考獨立估值師對西安經開截至2021年8月31日的估值並經公平磋商後釐定
經發城市服務	提供城市服務包括但不限於城市道路清潔服務、家居垃圾收集服務及公共停車收費服務	經發集團	本公司	2022年 12月28日	人民幣 75,691,100.00元	乃參考獨立估值師對經發城市服務截至2022年10月31日的估值並經公平磋商後釐定

附註：

1. 經開集團、經開產業、西安建設及經發集團以及本公司於重組前後受經發控股的共同控制。
2. 於2023年1月17日，為整合當地人脈及第三方項目資源以促進西安經開的發展，本公司將其於西安經開的35%及25%股權分別轉讓予西安六潮品牌運營管理有限責任公司（「西安六潮」）及西安瀚盈普益資本管理有限公司（「西安瀚盈」），該兩家公司均為獨立第三方（作為西安經開的主要股東除外），代價分別為人民幣557,797.45元及人民幣398,426.75元。該代價乃經參考獨立估值師評估的西安經開於2022年6月30日的估值後公平釐定並已悉數結清。根據西安六潮、西安瀚盈與本公司訂立的產權交易合同及補充協議，西安經開的董事會由五名董事組成，而本公司通過提名三名董事控制西安經開的董事會。

歷史、重組及公司架構

5. 經發環境的股權轉讓

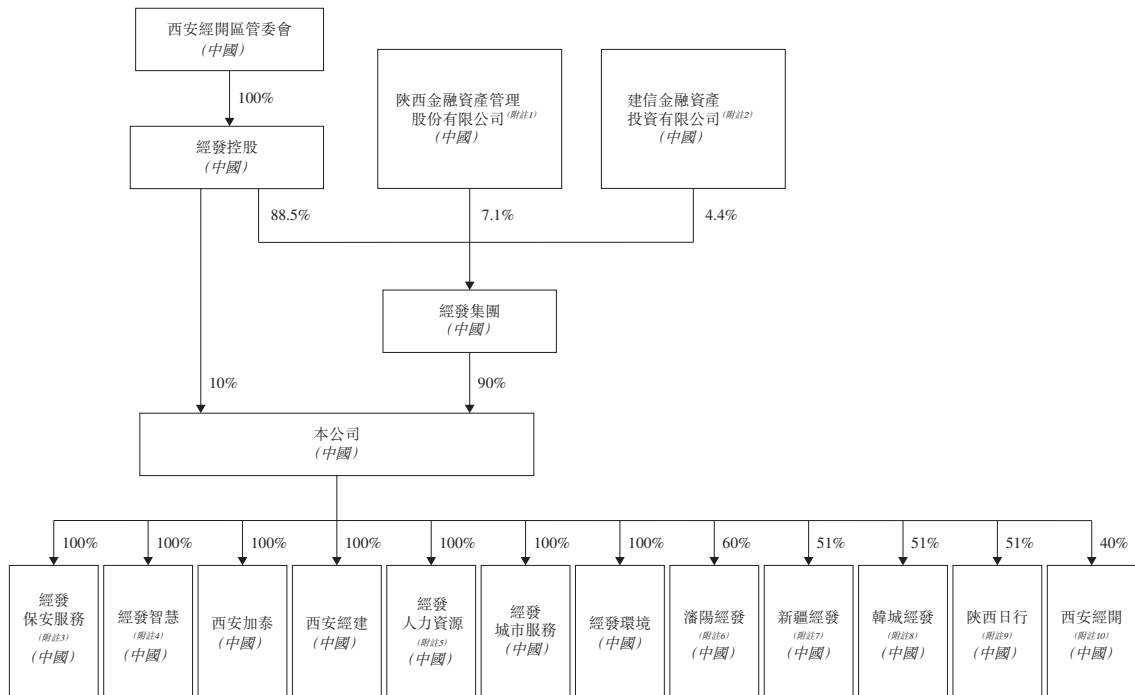
於2022年12月30日，經發城市服務將其經發環境的全部股權轉讓予本公司，代價為人民幣10,312,983.09元，代價乃參考經發環境截至2021年12月31日的經審核資產淨值並經公平磋商後釐定。於轉讓完成後，經發環境由本公司直接全資擁有。

中國監管規定

我們的中國法律顧問確認，上文所述的收購、股權轉讓、出售、注資及改制為股份有限公司均已向中國相關部門辦妥必需的備案及登記程序，並已自中國相關部門取得一切必需批准及／或確認。

重組完成後及緊接[編纂]前的公司架構

下圖列示重組完成後及緊接[編纂]前本公司的簡化股權及公司架構：



歷史、重組及公司架構

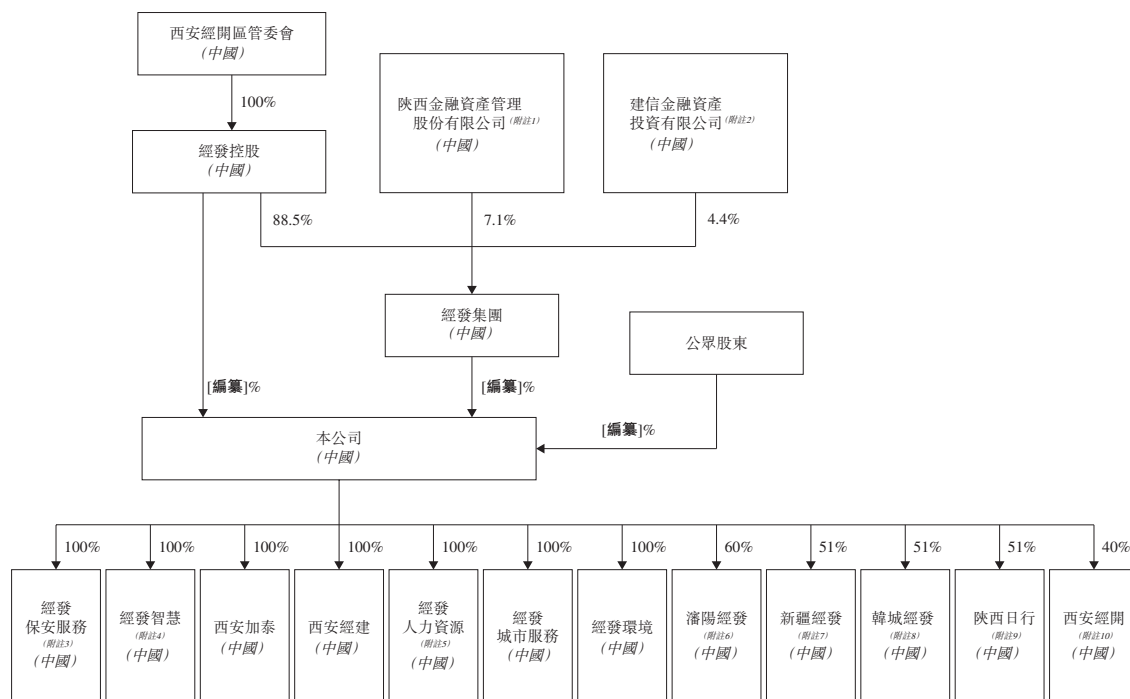
附註：

1. 截至最後實際可行日期，陝西金融資產管理股份有限公司由西安經開金融控股有限公司（一家由經發控股及經發集團各自擁有50%股權的公司）擁有約15.9%股權，為其單一最大股東，並由15名獨立第三方擁有約84.1%股權。
2. 建信金融資產投資有限公司為獨立第三方。
3. 經發保安服務於2022年5月25日在中國成立為有限責任公司，為本公司的全資附屬公司，其成立以提供安保服務（為我們物業管理服務的一部分）。
4. 經發智慧於2021年6月29日在中國成立為有限責任公司，為本公司的全資附屬公司，主要從事提供消防技術服務（為我們物業管理服務的一部分）。
5. 經發人力資源於2021年6月29日在中國成立為有限責任公司，為本公司的全資附屬公司，其主要從事提供物業管理服務相關培訓。
6. 瀋陽經發於2022年12月22日在中國成立為有限責任公司，為本公司的非全資附屬公司，其成立旨在擴充本公司在瀋陽的物業管理服務。瀋陽經發的餘下40%股權由獨立第三方（除作為瀋陽經發的主要股東外）瀋陽輝山現代服務有限公司持有。
7. 新疆經發於2020年12月29日在中國成立為有限責任公司，為本公司的非全資附屬公司，其成立旨在擴充我們在新疆的業務，主要從事提供物業管理服務。新疆經發的餘下49%股權由獨立第三方（除作為新疆經發的主要股東外）新疆賽德投資發展有限公司持有。
8. 韓城經發於2021年6月24日在中國成立為有限責任公司，為本公司的非全資附屬公司，主要從事為辦公樓及醫院提供物業管理服務。韓城經發的餘下49%股權由獨立第三方（除作為韓城經發的主要股東外）韓城市城市空間開發運營管理有限公司持有。
9. 陝西日行的餘下49%股權由獨立第三方（除作為陝西日行的主要股東外）西安美迪特持有。
10. 西安經開其餘35%及25%股權分別由西安六潮及西安瀚盈持有。西安六潮及西安瀚盈各自為獨立第三方。

歷史、重組及公司架構

[編纂]後的股權及公司架構

下圖列示緊隨[編纂]後（假設[編纂]未獲行使）本公司的股權及公司架構：



附註：

1. 請參閱「一重組完成後及緊接[編纂]前的公司架構」的附註。
2. 由經發控股及經發集團持有的股份須根據中國公司法遵守自[編纂]起的12個月禁售期。

於[編纂]完成後，除了將由公眾股東持有的H股外，境內股東持有的股份將不會被視為公眾持股量的一部分，因為該等股份屬於非上市股份，境內股東並無申請將該等股份轉制為H股，故該等股份不會於緊隨[編纂]完成後[編纂]。

業 務

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

我們為一家紮根於陝西省且業務佈局中國西北部的領先綜合城市服務及物業管理服務提供商。我們一直秉持「向上，向善，向美」的企業價值，並致力實行我們的品牌口號「全心對待您的託付」，經過20多年發展，我們在陝西省的城市服務及物業管理行業建立了重要的市場地位並成為知名品牌。於2023年，我們獲中指院評為2023中國物業服務百強企業之一（按綜合實力計）以及2023中國特色物業服務領先企業—政府物業服務之一。於2022年，我們獲克而瑞及中物研協評為2022陝西省物業服務企業綜合實力50強中的第一名；獲克而瑞及中物研協評為2022中國國有物業服務企業50強之一（按綜合實力計）。我們亦獲克而瑞及易居評為2022商業物業管理服務商20強之一（按服務質量計）。憑藉我們在陝西省的市場地位，我們還將足跡擴展到中國西北地區。截至最後實際可行日期，我們的業務覆蓋西安、銅川、韓城及石河子。

我們為公共設施和基礎設施提供城市服務，並向住宅社區及商業物業提供物業管理服務。我們主要向政府機構和公共機關提供城市服務，以改善當地環境和當地居民的生活體驗。我們的城市服務主要包括(i)公共物業管理服務；(ii)城市環衛服務；及(iii)城市增值服務。截至2023年6月30日，我們已訂約為政府大樓、教育機構及醫院提供公共物業管理服務，並已訂約為城市道路、立交橋及地下通道提供城市環衛服務。此外，我們向在管住宅社區及商業物業（如寫字樓及產業園）提供基礎物業管理服務及增值服務。

我們與經發控股集團的長期戰略合作關係以及為經發控股集團提供服務的良好往績，使我們熟悉經發控股集團的標準和要求，這使我們能夠降低溝通成本，建立互信，不斷提供符合經發控股集團要求的優質服務，而我們相信這會為經發控股集團開發的物業增值，並鞏固我們現有的市場地位，提高我們在中國和西安物業管理行業的競爭力。考慮到我們與經發控股集團的長期合作以及物色和聘用具有可比經驗和能夠提供具有可比標準及範圍的服務的新服務供應商所需的時間和精力，我們的董事認為，我們與經發集團的互利互補關係將使我們未來繼續獲得經發控股集團的聘用。

業 務

截至2023年6月30日，我們已訂約向中國138個項目提供公共物業管理服務、基本住宅物業管理服務及基本商業物業管理服務，總合約建築面積為14.9百萬平方米，其中總建築面積13.4百萬平方米由我們管理。於往績記錄期間，我們為陝西多個不同級別政府機構及公共機關提供公共物業管理服務。截至2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，我們為城市道路、立交橋及地下通道（總面積分別為10.8百萬平方米、10.7百萬平方米、11.1百萬平方米及11.3百萬平方米）提供清潔和保養服務。

於往績記錄期間，我們的業務規模及財務表現均實現穩定增長。我們的在管建築面積由截至2020年12月31日的8.8百萬平方米增至截至2021年12月31日的10.8百萬平方米，並進一步增至截至2022年12月31日的13.2百萬平方米，2020年至2022年複合年增長率為22.6%。我們的在管建築面積進一步增加至截至2023年6月30日的13.4百萬平方米。我們的收益由2020年的人民幣477.0百萬元增加24.4%至2021年的人民幣593.7百萬元，並進一步增加19.1%至2022年的人民幣706.8百萬元。我們的收益由截至2022年6月30日止六個月的人民幣330.8百萬元增加18.1%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣390.8百萬元。我們的淨利潤由2020年的人民幣26.6百萬元增加17.0%至2021年的人民幣31.2百萬元，並進一步增加20.2%至2022年的人民幣37.4百萬元。我們的淨利潤由截至2022年6月30日止六個月的人民幣15.8百萬元增加59.9%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣25.2百萬元。

競爭優勢

領先的城市服務及物業管理服務提供商，紮根陝西省、業務佈局中國西北部兼具穩步增長的往績

我們自2000年成立以來，經過20多年發展，已發展成一家紮根於陝西省的領先城市服務及物業管理服務提供商。公司總部位於陝西省省會西安市，我們主要專注為政府機構及公共機關提供城市服務，為物業開發商、業主及居民提供住宅物業管理服務以及為房地產開發商、業主及租戶提供商業物業管理服務。自2021年起，我們連續三年獲中國政府採購委員會評為百強城市服務商之一（全國政府採購百強物業管理服務商）。於2023年，我們獲中指院評為2023中國物業服務百強企業之一（按綜合實力計）以及2023中國特色物業服務領先企業——政府物業服務之一。於2022年，我們獲克而瑞及中物研協評為在2022年陝西省物業服務企業綜合實力50強中的第一名；獲克而瑞及中物研協評為2022年中國國有物業服務企業50強之一（按綜合實力計）。我們亦獲克而瑞及易居評為2022年商業物業管理服務商20強之一（按服務質量及市場信譽計）。除了在陝西省建立及鞏固穩健的市場地位外，我們亦將業務足跡擴展到中國西北部，截至最後實際可行日期，我們的業務已覆蓋西安、銅川、韓城及石河子。

業 務

於往績記錄期間，我們的業務規模及財務業績穩步增長。我們的在管總建築面積由截至2020年12月31日的8.8百萬平方米增至截至2021年12月31日的10.8百萬平方米，並進一步增至截至2022年12月31日的13.2百萬平方米，2020年至2022年複合年增長率為22.6%。截至2023年6月30日，我們的在管建築面積為進一步增加至13.4百萬平方米。我們提供服務的項目數目由截至2020年12月31日的65個增長至截至2021年12月31日的98個，並進一步增至截至2022年12月31日的121個，2020年至2022年的複合年增長率為36.4%。我們提供服務的項目數目其後增至2023年6月30日的136個。我們的收入由2020年的人民幣477.0百萬元增加至2021年的人民幣593.7百萬元，並於2022年進一步上升至人民幣706.8百萬元，2020年至2022年的複合年增長率為21.7%。我們的收益由截至2022年6月30日止六個月的人民幣330.8百萬元增加18.1%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣390.8百萬元。我們的淨利潤由2020年的人民幣26.6百萬元增加至2021年的人民幣31.2百萬元，並於2022年進一步增至人民幣37.4百萬元，2020年至2022年的複合年增長率為18.6%。我們的淨利潤由截至2022年6月30日止六個月的人民幣15.8百萬元增加59.9%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣25.2百萬元。

我們相信，我們以中國西北部（特別是陝西省）作為戰略重點，助力了我們的歷史增長，並將繼續有助我們的未來發展。根據中指院的資料，陝西省的GDP貢獻及人均可支配收入在中國西北部處於領先地位。2022年陝西省的年度生產總值為人民幣3.3萬億元，佔西北地區生產總值的46.6%，位居西北五省之首。此外，於2022年，陝西省居民人均生產總值為人民幣82,864元，高於中國西北五省平均為人民幣67,959元的人均生產總值，而陝西省城鎮居民人均可支配收入為人民幣42,431元，高於中國西北五省平均水平人民幣40,020元。根據中指院的資料，截至2022年12月31日，西安的城鎮化率達79.6%，高於全國平均為65.2%的城鎮化率。

多元化服務及在管物業以及與政府機構及公共機關深度合作

我們的服務多元化，主要包括(i)主要向政府機構及公共機關提供城市服務，包括公共物業管理服務、城市環衛服務及城市增值服務；(ii)向物業開發商、業主及居民提供住宅物業管理服務，包括基礎物業管理服務及增值服務；及(iii)向物業開發商、業主及租戶提供商業物業管理服務，包括基礎物業管理服務及增值服務。就物業管理服務而言，截至2023年6月30日，我們已訂約管理的項目有138個，包括政府大樓、教育機構、醫院、居民社區、辦公大樓及產業園，總合約建築面積為14.9百萬平方米，其中總建築面積13.4百萬平方米已由我們管理。截至2023年6月30日止六個月，我們從物業管理服務獲得人民幣219.3百萬元的收入。

特別是，我們相信，我們的在管公共物業不僅多元化了我們的物業組合，而且提升了我們的聲譽及運營效率。於往績記錄期間，我們為陝西多個不同級別政府機構及公共機關提供公共物業管理服務。我們已提供城市服務超過18年，我們已與政府機構及公共機關建立深度合作，且不斷提高服務質量並多樣化我們的城市服務，以滿足客戶的需求。例如，於2017年2月，我們於經開區啟動了政務輔助服務，為當地市民提供接待、材料流轉、諮詢引導及會務安排服務等，其後於2021年8月擴展我們在西安

業 務

市的服務。於2014年，西安市人民政府辦公大院獲住房和城鄉建設部評為全國物業管理示範大廈。此外，我們標準化及精簡服務流程及程序，而該等流程及程序可以應用於我們提供城市服務及其他業務線，以提高我們的整體運營效率。截至2023年6月30日，我們共向62個政府機構及公共機關提供城市服務。

我們亦相信，我們的多元化服務，尤其是增值服務，有助提高我們客戶的忠誠度，並提升我們的業務營運及財務表現。我們的城市增值服務主要包括餐飲服務、公共停車收費服務及政務輔助服務。我們亦提供增值服務，包括為我們的在管住宅社區及商業物業的物業開發商、業主、居民及租戶提供私人停車收費服務、售樓處管理服務、餐飲服務及其他，通常包括物業經紀、房屋清潔、家用及工作電器保修以及乾洗服務。

與經發控股集團長期穩定合作有助於業務的持續及可持續增長

根據中指院的資料，我們的母集團經發控股集團是西安市具有聲譽的城市開發運營商之一，隸屬於西安經開區管委會，在城市運營及綜合房地產開發方面擁有豐富經驗。截至2023年6月30日，經發控股集團已開發並向我們交付多元化的物業組合供我們管理，包括但不限於(i)住宅物業，總建築面積3.5百萬平方米，包括屢獲殊榮的白樺林居住社區；及(ii)商業物業，總建築面積1.7百萬平方米，含寫字樓。

自2002年以來，我們與經發控股集團建立了長期戰略合作關係。我們認為，我們與經發控股集團建立廣泛而穩定的合作關係，有助我們全面了解其在服務範圍及質量方面的需求，而經發控股集團的項目管線為我們擴展業務規模奠定穩固基礎。截至2023年3月31日，經發控股擁有合共0.4百萬平方米的土地儲備及合共3.4百萬平方米的住宅及商業項目銷售面積。經發控股集團確認，於2020年、2021年、2022年以及截至2023年6月30日止六個月，經發控股集團的所有新建物業均交付予我們管理。截至2023年6月30日，我們總建築面積5.3百萬平方米的29項在管物業由經發控股集團開發，佔我們截至2023年6月30日在管總建築面積的39.9%。於2020年、2021年、2022年以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，我們為經發控股集團開發的物業提供物業管理服務所獲得的收入分別為人民幣133.5百萬元、人民幣160.6百萬元、人民幣171.7百萬元、人民幣83.9百萬元及人民幣85.7百萬元，分別佔我們同期總收入的28.0%、27.1%、24.3%、25.4%及22.0%。

業 務

此外，若干城市服務可能要求服務提供商具有為政府機構、公共機關或國有企業提供服務的相關經驗。我們與經發控股集團的關係及合作讓我們更好地承接有此類要求的城市服務項目，並有助我們擴大客戶群。

優質專業服務成為強大品牌的後盾

憑著我們20年來提供優質及專業的城市服務及物業管理服務的經驗，我們建立了強大的品牌形象，根據中指院的資料，截至2022年12月31日，估計我們的品牌價值約為人民幣15億元。我們亦取得ISO9001質量管理認證、ISO14001環境管理認證、ISO45001職業健康與安全認證及HACCP認證，是我們的城市服務及物業管理服務質量的有力證明。

我們對優質服務的堅持，為我們贏得多個行業獎項及認可。自2021年起，我們連續三年獲中國政府採購委員會評為百強城市服務商之一（全國政府採購百強物業管理服務商）。於2022年，我們的在管住宅小區獲住房和城乡建设部評為全國百名「加強物業管理，共建美好家園」典型案例之一，我們的兩個在管住宅小區獲西安市住房和城鄉建設局經濟技術開發區選為2022年度紅色物業小區，且我們獲經開區城管執法、經開區生活垃圾分類服務中心評為2021年生活垃圾分類優秀單位。於2022年2月，我們的兩個在管住宅小區獲西安市住房和城鄉建設局列為西安市物業行業新冠疫情防控工作先進項目。於2021年，我們獲經開區經濟技術開發區消防安全及生產委員會列為2021年度消防安全工作先進單位。於2020年至2022年，我們連續三年獲西安政務服務中心列為優質服務單位。於2023年，我們獲中指院評為2023中國物業服務百強企業之一（按綜合實力計）以及2023中國特色物業服務領先企業－政府物業服務之一。於2022年，我們獲克而瑞及中物研協評為在2022陝西省物業服務企業綜合實力50強中的第一名；獲克而瑞及中物研協評為2022中國國有物業服務企業綜合實力50強之一、2022陝西省住宅物業細分業態領先企業之一及2022陝西省物業社會責任貢獻領先企業之一。我們亦獲克而瑞及易居評為2022商業物業服務力Top20企業之一（按服務質量計）。此外，

業 務

截至2023年6月30日，我們亦分別連續九年、九年、兩年及一年成為中國物業管理協會常務理事單位、中國高端住宅物業管理公司聯盟創始成員單位、西安市物業管理協會第三屆會長單位、陝西省物業管理協會第三屆副會長單位，連續六次位列西安市物業管理企業信用排名第一。

我們強大的品牌形象有賴我們自2007年以來建立的標準化運營體系，使我們能夠提高運營效率、服務質量及定價能力。我們的標準化制度涵蓋廣泛的運營範疇，包括(i)服務質素管制措施，包括招聘人才及定期巡查我們的在管物業；(ii)成本控制措施，例如常見場景的標準化運營程序及集中採購及選擇我們外包若干勞動密集型服務的合資格分包商；(iii)客戶滿意度管理並制定服務標準；及(iv)智能系統的應用及管理，使我們能夠更有效地運營。

憑著我們強大的品牌形象及優質的專業服務，我們能夠在往績記錄期間在陝西省收取高於平均水平的服務費。根據中指院的資料，於2020年、2021年及2022年，我們對在管的住宅物業白樺林居的每平方米每月平均物業管理服務費為人民幣1.74元、人民幣1.94元及人民幣1.89元，高於陝西每平方米每月平均住宅物業管理服務費，即分別為人民幣1.53元、人民幣1.63元及人民幣1.69元。根據一家第三方市場研究機構提供的客戶滿意度報告，2022年我們在管項目的整體客戶滿意度評分為96.6分(滿分100)，而2022年我們在管項目的整體客戶滿意度為97.1%。

富有遠見的管理團隊及高效的人力資源制度支持我們的可持續發展

我們相信，我們的成功及未來前景取決於員工的素質。我們的核心管理團隊在城市服務及物業管理行業擁有超過18年的豐富經驗。我們大多數高級管理人員都具備大學本科或以上學歷，並由內部培訓及晉升，本公司平均任職超過10年。我們的執行董事吳鎖正先生負責本集團的業務方向及戰略規劃，在物業管理行業擁有超過18年經驗，並於2021年7月當選西安市物業管理協會第三任會長。我們的執行董事兼總經理孫琦先生負責本集團的整體運營及管理，在物業管理行業擁有17年經驗，並於2023年2月當選西安市領導青年企業家之一。我們的副總經理王剛先生負責本集團高端住宅物業的物業管理項目運營及管理，在物業管理行業擁有超過19年經驗。我們的副總

業 務

經理劉煒先生負責本集團行政辦公項目的運營及管理，在物業管理行業擁有超過19年經驗。我們的副總經理楊偉鋒先生負責本集團辦公樓及醫院的物業管理項目運營及管理，在物業管理行業擁有超過18年經驗。

我們相信人才是我們可持續發展的核心競爭力，並建立了有效的人力資源管理制度，以吸引、留住及培養優秀人才。我們制定了薪酬結構及績效考核制度，根據對員工在服務質量及個別關鍵績效指標等多個方面的表現定期進行評核，為合資格僱員提供激勵及表現掛鈎的獎金。通過我們的「菁發工坊」人才計劃，我們培訓了具有紮實技術技能的僱員，以支持我們未來的發展。此外，為激勵我們的員工，我們通過「鷹巢計劃」為僱員提供職業發展前景及針對工作要求的有系統專業技能發展培訓。

業務戰略

市場拓展和收併購雙輪驅動、提高市場份額、提升市場地位

憑藉我們在陝西省的領先市場地位、服務網絡及品牌知名度，我們的目標是進一步擴大我們的業務規模，提高我們的市場份額並提升我們的市場地位。除繼續積極參與競標外，我們計劃主要通過戰略收購以及與第三方物業開發商的持續合作來實現我們的目標。

我們計劃進行經挑選的收購，我們對潛在目標公司的挑選準則包括但不限於：(i) 位於中國西北地區（包括陝西及新疆）；(ii) 在管建築面積超過1.0百萬平方米；(iii) 最近財政年度的年度收益不少於人民幣20.0百萬元或年度除稅後淨利潤不少於人民幣2.0百萬元；(iv) 符合相關法律法規；及(v) 在管物業組合多樣化。我們將優先評估擁有多元化在管物業組合（如學校、醫院、政府大樓、商業綜合樓及產業園）的潛在收購。通過收購該類公司，我們預期可擴大我們的地理覆蓋範圍、加強我們的競爭優勢、多樣化我們的在管物業組合，並提高我們的品牌知名度。截至最後實際可行日期，我們尚未確定任何收購或投資目標，亦沒有就收購任何公司訂立任何最終協議。詳情請參閱「未來計劃及所得款項用途」。根據中指院的資料，截至2023年6月30日，市場上有100家物業管理公司符合我們的挑選準則。因此，中指院認為市場上有足夠數量的合適目標公司供我們推展擴張計劃。我們的挑選準則或會根據市況變化及我們的戰略需要而調整。

業 務

我們亦計劃擴大與第三方房地產開發商的合作。憑著我們在陝西省的深厚根基，我們期望進一步打進遍佈中國西北的目標市場，如新疆（我們已在石河子市開設業務）。我們亦會以專人對公開招標信息、內部推薦及外部市場調研進行總結及分析。我們相信該等戰略合作能使我們(i)加強我們與該等業務合作夥伴的業務關係，並增加我們取得其開發的物業管理服務合同的機會；(ii)降低營運風險及成本；及(iii)利用我們業務夥伴的地理覆蓋範圍及客戶群，擴大我們的市場份額，並多樣化我們的在管房地產項目的來源及類型。

持續多樣化我們的城市服務

我們擬繼續多樣化我們提供的城市服務類型。於2020年、2021年、2022年以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，我們的城市服務收入分別為人民幣274.9百萬元、人民幣342.1百萬元、人民幣410.0百萬元、人民幣192.2百萬元及人民幣231.3百萬元，分別佔我們同期總收入的57.6%、57.6%、58.0%、58.1%及59.2%。展望未來，我們的目標是覆蓋城市服務價值鏈上的更多細分市場。特別是，我們計劃為更多醫院提供公共物業管理服務。截至最後實際可行日期，我們已與西安的一家三級甲等醫院及韓城的一家二級甲等醫院簽訂公共物業管理服務協議，總合約建築面積為0.2百萬平方米。我們已經提供並計劃進一步擴大我們的餐飲服務、公共停車收費服務及政務輔助服務。此外，我們計劃以新能源汽車替換用於提供城市服務的汽油車（如清掃車及垃圾車），以減少燃油成本。請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

持續開發技術以進一步提升客戶體驗及運營效率

截至最後實際可行日期，我們擁有13項專利，例如一款配備用戶圖形界面(GUI)的物業設備顯示面板、一種化糞池沼氣洩漏報警裝置、一種消防管壓力檢測裝置、一種給排水預警裝置、一種車庫防洪報警裝置、一種雨水收集井過濾裝置、一種牆面清潔裝置、機房防鼠擋板結構及三類壓力表自檢平台，且我們計劃通過不斷開發及升級我們日常運營中使用的技術，進一步增強客戶體驗並提高運營效率。

業 務

我們計劃繼續投資於由物聯網(IoT)支持的智能物業管理系統。智能物業管理系統主要由五個部分組成：(i)具有物聯網功能的樓宇信息模型(BIM)核心系統；(ii)機器人，例如能夠進行吸塵、拖地及巡邏的機器人；(iii)數據庫及數據監控系統；(iv)我們的經發甄選微信小程序及後台系統；及(v)我們的客戶關係管理系統。我們相信智能物業管理系統將使我們更準確地偵測設備及設施故障，從而能夠及時維修、延長我們設備及設施的使用壽命、降低我們的設備及設施管理費用，以及提高我們的運營效率。

我們亦計劃購買更先進的工具，通過人機協作減少對體力勞動的依賴。例如，我們計劃使用能夠吸塵及拖地的機器人來提供清潔服務，並使用能夠巡邏的機器人來提供安全服務。請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

持續吸引、培養及留住人才

我們相信，我們過去的成功主要歸功於我們具才幹且敬業的僱員。為維持我們的業務增長並繼續拓展業務，我們計劃進一步投資改良我們的人力資源系統。

隨著我們的業務規模擴大，在培養及編配人才至最合適崗位方面的人力資源管理效率日益重要。我們計劃不斷完善我們的輪崗及晉升機制，以更有效地匹配員工資歷經驗與本集團內部職稱、職能及培訓。我們亦將通過我們的培訓計劃(如菁發工坊及鷹巢計劃)來識別合資格人才。

我們亦計劃從多個渠道(如招聘網站及移動應用程序、招聘會及橫向招聘)招聘具有合適經驗且切合我們增長策略的外部人才。我們計劃外部招聘的人才主要包括(i)具有行業經驗及執行能力的管理人才；(ii)具有專門技能的專家(如專業電工及維修人員)；及(iii)適合某些職位的其他人才。例如，我們計劃使用[編纂]所得款項淨額的[編纂]% (約[編纂]百萬港元)在中國吸引及招聘人才。詳情請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

業 務

我們的業務模式

於往績記錄期間，我們的收益主要來自以下三條業務線。

城市服務

我們主要向政府機構和公共機關提供城市服務，以改善當地環境和當地居民的生活體驗。我們的城市服務主要包括(i)公共物業管理服務，我們為政府大樓、教育機構及醫院等公共物業提供清潔、秩序維護以及公共區域設施維修及保養服務；(ii)城市環衛服務，我們(a)為公共設施和基礎設施提供清潔和保養服務；(b)通過我們運營的垃圾壓縮站提供城市垃圾收集服務；及(c)向企業、居民社區、政府機構及公共機關提供生活垃圾收集服務；及(iii)城市增值服務，包括政務輔助服務、餐飲服務及公共停車收費服務。

住宅物業管理服務

我們為物業開發商、業主及住戶提供廣泛的住宅物業管理服務，包括基礎物業管理服務及增值服務。

商業物業管理服務

我們為商業物業（包括寫字樓及產業園）的物業開發商、業主及租戶提供廣泛的商業物業管理服務，包括基礎物業管理服務及增值服務。

業 務

下表載列所示期間按業務線劃分的收益明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2020年		2021年		2022年		2022年		2023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)	(%)
城市服務	274,899	57.6	342,064	57.6	410,002	58.0	192,179	58.1	231,303	59.2
– 公共物業管理服務	95,723	20.1	131,103	22.1	174,776	24.7	84,134	25.4	109,138	27.9
– 城市環衛服務	153,361	32.1	166,703	28.1	173,647	24.6	84,614	25.6	92,364	23.6
– 城市增值服務	25,815	5.4	44,258	7.4	61,579	8.7	23,431	7.1	29,801	7.7
住宅物業管理服務	134,000	28.1	159,081	26.8	176,419	25.0	84,204	25.4	90,439	23.1
– 基礎物業管理服務	89,682	18.8	108,388	18.3	116,349	16.5	54,569	16.5	59,768	15.3
– 增值服務	44,318	9.3	50,693	8.5	60,070	8.5	29,635	8.9	30,671	7.8
商業物業管理服務	67,713	14.2	91,995	15.5	119,467	16.9	54,191	16.4	67,589	17.3
– 基礎物業管理服務	48,551	10.2	67,347	11.3	90,935	12.9	41,700	12.6	50,404	12.9
– 增值服務	19,162	4.0	24,648	4.2	28,532	4.0	12,491	3.8	17,185	4.4
其他 ⁽¹⁾	425	0.1	520	0.1	928	0.1	260	0.1	1,425	0.4
總計	477,037	100.0	593,660	100.0	706,816	100.0	330,834	100.0	390,756	100.0

附註：

- (1) 指租賃本集團擁有的投資物業及若干車輛產生的租金收入。

下表載列所示期間按業務線和物業開發商類型劃分的收益明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2020年		2021年		2022年		2022年		2023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)	(%)
城市服務	274,899	57.6	342,064	57.6	410,002	58.0	192,179	58.1	231,303	59.2
– 經發控股集團	35,484	7.4	37,713	6.4	41,210	5.8	19,789	6.0	20,113	5.1
– 獨立第三方	239,414	50.2	304,351	51.2	368,792	52.2	172,390	52.1	211,190	54.1
住宅物業管理服務	134,000	28.1	159,081	26.8	176,419	25.0	84,204	25.4	90,439	23.1
– 經發控股集團	82,784	17.4	106,068	17.9	109,271	15.5	54,346	16.4	51,673	13.2
– 獨立第三方	51,216	10.7	53,013	8.9	67,148	9.5	29,858	9.0	38,766	9.9
商業物業管理服務	67,713	14.2	91,995	15.5	119,467	16.9	54,191	16.4	67,589	17.3

業 務

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2020年		2021年		2022年		2022年		2023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)	(%)
— 經發控集團	64,625	13.5	79,874	13.5	91,251	12.9	42,388	12.8	47,333	12.1
— 獨立第三方	3,087	0.7	12,121	2.0	28,216	4.0	11,803	3.6	20,256	5.2
其他 ⁽¹⁾	425	0.1	520	0.1	928	0.1	260	0.1	1,425	0.4
總計	477,037	100.0	593,660	100.0	706,816	100.0	330,834	100.0	390,756	100.0

附註：

- (1) 指租賃本集團擁有的投資物業及若干車輛產生的租金收入。於往績記錄期間，我們僅向獨立第三方出租投資物業及車輛。

截至2023年6月30日，我們已將地理分佈從西安擴展到中國的四個城市。於2020年、2021年、2022年以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，我們來自西安的收益分別為人民幣477.0百萬元、人民幣589.6百萬元、人民幣693.8百萬元、人民幣325.6百萬元及人民幣381.4百萬元，分別佔我們總收益的100.0%、99.3%、98.2%、98.4%及97.6%。截至2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，我們自向位於西安的65個、92個、107個及115個項目（在管總建築面積分別為8.8百萬平方米、10.6百萬平方米、12.5百萬平方米及12.4百萬平方米）提供物業管理服務產生收益。

下表載列截至2023年6月30日我們按項目地點劃分的在管項目及簽約項目數量、其各自的建築面積及已簽約但未交付的項目數量。

城市	在管項目 數量	在管建築 面積 (千平方米)	簽約項目 數量	合約建築 面積 (千平方米)	已簽約但 未交付的 項目數量 ⁽¹⁾
陝西					
— 西安	115	12,449	117	14,010	2
— 銅川	1	118	1	118	—
— 韓城	12	428	12	445	—
新疆					
— 石河子	8	375	8	375	—
總計	136	13,370	138	14,948	2

業 務

附註：

- (1) 指根據我們的前期物業管理服務協議或物業管理服務協議，尚未準備好交付給我們管理的簽約物業，我們尚未開始收取物業管理費。

下表載列於所示期間按物業類型劃分的物業管理費每月均值。

	截至12月31日止年度			截至 6月30日 止六個月
	2020年	2021年	2022年	2023年
	(人民幣元／平方米)			
公共物業	5.11	4.76	5.11	5.26
住宅物業	1.74	1.94	1.89	1.92
商業物業	3.86	2.98	3.51	3.60

我們的公共物業管理服務的服務費每月均值由2020年的每平方米人民幣5.11元減少至2021年的每平方米人民幣4.76元，其後於2022年回升至每平方米人民幣5.11元，主要因為我們於2021年有兩項建築面積相對較大的在管新公共物業，就此我們於提供服務初期收取相對較低的服務費；隨著我們工作計劃的展開，於2022年動用更多員工管理該等物業，我們收取的服務費便隨之上升。

我們的商業物業管理服務的服務費每月均值由2020年的每平方米人民幣3.86元減少至2021年的每平方米人民幣2.98元，其後於2022年回升至每平方米人民幣3.51元，主要因為我們於2021年新承接建築面積相對較大的一個工業園及一幢辦公樓，就此我們於提供服務初期收取相對較低的服務費；隨著我們工作計劃的展開，於2022年動用更多員工管理這兩個項目，我們收取的服務費便隨之上升。

業 務

城市服務

概覽

我們於2005年開始提供城市服務。我們主要為政府機構和公共機關提供城市服務，以改善當地環境和當地居民的生活體驗。我們的城市服務主要包括：(i)公共物業管理服務，我們為政府大樓、教育機構及醫院等公共物業提供清潔、秩序維護以及公共區域設施維修及保養服務；(ii)城市環衛服務，我們(a)為公共設施及基礎設施(如城市道路、立交橋、地下通道和公共廁所)提供清潔和保養服務；(b)通過我們運營的垃圾壓縮站提供城市垃圾收集服務；及(c)向企業、居民社區、政府機構及公共機關提供生活垃圾收集服務；及(iii)城市增值服務，包括餐飲服務、公共停車收費服務及政務輔助服務。

截至2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，我們為城市道路、立交橋及地下通道(總面積分別為10.8百萬平方米、10.7百萬平方米、11.1百萬平方米及11.3百萬平方米)及分別為130個、140個、151個及148個公共廁所提供清潔和保養服務。截至2023年6月30日，我們運營三個垃圾壓縮站，每月能處理最大容量合共為48,700升生活垃圾。此外，截至2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，我們分別為33項、58項、68項及81項公共物業(總建築面積分別為2.0百萬平方米、3.0百萬平方米、3.3百萬平方米及3.9百萬平方米)提供公共物業管理服務。於2020年、2021年、2022年以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，我們分別自城市服務產生收益人民幣274.9百萬元、人民幣342.1百萬元、人民幣410.0百萬元、人民幣192.2百萬元及人民幣231.3百萬元，分別佔我們同期總收入的57.6%、57.6%、58.0%、58.1%及59.2%。

業 務

服務範圍

我們主要為政府機構和公共機關提供以下城市服務：

- **公共物業管理服務。**我們為政府大樓、教育機構及醫院等公共物業提供物業管理服務，包括清潔、秩序維護以及公共區域設施維修及保養服務。有關我們公共物業管理服務的詳細說明，請參閱「一住宅及商業物業管理服務－服務範圍－基礎物業管理服務」。於往績記錄期間，我們的所有公共物業管理服務費均按包幹制收取。我們主要通過內部員工及分包商提供公共物業管理服務。
- **城市環衛服務。**我們的城市環衛服務包括(i)清潔和保養服務，以確保我們管理的公共設施和基礎設施（包括城市道路、立交橋、地下通道和公共廁所）的清潔和正常運行及(ii)城市垃圾收集服務，我們透過我們運營的垃圾壓縮站收集、運輸、分類、壓縮及處置城市垃圾，主要包括公眾丟棄的垃圾及固體廢物；及(iii)截至2023年6月30日生活垃圾收集服務，我們收集、運輸及處置來自西安40多家企業、居民社區、政府機構及公共機關的生活垃圾。我們主要通過直接訂約與負責管理相關公共設施、基礎設施和垃圾壓縮站的地方政府、政府機構和公共機關簽訂協議。對於我們的清潔和保養服務，我們按包幹制收取服務費，通常是根據我們服務所覆蓋場地的建築面積和公共廁所數量計算；就我們的城市垃圾收集服務而言，我們根據服務所需的車輛、我們管理的垃圾壓縮站及司機的數量按包幹制收取服務費；及對於我們的生活垃圾收集服務，我們根據我們已處理的垃圾和廢物的數量收取服務費。我們主要通過內部員工提供城市環衛服務。

業 務

- **城市增值服務。**我們提供廣泛的城市增值服務，包括：
 - **政務輔助服務。**我們受政府機構委託代其於市政廳為當地市民提供若干政務服務。我們的政務輔助服務主要包括接待、材料流轉、引導及會務安排。我們根據我們的服務範圍收取一次性費用。我們主要通過內部員工提供政務輔助服務。
 - **餐飲服務。**我們提供餐飲服務，為客戶的定期團體餐準備主菜和配菜。我們在考慮各項因素後設定餐飲服務的價格，例如餐廳的位置和概況、我們提供的服務和菜餚以及我們服務的規律性。我們主要通過內部員工及分包商來提供餐飲服務。
 - **公共停車收費服務。**我們受委託管理經開區路旁停車位及公共設施內停車位，並收取停車費。我們主要通過內部員工及派遣工人提供停車收費服務。

城市服務費

於往績記錄期間，我們所有的公共物業管理及城市環衛服務費均按包幹制收取費用。在包幹制收費模式下，我們對公共物業管理及城市環衛服務收取固定及「全包」的費用。我們收取服務費的頻率取決於我們服務協議的條款。我們有權保留從政府機構和公共機關收取的全部公共物業管理及城市環衛服務費作為收益，並承擔提供城市服務所產生的成本。

在談判及簽訂公共物業管理及城市環衛服務協議前，我們力求盡可能準確地編製估計銷售成本。由於我們自行承擔相關費用，我們的利潤率受到我們降低銷售成本能力的影響。如果我們的銷售成本高於預期，我們可能無法自客戶收取額外的金額以維持我們的利潤率。見「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們主要按包幹制從物業管理服務產生收入。倘我們未能估計或控制提供物業管理服務的成本，我們可能會出現虧損或利潤率下降。」

業 務

城市服務協議的主要條款

公共物業管理服務

我們主要與政府機構及公共機關訂立公共物業管理服務協議，以管理公共物業（如政府大樓、教育機構及醫院）。我們的公共物業管理服務協議通常包括與我們住宅物業管理服務協議大致相同的主要條款，如服務範圍、績效標準、物業管理費、訂約方各自的權利及義務、服務期限及爭議解決。請參閱「一 住宅及商業物業管理服務 — 物業管理服務協議的主要條款 — 住宅物業」。

城市環衛服務

我們簽訂的城市環衛服務協議通常包括以下關鍵條款：

- *服務範圍*。典型的城市環衛服務協議載列我們將提供的清潔及維護服務以及生活垃圾收集服務以及我們服務的地理範圍。
- *績效範圍和標準*。典型的城市環衛服務協議載列範圍和預期標準，如我們的服務所涉及的領域或公共廁所數目，以及履行我們服務的要求、頻率和標準。我們亦須遵守相關城市環衛服務協議規定的安全、制服及禮儀指引。
- *城市環衛服務費*。典型的城市環衛服務協議通常載列每月應付予我們的清潔及維護服務費及城市垃圾收集服務費，以及於我們與客戶簽署服務協議後應預付的生活垃圾收集服務費總額。
- *我們客戶的權利及義務*。我們的客戶主要負責（其中包括）與相關政府單位協調以及確保水電供應。
- *我們的權利及義務*。我們主要負責（其中包括）在客戶授權範圍內提供服務及／或制定規則和政策，以確保我們的服務質量及維護客戶的物業（包括我們所管理的垃圾壓縮站及為方便我們提供城市垃圾收集服務而向我們提供的垃圾車）。此外，我們一般承擔提供服務所產生的經營成本，包括但不限於員工成本、維修及保養開支、清潔開支及稅項開支。

業 務

- *服務期限及終止*。協議期限通常為一年。如果我們的任何客戶決定終止協議，通常要負責向我們發出一個月的通知。
- *爭議解決*。城市環衛服務協議的訂約方通常須在訴諸訴訟或仲裁之前首先通過談判解決任何合約糾紛。

住宅及商業物業管理服務

概覽

我們的業務始於2002年為在西安的一個住宅項目提供物業管理服務，並在2005年開始積極承接商業物業管理項目。截至最後實際可行日期，我們為多種住宅物業及商業物業（包括辦公大樓及工業園）提供物業管理服務。我們的住宅及商業物業管理服務均包括基礎物業管理服務及增值服務。

於2020年、2021年、2022年以及截至2022及2023年6月30日止六個月，我們的住宅物業管理服務收益分別為人民幣134.0百萬元、人民幣159.1百萬元、人民幣176.4百萬元、人民幣84.2百萬元及人民幣90.4百萬元，分別佔我們同期總收益的28.1%、26.8%、25.0%、25.4%及23.1%。截至2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，我們分別為22、21、27及25個住宅物業（在管總建築面積分別為5.4百萬平方米、5.6百萬平方米、6.8百萬平方米及6.2百萬平方米）提供基本住宅物業管理服務。

於2020年、2021年、2022年以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，我們的商業物業管理服務收益分別為人民幣67.7百萬元、人民幣92.0百萬元、人民幣119.5百萬元、人民幣54.2百萬元及人民幣67.6百萬元，分別佔我們同期總收益的14.2%、15.5%、16.9%、16.4%及17.3%。截至2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，我們分別為10、19、26及30個商業物業（在管總建築面積為1.4百萬平方米、2.3百萬平方米、3.2百萬平方米及3.3百萬平方米）提供基本商業物業管理服務。

服務範圍

基礎物業管理服務

我們主要為在管住宅及商業物業提供以下基礎物業管理服務：

- *清潔服務*。我們為公共區域（如樓梯、走廊、外牆和地下室）提供清潔服務。我們主要通過內部員工和分包商提供清潔服務。

業 務

- **秩序維護服務。**我們提供秩序維護服務，以確保在管物業安全且秩序良好。具體而言，我們派遣秩序維護人員對物業進行例行巡邏，在公共區域設置監控，核實訪客和來訪車輛的身份，並處理緊急情況。我們主要通過內部員工和分包商提供秩序維護服務。
- **公共區域設施維修及保養服務。**我們一般負責維修和保養(i)公共區域設施及建築結構，如電梯、自動扶梯和中央空調設施；(ii)公用設施，如發電機、配電設備、水泵房、供水和排水系統；(iii)消防安全設備，如滅火器和火警系統；及(iv)秩序維護設施，如入口大門、圍欄和監控攝像頭。我們主要通過內部員工和分包商提供公共區域設施的維修和保養服務。
- **交付前服務。**我們提供的交付前服務主要包括(i)早期介入服務，據此我們通過提供項目驗收意見去滿足物業開發商及業主的需求；及(ii)施工跟進及交付前驗收服務，據此我們協助物業開發商檢查施工過程及對物業進行質量檢查。我們主要通過內部員工提供交付前服務。

增值服務

我們亦為在管住宅社區和商業物業提供以下增值服務，以滿足客戶的需求，改善物業開發商、業主、住戶和租戶於我們所管理物業的體驗：

- **私人停車管理服務。**我們通過提供日常管理、監控、門禁控制及停車費收取服務，協助業主管理車位，確保我們管理的住宅社區及商業物業的停車位整潔有序。我們通過向業主收取每月管理費或收取一定比例的訪客臨時停車費，從我們的私人停車管理服務中獲利。我們主要通過內部員工提供私人停車管理服務。
- **售樓處管理服務。**我們為物業開發商的售樓處提供管理服務，如客戶接待、秩序維護和清潔服務，確保售樓處和展示單位的安全和順利運作。我們主要就我們的售樓處管理服務按包幹制收取服務費。我們通過內部員工提供售樓處管理服務。

業 務

- **餐飲服務。**我們主要通過準備膳食(i)在我們營運的食堂向公眾提供餐飲服務；及(ii)向物業開發商的員工、業主或租戶提供餐飲服務。我們在考慮各項因素後設定餐飲服務的價格，例如餐廳的位置和概況、我們提供的服務和菜餚以及我們服務的規律性，而我們主要通過內部員工來經營餐飲服務。
- **其他服務。**我們提供(i)按需服務，如按照物業開發商、業主、居民和租戶的需求提供家政、管道及電力維護、乾洗及家居或工作電器維修服務，並根據收費表按所提供服務的數量和類型收取費用；(ii)物業經紀服務，據此，我們通過與尋求出售或出租物業的業主溝通，並收集並記錄其信息，協助業主出售及出租其物業，我們通常從銷售或出租所得款項中收取固定金額作為佣金；(iii)水電管理服務，據此，我們受委託向業主收取水電費及管理供熱系統運營。我們主要通過內部員工及第三方分包商提供按需服務，以及通過內部員工提供物業經紀服務及水電管理服務。

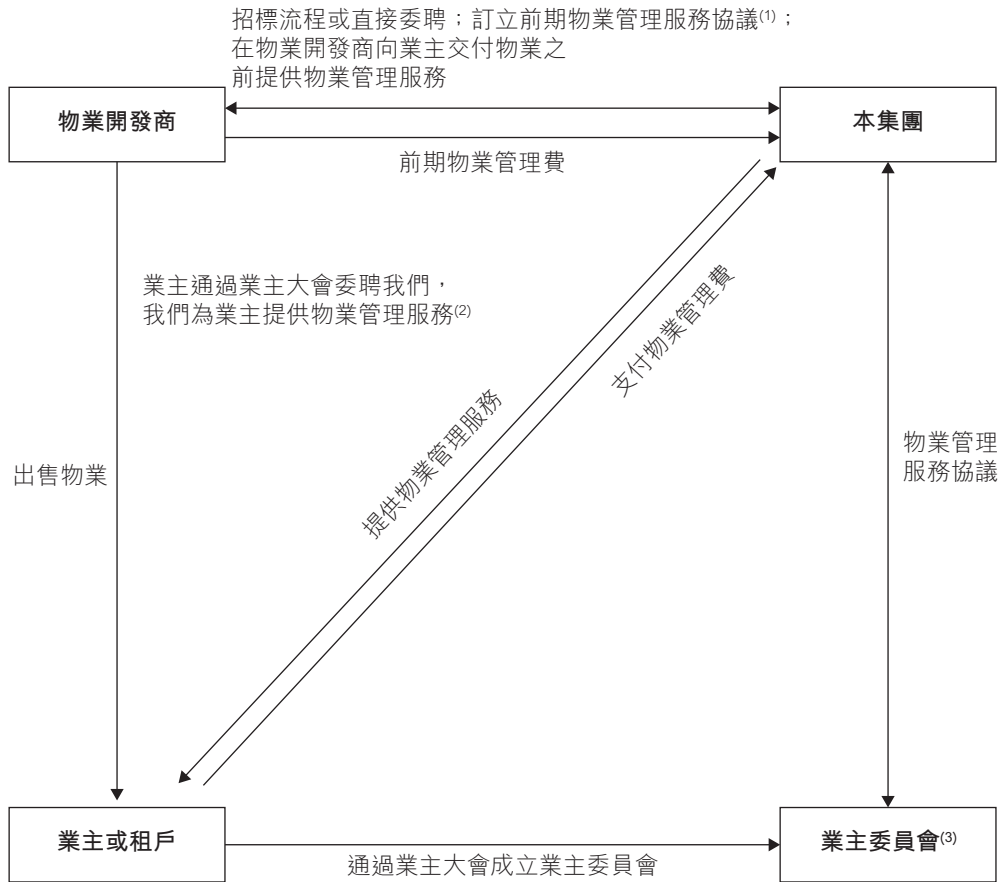
物業管理服務費

於往績記錄期間，我們所有的住宅及商業物業管理費均按包幹制收取。在包幹制收費模式下，我們對物業管理服務收取固定及「全包」的費用，我們通常視乎我們物業管理服務協議的條款定期收取物業管理服務費。我們有權保留從物業開發商、業主、住戶和租戶收取的全部物業管理服務費作為收益，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，包乾制收費模式是中國收取物業管理費的主要方式，尤其是住宅物業。

在談判及簽訂物業管理服務協議前，我們力求盡可能準確地編製估計銷售成本。由於我們自行承擔相關費用，我們的利潤率受到我們降低銷售成本能力的影響。倘我們的銷售成本高於預期，我們可能無法自客戶收取額外的金額以維持我們的利潤率。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們主要按包幹制從物業管理服務產生收入。倘我們未能估計或控制提供物業管理服務的成本，我們可能會出現虧損或利潤率下降。」

業 務

下圖概述我們的物業管理服務協議下各方的關係。



- (1) 物業開發商可在交付物業前與我們訂立前期物業管理服務協議，且該協議對所有未來業主具有法律約束力。
- (2) 業主可選擇透過業主大會委聘我們。一旦我們被選中，業主大會可授權業主委員會代表業主與我們訂立物業管理服務協議，而該合約對相關物業的所有業主具有法律約束力。
- (3) 僅適用於住宅物業管理項目。

業 務

物業管理服務協議的主要條款

住宅物業

我們通常與物業開發商簽訂前期住宅物業管理服務協議。前期住宅物業管理服務協議是我們在住宅物業開發項目的建設和交付前階段簽訂的一種物業管理服務協議。對於已經交付但尚未成立業主委員會的住宅物業，我們根據與物業開發商簽訂的前期住宅物業管理服務協議向業主和住戶提供住宅物業管理服務。我們一般在物業開發商交付物業後開始向業主提供住宅物業管理服務。從物業開發商到業主的交付時間一般根據雙方的購買協議規定。對於已交付且已成立業主委員會的住宅物業，我們與代表業主的業主委員會簽訂住宅物業管理服務協議。

截至2023年6月30日，兩個在管住宅物業已成立業主委員會。一般而言，前期住宅物業管理服務協議與業主委員會簽訂的住宅物業管理服務協議在服務範圍方面並無重大差異。

我們與物業開發商簽訂的前期住宅物業管理服務協議通常包括以下關鍵條款：

- **服務範圍。**前期住宅物業管理服務協議通常規定了我們要提供的服務，包括(i)基礎物業管理服務，包括清潔、秩序維護以及公共區域設施維修及保養服務及(ii)增值服務。
- **績效標準。**前期住宅物業管理服務協議通常規定了範圍和預期標準，如我們的服務所涉及的領域，以及履行我們服務的要求、頻率和標準。

業 務

- **物業管理費。**前期住宅物業管理服務協議規定了應每月按包幹制支付的物業管理費金額。物業開發商通常負責支付仍未售出的單位或因物業開發商的緣故未能準時交付予物業買家的物業的物業管理費。對於逾期的物業管理費，物業開發商、業主或住戶應按協議規定支付逾期罰款。
- **物業開發商的權利及義務。**物業開發商主要負責(其中包括)(i)確保其物業買家了解並確認其於住宅物業管理服務協議及臨時管理協議項下的義務；及(ii)向我們提供住宅物業管理服務協議規定的所需文件，例如已竣工物業的驗收證書。
- **服務期限及終止。**我們的前期住宅物業管理服務協議通常沒有固定期限，並將在業主委員會成立且新的住宅物業管理服務協議簽訂後終止。
- **爭議解決。**前期住宅物業管理服務協議的訂約方通常須在訴諸訴訟或仲裁之前首先通過談判解決任何合約糾紛。

在物業開發商向業主交付項目後，業主可成立並運營業主委員會以管理該等項目。根據《中華人民共和國民法典》(「《**民法典**》」)，業主有權在業主大會上成立業主委員會，物業開發商與物業管理服務公司根據中國法律法規簽訂的前期住宅物業管理服務協議對相關業主具有法律約束力。根據《物業管理條例》，物業開發商與物業買家簽訂的銷售合約應當包含相關前期住宅物業管理服務協議約定的內容。因此，我們的中國法律顧問表示，與物業開發商訂立的前期住宅物業管理服務協議符合上述條例規定，對有關未來業主具法律約束力，因為業主與物業開發商所訂物業買賣協議應包括前期住宅物業管理服務合約的內容。

業 務

一旦業主委員會成立並與我們訂立新住宅物業管理服務協議，前期住宅物業管理服務協議隨即到期。業主委員會與我們相互獨立。為獲得並持續獲得住宅物業管理服務協議，我們必須堅持以有競爭力的價格提供優質服務。根據《民法典》，選聘或解聘物業管理企業的業主大會的法定人數應當由專有部分面積佔比三分之二以上的業主且人數佔比三分之二以上的業主組成以及應當經參與表決專有部分面積過半數的業主且參與表決人數過半數的業主同意。業主大會可以通過招標程序聘請新的住宅物業管理服務供應商，亦可以根據服務條款、質量和價格等具體標準來選擇。見「監管概覽—中國有關物業管理服務的法律監管—物業服務企業的聘任」。

我們與業主委員會簽訂的住宅物業管理服務協議通常包括以下關鍵條款：

- *服務範圍*。住宅物業管理服務協議通常規定了我們要提供的服務，包括清潔、秩序維護以及公共區域設施維修及保養服務。
- *績效標準*。住宅物業管理服務協議通常規定了範圍和預期標準，如我們的服務所涉及的領域，以及履行我們服務的要求、頻率和標準。
- *物業管理費*。物業管理費將由業主及／或住戶根據相關服務協議按包幹制支付。對於逾期的物業管理費，業主及／或住戶應按服務協議規定支付逾期罰款。
- *業主及住戶的權利及義務*。業主委員會主要負責（其中包括）(i)確保業主及住戶了解並履行有關支付住宅物業管理費的義務；(ii)向我們提供住宅物業管理服務協議訂明的支持；及／或(iii)審查或監督我們可能就我們的服務制定的計劃及預算。
- *服務期限及終止*。我們的住宅物業管理服務協議一般有介乎三至六年的固定期限。協議可能會規定，訂約方可在協議到期前三個月內協商續約。於

業 務

往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們或任何業主協會均未在任何物業管理服務協議到期前單方面終止協議。

