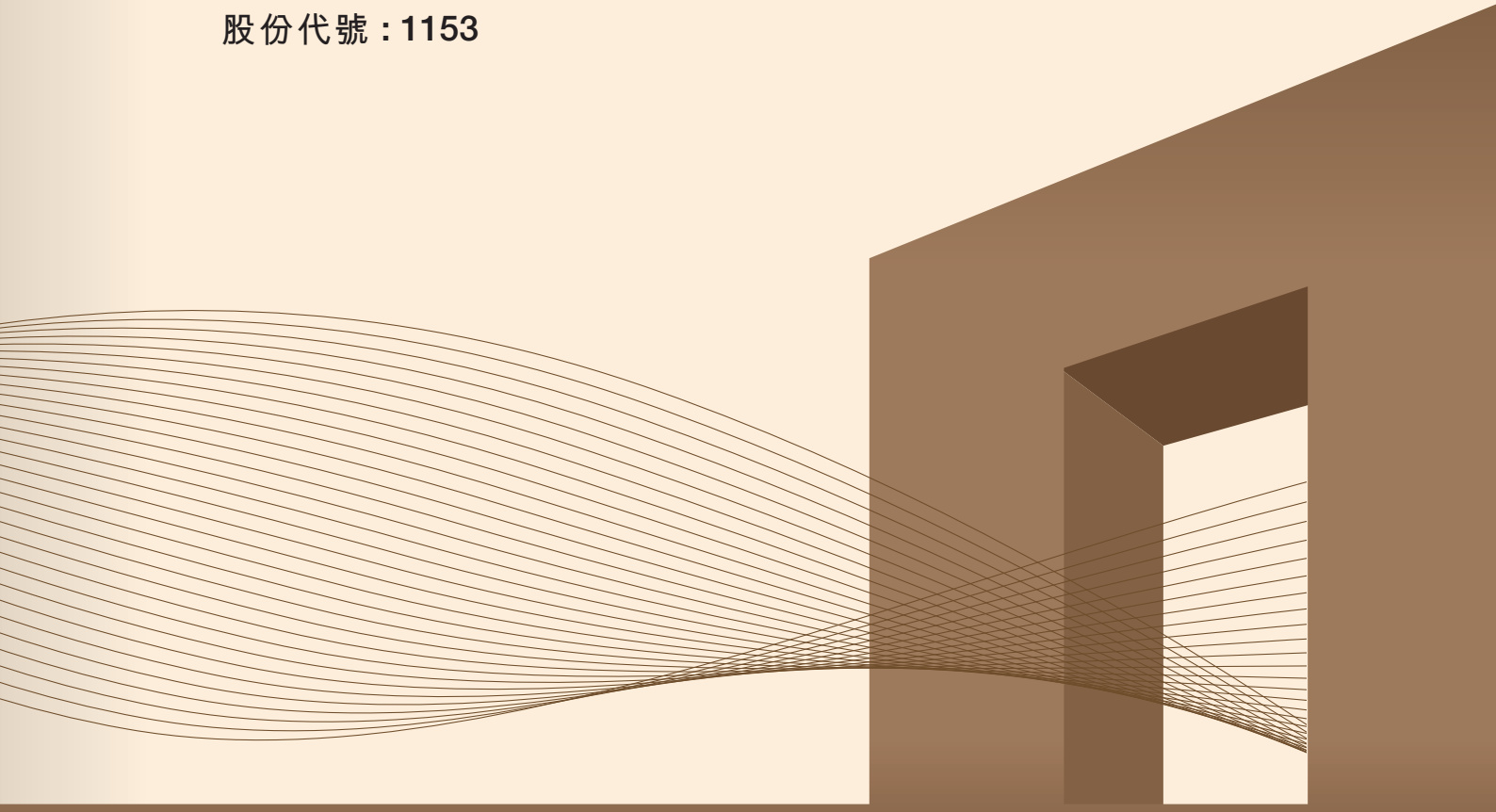
佳源服務控股有限公司

JIAYUAN SERVICES HOLDINGS LIMITED

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：1153



全球發售

聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

海通國際 HAITONG

國泰君安國際 GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

建银国际 CCB International

浦銀國際 SPDB INTERNATIONAL

華盛証券 Valuable Capital Limited

仁和資本 HARMONIA CAPITAL

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

交銀國際 BOCOM International

農銀國際 ABC INTERNATIONAL

中融平和證券有限公司 ZHONGRONG PT SECURITIES LIMITED

民銀資本 CMBC CAPITAL HOLDINGS LIMITED

山高金融 CSFG

東吳證券(國際) SOOCHOW SECURITIES (INTERNATIONAL)

寶新金融 GLORY SUN FINANCIAL

中泰國際 ZHONGTAI INTERNATIONAL

克而瑞證券 CRIC SECURITIES CO. LTD

富途證券

富強證券 FORTUNE (HK) SECURITIES

新城晉峰 SEAZEN RESOURCES

重要提示：*閣下如對本招股章程的任何內容有任何疑問，應尋求獨立專業意見。*

Jiayuan Services Holdings Limited
佳源服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

全球發售之發售股份數目	：	**150,000,000股股份(視乎超額配股權行使與否而定)**
香港發售股份數目	：	**15,000,000股股份(可予重新分配)**
國際發售股份數目	：	**135,000,000股股份(包括優先發售項下15,000,000股預留股份)(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)**
發售價	：	**每股發售股份不高於4.05港元，預期每股發售股份不低於3.15港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足，多繳款項可予退還)**
面值	：	**每股股份0.01港元**
股份代號	：	**1153**

聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

海通國際 HAITONG　　國泰君安國際 GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

建银国际 CCB International　浦銀國際 SPDB INTERNATIONAL　華盛証券 Valuable Capital Limited　仁和資本 ARMONIA CAPITAL

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

交銀國際 BOCOM International　農銀國際 ABC INTERNATIONAL　中融平和證券有限公司 ZHONGRONG PT SECURITIES LIMITED　民銀資本 CMBC CAPITAL HOLDINGS LIMITED　山高金融 CSFG　東吳證券(國際) SOOCHOW SECURITIES (INTERNATIONAL)

寶新金融 GLORY SUN FINANCIAL　中泰國際 ZHONGTAI INTERNATIONAL　克而瑞證券 CRIC SECURITIES CO, LTD　富途證券　富強證券 FORTUNE (HK) SECURITIES　新城晉峰 SEAZEN RESOURCES

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本招股章程全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

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

預期發售價將由聯席代表(為彼等自身及代表包銷商)及本公司於定價日協議釐定。預期定價日將為2020年12月2日或前後，惟無論如何不遲於2020年12月4日。除另有公佈外，發售價將不會超過4.05港元及目前預期將不低於3.15港元。倘聯席代表(為彼等自身及代表包銷商)與本公司基於任何理由未能於2020年12月4日之前協定發售價，則全球發售將不予進行並告失效。

經本公司同意，聯席代表可在遞交香港公開發售申請的截止日期上午前的任何時間，調減本招股章程中所述的指示性發售價範圍及／或全球發售中的發售股份數目。在此情況下，調減指示性發售價範圍及／或發售股份數目的通告，將在遞交香港公開發售申請的截止日期上午前於聯交所網站**www.hkexnews.hk**和本公司網站**jy-fw.cn**上刊發。有關安排的詳情屆時將由本公司盡快公佈。更多詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」和「如何申請香港發售股份及預留股份」章節。

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

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

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

2020年11月27日

以下預期時間表如有任何變更，本公司將在聯交所網站www.hkexnews.hk 及本公司網站jy-fw.cn 刊發公告。

向合資格佳源股東寄發**藍色**申請表格 2020年11月27日
（星期五）或之前

透過指定網站**www.hkeipo.hk** 或**IPO App**
（可於App Store或Google Play中搜索「**IPO App**」
或在網站**www.hkeipo.hk/IPOApp**或
www.tricorglobal.com/IPOApp下載）
以**網上白表**服務完成電子認購
申請的最後時限[2].....2020年12月2日（星期三）
上午十一時三十分

開始辦理申請登記[3].....2020年12月2日（星期三）
上午十一時四十五分

遞交**白色**、**黃色**及**藍色**申請表格以及
向香港結算發出**電子認購指示**的最後時限[4] .....2020年12月2日（星期三）
中午十二時正

透過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬完成
網上白表申請付款的最後時限 .....2020年12月2日（星期三）
中午十二時正

截止辦理申請登記[3].....2020年12月2日（星期三）
中午十二時正

預期定價日[5] .....2020年12月2日（星期三）

於聯交所網站**www.hkexnews.hk** [6]及
本公司網站**jy-fw.cn** [7]
刊登有關發售價、國際發售的認購踴躍程度、
香港公開發售及優先發售的申請水平及
香港公開發售及優先發售項下分配基準的公告 2020年12月8日
（星期二）或之前

按「如何申請香港發售股份及預留股份－
E.公佈結果」所述多個渠道公佈香港公開發售
及優先發售的分配結果（連同成功申請人的
身份證明文件號碼（如適用）） ..... 2020年12月8日（星期二）起

可於網站**www.tricor.com.hk/ipo/result**及
www.hkeipo.hk/IPOResult或
IPO App透過「按身份證搜索」功能
查詢香港公開發售及優先發售的分配結果.....2020年12月8日（星期二）

根據香港公開發售及優先發售就全部或
部分獲接納的申請寄發／領取發售股份的
股票或將發售股份的股票存入中央結算系統(8) 2020年12月8日
（星期二）或之前

根據香港公開發售及優先發售就全部獲接納
（如最終發售價低於申請時應付的
每股香港發售股份或預留股份的初步價格）及
全部或部分不獲接納的申請寄發／領取
網上白表電子自動退款指示／退款支票(9).....2020年12月8日
（星期二）或之前

股份於上午九時正開始於聯交所買賣 .....2020年12月9日（星期三）

附註：

(1) 除另有指明者外，所有時間及日期均指香港當地時間及日期。全球發售架構的詳情（包括香港公開發售的條件）載於「全球發售的架構及條件」。倘本預期時間表有任何變動，本公司將刊發公告。

(2) 於遞交申請的截止日期上午十一時三十分後， 閣下將不能透過指定網站**www.hkeipo.hk**或**IPO App**向**網上白表**服務供應商遞交 閣下的申請。若 閣下已於上午十一時三十分前遞交申請並自指定網站或**IPO App**取得付款參考編號，則 閣下將可於遞交申請的截止日期中午十二時正截止辦理申請登記前繼續辦理申請手續（完成支付申請款項）。

(3) 倘於2020年12月2日（星期三）上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港懸掛「黑色」暴雨警告訊號或八號或以上熱帶氣旋警告信號及／或極端情況，則將不會於該日開始及截止辦理申請登記。請參閱「如何申請香港發售股份及預留股份－D. 惡劣天氣及／或極端情況對開始辦理申請登記的影響」。倘於2020年12月2日（星期三）並無開始及截止辦理申請登記，本節所述日期可能受到影響。在此情況下，本公司將會作出報章公佈。

(4) 透過向香港結算發出**電子認購指示**提出申請的申請人，務請參閱「如何申請香港發售股份及預留股份－6. 透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**提出申請」。

(5) 定價日為釐定最終發售價的日期，預期為2020年12月2日（星期三）或前後，且無論如何不遲於2020年12月4日（星期五）。倘聯席代表（為彼等自身及代表包銷商）與本公司基於任何理由未能於2020年12月4日（星期五）之前協定發售價，則全球發售將不予進行並告失效。

(6) 公告可於聯交所網站**www.hkexnews.hk**「主板－配發結果」網頁查閱。

(7) 有關網站或其所載任何資料並不構成本招股章程的一部分。

(8) 倘申請人申請1,000,000股或以上香港發售股份或預留股份，並已在申請表格中表明欲親身領取股票（如適用）及退款支票（如適用），則可於2020年12月8日（星期二）或我們通知的任何其他寄發股票／電子自動退款指示／退款支票日期上午九時正至下午一時正，親臨本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）領取。選擇親身領取的個人申請人不得授權任何其他人士代其領取。選擇親身領取的公司申請人必須由其授權代表攜同該公司加蓋公司印章的授權書領取。個人申請人及授權代表（如適用）均須在領取時出示香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司接納的身份證明文件。使用**黃色**申請表格提出申請的申請人不得領取其股票，有關股票將存入中央結算系統，以記存於彼等指定的中央結算系統參與者股份戶口或中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口（如適用）。未獲領取的股票及退款支票將按相關申請所指明的地址以普通郵遞方式寄出，郵誤風險概由申請人自行承擔。進一步資料請參閱「如何申請香港發售股份及預留股份」。

(9) 倘申請全部或部分不獲接納，及申請獲接納但最終發售價低於申請時應付的每股香港發售股份或預留股份的初步價格，均會獲發電子自動退款指示／退款支票。 閣下所提供的部分香港身份證號碼／護照號碼（如屬聯名申請人，則為排名首位申請人的部分香港身份證號碼／護照號碼）或會列印於 閣下的退款支票（如有）。該等資料亦會轉交第三方以安排退款。 閣下的銀行或會在兑現 閣下的退款支票前要求核對 閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘 閣下填寫的香港身份證號碼／護照號碼不準確，或會導致 閣下的退款支票延遲兑現甚至無法兑現。進一步資料請參閱「如何申請香港發售股份及預留股份」。

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

合資格佳源股東可於正常營業時間內自「如何申請香港發售股份及預留股份」所載的收款銀行指定辦事處及聯席全球協調人的指定辦事處免費獲取本招股章程的印刷版本。將本招股章程及／或**藍色**申請表格分發至香港以外的任何司法管轄區可能受法律限制。凡持有本招股章程及／或**藍色**申請表格的人士（包括但不限於代理人、保管人、代名人及受託人），應知曉及遵守上述限制。若未能遵循該等限制，可能構成違反任何該等司法管轄區的證券法律。

預期股票將於2020年12月8日（星期二）發出，惟僅於全球發售於各方面已成為無條件及包銷協議概無根據其條款予以終止的情況下，方會於上市日期上午八時正成為有效的所有權憑證。倘投資者根據公開可得的配發詳情於收取股票前或股票成為有效的所有權憑證前買賣股份，則須自行承擔全部風險。

目　錄

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

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

頁次

預期時間表 i

目錄 iv

概要 1

釋義 21

技術詞彙 38

前瞻性陳述 41

風險因素 43

豁免嚴格遵守上市規則的規定 77

有關本招股章程及全球發售的資料 79

目　錄

董事及參與全球發售的各方 83

公司資料 90

行業概覽 92

監管概覽 102

歷史、重組及公司架構 116

業務 134

與控股股東的關係 220

關連交易 232

董事及高級管理層 257

主要股東 271

股本 273

財務資料 276

未來計劃及所得款項用途 362

基石投資 374

包銷 379

全球發售的架構及條件 391

如何申請香港發售股份及預留股份 407

附錄一　會計師報告 I-1

附錄二　未經審核備考財務資料 II-1

附錄三　本公司組織章程及開曼群島公司法概要 III-1

附錄四　法定及一般資料 IV-1

附錄五　送呈公司註冊處處長及備查文件 V-1

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

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

概覽

我們是浙江省領先的綜合物業管理服務供應商，過往曾有增長迅猛的卓越業績。我們的總部位於嘉興，並深深植根於長江三角洲地區，通過逾15年的運營，我們已從領先的地區物業管理供應商成長為具有全國性業務的成熟綜合物業管理服務供應商。根據中指院的資料，於2019年，在總部位於浙江省及長江三角洲地區的中國物業服務百強企業中，按在管建築面積計，我們分別排名第五及第14。根據中指院的資料，長江三角洲地區是中國人口最多、經濟最繁榮的地區之一，其一直是並將繼續成為我們戰略發展的重點。根據中指院的資料，長江三角洲地區的人均年可支配收入和城市化率都高於中國的行業平均水平。截至2020年6月30日，我們在管總建築面積約84.5%位於長江三角洲地區。憑藉我們在長江三角洲地區的成功，我們已率先實施全國擴張戰略，並成功地從一家區域性物業管理服務供應商發展為一家全國性的成熟綜合物業管理服務供應商。截至2020年6月30日，我們的合約總建築面積約為40.3百萬平方米，涵蓋中國42個城市及16個省份，共有154個在管項目，在管總建築面積約27.6百萬平方米，涵蓋中國28個城市及十個省份。根據中指院的資料，我們在2020中國物業服務百強企業中排名第35及在2020中國物業服務百強企業成長性領先企業中排名第13。根據中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心的資料，於2018年，我們於2018中國物業管理企業綜合實力50強中排名第33。2019年，我們獲中指院認可為「2019嘉興市物業服務市場地位領先企業」。

我們提供全面的服務組合，以向客戶提供優質的定制服務及卓越的體驗。我們的服務主要包括：(i)為物業開發商、業主及住戶提供物業管理服務，主要包括清潔、安

* 中指院每年會基於評審範圍內物業管理公司上一年度有關管理規模、經營業績、服務質量、增長潛力及社會責任等關鍵因素的數據計算得出該等公司的整體實力，並據此發佈中國物業管理企業綜合實力100強。

保、園藝及景觀、維修及維護服務；(ii)非業主增值服務，主要包括銷售管理服務、前期規劃及設計諮詢服務、交付前清潔及檢查服務、停車場協銷服務及其他定制服務；及(iii)為業主及住戶提供社區增值服務，主要包括家居服務、公共區域增值服務、停車場協租服務及向業主銷售雜貨。

自2005年以來，我們已與佳源地產品牌（包括我們的控股股東佳源國際集團及我們的關連人士佳源創盛集團）建立緊密而廣泛的合作。佳源國際集團是江蘇省的知名物業開發商，而佳源創盛集團則是浙江省的知名物業開發商。自我們於2004年成立以來，佳源地產品牌的大力支持在我們向不同類型的物業提供物業管理服務方面推動了我們的發展，並為我們的持續增長奠定堅實的基礎。於業績紀錄期，來自物業管理服務的大部分收入及在管總建築面積來自由佳源地產品牌開發的物業。根據中指院的資料，佳源地產品牌與我們的業務關係在中國住宅物業管理公司及其母／關連集團公司乃屬普遍且互惠互補。與佳源地產品牌的該等業務關係預期將繼續發展，我們相信，我們可繼續利用佳源地產品牌龐大的物業組合及土地儲備進一步擴大我們的市場覆蓋範圍，豐富我們的項目組合，以及鞏固我們的市場地位。

在我們的整個發展過程中，我們在開展業務時秉承「用心服務，共築美好」的願景。我們認為服務質量是增強客戶滿意度和提升品牌知名度的關鍵，並致力於提供高度定制化的服務，從而最大限度地提升客戶體驗。由於我們高效的運營及優質的服務，我們於業績紀錄期內實現了快速增長。我們的收入由2017年的人民幣209.8百萬元增至2019年的人民幣454.9百萬元，複合年增長率為47.2%，並由截至2019年6月30日止六個月的人民幣210.7百萬元增加33.0%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣280.3百萬元。我們的毛利由2017年的人民幣45.8百萬元增至2019年的人民幣108.7百萬元，複合年增長率為54.1%，並由截至2019年6月30日止六個月的人民幣52.4百萬元增加63.8%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣85.9百萬元。我們的淨利潤由2017年的人民幣18.3百萬元增至2019年的人民幣50.2百萬元，複合年增長率為65.4%，並由截至2019年6月30日止六個月的人民幣28.5百萬元增加27.0%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣36.3百萬元。我們已訂約管理的物業總建築面積由截至2017年12月31日的26.1百萬平方米增至截至2018年12月31日的32.9百萬平方米，並進一步增至截至2019年12月31日的38.8百萬平方米，複合年增長率為21.8%。我們已訂約管理的物業總建築面積增加至截至2020年6月30日的40.3百萬平方米。我們在管物業的總建築面積由截至2017年12月31日的14.0百萬平方米增至截至2018年12月31日的19.2百萬平方米，並進一步增至截至2019年12月31日的26.1百萬平方米，複合年增長率為36.5%。我們在管物業的總建築面積增加至截至2020年6月30日的27.6百萬平方米。

我們的業務模式

於業績紀錄期，我們主要從三條業務線產生收入。

- ***物業管理服務。***我們為物業開發商、業主及住戶提供廣泛的物業管理服務，主要包括(i)清潔；(ii)安保；(iii)園藝及景觀；及(iv)維修及維護服務。我們的在管物業組合由住宅物業及非住宅物業組成。我們的在管非住宅物業為作非住宅用途所建的物業，如工業園區、多功能綜合體、購物中心、辦公樓、醫院及學校等。於業績紀錄期，我們按包乾制就大部分在管物業收取物業管理費。

- ***非業主增值服務。***我們向非業主（主要包括物業開發商）提供廣泛的增值服務。我們的非業主增值服務主要包括(i)銷售管理服務，涉及幫助物業開發商展示及營銷其物業以及對現場銷售辦事處的管理，包括清潔及維護、安保及物業銷售的訪客管理，(ii)前期規劃及設計諮詢服務，幫助物業開發商在規劃、設計、建設及竣工階段進一步完善物業，以更好地滿足終端用戶的需求，(iii)交付前清潔及檢查服務，(iv)停車場協銷服務，及(v)按需要定制以滿足客戶特定需求的其他服務，如僱員餐飲服務及雜貨銷售。

- ***社區增值服務。***我們向業主及住戶提供增值服務以改善其生活體驗並保存及提升其物業的價值。我們的社區增值服務主要包括（其中包括）(i)家居服務；(ii)改善客戶生活體驗以及保持及提升其物業價值的公共區域增值服務；(iii)停車場協租服務；及(iv)向業主銷售雜貨。

下表載列我們於所示期間的收入明細（按業務線及物業開發商或客戶類型劃分）：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	（人民幣千元）	*(%)*	*（人民幣千元）*	*(%)*	*（人民幣千元）*	*(%)*	*（人民幣千元）*	*(%)*	*（人民幣千元）*	*(%)*
							（未經審核）			
物業管理服務	**169,581**	**80.8**	**259,035**	**78.2**	**365,635**	**80.4**	**170,780**	**81.1**	**236,650**	**84.4**
佳源地產品牌(1)	163,367	77.9	235,105	71.0	290,141	63.8	136,692	64.9	166,113	59.2
－佳源國際	66,494	31.7	97,670	29.5	126,069	27.7	58,326	27.7	71,677	25.6
－佳源創盛(2)	96,873	46.2	137,435	41.5	164,072	36.1	78,366	37.2	94,435	33.6
第三方物業開發商	6,214	2.9	23,930	7.2	75,494	16.6	34,088	16.2	70,537	25.2
－獨立第三方物業開發商單獨開發的項目(3)	6,214	2.9	23,621	7.1	71,967	15.8	32,679	15.5	67,968	24.3
共同開發的項目(4)	–	–	309	0.1	3,527	0.8	1,409	0.7	2,569	0.9
非業主增值服務	**30,329**	**14.5**	**56,558**	**17.1**	**67,499**	**14.8**	**31,307**	**14.9**	**30,450**	**10.9**
－佳源地產品牌(5)	27,798	13.3	53,211	16.1	65,568	14.4	30,550	14.5	28,272	10.1
－第三方(5)(6)	2,531	1.2	3,347	1.0	1,931	0.4	757	0.4	2,178	0.8
社區增值服務	**9,894**	**4.7**	**15,665**	**4.7**	**21,757**	**4.8**	**8,578**	**4.0**	**13,154**	**4.7**
－佳源地產品牌(5)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
－第三方(5)	9,894	4.7	15,665	4.7	21,757	4.8	8,578	4.0	13,154	4.7
總計	**209,804**	**100.0**	**331,258**	**100.0**	**454,891**	**100.0**	**210,665**	**100.0**	**280,254**	**100.0**

(1) 包括(i)由佳源地產品牌（包括佳源國際集團及佳源創盛集團）單獨開發的物業，以及(ii)由佳源地產品牌與其他物業開發商共同開發的物業。每個共同開發的項目由一家項目公司開發，佳源地產品牌持有該公司50%以上的股權。於業績紀錄期，有一個相關項目由一家項目公司，即佳源國際的合營企業（佳源國際持有其51.0%的股權）開發，我們的在管建築面積約為0.3百萬平方米。於2018年及2019年，我們自2018年10月至2019年4月由我們管理的該項目所得收入分別約為人民幣0.1百萬元及人民幣0.8百萬元。佳源地產品牌的聯營公司概未開發相關共同開發的項目。

(2) 佳源創盛由沈先生（我們的控股股東之一）間接全資擁有。因此，佳源創盛於上市後為沈先生的聯繫人及本公司的關連人士。

(3) 該等第三方物業開發商包括湖南華冠的主要股東，彼等於我們在2019年12月收購湖南華冠65%的股權之前獨立於本公司。

(4) 包括佳源地產品牌與獨立第三方物業開發商共同開發的物業。每個共同開發的項目由一家項目公司開發，而佳源地產品牌並無持有該公司50%以上的股權。於業績紀錄期，這三個相關項目全部由佳源地產品牌的合營企業開發，而佳源地產品牌分別持有各項目公司36.0%、42.0%及49.0%的股權。佳源地產品牌的聯營公司概未開發該等項目。

(5) 指於業績紀錄期，我們從其產生收入的客戶類型。

(6) 包括佳源國際集團兩家合營企業。

我們的客戶及供應商

我們的客戶群主要包括物業開發商、業主及住戶。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，向五大客戶銷售產生的收入分別為人民幣31.9百萬元、人民幣58.5百萬元、人民幣81.0百萬元及人民幣37.7百萬元，分別佔我們總收入的15.2%、17.7%、17.8%及13.4%。於2017年，向最大客戶佳源國際集團提供服務產生的收入為人民幣15.5百萬元，佔我們總收入的7.4%。於2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，向最大客戶佳源創盛集團及靈山六峰商業步行街管理有限公司（兩者均由沈先生控制）提供服務產生的收入分別為人民幣29.0百萬元、人民幣44.1百萬元及人民幣19.9百萬元，分別佔我們總收入的8.7%、9.7%及7.1%。詳情請參閱「業務－客戶」。

就我們的全部三個業務線而言，我們的供應商主要為位於中國的分包商，其提供電梯及消防系統維護、園藝及垃圾清理服務。我們外包該等服務，目的為降低我們的服務成本並提高我們的服務質量。於2017年及2018年，我們對最大供應商佳源商貿及其聯繫人的採購額分別為人民幣2.1百萬元及人民幣4.7百萬元，分別佔我們總服務成本的1.2%及1.9%。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們對五大供應商的採購額分別為人民幣4.4百萬元、人民幣8.5百萬元、人民幣7.2百萬元及人民幣4.4百萬元，分別佔我們總服務成本的2.7%、3.4%、2.1%及2.3%。請參閱「業務－供應商」。

我們的競爭優勢

我們認為以下競爭優勢使我們能夠在中國的物業管理行業佔據具有競爭力的地位，並使我們從競爭對手中脫穎而出：(i)綜合物業管理服務供應商，已深深植根於經濟快速增長的長江三角洲地區，戰略覆蓋全國，過往曾有增長迅猛的卓越業績。我們的總部位於嘉興，並深深植根於長江三角洲地區，通過逾15年的發展，我們已在浙江省建立領先的市場地位，並於長江三角洲地區備受認可。憑藉我們在長江三角洲地區的成功，我們已率先實施全國擴張戰略，並成功地從一家區域性物業管理服務供應商發展為一家全國性的成熟綜合物業管理服務供應商；(ii)差異化及定制化多維度增值服務種類涵蓋多種類型物業，迎合各種客戶群體並多元化收入流。我們的非業主增值服務涵蓋整個物業開發過程，從而滿足非業主對物業開發的前期諮詢到交付後管理服務的需求。為以一貫的優質服務滿足業主不斷變化的需求，我們在2018年推出的「佳優生活」服務體系下不斷努力進行服務升級、多元化及創新，以開發及提供以需求為導向、定制化及菜單式的綜合服務，以適應不同的業主群體，將不同年齡、不同家庭結構及不同職業納入考慮範圍。此外，我們通過將服務範圍擴展至非住宅物業，使物業管理組合多元化；(iii)來自佳源地產品牌的支持提升我們的競爭力及推動進一步擴張。佳源地產品牌對物業儲備的大力支持為我們的可持續發展奠定堅實的基礎。我們相

信，我們可繼續利用佳源地產品牌龐大的物業組合及土地儲備進一步擴大我們的市場覆蓋範圍，並豐富我們日後的項目組合；(iv)通過提供優質的服務提升品牌知名度和客戶滿意度，並以此持續助力開發第三方客戶；(v)標準化的運營和有效的成本控制，實現始終如一的高質量和運營效率。我們建立了科學、規範及可行的系統，以確保始終如一的服務程序和標準。我們亦通過採取各種措施降低成本，同時滿足各個別項目的條件和要求，從而提高了成本管理和控制能力；及(vi)經驗豐富且敬業的管理團隊，高效及完善的員工隊伍和人力資源系統支持我們的可持續發展。詳細討論請參閱本招股章程「業務－業務戰略」。

我們的業務戰略

我們計劃實施以下戰略，鞏固我們在中國物業管理行業的地位：(i)通過戰略性收購和投資擴大業務規模並提升市場份額；(ii)繼續提供多元化增值服務並擴大物業組合；(iii)增加對智能操作及內部管理系統的投資以提高服務質量和客戶體驗；及(iv)繼續吸引、培養並挽留人才以支持業務增長。

關鍵財務資料摘要

合併全面收益表摘要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
			(人民幣千元)		
				(未經審核)	
收入	209,804	331,258	454,891	210,665	280,254
服務成本	(164,024)	(252,360)	(346,197)	(158,228)	(194,357)
毛利	45,780	78,898	108,694	52,437	85,897
除税前利潤	25,109	48,542	68,304	37,866	52,128
年內／期內利潤及全面收益總額	18,349	35,776	50,214	28,540	36,259
以下各方應佔：					
－本公司擁有人	18,349	35,776	50,214	28,540	35,653
－非控股權益	–	–	–	–	606

於業績紀錄期，我們的大部分收入產生自物業管理服務，分別佔2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月總收入的80.8%、78.2%、80.4%及84.4%。於業績紀錄期，物業管理服務收入整體有所增加，主要是由於(i)我們通過有機增長及收購實現業務擴張，令我們的在管總建築面積增加及(ii)我們的平均物業管理費有所上漲。

下表載列我們截至所示日期的在管總建築面積（按物業類型劃分）及於所示期間的物業管理服務總收入（按物業類型劃分）明細：

	截至12月31日或截至該日止年度									截至6月30日或截至該日止六個月					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積[1]	收入[1]		建築面積	收入		建築面積	收入	
	（千平方米）	*（人民幣千元）*	*(%)*	*（千平方米）*	*（人民幣千元）*	*(%)*	*（千平方米）*	*（人民幣千元）*	*(%)*	*（千平方米）*	*（人民幣千元）*	*(%)*	*（千平方米）*	*（人民幣千元）*	*(%)*
											（未經審核）				
住宅物業……	12,462	152,469	89.9	17,034	212,296	82.0	23,224	310,558	84.9	20,827	144,263	84.5	24,657	202,480	85.6
非住宅物業….	1,567	17,112	10.1	2,175	46,739	18.0	2,920	55,077	15.1	2,577	26,517	15.5	2,990	34,170	14.4
總計 ……	**14,029**	**169,581**	**100.0**	**19,209**	**259,035**	**100.0**	**26,144**	**365,635**	**100.0**	**23,404**	**170,780**	**100.0**	**27,647**	**236,650**	**100.0**

(1) 於2019年，我們擁有於2019年12月收購其65%股權的湖南華冠管理的17處物業，截至2019年12月31日，相關在管總建築面積為2.7百萬平方米。於2017年、2018年及2019年，本集團並未合併來自該等物業的收入。

於業績紀錄期，物業管理服務的大部分收入來自住宅物業。於業績紀錄期，我們的在管住宅物業的建築面積的增加主要是由於我們的業務透過有機增長（包括與佳源地產品牌合作及在客戶群擴展方面的營銷努力）及在2019年收購湖南華冠和嘉興星洲及在2018年收購杭州民安及於2017年收購重慶中農的戰略收購得到擴大。

下表載列我們截至所示日期的在管總建築面積及運營中項目數量明細以及截至所示期間的物業管理服務總收入明細（按物業開發商類型及物業類型劃分）：

	截至12月31日或截至該日止年度															截至6月30日或截至該日止六個月									
	2017年					2018年					2019年					2019年					2020年				
	在管建築面積		收入		項目數量	在管建築面積		收入		項目數量	在管建築面積[5]		收入[5]		項目數量	在管建築面積		收入		項目數量	在管建築面積		收入		項目數量
	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)		(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)		(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)		(千平方米)	(%)	(人民幣千元)(未經審核)	(%)		(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)	
佳源地產品牌[1]	13,141	93.7	163,367	96.3	61	16,133	84.0	235,105	90.8	75	18,299	70.0	290,141	79.4	86	18,559	79.3	136,692	80.0	86	19,021	68.8	166,113	70.2	89
– 佳源國際集團	5,733	40.9	66,494	39.2	25	7,367	38.4	97,670	37.7	32	8,655	33.1	126,069	34.5	40	8,616	36.8	58,326	34.2	39	8,722	31.5	71,677	30.3	41
住宅物業	5,129	36.6	61,636	36.3	21	6,576	34.2	80,756	31.2	26	7,421	28.4	102,669	28.1	31	7,421	31.7	47,015	27.5	31	7,488	27.0	58,252	24.6	32
非住宅物業	604	4.3	4,858	2.9	4	791	4.2	16,914	6.5	6	1,234	4.7	23,400	6.4	9	1,195	5.1	11,311	6.7	8	1,234	4.5	13,425	5.7	9
– 佳源創盛集團[2]	7,408	52.8	96,873	57.1	36	8,766	45.6	137,435	53.1	43	9,644	36.9	164,072	44.9	46	9,943	42.5	78,366	45.9	47	10,299	37.3	94,435	39.9	48
住宅物業	6,641	47.3	86,660	51.1	28	7,448	38.8	108,688	42.0	31	8,414	32.2	136,165	37.2	36	8,712	37.2	64,623	37.8	37	9,069	32.8	80,453	34.0	38
非住宅物業	767	5.5	10,213	6.0	8	1,318	6.8	28,747	11.1	12	1,230	4.7	27,907	7.7	10	1,231	5.3	13,743	8.1	10	1,231	4.5	13,982	5.9	10
第三方物業開發商	888	6.3	6,214	3.7	8	3,076	16.0	23,930	9.2	24	7,845	30.0	75,494	20.6	55	4,845	20.7	34,088	20.0	37	8,626	31.2	70,537	29.9	65
– 第三方物業[3]開發商單獨開發的項目	888	6.3	6,214	3.7	8	3,011	15.7	23,621	9.1	23	7,510	28.7	71,967	19.7	53	4,510	19.3	32,679	19.1	35	8,263	29.9	67,968	28.8	62
住宅物業	692	4.9	4,173	2.5	5	2,945	15.4	22,543	8.7	20	7,139	27.3	70,187	19.2	48	4,444	19.0	32,109	18.8	32	7,822	28.3	62,914	26.7	56
非住宅物業	196	1.4	2,041	1.2	3	66	0.3	1,078	0.4	3	371	1.4	1,780	0.5	5	66	0.3	570	0.3	3	441	1.6	5,054	2.1	6
– 共同開發的項目[4]	–	–	–	–	–	65	0.3	309	0.1	1	335	1.3	3,527	0.9	2	335	1.4	1,409	0.9	2	363	1.3	2,569	1.1	3
住宅物業	–	–	–	–	–	65	0.3	309	0.1	1	250	1.0	1,537	0.4	1	250	1.1	516	0.3	1	278	1.0	860	0.4	2
非住宅物業	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	85	0.3	1,990	0.5	1	85	0.4	893	0.6	1	85	0.3	1,709	0.7	1
總計	14,029	100.0	169,581	100.0	69	19,209	100.0	259,035	100.0	99	26,144	100.0	365,635	100.0	141	23,404	100	170,780	100.0	123	27,647	100.0	236,650	100.0	154

(1) 包括(i)由佳源地產品牌（包括佳源國際集團及佳源創盛集團）單獨開發的物業，以及(ii)由佳源地產品牌與第三方物業開發商共同開發的物業。每個共同開發的項目由一家項目公司開發，佳源地產品牌持有該公司50%以上的股權。於業績紀錄期，有一個相關項目由一家項目公司，即佳源國際的合營企業（佳源國際持有其51.0%的股權）開發，我們的在管建築面積約為0.3百萬平方米。於2018年及2019年，我們自2018年10月至2019年4月由我們管理的該項目所得收入分別約為人民幣0.1百萬元及人民幣0.8百萬元。佳源地產品牌的聯營公司概未開發相關共同開發的項目。

(2) 佳源創盛由沈先生（我們的控股股東之一）間接全資擁有。 因此，佳源創盛於上市後為沈先生的聯繫人及本公司的關連人士。

(3) 該等第三方物業開發商包括湖南華冠的主要股東，彼等於我們在2019年12月收購湖南華冠65%的股權之前獨立於本公司。

(4) 包括佳源地產品牌與獨立第三方物業開發商共同開發的物業。每個共同開發的項目由一家項目公司開發，而佳源地產品牌並無持有該公司50%以上的股權。於業績紀錄期，這三個相關項目全部由佳源地產品牌的合營企業開發，而佳源地產品牌分別持有各項目公司36.0%、42.0%及49.0%的股權。佳源地產品牌的聯營公司概未開發該等項目。

(5) 於2019年，我們擁有於2019年12月收購其65%股權的湖南華冠管理的17處物業，截至2019年12月31日，相關在管總建築面積為2.7百萬平方米。於2017年、2018年及2019年，本集團並未合併來自該等物業的收入。

下表載列我們截至所示日期的已簽約及在管物業的若干資料：

	截至12月31日			截至2020年6月30日
	2017年	2018年	2019年	
合約建築面積（千平方米）.....	26,138	32,871	38,804	40,299
已簽約物業數量	104	154	190	210
在管建築面積（千平方米）.....	14,029	19,209	26,144	27,647
在管物業數量	69	99	141	154
已簽約但未交付的建築面積（千平方米）.....	12,109	13,662	12,660	12,652(1)

(1) 據董事所深知，截至2020年6月30日已簽約但未交付的建築面積中的大部分預計將於未來三年內交付予我們。

於業績紀錄期，我們自佳源地產品牌開發的在管物業獲得我們的大部分收入，佳源地產品牌包括佳源國際集團及佳源創盛集團。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，向佳源地產品牌開發的物業提供物業管理服務的收入分別為人民幣163.4百萬元、人民幣235.1百萬元、人民幣290.1百萬元、人民幣136.7百萬元及人民幣166.1百萬元，分別佔同期物業管理服務總收入的96.3%、90.8%、79.4%、80.0%及70.2%。整體而言，於業績紀錄期，向佳源地產品牌開發的物業提供物業管理服務的收入佔我們總收入百分比有所下降，主要是由於我們持續努力擴大我們的客戶群及管理第三方物業開發商開發的更多項目。

下表載列我們於所示期間的總服務成本組成部分：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	（人民幣千元）	*(%)*	*（人民幣千元）*	*(%)*	*（人民幣千元）*	*(%)*	*（人民幣千元）*	*(%)*	*（人民幣千元）*	*(%)*
							（未經審核）			
僱員福利開支....	121,974	74.4	181,593	72.0	259,910	75.1	121,591	76.9	149,048	76.7
維護開支.....	12,607	7.7	26,806	10.6	30,644	8.9	11,440	7.2	12,810	6.6
公用事業開支....	12,585	7.7	17,989	7.1	21,787	6.3	11,474	7.3	12,369	6.4
清潔及安保開支..	7,375	4.5	11,548	4.6	16,648	4.8	5,444	3.4	12,471	6.4
綠化和園藝開支..	3,657	2.2	5,276	2.1	5,526	1.6	2,747	1.7	1,724	0.9
稅費及附加費....	1,629	1.0	2,962	1.2	3,480	1.0	1,640	1.0	1,817	0.9
辦公及通訊開支..	1,064	0.6	1,985	0.8	1,656	0.5	784	0.5	919	0.5
其他開支(1).....	3,133	1.9	4,201	1.6	6,546	1.8	3,108	2.0	3,199	1.6
總計	**164,024**	**100.0**	**252,360**	**100.0**	**346,197**	**100.0**	**158,228**	**100.0**	**194,357**	**100.0**

(1) 主要包括家政和餐飲開支、已消耗存貨成本、停車位開支、折舊及攤銷。

下表載列於所示期間的毛利及毛利率（按業務線劃分）：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
							(未經審核)			
物業管理服務	35,684	21.0	59,316	22.9	83,775	22.9	40,893	23.9	70,609	29.8
非業主增值服務	7,111	23.4	14,428	25.5	17,289	25.6	8,344	26.7	9,968	32.7
社區增值服務	2,985	30.2	5,154	32.9	7,630	35.1	3,200	37.3	5,320	40.4
總計	**45,780**	**21.8**	**78,898**	**23.8**	**108,694**	**23.9**	**52,437**	**24.9**	**85,897**	**30.6**

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的整體毛利率分別為21.8%、23.8%、23.9%、24.9%及30.6%。我們的整體毛利率受各業務線的毛利率以及業務組合波動的影響。於業績紀錄期，我們物業管理服務的毛利率增加歸因於(i)平均物業管理費由2017年的每月每平方米人民幣1.05元增加至2018年的每月每平方米人民幣1.21元以及2019年的每月每平方米人民幣1.32元，並進一步增至2020年上半年的每月每平方米人民幣1.43元；(ii)業務擴張所帶來的規模經濟效益；及(iii)實施具有成本效益的措施，例如應用自動化工具、先進技術和標準化程序。

由於物業管理服務屬於勞動密集度較高的業務，因此非業主增值服務及社區增值服務的毛利率相對高於物業管理服務的毛利率。於業績紀錄期，兩條增值業務線的毛利率上升趨勢主要反映我們業務規模的增加、我們採取具有成本效益的措施以及我們不斷努力使我們的服務組合多元化。

2020年上半年的整體毛利率相對高於過去三年的全年整體毛利率。除上述原因外，該等增長還歸因於地方政府應對COVID-19疫情出台監管扶持政策減免社會保險費。

有關詳情，請參閱「財務資料－若干合併全面收益表項目的說明－毛利及毛利率」。

下表載列於所示期間物業管理服務的毛利及毛利率（按物業開發商類型劃分）：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
							(未經審核)			
佳源地產品牌	**34,355**	**21.0**	**54,238**	**23.1**	**67,193**	**23.2**	**32,864**	**24.0**	**50,027**	**30.1**
－佳源國際集團	13,143	19.8	22,454	23.0	29,011	23.0	14,013	24.0	21,455	29.9
－佳源創盛集團	21,212	21.9	31,784	23.1	38,182	23.3	18,851	24.1	28,572	30.3
第三方物業開發商	**1,329**	**21.4**	**5,078**	**21.2**	**16,582**	**22.0**	**8,029**	**23.6**	**20,582**	**29.2**
－由第三方物業開發商單獨開發的項目	1,329	21.4	5,010	21.2	15,786	21.9	7,692	23.5	19,823	29.2
－共同開發的項目	–	–	68	22.1	796	22.6	337	23.9	759	29.5
總計	**35,684**	**21.0**	**59,316**	**22.9**	**83,775**	**22.9**	**40,893**	**23.9**	**70,609**	**29.8**

於業績紀錄期，佳源地產品牌所開發物業的相關物業管理服務毛利率與第三方所開發物業的相關物業管理服務毛利率相若，並且於2018年及2019年，佳源地產品牌所開發物業的相關物業管理服務毛利率略高於第三方物業開發商所開發物業的相關物業管理服務毛利率，主要是因為與第三方物業開發商所開發的物業相比，於有關期間我們管理的由佳源地產品牌開發的物業中，位於一線和二線城市及／或二線城市黃金地段的物業所佔的比例相對較高，故與佳源地產品牌開發的該等物業相關的毛利率相對較高。

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們就第三方物業開發商開發的物業投標，有關中標率分別為61.5%、38.2%、38.3%及41.2%。2017年至2019年，對獨立第三方物業開發商開發的項目的中標率普遍降低主要是由於競爭日趨激烈，及我們於該期間參與更多招標流程，以獲取更多業務，實現項目組合的多元化及拓展至我們致力建立品牌知名度的新市場。

下表載列於所示期間的平均物業管理費（按物業開發商類型劃分）：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	（每月每平方米人民幣元）				
佳源地產品牌[1]	1.04	1.23	1.33	1.23	1.46
－佳源國際集團	0.97	1.13	1.22	1.13	1.37
－佳源創盛集團[2]	1.09	1.31	1.42	1.31	1.53
第三方物業開發商[3]	1.21	1.12	1.32	1.17	1.40
總體	**1.05**	**1.21**	**1.32**	**1.22**	**1.43**

(1) 包括由佳源地產品牌單獨開發的物業，以及由佳源地產品牌與其他物業開發商共同開發的物業。每個共同開發的項目由一家項目公司開發，佳源地產品牌持有該公司50%以上的股權。

(2) 佳源創盛由我們的一名控股股東沈先生間接全資擁有，因此，佳源創盛於上市後為沈先生的聯繫人及本公司的關連人士。

(3) 包括由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業，以及由佳源地產品牌與獨立第三方物業開發商共同開發的物業。每個共同開發的項目由一家項目公司開發，而佳源地產品牌並無持有該公司50%以上的股權。該等第三方物業開發商包括湖南華冠的主要股東，彼等於我們在2019年12月收購湖南華冠65%的股權之前獨立於本公司。

於業績紀錄期，就可比服務、標準、物業類型、完工年份及位置而言，對佳源地產品牌所開發物業收取的平均物業管理費大體上與對獨立第三方物業開發商所開發物業收取的平均物業管理費相若。對佳源地產品牌所開發物業收取的平均物業管理費總體增長主要是因為我們擁有良好的往績記錄及較高品牌知名度，因此能夠向交付我們管理的若干新物業收取較高的物業管理費，以及我們在各個期間產生較高物業管理服務收入的現有在管項目的入住率提高。於2017年，佳源地產品牌開發的物業的平均物業管理費低於第三方物業開發商開發的物業的平均物業管理費，主要是因為我們僅管理了第三方物業開發商開發的八處物業，其中若干住宅物業為較高端物業（包括獨棟別墅），因而收取相對較高的平均物業管理費。於2018年，我們對第三方物業開發商

開發的項目收取相對較低的平均物業管理費，主要是因為(i)2018年新交付給我們管理的項目主要是第三方物業開發商開發的物業管理費相對較低的住宅項目；及(ii)通過於2018年收購杭州民安獲得的第三方物業開發商開發的部分新項目，與佳源地產品牌開發的物業相比，其物業管理費較低。

下表載列於所示期間的平均物業管理費明細（按物業類型劃分）：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	（每月每平方米人民幣元）				
住宅物業	1.06	1.12	1.26	1.15	1.38
非住宅物業	0.93	1.89	1.84	1.71	1.92
總體	**1.05**	**1.21**	**1.32**	**1.22**	**1.43**

於業績紀錄期，我們住宅物業的平均物業管理費有所增加，主要是因為我們對交付予我們管理的新項目收取的平均物業管理費增加。我們非住宅物業的平均物業管理費由2017年的每月每平方米人民幣0.93元大幅增加至2018年的每月每平方米人民幣1.89元，主要是因為我們在2018年提供更多服務，並從若干在管購物中心獲得更多收入，而且我們在2018年開始管理重慶一所平均物業管理費相對較高的學校。

合併財務狀況表摘要

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	（人民幣千元）			
非流動資產總值	11,213	16,867	70,956	73,005
流動資產總值	164,946	635,459	778,522	783,116
－貿易及其他應收款項	142,992	600,597	738,439	733,966
流動負債總額	179,986	551,101	681,779	657,092
－貿易及其他應付款項	145,720	486,257	576,565	564,307
流動資產／（負債）淨額	(15,040)	84,358	96,743	126,024
非流動負債總額	229	291	6,394	4,965
非控股權益	–	–	10,157	7,263
權益總額	(4,056)	100,934	161,305	194,064

截至2017年12月31日，我們錄得流動負債淨額人民幣15.0百萬元，主要是由於我們於2017年支付人民幣75.0百萬元以收購東源投資的75%股權。截至2017年12月31日，我們錄得負債淨額人民幣4.1百萬元，主要是由於我們於2017年支付人民幣75.0百萬元以收購東源投資的75%股權，該等股權視作分派予沈先生。

合併現金流量表概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
			(人民幣千元)		
				(未經審核)	
營運資金變動前的經營現金流量	32,312	58,479	75,240	40,982	59,160
－營運資金變動	(30,398)	63,425	(7,082)	(6,964)	(11,207)
－已繳納中國企業所得稅	(5,313)	(6,177)	(16,428)	(11,560)	(34,566)
經營活動所得／(所用)現金淨額	(3,399)	115,727	51,730	22,458	13,387
投資活動(所用)／所得現金淨額	174,915	(80,571)	(47,051)	(34,276)	2,909
融資活動所用現金淨額	(168,669)	(23,533)	(402)	(259)	(6,432)
現金及現金等價物增加淨額	**2,847**	**11,623**	**4,277**	**(12,077)**	**9,864**
截至年初／期初現金及現金等價物	18,897	21,744	33,367	33,367	37,644
截至年末／期末現金及現金等價物	**21,744**	**33,367**	**37,644**	**21,290**	**47,508**

於2017年，我們來自經營活動的負現金流量約為人民幣3.4百萬元，主要由於我們的業務增長及對關聯方的墊款，導致貿易及其他應收款項增加。

主要財務比率

	截至12月31日或截至該日止年度			截至2020年6月30日或截至該日止六個月
	2017年	**2018年**	**2019年**	
流動比率（倍）	0.9	1.2	1.1	1.2
速動比率（倍）	0.9	1.2	1.1	1.2
總資產回報率（%）	7.5	8.6	6.7	8.5
權益回報率（倍）	10.4	0.7	0.4	0.4

釋義詳情請參閱「財務資料－主要財務比率概要」。

控股股東及關連交易

緊隨資本化發行及全球發售完成後，且不計及根據行使超額配股權可能發行的任何股份，創源控股將持有本公司75%的已發行股本。創源控股由佳源投資直接全資擁有，佳源投資由佳源國際直接全資擁有。佳源國際由明源集團擁有約67.96%（明源集團由沈先生直接全資擁有），並由沈先生以個人身份擁有約1.78%。因此，根據上市規則，沈先生、明源集團、佳源國際、佳源投資和創源控股將為我們的控股股東。請參閱「與控股股東的關係」。

本集團已與我們的關連人士在日常及一般業務過程中訂立若干持續交易。上市後，有關交易將構成上市規則第14A章下的持續關連交易。請參閱「關連交易」。

於業績紀錄期的收購

為在各地區擴張物業管理業務，我們於業績紀錄期收購了四家物業管理公司的股權，包括(a)以人民幣618,700元（相當於嘉興星洲2018年淨利潤的約1.8倍）的代價收購嘉興星洲（一家管理嘉興四個住宅項目的物業管理公司）100%的股權，有關代價經公平磋商並參考(i)截至2018年12月31日嘉興星洲的資產淨值；(ii)按緊接收購前嘉興星洲在管建築面積計算的代價金額約每平方米人民幣1.6元；(iii)嘉興星洲的盈利能力，經

計及預期月平均物業管理費約每平方米人民幣1.5元；及(iv)嘉興星洲截至2018年12月31日止年度的收入及淨利潤分別約人民幣11.7百萬元及約人民幣0.4百萬元而釐定；(b)以人民幣5,016,000元的代價收購杭州民安（一家管理杭州七個住宅項目及一個非住宅項目的物業管理公司）100%的股權，有關代價經公平磋商並參考(i)截至2018年9月30日杭州民安的資產淨值；(ii)按緊接收購前杭州民安在管建築面積計算的代價金額約每平方米人民幣5.1元；(iii)杭州民安的盈利能力，經計及預期月平均物業管理費約每平方米人民幣1.6元；及(iv)杭州民安截至2017年12月31日止年度的收入及淨虧損分別約人民幣17.4百萬元及約人民幣0.1百萬元而釐定；(c)以人民幣500,000元的代價收購重慶中農國信（一家管理重慶一個住宅項目的物業管理公司）100%的股權，有關代價經公平磋商並參考(i)重慶中農國信於當時的實繳註冊資本；(ii)按緊接收購前重慶中農國信在管建築面積計算的代價金額約每平方米人民幣4.8元；(iii)重慶中農國信的盈利能力，經計及預期月平均物業管理費約每平方米人民幣1.7元；及(iv)重慶中農國信截至2016年12月31日止年度的淨虧損約人民幣700元而釐定；及(d)以人民幣33,722,000元（相當於湖南華冠2019年淨利潤的約7.6倍）的代價收購湖南華冠（一家管理13個住宅項目及四個非住宅項目的物業管理公司，大部分項目位於長沙）65%的股權，有關代價經公平磋商並參考(i)投資回收期；(ii)按緊接收購前湖南華冠在管建築面積計算的代價金額約每平方米人民幣12.5元；(iii)湖南華冠的盈利能力，經計及預期月平均物業管理費約每平方米人民幣1.6元；及(iv)湖南華冠截至2019年12月31日止年度的收入及淨利潤分別約人民幣69.1百萬元及約人民幣6.8百萬元而釐定。有關更多詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構－於業績紀錄期的收購」。

全球發售統計數據

下表中的統計數據乃基於以下假設：(i)全球發售已完成，及已在全球發售中發行和出售150,000,000股股份；(ii)超額配股權未獲行使；及(iii)於全球發售完成後已發行600,000,000股股份。

	基於每股發售股份發售價3.15港元	**基於每股發售股份發售價4.05港元**
股份的市值	1,890.0百萬港元	2,430.0百萬港元
每股股份未經審核備考經調整合併有形資產淨值(1)	1.01港元	1.23港元

(1) 每股股份未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃經作出「附錄二－未經審核備考財務資料」中所述的調整後計算得出。

股利政策

截至2020年6月30日止六個月，湖南華冠（本集團擁有其65%股權的附屬公司）向其股東宣派股利人民幣10.0百萬元。有關詳情請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註15。於2020年10月20日，我們宣派了股利人民幣170.0百萬元，而截至最後實際可行日期，其已以現金結清。

除上文所述者外，我們目前並無制定未來股利付款計劃。董事會可全權酌情決定是否宣派任何年度股利及股利金額。我們是一家根據開曼群島法律註冊成立的控股公司。因此，任何未來股利的支付與否及金額亦將取決於從我們附屬公司獲得股利的情況。中國法律規定，股利僅可從按照中國企業會計準則計算的年內利潤中支付，而中國企業會計準則在許多方面有別於香港財務報告準則等其他司法管轄區的公認會計原則。中國法律亦規定，外資企業須將除稅後盈利（如有）的至少10%計提至法定盈餘公積金，此部分不得用作現金股利分派。請參閱「財務資料－股利政策及可分派儲備」。

所得款項用途

我們估計，假設發售價為每股股份3.60港元（即本招股章程封面所載之指示性發售價範圍的中位數），經扣除與全球發售有關的包銷佣金及其他估計開支後，我們將自全球發售收到所得款項淨額477.2百萬港元。我們擬將該等全球發售所得款項淨額按以下金額用於以下目的：(i)約70.0%（或約334.0百萬港元）將用於尋求選擇性戰略投資及收購機會，以及用於進一步發展戰略合作，例如成立合營企業；我們計劃收購不超過十個潛在目標，每個潛在目標對收入及淨利潤增長的貢獻分別約為人民幣25.0百萬元及人民幣2.5百萬元，市盈率約為12.0倍；我們的擴張目標地區及省份包括但不限於浙江、安徽、江蘇、山東、湖南、貴州及青海省、重慶及新疆自治區；我們預計上述目標地區及省份的潛在目標的毛利率不低於20.0%；我們還計劃收購幫助我們進入新市場的其他物業管理公司，以及從事清潔、安保、家居服務和社區零售、廣告及老年看護服務等業務的專業服務公司，其可能為我們現有的服務帶來進一步協同效應，以增強我們的競爭力；(ii)約8.0%（或約38.2百萬港元）將用於豐富我們的服務產品；(iii)約12.0%（或約57.3百萬港元）將用於投資於智能化運營及內部管理系統以提升服務質量及客戶體驗；及(iv)約10.0%（或約47.7百萬港元）將用於運營資金及其他一般公司目的。請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

最新發展及無重大不利變化

我們截至最後實際可行日期的合約總建築面積約為43.2百萬平方米，包括由佳源地產品牌開發的合約總建築面積約31.7百萬平方米的物業，以及由第三方物業開發商開發的合約總建築面積約11.5百萬平方米的物業。截至最後實際可行日期，在該等合約總建築面積中，已交付我們管理的總建築面積約為29.4百萬平方米，包括由佳源地產品牌開發的總建築面積約19.4百萬平方米的物業，以及由第三方物業開發商開發的

總建築面積約10.0百萬平方米的物業。截至最後實際可行日期，佳源地產品牌所開發物業的剩餘已訂約但未交付的建築面積約12.3百萬平方米乃有關49個位於天津市、重慶市、新疆自治區、安徽省、山東省、廣東省、江蘇省、江西省、湖南省及浙江省的物業項目，且大部分項目預期將於未來兩年至三年交付予我們。截至最後實際可行日期，本集團向佳源地產品牌遞交的投標並無尚未完成。

根據日期為2020年6月14日並由（其中包括）佳源國際（作為借方）及沈先生、創源控股、我們、創源發展和佳源香港（作為擔保方）與香港上海滙豐銀行有限公司（作為授權牽頭行和賬簿管理人、融資代理和擔保代理）以及其他貸方訂立的融資協議，我們及我們的附屬公司創源發展及佳源香港同意為佳源國際一筆最高70.0百萬美元的定期貸款提供擔保（「**擔保**」），並已質押創源控股所持有的本公司股份以及我們附屬公司創源發展、佳源香港及浙江禾源的股份作為該筆貸款的擔保（「**股份質押**」）。擔保及股份質押將於上市之前予以解除，而我們、創源發展及佳源香港將不再成為融資協議的訂約方。有關貸款將於上市後不久由佳源國際償還。

新型冠狀病毒（「**COVID-19**」）引起的呼吸道疾病於2019年末首次見諸報端，並繼續在中國乃至全球蔓延。2020年1月30日，世界衛生組織（「**世衛組織**」）宣佈COVID-19疫情為國際公共衛生緊急事件（「**PHEIC**」）。2020年3月11日，世衛組織進一步宣佈COVID-19為大流行病。然而，根據中指院報告，預計COVID-19疫情對中國物業管理行業的長期影響有限，此乃由於中國穩健的經濟規模有能力抵禦COVID-19的影響。此外，中國政府出台了多項政策以支持國民經濟復甦，包括物業管理行業的發展。根據中指院的資料，COVID-19疫情也提高了許多業主對物業管理公司服務的信賴度及黏性，並推動物業管理公司增值服務（比如（其中包括）送貨服務、房屋清潔及消毒服務）的發展。請參閱「行業概覽」。

截至最後實際可行日期，我們在湖北省並無已簽約項目，於業績紀錄期亦未在湖北省產生任何收入。我們在管物業所在區域受COVID-19傳播的影響相對較小。

自COVID-19爆發以來及直至最後實際可行日期，我們簽約提供物業管理服務的約21個項目較原定的交付日期延遲一至三個月不等，惟有一個項目預期將延遲十個月，主要乃由於受COVID-19疫情以及其他我們無法控制的因素的影響，就董事所知及所悉，若干物業開發商的物業開發工程因於2020年初實施的限制及其他規例或政策以防止COVID-19疫情蔓延而面臨暫停及／或延遲。截至最後實際可行日期，上述22個延遲項目中的21個已交付本公司進行物業管理，在管總建築面積合計約1.9百萬平方米。董事認為，相關項目交付延誤對我們的財務影響甚微，特別是在考慮到截至最後實際可行日期，相關延誤項目僅佔已簽約但未交付總建築面積的一小部分。另外，儘管COVID-19爆發造成各種負面影響，但由於我們的業務持續擴張，我們的收入得以大

幅增加。有關最近期財務業績的更多討論以及對截至2020年6月30日止六個月較2019年同期之重大波動的意見，請參閱「財務資料－若干合併全面收益表項目的說明－收入」。

為應對COVID-19疫情，我們已實施應急計劃，並在我們的辦公場所及在管物業中加強衛生和預防措施。截至2020年9月30日止九個月，我們購買防護口罩及其他醫用清潔用品的總成本達到約人民幣1.3百萬元。但董事認為，在考慮到地方政府分發的醫用清潔用品以及相關監管政策（如減少社會保險繳費）後，根據人力資源和社會保障部、財政部及國家稅務總局頒佈的《關於階段性減免企業社會保險費的通知》及《關於延長階段性減免企業社會保險費政策實施期限等問題的通知》，與加強措施相關的額外成本不會對本集團截至2020年12月31日止年度的財務狀況產生重大不利影響。請參閱「業務－COVID-19疫情的影響－我們的應急計劃和對COVID-19疫情的應對」。

自COVID-19爆發起直至最後實際可行日期，分包商和公用事業服務供應商向我們提供的服務以及供應商的原材料供應概未出現重大中斷。考慮到我們業務的性質，鑒於我們不依賴任何特定的服務分包商或原材料供應商，並且市場上還有許多其他現成的分包商和供應商可作為後備選項，董事預期本集團不會遇到供應鏈的任何重大中斷。

儘管中國近期爆發了COVID-19疫情，基於上述自COVID-19疫情以來的經營及財務表現，並考慮到相關地方政府出台的扶持性政策以及財政補貼，董事確認，此次疫情並未對本集團的持續業務運營和可持續性產生重大不利影響。我們認為我們不太可能因COVID-19疫情而改變本招股章程中「未來計劃及所得款項用途」披露的全球發售所得款項淨額的用途。

倘在可能性極低的情況下我們因COVID-19疫情而被迫減少或暫停部分業務營運（不論因政府政策或任何我們無法控制的其他原因），經計及我們的現金及現金等價物、預計將撥作一般業務經營與營運資金的全球發售所得款項淨額（佔所得款項淨額的10%），我們估計本集團將保持21個月左右的財務穩健性。我們就因COVID-19影響而被迫暫停業務的最壞情況所作的關鍵假設包括但不限於：(i)在業務暫停期間，我們將不會產生任何收入；(ii)整體經營及管理開支以及估計月度固定成本將為維持經營所需的最低費用及成本（包括員工成本、租金成本及其他雜項費用）；(iii)在該種情況下，擴張計劃將暫停；(iv)我們將僅使用可獲得的直接現金與存款，包括（其中包括）截至2020年6月30日的現金及現金等價物人民幣47.5百萬元，且將不會進一步獲得股東或財務機構的內外部融資；(v)在該種情況下將不會進一步宣派股利，「財務資料－股利政策及可分派儲備」披露的股利付款除外；(vi)截至最後實際可行日期，截至2020年

6月30日止六個月的經審核合併財務報表所載應收／或應付關聯方的非貿易性質款項已悉數結清；(vii)貿易應付款項將於到期時結清，而基於歷史結算模式我們將能自客戶收取貿易應收款項；及(viii)近期並無重大變動會對上述關鍵假設產生重大影響。

