

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。

Onewo Space-Tech Service Co., Ltd.*

萬物雲空間科技服務股份有限公司

(「本公司」)

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

之申請版本

警告

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

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

- (a) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的。投資者不應根據本文件中的資料作出任何投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或其補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、其保薦人、顧問或包銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行發售活動的責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (c) 本文件或其任何補充、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) 本文件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) 本文件並不構成招股章程，且不應被視為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，且並非旨在邀請公眾人士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、顧問或其包銷團成員概無於任何司法權區透過刊發本文件而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；
- (h) 本文件所述的證券非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司並無亦不會將本文件所指的證券按1933年美國《證券法》(經修訂)或美國任何州立證券法例註冊；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資料的發佈可能受到法律限制，閣下同意自行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派發。

* 僅供參考

重要提示

重要提示：如閣下對本文件任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。

Onewo Space-Tech Service Co., Ltd.* 萬物雲空間科技服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

[編纂]

[編纂]的[編纂]數目：[編纂]股H股（視乎[編纂]行使與否而定）

[編纂]數目：[編纂]股H股（可予重新分配）

[編纂]數目：[編纂]股H股（包括[編纂]項下[編纂]）（可予重新分配及視乎[編纂]行使與否而定）

[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、0.00015%財匯局交易徵費及0.005%聯交所交易費（須於申請時以港元繳足，多繳股款可予退還）

面值：每股H股人民幣1.00元

[編纂]

聯席保薦人、[編纂]及[編纂]



中信証券



花旗

Goldman Sachs 高盛

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本文件全部或任何部分內容而產生或因依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「附錄七—送呈公司註冊處處長及展示文件」一節所指文件，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。

預期[編纂]將由[編纂]（代表[編纂]）與我們於[編纂]協定。[編纂]預期為[編纂]或前後，惟無論如何不得遲於[編纂]。[編纂]將不超過每股[編纂]港元，且目前預期不低於每股[編纂]港元。[編纂]的[編纂]須於申請時繳付最高[編纂]每股[編纂]港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.005%聯交所交易費及0.00015%財匯局交易徵費。倘最終釐定的[編纂]低於每股[編纂]港元，則多繳股款可予退還。如果因任何理由，[編纂]（代表[編纂]）與我們未能於[編纂]之前協定[編纂]，則[編纂]將不會進行並將告失效。

我們於中國註冊成立，且大部分業務位於中國。[編纂]應留意中國與香港在法律、經濟及金融體系方面的差異，亦應留意[編纂]在中國註冊成立的公司涉及的不同風險因素。[編纂]亦應留意中國的監管框架與香港的監管框架不同，因而應考慮H股的不同市場性質。有關差異及風險因素載於本文件「風險因素」、「附錄三—主要法律及監管條文概要」及「附錄四—組織章程細則概要」章節。

如果於[編纂]上午八時正之前發生若干狀況，則[編纂]（代表[編纂]）可終止[編纂]於[編纂]項下的責任。請參閱[編纂]。

[編纂]不曾亦不會根據美國《證券法》或美國任何州證券法登記，且僅可(a)根據美國《證券法》第144A條或另一項豁免登記或於不受其規限的交易中於美國境內向「合資格機構買家」[編纂]及出售；及(b)依據美國《證券法》S規例於美國境外以離岸交易方式[編纂]及出售。

[編纂]

* 僅供參考

重要提示

[編纂]

重要提示

[編纂]

預期時間表¹

[編纂]

目 錄

致有意[編纂]的重要通知

本文件由我們僅就[編纂]及[編纂]而刊發，並不構成出售本文件所載根據[編纂]及[編纂]的[編纂]及[編纂]以外任何證券的[編纂]或[編纂]購買上述任何證券的招攬。在任何其他司法管轄區或在任何其他情況下，本文件不得用作亦不構成[編纂]或邀請。我們並無採取任何行動以獲准在香港以外的任何司法管轄區[編纂]，亦無採取任何行動以獲准在香港以外的任何司法管轄區派發本文件。在其他司法管轄區派發本文件及[編纂]會受到限制，除非根據有關證券監管機構的登記或授權於有關司法管轄區適用證券法下獲准許或獲得豁免。

閣下應僅依賴本文件及[編纂]所載資料作出閣下的[編纂]決定。我們並無授權任何人士向閣下提供與本文件所載者不符的資料。閣下不應將任何並非載於本文件的資料或聲明視作已獲我們、聯席保薦人、[編纂]及[編纂]、[編纂]、我們或各自的任何董事，或參與[編纂]的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

目 錄

	頁次
預期時間表.....	iii
目錄.....	viii
概要.....	1
釋義.....	16
技術詞彙表.....	32
前瞻性陳述.....	36
風險因素.....	38
有關本文件及[編纂]的資料.....	78
豁免嚴格遵守《上市規則》.....	83

目 錄

董事、監事及參與[編纂]的各方	91
公司資料.....	96
行業概覽.....	98
監管概覽.....	109
歷史、發展及公司架構	140
業務	164
與控股股東的關係	262
關連交易.....	275
董事、監事及高級管理層.....	294
主要股東.....	311
股本	315
財務資料.....	319
未來計劃及[編纂]用途.....	387
[編纂].....	390
[編纂]的架構	404
如何申請[編纂]及[編纂]	420
附錄一 — 會計師報告.....	I-1
附錄二 — 未經審計備考財務資料	II-1
附錄三 — 主要法律及監管條文概要	III-1
附錄四 — 組織章程細則概要	IV-1
附錄五 — 稅項及外匯.....	V-1
附錄六 — 法定及一般資料.....	VI-1
附錄七 — 送呈公司註冊處處長及展示文件.....	VII-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。本節內容僅為概要，並未包括可能對閣下而言屬重要的所有資料。閣下在決定是否[編纂]前務請閱讀本文件全文。

任何[編纂]均涉及風險。[編纂]的部分風險載於本文件「風險因素」一節。閣下決定[編纂]前，務請細閱該節。

關於我們

萬物雲引領並推動了中國物業服務行業的發展。32年來，我們始終堅守為客戶做好服務的初心，讓更多人體會物業服務之美好。依托於領先的品牌優勢和服務品質，我們成為了中國領先的全域空間服務提供商，也是獨一無二的由社區、商企和城市空間「三駕馬車」業務體系協同驅動的服務供應商。能夠保持這樣的市場領先地位與我們的自我驅動的文化息息相關通過AIoT和BPaaS解決方案服務，我們在空間裡實現了遠程和混合運營，進而為客戶提升空間服務效率。基於我們的品牌定位，我們致力於為中國經濟最發達的高線級城市空間以及客戶提供優質服務。

下圖說明了我們獨特的商業模式：



概 要

在不斷探索業務發展方向和主動實施戰略轉型的過程中，我們建立了包括以下三大業務分部的業務模式：

- **社區空間居住消費服務**：為滿足業主和居民多元化的住宅居住消費需求，我們提供了一系列的社區空間服務，包括住宅物業服務、居住相關資產服務和其他社區增值服務。我們通過「萬科物業」品牌，為我們所服務的社區空間的業主和居民提供基礎物業服務。作為我們住宅物業服務的延伸，我們還推出了包括「樸鄰」等在內的一系列品牌，開展包括房屋經紀及租賃管理服務以及房屋修繕和美居服務。
- **商企和城市空間綜合服務**：我們提供商企和城市基於營造宜人環境空間的綜合服務，主要包括為商企、政府部門和其他機構客戶提供的物業服務及綜合設施管理服務、開發商增值服務以及城市空間整合服務。通過與戴德梁行大中華區物業及綜合設施管理服務業務整合，我們設立了獨特的商企空間管理品牌「萬物梁行」，並樹立了以客戶為中心的發展方向。此外，通過「City Up」品牌，我們為城市公共空間的各受益者（包括但不限於政府部門及普通公眾）提供城市空間整合服務。
- **AIoT及BPaaS解決方案服務**：為推動空間服務的標準化、數字化和智能化，全方位提升空間服務的能力和效率，我們開發了系列遠程空間科技運營服務，包括「人工智能物聯網」(AIoT)以及「流程即服務」(BPaaS)解決方案服務。

我們業務的發展歷程

自1990年成立以來，得益於我們完善的治理結構和自驅能力極強的團隊，我們不斷思考和探索行業現狀及發展趨勢，通過一系列創新和變革定義市場並引領行業，從而持續保持行業領先地位：

概 要

打造優質品牌定義市場，造就多元化增長動力

我們的業務起源於萬科集團「做好物業服務」的追求，在社區空間服務領域，我們打造了具有極高美譽度和家喻戶曉的萬科物業品牌，並首創了市場化物業運營的方式，協助主管部門訂立了物業管理行業的行業標準。1991年，我們於國內首創了業主自治與專業服務相結合的「共管模式」，並推動成立了中國大陸第一個業主委員會；1996年，萬科物業中標中國物業管理行業第一個公開招標項目深圳鹿丹村項目；同年，我們在國內同行業中成為了第一家通過ISO9002國際質量管理體系認證的物管企業，引領行業提高服務質量；2001年，我們獲得國家建設部首批頒發的物業管理一級資質證書，成為中國首批獲得一級資質的物業管理企業。

為了不斷滿足客戶的社區空間居住消費需求，我們首創了管家式全生命週期服務，突破了傳統的「四保」模式，實現了從物業管理到物業管家的蛻變。並且基於管家模式，我們主動了解客戶的更多需求，並因此能夠探索並開展多元化的服務，例如立足於資產經紀及租賃、以及房屋煥新需求的增值服務。

我們主動對標國際一流物業服務提供商的成功經驗，認識到需要積極將服務的社區空間向其他空間拓展。截至最後實際可行日，我們成為了第一家、也是唯一一家成功整合「國際五大房地產諮詢服務公司」大中華區物業及設施管理服務業務的本土企業，並成功打造了中西合璧的萬物梁行品牌。

在向其他空間的主動拓展中，我們產生了「服務一座城」的想法，首創了城市物業服務模式，突破了物業服務的傳統邊界並引領了整個行業走向城市公共空間。2018年5月，我們打造了中國第一個「物業城市」，做城市的管家—即在市場化機制下，作為城市空間整合服務提供商，對城市空間裡的公共資源、公共項目進行全流程管理、協調、服務及運營

概 要

與萬科集團的戰略夥伴關係實現雙向賦能

隨著我們市場化運作的推進以及對全域空間的覆蓋，我們的客戶類型不斷豐富，涵蓋廣大住宅小業主和業委會、商業物業業主、包括萬科集團在內的各大企業、和城市客戶等。我們與萬科集團逐漸發展成為了互惠互補的長期戰略合作夥伴關係，我們已成為了萬科集團物業服務、智能社區建設、案場服務及房屋銷售服務方面的優質合作方。根據2021年賽惟開展的住宅物業客戶滿意度調查，優質的物業服務是客戶複購萬科集團開發的地產項目的重要原因之一。

科技能力和「萬物雲街道」模式釋放強大協同效應

在我們深度服務於全域空間的過程中，我們認識到用科技化的手段提高服務效率是我們未來發展的重要方向。基於此認知，我們打造了獨特的集諮詢、設計、研發、施工和運營為一體的一站式智慧解決方案服務品牌－萬睿科技，並基於萬睿科技打造的基礎設施，我們首創了遠程運營現場服務的模式。

基於我們多年來的科技戰略和提升濃度的實踐經驗，我們發展出了我們獨一無二的「萬物雲街道」模式－遠程及混合運營，即基於街道的濃度佈局實現「開源節流」，通過遠程運營以及混合服務提升空間效率。有關我們「萬物雲街道」增長模式的詳細討論，請參閱「－競爭優勢－我們通過獨一無二的「萬物雲街道」模式實現開源節流」。

我們始終保持了快速、穩定的增長，從2011年到2021年，我們的總收入規模增長超過16倍，複合增長率超過30%。

我們的使命

我們始終保持對空間及資產，對廣大客戶及廣大服務者的尊重，堅持做好服務者且勇於創新，並將持續致力於通過科技的投入優化服務能力，達到「**重塑空間效率，服務歷久彌新**」。

概 要

我們的競爭優勢

我們認為，我們的成功主要歸因於以下競爭優勢：

- 我們是中國領先的全域空間服務提供商，擁有強大的品牌勢能；
- 萬科集團是我們的戰略夥伴，雙方相互助力、不斷協同發展；
- 我們不斷創新，並持續領跑行業；
- 我們擁有卓越的市場化拓展能力以及整合經驗；
- 我們長期投入科技研發，擁有領先的空間科技能力；
- 我們獨一無二的「萬物雲街道」模式；及
- 我們擁有具戰略遠見的管理層團隊以及科學有效的環境保護、社會責任和公司治理措施。

我們的業務策略

我們擬實施以下策略，以進一步發展我們的業務，鞏固我們的市場地位，並為股東創造價值：

- 夯實我們的品牌，積極進行空間和客戶的拓展；
- 持續投入，不斷鍛造我們領先的科技能力；
- 以客戶為中心，不斷進行服務內容的擴張；
- 持續打造獨特的「萬物雲街道」模式並在全國不斷複製，構建產業互聯網；及
- 踐行我們的企業價值觀，並持續引領行業的發展和變革。

概 要

我們的客戶及供應商

於2019年、2020年及2021年，自我們五大客戶的銷售收入分別為人民幣2,161.7百萬元、人民幣3,748.4百萬元及人民幣4,718.0百萬元，分別佔我們總收入約15.5%、20.7%及19.8%。同年，自我們最大單一客戶萬科集團的銷售收入分別為人民幣1,770.0百萬元、人民幣2,798.7百萬元及人民幣3,820.5百萬元，分別佔我們總收入約12.7%、15.4%及16.1%。我們已與我們最大的客戶萬科集團建立持續業務關係與長達27年的合作關係。

於2019年、2020年及2021年，我們向前五大供應商作出的採購額分別為人民幣259.8百萬元、人民幣3,364.7百萬元及人民幣4,177.7百萬元，分別佔我們採購總額約5.6%、44.6%及38.0%。同年，我們向單一最大供應商作出的採購額分別為人民幣97.9百萬元、人民幣2,993.2百萬元及人民幣3,699.9百萬元，分別佔我們採購總額約2.1%、39.7%及33.7%。詳情請參閱「業務－客戶」及「業務－供應商」。

股權架構

控股股東

截至最後實際可行日期，萬科企業通過(i)萬科企業實益擁有的600,000,000股內資股（約佔我們已發行股本總額的57.12%）；及(ii)萬科企業各全資附屬公司萬傾、萬斛、萬馬爭先、盈達投資基金、萬殊之妙及萬斛泉源擁有的合共60,602,000股內資股（約佔我們已發行股本總額的5.77%）於本公司擁有權益並有權行使本公司合共約62.89%的投票權。因此，萬科企業、萬傾、萬斛、萬馬爭先、盈達投資基金、萬殊之妙及萬斛泉源共同構成控股股東集團。

緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使），控股股東集團將有權行使本公司合共約[編纂]%的投票權，因此，根據《上市規則》，仍將為控股股東集團。詳情請參閱「與控股股東的關係」一節。

[編纂]前投資

自2017年，我們已進行數輪[編纂]前投資。詳情及[編纂]前投資者的身份及背景請參閱「歷史、發展及公司架構－[編纂]前投資」一節。

概 要

[編纂]及[編纂]

本公司的[編纂]將構成萬科企業的[編纂]。董事認為[編纂]符合萬科企業及其股東的整體利益，[編纂]將（其中包括）：(a)提供萬科企業及其股東在業務的獨立平台上實現對本集團的[編纂]價值的機會；(b)使本公司能夠獨立[編纂]並建立一個獨立的融資平台；(c)使本公司能夠提升其企業形象以吸引戰略[編纂]；(d)使萬科企業及本公司能就各自的業務進行更為集中的發展、戰略規劃並更好地分配資源；(e)將提升我們的聲譽，從而潛在改善經營業績及更好地實現我們的價值；及(f)提高本公司的運營及財務透明度。

萬科企業的[編纂]符合《上市規則》第15項應用指引的規定。本公司已獲萬科企業股東在2021年11月26日舉行的萬科企業A股股東和H股股東的臨時股東大會批准，准予本公司[編纂]和[編纂]。

為了令萬科企業H股股東以僅就分配而言的[編纂]基準參與[編纂]（前提是聯交所批准H股於聯交所主板[編纂]及[編纂]，且該批准尚未被撤回及[編纂]成為無條件），合資格萬科企業H股股東獲邀在[編纂]中申請認購[編纂]（佔[編纂]項下初步[編纂]的[編纂]的[編纂]及[編纂]（假設[編纂]未獲行使）作為[編纂]。詳情請參閱「[編纂]的架構－[編纂]」。

概 要

主要財務資料概要

下文載列的財務資料歷史數據概要乃源自本文件附錄一會計師報告所載之合併經審計財務報表（包括隨附附註），應與其以及「財務資料」所載資料一併閱讀。我們的財務資料乃根據《國際財務報告準則》編製。

合併損益表的主要組成部分

下表概述我們於所示年度的經營業績：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
收入	13,927,289	100.0	18,145,464	100.0	23,704,539	100.0
銷售成本	(11,458,895)	(82.3)	(14,780,734)	(81.5)	(19,684,527)	(83.0)
毛利	2,468,394	17.7	3,364,730	18.5	4,020,012	17.0
其他收入及收益	324,557	2.3	370,873	2.0	417,318	1.8
銷售及分銷開支	(128,139)	(0.9)	(166,418)	(0.9)	(257,152)	(1.1)
行政開支	(1,077,885)	(7.7)	(1,362,551)	(7.5)	(1,791,847)	(7.6)
金融資產減值虧損淨額	(143,380)	(1.0)	(117,296)	(0.6)	(68,669)	(0.3)
其他開支	(3,452)	(0.0)	(22,181)	(0.1)	(22,950)	(0.1)
財務成本	(6,268)	(0.0)	(14,428)	(0.1)	(10,207)	(0.0)
應佔合營企業利潤	7,564	0.1	44,349	0.2	(12,331)	(0.1)
應佔聯營公司利潤	13,330	0.1	11,795	0.1	45,835	0.2
稅前利潤	1,454,721	10.4	2,108,873	11.6	2,320,009	9.8
所得稅開支	(414,442)	(3.0)	(590,018)	(3.3)	(605,718)	(2.6)
年內利潤	1,040,279	7.5	1,518,855	8.4	1,714,291	7.2

於往績記錄期間，我們的收入從2019年的人民幣13,927.3百萬元增加30.3%至2020年的人民幣18,145.5百萬元。我們的收入從2020年的人民幣18,145.5百萬元增加30.6%至2021年的人民幣23,704.5百萬元。

於2019年、2020年及2021年，我們的毛利分別為人民幣2,468.4百萬元、人民幣3,364.7百萬元及人民幣4,020.0百萬元。我們毛利的全面增長主要與我們上述收入增長相符。

概 要

非《國際財務報告準則》計量指標

為補充我們根據《國際財務報告準則》呈列的合併財務報表，我們亦使用並非《國際財務報告準則》規定或根據其呈列的非《國際財務報告準則》毛利及非《國際財務報告準則》年內利潤作為附加財務計量指標。我們認為，該等非《國際財務報告準則》計量指標剔除管理層認為對我們經營業績不具指示性的項目的潛在影響，有利於比較不同年度及不同公司間的經營業績。我們認為，如同幫助管理層一樣，該等計量指標亦為[編纂]及其他人士提供有用信息以了解及評估我們的綜合經營業績。

下表根據最直接可比財務計量指標（根據《國際財務報告準則》計算及呈列）對我們呈列的非《國際財務報告準則》毛利及非《國際財務報告準則》年內利潤進行了調整：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
毛利	2,468,394	3,364,730	4,020,012
加：			
無形資產攤銷	112,282	80,896	193,441
非《國際財務報告準則》毛利	2,580,676	3,445,626	4,213,453
非《國際財務報告準則》毛利率	18.5%	19.0%	17.8%
年內利潤	1,040,279	1,518,855	1,714,291
加：			
無形資產攤銷	112,282	80,896	193,441
減：			
扣除自年內損益的遞延稅項	—	(7,577)	(19,570)
非《國際財務報告準則》年內利潤	1,152,561	1,592,174	1,888,162
非《國際財務報告準則》淨利潤率	8.3%	8.8%	8.0%

概 要

合併資產負債表節選項目

	截至12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產總值	6,140,312	6,796,065	15,015,883
流動資產總值	9,985,705	12,207,692	13,708,383
流動負債總額	9,771,856	11,512,169	16,281,888
流動資產／(負債)淨額	213,849	695,523	(2,573,505)
資產總值減流動負債	6,354,161	7,491,588	12,442,378
非流動負債總額	683,738	926,998	2,129,800
資產淨值	5,670,423	6,564,590	10,312,578
權益總額	5,670,423	6,564,590	10,312,578

合併現金流量表節選項目

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金流量淨額	2,090,993	2,557,207	2,833,611
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	(665,862)	(1,950,312)	518,927
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	(327,912)	(390,494)	(2,319,303)
現金及現金等價物增加淨額	1,097,219	216,401	1,033,235
年初現金及現金等價物	4,087,163	5,184,792	5,397,646
匯率變動的影響淨額	410	(3,547)	(324)
年末現金及現金等價物	5,184,792	5,397,646	6,430,557

主要財務比率概要

	截至12月31日／截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
資產回報率(%) ⁽¹⁾	7.3	8.6	7.2
股本回報率(%) ⁽²⁾	20.9	24.8	20.3
流動比率(倍) ⁽³⁾	1.0	1.1	0.8
淨槓桿比率(%)	淨現金	淨現金	淨現金

(1) 資產回報率乃按年內利潤除以截至相應年初及相應年末的平均資產總值，再乘以100%計算。

(2) 股本回報率乃按年內利潤除以截至相應年初及相應年末的平均股本總額，再乘以100%計算。

(3) 流動比率乃按我們截至有關年末的流動資產總值除以我們截至相應年末的流動負債總額計算。

有關上表內主要財務比率的進一步分析，請參閱「財務資料－主要財務比率」。

概 要

[編纂]統計數據

下表統計數據乃基於以下假設得出：(i)[編纂]完成及[編纂]股H股於[編纂]中[編纂]並出售；(ii)[編纂]未獲行使；及(iii)[編纂]股股份於[編纂]完成後[編纂]並流通在外。

	按[編纂] 每股[編纂] 港元計算	按[編纂] 每股[編纂] 港元計算
我們H股的市值	[編纂]	[編纂]
未經審計備考經調整每股有形資產淨值 ⁽¹⁾	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) 未經審計備考經調整每股有形資產淨值乃經作出「附錄二－未經審計備考財務資料」中所述調整後計算。

股息政策

在2019年、2020年及2021年，本公司分別宣派股息人民幣247.1百萬元、人民幣317.7百萬元及人民幣3,537.0百萬元。

任何分派股息的計劃須由董事會制定並須經股東大會批准。未來宣派或派付任何股息的決定及任何股息的金額將取決於多項因素，包括我們的經營業績、現金流量、財務狀況、附屬公司向我們派付的現金股息、業務前景、有關我們宣派及派付股息的法定、監管及合約限制，以及董事會可能認為重要的其他因素。股息僅可自我們可供合法分派的利潤及儲備中宣派或派付。過往股息分派記錄並不可用作釐定我們日後可能宣派或派付的股息水平的參考或依據。

[編纂]用途

我們估計，經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]及其他估計開支後，假設[編纂]未獲行使且假設[編纂]為每股[編纂]港元（即本文件封面所載指示性[編纂]範圍的中位數），我們將收到的[編纂]約為[編纂]港元。我們擬將[編纂]淨額按下述金額用於以下用途：

- 約[編纂]%（或約[編纂]港元），將用於為在選定街道打造獨特的高濃度街區策略提供資金及將我們的「萬物雲街道」模式在全國範圍內擴張，旨在擴大業務、實現規模經濟及創造新收入機會；

概 要

- 約[編纂]%(或約[編纂]港元)，將用於投入我們AIoT及BPaaS解決方案的開發，旨在使我們具備建立產業互聯網的能力；
- 約[編纂]%(或約[編纂]港元)，將用於通過收購或投資增值服務提供商及我們行業內上下游供應鏈的服務提供商來孵化萬物生態體系；
- 約[編纂]%(或約[編纂]港元)將用於吸納及培養人才；及
- 約[編纂]%(或約[編纂]港元)，將用於營運資金及一般公司用途。

詳情請參閱「未來計劃及[編纂]用途」。

近期發展及無重大不利變動

自2022年初，COVID-19的變異爆發給公共衛生帶來了巨大的挑戰，在我們開展業務的城市，包括深圳、上海和香港都被限制了嚴格的社交距離（甚至全市封鎖政策）。

於2021年12月28日，國家互聯網信息辦公室（「網信辦」）頒佈《網絡安全審查辦法》（「《辦法》」），自2022年2月15日起施行。該辦法進一步明確網絡安全審查的適用範圍。根據該辦法，掌握超過100萬用戶個人信息的網絡平台運營者如果於「國外」上市，必須向網絡安全審查辦公室申報網絡安全審查。於2021年11月14日，網信辦頒佈了《網絡數據安全管理條例（意見稿）》「《網絡數據安全條例草案》」，該草案規定數據處理者應申請網絡安全審查的情況，其中包括(i)處理至少100萬用戶個人信息的數據處理者申請「國外」上市；及(ii)數據處理者在香港上市影響或可能影響國家安全。然而，該草案對於何種情況將構成可能被視為「影響國家安全」的上市並未作出進一步說明或解釋。這將意味著中國政府在解釋「影響或可能影響國家安全」這一術語時擁有廣泛酌情權。因此，對於在香港[編纂]是否會受到網絡安全審查，仍然存在很大的不確定性。鑒於該等不確定性，我們無法向閣下保證我們是否會根據該條例草案接受本次[編纂]的網絡安全審查。截至最後實際可行日期，《網絡數據安全條例草案》尚未被正式採用，且網信辦尚未通知我們任何有關本次[編纂]申請批准的要求。尚未確定最終條例將何時發佈及實施、如何頒佈、解釋及實施，以及是否或將在多大程度上影響我們。如果《網絡數據安全條例草案》將來被採納為法律，我們可能須遵守經強化的網絡安全

概 要

審查，或者中國監管機構可能會通過對本公司進行與本次[編纂]有關的網絡安全審查來追溯適用和實施該等條例草案。為了減輕任何相關監管變化的潛在影響，我們將密切關注網絡安全和數據保護的立法和監管發展，與相關政府部門保持持續對話，並在必要和適當的時候諮詢相關政府部門，我們亦將及時糾正、調整和優化我們的數據操作，以跟上監管發展的步伐。

董事確認，從2021年12月31日（即我們財務報表的最近日期）到截至本文件日期，我們的財務或貿易狀況、負債、抵押、或有負債、擔保或前景概無重大不利變動。

[編纂]開支

我們將承擔與[編纂]有關的[編纂]開支總額（包括[編纂]）估計為人民幣[編纂]元（[編纂]港元）（按指示性[編纂]範圍的中位數計算），其中人民幣[編纂]元（[編纂]港元）預計將於[編纂]完成後作為股本扣減入賬。剩餘費用及開支人民幣[編纂]元（[編纂]港元）已計入或預計計入損益賬，及約人民幣[編纂]元（[編纂]港元）預計將於[編纂]後扣除。與籌備[編纂]有關的專業費用及／或其他開支目前均屬估計，僅供參考，而將予確認的實際金額可能根據審計以及各項變量及假設的當時變動而作出調整。董事預計，該等[編纂]開支不會對我們截至2022年12月31日止年度的財務表現產生重大不利影響。

COVID-19疫情的影響

於2020年1月，COVID-19引起的全球疫情爆發，此後對全球經濟產生了影響。為了遏制疫情蔓延，中國和香港採取了嚴格措施，如出行限制、強制隔離要求和社交距離措施，因此對宏觀經濟狀況產生了不利影響。自2020年初以來，COVID-19疫情在中國各地的爆發已造成經濟活動的暫時中斷，中國政府已實施多種疫情防控政策，比如在多個城市實施出行限制和強制隔離措施、延長企業停產，以及對感染者和潛在感染者的強制隔離要求。在香港，COVID-19疫情（尤其是最近自2022年初以來的第五波病毒）已造成影響各種經營活動的嚴格社交距離措施的實施。有關當局已推出多項應對措施，包括推出數輪抗疫基金，緩解個人和企業的經濟負擔，確保工人就業。這些舉措為緩解COVID-19疫情的負面影響發揮了重要作用。

概 要

從2020年1月1日起直至2021年12月31日，我們因實施該等加強衛生和預防措施而產生的總成本約為人民幣37.9百萬元。例如，我們成立了恢復預備工作組(RRTF)，協助地方政府監督隔離家庭並為他們提供配送服務。於我們經營業務的城市爆發COVID-19疫情期間，我們還幫助協調社區層面大規模測試工作。我們相信，我們在抗擊疫情過程中發揮的作用展示了我們對社區的責任及強大的ESG文化。董事認為，在考慮到地方政府分發的醫療和清潔用品以及部分扣減不超過三個月社會保險供款繳費等相關監管政策後，加強衛生和預防措施所導致的額外成本不會對我們的財務狀況產生重大影響。

鑒於政府為抗擊COVID-19疫情而持續實施的社交距離措施，以及客戶對卓越定義的根本變化，我們繼續在開發新服務和技術解決方案方面進行大量投資，這使我們能夠更好地應對該等挑戰，並為社區、商企和城市空間的各利益相關者（包括業主、居民、租戶、我們的員工和政府部門）創造價值。我們在COVID-19疫情期間表現出的敏捷性和韌性，說明了我們是如何在我們經營的各個市場中保持強勁的增長勢頭和領先地位的。

風險因素

我們的業務涉及若干風險，其中某些風險超出我們的控制範圍。該等風險可大致分為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與[編纂]有關的風險。與我們的業務及行業普遍相關的若干風險包括以下各項：

- 未能維持增長及盈利能力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；
- 我們業務的成功取決於整體經濟及市場狀況；
- 我們未必能夠按計劃或理想的進度或價格取得新服務合同；
- 物業服務已對收入作出貢獻，並預計其貢獻將佔我們的大部分收入，因此，我們維持或提升現有盈利能力水平取決於我們能否控制經營成本，尤其是員工成本；
- 我們未必能夠就我們提供的服務全額收取費用，因而可能導致貿易應收款項減值；

概 要

- 如果我們未能在按包干制提供物業服務方面控制成本，則我們或會蒙受虧損且我們的利潤率可能會下降；
- 我們自按管理酬金制管理的物業收取的付款可能不足以支付我們的成本；
- 大量服務合同被終止或不獲續簽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；
- 我們的業務運營及財務表現已經並可能繼續受到COVID-19疫情的影響；
- 我們的收入於往績記錄期間顯著部分來自向萬科集團開發及／或擁有的物業提供的服務；及
- 房地產開發商出現銷售下滑或遭遇財務困難，可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

該等風險並非可能影響股份價值的唯一重大風險。閣下應仔細考慮本文件所載的所有資料，具體而言，閣下應評估本文件「風險因素」中載列的具體風險，以決定是否**[編纂]**我們的股份。

釋 義

在本文件中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。若干專用詞彙釋義載於本文件「技術詞彙表」一節。

「會計師報告」 指 申報會計師出具的截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度的會計師報告，其全文載於本文件附錄一

「聯屬人士」 指 就任何特定人士而言，指直接或間接控制該特定人士或受該特定人士直接或間接控制或與該特定人士受到直接或間接共同控制的任何其他人士

「[編纂]」

「章程細則」或「組織章程細則」 指 本公司於2022年3月2日有條件採納並於[編纂]生效的組織章程細則（經不時修訂），其概要載於本文件附錄四

「聯繫人」 指 具有《上市規則》所賦予的涵義

[編纂]

「審計委員會」 指 董事會審計委員會

「可用[編纂]」 指 具有本文件「[編纂]的架構－[編纂]－[編纂]的申請分配基準」一節賦予該詞的涵義

「實益萬科企業H股股東」 指 萬科企業H股的任何實益擁有人，如萬科企業的股東名冊所示，於記錄日期其萬科企業H股以已登記的萬科企業H股股東的名義登記

釋 義

[編纂]

「董事會」	指	本公司董事會
「監事會」	指	本公司監事會
「伯恩物業」	指	福建伯恩物業集團有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「營業日」	指	香港銀行通常開門辦理正常銀行業務的日子（星期六、星期日或香港公眾假期除外）
「年複合增長率」	指	年複合增長率
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「中央結算系統 結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統 託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士

[編纂]

釋 義

「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名個人或法團
「《中央結算系統運作程序規則》」	指	香港結算就中央結算系統設立的不時生效的運作程序規則，包括有關中央結算系統運作及職能的實務、程序及管理規定
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「華中地區」	指	就本文件而言，湖南、湖北及河南
「中國」或「中華人民共和國」	指	中華人民共和國，就本文件而言及僅供地域參考，除文義另有所指外，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「中國銀保監會」	指	中國銀行保險監督管理委員會
「萬科企業」	指	萬科企業股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股及A股分別於香港聯交所（股份代號：2202）及深圳證券交易所（證券代碼：000002）上市，為我們控股股東集團的成員
「萬科集團」	指	萬科企業及其附屬公司
「萬科企業H股股東」	指	萬科企業H股持有人
「萬科企業H股」	指	於香港聯交所上市並以港元交易的萬科企業股本中每股面值人民幣1.00元的普通股
「緊密聯繫人」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「《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

釋 義

「《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」或「萬物雲」	指	萬物雲空間科技服務股份有限公司，一家於2001年2月20日在中國註冊成立的有限公司，於2018年3月20日改制為一家在中國註冊成立的股份有限公司
「《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、補充或以其他方式修改
「關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「關連交易」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「控股股東」或「控股股東集團」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義，除文義另有所指外，指萬科企業、萬頃、萬斛、萬馬爭先、盈達投資基金、萬殊之妙及萬斛泉源，更多詳情載於本文件「與控股股東的關係」一節
「核心關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「中國結算」	指	中國證券登記結算有限責任公司
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督管理中國國家證券市場的監管機構
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，由境內投資者以人民幣認購及支付
「華東地區」	指	就本文件而言，江蘇、安徽、浙江、福建及上海
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅

釋 義

「《企業所得稅法》」	指	全國人大常委會於2007年3月16日頒佈、於2008年1月1日生效並於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》
「《企業所得稅條例》」	指	《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》
「員工持股平台」	指	睿達第一有限公司、睿達第二有限公司、睿達第三有限公司、睿達第四有限公司及睿達第五有限公司的統稱
「極端情況」	指	香港政府宣佈由超強颱風等引致的極端情況
「財匯局」	指	香港財務匯報局
「弗若斯特沙利文」	指	弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司，為我們的行業顧問且是一家獨立的全球市場研究及諮詢公司
「弗若斯特沙利文報告」	指	弗若斯特沙利文受本公司委託就本文件編製的獨立市場研究報告
「GDP」	指	國內生產總值
「[編纂]」	指	[編纂]及[編纂](包括[編纂])

[編纂]

「本公司」或「我們」	指	本公司及其各時期的附屬公司，或(按文義所指)就本公司成為其目前附屬公司的控股公司之前的期間而言，指由該等附屬公司或其前身公司(視情況而定)所經營的業務
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市股份，將以港元[編纂]及[編纂]並將於[編纂]

釋 義

[編纂]

「港元」或「港仙」 指 分別為香港法定貨幣港元及港仙

[編纂]

「香港結算」 指 香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司

「香港結算代理人」 指 香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司

「香港」 指 中國香港特別行政區

「港元」 指 香港法定貨幣港元

[編纂]

「香港聯交所」或
「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

釋 義

[編纂]

「《國際財務報告準則》」 指 國際會計準則理事會不時發佈的《國際財務報告準則》

「獨立第三方」 指 個人或公司及其各自的最終實益擁有人，據董事在作出一切合理詢問後所深知、深悉及確信，其與本公司、其附屬公司或其各自的任何聯屬公司（具有《上市規則》所賦予的含義）概無任何關連

[編纂]

釋 義

[編纂]

釋 義

[編纂]

「聯席保薦人」	指	中信里昂證券資本市場有限公司、花旗環球金融亞洲有限公司及高盛(亞洲)有限責任公司
「最後實際可行日期」	指	2022年3月28日，即刊發本文件前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期

[編纂]

「上市委員會」	指	聯交所的上市委員會
---------	---	-----------

[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	聯交所運作的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM並與其並行運作
「《必備條款》」	指	中國原國務院證券委員會及原國家經濟體制改革委員會於1994年9月29日頒佈的《到境外上市公司章程必備條款》，以供載入在中國註冊成立但將於境外上市的公司章程，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「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

釋 義

「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
「不合資格萬科企業 H股股東」	指	於記錄日期名列萬科企業股東名冊且該名冊所示地址位於任何指定地區的萬科企業H股股東及萬科企業以其他方式獲悉當時為任何指定地區居民的任何萬科企業H股股東或實益萬科企業H股股東
「華北地區」	指	就本文件而言，北京、天津、山東、河北、內蒙古及山西
「東北地區」	指	就本文件而言，遼寧、吉林及黑龍江
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會
「紐交所」	指	紐約證券交易所

[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
「中國政府」	指	中國中央政府及所有政府分支機構（包括省、市和其他地區或地方政府實體）及其機構或（如文義所指）上述任何機構
「中國法律顧問」	指	君合律師事務所，我們有關中國法律的法律顧問
「[編纂]前投資」	指	[編纂]前投資者於[編纂]前對本公司進行的投資，詳情載於本文件「歷史、發展及公司架構」一節
「[編纂]前投資者」	指	於[編纂]前根據各自的協議收購本公司權益的投資者，詳情載於本文件「歷史、發展及公司架構」一節

[編纂]

釋 義

[編纂]

「省」	指	省份，或（如文義所指）受中國政府直接管轄的省級自治區或直轄市
「合資格機構買家」	指	合資格機構買家（定義見第144A條）
「合資格萬科企業H股股東」	指	於記錄日期名列萬科企業股東名冊的萬科企業H股股東（不合資格萬科企業H股股東除外）
「記錄日期」	指	[編纂]，即確定合資格萬科企業股東及合資格萬科企業H股股東的[編纂]的記錄日期
「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
「申報會計師」	指	安永會計師事務所，本公司的申報會計師

釋 義

[編纂]

「餘下萬科集團」	指	萬科企業及其附屬公司，本公司除外
「RICS」	指	英國皇家特許測量師學會
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「第144A條」	指	美國《證券法》第144A條
「研發」	指	研發
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「市場監管總局」	指	中華人民共和國國家市場監督管理總局
「國資委」	指	中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「全國人大常委會」	指	全國人民代表大會常務委員會
「《證券法》」	指	《中華人民共和國證券法》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「證監會」或「證券及期貨事務監察委員會」	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

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的股份，包括非上市股及H股
「股東」	指	股份持有人
「華南地區」	指	就本文件而言，廣東、廣西、海南、江西及香港
「指定地區」	指	香港以外的司法管轄區，而萬科集團及本公司經考慮有關司法管轄區相關監管機構或證券交易所的適用法例或規定的法律限制後，認為將登記地址位於有關司法管轄區或就萬科集團以其他方式得知居住於有關司法管轄區的萬科企業H股股東排除於[編纂]之外屬必要或適宜

[編纂]

「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「附屬公司」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「監事」	指	本公司監事
「《收購守則》」	指	證監會頒佈的《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2019年、2020年及2021年12月31日止年度的期間
「美國《證券法》」	指	1933年美國《證券法》(經修訂)及據此頒佈的規則及規例

[編纂]

釋 義

[編纂]

「美國」	指	美利堅合眾國、其領土及屬地、美國任何州和哥倫比亞特區
「非上市外資股」	指	本公司股本中面值為人民幣1.00元的普通股，由外國投資者以人民幣以外的貨幣認購及支付，且尚未在任何證券交易所上市
「非上市股」	指	內資股及非上市外資股
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「增值稅」	指	中國增值稅
「萬斛」	指	深圳市萬斛管理諮詢有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為萬科企業的全資附屬公司及控股股東集團成員
「萬斛泉源」	指	深圳市萬斛泉源管理諮詢有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為萬科企業的全資附屬公司及控股股東集團成員
「萬馬爭先」	指	深圳市萬馬爭先管理諮詢有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為萬科企業的全資附屬公司及控股股東集團成員
「萬頃」	指	深圳市萬頃管理諮詢有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為萬科企業的全資附屬公司及控股股東集團成員

釋 義

「萬殊之妙」	指	深圳市萬殊之妙管理諮詢有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為萬科企業的全資附屬公司及控股股東集團成員
「萬御」	指	深圳市萬御安防服務科技有限公司及其附屬公司
「華西地區」	指	就本文件而言，寧夏、新疆、陝西、青海、甘肅、四川、雲南、貴州、西藏及重慶
「陽光智博」	指	上海陽光智博生活服務集團有限公司，一家於中國成立的股份有限公司，為我們的全資附屬公司
「盈達投資基金」	指	深圳市盈達投資基金管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為萬科企業的全資附屬公司及控股股東集團成員

除非文意另有所指，否則本文件中提述的「2019年」、「2020年」及「2021年」均指截至該年12月31日止財政年度。

本文件所載若干金額及百分比數字已作四捨五入調整。因此，若干表格中列示為總額的數字未必為其前列數字的算數總和。本文件內中國實體、企業、國民、設施及法規的中文或其他語言的英文翻譯僅供識別。如果中國實體、企業、國民、設施及法規的中文名稱與其英文翻譯之間有任何不一致之處，概以中文名稱為準。

技術詞彙表

本技術詞彙表包含本文件中與本公司及我們的業務有關的詞彙。部分這些詞彙及其涵義可能與其標準行業涵義或用法不同。

「AI」	指	人工智能
「AIoT」	指	人工智能物聯網，人工智能技術與物聯網基礎設施的融合，以實現更高效的物聯網運營，改善人機交互，加強數據管理和分析
「應用程式」	指	智能移動設備上的應用程式
「平均每每月每平方米的飽和收入」	指	按住宅物業服務協議或物業及設施管理服務協議規定的期內最後一個月的服務費收入除以於同一時期末產生收益的在管總建築面積計算
「國際房地產顧問「五大行」」	指	根據弗若斯特沙利文的資料，指世邦魏理士，仲量聯行，高力國際，戴德梁行和第一太平戴維斯（作為五大國際知名房地產諮詢公司）
「BIM」	指	建築設施物理及功能特徵的數字化表達
「BPaaS」	指	業務流程即服務，一種利用雲技術組合進行流程管理的業務流程外包模式
「收繳率」	指	截至相關期間末前累計收到的物業服務費佔同期應收飽和收入總額的百分比
「商企物業」	指	就本文件而言，指定用於商業用途的物業
「公共區域」	指	物業的共有區域，諸如大堂、走廊、樓梯、停車場、電梯及花園等

技術詞彙表

「社區經濟」	指	社區經濟作為一種優化的資源配置方式。可將社區內互不相聯的各種經濟成份變為利益共同體，建立一種新的經濟生產方式，從而帶動社區乃至更廣區域的經濟發展
「合約建築面積」	指	根據我們的經營物業服務協議，已由或擬由本公司管理的建築面積，包括在管建築面積及未交付建築面積
「數字孿生」	指	物理實體或系統的數字複製將物聯網、人工智能、機器學習及軟件分析與空間網絡圖相整合，可用於優化運營及維護物業
「一線城市」	指	第一財經新一線城市研究所於二〇二一年所列明的城市，即北京、上海、廣州及深圳
「建築面積」	指	建築面積
「在管建築面積」	指	物業開發商已交付予業主的物業建築面積，我們此前就提供服務的合同義務開始收取該等物業建築面積的物業服務費
「產業互聯網」	指	大數據、雲計算、智能終端以及網絡優勢於傳統行業的應用，以提升原有的傳統業態，進而提高運營效率和服務能力
「物聯網」	指	將互聯網連接延伸到實體設備及日常物品上，允許該等設備及物品收集和轉換數據，或對其予以遠程監控

技術詞彙表

「信息技術」	指	信息技術
「包干制」	指	一種創收模式，在該模式中，我們收取服務費，包括我們的僱員及分包商提供的所有住宅物業服務或物業及設施管理服務的「全包」費用
「管理酬金制」	指	一種創收模式，在該模式中，我們就住宅物業服務以及物業及設施管理服務收取的服務費總額中的一定百分比
「新一線城市」	指	第一財經新一線城市研究所於二〇二一年列明的城市，即成都、杭州、重慶、西安、蘇州、武漢、南京、天津、鄭州、長沙、東莞、佛山、寧波、青島及瀋陽
「中國人民銀行基準利率」	指	中國人民銀行每日根據前一日的中國銀行同業外匯匯率並參照全球金融市場的現行匯率設定的外匯交易匯率
「外拓的物業」	指	僅由獨立於萬科企業的第三方物業開發商開發的物業以及萬科企業與其他物業開發商共同開發但萬科企業不持有控股權益的物業
「萬物雲街道」	指	一個戰略性選擇的分區，其中(i)我們擁有多個在管物業；及(ii)我們的員工可在 20 至 30 分鐘內往返於在管物業之間
「住宅社區」或「住宅物業」	指	純住宅物業或含有住宅單位及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，但不包括純商企物業

技術詞彙表

「留存率」	指	對於住宅物業服務項目： 截至期末自前期末留存的住宅物業服務協議總數除以截至前期末的住宅物業服務協議總數；或 對於物業及設施管理項目： 截至期末自前期末留存的在管物業及設施管理項目產生的飽和收入總數除以截至前期末在管物業及設施管理項目產生的飽和收入總數
「飽和收入」	指	住宅物業服務協定或者物業及設施管理服務協定規定的服務費收入
「二線城市」	指	第一財經新一線城市研究所於二〇二一年列明的城市，即合肥、昆明、無錫、廈門、濟南、福州、溫州、大連、哈爾濱、長春、泉州、石家莊、南寧、金華、貴陽、南昌、常州、嘉興、珠海、南通、惠州、太原、中山、徐州、紹興、台州、煙臺、蘭州、濰坊及臨沂
「空間雲服務」	指	由AIoT系統及遠程運營能力賦能的空間服務
「街道」	指	中國一個較小的行政區劃，通常為較大城區的一部分
「平方米」	指	平方米
「中標率」	指	某一期間我們中標的總數除以同期我們投標的總數
%	指	百分比

前瞻性陳述

我們已在本文件中納入前瞻性陳述。凡載於本文件內的一切陳述（歷史事實陳述除外），包括但不限於涉及我們對未必會發生或可能變化的未來事件及情況的意圖、信念、期望或預測。儘管該等陳述由董事經過審慎周詳考慮後以我們當時認為公平合理的基準及假設為依據作出，但其仍涉及可能導致我們的實際結果、業績或成就與前瞻性陳述中明示或暗示的任何未來結果、業績或成就有重大差異的已知及未知風險、不確定因素及其他因素。本文件「風險因素」一節及其他章節載有部分風險及不確定因素。在某些情況下，閣下可以通過「旨在」、「預計」、「認為」、「繼續」、「會」、「估計」、「預期」、「展望」、「擬」、「或會」、「應該」、「計劃」、「潛在」、「預料」、「預測」、「建議」、「尋求」、「應」、「將會」、「將」等詞彙或用語或類似表達或其否定表達識別該等前瞻性陳述。可導致我們的實際表現或成就與前瞻性陳述中所述存在重大差異的重要因素包括（其中包括）下列各項：

- 我們的業務經營及前景；
- 我們經營所在行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們的業務發展策略與實施該等策略的舉措及能力；
- 我們經營所在行業及市場的整體經濟、政治及商業狀況；
- 有關我們業務及業務計劃的所有方面的中國中央和地方政府的法律、規則和法規及相關政府部門的規則、法規和政策的任何變化；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 我們物色及整合合適收購目標的能力；
- 我們的資本支出計劃；
- 我們控制或降低成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們業務的數量、性質及未來發展潛力；
- 資本市場發展；

前瞻性陳述

- 持續受COVID-19疫情危機的影響；
- 匯率波動及限制；
- 我們競爭對手的行動及發展情況；及
- 本文件「風險因素」一節識別的風險。

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

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

風險因素

於[編纂]H股前，閣下應審慎考慮本文件的所有資料，包括下述風險及不確定因素。閣下應特別注意，本公司乃於中國註冊成立及本集團所有運營均在中國開展，中國的法律法規環境可能不同於其他國家及地區當前的法律法規環境。任何該等風險可能對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。H股的[編纂]可能因任何該等風險顯著下跌，閣下可能損失所有或部分[編纂]。該等因素為或有因素，未必會發生，且我們概不就該等任何或有因素發生的可能性發表意見。所提供的資料乃截至最後實際可行日期（另有說明者除外），不會於之後日期更新，且受限於本文件「前瞻性陳述」一節的警示性陳述。

我們認為，我們的運營涉及若干風險，其中許多風險超出我們的控制範圍。我們已將該等風險及不確定因素劃分為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與[編纂]及[編纂]有關的風險。目前我們未知的或下文並未描述或暗示的其他風險和不確定因素或我們目前認為不重大的風險和不確定因素亦可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成影響。閣下應結合我們面臨的挑戰（包括本章節討論的挑戰）考慮我們的業務及前景。

與我們的業務及行業有關的風險

未能維持增長及盈利能力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。

近些年，我們不斷擴張業務及服務，並在收入、在管建築面積、合約建築面積及在管項目數目及主要客戶數量方面實現持續增長。截至2021年12月31日，我們在管住宅及商企物業建築面積已達約785.0百萬平方米。我們尋求通過(i)增加在現有及新市場所管理物業的建築面積及項目數（包括萬科集團及其合營企業或聯營公司或獨立第三方物業開發商開發的物業）；(ii)豐富我們社區增值服務及開發商增值服務的產品組合；及(iii)發展我們企業和機構客戶網絡來繼續擴張。然而，我們的擴張計劃乃基於我們對市場前景做出的評估。我們無法保證我們的評估將一直保持正確，亦不保證我們可按計劃發展業務，且產生的相關成本未必能收回。我們的增長策略可能受多項我們無法控制的因素所影響。該等因素包括中國整體經濟狀況及中國物業服務市場變動（尤其是政府法規或政策變動）、我們服務的供需變動及競爭格局轉變。由於房地產市場的動蕩，概不能保證我們從事相關業務的合作夥伴的業務運營及財務狀況不會遭遇不利影響，有關不利影響的出現可能會進一步影響我們發展業務合作關係的預期計劃。因此，我們無法保證我們日後能實現增長或能夠有效管理未來增長或維持盈利能力。如果我們未能維持增長及盈利能力，則會對我們的業務、前景、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們業務的成功取決於整體經濟及市場狀況。

我們於中國的社區空間居住消費服務市場、商企和城市空間綜合服務市場及智慧城市雲服務市場經營業務，該市場的增長受整體經濟及市場狀況影響，影響因素包括但不限於：

- 國際、全國、地區及當地經濟狀況的變化；
- 當地房地產狀況，例如住宅物業及零售或辦公空間供給過剩或需求下降；
- 消費者消費水平及波動情況以及消費者信心變化；及
- 適用法律法規（包括有關稅項、數據保密、環境、安全及土地使用權的法律法規）變動。

經濟疲軟或衰退、利率上升、財政或政治不確定、市場波動、住宅或商業地產需求下降、房地產價值下滑、全球資本或信貸市場中斷或公眾認為可能發生上述任何事件的看法亦可能對中國社區空間居住消費服務市場、商企和城市空間綜合服務市場及智慧城市雲服務市場產生不利影響，進而對我們產生重大不利影響。

我們未必能夠按計劃或理想的進度或價格取得新服務合同

於往績紀錄期間，我們通常通過招投標程序獲得新的住宅物業服務合同。篩選住宅物業管理公司取決於多項因素，包括但不限於物業管理公司提供服務的質量、定價水平、品牌知名度、市場份額及經營歷史。同時，於往績紀錄期間，我們主要通過直接與業主及／或使用者溝通獲得新的物業及設施管理服務合同。篩選物業及設施管理提供商取決於多項因素，包括但不限於服務質量、定價水平、品牌知名度、我們作為物業及設施管理公司的專業度以及過往與客戶的合作關係。於往績紀錄期間，我們還主要通過招投標流程獲得新的城市空間整合服務合同。篩選城市空間提供商取決於多項因素，包括但不限於城市空間提供商所提供服務的質量、定價水平、品牌知名度及經營歷史。

風險因素

我們無法保證我們日後能夠按計劃或以理想的進度或價格獲得新服務合同。我們的努力可能會受不在我們控制範圍內的因素所挫，其中可能包括整體經濟狀況的變動、政府法規的變化以及社區空間居住消費服務市場、商企和城市空間綜合服務市場及智慧城市雲服務市場的供需動態等。未能及時按合理商業條款獲得新服務合同，或根本無法獲得新服務合同，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。

物業服務佔並預計將繼續佔我們收入的大部分，因此，我們維持或提升現有盈利能力水平取決於我們能否控制經營成本，尤其是員工成本。

於2019年、2020年及2021年，我們物業服務（包括在我們的社區空間居住消費服務板塊下的住宅物業服務及我們的商企和城市空間綜合服務板塊下的物業及設施管理服務）產生的收入分別為人民幣9,820.2百萬元、人民幣13,153.5百萬元及人民幣16,650.7百萬元，佔我們同年總收入的70.5%、72.5%及70.2%。物業服務就性質而言為勞動密集型服務。於2019年、2020年及2021年，我們計入銷售成本的員工成本分別占總銷售成本的56.1%、35.2%及36.8%。此外，於同年，我們計入行政開支的員工成本分別占總行政開支的50.7%、50.4%及50.5%，而計入銷售及分銷開支的員工成本則分別佔我們總銷售及分銷開支的69.9%、65.6%及50.4%。為維持及提升盈利能力，我們的要務是控制員工成本、及其他經營成本。我們面臨多項導致員工成本上漲的助推因素，該等因素包括但不限於：

- *平均工資上漲*。近些年來，平均工資大幅提高，直接影響我們的員工成本以及向第三方分包商支付的費用。
- *員工人數增加*。隨著我們業務的擴張，我們的業務營運人員、銷售及營銷人員以及行政人員的人數可能持續增長。我們亦將需要挽留並不斷招聘合資格的僱員，以滿足我們不斷增長的人才需求，這可能會令我們的總人數進一步增加。此外，隨著我們繼續擴大業務規模，我們需要的分包商將不斷增多。員工人數增加亦使其他相關成本增加，例如培訓、社會保險及住房公積金供款以及質量控制措施的相關成本。

風險因素

我們能否維持及提升當前盈利水平很大程度上取決於我們能否在業務擴張及將同一個成本模式應用於不同在管物業的同時控制員工成本及其他經營成本。於往績記錄期間，我們為控制成本實施了各種技術及管理解決方案。詳情請參閱「業務－我們的競爭優勢」及「業務－研發」。這些解決方案的效果可能需要一段時間才能實現，而即使採取了該等措施也無法保證我們將能夠控制或降低經營成本、提高成本效益或成功將成本影響轉移至所收取的物業服務費，從而維持盈利能力。如果我們無法做到，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們未必能夠就我們提供的服務全額收取費用，因而可能導致貿易應收款項減值。

我們在業務過程中面臨有關收取貿易應收款項的信用風險。對於我們社區空間居住消費服務方面，我們在向(i)業主及住戶收取物業服務費；及(ii)業主及住戶收取增值服務費時，可能遇到困難。同時，對於我們商企和城市空間綜合服務方面，我們在向(i)業主、房地產開發商及使用者收取物業及設施管理費；(ii)物業開發商、業主及使用者收取增值服務費；及(iii)政府客戶收取城市空間整合服務費時，可能會遇到困難。如果我們與上述各方的業務關係終止或縮減，或其改變與我們的合作安排或向我們支付時有財務困難，我們收取相應貿易應收款項可能會受到不利影響，繼而會對我們的財務狀況及流動資金造成不利影響。我們力求通過多種收款措施收取逾期的費用，例如收取預付款項及保證金。然而，我們無法保證該等措施有效。

截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們的貿易應收款項、應收票據及應收保證金減值損失撥備分別為人民幣20.5百萬元、人民幣36.9百萬元及人民幣134.9百萬元。我們計提該等減值撥備乃基於預期信貸虧損。貿易應收款項的實際收回金額可能低於預期，進而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

如果我們未能在包干制物業服務項目中控制成本，或就相關服務增加我們的物業服務費，則我們或會蒙受虧損且我們的利潤率可能會下降。

我們的大部分收入來自按包干制管理的物業。於2019年、2020年及2021年，我們94.9%、95.7%及96.4%的住宅物業服務收入來自按包干制收取服務費的住宅物業服務項目。於同年，物業及設施管理服務按包干制所得收入分別佔物業及設施管理服務收入的97.5%、96.8%及97.3%。根據包干制收入模式，我們根據簽訂的物業服務合同提供的物業服務按月、季或年收取預先確定的全包費用。我們有權將應收物業開發商、業主及住戶的物業服務費全額確認為收入，並承擔提供物業服務產生的成本。詳情請參閱「業務－社區空間居住消費服務－住宅物業服務－收入模式和定價政策－就

風險因素

住宅物業服務收取的服務費－按包干制收取的物業服務費」及「業務－商企和城市空間綜合服務－物業及設施管理服務－收入模式和定價政策－就物業及設施管理服務收取的服務費－按包干制收取的物業及設施管理費」。如果我們的銷售成本高於我們收取的服務費，我們將無法要求我們的客戶向我們支付差額。因此，我們可能蒙受虧損。於2019年、2020年及2021年，我們按包干制管理的住宅物業服務項目分別有466項、478項及876項產生虧損。我們自該等虧損住宅物業產生的總收入分別佔我們於相關年度總收入的8.3%、6.0%及8.6%。於2019年、2020年及2021年，我們按包干制管理的物業及設施管理項目分別有117項、110項及231項產生虧損。詳情請參閱「業務－社區空間居住消費服務－住宅物業服務－收入模式和定價政策－就住宅物業服務收取的服務費－按包干制收取的物業服務費」及「業務－商企和城市空間綜合服務－物業及設施管理服務－收入模型－就住宅物業服務收取的服務費－按包干制收取的物業及設施管理費」。

為提升我們的盈利能力，我們嘗試在續簽服務協議時提高費率，擴大我們提供的社區增值服務範圍以使我們的收入來源多元化，或通過一系列節省成本的措施控制成本及開支。然而，我們的一系列減少虧損的措施，如降低勞動成本的操作自動化措施及降低能源成本的節能措施未必奏效。此外，我們在節省成本方面的努力可能會對我們的物業服務質量產生負面影響，進而降低業主向我們繳付物業服務費的意願。此外，法律規定的有關任何費用調整的業主批准程序的複雜性，以及我們運營所在若干城市的當地價格控制法規，可能會限制我們提高住宅物業服務費的能力。因此，我們無法向閣下保證我們可成功提高費率；我們也無法向閣下保證我們節省成本的措施可達到預期效果。未能提高費率或實施節省成本措施可能對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們自按管理酬金制管理的物業收取的付款可能不足以支付我們的成本。

於2019年、2020年及2021年，我們管理酬金制下的住宅物業服務產生的收入分別佔我們住宅物業服務收入的5.1%、4.3%及3.6%。於同年，我們管理酬金制下的物業及設施管理服務產生的收入分別佔物業及設施管理服務收入的2.5%、3.2%及2.7%。如果我們按管理酬金制訂立合同管理物業，則我們主要擔任業主代理。截至期末，如果項目累計的營運資金不足以支付該項目就安排物業服務而產生的開支，則差額將被確認為其他應收款項。我們審慎評估差額的可回收性並按單個項目計提減值虧損，會考慮各種因素，包括但不限於(i)我們客戶的信譽及歷史付款記錄；及(ii)該項目的年內／期內損益。於2019年、2020年及2021年，我們有119項、115項及175項住宅物業服務

風險因素

項目的客戶資金不足以支付其各自在提供住宅物業服務時產生的成本。截至2019年、2020年及2021年12月31日，這些物業的差額結餘分別為人民幣94.3百萬元、人民幣63.8百萬元及人民幣128.4百萬元。詳情請參閱「業務－社區空間居住消費服務－住宅物業服務－收入模式和定價政策－就住宅物業服務收取的服務費－按管理酬金制收取的物業服務費」。我們於隨後收到差額時進行回撥。然而，我們可能無法收回差額及回撥減值虧損，進而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

大量服務合同被終止或無法續簽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。

就我們為住宅物業所訂無固定期限的物業服務合同而言，該等合同可於業主通過業主大會選定另一家物業管理公司且業主委員會訂立的替代物業服務合同生效之時予以終止。就住宅物業所訂具有固定期限的物業服務合同須於屆滿時續期。同時，我們的物業及設施管理服務合同一般有固定期限，亦須於屆滿時續期。詳情請參閱「業務－社區空間居住消費服務－住宅物業服務－我們的住宅物業服務協議」及「業務－商企和城市空間綜合服務－物業及設施管理服務－我們的物業及設施管理服務協議」。

我們無法保證我們提供的服務能夠獲得足夠滿意度，以確保有關業主選擇與我們訂立後續服務合同，或有關後續物業合同可於期限屆滿時獲得續期。大量服務合同終止或未能續期可能對我們的經營業績造成重大不利影響，並可能損害我們的聲譽及削弱我們在市場上的競爭力。此外，我們增值服務的表現及發展在很大程度上取決於我們的在管物業數目。因此，如果未能續期我們管理服務合同或該等合同終止，亦可能會對該等增值服務的表現造成不利影響。

風險因素

我們的業務運營及財務表現已經並可能繼續受到COVID-19疫情的影響。

自2020年初，包括中國在內的全球多個國家及地區爆發了COVID-19。於2020年3月11日，世界衛生組織評定COVID-19疫情為大流行病。隨後，COVID-19在全球100多個國家和地區傳播，死亡人數及感染病例持續上升。最近，COVID-19的變異爆發給公共衛生帶來了巨大的挑戰，在我們開展業務的城市，包括深圳、上海和香港都被限制了嚴格的社交距離（甚至全市封鎖政策）。最近的發展已在該等城市對人民的經濟活動和生活產生了不利影響。

疫情已在中國及香港對人民生活及經濟產生不利影響。為應對COVID-19疫情，中國政府已採取多項措施，包括出行及公共交通限制、延長關閉辦公及公共場所、保持社交距離及強制隔離等，導致受影響期間內區域和國家經濟活動明顯減少。為了應對COVID-19疫情，我們在我們管理的物業實施更嚴格的衛生和監控措施，並因此產生了額外的運營成本。我們因實施該等加強衛生和預防措施而產生的總成本約為人民幣37.9百萬元。請參閱「業務－COVID-19疫情的影響－COVID-19疫情對我們業務運營的影響」。

COVID-19疫情的持續發展及其影響仍存在不確定性。疫情可能會擾亂我們的業務及可能導致勞動力暫時短缺。任何超出我們控制範圍的進一步限制措施，包括關閉工作場所和公共場所以及地方性和全國範圍封鎖，都可能對整體商業環境產生不利影響並增加我們的運營成本，並對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

於往績記錄期間我們的收入的顯著部分來自向萬科集團開發及／或擁有的物業提供的服務。

於往績記錄期間，我們住宅物業服務的很大部分為向萬科集團及其合營企業或聯營公司開發及／或擁有的物業提供。於2019年、2020年及2021年，我們為萬科集團及其合營企業或聯營公司開發的住宅物業提供物業服務產生的收入分別佔為住宅物業提供物業服務產生的總收入的66.5%、64.5%及61.0%。

風險因素

萬科集團（連同其合營企業及聯營公司）是我們於往績記錄期間的最大客戶。於2019年、2020年及2021年，自萬科集團（連同其合營企業及聯營公司）產生的收入分別佔我們總收入的12.7%、15.4%及16.1%。由於我們無法控制萬科集團的業務策略，亦無法控制可能影響其業務運營的宏觀經濟或其他因素，因此萬科集團業務或其開發新物業的能力的任何不利發展可能會影響我們獲得新服務合同的能力。當萬科集團考慮為其開發及／或擁有的住宅物業提供物業服務的候選人時，我們可能享有優先權。然而，我們無法保證我們將能夠在萬科集團為其開發的新物業發起的招投標過程或甄選過程中獲得所有服務合同。

房地產開發商出現銷售下滑或遭遇財務困境，可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

於往績記錄期間，我們收入增長的顯著部分來自我們通過從房地產開發商獲得新的服務協議擴大了物業服務業態。房地產開發商可能因中國監管環境的變動或疫情長期持續的負面影響而出現銷售下滑或財務困境，進而可能對我們獲取物業服務及增值服務的新服務合同造成影響，甚至可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成負面影響。房地產行業受中國政府嚴格監管。請參閱「監管概覽」。中國政府未來可能會推出新舉措或實施更嚴格措施以監管房地產行業，例如就若干負債比率設立上限，以控制房地產行業的債務水平上升。有關潛在舉措或措施一經制定，可能會進一步限制物業開發商獲取資金及減緩房地產行業的整體增長以及物業開發商的收入增長，從而可能對物業服務行業發展以及物業管理公司（如我們）管理的新物業供應造成負面影響。因此，我們建築面積的增長可能受到阻礙，從而對我們物業服務及增值服務的增長造成不利影響。

品牌及聲譽是我們的重要資產，並影響市場對我們的認知。對品牌形象的任何損害均可能對我們的業務產生不利影響。

品牌是我們的重要資產。我們主要通過「萬科物業」、「萬物梁行」、「City Up」和「萬睿科技」這些品牌名稱進行社區空間居住消費服務、商企和城市空間綜合服務及AIoT及BPaaS解決方案服務。我們能否吸引及挽留客戶主要取決於外界對我們的服務水平、可信度、商業慣例、管理、工作場所文化、財務狀況、我們對突發事件的應對方法以及其他主觀質素的看法。我們業務的成功很大程度取決於我們持續提高品牌知名度及進一步提升品牌價值的能力。由於我們所使用的若干品牌名稱或商標由萬科集

風險因素

團和陽光城集團授權，如果我們或該等實體或我們或其各自董事、管理人員或其他僱員作出有損該品牌名稱或企業形象的行為，或如果出現與其有關的任何重大負面報道（例如，因任何該等實體或人士而涉及監管調查或其他法律訴訟、不當或貪腐行為），我們的品牌形象與聲譽及市值可能受到不利影響。同時，未經授權使用我們的品牌名稱或相關商標可能有損我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。此外，我們無法保證我們在管物業中的某些業主、住戶及消費者及／或其各自的群體不會存在超出我們正常運營範圍可提供的特別要求或期望。為使我們滿足該等要求，有關業主、住戶及消費者將試圖通過我們無法控制的方式（如通過直接向我們或借助各種媒體渠道提出或作出投訴等方式）對我們施壓。對該等事宜的負面觀感或報道，即使看似為個別事件以及無論是否屬實，亦可能會削弱現有和潛在客戶對我們的信任及信心，並損害我們的聲譽，可能使我們難以吸引新客戶及維持現有客戶。

我們認為我們的持續成功取決於保護、發展和利用該等品牌價值和聲譽的能力。保護我們的品牌和聲譽（包括相關商標）可能需耗費大量財務及營運資源。此外，我們為保護我們的品牌而採取的措施未必能充分保障我們的權利或阻止第三方侵犯或盜用我們的商標。即使我們發現有侵犯或盜用商標的情況，我們亦未必能執行所有該等商標的權利。第三方未經授權使用我們的品牌可能會對我們的品牌和聲譽造成不利影響。此外，隨著我們繼續擴展業務，我們可能面臨就侵權或其他涉嫌侵犯第三方知識產權申索的風險，這可能會限制我們以符合業務目標的方式運用我們的品牌和聲譽。

我們進一步豐富和擴大我們服務的戰略計劃在未來可能無法按計劃取得成功。

我們通過提供各種服務來豐富我們服務的多樣性，以滿足客戶不斷變化的需求。然而，我們的部分服務屬新推出，例如城市空間整合服務及BPaaS解決方案。由於運營歷史和經驗有限，我們可能會面臨未知的風險、費用的上漲及激烈的市場競爭。我們已經面臨並預計將繼續面臨與新服務產品相關的常見的風險和困難，且該等風險和困難在快速發展的市場中可能會加劇。該等風險和困難可能會影響我們的以下能力：

- 吸引和留住客戶及合資格僱員；
- 發展及保持與戰略合作夥伴的緊密合作，以提供若干服務；

風險因素

- 保持對自身發展以及運營成本及開支的有效控制；
- 發展及確保內部人員、系統、控制及程序符合適用於相關行業廣泛的監管規定；
- 迎合各種消費者偏好，或預期產品或服務趨勢，以吸引現有或潛在客戶；
- 應對競爭激烈的市況及行業環境的變化；或
- 應對監管環境的變化。

如果我們未能做到上述任何一項，則可能影響我們提供新推出服務的能力。請參閱「業務－我們的策略」。推出新服務和產品、改變服務模式或進入新市場也可能需要大量的時間、資源、資本和額外的牌照、許可證或備案。我們無法向閣下保證我們能夠按時獲得或續簽我們的牌照，甚至無法獲得或續簽我們的牌照。我們可能沒有能力像在物業服務行業那樣利用我們的品牌名稱，這可能會影響我們在新市場的經營業績。

此外，我們無法向閣下保證，我們對新推出業務的投資能夠及時收回，或根本無法收回，或者我們的投資回報將會高於其他可比公司的投資回報。我們無法向閣下保證，我們基於對市場前景和客戶偏好的前瞻性評估而制定的未來戰略發展計劃將始終取得成功。一些超出我們控制範圍的因素也可能會影響我們發展多元化服務的計劃，包括中國整體經濟狀況的變化、政府對相關行業的政策和法規，以及我們服務供求的變化。上述任何情況均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

我們依賴第三方分包商提供若干物業服務以及依賴派遣機構提供勞工。

我們委託第三方分包商提供若干專業物業服務，如安保，清潔及綠化。於2019年、2020年及2021年，我們的分包成本分別佔我們銷售成本總額的21.4%、45.5%及43.3%。我們可能無法如監督自身僱員一樣直接有效地監督我們分包商及服務供應商的服務質量。他們可能採取違背我們指示或要求的行動，或可能無法或不願履行其義

風險因素

務。因此，我們可能與分包商或服務供應商發生糾紛，或可能須對其行為負責，任何上述情況均可能導致我們的聲譽受損、產生額外開支及導致業務中斷，且可能令我們面臨訴訟及損害申索。我們或能夠自分包商或服務供應商收回我們因該分包商或服務供應商未根據我們與之訂立的協議履約而須支付予客戶的款項，但是我們無法保證我們能夠收回任何款項。我們與當前分包商及服務供應商的協議到期時，我們無法保證能按我們可接受的條款及時覓得合適的替代分包商，甚至可能無法覓得替代分包商。此外，如果我們的分包商或服務供應商無法維持穩定的合資格勞工團隊，或沒有可輕易獲得合資格勞工的穩定渠道，工作進度可能會中斷。任何分包商或服務供應商工作進度中斷均可能導致(i)違反我們與客戶簽訂的合同；(ii)難以向業主收取物業服務費；及(iii)我們的合同到期後成功續約的可能性降低。任何該等事件均可能會對我們的服務質量及聲譽以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，截至最後實際可行日期，我們一名附屬公司的員工總數中有一定比例為我們根據《勞務派遣暫行規定》（「暫行規定」）所要求的高於10%門檻而聘用的派遣員工。該等派遣員工的主要職責屬支援性質。根據於2014年3月1日生效的暫行規定，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%。如果違反《暫行規定》，由有關勞動部門責令違規公司改正；逾期不改正的，超出部分以每人人民幣5,000元以上人民幣10,000元以下的標準處以罰款。為降低我們聘用派遣員工所佔的百分比，從而符合暫行規定，截至最後實際可行日期，我們縮減聘用派遣員工的規模。詳情請參閱「業務－我們的員工－派遣員工」。因此，該附屬公司降低對派遣員工的依賴後，我們無法保證我們能否有充足的員工履行不同類別的物業服務。

個別項目因為不可預計的成本、意料之外的延誤、提早終止聘用或不理想的結果，未必能按預期獲利。

我們於遞交項目投標計劃時考慮成本估計。我們認為該等估計反映我們對於計劃為項目所配置的方法及專業人員效率的最佳判斷。有關該等項目的成本增加或發生不可預計的成本或意料之外的延誤，包括超出我們控制的因素所造成的延誤，均可能導致該等項目利潤減少或無利可圖，這將對我們的盈利能力產生不利影響。於往績記錄期間，我們若干物業服務項目蒙受虧損。詳情請參閱「物業服務佔並預計將繼續佔我們收入的大部分，因此，我們維持或提升現有盈利能力水平取決於我們能否控制經營成本，尤其是員工成本。」。

風險因素

此外，由於大型項目涉及多次聘用或分多個階段，故存在客戶可能選擇不繼續委聘我們參與項目其他階段或者客戶可能取消或延遲原本的經營計劃或其他計劃聘用的風險。該等終止、取消或延遲可能與我們的工作產品或項目進度無關，而由與客戶的業務或財務狀況或總體經濟狀況有關的因素引起。我們的經營業績可能因此受損。

如果我們未能履行與客戶的合約，則我們的經營業績及財務狀況或會受到不利影響。

截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們的合約負債分別為人民幣3,067.1百萬元、人民幣3,546.4百萬元及人民幣4,167.7百萬元。我們的合約負債主要來自從物業服務客戶收取的預付款，而我們尚未提供相關服務。請參閱「財務資料－合併財務狀況表若干組成部分說明－合約負債」。如果我們未能履行客戶合同項下的義務，則我們可能無法將相關合約負債轉化為收益，且我們的客戶亦可能要求我們退回所收取的物業服務費用，這可能會對我們的現金流量及流動資金狀況以及我們滿足營運資金要求的能力產生不利影響，進而對我們的經營業績及財務狀況產生不利影響。此外，如果我們未能履行客戶合同項下的義務，則亦可能對與該等客戶的關係產生不利影響，繼而可能影響我們日後的聲譽及經營業績。

我們的業務應當遵守各種有關網絡安全、隱私、數據保護和信息安全的法律、法規、規則、政策及其他義務。如果我們未能遵守這些法律、法規和其他義務，則任何損失、未經授權存取或洩露機密信息或個人數據均會使我們遭受嚴重的聲譽、財務、法律及運營後果。

我們收集、處理及存儲有關我們的客戶、業務合作夥伴及僱員的大量數據，包括涉及我們客戶的個人信息，例如姓名、性別、出生日期、身份證號碼、居住住址、聯繫電話、電子郵件地址、車牌號碼、公司名及公司地址、地理位置及面部信息。我們的安全措施可能因僱員失誤、瀆職、系統錯誤或漏洞或其他原因而遭到破壞。外部人士亦可能試圖以欺詐手段誘使僱員披露敏感資料，以獲取對我們數據或客戶資料的訪問權限。雖然我們已採取措施保護我們有權限存取的機密信息，但我們的安全措施仍可能遭破壞。由於用於破壞或用於獲得系統未經授權存取的技術日新月異，且通常只有在入侵目標後才會被識別，故我們未必能識別該等技術或實施充足的預防措施。任何意外或故意的安全漏洞或對我們平台的其他未經授權的存取均可能導致客戶機密信息洩露及用於非法目的。安全漏洞或未經授權存取機密信息亦可能使我們承擔與信息丟失有關的責任、面臨耗時且昂貴的訴訟及負面報導。

風險因素

我們須在我們業務營運所在的多個地區及司法管轄區內遵守有關網絡安全、數據隱私及保護的法律法規及政府政策。請參閱「監管概覽—有關網絡安全的中國法律法規」及「監管概覽—有關中國互聯網隱私的法律法規」。具體而言，於2021年6月10日，全國人大常委會頒佈了《中華人民共和國數據安全法》[《數據安全法》]，並於2021年9月起生效。《數據安全法》規定了可能影響國家安全的數據活動的安全審查系統。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》，並自2021年11月1日起生效。《中華人民共和國個人信息保護法》重申了個人信息處理者可以處理個人信息的情形以及該等情形須滿足的規定，並闡明了該法的適用範圍、個人信息及敏感個人信息的定義、個人信息處理的法律依據以及通知及同意的基本要求。此外，於2021年12月28日，國家互聯網信息辦公室（「網信辦」）頒佈《網絡安全審查辦法》（「《辦法》」），自2022年2月15日起施行。該辦法進一步明確網絡安全審查的適用範圍。根據該辦法，掌握超過100萬用戶個人信息的網絡平台運營者如果於「國外」上市，必須向網絡安全審查辦公室申報網絡安全審查。於2021年11月14日，網信辦頒佈了《網絡數據安全管理條例（意見稿）》[《網絡數據安全條例草案》]，該草案規定數據處理者應申請網絡安全審查的情況，其中包括(i)處理至少100萬用戶個人信息的數據處理者申請「國外」上市；及(ii)數據處理者在香港上市影響或可能影響國家安全。然而，該草案對於什麼可能被視為「影響或可能影響國家安全」的上市並未作出進一步說明或解釋。這意味著中國政府在解釋「影響或可能影響國家安全」這一術語時擁有廣泛酌情權。因此，對於在香港[編纂]是否會受到網絡安全審查，仍然存在很大的不確定性。鑒於該等不確定性，我們無法向閣下保證我們是否會根據該條例草案接受本次[編纂]的網絡安全審查。截至最後實際可行日期，《網絡數據安全條例草案》尚未被正式採用，且網信辦尚未通知我們任何有關本次[編纂]申請批准的要求。尚未確定最終條例將何時發佈及實施、如何頒佈、解釋及實施，以及是否或將在多大程度上影響我們。如果《網絡數據安全條例草案》將來被採納為法律，我們可能須遵守經強化的網絡安全審查，或者中國監管機構可能會通過對本公司進行與本次[編纂]有關的網絡安全審查來追溯適用和實施該等條例草案。為了減輕任何相關監管變化的潛在影響，我們將密切關注網絡安全和數據保護的立法和監管發展，與相關政府部門保持持續對話，並在必要和適當的時候諮詢相關政府部門，我們亦將及時糾正、調整和優化我們的數據操作，以跟上監管發展的步伐。

風險因素

為了遵守網絡安全、隱私、數據保護及信息安全相關的法律、法規、標準及協議，特別是由於新頒布的法律法規，我們已產生並將繼續產生重大開支。儘管我們努力遵守有關網絡安全、隱私、數據保護及信息安全的適用法律、法規及政策，但我們無法向閣下保證我們的行為、產品、服務或平台會滿足該等法律、法規或政策對我們提出的所有要求。任何未能或被認為未能遵守適用法律、法規或政策，可能會導致政府部門、用戶、消費者或其他各方對我們進行查詢或提出其他法律程序，或其他訴訟、決定或制裁，包括但不限於警告、罰款、得令整改、暫停相關業務和終止我們的應用，及對我們產生的負面宣傳以及損害我們的聲譽，任何這些均可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。此外，任何公眾對我們收集、使用個人信息的做法或其他隱私相關事宜的擔憂（即使沒有根據）可能會損害我們的聲譽，進而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

未能維繫與企業和機構客戶之間良好關係、競爭狀況以及企業和機構客戶財務狀況或經營情況發生變化，均可能對我們的業務產生不利影響。

我們重視擴展與個別企業和機構客戶的業務關係，通過為同一客戶提供越來越廣泛的服務，發展經常性業務，可以提高效率和經濟效益。隨著我們企業和機構客戶業務的發展，其對物業及設施管理服務和其他房地產服務的期待可能會發生變化。如果我們提供的服務無法滿足其不斷變化的需求，則我們可能無法維繫與其之間的良好關係，這或會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

此外，大客戶可能對一些合約條款，如涉及費用支付、風險轉移程度、就供應商關係為委託人而非代理人、責任限制，及其他合約條款或就糾紛的若干合約條款，具有很強的議價能力。如果競爭壓力導致我們根據合約承擔更大的潛在責任，則運營失誤及我們已就其向客戶作出彌償的其他活動的成本將更加高昂且未必能完全獲保，進而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

由於我們與大企業和機構客戶的合作範圍不斷擴大，其財務狀況或經營情況的變動可能對我們的業務產生不利影響。例如，我們的企業和機構客戶可能(i)遭遇財務問題；(ii)破產或無力償債，可能導致我們無法就以往所提供的服務或我們以往墊付的資

風險因素

金收取款項；(iii)決定減少其業務或其房地產設施；(iv)改變其房地產戰略，例如不再外包其物業及設施管理服務；(v)決定更換其物業及設施管理服務提供商；或(vi)與另一家公司合併或以其他方式進行控制權變更，這可能導致新管理層以不同的房地產理念接管，或導致其與其他物業及設施管理服務提供商建立不同的關係。

我們參與城市空間整合服務可能需要更多資源，且該等項目在不久的將來可能不會產生明顯利益。

近年來，中國多個城市頒佈了促進「智慧城市」發展的政策和規劃（「智慧城市倡議」）。在實施智慧城市倡議中，北京、深圳和成都等一些城市的主管當局已開始引入市場力量，讓具有創新技術及管理解決方案的企業在新城區或舊分區等指定區域內承接或建議若干市政服務，以提高公共服務質量、優化城市治理效率。我們通過提供城市空間整合服務，積極參與智慧城市倡議。詳情請參閱「業務－商企和城市空間綜合服務－城市空間整合服務」。於往績記錄期間，大部分城市空間項目是通過政府機關組織的公開招投標流程獲得的。然而，由於監管環境的變化或我們無法控制的因素，我們無法保證未來我們將能夠繼續贏得類似的競標或以我們預期的速度擴大我們的城市空間項目組合。即使我們設法從政府當局獲得新的服務合同，城市空間項目通常涉及(i)大量資源分配，因為我們需要為我們服務的每個區域定製指定解決方案；(ii)較高難度規劃，尤其是在目前服務不足、城市治理問題長期複雜的街道；(iii)與多個地方政府部門及其他相關利益相關者的談判和協調；及(iv)延長的應收的政府服務費的結算程序。因此，我們可能無法產生預期回報，城市空間項目的收益可能無法兌現，我們的業務、財務狀況和經營業績可能進而受到重大不利影響。

我們可能會受到影響我們與從事提供城市空間整合服務的合營企業／聯營公司關係或業務項目的重大問題的不利影響。

我們建立了合營企業／聯營公司，共同提供城市空間整合服務。該等企業／聯營公司的表現可能會影響我們的經營業績和財務狀況。於2019年、2020年及2021年，我們應佔從事提供城市空間整合服務的合營企業／聯營公司的利潤分別為人民幣14.3百萬元、人民幣16.8百萬元及人民幣6.9百萬元。

風險因素

我們合營企業／聯營公司的成功取決於諸多因素，其中一些不為我們所控制。我們可能無法迫使合作夥伴根據我們的合作協議完全履行他們對我們的義務。我們的合作夥伴大部分為在當地市場有一定影響力的國有企業，可能會由於預期之外的政府政策轉變而終止與我們的合作。此外，我們的合營企業／聯營公司可能無法通過政府招投標程序成功獲得城市空間整合服務合同。因此，我們可能無法從聯營公司／合營企業實現預期的經濟和其他利益，甚至可能會遭受損失。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未與我們的合營企業／聯營公司發生任何重大糾紛。我們不能向閣下保證，我們在未來不會與我們的業務合作夥伴就聯營公司／合營企業發生重大糾紛。此外，由於合營企業和聯營公司通常由我們的國有企業合作夥伴控制，該等合作夥伴受更嚴格的薪酬政策所規限，我們無法向閣下保證其可維持具足夠競爭力的薪酬制度以吸引及保留人才。如果我們的合營企業／聯營公司遇到任何上述情況，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。

我們的合營企業／聯營公司可能會給我們帶來新的商機。例如，其可能委聘我們在其進行的城市空間整合服務項目中提供AIoT解決方案。然而，由於我們對合營企業／聯營公司並無控制權，我們可能無法以對我們的有利條件與其訂立服務合約，這可能會限制我們實現利潤擴張的能力。

我們收購、投資其他公司或與第三方戰略聯盟未必會成功，且我們將收購業務與我們現有業務整合時可能會遇到困難。

2021年，我們收購了伯恩物業及陽光智博。此外，我們計劃不斷評估機會，以收購及投資其他公司及與我們現有業務互相配合的業務或戰略聯盟，並將該等公司的業務與我們的業務整合。然而，我們無法保證我們將能夠找到合適的機會。收購、投資及戰略聯盟涉及不確定因素及風險，例如未能達到擬定目標、分散的資源及管理層的注意力、潛在持續財務責任及不可預見或隱藏負債、強制執行履約保證（如有）的能力、不合規事件及法律糾紛，其可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。例如，在我們收購伯恩物業後，一名原告針對我們和伯恩物業的若干前股東提起訴訟，尋求判處我們收購的一定比例股權無效。請參閱「業務－法律訴訟與不合規－法律程序」。即使成功發現合適的機會，我們亦未必能及時按照有利的或我們所能接受的條款完成收購、投資及戰略聯盟，甚或根本無法完成收購，這可能對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。

風險因素

截至2021年12月31日及2022年2月28日我們錄得流動負債淨額，且無法向閣下保證我們日後將不會繼續承擔流動負債淨額及面臨流動性風險。

截至2021年12月31日及2022年2月28日，我們錄得流動負債淨額。我們的流動負債淨額由截至2021年12月31日的人民幣2,573.5百萬元減至截至2022年2月28日的人民幣2,512.9百萬元，主要是由於(i)貿易應收款項及應收留存款項增加人民幣1,102.8百萬元；(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣982.9百萬元；及(iii)現金及現金等價物減少人民幣2,405.4百萬元。請參閱「財務資料－流動資產淨值及流動負債淨額」。

我們無法向閣下保證我們日後不會再錄得流動負債淨額。流動負債淨額狀況使我們面臨流動性風險。我們未來的資金流動性、貿易應付款項及其他應付款項的支付以及借款的償還將主要取決於我們從經營活動中產生足夠的現金流入的能力。如果我們出現經營所得現金流量短缺，我們的資金流動性狀況可能會受到重大不利影響，從而可能影響我們執行業務策略的能力。在此情況下，我們的經營業績及財務狀況將受到重大不利影響。

我們所營運的手機應用程序(如「住這兒」)的開發未必會按計劃進行，我們可能面臨涉及在該等手機應用程序上營銷的產品及服務的糾紛所產生的責任。

我們利用手機應用程序(如「住這兒」)作為用戶獲取住宅服務的渠道，以增強客戶體驗和忠誠度以及我們的品牌知名度。該等手機應用程序的未來發展取決於我們增強手機應用程序功能的能力，以及我們緊跟新興生活方式和消費者喜好以吸引及迎合用戶的能力。我們無法保證用戶將能通過該等手機應用程序獲取所需服務，或用戶可能會對我們的手機應用程序失去興趣，因而可能減少使用該等手機應用程序，甚至不再使用，從而會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

據中國法律顧問告知，我們通過「住這兒」手機應用程序提供的經營性互聯網信息服務需要獲得增值電信業務經營許可證(「增值電信業務經營許可證」)。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們的增值電信業務經營許可證仍然有效。詳情請參閱「業務－證書、牌照及許可證－我們的「住這兒」手機應用程序所需許可證」。但是，我們無法保證可在增值電信業務經營許可證到期前續期。未能及時續期增值電信業務經營許可證或以其他方式維護增值電信業務經營許可證可能對我們的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。

風險因素

由於我們與第三方合作並會在我們的手機應用程序平台展示其產品及服務，因此，根據相關中國法律法規，我們可能因展示有關產品或服務而須承擔產品責任。任何產品責任申索或政府監管行動均可能費用高昂且耗時。我們可能需要就有關申索或行動支付巨額賠償金。在我們的相關手機應用程序平台上展示的產品或服務的重大設計、製造或質量缺陷、安全問題或加強的監管審查均可能會導致產品召回及增加產品責任申索。所有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，導致我們失去現有手機應用程序平台用戶，用戶參與度降低，管理層的注意力分散及對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們或會因未代部分僱員登記及／或繳納社會保險費和住房公積金及安排部分僱員登記參加強制性公積金計劃而被處罰款。

於往績記錄期間，本公司及我們的一些中國附屬公司並未為其僱員登記及／或足額繳納某些社會保險及住房公積金。因此，我們或須就社會保險計劃及住房公積金供款不足以及未登記住房公積金賬戶而繳納滯納金及罰款。截至最後實際可行日期，我們並未收到地方政府部門有關我們現有及前任僱員就供款不足提出任何申索的任何通知。

根據中國相關法律法規，(i)對於我們未限期足額繳納的未繳社會保險費供款，中國有關部門或會責令我們限期繳納欠繳的社會保險費，而我們或須就欠繳的供款數額按日支付0.05%的滯納金；如果我們逾期仍未繳納，我們或須支付欠繳的供款數額一倍以上三倍以下的罰款；及(ii)對於我們未在規定期限內辦理住房公積金登記的情況，有關政府主管部門可要求我們限期辦理住房公積金登記。如果我們逾期未予改正，我們或須就每家不合規附屬公司或分支機構被處人民幣10,000元以上人民幣50,000元以下的罰款，對於我們限期內未足額繳存的欠繳住房公積金供款，有關政府部門可責令我們限期支付該欠繳的住房公積金供款。如果我們逾期未予改正，我們或會遭相關人民法院判令強制執行。我們無法向閣下保證，相關地方政府部門不會要求我們限期支付未繳金額或對我們徵收滯納金或附加費或罰款，而此等情況或會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們受中國物業管理及房地產行業的監管環境及措施（包括政府有關物業管理收費水平的指引）的影響。

中國的物業服務行業及我們的經營受相關監管環境及措施的極大影響。具體而言，物業管理公司對物業服務的收費受相關中國部門嚴格監管及監督。我們在業務營運過程中力求遵守物業服務的監管制度。於2014年12月，國家發改委發佈《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》（改發價格[2014]2755號），規定有關省級部門放寬非保障性住房物業服務的價格管制政策。保障性住房、房改房及老舊住宅小區的物業服務費和前期物業服務協議項下的管理費仍由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門實行政府指導價。中國政府亦可能不時頒佈有關物業服務費的新法律法規。詳情請參閱「監管概覽－有關物業管理服務的中國法律法規－物業管理服務收費規定」一節。

我們預期住宅物業的價格管制將逐步放寬。目前，我們的物業服務費受有關部門通過的現行地方法規規限，以落實國家發改委發佈的上述通知，即《關於放開部分服務價格意見的通知》。然而，我們無法向閣下保證，中國政府將不會對物業服務費重新施加限制。政府對收費的限制，加上不斷上漲的人工及其他營運成本，可能會對我們的盈利產生負面影響。我們的利潤率可能會因勞工、分包及其他相關成本增加而降低。我們亦無法向閣下保證我們將能夠通過實施成本節約措施以及時有效地應對有關變動，也無法保證我們能夠將額外成本轉嫁予客戶。中國政府亦可能突然頒佈可能對我們業務產生不利影響的有關物業服務行業的新法律法規。我們的合規及運營成本可能因此增加，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

此外，我們亦可能受到中國政府有關房地產行業的法規的影響。近年來，中國政府實施了一系列宏觀經濟調控措施。具體而言，中國政府已持續採取各種限制性措施以抑制房地產市場的投機。中國政府通過推行行業政策及其他經濟措施（例如控制房地產開發用地供應、對外匯、房地產融資、稅收和外商投資進行管制）對中國房地產行業的發展產生了相當大的直接及間接影響。例如，中國人民銀行和建設部於2020年8月

風險因素

召開座談會，實施一項用於評估房地產開發商債務負擔的新擬議標準，控制中國房地產開發商的有息負債規模。根據該擬議標準，房地產開發商的融資將在一定程度上受限，須符合三項指標（資產負債比率、淨資產負債比率及非限制性現金與流動借貸比率）的限制。如果上述標準生效，截至2021年12月31日，萬科集團將符合所有上述三項指標，但未能遵守這三項指標中任何一項的其他獨立第三方房地產開發商獲得外部融資的能力可能會受到不利影響，這可能會阻礙他們的業務增長並導致我們承包管理的物業延遲交付。此外，中國政府可能進一步收緊對房地產行業的監管，例如對尋求外部融資的房地產開發商實施更嚴格的要求。由於無法遵守更嚴格的監管要求而無法獲得充足的外部融資，可能妨礙房地產開發商實施其業務戰略、收購地塊及完成房地產項目開發的能力。鑑於我們於往績記錄期間來自住宅物業服務的顯著部分收入來自與房地產開發商簽訂的前期物業服務協議，我們的業務、財務狀況及經營業績亦可能受到重大不利影響。

於2020年12月28日，中國人民銀行及中國銀保監會聯合發佈《關於建立銀行業金融機構房地產貸款集中度管理制度的通知》，要求中國金融機構（不含境外分行）限制房地產貸款餘額及個人住房按揭貸款餘額佔該金融機構人民幣各項貸款總額的比例。相關金融機構將獲兩年或四年的過渡期，以達到相關要求，過渡期時長取決於根據該金融機構截至2020年12月31日的相關統計數據，其是否超出2%的法定比率。根據該通知，中國人民銀行及中國銀保監會將有權對未於特定期間調整佔比的金融機構，採取（其中包括）額外資本要求、調整房地產資產風險權重等措施。因此，中國政府可能會限制或減少房地產開發活動，限制商業銀行向購房者提供貸款的能力，對房地產銷售徵收附加稅及徵費，並影響我們所服務物業的交付進度及入住率。

中國政府亦可根據宏觀經濟因素不時頒佈與中國房地產行業相關的新法律法規。任何有關政府法規及措施均可能對中國房地產行業產生影響，從而限制我們的業務增長，並對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。特別是，中國政府可能會在未來推出其他舉措或實施更為嚴格的措施，如設定若干債務比率上限，以控制房地產行業債務水平上升。該等潛在舉措或措施一旦實施到位，可能會進一步限制房

風險因素

地產開發商的融資渠道，減緩房地產行業的整體增長及房地產開發商（包括萬科集團）的擴張，進而可能會對物業服務行業的增長及我們這般的物業管理公司管理的新物業供應產生負面影響。因此，物業總體需求可能會下降，進而可能使物業服務及增值服務的總體增長放緩，從而或會影響我們的增長潛力及業務擴張。

2021年7月13日，包括住建部在內的八個政府部門發佈了《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》（「**監管通知**」），決定通過遏制違法違規行為、加強監管機制及建立信息系統來促進監管，在三年左右改善中國房地產行業。根據監管通知所載的指導方針，政府的整頓工作將不僅集中於房地產開發、住房及租賃物業的買賣，還包括物業服務。我們在遵守監管通知及物業服務行業未來的規則及法規時可能會產生額外成本，這可能會給我們造成財務負擔並影響經營業績。

如果我們未能取得開展業務所需的政府批文、證書、許可或牌照或在申請時遭遇重大延誤，可能對我們的業務造成不利影響。

為了提供服務，我們須以許可、執照、證書或備案的形式取得政府批文。在中國，其中包括食品經營許可證、衛生許可證、高危險性體育項目經營許可證、停車場許可或備案及外地物業服務企業備案。在香港，根據香港法例第626章《物業管理服務條例》，牌照制度實施後的首三年（即2020年8月1日至2023年7月31日）為過渡期，在此期間，任何人擔任物業管理公司或物業管理人均毋需領取牌照。過渡期後，任何業務實體經營提供一類以上的物業管理服務業務，必須持有物業管理公司牌照，而就該物業管理公司向物業提供的所有物業管理服務，擔任管理或監管角色的任何個人，則必須持有物業管理人（第1級）牌照或物業管理人（第2級）牌照。鑒於我們在香港的物業服務業務按《物業管理服務條例》規定屬一個以上的服務類別，我們須於2023年7月31日或之前持有物業管理公司牌照，以符合該牌照制度的要求。一般而言，該等批文僅於根據當地規則及法規達成若干條件後頒佈或續期，而相關政府機關可酌情決定是否實施該等規則及法規。我們無法向閣下保證，我們在滿足該等條件時不會遇到阻礙，而該等阻礙或會導致我們延遲取得或續期所需政府批文或導致我們無法及時完成

風險因素

備案程序。此外，我們須就我們的業務運營向相關部門進行必要的政府備案，例如房地產經紀機構備案、物業服務價格備案及物業服務協議備案。如果我們未能按法律或法規或相關部門要求進行備案或未能及時進行相關備案，我們或會被處以行政罰款或處罰。喪失或未能取得或續期我們的許可、牌照及證書以及遺漏作出必要的政府備案或未能及時進行備案或會妨礙我們的業務經營，進而可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

我們開發及引入新技術及技術支持解決方案的舉措可能不會成功，這會限制我們的未來增長。

我們已投資並計劃繼續投資於新技術研發，例如AIoT解決方案及BPaaS解決方案。然而，開發活動存在固有不確定性，我們可能無法獲得及保留足夠的資源，包括合格的研發人員，並能達到我們預期的結果。即使我們的研發工作取得成功，我們仍可能在將新技術應用於我們的業務運營或將我們的開發成果商業化時遇到實際困難。因此，我們無法向閣下保證，我們在研發方面的努力將轉化為商業成功。

我們在中國享有的所得稅優惠待遇及政府補助可能變更或終止。

於往績記錄期間，我們的若干附屬公司及分公司可享有所得稅優惠稅率，低於中國25%的法定企業所得稅稅率。詳情請參閱本文件「財務資料－合併損益表的主要組成部分－所得稅開支」及附錄一會計師報告附註11。同時，我們享有地方政府給予的業務經營相關財務支持，作為對業務發展的激勵。於2019年、2020年及2021年，我們的政府補助為人民幣80.8百萬元、人民幣133.8百萬元及人民幣172.1百萬元，分別佔我們年度收入的0.6%、0.7%及0.7%。於2020年，我們亦獲得COVID-19疫情相關社會保障付款減免。

我們無法保證有關稅收優惠待遇或政府補助的政策不會變更，或我們現在享有或未來有權享有的任何稅收優惠待遇或政府補助不會終止。如果稅收優惠待遇或政府補助發生任何變動或終止，我們的稅金或任何其他相關稅項負債增加，或我們的其他收入減少，均可能對我們的經營業績及財務狀況產生不利影響。

風險因素

我們可能因為營運的業務而不時牽涉法律及其他糾紛及索賠、或面臨行政訴訟。

於往績記錄期間，我們在日常業務過程中曾涉及法律及其他糾紛，且日後我們為物業開發商、業主、住戶、使用者、租戶及其他企業和機構客戶提供物業管理及其他服務，可能會不時與其發生糾紛或遭其索賠。如果客戶對我們的服務不滿意，亦可能發生糾紛。此外，如果客戶認為我們的服務與我們協定的服務標準不一致，則可能會對我們提起法律訴訟。此外，我們可能不時涉及與參與我們業務的其他各方（包括（其中包括）我們的第三方分包商、供應商、僱員、業務合作夥伴及其他第三方）的糾紛及遭其索賠。所有該等糾紛及索賠均可能導致法律或其他法律程序或導致對我們的負面宣傳，從而導致我們的聲譽受損、產生大量成本，以及分散我們業務活動的資源及管理層的注意力。任何有關糾紛、索賠或法律程序均可能對我們的業務、財務狀況及業績造成重大不利影響。

我們亦須遵守廣泛且日益嚴格的環境保護、健康及勞動安全法律、法規及法令，違反該等法律、法規或法令會被處以罰款。此外，人們對環境、健康及勞動安全問題的認識日益提高，有時可能會期望我們達到比強制性要求更高的標準。我們無法保證日後不會實施更嚴格的環境保護、健康及勞動安全要求或標準。我們無法向閣下保證我們的程序和培訓一定能夠滿足所有相關的環境和安全要求。如果我們未能遵守現有或未來的環境、健康及勞動安全法律法規或無法滿足公眾對相關事項的期望，則我們的聲譽可能受損且我們可能須支付罰款或罰金或採取補救措施，而我們的業務可能會被暫停，這一切均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及業務增長前景造成重大不利影響。

我們須遵守與反腐敗、反賄賂、反洗錢、制裁和類似立法有關的法律，不遵守該等法律可能使我們遭到行政、民事和刑事罰款和處罰，並承擔相應而生的後果、補救措施和法律費用。

我們須遵守與反腐敗、反賄賂、反洗錢、制裁和類似立法有關的法律和法規。我們實施政策和程序，以確保我們和我們的董事、監事、高級管理人員、僱員、分包商、代理人、客戶或其他業務合作夥伴遵守有關反腐敗、反賄賂、反洗錢、制裁和類似立法的適用法律法規。然而，我們的政策和程序可能並不充分，且我們的董事、監

風險因素

事、高級管理人員、僱員、分包商、代理人、客戶或其他業務合作夥伴可能參與不當行為，這可能使我們承擔責任。未能遵守反腐敗、反賄賂、反洗錢或制裁的法律法規可能導致投訴和被舉報、負面宣傳、調查和嚴重的行政、民事和刑事制裁，並令我們承擔相應而生的後果、補救措施和法律費用。

我們的住宅物業服務合同可能未通過規定的招投標程序獲得。

根據中國法律法規，除了投標人不超過三個或住宅物業規模較小的情況外，住宅物業開發商通常須通過招投標程序與物業管理公司簽訂住宅物業的前期物業服務合同。在此情況下，經物業所在地的區縣級人民政府房地產行政主管部門批准，物業開發商可以採用協議方式選聘物業管理企業。此外，中國法律法規亦規定，中國政府及事業單位以公共財政資金為政府大樓及公共設施等物業委聘物業管理公司時或須通過公開招標方式。如果住宅物業開發商未遵守中國法律有關招投標的規定而簽訂前期物業服務合同，或會被要求限期整改或被處以罰金。但是根據中國相關法律法規，並沒有具體的法律法規對物業服務提供商未通過招標投標程序簽訂初步管理服務合同的行為給予行政處罰。根據實際情況，缺乏該程序可能會導致物業服務合同無效。

截至2021年12月31日，我們與住宅物業開發商的少數前期物業服務合同未遵守中國法律法規規定的招投標程序以及當地相關部門的強制規定。詳情請參閱「業務－社區空間居住消費服務－住宅物業服務－我們的住宅物業服務協議－獲取前期物業服務協議」。該等前期物業服務合同可能被當地部門視情況判定為無效。如此，相關住宅物業開發商或須為所開發項目組織招投標篩選物業管理公司。如果我們未能中標，我們將無法繼續為相關項目提供物業服務，我們的收入及業務可能因此受到負面影響。

我們有大量的商譽和其他無形資產結餘，而且我們可能會產生大量的減值費用，這可能會對我們的經營業績和財務狀況產生重大影響。

截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們錄得無形資產人民幣280.6百萬元、人民幣583.0百萬元及人民幣8,244.1百萬元，其中主要包括商譽、物業服務協議及客戶關係。我們的無形資產自截至2020年12月31日的人民幣583.0百萬元顯著增至截至2021年12月31日的人民幣8,244.1百萬元，主要是由於收購伯恩物業及陽光智博，於收

風險因素

購完成後，確認商譽人民幣3,620.0百萬元及客戶關係價值為人民幣4,156.3百萬元。商譽初始按成本計量，即轉讓對價、非控股權益的已確認金額及本公司先前持有的被收購方股權的公允價值的總和，超出所收購可識別資產淨值及所承擔負債的部分。

儘管如此，如果我們未能實現預期目標，或者如果任何不可預見的情況降低了所收購資產的預期現金流量，可收回金額或會低於合併財務報表中此類無形資產的賬面金額。在這種情況下，我們可能需要在合併財務報表中確認無形資產的減值損失，這可能會減少我們的資產並對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

如果我們不能維持有效的財務報告內部控制體系，我們可能無法準確地報告我們的財務業績、履行報告義務或預防欺詐。

我們已經建立了有效的內部控制體系，當中包括相關風險管理政策和風險控制程序，以識別、評估和管理財務報告運作中產生的風險。我們的風險管理和內部控制體系覆蓋全業務和全體僱員，但我們不能向閣下保證所有僱員都會遵守該等政策和程序，而且該等政策和程序的實施可能涉及人為錯誤或誤差。此外，隨著我們業務的發展，我們的增長和擴張可能影響我們實施嚴格的風險管理和內部控制政策與程序的能力。如果我們不能及時採用、實施和修改(如適用)風險管理和內部控制政策和程序，我們可能無法準確地報告我們的財務業績、履行報告義務或預防欺詐。

部分出租方未能就我們於中國的租賃物業提供相關業權證書且我們的部分租賃協議並未在相關政府辦理登記。

於往績記錄期間，我們的部分出租方未能提供位於中國的若干租賃物業的有效業權證書。詳情請參閱「業務－物業－租賃物業」。如果我們的出租方並非所有權人，或並未經真正的業主授權向我們出租有關物業，則我們可能需要尋找替代物業及產生與遷置有關的額外成本。與使用或租賃我們佔用的物業的權利有關的任何糾紛或索賠(包

風險因素

括涉及指控非法或未經授權使用該等物業的任何訴訟) 均可能要求我們遷置我們的營業場所。如果我們的任何租賃由於第三方的任何質疑或我們的出租方未能重續租約或取得其合法業權或租賃相關物業所需的政府批文或同意而終止，則我們可能需要尋找替代的經營場所及因遷置產生額外成本。

於往績記錄期間，我們所訂立的部分租賃協議並未在相關政府機構辦理備案登記。詳情請參閱「業務－物業－租賃物業」。我們可能因未能完成租賃協議登記備案而遭受罰款，這會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的成功取決於高級管理層留任以及我們能否吸引及保留合資格且經驗豐富的僱員。

我們的持續成功在很大程度上取決於我們高級管理層及關鍵僱員的努力。如果任何高級管理人員或關鍵僱員離職，且我們無法隨即聘用及招納合資格替代人選，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。詳情請參閱「董事、監事及高級管理層」。此外，我們未來的業務增長將部分取決於我們能否在各業務領域吸引及保留合資格人員。如果我們無法吸引及保留該等合資格人員，我們的增長或會受到限制，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。

我們處於一個競爭激烈的行業，面臨眾多的競爭對手，如果我們不能與現有及新出現的競爭對手成功競爭，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

中國社區空間居住消費服務市場、商企和城市空間綜合服務市場及智慧城市雲服務市場競爭激烈且分散。我們的主要競爭對手包括中國的全國性及區域性物業管理公司。詳情請參閱「業務－競爭」。隨著競爭對手擴大服務產品或新的競爭對手進入我們現有的或新的市場，競爭或會加劇。我們認為，我們在物業服務項目組合、增值服務多樣性、品牌知名度、財務資源、價格及服務質量等多種因素方面與競爭對手競爭。儘管我們目前在項目組合範圍和行業經驗方面保持物業服務的領先地位，但不能保證我們的競爭對手今後不會通過兼併和收購或其他方式在財務、技術、銷售、營銷和其他資源方面獲得競爭優勢，以及獲得更高的知名度和更大的客戶基礎。因此，該等競爭對手或能將更多資源投入服務的開發、宣傳、銷售及支持。除來自現有公司的競爭外，新興公司或會進入我們現有的或新的市場。我們無法保證我們將能夠繼續有效競爭或者維持或提升我們的市場地位，而未能達致前述目標可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

風險因素

住戶、僱員或其他人員於我們的在管物業發生意外或受傷，我們或須承擔責任。

在業務過程中，我們的住戶、僱員或是其他人員（包括分包商工人、商企物業的租戶和顧客）可能發生意外或受傷。例如，我們通過自身僱員或第三方分包商為我們的客戶及所管理的物業提供維修及養護服務。電梯及消防設施等的維修及養護服務涉及重型機械的操作，因此有發生工傷或事故的風險。我們無法保證日後不會發生可能這種導致住戶、業主、僱員或分包商財產損壞、人身傷害甚至死亡的事故或意外。發生該等事件可能對小區的物業造成破壞或損毀、人身傷害或死亡及招致法律責任，而我們或須對相關損失負責。此外，我們面臨因僱員或第三方分包商於提供服務時疏忽或輕率引致的申索。一旦發生意外，我們的業務亦可能因政府調查或施行安全措施而中斷，並可能須改變經營方式。出現任何上述情況可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成不利影響。

任何自然災害、蓄意或無意行為或其他事件造成對我們在管物業公共區域的破壞，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況有不利影響。

有多種超出我們控制範圍的情況可能會破壞我們在管物業的公共區域，包括但不限於自然災害及蓄意或無意行為。如果破壞是地震、洪水或颱風等自然災害或意外或蓄意破壞（如火災）引起的，則被破壞範圍可能較廣。我們有時可能須分配額外資源協助警方及其他政府部門調查可能涉及的犯罪行為。

作為物業服務提供商，我們或會被認為有責任修復公共區域並協助任何調查工作。如果專項基金資金不足以覆蓋所有相關成本，則我們或須首先以自有資源補足差額，其後再向業主收回差額部分（特別是當損害並不歸因於物業開發商造成的建築缺陷時）。此外，如果在取得業主委員會的必要批准時面臨任何困難，我們可能必須動用自有資源來支付費用，並在以後收取這筆款項。然而，我們向他們收回有關費用時可能面臨困難。如果我們收費的努力失敗，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會遭受重大不利影響。由於我們打算繼續發展業務，故發生此類事件的概率或會隨著我們在

風險因素

管物業數量的增加而成比例加大。雖然我們的資產、業務、經營業績及財務狀況於往績記錄期間及直至最後實際可行日期並無受到任何自然災害、蓄意或無意行為或其他事件的重大影響，但我們仍繼續面臨有關風險，未能管控有關風險可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

系統中斷及安全風險（包括安全漏洞及身份盜竊）可能導致我們相關手機應用程序的客戶使用率降低，並使我們面臨訴訟風險，這可能對我們的財務狀況及經營業績產生不利影響，並損害我們的聲譽。

我們可能面臨偶然性的系統中斷、延遲或其他技術問題，使得任何我們的相關手機應用程序及其服務不可訪問或難以訪問，並使我們無法快速作出響應或向客戶提供產品或服務，此情形可能降低有關應用程序的吸引力。如果我們無法持續對我們的系統及互聯網基礎設施進行高效升級並採取其他措施以提升我們的系統效率，則可能出現系統中斷或延遲，該等中斷或延遲會對我們的經營業績產生不利影響。此外，我們使用任何手機應用程序的服務均面臨安全風險，包括安全漏洞及身份盜竊。我們必須能夠在提供有關服務時保證機密信息在公共網絡上的安全傳輸。任何對網絡安全的滲透行為或對個人信息的盜用或濫用行為，均可能導致我們的業務經營中斷，並使我們的成本增加、讓我們面臨訴訟或其他責任，而這可能對我們的財務狀況及經營業績產生不利影響，並損害我們的聲譽。

我們業務的快速發展、未來的併購或需額外資金，而我們可能無法按我們可接受的條款獲得額外資金，或者根本無法獲得，且我們可能無法償還因經營及投資需求而產生的未償付債務。

為了支持我們的業務快速發展以及未來併購活動，我們需獲得額外資金，來為我們的未來資本開支提供資金。我們無法保證我們將能夠按我們可接受的條款或及時獲得資金或者根本無法獲得。如果我們內部產生的資本資源不足以為我們的資本開支及發展計劃提供資金，我們可能須向第三方（包括銀行、合營夥伴及其他戰略投資者）尋求額外融資。我們亦或會考慮通過發行新股籌集資金，而這會導致我們現有股東於本公司的權益發生攤薄。如果我們無法及時以合理成本及可接受的條款獲得融資，則我們可能被迫延遲我們的擴張計劃，或者削減或放棄該等計劃，而這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績以及我們的未來前景產生不利影響。

風險因素

此外，我們無法向閣下保證我們的運營及投資能產生足夠的現金流以償還到期未還債務。如果無法自外部獲得足夠的資金（無論是否以商業上合理的條款或根本無法獲得）以還款，我們可能被迫延遲或放棄擴張計劃，且我們的業務、前景、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們可能無法收回我們的遞延稅項資產。

截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們的遞延稅項資產分別為人民幣12.8百萬元、人民幣17.4百萬元及人民幣56.8百萬元。在應用我們的會計政策時，我們的管理層須就若干無法從其他來源實時獲得的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及視作相關的其他因素作出。因此，實際結果可能有別於該等會計估計。

根據我們的會計政策，當管理層認為將來很可能有應課稅溢利可動用並因此使用暫時差額及稅項虧損時，我們對有關若干暫時差額及稅項虧損之遞延稅項資產予以確認。有關暫時差額及稅項虧損的實際使用結果可能有所不同。如果我們的表現出現重大不利變動，部分或全部相關遞延稅項資產可能需被撤銷並計入收入報表，而這可能對我們的財務狀況產生不利影響。此外，對遞延稅項資產的使用在很大程度上取決於我們管理層的判斷，即未來是否會獲得足夠的溢利或應課稅暫時差額。

如果我們未能保護我們的知識產權，我們的業務及競爭地位可能受到負面影響。

我們已在中國註冊並正在註冊多項知識產權。我們將該等知識產權視作我們的重要業務資產，且認為其對客戶忠誠度及我們的未來發展至關重要。我們的業務成就主要視乎我們持續使用自有品牌、貿易名稱及商標來提高品牌知名度並進一步發展自有品牌的能力而定。未經授權仿製我們的貿易名稱或商標的行為可能會折損我們的品牌價值、損害我們的市場聲譽並削弱我們的競爭優勢。詳情請參閱「業務－知識產權」。我們的知識產權保護措施提供的保護可能有限，且監督未經授權使用專有資料的行為既困難又花費高昂。此外，中國規管知識產權的法律的可執行性、範圍及有效性存在不確定性並且仍在不斷演變，故可能讓我們面臨重大風險。如果我們未能識別未經授權使用我們知識產權的行為，或未能採取適當措施強制執行我們的知識產權，這可能對我們的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

風險因素

截至最後實際可行日期，我們已得到萬科集團和陽光城集團的許可，將其若干個商標用於我們的運營。詳情請參閱「業務－知識產權」。如果相關許可方不再授權我們使用該等商標，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。我們亦面臨第三方可能成功質疑許可方對於相關被許可商標的所有權或我們使用該等商標的權利，亦或第三方未經授權使用該等商標的風險。

第三方可能宣稱或聲稱我們侵犯其知識產權，或會干擾及影響我們的業務。

我們可能不時面臨競爭對手或第三方指稱我們於日常業務過程中侵犯知識產權的申索。就該等事項向我們提出的任何申索或法律程序，不論是否有理據，均可能引致巨額成本，導致資本資源及管理層精力分散。如果裁決結果不利，我們可能不得不支付巨額損害賠償，或向第三方尋求許可並一直以不利條款支付特許權使用費。此外，不論我們是否勝訴，知識產權糾紛均可能損害我們的品牌價值以及我們於現有及潛在客戶以及業內的聲譽。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們的保險未必能充分涵蓋甚至根本無法涵蓋我們可能遭致的所有損失及責任。

我們投購若干保險，主要包括財產一切險、公眾責任險及機器損壞險，以涵蓋我們在業務運營過程中所招致的潛在責任。詳情請參閱「業務－保險」。我們無法保證我們保險的投保範圍足以或可覆蓋我們在業務過程中可能產生的損害、責任或損失。此外，就業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂等招致的若干損失而言，中國並無基於商業可行條款的相關保險。如果我們因出現保險不充足或沒有保險須對任何損害、責任或損失負責，則可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

負面報道(包括互聯網上關於我們、控股股東及聯屬人士、我們的品牌、管理、業務合作夥伴及由我們提供或在我們所運營的手機應用程序上推廣銷售的產品及服務的負面信息)可能會對我們的業務及聲譽造成重大不利影響。

關於我們、控股股東及聯屬人士、我們的品牌、管理、業務合作夥伴及在我們所運營的手機應用程序上提供的產品及服務的負面報道可能會不時出現。網絡發帖及其他媒體來源關於我們管理的物業、該等手機應用程序所提供產品及服務、業務經營及管理的負面言論可能會不時出現，我們無法保證日後不會出現其他類型的負面報道。例如，我們與獲我們提供服務的客戶發生糾紛，可能會招致有損我們聲譽的負面報

風險因素

道。此外，我們所運營的手機應用程序的業務合作夥伴（例如第三方服務供應商）亦可能因多種原因（例如客戶對其產品及服務質量的投訴或涉及該等業務合作夥伴的其他公共關係事件）而遭受負面報道，這或會對其在我們所運營的手機應用程序有關產品或服務的供應造成不利影響，因而間接影響我們的聲譽。任何該等負面報道（不論是否屬實）均可能對我們的業務及聲譽造成重大不利影響。

我們未必能夠及時發現及預防第三方的欺詐或其他不當行為。

我們面臨分包商、代理、客戶或其他第三方的欺詐或其他不當行為的風險，並可能令我們遭受財務損失及受到政府部門的制裁，且可能會嚴重損害我們的聲譽。我們的信息系統及內部控制程序旨在監控我們的運營及整體合規事宜。然而，該等系統及程序未必能及時發現甚至完全無法發現不合規及／或可疑的交易。此外，我們未必能夠經常發現並預防欺詐及其他不當行為，而我們為預防及發現該等行為所採取的預防措施亦未必有效，而我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽可能會因此受到影響。

我們面臨與使用第三方線上支付平台有關的風險。

我們接受各種付款方式，包括但不限於通過微信支付及支付寶等第三方平台的在線支付。通過此類第三方平台進行的交易，涉及通過公共網絡傳輸保密資料（如信用卡號碼、個人資料及賬單地址）。然而，我們無法控制第三方平台採取的安全措施。如果該等第三方平台的安全性或誠信出現問題，則我們處理物業服務費的能力可能受到重大不利影響。如果通過該等平台支付的資金被挪用或未匯入我們的賬戶，例如，在涉及支付平台電匯的欺詐事件中，我們可能承擔難以或無法從不法分子或其他責任方收回的財務損失。我們亦可能被認為須就未能保障個人資料而承擔部分責任，並面臨客戶提出的責任索賠或監管機構的調查。此類法律訴訟或調查可能會分散我們管理層的注意力，損害我們的聲譽並損害我們的品牌價值。此外，中國政府亦可能頒佈新的法律及政策來監管第三方線上支付平台的使用，從而可能會增加我們的合規及運營成本。

風險因素

發生自然災害、爆發大規模衛生疫情或突發事件可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的業務可能因自然災害(如暴風雪、地震、火災或水災)、爆發大規模衛生疫情或流行病(如COVID-19、SARS、H5N1或H7N9流感、H1N1流感、豬流感、禽流感及MERS)或其他突發事件(如戰爭、恐怖主義行為、環境事故、電力短缺或通訊中斷)而受到重大不利影響。詳情請參閱「—我們的業務運營及財務表現已經並可能繼續受到COVID-19疫情的影響」。在中國或其他地方發生該等災難或爆發長期疫情或其他不利的公共衛生發展，可能會嚴重限制受影響地區的經濟活動水平，並可能嚴重擾亂我們的業務及運營。該等事件亦可能對我們的行業造成重大影響，並導致我們或我們的業務合作夥伴暫時關閉我們運營使用的設施，而這將嚴重擾亂我們的運營，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。如果我們或業務合作夥伴的任何僱員疑似感染任何傳染性疾病，我們的運營可能會中斷，原因是我們或我們的業務合作夥伴可能必須隔離部分或全部有關僱員，或對我們運營使用的設施進行消毒。此外，如果自然災害、爆發衛生疫情或突發事件對全球或中國經濟造成普遍影響，則我們的收入及盈利能力可能大幅下降。如果我們的客戶因有關自然災害、衛生疫情或其他突發事件而受影響，我們的運營亦可能遭到嚴重中斷。

與在中國開展業務有關的風險

中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策的變動可能影響我們的業務及前景。

於往績記錄期間，我們的大部分收入均來自中國市場。因此，我們的財務狀況、經營業績及前景於很大程度上受中國的經濟、政治及法律發展所規限。中國經濟在諸多方面不同於發達國家的經濟，包括(其中包括)政府參與水平、投資控制、經濟發展程度、增長率、外匯管制及資源配置。

儘管中國從計劃經濟轉向市場經濟歷時四十年左右，中國政府仍擁有中國絕大部分生產性資產。中國政府還通過資源配置、控制外幣計值債務的支付、制定貨幣政策以及為特定行業或公司提供優惠待遇，對中國的經濟增長實施重大控制。近年來，中

風險因素

國政府已採取措施，強調在經濟改革中利用市場力量、降低國有生產性資產和在商界企業建立健全公司治理機制。我們未必能在所有情況下利用該等措施，且在部分情況下我們可能受不利影響。

政府對貨幣兌換或跨境匯款的管制可能限制我們有效使用資金的能力。

中國政府在若干情況下對人民幣兌換為外幣及將貨幣匯入或匯出中國實施管制。於往績記錄期間，我們的大部分收入均以人民幣計值。如果外匯或跨境匯款管制制度阻止我們獲取足量外幣滿足貨幣需求，則我們未必能以外幣向股東支付股息。

中國政府日後亦可能就經常項目交易酌情收緊外幣限制。根據現有的中國外匯法規，若干經常賬戶項目的付款可在未經國家外匯管理局地方分局事先批准的情況下，通過遵守若干程序規定以外幣作出。然而，如需將人民幣兌換成外幣並匯入或匯出中國以支付資本開支（如償還以外幣計值的債務），則須經合適的政府部門批准。對資本項目項下的外匯交易的限制亦可能影響我們的附屬公司通過債務或股權融資（包括通過來自我們的貸款或出資的方法）獲取外匯的能力。

人民幣價值的波動可能對我們的業務造成不利影響。

人民幣兌美元、港元及其他貨幣的價值可能受到中國政策變動以及國際經濟及政治發展的影響。由於該等因素及貨幣政策的任何未來變動，匯率可能波動且人民幣可能進一步升值，從而可能導致人民幣兌美元、港元或其他貨幣的價值升值或貶值。匯率的波動可能對我們換算或兌換為美元或港元（港元與美元掛鈎）的現金流量、收入、盈利及財務的價值造成不利影響。難以預測市場力量以及中國政府政策將如何繼續影響人民幣匯率的發展。鑑於人民幣國際化的趨勢，中國政府可能會宣佈對匯率體系進行進一步變革，我們無法保證人民幣兌美元、港元或其他外幣將不會大幅升值或貶值。

風 險 因 素

中國的通脹可能對我們的盈利能力及增長產生負面影響。

中國經濟在過去不同時期伴隨著不同程度的高通脹率。為此，中國政府不時執行政策來控制通脹，如通過實施更緊的銀行借貸政策或更高的利率來限制信貸規模。中國政府可能採取類似舉措來應對未來通脹壓力。沒有中國政府緩解政策控制的劇烈通脹，可能會導致我們成本上漲，從而大幅降低盈利能力。我們無法保證我們能將增加的任何成本轉嫁給客戶。另一方面，該等控制措施還可能會減緩經濟活動的發展速度，對我們服務的需求可能下降。

非中國居民H股股東須繳納中國稅項。

根據適用的中國稅法，我們向非中國居民個人H股股東（「非居民個人股東」）派付的股息，以及通過該等股東以其他方式出售或轉讓H股所得的收益，均須按20%的稅率繳納中國個人所得稅，除非適用稅收協定或安排予以扣減。

根據適用的中國稅法，我們向非中國居民企業H股股東（「非居民企業股東」）派付的股息，以及通過該等股東以其他方式出售或轉讓H股所得的收益，均須按10%的稅率繳納中國企業所得稅，除非適用稅收協定或安排予以扣減。根據日期為2006年8月21日的《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》，任何直接持有本公司至少25%股份的香港註冊非居民企業，須按5%的稅率向我們宣派及派付的股息繳納企業所得稅。

根據《財政部 國家稅務總局關於個人所得稅若干政策問題的通知》，外籍個人從外商投資企業取得的股息、紅利所得暫免徵收個人所得稅。根據財政部及國家稅務總局發佈並於1998年3月30日生效的《關於個人轉讓股票所得繼續暫免徵收個人所得稅的通知》，對個人轉讓上市公司股票取得的所得繼續暫免徵收個人所得稅。於2013年2月3日，國務院批准及發佈《國務院批轉發展改革委等部門關於深化收入分配制度改革若

風險因素

干意見的通知》。於2013年2月8日，國務院辦公廳發佈《國務院辦公廳關於深化收入分配制度改革重點工作分工的通知》。根據以上兩個文件，中國政府計劃取消對外籍個人從外商投資企業取得的股息所得免徵個人所得稅，財政部及國家稅務總局須負責制定及執行有關計劃的詳情。然而，財政部及國家稅務總局尚未頒佈相關實施規則或條例。

關於中國相關稅務法律、法規及規則的詮釋及執行存在不確定性，包括上述減免、免除及其他實益稅收待遇日後是否會被撤銷，使所有[編纂]的非中國居民個人股東須按20%的統一稅率繳納中國個人所得稅。中國稅務機關如何解讀相關中國稅務法律、法規及規則，如非中國居民企業的資本收益徵稅事宜、就向[編纂]的非中國居民個人股東支付的股息及出售或以其他方式買賣[編纂]變現的收益徵收的個人所得稅，亦存在不確定性。中國的稅務法律、規則及法規亦可能發生更改。任何與適用的中國稅務法律、法規及規則以及對其的詮釋及執行相關的歧義或其任何變更均可能對閣下於本公司[編纂]的[編纂]價值產生重大不利影響。我們的組織章程細則規定，如[編纂]股東因組織章程細則、中國《公司法》及適用法規而與我們、我們的董事、監事或高級管理層產生有關我們業務與經營的糾紛，該等糾紛應通過中國國際經濟貿易仲裁委員會或香港國際仲裁中心以仲裁方式解決。中國仲裁機構作出的裁決根據《香港仲裁條例》在香港得到認可並可強制執行。香港仲裁裁決亦可於中國強制執行，但是須滿足若干中國法律規定。然而，我們並不確定於中國提出強制執行有利於H股股東的仲裁裁決的訴訟是否會成功。