- 爭議解決。住宅物業管理服務協議的訂約方通常須在訴諸訴訟之前首先通過談判解決任何合約糾紛。

我們的中國法律顧問表示，根據中國法律，業主委員會在有關物業管理的問題上代表業主的利益，屬於業主委員會授權範圍內的決定對所有業主具有約束力。因此，根據中國法律顧問的意見，業主委員會與住宅物業管理服務供應商之間的協議對所有相關業主均有效，並具有法律約束力，無論業主是否為相關合約的個別當事人。因此，我們對業主的未付物業管理費有合法的索賠權利。業主有權了解並監督公共資金的使用情況，審查我們的年度預算以及我們編製的與充值公共資金有關的任何計劃或我們的住宅物業管理服務的總體情況。業主應根據住宅物業管理服務協議支付物業管理費。如果業主和住戶約定由住戶支付物業管理費，則業主應承擔連帶責任。

商業物業

我們與物業開發商、業主和租戶等客戶簽訂商業物業管理服務協議，由我們管理商業物業。一般而言，我們的商業物業管理服務的最終付費客戶為(i)物業開發商(於出售商業物業之前)；及(ii)物業買家或租戶(倘物業開發商將商業物業出售給物業買家之後被出租)。我們的商業物業的物業管理服務協議的主要條款通常基本上與我們的住宅物業管理服務協議相一致，如服務範圍、績效標準、物業管理費、訂約方的權利和義務、服務期限和爭議解決。

我們的中國法律顧問表示，根據《民法典》和中國相關法律法規，概無強制要求商業物業的業主成立業主委員會。於往績記錄期間，我們提供商業物業管理服務的在管商業物業概無成立業主委員會，而我們於物業開發商交付商業項目後直接與物業買家或租戶進行談判及簽訂服務協議，並提供商業物業管理服務。

業 務

在管物業組合

截至2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，我們分別有65、98、121及136個在管項目，在管總建築面積分別為8.8百萬平方米、10.8百萬平方米、13.2百萬平方米及13.4百萬平方米。如經發控股所確認，截至2023年6月30日，我們管理由經發控股集團開發的所有項目。我們擁有多元化的在管物業組合，包括住宅物業以及各種公共及商業物業。於往績記錄期間，我們主要通過獲得新的物業管理服務協議來增加我們的項目組合。我們相信，隨著我們的經驗積累和在物業管理服務質量方面獲得的認可，我們將能夠繼續豐富在管物業組合，並進一步擴大我們的客戶群。

於2020年、2021年、2022年以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，我們的物業管理服務（包括公共物業管理服務、基本住宅物業管理服務及基本商業物業管理服務）收益分別為人民幣234.0百萬元、人民幣306.8百萬元、人民幣382.1百萬元、人民幣180.4百萬元及人民幣219.3百萬元，分別佔我們同期總收益的49.0%、51.7%、54.1%、54.5%及56.1%。截至2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，我們分別向33、58、68及81個公共物業（在管總建築面積分別為2.0百萬平方米、3.0百萬平方米、3.3百萬平方米及3.9百萬平方米）提供公共物業管理服務；分別向22、21、27及25個住宅物業（在管總建築面積分別為5.4百萬平方米、5.6百萬平方米、6.8百萬平方米及6.2百萬平方米）提供住宅物業管理服務；分別向10、19、26及30個商業物業（在管總建築面積分別為1.4百萬平方米、2.3百萬平方米、3.2百萬平方米及3.3百萬平方米）提供商業物業管理服務。

下表載列我們截至所示日期的物業總數及在管建築面積的明細，以及我們於所示期間按物業類型劃分的基礎物業管理服務收益。

業 務

	截至12月31日 / 截至該日止年度				截至2023年6月30日 / 截至該日止六個月											
	2020年		2021年		2022年		在管									
	項目數目	建築面積 (千平方米)	項目數目	建築面積 (千平方米)	項目數目	建築面積 (千平方米)	項目數目	建築面積 (千平方米)								
		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)								
		(%)		(%)		(%)		(%)								
公共物業管理服務	33	1,962	95,723	40.9	58	2,963	131,103	42.7	68	3,308	174,776	45.7	81	3,891	109,138	49.8
基本住宅物業管理服務	22	5,416	89,682	38.3	21	5,598	108,388	35.3	27	6,759	116,349	30.5	25	6,182	59,768	27.2
基本商業物業管理服務	10	1,425	48,551	20.8	19	2,288	67,347	22.0	26	3,173	90,934	23.8	30	3,297	50,404	23.0
總計	65	8,804	233,956	100.0	98	10,849	306,838	100.0	121	13,240	382,060	100.0	136	13,370	219,310	100.0

業 務

下表呈列往績記錄期間我們合約建築面積和在管建築面積的變動。

	截至12月31日止年度						截至2023年	
	2020年		2021年		2022年		6月30日止六個月	
	合約 建築面積	在管 建築面積	合約 建築面積	在管 建築面積	合約 建築面積	在管 建築面積	合約 建築面積	在管 建築面積
	(千平方米)							
於期初	8,751	8,136	9,790	8,804	11,767	10,849	14,880	13,240
新訂約 ⁽¹⁾	1,039	668	2,181	2,250	3,298	2,576	1,058	1,120
終止	—	—	(204)	(205)	(185)	(185)	(990)	(990)
於期末	9,790	8,804	11,767	10,849	14,880	13,240	14,948	13,370

附註：

- (1) 主要包括(i)物業開發商開發的新項目的前期物業管理服務協議及(ii)取代相關項目原有物業管理服務提供商的物業管理服務協議。續訂的協議不被視為我們在該年度簽訂的新合約。新訂約的在管建築面積包括上年度新簽約的新交付建築面積。

下表載列截至所示日期我們的物業數目和在管建築面積，以及我們簽約管理的物業數目和相應的合約建築面積。

	截至12月31日			截至2023年
	2020年	2021年	2022年	6月30日
我們簽約管理的物業數目 ⁽¹⁾	68	106	127	138
在管物業數目 ⁽²⁾	65	98	121	136
合約建築面積 (千平方米)	9,790	11,767	14,880	14,948
在管建築面積 (千平方米)	8,804	10,849	13,240	13,370

附註：

- (1) 指我們已簽訂相關經營物業管理服務協議的所有物業，除在管物業外，還可能包括尚未交付給我們進行物業管理的物業。
- (2) 指已交付給我們進行物業管理的物業。

業 務

下表載列截至所示日期我們的項目總數和在管建築面積以及於所示期間按物業開發商類型劃分的物業管理服務收益明細。

	截至12月31日 / 截至該日止年度						截至2023年6月30日 / 截至該日止六個月					
	2020年			2021年			2022年			在管		
	項目數目	建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	項目數目	建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	項目數目	建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	項目數目	建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)
經發控集團	30	5,390	133,471	32	5,784	160,628	32	6,109	171,676	29	5,336	85,684
獨立第三方	35	3,414	100,485	66	5,065	146,210	89	7,131	210,284	107	8,034	133,626
總計	65	8,804	233,956	98	10,849	306,838	121	13,240	382,060	136	13,370	219,310
			100.0			100.0			100.0			100.0
			57.0			52.3			44.9			39.1
			43.0			47.7			55.1			60.9

業 務

下表載列截至2023年6月30日我們在管項目和已簽約但未交付項目的物業管理服務協議的到期時間表。

	在管項目		已簽約但未交付的項目	
	建築面積 (千平方米)	協議數量	建築面積 (千平方米)	協議數量
無固定期限的物業管理				
服務協議 ⁽¹⁾	6,006	24	–	–
有固定期限的物業管理服務協議於以下期間內到期：				
截至2023年12月31止年度	4,439	67	–	–
截至2024年12月31日止年度	1,571	36	25	1
截至2025年12月31日止年度 及之後年度	1,354	9	255	1
總計	13,370	136	280	2

附註：

(1) 無固定期限的物業管理服務協議通常是在業主委員會成立之前與物業開發商簽訂的協議。

於往績記錄期間，我們的協議保留率保持相對有利，相信這反映了我們提供優質物業管理服務的能力。於2020年、2021年、2022年以及截至2023年6月30日止六個月，我們的整體物業管理服務協議保留率分別為100.0%、100.0%、100.0%及97.1%。於2020年、2021年、2022年以及截至2023年6月30日止六個月，我們的住宅物業管理服務協議保留率分別為100.0%、100.0%、100.0%及86.2%，而我們的商業物業管理服務協議保留率於整個往績記錄期間保持100.0%。截至2023年6月30日止六個月，我們的保留率由100.0%下降至86.2%，主要是由於我們退出了所管理的部分安置房項目。

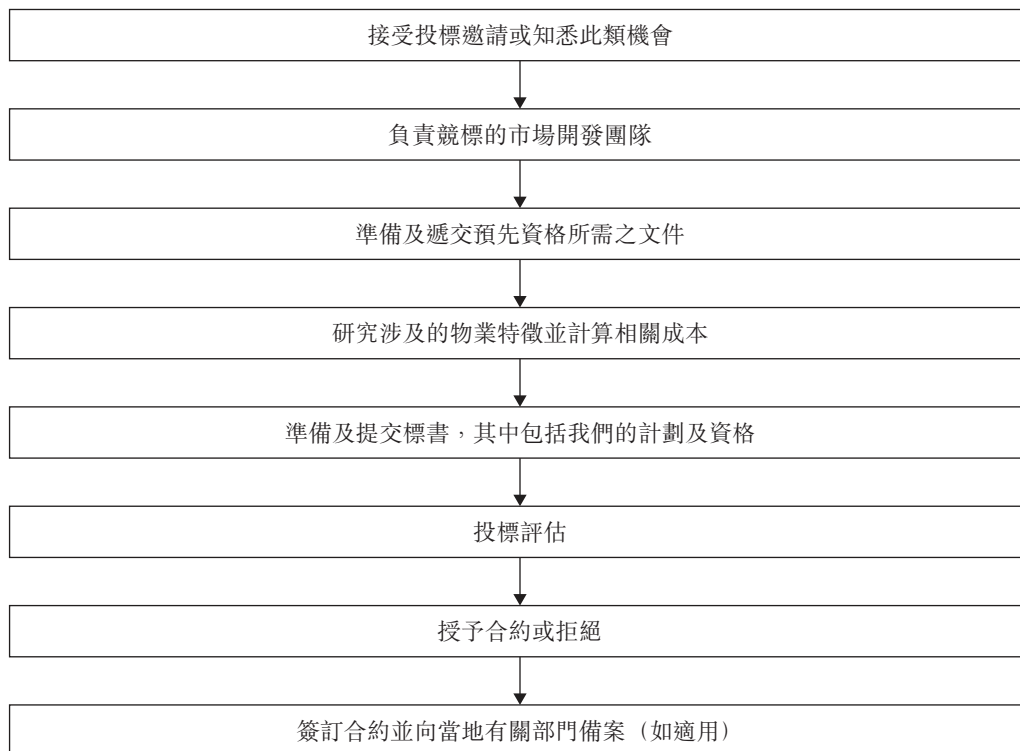
於2020年、2021年、2022年及截至2023年6月30日止六個月，我們的協議續約率分別為100.0%、83.8%、80.0%及83.3%。儘管我們的管理面積、收入和淨利潤穩步增長，但我們的協議續約率在2020年至2022年期間有所下降，主要是因為我們戰略性退出規模較小、利潤率較低甚至虧損的項目，重點關注規模較大、利潤率較高的項目，優化資源利用。

業 務

招標程序

除不需招標及競標程序的項目外，我們通常通過參與招標來獲得物業管理服務協議，招標是物業開發商或業主委員會評估和選擇多個物業管理服務供應商的過程。招標通常由物業開發商為開發中物業發出。根據中國法律法規，物業管理公司一般需要通過參與招標程序獲得住宅物業的前期物業管理服務協議。如果小規模物業的投標人少於三個，經物業所在地的相關區縣政府物業行政主管部門批准，物業開發商可以直接簽訂協議，選擇和聘用合格的物業管理公司。政府部門、事業單位和組織用財政性資金採購的服務項目，凡列入集中採購目錄及按照《政府採購法》及有關法律法規需要通過招標投標程序採購的，應適用招標投標程序。關於招標程序的詳情，有關更多資料，請參閱「監管概覽—中國有關物業管理服務的法律監管—物業服務企業的聘任」。根據《政府採購法》及相關法律法規，就中國政府機關、事業單位或組織擁有的非住宅物業，聘請物業管理服務供應商提供超過指定金額的服務，亦需要進行招標。例如，截至最後實際可行日期，在我們主要經營的陝西，對區市級和省級政府機關、事業單位或組織擁有的非住宅物業的指定金額分別為人民幣2.0百萬元和人民幣3.0百萬元。

以下流程圖說明我們獲取城市服務協議和物業管理服務協議的典型招標程序的每個階段。



業 務

除不需招標及競標程序的項目外，我們一般於獲授物業管理服務協議前進行招標程序，其為適用中國法律法規的標準招標程序。通常情況下，我們根據內部招標程序政策對項目（包括由經發控股集團和第三方物業開發商開發的項目）進行投標時，會考慮以下主要因素：(i)擬提供服務的類型、範圍和期限；(ii)提供服務的預算、估計總成本和預期回報；及(iii)我們的可比優勢和中標的機會。據我們與經發控股協商後所知，一般情況下，在確定將物業管理項目授予的物業管理服務供應商時，經發控股根據若干標準對收到的投標書進行內部評估，包括投標價格、服務質量和範圍、相關經驗以及滿足服務要求和標準的能力。

於往績記錄期間，我們在經發控股集團開發的物業中標率為100.0%，主要是因為(i)我們的長期合作關係以及為經發控股集團開發的物業提供物業管理服務的良好往績記錄；及(ii)我們對經發控股集團的物業有著深刻的理解並與經發控股集團有著類似的服務理念，使我們能夠提供更好地滿足其需求和要求的服務。

業 務

下表載列往績記錄期間通過招標和直接訂約獲得的公共、住宅及商業項目的收益、項目數量和在管建築面積的明細：

	截至12月31日止年度						截至2023年					
	2020年		2021年		2022年		6月30日止六個月					
	收益	項目數量	在管建築 面積	收益	項目數量	在管建築 面積	收益	項目數量	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)				
招標	49,492	17	2,453	115,025	35	4,246	194,044	47	5,574	127,255	60	6,765
無需招標	100,031	30	4,132	126,265	48	4,528	157,556	61	5,948	79,488	66	5,839
直接訂約	84,433	18	2,219	65,547	15	2,075	30,459	13	1,719	12,567	10	765
總計	233,956	65	8,804	306,838	98	10,849	382,060	121	13,240	219,310	136	13,370

業 務

下表載列所示期間按物業開發商類型劃分獲得物業管理服務協議的中標率。

	截至12月31日止年度						截至2023年		
	2020年		2021年		2022年		6月30日止六個月		
	中標數量	中標率 (%)	中標數量	中標率 (%)	中標數量	中標率 (%)	中標數量	中標率 (%)	中標率 (%)
經發控集團	-	-	1	100.0	4	100.0	-	-	-
獨立第三方	15	33.3	20	55.6	18	60.0	16	11	68.8
總計	15	33.3	21	56.8	22	64.7	16	11	68.8

業 務

我們在獨立第三方所開發物業的招標過程中的競爭力持續提升，由2020年的33.3%上升至2021年的55.6%，其後上升至2022年的60.0%，並於2023年6月30日止六個月上升至68.8%。於2020年、2021年、2022年以及截至2023年6月30日止六個月，我們在成立業主委員會後獲得住宅物業管理服務協議的成功率維持在100.0%。

截至2023年6月30日，對於九個在管物業，相關物業開發商未按規定組織招標投標程序，而是直接委託我們提供住宅物業管理服務（「**相關物業管理項目**」），其中七個項目由經發控股集團開發，兩個項目由獨立第三方開發。截至2023年6月30日，該等物業的在管總建築面積為0.7百萬平方米。截至2023年6月30日止六個月，我們來自該等物業的物業管理服務收益為人民幣10.1百萬元，佔我們同期總收益的2.6%。根據中國法律法規，物業開發商必須通過招標程序選擇物業管理公司，以簽訂住宅物業的前期物業管理服務合約。根據《物業管理條例》的規定，如果住宅物業開發商不遵守該招標投標要求，可能會被要求在規定期限內採取整改措施，並支付最高人民幣100,000元的罰款。

截至2023年6月30日，對於我們管理的一個公共物業，相關政府機構未組織所需的招投標程序，而是直接委託我們提供公共物業管理服務。截至2023年6月30日，該等物業的管理總建築面積為18,000平方米。截至2023年6月30日止六個月，該等物業的物業管理服務收入為人民幣2.6百萬元，佔我們同期總收入的0.7%。截至6月30日，我們還直接受相關政府機構委託，為一個項目提供市政管理服務。截至2023年6月30日止六個月，我們來自該項目的收入為人民幣82.6百萬元，佔我們同期總收入的21.1%。根據《中華人民共和國政府採購法》及其他法規，如果政府機構和公共機關擁有的非住宅物業的管理費超過一定的金額限額，其必須通過招標為該等物業選擇物業管理公司；如果政府機構或公共機關未按照規定選聘物業管理公司，相關服務協議可能被司法機關判定為無效。

經我們的董事確認，上述項目的物業管理服務供應商的選擇未經過招標和投標程序，是由相關物業開發商或政府機構，而非我們造成，我們通過正常的商業談判公平獲得服務協議。我們的中國法律顧問表示，根據中國相關法律法規，物業管理服務供應商並非組織招標和投標程序的責任方。此外，據中國法律顧問告知，相關中國法律法規不會因為缺少招投標程序而自動使物業管理服務協議無效，但是，進入司法程序後，上述未經招投標程序而簽訂的協議可能會被相關司法機關判定為無效。在這種情況下，如果我們沒有在招標和投標中勝出，我們可能無法繼續為相關項目提供物業管理服務。據中國法律顧問所告知，截至最後實際可行日期，概無具體的中國法律法規對物業管理公司未經過規定的招標投標程序就簽訂物業管理服務協議進行行政處罰。

業 務

我們的董事亦確認，根據我們中國法律顧問提供的意見以及往績記錄期間上述項目的管理服務收益佔我們總收益的百分比，缺乏招標和投標程序不大可能對我們的業務營運或財務狀況造成重大不利影響。截至最後實際可行日期，就我們所知，概無有關主管部門就該等物業管理服務協議對有關物業開發商作出任何行政處罰或潛在行政處罰通知，且我們也未涉及任何司法機關認為該物業管理服務協議無效的法律訴訟。請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的住宅物業管理服務協議可能未經過規定的招標和投標程序而獲得」。

為確保我們持續遵守招標及投標措施的相關規定，我們實施了多項內部控制措施，包括：(i)預防措施，包括制定內部規則，確保履行政府主管部門要求的招標投標程序；(ii)持續監督措施，包括對重大項目完整的招標投標過程進行內部審批備案，確保符合相關法律法規要求；及(iii)審查措施，包括檢查住宅物業管理服務合約的審批記錄。

我們的定價政策

我們通常通過考慮地方政府指引價格、我們的服務範圍、提供服務的成本、所需僱員人數及平均市場價格等因素來為我們的服務定價。我們通常評估我們的財務信息，以評估我們是否收取足夠的服務費來維持利潤率。在續簽服務協議的談判中，我們可能會提高收費標準，作為繼續提供服務的先決條件。

業 務

下表載列於所示期間按服務類型及物業開發商劃分我們的物業管理服務的平均月服務費。

	截至12月31日止年度			截至6月30 日止六個月
	2020年	2021年	2022年	2023年
	(每平方米人民幣元)			
公共物業管理服務				
— 經發控股集團	16.03	15.43	15.40	24.18
— 獨立第三方	4.34	4.29	4.69	4.87
住宅物業管理服務				
— 經發控股集團	1.73	1.92	1.85	2.02
— 獨立第三方	1.75	1.99	1.98	1.79
商業物業管理服務				
— 經發控股集團	4.71	4.16	4.96	5.55
— 獨立第三方	0.57	1.03	1.79	1.60

我們收取由經發控股集團開發的公共物業的物業管理費每月均值由2022年的每平方米人民幣15.40元增加57.0%至截至2023年6月30日止六個月的每平方米人民幣24.18元，主要由於我們公共物業組合出現變動所致。

我們收取由經發控股集團開發的商業物業的物業管理服務費每月均值由2020年的每平方米人民幣4.71元減少11.7%至2021年的每平方米人民幣4.16元，其後於2022年增加至每平方米人民幣4.96元，主要由於我們於2021年新承接一個建築面積相對較大的工業基地，就此我們於提供服務初期收取相對較低的服務費，並於2022年承接位於黃金地段的新商業綜合體，收取相對較高的物業管理服務費。

於往績記錄期間，我們就由經發控股集團及獨立第三方開發的物業收取的平均住宅物業管理服務費大致類近，主要由於據中指院告知，在我們主要經營地區，(i)住宅物業管理服務費根據相關法律及法規受價格管制；及(ii)住宅物業管理服務供應商之間的競爭相對激烈。

另一方面，於往績記錄期間，我們就由經發控股集團及獨立第三方開發的物業收取的平均公共及商業物業管理服務費有所不同，主要由於據中指院告知，(i)公共及商業物業管理服務費不受價格管制；及(ii)服務費的定價可能因客戶需求及所要求服務標準等多項因素而異。

業 務

付款

根據物業管理服務協議的條款，我們可按季度或按月收取物業管理費。我們通常會在相關服務費到期時打電話或拜訪客戶並發出賬單和催款函。我們亦可能向物業管理費逾期的物業開發商、業主、住戶或租戶發出律師函。在中國法律允許的範圍內，我們按照業主和住戶所佔用在管總建築面積的比例，除約定的住宅物業管理費外，亦向彼等收取與公共區域所消耗的水電有關的公用事業費。

我們主要通過銀行轉賬、微信支付和支付寶等第三方平台以及信用卡接受城市服務和物業管理費用的支付。為便於我們及時收取服務費和其他款項，我們可能會定期通過電話、短信和當面通知等渠道提醒客戶按照相關服務協議進行付款。對於逾期未付的款項，我們可能會發出催款函，並提起訴訟，要求支付未付款項。

我們的品牌

憑藉在提供優質城市服務、物業管理服務和增值服務方面的豐富經驗，我們成功在市場上建立了「經發物業」品牌，「經發物業」現已成為西安和陝西的知名品牌。根據中指院的資料，截至2022年12月31日，我們的品牌價值約為人民幣15億元。

在致力於為客戶創造最佳生活體驗的同時，我們秉承「讓生活更美好」的品牌理念。我們相信我們的品牌價值及認可度在業務增長中發揮著關鍵作用。我們力求培養品牌價值，使得我們的客戶及行業參與者將其與優質服務聯繫在一起。例如，我們推出地鐵廣告以覆蓋更廣泛的受眾群體。我們亦頻繁使用我們的官方微信社交媒體賬號，以為我們的服務作廣告、與我們的客戶交流及發佈與我們業務有關的新聞稿。

截至2023年6月30日，我們管理的多個項目被評為「物業管理優秀示範項目」，包括三個國家級項目、五個省級項目以及一個市級項目。隨著業務的擴展，我們打算推廣我們的品牌，進一步優化業務模式，提高服務質量。同時，我們的目標是通過進一步豐富我們的服務組合，加強我們作為城市綜合服務和物業管理服務供應商的作用。

我們與經發控股集團的戰略業務關係

我們與母集團經發控股集團保持長期戰略合作關係，經發控股集團的多元化物業組合為我們提供了大量優質項目儲備。自2002年成立以來，我們一直為經發控股集團開發的物業提供物業管理服務和增值服務。於往績記錄期間，經發控股集團為我們的第二大客戶。據經發控股確認，截至2023年6月30日，我們管理經發控股集團開發的

業 務

所有物業。根據經發控股集團日期為2023年4月21日的2022年審計報告，經發控股集團於2022年的綜合收益、毛利及淨利潤分別為人民幣9,609.4百萬元、人民幣279.4百萬元及人民幣113.5百萬元。截至2023年3月31日，經發控股可供未來開發的土地儲備總額為0.4百萬平方米，住宅及商業項目銷售總面積為3.4百萬平方米，並擁有六個在建物業項目，規劃建築面積為1.9百萬平方米。

於往績記錄期間，由經發控股集團開發的物業所帶來的收益如下。

- *住宅物業管理服務*。於2020年、2021年、2022年以及截至2023年6月30日止六個月，我們為經發控股集團開發的住宅物業提供住宅物業管理服務的收益分別為人民幣82.8百萬元、人民幣106.1百萬元、人民幣109.3百萬元及人民幣51.7百萬元，分別佔我們該業務線收益的61.8%、66.7%、61.9%及57.1%，或佔我們總收益的17.4%、17.9%、15.5%及13.2%。
- *商業物業管理服務*。於2020年、2021年、2022年以及截至2023年6月30日止六個月，我們為經發控股集團開發的商業物業提供商業物業管理服務的收益分別為人民幣64.6百萬元、人民幣79.9百萬元、人民幣91.3百萬元及人民幣47.3百萬元，分別佔我們該業務線收益的95.4%、86.8%、76.4%及70.0%，或佔我們總收益的13.5%、13.5%、12.9%及12.1%。

業 務

我們相信，本集團與經發控股集團之間的業務關係互利互補，為可持續業務模式。經過二十多年的合作，本集團與經發控股集團對彼此的業務運營相互有深入的了解，並擁有相似的服務理念。我們與經發控股集團的長期合作關係以及為經發控股集團提供服務的良好往績，使我們熟悉經發控股集團的標準和要求，這使我們能夠降低溝通成本，建立互信，不斷提供符合經發控股集團要求的優質服務，進而為經發控股集團開發的物業增值，並鞏固我們現有的市場地位，提高我們在中國和西安物業管理行業的競爭力。我們亦相信，我們長期與經發控股集團密切合作的關係有助於其在全國範圍內成功建立傑出的公認品牌形象，同時使我們能夠鞏固現有的市場地位，提高我們在中國和西安物業管理行業的競爭力。同時，往績記錄期間，我們的在管物業能夠保持較高的保留率，亦表明客戶對我們高質量服務的滿意程度，證明我們通過不斷為經發控股集團所開發物業的業主、住戶和租戶提供高質量的物業管理服務，為其品牌形象做出了貢獻。

考慮到我們與經發控股集團的長期合作以及物色和聘用具有可比經驗和能夠提供具有可比標準及範圍的服務的新服務供應商所需的時間和精力，我們的董事認為，我們與經發控股集團的互利互補關係將使我們未來繼續獲得經發控股集團的聘用，而經發控股集團選擇和聘用新的服務供應商來替代我們將相對困難。

展望未來，我們預計本集團與經發控股集團之間互利互補的業務關係將繼續下去，亦不太可能發生重大或不利的變化。詳情請參閱「與控股股東的關係—與經發集團公司及其附屬公司的互惠互補關係」。在保持與經發控股集團的業務合作的同時，為使我們的客戶群多樣化，我們亦一直在不斷努力，利用我們日益增強的品牌知名度和市場地位，將我們的業務擴展到管理獨立第三方以及我們的客戶群開發的項目。

業 務

銷售及營銷

我們的市場拓展部主要負責承接各種城市服務和物業管理服務項目，談判相關服務協議及其續約，實現我們的年度業務擴張計劃。

截至2023年6月30日，我們有一支由18名市場開發人員組成的團隊。預計彼等在各自的區域探索和建立信息渠道，用於業務發展和市場研究。相關信息渠道可能包括，例如，客戶問卷調查和電話訪談，通過推薦或與客戶和其他行業參與者頻繁溝通的方式發現商業機會，以及組織宣傳活動以展示我們的服務產品。

我們努力與潛在客戶（特別是物業開發商）建立新業務關係，並維持現有業務關係。例如，利用我們與現有客戶的關係，我們積極尋求彼等的建議及推薦以獲得新的商機；我們也關注公共平台及網站上的招標信息。於節假日或其他我們認為合適的場合，我們亦會不定期地組織活動來推廣或展示我們的服務產品。

標準化運營、數字化及信息技術

為增強我們的競爭力、提升客戶滿意度及黏性、降低我們對人力的依賴及成本，我們專注於實施標準化運營、數字化及信息技術。我們評價我們的服務並制定流程，旨在以改善經營效率、確保服務質量始終如一、有助於開發可擴展業務模式及緩解人工成本上漲壓力的方式提供該等服務。

我們已在服務的關鍵領域規範了運營，包括環境管理、職業健康與安全管理以及質量管理。我們於2007年獲得國際質量管理體系ISO9001：2000認證，於2021年獲得國際環境管理體系ISO14001：2015認證，於2021年獲得職業健康與安全體系ISO45001：2018認證，於2022年獲得HACCP認證，並於2013年獲得物業服務企業一級資質。此外，我們在若干業務中採用一致的標準，其中包括環境及秩序維護、設備和設施的維修和保養以及客戶服務。我們亦應用並整合智能系統，使我們能夠更有效地運營。

我們於往績記錄期間使用的信息技術主要包括：(i)企業資源規劃或ERP系統，該系統(a)涵蓋客戶服務、服務費管理、設備維護以及對我們在管物業的巡邏和檢查；(b)連接我們的呼叫中心系統；及(c)記錄客戶從我們的微信小程序經發甄選發送的反饋；

業 務

(ii) 呼叫中心系統；(iii) 倉庫管理系統，實時協調我們項目的不同資料的儲存和交付；(iv) 自主驅動系統，制定不同內部檢查工作分配至不同部門，以確保遵守我們的服務標準及內部政策；(v) 促進線上報賬的報賬系統；及(vi) 人力資源管理系統，包括涵蓋僱員管理整個生命週期的不同模塊。

數據安全及隱私

我們已採取多項內部控制措施，以確保有關內部運營數據及外部數據（例如通過我們的經發甄選獲取的客戶數據）的數據安全及隱私保護。我們可就提供服務所需而收集及保存業主、住戶及租戶的機密個人數據，主要包括彼等的姓名、電話號碼、地址及其他信息。業主、住戶及租戶仍為我們管理物業的業主及住戶或租戶時，我們會保留彼等的相關個人信息。我們已成立一支由管理層團隊領導的特別小組，小組由多個部門的員工組成，以監督我們的網絡安全。該小組主要負責制定網絡及信息安全的整體規劃及規格、確保我們的網絡及信息系統的安全運營，及應對以及改正系統及信息安全突發事件。

我們的中國法律顧問表示，根據相關主管部門出具的證明及經作出公共信息搜索，並無任何結果顯示於往績記錄期間及直至最後實際可行日期曾面臨任何有關個人信息數據保護事項的重大行政處罰。基於上文所述者，中國法律顧問認為，我們於往績記錄期間在所有重大方面均符合中國適用個人資料保護的法律及法規。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－未能保護客戶的機密信息及防範我們的網絡出現安全漏洞，我們或第三方實際上未能或被視作未能遵守適用的數據保護法律法規或隱私政策，或會損害我們的業務、財務狀況及經營業績」。

業 務

客戶

概覽

我們的客戶主要包括政府機構、公共機關、物業開發商、業主、住戶及租戶。下表載列我們三個業務線各自主要客戶。

業務線	主要客戶
城市服務	政府機構及公共機關
住宅物業管理服務	物業開發商、業主及住戶
商業物業管理服務	物業開發商、業主及租戶

於截至2020年、2021年及2022年12月31日及2023年6月30日止各期間，我們向該期間五大客戶提供服務產生的收益分別為人民幣265.1百萬元、人民幣291.2百萬元、人民幣328.0百萬元及人民幣161.6百萬元，分別佔我們總收益的55.6%、49.0%、46.4%及41.4%。於截至2020年、2021年及2022年12月31日及2023年6月30日止各期間，我們向該期間單一最大客戶銷售的收益分別為人民幣185.9百萬元、人民幣201.5百萬元、人民幣224.5百萬元及人民幣113.3百萬元，分別佔我們總收益的39.0%、33.9%、31.8%及29.0%。我們於往績記錄期間的所有五大客戶（經發控股集團除外）均為獨立第三方。於往績記錄期間，我們一般授予五大客戶30天以內的信貸期。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，除經發控股集團外，概無董事或彼等的緊密聯繫人或據董事所知擁有我們總股本5.0%以上的任何股東持有我們五大客戶的任何權益。

於2020年、2021年及截至2023年6月30日止六個月，經發控股集團亦是我們的五大供應商之一。我們主要向經發控股集團租賃物業及將綠化及其他服務分包給經發控股集團。於2020年、2021年及截至2023年6月30日止六個月，我們自經發控股集團的採購額分別為人民幣5.7百萬元、人民幣4.4百萬元及人民幣8.1百萬元，分別佔我們總採購額的5.4%、3.2%及6.8%。有關詳情，請參見「一 供應商」。

業 務

我們的五大客戶

截至2023年6月30日止六個月

排名	客戶	我們提供的 主要服務	開展業務 關係年份	交易額 (人民幣千元)	佔總收益 百分比 (%)	與我們的關係
1	西安經開區管委會	城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務	2005年	113,278	29.0	獨立第三方
2	經發控股集團	城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務	2002年	22,647	5.8	關聯方
3	西安市機關事務管理局	城市服務及商業物業管理服務	2011年	11,987	3.1	獨立第三方
4	客戶A ⁽¹⁾	城市服務	2018年	7,304	1.9	獨立第三方
5	客戶B ⁽²⁾	城市服務	2022年	6,416	1.6	獨立第三方
				161,632	41.4	

業 務

2022年

排名	客戶	我們提供的 主要服務	開展業務 關係年份	交易額	佔總收益 百分比	與我們的關係
				(人民幣千元)	(%)	
1	西安經開區管委會	城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務	2005年	224,529	31.8	獨立第三方
2	經發控股集團	城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務	2002年	52,596	7.4	關聯方
3	西安市機關事務管理局	城市服務及商業物業管理服務	2011年	24,000	3.4	獨立第三方
4	客戶A ⁽¹⁾	城市服務	2018年	15,051	2.1	獨立第三方
5	客戶C ⁽³⁾	城市服務	2021年	11,843	1.7	獨立第三方
				328,019	46.4	

業 務

2021年

排名	客戶	我們提供的 主要服務	開展業務 關係年份	交易額	佔總收益 百分比	與我們的關係
				(人民幣千元)	(%)	
1	西安經開區管委會	城市服務及商業物業管理服務	2005年	201,502	33.9	獨立第三方
2	經發控股集團	城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務	2002年	45,405	7.7	關聯方
3	西安市機關事務管理局	城市服務及商業物業管理服務	2011年	22,886	3.9	獨立第三方
4	客戶A ⁽¹⁾	城市服務	2018年	13,149	2.2	獨立第三方
5	客戶D ⁽⁴⁾	城市服務	2021年	8,234	1.4	獨立第三方
				291,176	49.1	

業 務

2020年

排名	客戶	我們提供的 主要服務	開展業務 關係年份	交易額	佔總收益 百分比	與我們的關係
				(人民幣千元)	(%)	
1	西安經開區管委會	城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務	2005年	185,885	39.0	獨立第三方
2	經發控股集團	城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務	2002年	40,777	8.6	關聯方
3	西安市機關事務管理局	城市服務	2011年	19,688	4.1	獨立第三方
4	客戶A ⁽¹⁾	城市服務	2018年	10,471	2.2	獨立第三方
5	客戶E ⁽⁵⁾	城市服務	2017年	8,292	1.7	獨立第三方
				265,113	55.6	

附註：

- (1) 客戶A是負責協助中共（「中共」）西安市委員會工作的中國政府機構。
- (2) 客戶B是中國軍事單位。
- (3) 客戶C是西安市公安局下屬的中國政府機構。
- (4) 客戶D是負責西安市未央區市政廳日常管理的中國政府機構。
- (5) 客戶E是負責西安市中共紀律檢查工作的中國政府機構。

業 務

供應商

概覽

除經發控股集團外，我們於往績記錄期間的五大供應商均為獨立第三方。於截至2020年、2021年、2022年12月31日及2023年6月30日止各期間，我們自該期間五大供應商的採購額分別為人民幣26.6百萬元、人民幣33.5百萬元、人民幣40.4百萬元及人民幣27.8百萬元，分別佔我們銷售成本的25.3%、24.5%、23.1%及23.3%。於截至2020年、2021年及2022年12月31日及2023年6月30日止各期間，我們自該期間單一最大供應商的採購額分別為人民幣9.3百萬元、人民幣11.2百萬元、人民幣15.2百萬元及人民幣8.1百萬元，分別佔我們總採購額的8.9%、8.2%、8.7%及6.8%。於往績記錄期間，五大供應商通常會授予我們介乎5至30天的信貸期。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，除經發控股集團外，概無董事、彼等的緊密聯繫人或據董事所知擁有我們已發行股本5%以上的任何股東於我們的任何五大供應商中持有任何權益。除下文及「一客戶－我們的五大客戶」所披露者外，於往績記錄期間，概無五大供應商為我們的客戶之一，反之亦然。

於整個往績記錄期間，經發控股集團亦為我們的第二大客戶。我們主要向經發控股集團提供城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務。於2020年、2021年及2022年以及截至2023年6月30日止六個月，我們向經發控股集團提供服務產生的收年分別為人民幣40.8百萬元、人民幣45.4百萬元、人民幣52.6百萬元及人民幣22.6百萬元，分別佔我們總收入的8.6%、7.7%、7.4%及5.8%。有關詳情，請參見「一客戶」。

我們的五大供應商

截至2023年6月30日止六個月

排名	供應商	向我們提供的主要服務	開展業務關係年份	交易額	佔總採購額百分比	與我們的關係
				(人民幣千元)	(%)	
1	經發控股集團	物業租賃、供應綠化及其他服務	2002年	8,070	6.8	關聯方
2	供應商A	供應燃料	2006年	6,533	5.5	獨立第三方
3	供應商B	供應電力	2014年	5,990	5.0	獨立第三方

業 務

排名	供應商	向我們提供的主要服務	開展業務關係年份	交易額	佔總採購額百分比	與我們的關係
				(人民幣千元)	(%)	
4	供應商C	供應安保服務	2021年	4,030	3.4	獨立第三方
5	供應商D	供應安保服務	2022年	3,128	2.6	獨立第三方
				27,751	23.3	

2022年

排名	供應商	向我們提供的主要服務	開展業務關係年份	交易額	佔總採購額百分比	與我們的關係
				(人民幣千元)	(%)	
1	供應商A	供應燃料	2006年	15,171	8.7	獨立第三方
2	供應商B	供應電力	2014年	7,425	4.3	獨立第三方
3	供應商C	供應安保服務	2021年	5,984	3.4	獨立第三方
4	供應商E	供應食材	2018年	5,980	3.4	獨立第三方
5	供應商F	供應食材	2018年	5,802	3.3	獨立第三方
				40,362	23.1	

業 務

2021年

排名	供應商	向我們提供的 主要服務	開展業務 關係年份	交易額	佔總 採購額 百分比	與我們的關係
				(人民幣千元)	(%)	
1	供應商A	供應燃料	2006年	11,230	8.2	獨立第三方
2	供應商B	供應電力	2014年	7,548	5.5	獨立第三方
3	供應商F	供應食材	2018年	6,141	4.5	獨立第三方
4	經發控股集團	物業租賃、供應 綠化及其他服 務	2002年	4,382	3.2	關聯方
5	供應商E	供應食材	2018年	4,240	3.1	獨立第三方
				33,541	24.5	

2020年

排名	供應商	向我們提供的 主要服務	開展業務 關係年份	交易額	佔總 採購額 百分比	與我們的關係
				(人民幣千元)	(%)	
1	供應商A	供應燃料	2006年	9,348	8.9	獨立第三方
2	經發控股集團	物業租賃、供應 綠化及其他服 務	2002年	5,745	5.4	關聯方
3	供應商E	供應食材	2018年	4,391	4.2	獨立第三方
4	供應商B	供應電力	2014年	3,761	3.6	獨立第三方
5	供應商G	供應安保服務	2018年	3,332	3.2	獨立第三方
				26,577	25.3	

業 務

分包商

一般而言，我們的項目服務中心及企業管理及質量部門負責監督及審查分包商參與項目的選擇、管理及評估，並在我們的業務運營方面做出相關的政策決策。我們與分包商的關係可追溯至2014年。於往績記錄期間，除我們向其外包綠化及其他服務的經發控股集團外，我們的所有分包商均為獨立第三方。

分包商的選擇

我們僱用合格的分包商主要是為了代表我們提供清潔、秩序維護和公共區域設施維修及保養服務，以優化我們的銷售成本。我們根據(i)彼等的服務範圍；(ii)提供服務的設施及設備；(iii)彼等的客戶服務；及(iv)彼等與我們的整體溝通等標準評估分包商。只有符合我們要求的分包商才會添加到我們的預先批准名單中。

在僱用分包商時，我們可向我們存置的預先批准的名單上的分包商發出投標邀請，並根據例如服務質量、行業聲譽、價格、過往表現及合作性等標準評估彼等的投標申請書。

管理我們的外包商

我們定期監督和評估分包商。各項目的經理預期會每日檢查分包商的工作，並記錄彼等發現的任何問題。我們亦已制定內部政策和程序，以管理有關分包商所提供服務被投訴的事宜。

我們至少每年一次正式審查及評估我們的外包商。我們的項目服務中心將對分包商作出年度評估報告。當每年到時更新預先批准的外包商名單時，我們的項目服務中心將根據評估報告作出推薦建議。倘我們發現某些分包商一直提供不合格服務時，我們會終止分包協議。

分包協議的主要條款

我們的分包協議通常包括以下主要條款：

- **期限**。典型的分包協議具有固定期限，並可經雙方同意後續簽。我們將基於分包商的服務費及服務質量考慮再次聘用分包商。

業 務

- *履約範圍及標準*。典型的分包協議載列分包商服務的範圍及預期標準，包括分包服務相關領域、服務頻率及我們要求的檢查類型。我們亦要求分包商遵守分包協議所訂明的質量標準、安全、報告時間、制服及禮節指南。
- *分包費*。我們一般按照相關分包協議按月或按季支付分包費。我們一般會在每個月或季度末檢討分包商所提供服務的質量。如果分包商的服務符合我們的標準，我們將全額支付每月或季度分包費；否則我們將從每月或季度分包費中扣除分包協議中規定的罰款。
- *我們的權利及義務*。通常，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。我們一般按照合約中協議的內容，按月或季度支付分包費。根據相關分包協議，如果我們的分包商未能遵守我們的履約範圍及標準，則我們有權收取罰款或扣除分包費。
- *分包商的權利及義務*。我們的分包商負責獲取進行業務運營所需的執照、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*。我們的分包商管理彼等的僱員。我們的分包商負責根據相關分包協議支付內部員工的工資、保險及勞工福利。我們的分包商亦負責為其自有僱員在提供合約服務過程中遭受的人身或財產損害提供賠償。彼等亦負責對其僱員在提供合約服務過程中所造成的人身或財產損害承擔責任。
- *原材料採購*。我們的分包商通常將自行採購彼等提供合約服務所需的工具及其他原材料。
- *終止及續約*。我們定期監察及評估分包商的表現。一般而言，如果我們的分包商未能遵守其義務，我們有權終止分包協議。

業 務

COVID-19疫情的影響

根據中指院的資料，於往績記錄期間，COVID-19疫情的爆發短期會對城市服務及物業管理服務提供商帶來壓力，因為服務提供商購買口罩、消毒劑和其他消毒設備的運營成本以及因在疫情期間恢復正常工作時間而向其員工及分包商支付的額外津貼將日益增加。此外，誠如中指院告知，與住宅物業相比，對商業物業（如辦公樓宇）收益的影響相對更為不利，因為持續遭受財務損失的辦公樓宇租戶可能會終止其租賃協議，以避免任何進一步財務損失。

然而，根據中指院的資料，預期COVID-19疫情長遠將為城市服務及物業管理行業帶來機遇。我們相信，我們為控制疫情爆發所作的努力，使我們贏得政府機構、公共機關、物業開發商、業主、住戶和租戶更深信任和依賴。多個地區實施的封城措施亦使業主和租戶更依賴向我們所管理住宅小區提供的增值服務以應付其日常生活需要，我們相信為我們帶來擴大相關服務的重大機遇。我們亦預期政府可能會不時頒佈適用於物業管理行業的新法規，使我們在長期業務運營中可享有更大的監管確定性。

儘管爆發了COVID-19，我們於往績記錄期間仍取得穩定增長。我們的在管物業數量從截至2020年12月31日的65個增加到截至2022年12月31日的121個，2020年至2022年的複合年增長率為36.4%。我們的收入從2020年的人民幣477.0百萬元增至2022年的人民幣706.8百萬元，2020年至2022年的複合年增長率為21.7%。

質量控制

我們在服務中優先考慮質量，並相信質量控制對我們業務的長期成功至關重要。我們的企業管理及質量部門由我們的首席質量官領導，主要負責監督我們的業務運營，專注於維持質量標準、標準化我們的內部政策及程序及監控遵守該等標準。截至2023年6月30日，我們擁有由51名成員組成的專業質量控制團隊。我們實行三級質量檢測制度。我們的項目分別由業務主管、項目服務中心及相關部門每日、每週及每月進行現場檢查。

業 務

對服務的質量控制

我們按照ISO9001:2000認證（為我們自2007年以來從方圓標誌認證集團獲得的認證）的標準從事經營。我們已制定一套服務質量監控制度，包括一系列針對滿意度調查、服務質量控制及監督及客戶投訴的標準化內部政策及程序。

對分包商的質量控制

我們通常在分包協議內闡明預期的質量標準。我們定期評估分包商的表現，並可能要求彼等對表現未達標準的事件採取適當及必要的改正措施。如果我們的外包商未能根據我們的質量標準履約，則我們保留收取罰款、扣除分包費甚至終止合約的權利，並基於我們的評估結果決定是否續簽分包協議。

反饋及投訴管理

在我們的日常業務過程中，我們尋求並接收客戶對我們服務的反饋及投訴。客戶可通過撥打我們的服務熱線或與我們物業管理項目的駐場僱員溝通，向我們提供反饋及投訴。客戶的反饋及投訴可能與分包商服務不達標有關。

我們已建立內部政策及程序以應對及記錄客戶反饋及投訴，並回訪客戶以評價我們的回應。該等內部政策及程序適用於我們所有的物業管理項目。我們要求僱員及時響應所有客戶反饋及投訴，並在收到後的兩個小時內跟進有關情況。彼等亦須獲得客戶的聯絡信息，並於24小時內回覆客戶。與客戶的所有聯絡情況均須以圖文形式記錄在案。負責個案的僱員須與客戶進行建設性聯絡，直到解決為止。

我們將在個案辦結後跟進客戶以評價我們的回應。倘客戶對其反饋或投訴的處理方式表示不滿意，我們將要求僱員再次處理。在設計該反饋及投訴管理制度時，我們力求維護客戶的信任和信心。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未就服務或產品收到任何可能對我們的經營或財務業績造成重大不利影響的客戶投訴。

業 務

知識產權

我們認為，知識產權對我們持續的成功至關重要。我們主要依靠有關商標及商業機密的法律及法規以及僱員及第三方的保密及不競爭契據承諾來保護我們的知識產權。截至最後實際可行日期，我們已在中國註冊20個商標、13項專利、4個域名及19個版權，我們認為其對我們的業務至關重要。我們的專利主要包括配備用戶圖形界面(GUI)的物業設備顯示面板、化糞池瓦斯洩漏警報設備、消防水管壓力檢測設備、供排水預警設備、車庫防洪報警設備、雨水井過濾設備、外牆清潔設備、設備室防鼠擋板結構及三類壓力表自檢平台。截至最後實際可行日期，我們並不知悉我們嚴重侵犯第三方擁有的任何知識產權，亦不知悉任何第三方嚴重侵犯我們的知識產權。

有關我們已註冊知識產權的更多資料，請參見本文件「附錄五－法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－2.本集團的知識產權」。

獎項及認可

下表載列於往績記錄期間及直至最後實際可行日期我們獲得的主要獎項及認可。

頒獎年度	獎項／認可名稱	頒獎機構
2023年	2023中國物業服務百強企業	中指院
2023年	2023中國特色物業服務領先企業 －政府物業服務	中指院
2023年	政府採購20年：百強物業管理服務商 (2022年度)	中國政府採購委員會
2022年	2022陝西省物業服務企業綜合實力50強	克而瑞及中物研協
2022年	2022中國國有物業服務企業綜合實力50強	克而瑞及中物研協

業 務

頒獎年度	獎項／認可名稱	頒獎機構
2022年	2022陝西省住宅物業細分業態領先企業	克而瑞及中物研協
2022年	2022陝西省物業社會責任貢獻領先企業	克而瑞及中物研協
2022年	2022商業物業服務力Top 20企業	克而瑞及易居
2022年	第三屆副會長單位	陝西省物業管理協會
2022年	2021年度全國政府採購百強物業管理服務商	中國政府採購委員會
2022年	2021年生活垃圾分类優秀單位	經開區城市管理執法 及經開區生活垃圾 分類服務中心
2021年	第三屆會長單位	西安市物業管理協會
2021年	2020年度全國政府採購百強物業管理服務商	中國政府採購委員會

業 務

競爭

根據中指院的資料，中國物業管理行業的增長歸因於與日俱增的供需及有利的政府政策等主要驅動力。近年來，中國經濟快速發展導致城市化日益加深，並逐漸形成中高收入階層消費者群體，且城市人口的人均可支配收入持續增長。我們預計，上述中高收入階層的消費者將更願意為優質服務支付溢價，並增加彼等除基本必需品外的商品及服務的個人可支配開支。例如，對更好的生活條件的需求可能與日俱增，因此對更優質物業管理服務的相應需求亦增加。中國快速城市化造成商品房供應增加，我們可向其提供物業管理服務並滿足該需求。

根據中指院的資料，與該等趨勢一致，於2017年至2022年間物業服務百強企業管理物業的平均建築面積及平均數量也在增加。我們主要與物業服務百強企業競爭，尤其是與中國聲譽良好的城市建設運營服務商相關聯的公司，而經發控股集團作為聲譽良好的物業開發商為我們的自身成長奠定了堅實基礎。然而，於往績記錄期間，我們所佔經發控股集團物業開發項目的在管建築面積的比例出現下滑，而所佔第三方物業開發商物業開發項目的在管建築面積的比例卻有所增加。這說明，我們能享有一間聯屬公司的支持，亦能獨立尋找及利用市場機會。根據中指院的資料，於2022年，按在管合約建築面積計，在2023中國物業服務百強企業中，我們在陝西省物業管理市場排名第一。

我們相信，憑藉我們的競爭優勢，我們能繼續與其他行業參與者競爭。此外，市場新晉公司會面對品牌價值、資本要求、管理質量以及獲取人才及技術專長等入行門檻，我們相信我們已克服此等方面的問題，今後亦如是。請參見「行業概覽」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－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」。

業 務

社會、健康、安全及環境事宜

我們受有關勞工及安全事宜的中國法律規限。於往績記錄期間，我們按照分別於2007年、2021年及2022年獲得的國際質量管理體系ISO9001:2000認證、職業健康安全體系ISO45001:2018認證及HACCP認證的標準從事經營。我們向僱員提供處理特定應急事件的培訓。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們並無遭遇任何涉及人員受傷或財產損失的重大事件。董事確認往績記錄期間並不存在重大勞資糾紛或針對我們的重大勞動相關法律程序。

我們根據僱員的價值聘用彼等，且我們的公司政策要求向我們的僱員提供平等機會，而不考慮其性別、年齡、種族、宗教信仰或任何其他社會或個人特徵。據董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在所有重大方面均已遵守中國有關工作場所安全的法律，且並無發生任何對我們的營運造成重大不利影響的事件。

我們致力環境保護並採納及實施有關措施確保我們符合國際環境管理體系ISO14001:2015認證（為我們自2021年以來獲得的認證）的標準。考慮到我們運營的性質，我們並不認為我們面臨與環境問題有關的重大風險。根據相關主管部門出具的證明及經作出公共信息搜索，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未因不遵守中國環境法律而受到任何重大行政處罰。

環境、社會及管治和氣候相關風險及機遇

我們有關環境、社會及管治和氣候相關風險及機遇的管治及政策

董事認為，建立及實施良好的環境、社會及管治（「ESG」）原則及常規將有助於增加我們的投資價值並為利益相關者提供長期回報。為確保ESG措施的有效性，董事會將負責監督我們的ESG管治，推動有關企業管治、環境保護、勞工權利及社區發展的可持續發展計劃，以及與持份者溝通和維持良好關係。董事會的主要職責包括制定我們的整體的ESG願景、方向及策略、制定明確的ESG及氣候相關風險管理程序，以及檢討我們的ESG表現，以確保與我們的計劃一致。我們認為，董事會的共同努力對建立一個健全有效的ESG管理體系至關重要。

業 務

我們的ESG政策旨在預先識別和發現與ESG和氣候相關的風險，以便我們提前採取必要的預防措施以降低風險並減少損失。對於已發生的風險，我們將首先設法控制受影響的範圍以及人員或資產數目，然後採取補救措施以控制此類風險造成的損失。我們的ESG及氣候相關風險管理遵循風險評估、風險監控、風險報告以及預警、危機處理和事後改進的程序。

環境、社會及氣候相關問題及機遇帶來的影響

我們承認，環境、社會及氣候相關問題對我們構成一定程度的威脅。由於我們的業務運營主要在中國西北部，我們已識別三個將對我們的業務、戰略及財務表現產生潛在影響的主要環境、社會及氣候相關問題：

- **洪水。**我們在中國西北部的業務運營易受洪水的影響，因為靠近河流。倘意外爆發洪水，我們員工的健康及安全將受到威脅，且我們的設備及基礎設施將受到水害。因此，我們可能面臨勞動力及保險成本、資本支出及經營開支的增加，且我們的服務可能被中斷，收益減少。
- **旱災。**我們於中國西北部的業務營運易受旱災（中國西北部常見的自然災害之一）影響。當旱災及洪水交替出現時，我們員工的安全將受到威脅，且我們的設備及基礎設施可能會直接或連帶受損。因此，我們可能面臨勞動力及保險成本、資本支出及經營開支的增加，且我們的服務可能被中斷，收益減少。
- **碳中和及碳達峰。**為遵守碳中和及碳達峰規定，我們鼓勵僱員使用公共交通工具通勤，並計劃採購更多的環保材料及資源，這可能導致我們的資本支出及經營開支增加。倘未遵守，我們亦可能受到處罰。

業 務

自成立以來，我們始終堅持服務經營所在小區，並實施下列措施履行社會責任。

- **COVID-19疫情防控。** COVID-19疫情爆發以來，我們的僱員全天候守衛在疫情聯防聯控的第一線，用實際行動守護著業主、住戶及租戶的健康安全。自2020年1月起，我們已對在管物業採取一套衛生和預防措施，包括與相關政府部門溝通、出入口管控、消毒、垃圾收集以及現場檢查。於2022年2月，我們在管的兩個住宅小區獲西安市住房和城鄉建設局列為「西安市物業行業新冠疫情防控工作先進項目」。
- **環保。** 我們已制訂多項政策節能及達致低碳足跡，帶動僱員履行。我們還積極帶動業主、住戶及租戶參與節能環保工作。例如，我們在本集團內宣傳並實施垃圾分類的規則，並於2022年獲經開區城管執法、經開區生活垃圾分類服務中心評為2021年生活垃圾分類優秀單位。我們亦實施節能管控措施，例如在公共區域為多個項目進行照明設施翻新、安裝節能燈等，從而降低公共區域的用電量。
- **僱員福利。** 我們真心感激僱員的服務，關懷僱員的福祉。就此，我們提供膳食津貼及生日禮物等員工福利。我們亦舉辦了多項活動，豐富員工業餘生活，並通過提供婦女節福利、舉辦女性權利講座，努力加強女性僱員的歸屬感。

環境、社會及氣候相關風險的指標及目標

我們已考慮反映我們對環境、社會及氣候相關風險管理的定量資料，包括溫室氣體排放及資源消耗。溫室氣體排放包括範圍1及範圍2排放。範圍1直接排放包括固定燃燒源及車輛的溫室氣體排放。範圍2能源間接排放包括使用購買的電力產生的溫室氣體排放。我們已將收益貢獻最高的附屬公司計入定量資料計算範圍。

業 務

指標	2020年	2021年	2022年	截至 2023年 6月30日 止六個月
溫室氣體排放總量(噸)	12,667.05	7,970.48	11,850.10	6,643.39
溫室氣體排放密度 (噸／百萬平方米 建築面積)	900.47	566.60	842.39	472.26
直接排放量(範圍1)(噸)	17.19	20.45	17.70	7.98
間接排放(範圍2) (溫室氣體噸)	12,649.86	7,950.03	11,832.40	6,635.41
總能源消耗(兆瓦時)	19,948.95	12,578.59	18,666.71	10,459.44
直接能源消耗(兆瓦時)	73.30	87.48	75.47	33.79
間接能源消耗(電力) (兆瓦時)	19,875.65	12,491.21	18,591.25	10,425.65
購電量(兆瓦時)	19,875.65	12,491.21	18,591.25	10,425.65
能源消耗密度 (兆瓦時／百萬平方米 建築面積)	1,412.91	887.97	1,326.97	741.13
耗水量(立方米)	877,500	796,600	999,600	578,900
耗水密度(立方米／百萬平 方米建築面積)	62,411.10	56,657.18	71,095.31	41,173.54

僱員

我們相信，僱員的專業知識、經驗及專業發展推動我們成長。我們積極招聘在物業管理方面具有相關工作經驗的熟練及合資格人員，以支持我們業務的可持續發展。我們向僱員提供各種培訓計劃，以提高彼等的滿意度。

我們與僱員簽訂僱傭合同，當中涉及工資、福利及解僱理由等事項。我們僱員的薪酬待遇包括薪資及獎金，通常基於其資歷、行業經驗、職位及績效而定。

業 務

截至2023年6月30日，我們在中國共有7,859名全職僱員。下表載列我們按職能劃分的全職僱員人數及明細：

	僱員人數	佔總人數的百分比
行政管理	218	2.8
項目管理	440	5.6
技術支援	673	8.6
客戶服務	1,279	16.3
現場服務	5,249	66.8
總計	7,859	100.0

下表載列截至2023年6月30日我們按地理位置劃分的全職僱員明細：

	僱員人數	佔總人數的百分比
陝西 ⁽¹⁾	7,719	98.2
新疆 ⁽²⁾	140	1.8
總計	7,859	100.0

附註：

(1) 包括西安、銅川及韓城。

(2) 包括石河子。

截至最後實際可行日期，我們的僱員已成立工會。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們概無遭遇任何重大罷工、安全生產事故或與僱員產生任何勞資糾紛，亦無自相關政府機關收到任何投訴、通告或頒令，以致可能對我們的業務營運及財務狀況造成重大影響。

社會保險及住房公積金供款

根據相關中國法律法規，我們須為中國僱員的利益對社會保險基金（包括養老金、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險）及住房公積金作出供款。於往績記錄

業 務

期間，主要由於(i)部分員工為當月新入職或仍處於試用期的員工，我們將在後續月份為其繳納社保公積金；(ii)部分員工為退休返聘員工，根據社會保險或住房公積金相關規定，我們無需為該等員工繳納社保公積金；及(iii)部分員工已申請相關居民保險或放棄繳納社保，我們無法為其繳納社會保險供款。