上述極端情況可能但未必會發生。上述分析僅供說明，且董事目前評估該等情況發生機會極微。COVID-19疫情的實際影響將取決於後續之發展；因此，對本集團產生的有關影響或許非董事所能控制，並超出我們的估計及評估。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－於中國及全球發生的自然災害、全球大流行病、流行病、恐怖主義行為或戰爭的有關風險可能會對我們的業務構成重大不利影響。尤其是，近期發生的COVID-19疫情可能會對我們的經營業績和財務狀況構成重大不利影響。」。

自2020年6月30日起直至最後實際可行日期，我們的業務保持穩定並與以往趨勢及我們的期望相符。經審慎周詳的考慮後，除COVID-19疫情的上述影響外，董事確認，自2020年6月30日起直至本招股章程日期，我們的業務運營、經營環境以及我們的財務或交易狀況、債務、抵押、或有負債、擔保或前景均無重大不利變化。

上市開支

股份上市的上市開支總額（包括包銷佣金）估計為62.8百萬港元，約佔全球發售所得款項總額（假設發售價為每股股份3.60港元，即指示性發售價範圍的中位數）的11.6%，其中約33.5百萬港元直接歸因於股份發行並將於上市完成後於權益中扣除，約29.3百萬港元將於截至2020年12月31日止年度的合併全面收益表中扣除，人民幣13.5百萬元於截至2020年6月30日止六個月的合併全面收益表中扣除。上述上市開支乃最後實際可行估計，僅供參考之用，實際金額或有所不同。董事預期該等開支會對我們截至2020年12月31日止年度的財務業績產生影響。

風險因素

我們的業務經營涉及若干風險，其中部分風險非我們所能控制。該等風險可大致歸類為：(i)與我們的業務及所處行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與全球發售有關的風險。通常與我們的業務及行業相關的一些風險包括：(i)我們的未來增長可能無法按計劃實現；(ii)我們的未來收購不一定會成功；(iii)我們的大部分業務集中於長江三角洲地區，我們容易因該地區的政府政策或經營環境出現任何不利發展而受到影響；(iv)我們的收入主要來自包乾制物業管理服務。若我們無法估計或控制提供物業管理服務的成本，我們可能會蒙受損失；及(v)我們的大部分收入來自我們向佳源地產品牌開發的物業提供的物業管理服務。

這些風險並非可能影響我們股份價值的唯一重大風險。　閣下應審慎考慮本文件所載所有信息，尤其應評估本文件「風險因素」中所列的特定風險，以決定是否投資我們的股份。

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

「安徽崇源」	指	安徽崇源物業管理有限公司，一家於2018年3月15日在中國成立的有限責任公司，且為本公司的間接全資附屬公司
「安徽佳源」	指	安徽佳源物業服務有限公司，一家於2019年4月17日在中國成立的有限責任公司，且為本公司的間接全資附屬公司
「申請表格」	指	有關香港公開發售的**白色**申請表格、**黃色**申請表格及**綠色**申請表格，或按文義所指的其中任何一種申請表格，及有關優先發售的**藍色**申請表格
「章程細則」或「組織章程細則」	指	本公司於2020年10月21日有條件採納之經修訂及經重列組織章程細則(於上市後生效)，其概要載於本招股章程「附錄三－本公司組織章程及開曼群島公司法概要」，經不時修訂
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「保證配額」	指	合資格佳源股東根據優先發售按保證基準申請預留股份的配額，釐定基準為彼等各自於記錄日期下午四時三十分所持有佳源國際的持股量
「可用預留股份」	指	具有「全球發售的架構及條件－優先發售－預留股份申請的分配依據」賦予該詞的涵義

「實益佳源股東」	指	其佳源股份已於記錄日期下午四時三十分以已登記佳源股東的名義登記的佳源股份的任何實益擁有人(如佳源國際的股東名冊所示)
「**藍色**申請表格」	指	將寄發予合資格佳源股東以根據優先發售認購預留股份之申請表格
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理業務的任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「資本化發行」	指	按本招股章程「附錄四－法定及一般資料－A.有關本公司的進一步資料－4.由唯一股東於2020年10月21日通過的書面決議案」所述，將列於本公司股份溢價賬的若干進賬額撥充資本後發行449,999,900股股份
「開曼群島公司法」或「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(1961年法例三，經綜合及修訂)
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人

「中國」	指	中華人民共和國，惟僅就本招股章程及作地區參考而言，除文義另有指明外，本招股章程對於「中國」或「中華人民共和國」的提述並不適用於台灣、澳門特別行政區及香港
「重慶及第有佳」	指	重慶及第有佳房地產經紀有限公司，一家於2020年7月20日在中國成立的有限責任公司，且為本公司的間接全資附屬公司
「重慶中農國信」	指	重慶中農國信物業管理有限公司(前稱重慶聖典物業管理有限公司)，一家於2010年3月29日在中國成立的有限責任公司，且為本公司之間接全資附屬公司
「創源發展」	指	創源發展有限公司，一家於2017年12月29日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，且為本公司的直接全資附屬公司
「創源控股」	指	創源控股有限公司，一家於2018年6月22日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，且為我們的控股股東之一
「中指院」	指	中國指數研究院，為本公司的行業顧問及獨立第三方
「中指院報告」	指	本公司就本招股章程委託中指院編製的獨立市場調研報告
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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)

「《公司(清盤及雜項條文)條例》」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「本公司」	指	佳源服務控股有限公司,一家於2020年3月5日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義,且除文義另有指明者外,統指沈先生、明源集團、佳源國際、佳源投資及創源控股
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「COVID-19」	指	嚴重急性呼吸綜合症冠狀病毒2引起的一種病毒性呼吸道疾病
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會,負責監督及規管中國全國證券市場的監管機構
「彌償保證契約」	指	控股股東以本公司(為其自身及作為附屬公司各自之受託人)為受益人訂立日期為2020年11月21日的彌償保證契約以提供若干彌償保證,其詳情載於「附錄四－法定及一般資料－D.其他資料－1.稅務及其他彌償保證」
「不競爭契約」	指	控股股東以本公司(為其自身及作為附屬公司各自之受託人)為受益人訂立日期為2020年11月21日的不競爭契約,其詳情載於「與控股股東的關係」
「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅」	指	中華人民共和國企業所得稅

「企業所得稅法」	指	《中華人民共和國企業所得稅法》，由全國人大於2007年3月16日頒佈，於2008年1月1日生效及於2017年2月24日修訂，並於2018年12月29日進一步修訂
「除外集團」	指	不時由沈先生控制的公司(保留佳源集團成員公司除外)，包括佳源創盛集團
「極端情況」	指	香港政府宣佈由超級颱風造成的極端情況
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「**綠色**申請表格」	指	將由**網上白表**服務供應商填寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及附屬公司或(如文義所指)就於本公司成為其現時附屬公司的控股公司前的期間，該等附屬公司猶如彼等為本公司當時的附屬公司
「貴州華泓」	指	貴州華泓物業服務有限公司，一家於2020年4月20日在中國成立的有限責任公司，由湖南華冠及鄧雄先生(除作為貴州華泓的主要股東外，其為獨立第三方)分別持有70%及30%的股權，為本公司的間接非全資附屬公司
「貴州佳致」	指	貴州佳致物業管理有限公司，一家於2020年9月18日在中國成立的有限責任公司，由佳源服務及貴州致合物業管理有限公司(除作為貴州佳致的主要股東外，其為獨立第三方)分別擁有51%及49%的股權，為本公司的間接非全資附屬公司

「國泰君安融資」	指	國泰君安融資有限公司，可進行證券及期貨條例所述第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為聯席保薦人之一
「國泰君安證券」	指	國泰君安證券(香港)有限公司，可進行證券及期貨條例所述第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動的持牌法團，為聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一
「海通國際資本」	指	海通國際資本有限公司，可進行證券及期貨條例所述第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為聯席保薦人之一
「海通國際證券」	指	海通國際證券有限公司，可進行證券及期貨條例所述第1類(證券交易)、第3類(槓桿式外匯交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動的持牌法團，為聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一
「杭州佳源」	指	杭州佳源物業服務有限公司，一家於2019年6月18日在中國成立的有限責任公司，且為本公司的間接全資附屬公司
「杭州民安」	指	杭州民安物業管理有限公司(前稱餘杭市新城物業管理有限公司及杭州餘杭新城物業管理有限公司)，一家於2000年3月30日在中國成立的有限責任公司，且為本公司的間接全資附屬公司
「**網上白表**」	指	透過於指定網站**www.hkeipo.hk**或**IPO App**遞交網上申請，申請以申請人名義獲發行香港發售股份

「**網上白表**服務供應商」	指	由本公司指定的**網上白表**服務供應商，具體說明載於指定網站**www.hkeipo.hk**或**IPO App**
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有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
「香港股份過戶登記分處」	指	卓佳證券登記有限公司
「香港發售股份」	指	本公司根據香港公開發售初步提呈以供認購的15,000,000股發售股份(可按「全球發售的架構及條件」所述予以重新分配)
「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所述條款及條件並在其規限下，按發售價(另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購，於本招股章程「全球發售的架構及條件」進一步詳述
「香港包銷商」	指	香港公開發售包銷商，其名稱載於「包銷－香港包銷商」
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、控股股東、聯席全球協調人及香港包銷商就香港公開發售所訂立日期為2020年11月26日的包銷協議，於本招股章程「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－香港包銷協議」進一步詳述

「湖南華冠」	指	湖南華冠物業服務有限公司，一家於2010年5月17日在中國成立的有限責任公司，且由佳源服務及湖南建鴻達分別擁有65%及35%的股權，為本公司的間接非全資附屬公司
「湖南華澤」	指	湖南華澤物業服務有限公司，一家於2019年8月21日在中國成立的有限責任公司，由湖南華冠及方佳女士(除作為湖南華澤的主要股東外，其為獨立第三方)分別持有63%及37%的股權，為本公司的間接非全資附屬公司
「湖南建鴻達」	指	湖南建鴻達房地產開發有限公司，於2001年8月29日在中國成立的有限責任公司，為獨立第三方(除作為湖南華冠的主要股東外)
「湖南佳源」	指	湖南佳源物業服務有限公司，一家於2020年2月26日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「獨立第三方」	指	就我們的董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，任何與本公司或上市規則定義下的本公司關連人士並無關連的人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售按發售價初步提呈發售以供認購的135,000,000股發售股份，連同(倘相關)任何因行使超額配股權而將予發行的額外股份，有關數目可按「全球發售的架構及條件」所述予以重新分配

「國際發售」	指	國際包銷商在美國境外依據S規例以離岸交易方式提呈發售國際發售股份，於本招股章程「全球發售的架構及條件」進一步詳述
「國際包銷商」	指	國際發售的包銷商，其預計將訂立國際包銷協議
「國際包銷協議」	指	預計由(其中包括)本公司、控股股東、聯席全球協調人及國際包銷商於定價日或前後就國際發售所訂立的國際包銷協議，於本招股章程「包銷－包銷安排及開支－國際發售」進一步詳述
「**IPO App**」	指	為申請**網上白表**服務而設的手機應用程序，可於App Store或Google Play中搜索「**IPO App**」或在網站**www.hkeipo.hk/IPOApp**或**www.tricorglobal.com/IPOApp**下載
「嘉興佳源律動」	指	嘉興佳源律動物業服務有限公司，一家於2020年9月7日在中國成立的有限責任公司，且為本公司的間接全資附屬公司
「嘉興佳源智想」	指	嘉興佳源智想物業服務有限公司，一家於2019年8月7日在中國成立的有限責任公司，且為本公司的間接全資附屬公司
「嘉興星洲」	指	嘉興星洲物業管理有限公司，一家於2003年7月11日在中國成立的有限責任公司，且為本公司的間接全資附屬公司

「佳源創盛」	指	佳源創盛控股集團有限公司，一家於1995年4月18日在中國成立的有限責任公司，且由沈先生間接全資擁有
「佳源創盛集團」	指	佳源創盛及其附屬公司
「佳源香港」	指	佳源物業管理有限公司，一家於2018年6月20日在香港註冊成立的有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司
「佳源國際」	指	佳源國際控股有限公司(股份代號：2768)，一家於2015年5月5日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於主板上市。其為我們的控股股東之一，且於緊隨資本化發行及全球發售完成後，其將間接持有本公司已發行股本的75%(假設超額配股權未獲行使)
「佳源投資」	指	佳源投資管理有限公司，一家於2015年5月8日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，且為佳源國際的直接全資附屬公司及我們的控股股東之一
「佳源地產品牌」	指	佳源國際集團及佳源創盛集團
「佳源服務」	指	浙江佳源物業服務集團有限公司(前稱為浙江佳源物業管理有限公司、安徽佳源物業管理有限公司、六安佳源物業管理有限公司、怡城(浙江)物業管理有限公司及浙江廣源物業管理有限公司)，一家於2004年4月26日在中國成立的有限責任公司，且為本公司的間接全資附屬公司

「佳源股東」	指	佳源股份持有人
「佳源股份」	指	佳源國際股本中每股面值0.01港元的普通股
「吉林佳源」	指	吉林佳源中北物業服務有限公司，一家於2020年6月12日在中國成立的有限責任公司，由佳源服務及吉林省中北聯投企業管理有限公司(除作為吉林佳源的主要股東外，其為獨立第三方)分別擁有57%及43%權益，為本公司的間接非全資附屬公司
「聯席賬簿管理人」	指	本招股章程「董事及參與全球發售的各方」一節中指定的聯席賬簿管理人
「聯席全球協調人」	指	本招股章程「董事及參與全球發售的各方」一節中指定的聯席全球協調人
「聯席牽頭經辦人」	指	本招股章程「董事及參與全球發售的各方」一節中指定的聯席牽頭經辦人
「聯席代表」	指	海通國際證券及國泰君安證券
「聯席保薦人」	指	海通國際資本及國泰君安融資
「最後實際可行日期」	指	2020年11月21日，即本招股章程付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市」	指	股份於主板上市

「上市委員會」	指	聯交所董事會上市小組委員會
「上市日期」	指	股份開始於主板買賣的日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「併購規定」	指	國務院國有資產監督管理委員會、商務部、國家稅務總局、國家工商總局、中國證監會及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合頒佈並由商務部於2009年6月22日重新頒佈的《關於外國投資者併購境內企業的規定》
「主板」	指	聯交所經營的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM且與其並行運作
「章程大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於2020年10月21日採納並立即生效的經修訂及重列的組織章程大綱，其概要載於本招股章程「附錄三－本公司組織章程及開曼群島公司法概要」，經不時修訂
「明源集團」	指	明源集團投資有限公司，一家於2015年5月4日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，且為我們的控股股東之一
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住房和城鄉建設部」或「建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部或其前身中華人民共和國建設部

「沈先生」	指	沈天晴先生(亦稱沈玉興先生),為我們的控股股東之一
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「全國中小企業股份轉讓系統」	指	全國中小企業股份轉讓系統,為中國公眾公司股份交易的場外交易系統
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會
「發售價」	指	根據全球發售將予認購發售股份的每股發售股份的發售價(不包括1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費),並將根據「全球發售的架構及條件」進一步載述的方式釐定
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份
「超額配股權」	指	預期本公司根據國際包銷協議向國際包銷商授出的購股權,該購股權由聯席代表(為彼等自身及代表國際包銷商)行使,據此,要求本公司按發售價發行及配發合共最多22,500,000股額外新股份,相當於根據全球發售初步提呈發售股份數目的15%,按發售價以作補足國際發售的超額分配(如有),於「全球發售的架構及條件」詳述
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行,中國的中央銀行
「中國政府」	指	中華人民共和國中央政府及所有政府分支部門(包括省級、市級及其他地區或地方政府實體)及該等政府機構,或(倘文義所指)任何分支部門或機構

「中國法律顧問」	指	競天公誠律師事務所，為本公司就全球發售的中國法律的法律顧問
「優先發售」	指	在本招股章程及**藍色**申請表格所載條款及條件規限下，在國際發售項下提呈的股份當中，以保證配額形式按發售價向合資格佳源股東優先發售15,000,000股預留股份(佔全球發售下初步提呈發售發售股份的10%)，進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件－優先發售」
「定價日」	指	就全球發售將予釐定發售價的日期，預期為2020年12月2日或前後，但無論如何不遲於2020年12月4日
「股份過戶登記總處」	指	Conyers Trust Company (Cayman) Limited
「省」	指	省份，或如文義所指，省級自治區或中國政府直轄市
「合資格佳源股東」	指	於記錄日期下午四時三十分名列佳源國際的股東名冊的佳源國際股份持有人
「記錄日期」	指	2020年10月27日，即確定保證配額之記錄日期
「S規例」	指	美國證券法S規例
「保留佳源集團」或「佳源國際集團」	指	分拆完成後的佳源國際及其附屬公司，不包括本集團
「重組」	指	「歷史、重組及公司架構－重組」中所述的本集團重組

「預留股份」	指	本公司根據優先發售按發售價向合資格佳源股東提呈發售15,000,000股作為保證配額的發售股份，佔根據全球發售初步提呈發售的發售股份的10%（不計及因行使超額配股權而可能發行及配發的任何股份），該等發售股份將從根據國際發售提呈發售的股份中分配
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中國國家工商行政管理總局，包括（視乎文義而定）其地方機構，已併入國家市場監督管理總局
「國家市場監督管理總局」	指	中國國家市場監督管理總局
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「全國人大常委會」	指	全國人大常務委員會
「證券及期貨事務監察委員會」或「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章），經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股，其以港元交易及於主板上市
「股東」	指	股份持有人
「分拆」	指	本公司股份以全球發售（包括優先發售）方式於主板獨立上市
「穩定價格操作人」	指	海通國際證券

「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「借股協議」	指	預期由創源控股與穩定價格操作人將在定價日或前後訂立的借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「收購守則」	指	證監會頒佈的香港《公司收購及合併守則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「桐鄉佳源」	指	桐鄉佳源文蘊物業服務有限公司，一家於2020年10月23日在中國成立的有限責任公司，且為本公司的間接全資附屬公司
「業績紀錄期」	指	包括截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度以及截至2020年6月30日止六個月的期間
「美國政府」	指	美國聯邦政府，包括其行政、立法及司法部門
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)以及據此頒佈的規則及規例
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土、其屬地及受其司法管轄的所有地區
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「增值税」	指	中國增值税

「**白色**申請表格」	指	要求以申請人自身名義申請認購將獲發行的香港發售股份的人士所使用的申請表格
「新疆佳源」	指	新疆佳源都市物業服務有限公司，一家於2018年6月25日在中國成立的有限責任公司，且為本公司的間接全資附屬公司
「揚州盛源」	指	揚州盛源物業服務有限公司，一家於2019年4月15日在中國成立的有限責任公司，且為本公司的間接全資附屬公司
「**黃色**申請表格」	指	要求將香港發售股份直接存入中央結算系統的人士所使用的申請表格
「浙江禾源」	指	浙江禾源物業服務有限公司，一家於2018年11月26日在中國成立的有限責任公司，且為本公司的間接全資附屬公司
「浙江佳源房地產」	指	浙江佳源房地產集團有限公司(前稱嘉興市廣源房地產開發有限公司)，一家於2004年3月29日在中國成立的有限責任公司，由沈先生間接全資擁有
「浙江美源」	指	浙江美源家庭服務有限公司，一家於2017年5月17日在中國成立的有限責任公司，且為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

除文義另有規定，本招股章程所述之「2017年」、「2018年」及「2019年」均指截至該年12月31日止財政年度。

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

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

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

「平均物業管理費」	指	按物業管理服務年化收入除以同年年末的在管建築面積計算所得(不包括湖南華冠貢獻但於2020年之前並無收入併入本集團的建築面積)
「中標率」	指	截至期末我們的中標總數除以截至期末我們提交的投標總數
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「城市」	指	包括地級市
「商業物業」	指	就本招股章程而言,指指定用於商業用途的物業
「酬金制」	指	一種計費模式,我們收取客戶按月支付的物業管理費總額的某一百分比
「公共區域」	指	住宅物業的公共區域,如大堂、走廊、樓梯、停車場、電梯及花園等
「合約建築面積」	指	本集團經營物業管理服務合約項下在管或將予管理的建築面積,包括收費管理建築面積和未交付建築面積
「一線城市」	指	截至最後實際可行日期,根據中國國家統計局的資料,包括中國的北京、上海、廣州及深圳
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「嘉興」	指	中國浙江省北部的一個地級市

「包乾制」	指	我們物業管理業務線的一種計費模式，據此，我們每月按預先釐定的每平方米物業管理費對所有單位(無論是已售或未售)收費，即為我們的僱員及分包商提供的所有物業管理服務的「全包」費用。物業開發商、業主及住戶將負責每月分別向我們支付出售及未出售單位的物業管理費
「中高端物業」	指	位於同一城市的同類物業的物業管理費高於市場平均水平的物業
「人民幣」	指	中國的法定貨幣
「住宅小區」或「住宅物業」	指	純住宅物業或包含住宅單元及非住宅性質的配套設施(如商業或辦公單元，但不包括純商業物業)的物業
「留存率」	指	截至期末的在管物業總數減去我們於同期終止管理的物業數，再除以截至期末的在管物業總數，包括(i)我們在與物業開發商訂立的前期物業管理服務協議下管理的物業，及(ii)我們在與業主委員會或業主訂立的物業管理服務協議下管理的物業
「收費管理建築面積」或「在管建築面積」	指	已由物業開發商交付或準備交付予業主的物業建築面積，我們已就其收取與提供我們服務的合同義務有關的物業管理費

「二線城市」	指	截至最後實際可行日期，包括中國國家統計局劃分的中國31個主要城市（一線城市除外），當中包括省會、自治區首府、直轄市及中國國務院指定為「計劃單列市」的其他主要城市
「平方米」	指	計量單位平方米
「物業服務百強企業」	指	中指院單獨或聯合其他機構基於相關公司上年的多項關鍵指標（包括管理規模、經營表現、服務質量、增長潛力及社會責任）公佈的中國物業服務企業的年度綜合實力排名，其於2014年、2015年、2016年、2017年、2018年、2019年及2020年公佈的排名分別包括100家、100家、210家、200家、200家、220家 及244家公司。2016年、2017年、2018年、2019年 及2020年 公佈的公司數目均超過100家，因為擁有相同或非常接近的評分的多家公司會獲得相同的排名
「未交付建築面積」	指	尚未由物業開發商交付予業主的物業總建築面積，我們並未就其開始收取與提供物業管理服務的合同義務有關的物業管理費
「微信小程序」	指	微信界面內一項輕應用功能，可將服務供應商與微信用戶相連
「長江三角洲地區」	指	中國的一個經濟地區，涵蓋上海、浙江省、江蘇省及安徽省的一部分，就本招股章程而言包括但不限於上海、杭州、南京、湖州、合肥、溫州、揚州、常州、嘉興、台州（浙江省）、泰州（江蘇省）、泰興、宿遷、蘇州、南通、紹興、鎮江、蚌埠、金華、馬鞍山、亳州、六安、淮南、阜陽及滁州

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

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

- COVID-19疫情的發展及影響；
- 「風險因素」下確定的風險；
- 「財務資料」內有關價格、數量、營運、利潤率、整體市場趨勢、風險管理及匯率的若干陳述；及
- 本招股章程內並非歷史事實的其他陳述。

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

我們無法保證本招股章程的前瞻性陳述所述的交易及事項將如所述般發生，或根本不會發生。受多項因素（包括但不限於載於本招股章程「風險因素」一節中的風險及不明朗因素）影響，實際結果可能與前瞻性陳述中所載的資料大不相同。 閣下應閱讀本招股章程全文並知悉實際未來業績可能與我們所預期者相差甚遠。本招股章程中所作的前瞻性陳述僅與截至作出該等陳述之日或（倘從第三方的研究或報告中獲得）有關研究或報告日期的事項有關。由於我們在一個可能不時出現新風險或不明朗因素的不斷變化的環境中經營業務，故 閣下不應將前瞻性陳述視為對未來事件的預測而加以依賴。除法律所規定者外，我們並無義務更新任何前瞻性陳述以反映該陳述作出日期後的事項或情況（即使我們當時的情況可能已經改變）。

投資股份涉及多種風險。 閣下在決定購買股份前，應審慎考慮以下有關風險的資料及本招股章程所載的其他資料，包括我們的合併財務報表及相關附註。如果下述任何情況或事件確實出現或發生，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能會受影響。在任何此類情況下，股份的市價可能會下跌， 閣下可能損失全部或部分投資。 閣下亦應特別留意我們的中國附屬公司所處的法律及監管環境在若干方面與其他國家顯著不同。有關中國法律及監管體系以及下文所討論的若干相關事宜的詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」。

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

與我們的業務及所處行業有關的風險

我們的未來增長可能無法按計劃實現。

自成立以來，我們一直尋求通過有機增長以及收購及投資其他公司來擴大我們的業務。我們的在管總建築面積由截至2017年12月31日的14.0百萬平方米增加至截至2018年12月31日的19.2百萬平方米，增加至截至2019年12月31日的26.1百萬平方米，並進一步增加至截至2020年6月30日的27.6百萬平方米；而我們的收入由2017年的人民幣209.8百萬元增加至2018年的人民幣331.3百萬元，並進一步增加至2019年的人民幣454.9百萬元。我們的收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣210.7百萬元，增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣280.3百萬元。

我們計劃繼續增加我們的在管總建築面積以及我們在現有及新市場管理的物業(包括由佳源地產品牌及第三方物業開發商開發的物業)數量。請參閱「業務－業務戰略－通過戰略性收購和投資擴大業務規模並提升市場份額」。然而，我們的擴張計劃乃基於我們對市場前景及發展的評估及預測，但我們無法保證有關評估及預測屬準確。我們亦無法保證我們可按計劃發展我們的業務。我們的擴張計劃可能會受到多種因素的影響，其中大部分因素超出我們的控制範圍。該等因素包括：

- 中國整體經濟狀況，尤其是房地產市場的變化；
- 中國的個人可支配收入的變化；

- 政府法規的變化；
- 物業管理及增值服務的供求狀況變化；
- 我們於內部產生足夠流動資金以及獲取外部融資的能力；
- 我們招聘及培訓稱職僱員的能力；
- 我們甄選及與合適的分包商及供應商合作的能力；
- 我們了解我們項目中物業開發商、業主及住戶的能力；
- 我們適應我們沒有過往經驗的新市場的能力，尤其我們能否適應該等市場的行政、監管及稅務環境的能力；
- 我們利用我們的品牌名稱並在新市場上成功競爭，特別是與相關市場當中可能比我們擁有更多人脈、資源及經驗的現有參與者競爭的能力；及
- 我們改善行政、技術、運營及財務基礎設施的能力。

我們無法向　閣下保證，我們的未來增長將會實現，或我們將能夠有效地實現我們的未來增長。倘我們無法實現我們的未來增長，我們的業務營運、財務狀況及經營業績可能會受重大不利影響。例如，新型冠狀病毒(COVID-19)的爆發，中國的經濟活動因此有所減少，可能會影響我們訂立新物業服務協議或收購新目標公司的能力。請參閱「－於中國及全球發生的自然災害、全球大流行病、流行病、恐怖主義行為或戰爭的有關風險可能會對我們的業務構成重大不利影響。尤其是，近期發生的COVID-19疫情可能會對我們的經營業績和財務狀況構成重大不利影響」。

隨著我們將業務經營擴張至新的地區並擴大所提供的服務範圍，我們須遵守愈來愈多的省級及地方規章及法規。由於我們於業績紀錄期的業務規模及範圍大幅擴大，確保遵守各項地方物業管理規定的難度及因不合規而導致的潛在損失日漸增加。倘未能遵守適用的地方法規，例如在管物業的消防及安全系統方面的適用地方法規，我們可能遭受處罰或須承擔其他責任。我們業務所適用的法律法規（不論是國家、省級或地方法規）亦可能會發生變動，導致合規成本大幅增加；如未能遵守該等法律法規，可能導致重大經濟處罰，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

於中國及全球發生的自然災害、全球大流行病、流行病、恐怖主義行為或戰爭的有關風險可能會對我們的業務構成重大不利影響。尤其是，近期發生的COVID-19疫情可能會對我們的經營業績和財務狀況構成重大不利影響。

自然災害、流行病、恐怖主義行為或戰爭或我們無法控制的其他因素可能會對我們現時業務經營或計劃進行業務經營的地區的經濟、基礎設施及民生構成重大不利影響。具體而言，鑒於地理位置因素，部分地區容易出現水災、地震、沙暴、暴風雪、火災或旱災、電力短缺或故障，以及可能發生戰爭、恐怖襲擊或埃博拉、非典型肺炎(SARS)、H1N1、H5N1、H7N9等流行病。

臨近2019年年底，一種傳染性極高的新型冠狀病毒在中國發現並迅速傳播。世界衛生組織（或世衛組織）隨後將其命名為COVID-19。世衛組織正在密切監測和評估形勢。2020年1月30日，世衛組織宣佈COVID-19疫情為國際公共衛生緊急事件（或PHEIC）。2020年3月，世衛組織將COVID-19疫情定性為一場大流行。截至本招股章程日期，COVID-19大流行已蔓延至全球220多個國家和地區，死亡人數和感染病例數持續上升。許多國家採取了前所未有的措施來阻止COVID-19大流行的蔓延，包括嚴格的封城和出行禁令。我們經營所在地的幾大中國城市一直處於封城狀態，並實施了出行限制，力圖遏制COVID-19大流行的蔓延。

根據中國國家統計局（或國家統計局）於2020年4月17日公佈的數據，2020年第一季度中國的國內生產總值較2019年第一季度縮水6.8%。因此，中國的失業率可能會上升，且我們客戶的財務狀況也會惡化。我們無法向 閣下保證，由於經濟低迷，我們在管物業的業主或住戶能夠及時支付物業管理費；我們亦無法向 閣下保證，彼等對各類增值服務的需求會跟我們預期一樣高。我們客戶支付能力以及對我們服務需求的下降均可能對我們的業務運營造成重大不利影響。

我們無法向 閣下保證，我們的業務經營能夠恢復到在不出現大流行的情況下我們計劃的水平。另外，我們可能會因我們進行的預防措施及消毒工作而產生額外成本，可能導致根據包乾制收費蒙受虧損。截至2020年6月30日止六個月，我們購買防護口罩及其他醫用清潔用品的總成本達到人民幣1.3百萬元。我們向在管物業的業主或住戶提供的某些現場增值服務可能會受COVID-19爆發的影響。我們已獲簽約提供物業管理服務的物業可能會延遲交付。倘我們的任何員工疑似感染或已經感染疫病，我們可能會被要求隔離部分或全部員工或對物業進行消毒，以防止疾病擴散。

此外，COVID-19的爆發可能會嚴重影響中國的經濟活動，因為我們運營所在的各地區政府可能採取監管或行政遏制措施以控制COVID-19爆發，該等措施可能中斷主要行業的業務運營並可能會對中國的整體營商情緒及環境造成不利影響，進而可能導致中國及世界整體經濟增長放緩。概不保證當前的遏制措施將有效遏制疫情。該等遏制措施可能會減少供需並對全球經濟增長產生不利影響，進而對我們的業務運營及財務狀況造成重大不利影響。我們亦無法向　閣下保證，我們將能夠有效應對COVID-19疫情的影響，這可能對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們的未來收購不一定會成功。

為擴大我們的業務規模，增加在管建築面積以及進軍新市場，我們擬繼續評估相關機會，以收購可與我們的現有業務互補的其他物業服務企業及其他業務，並將其業務整合至我們的業務當中。然而，我們無法向　閣下保證，我們將能夠物色到合適的機會。

即使我們設法物色到合適的機會，我們可能無法按照有利的條款或我們可接受的條款及時完成收購或根本無法完成收購。如果我們無法確定合適的收購目標或完成收購，可能會對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。

我們完成的收購亦涉及不確定因素及風險，包括但不限於：

- 無法將我們的業務模式或標準化業務流程應用於收購目標；
- 未能實現預期的業務擴張或優化目標、收益或增加收入的機會；
- 如果收購公司存在債務及負債，其中部分於盡職調查過程中可能未披露；及
- 資源及管理層的注意力被分散。

通過全球發售募集的所得款項淨額當中，約70.0%（或334.0百萬港元）將用於尋求選擇性戰略投資及收購機會，以及用於進一步發展戰略合作。請參閱「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」。如果我們無法物色到合適的收購機會，或我們的未來收購交易因為我們無法控制的其他原因而無法完成，我們將無法有效使用全球發售所得款項。

此外，倘我們無法從我們的收購中獲得預期收益，我們可能需就有關歷史收購錄得的商譽確認減值虧損。

我們的大部分業務集中於長江三角洲地區，我們容易因該地區的政府政策或經營環境出現任何不利發展而受到影響。

我們專注於在經濟發達地區人口密集的城市發展業務，且我們的大部分業務集中於長江三角洲地區。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們於長江三角洲地區的在管總建築面積分別約為12.9百萬平方米、17.8百萬平方米、22.0百萬平方米及23.4百萬平方米，分別約佔我們截至該等日期在管總建築面積的92.1%、92.6%、84.3%及84.5%，以及分別佔我們於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月來自覆蓋長江三角洲地區物業的物業管理服務總收入的95.5%、93.3%、94.0%及82.5%。由於業務集中，該地區的政府政策或經營環境如出現任何不利發展，將會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。我們的經營在很大程度上依賴長江三角洲地區的以下發展因素，其中大部分因素並非我們所能控制：

- 經濟狀況、經濟活動水平及房地產市場的變化；
- 地區未來發展前景；
- 物業管理行業及房地產開發行業相關政府法規及政策的變化；及
- 我們與在該地區經營的其他物業服務企業競爭的能力。

我們的收入主要來自包乾制物業管理服務。若我們無法估計或控制提供物業管理服務的成本，我們可能會蒙受損失。

於業績紀錄期，我們大部分收益主要來自包乾制物業管理服務，其中我們以預先確定的每平方米每月價格收取物業管理費，即所提供物業管理服務的「全包」費用。該等物業管理費不會隨著我們產生的實際物業管理成本金額而改變。我們於整個相關合同期內將我們向業主、住戶或物業開發商收取的全額物業管理費確認為收益，並於合同期內將我們就提供服務而產生的實際成本確認為服務成本。我們的盈利能力取決於我們估計或控制提供物業管理服務成本的能力。請參閱「業務－物業管理服務－物業

管理費－按包乾制收取的物業管理費」及「財務資料－主要會計政策及會計估計與判斷」。

若我們收取的物業管理費不足以補足我們產生的所有物業管理服務成本，我們無權向業主、住戶或物業開發商收取額外付款以補足差額。因此，我們可能會蒙受損失。我們已就八項、七項、六項及三項物業分別產生虧損合共人民幣1.9百萬元、人民幣1.0百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣0.2百萬元，該等物業於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月按包乾制進行管理。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，該等虧損物業所產生的總收入分別為人民幣17.6百萬元、人民幣4.0百萬元、人民幣14.8百萬元及人民幣1.9百萬元，分別約佔我們同期總收入的8.4%、1.2%、3.3%及0.7%。

為避免該等虧損，我們可以嘗試增加物業管理費或縮減物業管理成本。然而，我們未必能夠成功地通過節約成本的措施（如採取操作自動化措施降低人工成本及採取節能措施降低能源成本）降低該等虧損，且我們節約成本的措施可能對我們物業管理服務的質量造成負面影響，從而進一步削弱業主、住戶及物業開發商向我們支付物業管理費，或甚至保留我們作為其物業管理服務供應商的意願，進而對我們的經營業績及財務狀況進一步造成負面影響。

我們的大部分收入來自我們向佳源地產品牌開發的物業提供的物業管理服務。

於業績紀錄期，我們的大部分物業管理服務合約涉及由佳源地產品牌開發的物業。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，來自該等物業的收入分別約佔我們物業管理服務總收入的96.3%、90.8%、79.4%及70.1%。

於業績紀錄期，我們對佳源地產品牌所開發物業的中標率超過94%。於業績紀錄期，我們管理佳源地產品牌開發的大多數物業，使我們能夠把握其增長勢頭。然而，我們無法控制佳源地產品牌的管理策略，也無法控制影響其業務運營的宏觀經濟因素或其他因素。如果佳源地產品牌的物業開發業務受到嚴重不利發展影響，我們的業務可能會受影響。我們無法保證我們將能夠從其他渠道取得物業管理服務合約，從而及時或以有利條款彌補差額。我們亦不能保證能夠與佳源地產品牌續簽我們所有的物業

管理服務合約，或就佳源地產品牌的新開發物業訂立該等合同。如果發生上述任何事件，我們的經營業績、財務狀況及增長前景可能會受到重大不利影響。

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

我們認為，我們擴大物業管理服務合約組合的能力是我們的業務持續增長的關鍵。於業績紀錄期，對於需要招標程序的物業(主要是住宅物業)，我們主要通過招標程序獲得新物業管理服務合約。對於不需要招投標程序的若干非住宅物業，我們主要通過磋商獲得新物業管理服務合約。物業服務企業的甄選取決於許多因素，包括但不限於服務質量、定價水平及物業服務企業的經營歷史。我們的工作可能會受到我們無法控制的因素的阻礙，其中可能包括整體經濟狀況的變化、政府法規的發展以及物業管理行業的供求變化。我們無法向　閣下保證，我們日後能夠以可接受的條款取得新訂物業管理服務合約，或以任何條款取得任何新訂物業管理服務合約。

我們通常於物業開發後期與房地產開發商訂立前期物業管理服務合約。我們無法向　閣下保證，我們將能持續成功取得前期物業管理服務合約。此外，此類合約具有過渡性質，有助於將物業的法定及實際控制權由物業開發商轉移至業主。前期物業管理服務合約通常於業主委員會成立且決定訂立新物業管理服務合約時到期。請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務協議」。我們無法向　閣下保證業主委員會將繼續委聘我們提供物業管理服務。我們的客戶乃基於質量及成本等因素選擇我們，而我們無法向　閣下保證，我們將始終能夠兼顧兩者並在兩者之間取得平衡。

即使我們成功與業主委員會訂立物業管理服務合約，我們亦無法保證能夠於屆滿後續約或不會於屆滿前因某些原因而終止。我們無法保證我們將能夠覓得其他商機並以有利條款訂立其他物業管理服務合約，或以任何條款訂立替代物業管理服務合約。此外，由於終止及不續約均會有損我們的聲譽，我們的品牌價值或會面臨重大不利影響。我們認為，我們的品牌價值對於我們贏得新物業管理服務合約的能力至關重要。未能培育自身的品牌價值或會使我們於業內的競爭力降低。

我們的物業管理服務協議可能未經招投標程序而獲得。

根據中國法律法規，房地產開發商通常須通過招投標程序與物業管理公司簽訂住宅物業前期物業管理服務協議，倘於簽訂前期物業管理服務協議時未採用招投標程序，則可能會受到罰款和處罰。

截至2020年6月30日，我們已簽訂數量有限的前期物業管理服務協議，但未按照中國法律法規和有關地方政府的強制性要求進行招投標。經董事證實，這些協議未經招投標程序的原因不在我們自身，而在於相關房地產開發商。據中國法律顧問告知，中國沒有具體的法律法規對物業管理公司在獲得前期物業管理服務協議時未進行招投標的行為規定行政處罰。但是，我們無法保證將來不會對我們過往或未來未經招投標的物業管理服務協議施加該等處罰，亦無法保證這些協議不會因為未經招投標程序而被司法或其他主管部門宣佈無效。因此，我們的經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

我們的增值服務可能無法按計劃增長。

我們計劃通過擴大服務範圍和客戶群，為房地產開發商和業主提供更多增值服務。有關我們增值服務的詳情，請參閱「業務－非業主增值服務」及「業務－社區增值服務」。但是，我們無法保證能按計劃發展這類業務，產生的相關成本亦可能無法收回。我們需要招聘有相關經驗的合格員工，為業主和非業主提供更多增值服務。由於市場競爭激烈，我們無法保證能夠招聘足夠數量的合格員工來支持我們的增長計劃。此外，增值服務的發展還有賴於我們進一步挖掘與房地產開發商和業主之間現有關係的能力，這就要求我們能夠發現其需求，以便推出符合其需求的服務。我們無法保證能夠成功準確地發現客戶需求，並推出符合該等需求的服務。倘我們無法通過增值服務吸引現有或新的房地產開發商和業主，我們的經營業績、財務狀況和業務前景可能會遭受重大不利影響。

人工成本、分包成本及上市開支上漲可能會對我們的業務產生不利影響並降低我們的盈利能力。

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的人工成本分別佔我們服務成本總額的74.4%、72.0%、75.1%、76.8%及76.7%。同期，分包成本分別佔我們服務成本總額的8.8%、9.3%、9.8%、5.7%及8.8%。我們因多種影響因素面臨人工成本及分包成本上漲的壓力，包括但不限於：

- **最低工資提高。**近年來，我們運營所在地區的最低工資大幅上升，直接影響我們的直接人工成本以及我們支付予第三方分包商的費用。

- **僱員總數增加。**隨著我們拓展業務，我們的物業管理人員、銷售與營銷人員及行政管理人員總數將持續增長。我們亦需挽留並持續招聘合資格僱員，以滿足我們對人才日益增長的需求。此外，隨著我們繼續擴大業務規模，我們將需要更多分包商。僱員總數增加亦會增加其他相關成本（如與培訓、社會保險及住房公積金供款以及質量控制措施相關的成本）。

- **延遲實施管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作自動化。**對特定物業開展物業管理服務與對該物業實施任何管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作自動化措施以降低人工成本之間會有時間偏差。於我們實施該等措施前，我們減輕人工成本上漲所造成的影響的能力有限。

股份上市的上市開支總額（包括包銷佣金）估計為62.8百萬港元（假設發售價為每股3.60港元，即指示性發售價範圍的中位數），其中約29.3百萬港元將於截至2020年12月31日止年度的合併全面收益表中扣除，人民幣13.5百萬元於截至2020年6月30日止六個月的合併全面收益表中扣除。我們預計該等開支可能會對我們截至2020年12月31日止年度的財務業績產生重大不利影響。

我們無法向　閣下保證我們能控製成本或提高效率。倘我們無法達成該目標，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。

我們或會因未能代部分員工註冊及／或足額繳納社會保險及住房公積金而遭受罰款。

於業績紀錄期，我們沒有為部分員工註冊及／或足額繳納社保及住房公積金的主要原因是，部分員工拒絕繳納社保及住房公積金。請參閱「業務－僱員－社會保險及住房公積金供款」。

據中國法律顧問告知，中國有關部門可能會要求我們在規定的截止日期前繳納欠繳社保，同時每拖欠一天我們可能須支付相當於欠繳金額0.05%的滯納金。如我們未繳納滯納金，還可能被處以欠繳金額一至三倍的罰款。中國法律顧問還告知，根據中國相關法律法規，我們或被責令在規定的時間內繳納欠繳的住房公積金，倘我們未支付相關款項，則可能遭受罰款、處罰、訴訟及強制執行。倘相關政府機構因我們過往或未來未能代員工開立賬戶並足額繳納社保和住房公積金而行使上述強制執行權，我們的經營業績和財務狀況或會遭受重大不利影響。請參閱「業務－法律程序及合規－合規」。

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

我們在向業主或住戶（尤其是在閒置率相對較高的小區）收取物業管理費時可能會遇到困難。儘管我們力求通過多種收款措施收取逾期物業管理費，但我們無法向　閣下保證該等措施將會奏效或能使我們準確預測未來的收取率。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的應收貿易款項減值準備分別為人民幣8.4百萬元、人民幣15.7百萬元、人民幣20.6百萬元及人民幣24.7百萬元。截至2020年6月30日，我們於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月的物業管理費收取率（按某一期間實際收取的物業管理服務費佔同一期間物業管理服務總收入的百分比計算）分別為90.5%、95.6%、87.6%及63.5%。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們的關聯方應收貿易款項周轉日數分別為210日、112日、89日及212日，而第三方的應收貿易款項周轉日數分別為57日、75日、88日及88日。請參閱「財務資料－選定財務狀況表項目－貿易應收款項」。儘管管理層已根據可得資料作出估計及相關假設，但若獲知新資料，則可能需對該等估計或假設作出調整。請參閱本招股章程附錄一會計師報告的附註22及附

註3.1.2。倘實際可收回率低於預期，或任何新資料表明我們過往作出的應收貿易款項減值準備不足，我們可能需計提額外的應收貿易款項減值準備，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

物業開發商、第三方業主或住戶的延遲付款或未付款將對我們的現金流量狀況及滿足營運資金需求的能力產生不利影響。

我們透過收購進行業務擴張，但未必能夠取得預期收益，亦可能導致商譽及無形資產減值。

我們實施收購策略面臨多重風險，包括：(i)盡職調查程序中未能識別被收購業務的若干缺陷；(ii)無法將被收購業務以及相關人員與我們現有的業務整合；(iii)整合成本超出我們的預期；(iv)任何延期或無法實現被收購業務的預期收益；(v)無法促使被收購業務產生預期的協同效應；(vi)難以獲得政府以及其他監管部門的批准；(vii)市況及需求的變動；(viii)分散管理層專注其他業務的時間及精力；及(ix)收購導致成本結構的變化，如分包費用的佔比增加。

我們可能在整合被收購業務與我們的現有業務方面遭遇困難，尤其是在整合被收購業務的現有員工與我們的現有員工時。我們整合被收購業務的能力可能受到多方面因素的影響。該等因素包括但不限於：被收購業務的複雜程度及規模、在新市場經營業務的風險、不熟悉新的監管制度、企業文化差異、無法挽留被收購業務的人員以及收購產生的附加隱含成本。因此，我們無法向　閣下保證，我們的收購將實現我們預期的戰略目標或預期的投資收益。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們錄得無形資產(扣除累計攤銷)的金額分別為零、人民幣0.7百萬元、人民幣35.7百萬元及人民幣33.9百萬元。於業績紀錄期，我們的無形資產包括物業管理合約及商譽，且與我們於2018年11月收購杭州民安、2019年1月收購嘉興星洲以及2019年12月收購湖南華冠有關。我們每年會對我們已收購業務產生的商譽進行減值測試，並於必要時確認商譽的減值。倘我們未能將被收購業務與我們現有的業務整合，亦可能導致我們錄得商譽減值虧損，或未來無法識別合適的收購目標，則我們的業務可能會受到重大不利影響。

我們或無法履行有關合約負債的義務，從而可能對我們的現金狀況造成影響。

我們的合約負債主要為於賬單周期前期已預收但尚未確認為收入的物業管理費。請參閱「財務資料－選定財務狀況表項目－合約負債」。我們或會因我們控制範圍之

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

由於我們並未向房屋管理部門登記所有租賃協議，我們可能會受到行政處罰。

根據適用的中國法律及法規，必須在房屋管理部門登記租賃協議。截至2020年6月30日，我們尚未根據中國法律規定在當地房屋管理部門登記所有三個租賃物業的租賃協議，主要是由於房東未能配合我們登記相關租賃協議，此情況並非我們所能控制。中國法律顧問已告知我們，我們可能會被主管部門責令整改，如果我們不能在規定的時間內整改，可能會被處以每份協議人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。截至最後實際可行日期，我們並未收到任何來自監管機構的涉及由於我們未能備案上述租賃協議而可能導致的行政處罰或強制措施的通知。我們的中國法律顧問亦已告知我們，未能登記租賃協議不會影響租賃協議的有效性。若第三方就我們的租賃提出質疑，我們計劃在附近尋找替代辦公地點並搬遷。我們可能會產生額外的搬遷成本，並且無法向　閣下保證我們將能夠及時或有效地找到替代辦公地點。

我們可能需要額外的現金資源來支持我們的持續增長，這可能需要額外的資金。

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

我們的過往業績未必代表我們的未來前景及經營業績。

儘管於業績紀錄期我們的收入和利潤增長迅速，但我們無法向　閣下保證未來我們能夠保持同樣的增速。對未來業務增長的估計和計劃乃基於我們對市場前景的預測，我們無法保證這些預測始終正確。我們的擴張計劃還可能受若干我們無法控制的因素影響，包括中國總體經濟狀況的變化、中國居民人均可支配收入的變化、房地產市場和物業管理市場的變化、政府法規的變化、我們服務的供需情況變化，以及能否為我們的擴張行動物色到合適而熟練的物業管理人員和第三方服務供應商。該等因素的過往變化可能無法預示其未來發展，因此其對我們業務經營的歷史影響難以作為我們未來業務擴張和經營的可靠指標。

就我們未來的財務表現而言，我們的盈利能力部分取決於我們能否控製成本及經營開支，而該等成本及經營開支可能隨著我們業務的拓展而增加。概不保證我們日後將能夠如同業績紀錄期一般持續增加我們物業管理服務合約數目或在管總建築面積，亦無法保證我們日後的業務發展工作能夠獲得成功。此外，我們將繼續面臨人工及分包成本持續增加以及僱員和商機競爭日益激烈等多個挑戰。上述我們無法控制的不斷變化的監管、經濟或其他因素的作用亦可能對我們的財務表現（業務經營除外）產生重大不利影響。如果我們將業務擴展至當前經營所在地以外的地區，我們未來可能無法自擴張區域獲得規模效益，除其他因素外，這可能使我們的經營業績受到不利影響，尤其我們的毛利率將受到不利影響。因此，投資者不應依賴我們的過往經營業績來預測我們未來的財務表現。

我們依賴第三方分包商履行若干物業管理服務。

於業績紀錄期，我們委託第三方分包商履行若干物業管理服務，主要包括垃圾清理、園藝、電梯及消防系統維修服務。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的分包成本分別約為人民幣14.4百萬元、人民幣23.5百萬元、人民幣33.9百萬元、人民幣9.1百萬元及人民幣17.1百萬元，分別約佔我們服務成本總額的8.8%、9.3%、9.8%、5.7%及8.8%。我們可能無法如自有服務般直接有效地監察彼等的服務。分包商可能採取違背我們或我們客戶的指示或要求的行動，或無法或不願履行彼等的義務。因此，我們與分包商之間可能會出現爭議，或須為彼等的行為負責，兩者皆會導致我們的聲譽受損、產生額外開支及業務中斷，並可能招致訴訟及損害賠償金申索。

我們無法向　閣下保證，我們與當前第三方分包商的協議屆滿時，我們將能按我們可接受的條款重續該等協議或及時另覓合適的替代分包商，或以任何條款重續協議或及時覓得替代分包商。

此外，倘第三方分包商未能維持穩定的合資格僱員團隊，或未能適當或及時履行彼等的義務，則工作進度可能會中斷。一旦第三方分包商工作進度發生中斷，則可能導致客戶與我們之間的合同違約。任何該等情況皆會對我們的服務質量、聲譽以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

業務上的意外可能會令我們承受責任及聲譽風險。

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

我們經營的業務競爭極其激烈，我們可能無法與現有及新競爭對手成功競爭。

中國物業管理行業競爭極其激烈且分散。請參閱「行業概覽－競爭格局－概況及競爭格局」。我們的主要競爭對手包括大型國家級、區域及地方物業服務企業。隨著競爭對手擴充產品或服務類別，或新競爭對手進軍我們的現有或新市場，競爭或會加劇。我們認為，我們主要在業務規模、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。我們的競爭對手可能擁有更佳的往績記錄、更悠久的經營歷史、更雄厚的財務、技術、銷售、市場推廣、分銷及其他資源、更高的品牌知名度及更龐大的客戶群。因此，該等競爭對手可投放更多資源開發、宣傳、銷售及支持其服務。除來自知名公司的競爭外，新興公司亦可能進軍我們的現有或新市場。新興公司可能比我們擁有更為雄厚的資本資源、更加專業的管理和人力資源以及更多的財務、技術和公共關係資源。

我們認為，我們現時的成功部分有賴於我們在提供物業管理服務方面的標準化運營。我們計劃優化服務標準化實踐，以提高服務質量及穩定性以及現場服務團隊的效率，同時降低成本。我們的競爭對手可能會效仿我們的業務模式，從而導致我們喪失從競爭對手中脫穎而出的競爭優勢。若我們未能與現有及新競爭對手成功競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

此外，我們或會流失決定自行開展物業管理業務的物業開發商客戶，其亦將加劇市場競爭。我們尋求信譽良好的大型物業開發商客戶，該等客戶可能會自行開發物業管理業務及提供內部物業管理服務。在此情況下，我們於日後或會失去該等物業開發商的業務，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會因此受到重大不利影響。

遞延稅項資產能否收回存在不確定性，而這可能對我們的經營業績產生不利影響。

截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，我們錄得的遞延稅項資產分別為人民幣3.6百萬元、人民幣7.7百萬元、人民幣11.3百萬元及人民幣13.4百萬元。我們運用（其中包括）歷史經營業績、未來收益預測及稅務規劃戰略等重大判斷及估計，定期評估遞延稅項資產變現的可能性。具體而言，遞延稅項資產僅在日後有應課稅利潤可能用於未動用稅項抵免時方會確認。然而，由於一般經濟狀況及監管環境消極發展等非我們所能控制的因素，無法保證我們能對未來收益作出準確預測，在此情況下，我們可能無法收回遞延稅項資產，從而可能對我們的經營業績產生不利影響。

我們於2017年錄得負經營活動現金流量及截至2017年12月31日錄得流動負債淨額及負債淨額，令我們面臨流動資金風險。

我們於2017年錄得負經營現金流量約為人民幣3.4百萬元，主要由於貿易及其他應收款項主要因我們業務增長及預付關聯方款項而增加。有關進一步討論，請參閱「－選定財務狀況表項目－其他應收款項」。該等現金流出未必總能以我們的物業管理服務及其他服務以及銀行貸款所得款項全額抵銷。因此，我們可能會於某一期間錄得現金流出淨額。儘管我們力求有效管理我們的營運資金，但我們概無法保證我們將能夠匹配現金流入與付款義務及其他現金流出的時間及金額。

於業績紀錄期，我們主要依賴於經營所得內部資源（包括物業管理服務及其他服務所得款項）。由於可能出現負經營現金流量，我們可能需要獲得足夠的額外融資，以滿足資金需求及義務，並支持我們的業務經營或擴張計劃。若我們的業務經營無法產生足夠的現金流量或我們無法以其他方式獲得足夠的外部資金以滿足業務所需，則我們的流動資金及財務狀況可能受到重大不利影響，且我們可能無法擴大業務。我們概無法保證我們將會從其他來源獲得足夠的現金來滿足業務經營所需。若我們訴諸其他融資活動，我們將產生額外融資成本，且我們概無法保證我們能夠以可接受的條件獲得融資或根本無法獲得融資。相關限制或會削弱我們的競爭力，增加我們的風險並使我們易於受到不利經濟及行業狀況的影響，而這或會對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量－經營活動（所用）／所得現金淨額」。

截至2017年12月31日，我們錄得流動負債淨額人民幣15.0百萬元，主要是由於我們於2017年支付人民幣75.0百萬元以收購東源投資的75%股權。因此，我們記錄了截至2017年12月31日的流動負債淨額狀況，這可能使我們面臨流動資金風險。截至2017年12月31日，我們錄得負債淨額為人民幣4.1百萬元，主要是由於我們於2017年支付人民幣75.0百萬元以收購東源投資的75%的股權，該等股權視作分配予沈先生。請參閱本招股章程中的「財務資料－流動資產及流動負債」。另外，有關詳細討論，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註25。我們無法向　閣下保證將來不會產生流動負債淨額或負債淨額。我們未來的流動資金、貿易及其他應付款項支付以及債務融資償還將主要取決於我們從經營活動中產生足夠現金流入的能力。如果我們無法維持足夠的營運資金，我們的業務、財務狀況、經營業績和前景將受到重大不利影響。

我們可能無法代表按酬金制管理的物業的業主及住戶收回所有款項。

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們按酬金制的物業管理服務收入分別佔我們物業管理服務總收入的0.2%、0.3%、0.4%及0.4%。於酬金制的基礎下，我們主要擔當業主代理的角色，協助業主及住戶協調及監督不同物業管理服務的服務供應商。我們須就管理處是否有能力代表住戶結算付款作出管理估計。我們在估算來自應收款項的未來現金流量時，考慮多項指標後釐定是否有客觀証明需就應收業主及住戶款項作出減值虧損，該等指標包括（其中包括）其後結付情況、過往銷賬經驗及住戶管理費的收回率。

儘管我們已根據現時可得資料作出管理層估計或相關假設，倘知悉新資料，則可能須對該等估計或假設作出調整。倘實際可收回率低於預期，或鑒於新資料我們過往作出的壞賬撥備不足，我們或須計提更多壞賬撥備，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能無法收取我們代表業主和住戶支付的水費、電費和取暖費。

根據我們的公用事業費代收服務，我們代表若干住宅小區的業主和住戶支付水費、電費和取暖費。中國北部地區的居住社區產生的供暖費用不同於寒冷季節的電費，在寒冷季節，中央供暖作為國家基礎設施的一部分按地域開啟。我們為業主和住戶免費預付公用事業費。但是，我們無法向　閣下保證業主和住戶會及時足額或是否會向我們支付我們代表他們預付的公用事業費，這可能會對我們的流動資金狀況和經營業績產生不利影響。

信息技術系統中斷風險及安全風險、未能升級管理系統以及與第三方在線支付平台有關的風險可能導致我們業務中斷。

我們依賴信息技術系統管理主要運營職能，例如處理財務數據及促進交流。為促進我們的業務發展，我們需持續維護及升級系統以滿足不斷變化的運營要求及客戶需求與偏好。然而，我們可能無法按客戶需要及市場需求升級我們的信息技術系統。此外，我們無法向　閣下保證日後能杜絕由停電、電腦病毒、硬件及軟件故障、通訊故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他與信息系統有關的類似事件造成的破壞或干擾情況。修復受損的信息技術系統可能耗資巨大。信息技術系統故障或遭破壞以及機密資料的遺失或洩露可能會導致交易錯誤、處理過程效率低下以及客戶及銷售額損失。我們的業務及經營業績可能因此面臨不利影響。

我們接受多種付款方式，包括但不限於通過第三方平台（如微信及支付寶）進行在線支付。通過該等第三方平台進行的交易涉及通過公共網絡傳輸信用卡號碼、個人信息及賬單地址等保密資料。然而，我們無法控制第三方平台供應商採取的安全措施。倘該等第三方平台的安全性及完整性遭到破壞，則我們處理物業管理費的能力可能會受到重大不利影響。

我們亦可能被認為須就未能保護個人信息而承擔部分責任，並可能面臨客戶提出的責任申索。有關法律訴訟可能會損害我們的聲譽並有損我們的品牌價值。此外，中國政府可能會頒佈新的法律及政策，以規範第三方在線支付平台的使用；該等措施可能會導致我們的合規及運營成本上升，例如要求我們支付更高的交易手續費。

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

我們通過我們的一站式服務平台收集、存儲及處理客戶的私人及其他敏感數據，例如地址及電話號碼。我們的安全措施可能因員工失誤、瀆職、系統錯誤或缺陷或其他原因而失效。外部人員亦可能會試圖以欺詐手段誘使員工披露敏感信息以獲得我們的數據或客戶的數據。雖然我們已採取措施保護我們獲得的機密信息，但我們的安全措施仍可能被破壞。由於用於破壞或獲取未經授權訪問系統的技術不斷升級，並且通常不會在針對目標行動之前被識別，因此我們可能無法預知該等技術或採取充分的預防措施。任何意外或有意為之的安全漏洞或其他未經授權對我們平台進行的訪問可能導致機密的客戶資料被盜及用於非法目的。安全漏洞或未經授權訪問機密信息亦可能使我們承擔信息丟失的責任，面臨耗時及昂貴的訴訟以及負面報道。

根據《中華人民共和國網絡安全法》(「**《網絡安全法》**」)，網絡運營者通常有義務保障網絡免受干擾、破壞或未經授權的訪問，防止數據洩露、被竊取或篡改。此外，根據其在網絡安全等級保護制度中所屬的等級，網絡運營者亦受到具體規則的約束。在個人信息保護方面，《網絡安全法》要求網絡運營者不得洩露、篡改或毀損業務經營活動中收集或產生的個人信息，並有義務刪除非法收集的信息及修改不正確的信息。再者，未經同意，網絡運營者不得收集、使用或向他人提供個人信息。此外，《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》就在提供電信服務及互聯網信息服務中收集及使用用戶個人信息作出了專門規定。該等法律法規相對較新，亦在不斷發展，其解釋及執行存在重大不確定因素。中國關於(i)數據收集、使用及轉移；及(ii)網絡安全的法規在不

斷發展，未來或會出現限制及成立新的監管機構，而我們可能會承擔更多法律責任及合規成本，此或會對我們的前景產生不利影響。倘若由於第三方行為、員工失誤、瀆職或其他原因而違反安全措施，或我們技術基礎設施中的設計缺陷被暴露或利用，則我們的聲譽及品牌或會受到嚴重損害，我們可能產生巨額債務，而我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

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

我們所管理物業的公共區域可能會因我們無法控制的因素而受到損害，包括但不限於自然災害、事故或故意損害。雖然中國法律規定，每個住宅小區均須設立專項基金來支付公共區域的維修及維護費用，但不能保證該等專項基金將有足夠的金額。地震、洪水或颱風等自然災害或火災等事故或故意損害可能造成巨大損失。有時可能需要分配額外的資源來協助警方及其他政府機構調查可能涉及的犯罪行為。

作為物業管理服務供應商，我們可能被視為有責任重建公共區域及協助任何調查。倘專項資金不足以支付所有相關成本，我們可能須先以自有資源補足差額。我們隨後需向業主或住戶收回有關差額。倘我們未能成功收回相關款項，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。由於我們計劃繼續發展我們的業務，發生上述事件的可能性可能隨我們所管理物業數目的增加而上升。

我們所管理小區的公共區域（例如大堂、走廊、戶外開放空間、梯間、停車場、升降機槽及設備室）可能受到多種非我們所能控制的損毀或影響，包括但不限於自然災害、住戶的蓄意或無意行為及流行病（如嚴重急性呼吸道綜合症）。

隨著我們業務增長及地區覆蓋範圍的擴大，我們物業的公共區域損毀所產生的額外成本可能隨之上升。舉例而言，我們經營所在的若干地區可能位於地震帶或受颱風襲擊。儘管我們的資產、業務、經營業績及財務狀況於業績紀錄期並未受到重大影響，但我們仍可能繼續承受因自然災害、流行病及住戶的蓄意或無意行為等原因而導致大量物業損毀的風險。

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

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

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

我們面臨僱員、分包商、代理、客戶或其他第三方作出欺詐或其他不當行為的風險,其可能使我們遭受經濟損失及政府機關的處罰,並嚴重損害我們的聲譽。例如,倘客戶將項目分包給我們進行物業管理而構成不合規,該合約可能會被視為無效, 可能會導致我們須作出賠償並招致損失,該等失當行為亦將損害我們的市場聲譽。

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

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

我們的持續成功取決於高級管理層團隊及其他主要僱員的努力。由於彼等擁有關鍵關係及行業專業知識,失去彼等的服務可能會對我們的業務產生重大不利影響。倘高級管理層團隊的任何或所有成員憑藉其專業知識、關係及對我們業務運營的全面了解加入或組成競爭企業,則我們或將無法估計該等損害的程度並作出相應彌補。如任何主要僱員離職,且我們無法及時聘用及招納合資格替代人選,則會對我們的業務、

財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，日後業務增長將部分取決於我們能否在各業務領域吸引及挽留合資格人員，包括企業管理及物業管理人員。如我們無法吸引及挽留該等合資格人員，我們的增長或會受到限制，更會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能牽涉知識產權糾紛及申訴。