中國法律制度的不確定因素可能對我們產生不利影響，並可能限制閣下可獲取的法律保護。

中國法律制度一直在迅速發展，其不確定性可能會限制我們股東可享有的法律保護。由於我們在中國開展幾乎所有的業務經營，我們主要受到中國法律、規則及法規的規限。中國法律制度以民事法制度為基礎。有別於普通法制度，民事法制度建基於成文法及最高人民法院的司法解釋，而過往的法律判決及裁決的指導性相對較為有限。此外，該等中國成文法一般以原則為導向，並需要執法機構進行詳細解釋，以便進一步實施及執行。

中國政府在制定有關經濟事務及事宜的法律法規方面（例如企業組織與管治、外商投資、商務、稅收及貿易）已取得重大進展。然而，許多該等法律法規相對較新，且已公佈的判決數量有限。因此，其實施及解釋存在不確定性，未必與其他司法管轄區般具有一致性及可預測性。此外，中國法律制度部分基於可能具有追溯力的政府政策及行政規則。因此，我們可能在違反該等政策及規則一段時間後，才知悉已違反該等

風險因素

政策及規則。此外，根據該等法律、規則及法規，閣下可獲取的法律保護可能有限。中國的任何訴訟或監管強制執行訴訟均可能會曠日持久，招致巨額成本、並分散資源及管理層的注意力。

可能難以向我們居於中國的董事或行政人員送達法律程序文件，或在中國對我們或其執行於非中國法庭取得的任何判決。

我們的大多數董事及高級管理層成員居住在中國，而且該等人士及本公司的絕大部分資產均位於中國。因此，投資者可能難以向居於中國的相關人士送達法律程序文件，或在中國對我們或其強制執行非中國法院作出的任何判決。中國並未與美國、英國、日本及其他多個國家訂立規定相互認可及強制執行法院判決的條約。因此，可能難以甚或無法在中國認可及執行任何該等司法管轄區法院作出的判決。

我們獲得信貸及資本市場的能力可能受到我們無法控制因素的不利影響。

中國人民銀行的加息，或諸如於美國、歐盟及其他國家或地區出現的市場混亂，可能會增加我們的借款成本，或對我們獲得流動資金來源的能力產生不利影響，而我們可能依靠該等流動資金來源為我們的運營提供資金及履行我們的到期義務。我們擬繼續進行投資以支持我們的業務增長，並可能需要額外的資金以應對業務挑戰。任何未能以合理成本獲得流動性來源為我們的運營提供資金或履行我們的義務的情況均可能對我們的業務、前景、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

與[編纂]及[編纂]有關的風險

閣下的投資將被立即及大幅攤薄，並可能在未來進一步被攤薄。

由於H股的[編纂]高於緊接[編纂]前H股的每股有形賬面淨值，我們[編纂]H股[編纂]的股權將被立即攤薄。此外，如果我們將來[編纂]額外的股份，我們[編纂]H股[編纂]的持股比例可能被進一步攤薄。

風險因素

我們的股份尚不在現有[編纂]流通，其[編纂]及[編纂]可能出現波動。

於[編纂]完成前，H股並無[編纂]。我們無法保證於[編纂]完成後，H股會形成或維持活躍的[編纂]。[編纂]是本公司與[編纂]（為其本身及代表[編纂]）協商的結果，可能並不代表H股於[編纂]完成後的[編纂]。於[編纂]完成後，H股的[編纂]可能隨時跌破[編纂]。

H股的[編纂]及[編纂]可能波動，可能導致閣下遭受重大損失。

H股的[編纂]及[編纂]可能會波動並且可能會受到我們無法控制的因素（包括香港、中國、美國和世界其他地方的證券市場的總體市況）而出現大幅波動。尤其是主要在中國運營業務並已在香港上市的其他公司的業績和市價波動，可能會影響[編纂]的價格和[編纂]量的波動。許多總部位於中國的公司已在香港上市其證券，其中一些公司經歷了大幅波動，包括首次公開發售後價格大幅下跌。該等公司的證券在發售時或發售後的交易表現可能會影響投資者對在香港上市的中國公司的整體情緒，從而可能影響H股[編纂]表現。無論我們的實際經營業績如何，該等廣泛的市場和行業因素可能會對H股的[編纂]產生重大影響。

H股日後在[編纂]市場大量出售或預期大量出售可能對H股當時[編纂]和我們日後籌集額外資金的能力有重大不利影響。

H股或與H股相關的其他證券日後在[編纂]大量[編纂]可能導致H股[編纂]下跌。新H股或與H股相關的其他證券，或預期發生上述[編纂]或[編纂]事宜，亦可能導致股份[編纂]下跌。[編纂]日後大量[編纂]或預期大量[編纂]會對[編纂]當時[編纂]和我們將來按有利價格適時籌集資金的能力有重大不利影響。股東的持股比例可能因就任何目的發行或出售更多證券而被[編纂]。

風險因素

我們的控股股東對本公司具有重大影響力，而其利益可能與其他股東的利益不一致。

於[編纂]完成前及緊隨[編纂]完成後，我們的控股股東將擁有並將繼續擁有對其於本公司已發行股本中權益的重大影響。詳情請參閱「與控股股東的關係」。控股股東的權益可能不同於其他股東的權益。控股股東將對提呈股東批准的任何公司事務或其他事項(包括合併、整合及出售我們的全部或絕大部分資產、選舉董事及其他重大公司行動)的結果擁有重大影響力。該等所有權的集中可能會妨礙、延遲或阻止本可令其他股東受益的本公司控制權變更。如果控股股東的權益與其他股東的權益發生衝突，其他股東可能被剝奪促進或保障其權益的機會。

我們未來可能不會就H股宣派股息。

於2019年、2020年及2021年，本公司分別宣派股息人民幣247.1百萬元、人民幣317.7百萬元及人民幣3,537.0百萬元。[編纂]後，實際分配予股東的股息金額將取決於我們的收益及財務狀況、經營要求、資金要求及董事認為相關及受股東批准的其他情況。詳情請參閱「財務資料－股息政策」。我們無法保證未來任何年度將會宣派或分配任何金額的股息。我們的過往股息政策不應被視作未來股息政策的指標。

我們無法保證本文件所載自各個獨立第三方來源(包括行業專家報告)所獲取的若干資料、預計和其他統計數據的準確性或完整性。

本文件(尤其是「業務」及「行業概覽」章節)載有有關社區空間居住消費服務、商企和城市空間綜合服務市場及智慧城市雲服務市場的資料及統計數據。該等資料及統計數據來自我們委託編製的第三方報告及公開可得來源。我們認為，該等資料來源屬恰當的資料來源，且我們已合理謹慎摘錄及轉載有關資料。但是，我們無法保證該等來源資料的質量或可靠性。我們、聯席保薦人、[編纂]或參與[編纂]的任何其他方均未

風險因素

獨立核實該等資料，亦不對其準確性作出聲明。該等資料的收集方法可能存在缺陷或無效，或公開資料與市場慣例之間可能存在出入，這可能導致本文件納入的統計資料不準確或與為其他經濟體編製的統計資料不具可比性。因此，閣下不應過分依賴該等資料。此外，我們無法向閣下保證，該等資料與其他地方提供的類似統計數據按相同基準陳述或編製或具有相同的準確性。閣下應詳加考慮對該等資料或統計數據的重視性。

閣下應仔細閱讀整本文件，不應依賴新聞報道或其他媒體有關我們、[編纂]和[編纂]的任何資料。

我們強烈提醒閣下不要依賴新聞報道或其他媒體有關我們、[編纂]和[編纂]的任何資料。在本文件發佈之前或之後，已有或可能有新聞和媒體對我們、[編纂]和[編纂]進行了報道。該等新聞和媒體報道可能會提述某些未載於本文件中或不準確的資料。我們尚未授權發佈載於未經授權之新聞和媒體報道中的任何相關資料。因此，我們概不就媒體所傳播的任何資料的適當性、準確性、完整性或可靠性作出任何陳述，亦不就其中所載任何財務資料或前瞻性陳述之準確性或完整性負責。如果媒體中的任何資料與本文件內容不符或相衝突，我們明確表示概不負責。因此，有意[編纂]在決定是否購買[編纂]時應僅依賴本文件所載之資料，而不應依賴新聞報道或其他媒體報道中的任何資料。

本文件所載前瞻性陳述受風險及不確定因素所影響。

本文件所載有關我們的若干前瞻性陳述及資料，乃基於我們管理層的信念、所作假設及其目前可獲得的資料而作出。於使用本文件時，「相信」、「預期」、「估計」、「預測」、「旨在」、「有意」、「將會」、「可能會」、「計劃」、「認為」、「預料」、「尋求」、「應」、「可」、「將」、「繼續」等類似措詞，因其與本公司或管理層相關，其旨在識別前瞻性陳述。該等陳述反映出管理層對未來事件、業務營運、流動性及資金來源的當前觀點，其中部分觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述受若干風險、不確定因素及假設（包括本文件所述其他風險因素）的影響。受《上市規則》的持續披露義務或香港聯交所的其他規定所規限，我們無意因新資料、未來事件或其他方面而公開更新或以其他方式修訂本文件所載前瞻性陳述。[編纂]不應過分依賴該等前瞻性陳述及資料。

風險因素

由於[編纂]與[編纂]之間存在數日的時間差，[編纂]於開始[編纂]時的價格可能會低於[編纂]。

[編纂]的[編纂]將於[編纂]（預計為[編纂]）或前後，但無論如何不遲於[編纂]釐定。然而，[編纂]直至[編纂]（預計為[編纂]）方會開始於[編纂]。因此，[編纂]可能無法在[編纂]與[編纂]之間的期間出售或以其他方式[編纂]。由於在[編纂]與[編纂]之間可能出現不利[編纂]況或其他不利發展，H股的[編纂]在[編纂]開始前可能會下跌，進而令我們的股東面臨風險。

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

豁免嚴格遵守《上市規則》

關於管理層留駐香港的豁免

根據《上市規則》第8.12條及第19A.15條，本公司須有足夠的管理層人員在香港。此一般是指至少須有兩名執行董事通常居於香港。本公司的管理、主要業務及運營和資產主要位於香港以外。本公司的主要管理總部主要位於中國。概無執行董事為香港永久居民或常駐香港。因此，本公司目前並無且在可預見的將來亦不會有《上市規則》第8.12條及第19A.15條所規定的足夠管理人員留駐香港。此外，額外委任通常居於香港的執行董事或將目前常駐中國的執行董事調派至香港對本公司而言不實際可行及在商業上屬不必要。因此，本公司已就以下與聯交所維持定期通訊安排的條件而申請且聯交所[已批准]豁免嚴格遵守《上市規則》第8.12條及第19A.15條的規定：

- (i) 本公司已根據《上市規則》第3.05條委任兩名授權代表（「**授權代表**」），其將作為本公司與聯交所的主要溝通渠道。授權代表分別為朱保全先生（我們的董事會主席、執行董事兼本公司總經理）以及黃旻先生（「**黃先生**」）（我們的聯席公司秘書）。儘管朱保全先生及黃旻先生常居於中國，但其持有有效的旅行證件且可於有關旅行證件到期後續簽訪港。此外，我們亦已任命伍偉琴女士（「**伍女士**」）（我們的聯席公司秘書，常居於香港）作為候補授權代表。各授權代表及候補授權代表均能應聯交所的要求在合理期限內與聯交所在香港會面，並可隨時通過電話及／或電郵聯絡。各授權代表及候補授權代表均獲授權代表我們與聯交所溝通。
- (ii) 聯交所擬就任何事宜聯絡董事時，每名授權代表均有方法隨時從速聯絡所有董事會成員（包括獨立非執行董事）。各董事已向授權代表、候補授權代表及聯交所提供（如有）其各自的辦公室電話號碼、移動電話號碼及電郵地址。
- (iii) 並非常居於香港的董事已確認，其持有或可申請有效的訪港旅行證件，並能夠於合理期限內與聯交所會面。

豁免嚴格遵守《上市規則》

- (iv) 本公司已根據《上市規則》第3A.19條委任浩德融資有限公司為合規顧問（「合規顧問」），自[編纂]起至本公司遵守《上市規則》第13.46條有關[編纂]後首個完整財政年度的財務業績的規定之日止期間，其將作為本公司與香港聯交所的額外溝通渠道。合規顧問將就[編纂]後《上市規則》及其他適用香港法例法規的持續合規要求及產生的其他事宜向本公司提供意見，並可隨時全面接觸授權代表及董事。
- (v) 聯交所與董事的任何會面將於合理時間範圍內通過授權代表或合規顧問安排，或直接與董事安排。一旦授權代表及合規顧問有任何變動，本公司將立即知會聯交所。

有關聯席公司秘書的豁免

根據《上市規則》第8.17條，本公司必須委任符合《上市規則》第3.28條的公司秘書。根據《上市規則》第3.28條，本公司必須委任一名個別人士為本公司秘書，該名人士必須為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。

聯交所接納下列各項為認可學術或專業資格：

- (i) 香港公司治理公會會員；
- (ii) 香港法例第159章《法律執業者條例》所界定的律師或大律師；及
- (iii) 香港法例第50章《專業會計師條例》所界定的執業會計師。

評估是否具備「有關經驗」時，聯交所會考慮下列各項：

- (i) 該名人士任職於發行人及其他發行人的年期及其所擔當的角色；
- (ii) 該名人士對《上市規則》以及其他相關法例及規則（包括《證券及期貨條例》、《公司條例》、《公司（清盤及雜項條文）條例》及《收購守則》）的熟悉程度；

豁免嚴格遵守《上市規則》

- (iii) 除《上市規則》第3.29條規定的最低要求外，該名人士是否曾經及／或將會參加相關培訓；及
- (iv) 該名人士於其他司法管轄區的專業資格。

於2022年3月1日，本公司已委任黃先生及伍女士為聯席公司秘書。黃先生於2014年6月加入本公司，目前擔任本公司規劃發展部合夥人，主要負責戰略研究、戰略運營管理及投資者關係工作。由於黃先生不具備《上市規則》第3.28條規定的必要資格，因此，本公司已委任伍女士（為香港居民且具備《上市規則》第3.28條規定的資格及有關經驗）為本公司聯席公司秘書。有關黃先生及伍女士履歷的詳情，請參閱本文件「董事、監事及高級管理層－聯席公司秘書」一節。

鑒於公司秘書在上市發行人的公司治理中起著重要作用，特別是在協助上市發行人及其董事遵守《上市規則》和其他相關法律法規方面，我們已向聯交所申請，且聯交所[已批准]根據下列建議安排，豁免嚴格遵守《上市規則》第3.28及8.17條的規定：

- (i) 伍女士是符合《上市規則》第3.28條規定的本公司聯席公司秘書之一，其將協助黃先生履行其作為本公司聯席公司秘書的職責和責任。鑒於伍女士的相關經驗，其將能夠向黃先生和本公司提供符合《上市規則》的相關要求以及其他適用的香港法律和法規方面的建議。
- (ii) 若伍女士不再符合《上市規則》第3.28條規定或以其他方式不再擔任聯席公司秘書，本公司承諾將重新向聯交所提出申請。
- (iii) 伍女士定期與黃先生就有關企業管治、《上市規則》以及與本公司的運營及事務有關的其他香港適用法律法規進行溝通。伍女士將與黃先生緊密合作，並協助黃先生履行其作為公司秘書的職責和責任，包括但不限於籌備董事會會議和股東大會。

豁免嚴格遵守《上市規則》

- (iv) 根據《上市規則》第3.29條，伍女士及黃先生亦會於各財政年度參加不少於15小時的相關專業培訓課程，以熟悉《上市規則》的規定及其他香港的法律及監管要求。本公司的法律顧問就香港法律及本公司的合規顧問於視乎適時及需要時向伍女士及黃先生提供建議。
- (v) 本公司將確保黃先生有機會接受有關培訓且使其熟悉《上市規則》及香港上市公司公司秘書的職責，黃先生將致力於參加有關培訓。
- (vi) 本公司已根據《上市規則》第3A.19條委任浩德融資有限公司為合規顧問，（自[編纂]起至本公司遵守《上市規則》第13.46條有關[編纂]後首個完整財政年度的財務業績的規定之日止，或直至終止聘用，以較早者為準）其將作為本公司與香港聯交所的額外溝通渠道，並就遵守《上市規則》及所有其他適用法律法規向本公司及黃先生提供專業指導及意見。

該豁免自[編纂]起三年初始期間有效，倘吳女士不再向黃先生提供協助及指導，或本公司出現嚴重違反《上市規則》的情況，該豁免將立即被撤銷。在初始三年期屆滿前，本公司將重新評估黃先生的資格和經驗，並與聯交所聯絡重新審視情況，屆時我們能夠向聯交所證明，黃先生在獲得吳女士協助三年後，已獲得《上市規則》第3.28條附註2所載的相關經驗，因此無需進一步豁免。

有關股本變動披露規定的豁免

我們已向聯交所申請且聯交所[已授予]我們豁免嚴格遵守《上市規則》附錄一A部第26段有關披露本公司內成員公司於緊接本文件刊發前兩年內的股本變動詳情的規定。

截至2021年12月31日，本公司由400多家附屬公司組成，其中大部分於中國60多座城市成立及運營。在我們所有的附屬公司中，我們認為我們的往績記錄業績主要歸因於14家主要附屬公司（統稱「主要附屬公司」），其進一步詳情載於本文件「歷史、發展及公司架構－主要公司發展－我們的主要附屬公司」一節。截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個財政年度，我們的主要附屬公司分別佔我們於有關期間總收入的62%、59%及60%以上，以及分別佔我們於有關期間淨利潤的74%、70%及62%以上。本公司餘下附屬公司位於中國60多座城市，且截至2019年、2020年及2021年止各三個財政年度，多數附屬公司佔我們總收入及淨利潤不足1.00%。因此，本公司餘下附屬公司被視為對本公司的整體業績影響較小。此外，幾乎所有主要附屬公司均擁有

豁免嚴格遵守《上市規則》

我們認為對我們重要的資產、知識產權或其他研發職能。如果我們須嚴格遵守《上市規則》附錄一A部第26段的規定，將對我們造成過於沉重的負擔，因為本公司須承擔額外成本及投入額外資源來編製及核實有關披露的相關資料，而這對[編纂]而言既不重要又無意義。

有關本公司及主要附屬公司於緊接本文件刊發前兩年內的股本變動詳情，於本文件附錄六「法定及一般資料－1.有關本集團的進一步資料－B.本公司股本變動」和「法定及一般資料－1.有關本集團的進一步資料－C.我們主要附屬公司的股本變動」一節披露。此外，本公司所有主要股權變動已於本文件「歷史、發展及公司架構－主要公司發展－本公司」一節披露。

有關往績記錄期間後收購的豁免

根據《上市規則》第4.04(2)及4.04(4)(a)條，就新上市申請人自其最近期經審計財務報表結算日後所收購、同意收購或建議收購的任何附屬公司或業務而言，上市文件的會計師報告須包括該等附屬公司或業務於上市文件刊發前三個會計年度每年的業績及資產負債表，或如有關附屬公司註冊成立日期或有關業務開業日期於刊發前三年內發生，則會計師報告須包括其各自註冊成立日期或開業日期以後的每個會計年度的業績及資產負債表，又或聯交所可能接納的較短期間的業績及資產負債表。

根據由(其中包括)我們的附屬公司深圳萬物梁行物業服務有限公司(「深圳萬物梁行」)及獨立第三方江西博能實業集團有限公司(「博能集團」)於2021年12月15日訂立的股權轉讓協議(「日新協議」)，博能集團同意將其江西日新物業管理有限公司(「江西日新」)的80%股權轉讓予深圳萬物梁行，總現金對價為人民幣184百萬元(「收購」)。對價乃經參考江西日新的估值釐定。根據收購進行的轉讓股份分為兩期，第一

豁免嚴格遵守《上市規則》

期轉讓江西日新51%的股權，第二期轉讓江西日新餘下的29%股權。根據收購進行的轉讓股份已於2022年2月16日完成，而對價須在滿足日新協議規定的相關先決條件後分期支付。

江西日新為一家於2000年1月4日在中國成立有限公司，主要提供物業服務。博能集團為一家於1996年1月4日在中國成立的有限公司，從事生產及銷售巴士、客車、漆包線以及房地產開發和金融服務。江西日新餘下的20%股權由獨立第三方江西理想投資有限公司持有。

收購的原因及益處

我們認為，基於江西日新的優質項目組合，收購將進一步擴大我們在中國江西省南昌市的市場份額，並增強我們在市場上的品牌影響力。根據江西日新按照中國財政部頒佈的中國會計準則和《商業企業會計條例》編製的經審計財務報表：(a)截至2020年12月31日的資產總值為人民幣351.3百萬元，截至2020年12月31日止年度的稅前利潤和稅後利潤分別為人民幣7.4百萬元及5.6百萬元；及(b)截至2019年12月31日的資產總值為人民幣354.9百萬元，截至2019年12月31日止年度的稅前利潤和稅後利潤分別為人民幣10.6百萬元及人民幣8.5百萬元。考慮到上述因素，董事認為，收購的條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

申請豁免

根據《上市規則》第4.04(4)(b)條附註4，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4.04(2)及4.04(4)條，理由如下：

- (i) **目標公司不重要** — 江西日新所經營的業務規模與本公司相比並不重要。參照本公司最近期經審計財政年度的財務狀況，適用的百分比率（定義見《上市規則》第4.04(9)條）明顯低於5%。此外，該收購並不重要，不需要根據《上市規則》第4.28條編製備考賬目。因此，儘管該收購對本公司而言是一個合適的戰略收購機會，但其並未對本公司的財務狀況產生重大影響。

豁免嚴格遵守《上市規則》

- (ii) **獲取及編製經審計歷史財務資料負擔過重** — 收購近期於2022年2月16日完成，因此，本公司及申報會計師需要大量時間和資源來熟悉江西日新的會計政策，並編製必要的歷史財務資料及審計證據，以便將江西日新的經審計財務資料納入本文件。因此，考慮到江西日新不重要以及所需的額外時間和資源，我們認為，在收購完成和[編纂]之間的短時間內，本公司要獲取、編製和審計符合我們會計政策的江西日新的歷史財務資料將造成過重負擔。
- (iii) **替代披露** — 為使[編纂]更詳細地了解收購，我們在本文件中載入了有關收購的以下資料，該資料與《上市規則》第十四章規定須在須予披露交易公告中載入的資料相當，包括(a)江西日新和博能集團的主要業務活動說明；(b)博能集團為獨立第三方的確認；(c)收購日期；(d)收購的對價及釐定對價的依據；(e)滿足對價及支付條款的方式；及(f)收購的原因和預期因收購而為本公司帶來的益處。

有關持續關連交易的豁免

我們與關連人士已訂立並預期將繼續訂立於[編纂]後根據《上市規則》第十四A章將構成本公司非豁免持續關連交易的若干交易。

因此，我們已就我們與《上市規則》第十四A章項下的若干關連人士之間的若干持續關連交易向聯交所申請且聯交所[已授予]我們有關豁免。有關此方面的詳情，請參閱本文件「關連交易」一節。

有關公眾持股量規定的豁免

《上市規則》第8.08(1)(a)條規定，尋求上市的證券，必須有一個公開市場。這一般指上市發行人的最低公眾持股量無論何時必須佔發行人已發行股本總額至少25%。《上市規則》第8.08(1)(b)條規定，對於那些擁有一類或以上證券（除了正申請上市的證券類別外也擁有其他類別的證券）的發行人，其上市時由公眾人士持有（在所有受監

豁免嚴格遵守《上市規則》

管市場（包括聯交所）上市）的證券總數，必須佔發行人已發行股本總額至少25%。然而，正申請上市的證券類別，則不得少於發行人已發行股份數目總額的15%，而其上市時的預期市值也不得少於125,000,000港元。

我們已向聯交所申請行使其在《上市規則》第8.08(1)(d)條下的酌情權授予，且聯交所[已授予]豁免嚴格遵守《上市規則》第8.08(1)條的規定，致使公眾人士不時持有股份的最低百分比將為本公司[編纂]的(a)[編纂]%及(b)於[編纂]獲行使後將由公眾人士持有H股的百分比（以較高者為準），但我們須確認我們將會：

- (i) 於本文件中披露該較低公眾持股量百分比；
- (ii) 於[編纂]時預期[編纂]逾[編纂]港元，而我們的股份於[編纂]完成後將會有一個[編纂]；
- (iii) 公佈緊隨[編纂]完成後（[編纂]獲行使前）及[編纂]獲行使後公眾人士持有H股的百分比，讓公眾人士知悉本公司適用的最低公眾持股量規定；
- (iv) H股將會有一個[編纂]，而將由[編纂]持有的H股數目及分派情況將讓市場以較低百分比正常運作；
- (v) 於[編纂]後的每份年報中連續確認公眾持股量的充足性；
- (vi) 實施適當措施及機制，確保H股公眾持股量一直維持於最少[編纂]%（或[編纂]獲行使完成後的較高百分比）；及
- (vii) 如果公眾持股量百分比跌至低於聯交所規定的最低百分比，董事將採取適當步驟確保遵守聯交所規定的最低公眾持股量百分比。

董事、監事及參與[編纂]的各方

董事

姓名	地址	國籍
----	----	----

執行董事

朱保全先生	中國 深圳市福田區 百花二路2號 百花園 百合閣28樓B室	中國
-------	---	----

何曙華先生	中國 深圳市南山區 前海時代廣場 4棟1006室	中國
-------	-----------------------------------	----

非執行董事

王文金先生	中國 深圳市福田區 園嶺新村 85棟212室	中國
-------	---------------------------------	----

張旭先生	中國 上海市松江區 明中路 1010弄291號	中國
------	----------------------------------	----

孫嘉先生	中國 深圳市福田區 安托山六路萬科臻山府 9棟3802室	中國
------	---------------------------------------	----

周奇先生	香港 九龍 柯士甸道西1號 擎天半島6座41層D室	中國(香港)
------	------------------------------------	--------

姚勁波先生	中國 天津市濱海新區 海雲街尚德園 3號樓302號	中國
-------	------------------------------------	----

董事、監事及參與[編纂]的各方

姓名	地址	國籍
獨立非執行董事		
羅君美女士	香港 克頓道5號 慧苑 D座4樓D1室	中國(香港)
陳玉宇先生	中國 北京市朝陽區 辛店路1號 3-1-702室	中國
沈海鵬先生	香港 薄扶林道140號 1座5樓10室	中國(香港)
宋雲鋒先生	中國 北京市朝陽區 富力城B區 10號樓603室	中國

監事

姓名	地址	國籍
向雲女士	中國 深圳市龍崗區 萬科四季花城牡丹苑 H座401室	中國
韓慧華女士	中國 深圳市福田區 百花公寓1棟	中國
吳劍俠先生	中國 深圳市南山區 南海玫瑰花園一期 29棟12D室	中國

有關進一步詳情，請參閱本文件「董事、監事及高級管理層」一節。

董事、監事及參與[編纂]的各方

參與[編纂]的各方

聯席保薦人

中信里昂證券資本市場有限公司
香港
金鐘道88號
太古廣場第一期18樓

花旗環球金融亞洲有限公司
香港
中環
花園道3號
冠君大廈50樓

高盛(亞洲)有限責任公司
香港
皇后大道中2號
長江集團中心68樓

[編纂]

董事、監事及參與[編纂]的各方

[編纂]

本公司法律顧問

有關香港及美國法律

普衡律師事務所

香港

中環

花園道1號

中銀大廈22樓

有關中國法律

君合律師事務所

中國

深圳市

福田區中心四路1-1號

嘉里建設廣場第三座第28層

2803-04室

董事、監事及參與[編纂]的各方

聯席保薦人及[編纂]法律顧問

有關香港及美國法律
史密夫斐爾律師事務所
香港
皇后大道中15號
告羅士打大廈23字樓

有關中國法律
通商律師事務所
中國
北京市朝陽區
建國門外大街1號
國貿寫字樓2座14層

獨立核數師及申報會計師

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

行業顧問

弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司
上海分公司
中國
上海市
南京西路1717號
會德豐國際廣場
2504室

合規顧問

浩德融資有限公司
香港中環永和街21號

[編纂]

公司資料

註冊辦事處	中國 深圳市福田區 梅林路63號 梅林萬科中心
中國總部及主要營業地點	中國 深圳市福田區 梅林路63號 梅林萬科中心
香港主要營業地點	香港 九龍長沙灣道788號 羅氏商業廣場 18樓1806-07
本公司網站	https://www.onewo.com/ (該網站所載資料並不構成本文件的一部分)
聯席公司秘書	黃旻先生 中國 深圳市龍崗區 萬科金域中央花園 2期6棟3603室 伍偉琴女士 (ACG、HKACG) 香港 九龍觀塘道348號 宏利廣場5樓
授權代表	朱保全先生 中國 深圳市福田區 百花二路2號 百花園 百合閣28樓B室 黃旻先生 中國 深圳市龍崗區 萬科金域中央花園 2期6棟3603室

公司資料

替代授權代表
伍偉琴女士 (ACG、HKACG)
香港
九龍觀塘道348號
宏利廣場5樓

審計委員會
羅君美女士 (主席)
王文金先生
陳玉宇先生

薪酬與考核委員會
沈海鵬先生 (主席)
朱保全先生
宋雲鋒先生

提名委員會
朱保全先生 (主席)
宋雲鋒先生
陳玉宇先生

[編纂]

主要往來銀行
招商銀行深圳東門支行
中國
深圳市羅湖區
愛國路1002號
外貿輕工大廈1-2層

中信銀行深圳羅湖支行
中國
深圳市羅湖區
南湖路3011號
興隆大廈首層

行業概覽

本節所載資料由弗若斯特沙利文編製，反映了根據公開可用來源及行業意見調查的市況估計，並主要作為市場調查工具而編製。提及弗若斯特沙利文不應視為弗若斯特沙利文對於任何證券價值或[編纂]本公司是否明智的意見。董事認為，本節所載資料來源為此等資料的適當來源，並已合理謹慎地複製此等資料。董事並無理由認為此等資料屬虛假或具誤導成份，或遺漏任何重大事實進而導致相關資料屬虛假或具誤導成份。本集團、聯席保薦人、[編纂]、我們或彼等各自的任何董事、高級人員、聯屬人士、顧問或代表或參與[編纂]的任何其他方並未獨立核實本節所載由弗若斯特沙利文編製的資料，且其概無對資料的準確性發表任何聲明，故不應過分依賴此等資料作出或不作出任何[編纂]決定。

弗若斯特沙利文的研究背景及方法

我們委託弗若斯特沙利文就中國社區空間居住消費服務市場、商企和城市空間綜合服務市場以及智慧城市雲服務市場進行分析並編製報告，以用於本文件。該報告收取費用人民幣580,000元且經弗若斯特沙利文同意披露。弗若斯特沙利文是一家成立於1961年的獨立的市場研究和諮詢公司，提供不同行業的市場調研服務。

董事認為來自弗若斯特沙利文報告的資料有助於[編纂]了解相關市場，故將該等資料載入本文件。弗若斯特沙利文報告的市場研究過程通過詳細的一手及二手研究進行。一手研究包括就物業服務市場的現狀與領先的行業參與者及行業專家面談，而二手研究包括審查公司及獨立研究報告、公共政府數據及其他數據庫。

就本文件編製報告時，弗若斯特沙利文基於以下關鍵假設進行分析和預測：(i) 未來十年，中國經濟可能穩定增長；(ii) 中國的社會、經濟及政治環境可能保持穩定；(iii) 城市化率提高、政府政策支持及經濟增長等市場驅動因素將推動物業服務行業的發展；及(iv) COVID-19疫情可能在短期內影響中國宏觀經濟的穩定性。董事經合理謹慎考慮後確認，自弗若斯特沙利文報告日期起，整體市場資料概不存在任何可能使該等資料在重大程度上有所保留、與之抵觸或受到影響的重大不利變動。

中國社區空間居住消費服務市場

概覽

中國社區空間居住消費服務市場提供兩大類服務：(i) 住宅社區空間服務；及(ii) 居住相關資產服務。住宅社區服務指基本物業管理服務和社區增值服務。基本物業管理服務包括維修及保養、園藝、清潔及秩序維護服務，而社區增值服務主要包括公共區域運營服務、車位銷售服務、機電設備維護服務等。居住相關資產服務包括房屋銷售及租賃經紀服務和房屋再裝修及美居服務。房屋銷售及租賃經紀服務指房屋銷售服務（其包括新房及既有房屋銷售）和房屋租賃服務，而房屋再裝修及美居服務包括提供裝修設計方案、裝修施工服務及裝修材料。

行業概覽

市場發展

根據弗若斯特沙利文的資料，中國社區空間居住消費服務市場總收入已由2016年的人民幣21,093億元增至2020年的人民幣29,054億元，整體年複合增長率為8.3%。預計2025年將達到人民幣48,576億元，2020年至2025年期間的整體年複合增長率為10.8%。下圖列示2016年至2025年期間中國社區空間居住消費服務市場總收入：



資料來源：弗若斯特沙利文分析

我們的競爭地位

根據弗若斯特沙利文的資料，2020年中國社區空間居住消費服務市場的總收入已達到人民幣29,054億元。中國社區空間居住消費服務市場分散。2020年中國社區空間居住消費服務市場前五大服務提供商的收入貢獻率約為2.19%，其中，我們以0.22%的市場份額位居第二。

此外，根據弗若斯特沙利文的資料，2020年，中國住宅社區空間服務市場的收入達到人民幣2,068億元。根據弗若斯特沙利文的資料，在市場中的社區服務提供商中，2020年我們按收入計排名第一，市場份額為5.14%。

市場驅動力

城市人口及人均可支配收入增長

中國的城市人口及人均可支配收入穩步增長促使人們對優質社區空間居住消費服務的需求不斷增加。根據弗若斯特沙利文的資料，中國的城鎮化率由2016年的57.4%增至2020年的63.9%。中國城市人口一直穩步增長，由2016年的793.0百萬人增至2020年的902.0百萬人，年複合增長率為3.3%。中國城鎮居民人均可支配收入亦由2016年的人民幣33,616元穩步增長至2020年的人民幣43,834元，年複合增長率為6.9%。因此，

行業概覽

住宅銷售面積顯著增加，進而刺激了社區空間居住消費服務需求。另一方面，隨著人均可支配收入的增加，人們追求更好的生活環境，更願意為優質社區空間居住消費服務付費，如管家服務，即社區空間居住消費服務提供商在業主搬入新家前後聘請服務管家為其提供的個性化服務。

一線、新一線及二線城市的快速發展

根據弗若斯特沙利文的資料，一線城市、新一線城市及二線城市的城市人口穩步增長，2016年至2020年期間的年複合增長率分別為2.7%、4.9%及3.9%。此外，2020年至2026年期間，一線城市、新一線城市及二線城市的城市家庭人均可支配收入的年複合增長率預計將分別達到7.4%、6.8%及7.1%。一線、新一線及二線城市居民消費能力強，對居住環境及居住服務質量有更高期待。相應地，一線、新一線及二線城市的持續發展將進一步推動中國社區空間居住消費服務市場的發展。

房屋租賃和再裝修及美居服務日趨普遍

隨著新房供應受限及房價持續上漲，過去五年來，二手房交易量和租賃交易量持續上升。根據弗若斯特沙利文的資料，現房交易量自2016年的2.13百萬套增至2020年的6.33百萬套，年複合增長率為31.3%。此外，受益於政府對精裝修房屋的支持，房屋再裝修及美居服務需求進一步增加，讓社區空間居住消費服務提供商得以參與該項業務並與原有的家裝公司競爭。

中國社區空間居住消費服務市場的進入壁壘

品牌聲譽

中國頂級的社區空間居住消費服務提供商已樹立起品牌聲譽，品牌聲譽對於獲得新的市場機遇尤為重要。例如，大型物業開發商在提供社區空間居住消費服務時，通常會聘請知名社區空間居住消費服務提供商。多數住宅物業業主亦偏向聘請知名社區空間居住消費服務提供商，原因是其認為其品牌聲譽即表示更優質的服務。新進入者可能會發現，在與聲譽良好的社區空間居住消費服務提供商競爭時，難以在短時間內樹立品牌聲譽及滲透市場。

標準化和專業化

目前，社區空間居住消費服務市場注重標準化和專業化。在政府的支持下，領先的社區空間居住消費服務提供商積極建立標準化的運營和管理系統，以更具成本效益的方式管理項目並提高利潤率。他們往往將業務中的勞動密集型環節外包給分包商，並着重發展標準化系統和培訓員工實施此類標準化系統。有了足夠的資源，他們就能投資於業務的標準化，提高管理和運營能力。相比之下，在資源有限的情況下，新進入者可能會難以投資於專業化和標準化的運營系統和難以建立起自己的管理和運營能力。

行業概覽

人力資源

社區空間居住消費服務依靠人工與創新科技手段。知名社區空間居住消費服務提供商長期以來已經形成了自己的人才儲備、培訓機制和激勵制度。此外，他們更專注於通過標準化管理對員工進行管理和培訓。由此，知名社區空間居住消費服務提供商會吸引具備技術能力的人才。相比之下，新進入者缺乏招聘和培養人才的經驗。人才可能傾向於選擇具有既定品牌價值和認知度的公司。新進入者和成熟的主要參與者之間的這種差距可能會令新進入者難以在人力資源方面與其他有實力的服務提供商競爭。

技術能力

隨著物聯網、移動互聯網等技術的普及，大多數領先的社區空間居住消費服務提供商都建立起核心信息系統。高效的IT系統有利於整合資源，提高管理效率及有效監控服務流程。主要市場參與者還利用其他先進技術，如大數據分析和基於雲的應用程序，來探索新的增值服務，並使收入來源多樣化。通過將自身業務特點與核心信息系統相結合，其形成了技術優勢，而這種技術優勢對社區空間居住消費服務市場的新進入者來說可能是一個技術壁壘。

未來的機遇與挑戰

未來的機遇

巨大市場潛力

社區空間居住消費服務市場擁有巨大市場潛力，行業的收入正穩步增長。城市人口增加導致社區空間居住消費服務市場的消費群體增加，而一線、新一線及二線城市家庭人均可支配收入增加致使對優質的社區空間居住消費服務的需求更加急迫。此外，社區空間居住消費服務市場的服務範圍一直在拓展，為市場帶來新的增長點，令居住相關資產服務成為重要的一環。

加快產業集中

近年來社區空間居住消費服務市場的集中度因為主要社區空間居住消費服務提供商收購其他參與者而不斷提高。他們也在積極謀求聯盟和合併，以實現規模經濟。預計主要的社區空間居住消費服務提供商將繼續提高競爭力，鞏固其市場份額，並擴大服務範圍，進一步提高中國社區空間居住消費服務市場的集中度。

提高服務質量

隨著消費者意識的增強和人均可支配收入的增加，現在業主在選擇社區空間居住消費服務提供商時更加注重服務質量和追求更好的居住條件和社區環境。消費者消費能力的增長也提升了經營和服務的質量標準。未來預計社區空間居住消費服務提供商將通過應用信息技術優化和升級服務不斷提高服務質量和運營能力。

行業概覽

應用新技術

隨著中國信息技術、大數據、雲計算及其他新技術的快速發展，社區空間居住消費服務市場的數字化及智能化轉型已成為未來的主流趨勢之一。具體而言，信息技術及數字化的發展使社區空間居住消費服務提供商得以提高服務質量及降低運營成本。社區空間居住消費服務提供商可利用智能門禁及智能停車為市民提供更好的便利，亦可為運營企業降低人工成本及能耗。其亦可利用社交媒體、手機應用程序及其他技術工具實現社區資源的有效整合及分配。

挑戰

不斷上升的人工成本

社區空間居住消費服務市場需要大量的勞動力來提供清潔、裝修、房屋銷售及租賃經紀服務以及維修及其他服務。然而，員工成本已成為服務提供商最大的運營成本之一。根據弗若斯特沙利文的資料，中國社區空間居住消費服務市場從業人員月平均工資由2016年的人民幣4,218元增至2020年的人民幣5,545元，年複合增長率為7.1%。此外，最低工資的實施推動了人工成本的上升。不斷上升的人工成本可能會對業務運營及財務狀況產生重大不利影響。

中國商企和城市空間綜合服務市場

概覽

商企和城市空間綜合服務市場由兩大部分組成。

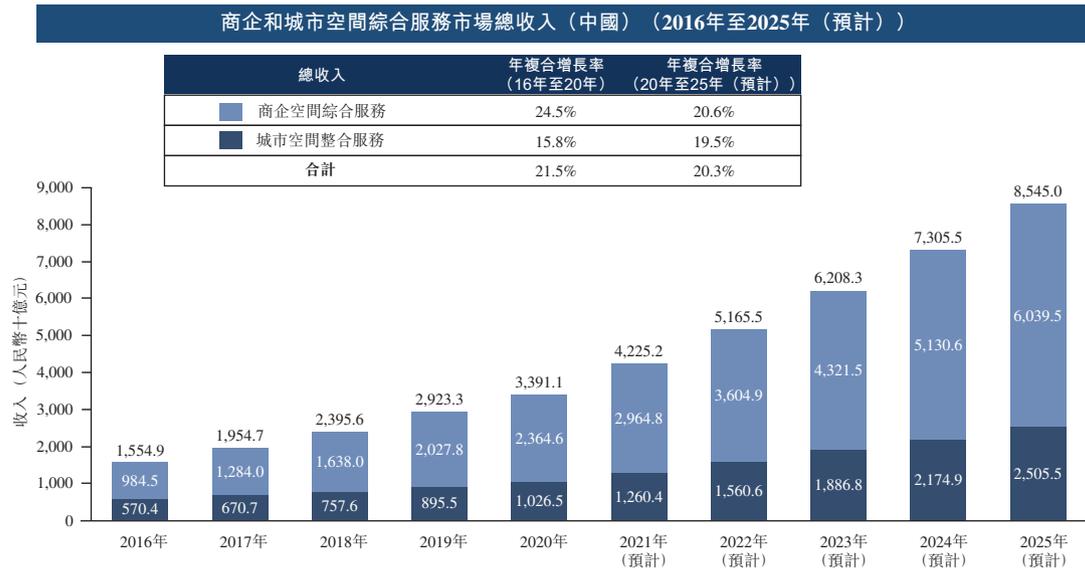
商企空間綜合服務提供兩類服務，包括：(i)物業及設施管理服務，主要包括安保服務、清潔服務、綠化服務、設備運行和維護服務、環境、健康及安全管理服務、綜合行政支持、活動策劃及禮賓服務；及(ii)為開發商提供增值服務，包括交付前服務、樓宇翻新及修繕服務及案場等服務。

城市空間主要包括政府建築、學校、醫院、道路、街道及其他城市空間提供管理服務。城市空間整合服務包括三種類型的服務，即：(i)空間治理解決方案，主要包括城市清潔和衛生服務、市政基礎設施的維修和維護，以及城市公共空間(包括向公眾開放的室內和室外區域)的城市安全和安保管理服務；(ii)城市環境治理解決方案，包括技術驅動的水質控制、河流系統維護和保護，以及城市公園的綜合管理；及(iii)老舊小區運營管理，主要是老舊小區管理及改造。

行業概覽

市場發展

根據弗若斯特沙利文的資料，中國商企和城市空間綜合服務市場的總收入已由2016年的人民幣15,549億元增至2020年的人民幣33,911億元，整體年複合增長率為21.5%。預計2025年中國商企和城市空間綜合服務市場的收入將達到人民幣85,450億元，2020年至2025年的整體年複合增長率為20.3%。下圖列示2016年至2025年期間中國商企和城市空間綜合服務市場的總收入：



資料來源：弗若斯特沙利文分析

我們的競爭地位

根據弗若斯特沙利文的資料，中國的商企和城市空間綜合服務市場收入在2020年達到人民幣33,911億元。商企和城市空間綜合服務市場競爭激烈且分散。在商企和城市空間綜合服務市場，按2020年的收入計，前五名商企和城市空間綜合服務提供商佔0.69%的市場份額，其中我們以0.19%的市場份額排名第一。

根據弗若斯特沙利文的資料，按2020年的收入計，中國商企空間綜合服務市場的前五名商企空間綜合服務提供商佔0.75%的市場份額，其中我們以0.27%的市場份額排名第一。

市場驅動因素

城鎮化進程及經濟區域的發展

中國宏觀經濟的發展推動了城鎮化進程和人均可支配收入的增加，進而帶動商企和城市空間綜合服務市場的發展。根據弗若斯特沙利文的資料，中國城鎮人口比例由2016年的57.4%增至2020年的63.9%，城鎮居民人均可支配收入由2016年的人民幣33,616元增至2020年的人民幣43,834元，年複合增長率為6.9%。這導致人口越來越集中，其需要更多精心設計的商企和城市空間，以及更好的工作和城市環境，從而推動了商企和城市空間綜合服務需求的增加，以及商企和城市空間綜合服務質量水平的提高。

行業概覽

另一方面，中國政府實施新型城市化戰略，包括促進生態友好、低碳足跡的可持續城鎮發展，為城鎮居民提供更好的服務，以及增加電子設備的使用，以收集特定的運營數據。該等規劃對治理方式提出了更嚴格的要求，從而刺激了專業的城市公共空間服務需求。此外，中國政府在過去十年一直在培育更發達的經濟區域，例如推動成渝地區雙城經濟圈等經濟區域的發展。此舉進一步刺激了中國對商企空間綜合服務市場的需求。

商企空間及商企空間綜合服務的穩定發展

近年來，商企空間擴張迅速。根據弗若斯特沙利文的資料，於2020年，中國的商業物業總建築面積達8.7億平方米。此外，由於宏觀及區域經濟的發展、相關政策的大力支持及良好的營商環境，越來越多國際及國內的公司在中國一線及新一線城市設立總部。這些因素共同為中國商企空間綜合服務市場帶來巨大的市場潛力。此外，近些年來，越來越多的公司開始聘請專業的商企空間綜合服務提供商，以實現更高的投資回報及管理效率。全面的商企空間綜合服務亦可以幫助公司將其管理資源集中在其核心業務部門，長遠地將增加企業對於商企空間綜合服務的需求並提高其滲透率。

有利政策

自2013年第十八屆中央委員會第三次全體會議作出決議允許社會資本通過特許經營方式參與投資和運營城市基礎設施以來，政府已頒布一系列政策鼓勵私人資本投資及經營城市服務。例如，地方政府於2020年發佈的《關於進一步加強城市精細化管理工作的實施意見》提出政府將指導和鼓勵社會資本積極參與投資和運營城市服務，並推動使用政府和社會資本合作模式。政府於2020年頒布的《關於全面推進城鎮老舊小區改造工作的指導意見》亦提出政府將通過優化城鎮道路系統、改善市政公共基礎設施和加快舊社區改造等方式改善城鎮功能。

中國商企和城市空間綜合服務市場準入壁壘

行業經驗

商企和城市空間綜合服務涵蓋商業辦公樓及企業辦公樓、機場、醫院、公路、地下管線等多種物業類型。各種空間類型均存在若干技術壁壘及特定資源需求。商企和城市空間綜合服務提供商需要豐富的行業經驗以為各種空間類型定制服務。此外，成熟的運營及管理經驗以及成功的項目經驗對塑造品牌名譽至關重要。由於運營及管理能力通常於長期服務中積累，實踐經驗有限的新進入者難以與通過以往成功的項目經驗積累了競爭力的領先商企和城市空間綜合服務提供商競爭。

行業概覽

合作夥伴關係

服務提供商與政府在城市空間整合服務市場存在合作夥伴關係。政府傾向於與其服務提供商建立長期夥伴關係。客戶關係仍為商企空間綜合服務業務的關鍵因素之一，服務提供商可通過與客戶的長期合作關係實現更高的客戶滿意度。當領先服務提供商積累了豐富的客戶資源並與客戶建立起相互信任，新進入者難以在短時間內與客戶建立長期的合作夥伴關係。

專業人員

商企和城市空間綜合服務市場仍為勞動密集型市場。擁有豐富經驗及專業技術技能的人才寶貴且需求大。此外，該等人才一般會選擇為知名度高的公司工作。因此，新進入者難以在短期內吸引專業技術人才及與現有僱員維持高度合作關係。專業人才的缺乏可能導致新進入者難以適應不斷變化的市場環境。

技術能力

隨著物聯網、雲計算、大數據、人工智能及其他相關技術的發展，數字化及智能化在商企空間綜合服務市場越發普遍。例如，服務提供商在其服務過程中採用智能入口通行證、智能樓宇管理、智能能源管理及巡邏機器人。高效的信息系統可幫助服務提供商整合資源、提高管理效率及節約成本。市場參與者必須掌握相應的技術能力以保持其於市場中的競爭優勢。新進入者可能難以在缺乏充足的資本及運營經驗下獲得成熟的技術能力。

未來機遇及挑戰

未來機遇

技術賦能

信息技術的發展，尤其是5G、人工智能及物聯網等相關技術的發展，使商企和城市空間綜合服務提供商能夠提高服務質量並有效降低成本。例如，智能樓宇綜合管理、智能安保巡邏及智能停車場管理系統等已嵌入商企空間綜合服務。未來預計商企空間綜合服務提供商將利用技術應用擴大服務範圍並提高服務質量。

轉向更加整合化的服務模式

在客戶更全面化需求及商企空間擴張的驅動下，商企空間綜合服務提供商將擴大其服務範圍，在傳統物業服務之外，提供高品質一體化服務（例如能源消耗管理服務、人力資源管理服務及交付前服務），以滿足客戶需求。這將促使商企空間綜合服務市場轉向更加整合化的模式。

行業概覽

服務廣度與深度提升

國家及地方政府已頒布一系列激勵政策，以推動總部經濟發展，並鼓勵固定資產投資項目籌集資金。因此，出現了較高端的商企空間（包括國際企業區域總部的企業建築）尋求更多類別的商企空間綜合服務的一種新趨勢，例如設施管理服務及IT管理服務以及覆蓋全方位的深度服務。

加強城市管家職能

伴隨「放管服」改革，政府已從管理型政府轉為服務型政府。「放管服」也催生出城市管理新模式，在該模式下，政府向社會購買公共服務，城市空間整合服務提供商得以進行城市空間整合服務，強化其「城市管家」的職能。

多元化服務

城市空間整合服務提供商提供的服務範圍一直在擴大。除傳統營運及維護服務外，其亦提供城市管理及規劃服務，如為國有物業提供招租服務和為公共機構提供組合管理服務。

技術賦能

城市空間整合服務提供商利用物聯網、雲平台及大數據等先進技術，以實現城市空間整合服務智能化及數字化，並提高了城市運營效率。例如，在路燈和交通燈中安裝感測器和控制器，並與網路相連，可以通過後台系統隨時對其進行監測和控制。通過大數據的整合，可以實現「通過單個網路統一管理」。

資本營運

城市空間整合服務提供商通過與國有企業建立合營企業或聯營公司，擴大了規模和增強了市場競爭力。由於地方政府長期從事城市空間整合服務行業，服務提供商可以通過與地方政府合作獲得行業經驗和資源。同時，通過與國有企業建立合營企業或聯營公司，服務提供商可以迅速擴大承接項目的規模，積累行業經驗。

挑戰

人工成本增加

商企空間綜合服務提供商面臨逐年上升的人工成本，商企空間綜合服務市場工人的月薪預計2020年至2025年期間將達到7.6%的年複合增長率。然而，隨著越來越多的服務提供商採用數字化及其他技術工具，其對體力勞動的依賴減少，預計人工成本增加對商企空間綜合服務提供商的影響有限。城市空間整合服務提供商亦面臨逐年增高的人工成本，城市空間整合服務市場的工人月薪預計2020年至2025年期間將達到1.8%的年複合增長率。然而，隨著服務提供商開始在市場上採用數字化和其他技術工具，城市空間整合服務市場所需的勞動力將減少，並降低勞動力成本增加對市場參與者的影響。

行業概覽

中國智慧城市雲服務市場

定義及市場規模

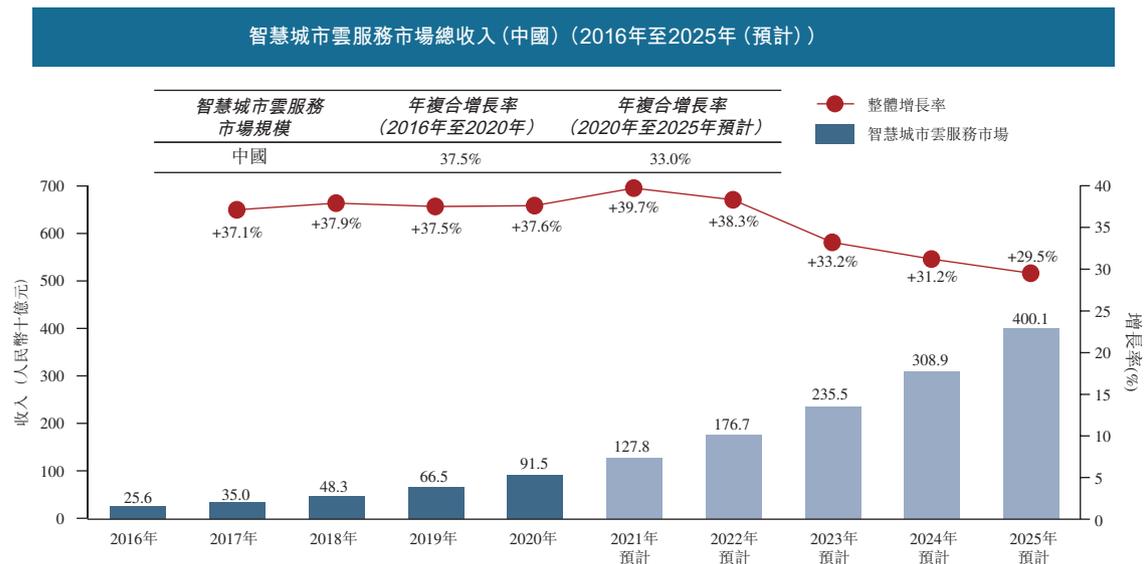
定義

智慧城市雲服務包含各種服務，如智慧物業諮詢服務、綜合智慧空間解決方案、遠程企業運營服務及為城市管理者和企業提供的遠程空間運營服務等。

智慧物業諮詢服務包括(i)智能建築運行系統及施工圖紙的設計；(ii)編製設計成本計劃；及(iii)在設計上與其他項目協調。綜合智慧空間解決方案是指提供自主研發的智能設備及軟件系統。遠程企業運營服務旨在通過使用雲平台或其他技術幫助企業提高業務流程表現。遠程空間運營服務主要包括向從事城市空間整合服務的公司提供智慧城市空間工作流程管理服務及運營數據分析服務。

市場規模

智慧城市雲服務市場的總收入由2016年的人民幣256億元增至2020年的人民幣915億元，年複合增長率為37.5%。預計到2025年將增至人民幣4,001億元，2020年至2025年的年複合增長率為33.0%。



資料來源：弗若斯特沙利文分析

我們的競爭地位

智慧城市雲服務市場是一個廣闊的市場，參與者主要集中在互聯網及大數據行業。儘管我們在各類市場保持領先地位，但我們的技術能力仍處於早期發展階段，根據我們的業務戰略，我們預計將在智慧城市雲服務市場繼續增長。

行業概覽

未來的機遇與挑戰

未來機遇

提高效率

中國的智慧城市雲服務市場擁有相當可觀的增長率及激烈的市場競爭。因此，智慧城市雲服務提供商面臨精簡業務流程及提升效率的壓力，以獲得競爭優勢。由此促進了參與者降低成本並推動了中國智慧城市雲服務市場發展。

技術創新

持續應用新技術將促使智能城市空間技術服務提供商大幅減少創新成本，並將促進其有效地開發及升級產品。通過應用人工智能物聯網、雲計算、數據分析及虛擬現實等創新技術，智慧城市雲服務提供商未來亦有望重塑及優化更多業務場景。

市場參與者的合作

雖然中國智慧城市雲服務市場參與者類型多樣，但預計將呈現合作趨勢。互聯網公司及其他軟件服務提供商通過充分利用其技術先發優勢，正在延伸其業務領域以提供智慧城市雲服務解決方案。同時，社區空間居住消費服務提供商憑借其豐富的項目管理歷史及行業經驗為智慧城市雲服務賦能。未來預計各類參與者間將開展更多合作，以充分利用其各自優勢，進而推動中國智慧城市雲服務市場的發展。

挑戰

提高保密性標準

下遊客戶，尤其是政府和大規模企業對數據安全要求更高，促使智慧城市雲服務更加注重保密性。未來中國智慧城市雲服務提供商需要開發更全面的技術安全系統，以確保對客戶的資料加以保密並避免數據洩露。技術團隊的投資及安全基礎設施的建設對於中國智慧城市雲服務提供商而言可能會成為一項挑戰。

監管概覽

我們的業務活動主要在中國及香港進行。以下概述我們認為對我們的運營產生重大影響的重大法律法規。本概要並非旨在全面說明適用於我們業務及運營及／或對有意[編纂]而言可能屬重要的所有法律法規。

有關外商投資的中國法律法規

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。

由全國人民代表大會於2019年3月15日頒佈並於2020年1月1日生效的《中華人民共和國外商投資法》(「《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《外商投資法》，中國政府對外商投資管理實行準入前國民待遇加負面清單制度，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》的有效實施提供了實施辦法及詳細規定。根據於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告投資信息。

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》(國務院令第346號)，外商投資項目分為「鼓勵」、「允許」、「限制」和「禁止」四類。目前，鼓勵類外商投資項目已列入《鼓勵外商投資產業目錄(2020年版)》(「《鼓勵

監管概覽

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，一般被視為允許外商投資。

有關物業管理服務的中國法律法規

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，並取代《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國合同法》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。

物業管理企業的資質

根據國務院於2003年6月8日頒佈、於2003年9月1日生效並於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年3月8日修訂的《物業管理條例》，從事物業管理活動的企業應當實行資質制度。

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、三級資質核定。根據國務院於2017年9月22日頒佈並於同日生效的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》，取消物業服務企業一級資質核定。

根據住房城鄉建設部於2017年12月15日頒佈並於同日生效的《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》，各地不再受理物業服務企業資質核定申請和資質變更、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，國務院頒佈了《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》（國務院令第698號），根據該決定，對《物業管理條例》進行了修訂。於2018年修訂的《物業管理條例（2018年修正）》取消了物業服務企業資質核定。

物業管理企業聘任法規

根據《民法典》，業主可以自行管理建築物及其附屬設施，也可以委託物業服務企業或者其他管理人管理。對建設單位聘請的物業服務企業或者其他管理人，業主有權依法更換。物業服務企業或者其他管理人根據業主的委託管理建築區劃內的建築物及其附屬設施，接受業主的監督。

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參與表決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。此外，《民法典》明確規定，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）》，業主委員會可代表業主大會與業主大會選聘的物業服務企業簽訂物業服務合同。在業主、業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位選聘物業服務企業的，應當簽訂書面的前期物業服務合同。前期物業服務合同可以約定期限；但是，期限未滿、業主委員會與物業服務企業簽訂的物業服務合同生效的，前期物業服務合同自動終止。

根據《物業管理條例（2018年修正）》及建設部於2003年6月26日頒佈並於2003年9月1日生效的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招投標的方式選聘物業管理企業；投標人少於3個或者住宅規模較小的，經物業所在地的區、縣人民政府房地產行政主管部門批准，可以採用協議

監管概覽

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2014年8月31日最新修訂的《中華人民共和國政府採購法》，公開招標應作為政府採購的主要採購方式，「政府採購」一詞指各級國家機關、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2019年3月2日最新修訂並於同一天生效的《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。

此外，於2020年12月29日最新修訂的《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》（「《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，對業主具有法律約束力。業主以其並非合約當事人為由提出抗辯的，人民法院不予支持。

監管概覽

物業管理服務收費規定

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。

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

根據業主與物業管理企業之間的協議，可以採取包干制或管理酬金制等形式約定物業管理服務費用。包干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。管理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《收費辦法》，除實行政府指導價的情況外，物業管理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商或業主協商而定。

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

監管概覽

應當在執行新標準前一個月，將所標示的相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。物業管理企業不得利用虛假的或者使人誤解的標價內容、標價方式進行價格欺詐。不得在標價之外，收取任何未予標明的費用。

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

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。根據國家發改委於2014年12月17日頒佈並於當日生效的《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》，各省、自治區、直轄市人民政府價格主管部門應抓緊履行相關程序以取消對非政府補助房屋物業服務的價格管控。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。該等政府指導價的基準及浮動幅度因地區而異。就住宅小區停車服務而言，物業管理服務企業或停車服務企業按照停車服務合同約定，向住宅小區業主或使用人提供停車場地、設施以及停車秩序管理服務收取費用。

例如，在廣東，根據《廣東省物價局、廣東省住房和城鄉建設廳關於物業服務收費管理辦法的通知》（粵價[2010]1號），物業服務收費根據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。業主大會成立之前的住宅（含自有產權車位、車庫）物業服務收費實行政府指導價，別墅、業主大會成立之後的住宅（含自有產權車位、車

監管概覽

庫)及其它非住宅物業服務收費實行市場調節價。根據廣東省發展和改革委員會及廣東省住房和城鄉建設廳發佈並於2019年8月1日生效的《廣東省發展改革委 廣東省住房和城鄉建設廳關於進一步規範物業服務收費的通知》(粵發改價格函[2019]2897號)，實行政府指導價的物業服務收費，具體標準由物業服務企業根據物業服務實際情況，在政府指導價範圍內與業主協商確定，不再報當地發展改革部門備案。

根據安徽省物價局及安徽省住房和城鄉建設廳發佈並於2014年11月1日生效的《安徽省物價局、安徽省住房和城鄉建設廳關於印發安徽省物業服務收費管理辦法的通知》(皖價服[2014]122號)，普通住宅小區物業公共服務費、小區車輛停放費、裝飾裝修垃圾清運費實行政府指導價；非普通住宅小區物業服務收費，以及滿足部分業主、物業使用人需要或接受委託開展的特約服務等收費實行市場調節價。普通住宅小區與非普通住宅小區界定由各市確定。

根據山東省人民政府發佈並於2018年7月1日生效的《山東省物業服務收費管理辦法》，業主大會成立之後，普通住宅前期物業公共服務費實行政府指導價，其他物業的物業公共服務費實行市場調節價。

在上海，根據上海市人民代表大會常務委員會發佈並於2004年11月1日生效並於2018年11月22日及2020年12月30日修訂的《上海市住宅物業管理規定》，自2019年3月1日起，上海通過取消針對住宅物業的政府指導價放鬆了對當地物業管理市場的價格控制。物業服務費由市場、業主決定價格，且物業服務企業須按照物業服務合同約定的價格收費。

監管概覽

在重慶市，根據《重慶市物業服務收費管理辦法》及《重慶市國土房管局、重慶市物價局關於全面貫徹執行〈重慶市物業服務收費管理辦法〉的通知》，於重慶市主城區範圍內，政府指導價被劃分為四個等級，且每一級的標準在服務的內容及質量上各不相同。具體而言，根據上述規定，住宅物業管理服務從五個方面進行判定，即(i)基本要求，包括服務管理程序及人員；(ii)公用區及公共設施維護；(iii)公共秩序維護；(iv)清潔及(v)綠化養護。較高級別的要求比較低級別的要求更嚴格、更全面。對於配備電梯的住宅物業，一級、二級、三級及四級的基準價分別為人民幣1.00元／平方米／月、人民幣1.30元／平方米／月、人民幣1.60元／平方米／月及人民幣1.90元／平方米／月。對於未配備電梯的住宅物業，一級、二級、三級及四級的基準價分別為人民幣0.60元／平方米／月、人民幣0.85元／平方米／月、人民幣1.10元／平方米／月及人民幣1.35元／平方米／月。對於面積超過40,000平方米的住宅小區，各等級的價格浮動範圍為10%，而對於面積不超過40,000平方米的住宅小區，各等級的價格浮動範圍為15%。具體而言，如果物業管理企業規定的住宅物業服務標準超出《重慶市物業服務收費管理辦法》所規定的最高標準，則物業服務費用由市場及業主進行定價，且物業管理企業須在物業服務協議中協定費用。

物業管理服務外包

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

停車服務費

根據《關於城市停車設施規劃建設及管理的指導意見》(建城[2010]74號)(由住房和城鄉建設部、中華人民共和國公安部及國家發改委聯合頒佈，於2010年5月19日生效)，實行特許經營管理制度，制定市場準入和退出標準，公開、公正、公平地擇優選擇城市停車服務經營單位。

監管概覽

根據《關於進一步完善機動車停放服務收費政策的指導意見》（發改價格[2015]2975號）（由國家發改委、住房和城鄉建設部及交通運輸部於2015年12月15日聯合頒佈，並於同日生效），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》，取消了對住宅小區停車服務的價格管制。

保安服務

根據於2009年10月13日頒佈，於2010年1月1日生效及於2020年11月29日修訂的《保安服務管理條例（2020年修訂）》，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。

火災防護

根據全國人大常委會於1998年4月29日頒佈並於2021年4月29日最新修訂的《中華人民共和國消防法》，住宅區的物業服務企業應當對管理區域內的共用消防設施進行維護管理，提供消防安全防範服務。

中國人民銀行關於控制房地產開發商有息負債規模的擬議標準

自2021年1月1日起，中國人民銀行和建設部實施一項用於評估房地產開發商債務負擔的新擬議標準，以開始控制中國房地產開發商的有息負債規模。具體而言，根據該新標準，對房地產開發商而言，(i)備考資產負債比率（按負債總額減合同負債再除以資產總值減合同負債計算）不得超過70%；(ii)淨資產負債比率（按有息負債總額減現金及銀行結餘再除以權益總額計算）不得超過100%；及(iii)現金短債比（按現金及銀行結餘除以短期有息負債計算）不得低於1.0。中國人民銀行的標準進一步規定：(i)對符

監管概覽

合上述所有三個限制的房地產開發商，其有息負債規模年增速應低於15%；(ii)對只符合上述三個限制中兩個的房地產開發商，其有息負債規模年增速應低於10%；(iii)對只符合上述三個限制之一的房地產開發商，其有息負債規模年增速應低於5%；及(iv)對完全不符合上述三個限制的房地產開發商，其有息負債規模不得增加。

向新房和二手房購買者提供抵押貸款的近期變動

於2020年12月28日，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會（「中國銀保監會」）聯合發佈《中國人民銀行、中國銀行保險監督管理委員會關於建立銀行業金融機構房地產貸款集中度管理制度的通知》，要求中國銀行業金融機構（不含境外分行）限制房地產貸款餘額及個人住房按揭貸款餘額佔該銀行業金融機構人民幣各項貸款總額的比例。相關銀行業金融機構將獲兩年或四年的過渡期以達到相關要求，過渡期時長取決於根據該銀行業金融機構截至2020年12月31日的相關統計數據，其是否超出2%的法定比率。根據該通知，中國人民銀行及中國銀保監會將有權對未於特定期間調整佔比的銀行業金融機構，採取（其中包括）額外資本要求、調整房地產資產風險權重等措施。

於2021年3月26日，中國銀保監會辦公廳、住房和城鄉建設部辦公廳及中國人民銀行辦公廳聯合發佈《關於防止經營用途貸款違規流入房地產領域的通知》，要求中國銀保監會地方分局、地方住房和城鄉建設部門、中國人民銀行各分支機構要加大對經營用途貸款違規流入房地產問題的監督檢查力度，暢通違規問題投訴舉報方式，及時共享並聯合排查違規線索。同時，相關部門要將經營用途貸款違規流入房地產等相關問題作為各類檢查的重要內容，依法嚴格問責，加強聯合懲戒，將企業和個人的相關行政處罰信息及時納入徵信系統。

於2021年7月13日，住房和城鄉建設部和其他七個部門聯合發佈《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》，禁止套取或協助套取「經營貸」「消費貸」等非個人住房貸款用於購房。

於2021年9月24日，中國人民銀行貨幣政策委員會召開2021年第三季度（總第94次）例會，該會議指出，中國人民銀行將維護房地產市場的健康發展，維護住房消費者的合法權益。

監管概覽

物業管理服務規定的近期變動

於2020年12月25日，住房和城鄉建設部及其他幾個部門發佈《住房和城鄉建設部等部門關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，要求健全業主委員會治理結構、提升物業管理服務水平、規範維修資金使用和管理及強化物業服務監督管理。

《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》重點指出了物業管理服務的整治重點，包括未按照物業服務合同約定內容和標準提供服務；未公示物業服務收費項目標準、業主共有部分的經營與收益情況、維修資金使用情況等相關信息；超出合同約定或公示收費項目標準收取費用；擅自利用業主共有部分開展經營活動，侵佔、挪用業主共有部分經營收益；物業服務合同依法解除或者終止後，無正當理由拒不退出物業服務項目。

有關增值電信服務的中國法律法規

我們的增值電信服務主要由工業和信息化部（「**工信部**」）和中華人民共和國國家互聯網信息辦公室（「**國家互聯網信息辦公室**」）監管。

增值電信業務經營許可證

國務院於2000年9月25日頒佈並於2016年2月6日最新修訂且立即生效的《中華人民共和國電信條例》（「**《電信條例》**」），制定了規管中國境內電信服務提供商的監管框架。《電信條例》將電信業務分為基礎電信業務和增值電信業務。增值電信業務經營者須獲得增值電信業務經營許可證。根據《電信業務分類目錄》（附在《電信條例》之後，由工信部於2019年6月6日最新修訂），通過公用通信網絡或互聯網提供的信息服務以及在線數據處理和交易處理服務屬於增值電信業務。

監管概覽

工信部於2017年7月3日頒佈，並於2017年9月1日實施《電信業務經營許可管理辦法》（「《**電信許可辦法**》」）。《電信許可辦法》規定，中國運營商有兩種電信業務經營許可證，即基礎電信業務經營許可證及增值電信業務經營許可證（「**增值電信業務經營許可證**」）。電信服務提供商應申請許可證，其中將載列許可的活動。獲得許可的增值電信服務提供商應按照其增值電信業務經營許可證的要求開展業務，該許可證的期限為5年，可在期限屆滿前90日續期。

作為增值電信服務的一個子類別（B25信息服務），互聯網信息服務受《互聯網信息服務管理辦法》（「《**互聯網辦法**》」）監管，其由國務院於2000年9月25日頒佈，於2011年1月8日最新修訂並即時生效。互聯網信息服務的定義為「通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動」。《互聯網辦法》將互聯網信息服務劃分為非經營性互聯網信息服務及經營性互聯網信息服務。經營性互聯網信息服務提供者在中國境內從事任何經營性互聯網信息服務業務之前，須從工信部或其省級對應部門獲得互聯網信息服務增值電信業務經營許可證；互聯網信息服務提供者應按照主管部門批准的規範開展業務。

除上述《電信條例》及其他法規外，借助移動互聯網應用程序提供經營性互聯網信息服務受國家互聯網信息辦公室於2016年6月28日頒佈並於2016年8月1日生效的《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》規管。移動互聯網應用程序信息服務提供商須遵守該等管理規定的要求，包括取得法律法規要求的資格及負責信息安全。

外商投資增值電信服務的限制

國務院於2001年12月11日頒佈，2016年2月6日最新修訂並即時生效的《外商投資電信企業管理規定》要求在中國境內將外商投資增值電信企業設立為中外合資企業，外國投資者收購該企業的股權不得超過50%。此外，投資於該企業的主要外國投資者應證明在該行業具有良好的往績記錄及經驗。此外，合資企業在中國開展增值電信業務之前，必須獲得工信部及商務部或其授權的當地對應機構的批准。

監管概覽

根據信息產業部2006年7月13日發佈的《信息產業部關於加強外商投資經營增值電信業務管理的通知》(「《信息產業部通知》」)，境內增值電信企業不得以任何形式向外國投資者變相租借、轉讓、倒賣增值電信業務經營許可證，也不不得以任何形式為外國投資者在中國境內非法經營增值電信業務提供資源、場地、設施等條件。

工信部於2015年6月19日發佈的《工業和信息化部關於放開在線數據處理與交易處理業務(經營類電子商務)外資股比限制的通告》，放開在線數據處理與交易處理服務(經營類電子商務)外資股比限制，外資股比最高為100%。

根據《負面清單》，外商投資從事增值電信業務實體(電子商務、國內多方通信、存儲轉發及呼叫中心除外)的比例不得超過50%。

有關網絡安全的中國法律法規

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。

根據工信部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、

監管概覽

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存用戶的個人信息。

《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性，以及數據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。對國家安全、經濟、民生、重大公共利益至關重要的數據屬於「國家核心數據」，應實行更高級別的保護。根據《數據安全法》，將對影響或者可能影響國家安全的數據活動在數據安全審查制度下進行國家安全審查。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》的相關實體、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10百萬元罰款。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。

監管概覽

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，維護國家安全，《網絡安全審查辦法》（《網絡安全審查辦法》）於2021年12月28日由網信辦、國家發改委、工信部、公安部、國家安全部、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，掌握超過一百萬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，制裁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、數據處理及境外公司上市有關的風險，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、供應渠道可靠性以及因政治、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、毀損以及非法利用或出境的風險；(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

監管概覽

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，中國政府當局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製成員單位認為會對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，網信辦尚未通知本公司任何有關本次[編纂]申請批准的要求。

此外，國家互聯網信息辦公室於2021年10月29日發佈了《數據出境安全評估辦法（徵求意見稿）》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人以上的個人信息，或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，例如並未解釋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

有關中國互聯網隱私的法律法規

近年來，中國政府有關部門制定了有關互聯網使用的法律，以保護個人信息不被任何未經授權的信息披露。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》規定互聯網內容提供運營商不得侮辱、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，互聯網信息服務提供者未經用戶同意不得收集用戶個人信息，即可以單獨或者與其他信息結合以識別用戶的信息，未經用戶同意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法、內容及目的。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，互聯網內容提供運營商必須立即向電信監管部門報告，並配合部門的調查。

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，惟於其提供的服務需要收集個人資料的情況下方可收集或使用。此外，須向其用戶披露任何該等收集或使用的目的、方法及範圍，且須獲得其信息被收集或使用用戶的同意。互聯網信息服務提供者亦須制定及公佈與個人信息收集或使用有關規則，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。當用戶停止使用相關的互聯網服務時，互聯網信息服務提供者必須停止對用戶個人信息的任何收集或使用，並取消相關用戶賬戶的註冊。互聯網信息服務提供者亦被禁止洩露、歪曲或銷毀任何此類個人信息，或向其他各方出售或非法提供此類信息。

監管概覽

2020年5月28日，全國人民代表大會頒佈的《民法典》，並於2021年1月1日生效。《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。

2021年8月20日，全國人大常委會頒佈了《中華人民共和國個人信息保護法》，並自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這些情況的要求，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)依照本法規定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、行政法規規定的其他情形。其亦規定了個人信息處理者的義務。任何組織或個人不得非法收集、使用、加工、傳輸個人信息，不得非法買賣、提供或者他人公開個人信息，不得從事危害國家安全或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本法規定權利的方式和程序等事項，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

監管概覽

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。

《網路安全法》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，確須向境外提供的，應當進行安全評估。《網路安全法》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、篡改或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修改錯誤的信息）；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，防止資訊洩露、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。

最高人民法院及最高人民檢察院於2017年5月8日頒佈並於2017年6月1日起生效的《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》（以下簡稱「解釋」）。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任何公民個人信息」）。此外，解釋規定了此罪行「嚴重情節」和「特別嚴重情節」的認定標準。

監管概覽

由國家網信辦、工信部、公安部及國家市監總局印發的《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)未經同意向他人提供個人信息；(6)未按法律提供刪除或更正個人信息功能，或未公佈投訴、舉報方式等信息。

有關房地產經紀業務的中國法律法規

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日分別修訂的《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：(1)有自己的名稱和組織機構；(2)有固定的服務場所；(3)有必要的財產和經費；(4)有足夠數量的專業人員；及(5)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、國家發改委及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。

有關勞動及社會福利的中國法律法規

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所必需的勞動防護用品，為從事有職業危害作業的勞動者提供定期健康檢查。從事特種作業的勞動者必須接受專門培訓並取得特種作業資格。

監管概覽

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

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%。

根據全國人大常委會於2010年10月28日頒佈、於2011年7月1日生效並於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》，以及《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及《企業職工生育保險試行辦法》等其他相關中國法律法規，用人單位應向社會保險經辦機構辦理社會保險登記並向社會保險計劃供款，包括基本養老保險、基本醫療保險、生育保險、工傷保險及失業保險。基本養老保險費、基本醫療保險費及失業保險費由用人單位和職工共同繳納，工傷保險費及生育保險費則僅由用人單位繳納。

如果用人單位未按時足額繳納社會保險費，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。

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）重申各級稅務機關不得自行組織對包括民營企業在內的繳費人以前年度的欠費開展清繳。

根據國務院辦公廳於2019年4月1日發佈的《國務院辦公廳關於印發〈降低社會保險費率綜合方案〉的通知》（國辦發[2019]13號），要求穩步推進社會保險費徵收體制改革。人力資源和社會保障部、財政部、國家稅務總局、國家醫療保障局於2019年4月28日發佈的《關於貫徹落實〈降低社會保險繳費率綜合方案〉的通知》，貫徹落實了《降低社會保險繳費率綜合方案》。企業職工基本養老保險和企業職工其他險種，原則上暫按現行徵收體制徵收，穩定繳費方式。該通知還強調應妥善處理企業歷史欠費問題。在徵收體制改革過程中不得自行對企業歷史欠費進行集中清繳，不得採取任何增加小微企業實際繳費負擔的做法，避免造成企業生產經營困難。

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

監管概覽

少繳。單位應當到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。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。

有關知識產權的中國法律法規

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的商標局負責處理商標註冊，並授予註冊商標十年的有效期。如果註冊商標需在其有效期屆滿後繼續使用，可每隔十年續期一次。商標註冊人可以通過簽訂商標許可合同，許可、授權他人使用其註冊商標。對於商標註冊方面，商標法採用了「事先申請」的原則。如果申請註冊的商標與另一個已經註冊的商標相同或相似，（在相同或類似的商品或服務方面，已經註冊或經初步審查和批准的）該商標註冊申請可能被駁回。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。

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、法人或其他組織的作品（包括以文字、口述或其他形式創作的文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及計算機軟件），不論是否發表，均享有著作權。著作權持有人可享有多項權利，包括發表權、署名權及複製權。

監管概覽

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

專利法

根據全國人大常委會於1984年3月12日頒佈並自2021年6月1日起生效的《中華人民共和國專利法》，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管理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，即一個以上申請人就同樣的發明提出不同的專利申請時，最先申請的人有權獲得該發明的專利。授予專利權的發明和實用新型應當滿足三個標準：新穎性、創造性和實用性。發明專利權的期限為二十年，實用新型專利權的期限為十年，外觀設計專利權的期限為十五年，均自申請日起計算。

域名

根據工業和信息化部於2017年8月24日頒佈並於2017年11月1日生效的《互聯網域名管理辦法》，工業和信息化部負責中國互聯網網絡域名的管理工作。域名註冊服務原則上實行「先申請先註冊」。域名註冊申請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。

監管概覽

有關稅收的中國法律法規

所得稅

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

根據《企業所得稅法》及其實施條例，對於應付予身為非居民企業(在中國未設立任何機構或營業場所或雖在中國設立機構及營業場所，但相關所得稅與其並無實際聯繫)的投資者的股息，應繳納10%的中國預扣稅，非居民企業所在司法管轄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，如果相關收益被視為來自中國境內來源的收入，則應按10%稅率或較低稅收協定稅率(如適用)繳納中國所得稅。

中國內地及香港政府於2006年8月21日訂立並自2006年12月8日起施行《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》」)。根據《安排》，如果股息的受益人是香港的居民企業，則其將在中國公司直接持有不少於25%的股本權益，所徵稅款應為分派股息的5%。10%的預扣稅稅率適用於香港居民持有中國公司不足25%的股本權益時由中國公司向該香港居民支付的股息。

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。

監管概覽

增值稅

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

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

有關外匯的中國法律法規

根據國務院於1996年1月29日頒佈、於1996年4月1日生效以及於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2016年6月9日國家外匯管理局頒佈並於同日生效的《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》，資本項目外匯收入(包括但不限於外匯資本金及外債資金)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

監管概覽

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的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《外商投資準入特別管理措施》（《負面清單》）且相關境內投資項目真實、合規的前提下，依法以人民幣結算外幣資金及以人民幣資金進行境內股權投資。

根據國家外匯管理局於2020年4月10日發佈的《關於優化外匯管理支持涉外業務發展的通知》（匯發[2020]8號），在確保資金使用真實合規並符合現行資本項目收入使用管理規定的前提下，允許符合條件的企業將資本金、外債和境外上市等資本項目收入用於境內支付時，無需事前向銀行逐筆提供真實性證明材料。經辦銀行須按照相關規定進行事後抽查。

根據國家外匯管理局於2015年2月13日頒佈、於2015年6月1日生效，以及於2019年12月30日修訂的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》（匯發[2015]13號）（「13號文」），境內直接投資項下的外匯登記和境外直接投資項下的外匯登記由銀行按照13號文直接審核辦理，國家外匯管理局及其分支機構通過銀行對外匯登記實施間接監管。

與在香港開展業務相關的香港法例法規

《物業管理服務條例》

香港法例第626章《物業管理服務條例》設立物業管理業監管局（「監管局」），一家自2020年8月1日起實施物業管理公司及物業管理人發牌制度以提供物業管理服務的法定機構。強制性發牌制度的實施為物業管理公司及物業管理人（就物業管理公司提供的

監管概覽

物業管理服務，擔任管理或監督角色)設立了最低資質要求。根據該制度，監管局有權就規管及管制物業管理服務的提供，執行《物業管理服務條例》、發佈行為守則及就犯違紀行為的物業管理公司及物業管理人採取紀律行動。

監管局可藉《物業管理服務條例》，將屬下列服務類別的服務，訂明為物業管理服務：(i)關乎物業的一般管理服務；(ii)物業所處環境的管理；(iii)物業的維修、保養及改善；(iv)關乎物業的財務及資產管理；(v)關乎物業的設施管理；(vi)關乎物業管理所涉的人員的人力資源管理；及(vii)關乎物業管理的法律服務。

牌照制度分為兩部分：(i)物業管理公司的一級強制牌照制度，根據《物業管理服務條例》在香港為受公契約束的物業提供一個類別以上的物業管理服務；及(ii)物業管理人的兩級牌照制度，即物業管理人(第1級)及物業管理人(第2級)，可對持有物業管理人(第1級)牌照，施加較嚴格的要求。

監管局將保存持牌人的公開登記冊及發佈行為守則作為持牌人實用指引，以鼓勵符合行業標準。監管局也可作出以下規定：(i)牌照申請或牌照續期所載的信息和隨附的文件；(ii)牌照申請或牌照續期應付的費用；(iii)持有牌照的標準；(iv)發出牌照或續期牌照應付的費用；及(v)對牌照或續期牌照可能施加的條件。

監管局指定的規定資料須由物業管理公司持牌人提供其客戶，其中包括物業管理公司的財務資料及物業管理公司與物業管理公司客戶之間的任何利益衝突。為使物業管理業加快適應新制度的採用，牌照制度實施後的首三年(即2020年8月1日至2023年7月31日)為過渡期(「**過渡期**」)，在此期間，任何人擔任物業管理公司或物業管理人均毋需領取牌照。過渡期後，根據《物業管理服務條例》，物業管理公司或物業管理人在未領取牌照的情況下從事相關工作屬刑事罪行。監管局亦可進行調查，並對持牌人的違反紀律行為作出紀律制裁命令。監管局可向可協助調查的任何人士索要資料及文件，並要求該人士在調查員面前回答問題或就調查有關的任何書面問題作出回應。在無合理解釋的情況下未能與監管局合作均在《物業管理服務條例》下構成刑事犯罪。

監管概覽

在過渡期內，符合相關標準的任何人均可自願申請牌照。不符合學歷及／或專業資格標準但具備特定工作經驗的物業管理人可申請臨時物業管理人牌照。在過渡期內，雖然擔任物業管理公司或物業管理人的任何人將不會被起訴，《物業管理服務條例》禁止並無相關牌照的任何人在過渡期內及過渡期後：

- (i) 聲稱是持牌物業管理公司或持牌物業管理人；或
- (ii) 將自己描述為「註冊專業物業經理」或「持牌物業管理主任」或使用與上述兩個名稱極為相似以致能夠欺騙或誤導任何人相信該人是持牌人士的稱謂（不論採用任何語言）。

過渡期後，任何業務實體經營提供一類以上的業務管理服務業務必須持有物業管理公司牌照，而就該物業管理公司提供的物業管理服務，擔任管理或監督角色的任何個人則必須持有物業管理人牌照。

《保安及護衛服務條例》

保安及護衛業管理委員會是於1995年6月1日根據《保安及護衛服務條例》（香港法例第460章）（「《保安及護衛服務條例》」）的規定而成立。

根據《保安及護衛服務條例》第11條，除根據及依照《保安及護衛服務條例》發出的牌照行事的公司外，任何人均不得提供、同意提供或自認正在提供任何人員在有報酬的情況下為他人擔任保安工作。根據《保安及護衛服務（持牌）規定條例》附表2，一家持有牌照的公司可進行三種類別的保安工作：(i)提供保安護衛服務；(ii)提供武裝運送服務；及(iii)安裝、保養或維修保安裝置或（為任何個別處所或地點）設計附有保安裝置的安全系統。

《稅務條例》

由於本公司在香港經營業務，故我們須根據《稅務條例》（香港法例第112章）（「《稅務條例》」）遵守利得稅制度。《稅務條例》為對香港物業、入息及利潤徵收稅項的條例。《稅務條例》規定（其中包括），凡任何人（包括法團、合夥、受託人及團體）在香港經營任何交易、專業或業務，而從該交易、專業或業務獲得於香港產生或得自香港的利潤（售賣資本資產所得的利潤除外），則須就所有利潤繳納稅項。於最後實際可行日期，法團的標準利得稅稅率如下：不超過2,000,000港元的應評稅利潤按8.25%的稅率課稅，應評稅利潤超過2,000,000港元的部分按16.5%的稅率課稅。《稅務條例》亦載有有關（其中包括）獲准扣稅的支出及費用、虧損抵銷及折舊免稅額的條文。

監管概覽

有關僱員的香港法例法規

《僱傭條例》

《僱傭條例》(香港法例第57章)(「《僱傭條例》」)規管香港僱傭及僱傭機構的一般情況及其有關事宜。該條例對就僱員享有的各項僱傭相關福利及權利作出規定。受《僱傭條例》保障的所有僱員(不論工作長短)，均有權獲得領取工資、降薪限制及獲給予法定假等保障。根據連續性合約受僱的僱員可享有休息日、帶薪年假、疾病津貼、遣散費及長期服務金的更多權益。

《僱員補償條例》

《僱員補償條例》(香港法例第282章)(「《僱員補償條例》」)就僱員因工受傷制定一個不論過失及無須供款的僱員補償制度，並列明僱員因工及在僱用期間遭遇意外而致受傷或死亡，或患上所指定的職業病所享有的權利及僱主應承擔的責任。根據《僱員補償條例》，僱員若在受僱期間因工遭遇意外而致受傷或死亡，即使僱員在意外發生時可能犯錯或疏忽，其僱主在一般情況下仍須負起補償責任。同樣地，僱員倘因職業病而喪失工作能力或死亡，有權獲得與於職業意外中受傷僱員可獲得的相同補償。根據《僱員補償條例》第40條，所有僱主必須為所有僱員(包括全職及兼職僱員)投購保險，以承擔因工傷產生的責任，投保款額不得少於《僱員補償條例》所指明的適用款額。僱主如未能遵守《僱員補償條例》的規定進行投保即屬犯罪，一經循公訴程序定罪，可處第6級罰款(現時為100,000港元)及監禁2年；而一經循簡易程序定罪，可處第6級罰款(現時為100,000港元)及監禁1年。

《最低工資條例》

《最低工資條例》(香港法例第608章)(「《最低工資條例》」)規定了根據《僱傭條例》(香港法例第57章)項下僱傭合約聘用的每一名僱員於工資期內的訂明每小時最低工資額(現時設定為每小時37.5港元)(《最低工資條例》第7條所指明的僱員除外)。僱傭合約中旨在消除或減少《僱傭條例》賦予僱員的任何權利、利益或保護的規定乃屬無效。

監管概覽

《強制性公積金計劃條例》

《強制性公積金計劃條例》(香港法例第485章)(「《強制性公積金計劃條例》」)旨在(尤其是)就為職工設立非由政府營辦的僱傭相關強制性公積金計劃以為退休利益提供資金而訂定條文。根據最低及最高相關收入水平，僱主及其僱員均須將僱員有關收入的5%向強制性公積金計劃作出供款。目前，每月領取薪酬的僱員的最低及最高相關收入水平分別為7,100港元及30,000港元。此外，僱主須在僱員受僱後前60天內，安排18至65歲的僱員參加強制性公積金計劃。

歷史、發展及公司架構

概覽

我們是中國領先的全域空間服務提供商。本公司的歷史可以追溯到1990年，當時，萬科企業的物業服務業務部門作為行業引領者開始在中國提供住宅物業服務。本公司成立於2001年2月。截至2021年12月31日，(i)我們提供物業服務的在管住宅物業總建築面積約為660.4百萬平方米；(ii)我們在中國內地及香港提供物業及設施管理服務，涵蓋1,565個項目，在管總建築面積超過120百萬平方米。

憑藉超過30年的經驗和能力，我們積極響應中國政府建設智慧城市的號召，並努力以高端技術和創新的管理解決方案來增強城市空間運營能力。截至2021年12月31日，我們於22個城市擁有47個城市空間整合服務項目。

結合我們在空間服務方面的深厚專業知識及強大的技術能力，以及我們分享成功和接受變革的文化，我們與競爭對手的區別在於我們提供AIoT及BPaaS解決方案為企業及機構客戶提供有形價值並創造新增長動力的能力。我們開發科技基礎設施及系統的能力使我們能夠持續強化全域空間服務。

為了配合我們在空間服務領域的業務發展、定位和多元化戰略，我們在2020年10月更名為萬物雲空間科技服務股份有限公司。

歷史、發展及公司架構

業務發展里程碑

下文載列我們的關鍵業務發展里程碑概述：

年份	里程碑
1990年	萬科企業的物業服務業務部門率先在中國深圳天景花園提供住宅物業服務。
1992年	深圳市萬科物業服務有限公司（「深圳萬物」，萬科企業當時的附屬公司）成立，並開始提供住宅物業服務。
1996年	萬科企業的物業管理業務部門在全國首次物業服務行業公開招標中一舉奪魁，贏得了深圳鹿丹村的物業服務項目。 萬科企業在中國物業服務行業的市場參與者中成為首家通過ISO9002國際認證的公司。
2001年	本公司成立。 我們是首批獲得住房和城鄉建設部頒發的《物業服務企業資質證書一級》的企業。
2011年	我們被中國物業管理協會評為全國物業服務企業綜合實力百強第一名。
2012年	「幸福驛站」在萬科藍山花園首次亮相，引入增值服務。
2013年	我們專門供我們住戶和其他互聯網用戶（如業主、商戶及服務供應商）連接的社區手機應用程序「住這兒」上線。 我們推出專有客戶關係管理系統和呼叫中心。
2017年	我們於2017年及2018年連續被中國房地產業協會和中國房地產測評中心評為中國物業管理企業品牌價值第一名。 我們被國務院發展研究中心、清華大學房地產研究所及中指研究院評為中國物業服務質量領先品牌第一名。
2018年	我們公佈了「住宅商企•兩翼齊飛」的業務戰略。 我們與珠海大橫琴集團有限公司（一家國有企業）合作推出中國首個城市管理生態系統「物業城市」。 我們推出樸鄰，提供房屋銷售及租賃經紀服務。 我們連續被中國房地產業協會和中國房地產測評中心評為中國物業服務企業品牌價值第一名。 我們是中國第一家年收入超過人民幣100億元的物業服務公司。 我們轉為股份有限公司。
2020年	我們與Cushman & Wakefield Pacific Holdings Limited（「戴德梁行」）推出了萬物梁行品牌。 我們公佈了專注跨社區、商企及城市空間（三駕馬車）業務協同的增長模式的業務策略。 我們創立了City Up城市空間運營品牌。 我們更名為萬物雲空間科技服務股份有限公司。
2021年	我們在中國武漢創立了數字運營中心，以進一步加強我們的遠程運營能力。

歷史、發展及公司架構

主要公司發展

本公司

1. 本公司成立

本公司於2001年2月20日根據中國法律成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣5百萬元。本公司成立時的股權結構如下：

股東名稱	於本公司的 持股比例
萬科企業.....	90%
深圳市萬科財務顧問有限公司(「萬科財務顧問」).....	10%

自于2011年3月萬科財務顧問向萬科企業轉讓本公司10%的股權後，我們成為萬科企業的全資附屬公司，隨後我們從2011年4月直至2014年9月經歷了一系列的注資，在上述注資完成後，我們仍然為萬科企業的全資附屬公司，註冊資本人民幣419百萬元。

2. 員工持股計劃

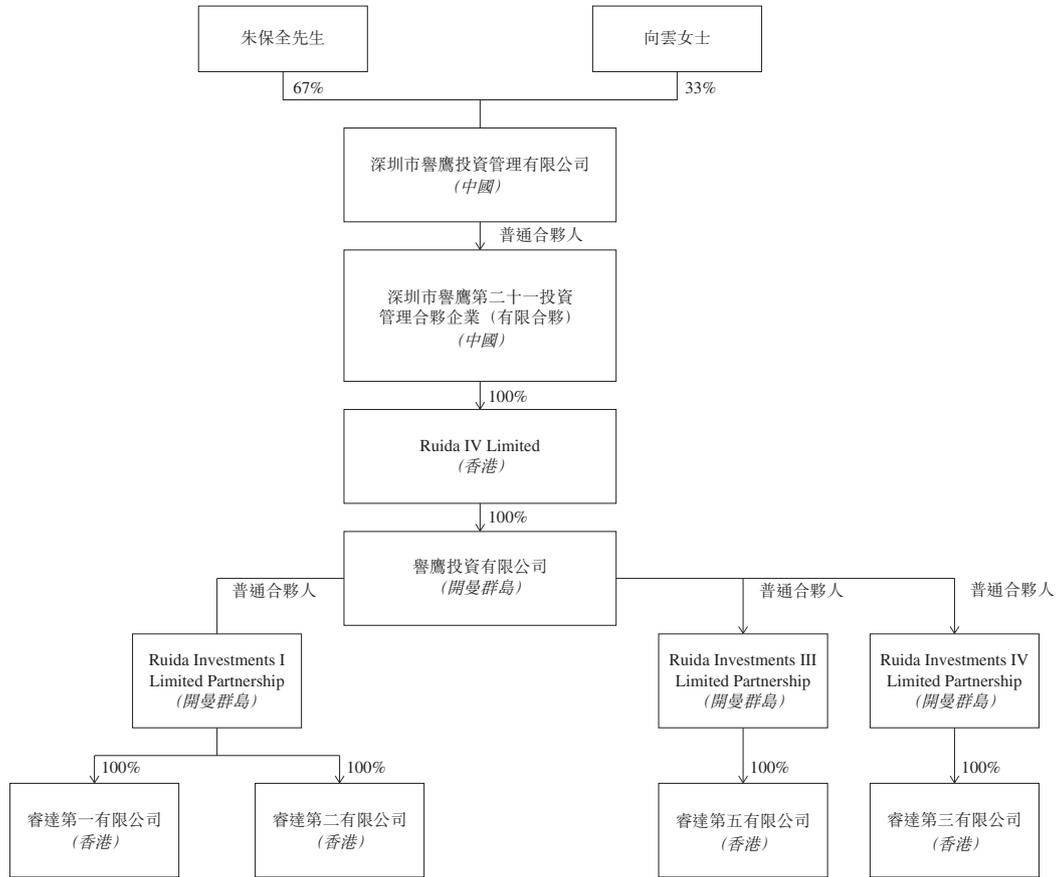
萬科企業於2015年6月為其從事物業服務(即本公司)的員工引入內部事業合夥人機制，以吸引和留住人才，增強本公司的競爭力，實現長期發展。截至最後實際可行日期，事業合夥人機制已經進一步修訂並合併為本公司的員工持股計劃(「員工持股計劃」)。我們設立睿達第一有限公司、睿達第二有限公司(前稱WkGrowth Limited)、睿達第三有限公司、睿達第四有限公司和睿達第五有限公司作為我們的境外員工持股平台。

睿達第一有限公司同意以注資方式認購本公司註冊資本人民幣23,277,778元，對價相當於人民幣113,806,070.42元。於2016年1月25日認購完成後，睿達第一有限公司成為本公司股東，並且本公司改制為中外合資公司。

睿達第二有限公司、睿達第三有限公司、睿達第四有限公司及睿達第五有限公司均同意通過注資方式一共認購本公司的註冊資本人民幣23,277,778元，對價相當於人民幣137,106,112.00元，有關認購於2016年3月完成。

歷史、發展及公司架構

根據員工持股計劃，各合資格參與者將作為有限合夥人身份獲得各員工激勵平台（即各境外員工持股平台的持股合夥平台）的合夥權益。境外員工持股平台的簡化結構載列如下：



深圳市譽鷹投資管理有限公司為深圳市譽鷹第二十一投資管理合夥企業（有限合夥）的普通合夥人，因此間接控制境外員工持股平台。朱保全先生（本公司董事會主席、執行董事兼總經理）持有深圳市譽鷹投資管理有限公司67%的權益，向雲女士（我們的監事會主席）持有餘下權益。有關員工持股計劃的詳情，請參閱「附錄六－法定及一般資料－5.員工持股計劃」分節。有關境外員工持股平台於截至最後實際可行日期的持股詳情，請參閱「一本公司的股權架構」分節。

歷史、發展及公司架構

3. 2017年投資

根據(i)本公司與Radiant Sunbeam Limited於2017年2月6日簽訂的增資協議，Radiant Sunbeam Limited同意認購本公司註冊資本人民幣155,185,185元；及(ii)本公司、Radiant Sunbeam Limited及Dream Landing Holdings Limited於2017年2月24日簽訂的增資協議，Radiant Sunbeam Limited及Dream Landing Holdings Limited分別同意認購本公司註冊資本人民幣11,084,656元及人民幣33,253,968元。於上述認購完成後，本公司的註冊資本於2017年3月20日增至人民幣665,079,365元（統稱「2017年投資」）。Radiant Sunbeam Limited及Dream Landing Holdings Limited各自為獨立第三方。

在2017年投資中，[編纂]前投資者各自的認購金額和認購者支付的對價詳情如下：

股東名稱	認購註冊資本金額 (人民幣元)	合計對價	2017年投資 完成後在 本公司的 持股比例
Radiant Sunbeam Limited	155,185,185	人民幣1,400,000,000元 或同等金額的美元	25%
	11,084,656	人民幣100,000,000元或 同等金額的美元	
Dream Landing Holdings Limited . .	33,253,968	人民幣300,000,000元或 同等金額的美元	5%

4. 改制為股份有限公司

隨著本公司業務的發展，於2018年1月，萬科企業將其在本公司合共3%的股本權益平均轉讓予萬頃、萬斛、萬馬爭先、盈達投資基金、萬殊之妙及萬斛泉源（均為萬科企業的全資附屬公司），佔本公司合共註冊資本中的人民幣19,952,382元。

於2018年1月，董事會通過決議，批准本公司由有限責任公司改制為股份有限公司，並更名為萬科物業發展股份有限公司。董事會批准將本公司截至2017年6月30日的資產淨值轉換為1,000,000,000股股份，餘下資產淨值人民幣2,237,944,035元計入本公司的資本公積金。於2018年1月26日，本公司的全體發起人股東召開創立大會，並批准本公司改制為股份有限公司。

歷史、發展及公司架構

於2018年3月20日改制完成後，本公司的註冊資本變為人民幣1,000,000,000元，分為每股面值為人民幣1.00元的1,000,000,000股股份（由當時的全體股東於改制前按其各自於本公司的股本權益比例進行認購）。

5. 收購陽光智博

有關收購陽光智博的詳情，請參閱下文「一 於往績記錄期間的主要收購、處置及合併 — 收購陽光智博」分節。

6. 2021年10月轉讓

於2021年10月29日，根據(i)2021年陽光投資協議（定義見下文）的補充協議；及(ii)海南慧優投資有限公司（「海南慧優」）和深圳譽鷹簽訂的股份轉讓協議，海南慧優同意根據2021年陽光收購協議（定義見下文）及其補充協議以人民幣3,053,141,111元的對價將30,602,000股股份轉讓予深圳市譽鷹物業服務有限公司（「深圳譽鷹」）（我們的全資附屬公司，截至最後實際可行日期，並未持有我們的任何股份）。相關轉讓是為了變更陽光城集團（海南慧優間接唯一股東）應付給深圳譽鷹的對價，股份轉讓於2021年10月29日完成。

於2021年10月29日轉讓完成後，根據深圳譽鷹與萬斛泉源簽訂的日期為2021年11月3日的股權轉讓協議，深圳譽鷹同意以人民幣3,054,079,600元的對價向萬斛泉源轉讓30,602,000股股份，且股份轉讓於同日完成（「第二輪2021年10月轉讓」）。

萬斛泉源為我們的控股股東集團的成員公司之一萬科企業的全資附屬公司。有關萬科企業的詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。萬斛泉源增加持股體現了控股股東對本公司長遠發展的信心。

歷史、發展及公司架構

7. 2021年11月轉讓

於2021年11月26日，Radiant Sunbeam Limited與下列各方訂立多份股份轉讓協議，本公司的相關股權轉讓詳情載列如下：

轉讓人	承讓人	轉讓註冊資本	對價
Radiant Sunbeam Limited	香港瑞軒企業管理有限公司 (「瑞軒」)	人民幣 30,000,000元	人民幣 2,994,000,000元
	睿達第三有限公司	人民幣 20,000,000元	人民幣 1,996,000,000元
	珠海達豐瑞翔股權投資合夥企業(有限合夥) (「珠海達豐」)	人民幣 20,000,000元	人民幣 1,996,000,000元

上述股份轉讓已於2021年12月13日完成。此外，睿達第三有限公司進一步收購本公司的股權，以用於投資。

8. 2021年12月轉讓

於2021年12月31日，根據Dream Landing Holdings Limited、海南雲勝投資合夥企業(有限合夥) (「海南雲勝」)與本公司訂立的股份轉讓協議，Dream Landing Holdings Limited同意轉讓且海南雲勝同意收購19,958,000股股份，對價為人民幣1,991,200,000元或等值美元。

於同日，根據海南慧優與海南雲勝訂立的股份轉讓協議，海南慧優同意向海南雲勝轉讓1,155,000股股份作為實繳出資，而該1,155,000股股份的價值被約定為相當於人民幣115,280,000元。上述股份轉讓已於2022年1月4日完成。

歷史、發展及公司架構

據我們的中國法律顧問告知，上述我們的註冊資本及股權的所有變化已根據適用的中國法律、法規及規則正式完成，並且根據適用的中國法律、法規及規則屬合法有效。

我們的主要附屬公司

截至2021年12月31日，本公司由本公司和主要在中國60多個城市設立及運營的400多家附屬公司組成。我們採用了相對複雜的集團架構，擁有大量的附屬公司，以達至業務分工明確詳細及促進我們的業務運營。我們相信，採用這種架構將使本公司能夠更好地管理和監測我們的業務運營，並在運營、合規和風險管理方面實現靈活和有效控制。

於往績記錄期間，對我們的業績有重大影響的附屬公司的主要公司發展情況列示如下：

	附屬公司名稱	主要業務活動	成立及開業日期
1.	深圳萬物	提供物業服務	1992年1月16日
2.	北京萬科物業服務有限公司 (「北京萬物」)	提供物業服務	1998年4月8日
3.	成都萬科物業服務有限公司 (「成都萬物」)	提供物業服務	2000年10月16日
4.	廣州市萬科物業服務有限公司 (「廣州萬物」)	提供物業服務	2004年11月17日
5.	江蘇蘇南萬科物業服務有限公司 (「蘇南萬物」)	提供物業服務	2003年10月14日
6.	南京萬科物業管理有限公司 (「南京萬物」)	提供物業服務	2007年5月30日
7.	上海萬科物業服務有限公司 (「上海萬物」)	提供物業服務	1993年11月25日
8.	深圳市萬睿智能科技有限公司 (「深圳萬睿」)	提供AIoT解決方案服務	2013年1月30日
9.	深圳市萬物雲科技有限公司 (「深圳萬物雲科技」)	提供信息技術服務	2017年10月11日
10.	深圳譽鷹	提供物業服務	2014年10月9日
11.	深圳萬物商企物業服務有限公司 (「深圳萬物商企」)	提供物業及設施管理服務	1999年10月10日
12.	瀋陽萬科物業服務有限公司 (「瀋陽萬物」)	提供物業服務	1995年12月19日

歷史、發展及公司架構

	附屬公司名稱	主要業務活動	成立及開業日期
13.	萬科物業服務(香港)有限公司 (「萬物香港」)	提供物業服務	2017年8月28日
14.	武漢市萬科物業服務有限公司 (「武漢萬物」)	提供物業服務	1992年11月20日

1. 深圳萬物

深圳萬物於1992年1月16日在中國成立，初始註冊資本為人民幣0.4百萬元。其主要從事物業服務。截至2019年1月1日，深圳萬物由本公司全資擁有，註冊資本為人民幣50百萬元。於2020年12月28日，為精簡本公司架構，本公司將於深圳萬物的全部股權轉讓予我們的全資附屬公司深圳市萬科物業控股有限公司（「深圳市萬物控股」）。

2. 北京萬物

北京萬物於1998年4月8日在中國成立，初始註冊資本為人民幣1百萬元。其主要從事物業服務。截至2019年1月1日，北京萬物由本公司全資擁有。於2019年12月18日，北京萬物的註冊資本由人民幣22百萬元增至人民幣50百萬元。於2020年12月31日，為精簡本公司架構，本公司將於北京萬物的全部股權轉讓予深圳市萬物控股。

3. 成都萬物

成都萬物於2000年10月16日在中國成立，初始註冊資本為人民幣2百萬元。其主要從事物業服務。截至2019年1月1日，成都萬物由本公司全資擁有。於2019年4月16日，成都萬物的註冊資本由人民幣15百萬元增至人民幣50百萬元。於2020年12月31日，為精簡本公司架構，本公司將於成都萬物的全部股權轉讓予深圳市萬物控股。於2021年8月19日，成都萬物的註冊資本由人民幣50百萬元進一步增至人民幣100百萬元。

4. 廣州萬物

廣州萬物於2004年11月17日在中國成立，初始註冊資本為人民幣2百萬元。其主要從事物業服務。截至2019年1月1日，廣州萬物由本公司全資擁有，註冊資本為人民幣5百萬元。於2020年12月30日，為精簡集團架構，本公司將於廣州萬物的全部股本權益轉讓予深圳市萬物控股。

歷史、發展及公司架構

5. 蘇南萬物

蘇南萬物於2003年10月14日在中國成立，初始註冊資本為人民幣0.5百萬元。其主要從事物業服務。截至2019年1月1日，蘇南萬物由本公司全資擁有，註冊資本為人民幣10.58百萬元。於2021年1月5日，為精簡集團架構，本公司將於蘇南萬物的全部股本權益轉讓予深圳市萬物控股。

6. 南京萬物

南京萬物於2007年5月30日在中國成立，初始註冊資本為人民幣3百萬元。其主要從事物業服務。截至2019年1月1日，南京萬物由本公司全資擁有，註冊資本為人民幣12百萬元。於2021年1月12日，為精簡集團架構，本公司將於南京萬物的全部股本權益轉讓予深圳市萬物控股。

7. 上海萬物

上海萬物於1993年11月25日在中國成立，初始註冊資本為人民幣1百萬元。其主要從事物業服務。截至2019年1月1日，上海萬物由本公司全資擁有，註冊資本為人民幣12.26百萬元。於2021年1月4日，為精簡集團架構，本公司將於上海萬物的全部股本權益轉讓予深圳市萬物控股。

8. 深圳萬睿

深圳萬睿於2013年1月30日在中國成立，初始註冊資本為人民幣10百萬元。其主要從事AIoT解決方案服務。深圳萬睿成立後一直由本公司全資擁有。於2019年7月30日，深圳萬睿的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣100百萬元。

9. 深圳萬物雲科技

深圳萬物雲科技於2017年10月11日在中國成立，初始註冊資本為人民幣1,000百萬元。其主要從事信息技術服務。自其成立以來，深圳萬物雲科技由本公司全資擁有，且此後深圳萬物雲科技的股權及註冊資本均未發生變化。

歷史、發展及公司架構

10. 深圳譽鷹

深圳譽鷹於2014年10月9日在中國成立，初始註冊資本為人民幣100百萬元。其主要從事物業服務。截至2019年1月1日及直至最後實際可行日期，深圳譽鷹由本公司全資擁有，註冊資本為人民幣100百萬元。

11. 深圳萬物商企

深圳萬物商企於1999年10月10日在中國成立，註冊資本為0.12百萬美元（相當於人民幣0.996百萬元）。其主要從事物業及設施管理服務。截至2019年1月1日，深圳萬物商企由深圳譽鷹全資擁有，註冊資本為人民幣11.58百萬元。於2019年8月9日，Rugby Cayman Limite通過其附屬公司同意從深圳譽鷹收購深圳萬物商企35%的股權，且該股權轉讓已於2019年10月15日完成。根據日期為2020年1月6日的股權轉讓協議，深圳萬物商企通過深圳譽鷹轉讓餘下股權，成為Rugby Cayman Limited的間接全資附屬公司，且該股權轉讓已於2020年1月9日完成。上述轉讓完成後及截至最後實際可行日期，深圳萬物商企仍為我們的附屬公司。

有關成立萬物梁行及Rugby Cayman Limited的詳情，請參閱下文「一 主要收購、處置及合併 — 成立萬物梁行」分節。

12. 瀋陽萬物

瀋陽萬物於1995年12月19日在中國成立，初始註冊資本為人民幣0.5百萬元。其主要從事物業服務。截至2019年1月1日，瀋陽萬物由本公司全資擁有，註冊資本為人民幣10百萬元。於2020年12月30日，為精簡集團架構，本公司將於瀋陽萬物的全部股本權益轉讓予深圳市萬物控股。

13. 萬物香港

萬物香港於2017年8月28日在香港註冊成立，其主要從事物業服務。自其成立以來，萬物香港為本公司全資擁有且此後其股權及股本保持不變。

歷史、發展及公司架構

14. 武漢萬物

武漢萬物於1992年11月20日在中國成立，初始註冊資本為人民幣2百萬元。其主要從事物業服務。截至2019年1月1日，武漢萬物由本公司全資擁有，註冊資本為人民幣12百萬元。於2020年12月30日，為精簡集團架構，本公司將於武漢萬物的全部股本權益轉讓予深圳市萬物控股。

於往績記錄期間的主要收購、處置及合併

成立萬物梁行

於2019年12月12日，我們公佈與戴德梁行形成戰略夥伴關係的計劃，合併及鞏固雙方在品牌、人才管理和提供物業及設施管理服務方面的優勢。通過合併我們以及Cushman & Wakefield在大中華地區的物業及設施管理服務以促進萬物梁行的成立，我們進行了一系列的資產整合，並於完成後，Cushman & Wakefield當時的附屬公司Rugby Cayman Limited (現稱萬物梁行控股有限公司) 於2020年1月6日由譽鷹有限公司 (我們的全資附屬公司) 及Cushman & Wakefield (一家獨立第三方 (除為Rugby Cayman Limited的主要股東外)) 分別擁有65%及35%的股權。

自此之後，Rugby Cayman Limited成為我們的附屬公司。於2020年7月，我們推出萬物梁行品牌，並於2021年3月16日，Rugby Cayman Limited改名為萬物梁行控股有限公司。

於往績記錄期間，我們主要通過我們的品牌萬物梁行提供我們的物業及設施管理服務，服務於知名房地產開發商以及企業及機構客戶。有關我們品牌萬物梁行的進一步詳情，請參閱本文件「業務－我們的商業模式－商企和城市空間綜合服務－物業及設施管理服務」一節。

收購伯恩物業

伯恩物業為一家於2005年7月25日根據中國法律成立的有限公司，主要從事物業服務。根據由 (其中包括) 深圳譽鷹及伯恩物業當時的股東簽訂的日期為2021年6月11日的投資框架協議，深圳譽鷹同意收購伯恩物業的全部股權。對價的支付分為兩個階段，首個階段對價為人民幣1,612,800,000元，於2021年9月18日結算，第二個階段對價乃參考2021年伯恩物業的經審計利潤淨額釐定。該對價安排乃經雙方參考2021年伯

歷史、發展及公司架構

恩物業的預期估值後公平磋商釐定，根據2021年伯恩物業的經審計利潤淨額結果進行調整。在有關收購之前，伯恩物業曾由福建家門口投資有限公司、廈門市伯盛投資合夥企業（有限合夥）、上海第豐投資管理中心（有限合夥）、平潭泰瑞豐投資有限公司、嘉柏匯有限公司及漳州科百匯企業管理諮詢有限公司共同持有，就董事所知以上各方均為獨立第三方，所持有的股權分別為75.82%、9.66%、5.77%、5.20%、2.79%及0.76%。有關收購於2021年9月28日完成後，伯恩物業由深圳譽鷹全資擁有並成為我們的附屬公司。

收購伯恩物業有助於(i)通過擴大市場份額（特別是在福建省），部署我們的「萬物雲街道」模式；(ii)通過地理上互補的物業服務項目組合實現協同效應；及(iii)擴大我們增值服務的市場覆蓋範圍。

收購陽光智博

根據（其中包括）本公司、陽光城集團股份有限公司（「**陽光城集團**」）、福建陽光房地產開發有限公司、龍淨實業投資集團有限公司、陽光健康產業有限公司、福州經濟技術開發區陽光智博企業管理諮詢合夥企業（有限合夥）（「**福州智博**」）、福州經濟技術開發區陽光慧優企業管理諮詢合夥企業（有限合夥）（「**陽光慧優**」）及福州經濟技術開發區陽光慧佳企業管理諮詢合夥企業（有限合夥）（「**陽光慧佳**」）（統稱「**原始陽光智博股東**」）訂立的日期為2021年9月22日的投資框架協議（「**2021年陽光收購協議**」），本公司同意收購陽光智博的全部股本權益，並同意向陽光智博原股東（於我們收購陽光智博前，除林騰蛟先生為陽光智博的董事外，各為獨立第三方）發行本公司4.80%的股本權益，代表本公司註冊資本人民幣50,420,000元作為對價（「**陽光收購**」）。

歷史、發展及公司架構

鑒於陽光收購且根據本公司日期為2021年9月17日的股東決議，本公司的註冊資本由人民幣1,000,000,000元增至人民幣1,050,420,000元。在陽光收購完成之前，陽光投資者將其股權結構精簡為四家控股公司，即海南慧優、海南智博投資有限公司（「海南智博」）、海南慧佳投資有限公司（「海南慧佳」）及海南瑞鴻投資有限公司（「海南瑞鴻」）（統稱「陽光海南實體」），這四家公司各自分別持有陽光智博72.38%、10.19%、14.41%及3.02%的權益。海南慧優、海南智博、海南慧佳及海南瑞鴻各自為根據中國法律成立的有限公司。我們隨後自陽光海南實體收購了陽光智博的全部股本權益。於2021年10月1日，陽光智博的財務報表併入本公司的財務報表中，陽光智博自此成為本公司的全資附屬公司。

根據2021年陽光收購協議，陽光慧佳（即陽光智博的員工持股平台，持有海南慧佳0.1%的權益）的合夥人直接或間接持有的任何股本權益，將參照該協議所載條款，受4年的歸屬安排規限。此外，於2021年10月29日，根據陽光海南實體及深圳譽鷹訂立的股權質押協議，海南智博同意將5,042,016股股份質押予深圳譽鷹作為抵押權益，為陽光投資者（連同其各自控股股東）的義務提供擔保，以履行2021年陽光收購協議及其補充協議所載（其中包括）其若干年內(i)就項目的留存率及擴展率作出的承諾；及(ii)與本公司的不競爭承諾。於2021年12月9日，根據海南慧優與陽光智博訂立的股權質押協議，海南慧優同意將4,736,344股股份質押予陽光智博作為擔權益，以就海南慧優（連同其控股股東陽光城集團）主要為向陽光智博結算應付部分賬款的義務提供擔保。

陽光智博於2020年7月29日根據中國法律成立為股份有限公司，主要從事物業服務。收購陽光智博有利於(i)通過擴大我們在華東（尤其是福建省）的市場份額，部署我們的「萬物雲街道」模式；(ii)通過地理互補的物業服務項目組合實現協同效應；及(iii)擴大我們增值服務的市場覆蓋範圍。詳情請參閱「業務－我們收購陽光智博」。

於收購伯恩物業及陽光智博後，我們開始從事若干來自於伯恩物業及陽光智博從事的商業運營服務。詳情請參閱「與控股股東的關係－業務劃分－商業運營服務」。

除上文所披露者外，於往績記錄期間，我們並無進行任何我們認為屬於重大的收購、處置或合併。

歷史、發展及公司架構

確認完成收購

董事確認，上文各收購已根據適用的法律法規妥為合法完成並結算。

往績記錄期間後收購

於往績記錄期間後我們收購了一家物業服務公司，該收購目前尚未完成。我們已就收購向聯交所申請，且聯交所[已授予]我們豁免嚴格遵守《上市規則》第4.04(2)及4.04(4)條的規定。請參閱「豁免嚴格遵守《上市規則》— 有關往績記錄期間後收購的豁免」。

[編纂]前投資

1. 概覽

本公司按上文「— 主要股權變動」分節所述進行[編纂]前投資。

2. [編纂]前投資的主要條款

下表概述[編纂]前投資的主要條款：

	2017年投資	第二輪2021年10月轉讓 ⁽²⁾	2021年11月轉讓	2021年12月轉讓
已付對價金額	人民幣 1,800,000,000元	人民幣 3,054,079,600元	人民幣 6,986,000,000元	人民幣 2,106,480,000元
協議日期	2017年2月6日及 2017年2月24日	2021年11月3日	2021年11月26日	2021年12月31日
結算日期	2017年4月27日	2021年11月4日	2022年2月18日至 2022年3月2日	2022年2月23日
根據[編纂] 前投資已付每股 概約成本	人民幣 9.0215元	人民幣 99.8000元	人民幣 99.8000元	人民幣 99.7717元
[編纂]折讓 ⁽¹⁾ 對價釐定基準	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%
禁售期	各輪[編纂]前投資的對價乃經參考投資時機以及我們業務及經營實體的規模、估值及公允價值後公平磋商釐定。根據中國《公司法》，所有現任股東（包括[編纂]前投資者）須受限於自[編纂]後為期12個月的禁售期。			
[編纂]前 投資[編纂]用途	我們將本公司獲得的[編纂]前投資所得款項用於（其中包括）一般營運資金用途。截至最後實際可行日期，已動用本公司自[編纂]前投資獲得的全部所得款項。			
[編纂]前 投資為本公司 帶來的戰略利益	於[編纂]前投資之時，董事認為，本公司可受益於[編纂]前投資者投資本公司所提供的額外資金及[編纂]前投資者的知識及經驗，目的在於擴大我們的業務。			

歷史、發展及公司架構

附註：

- (1) [編纂]折讓乃根據[編纂]為每股[編纂]港元（即指示性[編纂]範圍[編纂]港元至[編纂]港元的中位數）的假設計算。
- (2) 有關萬斛泉源作為[編纂]前投資者的詳情，請參閱上文「— 主要公司發展 — 本公司 — 6. 2021年10月轉讓」及「與控股股東的關係」一節。

3. [編纂]前投資者的特別權利

[編纂]前投資者已根據各項協議獲授若干特別權利，包括（其中包括）：反攤薄權、贖回權、領售權、優先認購權、董事提名權及對某些公司行為的否決權。

根據(i)我們的組織章程細則；(ii)日期為2022年3月2日的股東決議案批准（其中包括）本公司進行[編纂]；及(iii)各[編纂]前投資者發出的確認函，為遵守聯交所發出的指引信HKEx-GL43-12，[編纂]前投資者獲授予的該等特別權利於[編纂]後將不會繼續存在，而根據[編纂]投資授予的贖回權已於向聯交所遞交[編纂]前終止。

4. 聯席保薦人的確認

基於(i)[編纂]前投資的結算對價符合聯交所指引信要求；及(ii)授予[編纂]前投資者的特別權利將於[編纂]後終止，聯席保薦人確認[編纂]前投資符合於2012年1月發出（於2017年3月更新）的指引信HKEx-GL29-12及於2012年10月發出（於2013年7月及2017年3月更新）的指引信HKEx-GL43-12。因未發行可轉換工具，於2012年10月發出（於2017年3月更新）的指引信HKEx-GL44-12不適用於[編纂]前投資。

5. [編纂]前投資者的資料

我們已收到以下投資者的[編纂]前投資。我們所有的[編纂]前投資者的背景資料載列如下。

Radiant Sunbeam Limited

Radiant Sunbeam Limited為一家根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限責任公司。其由Boyu Capital Fund III, L.P.間接全資擁有，其普通合夥人為Boyu Capital General Partner III, L.P.，且Boyu Capital Group Management Ltd.（「**Boyu Capital Group**」）擔任Boyu Capital Fund III, L.P.的管理公司。Boyu Capital Group是一家專注於中國的另類資產管理公司。Boyu Capital Group擁有一支經驗

歷史、發展及公司架構

豐富的投資隊伍和企業管理團隊，並通過與領先企業和企業家的長期合作夥伴關係，為企業提供成長性資本和戰略性支持。其投資組合覆蓋科技、醫療健康、消費品和零售、以及商業和金融服務行業。

Dream Landing Holdings Limited

Dream Landing Holdings Limited 是一家在香港註冊成立的有限公司，及是 Dream Warrior Inc. 的全資附屬公司，後者是 58.com Inc. (「58.com」) (其美國預托股份從 2013 年 10 月至 2020 年 9 月在紐交所上市 (代碼：WUBA)) 的間接全資附屬公司。58.com 是一個線上分類平台，讓本地商戶及消費者連接，共享資訊及開展業務。58.com 由本公司非執行董事姚勁波先生最終控制。有關姚先生的簡歷，請參閱「董事、監事及高級管理層」章節。

瑞軒

瑞軒是一家在香港註冊成立的有限公司，且是深圳市琳凱盈科技發展有限公司 (一家根據中國法律成立的公司，由深圳市琳珠投資控股 (集團) 有限公司 (「琳珠集團」) 及深圳市萬隆投資有限公司 (「深圳萬隆」) 分別擁有 95% 及 5% 的股權) 的間接全資附屬公司。深圳萬隆是琳珠集團的附屬公司。琳珠集團由深圳市琳珠貿易有限公司及深圳市逸華豐建材有限公司分別擁有 90% 及 10% 的股權。深圳市琳珠貿易有限公司及深圳市逸華豐建材有限公司由獨立第三方陳坤明先生分別持股 100% 及 40%。深圳市逸華豐建材有限公司其餘股權由獨立第三方李秀梅女士持有。琳珠集團主要從事房地產開發及經營、城市景觀建設、基礎設施建設及產業投資。

睿達第三有限公司

睿達第三有限公司是我們的境外員工持股平台之一。睿達第三有限公司由本公司董事長、執行董事兼總經理朱保全先生最終控制。更多詳情請參閱「7. 2021 年 11 月轉讓」。

歷史、發展及公司架構

珠海達豐

珠海達豐是一家根據中國法律成立的私募股權投資基金。貴誠匯鑫股權投資有限公司（「**貴誠匯鑫**」）為珠海達豐的普通合夥人，持有0.01%的合夥權益。其餘合夥權益由華能貴誠信託有限公司（「**華能貴誠信託**」）持有。貴誠匯鑫是華能貴誠信託的全資附屬公司，華能貴誠信託是一家主要從事信託業務的中國龍頭企業，截至2021年末，其管理的尚未清付的信託資產達人民幣7,893億元，並自2018年起被《證券時報》評為「年度中國優秀信託公司」。華能貴誠信託由國資委最終控制。

海南雲勝

海南雲勝是一家根據中國法律成立的有限合夥企業，海南龍鼎啟威投資有限公司（「**海南龍鼎**」）是海南雲勝的普通合夥人，持有約0.03%的合夥權益，而北海航錦睿盈投資發展有限公司（「**北海航錦**」）及海南慧優是海南龍鼎的有限合夥人。北海航錦及海南慧優分別持有海南雲勝約93.72%及6.25%的合夥權益。海南龍鼎由獨立第三方劉奔先生及西安龍鼎投資管理有限公司（「**西安龍鼎**」）分別擁有85%及15%的權益。西安龍鼎由吳葉楠先生、北京兆恆財富資產管理有限公司、姚鵬先生及張一風先生分別擁有71%、14%、10%及5%的權益。北京兆恆財富資產管理有限公司由劉奔先生擁有77%的權益，剩下的10%、7%及6%的權益分別由程露嬌女士、張斌先生及張麗女士持有（各為獨立第三方）。北海航錦由樊雨先生及姚宇琨先生（各為獨立第三方）持有平等權益。

本公司的股權架構

截至最後實際可行日期，本公司的股權架構如下：

股東名稱	大約持股比例
萬科企業.....	57.12%
萬斛泉源.....	3.39%
萬頃.....	0.48%
萬斛.....	0.48%
萬馬爭先.....	0.48%
盈達投資基金.....	0.48%
萬殊之妙.....	0.48%

歷史、發展及公司架構

股東名稱	大約持股比例
Radiant Sunbeam Limited	17.14%
Dream Landing Holdings Limited	2.86%
睿達第一有限公司	3.33%
睿達第二有限公司	2.22%
睿達第三有限公司	2.20%
睿達第四有限公司	0.28%
睿達第五有限公司	0.54%
海南慧佳	0.69%
海南智博	0.49%
海南慧優	0.45%
海南瑞鴻	0.15%
瑞軒	2.86%
珠海達豐	1.90%
海南雲勝	2.01%
合計	100.00%