誠如我們的中國法律顧問所告知，根據有關社會保險供款的相關中國法律法規，倘我們未按規定全額繳納社會保險供款，則有關部門或會要求我們於其規定的期限內繳納未支付的社會保險供款，且我們可能須就延遲支付按日支付相當於未繳金額0.05%的滯納金。倘我們未能於規定期限內支付該等款項，則我們可能被處以未繳供款金額一至三倍的罰款；及根據《住房公積金管理條例》，對於我們未在規定期限內支付住房公積金供款，住房公積金管理中心可責令我們限期繳存未繳存的住房公積金；如我們逾期未繳存，住房公積金管理中心可向人民法院申請強制執行。於2020年、2021年、2022年以及截至2023年6月30日止六個月，我們分別就社會保險及住房公積金供款不足產生的潛在負債計提撥備人民幣7.1百萬元、人民幣4.0百萬元、人民幣2.5百萬元及零。

此外，截至最後實際可行日期，我們已制定多項內部政策及程序，確保我們足額繳納社會保險及住房公積金。該等內部政策及程序包括(i)鼓勵已申請居民保險的僱員轉出，以便我們代其繳納社會保險及住房公積金供款；(ii)項目服務中心須及時提供有關人員變動的最新信息；及(iii)指定社會保險專員應加強對社會保險供款的調查。

截至最後實際可行日期，(i)我們獲當地政府主管部門確認，我們在往績記錄期內未曾因社保公積金繳納事項受到任何行政處罰；(ii)主要政府主管部門已確認，彼等於往績記錄期內未收到需要我們補繳社保公積金的信息；(iii)董事確認，我們並無涉及任何有關社保公積金事宜的重大僱員投訴或勞動糾紛，相關政府部門並無通知或要求我們結清任何未繳社保公積金或支付罰款或滯納金；及(iv)《人力資源社會保障部辦公廳

業 務

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》規定，嚴禁政府部門自行組織對企業社保公積金供款的歷史欠費進行集中清繳。考慮到上述因素，我們的中國法律顧問認為我們因未能足額為員工繳納社保公積金的情形被相關主管部門要求我們補繳社保公積金供款歷史欠費的可能性較小。

因此，我們的董事認為，我們未能全額繳納社會保險及住房公積金款項將不會對我們的業務經營及財務狀況產生任何重大不利影響。

招聘

我們致力於吸引最優秀及最突出的人才加入我們的人才庫。除招聘有經驗的專業人士外，我們亦招聘應屆畢業生。作為羅致業內翹楚工作的一部分，我們已設立詳盡的內部政策及程序，指導各階段的工作。

儘管我們已確定各管理級別及職位的理想候選人的理想資質及特點，但我們亦竭力招聘契合我們職業道德及企業文化的候選人。我們的招聘流程主要包括以下階段：

- *發佈招聘信息*。用人部門申請招聘，填補職位空缺。由人力資源部的招聘人員在多個外部平台發佈招聘廣告，對要求的資質作出說明。
- *審核簡歷*。人力資源部及用人部門參照內部準則審核申請書及簡歷。
- *面試*。我們從簡歷庫中篩選應聘者，安排面試。由人力資源部進行首輪面試，進入第二輪的候選人則由相關部門主任進行面試。
- *內部評估*。我們選中候選人後，會根據我們的預算及候選人個人的資質確定薪資。我們亦會啟動新人招聘的內部審核及審批流程，該等流程由相關級別的管理層進行。
- *聘用*。我們將會發出錄用通知書並協助候選人填報所需文件和完成入職培訓流程。

培訓及發展

我們認為僱員對我們的服務質量及客戶體驗至關重要。為僱員提供職業晉升前景及開展業務所需的專業技能培訓是我們挽留並激勵人才的長期舉措之一。

業 務

針對不同層級的職位，我們有全面的培訓計劃以支持及鼓勵我們的僱員繼續提高彼等的運營、執行及管理能力。通過菁發工坊，我們已培訓具有紮實技術技能的員工，可以支持我們未來的發展。此外，為激動我們的員工，我們通過鷹巢計劃向僱員提供工作要求定制的職業晉升前景及有系統的專業技能發展培訓。我們組織物業管理人員及經理參加相關專業證書考試，並為彼等提供學習相關課程的機會。我們的人力資源部門亦不時就內部政策、流程和日常運營所使用的軟件系統的更新進行內部培訓。我們也會根據各部門及各物業管理服務中心的需求，制定外部培訓計劃，及與相關機構合作，以提供多樣化的培訓方案。

為促進僱員的成長及發展，我們已在培訓項目中引入提供指導、考核、反饋及評估程序。我們相信，我們全面的培訓計劃結合在職學習將有助於我們的僱員進步。

保險

於往績記錄期間，我們已為運營員工購買僱主責任險。一般而言，我們明確要求分包商與其僱員建立僱傭關係，倘分包商的僱員於提供服務的過程中遭受人身或財產損害，一般由分包商負責賠償。

我們亦對第三方因我們的業務運營引起或與之相關而遭受的財產損失或人身傷害而投購責任險。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無投購任何業務中斷險或訴訟險，據中指院告知此舉符合中國的慣例。董事認為，我們現有的保險範圍符合行業標準，對我們的現有業務而言屬充分。然而，概不保證我們投購的保單足以覆蓋我們的所有運營風險。請參閱「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」。

證書、執照及許可

我們須取得及持有運營相關的各種證書、執照及許可。誠如中國法律顧問所告知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已取得對我們業務運營至關重要的證書、許可及執照，包括我們的營業執照、食品經營許可證及保安服務許可證，且截至最後實際可行日期所有有關證書、許可及執照均在各自有效年限內。我們須不時

業 務

續領有關證書、執照及許可，且我們計劃於所有重要執照及許可到期後續領。於往績記錄期間，我們在續領有關證書、執照及許可方面並無面臨任何重大困難，而只要我們滿足相關法律法規規定的適用要求和條件，預計在獲得此類更新時不會遇到任何困難。

物業

截至最後實際可行日期，我們在中國擁有11處物業，總建築面積為5,235.5平方米。於往績記錄期間，我們將建築面積3,078.6平方米的其中一項物業（「出租物業」）出租予獨立第三方以賺取租金收入。截至最後實際可行日期，我們已取得出租物業的業權證書，但尚未根據中國法律向當地房屋管理部門提交租賃協議，且我們並未獲得其他10處自有物業的業權證書。

截至2023年6月30日，我們亦於中國租賃了18項物業（「租賃物業」），總建築面積為9,031.8平方米，主要用作我們的辦公室、員工宿舍及食堂。在該等租賃物業中，總建築面積4,006.5平方米的六項物業的業主無法提供業權證書，而這情況超出我們控制範圍。截至最後實際可行日期，我們尚未按照中國法律的規定將租賃物業的租賃協議向當地房屋管理部門登記或備案。我們的中國法律顧問告知，未提交租賃協議不會影響該等租賃的有效性或法律約束力，但我們可能會被主管當局責令糾正這種不合規行為，如果我們未在規定期限內糾正，我們可能因就此等不備案被處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業相關的風險－我們的租賃協議均未在相關政府機構辦理登記，這可能使我們面臨潛在罰款」。

此外，我們使用其中一項租賃物業（為住宅物業）作為我們的辦公室。根據我們中國法律顧問的意見，相關中國法律及法規要求租戶在將租賃住宅物業用於商業用途前取得利益可能受到影響的其他物業所有者同意，否則可能導致租賃協議無法繼續被履行。截至最後實際可行日期，我們尚未取得有關同意。因此，我們可能無法繼續租賃該物業，並可能需要尋找替代場所。

考慮到(i)我們的董事確認，我們並無收到任何監管機構關於我們未能提交上述租賃協議而可能採取的行政處罰或執法行動的通知；(ii)我們的控股股東已承諾其將就我們因資產使用不當而產生的任何損失向我們作出彌償；及(iii)董事預計在物色替代物業以取代租賃物業方面將不會有任何實際困難，我們的董事認為，有關未有備案事宜將不會對我們的業務營運造成重大影響。

業 務

法律程序及合規

我們於日常業務過程中可能不時捲入法律、仲裁或行政程序。截至最後實際可行日期，並無尚未了結或針對我們或我們任何董事提出而可能對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的法律、仲裁或行政程序。

正如我們的中國法律顧問所告知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無就我們的業務涉及違反任何中國法律法規且將會對我們的業務造成重大不利影響而被處以任何行政處罰，且董事確認，我們已於所有重大方面遵守中國所有相關法律法規。

風險管理及內部控制

我們在經營過程中面臨各種風險。有關更多資料，請參閱本文件「風險因素」。我們已建立風險管理系統，其中包含我們認為適合我們業務運營的相關政策及程序。我們的主要風險管理目標包括：(i) 識別與我們營運相關的不同風險；(ii) 評估已識別的風險並確定其優先次序；(iii) 為不同的風險制定適當的風險管理策略；(iv) 監控和管理風險以及我們的風險承受能力；及(v) 採取措施應對該等風險。

董事會監督及管理與我們業務相關的風險。我們已成立審核委員會，以審閱及監督我們的財務報告程序及內部控制系統。審核委員會由三名成員組成，即林兆榮先生（擔任委員會主席）、曹陽先生及楊剛先生。請參閱「董事、監事及高級管理層」。

為改善我們的企業管治，我們已採納或預期於[編纂]前採納一系列內部控制政策、程序及計劃，以在為實現有效及高效營運、取得可靠財務報告及遵守適用法律法規等目標方面提供合理的保證。我們的內部控制系統主要包括以下方面：

- 我們的董事及高級管理層於2023年6月25日參加了與上市規則相關規定及香港上市公司董事職責有關的培訓課程；
- 我們已委任徐飛先生為財務總監，李修遠先生及馮寶婷女士為聯席公司秘書，以確保我們遵守相關法律及法規。有關彼等的履歷詳情，請參閱本文件「董事、監事及高級管理層」；

業 務

- 我們已委任光銀國際資本有限公司為我們的合規顧問，就遵守上市規則事宜向我們提供意見；及
- 我們已採納多項政策以確保遵守上市規則，包括與風險管理、持續關連交易及信息披露有關的政策。

具體而言，為打擊舞弊及貪污行為，我們已採納並實施「反舞弊及舉報投訴管理辦法」，當中規定（其中包括）：

1. 嚴格禁止所有董事、管理層及僱員收受或提供賄賂、回扣或抽成，以及任何其他形式的賄賂、濫用職權或腐敗行為；
2. 將反舞弊管理制度及程序納入員工手冊；
3. 所有有欺詐行為的僱員，我們的紀檢部建議根據相關規定予以紀律處分，並於適當時候向司法機關報告；及
4. 我們制立了舉報機制，並為舉報人指定熱線電話及電郵地址，以供舉報人實名或匿名舉報有關欺詐活動及腐敗。

有關更多資料，請參閱「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 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」。

為籌備[編纂]，我們已委聘獨立內部控制顧問基於協議範疇對我們的內部控制系統進行審查，涵蓋以下各方面的控制及程序：我們的銷售收入及應收款項管理、採購及應付賬款管理、現金及庫務管理、人力資源管理、會計及財務報告管理、稅務管理、信息技術整體控制、無形資產管理等整體控制措施。我們的內部控制顧問根據其調查結果推薦內部控制系統各種整改及改進措施。因此，我們針對該等調查結果及推薦意見開始實施整改及改進措施。我們的內部控制顧問亦已跟進我們對內部控制系統所採取的行動，而截至最後實際可行日期，我們並沒有從內部控制顧問接獲任何額外建議。經計及上文所述，董事認為我們經改善的內部控制措施就目前的業務環境而言屬足夠及有效。

與控股股東的關係

概覽

緊隨[編纂]後（不計及[編纂]行使），本公司將由(i)經發集團持有約[編纂]%，其由西安經開區管委會全資擁有的經發控股持有約88.5%以及(ii)經發控股持有約[編纂]%。因此，根據上市規則，經發集團及經發控股將成為我們的控股股東。

業務劃分

本集團主要從事提供城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務（「**核心業務**」）。

除我們的業務外，我們的控股股東還投資於其他業務（「**其他業務**」），主要包括：

- (a) 城市市政工程運營及基礎設施；
- (b) 供熱；
- (c) 物業開發、建設和銷售；
- (d) 商品貿易，包括有色金屬、鋼製品、建築材料、煤炭、機械設備、醫療設備、運動器材及服裝；
- (e) 教育；及
- (f) 資產管理、股權投資及股權投資基金管理 etc 金融相關服務。

本集團秉持的策略為專注於核心業務。控股股東所持有的其他業務獨立且有別於我們的核心業務。由於董事認為其他業務並不構成我們核心業務的一部分，亦不符合我們成為知名城市服務及物業管理服務提供商的策略，其他業務並無注入本集團。

慮及控股股東所持有的其他業務與核心業務之間的差異，董事認為，核心業務與其他業務之間存在明確的業務劃分。截至最後實際可行日期，我們概無控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人於對本公司業務構成直接或間接競爭或可能競爭的任何業務中擁有須根據上市規則第8.10條予以披露的權益。

為確保日後不存在競爭，我們的各位控股股東[已]以本公司為受益人[訂立]不競爭契據，從而令彼等各自將不會及將促使彼等各自的緊密聯繫人（定義見本節下文「一不競爭契據」一段）不會直接或間接參與可能與本集團的業務構成競爭的任何業務或於當中擁有任何權利或權益，或以其他方式涉足其中。更多資料，請參閱本節「一不競爭契據」一段。

與控股股東的關係

與經發控股集團的互惠互補關係

受益於我們與經發集團公司的往來歷史及長期合作關係，我們自2002年以來一直向由經發控股集團開發的物業提供物業管理服務及增值服務。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，經發控股集團從未終止與本集團的任何合約。我們相信，我們與經發控股集團的持續業務關係互惠互補。

高質量的物業管理服務可提高客戶滿意度，並為物業開發商所開發物業的市場聲譽增值。因此，物業開發商會選擇值得信賴、資源豐富並能夠以高標準提供全面服務的物業管理公司並與其緊密合作。通過多年的合作，本集團與經發控股集團相互對彼此的業務運營有了深入的了解，並擁有相似的服務理念和地理覆蓋範圍。我們相信，我們能夠就經發控股集團開發的物業保持高中標率歸功於我們與經發控股集團合作的悠久歷史及優良往績以及對其需求的熟悉，這使我們能夠降低溝通成本並根據經發控股集團的要求及需求提供定制的服務。有關我們與經發控股集團之間長期合作關係所帶來商業裨益的更多詳情，請參閱「業務－我們與經發控股集團的戰略業務關係」。

截至2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，我們在管總建築面積的約61.2%、53.3%、46.1%及39.9%分別由經發控股集團開發。截至2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，經發控股集團開發的物業全部均由本集團管理。於往績記錄期間，我們在經發控股集團開發的物業的中標率為100%。

我們相信，我們與經發控股集團的長期緊密合作關係有助於其成功建立全國知名的卓越品牌形象，同時使我們能夠鞏固現有市場地位並增強我們在中國物業管理行業的競爭力。同時，我們能夠於往績記錄期間保持對在管物業的高保留率亦證明客戶對我們優質服務的滿意度，表明本集團通過向經發控股集團所開發物業的業主及住戶持續提供優質物業管理服務，為經發控股集團的品牌形象貢獻良多。

與控股股東的關係

經計及上述因素，包括(a)本集團與經發控股集團的長期合作關係；(b)本集團熟悉經發控股集團的特定需求及預期交付物業以及本集團提供優質服務的能力；及(c)本集團與經發控股集團維持該互惠關係的共同利益，董事認為，我們與經發控股集團的業務關係不大可能發生重大或不利變動或被終止。展望未來，基於(i)我們互惠互補的業務關係；(ii)經發控股集團物色其他能夠提供類似標準及範圍的服務的服務提供商所需花費的時間及精力及涉及的不確定因素；(iii)我們管理商業物業及住宅小區的經驗及對向公共基礎設施提供多元化城市服務的要求的了解，這有助於我們滿足經發控股集團的業務需求；及(iv)我們穩定且經驗豐富的管理團隊，具有交付優質城市服務及物業管理服務的出色往績記錄，董事認為，我們具備競爭優勢，可以在競爭對手中脫穎而出，這將令我們未來將繼續受經發控股集團委聘，且我們將不會輕易被其他服務提供商替代。我們向經發控股集團提供的物業管理服務將構成本公司[編纂]後的持續關連交易。詳情請參閱「關連交易」。

獨立於我們的控股股東

我們相信，於[編纂]後，我們有能力獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人（除本集團外）開展業務，理由如下：

管理獨立

我們的董事會由三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。截至最後實際可行日期，所有三名非執行董事趙軍平先生、楊剛先生及李凌霄女士均於經發控股集團擔任管理職務。有關彼等於經發集團公司僱傭的詳細資料，請參閱「董事、監事及高級管理層」。所有該三名非執行董事將不參與我們業務的日常管理或事務及業務運營。除該三名非執行董事外，概無董事或高級管理層團隊成員於控股股東或彼等各自的緊密聯繫人中擔任任何職務。

倘重疊董事被要求於本公司任何董事會會議上就任何可能產生潛在利益衝突的事項避席，餘下董事（包括三名執行董事及三名獨立非執行董事）將擁有足夠專業知識

與控股股東的關係

及經驗以充分考慮任何該等事宜。儘管存在重疊董事，董事（包括獨立非執行董事）認為，董事會有能力獨立於控股股東管理我們的業務，理由如下：

- (a) 控股股東及其緊密聯繫人所擁有公司之業務概無與我們的業務構成競爭或可能構成競爭，且我們已採取企業管治措施應對現有及潛在利益衝突，因此，重疊董事擔任的雙重職責於多數情況下將不會影響董事在履行彼等對本公司應盡職責時所必需的公正性；
- (b) 我們擁有三名獨立非執行董事，而本公司若干事宜（包括持續關連交易及不競爭契據（詳情載於下文「— 不競爭契據」一段）中所述的其他事宜）必須經常交由獨立非執行董事審閱，且彼等將於我們的年報中確認，該等持續關連交易乃於日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，且該等條款屬公平合理並符合股東的整體利益；及
- (c) 各董事均知悉其作為董事的受信責任，即要求（其中包括）其必須為本公司的利益及最佳利益行事，而不得使其身為董事的職責與其個人利益之間出現任何衝突。董事不得就批准其或其任何緊密聯繫人擁有個人重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何董事會決議案表決，且不得計入出席該特定董事會會議的法定人數中。因此，倘發生利益衝突，相關董事將放棄投票，亦不會參與董事會的審議。故概無董事能夠影響董事會對其擁有或可能擁有利益的事宜作出的決定。我們相信，我們並非重疊董事身份的董事均具備必要的資格、誠信及經驗，以維持董事會的有效運作，並於發生利益衝突時履行彼等的受信責任。有關董事的相關經驗及資格，請參閱本文件「董事、監事及高級管理層 — 董事會」。

經營獨立

本集團的業務運營與控股股東運營的業務獨立進行。我們擁有充分的權利、持有所有相關牌照並從中獲益以及擁有充足的資本及僱員，可獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就自身的業務運營作出所有決策及進行有關業務運營，且於[編纂]後亦將繼續如此。

與控股股東的關係

此外，在預售及交付前階段，我們有關經發控股集團所開發項目的相當一部分前期物業管理服務協議是經過標準的招標投標程序取得，有關投標會由按照《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》設立的評標委員會評估。招標程序為完善、競爭性及有序的過程，經發控股集團、其合營企業及／或聯營公司與本集團均不能在評選過程中施加影響力。本集團不會純粹因為我們與經發控股集團、其合營企業及／或聯營公司的關係而自動獲得物業管理服務協議，在招標過程中，我們的投標視作為其他物業管理服務提供商提交的投標一同看待。就特定項目挑選物業管理服務提供商時考慮眾多因素，包括物業管理費、服務質量及範圍、相關經驗及符合服務要求及標準的能力。我們就提供物業管理服務收取的費用乃經公平磋商釐定，並由我們的市場拓展部經計及以下因素後制定及審核：項目規模及位置、服務範圍及要求、預期營運成本、預期回報及我們就獨立第三方物業開發商所開發的類似項目收取的服務費及條款。對於獨立第三方物業開發商所開發的住宅物業項目，我們經過相同的招投標程序取得前期物業管理服務協議。有關招標過程的詳情，請參閱本文件「業務－在管物業組合－招標程序」。

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。業主委員會獨立於經發控股集團，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。經發控股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

與控股股東的關係

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住宅物業管理合約。

我們一直能夠保持一個多樣化的客戶群。我們的大部分收益來自身為政府機構及公共管理部門、第三方業主及／或住戶，以及獨立於控股股東或其各自緊密聯繫人的第三方物業開發商的客戶。

董事認為，本集團對經發控股集團的依賴並不嚴重，此乃鑒於(i)本集團的大多數客戶為獨立第三方且為本集團截至2022年12月31日止三個年度各年以及截至2023年6月30日止六個月的總收益分別貢獻91.5%、92.4%、92.6%及94.2%；及(ii)來自獨立第三方所開發物業的物業管理服務收益分別佔本集團截至2022年12月31日止三個年度各年以及截至2023年6月30日止六個月物業管理服務總收益的68.9%、69.6%、72.8%及78.7%。

我們一直積極從獨立客戶獲取物業管理項目。截至2023年6月30日止六個月，我們已開始為18個由獨立第三方開發的額外項目提供物業管理服務，截至2023年6月30日，在管總建築面積超過0.5百萬平方米。展望未來，我們擬通過(其中包括)(a)大力參與更多由潛在客戶(例如作為獨立第三方的物業開發商)組織的招標投標以擴大我們的業務規模及市場份額；及(b)對物業管理公司進行戰略收購及投資，我們認為此舉將使我們的服務組合及客戶群多樣化。此外，如「未來計劃及所得款項用途」所詳述，我們計劃尋求選擇性收購其他物業管理公司。我們認為，上述戰略合作和收購將進一步鞏固我們的市場地位，有助於擴大所管理物業的規模及類別，及有助於增強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作為知名城市服務及物業管理服務提供商的市場聲譽，政府機構及公共管理部門以及獨立第三方業主及／或住戶及獨立第三方物業開發商貢獻的收益佔總收益的比重將繼續增加，這是由於(i)來自經發控股集團目前正在開發項目(我們獲委聘為該等項目提供物業管理服務)的獨立第三方業主之收益增加；(ii)來自政府及公共管理部門的收益增加(因本集團不斷努力開拓與政府及

與控股股東的關係

公共管理部門的業務機會)；(iii)本集團加大力度參與其他物業開發商及潛在客戶(為獨立第三方)開展的遴選或招標程序，使得來自獨立第三方物業開發商的收益增加；及(iv)「未來計劃及所得款項用途」所詳述我們對物業管理公司的戰略收購及投資。

運營所需牌照

我們持有對我們業務運營屬重大的所有相關牌照及許可證，並享有其帶來的裨益。

客戶／供應商／業務夥伴渠道

我們擁有一個龐大而多元化的獨立第三方客戶基礎。本集團的大多數客戶為地方政府、政府機關及公共管理部門以及獨立於控股股東所控制公司的業主及住戶。有關詳情，請參閱「業務－客戶」。我們亦可獨立接觸有關客戶、供應商及其他業務合作夥伴。

運營設施

截至最後實際可行日期，我們向控股股東及／或其聯繫人租賃總建築面積為6,830.7平方米的物業用作辦公用途及食堂。除上文所披露者外，我們業務運營所需的所有物業、設施及設備均獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

僱員

我們自有的僱員負責運營及管理人力資源、會計及財務。截至最後實際可行日期，我們的所有全職僱員均主要透過招聘網站、校園招聘計劃、招聘會、招聘公司以及內部轉介而獨立招聘。

與控股股東的關連交易

本文件「關連交易」一節載列本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人在[編纂]後將繼續進行的持續關連交易。所有該等交易均經公平磋商後按一般商業條款釐定。在釐定本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人之間的服務費時，會考慮項目的位置及條件、服務範圍、人工及其他成本等因素(如適用)。其後，我們會參考現行市場利率釐定費用。

與控股股東的關係

財務獨立

所有並非於日常業務過程中產生的應付或應收控股股東或彼等各自的緊密聯繫人的所有貸款、墊款及結餘將於[編纂]前悉數結清。截至最後實際可行日期，我們並無控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就本集團或控股股東及彼等各自的緊密聯繫人借款所提供的或所獲得的任何股份押記或擔保。

此外，我們擁有自身的內部監控及會計系統、會計及財務部門、獨立的現金收付庫務職能及取得第三方融資的獨立渠道。因此，我們相信我們能夠在財務上保持獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

不競爭契據

各控股股東[已]以本公司為受益人[訂立]不競爭契據，據此，各控股股東已無條件及不可撤回地向本公司承諾，彼將不會並將促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接參與或進行與我們的業務(主要包括提供城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務)直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務(統稱「**受限制業務**」)或於當中直接或間接擁有股份或權益，或於任何直接或間接與我們不時從事的業務構成競爭或可能構成競爭的公司或業務中持有股份或權益，或進行任何受限制業務，惟我們的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從事的任何業務構成或可能構成競爭的公司權益不足30%者及彼等並不具有控制該公司董事會之權利。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，各控股股東[已承諾]，倘彼或其任何緊密聯繫人物色到／獲得任何與受限制業務有關的新業務投資／其他商業機會(「**競爭商業機會**」)，彼將並促使其緊密聯繫人及時於30個營業日內以書面通知(「**要約通知**」)將該競爭商業機會轉介予本公司，列明物色目標公司(如有關)、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。

與控股股東的關係

於接獲要約通知後，我們應就是否爭取或放棄競爭商業機會尋求於競爭商業機會中並無任何權益的董事委員會（「**獨立董事會**」）批准。任何於競爭商業機會中擁有實際或潛在權益的董事均不能出席為考慮有關競爭商業機會而召開的任何會議（除非獨立董事會特別要求其出席會議）及須放棄表決，且不應計入法定人數。獨立董事會應考慮爭取獲提呈競爭商業機會的財務影響，競爭商業機會的性質是否符合我們的策略及發展計劃，以及我們業務的整體市場狀況。如適用，獨立董事會可委任獨立財務顧問及法律顧問協助有關該競爭商業機會的決策過程。獨立董事會應於接獲要約通知後30個營業日內代表我們以書面形式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。

倘相關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個營業日期間內回應，其將有權（但並非有責任）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我們，猶如該機會為新的競爭商業機會。

倘我們的控股股東共同停止控制（不論直接或間接）我們30%或以上具有投票權的股份或我們的H股不再於聯交所**[編纂]**，則不競爭契據將自動失效。我們的各控股股東已向我們進一步承諾，彼將提供及促使其緊密聯繫人盡力提供獨立非執行董事就執行不競爭契據進行年度審閱所需的一切資料。彼將根據企業管治報告中的自願披露原則在我們的年報內作出有關遵守不競爭契據情況的年度聲明。

為推行良好的企業管治常規及改善透明度，不競爭契據包括以下條文：

- 獨立非執行董事應至少按年審閱控股股東遵守不競爭契據的情況；
- 我們將按照上市規則的規定，於年報內或以向公眾刊發公告的方式披露有關獨立非執行董事所審閱事項的決定（包括不爭取轉介予本公司的競爭商業機會的原因）以及獨立非執行董事就不競爭契據的遵守及執行情況所進行的審閱；及

與控股股東的關係

- 根據組織章程細則的適用條文，倘任何董事及／或彼等各自的緊密聯繫人於董事會所審議有關遵守及執行不競爭契據的任何事宜中擁有重大利益，則其不可就批准該事宜的董事會決議案投票，且不得計入投票的法定人數。

企業管治措施

根據不競爭契據，我們的各控股股東及彼等各自的緊密聯繫人不得與我們競爭。我們的各控股股東已確認，彼等完全理解彼等必須以股東整體的最佳利益行事的責任。董事相信，本公司已制定足夠的企業管治措施，以應對現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施下列措施：

- (a) 作為籌備[編纂]的一部分，我們已修訂組織章程細則以符合上市規則。具體而言，我們的組織章程細則規定，除另有規定者外，董事不得在批准其自身或其任何聯繫人具有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案中表決，該董事亦不應被計入大會的法定人數之內；
- (b) 擁有重大權益的董事須就與我們的任何利益可能存在衝突或存在潛在衝突的事宜作出全面披露，並在董事會會議上，就該董事或其聯繫人擁有重大權益的事宜避席，除非大多數獨立非執行董事特別要求該名董事出席該董事會會議或參與其中，則作別論；
- (c) 我們承諾，董事會應由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均衡組成。我們已委任三名獨立非執行董事，並相信獨立非執行董事具備充足經驗，且彼等無任何可嚴重干預彼等行使獨立判斷的任何業務關係或其他關係，將可提供公正外部意見，以保障公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情，請參閱本文件「董事、監事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」；
- (d) 我們已委任光銀國際資本有限公司作為我們的合規顧問，其將依照適用的法律及上市規則（包括對董事職責及企業管治的不同規定）向我們提供意見及指引；

與控股股東的關係

- (e) 誠如上市規則所規定，獨立非執行董事應每年審閱任何關連交易，並於我們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正常的商業條款或不遜於獨立第三方提供或獲提供的條款訂立，條款屬公平合理，且符合股東的整體利益；及
- (f) 獨立非執行董事將會按年審閱我們的控股股東作出的不競爭承諾以及彼每年遵守有關承諾的情況。

關連交易

本集團已與完成[編纂]後將成為我們關連人士的各方訂立多項協議，而本節所批露交易將於[編纂]後根據上市規則第十四A章構成本公司的持續關連交易。

(A) 豁免遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 綠化維護服務

於[●]，本公司與經發控股訂立綠化維護服務總協議（「綠化維護服務總協議」），據此，經發控股集團同意向本集團所管理物業的公共空間提供綠化維護服務（「綠化維護服務」）。綠化維護服務總協議期限為自[編纂]起至2025年12月31日止，訂約雙方可相互協定重續協議，惟須遵守上市規則第十四A章以及所有其他適用法律法規的規定。雙方的相關人員將根據綠化維護服務總協議規定的原則訂立單獨的綠化維護服務協議，列明具體的條款及條件。

截至2022年12月31日止三個年度各年以及截至2023年6月30日止六個月，本集團就綠化維護服務應付的費用分別為人民幣2.4百萬元、人民幣2.4百萬元、人民幣2.7百萬元及人民幣1.3百萬元。

本集團根據綠化維護服務總協議將支付的費用應參照往績記錄期間公開市場上同類服務的現行市價及歷史費率按公平原則釐定。

董事估計，截至2025年12月31日止三個年度各年，有關綠化維護服務的最高年度費用將分別不超過人民幣2.4百萬元、人民幣2.5百萬元及人民幣2.6百萬元。

在釐定上述年度上限時，董事已考慮以下因素：

- 往績記錄期間的歷史交易金額；
- 同類服務的現行市價；
- 根據現有合約，截至2025年12月31日止三個年度確認的綠化維護服務的估計交易金額；及

關連交易

- 我們就截至2025年12月31日止三個年度本集團管理下並將購買綠化維護服務的物業的公共空間總建築面積作出的估計。

經發控股為我們的控股股東之一，故就上市規則而言亦為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，根據綠化維護服務總協議進行的交易將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

根據上市規則，由於與綠化維護服務總協議年度上限有關的各項適用百分比率（盈利比率除外）按年計算預期將超過0.1%但低於5%，故綠化維護服務總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，惟根據上市規則第十四A章的規定，該等交易獲豁免遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

(B) 須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 餐飲服務

於[●]，本公司與經發控股訂立餐飲服務總協議（「**餐飲服務總協議**」），據此，本集團同意向經發控股及其附屬公司（「**經發控股集團**」）提供餐飲服務（「**餐飲服務**」）。餐飲服務總協議期限為自[編纂]起至2025年12月31日止，訂約雙方可相互協定重續協議，惟須遵守上市規則第十四A章以及所有其他適用法律法規的規定。雙方的相關人員將根據餐飲服務總協議規定的原則訂立單獨的餐飲服務協議，列明具體的條款及條件。

截至2022年12月31日止三個年度各年以及截至2023年6月30日止六個月，本集團提供餐飲服務應收的費用總額分別為人民幣2.0百萬元、人民幣3.5百萬元、人民幣5.4百萬元及人民幣2.5百萬元。

餐飲服務收取的費用應參照(i)我們通常就可比服務向獨立第三方提供的費率；(ii)市場上同類服務的收費；及(iii)預期經營成本（包括但不限於人工成本、行政成本及材料成本）按公平原則釐定。

關連交易

董事估計，截至2025年12月31日止三個年度各年，經發控股集團根據餐飲服務總協議應付的年度最高金額將分別不超過人民幣5.8百萬元、人民幣6.5百萬元及人民幣6.7百萬元。

在釐定上述年度上限時，董事主要考慮了(i)往績記錄期間的歷史交易金額；(ii)截至2025年12月31日止三個年度經發控股集團的估計需求；及(iii)就餐飲服務所產生成本的估計同比增幅，包括人工成本、行政成本及材料成本。

經發控股為我們的控股股東之一，故此就上市規則而言，經發控股為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，根據餐飲服務總協議進行的交易將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

根據上市規則，由於與餐飲服務總協議年度上限有關的各項適用百分比率（盈利比率除外）按年計算預期將超過0.1%但低於5%，故餐飲服務總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，惟根據上市規則第十四A章的規定，該等交易須遵守申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東的批准規定。

2. 停車場委託管理服務

於[●]，本公司與經發控股訂立停車場委託管理服務總協議（「**停車場委託管理服務總協議**」），據此，我們同意向經發控股集團提供停車場的經營管理服務（「**停車場委託管理服務**」）。根據該安排，我們獲委託全權經營及管理停車場，有權收取停車場委託管理服務所得收入，並將於停車場營運獲利時向經發控股集團支付相當於停車場委託管理服務所得利潤的預定百分比的款項。

停車場委託管理服務總協議期限為自[編纂]起至2025年12月31日止，訂約雙方可相互協定重續協議，惟須遵守上市規則第十四A章以及所有其他適用法律法規的規定。雙方的相關人員將根據停車場委託管理服務總協議規定的原則訂立單獨的停車場委託管理服務協議，列明具體的條款及條件。

關連交易

截至2022年12月31日止三個年度，我們並無向經發控股集團支付停車場委託管理服務產生的任何利潤。截至2023年6月30日止六個月，本集團根據停車場委託管理服務應付的金額為人民幣2.1百萬元。本集團根據停車場委託管理服務總協議將支付的費用應參照(i)項目周邊同類服務的現行市價，經計及停車場的位置及類型；(ii)我們經營管理下的估計經營成本；及(iii)停車場委託管理服務所得估計總收益按公平原則釐定。

董事估計，截至2025年12月31日止三個年度各年，有關停車場委託管理服務的最高年度上限將分別不超過人民幣4.5百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣5.1百萬元。

在釐定上述年度上限時，董事已考慮以下因素：

- 根據與經發控股集團簽訂的現有合約，將由我們管理的停車場性質、數目及面積；
- 將向經發控股集團支付停車場委託管理服務所得利潤的預定百分比；
- 相關政府部門批准的停車費及停車場項目周邊同類服務的現行市價，經計及停車場的位置及類型；及
- 截至2025年12月31日止三個年度我們提供停車場委託管理服務的估計能力及經營成本。

經發控股為我們的控股股東之一，故此就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，根據停車場委託管理服務總協議進行的交易將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

根據上市規則，由於與停車場委託管理服務總協議年度上限有關的各項適用百分比率（盈利比率除外）按年計算預期將高於0.1%但低於5%，故停車場委託管理服務總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第十四A章，須遵守申報、年度審核及公告規定，但豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

關連交易

(C) 須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業管理服務

於[●]，本公司與經發控股訂立物業管理服務總協議（「物業管理服務總協議」），據此，本集團同意向經發控股集團及其聯繫人提供物業管理服務，包括但不限於(i)經發控股集團及其聯繫人擁有或使用的住宅及非住宅物業的物業管理服務；(ii)增值服務，包括但不限於樓盤銷售辦事處管理服務、早期介入服務、交付前驗收服務、定制清潔、保養及秩序維護及垃圾收集服務（「物業管理服務」）。物業管理服務總協議期限為自[編纂]起至2025年12月31日止，訂約雙方可相互協定重續協議，惟須遵守上市規則第十四A章以及所有其他適用法律法規的規定。

截至2022年12月31日止三個年度各年以及截至2023年6月30日止六個月，本集團提供物業管理服務應收的費用總額分別為人民幣39.1百萬元、人民幣42.1百萬元、人民幣47.5百萬元及人民幣20.2百萬元。

物業管理服務收取的費用應參照(i)物業的規模、位置及定位；(ii)服務的類型、範圍、標準及要求；(iii)預期經營成本（包括但不限於人工成本、行政成本及材料成本）；(iv)市場上同類服務及同類項目的收費；及(v)我們向獨立第三方提供可比服務的價格按公平原則釐定。有關服務費不得超過相關監管部門指定的標準收費用（如適用）亦不得低於獨立第三方收取的標準收費用。

董事估計，截至2025年12月31日止三個年度各年，經發控股集團及其聯繫人根據物業管理服務總協議就物業管理服務應付的年度最高金額將分別不超過人民幣51.6百萬元、人民幣65.4百萬元及人民幣69.2百萬元。與過往交易金額相比，物業管理服務的年度上限估計有所增加，主要是由於(i)未出售物業的物業管理服務費增加，與市場上類似服務的費用一致，(ii)我們將受聘提供物業管理服務的物業數目估計有所增加。

關連交易

在釐定上述年度上限時，董事已考慮以下合理因素：

- 往績記錄期間的歷史交易金額；
- 根據與經發控股集團簽訂的現有合約，截至2025年12月31日止三個年度的物業管理服務估計交易金額；
- 截至2025年12月31日止三個年度經發控股集團將予交付物業的估計建築面積及數目，此乃根據經發控股集團正在開發的物業的建築面積及數目及交付時間表計算得出。預期於截至2025年12月31日止三個年度各年，我們可能會獲經發控股集團及其聯繫人委聘就額外建築面積分別約為0.4百萬平方米、0.6百萬平方米和0.9百萬平方米提供物業管理服務，其委聘來自項目4、5和8；
- 就經發控股集團及其聯繫人所擁有或使用的物業及設施收取的估計管理費及相關監管部門指定的標準收費用；
- 就將向經發控股集團及其聯繫人提供的增值服務收取的估計服務費；及
- 就物業管理服務所產生成本的估計同比增幅，包括人工成本、行政成本及材料成本。

經發控股為我們的控股股東之一，故此就上市規則而言，其為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，根據物業管理服務總協議進行的交易將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

根據上市規則，由於與物業管理服務總協議年度上限有關的各項適用百分比率（盈利比率除外）按年計算預期將超過5%，故物業管理服務總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第十四A章，須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東的批准規定。

申請豁免

本節「(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准

關連交易

規定的持續關連交易」所述交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定，但須遵守上市規則的申報、年度審核及公告規定。

本節「一(C)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

就該等持續關連交易而言，根據上市規則第14A.105條，我們已申請而聯交所[已授出]，豁免本集團嚴格遵守(i)上市規則第十四A章項下有關本節中「一(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守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規定；及(ii)有關本節中「一(C)須遵守申報、年度審核、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)所載相關數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十四A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，或倘我們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十四A章的相關規定，惟我們向聯交所申請並獲得單獨豁免則作別論。

董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，本節「一(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一(C)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述全部持續關連交易已經且將會：(i)於我們的日常及一般業務過程中；(ii)按正常商業條款或更佳條款；及(iii)根據公平合理且符合本公司及股東整體利益的各條款進行。

關連交易

董事（包括獨立非執行董事）亦認為，本節「一(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一(C)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所載持續關連交易的年度上限屬公平合理且符合股東整體利益。

獨家保薦人意見

獨家保薦人認為，(i)本節「一(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易協議」及「一(C)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述持續關連交易已經且此擬進行的交易將於日常及一般業務過程中，按公平合理且符合本公司及股東整體利益的正常商業或更優條款訂立及進行；及(ii)該等持續關連交易的建議年度上限（如適用）屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。

董事、監事及高級管理層

董事會

董事會由九名董事組成，包括三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的權力及職責包括召開股東大會及在股東大會上報告董事會的工作、決定我們的業務及投資計劃、編製年度財務預算及決算報告、制定利潤分配方案及行使細則所賦予的其他權力、職能及職責。我們[已]與各執行董事[訂立]服務合約。我們[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

下表載列有關董事會成員的若干資料：

姓名	年齡	於本集團職位	加入本集團日期	獲委任為董事日期	主要職責
執行董事					
吳鎖正先生	[54歲]	執行董事兼 董事會主席	2009年 4月14日	2013年 1月18日	負責本集團的業務方向及策略規劃
孫琦先生	[42歲]	執行董事兼 總經理	2006年 8月8日	2020年 12月28日	負責本集團的整體運營及管理
成宏讓先生	[49歲]	執行董事兼 經發城市 服務總經理	2005年 8月13日	2023年 5月15日	負責本集團城市服務業務的運營及管理
非執行董事					
趙軍平先生	[46歲]	非執行董事	2020年 12月28日	2022年 8月25日	負責監督管理團隊及為本集團的整體運營及業務發展提供指導

董事、監事及高級管理層

姓名	年齡	於本集團職位	加入本集團日期	獲委任為董事日期	主要職責
楊剛先生	[38歲]	非執行董事	2023年 5月15日	2023年 5月15日	負責監督管理團隊及為本集團的整體運營及業務發展提供指導
李凌霄女士	[34歲]	非執行董事	2023年 5月15日	2023年 5月15日	負責監督管理團隊及為本集團的整體運營及業務發展提供指導
獨立非執行董事					
林兆榮先生	[63歲]	獨立非執行董事	2023年[●]	2023年[●]	負責向董事會提供獨立意見
姜力博士	[49歲]	獨立非執行董事	2023年[●]	2023年[●]	負責向董事會提供獨立意見
曹陽先生	[68歲]	獨立非執行董事	2023年[●]	2023年[●]	負責向董事會提供獨立意見

董事、監事及高級管理層

執行董事

吳鎖正先生，[54]歲，於2009年4月14日加入本集團。彼於2013年1月18日獲委任為董事，並於2023年5月15日調任為執行董事。彼主要負責本集團的業務方向及策略規劃。

於2009年4月加入本集團後，吳先生擔任本公司總經理直至2016年4月，彼主要負責本公司的整體運營及管理以及監督業務發展戰略、投資計劃、人力資源及財務。自2013年2月起，他一直擔任董事會主席。

吳先生在中國物業管理行業擁有逾18年經驗。加入本集團之前，彼於1991年7月至2000年2月在西安市第三印刷廠（為一家印刷廠）的設備部擔任科長。2000年2月至2004年3月，彼於西安高科實業股份有限公司房地產分公司（為一家物業管理公司）兼任設備管理部主管及物業管理部副經理，主要負責管理及維護設施及設備。2004年3月至2005年3月，彼於西安經發城運文化體育產業有限公司（為一家體育場館管理公司）擔任副總經理，彼主要負責其日常運營及管理。2005年4月至2008年6月，彼擔任經發地產材料採供部經理，主要負責採購原材料。2008年3月至2009年4月，彼擔任經發景觀（為一家園林綠化及公共設施管理公司）的總經理，主要負責該公司的整體運營及管理。

吳先生於1991年7月在中國陝西理工大學取得工業電氣自動化學士學位。於1998年4月，彼獲西安市人力資源和社會保障局（前稱西安人事局）認證為工程師。彼亦於2011年9月取得陝西省人力資源和社會保障廳頒發的物業管理資格證書。此外，吳先生獲授多個獎項。於2011年9月，彼獲中國物業管理協會授予「從業15年以上資深物業服務企業經理人」。於2015年4月，彼獲中國共產黨西安市委員會及西安市人民政府授予「先進個人」稱號，以表彰其對文明城市建設的貢獻。於2016年6月，彼獲西安經濟技術開發區黨工委授予「經開區優秀共產黨員」稱號。於2019年4月，彼獲西安市社會信用體系建設領導小組評為「優秀企業家」。於2020年12月，彼獲樂居財經、新浪財經、中國企業家雜誌、中房網及中物研協認定為中國物業經理人100強之一。於2021年6月，彼獲中國共產黨西安市委員會授予「西安市優秀黨務工作者」稱號。於2021年7月，彼獲任為西安市物業管理行業協會主席。於2022年10月，彼獲委任為西安市物業服務標準化技術委員會主任委員。

董事、監事及高級管理層

孫琦先生，[42]歲，於2006年8月8日加入本集團。彼於2020年12月28日獲委任為董事，並於2023年5月15日調任為執行董事。彼主要負責本集團的整體運營及管理。

於2006年8月加入本集團後，孫先生擔任本公司協防部經理直至2007年3月，主要負責項目安保管理及秩序維護。2008年3月至2009年4月，彼擔任本公司管理的經發大廈物業管理處主任，主要負責物業管理服務。2009年4月至2010年9月，彼擔任本公司總經理助理、經發大廈物業管理處經理及行政物業分公司的總經理，主要負責協助總經理開展本公司的日常運營及管理工作。2010年9月至2014年3月，彼擔任本公司副總經理兼行政物業分公司總經理，負責協助總經理開展日常管理及市政府項目的日常運營及管理。2014年3月至2016年4月，彼擔任本公司副總經理，主要負責協助總經理處理本公司的日常運營及管理。孫先生自2016年4月起擔任本公司總經理，主要負責本公司的整體運營及管理。

於加入本集團之前，孫先生在2002年3月至2004年1月任職於西安高科實業股份有限公司房地產分公司（為一家房地產公司）。孫先生在2004年1月至2006年8月任職於經發地產，主要負責行政事宜。2007年至2008年，孫先生於物業管理服務提供商陝西信元物業管理有限公司擔任項目經理，主要負責物業管理服務。

孫先生於2005年6月自中國暨南大學取得物業管理文憑，並於2010年1月自國家開放大學（前稱中央廣播電視大學）取得工商管理學士學位。彼於2012年5月獲認證機構國際項目管理協會（「IPMA」）國際項目管理專業資質認證中國認證委員會（「PMRC」）認證為註冊物業經理。於2014年6月，彼獲住房和城鄉建設部認證為註冊物業管理師。此外，孫先生亦獲得多個獎項。彼於2009年獲陝西省物業管理協會授予「陝西省物業管理優秀項目經理」稱號。於2021年及2022年，彼獲西安市住房和城鄉建設局評為「西安市房地產行業專家」。於2022年7月，彼獲委任為陝西省物業管理協會副會長。於2023年2月，彼獲中共西安市委組織部、西安市市場監督管理局及西安市工商業聯合會等多個協會認可為「西安市領軍型青年企業家」。

董事、監事及高級管理層

成宏讓先生，[49歲]，於2005年8月13日加入本集團。彼於2023年5月15日獲委任為執行董事。彼主要負責本集團城市服務業務的運營及管理。

於2005年8月加入本集團後，成先生擔任本公司副總經理直至2006年8月，主要協助總經理負責整體管理本公司。自2006年8月起，成先生一直擔任經發城市服務的總經理，主要負責其戰略規劃以及整體運營及管理。

於加入本集團之前，成先生於1996年9月至2003年12月在房地產公司西安高科實業股份有限公司房地產分公司財務部、運營部及資源規劃部任職科員。2004年1月至2005年8月，成先生在經發地產擔任多個職位，包括土地資源管理部及材料部副經理，主要負責部門管理。

成先生於2006年1月自中國陝西工運學院取得電子數據處理會計文憑。

非執行董事

趙軍平先生，[46歲]，於2020年12月28日加入本集團，擔任本公司監事委員會主席及監事直至2022年8月。趙先生於2022年8月25日獲委任為董事，並於2023年5月15日調任為非執行董事，負責監督管理團隊及為本集團的整體運營及業務發展提供指導。

2005年1月至2017年1月，彼先後在西安市發展和改革委員會投資處擔任多個職位，包括副主任科員及主任科員，主要負責日常管理事宜。2017年1月至2018年4月，彼於經發集團擔任投資及財務管理部總監，主要負責其投資管理、項目執行及開發以及戰略規劃。自2017年10月起，彼一直擔任西安博通資訊股份有限公司的監事，該公司為一家於上海證券交易所上市的公司(股份代號：600455)，主要從事專有應用軟件產品及行業解決方案的研究、開發及銷售，彼主要負責監督其董事會及高級管理層。2018年4月至2022年9月，彼於經發地產擔任常務副總經理，主要負責公司的日常運營及管理。2022年9月至2022年11月，趙先生於經發地產擔任總經理。自2022年11月

董事、監事及高級管理層

起，彼一直擔任經發地產的董事兼總經理，主要負責其整體運營及管理。自2022年12月起，彼亦一直擔任西安經發產業園建設有限公司（為一家產業園開發商）的執行董事兼總經理，主要負責其整體運營及管理。

趙先生於1999年7月自中國中國人民解放軍陸軍勤務學院（前稱中國人民解放軍後勤工程學院）取得營房工程學士學位。彼於2016年7月獲得中國西安理工大學水利水電建設工程管理碩士學位。

楊剛先生，[38]歲，彼於2023年5月15日獲委任為非執行董事。彼主要負責監督管理團隊及為本集團的整體運營及業務發展提供指導。

2011年8月至2023年3月，楊先生於中國電子科技集團公司第二十研究所（「中電科二十所」）財務資產部任職，該公司為一家專門製造計算機、通訊及其他電子設備的機構，彼主要負責財務相關事宜。彼於中電科二十所任職期間，於2022年3月，彼獲委任為中電科瑞志電源技術（西安）有限公司擔任財務資產部主任，該公司為中電科的附屬公司且為一家計算機、通訊及其他電子設備製造商，彼主要負責其整體財務管理。自2023年3月起，彼一直擔任經發集團財務部副部長，主要負責其整體財務管理。

楊先生分別於2008年9月及2011年6月自中國長安大學取得會計學學士學位及碩士學位。彼於2017年9月獲中華人民共和國人力資源和社會保障部及財政部認證為中級會計師。楊先生亦於2022年11月獲中國財政部註冊會計師考試委員會認證為註冊會計師。

李凌霄女士，[34]歲，於2023年5月15日獲委任為非執行董事。彼主要負責監督管理團隊及為本集團的整體運營及業務發展提供指導。

2011年11月至2017年4月，李女士於信永中和會計師事務所（特殊普通合夥）西安分所擔任項目經理，彼主要負責審計工作。2017年5月至2017年8月，彼於信託及投資銀行服務提供商長安國際信託股份有限公司擔任會計師，負責會計相關事宜。2018年5月至2020年7月，李女士在融資擔保公司瀚華融資擔保股份有限公司擔任審查經理，主

董事、監事及高級管理層

要負責項目審查及評估。2020年7月至2021年9月，彼任職於經發集團的內部審計部，主要負責審計及風險管理。李女士自2021年9月起一直擔任經發集團戰略投資部副部長，負責協助總監處理戰略、投資及股權管理相關事宜。

李女士於2011年7月自中國西安郵電大學（前稱西安郵電學院）取得審計學學士學位。彼亦於2021年12月自中國陝西師範大學取得工商管理碩士學位，並於2014年1月獲中國註冊會計師協會認證為註冊會計師。彼於2016年9月獲陝西省人力資源和社會保障廳認證為中級會計師。彼於2016年11月取得中國證券業協會頒發的證券從業資格證書。於2017年11月，彼獲中國註冊稅務師協會認證為註冊稅務師。於2021年7月，彼亦獲全球風險管理專業人士協會認證為金融風險管理師。

獨立非執行董事

林兆榮先生，[63]歲，於2023年[●]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。

林先生於財務會計、審計及業務諮詢方面擁有逾30年經驗。於1985年12月至1986年9月，彼於香港羅兵咸永道會計師事務所擔任審計助理，主要負責香港公司的審計事宜。1987年3月至1987年7月，彼於新南威爾士州審計長辦公室任職核數師，在新南威爾士州主要負責審計工作。1987年8月至1991年8月，彼先後擔任悉尼浩華會計師事務所的高級審計師及審計主管，主要負責澳大利亞的審計工作，並於審計技巧方面累積豐富經驗。1991年9月至1992年2月，彼於香港畢馬威會計師事務所擔任助理經理，主要負責審計工作。1992年3月，彼再次加入香港羅兵咸永道會計師事務所，主要負責審計工作。彼於1996年轉職至上海普華永道中天會計師事務所（特殊普通合伙）（前稱普華永道中天會計師事務所），並於2004年7月出任審計合夥人，主要負責向公司提供會計及審計服務。自2022年6月起，彼一直擔任上海格派鎳鈷材料股份有限公司的獨立非執行董事，該公司主要從事鎳及鈷的生產及新能源電池材料的供應，彼負責

董事、監事及高級管理層

向董事會提供獨立意見。於2023年5月，彼獲委任為上海復旦張江生物醫藥股份有限公司的獨立非執行董事，該公司為一家醫藥公司，其於聯交所(股份代號：1349)及上海證券交易所(股份代號：688505)上市。於2023年7月，彼獲委任為蘇州貝康醫療股份有限公司的獨立非執行董事，該公司主要從事提供輔助生殖基因檢測解決方案，其於聯交所(股份代號：2170)上市。

林先生於1985年5月取得澳洲麥考瑞大學的經濟學學士學位，並於1989年10月取得澳洲新南威爾士大學的商業碩士學位。林先生分別於1990年4月及2011年9月獲接納為澳紐會計師協會(前稱為澳洲特許會計師公會)會員及晉升為資深會員。彼亦分別於1992年4月及2013年9月獲接納為香港會計師公會會員及晉升為資深會員。於2023年4月，彼獲得上海證券交易所獨立董事任前培訓結業證書。

姜力博士，[49]歲，於2023年[●]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。

姜博士於2006年11月加入香港理工大學(「理大」)，先後在理大物流及航運學系(「該學系」)擔任多個職位。2006年11月至2012年6月，彼任理大助理教授，主要負責監督及教授學生、進行學術研究及參與該學系的行政服務。2012年7月至2017年6月，彼任理大副教授，主要負責教學及學生督導、進行學術研究及領導研究項目。2017年7月起，彼一直擔任理大正教授，主要負責教學、學生督導，進行學術研究及以各種身份為大學及各院系提供服務。

姜博士分別於1996年7月及1999年5月自中國上海交通大學取得電力系統及自動化學士學位及管理工程碩士學位。彼於2006年12月在美國安娜堡密歇根大學獲得運營與管理科學博士學位。姜博士曾獲得多個獎項，以表彰其學術成就及貢獻。彼於2009年11月及2016年10月獲理大頒發學術傑出貢獻獎。於2012年9月，彼獲理大商學院頒發FB Fellow Award。於2017年8月，彼獲歐洲運籌學協會頒發傑出學術貢獻證書。於2017年10月及2022年10月，彼獲理大商學院頒發PBS Fellow Award。於2020年3月，彼獲湖南省教育廳聘為芙蓉學者獎勵計劃講座教授。於2021年4月，彼獲授予中國教育部長江學者獎勵計劃長江講座教授。

董事、監事及高級管理層

曹陽先生，68歲，於2023年[●]獲委任為獨立非執行董事，主要負責向董事會提供獨立意見。

自2005年6月起，曹先生於深圳市物業管理行業協會先後擔任多項職務，包括常務副會長兼秘書長，會長及法定代表人，彼現任協會法定代表人，主要負責該協會的整體管理。自2015年10月起，彼一直擔任深圳中深南方物業管理研究院有限公司（為一家主要從事物業管理行業研究的公司）總經理（院長）兼執行董事，主要負責其日常營運及整體管理。

於2018年1月至2021年7月，曹先生於玉禾田環境發展集團股份有限公司擔任獨立董事，該公司主要從事城市環衛、綜合物業管理、生活垃圾處理以及園林綠化及維護，並於深圳證券交易所上市（股份代號：300815）。自2019年4月起，曹先生一直擔任深圳市特發服務股份有限公司的獨立董事，該公司主要從事提供物業管理服務並於深圳證券交易所上市（股份代號：300917）。

曹先生於1984年9月自中國西安交通大學醫學部（前稱西安醫學院附設護士學校）取得護理專業文憑。彼於1987年12月取得中國中共陝西省委黨校舉辦的黨政幹部專項培訓課程結業證書。於2018年4月，彼自深圳證券交易所取得獨立董事資格證書。

除上文及本文件所披露者外，各董事已確認，彼與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無其他關係，且概無董事於緊接本文件日期前三年內於上市公司擔任任何其他董事職務。除上文所披露者外，各董事已確認，概無有關其獲委任為董事的其他事宜須提請股東垂注，亦無有關其獲委任的其他資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

董事、監事及高級管理層

監事

根據《中華人民共和國公司法》，所有股份有限公司均須成立監事會，負責監督董事會及高級管理層履行其各自職責、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，包括一名職工代表監事及兩名股東代表監事。

下表載列關於監事的若干資料：

姓名	年齡	於本公司 現有職位	加入本集團 日期	獲委任為 監事日期	職責
李利女士	[53]歲	監事會主席	2013年 9月14日	2022年 8月25日	負責主持監事會 工作、監督本 集團的董事會 及高級管理層
白雄先生	[36]歲	監事	2020年 12月28日	2020年 12月28日	負責監督本集團 的董事會及高 級管理層
耿何翔先生	[40]歲	職工代表監事	2007年 4月18日	2020年 12月24日	負責監督本集團 的董事會及高 級管理層

董事、監事及高級管理層

李利女士，[53]歲，於2022年8月25日獲委任為監事，並於2022年8月31日獲委任為監事會主席。李女士主要負責主持監事會的工作、監督本集團的董事會及高級管理層。

李女士於2013年9月加入本集團擔任西安經建的常務副總經理，主要負責其日常運營及管理，直至2014年8月。2014年8月至2018年10月，彼擔任西安經建董事長兼總經理，並於2018年10月至2022年6月擔任西安經建的執行董事兼總經理，負責其日常運營及管理。

在加入本集團之前，自2006年3月至2011年9月，李女士任職於西安經發商旅投資管理有限責任公司國際會館分公司（為一家酒店及會議服務提供商），彼負責其日常運營。2011年9月至2013年9月，彼於西安涇渭酒店管理有限責任公司（為一家酒店及會議服務提供商）擔任總經理，主要負責酒店的整體運營及管理。

李女士於1992年7月自中國西北政法大學（前稱西北政法學院）取得法學學士學位。

白雄先生，[36]歲，於2020年12月28日獲委任為監事，主要負責監督本集團的董事會及高級管理團隊。

自2010年9月至2012年2月，白先生任職於西部機場集團漢中機場有限責任公司（為一家航空貨運公司）。2016年4月至2021年8月，彼於經發集團擔任黨群綜合部及行政部管理人員，主要負責其行政及黨務工作。自2020年6月起，彼一直擔任經發控股的監事，主要負責監督其董事會及高級管理層。自2021年9月起，彼於經發控股一直擔任黨群綜合部副部長，主要負責執行黨委相關事務。