我們目前持有多個商標及一個域名且已就知識產權保護的若干情況在中國提交多份申請。我們依賴且預計將繼續依賴保密及許可協議以及商標及域名保護法等多種方式保護我們的知識產權。請參閱「業務－知識產權」。然而，該等措施僅可提供有限的保障。對未經授權使用專利資料的情況進行監察則可能存在一定難度，同時耗資不菲。此外，中國規管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存在不確定性且不斷變化，我們可能面臨重大風險。就我們所知，中國相關機構過往並無提供與大部分發達國家程度相同的知識產權保障。若我們無法發現未經授權使用我們知識產權的情況或採取適當措施強制行使我們的知識產權，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

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

稅收優惠或政府補助金額的波動可能導致我們的利潤波動。

我們在（其中包括）稅收優惠及卓越榮譽及獎項的政府補助方面享受政府部門的優惠待遇。

我們於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月的政府補助分別為人民幣0.5百萬元、人民幣0.2百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣2.3百萬元。於業績紀錄期，稅收優惠及政府補助出現波動，原因為該等優惠及補助金額均由有關政府部門全權酌情決定。無法保證我們將繼續獲得大額稅收優惠或政府補助，或獲得任何稅收優惠或政府補助。因此，我們的稅收優惠及政府補助可能會出現額外波動，從而可能導致我們的利潤波動。

我們保險的保障範圍可能無法充分覆蓋與我們業務相關的風險。

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

我們可能會不時牽涉因運營而產生的法律及其他糾紛以及申索或面臨行政訴訟。

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

倘我們未遵守適用法規及規定，例如在管物業的消防及安全系統方面的適用法規及規定，我們或會受到行政處罰。例如，根據相關中國法律法規，物業管理服務供應商負責及時向有關政府機構申報電梯檢驗。然而，倘我們今後未能遵守適用法規，我們或會遭受行政罰款或其他處罰，且我們的業務和經營業績可能受到不利影響。

我們易受中國物業管理業監管環境變化的影響。

我們致力在業務運營時遵守物業管理服務業的規管制度。尤其是，中國政府不時頒佈有關物業管理費的新法律法規。2014年12月，國家發改委發佈《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，該通知要求省級相關部門廢除與住宅物業有關的所有價格控制政策(若干例外情況除外)。保障性住房、房改物業、老舊住宅區物業的物業管理費和前期物業管理服務合約的管理費，仍按省級價

格主管部門和住房和城鄉建設管理部門的指導價格執行。請參閱「監管概覽－與物業管理服務及其他相關服務有關的法律法規－物業管理企業的收費」。我們預期住宅物業的價格管制會逐漸放寬。目前，我們的物業管理費將繼續受到價格控制，直至相關部門通過當地法規來實施該通知。然而，我們無法向　閣下保證，中國政府不會改變政策，重新對物業管理費施加限制。若中國政府對物業管理費加以限制，我們的利潤率可能會隨著勞動力、分包和其他成本的增加而下降。我們無法向　閣下保證，我們將能夠通過實施成本節約措施，及時有效地應對這些變化，或者我們能夠將任何額外的成本轉嫁給我們的客戶。中國政府還可能頒佈與我們行業其他方面有關的新法律法規。這可能增加我們的合規及運營成本，從而對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

鑒於政府對物業管理費制定了嚴格法規，以及我們於業主大會上取得所需投票可能遇到的困難，收取額外的物業管理費並不切實可行。我們可能因此被迫減少成本，以在所收取的物業管理費與提供服務的開支之間取得平衡，或撇銷未收取的代表住戶作出的付款。

我們的業務、財務狀況及經營業績目前取決於並將繼續取決於影響物業管理行業及整體經濟狀況的多項因素，其中大部分因素超出我們的控制範圍。例如，若人工成本上漲，收取物業管理費的彈性受限制，可能對利潤率產生不利影響。此外，任何經濟放緩、衰退或中國社會、政治、經濟或法律環境的其他發展，均可能致使新的物業開發項目減少，或我們所管理或向其提供諮詢服務的小區的住戶購買力下降，從而導致對我們服務的需求以及我們的收益及收入貢獻的減少。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

我們受中國政府有關中國房地產行業的法規所影響。

於業績紀錄期，我們的大部分收入來自物業管理服務。物業管理服務業務的表現乃主要視乎我們所管理小區的總建築面積及數目而定。因此，我們物業管理服務業務的增長受中國政府有關房地產行業的法規所影響，並很可能將繼續如是。有關適用於我們業務的法律法規的詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

中國政府已實施一系列的措施，以控制近年來的經濟增長。具體而言，中國政府已繼續推出多項限制性措施抑制房地產市場的投機行為。政府通過施行多項行業政策及其他經濟舉措，例如對物業開發的土地供應加以控制、對外匯、物業融資、稅項及外商投資加以控制，對中國房地產行業的發展直接或間接帶來莫大影響。藉由該等政策及舉措，中國政府可限制或減少物業開發活動、對商業銀行向物業買家授出貸款的能力施以限制、對物業銷售徵收額外稅項及徵費，以及影響我們所服務物業的交付時間及入住率。政府推行的任何該等法規及措施，均可能會影響中國房地產行業，繼而限制我們的業務增長，導致對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們於業績紀錄期就向其他方提供的墊款收取利息。

於業績紀錄期，我們有與以下相關的應收關聯方款項利息收入。我們於2016年向台州和園置業有限公司(「**台州和園**」)作出並已於2017年4月到期並全數結清的墊款(本金金額為人民幣94.0百萬元，年利率為7.5%)。我們亦向佳源國際集團第三方供應商墊付了本金金額約人民幣37.3百萬元的款項，年利率為4.35%，其一次性利息收入為人民幣1.2百萬元，已於2020年1月全部結清。

根據中國人民銀行發佈的《貸款通則》第61條，禁止在非金融機構之間進行任何融資安排或貸款交易。此外，根據《貸款通則》第73條的規定，中國人民銀行可以對不符合規定的貸款人處以貸款所得一倍以上五倍以下的罰款。儘管有《貸款通則》，最高人民法院在《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》(於2015年9月1日生效並於2020年8月20日經修訂)(「**關於民間借貸案件的司法解釋**」)中對非金融機構之間的融資安排和貸款交易做出了新的解釋。根據關於民間借貸案件的司法解釋第11條，最高人民法院確認非金融機構之間的融資安排和借貸交易的有效性和合法性，僅需滿足某些條件(例如收取的利率)即可。自上述借款結清之日起兩年內至最後實際可行日期，我們尚未收到有關主管部門就關聯方之間此類借款作出的任何罰款、

調查或通告。董事確認，本集團日後將不會與關聯方及／或第三方非融資機構訂立類似融資安排。在此基礎上，我們的中國法律顧問認為：(i)此類貸款對關聯方或第三方具有法律約束力；(ii)我們因上述借款而受到處罰的風險較低。然而，如果我們被中國人民銀行責令支付罰款，我們的財務狀況和經營成果將會受到不利影響。

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

我們須取得及持有若干執照、許可證、證書及批准，以提供物業管理及若干我們現時提供的其他服務。我們必須滿足多項特定條件，方可獲政府機關頒發或重續任何證書或許可證。我們無法保證日後我們將能適應可能不時生效的有關我們服務的新規章及法規，亦無法保證我們在及時達成取得或重續我們運營所需的所有證書或許可證所需的條件時不會遭遇重大延遲或困難，甚或達成任何有關條件。因此，若我們未能就任何業務取得或重續所需政府批准，或就此遭遇重大延遲，我們將不能繼續實施我們的發展計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

無法履行環境責任可能使我們承擔債務。

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

與在中國開展業務有關的風險

我們易受中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策的不利變動影響。

我們於嘉興總部管理我們所有的業務運營。因此，我們的財務狀況、經營業績及前景在很大程度上受中國經濟、政治、社會及法律狀況的制約。中國經濟與大部分發達國家的經濟在諸多方面有所差異，包括政府參與程度、經濟發展水平、投資管控、

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

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

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

中國的經濟增長亦可能因出口轉弱以及與美國貿易戰相關的近期發展而放緩。於2018年，在美國總統唐納德•約翰•特朗普執政期間，美國政府對多種中國進口商品徵收多輪關稅，中國亦對美國商品徵收金額相近的關稅作為反擊。貿易戰於2019年5月升級，當時美國將價值2,000億美元的中國商品關稅稅率從10%提高至25%，而作為回應，中國對價值600億美元的美國商品加徵關稅。此外，自2019年5月起，美國已禁止六家中國科技公司出口若干敏感的美國商品。2019年8月，美國財政部宣佈將中國列為匯率操縱國。2019年9月1日，美國進一步對價值超過1,250億美元的中國商品徵收關稅。2019年9月2日，中國正式就美國進口關稅事項向世界貿易組織提出申訴。有關貿易戰的言論持續升溫，兩國政府的貿易磋商仍在進行，但並未取得突破。貿易戰達至和解的機會仍然渺茫，貿易戰對中國經濟及本公司經營所處行業可能造成的長期影響仍不明朗。

匯率波動可能對　閣下的投資產生重大不利影響。

人民幣兑港元、美元及其他外幣的匯率波動受（其中包括）中國政府政策及國際及國內政治及經濟狀況變動的影響。鑒於人民幣國際化的趨勢，中國政府或會宣佈匯

率制度的進一步變動，我們無法向　閣下保證人民幣兑港元、美元或其他外幣不會大幅升值或貶值。

我們的所有收入、負債及資產均以人民幣計值，而全球發售所得款項將以港元計值。人民幣兑港元的匯率的重大波動可能對股份應付股利的價值及金額產生負面影響。例如，人民幣兑港元的大幅升值可能減少將全球發售所得款項或未來為我們的業務提供資金而進行融資所得的款項兑換為人民幣的金額。相反，人民幣大幅貶值可能增加將人民幣計值現金流量兑換為港元的成本，因此減少可用於股份派付股利或開展其他業務運營的現金金額。

中國的通貨膨脹可能對我們的盈利能力及增長造成負面影響。

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

中國法律制度的不確定性或會限制　閣下可享有的法律保障。

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

然而，該等法律法規很多相對較新。有關其解釋及實施的已公佈裁決案例可能有限，或有關實施及解釋的地方行政規範及指引尚未落實到位。因此，該等法律法規的頒佈時間表具有不確定性，可能與其他司法管轄區並不一致及不可預測。此外，中國法律制度部分基於可能具有追溯效力的政府政策及行政規章。因此，我們可能在違反

任何該等政策及規章後一段時間內並不知悉發生了該等違規行為。此外， 閣下在該等法律、規則及法規項下可獲得的法律保障可能有限。於中國進行的任何訴訟或監管強制措施可能會曠日持久，或會導致產生巨額成本並造成資源及管理層注意力分散。

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

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

此外，於2006年7月14日，中國及香港簽署《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》(「**該安排**」)。根據該安排，如香港法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出須支付款項的終審判決，當事人可以在中國申請承認和強制執行該判決。同樣，如中國法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出須支付款項的終審判決，當事人可以在香港申請承認和強制執行該判決。書面管轄協議指該安排生效日期後各訂約方訂立的任何書面協議，其中明確指定一所香港或中國法院為就爭議擁有唯一司法管轄權的法院。因此，如爭議雙方不同意訂立書面管轄協議，則可能無法於中國強制執行由香港法院裁定的判決。投資者可能難以或無法對我們位於中國的資產或董事或高級管理層強制執行香港法院的判決。

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

根據於2008年1月1日生效以及於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的企業所得稅法，於中國境外成立而其「實際管理機構」位於中國的企業被視為「中國居民企業」，其全球收入所徵企業所得稅稅率通常一律劃為25%。根據《企業所得稅法實施條

例》，「實際管理機構」是指對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性管理和控制的機構。

國家稅務總局於2009年4月22日頒佈《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》(「**82號文**」)(於2017年12月29日經修訂)，當中載列確定一家於中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業的「實際管理機構」是否位於中國境內的標準及程序。根據82號文，如符合下列全部條件，則由中國企業或中國企業集團控制的外資企業被視為中國居民企業：(i)負責實施日常生產經營管理運作的高層管理人員及核心管理部門主要位於中國境內；(ii)財務決策和人事決策由位於中國境內的機構或人員決定，或需要得到位於中國境內的機構或人員批准；(iii)主要財產、會計賬簿、公司印章、董事會和股東會議紀要檔案等位於或存放於中國境內；及(iv)企業1/2(含1/2)以上有投票權的董事或高層管理人員經常居住於中國境內。此外，82號文亦規定，對於「實際管理機構」的判斷，應當遵循實質重於形式的原則。國家稅務總局針對82號文進一步發佈《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法(試行)》(「**第45號公告**」)，該公告已於2011年9月1日生效並於2015年6月1日、2016年6月28日及2018年6月15日經修訂，為82號文的實施提供更多指引，並釐清有關「境外註冊中資控股居民企業」的申報及文件備案責任。第45號公告規定了認定企業居民身份及管理認定後事宜的程序及管理詳情。儘管82號文及第45號公告明確規定，上述標準適用於在中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業，但82號文可能反映了國家稅務總局確定外資企業稅務居所的一般標準。我們高級管理層的全部成員目前均位於中國；如我們被視為中國居民企業，就我們的全球應課稅收入按25%的企業所得稅稅率納稅可能會減少我們用於業務運營的資金。

根據中國法律， 閣下可能須就我們派付的股利或因轉讓股份所變現的任何收益繳納中國所得稅。

根據企業所得稅法及其實施細則，在中國與 閣下所居住司法管轄區訂立的規定不同所得稅安排的任何適用稅收協定或類似安排的規限下，中國一般會對源自中國向屬於非中國居民企業且在中國並無設立機構或營業地點或有設立機構或營業地點但有關收入與該等所設機構或營業地點並無實際關連的投資者派付的股利按10%稅率徵收預扣稅。如該等投資者轉讓股份所變現的任何收益被視為源自中國境內的收入，則該等收益須繳納10%的中國所得稅，除非協定或類似安排另有規定。根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施細則，向並非中國居民的外國個人投資者派付的源自中國境內的股利一般須按20%的稅率繳納中國預扣稅，而該等投資者因轉讓股份所變現的

源自中國的收益一般須繳納20%的中國所得稅，但前述情況均可享有適用稅收協定及中國法律所載的任何減免。

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

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

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

《安全審查規定》禁止外國投資者通過代持、信託、間接投資、租賃、貸款、協議控制或境外交易以規避安全審查規定。如發現我們於中國的併購活動違反《安全審查規定》及其他中國法律法規，或未能取得任何所需的批准，有關監管機關將可全權酌情處理有關違規行為，包括徵收罰款、吊銷營業執照及經營執照、沒收收入及要求我們重組或解除重組活動。任何該等行動均可能導致我們業務運營的重大中斷，並可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，如我們計劃收購的任何目標公司的業務須進行安全審查，則我們可能無法通過股權或資產收購、注資或

任何合同安排成功收購該公司。我們可通過收購本行業其他公司來實現部分業務增長。遵守有關法規的規定完成有關交易可能會耗時良久，而任何規定的批准程序（包括商務部的批准）可能會延遲完成有關交易或抑制我們完成有關交易的能力，這可能會影響我們拓展業務或維持市場份額的能力。

與全球發售有關的風險

股份過往並無市場，而其全球發售後的流通性及市價可能會波動不定。

在全球發售之前，股份並無公開市場。指示性發售價範圍及發售價由我們與聯席代表（代表包銷商）磋商確定，可能與全球發售後股份的市價大不相同。

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

- 我們的財務狀況及／或經營業績變動；
- 證券分析師對我們的財務狀況及／或經營業績估計的變動（不論其作出估計所依據資料的準確性如何）；
- 投資者對我們及整體投資環境的看法變動；
- 由於缺乏對我們業務的定期報導而導致我們的市場知名度下降；
- 戰略合作或收購；
- 工業或環境事故、訴訟或重要人員流失；
- 對我們所屬的行業施加限制的法律法規變動；
- 我們的物業市價波動；
- 我們或我們的競爭對手發佈公告；

- 我們或我們的競爭對手採取的定價發生變動；
- 股份禁售或其他轉讓限制解除或到期；
- 股份的市場流動性；及
- 整體經濟及其他因素。

有意投資者將因全球發售而面臨即時大幅攤薄，且可能因日後股本融資而面臨攤薄。

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

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

未來出售或預期將予出售大量股份可能影響其市價。

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

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

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

控股股東對本公司擁有重大影響力，而彼等的利益未必與在全球發售中認購股份的股東一致。

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

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

股份的發售價將於定價日確定，定價日預期為2020年12月2日或前後。然而，股份不會於上市日期(預期為2020年12月9日)前於聯交所開始買賣。因此，投資者未必能於定價日至上市日期期間出售或買賣股份。股東須承受股價可能於買賣開始前因於定價日至上市日期期間可能發生的不利市場狀況或其他不利進展而下跌的風險。

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

本招股章程內有關中國、中國經濟及我們相關行業的若干事實、預測及統計數據來自中國政府機構、獨立研究機構或其他第三方來源所提供或刊發的資料，我們無法保證該等資料來源的質量及可靠度。該等資料並未由我們、聯席保薦人、聯席代表、

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商或其各自任何聯屬人士或顧問編製或獨立核實。因此，有關事實、預測及統計數據可能與中國境內或境外編製的其他資料不一致，而我們對其準確性亦不發表任何聲明。由於收集方法可能存在瑕疵或不夠有效，或刊載的資料與市場慣例存在差異，故本招股章程所載統計數據可能不準確或不可與為其他經濟體而編製的統計數據相比較，亦不應被依賴。此外，概不保證該等數據是按與其他來源所呈列的類似統計數據相同基準呈列或編製或具有相同準確度。在各種情況下，投資者應考慮對該等事實、預測或統計數據應給予的重視程度。

本招股章程所載前瞻性陳述涉及風險及不確定因素。

本招股章程載有基於我們管理層的看法連同彼等作出的假設以及我們管理層現時可獲得的資料並與我們相關的若干前瞻性陳述及資料。本招股章程就與本公司或管理層相關事宜而採用「旨在」、「預期」、「相信」、「能夠」、「持續」、「能」、「估計」、「預計」、「未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預估」、「預測」、「尋求」、「應該」、「會」、「將會」等詞彙及類似表述時，即表示有關陳述為前瞻性陳述。該等陳述反映我們管理層有關未來事件、業務運營、流動資金及資本資源的當前看法，其中部分可能不會實現或可能發生變動。該等陳述涉及若干風險、不確定因素及假設，包括本招股章程所述其他風險因素。根據上市規則的持續披露義務或聯交所其他規定，我們擬不公開更新或以其他方式修訂本招股章程內的前瞻性陳述，不論因新資料、未來事件或其他情況。投資者不應過度依賴該等前瞻性陳述及資料。

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

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

為籌備上市，本公司已尋求在下列方面豁免嚴格遵守上市規則的相關條文。

管理層人員留駐香港

根據上市規則第8.12條，發行人須有足夠的管理層人員留駐香港，即一般情況下至少須有兩名執行董事常居於香港。我們並無足夠的管理層人員留駐香港，以符合上市規則第8.12條項下的規定。我們已申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，主要由於我們的總部及主要業務營運位於中國，我們的管理層人員留駐中國以最佳地履行其職責。我們已向聯交所申請，且聯交所已授予我們豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，惟須符合（其中包括）下列條件：

(1) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，執行董事牟立園女士及公司秘書陳宇軒先生，將作為本公司與聯交所的主要溝通渠道。陳宇軒先生常居香港。根據聯交所的要求，各授權代表可於合理時間內與聯交所在香港會面，並可通過電話、傳真及電郵輕易通訊。授權代表已各自獲授權代表我們與聯交所溝通。本公司已根據公司條例第16部登記為非香港公司，且陳宇軒先生亦已獲授權代表本公司接獲香港法律程序文件及通知；

(2) 聯交所擬就任何事宜聯絡董事時，我們的授權代表均可隨時迅速聯絡董事（包括我們的獨立非執行董事）。並非常居於香港的董事均持有或可申請訪港的有效旅遊證件，且可在需要時於合理期間內與聯交所會面。董事各自已向我們的授權代表提供其辦公室電話號碼、手提電話號碼、傳真號碼及／或電郵地址，及倘一名董事預期外遊，彼將盡力向授權代表提供其住宿地點的電話號碼或通過其手提電話保持開放的溝通渠道，且董事及授權代表各自亦已向聯交所提供其辦公室電話號碼、手提電話號碼、傳真號碼及／或電郵地址；

(3) 我們已根據上市規則第3A.19條委任浤博資本有限公司為我們的合規顧問，可隨時聯繫我們的授權代表、董事、高級管理層及本公司其他高級管理人員，並作為聯交所與我們的額外溝通渠道；及

(4) 聯交所與我們的董事之間的會議可通過我們的授權代表或合規顧問安排，或直接於合理時間內與董事安排。倘我們的授權代表及／或合規顧問有任何變動，本公司將即時知會聯交所。

關連交易

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

董事對本招股章程內容的責任

本招股章程(董事共同及個別就其承擔全責)載有根據《公司(清盤及雜項條文)條例》、證券及期貨(在證券市場上市)規則(香港法例第571V章)及上市規則的規定須向公眾人士提供有關本集團資料的詳情。董事於作出一切合理查詢後確認,就彼等深知及深信,本招股章程所載資料在各重大方面均屬準確及完整,且無誤導或欺騙成份,亦無遺漏任何其他事宜,致使本招股章程或其所載任何陳述產生誤導。

香港公開發售及招股章程

本招股章程僅就香港公開發售(構成全球發售的一部分)而刊發。就香港公開發售的申請人而言,本招股章程及申請表格載有香港公開發售的條款及條件。有關申請香港發售股份及預留股份程序的詳情,請參閱「如何申請香港發售股份及預留股份」及申請表格。

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

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

全球發售的架構及包銷

有關全球發售架構的詳情,包括與超額配股權及穩定價格有關的條件及安排,請參閱「全球發售的架構及條件」。

上市由聯席保薦人保薦。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議悉數包銷。與國際發售有關的國際包銷協議預期將於定價日或前後訂立，惟須聯席代表（為其本身及代表包銷商）及我們就發售價達成協議。全球發售由聯席代表經辦。倘發售價因任何理由未能於2020年12月4日或之前獲協定，則全球發售將不會進行且將失效。有關包銷商和包銷安排的詳情，請參閱「包銷」。

提呈發售發售股份的限制

根據香港公開發售購買香港發售股份的人士將須確認並因其認購香港發售股份而被視為已確認知悉本招股章程及申請表格所載有關提呈發售發售股份的限制，且並無在抵觸任何有關限制的情況下，認購及獲提呈發售任何發售股份。

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

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

申請於聯交所上市

本公司已向上市委員會申請批准已發行及根據全球發售將予發行的股份（包括任何因行使超額配股權而可能發行的額外股份）進行上市及買賣。預期股份將於2020年12月9日（星期三）開始在聯交所買賣。股份將以每手1,000股股份進行買賣。股份的股份代號將為1153。

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

股份將合資格獲納入中央結算系統

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

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

香港股東名冊及印花稅

我們根據香港公開發售所提交申請而發行的所有股份將會於我們的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司在香港存置的股東名冊內登記。我們的股東名冊總冊將由我們的股份過戶登記總處 Conyers Trust Company (Cayman) Limited 在開曼群島存置。只有在本公司於香港的股東名冊登記的股份方可於聯交所交易。

全球發售的申請人毋須繳付印花稅。

買賣在本公司的香港股東名冊中登記的我們的股份均須繳納香港印花稅。

建議諮詢專業稅務意見

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

匯率換算

本招股章程所載按特定匯率將若干人民幣金額兑換為港元的換算，僅為方便　閣下參考。除另有指示外，本招股章程中人民幣兑港元按人民幣1.00元兑1.1786港元的匯率進行換算，反之亦然。

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

中國證監會批准及其他有關部門批准

根據現行的中國法律、法規和規例，上市不需要中國證監會或任何其他中國政府部門的批准。

語言

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

約整

在本招股章程內，倘資料已通過百、千、萬、百萬、億或十億為單位呈列，若干不足一百、一千、一萬、一百萬、一億或十億的金額（視情況而定）已分別四捨五入到最接近的百位、千位、萬位、百萬位、億位或十億位。除另有列明外，所有數字均約整至一個小數位。本招股章程內任何表格或圖表內所列示的總數和所列數值總和之間的任何差異，乃由四捨五入所致。

董事

姓名	地址	國籍
執行董事		
朱宏戈先生	中國 浙江省 嘉興市 南湖區 新東方花園 10幢2室	中國
牟立園女士	中國 浙江省 嘉興市 南湖區 越秀北路 風清雲都小區 12號樓1212室	中國
非執行董事		
黃福清先生	中國 江蘇省 常州市 天寧區 紅梅假日花苑 12號樓A單元301室	中國
龐博先生	中國 浙江省 嘉興市 南湖區 南秀花園3幢303室	中國
獨立非執行董事		
梁蘊旭女士	中國 浙江省 嘉興市 紡工路 翰林府第28A號	中國

王惠敏先生	中國 北京市 海淀區 中關村 南大街40號 3號樓3層306室	中國
王國賢先生	香港 九龍 大角咀 海輝道 浪澄灣 9座23樓D室	中國

有關董事的進一步詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」。

參與全球發售的各方

聯席保薦人	**海通國際資本有限公司** 香港 德輔道中189號 李寶椿大廈8樓 **國泰君安融資有限公司** 香港 皇后大道中181號 新紀元廣場 低座27樓
聯席代表、 **聯席全球協調人、** **聯席賬簿管理人及** **聯席牽頭經辦人**	**海通國際證券有限公司** 香港 德輔道中189號 李寶椿大廈22樓 **國泰君安證券(香港)有限公司** 香港 皇后大道中181號 新紀元廣場 低座27樓
聯席全球協調人、 **聯席賬簿管理人及** **聯席牽頭經辦人**	**建銀國際金融有限公司** 香港 中環 干諾道中3號 中國建設銀行大廈12樓 **浦銀國際融資有限公司** 香港 軒尼詩道1號One Hennessy 浦發銀行大廈33樓 **華盛資本証券有限公司** 香港 干諾道中168-200號 信德中心招商局大廈 28樓2808室

仁和資本有限公司
香港
皇后大道中183號
中遠大廈25樓2505室

聯席賬簿管理人及
聯席牽頭經辦人

交銀國際證券有限公司
香港
德輔道中68號
萬宜大廈9樓

農銀國際融資有限公司
(以聯席賬簿管理人身份參與)
香港
干諾道中50號
中國農業銀行大廈11樓

農銀國際證券有限公司
(以聯席牽頭經辦人身份參與)
香港
干諾道中50號
中國農業銀行大廈10樓

中融平和證券有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行二樓201A室

民銀證券有限公司
香港
中環康樂廣場8號
交易廣場1期45樓

山高國際證券有限公司
香港
干諾道中48號
南源大廈7樓701室

東吳證券國際經紀有限公司
香港
皇后大道東1號
太古廣場三期17樓

寶新證券有限公司
香港上環
干諾道中111號
永安中心18樓

中泰國際證券有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈19樓

	克而瑞證券有限公司 香港 灣仔港灣道23號 鷹君中心2007及2403室
	富途證券國際(香港)有限公司 香港 金鐘金鐘道95號 統一中心13樓C1-2室
	富強證券有限公司 香港 皇后大道中183號 中遠大廈43樓
	新城晉峰證券有限公司 香港 中環皇后大道中99號 中環中心45樓4503-07室
聯席牽頭經辦人	**萬盛金融控股有限公司** 香港上環 皇后大道中181號 新紀元廣場 11樓A01-A02室
	軟庫中華金融服務有限公司 香港 皇后大道中5號 衡怡大廈4樓
本公司法律顧問	*有關香港法律：* **盛德律師事務所** 香港 中環 金融街8號 國際金融中心二期 39樓

	有關中國法律： **競天公誠律師事務所** 中國 上海市 徐匯區 淮海中路1010號 嘉華中心45樓
	有關中國稅務法律： **北京盈科(上海)律師事務所** 中國 上海市 裕通路100號 洲際商務中心15-16樓
	有關開曼群島法例： **Conyers Dill & Pearman** Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
聯席保薦人及包銷商之法律顧問	*有關香港法律：* **的近律師行** 香港 中環遮打道18號 歷山大廈5樓
	有關中國法律： **北京盈科(嘉興)律師事務所** 中國 嘉興市 南湖區 槜李路1818號 國際金融廣場A座22層
核數師及申報會計師	**羅兵咸永道會計師事務所** *執業會計師* *註冊公共利益實體核數師* 香港 中環 太子大廈22樓

合規顧問	**浤博資本有限公司** 香港 上環 禧利街2號 東寧大廈 12樓5B室
行業顧問	**中國指數研究院** 中國 北京市 豐台區 郭公莊中街20號院 A座
收款銀行	**中國銀行(香港)有限公司** 香港 花園道1號

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
中國總部及主要營業地點	中國 浙江省 嘉興市 南湖區 望湖路899號 羅馬都市3樓
香港主要營業地點	香港 皇后大道中9號 1403室
公司網址	**http://jy-fw.cn** *(該網站的資料並不構成本招股章程的一部分)*
公司秘書	陳宇軒先生*(香港會計師公會會員)*
授權代表	牟立園女士 中國 浙江省 嘉興市 南湖區 越秀北路 風清雲都小區 12號樓1212室 陳宇軒先生 香港 皇后大道中9號 1403室
審核委員會	王國賢先生(主席) 梁蘊旭女士 王惠敏先生

薪酬委員會	梁蘊旭女士(主席) 王惠敏先生 龐博先生
提名委員會	朱宏戈先生(主席) 王國賢先生 梁蘊旭女士
股份過戶登記總處	Conyers Trust Company (Cayman) Limited Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
香港股份過戶登記分處	卓佳證券登記有限公司 香港 皇后大道東183號 合和中心54樓
主要往來銀行	**中國工商銀行** 南湖支行 中國 浙江省 嘉興市南湖區 廣益路819號 **中國建設銀行** 南湖新區支行 中國 浙江省 嘉興市南湖區 凌公塘路 巴黎都市住宅區 凱旋商場2號樓1號商舖 **中國銀行** 嘉興市分行 中國 浙江省 嘉興市南湖區 中山東路218號

本節所載數據摘錄自中指院編製的獨立報告。中指院編製的行業報告乃基於其數據庫中的信息、公開數據、行業報告及從訪談與其他來源取得的數據而編製。我們認為，本節所載信息的來源恰當，且我們在摘錄及轉載該等信息時採取合理審慎的態度。我們並無理由認為該等數據屬虛假或具有誤導性或遺漏任何事實而致使該等信息屬虛假或具有誤導性。該等信息未經我們、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級管理人員、聯屬人士、顧問或代表或參與全球發售的任何其他方(中指院除外)獨立核證。我們、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、高級管理人員、聯屬人士、顧問或代表或參與全球發售的任何其他方(中指院除外)並未就該等數據的完整性、準確性或公平性作出任何聲明，因此不應過分依賴該等信息。

中指院的背景及方法

我們以總成本人民幣800,000元購入使用及引用中指院刊物中多項數據的權利。中指院於1994年成立，為一家獨立的中國房地產研究機構，擁有逾500名分析師。其擁有16家分支機構，業務範圍覆蓋華北、華東、華南、華中及西南五個地區的600多個城市。中指院在研究及追蹤中國物業管理行業方面擁有豐富經驗，其已自2008年起開始對物業服務百強企業進行研究。在進行研究時，中指院主要考慮過往三年內管理至少十項物業或總建築面積為500,000平方米或以上的物業服務企業。中指院採用研究參數及假設，並從多個一手和二手來源收集數據，數據來源包括物業管理公司的報告統計數據、網站及營銷材料、調查、中國房地產指數系統、中國房地產統計年鑒的數據、政府機構公開數據以及從先前已發佈的報告中收集的數據。此外，中指院每年會公佈根據綜合實力排名的物業服務百強企業，主要通過評估納入考慮範圍的物業管理公司上一年有關管理規模、運營績效、服務質量、增長潛力及社會責任的數據得出排名。中指院可能會將分數相同或非常接近的多家公司分配到相同的排名，因此有可能超過100家公司被列入行業前100名。中指院可根據具體要求就若干指數編製物業服務百強企業的進一步排名。在編製中指院報告時，中指院假設：(i)中國與全球的社會、經濟及政治狀況在預測期間將維持穩定；(ii)中國有關物業管理行業的政府政策在預測期間不會發生變化；(iii)統計局公佈的所有數據均為準確；及(iv)從相關地方房屋管理局收集所得有關住宅銷售交易的所有數據均為準確。

中國物業管理行業

概覽

中國物業管理行業的歷史可追溯至二十世紀八十年代初，當時中國成立了第一家物業服務企業。自此之後，中國政府一直尋求在發展中國物業管理行業的同時為其設立監管框架。根據中指院的資料，首個監管框架為2003年6月頒佈的《物業管理條例》。根據中指院的資料，2012年，國務院發佈《服務業發展「十二五」規劃》，提出「鼓勵物業服務企業開展多元化業務」。2019年4月，國務院頒佈《關於推進養老發展的意見》，旨在推廣「物業管理服務+養老服務」模式，物業管理公司通過推出多樣化的社區

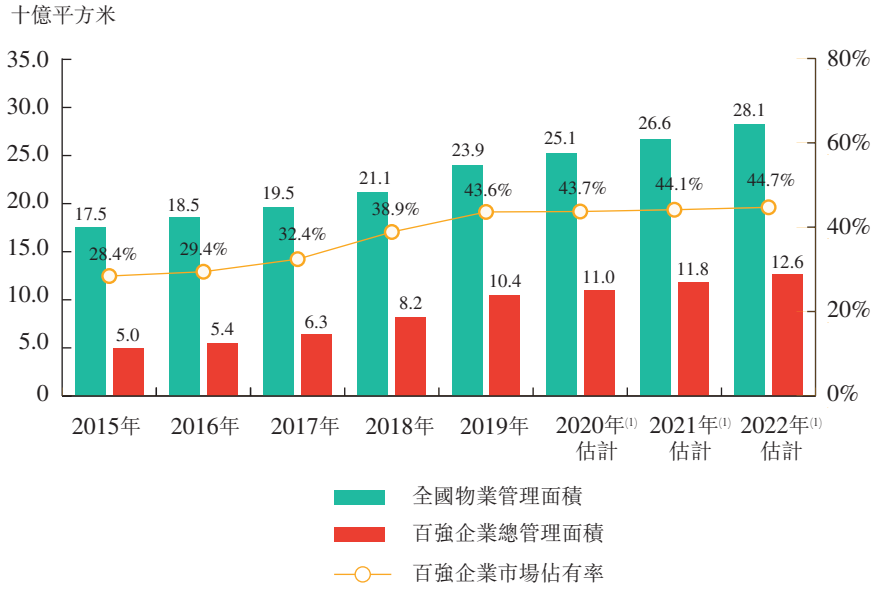
增值服務發揮其在養老服務中的積極作用。多年來，中國政府頒佈的法規數量不斷增加，為物業管理行業建立了公開公平的市場制度，從而推進了該行業的快速增長與發展。

在中國，物業服務企業通常收取物業管理費及增值服務費。物業管理服務通常包括清潔、園藝、安保及維修服務。增值服務通常包括社區增值服務及非業主增值服務。物業管理費的計費模式為包乾制或酬金制。包乾制收入模式為中國收取物業管理費的主流方式，特別是對住宅物業而言。包乾制模式可通過為業主及住戶省去有關大項支出的若干集體決策流程而提高效率，並激勵物業管理服務供應商優化運營以提高盈利能力。相較而言，非住宅物業逐漸採用酬金制模式，以使業主更深入地參與其物業管理，並使物業管理服務供應商受到更嚴密的監管。

整體市場規模及未來發展

物業管理行業近年實現顯著增長。根據中指院的資料，中國所有物業管理公司的在管總建築面積從2015年的175億平方米增至2019年的239億平方米，複合年增長率為8.2%；物業服務百強企業的在管總建築面積從2015年的50億平方米增至2019年的104億平方米，複合年增長率為20.5%。根據中指院的資料，中國所有物業管理公司的在管總建築面積預計將從2020年的251億平方米增至2022年的281億平方米，複合年增長率為5.8%；物業服務百強企業的在管總建築面積預計將從2020年的110億平方米增至2022年的126億平方米，複合年增長率為7.0%。

下圖載列於所示年度全國物業管理面積、百強企業總管理面積以及百強企業市場佔有率。



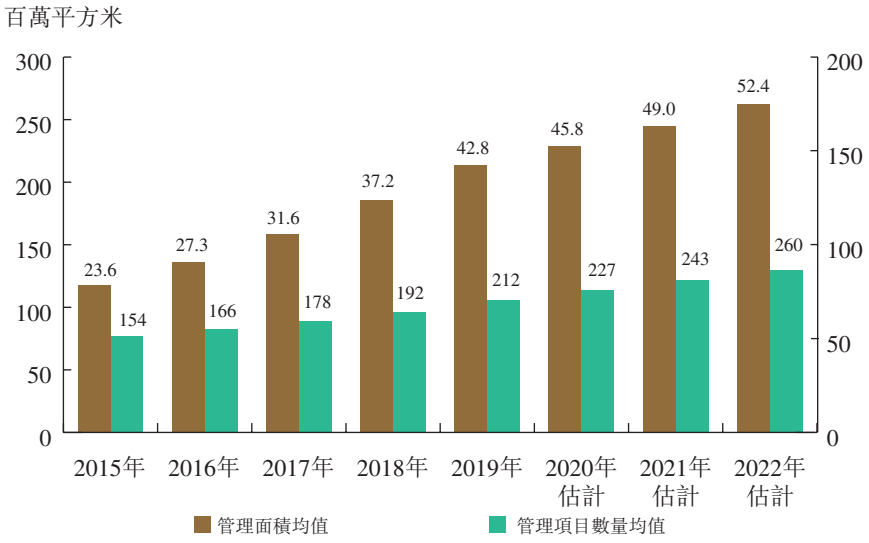
附註：

(1) 指所示年度的預計數據。

物業服務百強企業概覽

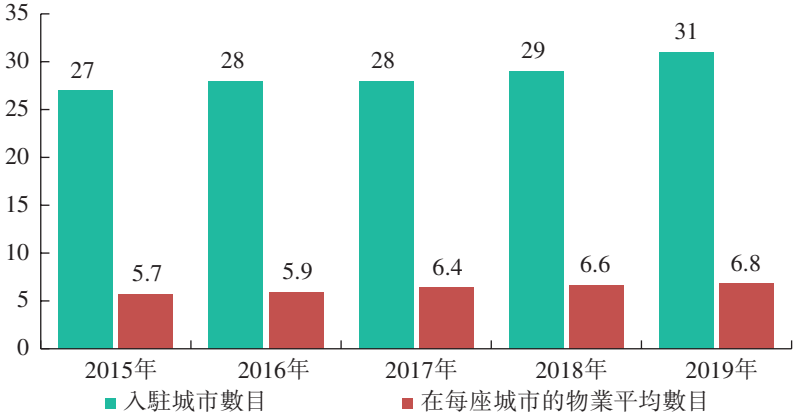
近年來，隨著城鎮化進程加快及人均可支配收入的持續增加，物業服務百強企業所管理的物業建築面積實現快速增長。物業服務百強企業所管理物業的平均建築面積從2015年的約23.6百萬平方米增至2019年的約42.8百萬平方米，複合年增長率為16.0%，並預計將從2020年的45.8百萬平方米增至2022年的52.4百萬平方米，複合年增長率為7.0%。與此同時，物業服務百強企業管理物業平均數從2015年的154個增至2019年的212個，複合年增長率為8.3%，並預計將從2020年的227個增至2022年的260個，複合年增長率為7.0%。

下表載列所示年度物業服務百強企業的管理面積均值及管理項目數量均值的增長情況：

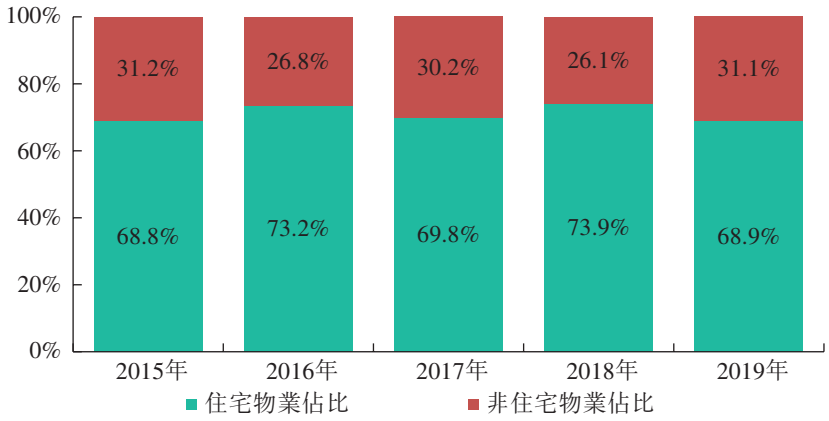


地理業務擴張近年來始終是物業服務百強企業的常見戰略。由於與集團公司及第三方分支機構之間加強合作，物業服務百強企業入駐城市的平均數目由截至2015年12月31日的27個增至截至2019年12月31日的31個。在同一期間，物業服務百強企業在每座城市所管理的物業平均數目由截至2015年12月31日的5.7個增至截至2019年12月31日的6.8個。基本上所有物業服務百強企業均已將業務擴張到全國。

下表載列所示年度物業服務百強企業入駐城市數目及在每座城市所管理的物業平均數目的增長情況。



住宅物業持續為物業服務企業管理組合中的主要物業類型。截至2019年12月31日，物業服務百強企業所管理的住宅物業總建築面積佔其在管總建築面積的68.9%。根據中指院的資料，部分原因是物業服務企業在整體上致力於提升其住宅物業服務的質量及效率。2019年，物業服務百強企業的住宅物業和非住宅物業的在管總建築面積分別達到約72億平方米及32億平方米；而2019年物業服務百強企業的非住宅物業的在管建築面積由2018年佔比26.1%增長至2019年佔比31.1%。下表載列於所示年度物業服務百強企業所管理各類物業佔總建築面積的百分比：



隨著在管建築面積顯著增長，物業服務百強企業獲益於規模經濟且其盈利能力亦逐漸加強。物業服務百強企業的平均淨利潤從2015年的約人民幣39.2百萬元增加至2019年的約人民幣91.1百萬元，複合年增長率為23.5%。於2019年，物業服務百強企業每月每平方米平均物業管理費整體約為人民幣3.9元，其中，辦公樓、商業物業及醫院約為人民幣6.0元至人民幣7.0元，公眾物業、學校物業及產業園區物業約為人民幣3.0元至人民幣4.0元，而住宅物業約為人民幣2.1元。

長江三角洲地區及浙江省物業管理行業概覽

區域概覽

長江三角洲地區是中國經濟最發達的地區之一，城鎮化率及居民可支配收入較高。2019年，長江三角洲地區的城鎮化率為68.1%，年平均可支配收入為人民幣53,487元，是全國平均水平的1.26倍。長江三角洲地區及浙江省的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣2.3元及人民幣2.4元，兩者均高於國家平均水平，即每月每平方米人民幣2.1元。2019年，總部位於長江三角洲地區的物業服務百強企業的百分比為18.2%，在中國主要都市地區中佔比最高。截至2018年12月31日，長江三角洲地區在管總建築面積約為50億平方米，佔截至同一日期中國在管總建築面積的17.9%。截至同一日期，該地區吸引超過18,000家物業服務企業，佔中國物業管理服務供應商總數的14.2%，聘用總人數超過200萬名員工，約佔中國物業管理服務員工總人數的21.0%。在物業管理服務百強供應商中，62家總部位於長江三角洲地區，其中21家總部位於浙江省。根據中指院的資料，截至2019年12月31日，按在管建築面積計算，我們在長江三角洲地區和浙江省物業服務百強企業中的市場份額分別為1.9%和5.2%。

COVID-19疫情及其對中國及長江三角洲地區物業及物業管理市場的影響

根據中指院的資料，預計COVID-19疫情對中國物業管理行業的長期影響有限，此乃由於中國穩健的經濟規模有能力抵禦COVID-19的影響。此外，中國政府出台了多項政策以支持國民經濟復甦，包括物業管理行業的發展。根據中指院的資料，COVID-19疫情也提高了許多業主對物業管理公司服務的信賴度及黏性，並推動物業管理公司增值服務的發展，比如(其中包括)送貨服務、房屋清潔及消毒服務。

從長期來看長江三角洲地區的區域宏觀經濟發展計劃及人才招攬計劃仍保持不變，因此，在COVID-19疫情得到有效控制後，長江三角洲地區及浙江省的住宅及商業物業以及相關物業管理服務的需求前景將依然樂觀。於2020年第一季度，長江三角洲地區的國內生產總值下降率低於全國平均水平，因此，該地區的國內生產總值對國民經濟的貢獻有所增加。值得注意的是，3月份復工以來，長江三角洲地區復甦跡象明顯，各項經濟指標快速恢復。

市場驅動因素

中國物業管理行業的發展有賴於以下關鍵驅動因素。

優惠政策

根據中指院的資料，2003年6月，中國政府頒佈了《物業管理條例》，為物業管理行業建立了監管框架。隨後，監管物業管理行業各個方面的多部法律及規則開始生效，多項促進物業管理行業發展的政策亦獲頒佈。該等法律及規則以及政策包括但不限於《國家發展和改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(放寬了若干住宅物業物業管理服務費及停車費的限制，使得我們在定價上更有彈性)及《關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》(根據中指院的資料，該文件乃中國首個旨在提升日常生活服務規模及質量的政策性文件，為我們擴大居民服務規模及提供優質增值服務提供了政策支持)。國務院及中共中央亦於2017年6月頒佈《關於加強和完善城鄉社區治理的意見》，促進向農村社區及城市社區提供物業管理服務，擴大物業管理服務的潛在市場。根據中指院的資料，中國政府頒佈多項政策鼓勵物業服務企業擴大業務運營及擴展服務至農村地區。此外，該等推動物業管理行業發展的政府優惠政策覆蓋長江三角洲地區及我們經營所在及計劃擴張的其他地區。

城鎮化進程加快及人均可支配收入不斷增長

根據中指院的資料，中國的城鎮化進程加快及人均可支配收入增長，成為中國物業管理行業的主要增長驅動因素。中國城鎮化率(即一定時期內城市人口規模的預期平均變動率)從截至1999年12月31日的34.8%增至截至2019年12月31日的60.6%，同時，中國物業管理行業亦相應發展。城鎮化進程加快、城市人口增長及物業市場擴張使得物業管理服務產生大量市場需求，刺激了該行業的快速發展。此外，中國經濟的快速發展推動了中高收入階層消費者的形成，並推動了城鎮人口的人均可支配收入持續增長，截至2019年12月31日，城鎮人口的人均可支配收入已增至人民幣42,359元，自2009年12月31日起複合年增長率為9.4%。我們預計，上述中高收入階層消費者將更加願意付高價享受優質生活，並會在基本必需品之外的物品及服務上投入更多可自由支配開支。例如，對更好生活條件及更優質物業管理服務的需求或會增加。我們相信，中國中高收入階層消費者的湧現及其消費力不斷提升將對中國中高端物業管理服務的發展產生極大影響。

商品住宅物業的開發及對中國房地產市場的持續投資

隨著中國城鎮化進程加快及人均可支配收入的增長，商品房(即為出售而開發的住宅物業)的供應亦相應增加。根據中指院的資料，中國已售商品住宅物業總建築面積從2015年的約1,285.0百萬平方米增至2019年的約1,715.6百萬平方米，複合年增長率為7.5%。中國新建商品住宅物業總建築面積由2015年的1,544.5百萬平方米增加至2019年的2,271.5百萬平方米，複合年增長率為10.1%。

資本市場是行業自然快速發展的主要驅動因素

隨著深化資本市場改革政策的推出，國內資本市場政策環境已大大改善。根據中指院的資料，隨著「物業+互聯網」模式的發展，物業開發企業的市場價值持續增長。根據2020年3月9日交易日結束時獲得的數據，共有22家物業服務企業在香港聯交所上市，總市值超過2,822億港元。進入資本市場為物業管理公司提供資金來源，以豐富其服務種類，擴大其業務規模。

COVID-19為物業管理公司的擴張提供契機

COVID-19疫情期間，物業管理公司的作用日益突出。為抗擊疫情，中國的許多城市採取了嚴格的防範措施，導致居民在日常生活需求方面高度依賴物業管理服務供應商，從而對物業管理公司的服務質量提出更高要求。如此高的依賴度為物業管理公司向在管物業推出新的服務產品鋪平了道路。因此，物業管理行業處在抗擊COVID-19前線，受到了廣泛關注。COVID-19帶來的市場機遇遠大於挑戰，因為該行業的前景以及對優質物業管理服務的需求仍然樂觀。

中國物業管理行業的未來趨勢

提高市場集中度，加大併購活動力度

中國的物業管理行業分化程度較高，競爭激烈。通過有機增長和併購中小型物業管理公司，大型物業管理公司積極加快擴張步伐，以擴大在管物業的規模，實現規模經濟，提高市場地位。

提高信息技術的標準化程度及採用率

根據中指院的資料，在信息技術的推動下，越來越多的物業管理公司參與到提高運營標準化程度和關鍵流程自動化中，以降低勞動力成本和人為失誤，確保始終如一的高質量服務。標準化流程還將監測並確保在整個組織各職能部門、分支機構和附屬公司內一致、可靠地落實政策和程序。

為滿足居民對優質、多元化服務的需求，以及應對物業管理公司因成本普遍上漲而增大的經營壓力，越來越多的物業管理公司有意調整經營模式。借助互聯網和移動應用，智慧社區逐漸蓬勃發展。「智慧社區」圍繞居民的需求，通過整合線上線下信息及資源，體現社區特色和應用物聯網、人工智能技術、雲計算、智能終端等信息技術，實現居民服務的數字化、自動化、現代化和協同化。

多元化服務及收入來源

根據中指院的資料，物業服務百強企業已根據業主需求不斷豐富服務項目，形成多元化的收入來源。根據中指院的資料，物業服務百強企業主要為業主提供線下服務，如家政服務、家居服務、社區空間運營服務、電商服務、物業服務、汽車服務、社區金融服務及養老服務。

增加市場運作，更加注重服務質量

根據中指院的資料，由於消費者在選擇物業管理服務供應商時越來越重視服務質量，而不是僅僅考慮成本，且中高收入階層的消費者更願意為質量支付溢價，增加可自由支配支出，因此中國的物業管理公司有望繼續提供優質服務。

城市舊改項目的新機遇

根據住房和城鄉建設部的數據，中國需要改造的舊社區數量超過170,000個，總建築面積約40億平方米。根據2020政府工作報告，約39,000個舊城市社區已進行改造工程，合共涉及七百萬居民。根據中指院的資料，隨著有關城市舊改項目的開展，對基本物業管理服務以及社區增值服務(如養老、托兒及保健服務)的需求也有所增加。根據中指院的資料，由於優惠政策鼓勵物業管理公司向經改造的舊社區提供有關服務，因此中國物業管理行業預計將會持續增長。

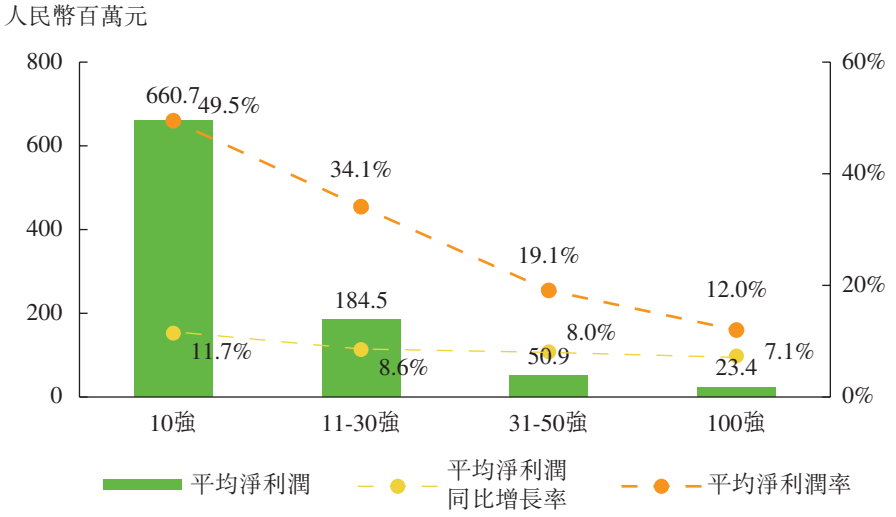
競爭格局

概況及競爭格局

根據中指院的資料，中國的物業管理行業分化程度較高，競爭激烈，2019年，物管行業約有130,000家物業管理服務供應商。截至2019年12月31日，就在管建築面積而言，物業服務百強企業中的前十強企業佔市場份額的9.2%。近年來，市場集中度不斷提高，已成為中國物業管理行業的主要趨勢，物業服務百強企業的分佈呈現出差異化的特點。平均而言，2019年，規模較大的物業管理公司的收入、淨利潤和各自的增長率均有所提高。

大公司的優勢更加突出，小公司在各自的細分市場力求穩定發展。2019年，物業管理十強企業的管理面積均值是物業服務百強企業的5.2倍，物業管理11-30強企業的管理面積均值是物業服務百強企業的1.9倍。同年，物業管理十強企業的平均淨利潤是物業服務百強企業平均淨利潤的7.3倍，物業管理11-30強企業的平均淨利潤是物業服務百強企業的2.0倍。

下表載列2019年物業服務百強企業的平均淨利潤、平均淨利潤率及平均淨利潤同比增長（按細分市場排名劃分）：

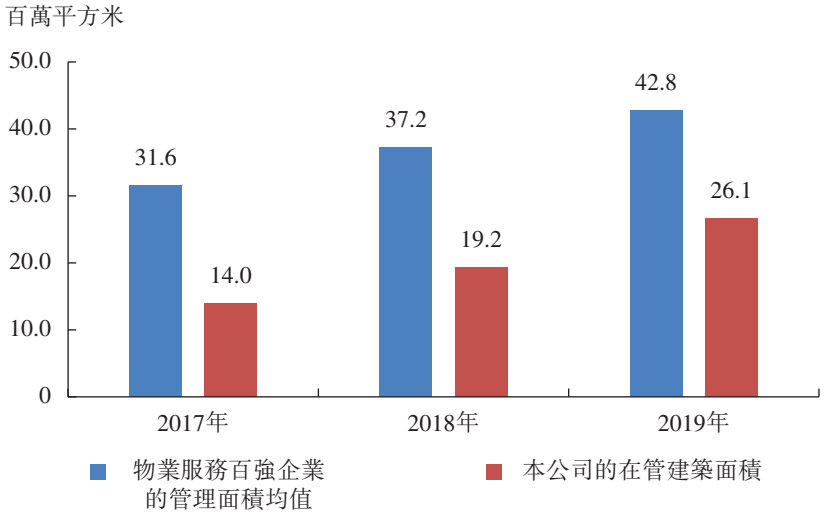


我們的競爭地位

我們在物業服務百強企業中的競爭地位

中國主要物業服務企業的在管建築面積穩步增長。根據中指院的資料，於2017年、2018年及2019年，物業服務百強企業管理的平均建築面積分別為31.6百萬平方米、37.2百萬平方米及42.8百萬平方米。截至2019年12月31日，我們的在管建築面積佔物業服務百強企業的市場份額為0.25%。截至2019年12月31日，我們的在管建築面

積為26.1百萬平方米，較2018年12月31日增加36.1%。截至2019年12月31日，物業服務百強企業的管理面積均值為42.8百萬平方米，較2018年12月31日增加16.3%。就在規模、經營業績、服務質量、增長潛力及社會責任方面的綜合實力而言，我們在物業服務百強企業中排名第35。2017年至2019年在管建築面積的複合年增長率為36.5%，是同期物業服務百強企業平均複合年增長率的2.2倍。下表載列所示年度物業服務百強企業的管理面積均值以及本公司的在管建築面積。



根據中指院的資料，2018年至2019年，我們的淨利潤增長率達到40.4%，高出同期物業服務百強企業平均淨利潤增長率26.2%。2019年，我們的淨利潤率為11.0%，在總部位於長江三角洲及浙江省的物業服務百強企業中分別排名第十六及第八。

我們在長江三角洲地區及浙江省的競爭地位

截至2019年12月31日，我們的在管總建築面積約為26.1百萬平方米，在總部位於長江三角洲地區的物業管理服務百強供應商中排名第14，在總部位於浙江省的物業管理服務百強供應商中排名第5。我們的收入在總部位於長江三角洲地區的物業管理服務百強供應商中排名第25，在總部位於浙江省的物業管理服務百強供應商中排名第6。我們的淨利潤及淨利潤率在總部位於長江三角洲地區的物業管理服務百強供應商中分別排名第16和第16，在總部位於浙江省的物業管理服務百強供應商中分別排名第5和第8。

在長江三角洲地區深耕逾15年，本公司不斷擴大長江三角洲地區物業管理的範圍，進一步鞏固在該地區的競爭優勢。截至2019年12月31日，我們遍佈中國的141個在管項目中，119個位於長江三角洲地區，約佔我們在管建築面積的84.3%，根據中指院的資料，這在中國物業服務百強企業中為最高值之一。

我們的競爭優勢

請參閱「業務 — 競爭優勢」。

進入壁壘及主要挑戰

*管理壁壘：*隨著物業管理行業的競爭日益激烈，行業參與者核心管理人員的管理經驗和能力在維持核心競爭力方面發揮著越來越重要的作用。知名的物業管理公司通常在物業管理程序、信息系統的應用和財務管理方面已形成自己獨特的管理能力，因此可以更好地管理大型物業。

*人才可用性：*物業管理依靠人工，不僅是為物業管理服務的表現，更是為落實和創新技術解決方案。物業管理公司越來越難以招聘和留住能夠跟上行業技術進步的人才。新的市場參與者或難以與品牌價值和人才認可度較高的大型物業管理公司競爭。

*品牌知名度及聲譽：*根據中指院的資料，在消費者越來越重視服務質量的市場中，新的市場參與者在滲透時將面臨困難。選擇物業管理服務供應商時，房地產開發商、業主和住戶可能會優先考慮經營歷史較長的公司。與通過多年服務積累品牌價值和質量聲譽的物業管理公司相比，新的市場參與者處於劣勢。

*行業專業知識及資本要求：*根據中指院的資料，管理團隊的專業知識和經驗或會大幅提高物業管理公司的競爭力。如今，物業管理公司必須在附屬公司、分支機構和分公司網絡中全面無縫實施技術解決方案、管理系統、服務質量標準以及內部政策和程序。此外，隨著物業管理公司開始試驗或實施技術解決方案，以實現業務運營自動化和降低勞動力成本，其將需要越來越多的資金，尤其是在其有大規模的業務運營且須將相關政策統一應用於遍佈中國的附屬公司和分支機構的情況下。

歷史價格趨勢

物業服務企業依靠廉價而充足的人力勞動開展各項服務，從而在持續上漲的勞動力成本與提供優質服務的必要性之間不斷取得平衡。然而，根據中指院的資料，近年來，通貨膨脹導致勞動力成本增加，這給尋求擴大業務運營的物業服務企業帶來了額外的壓力。根據中指院的資料，勞動力成本佔物業服務百強企業銷售總成本的比例從2018年的57.8%上升至2019年的59.1%，這表明勞動力成本對物業服務企業整體成本控制能力的影響越來越大。

根據中指院的資料，物業服務企業可以通過技術解決方案創新和適當增加分包商提供服務的比例來降低其整體銷售成本。近年來，物業服務百強企業積極探索和應用技術解決方案，實現業務運營自動化，提高了運營效率和服務質量。根據中指院的資料，通過分包，物業服務企業可以降低整體勞動力成本，並利用分包商在其各自領域的專業知識來提高服務效率。

我們的業務運營受中國政府廣泛監督及規管。本節載列出適用於我們中國業務的主要法律及法規概要。

與物業管理服務及其他相關服務有關的法律法規

外商投資物業服務企業

商務部及國家市場監督管理總局聯合發佈《外商投資信息報告辦法》，該辦法自2020年1月1日起施行。《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法(2018年修正)》同時廢止。該辦法規定了外商投資企業設立和變更應通過企業登記系統向商務主管部門登記備案的規定程序，並對在線報送的程序和要求進行了詳細規定。

根據《指導外商投資方向規定》(國務院令第346號)(國務院於2002年2月11日發佈，並於2002年4月1日生效)，外商投資項目分為「鼓勵」、「允許」、「限制」和「禁止」四類。鼓勵類、限制類和禁止類的外商投資項目，列入《外商投資產業指導目錄》。不屬於鼓勵類、限制類和禁止類的外商投資項目，為允許類外商投資項目。

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

於2019年3月15日，全國人大通過了《中華人民共和國外商投資法》(「**外商投資法**」)，該法自2020年1月1日起施行。外商投資法將取代《中外合資經營企業法》、《中外合作經營企業法》及《外資企業法》，成為外商於中國投資的法律基礎。根據外商投資法，中國政府實行准入前國民待遇和外商投資負面清單管理制度，對不屬於負面清單的外商投資實行國民待遇。

物業服務企業的資質

根據《物業管理條例》(國務院令第379號)(於2003年6月8日發佈，於2003年9月1日生效，並於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年3月19日修訂)，國務院建設行政主管部門應當會同有關部門建立守信聯合激勵和失信聯合懲戒機制，加強行業誠信管理。

根據《物業服務企業資質管理辦法》(建設部令第125號)(建設部於2004年3月17日發佈，於2004年5月1日生效，於2007年11月26日修訂，並於2018年3月8日廢止)，實施資質管理制度，物業服務企業資質等級根據具體條件分為一、二、三級。

根據《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》(國務院於2017年1月12日發佈)，取消物業服務企業二級及以下資質認定。根據《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》(國發[2017]46號)(國務院於2017年9月22日發佈)，取消物業服務企業一級資質認定。

根據住房和城鄉建設部(「**住房和城鄉建設部**」)辦公廳於2017年12月15日頒佈的《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》(建辦房[2017]75號)，不再受理物業管理企業資質核定申請、變更、更換或補證申請，不得將原核定的資質作為物業管理企業承接新物業管理業務的條件。縣級及以上房地產主管部門應指導監督物業管理工作，並將建立物業管理行業信用體系，根據信用評估監督物業管理企業。《住房和城鄉建設部關於廢止<物業服務企業資質管理辦法>的決定》(住房和城鄉建設部令第39號)(於2018年3月8日發佈並生效)，廢止了《物業服務企業資質管理辦法》，並取消物業服務企業資質認證。

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

成立業主委員會

根據全國人民代表大會(「**全國人大**」)於2007年3月16日頒佈並於2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》(中華人民共和國主席令第62號),業主大會可投票成立業主委員會。業主委員會由業主選舉產生,代表業主在物業管理相關事宜中的權益,業主委員會的決定,對業主具有約束力。

根據《物業管理條例》(國務院令第379號)(由國務院於2003年6月8日頒佈,於2003年9月1日生效並於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年3月19日修訂),物業管理區域內的業主,應當在區、縣人民政府房地產行政主管部門或者街道辦事處、鄉鎮政府的指導下成立業主大會,並選舉產生業主委員會。地方政府應當對設立業主委員會給予指導和協助。《關於印發<業主大會和業主委員會指導規則>的通知》(建房[2009]274號)(住房和城鄉建設部於2009年12月1日頒佈並於2010年1月1日生效)為成立和管理業主大會和業主委員會以及監督地方政府房地產行政主管部門提供了實踐指導。