公眾持股量

[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使），控股股東集團將繼續為我們的控股股東，持有[編纂]股股份，約佔我們經擴大股本總額的[編纂]%，且根據《上市規則》第8.08條，相關股份將不會被計入本公司的公眾持股量。Radiant Sunbeam Limited持有的[編纂]股非上市外資股、員工持股平台持有的合共[編纂]股非上市外資股及Dream Landing Holdings Limited持有的[編纂]股非上市外資股均將於[編纂]完成後轉換為[編纂]（假設[編纂]未獲行使），由於該等股份由《上市規則》所界定的本公司核心關連人士持有或控制，該等股份將不會計入本公司的公眾持股量。

除上文所披露者外，概無其他股東（包括[編纂]前投資者）(i)為本公司的核心關連人士（定義見《上市規則》）；(ii)獲本公司核心關連人士直接或間接資助，以供認購股份；或(iii)慣於接受本公司核心關連人士的指示，以收購、出售、投票或其他方式處置以其名義登記或由其以其他方式持有的股份，而就《上市規則》第8.08條而言，該等股東持有的所有H股將於[編纂]後計入本公司的公眾持股量。此外，緊隨[編纂]完成後，本公司股東（除控股股東集團外）持有的[編纂]股內資股（尚未轉換成H股）將不會計入本公司的公眾持股量。

歷史、發展及公司架構

中國監管機構對[編纂]的要求

中國證監會於2004年7月21日頒佈《關於規範境內上市公司所屬企業到境外上市有關問題的通知》(以下簡稱「《分拆通知》」)。根據《分拆通知》，國內上市公司控制的附屬公司在境外上市應符合《分拆通知》規定的條件，並獲得中國證監會的批准。於2022年1月5日，中國證監會公佈《上市公司分拆規則(試行)》(以下簡稱「《分拆規則》」)及《分拆規則》實施前制定的《上市公司分拆規則(試行)起草說明》，規定上市公司的分拆方案已經股東大會審議及通過的，分拆應按照《分拆通知》的規定執行，否則按照《分拆規則》的規定執行。本公司的[編纂]構成萬科企業的[編纂]，並在《分拆規則》實施前已獲萬科企業股東在2021年11月26日舉行的臨時股東大會批准，該[編纂]須經中國證監會批准，並應按照《分拆通知》的規定執行。本公司的[編纂]已獲(i)萬科企業股東於2021年11月26日的臨時股東大會批准；及(ii)中國證監會於其日期為[●]的批准函批准。根據我們的中國法律顧問的意見，本公司[已經]在中國取得與[編纂]有關的必要批准及授權。

[編纂]理由

根據《上市規則》並依照本公司的公司架構及所有權，本公司[編纂]將構成萬科企業[編纂]。董事會認為，[編纂]符合萬科企業及其股東的整體利益，理由如下：

- (a) [編纂]將提供萬科企業及其股東在[編纂]業務的獨立平台上實現對本公司的[編纂]價值的機會；
- (b) [編纂]將使本公司能夠確立作為獨立[編纂]集團的身份、擁有獨立的融資平台並通過[編纂]擴大其[編纂]基礎。[編纂]將可使本公司直接進入[編纂]進行股權及／或債務融資，在不依賴萬科企業的情況下為現有業務及未來擴張提供資金，從而提高其運營及財務管理效率；
- (c) [編纂]將使本公司能夠提升其企業形象，從而增強其吸引戰略[編纂]直接[編纂]於本公司並與之建立戰略合作關係的能力，從而為本公司帶來協同效應；

歷史、發展及公司架構

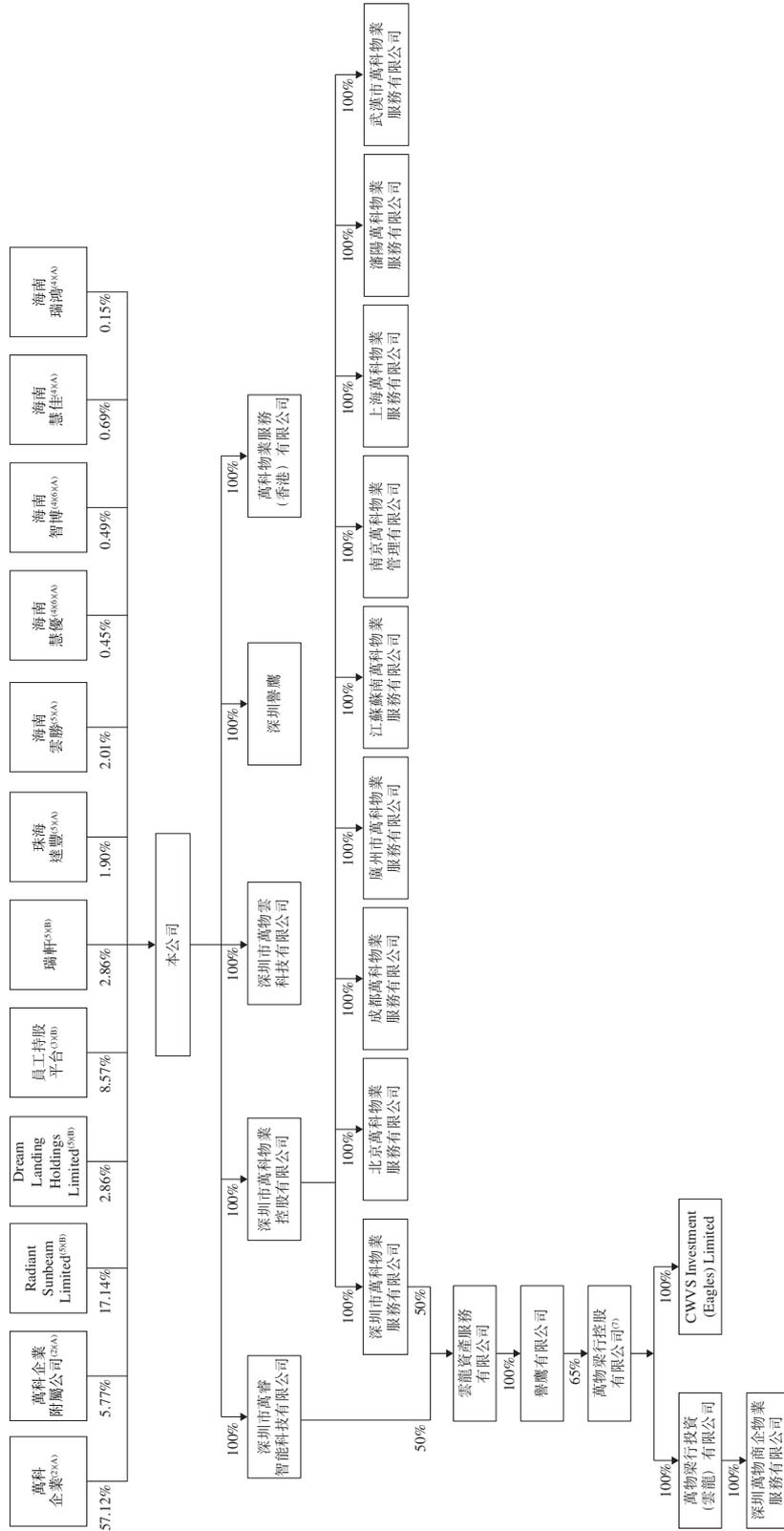
- (d) [編纂]將使萬科企業及本公司能就各自的業務進行更為集中的發展、戰略規劃並更好地分配資源。萬科企業及本公司均將受益於獨立管理架構下的高效決策程序；
- (e) 本公司獨立[編纂]將提升其聲譽，從而潛在改善經營業績及更好地實現其價值。有關價值增加將使萬科企業及其股東有機會在[編纂]業務的獨立平台上增加對本公司的[編纂]價值；及
- (f) [編纂]將提高本公司的運營及財務透明度，讓[編纂]能夠更好地獨立評估其經營業績及財務狀況，從而提高整體價值。

萬科企業[編纂]符合《上市規則》第15項應用指引的規定。

歷史、發展及公司架構

緊接[編纂]完成前的公司架構

下圖載列緊接[編纂]完成前本公司的簡化公司及股權架構：



歷史、發展及公司架構

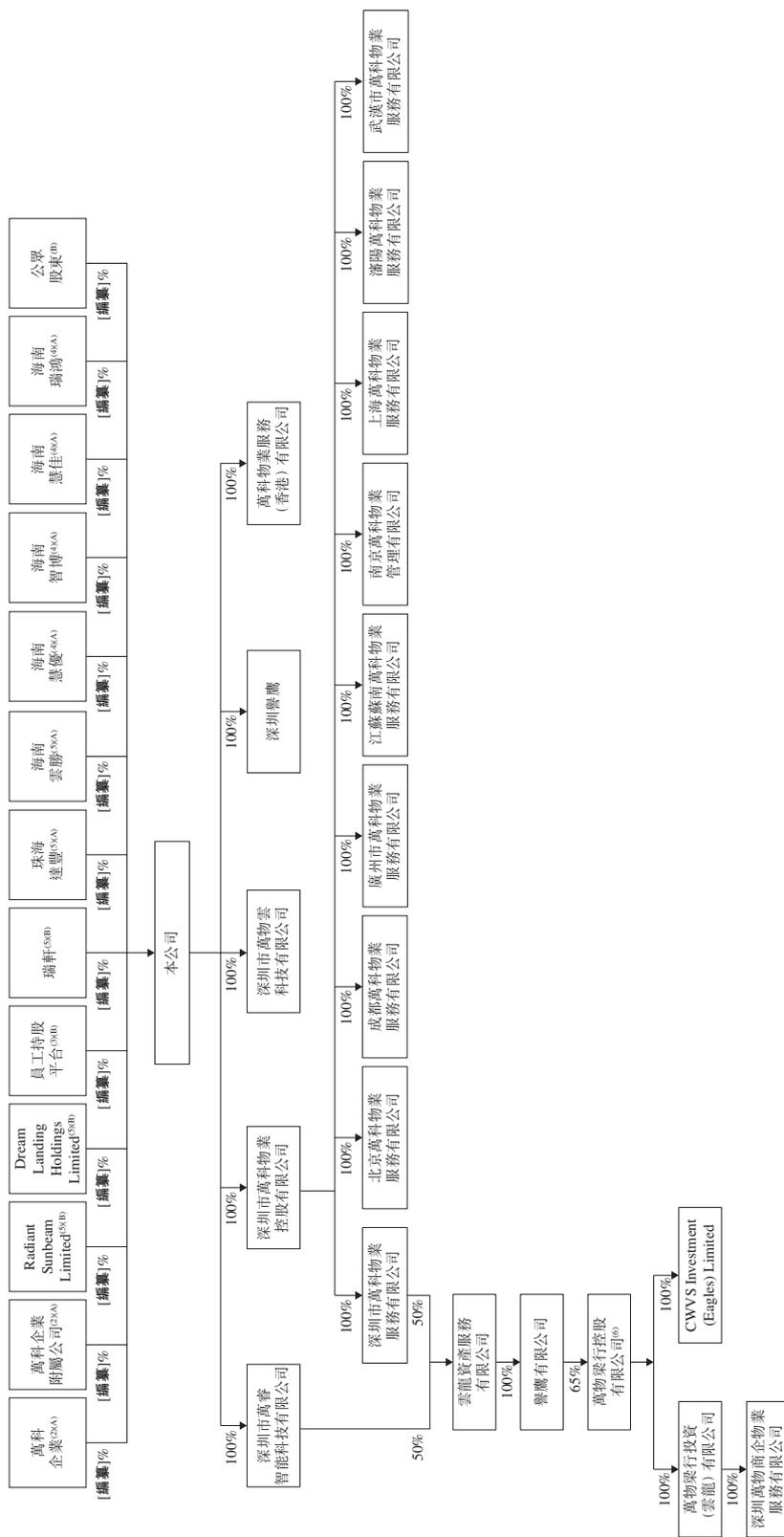
附註：

- (1) 上圖包括與我們的主要附屬公司的相關股權資料及詳情，請參閱上文「一 主要公司發展 – 我們的主要附屬公司」。
 - (2) 萬科企業及萬科企業附屬公司（包括萬殊之妙、萬傾、萬斛、萬斛泉源、萬馬爭先及盈達投資基金（均為萬科企業全資附屬公司））共同構成我們的控股股東集團。詳情請參閱「與控股股東的關係」一節。
 - (3) 有關員工持股平台的詳情，請參閱上文「一 主要公司發展 – 本公司 – 2. 員工持股計劃」分節。於2019年12月5日，員工持股平台持有的所有股份（隨後睿達第三有限公司於2021年11月收購的20,000,000股股份除外）已抵押予第三方金融機構，作為若干貸款融資的擔保。
 - (4) 有關海南慧優、海南智博、海南慧佳及海南瑞鴻的詳情，請參閱上文「一 於往績記錄期間的主要收購、處置及合併 – 收購陽光智博」分節。
 - (5) 有關Radiant Sunbeam Limited、Dream Landing Holdings Limited、瑞軒、珠海達豐及海南雲勝的詳情，請參閱「一 [編纂] 投資 – 5. [編纂] 投資者的資料」分節。
 - (6) 截至最後實際可行日期，海南智博及海南慧優所持有的股份受限於股份質押安排，其中(i)於2021年10月29日，海南智博將5,042,016股股份質押予深圳譽鷹；及(ii)於2021年12月9日，海南慧優將4,736,344股股份質押予陽光智博進一步詳情請參閱上文「一 於往績記錄期間的主要收購、處置及合併 – 收購陽光智博」分節。
 - (7) 餘下35%萬物梁行控股有限公司的股權由戴德梁行持有，詳情請參閱上文「一 主要收購、處置及合併 – 成立萬物梁行」分節。
- (A) 該等股東所持有的股份為內資股。
- (B) 該等股東所持有的股份為非上市外資股，將於[編纂]後轉換為H股。

歷史、發展及公司架構

緊隨[編纂]完成後的公司架構

下圖載列緊隨[編纂]完成後本公司的簡化公司及股權架構(假設[編纂]未獲行使)：



附註：

(1)-(7)詳情請參閱上文「一緊接[編纂]完成前的公司架構」分節附註。

(A) 該等股東所持有的股份為內資股。

(B) 該等股東所持有的股份為H股。

業 務

概覽

萬物雲引領並推動了中國物業服務行業的發展。32年來，我們始終堅守為客戶做好服務的初心，讓更多人體會物業服務之美好。依托於領先的品牌優勢和服務品質，我們成為了中國領先的全域空間服務提供商，也是獨一無二的由社區、商企和城市空間「三駕馬車」業務體系協同驅動的服務供應商。能夠保持這樣的市場領先地位與我們的自我驅動的文化息息相關。通過AIoT和BPaaS解決方案服務，我們在空間裡實現了遠程和混合運營，進而為客戶提升空間服務效率。基於我們的品牌定位，我們致力於為中國經濟最發達的高線級城市空間以及客戶提供優質服務。

下圖說明了我們獨特的商業模式：



在不斷探索業務發展新增長方向和積極實施戰略轉型的過程中，我們建立了三大業務板塊：

- **社區空間居住消費服務：**為滿足業主和居民多元化的住宅居住消費需求，我們提供了一系列的社區空間服務，包括住宅物業服務、居住相關資產服務和其他社區增值服務。我們通過「萬科物業」品牌，為我們所服務的社區

業 務

空間的業主和居民提供住宅物業服務。作為我們住宅物業服務的延伸，我們還推出了包括「樸鄰」等在內的一系列品牌，開展包括房屋經紀及租賃管理服務以及房屋修繕和美居服務。

- **商企和城市空間綜合服務**：我們提供商企和城市基於營造宜人環境空間的綜合服務，主要包括為商企、政府部門和其他機構客戶提供的物業服務及綜合設施管理服務、開發商增值服務以及城市空間整合服務。通過與戴德梁行大中華區物業及綜合設施管理服務業務整合，我們設立了獨特的商企空間管理品牌「萬物梁行」，並樹立了以客戶為中心的發展方向。此外，通過「City Up」品牌，我們為城市公共空間的各受益者（包括但不限於政府部門及普通公眾）提供城市空間整合服務。
- **AIoT及BPaaS解決方案服務**：為推動空間服務的標準化、智能化和數字化，全方位提升空間服務的能力和效率，我們開發了系列遠程空間科技運營服務，包括「人工智能物聯網」(AIoT)以及「流程即服務」(BPaaS)解決方案服務。

我們業務的發展歷程

自1990年成立以來，得益於我們完善的治理結構和自驅能力極強的團隊，我們不斷思考和探索行業現狀及發展趨勢，通過一系列創新和變革定義市場並引領行業，從而持續保持行業領先地位：

打造優質品牌定義市場，造就多元化增長動力

我們的業務起源於萬科集團「做好物業服務」的追求，在社區空間服務領域，我們打造了具有極高美譽度和家喻戶曉的萬科物業品牌，並首創了市場化物業運營的方式，協助主管部門訂立了物業管理行業的行業標準。1991年，我們於國內首創了業主自治與專業服務相結合的「共管模式」，並推動成立了中國大陸第一個業主委員會；1996年，萬科物業中標中國物業管理行業第一個公開招標項目深圳鹿丹村項目；同年，我們在國內同行業中成為了第一家通過ISO9002國際質量管理體系認證的物管企業，引領行業提高服務質量；2001年，我們獲得國家建設部首批頒發的物業管理一級資質證書，成為中國首批獲得一級資質的物業管理企業。

業 務

為了不斷滿足客戶的社區空間居住消費需求，我們首創了管家式全生命週期服務，突破了傳統的「四保」模式，實現了從物業管理到物業管家的蛻變。並且基於管家模式，我們主動了解客戶的更多需求，並因此能夠探索並開展多元化的服務，例如立足於資產經紀及租賃、以及房屋煥新需求的增值服務。

我們主動對標國際一流物業服務提供商的成功經驗，認識到需要積極將服務的社區空間向其他空間拓展。截至最後實際可行日，我們成為了第一家、也是唯一一家成功整合「國際五大房地產諮詢服務公司」大中華區物業及設施管理服務業務的本土企業，並成功打造了中西合璧的萬物梁行品牌。

在向其他空間的主動拓展中，我們產生了「服務一座城」的想法，首創了城市物業服務模式，突破了物業服務的傳統邊界並引領了整個行業走向城市公共空間。在2018年5月份，我們打造了中國第一個「物業城市」，做城市的管家——即在市場化機制下，作為城市空間整合服務提供商，對城市空間裡的公共資源、公共項目進行全流程管理、協調、服務及運營

與萬科集團的戰略夥伴關係實現雙向賦能

隨著我們市場化運作的推進以及對全域空間的覆蓋，我們的客戶類型不斷豐富，涵蓋廣大住宅小業主和業委會、商業物業業主、包括萬科集團在內的各大企業、和城市客戶等。我們與萬科集團逐漸發展成為了互惠互補的長期戰略合作夥伴關係，我們已成為了萬科集團物業服務、智能社區建設、案場服務及房屋銷售服務方面的優質合作方。根據2021年賽惟開展的住宅物業客戶滿意度調查，優質的物業服務是客戶複購萬科集團開發的地產項目的重要原因之一。

業 務

科技能力和「萬物雲街道」模式釋放強大協同效應

在我們深度服務於全域空間的過程中，我們認識到用科技化的手段提高服務效率是我們未來發展的重要方向。基於此認知，我們打造了獨特的集諮詢、設計、研發、施工和運營為一體的一站式智慧解決方案服務品牌－萬睿科技，並基於萬睿科技打造的基礎設施，我們首創了遠程運營現場服務的模式。

基於我們多年來的科技戰略和提升濃度的實踐經驗，我們發展出了我們獨一無二的「萬物雲街道」模式－遠程及混合運營，即基於街道的濃度佈局實現「開源節流」，通過遠程運營以及混合服務提升空間效率。有關我們「萬物雲街道」增長模式的詳細討論，請參閱「－競爭優勢－我們通過獨一無二的「萬物雲街道」模式實現開源節流」。

我們始終保持了快速、穩定的增長，從2011年到2021年，我們的總收入規模增長超過16倍，複合增長率超過30%。

我們的使命

我們始終保持對空間及資產，對廣大客戶及廣大服務者的尊重，堅持做好服務者且勇於創新，並將持續致力於通過科技的投入優化服務能力，達到「重塑空間效率，服務歷久彌新」。

我們的競爭優勢

我們是中國領先的全域空間服務提供商，擁有強大的品牌勢能

我們始終保持在全域空間服務的領先優勢，並擁有行業首屈一指的品牌勢能和高線級城市的覆蓋濃度。

我們持之以恆的品牌戰略

過去30年，我們以「萬科物業」和「萬物梁行」為核心品牌，逐步搭建了豐富且系統化的萬物雲自主品牌集群，廣受業界認可，具備優秀的行業影響力和品牌號召力。我們三大業務條線下的品牌如下：

- 社區空間居住消費服務：「萬科物業」，「樸鄰」和「萬物為家」等。

業 務

- 商企和城市空間綜合服務：「萬物梁行」及「City Up」等
- AIoT及BPaaS解決方案服務：「萬睿科技」、「祥盈企服」和「第五空間」等

我們多品牌的融合以及新品牌的不斷孵化戰略，構建了一體化的品牌集群，形成了強大的萬物雲品牌勢能。

「讓更多用戶體驗物業服務之美好」是萬科物業的初心，這也是萬物雲根植於心的重要基因。自萬科物業品牌創建30多年來，我們始終堅持樹立萬科物業高品質服務的品牌形象和保持一流的服務口碑。截至2021年12月31日，萬科物業的客戶滿意度始終保持在高位，物業費收繳率達約94.7%，在管住宅項目留存率超過98.6%。截至2021年12月31日，我們的第三方在管社區項目數量達1,605個，佔所有在管社區項目的56.9%。根據樂居財經於2022年作出的國民物業服務客戶滿意度調查，「萬科物業」位列物業服務品牌前列，根據中指研究院的行業報告，2019年萬科物業的品牌價值約為人民幣1,300億元。「萬科物業」榮獲中國互聯網社區運營領先企業等殊榮，並曾連續十年蟬聯中國物業服務百強企業榜首，直至2020年起萬科物業正式宣布不再參與此類評比。

萬物梁行是同時擁有物業服務及綜合管理服務的商企服務標桿品牌，兼備戴德梁行的國際影響力和萬物雲的本土知名度。截至2021年12月31日，來自獨立第三方的物業及設施管理項目數量達1,316個，佔我們在管物業及設施管理項目總數量的84.1%。2021年，我們的物業及設施管理項目留存率為97.2%。

我們相信，強大的品牌勢能和優質的服務口碑是我們的核心競爭力。我們將持續提高服務的質量，不斷強化品牌形象、提高品牌價值、並提升客戶品牌忠誠度，而強大的品牌及口碑亦將不斷助力我們的業務持續發展。

業 務

我們聚焦核心城市核心地區的濃度戰略

我們致力於為位於中國經濟最發達的高線級城市的核心空間以及客戶提供優質服務，並將戰略聚焦於增加重點區域內的業務濃度。截至2021年12月31日，我們的空間服務覆蓋了中國32個省的153個城市。其中，一線及香港、新一線及二線城市社區項目在管面積佔總社區項目在管面積的比例為89.0%，商企項目合約面積佔總商企項目在管面積的比例約為90.8%。其中，我們在超過30個城市運營的在管項目超過50個，在一線城市平均在管項目個數為217個。受益於我們聚焦高線級城市的戰略，我們為大量、優質的城市居民提供物業服務和社區空間增值服務。2021年，我們在管社區項目的平均物業管理費為3.13元／平方米／月，說明我們的客戶擁有較高的可支配收入水平和較強的消費能力。

就我們的商企和城市客戶而言，我們致力於為大型的企業客戶和發達城市提供服務。商企客戶方面，我們重點服務重點行業，截至2021年12月31日，我們的企業客戶已覆蓋中國前10大市值的互聯網企業中的8個和中國前10大市值的金融服務公司中的7個。城市客戶方面，我們通過合資公司等多種方式開展城市資源管理和運營的物業城市服務，打造了珠海橫琴、深圳機場等經典城市資源管理和專項運營的案例。請參閱「商企和城市空間綜合服務－城市空間整合服務－案例研究」

基於我們在全域空間的深耕細作以及協同發展，我們的空間服務規模和市場地位取得了卓著的成就。2020年，根據沙利文的報告，按來自一線城市、新一線城市及二線城市的收入計，我們在所有物業服務公司中排名第一。2021年，我們來自一線城市及香港、新一線城市及二線城市的收入超過人民幣220億元。我們將在主動選擇的核心城市及核心地區，穩定、持續地提供優質的服務。

萬科集團是我們的股東和戰略夥伴，雙方相互助力、不斷協同發展

萬科集團是中國地產行業極具聲譽的品牌地產商，擁有極高的品牌美譽度，亦是中國深圳證券交易所和香港聯交所兩地上市的房地產龍頭企業。根據沙利文的資料，截至2021年年底，萬科集團的品牌價值超過1,300億元人民幣。根據中國房地產業協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心共同發布的「2021中國房地產開發企業

業 務

綜合實力測評」中，萬科集團排名第一。在2021年《財富》500強榜單中，萬科集團位列160位。與此同時，萬科集團亦是少數始終保持三大國際評級機構一致授予投資級評級的中國房地產開發商。

2021年全年，萬科集團累計實現銷售面積3,807.8萬平方米，銷售金額人民幣6,277.8億元，根據弗若斯特沙利文位列中國房企第二名。截至2021年12月31日，萬科集團在建項目總建築面積約103.7百萬平方米，其中權益建築面積為64.3百萬平方米；規劃中項目總建築面積約45.2百萬平方米，其中權益建築面積為29.1百萬平方米。我們與萬科集團長期持續的良好也業務關係也為我們持續的增長提供的源源不斷的動力。

萬科集團領先的品牌和行業地位助力我們不斷發展。我們傳承了萬科集團的文化價值觀，包括：對於生態環境的保護、對社會公益事業的投入和注重運動與健康的社會關懷及企業精神；以人民的美好生活為己任、以高質量發展領先領跑，做偉大新時代的好企業，為最廣大的利益相關方、創造更長遠的真實價值的願景和使命。萬科集團作為最早登陸資本市場的兩地上市公司之一，擁有良好、成熟的公司治理結構和制度。

我們也持續推動萬科集團的業務發展。我們是萬科集團在物業服務項目、智能社區建設、案場服務和房屋代理銷售業務方面長期穩定的優質合作方。我們通過優質的品牌和服務向購買萬科集團開發的物業的業主提供長期服務，使得業主對於萬科集團開發的物業更加滿意，樹立了良好的口碑。根據賽惟的客戶滿意度調查，在萬科地產購買者的複購因素中，物業服務始終為重要的因素之一。

我們不斷創新，並持續領跑行業

我們的團隊擁有極強的自我驅動精神，持續孵化並嘗試新的垂直專業業務，一步步打磨並豐富我們全域空間的服務矩陣。通過我們在社區空間居住消費服務和商企空間綜合服務的垂直專業業務的孵化、商企和城市空間的邊界拓展以及科技轉型，我們實踐了以客戶為中心、服務客戶更多方面的策略，打造了萬物雲獨特的服務矩陣，並持續推動該矩陣的不斷更新升級。

業 務

我們創新提出以資產和客戶為中心的綜合服務理念，以管家模式提供優質服務

在社區空間居住消費服務中，憑藉我們的品牌影響力，我們打造了萬物為家品牌，發展出眾多增值服務。我們的目標始終是為生活在我們的社區空間的居民花好錢，並讓城市居民實現資產保值、增值。我們通過樸鄰品牌開展我們房屋經紀及租賃的社區增值服務。截至2021年12月31日，樸鄰已發展成覆蓋超過50個城市、擁有600多家門店的房屋經紀及租賃品牌，從一個新垂直專業業務逐漸孵化成熟並成長為新的主營業務。在我們的社區空間中，樸鄰擁有更靠近房源和更低獲客成本的優勢。截至2021年12月31日止12個月，我們樸鄰的收入規模同比增長超過了29.5%。我們在進一步了解並挖掘客戶需求的基礎上，持續孵化更多的垂直專業業務。例如，基於已孵化成熟的房屋經紀業務，我們挖掘了房屋修繕和美居煥新的客戶需求，並通過新品牌將該項垂直專業業務做大做強。

在商企空間綜合服務方面，我們延續管家思維，通過總承包模式，一站式集中解決企業辦公空間各類非主營業務外包的管理需求。受益於可不斷延展的服務內容和我們以企業客戶為服務中心的策略，我們得以伴隨客戶的不斷擴張而成長，突破了單一地區或單一商寫物業的服務界限。圍繞商企客戶多項綜合設施管理服務的需求，我們不斷延展我們的綜合服務品類，並開展了包括但不限於綜合行政支持、活動策劃、禮賓服務等在內的垂直專業業務。例如，自我們2017年底服務客戶A總部中心以來，我們已為其坐落在深圳、北京、廣州、雄安和西安的大小規模不同的20處物業提供物業和設施管理服務。以在管面積計算，我們對其的服務面積從截至2017年12月31日的17,636平方米，提升到截至2021年12月31日的719,039平方米，累計合同金額超過5億元人民幣。在業績期間，我們商企空間物業及設施管理服務的收入錄得快速增長。2019年、2020及2021年的收入分別為人民幣2,568.8百萬元、人民幣4,023.3百萬元和人民幣5,288.1百萬元，複合增長率達43.5%。

業 務

我們在空間服務方面不斷打破傳統邊界，拓展空間服務範圍

我們認為城市空間有廣大的需求。我們把城市看作一個「大物業」，而作為城市空間服務的大管家和整合服務提供商，將企業的市場化機制、精細化運營和智能調度平台融入城市空間服務，再造服務流程，協助政府紓解城市治理「人少事多、體制固化、九龍治水」的困境。我們從城市空間治理（如城市環衛服務及市政設施維護保養服務）及城市資源整合運營（如為國有物業提供招商租賃以及為事業單位提供房地產資產組合管理服務）等方面提供多業態的市政一體化管理方案，並有機會協助所轄區域解決老舊小區的服務改進需求，為城市營造宜人環境，實現城市空間管理的專業化、數字化和機械化，為城市客戶解決了眾多難題並最終帶來了服務效率的提升。而由於我們服務城市空間，我們也獲得了在城市空間中更多的業務拓展機會。

截至2021年12月31日，我們已落地了深圳福田區、武漢江漢區、佛山順德區等下轄的若干街道，及成都高新區管委會、雄安新區管委會、北京麗澤金融商務區管委會、廈門鼓浪嶼管委會等下轄片區，城市空間業務輻射全國22個城市，項目數量合計達47個。在成都高新區管委會，我們在管理這個項目的綜合服務方案納入了垃圾分類一體化、環衛保潔、市政道橋水務管護、園林綠化、市容綜合輔助巡查等業務。自2019年末至最後實際可行日，通過我們的調度系統，我們處理了近50,000個不同複雜程度的工單。

我們在空間服務過程中不斷實現自身科技轉型

在提供空間服務時，我們採用科技手段來豐富我們的服務並提升客戶體驗。我們通過萬睿科技提供的AIoT解決方案，使一系列服務場景信息化、可視化和智能化，結合空間雲服務的互聯互通和便捷，實現遠程運營現場物業服務的願景，為我們的員工、客戶和社區帶來長期利益。

業 務

我們擁有卓越的市場化拓展能力以及整合經驗

基於我們的品牌優勢，我們通過外拓和收併購等多種方式不斷進行第三方市場拓展

在社區空間方面，截至2021年12月31日，以在管項目計，我們由第三方開發的住宅物業項目佔所有住宅物業項目數的比例超過56.9%。在商企空間方面，截至2021年12月31日，以在管項目計，來源於第三方的物業及設施管理項目佔所有物業及設施管理項目數的比例達84.1%。截至同日，我們由第三方開發的在管住宅物業項目的平均每月每平米的飽和收入達約人民幣2.95元，來源於第三方的物業及設施管理項目的平均每月每平米的飽和收入達約人民幣5.67元。我們注重以品牌的優勢進行非併購類的外拓模式。於2019年、2020年及2021年，我們新獲取的由第三方開發的項目合約面積分別為65.0百萬平方米、63.0百萬平方米和94.8百萬平方米，對應的飽和收入分別為人民幣24億元、人民幣23億元和人民幣44億元。

在業績期的收併購中，我們堅持穩健、有序的發展原則，合理利用我們的經營性現金流以及合併等多種多樣的方式進行收購。2019年、2020年以及2021年，我們的經營性現金流淨流入分別為人民幣2,091.0百萬元、人民幣2,557.2百萬元及人民幣2,833.6百萬元，始終維持在健康水準。我們堅持增加區域濃度的戰略，審慎選擇性地收購優質資產標的。例如2021年，我們收購了伯恩物業和陽光智博生活服務，大幅提高了我們對於區域市場的覆蓋濃度。

得益於我們對行業的深刻理解和豐富的運營管理實踐，我們不僅完成了大規模的第三方市場拓展，並且成功實現了業務和管理團隊的整合及可持續發展

以整合萬物梁行為例，我們實現多項整合成果。整合後，萬物商企及戴德梁行原有管理團隊和核心中高層人員非常穩定，兩者實現了人員的整合及合理調配，優異的整合成果更是吸引了更多國際和國內優秀人才的加入。該項業務整合使得我們得以根

業 務

據我們的獲客策略靈活使用「萬物梁行」、「戴德梁行」及「萬物商企」三大品牌。同時，我們得以實現所服務商企客戶行業的不斷增加和濃度的不斷加深，新簽客戶類型進一步豐富，目前已覆蓋互聯網、地產商、金融、科技、通訊、醫療、高端製造業等眾多行業。我們認為在我們聚焦的行業，「萬物梁行」已經成為首選品牌。截至最後實際可行日期，我們已服務了超50家頭部互聯網科技企業和獨角獸企業，其中有超過20家企業截至2021年12月31日的市值超過100億美元。

「萬物梁行」成立以後，我們項目類型不斷豐富，涉及寫字樓、商業綜合體、研發中心、學校、城市公共建築及城市更新特色街區等截至2021年12月31日在管面積超過124.5百萬平方米。截至2021年12月31日，我們在2021年進行招投標的超過200米的中國超高層項目中，中標率達到50%以上。根據沙利文的數據，按2021年收入計，萬物梁行作為一家中美合資公司，不僅已在其專業領域超越了「國際五大房地產諮詢服務公司」的中國區物業及設施管理收入，並且已成為中國區域收入最高的商企服務企業。

我們長期投入科技研發，擁有領先的空間科技能力

基於對行業的洞察，我們堅定地實施科技戰略，多年來持續且大量的研發投入使我們構建起了空間科技的能力，從而升維到空間科技服務領域。2019年、2020年以及2021年，我們的研發投入金額為人民幣203.6百萬元，人民幣249.5百萬元和人民幣373.7百萬元。我們致力於實現空間服務的標準化、數字化和智能化，以科技手段為高品質服務保駕護航。我們通過各類智能硬件採集設備設施、資產、人及活動的信息，以空間的數字孿生為目標，把線下空間映射到線上。我們空間科技技術亦推動實現了我們基礎勞動力的釋放及空間效率的提升，並助力我們實現從單一的現場服務到結合遠程運營的轉型。

我們已經具備了行業領先的科技能力，構建了從底層智能物聯系統集成和雲邊協同能力，中層空間雲服務、遠程服務及BPaaS解決方案，至頂層人工智能解決方案的科技體系：

業 務

底層(感知層)：智能物聯繫統集成和雲邊協同能力

我們通過搭建智能物聯繫統，實現了千萬數量級的傳感器和攝像頭等智能硬件產生的數據的連接。通過智能物聯繫統與算法對空間中各類設施設備進行「24x7」的監控，在解放基礎勞動力的同時，保障了服務品質。

我們構建了雲邊的AI體系，實時監測和處理突發事件。基於邊端智能物聯繫統的數據採集和基礎分析，對現場進行不間斷監測，並自動生成應急工單。針對複雜場景和環境，我們雲端的AI可以進行算法能力的訓練和進行全場景的覆蓋。截至最後實際可行日期，我們雲端的AI已完成了七種算法的訓練，如識別汽車在社區空間中的違規佔道問題和區域垃圾識別及滿溢問題等。

此外，通過我們的萬睿科技，我們已可為服務空間提供諮詢、設計、開發、實施和運營全階段的一體化工程解決方案，並擬通過識別智能硬件的核心算法和技術，最終達到各類集成產品的互聯互通。我們萬睿科技的客戶包括主要地產開發商，亦包括企業以及城市客戶。業績期內，我們萬睿科技的收入在2019年、2020年及2021年分別為人民幣692.6百萬元、人民幣782.8百萬元及人民幣1,216.4百萬元，複合增長率達約32.5%。

中層(服務層)：覆蓋全域空間的BPaaS解決方案

我們已建設了基於數據和算法，結合我們空間雲服務和遠程運營能力的各類BPaaS解決方案，對傳統的空間服務進行標準化、數字化和智能化的運營。我們的空間雲服務，產品形態主要包括以下幾大部分：雲維保、雲巡檢、雲調度、雲客服和雲通行。以雲維保為例，通過傳感器和攝像頭覆蓋，我們目前已實現不間斷的實時巡檢，並且可以通過我們積累的實時數據主動識別和排查問題，大大減少了巡檢的人員需求和工作內容，並降低了一線的執行風險。詳情請參閱「一 研發 — 中層：空間雲服務、遠程運營及覆蓋全域空間的BPaaS解決方案」。

業 務

有賴於底層的智能物聯繫統，我們建立了武漢遠程數據運營中心，搭建了空間數字化流程的遠程操作系統和管理平台，進一步減少人員需求。截至2021年12月31日，我們的武漢遠程數據中心驅動了全國超過2,000個物業項目的聯動，實現了對在管空間中的人、資產、設備設施和活動的遠程化的運營管理。此外，我們亦正通過祥盈企服給企業提供遠程共享的職能管理服務，如遠程財務、遠程客服和遠程招聘等，賦能企業和機構客戶中後台的運營管理。

基於我們的智能物聯繫統、空間雲服務和遠程運營能力，以工單和任務調度平台為主要媒介，我們形成了覆蓋全域空間的BPaaS解決方案。我們可向具體場景的問題給予管理者、現場執行人員和服務對象提供遠程協同指導等服務，實現了現場服務和遠程運營的「一體化」。截至最後實際可行日期，我們覆蓋全域空間的BPaaS解決方案已應用在了管家、保安、機電和保潔等場景服務流程中，167條流程中的44條亦已實現軟件化。以保潔專項流程為例，2021年，基於BPaaS解決方案，我們優化了現場作業調度模式，工單超時率大幅降低，且報單量環比增幅近1.5倍，問題解決效率提升了近3.8倍；以我們深圳的坂田街道項目為例，我們通過現場智能改造的遠程運營，成功實現降低人力54人，節約成本約人民幣五百萬元／年。

截至最後實際可行日期，我們覆蓋全域空間的BPaaS解決方案已實現在我們社區、商企和城市空間下項目中的試點運行及驗收，並逐漸應用在我們新收購和外拓的第三方項目當中。我們正積極為我們覆蓋全域空間的BPaaS解決方案尋求外部客戶，實現其市場化的目標。

頂層(智能調度層)：空間服務的人工智能解決方案

我們科技體系的頂層仍在內部開發中。基於我們的底層和中間層的空間科技服務一體化解決方案，我們正積極努力的建設對於複雜場景的相關產品，並最終實現空間服務的人工智能解決方案。

我們的科技技術解決方案擴大並加快了我們在減少對人工勞動的依賴和提高服務效率方面的規模和速度，實現遠程操作現場空間服務。

業 務

我們獨一無二的「萬物雲街道」模式

基於我們對於行業的洞見和「遠程+混合」的認知，我們創新地提出了「萬物雲街道」模式。街道是中國城市規劃和行政區劃的最小單位，我們在以街道為單位，按在管項目為駐點和員工20-30分鐘可達為半徑構建新服務圈，打開社區、商企和城市空間服務的傳統邊界，通過人員共享和快速響應的舉措，為街道內的所有空間提供混合服務。我們的「萬物雲街道」模式響應新時代的號召，從供給側進行空間服務的變革，在不增加客戶需求的前提下，提升我們的工作效率和收入，從而實現多個物業項目的協同運營，使得服務者與被服務者達成共生關係。

基於我們主動選擇的目標街道：我們通過主動提高區域內的在管項目，從而達到「高濃度」；在高濃度的基礎上，我們通過優化專業供應商效率的方法節約服務成本，從而達到「高效率」。並且，我們通過孵化新業務的能力及以客戶為中心的服務理念不斷「增服務」，從而提升街道的單位創收，最終完成共享空間的打造，即「地網」的打造。在此基礎上，我們進一步搭建線上社區及工單和遠程任務調度平台，以科技手段完成遠程調度平台的打造，即「天網」的打造。最後實現「地網」與「天網」在街道內的連接會師。

在深圳坂田街道，隨著我們增加項目版圖，坂田街道內裝修服務和傢俱維修服務收入年增長率超過200%。在武漢唐家墩街道，根據我們內部審閱，2019年至2021年區域濃度的增加大幅提高基於街道發展的增值業務規模，體現規模效應。我們認為，「萬物雲街道」模式已初步取得成果。截至最後實際可行日期，根據我們內部分析，一共有超過14,900條街道。我們首先選擇了最有潛力的街道逾3,400條，作為我們的「萬物雲街道」首期目標。

業 務

我們擁有具戰略遠見的管理層團隊以及科學有效的環境保護、社會責任和公司治理措施

我們擁有一支具有戰略遠見和獨特組織架構的管理團隊

我們的管理層具有極強的自我驅動能力，不斷探索、拓展業務的邊界。我們的執行董事和高級管理團隊均擁有豐富的專業經驗。本公司董事長兼總經理朱保全先生於萬科集團任職超過22年，於萬科物業／萬物雲任職超過12年。在房地產和物業服務行業擁有豐富經驗和旗幟性的業界地位。作為萬物雲的掌舵人，提出並引領了多次萬物雲的業務結構、流程的調整和戰略的創新升級。與此同時，萬物雲作為中國物業服務行業當之無愧的龍頭，也指導和帶領着中國物業服務行業的創新、發展與變革。

我們擁有獨具特色的、支撐戰略發展的組織結構。我們的垂直專業業務團隊都遵循其所屬行業的規律，自我驅動並獨立發展。基於我們對市場的認知，構建了我們區域市場和以區域客戶為中心的服務體系。我們的組織始終堅持科技提效，致力於流程和組織的優化和變革。我們始終重視人才的培養，在我們長期、多元化的培養機制下，我們眾多90後的員工已經擔任本公司的重要崗位，年輕員工快速成長，不斷開發自身潛力和服務邊界，發揮自身價值，提高服務質量，在傳統行業中煥發了強大的創新意識。我們亦鼓勵公司員工創新，並設置獎勵計劃「海豚計劃」。自2011年推出至今，海豚計劃湧現出許多優秀的經營管理創新思路和現場問題的解決方案。

業 務

我們踐行科學有效的環境保護／碳中和、社會責任和公司治理措施(ESG)

成為一個負責任的企業是股東、廣大客戶和員工對我們的期望。由此，我們在以下幾方面實施環境保護／碳中和、社會責任和公司治理措施：

- **員工轉崗**：我們明白一些工作崗位在逐步被人工智能取替，因此，針對我們不同類型的員工，提供如從職能崗位向業務崗位轉變和從計時類崗位向計件、創效類崗位轉移的機會，為一線服務者提供多元化成長空間
- **職業安全**：我們持續控制我們管理空間中的非正常死亡單數，減少服務空間內百萬平方米的傷亡率，積極開展相應的保護手段
- **能源與垃圾分類**：在我們管理的商企空間中，發展節能降耗的方案、能力和技術水平。同時，在我們管理的社區空間中，以目前組織社區垃圾分類為基礎，挖掘社區空間環境保護的服務內容，如生活垃圾分類規範流程管理。
- **與周邊社區共同成長**：我們積極破解老舊小區更新的難題，為老舊小區引入以物業服務為基礎的空間服務，並打開社區邊界線，與周邊街區和諧共生、協同發展。

我們的戰略

夯實我們的品牌，積極進行空間和客戶的拓展

我們將繼續堅持我們的品牌戰略。在「萬科物業」和「萬物梁行」兩大核心品牌以及現有萬物雲品牌集群的基礎上，持續孵化更多新品牌以充實我們的品牌集群，並打造成新的、成熟的核心品牌，同時也將進一步擴大品牌號召力，加強客戶品牌忠誠度，從而進一步發揮品牌的紅利以助力業務持續發展。

業 務

圍繞聚焦核心城市核心地區的濃度戰略，我們將不斷在社區、商企和城市空間中進行有目的性的延展。在持續選擇性地擴大全域空間服務規模的基礎上，我們將不斷豐富我們管理的物業和項目類型。

我們將繼續拓展包括萬科集團在內的廣大優質開發商以及業委會的客戶關係以獲取更多的社區空間業務。另外，我們將持續拓展企業大客戶和城市客戶，與其締結戰略性服務關係。我們將進一步積累廣泛的客戶資源，也將始終積極響應客戶不同發展階段的個性化業務需求，踐行以客戶為中心的服務理念，並服務客戶更多方面。

持續投入，不斷鍛造我們領先的科技能力

在底層（感知層）方面，我們將基於我們持續升級的智能物聯和運營的能力，為更多的客戶提供科技服務。未來我們希望通過識別智能硬件的核心算法和技術，最終達到各類集成產品的互聯互通。

在中間層（服務層）方面，我們將積極完善BPaaS解決方案在內部的應用和實現對外部客戶的輸出，並最終形成成熟的商業化模式。

我們將持續投入，積極探索基於場景的科技能力，建設基於數據和雲計算的人工智能解決方案，並實現物業服務流程的AI化。

以客戶為中心，不斷進行服務內容的擴張

圍繞社區空間，我們將持續開展以資產服務為主的居住消費服務。我們將發揮我們在社區空間客戶黏性與品牌滿意度方面的優勢，結合我們歷史上積累的規模化發展經驗，促進服務型房產經紀與租賃業務及房屋煥新業務的蓬勃生長，同時有選擇地探索社區公區及私域的多元化服務內容，從而為客戶提供以資產保值增值為目標的全生命週期居住消費服務。

圍繞商企空間，我們將基於企業和機構客戶效率提升及其他方面的訴求，繼續開展一站式綜合服務。我們將通過總承包模式，從客戶業務日常各個觸點出發，一站式集中解決商企空間各類非主營業務外包的管理需求。

業 務

圍繞城市空間，我們將扎根中國核心城市，不斷增加城市空間服務的業務和規模，做城市空間服務的大管家和整合服務提供商，打造宜人宜居環境。與此同時，我們也會選擇性開展老舊小區以及城中村的管理和改造，與周邊社區共生。

在豐富我們社區空間居住消費服務和商企和城市空間綜合服務時，我們亦會積極對產業鏈上下游企業進行戰略投資或併購，深化並優化我們在全域空間內的服務矩陣。

持續發展我們獨特的「萬物雲街道」模式並在全國不斷複製，構建產業互聯網

我們將持續打造和優化我們獨特的「萬物雲街道」，在街道區域內積極踐行遠程運營和混合服務，實現「地網」與「天網」在街道內的會師。此外，作為「街道策略」業務模式的定義者，我們亦對服務半徑的物理邊界進行了重新的定義，力求在我們的街道里「開源節流」，重塑空間效率。

我們將依託強大的品牌影響力，積極通過以客戶滿意度為前提、以區域濃度提升為目的的外拓和收併購，形成多個萬物雲街道雛形，並在目標街道內進行「萬物雲街道」模式的複製，提高街道內的服務效率。我們有信心也有能力將我們的萬物雲街道模式在全國範圍內快速擴張，力爭在三至五年內完成建設數百個街道的目標。

隨著產業互聯網與技術融合達成的全新發展格局的形成，我們亦將以線下業務為基礎，構建萬物雲的產業互聯網，並以我們的科技連通各個業務。

踐行我們的企業價值觀，並持續引領行業的發展和變革

環境、社會及管治（「ESG」）對我們的持續發展至關重要。我們將持續關注民生，不斷豐富我們的ESG相關工作，踐行我們「做服務者」「永爭第一」以及「陽光健康」的價值觀。作為中國物業行業的引領者和變革者，萬物雲的發展歷程展現了整部中國物業行業的發展史。我們在20世紀90年代初從萬科集團售後業務起步，逐步打造了自身的第一個獨立品牌－萬科物業；在過去的十年，我們從一家擁有品牌紅利的物業服務公司，通過對空間的不斷拓展，成為了一家覆蓋全域空間、以客戶為中心、並服務客戶更多方面的服務型企業；爾後，基於我們的長期的科技投入和「萬物雲街道」，我們正

業 務

在打造全新的業務模式；在未來，我們希望實現產業互聯並賦能其他物業公司。我們相信，通過不斷總結物業及其他相關行業的發展歷史及經驗和持續思考中國物業行業的發展趨勢，我們有能力也有毅力繼續保持行業領先地位，並引領行業的發展和變革。

我們的商業模式

於往績記錄期間，我們從以下三個業務板塊獲得收入：(i)社區空間居住消費服務；(ii)商企和城市空間綜合服務；及(iii) AIoT及BPaaS解決方案服務。

- **社區空間居住消費服務。**就該業務板塊而言，我們為所管理的住宅物業的業主及住戶提供住宅物業服務、居住相關資產服務及其他社區增值服務，力求滿足其居住生活等各種消費場景中的多元化需求。以下是我們在社區空間居住消費服務板塊下提供的主要服務的詳細信息：
 - **住宅物業服務。**我們的住宅物業服務主要包括向住宅物業業主或住戶提供的清潔服務、秩序維護服務、園藝服務及維修及保養服務。
 - **居住相關資產服務。**我們的居住相關資產服務主要包括(i)房屋銷售及租賃經紀服務；及(ii)房屋再裝修及美居服務。
 - **其他社區增值服務。**我們的其他社區增值服務主要包括車位銷售服務。
- **商企和城市空間綜合服務。**我們提供物業及設施管理服務、開發商增值服務及城市空間整合服務，旨在創造令人愉悅舒適的商企和城市空間，惠及企業、政府及其他機構客戶以及各種受益者。以下是我們在商企和城市空間整合服務板塊下提供的主要服務的詳細信息：
 - **物業及設施管理服務。**在管理該業務線時，我們提供全面的物業及設施管理服務，包括商業物業服務及綜合管理服務。我們在該業務線下管理的物業涉及多種類型，包括但不限於辦公空間、商業綜合體、

業 務

產業園區及公共場所。我們的物業及設施管理服務主要包括安保、清潔和綠化，設施的運營和維護，環境、健康與安全管理，綜合行政支持、活動支持和禮賓服務。

- **開發商增值服務**。我們為物業開發商提供各種增值服務，包括(i)案場服務；(ii)樓宇修繕服務；及(iii)前期規劃及設計諮詢服務。
- **城市空間整合服務**。我們的城市空間整合服務主要包括(i)城市空間治理；(ii)城市專項設施運營；及(iii)城市資源整合運營。於往績記錄期間，我們的城市空間整合服務主要通過我們的合營企業／聯營公司提供，其次通過我們的附屬公司提供。
- **AIoT及BPaaS解決方案服務**。就該業務板塊而言，我們提供(i)AIoT解決方案；及(ii)BPaaS解決方案：
 - **AIoT解決方案**。我們向開發商、業主及其他企業和機構客戶提供的AIoT解決方案，覆蓋智慧物業生命週期從初始工程設計、施工到交付後運營的各個階段。
 - **BPaaS解決方案**。就該業務線而言，我們(i)向企業客戶提供遠程企業運營服務，以支持企業客戶的非核心業務流程；及(ii)遠程空間運營服務，如智慧城市空間工作流程管理服務及運營數據分析服務，主要提供予我們從事城市空間整合服務的合營企業及聯營公司。

業 務

下表載列我們於往績記錄期間按業務板塊及服務條線劃分的總收入明細，包括絕對金額及佔所示年度總收入的百分比：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
社區空間居住消費服務						
－住宅物業服務.....	7,251,379	52.1	9,130,142	50.3	11,362,630	47.9
－居住相關資產服務.....	890,041	6.4	950,440	5.2	1,255,539	5.3
－其他社區增值服務.....	687,049	4.9	542,539	3.0	542,856	2.3
小計.....	8,828,469	63.4	10,623,121	58.5	13,161,025	55.5
商企和城市空間綜合服務						
－物業及設施管理服務.....	2,568,773	18.4	4,023,316	22.2	5,288,069	22.4
－開發商增值服務.....	1,693,247	12.2	2,363,247	13.0	3,065,277	12.9
－城市空間整合服務.....	30,577	0.2	102,026	0.6	339,782	1.4
小計.....	4,292,597	30.8	6,488,589	35.8	8,693,128	36.7
AIoT及BPaaS解決方案服務						
－AIoT解決方案.....	692,573	5.0	782,783	4.3	1,216,352	5.1
－BPaaS解決方案.....	113,650	0.8	250,971	1.4	634,034	2.7
小計.....	806,223	5.8	1,033,754	5.7	1,850,386	7.8
合計.....	13,927,289	100.0	18,145,464	100.0	23,704,539	100.0

下表載列我們於往績記錄期間按業務板塊及最終付款客戶類型劃分的總收入明細，包括絕對金額及佔所示年度總收入的百分比：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
社區空間居住消費服務						
－萬科集團及其合營企業或聯營公司.....	315,528	2.3	426,007	2.3	507,615	2.1
－獨立第三方.....	8,512,941	61.1	10,197,114	56.2	12,653,410	53.4
小計.....	8,828,469	63.4	10,623,121	58.5	13,161,025	55.5
商企和城市空間綜合服務						
－萬科集團及其合營企業或聯營公司.....	1,327,838	9.5	2,266,598	12.5	2,913,647	12.3
－獨立第三方.....	2,964,759	21.3	4,221,991	23.3	5,779,481	24.4
小計.....	4,292,597	30.8	6,488,589	35.8	8,693,128	36.7
AIoT及BPaaS解決方案服務						
－萬科集團及其合營企業或聯營公司.....	500,738	3.6	679,394	3.7	1,133,942	4.8
－獨立第三方.....	305,485	2.2	354,360	2.0	716,444	3.0
小計.....	806,223	5.8	1,033,754	5.7	1,850,386	7.8
合計.....	13,927,289	100.0	18,145,464	100.0	23,704,539	100.0

業 務

濃度策略一覽

我們的增長模式將策略重點放在提升我們位於中國經濟最發達的高線級城市的服務覆蓋濃度。多年來在這些重要戰略城市建立的業務規模及知名度品牌美譽使我們能夠收取更高的物業服務費用溢價，從而加快收入增長。

以下地圖表示截至2021年12月31日我們住宅物業服務項目、物業及設施管理項目及城市空間綜合服務項目的地域分布：



附註：

- (1) 擁有超過200個項目的城市包括上海、深圳及杭州。
- (2) 擁有151至200個項目的城市包括北京、廣州、寧波、福州、東莞及瀋陽。
- (3) 擁有101至150個項目的城市包括蘇州、成都、武漢、天津、溫州及廈門。
- (4) 擁有50至100個項目的城市包括香港、重慶、南京、青島、無錫、長沙、鄭州、佛山、濟南、合肥、大連、泉州、西安、長春及龍巖。

業 務

社區空間居住消費服務

概覽

我們在社區空間居住消費服務板塊下提供住宅物業服務、居住相關資產服務及其他社區增值服務。於往績記錄期間，我們的社區空間居住消費服務板塊收入實現快速增長。下表載列我們於所示年度按服務類型劃分的社區空間居住消費服務收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅物業服務	7,251,379	82.1	9,130,142	85.9	11,362,630	86.3
居住相關資產服務						
— 房屋經紀及租賃管理服務	566,675	6.4	632,266	6.0	818,729	6.2
— 房屋裝修及美居服務	323,366	3.7	318,174	3.0	436,810	3.3
小計	890,041	10.1	950,440	9.0	1,255,539	9.5
其他社區增值服務						
— 車位銷售服務	419,303	4.8	360,017	3.4	338,411	2.6
— 其他 ⁽¹⁾	267,746	3.0	182,522	1.7	204,445	1.6
小計	687,049	7.8	542,539	5.1	542,856	4.2
合計	8,828,469	100.0	10,623,121	100.0	13,161,025	100.0

附註：

(1) 其他主要包括公共區域運營服務、機電設備維護服務及社區餐飲服務。

業 務

隨著項目組合不斷擴展，我們濃度策略取得了一定成果。2019、2020及2021年，我們在一線城市及香港、新一線城市及二線城市的社區空間居住消費服務收入分別為人民幣8,350.8百萬元、人民幣10,004.5百萬元及人民幣12,247.3百萬元，年複合增長率21.2%。下表載列於所示年度按城市級別劃分的社區空間居住消費服務收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
一線城市及香港	1,701,696	19.3	2,013,201	19.0	2,402,624	18.3
新一線城市	4,453,276	50.4	5,305,818	49.9	6,278,939	47.7
二線城市	2,195,876	24.9	2,685,485	25.3	3,565,758	27.1
其他	477,621	5.4	618,617	5.8	913,704	6.9
合計	<u>8,828,469</u>	<u>100.0</u>	<u>10,623,121</u>	<u>100.0</u>	<u>13,161,025</u>	<u>100.0</u>

下表載列於所示年度按地理區域劃分的社區空間居住消費服務收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
華東地區	2,939,733	33.3	3,416,920	32.2	4,212,809	32.0
華南地區	1,777,116	20.1	2,192,003	20.6	2,778,522	21.1
華北地區	1,375,562	15.6	1,716,524	16.2	2,030,163	15.4
西部地區	947,846	10.7	1,127,360	10.6	1,501,085	11.4
東北地區	957,926	10.9	1,213,944	11.4	1,455,060	11.1
華中地區	830,286	9.4	956,370	9.0	1,183,386	9.0
合計	<u>8,828,469</u>	<u>100.0</u>	<u>10,623,121</u>	<u>100.0</u>	<u>13,161,025</u>	<u>100.0</u>

業 務

住宅物業服務

概覽

萬科物業數十年來始終致力於做好物業服務，已成為一個家喻戶曉的品牌，是能力和溫暖的代名詞。於往績記錄期間，為獨立第三方物業開發商開發的物業提供住宅物業服務已成為我們日益重要的收入來源。下表載列於所示年度按物業開發商類型劃分的社區空間居住消費服務下住宅物業服務的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
萬科集團及其合營企業或聯營公司	4,820,127	66.5	5,887,146	64.5	6,932,047	61.0
獨立第三方	2,431,252	33.5	3,242,996	35.5	4,430,583	39.0
合計	7,251,379	100.0	9,130,142	100.0	11,362,630	100.0

下表載列我們截至所示日期按開發商類型劃分住宅物業服務的在管總建築面積以及相應在管物業數量明細：

	截至12月31日 / 截至12月31日止年度								
	2019年		2020年		2021年				
	在管建築面積		在管物業數量		在管建築面積		在管物業數量		
	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	
萬科集團及其合營企業 或聯營公司	249,339	57.8	878	283,135	56.9	1,031	326,681	49.5	1,218
獨立第三方物業開發商	181,774	42.2	886	214,384	43.1	1,023	333,745	50.5	1,605
合計	431,113	100.0	1,764	497,519	100.0	2,054	660,426	100.0	2,823

業 務

下表載列截至所示日期，我們的在管住宅物業數目及在管建築面積，以及我們簽約管理的住宅物業數目及相應的合約建築面積：

	截至12月31日		
	2019年	2020年	2021年
在管物業數目	1,764	2,054	2,823
簽約管理的物業數目	2,349	2,727	3,885
在管建築面積(千平方米)	431,113	497,519	660,426
合約建築面積(千平方米)	557,439	646,560	877,753

截至2021年12月31日，我們住宅物業服務的地域分布擴展至中國30個省、直轄市和自治區的逾120個城市，管理2,823個住宅物業，總建築面積660.4百萬平方米。我們的擴展計劃的核心是專注提升重點城市的服務濃度。截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們位於一線城市及香港、新一線城市及二線城市的住宅物業服務項目分別佔我們住宅物業服務在管建築面積的92.7%、92.1%及89.0%。下表列明截至所示日期按城市級別劃分的總在管建築面積及項目數量：

	截至12月31日								
	2019年			2020年			2021年		
	在管建築面積		項目數量	在管建築面積		項目數量	在管建築面積		項目數量
	千平方米	%		千平方米	%		千平方米	%	
一線城市及香港	65,363	15.2	332	72,752	14.6	361	87,420	13.2	440
新一線城市	208,861	48.4	848	236,608	47.6	989	289,237	43.8	1,220
二線城市	125,331	29.1	469	148,653	29.9	561	211,079	32.0	849
其他	31,558	7.3	115	39,506	7.9	143	72,690	11.0	314
合計	431,113	100.0	1,764	497,519	100.0	2,054	660,426	100.0	2,823

業 務

下表載列截至所示日期按地域劃分的住宅物業服務的在管總建築面積及項目數量明細：

	截至12月31日								
	2019年			2020年			2021年		
	在管建築面積		項目數量	在管建築面積		項目數量	在管建築面積		項目數量
	千平方米	%		千平方米	%		千平方米	%	
華東地區.....	140,925	32.7	670	159,548	32.1	770	228,006	34.5	1,133
華南地區.....	93,251	21.6	366	106,494	21.4	421	129,881	19.7	545
華北地區.....	58,496	13.6	272	68,863	13.8	313	92,335	14.0	412
西部地區.....	55,301	12.8	165	66,985	13.5	208	93,519	14.2	314
東北地區.....	47,587	11.0	163	54,701	11.0	199	62,243	9.4	225
華中地區.....	35,553	8.3	128	40,928	8.2	143	54,442	8.2	194
合計.....	431,113	100.0	1,764	497,519	100.0	2,054	660,426	100.0	2,823

擴展物業服務項目組合

於往績記錄期間，我們主要通過從獨立第三方物業開發商獲得新業務來擴大我們的在管住宅物業組合。

業 務

下表載列於往績記錄期間，我們的合約建築面積及在管建築面積的變動。

	截至12月31日					
	2019年		2020年		2021年	
	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)					
截至年初.....	456,020	348,972	557,439	431,113	646,560	497,519
新業務 ⁽¹⁾						
— 萬科集團及 其合營企業或 聯營公司.....	45,031	30,425	39,599	33,796	56,540	43,546
— 獨立第三方.....	55,385	50,701	53,088	37,154	73,185	54,765
小計.....	100,416	81,126	92,687	70,950	129,725	98,311
收購 ⁽²⁾	4,626	4,343	2,531	1,436	109,054	72,182
終止 ⁽³⁾	3,623	3,328	6,097	5,980	7,586	7,586
合計.....	557,439	431,113	646,560	497,519	877,753	660,426

附註：

- (1) 新業務主要包括(i)與物業開發商就新物業訂立的前期物業服務協議；及(ii)取代原物業服務供應商的住宅物業的物業服務協議。續簽協議不視為於該年度訂立的新業務。為免生疑問，在管新簽訂建築面積包括我們過往年度簽約管理的新交付建築面積。
- (2) 收購是指我們通過收購其他物業服務供應商而獲得的新建築面積。
- (3) 由於若干物業服務協議整體盈利能力及／或其他商業原因，我們決定不再續訂這些協議。

客戶關係管理

多年以來，我們始終追求讓更多人享受到物業服務的美好。我們的最終目標始終是為客戶花好錢，並幫其實現資產的保值與增值的目標。2022年，根據樂居財經開展的全國物業服務客戶調查，萬科物業位列評價最高的物業服務品牌。我們相信，我們提供的優越服務體驗是於往績記錄期間一貫錄得高收繳率的主要貢獻因素。於2019年、2020年及2021年，我們住宅物業服務費用收繳率分別為94.4%、93.7%及94.7%。

業 務

服務範圍

通過有效的分包商管理措施，我們主要提供以下類型的住宅物業服務：

- **清潔服務。**我們主要通過分包商為我們管理的住宅物業的附屬停車場和公共區域提供清潔服務，例如走廊、樓梯、天台和花園提供一般清潔、垃圾清理和衛生維護服務。
- **秩序維護服務。**我們的秩序維護服務主要包括維持秩序、巡邏、視頻監控、停車場安保、訪客管理、消防安全管理及應急響應。我們主要通過分包商及我們自身的僱員提供秩序維護服務。
- **園藝服務。**我們主要通過分包商為我們管理的住宅物業的公共區域提供害蟲防治、施肥、綠化和修剪服務。
- **維修和保養服務。**我們的維修和保養服務範圍通常包括(i)公共區域設備和設施，例如電梯、空調和照明系統；(ii)消防和安全設施；(iii)公用設施，例如供配電、給排水系統；及(iv)安全設施，例如監控設備和入口門禁。我們主要通過分包商及我們自身的僱員提供維修及保養服務。

除了上述基本物業服務外，我們也是中國最早引入「管家服務體系」的物業管理公司之一，用於提供個性化服務體驗，最大限度減少響應時間，增強客戶黏性。我們的服務管家便會與業主接觸，提供個性化服務，滿足他們日常生活中的各種需求。他們是我們與業主的第一接觸點，在維持我們與業主的長期關係方面發揮着關鍵作用。我們服務管家的主要職責包括(i)處理日常事務；(ii)通知業主和住戶最新的服務安排；(iii)組織社區的休閒活動；(iv)根據業主和住戶反饋的意見，協調管理辦公室的多個職能部門，進而提高服務質量；(v)收取物業服務費；及(vi)裝修及美居和入住協助。

業 務

收入模式及定價政策

就住宅物業服務收取的服務費

於往績記錄期間，我們以包干制或管理酬金制的方式，對住宅物業服務收取服務費。於2019年、2020年及2021年，我們住宅物業服務依據包干制收費產生的收入分別為94.9%、95.7%及96.4%，而同年我們住宅物業依據管理酬金制收費產生的收入分別為5.1%、4.3%及3.6%。於2019年、2020年及2021年，按包干制收取物業費的住宅物業涉及的在管總建築面積分別為81.8%、83.0%及86.6%，而依據管理酬金制收取物業費的住宅物業在管總建築面積餘下的18.2%、17.0%及13.4%。

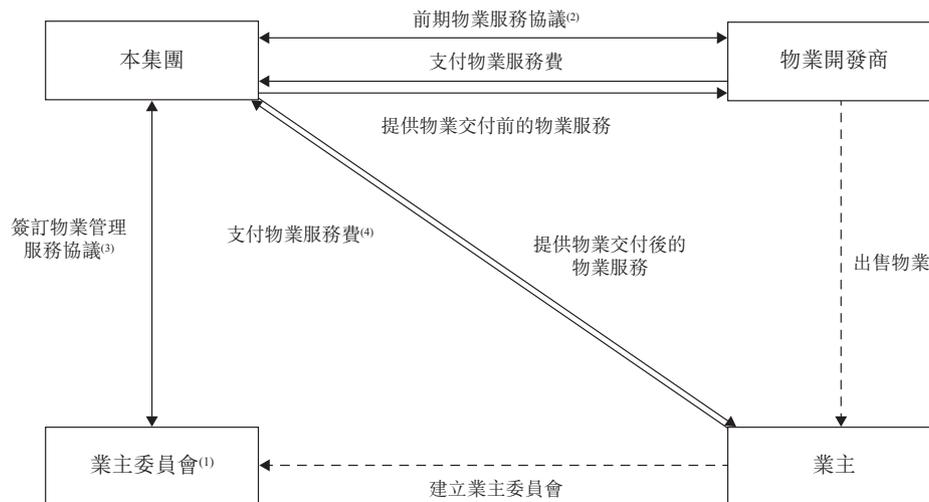
下表載列截至所示日期我們住宅物業的在管總建築面積明細，及於所示年度按收入模式劃分的社區空間居住消費服務板塊下住宅物業服務產生的收入：

	截至12月31日／截至12月31日止年度								
	2019年			2020年			2021年		
	收入		在管 建築面積	收入		在管 建築面積	收入		在管 建築面積
	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米
包干制	6,882,529	94.9	352,695	8,740,670	95.7	413,010	10,951,392	96.4	572,105
管理酬金制	368,850	5.1	78,418	389,472	4.3	84,509	411,238	3.6	88,321
合計	7,251,379	100.0	431,113	9,130,142	100.0	497,519	11,362,630	100.0	660,426

我們密切關注物業開發商、業主和其他客戶的特殊需求，在選擇依據包干制或管理酬金制收取物業服務費時，會考慮多項因素，包括在管物業的種類及階段，當地法規及市場條件，以及個別物業的性質及要求（視具體情況而定）。我們通過關鍵因素對潛在客戶進行評估，例如管理物業的估計成本、過往物業服務費率、預計盈利能力、競爭對手收取的費率以及物業的過往物業服務費情況決定按包干制或管理酬金制收取。

業 務

下圖說明我們根據物業管理協議與各方的關係。



附註：

- (1) 中國法律授權業主委員會根據業主大會的表決結果代表業主行事。
- (2) 物業開發商與我們在向業主交付物業之前正式簽訂的前期物業服務協議，根據中國相關法律法規，對所有未來業主具有法律約束力。
- (3) 我們與獲業主大會授權的業主委員會簽訂的物業服務協議，根據中國相關法律法規，對所有業主具有法律約束力。
- (4) 在包干制下，所有收取的費用均確認為收入，而開支由我們承擔。在管理酬金制下，我們將預先確定的物業服務費的百分比或金額確認為收入，其餘部分用於支付物業服務協議中規定的費用。

按包干制收取的物業服務費

在包干制收入模式下，我們根據簽訂的物業服務協議提供的住宅物業服務收取預先確定的全包費用。我們有權將從物業開發商、業主及居民的全額物業服務費確認為收入，並承擔提供住宅物業服務產生的成本。

在協商及訂立物業服務協議前，我們力求盡可能準確地估計我們的銷售成本。我們的銷售成本包括員工薪酬、分包安排及公用事業相關的費用。因此，向按包干制收取服務費的物業提供住宅物業服務所產生的成本將直接影響我們的盈利能力。如果

業 務

我們的銷售成本高於我們收取的服務費用，我們將不能要求客戶支付超支成本。於往績記錄期間，部分我們以包干制收取費用的在管住宅物業產生了虧損。於2019年、2020年及2021年，就我們按包干制收取服務費的466、478及876處在管住宅物業，我們分別產生虧損總額人民幣226.7百萬元、人民幣198.0百萬元及人民幣431.3百萬元。該等虧損主要是由於(i)在管理該等物業初期就(a)員工安置及部署；及(b)購買、安裝或升級硬件及軟件產品招致較高的初始及一次性成本；及(ii)在若干多期項目中，我們初期斥資建立服務能力，以為尚未交付的項目後期做好準備。我們這些虧損住宅物業產生的總收入分別佔同年總收入的8.3%、6.0%及8.6%。我們管理的虧損住宅物業由2020年的478處增至2021年的876處，主要是由於(i)我們僅在2020年有權獲得旨在緩解COVID-19影響的若干社會保障濟助；及(ii)我們的住宅物業服務項目組合迅速擴張，不可避免地導致初始成本大幅上升。詳情請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－如果我們未能在包干制物業服務項目中控制成本，或就相關服務增加我們的物業服務費，則我們或會蒙受虧損且我們的利潤率可能會下降」。經審慎考慮，我們對該等虧損項目提高盈利能力的前景保持樂觀，鑒於我們產生的高額初始成本通常來說是一次性的，且預計在上升期之後的運營成本將會大幅降低。

按管理酬金制收取的物業服務費

於往績記錄期間，我們以管理酬金制從部分住宅物業服務協議中取得收入。於2019年、2020年及2021年，管理酬金制住宅物業服務協議產生的收入分別佔我們住宅物業服務總收入的5.1%、4.3%及3.6%。我們將一般佔客戶支付的物業服務費用總額8%至10%的預先確定的管理酬金確認為收入，而其餘部分（「**客戶基金**」）則用作營運資金，以支付和結算產生的物業服務費用，這些費用按照協議約定由我們的客戶承擔。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們自按管理酬金制管理的物業收取的付款可能不足以支付我們的成本」。我們作為物業管理者的職責是協助招聘、組織和協調各種住宅物業服務。當支付完所有物業管理成本和開支後的期末餘額為正數時，餘額將結轉至下一年度。除我們預先確定的管理酬金制外，我們不收取任何額外費用。

業 務

於2019年、2020年及2021年，我們分別有119、115及175個住宅物業服務項目的客戶資金不足以支付其各自在提供住宅物業服務時產生的成本。截至2019年、2020年及2021年12月31日，這些物業的超支結餘分別為人民幣94.3百萬元、人民幣63.8百萬元及人民幣128.4百萬元。這些超支反映了我們代表客戶支付但尚未得其償付的款項。我們在這些住宅物業服務項目中出現差額是由於我們未調整多年前商定的舊住宅物業的物業服務費率。我們的住宅物業服務項目差額結餘從截至2020年12月31日的人民幣63.8百萬元增至截至2021年12月31日的人民幣128.4百萬元，主要是由於我們僅在2020年有權獲得旨在緩解COVID-19影響的若干社會保障濟助。我們一直在通過採取各項節省成本的措施，改善該等項目的盈利能力並擴大我們的增值服務。從會計的角度來看，我們將差額確認為其他應收款項。我們審慎評估差額的可回收性並按單個項目計提減值虧損，會考慮各種因素，包括但不限於(i)我們客戶的信譽及歷史付款記錄；及(ii)該項目的年內／期內損益。當其後收回差額時，我們將撥回減值虧損。如果差額的實際結算差於我們的估計，我們可能需要額外計提減值虧損。就延長期間內差額可回收性較差的住宅物業而言，我們可能考慮終止或不再續約。

定價政策

我們在為住宅物業服務定價時，一般會考慮住宅物業的性質、定位及地理位置、當地的定價法規、附近及類似物業收取的管理費、預算開支、目標利潤率、業主和居民性質以及我們服務的範圍和預期標準等因素。在我們的物業服務協議的續簽談判期間或根據適用的中國法律法規獲得必要數量的業主批准後，我們可能會提議提高我們的物業服務費單價。

國務院價格主管部門和建設主管部門共同負責物業管理及相關服務收費的監督管理，我們亦受中國地方政府實施的區域指導價的約束。2014年12月，國家發改委下發《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》（「通知」），要求省級價格主管部門取消所有非保障性住房的價格控制或指導政策，但部分情況除外。詳情請參閱「監管概覽－有關物業管理服務的中國法律法規」。根據弗若斯特沙利文的資料，於往績記錄期間，我們就住宅物業服務收取的服務費與中國物業管理公司收取的物業服務費的相關市場趨勢基本一致。我們預計，隨著有關地方政府通過法規實施通知，住宅物業

業 務

價格控制將會放鬆。詳情請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們受中國物業管理及房地產行業的監管環境及措施（包括政府有關物業管理收費水平的指引）的影響。」。

於2019年、2020年及2021年，我們在管住宅物業每月每平方米的平均飽和收入分別約為人民幣3.06元、人民幣3.08元及人民幣3.13元。

支付及信貸條款

根據我們的物業服務協議條款，我們可按月、按季或按年收取物業服務費。我們通常對我們收取物業服務費的客戶授出信貸條款。業主或住戶一般需要在我們開具的賬單中規定的日期或之前進行支付。我們通過多種渠道向物業服務費逾期的業主發出提醒和通知，如通過微信或服務管家上門等方式。如果6個月後客戶仍未支付逾期的物業服務費，我們可能會通過律師發出催款信，若物業服務費逾期12個月，我們則或會提起訴訟要求支付欠款。我們根據與業主簽訂的物業服務協議中規定的成本分配機制或當地法律法規，向業主收取與公共區域用水和用電有關的公用事業費。

我們接受客戶以現金、銀行轉賬，或以銀行賬戶、支票、支付寶或微信支付直接支付物業服務費。

我們有權就物業開發商開發的住宅社區中未售出但已交付的物業單位向其收取物業服務費。於2019年、2020年及2021年，向該等未售出的物業單位收取的物業服務費總額分別為人民幣275.4百萬元、人民幣320.1百萬元和人民幣396.3百萬元。

業 務

我們的住宅物業服務協議

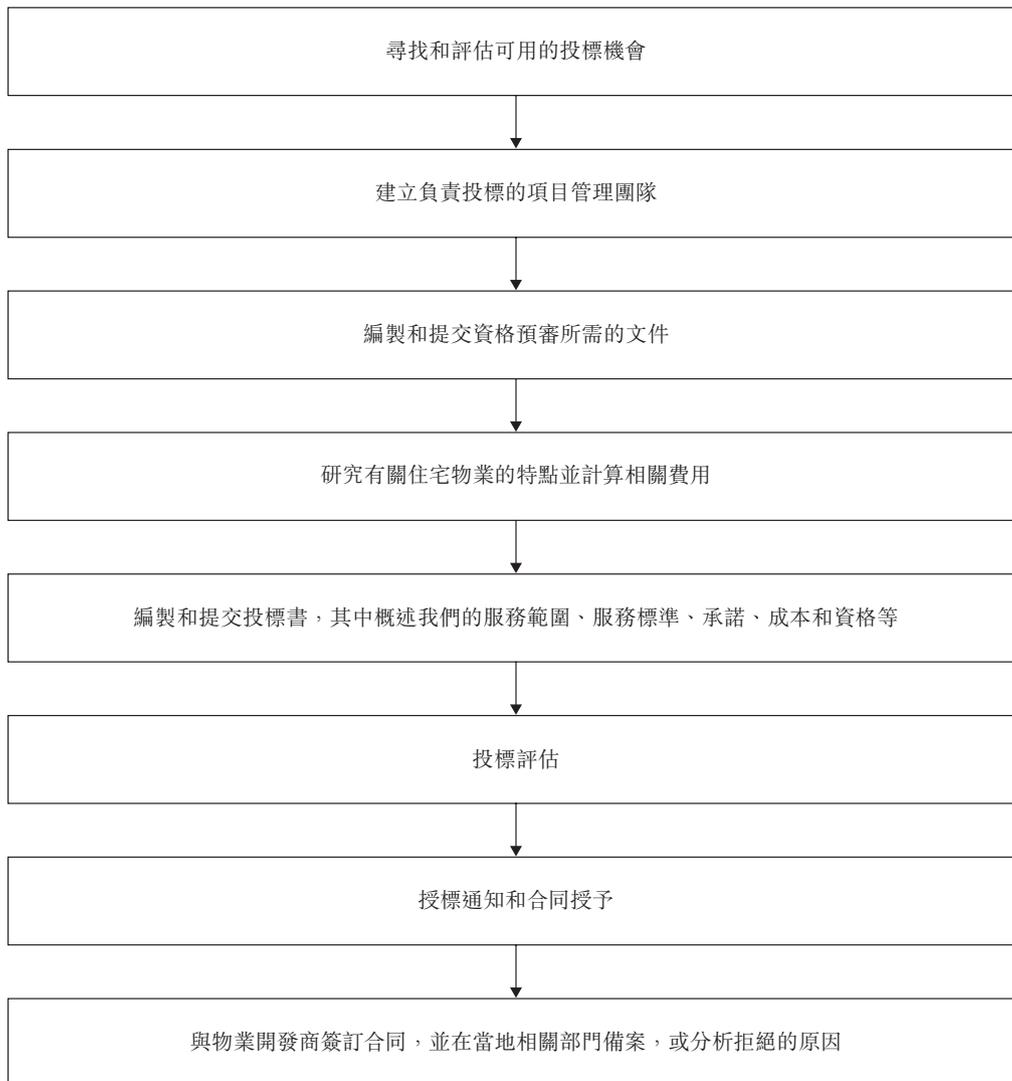
我們向住宅物業提供的物業服務，一般包括(i)在住宅物業開發項目的建設和交付前階段與物業開發商簽訂前期物業服務協議，該等協議對未來的住宅業主具有法律約束力；或(ii)與業主委員會（獲業主大會授權於成立後代表業主行事）簽訂物業服務協議。

獲取前期物業服務協議

於往績記錄期間，我們通過適用中國法律規管的招標和投標程序，從物業開發商處獲取了大部分前期物業服務協議。根據《物業管理條例》和《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，同一物業管理區域內的住宅物業和商企物業的物業開發企業應通過招標、投標的方式聘請合資格的物業管理企業。投標人少於3個或者住宅規模較小的，經物業所在區、縣政府物業行政主管部門批准，開發商可以直接簽訂協議，選聘合資格的物業管理企業。根據弗若斯特沙利文的報告，物業開發商通常在獲得相關住宅物業項目地塊的土地使用權後啟動招標程序，以聘請物業管理公司。因此，我們通常在物業開發商獲得地塊的土地使用權後有機會提交投標以開發物業，如果中標，物業開發商通常在開始預售前與我們簽約。

業 務

下圖列示我們獲得前期物業服務合同的典型投標過程各個階段的流程圖：



業 務

經物業開發商聘用後，我們作為物業管理公司一般需要向中國地方當局登記前期物業服務協議（連同協定的物業服務費）。根據中國法律，雖然業主委員會和業主都不是前期物業服務協議的訂約方，根據法律規定，業主與物業開發商簽訂的任何物業買賣協議應包含前期物業服務協議的條款，該等協議對未來的住宅業主具有法律約束力。據此，合同義務要求住宅業主直接向我們支付物業服務費。

與物業開發商簽訂前期協議的主要條款

我們與物業開發商簽訂的前期協議一般包括以下主要條款：

- *服務範圍*。我們提供標準的住宅物業服務，如公共區域及設施的維護、清潔、園藝和保安。此外，我們亦會應業主的的要求提供額外付費服務，如家政及內部裝修等。
- *績效標準*。我們住宅物業服務的預期績效標準，以及對公共區域及設施進行定期檢查的規定均載列在合同內，包括巡檢、清潔和檢查滅火系統的預期頻率。
- *物業開發商的義務*。其中，於物業交付前或交付中，物業開發商主要負責(i)檢查公共區域和設施並相應地解決發現的問題；(ii)為我們提供住宅物業服務的空間；(iii)在我們承接有關物業時向我們提供必要文件；及(iv)與我們合作和聯絡，以便我們履行義務。
- *物業服務費*。商定的費用載於合同內，通常按一次性付款或管理酬金形式收取，按月或按年支付。未售出及交付前物業的管理費通常由物業開發商支付。如合同規定停車場管理服務，則亦會訂明應就該服務支付的費用。

業 務

- *服務期限*。我們訂立的協議一般都具有固定期限，並於業主委員會代表全體業主與另一家物業服務供應商訂立新的物業服務協議時自動終止。
- *爭議解決*。因履行合同義務發生的爭議，可以協商解決，協商不成的，任一方可以提起訴訟。

與業主委員會簽訂的主要協議條款

我們與業主委員會的協議一般包括以下主要條款：

- *服務範圍*。我們提供標準的住宅物業服務，如公共區域及設施的維護、園藝、清潔和保安。我們或會應業主要求提供額外付費服務，如家政及內部裝修等。
- *績效標準*。我們住宅物業服務的預期績效標準，以及對公共區域及設施進行定期檢查的規定均載列在合同內，包括預期清潔頻率、巡檢範圍及消防系統管理。
- *物業服務費*。商定的費用載於合同內。業主通常須按其物業的建築面積繳付管理費，按月或按季繳付。未售出及交付前物業的管理費通常由物業開發商支付。
- *業主委員會的權利及義務*。除其他的事項外，業主委員會主要負責(i)為我們提供住宅物業服務的空間；(ii)在我們提供住宅物業服務的過程中監督我們；(iii)於業主大會授權下管理和應用維修基金；及(iv)確保業主及時支付管理費。
- *服務期限*。我們通常與業主委員會訂立固定期限為三年的服務協議。我們的部分合同規定，現有合同屆滿時，如果業主委員會並未與另一家物業管理公司訂立新的合同，則可在我們同意的情況下將該屆滿的合同展期。
- *爭議解決*。爭議一般通過仲裁或訴訟解決。

業 務

物業服務協議的保留、屆滿及續期

下表載列於所示年度按物業開發商類型劃分的我們的住宅物業服務協議的留存率：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
留存率			
－ 萬科集團及其合營企業或聯營公司	100.0%	100.0%	100.0%
－ 獨立第三方	92.3%	93.4%	97.1%
合計	96.4%	96.8%	98.6%

下表載列截至2021年12月31日我們住宅物業服務協議的到期時間表。

	合約建築面積		協議數量	
	(千平方米)	%		%
無固定期限的物業服務協議 ⁽¹⁾	567,464	64.6	2,564	62.0
於以下日期到期的物業服務協議				
－ 截至2022年12月31日止年度 ...	70,126	8.0	353	8.5
－ 截至2023年12月31日止年度 ...	70,879	8.1	391	9.5
－ 截至2024年12月31日止年度 及以後	169,284	19.3	826	20.0
小計	310,289	35.4	1,570	38.0
合計	877,753	100.0	4,134	100.0

附註：

- (1) 無固定期限的物業服務協議主要是指(i)與物業開發商簽訂的沒有固定期限的前期物業服務協議，該協議可以在業主委員會成立且業主根據業主大會的授權憑借與業主委員會簽訂的更換物業服務協議選擇物業服務提供商時終止；及(ii)截至2021年12月31日已經到期但尚未續約的物業服務協議。就第二種情況而言，據中國法律顧問確認，只要我們在合同到期後繼續提供物業服務，過期的合同應被歸類為實際無固定期限的物業服務合同，該等合同可根據中國法律強制執行。

業 務

居住相關資產服務

我們社區空間居住消費服務的宗旨是幫助業主實現資產保值及增值的目標。作為住宅物業服務的延長，我們透過提供居住相關資產服務在實現此目的上更進一步。我們居住相關資產服務主要包括(i)房屋銷售及租賃經紀服務；及(ii)房屋再裝修及美居服務。下表載列於所示年度我們社區空間居住消費服務板塊下居住相關資產服務的收入明細，包括絕對金額和佔我們居住相關資產服務收入的百分比。

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
房屋銷售及租賃經紀服務.....	566,675	63.7	632,266	66.5	818,729	65.2
房屋再裝修及美居服務.....	323,366	36.3	318,174	33.5	436,810	34.8
合計.....	<u>890,041</u>	<u>100.0</u>	<u>950,440</u>	<u>100.0</u>	<u>1,255,539</u>	<u>100.0</u>

房屋銷售及租賃經紀服務

目前，我們以「樸鄰」品牌開展我們的房屋銷售及租賃經紀服務。我們提供的經紀服務包括為物業開發商提供新建的房屋銷售和為業主提供現有的房屋銷售和租賃經紀服務。區別於其他房地產經紀人，我們的「樸鄰」品牌採用社區中心戰略。我們的資產管家與我們與所管理的住宅物業業主有更緊密的聯繫，並對其有更深入的了解，從而產生巨大的房屋銷售及租賃經紀服務需求。截至2021年12月31日，我們在50多個城市擁有超過600個社區實體店面。隨著我們規模的擴大及「樸鄰」品牌進一步滲透市場，我們可能享有網絡效應，使我們能夠有效地匹配供需，並抓住更多商機。

我們針對現有房屋的房屋銷售及租賃經紀服務主要包括(i)在我們所管理的住宅社區、我們的實體店面以及第三方在線平台上刊登物業清單廣告；及(ii)為業主及買家提供的房屋信息及交易諮詢服務。在成功完成房屋銷售或租賃交易後，我們一般會按合同價值或月租金的商定固定百分比向業主、買家或租戶收取佣金。我們還協助物業開發商為未售出的新建房屋尋找潛在買家，並向物業開發商按物業銷售收入的一定百分比收取佣金。

業 務

房屋再裝修及美居服務

就房屋再裝修及美居服務而言，我們提供(i)房屋再裝修和翻新服務；及(ii)房屋美居及裝修服務。我們相信，由於我們對所服務的住宅物業的公寓佈局的深刻理解，以及業主對我們的充分信任關係，客戶越來越傾向於選擇我們解決再裝修及美居需求。

房屋再裝修及翻新服務

隨著住宅物業的老化，我們管理的住宅物業對房屋再裝修及翻新需求不斷增加。根據我們對公寓佈局及客戶偏好的了解，我們針對衛生間、廚房、臥室或整個公寓開發了一系列標準化、可配置的再裝修及翻新解決方案，使我們能夠及時響應每位客戶的個性化需求。憑藉我們從業主方獲得的長期信任，我們通常會產生較低的獲客成本，因此可能會實施更具競爭力的定價策略。

美居及裝修服務

我們為業主和居民與信譽良好的第三方美居及裝修服務供應商牽線搭橋。客戶可以從第三方服務供應商購買標準或定制的傢俱產品，並享受無憂安裝及售後服務。其他選項包括我們選擇的推薦傢俱產品組合，以滿足各種大小及佈局的公寓需求。此外，與我們合作的第三方美居及裝修服務供應商為提高營銷效率可能會單獨聘請我們提供客戶分析及推廣服務。我們就第三方供應商與我們的客戶之間每一筆成功交易，按其提供的產品或服務對價事先商定的百分比從第三方服務供應商收取的佣金中獲得收入。

業 務

其他社區增值服務

我們的其他社區增值服務主要包括車位銷售服務。

車位銷售服務

在車位銷售服務方面，我們作為物業開發商的銷售代理，協助他們銷售未售出的車位。我們向買家出售相關車位的價格（「賣出價格」）不得低於物業開發商和我們預先約定的最低售價（「預定最低售價」），而賣出價格和預定最低售價的差額則將作為我們所獲得的佣金。

商企和城市空間綜合服務

概覽

根據弗若斯特沙利文資料，企業、機構及政府客戶對效益的追求推動運營外包加快步伐，而這正在改變未來的工作環境，並在更廣泛的意義上改變城市的未來。受全球行業領導者成長道路的啟發，我們一直在戰略性地拓展業務邊界，為企業、機構及政府客戶提供服務。為此，我們完成了與戴德梁行大中華區物業及設施管理服務的業務合併，並進一步將服務範圍拓展至城市空間。憑借我們優質品牌的實力、對服務質量的不懈關注和行業領先的技術能力，我們現在能夠提供廣泛的外包管理解決方案，為商企和城市空間的業主、使用者和用戶創造價值。我們的商企和城市空間綜合服務主要包括(i)物業及設施管理服務；(ii)開發商增值服務；及(iii)城市空間整合服務。

於往績記錄期間，我們的商企和城市空間綜合服務板塊的收入實現了快速增長。下表載列我們於所示年度按服務類型劃分的商企和城市空間綜合服務的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業及設施管理服務	2,568,773	59.8	4,023,316	62.0	5,288,069	60.8
開發商增值服務						
— 案場服務	1,265,042	29.5	1,430,463	22.0	1,812,306	20.8
— 交付前支持服務	391,345	9.1	533,380	8.2	682,988	7.9
— 樓宇修繕服務	36,860	0.9	399,404	6.2	569,983	6.6
小計	1,693,247	39.5	2,363,247	36.4	3,065,277	35.3
城市空間整合服務	30,577	0.7	102,026	1.6	339,782	3.9
合計	4,292,597	100.0	6,488,589	100.0	8,693,128	100.0

業 務

較高線級城市的覆蓋濃度仍是我們在商企和城市空間綜合服務方面的策略重點。於2019年、2020年及2021年，我們在一線城市及香港、新一線城市及二線城市的商企和城市空間綜合服務收入分別為人民幣4,090.3百萬元、人民幣6,221.9百萬元及人民幣8,296.6百萬元，年複合增長率42.4%。下表載列我們在所示年度按城市級別劃分的商企和城市空間綜合服務的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
一線城市及香港	1,280,658	29.8	2,127,910	32.8	2,878,833	33.1
新一線城市	1,811,616	42.2	2,700,350	41.6	3,590,022	41.3
二線城市	998,032	23.3	1,393,685	21.5	1,827,707	21.0
其他	202,291	4.7	266,644	4.1	396,566	4.6
合計	4,292,597	100.0	6,488,589	100.0	8,693,128	100.0

下表載列我們在所示年度按地理區域劃分的商企和城市空間綜合服務的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
華東地區	1,460,579	34.0	2,062,978	31.8	2,596,693	29.9
華南地區	1,166,221	27.2	1,871,663	28.8	2,620,634	30.1
華北地區	800,656	18.6	1,248,025	19.2	1,466,527	16.9
西部地區	397,832	9.3	549,409	8.5	843,858	9.7
東北地區	258,630	6.0	360,624	5.6	485,420	5.6
華中地區	208,679	4.9	395,890	6.1	679,996	7.8
合計	4,292,597	100.0	6,488,589	100.0	8,693,128	100.0

業 務

物業及設施管理服務

概覽

我們提供全面的物業及設施管理服務，以確保便捷、舒適及高效地使用工作場所及物業，包括(i)注重商業場所的物業管理的商業物業服務；及(ii)注重解決使用者非核心業務流程產生的工作空間需求的綜合設施管理服務。

於往績記錄期間，我們主要通過萬物梁行－我們於2020年與國際五大房地產諮詢服務公司之一的戴德梁行建立的品牌－開展物業及設施管理服務。我們相信，與戴德梁行的戰略合作夥伴關係使我們能夠有效地將我們在大中華區的本土化認知及現有競爭優勢與戴德梁行的國際化視野、頂尖人才及品牌傳承進行整合。

此外，我們密切關注主要客戶的偏好，尤其是具有領先行業地位、卓越業務擴張往績記錄及強勁增長潛力的客戶。這類客戶通常在工作環境、設施使用及業務流程方面有特定的集團化的標準體系。因此，對設施管理人而言，在布局分散的物業及設施中的不同場景下應用此類集團化的標準體系，提供高度協調一致的服務，是一件具有挑戰性的任務。我們相信，「萬物梁行」區別於其他競爭對手的一大優勢在於能夠通過深入理解客戶的運作模式、業務流程以及個性化需求，在多個不同地點、不同服務場景交付高標準及一致的物業及設施管理服務。

截至2021年12月31日，我們已與超過900家企業及機構客戶建立了合作關係，包括截至2021年12月31日按市值計中國十大互聯網公司中的8家以及按市值計中國十大金融服務公司中的7家。

於2019年、2020年及2021年，物業及設施管理服務產生的收入分別為人民幣2,568.8百萬元、人民幣4,023.3百萬元及人民幣5,288.1百萬元，其中，來自綜合設施管理服務的收入分別為人民幣1,307.1百萬元、人民幣2,215.9百萬元及人民幣2,827.2百萬元。

業 務

截至2021年12月31日，我們在中國大陸及香港提供物業及設施管理服務。下表載列截至所示日期物業及設施管理項目的數量及在管建築面積以及我們的合約物業及設施管理項目數量及相應的合約建築面積明細：

	截至12月31日		
	2019年	2020年	2021年
在管項目數量	623	979	1,565
已簽約項目數量	681	1,038	1,664
在管建築面積 ⁽¹⁾ (千平方米)	48,251	79,341	124,555
合約建築面積 ⁽¹⁾ (千平方米)	56,670	87,390	136,119

附註：

- (1) 就若干物業及設施管理項目而言，我們的服務協議並無提及需管理的項目的建築面積，原因是客戶與我們在協商服務費時並未特別將建築面積納入考慮。為免生疑問，截至2019年、2020年及2021年12月31日的在管建築面積／合約建築面積不包括該等非按建築面積計算項目的建築面積。

服務範圍

通過有效的分包商管理措施，我們主要提供以下類型的物業及設施管理服務：

- **秩序維護服務。**我們提供的秩序維護服務主要包括進出管理、秩序維護、巡邏、電子門禁管理、視頻監控、停車場保安、訪客管理及突發事件響應。我們通過我們自己的僱員及分包商提供秩序維護服務。
- **清潔和綠化服務。**我們提供一般清潔衛生、廢棄物管理、害蟲防治、空氣質量控制、室內外綠化服務。我們主要通過我們的分包商提供清潔及綠化服務。
- **設施運行和維護服務。**我們為各類設施提供運行及維護服務，包括(i)公共區域設備和設施，例如電梯及中央通風和空調系統及設備；(ii)消防和安全設施；(iii)公用設施，例如供配電系統及設備；(iv)安全設施和設備，例如視頻監控系統；(v)公用事業開支優化服務，例如準備、監督及審查公用事業開支計劃及結算。雖然我們主要通過我們的僱員提供設施運營及維護服務，但我們也會將若干專業維修及維護工作（如與電梯有關的維修及維護）外包予分包商。

業 務

- *環境、健康及安全管理*。我們能夠憑借完善的環境、健康及安全管理流程及實踐，為我們的在管物業提供指導，並將先進的環境、健康及安全標準融入客戶業務的運營中，以不斷提高績效、控制公用事業支出、減少環境影響及保障僱員的福利。我們主要通過我們的僱員開展環境、健康及安全管理工作。
- *綜合行政支持服務*。根據客戶的特定需求及預期，我們提供(i)行政支持解決方案，涵蓋辦公空間內的設施、設備、耗材及家具的整個生命週期，從採購、倉儲、調度及登記到處置；(ii)其他各類行政支持服務，例如僱員考勤監督及跟蹤、文檔服務、培訓及培訓後審核、會議支持、普通郵寄及快遞服務及其他行政支持服務。我們主要通過我們的僱員開展綜合行政支持服務。
- *活動支持服務*。根據客戶的具體主題及接待標準，我們提供定制化的活動支持服務，包括前期策劃、場地裝修與管理、活動運營及後勤支持、訪客接待、後續復盤服務。我們的服務場景包括廣泛的企業活動、慶典、商務接待和內部培訓及會議。我們主要通過我們的僱員開展活動支持服務。
- *禮賓服務*。我們將國際質量控制標準與當地客戶運營實踐相結合，為企業和機構客戶及其顧客提供優質的禮賓服務，包括前台服務、會議支持服務、餐飲服務、展廳支持服務、銷售中心服務、高管接待服務和禮儀培訓服務。

我們與各行業的業主及／或使用者緊密合作，以了解其特定需求。我們在定制為每個客戶提供的解決方案時，考慮位置、設施佈局及預算要求等對服務質素有影響的因素，我們為各物業及設施管理項目提供獨一無二的解決方案。為了以最低的成本最大限度地提高運營效率，我們為辨別並及時處理客戶的業務重點提供技術驅動的工作場所管理解決方案。

業 務

我們主要依靠我們的內部團隊提供物業及設施管理服務，對於部分項目中的勞動密集型或專業化維護工作（例如保安、清潔及綠化），我們將其外包給第三方分包商。在釐定我們的分包安排時，我們會考慮各種因素，包括員工規劃、當地市場的競爭格局以及當地資源可用性。有關我們分包安排的詳情，請參閱「一分包」。

針對主要客戶的解決方案案例研究

下文載列的兩個案例研究展示了我們如何在多種設施管理場景中滿足客戶的需求。

一家領先的科技企業集團（「客戶A」）

客戶A已與我們訂立合同，為坐落在深圳、北京、廣州、雄安和西安的大小規模不同的20處物業提供物業和設施管理服務。截至2021年12月31日，我們通過和客戶A簽約及續約，為其提供物業和設施管理服務的項目面積超過600,000平方米。

在客戶A新辦公室正式投入使用之前，我們與其密切合作進行前期規劃和交付前驗收，從設施運營和工作空間規劃的角度為其提供專業意見。隨著客戶A持續擴大其業務及其辦公物業組合，我們設法不斷提高服務能力，滿足其日益增長的辦公需求。客戶A物業組合在管的建築面積從截至2017年12月31日的17,636平方米增至截至2021年12月31日的719,039平方米。

一家領先的電子商務科技企業集團（「客戶B」）

我們與客戶B的合作可以追溯至2015年。過去六年間，我們伴隨客戶B成長，截至2021年12月31日，我們的設施管理服務已擴展至24個城市的85處客戶B的場所。

鑑於其全國性的物業組合覆蓋多個場所，面積超過600,000平方米，我們對客戶B的設施管理工作面臨的最大挑戰是需要辦公空間及數據中心等各種不同場景下提供統一的高標準服務。憑借我們在跨地域建立的物業管理和設施管理服務領域的豐富經驗，以及先進的供應鏈體系，我們能夠設計出滿足客戶B多樣化業務需求的有創造性、可複製和高效的設施管理解決方案，無論項目處於何處，我們都能夠執行標準化運營和設施服務程序，以符合客戶B以可持續發展為導向的資產管理戰略。

我們位於客戶B其中一個辦公地址的管理設施管理團隊於2021年獲英國皇家特許測量師學會(RICS)授予「年度設施管理團隊優秀獎」。

業 務

我們的旗艦物業及設施管理項目

憑借我們在管的多個知名商企物業組合，「萬物梁行」已成為物業及設施管理服務的專業品牌。我們廣受知名企業及機構客戶的信賴，通過提供卓越的物業及設施管理服務來協助其資產保值增值。

以下載列展示我們品牌實力及服務能力的若干旗艦物業及設施管理項目的詳情：

鳳凰中心



鳳凰中心位於北京朝陽公園湖畔，是一座集電視節目製作、辦公及商務為一體的多功能綜合性建築，是鳳凰衛視的地區總部。截至2021年12月31日，我們在管的鳳凰中心建築面積約為72,000平方米。通過將物聯網技術應用到我們的物業管理中，我們能夠收集及可視化該建築每個角落的設備和設施的關鍵運行信息，從而在很大程度上取代人工巡檢，並實現設備維護及能效管理方面的示範性效果。鳳凰中心於2020年獲得來自美國綠色建築委員會最高級別的LEED認證—「LEED既有建築鉑金級認證」。我們的鳳凰中心物業管理團隊於2019年獲RICS單獨入圍「年度可持續發展成就」。

業 務

深圳能源大廈



深圳能源大廈是位於深圳政治、文化和商業中心福田中央商務區的一棟摩天辦公樓，也是深圳能源集團股份有限公司總部。作為綠色及可持續發展的地標，深圳能源大廈應用了諸多複雜的節能技術，例如太陽能光伏系統及中央污水處理系統。為確保該等高端綠色技術能夠順利有效地實現減碳目標，我們的環境管理及工程團隊針對關鍵設施及設備制定了整個生命週期的預測性維護計劃。於實施該等計劃時，我們的現場工程師會進行七天二十四小時巡檢，以識別系統錯誤並進行提前干預。深圳能源大廈於2021年獲得美國綠色建築委員會授予「LEED既有建築鉑金級認證－運營及維護」。

業 務

上海上生·新所



上海上生·新所由3處歷史建築、11棟工業改造建築和4棟現代建築組成，是一個服務於辦公、娛樂、旅遊及其他休閒用途的多元化開放空間。截至2021年12月31日，上海上生·新所的在管建築面積約為23,496平方米。我們的現場工程師在「最小干預」文物保育的理念指導下，通過參與複製和修復獨特建築元素（如扇形瓦及露台瓷磚，其中的零部件在市場上已無法獲得），努力保護歷史建築的原貌。憑借對項目的建築結構、歷史背景和保護技術的深刻理解，數以百計的維修服務需求可由我們的現場工程師於一小時內完成。在遊客管理方面，我們引入實名預約制度，並限制每天的參觀人數，在開放和保護之間取得適當平衡。我們的上生·新所物業管理團隊於2021年獲得RICS頒發的「年度城市更新優秀獎」。

我們在管的多元化物業組合

於往績記錄期間，我們向各類物業提供全面的物業及設施管理服務，包括辦公空間、商業綜合體、產業園區以及公共建築。

業 務

下表載列截至所示日期按物業類型劃分的我們物業及設施管理服務的在管總建築面積及、企業及機構的客戶的數量和項目數量明細：

	截至12月31日								
	2019年			2020年			2021年		
	在管建築面積		項目數量	在管建築面積		項目數量	在管建築面積		項目數量
	千平方米	%		千平方米	%		千平方米	%	
辦公空間.....	33,187	68.8	445	59,080	74.5	718	77,627	62.3	933
其他 ⁽¹⁾	15,064	31.2	178	20,261	25.5	261	46,928	37.7	632
合計.....	48,251	100.0	623	79,341	100.0	979	124,555	100.0	1,565

附註：

- (1) 其他主要包括商業綜合體及公共建築。

下表載列我們於所示年度按物業類型劃分的商企和城市空間綜合服務項下物業及設施管理服務收入的明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
辦公空間.....	2,026,865	78.9	3,198,213	79.5	4,099,369	77.5
其他 ⁽¹⁾	541,908	21.1	825,103	20.5	1,188,700	22.5
合計.....	2,568,773	100.0	4,023,316	100.0	5,288,069	100.0

附註：

- (1) 其他主要包括商業綜合體及公共建築。

業 務

下表載列我們於所示年度按物業開發商*類型劃分的商企和城市空間綜合服務項下物業及設施管理服務收入的明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
萬科集團及其合營企業						
或聯營公司.....	439,237	17.1	621,097	15.4	890,843	16.8
獨立第三方.....	2,129,536	82.9	3,402,219	84.6	4,397,226	83.2
合計.....	2,568,773	100.0	4,023,316	100.0	5,288,069	100.0

* 由萬科集團及其合營企業或聯營公司開發但隨後全部出售給獨立第三方的物業被歸類為「獨立第三方」組別，以更清楚地了解選擇我們作為物業及設施管理服務供應商的決策方的背景。

我們的地域版圖

我們已在中國和香港的物業及設施管理市場建立穩固地位。

下表載列我們截至所示日期按城市等級劃分的物業和設施管理服務在管總建築面積及項目數量的明細：

	截至12月31日								
	2019年			2020年			2021年		
	在管建築面積 ⁽¹⁾		項目數量	在管建築面積 ⁽¹⁾		項目數量	在管建築面積 ⁽¹⁾		項目數量
	千平方米	%		千平方米	%		千平方米	%	
一線城市及香港.....	14,681	30.4	163	27,076	34.1	368	34,162	27.4	490
新一線城市.....	21,559	44.7	297	36,821	46.4	411	49,064	39.4	548
二線城市.....	10,418	21.6	141	13,022	16.4	166	29,898	24.0	337
其他.....	1,593	3.3	22	2,422	3.1	34	11,431	9.2	190
合計.....	48,251	100.00	623	79,341	100.00	979	124,555	100.00	1,565

附註：

- (1) 對於某些物業及設施管理項目，我們的服務協議並未提及需管理的物業建築面積，因為客戶與我們在協商服務費時未特別考慮建築面積。為避免產生疑問，截至2019年、2020年以及2021年12月31日，在管建築面積不包括該等非基於建築面積項目的建築面積。

業 務

下表載列我們截至所示日期按地理區域劃分的物業及設施管理服務在管總建築面積及項目數量的明細：

	截至12月31日								
	2019年			2020年			2021年		
	在管建築面積 ⁽¹⁾		項目數量	在管建築面積 ⁽¹⁾		項目數量	在管建築面積 ⁽¹⁾		項目數量
	千平方米	%		千平方米	%		千平方米	%	
華東地區.....	19,025	39.4	288	26,403	33.3	384	51,537	41.4	713
華南地區.....	16,100	33.4	148	26,126	32.9	290	32,483	26.1	393
華北地區.....	5,451	11.3	78	11,893	15.0	126	15,644	12.6	164
西部地區.....	3,763	7.8	52	7,298	9.2	90	10,328	8.3	120
東北地區.....	2,121	4.4	25	3,276	4.1	32	7,668	6.2	89
華中地區.....	1,791	3.7	32	4,345	5.5	57	6,895	5.4	86
合計.....	48,251	100.00	623	79,341	100.00	979	124,555	100.00	1,565

附註：

- (1) 對於某些物業及設施管理項目，我們的服務協議並未提及需管理的物業建築面積，因為客戶和我們在協商服務費時未特別考慮建築面積。為避免產生疑問，截至2019年、2020年及2021年12月31日，在管建築面積不包括該等非基於建築面積項目的建築面積。

業 務

收入模型

就物業及設施管理服務收取的服務費

下表載列截至所示日期，我們非住宅物業的在管總建築面積及於所示年度按收入模式劃分的商企和城市空間綜合服務板塊下的物業及設施管理服務產生的收入明細：

	截至12月31日／截至該日止年度								
	2019年			2020年			2021年		
	收入		在管建築面積	收入		在管建築面積	收入		在管建築面積
人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	
包干制	2,503,696	97.5	43,545	3,893,530	96.8	64,843	5,143,847	97.3	108,915
管理酬金制	65,077	2.5	4,706	129,786	3.2	14,498	144,222	2.7	15,640
合計	2,568,773	100.0	48,251	4,023,316	100.0	79,341	5,288,069	100.0	124,555

於往績記錄期間，我們主要按包干制或管理酬金制收取物業及設施管理費。於2019年、2020年及2021年，按管理酬金制收費佔物業及設施管理服務收入的比重分別為2.5%、3.2%及2.7%，而同年按包干制收費佔物業及設施管理服務收入的比重分別為97.5%、96.8%及97.3%。

按包干制收取的物業及設施管理費

在包干制收入模式下，我們根據所訂立物業及設施管理服務合同提供的物業及設施管理服務收取預定及全包費用。我們有權將應收業主及／或使用者的物業及設施管理費全額確認為收入，並承擔提供物業服務產生的成本。於往績記錄期間，我們就若干按包干制收費的物業及設施管理項目招致虧損。於2019年、2020年及2021年，我們分別就117、110及231個按包干制收費的物業及設施管理項目合共招致虧損人民幣47.9百萬元、人民幣49.9百萬元及人民幣109.0百萬元。該等虧損物業及設施管理項目產生的總收入分別佔我們同年總收入的1.9%、2.1%及2.6%。虧損主要是由於在我們的物業及設施管理項目初期，我們在(i)員工安置及部署；(b)購買、安裝及升級硬件及軟件產品，以期提升客戶忠誠度方面，招致了較高的初始及一次性成本。通過向我們的企業及機構客戶展現我們的服務能力並提供優質服務，我們認為我們能夠以較低的獲客成本獲得更多的服務指令，從而可提升該等項目的盈利能力。

業 務

按管理酬金制收取的物業及設施管理費

我們將預定物業及設施管理酬金確認為收入，剩餘部分則用作營運資金，用於支付所產生的物業及設施管理成本，該等成本通常由向我們支付服務費的客戶承擔。

定價政策

根據我們的中國法律顧問的告知，商企物業不受中國政府實施的定價法規規限。我們為物業及設施管理服務定價時通常考慮以下因素，例如(i)物業的定位、位置及周邊環境；(ii)服務範圍及預期服務標準；(iii)管理成本估計；及(iv)當地物業及設施管理服務行業的競爭格局。特別是，我們的商企物業服務費一般是按照每月每平方米的固定單價乘以專案管理的建築面積計算的（「單價模式」）。就綜合設施管理服務而言，協議通常規定了固定的服務費，並根據分配給專案的勞動力及其他資源編制成本明細（「固定價格模式」）；或者，綜合設施管理服務協議可能僅列出一個估計費用及其依據（一般以估計成本明細的形式），而應支付給我們的服務費將取決於實際產生的管理成本及與客戶的進一步商業談判（「彈性價格模式」）。

下表載列了我們於往績記錄期間採用單價模式的設施管理合約的每月每平方米平均飽和收入：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元
辦公空間.....	5.14	5.39	5.94
其他.....	4.28	4.77	5.11
合計.....	4.89	5.28	5.70

業 務

下表載列了我們截至2019年、2020年及2021年12月31日合約金額分別不少於人民幣10.0百萬元或人民幣50.0百萬元的採用固定價格模式或彈性價格模式的物業及設施管理協議數目：

	截至12月31日		
	2019年	2020年	2021年
合約金額不少於人民幣			
10.0百萬元的協議數目.....	40	53	77
合約金額不少於人民幣			
50.0百萬元的協議數目.....	3	4	7

支付及信貸條款

根據我們的物業服務合同條款，我們可能會按月或按季收取物業及設施管理費。

我們的物業及設施管理服務協議

就提供物業及設施管理服務而言，我們通常與業主及／或使用者的訂立物業及設施管理服務協議。

獲得物業及設施管理服務協議

據我們的中國法律顧問告知，根據相關的中國法律法規，與住宅物業不同，中國的法律法規並無明確要求通過招標程序成為商企物業服務提供者。但實際上，若要取得相關設施管理服務合約，我們仍需參與相關客戶要求的競標程序。

物業及設施管理服務協議主要條款

- **服務範圍：**我們通常提供秩序維護服務、清潔和綠化服務、設施運行和維護服務以及綜合行政支持服務等服務。詳情請參閱「一商企和城市空間綜合服務－物業及設施管理服務－服務範圍」。取決於業主或使用者的具體要求，不同項目的服務在覆蓋面、複雜性、持續時間及績效評估標準方面可能有顯著不同。
- **績效標準：**我們物業及設施管理服務的預期績效標準，以及對公共區域及設施進行定期檢查的規定均載列於協議中，包括清潔及綠化預期頻率、巡邏範圍及需要定期維護的項目。

業 務

- **業主／使用者的義務：**業主／使用者的義務主要包括：(i)向我們提供有關共享設施及設備安裝、使用及維護的技術資料；(ii)向我們提供物業及設施管理服務的空間；及(iii)向我們提供建築平面圖、輔助設備驗收文件及其他與物業相關的文件。
- **費用：**協議中載列服務費，通常按包干制或管理酬金制收取，按月或按季支付。我們通常按日收取物業及設施管理服務費滯納金。
- **分包：**我們可能將物業及設施管理服務中的部分專項服務業務（如電梯專業維修及保養）委託給專業第三方分包商。
- **業主／使用者的權利和義務：**業主／使用者的權利和義務主要包括：(i)審查及批准我們提出的綜合管理服務計劃及管理措施；(ii)按時支付物業服務費；及(iii)在我們實施經批准的服務計劃及管理措施時與我們合作。
- **終止及糾紛解決：**一般而言，如果協議方未能履行其中規定的若干合同義務，守約方可選擇終止協議。此外，協議亦可在協議雙方同意的情況下終止。物業及設施管理服務協議的各方於訴諸訴訟或仲裁前，通常會先通過磋商解決合約糾紛。

物業及設施管理服務協議的保留、屆滿及續約

下表載列於所示年度我們按物業開發商*類型劃分的物業及設施管理服務協議的留存率：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	%		
留存率			
— 萬科集團及其合營企業或聯營公司	100.00	100.00	99.6
— 獨立第三方	97.4	95.6	96.6
合計	97.9	96.6	97.2

* 由萬科集團及其合營企業或聯營公司開發但隨後全部出售給獨立第三方的物業被歸類為「獨立第三方」組別，以更清楚地了解選擇我們作為物業及設施管理服務供應商的決策方的背景。

業 務

下表載列截至2021年12月31日我們的物業及設施管理服務協議的屆滿時間表。

	合約建築面積		協議數目	
	(千平方米)	%		%
無固定期限的物業及設施管理				
服務協議	51,428	37.8	758	45.5
於下列期間屆滿的物業及設施				
管理服務協議				
— 截至2022年12月31日止年度	34,264	25.2	501	30.1
— 截至2023年12月31日止年度	22,836	16.7	204	12.3
— 截至2024年12月31日止年度				
及之後	27,591	20.3	201	12.1
小計	84,691	62.2	906	54.5
合計	136,119	100.0	1,664	100.0

業 務

擴大物業及設施管理項目組合

於往績記錄期間，我們主要通過從獨立第三方取得新合約，擴大我們的物業及設施管理項目組合。下表載列截至所示日期我們按物業開發商*類型劃分的在管總建築面積，及於所示年度按物業開發商*類型劃分的商企和城市空間綜合服務板塊下的物業及設施管理服務收入明細（均以絕對金額及佔物業及設施管理服務收入的百分比列示）。

	截至12月31日 / 截至12月31日止年度								
	2019年			2020年			2021年		
	在管 建築面積 千平方米	在管 物業數目	收入 人民幣千元 %	在管 建築面積 千平方米	在管 物業數目	收入 人民幣千元 %	在管 建築面積 千平方米	在管 物業數目	收入 人民幣千元 %
萬科集團及其合營企業 或聯營公司.....	11,257	154	439,237 17.1	14,693	197	621,097 15.4	19,100	249	890,843 16.8
獨立第三方.....	36,994	469	2,129,536 82.9	64,648	782	3,402,219 84.6	105,455	1,316	4,397,226 83.2
合計	48,251	623	2,568,773 100.0	79,341	979	4,023,316 100.0	124,555	1,565	5,288,069 100.0

* 由萬科集團及其合營企業或聯營公司開發但隨後全部出售給獨立第三方的物業被歸類為「獨立第三方」組別，以更清楚地了解選擇我們作為物業及設施管理服務供應商的決策方的背景。

業 務

下表載列於往績記錄期間我們的合約建築面積及在管建築面積的變動情況。

	截至12月31日					
	2019年		2020年		2021年	
	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)					
截至年初.....	41,361	34,165	56,670	48,251	87,390	79,341
新業務 ⁽¹⁾						
— 萬科集團及其合營企業 或聯營公司.....	6,545	4,977	3,561	3,343	4,110	4,541
— 獨立第三方.....	9,638	9,982	9,889	11,649	21,652	17,994
小計.....	16,183	14,960	13,450	14,993	25,762	22,536
收購 ⁽²⁾	-	-	18,751	17,438	27,055	26,766
終止 ⁽³⁾	874	874	1,481	1,341	4,088	4,088
合計.....	56,670	48,251	87,390	79,341	136,119	124,555

附註：

- (1) 新業務主要包括(i)與物業開發商或使用者就新物業訂立的物業及設施管理服務協議；及(ii)取代其原物業及設施管理服務供應商的物業及設施管理服務協議。續簽協議不被視為於該年度訂立的新合約。為免生疑問，在管新訂約建築面積包括我們於過往年度簽約管理的新交付建築面積。
- (2) 收購指我們通過收購其他物業及設施管理服務供應商而獲得的新建築面積。
- (3) 由於若干物業及設施管理服務協議整體盈利能力及／或其他商業原因，我們決定不再續簽這些協議。

業 務

開發商增值服務

物業開發商是我們服務的客戶類別之一。我們利用專業知識及品牌實力，幫助物業開發商提升運營效率及更好地滿足終端客戶不斷變化的需求。我們的開發商增值服務主要包括(i)案場管理；(ii)交付前支持服務；及(iii)樓宇修繕服務。此外，我們還和物業開放商合作探討不同用例的技術解決方案。下表按絕對金額和佔開發商增值服務收入的百分比，載列我們於所示年度在商企和城市空間綜合服務板塊下的開發商增值服務收入明細。

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
案場服務.....	1,265,042	74.7	1,430,463	60.5	1,812,306	59.1
交付前支持服務.....	391,345	23.1	533,380	22.6	682,988	22.3
樓宇修繕服務.....	36,860	2.2	399,404	16.9	569,983	18.6
合計.....	1,693,247	100.0	2,363,247	100.0	3,065,277	100.0

案場管理

我們為物業開發商的案場提供物業服務，如訪客接待、清潔、安保和維修服務，以確保物業開發商的物業銷售活動井然有序。我們一般會向物業開發商收取固定的服務費，該費用根據項目單價及建築面積計算，並考慮服務範圍、服務標準和人員配備要求。我們一般要求客戶按月或按季支付該費用。

交付前支持服務

在物業建設階段，我們從物業服務角度為物業開發商提供專業建議。例如，我們對住宅及商企社區的交通規劃和垃圾清運提出建議。在中期建設階段，我們還受聘對施工藍圖進行審核、提供有關設備安裝調試建議、景觀美化建議、公共區域裝修建議、能源管理解決方案建議等。我們通過進行建造品質驗收、交付前清潔服務及其他物業交付後服務的準備工作，協助項目交接過程。我們一般就我們提供的交付前支持服務收取固定的服務費。

AIoT解決方案

我們通過提供AIoT解決方案為物業開發商創造價值。於往績記錄期間，源自該等服務的收入於我們的AIoT及BPaaS解決方案板塊呈列。請參閱「—AIoT及BPaaS解決方案服務—AIoT解決方案」。

業 務

樓宇修繕服務

房地產開發商聘請我們提供不涉及樓宇主體結構和主要設備的小型樓宇修繕服務，維護其日常使用建築的良好狀態。作為樓宇修繕服務提供商，我們的責任一般包括(i)處理業主的樓宇修繕要求；(ii)設計並執行樓宇修繕翻新項目；(iii)定期進行質量檢查和風險評估；(iv)跟蹤日常修繕任務的進度；及(v)管理總承包商和分包商。我們向客戶收取的服務費通常是實際發生的成本與協商的加成（一般為實際成本的9%）之和。另外一種方式是，我們可向客戶收取一個固定價格，該價格根據每年每平方米的單位價格和修繕的建築面積計算。

城市空間整合服務

我們積極響應中國政府在「城市創新治理」和「智慧城市」方面的倡導，以科技創新為驅動，不斷完善城市空間整合服務的解決方案，參與政府城市創新治理改革。我們成立了*City Up*，作為獨立的城市空間整合服務品牌，「讓城市更美好」是*City Up*的目標願景。

*City Up*的城市空間整合服務，以「全域智能運營」為核心模式，這種模式的價值在於應用了物業管理中的系統性思維方式和精細化流程管理，將城市空間里的業務模塊進一步解構和重新組合，等於對城市空間里的公共服務進行了生產和組織流程再造。

「全域智能運營」以整合、智能為重要支撐。

- **整合**：對城市空間內多個業務模塊進行解構和重組，它包含對政府職能部門不同業務內容的整合以及對不同服務商的業務流程整合，最終將城市治理體系中的各類主體聯繫在一起，建立高效的流程和服務標準，提升城市空間整合服務的效率和體驗。
- **智能**：用數字化方式，將城市空間整合服務中的人、設備、調度系統連結成一個網絡。在網絡中，我們承擔了人員的調度工作，是相關系統的開發者和運營者。

業 務

提供服務的方式

我們提供城市空間整合服務的方式包括：

- 與政府客戶指定的國企投資平台成立合營企業或聯營公司，一般由國營企業控股，我們派駐總經理（「**合資模式**」）。總經理具體負責相關企業的日常運營管理。這種模式下，相關企業提供服務的同時，可以促進當地就業，貢獻當地稅收。
- 第二種是通過政府的招標採購流程後，我們直接與政府客戶簽訂城市空間整合服務協議（「**全委模式**」）。這種模式流程相對簡化，充分調動了市場化主體參與城市公共服務的積極性。

截至2021年12月31日，我們於22個城市擁有47個城市空間整合服務項目的廣泛組合。

2019年、2020年及2021年，我們來自城市運營服務的收入分別為人民幣30.6百萬元、人民幣102.0百萬元及人民幣339.8百萬元，分別佔同年總收入的0.2%、0.6%及1.4%。

我們的解決方案

我們建立了一整套系統化的服務解決方案，其由崗位、設備和調度系統組合而成。崗位的構成要素除了現場管理人員，還有人員背後的支持性數字化作業流程；設備包含終端傳感器，現場的機械設備等，是調度系統的重要數據來源；調度系統將崗位和設備連接在一起，讓線上的數據和崗位的線下服務形成閉環，調度系統也會定期進行數據分析，指導崗位和設備的工作流程優化。

通過這一方案，我們承載了城市空間整合服務的各種具體業務內容，包含市政環衛、綠化保潔、道橋管養、輔助巡查、生態環境監測等73個業務種類。

業 務

案例研究

2020年3月，成都高新技術產業開發區管理委員會引入「全域智能運營」模式，指定我們與相關企業共同成立合資公司－成都高投城市資源經營有限公司（以下簡稱高投城資）。

我們在管理這個項目的綜合服務方案納入了垃圾分類一體化、環衛保潔、市政道橋水務管護、園林綠化、市容綜合輔助巡查等業務。兩年多的時間里，通過我們的調度系統，我們處理了近50,000個工單，並啟用AI巡邏車設備，顯著提升了巡查效率。2021年，試點區域內的公園獲得全區綠化管護年度考核第一名、其中的街道空氣質量排名已躍升至全區第一。

定價政策

就通過全委模式進行的項目而言，我們的城市空間整合服務的服務費在合同中列明，客戶視乎我們實際工作量及表現按月支付。我們的城市空間服務定價一般會參考多種因素，其中包括(i)政府財政預算；(ii)所需服務的性質和複雜程度；(iii)服務期限；及(iv)人員配備要求。就通過合作模式進行的項目而言，我們的合營企業和聯營公司在開展城市空間整合服務項目過程中所獲得的收入不會被確認為我們的合併損益表的收入，但我們可根據於該等合營企業和聯營公司的股權佔比確認應佔利潤或虧損。與此同時，基於我們的調度系統，我們向開展城市空間整合服務的相關實體收取遠程數據運營服務費。具體模式和定價政策詳情，請參閱「－AIoT及BPaaS解決方案服務－BPaaS解決方案－空間遠程運營服務」。

除了創造收入，我們認為提供城市空間整合服務富有戰略意義。通過提供城市空間整合服務，我們得以和很多地方政府建立了長久、可持續的合作夥伴關係，從而為我們其他垂直業務領域帶來了大量的業務機會。

業 務

AIoT及BPaaS解決方案服務

結合我們在空間管理／運營方面的深厚專業知識及強大的技術能力，我們為各行業企業和機構客戶提供AIoT及BPaaS解決方案服務。我們的AIoT及BPaaS解決方案為我們揭開「遠程+混合」運營的新篇章，為我們的客戶實現了空間服務體驗和效率的巨大飛躍。於2019年、2020年及2021年，我們的AIoT及BPaaS解決方案服務所得收入分別為人民幣806.2百萬元、人民幣1,033.8百萬元及人民幣1,850.4百萬元，分別佔我們同年總收入的5.8%、5.7%及7.8%。

下表載列於所示年度我們按服務類型劃分的AIoT及BPaaS解決方案服務收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
AIoT解決方案	692,573	85.9	782,783	75.7	1,216,352	65.7
BPaaS解決方案	113,650	14.1	250,971	24.3	634,034	34.3
合計	806,223	100.0	1,033,754	100.0	1,850,386	100.0