董事、監事及高級管理層

白先生於2010年7月在中國西北政法大學取得新聞學學士學位。

耿何翔先生，[40]歲，於2020年12月24日獲委任為監事，主要負責監督本集團的董事會及高級管理團隊。

耿先生於2007年4月加入本集團，並先後擔任本公司的出納及會計師，主要負責管理收支、公司總賬管理及報銷，直至2011年4月。自2011年5月至2012年2月，彼於本公司的白樺林居物業服務中心擔任客戶服務經理，主要負責物業管理及客戶服務。2012年2月至2018年4月，彼先後任本公司經理助理及質量管理部副經理，主要負責質量控制及監督以及協助協調管理各部門。2018年4月至2020年9月，彼擔任本公司風險管理部經理，主要負責協調管理各部門以及監督風險管控、法務及安全生產事宜。2020年10月至2021年6月，彼兼任風險管理部及質量管理部經理，主要負責各部門的協調管理及風險管控、法務及安全生產事宜。自2021年6月起，彼一直擔任本公司企業管理與質量部經理，主要負責協調及管理各部門，並監督質量及風險管制、法務、安全生產及績效考核事宜。

耿先生於2006年6月自中國西安財經大學(前稱西安財經學院)取得管理學學士學位。彼於2011年9月取得陝西省人力資源和社會保障廳頒發的物業管理資格證書。於2014年10月，彼獲陝西省品質技術審評中心認可為企業首席品質官。彼於2017年10月獲中華人民共和國人力資源和社會保障部及國家安全生產監督管理總局認可為註冊安全工程師。彼亦於2021年5月獲消防行業職業技能鑒定指導中心認證為消防設施操作員。

除上文及本文件所披露者外，各監事已確認，彼與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無其他關係，且概無監事於緊接本文件日期前三年內於上市公司擔任任何其他董事職務。除上文所披露者外，各監事已確認，概無有關其獲委任為監事的其他事宜須提請股東垂注，亦無有關其獲委任的其他資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

董事、監事及高級管理層

高級管理層

本集團總經理及高級管理層其他成員連同執行董事，負責本集團業務的日常運營及管理。有關吳鎖正先生、孫琦先生及成宏讓先生的履歷詳情，請參閱「執行董事」一段。本集團的高級管理層成員亦包括以下人士：

姓名	年齡	於本集團 現有職位	加入本集團 日期	獲委任為高級 管理層日期	主要職責
王剛先生	[54]歲	副總經理	2004年 8月10日	2009年 4月20日	負責運營及管理 本集團高端住 宅物業的物業 管理項目
劉焯先生	[45]歲	副總經理	2004年 6月18日	2009年 4月14日	負責運營及管理 本集團行政辦 公項目
任寶斌先生	[49]歲	副總經理	2015年 6月26日	2015年 6月26日	負責運營及管理 本集團住宅物 業、辦公樓、 大學、學校及 工業園的物業 管理項目

董 事 、 監 事 及 高 級 管 理 層

姓名	年 齡	於本集團 現有職位	加入本集團 日期	獲委任為高級 管理層日期	主要職責
楊偉鋒先生	[42]歲	副總經理	2005年 4月1日	2019年 7月5日	負責運營及管理 本集團辦公樓 及醫院的物業 管理項目
王力鵬先生	[49]歲	副總經理兼質量 總監	2010年 6月9日	2020年 12月28日	負責管理本集團 的質量體系及 市場拓展
徐飛先生	[39]歲	財務總監	2023年 3月6日	2023年 3月6日	負責本集團的整 體財務管理
朱可女士	[41]歲	副總經理、 行政總監兼辦 公室主任	2010年 8月4日	2020年 12月28日	負責本集團的整 體行政事務及 辦公室管理
李修遠先生	[36]歲	董事會秘書兼 聯席公司秘書	2013年 7月1日	2020年 12月28日	負責本集團的企 業管治及公司 秘書事務

董事、監事及高級管理層

王剛先生，[54]歲，於2009年4月20日獲委任為副總經理。彼主要負責運營及管理本集團高端住宅物業的物業管理項目。

王先生於2004年8月加入本集團。2004年9月至2006年8月，先後任本公司第一分公司副總經理及第二分公司總經理，主要負責物業管理相關工作。2006年8月至2007年6月，彼任本公司技術部經理及小區管理處主任，主要負責部門管理工作及項目的日常運營與管理。2007年6月至2009年4月，彼擔任本公司總經理助理，主要負責協助總經理進行我們的運營及管理。

於加入本集團之前，王先生於1987年12月加入航空工業部延光電機電器廠。1998年12月至2004年7月，王先生於西安高科實業股份有限公司房地產分公司歷任多個職位，包括設備管理部維修主管及項目經理，該公司為一家主要從事房地產行業的公司，彼主要負責設備維修、保養及檢查以及項目管理。

王先生於1994年7月自中國的西安電子科技大學取得無線電技術文憑。彼於2004年12月在中國的國家開放大學（前稱中央廣播電視大學）取得工商管理學士學位。王先生於2012年5月獲認證機構國際項目管理專業資質認證中國認證委員會認證為註冊國際項目經理。彼亦於2013年11月自住房和城鄉建設部取得註冊物業管理師證書。

劉煒先生，[45]歲，於2009年4月14日獲委任為副總經理。彼主要負責運營及管理本集團行政辦公項目。

劉先生於2004年6月加入本集團，於2005年3月至2006年8月擔任文景苑項目的物業管理處主任。2006年8月至2009年4月，彼擔任白樺林居項目的物業管理處主任，主要負責白樺林居物業的日常運營及管理。於2009年4月至2013年6月，彼擔任白樺林居物業服務中心經理，負責項目管理及營運。

於加入本集團之前，於2002年6月至2003年10月，劉先生於西安星火房地產集團（為一家房地產開發商）擔任監理工程師，主要負責監督項目程序及質量。2003年10月至2004年6月，劉先生於西安高科房地產股份有限公司（為一家房地產開發商）的物業部擔任客戶服務總監，負責客戶服務。

董事、監事及高級管理層

劉先生於2002年6月自中國西安建築科技大學取得建築學學士學位。於2012年4月，彼獲住房和城鄉建設部認證為註冊物業管理師。彼於2012年8月獲西安華鼎項目管理諮詢有限公司認證為註冊國際項目經理。

任寶斌先生，[49]歲，於2015年6月26日獲委任為副總經理。彼主要負責運營及管理本集團住宅物業、辦公樓、大學、學校及工業園的物業管理項目。

加入本集團之前，任先生在西安經濟技術開發區熱力中心（為一家供熱服務供應商）擔任生產科科長，主要負責生產科的日常營運及管理。於2005年12月，彼獲委任為西安經發新能源有限責任公司（「經發新能源」）（一家城市供熱服務供應商）生產部部長，彼主要負責其整體生產、運營及部門管理。2005年12月至2011年10月，彼於經發新能源兼任總經理助理及生產部部長，主要負責整體生產、運營、安全管理及技術管理。2011年10月至2015年6月，彼於經發新能源擔任副總經理，主管生產部及安全技術管理辦公室。2018年12月至2022年8月，彼於西安經發市政建設有限公司（前稱西安經發基礎設施建設工程有限公司）擔任監事，該公司主要從事基建項目投資及工程承包，彼主要負責監督其董事會及高級管理層。

任先生於1997年7月自中國西安建築科技大學取得暖通空調工程學士學位。

楊偉鋒先生，[42]歲，於2019年7月5日獲委任為副總經理。彼主要負責運營及管理本集團辦公樓及醫院的物業管理項目。

楊先生於2005年4月加入本集團，於2005年9月至2007年6月擔任本公司維修班主管，主要負責設備的檢查及維護。於2007年6月至2009年5月，彼擔任本公司技術部副經理，主要負責設備自動化、監督設備檢查及維護以及外包公共建設項目的評估及審批。2009年5月至2010年6月，彼擔任經發大廈物業管理處經理，主要負責項目的日常運營與管理。2010年6月至2011年8月，彼擔任行政物業分公司工程部經理，負責設施及設備的維護及管理。2011年8月至2012年9月，彼擔任行政物業分公司總經理助理，

董事、監事及高級管理層

彼負責協助總經理開展日常運營管理。2012年9月至2019年7月，彼擔任本公司總經理助理，主要負責商業物業管理項目的運作與管理。

楊先生於2001年7月自中國陝西省電子信息學校（前稱陝西第二工業學校）取得文憑。彼於2017年6月自中國陝西科技大學取得物業管理學士學位。

王力鵬先生，[49]歲，於2020年12月28日獲委任為副總經理。彼主要負責管理本集團的質量體系及市場拓展。

王先生於2010年6月加入本集團，2010年6月至2011年8月，彼先後擔任行政分公司7號樓客戶服務部負責人及7號樓服務中心經理，負責客戶服務工作。2011年8月至2013年1月，彼擔任我們行政物業分公司總經理助理，負責市政府項目客戶服務體系及管理計劃的建立。自2013年1月起，彼擔任本公司質量總監，負責建立及維護我們的質量體系、項目規劃、建立物業管理項目標準化系統及績效考核體系。

於加入本集團之前，於2000年10月至2010年6月，王先生先後於西安高新楓葉物業管理有限責任公司（一家物業管理公司）擔任多個職位，包括物業服務中心高級主管，主要負責其物業管理項目的整體管理及協調。

王先生於2004年12月在中國暨南大學取得物業管理學士文憑。於2004年5月，彼獲頒建設部人事教育司及住宅與房地產業司的國家物業管理企業經理培訓結業證書。於2007年7月，彼為北京大陸航星質量認證中心的ISO9001：2000及ISO14001：2004內部審核員。於2009年2月，彼完成環境及職業健康安全管理體系(ISO14001:2004/OHSAS18001:2007)內部審核員培訓課程並取得深圳市諾恒管理策劃有限公司頒發的課

董事、監事及高級管理層

程結業證書。於2012年8月，彼獲西安華鼎項目管理諮詢有限責任公司認證為國際項目經理。彼於2013年11月獲住房和城鄉建設部認證為註冊物業管理師。於2014年3月，彼獲頒武漢大學的西安企業高級管理人員質量發展戰略研修班的結業證書。

徐飛先生，[39]歲，於2023年3月6日獲委任為財務總監，主要負責本集團的整體財務管理。

於加入本集團之前，徐先生於2008年9月至2017年7月在普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)擔任審計部經理，主要負責審計相關工作。2017年7月至2020年7月，彼於陝西長安航空旅遊有限公司(一家投資航空行業的公司)擔任財務部總經理，主要負責其整體財務管理。2020年7月至2023年3月，彼於供銷大集集團股份有限公司擔任財務部經理及財務總監助理，該公司為一家深圳證券交易所上市公司(股份代號：000564)，主要從事商業服務及電子商務，彼主要負責財務管理及財務部日常運作。

徐先生於2007年10月在澳洲莫納什大學(Monash University)取得會計與財務學士學位。彼於2023年6月成為中國註冊會計師協會非執業會員。

朱可女士，[41]歲，於2020年12月28日獲委任為行政總監兼副總經理，彼主要負責本集團的行政事務及辦公室管理。

朱女士於2010年8月加入本集團，自2012年2月至2017年2月，朱女士先後擔任行政物業分公司客戶服務部經理助理、副經理及經理，主要負責客戶服務、日常經營管理及協調政府事務及客戶維護。2017年2月至2020年12月，彼擔任本公司辦公室主任，負責行政事務、品牌推廣及辦公室管理。2020年12月至2023年1月，彼擔任本公司副總經理及辦公室主任，負責行政事務及辦公室管理。自2023年1月起，彼一直兼任本公司副總經理、行政總監及辦公室主任，彼負責整體行政事務及辦公室管理。

董事、監事及高級管理層

於加入本集團之前，朱女士於報業及傳媒業工作，並先後在新聞及媒體公司西安報業傳媒集團擔任見習記者，並於媒體及出版公司西安市金葉實業總公司旗下《新視窗》雜誌社擔任總編輯，主要負責編輯及審閱文章和報道。

朱女士於2002年7月自中國西安培華學院女子學院取得新聞與傳播專業文憑，並於2014年4月獲住房和城鄉建設部認證為註冊物業管理師。

李修遠先生，[36]歲，於2020年12月28日獲委任為董事會秘書，並於2023年6月25日獲委任為本公司的聯席公司秘書。彼主要負責本集團的企業管治及公司秘書事務。

於2013年7月加入本集團後，李先生先後在本公司的白樺林居物業服務中心擔任客服代表及客服經理，直至2014年1月，主要負責客戶服務。2014年1月至2016年3月，彼於本公司質量管理部擔任質量專員，主要負責質量控制及管理。2016年3月至2020年12月，彼先後擔任本公司質量管理部經理助理及質量管理部經理，主要負責質量管理、項目標準化系統管理、項目規劃及評估、市場開拓及投標管理。2020年12月至2022年12月，彼擔任本公司企業戰略品牌研究部經理，主要負責戰略管理、併購及品牌研究。

李先生於2010年7月在中國西安交通大學城市學院取得管理學學士學位。彼於2013年6月在中國西安科技大學取得馬克思主義理論碩士學位。於2018年5月，李先生獲共青團西安委員會頒發「第七屆西安青年五四獎章提名獎」。於2019年6月，彼獲住房和城鄉建設部認定為「全國住房和城鄉建設行業技術能手」。

聯席公司秘書

李修遠先生，[36]歲，於2023年6月25日獲委任為聯席公司秘書。有關其履歷詳情，請參閱本節「高級管理層」。

董事、監事及高級管理層

馮寶婷女士，於2023年6月25日獲委任為聯席公司秘書。馮女士目前擔任達盟香港有限公司上市服務部經理，負責為上市公司提供企業秘書及合規服務。彼於企業秘書領域方面具有12年經驗。

馮女士分別於2020年及2016年取得香港都會大學（前稱香港公開大學）的企業管治碩士及企業工商管理學士學位。彼為香港公司治理公會會員以及英國特許公司治理公會會員。

董事委員會

審核委員會

我們根據上市規則第3.21條[已]於2023年[●][成立]審核委員會，其書面職權範圍符合上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）第2部D.3段的規定。審核委員會的主要職責是審閱及監督本集團的財務報告程序及內部控制系統、風險管理及內部審計、向董事會提供建議及意見，以及履行董事會可能指派的其他職責及責任。

審核委員會由三名成員組成，即林兆榮先生、曹陽先生及楊剛先生。審核委員會的主席為林兆榮先生，為獨立非執行董事，並具備上市規則第3.10(2)條所規定的適當專業資格或會計或相關財務管理專長。

薪酬委員會

我們根據上市規則第3.25條已於2023年[●]成立薪酬委員會，其書面職權範圍符合上市附錄十四所載企業管治守則第2部E.1段的規定。薪酬委員會的主要職責是(i)制定、審閱董事及高級管理人員的薪酬政策並向董事會提供意見，以及就制定薪酬相關政策建立正式、透明程序向董事會提供意見，(ii)釐定各執行董事及高級管理人員的具體薪酬待遇條款；(iii)參考董事不時議決的企業目標及宗旨以審閱及批准與表現掛鈎的薪酬；及(iv)審閱及批准上市規則第十七章所述有關股份計劃的事宜。

董事、監事及高級管理層

薪酬委員會由三名成員組成，即曹陽先生、姜力博士及李凌霄女士。薪酬委員會的主席為曹陽先生。

提名委員會

我們根據上市規則第3.27A條已於2023年[●]成立提名委員會，其書面職權範圍符合上市規則附錄十四所載企業管治守則第2部B.3段的規定。提名委員會的主要職責是(i)定期檢討董事會的架構、規模及組成，並就董事會組成的任何變動方案提出建議，(ii)物色、甄選或向董事會建議出任董事的提名人選，並確保董事會多元化；及(iii)評估獨立非執行董事的獨立性，並就董事的委任、續任、罷免及繼任規劃提出建議。

提名委員會由三名成員組成，即吳鎖正先生、曹陽先生及姜力博士。提名委員會的主席為吳鎖正先生。

董事會多元化政策

董事會[已採納]董事會多元化政策，當中載列實現董事會多元化的方法。本公司認同並深信董事會多元化的裨益，並視董事會層面日益多元化為支持本公司實現戰略目標及可持續發展的重要元素。本公司透過考慮多項因素(包括但不限於人才、技能、性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、獨立性、知識及服務年期)尋求實現董事會多元化。我們會考慮自身的業務模式及不時的特定需要，根據個人優點及對董事會可作出的潛在貢獻來甄選具潛質的董事會候選人。董事會的所有委任均以用人唯才為原則，並在充分顧及董事會成員多元化的裨益後，按客觀標準考慮人選。

董事擁有在知識、技能及經驗方面的均衡組合，包括物業管理、業務管理、審計、財務及投資。彼等擁有各類專業學位，包括物業管理、審計、業務管理、工程、電力系統及自動化、工業電氣自動化以及運營及管理科學。我們有三名具有不同行業背景的獨立非執行董事，佔董事會成員的三分之一以上。此外，董事會的年齡範圍廣泛，介乎[34]歲至[68]歲。就董事會的性別多元化而言，我們深明性別多元化的重要

董事、監事及高級管理層

性。董事會目前由一名女性董事及八名男性董事組成。我們已經並將繼續採取措施在各個層面促進和加強性別多元化。我們的董事會多元化政策規定，董事會在甄選及推薦委任為董事的合適人選時，應於[編纂]後盡可能逐步增加女性成員的比例。我們亦將確保在招聘中級至高級人員時實踐性別多元化，以便我們於未來有女性高級管理人選及董事會潛在繼任者。我們的目標是參考持份者的期望、國際及本地的建議最佳實務來維持性別多元化的適當平衡。考慮到我們現有的業務模式及特定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我們的董事會多元化政策。

提名委員會負責確保董事會成員的多元化。[編纂]後，我們的提名委員會將不時檢討我們的董事會多元化政策，以確保其持續有效，且我們將每年在企業管治報告中披露董事會多元化政策的實施情況。

董事、監事及高級管理人員的薪酬

我們的董事及監事以袍金、薪金、津貼及實物福利、酌情花紅及退休計劃供款的形式向本公司收取報酬。

截至2022年12月31日止三個年度各年以及截至2023年6月30日止六個月，向董事及監事支付或應付的酬金(包括袍金、薪金、津貼及實物福利、酌情花紅及退休計劃供款)合計總額分別約為人民幣2.4百萬元、人民幣1.6百萬元、人民幣1.9百萬元及人民幣1.2百萬元。

截至2022年12月31日止三個年度各年以及截至2023年6月30日止六個月，向本集團五名最高薪酬人士支付的酬金(包括薪金及其他酬金、酌情花紅及退休計劃供款)合計總額分別約為人民幣4.6百萬元、人民幣3.2百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣1.5百萬元。

於往績記錄期，我們並無向董事、監事或五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為招攬加入或於加入本集團時的獎勵或作為離職補償。

於往績記錄期，概無董事或監事放棄或同意放棄收取任何酬金。根據截至本文件日期目前有效的現有安排，我們於截至2023年12月31日止年度應支付予董事及監事的酬金(包括袍金、薪金、津貼及實物福利、酌情花紅及退休計劃供款)估計合共不超過約人民幣2.9百萬元。

董事、監事及高級管理層

董事會將審閱及釐定董事、監事及高級管理層的酬金及薪酬待遇，並將於[編纂]後聽取薪酬委員會的建議，該建議將考慮可資比較公司所支付的薪金、董事及監事的時間投入及責任，以及本集團的業績。

除上文所披露者外，於往績記錄期，本集團任何成員公司概無向董事或監事支付或應付任何其他款項。有關往績記錄期的董事及監事酬金以及有關最高薪酬人士的其他資料，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註8及9。

合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委任光銀國際資本有限公司為我們的合規顧問。本公司與合規顧問訂立的合規顧問協議的重要條款如下：

- (a) 合規顧問須向本公司提供服務，包括有關遵守上市規則及其他適用法律、規則、守則及指引的指導及意見，並陪同本公司出席聯交所的任何會議；
- (b) 本公司可通過發出不少於30天的事先書面通知終止合規顧問的委任。本公司將根據上市規則第3A.26條行使有關權利。合規顧問將有權在若干特定情況下及在通知聯交所其辭任原因後終止擔任合規顧問；及
- (c) 於委任期內，在下列情況下，本公司必須及時諮詢合規顧問並在必要時尋求其意見：
 - i. 在刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
 - ii. 擬進行一項可能屬須予公佈或關連交易的交易，包括股份發行及股份回購；
 - iii. 倘我們擬以不同於本文件所詳述的方式使用[編纂]所得款項，或我們的業務活動、發展或業績與本文件所載任何預測、估計或其他資料存在重大差異；及

董事、監事及高級管理層

- iv. 聯交所就我們的股份價格或成交量出現不尋常變動向本公司作出查詢。

任期自[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刊發年報當日為止。

企業管治守則

我們旨在實現高標準的企業管治，這對我們的發展及保障股東的利益至關重要。為此，我們預期於[編纂]後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。

主要股東

就董事所知，於最後實際可行日期及緊接[編纂]完成前和緊隨[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，或直接或間接於本集團任何成員公司附帶表決權的任何類型已發行股份面值中擁有10%或以上的權益：

於本公司股份的權益

股東名稱	權益性質	股份說明 ⁽²⁾	截至最後實際可行日期及 緊接[編纂]完成前所持股份 ⁽¹⁾			緊隨[編纂]完成後所持股份 ⁽¹⁾		
			數目	於相關 類別股份 持有百分比 (概約)	股份類別 ⁽²⁾	數目	於相關 類別股份 持有百分比 (概約)	於已發行 股本總額 持有百分比 (概約)
經發控股 ⁽³⁾	實益擁有人	非上市股份	5,000,000(L)	10%	非上市股份	[編纂](L)	[編纂]%	[編纂]%
	受控制法團權益	非上市股份	45,000,000(L)	90%	非上市股份	[編纂](L)	[編纂]%	[編纂]%
經發集團	實益擁有人	非上市股份	45,000,000(L)	90%	非上市股份	[編纂](L)	[編纂]%	[編纂]%

附註：

- (1) 字母「L」代表該人士於我們股份的好倉。
- (2) 為免生疑問，非上市股份及H股均為本公司股本中的普通股，並被視為一類股份。
- (3) 截至最後實際可行日期，本公司由經發集團擁有90%及由經發控股擁有10%。經發集團由經發控股擁有約88.5%。根據證券及期貨條例，經發控股被視為於經發集團持有的股份中擁有權益。

主要股東

於本集團成員公司股權的好倉

股東名稱	本集團成員公司	權益性質	截至最後實際	緊隨[編纂]
			可行日期及 緊接[編纂] 完成前所持 股權 百分比	完成後 所持股權 百分比
瀋陽輝山現代服務有限公司	沈陽經發	實益擁有人	40%	[40]%
西安美迪特商貿有限公司	陝西日行	實益擁有人	49%	[49]%
新疆賽德投資發展有限公司	新疆經發	實益擁有人	49%	[49]%
韓城市城市空間開發運營管理 有限公司	韓城經發	實益擁有人	49%	[49]%
西安六潮品牌運營管理 有限責任公司	西安經開	實益擁有人	35%	[35]%
西安瀚盈普益資本管理有限公司	西安經開	實益擁有人	25%	[25]%

除上文所披露者外，董事並不知悉任何人士將於緊接[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），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任何成員公司附帶表決權的任何類型已發行股份面值中擁有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。

股本

截至最後實際可行日期，本公司股本為人民幣50,000,000元，分為50,000,000股每股面值人民幣1.00元的股份。

假設[編纂]並無獲行使，本公司於緊隨[編纂]完成後的股本將如下：

股份數目	股份說明	佔股本總額 概約百分比
[50,000,000]股	非上市股份	[編纂]%
<u>[編纂]股</u>	根據[編纂]將予發行的H股	<u>[編纂]%</u>
<u>[編纂]股</u>	總計	<u>[編纂]%</u>

假設[編纂]獲悉數行使，本公司於緊隨[編纂]完成後的股本將如下：

股份數目	股份說明	佔股本總額 概約百分比
[50,000,000]股	非上市股份	[編纂]%
<u>[編纂]股</u>	根據[編纂]將予發行的H股	<u>[編纂]%</u>
<u>[編纂]股</u>	總計	<u>[編纂]%</u>

公眾持股量規定

上市規則第8.08條規定，尋求上市的證券必須有公開市場，且發行人的上市證券須維持足夠的公眾持股量。這一般指(i)無論何時，發行人的已發行股份數目總額至少有25%由公眾人士持有；及(ii)倘發行人除正尋求上市的證券外，亦擁有一類或以上證券，其上市時由公眾人士持有的證券總額（於所有受監管市場（包括聯交所））至少須為發行人已發行股份數目總額的25%。然而，正尋求上市的證券類別不得少於發行人已發行股份數目總額的15%，且其上市時的預期市值不得少於125百萬港元。

股 本

根據上表的資料，本公司將於[編纂]完成後符合上市規則的公眾持股量規定（不論[編纂]是否獲悉數行使）。我們將於[編纂]後連續年度在年報內就我們的公眾持股量作出適當披露，確定維持足夠的公眾持股量。

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，本公司股份將包括非上市股份及H股。非上市股份及H股均屬於本公司股本中的普通股，根據組織章程細則被視為相同類別股份。除若干中國合資格境內機構投資者、滬港通或深港通合資格中國投資者或其他根據中國有關法律法規或經任何主管機關批准有權持有我們H股的人士外，中國法人或自然人一般不可認購或買賣H股。另一方面，非上市股份可由中國法人或自然人及合資格境外機構投資者認購及買賣。我們將分別以港元及人民幣支付H股及非上市股份現金股息。

非上市股份及H股在所有其他方面享有相同權利，特別是在本文件日期後宣派、派付或作出的所有股息或分派方面（以人民幣支付的非上市股份股息及以港元支付的H股股息除外）享有同等地位。然而，非上市股份的轉讓須受中國法律不時施加的限制所規限。除[編纂]外，我們不擬計劃在進行[編纂]的同時或[編纂]後六個月內進行任何公開或非公開發行或配售證券。我們並未批准[編纂]以外的任何股份發行計劃。

非上市股份轉換為H股

根據國務院證券監督管理機構規定的法規及組織章程細則的規定，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，並向有關監管機構（包括中國證監會，其要求就該等經轉換股份的轉換及交易辦理行政備案手續）辦理所有備案程序後，非上市股份可轉換為境外上市股份。有關經轉換股份可於境外證券交易所上市或買賣。此外，該等轉換及買賣須遵守相關境外證券交易所的法規、規定及程序。倘任何非上市股份將轉換為H股於聯交所上市及買賣，有關轉換、上市及買賣將需要向中國相關監管機構（包括中國證監會）辦理備案程序，以及聯交所的批准。

股 本

轉讓[編纂]前已發行的股份

公司法規定，就公司的公開發售而言，公開發售前已發行的股份自公開發售股份在任何證券交易所上市之日起一年內不得轉讓。因此，本公司於[編纂]前發行的股份須受此法定限制規限，並自[編纂]起一年內不得轉讓。

有關控股股東向聯交所作出禁售承諾的詳情，請參閱「[編纂]」。有關控股股東根據[編纂]作出的禁售承諾詳情，請參閱「[編纂]」。

增加股本

誠如我們的中國法律顧問告知，根據組織章程細則及中國相關法律法規的規定，本公司於H股[編纂]後合資格通過發行新H股、新非上市股份擴大其股本，條件是，有關建議發行須經股東於根據組織章程細則條文舉行的股東大會上以特別決議案批准，以及有關發行符合上市規則及香港其他有關法例及法規。股東特別決議案須獲出席股東大會的股東(包括受委代表)所代表的三分之二以上票數贊成，方獲採納。

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個工作日內向中國證券登記結算有限責任公司登記其未於境外證券交易所上市的股份，並向中國證監會提供關於其非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。

須召開股東大會的情況

有關我們須召開股東大會的情況的詳情，請參閱本文件「附錄四－組織章程細則概要」。

財務資料

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，反映我們現時對涉及風險及不確定性的未來事件及財務表現的觀點。該等陳述乃基於我們根據對過往事件的經驗及認知、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

我們為一家紮根於陝西省且業務佈局中國西北部的城市服務及物業管理服務提供商。於2023年，我們獲中指院評為2023中國物業服務百強企業之一(按綜合實力計)以及2023中國特色物業服務領先企業—政府物業服務之一。於2022年，我們獲克而瑞及中物研協評為在2022年陝西省物業服務企業綜合實力50強中的第一名；獲克而瑞及中物研協評為2022年中國國有物業服務企業綜合實力50強之一，並在服務質量方面獲克而瑞及易居評為2022年商業物業管理服務商20強之一。

截至2023年6月30日，我們已訂約向中國138個項目提供公共物業管理服務、基本住宅物業管理服務及基本商業物業管理服務，總合約建築面積為14.9百萬平方米，其中總建築面積13.4百萬平方米由我們管理。截至2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，我們為城市道路、立交橋及地下通道(總面積分別約為10.8百萬平方米、10.7百萬平方米、11.1百萬平方米及11.3百萬平方米)提供清潔和保養服務。

於往績記錄期間，我們的業務規模及財務表現均實現穩定增長。我們的在管建築面積由截至2020年12月31日的8.8百萬平方米增至截至2021年12月31日的10.8百萬平方米，並進一步增至截至2022年12月31日的13.2百萬平方米，2020年至2022年複合年增長率為22.6%。我們的在管建築面積略進一步增至截至2023年6月30日的13.4百萬平方米。我們的收益由2020年的人民幣477.0百萬元增加24.4%至2021年的人民幣593.7百萬元，並進一步增加19.1%至2022年的人民幣706.8百萬元。我們的收益自截至2022年6月30日止六個月的人民幣330.8百萬元增加18.1%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣390.8百萬元。我們的淨利潤由2020年的人民幣26.6百萬元增加17.0%至2021年的人民幣31.2百萬元，並進一步增加20.2%至2022年的人民幣37.4百萬元。我們的淨利潤自截至2022年6月30日止六個月的人民幣15.8百萬元增加59.9%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣25.2百萬元。

財務資料

編製基準

我們的歷史財務資料乃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而言，我們已採納所有於往績記錄期間生效的適用新訂及經修訂國際財務報告準則，惟尚未於2023年1月1日開始的會計期間生效的任何新訂準則或詮釋除外。已頒佈但尚未於2023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於本文件附錄一會計師報告附註32。

影響我們經營業績的關鍵因素

我們的經營業績及財務狀況過去及將來會持續受諸多因素影響，包括本文件「風險因素」所載者及下文所討論者：

我們的在管建築面積

我們的業務及經營業績取決於我們能否維持及增加在管建築面積，而後者又受我們新簽及續簽現有物業管理服務協議的能力影響。於往績記錄期間，我們的在管建築面積穩步增長，截至2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，分別為8.8百萬平方米、10.8百萬平方米、13.2百萬平方米及13.4百萬平方米。

於往績記錄期間，我們管理的項目由經發控股集團開發。於2020年、2021年及2022年以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，向由經發控股集團開發的物業提供住宅及商業物業管理服務產生的收益分別為人民幣147.4百萬元、人民幣185.9百萬元、人民幣200.5百萬元、人民幣96.7百萬元及人民幣99.0百萬元，分別佔同期我們住宅及商業物業管理服務總收益的73.1%、74.1%、67.8%、69.9%及62.7%。我們不斷努力將我們的客戶群擴大至包括獨立第三方，以從其他來源產生額外的收益，並使我們的項目組合多元化。因此，於往績記錄期間，我們來自由第三方開發的物業的在管建築面積整體有所增長。因而，於往績記錄期間，自獨立第三方產生的收益佔我們住宅及商業物業管理服務總收益的百分比整體有所增加。我們由獨立第三方開發的項目越來越多，使我們的項目組合多元化，並將有助於推動收益及利潤的持續增長。

財務資料

我們的品牌力及定價能力

我們的財務狀況及經營業績受我們持續維持或提高服務收費費率的能力影響，而後者在一定程度上受我們在陝西省物業管理市場的品牌知名度及定位影響。我們利用我們的品牌力為服務定價，並計及政府指引價格、項目規模、地點、市場價格、我們的預算、目標利潤率、業主及住戶的情況以及我們服務的範圍及質量等因素。此外，我們亦權衡多種考慮因素，包括競爭力、盈利能力以及塑造及維持我們作為優質物業管理服務提供商形象的能力。我們有效權衡上述考慮因素的能力是我們財務狀況及經營業績的關鍵。

我們的定價能力可對我們的經營業績產生重大影響。為便於說明，下文載列於往績記錄期間參考住宅、商業及公共物業管理服務的平均物業管理費的波動對各期間的收益及利潤及全面收入總額進行的敏感度分析。以下敏感度分析說明在所有其他因素保持不變的情況下，假設住宅、商業及公共物業管理服務的平均物業管理費下降對我們的收益及利潤及全面收入總額的影響：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
物業管理服務業務收益	233,956	306,838	382,060	180,403	219,310
年內利潤及全面收入總額	26,632	31,155	37,439	15,770	25,216
假設平均物業管理費下降5%					
物業管理服務業務收益減少	11,698	15,342	19,103	9,020	10,966
期內利潤及全面收入					
總額減少	1,332	1,558	1,872	789	1,261
假設平均物業管理費下降10%					
物業管理服務業務收益減少	23,396	30,684	38,206	18,040	21,931
期內利潤及全面收入					
總額減少	2,663	3,116	3,744	1,577	2,522

財務資料

我們致力不斷規範及加強我們的住宅、商業及公共物業管理服務，而我們的成本可能會不時增加。對此，我們在續簽即將到期的物業管理服務協議時，努力維持或提高物業管理費率，以維持或提高我們的利潤率。我們提高費率的能力將受到我們維持及加強品牌力的能力以及中國有關部門實施的任何定價控制影響。我們亦致力提高管理效率以降低成本。

業務組合

於往績記錄期間，我們的財務狀況及經營業績受業務組合影響。我們的三條業務線（即城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務）的毛利率各不相同。我們三條業務線收益貢獻結構的任何變化或任何業務線利潤率的變化，均可能對我們的整體毛利率產生相應的影響。

總體而言，於往績記錄期間，我們商業物業管理服務的毛利率高於我們城市服務及住宅物業管理服務的毛利率。此外，由2020年至2022年，我們城市服務的毛利率有所下降，主要是由於城市服務的僱員人數及薪酬水平增加導致勞工成本增加。有關往績記錄期間毛利率波動的更多論述，請參閱「一 若干綜合損益及其他全面收益表項目的說明 — 毛利及毛利率」。

減輕勞工及分包成本上升所造成影響的能力

由於物業管理屬於勞動密集型行業，勞工及分包成本佔我們銷售成本的很大一部分。於往績記錄期間，由於我們的業務擴張、我們員工的平均工資提高以及員工及分包商人數增加，我們的勞工及分包成本大幅增加。於2020年、2021年及2022年以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，我們銷售成本中的勞工成本及分包成本分別為人民幣324.3百萬元、人民幣391.8百萬元、人民幣472.9百萬元、人民幣224.7百萬元及人民幣262.7百萬元，分別佔該等期間我們銷售成本的78.6%、77.2%、78.1%、79.4%及78.4%。為應對不斷增加的勞工成本，我們繼續實施一系列成本控制措施，包括(i)採用技術解決方案取代人工及控制勞工成本；(ii)利用內部運營平台優化運營效率及(iii)優化資源配置，降低人均成本。

稅項政策變化

我們的業務須繳納中國企業所得稅、增值稅及其他地方稅。於2020年、2021年及2022年以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，我們的實際所得稅稅率（按所得稅開支除以除稅前利潤計算）分別為20.8%、19.9%、22.6%、16.8%及17.7%。中國的一般企業所得稅稅率為25%。自2011年起，本集團位於中國的若干成員公司有權享受優

財務資料

惠所得稅稅率。有關更多資料，請參閱「一若干綜合損益及其他全面收益表項目的說明－所得稅開支」。倘有關附屬公司目前享受的所得稅優惠待遇出現任何重大不利變化，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參與者，我們主要與大型全國品牌及地方物業管理公司競爭。於往績記錄期間，我們由經發控股集團所開發物業的在管建築面積佔我們整體組合的比例有所下降，而我們由獨立第三方所開發物業的在管建築面積佔比有所上升。這表明，在我們能夠得到經發控股集團的支持的同時，我們亦有能力獨立尋找及利用市場機會。有關更多資料，請參閱「業務－競爭」及「行業概覽」。我們能否有效與競爭對手競爭及不斷鞏固我們的市場地位，取決於我們能夠增強競爭優勢及成功實施增長策略。倘我們未能有效競爭及擴大我們的在管建築面積，我們可能會失去現有的市場地位、收益減少及盈利能力減弱。

重大會計政策資料、判斷及估計

於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資料、(ii)影響該等政策應用的判斷及其他不確定性及(iii)呈報業績對條件及假設變化的敏感度。我們的重大會計政策資料、判斷及估計對了解我們的財務狀況及經營業績屬重要，分別詳載於本文件附錄一會計師報告附註2及3。下文載列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。

收益確認

收益於產品或服務的控制權轉移予客戶時按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。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣除任何商業折扣。

我們主要提供城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務。

- (i) **城市服務**。城市服務主要包括(i)公共物業管理服務，我們為政府大樓、教育機構及醫院等公共物業提供清潔、秩序維護以及公共區域設施維修及保養服務；(ii)城市環衛服務，其中我們提供(a)公共設施及基礎設施的清潔和保養服務，(b)生活垃圾收集服務，及(c)家居垃圾收集服務；及(iii)城市增

財務資料

值服務，包括政務輔助服務、餐飲服務及公共泊車管理服務。就城市環衛服務而言，我們按直線基準確認預定期間的收益，因為客戶同時獲得和消耗本集團提供的利益。就公共物業管理服務而言，我們有權在指定期間按直線基準獲取收益。就城市增值服務而言，我們按時間或提供相關服務時的某個時間點確認收益。

- (ii) *住宅物業管理服務*。住宅物業管理服務主要包括基礎物業管理服務及住宅增值服務。就物業管理服務而言，我們將在指定期間內按直線基準向業主及物業開發商收取的全部物業管理費確認為收益。對於增值服務，視乎收費模式而定，由於客戶同時獲得並消耗我們提供的利益，因此收益在預定期間內按直線基準確認，或在提供相關增值服務的時間點確認。
- (iii) *商業物業管理服務*。商業物業管理服務主要包括基礎物業管理服務及商業增值服務。就物業管理服務而言，我們將在指定期間內按直線基準向業主及物業開發商收取的全部物業管理費確認為收益。對於增值服務，根據收費模式，由於客戶同時獲得並消耗我們提供的利益，因此收益在預定期間內按直線基準確認，或在提供相關增值服務的時間點確認。
- (iv) *其他*。我們將投資物業出租予第三方租戶，並將車輛出租予西安經濟技術開發區管理委員會以獲得租金收入。對於租金收入，我們在租賃期內以等額分期於損益中確認。

利息收入

利息收入於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。有關補償我們所產生開支的補助於開支產生相同期間按有系統基準在損益確認為收入。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。

財務資料

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、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：即期實際利率。

估計預期信貸虧損時所考慮的最大期間為我們面臨信貸風險的最大合約期間。

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根據我們的歷史信貸虧損經驗採用撥備矩陣進行估計，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。

財務資料

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益表項目的說明

下表載列我們於所示期間的綜合損益及其他全面收益表概要。我們於下表呈列的過往業績未必是任何未來年度預期業績的指標。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2022年	2023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)	
收益	477,037	593,660	706,816	330,834	390,756
銷售成本	(412,523)	(507,434)	(605,819)	(282,952)	(335,042)
毛利	64,514	86,226	100,997	47,882	55,714
其他收入	16,694	5,437	4,281	2,099	1,001
行政及其他開支	(39,689)	(48,721)	(49,937)	(24,648)	(24,734)
貿易及其他應收款項 減值虧損撥回／(確認)	483	(1,162)	(5,187)	(5,623)	(647)
經營利潤	42,002	41,780	50,154	19,710	31,334
財務成本	(8,375)	(2,893)	(1,755)	(762)	(696)
除稅前利潤	33,627	38,887	48,399	18,948	30,638
所得稅	(6,995)	(7,732)	(10,960)	(3,178)	(5,422)
年／期內利潤及 其他全面收入總額	<u>26,632</u>	<u>31,155</u>	<u>37,439</u>	<u>15,770</u>	<u>25,216</u>

財務資料

於往績記錄期間，我們的收益主要來自三條業務線，即(i)城市服務、(ii)住宅物業管理服務及(iii)商業物業管理服務。下表載列所示期間我們按業務線劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2020年		2021年		2022年		2022年		2023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)	(%)
城市服務	274,899	57.6	342,064	57.6	410,002	58.0	192,179	58.1	231,303	59.2
住宅物業管理服務	134,000	28.1	159,081	26.8	176,419	25.0	84,204	25.4	90,439	23.1
商業物業管理服務	67,713	14.2	91,995	15.5	119,467	16.9	54,191	16.4	67,589	17.3
其他 ⁽¹⁾	425	0.1	520	0.1	928	0.1	260	0.1	1,425	0.4
總計	477,037	100.0	593,660	100.0	706,816	100.0	330,834	100.0	390,756	100.0

附註：

(1) 指租賃本集團擁有的投資性房地產及若干車輛產生的租金收入。

城市服務收益

我們主要向政府機構和公共機關提供城市服務，以改善當地環境和當地居民的生活體驗。我們的城市服務包括(i)公共物業管理服務，我們為政府大樓、教育機構及醫院等公共物業提供清潔、秩序維護以及公共區域設施維修及保養服務；(ii)城市環衛服務，其中我們提供(a)公共設施及基礎設施的清潔和保養服務；(b)生活垃圾收集服務；及(c)家居垃圾收集服務；及(iii)城市增值服務，包括政務輔助服務、餐飲服務及公共停車管理服務。詳情請參閱本文件「業務－城市服務」。於2020年、2021年及2022年以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，我們來自城市服務的收益分別為人民幣274.9百萬元、人民幣342.1百萬元、人民幣410.0百萬元、人民幣192.2百萬元及人民幣231.3百萬元，分別佔我們的總收益的57.6%、57.6%、58.0%、58.1%及59.2%。下表載列於所示期間我們的城市服務收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2020年		2021年		2022年		2022年		2023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)	(%)
公共物業管理服務	95,723	20.1	131,103	22.1	174,776	24.7	84,134	25.4	109,138	27.9
城市環衛服務	153,361	32.1	166,703	28.1	173,647	24.6	84,614	25.6	92,364	23.6
城市增值服務	25,815	5.4	44,258	7.4	61,579	8.7	23,431	7.1	29,801	7.7
總計	274,899	57.6	342,064	57.6	410,002	58.0	192,179	58.1	231,303	59.2

財務資料

我們的城市服務收益於往績記錄期間增加，主要是由於公共物業管理服務及城市增值服務收益增加所致。我們的城市服務收益由2020年的人民幣274.9百萬元增加至2021年的人民幣342.1百萬元，主要是由於(i)公共物業管理服務收益由2020年的人民幣95.7百萬元增加至2021年的人民幣131.1百萬元，主要是由於我們為更多公共設施(包括政府大樓、公共體育館及學校)提供管理服務，新增建築面積為1.0百萬平方米；及(ii)城市增值服務收益由2020年的人民幣25.8百萬元增至2021年的人民幣44.3百萬元，主要由於2021年我們獲其他政府機構委託在市政廳提供政務輔助服務，並受僱於更多政府機構提供定期團體餐，從而擴充政務輔助服務及餐飲服務。

我們的城市服務收益由2021年的人民幣342.1百萬元增加至2022年的人民幣410.0百萬元，主要是由於(i)公共物業管理服務收益由2021年的人民幣131.1百萬元增加至2022年的人民幣174.8百萬元，主要是由於我們為更多公共設施(包括政府大樓、公共體育館及學校)提供管理服務，新增建築面積為0.3百萬平方米；及(ii)城市增值服務收益由2021年的人民幣44.3百萬元增至2022年的人民幣61.6百萬元，主要由於(a)委託行政服務擴充，此乃由於更多政府機構委託我們提供行政服務、(b)餐飲服務擴充，此乃由於相較2021年，2022年對若干政府機構的服務期較長，以及(c)街道泊車位管理服務於2022年下半年啟動。

我們的城市服務收益自截至2022年6月30日止六個月的人民幣192.2百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月的人民幣231.3百萬元。增加的主要原因是(i)公共物業管理服務收益由截至2022年6月30日止六個月的人民幣84.1百萬元增加至2023年同期的人民幣109.1百萬元，主要是由於我們向更多公共設施提供物業管理服務，新增的建築面積達0.8百萬平方米，包括政府大樓及學校，及(ii)城市增值服務收益由截至2022年6月30日止六個月的人民幣23.4百萬元增加至2023年同期的人民幣29.8百萬元，主要是由於2022年下半年啟動街道泊車位管理服務，因此於2022年上半年概無有關收益。

財務資料

下表載列我們於所示期間按物業開發商類型劃分的公共物業管理費每月均值：

	截至12月31日止年度			截至 6月30日 止六個月
	2020年	2021年	2022年	2023年
	(每平方米人民幣元)			
經發控股集團	16.03	15.43	15.40	24.18
獨立第三方	4.34	4.29	4.69	4.87
整體	5.11	4.76	5.11	5.26

我們收取由經發控股集團開發的公共物業的物業管理費每月均值由2022年的每平方米人民幣15.40元增加57.0%至截至2023年6月30日止六個月的每平方米人民幣24.18元，主要由於我們公共物業組合出現變動所致。

我們的公共物業管理服務的服務費每月均值由2020年的每平方米人民幣5.11元減少至2021年的每平方米人民幣4.76元，其後於2022年回升至每平方米人民幣5.11元，主要因為我們於2021年有兩項建築面積相對較大的在管新公共物業，就此我們於提供服務初期收取相對較低的服務費。隨著我們工作計劃的展開，我們於2022年動用更多員工管理該等物業，我們收取的服務費便隨之上升。

住宅物業管理服務收益

我們的住宅物業管理服務包括基礎物業管理服務及住宅增值服務。於2020年、2021年及2022年以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，我們的住宅物業管理服務收益分別為人民幣134.0百萬元、人民幣159.1百萬元、人民幣176.4百萬元、人民幣84.2百萬元及人民幣90.4百萬元，分別佔我們總收益的28.1%、26.8%、25.0%、25.4%及23.1%。下表載列於所示期間我們按的住宅物業管理服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2020年		2021年		2022年		2022年		2023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)	(%)
基本住宅物業管理服務	89,682	18.8	108,388	18.3	116,349	16.5	54,569	16.5	59,768	15.3
住宅增值服務	44,318	9.3	50,693	8.5	60,070	8.5	29,635	8.9	30,671	7.8
總計	134,000	28.1	159,081	26.8	176,419	25.0	84,204	25.4	90,439	23.1

財務資料

住宅物業管理服務收入的增長是由於(i)在管建築面積、在管項目數量及平均住宅物業管理費增加使基本住宅物業管理服務收入增加；及(ii)獲取新訂約及擴展服務範圍使住宅增值服務收入增加。我們的基本住宅物業管理服務收入從2020年的人民幣89.7百萬元增加至2021年的人民幣108.4百萬元，並進一步增加至2022年的人民幣116.3百萬元。增加的主要原因是我們的住宅物業在管總建築面積穩步增長，截至2020年、2021年和2022年12月31日分別約為5.4百萬平方米、5.6百萬平方米及6.8百萬平方米。我們的基本住宅物業管理服務收入從截至2022年6月30日止六個月的人民幣54.6百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月的人民幣59.8百萬元，主要是由於住宅物業管理費每月均值由截至2022年6月30日止六個月的每平方米人民幣1.68元增加至2023年相應期間的每平方米人民幣1.92元。

我們的住宅增值服務收入從2020年的人民幣44.3百萬元增加至2021年的人民幣50.7百萬元，這主要是由於我們於有關社區在管住宅物業的總建築面積由2020年的5.4百萬平方米增至2021年的5.6百萬平方米。因此，我們從私人停車位管理服務獲得更多收入，而我們亦就在管的住宅小區收取水電管理費。2022年，我們來自此類增值服務的收入從人民幣50.7百萬元增加至人民幣60.1百萬元，主要是由於(i)售樓處管理服務收入增加，因為(a)我們於2022年管理若干現有住宅物業售樓處的時間較2021年為長；及(b)我們於2022年開始管理住宅物業的一個新售樓處及(ii)公用事業管理服務的收入增加，乃由於我們管理更多住宅社區。我們的增值服務收入從截至2022年6月30日止六個月的人民幣29.6百萬元稍微增加至截至2023年6月30日止六個月的人民幣30.7百萬元，主要原因是我們於2022年下半年開始為兩個住宅項目管理新停車位，導致私人停車管理服務的收入增加。

於往績記錄期間，我們大部分產生自住宅物業管理服務的收益來自管理由經發控股集團開發的物業。於2020年、2021年、2022年以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，管理由經發控股集團開發的物業的收益分別為人民幣82.8百萬元、人民幣106.1百萬元、人民幣109.3百萬元、人民幣54.3百萬元及人民幣51.7百萬元，分別佔該等期間住宅物業管理服務總收益的61.8%、66.7%、61.9%、64.5%及57.1%。我們管理由經發控股集團開發的物業的收益由2020年的人民幣82.8百萬元增加至2021年的人民幣106.1百萬元，其由管理建築面積由2020年的3.9百萬平方米增加至2021年的4.3百萬平方米以及住宅物業管理費每月均值由每平方米人民幣1.74元增加至每平方米人民幣1.94元的合併效應所帶動。我們管理由經發控股集團開發的物業的收益於2021年及2022年以及截至2022年及2023年6月30日止六個月維持穩定。於2020年、2021年及2022年以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，我們管理由獨立第三方開發的物業的收益分別為人民幣51.2百萬元、人民幣53.0百萬元、人民幣67.1百萬元、人民幣29.9百萬元及人民幣38.8百萬元。我們管理由獨立第三方開發的物業的收益整體增加主要是由於我們不斷努力擴大客戶群及物業類型令我們由獨立第三方開發的在管物業數目整體增加。

財務資料

下表載列我們於所示期間按物業開發商類型劃分的住宅物業管理費每月均值：

	截至12月31日止年度			截至 6月30日 止六個月
	2020年	2021年	2022年	2023年
	(每平方米人民幣元)			
經發控股集團	1.73	1.92	1.85	2.02
獨立第三方	1.75	1.99	1.98	1.79
整體	1.74	1.94	1.89	1.92

於往績記錄期間，我們就由經發控股集團及獨立第三方開發的物業收取的平均住宅物業管理服務費大致相同，主要由於據中指院告知，在我們主要經營地區，(i)住宅物業管理服務費根據相關法律及法規受價格管制；及(ii)住宅物業管理服務供應商之間的競爭尤為激烈。

商業物業管理服務收益

我們的商業物業管理服務包括基礎物業管理服務及商業增值服務。於2020年、2021年及2022年以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，我們的商業物業管理服務收益分別為人民幣67.7百萬元、人民幣92.0百萬元、人民幣119.5百萬元、人民幣54.2百萬元及人民幣67.6百萬元，分別佔我們總收益的14.2%、15.5%、16.9%、16.4%及17.3%。下表載列於所示期間我們的商業物業管理服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2020年		2021年		2022年		2022年		2023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)	(%)
基本商業物業管理服務	48,551	10.2	67,347	11.3	90,935	12.9	41,700	12.6	50,404	12.9
商業增值服務	19,162	4.0	24,648	4.2	28,532	4.0	12,491	3.8	17,185	4.4
總計	67,713	14.2	91,995	15.5	119,467	16.9	54,191	16.4	67,589	17.3

財務資料

商業物業管理服務收入的增長是由於(i)在管商業物業建築面積及商業物業的數量增加使基本商業物業管理服務收入增加；及(ii)我們的服務量增加及服務範圍擴展使商業增值服務收入增加。我們來自基本商業物業管理服務的收入從2020年的人民幣48.6百萬元增加至2021年的人民幣67.3百萬元，並進一步增加至2022年的人民幣90.9百萬元。我們來自基本商業物業管理服務的收入從截至2022年6月30日止六個月的人民幣41.7百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月的人民幣50.4百萬元。增加的主要原因是我們受聘為更多商業物業提供服務，包括寫字樓和產業園區。截至2020年、2021年和2022年12月31日以及2022年和2023年6月30日，我們管理的商業物業總建築面積分別為1.4百萬平方米、2.3百萬平方米、3.2百萬平方米、2.7百萬平方米及3.3百萬平方米。

我們的商業增值服務收入從2020年的人民幣19.2百萬元增加至2021年的人民幣24.6百萬元，主要由於我們的停車管理服務及餐飲服務收入增加。2020年，停車管理服務及餐飲服務產生的收入相對低於2021年，主要由於2020年疫情爆發初期實施嚴格的COVID-19出行限制措施，減低相關需求。我們的商業增值服務收入在2022年進一步增加至人民幣28.5百萬元，這主要是由於(i)我們的餐飲服務的收入因向客戶的指定地點提供餐飲外送服務增加而增加；及(ii)售樓處服務的收入因2022年對商業物業的一個售樓處的服務期更長而增加。我們的商業增值服務收入從截至2022年6月30日止六個月的人民幣12.5百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月的人民幣17.2百萬元，主要是由於中國放寬COVID限制措施導致商業物業的訪客增加，使停車管理服務收入增加。

於往績記錄期間，我們大部分產生自商業物業管理服務的收益來自管理由經發控股集團開發的商業物業。於2020年、2021年及2022年以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，我們管理由經發控股集團開發的商業物業的收益分別為人民幣64.6百萬元、人民幣79.9百萬元、人民幣91.3百萬元、人民幣42.4百萬元及人民幣47.3百萬元，分別佔該等期間我們商業物業管理服務總收益的95.4%、86.8%、76.4%、78.2%及70.0%。於2020年、2021年及2022年以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，我們管理由獨立第三方開發的物業的收益分別為人民幣3.1百萬元、人民幣12.1百萬元、人民幣28.2百萬元、人民幣11.8百萬元及人民幣20.3百萬元。我們管理由獨立第三方開發的商業物業的收益整體增加主要是由於我們不斷努力擴大客戶群及物業類型令我們由獨立第三方開發的在管物業總建築面積增加。

財務資料

下表載列我們於所示期間按物業開發商類型劃分的商業物業管理費每月均值：

	截至12月31日止年度			截至 6月30日 止六個月
	2020年	2021年	2022年	2023年
	(每平方米人民幣元)			
經發控股集團	4.71	4.16	4.96	5.55
獨立第三方	0.57	1.03	1.79	1.60
整體	3.86	2.98	3.51	3.60

我們收取由經發控股集團開發的商業物業的物業管理服務費每月均值由2020年的每平方米人民幣4.71元減少11.7%至2021年的每平方米人民幣4.16元，其後於2022年增加至每平方米人民幣4.96元，主要由於我們於2021年新承接一個建築面積相對較大的工業基地，就此我們於提供服務初期收取相對較低的服務費，並於2022年承接位於黃金地段的新商業綜合體，收取相對較高的物業管理服務費。

我們的商業物業管理服務的服務費每月均值由2020年的每平方米人民幣3.86元減少至2021年的每平方米人民幣2.98元，其後於2022年回升至每平方米人民幣3.51元，主要因為我們於2021年新承接建築面積相對較大的一個工業園及一幢辦公樓，就此我們於提供服務初期收取相對較低的服務費。隨著我們工作計劃的展開，我們於2022年動用更多員工管理這兩個項目，我們收取的服務費便隨之上升。

銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)勞工成本，(ii)水電費及油料費、(iii)綠化、清潔、維護及維修費用、(iv)食物成本、(v)辦公費用及消耗品及(vi)分包成本。

財務資料

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6月30日止六個月	
	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元) (未經審核)	2023年 (人民幣千元)
勞工成本	312,943	375,060	434,904	210,504	215,701
水電費及油料費	23,221	31,166	36,715	16,587	18,973
綠化、清潔、維護及維修費用	23,026	26,476	29,554	13,237	14,754
食物成本	18,701	21,915	26,831	13,195	15,690
辦公費用及消耗品	17,121	26,901	28,202	9,801	12,094
分包成本	11,388	16,721	37,960	14,233	47,028
折舊及攤銷	4,061	6,055	7,488	3,715	4,675
其他 ⁽¹⁾	2,062	3,140	4,165	1,680	6,127
總計	412,523	507,434	605,819	282,952	335,042

(1) 主要指電信成本、在社區建立或更換標誌的成本以及社區活動的臨時成本。

於往績記錄期間，勞工成本是我們銷售成本的最大組成部分。我們的人工成本從2020年的人民幣312.9百萬元增加至2021年的人民幣375.1百萬元，並進一步增加至2022年的人民幣434.9百萬元。增加的主要原因是員工人數及員工薪酬水平的增加。我們的人工成本從截至2022年6月30日止六個月的人民幣210.5百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月的人民幣215.7百萬元。增加的主要原因是員工薪酬水平上升。截至2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，我們分別擁有6,283名、7,617名、7,680名及7,859名員工。

財務資料

我們的分包成本主要包括清潔、安保、公共區域設施維護維修服務的勞動密集型服務外包成本。我們的分包成本從2020年的人民幣11.4百萬元增加至2021年的人民幣16.7百萬元，並進一步增加至2022年的人民幣38.0百萬元。分包成本增加的原因我們的業務擴充，以及由於我們逐步將部分勞動密集型服務外包子分包商以優化成本架構及提高我們的成本效益。我們的分包成本從截至2022年6月30日止六個月的人民幣14.2百萬元大幅增加至截至2023年6月30日止六個月的人民幣47.0百萬元，原因是我們繼續分包勞工密集型服務，尤其是清潔及保安服務，以優化我們的成本結構及提升我們的成本效益。其他成本（包括公用事業及燃料開支）的增加與我們的業務擴張基本一致。

我們於往績記錄期間的絕大部分銷售成本為可變成本。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2020年、2021年及2022年以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，折舊及攤銷費用分別佔我們銷售成本總額的1.0%、1.2%、1.2%、1.3%及1.4%。

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6月30日止六個月	
	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元) (未經審核)	2023年 (人民幣千元)
城市服務	235,799	304,548	369,108	174,207	206,641
住宅物業管理服務	124,531	132,570	146,767	69,508	74,447
商業物業管理服務	51,788	69,957	89,202	39,061	52,819
其他 ⁽¹⁾	405	359	742	176	1,135
總計	412,523	507,434	605,819	282,952	335,042

附註：

(1) 指租賃本集團擁有的投資物業及若干車輛產生的租金收入。

財務資料

毛利及毛利率

於2020年、2021年、2022年以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，我們的整體毛利率分別為13.5%、14.5%、14.3%、14.5%及14.3%。我們的整體毛利率受我們各個業務線所得綜合收益的影響。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6月30日止六個月			
	2020年		2021年		2022年		2022年		2023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)									
城市服務	39,100	14.2	37,516	11.0	40,894	10.0	17,972	9.4	24,662	10.7
住宅物業管理服務	9,469	7.1	26,511	16.7	29,652	16.8	14,696	17.5	15,992	17.7
商業物業管理服務	15,925	23.5	22,038	24.0	30,265	25.3	15,130	27.9	14,770	21.9
其他 ⁽¹⁾	20	4.7	161	31.0	186	20.0	84	32.3	290	20.4
總計	<u>64,514</u>	13.5	<u>86,226</u>	14.5	<u>100,997</u>	14.3	<u>47,882</u>	14.5	<u>55,714</u>	14.3