物業管理企業的委任

根據《中華人民共和國物權法》(中華人民共和國主席令第62號)(由全國人大於2007年3月16日頒佈,並於2007年10月1日生效),業主可以自行管理建築物及其附屬設施,也可以委託物業管理企業或者其他管理人管理。對開發商聘請的物業管理企業或者其他管理人,業主有權依法更換。物業管理企業或者其他管理人根據業主的委託管理建築區劃內的建築物及其附屬設施,並接受業主的監督。

根據《物業管理條例》(國務院令第379號)(由國務院於2003年6月8日頒佈並於2003年9月1日生效，於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年3月19日修訂)，經佔社區總建築面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意，社區業主大會可選聘和解聘物業服務企業。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管理服務合約。在業主及業主大會選聘物業服務企業之前，物業開發商與所選聘物業服務企業應當簽訂書面的前期物業管理服務合約。房地產開發商與物業買受人簽訂的銷售合同應當包含前期物業管理服務合約約定的內容。前期物業管理服務合約可以約定合同期限。前期物業管理服務合約期限未滿，業主委員會與物業管理企業簽訂的物業管理服務合約生效的，前期物業管理服務合約自動終止。住宅物業的物業開發商應與物業管理企業通過招投標程序簽訂前期物業管理服務合約。物業開發商未通過招投標的方式選聘物業管理企業或者未經相關政府部門的批准，擅自採用協議方式選聘物業管理企業的，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《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》(建住房[2003]第130號)(由建設部於2003年6月26日頒佈並於2003年9月1日生效)，在業主或業主大會選聘物業管理企業之前，由建設單位選聘物業管理企業實施前期物業管理服務。住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招投標的方式選聘具有相應資質的物業管理企業。招標人應組建評標委員會，成員為5人以上單數，其中招標人代表以外的物業管理方面的專家不得少於成員總數的三分之二。物業管理方面的專家根據從房地產行政主管部

門建立的專家名冊中採取隨機抽取的方式確定。與投標人有利害關係的人不得進入相關項目的評標委員會。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，建設單位可以採用協議方式選聘具有相應資質的物業服務企業。

此外，最高人民法院於2009年5月15日頒佈並於2009年10月1日生效的《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》(法釋[2009]8號)規定了業主及物業管理公司就特定事宜產生審訊糾紛時法院將應用的原則。例如，開發商依據相關法律法規與物業管理公司簽訂的前期物業管理合約，以及業主委員會與業主大會依法僱用的物業管理公司簽訂的物業管理合約，對業主具有約束力，業主以其並非合同當事人為由提出抗辯的，人民法院不予支持。如果業主委員會或業主請求法院確認物業管理服務合約中免除物業管理公司責任或加重業主委員會或業主責任或損害業主委員會或業主權利的條款無效，人民法院應予支持。

物業管理企業的收費

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

物業服務收費應當遵循合理、公開以及費用與服務水平相適應的原則，區別不同物業的性質和特點，分別實行政府指導價和市場調節價。具體定價形式由省、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。

《物業服務收費明碼標價規定》(發改價檢[2004]1428號)由國家發改委及建設部於2004年7月19日聯合頒佈，並於2004年10月1日生效。根據該規定，物業管理企業向業主提供服務(包括物業管理合約訂明的物業服務及業主要求的其他服務)，應當按照本

規定實行明碼標價，標明服務項目、收費標準等有關情況。收費標準發生變化時，物業管理企業應當在執行新標準前一個月，將所標示的相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。

根據由國家發改委頒佈並於2014年12月17日生效的《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]第2755號)，對已具備相關條件的以下各項服務價格，各省、自治區、直轄市價格主管部門應履行相關程序，放開價格。

(1) 非保障性住房物業管理服務。物業管理費是物業管理服務供應商就以下活動收取的費用：按照物業管理服務合約約定，(i)對非保障性住房及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護和管理，(ii)維護物業管理區域內的環境衛生和相關秩序，及(iii)業主根據物業管理服務合約委託的其他服務。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，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實行政府指導價。

(2) 住宅小區停車服務。物業管理服務供應商或停車服務公司向住宅小區業主或使用人提供停車場地及設施管理服務所收取的費用。

根據國家發改委及建設部於2007年9月10日聯合印發並於2007年10月1日生效的《國家發展改革委及建設部關於印發物業服務定價成本監審辦法(試行)》的通知(發改價格[2007]2285號)，人民政府價格主管部門應制定或調整物業管理收費標準並對相關物業管理企業實施定價成本監審。物業管理定價成本根據人民政府價格主管部門核定的物業管理服務社會平均成本釐定。物業服務定價成本監審工作由價格主管部門負責組織實施，房地產主管部門應當配合價格主管部門開展工作。物業管理服務定價成本

由人員費用、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、共用設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其它費用組成。

有關互聯網信息服務的法規

根據國務院於2000年9月25日頒佈並於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》(國務院令第292號),互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動,具體分為經營性和非經營性兩類。經營性互聯網信息服務,是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或者網頁製作等服務活動。非經營性互聯網信息服務,是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。

從事經營性互聯網信息服務的實體,應當申請辦理互聯網信息服務增值電信服務經營許可證。從事非經營性互聯網信息服務,僅需辦理備案手續。互聯網信息服務提供者應當按照經許可或者備案的項目提供服務。非經營性互聯網信息服務提供者不得從事有償服務。互聯網信息服務提供者變更服務項目、網站網址等事項的,應當提前30日向相關政府部門申請辦理變更手續。

未取得經營許可證,擅自從事經營性互聯網信息服務,或者超出許可的項目提供服務的,由省級電信管理主管機構責令限期改正,有違法所得的,沒收違法所得,處違法所得3倍以上5倍以下的罰款;沒有違法所得或者違法所得不足人民幣50,000元的,處人民幣100,000元以上人民幣1百萬元以下的罰款;情節嚴重的,責令關閉網站。未履行備案手續,擅自從事非經營性互聯網信息服務,由省級電信管理主管機構責令限期改正;拒不改正的,責令關閉網站。

有關移動互聯網應用程序信息服務的法規

根據《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》(由國家互聯網信息辦公室2016年6月28日頒佈,並於2016年8月1日生效),通過移動互聯網應用程序提供信息服務的實體,應當根據法律及法規取得相關資質。移動互聯網應用程序提供者不得利用移動互聯網應用程序從事危害國家安全、擾亂社會秩序及侵犯他人合法權益等法律及法規禁止的活動,不得利用移動互聯網應用程序製作、複製、發佈及傳播法律法規禁止的信

息內容。國家互聯網信息辦公室負責移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作。地方互聯網信息辦公室負責本行政區域內的移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作。

有關稅務的法律及法規

企業所得稅(「企業所得稅」)

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(主席令第63號)(由全國人大於2007年3月16日頒佈，其後分別於2017年2月24日及2018年12月29日修訂並於2018年12月29日生效)及《企業所得稅法實施條例》(國務院令第512號)(由國務院於2007年12月6日頒佈、於2008年1月1日生效及於2019年4月23日修訂)，企業分為居民企業和非居民企業。自2008年1月1日起，居民企業(包括境內及外商投資企業)的所得稅率通常為25%。在中國境外成立，而「實際管理機構」位於中國的企業被視為「居民企業」，即表示其就繳納企業所得稅而言被視為居民企業。在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的非居民企業，應當就其來源於中國境內的所得繳納企業所得稅，稅率減為10%。

關於股利分派的所得稅

根據國家稅務總局頒佈並於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得稅避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，如果受益所有人是直接擁有中國公司至少25%資本的公司，須就中國公司向該香港稅務居民支付的股利繳付5%的預扣稅；如果受益所有人是直接擁有中國公司少於25%資本的公司，須就中國公司向該香港稅務居民支付的股利繳付10%的預扣稅。

根據由國家稅務總局發佈並於2009年2月20日生效的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，居民企業需要享受稅收協定規定的優惠稅率的，必須同時符合以下條件：(i)取得股利的該稅收居民根據稅收協定規定應限於公司；(ii)在

該中國居民企業的權益和表決權中，該稅收居民直接擁有的比例均符合規定比例；及(iii)該稅收居民直接擁有該中國居民企業的股權比例，在取得股利前連續12個月以內任何時候均符合規定的比例。

根據國家稅務總局於2015年11月1日發佈並於2018年6月15日及於2019年10月14日修訂，及於2020年1月1日生效的《非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法》，非居民納稅人自行申報的，應當自行判斷能否享受協定待遇，如實申報並報送本辦法第七條規定的相關報告表和資料。此外，各級稅務機關應當通過加強對非居民納稅人享受協定待遇的後續管理，準確執行稅收協定和國際運輸協定，防範協定濫用和逃避稅風險。

《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》(「**第9號公告**」)於2018年2月3日由國家稅務總局發佈，並於2018年4月1日生效，該公告為稅收協定股利、利息、特許權使用費條款中「受益所有人」身份判定提供了方法。根據第9號公告，「受益所有人」一般須從事實質性業務活動及判斷「受益所有人」身份時應根據第9號公告中列明的因素並結合具體的實際情況進行綜合分析。

增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈，於1994年1月1日生效並於2008年11月5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》(國務院令第134號)及財政部於1993年12月25日發佈並於同日生效及於2008年12月15日及2011年10月28日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部令第65號)(統稱「增值稅法」)，在中華人民共和國境內銷售貨物或者加工、修理修配勞務(以下簡稱「**勞務**」)、銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的單位和個人，為增值稅(「**增值稅**」)的納稅人。納稅人銷售服務、無形資產，除另有規定外，稅率為6%；納稅人銷售貨物、勞務、有形動產租賃服務或進口貨物，稅率為11%。

此外，根據財政部與國家稅務總局於2016年3月23日發佈並於2016年5月1日生效的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)，自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點。建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人納入營改增試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

根據由財政部、國家稅務總局及海關總署於2019年3月20日發佈，並於2019年4月1日生效的《關於深化增值稅改革有關政策的公告》，增值稅一般納稅人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%。

外匯管制相關法律及法規

《中華人民共和國外匯管理條例》(國務院令第193號)(「**外匯管理條例**」)由國務院於1996年1月29日頒佈並自1996年4月1日起生效，並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂。根據該條例，人民幣經常項目可自由兑換，如貿易與服務相關外匯交易及紅利派發，但在資本項目不可自由兑換，如境外直接投資、貸款或進行證券投資，除非事先經過國家外匯管理局(「**國家外匯管理局**」)或其位於當地的相應機構批准。

根據2015年3月30日發佈並於2015年6月1日生效的《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》(匯發[2015]19號文)(「**國家外匯管理局第19號通知**」)，外商投資企業資本金賬戶中經外匯局辦理貨幣出資權益確認(或經銀行辦理貨幣出資入賬登記)的外匯資本金可根據企業的實際經營需要在銀行辦理結匯。外商投資企業外匯資本金意願結匯比例暫定為100%。此外，國家外匯管理局19號通知還規定，外商投資企業資本金的使用應在企業經營範圍內遵循真實、自用原則。

根據2016年6月9日發佈並生效的《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》(匯發[2016]16號文)(「**國家外匯管理局第16號通知**」,境內企業(包括中資企業和外商投資企業,不含金融機構)外債資金均可按照意願結匯方式辦理結匯手續。國家外匯管理局16號通知還提供了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)的綜合標準,該標準適用於所有境內企業。

2019年10月23日,國家外匯管理局發佈《關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》(「**第28號通知**」)。根據該通知,在投資性外商投資企業(包括外商投資性公司、外商投資創業投資企業和外商投資股權投資企業)可依法依規以資本金開展境內股權投資的基礎上,允許非投資性外商投資企業在不違反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。

勞動法律及法規

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

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

根據全國人大常委會於2007年6月29日頒佈並於2012年12月28日修訂及於2013年7月1日生效的規管勞動合同的主要法規《中華人民共和國勞動合同法》，用人單位自用工之日起即與勞動者建立勞動關係。建立勞動關係，應當訂立書面勞動合同；不簽訂勞動合同，用人單位可能面臨行政處罰。法律還對試用期和違約金做出了規定，以保護勞動者的權益。

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

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

2018年7月20日，中共中央辦公廳和國務院辦公廳發佈了《國稅地稅徵管體制改革方案》(「**改革方案**」)。根據該改革方案，2019年1月1日起，各項社會保險費交由稅務部門統一徵收。

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

根據國務院於1999年4月3日發佈並於同日生效及於2002年3月24日及2019年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》(國務院令第262號)，職工所在單位為職工繳存的住房公積金，屬於職工個人所有。單位應當按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或者少繳。單位應當到住房公積金管理中心辦理公積金繳存登記。違反本條例的規定，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。違反本條例的規定，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。

有關知識產權的法律及法規

商標法

根據於1982年8月23日頒佈，於1993年2月22日、2001年10月27日、2013年8月30日及2019年4月23日修訂，並於2019年11月1日生效的《中華人民共和國商標法》(全國人大常委會令第10號)及國務院於2002年8月3日頒佈、於2014年4月29日修訂並於2014年5月1日生效的《中華人民共和國商標法實施條例》(國務院令第358號)，商標註冊人可以通過簽訂商標使用許可合同，許可他人使用其註冊商標。許可人應當監督被許可人使用其註冊商標的商品質量。被許可人應當保證使用該註冊商標的商品質量。許可他人使用其註冊商標的，許可人應當將其商標使用許可報商標局備案，商標使用許可未經備案不得對抗善意第三人。

域名

根據《互聯網域名管理辦法》(工業和信息化部令第43號)(工業和信息化部於2017年8月24日發佈，並於2017年11月1日生效)，工業和信息化部負責中國互聯網域名的管理工作。「.CN」及「.中國」為中國的國家最高級域名。域名服務遵循「先申請先註冊」的原則。域名註冊申請人應向域名註冊機構提供與域名持有人有關的真實、準確及完整身份資料，並與其訂立註冊協議。完成註冊程序後，申請人將成為相關域名的持有者。

我們的歷史與發展

歷史

我們的歷史可追溯至2004年，當時一家物業開發公司(由沈先生投資)成立了我們的第一家經營附屬公司佳源服務。1995年，沈先生在浙江省嘉興市成立了其第一家全資物業開發項目公司，從而涉足房地產行業，此後，其一直專注於擴展物業開發業務。鑒於其物業開發項目需要配套物業管理服務，2004年，沈先生決定投資物業管理業務。沈先生於2012年通過其全資公司增加其於佳源服務的股份而成為佳源服務的控股股東，隨後於2014年成為佳源服務的唯一實益擁有人。有關詳情，請參閱本節「－我們公司的發展－我們在中國的經營附屬公司－佳源服務」。考慮到進軍物業管理業務會使佳源國際的業務價值鏈的覆蓋範圍更加全面，2019年初，佳源國際自沈先生收購本集團(包括佳源服務及其附屬公司)。

2005年開始業務經營後，我們主要在浙江省提供物業管理服務，重點是住宅物業，隨後我們的服務範圍逐漸擴大到各類非住宅物業，包括購物中心、公共設施、辦公樓宇、工業園、學校及醫院等。我們的業務還擴大到長江三角洲地區，包括江蘇、安徽及上海。得益於與保留佳源集團及除外集團的互惠互補關係以及我們的優質服務，我們已成長為浙江省一家領先的綜合物業管理服務供應商。2017年，我們設立了投資發展部門，旨在擴大我們與獨立開發商的合作，為其開發的物業提供物業管理服務。憑藉我們在長江三角洲地區的成功，我們已率先實施全國擴張戰略，並擴展至湖南、遼寧及新疆等其他地區。我們因此成功地從一家區域性物業管理服務供應商發展為一家全國性的成熟綜合物業管理服務供應商。

截至2020年6月30日，我們的合約總建築面積約為40.3百萬平方米，涵蓋中國42個城市及16個省份，共有154個在管項目，在管總建築面積約27.6百萬平方米，涵蓋中國28個城市及十個省份。以「用心服務，共築美好」為理念，2018年11月，我們推出「佳優生活」服務系統，提供以需求為導向、定制化及菜單式的綜合服務，以適應不同的業主群體。根據中指院的排名，於2020年，我們在2020中國物業服務百強企業中排名第35及在2020中國物業服務百強企業成長性領先企業中排名第13。根據中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心的資料，於2018年，我們於2018中國物業管理企業綜合實力50強中排名第33。2019年，我們獲中指院認可為「2019嘉興市、泰興市、宿遷市物業服務市場地位領先企業」。

業務發展里程碑

下表列示我們在業務發展過程中的各個里程碑：

年份	里程碑
2005年	我們開始在浙江省提供物業管理服務。
2012年	我們首次被中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心評為中國物業管理企業綜合實力100強。
2014年	我們就增長潛力被評為中國物業服務百強企業成長性Top10。
2017年	我們設立了投資發展部門，旨在擴大我們與獨立物業開發商的合作，為其開發的物業提供物業管理服務。
2018年	我們推出「佳優生活」服務系統。 根據中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心的排名，就綜合實力而言，我們於2018中國物業管理企業綜合實力50強中排名第33。
2019年	我們被中指院評為2019年嘉興市、泰興市、宿遷市物業服務市場地位領先企業。 我們收購了湖南省的一家獨立物業管理公司的65%股權，截至2019年12月31日的在管總建築面積為2.7百萬平方米。
2020年	根據中指院的排名，我們在2020中國物業服務百強企業中排名第35。 根據中指院的排名，我們在2020中國物業服務百強企業成長性領先企業中排名第13。

我們公司的發展

本公司於2020年3月5日根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，並於重組完成後成為本集團的控股公司及上市主體。詳情請參閱下文「－重組」。

我們在中國的經營附屬公司

截至最後實際可行日期，我們的業務均由本集團在中國成立或收購的經營附屬公司經營。我們的主要公司發展，包括中國經營附屬公司股權的主要持股變動，載列如下：

浙江禾源

浙江禾源是本集團在中國的中間控股公司。浙江禾源於2018年11月26日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣30,000,000元將根據浙江禾源組織章程細則以現金全數繳足。自其成立之日起，其一直由本公司的間接全資附屬公司佳源香港全資擁有。

於2018年12月5日，浙江禾源的註冊資本增至人民幣300,000,000元，待佳源香港根據浙江禾源的組織章程細則以現金全數繳足。於2020年5月29日，浙江禾源註冊資本的面值變更為美元，此後浙江禾源的註冊資本為43,592,200美元。自此之後，浙江禾源的股權再無變動。

佳源服務

佳源服務是本集團在中國的主要控股公司及我們業務運營的集中管理平台。佳源服務於2004年4月26日在中國成立為一家有限公司，初始註冊資本人民幣5,000,000元已以現金全數繳足。自其成立後，佳源服務由獨立第三方卓雄偉先生作為獨資經營者設立的獨資企業怡城物業管理公司(「**怡城物業管理**」)及嘉興市同盛房產置業有限公司(「**嘉興同盛**」)分別擁有60%及40%，而嘉興同盛則由上海五恒悅投資有限公司(「**五恒悅投資**」)及嘉興市錦海置業有限公司(「**錦海置業**」)分別擁有90%及10%。五恒悅投資由五位獨立第三方實益擁有，而錦海置業由沈先生及其配偶實益擁有。

於2005年9月23日，嘉興同盛因其專注於物業開發業務的業務計劃而以代價人民幣2,000,000元將其於佳源服務的40%股權轉讓給怡城物業管理。該代價經

公平磋商並參考佳源服務於相關轉讓進行時的實繳註冊資本而釐定。相關股權轉讓完成後，佳源服務由怡城物業管理全資擁有。

鑒於卓雄偉先生由於個人原因擬減少物業管理業務的投資，而沈先生出於物業管理業務的潛力而決定進軍該業務，於2012年10月22日，怡城物業管理以代價人民幣4,000,000元將其於佳源服務的80%股權轉讓給浙江佳源房地產，而後者由沈先生最終全資擁有。該代價經公平磋商並參考佳源服務於相關轉讓進行時的實繳註冊資本而釐定。相關股權轉讓完成後，佳源服務由浙江佳源房地產及怡城物業管理分別擁有80%及20%。

於2014年5月4日，怡城物業管理以代價人民幣1,000,000元將其於佳源服務的20%股權轉讓給當時沈先生直接全資擁有的公司錦江投資管理有限公司「**錦江投資**」。該代價經公平磋商並參考佳源服務於相關轉讓之時的實繳註冊資本而釐定。相關股權轉讓完成後，佳源服務由浙江佳源房地產及錦江投資分別擁有80%及20%。

於2017年5月25日，沈先生直接全資擁有的公司佳源創盛對佳源服務注資人民幣45,000,000元，佳源服務的註冊資本因此增至人民幣50,000,000元。註冊資本增資完成後，佳源服務由佳源創盛、浙江佳源房地產及錦江投資分別擁有90%、8%及2%。

於2017年7月21日，錦江投資以代價人民幣1,000,000元將其於佳源服務的2%股權轉讓給浙江佳源房地產。該代價經公平磋商並參考佳源服務於相關轉讓進行時的實繳註冊資本而釐定。相關股權轉讓完成後，佳源服務由佳源創盛及浙江佳源房地產分別擁有90%及10%。

於2018年12月5日，根據佳源國際收購沈先生物業管理業務的內部重組計劃，佳源創盛及浙江佳源房地產分別以代價人民幣270,000,000元及人民幣30,000,000元將其各自於佳源服務的90%及10%股權轉讓給浙江禾源。各自的代價經公平磋商並參考佳源服務的未來前景而釐定。相關股權轉讓完成後及截至最後實際可行日期，佳源服務由本公司的間接全資附屬公司浙江禾源全資擁有。

安徽崇源

安徽崇源主要從事物業管理服務業務。安徽崇源於2018年3月15日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣5,000,000元將根據安徽崇源的組織章程細則以現金全數繳足。自其成立之日起，其一直由本公司的間接全資附屬公司佳源服務全資擁有。

新疆佳源

新疆佳源主要從事物業管理服務業務。新疆佳源於2018年6月25日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣5,000,000元將根據新疆佳源的組織章程細則以現金全數繳足。自其成立之日起，其一直由本公司的間接全資附屬公司佳源服務全資擁有。

浙江美源

浙江美源主要從事社區增值服務業務。浙江美源於2017年5月17日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣10,000,000元將根據浙江美源的組織章程細則以現金全數繳足。自其成立之日起，其一直由本公司的間接全資附屬公司佳源服務全資擁有。

安徽佳源

安徽佳源的成立旨在從事物業管理服務業務。安徽佳源於2019年4月17日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣5,000,000元將根據安徽佳源的組織章程細則以現金全數繳足。自其成立之日起，其一直由本公司的間接全資附屬公司佳源服務全資擁有。

杭州佳源

杭州佳源的成立旨在從事物業管理服務業務。杭州佳源於2019年6月18日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣1,000,000元將根據杭州佳源的組織章程細則以現金全數繳足。自其成立之日起，其一直由本公司的間接全資附屬公司佳源服務全資擁有。

嘉興佳源智想

嘉興佳源智想的成立旨在從事物業管理服務業務。嘉興佳源智想於2019年8月7日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣1,000,000元將根據嘉興佳源智想的組織章程細則以現金全數繳足。自其成立之日起，其一直由本公司的間接全資附屬公司佳源服務全資擁有。

揚州盛源

揚州盛源的成立旨在從事物業管理服務業務。揚州盛源於2019年4月15日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣1,000,000元將根據揚州盛源的組織章程細則以現金全數繳足。自其成立之日起，其一直由本公司的間接全資附屬公司佳源服務全資擁有。

湖南佳源

湖南佳源的成立旨在從事物業管理服務業務。湖南佳源於2020年2月26日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣5,000,000元將根據湖南佳源的組織章程細則以現金全數繳足。自其成立之日起，其一直由本公司的間接全資附屬公司佳源服務全資擁有。

貴州華泓

貴州華泓的成立旨在從事物業管理服務業務。貴州華泓於2020年4月20日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣5,000,000元將根據貴州華泓的組織章程細則以現金全數繳足。自其成立之日起，其一直由湖南華冠及鄧雄先生(除作為貴州華泓的主要股東外，其為獨立第三方)分別擁有70%及30%。

吉林佳源

吉林佳源的成立旨在從事物業管理服務業務。吉林佳源於2020年6月12日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣5,000,000元將根據吉林佳源的組織章程細則以現金全數繳足。自其成立之日起，其一直由佳源服務及吉林省中北聯投企業管理有限公司(除作為吉林佳源的主要股東外，其為獨立第三方)分別擁有57%及43%。

嘉興佳源律動

嘉興佳源律動的成立旨在從事物業管理服務業務。嘉興佳源律動於2020年9月7日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣1,000,000元將根據嘉興佳源律動的組織章程細則以現金全數繳足。自其成立之日起，其一直由本公司的間接全資附屬公司佳源服務全資擁有。

貴州佳致

貴州佳致的成立旨在從事物業管理服務業務。貴州佳致於2020年9月18日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣10,000,000元將根據貴州佳致的組織章程細則以現金全數繳足。自其成立之日起，其一直由佳源服務及貴州致合物業管理有限公司(除作為貴州佳致的主要股東外，其為獨立第三方)分別擁有51%及49%。

重慶及第有佳

重慶及第有佳的成立旨在從事房地產經紀及諮詢服務業務。重慶及第有佳於2020年7月20日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣1,000,000元將根據重慶及第有佳的組織章程細則以現金全數繳足。自其成立之日起，其一直由本公司的間接全資附屬公司浙江美源全資擁有。

桐鄉佳源

桐鄉佳源的成立旨在從事物業管理服務業務。桐鄉佳源於2020年10月23日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣1,000,000元將根據桐鄉佳源的組織章程細則以現金全數繳足。自其成立之日起，其一直由本公司的間接全資附屬公司佳源服務全資擁有。

於業績紀錄期的收購

嘉興星洲

嘉興星洲於2003年7月11日在中國成立為有限公司，主要從事物業管理服務業務。緊接嘉興星洲的全部股權收購完成前，嘉興星洲由獨立第三方嘉興市九龍城置業有限公司(「**嘉興九龍**」)及獨立第三方平湖星洲置業有限公司(「**平湖星洲**」)分別擁有60%及40%。在本集團收購嘉興星洲前，嘉興星洲於浙江省嘉興管理四個住宅項目。為在浙江省嘉興平湖擴展物業管理業務，於2018年12月18日，嘉興九龍、平湖星洲和佳源服務達成協議，規定佳源服務有權在簽署相關轉讓正式協議前委任負責人接管嘉興星洲。於2019年1月1日，佳源服務指定並委任三名董事和一名總經理並接管嘉興星洲。於2019年8月12日，嘉興九龍、平湖星洲和佳源服務隨後就該等轉讓訂立正式協議，以最終確認及釐定協議的若干條款，包括該等轉讓的代價。代價人民幣618,700元(相當於嘉興星洲2018年淨利潤的約1.8倍)經公平磋商並參考(i)截至2018年12月31日嘉興星洲的資產淨值；(ii)按緊接收購前嘉興星洲在管建築面積計算的代價金額約每平方米人民幣1.6元；(iii)嘉興星洲的盈利能力，經計及預期月平均物業管理費約每平方米人民幣1.5元；及(iv)嘉興星洲截至2018年12月31日止年度的收入及淨利潤分別約人民幣11.7百萬元及約人民幣0.4百萬元而釐定。代價人民幣333,300元於2019年8月15日以現金結清，剩餘的代價人民幣285,400元將根據股權轉讓協議的條款結清。於該等股權轉讓完成後，嘉興星洲成為本公司的間接全資附屬公司。

杭州民安

杭州民安於2000年3月30日在中國成立為有限公司，主要從事物業管理服務業務。在本集團收購杭州民安前，杭州民安於浙江省杭州市管理七個住宅項目及一個非住宅項目。為於浙江省杭州市擴展其物業管理業務，佳源服務於2018年11月9日自獨立第三方朱建華先生及獨立第三方浙江貝利房地產集團有限公司

(「**浙江貝利**」)分別以人民幣4,707,329元及人民幣308,991元的代價收購彼等於杭州民安93.33%及6.67%的股權。有關代價經公平磋商並參考(i)杭州民安截至2018年9月30日的資產淨值;(ii)按緊接收購前杭州民安在管建築面積計算的代價金額約每平方米人民幣5.1元;(iii)杭州民安的盈利能力,經計及預期月平均物業管理費約每平方米人民幣1.6元;及(iv)杭州民安截至2017年12月31日止年度的收入及淨虧損分別約人民幣17.4百萬元及約人民幣0.1百萬元而釐定。有關代價已於2020年8月10日以現金結清。相關股權轉讓完成後,杭州民安由佳源服務全資擁有並成為本公司的間接全資附屬公司。

重慶中農國信

重慶中農國信於2010年3月29日在中國成立為有限公司,主要從事物業管理服務業務。在本集團收購重慶中農國信前,重慶中農國信於重慶市管理一個住宅項目。為於重慶市擴展其物業管理業務,佳源服務於2017年11月8日與重慶中農國信置業有限公司(「**國信置業**」)(該公司約45.9%由浙江佳源房地產實益擁有,而浙江佳源房地產則由沈先生最終全資擁有及約54.1%由其他獨立第三方擁有)訂立股權轉讓協議,以人民幣500,000元的代價收購重慶中農國信的全部股權。有關代價經公平磋商並參考(i)重慶中農國信當時的實繳註冊資本;(ii)按緊接收購前重慶中農國信在管建築面積計算的代價金額約每平方米人民幣4.8元;(iii)重慶中農國信的盈利能力,經計及預期月平均物業管理費約每平方米人民幣1.7元;及(iv)重慶中農國信截至2016年12月31日止年度的淨虧損約人民幣700元而釐定。有關代價已於2017年11月15日以現金結清。相關股權轉讓完成後,重慶中農國信由佳源服務全資擁有並成為本公司的間接全資附屬公司。

湖南華冠

湖南華冠於2010年5月17日在中國成立為有限公司,主要從事物業管理服務業務。緊接我們收購湖南華冠65%的股權完成前,湖南華冠由獨立第三方湖南建鴻達實業集團有限公司(「**建鴻達實業**」)及獨立第三方(除作為湖南華冠的主要股東外)湖南建鴻達(建鴻達實業的非全資附屬公司)分別擁有30%及70%的股

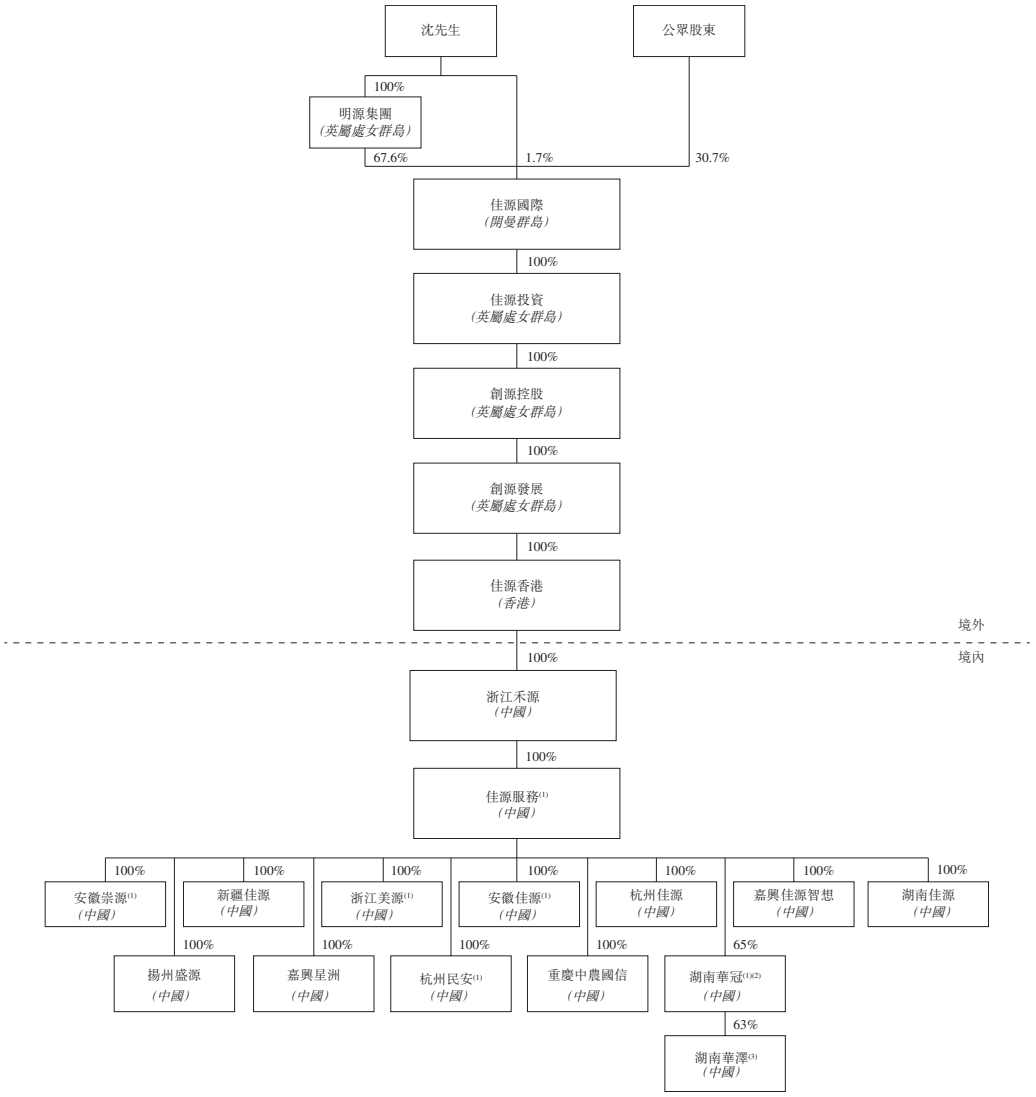
權。此外，在本集團收購湖南華冠65%的股權前，湖南華冠管理13個住宅項目及四個非住宅項目，該等物業大部分位於湖南省長沙市。為在湖南省擴展物業管理業務，於2019年12月31日，佳源服務與建鴻達實業和湖南建鴻達訂立股權轉讓協議，據此，佳源服務從湖南建鴻達收購湖南華冠65%的股權，代價為人民幣33,722,000元（相當於湖南華冠2019年淨利潤的約7.6倍）。有關代價經公平磋商並參考本公司管理層基於(i)投資回收期；(ii)按緊接收購前湖南華冠在管建築面積計算的代價金額約每平方米人民幣12.5元；(iii)湖南華冠的盈利能力，經計及預期月平均物業管理費約每平方米人民幣1.6元；及(iv)湖南華冠截至2019年12月31日止年度的收入及淨利潤分別約人民幣69.1百萬元及約人民幣6.8百萬元對湖南華冠的估值而釐定。有關代價於2020年2月27日以現金結清。建鴻達實業和湖南建鴻達亦同意佳源服務有權委任負責人接管湖南華冠。於2019年12月31日，佳源服務指定並委任兩名董事和一名經理並接管湖南華冠。於該等股權轉讓完成後，湖南華冠由佳源服務及建鴻達實業分別擁有65%及35%。於2020年4月2日，建鴻達實業將其於湖南華冠的35%股權轉讓給湖南建鴻達，並於該股權轉讓完成後及截至最後實際可行日期，湖南華冠由佳源服務及湖南建鴻達分別擁有65%及35%，且湖南華冠為本公司的間接非全資附屬公司。

湖南華澤

湖南華澤於2019年8月21日在中國成立為有限公司，主要從事物業管理服務業務。自其成立之日起，其一直由湖南華冠及方佳女士（除作為湖南華澤的主要股東外，其為獨立第三方）分別擁有63%及37%。自其成立之日起，其一直為湖南華冠的非全資附屬公司。於湖南建鴻達向佳源服務轉讓湖南華冠股權（有關披露見上文「於業績紀錄期的收購－湖南華冠」一段）完成後，湖南華澤成為本公司的間接非全資附屬公司。

重組

以下圖表說明我們於重組前的股權架構：



附註：

1. 佳源服務、安徽崇源、浙江美源、安徽佳源、杭州民安及湖南華冠各自運營若干分公司。

2. 湖南華冠餘下35%的股權由湖南建鴻達(除作為湖南華冠的主要股東外，其為獨立第三方)持有。

3. 湖南華澤餘下37%的股權由方佳女士(除作為湖南華澤的主要股東外，其為獨立第三方)持有。

為籌備上市，我們實施以下重組步驟成立本集團：

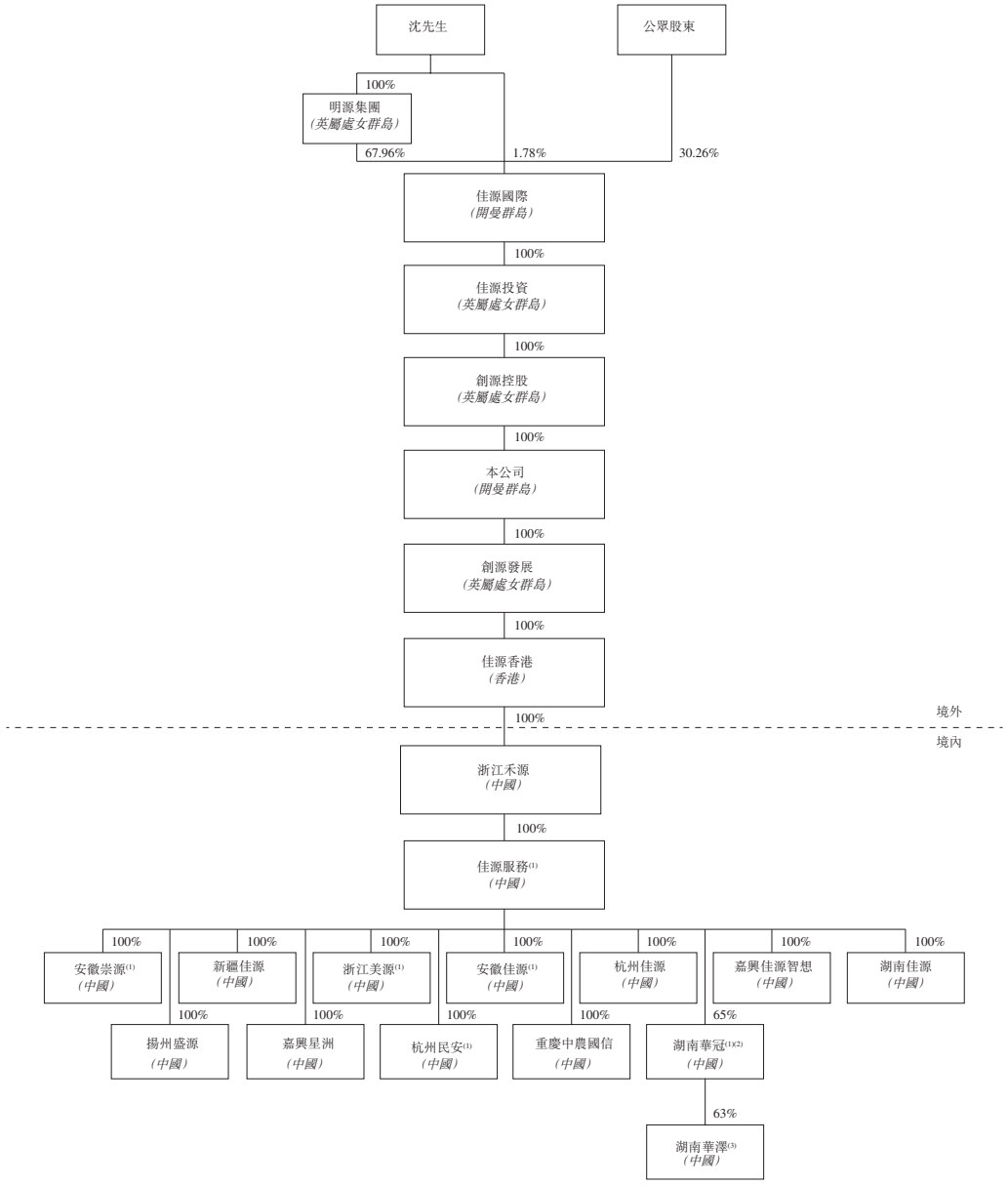
1. 註冊成立本公司

本公司於2020年3月5日根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。截至註冊成立日期，本公司法定股本為390,000港元，分成39,000,000股每股面值0.01港元的普通股，其中1股繳足股份已按面值發行予獨立第三方初始認購人並已於同日按面值轉讓予創源控股。相關股份轉讓完成後，本公司由創源控股全資擁有。

2. 本公司收購創源發展

本公司於2020年4月9日收購創源發展的全部已發行股份，而後者是一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由創源控股全資擁有。同日，本公司向創源控股發行及配發99股股份作為有關收購的代價。相關收購完成後，創源發展成為本公司的直接全資附屬公司。

以下圖表載列本集團於緊隨重組完成後、資本化發行及全球發售完成前的股權架構：



附註：

1. 佳源服務、安徽崇源、浙江美源、安徽佳源、杭州民安及湖南華冠各自運營若干分公司。

2. 湖南華冠餘下35%的股權由湖南建鴻達(除作為湖南華冠的主要股東外，其為獨立第三方)持有。

3. 湖南華澤餘下37%的股權由方佳女士(除作為湖南華澤的主要股東外，其為獨立第三方)持有。

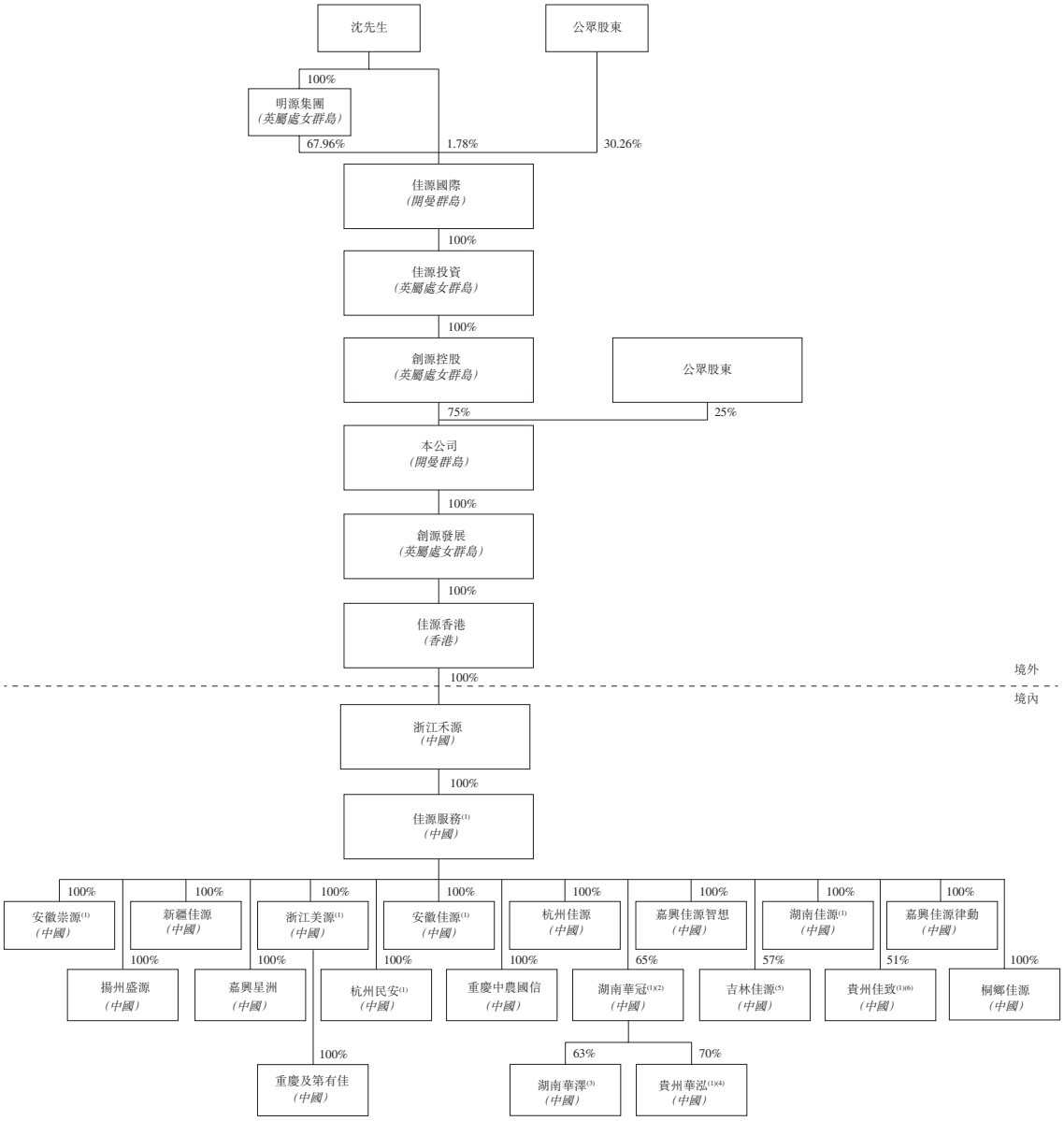
增加法定股本

於2020年10月21日，本公司創設1,961,000,000股每股面值0.01港元的額外股份，以此將其法定股本增至20,000,000港元。

資本化發行

根據唯一股東於2020年10月21日通過的書面決議案，待本公司股份溢價賬因全球發售錄得進賬後，董事獲授權將本公司股份溢價賬內的進賬4,499,999港元按面值繳足449,999,900股股份，並按該項決議案通過之日名列本公司股東名冊內的股份持有人當時各自於本公司已有的持股比例(盡可能不涉及零碎股份，以免發行及配發零碎股份)發行及配發予該等股份持有人，以此將該等金額資本化。根據該項決議案發行及配發的股份應在所有方面與現有已發行股份享有同等權利。

本集團緊隨重組、資本化發行及全球發售(假設超額配股權並未行使)完成之後的股權架構載列如下：



附註：

1. 佳源服務、安徽崇源、浙江美源、安徽佳源、杭州民安、湖南佳源、貴州華泓、貴州佳致及湖南華冠各自運營若干分公司。

2. 湖南華冠餘下35%的股權由湖南建鴻達(除作為湖南華冠的主要股東外，其為獨立第三方)持有。

3. 湖南華澤餘下37%的股權由方佳女士(除作為湖南華澤的主要股東外，其為獨立第三方)持有。

4. 貴州華泓於2020年4月20日成立。貴州華泓餘下30%的股權由鄧雄先生(除作為貴州華泓的主要股東外，其為獨立第三方)持有。

5. 吉林佳源於2020年6月12日成立。吉林佳源餘下43%的股權由吉林省中北聯投企業管理有限公司(除作為吉林佳源的主要股東外，其為獨立第三方)持有。

6. 貴州佳致於2020年9月18日成立。貴州佳致餘下49%的股權由貴州致合物業管理有限公司(除作為貴州佳致的主要股東外，其為獨立第三方)持有。

中國監管規定

我們的中國法律顧問確認，上述有關本集團中國公司的所有股權轉讓與註冊資本增資已自政府取得全部必要批准及許可，並且所涉及的政府程序均遵守適用的中國法律法規。我們的中國法律顧問亦確認，鑒於重組過程中並無涉及中國公司的股權轉讓，因此實施重組不需要相關中國監管機構的批准。

外國投資者於中國併購境內企業的規定

根據併購規定，境內公司、企業或自然人擬以其合法設立或控制的境外公司名義收購與其有關聯關係的境內公司，須報商務部審批；若境內公司或自然人以股權作為支付手段透過境外特殊目的公司持有境內公司的股權，則該特殊目的公司於境外上市須經中國證監會批准。根據《外商投資信息報告辦法》(「**《外商投資信息報告辦法》**」)，自2020年1月1日，對於直接或間接在中國境內進行投資活動的外國投資者，外國投資者或外商投資企業應當依照本辦法向商務主管部門提交投資信息。誠如中國法律顧問所告知，鑒於重組過程中並無涉及中國公司的股權轉讓，重組不受併購規定和《外商投資信息報告辦法》的約束。

中國國家外匯管理局登記

根據國家外匯管理局於2014年7月4日頒佈的《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「**國家外匯管理局37號文**」)及《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「**國家外匯管理局13號文**」)，倘中國居民個人以境內外合法資產或權益向境外特殊目的公司出資，則須向國家外匯管理局地方分局就其投資進行登記。國家外匯管理局37號文亦規定已登記境外特殊目的公

司發生境內居民個人股東、名稱、經營期限等基本信息變更，或發生境內居民個人增資、減資、股份轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，須辦理變更登記。中國法律顧問確認，由於沈先生為香港永久居民，因此其海外投資無須根據國家外匯管理局第37號通知及國家外匯管理局第13號通知進行外匯登記。

分拆的理由

根據上市規則的規定並基於本公司的公司架構與所有權情況，本公司的上市將構成佳源國際的分拆。

於2018年9月，佳源國際與沈先生訂立買賣協議收購我們的業務(「**收購**」)，有關詳情載於佳源國際日期為2018年9月19日的公告及佳源國際日期為2018年12月24日的通函(「**通函**」)內。誠如通函所披露，鑒於(其中包括)(i)進軍物業管理業務將使得佳源國際的業務價值鏈更為全面；(ii)收購可使佳源國際的收入來源多元化，使佳源國際獲得穩定的管理費來源；及(iii)合併上游物業開發業務及下游物業管理業務將使佳源國際能夠為業主提供一站式綜合服務，從而帶來更優的客戶體驗，因此佳源國際認為收購有益並符合佳源國際的利益。鑒於近年來投資者對上市物業管理公司的興趣不斷提高，許多物業開發商已分拆其物業管理業務，且佳源國際董事會(「**佳源國際董事會**」)認為該等物業管理公司因獨立上市而獲益並實現加速發展。因此，佳源國際於2019年8月底開始探索進行建議分拆的可行性。於2019年11月初，鑒於我們的業務發展迅速，獨立第三方開發商開發的物業數量不斷增加，佳源國際董事會認為，為我們的業務尋求獨立上市，同時採用縱向結構(待分拆完成後保留對本集團的控股權)將上述收購所得利益資本化的時機恰當。此外，佳源國際認為分拆預期將為佳源國際及其股東整體創造更大的價值，因此促成分拆在商業上屬於有利且符合佳源國際股東的利益，理由如下：

(a) 分拆將使佳源國際及其股東有機會在我們業務的獨立平台上變現其對本集團的投資價值；

(b) 分拆將使本集團能夠通過全球發售成為獨立的上市集團，並擁有獨立的融資平台，從而拓寬我們的投資者群體。分拆將使本集團能夠直接進入資本市場，為我們的現有業務及未來擴張進行股權及／或債權融資，而無需依賴佳源國際，因此可提高我們的經營及財務管理效率；

(c) 分拆將使本集團能夠改善我們的公司情況，因此可增強我們吸引能為本集團帶來協同效應的戰略投資者的能力，促使其直接對本集團進行投資並結成戰略夥伴關係；及

(d) 分拆將使保留佳源集團及本集團能夠更加專注於各自業務的發展、戰備規劃並更好地分配資源。在獨立的管理結構下，保留佳源集團及本集團均將能夠以高效的決策過程把握新興商業機會並從中受益，特別是本集團將擁有專業的管理團隊，專注於我們的發展。

佳源國際分拆符合上市規則第15項應用指引的規定。

閣下決定投資發售股份前，務請細閱整份招股章程，且不應僅依賴主要或概要資料。本節所載財務資料乃摘錄自「附錄一－會計師報告」，並無作出重大調整。除非另有指明，本招股章程內所引用的所有市場統計數據乃源自中指院出具的行業報告。有關中指院的資格及行業報告詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」。

概覽

我們是浙江省領先的綜合物業管理服務供應商，過往曾有增長迅猛的卓越業績。我們的總部位於嘉興，並深深植根於長江三角洲地區，通過逾15年的運營，我們已從領先的地區物業管理供應商成長為具有全國性業務的成熟綜合物業管理服務供應商。根據中指院的資料，於2019年，在總部位於浙江省及長江三角洲地區的中國物業服務百強企業中，按在管建築面積計，我們分別排名第五及第14。根據中指院的資料，長江三角洲地區是中國人口最多、經濟最繁榮的地區之一，其一直是並將繼續成為我們戰略發展的重點。根據中指院的資料，長江三角洲地區的人均年可支配收入和城市化率都高於中國的行業平均水平。截至2020年6月30日，我們在管總建築面積約84.5%位於長江三角洲地區。

憑藉我們在長江三角洲地區的成功，我們已率先實施全國擴張戰略，並成功地從一家區域性物業管理服務供應商發展為一家全國性的成熟綜合物業管理服務供應商。截至2020年6月30日，我們的合約總建築面積約為40.3百萬平方米，涵蓋中國42個城市及16個省份，共有154個在管項目，包括在管總建築面積約27.6百萬平方米，涵蓋中國28個城市及十個省份。

根據中指院的資料，我們在2020中國物業服務百強企業中排名第35及在2020中國物業服務百強企業成長性領先企業中排名第13。根據中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心的資料，於2018年，我們於2018中國物業管理企業綜合實力50強中排名第33。2019年，我們獲中指院認可為「2019嘉興市物業服務市場地位領先企業」。

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

我們提供全面的服務組合，以向客戶提供優質的定制服務及卓越的體驗。我們的服務主要包括以下方面：

- *物業管理服務*。我們為物業開發商、業主及住戶提供廣泛的物業管理服務，主要包括(i)清潔；(ii)安保；(iii)園藝及景觀；及(iv)維修及維護服務。

- *非業主增值服務*。除了提供優質的傳統物業管理服務外，我們還致力為非業主提供涵蓋整個物業開發過程的全面定制增值服務，從而滿足非業主對物業開發的前期諮詢到交付後管理服務的需求。我們的非業主增值服務主要包括(i)銷售管理服務，(ii)前期規劃及設計諮詢服務，(iii)交付前清潔及檢查服務，(iv)停車場協銷服務，及(v)按需要定制以滿足客戶特定需求的其他服務，如僱員餐飲服務及雜貨銷售。

- *社區增值服務*。我們致力於提供廣泛的差異化和定制化社區增值服務，以滿足客戶的多樣化需求，同時增強客戶黏性。通過提供基於需求、定制化和菜單式的全面服務，我們為業主和住戶提供的增值服務可滿足不同年齡段、不同家庭結構和不同職業的不同業主群體的需求。我們的社區增值服務主要包括（其中包括）(i)家居服務；(ii)公共區域增值服務；(iii)停車場協租服務；及(iv)向業主銷售雜貨。

在我們的整個發展過程中，我們在開展業務時秉承「用心服務，共築美好」的願景。我們認為服務質量是增強客戶滿意度和提升品牌知名度的關鍵，並致力提供高度定制化的服務，從而最大限度地提升客戶體驗。由於我們高效的運營及優質的服務，我們於業績紀錄期內實現了快速增長。我們的收入由2017年的人民幣209.8百萬元增至2019年的人民幣454.9百萬元，複合年增長率為47.2%。我們的收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣210.7百萬元增長33.0%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣280.3百萬元。我們的毛利由2017年的人民幣45.8百萬元增至2019年的人民幣108.7百萬元，複合年增長率為54.1%。我們的毛利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣52.4百萬元增長63.8%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣85.9百萬元。我們的淨利潤由2017年的人民幣18.3百萬元增至2019年的人民幣50.2百萬元，複合年增長率為65.4%。我們的淨利潤由截至2019年6月30日止六個月的人民幣28.5百萬元增長27.0%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣36.3百萬元。我們已訂約管理的物業總建築面積由截至2017年12月31日的26.1百萬平方米增至截至2018年12月31日的32.9百萬平方米，並進一步增至截至2019年12月31日的38.8百萬平方米，複合年增長率為21.8%。截至2020年6月30日，我們已訂約管理的物業總建築面積增至40.3百萬平方米。我們在管物業的總建築面積由截至2017年12月31日的14.0百萬平方米增至截至2018年12月31日的19.2百萬平方米，並進一步增至截至2019年12月31日的26.1百萬平方米，複合年增長率為36.5%。截至2020年6月30日，我們在管物業的總建築面積增至27.6百萬平方米。

競爭優勢

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

綜合物業管理服務供應商，已深深植根於經濟快速增長的長江三角洲地區，戰略覆蓋全國，過往曾有增長迅猛的卓越業績

我們是浙江省領先的綜合物業管理服務供應商，過往曾有增長迅猛的卓越業績。我們的總部位於嘉興，並深深植根於長江三角洲地區，通過逾15年的發展，我們已在浙江省建立領先的市場地位，並於長江三角洲地區備受認可。根據中指院的資料，於2019年，在總部位於浙江省及長江三角洲地區的中國物業服務百強企業中，按在管建築面積計，我們分別排名第五及第14。截至2020年6月30日，我們位於長江三角洲地區的在管項目佔截至2020年6月30日止六個月在管總建築面積約84.5%及我們總收入的82.5%。

根據中指院的資料，長江三角洲地區是中國人口最多且經濟最繁榮的地區之一，一直是並將繼續成為我們戰略發展的重點。根據中指院的資料，長江三角洲地區的人均年可支配收入及城市化率均高於中國行業平均水平。我們預計，憑藉我們目前在浙江省及長江三角洲地區的市場地位，我們將繼續受益於該地區的增長機會。

憑藉我們在長江三角洲地區的成功，我們已率先實施全國擴張戰略，並成功地從一家區域性物業管理服務供應商發展為一家全國性的成熟綜合物業管理服務供應商。截至2020年6月30日，我們的合約總建築面積約為40.3百萬平方米，涵蓋中國42個城市及16個省份，共有154個在管項目，包括在管總建築面積約27.6百萬平方米，涵蓋中國28個城市及十個省份。

秉承「用心服務，共築美好」的願景，我們致力於通過制定及執行嚴格的質量標準不斷完善我們的服務質量，同時，不斷多元化並豐富我們的服務組合。憑藉我們的優質服務及豐富行業經驗，我們以服務質量及品牌聲譽著稱。根據中指院的資料，於2020年，我們在2020中國物業服務百強企業中排名第35，在2020中國物業服務百強企業成長性領先企業中排名第13。於2019年，我們獲中指院認可為「2019嘉興市物業服務市場地位領先企業」。

我們認為，我們的戰略市場定位及我們向客戶提供優質服務及產品的承諾以及持續努力為我們於業績紀錄期的快速增長作出貢獻。我們在管物業的總建築面積由截至2017年12月31日的14.0百萬平方米增加至截至2019年12月31日的26.1百萬平方米，複合年增長率為36.5%，根據中指院的資料，其高於2019年中國物業服務百強企業的相關平均複合年增長率(即16.3%)。我們在管物業的總建築面積由截至2019年12月31日的26.1百萬平方米增長5.7%至截至2020年6月30日的27.6百萬平方米。於2017年至2019年，我們的收入及淨利潤分別以複合年增長率47.2%及65.4%增長，根據中指院的資料，其高於2019年中國物業服務百強企業的相關平均複合年增長率(分別為18.4%及26.2%)。從截至2019年6月30日止六個月至截至2020年6月30日止六個月，我們的收入及淨利潤分別增長了33.0%及27.0%。

差異化及定制化多維度增值服務種類涵蓋多種類型物業，迎合各種客戶群體並多元化收入流

除優質傳統物業管理服務外，我們致力於向業主及非業主提供廣泛的差異化及定制化多維度增值服務，以滿足客戶的不同需求，同時增強客戶的黏性。

我們向非業主(主要為物業開發商)提供的增值服務涵蓋整個物業開發過程，從而滿足非業主對物業開發的前期諮詢到交付後管理服務的需求。動工前，我們就開發計劃及設計方案提供諮詢服務。於施工過程中，我們提供施工現場管理服務，涵蓋對施工活動、管道和排水系統以及輔助設施的現場監測和檢查。於預售開始後，我們提供銷售管理服務，以協助物業開發商展示及營銷彼等的物業。大型施工工程完成後，我們根據客戶的要求提供交付前清潔及檢查服務。

我們秉承我們的願景，致力於營造舒適健康的生活環境，打造一個溫馨快樂的社區。為以一貫的優質服務滿足業主不斷變化的需求，我們在2018年推出的「佳優生活」服務體系下不斷努力進行服務升級、多元化及創新，以開發及提供以需求為導向、定制化及菜單式的綜合服務，以適應不同的業主群體，將不同年齡、不同家庭結構及不同職業納入考慮範圍。同時，我們致力於在我們的品牌「宜居悅家」、「幸福安家」及「健康樂家」下從三個維度於我們的在管社區內創建一個生態系統：

- *「宜居悅家」*。在我們的「宜居悅家」品牌下，我們致力為客戶帶來舒適、健康和便利的生活體驗，包括提供：(i)新「六保」管家服務，包括傳統物業管理，以及滿足學齡兒童和老人特殊需求的多樣化和定制服務；(ii)智能管家

服務，即在我們的在管社區應用技術解決方案和智能運營，例如智能出入口系統和24小時監控系統；及(iii)「金鑰匙服務」，旨在提供一對一的量身定制VIP服務，以滿足客戶的特殊需求。

- *「幸福安家」*。在我們的「幸福安家」品牌下，我們針對業主的不同生活經歷及多元化需求提供全面及專業的增值服務。我們提供優質增值服務，包括(其中包括)(i)於「彌稻」業主餐廳的健康、方便及美味的餐飲服務；(ii)洗衣服務；(iii)「佳家邦」下的家居升級服務，如家庭家用電器清潔、交付及維護以及交鑰匙及入住服務；(iv)組織「領鮮無憂」社區周末市場，為業主的日常生活帶來最大的舒適及便利；及(v)醫療保健管家服務，即與第三方專業團隊的合作夥伴合作，提供更廣泛的保健服務。

- *「健康樂家」*。在「健康樂家」品牌下，我們旨在通過為各年齡段的業主及住戶組織各種主題活動及項目(如家庭運動日、迷你馬拉松、歌唱比賽、各種興趣社團及討論會)，於我們的在管社區內營造一種溫馨及友好的氛圍。

我們相信，提供多元化服務將提高客戶的忠誠度、提升我們的品牌知名度及改善我們的財務業績。非業主增值服務以及社區增值服務的收入由2017年的人民幣40.2百萬元增加至2018年的人民幣72.2百萬元並增至2019年的人民幣89.3百萬元。非業主增值服務及社區增值服務的收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣39.9百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣43.6百萬元。

此外，我們通過將服務範圍擴展至非住宅物業(如商業物業、辦公樓、教育機構、醫院、工業園及城市舊改項目)，使物業管理組合多元化。於業績紀錄期，我們管理非住宅物業所得收入由2017年的人民幣17.1百萬元增至2019年的人民幣55.1百萬元，複合年增長率為79.4%。我們管理非住宅物業所得收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣26.5百萬元增長28.1%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣34.2百萬元。

來自佳源地產品牌的支持提升我們的競爭力及推動進一步擴張

自2005年以來，我們已與佳源地產品牌(主要包括我們的控股股東佳源國際集團(於聯交所上市(股份代號：2768)的江蘇省知名物業開發商)及我們的關連人士浙江省知名物業開發商佳源創盛集團)建立緊密而廣泛的合作。佳源國際集團主要專注於江蘇省及安徽省以及大灣區，而佳源創盛集團的主要目標是浙江省、重慶及都會經濟區。佳源國際集團及佳源創盛集團均以「佳源」品牌開發及營銷其物業。自我們成立以來，佳源地產品牌的大力支持推動了我們的發展，並為我們的持續增長奠定堅實的基礎。佳源地產品牌自2009年至2011年獲中國房地產Top 10研究組認可為中國房地產開發百強企業之一(按綜合實力計算)及自2013年起連續六年獲中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心認可為中國房地產開發企業50強之一(按綜合實力計算)。根據中國房地產Top 10研究組的資料，佳源地產品牌於2020年中國房地產開發百強企業中排名第38(按綜合實力計算)。佳源地產品牌對物業儲備的大力支持為我們的可持續發展奠定堅實的基礎。根據佳源國際集團日期為2020年3月9日的截至2019年12月31日止年度的末期業績公告，我們的控股股東佳源國際集團截至2019年12月31日的總土地儲備約為14百萬平方米。