AIoT解決方案

萬睿科技作為萬物雲科技業務的主體，負責一站式的AIoT解決方案，涵蓋從初始規劃設計、技術開發與集成，建設及安裝到交付後實施運維服務的智慧物業。根據客戶的具體需求，我們的客戶可與我們簽訂合同，一次僅提供上述一項、全部服務或其任意組合。作為我們服務的一部分，聘請我們提供AIoT解決方案的客戶通常會購買我們創新型自主開發的智能設備產品及軟件系統，如我們的黑貓系列無人值守行人出入控制系統及Smart Guest系列訪客登記和身份驗證系統。截至最後實際可行日期，我們已在50個城市服務物業開發商、物業管理者及政企客戶，為其提供智慧工地、智慧社區、智慧樓宇、智慧園區、智慧城市等廣泛場景下的解決方案。AIoT解決方案是我們技術平台架構中感知層的基石，並為我們全域空間BPaaS的開發和商業化提供關鍵支持。請參閱「一 研發」。

我們相信AIoT解決方案商業化的成功，歸功於我們擁有大規模、低成本實施交付能力，亦擁有超過2000名實施技術人員和項目管理人員，勞動力資源全國共享、靈活調配，使我們能快速滿足客戶交付運維需求。我們的數字化管理平台能實現對項目

業 務

的遠程可視化管控，包括項目計劃管理、進度或人員預警、遠程驗收、移動工單、移動考勤、知識管理、員工收入可視化、物料可視化等。我們亦對全國城市超過400個同時在建項目的施工管理進行遠程質量管控以確保為每個客戶提供令其滿意的服務。

我們就AIoT解決方案與客戶簽訂的服務協議通常載列估計的施工成本，該成本是根據我們的工作規模及範圍、勞動力成本、公用事業成本、稅收及供應商成本等因素確定的。根據我們最終提供的服務，我們的客戶向我們支付的服務費可能與估計有所差異。於2019年、2020年及2021年，我們的AIoT解決方案所得收入分別為人民幣692.6百萬元、人民幣782.8百萬元及人民幣1,216.4百萬元，分別佔我們同年AIoT及BPaaS解決方案服務所得收入的85.9%、75.7%及65.7%。

BPaaS解決方案

BPaaS解決方案的推出反映了我們通過提高效率重塑經營業務方式的願望。我們的BPaaS解決方案主要包括(i)企業遠程運營服務；及(ii)空間遠程運營服務。於2019年、2020年及2021年，我們的BPaaS解決方案所得收入分別為人民幣113.7百萬元、人民幣251.0百萬元及人民幣634.0百萬元，分別佔我們同年AIoT及BPaaS解決方案服務所得收入的14.1%、24.3%及34.3%。

企業遠程運營服務

我們遠程運營服務－企業的核心目標是通過我們以流程為中心的技術及遠程運營能力大幅提升業務流程的效率。企業客戶將其財務處理、人力資源運營、招聘運營及信息技術桌面服務外包給我們，以簡化他們的業務流程。我們的企業遠程運營服務通過分析每天如何處理數以萬計的內外部客戶交易，利用已開發的以體驗為中心、以「機器+流程」的基準來提高客戶流程的靈活性。我們對企業遠程運營服務的服務費乃根據客戶所訂閱服務的性質以及服務請求的數量收取，一般按月度或季度支付。

空間遠程運營服務

我們向從事城市空間整合服務的公司提供空間遠程運營服務，主要包括遠程數字運營調度服務（如智慧城市空間監控、預警及調度服務）及智慧城市運營分析報告服務。我們通常每年向這些合營企業／聯營公司收取收入的約2%作為數字化運營服務費，並根據我們於其中的股本權益分攤損益。

業 務

我們的員工

我們從1990年從事物業業務以來，歷經30餘年，形成了深厚的服務文化，並塑造了一支以客戶為中心、持續創新的服務團隊。我們建立了可以傳承圍繞「做服務者」、「永爭第一」及「陽光健康」的價值觀的企業文化的機制與經營體系，持續吸引與培養適配業務發展需要的人才隊伍。我們的人力資源結構支持業務轉型與發展，從以擔任客戶服務類人員為主，逐步涵蓋銷售及營銷、科研及運營、物業及工程交付、職能及支持等類型，形成了多樣化、全體系的適應業務發展需要的人才隊伍。

截至2021年12月31日，我們合共擁有106,945名僱員。下表載列我們截至2021年12月31日按職能劃分的僱員人數及明細：

職能／部門	僱員人數	佔我們僱員 的百分比 (%)
管理人員.....	1,622	1.5
管家及項目經理.....	19,025	17.8
銷售及營銷類人員.....	5,608	5.2
科技與運營類人員.....	2,057	1.9
物業及工程交付類人員.....	74,199	69.4
職能及支持類人員.....	4,434	4.1
合計.....	106,945	100.0

下表載列截至2021年12月31日我們按地理區域劃分的僱員人數及明細：

地區	僱員人數	佔我們僱員 的百分比 (%)
東北地區.....	6,293	5.9
華北地區.....	16,374	15.3
華東地區.....	39,836	37.3
華南地區.....	24,611	23.0
華中地區.....	8,680	8.1
華西地區.....	11,151	10.5
合計.....	106,945	100.0

業 務

我們聚焦客戶服務職能的服務管家團隊和項目經理團隊具備親和、誠實與吃苦耐勞的品質。我們通過標準化服務體系、專業化賦能培訓、管理人員以身垂范等方式，推動員工不斷精進專業服務水平、持續優化客戶體驗。通過全國業務發展與服務基因傳承，我們得以在全國各地交付穩定統一的優質服務。我們主要通過自主培養的方式補充客戶服務類的員工隊伍與管理團隊，借助持續的職業素養培育，專業考核，促進員工成長為優秀的專業服務者。尤其是，我們成熟專業的服務訓練體系，包括面向應屆高校畢業生進行招聘的「萬物生V Trainee」項目，讓我們有條件不斷引進高素質後備人才並給予系統的實踐機會與服務歷練，批量培養專業服務人才與管理骨幹。

我們經歷了全面市場化與科技轉型兩次變革。在全面市場化的過程中，我們通過打通職業生涯的多元化發展路徑，以客戶服務類人員轉型銷售與營銷類員工為主體，搭建起一支專業化的市場團隊。一方面，豐富的客戶服務經驗讓市場團隊得以洞悉客戶需求，在社區空間服務領域具備極強的業務增長能力；另一方面，我們通過推進各類專項賦能學習計劃，我們支持員工能力升維，能夠面向商務政企等機構客戶提供更有競爭力的解決方案，使得我們可以用靈活的業務模式獲取更多業務，從而支持有質量的增長。

此外，在科技轉型的過程中，我們主要通過外部引進的方式吸納了來自互聯網、物聯網及人工智能等領域的領軍人才。通過將產品、開發與運營融為一體，建立了涵蓋產品與研發、數字運營、科技商務等全流程的科研及運營類的員工隊伍。通過產品經理和業務人員改革業務作業流程，逐步將現場作業改革為遠程作業，並隨之建立了遠程數字運營團隊，支持我們持續科技服務轉型。

我們的物業及工程交付類員工，確保了我們擁有極為出色的產品與服務交付能力。同時借助豐富的專業交付經驗與成熟的「服務管家系統」，我們不僅可以客戶視角統籌運營、保障品質，更能在需要時引入優質的外包交付合作方，滿足客戶需求，並由此不斷優化自有的物業及工程交付類員工團隊結構。

業 務

我們構建了成熟的職能支持體系員工隊伍。通過科技賦能、數據分析、流程體系優化與職能共享等方式，我們將穩定實現職能類人員在支持業務成長、控制業務風險的同時，效率逐年提升並能促進多業務的融合發展。

我們認為員工是最寶貴的財富。為了讓從安全員到博士的多樣化員工隊伍能對「做服務者」、「永爭第一」及「陽光健康」的價值觀形成共識並指導實踐，我們為每位新員工配備了「入職引導人」，並確保他們在轉正前都會經歷系統的職業化與服務文化培訓。覆蓋客戶服務、銷售、運營、交付、職能的各類專業訓練和任職資格認證體系，為員工提供專業領域縱深成長路徑和跨專業發展的橫向平台。持續開展的領導力發展計劃為員工提供了從專業到管理的發展路徑，也為公司的持續發展識別和供應符合公司文化價值觀、有優秀工作業績、有出色商業頭腦、有客戶服務意識、敢於創新、善於學習和自我更新的基層、中層、高層管理人才。

截至2021年12月31日，我們暫未成立工會，但已成立職工代表大會，我們在為業務經營招聘合適的員工方面並無遇到任何重大困難，我們亦無與員工發生任何重大糾紛，或遭遇任何可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響的罷工、勞工糾紛或勞工行動。

派遣員工

根據於2014年3月1日生效的《勞務派遣暫行規定》（「《暫行規定》」），用工單位應當嚴格控制勞務派遣用工數量，確保不超過其用工總量的10%。如果違反《暫行規定》，由有關勞動部門責令違規公司改正；逾期不改正的，超出部分以每人人民幣5,000元以上人民幣10,000元以下的標準處以罰款。截至最後實際可行日期，僅有一家附屬公司僱用超過《暫行規定》所要求的10%閾值的派遣員工。該等派遣員工主要受聘以擔任具有支持性質的職位。

經考慮(i)相關勞動部門書面確認（經中國法律顧問告知，該等確認由主管部門作出）我們不存在因違反中國適用的勞動保護法律法規而受到重大行政處罰的情形；及(ii)截至最後實際可行日期，相關勞動行政部門並未要求我們對相關事項進行整改，董事認為，該等事項將不會對我們的業務或經營業績造成重大不利影響。

業 務

社會保險及住房公積金供款

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們沒有為部分僱員登記及／或全額繳納社會保險及住房公積金。根據《住房公積金管理條例》，(i)如果我們未能在規定的最後期限之前辦理住房公積金登記，我們不合規的附屬公司或分支機構或會被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款；及(ii)如果我們未能在規定的最後期限內繳納住房公積金供款，相關人民法院或會責令我們作出相關付款。根據《中華人民共和國社會保險法》，就未在規定的最後期限內足額繳納的欠繳社會保險基金供款而言，我們可能會被處以自欠繳之日起按日收取0.05%的滯納金。如果未能在規定期限內繳納供款，我們可能會被處以欠繳供款金額一至三倍的罰款。

於往績記錄期間，我們的員工與我們之間或相關政府機構與我們之間並無就社會保障保險或住房公積金供款發生重大爭議。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們尚未收到有關政府當局要求我們繳納有關社會保障保險或住房公積金供款罰款的任何命令，且我們尚不知曉我們須就此類事項接受任何形式的調查。我們的中國法律顧問認為，如果我們的附屬公司在收到中國主管監管機構發出的要求整改不合規行為的相關通知後及時足額繳納社會保險和住房公積金，我們被處以罰款的風險較低。因此，我們並無對社會保險及住房公積金供款作出計提撥備。根據上述法律意見，我們的董事認為該不合規行為不會對我們產生重大的運營或財務影響。

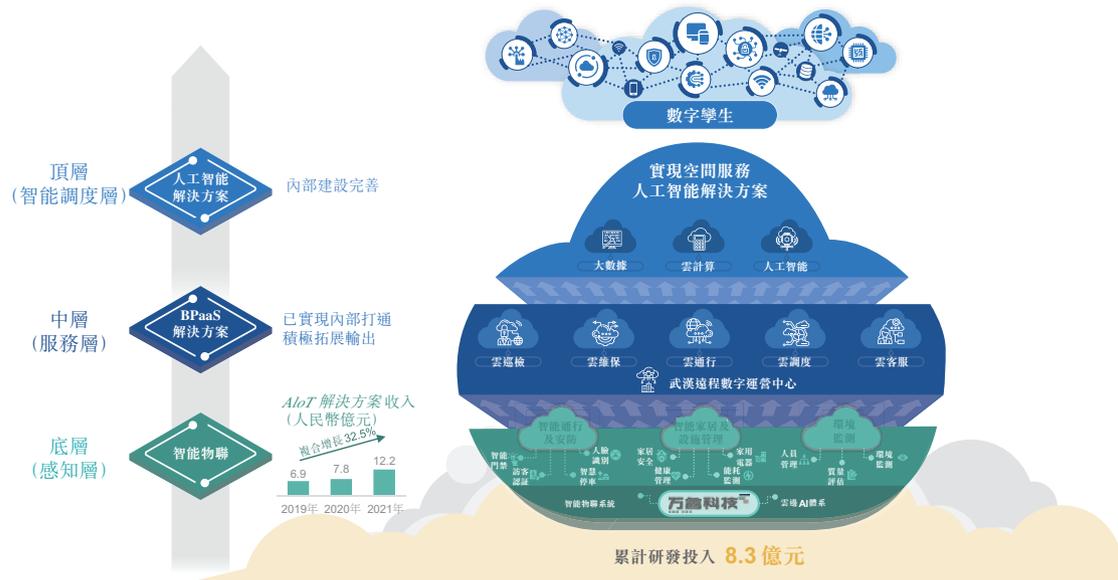
截至最後實際可行日期，我們已實施有關作出社會保障保險和住房公積金供款的指引。該等指引要求我們保留員工合同及其薪酬的詳細記錄。我們的人力資源行政部門直接負責審核我們的員工工資，以確保社會保險保障和住房公積金的供款已完全按照適用的法律法規繳納，並將持續監督我們的合規性，及時調查任何發現的問題並與相關地方政府部門溝通，以確保我們履行中國法律法規項下的義務。除上述情況外，如果我們收到相關政府部門的任何要求，我們承諾在規定期限內完成必要的登記或作出相關供款。

研發

我們認為科技對我們成功提供服務而言至關重要，並在優化運營效率及提高盈利能力方面發揮着至關重要的作用。隨著我們在建立創新能力方面的長期投資，我們不斷強化我們的競爭優勢，在市場中脫穎而出。

業 務

下圖載列我們技術平台的架構：



底層 (感知層)：智能物聯網系統和雲邊協同能力

十年來我們一直在進行戰略投資，開發智能物聯系統和雲邊協同能力。我們智能社區和智能建築的整個軟件堆棧乃基於智能物聯網系統，智能物聯網系統配備有高精密邊端服務器及智能設備。遙感已成為我們執行傳統上由現場技術人員執行的常規設備檢查任務的關鍵解決方案。通過機器學習算法和數據分析功能，我們安裝在攝像機和其他傳感設備旁的邊端服務器能夠對周邊環境及現場設備進行不間斷監測。一旦我們的人工智能算法監測到異常情況，他們就可以自動生成工作指令並應對緊急情況。

我們標誌性系列智能設備黑貓體現了我們在AIoT技術方面的最新進展。其是AIoT解決方案之一部分，可應用於廣泛的物業服務設置中，包括自動巡邏、遠程門禁、視頻監控、自動停車場管理、智能照明及環境監測。黑貓協助物業服務提供商監測物業各個方面的關鍵信息。截至最後實際可行日期，我們的AIoT解決方案已經商業化並成為快速增長的收入來源。請參閱「— AIoT及BPaaS解決方案服務 — AIoT解決方案」。

業 務

中層（服務層）：智能物聯網系統和遠程操控能力支持全域空間的BPaaS解決方案

我們認為，數字化戰略的成功實施需要雲化方法，並付出巨大的努力開發一個有效協調人、智能設備和服務流程的數字系統。基於雲計算的軟件將我們的員工從勞動密集型的工作中解放出來，使他們能夠靈活地應對客戶的各種服務要求。下文載列我們空間科技服務的核心功能：

- **雲巡檢**。我們通過無線傳感器對設備及設施進行管理數字化。該等傳感器安置在多個地點，以跟蹤及監控我們設備及設施的運行情況。設備管理者會在出現錯誤時收到即時通知，從而有效縮短響應時間並提高維護效率。
- **雲維保**。我們的物聯網賦能解決方案處理無線傳感器實時收集的資料，使我們能夠準確地預見及識別維護需求，避免日後相關維護成本變得高昂。
- **雲調度**。我們的雲平台能夠集中管理和協調資源，為我們的在管物業提供緊急場景和相關運營數據的即時可見性。
- **雲客服**。我們雲平台將各種客戶服務功能（通常由位於我們所管理的住宅物業的物業管理服務中心承擔）實現數字化，例如(i)收取物業服務費；(ii)處理維修及維護請求；(iii)發佈社區活動的管理通知及公告。
- **雲通行**。我們利用深度學習、大數據分析及物聯網技術工具集，通過黑貓三號等硬件產品提供的智能門禁解決方案，使物業管理者能夠在不影響安全的情況下提供無人值守、無憂的服務。

我們已成功推出基於底層AIoT系統的武漢遠程數據中心，一個具備數碼空間服務程序的遠程運營系統兼管理平台。截至2021年12月31日，武漢遠程數據中心已連接逾2,000個物業服務項目。

上述所有技術成就都是我們獨特的全域空間BPaaS解決方案的堅實基礎及組成部分。BPaaS利用雲計算范式將實踐知識轉化為標準化模塊，涵蓋客戶服務、安全管理、機電設備服務、清潔及各種服務流程。由於其靈活性和適應性，這些解決方案應用於我們管理的社區、商企和城市空間。我們正積極為我們的全域空間BPaaS解決方案接觸外部客戶，以實現商業化的最終目標。

業 務

頂層（智能協作層）：空間服務的人工智能解決方案

我們技術體系的頂層仍在內部建設中。

我們的研究團隊

我們擁有一支負責研發及技術實施的內部團隊，截至2021年12月31日，該團隊包括460名僱員。於2019年、2020年及2021年，我們的研發開支為人民幣203.6百萬元、人民幣249.5百萬元及人民幣373.7百萬元。

數據保護及隱私

我們收集、處理及存儲有關我們的用戶、業務合作夥伴及僱員的大量數據，包括涉及我們用戶的個人信息，例如姓名、性別、出生日期、身份證號、住址、聯繫電話、電郵地址、車牌號、用戶所屬公司的名稱及地址、地理位置及面部信息。

我們制定了客戶數據監控系統。我們每月進行數據安全檢查，每季度進行數據管理檢查。不屬於「客戶信息管理權限一覽表」的電子數據將被立即刪除，我們已設立專門的數據安全審查小組，每年進行數據安全審查，在審查過程中，我們會審查數據安全系統是否符合新的法律和監管要求。年度審查結束後，我們會編製一份數據安全報告，其中包括審查總結、潛在數據安全風險分析和改進數據監控系統的措施建議，該報告將至少保存三年。隨後，我們將相應地執行建議的措施和預防行動。

我們通過以下方法保護商業秘密及機密信息：(i)客戶關係管理（「CRM」）保密計劃；及(ii)客戶信息保密計劃。關於我們的CRM保密計劃，我們與客戶簽訂個人數據和隱私保護協議，在協議中我們徵求客戶的同意以獲取其身份證號碼、產權證書和電話號碼等數據，用於物業服務以驗證其身份。關於我們的客戶資料保密計劃，我們指定了一台計算機作為客戶信息存儲計算機，並在其中設置了一個集中共享文件夾，僅用於存儲我們項目的客戶數據，並且僅獲得許可的若干人員可訪問該文件夾。客戶信息不得存儲於任何其他文件夾中，此外，如果涉及客戶的身份識別信息，則須將該等信息存於子文件夾中。

我們嚴格監控和管理員工對客戶信息的處理。我們保留員工的學習記錄以監督其表現。此外，我們的每位員工均須向其主管報告其日常工作中的任何客戶信息管理洩漏的情況。更重要的是，我們的員工不得列印客戶信息，電子版的客戶信息設置了密碼，只有項目經理和客戶服務部的工作人員方可獲得該密碼。如果我們的任何員工違反數據安全法律或非法使用客戶信息，其可能會被報告至執法部門，相關負責人亦將受到我們的內部紀律處分。

業 務

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，據我們所知，我們並無涉及任何與侵犯個人信息保護有關的重大訴訟或法律程序，亦無與個人信息保護有關的重大申索待決或被提出。

我們收購陽光智博

我們於2021年9月27日完成了對陽光智博的收購（「陽光智博收購」），自此，其經營業績被合併至我們的業績中。因此，本公司於2019年及2020年的歷史經營業績，以及截至2019年及2020年12月31日的財務狀況均不包括陽光智博的經營業績及財務狀況。本公司於陽光智博收購之前的特定時期或截至特定日期（視情況而定）的運營指標也不包括陽光智博的運營指標。自陽光智博收購以來，陽光智博為本集團貢獻了人民幣659.2百萬元收入，佔我們2021年總收入的2.8%。我們認為收購陽光智博有助於(i)通過擴大我們在華東（尤其是福建省）的市場份額，部署我們的「萬物雲街道」模式；(ii)通過地理互補的物業服務項目組合實現協同效應；及(iii)擴大我們增值服務的市場覆蓋範圍。

COVID-19疫情的影響

COVID-19疫情對我們業務運營的影響

於2020年1月，COVID-19引起的全球疫情爆發，此後對全球經濟產生了影響。為了遏制疫情蔓延，中國和香港採取了嚴格措施，如出行限制、強制隔離要求和社交距離措施，因此對宏觀經濟狀況產生了不利影響。自2020年初以來，COVID-19疫情在中國各地的爆發已造成經濟活動的暫時中斷，中國政府已實施多種疫情防控政策，比如在多個城市實施出行限制和強制隔離措施、延長企業停產，以及對感染者和潛在感染者的強制隔離要求。在香港，COVID-19疫情（尤其是最近自2022年初以來的第五波病毒）已造成影響各種經營活動的嚴格社交距離措施的實施。有關當局已推出多項應對措施，包括推出數輪抗疫基金，緩解個人和企業的經濟負擔，確保工人就業。這些舉措為緩解COVID-19疫情的負面影響發揮了重要作用。

我們的董事認為，上述對本公司的經營業績及財務狀況的影響是暫時的和可管理的。隨後，我們恢復了正常的業務運營，於2020年及2021年，COVID-19疫情對我們業績的影響極小。

業 務

我們就COVID-19疫情採取的應急計劃和應對措施

COVID-19疫情對我們的危機管理能力是一次巨大的考驗。作為物業管理領域的行業領導者，我們獲選為中國政府為應對COVID-19疫情而建立的首家急救專科戰地醫院火神山醫院的物業經理。我們還編寫了一本名為《樓宇復工指南－中國實踐》的手冊，該手冊提供了對於中國商企物業的物業管理公司如何應對疫情的實際見解，包括為保證物業及工作場所安全及快速重新開放而採取的措施。

此外，我們實施了一項應急計劃，並對我們管理的所有物業均採取了加強衛生和預防措施，以保障客戶和僱員的健康，詳情如下：

- 成立了恢復預備工作組(RRTF)，帶領我們所有的附屬公司為復工作出準備並提供解決方案；
- 在我們業務所在的城市出現COVID-19疫情爆發時，組織社區層面的大規模檢測。
- 為我們的僱員提供個人衛生培訓，以提高他們的健康意識，並建立一個有關報告疑似感染病例的機制；
- 為我們的僱員及客戶制定與處理感染COVID-19病例有關的多層次應急計劃；
- 為我們的僱員購買防疫物資（如口罩、消毒劑及手套），以預防任何潛在的病例；
- 定期對在管物業的公共區域進行消毒及保持清潔；及
- 協助地方政府監督隔離家庭並為他們提供配送服務。

從2020年1月1日起直至2021年12月31日，我們因實施該等加強衛生和預防措施而產生的總成本約為人民幣37.9百萬元。

業 務

COVID-19疫情對我們業務策略的影響

鑒於政府為抗擊COVID-19疫情而持續實施的社交距離措施，以及客戶對卓越定義的根本變化，我們繼續在開發新服務和技術解決方案方面進行大量投資，這使我們能夠更好地應對該等挑戰，並為社區、商企和城市空間的各利益相關者（包括業主、居民、租戶、我們的員工和政府部門）創造價值。我們在COVID-19疫情期間表現出的敏捷性和韌性，說明了我們是如何在我們經營的各個市場中保持強勁的增長勢頭和領先地位的。

銷售與營銷

住宅物業服務

我們配備銷售及營銷人員，確保自上而下有效地實施我們的業務發展戰略。我們住宅運營中心的運營管理部門主要負責制定和執行我們的整體營銷策略、進行營銷研究及為我們的區域分支機構提供培訓課程支持。此外，我們的住宅物業服務區域銷售及營銷團隊還負責尋找潛在的市場機會，推動公司發展，並對潛在市場進行研究，談判和參與投標以獲得與第三方物業開發商的新合同，維護和加強我們與現有客戶的關係。

物業及設施管理服務

我們的物業及設施管理服務銷售及營銷團隊主要負責(i)與潛在客戶磋商，以及維護和加強與現有客戶的關係；(ii)根據不同地區不同客戶的要求，制定及落實營銷策略；及(iii)與本集團其他職能部門合作，制定符合客戶需求的服務和價格方案。

業 務

城市空間整合服務

我們的城市空間整合服務銷售及營銷團隊主要負責制定和執行我們的城市空間整合服務整體營銷策略，維護我們與全國各地方政府部門的關係，組織進行與城市空間相關的城市發展與公共管理創新模式研究，開展政府政策與法規市場調研，並發掘和跟進投標機會。此外，我們的城市空間整合服務銷售及營銷團隊還負責為我們的客戶制定和實施切實可行的計劃。

客戶

我們擁有龐大、不斷增長及忠誠的客戶基礎，主要包括業主、住戶、物業開發商及政府機構。下表載列我們三個業務板塊各自的主要客戶類型。

業務板塊	主要客戶
社區空間居住消費服務	業主、業主委員會、住戶及物業開發商
商企和城市空間綜合服務	物業開發商、業主、租戶、各類工作環境的使用者及政府機構
AIoT及BPaaS解決方案服務	企業客戶、物業開發商和業主

於2019年、2020年及2021年，我們向五大客戶銷售所得收入分別為人民幣2,161.7百萬元、人民幣3,748.4百萬元及人民幣4,718.0百萬元，分別佔我們總收入約15.5%、20.7%及19.8%。同年，我們向最大單一客戶萬科集團的銷售所得收入分別為人民幣1,770.0百萬元、人民幣2,798.7百萬元及人民幣3,820.5百萬元，分別佔我們總收入約12.7%、15.4%及16.1%。請參閱「關連交易」。於往績記錄期間，我們已與我們最大的客戶萬科集團建立持續業務關係與合作長達27年以上的合作關係。於2019年、2020年及2021年，授予我們五大客戶的信貸期介乎30至180天。我們接受銀行轉賬付款。

業 務

下表載列於往績記錄期間我們五大客戶的若干詳情：

2021年

排名	客戶	客戶類型	與我們的業務 關係時長 (年)	我們提供的 產品／服務	收入 (人民幣千元)	佔總收入 百分比 (%)	與我們的 關係
1.	萬科集團	房地產公司	27	物業及設施管理服務；住宅物業服務；城市空間整合服務；其他社區增值服務	3,820,494	16.1	關聯方
2.	客戶A	科技公司	6	物業及設施管理服務	397,124	1.7	獨立第三方
3.	客戶F	物業及設施管理服務提供商	21	物業及設施管理服務	199,186	0.8	獨立第三方
4.	客戶C	科技及平台運營公司	6	物業及設施管理服務	153,381	0.6	獨立第三方
5.	客戶B	科技公司	5	物業及設施管理服務	147,853	0.6	獨立第三方
					4,718,038	19.8	

業 務

2020年

排名	客戶	客戶類型	與我們的業務 關係時長 (年)	我們提供的 產品／服務	收入 (人民幣千元)	佔總收入 百分比 (%)	與我們的 關係
1.	萬科集團	房地產公司	27	物業及設施服務； 住宅物業服務； 城市空間整合服 務；其他社區增 值服務	2,798,713	15.4	關聯方
2.	客戶A	科技公司	6	物業及設施服務	580,910	3.2	獨立第三方
3.	客戶B	科技公司	5	物業及設施服務	130,780	0.7	獨立第三方
4.	客戶D	商業服務公司	5	物業及設施服務	121,221	0.7	獨立第三方
5.	客戶C	科技及平台 運營公司	6	物業及設施服務	116,778	0.6	獨立第三方
					3,748,402	20.7	

2019年

排名	客戶	客戶類型	與我們的業務 關係時長 (年)	我們提供的 產品／服務	收入 (人民幣千元)	佔總收入 百分比 (%)	與我們的 關係
1.	萬科集團	房地產公司	27	物業及設施服務； 住宅物業服務； 城市空間整合服 務；其他社區增 值服務	1,770,004	12.7	關聯方
2.	客戶B	科技公司	5	物業及設施服務	136,501	1.0	獨立第三方
3.	客戶C	科技及平台 運營公司	6	物業及設施服務	111,965	0.8	獨立第三方
4.	客戶A	科技公司	6	物業及設施服務	72,381	0.5	獨立第三方
5.	客戶E	廣告公司	7	其他社區增值服務	70,887	0.5	獨立第三方
					2,161,739	15.5	

業 務

截至最後實際可行日期，除上述披露者外，據董事所知，概無董事、其緊密聯繫人或持有我們已發行股本5%以上的任何股東於我們的任何五大客戶（萬科集團除外）中持有任何權益。

供應商

我們擁有龐大而穩定的供應商基礎，主要包括能源服務、安保、電梯維修、清潔和信息技術服務供應商。下表載列我們三個業務板塊的主要供應商的類別。

業務板塊	主要供應商
社區空間居住消費服務	能源服務、安保、電梯維修、清潔和信息技術服務供應商
商企和城市空間綜合服務	能源服務、安保、電梯維修、清潔和信息技術服務供應商
AIoT及BPaaS解決方案服務	信息技術基礎耗材和設備供應商、軟件開發商和招聘服務供應商

於2019年、2020年及2021年，我們向前五大供應商作出的採購額分別為人民幣259.8百萬元、人民幣3,364.7百萬元及人民幣4,177.7百萬元，分別約佔我們總採購額的5.6%、44.6%及38.0%。於同年，我們向單一最大供應商作出的採購額分別為人民幣97.9百萬元、人民幣2,993.2百萬元及人民幣3,699.9百萬元，分別約佔我們總採購額的2.1%、39.7%及33.7%。

業 務

下表載列於往績記錄期間我們前五大供應商的詳情：

2021年

排名	供應商	供應商類型	與我們 建立業務 關係的時長 (年)	供應商提供的 產品／服務	採購額 (人民幣千元)	佔總採購額 百分比 (%)	與我們的 關係
1.	萬御	安防服務提供商	2	安防外包、機電 維保外包	3,699,928	33.7	關聯方
2.	供應商A	電梯生產商	9	電梯維保外包	199,898	1.8	獨立第三方
3.	供應商B	電梯生產商	6	電梯維保外包	109,055	1.0	獨立第三方
4.	萬科集團	房地產公司	27	信息技術／租房／ 財務外包	92,100	0.8	關聯方
5.	供應商E	清潔服務提供商	7	清潔服務外包	76,737	0.7	獨立第三方
					<u>4,177,719</u>	<u>38.0</u>	

2020年

排名	供應商	供應商類型	與我們 建立業務 關係的時長 (年)	供應商提供的 產品／服務	採購額 (人民幣千元)	佔總採購額 百分比 (%)	與我們的 關係
1.	萬御	安防服務提供商	2	安防外包、機電 維保外包	2,993,171	39.7	關聯方
2.	供應商A	電梯生產商	9	電梯維保外包	108,327	1.4	獨立第三方
3.	萬科集團	房地產公司	27	信息技術／租房／ 財務外包	100,423	1.3	關聯方
4.	供應商D	電子商務平台	3	維修及物料消耗	100,217	1.3	獨立第三方
5.	供應商B	電梯生產商	6	電梯維保外包	62,557	0.8	獨立第三方
					<u>3,364,694</u>	<u>44.6</u>	

業 務

2019年

排名	供應商	供應商類型	與我們	供應商提供的 產品／服務	採購額	佔總採購額 百分比	與我們的 關係
			建立業務 關係的時長 (年)				
1.	供應商A	電梯生產商	9	電梯維修外包	97,870	2.1	獨立第三方
2.	供應商B	電梯生產商	6	電梯維修外包	45,499	1.0	獨立第三方
3.	供應商C	保險公司	5	商業保險費	40,143	0.9	獨立第三方
4.	萬科集團	房地產公司	27	信息技術／租房／ 財務外包	39,166	0.8	關聯方
5.	供應商D	電子商務平台	3	維修及物料消耗	37,165	0.8	獨立第三方
					259,842	5.6	

於往績記錄期間，我們在運營中並無遭遇任何與供應商有關的重大延誤、供應短缺或中斷，或任何歸因於供應商的重大產品索賠。截至最後實際可行日期，除上文所披露者外，據董事所知，概無董事、其緊密聯繫人或擁有我們已發行股本5%以上的任何股東於我們任何前五大供應商（萬科集團除外）中持有任何權益。我們與前五大供應商並無訂立任何長期協議。我們通常與供應商訂立為期一年的協議並於磋商之後續簽。向供應商作出的付款通常通過銀行轉賬按月結清。

分包

我們將部分勞動密集型的服務及專業化的服務外包給分包商，主要包括清潔、綠化及園藝以及維修保養服務，這使我們能夠提高服務質量，降低運營及人工成本，並將更多的資源用於管理及其他增值服務。我們認為，相關分包安排可讓我們充分利用分包商的人力資源及技術專長，提高我們整體運營的盈利能力。截至2021年12月31日，我們聘用了逾8,000名第三方分包商。於2019年、2020年及2021年，分包成本分別為人民幣2,455.4百萬元、人民幣6,732.5百萬元及人民幣8,512.2百萬元，分別約佔同年我們總銷售成本的21.4%、45.5%及43.3%。此外，董事確認，截至最後實際可行日期，我們與分包商之間並無任何重大爭議。

業 務

截至最後實際可行日期，據董事所知，概無董事、其緊密聯繫人或擁有我們股本5%以上的任何股東於我們的任何前五大分包商中持有任何權益。

分包商的甄選及管理

我們旨在建立及維持高效的綜合系統以管理分包商。我們不斷監測及評估分包商在滿足我們要求方面的能力。為確保分包商的整體質量，我們根據一系列評估標準（包括註冊資本金額、存在時長、整體運營規模、行業資質以及過往與我們的合作）備存一份分包商名單。在對分包商進行初步評估之後，我們還會定期評審分包商的表現，並對分包商進行分級。於往績記錄期間，與萬科集團簽訂的分包協議的主要條款及定價與獨立第三方分包商相當，均按公平原則訂立。

分包協議主要條款

我們與分包商訂立的一般分包協議通常包括以下主要條款：

- *期限*。我們與分包商簽訂的分包協議的期限通常為一到兩年。
- *我們的責任*。我們負責為分包商提供必要的工作空間、設施及相關的文件和信息，以及配合他們的工作。我們還負責監督他們的工作，並在收到投訴時及時通知他們。
- *分包商的責任*。分包商有責任獲得開展業務所需的所有執照、許可證和證書。分包商亦有責任按照分包協議中約定的範圍、頻率和標準提供服務，同時遵守相關法律法規。
- *風險分擔*。分包商需自行管理其員工，並按照相關法律法規為其繳納社保和住房公積金費用。此外，分包商須承擔在提供服務過程中因其造成的任何安全事故、人身傷害事故或經濟損失。

業 務

- **分包費**。分包費通常按月支付。分包費包括原材料成本、勞動力成本、設備成本、稅項及其他雜項費用。
- **保密**。除非適用的法律、法規及法律程序允許，否則我們與分包商不得向任何第三方披露協議內容。保密條款在協議終止後仍然有效。
- **反賄賂**。我們及我們的員工不得向分包商提供和接受其任何回扣、現金或任何其他有價值物品作為賄賂，分包商亦不得提供或接受此類賄賂。
- **終止**。協議一般在期限屆滿時終止。我們只允許在協議規定的特定情況下提前終止協議，如分包商履約表現低於標準及違反協議中有關反賄賂的規定。

質量控制

我們認為質量控制是我們業務長期成功的關鍵。我們擁有一支專業的質量控制團隊，主要專注於維持服務標準，規範服務程序，以及在整個運營過程中監督服務質量。

對物業服務的質量控制

為確保能持續有效地提供優質服務，我們設立了不同的程序及制度，以監督及維持我們的服務質量。我們的物業服務採用ISO9001:2015質量管理體系，並在2012年首次獲得相關認證。我們亦獲得了ISO14001:2015環境管理認證、ISO/IEC 27001:2013信息安全體系認證和ISO 45001:2018職業健康安全管理體系認證，以證明我們的服務質量。此外，我們通過四級質量控制監督體系定期密切監督我們的服務質量，該體系詳情載列如下：

- **總部級**。總部級負責建立服務質量標準，並設計適當評估工具用於確定質量控制的缺陷。

業 務

- **地區業務運營級**。地區業務運營級負責：(i)針對區域內所管理物業制定質量控制監督計劃；(ii)對發現的質量控制缺陷提供整改措施指導；及(iii)推廣質量控制最佳實踐。
- **地區管理級**。區域管理級負責：(i)對所管理物業進行質量檢查；及(ii)監督對所發現的質量控制缺陷實施整改措施。
- **項目級**。項目級負責：(i)定期自查並監督分包商的服務質量；及(ii)對所發現的質量控制缺陷實施整改措施。

對分包商的質量控制

我們通常在與分包商簽訂的協議中納入擬提供服務的詳細質量標準。我們定期監督和評估分包商的表現，當分包商的服務未達到約定標準時，我們可要求分包商採取必要的整改措施。如分包商未能達到協議中要求的質量標準，我們通常有合同權利調整分包費用或終止合同。

對第三方供應商的質量控制

我們實施各種措施及政策以確保第三方供應商提供的產品及服務質量。我們要求第三方供應商所提供的服務或產品符合若干質量標準。我們亦對我們的供應商是否符合我們的質量標準進行評估，如果發現第三方供應商違反我們的質量控制協議，我們將責令其採取必要的整改措施。如果第三方供應商的產品及服務的質量缺陷對我們的品牌形象產生不利影響，我們有權終止與第三方供應商的合作協議。

反饋及投訴管理

於我們的正常業務過程中，我們不時收到客戶對我們服務的反饋、建議和投訴。我們已建立內部程序用於記錄、處理與回復該等反饋、建議和投訴，並對我們的回復結果進行跟蹤審查。為確保我們工作的公平與透明，我們總部級的監督部門直接處理涉及欺詐、失職或違反法律法規的投訴。對於其他投訴，我們設有四級響應機制，將請求或投訴按嚴重程度分為四級，由相應的負責部門處理。我們要求所有來自客戶的

業 務

請求和投訴得到處理。沒有得到及時處理的請求和投訴將在我們的機制中升級，最終予以解決。此外，為了提供更好的客戶體驗，加強客戶服務，我們設有服務熱線和電子郵箱，以便客戶諮詢我們的服務，並向我們投訴和反饋。

於往績記錄期間，我們並無收到任何會對我們的經營或財務業績產生重大不利影響的有關我們服務或產品的客戶投訴。

知識產權

我們將知識產權視為我們成功的關鍵。我們主要依賴於有關商標及商業秘密的法律法規以及僱員及第三方的保密與不競爭合約承諾來保護我們的知識產權。截至最後實際可行日期，我們已獲得643個已註冊商標，並已在中國註冊了25個域名。截至同日，我們還有39個專利及181個軟件版權。

截至最後實際可行日期，我們並不知悉(i)我們侵犯任何第三方的任何知識產權或任何第三方侵犯我們的任何知識產權而可能對我們的業務經營產生重大不利影響的侵權行為；或(ii)與第三方有關知識產權的任何重大爭議。

業 務

獎項

下表載列我們於往績記錄期間獲得的經甄選優秀獎項及認證。

獲獎年份	獎項／榮譽	頒獎實體
2021年	上海南翔印象城Mega – 2021年度商業地產項目 – 冠軍	RICS
2021年	騰訊濱海大廈物業服務中心 – 2021年度可持續發展成就 – 優秀獎	RICS
2021年	騰訊濱海大廈物業服務中心設施管理團隊 – 年度設施管理團隊 – 優秀獎	RICS
2021年	支付寶大廈S空間設施管理團隊 – 2021年度設施管理團隊 – 優秀獎	RICS
2021年	上海南翔印象城Mega – LEED既有建築鉑金級認證 – 運營和維護	美國綠色建築委員會
2021年	深圳能源大廈 – LEED既有建築鉑金級認證 – 運營和維護	美國綠色建築委員會
2021年	高端物業服務力TOP 10企業	上海易居房地產研究院；克而瑞物管
2021年	城市服務TOP 10企業	上海易居房地產研究院；克而瑞物管
2021年	辦公物業服務力TOP 20企業	上海易居房地產研究院；克而瑞物管
2021年	物業服務力百強企業	上海易居房地產研究院；克而瑞物管

業 務

獲獎年份	獎項／榮譽	頒獎實體
2020年	鳳凰中心－LEED既有建築鉑金級認證－運營和維護	美國綠色建築委員會
2020年	騰訊濱海大廈－LEED既有建築金級認證－運營和維護	美國綠色建築委員會
2020年	廣東省第十屆「省長杯」工業設計大賽優勝獎	廣東省第十屆「省長杯」工業設計大賽•新一代信息技術類專項賽組委會
2020年	廣東省第十屆「省長杯」工業設計大賽最佳社會價值獎	廣東省第十屆「省長杯」工業設計大賽•新一代信息技術類專項賽組委會

競爭

根據弗若斯特沙利文的資料，社區空間居住消費服務市場分散且競爭激烈，2020年約有500,000家服務提供商在該行業運營，其中前五大服務提供商佔中國社區空間居住消費服務市場總收入的約2.19%。社區空間居住消費服務市場的激烈競爭歸因於包括城市人口和人均可支配收入增加以及一線及香港、新一線和二線城市快速發展在內的主要驅動因素。領先社區空間居住消費服務提供商正積極擴大其服務範圍，並將先進技術融入其運營，以保持其競爭優勢。

根據弗若斯特沙利文的資料，商企和城市空間綜合服務市場亦是分散的。在中國650,000家商企和城市空間綜合服務提供商中，於2020年，前五大商企和城市空間綜合服務提供商佔商企和城市空間綜合服務市場總收入的約0.69%。在城市化進程和經濟區域發展以及商企空間穩定發展等增長驅動因素的推動下，商企和城市空間綜合服務市場的激烈競爭預計將在未來持續下去。

業 務

就智慧城市雲服務市場而言，根據弗若斯特沙利文的資料，該市場於中國擁有逾1,500家服務提供商並快速增長。城市化發展、創新技術賦能及政府政策支持促進了智慧城市雲服務市場的發展。

就社區空間居住消費服務市場而言，按收入計，我們於2020年在中國社區服務提供商中排名第一。就商企和城市空間綜合服務市場而言，按收入計，我們於2020年在中國商企和城市空間綜合服務市場提供商中排名第一。於2020年，我們的收入占智慧城市雲服務市場的1.3%。

有關我們經營的行業及市場詳情，請參閱「行業概覽」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們處於一個競爭激烈的行業，面臨眾多的競爭對手，如果我們不能與現有及新出現的競爭對手成功競爭，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響」。

環境、社會與企業管治

我們在環境保護／碳中和、社會責任和公司治理領域，基於共同發展理念，採取了一系列措施：

人工智能時代下基層服務者的成長

隨着人工智能廣泛應用，勞動者效能得以顯著提升，相應的如安全員等計時類崗位基層服務者，則創造了持續發展的切實需要。我們為此開放管家與經紀人等創效類崗位，鼓勵基層服務者發展多種職業技能。自2011年以來，我們合共為1,694名同事提供財務援助，協助他們實現學歷提升。該項行動目前升級為「千人計劃」，該計劃每年助力1,000名同事圓夢校園。

所服務空間內的職業安全保障

我們建立了完善的內部政策，持續的安全生產培訓教育和規範的作業程序，來盡可能確保員工與合作方在日常操作中得到最有效的職業安全保障。通過廣泛開展的CPR技能與AED使用知識培訓，以及逐步鋪設的AED設備，我們亦有助於提升危急情況下人們的生存幾率。截至最近可行日期，已有近6萬名員工得到基本培訓並通過測試。

垃圾分類與能源管理

在社區空間，我們是最早響應政府號召、在所服務小區開展垃圾分類的物業公司之一。未來除了遵從政府基本要求以外，我們嘗試逐步優化相關工作水平，確保客戶體驗和垃圾分類結果得到雙重保障。

業 務

在商企空間，我們服務了大量行業領軍企業以及超高層寫字樓，客戶對專業能耗改善服務有迫切的需求。我們旗下的萬物梁行搭建了能源管理團隊，將以專業能源管理平台為載體，面向客戶輸出切實可行的解決方案。

小區更新與周邊社區共成長

我們所服務的社區空間周邊存在較多老舊小區。我們從2016年啟動消費支持社區更新的「友鄰計劃」，通過客戶在在我們經營的線上場所消費，並將我們可以獲取的服務佣金用於周邊小區的改造。截至最近可行日期我們通過這一方式已經募集了約人民幣2,400萬元的資金，幫助超過100個小區完成局部改造。

而2021年啟動的美麗社區行動，通過組織協調業主、開發商、政府共同參與，截至最近可行日期，共計投入超過人民幣2億元對超過1,100個住宅小區項目開展道路翻新、消防管網滲漏、外牆脫落修繕、康體設施改造等更新項目，其中超過1,040個項目已竣工驗收。

公平與多元化

我們承諾提供多元化、無歧視的工作環境。我們僱傭的員工中，男女員工人數比為1：0.93，而主管及以上的管理人員中女性佔比超過42%。此外，我們識別並遵循與殘疾人保障相關的適用法律法規，主動招聘一定比例殘障人士並為其提供必要的培訓，幫助他們適應崗位職責，更好地融入社會、實現自身價值。截至2021年12月31日，我們共計為616名殘疾人提供了就業機會，並提供平等薪資福利。

展望未來，我們計劃為ESG問題設立衡量指針和目標，並定期檢討我們的主要ESG表現。董事將積極參與制定我們的ESG策略和目標，並將評估、確定及處理我們的ESG相關風險。我們可能會不時聘請獨立專業第三方幫助我們進行必要改進。[編纂]後，我們將根據《上市規則》附錄二十七每年發佈《環境、社會及管治報告》，更加全面地分析和披露重要的環境、社會及管治事項、風險管理以及表現和目標完成情況。

業 務

現金管理服務

我們對科技的長期投資使我們的財務運營數字化，並使我們能夠在業務快速增長的同時以高效且細緻的方式管理現金。我們設有銀行賬戶和現金管理體系來管理附屬公司與分支機構在一般業務過程中的現金流入和流出。一般而言，我們鼓勵零售客戶通過電子支付、智能銷售點(POS)支付及自動轉賬等方式付款。企業和機構客戶一般通過銀行轉賬支付。我們的附屬公司和分支機構通過銀行轉賬結算交易，並每天檢查付款記錄，以降低管理現金的風險。我們的員工被明確禁止非正常業務過程中出於私人目的或其他目的挪用及／或使用我們的現金。

現金流量交易

現金處理政策和內部控制措施

與客戶支付物業服務費、按金、租金或服務費有關的現金流入

我們通常會在客戶成功付款後向其開具電子收據或紙質收據，以確保我們收到正確的金額。

向我們附屬公司和分支機構的供應商、服務提供商和分包商作出的付款

我們的附屬公司和分支機構向其供應商、服務提供商和分包商付款，須經負責的高級監管人員預先批准。一旦獲得批准，該等款項將直接從我們的附屬公司和分支機構的銀行賬戶或我們為集中資金管理而設立的銀行賬戶中支付。

現金庫存和存款

我們的附屬公司和分支機構通常不允許手頭持有超過人民幣10,000元的現金。我們通常要求其在手頭現金超過限額之日將超額款項存入我們的附屬公司和分支機構的銀行賬戶。

向我們的中央銀行賬戶或我們附屬公司和分支機構的銀行賬戶作出的現金轉賬

我們通過電子支付、智能POS支付、自動轉賬和銀行轉賬等方式收取現金，通過這些方式收取的現金直接存入我們附屬公司和分支機構的銀行賬戶。我們的員工通常需要及時提交所有付款證明。

附屬公司及分支機構銀行賬戶的開立及管理

我們的附屬公司和分支機構必須遵守我們有關開設銀行賬戶的內部政策和程序。他們通常需要在開設任何銀行賬戶之前填寫申請表。我們的對賬中心可以根據收付款數據和銀行對賬單自動生成銀行餘額對賬表，從而為附屬公司和分支機構減輕每月大量的銀行餘額對賬和核對工作。

業 務

保險

我們認為，我們的保險承保範圍符合行業慣例，足以滿足我們目前的運營需求。我們為業務經營產生的主要風險和責任投購保險單，主要包括(i)責任險(包括僱員責任險及公眾責任險)，用以承保我們的員工和第三方因我們的業務經營而遭受或與之相關的財產損失或人身傷害的責任；(ii)針對我們所擁有或由我們保管的財產的損壞投購的財產險；及(iii)為我們部分員工投購的商業補充醫療保險。根據我們與分包商的協議，受限於提供服務的具體風險，分包商可能須為其向我們提供服務的員工購買意外險。

我們認為我們已經購買的財產和責任險，其承保範圍與其他同類中國公司的做法一致。然而，我們的保險承保範圍可能無法充分保護我們免受若干經營風險和其他危害，這可能會對我們的業務造成不利影響。詳情請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的保險未必能充分涵蓋甚至無法涵蓋我們可能遭致的所有損失及責任」。

證書、牌照及許可證

我們須獲得和維持與業務運營有關的各種證書、牌照及許可證。據我們中國法律顧問告知，截至最後實際可行日期，除正在續期的證書、牌照及許可證外，我們從相關監管機構獲得了所有對於我們業務運營屬重要的證書、牌照及許可證。我們須不時為有關證書、牌照及許可證續期。關於截至最後實際可行日期正在續期的證書、牌照及許可證，只要我們符合有關政府機構的適用要求及條件，並遵守相關法律法規所述的程序，我們預計完成此類續期不會出現任何法律障礙。

我們的「住這兒」手機應用程序所需許可證

根據《中華人民共和國電信條例》、《電信業務分類目錄》及《互聯網信息服務管理辦法》，通過公共通信網絡或互聯網提供的經營性互聯網信息服務，以及在線數據處理與交易處理服務，屬於增值電信業務。從事提供此類服務的實體應申請增值電信業務經營許可證(「增值電信業務經營許可證」)。非經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。詳情請參閱「監管概覽－有關增值電信服務的中國法律法規」。

業 務

據我們的中國法律顧問告知，於往績記錄期間，我們通過「住這兒」手機應用程式提供的經營性互聯網信息服務包括在線營銷服務，以協助第三方供應商推廣及銷售其產品或服務，如在手機應用程式上展示及提供產品或服務詳情，進行推廣或銷售，這需要增值電信業務經營許可證。我們的中國法律顧問亦告知，涉及外商投資的經營性互聯網信息服務經營應符合中國相關法律法規對外商投資比例的規定。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們的增值電信業務經營許可證仍然合法及有效。

物業

自有物業

截至最後實際可行日期，我們在中國擁有超過60處物業，用作辦公室。我們在所有重大方面獲得相關物業的合法產權及／或所有權證書。

租賃物業

於往績記錄期間，我們在中國及香港租賃物業主要用作辦公室及／或員工宿舍用途。此外，根據我們的業務運營需求，我們不時就物業用作展覽樣板間及／或停車位訂立短期租賃安排，該等物業通常建築面積較小，但佔我們租賃物業的很大一部分。截至2021年12月31日，我們的租賃物業總數超過2,200處。

概無任何單一租賃物業會對我們的運營產生重大影響。如果我們被要求停止佔用任何該等租賃物業，我們相信我們能夠在不產生重大延誤、過高成本或對業務造成干擾的情況下覓得合適的替代地點。

截至最後實際可行日期，我們租賃物業的若干出租人尚未提供有效的授權證書證明其有權租賃該物業，亦未提供有關租賃物業的有效業權證書或其他所有權證書。因此，如果我們使用這些物業的權利受到質疑，我們可能面臨潛在搬遷風險。此外，截至最後實際可行日期，有關我們租賃物業的大量租賃協議尚未根據適用的中國法規向有關中國房屋管理部門登記，這可能會使我們受到行政處罰。據中國法律顧問告知，未能完成租賃協議的登記及備案不會影響租賃協議的有效性或導致我們被要求撤離租賃物業。然而，中國相關部門可能會就每項未登記的租約處以人民幣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有關的風險－部分出租方未能就我們於中國的部分租賃物業提供相關業權證書且我們的部分租賃協議並未在相關政府辦理登記」。

業 務

我們認為，我們租賃物業的業權瑕疵及未能完成行政登記主要歸因於我們無法控制的原因，因為這些物業的出租人負責取得必要的所有權證書及提供行政備案必要的證書及資料。據我們所了解，截至最後實際可行日期，部分出租人正處於取得物業所有權證書或竣工驗收單的階段。為最小化上述物業瑕疵對我們運營產生的潛在不利影響，我們計劃就出租人彌補瑕疵的進程繼續與其保持定期溝通。我們已加強我們的內部控制程序，從合規的角度改善我們就租賃安排對候選物業選擇的評估。我們將為相關業務開發人員提供培訓，使其能夠識別並從出租人處收集足夠有效的業權證書、其他所有權文件及授權文件。我們亦將諮詢我們的外部法律顧問，以審查我們新租賃安排的業權證書及其他文件，確保遵守適用的中國法律法規。此外，出租人有責任取得訂立租賃的業權證書，作為承租人，我們將不會因此受到任何行政處罰。根據我們的經驗及了解，如果我們被要求停止佔用任何該等租賃物業，我們相信我們將能夠及時以合理的成本覓得合適的替代地點。截至最後實際可行日期，我們並未與出租人就租賃物業的所有權及租賃協議的登記及備案產生重大爭議，亦未被要求撤離任何租賃物業。

考慮上述因素後，我們的中國法律顧問已確認，上述瑕疵及不合規事項的法律影響不大可能對我們的業務產生重大不利影響。

根據《公司條例（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》第6(1)條，本文件獲豁免遵從《公司（清盤及雜項條文）條例》附表3第38(1)條須就本公司的所有土地或建築物權益編製估值報告的規定，其原因是截至2021年12月31日，我們並無賬面值佔我們資產總值15%或以上的單一物業。

業 務

風險管理及內部控制

我們在業務運營過程中面臨各種風險，請參閱「風險因素－與在中國開展業務有關的風險」。我們已建立風險管理系統以及我們認為適合我們業務運營的相關政策和程序。該等政策和程序對於我們實現健全公司治理及業務績效的健康增長至關重要。具體而言，我們採取的風險管理措施包括以下幾項：

- 董事會下設審計委員會，監督財務報表的完整性並審查年報和中期報告所記載的重要財務報告判斷。審計委員會由三名成員組成：羅君美女士、王文金先生及陳玉宇先生。有關該等成員的資格和經驗，請參閱「董事及高級管理層」；
- 採取適當的內部監控政策確保持續遵守《上市規則》，包括但不限於發現和管理須予公佈的交易和關連交易，以及其他披露事項；
- 定期為高級管理層和僱員提供反腐敗和反賄賂合規培訓，培養良好的合規文化；
- 為董事和高級管理層舉辦培訓研討會以滿足《上市規則》的要求。

反腐敗和反賄賂措施

為遵守中國大陸和中國香港所適用的反腐敗和反賄賂法律法規，我們已制定並實施反腐敗和反賄賂制度。主要的反腐敗和反賄賂措施包括以下各項：

- 我們為新僱員提供反欺詐和道德培訓，並通過員工手冊和公告向所有僱員分發我們的反腐敗和反賄賂政策；
- 我們要求所有僱員每年簽署反腐敗實踐承諾，以表明每個人均了解並自願遵守我們的反腐敗要求；

業 務

- 我們制定了一套細則，例如要求職責分離，使同一個人不能同時擁有資金申請和資金批准的權力，實施財務控制措施以管理腐敗和賄賂風險，以便準確、完整、及時地記錄金融交易；
- 我們設立一個由管理團隊組成的委員會，以識別我們僱員的不當行為並監督跨部門活動。委員會的主要職責包括提供反腐敗和反賄賂合規建議、調查潛在的腐敗或欺詐事件及與本公司開展反欺詐宣傳活動；及
- 我們設有舉報和投訴處理流程（通過書面提交、微信公眾號、電話或電子郵件的方式），我們對任何涉嫌賄賂、腐敗或其他相關不當或欺詐活動的個案進行調查。一經發現不當行為，我們會採取適當的紀律處分、向相關監管機構報告及／或採取法律行動，以彌補我們因該等不當行為蒙受的一切損失；我們建立了一套細則，例如持續評估供應商的相關腐敗和賄賂風險，實施採購管理措施，以確保我們的供應商也遵守我們的反腐敗和反賄賂措施。

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遵守中國大陸及中國香港的反腐敗和反賄賂法律法規，且並無受到任何監管機構就此類可能會對我們造成重大及不利影響的活動對我們的任何行政處罰或調查。

法律訴訟與不合規

法律程序

我們在日常業務過程中不時牽涉法律訴訟或糾紛，例如與我們的客戶、供應商的合同糾紛或與我們在管物業的其他第三方的糾紛。除下文披露者外，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，概無針對我們或任何董事提起的可能對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的待決或威脅訴訟或仲裁程序或行政程序。

一名原告於2021年12月針對我們、我們的兩家附屬公司（即深圳譽鷹及伯恩物業）以及三個其他方（所有各方均被列為被告）向深圳市中級人民法院提起訴訟（「伯恩案件」），聲稱於我們收購伯恩物業期間其於伯恩物業的股本權益受到損害。

業 務

具體而言，原告聲稱(i)根據其與其兄弟(「被告X」)於2010年簽訂的一份諒解備忘錄，其擁有伯恩物業40%的股本權益(「指稱權益」)；及(ii)自2014年起，被告X在未經原告同意的情況下，以欺詐方式將該等指稱權益轉讓給被告X控制的公司(「被告Y」)。於2021年9月，深圳譽鷹自被告Y及當時伯恩物業的其他股東手中收購了伯恩物業100%的股本權益(「股權轉讓」)。有關股權轉讓的更多詳情，請參閱「歷史、發展及公司架構－於往績記錄期間的主要收購、處置及合併－收購伯恩物業」。原告最初尋求(其中包括)(i)宣告指稱權益轉讓無效；及(ii)法院確認原告有權獲得指稱權益，並下令伯恩物業及深圳譽鷹將指稱權益登記在原告名下。

截至最後實際可行日期，此案件仍處於初步階段且審判程序尚未開始。我們計劃於法庭上堅定地捍衛我們的利益及權利。考慮到原告提起的民事訴訟及提呈的支持證據，中國訴訟法律顧問就伯恩案件告知我們，其認為：(i)股權轉讓(包括指稱權益轉讓)應屬合法有效；及(ii)原告訴訟毫無依據。

我們的董事、監事及高級管理層概無涉及伯恩案件。經考慮中國訴訟法律顧問就伯恩案件的法律意見及案件的事實及是非曲直，董事認為伯恩案件不會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

歷史不合規事件

我們主要在中國開展業務，因此須遵守中國相關法規。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已根據相關政府部門的要求糾正及修正若干不合規事件，且我們並未被施加任何暫停我們業務或其他類型處罰的行政措施，從而對我們的經營業績和財務狀況產生重大不利影響。根據我們的中國法律顧問告知，我們記錄的經營業績及從相關政府部門獲得的合規證明顯示，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們概無涉及任何導致罰款、執法行動或其他單獨或合計對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響的重大不合規事件。

業 務

為確保我們遵守適用法律及法規，我們不時關注有關我們業務的法律、法規及行政政策的變更及發展，並向我們的法律顧問及相關政府部門諮詢，以確保我們在所有重大方面均遵守相關的法律及法規。

與控股股東的關係

概覽

截至最後實際可行日期，萬科企業通過(i)萬科企業實益擁有的600,000,000股內資股（約佔我們已發行股本總額的57.12%）；及(ii)萬科企業各全資附屬公司萬頃、萬斛、萬馬爭先、盈達投資基金、萬殊之妙及萬斛泉源擁有的合共60,602,000股內資股（約佔我們已發行股本總額的5.77%）於本公司擁有權益並有權行使本公司共約62.89%的投票權。因此，萬科企業、萬頃、萬斛、萬馬爭先、盈達投資基金、萬殊之妙及萬斛泉源共同構成控股股東集團。

緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使），控股股東集團將有權行使本公司合共約[編纂]%的投票權，因此，根據《上市規則》，仍將為控股股東集團。

萬科企業為在中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：2202）及A股於深圳證券交易所上市（證券代碼：000002）。萬科企業主要在中國從事物業開發及物業投資。萬頃、萬斛、萬馬爭先、盈達投資基金、萬殊之妙及萬斛泉源均為根據中國法律成立的有限責任公司，且均由萬科企業全資擁有。萬頃、萬斛、萬馬爭先、萬殊之妙及萬斛泉源均主要從事於財務及企業管理諮詢業務，而盈達投資基金主要從事投資持股活動。

業務劃分

下表分別載列截至最後實際可行日期本公司及餘下萬科集團的主要業務：

主要業務活動

本公司	提供全域空間服務，包括社區空間居住消費服務、商企和城市空間綜合服務及AIoT及BPaaS解決方案服務等板塊
餘下萬科集團	物業開發業務、商業開發及運營業務、租賃住宅業務及物流和倉儲服務業務

截至最後實際可行日期，除於本公司擁有的權益外，餘下萬科集團通過其附屬公司、合營企業及聯營企業亦於下列可視為與本公司業務性質類似的業務中擁有權益，即下文詳述的物流倉儲配套管理服務、商業運營服務及印力商業物業服務（統稱「類似業務」）。

與控股股東的關係

董事認為，鑒於我們的業務與類似業務（如下所示）之間有明顯區別，餘下萬科集團在類似業務中的權益不會並將不會導致(i)本公司與餘下萬科集團在任何重大方面發生任何直接或間接的競爭；或(ii)本公司與餘下萬科集團在任何重大方面發生任何實際或潛在的利益衝突。

物流倉儲配套管理服務

餘下萬科集團通過萬科物流發展有限公司（「萬科物流」，連同其運營此類業務的附屬公司在下文統稱為「萬科物流倉儲服務平台」）提供綜合物流倉儲服務。截至最後實際可行日期，餘下萬科集團持有萬科物流（一家倉儲冷鏈物流綜合商）75%的權益。

萬科物流倉儲服務平台專注於開發兩條核心業務線，即高標倉儲及冷庫，並為該兩條核心業務線提供全方位服務。作為萬科物流倉儲服務平台倉儲服務業務運營過程的一個內部功能及不可分割的一部分以及為達致協同效應，萬科物流倉儲服務平台為餘下萬科集團運營或管理的物流園區以及倉儲及冷藏設施提供內部配套管理服務（「萬科物流倉儲配套管理服務」）。該等管理服務對於餘下萬科集團的主營業務而言屬配套性質。鑑於物流園區以及倉儲及冷藏設施的獨特運作，萬科物流倉儲配套管理服務涉及為萬科物流倉儲服務平台運營或管理的相關項目提供各種配套管理服務，該等服務可區別於我們為大多數客戶提供的典型物業服務。該等服務通常包括（例如）(a)物流或倉儲相關設備和設施（包括冷藏設備）的保養及修理；(b)對於頻繁進出的貨物，列入計劃路線，以確保安全及提高園區的運營效率；(c)園區內應急反應計劃，如保護園區以應對極端天氣狀況；及(d)高峰期的客戶運營，該等服務包括在618、雙11及其他購物節等促銷期的運營協助服務。

與控股股東的關係

如萬科企業2021年年度業績公告所披露，截至2021年12月31日，萬科物流倉儲服務平台於中國46個城市共運營及管理152個倉儲項目，可租賃面積達11.36百萬平方米。

萬科物流倉儲配套管理服務僅涉及萬科物流倉儲服務平台運營或管理的物流園區以及倉儲及冷藏設施的內部配套管理服務。相較而言，我們明顯為更多元化的客戶提供物業及設施管理服務，並於2020年才開始為工業／物流園區及倉庫提供該等服務。截至2020年及2021年12月31日止兩個年度，我們分別向四個及六個工業／物流園區及倉庫提供物業及設施管理服務，由此產生的總收入僅佔我們有關時期收入的1%以下，僅佔我們整體業務的相當小一部分。此外，我們提供服務的工業／物流園區或倉庫概不歸餘下萬科集團所有或由其運營或管理，因此，就客戶覆蓋範圍而言，與萬科物流倉儲配套管理服務並無重疊。

萬科物流倉儲服務平台與本公司獨立運營及管理。截至最後實際可行日期，我們的非執行董事張旭先生還擔任萬科物流事業部的董事長兼總經理。然而，張旭先生作為我們的非執行董事，主要負責為本公司的整體發展提供指導，不參與我們業務的日常管理。除上文所披露者外，萬科物流的董事或高級管理人員均未與本公司的董事重疊或以其他方式參與本公司的日常運營。

基於上文所述，我們認為萬科物流倉儲配套管理服務與我們的業務在所有重大方面有明顯區別。

商業運營服務

餘下萬科集團通過其若干附屬公司、合營企業及聯營企業⁽¹⁾（統稱「**相關萬科商業實體**」）從事相關萬科商業實體所投資、建造或運營的商業物業（統稱「**萬科商業物業**」）的商業運營服務⁽²⁾，主要包括購物中心、辦公室以及工業園。相關萬科商業實體基於萬科企業「城鄉建設與生活服務商」的戰略定位，提供商業運營服務。相關萬科商業實體

與控股股東的關係

的商業運營服務構成餘下萬科集團的主要業務之一。截至2021年12月31日，相關萬科商業實體在全中國運營所覆蓋的總建築面積共計約11.39百萬平方米。

在2021年下半年期間就對伯恩物業及陽光智博收購完成後，我們開始從事商業運營服務，由於伯恩物業及陽光智博各自從事若干商業運營服務（包括租戶採購及管理服務），伯恩物業及陽光智博運營的項目主要包括購物中心及辦公室。該等商業運營服務的收購並不屬於我們主營業務的範圍或主要收入來源。截至2021年12月31日止年度，我們從商業運營服務產生的收入佔總收入的1%以下。

此外，為尋求其自身市場價值的長期最大化，並作為「城鄉建設與生活服務商」，發展面向未來的長期競爭優勢，相關萬科商業實體於多數萬科商業物業中擁有所有權權益且承擔所有者／投資者的角色。相比之下，就我們的商業運營服務，我們僅作為運營服務提供商，並不擁有任何此類商業物業的所有權權益。

相關萬科商業實體及我們的商業運營服務獨立運營及管理。截至最後實際可行日期，我們的監事韓慧華女士亦曾於一個相關萬科商業實體擔任董事。然而，韓慧華女士作為我們的監事，不參與我們業務的日常管理。除上述所披露者外，相關萬科商業實體的董事或高級管理人員均未與本公司的董事重疊或以其他方式參與本公司的日常運營。

基於上文所述，我們認為，相關萬科商業實體的商業運營服務與本公司的運營服務在所有重大方面有明顯區別。

附註(1)：相關萬科商業實體包括（其中包括）印力集團控股有限公司（「印力」）及其附屬公司（統稱「印力集團」）。印力集團主要從事購物中心的投資、開發、運營及管理購物中心，業務橫跨商業地產整個價值鏈。截至最後實際可行日期，印力列賬為萬科企業的聯營公司且其財務報表並未合併至萬科企業。

附註(2)：本文件中所披露萬科企業的商業運營服務意指萬科企業年報中所披露的商業運營業務。

與控股股東的關係

印力商業物業服務

餘下萬科集團亦通過深圳市印力物業服務管理有限公司（「印力物業服務」，為印力的一家全資附屬公司）從事商業物業服務，為印力集團運營的購物中心提供物業及設施管理服務（「印力商業物業服務」）。

印力物業管理作為印力集團的內部物業及設施管理服務提供商，僅向印力集團運營的購物中心提供物業管理服務。相比之下，本公司提供物業及設施管理服務的商業地產類型明顯更為多元化，包括由印力集團以外的不同客戶運營及管理的辦公空間、商業綜合體及產業園區。

我們可能會不時參與由印力集團就印力集團經營的購物中心發起的物業服務提供商的公開招標。截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度，向印力集團提供的物業及設施管理服務產生的收入佔我們有關期間總收入的1%以下，且對我們來自商企和城市空間綜合服務的總收入來源而言甚微。

印力商業物業服務與本公司獨立運營及管理。截至最後實際可行日期，印力被視為萬科企業的聯營公司，餘下萬科企業集團並未對印力集團的任何附屬公司（包括印力物業服務）行使法定或管理控制權。因此，印力集團（包括印力物業服務）並未併入餘下萬科企業集團的財務報表。此外，印力物業管理的董事或高級管理人員概無與我們的董事重疊或以其他方式參與本公司的日常運營。

基於上文所述，我們認為，印力商業物業服務與本公司的商業物業服務在所有重大方面有明顯區別。

從本公司中剔除類似業務的原因

董事認為，從本公司中剔除類似業務在商業上屬合理。我們相信，由於上述原因，類似業務與我們的主要業務在所有重大方面有明顯區別，且鑒於此類明確劃分，不將類似業務納入本公司在商業上屬合理。此外，我們認為本公司將專注於主要業務

與控股股東的關係

的運營、擴張及發展。此外，董事認為，剔除類似業務，將為股東及本公司[編纂]呈現更清晰的投資重點，因為本公司及類似業務以不同的目標及業務戰略獨立運營。

根據《上市規則》第8.10(2)條披露董事的權益

下文載列就《上市規則》第8.10(2)條而言，截至最後實際可行日期，非執行董事姚勁波先生（「姚先生」）在可能直接或間接與我們業務競爭的業務中的權益（統稱「相關董事業務」）。

公司	姚先生的權益	主要業務活動
Anjuke Group Inc.（「安居客」）	執行董事、主席、 首席執行官及控股股東	中國一個房產信息及交易服務線上開放平台
斯維登置業顧問集團 有限公司（「斯維登」）	董事	一家專注於提供連鎖化民宿、公寓和別墅的全球住宿運營機構

考慮下列各項後，董事認為，我們的業務與相關董事業務之間並無任何重大競爭，且姚先生在安居客及斯維登的職位及持股並未導致任何重大利益衝突：(a)本公司是一家領先的全域空間服務提供商，提供（其中包括）房屋銷售及租賃經紀服務，作為我們住宅物業服務的延伸，而(i)安居客專注於發展其線上房產服務平台業務，以中介身份提供服務，及(ii)斯維登是一家專注於提供連鎖民宿、公寓及別墅的全球住宿運營商；及(b)姚先生在本公司的職位屬於非執行性質，其並未參與本公司運營的日常管理。

姚先生確認其亦知悉其作為董事的受信責任，該等責任要求（其中包括）其必須為本公司的利益和最佳利益行事，且其作為董事的職責不得與其個人利益產生任何衝突。如果姚先生在相關董事業務中擔任的職位引致潛在利益衝突，則在就批准其在當中擁有重大利益的任何合約或安排或任何其他提議的任何董事會議案進行投票時，姚先生應當放棄投票，且不得被計入出席相關董事會會議的法定人數。

與控股股東的關係

除上文所披露者外，據董事（包括獨立非執行董事）經合理查詢後所知及所信，截至最後實際可行日期，控股股東集團成員公司、其各自的緊密聯繫人或本公司任何董事概無於直接或間接與本公司業務存在或可能存在競爭關係，而須根據《上市規則》第8.10條予以披露的任何業務中擁有權益。

我們與餘下萬科集團的關係

餘下萬科集團是中國領先的房地產開發商。根據中國房地產業協會和中國房地產測評中心的數據，於2021年，萬科企業的綜合實力位列「中國房地產開發企業500強」第一名。

本公司與餘下萬科集團建立了穩固且持續的業務關係，而我們並無嚴重依賴餘下萬科集團獲取項目或產生收入。我們為餘下萬科集團的項目提供物業服務27年。截至2019年、2020年及2021年12月31日，(a)社區空間居住消費服務板塊的住宅物業服務中，約57.8%、56.9%及49.5%的在管總建築面積分別由餘下萬科集團及合資企業或聯營公司開發；及(b)商企和城市空間綜合服務板塊的物業及設施管理服務，我們在管總建築面積的約23.3%、18.5%及15.3%分別由餘下萬科集團及合營企業或聯營公司開發或持有。截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度，在我們的總收入中，(a)我們在社區空間居住消費服務中，自餘下萬科集團及其合資企業或聯營公司產生的收入分別佔2.3%、2.3%及2.1%；(b)我們在商企和城市空間綜合服務中，自餘下萬科集團及其合資企業或聯營公司產生的收入分別佔9.5%、12.5%及12.3%；及(c)我們在AIoT及BPaaS解決方案服務中，自餘下萬科集團及其合資企業或聯營公司產生的收入分別佔3.6%、3.7%及4.8%。

我們認為，本公司與餘下萬科集團之間的業務關係是互惠互利的，根據弗若斯特沙利文的資料，這在物業服務提供商及其中國母公司之間很普遍。經過多年的合作，本公司與餘下萬科集團對彼此的業務運作有了相互深入的了解。本公司熟悉餘下萬科集團的具體要求及預期交付成果，這有助於降低本公司及餘下萬科集團的溝通成本，並為我們積累為餘下萬科集團提供服務的知識及經驗，與其建立互相信任的關係。這使我們能夠不斷提供滿足餘下萬科集團特定要求的優質物業服務。此外，本公司在提供量身定制的優質服務方面擁有可靠的往績記錄，有助於提升餘下萬科集團的品牌形

與控股股東的關係

象，從而吸引更多的客戶從餘下萬科集團購買物業，進而為本公司帶來更多業務。展望未來，基於我們互補的業務關係，考慮到餘下萬科集團聘請能夠提供同樣令人滿意的服務的新服務提供商所需的時間及不確定性，我們認為，聘請新服務提供商代替本公司可能並不符合餘下萬科集團的最佳利益。我們認為我們具有競爭優勢，這使我們能夠從競爭對手中脫穎而出，我們相信我們將繼續保持餘下萬科集團未來的業務。

考慮到上述因素，包括(a)本公司與餘下萬科集團之間的長期合作關係；(b)本公司熟悉餘下萬科集團的要求以及提供優質服務的能力；(c)本公司與餘下萬科集團維持該互惠關係的互利性；及(d)[編纂]完成後，本公司將繼續作為萬科企業的合併附屬公司，董事認為，本公司與餘下萬科集團之間的現有關係不太可能發生重大不利變化或終止。

獨立於控股股東集團

經考慮以下因素，董事相信我們能夠於[編纂]後獨立於控股股東集團成員公司及其各自的緊密聯繫人(本公司除外)開展業務。

管理獨立

我們的業務由董事會及高級管理層管理及開展。董事會由11名董事組成，其中包括兩名執行董事、五名非執行董事及四名獨立非執行董事。

[編纂]後，我們若干的董事於餘下萬科集團任職，如(i)非執行董事王文金先生，其於餘下萬科集團多家成員公司擔任董事及管理職務，包括擔任盈達投資基金(為餘下萬科集團的成員公司)的董事長；(ii)非執行董事張旭先生，於餘下萬科集團多家成員公司擔任董事及管理職務，包括擔任萬科物流(為餘下萬科集團的成員公司)的董事；及(iii)非執行董事孫嘉先生，其於餘下萬科集團多家成員公司擔任董事及管理職務，包括萬科企業南方區域事業集團首席合夥人及首席執行官、深圳市萬科發展有限公司(為餘下萬科集團的成員公司)董事長兼萬科海外投資控股有限公司(為餘下萬科集團的成

與控股股東的關係

員公司，亦於聯交所主板上市（股份代號：1036）董事會主席。除上述披露外，概無董事在控股股東集團的任何成員公司或其各自的緊密聯繫人中擔任董事或高級管理職位。

各非執行董事王文金先生、張旭先生及孫嘉先生均不參與我們業務的日常管理及運營。此外，除上文所披露者外，本公司與控股股東集團的任何成員公司及其各自的緊密聯繫人之間並無任何高級管理人員的重疊。高級管理團隊將獨立於控股股東集團的成員公司及其各自的緊密聯繫人開展本公司的業務運營。

儘管董事席位存在重疊，但是董事認為董事會及高級管理人員的職能將獨立於控股股東集團成員公司及其各自緊密聯繫人的職能，理由如下：

- (i) 各董事知悉其作為董事的受信責任，規定（其中包括）其須為本公司及整體股東的最佳利益行事，且其作為董事的職責不得與其個人利益產生任何衝突；
- (ii) 本公司已建立確認關連交易的內部控制機制，以確保於擬定交易中有利益衝突的股東或董事將根據組織章程細則及／或《上市規則》的相關規定放棄就相關決議案投票；
- (iii) 如果本公司與董事或其各自的緊密聯繫人將訂立的任何交易存在潛在利益衝突，則利益相關董事須於本公司相關董事會會議上就有關交易投票前聲明相關利益的性質、放棄投票且董事會不會將其考慮在內。我們認為，董事在餘下萬科集團沒有重疊的董事職位，有必要資格、誠信與經驗以維持董事會高效率及在發生利益衝突時遵守其受信責任。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」一節；
- (iv) 所有其他董事均獨立於王文金先生、張旭先生及孫嘉先生，且董事會的決定須經董事會多數投票批准；及

與控股股東的關係

- (v) 我們已委任四名擁有足夠的知識、經驗及能力的獨立非執行董事（佔董事會全體成員三分之一以上），以平衡擁有潛在利益的董事及獨立董事，以期促進本公司及股東的整體利益。

基於上文所述，董事認為，董事會及高級管理層整體上能夠於[編纂]後獨立履行其在本公司的職責，並獨立於控股股東集團成員公司及其各自的緊密聯繫人管理我們的業務。

經營獨立

儘管控股股東集團將在[編纂]後保留本公司控股權益，但是董事認為我們能夠獨立地作出本公司的業務經營相關決定並開展本公司的業務經營，原因如下：

- (i) **獨立第三方客戶貢獻了我們的大部分收入。**我們的大部分收入來自獨立於控股股東集團成員公司、其各自的合營企業及／或聯營公司的第三方客戶，包括第三方業主、第三方租戶或第三方物業開發商。截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度，我們的總收入中分別約有84.6%、81.4%及80.8%產生自獨立第三方客戶。

此外，我們並非僅依靠餘下萬科集團提供項目來源，且能夠獲得由第三方業主、企業及物業開發商開發或持有的提供物業服務的合約。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們很大一部分在管項目來自第三方客戶。就社區空間居住消費服務板塊的住宅物業服務而言，截至2019年、2020年及2021年12月31日，約佔由本公司管理的住宅項目總建築面積的42.2%、43.1%及50.5%由獨立於控股股東集團成員公司、其各自的合營企業及／或聯營公司的第三方開發；就商企和城市空間綜合服務板塊的物業及設施管理服務而言，截至2019年、2020年及2021年12月31日，由本公司管理的商業項目總建築面積的約76.7%、81.5%及84.7%分別由獨立於控股股東集團成員公司、其各自的合營企業及／或聯營公司的第三方物業開發商開發。

與控股股東的關係

- (ii) **運營所需的牌照**。我們持有於經營我們的業務而言屬重大的所有相關牌照及許可並享有從中帶來的好處。
- (iii) **接觸客戶、供應商及業務夥伴**。我們的客戶群龐大且多元化，獨立於控股股東集團成員公司及／或其各自的緊密聯繫人。我們的大多數客戶是獨立於控股股東集團成員公司及／或其各自的緊密聯繫人的第三方業主、第三方企業或第三方物業開發商。我們可以獨立接觸這些客戶、我們的供應商以及我們其他業務合作夥伴。
- (iv) **僱員**。截至最後實際可行日期，我們的全職僱員均主要獨立於控股股東集團成員公司及其各自的緊密聯繫人並主要通過內部推薦和外部來源（例如招聘網站）進行招聘。
- (v) **經營設施**。截至最後實際可行日期，除本文件「關連交易－須遵守申報、年度審閱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－(B) 物業租賃」一節中進一步描述的餘下萬科集團租賃予我們用於辦公的若干物業（「物業租賃交易」）外，我們業務經營所需的所有物業及設施均獨立於控股股東集團成員公司及其各自的緊密聯繫人。

儘管存在物業租賃交易，但我們認為我們並不依賴餘下萬科集團來保證我們對辦公室的使用。如果餘下萬科集團停止將任何物業租賃予我們，我們將能夠自獨立第三方尋得合適的替代品，而不會對我們的運營造成重大不適當延遲或不便。

本文件「關連交易」一節載列本公司與控股股東集團成員公司及／或其各自聯繫人之間的持續關連交易，該等交易於[編纂]完成後將持續進行。所有該等交易均為經公平磋商後且按一般商業條款確定。相信[編纂]後，我們能夠將與控股股東集團成員及／或其各自聯繫人的持續關連交易總額佔我們總收入的比例維持在合理水平。因此，預計這些持續關連交易不會影響我們整體的經營獨立性。除本文件「關連交易」一節所載的持續關連交易外，董事目前預計，於[編纂]完成後或不久後，本公司與控股股東集團成員公司及／或其各自的聯繫人將不會有任何其他關連交易。

與控股股東的關係

基於上文所述，董事認為我們能夠在[編纂]後獨立於控股股東集團成員公司進行經營。

財務獨立

從財務角度來看，我們有能力獨立於控股股東集團成員公司及其各自的緊密聯繫人進行經營。我們擁有獨立的財務系統並根據我們自身的業務需要制定財務決策。我們擁有獨立的財務部門，一支由獨立的財務人員組成的團隊，負責履行財務職能，以及主要由獨立非執行董事組成的審計委員會，負責監督我們的會計及財務報告過程。

截至最後實際可行日期，控股股東集團成員公司或其各自的緊密聯繫人概無向本公司提供任何貸款、擔保或抵押，本公司亦無向控股股東集團成員公司或其各自緊密聯繫人提供任何貸款、擔保或抵押。

基於上文所述，董事信納我們的財務可保持獨立於控股股東集團成員公司及其各自的緊密聯繫人。

企業管治措施

為進一步保障我們股東的利益，我們將採用以下企業管制措施以管理控股股東集團成員公司及其各自緊密聯繫人的任何潛在利益衝突：

- (i) 作為我們籌備[編纂]的一部分，我們已修訂組織章程細則，以符合《上市規則》，其將於[編纂]後生效。具體而言，組織章程細則規定，除非另有規定，否則董事不得就批准其自身或其任何緊密聯繫人擁有重大利益的任何合約、交易或安排的任何決議案投票，亦不得計入出席董事會會議的法定人數；
- (ii) 我們承諾，董事會中執行董事及非執行董事（包括獨立非執行董事）的組合應該保持均衡。我們已委任四名獨立非執行董事，且我們相信我們的獨立非執行董事擁有充足經驗，並無任何可嚴重干擾其作出獨立判斷的業務聯繫或其他關係，並將可提供公正的外部意見，以保障股東的整體利益。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」一節；

與控股股東的關係

- (iii) 如果主要股東或董事在董事會認定為重大提議中有利益衝突，則相關事宜應由董事會而非借書面決議案處理。在該事宜中沒有重大利益的獨立非執行董事及其緊密聯繫人應出席相關董事會會議；
- (iv) 本公司已制定內部控制機制以識別關連交易。[編纂]後，如果本公司與控股股東集團任何成員公司或其任何各自的聯繫人訂立關連交易，則本公司將遵守《上市規則》下適用規定，包括但不限於由獨立非執行董事每年審核任何關連交易並在年報中確認相關交易是在我們的日常及一般業務過程中進行訂立，按一般商業條款或按不遜於提供予獨立第三方或獲獨立第三方提供的條款進行，條款公平、合理且符合股東的整體利益；及
- (v) 我們已委聘浩德融資有限公司作為我們的合規顧問，其將為我們提供有關遵守適用法律及《上市規則》(包括有關董事職責及企業管治的各種規定)的建議及指導。

關連交易

我們已於日常及一般業務過程中與我們的關連人士訂立若干協議或交易。[編纂]後，披露於本節的交易將構成《上市規則》第十四A章項下本公司的持續關連交易。

關連人士

根據《上市規則》第十四A章，主要股東（包括控股股東）及其各自的任何聯繫人及其他人士為本公司[編纂]後的關連人士。

萬科企業為一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股及A股分別於香港聯交所（股份代號：2202）及深交所（證券代碼：000002）上市。[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使），萬科企業將直接或間接擁有我們經擴大股本總額約[編纂]%的權益，並仍為我們的控股股東，因此成為本公司的關連人士。

持續關連交易概要

交易性質	交易對手方	適用《上市規則》	尋求的豁免
全面豁免遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易			
商標許可	萬科企業	《上市規則》第14A.76(1)(a)條及第14A.105條	不適用
技術系統使用及維護服務	餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人	《上市規則》第14A.76(1)(a)條及第14A.105條	不適用
須遵守申報、年度審閱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			
物業代理服務	餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人	《上市規則》第14A.76(2)(a)條及第14A.105條	公告規定
物業租賃	餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人	《上市規則》第14A.76(2)(a)條及第14A.105條	公告規定
須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易			
物業服務	餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人	《上市規則》第14A.105條	公告及獨立股東批准規定

關連交易

交易性質	交易對手方	適用《上市規則》	尋求的豁免
增值服務	餘下萬科集團成員 公司及其各自的 聯繫人	《上市規則》第14A.105條	公告及獨立股東 批准規定
AIoT及BPaaS解決方案 服務	餘下萬科集團成員 公司及其各自的聯繫人	《上市規則》第14A.105條	公告及獨立股東 批准規定

全面豁免遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

(A) 商標許可

於[●]，本公司與萬科企業訂立商標許可協議（「商標許可協議」），據此，萬科企業同意以不可撤銷及無條件向本公司授予不可轉讓及獨家許可，以永久使用於中國註冊的若干商標（「許可商標」），由商標許可協議日期起計，免收特許權使用費（只要萬科企業仍是本公司的單一最大股東）。有關對我們業務至關重要的許可商標的詳情，請參閱本文件附錄六「法定及一般資料－2.有關我們業務的進一步資料－B.我們的重大知識產權」。除非事先取得本公司同意，否則不得向他人轉讓許可商標或授予他人許可商標使用權，萬科企業亦承諾在商標許可協議生效期間續期及維持許可商標的註冊。

我們認為，簽訂超過三年的商標許可協議可確保我們經營的穩定性，並對我們及股東整體有利。聯席保薦人認為，此類協議期限屬正常商業慣例。

由於使用許可商標的權利在免收特許權使用費的基礎上授予我們，因此商標許可協議下的交易屬於《上市規則》第14A.76條規定的最低限度範圍，將獲豁免遵守《上市規則》第十四A章下的申報、年度審閱、公告規定及獨立股東批准規定。

關連交易

(B) 技術系統使用及維護服務

於[●]，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與萬科企業（為其本身及代表餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人）訂立技術系統使用及維護服務框架協議（「**技術系統使用及維護服務框架協議**」），據此，餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人同意向本公司提供技術系統使用及維護服務。該技術系統使用及維護服務包括(i)購買網絡基礎設施資源；及(ii)授予使用若干非必要信息系統及軟件（如電子簽名合同軟件）的權利及提供與之相關的維護服務（統稱「**技術系統使用及維護服務**」）。該技術系統使用及維護服務框架協議自[編纂]至2024年12月31日期間內有效，可經雙方同意後予以重續，惟須遵守《上市規則》第十四A章項下的規定及所有其他適用法律法規。本公司成員公司與餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人將訂立的最終技術系統使用及維護服務協議應僅載有於所有重大方面均與技術系統使用及維護服務框架協議所載具約束性的原則、指引、條款及條件一致的條文。

截至2021年12月31日止三個年度，本公司就技術系統使用及維護服務向餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人支付的費用總額分別約為人民幣3.8百萬元、人民幣7.8百萬元及人民幣8.8百萬元。截至2020年12月31日止年度的交易金額較截至2019年12月31日止年度有所增加，主要是因為我們投入更多資源到技術研發，使我們在技術系統使用及維護服務項下購買網絡基礎設施的需求不斷增加。

技術系統使用及維護服務應收費用須參照現行市場價格以及獨立第三方提供的類似服務的價格後按公平基準釐定。董事估計截至2024年12月31日止三個年度各年本公司就技術系統使用及維護服務應付予餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人的年度費用分別將不超過人民幣9.8百萬元、人民幣10.3百萬元及人民幣10.8百萬元。

訂立該等交易能使我們利用餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人提供的網絡基礎設施資源及信息技術支持作為本公司現有信息技術系統及軟件的補充，以提高我們業務經營及技術研發的效率。董事認為訂立技術系統使用及維護服務框架協議及其條款屬公平合理，且符合我們股東的整體利益。

關連交易

由於《上市規則》項下有關技術系統使用及維護服務框架協議項下建議年度上限的所有適用百分比率預期按年度基準均低於0.1%，技術系統使用及維護服務框架協議項下的交易符合《上市規則》第14A.76條項下的最低限額且將獲豁免遵守《上市規則》第十四A章下的申報、年度審閱、公告規定及獨立股東批准規定。

須遵守申報、年度審閱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

(A) 物業代理服務

於[●]，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與萬科企業（為其本身及代表餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人）訂立物業代理服務框架協議（「物業代理服務框架協議」），據此，本公司同意向餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人提供物業代理服務，並就提供該等服務收取佣金作為對價。物業代理服務主要包括開展營銷及銷售活動、挖掘潛在的客戶以就由餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人開發及將予開發的(i)住宅及商企物業單位；及(ii)停車位及其他物業簽訂物業買賣協議（「物業代理服務」）。物業代理服務框架協議的期限為自[編纂]起至2024年12月31日，可經雙方同意後予以重續，惟須遵守《上市規則》十四A章的規定及所有其他適用法律法規。本公司成員公司與餘下萬科集團成員公司（包括其各自的聯繫人）之間訂立的最終物業代理服務協議應僅載列在所有重大方面與物業代理服務框架協議所載的具約束性的原則、指引、條款及條件一致的條文。

歷史交易金額

下表載列於往績記錄期間餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人在物業代理服務方面產生及應付予本集團的佣金費用總額：

截至12月31日止年度		
2019年	2020年	2021年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
69,989	153,591	215,565

關連交易

自2019年至2020年的歷史交易金額的大幅增加主要是由於在2020年我們重點開拓新住宅及商企物業相關的物業代理服務，而由此於2020年導致相應交易額的增加。於2021年，我們持續發展及優化我們提供新住宅及商企組合相關的物業代理服務的能力，其錄得2021年相較2020年相應交易額增加。

定價條款

就物業單位、停車位及其他物業的物業代理服務所收取的佣金費用應該參考下列各項後經公平磋商釐定(i)現行市價(經考慮將予出售的物業單位、停車位及其他物業的規模、位置及定位)；及(ii)本集團向獨立第三方提供的同類物業代理服務所收取的佣金率。除上述因素外，就停車位的物業代理服務所收取的佣金費用而言，其通常應根據最終買方支付的實際售價與餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人參考現行市價(經考慮將予出售的停車位的規模、位置及定位)而設定的預先釐定的最低售價之間的差額而釐定。

此外，為停車位的物業代理服務，本集團可能需要向餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人支付金額相等於有關項目下將予出售的停車位的預定最低售價的若干百分比可退還保證金(「保證金」)。將予出售的停車位的預定最低售價將由餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人參考現行市價(經考慮將予出售的停車位的規模、位置及定位)而設定。在停車位出售完成後一個月內，有關該等停車位已收取的保證金金額將全額退還予本集團，而本集團將收取佣金，金額為最終購買者支付的實際售價與有關停車位的預定最低售價之間的差額。如果本集團未能於根據相關最終物業代理服務協議所規定的服務期限到期後出售停車位，除協議雙方另行約定外，則該等未售出停車位的未退還保證金將在服務期限到期後一個月內全額退還給本集團。停車位的物業代理服務的服務期限將由最終物業代理服務協議雙方參考相關市況及將予出售的停車位的規模、位置及定位後經公平磋商釐定。

關連交易

於往績記錄期間，我們已於提供物業代理服務的日常及一般過程中就停車位向餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人支付預付保證金。截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日，我們向餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人支付的保證金結餘分別約為人民幣2,245百萬元、人民幣1,763百萬元及人民幣1,643百萬元。據弗若斯特沙利文告知，物業代理服務提供商向物業開發商支付出售停車位的物業代理服務預付款作為保證金並不罕見。由於有關保證金將僅於我們提供將予出售的停車位物業代理服務時應付，則就《上市規則》第十四A章而言，本集團向餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人不時支付的該等保證金不構成一項單獨及獨立的持續關連交易。

建議年度上限與釐定基準

下表載列截至2024年12月31日止三個年度各年，餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人就物業代理服務每年應向本集團支付的預期最高費用：

截至12月31日止年度		
2022年	2023年	2024年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
320,000	418,000	541,000

在釐定上述建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)下列因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額及增長趨勢以及截至2024年12月31日止三個年度的預計增長率；
- 截至2024年12月31日止三個年度，就我們根據現有合同提供的物業代理服務將予確認的估計收入；
- 於截至2024年12月31日止三個年度，本集團就將予出售的物業單位的物業代理服務收取的預期佣金率；

關連交易

- 截至2024年12月31日止三個年度，物業代理服務項下將予出售的停車位的預先確定的最低售價及預期現行市場價格；及
- 截至2024年12月31日止三個年度，物業代理服務項下未出售的物業單位估計規模及待出售的停車位估計數量。

與於往績記錄期間的歷史金額相比，物業代理服務項下建議年度上限的預期增長主要是由於本集團物業代理服務服務量的預期增長，原因是我們將繼續投入更多資源及精力到物業代理服務。

交易的原因及利益

憑借我們與餘下萬科集團的長期關係，餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人在以往交易中均以公平合理的價格良好地履行相關合同義務。鑑於餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人在中國房地產開發行業所佔有的相當大的市場份額及聲譽，我們通過與餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人訂立物業代理服務框架協議的方式合作可減少我們物業代理服務的銷售成本，亦使我們能夠在日後確保穩定的收入來源。董事相信，訂立物業代理服務框架協議及其條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。

《上市規則》的涵義

由於《上市規則》項下有關物業代理服務框架協議項下建議年度上限的一項或多項適用百分比率預期按年度基準超過0.1%但低於5%，物業代理服務框架協議項下交易構成本公司的持續關連交易，須遵守申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守《上市規則》第十四A章的通函及獨立股東批准規定。

(B) 物業租賃

於[●]，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與萬科企業（為其本身及代表餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人）訂立物業租賃框架協議（「物業租賃框架協議」），據此，本集團將從餘下萬科集團的成員公司及（包括其各自聯繫人）租賃若干物業作辦公用途（「物業租賃」）。物業租賃框架協議的期限自[編纂]起至2024年12月31日止，可

關連交易

經雙方同意後予以重續，惟須遵守《上市規則》第十四A章項下的規定及所有其他適用法律法規。本集團成員公司與餘下萬科集團成員公司（包括其各自的聯繫人）將訂立的最終物業租賃協議應僅載列在所有重大方面均與物業租賃框架協議所載具約束性的原則、指引、條款及條件一致的條文。

歷史交易金額

下表載列於往績記錄期間本集團就物業租賃產生及應付餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人的費用總額：

截至12月31日止年度		
2019年	2020年	2021年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
16,063	20,649	23,797

定價條款

物業租賃將予收取的費用將參考往績記錄期間的歷史交易金額及獨立第三方提供的位於類似地區的類似物業的現行市場租金後公平磋商釐定。

建議年度上限及釐定基準

下表載列截至2024年12月31日止三個年度各年本集團就物業租賃每年應付餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人的預期最高費用：

截至12月31日止年度		
2022年	2023年	2024年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
28,000	48,000	68,000

在釐定上述建議年度上限時，董事已考慮（其中包括）下列因素：

- 於往績記錄期間物業租賃的歷史租賃金額；
- 現有租賃協議項下的條款及條件，尤其是租金；

關連交易

- 截至2024年12月31日止三個年度，我們對物業租賃的預期需求增加；及
- 截至2024年12月31日止三個年度本集團根據物業租賃所租賃的物業租金預期增加。

與往績記錄期間的歷史金額相比，物業租賃項下的建議年度上限增加，以及截至2024年12月31日止三個年度的建議年度上限逐年增加，主要由於本集團的擴張及辦公室搬遷計劃需要額外的辦公空間，以及物業租賃項下現有物業截至2024年12月31日止三個年度的預期租金增加。

交易理由及益處

憑借我們與餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人的長期合作關係，其在先前的交易中以公平合理的價格良好地履行相關合約責任。我們認為，繼續從餘下萬科集團的成員公司及其各自的聯繫人租賃物業將會節省我們尋找新地點的成本，避免租用新辦公室的任何額外費用，以及提高本集團業務經營的穩定性。董事認為，訂立物業租賃框架協議及其條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。

《上市規則》的涵義

由於《上市規則》項下有關物業租賃框架協議項下建議年度上限的所有適用百分比率預期按年度基準超過0.1%但低於5%，物業租賃框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

(A) 物業服務

本公司（為其本身及代表其附屬公司）與萬科企業（為其本身及代表餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人）於[●]訂立了物業服務框架協議（「物業服務框架協議」），據此，本集團同意提供物業服務，包括(i)就餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人開發

關連交易

及將開發的未出售住宅物業提供住宅物業服務；及(ii)就餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人擁有或使用的商企物業提供物業及設施管理服務（「物業服務」）。物業服務框架協議的期限自[編纂]起至2024年12月31日止，可經雙方同意後予以重續，惟須遵守《上市規則》第十四A章項下的規定及所有其他適用法律法規。本集團的成員公司與餘下萬科集團成員公司（包括其各自聯繫人）之間將要訂立的最終物業服務協議僅載有在所有重大方面與物業服務框架協議中所載具有約束力的原則、準則、條款及條件相一致的條文。

歷史交易金額

下表載列餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人於往績記錄期間就物業服務產生及應向本集團支付的費用總額：

截至12月31日止年度		
2019年	2020年	2021年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
469,877	661,402	823,020

2019年至2020年歷史交易金額的增加主要是由於物業服務的新交付項目數量增加以及物業服務的服務範圍與類型擴大，推動2020年物業服務所產生收入的增長。

定價條款

物業服務的收費將於公平協商後確定，並在適用情況下參考(i)相關政府機構發佈的指導價（倘適用）；(ii)當前的市場費率（考慮到物業的位置和條件）；及(iii)我們向獨立第三方提供類似服務所收取的價格。

建議年度上限及釐定基準

下表載列截至2024年12月31日止三個年度各年，餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人就物業服務每年應向本集團支付的預期最高費用：

關連交易

截至12月31日止年度		
2022年	2023年	2024年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
936,000	1,078,000	1,244,000

在釐定上述建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)下列因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額和增長趨勢以及截至2024年12月31日止三個年度交易金額的估計增長率；
- 截至2024年12月31日止三個年度，就我們根據現有合同提供的物業服務將予確認的估計收入；
- 截至2024年12月31日止三個年度，餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人就住宅物業服務開發的未交付住宅物業規模和數量的預計增長；及
- 截至2024年12月31日止三個年度，餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人就物業及設施管理服務擁有或使用的商企物業規模和數量的預計增長。

於往績記錄期間，物業服務框架協議項下的建議年度上限較歷史金額有所增加，主要是由於預計截至2024年12月31日止三個年度的物業服務業務量將增加。

交易的原因及益處

憑借我們與餘下萬科集團的長期合作關係，餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人在先前的交易中嚴格按照公平合理的價格履行了相關合約義務。鑑於餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人於中國房地產開發行業的領先地位及可觀的市場份額，通過訂立物業服務框架協議，本集團能與餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人保持戰略合作關係，向其提供優質物業服務。這使我們能夠確保穩定

關連交易

的收入來源，同時提高我們向本集團其他客戶提供穩定和高質量的物業服務的競爭力。董事認為，物業服務框架協議的簽訂及其條款屬公平合理，並符合股東整體利益。

《上市規則》的涵義

由於《上市規則》項下有關物業服務框架協議項下建議年度上限的各項適用百分比率預期按年度基準超過5%，故物業服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

(B) 增值服務

於[●]，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與萬科企業（為其本身及代表餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人）簽訂增值服務框架協議（「增值服務框架協議」），據此，本集團同意向餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人擁有或使用的物業提供增值服務，包括但不限於(i)案場服務；(ii)交付前支持服務；及(iii)就餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人開發的物業的樓宇修繕服務（「增值服務」）。增值服務框架協議的期限自[編纂]起至2024年12月31日止，可經雙方同意後予以重續，惟須遵守《上市規則》第十四A章項下的規定及所有其他適用法律法規。本集團成員公司及餘下萬科集團成員公司（包括其各自的聯繫人）將簽訂的最終增值服務協議應僅載有於所有重大方面均符合增值服務框架協議所載具有約束力的原則、指引、條款及條件的條文。

歷史交易金額

下表載列於往績記錄期間，餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人就增值服務產生及應付予本集團的費用總額：

截至12月31日止年度		
2019年	2020年	2021年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1,121,721	1,974,290	2,635,669

關連交易

2019年至2020年曆史交易金額增加主要是由於以下原因我們自2019年底開始提供增值服務項下的樓宇修繕服務（包括住宅物業保修期內售後物業維修和保養服務），該服務量於2020年期間大幅增加，引致2020年的交易金額增加。

2020年至2021年曆史交易金額增加主要是由於2021年增值服務項下的樓宇修繕服務的物業規模及數量增加。

定價條款

增值服務收取的費用經公平磋商後釐定，並將參考（如適用）(i)類似增值服務的現行市場價格；(ii)預計運營成本（包括但不限於將予提供特定服務的範圍和標準、人工成本、管理成本及材料成本）；及(iii)我們向獨立第三方提供類似服務所收取的價格。

建議年度上限及釐定基準

下表載列截至2024年12月31日止三個年度各年，餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人就增值服務每年應向本集團支付的預期最高費用：

截至12月31日止年度		
2022年	2023年	2024年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2,729,000	2,706,000	2,703,000

在釐定上述建議年度上限時，董事已考慮（其中包括）下列因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額及截至2024年12月31日止三個年度交易金額的預期趨勢；
- 截至2024年12月31日止三個年度，就我們根據現有合同提供的增值服務確認的估計收入；及
- 截至2024年12月31日止三個年度，就增值服務而言，餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人開發或使用的物業預期規模和數量。

關連交易

截至2024年12月31日止三個年度的增值服務協議項下的建議年度上限保持穩定乃由於未來三年的交易額預計趨於穩定。

交易的原因及益處

憑借我們與餘下萬科集團的長期合作關係，餘下萬科集團在先前的交易中一直按照公平合理的價格盡職履行相關合約義務。鑑於餘下萬科集團於中國房地產開發行業的領先地位及可觀的市場份額，我們通過簽訂增值服務框架協議與餘下萬科集團的合作，可以使(i)餘下萬科集團及其各自聯繫人的房地產開發業務產生令人滿意的協同效應及(ii)本集團溝通和交易成本的降低，並使我們能夠確保穩定的收入來源，同時提高我們向本集團其他客戶提供穩定和高質量的增值服務的競爭力。董事認為，增值服務框架協議的簽訂及其條款屬公平合理，並符合股東整體利益。

《上市規則》的涵義

由於《上市規則》項下有關增值服務框架協議項下的建議年度上限各項適用百分比率預期按年度基準超過5%，增值服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

(C) AIoT及BPaaS解決方案服務

於[●]，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與萬科企業（為其本身及代表餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人）簽訂AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議（「AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議」），據此，我們同意向餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人提供(i)智慧物業設備及系統的設計、建築、運營及維護以及相關服務（如智慧物業諮詢服務及綜合智慧空間解決方案）；(ii)支持企業客戶非核心業務流程的遠程企業運營服務；及(iii)遠程空間運營服務（如智慧城市空間工作流程管理服務及運營數據分析服務）的AIoT及BPaaS解決方案服務（「AIoT及BPaaS解決方案服務」）。AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議的期限自[編纂]起至2024年12月31日止，可由雙

關連交易

方一致同意予以續期，惟須遵守《上市規則》第十四A章的規定及所有其他適用法律法規。本集團的成員公司與餘下萬科集團的成員公司（包括其各自的聯繫人）之間將簽訂的最終AIoT及BPaaS解決方案服務協議，應僅載有於所有重大方面均符合AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議所載的具有約束力的原則、指引、條款及條件的條文。

歷史交易金額

下表載列於往績記錄期間餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人就AIoT及BPaaS解決方案服務產生及應付予本集團的費用總額：

截至12月31日止年度		
2019年	2020年	2021年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
481,086	566,336	874,506

2020年至2021年交易金額增加，主要是由於2021年AIoT解決方案服務的業務量有所增加。

定價條款

就AIoT及BPaaS解決方案服務收取的費用將參考（如適用）(i)現行市場價格（考慮到提供服務的範圍）；(ii)我們就向獨立第三方提供的同類服務收取的價格；(iii)估計運營成本（包括但不限於材料成本）；及(iv)正在招標的項目的特別招標條款及價格，經公平磋商後釐定。

建議年度上限及釐定基準

下表載列截至2024年12月31日止三個年度各年，餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人就AIoT及BPaaS解決方案服務每年應向本集團支付的預期最高費用：

關連交易

截至12月31日止年度		
2022年	2023年	2024年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1,029,000	1,237,000	1,373,000

在釐定上述建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)下列因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額及增長趨勢以及截至2024年12月31日止三個年度各年的交易金額預期增長率；
- 根據現有合約就我們提供的AIoT及BPaaS解決方案服務將予確認的估計收益以及截至2024年12月31日止三個年度的相關估計安裝進度；及
- 截至2024年12月31日止三個年度，與餘下萬科集團就AIoT及BPaaS解決方案服務簽訂的新服務合約的估計數量以及相關估計安裝進度。

於往績記錄期間，AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議項下建議年度上限相較於歷史交易金額有所增加，主要由於餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人對本集團AIoT及BPaaS解決方案服務的需求預期會增加，而這又是由於餘下萬科集團執行建立智慧社區戰略。

交易的原因及益處

憑借我們與餘下萬科集團的長期關係，餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人在先前交易中一直以公平合理的價格盡職履行相關合約責任。鑒於餘下萬科集團未來建立智慧社區的戰略及其對本集團的AIoT及BPaaS解決方案服務的需求預期會不斷增加，我們通過簽訂AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議與餘下萬科集團成員公司及其各自的聯繫人的合作，可以使餘下萬科集團及其各自的聯繫人的業務產生令人滿意的協同效應，還能使我們獲得穩定的收入來源。董事認為，AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議的簽訂及其條款屬公平合理，並符合股東整體利益。

關連交易

《上市規則》的涵義

由於《上市規則》項下有關AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議項下的建議年度上限各項適用百分比率預期按年度基準超過5%，AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

申請豁免

本節「一須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」中所述交易構成我們在《上市規則》項下的持續關連交易，該等交易豁免遵守通函及獨立股東批准規定，但須遵守《上市規則》下的申報、年度審閱及公告規定。

本節「一須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」中所述交易構成我們在《上市規則》項下的持續關連交易，該等交易須遵守《上市規則》的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

我們已就該等持續關連交易，根據《上市規則》第14A.105條的規定向聯交所申請且聯交所[已批准]本公司豁免嚴格遵守《上市規則》第十四A章下有關本節「一須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易，以及本節就「一須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的有關持續關連交易的公告、通函及獨立股東批准規定的公告規定，惟各財政年度的持續關連交易總額不超過各自建議年度上限（如上文所述）所規定的相關金額。除上述就嚴格遵守公告、通函及獨立股東批准規定而尋求的豁免外，我們將遵守《上市規則》第十四A章下的相關規定。

如果上述協議項下擬定的任何交易條款有所變更或如果日後本公司與任何關連人士訂立任何新協議，我們將完全遵守《上市規則》第十四A章項下的相關規定，除非我們向聯交所申請並取得單獨豁免。此外，如果日後對《上市規則》作出任何修訂，對上

關連交易

述持續關連交易施加較截至最後實際可行日期適用的規定更為嚴格的規定，我們將於合理時間內立即採取措施以確保遵守該等新規定。

董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，本節「一須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」中所述的所有持續關連交易已經且將(i)在我們的日常及一般業務過程中；(ii)按正常商業條款；及(iii)根據公平合理且符合本公司及股東整體利益的各自條款進行。

董事(包括獨立非執行董事)亦認為，本節「一須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」中所述的持續關連交易的建議年度上限屬公平合理，且符合本公司及我們股東的整體利益。

聯席保薦人意見

聯席保薦人認為(i)本節「一須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」中所述的持續關連交易已經且將在我們的日常及一般業務過程中，按照正常商業條款訂立，並屬公平合理，且符合本公司及我們股東的整體利益；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，並符合本公司及我們股東的整體利益。

內部控制措施

為進一步保障股東(包括少數股東)的整體利益，本集團已實施與持續關連交易有關的以下內部控制措施：

- 本集團已批准內部指引，規定有關人員應向相關業務部門的負責人報告建議交易，以便本公司展開必要的額外評估及審批程序，同時確保我們遵守《上市規則》第十四A章的適用規定；及
- 本公司將向獨立非執行董事及審計師提供資料及證明文件以供其對本公司訂立的持續關連交易進行年度審閱。根據《上市規則》的規定，獨立非執行

關連交易

董事將每年就持續關連交易是否於本集團日常及一般業務過程中進行、是否按一般商業條款訂立、是否遵照規管交易的協議、是否按公平合理的條款及是否符合股東整體利益向董事會作出確認，審計師則將每年就其是否注意到任何使其認為持續關連交易未獲董事會審批、於所有重大方面並無按照本集團的定價政策、並非按照於所有重大方面規管交易的有關協議訂立或超出上限的事宜向董事會作出確認。

董事、監事及高級管理層

概覽

董事會由十一名董事組成，包括兩名執行董事、五名非執行董事及四名獨立非執行董事。我們的董事是於股東大會上選出，任期三年，退任後可重選連任。根據中國相關法律法規，我們的獨立非執行董事不得連續任職超過六年。

監事會由三名監事組成，包括兩名股東代表監事及一名職工代表監事。我們的股東代表監事與職工代表監事分別於股東大會與職工代表大會上選出，任期三年，退任後可重選連任。

全體董事、監事及高級管理層均滿足有關中國法律法規及香港《上市規則》對其各自於本公司職位作出的資歷規定。

董事

下表載列董事的主要資料：

姓名	年齡	加入本公司的時間	獲委任為董事時間	現任職位	職責
執行董事					
朱保全先生	48歲	2010年5月	2011年2月	董事長、執行董事兼總經理	負責本公司的整體運營，確定其戰略政策和發展方向
何曙華先生	47歲	1998年4月	2016年1月	執行董事	負責政府及企業客戶服務
非執行董事					
王文金先生	56歲	2017年2月	2017年2月	非執行董事	負責為本公司的整體發展提供指導
張旭先生	59歲	2016年1月	2016年1月	非執行董事	負責為本公司的整體發展提供指導
孫嘉先生	44歲	2018年1月	2018年1月	非執行董事	負責為本公司的整體發展提供指導
周奇先生	41歲	2017年2月	2017年2月	非執行董事	負責為本公司的整體發展提供指導

董事、監事及高級管理層

姓名	年齡	加入本公司的時間	獲委任為董事時間	現任職位	職責
姚勁波先生	46歲	2017年2月	2017年2月	非執行董事	負責為本公司的整體發展提供指導
獨立非執行董事					
羅君美女士	68歲	[編纂]	[編纂]	獨立非執行董事	負責為本公司的運營和管理提供獨立意見
陳玉宇先生	52歲	[編纂]	[編纂]	獨立非執行董事	負責為本公司的運營和管理提供獨立意見
沈海鵬先生	46歲	[編纂]	[編纂]	獨立非執行董事	負責為本公司的運營和管理提供獨立意見
宋雲鋒先生	52歲	[編纂]	[編纂]	獨立非執行董事	負責為本公司的運營和管理提供獨立意見

執行董事

朱保全先生，48歲，自2010年5月起出任本公司總經理，自2011年2月起出任本公司董事、董事長兼總經理，其中董事身份於2022年3月2日變更為執行董事。

朱先生擁有豐富的地產與物業行業經驗，並致力於行業數字化變革，擁有10年以上大型企業管理經驗。自1999年4月起，朱先生先後在萬科企業任北京萬科地產人力資源部門經理、客戶服務中心經理，成都萬科地產總經理助理，集團辦公室副主任、主任，集團行政總監，南京萬科地產總經理，集團副總裁及高級副總裁。

朱先生於2013年10月畢業於中歐國際工商學院，獲得高級管理人員工商管理碩士學位；於1994年7月畢業於華東工業大學（現為上海理工大學），獲得系統工程學學士學位。

董事、監事及高級管理層

何曙華先生，47歲，自2016年1月起擔任本公司董事，其董事職務於2022年3月變更為執行董事。何先生亦擔任本公司政府及企業客戶服務中心首席合夥人，分管萬物雲城業務。

何先生擁有逾20年物業行業經驗。何先生於1998年4月加入本公司，先後擔任多個職位，包括深圳萬科物業項目管理經理、北京萬科物業副總經理、萬科物業武漢大區總經理、萬科物業廣州大區總經理、商企事業部首席執行官、公司首席市場官等。

自2003年4月至2006年4月，其亦在萬科企業物業管理部擔任經理；自2007年3月至2008年12月，其在中山萬科地產及珠海萬科地產擔任客戶總監，負責客戶關係管理工作。

何先生於1995年7月獲得南昌大學大專學歷，於2013年6月獲得武漢大學項目管理碩士學位，自2021年4月起於中歐國際商學院就讀高級管理人員工商管理碩士課程。何先生亦於2011年9月獲得由湖北省職稱改革工作領導小組頒發的物業管理師職業資格。

非執行董事

王文金先生，56歲，為本公司非執行董事。王先生自2017年2月起擔任本公司董事並於2022年3月2日重新獲委任為非執行董事。王先生主要負責為本公司的整體發展提供指導。

王先生於1993年11月加入萬科企業後，歷任財務管理部總經理、財務總監、首席財務官、首席風險官、執行董事、執行副總裁及財務負責人。自2012年7月至2015年3月，其亦擔任萬科海外投資控股有限公司（前稱：萬科置業（海外）有限公司，聯交所上市公司，股份代號：1036）非執行董事。目前，王先生於萬科企業多家成員公司擔任董事及管理職務，如現任萬科企業子公司深圳市盈達投資基金管理有限公司董事長及總經理。自2018年12月起，王先生亦擔任徽商銀行股份有限公司（聯交所上市公司，股份代號：3698）非執行董事。此外，其亦現任中國國有企業混合所有制改革基金有限公司的監事職務。

董事、監事及高級管理層

王先生於1994年6月畢業於中南財經政法大學，獲碩士學位。其於1998年8月獲中國註冊會計師協會授予為中國註冊會計師非執業會員。

張旭先生，59歲，為本公司非執行董事。張先生自2016年1月起擔任本公司董事並於2022年3月2日重新獲委任為非執行董事。張先生主要負責為本公司的整體發展提供指導。

張先生於2002年11月加入萬科企業後，歷任武漢市萬科房地產有限公司常務副總經理及總經理，主要負責房地產項目的開發與經營；及萬科企業副總裁，主要負責戰略、投資、營銷、運營及海外業務的管理。其自2017年6月至2020年6月擔任萬科企業執行董事。其亦於2012年7月獲委任為萬科海外投資控股有限公司執行董事及於2019年2月獲委任為主席，並於2021年11月辭任主席及執行董事。

張先生現任萬科物流董事長兼總經理，主要負責整體業務發展規劃。其自2017年9月至2020年11月擔任Banyan Tree Holdings Limited (新加坡交易所有限公司上市公司，股份代號：B58.SG) 非執行及非獨立董事。其亦自2018年1月起擔任GLP Holdings Limited董事及自2017年12月起擔任華人文化有限責任公司董事。

張先生於1984年8月畢業於中國合肥工業大學，獲工業與民用建築學士學位，於2001年6月獲美國特洛伊州立大學(現稱美國特洛伊大學)的工商管理碩士學位。

孫嘉先生，44歲，為本公司非執行董事。孫先生自2018年1月起擔任本公司董事並於2022年3月2日重新獲委任為非執行董事。孫先生主要負責為本公司的整體發展提供指導。

孫先生於2007年7月加入萬科企業後，自2007年7月至2010年1月歷任萬科企業戰略與投資管理部副總經理及總經理，於2010年擔任西安萬科企業有限公司總經理。其自2012年1月至2016年3月擔任上海萬科企業有限公司總經理，於2015年獲委任為萬科企業副總裁。於2016年3月，其獲委任為萬科企業執行副總裁、財務負責人及首席財務官。孫先生現任深圳市萬科發展有限公司的董事長、萬科企業南方區域事業集團首席執行官及首席合夥人。自2021年11月起，其亦擔任萬科海外投資控股有限公司的董事會主席兼執行董事，負責公司整體運作、戰略及發展規劃。

董事、監事及高級管理層

孫先生於2001年7月畢業於中國北京大學經濟學院，獲學士學位。於2007年6月，其畢業於美國哈佛大學商學院，獲工商管理碩士學位。

周奇先生，41歲，為本公司非執行董事。周先生自2017年2月起擔任本公司董事並於2022年3月2日重新獲委任為非執行董事。周先生主要負責為本公司的整體發展提供指導。

周先生於2011年3月加入博裕投資，現為博裕投資合夥人，自2017年4月起擔任四川郎酒股份有限公司董事會董事。其於2014年5月獲委任為中糧家佳康食品有限公司（香港聯交所上市公司，股份代號：1610）董事，於2016年5月重獲委任為非執行董事，並於2021年7月辭任。其亦自2017年6月至2021年9月擔任深圳市譽鷹物業服務有限公司董事會董事。

加入博裕投資之前，周先生自2005年7月至2011年4月先後在香港高盛（亞洲）有限責任公司及其北京聯屬公司之一擔任分析員及經理職位。

周先生於2003年7月畢業於中國清華大學經濟管理學院，獲學士學位，於2005年7月獲碩士學位，於2022年1月獲得清華大學高級管理人員工商管理學碩士學位。

姚勁波先生，46歲，為本公司非執行董事。姚先生自2017年2月起擔任本公司董事並於2022年3月2日重新獲委任為非執行董事。姚先生主要負責為本公司的整體發展提供指導。

姚先生為學大教育科技（北京）有限公司（「學大」）的一名聯合創始人並自2001年9月至2005年11月供職於學大。姚先生自2005年12月創立北京五八信息技術有限公司並擔任首席執行官。其亦自2017年12月起擔任北京獵豹移動科技有限公司（一家於紐交所上市的公司，股份代號：CMCM）獨立董事，自2014年11月起擔任Noah Holdings Limited（一家於紐交所上市的公司，股份代號：NOAH）獨立董事。

姚先生於1999年7月畢業於中國的中國海洋大學，獲得計算機科學與海洋化學學士學位。

董事、監事及高級管理層

獨立非執行董事

羅君美女士，68歲，於[編纂]起獲委任為本公司獨立非執行董事。其主要負責為本公司的運營和管理提供獨立意見。

羅女士於1976年9月至1982年5月曾受僱於加拿大蒙特利爾Richter Usher & Vineberg會計師事務所，擔任核數師。自2004年起一直擔任羅思雲羅君美會計師事務所有限公司的董事，自1984年起，擔任羅思雲會計師行合夥人，為執業會計師。

羅女士亦曾擔任或一直擔任下列上市公司的獨立非執行董事：

任職期限	公司名稱	上市地及股份代號	主營業務
自2017年8月起	九龍倉集團有限公司	香港聯交所 (股份代號：0004)	在香港及中國內地投資房地產、酒店和開發房地產
自2016年10月起	祈福生活服務控股有限公司	香港聯交所 (股份代號：3686)	提供物業服務、翻新及裝修服務、零售服務、校外培訓服務及信息技術服務
自2011年11月起	新華匯富金融控股有限公司	香港聯交所 (股份代號：0188)	投資控股公司，主要從事金融業務
2011年12月至2021年6月	新華國際有限公司	多倫多證券交易所 (股票代碼：SWH)	全球金融服務公司及資產管理公司
2012年8月至2017年6月	萬科企業股份有限公司	深圳證券交易所 (股票代碼：000002) 及 香港聯交所 (股份代號：2202)	房地產開發業務

羅女士於1976年5月在加拿大獲得麥吉爾大學商業學士學位(會計專業)，並於1978年5月在麥吉爾大學取得會計專業文憑。於1979年6月成為加拿大特許會計師，於1982年5月成為香港會計師公會會員。羅女士自2006年2月起獲准成為英格蘭及威爾士特許會計師協會會士並於2019年8月獲准成為其資深會士，於2009年11月成為澳大利亞資深註冊會計師。其自1991年12月起為香港會計師公會資深會員，自2003年4月起

董事、監事及高級管理層

為香港稅務學會資深會員，自2012年11月起為加拿大專業特許會計師。其還於2002年5月完成了由中國證監會及清華大學開辦的獨立董事培訓課程。

羅女士為香港女會計師協會有限公司的創始會長，並自2008年6月起獲委任為名譽創始會長。羅女士為第九、十及十一屆中國人民政治協商會議廣東省委員會委員，於2006年7月獲授香港榮譽勳章，於2009年7月獲授香港太平紳士。

陳玉宇先生，52歲，於[編纂]起獲委任為本公司獨立非執行董事。其主要負責為本公司的運營和管理提供獨立意見。

陳先生於2003年9月加入北京大學光華管理學院應用經濟系，自此先後擔任講師、副教授及教授。陳先生現任北京大學經濟政策研究所所長。

陳先生自2017年6月起獲委任為廣東新會美達錦綸股份有限公司（一家在深圳證券交易所上市的公司（證券代碼：000782））獨立董事。陳先生自2019年11月至2021年1月擔任湛江國聯水產開發股份有限公司（一家在深圳證券交易所上市的公司（證券代碼：300094））獨立董事。其亦自2016年2月起擔任浩德科技股份有限公司外部董事，自2016年9月起擔任建信保險資產管理有限公司獨立董事，自2017年8月起擔任梅州客商銀行股份有限公司獨立董事。

陳先生於1994年7月在中國獲得北京大學經濟學學士學位，其後於2003年9月在澳大利亞獲得澳大利亞國立大學經濟學博士學位。

陳先生於2014年獲授國家傑出青年科學基金，並於2017年4月獲聘為長江學者特聘教授。

董事、監事及高級管理層

沈海鵬先生，46歲，於[編纂]起獲委任為本公司獨立非執行董事。其主要負責為本公司的運營和管理提供獨立意見。

沈先生自2015年9月起擔任香港大學經濟及工商管理學院教授。沈先生曾擔任香港大學經濟及工商管理學院副院長並監督該大學的高層管理教育項目。

沈先生自2003年7月至2009年6月為美國北卡羅來納大學教堂山分校統計與運營研究系助理教授，自2009年7月至2014年6月為終身副教授，自2014年7月至2015年8月為終身教授。

沈先生自2018年7月起一直擔任周大生珠寶股份有限公司（一家在深圳證券交易所上市的公司（證券代碼：002867））的獨立董事。其亦自2019年3月至2020年1月擔任中智全球控股有限公司（一家在香港聯交所上市的公司（股份代碼：6819））的獨立非執行董事。

沈先生於1998年7月在中國獲得北京大學數學學士學位。沈先生其後分別於2000年8月及2003年8月在美國獲得賓夕法尼亞大學沃頓商學院文學碩士學位及哲學博士學位。

沈先生於2020年12月獲香港大學商學院及北京大學光華管理學院頒發傑出教學獎。

宋雲鋒先生，52歲，於[編纂]起獲委任為本公司獨立非執行董事。其主要負責為本公司的運營和管理提供獨立意見。

宋先生自2004年12月起於北京大成律師事務所擔任律師及高級合夥人。此前，自1995年12月至2004年7月，其在北京市人民政府外事辦公室及港澳事務辦公室擔任公務員，主要負責行政服務。自1993年7月至1995年12月，其擔任首都師範大學文學院教師，負責教育及行政事務。

宋先生於1993年7月在中國獲得首都師範大學漢語言文學學士學位，於2004年6月獲得中國北京大學法學院法學碩士學位。宋先生於2012年1月進一步完成北京大學光華管理學院的高級管理人員工商管理碩士學位項目。

董事、監事及高級管理層

宋先生於2003年獲得中國司法部頒發的中華人民共和國法律職業資格證書，於2005年獲得北京市司法局頒發的律師資格。

監事

下表載列監事的主要資料：

姓名	年齡	加入本公司的時間	獲委任為監事時間	現任職位	職責
向雲女士	54歲	1994年5月	2016年1月	監事會主席	監督本公司的稽核及內控
韓慧華女士	40歲	2018年1月	2018年1月	股東代表監事	監督本公司的財務事項、董事及高級管理層
吳劍俠先生	40歲	2013年7月	2021年2月	職工代表監事	監督本公司的企業文化及廉政事務

向雲女士，54歲，為監事會主席。向女士自2016年1月起擔任本公司監事。及自2018年3月一直擔任本公司稽核內控總顧問。其主要負責監督本公司的稽核及內控。

向女士於1994年5月加入本公司後，擔任多個職位，包括自1994年5月至2000年9月歷任深圳分公司辦公室主任、品質管理部經理及助理總經理。2000年10月至2009年1月，其先後擔任擔任萬科企業物業管理部副總經理及物業服務管理部總經理並自2009年2月至2018年2月擔任本公司助理總經理。

向女士於1988年7月從中國的江漢大學畢業並獲得商業經濟管理大專學歷，於2001年5月獲得澳門的亞洲（澳門）國際公開大學（現稱澳門城市大學）工商管理碩士學位。

韓慧華女士，40歲，為股東代表監事。韓女士自2018年1月起擔任本公司監事。其主要負責監督本公司的財務事項和董事及高級管理層。

韓女士現任萬科企業執行副總裁、財務負責人。

董事、監事及高級管理層

韓女士於2008年加入萬科企業，歷任萬科企業財務與內控管理部業務經理、助理總經理、副總經理、管理中心財務管理職能中心合夥人。

韓女士於2003年7月在中國科學技術大學獲得管理學學士學位，於2008年1月在江西財經大學獲得管理學碩士學位（會計專業），於2007年1月獲中國財政部註冊會計師考試委員會授予的註冊會計師資格。