附註：

(1) 指租賃本集團擁有的投資物業及若干車輛產生的租金收入。

城市服務

我們城市服務的毛利由2020年的人民幣39.1百萬元減少至2021年的人民幣37.5百萬元，主要是由於勞工成本隨薪酬水平提高而增加，導致城市環衛服務毛利下降。我們城市服務的毛利由2021年的人民幣37.5百萬元增加至2022年的人民幣40.9百萬元，主要是由於公共物業管理服務毛利增加，而此乃由於公共物業管理服務收益大幅增加所致。我們城市服務的毛利從截至2022年6月30日止六個月的人民幣18.0百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月的人民幣24.7百萬元，主要由於我們擴展清潔服務。

毛利率由2020年的14.2%下降至2021年的11.0%，主要歸因於(i)僱員數量及城市服務薪酬水平的增加而導致勞動成本的增加；及(ii)我們於2021年購買更多道路清掃車及清潔設備導致該等清掃車及設備的折舊成本增加。我們的毛利率從2021年的11.0%

財務資料

輕微下降至2022年的10.0%，主要由於(i)提供城市服務的僱員人數增加導致勞動成本增加；及(ii)2022年油價總體上升導致燃料費用增加。我們的毛利率從截至2022年6月30日止六個月的9.4%增加至截至2023年6月30日止六個月的10.7%，主要因為我們分包勞工密集型服務，尤其是清潔及保安服務，優化我們的成本結構及提升我們的成本效益。

住宅物業管理服務

我們住宅物業管理服務的毛利率受經發控股集團以及獨立第三方所開發物業應佔收益及在管建築面積百分比的影響。我們住宅物業管理服務的毛利率亦受我們就住宅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。

我們住宅物業管理服務的毛利率由2020年的7.1%略微上升至2021年的16.7%。我們的住宅物業管理服務收入增加及我們奏效的成本控制措施，包括(i)採用智能設備及裝置改善人員效益；(ii)使用環保物料及裝置以及採取消耗管理措施以節省能源及公用事業消耗；及(iii)我們將部分勞動密集型服務外包予分包商以提高我們的成本效益。我們住宅物業管理服務的毛利率於2021年及2022年分別維持穩定於16.7%及16.8%，而截至2022年及2023年6月30日止六個月則分別為17.5%及17.7%。

商業物業管理服務

我們商業物業管理服務的毛利率亦受我們就商業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。

我們商業物業管理服務的毛利率由2020年的23.5%增加至2021年的24.0%，再升至2022年的25.3%，主要因為(i)我們採用智能設備和裝置改善人員效益，並使用環保材料和設備來節約能源及公用事業消耗；及(ii)我們於2022年將部分勞動密集型服務外包予分包商以提高我們的成本效益。我們商業物業管理服務的毛利率從截至2022年6月30日止六個月的27.9%減少至截至2023年6月30日止六個月的21.9%，主要由於商業物業管理服務項下的勞工及維護要求增加，導致成本顯著上升所致。

財務資料

其他收入

我們的其他收入主要包括(i)利息收入、(ii)政府補助及(iii)增值稅加計扣除所得收入，主要涉及根據財政部、國家稅務總局及海關總署所發佈《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(2019年第39號)允許增值稅加計扣除所得收入。我們的其他收入由2020年的人民幣16.7百萬元減少至2021年的人民幣5.4百萬元，主要是由於(i)政府補助減少，乃由於與確保工人就業及COVID-19防控有關的政府補助屬一次性性質，(ii)利息收入減少，因為我們於2020年12月自經發集團收回到期借款，部分被增值稅加計扣除所得收入增加抵銷。詳情請參閱「債務－借款－資產抵押證券」。我們的其他收入於2022年進一步減少至人民幣4.3百萬元，主要是由於我們的政府補助進一步減少，因與僱員培訓有關的政府補助屬一次性性質。我們的其他收入從截至2022年6月30日止六個月的人民幣2.1百萬元減少至截至2023年6月30日止六個月的人民幣1.0百萬元，乃主要由於(i)與確保工人就業有關的政府補助屬一次性性質令政府補助減少，及(ii)銀行現金及向關聯方提供的借款減少令利息收入減少。詳情請參閱「債務－借款－銀行貸款」。

下表載列我們於所示期間的其他收入明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
利息收入	6,274	1,424	1,384	836	366
政府補助	9,312	2,345	1,385	680	102
增值稅加計扣除所得收入	637	1,184	1,381	515	493
按公平值計入損益的					
金融資產的公平值變動	418	413	-	-	-
其他	53	71	131	68	40
	<u>16,694</u>	<u>5,437</u>	<u>4,281</u>	<u>2,099</u>	<u>1,001</u>

財務資料

行政及其他開支

我們的行政及其他開支主要包括(i)行政及營銷人員的勞工成本；(ii)辦公費用，及(iii)諮詢、營銷、競標及租賃開支。於2020年、2021年、2022年以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，我們的行政開支分別為人民幣39.7百萬元、人民幣48.7百萬元、人民幣49.9百萬元、人民幣24.6百萬元及人民幣24.7百萬元。

下表載列我們於所示期間按性質劃分的行政開支明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2022年	2023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)
勞工成本	25,223	33,891	34,084	16,852	17,060
辦公費用	3,064	4,232	3,744	1,456	1,771
諮詢、營銷、競標及租賃開支	4,772	5,398	5,366	2,857	1,845
折舊及攤銷費用	2,380	2,407	2,523	1,241	1,397
殘疾工人法定僱用基金	2,007	2,304	2,933	1,436	1,751
其他 ⁽¹⁾	2,243	489	1,287	806	910
總計	39,689	48,721	49,937	24,648	24,734

(1) 包括防疫及團建活動開支以及我們出售資產的收益／(虧損)。

貿易及其他應收款項減值虧損撥回／(確認)

貿易及其他應收款項減值虧損撥回／(確認)主要歸因於貿易及其他應收款項的預期信用虧損。預期信用虧損金額的任何變動於損益中確認為減值收益或虧損。於2020年，我們錄得貿易及其他應收款項減值虧損撥回人民幣0.5百萬元。於2021年及2022年，我們確認貿易及其他應收款項減值虧損分別人民幣1.2百萬元及人民幣5.2百萬元。截至2022年及2023年6月30日止六個月，我們確認貿易及其他應收款項減值虧損分別人民幣5.6百萬元及人民幣0.6百萬元。

財務資料

財務成本

我們的財務成本包括計息借款利息、租賃負債利息以及銀行及其他費用。下表載列我們於所示期間的財務成本明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元) (未經審核)	2023年 (人民幣千元)
租賃負債利息	175	119	43	28	18
計息借款利息	7,261	1,868	702	364	194
銀行及其他費用	939	906	1,010	370	484
財務成本	8,375	2,893	1,755	762	696

於2020年、2021年及2022年以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，我們分別錄得財務成本人民幣8.4百萬元、人民幣2.9百萬元、人民幣1.8百萬元、人民幣0.8百萬元及人民幣0.7百萬元。我們的財務成本由2020年的人民幣8.4百萬元減少至2021年的人民幣2.9百萬元，主要是由於2020年12月償還計息借款利息。該等計息借款包括資產抵押證券安排及作為經發集團融資安排一部分的若干銀行貸款。詳情請參閱「債務－借款」。我們的財務成本由2021年的人民幣2.9百萬元輕微減少至2022年的人民幣1.8百萬元，主要是由於償還我們附屬公司（經發城市服務及西安經建）的計息借款。我們的財務成本從截至2022年6月30日止六個月的人民幣0.8百萬元減少至截至2023年6月30日止六個月的人民幣0.7百萬元，乃主要由於我們的計息借款利息減少，部分被銀行及其他費用增加所抵銷。

所得稅開支

於2020年、2021年及2022年以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，我們的實際所得稅稅率（按所得稅開支除以除稅前利潤計算）分別為20.8%、19.9%、22.6%、16.8%及17.7%。於往績記錄期間，本集團若干成員公司因符合中國西部大開發計劃實體資格而享有15%的優惠所得稅稅率。有關該等稅收政策的更多資料，請參閱「監管概覽－有關稅收的法律法規－所得稅」。於往績記錄期間，我們於中國的其餘附屬公司須按25%的法定所得稅稅率繳納所得稅。於2020年、2021年及2022年以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，我們支付的稅項分別為人民幣7.9百萬元、人民幣8.5百萬元、人民幣7.2百萬元、人民幣6.5百萬元及人民幣17.0百萬元。

財務資料

經營業績

截至2023年6月30日止六個月與截至2022年6月30日止六個月比較

收益

我們的總收益由截至2022年6月30日止六個月的人民幣330.8百萬元增加18.1%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣390.8百萬元，主要是由於我們下述三條業務線各自產生的收益增長：

- **城市服務**。我們的城市服務收益從截至2022年6月30日止六個月的人民幣192.2百萬元增加20.4%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣231.3百萬元。該增加主要歸因於(i)公共物業管理服務收益由截至2022年6月30日止六個月的人民幣84.1百萬元增加至2023年同期的人民幣109.1百萬元，主要是由於我們向更多公共設施提供管理服務，新增的建築面積達0.8百萬平方米，包括政府大樓及學校，及(ii)城市增值服務收益由截至2022年6月30日止六個月的人民幣23.4百萬元增加至2023年同期的人民幣29.8百萬元，主要是由於於2022年下半年啟動街道泊車位管理服務，因此於2022年上半年概無有關收益。
- **住宅物業管理服務**。我們的住宅物業管理服務收益從截至2022年6月30日止六個月的人民幣84.2百萬元增加7.4%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣90.4百萬元。該增加主要是因為(i)基本物業管理服務收益從截至2022年6月30日止六個月的人民幣54.6百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月的人民幣59.8百萬元，而這又主要是由於截至2022年6月30日止六個月的住宅物業管理費每月均值由每平方米人民幣1.68元增加至2023年相應期間的每平方米人民幣1.92元；及(ii)增值服務收益從截至2022年6月30日止六個月的人民幣29.6百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月的人民幣30.7百萬元，主要是因為我們於2022年下半年開始為兩個住宅項目管理新停車位，導致私人停車管理服務的收益增加。
- **商業物業管理服務**。我們的商業物業管理服務收益從截至2022年6月30日止六個月的人民幣54.2百萬元增加24.7%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣67.6百萬元。該增加主要是因為(i)來自基本商業物業管理服務的收益從截至2022年6月30日止六個月的人民幣41.7百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月的人民幣50.4百萬元，而這又主要是因為我們受聘為更多商業物業(包括寫字樓和產業園區)提供服務，及(ii)商業增值服務收益從截

財務資料

至2022年6月30日止六個月的人民幣12.5百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月的人民幣17.2百萬元，主要是因為中國放寬COVID限制措施導致商業物業的訪客增加，令來自停車管理服務收益增加。

銷售成本

我們的總銷售成本從截至2022年6月30日止六個月的人民幣283.0百萬元增加18.4%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣335.0百萬元，乃主要由於我們的分包成本增加，尤其是清潔及保安分包成本，以優化我們的成本結構及提升我們的成本效益。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利總額從截至2022年6月30日止六個月的人民幣47.9百萬元增加16.4%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣55.7百萬元，其與我們在業務擴展一致。我們的毛利率從截至2022年6月30日止六個月的14.5%輕微下跌至截至2023年6月30日止六個月的14.3%，乃由於以下項目的綜合影響所致。

- **城市服務**。我們的城市服務毛利率從截至2022年6月30日止六個月的9.4%增加至截至2023年6月30日止六個月的10.7%，主要由於我們分包勞工密集型服務，尤其是清潔及保安服務，優化我們的成本結構及提升我們的成本效益。
- **住宅物業管理服務**。我們的住宅物業管理服務的毛利率於截至2022年及2023年6月30日止六個月分別維持穩定於17.5%及17.7%。
- **商業物業管理服務**。我們的商業物業管理服務的毛利率從截至2022年6月30日止六個月的27.9%下降至截至2023年6月30日止六個月的21.9%，主要因為商業物業管理服務項下的勞工及維護要求增加，導致成本顯著上升。

其他收入

我們的其他收入從截至2022年6月30日止六個月的人民幣2.1百萬元減少至截至2023年6月30日止六個月的人民幣1.0百萬元，乃主要由於(i)政府補助減少，因為有關為工人保證就業的政府補助為一次性性質，及(ii)利息收入減少，因為我們的銀行現金及相關各方借款減少。

財務資料

行政及其他開支

截至2022年6月30日止六個月及截至2023年6月30日止六個月，我們的行政及其他開支保持穩定，分別為人民幣24.6百萬元及人民幣24.7百萬元。

貿易及其他應收款項減值虧損撥回／(確認)

我們確認的貿易及其他應收款項減值虧損從截至2022年6月30日止六個月的人民幣5.6百萬元減少至截至2023年6月30日止六個月的人民幣0.6百萬元，乃主要由於收回貿易應收款項。

財務成本

我們的財務成本從截至2022年6月30日止六個月的人民幣0.8百萬元減少至截至2023年6月30日止六個月的人民幣0.7百萬元，乃主要由於我們的計息借款利息減少，部分被銀行及其他費用增加所抵銷。

所得稅

我們的所得稅從截至2022年6月30日止六個月的人民幣3.2百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月的人民幣5.4百萬元，乃主要由於即期稅項增加及遞延稅項減少。

期內利潤

由於上述原因，我們的期內利潤從截至2022年6月30日止六個月的人民幣15.8百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月的人民幣25.2百萬元。

2022年與2021年比較

收益

我們的總收益由2021年的人民幣593.7百萬元增加19.1%至2022年的人民幣706.8百萬元，主要是由於我們下述三條業務線各自產生的收益增長：

- **城市服務**。我們的城市服務收益由2021年的人民幣342.1百萬元增加19.9%至2022年的人民幣410.0百萬元，主要是由於(i)公共物業管理服務的收益由2021年的人民幣131.1百萬元增加至2022年的人民幣174.8百萬元，主要是由於我們向更多公共設施(包括政府大樓、公共體育館及學校)提供管理服務，新增建築面積為0.3百萬平方米；及(ii)城市增值服務收入由2021年的

財務資料

人民幣44.3百萬元增至2022年的人民幣61.6百萬元，主要由於(a)委託行政服務擴充，此乃由於更多政府機構委託我們提供行政服務、(b)餐飲服務擴充，此乃由於相較2021年，2022年對若干政府機構的服務期較長，以及(c)街道泊車位管理服務於2022年下半年啟動。

- *住宅物業管理服務*。我們的住宅物業管理服務收益由2021年的人民幣159.1百萬元增加10.9%至2022年的人民幣176.4百萬元，主要是由於(i)來自基本住宅物業管理服務的收益增加，而這又歸因於我們的在管總建築面積由截至2021年12月31日的約5.6百萬平方米增至截至2022年12月31日的約6.8百萬平方米；及(ii)來自住宅增值服務的收益增加，乃由於(a)售樓處管理服務收入增加，因為我們於2022年管理若干現有住宅物業售樓處的時間較2021年為長，並因我們於2022年開始管理住宅物業的一個新售樓處，以及(b)公用事業管理服務的收入增加，乃由於我們管理更多住宅社區。
- *商業物業管理服務*。我們的商業物業管理服務收益由2021年的人民幣92.0百萬元增加29.9%至2022年的人民幣119.5百萬元，主要是由於(i)來自基本商業物業管理服務的收益增加，而這又歸因於我們的在管總建築面積由截至2021年12月31日的約2.3百萬平方米增至截至2022年12月31日的約3.2百萬平方米；及(ii)來自商業增值服務的收益增加，乃由於服務期更長及向客戶的指定地點提供餐飲外賣服務增加而導致餐飲服務收益增加以及因2022年對一個售樓處的服務期更長而導致售樓處管理服務收益增加。

銷售成本

我們的總銷售成本由2021年的人民幣507.4百萬元增加19.4%至2022年的人民幣605.8百萬元，主要由於(i)我們聘用更多員工以支持擴展業務營運使勞工成本增加；(ii)分包成本增加，因為我們委託分包商執行更多勞動密集型服務以提高我們的成本效益；及(iii)公用事業及燃料費用增加，因為我們開始提供車輛租賃服務以及燃料價格上升引致清潔車的燃料成本上升。

財務資料

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利總額由2021年的人民幣86.2百萬元增加17.1%至2022年的人民幣101.0百萬元，主要是由於我們持續擴大業務。我們的毛利率由2021年的14.5%輕微下降至2022年的14.3%，乃由於以下項目的綜合影響所致。

- **城市服務**。我們的城市服務毛利率由2021年的11.0%輕微下跌至2022年的10.0%，主要由於(i)城市服務的僱員人數增加而導致勞工成本增加；及(ii)2022年油價總體上升導致燃料費用增加。
- **住宅物業管理服務**。我們的住宅物業管理服務的毛利率於2021年及2022年分別維持穩定於16.7%及16.8%。
- **商業物業管理服務**。我們的商業物業管理服務的毛利率由2021年的24.0%增至2022年的25.3%，主要因為(i)我們採用智能設備及裝置改善人員效益，並使用環保材料和設備來節約能源及公用事業消耗及(ii)我們於2022年將部分勞動密集型服務外包予分包商以提高我們的成本效益。因此，2021年至2022年所提供的整體商業物業管理服務應佔銷售成本增幅較慢，為27.5%，而2021年至2022年整體商業物業管理服務的收益增幅為29.9%。

其他收入

我們的其他收入由2021年的人民幣5.4百萬元減少至2022年的人民幣4.3百萬元，主要是由於政府補助減少，因於2021年取得的與僱員培訓有關的政府補助屬一次性性質。

行政及其他開支

我們的行政及其他開支由2021年的人民幣48.7百萬元增加2.5%至2022年的人民幣49.9百萬元，主要由於(i)我們聘用更多行政人員以支持擴展業務營運使行政方面的勞工成本增加；及(ii)我們需要為殘疾工人繳納的法定就業基金增加。

貿易及其他應收款項減值虧損撥回／(確認)

我們確認的貿易及其他應收款減值虧損從2021年的人民幣1.2百萬元增加至2022年的人民幣5.2百萬元，主要是由於我們的業務擴張導致貿易及其他應收款項增加。

財務資料

財務成本

我們確認的貿易及其他應收款減值虧損從2021年的人民幣2.9百萬元減少至2022年的人民幣1.8百萬元，主要是由於償還我們附屬公司（經發城市服務及西安經建）的計息借款。

所得稅

我們的所得稅由2021年的人民幣7.7百萬元增加至2022年的人民幣11.0百萬元，主要是由於2022年的除稅前利潤增加。

年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤由2021年的人民幣31.2百萬元增加至2022年的人民幣37.4百萬元。

2021年與2020年比較

收益

我們的總收益由2020年的人民幣477.0百萬元增加24.4%至2021年的人民幣593.7百萬元，主要是由於我們下述三條業務線各自產生的收益增長：

- **城市服務**。我們的城市服務收益由2020年的人民幣274.9百萬元增加24.4%至2021年的人民幣342.1百萬元。增加主要是由於(i)公共物業管理服務收益由2020年的人民幣95.7百萬元增加至2021年的人民幣131.1百萬元，主要是由於我們向更多公共設施（包括政府大樓、公共體育館及學校）提供管理服務，額外建築面積為1.0百萬平方米；及(ii)城市增值服務收益由2020年的人民幣25.8百萬元增至2021年的人民幣44.3百萬元，主要是由於2021年我們獲其他政府機構在市政廳提供政務輔助服務，並受僱於更多政府機構提供定期團體餐，從而擴充政務輔助服務及餐飲服務。
- **住宅物業管理服務**。我們的住宅物業管理服務收益由2020年的人民幣134.0百萬元增加18.7%至2021年的人民幣159.1百萬元。增加主要是由於(i)基本住宅物業管理服務的收入增加，而這又歸因於我們的在管總建築面積由截至2020年12月31日的約5.4百萬平方米增至截至2021年12月31日的約5.6百萬平方米；及(ii)住宅增值服務收入增加，主要是由於私人停車管理服務及我們自在管的住宅小區收取的水電管理服務費增加。

財務資料

- **商業物業管理服務**。我們的商業物業管理服務收益由2020年的人民幣67.7百萬元增加35.9%至2021年的人民幣92.0百萬元。增加主要是由於(i)基本住宅物業管理服務的收入增加，而這又歸因於我們的在管總建築面積由截至2020年12月31日的約1.4百萬平方米增至截至2021年12月31日的約2.3百萬平方米；及(ii)商業增值服務收入增加，主要是由於來自停車管理服務的收益增加。2020年停車管理服務產生的收益相對低於2021年，主要是由於2020年疫情爆發COVID-19初期採取的加強出行限制措施所致，減低相關需求。

銷售成本

我們的總銷售成本由2020年的人民幣412.5百萬元增加23.0%至2021年的人民幣507.4百萬元，主要由於(i)我們為支持擴展業務營運而聘用更多員工使勞工成本增加以及將部分勞動密集型服務外包予分包商使外包成本增加；及(ii)辦公開支增加以應付我們的業務擴展。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利總額由2020年的人民幣64.5百萬元增加33.7%至2021年的人民幣86.2百萬元，主要是由於我們持續擴大業務及有效的成本控制措施所致。我們的毛利率由2020年的13.5%增至2021年的14.5%，乃由於以下項目的綜合影響所致：

- **城市服務**。我們的城市服務毛利率由2020年的14.2%下跌至2021年的11.0%，主要由於(i)城市服務的僱員人數及薪酬水平增加而導致勞工成本增加；及(ii)我們於2021年購買更多清掃車及設備導致該等清掃車及設備的折舊成本增加。
- **住宅物業管理服務**。我們的住宅物業管理服務的毛利率由2020年的7.1%增至2021年的16.7%，主要由於我們的住宅物業管理服務收入增加及我們成本控制措施奏效，包括(i)採用智能設備和裝置以及採用消耗管理措施以改善人員效益；(ii)使用環保材料和裝置以節省能源及公用事業消耗及(iii)我們將部分勞動密集型服務外包予分包商以提高我們的成本效益。因此，2020年至2021年所提供的整體住宅物業管理服務應佔銷售成本增幅較慢，為6.5%，而2020年至2021年整體物業管理服務的收益增幅為18.7%。
- **商業物業管理服務**。我們的商業物業管理服務的毛利率於2020年及2021年分別維持穩定於23.5%及24.0%。

財務資料

其他收入

我們的其他收入由2020年的人民幣16.7百萬元大幅減少至2021年的人民幣5.4百萬元，主要是由於(i)政府補助減少，因於2020年取得與確保工人就業及COVID-19防控有關的政府補助為一次性，以及(ii)利息收入減少，因為我們於2020年12月自經發集團收回預付款。

行政及其他開支

我們的行政及其他開支由2020年的人民幣39.7百萬元增加22.8%至2021年的人民幣48.7百萬元，主要由於(i)行政性質的勞動力成本增加，因為我們僱用了更多的行政人員來支持我們擴大的業務運營；及(ii)辦公費用增加，包括新聘行政人員的制服費用。

貿易及其他應收款項減值虧損撥回／(確認)

我們於2020年錄得貿易及其他應收款項減值虧損撥回人民幣0.5百萬元，原因是資產抵押證券安排已於2020年悉數完成。詳情請參閱「債務－資產抵押證券」。我們於2021年確認貿易及其他應收款項減值虧損人民幣1.2百萬元，主要是由於2021年貿易應收款項的預期信用虧損。

財務成本

我們的財務成本由2020年的人民幣8.4百萬元減少至2021年的人民幣2.9百萬元，主要是由於我們於2020年12月已結清資產抵押證券。詳情請參閱「債務－資產抵押證券」。

所得稅

我們的所得稅由2020年的人民幣7.0百萬元增加至2021年的人民幣7.7百萬元，主要是由於2021年的除稅前利潤有所增加。

年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤由2020年的人民幣26.6百萬元增加至2021年的人民幣31.2百萬元。

財務資料

若干綜合財務狀況表項目的說明

下表載列我們截至所示日期的綜合財務狀況表概要：

	截至12月31日			截至6月30日
	2020年	2021年	2022年	2023年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
非流動資產				
投資性物業及其他廠房及設備	45,679	56,972	60,418	62,351
無形資產	2,744	4,379	5,810	5,908
商譽	–	–	1,769	1,769
其他應收款項的非流動部分	8,458	7,463	–	–
收購物業預付款項	–	–	–	21,000
遞延稅項資產	8,932	9,807	11,518	11,886
非流動資產總額	65,813	78,621	79,515	102,914
流動資產				
按公平值計入損益的金融資產	7,408	–	–	–
存貨	1,073	1,188	1,316	1,388
貿易及其他應收款項	184,909	138,815	243,373	308,013
預付款項	6,009	6,194	7,010	7,921
銀行及手頭現金	228,826	249,240	207,870	115,633
流動資產總額	428,225	395,437	459,569	432,955

財務資料

	截至12月31日			截至6月30日
	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
流動負債				
計息借款	41,500	2,000	12,000	–
貿易及其他應付款項	332,321	309,868	402,051	379,295
合約負債	17,176	24,303	25,883	41,597
租賃負債	1,269	1,339	–	681
即期稅項	7,024	7,133	12,879	1,620
流動負債總額	399,290	344,643	452,813	423,193
流動資產淨值	28,935	50,794	6,756	9,762
總資產減流動負債	94,748	129,415	86,271	112,676
非流動負債				
計息借款	14,000	12,000	–	–
長期應付款項	–	16,062	16,062	16,062
遞延收入	378	856	794	914
租賃負債	1,342	–	–	29
非流動負債總額	15,720	28,918	16,856	17,005
資產淨值	79,028	100,497	69,415	95,671
資本及儲備				
實繳資本／股本	42,716	42,716	50,000	50,000
儲備	36,112	54,893	17,179	41,977
本公司權益股東應佔權益總額	78,828	97,609	67,179	91,977
少數股東權益	200	2,888	2,236	3,694
權益總額	79,028	100,497	69,415	95,671

財務資料

投資物業及其他廠房及設備

我們的投資物業及其他廠房及設備主要包括為一間幼稚園的投資物業、機械及其他設備、車輛及使用權資產。截至2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，我們的投資物業及其他廠房及設備分別為人民幣45.7百萬元、人民幣57.0百萬元、人民幣60.4百萬元及人民幣62.4百萬元。於往績記錄期，投資物業及其他廠房及設備整體增加主要是由於添置(i)用於我們的日常業務運營及汽車租賃服務的汽車；及(ii)機械設備，包括辦公室設備以及智能設備及裝置，以提高成本效益。

無形資產

我們的無形資產主要為軟件及知識產權。截至2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，我們的無形資產分別為人民幣2.7百萬元、人民幣4.4百萬元、人民幣5.8百萬元及人民幣5.9百萬元。持續增加的原因主要是我們為提高內部營運效率採購了更多標準化運營、數字化及信息化技術軟件。

商譽

我們錄得為擴展物業管理業務收購陝西日行產生的商譽。於2022年6月1日，我們完成陝西日行收購事項，代價為人民幣933,300元，因此確認截至2022年12月31日及2023年6月30日的商譽人民幣1,769,000元。通過上述業務合併獲得的商譽涉及我們視作現金產生單位（「現金產生單位」）的附屬公司。截至2022年12月31日及2023年6月30日該現金產生單位的可收回金額乃按使用價值的計算方式釐定。此計算方式使用基於本公司董事所編製涵蓋五年期間財務預算的現金流量預測。

收購物業預付款項

截至2023年6月30日，我們的收購物業預付款項為人民幣21.0百萬元，這是由於我們的業務擴展需要更多辦公空間而預付購買兩層辦公場所的款項。截至最後實際可行日期，我們已全額支付餘下代價人民幣15.8百萬元，且辦公場所已交付予我們。

存貨

我們的存貨主要為原材料及耗材。截至2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，我們的存貨維持穩定，分別為人民幣1.1百萬元、人民幣1.2百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣1.4百萬元。

截至2023年7月31日，我們截至2023年6月30日的存貨的人民幣0.5百萬元（或34.2%）已於其後出售或使用。

截至2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，我們的存貨平均周轉天數保持穩定為一天。我們的平均存貨周轉天數是通過將存貨期初和期末餘額的算術平均值除以相關期間的銷售成本，然後乘以相關期間的天數計算得出。

財務資料

貿易及其他應收款項

下表載列截至所示日期貿易及其他應收款項的明細：

	截至12月31日			截至6月30日
	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
應收票據	550	309	502	681
貿易應收款項				
— 關聯方	24,329	34,981	44,533	16,970
— 第三方	48,290	90,586	168,555	253,200
減：呆賬撥備	(4,900)	(6,570)	(10,673)	(11,250)
貿易應收款項及應收票據， 扣除虧損撥備	68,269	119,306	202,917	259,601
應收關聯方款項				
— 非貿易性質	108,755	8,500	7,500	—
按金	1,960	2,458	3,149	4,221
代業主收款及付款	9,749	10,444	23,854	25,412
有關建議本公司股份[編纂]的 預付款項	—	—	—	[編纂]
其他 ⁽¹⁾	5,056	5,312	6,785	7,254
減：其他應收款項撥備	(648)	(140)	(1,224)	(1,294)
其他應收款項，扣除虧損撥備	124,872	26,574	40,064	47,127
按攤銷成本計量的金融資產	193,141	145,880	242,981	306,728
可收回增值稅	226	398	392	1,285
總計	193,367	146,278	243,373	308,013

附註：

(1) 主要指應收公用事業費、預付社會保障金及應收僱員款項。

財務資料

我們的貿易及其他應收款項由截至2020年12月31日的人民幣193.4百萬元減少至截至2021年12月31日的人民幣146.3百萬元，主要是由於該等款項為我們的關聯方於2021年結算，導致非貿易性質應收關聯方款項減少人民幣100.3百萬元，部分被來自第三方貿易應收款項增加人民幣42.3百萬元所抵銷，乃因我們業務擴張所致。我們的貿易及其他應收款項由截至2021年12月31日的人民幣146.3百萬元增加至截至2022年12月31日的人民幣243.4百萬元，主要由於(i)來自第三方貿易應收款項增加人民幣78.0百萬元，乃因我們業務擴張所致及(ii)應收公用事業費用增加人民幣13.4百萬元，乃由於我們管理更多項目。我們的貿易及其他應收款項從截至2022年12月31日的人民幣243.4百萬元增加至截至2023年6月30日的人民幣308.0百萬元，乃主要由於(i)業務擴展令我們應收第三方貿易款項增加人民幣84.6百萬元及(ii)有關建議本公司股份[編纂]的預付款項增加人民幣[編纂]百萬元，部分被我們應收關聯方貿易款項減少人民幣27.6百萬元所抵銷。

貿易應收款項

貿易應收款項主要產生自日常業務過程中提供的各項服務。當我們有權無條件收取代價時，我們確認貿易應收款項。倘代價僅須經過一段時間後便可收取，則收取該代價的權利為無條件。

我們的貿易應收款項由截至2020年12月31日的人民幣72.6百萬元增加至截至2021年12月31日的人民幣125.6百萬元，並進一步增加至截至2022年12月31日的人民幣213.1百萬元。我們的貿易應收款項從截至2022年12月31日的人民幣213.1百萬元增加至截至2023年6月30日的人民幣270.2百萬元。於往績記錄期間，貿易應收款項增加主要是由於擴大向第三方提供的服務導致應收第三方貿易款項增加。

下表載列於所示期間我們基於發票日期的貿易應收款項周轉天數：

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2020年	2021年	2022年	止六個月
	(天)	(天)	(天)	2023年
貿易應收款項平均周轉天數 ⁽¹⁾	52	57	83	106

(1) 某一期間的貿易應收款項平均周轉天數等於平均貿易應收款項除以該期的收入再乘以全年總天數365天或六個月期間的180天。平均貿易應收款項是按照期初貿易應收款項加期末貿易應收款項，再除以2計算得出。

財務資料

貿易應收款項平均周轉天數指我們自提供服務收取現金付款所需的平均時間。我們的貿易應收款項平均周轉天數於往績記錄期整體上增加，此乃(i)主要是由於公共部門客戶投入資源以防止COVID-19疫情並延長向我們付款及(ii)由於2022年第四季度為防止COVID-19疫情而對西安進行封城。因此，我們的員工無法在現場進行定期收費，從而延遲了2022年底的貿易應收款項結算。我們的貿易應收款項周轉天數增至截至2023年6月30日止六個月的106天，乃主要由於公共部門客戶因進行內部年中評估及審批程序，導致結算應收款項的速度較慢。該等延期應收款項一般在2023年7月及8月結算。

我們的物業管理費整體收款率按(i)我們於年或期內收到的實際物業管理費除以(ii)我們於相關年度或期間有權收取的物業管理費計算，於2020年、2021年及2022年以及截至2023年6月30日止六個月，分別為82.5%、76.1%、75.7%及64.0%。

應收票據

我們的應收票據主要指城市服務及商業物業管理服務的銀行承兌匯票及商業承兌匯票。截至2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，我們的應收票據分別為人民幣0.6百萬元、人民幣0.3百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.7百萬元。

貿易應收款項及應收票據的賬齡分析

下表載列按收入確認日期劃分並扣除貿易應收款項及應收票據減值撥備的貿易應收款項及應收票據的賬齡分析：

	截至12月31日			截至6月30日
	2020年	2021年	2022年	2023年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
一年內	61,526	100,066	161,103	228,752
一至兩年	6,131	16,744	34,497	23,477
兩至三年	612	2,496	7,317	7,372
總計	68,269	119,306	202,917	259,601

財務資料

下表載列於往績記錄期就應收第三方及關聯方貿易應收款項的損失準備賬目變動：

	截至12月31日			截至6月30日
	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
截至年／期初	2,783	4,900	6,570	10,673
年／期內確認的減值虧損	2,117	1,670	4,103	577
截至年／期末	<u>4,900</u>	<u>6,570</u>	<u>10,673</u>	<u>11,250</u>

於釐定貿易應收款項的可收回性時，我們考慮自授信日期至報告日期貿易應收款項的信貸質素變化。於釐定貿易應收款項的可收回性時，我們根據過往信貸虧損經驗，就債務人特有的因素及於報告日期對當時及預測整體經濟狀況的評估作出調整，估計物業管理費的可收回金額。截至2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，我們分別錄得貿易應收款項虧損撥備人民幣4.9百萬元、人民幣6.6百萬元、人民幣10.7百萬元及人民幣11.3百萬元。

截至2023年7月31日，我們截至2023年6月30日的貿易應收款項的人民幣82.6百萬元（或30.5%）已於其後結算。

應收關連方款項

我們應收關連方款項指應收關連方的其他款項。詳見「一 關聯方交易 — 與關聯方的結餘」。截至最後實際可行日期，應收關聯方款項已全部結清。

預付款項

下表載列截至所示日期我們預付款項的明細：

	截至12月31日			截至6月30日
	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
向以下人士支付的 預付款項：				
— 關聯方	62	29	66	107
— 第三方	<u>5,947</u>	<u>6,165</u>	<u>6,944</u>	<u>7,814</u>
	<u>6,009</u>	<u>6,194</u>	<u>7,010</u>	<u>7,921</u>

財務資料

我們的預付款項主要包括公用事業費用、諮詢費用及培訓費用的預付款項，以及購買設備、材料及軟件的費用。

我們的預付款項由截至2020年12月31日的人民幣6.0百萬元輕微增加至截至2021年12月31日的人民幣6.2百萬元，主要是由於公用事業費用及諮詢費用的預付款項增加所致。我們的預付款項由截至2021年12月31日的人民幣6.2百萬元增加至截至2022年12月31日的人民幣7.0百萬元，主要是由於諮詢費用、培訓費用以及公用事業費用的預付款項增加所致。我們的預付款項由截至2022年12月31日的人民幣7.0百萬元增加至截至2023年6月30日的人民幣7.9百萬元，主要是由於設備及軟件費以及諮詢費用增加。

銀行及手頭現金

我們的銀行及手頭現金由截至2020年12月31日的人民幣228.8百萬元增加至截至2021年12月31日的人民幣249.2百萬元，主要是由於我們的業務擴大使我們從業務運營中產生了更多現金。我們的銀行及手頭現金由截至2021年12月31日的人民幣249.2百萬元減少至截至2022年12月31日的人民幣207.9百萬元，主要是由於(i)我們收購西安經建所用現金；及(ii)西安COVID-19封城措施導致2022年第四季度貿易及其他應收款項結算緩慢所致。我們的銀行及手頭現金由截至2022年12月31日的人民幣207.9百萬元減少至截至2023年6月30日的人民幣115.6百萬元，主要是由於我們就收購經發城市服務支付人民幣37.8百萬元及就購買新寫字樓預付人民幣21.0百萬元。

我們已制定現金管理政策，詳細說明不同現金流量交易的要求及內部控制措施，包括(i)不同職級的責任、(ii)收取現金管理、(iii)現金付款管理及(iv)現金付款程序。

計息借款

截至2020年、2021年及2022年12月31日及2023年6月30日，我們的計息借款分別為人民幣55.5百萬元、人民幣14.0百萬元、人民幣12.0百萬元及零。相關生效息率分別為4.79%至5.23%、5.23%、5.23%及零。我們的計息借款由截至2020年12月31日的人民幣55.5百萬元減少至截至2021年12月31日的人民幣14.0百萬元，並進一步減少至截至2022年12月31日的人民幣12.0百萬元，主要是由於償還計息借款所致。我們的計息借款由截至2022年12月31日的人民幣12.0百萬元減少至截至2023年6月30日的零，主要是由於我們於2023年償還所有借款。更多資料請參閱本文件「－債務－借款」。

財務資料

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項主要指我們於日常業務過程中就自供應商購買的商品及服務而應付的款項。我們通常就貿易應付款項自供應商獲授介乎5天至30天的信貸期。

下表載列截至所示日期基於發票日期的貿易及其他應付款項明細：

	截至12月31日			截至6月30日
	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
貿易應付款項				
— 關聯方	238	2,386	5,072	9,049
— 第三方	25,630	40,585	47,290	73,617
	<u>25,868</u>	<u>42,971</u>	<u>52,362</u>	<u>82,666</u>
應付關聯方款項				
— 非貿易性質	85,516	634	1,268	1,877
— 就共同控制下的業務合併 應付關聯方的代價	—	13,406	75,692	37,846
	<u>85,516</u>	<u>14,040</u>	<u>76,960</u>	<u>39,723</u>
其他應付款項及應計開支：				
— 應計薪資及其他福利	102,418	120,998	132,357	125,555
— 按金	19,305	20,798	23,189	24,356
— 代業主收款及付款	69,012	77,159	82,461	59,571
— 代住戶／租戶收款	12,106	14,880	17,559	18,791
— 應付股息	834	834	834	834
— 有關本公司股份建議 [編纂]所產生開支的 應付款項	—	—	—	[編纂]
— 其他	12,706	11,061	11,189	18,581
	<u>301,897</u>	<u>259,770</u>	<u>344,549</u>	<u>291,663</u>
按攤銷成本計量的金融負債	327,765	302,741	396,911	374,329
其他應付稅項	4,556	7,127	5,140	4,966
	<u>332,321</u>	<u>309,868</u>	<u>402,051</u>	<u>379,295</u>

財務資料

我們的貿易應付款項由截至2020年12月31日的人民幣25.9百萬元增加至截至2021年12月31日的人民幣43.0百萬元，並進一步增加至截至2022年12月31日的人民幣52.4百萬元。我們的貿易應付款項由截至2022年12月31日的人民幣52.4百萬元增加至截至2023年6月30日的人民幣82.7百萬元。於往績記錄期間，貿易應付款項增加主要是由於我們的業務擴張。

我們的應付關聯方款項由截至2020年12月31日的人民幣85.5百萬元減少至截至2021年12月31日的人民幣14.0百萬元，主要由於我們於2021年與關聯方結清該等應付款項導致應付關聯方的非貿易性質款項減少。我們的應付關聯方款項由截至2021年12月31日的人民幣14.0百萬元增加至截至2022年12月31日的人民幣77.0百萬元，主要由於收購經發城市服務導致就共同控制下的業務合併應付經發集團的代價增加。我們的應付關聯方款項由截至2022年12月31日的人民幣77.0百萬元減少至截至2023年6月30日的人民幣39.7百萬元，主要是由於我們支付人民幣37.8百萬元作為收購經發城市服務的代價，構成我們重組的一部分。

我們代表業主的收款及付款主要指我們向業主及住戶收取的公用事業費用，以及應付電力、水及供熱供應商的款項。代表業主的收款及付款金額增加，主要是由於我們於往績記錄期間管理的物業數目增加。

我們代表住戶及租戶的收款主要指使用公共空間的所得款項及應付業主的款項。於往績記錄期間，代表住戶及租戶的收款金額保持相對穩定。

下表載列於所示期間的貿易應付款項周轉天數：

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2020年	2021年	2022年	止六個月
	(天)	(天)	(天)	2023年
				(天)
貿易應付款項				
平均周轉天數 ⁽¹⁾	20	25	29	36

- (1) 某一期間的貿易應付款項平均周轉天數等於期內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180（對於六個月期間）。平均貿易應付款項乃按期初貿易應付款項加期末貿易應付款項再除以2計算。

財務資料

我們的貿易應付款項平均周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。於往績記錄期間，我們的貿易應付款項平均周轉天數維持相對穩定。

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6月30日
	2020年	2021年	2022年	2023年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
一年內	24,094	40,617	45,060	70,444
超過一年	1,774	2,354	7,302	12,222
總計	25,868	42,971	52,362	82,666

截至2023年7月31日，我們截至2023年6月30日的貿易應付款項中的人民幣21.6百萬元或26.2%已隨後結清。

合約負債

我們的合約負債主要包括我們就尚未提供的物業管理及其他服務向客戶收取的預付款項。我們的合約負債由截至2020年12月31日的人民幣17.2百萬元增加至截至2021年12月31日的人民幣24.3百萬元，主要由於我們的在管物業數目增加，因而導致向客戶收取的物業管理費墊款增加。我們的合約負債由截至2021年12月31日的人民幣24.3百萬元增加至截至2022年12月31日的人民幣25.9百萬元，主要由於我們的在管物業數目增加，因而導致向客戶收取的物業管理費墊款增加。我們的合約負債由截至2022年12月31日的人民幣25.9百萬元增加至截至2023年6月30日的人民幣41.6百萬元，主要是由於我們管理的物業數量增加，因此向客戶收取的物業管理費墊款有所增加。

即期稅項

我們的即期稅項主要包括應付所得稅。我們的即期稅項由截至2020年12月31日的人民幣7.0百萬元微增至截至2021年12月31日的人民幣7.1百萬元，並進一步增加至截至2022年12月31日的人民幣12.9百萬元，主要由於我們的業務擴張導致除稅前利潤增加。我們的即期稅項由截至2022年12月31日的人民幣12.9百萬元減少至截至2023年6月30日的人民幣1.6百萬元，主要因為我們於2023年上半年作出所得稅付款。

財務資料

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6月30日	截至7月31日
	2020年	2021年	2022年	2023年	2023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)
流動資產					
按公平值計入損益 (「按公平值計入損益」)的金融資產	7,408	-	-	-	-
存貨	1,073	1,188	1,316	1,388	1,263
貿易及其他應收款項	184,909	138,815	243,373	308,013	257,862
預付款項	6,009	6,194	7,010	7,921	26,731
銀行及手頭現金	228,826	249,240	207,870	115,633	140,422
流動資產總值	428,225	395,437	459,569	432,955	426,278
	截至12月31日			截至6月30日	截至7月31日
	2020年	2021年	2022年	2023年	2023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)
流動負債					
計息借款	41,500	2,000	12,000	-	-
貿易及其他應付款項	332,321	309,868	402,051	379,295	385,535
合約負債	17,176	24,303	25,883	41,597	42,023
租賃負債	1,269	1,339	-	681	841
即期稅項	7,024	7,133	12,879	1,620	1,214
流動負債總額	399,290	344,643	452,813	423,193	429,613
流動資產／ (負債)淨值	28,935	50,794	6,756	9,762	(3,335)

截至2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，我們錄得流動資產淨值狀況。截至2023年7月31日，我們錄得流動負債淨值狀況。

我們的流動資產淨值由截至2020年12月31日的人民幣28.9百萬元增加至截至2021年12月31日的人民幣50.8百萬元，主要歸因於(i)計息借款減少人民幣39.5百萬元；(ii)貿易及其他應付款項減少人民幣22.5百萬元；及(iii)銀行及手頭現金增加人民幣20.4百萬元，部分被(i)貿易及其他應收款項減少人民幣46.1百萬元及(ii)由於截至2021年9月我們贖回所有理財產品，並無按公允價值計入損益的金融資產所抵銷。有關詳情，請參閱「貿易及其他應收款項」。

財務資料

我們的流動資產淨值由截至2021年12月31日的人民幣50.8百萬元減少至截至2022年12月31日的人民幣6.8百萬元，主要歸因於(i)貿易及其他應付款項增加人民幣92.2百萬元。有關詳情，請參閱「一 貿易及其他應付款項」；及(ii)銀行及手頭現金減少人民幣41.4百萬元。有關詳情，請參閱「一 現金及現金等價物」，部分被貿易及其他應收款項增加人民幣104.6百萬元所抵銷。有關詳情，請參閱「一 貿易及其他應收款項」。

我們的流動資產淨值由截至2022年12月31日的人民幣6.8百萬元增加至截至2023年6月30日的人民幣9.8百萬元，主要由於(i)貿易及其他應收款項增加人民幣64.6百萬元，主要是由於我們的業務擴張所致及(ii)貿易及其他應付款項減少人民幣22.8百萬元，部分被由於我們支付經發城市服務的收購代價及我們付款購買兩層高辦公物業導致銀行及手頭現金減少人民幣92.2百萬元所抵銷。詳情請參閱「一 貿易及其他應收款項」。

我們的流動資產淨值由截至2023年6月30日的人民幣9.8百萬元轉至截至2023年7月31日的流動負債淨額人民幣3.3百萬元，主要歸因於(i)貿易及其他應收款項減少人民幣50.2百萬元，原因為我們結清該等應收款項，而我們的銀行及手頭現金並無相應增加，原因為我們使用現金支付兩層辦公場所的款項；及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣6.2百萬元。

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，我們預期經營所得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節選現金流量數據：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元) (未經審核)	2023年 (人民幣千元)
經營所得/(所用)現金	79,098	68,725	(17,557)	(87,553)	3,986
已付所得稅	(7,889)	(8,498)	(7,206)	(6,778)	(17,049)
經營活動所得/(所用)現金淨額	71,209	60,227	(24,763)	(94,331)	(13,063)
投資活動所得/(所用)現金淨額	510,044	9,890	(11,429)	297	(20,542)
融資活動所用現金淨額	(465,655)	(50,332)	(9,516)	(7,804)	(56,313)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	115,598	19,785	(45,708)	(101,838)	(89,918)

財務資料

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元) (未經審核)	2023年 (人民幣千元)
年／期初現金及現金等價物	113,202	228,800	248,585	248,585	202,877
年／期末現金及現金等價物	<u>228,800</u>	<u>248,585</u>	<u>202,877</u>	<u>146,747</u>	<u>112,959</u>

經營活動所得／(所用) 現金淨額

我們的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2023年6月30日止六個月，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣13.1百萬元，包括經營所得現金人民幣4.0百萬元及已付所得稅人民幣17.0百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣37.2百萬元，主要歸因於(i)除稅前利潤人民幣30.6百萬元；及(ii)折舊及攤銷人民幣6.1百萬元，部分被利息收入人民幣0.4百萬元所抵銷。營運資金變動主要由於貿易及其他應收款項增加人民幣61.3百萬元，部分被(i)合約負債增加人民幣15.7百萬元；及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣11.0百萬元所抵銷。

於2022年，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣24.8百萬元，包括經營所用現金人民幣17.6百萬元及已付所得稅人民幣7.2百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣63.0百萬元，主要歸因於(i)除稅前利潤人民幣48.4百萬元；及(ii)折舊及攤銷人民幣10.0百萬元，部分被利息收入人民幣1.4百萬元所抵銷。營運資金變動主要歸因於(i)西安COVID-19封城措施導致2022年第四季度應收獨立第三方貿易及其他應收款項結算緩慢，導致貿易及其他應收款項增加人民幣99.9百萬元及(ii)受限制銀行現金增加人民幣4.3百萬元，部分被貿易及其他應付款項增加人民幣23.8百萬元所抵銷。

於2021年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣60.2百萬元，包括經營所得現金人民幣68.7百萬元，部分被已付所得稅人民幣8.5百萬元所抵銷。營運資金變動的經營現金流入為人民幣48.6百萬元，主要歸因於(i)除稅前利潤人民幣38.9百萬元；及(ii)折舊及攤銷人民幣8.5百萬元，部分被利息收入人民幣1.4百萬元所抵銷。營運資金變動主要歸因於(i)貿易及其他應付款項增加人民幣66.2百萬元及(ii)合約負債增加人民幣7.1百萬元，部分被貿易及其他應收款項增加人民幣52.3百萬元所抵銷。

財務資料

於2020年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣71.2百萬元，包括經營所得現金人民幣79.1百萬元，部分被已付所得稅人民幣7.9百萬元所抵銷。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣40.3百萬元，主要歸因於(i)除稅前利潤人民幣33.6百萬元；及(ii)財務成本人民幣7.4百萬元，部分被利息收入人民幣6.3百萬元所抵銷。營運資金變動主要歸因於(i)貿易及其他應付款項增加人民幣38.4百萬元及(ii)合約負債增加人民幣5.0百萬元，部分被貿易及其他應收款項增加人民幣5.2百萬元所抵銷。

投資活動所得／(所用)現金淨額

於往績記錄期間，我們的投資活動所用現金主要包括購買廠房及設備項目。我們的投資活動所得現金主要包括收購一家附屬公司時獲得的現金所得款項。

截至2023年6月30日止六個月，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣20.5百萬元。現金流出淨額主要歸因於(i)付款收購物業人民幣21.0百萬元；及(ii)付款購買其他廠房及設備人民幣7.4百萬元，部分被收取關聯方還款人民幣7.5百萬元所抵銷。

於2022年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣11.4百萬元。現金流出淨額主要歸因於付款購買廠房及設備人民幣14.7百萬元，部分被收取利息人民幣1.4百萬元及收取關聯方還款人民幣1.0百萬元所抵銷。

於2021年，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣9.9百萬元。現金流入淨額主要歸因於(i)關聯方還款人民幣32.5百萬元，及(ii)按公平值計入損益的金融工具所得款項人民幣7.8百萬元，部分被(i)付款購買其他廠房及設備人民幣21.5百萬元及(ii)向關聯方墊款人民幣10.5百萬元所抵銷。

於2020年，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣510.0百萬元。現金流入淨額主要歸因於收取關聯方還款人民幣563.6百萬元，部分被(i)關聯方墊款人民幣38.0百萬元及(ii)付款購買其他廠房及設備人民幣15.1百萬元所抵銷。

融資活動所用現金淨額

截至2023年6月30日止六個月，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣56.3百萬元，主要反映(i)收購共同控制的附屬公司人民幣37.8百萬元；(ii)計息借款還款人民幣12.0百萬元；及(iii)支付[編纂]人民幣[編纂]百萬元，部分被不會導致喪失附屬公司控制權的擁有權權益變動人民幣1.0百萬元所抵銷。

財務資料

於2022年，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣9.5百萬元，主要反映收購共同控股附屬公司人民幣13.4百萬元，部分被發行新股份人民幣7.3百萬元所抵銷。

於2021年，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣50.3百萬元，主要反映(i)償還計息借款人民幣41.5百萬元，及(ii)向關聯方付款人民幣9.3百萬元，部分被本公司一家附屬公司非控股權益持有人注資人民幣3.7百萬元所抵銷。

於2020年，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣465.7百萬元，主要反映(i)償還計息借款人民幣544.0百萬元及(ii)已付利息人民幣7.3百萬元，部分被計息借款人民幣67.0百萬元及關連方墊款人民幣20.5百萬元所抵銷。請參閱「若干綜合損益及其他全面收益表項目的說明—財務成本」。

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2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日及2023年7月31日，我們的計息借款分別為人民幣55.5百萬元、人民幣14.0百萬元、人民幣12.0百萬元、零及零。該等計息借款為無抵押。有關更多資料，請參閱本文件附錄一會計師報告附註20。

於最後實際可行日期，我們並無未動用的融資設施。

資產抵押證券

於2018年11月，經發集團向我們提供計息貸款人民幣634.0百萬元，其後藉著將前述貸款的應收款項作為資產抵押證券（「ABS」）項下的相關資產予以轉讓，與愛建證券有限責任公司訂立非經常性ABS安排（「ABS安排」）。有關ABS由下述者作為擔保：(i)質押收取我們管理的若干物業的物業管理費的權利；及(ii)經發集團承諾其將支付我們所支付金額與ABS安排項下未償還金額之間的任何差額。就ABS而言，我們向經發集團提供本金總額人民幣634.0百萬元的計息貸款。ABS已於2020年12月提前贖回並悉數結算。質押我們收取若干物業的物業管理費的權利及承諾亦於結算ABS後解除。

財務資料

銀行貸款

作為經發集團融資安排的一部分，我們獲得本金總額為人民幣30.0百萬元的銀行貸款，並按相同利率轉貸予經發集團。我們以自經發集團取得的相應款項償還該等銀行貸款及相關利息。截至2023年6月30日，我們與經發集團之間的銀行貸款及轉貸交易已悉數結清。下表載列截至所示日期該等銀行貸款的未償還金額：

	截至12月31日			截至	截至
				6月30日	7月31日
	2020年	2021年	2022年	2023年	2023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)
向經發集團轉貸的銀行貸款	29,000	8,500	7,500	-	-

我們參與ABS安排及上述銀行貸款旨在支持經發集團的融資，並無因此錄得任何利潤。就前述ABS安排及銀行貸款而言，董事確認我們日後將不會訂立任何其他類似安排。正如我們的中國法律顧問所告知，根據由中國人民銀行頒佈的《貸款通則》第61條，其禁止非金融機構之間進行任何融資安排或貸款交易。儘管有《貸款通則》，根據《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》，最高人民法院確認非金融機構之間的融資安排和借貸交易的有效性和合法性，僅需滿足某些條件（例如所收取年息不得超過一年期貸款市場報價利率的四倍）及沒有違反法律法規的強制性規定即可。於最後實際可行日期，我們並無就有關ABS安排及向經發集團轉貸的前述銀行貸款而將會處以調查或處罰。此外，ABS安排及轉貸銀行貸款交易已悉數結清，並在與相關金融機構沒有任何爭議的情況下終止。我們的中國法律顧問認為我們就根據相關監管機構的《貸款通則》的該等計息貸款的任何行政處罰甚微。

其他借款

於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日及2023年7月31日，我們其他借款（上述ABS及銀行貸款除外）分別為人民幣26.5百萬元、人民幣5.5百萬元、人民幣4.5百萬元、零及零。

財務資料

或然負債及承擔

截至2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日及2023年7月31日，我們並無任何其他未結擔保或其他重大或然負債。

租賃負債

截至2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日及2023年7月31日，我們分別錄得租賃物業產生的租賃負債人民幣2.6百萬元、人民幣1.3百萬元、零、人民幣0.7百萬元及人民幣0.8百萬元。由於我們為租賃物業預付租金，截至2022年12月31日我們的租賃負債為零，故截至2022年12月31日並無任何未償還租賃負債。

除集團內公司間負債外，截至流動資金披露的最近日期（即就債務報表而言的最後實際可行日期），我們並無任何未償還借貸資本、債務證券、債權證、銀行透支、承兌負債或承兌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。董事確認，自2023年6月30日起及直至本文件日期，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。於2020年、2021年及2022年以及截至2023年6月30日止六個月，我們的資本開支總額分別為人民幣15.1百萬元、人民幣21.5百萬元、人民幣14.7百萬元及人民幣8.1百萬元。截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度以及截至2023年6月30日止六個月，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2023年12月31日止年度，我們的估計資本開支總額為人民幣49.1百萬元，此乃歸因於購買道路清掃車及辦公樓。

我們的實際資本開支可能因各種因素而與上述金額有所不同，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、按我們可接受的條款獲得融資、獲取或安裝設備的技術或其他問題、中國監管環境的變化及其他因素。

資本承擔

於往績記錄期間及直至2023年7月31日，我們並無任何重大資本承擔。

財務資料

資產負債表外安排

截至2023年6月30日（即我們最近期財務報表的日期）及截至最後實際可行日期，我們並無重大資產負債表外安排。

主要財務比率

下表載列我們截至所示日期或期間的主要財務比率：

	截至12月31日及／或截至該日止年度			截至6月30日 及／或截至 該日止六個月
	2020年	2021年	2022年	2023年
股本回報率 ⁽¹⁾ (%)	33.7	31.0	53.9	52.7
總資產回報率 ⁽²⁾ (%)	5.4	6.6	6.9	9.4
流動比率 ⁽³⁾ (倍)	1.1	1.1	1.0	1.0
資產負債比率 ⁽⁴⁾ (%)	70.2	13.9	17.3	不適用 ⁽⁵⁾

(1) 股本回報率按年／期內利潤除以截至該年／期末的權益總額再乘以100%計算，並對結果進行算術年化。

(2) 總資產回報率按年／期內利潤除以截至該年／期末的總資產再乘以100%計算，並對結果進行算術年化。

(3) 流動比率按截至同日的流動資產除以流動負債計算。

(4) 資產負債比率按截至有關日期的計息借款總額除以截至相同日期的權益總額再乘以100%計算。

(5) 我們於所示日期並無任何計息借款，因此資產負債比率並不適用。

股本回報率

我們的股本回報率由2020年的33.7%減少至2021年的31.0%，主要是由於年內利潤增加。我們的股本回報率於2022年大幅增加至53.9%，主要是由於年內利潤增加及經發城市服務共同控制下的業務合併導致權益總額減少。我們的股本回報率其後輕微減少至截至2023年6月30日止六個月的52.7%，主要是由於股本由截至2022年12月31日的人民幣69.4百萬元增加至截至2023年6月30日的人民幣95.7百萬元。

財務資料

總資產回報率

我們的總資產回報率由2020年的5.4%增加至2021年的6.6%，主要是由於年內利潤增加。我們的總資產回報率由2021年的6.6%輕微增加至2022年的6.9%，主要是由於年內利潤增加。我們的總資產回報率由2022年的6.9%增加至截至2023年6月30日止六個月的9.4%，主要是由於我們截至2023年6月30日止六個月的利潤經算術年化後高於2022年的利潤。

流動比率

我們於2020年、2021年及2022年以及截至2023年6月30日止六個月的流動比率保持相對穩定，分別為1.1、1.1、1.0及1.0。

資產負債比率

我們的資產負債比率由2020年的70.2%減少至2021年的13.9%，主要是由於計息借款減少。我們的資產負債比率由2021年的13.9%增加至2022年的17.3%，主要是由於權益總額減少。我們的資產負債比率由2022年的17.3%減少至截至2023年6月30日止六個月的零，主要是由於我們已於2023年3月及4月償還銀行借款。

非國際財務報告準則計量

為補充按照國際財務報告準則呈列的綜合財務報表，我們亦使用並非國際財務報告準則規定或按其呈列的經調整淨利潤（非國際財務報告準則計量）、經調整純利率（非國際財務報告準則計量）、經調整利息收入（非國際財務報告準則計量）及經調整計息借款的利息（非國際財務報告準則計量）作為附加財務計量指標。我們認為此等非國際財務報告準則計量通過剔除若干項目的潛在影響有助於就不同期間及不同公司的運營表現進行對比（並非於我們日常業務過程中進行）。我們認為，此等計量指標為投資者及其他人士提供有用信息，使其以與幫助管理層相同的方式了解並評估我們的綜合經營業績。然而，我們所呈列的經調整淨利潤（非國際財務報告準則計量）、經調整純利率（非國際財務報告準則計量）、經調整利息收入（非國際財務報告準則計量）及經調整計息借款的利息（非國際財務報告準則計量）未必可與其他公司所呈列類似名義的計量指標相比。此等非國際財務報告準則計量指標用作分析工具存在局限性，閣下不應將其視為獨立於或可替代我們根據國際財務報告準則所呈報經營業績或財務狀況的分析。