截至2020年6月30日，我們管理89項佳源地產品牌開發的物業，總建築面積約19.0百萬平方米，佔我們在管總建築面積的68.8%，且佳源地產品牌開發的已訂約但未交付建築面積為11.1百萬平方米，大部分項目預計於未來兩年至三年交付我們管理。於業績紀錄期，我們就佳源地產品牌開發的項目的平均中標率及平均留存率分別為97.7%及98.7%，且我們的業務隨著佳源地產品牌的擴張而擴大。

我們相信，我們可繼續利用佳源地產品牌龐大的物業組合及土地儲備進一步擴大我們的市場覆蓋範圍，並豐富我們日後的項目組合。

通過提供優質的服務提升品牌知名度和客戶滿意度，並以此持續助力開發第三方客戶

在我們的整個發展過程中，我們認為服務質量是提高客戶滿意度及品牌知名度的關鍵。我們已開發「五感服務」，以從「視覺」、「味覺」、「聽覺」、「嗅覺」及「觸覺」方面使我們的物業管理服務標準化。在我們的「五感服務」下，我們強調提供精緻的服務以讓客戶獲得最大程度的高效體驗。

我們相信，質量控制對我們業務的長期成功至關重要。我們已獲得ISO9001質量管理體系認證、GB/T28001職業健康安全管理體系認證及ISO14001環境管理體系認證。該等認證是我們服務質量的證明。此外，我們於2018年獲金鑰匙聯盟頒發中國金鑰匙聯盟「6S管理創新獎」。

由於我們的優質服務、市場聲譽及多元化服務，我們已獲得眾多行業嘉獎及認可。根據中指院的資料，於2020年5月，我們在2020中國物業服務百強企業中排名第35，在2020中國物業服務百強企業成長性領先企業中排名第13。我們已於2019年12月獲中指院評為「2019嘉興市物業服務市場地位領先企業」。為表彰我們的服務質量，我們的多項在管物業已取得獎項。例如，於2019年，我們的在管住宅物業嘉興承安翠苑獲嘉興市住房和城鄉建設局評為「2019年度市級物業服務示範項目」。於2019年，我們的在管住宅物業泗陽巴黎都市及佳源威尼斯城－維萊特宮分別獲評為「2018年度宿遷市物業服務優秀示範項目」及「2018年度泰州市市級示範物業管理項目」。我們的專屬服務為客戶提供優質體驗，根據中指院的資料，我們於2019年贏得客戶滿意度得分80.8分，滿分為100.0分，高於2019中國城市居民居住滿意度調查的物業行業均值75.3分。我們於2019年實現的留存率相對較高，為97.0%。

此外，我們建立的市場聲譽、品牌知名度、服務質量和專業業務開發團隊使我們在開拓市場機會並管理第三方物業開發商所開發的物業時處於有利地位。我們管理的由第三方開發商開發的項目由截至2017年12月31日的八個項目（在管建築面積約0.9百萬平方米）增至截至2018年12月31日的24個項目（在管建築面積約3.1百萬平方米）以及截至2019年12月31日的55個項目（在管建築面積約7.8百萬平方米），並進一步增至截至2020年6月30日的65個項目（在管建築面積約8.6百萬平方米）。

我們認為，我們的優質服務使得我們能夠獲得較高的客戶滿意度並提高品牌知名度以及客戶忠誠度，從而幫助我們開發新的第三方客戶。

標準化的運營和有效的成本控制，實現始終如一的高質量和運營效率

我們專注於程序及成本控制措施的標準化，能夠提供始終如一且具成本效益的服務，提升客戶體驗，提高運營效率，進而產生可持續的盈利。

我們建立了科學、規範及可行的系統，以確保始終如一的服務程序和標準。基於我們在先前遇到和解決的問題上獲得的管理經驗、信息和知識，我們制定了詳細且可複製的服務標準和操作程序，涵蓋員工培訓至客戶投訴管理，以確保對我們的服務質量進行嚴格的監控和審查。對於在管物業，我們採取了一系列措施，並且通常每日、每周及每月對在管項目進行審查，以確保我們的表現符合相關物業管理服務協議中載列的標準並滿足客戶的期望。

此外，我們通過採取各種措施降低成本，同時滿足各個別項目的條件和要求，從而提高了成本管理和控制能力。我們的措施包括(其中包括)(i)提供全面和專業的培訓，以使我們本身的員工具備多任務處理能力，確保提供始終如一的優質服務並控制人工成本，(ii)建立集中且嚴格的採購和供應商甄選程序，同時考慮到各種因素，其中包括供應商背景、歷史表現、市場價格、技術要求、抽樣測試和定期評估結果，及(iii)外包某些服務，如電梯及消防系統維護服務、園藝及垃圾清理服務。請參閱「－供應商」。

我們建立了多種程序和系統，以監察和維護服務質量，包括但不限於「400」服務熱線、項目經理對客戶的回訪和滿意度水平複查，以及本集團各層級相關運營管理人員進行的定期和選定服務評價、反饋審查和現場訪問。我們利用客戶反饋系統及時跟蹤客戶的投訴和回應，這使我們能夠根據客戶體驗擴展我們的服務及提升溝通方法和問題處理能力。我們培訓客戶服務代表以及時回應客戶查詢，主動向客戶介紹我們的服務並迅速解決客戶投訴。

根據中指院的資料，由於成功實施標準化的運營程序和成本控制措施，就2019年淨利潤而言，我們在總部位於浙江省和長江三角洲地區的物業服務百強企業中分別排名第五和第十六。

我們相信，我們的標準化運營程序和成本控制措施將繼續幫助我們進一步降低成本並提高盈利能力。

經驗豐富且敬業的管理團隊，高效及完善的員工隊伍和人力資源系統支持我們的可持續發展

我們相信我們的成功和未來前景取決於員工的質量。我們的核心管理團隊在大中型企業和類似行業公司的管理方面擁有豐富的經驗。我們的高級管理團隊在物業開發及管理行業平均擁有超過十年的經驗。我們相信，我們經驗豐富且敬業的管理團隊為我們的成功作出了貢獻，並將進一步增強我們的執行能力。

我們相信人才是可持續發展的核心競爭力，並建立了有效的人力資源管理系統，以吸引、挽留和培養優秀人才。我們根據特定的培訓需求制定年度培訓計劃，以便為員工提供系統及適當的培訓，涵蓋入職培訓和在職培訓計劃及晉升培訓計劃。我們還根據不同職位的需求提供各種專業培訓，培訓主題涵蓋企業文化、管理體系、內部規章和運營標準、行業法律法規、團隊建設、客戶管理、財務會計、擴展運營、戰略執行等等。為了挽留並激勵我們的員工，我們為員工提供職業發展前景和適合工作需要的專業技能發展培訓。我們培育了靈活的企業架構，致力於創建以績效為本、鼓勵創新的企業文化，從而激勵員工為業主和住戶提供優質服務。我們還通過具競爭力的薪酬計劃、績效花紅及其他激勵措施和職業發展機會來激勵員工。憑藉完善的員工福利系統、具競爭力的薪資結構和績效激勵系統，我們吸引了優秀的外部人才加入本集團。通過上述計劃和政策，我們確保我們有足夠的人才庫來持續拓展業務。

我們相信，我們強大的管理團隊和完善的人力資源管理系統將使我們能夠挽留足夠有能力的員工，以提供優質服務、增強我們的市場地位並保持競爭力。

業務戰略

我們計劃實施以下戰略，鞏固我們在中國物業管理行業的地位：

通過戰略性收購和投資擴大業務規模並提升市場份額

我們計劃通過有機增長以及戰略性收購和投資繼續鞏固在浙江省的市場地位，及擴展我們在該地區的市場份額、業務覆蓋範圍和品牌形象。我們計劃利用過往成功收購的經驗及與被收購公司的整合，繼續尋求投資和收購機會，以滲透到具增長潛力的新市場。於業績紀錄期，我們通過收購湖南華冠65%的權益，加深了對中國南部和西部地區的滲透。由於地方政策、風俗習慣和市場條件的差異，當我們擴張到新市場時，我們可能會承受更高的成本或風險，因此對合適的當地物業管理公司進行戰略投資或收購可成為我們高效擴張到新市場的替代方式，從而節約成本和時間。

我們計劃根據多項因素就收購選擇目標城市，包括城市規模、人口、人均可支配收入、當地物業市場的競爭情況及物業管理費的平均水平。我們計劃根據服務範圍、地域覆蓋範圍、財務穩定性、增長潛力、品牌形象、競爭力及我們認為具有盈利性或與我們的擴張戰略相適應的服務領域的資質等因素，進一步物色物業管理公司。我們還擬將目標放在可以進一步使我們的在管物業組合多元化的物業管理公司，例如，將管理物業類型擴展到包括商業綜合體、辦公樓、工業園區、醫院和教育機構。我們亦打算收購從事清潔、安保、家居服務、社區零售、廣告及老人照顧服務等的專業服務公司，其可能為我們現有服務帶來進一步協同效益以增強我們的競爭力。具體而言，我們認為該等收購可通過承擔一部分我們的固定開支及提高我們的整體利潤率，從而改善我們的規模經濟效益。此外，我們預計該等收購可擴大增值服務的潛在客戶群，為交叉銷售帶來更多機會。我們計劃在整合新收購的目標公司時，重點關注人力資源、組織架構及公司文化的有效整合，以此提高整體管理效率及服務能力，從而提升本地競爭力，去除過多或不必要的開支，提高經營業績。

此外，我們將繼續探索與當地物業開發商或當地城市投資公司的合作機會，以收購更多舊改項目及提供市政環衛服務，同時擴展我們現有項目的物業管理服務。我們相信，適當的投資和收購將有助於我們進一步拓寬服務範圍和項目組合的地域覆蓋範圍。

我們計劃將全球發售所得款項淨額的約70.0%投資於物業管理公司的戰略性收購和投資。實際收購數目將取決於實際收購所需的規模及代價。目標公司的主要收購標準包括(其中包括)目標公司最近一個財政年度的(i)在管總建築面積超過1.2百萬平方米，(ii)年度總營業收入超過人民幣20.0百萬元，(iii)淨利潤總額超過人民幣2.0百萬元及(iv)平均淨利潤率高於10.0%，毛利率不低於約20.0%。我們將分配至潛在收購的所得款項釐定為334.0百萬港元，乃經計及(i)通過按約12.0倍的市盈率收購不超過十個潛在目標公司100%的股權，各潛在目標公司貢獻的收入及淨利潤分別增加約人民幣25百萬元及人民幣2.5百萬元，我們計劃收入及淨利潤每年分別增加約人民幣250百萬元及人民幣25百萬元，及(ii)我們的戰略收購及投資標準。根據中指院的資料，截至最後實際可行日期收入及淨利潤規模與以上所述相當的物業管理公司，其股權轉讓的市盈率通常為11.0至15.0倍。請參閱「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」。截至最後實際可行日期，我們尚未物色到符合我們標準並與我們業務戰略互補的合適目標。憑藉我們在成功戰略性收購上的卓越往績、行業整合趨勢、我們穩固的市場地位、標準化的內部控制措施以及豐富的行業經驗，我們認為我們可以成功地實施我們的收購戰略並實現與被收購公司的整合。

繼續提供多元化增值服務並擴大物業組合

由於我們的業務與客戶日常生活的需求和喜好緊密相關，因此我們認為，不斷提高服務質量並提供最能滿足客戶喜好和要求的相關增值服務對我們至關重要。我們致力於利用我們的經驗，擴大向業主和住戶提供的增值服務範圍，以在整個物業開發價值鏈中更好地迎合他們的需求。

為了滿足業主和住戶在日常生活中不斷變化的需求，我們的目標是在提供傳統服務的基礎上，通過擴展針對社區和客戶需求量身定制的社區增值服務優化「佳優」服務系統，以提供更個性化的體驗。例如，我們持續為住戶提供社區長者和學童關懷服務、滿足客戶多樣化興趣和學習需求的講座。我們還計劃與擁有相關資質和執照且經驗豐富的第三方服務供應商合作，探索並擴展定制的旅行計劃、財富管理諮詢以及移民和留學諮詢服務。具體而言，我們能夠利用與業主的良好關係並與彼等密切交流以了解彼等的需求。基於我們對各種不斷變化的客戶需求的了解，我們計劃為能夠提

供專業服務以解決客戶需求的該等合資格及經驗豐富的第三方服務供應商提供獲客渠道。我們定制的社區增值服務亦將提升以涵蓋更多專業家電清潔、為有需要的老年人提供周到的家庭烹飪服務以及「領鮮無憂」社區周末市場活動。我們還計劃為業主和住戶組織更多樣的社區項目和活動，通過鼓勵他們更多地參與社區活動來幫助建立有愛心和包容性的社區。

我們將擴大對物業開發、銷售和管理的產業鏈的覆蓋範圍，實現垂直行業擴展，並把握更多獲得物業管理項目的機會，同時提供社區增值服務。我們將進一步擴大從前期和建築諮詢到銷售管理服務的各種物業開發商增值服務範疇，以加強與佳源地產品牌和第三方物業開發商的業務關係，並提高我們的品牌知名度。例如，我們計劃為物業開發商提供更多的早期服務，例如，在向物業開發商評估委員會交付新物業開發項目的總體計劃以獲得批准之前，從交付後運營和業主日常需求的角度為物業設計提供建議。通過前期規劃及設計諮詢服務，我們還計劃較目前更深入地參與物業開發商的業務經營。此外，我們擬為越來越多的物業開發商提供銷售管理服務。

我們一直在為非住宅物業提供物業管理服務，如嘉善歸谷智造小鎮創業中心及物聯網產業園、合肥佳源廣場和泰興新區婦產醫院。未來，我們打算繼續擴大並多元化在管物業組合，尤其是大型商住綜合體、寫字樓、公共和教育機構、傳統和智能工業園、醫院和購物中心等非住宅物業。

隨著我們的物業組合更加多元化，我們將進一步提供更多定制的增值服務，以滿足客戶的不同需求，並進一步提高客戶滿意度，從而豐富我們的收入來源並提高盈利能力。我們計劃為上述戰略提供資金，其中大部分款項以全球發售所得款項淨額的8.0%撥付，其餘款項則利用我們的營運資金撥付。我們認為我們擁有足夠的管理經驗及專業知識，以及人力資源來管理這些附加的增值服務。我們認為我們銷售及營銷團隊的核心人員年輕有活力，溝通能力強，有助於彼等在增值服務中獲得新業務機會。

該等核心人員中有一半以上的僱員擁有學士或以上學位，在餐飲、零售、貿易、家居等行業擁有多年經驗。我們認為，我們員工的教育背景及專業經驗令彼等擁有管理我們計劃附加的增值服務業務所必需的專業知識及經驗。有關詳細討論，請參閱本招股章程中的「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」。

增加對智能操作及內部管理系統的投資以提高服務質量和客戶體驗

我們計劃通過開發和升級我們的技術以及智能運營來進一步提高我們的服務質量並增強客戶體驗：

- 我們致力於利用現代技術為業主和住戶提供更加便利和可靠的服務。通過迭代升級「佳優生活」服務系統，我們可以更好地利用與住戶互動過程中收集的第一手資料，提供定制的增值服務，以更好地滿足他們的需求。我們的服務將擴展到社區零售、管理費支付、維修和維護服務預訂、遠程訪問控制、反饋和投訴等線上和現場服務。該計劃旨在優化智能系統，以促進我們與客戶的互動，並整合優質資源，以更好地服務客戶並提高利潤增長；

- 我們還計劃在我們管理的物業中引入智能設備和設施，以為業主和住戶提供更加方便和可靠的服務。例如，我們擬擴大智能訪問和面部識別系統的覆蓋範圍，以增強我們在管社區的安全性並降低管理難度。我們還將推動停車場的自動化操作設計，例如智能停車場系統、非接觸式支付系統和車牌識別技術，以及社區中的其他設施(如共享汽車充電站)，以減少對人力的依賴並提高便利性；及

- 我們還計劃進一步投資開發和升級基於信息技術的內部管理系統。通過開發信息驅動的管理系統，我們旨在戰略性地不斷完善我們的管理細節、多樣性服務、服務質量和盈利能力。我們計劃專注於持續投資物聯網和雲計算技術的應用，這些技術允許實時監控公用設施、消防設施及其他公共設備和設施的狀況，以及對供應商的有效管理。我們還將繼續優化和升級內部資源計劃和管理系統、採購系統、財務系統、人力資源系統和合約管理系統。我們將建立一個大數據平台，以收集和分析與我們管理的物業有

關的數據，如住戶身份和聯繫方式、訪客信息、管理費支付狀態、異常事件或活動報告以及客戶消費數據，以幫助我們構建客戶行為並了解客戶需求，以此提供細緻周到的服務。我們根據相關的中國法律和法規存儲並管理通過這些技術訪問和收集的客戶數據。有關我們的數據收集、使用和保留的更多資料，請參閱「－標準化運營、數字化及信息技術」。這些內部管理系統的優化將使我們能夠實現智能且高效的決策，並提高我們的內部管理效率和服務質量。

我們計劃將全球發售所得款項淨額的約12.0%用於我們的數字化管理系統及自動化運營。我們計劃購買總共26套智能操作及內部管理硬件及軟件集，包括9,000多個部件，覆蓋上述3種系統。我們相信，透過上述系統的落實，我們能夠將客戶的服務請求與我們的自動化服務系統及內部管理系統相連接，從而使我們能夠更迅速響應客戶的請求，更高效地分配員工資源並更有效地降低運營成本。我們還將獲得更好地了解客戶的消費行為的能力，從而可以改善我們的服務產品及質量。詳情請參閱本招股章程中的「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」。

繼續吸引、培養並挽留人才以支持業務增長

我們堅信，在過去20年中，我們的成功很大程度上歸功於我們貫徹核心價值觀以及我們對員工隊伍建設的重視。為了取得持續的成功，我們擬進一步投資於人才招聘和培養。

在人才招聘方面，我們將繼續探索多元化的人才招聘渠道，並建立一支結構健康的員工隊伍。在人才培養方面，我們將繼續結合內部和外部資源，進一步完善培訓計劃。在人才挽留方面，我們計劃逐步豐富現有的內部培訓計劃，以進一步促進員工的職業發展。我們還預期會繼續探索不同的外部培訓和繼續教育機會，為員工提供全面的培訓支持。

對於表現出色的員工，我們還可能為他們提供內部調動、輪換和晉升的機會。我們還將優化人力資源管理，並提供有競爭力的薪酬和福利待遇，這將有助於我們吸引具有團隊合作精神和發展潛力的優秀員工。

我們將繼續增強我們的人力資源管理系統，以使優秀員工與我們一起成長，並幫助我們實現長期的可持續增長。

我們的業務模式

於業績紀錄期，我們主要從三條業務線產生收入。

物業管理服務　我們為物業開發商、業主及住戶提供廣泛的物業管理服務，主要包括(i)清潔；(ii)安保；(iii)園藝及景觀；及(iv)維修及維護服務。我們的在管物業組合由住宅物業及非住宅物業組成。我們的在管非住宅物業為作非住宅用途所建的物業，如工業園區、多功能綜合體、購物中心、辦公樓、醫院及學校等。於業績紀錄期，我們按包乾制就大部分在管物業收取物業管理費。

非業主增值服務　我們向非業主(主要包括物業開發商)提供廣泛的增值服務。我們的非業主增值服務主要包括(i)銷售管理服務，涉及幫助物業開發商展示及營銷其物業以及對現場銷售辦事處的管理，包括清潔及維護、安保及物業銷售的訪客管理，(ii)前期規劃及設計諮詢服務，幫助物業開發商在規劃、設計、建設及竣工階段進一步完善物業，以更好地滿足終端用戶的需求，(iii)交付前清潔及檢查服務，(iv)停車場協銷服務，及(v)按需要定制以滿足客戶特定需求的其他服務，如僱員餐飲服務及雜貨銷售。

社區增值服務　我們向業主及住戶提供增值服務以改善其生活體驗並保存及提升其物業的價值。我們的社區增值服務主要包括(其中包括)(i)家居服務；(ii)改善客戶生活體驗以及保持及提升其物業價值的公共區域增值服務；(iii)停車場協租服務；及(iv)向業主銷售雜貨。

下表載列我們於所示期間的收入明細(按業務線及物業開發商或客戶類型劃分):

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
							(未經審核)			
物業管理服務	**169,581**	**80.8**	**259,035**	**78.2**	**365,635**	**80.4**	**170,780**	**81.1**	**236,650**	**84.4**
佳源地產品牌[1]	163,367	77.9	235,105	71.0	290,141	63.8	136,692	64.9	166,113	59.2
－佳源國際	66,494	31.7	97,670	29.5	126,069	27.7	58,326	27.7	71,677	25.6
－佳源創盛[2]	96,873	46.2	137,435	41.5	164,072	36.1	78,366	37.2	94,435	33.6
第三方物業開發商	6,214	2.9	23,930	7.2	75,494	16.6	34,088	16.2	70,537	25.2
－獨立第三方物業開發商單獨開發的項目[3]	6,214	2.9	23,621	7.1	71,967	15.8	32,679	15.5	67,968	24.3
共同開發的項目[4]	–	–	309	0.1	3,527	0.8	1,409	0.7	2,569	0.9
非業主增值服務	**30,329**	**14.5**	**56,558**	**17.1**	**67,499**	**14.8**	**31,307**	**14.9**	**30,450**	**10.9**
－佳源地產品牌[5]	27,798	13.3	53,211	16.1	65,568	14.4	30,550	14.5	28,272	10.1
－第三方[5][6]	2,531	1.2	3,347	1.0	1,931	0.4	757	0.4	2,178	0.8
社區增值服務	**9,894**	**4.7**	**15,665**	**4.7**	**21,757**	**4.8**	**8,578**	**4.0**	**13,154**	**4.7**
－佳源地產品牌[5]	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
－第三方[5]	9,894	4.7	15,665	4.7	21,757	4.8	8,578	4.0	13,154	4.7
總計	**209,804**	**100.0**	**331,258**	**100.0**	**454,891**	**100.0**	**210,665**	**100.0**	**280,254**	**100.0**

(1) 包括(i)由佳源地產品牌(包括佳源國際集團及佳源創盛集團)單獨開發的物業,以及(ii)由佳源地產品牌與其他物業開發商共同開發的物業。每個共同開發的項目由一家項目公司開發,佳源地產品牌持有該公司50%以上的股權。於業績紀錄期,有一個相關項目由一家項目公司,即佳源國際的合營企業(佳源國際持有其51.0%的股權)開發,我們的在管建築面積約為0.3百萬平方米。於2018年及2019年,我們自2018年10月至2019年4月由我們管理的該項目所得收入分別約為人民幣0.1百萬元及人民幣0.8百萬元。佳源地產品牌的聯營公司概未開發相關共同開發的項目。

(2) 佳源創盛由沈先生(我們的控股股東之一)間接全資擁有。因此,佳源創盛於上市後為沈先生的聯繫人及本公司的關連人士。

(3) 該等第三方物業開發商包括湖南華冠的主要股東,彼等於我們在2019年12月收購湖南華冠65%的股權之前獨立於本公司。

(4) 包括佳源地產品牌與獨立第三方物業開發商共同開發的物業。每個共同開發的項目由一家項目公司開發,而佳源地產品牌並無持有該公司50%以上的股權。於業績紀錄期,這三個相關項目全部由佳源地產品牌的合營企業開發,而佳源地產品牌分別持有各項目公司36.0%、42.0%及49.0%的股權。佳源地產品牌的聯營公司概未開發該等項目。

(5) 指於業績紀錄期,我們從其產生收入的客戶類型。

(6) 包括佳源國際集團兩家合營企業。

物業管理服務

概覽

我們於2005年在浙江省嘉興市通過向佳源創盛集團開發的住宅小區提供物業管理服務而開始我們的業務。我們自2016年開始管理第三方物業開發商開發的物業。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的在管總建築面積分別為14.0百萬平方米、19.2百萬平方米、26.1百萬平方米及27.6百萬平方米。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們的物業管理服務所得收入分別為人民幣169.6百萬元、人民幣259.0百萬元、人民幣365.6百萬元及人民幣236.7百萬元，佔我們各自期間總收入的80.8%、78.2%、80.4%及84.4%。

服務範圍

我們提供下列一般物業管理服務的主要類別：

- *清潔*。我們主要通過自有僱員向物業單位以及住宅物業及非住宅物業的公共區域提供清潔及衛生維護服務。公共區域主要包括樓梯、欄杆、走廊、地庫、會所及公共區域。

- *安保服務*。我們力求確保我們管理的物業安全有序。我們每日提供的安保服務包括交通管理、巡邏、視頻監控、停車場安保、緊急援助、入口控制、訪客管理及消防安全。我們主要通過自有僱員及技術解決方案(如監控攝像頭及其他智能設施)提供安保服務。我們尋求通過設備升級提高我們安保服務的質量。

- *園藝及景觀*。我們的園藝及景觀服務包括對我們在管物業的綠植進行修剪、植物移植及澆水、施肥及害蟲防治。我們通過自有僱員及第三方分包商提供園藝及景觀服務。我們力求保持在管物業綠植的生長及美觀。

- *維修及維護服務*。我們一般負責確保公共區域的電梯系統、智能物業設施、供配電系統、給排水系統、消防系統及其他物業設施設備運行良好。我們一般通過自有僱員提供維修及維護服務。對於供配電系統、給排水系統及電梯系統，我們通過分包商提供維修及維護服務。

於提供物業管理服務的同時，我們會保存並更新與業主及住戶有關的記錄，以及應對並記錄有關我們服務的投訴及反饋。有關更多資料，請參閱下文「－質量控制－反饋及投訴管理」。我們亦可不時組織對業主及住戶有益的社交活動。

除標準物業管理服務外，我們還致力向我們管理的住宅及非住宅物業提供以客戶為中心的優質服務，以便向物業開發商、業主及住戶提供全面的定制現場服務、專門的綜合護理。

在管建築面積

於業績紀錄期，我們管理的絕大多數(但正在減少)物業由佳源地產品牌(包括佳源國際集團及佳源創盛集團)開發。我們於2016年開始管理第三方物業開發商開發的物業。下表載列我們截至所示日期的在管總建築面積及運營中項目數量明細以及於所示期間的物業管理服務收入明細(按物業開發商類型劃分)：

	截至12月31日或截至該日止年度															截至6月30日或截至該日止六個月									
	2017年					2018年					2019年					2019年					2020年				
	在管建築面積		收入		項目數量	在管建築面積		收入		項目數量	在管建築面積(5)		收入(5)		項目數量	在管建築面積		收入		項目數量	在管建築面積		收入		項目數量
	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)		(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)		(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)		(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)		(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)	
																			(未經審核)						
佳源地產品牌(1)	**13,141**	**93.7**	**163,367**	**96.3**	**61**	**16,133**	**84.0**	**235,105**	**90.8**	**75**	**18,299**	**70.0**	**290,141**	**79.4**	**86**	**18,559**	**79.3**	**136,692**	**80.0**	**86**	**19,021**	**68.8**	**166,113**	**70.2**	**89**
– 佳源國際集團	5,733	40.9	66,494	39.2	25	7,367	38.4	97,670	37.7	32	8,655	33.1	126,069	34.5	40	8,616	36.8	58,326	34.2	39	8,722	31.5	71,677	30.3	41
住宅物業	*5,129*	*36.6*	*61,636*	*36.3*	*21*	*6,576*	*34.2*	*80,756*	*31.2*	*26*	*7,421*	*28.4*	*102,669*	*28.1*	*31*	*7,421*	*31.7*	*47,015*	*27.5*	*31*	*7,488*	*27.0*	*58,252*	*24.6*	*32*
非住宅物業	*604*	*4.3*	*4,858*	*2.9*	*4*	*791*	*4.2*	*16,914*	*6.5*	*6*	*1,234*	*4.7*	*23,400*	*6.4*	*9*	*1,195*	*5.1*	*11,311*	*6.7*	*8*	*1,234*	*4.5*	*13,425*	*5.7*	*9*
– 佳源創盛集團(2)	7,408	52.8	96,873	57.1	36	8,766	45.6	137,435	53.1	43	9,644	36.9	164,072	44.9	46	9,943	42.5	78,366	45.9	47	10,299	37.3	94,435	39.9	48
住宅物業	*6,641*	*47.3*	*86,660*	*51.1*	*28*	*7,448*	*38.8*	*108,688*	*42.0*	*31*	*8,414*	*32.2*	*136,165*	*37.2*	*36*	*8,712*	*37.2*	*64,623*	*37.8*	*37*	*9,069*	*32.8*	*80,453*	*34.0*	*38*
非住宅物業	*767*	*5.5*	*10,213*	*6.0*	*8*	*1,318*	*6.8*	*28,747*	*11.1*	*12*	*1,230*	*4.7*	*27,907*	*7.7*	*10*	*1,231*	*5.3*	*13,743*	*8.1*	*10*	*1,231*	*4.5*	*13,982*	*5.9*	*10*
第三方物業開發商(3)	**888**	**6.3**	**6,214**	**3.7**	**8**	**3,076**	**16.0**	**23,930**	**9.2**	**24**	**7,845**	**30.0**	**75,494**	**20.6**	**55**	**4,845**	**20.7**	**34,087**	**20.0**	**37**	**8,626**	**31.2**	**70,537**	**29.9**	**65**
– 第三方物業開發商單獨開發的項目	888	6.3	6,214	3.7	8	3,011	15.7	23,621	9.1	23	7,510	28.7	71,967	19.7	53	4,510	19.3	32,679	19.1	35	8,263	29.9	67,968	28.8	62
住宅物業	*692*	*4.9*	*4,173*	*2.5*	*5*	*2,945*	*15.4*	*22,543*	*8.7*	*20*	*7,139*	*27.3*	*70,187*	*19.2*	*48*	*4,444*	*19.0*	*32,109*	*18.8*	*32*	*7,822*	*28.3*	*62,914*	*26.7*	*56*
非住宅物業	*196*	*1.4*	*2,041*	*1.2*	*3*	*66*	*0.3*	*1,078*	*0.4*	*3*	*371*	*1.4*	*1,780*	*0.5*	*5*	*66*	*0.3*	*570*	*0.3*	*3*	*441*	*1.6*	*5,054*	*2.1*	*6*

	截至12月31日或截至該日止年度															截至6月30日或截至該日止六個月									
	2017年					2018年					2019年					2019年					2020年				
	在管建築面積		收入		項目數量	在管建築面積		收入		項目數量	在管建築面積[5]		收入[5]		項目數量	在管建築面積		收入		項目數量	在管建築面積		收入		項目數量
	(千平方米)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*		*(千平方米)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*		*(千平方米)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*		*(千平方米)*	*(%)*	*(人民幣千元)* (未經審核)	*(%)* (未經審核)		*(千平方米)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	
– 共同開發的項目[4]	–	–	–	–	–	65	0.3	309	0.1	1	335	1.3	3,527	0.9	2	335	1.4	1,409	0.9	2	363	1.3	2,569	1.1	3
住宅物業	–	–	–	–	–	*65*	*0.3*	*309*	*0.1*	*1*	*250*	*1.0*	*1,537*	*0.4*	*1*	*250*	*1.1*	*516*	*0.3*	*1*	*278*	*1.0*	*860*	*0.4*	*2*
非住宅物業	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	*85*	*0.3*	*1,990*	*0.5*	1	85	0.4	893	0.6	1	*85*	*0.3*	*1,709*	*0.7*	*1*
總計	**14,029**	**100.0**	**169,581**	**100.0**	**69**	**19,209**	**100.0**	**259,035**	**100.0**	**99**	**26,144**	**100.0**	**365,635**	**100.0**	**141**	**23,404**	**100**	**170,780**	**100.0**	**123**	**27,647**	**100.0**	**236,650**	**100.0**	**154**

(1) 包括由佳源地產品牌(其包括佳源國際集團及佳源創盛集團)單獨開發的物業以及佳源地產品牌與其他物業開發商共同開發的物業。每個共同開發的項目由一家項目公司開發，佳源地產品牌持有該公司50%以上的股權。於業績紀錄期，有一個相關項目由一家項目公司，即佳源國際的合營企業(佳源國際持有其51.0%的股權)開發，我們的在管建築面積約為0.3百萬平方米。於2018年及2019年，我們自2018年10月至2019年4月由我們管理的該項目所得收入分別約為人民幣0.1百萬元及人民幣0.8百萬元。佳源地產品牌的聯營公司概未開發相關共同開發的項目。

(2) 佳源創盛由沈先生(我們的控股股東之一)間接全資擁有。因此，佳源創盛於上市後為沈先生的聯繫人及本公司的關連人士。

(3) 該等第三方物業開發商包括湖南華冠的主要股東，彼等於我們在2019年12月收購湖南華冠65%的股權之前獨立於本公司。

(4) 包括佳源地產品牌與獨立第三方物業開發商共同開發的物業。每個共同開發的項目由一家項目公司開發，而佳源地產品牌並無持有該公司50%以上的股權。於業績紀錄期，這三個相關項目全部由佳源地產品牌的合營企業開發，而佳源地產品牌分別持有各項目公司36.0%、42.0%及49.0%的股權。佳源地產品牌的聯營公司概未開發該等項目。

(5) 於2019年，我們擁有於2019年12月收購其65%股權的湖南華冠管理的17處物業，截至2019年12月31日，相關在管總建築面積為2.7百萬平方米。於2017年、2018年及2019年，本集團並未合併來自該等物業的收入。

我們成功將第三方物業開發商所開發物業佔我們在管總建築面積的比例由截至2017年12月31日的6.3%增長至截至2020年6月30日的31.2%。管理第三方物業開發商開發的物業所得收入由2017年的人民幣6.2百萬元增至2019年的人民幣75.5百萬元，複合年增長率為248.5%。管理第三方物業開發商開發的物業所得收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣34.1百萬元大幅增至截至2020年6月30日止六個月的人民幣70.5百萬元。在管建築面積及收入這兩方面的增長主要歸因於我們憑藉經驗、優良的品牌及卓越往績不斷拓展物業管理服務以涵蓋第三方物業開發商所開發的物業。於業績紀錄期，本集團主要通過收購物業管理公司、向獨立物業開發商或業主委員會投標及磋商後直接訂約的方式取得第三方物業開發商開發的項目。我們設立了業務開發團隊，負責(i)通過內部推薦和外部推廣活動來物色與物業開發商之間展開合作的潛在機會或潛在的收購標的；(ii)通過實地考察與物業開發商、業主委員會或業主建立聯繫，或通過內部推薦與彼等進行會晤，來確定由第三方物業開發商開發的潛在收購標的或項目；及(iii)委派專人不時查看報刊及線上資源等公開資料，以獲得有關最新開發或現有物業的最新公開招標信息和其他關鍵信息，藉此我們可以編寫有關潛在標的的初步評估及可行性研究並分析(其中包括)公司資料、地域覆蓋範圍、財務業績、現場盡職調查結果及市場研究，以評估潛在機會並及時採取後續行動。我們的附屬公司及分公司亦負責執行我們投資管理及發展部制定的銷售及營銷戰略。

我們的地區覆蓋範圍

自我們於浙江省成立以來，我們已將地區覆蓋擴展至全國範圍，於業績紀錄期訂約管理項目覆蓋中國42個城市。截至2020年6月30日，我們管理合共154項物業，並簽約管理56項物業，該等物業尚未交付予我們管理。通過於2019年收購湖南華冠，我們獲得17個項目(截至2019年12月31日的在管建築面積為2.7百萬平方米)並進一步將我們的市場擴張至湖南省。

以下地圖顯示我們截至2020年6月30日按地理位置劃分的訂約管理物業數量：

地區及省份	在管物業數量	已簽約但未交付的物業數量[1]	已簽約物業總數
長江三角洲地區	130	41	**171**
一上海	4	–	**4**
一浙江省	85	30	**115**
一江蘇省	32	7	**39**
一安徽省	9	4	**13**
北方地區	2	4	**6**
一遼寧省	1	–	**1**
一天津	–	1	**1**
一山東省	1	1	**2**
一新疆自治區	–	1	**1**
一吉林省	–	1	**1**
中南地區	18	6	**24**
一江西省	–	1	**1**
一廣東省	–	3	**3**
一湖南省[2]	17	2	**19**
一海南省	1	–	**1**
西部地區	4	5	**9**
一重慶	2	4	**6**
一貴州省	–	1	**1**
一廣西省	2	–	**2**
總計	**154**	**56**	**210**

(1) 指根據我們的前期物業管理服務協議或物業管理服務協議尚未交予我們管理的已簽約項目，我們並未開始收取物業管理費。

(2) 於2019年，我們擁有於2019年12月收購其65%股權的湖南華冠管理的17處物業，截至2019年12月31日，合約總建築面積為3.1百萬平方米，而在管總建築面積為2.7百萬平方米。

下表載列我們截至所示日期的在管總建築面積、於所示期間的物業管理服務所得總收入(按地理區域劃分):

	截至12月31日或截至該日止年度												截至6月30日或截至該日止六個月							
	2017年				2018年				2019年				2019年				2020年			
	建築面積		收入		建築面積		收入		建築面積[5]		收入[5]		建築面積		收入		建築面積		收入	
	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)
															(未經審核)					
長江三角洲地區[1]	12,921	92.1	161,986	95.6	17,789	92.6	241,627	93.3	22,036	84.3	343,823	94.0	21,685	92.7	159,705	93.5	23,366	84.5	195,171	82.5
西部地區[2]	508	3.6	2,107	1.2	755	3.9	10,450	4.0	1,039	4.0	15,860	4.3	1,039	4.4	8,029	4.7	1,084	3.9	11,731	5.0
中南地區[3]	468	3.4	3,789	2.2	533	2.8	4,792	1.9	2,923[5]	11.1[5]	3,118[5]	0.9[5]	534	2.3	1,914	1.1	2,951	10.7	27,059	11.4
北部地區[4]	132	0.9	1,699	1.0	132	0.7	2,166	0.8	146	0.6	2,834	0.8	146	0.6	1,132	0.7	246	0.9	2,689	1.1
總計	**14,029**	**100.0**	**169,581**	**100.0**	**19,209**	**100.0**	**259,035**	**100.0**	**26,144**	**100.0**	**365,635**	**100.0**	**23,404**	**100.0**	**170,780**	**100.0**	**27,647**	**100.0**	**236,650**	**100.0**

(1) 我們在長江三角洲地區提供物業管理服務的城市包括但不限於上海、杭州、南京、湖州、合肥、溫州、揚州、常州、嘉興、台州(浙江省)、泰州(江蘇省)、宿遷、蘇州、南通、紹興、鎮江、蚌埠、金華、馬鞍山、亳州、六安、淮南、阜陽、鹽城、寧波及滁州。

(2) 我們在西部地區提供物業管理服務的城市包括但不限於重慶、欽州及百色。

(3) 我們在中南地區提供物業管理服務的城市包括但不限於長沙、南昌、邵陽、貴陽、深圳、惠州、江門及東方。

(4) 我們在北方地區提供物業管理服務的城市包括但不限於天津、撫順、青島、威海、四平及烏魯木齊。

(5) 於2019年,我們擁有於2019年12月收購其65%股權的湖南華冠管理的17處物業,截至2019年12月31日,相關在管總建築面積為2.7百萬平方米。於2017年、2018年及2019年,本集團並未合併來自該等物業的收入。

截至最後實際可行日期，我們的未交付建築面積為13.9百萬平方米。下表載列截至最後實際可行日期我們在管物業的物業管理服務協議屆滿時間表：

	在管物業		已簽約物業	
	建築面積[2]	協議數量	建築面積	協議數量
	(千平方米)		*(千平方米)*	
無固定期限的物業管理服務協議[1]	20,142	96	32,129	135
有固定期限而於以下日期屆滿的物業管理服務協議				
截至2020年12月31日止年度	2,753	19	3,192	32
截至2021年12月31日止年度	1,250	13	2,138	22
截至2022年12月31日止年度及以後	5,234	41	5,777	44
小計	9,237	73	11,107	98
總計	**29,379**	**169**	**43,236**	**233**

(1) 無固定期限的物業管理服務協議通常為(i)業主委員會成立前與物業開發商訂立的協議，即截至最後實際可行日期的132個已簽約項目(合約建築面積達31.2百萬平方米且在管建築面積為19.2百萬平方米)；及(ii)與若干物業開發商、業主或住戶訂立的協議，我們與彼等訂立的物業管理服務協議有固定期限但有關期限已屆滿，而我們繼續提供服務直至新的物業管理服務協議生效。倘該等物業管理協議終止或不再重續，我們會面臨若干風險。有關進一步討論，請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們可能無法以有利的條款取得新的或重續現有的物業管理服務合約，甚至根本無法取得或重續有關合約」。

(2) 於2019年，我們擁有於2019年12月收購其65%股權的湖南華冠管理的17處物業，截至2019年12月31日，合約總建築面積為3.1百萬平方米，而在管總建築面積為2.7百萬平方米。

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們與佳源地產品牌開發的物業有關的物業管理服務協議(包括(i)我們與物業開發商訂立的前期物業管理服務協議，及(ii)我們與業主委員會或業主訂立的物業管理服務協議)的留存率分別為100.0%、98.4%、97.7%及98.5%，而我們與第三方開發商開發的物業有關的相關留存率分別為92.9%、90.9%、95.4%及95.1%。

截至2020年6月30日，據董事諮詢佳源地產品牌後所知，佳源地產品牌有約100個正在開發或待開發的物業項目，總建築面積約為25.6百萬平方米，包括(i)佳源國際集團59個物業項目，建築面積約為16.2百萬平方米(根據佳源國際集團向聯交所提交的2020年中期業績)。在這59個項目中，我們已就建築面積約9.1百萬平方米的33個物業項目訂立服務協議；及(ii)佳源創盛集團的41個項目，建築面積約9.4百萬平方米(根據佳源創盛集團截至2020年6月30日及截至該日止六個月的管理賬目，該等賬目未經佳源創盛、本集團的獨立會計師或任何其他獨立會計師審核或審閱，如經審核或審閱，則可能會進行調整)。在上述佳源創盛集團的41個項目中，截至2020年6月30日，我們已就建築面積約6.7百萬平方米的30個項目訂立服務協議。就佳源地產品牌截至2020年6月30日正在開發中或持作開發的物業項目(將於2021年或之後開始招標)而言，我們預期將獲得佳源地產品牌的大部分物業管理服務項目，惟視投標程序結果而定並基於若干假設，其中包括(i)佳源地產品牌開發的物業的交付時間表不會發生重大變化；(ii)於業績紀錄期，訂立物業管理服務協議及交付佳源地產品牌開發的物業之間的時間間隔不會發生重大不利變動；及(iii)有關物業的投標成功率將保持在歷史水平且會受到不確定因素及變動的影響。

在管物業組合

我們管理住宅物業及非住宅物業。雖然住宅物業一直並預計將繼續產生大部分收入，但我們亦努力使服務範圍多樣化以包含各種非住宅物業。

下表載列我們截至所示日期的在管總建築面積及於所示期間的物業管理服務所得總收入明細(按物業類型劃分)：

	截至12月31日或截至該日止年度									截至6月30日或截至該日止六個月					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積(1)	收入(1)		建築面積	收入		建築面積	收入	
	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元) (未經審核)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)
住宅物業	12,462	152,469	89.9	17,034	212,296	82.0	23,224	310,558	84.9	20,827	144,263	84.5	24,657	202,480	85.6
非住宅物業	1,567	17,112	10.1	2,175	46,739	18.0	2,920	55,077	15.1	2,577	26,517	15.5	2,990	34,170	14.4
總計	**14,029**	**169,581**	**100.0**	**19,209**	**259,035**	**100.0**	**26,144**	**365,635**	**100.0**	**23,404**	**170,780**	**100.0**	**27,647**	**236,650**	**100.0**

(1) 於2019年，我們擁有於2019年12月收購其65%股權的湖南華冠管理的17處物業，截至2019年12月31日，相關在管總建築面積為2.7百萬平方米。於2017年、2018年及2019年，本集團並未合併來自該等物業的收入。

我們的在管建築面積由截至2017年12月31日的14.0百萬平方米增至截至2020年6月30日的27.6百萬平方米。於業績紀錄期，我們的絕大部分收入來自管理住宅物業。為使物業組合多元化，我們已簽約管理(其中包括)辦公樓、工業園區、醫院、商業綜合體及教育機構。例如，於2017年，我們簽約管理一個商業綜合體揚州世紀天城；於2018年，我們簽約管理一家中國領先互聯網科技公司在嘉興的一棟辦公樓及重慶的一所學校；於2019年，我們簽約管理重慶的一個工業園區及泰興的一座婦產醫院；以及於2020年我們簽約管理邵陽地方稅務局的一處公共物業。除優質物業管理服務外，我們還致力於向業主提供廣泛的差異化及定制化的涵蓋多種物業類型的增值服務，以滿足客戶的不同需求。憑藉優質的服務、多樣化的服務方案及優良的品牌，我們成功從業主處獲得並持續運營非住宅物業業務。一般而言，我們通過內部推薦的方式發掘非住宅物業的潛在商機，或由業主主動與我們聯繫。在了解客戶的需求並協商後，我們將與業主簽訂物業管理協議，訂明合約期限及屆滿後的續約事宜。我們自管理非住宅物業所得收入由2017年的人民幣17.1百萬元增至2018年的人民幣46.7百萬元，並進一步增至2019年的人民幣55.1百萬元。我們自管理非住宅物業所得收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣26.5百萬元增至截至2020年6月30日止六個月的人民幣34.2百萬元。我們相信，憑藉我們積累的經驗及對我們物業管理服務質量的認可，我們將能繼續擴大在管物業組合及進一步實現客戶群的多元化。

我們通常就非住宅物業訂立期限為一年至三年的物業管理服務協議。下表載列截至最後實際可行日期我們就管理的非住宅物業所簽訂的物業管理服務協議到期時間表：

	在管物業		已簽約物業	
	建築面積[2]	協議數量	建築面積	協議數量
	(千平方米)		*(千平方米)*	
無固定期限的物業管理服務協議[1]	2,131	15	2,887	17
有固定期限而於以下期間屆滿的物業管理服務協議				
截至2020年12月31日止年度	73	2	73	2
截至2021年12月31日止年度	15	1	15	3
截至2022年12月31日止年度及以後	465	7	465	9
小計	553	10	553	14
總計	**2,684**	**25**	**3,440**	**31**

(1) 無固定期限的物業管理服務協議通常為(i)與物業開發商或業主訂立的無固定期限協議，及(ii)與若干物業開發商或業主訂立的協議，我們與彼等訂立的物業管理服務協議有固定期限但有關期限已屆滿，而我們繼續提供服務直至新的物業管理服務協議生效。倘該等物業管理協議終止或不再重續，我們會面臨若干風險。有關進一步討論，請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們可能無法以有利的條款取得新的或重續現有的物業管理服務合約，甚至根本無法取得或重續有關合約」。

(2) 於2019年，我們擁有於2019年12月收購其65%股權的湖南華冠管理的四處非住宅物業，截至2019年12月31日，合約總建築面積為0.3百萬平方米，而在管總建築面積為0.3百萬平方米。

我們的項目組合增長

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們分別簽約管理104個、154個、190個及210個項目，其中69個、99個、141個及154個項目分別為同期在管項目，我們的在管建築面積由截至2017年12月31日的14.0百萬平方米增至截至2018年12月31日的19.2百萬平方米及截至2019年12月31日的26.1百萬平方米，並進一步增至截至2020年6月30日的27.6百萬平方米。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們分別簽約管理由第三方物業開發商開發的13項、30項、62項及78項物業。截至2020年6月30日，我們簽約管理132個佳源地產品牌開發的項目，合約建築面積為30.1百萬平方米，其中89個項目正由我們管理，我們在管的總建築面積約為19.0百萬平方米。截至最後實際可行日期，我們簽約管理233個項目，合約建築面積約為43.2百萬平方米，其中169個項目正由我們管理，我們在管的總建築面積約為29.4百萬平方米。截至最後實際可行日期，我們簽約管理143個佳源地產品牌開發的項目，合約建築面積約為31.7百萬平方米，其中94個項目正由我們管理，我們在管的總建築面積約為19.4百萬平方米。於業績紀錄期，我們一直主要通過獲取新物業管理服務協議來擴大我們的物業管理服務組合。展望未來，我們打算通過有機增長及尋求戰略性收購及投資機會來增加我們的業務規模及市場份額。請參閱「－業務戰略－通過戰略性收購和投資擴大業務規模並提升市場份額」。下表列示截至所示日期的合約建築面積及在管建築面積變動：

	12月31日									
	2017年		2018年		2019年		2020年6月30日		最後實際可行日期	
	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[8]	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／期初	22,274	10,902	26,138	14,029	32,871	19,209	38,804	26,144	38,804	26,144
－佳源地產品牌[1]	20,728	10,706	24,598	13,141	28,980	16,133	29,766	18,299	29,766	18,299
佳源國際	11,606	4,202	13,342	5,733	15,350	7,367	16,074	8,655	16,074	8,655
佳源創盛[2]	9,122	6,504	11,256	7,408	13,630	8,766	13,692	9,644	13,692	9,644
－第三方物業開發商[3]	1,546	197	1,540	888	3,891	3,076	9,038	7,845	9,039	7,845
由第三方物業開發商單獨開發的項目	1,546	197	1,115	888	3,466	3,012	8,500	7,510	8,501	7,510
共同開發項目[4]	–	–	425	–	425	64	538	335	538	335
新業務[5]	5,206	3,127	6,014	4,459	3,850	4,827	2,071	2,079	5,907	4,686
－佳源地產品牌	4,300	2,435	4,461	3,136	1,897	3,140	638	999	3,081	2,182
佳源國際	2,166	1,531	2,008	1,699	1,274	1,757	148	344	887	944
佳源創盛	2,134	904	2,453	1,437	623	1,383	490	655	2,194	1,238

	12月31日									
	2017年		2018年		2019年		2020年6月30日		最後實際可行日期	
	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[8]	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)					
－第三方物業開發商	906	692	1,553	1,323	1,953	1,687	1,433	1,080	2,826	2,504
由第三方物業開發商單獨開發的項目	906	692	1,553	1,323	1,953	1,502	1,433	1,052	2,826	2,337
共同開發項目	–	–	–	–	–	185	–	28	–	167
收購[6]	–	–	1,002	992	3,087	3,001	–	–	–	–
－佳源地產品牌	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
佳源國際	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
佳源創盛	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
－第三方物業開發商	–	–	1,002	992	3,087	3,001	–	–	–	–
由第三方物業開發商單獨開發的項目	–	–	1,002	992	3,087	3,001	–	–	–	–
共同開發項目	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
終止[7]	1,342	–	283	271	1,004	893	576	576	1,475	1,451
－佳源地產品牌	5	–	79	79	969	858	277	277	1,128	1,104
佳源國際	5	–	0	–	523	468	277	277	277	277
佳源創盛	–	–	79	79	446	390	–	–	851	827
－第三方物業開發商	1,337	–	204	192	35	35	299	299	347	347
由第三方物業開發商單獨開發的項目	1,337	–	204	192	35	35	299	299	347	347
共同開發項目	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
截至年末／期末	**26,138**	**14,029**	**32,871**	**19,209**	**38,804**	**26,144**	**40,299**	**27,647**	**43,236**	**29,379**

(1) 包括(i)由佳源地產品牌(包括佳源國際集團及佳源創盛集團)獨家開發的物業，以及(ii)由佳源地產品牌與其他物業開發商共同開發的物業。每個共同開發的項目由一家項目公司開發，佳源地產品牌持有該公司50%以上的股權。於業績紀錄期，有一個相關項目由一家項目公司，即佳源國際的合營企業(佳源國際持有其51.0%的股權)開發，我們的在管建築面積約為0.3百萬平方米。於2018年及2019年，我們自2018年10月至2019年4月由我們管理的該項目所得收入分別約為人民幣0.1百萬元及人民幣0.8百萬元。佳源地產品牌的聯營公司概未開發相關共同開發的項目。

(2) 佳源創盛由我們的一名控股股東沈先生間接全資擁有，因此，佳源創盛於上市後為沈先生的聯繫人及本公司的關連人士。

(3) 該等第三方物業開發商包括湖南華冠的主要股東，彼等於我們在2019年12月收購湖南華冠65%的股權之前獨立於本公司。

(4) 包括由佳源地產品牌與獨立第三方物業開發商共同開發的物業。每個共同開發的項目由一家項目公司開發，而佳源地產品牌並無持有該公司50%以上的股權。於業績紀錄期，這三個相關項目全部由佳源地產品牌的合營企業開發，而佳源地產品牌分別持有各項目公司36.0%、42.0%及49.0%的股權。佳源地產品牌的聯營公司概未開發該等項目。

(5) 主要包括(i)由物業開發商開發的新項目的前期物業管理服務協議及(ii)供住宅或非住宅小區取代其先前物業管理服務供應商的物業管理服務協議。重續協議不被視為我們於此年度簽訂的新業務。新增在管建築面積包括我們於過往年度簽約的新交付建築面積。

(6) 指我們於業績紀錄期通過收購若干物業管理公司而獲得的新建築面積。

(7) 主要包括我們未續約的若干物業管理服務協議，因為我們擬將資源重新分配至收益更高的業務，以優化我們的物業管理組合。

(8) 於2019年，我們擁有於2019年12月收購其65%股權的湖南華冠管理的17處物業，截至2019年12月31日，合約總建築面積為3.1百萬平方米，而在管總建築面積為2.7百萬平方米。

物業管理費

我們採取兩種收費模式收取物業管理費，即包乾制或酬金制。於業績紀錄期，我們大部分物業管理費按包乾制收取，餘下則按酬金制收取。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們分別有99.8%、99.7%、99.6%及99.7%的物業管理服務所得收入按包乾制收取，而同期分別有0.2%、0.3%、0.4%及0.3%的物業管理服務所得收入按酬金制收取。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們分別有99.1%、99.7%、99.8%及99.8%的在管總建築面積按包乾制管理，而分別有0.9%、0.3%、0.2%及0.2%的在管總建築面積按酬金制管理。有關相關風險的討論，請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們的收入主要來自包乾制物業管理服務。若我們無法估計或控制提供物業管理服務的成本，我們可能會蒙受損失」。

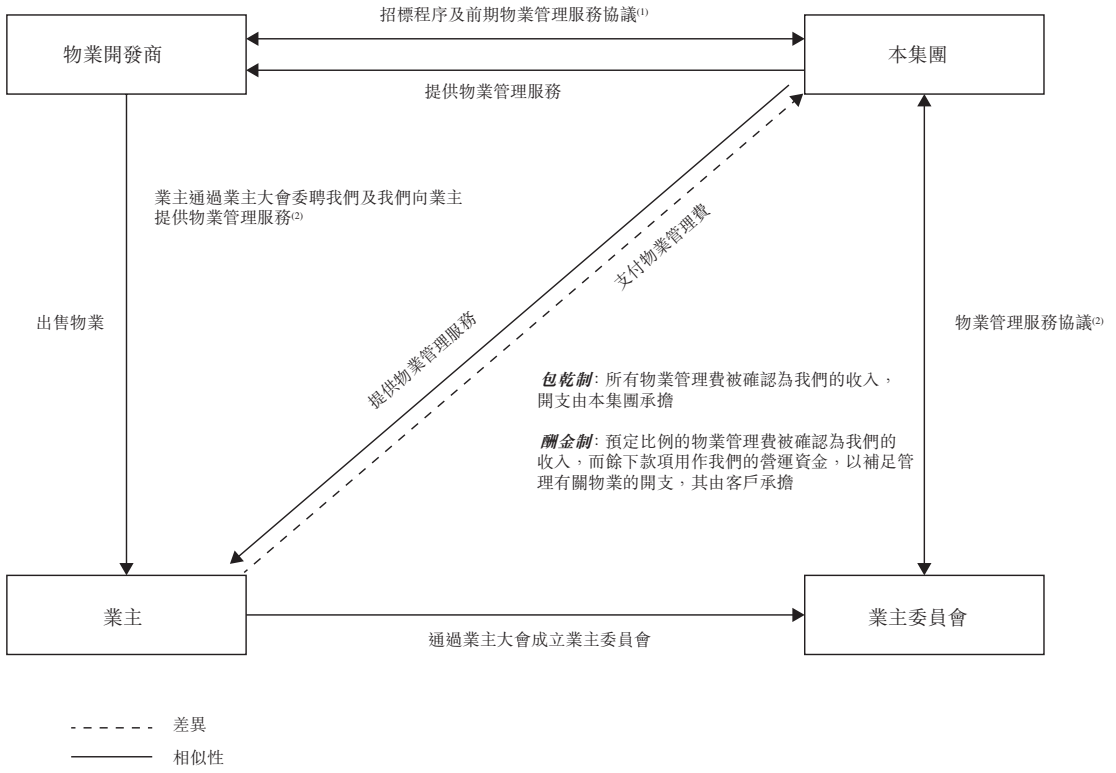
下表載列截至所示日期的在管總建築面積及於所示期間物業管理服務產生的收入明細(按費用模式劃分):

	截至12月31日或截至該日止年度									截至6月30日或截至該日止六個月					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積(1)	收入(1)		建築面積	收入		建築面積	收入	
	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)
											(未經審核)				
包乾制	13,905	169,254	99.8	19,161	258,173	99.7	26,096	364,227	99.6	23,356	170,400	99.8	27,599	235,978	99.7
酬金制	124	327	0.2	48	862	0.3	48	1,408	0.4	48	380	0.2	48	672	0.3
總計	**14,029**	**169,581**	**100.0**	**19,209**	**259,035**	**100.0**	**26,144**	**365,635**	**100.0**	**23,404**	**170,780**	**100.0**	**27,647**	**236,650**	**100.0**

(1) 於2019年,我們擁有於2019年12月收購其65%股權的湖南華冠管理的17處物業,截至2019年12月31日,相關在管總建築面積為2.7百萬平方米。於2017年、2018年及2019年,本集團並未合併來自該等物業的收入。

於決定是否按包乾制或酬金制收取費用時,我們考慮多個因素,包括地方法規、物業開發商或業主委員會規定的個性化要求、地方市況及個別物業的性質及特點等。我們通過評估物業管理有關的估計成本、過往收費比率、預計盈利能力以及該物業先前是否按包乾制或酬金制管理等關鍵因素評估潛在客戶。

下圖闡述根據物業管理服務協議我們與多個訂約方的關係及包乾制與酬金制之間的主要差異。



(1) 物業開發商於銷售物業前可與我們訂立前期物業管理服務協議及有關協議對所有未來業主具法律約束力。

(2) 業主可選擇通過業主大會委聘我們。一旦我們被選定，業主大會可授權業主委員會代表業主與我們簽訂物業管理服務協議，且有關合約對屬於相關物業的全體業主具法律約束力。

按包乾制收取的物業管理費

業績紀錄期內，我們的絕大部分收益來自按包乾制收費的物業管理服務協議。根據包乾費用模式，我們收取固定及全包的物業管理服務費用，這些費用一般按年結算，具體根據我們物業管理服務協議的條款而定。我們可保留自物業開發商、業主及住戶收取的全部物業管理費作為收入並承擔提供物業管理服務時產生的成本。根據中指院的資料，包乾費用模式為中國的主要物業管理收費方式(尤其是在與住宅物業有關的物業管理收費中)，請參閱「行業概覽－中國物業管理行業－概覽」。

於協商及訂立我們的物業管理服務協議前，我們力求對我們的服務成本作出盡可能準確的估計。我們的服務成本主要包括與勞工及分包成本、購買材料及設備、維修及維護公共區域、管理及經營辦公設施、清潔及垃圾處理及安保等有關的開支。由於我們自身承擔有關開支，故我們的利潤率受我們降低服務成本的能力所影響。倘我們的服務成本超過預計成本，我們將不能向我們的客戶收取額外金額來維持我們的利潤率。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們的收入主要來自包乾制物業管理服務。若我們無法估計或控制提供物業管理服務的成本，我們可能會蒙受損失」。

我們已實施多項技術措施、內部控制政策及標準化程序，以降低成本及預防或減少有關短缺。更多資料請參閱下文「－標準化運營、數字化及信息技術」。於業績紀錄期，我們截至最後實際可行日期所管理物業中的八項、六項、五項及兩項物業分別產生約人民幣1.9百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣0.6百萬元以及人民幣0.1百萬元的虧損。引致該等虧損的主要原因是我們在管理的相對早期階段獲得這些項目。通常，我們在協調第三方服務提供商時會產生相對較高的人工成本和費用，而在我們管理的早期階段，我們按相對穩定的費率收取該等項目的管理費。我們預計，在提供優質服務後，透過提高運營效率、降低運營成本和提高物業管理費，該等項目將在未來貢獻利潤。請參閱「風險因素－我們的收入主要來自包乾制物業管理服務。若我們無法估計或控制提供物業管理服務的成本，我們可能會蒙受損失」。倘我們的服務成本意外增加，我們可向業主委員會建議上漲物業管理費，同時協商重續物業管理服務協議。

按酬金制收取的物業管理費

業績紀錄期內，我們的部分收益來自有限數量的酬金制的物業管理服務協議。根據酬金模式，我們按季或按月收取客戶應付物業管理費總額的預定比例，通常介於5%至10%。我們將酬金確認為收入，而餘下金額用作營運資金，以補足我們提供物業管理服務時產生的成本。實際上，這些成本由支付物業管理費的客戶承擔。

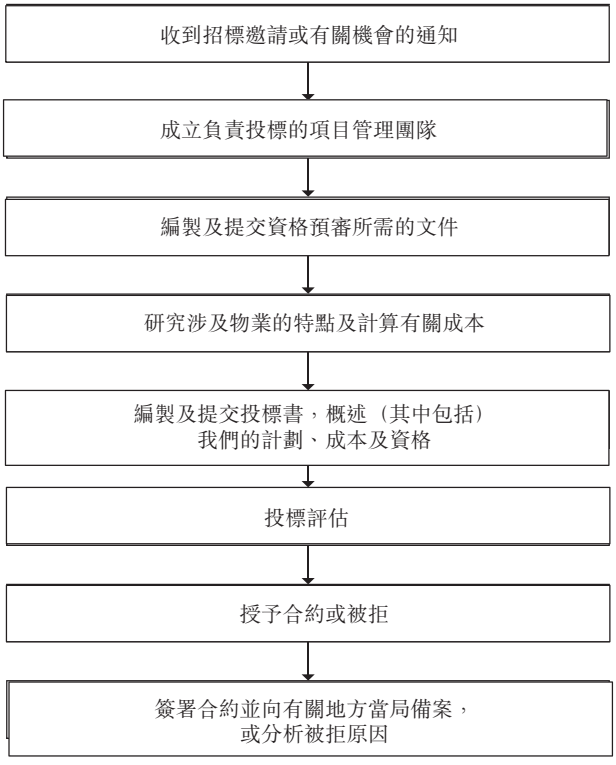
於我們按酬金制訂約管理住宅小區時，我們基本上擔任業主的代理人。就有關住宅小區而言，管理處並無獨立銀行賬戶，且通過我們的財務部結算交易。截至報告期末，倘我們財務部所累積的管理處營運資金不足以支付管理處於安排物業管理服務時產生的開支，我們則將差額確認為長期應收款項，而該等應收款項可能會出現減值。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們可能無法代表按酬金制管理的物業的業主及住戶收回所有款項」。業績紀錄期內，我們已訂約管理的一個非住宅物業按酬金制收取費用。