吳劍俠先生，40歲，為職工代表監事。吳先生自2021年2月起擔任職工代表監事。其自2020年1月為知之學社知行社長，主要負責監督本公司的人才培養、企業文化、環境、社會及和企業管治及廉政事務。

吳先生於2013年7月加入本公司後，曾擔任多個職位，包括規劃發展部助理總監、規劃發展部總監、住這兒工作室第一合夥人及長租服務發展中心總經理。

吳先生加入本公司之前，自2005年7月至2008年12月，在萬科企業擔任集團辦公室職員。

吳先生於2005年6月在中國獲得浙江大學市場營銷學士學位。

高級管理層

下表載列我們高級管理層成員的主要資料：

姓名	年齡	加入本公司的時間	獲委任為高級管理層的時間	當前任期的職位	職責
朱保全先生	48歲	2010年5月	2011年2月	董事長、執行董事兼總經理	負責本公司的整體運營，確定其戰略政策和發展方向
鄒明先生	49歲	2001年2月	2021年1月	副總經理	負責本公司人力資源管理

董事、監事及高級管理層

姓名	年齡	加入本公司的時間	獲委任為高級管理層的時間	當前任期的職位	職責
楊光輝先生	51歲	1997年4月	2021年3月	副總經理、 首席客戶官	負責住宅業務的運營及管理
李慶平先生	44歲	2016年9月	2016年9月	首席投資官	負責本公司投資及併購相關事項

朱保全先生，48歲，為本公司董事長、執行董事兼總經理。有關朱先生之履歷，請參閱本節「一 董事 — 執行董事」。

鄒明先生，49歲，自2021年1月起擔任本公司副總經理。其主要負責本公司人力資源管理。

鄒先生於2001年2月加入本公司後，歷任多個職務，包括深圳萬科物業人力資源主管、人力資源部經理助理，上海萬科物業副總經理、本公司規劃發展部總監、北京萬科物業副總經理、天津萬科物業總經理、住宅項目運營中心北京大區總經理、華北區域總經理及本公司人力資源負責人。此外，鄒先生自2004年2月至2009年1月擔任萬科企業人力資源經理。

鄒先生於1996年6月在中國獲得東南大學電力系統及其自動化專業學士學位。

楊光輝先生，51歲，自2021年3月起擔任本公司副總經理、首席客戶官及自2022年1月起擔任萬科物業BU首席合夥人。楊先生主要負責本公司住宅業務（萬科物業）的運營管理。

楊先生擁有逾20年的物業行業經驗。楊先生於1997年4月加入本公司，先後擔任多個職位，包括項目環境主管、質量部主管、質量部經理、業務督導經理、杭州萬科物業服務有限公司總經理、住宅項目運營中心上海大區總經理、上海萬科物業總經理、浙江耀江物業管理有限公司管理有限公司董事長、華東區域分部牽頭合夥人、首席客戶官等。

董事、監事及高級管理層

楊先生於1994年7月獲得內蒙古林學院(現稱為內蒙古農業大學)園林設計專業學士學位。楊先生亦獲得本公司頒發的2019年度執行官特別獎、於2019年11月獲得由上海市物業服務行業協會頒發的行業貢獻獎，並於2020年7月當選為上海市物業服務行業協會第六屆理事會副會長。

李慶平先生，44歲，自2019年成為本公司的首席投資官，自2020年1月起擔任萬物梁行董事長，其主要負責投資、併購、投後整合及運營、新業務孵化相關事項，分管投資與創新發展中心、祥盈企服、萬物梁行、譽鷹平台、萬物成長基金。自2016年9月至2019年1月，李先生曾擔任本公司首席財務官。

加入本公司之前，自2013年3月至2016年9月，李先生擔任中國民生信託有限公司副總裁，先後分管投資銀行總部及不動產投資總部。自2016年2月至2017年6月，其亦擔任民生資本投資管理有限公司董事兼總經理。此前，自2011年4月至2013年3月，李先生擔任中信產業基金的副總裁，主要負責多策略夾層投資。自2004年10月至2011年4月，李先生在中國中化集團旗下中國對外經濟貿易信託有限公司工作，歷任稽核法律部總經理、交易部總經理、投資管理部總經理及公司總經理助理(分管房地產信託總部、上海分部)。

李先生於2000年7月獲得中國藥科大學理學學士學位，2006年7月獲得北京大學經濟學碩士學位、研究生學歷。其於2013年10月自中歐國際工商學院畢業，並獲得工商管理學碩士學位。自2018年11月至2019年11月，入選高禮價值投資研究院研習，自2021年6月至今，入選北大—青騰未來產業學堂學習。李先生亦於2020年1月獲得本公司最高榮譽—金制知更鳥勳章，並獲得2019年度萬科企業金獎(團體)。

除上文所披露者外，於本文件刊發日期前三年內，概無董事、監事及高級管理層人員在任何股份於香港或境外股票市場上市的上市公司擔任董事職位。

董事、監事及高級管理層

截至最後實際可行日期：(i)除「與控股股東的關係」一節所披露者外，概無董事對於我們業務直接或間接競爭或可能競爭的任何業務中擁有根據香港《上市規則》第8.10條須予以披露的權益；(ii)概無本公司董事、監事或高級管理層人員與任何其他董事、監事及高級管理層人員相關；(iii)除「法定及一般資料」一節所披露者外，概無董事、監事及高級管理人員在股份中持有根據《證券及期貨條例》第XV部所規定須予披露的任何權益；及(iv)並無關於我們董事及監事委任的額外事務需提請股東注意，亦無任何有關董事或監事的其他資料須根據香港《上市規則》第13.51(2)條予以披露。

聯席公司秘書

黃旻先生，33歲，於2022年3月1日獲委任為本公司聯席公司秘書。黃先生於2014年6月加入本公司，現任本公司規劃發展部合夥人，主要負責戰略研究、戰略運營管理及投資者關係工作。

黃先生自2014年6月加入後歷任本公司財務管理總監、投資者關係總監、戰略併購合夥人及規劃發展部合夥人。此外，黃先生在兩家本公司參與投資的公司擔任董事，包括自2019年11月起擔任深圳市萬御安防服務科技有限公司董事及自2019年6月起擔任重慶天驕愛生活服務股份有限公司董事。

在加入本公司前，黃先生自2012年7月至2014年6月任職於華潤電力風能(汕頭)有限公司。

黃先生於2012年7月獲得中國廈門大學財務管理專業學士學位。

伍偉琴女士，現為卓佳專業商務有限公司企業服務經理，該公司為全球性的專業服務公司，專門從事提供商務、企業及投資者綜合服務。伍女士於公司秘書領域擁有逾10年經驗。彼一直為香港上市公司以及跨國公司、私人公司及離岸公司提供專業的企業服務。

伍女士現出任於聯交所上市的公司(即河北翼辰實業集團股份有限公司(股份代號：1596)及通用環球醫療集團有限公司(股份代號：2666))的公司秘書／聯席公司秘書。

董事、監事及高級管理層

伍女士香港公司治理公會（前稱香港特許秘書公會）及英國特許公司治理公會會士。伍女士於2011年7月獲得香港樹仁大學的工商管理學士學位。

董事委員會

根據相關中國法律法規、章程細則及香港《上市規則》，董事會向各專門委員會（即審計委員會、薪酬委員會及提名委員會）委以特定職責。

審計委員會

審計委員會由三名董事組成，即羅君美女士、王文金先生及陳玉宇先生。羅君美女士擔任該委員會主席，且具備香港《上市規則》第3.10(2)及3.21條規定的合適專業資格。審計委員會的主要職責為審查、監督及協調內外部審計程序，提出聘用或更換外部審計師，審查本公司的財務資料及其披露以及本公司的內部控制制度及董事會授權的其他事項。

薪酬委員會

薪酬委員會由三名董事組成，即沈海鵬先生、朱保全先生及宋雲鋒先生。沈海鵬先生擔任該委員會主席。薪酬委員會的主要職責為就董事及高級管理層的年度績效、應付董事及高級管理層的薪酬待遇、花紅及其他報酬的條款以及董事會授權的其他事項進行審查並向董事會提供建議。

提名委員會

提名委員會由三名董事組成，即朱保全先生、宋雲鋒先生及陳玉宇先生。朱保全先生擔任該委員會主席。提名委員會的主要職責為就董事及高級管理層的委任、相關委任標準及程序以及董事會授權的其他事項向董事會提供建議。

董事、監事及高級管理層

企業管治

本公司致力於實現高標準的公司管治，以保障股東權益。為實現該目標，本公司擬於[編纂]後遵守載於香港《上市規則》附錄十四的《企業管治守則》及載於香港《上市規則》附錄十的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》。

根據守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，且不應由一人同時兼任。朱先生為我們的董事長兼本公司總經理。鑑於自2011年2月起朱先生一直作為董事長、執行董事兼總經理管理及運營本公司，董事會認為於[編纂]後朱先生應繼續擔任本公司總經理一職，原因是該安排將提高我們決策和執行過程的效率，並為本公司提供強大且一致的領導力。此外，本公司已通過董事會及獨立非執行董事落實適當制衡機制。鑑於上文，董事會認為偏離《企業管治守則》守則條文第C.2.1條對本公司的情況而言屬恰當。

董事會多元化

我們已採納董事會多元化政策，其中載有實現及維持董事會多元化的方法。根據董事會多元化政策，董事會候選人的甄選將基於多項多元化觀點，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、行業經驗、技術能力、專業資格及技能、知識、服務年限及其他相關因素。我們亦將考慮我們自有業務模式及特殊需求。董事候選人的最終甄選將基於候選人的優點及為董事會帶來的貢獻而定。

提名委員會負責審查董事會多元化。於[編纂]後，提名委員會將不時監測及評估董事會多元化政策的落實情況，以確保其持續有效。

董事、監事及高級管理層的薪酬

董事、監事及高級管理層以薪金及津貼、以及實物福利、留存及酌情花紅、退休金費用、住房公積金、醫療保險及其他社會保險以及董事袍金等形式收取薪酬。

截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度，董事的薪酬總額分別約為人民幣15.8百萬元、人民幣19.8百萬元及人民幣16.3百萬元。

董事、監事及高級管理層

截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度，監事的薪酬總額分別約為人民幣1.3百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣2.8百萬元。

根據現行安排，董事及監事有權因其服務而收取薪酬及實物福利，截至2022年12月31日止年度，該等薪酬及實物福利預期分別約為人民幣16.9百萬元及人民幣2.8百萬元。董事及監事的薪酬由董事袍金、薪金、津貼及其他福利、酌情花紅、退休金費用組成，薪酬乃基於各董事及監事的個人業績評估與市場趨勢釐定。董事及監事於2022年的實際薪酬可能與預期薪酬不同。

截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度，五名最高薪酬人士的酬金總額分別為人民幣8.2百萬元、人民幣9.0百萬元及人民幣9.9百萬元。

截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度，我們並無向任何董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為加入我們的獎金或離職補償。此外，於往績記錄期間，概無董事或監事已放棄或同意放棄任何薪酬。

董事、監事及高級管理層薪酬乃經參考可資比較公司支付的薪金、董事、監事及高級管理層所付出的時間及所承擔的責任、本公司其他職位的僱用條件及績效薪酬的適宜性等因素釐定。

合規顧問

本公司已根據香港《上市規則》第3A.19及19A.05條委任浩德融資有限公司為我們[編纂]後的合規顧問。合規顧問將就遵守《上市規則》及適用香港法律向我們提供指導及意見。根據《上市規則》第3A.23條，合規顧問將在若干情況下向本公司提出意見，包括：

- 在發布任何監管公告、通函或財務報告之前；
- 如擬進行可能須予公布或可能屬關連交易的交易（包括股份發行和股份回購）；

董事、監事及高級管理層

- 如我們擬運用[編纂]的方式與本文件所詳述者不同，或如我們的業務活動、發展或業績與本文件所載任何預測、估計或其他資料不同；及
- 如[編纂]所根據《上市規則》第13.10條就本公司[編纂]證券[編纂]或[編纂]量的不尋常波動或任何其他事宜向本公司作出問詢。

同時，根據《上市規則》第19A.06(3)條，合規顧問將及時告知我們香港聯交所不時發布的香港《上市規則》的任何修訂或補充，以及適用於本公司的任何新訂或經修訂香港法例、規例或守則。合規顧問亦會就香港《上市規則》及適用法律法規的持續要求向我們提供建議。

合規顧問的任期自[編纂]開始，至本公司就於[編纂]後開始的第一個完整財政年度的財務業績派發年報當日或合約終止當日（以較早者為準）為止。

主要股東

主要股東

就董事所知，緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使），以下人士將於股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文須向我們披露的權益或淡倉，或將直接或間接於附有權利可於任何情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本的10%或以上面值中擁有權益：

主要股東名稱	權益性質	截至最後實際可行日期		緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使） ⁽⁶⁾		
		股份數量及類別	佔本公司 已發行股本 總額的 概約百分比	股份數量及類別	佔相關類別 股份的概約 持股百分比	佔本公司 已發行股本 總額的 概約百分比
萬科企業 ⁽¹⁾	實益擁有人	600,000,000股內資股	57.12%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
	受控法團權益	60,602,000股內資股	5.77%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
萬斛泉源 ⁽¹⁾	實益擁有人	35,602,000股內資股	3.39%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
萬頃 ⁽¹⁾	實益擁有人	5,000,000股內資股	0.48%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
萬斛 ⁽¹⁾	實益擁有人	5,000,000股內資股	0.48%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
萬馬爭先 ⁽¹⁾	實益擁有人	5,000,000股內資股	0.48%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
盈達投資基金 ⁽¹⁾	實益擁有人	5,000,000股內資股	0.48%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
萬殊之妙 ⁽¹⁾	實益擁有人	5,000,000股內資股	0.48%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
Radiant Sunbeam Limited ⁽²⁾	實益擁有人	180,000,000股 非上市外資股	17.14%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
Bumper Harvest Limited ⁽²⁾	受控法團權益	180,000,000股 非上市外資股	17.14%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
Boyu Capital Fund III, L.P. ⁽²⁾	受控法團權益	180,000,000股 非上市外資股	17.14%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
Boyu Capital General Partner III, L.P. ⁽²⁾	受控法團權益	180,000,000股 非上市外資股	17.14%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
Boyu Capital General Partner III, Ltd. ⁽²⁾	受控法團權益	180,000,000股 非上市外資股	17.14%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
Boyu Capital Group Holdings Ltd. ⁽²⁾	受控法團權益	180,000,000股 非上市外資股	17.14%	[編纂]	[編纂]	[編纂]

主要股東

主要股東名稱	權益性質	截至最後實際可行日期		緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使) ⁽⁶⁾		
		股份數量及類別	佔本公司 已發行股本 總額的 概約百分比	股份數量及類別	佔相關類別 股份的概約 持股百分比	佔本公司 已發行股本 總額的 概約百分比
睿達第一有限公司 ⁽³⁾	實益擁有人	35,000,000股 非上市外資股	3.33%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
睿達第二有限公司 ⁽³⁾	實益擁有人	23,284,000股 非上市外資股	2.22%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
Ruida Investments I Limited Partnership ⁽³⁾	受控法團權益	58,284,000股 非上市外資股	5.55%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
睿達第三有限公司 ⁽³⁾	實益擁有人	23,057,000股 非上市外資股	2.20%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
Ruida Investments IV Limited Partnership ⁽³⁾	受控法團權益	23,057,000股 非上市外資股	2.20%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
睿達第五有限公司 ⁽³⁾	實益擁有人	5,689,000股 非上市外資股	0.54%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
Ruida Investments III Limited Partnership ⁽³⁾	受控法團權益	5,689,000股 非上市外資股	0.54%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
Glorious Falcon Investment Limited ⁽³⁾	受控法團權益	87,030,000股 非上市外資股	8.29%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
睿達第四有限公司 ⁽³⁾	實益擁有人	2,970,000股 非上市外資股	0.28%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
	受控法團權益	87,030,000股 非上市外資股	8.29%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
深圳市譽鷹第二十一投資管理 合夥企業(有限合夥) ⁽³⁾ (「譽鷹二十一」).....	受控法團權益	90,000,000股 非上市外資股	8.57%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
深圳市譽鷹第二十三投資 管理合夥企業(有限合夥) ⁽³⁾ (「譽鷹二十三」).....	受控法團權益	58,284,000股 非上市外資股	5.55%	[編纂]	[編纂]	[編纂]

主要股東

主要股東名稱	權益性質	截至最後實際可行日期		緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使) ⁽⁶⁾		
		股份數量及類別	佔本公司 已發行股本 總額的 概約百分比	股份數量及類別	佔相關類別 股份的概約 持股百分比	佔本公司 已發行股本 總額的 概約百分比
深圳市譽鷹投資管理 有限公司 ⁽³⁾	受控法團權益	90,000,000股 非上市外資股	8.57%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
朱保全 ⁽³⁾	受控法團權益	90,000,000股 非上市外資股	8.57%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
Dream Landing Holdings Limited ⁽⁴⁾	實益擁有人	30,042,000股 非上市外資股	4.76%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
Dream Warrior Inc. ⁽⁴⁾	受控法團權益	30,042,000股非上市外 資股	4.76%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
58.com Inc. ⁽⁴⁾	受控法團權益	30,042,000股 非上市外資股	4.76%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
姚勁波 ⁽⁴⁾	受控法團權益	30,042,000股 非上市外資股	4.76%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
香港瑞軒企業管理有限 公司 ⁽⁵⁾ (「瑞軒」)	實益擁有人	30,000,000股 非上市外資股	2.86%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
前海創享科技(深圳) 有限公司 ⁽⁵⁾	受控法團權益	30,000,000股 非上市外資股	2.86%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
深圳市琳凱盈科技發展 有限公司 ⁽⁵⁾	受控法團權益	30,000,000股 非上市外資股	2.86%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
深圳市琳珠投資控股(集團) 有限公司 ⁽⁵⁾	受控法團權益	30,000,000股 非上市外資股	2.86%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
深圳市琳珠貿易有限公司 ⁽⁵⁾	受控法團權益	30,000,000股 非上市外資股	2.86%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
陳坤明 ⁽⁵⁾	受控法團權益	30,000,000股 非上市外資股	2.86%	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 萬斛泉源、萬頃、萬斛、萬馬爭先、盈達投資基金及萬殊之妙均為萬科企業的全資附屬公司。因此，根據《證券及期貨條例》，萬科企業被視為於萬斛泉源、萬頃、萬斛、萬馬爭先、盈達投資基金及萬殊之妙各自持有的內資股中擁有權益。
- (2) Radiant Sunbeam Limited為Bumper Harvest Limited的全資附屬公司，而Bumper Harvest Limited由Boyu Capital Fund III, L.P.全資擁有，且Boyu Capital General Partner III, L.P.為Boyu Capital Fund III, L.P.的普通合夥人。Boyu Capital General Partner III, Ltd.為Boyu Capital General Partner III, L.P.的普通合夥人且Boyu Capital General Partner III, Ltd.由Boyu Capital Group Holdings Ltd.全資

主要股東

擁有。因此，根據《證券及期貨條例》，Boyu Capital Group Holdings Ltd.、Boyu Capital General Partner III, Ltd.、Boyu Capital General Partner III, L.P.、Boyu Capital Fund III, L.P.及Bumper Harvest Limited均被視為於Radiant Sunbeam Limited持有的H股中擁有權益。

- (3) 睿達第一有限公司及睿達第二有限公司均為Ruida Investments I Limited Partnership的全資附屬公司。睿達第三有限公司為Ruida Investments IV Limited Partnership的全資附屬公司，而睿達第五有限公司為Ruida Investments III Limited Partnership的全資附屬公司。Ruida Investments I Limited Partnership、Ruida Investments IV Limited Partnership及Ruida Investments III Limited Partnership的普通合夥人均為Glorious Falcon Investment Limited。此外，譽鷹二十三為持有Ruida Investments I Limited Partnership約62.86%的權益的有限合夥人，餘下權益由普通合夥人Glorious Falcon Investment Limited持有。睿達第四有限公司為持有Ruida Investments III Limited Partnership約50.00%的權益的有限合夥人，餘下權益由普通合夥人持有。Glorious Falcon Investment Limited為睿達第四有限公司的全資附屬公司，而睿達第四有限公司由譽鷹二十一全資擁有。譽鷹二十一的普通合夥人為譽鷹投資，本公司董事長、執行董事兼總經理朱保全先生於譽鷹投資持有67%的權益。

因此，根據《證券及期貨條例》第XV部，朱保全先生被視為於睿達第一有限公司、睿達第二有限公司、睿達第三有限公司、睿達第四有限公司及睿達第五有限公司持有總計[編纂]股H股中擁有權益。

上述[編纂]股H股中，睿達第三有限公司直接持有[編纂]股H股用作投資及員工持股平台根據員工持股計劃持有[編纂]股H股。詳情請參閱「歷史、發展及公司架構－主要公司發展－本公司－2.員工持股計劃」、「歷史、發展及公司架構－主要公司發展－本公司－7. 2021年11月轉讓」及附錄六「一法定及一般資料－5.員工持股計劃」各節。

於2019年12月5日，員工持股平台持有的所有股份（隨後睿達第三有限公司於2021年11月收購的20,000,000股股份除外）已抵押予第三方金融機構，作為若干貸款融通的擔保。

- (4) Dream Landing Holdings Limited為Dream Warrior Inc.的全資附屬公司，而Dream Warrior Inc.為58.com Inc.的間接全資附屬公司，而58.com Inc.為Quantum Bloom Group Ltd.（一家於開曼群島註冊成立的公司）的全資附屬公司，姚勁波先生擁有該公司超過三分之一的控制權（通過其中介控制實體）。因此，Dream Warrior Inc.、58.com Inc.、Quantum Bloom Group Ltd.各自被視為於Dream Landing Holdings Limited持有的H股中擁有權益。
- (5) 瑞軒為前海創亨科技（深圳）有限公司的全資附屬公司，而海創亨科技（深圳）有限公司由深圳市琳凱盈科技發展有限公司全資擁有，深圳市琳凱盈科技發展有限公司由深圳市琳珠投資控股（集團）有限公司（「琳珠集團」）擁有95%的股權。琳珠集團由深圳市琳珠貿易有限公司擁有90%的股權，而深圳市琳珠貿易有限公司由陳坤明先生全資擁有。因此前海創亨科技（深圳）有限公司、深圳市琳凱盈科技發展有限公司、琳珠集團及深圳市琳珠貿易有限公司各自被視為於瑞軒持有的H股中擁有權益。
- (6) 數字乃以[編纂]後已發行[編纂]股內資股及已發行[編纂]股H股（包括轉換自非上市外資股的[編纂]股H股，並假設[編纂]未獲行使）的總數計算。

除上文所披露者外，董事並不知悉，緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使），任何人士將於股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接於附有權利可於任何情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本的10%或以上面值中擁有權益。董事並不知悉可能於隨後日期導致本公司或本公司任何其他成員公司控制權發生變動的任何安排。

股 本

股本

緊接[編纂]前

截至最後實際可行日期，本公司的註冊資本為人民幣1,050,420,000元，包括1,050,420,000股每股面值人民幣1.00元的非上市股。

[編纂]完成後

緊隨[編纂]完成及非上市外資股轉換為H股（假設[編纂]未獲行使）後，本公司的股本總額如下：

股份類別	股份數目	已發行股本 概約百分比
已發行內資股	[編纂]	[編纂]
非上市外資股轉換的H股	[編纂]	[編纂]
根據[編纂]將予發行的H股	[編纂]	[編纂]
合計	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

緊隨[編纂]完成及非上市外資股轉換為H股（假設[編纂]獲悉數行使）後，本公司股本總額如下：

股份類別	股份數目	已發行股本 概約百分比
已發行內資股	[編纂]	[編纂]
非上市外資股轉換的H股	[編纂]	[編纂]
根據[編纂]將予發行的H股	[編纂]	[編纂]
合計	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

股 本

股份類別

於[編纂]完成及全部非上市外資股轉換為H股後，本公司將有兩類股份，即內資股及H股，兩類股份於本公司股本中均為普通股。

除若干合資格的中國境內機構[編纂]、通過滬港通及深港通的合資格中國[編纂]以及依據中國有關法律法規或經任何主管部門批准有權持有本公司H股的其他人士外，中國法人或自然人一般不可認購或買賣H股。另一方面，內資股僅可以人民幣買賣且僅可由中國法人及自然人、合資格外國機構[編纂]或合資格外國戰略[編纂]認購或在其之間買賣。

地位

內資股及H股被視為不同類別的股份。兩類股份的區別、類別權利的規定、向股東寄發通知及財務報告、解決爭議、於不同股東名冊登記股份、股份轉讓程序及委任股息收款代理人的條文載於組織章程細則並概述於「附錄四－組織章程細則概要」。除非經股東大會特別決議案及該類別股份的持有人另行召開會議批准，否則賦予任何類別股東的權利不可更改或廢除。被視為變更或廢除類別權利的情形列於「附錄四－組織章程細則概要」。

除上文所披露者外，內資股及H股在所有其他方面均享有同等權利，尤其是在宣派、派付或作出的所有股息或分派，均享有同等權利。所有H股的股息將以人民幣計值和宣派，並以港元或人民幣支付，而所有內資股的股息將以人民幣支付。除現金外，股息亦可以H股形式支付。

將我們的內資股轉換為H股

於[編纂]完成及全部非上市外資股轉換為H股後，本公司將有兩類普通股，即內資股及H股。我們所有的內資股均未在任何證券交易所上市或買賣。我們內資股的持有者可將其股份轉換為H股，惟有關轉換須經必要內部審批程序，遵照國務院證券監管機關規定的法規及境外證券交易所規定的法規、要求及程序，並經國務院證券監管機關（包括中國證監會）批准。這些經轉換股份在聯交所[編纂]亦須獲聯交所批准。

股 本

根據本節披露的有關我們的內資股轉換為H股的程序，我們可在擬進行任何[編纂]後轉換前申請將所有或任何部分的內資股作為H股於聯交所[編纂]，以確保轉換過程可以通知聯交所及交付股份以便於H股股東名冊進行登記後及時完成。由於聯交所通常會認為，我們在聯交所[編纂]後，任何額外股份的[編纂]僅屬行政事項，故我們在香港[編纂]時毋須事先作出[編纂]申請。這些股份的轉換或這些經轉換股份在海外證券交易所[編纂]和[編纂]不需要股東投票。我們[編纂]後，經轉換股份在聯交所[編纂]的任何申請均須事先以公告形式將任何建議轉換通知股東及公眾。

取得一切必要批准後將需完成以下程序：相關內資股將在股東名冊上撤銷，且我們將在存置在香港的H股股東名冊中重新登記這些股份，並指示[編纂]發出H股股票。在我們的H股股東名冊登記將必須符合下列條件：(a)我們的[編纂]致函聯交所，確認有關H股已於H股股東名冊妥善登記及已正式寄發H股股票；及(b)H股獲准在[編纂]將符合《上市規則》、不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。經轉換股份在我們的H股股東名冊重新登記前，有關股份不得作為H股[編纂]。

據我們所知，目前並無股東打算將其內資股轉換為H股。

非上市外資股的轉換

[編纂]完成後，由Radiant Sunbeam Limited ([編纂]股非上市外資股)、Dream Landing Holdings Limited ([編纂]股非上市外資股)、香港瑞軒企業管理有限公司 ([編纂]股非上市外資股)、睿達第一有限公司 ([編纂]股非上市外資股)、睿達第二有限公司 ([編纂]股非上市外資股)、睿達第三有限公司 ([編纂]股非上市外資股)、睿達第四有限公司 ([編纂]股非上市外資股)及睿達第五有限公司 ([編纂]股非上市外資股)合共持有的[編纂]股非上市外資股將按一換一基準轉換為H股。該等非上市外資股轉換為H股已於2022年[●]獲得中國證監會批准，並[已]向[編纂]該等H股於[編纂]。

股 本

[編纂]前已發行股份的轉讓

根據《公司法》，本公司在[編纂]前發行的股份自[編纂]起計一年內不得進行[編纂]。

控股股東根據《上市規則》第10.07條作出的禁售承諾的詳情，請參閱「[編纂]」。

非境外證券交易所上市股份的登記

根據中國證監會發布的《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》，本公司須於[編纂]後15個營業日內，在中國結算登記非境外證券交易所上市的內資股，並就集中登記和存放非上市股份以及H股當前[編纂]及[編纂]的情況向中國證監會提交書面報告。

股東就[編纂]作出的批准

本公司發行H股及尋求H股於聯交所[編纂]，須獲得股份持有人的批准。本公司已於2022年3月2日舉行的股東大會上獲得該批准。

財務資料

以下討論及分析應與「附錄—A—會計師報告」所載我們的綜合財務報表連同隨附附註一併閱讀。我們的綜合財務報表已根據《國際財務報告準則》編製。

以下討論及分析載有涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。該等陳述乃基於我們根據自身經驗及對歷史趨勢的理解、當前狀況及預期未來發展，以及我們認為在相關情況下屬合適的其他因素而作出的假設與分析。然而，我們的實際業績與前瞻性陳述中所作預測可能存在重大差異。可能導致未來業績與前瞻性陳述所作預測存在重大差異的因素包括但不限於本文件「風險因素」、「業務」及其他章節討論的因素。

概覽

萬物雲開創並創新了中國物業服務行業。憑藉我們領先的品牌優勢和服務品質，我們成為了領先的全域空間服務提供商，在社區、商企和城市空間的業務協同作用下，構建了無可比擬的增長模型。我們因自我激勵的文化而能夠保持如此的領先地位。隨著我們的產品組合與專用技術相互交織並進一步整合，我們已進入「遠程和混合」時代，並為實現規模經濟和抓住鄰近的機會做好充分準備。基於我們的品牌定位，我們致力於為擁有強勁經濟基礎的高線級城市的客戶提供優質空間服務。

於往績記錄期間，我們的收入來自以下三個業務板塊：(i)社區空間居住消費服務；(ii)商企和城市空間綜合服務；及(iii)AIoT及BPaaS解決方案服務。於往績記錄期間，三個業務板塊的收入均持續增長。於2019年、2020年及2021年，我們的總收入分別為人民幣13,927.3百萬元、人民幣18,145.5百萬元及人民幣23,704.5百萬元。我們的年內利潤由2019年的人民幣1,040.3百萬元增至2020年的人民幣1,518.9百萬元，並進一步增至2021年的人民幣1,714.3百萬元；我們的年內非《國際財務報告準則》利潤由2019年的人民幣1,152.6百萬元增至2020年的人民幣1,592.2百萬元，並進一步增至2021年的人民幣1,888.2百萬元。

編製及呈列基準

我們是一家於中國成立的股份有限公司。我們的歷史財務資料乃根據《國際財務報告準則》編製。有關本節所載財務資料之編製基準的更多信息，請參閱本文件附錄一所載會計師報告。

財務資料

影響經營業績的主要因素

下列因素是影響且我們預計將繼續影響我們的業務、財務狀況、經營業績和前景的主要因素。

我們的空間與客戶關係

憑藉強大的品牌聲譽和優質的服務質量，我們在不同的業務領域不斷擴展業務邊界和實力，跨社區、商業並於近年來進一步深入城市空間。我們的業務和經營業績在一定程度上取決於我們管理的空間規模，而這反過來又受到我們吸引和留住客戶的能力的影響。於往績記錄期間，我們的收入主要受住宅物業服務和物業及設施管理服務的持續增長所推動。

住宅物業服務

我們認為服務質量是我們成功的基礎，並一直致力於改善客戶體驗。我們努力的結果是於往績記錄期間，我們在住宅物業服務方面取得強勁的收入增長且在管建築面積持續增加，尤其是來自獨立第三方的在管建築面積。於2019年、2020年及2021年，我們的住宅物業服務收入分別為人民幣7,251.4百萬元、人民幣9,130.1百萬元及人民幣11,362.6百萬元，分別佔我們總收入的52.1%、50.3%及47.9%。截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們的住宅社區的在管建築面積分別為431.1百萬平方米、497.5百萬平方米及660.4百萬平方米。

我們在業內率先推出「管家服務體系」，旨在提供量身定制的服務體驗，最大限度地縮短響應時間，提高客戶忠誠度。我們的服務管家是我們與業主的第一個聯繫點，通過他們，我們為客戶提供有價值的幫助和建議，從而有效地保護和提升相關資產的價值。我們相信，我們通過多年的努力在當地建立的信任，可作為將客戶家庭相關消費需求引入我們服務領域的基礎，例如房屋銷售及租賃經紀服務，以及房屋裝修及美居服務，我們可以有效地實現不同業務線的交叉銷售和業務部門之間的協同效應，我們的成功業績證明了這一點。

財務資料

物業及設施管理服務

與戴德梁行的戰略合作使我們成為一家兼具本土洞察力及全球視野的中國領先的物業及設施管理服務提供商。截至2021年12月31日，我們與超過900家企業及機構客戶建立了關係，其中包括截至2021年12月31日，就市值而言，中國十大互聯網公司中的八家及中國十大金融服務公司中的七家。於往績記錄期間，我們來自物業及設施管理服務的收入亦大幅增加，分別為人民幣2,568.8百萬元、人民幣4,023.3百萬元及人民幣5,288.1百萬元，分別佔2019年、2020年及2021年總收入的18.4%、22.2%及22.4%。

我們對每個客戶特定運營需求的整體理解，使我們能夠有效地識別及處理其優先事項。隨著我們眾多客戶不斷增長，其工作場所在規模及複雜性方面的需求實質上均在增加。我們密切關注並研究相關變化，積極主動地提出適宜解決方案，從而擴大服務範圍及收入增長。展望未來，我們計劃繼續專注於吸引具有強勁增長潛力的客戶，特別是來自新興行業的客戶，以進一步擴大我們的優質客戶群。

我們的業務組合

於往績記錄期間，我們提供以下三個板塊的不同類型服務，即：(i)社區空間居住消費服務；(ii)商企和城市空間綜合服務；及(iii) AIoT及BPaaS解決方案服務。我們的盈利能力視乎服務類型而不同，取決於我們所提供的服務性質及我們採用的收入模式。收入組合的任何變動或所提供服務的盈利能力變動均可能對我們的整體盈利能力產生相應影響。下表載列於所示年度按分部劃分的收入貢獻及各自的毛利率：

	截至12月31日止年度								
	2019年			2020年			2021年		
	人民幣 (千元)	%	毛利率%	人民幣 (千元)	%	毛利率%	人民幣 (千元)	%	毛利率%
社區空間居住									
消費服務	8,828,469	63.4	16.1	10,623,121	58.5	18.7	13,161,025	55.5	15.8
商企和城市空間									
綜合服務	4,292,597	30.8	20.5	6,488,589	35.8	17.2	8,693,128	36.7	15.9
AIoT及BPaaS解決									
方案服務	806,223	5.8	21.2	1,033,754	5.7	24.6	1,850,386	7.8	29.9
合計	13,927,289	100.0	17.7	18,145,464	100.0	18.5	23,704,539	100.0	17.0

財務資料

我們的社區空間居住消費服務毛利率於2021年降至15.8%，主要因為(i)2020年，我們享受了政府在社會保障方面的優惠政策，以降低Covid-19的影響，這部分優惠政策於2021年被取消；(ii)為進一步提高服務質量，我們持續投入。此外，作為我們通過科技賦能提高整體經營效率及成本結構的方法的一部分，於往績記錄期間，我們自AIoT及BPaaS解決方案服務板塊的收入貢獻增加，這帶來了相對較高的毛利率。詳情請參閱「財務資料－合併損益表的主要組成部分－毛利及毛利率」。從長期來看，我們通過在具有戰略意義的城市提高覆蓋濃度及提供多樣化服務提高我們整體的毛利率，以實現規模經濟並抓住相鄰的機會。

我們品牌及定價能力

我們的財務狀況及經營業績受我們對服務的定價所影響，而該能力部分受我們在中國的品牌知名度及市場地位所影響。在社區空間居住消費服務領域，我們擁有全面且高知名度的品牌矩陣，包括萬科物業及樸鄰。我們計劃通過提供優質社區空間居住消費服務進一步提升我們的品牌知名度，穩固我們的品牌形象，從而擴大我們的物業服務規模。在商企和城市空間綜合服務領域，為進一步提升我們的品牌知名度，我們推出萬物梁行及成立了*City up*，作為獨立的城市空間運營品牌。

此外，我們利用我們的品牌為我們的服務定價，並考慮我們的服務範圍、預期利潤率、預算及物業位置等因素。我們亦考慮其他因素，例如同行的競爭力及我們塑造及保持我們作為優質物業服務提供商形象的能力。具體而言，我們會考慮(i)對我們服務範圍及質量的要求；(ii)我們的估計成本及利潤率目標；(iii)臨近的可比物業及行業內競爭對手的管理費水平；及(iv)社區的類型及位置。在決定定價時，我們力求在極具競爭力的服務定價與可觀的利潤率之間取得平衡。在決定定價時未能平衡各項因素可能會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

財務資料

我們的定價能力會對我們的經營業績產生重大影響。下文載列我們對年內收入及利潤（經參考於往績記錄期間住宅物業服務和物業及設施管理服務平均每月每平方米的飽和收入的波動）的敏感性分析，以供說明之用。下文敏感性分析表明在所有其他因素保持不變的情況下，住宅物業服務和物業及設施管理服務平均每月每平方米的飽和收入的假設下降和上升對我們收入和利潤的影響：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內利潤.....	1,040,279	1,518,855	1,714,291
假設我們的平均每月每平方米的飽和收入減少5%			
對收入的影響.....	(491,008)	(657,673)	(832,535)
對年內利潤的影響 ⁽¹⁾	(368,256)	(493,255)	(624,401)
假設我們的平均每月每平方米的飽和收入增加5%			
對收入的影響.....	491,008	657,673	832,535
對年內利潤的影響 ⁽¹⁾	368,256	493,255	624,401

附註：

(1) 假設企業所得稅為25%，計算對年內利潤的影響。

緩解受勞動成本及分包成本上漲影響的能力

我們的員工成本及成本的任何大幅增加均可能對我們的利潤率產生負面影響，並降低我們的盈利能力。我們的盈利能力取決於員工成本，而員工成本影響銷售成本及其他運營開支，如管理開支和銷售及分銷開支。此外，我們的盈利能力亦取決於影響我們銷售成本的成本。

於往績記錄期間，我們的員工成本及分包成本合計佔我們銷售成本的絕大部分。於2019年、2020年及2021年，我們於銷售成本中錄得的員工成本分別為人民幣6,433.1百萬元、人民幣5,209.0百萬元及人民幣7,235.0百萬元，分別佔我們同年銷售成本總額的56.1%、35.2%及36.8%。我們亦將若干服務（例如安保、清潔及園藝、維修及保養服務）外包。於2019年、2020年及2021年，我們於銷售成本中錄得的分包成本分別為人民幣2,455.4百萬元、人民幣6,732.5百萬元及人民幣8,515.2百萬元，分別佔我們同年銷售成本總額的21.4%、45.5%及43.3%。於2019年、2020年及2021年，我們行政開支中的員工成本分別為人民幣546.6百萬元、人民幣686.8百萬元及人民幣904.8百萬元，分別佔我們同年行政開支總額的50.7%、50.4%及50.5%。

財務資料

於往績記錄期間，我們的員工成本及分包成本增加，原因是我們的業務擴張以及我們經營所在地區的平均工資增加。為應對不斷上升的員工成本，我們實施多項節約成本的措施，包括實施技術措施及數字化工作，以減少我們對勞動的依賴。我們亦將若干勞動密集型服務及專業服務（主要包括安保及維修和保養服務）外包給獨立及附屬服務提供商，而將清潔及園藝服務僅外包給獨立服務提供商。同時對其服務保持密切監督，以確保服務質量和效率。請參閱「業務－供應商－分包」。

僅為說明起見，下表載列顯示假設所有其他因素保持不變的情況下，參考平均工資及外包給分包商的專業服務比例的歷史波動，我們計入銷售成本的員工成本及分包成本的假設性增長對我們於所示年度利潤所產生影響的敏感性分析：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內利潤.....	1,040,279	1,518,855	1,714,291
假設計入銷售成本的員工成本及分包成本增加5%			
對銷售成本的影響.....	444,425	597,072	787,513
對年內利潤的影響 ⁽¹⁾	(333,319)	(447,804)	(590,635)
假設計入銷售成本的員工成本及分包成本增加10%			
對銷售成本的影響.....	888,850	1,194,144	1,575,026
對年內利潤的影響 ⁽¹⁾	(666,638)	(895,608)	(1,181,269)

附註：

(1) 假設企業所得稅為25%，計算對年內利潤的影響。

房地產及物業服務行業的監管及市況

我們的業務及經營業績主要受我們從業主委員會、物業開發商、機構客戶及地方政府部門獲得新服務合同的能力的影響。新物業開發項目的數量取決於中國房地產市場的業績，其受制於整體經濟狀況、城市化率以及中國對物業的需求。此外，設施管理服務項目的數量及城市空間運營服務項目亦取決於中國整體經濟狀況。中國的經濟衰退會對我們的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。

財務資料

中國的監管環境及中國政府採取的政策及措施亦會影響房地產市場及物業管理市場的發展，進而影響我們的業務及經營業績。請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們業務的成功取決於整體經濟及市場狀況」、「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們受影響中國物業服務及房地產行業的監管環境及措施（包括政府有關物業管理收費水平的指引）的影響」及「風險因素－與在中國開展業務有關的風險」。

中國政府已出台一系列有利的法律及政策以鼓勵物業服務行業的發展。該等政策（例如中國政府於2020年發佈的《關於進一步加強城市精細化管理工作的實施意見》）鼓勵物業管理公司（如我們）擴大其業務並實現現代化，促進了行業的增長及發展。請參閱本文件「行業概覽－市場驅動因素－有利政策」。然而，我們無法保證中國政府將持續出台有利的法律、法規及政策。此外，我們不能保證中國政府將不會暫停或終止現時有利的法律、法規及政策，或中國政府不會出台直接或間接阻礙物業服務行業發展的法律或政策。

我們的歷史收購及收購後合併整合

於往績記錄期間，作為提升我們現有競爭優勢策略的一部分，我們收購了幾家物業管理公司，促進了我們的業務在此期間的增長及為經營業績作出了貢獻。例如，我們收購了伯恩物業和陽光智博。我們於2021年9月開始合併伯恩物業的財務資料，並於2021年10月合併了陽光智博的財務資料。我們通過該等收購，擴大了在中國的物業服務項目組合及更加聚焦於我們現時經營所在的城市，並使住宅和非住宅物業多樣化。有關收購詳情，亦請參閱「業務－我們收購陽光智博」及「歷史、發展及公司架構－我們的公司發展－於往績記錄期間的主要收購、處置及合併」。然而，我們可能無法實現預期戰略目標或無法從此類收購中獲得預期投資回報。

未來，我們計劃不斷評估收購及投資其他公司及業務的機會，這些公司及業務是對我們現有業務的補充，並將其經營併入我們的經營中。為實施該等戰略，我們需要分配資本及人力資源以尋求合適的機會，並按使我們能夠實現預期戰略目標及預期回報的條款，及時完成該等交易。我們的業務運營、財務業績及前景取決於我們確定

財務資料

合適的目標、成功實施併購以及將該等目標的業務整合進我們業務的能力。憑藉該等業務的合併，我們將有目的地在社區、商企和城市空間擴展我們的業務，從而在具有戰略意義的城市和地區提高覆蓋濃度及多樣性。然而，收購涉及不確定因素及風險，例如未能達到擬定目標、分散的資源及管理層的注意力、潛在持續財務責任及不可預見或隱藏負債和不合規事件及法律糾紛。有關詳情請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們收購或投資其他公司未必會成功，且我們將收購業務與我們現有業務整合時或有困難」。

競爭

中國的社區空間居住消費服務市場及商企和城市空間綜合服務市場分散且具競爭性，近年來市場集中率不斷提高。作為業務遍及全國的一個領先的綜合服務供應商，我們就物業服務與國家及地方物業管理公司相互競爭，並就增值服務與提供類似服務的其他供應商進行競爭。因此，我們能否有效地與競爭對手競爭並維持或提高我們的市場地位至關重要，並取決於我們能否通過確保服務質量、效率及一致性使我們在行業同行脫穎而出。我們維持該地位的能力亦將影響我們尋找新的以及續約現有的住宅物業服務合同以及物業及設施管理服務合同以及擴大我們所管理的總建築面積的能力，如果無法做到，我們業務的增長及盈利能力及前景將受到阻礙。

如果我們無法找到新的合同或續約現有物業服務協議，並擴大我們所管理及服務的總建築面積，我們可能會失去我們主要業務領域的市場地位，且我們的定價能力、收入及盈利能力或會下降。有關我們經營的行業及市場詳情，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們處於一個競爭激烈的行業，面臨眾多的競爭對手，如果我們不能與現有及新出現的競爭對手成功競爭，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響」、「業務－競爭」及「行業概覽－我們的競爭地位」。

重要會計政策、判斷及估計

我們已確定若干會計政策及估計，我們認為該等會計政策及估計對根據《國際財務報告準則》編製財務報表很重要。該等重要會計政策載於本文件附錄一會計師報告附註2.3，這對於了解我們的財務狀況及經營業績很重要。

我們的部分會計政策涉及主觀假設、估計及判斷，本文件附錄一會計師報告附註3對此進行了討論。編製財務報表時，管理層須作出會影響所呈報收入、開支、資產及

財務資料

負債金額以及其隨附披露及或有負債披露的判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定因素可能導致須於日後對受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

我們的管理層已確定以下會計政策、估計和判斷，彼等認為這對編製我們的財務報表極為重要。

收入確認

客戶合同收入於商品或服務的控制權轉移予客戶時確認，金額為反映我們預期可收取作為交換該等商品或服務的對價。

我們提供社區空間居住消費服務、商企和城市空間綜合服務以及AIoT及BPaaS解決方案服務。

當合約中的對價包括可變金額時，對價金額估計為我們就轉讓貨品或服務至客戶而有權獲得的金額。可變對價於合約開始時進行估計並受約束，直至與可變對價的相關不確定因素其後獲解決，而確認的累計收入金額不大可能出現重大收入撥回。

社區空間居住消費服務

社區空間居住消費服務包括：(i)住宅物業服務；(ii)居住相關資產服務；及(iii)其他社區增值服務。

住宅物業服務主要包括就住宅物業向業主、業主協會或住戶提供的清潔服務、秩序維護服務、園藝服務及維修及維護服務。就物業管理服務而言，當我們向客戶提供服務所收到的金額，反映我們為換取該等服務而預期享有的對價時，即確認收入。

就按包干制管理的物業之物業服務收入而言，我們為代理人，主要負責為業主提供物業管理服務，將已向或應向業主收取的費用確認為收入及將全部相關物業管理成本確認為服務成本。

就按管理酬金制管理的物業之物業服務收入而言，我們為代理人，將管理酬金（經參考應向業主收取的物業管理費總額計算）確認為安排及監督服務供應商向業主提供服務的收入。

財務資料

居住相關資產服務主要包括房屋銷售及租賃經紀服務及房屋再裝修及美居服務。房屋銷售及租賃經紀服務所得收入於我們提供服務並被客戶接受的時間點確認。房屋再裝修及美居服務所得收入會按我們有權開出賬單的金額隨時間的推移而確認，因為客戶同時獲得及消費我們提供的利益。

其他社區增值服務主要包括(i)車位銷售服務所得佣金收入(於向客戶轉移物業控制權或停車位使用權的時間點按淨額確認)；(ii)來自公共區域運營服務、機電設備維修服務和社區餐飲服務的收入(於提供有關服務期間隨著時間的推移確認)。

商企和城市空間綜合服務

商企和城市空間綜合服務主要包括物業及設施管理服務、開發商增值服務及城市空間整合服務。

我們提供全面的物業及設施管理服務，覆蓋(i)商企物業服務，著重於商業場所的物業管理工作；及(ii)綜合設施管理服務，著重於解決使用者非核心業務流程中產生的工作空間需求。我們按月就提供的服務開具固定金額的賬單，並按我們有權開具發票且與已完成履約價值直接掛鈎的金額將其確認為收入。

開發商增值服務主要包括(i)案場服務；(ii)交付前支持服務；及(iii)樓宇修繕服務。我們與物業開發商預先協定各項服務的價格，並每月向物業開發商開具賬單，具體賬單因該月已完成的實際服務水平而異。因為物業開發商同時取得並消費我們所提供的利益，所以增值服務的收入按我們有權開具發票的金額在一段時間內確認。

AIoT及BPaaS解決方案服務

AIoT及BPaaS解決方案服務主要包括智慧物業解決方案。

智慧物業解決方案主要包括設備、設計、整合及建造，各部分高度依存彼此及高度關聯。我們將該等商品及服務作為一項單獨的履約義務進行會計處理。來自智慧物業解決方案的收入隨著時間的推移確認，使用產出法衡量服務完成的進度，因為客戶收到及獲得並消費我們履約提供的利益與我們履約同時發生，且我們有強制執行就迄今為止完成的履約支付的權利。

財務資料

撥備

如果因過往事件而產生現時的責任(法定或推定)，而履行該責任可能導致未來資源外流，且前提是該責任涉及金額能得到可靠估計，則確認撥備。

當貼現的影響重大時，則確認為撥備的金額將為報告期末預期須用作履行責任的未來開支的現值。貼現現值隨著時間增加的金額計入損益表的財務成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益外確認項目相關的所得稅在其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項資產及負債乃按預期從稅務當局收回或支付予稅務當局的金額計量。計算金額所用的稅率及稅法乃我們經營及產生應課稅收入所在國家於報告日期已頒佈或實質上已頒佈的稅率及稅法。

管理層就適用稅務法規詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並於適當情況下作出撥備。

遞延稅項採用負債法對資產及負債稅基與兩者於報告日期用作財務報告的賬面值之間的暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅的暫時差額確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併交易中初步確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時既不影響會計利潤亦不影響應課稅利潤(稅項虧損)。
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業的權益有關的應課稅暫時差額而言，如果暫時差額撥回時間可由母公司、[編纂]或企業控制，則該等暫時差額於可預見的未來可能不會撥回。

財務資料

對於所有可扣減的暫時差額、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，若日後有可能出現應課稅利潤，可用以抵扣該等可扣減暫時差額、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則會確認遞延稅項資產，惟以下情況除外：

- 與可扣減暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時既不影響會計利潤亦不影響應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資有關的可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可預見的未來有可能撥回以及將有應課稅利潤且可動用暫時差額抵銷應課稅利潤的情況下，方予確認。

於各報告期末審閱遞延稅項資產賬面價值，並於不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告期末已頒佈或實際上已頒佈的稅率（及税法）計算。

與在其他全面收益或權益中確認的項目有關的遞延稅項在其他全面收益或權益中確認，而非在損益中確認。

遞延稅項資產及遞延稅項負債於及僅限於我們擁有可依法執行的權利抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與由同一稅務當局對同一納稅實體或不同納稅實體（其有意以淨額結算即期稅項負債及資產，或變現資產以及一併結算負債）於未來各期間（其間遞延稅項負債或資產的大部分款項預計將結算或回收）徵收的所得稅有關時方可抵銷。

作為合併業務一部分獲得但於該日期不滿足單獨確認標準的稅項利益，其後如果出現有關事實及情況的新資料，則會予以確認。如果調整發生在計量期間內，則被視為商譽的扣減（只要不超過商譽）；如果發生在計量期間外，則於損益中確認。

財務資料

租賃

使用權資產

我們於租賃開始日期（即相關資產可供使用日期）確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已產生的初始直接成本及於開始日期或之前已作出的租賃付款減任何已收取的租賃優惠。使用權資產在以下資產的租賃期與預計使用年期二者中較短的期限內按直線法計提折舊

建築物	1至15年
-----	-------

租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按於租期內將作出的租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定付款（包括實質上的固定付款）減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款及預期將根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括我們合理地確定行使購買權的行使價及支付終止租賃的罰款（如果租期反映我們行使選擇權予以終止）。不取決於指數或利率的可變租賃付款於觸發付款的事件或情況發生當期確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，如果租賃隱含的利率難以釐定，我們會應用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債的金額增加以反映利息增加並就已作出的租賃付款予以扣減。此外，如果出現租期修訂、變動、實質上的固定租賃付款變動或購買相關資產的評估變更，則租賃負債的賬面值會重新計量。

短期租賃及低價值資產租賃

我們將短期租賃確認豁免應用於其短期租賃（即租期為自開始日期起計12個月或以下且不包括購買選擇權的租賃）。低價值資產租賃的確認豁免亦應用於被視作低價值（即低於人民幣40,000元）的租賃。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款在租賃期內按直線法確認為開支。

財務資料

投資性物業

投資性物業乃於持作賺取租金收益及／或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非作一般業務過程中銷售的土地及樓宇的權益（包括將可能會以其他方式符合投資性物業的定義的持作使用權資產的租賃物業）。

投資性物業首次按成本計量，包括交易成本。首次確認後，投資性物業按成本減累計折舊及累計減值虧損（如有）列賬。折舊以直線法計提，以在估計可使用年期內撇銷投資性物業的成本。倘投資性物業之賬面值高於其估計可收回金額，則應立即減撇減至其可收回金額。投資性物業報廢或出售產生的任何收益或損失於報廢或出售年度損益中確認。

業務合併及商譽

業務合併乃以收購法入賬。轉讓對價乃以收購日期的公允價值計量，該公允價值為本公司轉讓的資產於收購日期的公允價值、本公司對被收購方前擁有人承擔的負債及本公司為換取被收購方控制權而發行的股本權益的總和。就各業務合併而言，本公司選擇以公允價值或應佔被收購方可識別資產淨值的比例計量於被收購方的非控股權益，該等權益屬現時所有權權益且於清盤時其持有人可按比例分佔資產淨值。非控股權益的所有其他組成部分均按公允價值計量。收購相關成本於產生時支銷。

商譽初始按成本計量，即轉讓對價、非控股權益的已確認金額及本公司先前持有的被收購方股權的公允價值的總和，超出所收購可識別資產淨值及所承擔負債的部分。如果該對價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公允價值，該等差額在重新評估後，於損益內確認為議價收購收益。

初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年進行一次減值測試，如果有事件或情況變化顯示賬面值可能減值，則進行更為頻密的測試。我們每年於12月31日對商譽進行減值測試。就減值測試而言，業務合併中收購的商譽由收購日期起，分配至預期將從合併的協同效應中受益的各現金產生單位或現金產生單位組別，不論其他資產或負債是否被分配至該等單位或單位組別。

減值通過評估與商譽有關的現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額進行釐定。如果現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損不會於其後期間撥回。詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註2.3。

財務資料

合併損益表的主要組成部分

下表概述我們於所示年內的經營業績：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
收入	13,927,289	100.0	18,145,464	100.0	23,704,539	100.0
銷售成本	(11,458,895)	(82.3)	(14,780,734)	(81.5)	(19,684,527)	(83.0)
毛利	2,468,394	17.7	3,364,730	18.5	4,020,012	17.0
其他收入及收益	324,557	2.3	370,873	2.0	417,318	1.8
銷售及分銷開支	(128,139)	(0.9)	(166,418)	(0.9)	(257,152)	(1.1)
行政開支	(1,077,885)	(7.7)	(1,362,551)	(7.5)	(1,791,847)	(7.6)
金融資產減值						
虧損淨額	(143,380)	(1.0)	(117,296)	(0.6)	(68,669)	(0.3)
其他開支	(3,452)	(0.0)	(22,181)	(0.1)	(22,950)	(0.1)
財務成本	(6,268)	(0.0)	(14,428)	(0.1)	(10,207)	(0.0)
應佔合營企業利潤	7,564	0.1	44,349	0.2	(12,331)	(0.1)
應佔聯營公司利潤	13,330	0.1	11,795	0.1	45,835	0.2
稅前利潤	1,454,721	10.4	2,108,873	11.6	2,320,009	9.8
所得稅開支	(414,442)	(3.0)	(590,018)	(3.3)	(605,718)	(2.6)
年內利潤	1,040,279	7.5	1,518,855	8.4	1,714,291	7.2

非《國際財務報告準則》計量指標

為補充我們根據《國際財務報告準則》呈列的合併財務報表，我們亦使用並非《國際財務報告準則》規定或根據其呈列的非《國際財務報告準則》毛利及非《國際財務報告準則》年內利潤作為附加財務計量指標。我們認為，該等非《國際財務報告準則》計量指標剔除管理層認為對我們經營業績不具指示性的項目的潛在影響，有利於比較不同年度及不同公司間的經營業績。我們認為，如同幫助管理層一樣，該等計量指標亦為[編纂]及其他人士提供有用信息以了解及評估我們的綜合經營業績。

然而，我們非《國際財務報告準則》毛利及非《國際財務報告準則》年內利潤的呈列未必可與其他公司所呈列的類似名稱的計量指標相比較。該等非《國際財務報告準則》計量指標作為分析工具使用存在局限性，閣下不應單獨考慮該等計量指標，或將其作為我們根據《國際財務報告準則》呈報的經營業績或財務狀況分析的替代。

財務資料

我們通過加回無形資產攤銷以定義非《國際財務報告準則》毛利，及加回無形資產攤銷並減去計入年內損益的遞延稅項以定義非《國際財務報告準則》年內利潤。無形資產攤銷及計入年內損益的遞延稅項均與我們的過往收購有關，我們藉此按照業務發展戰略擴大我們的覆蓋濃度及多樣性。我們剔除該等項目，因為其屬於非經營性質，無法反映我們的核心經營業績及業務前景。

下表根據最直接可比財務計量指標（根據《國際財務報告準則》計算及呈列）對我們呈列的非《國際財務報告準則》毛利及非《國際財務報告準則》年內利潤進行了調整：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
毛利	2,468,394	3,364,730	4,020,012
加：			
無形資產攤銷	112,282	80,896	193,441
非《國際財務報告準則》毛利	2,580,676	3,445,626	4,213,453
非《國際財務報告準則》毛利率	18.5%	19.0%	17.8%
年內利潤	1,040,279	1,518,855	1,714,291
加：			
無形資產攤銷	112,282	80,896	193,441
減：			
計入年內損益的遞延稅項	—	(7,577)	(19,570)
非《國際財務報告準則》年內利潤	1,152,561	1,592,174	1,888,162
非《國際財務報告準則》淨利潤率	8.3%	8.8%	8.0%

財務資料

收入

於往績記錄期間，我們從三個業務板塊產生收入，即(i)社區空間居住消費服務；(ii)商企和城市空間綜合服務；及(iii) AIoT及BPaaS解決方案服務。下表載列於所示期間按業務板塊和服務條線劃分的總收入明細，包括絕對金額及佔所示年度總收入的百分比：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
社區空間居住消費服務						
– 住宅物業服務	7,251,379	52.1	9,130,142	50.3	11,362,630	47.9
– 居住相關資產服務	890,041	6.4	950,440	5.2	1,255,539	5.3
– 其他社區增值服務	687,049	4.9	542,539	3.0	542,856	2.3
小計	8,828,469	63.4	10,623,121	58.5	13,161,025	55.5
商企和城市空間綜合服務						
– 物業及設施管理服務	2,568,773	18.4	4,023,316	22.2	5,288,069	22.4
– 開發商增值服務	1,693,247	12.2	2,363,247	13.0	3,065,277	12.9
– 城市空間整合服務	30,577	0.2	102,026	0.6	339,782	1.4
小計	4,292,597	30.8	6,488,589	35.8	8,693,128	36.7
AIoT及BPaaS解決方案服務						
– AIoT解決方案	692,573	5.0	782,783	4.3	1,216,352	5.1
– BPaaS解決方案	113,650	0.8	250,971	1.4	634,034	2.7
小計	806,223	5.8	1,033,754	5.7	1,850,386	7.8
合計	13,927,289	100.0	18,145,464	100.0	23,704,539	100.0

於往績記錄期間，我們三個業務版塊的收入均持續快速增長，支持我們的總收入持續增加。而於往績記錄期間，我們社區空間居住消費服務貢獻了大部分總收入，商企和城市空間綜合服務於同年對收入的貢獻有所增加，乃由於我們不斷努力為企業及機構客戶服務。具體而言，我們與戴德梁行的戰略合作關係使我們能夠整合我們在大中華區的現有競爭優勢，從而主要通過我們於2020年推出的「萬物梁行」品牌有效開展我們的物業及設施管理服務。作為我們提高服務能力及效率的整體方法的一部分，AIoT及BPaaS解決方案服務在我們的整體業務中發揮了重要作用。由於我們業務規模擴大以及我們成功開發AIoT解決方案及BPaaS解決方案，於往績記錄期間，AIoT及BPaaS解決方案服務所產生收入持續增加。

財務資料

下表載列我們於往績記錄期間按業務板塊及最終付費客戶類型劃分的總收入明細，包括絕對金額及佔所示年度總收入的百分比：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
社區空間居住消費服務						
— 萬科集團及其合營企業或聯營公司	315,528	2.3	426,007	2.3	507,615	2.1
— 獨立第三方	8,512,941	61.1	10,197,114	56.2	12,653,410	53.4
小計	8,828,469	63.4	10,623,121	58.5	13,161,025	55.5
商企和城市空間綜合服務						
— 萬科集團及其合營企業或聯營公司	1,327,838	9.5	2,266,598	12.5	2,913,647	12.3
— 獨立第三方	2,964,759	21.3	4,221,991	23.3	5,779,481	24.4
小計	4,292,597	30.8	6,488,589	35.8	8,693,128	36.7
AIoT及BPaaS解決方案服務						
— 萬科集團及其合營企業或聯營公司	500,738	3.6	679,394	3.7	1,133,942	4.8
— 獨立第三方	305,485	2.2	354,360	2.0	716,444	3.0
小計	806,223	5.8	1,033,754	5.7	1,850,386	7.8
合計	13,927,289	100.0	18,145,464	100.0	23,704,539	100.0

社區空間居住消費服務

我們於住宅物業提供住宅物業服務、居住相關資產服務及其他社區增值服務。截至2021年12月31日，我們為2,823個住宅物業提供社區空間居住消費服務，在管總建築面積為660.4百萬平方米。

於往績記錄期間，我們在社區空間居住消費服務中實現了收入的快速增長。下表載列於所示年度我們按照服務類型劃分的社區空間居住消費服務收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅物業服務	7,251,379	82.1	9,130,142	85.9	11,362,630	86.3
居住相關資產服務						
— 房屋銷售及租賃經紀服務	566,675	6.4	632,266	6.0	818,729	6.2
— 房屋再裝修及美居服務	323,366	3.7	318,174	3.0	436,810	3.3
小計	890,041	10.1	950,440	9.0	1,255,539	9.5
其他社區增值服務						
— 車位銷售服務	419,303	4.8	360,017	3.4	338,411	2.6
— 其他 ⁽¹⁾	267,746	3.0	182,522	1.7	204,445	1.6
小計	687,049	7.8	542,539	5.1	542,856	4.2
合計	8,828,469	100.0	10,623,121	100.0	13,161,025	100.0

附註：

(1) 其他主要包括公共區域運營服務、機電設備維護服務及社區餐飲服務。

財務資料

我們在中國管理及經營住宅物業多元化物業組合。我們最大的收入貢獻者來自華東和華南地區，於2019年、2020年及2021年分別佔我們總收入的53.4%，52.8%及53.1%。下表載列於所示年度按地理區域劃分的社區空間居住消費服務收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
華東地區.....	2,939,733	33.3	3,416,920	32.2	4,212,809	32.0
華南地區.....	1,777,116	20.1	2,192,003	20.6	2,778,522	21.1
華北地區.....	1,375,562	15.6	1,716,524	16.2	2,030,163	15.4
西部地區.....	947,846	10.7	1,127,360	10.6	1,501,085	11.4
東北地區.....	957,926	10.9	1,213,944	11.4	1,455,060	11.1
華中地區.....	830,286	9.4	956,370	9.0	1,183,386	9.0
合計.....	8,828,469	100.0	10,623,121	100.0	13,161,025	100.0

下表載列於所示期間我們按城市級別劃分的社區空間居住消費服務收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
一線城市及香港.....	1,701,696	19.3	2,013,201	19.0	2,402,624	18.3
新一線城市.....	4,453,276	50.4	5,305,818	49.9	6,278,939	47.7
二線城市.....	2,195,876	24.9	2,685,485	25.3	3,565,758	27.1
其他.....	477,621	5.4	618,617	5.8	913,704	6.9
合計.....	8,828,469	100.0	10,623,121	100.0	13,161,025	100.0

財務資料

住宅物業服務

住宅物業服務收入於往績記錄期間有所增加，主要受(i)我們的業務擴張導致在管建築面積增加；及(ii)我們的平均每月每平方米的飽和收入增加所推動。於往績記錄期間，我們的在管建築面積快速增加，截至2019年、2020年及2021年12月31日分別約為431.1百萬平方米、497.5百萬平方米及660.4百萬平方米。於2019年、2020年及2021年，我們在中國的住宅物業平均每月每平方米的飽和收入分別約為人民幣3.06元、人民幣3.08元及人民幣3.13元。

於往績記錄期間，我們以包干制或管理酬金制的方式，對住宅物業服務收取服務費。於2019年、2020年及2021年，我們向住宅物業提供的住宅物業服務產生收入的94.9%，95.7%及96.4%分別來自按包干制收取的服務費，而同年5.1%，4.3%及3.6%分別來自按管理酬金制收取的服務費。

於往績記錄期間，我們提供物業服務所得收入來自萬科集團及其合資企業或聯營公司以及獨立第三方所開發的住宅物業。

下表載列於所示年度我們按物業開發商類型劃分的社區空間居住消費服務板塊項下的住宅物業服務所得收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
萬科集團及其合營企業或						
聯營公司.....	4,820,127	66.5	5,887,146	64.5	6,932,047	61.0
獨立第三方.....	2,431,252	33.5	3,242,996	35.5	4,430,583	39.0
合計.....	7,251,379	100.0	9,130,142	100.0	11,362,630	100.0

於往績記錄期間，我們社區空間居住消費服務板塊項下的住宅物業服務收入大部分產生自萬科集團及其合營企業或聯營公司開發的物業，儘管這類物業佔該板塊的住宅物業服務總收入的百分比有所下降。同時，獨立第三方開發的物業對住宅物業服務收入的貢獻在這些年裡有所增加。我們的目標是不斷提高由萬科集團及其合資企業或聯營公司以及獨立第三方開發的物業所產生的收入絕對金額，同時提高後者產生的收入比例。

財務資料

居住相關資產服務

我們居住相關資產服務包括(i)房屋銷售及租賃經紀服務；及(ii)房屋再裝修及美居服務。於往績記錄期間，我們居住相關資產服務產生的收入持續增加，主要是由於隨著我們業務的擴張，我們在管物業數量及所服務的居民數量隨之增加。

下表載列於所示年度我們社區空間居住消費服務板塊下居住相關資產服務所得收入明細，包括絕對金額及佔我們居住相關資產服務所得收入的百分比：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
房屋銷售及租賃經紀服務.....	566,675	63.7	632,266	66.5	818,729	65.2
房屋再裝修及美居服務.....	323,366	36.3	318,174	33.5	436,810	34.8
合計.....	890,041	100.0	950,440	100.0	1,255,539	100.0

其他社區增值服務

我們其他社區增值服務主要包括車位銷售服務。我們其他社區增值服務產生的收入由2019年的人民幣687.0百萬元降至2020年的人民幣542.5百萬元，2021年為人民幣542.9百萬元，保持相對穩定，主要是由於停車位的存量減少，這與我們的業務策略相一致。

商企和城市空間綜合服務

我們的商企和城市空間綜合服務主要包括(i)物業及設施管理服務；(ii)開發商增值服務；及(iii)城市空間整合服務。

於往績記錄期間，我們的商企和城市空間綜合服務的收入實現了快速增長。下表載列我們於所示年度按服務類型劃分的商企和城市空間綜合服務的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業及設施管理服務.....	2,568,773	59.8	4,023,316	62.0	5,288,069	60.8
開發商增值服務						
－案場服務.....	1,265,042	29.5	1,430,463	22.0	1,812,306	20.8
－交付前支持服務.....	391,345	9.1	533,380	8.2	682,988	7.9
－樓宇修繕服務.....	36,860	0.9	399,404	6.2	569,983	6.6
小計.....	1,693,247	39.5	2,363,247	36.4	3,065,277	35.3
城市空間整合服務.....	30,577	0.7	102,026	1.6	339,782	3.9
合計.....	4,292,597	100.0	6,488,589	100.0	8,693,128	100.0

財務資料

我們商企和城市空間綜合服務業務板塊項下最大的收入貢獻者源自華東地區及華南地區，於2019年、2020年及2021年合共佔我們自商企和城市空間綜合服務業務所得總收入分別為61.2%、60.6%及60.0%。下表載列我們在所示年度按地理區域劃分的商企和城市空間綜合服務的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
華東地區.....	1,460,579	34.0	2,062,978	31.8	2,596,693	29.9
華南地區.....	1,166,221	27.2	1,871,663	28.8	2,620,634	30.1
華北地區.....	800,656	18.6	1,248,025	19.2	1,466,527	16.9
西部地區.....	397,832	9.3	549,409	8.5	843,858	9.7
東北地區.....	258,630	6.0	360,624	5.6	485,420	5.6
華中地區.....	208,679	4.9	395,890	6.1	679,996	7.8
合計.....	4,292,597	100.0	6,488,589	100.0	8,693,128	100.0

下表載列我們在所示年度按城市級別劃分的商企和城市空間綜合服務的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
一線城市及香港.....	1,280,658	29.8	2,127,910	32.8	2,878,833	33.1
新一線城市.....	1,811,616	42.2	2,700,350	41.6	3,590,022	41.3
二線城市.....	998,032	23.3	1,393,685	21.5	1,827,707	21.0
其他.....	202,291	4.7	266,644	4.1	396,566	4.6
合計.....	4,292,597	100.0	6,488,589	100.0	8,693,128	100.0

財務資料

物業及設施管理服務

於往績記錄期間，根據弗若斯特沙利文的資料，我們主要通過我們於2020年與國際房地產顧問「五大行」之一戴德梁行建立的「萬物梁行」品牌開展我們的物業及設施管理服務。我們的物業及設施管理服務包括商業物業服務及綜合管理服務。我們管理多種類型的物業，包括但不限於辦公空間、商業綜合體及公共建築。

於2019年、2020年及2021年，物業及設施管理服務產生的收入分別為人民幣2,568.8百萬元、人民幣4,023.3百萬元及人民幣5,288.1百萬元。自2019年至2020年，自物業及設施管理服務所得收入的快速增長主要歸因於我們的業務擴張以及我們將當地洞察力與全球視野相結合與戴德梁行的戰略合作。自2020年至2021年，自物業及設施管理服務所得收入的增長主要歸因於我們加強與行業領先地位的關鍵客戶合作，並吸引增長潛力迅速的新客戶，業務規模不斷擴大。

下表載列我們於所示年度按物業類型劃分的商企和城市空間綜合服務項下物業及設施管理服務收入的明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
辦公空間.....	2,026,865	78.9	3,198,213	79.5	4,099,369	77.5
其他 ⁽¹⁾	541,908	21.1	825,103	20.5	1,188,700	22.5
合計.....	2,568,773	100.0	4,023,316	100.0	5,288,069	100.0

附註：

(1) 其他主要包括商業綜合體及公共建築。

於往績記錄期間，寫字樓服務所得收入呈上升趨勢，主要歸因於擴大與公司及機構客戶的業務關係及不斷增加的項目。

財務資料

下表載列我們於所示年度按開發商類型開發商劃分的商企和城市空間綜合服務項下物業及設施管理服務收入的明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
萬科集團及其合營企業或						
聯營公司.....	439,237	17.1	621,097	15.4	890,843	16.8
獨立第三方.....	2,129,536	82.9	3,402,219	84.6	4,397,226	83.2
合計.....	2,568,773	100.0	4,023,316	100.0	5,288,069	100.0

於往績記錄期間，我們所得多數物業及設施管理服務源自獨立第三方開發的物業，主要是因為我們強大的拓展能力及優化的營銷能力。

開發商增值服務

我們的開發商增值服務包括(i)案場服務；(ii)交付前支持服務；及(iii)樓宇修繕服務。

下表按絕對金額和佔開發商增值服務收入的百分比，載列我們於所示年度在商企和城市空間綜合服務板塊項下開發商增值服務收入的明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
案場服務.....	1,265,042	74.7	1,430,463	60.5	1,812,306	59.1
交付前支持服務.....	391,345	23.1	533,380	22.6	682,988	22.3
樓宇修繕服務.....	36,860	2.2	399,404	16.9	569,983	18.6
合計.....	1,693,247	100.0	2,363,247	100.0	3,065,277	100.0

於往績記錄期間，開發商增值服務產生的收入隨著我們的業務擴張持續增加。於2020年，樓宇修繕服務產生的收入呈快速上升趨勢，主要是由於我們自2019年年末開始加大力度發展這一業務線。

財務資料

城市空間整合服務

我們積極響應中國政府有關「智慧城市」的倡導，運用前沿科技和創新管理解決方案，來增強城市空間運營。我們成立了「City Up」，作為獨立的城市空間運營品牌。我們為客戶提供以下所有類型的解決方案或其組合(i)城市空間治理解決方案；及(ii)城市空間整合運營服務。

於2019年、2020年及2021年，我們城市空間整合服務產生的收入分別為人民幣30.6百萬元、人民幣102.0百萬元及人民幣339.8百萬元，分別佔同年總收入的0.2%、0.6%及1.4%。2021年大幅增長主要歸因於項目數量增加及服務範圍擴大。

此外，我們主要通過我們的聯營公司提供城市空間整合服務。有關我們的聯營公司貢獻的利潤，請參閱「— 合併損益表的主要組成部分 — 應佔聯營公司利潤」。

AIoT及BPaaS解決方案服務

我們的AIoT及BPaaS解決方案服務包括：(i) AIoT解決方案；及(ii) BPaaS解決方案。於2019年、2020年及2021年，我們從AIoT及BPaaS解決方案服務所獲得的收入分別為人民幣806.2百萬元、人民幣1,033.8百萬元及人民幣1,850.4百萬元，分別佔同年總收入的5.8%、5.7%及7.8%。於往績記錄期間，我們AIoT和BPaaS解決方案服務產生的收入持續增加，主要是由於我們努力推動空間科技解決方案，發揮我們行業知識及戰略技術。

下表載列於所示年度按服務類型劃分的AIoT及BPaaS解決方案服務的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
AIoT解決方案	692,573	85.9	782,783	75.7	1,216,352	65.7
BPaaS解決方案	113,650	14.1	250,971	24.3	634,034	34.3
合計	806,223	100.0	1,033,754	100.0	1,850,386	100.0

財務資料

我們AIoT及BPaaS解決方案產生的收入由2019年的人民幣806.2百萬元增至2020年的人民幣1,033.8百萬元，並進一步增至2021年的人民幣1,850.4百萬元。該持續增長主要是由於憑藉我們前期堅實的基礎、深厚的空間服務專長及強大的技術能力，我們的AIoT解決方案得以擴展。此外，就我們的BPaaS解決方案而言，我們主要通過遠程企業運營服務加大提供全面的遠程操作解決方案組合的力度。

銷售成本

我們的銷售成本是指我們提供服務直接產生的成本及開支，主要包括(i)分包成本；(ii)員工成本；(iii)公區運維成本；(iv)工程成本。

下表載列於所示年度我們銷售成本的明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
分包成本.....	2,455,444	21.4	6,732,459	45.5	8,515,209	43.3
員工成本.....	6,433,060	56.1	5,208,980	35.2	7,235,047	36.8
公區運維成本.....	1,132,452	9.9	1,239,078	8.4	1,766,140	9.0
工程成本.....	462,397	4.0	613,732	4.2	1,010,246	5.1
辦公及其他相關成本.....	807,345	7.1	848,270	5.8	848,307	4.2
折舊及攤銷.....	168,197	1.5	138,215	0.9	309,578	1.6
合計.....	11,458,895	100.0	14,780,734	100.0	19,684,527	100.0

於往績記錄期間，我們的銷售成本隨著業務擴張而持續上升。

分包成本主要包括就分包予分包商的專業服務（例如秩序維護、清潔及綠化）所支付的費用。自2019年至2020年，我們的分包成本增加主要是由於將過去由我們自己的員工承擔的部分服務外包，與我們的業務發展戰略相符。此外，該增長歸因於我們的業務擴張。自2020年至2021年，我們分包成本的增加主要歸因於我們的業務擴張。

自2019年至2020年，我們的員工成本減少主要是由於上述分包成本增加原因相同。儘管受到員工人數減少的影響，但自2019年至2020年，我們員工的平均工資有所增加。社保基金的減免旨在減輕COVID-19影響。我們的員工成本由2020年的人民幣

財務資料

5,209.0百萬元增至2021年的人民幣7,235.0百萬元，原因是我們僱用了更多員工，以配合我們的業務擴張。該增加亦歸因於員工平均工資的增加。

公區運維成本主要指(i)我們在提供服務時產生的公用設施成本，尤其是與相關住宅、商企和城市空間項目有關的公共區域成本及(ii)與設備維修及維護以及我們進行此類維護所用相關材料有關的成本。於往績記錄期間，我們的公區運維成本持續增加，主要由於我們的業務擴張導致項目數量增加。此外，我們為在管若干項目的設施進行改進，以提高客戶滿意度。

工程成本主要與我們AIoT業務產生的成本有關。於往績記錄期間，我們的工程持續增加，原因是受益於我們卓越的項目管理及交付能力，我們參與了眾多為我們客戶提供各種服務的綜合智慧物業建設項目。

下表載列於往績記錄期間我們按業務板塊及服務條線劃分的銷售成本明細，包括於所示年度的絕對金額及佔總成本百分比：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
社區空間居住消費服務						
－住宅物業服務	6,561,230	57.3	7,760,306	52.5	10,097,252	51.4
－居住相關資產服務	595,986	5.2	648,873	4.4	874,803	4.4
－其他社區增值服務	251,836	2.2	222,434	1.5	104,472	0.5
小計	7,409,052	64.7	8,631,613	58.4	11,076,527	56.3
商企和城市空間綜合服務						
－物業設施管理服務	2,169,430	19.0	3,448,549	23.3	4,562,542	23.2
－開發商增值服務	1,216,959	10.6	1,833,505	12.4	2,467,485	12.5
－城市空間整合服務	27,769	0.2	87,746	0.6	280,586	1.4
小計	3,414,158	29.8	5,369,800	36.3	7,310,613	37.1
AIoT及BPaaS解決方案服務						
－AIoT解決方案	507,549	4.4	564,879	3.8	915,634	4.7
－BPaaS解決方案	128,136	1.1	214,442	1.5	381,753	1.9
小計	635,685	5.5	779,321	5.3	1,297,387	6.6
合計	11,458,895	100.0	14,780,734	100.0	19,684,527	100.0

毛利及毛利率

於2019年、2020年及2021年，我們的毛利分別為人民幣2,468.4百萬元、人民幣3,364.7百萬元及人民幣4,020.0百萬元。該增加主要是由於我們擴大業務規模。

財務資料

於2019年，2020年及2021年，我們的毛利率分別為17.7%、18.5%及17.0%，我們的整體毛利率主要受我們的業務組合、定價政策及成本結構的影響。下表載列於往績記錄期間我們按業務板塊及服務條線劃分的毛利及毛利率明細，於所示年度：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
社區空間居住消費服務						
– 住宅物業服務	690,149	9.5	1,369,836	15.0	1,265,378	11.1
– 居住相關資產服務	294,055	33.0	301,567	31.7	380,736	30.3
– 其他社區增值服務	435,213	63.3	320,105	59.0	438,384	80.8
小計	1,419,417	16.1	1,991,508	18.7	2,084,498	15.8
商企和城市空間綜合服務						
– 物業設施管理服務	399,343	15.5	574,767	14.3	725,527	13.7
– 開發商增值服務	476,288	28.1	529,742	22.4	597,792	19.5
– 城市空間整合服務	2,808	9.2	14,280	14.0	59,196	17.4
小計	878,439	20.5	1,118,789	17.2	1,382,515	15.9
AIoT及BPaaS解決方案服務						
– AIoT解決方案	185,024	26.7	217,904	27.8	300,718	24.7
– BPaaS解決方案	(14,486)	(12.7)	36,529	14.6	252,281	39.8
小計	170,538	21.2	254,433	24.6	552,999	29.9
合計	2,468,394	17.7	3,364,730	18.5	4,020,012	17.0

社區空間居住消費服務

我們社區空間居住消費服務的毛利率在很大程度上受到住宅物業服務的毛利率的影響。我們住宅物業服務的毛利率從2019年的9.5%增至2020年的15.0%，主要由於(i)我們享受了政府在社會保障方面的優惠政策旨在減輕2020年COVID-19的影響；及(ii)業務擴張帶來的規模經濟效益。我們的住宅物業服務毛利率於2021年降至11.1%，主要因為(i)地方政府旨在減輕Covid-19影響而推出的社會保障優惠政策在2021年停止；(ii)我們在維護客戶關係方面付出更多努力和投入更多資金。然而，這種減少部分被我們的規模經濟所抵銷。

商企和城市空間綜合服務

我們商企和城市空間綜合服務的毛利率從2019年的20.5%減至2020年的17.2%，並進一步下降至2021年的15.9%，主要由於開發商增值服務的毛利率從2019年的28.1%降至2020年的22.4%，並進一步降至2021年的19.5%。該減少主要歸因於毛利率相對較低的樓宇修繕服務收入佔比增加。然而，通過為我們的客戶提供多元化的增值服務組合，我們增強了與客戶的關係及吸引有不同需求的新客戶的能力。商企和城市空間綜合服務毛利率有所減少亦由於於往績記錄期間物業及設施管理服務收入貢獻較大但毛利率相對較低。

財務資料

AIoT及BPaaS解決方案服務

於往績記錄期間，我們AIoT及BPaaS解決方案服務的毛利率呈上行趨勢，主要因為(i)我們的BPaaS解決方案於2019年仍處於開發的早期階段，並於2020年才開始商業化；及(ii)我們不斷努力使AIoT及BPaaS解決方案的服務產品多樣化。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益主要包括政府補助、利息收入、出售投資性物業的收益及以公允價值計算且其變動計入當期損益的金融資產的公允價值損益。於2019年、2020年及2021年，我們的其他收入及收益分別為人民幣324.6百萬元、人民幣370.9百萬元及人民幣417.3百萬元。

下表載列於所示年度我們其他收入及收益的明細：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
政府補助	80,807	133,764	172,090
利息收入	36,337	39,889	85,189
出售投資物業的收益	156,299	130,659	80,852
以公允價值計量且其變動計入當期損益的			
金融資產的公允價值損益	48,712	55,125	50,389
其他非營業收入	2,402	11,436	28,798
合計	324,557	370,873	417,318

我們的政府補助主要指從地方政府收到的與業務經營有關的財政補貼，作為對企業發展的激勵。概無與該等政府補助相關的任何未達成條件或或有事項。於往績記錄期間政府補助的增加主要是由於受益於業務擴張，與進項增值稅相關的稅收補貼增加。

利息收入主要指銀行存款產生的利息收入。於往績記錄期間，我們的利息收入增加主要是由於我們的銀行存款增加。

財務資料

出售投資物業的收益主要指出售若干自有物業的收益，具體而言，該等物業指我們擁有的停車位，我們向控股股東購買該等停車位以轉售予最終購買者。於往績記錄期間，出售投資物業的收益減少主要是由於停車位存量減少。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的公允價值收益或虧損主要指我們根據現金管理政策從信譽良好的商業銀行購買的理財產品的若干收益。自2019年至2020年，以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的公允價值收益或虧損增加主要是由於我們購買了更多的理財產品。自2020年至2021年，我們以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的公允價值收益／虧損減少主要是由於我們於2021年提前贖回若干理財產品。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支包括員工成本、營銷及推廣開支。

員工成本主要為營銷及推廣相關員工的工資及福利。營銷及推廣開支主要為向第三方支付推出的營銷或推廣活動的費用。

下表載列於所示年度我們的銷售及分銷開支明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
員工成本	89,611	69.9	109,184	65.6	129,513	50.4
營銷及推廣開支	38,528	30.1	57,234	34.4	127,639	49.6
合計	128,139	100.0	166,418	100.0	257,152	100.0

我們的銷售及分銷開支由2019年的人民幣128.1百萬元增至2020年的人民幣166.4百萬元，並於2021年進一步增加至人民幣257.2百萬元，主要是由於(i)隨著業務增長，我們加大了營銷及品牌推廣的力度；及(ii)員工成本開支增加。與此同時，我們的銷售及分銷開支於相關年度分別佔我們總收入的0.9%、0.9%及1.1%。2019年及2020年穩定的趨勢主要歸功於我們不斷努力保持我們的銷售及營銷工作的成本效益。開支佔比由2020年的0.9%增至2021年的1.1%主要是由於我們加大了營銷活動的力度。

財務資料

行政開支

我們的行政開支主要包括(i)員工成本；(ii)研發開支；及(iii)辦公及相關開支。

下表載列於所示年度我們的行政開支明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
員工成本	546,626	50.7	686,800	50.4	904,806	50.5
研發開支	203,608	18.9	249,457	18.3	373,686	20.8
辦公及相關開支	178,600	16.6	278,529	20.5	337,869	18.9
其他 ⁽¹⁾	149,051	13.8	147,765	10.8	175,486	9.8
合計	<u>1,077,885</u>	<u>100.0</u>	<u>1,362,551</u>	<u>100.0</u>	<u>1,791,847</u>	<u>100.0</u>

附註：

(1) 其他主要包括折舊及攤銷、手續費及稅費。

我們的行政開支從2019年的人民幣1,077.9百萬元增加26.4%至2020年的人民幣1,362.6百萬元，並進一步增加31.5%至2021年的人民幣1,791.8百萬元。於2019年、2020年及2021年，我們的行政開支隨著我們的業務增加而持續增加。於2019年、2020年及2021年，行政開支分別佔我們於相關年度總收入的7.7%、7.5%及7.6%。

員工成本指我們支付予行政人員的薪金及員工福利。於往績記錄期間，員工成本持續增加主要是因為隨著我們的業務擴張，我們僱傭了更多專業管理人員。該增加亦部分歸因於平均工資的增加。

財務資料

研發開支指有關我們研發智能技術解決方案的開支，以支持業務運營管理，改善客戶體驗，以及為了推動更安全、舒適及便利的智慧社區發展。我們的研發開支主要包括支付給研發人員的工資、外包研發服務開支及設備折舊和攤銷。於往績記錄期間，研發開支持續增加主要是由於我們加強了技術投入，進一步提升了研發能力。

金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額為針對日常業務過程中我們的貿易應收款項及其他應收款項的潛在壞賬產生的虧損撥備。我們根據多項因素評估金融資產的減值虧損，包括歷史付款記錄及前瞻性信息。

於2019年、2020年及2021年，我們的金融資產減值虧損分別為人民幣143.4百萬元、人民幣117.3百萬元及人民幣68.7百萬元。於往績記錄期間，我們的金融資產減值虧損淨額持續減少，主要原因是我們不斷努力優化項目管理及參與更多優質項目，以及我們加大了收回貿易應收款項及其他應收款項的力度。

其他開支

於2019年、2020年及2021年，我們的其他開支分別為人民幣3.5百萬元、人民幣22.2百萬元及人民幣23.0百萬元。

財務成本

我們的財務成本主要包括租賃負債利息及銀行貸款利息。下表載列於所示年度我們的財務成本明細：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債利息	5,915	7,617	9,856
銀行貸款利息	353	6,811	351
合計	6,268	14,428	10,207

財務資料

我們的租賃負債利息主要指根據若干租賃安排就土地使用權及樓宇於租期內自損益扣除的利息。於往績記錄期間，租賃負債利息持續增加主要歸因於辦公室等租賃設施增加，以支持我們的業務運營及增長。

自2019年至2020年，銀行貸款利息增加，主要歸因於2020年我們作出額外的銀行貸款，與我們於2020年與戴德梁行的大中華區物業及設施管理業務的業務合併有關。詳情亦請參閱「歷史、發展及公司架構－業務發展里程碑」。自2020年至2021年，我們的銀行貸款利息減少，主要是由於我們償還了若干銀行貸款。

應佔合營企業利潤

應佔合營企業利潤指我們於合營企業的投資中獲得的利潤。

我們的應佔合營企業利潤由2019年的人民幣7.6百萬元增加486.3%至2020年的人民幣44.3百萬元，表明我們通過與具有領先地位的企業合作進入特定領域的業務戰略。

我們2020年的應佔合營企業利潤為人民幣44.3百萬元，而於2021年的應佔合營企業虧損為人民幣12.3百萬元，主要歸因於若干被投資合營企業業績不佳所致。

應佔聯營公司利潤

應佔聯營公司利潤指我們於聯營公司的投資中獲得的利潤。我們的聯營公司主要包括物業管理公司及開展城市空間整合服務的公司。

我們的應佔聯營公司利潤由2019年的人民幣13.3百萬元減少11.5%至2020年的人民幣11.8百萬元，主要是由於我們在城市空間綜合服務業務線下投資的眾多聯營公司處於早期發展階段，因此產生大量的啟動成本。

我們的應佔聯營公司利潤由2020年的人民幣11.8百萬元增加288.6%至2021年的人民幣45.8百萬元，主要歸因於城市空間整合服務的業務規模擴張。

財務資料

所得稅開支

所得稅開支主要指我們根據中國內地及香港有關所得稅規則及法規所承擔的所得稅開支。

下表載列於所示年度我們的所得稅開支明細（按絕對金額列示）：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期.....	420,452	595,280	616,529
遞延稅項.....	(6,010)	(5,262)	(10,811)
合計.....	414,442	590,018	605,718

本公司及其大多數附屬公司在中國註冊成立。根據有關中國企業所得稅法及相關法規，本公司及本公司旗下大部分附屬公司於往績記錄期間須按25%的法定稅率繳納企業所得稅。

於往績記錄期間，我們的若干附屬公司有權享受15%的所得稅的優惠稅率。此外，於往績記錄期間，我們在香港產生的應課稅溢利已按16.5%的稅率計提香港利得稅。詳情請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註11。

實際有效稅率按所得稅開支除以除稅前溢利計算，於2019年、2020年及2021年，我們的實際稅率分別為28.5%、28.0%及26.1%。在整個往績記錄期間我們的實際有效稅率持續下降，主要是由於稅收優惠及我們優化納稅義務的努力。

我們的所得稅開支由2019年的人民幣414.4百萬元增加42.4%至2020年的人民幣590.0百萬元，並進一步增加2.7%至2021年的人民幣605.7百萬元。於往績記錄期間，我們的所得稅開支持續增長是由於我們的應課稅收入增加，這與我們業務擴張相符。

年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤由2019年的人民幣1,040.3百萬元增加46.0%至2020年的人民幣1,518.9百萬元，並進一步增加12.9%至2021年的人民幣1,714.3百萬元。

年內非《國際財務報告準則》利潤

我們的年內非《國際財務報告準則》利潤由2019年的人民幣1,152.6百萬元增加38.1%至2020年的人民幣1,592.2百萬元，並進一步增加18.6%至2021年的人民幣1,888.2百萬元。

財務資料

經營業績

以下討論比較了我們2019年、2020年及2021年的經營業績的主要組成部分。

2020年與2021年的比較

收入

我們的收入從2020年的人民幣18,145.5百萬元增加30.6%至2021年的人民幣23,704.5百萬元，主要原因是三大業務板塊的持續快速增長。

社區空間居住消費服務

我們自社區空間居住消費服務產生的收入由2020年的人民幣10,623.1百萬元增至2021年的人民幣13,161.0百萬元。

住宅物業服務

我們自住宅物業服務產生的收入由2020年的人民幣9,130.1百萬元增至2021年的人民幣11,362.6百萬元，主要是由於(i)在管建築面積由截至2020年12月31日的497.5百萬平方米增至截至2021年12月31日的660.4百萬平方米；及(ii)我們的平均每月每平方米的飽和收入由2020年的約人民幣3.08元增至2021年的約人民幣3.13元。

居住相關資產服務

我們自居住相關資產服務產生的收入由2020年的人民幣950.4百萬元增至2021年的人民幣1,255.5百萬元，主要是由於我們在管物業數量增加，與我們的業務擴張相一致。

其他社區增值服務

我們自其他社區增值服務產生的收入於2020年及2021年保持相對穩定，分別為人民幣542.5百萬元及人民幣542.9百萬元。

商企和城市空間綜合服務

我們自商企和城市空間綜合服務產生的收入由2020年的人民幣6,488.6百萬元增至2021年的人民幣8,693.1百萬元。

財務資料

物業及設施管理服務

我們自物業及設施管理服務產生的收入由2020年的人民幣4,023.3百萬元增至2021年的人民幣5,288.1百萬元，主要是由於(i)我們不斷擴大業務規模，充分利用戴德梁行的頂尖人才和品牌傳承；(ii)我們鞏固與關鍵客戶之間的合作關係以及我們有能力吸引具有強勁增長潛力的新客戶。

開發商增值服務

我們自開發商增值服務產生的收入由2020年的人民幣2,363.2百萬元增至2021年的人民幣3,065.3百萬元，與我們的業務擴張相一致。

城市空間整合服務

我們自城市空間整合服務產生的收入由2020年的人民幣102.0百萬元增至2021年的人民幣339.8百萬元，主要歸因於項目數量增加及我們的服務範圍擴大。

AIoT及BPaaS解決方案服務

我們自AIoT及BPaaS解決方案服務產生的收入由2020年的人民幣1,033.8百萬元增至2021年的人民幣1,850.4百萬元，主要是由於我們的行業知識及強大的技術能力使我們的AIoT解決方案得以擴展。

銷售成本

我們的銷售成本從2020年的人民幣14,780.7百萬元增加33.2%至2021年的人民幣19,684.5百萬元，主要原因是(i)員工成本由2020年的人民幣5,209.0百萬元增至2021年的人民幣7,235.0百萬元，與我們的業務擴展相符；及(ii)分包成本由2020年的人民幣6,732.5百萬元增至2021年的人民幣8,515.2百萬元，原因是我們的業務擴張。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利從2020年的人民幣3,364.7百萬元增加19.5%至2021年的人民幣4,020.0百萬元。我們的毛利率從2020年的18.5%減至2021年的17.0%，主要原因是社區空間居住消費服務的毛利率下降。

財務資料

社區空間居住消費服務

社區空間居住消費服務的毛利率由2020年的18.7%下降至2021年的15.8%，這主要是受住宅物業服務的毛利率由2020年的15.0%下降至2021年的11.1%所影響。該下降主要由於(i)本公司於2020年享有的若干社保基金減免於2021年不再享有；及(ii)在客戶關係方面花費更多精力。

商企和城市空間綜合服務

商企和城市空間綜合服務的毛利率由2020年的17.2%下降至2021年的15.9%，主要由於開發商的增值服務毛利率由2020年的22.4%下降至2021年的19.5%。該下降主要是由於樓宇修繕服務的收入大幅增加，其毛利率相對較低。此外，商企和城市空間綜合服務的毛利率有所下降亦由於於往績記錄期間物業及設施管理服務的收入貢獻較大但其毛利率相對較低。

AIoT及BPaaS解決方案服務

AIoT和BPaaS解決方案服務的毛利率由2020年的24.6%增至2021年的29.9%，主要是由於我們利用強大的技術能力，加強了對該業務領域的開發，從而提高了遠程空間操作服務的利潤率。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益從2020年的人民幣370.9百萬元增加12.5%至2021年的人民幣417.3百萬元，主要原因是(i)政府補助增加人民幣38.3百萬元；及(ii)利息收入增加人民幣45.3百萬元。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支從2020年的人民幣166.4百萬元增加54.5%至2021年的人民幣257.2百萬元，主要原因是(i)隨著我們增強營銷和品牌推廣工作，營銷及推廣費用增加人民幣70.4百萬元；及(ii)隨著我們的業務擴展，員工成本增加人民幣20.3百萬元。

行政開支

我們的行政開支從2020年的人民幣1,362.6百萬元增加31.5%至2021年的人民幣1,791.8百萬元，主要原因是(i)員工成本增加人民幣218.0百萬元，原因是我們為支持業務擴張增加了僱員數量及；(ii)隨著我們加大對技術的投資，研發開支增加人民幣124.2百萬元。

財務資料

金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額從2020年的人民幣117.3百萬元減少41.5%至2021年的人民幣68.7百萬元，反映出我們在管理收回貿易應收款項方面加強了力度。

其他開支

我們的其他開支從2020年的人民幣22.2百萬元增加至2021年的人民幣23.0百萬元。

財務成本

我們的財務成本從2020年的人民幣14.4百萬元減少29.3%至2021年的人民幣10.2百萬元，主要原因是銀行貸款減少導致銀行貸款利息減少6.5百萬元。

應佔合營企業利潤

於2020年，我們的應佔合營企業利潤為人民幣44.3百萬元，且於2021年轉為應佔合營企業虧損人民幣12.3百萬元，主要歸因於若干被投資合營企業的業績不佳。

應佔聯營公司利潤

我們的應佔聯營公司利潤從2020年的人民幣11.8百萬元大幅增長288.6%至2021年的人民幣45.8百萬元，主要歸因於我們城市空間整合服務業務規模擴大。

所得稅開支

我們的所得稅開支從2020年的人民幣590.0百萬元增加2.7%至2021年的人民幣605.7百萬元，與我們的業務增長相一致。

年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤由2020年的人民幣1,518.9百萬元增加12.9%至2021年的人民幣1,714.3百萬元。

非《國際財務報告準則》年內利潤

我們的非《國際財務報告準則》年內利潤由2020年的人民幣1,592.2百萬元增加18.6%至2021年的人民幣1,888.2百萬元。

2019年與2020年的比較

收入

我們的收入從2019年的人民幣13,927.3百萬元增加30.3%至2020年的人民幣18,145.5百萬元，主要原因是三大業務板塊的持續快速增長。

社區空間居住消費服務

我們自社區空間居住消費服務產生的收入由2019年的人民幣8,828.5百萬元增至2020年的人民幣10,623.1百萬元。

財務資料

住宅物業服務

我們自住宅物業服務產生的收入由2019年的人民幣7,251.4百萬元增至2020年的人民幣9,130.1百萬元，主要是由於(i)在管建築面積由截至2019年12月31日的431.1百萬平方米增至截至2020年12月31日的497.5百萬平方米；及(ii)我們的平均每月每平方米的飽和收入由2019年的約人民幣3.06元增至2020年的約人民幣3.08元。

居住相關資產服務

我們自居住相關資產服務產生的收入由2019年的人民幣890.0百萬元增至2020年的人民幣950.4百萬元，主要是由於我們在管物業數量增加，與我們的業務擴張相一致。

其他社區增值服務

我們自其他社區增值服務產生的收入由2019年的人民幣687.0百萬元減至2020年的人民幣542.5百萬元，主要歸因於停車位出售量減少，這與我們的業務策略相一致。

商企和城市空間綜合服務

我們自商企和城市空間綜合服務產生的收入由2019年的人民幣4,292.6百萬元增至2020年的人民幣6,488.6百萬元。

物業及設施管理服務

我們自物業及設施管理服務產生的收入由2019年的人民幣2,568.8百萬元增至2020年的人民幣4,023.3百萬元，主要是由於我們2019年的業務擴張以及與戴德梁行的戰略合作，以結合本土洞察力及全球視野。

開發商增值服務

我們自開發商增值服務產生的收入由2019年的人民幣1,693.2百萬元增至2020年的人民幣2,363.2百萬元，主要歸因於我們於2019年底開始投入更多精力開發樓宇修繕服務，令該業務線產生的收入增加。

城市空間整合服務

我們自城市空間整合服務產生的收入由2019年的人民幣30.6百萬元增至2020年的人民幣102.0百萬元，與我們的業務擴張相一致。

AIoT及BPaaS解決方案服務

我們自AIoT及BPaaS解決方案服務產生的收入由2019年的人民幣806.2百萬元增至2020年的人民幣1,033.8百萬元，主要是由於我們強大的技術能力使我們的AIoT解決方案業務得以擴展。此外，就我們的BPaaS解決方案而言，我們充分利用我們的行業知識及技術優勢加大提供全方位的遠程運營解決方案的力度。

銷售成本

我們的銷售成本從2019年的人民幣11,458.9百萬元增加29.0%至2020年的人民幣14,780.7百萬元，主要歸因於分包成本從2019年的人民幣2,455.4百萬元增至2020年的人民幣6,732.5百萬元。部分曾經由我們自有勞動力進行的服務已經被重新安排為分包安排，這與我們的業務策略相一致。該增加部分被我們員工成本從2019年的人民幣6,433.1百萬元減至2020年的人民幣5,209.0百萬元所抵銷，主要歸因於上述分包安排，導致我們人員的減少。

財務資料

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利從2019年的人民幣2,468.4百萬元增加36.3%至2020年的人民幣3,364.7百萬元。我們的毛利率從2019年的17.7%增至2020年的18.5%。

社區空間居住消費服務

社區空間居住消費服務的毛利率由2019年的16.1%增至2020年的18.7%，這主要是受住宅物業服務的毛利率由2019年的9.5%增至2020年的15.0%所影響。該增加主要歸因於(i)2020年旨在緩解年COVID-19影響的若干社保減免及；(ii)我們的業務擴張帶來的規模經濟效益。

商企和城市空間綜合服務

商企和城市空間綜合服務的毛利率由2019年的20.5%下降至2020年的17.2%，主要由於開發商的增值服務毛利率由2019年的28.1%下降至2020年的22.4%。該下降主要是由於樓宇修繕服務導致開發商增值服務持續減少。此外，物業及設施管理服務的收入貢獻持續增加，而該業務線的毛利率相對較低。

AIoT及BPaaS解決方案服務

AIoT及BPaaS解決方案服務的毛利率由2019年的21.2%增至2020年的24.6%，主要是因為我們的BPaaS解決方案在2019年仍處於早期開發階段，而於2020年開始實現商業化。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益從2019年的人民幣324.6百萬元增加14.3%至2020年的人人民幣370.9百萬元，主要原因是COVID-19疫情期間我們獲得的政府補助增加人民幣53.0百萬元，作為對我們業務的財政支持。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支從2019年的人民幣128.1百萬元增加29.9%至2020年的人人民幣166.4百萬元，主要由於(i)員工成本增加人民幣19.6百萬元，以支持我們強化營銷工作；及(ii)營銷及推廣開支增加人民幣18.7百萬元。

財務資料

行政開支

我們的行政開支從2019年的人民幣1,077.9百萬元增加26.4%至2020年的人民幣1,362.6百萬元，主要歸因於(i)業務擴張導致員工成本增加人民幣140.2百萬元；及(ii)研發開支增加人民幣45.8百萬元。

金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由2019年的人民幣143.4百萬元減少18.2%至2020年的人民幣117.3百萬元。

其他開支

我們的其他開支由2019年的人民幣3.5百萬元增至2020年的人民幣22.2百萬元。

財務成本

我們的財務成本由2019年的人民幣6.3百萬元增加130.2%至2020年的人民幣14.4百萬元，主要歸因於(i)2020年，銀行貸款利息增加6.5百萬元，主要與同戴德梁行的戰略合作有關；及(ii)租賃負債利息增加人民幣1.7百萬元。

應佔合營企業利潤

我們的應佔合營企業利潤由2019年的人民幣7.6百萬元增加486.3%至2020年的人民幣44.3百萬元，主要歸因於我們於2020年投資合營企業，符合我們通過與領先企業合作以進入選定區域的經營戰略。

應佔聯營公司利潤

我們的應佔聯營公司利潤由2019年的人民幣13.3百萬元減少11.5%至2020年的人民幣11.8百萬元，主要是因為我們根據城市空間綜合服務業務線設立的聯營公司處於早期發展階段，並因此產生巨大的啟動成本。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2019年的人民幣414.4百萬元增加42.4%至2020年的人民幣590.0百萬元，主要與我們的業務增長相一致。

年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤由2019年的人民幣1,040.3百萬元增加46.0%至2020年的人民幣1,518.9百萬元。

非《國際財務報告準則》年內利潤

我們的非《國際財務報告準則》年內利潤由2019年的人民幣1,152.6百萬元增加38.1%至2020年的人民幣1,592.2百萬元。

財務資料

合併財務狀況表若干組成部分說明

下表載列截至所示日期我們合併財務狀況表的組成部分：

	截至12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	292,318	357,607	500,639
投資性物業	810,784	838,187	657,110
使用權資產	184,298	225,987	253,086
無形資產	280,596	583,008	8,244,089
於合營企業的投資	65,686	983,979	1,019,672
於聯營公司的投資	480,183	727,181	793,560
指定為以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的股權投資	1,502,802	1,018,438	1,497,461
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產	9,000	976	976
遞延所得稅資產	12,832	17,376	56,807
預付款項、按金及其他應收款項	2,501,813	2,043,326	1,992,483
非流動資產總額	6,140,312	6,796,065	15,015,883
流動資產			
存貨	382,039	326,733	261,296
應收貿易款項及應收留存款項	2,127,764	3,020,670	4,514,273
預付款項、按金及其他應收款項	1,302,980	1,495,352	1,697,630
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產	55,033	10,000	3,664
受限制銀行存款	162,784	237,978	305,250
原到期日超過三個月的定期存款	770,313	1,719,313	495,713
現金及現金等價物	5,184,792	5,397,646	6,430,557
流動資產總值	9,985,705	12,207,692	13,708,383
流動負債			
應付貿易款項及應付票據	1,693,895	2,604,899	3,243,250
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融負債	-	-	191,792
合約負債	3,067,138	3,546,374	4,167,711
其他應付款項及應計項目	4,655,484	4,746,776	7,821,982
計息銀行借款	-	9,921	11,500
租賃負債	56,505	80,477	100,938
應納稅款	298,834	523,722	744,715
流動負債總額	9,771,856	11,512,169	16,281,888
流動資產／(負債)淨額	213,849	695,523	(2,573,505)
資產總值減流動負債	6,354,161	7,491,588	12,442,378
非流動負債			
計息銀行借款	10,622	4,168	4,087
其他應付款項及應計項目	525,302	661,115	815,539
撥備	22,318	48,230	72,874
租賃負債	125,496	145,287	149,609
遞延所得稅負債	-	68,198	1,087,691
非流動負債總額	683,738	926,998	2,129,800
資產淨額	5,670,422	6,564,590	10,312,578

財務資料

	截至12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
權益			
母公司擁有人應佔權益：			
股本	1,000,000	1,000,000	1,050,420
其他儲備	4,488,653	5,255,014	8,843,025
	<u>5,488,653</u>	<u>6,255,014</u>	<u>9,893,445</u>
非控股權益	181,770	309,576	419,133
權益總額	<u>5,670,423</u>	<u>6,564,590</u>	<u>10,312,578</u>

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房和設備包括建築、租賃物業裝修、機械設備、汽車及電子設備。我們的物業、廠房及設備保持相對穩定，截至2019年12月31日為人民幣292.3百萬元，截至2020年12月31日為人民幣357.6百萬元。截至2021年12月31日，我們的物業、廠房及設備金額增長到人民幣500.6百萬元，主要是由於(i)我們為我們的業務運營及電子設備更換而在武漢增加辦公場所採購；及(ii)我們的租賃物業裝修增加。

投資性物業

我們持有若干投資性物業，主要包括由我們擁有的停車位，該等車位為我們向控股股東購得以轉售予最終購買者。

我們的投資性物業由截至2019年12月31日的人民幣810.8百萬元增長至截至2020年12月31日的人民幣838.2百萬元。截至2021年12月31日，我們的投資性物業降至人民幣657.1百萬元，主要由於我們持續出售停車位，這與我們的業務策略相一致。

使用權資產

我們的使用權資產與我們用於運營的建築、辦公設施及機器設備的租賃合同有關。我們的使用權資產從截至2019年12月31日的人民幣184.3百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣226.0百萬元，並進一步增至截至2021年12月31日的人民幣253.1百萬元，主要是由於隨著我們的業務擴張，對僱員宿舍和辦公物業的需求不斷增加，導致物業租賃數量增加。詳情請參閱「— 合併損益表的主要組成部分 — 財務成本」。

財務資料

無形資產

無形資產主要包括客戶關係及我們收購所產生的商譽。

我們的無形資產由截至2019年12月31日的人民幣280.6百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣583.0百萬元，主要由於與戴德梁行的戰略合作。截至2021年12月31日，我們的無形資產進一步大幅增至人民幣8,244.1百萬元，主要由於我們收購伯恩物業及陽光智博並因此在收購完成後確認商譽人民幣3,620.0百萬元及客戶關係價值人民幣4,156.3百萬元。有關收購伯恩物業及陽光智博的詳情，請參閱「歷史、發展及公司架構－於往績記錄期間的主要收購、處置及合併－收購伯恩物業，及－收購陽光智博」。

合營企業投資

我們對合營企業的投資從截至2019年12月31日的人民幣65.7百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣984.0百萬元，並進一步增至截至2021年12月31日的人民幣1,019.7百萬元，反映我們通過與領先企業合作以進入選定區域的經營策略。

聯營公司投資

我們對聯營公司的投資從截至2019年12月31日的人民幣480.2百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣727.2百萬元，並進一步增至截至2021年12月31日的人民幣793.6百萬元，主要由於我們根據城市空間綜合服務業務線設立了聯營公司。

財務資料

指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資

指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資包括我們對戴德梁行(紐交所代碼: CWK)上市股票的投資。戴德梁行是一家全球領先的房地產公司,為房地產居住者及業主創造卓越的價值。我們於2018年投資戴德梁行,其符合我們面向中國高端企業和機構客戶發展物業服務的長期戰略願景。利用資源和品牌認知度,我們在物業服務、技術驅動運營效率及綜合管理能力等方面形成了廣泛的協同效應,不斷助力我們保持市場領先地位及在競爭中脫穎而出。有關更多詳情,請參閱「歷史、發展及公司架構—業務發展里程碑」。

預付款項、按金及其他應收款項

下表載列我們截至所示日期的預付款項、按金及其他應收款項明細:

	截至12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
預付款項、按金及其他應收款項			
流動:			
其他應收款項:			
代表業主就在管物業以管理酬金制支付的款項.....	878,040	911,715	960,684
代表業主(就在管物業以包干制)、分包商及員工 支付的款項.....	310,186	473,055	470,523
按金.....	129,257	178,986	350,839
應收附屬公司非控股股東購買價.....	151,269	—	—
其他應收款項.....	33,857	69,590	75,737
小計.....	1,502,609	1,633,346	1,857,783
減: 其他應收款項減值撥備.....	(679,975)	(787,368)	(850,014)
	822,634	845,978	1,007,769
預付供應商款項.....	322,061	394,769	328,629
預付稅項.....	158,285	254,605	361,232
	1,302,980	1,495,352	1,697,630
非流動:			
按金.....	2,245,155	1,763,205	1,643,056
— 應收關聯方款項.....	70,227	70,227	70,227
— 其他.....	2,315,382	1,833,432	1,713,283
預付開支.....	186,431	209,894	279,200
	2,501,813	2,043,326	1,992,483

財務資料

其他應收款項

- **代表業主就在管物業以管理酬金制支付的款項。**在管物業的代表業主以管理酬金制支付的款項主要是指我們在提供某些按管理酬金制收取費用的住宅物業服務時支付的預付款項，我們隨後向客戶索償。我們亦代表業主支付公共區域設施費，部分水電費及電梯維修費，並隨後向他們索償。在管物業的代表業主以管理酬金制支付的款項由截至2019年12月31日的人民幣878.0百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣911.7百萬元，並進一步增至截至2021年12月31日的人民幣960.7百萬元，主要是由於我們管理的物業數量增加。
- **代表業主（就在管物業以包干制）、分包商及員工支付的款項，分包及員工。**代表業主（就在管物業以包干制）、分包商及員工支付的款項，分包及員工，主要包括按包干制計算的代表業主支付供水公司、電力公司及能源公司的水電費。相關款項由截至2019年12月31日的人民幣310.2百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣473.1百萬元，截至2021年12月31日，其保持相對穩定於人民幣470.5百萬元，與我們按包干制管理的物業數量一致。
- **按金（按流動部分）。**我們的按金主要包括(i)收購完成後，支付可退還的誠意按金；(ii)與我們的服務有關的部分物業質量保證費用付款；(iii)員工宿舍租金按金；及(iv)我們為提供服務而租用的設施及設備支付的租金按金。我們的按金由截至2019年12月31日的人民幣129.3百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣179.0百萬元，並進一步增至截至2021年12月31日的人民幣350.8百萬元，主要由於收購陽光智博帶來的停車位按金。
- **應收附屬公司非控股股東購買價。**我們於2019年就進行戰略合作的萬物梁行（前稱為Rugby）的成立產生人民幣151.3百萬元的應收附屬公司非控股股東購買價。有關萬物梁行成立的詳情，請參閱「歷史、發展及公司架構－於往績記錄期間的主要收購、處置及合併－成立萬物梁行」。

財務資料

其他應收款項減值撥備

我們產生了其他應收款項減值撥備，這與我們就提供按管理酬金制收取費用的若干住宅物業服務所作的預付款項有關。截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們的其他應收款項減值撥備分別為人民幣680.0百萬元、人民幣787.4百萬元及人民幣850.0百萬元，這與我們的業務擴張相符。

預付供應商款項

我們預付供應商的款項主要包括我們向公用事業公司存入的公共區域電費餘額。截至2019年及2020年12月31日以及截至2021年12月31日，我們預付供應商的款項保持相對穩定，分別為人民幣322.1百萬元、人民幣394.8百萬元及人民幣328.6百萬元，大致與收到預付款項相關發票的時間相一致。

按金(非流動部分)

按金(非流動部分)主要是由應收關聯方款項構成，即我們就代表物業開發商處置及管理若干停車位而作出的付款，並於隨後處置該等停車位時將被退還予最終購買者。我們的非流動按金金額由截至2019年12月31日的人民幣2,315.4百萬元降至截至2020年12月31日的人民幣1,833.4百萬元，並進一步降至截至2021年12月31日的人民幣1,713.3百萬元，主要是由於我們停車場銷量逐年降低。

存貨

我們的存貨包括(i)合同成本；(ii)原材料；及(iii)低價值消費品。我們的原材料主要是(i)智能安裝工程、安防機電工程的進貨；(ii)與我們的開發有關的耗材；及(iii)體現最新技術創新的綜合智能解決方案的實施。我們的合約成本主要指部分上述原材料的組件成品交付予我們的客戶。我們的低價值消費品包括制服、辦公用品或其他物品。下表載列截至所示日期的存貨明細：

	截至12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
存貨			
合約成本	349,492	259,661	178,843
原材料	27,046	61,317	77,147
低價值消費品	5,501	5,755	5,306
	<u>382,039</u>	<u>326,733</u>	<u>261,296</u>

財務資料

我們的存貨分別從截至2019年12月31日的人民幣382.0百萬元降至截至2020年12月31日的人民幣326.7百萬元，並進一步降至截至2021年12月31日的人民幣261.3百萬元，主要原因是若干一次性服務項目，導致截至2019年12月31日的建築材料庫存量相對較高。

截至2022年2月28日，我們佔截至2021年12月31日存貨的15.1%（人民幣39.5百萬元）已出售。

貿易應收款項及應收留存款項

	截至12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項.....	2,096,813	3,010,528	4,593,316
應收保證金.....	21,974	25,170	28,138
應收票據.....	29,464	21,895	27,682
	2,148,251	3,057,593	4,649,136
減：貿易應收款項及應收保證金減值撥備.....	(20,487)	(36,923)	(134,863)
合計.....	2,127,764	3,020,670	4,514,273

於貿易及應收保證金減值撥備前，截至2019年、2020年及2021年12月31日，應收貿易及保證金賬款分別為人民幣2,148.3百萬元，人民幣3,057.6百萬元及人民幣4,649.1百萬元，於往績記錄期間，我們貿易應收款項及應收保證金的增加主要是由於我們的收入和業務規模隨著業務擴張而增加。具體而言，與2020年12月31日相比，截至2021年12月31日的增長是由我們於2021年收購的伯恩物業及陽光智博所推動。

截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們的貿易應收款項分別為人民幣2,096.8百萬元、人民幣3,010.5百萬元及人民幣4,593.3百萬元。截至同日，我們的應收保證金分別為人民幣22.0百萬元、人民幣25.2百萬元及人民幣28.1百萬元。我們的應收保證金主要來自建設智慧物業管理服務的計提撥備，據此，按服務合約規定於特定期間我們客戶對服務質量滿意程度為條件，有權就進行的工作收取對價。當相關權利成為無條件時，我們的應收保證金轉為貿易應收款項。我們的貿易應收款項主要與商企和城市空間綜合服務、AIoT及BPaaS解決方案服務有關。我們與客戶的貿易條款以賒銷為主，且通常於驗收產品或完成服務後按照個別基準決定。我們的信用風險集中度不高，因我們的貿易及應收保證金涉及大量多元化的客戶。

截至2022年2月28日已結清人民幣1,355.0百萬元，約佔我們截至2021年12月31日貿易應收款項及應收保證金總額的29.3%。

財務資料

貿易及保留應收款項周轉天數

下表載列於所示年度我們的貿易及保留應收款項的周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
貿易及保留應收款項周轉天數(天).....	48	52	58

附註：

- (1) 貿易及保留應收款項周轉天數為貿易及保留應收款項的年初及年末平均值除以該年度的總收入額再乘以365天(2019年及2021年)或366天(2020年)。

我們的貿易及保留應收款項周轉天數自截至2019年12月31日止年度的48天增至截至2020年12月31日止年度的52天，並進一步增至截至2021年12月31日止年度的58天，主要與來自我們通常授予較長信貸期的企業客戶的收入貢獻持續增加的總趨勢相一致。

貿易應收款項及應收留存款項的賬齡分析

下表載列截至所示日期根據發票日期呈列的貿易及保留應收款項及應收留存款項的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年以內.....	2,096,787	2,970,334	4,237,601
一至兩年.....	20,305	40,672	236,394
兩至三年.....	6,838	6,396	25,083
三年以上.....	3,834	3,268	15,195
合計.....	2,127,764	3,020,670	4,514,273

財務資料

貿易應付款項及應付票據

我們的貿易應付款項及應付票據主要指我們就來自供應商的正常業務過程中使用的材料、公用設施、清潔、維修及維護服務等我們所需貨品及服務付款的責任（包括分包開支及材料成本）。我們的貿易應付款項及應付票據為非計息付款且結算日期通常為30天至180天。

下表載列截至所示日期我們的貿易應付款項及應付票據明細：

	截至12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付票據.....	70,527	142,056	96,747
貿易應付款項.....	1,623,368	2,462,843	3,146,503
合計.....	1,693,895	2,604,899	3,243,250

我們的貿易應付款項及應付票據由截至2019年12月31日的人民幣1,693.9百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣2,604.9百萬元，並進一步增至截至2021年12月31日的人民幣3,243.3百萬元。該增加主要由於我們的分包安排將若干勞動密集型服務及專業服務外包，這與我們業務的增長及擴張一致。

下表載列於所示年度我們的貿易應付款項及應付票據周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
貿易應付款項及應付票據 周轉天數(天) ⁽¹⁾	47	53	54

附註：

- (1) 貿易應付款項及應付票據周轉日數等於年初及年末貿易應付款項及應付票據的平均值除以該年度總銷售成本，再乘以365天（2019年及2021年）或366天（2020年）。

我們的貿易應付款項及應付票據周轉天數由截至2019年12月31日止年度的47天增至截至2020年12月31日止年度的53天，主要由於在COVID-19疫情期間，我們獲授延長信貸期的優惠待遇，這是對我們良好信譽的認可。我們的貿易應付款項及應付票據周轉天數保持相對穩定在2021年的54天。

財務資料

下表載列截至所示日期我們基於發票日期的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年以內.....	1,586,976	2,485,275	2,915,974
一至兩年.....	57,677	52,621	277,640
兩至三年.....	32,677	27,016	21,774
三年以上.....	16,565	39,987	27,862
合計	1,693,895	2,604,899	3,243,250

截至2022年2月28日，我們截至2021年12月31日的貿易應付款項及應付票據總額中人民幣1,649.5百萬元（佔50.9%）已結清。

合同負債

我們的合同負債主要來自向物業服務的客戶收取的預付款項，而我們尚未提供相關服務。下表載列截至所示日期我們的合同負債明細：

	截至12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債			
預收客戶款項.....	3,067,138	3,546,374	4,167,711
合計	3,067,138	3,546,374	4,167,711

其他應付款項及應計項目

我們的其他應付款項及應計項目主要指(i)代表業主收取的現金，例如社區資產的租賃收入，包括但不限於公共區域廣告位及車位；(ii)應付工資，即截至相關日期的應計僱員薪酬結餘；(iii)應付關聯方款項，主要包括(a)代表關聯方收取的停車場運營資金及(b)我們代表萬科集團向業主收取的水電費；(iv)應付按金，指我們就提供垃圾清理及居家裝修等若干服務收取的款項；及(v)代表業主持有的金額，主要指維修資金及業主公共地區管理所得收入的份額。我們與第三方及關聯方的其他應付款項及應計項目為無抵押，不計息並按需償還。

財務資料

下表載列截至所示日期我們的其他應付款項及應計項目明細：

	截至12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項及應計項目			
流動：			
其他應付款項			
應付關聯方款項	652,942	446,779	519,792
代表業主收取的現金	1,506,607	1,383,868	1,988,151
應付按金	450,866	570,239	920,859
應付股息	–	–	1,280,017
應付股權對價	4,501	27,643	255,125
應付無形資產	19,224	11,784	35,542
應計項目及其他應付款項	353,522	626,866	719,844
	2,987,662	3,067,179	5,719,330
應付工資	1,206,369	1,309,410	1,664,794
年內到期的應付長期款項	78,538	59,793	60,405
其他應繳稅項	382,915	310,394	377,453
	4,655,484	4,746,776	7,821,982
非流動：			
專項基金	479,968	634,607	795,463
長期應付款項	45,334	26,508	20,076
	525,302	661,115	815,539

截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們的應付股息金額為零、零及人民幣1,280.0百萬元。

我們應付關聯方款項（流動部分）由截至2019年12月31日的人民幣652.9百萬元減至截至2020年12月31日的人民幣446.8百萬元，主要由於結算和清算當前結餘。我們應付關聯方的款項（流動部分）截至2021年12月31日保持相對穩定於人民幣519.8百萬元。

截至2019年及2020年12月31日，我們代表業主收取的現金保持相對穩定，分別為人民幣1,506.6百萬元及人民幣1,383.9百萬元。截至2021年12月31日，我們代表業主收取的現金增至人民幣1,988.2百萬元，主要由於我們管理的物業數目增加，這與我們的業務擴張一致。

我們的應付工資主要指基於僱員表現的應計薪金及獎金。我們的應付工資從截至2019年12月31日的人民幣1,206.4百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣1,309.4百萬元，並進一步增至截至2021年12月31日的人民幣1,664.8百萬元，主要歸因於僱員數目隨著我們業務的擴張而增加所致。

財務資料

我們專項基金（非流動部分）由截至2019年12月31日的人民幣480.0百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣634.6百萬元，並進一步增至截至2021年12月31日的人民幣795.5百萬元，主要歸因於我們管理的物業數目增加，這與我們的業務擴張一致。

原到期日超過三個月的定期存款

我們原到期日超過三個月的定期存款主要指我們經考慮支付安全性、流動性、靈活性及及時性後向知名商業銀行購買的存單。我們原到期日超過三個月的定期存款從截至2019年12月31日的人民幣770.3百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣1,719.3百萬元，主要是由於該等存單不斷增加。我們原到期日超過三個月的定期存款減至截至2021年12月31日的人民幣495.7百萬元，主要是由於我們為收購伯恩物業提供資金而贖回部分存單。

流動資產淨值及流動負債淨額

截至2019年及2020年12月31日，我們的流動資產淨值分別為人民幣213.8百萬元及人民幣695.5百萬元，截至2021年12月31日，流動負債淨額為人民幣2,573.5百萬元，截至2022年2月28日，流動負債淨額為人民幣2,512.9百萬元。下表分別載列於所示日期流動資產及流動負債的節選資料：

	截至12月31日			截至2月28日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
				(未經審計)
流動資產				
存貨	382,039	326,733	261,296	231,272
貿易及應收保證金	2,127,764	3,020,670	4,514,273	5,617,028
預付款項、按金及其他				
應收款項	1,302,980	1,495,352	1,697,630	2,680,532
以公允價值計量且其變動計入				
當期損益的金融資產	55,033	10,000	3,664	52,564
受限制銀行存款	162,784	237,978	305,250	287,464
原到期日超過三個月的				
定期存款	770,313	1,719,313	495,713	486,000
現金及現金等價物	5,184,792	5,397,646	6,430,557	4,025,128
流動資產總值	9,985,705	12,207,692	13,708,383	13,379,987
流動負債				
貿易應付款項及應付票據	1,693,895	2,604,899	3,243,250	3,106,024
以公允價值計量且其變動計入				
當期損益的金融負債	-	-	191,792	191,792
合約負債	3,067,138	3,546,374	4,167,711	4,518,800
其他應付款項及應計項目	4,655,484	4,746,776	7,821,982	7,529,407
計息銀行借款	-	9,921	11,500	61,200
租賃負債	56,505	80,477	100,938	103,648
應納稅款	298,834	523,722	744,715	382,024
流動負債總額	9,771,856	11,512,169	16,281,888	15,892,894
流動資產淨值	213,849	695,523	(2,573,505)	(2,512,907)