財務資料

下表將我們在往績記錄期各期間的經調整利潤及全面收入總額、利息收入、計息借款利息及純利率與根據國際財務報告準則計算及呈列的最直接可比較的財務指標進行對賬：

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2020年	2021年	2022年	止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2023年 人民幣千元
期內利潤及全面收入總額	26,632	31,155	37,439	25,216
減：				
— 有關應收關聯方借款及貸款的利息收入	5,932	586	432	107
加：				
— 有關就ABS安排支付利息的財務成本	4,841	—	—	—
— 與就向經發集團轉貸支付利息相關的財務成本	1,091	586	432	107
期內經調整利潤及全面收入總額	26,632	31,155	37,439	25,216
經調整利息收入	342	838	952	259
經調整計息借款的利息	1,329	1,282	270	87
經調整純利率	5.6%	5.2%	5.3%	6.5%

財務資料

市場風險

我們面臨多種市場風險，包括下文所載的利率風險、信貸風險及流動資金風險。我們管理及監控該等風險，以確保及時有效地採取適當措施。截至最後實際可行日期，我們並無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26。

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有關。我們不使用衍生金融工具對沖利率風險。

信貸風險

我們面臨與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貸風險。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的賬面值是我們與金融資產有關的最大信貸風險。

就應收關聯方貿易款項而言，我們預期相關信貸風險較低，原因為關聯方在短期內履行合約現金流量責任的能力較強。於往績記錄期間，我們並無就應收關聯方貿易款項確認減值。

就應收關聯方其他應收款項的信貸風險而言，我們過往在向關聯方收款方面並無遇到任何重大困難，且並不知悉關聯方有任何重大財務困難。

就現金及現金等價物而言，由於其大部分存放於國有銀行或其他大中型銀行，故我們預期並無重大信貸風險。我們預計不會因該等對手方不履約而產生任何重大損失。

財務資料

流動資金風險

我們旨在通過使用計息借款在資金的連續性與靈活性之間保持平衡。本集團持續密切監察現金流量。

下表載列截至2020年、2021年及2022年12月31日以及截至2023年6月30日止六個月基於合約未貼現付款的金融負債到期情況：

	少於一年	一至兩年	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	43,580	2,104	12,209	–	57,893
貿易及其他應付款項	327,765	–	–	–	327,765
租賃負債	1,422	1,385	–	–	2,807
	<u>372,767</u>	<u>3,489</u>	<u>12,209</u>	<u>–</u>	<u>388,465</u>
金融負債					
截至2021年12月31日					
計息借款	2,104	12,209	–	–	14,313
貿易及其他應付款項	302,741	–	–	–	302,741
租賃負債	1,385	–	–	–	1,385
	<u>306,230</u>	<u>12,209</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>318,439</u>
金融負債					
截至2022年12月31日					
計息借款	12,209	–	–	–	12,209
貿易及其他應付款項	396,911	–	–	–	396,911
	<u>409,120</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>409,120</u>
金融負債					
截至2023年6月30日					
貿易及其他應付款項	374,329	–	–	–	374,329
租賃負債	694	30	–	–	724
	<u>375,023</u>	<u>30</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>375,053</u>

財務資料

關聯方交易

重大關聯方交易

於往績記錄期間，我們與關聯方進行以下重大交易：

提供服務

於2020年、2021年及2022年以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，我們分別錄得向經發控股集團提供城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務的收入人民幣41.1百萬元、人民幣45.7百萬元、人民幣52.9百萬元、人民幣22.0百萬元及人民幣22.8百萬元。

採購服務

於2020年、2021年及2022年以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，我們錄得服務採購金額分別為人民幣5.7百萬元、人民幣4.4百萬元、人民幣5.4百萬元、人民幣2.0百萬元及人民幣8.1百萬元。

關聯方墊款

於2020年、2021年及2022年以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，我們分別錄得向經發控股集團的墊款人民幣38.0百萬元、人民幣10.5百萬元、零、零及零。於2021年，我們已結清所有關聯方墊款。

關聯方還款

於2020年、2021年及2022年以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，我們分別錄得經發控股集團的還款人民幣563.6百萬元、人民幣32.5百萬元、人民幣1.0百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣7.5百萬元。

代表關聯方收款

於2020年、2021年及2022年以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，我們分別錄得代表關聯方收款人民幣13.4百萬元、人民幣13.1百萬元、零、零及人民幣0.5百萬元。

與關聯方的結餘

下表載列截至所示日期與關聯方的結餘：

	截至12月31日			截至6月30日
	2020年	2021年	2022年	2023年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
貿易相關				
貿易應收款項	24,329	34,981	44,533	16,970
預付款項	62	29	66	107
貿易應付款項	238	2,386	5,072	9,049
合約負債	203	71	140	166
租賃負債	—	—	—	710

財務資料

	截至12月31日			截至6月30日
	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
非貿易相關				
其他應收款項	108,755	8,500	7,500	—
其他應付款項	85,516	14,040	76,960	39,723
關聯方提供的擔保	35,500	14,000	12,000	—
收購物業預付款項	—	—	—	21,000
	<u>254,603</u>	<u>74,007</u>	<u>146,271</u>	<u>87,725</u>

截至2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，除截至2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日的應收直接母公司款項及應收同系附屬公司款項的餘額分別為人民幣108.8百萬元、人民幣8.5百萬元、人民幣7.5百萬元及零外，我們有非貿易性質、無抵押、免息及無固定還款期的關聯方結餘。截至2023年6月30日止六個月，結餘人民幣7.5百萬元已全部結清。

董事確認，關聯方交易乃按正常商業條款進行，整體而言屬公平合理。董事確認，所有其他屬非貿易性質且並非於日常業務過程中產生的關聯方結餘（包括我們應付關聯方的款項）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。股份持有人將有權根據已繳足或入賬列為繳足股份的金額按比例收取該等股息，惟須視乎股東大會的決議而定。截至最後實際可行日期，我們並無於[編纂]後設定任何預先釐定的派息比率。股息派付及金額（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及監管限制、未來前景及我們認為相關的其他因素。股息的宣派、派付及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，宣派任何年度末期股息須經股東批准。

可分派儲備

截至2023年6月30日，本集團保留利潤人民幣36.7百萬元，作為可供分派予權益股東的儲備。

財務資料

根據上市規則第13.13至13.19條作出的披露

除本文件另有披露外，我們確認，截至最後實際可行日期，我們並不知悉任何須根據上市規則第13.13條至第13.19條規定作出披露的情況。

[編纂]

我們將就[編纂]承擔的[編纂]總額(包括[編纂])估計為[編纂]百萬港元(人民幣[編纂]百萬元)，包括但不限於[編纂]及[編纂]相關開支約[編纂]百萬港元(人民幣[編纂]百萬元)以及[編纂]相關開支約[編纂]百萬港元(人民幣[編纂]百萬元)(包括法律顧問及申報會計師的費用及開支約[編纂]百萬港元(人民幣[編纂]百萬元)及其他費用及開支約[編纂]百萬港元(人民幣[編纂]百萬元))，佔本公司自[編纂]收取的所得款項總額(按指示性[編纂]的中位數計算)約[編纂]%，其中[編纂]百萬港元(人民幣[編纂]百萬元)將直接歸因於我們的股份發行，預期將於[編纂]完成後入賬列作權益扣減。餘下費用及開支[編纂]百萬港元(人民幣[編纂]百萬元)預期將於往績記錄期間後計入我們的損益及其他全面收益。與籌備[編纂]有關的專業費用及其他開支(如有)目前均屬估計，僅供參考，而將予確認的實際金額可根據審核及當時變量及假設的變動作出調整。董事預期我們的[編纂]將不會對我們截至2023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

亞太資產評估及顧問有限公司(「亞太資產評估及顧問有限公司」)(一名獨立物業估值師)根據若干假設對我們的物業進行估值。對持作投資的中國物業進行估值時，亞太資產評估及顧問有限公司已參考可於相關市場取得的可比較銷售證據，並(倘適用)根據本公司租賃協議所示的資本化租金收入對投資物業進行估值。

財務資料

亞太資產評估及顧問有限公司已對我們截至2023年7月31日的投資物業進行估值，並認為截至該日我們擁有權益的物業的市值為人民幣11.5百萬元。有關我們地下停車場的物業估值函件全文及披露摘要載於本文件「附錄三－估值報告」。下表列示本文件附錄一會計師報告所披露截至2023年6月30日的歷史財務資料所反映的總額與本文件「附錄三－估值報告」所披露截至2023年7月31日該等投資物業的估值的對賬：

(人民幣千元)

本集團截至2023年6月30日的賬面淨值	10,105
自2023年6月30日至2023年7月31日期間的變動(未經審核)	(29)
本集團截至2023年7月31日的投資物業賬面淨值(未經審核)	10,076
截至2023年7月31日的估值盈餘	<u>1,424</u>
本文件附錄三所載截至2023年7月31日的估值	<u><u>11,500</u></u>

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，載列於其中以說明[編纂]對截至2023年6月30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2023年6月30日進行。

董事確認無重大不利變動

董事確認，直至本文件日期，自2023年6月30日以來，我們的財務及交易狀況或前景並無重大不利變動，且自2023年6月30日以來並無發生會對會計師報告(全文載於本文件附錄一)所示資料產生重大影響的事件。

未來計劃及所得款項用途

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 — 我們的業務策略」。

所得款項用途

我們預計，扣除[編纂]及我們就[編纂]應付的其他估計開支後，並假設[編纂]未獲行使及假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件封面頁所載指示性[編纂]的中位數），我們將自[編纂]收取所得款項淨額約[編纂]百萬港元。我們擬按下文所載金額將有關[編纂]所得款項淨額用於以下目的：

類別	佔所得 款項淨額		具體計劃	時間安排		
	總額百分比	金額		2024年	2025年	2026年
		(百萬港元)		(百萬港元)		
選擇性收購其他物業管理公司	[編纂]%	[編纂]	我們計劃收購專注於向公共、住宅及商業物業（如學校、醫院、政府大樓、商業綜合樓及產業園）提供城市服務及物業管理服務的物業管理公司。有關詳細討論，請參閱「選擇性收購計劃」。	我們計劃於2026年12月31日前完成收購事項。		
購買新能源汽車	[編纂]%	[編纂]	我們計劃將我們用於提供城市服務的掃路車、垃圾車等汽油車替換為新能源車輛以降低我們的燃油成本。	[編纂]	[編纂]	[編纂]
進一步開發我們的智慧物業管理系統	[編纂]%	[編纂]	我們計劃： (i) 開發以樓宇信息模型（BIM）為核心的完善管理體系，提升物聯網設備設施的運營效率；	[編纂]	[編纂]	[編纂]

未來計劃及所得款項用途

類別	佔所得 款項淨額		具體計劃	時間安排		
	總額百分比	金額		2024年	2025年	2026年
		(百萬港元)		(百萬港元)		
進一步開發我們的智慧物業管理系統	[編纂]%	[編纂]	<p>(ii) 利用機器人，例如能夠進行吸塵、拖地及巡邏的機器人，以減少我們對體力勞動的依賴並提高我們的效率；</p> <p>(iii) (a)連接我們信息系統的數據庫以促進數據分析、預測及報告；及(b)為我們的數據監控系統進行升級，該系統能夠以儀表板格式顯示綜合數據，將使我們能夠監控我們在管住宅社區的基本資料，如客戶反饋及各種設施的運作情況；</p> <p>(iv) 改善(a)經發甄選微信小程序的客戶反饋模塊，令客戶反饋更便捷；及(b)後台系統，以展示歷史數據及實現客戶反饋全週期管理；及</p> <p>(v) 通過對呼叫中心進行多項升級，提高客戶服務的效率，如連接我們的客戶服務熱線及客戶關係管理(CRM)系統的數據庫以實現自動識別居民電話號碼、利用人工智能回答居民的若干簡單直白的問題，以及設置自動呼叫分配程序以提高現有客服人員使用率及減少客戶撥打客戶服務熱線時的等待時間。</p>			

未來計劃及所得款項用途

類別	估所得 款項淨額		具體計劃	時間安排		
	總額百分比	金額		2024年	2025年	2026年
		(百萬港元)		(百萬港元)		
加強我們的人力資源管理	[編纂]%	[編纂]	我們計劃： <ul style="list-style-type: none"> (i) 尋求多元化的人才招聘渠道，如招聘網站和手機應用程序；及 (ii) 擴大我們對具備行業經驗及執行力的管理人才、具備專業技能組合的專家（如電氣專業工程師及維修人員）及適合若干崗位的其他人才的招聘。 	[編纂]	[編纂]	[編纂]
營運資金	[編纂]%	[編纂]	我們預期，由於我們的預計有機增長及服務邁向多元，我們預期對營運資金的需求將不斷增加。	[編纂]	[編纂]	[編纂]

我們不會將[編纂]所得款項淨額用於房地產開發，並會將非即時用於上述用途的[編纂]所得款項淨額存入持牌金融機構的短期活期存款。倘我們從[編纂]收到的所得款項淨額少於所需資本開支，我們擬動用內部資金。

選擇性收購計劃

我們對潛在目標公司的挑選準則包括但不限於符合以下標準的公司：(i)位於中國西北地區（包括陝西及新疆）；(ii)在管建築面積超過1.0百萬平方米；(iii)最近財政年度的年度收益超過人民幣20.0百萬元或年度除稅後淨利潤超過人民幣2.0百萬元；(iv)遵守相關法律法規；及(v)在管物業組合多樣化。截至最後實際可行日期，我們尚未確定任何收購或投資目標，亦沒有就收購任何公司訂立任何最終協議。

根據中指院的資料，截至2023年6月30日，市場上有超過100家物業管理公司符合我們的標準。因此，中指院認為，對我們的擴張計劃而言，合適目標公司數量充足。該等標準可根據市況變動及我們的策略需要作出調整。然而，概不保證我們將可收購或投資我們所青睞的目標。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－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」。

未來計劃及所得款項用途

我們的企業戰略部將通過選擇性收購來支持擴大外部業務發展範圍：(i)對潛在收購及合作目標的規模、地域覆蓋範圍、業務運營、債務、財務狀況及法律合規狀況進行初步研究；及(ii)完成招標、合約談判及簽署以及後續投產過程。

倘[編纂]獲悉數行使，扣除[編纂]及我們就[編纂]應付的其他估計開支後，並假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即指示性[編纂]的中位數），我們預計[編纂]該等額外股份的額外所得款項淨額將約為[編纂]百萬港元。我們擬按相同的比例將有關額外所得款項淨額用於上述目的。

倘[編纂]釐定為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所述指示性[編纂]的上限），我們將收取額外的所得款項淨額約[編纂]百萬港元。倘[編纂]定為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所述指示性[編纂]的下限），我們收取的所得款項淨額將減少約[編纂]百萬港元。倘[編纂]設定為高於指示性[編纂]的中位數，我們擬將額外金額按相同的比例用於上述目的。倘[編纂]設定為低於指示性[編纂]的中位數，我們擬按比例減少分配至上述目的之所得款項淨額。

倘[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，我們擬將所得款項存入在持牌金融機構開設的賬戶。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]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[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] 的 架 構

[編 纂]

[編纂] 的 架 構

[編 纂]

[編纂] 的 架 構

[編 纂]

[編纂] 的 架 構

[編 纂]

[編纂] 的 架 構

[編 纂]

[編纂] 的 架 構

[編 纂]

[編纂] 的 架 構

[編 纂]

[編纂] 的 架 構

[編 纂]

[編纂] 的 架 構

[編 纂]

[編纂] 的 架 構

[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]

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]

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]

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]

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]

下文第I-1至I-[74]頁所載的報告全文乃本公司的申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)為收錄於本文件而發出。



致西安經發物業股份有限公司列位董事及光銀國際資本有限公司董事的有關歷史財務資料的會計師報告

緒言

我們謹此就西安經發物業股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料(載於第I-4至I-[74]頁)作出報告，此等歷史財務資料包括於2020年、2021年、2022年12月31日及2023年6月30日 貴集團綜合財務狀況表及 貴公司財務狀況表，以及截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年以及截至2023年6月30日止六個月(「往績記錄期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策資料及其他說明資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-[74]頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其編製乃為收錄於 貴公司於[編纂]就 貴公司H股在香港聯合交易所有限公司主板[編纂]而刊發的文件(「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所載的編製及呈列基準編製真實而公平的歷史財務資料，以及實施 貴公司董事認為必要的內部控制，以使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。我們根據香港會計師公會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」執行工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲得合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。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導致歷史財務資料出現重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製真實及公平的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當程序，但目的並非對實體內部控制是否有效發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策是否恰當及作出會計估計是否合理，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所取得的憑證可充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準公平反映 貴公司及 貴集團於2020年、2021年、2022年12月31日及2023年6月30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。

審閱追加期間相應財務資料

我們已審閱 貴集團的追加期間相應財務資料，其中包括截至2022年6月30日止六個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及其他說明資料（「追加期間相應財務資料」）。 貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準，編製及呈列追加期間相應財務資料。我們負責根據審閱內容就追加期間相應財務資料作出結論。我們的審閱工作乃根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」。審閱包括查詢主要負責財務及會計事宜的人士，並應用分析及其他審閱程序。審閱範圍遠窄於根據香港審計準則進行的審計，因此我們無法保證我們能夠發現審計中可能識別的所有重大事項。因此，我們概不發表審計意見。根據我們的審閱，我們並無發現任何有關事項而令我們認為，就會計師報告而言，追加期間相應財務資料的編製工作在所有重大方面均未按照歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例須呈報的事宜

調整

於編製歷史財務資料時，概無對相關財務報表（定義見第I-4頁）作出調整。

股息

我們提述歷史財務資料附註26(d)，當中說明 貴公司並無就往績記錄期間派付股息。

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分。

貴集團於往績記錄期間的綜合財務報表（作為歷史財務資料的基準）（「相關財務報表」）乃由畢馬威華振會計師事務所（特殊普通合伙）根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。

附錄一

會計師報告

綜合損益及其他全面收益表

(以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	477,037	593,660	706,816	330,834	390,756
銷售成本		<u>(412,523)</u>	<u>(507,434)</u>	<u>(605,819)</u>	<u>(282,952)</u>	<u>(335,042)</u>
毛利		64,514	86,226	100,997	47,882	55,714
其他收入	5	16,694	5,437	4,281	2,099	1,001
行政及其他開支		(39,689)	(48,721)	(49,937)	(24,648)	(24,734)
貿易及其他應收款項 減值虧損撥回/(確認)		<u>483</u>	<u>(1,162)</u>	<u>(5,187)</u>	<u>(5,623)</u>	<u>(647)</u>
經營利潤		42,002	41,780	50,154	19,710	31,334
財務成本	6(a)	<u>(8,375)</u>	<u>(2,893)</u>	<u>(1,755)</u>	<u>(762)</u>	<u>(696)</u>
除稅前利潤		33,627	38,887	48,399	18,948	30,638
所得稅	7	<u>(6,995)</u>	<u>(7,732)</u>	<u>(10,960)</u>	<u>(3,178)</u>	<u>(5,422)</u>
年/期內利潤及 全面收入總額		<u><u>26,632</u></u>	<u><u>31,155</u></u>	<u><u>37,439</u></u>	<u><u>15,770</u></u>	<u><u>25,216</u></u>
以下應佔：						
貴公司權益股東		26,632	32,187	37,501	16,203	24,721
非控股權益		<u>-</u>	<u>(1,032)</u>	<u>(62)</u>	<u>(433)</u>	<u>495</u>
年/期內利潤及 全面收入總額		<u><u>26,632</u></u>	<u><u>31,155</u></u>	<u><u>37,439</u></u>	<u><u>15,770</u></u>	<u><u>25,216</u></u>
每股收益	10					
基本及攤薄(人民幣分)		<u><u>62.3</u></u>	<u><u>75.4</u></u>	<u><u>79.3</u></u>	<u><u>36.5</u></u>	<u><u>49.4</u></u>

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表
(以人民幣列示)

	附註	2020年 人民幣千元	於12月31日 2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	於6月30日 2023年 人民幣千元
非流動資產					
投資物業及其他廠房及設備	11	45,679	56,972	60,418	62,351
無形資產	12	2,744	4,379	5,810	5,908
商譽	13	–	–	1,769	1,769
其他應收款項非流動部分	17	8,458	7,463	–	–
收購物業預付款項	14	–	–	–	21,000
遞延稅項資產	24(b)	8,932	9,807	11,518	11,886
		<u>65,813</u>	<u>78,621</u>	<u>79,515</u>	<u>102,914</u>
流動資產					
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產	15	7,408	–	–	–
存貨	16	1,073	1,188	1,316	1,388
貿易及其他應收款項	17	184,909	138,815	243,373	308,013
預付款項	18	6,009	6,194	7,010	7,921
銀行及手頭現金	19	228,826	249,240	207,870	115,633
		<u>428,225</u>	<u>395,437</u>	<u>459,569</u>	<u>432,955</u>
流動負債					
計息借款	20	41,500	2,000	12,000	–
貿易及其他應付款項	21	332,321	309,868	402,051	379,295
合約負債	22	17,176	24,303	25,883	41,597
租賃負債	23	1,269	1,339	–	681
即期稅項	24(a)	7,024	7,133	12,879	1,620
		<u>399,290</u>	<u>344,643</u>	<u>452,813</u>	<u>423,193</u>
流動資產淨值		<u>28,935</u>	<u>50,794</u>	<u>6,756</u>	<u>9,762</u>
總資產減流動負債		<u>94,748</u>	<u>129,415</u>	<u>86,271</u>	<u>112,676</u>
非流動負債					
計息借款	20	14,000	12,000	–	–
長期應付款項	25	–	16,062	16,062	16,062
遞延收入		378	856	794	914
租賃負債	23	1,342	–	–	29
		<u>15,720</u>	<u>28,918</u>	<u>16,856</u>	<u>17,005</u>
資產淨值		<u>79,028</u>	<u>100,497</u>	<u>69,415</u>	<u>95,671</u>
資本及儲備					
實繳資本／股本	26	42,716	42,716	50,000	50,000
儲備		36,112	54,893	17,179	41,977
貴公司權益股東應佔權益總額		<u>78,828</u>	<u>97,609</u>	<u>67,179</u>	<u>91,977</u>
非控股權益		<u>200</u>	<u>2,888</u>	<u>2,236</u>	<u>3,694</u>
權益總額		<u>79,028</u>	<u>100,497</u>	<u>69,415</u>	<u>95,671</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

公司財務狀況表
(以人民幣列示)

	附註	2020年 人民幣千元	於12月31日 2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	於6月30日 2023年 人民幣千元
非流動資產					
投資物業及其他廠房及設備	11	19,929	19,351	23,062	21,854
無形資產	12	2,678	4,329	4,239	4,384
遞延稅項資產	24(b)	3,686	4,104	5,022	4,982
收購物業預付款項	14	—	—	—	21,000
於附屬公司的投資	1	208	8,678	92,109	91,150
		<u>26,501</u>	<u>36,462</u>	<u>124,432</u>	<u>143,370</u>
流動資產					
按公平值計入損益的金融資產	15	7,408	—	—	—
存貨	16	457	579	479	550
貿易及其他應收款項	17	30,956	65,209	124,807	145,863
預付款項	18	4,244	4,527	5,089	5,923
銀行及手頭現金	19	132,743	142,428	88,810	47,569
		<u>175,808</u>	<u>212,743</u>	<u>219,185</u>	<u>199,905</u>
流動負債					
計息借款	20	19,500	—	—	—
貿易及其他應付款項	21	136,837	182,001	243,022	223,310
合約負債	22	12,268	21,191	19,285	30,204
租賃負債	23	1,269	1,339	—	—
即期稅項	24(a)	1,869	5,764	8,284	1,246
		<u>171,743</u>	<u>210,295</u>	<u>270,591</u>	<u>254,760</u>
流動資產淨值／(負債淨額)		<u>4,065</u>	<u>2,448</u>	<u>(51,406)</u>	<u>(54,855)</u>
總資產減流動負債		<u>30,566</u>	<u>38,910</u>	<u>73,026</u>	<u>88,515</u>
非流動負債					
遞延收入		378	336	294	273
租賃負債	23	1,342	—	—	—
		<u>1,720</u>	<u>336</u>	<u>294</u>	<u>273</u>
資產淨值		<u>28,846</u>	<u>38,574</u>	<u>72,732</u>	<u>88,242</u>
資本及儲備					
實繳資本／股本	26	42,716	42,716	50,000	50,000
儲備		(13,870)	(4,142)	22,732	38,242
權益總額		<u>28,846</u>	<u>38,574</u>	<u>72,732</u>	<u>88,242</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

(以人民幣列示)

	貴公司權益股東應佔						
	實繳資本／				總計	非控股權益	權益總額
	股本	資本儲備	法定儲備	保留盈利			
	人民幣千元 (附註26(b))	人民幣千元 (附註26(c)(i))	人民幣千元 (附註26(c)(ii))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日的結餘	20,000	31,526	67	603	52,196	-	52,196
年內權益變動：							
年內利潤及全面收入總額	-	-	-	26,632	26,632	-	26,632
劃撥至儲備	-	-	(818)	818	-	-	-
貴集團							
非控股權益持有人注資	-	-	-	-	-	200	200
公司由有限責任公司改制為股份公司的影響	22,716	-	(67)	(22,649)	-	-	-
於2020年12月31日的結餘	<u>42,716</u>	<u>31,526</u>	<u>(818)</u>	<u>5,404</u>	<u>78,828</u>	<u>200</u>	<u>79,028</u>
於2021年1月1日的結餘	42,716	31,526	(818)	5,404	78,828	200	79,028
年內權益變動：							
年內利潤及全面收入總額	-	-	-	32,187	32,187	(1,032)	31,155
劃撥至儲備	-	-	2,153	(2,153)	-	-	-
貴集團非控股權益持有人注資	-	-	-	-	-	3,720	3,720
共同控制下的業務合併(附註1)	-	(13,406)	-	-	(13,406)	-	(13,406)
於2021年12月31日的結餘	<u>42,716</u>	<u>18,120</u>	<u>1,335</u>	<u>35,438</u>	<u>97,609</u>	<u>2,888</u>	<u>100,497</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

	貴公司權益股東應佔						
	實繳資本／			保留盈利	總計	非控股權益	權益總額
	股本	資本儲備	法定儲備				
	人民幣千元 (附註26(b))	人民幣千元 (附註26(c)(i))	人民幣千元 (附註26(c)(ii))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2022年1月1日的結餘	42,716	18,120	1,335	35,438	97,609	2,888	100,497
年內權益變動：							
年內利潤及全面收入總額	-	-	-	37,501	37,501	(62)	37,439
劃撥至儲備	-	-	3,119	(3,119)	-	-	-
貴集團非控股權益持有人注資	-	-	-	-	-	690	690
發行新股份	7,284	-	-	-	7,284	-	7,284
收購一家附屬公司(附註28)	-	-	-	-	-	(803)	(803)
共同控制下的業務合併(附註1)	-	(18,120)	(792)	(56,303)	(75,215)	(477)	(75,692)
於2022年12月31日的結餘	<u>50,000</u>	<u>-</u>	<u>3,662</u>	<u>13,517</u>	<u>67,179</u>	<u>2,236</u>	<u>69,415</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

(未經審核)	貴公司權益股東應佔						
	實繳資本				總計	非控股權益	權益總額
	/ 股本	資本儲備	法定儲備	保留盈利			
	人民幣千元 (附註26(b))	人民幣千元 (附註26(c)(i))	人民幣千元 (附註26(c)(ii))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2022年1月1日的結餘	42,716	18,120	1,335	35,438	97,609	2,888	100,497
期內權益變動：							
期內利潤及全面收入總額	-	-	-	16,203	16,203	(433)	15,770
劃撥至儲備	-	-	1,630	(1,630)	-	-	-
貴集團附屬公司非控股權益							
持有人注資	-	-	-	-	-	490	490
發行新股份	7,284	-	-	-	7,284	-	7,284
收購一家附屬公司(附註28)	-	-	-	-	-	(803)	(803)
於2022年6月30日的結餘	<u>50,000</u>	<u>18,120</u>	<u>2,965</u>	<u>50,011</u>	<u>121,096</u>	<u>2,142</u>	<u>123,238</u>
於2023年1月1日的結餘	50,000	-	3,662	13,517	67,179	2,236	69,415
期內權益變動：							
期內利潤及全面收入總額	-	-	-	24,721	24,721	495	25,216
劃撥至儲備	-	-	1,543	(1,543)	-	-	-
不會導致喪失附屬公司控制權							
的擁有權益變動	-	(7)	-	-	(7)	963	956
注資	-	84	-	-	84	-	84
於2023年6月30日的結餘	<u>50,000</u>	<u>77</u>	<u>5,205</u>	<u>36,695</u>	<u>91,977</u>	<u>3,694</u>	<u>95,671</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

(以人民幣列示)

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
經營活動						
除稅前利潤		33,627	38,887	48,399	18,948	30,638
就以下項目所作調整：						
折舊及攤銷	6(c)	6,439	8,469	10,023	4,960	6,084
貿易及其他應收款項減值虧損 (撥回)/確認	6(c)	(483)	1,162	5,187	5,623	647
出售其他廠房及設備的 虧損/(收益)		8	(42)	28	25	16
財務成本	6(a)	7,436	1,987	745	392	212
利息收入	5	(6,274)	(1,424)	(1,384)	(836)	(366)
按公平值計入損益的金融資產的公 平值變動	5	(418)	(413)	-	-	-
營運資金變動：						
受限制銀行現金減少/(增加)		1,195	(629)	(4,338)	655	2,319
貿易及其他應收款項增加		(5,179)	(52,296)	(99,941)	(123,307)	(61,253)
預付款項增加		(941)	(185)	(814)	(1,298)	(911)
存貨減少/(增加)		312	(115)	(128)	(351)	(72)
貿易及其他應付款項增加		38,360	66,197	23,787	5,790	10,958
合約負債增加		5,016	7,127	879	1,846	15,714
經營所得/(所用)現金		79,098	68,725	(17,557)	(87,553)	3,986
已付所得稅	24(a)	(7,889)	(8,498)	(7,206)	(6,778)	(17,049)
經營活動所得/(所用)現金淨額		71,209	60,227	(24,763)	(94,331)	(13,063)

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
投資活動						
出售其他廠房及設備的所得款項		242	143	2	-	2
付款購買其他廠房及設備		(15,109)	(21,498)	(14,654)	(1,878)	(7,410)
付款收購物業	14	-	-	-	-	(21,000)
付款購買按公平值計入損益的						
金融工具	15	(7,408)	-	-	-	-
出售按公平值計入損益的						
金融工具所得款項	15	418	7,821	-	-	-
向關聯方墊款	30(b)	(38,000)	(10,500)	-	-	-
關聯方還款	30(b)	563,627	32,500	1,000	500	7,500
收購一家附屬公司時獲得的						
現金淨額	28	-	-	839	839	-
已收利息	5	6,274	1,424	1,384	836	366
		<u>510,044</u>	<u>9,890</u>	<u>(11,429)</u>	<u>297</u>	<u>(20,542)</u>
投資活動所得/(所用)現金淨額		510,044	9,890	(11,429)	297	(20,542)
融資活動						
計息借款所得款項	19(b)	67,000	-	-	-	-
償還計息借款	19(b)	(544,010)	(41,500)	(2,000)	(1,000)	(12,000)
關聯方墊款	30(b)	20,514	-	-	-	-
向關聯方付款	30(b)	-	(9,293)	-	-	-
貴集團附屬公司非控股權益持有人						
注資的所得款項		200	3,720	690	490	-
發行新股份	26(b)	-	-	7,284	7,284	84
收購共同控股附屬公司	30(b)	-	-	(13,406)	(13,406)	(37,846)
不會導致喪失附屬公司控制權的						
擁有權權益變動		-	-	-	-	956
已付[編纂]		-	-	-	-	[編纂]
已付租賃租金的利息部分	19(b)	(175)	(119)	(43)	(28)	(18)
已付租賃租金的資本部分	19(b)	(1,923)	(1,272)	(1,339)	(780)	(13)
已付利息	19(b)	(7,261)	(1,868)	(702)	(364)	(194)

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2020年	2021年	2022年	2022年	2023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
融資活動所用現金淨額		<u>(465,655)</u>	<u>(50,332)</u>	<u>(9,516)</u>	<u>(7,804)</u>	<u>(56,313)</u>
現金及現金等價物增加／ (減少)淨額		115,598	19,785	(45,708)	(101,838)	(89,918)
於年／期初的現金及現金等價物		<u>113,202</u>	<u>228,800</u>	<u>248,585</u>	<u>248,585</u>	<u>202,877</u>
於年／期末的現金及現金等價物	19(a)	<u><u>228,800</u></u>	<u><u>248,585</u></u>	<u><u>202,877</u></u>	<u><u>146,747</u></u>	<u><u>112,959</u></u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

歷史財務資料附註

1 歷史財務資料的編製及呈列基準

西安經發物業股份有限公司（「貴公司」）於2000年12月5日根據中國公司法在中華人民共和國（「中國」）成立為有限責任公司，並於2020年12月29日改制為股份有限公司。貴公司的註冊辦事處地址為中國陝西省西安市未央區未央路132號。

貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）主要從事在中國提供城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務（「編纂」業務）。於2023年6月30日，貴公司的直接母公司為西安經發集團有限責任公司（「經發集團」），及貴公司的最終母公司為西安經發控股（集團）有限責任公司（「經發控股」）。

根據貴集團於2022年12月30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。作為重組的一部分，貴公司於2021年12月30日分別自貴公司的同系附屬公司西安經濟技術開發區建設有限責任公司（「西安建設」）、西安出口加工區投資建設有限公司（「西安出口」）及西安經開城建集團有限責任公司（「西安經開城建」）收購西安經開物業管理有限責任公司（「西安經開」）、西安加泰物業管理服務有限公司（「西安加泰」）及西安經建物業管理有限責任公司（「西安經建」）的全部股權，總現金代價為約人民幣13,406,000元。貴公司於2022年12月28日自經發集團收購西安經發城市服務有限公司（「經發城市服務」，前稱西安經發保潔有限公司）的全部股權，現金代價約為人民幣75,692,000元。

由於貴公司、西安經開、西安加泰、西安經建及經發城市服務在重組前後均受經發集團控股（「控股股東」）的共同控制，且控股並非臨時性，因此在重組前控股股東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股東控制之日起（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股東的現有賬面值進行並表處理。在控股股東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2020年、2021年及2022年12月31日止財政年度的財務報表乃根據中國財政部頒佈的企業會計準則編製，並經希格瑪會計師事務所（特殊普通合伙）（「希格瑪會計師事務所」）審核。

附錄一

會計師報告

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
西安經開物業管理 有限責任公司	中國 2009年7月15日	人民幣3,000,000元	100%	物業管理服務	截至2020年12月31日 止年度為中審亞太 會計師事務所 (特殊普通合夥)； 截至2021年及 2022年12月31日 止年度為希格瑪 會計師事務所
西安加泰物業管理 服務有限公司	中國 2004年7月1日	人民幣1,000,000元	100%	物業管理服務	截至2020年12月31日 止年度為中審亞太 會計師事務所 (特殊普通合夥)； 截至2021年及 2022年12月31日 止年度為希格瑪 會計師事務所
西安經建物業管理 有限責任公司	中國 2010年6月8日	人民幣3,000,000元	100%	物業管理服務	截至2020年12月31日 止年度為中審亞太 會計師事務所 (特殊普通合夥)； 截至2021年及 2022年12月31日 止年度為希格瑪 會計師事務所
西安經發城市服務 有限公司	中國 2006年9月7日	人民幣10,000,000元	100%	城市保潔服務	截至2020年及2021年 12月31日止年度 為中審亞太 會計師事務所 (特殊普通合夥)； 截至2022年 12月31日止年度 為希格瑪 會計師事務所
西安經發環境有限公司	中國 2009年4月27日	人民幣4,000,000元	100%	城市保潔服務	截至2020年及2021年 12月31日止年度 為中審亞太 會計師事務所 (特殊普通合夥)； 截至2022年 12月31日止年度 為希格瑪 會計師事務所
陝西日行物業管理 服務有限公司	中國 2022年6月1日	人民幣3,000,000元	51%	物業管理服務	2022年6月1日至 2022年12月31日 期間為希格瑪 會計師事務所

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
瀋陽經發輝山物業 管理有限公司	中國 2022年12月22日	人民幣500,000元	60%	物業管理服務	並無就2022年 12月22日至 2022年12月31日 止期間編製法定 財務報表
韓城市城投經發物業 服務有限公司	中國 2021年6月24日	人民幣5,000,000元	51%	物業管理服務	2021年6月24日 至2021年12月31日 止期間及截至 2022年12月31日 止年度為希格瑪 會計師事務所
新疆賽德經發物業 管理有限公司	中國 2020年12月29日	人民幣5,000,000元	51%	物業管理服務	截至2021年及 2022年12月31日 止年度為希格瑪 會計師事務所

附註：

該等實體截至各期間的財務報表是根據中國財政部頒佈的企業會計準則編製。

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資料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，惟尚未於2023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2023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32。

歷史財務資料亦遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）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。

編製追加期間相應財務資料時已根據歷史財務資料所採納的相同編製及呈列基準。

2 重大會計政策資料

(a) 計量基準

除其他債務及股本證券投資外（見附註2(f)），編製歷史財務資料所使用的計量基準為歷史成本基準。除另有說明外，歷史財務資料以人民幣呈列，約整至最接近的千位數。

(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歷史財務資料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分確認任何金額。

綜合損益及其他全面收益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（透過共同控制下的業務合併收購的附屬公司除外）自控制之日起併入歷史財務資料，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 貴集團業績的部分在綜合損益表以及綜合損益及其他全面收益表中呈報為非控股權益與 貴公司

權益股東之間的年內損益總額及總額分配。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2(p)或(q) (視乎負債的性質) 於綜合財務狀況表列作金融負債。

貴集團未失去控制權而於附屬公司的權益有所變動乃列作權益交易入賬，並對綜合權益內控股及非控股權益的金額作出調整以反映相關權益之變動，惟並不會對商譽作出調整，亦不會確認收益或虧損。

當 貴集團失去對一家附屬公司的控制權，則入賬列作出售該附屬公司的全部權益，因此產生的收益或虧損會於損益確認。於失去控制權之日在該前附屬公司保留的任何權益按公平值確認，且有關金額視為初步確認金融資產時的公平值，或 (如適用) 初步確認於聯營公司或合營企業投資時的成本。

於 貴公司的財務狀況表中，除非有關投資獲分類為持作出售 (或包含在分類為持作出售的出售組別內)，否則於附屬公司的投資按成本減減值虧損列賬 (見附註2(k))。

(e) 商譽

商譽指

- (i) 所轉讓代價的公平值、被收購方的任何非控股權益的金額與 貴集團過往持有的被收購方的股權的公平值的總和；超過
- (ii) 被收購方的可識別資產及負債於收購日的公平值淨值的部分。

當(ii)大於(i)時，則超出部分立即在損益中確認為議價購買的收益。

商譽按成本減累計減值虧損列報。業務合併產生的商譽被分配至各現金產生單位或現金產生單位組別，有關單位預期將從合併的協同效應中受益，並每年進行減值測試 (見附註2(k))。

年內出售現金產生單位時，已收購商譽的任何應佔金額計入出售損益的計算中。

(f) 其他債務及股本證券投資

貴集團關於債務及股本證券投資 (於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資除外) 的政策如下。

其他債務及股本證券投資於 貴集團承諾購買 / 出售投資時確認 / 終止確認。該等投資的初始價值是以公平值 (包括直接應佔交易成本) 列賬，除非該等投資為按公平值計入損益，其交易成本直接於損益確認。有關 貴集團如何釐定金融工具公平值的說明，見附註27。隨後，該等投資視乎分類列賬如下。

(i) 非股本投資

貴集團持有的非股本投資歸入以下其中一個計量類別：

- 按攤銷成本，倘持有投資的目的為收取合約現金流量，即純粹為獲得本金及利息付款。投資所得利息收入乃使用實際利率法計算 (見附註2(u)(iv))。

- 按公平值計入其他全面收入－可撥回，倘投資的合約現金流量僅包括本金及利息付款，且投資乃於其目的為同時收取合約現金流量及出售的業務模式中持有。公平值變動於其他全面收入確認，惟預期信貸虧損、利息收入（使用實際利率法計算）及外匯損益於損益確認。當投資被終止確認，於其他全面收入累計的金額從權益劃撥至損益。
- 按公平值計入損益，倘投資不符合按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收入（可撥回）的標準。投資的公平值變動（包括利息）於損益確認。

(g) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有的土地及／或樓宇（見附註2(j)）。當中包括就目前尚未確定未來用途持有的土地及在建或發展作未來投資物業用途的物業。

投資物業按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬（見附註2(k)）。投資物業的租金收入按附註2(u)(vi)所述入賬。

投資物業的折舊按其估計可使用年期，在扣除剩餘價值（如有）後，以直線法撇銷其成本計算。

(h) 其他廠房及設備

下列廠房及設備項目按成本減累計折舊及減值虧損列賬（見附註2(k)）。

- 貴集團並非為物業權益註冊擁有人的租賃物業的租賃產生的使用權資產；及
- 廠房及設備項目，包括租賃相關廠房及設備產生的使用權資產（見附註2(j)）。

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(v)）。

報廢或出售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。

廠房及設備項目的折舊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計算：

— 投資物業	40年
— 機械及設備	5至10年
— 汽車	8年
— 使用權資產	2至5年
— 租賃改善	2年

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，則該項目的成本按合理基準於各部分之間分配，且各部分個別折舊。資產的可使用年期及其剩餘價值（如有）將每年進行審閱。

(i) 無形資產（商譽除外）

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貸成本（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(k)）。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(k)）列賬。

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至10年
— 知識產權	10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。

(j) 租賃資產

於合約初始生效時， 貴集團會評估該合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約屬租賃或包含租賃。倘客戶有權主導可識別資產的用途及從該使用中獲得絕大部分經濟效益時，即表示擁有控制權。

(i) 作為承租人

倘合約包含租賃部分及非租賃部分， 貴集團已選擇不區分非租賃部分，並將各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬，列為所有租賃的單一租賃部分。

於租賃開始日期， 貴集團確認使用權資產和租賃負債，惟租賃期為12個月或更短的短期租賃和低價值資產（就 貴集團而言，主要為筆記本電腦及辦公家具）的租賃除外。當 貴集團就低價值資產訂立租賃時， 貴集團按每項租賃情況決定是否將租賃資本化。與該等不作資本化租賃相關的租賃付款在租賃期內有系統地確認為開支。

當將租賃資本化時，租賃負債按租賃期內應付租賃付款的現值首次確認，並使用租賃中隱含的利率或（倘該利率不可直接釐定）使用相關的增量借款利率折現。首次確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支則採用實際利率法計算。不取決於某一指數或比率的可變租賃付款不包括在租賃負債的計量，因此於其產生的會計期間於損益中支銷。

於租賃資本化時確認的使用權資產首次按成本計量，包括租賃負債的初始金額加上在開始日期或之前支付的任何租賃付款，以及產生的任何初始直接成本。在適用情況下，使用權資產的成本亦包括拆除及移除相關資產或還原相關資產或該資產所在地而產生的估計成本，該成本須折現至其現值並扣除任何收取的租賃優惠。使用權資產隨後按成本減去累計折舊及減值虧損列賬（見附註2(h)及2(k)(ii)）。

可退還租賃按金的初步公平值根據適用於按攤銷成本計值的債務證券投資的會計政策與使用權資產分開入賬（見附註2(f)(i)、2(u)(iv)及2(k)(i)）。初步公平值與按金名義價值之間的任何差額作為額外租賃付款入賬，並計入使用權資產成本。

當未來租賃付款額因指數或比率的變化而改變，或 貴集團剩餘價值擔保下預期應付金額的估計發生變化，或當重新評估 貴集團是否將合理確定行使購買、延長或終止選擇權而產生變動，則會重新計量租賃負債。當租賃負債以此方式重新計量，將對使用權資產的賬面值作出相應調整，或倘若使用權資產的賬面值已經減至零，則計入損益。

當租賃範疇發生變化或租賃合約原先並無規定的租賃代價發生變化（「租賃修改」），且未作為單獨的租賃入賬時，則亦要對租賃負債進行重新計量。在該情況下，租賃負債根據經修訂的租賃付款和租賃期限，使用經修訂的貼現率在修改生效日重新計量。唯一的例外是因COVID-19疫情而直接產生的租金減免，且符合國際財務報告準則第16號租賃第46B段所載的條件。在該情況下， 貴集團利用實際權宜之計不會評估租金減免是否為租賃修改，並確認代價變動為觸發租金減免發生的事件或條件的期間內損益中的負可變租賃付款。

在綜合財務狀況表中，長期租賃負債的流動部分確定為報告期後十二個月內到期結算的合約付款的現值。

(ii) 作為出租人

如 貴集團為出租人，其於租賃開始時釐定各項租賃為融資租賃或經營租賃。將相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人的租賃分類為融資租賃，否則分類為經營租賃。

如合約包含租賃及非租賃部分， 貴集團按相對獨立售價基準將合約代價分配至各個部分。來自經營租賃的租金收入根據附註2(u)(vi)確認。

如 貴集團為出租中介，則參考主租賃產生的使用權資產將分租賃分類為融資租賃或經營租賃。如主租賃為 貴集團採用附註2(j)(i)所述豁免的短期租賃，則 貴集團將分租賃分類為經營租賃。

(k) 資產的信貸虧損及減值

(i) 金融工具及租賃應收款項的信貸虧損

貴集團就以下項目的預期信貸虧損確認虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產（包括現金及現金等價物、貿易應收款項及其他應收款項）

按公平值計量的其他金融資產（包括按公平值計入損益的其他非權益工具）不受限於預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損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：

- 固定利率金融資產以及貿易及其他應收款項：初始確認時釐定的實際利率或其概約數；及
- 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。該等資料報括有關過去事件、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內可能發生的所有違約事件產生的虧損。

貿易應收款項、租賃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根據 貴集團歷史信貸虧損經驗逐個進行估計，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，當 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，借款人不大大可能向 貴集團悉數償還信貸借款時， 貴集團認為發生違約事件。 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，惟按公平值計入其他全面收益（可劃轉）的債務證券投資除外，其虧損撥備於其他全面收益中確認並在公平值儲備中（可劃轉）累計。

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(u)(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、租賃應收款項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) 其他非流動資產減值

內部及外部資料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：

- 廠房及設備，包括使用權資產；
- 按成本列賬的投資物業；
- 無形資產；
- 商譽；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。此外，就商譽而言，無論是否存在任何減值跡象，每年均會估計其可收回金額。

— 可回收金額的計算

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入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入量的最小資產組別

(即現金產生單位)釐定。在能按合理一致的基準作出分配的情況下，企業資產(例如總部大樓)賬面值的一部分會分配至個別現金產生單位，否則分配至最小的現金產生單位組別。

— 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

就商譽以外的資產而言，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。商譽減值虧損不予撥回。

減值虧損的撥回以假設資產於過往年度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年度計入損益。

(l) 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：

成本乃使用特定識別方法計算，且包括所有採購成本、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。

(m) 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(u))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(k)(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(n))。

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(u))。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(n))。

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分，則合約餘額包括根據實際利率法計算的應計利息(見附註2(u))。

(n) 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(m)）。

不包含重大融資成分的貿易應收款項初步按其交易價格計量。包含重大融資成分的貿易應收款項及其他應收款項初步按公平值加交易成本計量。所有應收款項其後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(k)(i)）。

(o) 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、律師所持有用於滿足短期現金承擔的物業預售所得款項，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(k)(i)所載的政策評估預期信貸虧損。

(p) 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。於初始確認後，貿易及其他應付款項則按攤銷成本列賬，惟倘貼現影響不大，則按發票金額列賬。

(q) 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(v)）。

(r) 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年度累計。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。

定額供款退休計劃是一項離職後福利計劃，根據計劃由一家實體向另一獨立實體支付定額供款，並且沒有任何法定或推定義務作進一步付款。法定的定額供款退休金計劃的承擔於到期時在損益中確認為支出。

(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。

(s) 所得稅

年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。

即期稅項為年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）及有關往年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可扣稅的商譽、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 貴公司或 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， 貴公司或 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。

(t) 撥備及或然負債

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。

倘結算撥備所需的部分或全部支出預期由另一方償還，則就幾乎確定的任何預期償還確認一項單獨的資產。就償還確認的金額以撥備的賬面值為限。

(u) 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（「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分，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分的任何影響調整代價。

有關 貴集團收入及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

(i) 城市服務

城市服務指向地方政府、政府機構和公共機關提供的服務，以改善當地環境和當地居民的生活體驗，其包括城市環衛服務、公共物業管理服務及城市增值服務。

城市環衛服務主要包括為公共設施和基礎設施提供清潔和保養服務、城市廢物收集服務，以及為住戶社區及企業提供生活垃圾收集服務。提供城市環衛服務的收入按直線基準於預定期間確認，原因為客戶同時收取及消費 貴集團提供的福利。

公共物業管理服務主要包括為政府大樓、教育機構及醫院等公共物業提供清潔、秩序維護以及公共區域設施維修及保養服務。對於物業管理服務， 貴集團有權全額留存已收取的物業管理費。 貴集團應從物業管理費中承擔與（其中包括）員工、清潔、垃圾處理、園藝及景觀美化、秩序維護及涵蓋公共區域的一般管理費用相關的開支。在合約期內，如果 貴集團收取的物業管理費不足以支付所產生的全部費用， 貴集團無權要求業主補足差額部分。因此， 貴集團於指定期間內按直線法向物業業主及物業開發商收取的物業管理費全額確認為收入。

城市增值服務主要包括政務輔助服務、餐飲服務及公共停車收費服務。增值服務的收入在一段時間內或在提供相關服務時確認。

(ii) 住宅物業管理服務

在住宅物業管理服務項下， 貴集團向業主及住戶提供(a)基本住宅物業管理服務及(b)增值服務，例如私人停車管理服務、資源管理服務及其他按需服務。

對於基本住宅物業管理服務， 貴集團有權全額扣留已收取的物業管理費。 貴集團應從物業管理費中承擔與（其中包括）員工、清潔、垃圾處理、園藝及景觀美化、秩序維護及涵蓋公共區域的一般間接費用相關的開支。在合約期內，如果 貴集團收取的物業管理費不足以支付所產生的全部費用， 貴集團無權要求業主補足差額部分。因此， 貴集團於指定期間內按直線法向物業業主及物業開發商收取的物業管理費全額確認為收入。

增值服務收入主要包括按直線法在預定期間內確認的停車管理服務及資源管理服務，因為客戶同時收到和消耗 貴集團提供的利益。

增值服務收入還包括臨時停車服務及其他按需服務，如房屋清潔及房屋維修服務，收入在提供相關增值服務時點確認。向客戶提供服務後，應立即支付交易費用。

(iii) 商業物業管理服務

在商業物業管理服務項下， 貴集團提供(a)基本商業物業管理服務及(b)向物業開發商、業主及商業物業(包括寫字樓及工業園區)租戶提供增值服務，例如停車管理服務、資源管理服務及其他按需服務。

與基本住宅物業管理類似，對於基本商業物業管理服務， 貴集團有權保留全額收取的物業管理費。 貴集團應從物業管理費中承擔與(其中包括)員工、清潔、垃圾處理、園藝及景觀美化、秩序維護及涵蓋公共區域的一般管理費用相關的開支。在合約期內，如果 貴集團收取的物業管理費不足以支付所產生的全部費用， 貴集團無權要求業主補足差額部分。因此， 貴集團於指定期間內按直線法向物業業主及物業開發商收取的物業管理費全額確認為收入。

增值服務收入主要包括按直線法在預定期間內確認的停車管理服務及資源管理服務，因為客戶同時收到和消耗 貴集團提供的利益。

增值服務收入還包括臨時停車服務及其他按需服務，如房屋清潔及房屋維修服務，收入在提供相關增值服務時點確認。向客戶提供服務後，應立即支付交易費用。

(iv) 利息收入

利息收入於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)(見附註2(k)(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 貴集團所產生開支的補助於開支產生相同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。

(vi) 經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入於租賃期所涵蓋期間，按等額分期於損益內確認，惟如有其他基準更能代表使用租賃資產所產生的收益模式時則除外。所給予的租賃獎勵於損益中確認為應收租賃款項淨額總額的組成部分。不取決於某一指數或比率的可變租賃付款於其產生的會計期間確認為收入。

(v) 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分。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分。當準備將合資格資產作擬定用途或銷售所需的絕大部分活動中止或完成時，將會暫停或終止資本化借款成本。

(w) 關聯方

(a) 倘符合以下其中一項，該人士或其直系親屬成員即視為與 貴集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制 貴集團；
- (ii) 對 貴集團有重大影響；或
- (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理層成員。

(b) 倘符合以下任何條件，該實體即視為與 貴集團有關聯：

- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯）。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司的集團成員公司的聯營公司或合營企業）。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關聯的實體就僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)項中所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(a)(i)項中所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）的主要管理層成員。
- (viii) 向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理人員服務的集團中的實體或任何成員公司。

一名人士的直系親屬成員是指預期在與實體的交易中可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

(x) 分部報告

經營分部及歷史財務資料所報告的各分部項目的款項乃識別自為分配資源予 貴集團不同業務及地區以及評估該等業務及地區表現而定期向 貴集團最高級行政管理人員提供的財務資料。

就財務呈報而言，除非分部具備相似的經濟特徵及在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、用作分配產品或提供服務的方法及監管環境的性質方面相似，否則個別重大經營分部不會進行合算。個別非重大的經營分部，如符合上述大部分標準，則可進行合算。

3 會計判斷及估計

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27。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) 折舊

投資物業及其他廠房及設備經考慮估計剩餘價值後，按資產的估計可使用年期以直線法折舊。管理層定期審閱資產的估計可使用年期及剩餘價值以決定於任何報告期間所錄得的折舊開支款項。可使用年期及剩餘價值乃基於對類似資產的過往經驗釐定。倘過往的估計出現重大改變，則未來期間的折舊支出會被調整。

4 收入及分部報告

(a) 收入

貴集團的主要活動為城市服務、物業住宅管理服務及商業物業管理服務。

(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6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元
按收入確認的時間分類					
隨時間	457,294	567,715	677,542	319,230	369,935
某一時間點	19,743	25,945	29,274	11,604	20,821
總計	<u>477,037</u>	<u>593,660</u>	<u>706,816</u>	<u>330,834</u>	<u>390,756</u>
國際財務報告準則第15號範圍內的 客戶合約收入					
城市服務	274,899	342,064	410,002	192,179	231,303
住宅物業管理服務	134,000	159,081	176,419	84,204	90,439
商業物業管理服務	67,713	91,995	119,467	54,191	67,589
	<u>476,612</u>	<u>593,140</u>	<u>705,888</u>	<u>330,574</u>	<u>389,331</u>
其他來源的收入					
總租金收入	425	520	928	260	1,425
總計	<u>477,037</u>	<u>593,660</u>	<u>706,816</u>	<u>330,834</u>	<u>390,756</u>

附錄一

會計師報告

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，西安經開區管委會的收益分別佔 貴集團收入的39%、34%、32%、32%及29%。除西安經開區管委會， 貴集團具有多元化的客戶群，於往績記錄期間，彼等概無佔 貴集團收入的10%或以上。

該客戶產生的信貸風險集中情況詳情載於附註27(a)。

(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

就基本住宅、商業及公共物業管理服務及城市服務而言， 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。大部分物業管理服務合約並無固定期限。

就城市、住宅及商業增值服務而言，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城市服務、住宅業管理服務及商業物業管理服務。管理層將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 其他收入

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
利息收入	6,274	1,424	1,384	836	366
政府補助 (附註(i))	9,312	2,345	1,385	680	102
按公平值計入損益計量的 金融資產公平值變動	418	413	-	-	-
來自進項增值稅額外減免的收入 (附註(ii))	637	1,184	1,381	515	493
其他	53	71	131	68	40
	<u>16,694</u>	<u>5,437</u>	<u>4,281</u>	<u>2,099</u>	<u>1,001</u>

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。
- (ii) 該金額為 貴集團根據財政部、稅務總局及海關總署所發佈《關於深化增值稅改革有關政策的公告》([2019年]第39號)而享有的增值稅進項額外減免。此類進項增值稅額外減免的權利不存在任何未滿足的條件或未來義務。

附錄一

會計師報告

6 除稅前利潤

除稅前利潤經扣除／(計入)以下各項後達成：

(a) 財務成本

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元
租賃負債利息 (附註19(b))	175	119	43	28	18
計息借款利息 (附註19(b))	7,261	1,868	702	364	194
銀行及其他費用	939	906	1,010	370	484
	<u>8,375</u>	<u>2,893</u>	<u>1,755</u>	<u>762</u>	<u>696</u>

(b) 員工成本

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	315,531	381,453	434,657	209,832	214,364
定額供款退休計劃供款	22,634	27,499	34,332	17,524	18,397
	<u>338,165</u>	<u>408,952</u>	<u>468,989</u>	<u>227,356</u>	<u>232,761</u>

於中國的 貴集團附屬公司的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。於中國的 貴集團附屬公司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。

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6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元
折舊費用 (附註11)					
－ 自有物業及設備	4,689	6,475	7,877	3,907	4,818
－ 使用權資產	1,317	1,317	1,317	659	774
	<u>6,006</u>	<u>7,792</u>	<u>9,194</u>	<u>4,566</u>	<u>5,592</u>
無形資產的攤銷成本 (附註12)	433	677	829	394	492

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元
貿易及其他應收款項的(撥回)/ 減值確認					
— 貿易應收款項(附註27(a))	2,117	1,670	4,103	4,997	577
— 其他應收款項	(2,600)	(508)	1,084	626	70
	<u>(483)</u>	<u>1,162</u>	<u>5,187</u>	<u>5,623</u>	<u>647</u>
核數師酬金					
— 審計服務	377	682	653	242	336
	<u>377</u>	<u>682</u>	<u>653</u>	<u>242</u>	<u>336</u>
處置其他廠房和設備的淨 損失/(收入)	8	(42)	28	25	16
	<u>8</u>	<u>(42)</u>	<u>28</u>	<u>25</u>	<u>16</u>
存貨成本(附註16(b))	47,940	61,309	67,726	30,742	32,326
	<u>47,940</u>	<u>61,309</u>	<u>67,726</u>	<u>30,742</u>	<u>32,326</u>

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6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元
即期稅項 — 中國企業所得稅					
年/期內撥備(附註24(a))	8,211	8,607	12,671	5,149	5,790
遞延稅項					
產生及撥回暫時差額(附註24(b))	(1,216)	(875)	(1,711)	(1,971)	(368)
	<u>6,995</u>	<u>7,732</u>	<u>10,960</u>	<u>3,178</u>	<u>5,422</u>