根據該費用模式，我們不可收取補足提供物業管理服務產生的成本後任何物業管理費餘額。因此，我們通常不會就按酬金制收費的物業管理服務協議確認任何直接成本。有關成本由物業開發商、業主及住戶(倘適用)承擔。

招標程序

我們通常通過參與招標(物業開發商或業主委員會評估及甄選物業管理服務供應商的一種程序)取得物業管理服務協議。招標邀請通常由在建物業的物業開發商發出，或來自有意更換其現有物業管理服務供應商的住宅小區業主委員會。根據中國法律及法規，物業管理公司通常須通過參與招標程序取得住宅物業的前期物業管理服務協議。若投標人少於3名或物業規模相對較小，經物業所在地的區、縣政府房地產行政主管部門批准，物業開發商可以採用直接訂立協議方式選聘具有相應資質的物業管理公司。有關招標程序的更多資料，請參閱本招股章程「監管概覽－與物業管理服務及其他相關服務有關的法律法規－物業管理企業的委任」。

以下流程圖闡述我們獲得物業管理服務協議的典型招標流程的各階段：



就佳源地產品牌開發的住宅物業而言，我們亦通常於取得物業管理服務協議前進行投標程序，其為受中國適用法律及法規規管的標準投標程序並為我們就第三方物業開發商所開發物業進行的相同程序。業績紀錄期內，我們就佳源地產品牌開發的物業的中標率超過94%。業績紀錄期內有關佳源地產品牌所開發項目的高中標率主要是由於(其中包括)(i)我們與佳源地產品牌有著長期的合作關係，在為佳源地產品牌提供物業管理服務方面有著良好的記錄，這有助於降低佳源地產品牌與我們之間的溝通成本及(ii)我們對佳源地產品牌的項目有著深刻的理解，與佳源地產品牌有著相似的服務理念，使我們能夠提供更符合佳源地產品牌需求與要求的服務。上述為佳源地產品牌甄選其物業管理服務供應商時優先考慮的所有因素。

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，由於中國監管主管部門並未要求進行招標程序，或已批准有關項目，截至最後實際可行日期，我們已訂約住宅物業中的兩項、一項、三項及零項物業未進行招標。根據《物業管理條例》(2018年修正)，(i)任何住宅物業的物業開發商，應當通過招投標的方式選聘物業管理公司；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，可以直接採用協議方式選聘物業管理公司，及(ii)無需要通過招投標的方式選聘一家物業管理公司來與住宅物業業主委員會簽訂物業管理服務協議。在該等物業中，本集團直接與住宅物業開發商訂立了三份合同，且本集團與業主委員會訂立了三份合同。此外，根據《物業管理條例》(2018年修正)，純非住宅物業無需通過招投標方式選聘物業管理公司。

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們就第三方物業開發商開發的物業分別合共投標13項、34項、47項及17項，及同期有關中標率分別為61.5%、38.2%、38.3%及41.2%。2017年至2019年，對獨立第三方物業開發商開發的項目的中標率普遍降低主要是由於競爭日趨激烈，及我們於該期間參與更多招標流程，以獲取更多業務，實現項目組合的多元化及拓展至我們致力建立品牌知名度的新市場。

物業管理服務協議

我們一般與物業開發商訂立前期物業管理服務協議。前期物業管理服務協議是我們於銷售物業前訂立的一種物業管理服務合約。

就已向業主交付的住宅物業而言，當適時成立業主委員會時，我們通常與代表業主的業主委員會訂立物業管理服務協議。若並無成立業主委員會，則我們根據與物業開發商訂立的前期物業管理服務協議向業主及住戶提供物業管理服務。就非住宅物業而言，我們通常與業主訂立物業管理服務協議。業績紀錄期內，物業管理服務的大部分收入來自與物業開發商訂立的前期物業管理服務協議。

下表載列所示期間我們物業管理項目不同階段的合約總建築面積、在管建築面積及物業管理服務的收入明細：

	截至12月31日或截至該日止年度																		截至6月30日或截至該日止六個月					
	2017年						2018年						2019年						2020年					
	合約建築面積		在管建築面積		收入		合約建築面積		在管建築面積		收入		合約建築面積[3]		在管建築面積[3]		收入[3]		合約建築面積		在管建築面積		收入	
	(千平方米)	*(%)*	*(千平方米)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(千平方米)*	*(%)*	*(千平方米)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(千平方米)*	*(%)*	*(千平方米)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(千平方米)*	*(%)*	*(千平方米)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
																	(未經審核)							
前期階段.....	22,575	86.4	10,997	78.4	135,627	80.0	27,521	83.7	14,033	73.1	209,290	80.8	30,623	78.9	18,315	70.1	251,962	68.9	31,131	77.3	18,897	68.4	168,602	71.2
業主委員會階段[1].....	2,970	11.4	2,836	20.2	31,913	18.8	4,864	14.8	4,715	24.5	48,000	18.5	7,577	19.5	7,249	27.7	102,380	28.0	8,517	21.1	8,123	29.4	61,178	25.9
其他[2].....	593	2.2	196	1.4	2,041	1.2	486	1.5	461	2.4	1,745	0.7	604	1.6	580	2.2	11,293	3.1	651	1.6	627	2.3	6,870	2.9
總計	**26,138**	**100.0**	**14,029**	**100.0**	**169,581**	**100.0**	**32,871**	**100.0**	**19,209**	**100.0**	**259,035**	**100.0**	**38,804**	**100.0**	**26,144**	**100.0**	**365,635**	**100.0**	**40,299**	**100.0**	**27,647**	**100.0**	**236,650**	**100.0**

(1) 包括於成立業主委員會後繼續根據原先與物業開發商簽訂的前期物業管理服務協議條款提供服務的物業管理項目以及根據與業主委員會簽訂的物業管理服務協議提供服務的物業管理項目。請參閱下文「－與物業開發商進行交易的主要條款」。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的在管項目中已成立業主委員會的項目分別為14、27、46及57個。

(2) 包括我們與業主直接訂立或與其他物業管理公司訂立物業管理服務協議的物業管理項目。

(3) 於2019年，我們擁有於2019年12月收購其65%股權的湖南華冠管理的17處物業，截至2019年12月31日，相關在管總建築面積為2.7百萬平方米。於2017年、2018年及2019年，本集團並未合併來自該等物業的收入。

與物業開發商進行交易的主要條款

我們與物業開發商的前期物業管理服務協議通常包括以下主要條款：

- *服務範圍*。與物業開發商訂立的典型合約按階段載列服務範圍。我們通常同意向公共區域和設施提供物業管理服務，包括清潔、安保、園藝及維修與維護。我們還可同意提供使用停車場有關的服務。

- *履行標準*。前期物業管理服務協議載有我們主要物業管理服務的具體標準。協議中還載有我們服務有關的區域以及清潔公共區域及檢查設備(如消防系統、電梯及其他機電系統及安保)等履行服務的頻率。

- *物業管理費*。前期物業管理服務協議將載有按包乾制或酬金制應付物業管理費的金額。物業開發商負責就餘下未出售單位支付物業管理費。逾期未交物業管理費的，物業開發商按逾期金額的一定比例或按協議規定支付等於每日累積費用的罰金。若我們同意管理停車場，前期物業管理服務協議還將訂明有關服務應付的費用。

- *物業開發商的義務*。物業開發商主要負責(其中包括)確保其買方了解及履行物業管理費的付款義務，向我們提供辦公設施及履行合約義務必要的其他支持，包括向我們提供藍圖及其他施工設計文件及竣工驗收文件。

- *服務期限*。我們的前期物業管理服務協議訂明協議將在業主委員會成立及訂立新的物業服務管理協議時自動終止。有關前期物業管理服務協議還將訂明，若協議到期或並無成立業主委員會，則有關協議將自動續期或我們可與物業開發商協商訂立前期物業管理服務協議的補充協議。並無固定年期的前期物業管理服務協議通常會在成立業主委員會及訂立新物業服務管理協議時到期。

- *糾紛調解*。訂約雙方通常須先通過協商解決任何合約糾紛，如未能解決，可提起訴訟或仲裁。

在物業開發商向業主交付物業後，業主可成立並經營業主委員會以管理物業。《中華人民共和國物權法》、《物業管理條例》及《業主大會和業主委員會指導規則》規定，可在業主大會上通過擁有小區過半數總建築面積及佔業主總數量超過一半的業主的贊成票成立業主委員會。根據《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》(「**解釋**」)，物業開發商根據中國法律法規與物業管理服務公司簽訂的前期物業管理服務協議對相關業主具有法律約束力。根據解釋，業主以其並非合同當事人為由辯稱前期物業管理服務協議並不適用的，人民法院不予支持。根據《物業管理條例》(2018年修正)，物業開發商與物業買方訂立的銷售合約應包括有關前期物業管理服務協議訂明的內容。因此，據中國法律顧問告知，根據上述法規與物業開發商訂立的前期物業管理服務協議對相關未來業主具法律約束力，因為業主與物業開發商訂立的房地產買賣協議應包括前期物業管理服務合約的內容。

於前期物業管理服務協議到期後，我們可與新成立的業主委員會協商重續物業管理服務協議的條款。業主及住戶有法律義務向我們支付物業管理費，因為我們於協商期間繼續向物業管理項目提供服務。若於前期物業管理服務協議的初步年期到期後，並無成立業主委員會或業主委員會與我們之間並無訂立新的物業管理服務協議，前期物業管理服務協議通常會自動重續，直至與業主委員會訂立新的物業管理服務協議或業主委員會成立前通過與物業開發商及／或業主訂立新的管理合約重續物業管理服務協議。若我們簽訂的前期物業管理服務協議無固定年期及交付物業後並無成立業主委員會，或擁有固定年期的前期物業管理服務協議到期後，若業主並無僱用新的服務供

應商及我們繼續提供物業管理服務，業主及住戶亦有法律義務就我們繼續提供的服務向我們直接支付物業管理費。就於業績紀錄期與業主委員會訂立的協議而言，收費標準及提供服務的範圍與前期物業管理服務協議並無重大差別，因此不會對我們的盈利能力造成不利影響。

業主委員會獨立於我們。為取得及繼續取得物業管理服務協議，我們必須堅持以有競爭力的價格提供優質服務。根據《物業管理條例》，業主可通過擁有小區過半數總建築面積及在業主大會上佔業主總數量超過一半的業主的贊成票僱用或解僱物業管理服務供應商，惟有關決定不會違反適用法律或違反有關合約。業主委員會可通過招標程序僱用新的物業管理服務供應商或根據服務、質量、價格及資質(一般是評估標書時選擇物業管理服務供應商的主要參數)的條款與條件的具體標準選擇新的物業管理服務供應商。彼等中的一些亦進行現場檢查以綜合評估物業管理服務供應商。請參閱「監管概覽－與物業管理服務及其他相關服務有關的法律法規－物業管理企業的委任」。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們與佳源地產品牌因業主委員會在相關期間成立而終止的前期管理協議分別為兩份、一份、四份及零份，我們在所有這些協議終止後重續，並與獨立業主或業主委員會在相關期間簽訂兩份、一份、四份及零份物業管理協議。因此，於2017年、2018年及2019年，與佳源地產品牌簽訂的前期管理協議終止後，與獨立業主或業主委員會簽訂的物業管理服務協議的續約率一直保持在100.0%。於2017年、2018年及2019年，我們與獨立第三方物業開發商之間的前期管理協議並未終止。截至2020年6月30日止六個月，一份我們與獨立第三方物業開發商之間的前期管理協議因業主委員會的成立而終止，我們在該協議終止後與獨立業主委員會重續物業管理協議。因此，截至2020年6月30日止六個月，與獨立第三方物業開發商的有關續約率為100.0%。該等續約率的計算方法為：與佳源地產品牌或獨立第三方物業開發商簽訂的前期管理協議終止後有關期間我們與獨立業主或業主委員會簽訂的物業管理協議的數目，除以相同期間與佳源地產品牌或獨立第三方物業開發商簽訂的前期管理協議終止的總數目。考慮到我們在優質服務方面享有良好的品牌聲譽及可靠的往績，我們認為我們具有競爭優勢，這使我們從競爭對手中脫穎而出，並將能夠在將來與新成立的業主委員會續簽現有的物業管理服務協議。

與業主委員會進行交易的主要條款

我們與業主委員會的物業管理服務協議通常包括以下主要條款：

- *服務範圍*。我們通常提供一般物業管理服務，包括清潔、安保、園藝及景觀以及維修與維護。該等服務不包括增值服務，但業主或住戶可與我們訂立單獨的服務協議，從而要求提供有關增值服務。我們還可同意提供使用停車場有關的服務。

- *履行範圍及標準*。物業管理服務合約將載有我們物業管理服務的範圍及預期標準，包括服務區域以及履行服務(如清潔公共區域及檢查公共設施設備，如機電設備系統及消防系統等設施)的頻率。

- *物業管理費*。業主及住戶按包乾制或酬金制支付物業管理費。按包乾制支付的，通常按其所佔建築面積按比例收取物業管理費。我們亦會訂明就管理及出租停車場收取的費用。對於逾期物業管理費，業主及住戶按逾期金額的0.03%至0.3%支付等於每日累積費用的罰金。若我們同意管理及租賃停車場，物業管理服務合約還將訂明有關服務應付的費用。

- *業主委員會的權力及義務*。業主委員會主要負責(其中包括)確保其業主及住戶了解及履行物業管理費的付款義務，向我們提供辦公設施及履行合約義務所需的其他支持並審閱我們可能就服務草擬的計劃和預算。

- *服務期限*。有關協議年期通常為一年到三年。業績紀錄期內及直至最後實際可行日期，我們或任何業主委員會概無在協議年期結束前單方面終止任何物業管理服務合約。

- *糾紛調解*。訂約雙方通常須先通過協商解決任何合約糾紛，如未能解決，可提起訴訟或仲裁。

根據《物業管理條例》(2018年修正)，業主委員會在有關物業管理事宜方面代表業主權益。業主委員會的決定對全體業主具約束力。業主委員會與物業管理服務供應

商之間的合約有效及對全體相關業主具法律約束力，不論業主是否為有關合約的個別當事人。因此，對於未付物業管理費，我們對業主擁有法定索償權利。業主及住戶有權知悉及監督公共資金的使用，審閱年度預算及我們通常就補充公共基金或物業管理服務而擬備的任何計劃。根據中國法律，業主須在出售他們的物業前支付所有未支付的物業管理費。業主須與物業的住戶共同承擔物業管理費。此外，根據《物業管理條例》(2018年修正)，只有一個業主的，或者業主人數較少且經全體業主一致同意，決定不成立業主大會的，由業主共同履行業主大會、業主委員會職責。

據我們的中國法律顧問告知，根據《中華人民共和國物權法》及相關中國法律法規，允許非住宅物業的業主成立業主委員會，但並不強制規定非住宅物業的業主成立業主委員會。就無業主委員會的非住宅物業而言，我們直接與業主協商並與其訂立合約，及對業主履行我們的物業管理服務，而於物業開發商向有關業主交付非住宅項目後業主因此成為我們的客戶。

我們的定價政策

我們一般考慮多種因素來定價我們的服務，如住宅小區的特徵及位置、我們的預算、目標利潤率、業主及住戶狀況以及我們服務的範圍及質量。我們定期評估財務資料，評估我們是否收取充足物業管理費以維持我們的利潤率。在物業管理服務協議續期磋商過程中，我們可能會提高物業管理的收費標準作為繼續提供服務的先決條件。

國務院物價管理及建設管理部門共同負責監督及管理物業管理及有關服務的收費，我們亦受到中國政府頒佈的定價管控的限制。於2014年12月，國家發改委頒佈《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(「**通知**」)，規定省級價格主管部門廢止所有住宅物業相關價格管控或指導政策，惟若干情況除外。根據中國法律法規，物業管理收費應參考政府指導價格或市場價格後，基於接受物業管理服務的相關物業的性質與特點釐定。具體定價原則由各省、自治區及直轄市地方政府的價格

主管部門與物業管理部門釐定。詳情請參閱本招股章程「監管概覽－與物業管理服務及其他相關服務有關的法律法規－物業管理企業的收費」。於業績紀錄期，我們收取的物業管理費已遵守有關定價管控的中國法律法規。根據中指院的資料，於業績紀錄期，我們的物業管理費大體上符合物業管理公司在中國收取物業管理費的相關市場趨勢。我們預期，隨著有關地方部門通過實施通知的法規，住宅物業的定價管控將逐步放寬。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們的收入主要來自包乾制物業管理服務。若我們無法估計或控制提供物業管理服務的成本，我們可能會蒙受損失」。

付款及信貸條款

我們可能按年收取物業管理費，惟視物業管理服務協議條款而定。我們通常在每年的第一個季度向客戶開出賬單，提醒他們進行年度物業管理費付款。業主及住戶一般須於我們發出賬單後繳交物業管理服務費。我們一般要求業主及住戶於收到賬單後繳交物業管理服務費，而根據中指院的資料，此舉符合中國物業管理行業慣例。按中國法律許可，我們按業主及住戶佔用在管總建築面積的比例就公共區域消耗的水電向其收取公用事業費，附加至協定物業管理費。

我們主要通過網上轉賬、自動扣款、信用卡或第三方平台(如微信支付及支付寶)收取物業管理費。為了促進物業管理費及其他款項的及時收款，我們透過電話、短信、微信私聊、在公共場所及大廳張貼通知及必要時登門拜訪業主或住戶等方式定期發出提醒及通知，以提示他們未繳交物業管理費。就未繳交物業管理費超過一年的客戶而言，我們可能增加提示頻次並向租戶發出交款通知書，告知其物業管理費已逾期。若經幾番溝通後仍未結清該等未繳付款，我們可能通過律師以電子郵件或掛號信方式發出催繳通知，並可能提交訴訟要求收回未繳金額。我們將每年發出一次催繳通知，確保我們符合中國司法限制的規定，而根據《中華人民共和國民法通則》，有關規定訂明我們可在三年期限內訴訟追收未繳物業管理費。儘管我們通常可以根據我們的

物業管理服務協議的條款要求提前付款，物業管理費一般由客戶在提供服務後支付，而根據中指院的資料，此舉大體符合中國物業管理行業的規範。有關我們貿易應收款項及相關風險的更多資料，請參閱本招股章程「財務資料－選定財務狀況表項目－貿易應收款項」及「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們未必能向業主、住戶及物業開發商收取物業管理費，因此可能產生應收款項減值虧損」。

非業主增值服務

我們向物業開發商提供一系列的增值服務。於業績紀錄期，大部分非業主增值服務收入來源於銷售管理服務。於業績紀錄期，我們持續致力於多元化本業務線下的服務組合，以提供前期規劃及設計諮詢服務、交付前清潔及檢查服務以及停車場協銷服務。

下表載列我們於所示期間的非業主增值服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
							(未經審核)			
銷售管理服務	30,329	100.0	56,544	99.9	62,321	92.3	29,983	95.8	28,243	92.8
前期規劃及設計諮詢服務	–	–	–	–	2,854	4.2	704	2.2	1,784	5.9
交付前清潔及檢查服務	–	–	–	–	854	1.3	129	0.4	48	0.2
停車場協銷服務	–	–	–	–	603	0.9	152	0.5	27	0.1
其他(1)	–	–	14	0.1	867	1.3	339	1.1	348	1.0
總計	**30,329**	**100.0**	**56,558**	**100.0**	**67,499**	**100.0**	**31,307**	**100.0**	**30,450**	**100.0**

(1) 主要包括我們向物業開發商提供的其他定制增值服務，如僱員餐飲服務及雜貨銷售。

於業績紀錄期，我們(i)銷售管理服務按所提供服務的人數以固定費用收取，範圍通常介乎每人每年人民幣78,500元至人民幣130,000元，視項目地點而定；(ii)就前期規劃及設計諮詢服務及交付前清潔及檢查服務按建築面積收取固定費用，範圍分別通常介乎每平方米人民幣2.0元至每平方米人民幣2.5元以及每平方米人民幣1.0元至每平方

米人民幣5.0元；及(iii)就停車場協銷服務按服務合約的規定收取固定費用，範圍通常介乎每筆交易人民幣2,000元至人民幣10,000元。由於我們於業績紀錄期向佳源地產品牌及第三方物業開發商提供銷售管理服務，董事認為，就類似的服務範圍、標準及期限方面，向佳源地產品牌收取的銷售管理服務費範圍與向第三方物業開發商收取者相若。誠如中指院所告知，上述向物業開發商收取的增值服務費範圍大體上與行業範圍相符。

銷售管理服務

物業開發商可能委聘我們就其售樓處提供銷售管理服務。我們的銷售管理服務包括展示單位清潔、安保、維護、現場售樓處管理、訪客管理及招待服務。我們按估計成本加利潤的方式釐定該等服務的收費。根據我們的銷售管理服務協議，我們負責遵循客戶訂明的服務標準，而客戶負責為我們提供我們提供服務所需的設施及設備。我們一般通過僱員提供銷售管理服務。銷售管理服務業務收入從2017年的人民幣30.3百萬元增加86.4%至2018年的人民幣56.6百萬元，並進一步增加10.2%至2019年的人民幣62.3百萬元，主要是由於佳源地產品牌需要我們銷售管理服務的待售或已售項目數量增加，這整體上與佳源地產品牌於相關期間的業務規模增加一致。我們的銷售管理服務收入從截至2019年6月30日止六個月的人民幣30.0百萬元小幅減少至截至2020年6月30日止六個月的人民幣28.2百萬元。該等小幅減少主要是因為受2020年初COVID-19疫情影響，物業開發商的現場銷售活動減少，因此需要從我們獲得的銷售管理服務隨之減少，然而在物業開發商的相關開發活動逐步恢復後，我們預計將於2020年下半年彌補下降的服務收入。

前期規劃及設計諮詢服務

我們向物業開發商提供前期規劃及設計諮詢服務，而物業開發商利用我們在提供物業管理服務方面的經驗提升其在規劃、設計、建設及竣工階段的表現，以更好地滿足最終用戶的需求。我們的前期規劃及設計諮詢服務涉及建設過程中的現場諮詢，以促進對物業最終用戶需求的了解，從而令物業開發商設計出盡可能符合該等標準及滿足需求的樓宇。我們將參與圖紙及其他建設規劃文件的審核。我們的評估範圍涵蓋獨立單位、公共設施、地庫、綠化及與給排水系統、消防系統、機電設備系統、管道系統有關的工程系統。在建設過程中，我們將不時開展現場檢查，並跟蹤我們從物業管理服務供應商角度發現的任何質量問題。

我們可能同意以與物業開發商簽訂的同一份物業管理服務合約提供前期規劃及設計諮詢服務。該物業管理服務合約可能詳述我們服務的範圍及預期標準，或我們可就此另行簽訂協議。我們一般遵照相關當地法規按建築面積就前期規劃及設計諮詢服務收費，並在與物業開發商另行簽訂的協議中協定費用。

交付前清潔及檢查服務

我們向物業開發商提供交付前清潔及檢查服務。根據物業開發商的特定要求，我們在物業單位交付予買方之前提供特殊清潔服務，確保物業適合交付並提升其客戶滿意率。我們亦幫助檢查每套物業單位，以從最終用戶角度就是否具備充足交付條件提供意見。我們的檢查專注於功能、質量及設計等問題。我們在現場檢查過程中進行各種測試及測量，以發現潛在瑕疵。檢查服務已包含在前期服務中，因此不會另行收費。我們通常不會對交付前檢查服務收取額外費用，並且通常會按照建築面積對交付前清潔服務收費，並參考當前市場價格確定費用。於業績紀錄期，我們通過自己的員工提供交付前清潔服務。我們還協助物業開發商進行現場監控(如果聘用第三方專業清潔公司)。

停車場協銷服務

我們向物業開發商提供與停車位有關的協銷服務，包括協助營銷和協調訪客管理。物業開發商須承擔有關停車位的維護費用。我們通過在管物業的物業管理辦公室網絡提供營銷及廣告服務以協助銷售停車位。

對於我們的停車場協銷服務，我們收取固定的服務費。服務費在服務合約中規定，並由有關物業開發商支付。

額外定制服務

我們可能會向物業開發商或其他第三方客戶提供按其特定需求定制的額外服務。我們的額外定制服務可能包括(其中包括)向物業開發商提供餐飲服務。我們可能在物業管理服務協議或另行簽訂的協議中同意提供該等額外定制服務；在兩種情況下，我們以成本加利潤的方式就額外定制服務收費。我們主要通過僱員提供額外定制服務。

社區增值服務

我們向業主及住戶提供以下社區增值服務：

家居服務

我們的家居服務包括垃圾清理服務、家政服務、採購支持、餐飲服務、公用事業費代收服務及社區活動組織。

垃圾清理服務

除為業主及住戶清理及處理垃圾外，我們的垃圾清理服務包括歸集施工及裝修產生的垃圾。有關服務乃通過分包商提供。我們一般按建築面積對垃圾清理服務向業主及住戶收費。

家政服務

業主及住戶可能不時要求我們提供其他服務，如入住前公寓清潔以及家用電器清潔、維修、維護及安裝，以解決他們的特殊需求。有關服務乃通過我們自己的員工或合格分包商按定價表提供。業主及住戶在入住或搬出公寓單位之前可能需要公寓清潔服務。我們已制定有關清潔程序、質量標準、服務相關禮儀指南及付款標準的內部政策。

我們亦向住宅小區的業主及住戶提供產品團購。產品主要包括一般可按批量採購折扣定價的雜貨，讓居住在我們所管理物業社區的住戶可享受到優惠。

餐飲服務

我們也為所管理的住宅小區的業主和住戶提供餐飲服務。我們直接向使用此類服務的客戶收取每次產生的實際費用。

公用事業費代收服務

我們代部分住宅小區的業主及住戶支付水費、電費及取暖費。在每年的嚴寒季節，中國北方地區會啟動集中供暖(這是國家基礎設施的一部分)，因此，中國北方地區的住宅小區會產生取暖費，與電費不同。我們免費代表業主和住戶預付公用事業費。

公共區域增值服務

我們協助業主租賃公共區域，如電梯廣告位、地庫及外牆廣告位。我們亦可出租空置建築面積給小型企業用作商舖。我們通過收取部分租金費用從公共區域增值服務中獲利。

停車場協租服務

我們向業主提供與停車位有關的增值服務，我們的服務包括(舉例而言)協助業主進行登記、入口管制、日常管理、監控及收取停車費。有關服務主要通過僱員提供。我們通過收取一定比例的臨時停車費及租金從停車場協租服務中獲利。

銷售雜貨

我們致力通過提供生態糧油、家用電器、新鮮水果、蔬菜、生活用品等全系列雜貨銷售，為所管理物業的業主和住戶提供最大的便利及更愉悅的生活。我們透過物業管理服務，與業主及住戶積極接觸，並建立良好的關係，有助我們更了解和回應他們的要求。為了滿足客戶對購物的需要，我們採用成本加成法對產品進行定價，在產品單價上加上利潤。我們的利潤具體取決於產品類型及質量及現行市價。業主及住戶可在我們的物業管理辦公室或通過我們的「佳優生活+」微信小程序下單，我們的目標是為業主和住戶提供便利。該等服務主要通過我們的員工提供。請參閱「—我們的品牌」，以了解關於我們「佳優生活+」微信小程序的更多詳情。

COVID-19疫情的影響

COVID-19疫情對我們業務運營的影響

新型冠狀病毒(COVID-19)引起的呼吸道疾病於2019年末首次見諸報端，並繼續在中國乃至全球蔓延。截至最後實際可行日期，由於採取了嚴格措施遏制疫情蔓延，COVID-19在中國已得到有效控制。

截至最後實際可行日期，我們在湖北省並無已簽約項目，於業績紀錄期亦未在湖北省產生任何收入。我們在管物業所在區域受COVID-19傳播的影響相對較小。

據董事所深知，截至最後實際可行日期，我們的員工並無感染COVID-19的確診病例，並且概無任何員工須進行強制隔離而未能到崗。自COVID-19爆發起直至最後實際可行日期，分包商和公用事業服務供應商向我們提供的服務以及供應商的材料供應概未出現重大中斷。董事認為，儘管COVID-19的爆發會在一定程度上擾亂所有行業的供應鏈，尤其是由於中國長期停業以及強制性隔離要求導致勞動力不穩定，但考慮到我們業務的性質，鑒於我們不依賴任何特定的服務分包商或材料供應商，並且市場上還有許多其他現成的分包商和供應商可作為後備選項，董事預期本集團不會遇到供應鏈的任何重大中斷。有鑒於此，董事有信心本集團能夠繼續提供服務並履行現有合同項下的義務。

與可能由於COVID-19疫情而在一段時間內大範圍甚至完全停業的零售業務和製造業等其他行業不同，鑒於我們的業務運營性質，董事認為因COVID-19疫情而使本集團須暫停業務或終止向客戶提供物業管理服務、分包商和公用事業服務供應商提供的服務以及原材料供應遭受重大中斷，並減少我們的物業管理費的風險極小。基於以上所述，董事認為，近期的COVID-19疫情預計不會對我們的運營和財務表現造成重大不利影響。

倘在可能性極低的情況下我們因COVID-19疫情而被迫減少或暫停部分業務營運(不論因政府政策或任何我們無法控制的其他原因)，經計及我們的現金及現金等價物、預計將撥作一般業務經營與營運資金的全球發售所得款項淨額(佔所得款項淨額的10%)，我們估計本集團將保持21個月左右的財務穩健性。我們就因COVID-19影響而被迫暫停業務的最壞情況所作的關鍵假設包括但不限於：(i)在業務暫停期間，我們將不會產生任何收入；(ii)整體經營及管理開支以及估計月度固定成本將為維持經營所需的最低費用及成本(包括員工成本、租金成本及其他雜項費用)；(iii)在該種情況下，擴張計劃將暫停；(iv)我們將僅使用可獲得的直接現金與存款，包括(其中包括)截至2020年6月30日的現金及現金等價物人民幣47.5百萬元，且將不會進一步獲得股東或財

務機構的內外部融資；(v)在該種情況下將不會進一步宣派及派付股利，「財務資料－股利政策及可分派儲備」披露的股利付款除外；(vi)截至最後實際可行日期，截至2020年6月30日止六個月的經審核合併財務報表所載應收／或應付關聯方的非貿易性質款項已悉數結清；(vii)貿易應付款項將於到期時結清，而基於歷史結算模式我們將能自客戶收取貿易應收款項；及(viii)近期並無重大變動會對上述關鍵假設產生重大影響。

上述極端情況未必會發生。上述分析僅供說明，且董事目前評估該等情況發生機會極微。COVID-19疫情的實際影響將取決於後續之發展；因此，對本集團產生的有關影響或許非董事所能控制，並超出我們的估計及評估。

據董事諮詢佳源地產品牌後所深知，我們預期，佳源地產品牌所開發物業的如期交付管理不會出現任何重大延誤。

我們的應急計劃和對COVID-19疫情的應對

為應對COVID-19疫情，我們已實施應急計劃，以最大程度地減少可能對我們的業務運營造成的干擾，包括物色滿足我們的需求和要求的各種合適的服務分包商和材料供應商並與他們進行討論，以確保我們服務的穩定性和連貫性，並採購運營所需的大量材料以減少任何可能的中斷，以及為我們在中國的員工實施靈活的輪換安排，以控制並最大程度減少COVID-19的潛在社區傳播。此外，自2020年1月下旬起，我們還加強了在管辦公場所和物業的衛生和預防措施，其詳情在下文的「－質量控制－加強針對COVID-19疫情的衛生和預防措施」中披露。實施這些增強措施的額外成本預計主要涉及口罩、乙醇洗手液、消毒劑和紅外線溫度計。董事認為，在考慮到地方政府分發的醫療和清潔用品以及相關監管政策(如扣除三個月的社會保險繳費)後，與加強措施相關的額外成本不會對本集團截至2020年12月31日止年度的財務狀況產生重大不利影響。

COVID-19疫情對我們業務戰略的影響

當前，擴大我們在中國的地區覆蓋範圍和業務是我們的業務戰略之一。儘管由於COVID-19疫情，中國的房地產市場可能會受到一定程度的影響，但鑒於中國城市人口和城市化率的持續上升，我們認為在高人口密度和消費能力的地區對住宅和商業物業

的需求將保持較高水平。根據中指院報告，預計COVID-19疫情將在全中國範圍內造成一定程度的短期經濟放緩，但從長遠來看，這不太可能影響區域宏觀經濟發展規劃和人才吸引計劃。如果疫情得到有效控制，這些城市對住宅和商業物業以及相關物業管理服務的需求將維持樂觀前景。因此，我們認為「－業務戰略」中討論的擴張計劃可行，並且我們不太可能因COVID-19疫情而改變本招股章程中「未來計劃及所得款項用途」中披露的全球發售所得款項淨額的用途。

我們的品牌

我們以我們的主要品牌及我們的「佳優生活」服務系統推廣及提供服務。為滿足業主及住戶的需求及應對不斷增加的成本壓力，我們已努力優化我們的業務模式及提升我們的服務質量。在互聯網的幫助下，我們已建立一站式服務平台，以收集、整理及響應客戶需求、提供及管理項目管理服務及社區增值服務以及業務決策相關數據。我們通過總部及分支機構經營一站式服務平台。

我們的一站式服務平台通過使用智能終端及其他信息技術，幫助協同各種服務及整合在線及線下信息及資源。於業績紀錄期，我們的在線平台是指微信小程序「佳優生活+」及我們的內部管理系統。我們的線下平台包括「佳優生活服務中心」，藉此我們能夠與客戶密切互動、收集彼等的需求及反饋並及時有效地解決客戶的憂慮及投訴。

「佳優生活+」在線平台

我們的微信小程序「佳優生活+」主要用作在線購物平台，為我們的物業管理和社區增值服務提供支持。我們利用「佳優生活+」提供我們所購的各類雜貨，並銷售予我們在管物業的業主及住戶，為他們的日常生活帶來便利。註冊客戶在線選購產品，並通過送貨服務收貨，也可以親自提貨。交易通過第三方在線支付平台進行及處理，註冊客戶支付其所購產品的費用，並免費使用小程序。

藉助我們的微信小程序「佳優生活+」，我們還能夠通過微信(客戶普遍使用的第三方開發的即時通訊軟件)與我們的客戶溝通，為客戶帶來便利並提升客戶體驗。

為了通過開發和升級我們的技術和智能運行來進一步提高服務質量並提升客戶體驗，我們於2020年9月3日訂立協議以人民幣2.0百萬元的代價自關聯方浙江西谷數字技術股份有限公司購買移動應用程序，並自行展開運營。我們擬將該移動應用程序作為與客戶溝通的另一渠道，並根據相關中國法律法規提供服務。我們還計劃將全球發售所得款項淨額的約5.0%用於升級我們的在線服務系統，將客戶的服務請求連接到我們的自動服務系統及內部管理系統，我們認為，這將能夠使我們更迅速地響應客戶的請求，更高效地分配我們的員工資源，並更有效地降低我們的運營成本。有關更多詳情，請參閱「－業務戰略」及「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」。

根據《電信條例》，電信業務應自工業信息化部或電信管理主管部門獲得電信業務牌照／備案。《電信業務分類目錄》規定了電信業務的詳細類別。根據《互聯網信息服務管理辦法》，從事經營性互聯網信息服務的實體應當申請互聯網信息服務增值電信服務許可證。經營性互聯網信息服務是指通過信息互聯網或網站製作向在線訂閱用戶提供有償服務的服務活動。非經營性互聯網服務是指通過互聯網向上網用戶免費提供公開、共享的信息。請參閱本招股章程「監管概覽－有關互聯網信息服務的法規」。

我們將微信小程序用作銷售我們採購的產品的平台，並作為免費工具來協助我們提供服務，而我們並無亦不會就在該線上平台上提供服務而收取任何互聯網信息服務費。因此，誠如中國法律顧問所告知，於業績紀錄期及截至最後實際可行日期，我們通過「佳優生活+」提供的社區產品及服務並不構成增值電信服務或經營性互聯網信息服務。我們計劃將移動應用主要用作一種工具向已註冊用戶提供多種我們採購的雜貨(主要包括各種食品)及我們的服務(如家政服務及訪客管理服務)，我們不會因使用該移動應用而收取任何費用。因此，誠如中國法律顧問所告知，我們將通過移動應用提供的社區產品及服務為非經營性互聯網信息服務。我們就我們上述業務的性質於2020年7月口頭諮詢了浙江省通信管理局(監管數字平台以及就實體在浙江省經營增值電信服務相關事務提供諮詢的主管部門)的處理專員並獲知，我們無需就微信小程序及移

動應用獲得互聯網信息服務增值電信服務許可證及／或互聯網內容提供商許可證。因此，誠如中國法律顧問所告知，我們在「佳優生活+」上或通過移動應用提供的服務無需獲得互聯網信息服務增值電信服務許可證及／或互聯網內容提供商許可證；以及根據中國相關法律法規，我們與「佳優生活+」以及移動應用有關的業務運營為非經營性互聯網信息服務，因此不受任何外商投資限制的制約。

此外，誠如中國法律顧問告知，經考慮「佳優生活+」及移動應用的上述在線業務模式及該微信小程序上提供的或將要於移動應用上提供的雜貨的種類(主要包括各種食品)，於業績紀錄期及截至最後實際可行日期，我們已根據中國法律法規獲得通過該微信小程序及移動應用提供服務所需的所有重要許可證及執照。

我們的一站式服務平台將我們所管理物業的業主及住戶與我們的管家團隊相連接並使得住戶可輕鬆向我們購買服務及產品。儘管我們認為我們的一站式服務平台是一項回報可期、快速增長的業務，但其仍然處於相對早期的發展階段，市場機遇與挑戰及風險並存。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－未能保護客戶的機密信息及防範我們的網絡出現安全漏洞，我們或第三方實際上未能或被視作未能遵守適用的數據保護法律法規或隱私政策，或會損害我們的業務、財務狀況及經營業績」。

「佳優生活」服務系統

在「佳優生活」服務系統下，我們主要以三個方面(即「宜居悅家」、「幸福安家」及「健康樂家」)發展及推廣我們服務。每個方面旨在展現所提供服務的預期範圍及標準，並貼合特定客戶需要及偏好。我們認為，這些方面有助於我們提供有關我們所提供全面及專注服務的統一、清晰的信息，令我們能夠利用該特定定位策略將市場份額最大化，以吸引更廣泛的客戶群體：

- *「宜居悅家」*。在我們的「宜居悅家」下，我們努力為客戶帶去舒適、健康及便捷的生活體驗，例如，提供新「六保」管家服務，其包括傳統的物業管理以及多元化及定制化服務，解決學齡兒童及老年人的特殊需求。此外，我們探索並應用主營業務自動化技術解決方案以及我們投資技術及智能化經營(例如我們的智能維護及生活設施、車輛自動識別系統)的業務戰略。我們致力於通過在管社區實施技術解決方案及智能運營優化物業管理服務(如

智能門禁、在線支付物業管理費及在線報修），從而為客戶的生活體驗帶來便利。此外，通過與第三方專業團隊合作，我們的「金鑰匙服務」旨在提供一對一定制化VIP服務，解決我們客戶的特殊、多元化需求，其涵蓋服裝、食品、健康、私人社交活動、教育及移民、理財及旅行等廣泛需求，為我們的客戶提供便利。例如，我們計劃通過與第三方服務供應商合作為住戶提供定制化旅行規劃及理財諮詢。

- *「幸福安家」*。在我們的「幸福安家」下，我們針對業主的不同生活經歷及多元化需求提供全面及專業的增值服務，以構建業主及住戶的社區意識、豐富其生活體驗並為客戶緊隨現代潮流及生活方式帶來最大的舒適及便利。我們提供各類增值服務，包括(i)於「彌稻」業主餐廳的周到、方便及菜餚美味的餐飲服務，我們不僅根據季節變換菜單，亦提供私人廚房選項，提供創新定制解決方案，滿足客戶在特別活動及場合的特定需求；(ii)洗衣服務；(iii)「佳家邦」品牌下的升級家居服務，如家庭家用電器清潔、交付及維護以及交鑰匙及入住服務；(iv)組織「領鮮無憂」社區周末市場，為業主的日常生活帶來最大的舒適及便利；(v)提供更廣泛保健服務的醫療保健管家服務，例如與第三方專業團隊的合作夥伴合作開展社區健康檢查；(vi)針對75歲以上老人的社區老年護理服務，我們通常安排一對一的專職人員，為彼等的日常生活帶來便利，包括家政工作、個人護理、日間護理服務、護工支援服務及社區支援服務；及(vii)社區青少年關愛服務，如與第三方專業團隊合作組織「四點半學堂」，為學齡兒童及青少年提供安全、健康及有趣的課後場所，青少年可參與各類充實活動及課堂，如美術、古箏及跆拳道課。

- *「健康樂家」*。在「健康樂家」下，我們旨在通過為各年齡群體組織各種活動，於住宅小區內營造一種溫馨及友好的氛圍。我們組織各類社區活動，包括(i)健身活動，如家庭運動日、社區運動會、籃球賽及迷你馬拉松；(ii)住宅小區長者興趣社團及活動，可滿足各種不同愛好，如唱歌及跳舞；及

(iii)各種其他興趣社團及社區活動。例如，我們舉辦「佳優歌唱比賽」，為住戶提供可以參與的文化平台，沒有年齡及唱功限制，並可凝聚群眾培養當地集體社區。我們認為，我們的客戶將受益最多，並很可能利用住宅小區內的社交機會。

銷售及營銷

我們的投資管理及發展部主要負責制定整體營銷策略、管理招投標相關工作及以團隊身份磋商物業管理服務協議、落實合併及其他形式的投資、品牌開發及廣告、協調銷售及營銷活動、管理及維護客戶關係及進行業務開發。彼等將批准或拒絕附屬公司與分公司遞交審核的新物業管理服務協議、銷售及營銷計劃及預算建議書。總部的投資管理及發展中心負有附屬公司及分公司監督及支持職責。

截至2020年6月30日，我們的業務發展部門團隊有17名成員。我們的附屬公司及分公司一般負責落實投資管理及發展部制定的銷售及營銷策略。預期彼等亦在各自所在地探索及建設信息渠道，用於業務開發及市場調研。有關信息渠道可能包括(舉例而言)物業開發商或業主委員會公佈招標機會的網站或其他平台、通過推薦或與客戶及其他行業參與者頻繁交流發現商機以及組織推廣活動以展示我們的服務供應。

我們積極致力於開拓與潛在客戶(尤其是物業開發商)的新業務關係及維護現有業務關係。例如，我們的各附屬公司及分公司每年編製其各自區域市場的客戶名冊並上交總部進行備案。彼等亦須記錄其通過派發手冊、打電話或親身會面等方式接洽潛在重要客戶的頻率及方法。我們亦將會在假期或我們認為適當的其他場合不時組織活動以推廣或展示我們的服務供應。

品牌開發及廣告投放

由於我們致力於盡可能為客戶帶來最佳生活體驗，我們已建立主要服務系統「佳優生活」。我們認為，我們的品牌價值及知名度在我們的業務增長中發揮重要作用。我們尋求培養品牌價值，使得客戶及行業參與者會將其與優質服務聯繫在一起。作為一項廣告措施，我們在僱員及分包商制服及營銷手冊上印上我們的標誌，並在我們的網站上顯著位置展示。我們亦頻繁使用官方微信推廣我們的服務，與客戶聯絡及發佈與我們業務有關的新聞稿。

標準化運營、數字化及信息技術

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

我們已在服務的關鍵領域規範了運營，包括環境管理、職業健康與安全管理以及質量管理。於2008年12月，我們取得由CQC發出的質量管理體系ISO9001: 2000認證、環境管理體系ISO14001: 2000認證和職業健康與安全體系GB/T28001－2001認證，這使我們成為浙江省內一家獲得「三合一」認證的國家一級資質物業服務企業。此外，我們在某些業務中採用一致的標準，其中包括環境和綠化及景觀維護、設備和設施的維修和維護以及客戶服務。為提高標準化程度、服務質量及業主及住戶的滿意度，我們還對物業管理服務制定了內部「五感服務」，從視覺、嗅覺、味覺、聽覺和觸覺等五個方面對我們的定制服務進行近似標準化和規範化的管理，以最大程度提升客戶對我們服務的體驗感，並確保客戶滿意度。

基於我們在先前遇到和解決的問題上獲得的管理經驗、信息和知識，我們於2019年制定了各項詳細的服務標準，涵蓋員工培訓至客戶投訴管理，以確保對我們的服務質量進行嚴格的監控和審查。為了促進有關標準的實施及有效控制我們的業務運營及服務質量，於2020年初，我們將該程序簡化為一個用於評估員工表現的評分系統，其涵蓋(其中包括)內部控制、現場管理、客戶服務及執行。我們的評分系統明確規定整體儀表和工作質量等50個方面的規定，包括180個具體標準，例如，如果員工執行工作未能達到規定標準，則每次扣2分。

於業績紀錄期，我們在標準化運營、數字化和信息技術方面產生的費用主要包括為員工提供培訓、分包成本以及採購設施和設備。

此外，我們的信息技術系統收集用戶的姓名、性別、出生日、電話號碼、地址以及付款、投訴及維修保養請求記錄等數據。我們實施以下內部控制措施，加強信息安全：

- 我們已在系統中安裝殺毒軟件。我們不時升級相關軟件並定期進行檢查，以發現入侵病毒。我們亦掃描所有輸入數據，確保無病毒；

- 我們已採用定期系統校驗、密碼政策、用戶授權及批准、數據備份及數據恢復測試等程序，以保護我們的用戶數據；

- 我們已指派信息技術部門經常審查我們的系統，確保我們對用戶數據的收集、存儲及使用均遵守內部政策及適用法律法規。我們的信息技術部門負責限制我們僱員獲取用戶數據的權利；及

- 我們已向僱員提供培訓，確保其知悉有關用戶數據保護的內部政策。

客戶

概覽

我們的客戶群主要包括物業開發商、業主及住戶。下表載列我們三個業務線各自的主要客戶的主要類型：

業務線	主要客戶
物業管理服務	業主、住戶及物業開發商
非業主增值服務	物業開發商
社區增值服務	業主和住戶

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，向五大客戶銷售產生的收入分別為人民幣31.9百萬元、人民幣58.5百萬元、人民幣81.0百萬元及人民幣37.7百萬元，分別佔我們總收入的15.2%、17.7%、17.8%及13.4%。於2017年，向最大客戶佳源國際集團提供服務產生的收入為人民幣15.5百萬元，佔我們總收入的

7.4%。於2018年、2019年以及截至2020年6月30日止六個月，向最大客戶佳源創盛集團及靈山六峰商業步行街管理有限公司(兩者均由沈先生控制)提供服務產生的收入分別為人民幣29.0百萬元、人民幣44.1百萬元及人民幣19.9百萬元，分別佔我們總收入的8.7%、9.7%及7.1%。與佳源國際、佳源創盛及其聯繫人以及由沈先生擁有的公司的交易構成關連交易。除佳源國際、佳源創盛及其聯繫人以及由沈先生擁有的公司外，我們於業績紀錄期的客戶均為獨立第三方。於業績紀錄期及截至最後實際可行日期，除下文所披露者外，董事、其各自的緊密聯繫人或擁有我們已發行股本5%以上的股東概無於任何五大客戶中持有任何權益。

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，源自佳源地產品牌的收入分別為人民幣29.8百萬元、人民幣56.3百萬元、人民幣75.3百萬元及人民幣35.0百萬元，分別佔我們總收入的14.2%、17.0%、16.6%及12.5%。佳源地產品牌在中國經營物業開發和物業投資業務。佳源地產品牌業務遍及全國各地，並在選定的一線城市和二線城市中業務表現強勁。根據中國房地產Top 10研究組的資料，就綜合實力而言，佳源地產品牌在「2020年中國房地產開發百強企業」中名列第38。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們分別管理佳源地產品牌開發的61項、75項、86項及89項物業。董事在諮詢佳源地產品牌後深知，截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，佳源地產品牌開發的物業在管建築面積約99.0%、99.0%、98.1%及98.2%由我們管理。根據佳源國際集團向聯交所提交的2019年年報，本集團佔佳源國際集團截至2019年12月31日止年度的銷售成本的約0.3%，而根據佳源創盛集團在上海清算所官方網站上公佈的2019年年報，本集團佔佳源創盛集團截至2019年12月31日止年度的銷售成本的約0.2%。

請參閱「關連交易」、「與控股股東的關係」及「風險因素 — 與我們的業務及所處行業有關的風險 — 我們的大部分收入來自我們向佳源地產品牌開發的物業提供的物業管理服務」。

我們的五大客戶

下表載列於2017年我們的五大客戶的詳情：

排名	客戶	背景	提供的主要服務	業務關係的開始	支付方式	收入貢獻	佔總收入的百分比
						(人民幣千元)	*(%)*
1.	佳源國際(1)	物業開發商	物業管理服務及非業主增值服務	自2005年9月起	銀行轉賬	15,491	7.4
2.	佳源創盛(2)	物業開發商	物業管理服務及非業主增值服務	自2005年2月起	銀行轉賬	14,287	6.8
3.	客戶A	銀行	物業管理服務	自2016年11月起	銀行轉賬	1,582	0.8
4.	客戶B	一家從事科技園區基礎設施開發、建設及管理的公司	非業主增值服務	自2017年8月起	銀行轉賬	292	0.1
5.	客戶C	銀行	物業管理服務及社區增值服務	自2016年4月起	銀行轉賬	292	0.1

(1) 包括佳源國際及其附屬公司。佳源國際為我們的一名控股股東。請參閱「與控股股東的關係」。

(2) 包括佳源創盛及其附屬公司。佳源創盛由沈先生(我們的一名控股股東)間接全資擁有。請參閱「關連交易」。

下表載列於2018年我們的五大客戶的詳情：

排名	客戶	背景	提供的主要服務	業務關係的開始	支付方式	收入貢獻	佔總收入的百分比
						(人民幣千元)	*(%)*
1.	佳源創盛(1)	物業開發商	物業管理服務及非業主增值服務	自2005年2月起	銀行轉賬	28,983	8.7
2.	佳源國際(2)	物業開發商	物業管理服務及非業主增值服務	自2005年9月起	銀行轉賬	27,860	8.4
3.	客戶D	商業物業管理公司	物業管理服務	自2018年10月起	銀行轉賬	601	0.2
4.	客戶B	一家從事科技園區基礎設施開發、建設及管理的公司	非業主增值服務	自2017年8月起	銀行轉賬	594	0.2
5.	客戶E	物業開發商	非業主增值服務	自2018年5月起	銀行轉賬	450	0.1

(1) 包括佳源創盛及其附屬公司，以及由沈先生控制的靈山六峰商業步行街管理有限公司。佳源創盛由沈先生(我們的一名控股股東)間接全資擁有。請參閱「關連交易」。

(2) 包括佳源國際及其附屬公司。佳源國際為我們的一名控股股東。請參閱「與控股股東的關係」。

下表載列於2019年我們的五大客戶的詳情：

排名	客戶	背景	提供的主要服務	業務關係的開始	支付方式	收入貢獻	佔總收入的百分比
						(人民幣千元)	*(%)*
1.	佳源創盛(1)	物業開發商	物業管理服務及非業主增值服務	自2005年2月起	銀行轉賬	44,078	9.7
2.	佳源國際(2)	物業開發商	物業管理服務及非業主增值服務	自2005年9月起	銀行轉賬	32,265	7.1
3.	客戶D	商業物業管理公司	物業管理服務	自2018年10月起	銀行轉賬	3,499	0.8
4.	客戶F	物業開發商	物業管理服務	自2018年9月起	銀行轉賬	674	0.1
5.	客戶G(3)	物業開發商	物業管理服務	自2019年1月起	銀行轉賬	440	0.1

(1) 包括佳源創盛及其附屬公司，以及由沈先生控制的靈山六峰商業步行街管理有限公司。佳源創盛由沈先生(我們的一名控股股東)間接全資擁有。請參閱「關連交易」。

(2) 包括佳源國際及其附屬公司。佳源國際為我們的一名控股股東。請參閱「與控股股東的關係」。

(3) 包括客戶G及其他受共同控制的公司。

下表載列截至2020年6月30日止六個月我們的五大客戶的詳情：

排名	客戶	背景	提供的主要服務	業務關係的開始	支付方式	收入貢獻	佔總收入的百分比
						(人民幣千元)	*(%)*
1.	佳源創盛(1)	物業開發商	物業管理服務及非業主增值服務	自2005年2月起	銀行轉賬	19,885	7.1
2.	佳源國際(2)	物業開發商	物業管理服務及非業主增值服務	自2005年9月起	銀行轉賬	15,434	5.5
3.	客戶D	商業物業管理公司	物業管理服務	自2018年10月起	銀行轉賬	1,545	0.6
4.	客戶H	停車場管理公司	非業主增值服務	自2019年10月起	銀行轉賬	499	0.2
5.	客戶I	從事產業投資的公司	非業主增值服務	自2017年11月起	銀行轉賬	294	0.1

(1) 包括佳源創盛及其附屬公司以及由沈先生控制的靈山六峰商業步行街管理有限公司。佳源創盛由沈先生(我們的一名控股股東)間接全資擁有。請參閱「關連交易」。

(2) 包括佳源國際及其附屬公司。佳源國際為我們的一名控股股東。請參閱「與控股股東的關係」。

供應商

概覽

就我們的全部三個業務線而言，我們的供應商主要為位於中國的分包商，其提供電梯及消防系統維護、園藝及垃圾清理服務。我們外包該等服務，目的為降低我們的服務成本並提高我們的服務質量。我們的分包商專注於彼等提供的服務，並以高效的方式運作。我們認為，該等分包安排使我們能利用分包商的人力資源及技術專長、降低我們的人工成本並提高我們的整體盈利能力。於2017年、2018年、2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們的分包成本分別為人民幣14.4百萬元、人民幣23.5百萬元、人民幣33.9百萬元及人民幣17.1百萬元，分別佔我們總服務成本的8.8%、9.3%、9.8%及8.8%。

於2017年及2018年，我們從最大供應商浙江佳源商貿管理集團有限公司(「**佳源商貿**」)的採購額分別為人民幣2.1百萬元及人民幣4.7百萬元，分別佔我們總服務成本的1.2%及1.9%。與佳源商貿及其聯繫人的交易構成關連交易。除佳源商貿及其聯繫人外，我們於業績紀錄期的供應商均為獨立第三方。截至最後實際可行日期，除下文所披露者外，我們或董事、其緊密聯繫人、高級管理層或擁有我們已發行股本5%以上的股東概無於我們的五大供應商中持有任何權益，於業績紀錄期與我們五大供應商、其股東、董事、高級管理層或聯繫人亦無任何以往或現有的家庭、僱傭、信託、融資關係。董事確認，於業績紀錄期，我們與該等供應商的交易乃按公平基準進行，其條款及價格與同其他獨立第三方進行之類似交易的條款及價格相若。於2017年、2018年、2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們從五大供應商的採購額分別為人民幣4.4百萬元、人民幣8.5百萬元、人民幣7.2百萬元及人民幣4.4百萬元，分別佔我們總服務成本的2.7%、3.4%、2.1%及2.3%。

我們的五大供應商

下表載列於2017年我們的五大供應商的詳情：

排名	供應商	背景	採購的主要服務	註冊成立地點	企業類型	業務關係的開始	支付方式	採購額	佔年內我們的服務成本的百分比
								(人民幣千元)	*(%)*
1.	佳源商貿(1)	商務運營及管理公司	清潔及安保服務	嘉興	民營企業	自2017年1月起	銀行轉賬	2,050	1.2
2.	嘉興威森機電設備有限公司	機電設備公司	設施維護	嘉興	民營企業	自2016年11月起	銀行轉賬	637	0.4

排名	供應商	背景	採購的主要服務	註冊成立地點	企業類型	業務關係的開始	支付方式	採購額	佔年內我們的服務成本的百分比
								(人民幣千元)	*(%)*
3.	供應商A	景觀工程公司	綠化服務	嘉興	民營企業	自2016年7月起	銀行轉賬	602	0.4
4.	沃克斯迅達電梯有限公司	電梯製造、銷售、安裝及維護提供商	設施維護	湖州	民營企業	自2017年1月起	銀行轉賬	584	0.4
5.	供應商B	建築裝飾及景觀園區工程設計提供商	設施維護	嘉興	民營企業	自2016年12月起	銀行轉賬	522	0.3

(1) 佳源商貿為佳源創盛的全資附屬公司。

下表載列於2018年我們的五大供應商的詳情：

排名	供應商	背景	採購的主要服務	註冊成立地點	企業類型	業務關係的開始	支付方式	採購額	佔年內我們的服務成本的百分比
								(人民幣千元)	*(%)*
1.	佳源商貿(1)	商務運營及管理公司	清潔及安保服務	嘉興	民營企業	自2017年1月起	銀行轉賬	4,730	1.9
2.	供應商C	建築工程公司	設施維護	泰興	民營企業	自2018年8月起	銀行轉賬	1,039	0.4
3.	供應商D	建築工程公司	設施維護	嘉興	民營企業	自2018年12月起	銀行轉賬	986	0.4
4.	沃克斯迅達電梯有限公司	電梯製造、銷售、安裝及維護提供商	設施維護	湖州	民營企業	自2017年1月起	銀行轉賬	938	0.4
5.	供應商E	特種設備安全監督、檢驗從業機構	設施維護	南京	國有企業	自2013年7月起	銀行轉賬	845	0.3

(1) 佳源商貿為佳源創盛的全資附屬公司。

下表載列於2019年我們的五大供應商的詳情：

排名	供應商	背景	採購的主要服務	註冊成立地點	企業類型	業務關係的開始	支付方式	採購額	佔年內我們的服務成本的百分比
								(人民幣千元)	*(%)*
1.	寧波高德物業管理有限公司	物業管理公司	清潔服務	寧波	民營企業	自2018年10月起	銀行轉賬	2,775	0.8
2.	安徽伊思曼物業服務有限公司	物業管理公司	清潔服務	合肥	民營企業	自2019年4月起	銀行轉賬	1,395	0.4
3.	供應商E	特種設備安全監督、檢驗從業機構	設施維護	南京	國有企業	自2013年7月起	銀行轉賬	1,315	0.4
4.	供應商F	環保技術公司	設施維護	泰興	民營企業	自2019年7月起	銀行轉賬	917	0.3
5.	江蘇瑞安保安服務有限公司	保潔及安保公司	清潔及安保服務	常州	民營企業	自2019年4月起	銀行轉賬	830	0.2

下表載列截至2020年6月30日止六個月我們的五大供應商的詳情：

排名	供應商	背景	提供的主要服務	註冊成立地點	企業類型	業務關係的開始	支付方式	採購額	佔年內我們的服務成本的百分比
								(人民幣千元)	*(%)*
1.	供應商G	園林綠化工程公司及保潔公司	清潔服務	長沙	民營企業	自2019年12月起[1]	銀行轉賬	1,248	0.6
2.	浙江越劍保安服務有限公司	安保公司	安保服務	紹興	民營企業	自2019年11月起	銀行轉賬	911	0.5

排名	供應商	背景	提供的主要服務	註冊成立地點	企業類型	業務關係的開始	支付方式	採購額	佔年內我們的服務成本的百分比
								(人民幣千元)	*(%)*
3.	寧波高德物業管理有限公司	物業管理公司	清潔服務	寧波	民營企業	自2018年10月起	銀行轉賬	875	0.5
4.	安徽伊思曼物業服務有限公司	物業管理公司	清潔服務	合肥	民營企業	自2019年4月起	銀行轉賬	746	0.4
5.	供應商H	物業管理公司	清潔及安保服務	上海	民營企業	自2019年8月起	銀行轉賬	627	0.3

(1)　自收購湖南華冠起。

分包商的選擇及管理

一般而言，我們的總部負責監督及審查分包商的選擇、管理及評估，並在我們的業務運營的該方面做出相關的政策決策。我們的附屬公司及分公司在監督、審查及決策過程中協助及支持總部。

我們的分包商的選擇

我們每年主要基於合作歷史維護及更新預先批准的分包商列表。我們的附屬公司及分公司須從此列表中僱用。

我們主要通過徵求附屬公司及分公司的建議，將各物業管理項目的分包商添加到列表。我們的附屬公司及分公司將填寫「分包商推薦表」，概述彼等的資格及推薦相關分包商的理由。我們根據標準評估分包商，例如(i)彼等須已持有其經營許可證至少兩

年；(ii)彼等須已根據所有適用的法律及法規獲得提供彼等的服務所需的專業資格至少一年；及(iii)彼等須已為我們行業內的其他公司提供服務至少兩年。我們的附屬公司及分公司須獲得與上述標準有關的文件證據。然後，將「分包商推薦表」提交予我們的總部審查及批准。通過此批准程序的分包商將被列入預先批准的分包商列表。

於僱用分包商時，我們的附屬公司及分公司可向預先批准列表的分包商發送投標邀請，並基於例如服務質量、行業聲譽、價格、過往表現及合作性等標準評估彼等的投標申請書。

我們的分包商的管理

我們定期監察及評估我們的分包商。各物業管理項目的經理應在每次獲提供服務時檢查分包商的工作，完成檢查清單，並記錄彼等發現的任何問題。我們亦就物業管理及提供社區增值服務(如組織社區活動)提供指導。

我們每月及每年正式審查及評估分包商。我們的附屬公司及分公司將為每個分包商完成月度及年度評估報告，並且評估結果將用作階段付款及續訂合約的依據之一。當每年更新預先批准的分包商列表時，我們的附屬公司及分公司將基於彼等的評估報告提出建議。如果我們發現若干分包商始終交付不合格的服務，則我們終止分包協議。如果我們發現彼等(i)超過兩年未向本集團的任何成員公司提供物業管理服務；(ii)並無回應評估及秘密審查的結果並相應提高其服務質量；(iii)並無根據誠實及正直的共同標準行事；(iv)就我們或我們的服務發佈誹謗聲明；及／或(v)通過其行為對我們的客戶、聲譽或品牌價值造成重大不利影響，我們亦會將其從我們的預先批准列表移除。

我們的分包協議的主要條款

我們的分包協議通常包括以下主要條款：

- *期限*。該等協議通常以一年的期限簽署，而如果分包商的服務滿足協定標準，則合約可經雙方同意續簽。我們將基於分包商的服務質量考慮再次聘用彼等。

- *履約範圍及標準*。分包協議將載列分包商服務的範圍及預期標準，包括分包服務涉及的領域。對於有關電梯及消防系統的維修及保養等服務的分包

協議，我們可能就彼等的條件及我們需要的檢查類型指定我們的預期標準。我們亦要求分包商遵守我們的內部政策，例如與質量標準、安全、報告時間、制服及禮節指南有關的政策。

- *執照及許可*。我們的分包協議可能會規定分包商及其工人的資格要求。

- *費用及付款*。我們的分包協議可能規定一次性付款或分期付款。這些費用通常包括增值稅，因此供應商需要提供增值稅發票。

- *我們的權利及義務*。通常，我們有權利及義務監督及評估我們的分包商。我們亦負責為彼等提供完成服務的必要支持，包括例如免費使用辦公設施。我們通常按季或每半年支付分包費(取決於合同協定的內容)。如果我們的分包商未能遵守我們的履約範圍及標準，則我們有權收取罰款或扣除分包費。