財務資料

截至2019年及2020年12月31日我們錄得流動資產淨值，是因為於2019年及2020年，我們的流動資產總值的整體增加金額超過流動負債總額的增加金額。於往績記錄期間，我們的流動資產總值增加主要歸因於貿易應收款項及應收留存款項、原到期日超過三個月的定期存款、現金及現金等價物以及預付款項、按金及其他應收款項的增加。同時，於往績記錄期間，我們的流動負債總額增加主要歸因於其他應付款項及應計項目以及應納稅款的增加。截至2021年12月31日，我們的流動資產淨值轉變為流動負債淨額，主要由於其他應付款項及應計項目的增加。

我們的流動負債淨值由截至2021年12月31日的人民幣2,573.5百萬元略減至截至2022年2月28日的人民幣2,512.9百萬元，主要是由於(i)貿易應收款項及應收留存款項增加人民幣1,102.8百萬元；(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣982.9百萬元；及(iii)現金及現金等價物減少人民幣2,405.4百萬元。

截至2021年12月31日，我們錄得流動負債淨額人民幣2,573.5百萬元，是因為流動負債總額的增加金額超過流動資產總值的增加金額。我們的流動負債總額增加主要由於(i)我們於2021年12月宣派股息人民幣3,537.0百萬元，令應付股息增加人民幣1,280.0百萬元；及(ii)我們收購伯恩物業，令原到期日超過三個月的定期存款減少人民幣1,223.6百萬元。

我們的流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣213.8百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣695.5百萬元，是因為我們的流動資產總值增加金額大於流動負債總額增加金額。流動資產總值增加主要歸因於(i)貿易應收款項及應收保證金主要因我們業務的擴張而增加人民幣892.9百萬元；(ii)原到期日超過三個月的定期存款增加人民幣949.0百萬元；及(iii)現金及現金等價物增加人民幣212.9百萬元。我們的流動負債總額增加主要歸因於(i)貿易應付款項及應付票據增加人民幣911.0百萬元；(ii)合約負債增加人民幣479.2百萬元；及(iii)應納稅款主要因我們業務的增長而增加人民幣224.9百萬元。

債務

截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年2月28日，我們的計息銀行借款總額分別為人民幣10.6百萬元、人民幣14.1百萬元、人民幣15.6百萬元及人民幣61.2百萬元。截至同日，我們的租賃負債分別為人民幣182.0百萬元、人民幣225.8百萬元、人民幣250.5百萬元及人民幣246.9百萬元。

財務資料

除日常業務過程中的一般貿易及其他應付款項外，截至2022年2月28日，我們並無任何獲擔保、無擔保、有抵押或無抵押的重大按揭、押記、債權證、借貸資本、債務證券、貸款、銀行透支或其他類似債務、承兌負債（一般貿易匯票除外）、承兌信用，或擔保或其他或有負債。

計息銀行借款

截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年2月28日，我們的流動及非流動計息銀行借款金額分別為人民幣10.6百萬元、人民幣14.1百萬元、人民幣15.6百萬元及人民幣61.2百萬元。

下表載列截至所示日期我們的計息銀行借款：

	截至12月31日			截至2月28日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)
流動：				
長期銀行貸款的即期部分－				
有擔保.....	—	9,921	11,500	61,200
非流動：				
銀行貸款－有擔保.....	10,622	4,168	4,087	—
	10,622	14,089	15,587	61,200

我們的計息銀行借款由截至2019年12月31日的人民幣10.6百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣14.1百萬元，並進一步增至截至2021年12月31日的人民幣15.6百萬元。計息銀行及其他借款主要是以質押我們的部分定期存款作擔保。

租賃負債

我們的租賃負債主要來自於經營中使用的辦公場所的租賃合同。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年2月28日，我們的租賃負債總額分別為人民幣182.0百萬元、人民幣225.8百萬元、人民幣250.5百萬元及人民幣246.9百萬元。於往績記錄期間，我們的租賃負債隨著業務的擴展而持續增加。

財務資料

下表載列我們截至所示日期的租賃負債：

	截至12月31日			截至2月28日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)
租賃負債				
流動	56,505	80,477	100,938	103,648
非流動	125,496	145,287	149,609	143,236
合計	182,001	225,764	250,547	246,884

流動資金及資本資源

營運資金

於往期，我們主要通過業務運營產生的現金為我們的運營資本提供資金。於[編纂]後，我們計劃通過上述相同資金來源，外加我們將自[編纂]，為我們未來的資本需求提供資金。我們預計未來為我們的運營提供資金的情況將不會有任何變化。

儘管截至2022年2月28日，我們的流動負債淨額為人民幣2,512.9百萬元，經考慮到經營活動產生的現金流量及[編纂]，並考慮到我們支付股息及收購對我們的營運資金造成暫時負面影響，我們的董事認為，我們有足夠的營運資金滿足自本文件刊發日期起計至少未來12個月的現時及未來現金需求。該等因素的詳情如下：

- *我們業務產生的現金流量*。於2019年，2020年及2021年，我們經營活動產生的淨現金流量分別為人民幣2,091.0百萬元，人民幣2,557.2百萬元及人民幣2,833.6百萬元。我們預計2022年來自經營活動的現金流將繼續增加，以配合我們在不同領域實現業務擴張的戰略。
- *股息支付*。截至2021年12月31日，我們流動負債增加的多數部分乃由於2021年宣派股息人民幣3,537.0百萬元的影響所致。

財務資料

- **收購伯恩物業。**於2021年，為配合我們的業務擴張戰略，以提高戰略要地城市和地區服務的空間濃度，我們收購了伯恩物業。於2021年，我們利用定期存款及理財產品為收購伯恩物業的部分對價人民幣1,612.8百萬元提供資金，導致我們的流動資產總額減少。
- **[編纂]**。根據本文件所載的指引[編纂]範圍的中位數計算（假設[編纂]未獲行使），我們預計將收到[編纂]約[編纂]港元。

展望未來，我們相信我們的流動資金需求將通過使用來自運營的現金流量、我們的現金及現金等價物以及[編纂]的組合資金來滿足。截至2022年2月28日，我們擁有的人民幣2,950.0百萬元可用銀行融資，其中人民幣2,923.9百萬元未經使用且未受限制。

現金流量

下表載列於所示年度的節選現金流量表資料：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金流量淨額.....	2,090,993	2,557,207	2,833,611
投資活動(所用)/所得現金流量淨額.....	(665,862)	(1,950,312)	518,927
融資活動所得/(所用)現金淨額.....	(327,912)	(390,494)	(2,319,303)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額.....	1,097,219	216,401	1,033,235
年初現金及現金等價物.....	4,087,163	5,184,792	5,397,646
匯率變動的影響淨額.....	410	(3,547)	(324)
年末現金及現金等價物.....	<u>5,184,792</u>	<u>5,397,646</u>	<u>6,430,557</u>

經營活動

經營活動所得現金流量反映：就(i)非現金及非營運項目（如無形資產的攤銷、預付款項、按金及其他應收款項的減值虧損淨額、出售投資性物業的收益）；(ii)營運資金（如貿易應收款項及應收票據、預付款項、按金及其他應收款項、其他應付款項及應計項目以及合約負債）變動的影響；及(iii)其他現金項目（如已付稅項）作出調整後的稅前利潤。經營活動所得現金流量可因日常業務過程中向客戶收取貿易應收款項的時間

財務資料

及向供應商支付貿易應付款項的時間等因素而受到重大影響，這亦說明往績記錄期間內各年經營活動所得現金流量淨額間差額的主要原因。

於2021年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣2,833.6百萬元。該淨現金流入主要歸因於稅前利潤人民幣2,320.0百萬元，經就非現金及非營運項目、營運資金變動及已付稅項作出調整。非現金及非營運項目的調整主要包括(i)無形資產攤銷人民幣193.4百萬元；(ii)物業、廠房及設備折舊人民幣103.9百萬元；及(iii)利息收入人民幣85.2百萬元。營運資金變動主要包括(i)其他應付款項及應計項目增加人民幣733.3百萬元；(ii)貿易及應收保證金增加人民幣731.2百萬元；及(iii)貿易應付款項及應付票據增加人民幣390.8百萬元。於2021年，我們的已付稅項為人民幣496.3百萬元。

於2020年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣2,557.2百萬元。該淨現金流入主要歸因於稅前利潤人民幣2,108.9百萬元，經就非現金及非營運項目、營運資金變動及已付稅項作出調整。非現金及非營運項目的調整主要包括(i)出售投資性物業的收益人民幣130.7百萬元；(ii)預付款項、按金及其他應收款項的減值虧損淨額人民幣107.4百萬元；及(iii)無形資產攤銷80.9百萬元。營運資金變動主要包括(i)貿易應付款項及應付票據增加人民幣844.8百萬元；(ii)貿易及應收保證金增加人民幣749.8百萬元；及(iii)合約負債增加人民幣452.9百萬元。截至2020年12月31日止年度，我們的已付稅項為人民幣365.8百萬元。

於2019年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣2,091.0百萬元。該淨現金流出主要歸因於稅前利潤人民幣1,454.7百萬元，經就非現金及非營運項目、營運資金變動及已付稅項作出調整。非現金及非營運項目的調整主要包括(i)出售投資性物業的收益人民幣156.3百萬元；(ii)無形資產攤銷人民幣112.3百萬元；及(iii)預付款項、按金及其他應收款項的減值虧損淨額人民幣132.0百萬元。營運資金變動主要包括(i)其他應付款項及應計項目增加人民幣1,263.5百萬元；(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣803.0百萬元；及(iii)貿易及應收保證金增加人民幣620.6百萬元。截至2019年12月31日止年度，我們的已付稅項為人民幣336.0百萬元。

財務資料

投資活動

我們的投資活動所產生現金流入主要包括出售投資性物業所得款項。我們投資活動所用現金流出主要包括購買合營企業和聯營公司的股權及增加原屆滿日超過三個月的質押定期存款。

於2021年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣518.9百萬元，主要反映(i)原到期日超過三個月的定期存款減少人民幣1,223.6百萬元；及(ii)理財產品收入人民幣726.0百萬元，部分被收購附屬公司人民幣1,434.3百萬元抵銷。

於2020年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣1,950.3百萬元，主要反映(i)購買合營企業及聯營公司的股權款項人民幣1,108.8百萬元及(ii)原到期日超過三個月的定期存款增加人民幣949.0百萬元，部分被出售投資性物業所得款項人民幣259.4百萬元所抵銷。

於2019年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣665.9百萬元，主要反映(i)支付購買合營企業及聯營公司的股權款項人民幣317.5百萬元及(ii)原到期日超過三個月的定期存款增加人民幣438.6百萬元，部分被出售投資性物業所得款項人民幣148.6百萬元所抵銷。

融資活動

融資活動主要包括償還銀行貸款及向母公司權益擁有人支付股息。

於2021年，融資活動所用現金流量淨額為人民幣2,319.3百萬元，這主要歸因於向母公司權益擁有人支付股息人民幣2,243.0百萬元。

於2020年，融資活動所用現金流量淨額為人民幣390.5百萬元，這主要歸因於(i)償還銀行貸款人民幣447.3百萬元及(ii)向母公司權益持有人派付股息人民幣317.7百萬元，部分被新的銀行貸款人民幣452.1百萬元所抵銷。

於2019年，融資活動所用現金流量淨額為人民幣327.9百萬元，這主要歸因於(i)向母公司權益擁有人支付股息人民幣247.1百萬元及(ii)已付租金的資本元素人民幣63.9百萬元。

財務資料

主要財務比率

下表載列截至所示日期的關鍵財務比率：

	截至12月31日 / 截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
資產回報率(%) ⁽¹⁾	7.3	8.6	7.2
股本回報率(%) ⁽²⁾	20.9	24.8	20.3
流動比率(倍) ⁽³⁾	1.0	1.1	0.8
淨槓桿比率(%)	現金淨額	現金淨額	現金淨額

(1) 資產回報率乃按年內利潤除以截至相應年初及相應年末的平均資產總值，再乘以100%計算。

(2) 股本回報率乃按年內利潤除以截至相應年初及相應年末的平均權益總額，再乘以100%計算。

(3) 流動比率乃按我們截至有關年末的流動資產總值除以我們截至相應年末的流動負債總額計算。

資本開支及承擔

資本開支

於往績記錄期間，我們產生的資本開支主要用於購買物業、廠房及設備及購買投資性物業。下表載列於所示年度我們的資本開支明細：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審計)
購買物業、廠房及設備項目	85,646	141,360	228,306
購買投資性物業項目	132,225	220,647	14,495
合計	232,247	400,768	238,175

我們估計截至2022年12月31日止年度我們的資本開支將約為人民幣250.0百萬元，我們計劃將其主要用於購買物業、廠房及設備。我們預期將以可用現金資源撥付該等資本開支。

財務資料

或有負債

截至2021年12月31日，我們並未牽涉任何預計會對我們財務狀況或經營業績產生重大不利影響的重大法律、仲裁或行政訴訟，但我們無法保證未來不會牽涉。董事確認，自2021年12月31日至本文件日期，我們的或有負債尚未發生重大變化。

關聯方交易及結餘

我們的最終控股方及直接控股公司為萬科企業股份有限公司。有關關聯方交易的討論詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註37。

重大關聯方交易

於往績記錄期間，我們訂立數項關聯方交易，據此：(i)我們購買購買投資性物業，包括停車位及其他資產；(ii)我們自若干關聯方獲得秩序維護服務及機電維護服務；(iii)我們租賃辦公空間；及(iv)我們提供例如社區空間居住消費服務、商企和城市空間綜合服務以及AIoT及BPaaS解決方案服務。

董事認為，於往績記錄期間我們與關聯方的交易乃按一般商業條款及公平磋商原則進行，且不會損害我們的經營業績或導致過往業績不能反映我們的未來表現。

於往績記錄期間，我們有下列重大的關聯方交易。

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
購買投資性物業			
— 最終控股公司及其附屬公司（「萬科集團」）	132,225	220,647	14,495
獲得服務			
— 萬科集團	23,105	79,877	61,078
— 萬科集團聯營企業及合營企業	—	2,993,171	3,699,928
	<u>23,105</u>	<u>3,073,048</u>	<u>3,761,006</u>

財務資料

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃辦公空間			
— 萬科集團.....	16,063	20,649	23,797
提供服務			
— 萬科集團	1,770,004	2,798,713	3,820,494
— 萬科集團聯營企業及合營企業.....	407,593	638,675	885,714
	<u>2,177,597</u>	<u>3,437,388</u>	<u>4,706,208</u>

購買投資性物業

於2019年，2020年及2021年，我們從相關方購買了停車位及其他資產分別為人民幣132.2百萬元，人民幣220.6百萬元及人民幣14.5百萬元。

獲得服務

我們獲得若干關聯方提供的服務。自萬科集團的聯營企業及合營企業獲得的服務主要包括秩序維護服務及機電維護服務。於2019年、2020年及2021年，我們的交易額分別為人民幣23.1百萬元、人民幣3,073.0百萬元及人民幣3,761.0百萬元。

租賃辦公空間

我們自萬科集團及其附屬公司租賃的物業產生租賃費用。於2019年、2020年及2021年，該等租金分別為人民幣16.1百萬元、人民幣20.6百萬元及人民幣23.8百萬元。

提供服務

於往績記錄期間，我們向若干關聯方提供社區空間居住消費服務、商企和城市空間綜合服務及AIoT及BPaaS解決方案。於2019年、2020年及2021年，向關聯方提供上述服務錄得收入分別為人民幣2,117.6百萬元、人民幣3,437.4百萬元及人民幣4,706.2百萬元。

財務資料

關聯方結餘

下表載列我們截至所示日期的關聯方結餘明細：

	截至12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應收票據			
萬科集團.....	5,349	—	—
應收賬款			
萬科集團及其附屬公司.....	1,195,479	1,244,834	1,587,756
萬科集團及其附屬公司的聯營企業及 合營企業.....	344,218	635,767	458,572
	<u>1,539,697</u>	<u>1,880,601</u>	<u>2,046,328</u>
長期按金			
萬科集團.....	1,841,627	1,451,408	1,286,933
萬科集團的聯營企業及合營企業.....	403,528	311,797	356,123
	<u>2,245,155</u>	<u>1,763,205</u>	<u>1,643,056</u>
應付賬款			
萬科集團的聯營企業及合營企業.....	—	446,093	171,662
	<u>—</u>	<u>446,093</u>	<u>171,662</u>
合約負債			
萬科集團.....	—	103,971	114,587
	<u>—</u>	<u>103,971</u>	<u>114,587</u>
其他應收款項及應計費用			
其他應付款項			
萬科集團.....	612,125	294,390	417,008
萬科集團的聯營企業及合營企業.....	40,817	152,389	102,784
	<u>652,942</u>	<u>446,779</u>	<u>519,792</u>
長期應付款項			
萬科集團.....	38,594	21,934	15,674
萬科集團的聯營企業及合營企業.....	5,709	2,353	1,127
	<u>44,303</u>	<u>24,287</u>	<u>16,801</u>
一年內到期的長期應付款項			
萬科集團.....	69,678	54,059	53,671
萬科集團的聯營企業及合營企業.....	8,860	5,734	6,734
	<u>78,538</u>	<u>59,793</u>	<u>60,405</u>
租賃負債			
萬科集團.....	55,079	52,905	37,769
	<u>55,079</u>	<u>52,905</u>	<u>37,769</u>

財務資料

應收關聯方賬款主要來自我們於往績記錄期間向該等關聯方提供社區空間居住消費服務、商企和城市空間綜合服務以及AIoT及BPaaS解決方案服務。應付關聯方賬款指我們就日常業務過程中自作為我們供應商的關聯方所獲得貨品或服務付款的責任。

我們的長期按金是指我們就代表物業開發商處置及管理若干停車位而作出的付款，並於隨後處置該等停車位時將被退還予個人購買者。

董事認為，於往績記錄期間，我們與關聯方的交易乃按一般商業條款及公平基準進行，且不會損害我們的經營業績或導致過往業績不能反映我們的未來表現。

資產負債表外安排

截至2021年12月31日（即我們最近的經審計財務報表日期）及截至最後實際可行日期，我們並無重大的資產負債表外安排。

關於財務風險的定量與定性披露

我們的主要金融工具主要包括直接自我們運營產生的受限制銀行存款、現金及現金等價物、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項。我們擁有以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、原到期日超過三個月的定期存款、租賃負債、應付關聯方款項及應收關聯方款項等其他金融資產及負債。該等金融工具的主要目的是為我們的營運籌集資金。

我們的金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險、流動性風險及外匯風險。董事會檢討及議定政策，以管理各項風險，其概述如下。

利率風險

我們面臨的市場利率變動風險主要與浮動利率計息的貸款及借款有關。於往績記錄期間末，我們的現金流量概無面臨任何重大利率風險。

信貸風險

我們面臨與貿易及應收保證金、其他應收款項、現金及現金等價物、原到期日超過三個月的定期存款及受限制銀行存款有關的信貸風險。

財務資料

我們預期現金及現金等價物和受限制銀行存款並無重大信貸風險，因為其大部分存放於國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期不會因為該等對手方未能履約而產生任何重大虧損。

由於關聯方短期內履行合約現金流義務的能力較強，我們預計與應收關聯方的貿易及應收保證金以及其他應收款項有關的信貸風險較低。

我們僅與經認可且信譽良好的第三方進行交易。信貸風險集中程度按客戶或交易對手進行分析管理。本公司並無任何重大集中信貸風險，乃因我們的貿易及應收保證金以及其他應收款項客戶群廣泛分散於不同行業。此外，本公司會持續監察應收款項結餘。有關我們信貸風險的詳情亦請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註40。

流動性風險

本公司的個別運營實體自行負責現金管理，包括現金盈餘的短期投資及為補充預期現金需求籌集貸款，但在借款超出若干預定權限級別時，須經管理層及董事批准。

下表列示我們的非衍生金融負債於2019年、2020年及2021年年末的剩餘合約期限，其依據合約未貼現的現金流量（包括按合約利率計算的利息付款，或如果為浮動利率，則按於報告期末的當前利率）及我們須付款的最早日期。

	少於12個月	一至五年	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2019年12月31日			
貿易應付款項及應付票據.....	1,693,895	-	1,693,895
計入其他應付款項及應計項目的			
金融負債.....	3,036,79	525,302	3,562,098
租賃負債.....	64,284	129,049	193,333
計息銀行借款.....	387	10,622	11,009
	4,795,362	664,973	5,460,335

財務資料

	少於12個月	一至五年	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2020年12月31日			
貿易應付款項及應付票據.....	2,604,899	–	2,604,899
計入其他應付款項及應計項目的			
金融負債.....	3,100,766	661,115	3,761,881
租賃負債.....	92,909	155,060	247,969
計息銀行及其他借款.....	10,340	4,215	14,555
	5,808,914	820,390	6,629,304
	少於12個月	一至五年	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2021年12月31日			
貿易應付款項及應付票據.....	3,243,250	–	3,243,250
以公允價值計量且其變動計入當期損益的			
金融負債.....	191,792	–	191,792
計入其他應付款項及應計項目的金融負債...	5,747,016	815,539	6,562,555
租賃負債.....	111,161	158,127	269,288
計息銀行借款.....	11,531	4,103	15,634
	9,304,750	977,769	10,282,519

外匯風險

外匯風險是指因外幣匯率變動而造成損失的風險。美元兌換我們開展業務所用其他貨幣的匯率波動可能影響我們的財務狀況及經營業績。於往績記錄期間末，由於我們並未持有以各自運營單位的功能貨幣以外貨幣計值的任何金融工具，我們並未面臨任何重大外匯風險。

股息政策

在2019年、2020年及2021年，本公司分別宣派股息人民幣247.1百萬元、人民幣317.7百萬元及人民幣3,537.0百萬元。

任何分派股息的計劃須由董事會制定並須經股東大會批准。未來宣派或派付任何股息的決定及任何股息的金額將取決於多項因素，包括我們的經營業績、現金流量、財務狀況、附屬公司向我們派付的現金股息、業務前景、有關我們宣派及派付股息的法定、監管及合約限制，以及董事會可能認為重要的其他因素。股息僅可自我們可供合法分派的利潤及儲備中宣派或派付。過往股息分派記錄並不可用作釐定我們日後可能宣派或派付的股息水平的參考或依據。

財務資料

可供分派儲備

截至2021年12月31日，本公司的未分配利潤為人民幣667.3百萬元。未分配利潤為可用於向我們權益股東分派的儲備。

未經審計備考經調整綜合有形資產淨值

以下根據香港《上市規則》第4.29條及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製的未經審計備考經調整綜合有形資產淨值報表乃僅供說明用途，載列此處乃為說明[編纂]對我們截至2021年12月31日的綜合有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於該日進行。

編製未經審計備考經調整綜合有形資產淨值報表乃僅供說明用途，且由於其假設性使然，如果[編纂]已於截至2021年12月31日或任何未來日期完成，其可能未必真實反映本集團的財務狀況。其乃根據本文件附錄一所載會計師報告所示截至2021年12月31日的綜合有形資產淨值編製，並作出下述調整。未經審計備考經調整綜合有形資產淨值報表並不構成本文件附錄一所載會計師報告的一部分。

	截至2021年 12月31日 本公司權益 股東應佔 綜合有形 資產淨值 ⁽¹⁾	估計 [編纂] ⁽³⁾	本公司權益 股東應佔 未經審計 備考經調整 有形資產 淨值 ⁽⁴⁾⁽⁶⁾	本公司權益股東應佔 未經審計備考經調整 每股有形資產淨值	
	人民幣千元	人民幣千元 ⁽⁶⁾	人民幣千元	人民幣元 ⁽⁵⁾	(等值港元) ⁽⁵⁾
按每股[編纂]港元計算.....	1,649,356	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按每股[編纂]港元計算.....	1,649,356	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按每股[編纂]港元計算.....	1,649,356	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 截至2021年12月31日，本公司擁有人應佔經審計綜合有形資產淨值乃摘錄自本文件附錄一所載會計師報告。

財務資料

- (2) 估計[編纂]乃分別按指示性[編纂]每股[編纂]港元(即最低[編纂])、每股[編纂]港元(即中間[編纂])及每股[編纂]港元(即最高[編纂])計算得出，並經扣除[編纂]費用及其他開支。
- (3) 未經審計備考經調整每股綜合有形資產淨值乃經上段所述調整後，基於預期於緊隨[編纂]完成後將予[編纂]股股份計算得出。
- (4) 估計[編纂]及本公司權益股東應佔本公司未經審計備考經調整每股綜合有形資產淨值乃按截至2022年3月28日的1港元兌人民幣0.81407元的匯率換算為港元。
- (5) 尚未對未經審計備考經調整綜合有形資產淨值作出任何調整以反映本公司於2021年12月31日後的任何交易結果或訂立的其他交易。

《上市規則》規定的披露

除本文件另有披露者外，董事確認，截至最後實際可行日期，其並不知悉任何可引發《上市規則》第13.13條至第13.19條項下披露規定的情況。

無重大不利變動

董事已確認，直至本文件日期，我們的財務或貿易狀況或前景自2021年12月31日(即我們的最近期經審計財務報表日期)以來概無重大不利變動，且自2021年12月31日以來，概無任何事件將對本文件附錄一所載會計師報告所示資料構成重大影響。

[編纂]

我們將承擔與[編纂]有關的[編纂]總額(包括[編纂])估計為人民幣[編纂]([編纂]港元)(按指示性[編纂]範圍的中位數計算)，其中人民幣[編纂]([編纂]港元)預計將於[編纂]完成後自股本扣減入賬。剩餘費用及開支人民幣[編纂]([編纂]港元)已計入或預計計入損益賬，及約人民幣[編纂]([編纂])預計將於[編纂]後扣除。與籌備[編纂]有關的專業費用及／或其他開支目前均屬估計，僅供參考，而將予確認的實際金額可能根據審計以及各項變量及假設的當時變動而作出調整。董事預計，該等[編纂]不會對我們截至2022年12月31日止年度的財務表現產生重大不利影響。

未來計劃及[編纂]用途

未來計劃

有關我們未來計劃的詳細說明，請參閱本文件「業務－我們的戰略」。

[編纂]用途

經扣除我們就[編纂]應付[編纂]費用及佣金以及估計開支並假設[編纂]未獲行使，假設[編纂]為每股[編纂]港元（即本文件所載[編纂]範圍的中位數），我們估計將會收到[編纂]淨額約[編纂]港元。我們擬將[編纂]的上述金額用作下述用途：

- 約[編纂]%（或約[編纂]港元）將用於為在選定街道打造獨特的高濃度街區服務策略提供資金、將我們的「萬物雲街道」模式在全國範圍內擴張，旨在擴大業務底盤、實現規模經濟及創造新業務機會。具體而言，我們計劃分配：
 - (i) 約[編纂]%（或約[編纂]港元）用於為我們的項目擴張計劃提供資金，該計劃的重點是：
 - (a) 從業主委員會及其他獨立第三方獲得新住宅物業服務項目。特別是，該部分[編纂]淨額將主要用於支付智能軟硬件產品以及居住環境改善工作等成本；
 - (b) 收購或投資住宅物業服務提供商或商業及設施管理服務提供商。我們選擇標的時將考慮多項因素。標的需至少滿足下述其中一條(a)在具有重要戰略意義的城市（即一線城市、新一線城市及二線城市）中我們選定的街道內已具備一定濃度；或(b)在選定的街道內擁有與我們互補的業務，以便在收購後可以增加我們服務的空間濃度，從而為後續實施「萬物雲街道」模式奠定良好基礎。此外，我們的標的還需擁有(a)三年內持續強勁的運營和財務業績；(b)完善的內部控制系統和良好的合規記錄；及
 - (c) 建立新的附屬公司，或對新合營企業或聯營公司進行股權投資，旨在擴大我們的城市空間綜合服務業務，同時提高我們「City Up」品牌的知名度；及

未來計劃及[編纂]用途

- (ii) 約[編纂]% (或約[編纂]港元) 用於投入標準化和數字化舉措，以促進萬物雲所管理空間的整合及資源共享。特別是，該等投資將用於加強我們的數字化基礎設施，使我們的線下接觸點多樣化，以提高效率和增強客戶體驗。
- 約[編纂]% (或約[編纂]港元) 將用於投入我們AIoT及BPaaS解決方案的開發，旨在使我們具備建立產業互聯網的能力。具體而言，我們計劃分配：
 - (i) 約[編纂]% (或約[編纂]港元) 用於技術基礎設施的投資，從而增強我們的AIoT方案，包括(a)通過對AIoT系統的開發和升級增強其集成能力，從而將更多樣的設備和設施互聯互通，加快我們向遠程運營的升級；及(b)優化算法來改善邊緣服務器及雲邊協作能力，使得我們的智能設備在更多元更複雜的服務場景和操作環境中對情況做出分析和響應。
 - (ii) 約[編纂]% (或約[編纂]港元) 用於為我們BPaaS解決方案的開發提供資金，重點是將各個服務場景的服務流程 (包括保潔、客戶服務、安保和人員調動) 標準化、數字化，加強我們的遠程操作能力，為更多客戶創造真正價值。
- 約[編纂]% (或約[編纂]港元) 用於收購或投資增值服務提供商和上下游供應鏈上的服務商以納入萬物雲生態系統。我們將基於長遠發展戰略和我們不斷積累的對不同場景下客戶需求的認知，有選擇性的獲取擁有卓越運營記錄、能和我們現有業務進行協同或互補的增值服務提供商或上下游供應鏈服務商。
- 約[編纂]% (或[編纂]港元) 將用於吸納及培養人才。具體而言，我們擬(a)提升高級管理層、技術人員及專業人員的多元化背景，旨在加強我們員工的競爭力；及(b)為我們的員工提供更好的培訓，旨在提高服務效率、工作業績及僱員滿意度。
- 約[編纂]% (或約[編纂]港元) 將用於營運資金及一般公司用途。

未來計劃及[編纂]用途

如果[編纂]定為指示性[編纂]範圍的最高[編纂]或最低[編纂]，則[編纂]淨額將分別增加或減少約[編纂]港元。

如果[編纂]獲悉數行使，則我們收到的額外[編纂]淨額將為(i)[編纂]港元(假設[編纂]為每股[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍的最高[編纂])；(ii)[編纂]港元(假設[編纂]為每股[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍的中位數)；及(iii)[編纂]港元(假設[編纂]為每股[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍的最低[編纂])。

如果[編纂]高於或低於預期，我們將按比例調整上述用途的[編纂]分配。如果[編纂]並未立即用於上述用途或如果我們無法實行所擬定未來發展計劃的任何部分，我們可能會將有關資金存入香港或中國持牌銀行，惟此舉被視為符合本公司的最佳利益。在此情況下，我們將遵守《上市規則》項下的適用披露規定。

[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]

[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] 及 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂] 及 [編纂]

[編纂]

以下為自本公司獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)收到的為納入本文件而編製的報告全文。

[待插入事務所信頭]

序言

我們就第I-[●]至[I-[●]]頁所載的萬物雲空間科技服務股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告，該等歷史財務資料包括截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度各年(「有關期間」)的 貴集團綜合損益表、其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及於2019年、2020年及2021年12月31日的 貴集團綜合財務狀況表及 貴公司財務狀況表以及重大會計政策概要及其他解釋性資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-[●]至[I-[●]]頁所載的歷史財務資料構成本報告不可分割的一部分，乃為載入 貴公司就在[編纂]進行 貴公司[編纂]股份[編纂]而刊發的日期為[日期]的文件(「文件」)而編製。

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2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的歷史財務資料，並負責落實 貴公司董事認為必要的內部控制，以確保於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

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向 閣下報告。我們已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港投資通函呈報準則第200號*投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告*執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執行政序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮該實體根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的歷史財務資料相關的內部

控制，以便設計於各種情況下適當的程序，但並非旨在對實體的內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們認為，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2.1所載編製基準，歷史財務資料真實而中肯地反映了 貴集團及 貴公司於2019年、2020年及2021年12月31日的財務狀況及 貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

就《聯交所證券上市規則》及《公司（清盤及雜項條文）條例》下事項出具的報告

調整

在編製歷史財務資料時，概無對第[●]頁界定的相關財務報表作出任何調整。

股息

我們謹此提述歷史財務資料附註12，當中載有 貴公司已就有關期間支付股息的資料。

[●]

執業會計師

香港

[日期]

I 歷史財務資料

編製歷史財務資料

以下所載歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

編製歷史財務資料所依據的 貴集團於有關期間的財務報表已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》審核（「相關財務報表」）。

歷史財務資料以人民幣呈列，除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

附錄一

會計師報告

綜合損益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2019年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	5	13,927,289	18,145,464	23,704,539
銷售成本.....		(11,458,895)	(14,780,734)	(19,684,527)
毛利		2,468,394	3,364,730	4,020,012
其他收入及收益	6	324,557	370,873	417,318
銷售及分銷開支		(128,139)	(166,418)	(257,152)
行政開支.....		(1,077,885)	(1,362,551)	(1,791,847)
金融資產減值虧損淨額		(143,380)	(117,296)	(68,669)
其他開支.....		(3,452)	(22,181)	(22,950)
財務成本.....	7	(6,268)	(14,428)	(10,207)
應佔下列各方利潤：				
合營企業.....		7,564	44,349	(12,331)
聯營公司.....		13,330	11,795	45,835
稅前利潤.....	8	1,454,721	2,108,873	2,320,009
所得稅開支.....	11	(414,442)	(590,018)	(605,718)
年內利潤.....		<u>1,040,279</u>	<u>1,518,855</u>	<u>1,714,291</u>
以下各方應佔：				
母公司擁有人		1,019,894	1,464,039	1,667,642
非控股權益.....		20,385	54,816	46,649
		<u>1,040,279</u>	<u>1,518,855</u>	<u>1,714,291</u>
母公司普通權益持有人應佔 每股收益(人民幣)				
基本及攤薄.....	13	1.02	1.46	1.65

綜合其他全面收益表

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年內利潤.....	<u>1,040,279</u>	<u>1,518,855</u>	<u>1,714,291</u>
其他全面收益／(虧損)			
可能在後續期間重新分類至損益的 其他全面收益／(虧損)：			
匯兌差額：			
換算海外業務的匯兌差額.....	<u>(3,499)</u>	<u>6,455</u>	<u>(1,246)</u>
可能在後續期間重新分類至損益的 其他全面收益／(虧損)淨額.....	<u>(3,499)</u>	<u>6,455</u>	<u>(1,246)</u>
不會在後續期間重新分類至損益的 其他全面收益／(虧損)：			
指定為以公允價值計量且其變動計入其他 全面收益的股權投資：			
公允價值變動.....	<u>453,110</u>	<u>(484,364)</u>	<u>479,023</u>
不會在後續期間重新分類至損益的 其他全面收益／(虧損)淨額.....	<u>453,110</u>	<u>(484,364)</u>	<u>479,023</u>
年內其他全面收益／(虧損)，稅後.....	<u>449,611</u>	<u>(477,909)</u>	<u>477,777</u>
年內全面收益總額.....	<u>1,489,890</u>	<u>1,040,946</u>	<u>2,192,068</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人.....	<u>1,469,505</u>	<u>986,130</u>	<u>2,145,419</u>
非控股權益.....	<u>20,385</u>	<u>54,816</u>	<u>46,649</u>
	<u>1,489,890</u>	<u>1,040,946</u>	<u>2,192,068</u>

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

	附註	2019年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	14	292,318	357,607	500,639
投資物業	15	810,784	838,187	657,110
使用權資產	16	184,298	225,987	253,086
無形資產	17	280,596	583,008	8,244,089
於合營企業的投資	18	65,686	983,979	1,019,672
於聯營公司的投資	19	480,183	727,181	793,560
指定為以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的股權投資	20	1,502,802	1,018,438	1,497,461
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	21	9,000	976	976
遞延稅項資產	22	12,832	17,376	56,807
預付款項、按金及其他應收款項	25	2,501,813	2,043,326	1,992,483
非流動資產總值		6,140,312	6,796,065	15,015,883
流動資產				
存貨	23	382,039	326,733	261,296
貿易及應收保證金	24	2,127,764	3,020,670	4,514,273
預付款項、按金及其他應收款項	25	1,302,980	1,495,352	1,697,630
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	21	55,033	10,000	3,664
受限制銀行存款	26	162,784	237,978	305,250
原到期日超過三個月的定期存款	26	770,313	1,719,313	495,713
現金及現金等價物	26	5,184,792	5,397,646	6,430,557
流動資產總值		9,985,705	12,207,692	13,708,383
流動負債				
貿易應付款項及應付票據	27	1,693,895	2,604,899	3,243,250
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債		—	—	191,792
合約負債	28	3,067,138	3,546,374	4,167,711
其他應付款項及應計項目	29	4,655,484	4,746,776	7,821,982
計息銀行借款	30	—	9,921	11,500
租賃負債	16	56,505	80,477	100,938
應納稅款		298,834	523,722	744,715
流動負債總額		9,771,856	11,512,169	16,281,888
流動資產淨值		213,849	695,523	(2,573,505)
資產總值減流動負債		6,354,161	7,491,588	12,442,378
非流動負債				
計息銀行及借款	30	10,622	4,168	4,087
其他應付款項及應計項目	29	525,302	661,115	815,539
撥備	31	22,318	48,230	72,874
租賃負債	16	125,496	145,287	149,609
遞延稅項負債	22	—	68,198	1,087,691
非流動負債總額		683,738	926,998	2,129,800
資產淨值		5,670,423	6,564,590	10,312,578
權益				
母公司擁有人應佔權益				
股本	32	1,000,000	1,000,000	1,050,420
其他儲備	34	4,488,653	5,255,014	8,843,025
		5,488,653	6,255,014	9,893,445
非控股權益		181,770	309,576	419,133
權益總額		5,670,423	6,564,590	10,312,578

綜合權益變動表

截至2019年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔							權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註32)	資本儲備 人民幣千元 (附註34)	以公允價值 計量且其變動 計入其他 全面收益的 金融資產的 公允價值儲備 人民幣千元 (附註21)	外匯 波動儲備 人民幣千元 (附註34)	法定 盈餘公積 人民幣千元 (附註34)	未分配利潤 人民幣千元 (附註34)	合計 人民幣千元	
於2019年1月1日	1,000,000	2,284,987	(186,431)	(564)	127,563	1,015,176	4,240,731	4,287,956
年內利潤	-	-	-	-	-	1,019,894	1,019,894	1,040,279
年內其他全面收益：								
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的股權投資的 公允價值變動，扣除稅項	-	-	453,110	-	-	-	453,110	453,110
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	(3,499)	-	-	(3,499)	(3,499)
年內全面收益 / (虧損) 總額	-	-	453,110	(3,499)	-	1,019,894	1,469,505	1,489,890
向非控股股東宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-	(3,094)
已宣派股息	-	-	-	-	-	(247,100)	(247,100)	(247,100)
自未分配盈利轉出	-	-	-	-	84,280	(84,280)	-	-
處置部分附屬公司及收購附屬公司	-	31,305	-	-	-	-	31,305	151,269
收購非控股權益	-	(5,788)	-	-	-	-	(5,788)	(8,498)
於2019年12月31日	1,000,000	2,310,504*	266,679*	(4,063)*	211,843*	1,703,690*	5,488,653	5,670,423

附錄一

會計師報告

截至2020年12月31日止年度

母公司擁有人應佔

	股本		資本儲備		以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的公允價值儲備		外匯波動儲備		法定盈餘公積		未分配利潤		合計		非控股權益		權益總額	
	人民幣千元	(附註32)	人民幣千元	(附註34)	人民幣千元	(附註21)	人民幣千元	(附註34)	人民幣千元	(附註34)	人民幣千元	(附註34)	人民幣千元	(附註34)	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	1,000,000		2,310,504		266,679		(4,063)		211,843		1,703,690		5,488,653		181,770		5,670,423	
年內利潤	-		-		-		-		-		1,464,039		1,464,039		54,816		1,518,855	
年內其他全面收益：																		
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資的公允價值變動，扣除稅項	-		-		(484,364)		-		-		-		(484,364)		-		(484,364)	
換算海外業務的匯兌差額	-		-		-		6,455		-		-		6,455		-		6,455	
年內全面收益 / (虧損) 總額	-		-		(484,364)		6,455		-		1,464,039		986,130		54,816		1,040,946	
向非控股股東宣派的股息	-		-		-		-		-		-		-		(5,287)		(5,287)	
已宣派股息	-		-		-		-		-		(317,700)		(317,700)		-		(317,700)	
以權益結算以股份為基礎的付款	-		35,823		-		-		-		-		35,823		-		35,823	
自未分配盈利轉出	-		-		-		-		113,455		(113,455)		-		-		-	
處置部分附屬公司及收購附屬公司	-		69,935		-		-		-		-		69,935		81,629		151,564	
收購非控股權益	-		(7,827)		-		-		-		-		(7,827)		(4,452)		(12,279)	
處置附屬公司	-		-		-		-		-		-		-		1,100		1,100	
於2020年12月31日	1,000,000		2,408,435*		(217,685)*		2,392*		325,298*		2,736,574*		6,255,014		309,576		6,564,590	

截至2021年12月31日止年度

母公司擁有人應佔

	股本 人民幣千元 (附註32)	資本儲備 人民幣千元 (附註34)	以公允價值 計量且其變動 計入其他 全面收益的 金融資產的 公允價值儲備 人民幣千元 (附註21)	外匯 波動儲備 人民幣千元 (附註34)	法定 盈餘公積 人民幣千元 (附註34)	未分配利潤 人民幣千元 (附註34)	合計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2021年1月1日	1,000,000	2,408,435	(217,685)	2,392	325,298	2,736,574	6,255,014	309,576	6,564,590
年內利潤	-	-	-	-	-	1,667,642	1,667,642	46,649	1,714,291
年內其他全面收益：									
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的股權投資的 公允價值變動，扣除稅項	-	-	479,023	-	-	-	479,023	-	479,023
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	(1,246)	-	-	(1,246)	-	(1,246)
年內全面收益 / (虧損) 總額	-	-	479,023	(1,246)	-	1,667,642	2,145,419	46,649	2,192,068
向非控股股東宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-	(26,850)	(26,850)
已宣派股息	-	-	-	-	-	(3,537,000)	(3,537,000)	-	(3,537,000)
發行股份	50,420	4,980,261	-	-	-	-	5,030,681	-	5,030,681
自未分配盈利轉出	-	-	-	-	199,912	(199,912)	-	-	-
處置部分附屬公司及收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	96,263	96,263
收購非控股權益	-	(669)	-	-	-	-	(669)	(6,505)	(7,174)
於2021年12月31日	1,050,420	7,388,027*	261,338*	1,146*	525,210*	667,304*	9,893,445	419,133	10,312,578

* 該等儲備賬目分別包括截至2019年、2020年及2021年12月31日綜合財務狀況表中的綜合儲備人民幣4,488,653,000元、人民幣5,255,014,000元及人民幣8,843,025,000元。

附錄一

會計師報告

合併現金流量表

	附註	截至12月31日	截至12月31日	截至12月31日
		止年度	止年度	止年度
		2019年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金流量				
稅前利潤		1,454,721	2,108,873	2,320,009
調整項目：				
物業、廠房及設備項目折舊	8,14	55,252	55,846	103,883
使用權資產折舊	8,16	61,620	63,822	82,246
投資性物業折舊	8,15	13,984	13,223	15,734
無形資產攤銷	8,17	112,282	80,896	193,441
出售物業、廠房及設備項目的(收益)/				
虧損	8	(243)	455	1,589
出售投資性物業的收益	6,8	(156,299)	(130,659)	(80,852)
以公允價值計量且其變動計入當期損益的				
金融資產的公允價值收益或虧損	6,8	(48,712)	(55,125)	(50,389)
貿易應收款項及應收保固金減值虧損				
淨額	8,24	11,395	9,900	6,847
預付款項、按金及其他應收款項減值				
虧損淨額	8,25	131,985	107,396	61,822
出售附屬公司的收益	8	-	(8,604)	(26)
出售合營企業及聯營公司的收益	8	-	(569)	-
應佔合營企業及聯營公司利潤及虧損	18,19	(20,894)	(56,144)	(33,504)
利息收入	6,8	(36,337)	(39,889)	(85,189)
財務成本	7	6,268	14,428	10,207
以權益結算以股份為基礎的付款			35,823	-
淨外匯差額		(170)	(1,289)	(81)
		1,584,852	2,198,383	2,545,737
存貨(增加)/減少		(131,723)	55,153	69,698
貿易應收款項及應收保固金增加		(620,580)	(749,805)	(731,166)
預付款項、按金及其他應收款項(增加)/				
減少		(802,995)	50,784	34,559
貿易應付款項及應付票據增加		459,510	844,805	390,813
其他應付款項及應計項目增加		1,263,532	46,177	733,317
合約負債增加		668,763	452,930	262,434
撥備增加		5,672	24,546	24,525
		2,427,031	2,922,973	3,329,917
已付稅項		(336,038)	(365,766)	(496,306)
經營活動所得現金流量淨額		2,090,993	2,557,207	2,833,611
投資活動所得現金流量				
出售物業、廠房及設備項目所得款項	8,14	4,221	18,527	25,154
購買物業、廠房及設備項目		(85,646)	(141,360)	(228,306)
出售投資性物業所得款項	8,15	345,665	310,680	260,690

附錄一

會計師報告

		截至12月31日 止年度	截至12月31日 止年度	截至12月31日 止年度
	附註	2019年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
購買投資性物業.....		(148,601)	(259,408)	(9,869)
購買無形資產.....		(55,114)	(7,440)	(46,640)
收購附屬公司按金.....		-	-	(3,000,000)
已收按金.....		-	-	3,000,000
購買合營企業及聯營公司股權.....		(317,494)	(1,108,768)	(113,213)
自合營企業及聯營公司收到的股息.....		5,492	12,037	47,130
出售合營企業及聯營公司所得款項.....		-	150	-
收購附屬公司，扣除所得現金.....		-	48,336	(1,434,289)
出售附屬公司所得款項.....		-	(3,922)	-
(購買)／理財產品收益.....		(6,321)	108,182	725,966
已收利息.....		36,337	39,889	85,189
抵押存款增加.....		(5,789)	(18,215)	(16,485)
原到期日超過三個月的定期存款(增加)／ 減少.....	26	(438,612)	(949,000)	1,223,600
投資活動(所用)／所得現金流量淨額.....		(665,862)	(1,950,312)	518,927
融資活動所得現金流量				
出售非控股權益.....		-	3,736	68,325
收購非控股權益.....		(7,886)	-	(7,174)
新銀行貸款.....		-	452,066	-
償還銀行貸款.....		-	(447,310)	(18,402)
已付利息.....		-	(6,811)	(351)
已付股息.....		(247,100)	(317,700)	(2,242,999)
已付非控股股東的股息.....		(3,094)	(5,287)	(26,850)
已付租金的利息要素.....		(5,915)	(7,617)	(9,856)
已付租金的資本要素.....		(63,917)	(61,571)	(81,996)
融資活動使用的現金流量淨額.....		(327,912)	(390,494)	(2,319,303)
現金及現金等價物的增加淨額.....		1,097,219	216,401	1,033,235
年初現金及現金等價物.....		4,087,163	5,184,792	5,397,646
匯率變動的影響淨額.....		410	(3,547)	(324)
年末現金及現金等價物.....		5,184,792	5,397,646	6,430,557
現金流量表載列的現金及現金等價物.....	26	5,184,792	5,397,646	6,430,557

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

	附註	2019年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備		7,823	5,347	3,540
使用權資產		45,247	32,319	19,392
於附屬公司的投資		1,547,495	1,590,926	6,738,984
於聯營公司的投資		86,242	92,692	74,247
預付款項、按金及其他應收款項		4,641	4,170	4,187
非流動資產總值		1,691,448	1,725,454	6,840,350
流動資產				
貿易應收款項及應收保證金		31,211	32,760	47,982
預付款項、按金及其他應收款項	41	4,224,029	6,533,850	10,289,837
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		55,033	-	-
受限制銀行存款		10,600	10,600	2,122
原到期日超過三個月的定期存款		756,000	1,151,000	486,000
現金及現金等價物	41	2,820,905	1,966,342	3,838,642
流動資產總值		7,897,778	9,694,552	14,664,583
流動負債				
合約負債		-	1,414	2,944
其他應付款項及應計項目	41	5,220,427	6,217,362	12,559,114
租賃負債		12,566	13,032	13,516
應納稅款		5,567	9,230	23,982
流動負債總額		5,238,560	6,241,038	12,599,556
流動資產淨值		2,659,218	3,453,514	2,065,027
資產總值減流動負債		4,350,666	5,178,968	8,905,377
非流動負債				
其他應付款項及應計項目		7	7	7
租賃負債		33,493	20,461	6,975
非流動負債總額		33,500	20,468	6,982
資產淨值		4,317,166	5,158,500	8,898,395
權益				
股本		1,000,000	1,000,000	1,050,420
其他儲備	34	3,317,166	4,158,500	7,847,975
權益總額		4,317,166	5,158,500	8,898,395

II. 歷史財務資料附註

1. 公司資料

萬物雲空間科技服務股份有限公司（「貴公司」）於2001年2月20日在中華人民共和國（「中國」）註冊成立為一家股份有限公司。於2018年3月20日，貴公司根據《中華人民共和國公司法》改制為股份有限公司。

於有關期間，貴公司及其附屬公司（統稱為「貴集團」）從事以下主營業務：

- 社區空間居住消費服務
- 商企和城市空間綜合服務
- AloT及BPaaS解決方案服務

貴公司董事認為，貴公司的最終控股公司為萬科企業股份有限公司（「萬科企業」，一家於中國成立的上市公司，其股份在深圳證券交易所和香港聯合交易所有限公司上市）。

於有關期間末，貴公司於其附屬公司擁有直接及間接權益，詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立的地點和日期	註冊股本	貴公司應佔權益百分比			主營業務
			2019年	2020年	於本報告日期	
深圳市萬科物業服務有限公司 ⁽²⁾	中國／中國內地， 1992年1月16日	人民幣50,000,000元	100	100	100	物業管理
天津萬科物業服務有限公司 ⁽³⁾	中國／中國內地， 1992年8月8日	人民幣10,000,000元	100	100	100	物業管理
武漢市萬科物業服務有限公司 ⁽⁴⁾	中國／中國內地， 1992年11月20日	人民幣12,000,000元	100	100	100	物業管理
上海萬科物業服務有限公司 ⁽⁵⁾	中國／中國內地， 1993年11月25日	人民幣12,260,000元	100	100	100	物業管理
瀋陽萬科物業服務有限公司 ⁽⁶⁾	中國／中國內地， 1995年12月19日	人民幣10,000,000元	100	100	100	物業管理
浙江耀江物業管理有限公司 ⁽⁷⁾	中國／中國內地， 1996年1月18日	人民幣50,800,000元	65	65	65	物業管理
北京戴德梁行物業管理有限公司 ⁽⁸⁾	中國／中國內地， 1997年8月12日	人民幣5,545,488元	-	65	65	物業管理
北京萬科物業服務有限公司 ⁽⁹⁾	中國／中國內地， 1998年4月8日	人民幣50,000,000元	100	100	100	物業管理
深圳萬物商企物業服務有限公司 ⁽⁷⁾	中國／中國內地， 1999年10月10日	人民幣11,580,000元	65	65	65	物業管理
戴德梁行物業諮詢(上海)有限公司 ⁽¹⁰⁾	中國／中國內地， 2000年1月6日	5,800,000美元	-	65	65	物業管理
成都萬科物業服務有限公司 ⁽¹¹⁾	中國／中國內地， 2000年10月16日	人民幣100,000,000元	100	100	100	物業管理
長春萬科物業服務有限公司 ⁽¹⁾	中國／中國內地， 2002年6月25日	人民幣20,000,000元	100	100	100	物業管理
江蘇蘇南萬科物業服務有限公司 ⁽¹²⁾	中國／中國內地， 2003年10月14日	人民幣10,580,000元	100	100	100	物業管理
廣州市萬科物業服務有限公司 ⁽¹⁾	中國／中國內地， 2004年11月17日	人民幣5,000,000元	100	100	100	物業管理
東莞市萬科物業服務有限公司 ⁽¹³⁾	中國／中國內地， 2005年3月29日	人民幣5,000,000元	100	100	100	物業管理
廈門市萬科物業服務有限公司 ⁽¹⁴⁾	中國／中國內地， 07年1月11日	人民幣10,000,000元	100	100	100	物業管理
杭州萬科物業服務有限公司 ⁽¹⁵⁾	中國／中國內地， 2007年3月21日	人民幣100,000,000元	100	100	100	物業管理

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立的地點和日期	註冊股本	貴公司應佔權益百分比			主營業務
			2019年	2020年	於本報告日期	
南京萬科物業管理有限公司 ⁽¹⁶⁾	中國／中國內地， 2007年5月30日	人民幣12,000,000元	100	100	100	物業管理
深圳市譽鷹物業服務有限公司 ⁽⁷⁾	中國／中國內地， 2014年10月9日	人民幣100,000,000元	100	100	100	物業管理
北京萬物商企物業服務有限公司 ⁽⁷⁾	中國／中國內地， 2018年7月5日	人民幣50,000,000元	65	65	65	物業管理
深圳市萬科物業控股有限公司 ⁽¹⁾	中國／中國內地， 2020年12月9日	人民幣217,293,558元	-	100	100	物業管理
浙江大管家物業管理服務有限公司 ⁽¹⁷⁾	中國／中國內地， 2000年6月9日	人民幣20,280,000元	51	51	51	物業管理
萬科物業服務(香港)有限公司 ⁽¹⁸⁾	香港， 2017年8月28日	10,000港元	100	100	100	物業管理
深圳市機場物業服務有限公司 ⁽¹⁹⁾	中國／中國內地， 1991年11月15日	人民幣12,820,500元	-	-	61	物業管理
深圳市萬物為家控股有限公司 ⁽¹⁾	中國／中國內地， 2021年7月28日	人民幣5,000,000元	-	-	100	物業管理
海南譽鷹管理服務有限公司 ⁽¹⁾	中國／中國內地， 2021年7月5日	人民幣5,000,000元	-	-	100	物業管理
上海譽盛物業服務有限公司 ⁽¹⁾	中國／中國內地， 2021年8月11日	人民幣1,000,000元	-	-	100	物業管理
上海陽光智博生活服務集團有限公司 ⁽¹⁾	中國／中國內地， 2020年7月29日	人民幣212,500,000元	-	-	100	物業管理
福建伯恩物業集團有限公司 ⁽²⁰⁾	中國／中國內地， 2005年7月25日	人民幣62,100,000元	-	-	100	物業管理
深圳萬科祥盈管理服務有限公司 ⁽²¹⁾	中國／中國內地， 2019年11月19日	人民幣10,000,000元	-	-	100	企業服務
深圳市萬物倉儲有限公司 ⁽¹⁾	中國／中國內地， 2011年1月18日	人民幣35,738,122元	100	100	100	倉儲物流
深圳市萬睿智能科技有限公司 ⁽²²⁾	中國／中國內地， 2013年1月30日	人民幣100,000,000元	100	100	100	智能工程
深圳市萬物成長諮詢服務有限公司 ⁽⁷⁾	中國／中國內地， 2015年9月10日	人民幣10,000,000元	100	100	100	投資管理
深圳市樸寓不動產服務有限公司 ⁽¹⁾	中國／中國內地， 2016年4月25日	人民幣3,000,000元	100	100	100	房產經紀
深圳市樸韻美居經紀發展有限公司 ⁽¹⁾	中國／中國內地， 2016年5月20日	人民幣3,000,000元	100	100	100	房屋裝修 和翻新
深圳市第五空間網絡科技有限公司 ⁽²³⁾	中國／中國內地， 2013年9月12日	人民幣1,000,000元	100	100	100	IT服務
深圳市萬物雲科技有限公司 ⁽²⁴⁾	中國／中國內地， 2017年10月11日	人民幣1,000,000,000元	100	100	100	IT服務
珠海市萬物雲科技有限公司 ⁽²³⁾	中國／中國內地， 2017年11月1日	人民幣10,000,000元	100	100	100	IT服務
深圳市萬物共贏投資有限公司 ⁽²³⁾	中國／中國內地， 2019年11月27日	人民幣30,000,000元	100	100	100	產業投資
深圳市萬物空間科技有限公司 ⁽¹⁾	中國／中國內地， 2020年1月21日	人民幣5,000,000元	-	100	100	公共設施 管理
深圳市萬物雲城空間運營管理有限公司 ⁽²⁵⁾	中國／中國內地， 2020年1月23日	人民幣50,000,000元	-	100	100	公共設施 管理

上表載列董事認為主要影響本年度業績或構成 貴集團淨資產很大一部分的 貴公司附屬公司。董事認為，列出其他附屬公司之詳情將導致篇幅過於冗長。

- (1) 由於根據該等實體設立所在的司法管轄區的相關規則及法規，其無需受任何法定審計要求規限，因此概未就該等實體編製及發佈經審計財務報表。

- (2) 該實體按照中國會計準則及法規（「中國公認會計準則」）編製的截至2019年及2020年12月31日止年度的法定財務報表已經北京興華會計師事務所（特殊普通合夥）審計。
- (3) 該實體按照中國公認會計準則編製的截至2019年及2020年12月31日止年度的法定財務報表已經天津華卓會計師事務所（普通合夥）審計。
- (4) 該實體按照中國公認會計準則編製的截至2019年及2020年12月31日止年度的法定財務報表已經信永中和會計師事務所（特殊普通合夥）審計。
- (5) 該實體按照中國公認會計準則編製的截至2019年及2020年12月31日止年度的法定財務報表已經立信會計師事務所（特殊普通合夥）審計。
- (6) 該實體按照中國公認會計準則編製的截至2019年及2020年12月31日止年度的法定財務報表已經中審眾環會計師事務所（特殊普通合夥）審計。
- (7) 該實體按照中國公認會計準則編製的截至2019年及2020年12月31日止年度的法定財務報表已經安永華明會計師事務所（特殊普通合夥）審計。
- (8) 該實體按照中國公認會計準則編製的截至2019年12月31日止年度的法定財務報表已經北京興華會計師事務所（特殊普通合夥）審計。該實體按照中國公認會計準則編製的截至2020年12月31日止年度的法定財務報表已經安永華明會計師事務所（特殊普通合夥）審計。
- (9) 該實體按照中國公認會計準則編製的截至2019年及2020年12月31日止年度的法定財務報表已經北京恒浩會計師事務所有限公司審計。
- (10) 該實體按照中國公認會計準則編製的截至2019年12月31日止年度的法定財務報表已經上會會計師事務所（特殊普通合夥）審計。該實體按照中國公認會計準則編製的截至2020年12月31日止年度的法定財務報表已經安永華明會計師事務所（特殊普通合夥）審計。
- (11) 該實體按照中國公認會計準則編製的截至2019年及2020年12月31日止年度的法定財務報表已經四川安必信會計師事務所有限責任公司審計。
- (12) 該實體按照中國公認會計準則編製的截至2019年及2020年12月31日止年度的法定財務報表已經容誠會計師事務所（特殊普通合夥）審計。
- (13) 該實體按照中國公認會計準則編製的截至2019年及2020年12月31日止年度的法定財務報表已經東莞市正中信合會計師事務所（普通合夥）審計。
- (14) 該實體按照中國公認會計準則編製的截至2019年及2020年12月31日止年度的法定財務報表已經廈門泓正會計師事務所有限公司審計。
- (15) 該實體按照中國公認會計準則編製的截至2019年及2020年12月31日止年度的法定財務報表已經浙江之江會計師事務所有限公司審計。
- (16) 該實體按照中國公認會計準則編製的截至2019年及2020年12月31日止年度的法定財務報表已經公證天業會計師事務所（特殊普通合夥）審計。
- (17) 該實體按照中國公認會計準則編製的截至2019年12月31日止年度的法定財務報表已經致同會計師事務所（特殊普通合夥）審計。該實體按照中國公認會計準則編製的截至2020年12月31日止年度的法定財務報表已經浙江華明會計師事務所有限公司審計。
- (18) 該實體按照香港財務報告準則編製的截至2019年及2020年12月31日止年度的法定財務報表已經安永會計師事務所審計。

- (19) 該實體按照中國公認會計準則編製的截至2019年12月31日止年度的法定財務報表已經立信會計師事務所(特殊普通合夥)審計。該實體按照中國公認會計準則編製的截至2020年12月31日止年度的法定財務報表已經中喜會計師事務所(特殊普通合夥)審計。
- (20) 該實體按照中國公認會計準則編製的截至2019年12月31日止年度的法定財務報表已經中審眾環會計師事務所(特殊普通合夥)審計。該實體按照中國公認會計準則編製的截至2020年12月31日止年度的法定財務報表已經福建中誠信德會計師事務所有限公司審計。
- (21) 該實體按照中國公認會計準則編製的截至2020年12月31日止年度的法定財務報表已經深圳晨耀會計師事務所(普通合夥)審計。
- (22) 該實體按照中國公認會計準則編製的截至2019年及2020年12月31日止年度的法定財務報表已經深圳永信瑞和會計師事務所(特殊普通合夥)審計。
- (23) 該實體按照中國公認會計準則編製的截至2020年12月31日止年度的法定財務報表已經深圳誠華會計師事務所有限公司審計。
- (24) 該實體按照中國公認會計準則編製的截至2019年及2020年12月31日止年度的法定財務報表已經深圳誠華會計師事務所有限公司審計。
- (25) 該實體按照中國公認會計準則編製的截至2020年12月31日止年度的法定財務報表已經北京興華會計師事務所(特殊普通合夥)審計。

2.1. 編製基準

歷史財務資料乃根據《國際財務報告準則》(包括所有經國際會計準則理事會批准的準則及詮釋)編製。於編製整個有關期間的歷史財務資料時，貴集團一直採用於2021年1月1日起會計期間有效的所有《國際財務報告準則》及有關過渡性條文。

於2021年12月31日，貴集團的流動負債淨額約為人民幣2,573,505,000元。貴公司董事認為，貴集團於報告期末起計不少於12個月的可預見未來擁有足夠資源繼續營運且具備能力，經計及：(a) 貴集團預期的經營活動現金流入；(b)於報告日之後獲得的銀行貸款。因此，貴公司董事認為，按持續經營基準編製歷史財務資料屬適當。

歷史財務資料乃按照歷史成本慣例編製，惟已按公允價值計量的以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產及指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資除外。

2.2. 已頒布但尚未生效的《國際財務報告準則》

貴集團尚未在歷史財務資料中採用以下已頒布但尚未生效的新訂和經修訂的《國際財務報告準則》。

《國際財務報告準則》第3號(修訂本)	對概念框架之提述 ²
《國際財務報告準則》第10號(修訂本)及 《國際會計準則》第28號	投資者與其聯營公司或合資企業之間的資產出售或 出資 ⁵
《國際財務報告準則》第16號(修訂本)	2021年6月30日後的COVID-19相關租金寬免 ¹
《國際財務報告準則》第17號	保險合同 ³
《國際財務報告準則》第17號(修訂本)	保險合同 ^{3,4}
《國際會計準則》第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ³
《國際會計準則》第8號(修訂本)	會計估計的定義 ³
《國際會計準則》第1號(修訂本)及 《國際財務報告準則》實務公告第2號	會計政策披露 ³

《國際會計準則》第12號(修訂本)	有關自單一交易產生的資產及負債的遞延稅項 ³
《國際會計準則》第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ²
《國際會計準則》第37號(修訂本)	虧損性合同－履行合同的成本 ²
《國際財務報告準則》(修訂本)	對《國際財務報告準則》2018-2020的修訂改進 ²

- 1 於2021年4月1日或之後開始的年度期間生效
- 2 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 3 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 4 因於2020年10月頒佈的《國際財務報告準則》第17號(修訂本)，《國際財務報告準則》第4號已作出修訂，以擴大暫時豁免，允許保險公司於2023年1月1日之前開始的年度期間應用《國際會計準則》第39號(而非《國際財務報告準則》第9號)
- 5 未確定強制生效日期，但可供採用

貴集團正於評估該等新的及經修訂的《國際財務報告準則》於首次應用後的影響。截至目前，貴集團已預計該等準則不太可能對貴集團的財務表現及財務狀況產生重大影響。

2.3. 重要會計政策摘要

附屬公司

附屬公司指由貴公司直接或間接控制的實體。若貴公司從參與投資對象的業務中獲得或有權獲得可變回報，且有能力通過其對投資對象的權力而影響該等回報(即現有權利令貴公司目前有能力支配投資對象的有關活動)，則視為獲得控制權。

當貴公司直接或間接擁有投資對象的非多數表決權或類似權利時，貴公司在評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮所有相關事實與狀況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人訂立的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 貴公司的投票權及潛在投票權。

貴公司的損益表包括附屬公司業績(僅限已收及應收股息)。貴公司於附屬公司的投資乃按成本減任何減值虧損列賬。

綜合基準

附屬公司按與貴公司相同的報告期編製財務報表，並採用一致的會計政策。所有集團內交易及結餘已於綜合入賬時撇銷。

如果事實及情況顯示上文附屬公司會計政策所述控制的三項元素中一項或多項有變，則貴集團會重新評估其是否仍然控制投資對象。如果一家附屬公司的擁有權權益出現變動而並無導致失去控制權，則有關變動列賬為權益交易。

如果 貴集團失去了對附屬公司的控制權，將終止確認：(i)附屬公司資產和負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計換算差額；並確認：(i)收到對價的公允價值；(ii)任何保留投資的公允價值；及(iii)在損益中確認由此產生之盈餘或虧絀。 貴集團之前確認的其他全面收益構成部分應適當地重分類計入損益或保留溢利，基準與如果 貴集團直接出售有關資產或負債所需者相同。

於聯營公司及合營企業之投資

聯營公司是指 貴集團擁有長期權益的實體，通常不低於股權表決權的20%，並且擁有可對其施加重大影響力的地位。重大影響力指有權參與投資對象的財務及營運決策，但對該等決策並無控制權或共同控制權。

合營企業是指共同控制一項安排的參與方對該合營企業的淨資產享有權利的合營安排。共同控制是指按合同約定分享對一項安排的控制權，並且在相關活動的決策中要求分享控制權的參與方一致同意時才存在。

貴集團於聯營公司及合營企業之投資在綜合財務狀況表中以權益會計法按 貴集團應佔資產淨值扣除任何減值虧損後列示。

貴集團佔聯營公司收購後業績及其他全面收益分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益。此外，直接對聯營公司權益確認變動時， 貴集團於綜合權益變動表確認其任何所佔變動（如適用）。 貴集團與其聯營公司進行交易產生的未變現收益及虧損按 貴集團於聯營公司的投資抵銷，惟未變現虧損證實是由已轉讓資產減值而產生則除外。收購聯營公司或合營企業所產生的商譽列作 貴集團於聯營公司或合營企業投資的一部分。

如果一項對聯營公司的投資成為對合營企業的投資或對合營企業的投資成為對聯營公司的投資，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司之重大影響力後， 貴集團按公允價值計量及確認任何保留投資。失去重大影響力後聯營公司的賬面值與保留投資之公允價值及出售所得款項之任何差額於損益中確認。

業務合併及商譽

業務合併乃以收購法入賬。轉讓對價乃以收購日期的公允價值計量，該公允價值為 貴集團轉讓的資產於收購日期的公允價值、 貴集團對被收購方前擁有人承擔的負債及 貴集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。就各業務合併而言， 貴集團選擇是否以公允價值或應佔被收購方可識別資產淨值的比例，計量於被收購方的屬現時所有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔資產淨值的非控股權益。非控股權益的所有其他組成部分均按公允價值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當 貴集團收購業務時，須根據合約條款、收購日期的經濟環境及相關條件對所承擔的金融資產及負債進行評估，以進行適當分類及指定，包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具分開。

如果業務合併分階段進行，則先前所持股本權益按其收購日期公允價值重新計量，而就此產生的任何收益或虧損於損益確認。

收購方將轉讓的任何或有對價按收購日期之公允價值確認。分類為資產或負債之或有對價按公允價值計量，而公允價值的變動於損益確認。分類為權益的或有對價不予重新計量，後續結算於權益入賬。

商譽初始按成本計量，即所轉讓對價、已確認非控股權益金額以及 貴集團先前所持被收購方股本權益的任何公允價值總額超出所收購可識別資產及所承擔負債之差額。如該對價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公允價值，該等差額在評估後，於損益表中確認為議價收購收益。

初步確認後， 貴集團按成本減任何累計減值虧損計量商譽。商譽每年就減值進行測試，如果有事件或情況變化顯示賬面值可能出現減值跡象，則進行更為頻密的測試。 貴集團會對12月31日的商譽進行年度減值測試。就減值測試而言，業務合併中購入的商譽由收購日期起，被分配至預期將從合併的協同效應中受益的 貴集團的各現金產生單位或現金產生單位組別，不論 貴集團的其他資產或負債是否被分配至該等單位或單位組別。

貴集團按對與商譽有關的現金產生單位（現金產生單位組別）可收回金額進行的評估釐定減值。如果現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽所確認的減值虧損不會於其後期間撥回。

如果商譽已被分配至現金生產單位（或現金生產單位組別）且該單位的部分業務被出售，則在釐定出售收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽計入該業務的賬面值。於該等情況下出售的商譽乃根據所出售業務及現金生產單位保留部分的相對價值進行計量。

公允價值計量

貴集團於各報告期末通過其他全面收益以公允價值計量其指定的股權投資，並通過公允價值損益以公允價值計量其金融資產。公允價值是指市場參與者在計量日的有序交易中，出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債的主要市場或（在無主要市場情況下）於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場應當是 貴集團能夠進入的市場。資產或負債的公允價值乃基於市場參與者為資產或負債定價時所用之假設計量（假設市場參與者依照其最佳經濟利益行事）。

非金融資產的公允價值計量須計及市場參與者通過使用該資產的最高及最佳用途，或將該資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一市場參與者而產生經濟利益的能力。

貴集團採用在當前情況下適用並且有足夠可利用數據支持的估值技術去計量公允價值，盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

在財務報表內計量或披露公允價值的所有資產及負債，均根據對公允價值計量整體而言具有重要意義的最低層級輸入數據在下述公允價值層級內進行分類：

第一級－基於相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）

第二級－基於對公允價值計量而言屬重大的（直接或間接）可觀察最低層級輸入數據的估值方法

第三級－基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低層級輸入數據的估值方法

對於按經常性基準於財務報表確認之資產及負債， 貴集團於各報告期末通過重新評估分類（根據對公允價值計量整體而言屬重大之最低層級輸入數據），確定是否於層級間發生轉移。

非金融資產減值

如果出現減值跡象，或須對資產進行年度減值測試（存貨、遞延所得稅資產、金融資產、投資物業及非流動資產除外），則估計資產的可收回金額。一項資產可收回金額按該資產或現金產生單位的使用價值及公允價值減出售費用兩者中的較高者計算，並按單個資產單獨釐定，除非該資產不能產出基本上獨立於其他資產或資產組別所產生的現金流入，在這種情況下，可釐定該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。在對現金產生單位進行減值測試時，公司資產（如總部大樓）的賬面價值的一部分分配予個別現金產生單位，前提是其可在合理和一致的基準上進行分配，否則分配予最小的現金產生單位組別。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值及資產的特定風險的評估的稅前折現率，將估計未來現金流量折成現值。減值虧損於其產生期間的損益表中於與減值資產功能一致的有關開支類別內扣除。

於各有關期間末會評估有否跡象顯示先前確認之減值虧損已不再存在或有所減少。如果存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。只有在用於釐定該資產可收回金額的估計發生變動時，先前確認的資產（商譽除外）減值虧損才能撥回，但撥回金額不可超過假使該項資產在以往年度未獲確認減值虧損時原應釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。該等減值虧損的撥回計入其發生當期的損益。

關聯方

如果出現以下情況，則下列人士將被視為與 貴集團有關聯：

(a) 該方為一名人士或為該名人士家屬的直系親屬，而該名人士：

- (i) 控制或共同控制 貴集團；
- (ii) 對 貴集團具有重大影響力；或
- (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員；

或

(b) 該方為實體並符合下列任何一項條件：

- (i) 該實體及 貴集團為同一集團的成員公司；
- (ii) 某一實體為另一實體（或該另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體及 貴集團均為相同第三方的合營企業；
- (iv) 某一實體為第三方實體的合營企業並且另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體是為 貴集團或與 貴集團相關實體的僱員福利而設的離職後福利計劃；及離職後福利計劃的贊助僱主；
- (vi) 該實體受(a)項所述人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所述人士對該實體具有重大影響力或是該實體（或該實體母公司）的主要管理人員之一；及
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何使資產達致運作狀況及地點以作擬定用途而直接應計的成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的開支，例如維修保養開支，一般於產生期間自損益扣除。如果符合確認標準，主要檢查開支於資產賬面值中資本化為重置成本。如果物業、廠房及設備的主要部分須分期替換，貴集團會確認該等部分為有特定可使用年期的個別資產並據此將其折舊。

折舊乃於各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期內以直線法撇銷其成本至剩餘價值計算得出。就此目的使用的主要年利率如下：

建築物	1.37%以上
機器及機動車輛	4.80%-19.20%
電子及其他設備	19.20%-32.00%
租賃資產改良	(若相關租賃期較短) 20.00%

如果物業、廠房及設備項目內部分的可使用年期不同，則該項目的成本按合理基準分配至各部分，而各部分將獨立計算折舊。貴集團至少於各財政年度末檢討剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並予以調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目(包括初始確認之任何重大部分)於出售時或當預期使用或出售不再產生日後經濟利益，則終止確認。在資產終止確認年度於損益表確認之出售或報廢的任何收益或虧損為出售所得款項淨額與有關資產賬面值之間的差額。

投資物業

投資物業乃於持作賺取租金收益及／或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非作一般業務過程中銷售的土地及樓宇的權益(包括將可能會以其他方式符合投資物業的定義的持作使用權資產的租賃物業)。

投資物業首次按成本計量，包括交易成本。首次確認後，投資物業按成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。折舊以直線法計提，以在估計可使用年期內撇銷投資物業的成本。倘投資物業之賬面值高於其估計可收回金額，則應立即減撇減至其可收回金額。投資物業報廢或出售產生的任何收益或損失於報廢或出售年度損益中確認。

投資物業於出售或永久停止使用且預期其出售不會產生未來經濟利益時終止確認。因終止確認物業而產生的任何收益或虧損(按資產出售所得款項淨額與賬面值之間的差額計算)計入終止確認該項目期間的損益。

無形資產(商譽除外)

業務合併中獲得的物業服務協議按收購日期的公允價值確認。物業服務協議具有有限的使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。有限使用年期的無形資產須隨後於可使用經濟年期內攤銷，及當有跡象顯示無形資產或會減值時須評估有否減值。具有有限可使用年期的無形資產的攤銷期和攤銷法至少於各財政年度末進行審核。攤銷在合約的剩餘期限內以直線法計算。

租賃

貴集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取對價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約為或包含租賃。

貴集團作為承租人

貴集團對所有租賃（短期租賃及低價值資產租賃除外）採取單一確認及計量方法。貴集團確認租賃負債以作出租賃付款，而使用權資產指使用相關資產的權利。

(a) 使用權資產

貴集團於租賃開始日期（即相關資產可供使用日期）確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已產生的初始直接成本及於開始日期或之前已作出的租賃付款減任何已收取的租賃優惠。使用權資產在以下資產的租賃期與預計使用年期二者中較短的期限內按直線法計提折舊：

建築物	1至15年
-----	-------

如果租賃資產的所有權在租賃期結束時轉移至 貴集團或成本反映購買選擇權的行使，則使用資產的估計可使用年期計算折舊。

如果使用權資產符合投資性房地產的定義，則計入投資性房地產。相應的使用權資產最初按成本計量，隨後根據 貴集團的「投資性房地產」政策，按成本減去累計折舊和累計減值虧損計量。貴集團的使用權資產在合併財務狀況表中單獨列示。

(b) 租賃負債

於租賃開始日期，貴集團確認按租賃期內作出的租賃付款的現值計量的租賃負債。租賃付款包括固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款及預期將根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括 貴集團合理地確定行使購買權的行使價及支付終止租賃的罰款（如果租期反映 貴集團行使該租賃終止權）。不依賴指數或利率的可變租賃付款於發生觸發付款的事件或情況期間確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，如果租賃隱含的利率難以釐定，則 貴集團採用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債的金額增加以反映利息增加並就已作出的租賃付款予以扣減。此外，如果出現修訂、租期變動、實質固定租賃付款額變更或購買相關資產的評估出現變動，則租賃負債的賬面值會重新計量。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

貴集團將短期租賃確認豁免應用於短期租賃（即自開始日期起計之租期為12個月或以下並且不包括購買選擇權的租賃）。其還將低價值資產租賃確認豁免應用於被視為低價值的租賃。短期租賃和低價值資產租賃的租賃付款在租期內按直線法確認為開支。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

貴集團於初始確認時將其金融資產分類為其後按攤銷成本計量的金融資產、按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產，以及按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。

初始確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵以及貴集團管理其的業務模式。除不包含重大財務成分或貴集團已應用可行權宜之計不調整重大財務成分影響的貿易應收款項外及應收保固金，貴集團初步以公允價值加（如果金融資產並非以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產）交易成本計量金融資產。不含重大融資成分或貴集團已應用可行權宜之計的貿易應收款項及應收保固金，根據下文「收入確認」所載政策，按照《國際財務報告準則》第15號釐定之交易價計量。

為使金融資產按攤銷成本或以公允價值計量且其變動計入其他全面收益進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金額之利息（「純粹為支付本金及利息」）的現金流量。

貴集團管理金融資產的業務模式是指其如何管理金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否因收取合約現金流量、出售金融資產或兩者兼之而產生。

金融資產的所有一般買賣概於交易日（即貴集團承諾買賣資產的日期）確認。一般買賣指須在一般由市場規定或慣例確立的期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產之後續計量取決於以下分類：

按攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並須予減值。當資產終止確認、予以修改或出現減值時，收益及虧損於損益中確認。

指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產（股權投資）

於初始確認時，如果股權投資符合《國際會計準則》第32號金融工具：呈列項下權益的定義且並非持作買賣，貴集團可選擇將其股權投資不可撤銷地分類為指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資。分類按個別工具基準確定。

該等金融資產的收益及虧損概不會被重新計入損益。在支付權確立，與股息相關的經濟利益很可能流入貴集團，且股息金額能夠可靠計量時，股息於損益內確認為其他收益，惟當貴集團於作為收回金融資產一部分成本的所得款項中獲益時則除外，在此情況下，該等收益於其他全面收益入賬。指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資不受減值評估影響。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產乃以公允價值於財務狀況表列賬，而公允價值變動淨額則於損益確認。

該類別包括 貴集團並無不可撤銷地選擇以公允價值計量且其變動計入其他全面收益分類的股權投資。在支付權確立，與股息相關的經濟利益很可能流入 貴集團，且股息金額能夠可靠計量時，則分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的股權投資股息亦於損益內確認為其他收益。

終止確認金融資產

在下列情況下，基本終止確認一項金融資產（或（如適用）一項金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分）（即從 貴集團的合併財務狀況表中刪除）：

- 從資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴集團已轉讓從資產收取現金流量的權利，或已根據「過手」安排承擔向第三方無重大延誤全額支付所收現金流量的責任；及(a) 貴集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報；或(b) 貴集團雖未轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

當 貴集團已轉讓自資產收取現金流量的權利或訂立過手安排，則評估是否保留該資產所有權的風險及回報以及保留程度。當 貴集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權， 貴集團將以其持續參與程度為限繼續確認所轉讓資產。在該情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映 貴集團所保留的權利及責任的基準計量。

以對轉讓資產提供擔保的形式持續參與，乃以資產的原始賬面值及 貴集團可能須償還的最大對價金額兩者中的較低者計量。

金融資產減值

貴集團就所有並非以公允價值計量且其變動計入當期損益持有的債務工具計提預期信用損失（「預期信用損失」）撥備。預期信用損失基於根據合約到期的合約現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量差額計量，並按原實際利率近似值貼現。預期現金流量將包括出售構成合約條款組成部分的所持抵押品或其他信用增級工具所得現金流量。

一般方法

預期信用損失於兩個階段確認。就自初始確認以來信貸風險並無顯著增加的信貸風險項目而言，預期信用損失為就未來12個月可能發生的違約事件產生的信用損失計提撥備（12個月預期信用損失）。就自初始確認以來信貸風險顯著增加的信貸風險項目而言，須於風險剩餘年期內就預期信用損失計提虧損撥備，不論違約於何時發生（存續期預期信用損失）。

於各報告日期， 貴集團會評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。進行評估時， 貴集團比較金融工具於報告日期出現違約之風險與該金融工具於初始確認日期出現違約之風險，並考慮合理及有理據且毋須花費不必要成本或精力即可獲得之資料，包括過往及前瞻性資料。

如果合約付款逾期90天， 貴集團視金融資產為違約。然而，在若干情況下， 貴集團亦可能在計及 貴集團持有的任何信用增級工具前，於有內部或外部資料顯示 貴集團不太可能悉數收回未償還合約款項時，視金融資產為違約。當概無合理預期可收合同約現金流量時，金融資產將予撇銷。

附錄一

會計師報告

按攤銷成本計量的金融資產須根據一般方法進行減值，並分類為於下列階段計量預期信用損失，而貿易應收款項及應收保固金則採用簡化方法，詳述如下。

- 第一階段 — 自初始確認以來信貸風險並無顯著增加及虧損撥備按等同12個月預期信用損失金額計量的金融工具。
- 第二階段 — 自初始確認以來信貸風險顯著增加但並非信貸減值金融資產及虧損撥備按等同存續期預期信用損失金額計量的金融工具。
- 第三階段 — 於報告日期已發生信貸減值(但非購入或原本已發生信貸減值)及虧損撥備按等同存續期預期信用損失金額計量的金融資產。

簡化方法

就並無包含重大融資成分或 貴集團已應用權宜方法不調整重大融資成分影響的貿易應收款項及應收保固金而言， 貴集團應用簡化方法計算預期信用損失。根據簡化方法， 貴集團並不記錄信貸風險的變動，而是根據各報告日期的存續期預期信用損失確認虧損撥備。 貴集團已根據 貴集團的過往信用損失經驗設立撥備矩陣，並根據債務人特定的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本採用先進先出法釐定，而就在製品與製成品而言，成本包括直接材料、直接勞工及適當比例的經常性開支。可變現淨值則按預計售價減完成及出售時所產生的任何估計成本計算。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，及可隨時轉換成已知金額現金、價值變動風險不大且到期日短(一般於購買後的三個月內到期)的短期高流通投資，減去須按要求償還且構成 貴集團現金管理組成部分的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括用途不受限制的手頭現金及銀行存款，包括短期定期存款，以及性質與現金類似的資產。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債、貸款及借款以及應付款項(如適用)。所有金融負債均初始按公允價值確認；如屬貸款及借款及應付款項，扣除直接應佔交易成本後確認。 貴集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應計項目及租賃負債。

後續計量

金融負債的後續計量取決於其以下分類：

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債包括於初始確認時指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

於初始確認時，被指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債於初始確認日被指定，且僅於滿足《國際財務報告準則》第9號的標準時方可。指定以公允價值計量且其變動計入當期損益的負債收益或虧損於損益表確認，而因 貴集團自身信用風險而產生的收益或虧損於其他綜合收益中列示，隨後不會重新分類至損益表。於損益表中確認的公允價值收益或虧損淨額不包括對該等金融負債收取的任何利息。

附錄一

會計師報告

按攤銷成本計量的金融負債

於初始確認後，貿易應付款項及應付票據、計息銀行借款、租賃負債及其他應付款項以及應計項目採用實際利率法，按攤銷成本進行後續計量，但貼現的影響屬微不足道則除外，而在該情況下將按成本列賬。當負債終止確認且按實際利率攤銷過程計算時，收益及虧損於損益中確認。

攤銷成本於計及收購時的任何貼現或溢價及為實際利率組成部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表中融資成本。

終止確認金融負債

當負債項下的責任已解除或取消或屆滿時，即會終止確認金融負債。

如果現有金融負債被另一項由同一放貸人按差異較大的條款或按現有負債經大幅修改後的條款提供的債項所取代，則有關更換或修改被視為終止確認原有負債及確認新負債，而相關賬面值的差額於損益中確認。

抵銷金融工具

如果有現時可予強制執行的法律權利用以抵銷已確認金額及擬按淨額基準結算，或變現資產與清還負債同時進行，則金融資產與金融負債相抵銷，並於財務狀況表呈報淨額。

撥備

如果因過往事件產生現時的責任（法定或推定），並且履行該責任將導致未來資源外流，且該責任涉及金額能夠可靠估計，則確認撥備。

如果貼現影響重大，則確認為撥備的金額為報告期末預期須用作履行責任的未來開支現值。貼現現值隨著時間流逝增加的金額計入損益表的融資成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益外確認項目相關的所得稅於損益外在其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項資產及負債乃按預期從稅務當局收回或支付予稅務當局的金額計量。計算金額所用的稅率及稅法乃 貴集團經營及產生應課稅收入所在國家於報告日期已頒布或實質上已頒布的稅率及稅法。

管理層就適用稅務法規受詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並於適當情況下作出撥備。

遞延稅項採用負債法對資產及負債稅基與兩者於報告日期用作財務報告的賬面值之間的暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併交易中初步確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時既不影響會計利潤亦不影響應課稅利潤（稅項虧損）

- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業的權益的投資有關的應課稅暫時差額而言，如果暫時差額撥回時間可由母公司、投資者或企業控制，則該等暫時差額於可預見的未來可能不會撥回。

對於所有可扣減的暫時差額、結轉的未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損，若日後有可能出現應課稅利潤，可用以抵扣該等可扣減暫時差額、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則會確認遞延稅項資產，惟以下情況除外：

- 與可扣減暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時既不影響會計利潤亦不影響應課稅利潤或虧損
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業的權益的投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可預見的未來有可能撥回以及將有應課稅利潤且可動用暫時差額抵銷應課稅利潤的情況下，方予確認。

於各報告期末審閱遞延稅項資產賬面值，並於不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延所得稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在日後可能有應課稅利潤用以收回遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債年度的稅率，根據於報告期末已頒布或實質上已頒布的稅率（及稅法）計算。

與在其他全面收益或權益中確認的項目有關的遞延稅項在其他全面收益或權益中確認，而非在損益中確認。

遞延稅項資產及遞延稅項負債僅限於 貴集團擁有可依法執行的權利抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與由同一稅務當局對同一納稅實體或不同納稅實體（其有意以淨額結算即期稅項負債及資產，或變現資產以及一併結算負債）於未來各期間（其間遞延稅項負債或資產的大部分款項預計將結算或回收）徵收的所得稅有關時可抵銷。

作為合併業務一部分獲得但於該日期不滿足單獨確認標準的稅項利益，其後如果出現有關事實及情況的新資料，則會予以確認。如果該調整發生在計量期間，則被視為商譽減少（只要其不超過商譽）；如果發生在計量期間以外，則於損益中確認。

政府補助

如果合理保證將獲得補助及將符合所有附帶條件，則按公允價值確認政府補助。如果該補助與一項開支項目有關，則於擬用作補償之成本支銷期間有系統地確認為收入。

收入確認

客戶合同收入

客戶合同收入於貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認，金額為反映 貴集團預期有權收取作為交換該等貨品或服務的對價。

貴集團提供社區空間居住消費服務、商企和城市空間綜合服務及AIoT及BPaaS解決方案服務。客戶合同收入於服務提供予客戶時確認，金額為反映 貴集團預期可收取作為交換該等服務的對價。

當合同的對價包含可變金額，對價金額因應 貴集團因轉移貨品或服務予客戶可收取的交換對價作出估算。可變對價於合同開始生效時作出估算，並受限直至可變對價的相關不確定性其後解除時已確認的累計收入金額中的重大收入撥回很大可能不會發生為止。

社區空間居住消費服務

社區空間居住消費服務包括：(i)住宅物業服務；(ii)居住相關資產服務；及(iii)其他社區增值服務。

住宅物業服務主要包括就住宅物業向業主、業主協會或住戶提供的清潔服務、保安服務、園藝服務及維修及維護服務。就物業服務而言，當 貴集團向客戶提供服務所收到的金額，反映 貴集團為換取該等服務而預期享有的對價時，即確認收入。

貴集團就物業服務按包干制及管理酬金制收取物業服務費。

就按包干制管理的物業之物業服務收入而言， 貴集團為代理人，主要負責提供物業服務，將已向或應向房屋開發商、業主及居民收取的費用確認為收入及將提供住宅物業服務產生的全部成本確認為服務成本。

就按管理酬金制管理的物業之物業服務收入而言， 貴集團為代理人，將服務收入（經參考應向業主收取的物業管理費總額計算）確認為安排及監督服務供應商向業主提供服務的收入。

居住相關資產服務主要包括房屋銷售及租賃經紀服務以及房屋再裝修及美居服務。房屋銷售及租賃經紀服務所得收入於 貴集團提供服務並被客戶接受的時間點確認。房屋再裝修及美居服務所得收入會按 貴集團有權開出賬單的金額隨時間的推移而確認，客戶同時獲得及消費 貴集團提供的利益。

其他社區增值服務主要包括停車位出售協助服務所得佣金收入（於向客戶轉移物業控制權或停車位使用權的時間點按淨額確認）

商企和城市空間綜合服務

商企和城市空間綜合服務主要包括物業及設施管理服務、為開發商提供增值服務及城市空間整合服務。

貴公司提供全面的物業及設施管理服務，覆蓋(i)商企物業服務，著重於商業樓宇的物業管理任務；及(ii)綜合設施管理服務，集中處理由佔用人的非核心業務流程而產生的工作場所需求。 貴集團按月就提供的服務開具固定金額的賬單，並按 貴集團有權開具發票且與已完成履約價值直接掛鉤的金額將其確認為收入。

為開發商提供增值服務主要包括(i)案場管理；(ii)交付前支持服務；及(iii)樓宇修繕服務。 貴集團與物業開發商預先協定各項服務的價格，並每月向物業開發商開具賬單，具體賬單因該月已完成的實際服務水平而異。因為物業開發商同時取得並消費 貴集團所提供的利益，所以增值服務的收入按 貴集團有權開具發票的金額在一段時間內確認。

AIoT及BPaaS解決方案服務

AIoT方案主要包括智慧物業解決方案。

智慧物業解決方案主要包括設備、設計、整合及建造，各部分高度依存，彼此及與彼此有高度關聯。貴集團將該等商品及服務作為一項單獨的履約義務進行會計處理。來自智慧物業解決方案的收入隨著時間的推移確認，使用產出法衡量服務完成的進度，因為客戶收到及消耗 貴集團履約提供的利益與 貴集團履約同時發生，且 貴集團有強制執行就迄今為止完成的履約支付的權利。

BPaaS解決方案主要包括遠程運營服務。

服務費用是根據客戶訂購服務的性質和服務請求的數量而收取的，一般按月或季度支付。在提供此類服務時，BPaaS解決方案的收入將在一段時間內確認。

其他收入

利息收入根據應計基準使用實際利率法，按將金融工具的預期年期內的估計未來現金收入貼現至金融資產的賬面淨值的利率確認。

股息收入於股東收取付款的權利確立時確認，而與股息相關的經濟利益很可能流向 貴集團且股息金額能可靠計量。

合約負債

於 貴集團轉讓相關貨品或服務前收到客戶付款時或付款到期時（以較早者為準）確認合約負債。合約負債於 貴集團履行合約時確認為收入。

合約成本

除已資本化為存貨、物業、廠房及設備以及無形資產的成本外，為履行客戶合約而發生的成本於符合以下所有標準的情況下資本化為一項資產：

- (a) 成本與實體可以具體確定的合約或預期合約直接相關。
- (b) 成本產生或增強實體未來用以履行（或繼續履行）履約義務的資源。
- (c) 成本預期將被收回。

資本化合約成本按與向客戶轉移與資產有關的商品或服務相一致的系統化基準進行攤銷並自損益表扣除。其他合約成本於發生時支銷。

以股份為基礎的付款

當 貴集團在以股份為基礎的付款安排中自供應商（包括僱員）收到貨物或服務時， 貴集團入賬為以股份為基礎的付款，而不論 貴集團自身或其股東是否有義務結算以股份為基礎的交易。

以股份為基礎的付款被分類為以權益結算以股份為基礎的付款或以現金結算以股份為基礎的付款。「以權益結算以股份為基礎的付款」一詞是指 貴集團為回報所提供的服務授予股份或其他權益工具作為對價的交易，或 貴集團並無義務結算以股份為基礎的付款或授出的獎勵屬於其股東自有權益工具的交易。

與僱員進行以權益結算的交易以獲得授予的成本乃參照授予日的公允價值而計量。

作為對僱員服務的回報，以股份為基礎的付款乃按授予僱員的權益工具的公允價值而計量。若以權益結算以股份為基礎的付款的權利可以於授予日後立即行使，則權益工具於授予日的公允價值於損益中確認，並相應增加其他儲備。當權益工具的授予以達到業績或服務條件為條件時，在歸屬期內收到的服務金額於相關成本或開支確認，並根據對預期歸屬的權益工具數量的最佳可得估計相應地增加其他儲備。權益工具的公允價值乃根據折現現金流模型計算得出。詳情載於附註33。

當以權益結算的獎勵條款被修改時，若滿足獎勵的初始條款，則至少要確認一項開支，猶如條款並未被修改一般。此外，任何增加以股份為基礎的付款的公允價值總額的修改，或於修改日期對僱員有利的修改，均須確認為一項開支。

若一項以權益結算的獎勵被取消，則視為於取消之日已經歸屬，任何尚未確認的獎勵支出將立即確認。這包括任何在 貴集團或僱員控制範圍內的非歸屬條件沒有得到滿足的獎勵。然而，如果一項新的獎勵取代被取消的獎勵，並於授予日被指定為替代獎勵，則如前段所述，被取消的獎勵和新的獎勵被視為對原獎勵的修改。

其他僱員福利

退休金計劃

貴集團於中國內地經營的附屬公司的僱員須參與地方政府運作的中央退休金計劃。該等附屬公司須按其薪金成本的特定百分比向中央退休金計劃供款。供款將根據中央退休金計劃規則於應付時從損益中扣除。

外幣

歷史財務資料以 貴公司的功能貨幣人民幣呈列。 貴集團各實體自行決定各自的功能貨幣，而各實體的財務資料項目乃以該功能貨幣計量。 貴集團實體所記錄之外幣交易使用其各自於交易日期之適用功能貨幣匯率初步入賬。

以外幣列值之貨幣資產及負債按各報告期末適用之功能貨幣匯率換算。結算或換算貨幣項目產生的差額均於損益內確認。

以外幣為單位而按歷史成本入賬的非貨幣項目按首次交易日的匯率換算。以外幣為單位而按公允價值計量的非貨幣項目按計量公允價值當日的匯率換算。換算以公允價值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損與項目公允價值變動產生的收益或虧損按相同方式確認，即公允價值的收益或虧損於其他全面收益或損益確認的項目，其匯兌差額亦分別於其他全面收益或損益中確認。

若干海外附屬公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於報告期末，該等實體的資產及負債按各報告期末當時的匯率換算為人民幣，且其損益及其他全面收益表按年內加權平均匯率換算為人民幣。

所產生的匯兌差額於其他全面收益確認並於匯兌波動儲備累計。出售海外業務時，其他全面收益中與該特定海外業務有關的組成部分於損益中確認。

就綜合現金流量表而言，若干海外附屬公司的現金流量按現金流量發生當日的匯率換算為人民幣。若干海外附屬公司年內經常發生的現金流量則按年內加權平均匯率換算為人民幣。

股息

股息經股東在股東大會上批准後確認為負債。

借款成本

可直接歸屬於收購、建造或生產合格資產的借款成本，即必須花費相當長的時間方可用作預定用途或銷售的資產，作為該等資產的部分成本予以資本化。當資產基本可用作預定用途或銷售時，則停止資本化相關借款成本。在特定借款的臨時投資上所賺取的投資收益，於花費在合格資產之前，自資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本均於發生期間支銷。借款成本包括實體因借入資金而產生的利息和其他費用。

3. 關鍵會計判斷及估計

編製 貴集團的財務報表時，管理層須作出可影響收入、開支、資產與負債呈報金額、相關披露數據以及或有負債披露數據的判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定因素或會導致日後須就受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

以下列出，於報告期末，對未來的重要判斷、重要假設以及其他估計不確定性的主要來源，其對於財務報表確認的金額具最重大影響並存在對下一個財政年度資產及負債的賬面值可能造成重大調整的重大風險。

貿易及應收保證金的預期信貸虧損撥備

貴集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項及應收保證金的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別（即按客戶類型劃分）的賬齡釐定。

撥備矩陣初始按 貴集團的歷史觀察違約率得出。 貴集團將校正矩陣以調整具有前瞻性資料的歷史信貸虧損經驗。舉例而言，如果預測經濟狀況預期於下一年轉差，導致違約數目增加，則將調整歷史違約率。於各報告日期，歷史觀察違約率有所更新，並分析前瞻性估計的變動。

評估歷史觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的關係屬於重大估計。預期信貸虧損金額容易受情況及預測經濟狀況的變動影響。 貴集團的歷史信貸虧損經驗及經濟狀況預測亦未必代表客戶於日後的實際違約情況。有關 貴集團貿易應收款項及應收保證金的預期信貸虧損資料分別披露於歷史財務資料附註40。

代業主支付按管理酬金制管理物業的款項的預期信貸虧損撥備

代業主支付按管理酬金制管理物業的款項指代業主作出或支付按管理酬金制管理物業的墊款或經營成本。該等應收款項的預期信貸虧損乃由 貴集團根據以下各項釐定：(i)相關物業管理項目的預期未來現金流量的淨現值，其中包括多項估計及輸入數據，例如估計物業管理費、估計收款率及估計經營成本；(ii)過往還款記錄；及(iii) (如屬重要)就各自的物業管理項目及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

貴集團對相關物業管理項目的預期未來現金流量的估計及經濟情況的預測未必能代表未來的實際現金流量，故需要作出重大的管理估計。當未來的實際預期結果與原來的估計不同時，該等差異將影響代業主支付按管理酬金制管理物業的款項的賬面值，以及在該等估計改變的期間所提供或撥回的預期信貸虧損金額。有關該等應收款項的預期信貸虧損的資料於財務報表附註25披露。

停車位在投資物業及存貨之間的分類

貴集團持有若干數量的投資物業，主要包括 貴集團擁有的停車位，其從控股股東處購買以賺取租金及／或資本增值。管理層會判斷停車位是否被指定為投資物業或存貨。就該等停車位的財務報表分類而言， 貴集團考慮在收購相關停車位時其持有物業的意圖。

擬持有以賺取租金及／或資本增值的停車位則作為非流動資產中的投資物業入賬，並按初始成本計量。初始確認後，該等停車位按成本減累計折舊及累計減值虧損（如有）入賬。

商譽減值

貴集團至少每年釐定商譽是否減值。此舉需要估計獲分配商譽現金產生單位的使用價值。估計使用價值需要 貴集團對現金產生單位的預期未來現金流量進行估計，並選擇合適的折現率以計算該等現金流量的現值。於2020年及2021年12月31日，商譽賬面值分別為人民幣80,208,000元及人民幣3,700,222,000元。詳情載於附註17。

折舊及攤銷

折舊及攤銷按直線法計算，以將每項物業、廠房及設備以及無形資產的成本於其估計可使用年期內撇減至其剩餘價值。 貴集團將物業、廠房及設備項目投產後的估計可使用年期及日期反映了董事對 貴集團計劃通過使用 貴集團的物業、廠房及設備以及無形資產獲得未來經濟利益的估計期間。

遞延稅項資產

如果有可能出現用作抵銷虧損及其他可扣減暫時差額的未來應課稅利潤，則就所有未動用稅項虧損及未吸納折舊撥備確認遞延稅項資產。在釐定可確認的遞延稅項資產數額時，須根據可能產生未來應課稅利潤的時間和水平連同未來稅項計劃戰略作出重大管理層判斷。

非金融資產（商譽除外）減值

貴集團於各報告期末評估所有非金融資產是否存在任何減值跡象。當有跡象顯示賬面值可能無法收回時，對非金融資產進行減值測試。如果資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額（即其公允價值減出售成本與其使用價值兩者中的較高者）則存在減值。公允價值減出售成本的計算乃基於類似資產於公平交易中具有約束力的銷售交易的可用數據或可觀察的市場價格，再減去出售資產的增量成本。當計算使用價值時，管理層必須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

租賃－估計增量借款利率

貴集團無法隨時確認租賃中隱含的利率，因此， 貴集團使用增量借款利率計量租賃負債。增量借款利率為 貴集團於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近的資產，而以類似抵押品於類似期間借入所需資金應支付的利率。因此，增量借款利率反映了 貴集團「應支付」的利率，當無可觀察的利率時（例如就未訂立融資交易的附屬公司而言）或當須對利率進行調整以反映租賃的條款及條件時，則須作出估計。

4. 經營分部資料

貴集團根據向執行董事報告的定期內部財務資料確定經營分部並編製分部資料，供執行董事決定對貴集團業務組成部分的資源分配及審查該等組成部分的業績。向執行董事報告的內部財務資料中的業務組成部分乃按照貴集團的主要產品線釐定。

於有關期間，貴集團主要在中國提供社區空間居住消費服務、商企和城市空間綜合服務以及AIoT及BPaaS解決方案服務。由於不同地區的服務性質、服務客戶的類型、提供服務的方法及監管環境的性質相同，管理層將業務的經營業績作為單一經營分部來審查。

貴集團的主要經營實體位於中國，於有關期間，大部分收入均來自中國。

於2019年、2020年及2021年12月31日，除指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資外，貴集團大部分非流動資產位於中國。

5. 收入

收入主要包括來自社區空間居住消費服務、商企和城市空間綜合服務以及AIoT及BPaaS解決方案服務的所得款項。貴集團於有關期間的收入和服務成本按類別分析如下：

收入分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
服務類別			
社區空間居住消費服務	8,828,469	10,623,121	13,161,025
商企和城市空間綜合服務	4,292,597	6,488,589	8,693,128
AIoT及BPaaS解決方案服務	806,223	1,033,754	1,850,386
客戶合同總收入	<u>13,927,289</u>	<u>18,145,464</u>	<u>23,704,539</u>
收入確認時間			
於某一時間點轉讓的服務	1,272,801	1,224,728	1,457,963
隨時間轉移的服務	<u>12,654,488</u>	<u>16,920,736</u>	<u>22,246,576</u>
客戶合同收入總額	<u>13,927,289</u>	<u>18,145,464</u>	<u>23,704,539</u>

下表所列於2019年、2020年及2021年初計入合約負債的於當前報告期已確認收入金額：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於報告期初計入合約負債已確認收入	<u>2,398,375</u>	<u>3,067,138</u>	<u>3,546,374</u>

附錄一

會計師報告

履約責任

就社區空間居住消費服務（除不動產經紀服務及租賃管理服務以及車位銷售服務外）及商企和城市空間綜合服務而言，履約責任於向客戶所提供服務的過程中履行。貴集團每月收取所提供服務的款項或每年預收服務費，該費用應於開具發票後立即支付。貴集團已按《國際財務報告準則》第15.121(b)條所述選擇實用權宜方法，以便無須披露此類合約的剩餘履約責任。

就智慧物業解決方案而言，設備銷售及安裝服務彼此高度依賴，因此，客戶無法依靠自有或連同隨時可獲取的其他資源從設備或安裝服務中獲益。成套的設備銷售及安裝服務作為單一履約義務入賬。履約義務於服務提供時隨時間推移達成，付款通常於開票日期起30天內到期。客戶保留一定百分比的付款直至保留期結束，乃由於貴集團獲取最終付款的權利視乎於客戶按合約規定的一段時間內對服務質素表示滿意後方可作實。

6. 其他收入及收益

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利息收入.....	36,337	39,889	85,189
政府補助*.....	80,807	133,764	172,090
以公允價值計量且其變動計入當期損益的			
金融資產的公允價值收益.....	48,712	55,125	50,389
出售投資物業的收益**.....	156,299	130,659	80,852
其他非營業收入.....	2,402	11,436	28,798
	<u>324,557</u>	<u>370,873</u>	<u>417,318</u>

* 不存在與該等補助相關的任何未達成條件或有事項。

** 貴集團的投資物業主要由採購自控股股東及租賃予第三方的停車位使用權組成。

7. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款利息.....	353	6,811	351
租賃負債利息.....	5,915	7,617	9,856
	<u>6,268</u>	<u>14,428</u>	<u>10,207</u>

8. 稅前利潤

貴集團的稅前利潤乃經扣除／(計入)以下各項後得出：

	附註	截至12月31日止年度		
		2019年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
提供服務成本		10,996,498	14,167,002	18,713,553
出售存貨成本		462,397	613,732	970,974
物業、廠房及設備折舊*	14	55,252	55,846	103,883
使用權資產折舊*	16	61,620	63,822	82,246
投資物業折舊*	15	13,984	13,223	15,734
無形資產攤銷*	17	112,282	80,896	193,441
研發成本		203,608	249,457	373,686
未計入租賃負債計量的租賃付款	16	32,493	44,265	49,780
審計師薪酬		1,780	2,100	2,125
僱員福利開支(不包括董事及最高行政人員的酬金)(附註9)：				
工資及薪金		6,158,353	5,536,756	7,160,261
以股權結算以股份為基礎的付款		—	34,439	—
養老金成本、住房公積金、醫療保險及其他社會保險		1,011,125	588,690	1,290,701
		7,169,478	6,159,885	8,450,962
外匯差異淨額**		2,706	598	497
金融資產減值虧損淨額				
貿易及應收保證金減值淨額	24	11,395	9,900	6,847
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產減值淨額	25	131,985	107,396	61,822
		143,380	117,296	68,669
撥備	31	(55)	19,651	16,073
公允價值收益淨額：				
以公允價值計量且其變動計入當期				
損益的金融資產		(48,712)	(55,125)	(50,389)
利息收入		(36,337)	(39,889)	(85,189)
出售投資性物業的收益		(156,299)	(130,659)	(80,852)
出售物業、廠房及設備項目的(收益)／虧損		(243)	455	1,589
出售一間附屬公司的收益		—	(8,604)	(26)
出售合營企業及聯營公司的收益		—	(569)	—

* 截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，計入提供服務成本的折舊及攤銷分別為人民幣168,197,000元、人民幣138,215,000元及人民幣309,578,000元。

** 已納入合併損益及其他全面收益表中的「其他開支」項下。

附錄一

會計師報告

9. 董事薪酬

(a) 獨立非執行董事

於2022年2月有關期間結束後，陳玉宇先生、羅君美女士、沈海鵬先生及宋雲鋒先生獲委任為貴公司獨立非執行董事。

(b) 執行、非執行董事及監事

截至2019年12月31日止年度	袍金	薪金、津貼 和實物福利	留任及 酌情花紅	以股權結算 以股份為基礎 的付款	養老金成本、 住房公積金、 醫療保險及 其他社會保險	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：						
朱保全先生.....	-	1,313	11,112	-	90	12,515
何曙華先生.....	-	737	2,350	-	69	3,156
非執行董事：						
姚勁波先生.....	120	-	-	-	-	120
王文金先生*.....	-	-	-	-	-	-
張旭先生*.....	-	-	-	-	-	-
孫嘉先生*.....	-	-	-	-	-	-
周奇先生*.....	-	-	-	-	-	-
監事：						
向雲女士.....	-	588	-	-	-	588
包倩女士.....	-	287	374	-	65	726
韓慧華女士*.....	-	-	-	-	-	-
	<u>120</u>	<u>2,925</u>	<u>13,836</u>	<u>-</u>	<u>224</u>	<u>17,105</u>
截至2020年12月31日止年度						
	袍金	薪金、津貼 和實物福利	留任及 酌情花紅	以股權結算 以股份為基礎 的付款	養老金成本、 住房公積金、 醫療保險及 其他社會保險	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：						
朱保全先生.....	-	1,236	13,521	-	48	14,805
何曙華先生.....	-	737	2,721	1,384	63	4,905
非執行董事：						
姚勁波先生.....	120	-	-	-	-	120
王文金先生*.....	-	-	-	-	-	-
張旭先生*.....	-	-	-	-	-	-
孫嘉先生*.....	-	-	-	-	-	-
周奇先生*.....	-	-	-	-	-	-
監事：						
向雲女士.....	-	588	-	-	-	588
包倩女士.....	-	99	-	-	15	114
韓慧華女士*.....	-	-	-	-	-	-
	<u>120</u>	<u>2,660</u>	<u>16,242</u>	<u>1,384</u>	<u>126</u>	<u>20,532</u>

附錄一

會計師報告

截至2021年12月31日止年度	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 和實物福利 人民幣千元	留任及 酌情花紅 人民幣千元	以股權結算 以股份為基礎 的付款 人民幣千元	養老金成本、 住房公積金、 醫療保險及 其他社會保險	合計 人民幣千元
					人民幣千元	
執行董事：						
朱保全先生.....	-	1,459	10,951	-	86	12,496
何曙華先生.....	-	737	2,857	-	82	3,676
非執行董事：						
姚勁波先生.....	120	-	-	-	-	120
王文金先生*.....	-	-	-	-	-	-
張旭先生*.....	-	-	-	-	-	-
孫嘉先生*.....	-	-	-	-	-	-
周奇先生*.....	-	-	-	-	-	-
監事：						
向雲女士.....	-	588	-	-	17	605
韓慧華女士*.....	-	-	-	-	-	-
吳劍俠先生.....	-	509	1,592	-	76	2,177
	120	3,293	15,400	-	261	19,074

於2011年2月，朱保全先生獲任命為 貴公司董事。於2016年1月，何曙華先生獲任命為 貴公司董事。於2017年2月，王文金先生、周奇先生及姚勁波先生獲任命為 貴公司董事。於2016年1月，張旭先生獲任命為 貴公司董事。於2018年1月，孫嘉先生獲任命為 貴公司董事。

於2016年1月，向雲女士獲任命為 貴公司監事。於2018年1月，韓慧華女士及包倩女士獲任命為 貴公司監事。於2021年2月，吳劍俠先生獲任命為 貴公司監事及包倩女士辭去 貴公司監事職位。

- 於有關期間，王文金先生、張旭先生、孫嘉先生、周奇先生及韓慧華女士為 貴集團提供服務的薪酬由萬科企業承擔，而未分配予 貴集團，因為 貴公司管理層認為該分配並無合理依據。

10. 五名最高薪酬僱員

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，五名最高薪酬僱員並不包含兩名董事，其薪酬詳情載於上文附註9。截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，餘下三名人士的薪酬分別載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、津貼和實物福利.....	1,928	1,967	2,201
酌情花紅.....	6,044	6,849	7,451
養老金成本、住房公積金、 醫療保險及其他社會保險.....	262	206	259
	8,234	9,022	9,911

薪酬在以下範圍內的非董事最高薪酬僱員人數如下：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
人民幣2,000,001元至人民幣2,500,000元	1	—	—
人民幣2,500,001元至人民幣3,000,000元	1	1	—
逾人民幣3,000,000元	1	2	3
	3	3	3

於有關期間，概無薪酬最高的僱員放棄或同意放棄任何薪酬。

11. 所得稅開支

貴集團須就產生自或源自 貴集團成員公司所處及經營所在的司法管轄區的溢利按實體基準繳納所得稅。

中國內地當前所得稅的撥備乃根據《中華人民共和國所得稅法》及相關規定基於相關期間應課稅利潤的25%法定稅率釐定。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》及《企業所得稅法實施條例》，中國附屬公司(i)於有關期間的稅率為25%；或(ii)如被認定為高新技術企業，或在中國西部地區、深圳前海地區及廣東橫琴地區註冊成立，則稅率為15%。

於香港註冊成立的附屬公司於有關期間在香港產生的任何估計應課稅利潤須按16.5%的稅率繳納香港利得稅。由於 貴集團於有關期間並無在香港產生或賺取應課稅利潤，故並無就香港利得稅作出撥備。

有關期間所得稅開支的主要組成部分如下：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期－中國	420,452	595,280	616,529
遞延稅項 (附註22)	(6,010)	(5,262)	(10,811)
年內稅項支出總額	414,442	590,018	605,718

附錄一

會計師報告

按 貴公司及其大多數附屬公司所在國家法定稅率計算的適用於稅前利潤的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支的對賬，以及適用稅率（即法定稅率）與實際稅率的對賬如下：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
稅前利潤.....	<u>1,454,721</u>		<u>2,108,873</u>		<u>2,320,009</u>	
按法定稅率計算之稅項.....	363,680	25.0	527,218	25.0	580,002	25.0
特定省份或地方機關頒布的 較低稅率.....	(48,867)	(3.4)	(48,534)	(2.3)	(50,387)	(2.2)
歸於合營企業及聯營公司的 利潤及虧損.....	(5,224)	(0.4)	(14,036)	(0.7)	(8,376)	(0.4)
研發開支超額抵扣.....	(22,060)	(1.5)	(32,736)	(1.6)	(38,972)	(1.7)
不可扣稅開支.....	89,586	6.3	125,064	6.0	59,314	2.6
前期動用的稅項虧損.....	(14,021)	(1.0)	(18,411)	(0.9)	(11,993)	(0.5)
未確認的稅項虧損.....	<u>51,348</u>	<u>3.5</u>	<u>51,453</u>	<u>2.5</u>	<u>76,130</u>	<u>3.3</u>
按實際稅率計算的稅項支出.....	<u>414,442</u>	<u>28.5</u>	<u>590,018</u>	<u>28.0</u>	<u>605,718</u>	<u>26.1</u>

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，應佔聯營公司及合營企業稅項總額分別為人民幣5,224,000元、人民幣14,036,000元及人民幣8,376,000元，已計入綜合損益表的「應佔聯營公司及合營企業的利潤及虧損」。

貴集團已選擇提交合併報稅表，併入集團應佔以及 貴集團按管理酬金制管理的若干物業的應課稅利潤及稅項虧損。由於此安排， 貴集團可暫時動用管理物業的稅項虧損，從而推遲支付若干撥備。動用該等管理物業的稅項虧損及 貴集團推遲支付企業所得稅撥備對有關期間的綜合收益表並無影響。就財務會計而言， 貴集團已按其物業管理附屬公司的適用稅率，基於應課稅利潤借記所得稅開支並貸記稅務負債，以便作出相關撥備。

12. 股息

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴公司向股東宣派的股息.....	<u>247,100</u>	<u>317,700</u>	<u>3,537,000</u>

附錄一

會計師報告

13. 每股盈利

每股基本盈利金額乃基於母公司普通權益持有人應佔年內利潤以及年內已發行普通股加權平均股數 1,013,261,151 股 (2020 年及 2019 年：1,000,000,000 股) 計算，並且經調整以反映年內供股。

截至 2019 年、2020 年及 2021 年 12 月 31 日止年度，貴集團並無發行在外的潛在稀釋性普通股。

每股基本盈利的計算乃基於：

	截至 12 月 31 日止年度		
	2019 年	2020 年	2021 年
<u>盈利</u>			
用於計算每股基本盈利的母公司擁有人			
應佔盈利 (人民幣千元)	1,019,894	1,464,039	1,667,642
<u>股份</u>			
用於計算每股基本盈利的年內已發行			
普通股加權平均股數	1,000,000,000	1,000,000,000	1,013,261,151
每股基本及稀釋盈利 (人民幣元)	1.02	1.46	1.65

14. 物業、廠房及設備

	建築物	機器及 機動車輛	電子及 其他設備	租賃 物業裝修	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於 2019 年 1 月 1 日：					
成本	177,597	58,098	158,296	89,767	483,758
累計折舊	(31,522)	(31,493)	(116,025)	(38,816)	(217,856)
賬面淨值	<u>146,075</u>	<u>26,605</u>	<u>42,271</u>	<u>50,951</u>	<u>265,902</u>
於 2019 年 1 月 1 日，					
已扣除累計折舊	146,075	26,605	42,271	50,951	265,902
添置	1,090	26,370	24,580	33,606	85,646
年內計提撥備的折舊	(5,732)	(9,333)	(16,834)	(23,353)	(55,252)
出售	(91)	(1,681)	(2,206)	-	(3,978)
於 2019 年 12 月 31 日，					
已扣除累計折舊	<u>141,342</u>	<u>41,961</u>	<u>47,811</u>	<u>61,204</u>	<u>292,318</u>
於 2019 年 12 月 31 日：					
成本	177,695	80,241	177,533	123,373	558,842
累計折舊	(36,353)	(38,280)	(129,722)	(62,169)	(266,524)
賬面淨值	<u>141,342</u>	<u>41,961</u>	<u>47,811</u>	<u>61,204</u>	<u>292,318</u>

附錄一

會計師報告

	建築物	機器及 機動車輛	電子及 其他設備	租賃 物業裝修	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日：					
成本	177,695	80,241	177,533	123,373	558,842
累計折舊	(36,353)	(38,280)	(129,722)	(62,169)	(266,524)
賬面淨值	<u>141,342</u>	<u>41,961</u>	<u>47,811</u>	<u>61,204</u>	<u>292,318</u>
於2020年1月1日，					
已扣除累計折舊	141,342	41,961	47,811	61,204	292,318
添置	1,152	24,862	104,034	11,312	141,360
收購附屬公司	-	-	1,499	1,014	2,513
年內計提撥備的折舊	(6,110)	(12,953)	(17,678)	(19,105)	(55,846)
出售附屬公司	-	(899)	-	(2,857)	(3,756)
出售	(15,550)	(2,085)	(1,347)	-	(18,982)
於2020年12月31日，					
已扣除累計折舊	120,834	50,886	134,319	51,568	357,607
於2020年12月31日：					
成本	151,972	98,641	279,211	132,956	662,780
累計折舊	(31,138)	(47,755)	(144,892)	(81,388)	(305,173)
賬面淨值	<u>120,834</u>	<u>50,886</u>	<u>134,319</u>	<u>51,568</u>	<u>357,607</u>
	建築物	機器及 機動車輛	電子及 其他設備	租賃 物業裝修	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日：					
成本	151,972	98,641	279,211	132,956	662,780
累計折舊	(31,138)	(47,755)	(144,892)	(81,388)	(305,173)
賬面淨值	<u>120,834</u>	<u>50,886</u>	<u>134,319</u>	<u>51,568</u>	<u>357,607</u>
於2021年1月1日，					
已扣除累計折舊	120,834	50,886	134,319	51,568	357,607
添置	58,638	30,967	111,430	27,271	228,306
收購附屬公司	4,840	10,358	16,163	13,912	45,273
年內計提撥備的折舊	(3,555)	(13,867)	(62,663)	(23,719)	(103,804)
出售	(170)	(1,043)	(25,530)	-	(26,743)
於2021年12月31日，					
扣除累計折舊	180,587	77,301	173,719	69,032	500,639
於2021年12月31日：					
成本	215,447	144,349	400,457	174,138	934,391
累計折舊	(34,860)	(67,048)	(226,738)	(105,106)	(433,752)
賬面淨值	<u>180,587</u>	<u>77,301</u>	<u>173,719</u>	<u>69,032</u>	<u>500,639</u>

於2019年及2020年12月31日，概無抵押任何物業、廠房及設備。

15. 投資物業

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日：			
成本	936,188	870,536	900,550
累計折舊	(54,279)	(59,752)	(62,363)
賬面淨值	<u>881,909</u>	<u>810,784</u>	<u>838,187</u>
於1月1日，已扣除累計折舊	881,909	810,784	838,187
添置	132,225	220,647	14,495
年內計提撥備的折舊	(13,984)	(13,223)	(15,734)
出售	(189,366)	(180,021)	(179,838)
於12月31日，已扣除累計折舊	<u>810,784</u>	<u>838,187</u>	<u>657,110</u>
於12月31日：			
成本	870,536	900,550	721,860
累計折舊	(59,752)	(62,363)	(64,750)
賬面淨值	<u>810,784</u>	<u>838,187</u>	<u>657,110</u>

貴集團的投資物業主要包括停車位。貴集團按歷史成本（包括交易成本）計量其投資物業。

於2019年、2020年及2021年12月31日，貴集團投資物業的公允價值分別約為人民幣1,679,724,000元、人民幣1,336,178,000元及人民幣1,243,456,000元。該等公允價值由貴公司董事主要參考採用貼現現金流（「DCF」）法和直接市場比較（「DMC」）進行的估值予以釐定。

已落成物業的估值乃經考慮現有租約所得資本化收入及物業的復原潛力，或參考相同地點及條件下類似物業交易價格的市場證據（如適當）計算。

投資物業公允價值被歸類為第3層級估值：使用《國際財務報告準則》第13號－公允價值計量界定的重大不可觀察輸入值計量的公允價值。

16. 租賃

貴集團作為承租人

下文載列 貴集團於有關期間的使用權資產和租賃負債的賬面值及變動情況：

使用權資產：	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	205,730	184,298	225,987
添置	40,188	107,683	94,533
收購附屬公司	–	–	14,891
年內計提撥備的折舊	(61,620)	(63,822)	(83,325)
出售附屬公司	–	(2,172)	–
於12月31日	<u>184,298</u>	<u>225,987</u>	<u>253,086</u>
租賃負債：	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	205,730	182,001	225,764
新租賃	40,188	107,683	94,533
因收購附屬公司產生的添置	–	–	12,246
年內確認利息的增加	5,915	7,617	9,856
出售附屬公司	–	(2,349)	–
付款	<u>(69,832)</u>	<u>(69,188)</u>	<u>(91,852)</u>
於12月31日的賬面值	<u>182,001</u>	<u>225,764</u>	<u>250,547</u>
分析為：			
即期	56,505	80,477	100,938
非即期	<u>125,496</u>	<u>145,287</u>	<u>149,609</u>

附錄一

會計師報告

於損益表確認的與租賃有關的金額如下：

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
使用權資產的折舊開支	61,620	63,822	82,325
租賃負債的利息開支	5,915	7,617	9,856
短期租賃相關開支／低價值資產租賃	32,493	44,265	49,780
	<u>100,028</u>	<u>115,704</u>	<u>141,961</u>

租賃現金流出總額及與尚未開始的租賃有關的未來現金流出分別披露於歷史財務資料附註36(b)及40。

17. 無形資產

	客戶關係	商譽	其他	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日：				
成本	598,254	-	-	598,254
累計攤銷	(217,566)	-	-	(217,566)
賬面淨值	<u>380,688</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>380,688</u>
於2019年1月1日，				
已扣除累計攤銷	380,688	-	-	380,688
添置	12,190	-	-	12,190
於年內計提撥備的攤銷	(112,282)	-	-	(112,282)
於2019年12月31日，				
已扣除累計攤銷	<u>280,596</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>280,596</u>
於2019年12月31日：				
成本	610,444	-	-	610,444
累計攤銷	(329,848)	-	-	(329,848)
賬面淨值	<u>280,596</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>280,596</u>
	客戶關係	商譽	其他	合計
	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：				
成本	610,444	-	-	610,444
累計攤銷	(329,848)	-	-	(329,848)
賬面淨值	<u>280,596</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>280,596</u>

附錄一

會計師報告

	客戶關係 人民幣千元	商譽 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2020年1月1日，				
已扣除累計攤銷	280,596	-	-	280,596
收購附屬公司	303,100	80,208	-	383,308
於年內計提撥備的攤銷	(80,896)	-	-	(80,896)
於2020年12月31日，				
已扣除累計攤銷	<u>502,800</u>	<u>80,208</u>	<u>-</u>	<u>583,008</u>
於2020年12月31日：				
成本	913,544	80,208	-	993,752
累計攤銷	(410,744)	-	-	(410,744)
賬面淨值	<u>502,800</u>	<u>80,208</u>	<u>-</u>	<u>583,008</u>
	客戶關係 人民幣千元	商譽 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2021年1月1日：				
成本	913,544	80,208	-	993,752
累計攤銷	(410,744)	-	-	(410,744)
賬面淨值	<u>502,800</u>	<u>80,208</u>	<u>-</u>	<u>583,008</u>
於2021年1月1日，				
已扣除累計攤銷	502,800	80,208	-	583,008
添置	70,198	-	200	70,398
收購附屬公司	4,156,250	3,620,014	7,860	7,784,124
於年內計提撥備的攤銷	(193,021)	-	(420)	(193,441)
於2021年12月31日，				
已扣除累計攤銷	<u>4,536,227</u>	<u>3,700,222</u>	<u>7,640</u>	<u>8,244,089</u>
於2021年12月31日：				
成本	5,139,992	3,700,222	12,097	8,852,311
累計攤銷	(603,765)	-	(4,457)	(608,222)
賬面淨值	<u>4,536,227</u>	<u>3,700,222</u>	<u>7,640</u>	<u>8,244,089</u>

商譽減值測試

通過業務合併獲得的商譽已分配至每個被收購的附屬公司作為現金產生單位，以進行減值測試：

- 萬物梁行控股有限公司現金產生單位
- 福建伯恩物業集團有限公司（「伯恩物業」）現金產生單位
- 上海陽光智博生活服務集團有限公司（「陽光智博」）現金產生單位

附錄一

會計師報告

分配至各現金產生單位的商譽賬面值如下：

	於12月31日	
	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
萬物梁行控股有限公司	80,208	80,208
伯恩物業.....	-	1,205,097
陽光智博.....	-	2,414,917
	<u>80,208</u>	<u>3,700,222</u>

現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算釐定。該等計算使用基於管理層批准的五年期現金產生單位財務預算的稅前現金流量預測。超過五年期的現金流量使用以下估計終端增長率進行推算。增長率不超過現金產生單位經營所在相關行業的長期平均增長率。以下稅前貼現率反映了與相關行業及現金產生單位本身以及相關地區的宏觀環境相關的特定風險。

使用價值估算所用主要假設如下：

	於12月31日	
	2020年	2021年
收入年增長率.....	10%~28%	3%~24%
長期增長率.....	2%	2%
稅前貼現率.....	18%	16%~17%

貴集團於各相關期間末對商譽進行減值評估，而可收回金額超過賬面金額，因此商譽不被視為減值。鑒於據評估有足夠的淨空，貴集團認為關鍵參數的合理可能變動不會導致現金產生單位的賬面金額超過其可收回金額。

18. 於合營企業的投資

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應佔資產淨值.....	<u>65,686</u>	<u>983,979</u>	<u>1,019,672</u>