(b) 所得稅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6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元
除稅前利潤	33,627	38,887	48,399	18,948	30,638
	<u>33,627</u>	<u>38,887</u>	<u>48,399</u>	<u>18,948</u>	<u>30,638</u>
除稅前利潤的名義稅項，按有關稅務司法 權區利潤的適用稅率計算(附註(i))	8,407	9,722	12,099	4,737	7,660
稅收減免(附註(ii))	(1,296)	(1,860)	(3,308)	(1,455)	(1,750)

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元
小型微利企業額外扣稅的稅務抵免 (附註(iii))	(350)	(420)	(781)	(351)	(666)
不可扣稅開支的稅務影響	345	410	553	298	235
共同控制業務合併的稅務影響	-	-	2,505	-	-
與僱傭殘疾人士的額外扣稅有關的 稅務抵免(附註(iv))	(111)	(120)	(108)	(51)	(57)
實際稅項開支	6,995	7,732	10,960	3,178	5,422

附註：

- (i) 中國所得稅撥備乃遵照中國相關所得稅規則及規例按 貴公司的中國大陸附屬公司應課稅收入的法定稅率25%計算。
- (ii) 貴集團若干在中國成立的附屬公司有權享受適用於中國西部大開發計劃第二期下的實體的相關稅務減免，並於2011年至2020年曆年享受15%的優惠中國企業所得稅稅率。於2020年，國家稅務總局發佈中國西部大開發第三階段實體中國企業所得稅優惠政策（「政策」），自2021年1月1日至2030年12月31日起生效。貴集團若干於中國成立的附屬公司享有適用於政策項下實體的稅收優惠，並於2021年至2030年的曆年享有15%的中國企業所得稅優惠稅率。
- (iii) 若干附屬公司已獲批准為小型微利企業。於往績記錄期間，符合資格的附屬公司有權按2.5%、5%或10%的優惠所得稅率繳稅。
- (iv) 若干附屬公司就其僱傭殘疾人士所產生的成本享有額外100%的扣減。

8 董事及監事酬金

	截至2020年12月31日止年度				
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事					
吳鎮正先生	-	549	553	32	1,134
孫琦先生	-	504	553	32	1,089
非執行董事					
Yuan Hua女士	-	-	-	-	-
Zhang Zhonggang先生	-	-	-	-	-
Yin Hua女士	-	-	-	-	-
監事					
趙軍平先生	-	-	-	-	-
白雄先生	-	-	-	-	-
耿何翔先生	-	180	25	12	217
	-	1,233	1,131	76	2,440

附錄一

會計師報告

	截至2021年12月31日止年度				
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事					
吳鎖正先生	–	552	144	53	749
孫琦先生	–	507	128	49	684
非執行董事					
Yuan Hua女士	–	–	–	–	–
Zhang Zhonggang先生	–	–	–	–	–
Yin Hua女士	–	–	–	–	–
監事					
趙軍平先生	–	–	–	–	–
白雄先生	–	–	–	–	–
耿何翔先生	–	164	21	22	207
	–	1,223	293	124	1,640

	截至2022年12月31日止年度				
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事					
吳鎖正先生	–	559	196	73	828
孫琦先生	–	514	171	63	748
非執行董事					
Yuan Hua女士	–	–	–	–	–
Zhang Zhonggang先生	–	–	–	–	–
趙軍平先生 (於2022年8月25日 重新獲委任為董事)	–	–	–	–	–
Yin Hua女士 (於2022年8月25日 辭任)	–	–	–	–	–
監事					
趙軍平先生 (於2022年8月25日 重新獲指定為董事)	–	–	–	–	–
李利女士 (於2022年8月25日 獲委任)	–	128	11	7	146
白雄先生	–	–	–	–	–
耿何翔先生	–	161	30	32	223
	–	1,362	408	175	1,945

附錄一

會計師報告

	截至2022年6月30日止六個月(未經審核)				總計 人民幣千元
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	
執行董事					
吳鎖正先生	-	282	98	36	416
孫琦先生	-	262	85	32	379
非執行董事					
Yuan Hua女士	-	-	-	-	-
Zhang Zhonggang先生	-	-	-	-	-
Yin Hua女士	-	-	-	-	-
監事					
趙軍平先生	-	-	-	-	-
白雄先生	-	-	-	-	-
耿何翔先生	-	79	15	16	110
	-	623	198	84	905

	截至2023年6月30日止六個月				總計 人民幣千元
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	
執行董事					
吳鎖正先生	-	296	-	38	334
孫琦先生	-	285	-	33	318
成宏讓先生(於2023年 5月15日獲委任)	-	254	-	22	276
非執行董事					
趙軍平先生	-	-	-	-	-
楊剛先生(於2023年 5月15日獲委任)	-	-	-	-	-
李凌霄先生(於2023年 5月15日獲委任)	-	-	-	-	-
Yuan Hua女士(於2023年 5月15日辭任)	-	-	-	-	-
Zhang Zhonggang先生 (於2023年5月15日辭任)	-	-	-	-	-
監事					
李利女士	-	153	25	9	187
白雄先生	-	-	-	-	-
耿何翔先生	-	80	15	18	113
	-	1,068	40	120	1,228

附錄一

會計師報告

於2013年1月18日，吳鎮正先生獲委任為 貴公司執行董事。於2020年12月28日，孫琦先生獲委任為 貴公司執行董事。於2023年5月15日，成宏讓先生獲委任為 貴公司執行董事。於2020年12月28日，Yuan Hua女士、Zhang Zhonggang先生及Yin Hua女士獲委任為 貴公司的非執行董事。於2023年5月15日，楊剛先生及李凌霄女士獲委任為 貴公司非執行董事，而Yuan Hua女士及Zhang Zhonggang先生則辭任 貴公司非執行董事。於2020年12月24日，耿何翔先生獲委任為 貴公司的監事。2020年12月28日，趙軍平先生及白雄先生獲委任為 貴公司的監事。於2022年8月25日，趙軍平先生由監事調任為董事，Yin Hua女士辭任非執行董事，以及李利女士獲委任為 貴公司監事。

於往績記錄期間，除吳鎮正先生、孫琦先生、成宏讓先生、李利女士及耿何翔先生外，其他董事或監事就彼等向擴大集團（包括 貴集團）提供的服務並不由 貴集團直接支付但自 貴集團的控股公司或 貴公司屬下附屬公司收取薪酬。由於彼等向 貴集團提供的合資格服務是彼等對擴大集團履行責任的附帶服務，故未進行薪酬分配。

於往績記錄期間，概無 貴集團向董事、監事或下文附註9所載任何五大最高薪酬人士支付或應付的款項，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。

9 最高薪酬人士

於往績記錄期間，截至2020年、2021年、2022年12月31日止年度以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，五大最高薪酬人士中，分別有2名、2名、2名、2名及3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3名、3名、3名、3名及2名人士的薪酬總額如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元
薪金及其他酬金	1,301	1,312	1,331	672	454
酌情花紅	1,007	296	414	207	-
退休計劃供款	95	146	199	100	72
	<u>2,403</u>	<u>1,754</u>	<u>1,944</u>	<u>979</u>	<u>526</u>

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年 人數	2021年 人數	2022年 人數	2022年 人數 (未經審核)	2023年 人數
零港元－1,000,000港元	3	3	3	3	2

10 每股盈利

(a) 每股基本及攤薄盈利

截至2020年、2021年、2022年12月31日止年度以及截至2022年及2023年6月30日止六個月，每股基本及攤薄盈利分別按 貴集團的權益股東應佔利潤人民幣26,632,000元、人民幣32,187,000元、人民幣37,501,000元、人民幣16,203,000元及人民幣24,721,000元及於各往績記錄期間已發行或視作已發行的普通股的加權平均數42,716,000股、42,716,000股、47,269,000股、44,375,000股及50,000,000股計算。

附錄一

會計師報告

誠如附註26(b)所述，貴公司於2020年12月29日改制為股份有限公司並發行42,716,000股每股面值人民幣1元的股份。就計算每股基本盈利而言，貴公司改制為股份有限公司前視為已發行的普通股加權平均數，乃假設改制為股份有限公司自2020年1月1日起已發生，按2020年12月改制時確定的轉換比率釐定。

普通股的加權平均數

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年 千	2021年 千	2022年 千	2022年 千	2023年 千
於1月1日視為已發行普通股／已發行普通股 已發行普通股的影響	42,716	42,716	42,716	42,716	50,000
	—	—	4,553	1,659	—
於12月31日／6月30日普通股的加權平均數	<u>42,716</u>	<u>42,716</u>	<u>47,269</u>	<u>44,375</u>	<u>50,000</u>

11 投資物業及其他廠房及設備

(a) 賬面值對賬

貴集團

	機器及設備 人民幣千元	車輛 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	小計 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：							
於2020年1月1日	11,921	30,760	5,270	—	47,951	14,855	62,806
添置	2,531	11,574	—	—	14,105	—	14,105
出售	(726)	(519)	—	—	(1,245)	—	(1,245)
於2020年12月31日	13,726	41,815	5,270	—	60,811	14,855	75,666
添置	2,388	16,798	—	—	19,186	—	19,186
出售	(393)	(742)	—	—	(1,135)	—	(1,135)
於2021年12月31日	15,721	57,871	5,270	—	78,862	14,855	93,717
添置	2,770	9,282	—	470	12,522	—	12,522
收購一家附屬公司(附註28)	144	4	—	—	148	—	148
出售	(174)	(61)	—	—	(235)	—	(235)
於2022年12月31日	18,461	67,096	5,270	470	91,297	14,855	106,152
添置	865	5,956	722	—	7,543	—	7,543
出售	(178)	(79)	(5,270)	—	(5,527)	—	(5,527)
於2023年6月30日	19,148	72,973	722	470	93,313	14,855	108,168

附錄一

會計師報告

	機器及設備 人民幣千元	車輛 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	小計 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
累計折舊：							
於2020年1月1日	(6,466)	(14,336)	(659)	-	(21,461)	(3,515)	(24,976)
年內扣除	(1,378)	(2,958)	(1,317)	-	(5,653)	(353)	(6,006)
出售撥回	502	493	-	-	995	-	995
於2020年12月31日	(7,342)	(16,801)	(1,976)	-	(26,119)	(3,868)	(29,987)
年內扣除	(1,540)	(4,582)	(1,317)	-	(7,439)	(353)	(7,792)
出售撥回	337	697	-	-	1,034	-	1,034
於2021年12月31日	(8,545)	(20,686)	(3,293)	-	(32,524)	(4,221)	(36,745)
年內扣除	(1,619)	(5,884)	(1,317)	(21)	(8,841)	(353)	(9,194)
出售撥回	147	58	-	-	205	-	205
於2022年12月31日	(10,017)	(26,512)	(4,610)	(21)	(41,160)	(4,574)	(45,734)
期內扣除	(868)	(3,656)	(774)	(118)	(5,416)	(176)	(5,592)
出售撥回	165	74	5,270	-	5,509	-	5,509
於2023年6月30日	(10,720)	(30,094)	(114)	(139)	(41,067)	(4,750)	(45,817)
賬面值：							
於2023年6月30日	8,428	42,879	608	331	52,246	10,105	62,351
於2022年12月31日	8,444	40,584	660	449	50,137	10,281	60,418
於2021年12月31日	7,176	37,185	1,977	-	46,338	10,634	56,972
於2020年12月31日	6,384	25,014	3,294	-	34,692	10,987	45,679
貴公司							
	機械及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	小計 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元	
成本：							
於2020年1月1日		7,279	2,492	5,270	15,041	29,896	
添置		1,583	1,025	-	2,608	2,608	
出售		(699)	(452)	-	(1,151)	(1,151)	
於2020年12月31日		8,163	3,065	5,270	16,498	31,353	
添置		1,423	1,004	-	2,427	2,427	
出售		(312)	(576)	-	(888)	(888)	

附錄一

會計師報告

	機械及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	小計 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年12月31日	9,274	3,493	5,270	18,037	14,855	32,892
添置	1,606	5,054	-	6,660	-	6,660
出售	(115)	(10)	-	(125)	-	(125)
於2022年12月31日	10,765	8,537	5,270	24,572	14,855	39,427
添置	449	132	-	581	-	581
出售	(89)	(50)	(5,270)	(5,409)	-	(5,409)
於2023年6月30日	11,125	8,619	-	19,744	14,855	34,599
累計折舊：						
於2020年1月1日	(4,086)	(1,367)	(659)	(6,112)	(3,515)	(9,627)
年內扣除	(787)	(246)	(1,317)	(2,350)	(353)	(2,703)
出售撥回	477	429	-	906	-	906
於2020年12月31日	(4,396)	(1,184)	(1,976)	(7,556)	(3,868)	(11,424)
年內扣除	(871)	(382)	(1,317)	(2,570)	(353)	(2,923)
出售撥回	266	540	-	806	-	806
於2021年12月31日	(5,001)	(1,026)	(3,293)	(9,320)	(4,221)	(13,541)
年內扣除	(858)	(398)	(1,317)	(2,573)	(353)	(2,926)
出售撥回	93	9	-	102	-	102
於2022年12月31日	(5,766)	(1,415)	(4,610)	(11,791)	(4,574)	(16,365)
期內扣除	(462)	(484)	(660)	(1,606)	(176)	(1,782)
出售撥回	85	47	5,270	5,402	-	5,402
於2023年6月30日	(6,143)	(1,852)	-	(7,995)	(4,750)	(12,745)
賬面值：						
於2023年6月30日	4,982	6,767	-	11,749	10,105	21,854
於2022年12月31日	4,999	7,122	660	12,781	10,281	23,062
於2021年12月31日	4,273	2,467	1,977	8,717	10,634	19,351
於2020年12月31日	3,767	1,881	3,294	8,942	10,987	19,929

附錄一

會計師報告

(b) 使用權資產

按 貴集團及 貴公司相關資產類別分析使用權資產的賬面淨值如下：

貴集團

	附註	於12月31日		於6月30日	
		2020年	2021年	2022年	2023年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按折舊成本列值的自用租賃物業 — 辦公樓宇	(i)	3,294	1,977	660	608

貴公司

	附註	於12月31日		於6月30日	
		2020年	2021年	2022年	2023年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按折舊成本列值的自用租賃物業 — 辦公樓宇	(i)	3,294	1,977	660	—

於 貴集團及 貴公司損益中確認的與租賃有關的開支項目分析如下：

貴集團

	於12月31日		於6月30日	
	2020年	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按相關資產類別劃分的使用權資產折舊支出：				
— 辦公樓宇	1,317	1,317	1,317	774
租賃負債利息 (附註6(a))	175	119	43	18
有關短期租賃的開支	898	789	886	380

貴公司

	於12月31日		於6月30日	
	2020年	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按相關資產類別劃分的使用權資產折舊支出：				
— 辦公樓宇	1,317	1,317	1,317	660
租賃負債利息 (附註6(a))	175	119	43	—
有關短期租賃的開支	—	—	—	101

附錄一

會計師報告

租賃現金流出總額與租賃負債的到期情況分析之詳情分別載列於附註19(c)及附註23。

附註：

(i) 貴集團已通過租賃協議獲得使用物業作為其辦公場所的權利。租賃初期通常為2至5年。

(c) 投資物業

截至2020年、2021年、2022年12月31日及2023年6月30日，投資物業的估值分別為人民幣11,500,000元、人民幣11,400,000元、人民幣11,500,000元及人民幣11,500,000元，乃使用基於投資物業產生的已訂約及預期現金流入及流出的貼現現金流量方法進行。公平值計量分類為第三級，其中包含重大不可觀察輸入數據。估值由獨立專業合資格估值師亞太資產評估及顧問有限公司進行。

12 無形資產

貴集團

	軟件 人民幣千元	知識產權 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：			
於2020年1月1日	4,073	–	4,073
添置	1,004	–	1,004
於2020年12月31日	5,077	–	5,077
添置	684	1,628	2,312
於2021年12月31日	5,761	1,628	7,389
添置	1,968	164	2,132
收購一家附屬公司(附註28)	128	–	128
於2022年12月31日	7,857	1,792	9,649
添置	222	368	590
於2023年6月30日	8,079	2,160	10,239
累計攤銷：			
於2020年1月1日	(1,900)	–	(1,900)
年內扣除	(433)	–	(433)
於2020年12月31日	(2,333)	–	(2,333)
年內扣除	(528)	(149)	(677)
於2021年12月31日	(2,861)	(149)	(3,010)
年內扣除	(659)	(170)	(829)
於2022年12月31日	(3,520)	(319)	(3,839)
期內扣除	(398)	(94)	(492)
於2023年6月30日	(3,918)	(413)	(4,331)

附錄一

會計師報告

	軟件 人民幣千元	知識產權 人民幣千元	總計 人民幣千元
賬面值：			
於2023年6月30日	4,161	1,747	5,908
於2022年12月31日	4,337	1,473	5,810
於2021年12月31日	2,900	1,479	4,379
於2020年12月31日	2,744	–	2,744
貴公司			
	軟件 人民幣千元	知識產權 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：			
於2020年1月1日	3,191	–	3,191
添置	1,004	–	1,004
於2020年12月31日	4,195	–	4,195
添置	684	1,628	2,312
於2021年12月31日	4,879	1,628	6,507
添置	689	–	689
於2022年12月31日	5,568	1,628	7,196
添置	178	368	546
於2023年6月30日	5,746	1,996	7,742
累計攤銷：			
於2020年1月1日	(1,101)	–	(1,101)
年內扣除	(416)	–	(416)
於2020年12月31日	(1,517)	–	(1,517)
年內扣除	(512)	(149)	(661)
於2021年12月31日	(2,029)	(149)	(2,178)
年內扣除	(616)	(163)	(779)
於2022年12月31日	(2,645)	(312)	(2,957)
期內扣除	(316)	(85)	(401)
於2023年6月30日	(2,961)	(397)	(3,358)

附錄一

會計師報告

	軟件 人民幣千元	知識產權 人民幣千元	總計 人民幣千元
賬面值：			
於2023年6月30日	2,785	1,599	4,384
於2022年12月31日	2,923	1,316	4,239
於2021年12月31日	2,850	1,479	4,329
於2020年12月31日	2,678	-	2,678

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及其他開支扣除。

13 商譽

	附註	人民幣千元
成本：		
於2020年1月1日、2020年及2021年12月31日		-
添置	28	1,769
於2022年12月31日及2023年6月30日		1,769
累計減值虧損：		
於2020年1月1日、2020年及2021年12月31日		-
減值虧損		-
於2022年12月31日及2023年6月30日		-
賬面值：		
於2023年6月30日		1,769
於2022年12月31日		1,769
於2021年12月31日		-
於2020年12月31日		-

含商譽的現金產生單位的減值測試

2022年6月1日，貴集團以代價人民幣933,000元完成對陝西日行物業管理服務有限公司（「陝西日行」）（見附註28）的收購，由此確認商譽人民幣1,769,000元。

就減值測試而言，貴集團通過上述企業合併取得的商譽與被視為現金產生單位（「現金產生單位」）的附屬公司有關。

附錄一

會計師報告

於2022年12月31日及2023年6月30日的現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算法釐定。該計算使用根據 貴公司董事編製的涵蓋五年期間的財務預算的現金流量預測。現金流量預測採用介於5%至10%的年收入增長率，該增長率乃基於 貴集團的歷史經營經驗並針對現金產生單位特定的其他因素進行調整。超過五年期間的現金流量乃使用3%的估計加權平均增長率推斷，這與市場對中國物業管理服務市場長期增長率的觀點一致。於2022年12月31日及2023年6月30日，現金流量分別使用16.9%及17.6%的貼現率進行貼現。所使用貼現率尚未扣稅，反映與現金產生單位相關的特定風險。

截至2022年12月31日及2023年6月30日，按現金產生單位可收回金額超出賬面值部分計量的淨額分別為人民幣95,000元及人民幣419,000元。

管理層已就商譽的減值測試進行敏感度分析。截至2022年12月31日及2023年6月30日，貼現率的假設變動1%及3%或年度收入增長率1%及3%分別將單獨抵銷剩下淨額。

貴集團管理層認為上述主要假設並無任何重大變動會導致現金產生單位的賬面值超出其可收回金額。貴集團管理層釐定其現金產生單位並無減值。

14 收購物業預付款項

該等款項指 貴集團就收購中國商業物業所支付的部分款項。於2023年1月18日， 貴集團與關聯方西安金融中心建設開發有限公司訂立收購協議，以總代價人民幣36,828,000元購買部分物業。該等物業擬用作 貴集團辦公室。

15 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產指自金融機構購買的無擔保回報率的理財產品。截至2021年9月，所有理財產品均已贖回。

16 存貨

(a) 綜合財務狀況表內的存貨包括：

貴集團

	於12月31日		於6月30日	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
原材料及消耗品	1,073	1,188	1,316	1,388

貴公司

	於12月31日		於6月30日	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
原材料及消耗品	457	579	479	550

附錄一

會計師報告

(b) 已確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

貴集團

	於12月31日		於6月30日	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已消耗存貨賬面值	47,940	61,309	67,726	32,326

貴公司

	於12月31日		於6月30日	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已消耗存貨賬面值	33,092	41,765	46,782	22,267

預期所有存貨將於一年內收回。

17 貿易及其他應收款項

貴集團

	於12月31日		於6月30日	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應收票據	550	309	502	681
貿易應收款項				
— 關聯方	24,329	34,981	44,533	16,970
— 第三方	48,290	90,586	168,555	253,200
	73,169	125,876	213,590	270,851
減：呆賬撥備 (附註27(a))	(4,900)	(6,570)	(10,673)	(11,250)
貿易應收款項及應收票據，扣除虧損撥備	68,269	119,306	202,917	259,601

附錄一

會計師報告

	於12月31日		於6月30日	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應收關聯方款項				
— 非貿易性質 (附註30(c)(ii))	108,755	8,500	7,500	—
按金	1,960	2,458	3,149	4,221
代表業主收款及付款	9,749	10,444	23,854	25,412
有關 貴公司股份建議[編纂]的 預付款項 (附註(i))	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他	5,056	5,312	6,785	7,254
減：其他應收款項撥備	(648)	(140)	(1,224)	(1,294)
	<u>124,872</u>	<u>26,574</u>	<u>40,064</u>	<u>47,127</u>
其他應收款項，扣除虧損撥備				
	<u>124,872</u>	<u>26,574</u>	<u>40,064</u>	<u>47,127</u>
按攤銷成本計量的金融資產	193,141	145,880	242,981	306,728
可收回增值稅	226	398	392	1,285
	<u>193,367</u>	<u>146,278</u>	<u>243,373</u>	<u>308,013</u>
	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
綜合財務狀況表對賬：				
非流動	8,458	7,463	—	—
流動	184,909	138,815	243,373	308,013
	<u>193,367</u>	<u>146,278</u>	<u>243,373</u>	<u>308,013</u>

附註：

- (i) 於2023年6月30日的結餘將於 貴公司股份在聯交所[編纂]後轉撥至權益內的資本儲備。
- (ii) 截至2020年及2021年12月31日，除分別為人民幣10,500,000元及人民幣8,500,000元的應收關聯方款項(到期日均為2023年5月5日，見附註30(c)(ii))外，預期 貴集團的貿易及其他應收款項的其他金額將於一年內收回。

貴公司

	於12月31日		於6月30日	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項				
— 關聯方	11,180	12,330	18,443	10,874
— 第三方	18,973	47,228	87,394	100,848
	<u>30,153</u>	<u>59,558</u>	<u>105,837</u>	<u>111,722</u>

附錄一

會計師報告

	於12月31日		於6月30日	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
減：呆賬撥備	<u>(2,357)</u>	<u>(2,654)</u>	<u>(4,303)</u>	<u>(3,969)</u>
貿易應收款項及應收票據，扣除虧損撥備	<u>27,796</u>	<u>56,904</u>	<u>101,534</u>	<u>107,753</u>
應收關聯方款項				
— 非貿易性質	—	—	8,000	6,531
按金	1,472	1,861	2,496	3,549
代表業主收款及付款	20	3,874	9,295	12,981
有關 貴公司股份建議[編纂]的 預付款項 (附註(i))	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他	1,593	2,612	3,599	3,706
減：其他應收款項撥備	<u>(15)</u>	<u>(42)</u>	<u>(117)</u>	<u>(191)</u>
其他應收款項，扣除虧損撥備	<u>3,070</u>	<u>8,305</u>	<u>23,273</u>	<u>38,110</u>
按攤銷成本計量的金融資產	30,866	65,209	124,807	145,863
可收回增值稅	<u>90</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

貴公司的應收關聯方款項為無抵押及免息。

預期 貴公司的所有貿易及其他應收款項(已扣除撥備)將於一年內收回。

賬齡分析

於各報告期末，基於收入確認日及扣除減值撥備的貿易應收款項及應收票據的賬齡分析如下：

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年內	61,526	100,066	161,103	228,752
1至2年	6,131	16,744	34,497	23,477
2至3年	<u>612</u>	<u>2,496</u>	<u>7,317</u>	<u>7,372</u>
	<u>68,269</u>	<u>119,306</u>	<u>202,917</u>	<u>259,601</u>

附錄一

會計師報告

貴公司

	於12月31日			於6月30日
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年內	25,068	51,209	85,447	94,402
1至2年	2,531	5,142	13,013	12,159
2至3年	197	553	3,074	1,192
	<u>27,796</u>	<u>56,904</u>	<u>101,534</u>	<u>107,753</u>

貴集團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27(a)。

18 預付款項

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
向以下各方的預付款項：				
— 關聯方	62	29	66	107
— 第三方	<u>5,947</u>	<u>6,165</u>	<u>6,944</u>	<u>7,814</u>
	<u>6,009</u>	<u>6,194</u>	<u>7,010</u>	<u>7,921</u>

貴公司

	於12月31日			於6月30日
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
向以下各方的預付款項：				
— 關聯方	62	29	28	24
— 第三方	<u>4,182</u>	<u>4,498</u>	<u>5,061</u>	<u>5,899</u>
	<u>4,244</u>	<u>4,527</u>	<u>5,089</u>	<u>5,923</u>

預期所有預付款項將於一年內確認為開支。

附錄一

會計師報告

19 銀行現金及手頭現金及其他現金流量資料

(a) 現金及現金等價物包括：

貴集團

	2020年 人民幣千元	於12月31日 2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	於6月30日 2023年 人民幣千元
手頭現金	6	62	11	34
銀行現金	228,820	249,178	207,859	115,599
銀行及手頭現金	228,826	249,240	207,870	115,633
減：受限制銀行現金	(26)	(655)	(4,993)	(2,674)
現金及現金等價物	228,800	248,585	202,877	112,959

貴公司

	2020年 人民幣千元	於12月31日 2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	於6月30日 2023年 人民幣千元
手頭現金	2	-	-	-
銀行現金	132,741	142,428	88,810	47,569
銀行及手頭現金	132,743	142,428	88,810	47,569
減：受限制銀行現金	(20)	(2)	(2)	(3)
現金及現金等價物	132,723	142,426	88,808	47,566

(b) 來自融資活動的負債對賬：

下表載列 貴集團來自融資活動的負債變動的詳情，包括現金及非現金變動。來自融資活動的負債為現金流量或未來現金流量將於 貴集團綜合現金流量表內分類為來自融資活動的現金流量的負債。

	計息借款 人民幣千元 (附註20)	應付利息開支 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元 (附註23)	應付關聯方款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	532,510	-	4,534	65,002	602,046
融資現金流量變動：					
計息借款所得款項	67,000	-	-	-	67,000
償還計息借款	(544,010)	-	-	-	(544,010)
關聯方墊款	-	-	-	20,514	20,514
已付利息	-	(7,261)	-	-	(7,261)
已付租賃租金的利息部分	-	-	(175)	-	(175)
已付租賃租金的本金部分	-	-	(1,923)	-	(1,923)
融資現金流量變動總額	(477,010)	(7,261)	(2,098)	20,514	(465,855)

附錄一

會計師報告

	計息借款 人民幣千元 (附註20)	應付利息開支 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元 (附註23)	應付關聯方款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他變動：					
計息借款利息 (附註6(a))	-	7,261	-	-	7,261
租賃負債利息 (附註6(a))	-	-	175	-	175
其他變動總額	-	7,261	175	-	7,436
於2020年12月31日	55,500	-	2,611	85,516	143,627
	計息借款 人民幣千元 (附註20)	應付利息開支 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元 (附註23)	應付關聯方款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	55,500	-	2,611	85,516	143,627
融資現金流量 變動：					
償還計息借款	(41,500)	-	-	-	(41,500)
向關聯方付款	-	-	-	(9,293)	(9,293)
已付利息	-	(1,868)	-	-	(1,868)
已付租賃租金的 利息部分	-	-	(119)	-	(119)
已付租賃租金的 本金部分	-	-	(1,272)	-	(1,272)
融資現金流量 變動總額	(41,500)	(1,868)	(1,391)	(9,293)	(54,052)
其他變動：					
計息借款的利息 (附註6(a))	-	1,868	-	-	1,868
租賃負債利息 (附註6(a))	-	-	119	-	119
其他變動 (附註(i))	-	-	-	(76,223)	(76,223)
其他變動總額	-	1,868	119	(76,223)	(74,236)
於2021年 12月31日	14,000	-	1,339	-	15,339

附註：

- (i) 該金額為根據西安加泰、西安出口及西安出口的兩家附屬公司簽訂的協議非現金支付的應收款項抵消應付款項。

附錄一

會計師報告

	計息借款 人民幣千元 (附註20)	應付利息開支 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元 (附註23)	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	14,000	—	1,339	15,339
融資現金流量變動：				
償還計息借款	(2,000)	—	—	(2,000)
已付利息	—	(702)	—	(702)
已付租賃租金的利息部分	—	—	(43)	(43)
已付租賃租金的本金部分	—	—	(1,339)	(1,339)
融資現金流量變動總額	(2,000)	(702)	(1,382)	(4,084)
其他變動：				
計息借款的利息 (附註6(a))	—	702	—	702
租賃負債利息 (附註6(a))	—	—	43	43
其他變動總額	—	702	43	745
於2022年12月31日	12,000	—	—	12,000
(未經審核)				
	計息借款 人民幣千元 (附註20)	應付利息開支 人民幣千元 (未經審核)	租賃負債 人民幣千元 (附註23)	總計 人民幣千元 (未經審核)
於2022年1月1日	14,000	—	1,339	15,339
融資現金流量變動：				
償還計息借款	(1,000)	—	—	(1,000)
已付利息	—	(364)	—	(364)
已付租賃租金的利息部分	—	—	(28)	(28)
已付租賃租金的本金部分	—	—	(780)	(780)
融資現金流量變動總額	(1,000)	(364)	(808)	(2,172)

附錄一

會計師報告

(未經審核)	計息借款 人民幣千元 (未經審核) (附註20)	應付利息開支 人民幣千元 (未經審核)	租賃負債 人民幣千元 (未經審核) (附註23)	總計 人民幣千元 (未經審核)
其他變動：				
計息借款的利息 (附註6(a))	-	364	-	364
租賃負債利息 (附註6(a))	-	-	28	28
其他變動總額	-	364	28	392
於2022年6月30日	13,000	-	559	13,559
	計息借款 人民幣千元 (附註20)	應付利息開支 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元 (附註23)	總計 人民幣千元
於2023年1月1日	12,000	-	-	12,000
融資現金流量變動：				
償還計息借款	(12,000)	-	-	(12,000)
已付利息	-	(194)	-	(194)
已付租賃租金的利息部分	-	-	(18)	(18)
已付租賃租金的本金部分	-	-	(13)	(13)
融資現金流量變動總額	(12,000)	(194)	(31)	(12,225)
其他變動：				
計息借款的利息 (附註6(a))	-	194	-	194
租賃負債利息 (附註6(a))	-	-	18	18
期內訂立新租賃導致租賃 負債增加	-	-	723	723
其他變動總額	-	194	741	935
於2023年6月30日	-	-	710	710

附錄一

會計師報告

(c) 租賃現金流出總額

計入綜合現金流量表內的租賃金額包括以下各項：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2022	2023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
於經營現金流量內	898	789	886	539	380
於融資現金流量內	2,098	1,391	1,382	808	31
	<u>2,996</u>	<u>2,180</u>	<u>2,268</u>	<u>1,347</u>	<u>411</u>

該等金額與以下項目有關：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2022	2023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
已付租賃租金	<u>2,996</u>	<u>2,180</u>	<u>2,268</u>	<u>1,347</u>	<u>411</u>

20 計息借款

於2020年、2021年及2022年12月31日及2023年6月30日，計息借款如下：

貴集團

	於12月31日			於6月30日	
	2020年	2021年	2022年	2022	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款，無抵押及無擔保	20,000	—	—	—	—
經發集團的銀行貸款，無抵押及有擔保	29,000	8,500	7,500	—	—
貴公司同系附屬公司的銀行貸款， 無抵押及有擔保	<u>6,500</u>	<u>5,500</u>	<u>4,500</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>55,500</u>	<u>14,000</u>	<u>12,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	於12月31日			於6月30日	
	2020年	2021年	2022年	2022	2023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
一年內或按要求	41,500	2,000	12,000	—	—
一年後	<u>14,000</u>	<u>12,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>55,500</u>	<u>14,000</u>	<u>12,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附錄一

會計師報告

貴公司

	2020年 人民幣千元	於12月31日 2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	於6月30日 2023年 人民幣千元
經發集團的銀行貸款，無抵押及有擔保	19,500	—	—	—
一年內或按要求	19,500	—	—	—

21 貿易及其他應付款項

貴集團

	2020年 人民幣千元	於12月31日 2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	於6月30日 2023年 人民幣千元
貿易應付款項				
— 關聯方	238	2,386	5,072	9,049
— 第三方	25,630	40,585	47,290	73,617
	25,868	42,971	52,362	82,666
應付關聯方款項				
— 非貿易性質 (附註30(c)(iii))	85,516	634	1,268	1,877
— 就共同控制下的業務合併 應付關聯方的代價	—	13,406	75,692	37,846
	85,516	14,040	76,960	39,723
其他應付款項及應計開支：				
— 應計薪資及其他福利	102,418	120,998	132,357	125,555
— 按金	19,305	20,798	23,189	24,356
— 代業主收款及付款	69,012	77,159	82,461	59,571
— 代住戶／租戶收款	12,106	14,880	17,559	18,791
— 應付股息	834	834	834	834
— 有關 貴公司股份建議[編纂]所產生開支 的應付款項	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
— 其他	12,706	11,061	11,189	18,581
	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按攤銷成本計量的金融負債	327,765	302,741	396,911	374,329
其他應付稅項	4,556	7,127	5,140	4,966
	332,321	309,868	402,051	379,295

附錄一

會計師報告

貴公司

	於12月31日		於6月30日	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應付款項				
— 關聯方	83	2,221	4,981	7,542
— 第三方	7,204	8,723	11,231	30,973
	<u>7,287</u>	<u>10,944</u>	<u>16,212</u>	<u>38,515</u>
應付關聯方款項				
— 非交易性質 (附註30(c)(iii))	—	—	—	500
— 就共同控制下的業務合併應付 關聯方的代價	—	13,406	86,005	48,160
	<u>—</u>	<u>13,406</u>	<u>86,005</u>	<u>48,660</u>
其他應付款項及應計開支：				
— 應計薪資及其他福利	54,723	66,127	71,107	64,799
— 按金	12,809	13,808	14,985	15,851
— 代業主收款及付款	43,102	53,514	34,577	27,186
— 代住戶／租戶收款	12,106	14,880	13,922	14,140
— 有關 貴公司股份建議				
[編纂]所產生開支的應付款項	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
— 其他	4,875	6,303	4,408	7,212
	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
按攤銷成本計量的金融負債	134,902	178,982	241,216	220,615
其他應付稅項	1,935	3,019	1,806	2,695
	<u>136,837</u>	<u>182,001</u>	<u>243,022</u>	<u>223,310</u>

附錄一

會計師報告

截至往績記錄期各報告期末，基於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6月30日	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
一年內	24,094	40,617	45,060	70,444
超過一年	<u>1,774</u>	<u>2,354</u>	<u>7,302</u>	<u>12,222</u>
	<u>25,868</u>	<u>42,971</u>	<u>52,362</u>	<u>82,666</u>

貴公司

	於12月31日		於6月30日	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
一年內	6,369	10,684	15,493	37,174
超過一年	<u>918</u>	<u>260</u>	<u>719</u>	<u>1,341</u>
	<u>7,287</u>	<u>10,944</u>	<u>16,212</u>	<u>38,515</u>

於2020年、2021年、2022年12月31日及2023年6月30日，貴集團及貴公司的所有貿易及其他應付款項預期將於一年內結算或按要求償還。

22 合約負債

貴集團

	於12月31日		於6月30日	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
合約負債				
就提供服務收取的預付款項				
— 關聯方	203	71	140	166
— 第三方	<u>16,973</u>	<u>24,232</u>	<u>25,743</u>	<u>41,431</u>
	<u>17,176</u>	<u>24,303</u>	<u>25,883</u>	<u>41,597</u>

附錄一

會計師報告

貴公司

	於12月31日		於6月30日	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
合約負債				
就提供服務收取的預付款項				
— 關聯方	—	23	17	45
— 第三方	12,268	21,168	19,268	30,159
	<u>12,268</u>	<u>21,191</u>	<u>19,285</u>	<u>30,204</u>

合約負債變動

貴集團

	於12月31日		於6月30日	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日的結餘	12,160	17,176	24,303	25,883
因提前開票導致合約負債增加	17,176	24,303	25,182	41,597
因收購附屬公司導致合約負債增加 (附註28)	—	—	701	—
因年／期內確認於年／期初計入合約 負債的收入而導致合約負債減少	<u>(12,160)</u>	<u>(17,176)</u>	<u>(24,303)</u>	<u>(25,883)</u>
於12月31日／6月30日的結餘	<u>17,176</u>	<u>24,303</u>	<u>25,883</u>	<u>41,597</u>

貴公司

	於12月31日		於6月30日	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日的結餘	6,181	12,268	21,191	19,285
因提前開票導致合約負債增加	12,268	21,191	19,285	30,204
因年／期內確認於年／期初計入合約 負債的收入而導致合約負債減少	<u>(6,181)</u>	<u>(12,268)</u>	<u>(21,191)</u>	<u>(19,285)</u>
於12月31日／6月30日的結餘	<u>12,268</u>	<u>21,191</u>	<u>19,285</u>	<u>30,204</u>

附錄一

會計師報告

貴集團於提供服務前收取預付款項。這將在合約開始時產生合約負債，直至項目確認的收入超過按金金額。

於2020年、2021年、2022年12月31日及2023年6月30日，預期 貴集團及 貴公司的合約負債金額均不會確認為超過一年的收入。

23 租賃負債

於2020年、2021年、2022年12月31日及2023年6月30日，應償還租賃負債如下：

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2020年	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	1,269	1,339	–	681
一年後但兩年內	1,342	–	–	29
	<u>2,611</u>	<u>1,339</u>	<u>–</u>	<u>710</u>

貴公司

	於12月31日			於6月30日
	2020年	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	1,269	1,339	–	–
一年後但兩年內	1,342	–	–	–
	<u>2,611</u>	<u>1,339</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

24 綜合財務狀況表中的所得稅

(a) 綜合財務狀況表中的即期稅項指：

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2020年	2021年	2022年	2023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	6,702	7,024	7,133	12,879
自損益扣除 (附註7(a))	8,211	8,607	12,671	5,790
收購一家附屬公司 (附註28)	–	–	281	–
年／期內付款	<u>(7,889)</u>	<u>(8,498)</u>	<u>(7,206)</u>	<u>(17,049)</u>
於12月31日／6月30日	<u>7,024</u>	<u>7,133</u>	<u>12,879</u>	<u>1,620</u>

附錄一

會計師報告

貴公司

	於12月31日		於6月30日	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
中國企業所得稅				
於1月1日	2,727	1,869	5,764	8,284
自損益扣除	1,977	4,610	6,999	2,903
年／期內付款	(2,835)	(715)	(4,479)	(9,941)
於12月31日／6月30日	<u>1,869</u>	<u>5,764</u>	<u>8,284</u>	<u>1,246</u>

(b) 已確認遞延稅項資產

於往績記錄期，於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產組成部分及變動如下：

貴集團

遞延稅項產生自：	信貸虧損撥備	撥備及 應計開支	稅項虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	955	6,761	–	7,716
(扣除)／計入損益 (附註7(a))	(114)	1,330	–	1,216
於2020年12月31日及2021年1月1日	841	8,091	–	8,932
計入損益 (附註7(a))	168	614	93	875
於2021年12月31日及2022年1月1日	1,009	8,705	93	9,807
計入損益 (附註7(a))	790	890	31	1,711
於2022年12月31日及2023年1月1日	1,799	9,595	124	11,518
計入損益 (附註7(a))	136	–	232	368
於2023年6月30日	<u>1,935</u>	<u>9,595</u>	<u>356</u>	<u>11,886</u>

貴公司

遞延稅項產生自：	信貸虧損撥備	撥備及 應計開支	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	580	2,914	3,494
(扣除)／計入損益	<u>(224)</u>	<u>416</u>	<u>192</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日	356	3,330	3,686
計入損益	<u>48</u>	<u>370</u>	<u>418</u>
於2021年12月31日及2022年1月1日	404	3,700	4,104
計入損益	<u>260</u>	<u>658</u>	<u>918</u>
於2022年12月31日及2023年1月1日	664	4,358	5,022
扣除損益	<u>(40)</u>	<u>—</u>	<u>(40)</u>
於2023年6月30日	<u><u>624</u></u>	<u><u>4,358</u></u>	<u><u>4,982</u></u>

25 長期應付款項

根據《關於印發加快剝離國有企業辦社會職能和解決歷史遺留問題工作方案的通知》(國發[2016]19號)，相關方應全力促成國有企業職工家屬區「三供一業」分離移交。對供水、供電等相關設備設施進行必要的維修改造，達到城市基礎設施的平均水平，分戶設表、按戶收費，由專業化企業或機構實行社會化管理(「分離移交」)。

作為分離移交的受讓方，長期應付款項指自轉讓方收取以進行超過一年的維修改造的費用結餘。

附錄一

會計師報告

26 股本、儲備及股息

(a) 權益組成部分變動

貴集團綜合權益各組成部分期初及期末結餘的對賬載於綜合權益變動表。貴公司個別權益組成部分的變動詳情載列如下：

	實繳資本／ 股本 人民幣千元 (附註26(b))	資本儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	(累計虧損)／ 保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日的結餘	20,000	–	67	603	20,670
年內權益變動：					
年內利潤及全面收入總額	–	–	–	8,176	8,176
劃撥至儲備	–	–	818	(818)	–
貴公司由有限責任公司改制為股份公司的影響	22,716	–	(67)	(22,649)	–
於2020年12月31日及2021年1月1日的結餘	42,716	–	818	(14,688)	28,846
年內權益變動：					
年內利潤及全面收入總額	–	–	–	21,535	21,535
劃撥至儲備	–	–	2,153	(2,153)	–
共同控制下的業務合併	–	–	–	(11,807)	(11,807)
於2021年12月31日及2022年1月1日的結餘	42,716	–	2,971	(7,113)	38,574
年內權益變動：					
年內利潤及全面收入總額	–	–	–	31,190	31,190
劃撥至儲備	–	–	3,119	(3,119)	–
發行新股份	7,284	–	–	–	7,284
共同控制下的業務合併	–	–	(792)	(3,524)	(4,316)
於2022年12月31日及2023年1月1日的結餘	50,000	–	5,298	17,434	72,732
期內權益變動：					
期內利潤及全面收入總額	–	–	–	15,426	15,426
劃撥至儲備	–	–	1,543	(1,543)	–
注資	–	84	–	–	84
於2023年6月30日的結餘	50,000	84	6,841	31,317	88,242

附錄一

會計師報告

(b) 實繳資本／股本

貴集團綜合財務狀況表中的實繳資本／股本指 貴公司於2020年、2021年、2022年12月31日及2023年6月30日的實繳資本／股本，分別為人民幣42,716,000元、人民幣42,716,000元、人民幣50,000,000元及人民幣50,000,000元。變動如下：

	股份數目	實繳資本 人民幣千元	股本 人民幣千元
於2020年1月1日	–	20,000	–
貴公司由有限責任公司改制為股份 公司後發行股份 (附註(i))	42,716,000	(20,000)	42,716
於2020年12月31日、2021年1月1日、 2021年12月31日及2022年1月1日	42,716,000	–	42,716
發行新股份 (附註(ii))	7,284,000	–	7,284
於2022年12月31日及2023年6月30日	50,000,000	–	50,000

附註：

- (i) 貴公司於2020年12月29日改制為股份有限公司，而緊隨改制前，根據 貴公司各股東當時於登記實繳資本的比例向彼等發行及配發42,716,000股每股面值人民幣1.0元的普通股。
- (ii) 於2022年5月20日， 貴公司按代價人民幣7,284,000元向經發集團發行7,284,000股普通股。

(c) 儲備的性質及用途

(i) 資本儲備

就歷史財務資料而言，資本儲備主要為繳足資本，以及於各日期對銷於附屬公司的投資後目前組成 貴集團的公司的儲備總額。

(ii) 法定儲備

法定儲備乃根據相關中國規則及規例以及在中國註冊成立的公司的組織章程細則設立，直至儲備結餘達到其註冊資本的50%。向該儲備作出轉撥後方可向權益持有人分派股息。

就有關實體而言，該儲備可用於抵銷累計虧損或增加資本，並且除清盤外不可予以分派。

(d) 股息

於往績記錄期， 貴公司或其組成 貴集團的附屬公司概無派付或宣派股息。

(e) 資本管理

貴集團管理資本的主要目標是保障貴集團可持續經營的能力，從而透過與風險水平相對應的產品及服務定價以及獲得成本合理的融資，繼續為權益股東及其他利益相關者提供回報及利益。貴集團的總體戰略於整個有關往績記錄期保持不變。

貴公司董事定期審閱資本結構。作為審閱的一部分，董事考慮資本成本及與各類資本相關的風險。貴集團將通過派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，貴集團毋須遵守外部施加的資本規定。

27 財務風險管理及金融工具的公平值

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、貿易應收款項及應收票據、預付款項、按金及其他應收款項。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，就此而言，貴集團認為信貸風險較低。

就非貿易性質的應收關聯方款項、預付款項、按金及其他應收款項而言，貴集團已評定，基於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並不重大。因此，貴集團就該等應收款項所面臨的信貸風險及預期信貸虧損乃於往績記錄期使用0.5%的預期虧損率計算。

就來自第三方及關聯方的貿易應收款項而言，貴集團基於歷史結算記錄及前瞻性資料按等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。貴集團擁有大量客戶，且並無集中信貸風險。此外，貴集團設有監控程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。貴集團認為，當服務費收取率大幅下降時，即發生違約事件，並估計往績記錄期的預期信貸虧損率。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2020年、2021年、2022年12月31日及2023年6月30日面臨的貿易應收款項的信貸風險及預期信貸虧損的資料。

	於2020年12月31日		
	預期虧損率 %	總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
一年內	1.47%	61,886	(910)
一至兩年	16.22%	7,318	(1,187)
兩至三年	43.48%	1,082	(470)
超過三年	100.00%	2,333	(2,333)
		<u>72,619</u>	<u>(4,900)</u>

附錄一

會計師報告

	於2021年12月31日		
	預期虧損率 %	總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
一年內	1.02%	100,787	(1,030)
一至兩年	8.35%	18,269	(1,525)
兩至三年	36.40%	3,924	(1,428)
超過三年	100.00%	2,587	(2,587)
		<u>125,567</u>	<u>(6,570)</u>

	於2022年12月31日		
	預期虧損率 %	總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
一年內	0.98%	162,193	(1,592)
一至兩年	5.88%	36,651	(2,154)
兩至三年	24.48%	9,689	(2,372)
超過三年	100.00%	4,555	(4,555)
		<u>213,088</u>	<u>(10,673)</u>

	於2023年6月30日		
	預期虧損率 %	總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
一年內	1.09%	230,589	(2,518)
一至兩年	6.93%	25,226	(1,749)
兩至三年	24.76%	9,798	(2,426)
超過三年	100.00%	4,557	(4,557)
		<u>270,170</u>	<u>(11,250)</u>

預期虧損率乃基於過去3年的實際虧損經驗計算。該等比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內經濟狀況的意見之間的差異。

於往績記錄期，有關來自第三方及關聯方的貿易應收款項的虧損撥備賬變動如下：

	於12月31日			於6月30日
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日的結餘	2,783	4,900	6,570	10,673
年／期內確認的減值虧損	<u>2,117</u>	<u>1,670</u>	<u>4,103</u>	<u>577</u>
於12月31日／6月30日的結餘	<u>4,900</u>	<u>6,570</u>	<u>10,673</u>	<u>11,250</u>

附錄一

會計師報告

(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經母公司董事會批准。貴集團的政策旨在定期監控其流動資金需求，確保其維持來自主要金融機構的充足現金儲備，以應付其短期及長期流動資金需求。

下表列示 貴集團的金融負債於各報告期間的剩餘合約到期情況，乃基於合約未貼現現金流量（包括採用合約利率或（如屬浮息）按各報告期間的現行利率計算的利息付款）以及 貴集團須進行支付的最早日期釐定。

	於2020年12月31日					於12月31日 的賬面值 人民幣千元
	合約未貼現現金流出					
	一年內或 按要求 人民幣千元	超過一年 但少於兩年 人民幣千元	超過兩年 但少於五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	總計 人民幣千元	
計息借款 (附註20)	43,580	2,104	12,209	-	57,893	55,500
貿易及其他應付款項 (附註21)	327,765	-	-	-	327,765	327,765
租賃負債 (附註23)	1,422	1,385	-	-	2,807	2,611
	<u>372,767</u>	<u>3,489</u>	<u>12,209</u>	<u>-</u>	<u>388,465</u>	<u>385,876</u>

	於2021年12月31日					於12月31日 的賬面值 人民幣千元
	合約未貼現現金流出					
	一年內或 按要求 人民幣千元	超過一年但 少於兩年 人民幣千元	超過兩年但 少於五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	總計 人民幣千元	
計息借款 (附註20)	2,104	12,209	-	-	14,313	14,000
貿易及其他應付款項 (附註21)	302,741	-	-	-	302,741	302,741
租賃負債 (附註23)	1,385	-	-	-	1,385	1,339
	<u>306,230</u>	<u>12,209</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>318,439</u>	<u>318,080</u>

	於2022年12月31日					於12月31日 的賬面值 人民幣千元
	合約未貼現現金流出					
	一年內或 按要求 人民幣千元	超過一年但 少於兩年 人民幣千元	超過兩年但 少於五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	總計 人民幣千元	
計息借款 (附註20)	12,209	-	-	-	12,209	12,000
貿易及其他應付款項 (附註21)	396,911	-	-	-	396,911	396,911
	<u>409,120</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>409,120</u>	<u>408,911</u>

附錄一

會計師報告

	於2023年6月30日					於12月31日的 賬面值 人民幣千元
	合約未貼現現金流出				總計 人民幣千元	
	一年內或 按要求 人民幣千元	超過一年 但少於兩年 人民幣千元	超過兩年 但少於五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元		
貿易及其他應付款項 (附註21)	374,329	-	-	-	374,329	374,329
租賃負債 (附註23)	694	30	-	-	724	710
	<u>375,023</u>	<u>30</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>375,023</u>	<u>375,039</u>

(c) 利率風險

貴集團的利率風險主要來自計息借款。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。

(i) 利率概況

下表詳述 貴集團於2020年、2021年及2022年12月31日的計息借款利率概況。

	於2020年12月31日		於2021年12月31日		於2022年12月31日		於2023年6月30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	5.23%	10,500	5.23%	8,500	5.23%	7,500	-	-
計息借款	4.79%-5.23%	(55,500)	5.23%	(14,000)	5.23%	(12,000)	-	-
租賃負債	5.23%	(2,611)	5.23%	(1,339)	-	-	5.23%	(710)
		<u>(47,611)</u>		<u>(6,839)</u>		<u>(4,500)</u>		<u>(710)</u>

於2020年、2021年、2022年12月31日及2023年6月30日，由於浮動利率的借款結餘為零，利率的增減將不會對 貴集團的除稅後利潤、保留利潤及綜合權益的其他組成成分造成影響。

(d) 公平值計量

(i) 按公平值計量的金融資產及負債

公平值層級

下表呈列 貴集團於各報告期末根據香港財務報告準則第13號公平值計量所界定的公平值層級，按經常性基準計量並分類為三個級別的金融工具的公平值。將公平值計量分類的等級乃參考如下估值方法所用輸入數據的可觀察性及重要性後釐定：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入數據（即於計量日同類資產或負債於活躍市場的未經調整報價）計量的公平值。
- 第二級估值：使用第二級輸入數據（即未能達到第一級的可觀察輸入數據）且並未使用重大不可觀察輸入數據計量的公平值。不可觀察輸入數據為無市場數據提供下的輸入數據。
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量的公平值。

貴集團由財務經理領導團隊，就按公平值計入損益的金融資產履行估值。該團隊直接向財務總監及審核委員會匯報。含公平值計量變動分析的估值報告由該團隊於各中期及年度報告日期編製，並由財務總監審閱及批准。與財務總監及審核委員會每年討論兩次估值程序及結果，以與報告日期一致。

	於2020年12月31日	於2020年12月31日的公平值計量分類為		
	的公平值	第一級	第二級	第三級
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量				
按公平值計入損益的				
金融資產 (見附註15)	7,408	7,408	-	-

於2021年、2022年12月31日及2023年6月30日，概無按公平值計入損益的金融資產。

截至2020年、2021年、2022年12月31日止年度及截至2023年6月30日止六個月，第一級與第二級之間並無轉撥，亦無轉入或轉出第三級。 貴集團的政策為於發生轉撥的報告期末確認公平值層級各分級間的轉撥。

(ii) 並非按公平值列賬的金融資產及負債的公平值

於2020年、2021年、2022年12月31日及2023年6月30日， 貴集團以成本或攤銷成本列賬的金融工具的賬面值與其公平值並無重大差異。

28 收購一家附屬公司

於2022年5月30日， 貴公司與一名第三方訂立買賣協議，以總代價人民幣933,000元收購陝西日行的51%股權。概無遞延或或然代價。該交易已於2022年6月1日 貴集團取得陝西日行董事會的控制權時完成。代價人民幣747,000元已於2022年6月結付。陝西日行的主要業務為提供物業管理服務及相關增值服務。 貴集團收購陝西日行使其得以壯大 貴集團物業管理業務。商譽包括未來收益機遇及經整合的勞動力（包括營銷及專門技術知識）。已確認商譽的金額預計不會在稅務方面獲得扣減。由個別實體預期協同效應所產生的商譽為人民幣1,769,000元。

附錄一

會計師報告

於收購日期所收購淨可識別資產的公平值及交易產生的商譽如下：

	陝西日行 人民幣千元
廠房及設備	148
無形資產	128
貿易及其他應收款項	3,341
預付款項	2
現金及現金等價物	1,586
貿易及其他應付款項	(5,862)
合約負債	(701)
即期稅項	(281)
	<u> </u>
所收購合共可識別負債淨額	(1,639)
減：收購陝西日行產生的非控股權益	(803)
	<u> </u>
所收購與股權有關的已識別負債淨額的公平值	<u> </u> <u> </u> (836)
收購產生的商譽：	
總現金代價	933
加：所收購與股權有關的已識別負債淨額的公平值	836
	<u> </u>
收購陝西日行產生的商譽 (附註13)	<u> </u> <u> </u> 1,769
收購陝西日行涉及的現金及現金等價物的現金流出淨額分析：	
	人民幣千元
總現金代價	933
減：應付代價	186
	<u> </u>
以現金支付的代價	747
減：於收購日期取得的現金	1,586
	<u> </u>
計入投資活動現金流量的收購一家附屬公司現金流入淨額	<u> </u> <u> </u> 839

附錄一

會計師報告

29 承諾

於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，貴集團尚未計提綜合財務狀況表的資本承諾情況如下：

	於12月31日			於6月30日
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
簽訂合同：				
— 物業收購	—	—	—	15,828

於2023年6月30日，資本承諾乃有關購買物業。該等物業擬由貴集團用作辦公室。

30 重大關聯方交易

(a) 主要管理人員酬金

貴集團主要管理人員的酬金(包括支付予貴公司董事(如附註8所披露)及最高薪酬僱員(如附註9所披露)的款項)如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	7,402	5,295	5,350	2,542	2,574
退休計劃供款	281	393	532	262	331
	<u>7,683</u>	<u>5,688</u>	<u>5,882</u>	<u>2,804</u>	<u>2,905</u>

總酬金計入「員工成本」(見附註6(b))。

(b) 重大關聯方交易

於往績記錄期間，貴集團與其關聯方訂立以下交易。

關聯方交易性質	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元
提供服務	41,088	45,716	52,915	21,967	22,797
購買服務	5,745	4,382	5,375	2,014	8,070
向關聯方墊款	38,000	10,500	—	—	—
關聯方還款	563,627	32,500	1,000	500	7,500
關聯方墊款	20,514	—	—	—	—
向關聯方付款	—	9,293	—	—	—
代表關聯方收款	13,365	13,106	—	—	500
代表關聯方付款	9,715	11,074	—	—	—
就共同控制下的業務合併付款	—	—	13,406	13,406	37,846
利息收入	5,991	621	432	223	107
有關短期租賃的開支	—	634	634	317	183

附錄一

會計師報告

(c) 與關聯方的結餘

關聯方結餘

	於12月31日		於6月30日	
	2020年	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易性質 (附註(i))				
貿易應收款項	24,329	34,981	44,533	16,970
預付款項	62	29	66	107
貿易應付款項	238	2,386	5,072	9,049
合約負債	203	71	140	166
租賃負債	—	—	—	710
非貿易性質				
收購物業預付款項	—	—	—	21,000
其他應收款項 (附註(ii))	108,755	8,500	7,500	—
其他應付款項 (附註(iii))	85,516	14,040	76,960	39,723
關聯方提供的擔保	35,500	14,000	12,000	—

附註：

- (i) 與關聯方的貿易相關結餘產生自向關聯方銷售或購買商品或服務。
- (ii) 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，惟於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日應收 貴公司直接母公司款項及應收同系附屬公司款項結餘分別為人民幣10,500,000元、人民幣8,500,000元、人民幣7,500,000元及人民幣零元，分別按5.23%/5.22%、5.23%/5.22%及5.23%計息，為無抵押且到期日為2023年5月5日。
- (iii) 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，惟於2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日應付 貴集團同系附屬公司款項結餘包括共同控制交易下的業務合併產生的金額人民幣13,406,000元、人民幣75,692,000元及人民幣37,846,000元除外。截至2021年12月31日的結餘人民幣13,406,000元已於2022年4月償還。貴集團於截至2023年6月30日止六個月已償還人民幣37,846,000元，而截至2023年6月30日的餘下結餘人民幣37,846,000元將於貴公司H股[編纂]前支付。

(d) 關聯方名稱及與關聯方的關係

於往績記錄期間，與以下訂約方訂立的交易被視為關聯方交易：

關聯方名稱	與 貴集團的關係
西安經發控股(集團)有限責任公司	貴公司控股股東
西安經發集團有限責任公司	貴公司股東，經發控股控制的公司
西安市金鵬塑膠異型材製造有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經新置業有限責任公司	一家由控股股東控制的公司