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

- *風險分配*。我們的分包商管理彼等自己的僱員，與我們並無僱傭關係。我們的分包商負責為其自有僱員在提供合同服務過程中遭受的人身或財產損害提供賠償。彼等亦負責對其僱員在提供合同服務過程中所造成的人身或財產損害承擔責任。

- *原材料採購*。我們的分包商通常將自行採購彼等提供合同服務所需的工具及其他原材料。當我們的分包商需要為我們採購若干原材料時，例如消防系統或電梯的組件，彼等需事先獲得我們的許可。我們亦可能在合同中協定，彼等將為我們採購(不額外收費)成本低於一定價格的組件。

- *終止及續簽*。我們定期監察及評估分包商的表現。一般而言，如果我們的分包商未能遵守彼等的權利及義務、反覆犯錯或我們多次收到客戶有關彼等服務的投訴，我們有權終止合同。續約的建議通常由分包商於合同到期前30天以書面形式提出。

質量控制

我們在服務中優先考慮質量，並相信質量控制對我們業務的長期成功至關重要。我們的技術實施部門主要負責監督我們與質量控制相關的業務運營，專注於維持質量標準、標準化我們的內部政策及程序及監控遵守該等標準。截至2020年6月30日，我們擁有由80名成員組成的專業質量控制與監督團隊。通過線上監控及線下監督，我們的質量控制與監督團隊控制並監督我們服務的各個方面的質量，包括不同水準的客戶服務、安全服務、維護服務及環境服務。

我們的服務的質量控制

我們按照ISO9001: 2015認證(我們最開始於2008年從杭州萬泰認證有限公司獲得)代表的標準進行運營。我們當前的認證從2019年11月至2022年11月有效。我們已建立一個監控服務質量的系統，包括多套標準化的內部政策及程序。例如，我們要求我們的僱員及分包商於每輪事先計劃的檢查後完成檢查清單，記錄彼等關於物業狀況的觀察及更新。我們亦提供有關如何進行業務運營若干方面的指導小冊子，例如如何組織社會活動作為我們社區增值服務的一部分、如何清潔辦公室、浴室、電梯及地毯等區域及如何維護及操作電梯系統及消防設備等技術設施。

分包商的質量控制

我們已設立分包商的組織化管理系統，通常在分包協議內闡明預期的質量標準。我們按月或按年評估分包商的表現，並可能要求彼等對表現未達標準的事件採取適當及必要的改正措施。如果我們的分包商未能根據我們的質量標準履約，則我們保留收

取罰款、扣除分包費甚至終止合同的權利，並基於我們的評估結果決定是否續簽分包協議。請參閱「－供應商－分包商的選擇及管理－我們的分包商的管理」及「－供應商－分包商的選擇及管理－我們的分包協議的主要條款」。

加強針對COVID-19疫情的衛生和預防措施

為應對COVID-19疫情，自2020年1月下旬以來，我們加強了在管物業的衛生和預防措施。該等措施包括(i)對我們在管物業的公共區域定期清潔和消毒；(ii)通過測量訪客的體溫來監測我們在管物業訪客的身體狀況；(iii)要求我們的員工穿戴合適的防護裝備，例如手套和面罩；及(iv)鼓勵我們的員工以及我們在管物業的業主和住戶保持個人衛生。實施這些增強措施的額外成本預計主要涉及口罩、乙醇洗手液、消毒劑和紅外溫度計。

反饋及投訴管理

在我們的日常業務過程中，我們尋求並接收客戶對我們服務的反饋及投訴。客戶可通過撥打我們的全國服務熱線或與駐守在我們物業管理項目的僱員溝通，向我們提供反饋及投訴。客戶反饋及投訴可能涉及我們的分包商的不合格服務及財產損失或損害等。

我們已建立內部政策及程序以應對及記錄客戶反饋及投訴，並跟進客戶以審查我們的回應。該等內部政策及程序適用於我們所有的物業管理項目。我們要求相關僱員在收到反饋及投訴後兩小時內進行反饋表格備案，並將該表格提交相關物業管理項目的負責人，以處理該等投訴。彼等亦須獲得客戶的聯繫信息，並在48小時內跟進情況。與客戶聯繫的所有實例須以書面及照相形式記錄及存檔。負責案例的僱員須在收到相關案例後48小時內與客戶進行建設性聯繫，直到解決為止。如果回訪後發現反饋不真實或不令人滿意，或者客戶提出新要求，則投訴將再次轉移到處理流程中。我們尋求維持客戶的信任和信心。在設計該反饋及投訴管理系統時，我們尋求維護客戶的信任和信心。

知識產權

我們認為，知識產權對我們持續的成功至關重要。我們主要依靠有關商標及商業機密的法律及法規及僱員及第三方的保密合同承諾來保護我們的知識產權。截至最後實際可行日期，我們並未擁有任何專利。截至最後實際可行日期，我們註冊了兩個域

名和12個商標，並正申請註冊兩個商標，我們認為這對我們的業務至關重要。截至最後實際可行日期，據我們所知，我們並無實質侵犯第三方擁有的任何知識產權，亦無任何第三方已實質侵犯我們的知識產權。

有關我們註冊的知識產權及知識產權申請的更多資料，請參閱本招股章程「附錄四－法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－2.本集團的知識產權」。

獎項及認可

下表載列於業績紀錄期及直至最後實際可行日期我們榮獲的部分著名獎項及認可：

日期	獎項或認可	授予機構
2020年9月	2020中國物業服務專業化運營領先品牌企業	中國指數研究院
2020年9月	2020中國物業服務華東區域品牌企業	中國指數研究院
2020年5月	2020中國物業服務百強企業排名第35位	中國指數研究院
2020年5月	2020中國物業服務百強企業成長性領先企業排名第13位	中國指數研究院
2020年5月	2020值得資本市場關注的物業服務企業排名第4位	中國指數研究院
2019年12月	「2019嘉興市物業服務市場地位領先企業」	中國指數研究院
2019年12月	「2019泰興市物業服務市場地位領先企業」	中國指數研究院
2019年12月	「2019宿遷市物業服務市場地位領先企業」	中國指數研究院

日期	獎項或認可	授予機構
2018年9月	「中國物業管理企業綜合實力50強」排名33位	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
2018年10月	「2018嘉興市物業服務業重點」	嘉興市發展和改革委員會
2017年9月	「2017中國物業管理企業綜合實力100強」排名35位	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

競爭

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

與該等趨勢一致，物業服務百強企業的在管建築面積及管理的物業數量也在增加。因此，物業服務百強企業的平均收入已從2015年的人民幣540.8百萬元增至2019年的人民幣1,040.2百萬元，複合年增長率為19.6%。我們主要與物業服務百強企業競爭，尤其是與中國信譽良好的物業開發商相關聯的公司。佳源地產品牌的成長為我們

自己的前進提供了堅實的基礎。然而，近年來，來自佳源地產品牌物業開發項目的合約建築面積的百分比已經下降，而第三方物業開發商開發的項目合約建築面積的百分比有所增加。這說明，我們能享有一間聯屬公司的支持，亦能獨立尋找及利用市場機會。根據中指院的資料，我們在2020中國物業服務百強企業中排名第35位。截至2019年12月31日，按在管建築面積計，我們在物業服務百強企業中的市場份額為0.25%。

我們相信，憑藉我們的競爭優勢，我們能繼續與其他行業參與者競爭。此外，新的市場參與者面臨進入壁壘，例如品牌價值、資本要求、管理質量及人才及技術專長的可獲得性，我們相信我們已經並將繼續克服該等進入壁壘。有關我們運營所在的行業及市場的更多資料，請參閱本招股章程「行業概覽」及「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們經營的業務競爭極其激烈，我們可能無法與現有及新競爭對手成功競爭」。

職業健康及安全

我們須遵守有關職業健康及安全的中國法律。於業績紀錄期，我們根據GB/T 28001-2011/idt OHSAS 18001:2007認證（我們首先於2008年從杭州萬泰認證有限公司獲得）代表的標準開展業務。我們當前的認證從2019年11月至2021年3月有效。我們培訓僱員在選定的緊急情況下如何應對。更多資料請參閱下文「－僱員」。於業績紀錄期及截至最後實際可行日期，我們並無經歷任何涉及人身傷害或財產損害的重大事故。董事確認，在業績紀錄期概無針對我們的重大勞動糾紛或與勞動相關的法律訴訟。

環境保護

我們致力於環境保護，並已採取並實施措施，以確保我們符合GB/T 24001-2016 idt ISO14001: 2015認證（我們首先於2008年從杭州萬泰認證有限公司獲得）所代表的標準。我們當前的認證從2019年11月至2022年11月有效。

考慮到我們運營的性質，我們並不認為我們面臨與環境問題有關的重大風險或合規成本。於業績紀錄期及直至最後實際可行日期，我們並未因未遵守中國環境法律而受到任何重大罰款或處罰，亦未因違反中國環境法律而受到任何重大行政處罰。然

而，倘我們無法遵守現有或將來的環境法律法規或無法滿足公眾在環境問題方面的期望，則我們可能需要支付罰款及罰金，並且我們的聲譽可能會受到損害。有關相關風險的詳細信息，請參閱「風險因素 — 無法履行環境責任可能使我們承擔債務」。

僱員

我們相信，僱員的專業知識、經驗及專業發展為我們的成長做出貢獻。我們的人力資源部門管理、培訓及僱用僱員。

截至2020年6月30日，我們在中國共有5,517名全職僱員。下表載列我們的全職僱員數量及明細(按職能劃分)：

	僱員數量	佔總數的百分比
集團總裁	1	0.0
投資發展中心	7	0.1
人力資源中心	3	0.1
業務發展部	17	0.3
品質控制人員	22	0.4
管理人員	45	0.8
區域經理辦公室	35	0.6
財務人員	55	1.0
住宅物業業務部	4,623	83.8
非住宅物業業務部	709	12.9
總計	**5,517**	**100.0**

下表載列截至2020年6月30日我們的全職僱員明細(按地理位置劃分)：

	僱員數量	佔總數的百分比
長江三角洲地區	4,280	77.6
北方地區	265	4.8
中南地區	598	10.8
西部地區	374	6.8
總計	**5,517**	**100.0**

截至最後實際可行日期，我們在浙江省嘉興市的若干員工成立了工會。我們與員工保持了良好的工作關係。於業績紀錄期，概無發生對我們業務造成重大不利影響或可能對我們業務造成重大不利影響的重大勞資糾紛。

社會保險及住房公積金供款

於業績紀錄期，我們未為若干僱員登記及／或足額繳納社會保險及住房公積金，主要因為一些僱員拒絕繳納社會保險及住房公積金。

根據《住房公積金管理條例》，(i)倘逾期未辦理住房公積金登記手續，我們可能會被處以罰款，罰款按每家違規附屬公司或分公司人民幣10,000元以上人民幣50,000元以下計及(ii)倘逾期未繳納住房公積金，相關人民法院可責令我們繳納。根據《中華人民共和國社會保險法》，倘我們未限期足額繳納拖欠的社會保險金，中國相關主管部門可要求我們限期繳納拖欠的社會保險費，每延遲一天，我們可能須按欠繳金額的0.05%支付滯納金；倘未支付該等款項，我們可能被處以欠繳金額一至三倍的罰款。

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們分別就若干中國附屬公司及分公司的潛在負債計提撥備人民幣4.7百萬元、人民幣7.3百萬元、人民幣11.2百萬元及人民幣5.8百萬元。就餘下中國附屬公司及分公司而言，我們已於2020年2月至8月期間自地方社會保險及住房公積金主管部門的相關人員獲得書面及／或口頭確認，均表明：(i)相關附屬分支機構已根據各自的法律、法規及／或相關地方政策及規定，繳納社會保險及住房公積金，我們已悉數繳納社會保險及住房公積金供款或我們並無未繳社會保險及住房公積金供款；及(ii)並無施加任何行政處罰。我們的中國法律顧問認為，相關書面／口頭確認均系主管部門發出。

基於(i)地方社會保險及住房公積金主管部門提供的上述書面及／或口頭確認；(ii)董事對多種因素（包括違規性質及金額）的評估；及(iii)截至最後實際可行日期，我們並無接獲中國相關主管部門發出的任何通知，指控我們未足額繳納社會保險費及住房公積金，要求我們限期繳納社會保險金及住房公積金，董事認為我們毋須就餘下中國附屬公司及分公司計提撥備。我們亦無獲悉僱員關於繳納社會保險金及住房公積金

的投訴或要求繳納該等費用的要求，亦無接獲勞動仲裁法庭或中國法院就此方面的糾紛而發出且可能會對我們的業務、財務狀況及運營業績造成重不利影響的法律文件。鑒於上文所述，我們的中國法律顧問認為，我們不大可能會因上述之前未為僱員登記社會保險及住房公積金及／或足額繳納社會保險及住房公積金而遭受提供上述書面及／或口頭確認的主管部門的處罰。董事認為，其不會對我們的業務運營產生重大不利影響，該等事件亦不會構成上市的重大法律障礙。

此外，截至最後實際可行日期，我們已制定多項內部政策及流程，確保我們足額繳納社會保險及住房公積金。相關內部政策及流程包括(i)定期與政府機關溝通，確保計算及繳納方式符合相關法律法規；(ii)定期諮詢外部顧問，了解我們是否面臨違反相關法律法規的風險；(iii)定期編製繳納金額報告，供董事會審閱；及(iv)為董事、高級管理層人員及若干僱員開展關於相關法律法規的內部培訓。

招聘

我們致力於吸引最優秀及最具智慧的人才加入我們的人才庫。除招聘有經驗的專業人士外，我們亦根據「源動力計劃」招聘應屆畢業生。更多資料請參閱下文「－培訓計劃」。

我們已制定詳細的內部政策及流程，作為各階段工作的指引，此乃我們招募行業精英的舉措之一。例如，我們擁有關於特定職位合適面試者、如何進行電話面試、標準面試流程及面試問題的準則。

我們亦定期評估招聘流程及工作描述。儘管我們已確定各管理級別及職位的理想候選人的理想資質及品質，但我們亦竭力招聘契合本公司工作理念及企業文化的候選人。我們的招聘流程主要包括以下階段：

- *發佈招聘廣告*。用人部門申請招聘，填補職位空缺。人力資源部的招聘人員屆時會於多個內外部平台發佈招聘廣告，對要求的資質作出說明。有關

平台包括公司自身網站、微信公眾號、海報及線上就業資料庫等線上線下渠道。我們亦設有僱員獎勵計劃，成功向本公司推薦候選人者可獲獎勵。

- *審核簡歷*。人力資源部及用人部門參照內部準則審核申請及簡歷。

- *面試*。我們從簡歷庫中篩選應聘者，安排面試。我們通過電話進行首輪面試，進入第二輪的應聘者則會進行現場或視頻面試。對於總經理等重要職位，總裁將進行第三輪面試。我們會於面試完成後五天內給予應聘者反饋。

- *內部評估*。我們選中應聘者後，會根據自身預算及應聘者個人的資質確定薪資。我們亦會啟動新僱員招聘內部審核及審批流程，該等流程由相關級別的管理層進行。應聘者競聘管理職位或更高職位的，我們會進行背景調查。

- *聘用*。我們發出錄用通知書，協助接受錄用通知書的應聘者處理必要文書工作及入職培訓流程。

培訓及發展

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

此外，我們定期在管理層中提供培訓計劃，根據業務需要及長期戰略設計計劃。我們每年均會為僱員制定課程，課程涵蓋業務運營的主要領域，包括但不限於企業文化及政策、若干職位所需技術知識、領導技巧及服務性質常識。我們利用行業專長，已為僱員開發了多達115門課程，並通過實地培訓及線上平台(如微信及釘釘)提供。我們的課程由逾20名講師講授，彼等由本公司所聘的管理者及其他行業專家組成。我們亦不時委聘第三方講師，以提升培訓計劃。同時，我們還根據具體崗位職責派遣員工參加由外部培訓機構組織的專業培訓課程。

培訓計劃

我們針對不同的僱傭級別制定了全面的培訓計劃，我們的人力資源部通常會在每年年底根據「源動力」、入職培訓、在職培訓和晉升培訓計劃下的特定培訓要求制定年度培訓計劃，其詳情如下：

- 「源動力計劃」。「源動力計劃」培訓計劃的目標人群為通過校園招聘計劃聘用的僱員。我們提供入門課程，有關課程涵蓋(其中包括)物業管理行業常識、企業文化、客戶服務細微差異、物業管理各崗位的特殊內容、我們服務的性質及現場實踐培訓等主題。

- 入職培訓計劃。我們將向新入職者提供七到十天的入職培訓。主題涵蓋企業文化、企業發展、組織結構、管理體系、工作職責、員工權利和責任。

- 在職培訓計劃。在職培訓計劃的目標人群為管理崗僱員。我們提供的該等課程涵蓋多種課題，包括如何提升客戶服務、改善客戶溝通及處理客戶投訴反饋(有關內容將會詳細討論)。我們亦提供專門幫助僱員在管理崗調整及勝任管理崗的課程。有關課程包括關於(其中包括)如何清晰有效演示、執行戰略及提高物業管理費收款率的課程。

- 晉升培訓計劃。我們提供晉升培訓計劃，包括晉升前和晉升後培訓，以儲備有資格晉升為管理人員的潛在候選人。晉升前培訓計劃使員工能夠掌握必要的知識和技能，並迅速適應晉升職位。晉升後培訓計劃著重於員工的長期可持續性，以幫助他們進一步拓寬意識並處理更多的職責和責任。培訓的主題主要包括物業管理、公司運營和會計專業課程。

我們將導師制、評估、反饋及評估流程等融入培訓計劃中，促進僱員成長與發展。我們認為，我們全面的培訓計劃及在職學習能促進僱員發展進步。

現金管理政策

我們擁有銀行賬戶及現金管理系統，管理正常業務過程中我們全部附屬公司及分公司所適用的現金流入及流出。通常，我們鼓勵附屬公司及分公司以銀行轉賬結算交易，降低現金管理風險。我們明令禁止僱員轉移及／或將現金用於私人用途或其他超出正常業務範圍的用途。

現金流量交易	現金處理政策及內部控制措施
客戶物業管理費、按金、租金或服務費付款相關現金流入	我們配有專門負責收取現金的出納及客服人員。彼等開具收據前會先驗證所收現金數額是否正確。我們要求所有現金收款須於收訖當日記錄於我們的業務系統。
與向客戶退還按金或服務費相關的現金流出	我們向客戶收取退款申請。該等客戶需退還原始收據，出納或客服人員驗證所提供材料真偽後，方會發出退款。原始收據如有遺失，客戶填妥表格，進行身份驗證後，可進行掛失。 客戶本人無法親自領取退款的，可授權一名代表代為領取退款。授權代表須進行身份驗證。受理任何退款單前，出納及客服人員須簽名、確認及記錄退款緣由。

現金流量交易	現金處理政策及內部控制措施
庫存現金及按金	附屬公司及分公司手頭所持現金不得超過人民幣20,000元。我們要求附屬公司及分公司於收到人民幣2,000元以內的現金時於五日內及於收到人民幣2,000元以上的現金時於兩日內將款項存入銀行賬戶。僱員預期每日均會核對庫存現金結餘，而我們亦會不時安排會計人員突然核查現金結餘及相關記錄。於各月末，附屬公司或分公司負責人會組織庫存現金檢查，並記錄檢查結果。我們的會計人員會報告、分析及解決其發現的偏差或其他問題，記錄所發現問題的結果。
將現金轉至中心銀行賬戶或附屬公司及分公司銀行賬戶	我們通過支票、信用卡或借記卡付款或銀行轉賬收取現金。我們的僱員須驗證主要付款及所收支票的其他詳情是否情況良好。僱員亦須及時備案所有付款證明。倘出現空頭支票、信用卡及借記卡付款失敗及銀行轉賬失敗等情況，僱員須即時跟進並採取措施解決有關問題。

現金流量交易	現金處理政策及內部控制措施
將現金從中心銀行賬戶或附屬公司及分公司銀行賬戶轉出	現金支付應從庫存現金或從銀行提取，且現金不得直接從營業收入中提取。我們通常通過電子轉賬支付，不允許簽發空頭支票、遠期支票或空白支票。作廢票據應加蓋「作廢」章，並完整保存。印章、電子銀行密碼及相關插件須由專門人員處理並分開存放。
附屬公司及分公司銀行開戶及管理	我們的附屬公司及分公司須根據其相關需求及責任遵循有關銀行開戶的內部政策及程序。其須於開立銀行賬戶前提交申請表格。附屬公司及分公司每月須對賬及核查銀行結餘。

保險

於業績紀錄期，我們為全部僱員購買了員工意外保險及第三方僱主責任險。我們明確要求分包商與其僱員建立僱傭關係，倘分包商的僱員於提供服務的過程中遭受人身或財產損害，一概由分包商負責賠償。

我們亦就第三方因我們業務運營而遭受的財產損害或人身傷害或彼等遭受的與我們業務運營有關的財產損害或人身傷害投購責任險。我們並無投購任何業務中斷險或訴訟險，此舉符合中國的慣例。董事認為，我們現有的保險範圍符合行業標準，對我們的現有業務而言屬充分。然而，概不保證我們投購的保單足以覆蓋我們的所有營運風險。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們保險的保障範圍可能無法充分覆蓋與我們業務相關的風險」。

證書、執照及許可

我們須取得及保有運營相關的各種證書、執照及許可。根據中國法律顧問就上市出具的法律意見，董事確認，於業績紀錄期及直至最後實際可行日期，我們已自相關監管機構取得於中國運營業務所需全部重要證書、執照及許可。我們須不時更換有關證書、執照及許可。只要我們符合相關政府機關設定的適用要求及條件，遵循相關法律法規所載程序，我們預期進行相關更換不會遇到任何困難。

物業

截至最後實際可行日期，我們在中國嘉興市擁有46個停車位(總建築面積約為1,172平方米)。於業績紀錄期，我們將停車位作為自用。截至最後實際可行日期，我們已取得自有物業的各項所有權證明書。

我們概無賬面值佔總資產15%或以上的單一物業。因此，我們依據香港法例第32L章《公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》第6(2)條所規定的豁免，無需就我們的物業權益編寫估值報告。

截至最後實際可行日期，我們在中國嘉興市租賃三處物業(總建築面積約為925.5平方米)，用作辦公場所。截至最後實際可行日期，我們並無根據中國法律的規定向當地住房管理部門登記全部租賃物業的租賃協議，主要是由於業主不配合登記相關租賃協議，這非我們所能控制。中國法律顧問告知我們，主管部門可能會責令我們整改，進行登記，倘未限期整改，我們可能會因此而被處以罰款，罰款按每份協議人民幣1,000元至人民幣10,000元計。截至最後實際可行日期，我們並無因未備案上述租賃協議而接獲監管部門有關潛在行政處罰或強制措施的通知。中國法律顧問亦告知我們，未登記租賃協議不會影響租賃協議的有效性，且董事認為相關未登記事項不會對業務運營產生重大不利影響，亦不會構成上市的重大法律障礙。有關未備案相關風險的更多資料，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－由於我們並未向房屋管理部門登記所有租賃協議，我們可能會受到行政處罰」。

法律程序及合規

法律程序

我們在正常業務過程中可能會不時捲入法律、仲裁或行政程序中。截至最後實際可行日期，並無針對我們或我們任何董事的未決或威脅提出的法律、仲裁或行政程序可能會對我們的財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

合規

於業績紀錄期及截至最後實際可行日期，並無針對我們或我們任何董事的未決或威脅提出的訴訟、仲裁或行政程序可能會對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

於業績紀錄期，我們並無為若干僱員登記及／或全額繳納社會保險及住房公積金，主要是因為我們的一些員工拒絕繳納社會保險和住房公積金。請參閱「－僱員－社會保險及住房公積金供款」。

風險管理及內部控制

我們於營運期間面臨諸多風險。有關更多資料，請參閱本招股章程「風險因素」。我們已經建立風險管理系統，並制定我們認為適合我們業務營運的相關政策及程序。我們的主要風險管理目標包括：(i)識別與營運相關的不同風險；(ii)評估已識別風險並確定其優先順序；(iii)就不同風險制訂適當的風險管理策略；(iv)監控及管理風險及風險承受能力；及(v)執行應對該等風險的措施。

我們的董事會監察及管理與我們業務有關的風險。我們已經建立審核委員會審查及監督財務報告程序及內部控制系統。審核委員會由三名成員組成，即王國賢先生(擔任委員會主席)、梁蘊旭女士及王惠敏先生。有關審核委員會成員的資歷及經驗的更多資料，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」。

為了改善企業管治，我們已經採納或預計在上市之前採納一系列內部控制政策、程序及計劃，該等政策及程序是為了就實現有效及高效營運、可靠的財務報告及遵守適用法律及法規等目標提供合理保證而設計。我們內部控制系統的摘要包括以下各項：

- 董事及高級管理層於2020年6月11日參加培訓課程，內容涉及上市規則相關規定及香港上市公司董事職責；

- 我們已經委任陳宇軒先生為首席財務官及公司秘書，以確保我們遵守相關法律及法規。有關彼等的履歷詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」；

- 我們已經委任浤博資本有限公司為合規顧問，以就遵守上市規則向我們提供意見；及

- 我們已經採納各種政策以確保遵循上市規則，包括有關風險管理、持續關連交易及資料披露的政策。

為籌備上市，我們已委聘一名獨立內部控制顧問(「**內部控制顧問**」)於2020年1月對我們關於財務申報的內部控制進行審查，涵蓋實體層面的控制、收入及應收款項、採購及付款、固定資產管理、庫務管理、工資管理、財務報告、稅項管理及信息技術等領域。內部控制顧問進行的內部控制審查的範圍乃由我們、聯席保薦人及內部控制顧問協定。

基於審查，內部控制顧問根據其調查結果推薦內部控制系統的各項整改及改進措施。因此，我們針對該等調查結果及推薦意見實施整改及改進措施。內部控制顧問亦已就我們對內部控制系統採取的補救行動執行跟進程序，截至最後實際可行日期，我們並無自內部控制顧問收到任何其他推薦意見。上述內部控制審查乃基於我們提供的資料進行，內部控制顧問並無就內部控制作出保證或發表意見。

考慮到上文所述以及有效採納並實施的內部政策，董事認為且聯席保薦人亦同意，經採納及有效實施的強化內部控制措施對我們當前的營商環境而言乃屬充分及有效。

概覽

緊隨資本化發行及全球發售完成後，且不計及根據行使超額配股權可能發行的任何股份，創源控股將持有本公司75%的已發行股本。創源控股由佳源投資直接全資擁有，佳源投資由佳源國際直接全資擁有。佳源國際由明源集團擁有約67.96%（明源集團由沈先生直接全資擁有），並由沈先生以個人身份擁有約1.78%。因此，根據上市規則，沈先生、明源集團、佳源國際、佳源投資和創源控股將為我們的控股股東。

明源集團、佳源投資和創源控股各自為投資控股公司。佳源國際及其附屬公司主要從事物業開發、物業投資和就安置房及其他公共設施提供開發服務（「**保留業務**」）。詳情請參閱下文「－業務劃分－保留業務」。

沈先生是佳源國際的最終控股股東，在房地產開發行業擁有超過20年經驗。彼目前擔任佳源國際董事會主席兼非執行董事。沈先生作為我們的一名控股股東，將本公司的管理及運營委託予我們獨立、經驗豐富且專業的管理團隊，以使我們能夠獨立於控股股東運營自身業務。因此，沈先生目前並非本集團的董事或高級管理人員。

業務劃分

保留業務

董事認為，保留業務與我們的業務有明確的劃分，因此，保留業務不會亦預期於上市後不會對我們的業務構成任何直接或間接競爭。

下表載列本集團與保留佳源集團於最後實際可行日期的主要業務營運：

公司名稱	主要業務營運
本集團	(i) 向物業開發商、業主及住戶提供物業管理服務，主要包括清潔、安保、園藝及景觀、維修及維護服務；

公司名稱	主要業務營運
	(ii) 物業開發商增值服務，主要包括銷售管理服務、前期規劃及設計諮詢服務、交付前清潔及檢查服務、停車場協銷服務以及按需要定制以滿足非業主特定需求的其他服務，如僱員餐飲服務及銷售雜貨；及
	(iii) 向業主及住戶提供社區增值服務，主要包括家居服務、公共區域增值服務、停車場協租服務及向業主銷售雜貨。
保留佳源集團	(i) 物業開發，包括開發及銷售辦公室物業、購物商場及住宅物業；
	(ii) 物業投資，包括租賃辦公室物業、酒店、購物商場及停車場；及
	(iii) 就安置房及其他公共設施提供開發服務。

鑒於本集團與保留佳源集團的業務性質不同，本集團業務與保留佳源集團的業務之間有明確的劃分。因此，董事認為本集團業務與保留業務之間概無競爭。

我們控股股東的其他業務

除本集團與保留佳源集團的業務外，沈先生還投資了多項業務，包括通過除外集團(與保留佳源集團分開並區別於保留佳源集團，且與本集團的業務概無競爭)運營的物業開發和物業投資業務。

由沈先生控股的公司須為三個非住宅物業提供物業管理服務的分包安排

根據(i)佳源創盛的間接全資附屬公司浙江佳源商貿管理集團有限公司(「**佳源商貿**」)與兩處非住宅物業的相關物業開發商訂立的前期物業管理協議；及(ii)沈先生最終擁有的一間公司靈山六峰商業步行街管理有限公司(「**靈山六峰**」)與一處非住宅物業的物業開發商訂立的前期物業管理協議，佳源商貿及靈山六峰均須向有關物業的業主提

供物業管理服務，包括清潔、維修及維護服務。於業績紀錄期及於最後實際可行日期前，佳源商貿及靈山六峰並未自行向業主提供任何物業管理服務，並均已指定我們的全資附屬公司佳源服務作為物業管理服務供應商，以向有關業主提供該等服務。與該等分包安排有關的風險，請參閱「風險因素－我們面臨與未能發現並防止僱員、分包商或第三方作出的欺詐、疏忽或其他不當行為(意外或其他)有關的風險」。鑒於佳源服務未能使佳源服務與業主直接簽署物業管理服務協議，截至最後實際可行日期我們已停止向業主提供物業管理服務。佳源商貿及靈山六峰均亦承諾不會為業主提供物業管理服務。

為確保日後不會出現競爭，各控股股東已訂立以本公司為受益人的不競爭契約，據此，彼等各自將不會並將促使彼等各自的緊密聯繫人不會直接或間接參與可能與我們的業務構成競爭的任何業務或於其中持有任何權利或利益或以其他方式涉及有關業務，詳情請參閱下文「－不競爭契約」。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，概無控股股東、董事及彼等各自緊密聯繫人於任何直接或間接與本公司業務構成或可能構成競爭的業務中擁有須根據上市規則第8.10條作出披露的任何權益。

我們與保留佳源集團和除外集團的業務關係

我們與保留佳源集團及除外集團擁有穩固持續的業務關係。物業管理服務對身為中國物業開發商的保留佳源集團及除外集團的日常運營很重要。自2005年起，我們為佳源地產品牌提供各種服務。董事認為，本集團對保留佳源集團及除外集團的依賴程度並不顯著，乃因為考慮到(i)截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，本集團為獨立物業開發商開發的8、24、55及65個物業提供物業管理及相關服務，其在管建築面積分別約佔本集團在管總建築面積的6.3%、16.0%、30.0%及31.2%，呈增長趨勢；(ii)截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，本集團來自佳源地產品牌的收入分別僅佔本集團總收入的

約14.2%、17.0%、16.6%及12.5%，所佔比例並不大。本集團大多數客戶均為業主(其為獨立第三方)，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，彼等分別貢獻了本集團總收入的約85.8%、82.7%、83.0%及86.1%。本集團通過優質服務以及與獨立業主和業主委員會的穩定關係來維持其業務的可持續性；(iii)截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，本集團在管的佳源地產品牌開發的物業建築面積分別約佔本集團在管總建築面積的93.7%、84.0%、70.0%及68.8%，呈下降趨勢；及(iv)截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，本集團的收入中約有89.8%、82.0%、84.9%及85.6%來自向住宅物業提供物業管理及相關服務。首次聘請本集團為住宅物業提供前期物業管理服務的，通常需按照中國相關法律法規規定的標準招標程序進行，本集團認為本集團並未獲得優待。於業績紀錄期，我們通過收購物業管理公司以及第三方物業開發商開發的物業相關的新業務減少對保留佳源集團及除外集團的依賴。有關收購物業管理公司之詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構－我們公司的發展－於業績紀錄期的收購」。展望未來，鑒於我們計劃將全球發售所得款項淨額的50%用於收購其他物業管理公司，我們對保留佳源集團及除外集團的依賴將進一步減少。

經中指院確認，保留佳源集團或除外集團與我們的業務關係在中國住宅物業管理公司及其母集團公司乃屬普遍且互惠互補。此外，根據中指院的資料，優質的物業管理服務提高了業主及住戶的滿意度和物業開發商所開發物業的市場美譽度。因此，物業開發商傾向於選擇資源豐富並能提供全面服務的物業管理公司，並與之密切合作。得益於長期的合作關係，我們認為我們熟悉保留佳源集團及除外集團的戰略、標準和要求，因此能夠為其提供量身定制的服務，以滿足其特定需求。儘管市場上有很多提供類似服務的服務供應商可供選擇，但經考慮其他服務供應商提供與本集團可資比較及同樣令人滿意的服務所需的時間和相關經驗後，我們相信，選擇及委聘其他服務供應商並不符合保留佳源集團及除外集團的最佳利益。經過多年合作，本集團與保留佳源集團及除外集團雙方對彼此的業務運作均有深入了解，形成了互惠互補的關係。我

們相信，我們與保留佳源集團及除外集團緊密的長期合作關係，有助於彼等各自成功樹立全國知名並廣泛認可的品牌形象，以及鞏固我們在中國物業管理行業的現有市場地位並提高我們的競爭力。因此，保留佳源集團及除外集團與本集團維持穩定的業務關係在商業上是有利的。

截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年6月30日止六個月，本集團對保留佳源集團及除外集團開發的物業的投標成功率超過94%，這證明其對我們優質服務及聲譽的信任。我們於業績紀錄期的高留存率亦使保留佳源集團及除外集團依賴我們的支持，通過我們不斷為其開發的物業業主及住戶提供優質物業管理服務來提升其品牌形象。截至2020年6月30日，本集團與保留佳源集團及除外集團訂立的大多數現有物業管理合約僅於成立業主委員會時到期，屆時其須訂立新物業管理合約。在其他情況下，該等合約的期限超過三年(其在上市後，應受上市規則第14A章規定的規限，合約期限將不超過三年)。考慮到上述情況，董事認為本集團與保留佳源集團及除外集團的關係將不大可能終止或發生重大不利變動。鑒於保留佳源集團或除外集團與本集團之間的持續性業務存在一定程度的互惠及互補，以及我們在為保留佳源集團及除外集團提供物業管理服務過程中的卓越過往業績，我們認為我們具備競爭優勢，可從競爭者中脫穎而出，我們相信我們未來能夠繼續自彼等處獲得業務，並能夠在上市後繼續自彼等處獲得收入。我們向保留佳源集團及除外集團提供物業管理及相關服務將於上市後構成本公司的持續關連交易。有關詳情，請參閱「關連交易」。

獨立於控股股東及其緊密聯繫人

我們認為，我們於上市後能夠獨立於控股股東及其各自緊密聯繫人(本集團除外)開展業務，理由如下：

管理獨立

董事會由兩名執行董事、兩名非執行董事和三名獨立非執行董事組成。除兩名非執行董事即(i)黃福清先生(其為佳源國際執行董事及董事會副主席以及保留佳源集團的

一家成員公司的主席）；及(ii)龐博先生（其為除外集團的兩家成員公司的董事）之外，本集團、除外集團及保留佳源集團的董事和高級管理層人員之間概無重疊。

各董事均知悉身為董事的授信責任，該等責任要求（其中包括）其以本公司的利益及符合本公司最佳利益的方式行事，且不容許其董事職責與個人利益之間出現任何衝突。倘本集團與任何董事或彼等各自緊密聯繫人訂立的任何交易存在潛在利益衝突，有利益關係的董事須於本公司相關董事會會議就該等交易放棄投票，且不得計入該會議的法定人數。此外，我們擁有獨立於控股股東的高級管理層團隊，以獨立開展本集團的業務營運。

基於上述原因，董事認為本集團有能力在資本化發行及分拆完成後，在獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人的情況下管理我們的業務。

經營獨立

我們全權持有及享有所有相關執照的利益，有充足的資金及所需的僱員在獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人的情況下作出所有經營決策及經營自身業務，且於上市後亦將繼續如此。

在預售和交付前階段，我們一般通過保留佳源集團及除外集團發起的標準招投標過程為保留佳源集團及除外集團開發的住宅及非住宅物業委聘前期物業管理服務，投標將由保留佳源集團及除外集團成立的投標評估委員會根據《前期物業管理招投標管理暫行辦法》進行評估。投標評估委員會應由不少於五名成員的奇數成員組成，包括至少三分之二大多數獨立於本集團的物業管理專家及保留佳源集團和除外集團的代表成員，且從當地房地產管理部門匯編的專家名單中隨機選擇。我們可以選擇是否參加保留佳源集團及除外集團發起的程序。因此，董事認為我們在為保留佳源集團與除外集團開發的物業進行的甄選過程中並未享受任何優惠待遇，且不會僅因我們與保留佳源集團及除外集團的關係而獲得物業管理合約。

在交付後階段，由我們直接向業主或租戶提供物業管理服務。住宅物業業主可能成立業主委員會以管理物業。業主委員會(倘成立)將由業主運營，且將獨立於保留佳源集團及除外集團，並可自行選擇和委聘物業管理服務供應商。本集團需向物業住戶／業主提供優質且有競爭力的服務，以保證其能夠獲業主委員會的委任。在此過程中，業主有權執行自己的評估程序以委聘(或解聘)住宅物業管理服務供應商，且本集團、保留佳源集團及除外集團對委聘(或解聘)相關住宅物業管理服務供應商並無任何作用或影響。更多關於業績紀錄期與佳源地產品牌及獨立物業開發商簽訂的前期管理協議分別到期或終止後，與獨立業主或業主委員會簽訂的物業管理協議的續約率的詳情，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務協議－與物業開發商進行交易的主要條款」。

自2016年以來，我們一直向由獨立第三方開發的物業提供物業管理服務(「**外部項目**」)。我們已設立了投資發展部門，負責通過現場訪問或安排會面、由我們的僱員或管理層內部轉介，與物業開發商、業主委員會或業主訂立合約以物色潛在新的外部項目。在現場訪問及與物業開發商、業主委員會及業主會面期間，我們通常能夠獲取重要資料，包括但不限於(i)有關新開發物業：物業定位、項目預期規模、有關公共區域及設施的詳細資料以及關於物業管理費定價的法規要求；及(ii)有關現有物業：現有物業管理服務供應商的任期、在管建築面積、現有物業管理費及業主對現有服務供應商提供的物業管理服務是否滿意，以及不滿意的原因。我們投資發展部門已建立數據庫存儲有關資料，以評估是否抓住潛在機會及／或為抓住該等潛在機會而採取安排進一步會面等後續措施。此外，投資發展部門還負責通過內部轉介及外部推廣活動物色潛在收購目標。投資發展部門一旦發現潛在收購目標，其將會與本集團的財務部門合作進行盡職調查，與潛在目標公司的賣方開展商業磋商，並擬備提案以供本集團管理層批准。

截至最後實際可行日期，我們已訂立合約向超過80個外部項目提供物業管理服務，由獨立第三方開發商擁有或開發並按合約由我們管理的物業的合約建築面積約11.0百萬平方米。正如中指院告知，中國物業管理服務市場上，服務供應商管理由獨立第三方開發商開發的物業已是大勢所趨，日益普遍。

經營所需執照及IT系統

我們持有及享有對我們業務營運而言屬重大的所有相關執照及許可。除「關連交易－(A)獲全面豁免遵守有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易－3.信息技術(「**IT**」)服務」所載的目前與佳源創盛共享的若干IT系統外，我們不與保留佳源集團及除外集團共享任何IT系統或公司職能。

客戶渠道

我們主要透過自身的銷售及市場營銷團隊進行銷售及市場營銷。本集團的客戶群龐大及多元化，並與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關聯。

經營設施

上市後，我們將繼續自保留佳源集團租賃運營所需的辦公室物業，而佳源國際將向我們提供若干行政及管理支持服務，如辦公室設施及設備支持、辦公室行政支持及信息系統支持以及辦公室清潔服務。董事認為該等現有辦公室物業可輕易被其他租金相當的可比物業替代，且不會對運營造成任何重大中斷。此外，向保留佳源集團提供的行政及管理支持服務僅限於非必需行政職能，並根據日期為2020年11月21日的行政服務協議經公平磋商並按正常商業條款進行。詳情請參閱「關連交易—(A)獲全面豁免遵守有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易—2.本公司與佳源國際的共用行政服務」。

除上述披露者外，我們業務運營所需的所有物業和設施均獨立於控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人。

僱員

截至最後實際可行日期，我們所有全職僱員主要透過招聘網站(包括外部招聘網站和公司內部網站)、校園招聘計劃、招聘會、招聘公司及內部轉介等方式獨立招聘。

與控股股東的關連交易

「關連交易」載列本集團與控股股東或彼等的聯繫人的持續關連交易，其將於上市後持續。所有該等交易乃經公平磋商後按正常商業條款釐定。我們預期於上市後，我們與控股股東或彼等各自的聯繫人的持續關連交易的總金額將能夠維持總收入的合理比例。因此，預期有關持續關連交易將不會對我們的整體營運獨立性產生影響。

財務獨立

我們已成立我們自己的財務部門，由獨立於保留佳源集團的財務團隊負責本集團的財務控制、會計、申報、集團信用及內部控制。

截至最後實際可行日期，所有應付或應收保留佳源集團成員公司和其他關聯方的貸款、墊款及非貿易性質結餘(並非於日常業務過程中產生)已獲悉數結清或豁免。保留佳源集團成員公司提供或獲提供有關本集團或保留佳源集團借款的所有股份質押及擔保亦將於緊接上市前獲悉數解除。

因此，我們相信我們能夠在獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的情況下維持財務獨立。

不競爭契約

各控股股東已在不競爭契約中向我們不可撤回及無條件地承諾，其將不會並將促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接參與或從事與我們的業務(「**受限制業務**」)直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務(我們的業務除外)，或於與本集團不時從事的業務直接或間接構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，或進行任何受限制業務，惟控股股東及彼等的緊密聯繫人在從事與本集團任何成員公司的

任何業務構成或可能構成競爭的業務的任何公司中持有已發行股本或註冊資本總額不足10%，且彼等無權任命該等公司董事會的多數成員除外。上述限制並不適用於(i)於本節所披露的；(ii)與受限制業務並無相同、相似或構成競爭關係；或(iii)於當時為受限制業務但其後不再為受限制業務的我們的任何控股股東及其緊密聯繫人的業務。

此外，各控股股東已承諾，倘其或其任何緊密聯繫人被發現／獲提供任何與受限制業務有關的新業務投資／其他商業機會(「**競爭商機**」)，其將並將促使其緊密聯繫人及時將該競爭商機轉介予本公司，方法是於30個營業日內發出書面通知(「**要約通知**」)，列明物色目標公司(如有關)、競爭商機的性質、投資或收購成本及所有其他對本公司考慮是否爭取有關競爭商機而言屬合理必要的詳情。

於接獲要約通知後，本公司應就是否爭取或拒絕競爭商機尋求於競爭商機中並無擁有任何權益的董事委員會(「**獨立董事會**」)批准。任何於競爭商機中擁有實際或潛在權益的董事均須放棄出席為考慮有關競爭商機而召開的任何會議(除非獨立董事會特別要求其出席會議)及放棄表決，且不應計入法定人數。獨立董事會應考慮爭取所提呈的競爭商機的財務影響，競爭商機的性質是否符合本集團的策略及發展計劃以及我們業務的整體市場狀況。如適用，獨立董事會可委任獨立財務顧問及法律顧問協助有關該競爭商機的決策過程。獨立董事會應於接獲上述書面通知後30個營業日內代表本公司以書面形式通知控股股東其決定是否爭取或拒絕競爭商機。

倘相關控股股東接獲獨立董事會通知表示拒絕有關競爭商機或倘獨立董事會未能在上述30個營業日期間內回應，其將有權(但並非有責任)爭取有關競爭商機。倘相關控股股東爭取的有關競爭商機的性質、條款或條件有任何重大變動，其應將有關經修訂的競爭商機轉介予本公司，猶如該機會為新的競爭商機。

倘控股股東及彼等各自的緊密聯繫人不再持有(不論直接或間接)附有投票權的股份的50%或以上或股份不再於聯交所上市，則不競爭契約將自動失效。

各控股股東已向我們進一步承諾，其將盡其所能提供及促使其緊密聯繫人提供獨立非執行董事就執行不競爭契約進行年度審閱所需的一切資料。彼等將根據企業管治報告中的自願披露原則，在我們的年報內作出有關遵守不競爭契約情況的年度聲明。

此外，本公司就不競爭契約已採取或將採取以下措施以維護良好的企業管治標準：

- 獨立非執行董事應至少按年審閱控股股東遵守不競爭契約的情況；
- 我們將按照上市規則的規定，透過我們的年報或向公眾刊發公告，披露有關獨立非執行董事所審閱事項的決定(包括不爭取轉介予本公司的競爭商機的原因)，以及獨立非執行董事就不競爭契約的遵守及執行情況所進行的審閱；及
- 根據組織章程細則的適用條文，倘任何董事及／或彼等各自的緊密聯繫人於董事會所審議有關遵守及執行不競爭契約的任何事宜中擁有重大權益，則其不可就批准該事宜的董事會決議案投票，且不得計入投票的法定人數。

企業管治措施

根據不競爭契約的規定，各控股股東及彼等各自的緊密聯繫人不得與我們競爭。各控股股東已確認，其完全明白其以股東整體最佳利益行事的責任。董事相信，本公司已採取足夠的企業管治措施以管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施以下措施：

(a) 作為我們籌備分拆及全球發售的一部分，我們已修訂組織章程細則以符合上市規則。具體而言，組織章程細則規定，除非另有規定，否則董事不得就批准其自身或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案投票，而該董事亦不得計入出席相關會議的法定人數；

(b) 擁有重大權益的董事須全面披露與我們的任何利益可能衝突或潛在衝突的事宜，且須放棄參與有關董事或其聯繫人於其中擁有重大權益之事宜的董事會會議，除非該董事出席或參與該董事會會議乃經多數獨立非執行董事的特別要求；

(c) 我們承諾，董事會將由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事以均衡的比例組成。我們已任命獨立非執行董事，且我們相信彼等具有充分經驗，且並無任何業務或其他關係可能對彼等行使獨立判斷造成任何重大干預，彼等亦將能夠提供公正的外部意見，以保護公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」；

(d) 我們已委聘浤博資本有限公司作為我們的合規顧問，其將為我們提供有關遵守適用法律及上市規則(包括有關董事職責及企業管治的各種規定)的建議及指導；

(e) 如上市規則所規定，獨立非執行董事應每年審閱任何關連交易，並於我們的年報中確認該等交易乃於我們的一般及日常業務過程中按正常商業條款或不遜於獨立第三方獲提供或提供的條款訂立，條款屬公平合理，且符合股東的整體利益；及

(f) 獨立非執行董事將按年審閱控股股東作出的不競爭承諾以及其遵守該等承諾的情況。

概覽

根據上市規則第14A章，本公司及附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員(我們非主要附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員除外)、上市日期前12個月內曾任本集團董事的任何人士以及彼等各自任何聯繫人於上市後將成為本公司的關連人士。

本集團已與我們關連人士在日常及一般業務過程中訂立若干持續交易。上市後，本節所披露交易將構成上市規則第14A章下持續關連交易。

(A) 獲全面豁免遵守有關申報、 年度審核、 公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 商標許可

2020年11月21日，本公司(為其本身及代表我們的附屬公司)與浙江佳源房地產簽訂了商標許可協議(「**商標許可協議**」)，據此，浙江佳源房地產同意不可撤銷、無條件及免版稅授予本公司及本公司附屬公司使用浙江佳源房地產在中國擁有之若干商標(「**中國許可商標**」)的非專屬權利，由商標許可協議日期起永久有效，惟以中國許可商標的續期為準。有關中國許可商標的詳情，請參閱「附錄四－法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－2.本集團的知識產權」。浙江佳源房地產不得單方面終止商標許可協議，且浙江佳源房地產承諾在中國許可商標到期時重續並維持其註冊。

我們認為，簽訂為期三年以上的商標許可協議，可以保證我們經營的穩定性，並且對本公司及本公司股東整體有利。聯席保薦人認為，此類協議的有關期限符合正常商業慣例。

浙江佳源房地產由我們的控股股東之一沈先生間接全資擁有，因此，浙江佳源房地產為沈先生的聯繫人且為本公司上市後的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，上市後，商標許可協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於中國許可商標的使用權是免版稅的，因此，商標許可協議下的交易將符合上市規則第14A.76條所規定的最低豁免門檻，並將豁免上市規則第14A章項下的申報、年度審查、公告及獨立股東批准規定。

2. 本公司與佳源國際的共用行政服務

2020年11月21日，本公司與佳源國際訂立共用行政服務協議(「**共用行政服務協議**」)，期限自上市日期起至2022年12月31日止，該協議經雙方同意可續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律法規項下的要求。根據共用行政服務協議，佳源國際將在其與我們共用的位於香港皇后大道中9號1403室的辦公室及主要業務場所向本公司提供若干行政支持服務，包括設備支持、辦公行政支持、信息系統支持及辦公室清潔服務(統稱為「**行政服務**」)。

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度，本公司向佳源國際支付的最高服務年費將分別不會超過人民幣103,000元、人民幣108,000元及人民幣113,000元。共用行政服務的服務年費按成本基準，參考所花費的概約時間及人力釐定，且相關成本按公平公正基準由本公司及佳源國際分攤。於業績紀錄期，概無過往交易金額。

佳源國際為我們的控股股東之一，故上市後，其為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，上市後，共用行政服務協議項下擬進行之交易將構成本公司的持續關連交易。

由於本公司與佳源國際之間共用的行政服務乃以成本為基準、可識別且按公平公正基準由本公司及佳源國際分攤，故上市後，共用行政服務協議項下的交易將屬於上市規則第14A.98條規定的共用行政管理服務豁免，且將獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

3. 信息技術（「IT」）服務

2020年5月1日，我們的全資附屬公司佳源服務與佳源創盛訂立IT服務協議(「**IT服務協議**」)，期限自2020年5月1日至2022年12月31日，該協議經雙方同意可續期，惟須遵守上市規則第14A章以及所有其他適用法律法規項下的要求。根據IT服務協議，佳源創盛應(i)向佳源服務提供若干IT服務，包括但不限於數據庫管理服務及IT系統檢查及維護服務；及(ii)與佳源服務共用若干IT系統，包括但不限於辦公自動化系統及財務系統(「**IT服務**」)。

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度，佳源服務就IT服務向佳源創盛應付的最高服務費金額將分別不會超過人民幣175,000元、人民幣300,000元及人民幣300,000元。在達至上述IT服務的年度上限時，董事已考慮佳源創盛根據IT服務協議就IT服務收取的年度服務費。於業績紀錄期，概無過往交易金額。

佳源創盛由我們的控股股東之一沈先生間接全資擁有。因此佳源創盛為沈先生的聯繫人，繼而為本公司於上市後的關連人士。因此，IT服務協議項下擬進行之交易將構成本公司於上市後上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於根據上市規則，IT服務協議年度上限的各項適用百分比率(不包括利潤比率)按年度基準計算預計不超過0.1%，因此，IT服務協議項下的交易將豁免遵守上市規則第14A章項下申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

4. 佳源創盛增值服務

2020年11月21日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與佳源創盛(為其本身及代表其附屬公司及聯營公司，統稱「**佳源創盛集團**」)訂立增值服務框架協議(「**佳源創盛增值服務框架協議**」)，期限自上市日期起至2022年12月31日止，該協議經雙方同意可續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律法規項下的要求。根據佳源創盛增值服務框架協議，本集團將為佳源創盛集團僱員提供餐飲服務(「**佳源創盛增值服務**」)。

以下為佳源創盛增值服務框架協議的主要條款：

(i) 倘佳源創盛集團聘用本集團，則本集團應根據本集團成員公司與佳源創盛集團成員公司不時訂立的單獨服務協議提供佳源創盛增值服務；

(ii) 佳源創盛集團應付的服務費將參考我們一般就可資比較的服務向獨立第三方提供的費率、市場上同類服務及項目的收費經公平磋商後釐定；及

(iii) 本集團成員公司與佳源創盛集團成員公司訂立的單獨服務協議應僅載有在所有重大方面與佳源國際增值服務框架協議所載之約束力原則、指引、條款及條件一致的規定。

過往交易金額

截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年6月30日止六個月，本集團向佳源創盛集團提供之佳源創盛增值服務的交易金額分別為零、約人民幣14,000元、人民幣0.8百萬元及人民幣0.3百萬元。

年度上限

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度，佳源創盛集團就佳源創盛增值服務向我們應付的最高服務費金額將分別不會超過人民幣1.1百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣2.3百萬元。

在達至上述佳源創盛增值服務的年度上限時，董事主要考慮所涉及的餐廳數目(包括將在新區域開業的新餐廳)及每間餐廳的過往交易金額。

相關建議年度上限的增加乃主要由於預期新餐館將向佳源創盛集團位於新區域的僱員提供餐飲服務。

上市規則涵義

佳源創盛由我們的控股股東之一沈先生間接全資擁有。因此佳源創盛及其附屬公司為沈先生的聯繫人，繼而為本公司於上市後的關連人士。因此，佳源創盛增值服務框架協議項下擬進行之交易將構成本公司於上市後上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於根據上市規則，佳源創盛增值服務框架協議年度上限的一項或多項適用百分比率(不包括利潤比率)按年度基準計算預計超過0.1%但全部少於5%且各年度上限均低於3百萬港元，因此，佳源創盛增值服務框架協議項下擬進行之交易將獲豁免遵守上市規則第14A章項下申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

5. 湖南建鴻達銷售管理及其他服務

2020年11月21日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與湖南建鴻達(為其本身及代表其附屬公司及聯營公司，統稱「**湖南建鴻達集團**」)訂立銷售管理及其他服務框架協議(「**湖南建鴻達銷售管理及其他服務框架協議**」)，期限自上市日期起至2022年12月31日止，該協議經雙方同意可續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律法規項下的要求。根據湖南建鴻達銷售管理及其他服務框架協議，本集團將(a)為物業銷售現場銷售辦事處提供管理，包括但不限於清潔及安保服務；及(b)為湖南建鴻達集團開發的物業開發項目的規劃、設計、建設及竣工等階段提供前期規劃及設計諮詢服務(「**湖南建鴻達銷售管理及其他服務**」)。

以下為湖南建鴻達銷售管理及其他服務框架協議的主要條款：

(i) 倘湖南建鴻達集團在比較不同獨立服務提供商提供的費用報價後選擇本集團，則本集團應根據費用報價以及本集團成員公司與湖南建鴻達集團成員公司不時訂立的單獨管理協議提供湖南建鴻達銷售管理及其他服務；

(ii) 湖南建鴻達集團應付的管理費將根據本集團提交的費用報價釐定，費用報價應考慮有關物業的性質、年限、基礎設施特徵、地理位置及周邊情況，參考我們通常向獨立第三方提供的可資比較服務價格、市場中類似服務及項目類型的費用；及

(iii) 本集團成員公司與湖南建鴻達集團成員公司訂立的單獨管理協議應僅載有在所有重大方面與湖南建鴻達銷售管理及其他服務框架協議所載之約束力原則、指引、條款及條件一致的規定。

過往交易金額

截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年6月30日止六個月，湖南華冠向湖南建鴻達集團提供之前期規劃及設計諮詢服務的交易金額分別約為人民幣0.6百萬元、人民幣0.4百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.3百萬元。於業績紀錄期，湖南華冠未向湖南建鴻達集團提供銷售管理服務。

年度上限

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度，湖南建鴻達集團就湖南建鴻達銷售管理及其他服務向我們應付的最高管理費金額將分別不會超過人民幣1.2百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣1.2百萬元。

在達至上述湖南建鴻達銷售管理及其他服務的年度上限時，董事主要考慮：就以下方面(a)銷售管理服務而言，(i)預期項目的估算數量；(ii)預期項目估算的服務期限；(iii)預期項目所需的估算員工數目；(iv)預期項目估算的服務費；及(v)湖南建鴻達截至2022年12月31日止三個年度交付物業的估計時間表；及(b)就前期規劃及設計諮詢服務而言，員工人數及基於現有合約下按人收取的服務費。

上市規則涵義

湖南建鴻達擁有我們的非全資附屬公司湖南華冠35%的股權，因此，為本公司附屬公司的主要股東。因此，湖南建鴻達、其附屬公司及聯營公司為本公司

上市後的關連人士。因此，湖南建鴻達物業管理服務框架協議項下擬進行之交易將構成本公司於上市後上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於根據上市規則，湖南建鴻達物業管理服務框架協議年度上限的一項或多項適用百分比率(不包括利潤比率)按年度基準計算預計超過0.1%但全部少於5%且各年度上限均低於3百萬港元，因此，湖南建鴻達物業管理服務框架協議項下擬進行之交易將獲豁免遵守上市規則第14A章項下申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

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

1. 佳源國際物業管理服務

2020年11月21日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與佳源國際(為其本身及代表其附屬公司及聯營公司，統稱為「**佳源國際集團**」)訂立物業管理服務框架協議(「**佳源國際物業管理服務框架協議**」)，期限自上市日期起至2022年12月31日止，該協議經雙方同意可續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律法規項下的要求。根據佳源國際物業管理服務框架協議，本集團將就佳源國際集團開發的物業項目(a)提供未售或已售但於交付日期之前經佳源國際集團與買家協定的已竣工物業單位的物業管理服務，包括安保、清潔、綠化及維修維護服務；及(b)提供未售或已售但於交付日期之前經佳源國際集團與買家協定的已竣工停車位的管理服務，包括清潔、維護及照明服務(「**佳源國際物業管理服務**」)。

以下為佳源國際物業管理服務框架協議的主要條款：

(i) 倘佳源國際集團根據有關中國法律法規經相關招標流程或其他程序後選擇我們，則本集團應根據招標文件以及本集團成員公司與佳源國際

集團成員公司不時訂立的單獨物業管理協議提供佳源國際物業管理服務；

(ii) 佳源國際集團應付的管理費將按本集團根據有關招標提交的費用報價釐定。費用報價應考慮相關物業的性質、樓齡、基礎設施特徵、地理位置及周邊情況，並參考我們通常向獨立第三方提供的可資比較服務價格、市場中類似服務及項目類型的費用以及相關政府機關建議的適用比率(如有)；及

(iii) 本集團成員公司與佳源國際集團成員公司訂立的單獨物業管理協議應僅載有在所有重大方面與佳源國際物業管理服務框架協議所載之約束力原則、指引、條款及條件一致的規定。

過往交易金額

截至2019年12月31日止三個年度，本集團向佳源國際集團提供之已竣工物業單位物業管理服務的交易金額分別約為人民幣1.5百萬元、人民幣1.8百萬元及人民幣2.1百萬元。截至2019年12月31日止三個年度，我們未向佳源國際集團提供已竣工停車位物業管理服務。截至2020年6月30日止六個月，本集團向佳源國際集團提供的佳源國際物業管理服務的交易金額約為人民幣2.7百萬元。

年度上限

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度，佳源國際集團就佳源國際物業管理服務向我們應付的最高管理費金額將分別不會超過人民幣7.4百萬元、人民幣9.2百萬元及人民幣10.3百萬元。按物業單位及停車位計算的管理費年度上限明細如下：

	截至12月31日止年度		
	2020年	**2021年**	**2022年**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
年度上限			
物業單位	2.8	3.7	4.5
停車位	4.6	5.5	5.8
總計	**7.4**	**9.2**	**10.3**

在達至上述佳源國際物業管理服務的年度上限時，董事主要考慮：就(a)物業單位而言，(i)過往交易金額；及(ii)基於手頭上佳源國際集團與本集團訂立的物業管理合約及佳源國際集團截至2022年12月31日止三個年度未來物業開發計劃計算的佳源國際集團之預計交付建築面積；及(b)就停車位而言，(i)根據本集團管理的現有停車位數估算的停車位數；及(ii)基於現有合約項下由我們收取的平均管理費估算的管理費。

相關建議年度上限的增加主要由於經參考手頭上佳源國際集團與本集團訂立的物業管理合約及佳源國際集團未來物業開發計劃，估計截至2022年12月31日止三個年度的預期交付建築面積持續增長。截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，將由佳源國際集團交付並由本集團管理之物業項目的估計建築面積分別約為1.8百萬平方米、2.0百萬平方米及2.2百萬平方米，乃基於截至2020年6月30日的現有手頭合約及佳源國際集團的交付時間表以及佳源國際集團截至2022年12月31日止年度

的未來物業開發計劃估計得出。相關建議年度上限的增長與業績紀錄期佳源國際集團開發並由我們在管的物業建築面積增加一致，從截至2017年12月31日止年度的5.7百萬平方米增加約28.5%至截至2018年12月31日止年度的7.4百萬平方米，並進一步增加約17.5%至截至2019年12月31日止年度的8.7百萬平方米。鑒於上述佳源國際集團的預期交付建築面積增長並根據佳源國際集團停車位的銷售業績，預期由佳源國際集團開發並由本集團管理的停車位數目亦將由截至2020年12月31日止年度約9,000個分別同比增加5%至截至2021年及2022年12月31日止年度約9,400個及9,900個。

與過往交易金額相比，建議年度上限大幅增加，主要是由於我們僅於截至2020年12月31日止年度開始向佳源國際集團開發的已竣工停車位提供物業管理服務。

上市規則涵義

佳源國際為我們控股股東之一。因此佳源國際、其附屬公司及聯營公司為本公司於上市後的關連人士。因此，佳源國際物業管理服務框架協議項下擬進行之交易將構成本公司於上市後上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於根據上市規則，佳源國際物業管理服務框架協議年度上限的一項或多項適用百分比率(不包括利潤比率)按年度基準計算預計超過0.1%但全部少於5%，因此，佳源國際物業管理服務框架協議項下擬進行之交易將須遵守申報、年度審核及公告規定，惟豁免遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准規定。

2. 佳源國際增值服務

2020年11月21日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與佳源國際(為其本身及代表其附屬公司及聯營公司)訂立增值服務框架協議(「**佳源國際增值服務框架協議**」)，期限自上市日期起至2022年12月31日止，該協議經雙方同意可續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律法規項下的要求。根據佳源

國際增值服務框架協議，本集團將(a)向佳源國際集團僱員提供餐飲服務；及(b)提供停車場協銷服務，包括向佳源國際集團提供營銷廣告服務(「**佳源國際增值服務**」)。