貴集團不存在個別重大的合營企業。

附錄一

會計師報告

下表展示 貴集團並非個別重大之合營企業之總財務資料：

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內應佔合營企業盈利	7,564	44,349	(12,331)
應佔合營企業全面收益總額	7,564	44,349	(12,331)
貴集團於合營企業投資的總賬面值	65,686	983,979	1,019,672

19. 於聯營公司的投資

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應佔資產淨值	454,086	705,568	767,018
對聯營公司的貸款	26,097	21,613	26,542
	<u>480,183</u>	<u>727,181</u>	<u>793,560</u>

貴集團並無任何個別重要的聯繫人。

下表說明 貴集團並非個別重大的聯營公司的總財務資料：

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內應佔聯營公司利潤	13,330	11,795	45,835
應佔聯營公司的全面收益總額	13,330	11,795	45,835
貴集團於聯營公司投資的總賬面值	480,183	727,181	793,560

20. 指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以公允價值計量的上市股權投資			
Cushman & Wakefield plc	<u>1,502,802</u>	<u>1,018,438</u>	<u>1,497,461</u>

上述股權投資不可撤銷地指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收益，因為 貴集團認為該等投資具有戰略性質。

21. 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動：			
理財產品.....	<u>55,033</u>	<u>10,000</u>	<u>3,664</u>
非流動			
指定為以公允價值計量且其變動計入當期 損益的股權投資			
— 以公允價值計量的未上市股權投資.....	<u>9,000</u>	<u>976</u>	<u>976</u>

上述股權投資被分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，原因為 貴集團選擇不於其他全面收益確認公允價值損益。

上述非上市投資主要為中國內地銀行發行的理財產品。其被強制分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，因為其合約現金流量不只是本金和利息的付款。

22. 遞延稅項

遞延稅項資產於有關期間的變動如下：

	附註	應收款項			合計
		應計費用	減值撥備	稅項虧損	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日.....		4,174	2,648	—	6,822
計入／(扣除自)年內損益的 遞延稅項.....	11	<u>2,509</u>	<u>(7)</u>	<u>3,508</u>	<u>6,010</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日		6,683	2,641	3,508	12,832
計入／(扣除自)年內損益的 遞延稅項.....	11	<u>(483)</u>	<u>935</u>	<u>(2,767)</u>	<u>(2,315)</u>
於業務合併中獲得的遞延稅項.....	35	<u>5,420</u>	<u>1,439</u>	<u>—</u>	<u>6,859</u>
於2020年12月31日 及2021年1月1日.....		11,620	5,015	741	17,376
計入／(扣除自)年內損益的遞延稅項	11	<u>4,013</u>	<u>(6,774)</u>	<u>(5,998)</u>	<u>(8,759)</u>
於業務合併中獲得的遞延稅項	35	<u>11,717</u>	<u>23,718</u>	<u>12,755</u>	<u>48,190</u>
於2021年12月31日		<u>27,350</u>	<u>21,959</u>	<u>7,498</u>	<u>56,807</u>

附錄一

會計師報告

遞延稅項負債於有關期間的變動如下：

	附註	就收購作出的 公允價值調整 人民幣千元
於2019年1月1日		—
於2019年12月31日及2020年1月1日		—
計入年內損益的遞延稅項	11	(7,577)
於業務合併中獲得的遞延稅項	35	<u>75,775</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日		68,198
計入年內損益的遞延稅項	11	(19,570)
於業務合併中獲得的遞延稅項	35	<u>1,039,063</u>
於2021年12月31日		<u><u>1,087,691</u></u>

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，貴集團在香港產生的稅項虧損分別為人民幣99,490,000元、人民幣130,151,000元和人民幣140,794,000元，可無限期地抵銷發生虧損的貴公司未來應課稅利潤。截至2019年、2020年和2021年12月31日止年度，貴集團在中國內地產生的稅項虧損分別為195,297,000元、208,983,000元及339,001,000元，該等用於抵銷未來應課稅利潤的稅項虧損將於一至五年內到期。

並未就該等虧損確認遞延稅款資產，因為該等虧損是由已經虧損一段時間的附屬公司產生的，且認為不太可能有應課稅利潤可用於抵銷該等稅項虧損。

並未就下列項目確認遞延稅款資產：

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
稅項虧損	280,755	336,170	449,803
可扣減的暫時差額	<u>85,574</u>	<u>132,319</u>	<u>55,233</u>
	<u><u>366,329</u></u>	<u><u>468,489</u></u>	<u><u>505,036</u></u>

23. 存貨

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
原材料	27,046	61,317	77,147
合同成本	349,492	259,661	178,843
低價值消耗品	<u>5,501</u>	<u>5,755</u>	<u>5,306</u>
	<u><u>382,039</u></u>	<u><u>326,733</u></u>	<u><u>261,296</u></u>

附錄一

會計師報告

24. 貿易應收款項及應收票據

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項			
— 關聯方 (附註37)	1,539,697	1,880,601	2,046,328
— 第三方	557,116	1,129,927	2,546,988
應收票據			
— 關聯方 (附註37)	5,349	—	—
— 第三方	24,115	21,895	27,682
應收保證金	21,974	25,170	28,138
	2,148,251	3,057,593	4,649,136
減：貿易及應收保證金減值撥備	(20,487)	(36,923)	(134,863)
	<u>2,127,764</u>	<u>3,020,670</u>	<u>4,514,273</u>

應收保證金與提供智慧物業建設管理服務所賺取的收入有關，對於該項服務，我們就已完成工作收取對價的權利視乎客戶於服務合約規定的一段時間內對服務質素表示滿意後方可作實。當相關權利成為無條件時（通常於缺陷責任期屆滿當日），我們的應收保證金轉為貿易應收款項。

貿易應收款項主要來自商企和城市空間綜合服務、AIoT及BPaaS解決方案服務。

貴集團與其客戶的貿易條款主要以信貸為基礎。信貸期通常在產品驗收或服務完成後逐案決定。信貸期通常為一個月，主要客戶最長可延至三個月。鑑於上文所述以及貴集團貿易應收款項及應收保證金與眾多不同客戶有關的事實，故並無重大集中的信貸風險。貴集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信貸增級。貿易應收款項不計息。

於各有關期間末，貿易應收款項及應收保證金按發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	2,096,787	2,970,334	4,237,601
1至2年	20,305	40,672	236,394
2至3年	6,838	6,396	25,083
3年以上	3,834	3,268	15,195
	<u>2,127,764</u>	<u>3,020,670</u>	<u>4,514,273</u>

附錄一

會計師報告

貿易應收款項及應收票據減值虧損撥備的變動情況如下：

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項及應收保證金虧損撥備的 變動情況：			
於年初	9,092	20,487	36,923
減值虧損淨值	11,395	9,900	6,847
收購附屬公司	—	6,570	91,093
出售附屬公司	—	(34)	—
於年末	<u>20,487</u>	<u>36,923</u>	<u>134,863</u>

於各報告日期使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別（即客戶類別及服務類別）的逾期天數釐定。該計算反映概率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及對未來經濟條件的預測的合理及可靠資料。於2019年及2020年及2021年12月31日，貴集團評估到應收關聯方的貿易應收款項及應收保證金的預期損失率微不足道。

有關 貴集團採用撥備矩陣計量的貿易應收款項及應收保證金的信貸風險資料載列如下：

	第三方			關聯方	合計
	少於一年	1至3年	3年以上		
於2019年12月31日					
預期信貸虧損率	1.39%	14.62%	67.72%	—	
總賬面值(人民幣千元)	559,537	31,789	11,879	1,545,046	2,148,251
預期信貸虧損(人民幣千元) ..	7,796	4,646	8,045	—	20,487
於2020年12月31日					
預期信貸虧損率	1.88%	16.85%	66.55%	—	
總賬面值(人民幣千元)	1,110,619	56,604	9,769	1,880,601	3,057,593
預期信貸虧損(人民幣千元) ..	20,886	9,536	6,501	—	36,923
於2021年12月31日					
預期信貸虧損率	1.96%	19.28%	65.36%	—	
總賬面值(人民幣千元)	2,235,030	323,911	43,867	2,046,328	4,649,136
預期信貸虧損(人民幣千元) ..	43,757	62,434	28,672	—	134,863

附錄一

會計師報告

25. 預付款項、按金及其他應收款項

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動：			
其他應收款項			
— 代表業主(就在管物業以管理酬金制)			
支付的款項(a).....	878,040	911,715	960,684
— 代表業主(就在管物業以包干制)、			
分包商及員工支付的款項.....	310,186	473,055	470,523
— 按金.....	129,257	178,986	350,839
— 應收附屬公司非控股股東購買價.....	151,269	—	—
— 其他應收款項.....	33,857	69,590	75,737
	1,502,609	1,633,346	1,857,783
減：其他應收款項減值撥備.....	(679,975)	(787,368)	(850,014)
	822,634	845,978	1,007,769
預付供應商款項.....	322,061	394,769	328,629
預付稅項.....	158,285	254,605	361,232
	1,302,980	1,495,352	1,697,630
非流動：			
按金(b)			
— 應收關聯方款項(附註37).....	2,245,155	1,763,205	1,643,056
— 其他.....	70,227	70,227	70,227
	2,315,382	1,833,432	1,713,283
預付開支.....	186,431	209,894	279,200
	2,501,813	2,043,326	1,992,483

其他應收款項均為無抵押、免息及按要求償還。

(a) 該結餘指在若干特定情況下就在管物業代表業主以管理酬金制支付的款項，包括但不限於有臨時營運資金需求的物業管理項目的集中採購成本及過渡性安排付款。根據貴集團的政策，該等代表業主作出的付款須根據付款性質在規定期限內結清。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

(b) 非流動按金主要包括物業開發商就停車位出售協助服務收取的按金。

附錄一

會計師報告

應收關聯方款項及其他應收款項的內部信貸評級被視為履約級別。貴集團評估認為，自初始確認起，該等應收款項的信貸風險並無大幅增加。於各報告期末，該等應收款項分類為第一階段，並計算12個月的預期虧損。於有關期間，貴集團認為應收關聯方的其他應收款項的預期虧損極小。已基於逾期天數、還款歷史、現狀及對未來經濟狀況的預測，使用撥備矩陣計量應收第三方的其他應收款項的預期信貸虧損。

有關 貴集團採用撥備矩陣計量的其他應收款項的信貸風險資料載列如下：

	第三方			關聯方	
	第一階段	第二階段	第三階段	第一階段	合計
於2019年12月31日					
預期信貸虧損率	4.08%	43.29%	81.10%	—	
總賬面值 (人民幣千元)	671,287	57,270	774,052	2,315,382	3,817,991
預期信貸虧損 (人民幣千元) . .	27,396	24,792	627,787	—	679,975
於2020年12月31日					
預期信貸虧損率	5.07%	46.69%	85.71%	—	
總賬面值 (人民幣千元)	751,888	16,041	865,417	1,833,432	3,466,778
預期信貸虧損 (人民幣千元) . .	38,128	7,489	741,751	—	787,368
於2021年12月31日					
預期信貸虧損率	5.00%	45.50%	82.84%	—	
總賬面值 (人民幣千元)	864,675	42,653	950,455	1,713,283	3,571,066
預期信貸虧損 (人民幣千元) . .	43,220	19,409	787,385	—	850,014

其他應收款項減值虧損撥備的變動情況如下：

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初	547,990	679,975	787,368
減值虧損淨值	131,985	107,396	61,822
收購附屬公司	—	—	10,309
出售附屬公司	—	(3)	(9,485)
於年末	<u>679,975</u>	<u>787,368</u>	<u>850,014</u>

附錄一

會計師報告

26. 現金及現金等價物

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物			
手頭現金.....	3,213	7,557	12,318
銀行現金.....	6,114,676	7,347,380	7,219,202
	6,117,889	7,354,937	7,231,520
減：受限制銀行存款.....	(162,784)	(237,978)	(305,250)
原到期日超過三個月的定期存款.....	(770,313)	(1,719,313)	(495,713)
	5,184,792	5,397,646	6,430,557
現金及現金等價物			
— 以人民幣計值.....	5,161,537	5,344,250	6,418,528
— 以港元計值.....	5,828	30,702	7,113
— 以美元計值.....	17,427	22,694	4,916
	5,184,792	5,397,646	6,430,557

於2019年、2020年及2021年12月31日，貴集團以人民幣計值的現金及現金等價物結餘分別為人民幣5,161,537,000元、人民幣5,344,250,000元及人民幣6,418,528,000元。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，貴集團可通過獲認可進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結餘存入沒有近期違約歷史的信譽良好的銀行。現金及銀行結餘的賬面值與其公允價值相若。

受限制銀行存款包括向業主收取的僅限用於建設物業的現金，於2019年、2020年及2021年12月31日分別為人民幣146,395,000元、人民幣203,374,000元及人民幣246,319,000元。

27. 貿易應付款項及應付票據

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付票據.....	70,527	142,056	96,747
貿易應付款項			
— 關聯方(附註37).....	—	446,093	171,662
— 第三方.....	1,623,368	2,016,750	2,974,841
	1,693,895	2,604,899	3,243,250

附錄一

會計師報告

根據發票日期，於各有關期間末的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	1,586,976	2,485,275	2,915,974
1至2年	57,677	52,621	277,640
2至3年	32,677	27,016	21,774
3年以上	16,565	39,987	27,862
	<u>1,693,895</u>	<u>2,604,899</u>	<u>3,243,250</u>

貿易應付款項為不計息且一般於30日至180日結算。

由於貿易應付款項的到期期限較短，其於各有關期間末的公允價值與相應的賬面值相若。

28. 合約負債

貴集團確認以下與收入相關的合約負債：

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
短期服務預付款項	<u>3,067,138</u>	<u>3,546,374</u>	<u>4,167,711</u>

貴集團合約負債主要由尚未提供相關服務時客戶支付的墊款所引致。該等負債因貴集團的業務增長而增加。

29. 其他應付款項及應計項目

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動：			
其他應付款項			
應付關聯方款項 (附註37)	652,942	446,779	519,792
代表業主收取的現金	1,506,607	1,383,868	1,988,151
應付按金	450,866	570,239	920,859
股息	—	—	1,280,017
應付股權對價	4,501	27,643	255,125
無形資產應付款項	19,224	11,784	35,542
應計項目及其他應付款項	353,522	626,866	719,844
	<u>2,987,662</u>	<u>3,067,179</u>	<u>5,719,330</u>

附錄一

會計師報告

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付工資.....	1,206,369	1,309,410	1,664,794
一年內到期的長期應付款項 (附註37)	78,538	59,793	60,405
其他應繳稅項.....	382,915	310,394	377,453
	<u>4,655,484</u>	<u>4,746,776</u>	<u>7,821,982</u>
非流動：			
代表業主持有的金額	479,968	634,607	795,463
長期應付款項.....	45,334	26,508	20,076
	<u>525,302</u>	<u>661,115</u>	<u>815,539</u>

與第三方及關聯方的其他應付款項及應計項目無擔保且不計息。於各有關期間末其他應付款項的公允價值與其相應的賬面值相若。

30. 計息銀行借款

	2019年			2020年			2021年		
	實際利率 (%)	到期	人民幣千元	實際利率 (%)	到期	人民幣千元	實際利率 (%)	到期	人民幣千元
即期：									
銀行貸款－有抵押	-	-	-	HIBOR+1.4	2021	9,921	5	2022	7,000
銀行貸款－有抵押			-			-	4.9	2022	4,500
			-			9,921			11,500
非即期：									
銀行貸款－有抵押	HIBOR+1.4	2021	10,622	-	-	-	-	-	-
銀行貸款－有抵押	-	-	-	2.25	2023	4,168	2.25	2023	4,087
			<u>10,622</u>			<u>14,089</u>			<u>15,587</u>

分析為：

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內或按要求	-	9,921	11,500
於第二年	10,622	-	4,087
於第三至第五年 (包含首尾兩年)	-	4,168	-
	<u>10,622</u>	<u>14,089</u>	<u>15,587</u>

附錄一

會計師報告

於2019年、2020年及2021年12月31日，貴集團的部分銀行貸款是以質押 貴集團金額分別為人民幣10,600,000元、人民幣15,500,000元和人民幣4,900,000元的定期存款作擔保。

除2021年12月31日約人民幣11,500,000元的銀行貸款以人民幣計值外，所有借款均以港幣計值。

31. 撥備

	保修撥備(a)	其他	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	16,546	100	16,646
額外撥備	6,728	45	6,773
年內動用金額	(1,001)	(100)	(1,101)
於2019年12月31日及2020年1月1日	<u>22,273</u>	<u>45</u>	<u>22,318</u>
額外撥備	4,895	19,724	24,619
年內動用金額	-	(73)	(73)
收購附屬公司	-	1,366	1,366
於2020年12月31日及2021年1月1日	<u>27,168</u>	<u>21,062</u>	<u>48,230</u>
額外撥備	8,452	16,315	24,767
年內動用金額	-	(242)	(242)
收購附屬公司	-	119	119
於2021年12月31日	<u>35,620</u>	<u>37,254</u>	<u>72,874</u>

(a) 貴集團為其客戶提供一至三年的智慧物業解決方案保修，用於保修期內發生的一般缺陷的維修。保修撥備的金額乃根據銷量和過往維修和退貨狀況經驗估計。貴公司將持續審查估算基準並於適當的時候進行修訂。

32. 股本

	於12月31日		
	2019年	2020年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已發行及悉數繳足：			
每股面值人民幣1元的普通股	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>1,050,420</u>

貴公司的股本變動概述如下：

	已發行股份數目	股本
		人民幣千元
於2019年、2020年及2021年	1,000,000,000	1,000,000
已發行股份	<u>50,420,000</u>	<u>50,420</u>
於2021年12月31日	<u>1,050,420,000</u>	<u>1,050,420</u>

有關 貴公司股本變動的詳情載於本文件「歷史及發展」一節。

33. 股份激勵計劃

於2015年6月，貴公司為員工採納一項事業合夥人機制，以吸引和留住人才，增強其長期發展的競爭力。因此，成立睿達第一有限公司、睿達第二有限公司（前稱WkGrowth Limited）、睿達第三有限公司、睿達第四有限公司和睿達第五有限公司作為員工持股平台。該事業合夥人機制已經進一步修訂並合併為員工持股計劃。

根據員工持股計劃，各合資格參與者將作為有限合夥人身份獲授予各員工持股平台的合夥權益，且根據有限合夥認購協議，該合夥權益將對應於貴公司相關股份各自的數量。

該等股份於授予日的公允價值乃使用收益法（折現現金流模型）釐定。由於此以股份為基礎的補償計劃並無歸屬條件，股份的公允價值與收到的對價之間的差額為人民幣35,823,000元，於截至2020年12月31日止年度期間入賬為以股份為基礎的補償開支。用於確定公允價值的關鍵假設主要包括：

- 年增長率為8% ~ 33%；
- 毛利率為18% ~ 20%；
- 年折現率為14% ~ 15%；及
- 缺乏控制的折現率17% ~ 22%。

34. 儲備

(a) 貴集團

於本年度及過往年度，貴集團的儲備及其變動金額呈列於財務報表第[●]頁的綜合權益變動表。

(i) 資本儲備

貴集團的資本儲備是指：1)已發行股份面值與收到的對價之間的差額；2)對價超過已收購／出售的非控股權益的帳面值部分；及3)已授出的以股份為基礎的付款的公允價值，進一步解釋載於歷史財務資料附註33。

(ii) 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產的公允價值儲備

以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產的公允價值儲備包括指定以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具產生的所有重估變動。

(iii) 匯率波動儲備

匯率波動儲備是指功能貨幣與貴集團列報貨幣不同的國外業務的財務報表折算所產生的匯率差異。

(iv) 法定盈餘儲備

根據中國《公司法》和集團公司各自的章程，在中國註冊的各公司必須將其稅後利潤的10%（根據中國公認會計準則確定）分配至法定盈餘公積金，直至該公積金達到註冊資本的50%。向該公積金的轉帳必須在向股東分派股息之前進行。

附錄一

會計師報告

法定盈餘公積金是不可分配的，但如果進行清算，在中國相關法規規定的若干限制的規限下，可用於抵銷累計虧損或資本化為實繳資本。

(b) 貴公司

	股本	資本儲備	法定 盈餘公積	未分配利潤	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2019年12月31日止年度					
於2019年1月1日	1,000,000	2,278,915	127,563	330,526	3,737,004
年內利潤.....	—	—	—	827,262	827,262
年內全面收益總額	—	—	—	827,262	827,262
已宣派股息.....	—	—	—	(247,100)	(247,100)
自未分配盈利轉出	—	—	84,280	(84,280)	—
於2019年12月31日	<u>1,000,000</u>	<u>2,278,915</u>	<u>211,843</u>	<u>826,408</u>	<u>4,317,166</u>
截至2020年12月31日止年度					
於2020年1月1日	1,000,000	2,278,915	211,843	826,408	4,317,166
年內利潤.....	—	—	—	1,123,211	1,123,211
年內全面收益總額	—	—	—	1,123,211	1,123,211
已宣派股息.....	—	—	—	(317,700)	(317,700)
以權益結算以股份 為基礎的付款.....	—	35,823	—	—	35,823
自未分配盈利轉出	—	—	113,455	(113,455)	—
於2020年12月31日	<u>1,000,000</u>	<u>2,314,738</u>	<u>325,298</u>	<u>1,518,464</u>	<u>5,158,500</u>
截至2021年12月31日止年度					
於2021年1月1日	1,000,000	2,314,738	325,298	1,518,464	5,158,500
年內利潤.....	—	—	—	2,246,214	2,246,214
年內全面收益總額	—	—	—	2,246,214	2,246,214
已宣派股息.....	—	—	—	(3,537,000)	(3,537,000)
發行股份.....	50,420	4,980,261	—	—	5,030,681
自未分配盈利轉出	—	—	199,912	(199,912)	—
於2021年12月31日	<u>1,050,420</u>	<u>7,294,999</u>	<u>525,210</u>	<u>27,766</u>	<u>8,898,395</u>

35. 業務合併

(i) Eagle附屬公司和萬物梁行控股有限公司（「萬物梁行」）

於2019年12月，貴公司訂立一份協議，以與Cushman & Wakefield Pacific Holdings Limited（「戴德梁行」）通過共同投資於一家實體（稱為萬物梁行）在商企和城市空間物業管理業務領域開展合作，並將各自的物業及設施管理業務投入該實體。

該收購於2020年1月6日完成，其實質為一項股份交換安排，即將貴集團於深圳萬物商企物業服務有限公司、北京萬物商企物業服務有限公司及浙江耀江物業管理有限公司（統稱「雲龍附屬公司」）持有的35%股權出售予戴德梁行，以換取戴德梁行於北京戴德梁行物業管理有限公司、戴德梁行物業諮詢（上海）有限公司及戴德梁行物業管理有限公司（統稱「Eagle附屬公司」）持有的65%股權。緊隨該交易完成後，萬物梁行及其附屬公司成為貴集團附屬公司。

Eagle附屬公司的可識別資產及負債於收購日期的公允價值如下：

	附註	於收購時 確認的 公允價值 <u>人民幣千元</u>
物業、廠房及設備		2,513
遞延稅項資產		6,859
預付款項、按金及其他應收款項		47,943
貿易應收款項及應收保證金		156,315
無形資產	17	303,100
現金及現金等價物		48,336
貿易應付款項及應付票據		(73,731)
其他應付款項及應計項目		(167,538)
應付稅項		(39)
合約負債		(27,728)
遞延稅項負債	22	(75,775)
撥備		<u>(1,366)</u>
以公允價值計量之可識別資產淨值總額		218,889
非控股權益		(76,611)
收購時的商譽	17	<u>80,208</u>
		222,486
以下列項目清償：		
貴集團於雲龍附屬公司持有的35%股權，以公允價值計量		<u><u>222,486</u></u>

於收購日期，貿易應收款項及應收保證金以及預付款項、按金及其他應收款項的公允價值約等於合同總額。於收購日期預計不可收回的合約現金流量最佳估計被視為並不重大。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考應佔所收購附屬公司資產淨值公允價值金額的比例計量。

貴集團已確認與收購物業及設施管理服務項下附屬公司有關的無形資產人民幣303,100,000元。

與新客戶及裝配勞動力的潛在合約包含在上述確認的商譽人民幣80,208,000元中，該等項目未予單獨確認，因為其不可分離且不符合《國際會計準則》第38號無形資產項下的無形資產確認標準。預計所確認的商譽均不可扣減所得稅。

收購之現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金對價.....	—
獲得的現金及銀行結餘	(48,336)
2020年投資活動所得現金流量中包含的現金及現金等價物流出淨額.....	<u>(48,336)</u>

自收購以來，截至2020年12月31日止年度，Eagle附屬公司為 貴集團貢獻了人民幣808,555,000元的收入及人民幣32,370,000元的綜合利潤。

(ii) 福建伯恩物業集團有限公司（「伯恩物業」）

伯恩物業於2005年成立，主要從事物業管理服務。此次收購是為了提高 貴公司在福建省的市場佔有率。

2021年6月， 貴公司與伯恩物業的股東簽訂股份轉讓協議，以現金對價收購伯恩物業100%的股權。對價的支付分為兩個階段，首個階段對價為人民幣1,612,800,000元，第二個階段對價乃參考2021年伯恩物業的經審計利潤淨額釐定。

作為購買協議的一部分，應付或有對價取決於伯恩物業截至2021年12月31日止年度的稅後利潤金額。初始確認金額為人民幣191,792,000元，採用現金流量貼現模型確定，屬於第三級公允價值計量。對價將於2022年4月30日進行最終計量並支付予前股東。於本財務資料批准日期，預計對價不會有進一步重大變化。

或有對價公允價值計量的重大不可觀察估值輸入數據如下：

伯恩物業的預計稅後利潤	人民幣113,400,000元至人民幣138,600,000元
折現率	3.88%
自身的不履約風險折現	10%

收購於2021年8月31日完成，屆時 貴公司將獲得伯恩物業的運營與財務活動的控制權。

附錄一

會計師報告

於收購日期，伯恩物業可識別資產與負債的公允價值如下：

	附註	於收購時確認 的公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備		14,853
使用權資產		3,384
無形資產	17	1,236,516
於合營企業的投資		2,223
於聯營公司的投資		4,120
遞延稅項資產		7,116
預付款項、按金及其他應收款項		102,533
存貨		2,622
貿易應收款項及應收保證金		256,418
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產		8,000
現金及現金等價物		70,523
其他應付款項及應計項目		(363,204)
租賃負債		(3,544)
遞延稅項負債	22	(308,275)
貿易應付款項及應付票據		(74,724)
計息銀行借款		(19,981)
應納稅款		(23,628)
合約負債		(113,424)
按公允價值計算的可識別淨資產總額		801,528
非控股權益		(433)
與收購有關的商譽	17	1,205,097
		2,006,192
以下列方式償付：		
現金及現金等價物		1,814,400
或有對價－以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債		191,792
		2,006,192

貿易及應收保證金以及預付款項、按金及其他應收款項於收購日的公允價值分別為人民幣256,418,000元及人民幣102,533,000元。貿易及應收保證金以及預付款項、按金及其他應收款項的總合同金額分別為人民幣280,890,000元及人民幣105,826,000元，其中人民幣24,472,000元的貿易及應收保證金以及人民幣3,293,000元的預付款項、按金及其他應收款項預計無法收回。

在物業及設施管理服務項下與收購附屬公司有關的無形資產人民幣1,236,516,000元已由 貴集團確認。

計入上文已確認商譽人民幣1,205,097,000元的項目為與新客戶的潛在合同及裝配勞動力，該等項目未予單獨確認，因為其不可分離且不符合《國際會計準則》第38號無形資產項下的無形資產的確認標準。預計所確認的商譽均不可扣減所得稅。

附錄一

會計師報告

有關該收購的現金流量分析如下：

	人民幣千元
以現金及現金等價物償付的對價.....	1,814,400
減：2021年12月31日後待支付對價.....	226,600
年內已付現金對價.....	1,587,800
獲得的現金及銀行結餘.....	(70,523)
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額.....	<u>1,517,277</u>

自收購以來，伯恩物業為 貴集團的收入貢獻人民幣398,471,000 元，為截至2021年12月31日止年度的綜合收益貢獻人民幣33,229,000元。

若合併於2021年12月31日初進行， 貴集團截至2021年12月31日止年度的收入及利潤分別為人民幣24,436,254,000元及人民幣1,721,989,000 元。

(iii) 上海陽光智博生活服務集團有限公司(「陽光智博」)

陽光智博成立於2020年，主要從事物業管理服務。此次收購的目的為增加 貴公司的市場份額。

2021年9月， 貴公司簽訂投資協議，透過發行 貴公司股份向其當時股東收購陽光智博100%的股權，佔 貴公司股權的4.8%，該交易透過支付合共人民幣3,000,000,000元的保證金作為擔保，該保證金可於收購完成後退還。

該收購已於2021年10月1日 貴公司取得陽光智博經營及財務活動的控制權後完成。

於收購日期，陽光智博可識別資產與負債的公允價值如下：

	於收購時確認 的公允價值
	人民幣千元
物業、廠房及設備.....	30,420
使用權資產.....	11,507
無形資產.....	17 2,927,594
於合營企業的投資.....	360
遞延稅項資產.....	41,074
預付款項、按金及其他應收款項.....	117,390
存貨.....	1,639
貿易應收款項及應收保證金.....	512,866
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產.....	661,241
受限制銀行存款.....	7,842
現金及現金等價物.....	82,988
撥備.....	(119)
租賃負債.....	(8,702)
遞延稅項負債.....	22 (730,788)

附錄一

會計師報告

	於收購時確認 的公允價值
	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據.....	(172,814)
其他應付款項及應計項目.....	(539,450)
應納稅款.....	(54,300)
合約負債.....	(245,479)
按公允價值計量的可識別淨資產總額.....	2,643,269
非控股權益.....	(27,505)
收購時的商譽.....	17 2,414,917
以下列方式償付：	
發行佔 貴集團股權4.8% (按公允價值計) 的普通股.....	5,030,681

貿易應收款項及應收保證金以及其他應收款項於收購日的公允價值分別為人民幣512,866,000元及人民幣117,390,000元。貿易應收款項及應收保證金以及其他應收款項的總合同金額分別為人民幣579,487,000元及人民幣124,405,000元，其中人民幣66,621,000元的貿易應收款項及應收保證金以及人民幣7,015,000元的其他應收款項預計無法收回。

貴集團已就商業物業管理服務項下收購附屬公司確認無形資產人民幣2,927,594,000元。

與新客戶及組合勞動力的潛在合約包含在上述確認的商譽人民幣2,414,917,000元中，未予單獨確認，乃由於該項目不可分離，不符合《國際會計準則》第38號無形資產項下的無形資產確認標準。預計所確認的商譽均不可扣減所得稅。

有關該收購的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金對價.....	-
獲得的現金及銀行結餘.....	(82,988)
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額.....	(82,988)

自收購以來，陽光智博為 貴集團的收入貢獻人民幣659,179,000元，為截至2021年12月31日止年度的綜合收益貢獻人民幣114,996,000元。

若合併於2021年年初進行，上述確認的截至2021年9月30日止九個月的無形資產將計提攤銷人民幣219,569,000元（經扣除上述確認的遞延稅項負債撥回人民幣54,809,000元），且 貴集團截至2021年12月31日止年度的收入及利潤將分別為人民幣25,280,911,000元及人民幣1,695,285,000元。

36. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

披露於其他附註中的非現金投資及融資活動為：

- 收購Eagle附屬公司65%的股權－附註35(i)
- 收購陽光智博100%的股權－附註35(iii)
- 使用權資產及租賃負債的非現金添置－附註16

(b) 由融資負債引起的負債變動

	計息		合計
	銀行借款	租賃負債	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日.....	10,439	205,730	216,169
融資現金流量變動.....	–	(69,832)	(69,832)
新租賃.....	–	40,188	40,188
利息開支.....	353	5,915	6,268
外匯變動.....	(170)	–	(170)
	<u>10,622</u>	<u>182,001</u>	<u>192,623</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日.....	10,622	182,001	192,623
融資現金流量變動.....	(2,055)	(69,188)	(71,243)
新租賃.....	–	107,683	107,683
出售附屬公司.....	–	(2,349)	(2,349)
利息開支.....	6,811	7,617	14,428
外匯變動.....	(1,289)	–	(1,289)
	<u>14,089</u>	<u>225,764</u>	<u>239,853</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日.....	14,089	225,764	239,853
收購附屬公司產生的增加.....	19,981	12,246	32,227
融資現金流量變動.....	(18,753)	(91,852)	(110,605)
新租賃.....	–	94,533	94,533
利息開支.....	351	9,856	10,207
外匯變動.....	(81)	–	(81)
	<u>15,587</u>	<u>250,547</u>	<u>266,134</u>
於2021年12月31日.....	15,587	250,547	266,134

37. 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與其之間的關係

萬科企業為最終控股公司。

(b) 與關聯方的交易

除歷史財務資料中其他地方所詳述的交易外，貴集團於有關期間與關聯方的交易如下：

		截至12月31日止年度			
		2019年	2020年	2021年	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
購買投資物業					
最終控股公司及其附屬公司					
	(萬科集團).....	(i)	132,225	220,647	14,495
收到服務					
	萬科集團.....	(ii)	23,105	79,877	61,078
	萬科集團的聯營公司及合營企業.....	(iii)	–	2,993,171	3,699,928
			<u>23,105</u>	<u>3,073,048</u>	<u>3,761,006</u>
租賃辦公空間					
	萬科集團.....	(iv)	16,063	20,649	23,797
提供服務					
	萬科集團.....	(v)	1,770,004	2,798,713	3,820,494
	萬科集團的聯營公司及合營.....		407,593	638,675	885,714
			<u>2,177,597</u>	<u>3,437,388</u>	<u>4,706,208</u>

附註：

- (i) 購買投資物業指購買停車位及其他資產。購買投資物業的費用將參考有關期間歷史交易金額以及獨立第三方提供的類似資產在市場的現行購買價按公平基準釐定。
- (ii) 自萬科集團收到的服務是指購買會計輔助服務、技術系統的使用及維護服務。該等服務的費用將參考現行市價及獨立第三方提供類似服務收取的價格按公平原則釐定。
- (iii) 自萬科集團聯繫人及合營企業收到的服務是指購買保安服務及機電設備維修服務。保安服務及機電設備維修服務的費用將參考以下因素（如適用）經公平磋商後釐定：(1)類似服務現行市價；(2)預計運營成本（包括但不限於提供特定服務的範圍及標準、勞動成本、管理費及材料費用）；及(3)獨立第三方提供的類似服務價格。
- (iv) 物業租賃的費用將參考於有關期間歷史交易金額以及獨立第三方在類似地段提供的類似物業市值租金按公平原則釐定。

附錄一

會計師報告

- (v) 提供的服務是指空間管理服務以及增值商企服務。空間管理服務將參考以下因素（如適用）經公平磋商後釐定：(1)有關政府機構公佈的指導費率；(2)市場上的現行費率（考慮到物業地段以及狀況）；(3)預計運營成本（包括但不限於提供特定服務的範圍及標準、勞動成本、管理費及材料費用）；及(4) 貴集團向獨立第三方收取的提供同類服務的價格。

(c) 與關聯方的結餘

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項及應收保證金			
萬科集團.....	1,200,828	1,244,834	1,587,756
萬科集團聯繫人及合營企業.....	344,218	635,767	458,572
	<u>1,545,046</u>	<u>1,880,601</u>	<u>2,046,328</u>
預付款項、按金及其他應收款項			
萬科集團.....	1,841,627	1,451,408	1,286,933
萬科集團聯繫人及合營企業.....	403,528	311,797	356,123
	<u>2,245,155</u>	<u>1,763,205</u>	<u>1,643,056</u>
貿易應付款項及應付票據			
萬科集團聯繫人及合營企業.....	—	446,093	171,662

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項及應計項目			
其他應付款項			
— 萬科集團	612,125	294,390	417,008
— 萬科集團聯繫人及合營企業.....	40,817	152,389	102,784
	<u>652,942</u>	<u>446,779</u>	<u>519,792</u>
一年內到期長期應付款項			
— 萬科集團	69,678	54,059	53,671
— 萬科集團聯繫人及合營企業.....	8,860	5,734	6,734
	<u>78,538</u>	<u>59,793</u>	<u>60,405</u>
長期應付款項			
— 萬科集團	38,594	21,934	15,674
— 萬科集團聯繫人及合營企業.....	5,709	2,353	1,127
	<u>44,303</u>	<u>24,287</u>	<u>16,801</u>
合約負債			
萬科集團.....	<u>—</u>	<u>103,971</u>	<u>114,587</u>
租賃負債			
萬科集團.....	<u>55,079</u>	<u>52,905</u>	<u>37,769</u>

附錄一

會計師報告

(d) 貴集團主要管理人員薪酬：

	截至12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	3,213	3,109	3,269
留存及酌情花紅	16,842	20,177	17,772
以股權結算以股份為基礎的付款	-	948	-
退休金費用、住房公積金、醫療保險及 其他社會保險	384	308	393
	<u>20,439</u>	<u>24,542</u>	<u>21,434</u>

有關董事及最高行政人員薪酬進一步詳情，載於財務報表附註9。

38. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間末，各類金融工具的賬面值如下：

2019年12月31日

金融資產

	以公允價值 計量且其 變動計入 當期損益的 金融資產	指定為以 公允價值 計量且其 變動計入 其他全面收益 的金融資產	按攤銷成本 計量的 金融資產	合計
現金及現金等價物	-	-	5,184,792	5,184,792
原到期日超過三個月的定期存款	-	-	770,313	770,313
受限制銀行存款	-	-	162,784	162,784
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產	64,033	-	-	64,033
貿易應收款項及應收保證金	-	-	2,127,764	2,127,764
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產	-	-	3,138,016	3,138,016
指定為以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的股權投資	-	1,502,802	-	1,502,802
	<u>64,033</u>	<u>1,502,802</u>	<u>11,383,669</u>	<u>12,950,504</u>

附錄一

會計師報告

金融負債

	按攤銷成本 計量的 金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據.....	1,693,895
計入其他應付款項及應計項目的金融負債.....	3,562,098
租賃負債.....	182,001
計息銀行借款.....	10,622
	<u>5,448,616</u>

2020年12月31日

金融資產

	以公允價值 計量且其 變動計入 當期損益的 金融資產	指定為以 公允價值 計量且其 變動計入 其他全面 收益的 金融資產	按攤銷成本計 量的金融資產	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物.....	-	-	5,397,646	5,397,646
原到期日超過三個月的定期存款.....	-	-	1,719,313	1,719,313
受限制銀行存款.....	-	-	237,978	237,978
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產.....	10,976	-	-	10,976
貿易應收款項及應收保證金.....	-	-	3,020,670	3,020,670
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產.....	-	-	2,679,410	2,679,410
指定為以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的股權投資.....	-	1,018,438	-	1,018,438
	<u>10,976</u>	<u>1,018,438</u>	<u>13,055,017</u>	<u>14,084,431</u>

金融負債

	按攤銷成本 計量的 金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據.....	2,604,899
計入其他應付款項及應計項目的金融負債.....	3,761,881
租賃負債.....	225,764
計息銀行借款.....	14,089
	<u>6,606,633</u>

附錄一

會計師報告

2021年12月31日

金融資產

	以公允價值	指定為以	按攤銷成本計	合計
	計量且其	公允價值		
	變動計入	計量且其	量的金融資產	
	當期損益的	變動計入		
	金融資產	其他全面		
	收益的	收益的		
	金融資產	金融資產		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	-	-	6,430,557	6,430,557
原到期日超過三個月的定期存款	-	-	495,713	495,713
受限制銀行存款	-	-	305,250	305,250
以公允價值計量且其變動計入當期損益的				
金融資產	4,640	-	-	4,640
貿易應收款項及應收保固金	-	-	4,514,273	4,514,273
計入預付款項、按金及其他應收款項的				
金融資產	-	-	2,721,052	2,721,052
指定為以公允價值計量且其變動計入				
其他全面收益的股權投資	-	1,497,461	-	1,497,461
	<u>4,640</u>	<u>1,497,461</u>	<u>14,466,845</u>	<u>15,968,946</u>

金融負債

	以公允價值	按攤銷	合計
	計量且其變動		
	計入當前損益	成本計量的	
	的金融負債	金融負債	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	-	3,243,250	3,243,250
以公允價值計量且其變動計入當前損益的			
金融負債	191,792	-	191,792
計入其他應付款項及應計項目的金融負債 ...	-	6,562,555	6,562,555
租賃負債	-	250,547	250,547
計息銀行借款	-	15,587	15,587
	<u>191,792</u>	<u>10,071,939</u>	<u>10,263,731</u>

39. 金融工具的公允價值及公允價值層級

於2019年、2020年及2021年12月31日，貴集團金融資產或金融負債的公允價值與其各自賬面值相若。

管理層經評估後認為，貿易應收款項及應收保證金、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、現金及現金等價物、貿易應付款項及應付票據、計入其他應付款項及應計項目的金融負債、租賃負債、計息銀行借款的公允價值與其賬面值相若，主要是由於該等工具均屬短期性質。

附錄一

會計師報告

貴集團的財務部門由財務經理領導，負責確定金融工具公允價值計量的政策和程序。財務部門直接向首席財務官匯報。財務部門於各報告日期分析金融工具的價值變動，並確定估值中應用的主要輸入數據。估值由首席財務官審閱及批准。

金融資產及負債的公允價值乃按該工具於自願交易雙方（而非強迫或清盤銷售）下當前交易可交易金額入賬。

計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產的非即期部分的公允價值、其他應付款項及應計項目的非即期部分的公允價值、計息銀行借款及租賃負債乃通過採用具有類似條款、信貸風險及剩餘期限的工具目前可用的利率，按預期未來現金流量進行貼現計算。於2019年、2020年及2021年12月31日的公允價值變動已被評估為不重大。

上市股權投資的公允價值乃基於市場報價。指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的非上市股權投資的公允價值已根據不被可觀察市場價格或費率支持的假設，使用基於市場的估值技術進行估計。

貴集團投資於債務投資（即中國內地銀行發行的理財產品）。貴集團根據理財產品工具到期時預期未來利息回報，使用折現現金流量估值模型，估計該等非上市投資的公允價值。

租賃負債、計息銀行借款的公允價值，通過採用具有類似條款、信貸風險及剩餘期限的工具現時可獲得的貼現率對預期未來現金流量進行貼現計算得出。於2019年、2020年及2021年12月31日，因貴集團自身的計息銀行借款的不履約風險而導致的公允價值變動，已被評估為不重大。

公允價值層級

下表說明 貴集團資產的公允價值計量層級：

以公允價值計量的資產：

於2019年12月31日

	採用以下各項計量公允價值			合計
	活躍市場 報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀 察輸入數據 (第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的股權投資				
上市股權投資	1,502,802	—	—	1,502,802
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產	—	55,033	9,000	64,033
	<u>1,502,802</u>	<u>55,033</u>	<u>9,000</u>	<u>1,566,835</u>

附錄一

會計師報告

於2020年12月31日

	採用以下各項計量公允價值			合計
	活躍市場	重大可觀察	重大不可觀	
	報價	輸入數據	察輸入數據	
	(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
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的股權投資 上市股權投資.....	1,018,438	-	-	1,018,438
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產.....	-	10,000	976	10,976
	<u>1,018,438</u>	<u>10,000</u>	<u>976</u>	<u>1,029,414</u>

於2021年12月31日

	採用以下各項計量公允價值			合計
	活躍市場	重大可觀察	重大不可觀	
	報價	輸入數據	察輸入數據	
	(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
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的股權投資 上市股權投資.....	1,497,461	-	-	1,497,461
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產.....	-	3,664	976	4,640
	<u>1,497,461</u>	<u>3,664</u>	<u>976</u>	<u>1,502,101</u>

於各有關期間末，貴集團並無任何以公允價值計量的金融負債。

於有關期間，就金融資產及金融負債而言，第一級與第二級之間無公允價值計量的轉移，第三級亦無轉入或轉出。

40. 金融風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具主要包括受限制銀行存款、現金及現金等價物、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項，均直接來自其經營業務。貴集團擁有其他金融資產及負債，如以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、原到期日超過三個月的定期存款、租賃負債、應付關聯方款項及應收關聯方款項。該等金融工具的主要目的是為貴集團的營運籌集資金。

貴集團金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險、流動性風險及外匯風險。董事會檢討及議定政策，以管理各項風險，概述如下。

利率風險

貴集團承受的市場利率變動風險主要與貴集團浮動利率借貸有關。於各有關期間末，貴集團並無承受任何重大現金流量利率風險。

附錄一

會計師報告

信貸風險

貴集團面臨與其貿易應收款項及應收保證金、其他應收款項、現金及現金等價物、原到期日超過三個月的定期存款及受限制銀行存款有關的信貸風險。

貴集團預期不會存在有關現金及現金等價物及受限制銀行存款的重大信貸風險，因為其大部分存放於國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期不會因為該等對手方未能履約而產生任何重大虧損。

貴集團預計與應收關聯方的貿易應收款項及應收保證金及其他應收款項相關的信貸風險較低，因為關聯方在近期具備較強的履行合約現金流量義務的能力。

貴集團僅與知名且信譽良好的第三方進行交易。信貸集中風險依據客戶／對手方作出的分析加以管理。貴集團並無任何重大信貸集中風險，原因是貴集團的貿易應收款項及應收保證金及其他應收款項客戶群廣泛分散。此外，貴集團會持續監察應收款項結餘。

於2019年、2020年及2021年12月31日的最大風險及年末階段。

下表載列基於貴集團信貸政策（其乃主要基於逾期資料，除非其他資料毋需付出不適當的成本或努力即可取得）的信貸質量及最大信貸風險，以及於2019年、2020年及2021年12月31日的年末階段分類。所呈列的金額為金融資產的賬面總值。

2019年12月31日	12個月預期 信貸虧損		存續期預期信貸虧損			合計
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	合計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項及應收保證金*	-	-	-	2,177,715	2,177,715	
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產						
— 正常**	2,986,669	57,270	-	-	3,043,939	
— 存疑**	-	-	774,052	-	774,052	
受限制銀行存款						
— 尚未逾期	162,784	-	-	-	162,784	
原到期日超過三個月的定期存款						
— 尚未逾期	770,313	-	-	-	770,313	
現金及現金等價物						
— 尚未逾期	5,184,792	-	-	-	5,184,792	
	<u>9,104,558</u>	<u>57,270</u>	<u>774,052</u>	<u>2,177,715</u>	<u>12,113,595</u>	

附錄一

會計師報告

2020年12月31日	12個月預期	存續期預期信貸虧損				合計
	信貸虧損	第二階段	第三階段	簡化方法	合計	
	第一階段					
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項及應收保證金*	-	-	-	3,079,488	3,079,488	
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產						
- 正常**	2,585,320	16,041	-	-	2,601,361	
- 存疑**	-	-	865,417	-	865,417	
受限制銀行存款						
- 尚未逾期	237,978	-	-	-	237,978	
原到期日超過三個月的定期存款						
- 尚未逾期	1,719,313	-	-	-	1,719,313	
現金及現金等價物						
- 尚未逾期	5,397,646	-	-	-	5,397,646	
	<u>9,940,257</u>	<u>16,041</u>	<u>865,417</u>	<u>3,079,488</u>	<u>13,901,203</u>	
2021年12月31日	12個月預期	存續期預期信貸虧損				
	信貸虧損	第二階段	第三階段	簡化方法	合計	
	第一階段					第一階段
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項及應收保證金*	-	-	-	4,676,818	4,676,818	
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產						
- 正常**	2,577,958	42,653	-	-	2,620,611	
- 存疑**	-	-	950,455	-	950,455	
受限制銀行存款						
- 尚未逾期	305,250	-	-	-	305,250	
原到期日超過三個月的定期存款						
- 尚未逾期	495,713	-	-	-	495,713	
現金及現金等價物						
- 尚未逾期	6,430,557	-	-	-	6,430,557	
	<u>9,809,478</u>	<u>42,653</u>	<u>950,455</u>	<u>4,676,818</u>	<u>15,479,404</u>	

* 就 貴集團應用簡易法進行減值的貿易應收款項及應收保證金而言，基於撥備矩陣的資料披露於歷史財務資料附註24。

** 如果列入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產尚未逾期且概無資料顯示有關金融資產自初始確認起信貸風險已大幅增加，則其信貸質素被視為「正常」，否則金融資產的信貸質素被視為「存疑」。

附錄一

會計師報告

流動資金風險

貴集團內各經營實體負責自身現金管理，包括現金盈餘的短期投資及籌措貸款以應付預期現金需求；惟如借款超出預定授權金額，則須獲得管理層及董事批准後，方可進行。

下表列示於各有關期間末，基於合約未貼現現金流量（包括使用合約利率或（如為浮動利率）基於報告期末的現行利率計算的利息付款）的 貴集團非衍生金融負債的餘下合約到期期限及 貴集團可能須支付的最早日期。

	少於12個月	1至5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年12月31日			
貿易應付款項及應付票據.....	1,693,895	-	1,693,895
計入其他應付款項及應計項目的			
金融負債.....	3,036,796	525,302	3,562,098
租賃負債.....	64,284	129,049	193,333
計息銀行借款.....	387	10,622	11,009
	<u>4,795,362</u>	<u>664,973</u>	<u>5,460,335</u>
	少於12個月	1至5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年12月31日			
貿易應付款項及應付票據.....	2,604,899	-	2,604,899
計入其他應付款項及應計項目的			
金融負債.....	3,100,766	661,115	3,761,881
租賃負債.....	92,909	155,060	247,969
計息銀行借款.....	10,340	4,215	14,555
	<u>5,808,914</u>	<u>820,390</u>	<u>6,629,304</u>
	少於12個月	1至5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年12月31日			
貿易應付款項及應付票據.....	3,243,250	-	3,243,250
以公允價值計量且其變動計入當期損益的			
金融負債.....	191,792	-	191,792
計入其他應付款項及應計項目的金融負債...	5,747,016	815,539	6,562,555
租賃負債.....	111,161	158,127	269,288
計息銀行借款.....	11,531	4,103	15,634
	<u>9,304,750</u>	<u>977,769</u>	<u>10,282,519</u>

外匯風險

外匯風險是指因外幣匯率變動而造成損失的風險。美元與 貴集團經營業務所用的其他貨幣之間的匯率波動可能會影響 貴集團的財務狀況及經營業績。於各有關期間末，由於 貴集團未持有以任何以各經營單位功能貨幣以外的貨幣計價的金融工具，故 貴集團並無任何重大的外匯風險。

資本管理

貴集團資本管理的主要目標為保障 貴集團的持續經營能力及維持穩健的資本比率，以支持其業務並將股東價值最大化。

貴集團根據經濟環境變化及相關資產的風險特徵來管理及調整其資本架構。為維持或調整資本架構， 貴集團可能會調整向股東派發的股息、向股東返還資本或發行新股。於有關期間，資本管理的目標、政策或流程概未作出調整。

貴集團使用資本負債比率（負債淨額除以資本再加上負債淨額）監控資金。負債淨額包括計息銀行借款、貿易應付款項及應付票據、其他應付款項及應計項目、租賃負債以及撥備減現金及現金等價物。資本是指母公司擁有人應佔權益。於各有關期間末的資本負債比率如下：

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行借款.....	10,622	14,089	15,587
貿易應付款項及應付票據.....	1,693,895	2,604,899	3,243,250
其他應付款項及應計項目.....	5,180,786	5,407,891	8,637,521
租賃負債.....	182,001	225,764	250,547
撥備.....	22,318	48,230	72,874
減：現金及現金等價物.....	5,184,792	5,397,646	6,430,557
負債淨額.....	<u>1,904,830</u>	<u>2,903,227</u>	<u>5,789,222</u>
母公司擁有人應佔權益.....	<u>5,488,653</u>	<u>6,255,014</u>	<u>9,893,445</u>
資本及負債淨額.....	<u>7,393,483</u>	<u>9,158,241</u>	<u>15,682,667</u>
資產負債比率.....	<u>26%</u>	<u>32%</u>	<u>37%</u>

附錄一

會計師報告

41. 貴公司財務狀況表附註

(i) 現金及現金等價物

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物			
銀行現金.....	3,587,505	3,127,942	4,326,764
減：受限制銀行存款.....	(10,600)	(10,600)	(2,122)
原到期日超過三個月的定期存款.....	(756,000)	(1,151,000)	(486,000)
	<u>2,820,905</u>	<u>1,966,342</u>	<u>3,838,642</u>

(ii) 其他應付款項及應計項目

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動：			
其他應付款項：			
應付關聯方款項.....	4,990,819	6,056,709	11,035,851
股息.....	—	—	1,177,821
按金.....	1,702	3,120	3,616
其他應付款項.....	149,149	84,027	157,398
	<u>5,141,670</u>	<u>6,143,856</u>	<u>12,374,686</u>
應付工資.....	58,385	44,178	29,459
其他應繳稅項.....	20,372	29,328	154,969
	<u>5,220,427</u>	<u>6,217,362</u>	<u>12,559,114</u>
非流動：			
長期應付款項.....	7	7	7

(iii) 預付款項、按金及其他應收款項

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動：			
其他應收款項：			
應收關聯方款項.....	4,183,005	6,373,056	9,830,980
股息.....	9,229	117,240	408,669
按金.....	5,745	16,224	4,254
其他應收款項.....	21,172	13,481	27,209
	<u>4,219,151</u>	<u>6,520,001</u>	<u>10,271,112</u>
減：其他應收款項減值撥備.....	(88)	(466)	(466)
	<u>4,219,063</u>	<u>6,519,535</u>	<u>10,270,646</u>
預付供應商款項.....	4,966	4,445	8,156
預付稅項.....	—	9,870	11,035
	<u>4,224,029</u>	<u>6,533,850</u>	<u>10,289,837</u>
非流動：			
預付開支.....	4,641	4,170	4,187

42. 期後財務報表

貴公司、貴集團或貴集團現時旗下任何公司概未就2021年12月31日之後任何期間編製經審計財務報表。

附錄二

未經審計備考財務資料

本附錄所載資料並不構成本文件附錄一所載本公司申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）發出的會計師報告的一部分，載入本附錄僅作說明用途。

未經審計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草擬本一併閱讀。

A. 未經審計備考經調整綜合有形資產淨值報表

以下根據香港《上市規則》第4.29條及參考香港會計師公會頒布的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製的未經審計備考經調整綜合有形資產淨值報表乃僅供說明用途，載入此處乃為說明[編纂]對我們截至2021年12月31日的綜合有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於該日進行。

編製未經審計備考經調整綜合有形資產淨值報表乃僅供說明用途，且由於其假設性使然，如果[編纂]已於截至2021年12月31日或任何未來日期完成，其可能未必真實反映本集團的財務狀況。其乃根據本文件附錄一所載會計師報告所示截至2021年12月31日的綜合有形資產淨值編製，並作出下述調整。未經審計備考經調整綜合有形資產淨值報表並不構成本文件附錄一所載會計師報告草擬本的一部分。

	於2021年 12月31日		本公司權益 股東應佔		
	本公司權益 股東應佔		本公司未經 審計備考經 調整綜合 有形資產淨值		
	估計 [編纂]	估計 [編纂]	調整綜合 有形資產淨值	未經審計備考經調整 每股綜合有形資產淨值	未經審計備考經調整 每股綜合有形資產淨值
	附註1	附註2及4		附註3	附註4
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元
按每股[編纂]港元計算.....	1,649,356	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按每股[編纂]港元計算.....	1,649,356	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按每股[編纂]港元計算.....	1,649,356	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 截至2021年12月31日，本公司擁有人應佔經審計綜合有形資產淨值乃摘錄自本文件附錄一所載會計師報告草擬本。
- (2) 估計[編纂]乃分別按[編纂]每股[編纂]港元（即最低[編纂]）、每股[編纂]港元（即中間[編纂]）及每股[編纂]港元（即最高[編纂]）計算得出，並經扣除[編纂]費用及其他開支。
- (3) 未經審計備考經調整每股綜合有形資產淨值乃經上段所述調整後，基於預期於緊隨[編纂]完成後將予[編纂]股份計算得出。
- (4) 估計[編纂]及本公司權益股東應佔本公司未經審計備考經調整每股綜合有形資產淨值乃按截至2022年3月28日的1港元兌人民幣0.81407元的匯率換算為港元。
- (5) 尚未對未經審計備考經調整綜合有形資產淨值作出任何調整以反映本公司於2021年12月31日後的其他交易。

[編纂]

[編纂]

[編纂]

本附錄載列與本公司營運與業務相關的中國法律法規若干方面內容的概要。有關中國稅務的法律法規於「附錄五－稅項及外匯」。本附錄亦載有若干香港法律及監管規定的概要，包括中國與香港公司法之間的若干重大差異、上市規則的若干規定及聯交所規定須加載中國[編纂]公司章程的其他條文的概要。有關具體規管本公司業務的法律及法規的討論，請見「監管概覽」。

1. 中國法律法規

中國法律體系

中國法律體系以《中華人民共和國憲法》(2018年修正) (「**憲法**」) 為基礎，由成文法律、行政法規、地方性法規、單行條例、自治條例、部門規章、地方政府規章、中國政府簽訂的國際條約及其他規範性文件組成。法院判決沒有先例約束力，但是具有司法參照及指導作用。

根據憲法及《中華人民共和國立法法》(2015年修正) (「**立法法**」)，全國人大及全國人大常委會獲賦權行使國家立法權。全國人大有權制定及修改規管民事及刑事事務、國家機構及其他事務的基本法律。全國人大常委會獲賦權制定及修改應由全國人大制定的法律以外的法律，以及在全國人大閉會期間對全國人民代表大會制定的法律進行部分補充及修改，但有關補充及修改不得與有關法律的基本原則相抵觸。

國務院是中國的最高行政機關，有權根據憲法及法律制定行政法規。

省、自治區、直轄市的人民代表大會及其常務委員會可根據各自行政區域的具體情況及實際需要制定地方性法規，但有關地方性法規不得抵觸憲法、法律及行政法規。

有區劃的市的人民代表大會及其常務委員會可根據本市的具體情況及實際需要制定有關城鄉發展與管理、環境保護、歷史文化保護等方面地方性法規，報省、自治區的人民代表大會常務委員會批准後實施，但有關地方性法規不得違反憲法、法律、行

政法規及各自省或自治區的地方性法規的規定。民族自治地方的人民代表大會有關依照當地民族的政治、經濟及文化的特點，制定自治條例及單行條例。

國務院各部、委員會、中國人民銀行、國家審計署及其他具有行政管理職能的國務院直屬機構，可以根據法律及國務院的行政法規、決定、命令，在其權限範圍內，制定規章。

省、自治區、直轄市、有區劃的市及自治州的人民政府，可以根據法律、行政法規及本省、自治區、直轄市的地方性法規，制定規章。

憲法具有最高的法律效力，一切法律、行政法規、地方性法規、自治條例或單行條例均不得同憲法相抵觸。法律的效力高於行政法規、地方性法規和規章。行政法規的效力高於地方性法規和規章。地方性法規的效力高於本級及下級地方政府的規章。省、自治區的人民政府制定的規章的效力高於該省、自治區的行政區域內的設區的市及自治州的人民政府制定的規章。

全國人大有權改變或者撤銷任何由全國人大常委會制定的不適當的法律，有權撤銷任何由全國人大常委會批准的違背憲法或立法法規定的自治條例及單行條例。全國人大常委會有權撤銷任何與憲法或法律相抵觸的行政法規，有權撤銷任何與憲法、法律或行政法規相抵觸的地方性法規，有權撤銷任何省、自治區、直轄市的人民代表大會常務委員會批准的違背憲法及立法法規定的自治條例及單行條例。國務院有權改變或者撤銷任何不適當的部門規章及地方政府規章。省、自治區或中央政府直轄市的人民代表大會有關改變或者撤銷任何由各自常務委員會制定的或批准的不適當的地方性法規。省、自治區的人民政府有權改變或者撤銷任何下級人民政府制定的不適當的規章。

根據憲法及立法法，法律解釋權屬於全國人大常委會。根據1981年6月10日通過的《全國人民代表大會常務委員會關於加強法律解釋工作的決議》，中國最高人民法院（「**最高人民法院**」）有權對法院審判工作中具體應用法律、法令的問題進行概括解釋。國務院及其各部、委亦有權解釋其頒布的行政法規及部門規章。在地方層面，對地方性法規及規章的解釋權歸頒布有關法規及規章的地方立法及行政機構。

中國司法體制

根據憲法及《中華人民共和國人民法院組織法》（2018年修訂），中國司法體制由最高人民法院、地方各級人民法院，及軍事法院、知識產權法院及金融法院等專門人民法院組成。

地方各級人民法院分為基層人民法院、中級人民法院及高級人民法院。基層人民法院分為民事、刑事、行政、監督及執行法庭。中級人民法院與基層人民法院在法庭的結構上類似，並有權在有需要時組織其他法庭，如知識產權法庭等。

高級人民法院對基層人民法院及中級人民法院進行監督。人民檢察院亦有權對同級及下級人民法院的民事訴訟行使法律監督權。最高人民法院是中國的最高司法機關，監督各級人民法院的審判工作。

人民法院採用兩審終審制度。當事人可以就地方人民法院的一審判決或裁定向上一級人民法院上訴。上一級法院作出的二審判決或裁定為最終判決或裁定。最高人民法院的一審判決或裁定亦為最終判決或裁定。但是，如果最高人民法院或上一級人民法院發現下級人民法院已經發生法律效力的判決或裁定有誤，或人民法院審判長發現本院已經發生法律效力的判決有誤，可以根據審判監督程序重新進行審理。

1991年頒布並於2007年、2012年、2017年及2021年修訂的《中華人民共和國民事訴訟法》（「民事訴訟法」）規定了提起民事訴訟、人民法院司法管轄權、進行民事訴訟需要遵守的程序及民事判決或裁定執行程序的各項標準。中國境內的民事訴訟各方當事人必須遵守民事訴訟法。一般而言，民事案件首先由被告所在省市的地方法院審理。合同當事人可以書面協議選擇提起民事訴訟的法院，但是該法院地應為原告或被告住所地、合同簽訂地、合同履行地、標的物所在地，或與爭議有實際聯繫的其他地點，但不得違反對級別管轄和專屬管轄的規定。

外國公民或企業一般與中國公民或法人具有同樣的訴訟權利及義務。如果外國司法制度限制中國公民及企業的訴訟權利，則中國法院可以對該國根據互惠原則的公民及企業應用同樣的限制。如果民事訴訟一方當事人拒絕在中國遵守人民法院作出的判決或裁定或仲裁庭作出的裁決，則另一方當事人可以向人民法院申請執行該判決、裁定或裁決。申請執行的期限為兩年。如果一方當事人未能在規定的時間內執行法院判決，則法院將可以經任何一方當事人提出申請後，依法執行該判決。

當事人尋求法院對不在中國且在中國不擁有任何財產的一方執行人民法院的判決或裁定時，可以向對案件有司法管轄權的外國法院申請承認並執行該判決或裁定。如果中國已與相關外國締結或加入規定上述承認及執行的國際條約，或如果根據互惠原則有關判決或裁定能滿足法院的審查，則外國判決或裁定亦可以由人民法院根據中國執行程序予以承認及執行，除非人民法院認定承認或執行該判決或裁定將導致違反中國基本法律原則、國家主權或安全，或違背社會及公共利益。

中國公司法、特別規定及必備條款

在中國註冊成立並尋求在聯交所上市的股份有限公司在中國境內主要需遵守以下法律及法規：

- 《中華人民共和國公司法》，該法於1993年12月29日經全國人大常委會頒布，於1994年7月1日生效，並分別於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日、2013年12月28日及2018年10月26日修訂；

- 《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》（「特別規定」），該規定由國務院於1994年8月4日根據當時有效的中國公司法第85條及第155條頒布，適用於股份有限公司境外股份提呈發售及上市；
- 《到境外上市公司章程必備條款》（「必備條款」），由前國務院證券委員會及前國家經濟體制改革委員會於1994年8月27日聯合發布，規定了必須加載尋求境外上市的股份有限公司的公司章程內的必備條款。因此，必備條款已加載於本公司的公司章程，概要載於本文件「附錄四－組織章程細則概要」一節；及
- 國務院於2019年10月17日頒布《國務院關於調整適用在境外上市公司召開股東大會通知期限等事項規定的批复》，批准就在中國境內註冊但在境外上市的股份有限公司而言，召開股東大會的通知期限、股東的提案權及召集股東大會的程序，應受中國公司法的有關規定規限，不再受特別規定第20條至第22條的規限。

下文所載是適用於本公司的中國公司法、特別規定及必備條款的主要條文概要。

一般事項

股份有限公司是指根據中國公司法註冊成立的企業法人，其註冊資本分為相等面值的股份。公司股東的責任以各股東持有股份的數量為限，公司以其資產總額為限向其債權人承擔責任。

股份有限公司應遵守法律及行政法規開展業務。股份有限公司可以投資於其他有限責任公司及股份有限公司，而股份有限公司對該等被投資公司的責任只限於所投資的數額。除法律另有規定外，股份有限公司不可作為出資者而就被投資公司的債務承擔連帶責任。

註冊成立

股份有限公司可採取發起方式或募集方式註冊設立。

註冊成立股份有限公司應要有兩人以上200人以下為發起人，且須有至少半數發起人在中國境內有住所。

當以募集方式註冊成立股份有限公司，發起人須在已發行股份足額繳納後30日內召開創立大會，並須於該大會舉行前15日將創立大會日期通知各認購人或予以公告。創立大會只有在代表公司股份總數過半數的發起人、認購人出席時才能舉行。在創立大會上，將審議包括採納公司章程及選舉公司董事會成員及監事會成員等事宜。創立大會上所作任何決議均須經出席創立大會的認購人所持所有認購人表決權的過半數通過。在創立大會結束後30日內，董事會須向登記機關申請辦理股份有限公司成立的註冊登記。有關登記機關簽發營業執照後，公司即告正式成立，並具有法人資格。以募集公開發行方式設立的股份有限公司應向公司登記機關報送國務院證券監督管理機監發出的公開發行股票的核准文件。

股份有限公司發起人須承擔以下責任：(i)如果公司不能註冊成立，則對註冊成立過程中產生的所有費用及債務承擔連帶責任；(ii)如果公司不能註冊成立，則對認購人已繳納的股款，負返還股款並加算銀行同期利息的連帶責任；及(iii)在公司註冊成立過程中，由於發起人的過失致使公司利益受到損害的，應對公司承擔賠償責任。根據國務院於1993年4月22日頒布的《股票發行與交易管理暫行條例》(只適用於在中國進行的股份發行及交易活動及相關的活動)，如果公司以公開募集的方式設立，則該公司的發起人或董事及牽頭承銷商應在文件上簽字，保證文件不存在虛假、嚴重誤導性陳述或者重大遺漏，並保證對其承擔連帶責任。

股本

公司的發起人可以現金或可以貨幣計值及根據法律可予轉讓的實物，例如知識產權或土地使用權等方式按其估值作價出資。如以現金以外的方式出資，則必須對注入的財產進行估值及核實並折合為股份。

公司可發行記名股份或不記名股份。然而，向發起人或法人發行的股份必須為記名股份，並須以該發起人或法人的名稱／姓名登記，不得另立戶名或以代表人姓名登記。

特別規定和必備條款規定，向境外投資者發行並在境外上市的股份，必須採取記名形式發行，並以人民幣計值及以外幣認購。根據特別規定和必備條款，以外幣發行及向境外投資者及在香港、澳門及台灣地區的投資者發行的股份稱為外資股，而以人民幣發行並向中國境內（上述地區除外）的投資者發行的股份則稱為內資股。境外上市的外資股稱為境外上市外資股。

中國公司法不限制單一股東於公司的持股比例。

配發及發行股份

股份有限公司所有股份發行均依據公平及公正原則進行。同一類別的股份應享有同等權利。同次發行的同類別股份，發行條件及價格應相同。

股份發行價格可等於或高於面值，但不得低於面值。

經國務院證券監管機關批准，公司向境外公眾人士提呈發售其股份。根據特別規定，經國務院證券監管機關批准，公司可在與承銷商訂立有關發行境外上市外資股的承銷協議中同意，在承銷股數以外，保留不多於擬發行境外上市外資股總數15%的股份。保留股份發行被視為發行的一部分。

記名股份

根據特別規定，股份有限公司發行的境外上市外資股應採取記名股票形式，而發行有關境外上市外資股的內資股亦應採取記名股票形式。

根據中國公司法，公司發行記名股票時，應置備股東名冊，記載下列事項：

- 各股東的姓名或者名稱及住所；
- 各股東所持股份數目；
- 各股東所持股票的編號；及
- 各股東取得股份的日期。

增加股本

根據中國公司法，如股份有限公司發行新股，股東大會應就新股類別及數額、新股發行價格、新股發行的起止日期及向現有股東擬發行新股的類別及數目通過決議。公司經國務院證券監督管理機構核准公開發行新股時，應刊發文件及財務會計報告，並製作認股書。公司發行新股募足股款後，應向公司登記機關辦理變更登記，並作出公告。

削減股本

公司可依據下列中國公司法規定的程序削減其註冊資本：

- 公司應編製資產負債表及資產清單；
- 削減註冊資本應經股東大會決議通過；
- 公司應自作出削減註冊資本的決議通過之日起10日內通知債權人，並於30日內在報章上作出相關公告；

- 債權人自接到通知書起30日內，未接到通知書的自公告起45日內，有權要求公司清償債務或提供相應抵押品；
- 公司應向公司註冊登記申請減少註冊資本的變更登記。

購回股份

根據中國公司法，股份有限公司不得購回其本身股份，但為下列目的之一而購回股份則除外：(i)減少公司註冊股本；(ii)與持有公司股份的另一家公司合併；(iii)將股份作為僱員股份擁有權計劃或股份激勵計劃授予公司員工；(iv)公司向在股東大會上就公司合併或分立的決議案持異議的股東購回公司股份；(v)當一家上市公司收購其股份以轉換為其發行且可轉換為股份的公司債券；或(vi)上市公司需要維持其公司價值及股東權益。

因前述第(i)至(ii)項原因收購股份，須經股東大會通過。任何公司因第(iii)、(v)及(vi)項情形規定的任何理由收購其本身股份，根據組織章程細則條文或經股東大會授權後，應經三分之二以上董事出席的董事會會議的決議批准。依照前述規定收購股份後，如屬前述第(i)項情形，須自收購之日起10日內註銷股份，或如屬於前述第(ii)或第(iv)項情形，須於6個月內轉讓或註銷股份。如依上文第(iii)、(v)或(vi)情形規定購買，公司持有的本身股份總數不得超過其發行在外股份總數的10%，並應於購買後三年內轉讓或註銷。

收購自有股份的上市公司應根據中國證券法條文履行其信息披露義務。如果根據上文第(iii)、(v)或(vi)訂明任何情況購買股份，應採納公開集中買賣。

股份轉讓

股東持有的股份可依相關的法律法規轉讓。根據中國公司法，股東轉讓其股份，應在依法設立的證券交易所進行或者按照國務院規定的其他方式進行。記名股份應以相關股東背書方式或法律或行政法規規定的其他方式轉讓。轉讓不記名股份時須將股票交付予受讓人。

根據中國公司法，股東大會召開前20日內或者公司決定分配股利的基準日前5日內，不得進行因股份轉讓而導致的股東名冊的變更登記。然而，如法律對上市公司股東名冊變更登記另有規定者，從其規定。

根據中國公司法，公司發起人持有的股份不得於公司註冊成立日期後一年內轉讓。公司於其股份公開發行前發行的股份，自公司股票在證券交易所上市交易之日起一年內不得轉讓。公司董事、監事、高級管理人員應向公司申報所持有的公司股份及其變動情況，在任職期間每年轉讓的股份不得超過其所持有公司股份總數的25%；公司董事、監事、高級管理人員所持公司股份自公司股份在證券交易所上市及開始買賣之日起一年內不得轉讓，且上述人士離職後六個月內不得轉讓其所持公司股份。

股東

根據中國公司法及必備條款，股份有限公司的普通股股東的權利包括：

- 出席或者委派代理人出席股東大會，並行使表決權；
- 依照法律、行政法規及公司章程的規定轉讓股份；
- 查閱公司章程、股東名冊、公司債券存根、股東大會會議記錄、董事會會議決議、監事會會議決議及財務會計報告，對公司的經營提出建議或者質詢；
- 股東大會及董事會會議通過的決議內容若違反公司章程，有權請求人民法院撤銷該等決議；
- 依照其所持有的股份份額領取股息及其他形式的利益分配；
- 公司終止或者清算時，有權按其所持有的股份份額參與公司剩餘資產的分配；及
- 法律、行政法規、其他規範性文件及公司的公司章程所賦予的其他權利。

股東的義務包括遵守公司的公司章程，依其所認購的股份和出資方式繳納股款，以其所認購的股份數額為限承擔公司的債務及責任，以及公司的公司章程規定的任何其他股東義務。

股東大會

股東大會是公司的權力機構，根據中國公司法行使職權。

根據中國公司法，股東大會行使下列主要職權：

- 決定公司的經營方針及投資計劃；
- 選舉或更換非公司職工董事和監事，決定有關董事和監事的報酬事項；
- 審閱批准董事會的報告；
- 審閱批准監事會的報告；
- 審閱批准公司的年度財務預算方案、決算方案；
- 審閱批准公司的利潤分配方案及彌補虧損方案；
- 對公司增加或者減少註冊資本作出決議；
- 決定發行公司債券；
- 對公司合併、分立、解散、清算及公司形式變更作出決議；
- 修改公司章程；及
- 公司章程規定的其他職權。

股東周年大會須每年召開一次。根據中國公司法，當發生下列任何一項事件，公司應在情況發生後2個月內召開臨時股東大會：

- 董事人數不足法律規定人數或不足公司章程所規定人數的三分之二；
- 公司未彌補的總虧損達公司實收股本總額的三分之一；
- 單獨或合計持有公司已發行投票股份10%或以上的股東書面要求召開臨時股東大會；
- 董事會認為必要時；
- 監事會要求召開時；或
- 公司章程規定的其他情形。

根據中國公司法，股東大會應由董事會召開，董事長主持；董事長不能履行職務或者不履行職務，由副董事長主持大會；副董事長不能履行職務或者不履行職務，由半數以上董事共同委任一名董事主持大會。

董事會不能履行或者不履行召開股東大會的職責，監事會應及時召集及主持股東大會；如果監事會不召集及主持，連續90日單獨或者合計持有公司10%以上股份的股東可以自行召集及主持股東大會。

根據中國公司法，股東大會的通告應列明大會會議召開的時間、地點及審議的事項並於大會舉行20日前派發予各股東。臨時股東大會的通告應於大會舉行15日前派發予各股東。

根據必備條款，若公司擬變更或者廢除任何類別股東的權利，應經股東大會以特別決議通過並經受影響的類別股東分別召集的類別股東會議通過。

根據中國公司法，如公司召開股東大會，個別或共同持有公司股份3%或以上的股東可於股東大會日期前10日向董事會呈交臨時議案。董事會應於收到臨時議案2日內通知其他股東，並將該臨時提案提交股東大會審議。臨時提案的內容應當屬於股東大會職權範圍，並有明確議題和具體決議事。

根據中國公司法，股東出席股東大會，所持每一股份有一票表決權，但公司持有的股份沒有表決權。

股東大會選舉董事、監事，可以依照公司章程的規定或者股東大會的決議，實行累積投票制。根據累積投票制，股東大會選舉董事或者監事時，每一股份擁有與膺選董事或者監事人數相同的表決權數目，股東擁有的表決權可以集中使用。

根據中國公司法及必備條款，股東大會作出決議，必須經出席大會的股東所持表決權過半數通過。但是，股東大會就以下事項作出決議，必須經出席會議的股東所持表決權的三分之二以上通過：(i)修改公司章程；(ii)增加或者減少註冊資本；(iii)發行任何類別股份、認股證或其他類似證券；(iv)發行公司債券；(v)公司合併、分立、解散或清算；(vi)股東大會以普通決議通過認為會對公司產生重大影響的、需要以特別決議通過的其他事項。

根據中國公司法，股東大會應當將所議事項的決定作成會議記錄，大會主席及出席大會的董事應在會議記錄上簽名。會議記錄應當與出席股東的簽名冊及代理出席的委託書一併保存。

董事會

根據中國公司法，股份有限公司須設立董事會，成員為五人至十九人。董事會成員中可有公司職工代表，由公司職工通過職工代表大會、職工大會或者其他方式民主選舉產生。董事任期由公司章程規定，但每屆任期不得超過三年。董事任期屆滿，可

連選連任。董事任期屆滿未及時改選，或董事在任期內辭職而導致董事會成員低於法定人數，在正式改選出的公司董事就任前，原董事仍應依照法律、行政法規及公司章程規定履行董事職務。

根據中國公司法，董事會主要行使以下職權：

- 召集股東大會並向股東大會報告工作；
- 實施股東大會通過的決議；
- 決定公司的經營計劃及投資方案；
- 制訂公司的年度財務預算方案及決算方案；
- 制訂公司的利潤分配方案及虧損彌補方案；
- 制訂增減公司註冊資本及發行公司債券的方案；
- 制訂公司合併、分立、解散及變更公司形式的方案；
- 決定公司內部管理機構的設置；
- 決定聘任或者解聘總經理及其薪酬事項，根據總經理的提名決定聘任或者解聘公司副總經理、首席財務官及其薪酬事項；
- 制定公司的基本管理制度；及
- 行使公司章程規定的任何其他職權。

董事會會議

根據中國公司法，股份有限公司董事會應每年至少召開兩次會議。董事會應於會議舉行10日前向全體董事及監事發出會議通告。代表10%以上投票權的股東、三分之一以上董事或監事會，可提議召開董事會臨時會議。董事長應自接到有關提議後10日內，召開及主持董事會會議。董事會會議由過半數董事出席方可舉行。董事會決議須經全體董事的過半數通過。董事會決議的表決實行一人一票。董事應親身出席董事會會議。如董事因故無法出席董事會會議，可以書面授權另一董事代為出席董事會，授權書內應載明對其出席會議代表的授權範圍。

如董事會決議違反法律、行政法規或公司章程，並致使公司蒙受嚴重損失，則參與該決議的董事須對公司承擔賠償責任。但如經證明董事在投票表決是否通過決議時曾表明異議，且異議有記載於會議記錄，則有關董事可免除該責任。

董事長

根據中國公司法，董事會設一名董事長，並可委任一名或以上副董事長。董事長及副董事長須由全體董事的過半數選舉產生。董事長須召開及主持董事會會議，檢查董事會決議的實施情況。副董事長須協助董事長工作。如董事長無法或未能履行其職務，應由副董事長代其履行職務。如副董事長無法或未能履行其職務，應由過半數董事共同委任一名董事代其履行職務。

董事資格

中國公司法規定，下列人士不得出任董事：

- 無民事行為能力或者民事行為能力受限制的人；
- 因犯有賄賂、貪污、侵佔財產、挪用財產罪或者破壞社會主義市場經濟秩序罪，被判處刑事處罰，執行期滿未逾五年，或者因任何犯罪被剝奪政治權利，執行期滿未逾五年的人；

- 曾擔任破產及清算的公司或企業的前任董事、廠長或者經理，對該公司或者企業的破產及清算負有個人責任，自該公司或者企業破產清算完結之日起未逾三年的人；
- 曾擔任因違法被吊銷營業執照、被責令關閉的公司或企業的法定代表人並負有個人責任，自被吊銷營業執照之日起未逾三年的人；或
- 負有數額較大的債務到期未清償的人。

其他不適合出任董事的情況載於必備條款。

監事會

股份有限公司應設監事會，其成員不得少於3人。監事會應由股東代表及適當比例的公司職工代表組成，其中職工代表監事的比例不得低於三分之一，具體比例由公司章程規定。監事會中的公司職工代表監事由職工通過職工代表大會、職工大會或者其他形式的民主選舉產生。

董事及高級管理人員不得兼任監事。

監事會應設一名主席，並可委任一名或以上副主席。根據中國公司法，監事會主席及副主席須由全體監事的過半數選舉產生，而根據《關於到香港上市公司對公司章程作補充修改的意見的函》，監事會主席須由全體監事三分之二以上選舉產生。監事會主席召開及主持監事會會議；監事會主席無法或者未能履行其職務，應由監事會副主席召開及主持監事會會議；監事會副主席無法或者未能履行其職務，應由過半數監事共同委任一名監事召開及主持監事會會議。

監事的任期每屆為三年，連選可以連任。監事任期屆滿未及時改選，或者監事在任期內請辭導致監事會成員低於法定人數，在改選出的監事就任前，原監事仍應依照法律、行政法規及公司章程的規定，履行監事職務。

監事會至少每6個月舉行一次會議。根據中國公司法，監事會決議須由全體監事的過半數通過，而根據《關於到香港上市公司對公司章程作補充修改的意見的函》，監事會決議須由全體監事三分之二以上通過。

監事會行使以下職權：

- 審查公司財務狀況；
- 對董事及高級管理人員履行職務的行為進行監督，對違反法律、行政法規、公司章程或股東大會決議的董事及高級管理人員提出免職建議；
- 要求董事及高級管理人員糾正損害公司利益的有關行為；
- 提議召開臨時股東大會，以及在董事會未履行法律規定召開及主持股東大會職責時召開及主持股東大會；
- 向股東大會提出決議提案；
- 對董事及高級管理人員提起法律訴訟；及
- 公司章程規定的其他職權。

監事可出席董事會會議，並對董事會決議提出質詢或建議。監事會發現公司運營情況異常，可以進行調查；在必要時，可聘請會計師事務所協助其工作，費用由公司承擔。

經理及高級管理人員

根據中國公司法，公司須設一名經理，由董事會決定聘任或解聘。經理對董事會負責，並可行使以下職權：

- 主持公司經營管理工作，組織實施董事會決議；
- 組織實施公司年度經營計劃及投資方案；
- 制訂公司內部管理機構設置方案；
- 制訂公司基本管理制度；
- 制訂公司具體規章；
- 提請聘任或解聘副經理及財務負責人；
- 決定聘任或解聘除應由董事會決定聘任或者解聘以外的負責管理人員；及
- 董事會或公司章程授予的其他職權。

公司章程對經理職權另有規定的，須從其規定。經理須列席董事會會議。

根據中國公司法，高級管理人員是指公司經理、副經理、財務負責人、上市公司董事會秘書以及公司章程規定的其他人員。

董事、監事及高級管理人員的義務

根據中國公司法，公司董事、監事及高級管理人員須遵守相關法律、行政法規及公司章程，對公司負有忠誠勤勉義務。董事、監事及高級管理人員不得利用職權收受賄賂或其他非法收入，不得侵佔公司財產。董事及高級管理人員不得：

- 挪用公司資金；
- 將公司資金存入其個人賬戶或者以任何其他個人名義開立的賬戶；
- 違反公司章程的規定，未經股東大會或董事會事先同意，將公司資金擅自貸款給他人或以公司資產為他人提供擔保；
- 違反公司章程的規定，或未經股東大會事先同意，擅自與公司訂立合約或者進行交易；
- 未經股東大會事先同意，利用職位及職權為自己或他人謀取本應屬於公司的商業機會，或為本身利益或者為他人經營與公司同類的任何業務；
- 收受第三方與公司進行交易的佣金並據為己有；
- 未經授權披露公司機密資料；或
- 作出違反對公司忠誠義務的其他行為。

董事、監事或高級管理人員履行職務時違反任何法律、行政法規或公司的公司章程對公司造成任何損失，應對公司負個人責任。

財務與會計

根據中國公司法，公司應依照法律、行政法規及國務院財政部門的規定，建立財務及會計制度。公司應在每個財政年度結束時編製財務會計報告，並須依法經會計師事務所審計。公司財務會計報告應依照法律條文、行政法規及國務院財政部門的規定編製。

根據中國公司法，有限責任公司應按照公司章程規定的期限將財務會計報告送交全體股東，股份有限公司財務會計報告應在召開股東周年大會最少20日前置備於公司供股東查閱；公開發行股票的股份有限公司亦須公告其財務會計報告。

公司分配年度稅後利潤時，應提取稅後利潤的10%撥入公司法定公積金，但公司法定公積金累計金額達公司註冊資本50%時，可不再提取。

公司法定公積金若不足以彌補上年度虧損，在依照前述規定提取法定公積金之前，應先用當年利潤彌補虧損。

公司從稅後利潤中提取法定公積金後，經股東大會決議，可以從稅後利潤中提取任意公積金。

彌補虧損及提取公積金後所餘稅後利潤應根據股東持有的股份數目按比例分配，但公司章程另有規定者除外。

公司持有的股份不得分配任何利潤。

以超過面值價格發行股份所得的溢價款以及國務院財政部門規定列入資本公積金的其他收入，應列為公司資本公積金。

公司的公積金應用作彌補公司虧損、擴大公司業務營運或者轉為增加公司註冊資本。但是，資本公積金不得用於彌補公司虧損。法定公積金轉為資本時，所留存的該項公積金不得少於轉換前公司註冊資本的25%。

公司除法定會計賬簿外，不得另立會計賬簿。公司資產不得以任何個人名義開立任何賬戶存儲。

聘任及解聘會計師事務所

根據中國公司法，公司聘任、解聘承辦公司審計的會計師事務所，應依照公司章程的條文，由股東大會或者董事會決定。股東大會或者董事會就解聘會計師事務所進行表決時，應允許會計師事務所陳述意見。公司應向聘用的會計師事務所提供真實、完整的會計證據、會計賬簿、財務會計報告及其他會計資料，不得作任何拒絕、隱匿和謊報。

特別規定要求公司應委聘符合國家有關法規的獨立會計師事務所審計其年度報告，並覆核公司其他財務報告。會計師事務所的任期自公司本次股東年會結束時起至下次股東年會結束時止。

利潤分配

根據中國公司法，公司不得在彌補虧損及提取法定公積金之前分配利潤。根據必備條款，公司應為持有境外上市外資股的股東委任收款代理人，代有關股東收取公司就境外上市外資股分配的股息及其他應付款項。

修訂公司章程

對公司的公司章程作出任何修訂，須依照公司章程規定的程序進行。就必備條款對公司章程所載規定作出的任何修訂，均須經國務院授權的審批部門及中國證監會批准後方可生效。如涉及公司登記事項，則須到登記機關辦理變更登記。

解散與清算

根據中國公司法，公司因以下任何原因可予解散：(i) 公司章程載列的運營期限屆滿或公司章程規定的其他解散事由出現；(ii) 股東大會決議解散公司；(iii) 因合併或分立而需解散；(iv) 被依法吊銷營業執照，或公司被責令關閉或被撤銷註冊；或(v) 公司經營管理發生不能以其他方法解決的嚴重困難，公司繼續存續會使股東利益受到重大損失，持有公司全部股東表決權10%以上的股東請求人民法院解散公司，人民法院依照情況予以解散公司。

公司若有上述第(i)項情形，可以通過修改公司章程而繼續存續。依照前述條文修改公司章程須經出席股東大會的股東所持表決權三分之二以上通過。

公司若在上述第(i)、(ii)、(iv)或(v)所述情況下解散，應在解散事件出現之日起15日內組成清算組開始清算程序。公司清算組成員須由董事或股東大會指定的人士組成。如逾期不成立清算組，公司債權人可向人民法院申請，要求法院指定有關人士組成清算組。人民法院應受理該申請，並及時組成清算組進行清算。

清算組在清算期間行使以下職權：

- 處理公司財產，編製資產負債表及資產清單；
- 以通告或公告方式通知債權人；
- 處理與清算有關的公司未了結業務；
- 清繳任何所欠稅款以及清算過程中產生的稅款；
- 清理債權和清償債務；
- 處理清償債務後公司的剩餘資產；及
- 代表公司參與民事訴訟。

清算組應自其組成之日起10日內通知公司債權人，並於60日內在報章上刊發公告。債權人應自接到通知書之日起30日內，或如未接到通知書，則自公告之日起45日內，向清算組申報其債權。債權人須說明與其申報的權利相關的所有事項，並提供證明材料。清算組應對該等登記申報債權。在申報債權期間，清算組不得對債權人進行任何債務清償。

清算組在清理資產、編製資產負債表及資產清單後，應制定清算方案，並提交股東大會或者人民法院確認。

公司在分別支付清算費用、工資、社會保險溢價款及法定補償金以及所欠稅款及債務後的剩餘資產，應按照股東持有股份按比例分配。在清算期間，公司應繼續存續，但僅可開展與清算相關的業務活動。公司資產在未按前述條文悉數支付前，不得分配給股東。

清算組在清理公司資產、編製資產負債表及資產清單後，如發現公司資產不足以清償債務，應依法向人民法院申請宣告破產。

宣告破產後，清算組應將所有清算相關事務移交人民法院處理。

清算完成後，清算組應將清算報告呈報股東大會或人民法院確認。之後，報告應報送公司登記機關，申請註銷公司登記，併發布公司終止經營的公告。清算組成員應盡忠職守，並遵守相關法律。清算組成員不得濫用職權收受賄賂或其他非法收入，亦不得挪用公司資產。

清算組成員因故意或重大過失引致公司或其債權人蒙受任何損失，應負責賠償。

境外上市

根據特別規定，公司必須獲得中國證監會批准才能將股份在境外上市。中國證監會批准公司發行境外上市外資股與內資股的計劃後，公司董事會可自中國證監會批准當日起15個月內分別實施發行計劃。

遺失股票

記名股票遺失、失竊或毀壞，有關股東可以根據民事訴訟法的有關條文向人民法院申請宣告該股票無效。人民法院宣告該股票失效後，股東可以向公司申請補發股票。必備條款對遺失境外上市外資股股票另有規定程序。

合併與分立

公司可通過吸收合併或新設實體方式進行合併。公司以吸收另一家公司進行合併，則被吸收的公司須予解散。兩家或以上公司合併設立一家新的公司，則所有合併公司應解散。

證券法律及法規

中國已頒布多項有關股份發行及交易以及信息披露方面的法規。1992年10月，國務院成立證券委員會及中國證監會。證券委員會負責協調起草證券法規、制定證券相關政策、規劃證券市場發展、指導、協調及監督中國所有證券相關的機構，並管理中國證監會。中國證監會是證券委員會的監管部門，負責起草證券市場的監管規定、監督證券公司、監管中國公司在國內外公開發售證券、監管證券交易、編製證券相關的統計資料，並進行有關研究及分析。1998年4月，國務院合併兩個部門，自此，中國證監會接管了證券委員會的原有職能。

《股票發行與交易管理暫行條例》涉及公開發售股權證券的申請和批准程序、股權證券的交易、上市公司的收購、上市股權證券的保管、清算和過戶、有關上市公司的信息披露、調查及處罰以及爭議解決。

1995年12月25日，國務院頒布並實行《國務院關於股份有限公司境內上市外資股的規定》，其主要涉及境內上市外資股的發行、認購、交易及股息宣派和其他分派以及境內上市外資股的股份有限公司的信息披露等問題。

中國證券法自1999年7月1日起施行，並分別於2004年8月28日、2005年10月27日、2013年6月29日、2014年8月31日及2019年12月28日修訂。該法是中國第一部全國性證券法，分為十四章二百二十六條，對(其中包括)證券的發行及交易、上市公司的收購、證券交易所、證券公司及國務院證券監督管理機構的義務及職責作出了規定。中國證券法全面規範了中國證券市場的活動。中國證券法第二百二十四條規定，任何境內企業尋求直接或者間接到境外發行證券或者將其證券在境外上市交易，應當符合國務院的有關規定。中國證券法第二百五條規定，境內公司股票以外幣認購和交易的，具體辦法由國務院另行規定。目前，境外發行和交易的股票(含H股)仍受國務院和中國證監會頒布的規章制度約束。

仲裁及仲裁裁決的執行

1994年8月31日，全國人大常委會通過《中華人民共和國仲裁法》(2017年修正)(「**仲裁法**」)，該法於1995年9月1日開始生效，並於2009年8月27日及2017年9月1日修訂。根據仲裁法，仲裁委員會可以在中國仲裁協會頒布仲裁規例之前，根據仲裁法及民事訴訟法制定仲裁暫行規則。如果當事人通過協議規定以仲裁作為解決爭議的方法，則人民法院將拒絕受理有關案件，除非仲裁協議被認定為無效。

必備條款規定發行人的公司章程須載有仲裁條款。仲裁事項包括發行人的事務涉及的或由於發行人公司章程、中國公司法或其他相關法律及行政法規引起的任何權利或義務而產生的任何爭議或申索。

前述爭議或者權利主張提交仲裁時，應當是全部權利主張或者爭議整體；所有由於同一事由有訴因的人或者該爭議或權利主張的解決需要其參與的人，應當服從仲裁。有關股東界定、股東名冊的爭議，可以不用仲裁方式解決。

申索人可選擇在中國國際經濟貿易仲裁委員會（「貿仲委」）按照其仲裁規則進行仲裁，亦可選擇在香港國際仲裁中心（「香港國際仲裁中心」）根據其證券仲裁規則（「證券仲裁規則」）進行仲裁。申索人一經將爭議或申索提交仲裁，則對方亦須服從申索人所選擇的仲裁機構。如申索人選擇在香港國際仲裁中心進行仲裁，則爭議或申索的任何一方均可根據證券仲裁規則申請在深圳進行聆訊。根據於2014年11月4日修訂及於2015年1月1日實施的《中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁規則》，貿仲委將解決契約性或非契約性交易的經濟和貿易等爭議問題，包括基於各方協議涉及香港的爭議。仲裁委員會在北京成立並已在深圳、上海、天津及重慶設立分支機構及中心。

根據仲裁法及民事訴訟法規定，仲裁裁決是終局，對仲裁雙方均具有約束力。如果仲裁一方未能遵守仲裁裁決，則仲裁裁決的另外一方可向人民法院申請執行裁決。仲裁的程序或仲裁庭的組成違反法定程序，或裁決超出仲裁協議的範圍或超出仲裁委員會的管轄範圍，則人民法院可拒絕執行仲裁委員會作出的仲裁裁決。

中國仲裁庭作出的發生法律效力的仲裁裁決，如果被執行人或者其財產不在中華人民共和國領域內，當事人請求執行的，可以由當事人直接向有管轄權的外國法院申請執行。同樣地，外國仲裁機構作出的仲裁裁決亦可按照互惠原則或中國簽訂或承認的任何國際條約由中國法院承認及執行。中國根據1986年12月2日通過的全國人大常委會決議加入1958年6月10日通過的《承認及執行外國仲裁裁決公約》（「紐約公約」）。紐約公約規定，紐約公約成員國作出的所有仲裁裁決須得到紐約公約所有其他成員國的承認及執行，但是在某些情況下，紐約公約成員國有權拒絕執行，包括執行仲裁裁決與向其提出執行仲裁申請的所在國的公共政策存在衝突等。全國人大常委會在中國加入紐約公約的同時宣布：(i)中國只會根據互惠原則承認及執行外國仲裁裁決及(ii)中國只會對根據中國法律認定由契約性及非契約性商務法律關係所引起的爭議應用紐約公約。

香港與最高人民法院就相互執行仲裁裁決達成一項安排。1999年6月18日，最高人民法院採納《關於內地與香港特別行政區相互執行仲裁裁決的安排》，自2000年2月1日起生效。根據該項安排，中國仲裁機構根據仲裁法作出的裁決可在香港執行，而香港仲裁裁決亦可在中國執行。

司法判決及其執行

根據最高人民法院於2008年7月3日頒布並於2008年8月1日開始實施的《最高人民法院關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》，對於中國法院和香港法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出的須支付款項的具有執行力的終審判決，當事人可根據該項安排向中國法院或香港法院申請認可和執行。「書面管轄協議」是指當事人為解決與特定法律關係有關的已經發生或可能發生的爭議，以書面形式明確約定中國法院或香港法院具有唯一管轄權的協議。由此，對於符合前述法規若干條件的中國或香港的終審判決，可經當事人申請由對方的法院予以認可和執行。

2. 中國與香港公司法若干方面的重大差異

適用於香港註冊成立公司的香港法例為《公司條例》及《公司（清盤及雜項條文）條例》，並以香港適用的普通法及衡平法規則補充。本公司作為於中國成立的股份有限公司，須遵守中國公司法及所有其他根據中國公司法頒布的適用規則及法規。

下文概述香港註冊成立公司適用的香港法例與按中國公司法註冊成立並存續的股份有限公司適用的中國公司法的重大差異。然而，此概要不擬作全面比較。

公司存續

根據香港法例，擁有股本的公司須以獲香港公司註冊處處長發出註冊成立證書的方式註冊成立，而作為一間獨立公司存續。公司可註冊成立為公眾或私人公司。根據《公司條例》，在香港註冊成立的私人公司的公司章程須載有若干優先購買權條文，而公眾公司的公司章程毋須載列該等優先購買權條文。

根據中國公司法，股份有限公司可以發起或募集形式註冊成立。

股本

根據香港法例，香港公司的股份並無面值。經股東事先批准（如必要），董事可促使公司發行數量在公司章程規定最高股份數量（如有）範圍內的新股。

除註冊資本外，中國公司法並無法定股本的概念。股份有限公司的註冊資本為在公司登記機關登記的全體發起人認購的股本總額。增加註冊資本必須獲得出席股東大會的股東及有關中國政府和監管機關（如適用）的批准。

香港法例並無規定香港註冊成立公司的最低資本要求。

根據中國公司法，股東可以用貨幣出資，也可以用實物、知識產權、土地使用權等可以用貨幣估價並可以依法轉讓的非貨幣財產作價出資。對作為出資的非貨幣財產須評估作價，核實財產，不得高估或者低估作價。香港法例對香港公司並無該限制。

股份轉讓的限制

根據中國法律，股份有限公司股本中以人民幣計值和認購的內資股通常只可由國家、中國法人、自然人或法律法規許可的其他投資機構認購和買賣。以人民幣計值和以人民幣以外的貨幣認購的境外上市股份，只可由香港、澳門或台灣或中國境外任何

附錄三

主要法律及監管條文概要

國家及地區投資者或合資格境內機構投資者認購和買賣。如果H股為港股通合資格證券，則中國投資者亦可根據滬港通或深港通的規則限定的額度認購或買賣有關股份。

根據中國公司法，股份有限公司發起人不得在公司成立之日起一年內轉讓所持股份。公司公開發售前已發行的股份自公司股份於證券交易所上市日期起一年內不得轉讓。股份有限公司的董事、監事與高級管理層任期內每年轉讓的公司股份不得超過其所持公司股份總數的25%，其所持公司股份自股份上市日期起一年內不得轉讓，離職後半年內亦不得轉讓。公司章程可對公司董事、監事與高級管理層轉讓所持公司股份作出其他限制性規定。

除上市後(i)公司發行額外股份須遵守六個月的禁售期及(ii)控股股東出售股份須遵守12個月的禁售期外，香港法例並無限制持股量與股份轉讓。

購買股份的財務資助

中國公司法並無禁止或限制股份有限公司或其附屬公司提供財務資助以購買本身或其控股公司的股份。然而，必備條款載有對公司及其附屬公司提供有關財務資助的若干限制，與香港法例的限制條文類似。

股東大會通知

根據中國公司法，股東周年大會及臨時股東大會須分別於會議召開20日及15日前通知股東。就於香港註冊成立的有限公司而言，如屬股東周年大會之外的其他股東會議，通知期最少14日；如屬股東周年大會，通知期最少21日。

股東大會的法定人數

根據香港的公司法例，除公司的公司章程另有規定外，股東大會的法定人數為兩名股東。對於單一股東公司，其法定人數為一名股東。中國公司法並未規定股東大會所需的法定人數。

股東大會表決

根據中國公司法，股東大會作出決議，必須經出席或委任代表出席會議的股東所持表決權過半數通過。但是，股東大會作出修改公司章程、增加或者減少註冊資本的決議，以及公司合併、分立、解散或者變更公司形式的決議，必須經出席或委任代表出席會議的股東所持表決權的三分之二以上通過。

根據香港法例，(i) 普通決議案可由親身或委任代表出席股東大會的股東以簡單大多數贊成票通過，及(ii) 特別決議案由親身或委任代表出席股東大會的股東以不少於四分之三的贊成票通過。

類別權利變更

中國公司法並無關於類別權利變更的特別規定。但是，中國公司法規定，國務院可以另外頒布有關其他類別股份的規定。必備條款載有關於視為類別權利變更的情況及須就類別權利變更遵從的批准程序的詳細條文。該等條文已納入公司章程，概述於本文件附錄四。

根據《公司條例》，任何類別股份所附帶的權利均不可更改，除非(i) 獲有關類別持有人另行召開大會以特別決議案批准，(ii) 獲持有有關類別已發行股份面值四分之三的股東書面同意，(iii) 獲香港公司同意或(iv) 如公司章程載有關於更改這些權利的條文，則從其規定。公司已按上市規則及必備條款的規定，在公司章程內採納與香港法例類似的保障類別權利條文。

境外上市外資股和內資股持有人在公司章程中界定為不同類別股東。然而，獨立類別股東批准的特別程序不適用於以下情況：(一) 經股東大會以特別決議批准，公司每間隔十二個月單獨或者同時發行內資股及／或境外上市外資股，並且擬發行的各類別股份的數量不超過截至股東特別決議案日期該類已發行在外股份的百分之二十的；(二) 公司設立時發行內資股、境外上市外資股的計劃，自中國證監會批准之日起十五

個月內完成的；及(三)經中國證監會批准，我們的內資股股東將其股份轉讓予境外投資者或部分內資股轉換為境外上市股份，且該等股份在境外市場交易。

董事

與香港法例不同，中國公司法並無規定董事須申報在重大合同中所擁有的權益、限制董事作出重大處置方面的權力、限制公司提供若干福利，或禁止在未經股東批准的情況下發放離職補償。然而，必備條款對重大處置設定了若干規定及限制，並訂明董事可以收取離職補償的情況。此外，中國公司法限制上市公司董事在與董事會會議決議事項所涉及的企業有利益或關聯關係的情況下對該項決議表決。上述所有規定均已納入公司章程，其概要載於附錄四。

監事

根據中國公司法，股份有限公司的董事會和總經理須受監事會的監督及審查。並無強制規定在香港註冊成立的公司須設立監事會。

少數股東的派生訴訟

根據香港法例，若董事控制股東大會過半票數，並因此實際令公司無法以自身名義起訴違反受託責任的董事，則少數股東可代表全體股東針對違反對公司應盡的受託責任的董事提起派生訴訟。根據中國公司法，若董事、高級管理人員在執行公司職責時違反法律、行政法規或公司章程，給公司造成損失，連續180天以上單獨或合計持有公司1%以上股份的股東，可以書面請求監事會向人民法院提起訴訟。若監事涉及上述情況，則上述股東可以書面請求董事會向人民法院提起訴訟。若監事會或董事會在收到股東的書面請求後拒絕提起訴訟，或者自收到請求之日起30日內未提起訴訟，或者情況緊急、不立即提起訴訟將會使公司利益受到難以彌補的損害的，上述股東有權為了公司的利益以自己的名義直接向人民法院提起訴訟。

必備條款就違反公司職責的董事、監事及高級管理人員規定了進一步的補救措施。此外，作為香港聯交所股份上市的一項條件，股份有限公司的各董事及監事須向公司承諾遵守公司章程，讓少數股東能夠對失職董事及監事提起訴訟。

保護少數股東權益

根據香港法例，投訴稱在香港註冊成立的公司的事務不公平地損害其利益的股東，可以向法院呈請清盤該公司或頒布適當命令規管公司的事務。此外，經特定數目成員申請，香港財政司司長可以委任審查員，授予其調查香港註冊成立的公司的事務的廣泛法定權力。中國公司法規定，若公司的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，持有公司全部股東表決權10%以上的股東，可以請求人民法院解散公司。但必備條款有條款規定，除法律或公司股份上市的證券交易所的上市規則要求的義務外，控股股東不得行使其表決權，以免除董事、監事須真誠地以公司最大利益為出發點行事的責任，或作出批准董事、監事（為其或他人利益）以任何形式剝奪公司財產或剝奪其他股東的個人權益從而有損於全體或部分股東的利益。

財務披露

根據中國公司法，公司應當在股東周年大會的20日前將其財務會計報告備置於公司的辦公地點，供股東查閱。此外，公開發行股份的公司必須根據中國公司法公告其財務報告。公司應當在每一財政年度終了時編製財務會計報告，並依法提交執業會計師審計。

《公司條例》要求公司在股東周年大會前不少於21天，向其每位股東發送一份公司的資產負債表、核數師報告及董事會報告，並呈至股東周年大會。

中國法律規定，公司應當按照中國公認會計原則編製其財務報表。必備條款規定，除按中國公認會計原則編製財務報表外，公司還必須按國際或香港會計準則編製

和審計其財務報表，且其財務報表還必須說明與按照中國公認會計原則編製的財務報表的重大差異（如有）的財務影響。

特別規定規定，公司編製的向境內和境外公布的信息披露文件，內容不得相互矛盾。若分別依照相關中國及境外法律、法規、證券交易所規則的規定，公司在中國境內及境外披露的信息有差異，應當將差異在有關的證券交易所同時披露。

根據香港法例，若在某個財政年度召開股東周年大會，則公司應在大會日期前至少21日向每名股東提交有關上述財政年度的報告文件的文本。

有關董事及股東的資料

中國公司法給予股東查閱公司章程、股東大會會議記錄及財務會計報告的權利。根據公司章程，股東有權查閱和複製（以合理費用）有關股東及董事的若干資料，與香港法例規定的香港公司的股東權利相似。

股息及收款代理人

根據中國公司法及香港法例，股息一經宣派即成為應向股東支付的債務。香港法例規定的債務收回行動的時效期為六年，而中國法律規定該時效期為三年。必備條款要求公司委任根據香港《受託人條例》（香港法例第29章）登記的信託公司作為收款代理人，代表外資股持有人收取股份有限公司就外資股派發的股息以及所有其他應付款項。

公司重組

涉及在香港註冊成立的公司公司重組可以多種方式進行，例如根據《公司（清盤及雜項條文）條例》第237條，在自動清盤過程中將公司的全部或部分業務或財產轉讓予另一間公司，或根據《公司條例》第673條的公司與其債權人或公司與其股東間的和解或償債安排（需要法院認許）。根據中國法律，合併、分立、解散、清算或變更公司形式需要經股東大會批准。

爭議仲裁

在香港，股東（作為一方）與在香港註冊成立的公司或其董事（作為另一方）間的爭議可通過法院解決。必備條款規定，相關爭議應提交至香港國際仲裁中心或中國國際經濟貿易仲裁委員會（按仲裁申請者的選擇）進行仲裁。

法定扣除

根據中國公司法，公司應提取年度稅後利潤的10%列入公司的法定公積金。當公司的法定公積金累計達到公司註冊資本的50%以上時，可不再提取。在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。香港法例無類似規定。

公司救濟

根據中國公司法，董事、監事或經理在執行職務時違反法律、行政法規或公司章程，給公司造成損失的，應當承擔賠償責任。此外，公司的救濟與香港法例規定的類似（包括撤銷相關合約及從董事、監事或高級管理人員收回利潤），與上市規則相符。

受託責任

在香港，存在董事受託責任的普通法概念。根據中國公司法及特別規定，董事、監事及高級管理人員對公司負有忠實義務和勤勉義務，不得未經股東大會同意，利用職務便利為自己或者他人謀取屬於公司的商業機會，自營或者為他人經營與所任職公司同類的業務。

暫停辦理股東登記

《公司條例》規定，公司一般不得在一年內暫停辦理股份過戶登記超過30日（在部分情況下可延長至60日），而按照中國公司法及必備條款，因股份轉讓導致的股東名冊變更不得在召開股東大會前20日內或公司決定分派股息的基準日前5日內登記。

香港上市規則

上市規則對為根據中國法律在中國註冊成立的股份有限公司並尋求或已在香港聯交所作主要上市的發行人（「中國發行人」）作出了額外規定。以下載列適用於本公司的主要額外規定概要。

合規顧問

尋求在香港聯交所上市的中國發行人須委任一名經香港聯交所認可的合規顧問，期限為上市日期起至其公布上市日期後的首個完整財政年度的財務業績。

合規顧問應就持續遵守香港上市規則以及所有其他適用法律法規提供專業意見，並隨時作為除中國發行人的兩名授權代表外的與香港聯交所的主要溝通渠道。在經香港聯交所批准的替任者獲委任前，不得解僱現有合規顧問。若香港聯交所認為合規顧問未充分履行其職責，則其可要求中國發行人解僱合規顧問並委任一名替任者。

合規顧問必須及時告知中國發行人香港上市規則的變動以及任何適用的新頒布或經修訂的香港法例、法規或守則。若中國發行人的授權代表預計將頻繁處於香港境外，則合規顧問必須作為中國發行人與香港聯交所的主要溝通渠道。

會計師報告

除非賬目已根據與香港相關準則類似的準則審計或根據國際審計準則或中國審計準則審計，否則會計師報告一般不會獲接納。

送達法律程序文件代理

中國發行人必須在其證券在香港聯交所上市期間，委任並授權一名人士在香港接受向其送達的法律程序文件及通知書；中國發行人還須通知香港聯交所有關該名授權人士的委任、委任的終止及聯繫方式詳細資料。

公眾持股

若在任何時間，中國發行人有除在香港聯交所上市的外資股以外的現有已發行證券，香港上市規則規定，公眾持有的H股及其他證券的總數額不得低於中國發行人已發行股本的25%，且尋求上市的證券類別不得低於發行人全部已發行股本的15%，上市時的預期市值不得少於50百萬港元。若發行人上市時的市值預計將超過10,000百萬港元，則香港聯交所可酌情接受15%至25%的較低百分比。

獨立非執行董事及監事

中國發行人的獨立非執行董事應具備可接受水平的能力以及充足的商業或專業知識，以確保充分代表上市公司全體股東的利益。中國發行人應有至少一名通常居於香港的獨立非執行董事。監事必須具備與其職務相稱的素質、專業知識、品格和能力。

證券購回限制

中國發行人可以根據香港上市規則購回自身股份。在就於香港聯交所購回證券尋求股東批准或報告購回相關事宜時，中國發行人應提供有關任何擬購買或實際購買全部或任何部分其股本證券（不論是否在香港聯交所上市或買賣）的資料。授權發行人購回的股份數目不得超過發行人發行在外股份數目的10%。

可贖回股份

發行人不得發行任何可贖回股份，除非香港聯交所信納股東的相對權利受到充分保護。

優先購買權

除以下所述的情況外，中國發行人董事須事先在股東大會上獲得股東以特別決議案批准，並且在根據公司章程而進行的類別股東會議上獲得內資股及H股股東（各於股東大會上有權投票）以特別決議案批准，方可授權、配發、發行或授予下列證券：(i)股

份；(ii)可轉換股份的證券；及(iii)可認購任何股份或上述可轉換證券的期權、認股權證或類似權利。若分派附帶投票權的股份將實際改變中國發行人的控制權，則中國發行人的董事在於股東大會上獲得股東以特別決議批准前，不得分配相關股份。

除(i)現有股東在股東大會上以特別決議授權(無條件或受決議所訂條款及條件所限制)，中國發行人可每間隔12個月單獨或者同時認可、配分或發行內資股及境外上市外資股，而數量各自不超過中國發行人當時該類已發行的股份的20%；或(ii)該等股份為中國發行人設立時發行內資股及境外上市外資股的計劃的一部分，而有關計劃自中國證監會及國務院轄下其他合資格的證券監管機構發出批准之日起15個月內完成外，將無需相關批准。

監事

中國發行人或其任何附屬公司的監事為關連人士。發行人應採取條款嚴格程度不遜於香港上市規則附錄十所載的標準守則相關條款的監事買賣發行人上市證券的適用規定。

中國發行人須事先在股東大會上取得股東批准(在會上相關監事及其聯繫人不得就相關事宜投票)後，其或其任何附屬公司方可與發行人或其任何附屬公司的監事或擬委任的監事訂立以下性質的合約：(1)合約的期限超過三年；或(2)合約明確規定，若要終止合約，公司(或其附屬公司)須給予逾一年通知或支付等同一年以上酬金的賠償或其他款項。

發行人的薪酬委員會或獨立董事委員會必須就需要股東批准的服務合約形成意見，告知股東條款是否公平合理，告知相關合約是否符合發行人及其股東的整體利益，告知股東(於服務合約中擁有重大利益的董事及股東以及其聯繫人除外)如何投票。

公司章程修訂

中國發行人不得允許或引致對其公司章程做出任何違反中國公司法、必備條款及香港上市規則的修訂。

備查文件

中國發行人須將以下文件備置於香港某一地點：

- 股東名冊的全份副本（以供公眾人士及股東免費查閱，並在收取合理費用後供股東複印）；及
- 股東會議紀錄（以供股東免費查閱，並在收取合理費用後供股東複印）。

展示文件

中國發行人須將以下文件登載於聯交所網站及其本身網站：

- 中國發行人已發行股本狀況的報告；
- 中國發行人最近期的經審計的財務報表及董事會、核數師及監事會報告；
- 中國發行人的特別決議；
- 中國發行人自上一個財政年度以來所購回自己證券的數目及面值、為此支付的總額，及就每一類別購回的證券支付的最高及最低價的報告（按內資股及外資股（及如適用，H股）進行細分）；及
- 已呈交中國工商行政管理局或其他主管機關存案的最近一期的周年申報表副本。

收款代理人

中國發行人須在香港委任一名或以上的收款代理人，負責收取中國發行人就其香港聯交所上市的證券宣布的股息以及應付的其他款項，由他代該等證券持有人保管該等款項，以待支付予該等持有人。

H股股票上的聲明

中國發行人須確保其所有上市文件須包括以下聲明，並須指示及促使其股票過戶登記處，拒絕以任何個別持有人的姓名登記其股份的認購、購買或轉讓，除非及直至該個別持有人向該股票過戶登記處提交有關該等股份的簽妥表格，而表格須包括下列聲明：

- 股份購買人與中國發行人及其每名股東，以及中國發行人與每名股東，均協議遵守及符合中國公司法、特別規定及中國發行人的公司章程的規定；
- 股份購買人與中國發行人、中國發行人的每名股東、董事、監事、經理及高級管理人員同意，而代表中國發行人本身及每名董事、監事、經理及高級管理人員行事的中國發行人亦與每名股東同意，就公司章程或就中國公司法或其他有關法律及行政法規所規定的權利或義務發生的、與中國發行人事務有關的爭議或權利主張，須根據公司章程的規定提交仲裁解決，及任何提交的仲裁均須視為授權仲裁庭進行公開聆訊及公布其裁決。該仲裁是終局裁決；
- 股份購買人與中國發行人及其每名股東同意，中國發行人的股份可由其持有人自由轉讓；及
- 股份購買人授權中國發行人代其與每名董事及高級管理人員訂立合約，由該等董事及高級管理人員承諾遵守及履行公司章程規定的其對股東應盡之責任。

法律合規

中國發行人須遵守及符合中國公司法、特別規定及其公司章程。

中國發行人與董事、高級管理人員及監事間的合約

中國發行人須與每名董事及高級管理人員訂立書面合約，其中至少應當包括下列規定：

- 董事或高級管理人員向中國發行人作出承諾，表示遵守及符合中國公司法、特別規定、公司章程、《收購守則》及公司股份回購守則的規定，並協議中國發行人將享有公司章程規定的補救措施，而該份合約及其職位概不得轉讓；
- 董事或高級管理人員向代表每位股東的中國發行人作出承諾，表示遵守及履行公司章程規定的其對股東應盡的責任；及
- 規定凡涉及(i)公司與其董事或高級管理人員之間；及(ii)境外上市外資股持有人與公司董事或者高級管理人員之間，基於合約、公司章程、中國公司法或其他有關法律、行政法規所規定的權利義務發生的與公司事務有關的爭議或者權利主張，有關當事人應當將此類爭議或者權利主張提交仲裁解決的仲裁條款。有關股東界定、股東名冊的爭議，可以不用仲裁方式解決。仲裁機構的裁決是終局裁決，對各方均具有約束力。

後續上市

中國發行人不得申請將其任何外資股在中國的證券交易所上市，除非香港聯交所信納其境外上市外資股的持有人的相對權利受到足夠保障。

英文翻譯

中國發行人根據香港上市規則第十三章須向香港聯交所送交的一切通告或其他文件，須以英文撰寫或隨附經簽署核證的英文譯文。

中國發行人提供以英文外的語言編寫的所有文件（包括賬目）須隨附經簽署核證的英文譯文。若香港聯交所提出相關要求，中國發行人應在香港委任由香港聯交所指定的人士提供額外翻譯，費用由中國發行人承擔。

一般事項

若中國法律或市場慣例的任何變動實質性改變了額外規定的任何編製基準的有效性或準確性，則香港聯交所作出其認為適當的額外規定或對中國發行人股本證券上市附加上其認為適當的特別條件。不論中國法律或市場慣例的相關變動是否發生，香港聯交所均保留其於香港上市規則下作出額外規定及附加特別條件的一般權力。

本附錄載有本公司的組織章程細則主要條款及後續修改概要。本附錄主要目的在於為[編纂]提供本公司的組織章程細則概覽，故未必載有對於[編纂]而言屬重要的所有資料。

組織章程細則有效期

經本公司股東大會特別決議及國家有關部門批准後，本組織章程細則自本公司發行的境外上市外資股於香港聯合交易所有限公司主板[編纂]之日起生效，並將於其生效之日起取代之前向工商管理機關備案的本公司組織章程細則。

組織章程細則將成為規範本公司組織及行為、本公司及其股東以及股東之間權利與義務關係的具約束力文件。

股份及註冊資本

本公司在任何時候均發行普通股。經國務院授權部門批准，本公司可根據需要發行其他類別股份。

本公司將以公開、公平及公正的方式發行股份，且同一類別的每股股份將享有同等權利。

於同一時間內發行的所有同類別股份應以相同條件及相同價格發行；任何實體或個人應以相同的價格認購每股股份。

本公司的股份採取股票的形式發行。本公司發行的所有股份均有面值，以人民幣計值，每股股份面值為人民幣1元。

內資股及外資股持有人均為普通股股東，並通過包括但不限於股息等任何方式進行分配時擁有同等權利與義務。

股份增減和回購

股本增加

基於其業務及發展需要，本公司可根據法律、法規及本公司股票上市地證券監管規則的要求，經股東大會分別通過決議後採用以下方式增資：

- (1) 向非特定投資者發行新股；
- (2) 向特定投資者發行新股；
- (3) 向其現有股東配售或分配新股；
- (4) 將其資本儲備資本化；
- (5) 通過法律、行政法規、本公司股票上市地證券監管規則及有關監管部門批准的其他方式。

本公司通過發行新股進行增資，需根據組織章程細則條款批准後，按照中國相關法律及行政法規規定的程序進行。

股本減少

本公司可以減少其註冊資本。

如果減少註冊資本，本公司須編製資產負債表及資產清單。

本公司應自作出減少註冊資本決議之日起十日內通知債權人，並自作出決議之日起三十日內於報章發布公告。債權人於自收到通知後三十日內或自發布公告之日的九十日內（未收到通知）有權要求本公司清償債務或為其清償提供相應擔保。

本公司減資後的註冊資本不得低於法定的最低限額。

股份回購

本公司僅在下列情況下，可以依照法律、行政法規、部門規章和本組織章程細則的規定，報國家有關主管機構批准，以法定程序購回發行在外的股份：

- (1) 減少本公司註冊資本及註銷股份；
- (2) 與持有本公司股份的其他公司合併；
- (3) 實施股份激勵計劃；
- (4) 股東因對股東大會作出的本公司合併、分立決議持異議，要求收購其所持有的股份；
- (5) 回購以維護公司價值及股東利益；
- (6) 法律、行政法規、部門規章、本公司股票上市地證券監管規則及主管機構允許的其他情況。

本公司須在遵守法律、法規及本公司股票上市地證券主管機構有關規則的情況下，經國家有關主管部門批准購回股份，可以選擇下列方式之一進行：

- (1) 向全體股東按照相同比例發出購回要約；
- (2) 在證券交易所通過公開交易方式購回股份；
- (3) 在證券交易所外以協議方式購回股份；
- (4) 法律、法規、部門規章、規範性文件、本公司股票上市地證券監管規則和有關主管部門核准的其他方式。

本公司在證券交易所外以協議方式購回股份時，應當經股東大會按組織章程細則的規定批准。經股東大會以同一方式事先批准，本公司可以解除或者改變經前述方式已訂立的合同，或者放棄其合同中的任何權利。

前款所稱購回股份的協議，包括（但不限於）同意承擔購回股份義務和取得購回股份權利的協議。

本公司不得轉讓購回其自身股份的協議或協議中規定的任何權利。

就本公司有權購回的可贖回股份而言，如非經市場或以招標方式購回，其價格不得超過某一最高價格限定；如以招標方式購回，則有關招標必須向全體股東一視同仁地發出。

本公司依照規定收購股份後，應當在法律、行政法規規定的期限內，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。

本公司根據上述組織章程細則收購其股份後，如果減少本公司註冊資本及註銷股份，則本公司應當自收購之日起10日內註銷其股份；如果與持有本公司股份的其他公司合併，或股東因股東大會上作出的本公司合併或分立決議持異議，要求收購其所持的股份，則本公司應當自收購之日起6個月內轉讓或註銷其股份；如果為實施股份激勵計劃，或為維護本公司價值及股東利益而收購其股份的，則本公司持有的股份數目不得超過本公司已發行股份總數的百分之十，並應當在三年內轉讓或註銷該等已收購股份。如果法律、法規、部門規章、規範性文件及本公司股票上市地證券監管機構的相關要求對上述股份回購相關事宜另有規定的，從其規定。

本公司在實施員工持股計劃或股權激勵計劃的情況下，應當通過公開交易回購其H股，或回購其H股以維護本公司價值及股東利益。

該等被註銷股份的票面總值應當從本公司的註冊資本中核減。

除非本公司已經進入清算階段，否則本公司購回其發行在外的股份，應當遵守下列規定：

- (1) 本公司按面值購回股份時，有關款項須從本公司可供分派利潤賬面餘額、為購回股份而發行的新股所得款項中扣除；

- (2) 本公司按高於面值的價格購回股份時，相當於面值的部分須從本公司可供分派利潤賬面餘額、為購回股份而發行的新股所得款項中扣除。超出面值的部分則按下述方式處理：
1. 購回的股份是以面值價格發行的，從本公司的可供分派利潤賬面餘額中減除；
 2. 購回的股份是以高於面值的價格發行的，從本公司的可供分派利潤賬面餘額和為購回股份而發行的新股所得款項中減除，但從發行新股所得款項中減除的金額，不得超過購回的股份發行時本公司所得的溢價總額，也不得超過購回時本公司資本公積金賬戶上的金額（包括發行新股的溢價金額）；
- (3) 本公司為下列用途所支付的款項，應當從本公司的可供分派利潤中支出：
1. 取得購回本公司股份的權利；
 2. 變更購回本公司股份的任何協議；
 3. 解除本公司在購回其股份的任何協議中的義務。
- (4) 本公司的註冊資本遵照有關規定扣除經註銷股份的總面值後，為支付所購回股份面值部分而從可供分派利潤扣除的金額，須撥入本公司的資本公積金賬戶中。

法律、法規和本公司股份上市地證券監督管理機構的相關規定對前述股份回購涉及的會計處理另有規定的，從其規定。

股份轉讓

所有股本已繳清的H股，皆可依據本組織章程細則自由轉讓；然而，除非符合下列條件，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據，並無需申述任何理由：

- (1) 與任何H股所有權有關的或會影響H股所有權的轉讓文據及任何其他文件及證明，均須登記，並如須就登記向本公司支付任何費用，則該費用不得超過香港《上市規則》中不時規定的最高費用；
- (2) 轉讓文據僅涉及在香港聯交所上市的境外上市外資股；
- (3) 轉讓文據已付應繳香港法律要求的印花稅；
- (4) 應當提供有關的股票，以及董事會所合理要求的證明轉讓人有權轉讓股份的證據；
- (5) 如果股份擬轉讓予聯名持有人，則該等聯名登記的股東人數不得超過四名；
- (6) 有關股份並無附帶本公司的所有留置權；
- (7) 任何股份均不得轉讓予未成年人或精神不健全或其他法律上無行為能力的人士。

如果董事會拒絕登記股份轉讓，應在轉讓申請正式提交後兩個月內向轉讓人及受讓人發出拒絕登記該股份轉讓的通知。

發起人持有的本公司股份，自本公司註冊成立之日起一年內不得轉讓。本公司於公開發售前已發行的股份，在本公司股份於證券交易所上市及買賣後一年內不得轉讓。

本公司董事、監事及高級管理層應當向本公司申報所持有的本公司的股份及其變動情況，在任職期間每年轉讓的股份不得超過其所持有本公司股份總數的百分之二十五；所持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。上述人員從本公司離職後半年內，不得轉讓其所持有的本公司股份。

購買本公司股份的財務資助

本公司或者其附屬公司在任何時候均不應當以任何方式，對購買或者擬購買本公司股份的人士提供任何財務資助。前述本公司股份的購買方，包括因購買本公司股份而直接或者間接承擔義務的人士。

本公司或者其附屬公司在任何時候均不應當以任何方式，為減少或者解除前述義務人的義務向其提供任何財務資助。

下列行為不應視為被禁止的行為：

- (1) 本公司提供的有關財務資助是誠實地為了本公司利益，並且該項財務資助的主要目的不是為購買本公司股份，或者該項財務資助是本公司某項總計劃中附帶的一部分；
- (2) 本公司依法以其資產作為股息進行分配；
- (3) 本公司以股份的形式分配股本；
- (4) 本公司依據組織章程細則減少註冊資本、購回股份及調整股權結構；
- (5) 本公司為其業務範圍內的正常業務經營提供貸款（前提條件是該財務資助不會導致本公司淨資產減少，或如果該等資產減少，該財務資助從本公司可分供分派利潤中支出）；
- (6) 本公司為僱員股份計劃提供資金（前提條件是該財務資助不會導致本公司淨資產減少，或如果該等資產減少，該財務資助從本公司可分供分派利潤中支出）。