關聯方名稱	與 貴集團的關係
西安經開金融控股有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經開城建集團有限責任公司	一家由控股股東控制的公司
西安經開城建城市更新有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經開產業園發展集團有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經勁實業有限責任公司	一家由控股股東控制的公司
西安經建景觀綠化有限責任公司	一家由控股股東控制的公司
西安經濟技術開發區人力資源開發有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經濟技術開發區建設有限責任公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發資產管理有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發置業有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發印染設備有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發新能源有限責任公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發新景致地產有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發水務有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發市政建設有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發綠康建材有限責任公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發科技產業發展有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發景怡投資管理有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發景觀綠化有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發供應鏈運營貿易有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發灃渭地產有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發風景地產有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發地產有限公司	一家由控股股東控制的公司

關聯方名稱	與 貴集團的關係
西安經發城運文化體育產業有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發城市更新建設投資有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發城市發展有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發誠品建築裝飾有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安涇渭水淨化有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安涇渭開發建設有限責任公司	一家由控股股東控制的公司
西安涇渭開發建設有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安金融中心建設開發有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安交通大學城市學院	一家由控股股東控制的公司
西安產發產業園運營管理有限責任公司	一家由控股股東控制的公司
西安博通資訊股份有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安啟融科技實業發展有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經開投建綜合保稅區產業發展有限公司	一家由控股股東控制的公司

31 直接及最終控制方

於2023年6月30日，董事認為 貴集團的直接母公司及最終控制方分別為經發集團及經發控股。

32 於2023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準則，該等修訂本及準則尚未於2023年1月1日開始的年度生效，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
國際會計準則第1號(修訂本)，將負債分類為流動或非流動	2024年1月1日
國際會計準則第1號(修訂本)，附帶契諾的非流動負債	2024年1月1日
國際財務報告準則第16號(修訂本)，售後租回的租賃負債	2024年1月1日
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號(修訂本)，供應商融資安排	2024年1月1日
國際會計準則第21號(修訂本)，缺乏可兌換性	2025年1月1日
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)，投資者與其 聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待釐定

貴集團現正評估該等修訂本、新準則及詮釋於初始應用期間預計造成的影響。迄今為止，貴集團認為採納該等修訂本、新準則及詮釋不大可能會造成重大影響。

33 報告期後事項

[於報告期後直至本報告日期，貴公司並無重大非調整事項。]

期後財務報表

貴公司及其旗下附屬公司並無就2023年6月30日後的任何期間編製經審核財務報表。

附錄二

未經審核備考財務資料

下列資料並不構成本文件附錄一所載由本公司申報會計師畢馬威會計師事務所（香港執業會計師）發出的會計師報告一部分，且載入本文件僅供說明用途。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」的歷史財務資料一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表根據上市規則第4.29條編製，並載於下文以說明[編纂]對本公司權益股東應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於2023年6月30日進行。

編製未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅供說明用途，且基於其假設性質，未必能真實反映倘[編纂]於2023年6月30日或任何未來日期完成的本集團財務狀況。

	於2023年 6月30日的 本公司 權益股東 應佔綜合 有形資產 淨值 ⁽¹⁾ 人民幣千元	[編纂] 估計所得 款項淨額 ⁽²⁾ 人民幣千元	本公司 權益股東 應佔未經 審核備考 經調整 有形資產 淨值 人民幣千元	本公司權益股東 應佔未經審核備考 經調整每股股份 有形資產淨值 人民幣元 ⁽³⁾	港元 ⁽⁴⁾
基於[編纂]每股 股份[編纂]港元	84,332	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
基於[編纂]每股 股份[編纂]港元	84,332	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附錄二

未經審核備考財務資料

附註：

(1) 於2023年6月30日的本公司權益股東應佔綜合有形資產淨值乃根據於2023年6月30日的本公司權益股東應佔綜合權益總額人民幣91,977,000元中(i)經扣除商譽人民幣1,769,000元及無形資產人民幣5,908,000元；及(ii)調整非控股權益應佔無形資產份額人民幣32,000元後得出，摘錄自本文件附錄一所載會計師報告。

(2) [編纂]估計所得款項淨額乃基於預期發行[編纂]股股份及指示性[編纂]每股股份[編纂]港元（即最低[編纂]）及每股股份[編纂]港元（即最高[編纂]）計算，經扣除估計[編纂]及與[編纂]有關的其他開支，且並不計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份。

[編纂]估計所得款項淨額已按中國人民銀行於最後實際可行日期的現行匯率1港元兌人民幣0.92元換算為人民幣。概不表示港元金額已經、可能已經或可能按該匯率或任何其他匯率換算為人民幣，反之亦然。

(3) 本公司權益股東應佔未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值乃經前段所述調整，並基於緊隨[編纂]完成後預期已發行[編纂]股股份而得出，且並不計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份。

(4) 本公司權益股東應佔未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值的人民幣金額已按中國人民銀行於最後實際可行日期的現行匯率人民幣1.00元兌1.09港元換算為港元。概不表示人民幣金額已經、可能已經或可能按該匯率或任何其他匯率換算為港元，反之亦然。

(5) 本集團於2023年6月30日的物業權益已由獨立物業估值師及顧問亞太資產評估及顧問有限公司進行估值。上述備考經調整有形資產淨值報表並無計及本集團物業權益重估產生的盈餘約人民幣1,395,000元。由於本集團的投資物業按成本減累計折舊及減值虧損（如有）列賬，故重估盈餘並無計入本集團的歷史財務資料，亦不會於本集團未來期間的綜合財務報表中列賬。倘重估盈餘計入本集團的綜合財務報表，則額外年度折舊約人民幣33,000元將自未來期間的利潤中扣除。

(6) 概無對本公司權益股東應佔未經審核備考經調整有形資產淨值作出調整，以反映本集團於2023年6月30日後訂立的任何交易結果或其他交易。

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

以下為自獨立物業估值師亞太資產評估及顧問有限公司接獲之物業估值報告全文，內容有關其對本集團持有之該物業截至[2023年7月31日]之估值，乃編製以供載入本文件。



亞太資產評估及顧問有限公司

香港德輔道中243-247號德佑大廈5樓

電話：(852) 2357 0059

傳真：(852) 2951 0799

敬啟者：

**有關：中華人民共和國陝西省西安未央區鳳城九路
白樺林居38幢20101單元(「該物業」)的估值**

吾等遵照西安經發物業股份有限公司(「貴公司」)之指示，對 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)所持有的位於中華人民共和國(「中國」)之該物業進行估值，吾等確認已作出相關查詢及取得吾等認為必需之有關進一步資料，以便向 閣下提供吾等對該物業截至[2023年7月31日](「估值日期」)之市值之意見，以供載入 貴公司刊發之文件。

估值基準

吾等對該物業作出之估值乃吾等對其市值之意見，而吾等將其市值定義為「在自願買方與自願賣方達成公平交易，經進行適當市場推廣後，雙方均在知情、審慎及非強迫情況下，資產或負債於估值日期預計可交換之金額」。

市值乃理解為並無考慮買賣(或交易)成本，亦無扣減任何相關稅項或潛在稅項的資產或負債之估計價值。

吾等乃獨立於 貴公司，且吾等的估值乃根據香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會估值準則2020年版」以及香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引所載之規定所編製。

估值假設

吾等於作出估值時已假設業主於並無會影響該物業價值之遞延租期合同、租回、合營公司、管理協議或任何類似安排之利益或負擔之情況下在公開市場出售該物業。

吾等之估值報告並無就該物業之任何抵押、按揭或欠款，或出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有說明外，吾等假設該物業並無附帶可影響其價值之產權負擔、限制或繁重支銷。

估值方法

在對 貴集團於中國持作投資的該物業進行估值時，吾等已參考可於相關市場得到的可資比較銷售憑證，並於適當時按 貴公司呈交予吾等租約所得該物業資本化租金收入評估該物業。

業權及假設

吾等已獲提供有關該物業之業權文件副本或摘要。然而，吾等並無於中國有關政府部門查詢該物業之業權，亦無檢查文件正本以核實擁有權、產權負擔或是否存在吾等所獲副本未有顯示之任何其後修訂。於對中國該物業進行估值時，吾等依賴 貴公司中國法律顧問北京國楓律師事務所對該物業業權及其他法律事宜提供的法律意見。

資料來源

吾等極為倚賴由 貴公司所提供的資料，且已接納如規劃批文或法定通告、地役權、年期、地盤及樓面面積及所有其他相關事宜所給予吾等之意見。吾等並無進行實地測量。估值報告所載之尺寸、量度及面積僅為約數。吾等已採取一切合理審慎措施，包括核查提供予吾等的資料及作出相關查詢。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料之真實及準確性，而該等資料之真實及準確性對吾等之估值至關重要。吾等亦已獲 貴公司告知，提供予吾等的資料並無遺漏任何重大事實。

實地視察

該物業的實地視察已由Kathy Lau女士(工商管理學士(榮譽))於2023年7月進行。吾等已視察該物業之外部及(如可能)內部。吾等未有視察該物業被遮蓋、未暴露或無法進入之部分，並假設該等部分乃處於合理狀態。吾等並無進行詳細測量以核實該物業面積是否正確。然而，吾等假設提交予吾等之業權文件上所顯示之面積屬正確。所有文件及合同僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，因此無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

貨幣

除另有指明外，於吾等之估值所列全部貨幣金額均以人民幣(人民幣)為單位。

隨函附奉吾等之估值報告。

此 致

中華人民共和國
陝西省西安
未央路132號
西安經發物業股份有限公司 台照

代表
亞太資產評估及顧問有限公司
董事
彭健輝
MHKIS, MRICS, RPS (GP)

[編纂]

附註：彭健輝先生為產業測量組之註冊專業測量師，於香港及中國擁有逾26年物業估值經驗。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	截至2023年7月31日 現況下之市值
中國 陝西省 西安 未央區 鳳城九路 白樺林居 38幢 20101單元	<p>白樺林居（「該發展項目」）為位於兩幅土地上的住宅發展項目，總佔地面積約為306,343.40平方米。</p> <p>該發展項目位於未央區經濟技術開發區文景路西側及鳳城九路南側。周圍為一住宅區，以不同屋齡及高度的住宅建築為主。</p> <p>該物業為該發展項目內的一所幼兒園，總建築面積約為3,078.59平方米。其建於一幅地盤面積約9,511.40平方米的土地上，並於2007年前後竣工。</p> <p>該物業的土地使用權已授予兩段並存的年期，用作行政及辦公用途的土地使用權將於2050年3月21日屆滿，而用作住宅用途的土地使用權將於2074年7月屆滿。</p>	<p>根據 貴公司提供的資料，該物業的租約年租金為人民幣550,000元且將於2024年8月31日屆滿。</p>	人民幣11,500,000元

附註：

1. 根據兩份日期均為2011年11月14日的國有土地使用權證－西經國用（2011出）第030號及第032號，該發展項目總佔地面積約為306,343.40平方米的土地使用權已授予西安經發地產有限公司（「西安經發」），用作行政及辦公用途的土地使用權將於2050年3月21日屆滿，而用作住宅用途的土地使用權將於2074年7月屆滿。
2. 根據日期為2023年7月6日的不動產權證－陝西省（2023）西安市不動產權第0343149號，該物業總建築面積約為3,078.59平方米的房屋所有權已授予 貴公司，用作教育用途。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - i. 貴公司已合法取得該物業的權益並有權租賃該物業；
 - ii. 貴公司所簽訂的租約乃合法、有效且具法律約束力；及
 - iii. 該物業概無任何按揭、凍結或任何其他形式的產權負擔。

組織章程細則概要

下文載列我們組織章程細則的概要，該細則將於H股在聯交所[編纂]之日生效。由於本附錄的主要目的是為潛在投資者提供組織章程細則的概覽，其未必包含對潛在投資者而言屬重要的所有資料。

董事

分配及發行股份的權力

組織章程細則規定董事會及董事無權分配或發行股份。董事會應提出分配或發行股份的建議，並提交股東大會以特別決議形式批准。配股、發行應當按照有關法律、行政法規和股票上市地區監管規則規定的程序辦理。

處置本公司或其任何附屬公司資產的權力

董事會在組織章程細則授權範圍內或按照上市規則的規定，行使決定本公司收購、出售資產、資產抵押、對外投資、對外捐贈的職權。重大事項須報股東大會批准。

失去職位的補償或付款

不適用。

向董事提供的貸款

組織章程細則並無任何有關向董事借貸的具體規定。

然而，倘向董事提供的貸款屬於關連交易等重大事項，應當嚴格按照相關制度履行決策程序，並報董事會審議或報股東大會批准。

提供財務援助以購買發行人或其任何附屬公司的股份

本公司或其附屬公司不得以饋贈、墊款、擔保、補償或貸款等形式向購買或擬購買本公司股份的人提供任何財務資助。

披露與發行人或其任何附屬公司的合同中的權益

董事不得違反組織章程細則或者未經股東大會同意與本公司訂立合同或者進行交易。

薪酬

股東大會依法行使職權，決定非職工代表董事的薪酬事項，並以普通決議方式通過。

卸任、委任、免職

董事由股東大會選舉或更換。董事任期為3年，可連選連任。然而，倘獨立非執行董事的任期超過六年，該獨立非執行董事須按照上市規則的規定辦理相應的審議程序，以供後續委任。

董事任期自其獲委任之日起至本屆董事會任期屆滿為止。董事可以在任期屆滿前辭職。董事辭職，應當向董事會提交書面辭職報告。董事會將根據適用法律法規和上市規則的規定披露該等信息。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的董事人數低於法定人數，該董事應當依照法律、行政法規、部門規章、上市規則及本公司組織章程細則繼續履行董事職責，直至選舉出新的董事為止。

總經理或者其他高級管理層可以兼任董事。然而，擔任高級管理職務的董事和職工代表擔任的董事總數不得超過本公司董事總數的一半。

有下列情形之一的人員，不得擔任本公司董事：

1. 無民事行為能力人或者限制民事行為能力人；
2. 因貪污、賄賂、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；

3. 曾擔任破產或清算公司、企業的前任董事、廠長、經理，並負有個人責任，自該公司、企業破產或清算結束之日起三年內；
4. 曾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，自該公司、企業被吊銷營業執照之日起未逾三年；
5. 個人所負數額較大的債務到期未清償；
6. 被中國證監會採取證券市場禁入措施且禁入期未滿；或
7. 法律、行政法規、部門規章或本公司股票上市地證券監督管理機構有關規定不得從事的人員。

倘董事的選舉、任命或者聘任違反組織章程細則，則其選舉、任命或聘任無效。倘董事在任職期間出現上述情形，將被本公司解聘。

借款權

董事會有權制定本公司發行債券或其他證券的方案，發行債券須經股東大會以特別決議方式批准。

修改章程文件

本公司根據法律、行政法規、上市規則及組織章程細則的規定，可以修改組織章程細則。

發生下列情形之一的，本公司應當修改組織章程細則：

1. 公司法、上市規則或有關法律、行政法規修改後，組織章程細則的規定與修改後的法律、行政法規或上市規則相衝突；
2. 本公司的情況發生變化，與組織章程細則記載的事項不一致；

3. 修改組織章程細則的決定已經得到股東大會審議通過。

現有股份或股份類別的權利變更

不適用。

特別決議 — 需獲大多數股東通過的

股東大會決議分為普通決議和特別決議。普通決議應當由出席股東大會的股東（包括股東代理人）所持表決權的二分之一以上通過。特別決議應當經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。

下列事項須於股東大會上以特別決議案方式議決：

1. 增加或者減少本公司註冊資本；
2. 發行公司債券、其他證券及上市；
3. 本公司分立、合併、解散、清算或者變更形式；
4. 修改組織章程細則；
5. 本公司於一年內收購、處置重大資產的金額超過本公司最近經審計總資產的30%；
6. 公司連續十二個月內擔保金額超過公司最近經審計總資產30%的擔保；
7. 法律、行政法規、上市規則或組織章程細則規定需要以特別決議批准的其他事項，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。

表決權（一般和投票表決）

在股東大會上表決的股東（包括其股東代理人）按照所代表的有表決權股份數目行使表決權，每股股份享有一票表決權。然而，本公司持有的本公司股份沒有任何表決權，不計入出席股東大會的股東所代表的有表決權的股份總數。

依照適用法律、法規和本公司股票上市地證券監督管理機構的有關規則，若任何股東需就某決議事項放棄表決權、或限制任何股東只能夠投票支持(或反對)某決議事項；任何違反有關規定或限制的股東投票或代表投票將不計入投票結果。

股東大會審議影響中小投資者利益的重大事項時，應當按照法律、法規和上市規則的規定及時公開披露中小投資者的表決結果。

本公司持有的股份沒有表決權，該等股份不計入出席股東大會的有表決權的股份總數。

股東大會審議關連交易時，關連股東不得參加投票，也不得代表其他股東行使表決權。其所代表的有表決權的股份數量不計入有效表決權總數。股東大會決議公告應當充分披露非關連股東的表決情況。

倘同一表決權出現重複表決，則以最先表決結果為準。

出席股東大會的股東應當對提交表決的議案發表下列意見之一：同意、反對或者棄權。未填、填錯、字跡難以辨認的投票以及未投出的選票，均視為投票人放棄表決權。投票人所持股份數目的投票結果視為「棄權」。證券登記結算機構作為內地與香港股票市場互聯互通機制股票的名義持有人，按照實際持有人的意思表示進行申報的除外。

股東週年大會的要求

股東大會分為股東週年大會和臨時股東大會。股東週年大會每年召開一次，並應在上一財政年度完結之後的六個月之內舉行。

臨時股東大會在必要時應當召開。發生下列情形之一的，公司應當在兩個月內召開臨時股東大會：

1. 董事人數不足公司法規定的人數或者少於組織章程細則要求的數額的三分之二時；
2. 本公司未彌補虧損達實繳股本總額的三分之一時；

3. 單獨或者合計持有本公司已發行有表決權股份百分之十以上(含百分之十)的股東以書面形式要求召開臨時股東大會時(持股股數以股東發出書面要求當日的持股股數為準)；
4. 董事會認為必要時；
5. 監事會提議召開會議時；
6. 法律、行政法規、部門規章、上市規則或者組織章程細則規定的其他情形。

賬目及審計

財務報告

本公司依照有關法律、行政法規和國務院主管財政部門制定的中國會計準則的規定，制定公司的財務會計制度。

本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。

公司應當依照法律、行政法規、中國證監會的規定及公司股票上市地證券監督管理機構的有關規則，向股東提交、披露和／或向股東送達年度報告、中期報告和初步業績公告及其他文件。

本公司董事會應當在每次股東週年大會上，向股東呈交有關法律、法規、規章及規範性文件所規定由本公司準備的財務報告。

本公司的財務報告應當在召開股東週年大會的20日以前備置於本公司，供股東查閱。本公司的每個股東都有權得到本章中所提及的財務報告。

本公司至少應當在週年大會召開前21日將前述報告或董事會報告連同資產負債表(包括法律規定須附著的每份文件)及損益表、收支結算表或財務概要報告，以香港聯交所允許的任何方式(包括但不限於郵寄、電郵、傳真、公告等)送達每個H股股東。倘以郵資已付的方式郵寄予H股持有人，收件人地址以股東名冊登記的地址為準。上述報告亦可根據法律、行政法規及香港證券監督管理機構的規定，以在本公司網站、聯交所網站及上市規則不時規定的其他網站發佈的形式送達H股股東。

股東大會及將在該等會議上進行的事項的通知

倘召開股東週年大會，應當至少在會議召開21日前將時間、地點和審議事項通知股東；倘召開臨時股東大會，應當至少在會議召開15日前通知股東。倘法律、行政法規和上市規則對上述事項另有規定的，則依照其規定。

股東大會通知應當以書面形式作出，並符合下列要求：

1. 會議的具體時間、地點和期限；
2. 說明會議將討論的事項及提案；
3. 以明顯的文字說明，有權出席和表決的股東有權以書面方式委任一位或者一位以上的股東代理人代為出席和表決，而該股東代理人不必為股東；
4. 有權出席會議的股東的股權登記日；
5. 會議常設聯繫人姓名及電話號碼；
6. 股東大會採用其他投票方式時，還應當在通知中註明時間及表決程序；
7. 法律、行政法規、規範性文件或上市規則規定的其他方式。

本公司召開股東大會時，董事會、監事會和單獨或者合計持有本公司3%以上股份的股東有權向本公司提出提案。

單獨或者合計持有公司3%以上股份的股東，可在股東大會召開前按照上市規則規定的期限，提出臨時提案，並書面形式提交召集人。召集人應當按照上市規則的規定，在收到提案後發出股東大會補充通知，告知臨時提案的內容。

此外，召集人發出股東大會通知後，不得修改股東大會通知中列明的提案，也不得增加新的提案。

股東大會不得對股東大會通知中未載列或不符合組織章程細則規定的提案進行表決或作出決議。

股份轉讓

根據組織章程細則，所有繳足H股均可自由轉讓。

發起人持有的本公司股份，自本公司成立之日起一年內不得轉讓。本公司公開發行股份前已發行的股份，自本公司股票在證券交易所上市交易之日起一年內不得轉讓。

本公司董事、監事及高級管理人員應當向本公司申報其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本公司股份不得超過其所持有本公司股份總數的25%；所持本公司股份自本公司股票上市交易之日起一年內不得轉讓。上述人員自本公司股份於聯交所[編纂][編纂]之日起半年內申請離職後18個月內不得轉讓其所持有的本公司股份。上述人員自本公司股份於聯交所[編纂][編纂]之日起7至12個月內申請離職後一年內不得轉讓其所持有的本公司股份。

持有本公司5%以上股份的股東、本公司董事、監事、高級管理人員將其持有的本公司股票或者其他具有股權性質的證券在買入後六個月內賣出，或者在賣出後六個月內又買入，由此所得收益歸本公司所有，本公司董事會將收回其所得收益。但是，證券公司因購入包銷售後剩餘股票而持有百分之五以上股份的，以及有中國證監會規定的其他情形的除外。

前款所稱董事、監事、高級管理人員及自然人股東持有的股份或其他股權性質證券，包括其配偶、父母、子女及上述任何一方利用他人賬戶持有的股份或其他股權性質證券。

倘本公司董事會不遵守第一段的規定，股東可要求董事會於30日內執行。如果公司董事會未在上述期限內執行的，則股東有權以自身名義為本公司的利益向人民法院提起訴訟。

倘本公司董事會不執行第一段的規定，負責董事須依法承擔連帶責任。

發行人回購其股份的權力

本公司在下列情況下，可依照法律、行政法規、部門規章和組織章程細則的規定，回購發行在外的股份：

1. 減少本公司註冊資本；
2. 與持有本公司股份的其他公司合併；
3. 將股份用於員工持股計劃或者股權激勵；
4. 股東因對股東大會作出的本公司合併、分立決議持異議，要求本公司回購其股份；
5. 將股份用於轉換本公司發行的可轉換為股票的公司債券；
6. 本公司為維護其價值及股東利益所必需；
7. 法律、行政法規及上市規則規定的其他情形。

本公司應當通過公開的集中交易方式或者法律、行政法規、中國證監會和本公司股份上市地證券交易所認可的其他方式回購其股份。

本公司因前款第3項、5項、6項規定的情形回購股份的，可以通過公開的集中交易方式回購股份，並須遵守適用的法律、行政法規及中國證監會、香港證券監督管理機構的有關規定。

本公司因前款第1項、第2項規定的情形回購股份的，應當經本公司股東大會決議審議通過。本公司因前款第3項、5項、6項規定的情形回購股份的，可以依照組織章程細則的規定或者股東大會的授權，經三分之二以上董事出席的董事會會議決議通過。

本公司按照規定回購股份後，應當在法律、行政法規及上市規則規定的期限內，註銷該部分股份，並向原公司登記機關申請辦理註冊資本變更登記。

本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

不適用。

股息及其他分派方式

本公司分配當年稅後利潤時，應當提取利潤的百分之十列入本公司法定公積金。本公司法定公積金累計額為本公司註冊資本的百分之五十以上的，可以不再提取。

本公司的法定公積金不足以彌補以前年度虧損的，在依照前款規定提取法定公積金之前，應當先用當年利潤彌補虧損。

本公司從稅後利潤中提取法定公積金後，經股東大會決議，還可以從稅後利潤中提取任意公積金。

本公司彌補虧損和提取公積金後所餘稅後利潤，若進行利潤分配，則按照股東持有的股份比例分配，但組織章程細則規定不按持股比例分配的除外。

股東大會違反前款規定，在公司彌補虧損和提取法定公積金之前向股東分配利潤，股東必須將違反規定分配的利潤退還本公司。

本公司持有的本公司股份不參與分配利潤。

本公司向非上市股份股東派發的股息及其他款項，必須以人民幣計值、宣布並以人民幣支付。本公司向H股股東派發的股息及其他款項必須以人民幣計值和宣布，並以港幣支付。本公司向H股股東支付的股息及其他款項必須按照中國有關外匯管理的規定進行分配。

在遵守有關法律、法規、規章及規範性文件的前提下，本公司可以對無人認領的股息行使沒收權，但該權利只能在適用的相關時效期限屆滿後行使。

股東代理人

任何有權出席股東大會並有權表決的股東，有權親自出席股東大會或委任一人或者數人（該人可以不是股東）作為其股東代理人，代為出席和表決。該（等）獲委任的股東代理人依照股東的委託，可以行使下列權利：

1. 股東大會發言權；
2. 自行或者與他人共同要求以投票方式表決；
3. 除法律、法規、規範性文件、香港證券監督管理機構及上市規則另有規定外，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。

親自出席會議的個人股東，應當出示本人身份證或其他有效證件或身份證明文件。個人股東代理人應當出示有效身份證件和股東授權書。

法人股東可以由其法定代表人或其委任的代表出席會議（將視作法人股東親身出席），以行使其權利（包括表決權）。法定代表人出席會議的，須出示本人身份證及法定代表人的有效證明。倘股東代理人出席大會，則股東代理人須出示本人身份證及證明其已獲該法人股東委任的文件（除非股東為香港法例或公司股份上市地證券監管規則不時生效的相關條例所界定的認可結算所或其代理人（以下簡稱「認可結算所」））。

倘股東為認可結算所或其代理人，則認可結算所可授權其認為合適的一名或多名人士為其代表，出席任何股東大會。然而，倘多於一名人士獲如此授權，則有關授權書須註明每名該等獲授權人士所代表的股份數目及類別，而授權書須由認可結算所的獲授權人士簽署。獲如此授權的人士可代表認可結算所出席大會（毋須出示股票、經公證的授權書及／或證明其獲正式授權的進一步證據）行使其權利，如同其為本公司個人股東（享有與其他股東相同的法定權利，包括發言權和表決權）。

催繳股份和沒收股份

不適用。

查閱股東名冊

本公司應當根據證券登記機構提供的憑證建立股東名冊。股東名冊為證明股東持有本公司股份的充分證據。

H股股東名冊正本存放於香港，以供股東查閱。

本公司召開股東大會、分配股利、清算或者從事其他需要確認股東身份的行為時，應當由董事會或者股東大會召集人決定股權登記日。股權登記日收盤時，在冊股東為享有相關權益的股東。

股東大會法定人數

不適用。

少數群體在欺詐或壓迫方面的權利

倘董事、高級管理層在履行職責時違反法律、行政法規或者組織章程細則的規定，並給本公司造成損失，連續一百八十日以上單獨或者合計持有本公司百分之一以上股份的股東，有權書面請求監事會向人民法院提起訴訟；倘監事會在履行職責時違反法律、行政法規或者組織章程細則的規定，並給本公司造成損失的，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、董事會收到前款規定的股東書面請求後拒絕提起訴訟，或自收到請求之日起三十日內未提起訴訟，或情況緊急且不立即提起訴訟將會對本公司利益造成難以彌補的損害，前述股東為了本公司的利益，有權以自己的名義直接向人民法院提起訴訟。倘他人侵犯本公司合法權益，給本公司造成損失的，上述股東可以依照前兩款的規定向人民法院提起訴訟。

本公司控股股東、實際控制人不得利用其關連關係損害本公司利益。倘該等違規行為給本公司造成損失，則須承擔賠償責任。

本公司的控股股東及實際控制人對本公司和其他股東負有誠信義務。控股股東應嚴格依法行使出資人的權利。控股股東不得利用利潤分配、資產重組、對外投資、資金佔用、借款擔保等方式損害本公司和其他股東的合法權益，不得利用控制地位損害本公司和其他股東的利益。

清算程序

本公司有下列情形之一的，應當解散並依法進行清算：

1. 組織章程細則規定的營業期限屆滿或者組織章程細則規定的其他解散事由出現；
2. 股東大會決議解散；
3. 因本公司合併或者分立需要解散；
4. 依法被吊銷營業執照、責令關閉或者被撤銷；
5. 本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，持有本公司全部表決權百分之十以上的股東，可以請求人民法院解散本公司。

本公司因前條1、2、4、5項規定解散的，應當在十五日之內成立清算組。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。

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。

清算組在清算期間行使下列職權：

1. 清理本公司財產、編製資產負債表和財產清單；
2. 通知或公告債權人；
3. 處理與清算有關的本公司未了結的業務；
4. 清繳所欠稅款以及清算過程中產生的稅款；
5. 清理債權、債務；
6. 處理本公司清償債務後的剩餘財產；
7. 代表本公司參與民事訴訟活動。

清算組清理本公司資產、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，本公司存續，但不得開展與清算無關的經營活動。

因本公司解散而清算，清算組在清理本公司資產、編製資產負債表和財產清單後，發現本公司資產不足清償債務的，應當立即向人民法院申請宣告破產。

本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，報股東大會或者人民法院確認，並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。

對發行人或其股東重要的其他規定

發行股份

本公司股份採取股票的形式。本公司發行的股份以人民幣計值。每股面值為人民幣1.00元。本公司股份的發行，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。任何單位或個人所認購的股份，每股應當支付相同價額。

增加註冊資本

本公司根據經營和發展的需要，按照相關法律法規，可以通過以下方式增加資本，惟須經股東大會分別作出決議：

1. 公開發售股份；
2. 非公開發行股份；
3. 向現有股東派送紅股；
4. 公積金轉增股本；
5. 法律、行政法規、上市規則訂明或相關監管機構批准的其他方式。

減少註冊資本

本公司可以減少註冊資本。公司需要減少註冊資本時，必須編製資產負債表及財產清單。

本公司按照公司法、上市規則及其他有關規定以及組織章程細則規定的程序減少註冊資本。

股東的權利和義務

本公司股東享有下列權利：

1. 依照其所持有的股份份額領取股利和其他形式的分配；

2. 參加或者委派股東代理人參加股東大會，並行使表決權；
3. 對本公司的業務經營活動進行監督管理，提出建議或者質詢；
4. 依照法律、行政法規、證券監督管理機構的有關規定及組織章程細則的規定轉讓、贈與及質押股份；
5. 依照組織章程細則的規定獲得有關信息，包括：
 - (1) 在繳付成本費用後得到組織章程細則的副本；
 - (2) 免費查閱，並在繳付了合理費用後有權複印：
 - i. 完整的股東名冊；
 - ii. 本公司董事、監事和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；
 - iii. 顯示本公司已發行股本狀況的報告；
 - iv. 顯示自上一會計年度以來本公司回購的各類股份的面值總額、數量、最高和最低價格，以及本公司為此支付的全部費用的報告（附H股及非上市股份明細）；
 - v. 股東大會特別決議案；

- vi. 本公司最近期經審計的財務報表、董事會報告、審計報告和監事會報告；
 - vii. 已向中國工商管理當局或其他主管部門備案的最近年度報告副本；
 - viii. 股東大會的會議記錄。
6. 在本公司終止或者清算時，按其所持有的股份份額參加本公司剩餘財產的分配；
 7. 股東因對股東大會作出的本公司合併或分立決議持異議，有權要求本公司收購其股份；
 8. 法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地的上市監管規則及組織章程細則規定的其他權利。

本公司股東承擔下列義務：

1. 遵守法律、行政法規和組織章程細則；
2. 依其所認購股份和入股方式繳納股金；
3. 除法律法規規定的情形外，不得退股；
4. 不得濫用股東權利損害本公司或者其他股東的利益；不得濫用本公司法人獨立地位和股東有限責任損害本公司債權人的利益；
5. 法律、行政法規、上市規則及組織章程細則規定的其他義務。

本公司股東濫用股東權利給公司或者其他股東造成損失的，應當依法承擔賠償責任。本公司股東濫用公司法人獨立地位和股東有限責任，逃避債務，嚴重損害本公司債權人利益的，應當對本公司債務承擔連帶責任。

股東大會的一般規定

股東大會是本公司的權力機構，行使下列職權：

1. 決定本公司的經營方針和投資計劃；
2. 選舉和更換非職工代表的董事、監事，決定董事、監事的報酬事項；
3. 審議批准董事會的報告；
4. 審議批准監事會的報告；
5. 審議批准本公司的年度財務預算方案及決算方案；
6. 審議批准本公司利潤分配方案及彌補虧損方案；
7. 對本公司增加或者減少註冊資本作出決議；
8. 對發行公司債券及其他證券及本公司上市作出決議；
9. 對本公司合併、分立、解散、清算或變更形式作出決議；
10. 修改組織章程細則；
11. 對本公司聘用、解聘、不再續聘會計師事務所以及對會計師事務所的報酬事項作出決議；
12. 審議批准應提交股東大會審議的對外擔保事項；
13. 審查一年內購買及出售本公司重大資產或擔保金額超過本公司最近一期經審計資產總額百分之三十的事項；
14. 審議批准變更募集資金用途；
15. 審議批准香港上市監管規則規定須經股東大會批准的關連交易、對外投資、資產抵押、對外融資及對外捐贈；

16. 審議股份激勵計劃及員工持股計劃；
17. 審議法律、行政法規、部門規章、規範性文件、上市規則或組織章程細則規定應當由股東大會作出決議的其他事項。

股東大會審議關連交易事項時，關連股東不得參與表決。股東大會有關關連交易的決議，須經出席股東大會的非關連股東（包括股東代理人）所持表決權的過半數通過，方為有效。

董事、總經理或其他高級管理層違反法律、行政法規或組織章程細則規定的對外擔保審批權限和審議程序，給公司造成損失，由其承擔賠償責任，本公司可以依法對其提起訴訟。

股東大會決議

股東大會決議包括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）所持表決權的二分之一以上通過。

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的普通決議通過：

1. 決定本公司的經營方針和投資計劃；
2. 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；
3. 董事會的工作報告；
4. 監事會的工作報告；
5. 本公司的年度財務預算報告、決算報告；
6. 本公司的利潤分配方案及虧損彌補方案；

7. 對本公司聘用、解聘、不再續聘會計師事務所以及對會計師事務所的報酬事項作出決議；
8. 審議及批准除組織章程細則第43條第4段以外須經股東大會批准的對外擔保事項；
9. 審議及批准變更募集資金用途；
10. 審議及批准香港上市監管規則規定須經股東大會批准的關連交易、對外投資、資產抵押、對外融資及對外捐贈；
11. 審核本公司的員工持股計劃；
12. 根據法律、行政法規、部門規章、規範性文件或上市規則或組織章程細則須取得特別決議批准以外的事項。

董事會

本公司設董事會，對股東大會負責。董事會由9名董事組成，包括3名獨立非執行董事。獨立非執行董事的人數不得少於三名，且在任何時候均應佔董事總數的三分之一或以上。

董事會行使下列權力：

1. 召集股東大會並向股東大會報告其工作；
2. 執行股東大會決議；
3. 決定本公司的業務計劃及投資計劃；
4. 制定本公司的年度財務預算及決算；
5. 制定本公司的利潤分配方案及虧損彌補方案；
6. 制定增加或減少本公司註冊資本、發行債券或其他證券及上市計劃的方案；
7. 制定本公司重大收購、購買股份或合併、分立、解散及變更公司形式的方案；

8. 審議及批准香港上市監管規則規定須經董事會批准的關連交易、對外投資、資產抵押、對外融資及對外捐贈；
9. 審議除須經本公司股東大會審議及批准以外的對外擔保事項；
10. 審核須經本公司股東大會批准以外的資產買賣；
11. 決定本公司內部管理機構的設置；
12. 決定聘任或解聘本公司總經理、董事會秘書及其他高級管理人員，並決定其薪酬、獎懲；根據總經理的提名，決定聘任或解聘本公司副總經理、財務總監及其他高級管理層，並決定其薪酬、獎懲；
13. 制定本公司的基本管理制度；
14. 制定董事會專門委員會的設置方案，並提交股東大會批准，決定董事會專門委員會人員的選聘；
15. 制定本公司的基本管理制度；
16. 制定組織章程細則的修改提案；
17. 管理本公司的信息披露；
18. 向股東大會提議聘任或更換審計本公司的會計師事務所；
19. 聽取本公司總經理的工作報告及檢查總經理的工作；
20. 法律、行政法規、部門規章、上市規則或組織章程細則授予的其他職權。

組織章程細則前段所述股東大會授權範圍以外的事項，或者法律、行政法規、部門規章、上市規則或組織章程規定的事項，應當由董事會提交給股東大會審議及批准。

董事會會議須有過半數董事出席。董事會決議須經全體董事以簡單多數票通過。

董事會會議表決時，每名董事有一票表決權。

董事、監事、總經理及其他高級管理人員在本公司訂立或計劃訂立的合同、交易或安排中直接或間接具有重要利益(本公司與董事、監事、總經理及其他高級管理人員之間的僱傭合同除外)，無論有關事項在正常情況下是否需要董事會批准，其利益的性質和程度均應盡快向董事會披露。倘董事或其聯絡人(定義見不時生效的上市規則)與董事會會議決議所涉及的事項或公司有關聯或利害關係，惟法律、法規及本公司股票上市地證券監管規則允許的情況除外，(i)該董事不得就該決議案行使表決權，亦不得代表其他董事行使表決權；(ii)在確定出席董事會會議的法定人數時，該董事不計算在內。董事會會議應當以無關連董事的簡單多數票召開，董事會會議通過的決議應當由無關連董事的簡單多數票通過；(iii)出席董事會的無關連董事人數不足三人的，該事項須提交股東大會審議。董事會對上市規則項下的關連交易的表決應符合上市規則的相關規定。

董事會秘書

本公司設董事會秘書一名，負責股東大會、董事會會議的籌備、文件保存、股東資料管理、信息披露等事宜。

總經理

總經理對董事會負責及行使下列權力：

1. 負責本公司的生產、經營及管理，組織實施董事會決議，並向董事會報告工作；
2. 組織實施本公司年度經營計劃及投資計劃；
3. 草擬本公司內部管理機構設置方案；
4. 草擬本公司基本管理制度；

5. 制定本公司的具體規則及法規；
6. 向董事會提議聘任或解聘本公司副總經理及財務負責人；
7. 聘任或解聘除須由董事會聘任或解聘以外的管理人員；
8. 決定無需提交股東大會、董事會和董事長審批的對外擔保、對外投資、對外融資、購買或出售資產、資產抵押、關連交易等事項；
9. 行使組織章程細則或董事會授予的其他權力。

總經理出席董事會會議。

監事會

本公司設監事會。監事會由三名監事組成，設主席一名。監事會主席應由全體監事的過半數選舉產生。

監事會成員由股東代表和適當比例的公司職工代表組成，其中職工代表比例不得低於三分之一。監事會職工代表由本公司職工在職工代表大會、職工大會或者以其他形式民主選舉產生。

監事會行使下列職權：

1. 對董事會編製的本公司定期報告進行審核並提出書面審核意見；
2. 檢查本公司的財務；
3. 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、組織章程細則或者股東大會決議的董事、高級管理人員提出罷免的建議；
4. 當董事或高級管理人員的行為損害本公司的利益時，要求其予以糾正；

5. 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；
6. 向股東大會提出提案；
7. 依照公司法第151條的規定，對董事、高級管理人員提起訴訟；
8. 發現本公司經營情況異常的，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，費用由本公司承擔；
9. 組織章程細則、股東大會及上市規則授予的其他職權。

監事會的決議，應當由半數以上監事通過。

A. 有關本集團的進一步資料

1. 本公司成立

本公司於2000年12月5日在中國成立，並於2020年12月29日根據公司法改制為一家股份有限公司。本公司已於香港香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座31樓設立香港主要營業地點，並於2023年7月25日根據公司條例第16部在香港註冊為非香港公司。馮寶婷女士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中國有關法律及法規的規限。組織章程細則的相關條文概要載於本文件附錄四。

2. 本公司的股本變動

截至成立日期，我們的註冊資本為人民幣3,000,000元。於2020年12月29日，本公司根據中國公司法改制為一家股份有限公司。於上述改制完成後，本公司的股本為人民幣50,000,000元，分為50,000,000股每股面值人民幣1.00元的股份。

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，由悉數繳足或列賬為悉數繳足的[編纂]股非上市股份及[編纂]股H股組成，分別約佔我們股本的[編纂]%及[編纂]%。我們的股本於緊接本文件日期前兩年內並無任何變動。

3. 股份回購限制

有關本公司股份回購限制的詳情，請參閱本文件附錄四「組織章程細則概要」。

4. 股東於2023年5月15日舉行的本公司股東特別大會上通過的決議案

於2023年5月15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股將在聯交所[編纂]；

- (b) 待[編纂]完成後，批准及採納僅於[編纂]開始生效的組織章程細則，並授權董事會根據聯交所及中國有關監管機關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，截至最後實際可行日期，已就重組向中國有關部門辦理所有必要的備案及登記，且已就重組獲得中國有關部門的所有必要批准及／或確認。

6. 附屬公司詳情

下文載列我們截至最後實際可行日期的若干附屬公司資料：

編號	附屬公司名稱	股份身份 ⁽¹⁾	持股百分比
1.	經發人力資源	本公司	100%
2.	經發保安服務	本公司	100%
3.	經發智慧	本公司	100%
4.	西安加泰	本公司	100%
5.	西安經建	本公司	100%
6.	經發城市服務	本公司	100%
7.	經發環境	本公司	100%
8.	瀋陽經發	本公司	60%
		瀋陽輝山現代服務有限公司	40%
9.	陝西日行	本公司	51%
		西安美迪特商貿有限公司	49%
10.	新疆經發	本公司	51%
		新疆賽德投資發展有限公司	49%

附錄五

法定及一般資料

編號	附屬公司名稱	股份身份 ⁽¹⁾	持股百分比
11.	韓城經發	本公司	51%
		韓城市城市空間開發 運營管理有限公司	49%
12.	西安經開	本公司	40%
		西安六潮品牌運營管理有限責任公司	35%
		西安瀚盈普益資本管理有限公司	25%

附註：

- (1) 據我們作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，截至最後實際可行日期，除彼等於本集團相關附屬公司的有關股權外，我們非全資附屬公司（本集團成員公司除外）各股東均為獨立第三方。

本公司附屬公司於會計師報告提述，其全文載於本文件附錄一。除上述會計師報告及「歷史、重組及公司架構」一節所述附屬公司外，本公司概無其他附屬公司。

7. 附屬公司的註冊資本變動

於緊接本文件日期前兩年內，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，我們已訂立下列屬重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立）：

- (a) 西安出口加工區投資建設有限公司(現稱為西安經開產業園發展集團有限公司)與本公司訂立日期為2021年12月28日的股權轉讓合同及日期為2023年6月12日的股權轉讓合同之補充協議，據此，西安出口加工區投資建設有限公司同意向本公司轉讓西安加泰物業管理服務有限公司的100%股權，代價為人民幣1,739,143.43元；
- (b) 西安經開城建集團有限責任公司與本公司訂立日期為2021年12月28日的股權轉讓合同及日期為2022年3月30日的股權轉讓合同之補充協議，據此，西安經開城建集團有限責任公司同意向本公司轉讓西安經建物業管理有限責任公司的100%股權，代價為人民幣20,648,000元；
- (c) 西安經濟技術開發區建設有限責任公司與本公司訂立日期為2021年12月29日的股權轉讓合同及日期為2022年3月30日的股權轉讓合同之補充協議，據此，西安經濟技術開發區建設有限責任公司同意向本公司轉讓西安經開物業管理有限責任公司的100%股權，代價為人民幣1,604,078.18元；
- (d) 西安美迪特商貿有限公司與陝西英泰置業有限公司訂立日期為2022年5月30日的股權收購協議，據此，西安美迪特商貿有限公司同意向本公司轉讓陝西日行物業管理服務有限公司的51%股權，代價為人民幣933,300元；
- (e) 西安經發集團有限責任公司與本公司訂立日期為2022年12月27日的股權轉讓合同，據此，西安經發集團有限責任公司同意向本公司轉讓西安經發保潔有限公司的100%股權，代價為人民幣75,691,100元；

- (f) 本公司、西安六潮品牌運營管理有限責任公司及西安瀚盈普益資本管理有限公司訂立日期為2022年12月30日的產權交易合同及日期為2023年5月23日的產權交易合同之補充協議，據此，本公司同意(i)向西安六潮品牌運營管理有限責任公司轉讓西安經開物業管理有限責任公司的35%股權，代價為人民幣557,797.45元；及(ii)向西安瀚盈普益資本管理有限公司轉讓西安經開物業管理有限責任公司的25%股權，代價為人民幣398,426.75元；
- (g) 不競爭契據；
- (h) 彌償保證契約；及
- (i) [編纂]。

2. 本集團的知識產權

(a) 商標

截至最後實際可行日期，本集團為下列董事認為對我們的業務屬重大的商標的註冊所有人：

編號	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
1.		46669946	9	本公司	中國	2021年 2月7日	2031年 2月6日
2.		46664151	16	本公司	中國	2021年 2月7日	2031年 2月6日
3.		46683678	25	本公司	中國	2021年 2月7日	2031年 2月6日
4.		14293968	36	本公司	中國	2015年 5月14日	2025年 5月13日
5.		14294028	37	本公司	中國	2015年 5月14日	2025年 5月13日
6.		46647819	39	本公司	中國	2021年 2月7日	2031年 2月6日

附錄五



法定及一般資料

編號	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
7.		46676591	43	本公司	中國	2021年 2月7日	2031年 2月6日
8.		46664408	44	本公司	中國	2021年 2月7日	2031年 2月6日
9.		46676951	45	本公司	中國	2021年 2月7日	2031年 2月6日
10.		46676905	9	本公司	中國	2021年 2月7日	2031年 2月6日
11.		46673273	16	本公司	中國	2021年 2月7日	2031年 2月6日
12.		46664287	36	本公司	中國	2021年 2月7日	2031年 2月6日
13.		46654591	37	本公司	中國	2021年 2月7日	2031年 2月6日
14.		46672365	39	本公司	中國	2021年 2月7日	2031年 2月6日
15.		46661467	43	本公司	中國	2021年 2月7日	2031年 2月6日
16.		46678006	44	本公司	中國	2021年 2月7日	2031年 2月6日
17.		46647616	45	本公司	中國	2021年 2月7日	2031年 2月6日
18.		15824547	37	西安經建	中國	2016年 1月28日	2026年 1月27日
19.		49106961	37	經發環境	中國	2021年 7月7日	2031年 7月6日
20.		49104839	45	經發環境	中國	2021年 6月21日	2031年 6月20日

附錄五

法定及一般資料

截至最後實際可行日期，本集團已申請註冊下列董事認為對我們的業務屬或可能屬重大的商標：

編號	商標	申請編號	類別	申請人 名稱	申請地點	申請日期
1.	 经发物业 KINGFAR PROPERTY	306236767	36、37、 39、40、 41、43、 44、45	本公司	香港	2023年 5月8日
2.	 经发物业 KINGFAR PROPERTY	306240492	9、35、42	本公司	香港	2023年 5月11日

(b) 版權

截至最後實際可行日期，本集團已註冊下列董事認為對我們的業務屬重大的版權：

編號	版權	註冊編號	註冊所有人	註冊日期
1.	經發物業二次供水&供暖管理系統V1.0	2020SR1821576	本公司	2020年 12月15日
2.	經發物業化糞池管理系統V1.0	2020SR1821578	本公司	2020年 12月15日
3.	經發智慧物業管理系統V1.0	2020SR1821580	本公司	2020年 12月15日
4.	經發物業設備運行風險預警系統V1.0	2020SR1821577	本公司	2020年 12月15日
5.	經發物業消防管理系統V1.0	2020SR1821579	本公司	2020年 12月15日
6.	經發物業有害氣體在線連續監測系統軟件V1.0	2021SR1994407	本公司	2021年 12月3日

附錄五

法定及一般資料

編號	版權	註冊編號	註冊所有人	註冊日期
7.	經發物業發電機設備管控系統軟件V1.0	2021SR1994524	本公司	2021年 12月3日
8.	經發物業儲油箱設備安全監測系統軟件V1.0	2021SR1994440	本公司	2021年 12月3日
9.	經發物業藍牙門禁設備監控系統軟件V1.0	2021SR1994410	本公司	2021年 12月3日
10.	經發物業消防監測小程序V1.0	2022SR1527426	本公司	2022年 11月17日
11.	經發物業發電機設備監測小程序V1.0	2022SR1533014	本公司	2022年 11月17日
12.	經發物業電梯監測管理小程序V1.0	2022SR1532716	本公司	2022年 11月17日
13.	經發物業給水監測管理平台V1.0	2022SR1531333	本公司	2022年 11月17日
14.	經發物業排水管控監測軟件V1.0	2022SR1527427	本公司	2022年 11月17日
15.	經發物業暖通監測小程序V1.0	2022SR1527614	本公司	2022年 11月17日
16.	小經靈(美術作品)	國作登字-2022- F-01096839	本公司	2020年 8月24日

附錄五

法定及一般資料

編號	版權	註冊編號	註冊所有人	註冊日期
17.	經發保潔智慧環衛平台V1.0	2022SR0812370	經發城市服務	2022年 6月22日
18.	經發城服智慧停車管理平台	2023SR0627060	經發城市服務	2023年 6月12日
19	經發環境LOGO (美術作品)	國作登字-2022- F-01113419	經發環境	2020年 10月12日

(c) 專利

截至最後實際可行日期，本集團已註冊下列董事認為對我們的業務屬重大的專利：

編號	專利	類型	註冊地點	專利編號	註冊 所有人 名稱	申請日期
1.	一種雨水收集井用提兜式過濾裝置	實用新型	中國	ZL 201821259368.X	本公司	2018年 8月5日
2.	會議擺台量尺(2)	外觀設計	中國	ZL 201830427864.0	本公司	2018年 8月5日
3.	帶物業設備智能化管理圖形用戶界面的顯示屏幕面板	外觀設計	中國	ZL 202030824095.5	本公司	2020年 12月31日
4.	化糞池氣體洩漏報警裝置	實用新型	中國	ZL 202023309936.2	本公司	2020年 12月31日
5.	一種消防管道壓力檢測裝置	實用新型	中國	ZL 202023303061.5	本公司	2020年 12月31日

附錄五

法定及一般資料

編號	專利	類型	註冊地點	專利編號	註冊 所有人 名稱	申請日期
6.	一種給排水預警裝置	實用新型	中國	ZL 202023303062.X	本公司	2020年 12月31日
7.	石材搬移裝置	實用新型	中國	ZL 202122922059.4	本公司	2021年 11月26日
8.	車庫用防汛報警裝置	實用新型	中國	ZL 202122891600.X	本公司	2021年 11月24日
9.	一種牆面清潔裝置	實用新型	中國	ZL 202222976587.2	本公司	2022年 11月8日
10.	一種電工培訓教學板	實用新型	中國	ZL 202223110930.1	本公司	2022年 11月23日
11.	一種防跑水的生活水箱	實用新型	中國	ZL 202223356625.0	本公司	2022年 12月3日
12.	一種三類壓力錶自檢平台	實用新型	中國	ZL 202223271555.9	本公司	2022年 12月7日
13.	一種設備房防鼠擋板結構	實用新型	中國	ZL 202223397727.7	本公司	2022年 12月19日

(d) 域名

截至最後實際可行日期，本集團為以下董事認為對我們的業務屬重大的中國域名的註冊所有人：

編號	域名	註冊所有人名稱	註冊日期	屆滿日期
1.	xajfwy.com	本公司	2015年10月10日	2024年10月10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) 本公司董事、監事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的註冊資本中擁有的權益及淡倉

緊隨[編纂]完成後及假設[編纂]未獲行使，概無本公司董事、監事或最高行政人員於本公司或本公司相聯法團（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根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文規定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條須登記於該條所指登記冊，或H股一經[編纂]後，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」）須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(b) 主要股東

(i) 主要股東於股份中的權益

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（本公司董事、監事或最高行政人員除外）於緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使）將於我們的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向我們及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司任何類別已發行有投票權股份面值10%或以上的權益。

(ii) 本集團其他成員公司主要股東的權益

截至最後實際可行日期，就董事所知，下列人士(本公司董事、監事或最高行政人員除外)於附有權利可在一切情況下於本集團其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值擁有10%或以上的權益：

本集團成員公司名稱	股東名稱	概約持股百分比
瀋陽經發	瀋陽輝山現代服務有限公司	40%
陝西日行	西安美迪特商貿有限公司	49%
新疆經發	新疆賽德投資發展有限公司	49%
韓城經發	韓城市城市空間開發運營管理 有限公司	49%
西安經開	西安六潮品牌運營管理有限責任公司	35%
	西安瀚盈普益資本管理有限公司	25%

2. 有關董事及監事的進一步資料

(a) 董事及監事服務合約及委任函詳情

各董事及監事已與本公司[訂立]服務合約或委任函。該等服務合約及委任函的主要詳情涵蓋：(a)服務任期；(b)可根據彼等各自的條款予以終止；及(c)糾紛解決方案條文。服務合約及委任函可根據我們的組織章程細則及適用法律、規則及法規不時予以續訂。

除上文所披露者外，概無董事或監事已經或擬與本集團任何成員公司訂立服務合約(將於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約除外)。

(b) 其他

- (i) 截至2022年12月31日止三個年度各年及截至2023年6月30日止六個月，概未向董事、監事或本集團任何成員公司的任何前任董事支付任何款項，作為吸引其加入本公司或於加入本公司時的獎勵；或辭任本集團任何成員公司董事或監事或有關管理本集團任何成員公司事務的任何其他職務的補償。
- (ii) 截至2022年12月31日止三個年度各年及截至2023年6月30日止六個月，概無作出董事或監事放棄或同意放棄任何酬金或實物福利的任何安排。
- (iii) 概無董事或監事於本公司的發起中或擬收購的物業中曾經擁有或擁有權益，亦無任何人士向彼等當中的任何人士支付或同意支付現金或股份或其他代價，以誘使其出任董事或監事，或符合資格成為董事或監事，或作為其就發起或成立本公司提供服務的代價。

3. 已收代理費或佣金

除本節及本文件「[編纂]」所披露者外，概無董事、監事或名列本附錄「D. 其他數據－7. 專家資格及同意書」的任何人士於緊接本文件日期前兩年內，就發行或出售本集團任何成員公司的任何資本而獲得任何酬金、折扣、代理費、經紀佣金或其他特別條款。

4. 董事及監事薪酬

截至2022年12月31日止三個年度各年以及截至2023年6月30日止六個月，我們支付或應付予董事及監事的袍金、工資、津貼及實物福利、酌情花紅及退休計劃供款的總額分別約為人民幣2.4百萬元、人民幣1.6百萬元、人民幣1.9百萬元及人民幣1.2百萬元。有關詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註8。

根據截至本文件日期生效的安排，我們於截至2023年12月31日止年度應付董事及監事的酬金（包括袍金、薪資、津貼及實物福利、酌情花紅及退休計劃供款）估計合共不超過約人民幣2.9百萬元。

5. 免責聲明

- (a) 概無董事或監事或本附錄「-D. 其他數據 -7. 專家資格及同意書」所列的任何一方於本公司的發起中擁有任何直接或間接權益，或於緊接本文件日期前兩年內本集團任何成員公司已收購、處置或租賃或擬收購、處置或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (b) 概無董事或監事為預期於H股在聯交所[編纂]後將於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露之權益的公司之董事或僱員；
- (c) 概無董事或監事或本附錄「-D. 其他數據 -7. 專家資格及同意書」所列任何一方於在本文件日期存續且對本集團整體業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 除[編纂]外，本附錄「-D. 其他數據 -7. 專家資格及同意書」所列任何一方概無：
 - (i) 於我們的任何股份或我們任何附屬公司的任何股份中擁有法定或實益權益；或
 - (ii) 擁有任何權利或購股權（不論是否可依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券；
- (e) 就董事所知悉，截至最後實際可行日期，除經發控股集團外，概無董事、監事或彼等各自的緊密連絡人或本公司股東（為擁有本公司股本5%以上權益者）於我們的任何一家五大供貨商及五大客戶中擁有任何權益；及
- (f) 概無董事在與我們的業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務（本集團業務除外）中擁有根據上市規則第8.10條須予以披露的任何權益。

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本公司[訂立]彌償保證契約(即上文「一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)於往績記錄期間及直至[編纂]所賺取、累計或收取的收入、利潤或收益產生的稅項；及(ii)於往績記錄期間及直至[編纂]，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

截至最後實際可行日期，我們或任何董事並無尚未了結或面臨任何法律、仲裁或行政程序，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

獨家保薦人已代表本公司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[編纂]。

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3,800,000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

本公司的發起人為經發集團及經發控股。

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
光銀國際資本有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
畢馬威會計師事務所	執業會計師 於《會計及財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師
北京國楓律師事務所	本公司的中國法律顧問
中指研究院	行業顧問
亞太資產評估及顧問有限公司	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股持有人的稅項

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所出售或轉讓的H股的代價或公平值（以較高者為準）的0.13%。

10. 約束力

倘依據本文件作出申請，則本文件即具有效力，使所有有關人士須受公司（清盤及雜項條文）條例第44A條及第44B條之所有條文（刑罰條文除外）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分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) 除本文件「[編纂]」所披露者外，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) 除本文件「[編纂]」所披露者外，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2023年6月30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[編纂]，以進行[編纂]；
- (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；及
- (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。

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

連同本文件一併送呈香港公司註冊處處長以供註冊的文件為：

- (a) 本文件附錄五「法定及一般資料—D.其他資料—7.專家資格及同意書」所述的書面同意書；及
- (b) 本文件附錄五「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」所述各重大合約的副本。

B. 展示文件

以下文件的副本將於本文件日期起計14日（包括該日）止期間於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.xajfwy.com) 刊登：

- (a) 組織章程細則；
- (b) 畢馬威會計師事務所出具的會計師報告，其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出具的報告，其全文載於本文件附錄二；
- (d) 本集團截至2022年12月31日止三個年度以及截至2023年6月30日止六個月經審核綜合財務報表；
- (e) 由亞太資產評估及顧問有限公司編製的有關本集團物業權益的物業估值函件及摘要披露，其全文載於本文件附錄三；
- (f) 本文件附錄五「法定及一般資料—B.有關我們業務的進一步資料—1.重大合約概要」所述的重大合約；

附錄六

送呈公司註冊處處長及展示文件

- (g) 本文件附錄五「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)董事及監事服務合約及委任函詳情」所述本公司與各董事及監事（如適用）訂立的服務合約及委任函；
- (h) 我們的中國法律顧問北京國楓律師事務所就本集團業務營運及物業權益發表的法律意見；
- (i) 本文件附錄五「法定及一般資料—D.其他資料—7.專家資格及同意書」所述的書面同意書；
- (j) 《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國證券法》及《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》連同其非官方英文譯本；及
- (k) 中指研究院發佈的行業報告。