「財務資助」包括（但不限於）以下方式：

- (1) 饋贈；
- (2) 擔保（包括由保證人承擔責任或者提供財產以保證義務人履行義務）、彌償保證（但不包括因本公司本身的過錯所引起的彌償保證）及終止或者放棄權利；

- (3) 提供貸款或訂立由本公司先於其他訂約方履行責任的合約，及變更該貸款或協議的訂約方和轉讓該貸款或合約中的權利；
- (4) 本公司在無力清償債務、沒有淨資產或財務資助將會導致本公司的淨資產大幅度減少的情況下，以任何其他方式提供的財務資助。

就本組織章程細則而言，無論該等合約或安排是否強制執行，或有關義務是否由義務人單獨或與其他人共同承擔，或通過任何其他方式改變其財務狀況，「承擔義務」一詞應包括義務人通過訂立合約或作出安排來承擔義務。

股票和股東名冊

股票

本公司的股票採用註冊形式。

在本公司的股票中應規定以下內容：

- (1) 本公司的名稱；
- (2) 本公司的成立日期；
- (3) 股份類別、面值及所代表的股份數目；
- (4) 股票編號；
- (5) 按照《公司法》、《特別規定》及本公司股份上市地證券監管部門的要求需要載明的其他事項；
- (6) 如果本公司的股權包括無投票權股份，則須在該等股份的名稱中出現「無投票權股份」字樣；
- (7) 如股本包括附有不同投票權的股份，則每一類別股份（附有最優惠投票權的股份除外）的名稱均須加上「受限制投票權」或「受局限投票權」字樣。

本公司發行的境外上市外資股可根據本公司股份上市地的法律和證券登記及受託慣例，採取境外預托證券或其他衍生形式股票的形式。

股票由董事長簽署。若本公司股份上市地證券交易所要求本公司其他高級管理人員簽署，股票還應當由其他有關高級管理人員簽署。股票經加蓋本公司印章或者以印刷形式加蓋印章後生效。在股票上加蓋本公司印章須經董事會授權。董事長或本公司其他高級管理人員在股票上的簽署也可採用印刷形式。如果本公司股份採用無紙化方式發行及買賣，證券監管部門及本公司股份上市地證券交易所另有規定的，從其規定。

股東名冊

本公司將根據證券登記機構提供的證明建立一份股東名冊，並在其中登記以下信息，或根據中國法律法規、香港交易所相關規則及本公司股票上市地相關規則登記以下信息：

- (1) 各股東的姓名（名稱）、地址（住所）、職業或性質；
- (2) 各股東所持股份的類別及其數目；
- (3) 各股東所持股份已付或者應付的款項；
- (4) 各股東所持股票的編號；
- (5) 各股東登記為股東的日期；
- (6) 各股東終止為股東的日期。

除非有相反證據，否則股東名冊為股東於本公司中持股的充分證據。

本公司可依據國務院證券監管機構與境外證券主管機構達成的諒解及協議，將境外上市外資股股東名冊存放於境外，並委託境外代理機構管理。在香港上市的境外上市外資股的股東名冊正本將存放於香港。

本公司應當將境外上市外資股股東名冊的副本存置於其所在地。受委託的境外代理機構應當隨時確保境外上市外資股股東名冊正、副本的一致性。

境外上市外資股股東名冊正、副本不一致時，以正本為準。

本公司應保存一份完整的股東名冊。

股東名冊應包括以下部分：

- (1) 存放在本公司所在地的、除(2)、(3)項所指者以外的股東名冊；
- (2) 存放在股份上市的境外證券交易所所在地的境外上市外資股股東名冊；
- (3) 董事會為上市目的而決定及認為必要存放在其他地方的股東名冊。

股東名冊的各部分應當互不重疊。在股東名冊某一部分登記的股份轉讓，在該股份註冊存續期間不得登記到股東名冊的任何其他部分。

股東名冊各部分的更改或者更正，應當根據股東名冊各部分存放地的法律進行。

股東大會召開前三十日內或者本公司決定分配股息的基準日前五日內，不得進行因股份轉讓而發生的股東名冊的變更登記。相關法律法規、香港交易所相關規則或本公司證券上市地的證券監管機構另有規定的，從其規定。

本公司召開股東大會、分配股息、開始清算或從事其他需要確認股權的活動時，應當由董事會決定某一日為記錄日期，記錄日期終止時，在冊股東應為本公司股東。

如任何人對股東名冊持有異議而要求將其姓名(名稱)登記在股東名冊上，或者要求將其姓名(名稱)從股東名冊中刪除的，均可以向有管轄權的法院申請更正股東名冊。

如任何登記在股東名冊上的股東或任何要求將其姓名(名稱)登記在股東名冊上的人士遺失其股票(以下稱「原股票」)，可以向本公司申請就該股份補發新股票。

本公司對於任何由於註銷原股票或者補發新股票而遭受損失的人士均無賠償義務，除非該當事人能證明本公司有欺詐行為。

如果本公司向無記名票據持有人發行認股權證，則不得發行任何新的認股權證以替換丟失的原始認股權證，除非本公司在毫無任何合理懷疑的情況下確認原始認股權證已損壞。

股東的權利和義務

股東

本公司股東是指依法持有本公司股份且其姓名(名稱)登記在股東名冊上的人士。股東按其所持有股份的類別及份額享有相關權利，並承擔有關義務。持有同一類別股份的股東，享有同等權利，並承擔同種義務。

如果任何聯名股東死亡，僅尚存的聯名股東會被本公司視為擁有相關股份的所有權，但董事會為修改股東名冊，可要求提供其認為適當的相關股東的死亡證明。對於任何股份的聯名股東，惟在股東名冊上排名首位的人士有權收到相關股票或收到本公司通知，而向上述人士送達通知應被視為已向相關股份的所有聯名股東送達通知。

股東的權利和義務

股東按其所持有股份的種類及份額享有相關權利，承擔相關義務。持有同一種類股份的股東，享有同等權利，承擔同種義務。

法人作為本公司股東時，應由法定代表或該法定代表的代理人代表其行使權利。

本公司不得只因任何直接或間接擁有本公司權益的人士並未向本公司披露其權益而行使任何權利以凍結或以其他方式損害其所持任何股份附有的權利。

本公司普通股股東享受下列權利：

- (1) 依照其持股比例領取股息和其他形式的利潤分配；
- (2) 參加或者委派代理人參加股東會議，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、行政法規及組織章程細則的規定轉讓股份；
- (5) 根據組織章程細則的規定獲得有關資料，包括：
 1. 在繳付費用後獲得組織章程細則的副本；
 2. 在繳付合理費用後有權查閱和複印：
 - i. 所有股東的名冊；
 - ii. 本公司各董事、監事、總經理和其他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及職務；
 - (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. 自上一財政年度末起本公司購回每一類股份所支付的總面值、數量、最高價和最低價，以及本公司為此支付的全部費用的報告（按內資股及外資股進行細分）；

- v. 股東大會的會議記錄（僅供股東查閱）及本公司股東大會會議、董事會會議及監事會會議決議的副本；
 - vi. 最近經審計財務報表及本公司董事會、審計師及監事會報告；
 - vii. 已呈交中國工商行政管理局或任何其他主管機關備案的最近一期的周年申報表副本。
3. 公司債券存根。

本公司將以上述第2i項及2v項文件及任何其他適用文件根據《上市規則》的相關規定置備於本公司的香港地址，以供公眾人士及股東免費查閱（惟股東大會會議記錄僅供股東查閱），並供股東以合理成本複製。股東提出查閱前條所述有關信息或者索取資料的，應當向本公司提供證明其持有本公司股份的種類以及持股數量的書面文件。本公司經核實股東身份後按照股東的要求提供有關信息。

- (6) 本公司終止或者清算時，按其持股比例參加本公司剩餘財產的分配；
- (7) 股東對股東大會就本公司合併或分立採納的任何決議投反對票，有權要求本公司回購其股份；
- (8) 對損害本公司利益或侵犯股東合法權益的行為，有權向人民法院提起法律訴訟，並根據《公司法》或其他法律及行政法規申索有關權益；
- (9) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件或本公司股份上市地證券監管機構的有關規定及組織章程細則規定的其他權利。

本公司不得僅因直接或間接擁有本公司權益的任何人士（該人士未能向本公司披露任何該等權益）而行使任何權利凍結或以其他方式損害其持有的股份所附的任何權利。

本公司普通股股東應承擔下列義務：

- (1) 遵守法律、行政法規及組織章程細則；
- (2) 執行股東大會決議並維護本公司合法權益；
- (3) 以規定的認購方式為認購的股份繳納出資；
- (4) 除法律法規另有規定外，不得撤回股本；
- (5) 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或股東有限責任損害本公司債權人的利益。本公司股東濫用其股東權利給本公司或其他股東造成損失的，應當依法承擔賠償責任。本公司股東濫用本公司法人獨立地位及股東有限責任，逃避清償債務，從而嚴重損害本公司債權人利益的，該等股東應當對本公司所欠的債務承擔連帶責任；
- (6) 在認購的股份範圍內為本公司承擔責任；
- (7) 履行法律、行政法規、部門規章、規範性文件、本公司股份上市地證券監管機構的有關規定及組織章程細則規定的其他義務。

除股份的認購人在認購時所同意的條件外，股東不承擔追加出資的責任。

股東大會

股東大會的一般規定

股東大會是本公司的權力機構，依法行使下列職權：

- (1) 決定本公司的經營方針和投資計劃；
- (2) 選舉和更換非由職工代表擔任的董事及監事，決定董事及監事的薪酬事項；

- (3) 審議批准董事會報告；
- (4) 審議批准監事會報告；
- (5) 審議批准本公司擬議年度財務預算方案、決算方案、資產負債表、利潤表及其他財務報表；
- (6) 審議批准本公司的利潤分配方案和虧損彌補方案；
- (7) 審議批准本公司年度報告；
- (8) 對本公司增加或者減少註冊資本和發行任何種類股份、認股權證和其他類似證券作出決議；
- (9) 對本公司合併、分立、解散、清算或者變更公司形式作出決議；
- (10) 對發行公司債券及其他證券和本公司上市作出決議；
- (11) 對本公司聘用、解聘或不再續聘會計師事務所作出決議；
- (12) 修改組織章程細則；
- (13) 審議單獨或合計持有本公司有表決權股份的3%或以上的股東的提案；
- (14) 審議本公司在一年內購買及出售重大資產或提供擔保超過本公司最近經審計資產總值30%的事項；
- (15) 審議股份激勵計劃；
- (16) 審議法律、行政法規、部門規章、規範性文件或本公司股份上市地證券監管機構的相關上市規則及組織章程細則規定應當由股東大會決定的其他事項，如投資及收購，或資產處置、融資及相關交易。

股東大會審議關連交易事項時，關聯股東應當回避表決，其所代表的有表決權的股份數不計入有效表決權總數（如果有關法律、法規及本公司股票上市地的證券交易所上市規則規定）；股東大會決議應充分說明非關聯股東表決情況；關聯股東不得參與投票表決，如關聯股東不得參與投票表決，則出席股東大會的其他股東或股東大會主席有權要求關聯股東不得參與投票表決。關聯股東不得參與投票表決後，其他股東應當按照其表決權履行表決程序，並根據組織章程細則通過相應決議；會議記錄應當記下關聯股東的棄權情況及表決程序。

股東大會關於關連交易的決議須經出席股東大會的非關聯股東（包括其代理人）所持表決權的一半以上通過方可生效。然而，根據組織章程細則，當關連交易問題涉及應通過特別決議解決的事項時，股東大會關於關連交易的決議須經出席股東大會的非關聯股東（包括其代理人）所持表決權的三分之二以上通過方可生效。

在不違反法律、行政法規、部門規章、規範性文件或證券監管規則及本公司股份上市地證券監管機構規則的情況下，股東大會可以授權或委託董事會或獲董事會授權的任何人士辦理其授權或委託辦理的事項。

除本公司處於危機等特殊情況外，未經股東大會特別決議批准，本公司不得與董事、監事、總經理及其他高級管理人員以外的人士訂立將本公司全部或重要業務的管理交予該人士負責的合同。

本公司對股東或實際控制人提供的擔保須經股東大會審議。

董事、總經理及任何其他高級管理人員違反法律、行政法規或組織章程細則所訂明的外部擔保批准授權及審議程序的規定，給本公司造成損失的，應當承擔賠償責任，且本公司可以依法對其提起法律訴訟。

股東大會分為股東周年大會和臨時股東大會。股東周年大會每年召開一次，應當於上一會計年度結束後的六個月內舉行。

召開股東周年大會，應當在會議召開前至少二十一日將時間、地點及審議事項通知股東；召開臨時股東大會，應當在會議召開前至少十五日通知股東。如果法律、法規、本公司股份上市地相關證券監管規則及其他規範性文件載有與上述事項有關的任何其他規定，從其規定。

必要時須召開臨時股東大會。如果發生下列任何事件，董事會須在2個月內召開臨時股東大會：

- (1) 董事人數少於《公司法》規定人數，或組織章程細則所規定人數的三分之二；
- (2) 本公司未彌補的虧損達繳足股本總額的三分之一；
- (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或以上的股東書面請求召開臨時股東大會時（股東持股股數應為其提出書面請求當日所持有的數目）；
- (4) 董事會認為必要時或監事會提議召開時；
- (5) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件或本公司股份上市地證券監管機構的相關規則或組織章程細則規定的其他情形。

股東大會提案

本公司召開股東大會時，董事會、監事會及單獨或者合計持有本公司3%或以上股份的股東有權向本公司提出提案。

單獨或者合計持有本公司3%或以上股份的股東，可以在股東大會召開前10日以書面形式向召集人提交臨時提案。召集人應當在收到提案後2日內發出股東大會補充通知。

此外，召集人在發出股東大會通知後，不得修改股東大會通知中載明的提案或增加新的提案。

股東大會通知中未列明或不符合組織章程細則的任何提案，股東大會不得進行表決或作出決議。

股東大會通知

股東大會的通知應當符合下列要求：

- (1) 以書面形式作出；
- (2) 說明具體的會議地點、日期和時間；如果股東大會採用網絡表決或通過電信表決，還應當在通知中指明時間、表決程序及審議事項；
- (3) 說明會議將審議的事項；
- (4) 向股東提供為使相關股東對將討論的事項作出明智決定所需要的任何資料及解釋。此原則包括（但不限於）在本公司提出合併、購回股份、股本重組或者其他重組時，應當提供擬定交易的具體條款和合同（如有），並對其起因和後果作出認真的解釋；
- (5) 如果任何董事、監事、總經理和其他高級管理人員與將討論的事項有重要利害關係，應當披露其利害關係的性質和程度。如果將討論的事項對任何董事、監事、總經理和其他高級管理人員作為股東的影響有別於對其他同類別股東的影響，則應當說明其區別；
- (6) 載有任何擬在會議上提議通過的特別決議的全文；
- (7) 以明顯的文字說明全體股東均有權出席股東大會，並有權以書面形式委託代理人代其出席會議和表決，該代理人不必是本公司的一員；
- (8) 說明會議代理委託書的送達時間和地點；
- (9) 有權出席會議的股東的登記日期；
- (10) 會議永久聯繫人的姓名及電話號碼；
- (11) 本公司股份上市地的法律、法規、部門規章、證券監管規則及組織章程細則規定的其他條件。

股東大會通知應當向股東（不論該股東在股東大會上是否有表決權）以專人送出或者以郵資已付的郵件送出，收件人地址以股東名冊登記的地址為準。對內資股持有人，股東大會通知也可以以公告方式發出。

上文所稱公告應當在國務院證券監管機構指定的一家或多家報刊上刊登。一經公告，視為所有內資股持有人已收到有關股東大會的通知。

在遵守本公司股份上市地的法律、法規及證券監管規則的要求並履行相關程序的情況下，對於H股股東，本公司亦可通過在本公司網站及聯交所指定的網站上刊發，或以香港《上市規則》及組織章程細則所允許的其他方式送達股東大會通知，代替以專人或預付郵資的郵件方式送達H股股東。

召開股東大會

任何有權出席股東大會並於會上表決的股東，有權委任一名或多名人士（可以不是股東）作為其代理人，代為出席會議並於會上表決。該股東委任的代理人依照該股東的指示，可以行使（包括但不限於）下列權利：

- (1) 該股東在股東大會上的發言權；
- (2) 自行或者與他人共同要求以投票方式表決；
- (3) 以投票方式行使表決權，但是委任的代理人超過一人時，該等代理人只能以投票方式行使表決權。

如果該股東為香港不時制定的相關規則所界定的認可結算所或其代理，該股東有權委任其認為合適的一名或多名人士或本公司代表在任何股東大會或類別股東會議或債權人會議上擔任其代理人。如果一名或多名人士獲委任為代理人，則授權書應明確載明各代理人所代表的股份數目和類別。授權書應當由認可結算所委託人簽署。經此委任的代理人可以代表認可結算所（或其代理）出席會議（不用出示持股憑證、經公證的授權書及／或進一步的證據證實其獲正式授權）及行使權力，且應與其他股東同樣享有發言及投票等合法權利，猶如該代理人為本公司的個人股東。

股東應當以書面形式委任代理人，由股東簽署或由其以書面形式授權的代理人簽署；委任人為法人的，該委任應當加蓋法人印章或者由其董事或正式授權的人士通過簽署委任代表表格作出。

股東大會由董事長召開並由其擔任會議主席。如董事長無法出席會議，董事會可指定本公司一名董事代為召開並擔任會議主席。未指定主席的，由出席會議的股東推選一人擔任會議主席；如果因任何理由未推選出股東大會主席的，應由出席會議的持有最多表決權股份的股東（包括其委任代表）擔任股東大會主席。

股東大會的決議

股東大會決議分為普通決議及特別決議。

股東大會作出普通決議，應當由出席股東大會的股東（包括其委任代表）所持表決權的過半數通過。

股東大會作出特別決議，應當由出席股東大會的股東（包括其委任代表）所持表決權的三分之二或以上通過。

下列事項由股東大會以普通決議通過：

- (1) 決定本公司的業務政策和投資計劃；
- (2) 董事會和監事會的工作報告；
- (3) 董事會擬定的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- (4) 選舉和替換董事及監事會非僱員代表成員，解僱董事會和監事會成員，以及其報酬及支付方式；
- (5) 本公司年度財務預算報告、決算報告、資產負債表、損益表及其他財務報表；
- (6) 審批本公司的年度報告；
- (7) 議決本公司是否應聘用、解聘或不繼續聘用會計師事務所；

- (8) 審查本公司的員工激勵計劃，而如果員工激勵計劃涉及增加或減少註冊資本，或發行任何類型的股份，購股權及其他類似證券，則應遵守下列有關特別決議的規定。
- (9) 除依照法律、行政法規、部門規章、規範性文件或本公司股份上市地證券監管機構的有關規則或組織章程細則的規定需以特別決議批准以外的事項。

下列事項由股東大會以特別決議通過：

- (1) 增加或者減少本公司的註冊資本和發行任何種類股票、認股權證或其他類似證券；
- (2) 發行公司債券；
- (3) 本公司的分立、合併、解散、清算或變更組織形式；
- (4) 組織章程細則修訂及其他章程文件；
- (5) 本公司在一年內購買或出售的重大資產或提供的擔保，金額超過本公司最近期經審計資產總值的30%；
- (6) 在股東大會上以普通決議議決會對本公司產生重大影響並因此需要以特別決議批准的其他事項；
- (7) 依照法律、行政法規、部門規章、規範性文件、本公司股票上市地證券監管機構的有關規則或組織章程細則的規定需以特別決議批准的事項。

出席股東大會的股東（包括其委任代表）應明確說明其贊成或反對任何正在表決的事項。任何棄權或放棄投票的行為應被視為「棄權」。空白、錯誤、難以辨認或未投票的表決票應被視為投票人放棄其投票權，以及代表該投票人所持股份的表決結果應被視為「棄權」。在本公司對有關事項進行計票時，棄權票應被視為有效票。

在股東大會上表決的股東（包括其委任代表）應根據其所代表的有表決權的股份數目行使其表決權，每一股份有一票表決權，但本公司持有的本公司股份沒有表決權，且該部分股份不計入出席股東大會的股東所持有表決權的股份總數。

根據本公司股份上市地證券監管機構的相關規定，會議主席應本着真誠的原則，決定對純粹涉及行政或程序事項的提案進行舉手表決。除上述情形外，股東在股東大會上的任何表決應當以投票方式進行。

如果要求以投票方式表決的事項與選舉主席或休會相關，則應立即進行投票表決；就其他要求以投票方式表決的事項而言，主席可決定投票時間，且會議可繼續進行審議其他事項。表決結果仍被視為在上述會議上所通過的決議。

在投票表決時，有兩票或者以上表決權的股東（包括其代理人）不必把所有表決權以同一方式投贊成票或者反對票。

當反對票和贊成票票數相等時，無論是舉手表決還是投票表決，大會主席有權多投一票。

大會主席應負責決定股東大會的決議是否通過。其決定為終局決定，並應當在大會上宣布和載入會議記錄。

大會主席如果對提交表決的決議結果有任何懷疑，可對所投票數進行點票；如果大會主席未進行點票，親自出席會議的任何股東或股東代理人對大會主席宣布結果有異議的，可在宣布投票結果後立即要求點票，大會主席應當即時進行點票。

如果於股東大會上進行點票，點票結果應當記入會議記錄。

董事會應當對大會所議事項的決議作成會議記錄。大會主席、出席會議的董事應當在會議記錄上簽名。會議記錄連同出席股東的簽名簿及代理出席的委託書應保存於本公司所在地。

類別股東表決的特別程序

持有不同類別股份的股東，為類別股東。

類別股東依據本公司股份上市地的法律、行政法規、法規及組織章程細則的規定享有權利和承擔義務。

本公司擬變更或者廢除類別股東的權利，應當經股東大會以特別決議通過和經受影響的類別股東在按組織章程細則單獨召集的股東會議上通過，方可進行。

下列情形應當視為變更或者廢除某一類別股東的權利：

- (1) 增加或者減少該類別股份的數目，或者增加或減少與該類別股份享有同等或者更多表決權、分配權或其他特權的類別股份的數目；
- (2) 將全部或者部分該類別股份轉換為其他類別，或者將全部或者部分另一類別的股份轉換該類別股份或者授予相關轉換權；
- (3) 取消或減少該類別股份所附帶獲取應計股息或累計股息的權利；
- (4) 減少或取消該類別股份所具有的優先取得股息或在本公司清算中優先取得財產分配的權利；
- (5) 增加、取消或者減少該類別股份所具有的股份轉換權、期權、表決權、轉讓權、優先配售權或取得本公司證券的權利；
- (6) 取消或減少該類別股份所具有的以特定貨幣收取公司應付款項的權利；
- (7) 設立與該類別股份享有同等或者更多表決權、分配權或者其他特權的新類別股份；
- (8) 對該類別股份的轉讓或所有權加以限制或施加額外限制；

- (9) 發行該類別或其他類別股份的認購權或轉換權；
- (10) 增加其他類別股份的權利及特權；
- (11) 對本公司進行重組會構成不同類別股東在重組中不按比例地承擔責任；
- (12) 修訂或廢除本章所規定的條款。

受影響的類別股東，無論原來在股東大會上是否有表決權，在涉及上述第(2)至(8)及第(11)至(12)項的事項時，在類別股東會議上具有表決權，但有利害關係的股東在類別股東會議上不具有表決權。

前款所述「有利害關係的股東」的含義如下：

- (1) 在本公司按照組織章程細則第二十七條的規定向全體股東按照相同比例發出購回要約或者在證券交易所通過公開交易方式購回自己股份的情況下，「有利害關係的股東」是指組織章程細則第五十七條所定義的控股股東；
- (2) 在本公司按照組織章程細則第二十七條的規定在證券交易所外以協議方式購回自己股份的情況下，「有利害關係的股東」是指與該協議有關的股東；
- (3) 在本公司擬進行重組的情況下，「有利害關係的股東」是指承擔的義務比例相對低於該類別其他股東所承擔的義務，或在擬進行的重組中具有不同於該類別其他股東在該擬進行的重組中之一般利益的利益的股東。

類別股東會議的決議，應根據組織章程細則的規定，由有權出席類別股東會議並於會上投票的該類別股東所持表決權總數的三分之二或以上通過。

本公司召開類別股東會議，應根據組織章程細則規定的召開股東大會通知時限的要求以書面形式發出通知，並將會議日期、地點及審議事項告知該類別所有登記股東。如本公司股份上市地的法律法規、證券交易規則及其他規範性文件載有有關上述有關事項的任何其他規定，從其規定。

如本公司股份上市地的證券交易所上市規則載有有關上述有關事項的任何其他規定，從其規定。

類別股東會議通知僅寄予有權於會上投票的股東。

類別股東會議的程序應（盡可能）與股東大會的程序一致。組織章程細則所載有關股東大會舉程序條文的條文適用於類別股東會議。

在以下情況下，類別股東投票的特殊程序不應採用：

- (1) 於股東大會通過的特別決議獲得批准，本公司間隔十二個月單獨或同時發行內資股或境外上市外資股，且擬發行內資股及境外上市外資股的數量不得超過該類各自發行在外股份的百分之二十；
- (2) 本公司已制定計劃以於註冊成立時發行內資股或境外上市外資股，及該計劃的執行已於國務院證券主管部門批准日期起十五個月內完成；
- (3) 經國務院證券主管部門批准，持有本公司內資股的股東將其持有的股份轉讓予外國投資者，且該等股份在境外證券交易所上市並進行交易；
- (4) 根據本公司股份上市地的法律，部門規章及證券監管規則不時的修訂本，對組織章程細則中有關類別股東大會召集，召開及授權的事項進行修訂。

董事及董事會

董事

董事須由股東大會選舉產生，任期三年。董事任期屆滿，可以連選連任。董事任期屆滿前，股東大會無正當理由不得罷免董事。

董事無須持有本公司任何股份。

本公司應當就報酬事項與董事訂立書面合同，並經股東大會事先批准。相關報酬包括：

- (1) 其作為本公司董事、監事或高級管理人員的報酬；
- (2) 其作為本公司附屬公司董事、監事或高級管理人員的報酬；
- (3) 為本公司及其附屬公司的管理提供其他服務的報酬；
- (4) 其因離職或退休所獲補償款項或對價。

除按上述合同外，董事或監事不得因上述事項為其應獲取的任何利益向本公司提出訴訟。

董事應當遵守法律法規及本公司組織章程細則，對本公司負有忠誠和盡職義務。

本公司不得直接或者間接向本公司或其母公司的董事、監事、總經理及其他高級管理人員作出貸款或提供任何擔保，亦不得向其各自的任何聯繫人作出貸款或提供任何擔保。

上述規定不適用於下列情形：

- (1) 本公司向其附屬公司提供貸款或為其附屬公司提供擔保；
- (2) 本公司根據經股東於股東大會批准的服務合約條款，向其董事、監事、總經理及其他高級管理人員提供貸款或擔保或任何其他款項，以支付其為本公司或為使其妥善履行職責而產生的費用；
- (3) 如果本公司的日常業務範圍包括貸款及提供擔保，本公司可按正常商業條款向有關董事、監事、總經理及其他高級管理人員或其各自的聯繫人作出貸款或提供擔保。

董事會

本公司應設立董事會，由11名董事組成，其中包括2名執行董事、5名非執行董事及4名獨立非執行董事。董事會須設有一名主席。

董事會對股東大會負責，並行使下列職權：

- (1) 召集股東大會，並向股東大會提交工作報告；
- (2) 執行股東大會的決議；
- (3) 決定本公司的經營計劃和投資方案；
- (4) 制訂本公司的年度預算及決算草案；
- (5) 制訂本公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- (6) 制訂本公司增加或者減少註冊資本、發行債券或其他證券及上市方案；
- (7) 制訂本公司合併、分立、解散及變更本公司形式的方案；
- (8) 制訂本公司重大資產收購和出售、回購股份的方案；
- (9) 決定本公司內部管理機構的設置；
- (10) 聘任或者解聘本公司總經理；根據總經理的提名，聘任或者解聘副總經理，決定其報酬和獎懲事項；並根據本公司的需求，在其授權範圍內按照相關法律法規任命其他高級管理層成員；
- (11) 制訂本公司的基本管理制度；
- (12) 制訂組織章程細則的修改方案；
- (13) 制訂股份激勵計劃；

- (14) 審查根據股票上市地證券交易所上市規則需要提呈股東大會批准並予以披露或公佈的事項，包括投資、收購或出售資產、融資及相關交易事項；
- (15) 審查根據股票上市地證券交易所上市規則無需提呈股東大會批准但須予以披露或公佈的事項，包括投資、收購或出售資產、融資及相關（關連）交易事項；
- (16) 決定除相關法律、行政法規、股票上市地證券交易所上市規則及組織章程細則條文規定須由股東大會決議通過外的本公司其他重大事項；
- (17) 行使相關法律、行政法規、股票上市地證券交易所上市規則、組織章程細則或股東大會賦予的其他職權。

有關前款決議，除第(6)、(7)及(12)項必須由三分之二以上的董事表決同意外，其餘可以由半數以上的董事表決同意。

董事會會議應有過半數的董事（包括受委託董事）出席方可舉行。每位董事均有一票表決權。除組織章程細則另有規定外，董事會作出決議，必須經全體董事的過半數同意。當反對票與贊成票票數相等時，董事會主席有權多投一票。本公司董事會就關連交易作出的決議，經獨立董事簽字後方可生效。當董事會審議任何關連交易事項時，關聯董事應當回避表決，且不得代表其他董事進行表決。若出席會議的非關聯董事少於三人，該交易應提交股東大會批准。在董事放棄表決權的情況下，相關董事會會議可於過半數非關聯董事（包括受委託董事）出席會議時舉行，且所作決議應經過半數非關聯董事同意。關聯董事應包括屬於以下任何情形之一的董事：(1)交易的對手方；(2)對交易的對手方擁有直接或間接控制權；(3)在對手方或直接或間接控制該對手方或由該對手方直接或間接控制的法人或其他組織中擔任職位；(4)為對手方或對對手方有直接或間接控制權的人士的近親；(5)為對手方任何董事、監事或高級管理層或對對手方有直接或間接控制權的人士的近親；(6)因本公司確定的其他原因被認為能影響本公司獨立商業判斷的人士；(7)董事與會議提案中事項有關聯的其他情況，因此，須根據公司股份上市所在地證券監管規則（包括但不限於香港《上市規則》）及組織章程細則放棄表決權。

監事會

本公司應設監事會。

監事會由三名成員組成，其中一名應為主席。監事的任期為三年，可重選連任。監事會成員由兩名股東代表監事、一名僱員代表監事組成。

監事會向股東大會負責，並依法行使下列職權：

- (1) 審閱本公司財務狀況；
- (2) 對董事及高級管理層成員在履行其於本公司的職責時的行為是否違反法律、行政法規或組織章程細則進行監督，並對違反法律、行政法規、組織章程細則或股東大會決議的董事及高級管理層成員提出罷免建議；
- (3) 當本公司董事及高級管理層成員的行為損害本公司利益時，要求該等人員改正；
- (4) 審閱董事會向股東大會提呈的財務報告、經營報告及利潤分配方案等財務資料，如有任何疑問，可以本公司名義聘請註冊會計師及執業審計師協助進一步審查；
- (5) 提議召開臨時股東大會，在董事會不履行召集和主持股東大會職責時召集和主持臨時股東大會；
- (6) 向股東大會提出建議；
- (7) 提議召開董事會臨時股東大會；
- (8) 代表本公司與董事協商或對董事及高級管理層成員提起訴訟；
- (9) 法律、行政法規及組織章程細則規定的其他責任及權力。

監事可列席董事會會議。

財務報告及利潤分配

財務報告

本公司應依照相關法律、行政法規及國務院財政主管部門制定的中國會計準則，制定其財務會計制度。

本公司應在各財政年度末編製財務報告，且該財務報告須依法經會計師事務所審計。

本公司董事會應當在每年的股東周年大會上向股東提交由本公司根據有關法律、行政法規及當地政府及主管部門發布的規範性文件編製的財務報告。

本公司財務報告應於本公司保存，股東可於股東周年大會召開前20日查閱財務報告。本公司各股東應有權獲得本章所提及的財務報告。

本公司應在股東周年大會召開前至少21日，將上述報告或董事會報告連同資產負債表（包括法律規定應附的所有文件）及損益表、收支表或財務摘要報告以預付郵資的方式寄發予各海外上市外資股持有人。收件人地址應以股東名冊所示登記地址為準。在遵守相關程序的情況下，上述報告亦可根據香港《上市規則》以於港交所網站刊登的方式發送。

本公司公布或披露的任何中期業績或財務資料須按中國會計準則及法規以及按國際會計準則或本公司股份境外上市地的會計準則編製。

本公司應在各財政年度公布兩份財務報告；中期財務報告應於財政年度的首六個月末後60日內公布；年度財務報告應於財政年度末後120日內公布。

本公司除法定的會計賬簿外，不得另立會計賬簿。本公司資產不得存入任何個人賬戶。

利潤分配

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或以上的，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，經股東大會批准後，亦可從稅後利潤中提取任意法定公積金。

本公司彌補虧損和提取法定公積金後，如果需要分配任何所餘稅後利潤，則應按股東持有的股份比例分配予股東，但組織章程細則另有規定者除外。

股東大會違反前款規定，在本公司彌補虧損和提取法定公積金之前向股東分配利潤的，股東必須將違反前款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。

本公司應當為持有境外上市外資股股份的持有人委任收款代理人。收款代理人應當代有關股東收取本公司就境外上市外資股分配的股息及其他應付款項。

本公司委任的收款代理人應當符合本公司股份上市地的法律或者當地證券交易所有關規定的要求。

本公司為其在香港上市的境外上市外資股持有人委任的收款代理人，應當為依照香港《受託人條例》註冊的信託公司。

本公司有權終止以郵遞方式向境外上市外資股持有人發送股息單，如該等股息單未予提現，本公司應在股息單連續兩次未予提現後方可行使此項權利。然而，如股息單在初次未能送達收件人而遭退回後，本公司亦可行使此項權利。

本公司有權按董事會認為適當的方式出售未能聯絡的境外上市外資股持有人的股份，但必須遵守以下的條件：

- (1) 有關股份於十二年的期間內最少應已派發三次股息，而於該段期間無人認領股息；及
- (2) 本公司於十二年的期間屆滿後，於本公司股份上市地的一份或以上的報章刊登公告，說明其擬將股份出售的意向，並將有關意向知會香港聯交所。

解散和清算

本公司有下列情形之一的，應當解散並依法進行清算：

- (1) 股東大會議決解散本公司；
- (2) 因本公司合併或者分立需要解散；
- (3) 本公司因不能清償到期債務依法宣告破產；
- (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，通過任何其他途徑不能解決的，持有本公司全部股東表決權百分之十以上的股東，可以請求人民法院解散本公司；
- (6) 組織章程細則規定的經營期限屆滿或組織章程細則規定的其他解散事由出現。

當本公司因發生上述第(2)、(4)及(5)項的情況而解散，應當在15日內成立清算組，清算組由股東大會以普通決議的方式確定的人員組成。

當本公司因發生上述第(3)項的情況而解散，人民法院應根據相關法律指定由股東、有關當局及專業人士組成的清算組進行清算。

如董事會決定本公司進行清算(因本公司宣告破產而清算的除外)，應當在為此召集的股東大會的通知中，聲明董事會對本公司的狀況已經做了全面的調查，並認為本公司可以在清算開始後12個月內全部清償其債務。

本公司董事會於股東大會通過清算決議後立即喪失其權力。

清算組應當遵循股東大會的指示，每年至少向股東大會報告一次清算組的收入和支出，本公司的業務和清算的進展；並在清算結束時向股東大會作最後報告。

清算組應當自成立之日起十日內通知所有債權人，並於六十日內在報紙上對外公告。債權人應當自接到通知之日後三十日內，未接到通知的自公告之日後四十五日內，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) 清理並接管本公司財產，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) 清繳所欠稅款以及本公司清算過程中產生的稅款；
- (5) 清理債權及債務；
- (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。

清算組在清理並接管本公司財產，編製資產負債表和財產清單後，應當制定清算方案，並報股東大會或有關主管機關確認。

按照上述規定清償債務後的本公司剩餘資產，應按照股東的股份種類和持股比例進行分配。

清算期間，本公司存續，但不得開展任何新的經營活動。

因本公司解散而清算，清算組在清理並接管本公司財產、編製資產負債表和財產清單後，發現本公司財產不足以悉數清償債務的，應當即刻向人民法院申請宣告本公司破產。

本公司經人民法院裁定宣告破產後，清算組須將所有清算事務移交給人民法院。

本公司清算結束後，清算組應當製作清算報告，以及清算期內收支報表和財務賬冊，經中國註冊會計師驗證後，報股東大會或者有關主管機關確認。

清算組應當自股東大會或者有關主管機關確認上述文件之日起三十日內，將其送達公司登記機關，申請註銷本公司登記，並公告本公司解散。

修改組織章程細則

本公司可以根據法律、行政法規、本公司股票上市地證券交易所上市規則及組織章程細則規定修改組織章程細則。

如果對組織章程細則的修訂須提呈主管部門批准，則上述修訂須獲主管部門批准；如果該等修訂涉及任何本公司登記事項，則應當依法申請變更登記。

證券持有人的稅項

以下所述關於購買、擁有及處置H股的若干香港及中國稅務影響概要基於現時有效的法律、法規、規例及決策，該等法律、法規、規例及決策均可能改變並可能具備追溯效力。本概要無意全面說明可能與購買、擁有及處置H股的決策有關的所有稅務考慮因素，亦無意適用於所有類別的[編纂]（若干[編纂]或須受特別規定所規限，並非旨在且不應被視為構成法律或稅務建議）。

[編纂]應自行向稅務顧問諮詢有關針對其各自情況應用香港及中國稅法的事宜以及根據任何其他稅務司法權區法律購買、擁有及處置H股的影響。

本公司及股東的稅項說明如下。討論中國及香港稅法時，僅概述有關法律的影響，不應假定相關稅務機關或中國或香港法院將接受或同意以下所載的解釋或結論。[編纂]務請留意，以下陳述乃基於本公司所獲有關截至本文件日期有效的稅務法律法規及慣例的意見而作出，而該等法律法規及慣例可能改變。

有關稅務的中國法律法規

企業所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》（「**企業所得稅法**」，由全國人大於2007年3月16日頒布，於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂）及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》（由國務院於2007年12月6日頒布，於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂），除非另行規定，否則中國所有公司採用25%的所得稅稅率。

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

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

根據《非居民納稅人享受協定待遇管理辦法》（由國家稅務總局於2019年10月14日頒布並於2020年1月1日生效），非居民納稅人享受稅收協定待遇，採取「自行判斷、申報享受、相關資料留存備查」的方式辦理。非居民納稅人自行判斷符合享受協定待遇條件的，可在納稅申報時，或通過扣繳代理在扣繳申報時，自行享受協定待遇。其須按照協定留存相關資料備查，並接受稅務機關後續管理。

關於股息分派的所得稅

根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》（由國家稅務總局於2006年8月21日頒布並於2006年12月8日生效）及相關議定書，如果香港公司直接於中國公司持有至少25%權益，則該中國公司派付予相關香港公司的股息按照預提所得稅率5%繳納預提所得稅，否則應按照預提所得稅率10%繳納預提所得稅。

根據《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》（國稅函[2009]第81號，由國家稅務總局於2009年2月20日頒布並生效），另一締約方稅收居民需要享受該稅收協定待遇的，應同時符合以下規定：(i)另一締約方稅收居民應限於公司；(ii)另一締約方稅收居民在該中國居民公司的全部所有權權益和有表決權股份中擁有的比例均符合規定比例；及(iii)另一締約方稅收居民直接擁有該中國居民公司的資本比例，在取得股息前連續12個月以內任何時候均符合稅收協定規定的比例。

增值稅

根據《中華人民共和國增值稅暫行條例》(由國務院於1993年12月13日頒布，於1994年1月1日生效並於2008年11月5日、2016年2月6日及2017年11月19日修訂)，以及《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(由財政部於1993年12月25日頒布並於同日生效，以及於2008年12月15日及2011年10月28日修訂)，在中國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務，銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的單位及個人，為增值稅(「增值稅」)的納稅人，除另行規定外，銷售服務、無形資產的納稅人應按6%的稅率繳納增值稅，不動產租賃服務的納稅人應按11%的稅率納稅，而除另行規定外，銷售貨物和提供加工、修理修配勞務的納稅人應按17%的稅率納稅。

根據《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]第36號)(由財政部與國家稅務總局於2016年3月23日頒布並於2016年5月1日生效)，自2016年5月1日起，在全國範圍內開始全面推開營業稅改徵增值稅試點。建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

根據《財政部、稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》(財政部、國家稅務總局於2018年4月4日頒布並於2018年5月1日生效)，稅率原應為17%和11%的增值稅應稅銷售行為，適用稅率須分別調整為16%及10%。

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

此外，根據《關於明確增值稅小規模納稅人免徵增值稅政策的公告》(由財政部與國家稅務總局於2021年3月31日頒布並於2021年4月1日起實施)，規定自2021年4月1日至2022年12月31日，對月銷售額15萬元以下(含本數)的增值稅小規模納稅人，免徵增值稅。

印花稅

根據國務院於1988年8月6日頒布，於1988年10月1日生效並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》及財政部於1988年9月29日頒布並於1988年10月1日生效的《中華人民共和國印花稅暫行條例施行細則》的規定，中國印花稅只適用於在中國境內書立、領受的所列舉憑證，是指在中國境內具有法律效力，受中國法律保護的憑證。

香港稅務影響概覽

股息稅

根據香港稅務局的現行實務，我們無須在香港就派付股息繳納稅項。

資本收益及利得稅

香港並無就出售H股所得的資本收益徵稅，但如果在香港從事貿易、專業或經營業務的人士出售H股所得的交易收益，而該等收益因上述貿易、專業或經營業務而來自或產生於香港，則須繳納香港利得稅，目前徵收的公司稅率最高為16.5%，而非公司業務的稅率最高為15%。若干類別的納稅人(如金融機構、保險公司及證券交易商)可能會被視為產生交易收益而非資本收益，除非該等納稅人可證明有關投資證券為持作長期投資目的。於聯交所出售H股所得的交易收益將視為來自或產生於香港。在香港進行證券買賣業務的人士於聯交所出售H股所得的交易收益，將會因此產生繳納香港利得稅的責任。

印花稅

香港印花稅目前的從價稅率為H股的對價或市值(以較高者為準)的0.13%，由買方每次購買及賣方每次出售任何香港證券(包括H股)時繳納，即目前每一筆涉及H股的買賣交易共計須繳納0.26%的稅項。此外，目前須就轉讓H股的任何契據繳納固定印花稅5.00港元。如果買賣雙方其中一方為非香港居民且未繳納應付的從價稅項，則未付稅款將根據轉讓契據(如有)進行評估，並由承讓人支付。如果在到期日或之前未繳納印花稅，將可能被處以不超過應繳稅款10倍的罰款。

遺產稅

香港於2006年2月11日開始實施《2005年收入(取消遺產稅)條例》，根據該條例，2006年2月11日或之後身故的H股持有人申請承辦有關遺產時毋須繳付香港遺產稅，亦毋需提交遺產稅結清證明書。

本公司於香港的稅項

董事認為，就香港稅項而言，本公司的收入並非源自或產生於香港，因此，本公司毋須就並非源自或產生於香港的收入繳納香港稅項。

有關中國外匯管制的法律法規

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

資本賬戶項目（如資本轉移、直接投資、證券投資、衍生產品或貸款等）除非另有規定，否則應取得外匯管理機關事先批准或登記／備案。

根據《結匯、售匯及付匯管理規定》（由中國人民銀行於1996年6月20日頒布並於1996年7月1日生效），外商投資企業經常項目的外匯收入可在外匯局核定的最高金額以內保留外匯，超出部分須售予指定外匯銀行或透過外匯調劑中心售出。

根據《國家外匯管理局關於境外上市外匯管理有關問題的通知》（由國家外匯管理局於2014年12月26日頒布並實施），中國境內註冊的股份有限公司應在境外上市發行結束之日後15個工作日內，到其註冊所在地外匯局辦理境外上市登記。境外上市後，其境內股東根據有關規定擬增持或減持境外上市公司股份的，應在擬增持或減持前20個工作日內，到境內股東所在地外匯局辦理境外持股登記。境外上市募集資金可調回境內或存放境外，資金用途應與招股說明文件等公開披露文件所列相關內容一致。

根據《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》（由國家外匯管理局於2015年2月13日頒布及於2015年6月1日生效），取消境內直接投資項下外匯登記核准和境外直接投資項下外匯登記核准兩項行政審批。銀行應直接審查辦理境內直接投資項下外匯登記和境外直接投資項下外匯登記（以下合稱「**直接投資外匯登記**」），國家外匯管理局及其分支機構通過銀行對直接投資外匯登記實施間接監管。

根據《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》(由國家外匯管理局於2016年6月9日頒布並於同日生效)，對於按相關政策已經明確實行意願結匯的資本項目外匯收入(包括外匯資本金、外債資金和境外上市調回資金等)，可根據境內機構的實際經營需要在銀行辦理結匯。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定100%。國家外匯管理局可根據國際收支結餘及形勢適時對上述比例進行調整。

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

1. 有關本集團的進一步資料

A. 本公司成立

本公司於2001年2月20日在中國成立，並根據《公司法》變更為股份有限公司，自2018年3月20日起生效。本公司已在香港設立營業地點，地址為香港九龍長沙灣道788號羅氏商業廣場18樓1806-1807，並於2022年[●]根據《公司條例》第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。伍偉琴女士已獲委任為本公司授權代表，代表本公司於香港接收法律程序文件及通知。

由於我們成立於中國，我們的公司架構及組織章程細則受中國相關法律法規的規限。組織章程細則相關條文的概要載於本文件附錄四。中國法律法規若干相關方面的概要載於本文件附錄三。

B. 本公司股本變動

於本公司成立之日，本公司的註冊資本為人民幣5,000,000元，分為每股面值為人民幣1.00元的5,000,000股股份。除下文披露者外，我們的股本於緊接本文件日期前兩年內並未發生任何變動。

經日期為2021年9月17日的股東決議案批准，通過向四名新投資者發行及配發50,420,000股每股面值人民幣1.00元的新內資股，本公司的註冊資本由人民幣1,000,000,000元增至人民幣1,050,420,000元。於2021年9月26日，本公司已完成工商註冊。

在[編纂]完成後，但未計及[編纂]的任何行使，我們的註冊資本將增至人民幣[編纂]元，包括已繳足股款的[編纂]股內資股及[編纂]股H股，分別約佔我們註冊資本的[編纂]%及[編纂]%。

C. 我們主要附屬公司的註冊資本變動

本公司已向聯交所申請且聯交所[已授予]我們豁免嚴格遵守《上市規則》附錄一A

部第26段關於披露緊接本文件刊發前兩年內有關本公司內任何成員公司的股本變動資料。詳情請參閱「豁免嚴格遵守《上市規則》—有關股本變動披露規定的豁免」一節。

除本文件所披露者外，我們主要附屬公司於緊接本文件日期前兩年內均未發生其他股本變動。有關我們主要附屬公司的詳情，請參閱「歷史、發展及公司架構—主要公司發展—我們的主要附屬公司」一節。

D. 本公司於2022年3月2日舉行的股東特別大會上通過的股東決議案

在本公司於2022年3月2日舉行的股東特別大會上，股東通過以下決議案（其中包括）：

- (a) 本公司[編纂]每股面值人民幣1.00元的H股且該等H股將於[編纂]；
- (b) 待[編纂]完成後，批准及採納組織章程細則（僅自[編纂]起生效），授權董事會根據聯交所及中國相關監管機構的意見修改組織章程細則；及
- (c) 授權董事會處理有關（其中包括）執行H股[編纂]、[編纂]及[編纂]相關事宜的一切相關事宜。

E. 股份購回的限制

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」。

2. 有關我們業務的進一步資料

A. 重大合約概要

我們已於本文件日期前兩年內訂立以下重大或可能屬重大的合約（並非在日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 陽光城集團股份有限公司、福建陽光房地產開發有限公司、龍淨實業投資集團有限公司、陽光健康產業有限公司、福州經濟技術開發區陽光智博企業管理諮詢合夥企業（有限合夥）、福州經濟技術開發區陽光慧優企業管理諮詢合夥企業（有限合夥）、福州經濟技術開發區陽光慧佳企業管理諮詢合

夥企業(有限合夥)(統稱「陽光方」、林騰蛟、吳潔、本公司、深圳市譽鷹物業服務有限公司(「深圳譽鷹」)及陽光智博訂立日期為2021年9月22日的投資框架協議，據此，陽光智博當時的股東均同意向本公司轉讓陽光智博的全部股本權益，以本公司4.80%的股本權益為對價，代表本公司的註冊資本人民幣50,420,000元；

- (b) 深圳譽鷹及萬斛泉源訂立日期為2021年11月3日的股份轉讓協議，據此，深圳譽鷹同意以對價合計人民幣3,054,079,600元向萬斛泉源轉讓本公司2.9133%已發行股本；
- (c) Dream Landing Holdings Limited、海南雲勝投資合夥企業(有限合夥)(「海南雲勝」)與本公司訂立日期為2021年12月31日的股份轉讓協議，據此，Dream Landing Holdings Limited同意以對價人民幣1,991,200,000元或等值美元轉讓且海南雲勝同意收購本公司1.9%已發行股本；
- (d) 深圳萬物梁行物業服務有限公司(「深圳萬物梁行」)、江西博能實業集團有限公司(「博能集團」)、江西理想投資有限公司、江西日新物業管理有限公司(「江西日新」)與溫顯來訂立日期為2021年12月15日的股份轉讓協議，據此，博能集團同意以對價合計人民幣184百萬元將其持有的江西日新80%的股權轉讓予深圳萬物梁行；及
- (e) [編纂]。

B. 我們的重大知識產權

(a) 商標

截至最後實際可行日期，本公司為董事認為對我們的業務而言屬重大的以下商標的註冊擁有人：

序號	商標	註冊號	類別 (註)	權利人	註冊地點	註冊日	到期日
1		17624933	35	本公司	中國	2017年9月14日	2027年9月13日
2		17624932	36	本公司	中國	2016年9月28日	2026年9月27日
3		16740348	35	本公司	中國	2016年6月7日	2026年6月6日
4		16740541	36	本公司	中國	2016年6月7日	2026年6月6日
5		19138804	36	本公司	中國	2017年3月28日	2027年3月27日
6	住这儿	13680430A	35	本公司	中國	2015年5月21日	2025年5月20日
7	住这儿	13680463	36	本公司	中國	2015年3月14日	2025年3月13日
8	助这儿	15439129	35	本公司	中國	2015年11月14日	2025年11月13日
9	助这儿	15439128	36	本公司	中國	2015年11月14日	2025年11月13日
10	戰圖	15059309	35	本公司	中國	2015年9月7日	2025年9月6日
11	戰圖	15059351	36	本公司	中國	2015年8月28日	2025年8月27日
12		15439122	35	本公司	中國	2015年11月14日	2025年11月13日
13		15439123	36	本公司	中國	2016年1月21日	2026年1月20日
14		18046596	35	本公司	中國	2018年1月28日	2028年1月27日
15		18046718	36	本公司	中國	2016年11月21日	2026年11月20日

附錄六

法定及一般資料

序號	商標	註冊號	類別 (註)	權利人	註冊地點	註冊日	到期日
16	睿服务	18046833	36	本公司	中國	2017年12月28日	2027年12月27日
17	朴寓	18628213	35	本公司	中國	2017年1月28日	2027年1月27日
18	朴寓	18628296	36	本公司	中國	2017年1月28日	2027年1月27日
19		18628150	35	本公司	中國	2017年5月14日	2027年5月13日
20		18628346	36	本公司	中國	2017年1月28日	2027年1月27日
21	睿卡通	18763470	35	本公司	中國	2017年2月7日	2027年2月6日
22	睿通卡	18763474	35	本公司	中國	2017年5月21日	2027年5月20日
23	万物朴里	43292953	35	本公司	中國	2020年11月28日	2030年11月27日
24	万物朴里	38934802	36	本公司	中國	2020年2月7日	2030年2月6日
25	FacilTech	32534526	35	本公司	中國	2019年4月14日	2029年4月13日
26	PropTech	32547955	35	本公司	中國	2020年7月7日	2030年7月6日
27	ServTech	32531050	35	本公司	中國	2019年6月21日	2029年6月20日
28	VSAIoT	33113746	35	本公司	中國	2019年6月7日	2029年6月6日
29	VSAIoT	33092172	36	本公司	中國	2019年6月7日	2029年6月6日
30	ZHUYINGTAI	33644670	36	本公司	中國	2019年8月21日	2029年8月20日
31	助英台	33634619	36	本公司	中國	2019年8月21日	2029年8月20日
32	助英台 ZHUYINGTAI	37431663	36	本公司	中國	2020年2月21日	2030年2月20日
33	愛領客 VSpoyLinks	48979360	35	本公司	中國	2021年3月21日	2031年3月20日
34	愛領客 VSpoyLinks	48980978	36	本公司	中國	2021年4月14日	2031年4月13日
35		30987617	35	本公司	中國	2019年4月14日	2029年4月13日
36		30975628	36	本公司	中國	2019年4月14日	2029年4月13日
37	橡樹匯	12409137	35	本公司	中國	2014年9月21日	2024年9月20日
38	智慧之愛	13343631	35	本公司	中國	2015年1月21日	2025年1月20日
39		13343585	35	本公司	中國	2015年7月14日	2025年7月13日

附錄六

法定及一般資料

序號	商標	註冊號	類別 (註)	權利人	註冊地點	註冊日	到期日
40	HIANGSHUHUI	13343608	35	本公司	中國	2015年1月28日	2025年1月27日
41	朴邻	22265870	35	本公司	中國	2018年2月28日	2028年2月27日
42	朴邻	22265896	36	本公司	中國	2018年1月28日	2028年1月27日
43	Pulin 朴邻	31084970	36	本公司	中國	2020年3月7日	2030年3月6日
44	万物紫荆	36011918	35	本公司	中國	2019年9月7日	2029年9月6日
45	万物紫荆	36020289	36	本公司	中國	2019年9月7日	2029年9月6日
46	紫荆社区	36033708	36	本公司	中國	2019年11月28日	2029年11月27日
47	 万物仓	11029782	36	本公司	中國	2013年10月14日	2023年10月13日
48	万物自存仓	11029803	36	本公司	中國	2013年10月14日	2023年10月13日
49	朴韵	22266473	36	本公司	中國	2018年1月28日	2028年1月27日
50	万物研选	26310487	36	本公司	中國	2019年1月28日	2029年1月27日
51	air home	32157394	36	本公司	中國	2020年4月28日	2030年4月27日
52	如沐	32313424	36	本公司	中國	2019年6月7日	2029年6月6日
53	安睦	32295396	36	本公司	中國	2019年4月7日	2029年4月6日
54	万物戴德梁行	43820444	36	本公司	中國	2021年1月14日	2031年1月13日
55	万戴行	43813959	36	本公司	中國	2020年12月14日	2030年12月13日
56	万物梁行	43839074	36	本公司	中國	2020年9月21日	2030年9月20日
57	RE-Tech	43813935	36	本公司	中國	2021年1月14日	2031年1月13日
58	onewo	49937057	36	本公司	中國	2021年5月28日	2031年5月27日
59		13680417	35	本公司	中國	2016年7月21日	2026年7月20日
60		13680481	36	本公司	中國	2015年3月14日	2025年3月13日
61		24242881	36	本公司	中國	2018年5月14日	2028年5月13日
62	知也	49198535	36	本公司	中國	2021年9月7日	2031年9月6日

附錄六

法定及一般資料

序號	商標	註冊號	類別 (註)	權利人	註冊地點	註冊日	到期日
63	AIRHOME	43838071	36	本公司	中國	2021年7月7日	2031年7月6日
64	万物云谷	35124839	36	本公司	中國	2019年7月21日	2029年7月20日
65	睿访客	29974821	35	深圳市萬睿智能 科技有限公司 (「深圳萬睿」)	中國	2019年2月7日	2029年2月6日
66	睿眸	29973729	35	深圳萬睿	中國	2019年2月7日	2029年2月6日
67	睿訪	29974825	35	深圳萬睿	中國	2019年2月7日	2029年2月6日
68	睿腦	29973725	35	深圳萬睿	中國	2019年2月14日	2029年2月13日
69	万睿云	29973721	35	深圳萬睿	中國	2019年6月7日	2029年6月6日
70	睿园	29973717	35	深圳萬睿	中國	2019年2月7日	2029年2月6日
71	 睿健康	15576075	35	深圳萬睿	中國	2016年8月14日	2026年8月13日
72	睿帮	17860498	35	深圳萬睿	中國	2016年10月21日	2026年10月20日
73		36172776	35	深圳萬睿	中國	2019年9月14日	2029年9月13日
74	睿迹	36172785	35	深圳萬睿	中國	2019年9月14日	2029年9月13日
75		38980335	35	深圳萬睿	中國	2020年2月7日	2030年2月6日
76		38978119	35	深圳萬睿	中國	2020年4月14日	2030年4月13日
77	睿健康	15041120	36	深圳萬睿	中國	2015年8月14日	2025年8月13日
78	HSSQ	44705467	36	深圳萬睿	中國	2020年11月28日	2030年11月27日
79	CIWS	50483678	35	深圳市萬物梁行 物業服務有限 公司(「深圳萬 物梁行」)	中國	2021年6月21日	2031年6月20日
80	CIWS	50471312	36	深圳萬物梁行	中國	2021年7月21日	2031年7月20日
81	万物梁行	50481886	35	深圳萬物梁行	中國	2021年9月7日	2031年9月6日
82	万物梁行	50489847	36	深圳萬物梁行	中國	2021年9月7日	2031年9月6日

附錄六

法定及一般資料

序號	商標	註冊號	類別 (註)	權利人	註冊地點	註冊日	到期日
83		53829045	36	深圳市萬物雲城 空間運營管理 有限公司(「深 圳萬物雲城」)	中國	2021年10月21日	2031年10月20日
84	CITYUP	53907988	36	深圳萬物雲城	中國	2021年10月21日	2031年10月20日
85		22924001	36	寧波雅譽物業服 務有限公司	中國	2018年2月28日	2028年2月27日
86		41295002	36	鄭州福謙物業管 理有限公司	中國	2020年12月14日	2030年12月13日
87	为家	34874574	36	深圳市伍空網絡 科技有限公司	中國	2020年12月14日	2030年12月13日
88	伯恩	17584181	36	伯恩物業	中國	2016年10月28日	2026年10月27日
89		12148384	35	伯恩物業	中國	2014年7月28日	2024年7月27日
90		12045114	36	伯恩物業	中國	2014年7月7日	2024年7月6日
91	BON ROYCE	12138102	35	伯恩物業	中國	2014年7月21日	2024年7月20日
92	家门网 jiamenwang	9968561	35	伯恩物業	中國	2013年1月7日	2023年1月6日
93		6911807	36	廈門華菲物業管 理有限公司 (「廈門華菲」)	中國	2010年5月21日	2030年5月20日
94		15490744	35	和協(福建)物業 管理有限公司	中國	2016年1月21日	2026年1月20日
95		8353883	36	嘉興耀成物業管 理有限公司	中國	2011年8月7日	2031年8月6日

附錄六

法定及一般資料

序號	商標	註冊號	類別 (註)	權利人	註冊地點	註冊日	到期日
96		4193039	36	浙江大管家物業 管理服務有限 公司	中國	2007年12月28日	2027年12月27日

附註：上表僅包含本公司註冊的第35類及第36類的重要商標。

於最後實際可行日期，我們已申請註冊下列商標：

編號	申請人名稱	商標	申請編號	類別	申請地點	申請日期
1	本公司		305836393	36	香港	2021年 12月20日

截至最後實際可行日期，本公司已獲許可使用下列對我們的業務而言屬重要的商標：

編號	商標名稱	申請/ 註冊編號	類別	註冊人	註冊 地點	註冊日期	到期日
1	萬科物業樓里節	38956980	36	萬科企業	中國	2019年6月18日	2029年6月18日
2	萬科物業小知知	24427552	36	萬科企業	中國	2017年6月1日	2027年5月31日
3	萬科物業鄰居	24425986	35	萬科企業	中國	2017年6月1日	2027年5月31日
4	萬科物業 VANKE	17624918	35	萬科企業	中國	2015年8月10日	2025年8月9日
5	萬科物業 VANKE SERVICE	17624917	36	萬科企業	中國	2015年8月10日	2025年8月9日
6	萬科物業	8569838	36	萬科企業	中國	2010年8月12日	2030年8月11日
7	萬科物業	8569823	35	萬科企業	中國	2010年8月12日	2030年8月11日
8	陽光城物業 YANGO	27964193	35	福建陽光集團 有限公司 (「福建陽光」)	中國	2019年8月28日	2029年8月27日
9	陽光城物業 YANGO	27964192A	36	福建陽光	中國	2019年2月21日	2029年2月20日
10	陽光城物業 YANGO	27964201A	36	福建陽光	中國	2019年2月21日	2029年2月20日

附錄六

法定及一般資料

編號	商標名稱	申請／ 註冊編號	類別	註冊人	註冊 地點	註冊日期	到期日
11	YANGO PARADISE	29361600	36	福建陽光	中國	2020年3月14日	2030年3月13日
12	陽光天地 SUNSHINE PARADISE	28078940	35	福建陽光	中國	2020年1月28日	2030年1月27日
13	陽光天地 SUNSHINE PARADISE	28078947	35	福建陽光	中國	2019年12月28日	2029年12月27日
14	陽光天地 SUNSHINE PARADISE	28078946	36	福建陽光	中國	2019年12月28日	2029年12月27日
15	旅人的市集 HI TRAVELER MARKET	32946973	35	福建陽光	中國	2020年8月14日	2030年8月13日
16	陽光小鎮 YANGO	49310088	35	福建陽光	中國	2020年8月28日	2030年8月27日
17	陽光小鎮 YANGO	49316554	36	福建陽光	中國	2020年8月28日	2030年8月27日
18	陽光薈 SUNSHINE HUB	53824347	35	福建陽光	中國	2021年2月24日	2031年2月23日
19	陽光薈 SUNSHINE HUB	53824346	36	福建陽光	中國	2021年2月24日	2031年2月23日
20	YANGO	33849522	35	福建陽光	中國	2020年6月7日	2030年6月6日
21	YANGO	33849521	36	福建陽光	中國	2019年6月21日	2029年6月20日
22	YANGO APARTMENT	33849508	35	福建陽光	中國	2020年6月7日	2030年6月6日
23	YANGO APARTMENT	33849507	36	福建陽光	中國	2019年6月21日	2029年6月20日
24	陽光城家	33849515	35	福建陽光	中國	2020年5月7日	2030年5月6日
25	陽光城家 YANGO APARTMENT	33849501	35	福建陽光	中國	2020年7月14日	2030年7月13日
26	陽光城家 YANGO APARTMENT	33849487A	35	福建陽光	中國	2020年4月28日	2030年4月27日
27	陽光城家 YANGO APARTMENT	33849494	35	福建陽光	中國	2020年7月7日	2030年7月6日
28	圖形	33849296	35	福建陽光	中國	2020年7月7日	2030年7月6日
29	LE VILLE RESIDENCE	33849616	35	福建陽光	中國	2019年6月7日	2029年6月6日
30	LE VILLE RESIDENCE	33849615	36	福建陽光	中國	2020年7月28日	2030年7月27日
31	陽光城•睿灣	33849529	35	福建陽光	中國	2019年6月7日	2029年6月6日
32	陽光城•睿灣	33849528	36	福建陽光	中國	2019年6月7日	2029年6月6日
33	陽光城•睿灣 LE VILLE RESIDENCE	33849609	35	福建陽光	中國	2019年6月14日	2029年6月13日
34	陽光城•睿灣 LE VILLE RESIDENCE	33849608A	36	福建陽光	中國	2019年9月21日	2029年9月20日
35	陽光城•睿灣 LE VILLE RESIDENCE	33849602	35	福建陽光	中國	2020年2月28日	2030年2月27日

附錄六

法定及一般資料

(b) 著作權

截至最後實際可行日期，本公司已在中國註冊董事認為對我們的業務而言屬重大的以下軟件著作權：

序號	著作權	登記號	權利人	發布日期	登記日期	狀態
1	萬睿智慧社區移動對講軟件 [簡稱：移動對講]V2.05.08	2014SR154820	深圳萬睿	不適用	2014年10月17日	有效
2	萬睿全景視頻監控系統軟件 [簡稱：智能視頻]V1.0.0	2021SR1077969	深圳萬睿、珠海市丹田物業管理股份有限公司 (「珠海丹田物管」)	不適用	2021年7月21日	有效
3	萬睿科技來訪車輛預約系統PC 客戶端軟件V1.0	2021SR1077970	深圳萬睿、 珠海丹田物管	不適用	2021年7月21日	有效
4	萬睿科技來訪車輛預約 Android版APP軟件V1.0	2021SR1077971	深圳萬睿、 珠海丹田物管	不適用	2021年7月21日	有效
5	萬睿科技手機開門系統軟件 V1.0	2015SR135019	深圳萬睿	不適用	2015年7月16日	有效
6	萬睿科技手機開門APP軟件 V1.0	2015SR135013	深圳萬睿	不適用	2015年7月16日	有效
7	萬睿車牌識別停車場系統軟件 [簡稱：VKParking]V1.0	2021SR1077961	深圳萬睿	不適用	2021年7月21日	有效
8	萬睿平板訪客管理軟件[簡 稱：睿訪通]V1.0	2015SR218359	深圳萬睿	不適用	2015年11月11日	有效

附錄六

法定及一般資料

序號	著作權	登記號	權利人	發布日期	登記日期	狀態
9	萬睿雲時代智慧門禁管理平台軟件[簡稱：智慧門禁管理平台]V1.0	2021SR1077965	深圳萬睿	不適用	2021年7月21日	有效
10	萬睿智能門控制軟件V1.0	2015SR199058	深圳萬睿	不適用	2015年10月19日	有效
11	萬睿EBA設備及工單管理客戶端軟件[簡稱：EBA管理終端]V1.0	2022SR0048878	深圳萬睿、本公司、 深圳市萬物雲城	不適用	2022年1月7日	有效
12	萬睿EBA數據採集服務器系統軟件[簡稱：EBA數據採集服務]V1.0	2016SR096121	深圳萬睿	不適用	2016年5月5日	有效
13	萬睿智慧停車Android版APP應用軟件[簡稱：智慧停車APP]V1.0	2016SR139492	深圳萬睿	不適用	2016年6月13日	有效
14	萬睿人臉識別開門系統軟件[簡稱：人臉識別開門系統]V1.0	2016SR139487	深圳萬睿	不適用	2016年6月13日	有效
15	萬睿訪客身份證自助登記遠程授權管理軟件	2016SR139481	深圳萬睿	不適用	2016年6月13日	有效
16	萬睿樓宇自動化數據採集服務管理軟件	2021SR1077963	深圳萬睿、 珠海丹田物管	2016年7月11日	2021年7月21日	有效
17	黑貓一號後台管理中心軟件[簡稱：黑貓一號後台管理中心]V1.0	2016SR263586	深圳萬睿	不適用	2016年9月18日	有效

附錄六

法定及一般資料

序號	著作權	登記號	權利人	發布日期	登記日期	狀態
18	萬睿訪客管理系統[簡稱： VKVisitSystem]V1.0	2016SR263532	深圳萬睿	2016年7月30日	2016年9月18日	有效
19	睿停車後台管理中心系統[簡 稱：Parking]V1.0	2021SR1077960	深圳萬睿、 珠海丹田物管	2016年3月21日	2021年7月21日	有效
20	睿停車雲平台軟件[簡稱： PCP]V1.0	2021SR1077962	深圳萬睿、 珠海丹田物管	2016年6月23日	2021年7月21日	有效
21	萬睿移動音頻對講Andriod應 用軟件V1.0.0	2017SR164735	深圳萬睿	2017年2月27日	2017年5月8日	有效
22	萬睿移動音頻對講IOS應用軟 件V1.0.0	2017SR164745	深圳萬睿	2017年2月27日	2017年5月8日	有效
23	萬睿智能門禁管控雲平台軟件 V1.0	2021SR1077967	深圳萬睿、 珠海丹田物管	不適用	2021年7月21日	有效
24	萬睿智能門禁APP應用軟件 (android版)[簡稱：萬睿智 能門禁APP]V1.0	2021SR1101403	深圳萬睿、 珠海丹田物管	不適用	2021年7月26日	有效
25	萬睿智能門禁APP應用軟件 (IOS版)[簡稱：智能門禁 APP]V1.0	2021SR1077968	深圳萬睿、 珠海丹田物管	不適用	2021年7月21日	有效
26	萬睿智慧社區管理軟件(客戶 端)[簡稱：睿+]V1.0	2017SR373898	深圳萬睿	2017年4月25日	2021年7月17日	有效
27	睿停車本地管理系統軟件[簡 稱：VKParking]V1.0	2017SR374756	深圳萬睿	2017年4月17日	2021年7月17日	有效
28	萬睿出入口人臉管理系統軟件 [簡稱：出入口人臉管理系 統]V1.0	2021SR1077972	深圳萬睿、 珠海丹田物管	2017年12月1日	2022年7月21日	有效

附錄六

法定及一般資料

序號	著作權	登記號	權利人	發布日期	登記日期	狀態
29	萬睿家居智能中控平台軟件 [簡稱：魔鏡]V1.0	2018SR074280	深圳萬睿	2017年10月28日	2018年1月30日	有效
30	黑貓二號互聯互通本地車場 系統軟件[簡稱：本地系統] V2.0	2018SR159986	深圳萬睿	2017年9月15日	2018年3月12日	有效
31	黑貓二號互聯互通商戶平台 系統軟件[簡稱：商戶平台] V1.0	2018SR159606	深圳萬睿	2017年12月11日	2018年3月12日	有效
32	黑貓二號互聯互通網絡通信軟 件V1.0	2018SR159615	深圳萬睿	2018年1月16日	2018年3月12日	有效
33	黑貓二號互聯互通雲平台系 統軟件[簡稱：互通雲平台] V1.0	2018SR158514	深圳萬睿	2017年12月31日	2018年3月12日	有效
34	萬睿智能樓宇綜合管控系統軟 件V1.0	2021SR1077964	深圳萬睿	不適用	2021年7月21日	有效
35	萬睿睿易行雲平台系統軟件 [簡稱：easygo]V1.0	2018SR672427	深圳萬睿	不適用	2018年8月22日	有效
36	萬睿睿訊家管理平台軟件[簡 稱：睿訊家]V1.0	2018SR672431	深圳萬睿	2018年1月2日	2018年8月22日	有效
37	萬睿睿聯雲管理系統軟件[簡 稱：睿聯雲平台]V1.0.0	2018SR714377	深圳萬睿	不適用	2018年9月5日	有效

附錄六

法定及一般資料

序號	著作權	登記號	權利人	發布日期	登記日期	狀態
38	萬睿睿訊門口機軟件V1.0	2018SR851963	深圳萬睿	不適用	2018年10月25日	有效
39	宜居生態城智慧社區平台軟件 [簡稱：宜居生態城]V1.1	2022SR0048877	深圳萬睿、本公司、 深圳萬物雲城	2018年11月12日	2022年1月7日	有效
40	萬睿睿眸PLUS軟件[簡稱：睿 眸PLUS]V1.0	2019SR0413356	深圳萬睿	不適用	2019年4月29日	有效
41	萬睿睿訊M1人臉識別對講門 禁軟件[簡稱：M1人臉門口 機軟件]	2019SR0596273	深圳萬睿	不適用	2019年6月11日	有效
42	萬睿睿聯雲管理系統人員定位 軟件[簡稱：人員定位]V1.0	2019SR0781406	深圳萬睿	不適用	2019年7月29日	有效
43	萬睿睿聯雲網關管理軟件[簡 稱：睿聯雲網關]V1.0	2019SR0911994	深圳萬睿	不適用	2019年9月2日	有效
44	萬睿vPad軟件[簡稱：智能家 居Pad]V1.0.0	2019SR0989762	深圳萬睿	不適用	2019年9月24日	有效
45	萬睿睿幫軟件V1.0.0	2019SR1054562	深圳萬睿	不適用	2019年10月17日	有效
46	萬睿工地現場管理系統[簡 稱：智慧工地服務系統] V1.8	2020SR0214512	深圳萬睿	2019年7月17日	2020年3月5日	有效
47	萬睿黑貓二號停車場移動收費 管理系統V1.0	2020SR0766664	深圳萬睿	不適用	2020年7月14日	有效

附錄六

法定及一般資料

序號	著作權	登記號	權利人	發布日期	登記日期	狀態
48	萬睿設備連接管理軟件[簡稱：Elink]V1.0	2020SR0766671	深圳萬睿	不適用	2020年7月14日	有效
49	萬睿門衛機器人管理軟件[簡稱：門衛機器人]V1.2	2020SR0903265	深圳萬睿	2020年6月15日	2020年8月10日	有效
50	萬睿智能poc對講軟件[簡稱：睿講]V1.1.0	2020SR0903258	深圳萬睿	不適用	2020年8月10日	有效
51	萬睿睿跡定位胸牌軟件[簡稱：睿跡]V1.0	2020SR0904176	深圳萬睿	不適用	2020年8月10日	有效
52	萬睿萬智家管理軟件[簡稱：Vhome]V1.0	2020SR1661410	深圳萬睿	2020年10月1日	2020年11月27日	有效
53	萬睿指揮調度系統V1.0	2020SR1719189	深圳萬睿	不適用	2020年12月3日	有效
54	萬睿環境監測軟件V1.0	2021SR0541541	深圳萬睿	不適用	2021年4月15日	有效
55	萬睿遠程在線評估管理系統軟件[簡稱：遠程評估]V1.0	2021SR1383179	深圳萬睿	不適用	2021年9月15日	有效
56	美居中心平台裝修管理系統V1.0	2019SR1013269	深圳市第五空間網絡科技有限公司(「 深圳市第五空間 」)	2019年6月30日	2019年9月30日	有效
57	樸韻自營裝修管理系統[簡稱：Rbs]V1.0	2019SR1010197	深圳市第五空間	2019年7月13日	2019年9月29日	有效
58	第五空間商戶入駐結算系統[簡稱：商戶入駐結算]V1.0	2019SR1009187	深圳市第五空間	2019年6月30日	2019年9月29日	有效

附錄六

法定及一般資料

序號	著作權	登記號	權利人	發布日期	登記日期	狀態
59	第五空間友鄰市集綜合管理系統[簡稱：友鄰市集]V4.3	2019SR1009192	深圳市第五空間	2019年6月27日	2019年9月29日	有效
60	第五空間物業自助軟件[簡稱：Niagara]V4.6	2019SR1062288	深圳市第五空間	2019年4月10日	2019年10月21日	有效
61	第五空間住這兒鄰里社交系統[簡稱：鄰里社交]V1.0	2019SR1062298	深圳市第五空間	2018年10月1日	2019年10月21日	有效
62	第五空間泛收費業務交易系統軟件V1.0	2020SR0682787	深圳市第五空間	2019年12月1日	2020年6月28日	有效
63	第五空間房屋資產商業機會分發系統V1.0	2020SR0752919	深圳市第五空間	2020年4月17日	2020年7月10日	有效
64	第五空間營銷交易平台軟件[簡稱：營銷交易中心]V2.0	2020SR0905072	深圳市第五空間	2018年4月20日	2020年8月11日	有效
65	第五空間廣告投放管理系統[簡稱：廣告投放系統]V1.0	2020SR0905945	深圳市第五空間	2019年6月30日	2020年8月11日	有效
66	第五空間社區mall經營管理系統[簡稱：社區mall]V1.0	2020SR0906283	深圳市第五空間	2020年3月31日	2020年8月11日	有效
67	第五空間用戶公共服務平台軟件[簡稱：Starbucks]V1.0	2020SR1015124	深圳市第五空間	2020年5月31日	2020年8月31日	有效

附錄六

法定及一般資料

序號	著作權	登記號	權利人	發布日期	登記日期	狀態
68	第五空間社區MALL小程序軟件[簡稱：社區MALL]V1.0	2020SR1778583	深圳市第五空間	2020年3月13日	2020年12月10日	有效
69	第五空間幸福滿天星代理小程序軟件[簡稱：幸福滿天星]V1.0	2020SR1778665	深圳市第五空間	2020年3月12日	2020年12月10日	有效
70	第五空間管家網絡激勵池分冊系統[簡稱：網絡激勵池系統]V1.0	2021SR0226961	深圳市第五空間	2020年11月30日	2021年2月8日	有效
71	第五空間外部小區數據結構創建軟件V1.0	2021SR0226960	深圳市第五空間	2020年12月15日	2021年2月8日	有效
72	第五空間積分兌換物業軟件[簡稱：積分系統]v1.0	2021SR0227310	深圳市第五空間	2020年9月30日	2021年2月18日	有效
73	樓鄰房產交易平台軟件[簡稱：樓鄰系統]V2.5.5	2021SR0272866	深圳市第五空間	2020年3月1日	2021年2月22日	有效
74	第五空間區塊鏈簽約軟件V1.0	2021SR0468860	深圳市第五空間	2021年2月7日	2021年3月30日	有效
75	萬科物業地圖系統軟件[簡稱：戰圖系統]V2.0	2018SR158324	深圳市萬物雲科技有限公司(「 深圳市萬物雲 」)	2017年11月15日	2018年3月12日	有效
76	萬科物業化蝶地圖系統軟件[簡稱：化蝶地圖]V1.0	2018SR158530	深圳市萬物雲	2018年1月1日	2018年3月12日	有效
77	萬科物業客戶關係管理系統軟件[簡稱：萬科物業CRM客服中心]V2.0	2018SR159888	深圳市萬物雲	2017年12月1日	2018年3月12日	有效

附錄六

法定及一般資料

序號	著作權	登記號	權利人	發布日期	登記日期	狀態
78	萬科物業售前支撐系統軟件 [簡稱：萬科物業戰虎系統] V1.0	2018SR158319	深圳市萬物雲	2017年12月29日	2018年3月12日	有效
79	萬科物業突發信息系統報送軟件 [簡稱：突發報事]V2.0	2018SR158330	深圳市萬物雲	2018年1月18日	2018年3月12日	有效
80	萬科物業信息管理平台軟件 V1.0	2020SR1834490	深圳市萬物雲、深圳市萬科物業服務有限公司(「深圳萬科物業服務」)	2018年1月30日	2021年12月16日	有效
81	萬科物業睿Home小程序軟件 [簡稱：睿Home小程序] V1.0	2018SR646366	深圳市萬物雲	2018年5月10日	2018年8月14日	有效
82	萬科物業IOT物聯網智能門禁管理 平台軟件[簡稱：IOT門禁管理 平台軟件]V1.0	2018SR646359	深圳市萬物雲	2018年6月28日	2018年8月14日	有效
83	萬科物業數說功效系統軟件 V3.3	2019SR0079469	深圳市萬物雲	2018年9月14日	2019年1月23日	有效
84	萬科物業合夥人簽到軟件V1.0	2020SR1834488	深圳萬科物業服務	2018年10月11日	2020年12月16日	有效
85	萬科物業助英台軟件 (Android 版) V4.0	2019SR0082287	深圳市萬物雲	2018年11月20日	2019年1月23日	有效
86	萬科物業助英台軟件 (iOS版) V4.0	2019SR0082472	深圳市萬物雲	2018年11月20日	2019年1月23日	有效
87	樸寓管家端微信小程序軟件 V3.0	2019SR0082464	深圳市萬物雲	2018年11月20日	2019年1月23日	有效

附錄六

法定及一般資料

序號	著作權	登記號	權利人	發布日期	登記日期	狀態
88	樓寓後台管理系統軟件V3.0	2019SR0079766	深圳市萬物雲	2018年11月20日	2019年1月23日	有效
89	樓寓用戶端微信小程序軟件V3.0	2019SR0079625	深圳市萬物雲	2018年11月20日	2019年1月23日	有效
90	萬科物業保潔定位系統軟件[簡稱：保潔定位系統]5.0	2020SR1834489	深圳市萬物雲、深圳萬科物業服務	2018年12月15日	2020年12月16日	有效
91	萬物雲AI視覺中台軟件[簡稱：VSVC]V1.0	2019SR0383910	深圳市萬物雲	不適用	2019年4月24日	有效
92	萬物雲AI服務軟件[簡稱：VSIS]V1.0	2019SR0385263	深圳市萬物雲	不適用	2019年4月24日	有效
93	萬物雲物聯卡流量監控系統軟件[簡稱：流量監控]V1.0	2019SR0385250	深圳市萬物雲	2018年11月23日	2019年4月24日	有效
94	萬科物業資源管理系統[簡稱：RM]V3.8	2019SR0961859	深圳市萬物雲	不適用	2019年9月17日	有效
95	萬科物業萬物通對賬中心平台軟件[簡稱：萬物通對賬中心]V2.1	2019SR0962817	深圳市萬物雲	2019年4月1日	2019年9月17日	有效
96	萬科物業萬物通鑑權中心平台軟件[簡稱：萬物通鑑權中心]V1.2	2019SR0962719	深圳市萬物雲	2018年8月10日	2019年9月17日	有效

附錄六

法定及一般資料

序號	著作權	登記號	權利人	發布日期	登記日期	狀態
97	萬科物業萬物通清算中心平台軟件[簡稱：萬物通清算中心]V5.2	2019SR0963301	深圳市萬物雲	2019年5月6日	2019年9月17日	有效
98	萬科物業萬物通支付中心平台軟件[簡稱：萬物通電子支付中心]V5.0	2019SR0961851	深圳市萬物雲	2018年11月9日	2019年9月17日	有效
99	商企運營平台數據導入系統軟件[簡稱：數據導入系統軟件]V1.1	2020SR0339276	深圳市萬物雲	2019年3月27日	2020年4月16日	有效
100	萬物商企員工web端報事軟件[簡稱：員工web端報事軟件]V1.0	2020SR0339272	深圳市萬物雲	2019年3月27日	2020年4月16日	有效
101	萬物商企助英台後端web服務軟件[簡稱：助英台後端web服務軟件]V3.7	2020SR0339966	深圳市萬物雲	2019年3月27日	2020年4月16日	有效
102	萬物商曉知微信公眾號軟件[簡稱：商曉知微信公眾號]V3.7	2020SR0339284	深圳市萬物雲	2019年3月27日	2020年4月16日	有效
103	商企運營平台智能化設備報事軟件[簡稱：商企運營平台報事軟件]V1.0	2020SR1582230	深圳市萬物雲	2020年4月29日	2020年11月16日	有效

附錄六

法定及一般資料

序號	著作權	登記號	權利人	發布日期	登記日期	狀態
104	萬科物業電子收據開票系統軟件[簡稱：電子收據開票系統]V1.0	2020SR1582231	深圳市萬物雲	2020年8月15日	2020年11月16日	有效
105	萬物雲國際版物業管理平台[簡稱：香港物管系統]V1.0	2021SR0300040	深圳市萬物雲	2020年9月1日	2021年2月25日	有效
106	萬物雲ATS接口自動化平台[簡稱：接口自動化平台]V1.0	2021SR0471610	深圳市萬物雲	2021年1月30日	2021年3月30日	有效
107	萬物雲API集市軟件[簡稱：API集市]V2.5	2021SR0514111	深圳市萬物雲	2021年1月6日	2021年4月9日	有效
108	萬物雲鏈接新入住項目展示系統[簡稱：點亮]V1.1	2021SR0514109	深圳市萬物雲	2021年2月7日	2021年4月9日	有效
109	萬物雲數字羅盤系統[簡稱：數字羅盤]V2.1.1	2021SR0514110	深圳市萬物雲	2021年2月24日	2021年4月9日	有效
110	萬物雲數字化項目管理系統[簡稱：項目雲]V1.0	2021SR0768753	深圳市萬物雲	2021年3月1日	2021年5月26日	有效
111	萬物雲發票管理系統軟件[簡稱：發票管理系統]V1.0	2021SR0768761	深圳市萬物雲	2021年10月1日	2021年5月26日	有效
112	百川雲服務交付系統軟件V1.0	2021SR0858570	深圳市萬物雲	2021年3月15日	2021年6月8日	有效
113	萬物雲AI圖像標注平台V1.0	2021SR1241664	深圳市萬物雲	2021年7月2日	2021年8月20日	有效

附錄六

法定及一般資料

序號	著作權	登記號	權利人	發布日期	登記日期	狀態
114	萬物雲視覺分析軟件[簡稱：視覺]	2021SR1234245	深圳市萬物雲	不適用	2021年8月21日	有效
115	萬物雲風控管理平台[簡稱：風控系統]V1.0	2021SR1413301	深圳市萬物雲	2021年3月1日	2021年9月22日	有效
116	萬物雲助英台開發者平台軟件V1.0	2021SR1413532	深圳市萬物雲	2021年8月3日	2021年9月22日	有效
117	萬物雲助英台平台管理後台軟件V1.0	2021SR1413533	深圳市萬物雲	2021年3月31日	2021年9月22日	有效
118	萬物雲助英台組織管理後台軟件V1.0	2021SR1413499	深圳市萬物雲	2021年3月31日	2021年9月22日	有效
119	助英台Android移動客戶端軟件V5.0.0	2021SR1413542	深圳市萬物雲	2021年8月3日	2021年9月22日	有效
120	助英台iOS移動客戶端軟件V5.0.0	2021SR1413543	深圳市萬物雲	2021年8月3日	2021年9月22日	有效
121	萬物雲錢包Android移動客戶端軟件V1.0.0	2021SR1448907	深圳市萬物雲	2021年7月15日	2021年9月28日	有效
122	萬物雲錢包IOS移動客戶端軟件V1.0.0	2021SR1448930	深圳市萬物雲	2021年7月15日	2021年9月28日	有效
123	萬物雲助英台開放平台[簡稱：助英台開放平台]V1.0	2021SR1952097	深圳市萬物雲	2021年9月27日	2021年11月30日	有效
124	萬物雲AI視頻抽幀平台V1.0	2021SR2024727	深圳市萬物雲	2021年7月2日	2021年12月8日	有效
125	萬翼雲城應用軟件(iOS版)[簡稱：雲城]V1.0	2020SR1568644	珠海市萬物雲科技有限公司(「 珠海市萬物雲 」)	2019年2月28日	2020年11月11日	有效
126	萬翼雲城應用軟件(Android版)[簡稱：雲城]V1.07	2020SR1568643	珠海市萬物雲	2019年2月28日	2020年11月11日	有效

附錄六

法定及一般資料

序號	著作權	登記號	權利人	發布日期	登記日期	狀態
127	智慧園區物聯網IOC(智慧運營中心)軟件[簡稱：智慧園區IOC]V1.0.7	2020SR1541570	珠海市萬物雲	2019年2月28日	2020年11月4日	有效
128	智慧園區自助數據服務平台軟件[簡稱：自助數據服務平台]V1.0.0	2020SR1541572	珠海市萬物雲	2019年6月7日	2020年11月4日	有效
129	智慧園區數據接入平台軟件[簡稱：數據接入平台]V1.0.0	2020SR1541571	珠海市萬物雲	2019年6月2日	2020年11月4日	有效
130	智匯銀星APP軟件[簡稱：智匯銀星]V1.0.0	2020SR1544069	珠海市萬物雲	2020年10月15日	2020年11月4日	有效
131	萬物雲城市空間運營系統軟件[簡稱：US運營系統]V1.2	2021SR2020018	珠海市萬物雲、本公司、深圳萬科物業服務	2020年12月5日	2021年12月8日	有效
132	萬物雲智能運營管理平台能源管理系統[簡稱：能源管理系統]V1.2	2021SR0183853	珠海市萬物雲、深圳萬科物業服務	2020年12月1日	2021年2月2日	有效
133	萬物雲i企業錢包軟件[簡稱：i企業錢包]V1.0	2021SR0281189	珠海市萬物雲	2020年11月30日	2021年2月23日	有效
134	數智里APP軟件[簡稱：數智里]V1.0.01	2021SR0392396	珠海市萬物雲	2021年2月20日	2021年3月15日	有效
135	物業城市綜合運營管理平台V1.0	2022SR0004244	珠海市萬物雲	2021年8月1日	2022年1月4日	有效

附錄六

法定及一般資料

序號	著作權	登記號	權利人	發布日期	登記日期	狀態
136	homie在家APP (Android版) (簡稱：homie在家) V1.0	2019SR1360228	陽光城集團上海信息科技 有限公司(「陽光城 集團上海」)	2019年11月15日	2019年12月12日	有效
137	homie在家APP (iOS版) (簡 稱：homie在家) V1.0	2019SR1423075	陽光城集團上海	2019年11月10日	2019年12月25日	有效
138	陽光城智慧物業管家軟件 (Android版) (簡稱：homie 管家) V1.0	2020SR1500841	陽光城集團上海	2019年10月29日	2020年9月16日	有效
139	陽光城智慧物業管家軟件 (iOS 版) (簡稱：homie管家) V1.0	2020SR1500842	陽光城集團上海	2019年10月29日	2020年9月16日	有效
140	陽光城社區360軟件 (Android 版) (簡稱： 社區360) V1.0	2020SR1502152	陽光城集團上海	2020年3月27日	2020年9月21日	有效
141	陽光城社區360軟件 (iOS版) (簡稱：社區360) V1.0	2020SR1502326	陽光城集團上海	2020年3月27日	2020年9月21日	有效
142	陽光城物業報事報修軟件 (Android版) (簡稱：報事報 修) V1.0	2020SR1502324	陽光城集團上海	2020年4月10日	2020年9月21日	有效
143	陽光城物業報事報修軟件 (iOS 版) (簡稱：報事報修) V1.0	2020SR1502048	陽光城集團上海	2020年4月10日	2020年9月18日	有效

附錄六

法定及一般資料

序號	著作權	登記號	權利人	發布日期	登記日期	狀態
144	陽光城物業智慧社區管理軟件 (簡稱：智慧社區) V1.0	2020SR1502325	陽光城集團上海	2020年5月16日	2020年9月21日	有效
145	陽光城智慧訪客軟件 (Android 版) V1.0	2020SR1502153	陽光城集團上海	2020年6月28日	2020年9月21日	有效
146	陽光城智慧訪客軟件 (iOS版) V1.0	2020SR1502144	陽光城集團上海	2020年6月28日	2020年9月21日	有效
147	陽光城智能電梯軟件 (Android 版) V1.0	2020SR1502030	陽光城集團上海	2020年7月21日	2020年9月18日	有效
148	陽光城智能電梯軟件 (iOS版) V1.0	2020SR1502017	陽光城集團上海	2020年7月21日	2020年9月18日	有效
149	陽光城智能家居軟件 (Android 版) V1.0	2020SR1502020	陽光城集團上海	2020年8月29日	2020年9月18日	有效
150	陽光城智能家居軟件 (iOS版) V1.0	2020SR1502032	陽光城集團上海	2020年8月29日	2020年9月18日	有效
151	一房一檔主數據系統軟件V1.0	2021SR0983473	陽光城集團上海	2020年7月20日	2021年7月5日	有效
152	物業運營數據可視化軟件V1.0	2021SR0983520	陽光城集團上海	2021年3月29日	2021年7月5日	有效
153	homie在家APP (iOS版) V2.0	2021SR0983457	陽光城集團上海	2021年6月18日	2021年7月5日	有效
154	homie在家APP (Android版) V2.0	2021SR0983456	陽光城集團上海	2021年6月18日	2021年7月5日	有效
155	BI數據報表中心軟件V1.0	2021SR0983497	陽光城集團上海	2021年6月18日	2021年7月5日	有效
156	品質運營系統軟件 (簡稱：品 質運營系統) V1.0	2021SR1539309	陽光城集團上海	2021年9月15日	2021年10月21日	有效
157	物業智能巡檢管理系統V1.0	2021SR1539372	陽光城集團上海	2021年9月28日	2021年10月21日	有效

附錄六

法定及一般資料

序號	著作權	登記號	權利人	發布日期	登記日期	狀態
158	陽光城智慧物業管家軟件 (Android版)[簡稱：Homie 管家] V2.0	2021SR1539302	陽光城集團上海	2021年9月29日	2021年10月21日	有效
159	陽光城智慧物業管家軟件 (IOS 版)[簡稱：Homie管家] V2.0	2021SR1539303	陽光城集團上海	2021年9月29日	2021年10月21日	有效
160	保安管理系統V1.0	2021SR1545407	安徽明運後勤管理服務有 限責任公司(「安徽明 運」)	2021年3月6日	2021年10月22日	有效
161	智慧後勤運行管理平台軟件 V1.0	2021SR1547422	安徽明運	2020年8月19日	2021年10月22日	有效
162	保潔管理系統V1.0	2021SR1545213	安徽明運	2021年2月16日	2021年10月22日	有效
163	一站式服務中心智能化維保管 理系統平台V1.0	2021SR1545214	安徽明運	2021年1月12日	2021年10月22日	有效
164	能源管理系統V1.0	2021SR1545346	安徽明運	2021年5月11日	2021年10月22日	有效
165	陪護管理系統V1.0	2021SR1545347	安徽明運	2021年4月18日	2021年10月22日	有效
166	運送管理系統V1.0	2021SR1545128	安徽明運	2021年6月30日	2021年10月22日	有效
167	智慧餐飲系統V1.0	2021SR1545332	安徽明運	2021年8月10日	2021年10月22日	有效
168	智慧衛生間系統V1.0	2021SR1545331	安徽明運	2021年6月6日	2021年10月22日	有效
169	信息中心運維大數據平台軟件 V1.0	2021SR1560028	安徽明運	2020年8月2日	2021年10月26日	有效
170	醫療廢棄物監管平台V1.0	2021SR1544455	安徽明運	2020年7月15日	2021年10月22日	有效

附錄六

法定及一般資料

序號	著作權	登記號	權利人	發布日期	登記日期	狀態
171	設施設備巡檢管理系統V1.0	2021SR1560103	安徽明運	2020年12月24日	2021年10月26日	有效
172	設施設備報修管理系統V1.0	2021SR1560102	安徽明運	2020年11月2日	2021年10月26日	有效
173	車輛管理系統V1.0	2021SR1560101	安徽明運	2020年10月30日	2021年10月26日	有效
174	疫情防控服務管理系統V1.0	2021SR1585490	安徽明運	2021年5月20日	2021年10月28日	有效
175	臨床支持服務信息系統V1.0	2021SR1585489	安徽明運	2021年2月11日	2021年10月28日	有效
176	馨怡物業管理環境巡視維護信息系統V1.0	2020SR0411027	福建馨怡物業管理有限公 司(「福建馨怡」)	不適用	2020年5月6日	有效
177	馨怡物業管理綠化管理巡檢平台V1.0	2020SR0584235	福建馨怡	不適用	2020年6月8日	有效
178	馨怡物業管理水電設施設備巡檢平台V1.0	2020SR0577946	福建馨怡	不適用	2020年6月5日	有效
179	馨怡物業管理投訴管理軟件V1.0	2020SR0577954	福建馨怡	不適用	2020年6月5日	有效
180	馨怡物業管理消防巡檢平台V1.0	2020SR0411024	福建馨怡	不適用	2020年5月6日	有效
181	馨怡物業管理安保巡檢平台V1.0	2020SR0411016	福建馨怡	不適用	2020年5月6日	有效

附錄六

法定及一般資料

(c) 專利

截至最後實際可行日期，本公司已在中國註冊董事認為對我們業務而言屬重要的以下專利：

序號	專利	類型	專利編號	權利人	註冊地點	申請日	狀態
1.	一種實現無人值守的車道控制方法及系統	發明	201610420116.X	深圳萬睿	中國	2016年6月13日	有效
2.	一種基於不同網絡介質的多終端小區對講系統	發明	201610827058.2	深圳萬睿	中國	2016年9月14日	有效
3.	基於車場潮汐車道的車輛管控方法及系統	發明	201610806081.3	深圳萬睿	中國	2016年9月6日	有效
4.	防尾隨智能門系統	實用新型	201521098814.X	深圳萬睿	中國	2015年12月25日	有效
5.	一種基於擴展GPIO信號的智能門系統	實用新型	201620383468.8	深圳萬睿	中國	2016年4月28日	有效
6.	RTU設備及監控系統	實用新型	201822016948.2	深圳萬睿	中國	2018年11月27日	有效
7.	物業設備遠程監控系統 (原件遺失)	實用新型	201120511318.8	深圳萬睿	中國	2011年12月9日	有效
8.	出口智能門禁系統	實用新型	201520356957.X	深圳萬睿	中國	2015年5月28日	有效
9.	入口智能門禁系統	實用新型	201520355955.9	深圳萬睿	中國	2015年5月28日	有效
10.	智能道閘系統	實用新型	201520356410.X	深圳萬睿	中國	2015年5月28日	有效
11.	入口智能門禁系統	實用新型	201620012294.4	深圳萬睿	中國	2016年1月7日	有效
12.	黑貓一號智能門弧形款1	外觀設計	201530426602.9	深圳萬睿	中國	2015年10月30日	有效
13.	黑貓一號智能門平移款1	外觀設計	201530427105.0	深圳萬睿	中國	2015年10月30日	有效
14.	車道LED屏	外觀設計	201630102463.9	深圳萬睿	中國	2016年3月31日	有效
15.	主機控制器外殼(EBA)	外觀設計	201630342253.7	深圳萬睿	中國	2016年7月25日	有效
16.	電源網絡箱(EBA)	外觀設計	20163034229.7	深圳萬睿	中國	2016年7月25日	有效

附錄六

法定及一般資料

序號	專利	類型	專利編號	權利人	註冊地點	申請日	狀態
17.	雙自動門(黑貓一號室內靈活場景款)	外觀設計	201830563955.7	深圳萬睿	中國	2018年10月10日	有效
18.	自動門(黑貓一號室內標準款)	外觀設計	201830563972.0	深圳萬睿	中國	2018年10月10日	有效
19.	自動門翼閘(黑貓一號靈活場景款)	外觀設計	201830563960.8	深圳萬睿	中國	2018年10月10日	有效
20.	智能門(入口)	外觀設計	201530263087.7	深圳萬睿	中國	2015年7月21日	有效
21.	智能門(出口)	外觀設計	201530263088.1	深圳萬睿	中國	2015年7月21日	有效
22.	可視對講門禁主機(M1)	外觀設計	201930147469.1	深圳萬睿	中國	2019年4月3日	有效
23.	訪客機(睿客S1)	外觀設計	201930147525.1	深圳萬睿	中國	2019年4月3日	有效
24.	雲對講門禁主機(M1)	外觀設計	201930283054.7	深圳萬睿	中國	2019年6月3日	有效
25.	定位胸牌	外觀設計	201930407667.7	深圳萬睿	中國	2019年7月30日	有效
26.	一種社區停車場與智能家居聯動的系統	發明	201810629807.X	深圳萬睿	中國	2018年6月19日	有效
27.	閘機(黑貓一號室內款)	外觀設計	202130071566.4	深圳萬睿	中國	2021年2月1日	有效
28.	閘機(黑貓三號V2-CX)	外觀設計	202130130970.4	深圳萬睿	中國	2021年3月11日	有效
29.	門禁裝置(黑貓三號V2-RX)	外觀設計	202130180087.6	深圳萬睿	中國	2021年3月31日	有效
30.	一種安全的智能家居控制方法和系統	發明	202111085928.0	深圳萬睿	中國	2021年9月16日	有效
31.	家居智慧屏(vpad)	外觀設計	202130179462.5	深圳萬睿	中國	2021年3月31日	有效
32.	門口機(M6)	外觀設計	202130180065.X	深圳萬睿	中國	2021年3月31日	有效
33.	一種門禁系統	實用新型	201821281715.9	深圳萬物雲科技	中國	2018年8月9日	有效
34.	一種基於LoRaWAN的無線門禁控制方法及裝置	發明	201811511315.7	深圳萬物雲科技	中國	2018年12月11日	有效
35.	天花板引水工具	實用新型	201921850251.3	深圳萬物雲科技	中國	2019年10月29日	有效
36.	一種門板加固結構及其玻璃門	實用新型	201921850768.2	深圳萬物雲科技	中國	2019年10月30日	有效

附錄六

法定及一般資料

序號	專利	類型	專利編號	權利人	註冊地點	申請日	狀態
37.	垃圾房空氣質量自動管控系統	實用新型	201921851033.1	深圳萬物雲科技	中國	2019年10月30日	有效
38.	電網閃斷報警裝置及其報警方法	發明	201911200445.3	深圳萬物雲科技	中國	2019年11月29日	有效
39.	一種用於清理河道水面漂浮物和懸浮物的裝置	實用新型	202121452948.2	深圳市萬科物業服務	中國	2021年6月26日	有效

(d) 域名

截至最後實際可行日期，本公司為董事認為對我們的業務而言屬重大的以下中國域名的註冊擁有人：

序號	域名	註冊所有者	註冊日期	備案號	到期日
1.	onewo.com	本公司	2020年11月19日	粵ICP備15063920號-5	2022年6月6日
2.	onewo.com	本公司	2020年11月19日	粵ICP備15063920號-2	2022年8月20日
3.	4009515151.com	本公司	2020年11月19日	粵ICP備15063920號-1	2024年3月30日
4.	vk8.co	本公司	2020年11月19日	粵ICP備15063920號-4	2022年9月24日
5.	4009515151.net	本公司	2020年11月19日	粵ICP備15063920號-3	2023年3月30日
6.	4009515151.mobi	本公司	2020年11月19日	粵ICP備15063920號-3	2023年3月30日
7.	vankeservice.mobi	本公司	2020年11月19日	粵ICP備15063920號-2	2022年8月20日
8.	xmhfwy.com	廈門華菲	2021年4月25日	閩ICP備2021001742號-3	2025年3月25日
9.	xmhuafei.com	廈門華菲	2021年2月2日	閩ICP備2021001742號-1	2029年9月30日
10.	華菲.com	廈門華菲	2021年4月25日	閩ICP備2021001742號-2	2029年9月30日
11.	fjsdwy.com	福建實達物業有限公司	2020年10月30日	閩ICP備18023349號-3	2024年9月21日
12.	ourbon.com	伯恩物業	2019年11月25日	閩ICP備17002193號-1	2022年8月31日
13.	51jmk.com	福建恩家信息科技有限公司	2020年5月6日	閩ICP備20008036號-1	2023年3月31日
14.	sanshengplaza.cn	揚州三盛商業管理有限責任公司	2017年9月26日	蘇ICP備17057826號-1	2022年8月14日

附錄六

法定及一般資料

序號	域名	註冊所有者	註冊日期	備案號	到期日
15.	yangolife.cn	陽光智博	2022年1月13日	滬ICP備2020030023號-2	2022年7月16日
16.	yangolife.com.cn	上海陽光智博	2022年1月13日	滬ICP備2020030023號-1	2022年7月16日
17.	yangolife.com	上海陽光智博	2022年1月13日	滬ICP備2020030023號-4	2022年7月16日
18.	yangolife.net	上海陽光智博	2022年1月13日	滬ICP備2020030023號-3	2022年7月16日
19.	yangoservice.com.cn	上海陽光智博	2022年1月13日	滬ICP備2020030023號-5	2022年7月16日
20.	yangowoy.com	陽光城物業服務有限公司	2021年8月9日	閩ICP備18025778號-1	2024年8月3日
21.	tzygtd.com	上海陽達光沐商業管理有限公司	2021年3月12日	滬ICP備2020025223號-2	2024年3月1日
22.	sybsr.com	瀋陽必勝榮物業管理有限公司	2020年5月28日	遼ICP備20007022號-1	2022年4月16日
23.	vs-cushwake.com	深圳萬物商企物業服務有限公司	2019年12月5日	粵ICP備19070960號-2	2022年11月7日
24.	zhuzher.mobi	深圳市幸福社網絡科技有限公司 (「深圳幸福社」)	2018年8月15日	粵ICP備17106229號-1	2023年7月31日
25.	zhuzher.online	深圳幸福社	2018年8月15日	粵ICP備17106229號-2	2024年7月18日

3. 有關我們董事及監事的進一步資料

A. 董事及監事合約詳情

根據《上市規則》第19A.54及19A.55條，我們[已]與各董事及監事訂立合約，內容有關(其中包括)(i)遵守相關法律法規；(ii)遵守組織章程細則；及(iii)仲裁條款。

除上文所披露者外，董事或監事概無亦不擬與本公司任何成員公司訂立服務合約(將於一年內屆滿或可由相關僱主終止且無須支付賠償(法定賠償除外)的合約除外)。

B. 已收代理費或佣金

除本節所披露者外，緊接本文件日期前兩年內，本附錄中「-6.其他資料-G.專家同意書」所列董事、監事及任何其他人士概無就發行或出售本公司任何成員公司的任何資本收取任何佣金、折扣、代理費、經紀佣金及其他特殊付款。

C. 董事及監事的薪酬

除本文件「董事、監事及高級管理層」及「附錄一 — 會計師報告 — 歷史財務資料附註 — 9. 董事薪酬」章節所披露者外，在截至2021年12月31日止三個財政年度各年，概無董事或監事從本公司收取其他薪酬或實物利益。

4. 權益披露

(a) 董事、監事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團註冊資本的權益及淡倉

緊隨[編纂]完成後及假設[編纂]未獲行使，本公司董事、監事或最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據《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權益或淡倉（包括根據《證券及期貨條例》的該等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」）須知會本公司的權益或淡倉如下：

在本公司股份中擁有的權益

名稱	職稱	權益性質	股份類別	股份數目 ⁽¹⁾	佔緊隨[編纂]完成後相關類別股份的概約持股百分比 (假設[編纂]未獲行使)	佔緊隨[編纂]完成後本公司股本總額的概約持股百分比 (假設[編纂]未獲行使)
朱保全 ⁽²⁾	執行董事、 董事會主席兼 總經理	於受控法團 權益	[編纂]	[編纂](L)	[編纂]	[編纂]
姚勁波 ⁽³⁾	非執行董事	於受控法團 權益	[編纂]	[編纂](L)	[編纂]	[編纂]

附錄六

法定及一般資料

附註：

- (1) 字母「L」表示該人士於本公司股份中持有好倉。
- (2) 截至最後實際可行日期，睿達第一有限公司直接持有35,000,000股非上市外資股、睿達第二有限公司直接持有23,284,000股非上市外資股、睿達第三有限公司直接持有23,057,000股非上市外資股、睿達第四有限公司直接持有2,970,000股非上市外資股，以及睿達第五有限公司直接持有5,689,000股非上市外資股。[編纂]完成後，所有該等[編纂]股非上市外資股將按一換一基準轉換為H股。

睿達第一有限公司及睿達第二有限公司均為Ruida Investments I Limited Partnership的全資附屬公司。睿達第三有限公司為Ruida Investments IV Limited Partnership的全資附屬公司，而睿達第五有限公司為Ruida Investments III Limited Partnership的全資附屬公司。譽鷹有限公司是Ruida Investments I Limited Partnership、Ruida Investments IV Limited Partnership及Ruida Investments III Limited Partnership的普通合夥人。此外，深圳市譽鷹第二十三投資管理合夥企業（有限合夥）作為有限合夥人持有Ruida Investments I Limited Partnership約62.86%的權益，且餘下權益由普通合夥人持有。睿達第四有限公司作為有限合夥人持有Ruida Investments III Limited Partnership約50.00%的權益，且餘下權益由普通合夥人持有。譽鷹有限公司為睿達第四有限公司的全資附屬公司，而睿達第四有限公司由深圳市譽鷹第二十一投資管理合夥企業（有限合夥）（「譽鷹二十一」）全資擁有。譽鷹二十一的普通合夥人是深圳市譽鷹投資管理有限公司（「譽鷹投資」）及朱保全先生。朱保全先生是本公司董事長、執行董事兼總經理，持有譽鷹投資67%的權益。

因此，根據《證券及期貨條例》第XV部，朱保全先生被視為於睿達第一有限公司、睿達第二有限公司、睿達第三有限公司、睿達第四有限公司及睿達第五有限公司持有總計[編纂]股非上市外資股（[編纂]完成後，將按一換一基準轉換為H股）中擁有權益。

- (3) 截至最後實際可行日期，Dream Landing Holdings Limited（「Dream Landing」）直接持有[編纂]股非上市外資股。於[編纂]完成後，所有該等30,042,000股非上市外資股將按一換一基準轉換為H股。

Dream Landing是一家於香港註冊成立的有限公司，為Dream Warrior Inc.的全資附屬公司，而Dream Warrior Inc.為58.com Inc.的間接全資附屬公司，58.com Inc.由我們的非執行董事姚勁波先生最終控制。

因此，根據《證券及期貨條例》第XV部，姚勁波先生被視為於Dream Landing持有的[編纂]股非上市外資股（[編纂]完成後，將按一換一基準轉換為H股）中擁有權益。

附錄六

法定及一般資料

於本公司相聯法團的權益

名稱	所有權	相聯法團名稱	權益性質	股份類別	股份數目 ⁽¹⁾	佔有關相聯法團	佔有關相聯法團
						有關類別	股本總額的概約
						相關股份的概約	股本總額的概約
						持股百分比	持股百分比
張旭	非執行董事	萬科企業	實益擁有人	A股	2,936 (L)	0.00003%	0.00002%
吳劍俠	監事	萬科企業	實益擁有人	A股	15,100 (L)	0.00016%	0.00013%

附註：

(1) 字母「L」指該人士於股份中的好倉。

(b) 主要股東

(i) 主要股東於股份的權益

除本文件「主要股東」一節所披露者外，董事並不知悉任何人士（董事或本公司高級行政人員除外）將於緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使）將於股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文須向我們及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接持有本公司已發行的具投票權股份的10%或以上。

(ii) 本公司其他成員公司主要股東的權益

截至最後實際可行日期，據董事所知，以下人士（董事、監事或本公司高級行政人員或本公司成員公司除外）擁有本公司其他成員公司任何類別股本（附帶權利在所有情況下可於股東大會上投票）面值10%或以上權益。

附錄六

法定及一般資料

序號	本公司成員公司名稱	股東名稱	概約 持股比例
1.	上海萬譽聯港物業服務有限公司	上海國際港務(集團)股份有限公司	49.0%
2.	深圳市機場物業服務有限公司	深圳機場航空城發展有限公司	39.0%
3.	深圳市龍園山莊物業管理有限公司	深圳市嘉之創投資發展有限公司	40.0%
4.	深圳市六和城物業服務有限公司	深圳市六和實業集團有限公司	32.9%
5.	潮州市萬騰物業服務有限公司	廣東騰瑞投資有限公司	49.0%
6.	武漢偉鵬萬科物業服務有限公司	武漢偉鵬控股有限公司	49.0%
7.	北京豐台智慧雲城市資源經營管理有限公司	北京市豐台區房屋經營管理中心	49.0%
8.	江西萬科益達物業服務有限公司(附註)	江西益達投資發展集團有限公司	50.0%
9.	深圳市萬御安防科技有限公司	深圳市鯤鵬萬里財務顧問企業(有限合夥)	20.0%
10.	南昌樸韻美居經紀有限公司(附註)	江西益達投資發展集團有限公司	50.0%
11.	南昌樸鄰房產經紀有限公司(附註)	江西益達投資發展集團有限公司	50.0%
12.	鄭州福謙物業管理有限公司	河南晟和祥實業有限公司	49.0%
13.	寧波耐森物業管理有限公司	王曉雯	13.0%
14.	江西恒通物業管理有限公司	南昌飛益實業有限公司	44.0%
15.	北京譽鷹佰嘉物業服務有限公司	北京佰嘉置業集團有限公司	35.0%
16.	瀋陽唐軒物業管理有限公司	瀋陽唐軒房地產開發有限公司	49.0%
17.	深圳市卓弘物業服務有限公司	朱佐承	30.0%
18.	東莞市卓聖物業管理有限公司	東莞市聚龍物業投資發展有限公司	40.0%
19.	重慶萬渝譽業物業管理有限公司	重慶渝富地產有限公司	35.0%
20.	黑龍江省柏悅匯物業管理有限責任公司	許珈璋	10.0%
21.	天津萬譽生恒生態物業服務有限公司	中新天津生態城投資開發有限公司	30.0%
22.	桂林市臨桂奧林匹克花園物業服務有限公司	廣西桂林聚慧投資集團有限公司	49.0%
23.	北京萬譽新興物業服務有限公司	中國通用新興地產有限公司	49.0%
24.	長沙市育天萬科物業服務有限公司	湖南教建集團有限公司	49.0%

附錄六

法定及一般資料

序號	本公司成員公司名稱	股東名稱	概約 持股比例
25.	雲南萬禧物業服務有限公司	昆明好彩物業服務有限公司	49.0%
26.	上海仲源物業有限公司	上海恒承實業發展有限公司	33.0%
27.	浙江大管家物業管理服務有限公司	李一文	36.0%
28.	溫州大管家元一物業管理有限公司	肖譽坤	49.0%
29.	瀋陽市萬物潤澤物業服務有限公司	深圳潤城產業控股有限公司	49.0%
30.	武漢市萬物銀禾物業服務有限公司	湖北金宜興廣置業有限公司	49.0%
31.	Rugby Cayman Limited	Cushman & Wakefield Pacific Holdings Limited	35.0%
32.	Rugby Dragons (HK) Limited	Cushman & Wakefield Pacific Holdings Limited	35.0%
33.	Rugby Eagles (HK) Limited	Cushman & Wakefield Pacific Holdings Limited	35.0%
34.	北京萬物商企物業服務有限公司	Cushman & Wakefield Pacific Holdings Limited	35.0%
35.	浙江耀江物業管理有限公司	Cushman & Wakefield Pacific Holdings Limited	35.0%
36.	深圳萬物商企物業服務有限公司	Cushman & Wakefield Pacific Holdings Limited	35.0%
37.	深圳市萬物戴德梁行物業服務有限公司	Cushman & Wakefield Pacific Holdings Limited	35.0%
38.	深圳市萬戴行物業服務有限公司	Cushman & Wakefield Pacific Holdings Limited	35.0%
39.	深圳市萬物梁行物業服務有限公司	Cushman & Wakefield Pacific Holdings Limited	35.0%
40.	戴德梁行物業諮詢(上海)有限公司	Cushman & Wakefield Pacific Holdings Limited	35.0%
41.	北京戴德梁行物業管理有限公司	Cushman & Wakefield Pacific Holdings Limited	35.0%
42.	戴德梁行物業管理有限公司	Cushman & Wakefield Pacific Holdings Limited	35.0%
43.	戴德梁行(廣州)物業管理有限公司	Cushman & Wakefield Pacific Holdings Limited	35.0%

附註：本集團分別根據該等公司的組織章程細則控制董事會多數席位而擁有該等公司的多數投票權。

(c) 免責聲明

除本文件所披露者外：

- (a) 董事、監事及本附錄「-6.其他資料 -G.專家同意書」所列的任何一方概無在本公司的發起或緊接本文件日期前兩年內本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售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計於H股在[編纂]後將在股份中擁有權益（根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露）的公司的董事或僱員；
- (c) 概無董事或監事或本附錄「-6.其他資料 -G.專家同意書」所列的任何人士在本文件日期仍然存續且對本集團整體業務而言屬重要的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 除[編纂]外，概無本附錄「-6.其他資料 -G.專家同意書」所列的人士：
 - (i) 於任何股份或我們任何附屬公司的任何股份中擁有任何法定或實益權益；或
 - (ii) 擁有任何可[編纂]或提名他人[編纂]本集團任何成員公司證券的權利（不論是否可依法強制執行）；
- (e) 據董事所知，截至最後實際可行日期，概無董事、監事、其各自的聯繫人或本公司股東（於本公司股本中擁有5%以上的權益）於我們任何五大供應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。

5. 員工持股計劃

(a) 背景

萬科企業於2015年6月為其物業服務業務(包括本公司)的員工引入並採納一項內部事業合夥人機制，以吸引和留住人才，增強本公司的競爭力，實現長期發展。截至最後實際可行日期，為準備[編纂]，已進一步修訂事業合夥人機制及員工持股計劃(「員工持股計劃」)。截至最後實際可行日期，員工持股平台合共直接持有70,000,000股股份，約佔我們已發行股份總數的6.66%。員工持股計劃的條款不受《上市規則》第十七章條文的規限。

(b) 獎勵

根據員工持股計劃的條款，合資格參與者(「參與者」)應獲授予有條件的權利(「獎勵」)，以在各自的員工激勵平台(即各員工持股平台的持股合夥平台)(「員工激勵平台」)認購若干有限合夥權益「激勵權益」。獎勵的授出須由各員工激勵平台的普通合夥人(「普通合夥人」)決定，由朱保全先生(本公司董事長、執行董事兼總經理)及向雲女士(本公司監事會主席)作為普通合夥人的股東。

(c) 最高股份數目

截至最後實際可行日期，就員工持股計劃而言，員工持股平台直接持有股份數目合共為70,000,000股股份，約佔緊接[編纂]完成前已發行股份總數的6.66%及約佔緊隨[編纂]完成後已發行股份總數的[編纂](假設[編纂]未獲行使)。

(d) 參與者

員工持股計劃的參與者為本集團當時獲授予相關獎勵的管理層成員和員工。

(e) 條款

授予參與者的所有獎勵相關股份均由員工持股平台直接持有。獎勵須於參與者在各自的員工激勵平台認繳其指定激勵權益之日歸屬於參與者。

附錄六

法定及一般資料

(f) 出售獎勵

參與者有權安排出售根據獎勵認購的激勵權益，獎勵將由普通合夥人授權的相關僱員激勵平台秘書處全權酌情處理。

(g) 轉讓限制

除根據上述(f)段所披露者外，參與者不得將根據獲授予獎勵認購的任何激勵權益以任何方式轉讓、抵押、為他人提供擔保、質押或處置。

(h) 授出獎勵的詳情

截至最後實際可行日期，由員工持股平台直接持有獎勵相關股份數目合共為70,000,000股股份，已授予394名參與者。截至最後實際可行日期，根據員工持股計劃授出獎勵的詳情載列如下：

參與者	於本公司的職務	獎勵相關股份 概約數目 ⁽⁵⁾	佔緊隨[編纂] 完成後已發行 股份概約百分比 (假設[編纂] 未獲行使) (%)
朱保全先生	本公司董事	20,000,000	[編纂]
何曙華先生	本公司董事	1,068,294	[編纂]
向雲女士	本公司監事	667,459	[編纂]
吳劍俠先生	本公司監事	578,014	[編纂]
鄒明先生	本公司副總經理	807,663	[編纂]
楊光輝先生	本公司副總經理	934,776	[編纂]
李慶平先生	本公司首席投資官	1,055,513	[編纂]
附屬公司董事 ⁽¹⁾		8,603,563 ⁽²⁾	[編纂]
附屬公司監事 ⁽¹⁾		1,979,447 ⁽³⁾	[編纂]
本公司其他員工		34,305,273 ⁽⁴⁾	[編纂]

附註：

- (1) 附屬公司不構成上市規則項下所定義的非重大附屬公司。
- (2) 包括合共21名參與者，概無單一參與者獲授予超過1,200,000股相關股份，佔緊隨[編纂]完成後本公司已發行股份總數不超過[編纂]（假設[編纂]未獲行使）。
- (3) 包括合共6名參與者，概無單一參與者獲授予超過1,000,000股相關股份，佔緊隨[編纂]完成後本公司已發行股份總數不超過[編纂]（假設[編纂]未獲行使）。
- (4) 包括合共360名參與者，概無單一參與者獲授予超過1,200,000股相關股份，佔緊隨[編纂]完成後本公司已發行股份總數不超過[編纂]（假設[編纂]未獲行使）。
- (5) 各類獎勵相關股份的數目由於約整並不代表70,000,000股股份的算數總和。

6. 其他資料

A. 遺產稅

董事已獲悉，本集團面臨重大遺產稅責任的可能性不大。

B. 訴訟

除本文件所披露者外，截至最後實際可行日期，我們並不知悉任何針對我們的現行或未決的重大法律訴訟、索賠或糾紛，我們的董事亦不知悉任何未決或威脅針對我們且可能對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響的訴訟、仲裁或重大索賠。

C. 聯席保薦人

聯席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（包括因行使[編纂]而可能[編纂]的額外H股）[編纂]。各聯席保薦人均符合《上市規則》第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性準則。

聯席保薦人將就擔任[編纂]保薦人合共收取費用900,000美元。

D. 籌備費用

本公司尚未產生任何籌備費用。

E. 發起人

截至本公司於2018年3月20日轉為股份公司之日起，本公司發起人信息如下：

編號	名稱
1	萬科企業
2	Radiant Sunbeam Limited
3	Dream Landing Holdings Limited
4	睿達第一有限公司
5	睿達第二有限公司(前身為WkGrowth Limited)
6	睿達第五有限公司
7	盈達投資基金
8	萬殊之妙
9	萬斛泉源
10	萬頃
11	萬斛
12	萬馬爭先
13	睿達第三有限公司
14	睿達第四有限公司

除「歷史、發展及公司架構」一節所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，並無就[編纂]及本文件所述的相關交易向任何發起人支付、分配、給予現金、證券或其他利益，亦無向任何發起人提議支付、分配、給予任何利益。

F. 專家資格

以下為於本文件提供意見或建議的專家資格：

名稱	資歷
中信里昂證券資本市場有限公司	持牌法團根據《證券及期貨條例》進行第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
花旗環球金融亞洲有限公司	持牌法團根據《證券及期貨條例》進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第7類(提供自動化交易服務)受規管活動
高盛(亞洲)有限責任公司	持牌法團根據《證券及期貨條例》進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動
安永會計師事務所	執業會計師及註冊公眾利益實體核數師
君合律師事務所	中國法律顧問
弗若斯特沙利文	行業顧問

G. 專家同意書

名列上述F段的各專家已就本文件的刊發發出書面同意書，表示同意按本文件所示格式及內容轉載其報告及／或函件及／或意見及／或引述其名稱，且並無撤回該等書面同意書。

H. 專家於本公司的權益

名列上述F段的人士概無於任何股份或本公司任何成員公司的股份中擁有任何實益或其他權益，亦無任何權利或購股權（不論可否依法強制執行）可認購或提名他人認購本公司任何成員公司的任何股份或證券。

I. H股持有人的稅項

出售、購買及轉讓H股須繳納香港印花稅。向各買家及賣家徵收的現行稅率為所出售或轉讓H股的對價或公允值（以較高者為準）的0.13%。

J. 約束力

如果根據本文件作出[編纂]，則本文件即具效力，使所有相關人士須受《公司（清盤及雜項條文）條例》第44A及44B條所有適用條文（罰則條文除外）約束。

K. 其他事項

- (a) 除本文件所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內：
 - (i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行或擬繳足或部分繳足任何股份或借貸資本以換取現金或現金以外的對價；
 - (ii) 本公司或任何附屬公司的股份或借貸資本概無附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；
 - (iii) 概無就發行或出售本公司或本公司任何附屬公司的任何股份或借貸資本而授出或同意授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及

- (iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或本公司任何附屬公司的任何股份而支付或應付佣金。

- (b) 董事確認：
 - (i) 自2021年12月31日（即本公司最新經審計合併財務報表的編製日期）以來，本公司的財務或交易狀況或前景並無重大不利變動；及
 - (ii) 於本文件日期前12個月內，本公司的業務並無出現可能或已經對本公司的財務狀況造成重大影響的任何中斷情況；

- (c) 本公司或本公司任何附屬公司概無創辦人股份、管理層股份或遞延股份或任何債權證；

- (d) 本公司[已作出]一切必要安排，以使H股獲准納入[編纂]進行結算及交收；

- (e) 本公司旗下各公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統買賣；

- (f) 本公司並未行使的可換股債務證券或債權證；

- (g) 並無放棄或同意放棄未來股息的安排；及

- (h) 我們的股本及債券概無於任何其他證券交易所上市或交易，亦無且不擬尋求批准股本及債券於其他證券交易所上市或交易。

L. 雙語文件

本文件的中英文版本乃依據香港法例第32L章《公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》第4條的豁免而分別刊發。

送呈公司註冊處處長的文件

連同本文件送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

- (a) 各[編纂]及[編纂]；
- (b) 本文件附錄六「6.其它資料－G.專家同意書」一段所述的書面同意書；及
- (c) 本文件附錄六「2. 有關我們業務的進一步資料－A. 重大合約概要」一段所述的各重大合約副本。

展示文件

下列文件自本文件日期起計14日（包括當日）內將於聯交所網站 www.hkexnews.hk 和本公司網站 <https://www.onewo.com/> 展示：

- (a) 組織章程細則；
- (b) 就本公司截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度各年的合併財務資料出具的會計師報告，其全文載於本文件附錄一；
- (c) 申報會計師就本公司未經審計備考財務資料出具的報告，其全文載於本文件附錄二；
- (d) 本公司截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度各年的經審計合併財務報表；
- (e) 弗若斯特沙利文報告；
- (f) 本文件附錄六「2.有關我們業務的進一步資料－A.重大合約概要」一段所述的重大合約；
- (g) 本文件附錄六「6.其它資料－G.專家同意書」一段所述的書面同意；

- (h) 本文件附錄六「3.有關我們董事及監事的進一步資料－A.董事及監事合約詳情」一段所述的服務合約；
- (i) 本公司的中國法律顧問君合律師事務所就（其中包括）本公司一般事項及物業權益出具的法律意見；及
- (j) 下列中國法律法規，連同其非官方英文譯本：
 - (i) 《公司法》；
 - (ii) 《證券法》；
 - (iii) 《特別規定》；
 - (iv) 《必備條款》；
 - (v) 《股票發行與交易管理暫行條例》；
 - (vi) 《仲裁法》；及
 - (vii) 《民事訴訟法》。