以下為佳源國際增值服務框架協議的主要條款：

(i) 倘佳源國際集團聘用本集團，則本集團應根據本集團成員公司與佳源國際集團成員公司不時訂立的單獨服務協議提供佳源國際增值服務；

(ii) 佳源國際集團應付的服務費將參考我們一般就可資比較的服務向獨立第三方提供的費率、同類服務的費用以及市場上項目的類型經公平磋商後釐定；及

(iii) 本集團成員公司與佳源國際集團成員公司訂立的單獨服務協議應僅載有在所有重大方面與佳源國際增值服務框架協議所載之約束力原則、指引、條款及條件一致的規定。

過往交易金額

截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年6月30日止六個月，本集團向佳源國際集團提供之停車場協銷服務的交易金額分別為零、零、約人民幣0.6百萬元及人民幣27,000元。截至2020年6月30日止六個月，佳源國際集團就停車場協銷服務所付服務費總金額減少，主要是因為佳源國際集團停車位銷售下降。截至2019年12月31日止三個年度，我們並無向佳源國際集團的僱員提供餐飲服務。我們的餐廳於2020年5月開始運營，而截至2020年6月30日止六個月，佳源國際集團就我們向其僱員提供餐飲服務而向我們支付的服務費約為人民幣33,000元。

年度上限

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度，佳源國際集團就佳源國際增值服務向我們應付的最高服務費金額將分別不會超過人民幣1.6百萬元、人民幣1.9百萬元及人民幣3.1百萬元。按餐飲服務及停車場協銷服務劃分的服務費年度上限明細如下：

	截至12月31日止年度		
	2020年	**2021年**	**2022年**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
年度上限			
餐飲服務	0.8	1.1	2.1
停車場協銷服務	0.8	0.8	1.0
總計	1.6	1.9	3.1

在達至上述佳源國際增值服務的年度上限時，董事主要考慮：就(a)餐飲服務而言，(i)兩家餐廳(包括2020年5月開業的現有餐廳以及將於截至2022年12月31日止年度在新區域開業的新餐廳)及(ii)我們運營的一家餐廳因向佳源創盛集團僱員提供餐飲服務而產生的月均收入(截至2019年12月31日止年度約為人民幣81,000元)；及(b)就停車場協銷服務而言，(i)基於通過本集團協助出售之停車位的過往數量(截至2019年12月31日止年度為89個)估算的停車位數量；及(ii)基於現有合約項下由我們收取的服務費估算的服務費。

相關建議年度上限增長，乃主要由於(a)預期於截至2022年12月31日止年度新開餐館將在新區域向佳源國際集團僱員提供餐飲服務；(b)經計及佳源國際集團因業務擴張引致的僱員人數預計增加，向佳源國際集團僱員提供餐飲服務所產生的餐館預期每月收入預期由截至2020年12月31日止年度的人民幣80,000元增加至截至2021年及2022年12月31日止年度各年的人民幣87,500元；及(c)基於未來發展計劃，佳源國

際集團截至2022年12月31日止三個年度開發並由本集團協助銷售的停車位數目預期將持續增加，截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度，該等停車位數目將分別增至100個、110個及120個，相關增幅與截至2022年12月31日止三個年度佳源國際集團預計交付的總建築面積增幅一致。

與過往交易金額相比，建議年度上限大幅增加，主要是由於我們僅於截至2019年12月31日止下半年開始向佳源國際集團提供停車場協銷服務，而於2020年3月在餐館開業後開始向佳源國際集團僱員提供餐飲服務。

上市規則涵義

佳源國際為我們控股股東之一。因此佳源國際集團、其附屬公司及聯營公司為本公司於上市後的關連人士。因此，佳源國際物業管理服務框架協議項下擬進行之交易將構成本公司於上市後上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於根據上市規則，佳源國際增值服務框架協議年度上限的一項或多項適用百分比率(不包括利潤比率)按年度基準計算預計超過0.1%但全部少於5%，因此，佳源國際增值服務框架協議項下擬進行之交易將須遵守申報、年度審核及公告規定，惟豁免遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准規定。

3. 佳源創盛物業管理服務

2020年11月21日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與佳源創盛(為其本身及代表其附屬公司及聯營公司)訂立物業管理服務框架協議(「**佳源創盛物業管理服務框架協議**」)，期限自上市日期起至2022年12月31日止，該協議經雙方同意可續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律法規項下的要求。根據佳源創盛物業管理服務框架協議，本集團將就佳源創盛集團開發的物業項目(a)提供未售或已售但於交付日期之前經佳源創盛集團與買家協定的已竣工物業單位

的物業管理服務，包括安保、清潔、綠化及維修維護服務；及(b)提供未售或已售但於交付日期之前經佳源創盛集團與買家協定的已竣工停車位的管理服務，包括清潔、維護及照明服務(「**佳源創盛物業管理服務**」)。

以下為佳源創盛物業管理服務框架協議的主要條款：

(i) 倘佳源創盛集團根據有關中國法律法規經相關招標流程或其他程序後選擇我們，則本集團應根據招標文件以及本集團成員公司與佳源創盛集團成員公司不時訂立的單獨物業管理協議提供佳源創盛物業管理服務；

(ii) 佳源創盛集團應付的管理費將按本集團根據有關招標提交的費用報價釐定。費用報價應考慮相關物業的性質、樓齡、基礎設施特徵、地理位置及周邊情況，並參考我們通常向獨立第三方提供的可資比較服務價格、市場中類似服務及項目類型的費用以及相關政府機關建議的適用比率(如有)；及

(iii) 本集團成員公司與佳源創盛集團成員公司訂立的單獨物業管理協議應僅載有在所有重大方面與佳源創盛物業管理服務框架協議所載之約束力原則、指引、條款及條件一致的規定。

過往交易金額

截至2019年12月31日止三個年度，本集團向佳源創盛集團提供之已竣工物業單位物業管理服務的交易金額分別約為人民幣0.5百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣1.5百萬元。截至2019年12月31日止三個年度，我們未向佳源創盛集團提供已竣工停車位物業管理服務。截至2020年6月30日止六個月，本集團向佳源創盛集團提供的佳源創盛物業管理服務的交易金額約為人民幣4.3百萬元。

年度上限

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度，佳源創盛集團就佳源創盛物業管理服務向我們應付的最高管理費金額將分別不會超過人民幣5.5百萬元、人民幣6.5百萬元及人民幣7.2百萬元。按物業單位及停車位計算的管理費年度上限明細如下：

	截至12月31日止年度		
	2020年	**2021年**	**2022年**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
年度上限			
物業單位	2.8	3.4	4.0
停車位	2.7	3.1	3.2
總計	**5.5**	**6.5**	**7.2**

在達至上述佳源創盛物業管理服務的年度上限時，董事主要考慮：就(a)物業單位而言，(i)過往交易金額；及(ii)基於手頭上佳源創盛集團與本集團訂立的物業管理合約及佳源創盛集團截至2022年12月31日止三個年度未來物業開發計劃計算的佳源創盛集團之預計交付建築面積；及就(b)停車位而言，(i)根據本集團管理的現有停車位數估算的停車位數；及(ii)基於現有合約項下由我們收取的平均管理費估算的管理費。

相關建議年度上限的增加主要由於經參考手頭上佳源創盛集團與本集團訂立的物業管理合約及未來物業開發計劃，估計截至2022年12月31日止三個年度的預期交付建築面積持續增長。截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，將由佳源創盛集團交付並由本集團管理的物業項目的估計建築面積分別約為1.8百萬平方米、1.9百萬平方米及2.1百萬平方米，乃基於截至2020年6月30日的現有手頭合約及佳源創盛集團的交付時間表以及佳源創盛集團截至2022年12月31日止年度的未來物業開發計劃估計得出。相關建議年度上限的增長與業績紀錄期佳源創盛集團開發並由我

們在管的物業建築面積增加一致，從截至2017年12月31日止年度的7.4百萬平方米增加約18.2%至截至2018年12月31日止年度的8.8百萬平方米，並進一步增加約10.0%至截至2019年12月31日止年度的9.6百萬平方米。鑒於上述佳源創盛集團的預期交付建築面積增長並根據佳源創盛集團停車位的銷售業績，預期由佳源創盛集團開發並由本集團管理的停車位數目亦將由截至2020年12月31日止年度約4,500個分別同比增加5%至截至2021年及2022年12月31日止年度約4,700個及4,900個。

與過往交易金額相比，建議年度上限大幅增加，主要是由於我們僅於截至2020年12月31日止年度開始向佳源創盛集團開發的已竣工停車位提供物業管理服務。

上市規則涵義

佳源創盛由我們的控股股東之一沈先生間接全資擁有。因此佳源創盛、其附屬公司及聯營公司為沈先生的聯繫人，繼而為本公司於上市後的關連人士。因此，佳源創盛物業管理服務框架協議項下擬進行之交易將構成本公司於上市後上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於根據上市規則，佳源創盛物業管理服務框架協議年度上限的一項或多項適用百分比率(不包括利潤比率)按年度基準計算預計超過0.1%但全部少於5%，因此，佳源創盛物業管理服務框架協議項下擬進行之交易將須遵守申報、年度審核及公告規定，惟豁免遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准規定。

4. 湖南建鴻達物業管理服務

2020年11月21日，本公司(為其本身及代表我們的附屬公司)與湖南建鴻達(為其本身及代表其附屬公司及聯營公司)簽訂了物業管理服務框架協議(即「**湖南建鴻達物業管理服務框架協議**」)。該協議有效期自上市日期起至2022年12月31日，在遵守上市規則第14A章以及所有其他適用法律法規的前提下，其期限經雙方一致同意後可予延長。根據湖南建鴻達物業管理服務框架協議，本集團將就

湖南建鴻達集團所開發的物業提供未售或已售但於交付日期前經湖南建鴻達集團與買家協定的已竣工物業單位的物業管理服務，包括安保、清潔、綠化及維修和維護服務(「**湖南建鴻達物業管理服務**」)。

以下為湖南建鴻達物業管理服務框架協議的主要條款：

(i) 倘湖南建鴻達集團根據有關中國法律法規經相關招標流程或其他程序後選擇本集團，則本集團應根據招標文件以及本集團成員公司與湖南建鴻達集團成員公司不時訂立的單獨物業管理協議提供湖南建鴻達物業管理服務；

(ii) 湖南建鴻達集團應付的管理費將按本集團根據有關招標提交的費用報價釐定。費用報價應考慮相關物業的性質、年限、基礎設施特徵、地理位置及周邊情況，並參考我們通常向獨立第三方提供的可資比較服務價格、市場中類似服務及項目類型的費用以及相關政府機關建議的適用比率(如有)；及

(iii) 本集團成員公司與湖南建鴻達集團成員公司訂立的單獨物業管理協議應僅載有在所有重大方面與湖南建鴻達物業管理服務框架協議所載之約束力原則、指引、條款及條件一致的規定。

過往交易金額

截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年6月30日止六個月，湖南華冠向湖南建鴻達集團提供之湖南建鴻達物業管理服務的交易金額分別約為人民幣1.3百萬元、人民幣1.3百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣1.4百萬元。

年度上限

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度，湖南建鴻達集團就湖南建鴻達物業管理服務向我們應付的最高管理費金額將分別不會超過人民幣2.8百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣2.4百萬元。

在達至上述湖南建鴻達物業管理服務的年度上限時，董事主要考慮(i)過往交易金額；及(ii)湖南建鴻達集團之預計交付建築面積分別約為0.2百萬平方米、0.1百萬平方米及0.3百萬平方米，乃基於手頭上湖南建鴻達集團與本集團截至2020年6月30日訂立的物業管理合約及湖南建鴻達集團截至2022年12月31日止年度未來物業開發計劃估計得出。

上市規則涵義

湖南建鴻達擁有我們的非全資附屬公司湖南華冠35%的股權，因此，為本公司附屬公司的主要股東。因此，湖南建鴻達、其附屬公司及聯營公司為本公司上市後的關連人士。因此，湖南建鴻達物業管理服務框架協議項下擬進行之交易將構成本公司於上市後上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於根據上市規則，湖南建鴻達物業管理服務框架協議年度上限的一項或多項適用百分比率(不包括利潤比率)按年度基準計算預計超過0.1%但全部少於5%，因此，湖南建鴻達物業管理服務框架協議項下擬進行之交易將須遵守申報、年度審核及公告規定，惟豁免遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准規定。

(C) 須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 佳源國際銷售管理及其他服務

2020年11月21日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與佳源國際(為其本身及代表其附屬公司及聯營公司)訂立銷售管理及其他服務框架協議(「**佳源國際銷售管理及其他服務框架協議**」)，期限自上市日期起至2022年12月31日止，該協議經雙方同意可續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律法規項下的要求。根據佳源國際銷售管理及其他服務框架協議，本集團將(a)為物業銷售現場銷售辦事處提供管理，包括但不限於清潔及安保服務；(b)在物業開發項

目的規劃、設計、建設及竣工等階段提供前期規劃及設計諮詢服務；及(c)為佳源國際集團開發的物業項目在交付予業主前提供一次性清潔服務(「**佳源國際銷售管理及其他服務**」)。

以下為佳源國際銷售管理及其他服務框架協議的主要條款：

(i) 倘佳源國際集團根據不同獨立服務提供商提供的費用報價比較選定本集團，則本集團應根據費用報價以及本集團成員公司與佳源國際集團成員公司不時訂立的單獨管理協議提供佳源國際銷售管理及其他服務；

(ii) 佳源國際集團應付的管理費將根據本集團提交的費用報價釐定，費用報價應考慮有關物業的性質、樓齡、基礎設施特徵、地理位置及周邊情況，並參考我們通常向獨立第三方提供的可資比較服務價格、市場中類似服務及項目類型的費用；及

(iii) 本集團成員公司與佳源國際集團成員公司訂立的單獨管理協議應僅載有在所有重大方面與佳源國際銷售管理及其他服務框架協議所載之約束力原則、指引、條款及條件一致的規定。

過往交易金額

截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年6月30日止六個月，本集團向佳源國際集團提供之佳源國際銷售管理及其他服務的交易金額分別約為人民幣14.0百萬元、人民幣26.5百萬元、人民幣30.7百萬元及人民幣14.5百萬元。

年度上限

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度，佳源國際集團就佳源國際銷售管理及其他服務向我們應付的最高管理費金額將分別不會超過人民幣34.2百萬元、人民幣36.8百萬元及人民幣39.8百萬元。

在達至上述佳源國際銷售管理及其他服務的年度上限時，董事主要考慮：就(a)銷售管理服務而言，(i)截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年，預期項目數量估計為39個。截至2020年12月31日止年度之預期物業項目數量乃參考(aa)已訂立銷售管理合約的34個物業項目；及(bb)佳源國際集團物業開發計劃項下的五個新物業項目估算得出。截至最後實際可行日期，我們已與佳源國際集團就該五項新物業項目訂立銷售管理合約；(ii)根據現有項目的平均工期估算的預期項目服務期限；(iii)根據分配至各現有項目的平均員工數目估算的員工數目；及(iv)根據所收取的現有項目每名員工平均服務費估算的服務費；(v)截至2022年12月31日止年度，佳源國際交付物業的估計時間表；及就(b)其他服務而言，(i)根據現有已簽訂合約、佳源國際交付時間表及過往已交付建築面積估算的將予交付之物業的建築面積；及(ii)基於現有合約下收取的管理費估算的管理費。

相關建議年度上限的增加乃主要由於(a)截至2021年及2022年12月31日止年度，提供銷售管理服務的員工成本預計分別同比增加約5%(此增幅與中指院所告知於2018年中國國民之平均收入增幅約6.5%一致)；及(b)截至2022年12月31日止三個年度，由佳源國際集團完成物業的預期交付建築面積的持續增長。

與過往交易金額相比，建議年度上限增加主要是由於(i)截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年，佳源國際集團預期項目的數量增加至39個，而截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度佳源國際集團由我們提供銷售管理服務的項目數量分別為18個、28個及35個；及(ii)每年的員工成本由截至2019年12月31日止年度約人民幣87,000元增加至截至2020年12月31日止年度約人民幣101,000元。

上市規則涵義

佳源國際為我們的控股股東之一。因此佳源國際、其附屬公司及聯營公司為本公司於上市後的關連人士。因此，佳源國際銷售管理及其他服務框架協議項下擬進行之交易將構成本公司於上市後上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於根據上市規則，佳源國際銷售管理及其他服務框架協議年度上限的一項或多項適用百分比率(不包括利潤比率)按年度基準計算預計超過5%，因此，佳源國際銷售管理及其他服務框架協議項下擬進行之交易將須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審核、公告規定及獨立股東批准規定。

2. 佳源創盛銷售管理及其他服務

2020年11月21日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與佳源創盛(為其本身及代表其附屬公司及聯營公司)訂立銷售管理及其他服務框架協議(「**佳源創盛銷售管理及其他服務框架協議**」)，期限自上市日期起至2022年12月31日止，該協議經雙方同意可續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律法規項下的要求。根據佳源創盛銷售管理及其他服務框架協議，本集團將(a)為物業銷售現場銷售辦事處提供管理，包括但不限於清潔及安保服務；(b)在物業開發項目的規劃、設計、建設及竣工等階段提供前期規劃及設計諮詢服務；及(c)為佳源創盛集團開發的物業項目在交付予業主前提供一次性清潔服務(「**佳源創盛物業管理服務**」)。

以下為佳源創盛銷售管理及其他服務框架協議的主要條款：

(i) 倘佳源創盛集團根據不同獨立服務提供商提供的費用報價比較選定本集團，則本集團應根據費用報價以及本集團成員公司與佳源創盛集團成員公司不時訂立的單獨管理協議提供佳源創盛銷售管理及其他服務；

(ii) 佳源創盛集團應付的管理費將根據本集團提交的費用報價釐定，費用報價應考慮有關物業的性質、年限、基礎設施特徵、地理位置及周邊情況，參考我們通常向獨立第三方提供的可資比較服務價格、市場中類似服務及項目類型的費用；及

(iii) 本集團成員公司與佳源創盛集團成員公司訂立的單獨管理協議應僅載有在所有重大方面與佳源創盛銷售管理及其他服務框架協議所載之約束力原則、指引、條款及條件一致的規定。

過往交易金額

截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年6月30日止六個月，本集團向佳源創盛集團提供之佳源創盛銷售管理及其他服務的交易金額分別約為人民幣13.8百萬元、人民幣27.1百萬元、人民幣34.5百萬元及人民幣15.4百萬元。

年度上限

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度，佳源創盛集團就佳源創盛銷售管理及其他服務向我們應付的最高管理費金額將分別不會超過人民幣38.2百萬元、人民幣41.0百萬元及人民幣44.2百萬元。

在達至上述佳源創盛銷售管理及其他服務的年度上限時，董事主要考慮：就(a)銷售管理服務而言，(i)截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年，預期項目數量估計為40個。截至2020年12月31日止年度之預期物業項目數量乃參考(aa)已訂立銷售管理合約的33個物業項目；及(bb)佳源創盛集團物業開發計劃項下的七個新物業項目估算得出。截至最後實際可行日期，我們已與佳源創盛集團就五個新物業項目訂立銷售管理合約；(ii)根據現有項目的平均工期估算的預期項目服務期限；(iii)根據分配至各現有項目的平均員工數目估算的員工數目；及(iv)根據所收取的現有項目每名員工平均服務費估算的服務費；(v)截至2022年12月31日止三個年度，佳源創盛交付物業的估計時間表；及就(b)其他服務

而言，(i)根據現有已簽訂合約、佳源創盛交付時間表及過往已交付建築面積估算的將予交付之物業的建築面積；及(ii)基於現有合約下收取的管理費估算的管理費。

相關建議年度上限的增加乃主要由於(a)截至2021年及2022年12月31日止年度，提供銷售管理服務的員工成本預計分別同比增加約5%(此增幅與中指院所告知於2018年中國國民之平均收入增幅約6.5%一致)；及(b)截至2022年12月31日止三個年度，佳源創盛集團完成物業預期交付建築面積的持續增長。

與過往交易金額相比，建議年度上限增加主要是由於(i)每年的員工成本由截至2019年12月31日止年度約人民幣90,000元增加至截至2020年12月31日止年度約人民幣105,000元；及(ii)截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年，佳源創盛集團預期項目的數量為40個，較截至2017年及2018年12月31日止年度佳源創盛集團由我們提供銷售管理服務的項目數量分別為27個及28個有所增加。佳源創盛集團截至2020年12月31日止年度的預期項目維持穩定，數量為40個，與截至2019年12月31日止年度佳源創盛集團由我們提供銷售管理服務的41個項目持平。

上市規則涵義

佳源創盛由我們的控股股東之一沈先生間接全資擁有。因此佳源創盛、其附屬公司及聯營公司為沈先生的聯繫人，繼而為本公司於上市後的關連人士。因此，佳源創盛銷售管理及其他服務框架協議項下擬進行之交易將構成本公司於上市後上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於根據上市規則，佳源創盛銷售管理及其他服務框架協議年度上限的一項或多項適用百分比率(不包括利潤比率)按年度基準計算預計超過5%，因此，佳源創盛銷售管理及其他服務框架協議項下擬進行之交易將須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審核、公告規定及獨立股東批准規定。

申請豁免

上文「－(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則有關申報、年度審核及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定。

上文「－(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

就該等持續關連交易而言，根據上市規則第14A.105條，我們已向聯交所申請且聯交所已向我們授出豁免，豁免我們嚴格遵守(i)就上文「－(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易而言上市規則第14A章項下的公告規定及(ii)就上文「－(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易而言上市規則第14A章項下的公告及獨立股東批准規定，惟各財政年度的持續關連交易之總額不得超過各自年度上限(如上文所呈列)所載列的相關金額。

董事意見

董事(包括我們的獨立非執行董事)認為上文「－(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及上文「－(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的所有持續關連交易已經並將(i)於我們的正常及一般業務過程中；(ii)按正常或更佳商業條款；及(iii)根據公平合理的相關條款進行，且符合本公司及股東的整體利益。

董事(包括我們的獨立非執行董事)認為上文「－(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及上文「－(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的持續關連交易之年度上限屬公平合理且符合股東的整體利益。

聯席保薦人意見

聯席保薦人認為(i)上文「－(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及上文「－(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的持續關連交易已經並將於我們的正常及一般業務過程中訂立，並按正常或更佳商業條款進行，其屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)該等持續關連交易的建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

董事會

我們的董事會目前由七名董事組成，包括兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。我們董事會的權力和職責包括召開股東大會並在股東大會上報告董事會的工作、釐定我們的業務及投資計劃、編製我們的年度財務預算及決算報告、制定利潤分配方案以及行使章程細則賦予的其他權力、職能及職責。我們已經與每位執行董事訂立服務協議。我們也已經與我們的每位非執行董事和獨立非執行董事訂立委任書。

下表載列有關本公司董事會和高級管理層成員的若干資料：

董事會成員

姓名	年齡	現任職位	加入本集團的日期	獲委任為董事的日期	職責及責任
朱宏戈先生	59	執行董事、董事會主席兼集團總裁	2016年4月2日 *(附註)*	2020年6月11日	負責監督本集團的整體運營管理和戰略規劃
牟立園女士	32	執行董事兼投資發展中心總經理	2016年5月16日	2020年6月11日	負責本集團的整體投資管理
黃福清先生	59	非執行董事	2020年6月11日	2020年6月11日	負責為本集團整體發展提供指導和制定業務戰略

姓名	年齡	現任職位	加入本集團的日期	獲委任為董事的日期	職責及責任
龐博先生	37	非執行董事	2020年6月11日	2020年6月11日	負責為本集團整體發展提供指導和制定業務戰略
梁蘊旭女士	58	獨立非執行董事	2020年10月21日	2020年10月21日	負責就本集團的運營和管理提供獨立建議
王惠敏先生	60	獨立非執行董事	2020年10月21日	2020年10月21日	負責就本集團的運營和管理提供獨立建議
王國賢先生	41	獨立非執行董事	2020年10月21日	2020年10月21日	負責就本集團的運營和管理提供獨立建議

附註： 朱先生於2009年11月首次加入本集團，擔任佳源服務的總經理，於2011年1月離開本集團。彼隨後於2016年4月重新加入本集團，擔任總經理。

高級管理層成員

姓名	年齡	在本集團的現任職位	加入本集團的日期	獲委任為高級管理層的日期	在本集團的職責及責任
陳宇軒先生	35	首席財務官兼公司秘書	2020年1月21日	2020年1月21日	負責監督本集團的財務、會計及公司秘書事宜
芮萍女士	47	品質運營中心總經理	2016年12月31日*(附註1)*	2018年1月7日	負責監督本集團的質量控制和品質運營中心的管理
陸鈺萍女士	42	財務中心副總經理	2007年4月16日	2019年6月28日	負責監督本集團的財務事宜
張亞琴女士	38	人力資源管理中心副總經理	2007年7月27日	2020年1月1日	負責監督本集團的人力資源事宜
鮑國軍先生	35	綜合管理中心總經理	2016年12月31日*(附註2)*	2018年1月7日	負責本集團綜合管理中心的管理及運營

附註：

1. 芮女士於2008年3月首次加入本集團，擔任佳源服務監管部經理，於2012年3月離開本集團。彼隨後於2016年12月重新加入本集團，擔任本集團運營管理中心副總經理。

2. 鮑先生於2007年3月首次加入本集團，為佳源服務項目員工，於2011年2月離開本集團。彼隨後於2016年12月重新加入本集團，擔任本集團綜合管理中心副總經理。

執行董事

朱宏戈先生，59歲，於2020年6月11日獲委任為我們的執行董事、集團總裁兼董事會主席，負責本集團的整體運營管理和戰略規劃。彼自2016年4月至2016年12月擔任佳源服務的總經理，主要負責其經營及管理。自2016年12月以來，彼一直擔任本集團的總裁，主要負責本集團的整體管理及戰略規劃。彼還擔任本集團多個成員公司的董事職務。

朱先生於物業管理及房地產開發行業擁有逾10年經驗。朱先生自2009年起開始從事物業管理及房地產開發工作。2009年11月至2011年1月，其為佳源服務的總經理，主要負責該公司的整體運營管理。2012年11月至2014年4月，朱先生離開本集團並擔任海鹽縣佳源房地產開發有限公司(一家由沈先生間接全資擁有的房地產開發公司)的總經理，主要負責該公司的日常運營和項目開發管理。2013年9月至2016年3月，其擔任平湖市佳源旅遊開發有限公司(一家主要從事房地產開發的公司)的總經理，主要負責該公司的日常運營管理。2016年3月至2016年12月，其在浙江佳源醫養健康管理集團有限公司(一家由沈先生間接全資擁有的公司，主要從事健康管理諮詢)擔任總裁助理，主要負責協助總裁進行日常運營管理。

1987年6月，朱先生通過遠程學習從中國鄭州大學獲得數學專業文憑。

牟立園女士，32歲，於2020年6月11日獲委任為我們的執行董事，主要負責本集團的整體投資管理。其於2016年5月加入本集團，自2016年5月至2016年12月擔任佳源物業管理的人事行政部門副經理，主要負責監督人力資源及行政事務。自2016年12月

至2018年1月，其擔任本集團發展管理中心的副總經理，主要負責項目開發及品牌管理。自2018年1月起，其擔任本集團投資發展中心的總經理，主要負責本集團的整體投資管理。

牟女士於房地產開發及物業管理行業擁有逾10年經驗。加入本集團之前，彼於2009年12月至2012年8月在浙江佳源房地產(一家由沈先生間接全資擁有的房地產開發公司)的人力資源及行政部門擔任行政經理，主要負責行政管理。2013年6月至2013年10月，彼在海鹽縣佳源房地產開發有限公司(一家由沈先生全資擁有的房地產開發公司)的銷售與市場營銷部擔任管理培訓生，主要負責項目營銷。2013年10月至2016年4月，彼擔任平湖市佳源旅遊開發有限公司(一家主要從事房地產開發的公司)的辦公室副主任。

牟女士於2013年6月通過遠程學習從中國嘉興學院獲得工商管理學士學位。牟女士亦於2015年5月獲得中華人民共和國人力資源和社會保障部頒發的二級企業人力資源管理師證書。

非執行董事

黃福清先生，59歲，於2020年6月11日獲委任為我們的非執行董事，主要負責為本集團的整體發展提供指導和制定業務戰略。

黃先生於房地產開發行業擁有逾16年經驗。2003年12月至2009年12月，彼擔任常州市中創房地產開發有限公司(一家房地產開發公司)的總經理，主要負責該公司的整體運營、財務管理和政府關係。2010年1月至2010年12月，黃先生擔任常州天宇房地產開發有限公司(一家房地產開發公司)的總經理，主要負責該公司的整體運營、財務管理與政府關係。2011年1月至2014年12月，彼在浙江佳源房地產任職，最後一個職位是執行總經理，主要負責該公司的日常運營。2013年9月至2014年12月，彼擔任常州金源房地產開發有限公司(一家房地產開發公司)的總經理，主要負責該公司的整體管理。2014年9月至2018年7月，彼擔任南京新浩寧房地產開發有限公司(一家由沈先生全資擁有的房地產開發公司)的總經理，主要負責該公司日常運營。自2014年12

月起，黃先生一直擔任香港佳源集團有限公司(「**香港佳源**」)(一家由沈先生間接全資擁有的投資控股公司)的總經理，主要負責該公司的日常管理。自2018年9月以來，黃先生一直擔任寧港佳源投資諮詢集團有限公司(一家主要從事房地產開發並由沈先生間接全資擁有的公司)的總裁，主要負責該公司的整體運營。黃先生亦分別自2015年7月和2016年8月起擔任佳源國際的執行董事兼董事會副主席，主要負責監督佳源國際及其位於中國江蘇省的房地產開發項目的日常運營及整體管理。彼還是佳源國際若干附屬公司的董事。

龐博先生，37歲，於2020年6月11日獲委任為我們的非執行董事，主要負責為本集團的整體發展提供指導和制定業務戰略。

龐先生在資本運作和公司管理方面擁有逾13年的經驗。2006年9月至2010年9月，彼曾在民豐特種紙股份有限公司(一家主要從事特種紙研究及生產且其股份於上海證券交易所上市的公司(股份代號：600235))的董事會擔任董事長助理和證券事務代表，主要負責信息披露、投資者關係管理和證券事務。2010年9月至2015年6月，龐先生擔任浙江歐迪恩傳動科技股份有限公司(一家主要從事萬向節和變速箱軸製造的公司)的董事會秘書和黨支部書記，主要負責戰略規劃、運營管理以及法律和內部控制事務。2015年6月至2017年4月，彼在江西展宇新能源股份有限公司(一家主要從事太陽能電池和光伏發電系統製造的公司)擔任董事會秘書及投資總監，負責戰略規劃、投資者關係管理和公司融資事務。自2017年4月起，彼在佳源創盛的多個崗位任職，包括資本運營部的上市管理總監、資本運營部的總經理助理、副總經理和總經理，主要負責資本運作、併購和股權投資。自2019年4月以來，彼一直擔任浙江西谷數字技術股份有限公司(一家主要從事智能家居產品的研究和銷售的公司，其股份於全國中小企業股份轉讓系統上市(股份代號：836081))的董事，主要負責該公司的整體戰略規劃。自2019年10月起，彼擔任青島佳源房地產集團有限公司(一家由沈先生間接全資擁有的房地產開發公司)的董事，主要負責建立內部制度、整體運作和投資管理。自2020年8月起，彼在佳源國際擔任投資發展部總經理，主要負責管理佳源國際集團的投資策略及計劃。

龐先生於2006年6月在中國嘉興學院獲得經濟學學士學位。龐先生於2006年11月獲得上海證券交易所頒發的董事會秘書證書，並於2014年3月獲得深圳證券交易所頒發的董事會秘書證書。

獨立非執行董事

梁蘊旭女士（亦稱**梁一萍女士**），58歲，於2020年10月21日獲委任為我們的獨立非執行董事，負責就本集團的運營和管理提供獨立建議。

梁女士在金融和銀行業擁有逾23年的經驗。從1996年6月至2017年11月，梁女士在交通銀行股份有限公司（一家股份在上海證券交易所上市的公司（股份代號：601328））嘉興分行擔任多個職務，最後擔任嘉興分行行長。自2018年11月以來，彼擔任嘉興銀行的獨立董事兼董事會風險管理委員會主席。自2019年1月起，彼還擔任浙江安吉交銀村鎮銀行的業務顧問。

梁女士於2011年1月獲得中國復旦大學工商管理碩士學位。

王惠敏先生，60歲，於2020年10月21日獲委任為我們的獨立非執行董事，負責就本集團的運營和管理提供獨立建議。

王先生於房地產開發行業擁有逾28年經驗。自1992年1月以來，王先生一直於中國房地產業協會任職，歷任通訊部主任助理、宣傳培訓部副主任、合作發展部主任兼副秘書長等職務，現任名譽副主席、副秘書長、「廣廈獎」評選辦公室主任兼信用建設辦公室主任，主要負責組織對中國房地產開發商的信用評級和獎勵。

王國賢先生，41歲，於2020年10月21日獲委任為我們的獨立非執行董事，負責就本集團的運營和管理提供獨立建議。

王先生在投資銀行領域擁有逾14年的經驗。2006年3月至2006年11月，彼在威格斯資產評估顧問有限公司（一家主要從事評估、房地產服務和建築諮詢的公司）擔任業務評估師，負責業務評估。2006年11月至2007年4月，彼擔任百德能管理服務有限公司（一家主要從事投資和財務諮詢服務的公司）的主任，負責併購事務。2007年4月至

2017年6月，彼先後擔任天達融資亞洲有限公司(一家主要從事投資銀行業務的公司)的副經理及聯席董事，負責首次公開發售和併購事務。自2017年7月以來，彼一直任職於鼎珮證券有限公司(一家主要在香港從事證券經紀及公司融資服務的公司，並獲准進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動)，目前擔任公司融資部的董事總經理，負責業務發展及監督公司融資部的整體運營。

王先生於2002年12月獲得香港浸會大學應用化學專業理學學士學位。2005年11月，彼亦從香港城市大學獲得會計與信息系統專業文學碩士學位。彼於2015年9月獲接納為英國特許公認會計師公會資深會員。自2006年12月以來，彼是一名持牌代表，並獲得認證可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)和第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於2016年11月獲認證為可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)和第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。彼目前為鼎珮證券有限公司的主要保薦人。

除上文所披露者外，在緊接本招股章程日期前的三年內，概無董事在上市公司擔任任何其他董事職務。根據上市規則附錄1A第13.51(2)條或第41(3)段，概無其他有關我們任何董事與其他董事和高級管理人員之間關係的須予披露資料。

除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，截至最後實際可行日期，概無任何根據上市規則第13.51(2)條第(h)至(v)段須予披露的與董事有關的資料，或須提請股東注意的與任何董事有關的任何其他事項。

高級管理層

我們的高級管理層負責我們業務的日常運營和管理。

陳宇軒先生，35歲，於2020年1月加入本集團，擔任本集團財務中心總經理。彼於2020年6月獲委任為本集團首席財務官，主要負責監督本集團的財務、會計及公司秘書事宜。

陳先生於審計、會計、財務管理及企業融資方面擁有逾12年經驗。在加入本集團前，於2007年11月至2014年12月，彼於安永會計師事務所先後擔任會計師、高級會計師及經理，負責上市公司及跨國企業的審計及鑑證事務。2015年1月至2016年3月，彼在佳寧娜集團控股有限公司(一家主要從事房地產開發、酒店運營和食品業務的公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：126))擔任副財務總監，主要負責財務申報、管理會計、併購事務。2016年4月至2016年10月，彼擔任新創建集團有限公司(一家主要從事(i)發展、投資及／或經營公路、商業飛機租賃、建築及保險；及(ii)投資及／或經營環境及物流項目、設施及交通的公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：659))的財務經理，主要負責財務申報。2016年11月至2017年8月，彼擔任英皇證券集團有限公司(一家在聯交所主板上市的財務服務公司(股份代號：717))的會計經理，主要負責財務申報及管理會計。2017年10月至2020年1月，彼先後擔任香港佳源財務部的財務經理及財務總監，主要負責財務申報、併購及企業事務。

陳先生於2007年7月獲得英國諾丁漢大學金融、會計和管理學士學位。彼於2011年5月獲接納為香港會計師公會的註冊會計師，於2016年3月獲接納為香港會計師公會的執業會計師。

芮萍女士，47歲，於2016年12月加入本集團，擔任本集團運營管理中心的副總經理，並於2018年1月獲委任為本集團品質運營中心總經理。彼主要負責本集團的質量控制和品質運營中心的管理。

芮女士在物業管理行業擁有逾14年經驗。加入本集團之前，芮女士於2006年於浙江嘉杭物業管理有限公司(前稱嘉興市嘉業陽光物業管理有限公司)桐鄉分公司任職。2008年3月至2012年3月，彼先後擔任佳源服務的監督部經理及運營管理部經理，主要負責項目運營和質量控制。2012年4月至2016年12月，彼離開本集團，並在浙江萬博匯投資管理有限公司(一家由沈先生間接全資擁有並主要從事商業物業的商業運營和物業管理的公司)任職，最後一個職位是運營管理部的經理，主要負責日常業務。

芮女士於2008年1月從國家開放大學(前稱中央廣播電視大學)獲得行政管理專業文憑。

陸鈺萍女士，42歲，於2007年4月加入本集團，並於2020年1月獲委任為本集團財務中心副總經理。彼主要負責監督本集團的財務事務。

陸女士在會計和物業管理事務方面擁有逾21年的經驗。加入本集團之前，自1998年10月至2006年7月，其在浙江東菱股份有限公司(一家主要從事超市業務的公司)擔任會計師，主要負責會計事務。2006年7月至2007年4月，陸女士在東明實業(嘉興)有限公司(一家主要從事不銹鋼緊固件的生產和銷售的公司)擔任會計師，主要負責會計事務。

2008年6月，陸女士從中國浙江經貿職業技術學院獲得會計學文憑。

張亞琴女士，38歲，於2007年7月加入本集團，為本集團人力資源和行政部的員工，並於2016年8月擔任人力資源和行政部的助理經理，主要負責監督本集團的行政事務。2017年1月至2019年12月，彼在本集團綜合管理中心擔任行政秘書，主要負責行政管理和內部系統的建立。於2020年1月，彼獲委任為本集團人力資源管理中心副總經理，主要負責本集團人力資源的整體管理。

加入本集團之前，2006年10月至2007年3月，張女士在嘉興市億禾進出口貿易有限公司(一家主要從事商品配送與技術進出口的公司)工作。

2004年6月，張女士在中國浙江理工大學獲得藝術設計學士學位。

鮑國軍先生，35歲，於2016年12月加入本集團，擔任本集團綜合管理中心副總經理，並於2018年1月獲委任為綜合管理中心總經理。彼主要負責本集團綜合管理中心的管理。

鮑先生在物業管理和房地產開發行業擁有超過13年經驗。彼於2007年3月至2011年2月在佳源服務任職，最後的職位是分公司經理，主要負責項目管理。2011年3月至2016年6月，彼離開本集團，並在廬江縣廣源置業發展有限公司(一家由沈先生間接全

資擁有並主要從事房地產開發的公司）任職，最後的職位是辦公室主任，主要負責人力資源、行政和物業管理。2016年7月至2016年12月，彼在廬江縣佳源房地產開發有限公司（一家由沈先生間接全資擁有並主要從事房地產開發的公司）任職，最後的職位是辦公室主任兼總經理助理，主要負責向總經理提供協助。

鮑先生於2007年6月在中國嘉興學院獲得公共事業管理學學士學位。

公司秘書

陳宇軒先生，35歲，於2020年6月11日獲委任為公司秘書。有關其背景的詳情，請參閱上文「－高級管理層」。

董事委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會和提名委員會，並將各種職責委託予該等委員會，以協助董事會履行職責並監督本集團業務活動的特定方面。

審核委員會

本集團已於2020年10月21日成立審核委員會，並根據上市規則第3.21條及上市規則附錄14所載《企業管治守則》（「**企業管治守則**」）第C.3段訂立書面職權範圍。審核委員會由三名成員組成，即王國賢先生、梁蘊旭女士及王惠敏先生，彼等均為我們的獨立非執行董事。王國賢先生為審核委員會主席及具有適當專業資格的獨立非執行董事。

審核委員會的主要職責包括但不限於(i)審查及監督本集團的財務申告程序及內部監控系統、風險管理及內部審核；(ii)向董事會提供建議和意見；及(iii)履行董事會可能指派的其他職責及責任。

薪酬委員會

本集團已於2020年10月21日成立薪酬委員會，並根據上市規則第3.25條及上市規則附錄14所載企業管治守則第B.1段訂立書面職權範圍。薪酬委員會由三名成員組成，即梁蘊旭女士、王惠敏先生和龐博先生。梁蘊旭女士為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括但不限於(i)制定及審查關於董事和高級管理層薪酬的政策和結構並就此向董事會提供建議，並就設立與制定該等薪酬的政策有關的正式、透明程序向董事會提供建議；(ii)釐定各董事和高級管理層的具體薪酬待遇的條款；及(iii)參照董事不時議決的企業目標及宗旨，審查及批准基於表現的薪酬。

提名委員會

本集團亦於2020年10月21日成立提名委員會，並根據上市規則附錄14所載企業管治守則第A.5段訂立書面職權範圍。提名委員會由三名成員組成，即朱宏戈先生、王國賢先生和梁蘊旭女士。朱宏戈先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括但不限於(i)定期審查董事會的結構、規模和組成，並就董事會組成的任何擬議變更向董事會提出推薦意見；(ii)識別、甄選董事候選人或就董事候選人的選擇向董事會提出推薦意見，並確保董事會成員的多樣性；(iii)評估我們的獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就與董事的任命、重新任命和罷免以及董事的繼任計劃有關的相關事宜向董事會提出推薦意見。

公司治理

本公司承認，將良好的公司治理要素納入本集團的管理架構和內部控制程序以實現有效問責制很重要。

根據上市規則附錄14所載企業管治守則第A.2.1段規定，本公司董事長及集團總裁的角色應有區分，且不應由同一人兼任。

在朱宏戈先生的領導下，我們的董事會高效運作，各司其職，及時討論各項關鍵及適當的事項。此外，由於所有重大決策均經與董事會及相關董事委員會的成員協商

後作出，我們的董事會有三名提供獨立觀點的獨立非執行董事，因此，董事會認為我們擁有足夠的保障措施以確保董事會權力充分平衡。然而，我們的董事會應依據當時的情況，不時審查董事會的架構及組成，以保持本公司企業管治常規的高標準。

除上文所披露者外，於上市後，我們將遵守上市規則附錄14所載企業管治守則內的守則條文。本公司堅持認為，董事會執行董事和獨立非執行董事成員的組成應當均衡，從而令董事會具有很強的獨立性，可以有效進行獨立判斷。

董事會多元化

本公司承認擁有多元化董事會的好處。本公司已採納董事會多元化政策，旨在根據本集團的情況不時實現董事會成員之間適當程度的多元化。總而言之，我們的董事會多元化政策規定，在考慮提名和任命董事時，在我們提名委員會的協助下，董事會將考慮多元化的視角，包括但不限於技能、知識、專業經驗和資格、文化和教育背景、年齡、性別以及候選人有望為董事會帶來的潛在貢獻，以便更好地滿足本公司的需求和發展。董事會的所有任命均以用人唯才為原則，根據客觀標準考慮候選人，並會充分考慮多元化對董事會的好處。

上市後，提名委員會將不時審查董事會多元化政策，以確保其持續有效，我們將每年在公司治理報告中披露該政策或其概要。

董事及高級管理層薪酬

董事及高級管理層成員從本集團收取袍金、薪金、住房津貼和退休福利計劃供款形式的薪酬。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，支付予董事的薪酬總額(包括薪金、其他津貼、酌情花紅、退休金成本、住房公積金、醫療保險及其他社會保險)分別約為人民幣0.9百萬元、人民幣0.9百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣0.9百萬元。除上文所披露者外，於業績紀錄期，本集團任何成員公司概無向董事支付或應付其他款項。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年及截至2020年6月30日止六個月，支付予我們五名最高收入人士的薪金、其他獎金、退休金成本、住房公積金、醫療保險和其他社會保險總額分別約為人民幣1.4百萬元、人民幣1.7百萬元、人民幣2.6百萬元及人民幣1.4百萬元。

截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日止六個月，我們概無向董事或五位最高收入人士支付任何薪酬，以作為誘使彼等加入我們或加入我們時的獎勵或作為離職補償。此外，概無董事已放棄或同意放棄同期的任何薪酬。

根據現行安排，截至2020年12月31日止年度，董事的薪酬總額(包括薪金、其他津貼、酌情花紅、退休金成本、住房公積金、醫療保險及其他社會保險)估計約為人民幣2.7百萬元。

董事會將審查並釐定董事及高級管理層的酬金和薪酬待遇，並將在上市後從薪酬委員會獲得推薦意見，其中將考慮可比公司的薪金、董事的時間投入和責任以及本集團的表現。

合規顧問

根據上市規則第3A.19條，我們已任命浤博資本有限公司為我們的合規顧問，以向本公司提供諮詢服務。合規顧問預期將(其中包括)在以下情況下，以適當的謹慎和技巧為本公司提供建議：

- 在發佈任何監管公告、通函或財務報告之前；
- 考慮進行可能是須予通報或關連交易的交易(包括股份發行和股份回購)時；
- 我們建議以不同於本招股章程中詳述的方式使用全球發售的所得款項，或者我們的業務活動、發展或結果與本招股章程中的任何預測、估計或其他資料有所偏離；及
- 聯交所就股份價格或交易量的異常變動向我們發出詢問。

任期自上市日期開始至我們就上市日期後開始的第一個完整財政年度的財務業績分發年度報告之日止，該任命可經雙方協定後延長。

據我們董事所知，下列人士將於緊接資本化發行及全球發售完成前及緊隨其後(並無計及任何根據行使超額配股權可能發行的股份)在我們的股份或相關股份中擁有將須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定向我們披露的權益或淡倉，或直接或間接於本公司的已發行具投票權股份的10%或以上中擁有權益：

股東名稱／姓名	權益性質	緊接資本化發行及全球發售完成之前持有的股份(1)		緊隨資本化發行及全球發售完成後持有的股份(1)	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
創源控股	實益擁有人	100 (L)	100%	450,000,000(L)	75%
佳源投資(2)	於受控制法團的權益	100 (L)	100%	450,000,000(L)	75%
佳源國際(2)	於受控制法團的權益	100 (L)	100%	450,000,000(L)	75%
明源集團(2)	於受控制法團的權益	100 (L)	100%	450,000,000(L)	75%
沈先生(2)	於受控制法團的權益	100 (L)	100%	450,000,000(L)	75%
王新妹女士(3)	配偶權益	100 (L)	100%	450,000,000(L)	75%

附註：

(1) 字母「L」代表該人士於股份的好倉。

(2) 創源控股由佳源投資全資擁有，而佳源投資由佳源國際全資擁有。佳源國際由明源集團擁有約67.96%的權益(而明源集團由沈先生直接全資擁有)，並由沈先生以個人身份擁有約1.78%的權益。根據證券及期貨條例，佳源投資、佳源國際、明源集團及沈先生均被視為於創源控股擁有權益的股份中擁有權益。

(3) 王新妹女士為沈先生的配偶。根據證券及期貨條例，王新妹女士被視作於沈先生擁有權益的股份中擁有權益。

倘超額配股權獲悉數行使，則創源控股、佳源投資、佳源國際、明源集團、沈先生及王新妹女士各自的實益權益將約為72.29%、72.29%、72.29%、72.29%、72.29%及72.29%。

除上文及「附錄四－法定及一般資料－C.有關董事及主要股東的進一步資料」所披露者外，董事並不知悉任何人士將於緊隨資本化發行及全球發售完成後(並無計及任何根據超額配股權獲行使可能發行的股份)，於任何股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向我們披露的實益權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何成員公司的已發行具投票權股份的10%或以上中擁有權益。董事亦不知悉任何可能於日後日期導致本公司控制權出現變動的安排。

以下載述本公司於緊接資本化發行及全球發售完成前及緊隨其後(並無計及根據超額配股權獲行使而可予發行的任何股份)的已發行及將予發行的繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本：

		面值 *(港元)*
法定股本：		
2,000,000,000股	每股0.01港元的股份	20,000,000.00
已發行及將予發行、繳足或入賬列作繳足：		
100股	於本招股章程日期已發行的股份	1.00
449,999,900股	根據資本化發行將予發行的股份	4,499,999.00
150,000,000股	根據全球發售將予發行的股份	1,500,000.00
600,000,000股	**總計**	6,000,000.00

假設

上表假設全球發售成為無條件，且根據資本化發行及全球發售發行股份。其並無計及根據超額配股權獲行使而可予發行及配發的任何股份，或我們根據下文所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可予發行或購回的任何股份。

地位

發售股份將為本公司股本中的普通股，並在所有方面與本招股章程所述所有已發行或將予發行的股份享有相同權利，尤其是將可全面享有本招股章程日期後之記錄日期就股份所宣派、作出或派付的所有股利或其他分派，惟有關資本化發行的權利除外。

發行及配發新股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事獲授予一般授權，以發行、配發及處置於本公司股本中的股份，惟已發行股份總數不得超過以下兩者的總和：

(1) 緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數的20%，不包括根據超額配股權獲行使而可予發行及配發的股份；及

(2) 本公司根據下文所述授予董事購回股份的一般授權而購回的股份總數（如有）。

除獲授權根據此項一般授權發行的股份外，董事可根據供股、以股代息計劃或類似安排而發行、配發或處置股份。

此項一般授權將於下列最早者發生時屆滿：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或

(ii) 章程細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或

(iii) 股東於股東大會上以普通決議案修訂或撤銷此項一般授權之日。

此項一般授權的進一步資料載於「附錄四－法定及一般資料－A.有關本公司的進一步資料－4.由唯一股東於2020年10月21日通過的書面決議案」。

購回股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事獲授予一般授權，以行使本公司的一切權力購回股份，惟股份總數不得超過本公司緊隨資本化發行及全球發售完成後的已發行股份總數的10%，不包括根據超額配股權獲行使而可予發行及配發的股份。

此項授權僅涉及在聯交所或股份上市的任何其他證券交易所（而證監會及聯交所就此認可）及根據上市規則作出的購回。相關上市規則的概要載於「附錄四－法定及一般資料－A.有關本公司的進一步資料－6.本公司購回本身證券」。

此項一般授權將於下列最早者發生時屆滿：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或

(ii) 章程細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或

(iii) 股東於股東大會上以普通決議案修訂或撤銷此項一般授權之日。

此項一般授權的進一步資料載於「附錄四－法定及一般資料－A.有關本公司的進一步資料－4.由唯一股東於2020年10月21日通過的書面決議案」。

須召開股東大會及類別大會的情況

本公司只有一類股份，即普通股，其每股股份與其他股份享有相同權利。

根據開曼群島公司法，法律並無規定獲豁免公司須舉行任何股東大會或類別大會。舉行股東大會或類別大會是由公司的組織章程細則所規定。因此，本公司將按章程細則規定舉行股東大會，其概要載於本招股章程附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

閣下閱讀以下討論及分析時，應一併閱讀本招股章程附錄一會計師報告所載之合併財務資料。我們的合併財務資料乃根據香港財務報告準則予以編製。

下列討論及分析包括反映我們目前對未來事件及財務表現看法的前瞻性陳述。該等陳述乃基於我們按經驗及對過往趨勢、現況及預期未來發展的見解，以及我們認為於該等情況下屬適當的其他因素而作出的假設及分析。然而，實際結果及發展會否如我們預期及推測，則視乎我們無法控制的多項風險及不確定因素而定。有關更多資料，請參閱本招股章程「風險因素」及「前瞻性陳述」。

概覽

我們是浙江省領先的綜合物業管理服務供應商，過往曾有增長迅猛的卓越業績。我們的總部位於嘉興，並深深植根於長江三角洲地區，通過逾15年的運營，我們已從領先的地區物業管理供應商成長為具有全國性業務的成熟綜合物業管理服務供應商。根據中指院的資料，於2019年，在總部位於浙江省及長江三角洲地區的中國物業服務百強企業中，按在管建築面積計，我們分別排名第五及第14。憑藉我們在長江三角洲地區的成功，我們已率先實施全國擴張戰略，並成功地從一家區域性物業管理服務供應商發展為一家全國性的成熟綜合物業管理服務供應商。截至2020年6月30日，我們的合約總建築面積約為40.3百萬平方米，涵蓋中國42個城市及16個省份，共有154個在管項目，在管總建築面積約27.6百萬平方米，涵蓋中國28個城市及十個省份。根據中指院的資料，我們在2020中國物業服務百強企業中排名第35及在2020中國物業服務百強企業成長性領先企業中排名第13。

在我們的整個發展過程中，我們在開展業務時秉承「用心服務，共築美好」的願景。由於我們高效的運營及優質的服務，我們於業績紀錄期內實現了快速增長。我們的收入由2017年的人民幣209.8百萬元增至2019年的人民幣454.9百萬元，複合年增長率為47.2%，由截至2019年6月30日止六個月的人民幣210.7百萬元增長33.0%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣280.3百萬元。我們的毛利由2017年的人民幣45.8百萬元增至2019年的人民幣108.7百萬元，複合年增長率為54.1%，由截至2019年6月30日止六個月的人民幣52.4百萬元增長63.8%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣85.9百萬

元。我們的淨利潤由2017年的人民幣18.3百萬元增至2019年的人民幣50.2百萬元，複合年增長率為65.4%，由截至2019年6月30日止六個月的人民幣28.5百萬元增長27.0%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣36.3百萬元。我們已訂約管理的物業總建築面積由截至2017年12月31日的26.1百萬平方米增至截至2018年12月31日的32.9百萬平方米，並進一步增至截至2019年12月31日的38.8百萬平方米，複合年增長率為21.8%。我們已訂約管理的物業的總建築面積增加至截至2020年6月30日的40.3百萬平方米。我們在管物業的總建築面積由截至2017年12月31日的14.0百萬平方米增至截至2018年12月31日的19.2百萬平方米，並進一步增至截至2019年12月31日的26.1百萬平方米，複合年增長率為36.5%。我們在管物業的總建築面積增加至截至2020年6月30日的27.6百萬平方米。

呈列基準

本公司於2020年3月5日在開曼群島註冊成立為有限公司。為籌備全球發售，我們進行了重組（詳情載於「歷史、重組及公司架構」）。有關本節所載財務資料編製基準的更多資料，請參閱「附錄一－會計師報告」。

影響經營業績的關鍵因素

我們的經營業績及財務狀況一直且將繼續受若干因素（包括本招股章程中「風險因素」一節所載及下述因素）所影響：

應對物業開發及物業管理行業的監管及市況的能力

我們的業務及經營業績主要受到我們就新物業開發項目自物業開發商獲得新服務合約以及重續或取得我們與客戶現有合約的能力所影響。新物業開發項目的數量取決於中國房地產市場的表現，而有關表現則受中國整體經濟狀況、城鎮化率及其導致的中國物業需求影響。中國（尤其是我們營運所在地區）經濟下滑可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。中國的監管環境以及中國政府實施的政策及措施亦會影響房地產市場及物業管理市場的發展，繼而影響我們的業務及經營業績。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們的大部分業務集中於長江三角洲地區，我們容易因該地區的政府政策或經營環境出現任何不利發展而受到影響」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刺激物業管理行業的發展。該等政策，如住房和城鄉建設部於2014年發佈的《指南》，鼓勵像我們一樣的物業管理公司擴大業務範圍並實現業務現代化，促進該行業的增長及發展。請參閱「行業概覽－市場驅動因素－優惠政策」。然而，我們無法向　閣下保證中國政府會持續發佈該等有利的法律、法規及政策。此外，我們無法向　閣下保證中國政府不會暫停或終止現行有利法律、法規及政策，或是中國政府將出台直接或間接不利於物業管理行業發展的法律及政策。中國政府政策的任何有關變化均可能對我們的業務產生不利影響。

在管建築面積

於業績紀錄期，我們的大部分收入來自物業管理服務，於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月分別貢獻我們總收入的80.8%、78.2%、80.4%及84.4%。因此，我們的財務狀況及經營業績取決於我們維持及增加在管建築面積的能力，而這受我們取得新物業管理服務協議及續訂現有物業管理服務協議的能力所影響。於業績紀錄期，我們的在管建築面積快速增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日分別約為14.0百萬平方米、19.2百萬平方米、26.1百萬平方米及27.6百萬平方米。

於業績紀錄期，我們管理的物業大部分由佳源地產品牌（包括佳源國際集團及佳源創盛集團）開發。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們來自佳源地產品牌所開發物業的在管建築面積分別佔我們在管總建築面積的93.7%、84.0%、70.0%及68.8%。我們不斷努力將客戶群擴大至第三方物業開發商，以期獲得更多的收入來源並多元化發展我們的物業管理產品組合。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們來自第三方物業開發商所開發項目的在管總建築面積佔我們在管總建築面積的比例由截至2017年12月31日的6.3%上升至截至2018年12月31日的16.0%，上升至截至2019年12月31日的30.0%，並進一步上升至截至2020年6月30日的31.2%。來自第三方物業開發商所開發項目的在管建築面積迅速增加主要歸因於我們於業績紀錄期戰略性收購湖南華冠、嘉興星洲、杭州民安及重慶中農。

我們的品牌定位及定價能力

由於我們在競爭激烈且高度分散的行業營運，故我們的經營業績及財務狀況受我們維持及上調所收服務費率的能力所影響。我們將品牌視為重要資產，其會對我們的定價能力產生影響。我們對服務定價時一般會考慮物業的特點及位置、我們的預算、

目標利潤率、業主及住戶情況、我們的服務範圍及質量以及競爭對手就可資比較物業收取的價格等因素。我們亦須權衡多項考慮因素，包括競爭力、盈利能力以及我們塑造及維護我們作為優質物業管理服務供應商的形象的能力。未能有效權衡上述因素可對我們的業務營運、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

經參考業績紀錄期內平均物業管理費的波動，我們將所示年度的收入及利潤及全面收益總額敏感度分析載列如下，僅供說明。下表說明，在所有其他因素不變的情況下，假設平均物業管理費下降對我們收入及利潤的影響。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
			(人民幣千元)		
				(未經審核)	
年內利潤及全面收益總額	18,349	35,776	50,214	28,540	36,259
假設平均物業管理費下降5%					
對物業管理服務業務收入的影響	(8,479)	(12,952)	(18,282)	(8,539)	(11,833)
對年內利潤及全面收益總額的影響(1)	(6,359)	(9,714)	(13,711)	(6,404)	(8,874)
假設平均物業管理費下降10%					
對物業管理服務業務收入的影響	(16,958)	(25,904)	(36,564)	(17,078)	(23,665)
對年內利潤及全面收益總額的影響(1)	(12,719)	(19,428)	(27,423)	(12,809)	(17,749)

(1) 對年內利潤及全面收益總額的影響乃假設企業所得稅為25.0%計算。

業務組合

於業績紀錄期，我們的業務及經營業績受我們業務組合的影響。我們的三條業務線（即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務）的利潤率各不相同。不同業務線的利潤率一般取決於所提供服務的類別、收取的費用及我們在不同合約安排下所承擔的成本。我們三條業務線的收入貢獻架構的任何變動或任何業務線利潤率的變動均可能對我們的整體利潤率造成相應影響。

下表載列於所示期間的收入、毛利及毛利率（按業務線劃分）：

	截至12月31日止年度												截至6月30日止六個月							
	2017年				2018年				2019年				2019年				2020年			
	收入	佔總收入百分比	毛利	毛利率	收入	佔總收入百分比	毛利	毛利率	收入	佔總收入百分比	毛利	毛利率	收入	佔總收入百分比	毛利	毛利率	收入	佔總收入百分比	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)* *(未經審核)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
物業管理服務	169,581	80.8	35,684	21.0	259,035	78.2	59,316	22.9	365,635	80.4	83,775	22.9	170,780	81.1	40,893	23.9	236,650	84.4	70,609	29.8
非業主增值服務	30,329	14.5	7,111	23.4	56,558	17.1	14,428	25.5	67,499	14.8	17,289	25.6	31,307	14.9	8,344	26.7	30,450	10.9	9,968	32.7
社區增值服務	9,894	4.7	2,985	30.2	15,665	4.7	5,154	32.9	21,757	4.8	7,630	35.1	8,578	4.0	3,200	37.3	13,154	4.7	5,320	40.4
總計	**209,804**	**100.0**	**45,780**	**21.8**	**331,258**	**100.0**	**78,898**	**23.8**	**454,891**	**100.0**	**108,694**	**23.9**	**210,665**	**100.0**	**52,437**	**24.9**	**280,254**	**100.0**	**85,897**	**30.6**

我們的整體毛利率在整個業績紀錄期有所增長，主要歸因於在管物業平均物業管理費增加、非業主增值服務擴大、社區增值服務穩步增長及成本控制措施成功實施。我們的整體毛利由截至2019年6月30日止六個月的24.9%增至截至2020年6月30日止六個月的30.6%，主要乃由於(i)根據人力資源和社會保障部、財政部及國家稅務總局頒佈的《關於階段性減免企業社會保險費的通知》及《關於延長階段性減免企業社會保險費政策實施期限等問題的通知》，地方政府應對COVID-19疫情而出台的監管扶持性政策而減免社保供款的支付及(ii)我們有效的成本控制以及由於COVID-19疫情中國政府實施暫時性封鎖措施使得我們2020年初日常服務的提供受限，從而導致僱員、維修及維護以及公用事業開支增加相對緩慢。一般而言，社區增值服務產生的毛利率要高於物業管理服務及非業主增值服務。於業績紀錄期我們的社區增值服務的毛利率相對較高，主要是因為其他兩個業務線相較社區增值服務而言勞動密集性更高。有關進一步討論，請參閱本招股章程「業務－我們的業務模式」及本節「－若干合併全面收益表項目的說明－毛利及毛利率」。

緩解不斷上升的僱員福利開支影響的能力

由於物業管理屬勞動密集型業務，因此僱員福利開支佔我們總開支的很大一部分，其中包括服務成本、銷售及營銷開支以及行政開支。於業績紀錄期，我們的僱員福利開支大幅增加，乃由於我們擴展業務、員工人數增加及中國勞動力市場價格上漲所致。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的總開支下確認的僱員福利開支分別為人民幣125.3百萬元、人民幣188.0百萬元、人民幣273.7百萬元、人民幣125.2百萬元及人民幣154.4百萬元，分別佔我們總開支合計金額的70.0%、67.9%、71.5%、73.0%及67.6%。於業績紀錄期，我們服務成本下的僱員福利開支分別為人民幣122.0百萬元、人民幣181.6百萬元、人民幣259.9百萬元及人民幣149.0百萬元，分別佔我們服務成本總額的74.4%、72.0%、75.1%及76.7%。於業績紀錄期，我們服務成本的增加主要由於我們在管物業及增值服務的不斷擴大。

為應對不斷上升的僱員福利開支，我們努力採取多項成本節約措施，如應用自動化工具以減少對人工的依賴、採用先進的技術、標準化程序及智能管理以及對員工提供專業培訓，以有效地提高運營效率、管理我們的僱員福利開支，同時確保一貫的服務質量。請參閱「業務－標準化運營、數字化及信息技術」。

經參考業績紀錄期內僱員福利開支的波動，我們將所示年度的服務成本及利潤及全面收益總額敏感度分析載列如下，僅供說明。下表說明，在所有其他因素不變的情況下，假設僱員福利開支增加對我們年內或期內服務成本及利潤的影響：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
			(人民幣千元)		
				(未經審核)	
年內／期內利潤及全面收益總額 ..	18,349	35,776	50,214	28,540	36,259
假設僱員福利開支增加5%					
對服務成本的影響	(6,099)	(9,080)	(12,996)	(6,080)	(7,452)
對年內／期內利潤及全面收益總額的影響[1]	(4,574)	(6,810)	(9,747)	(4,560)	(5,589)
假設僱員福利開支增加10%					
對服務成本的影響	(12,197)	(18,159)	(25,991)	(12,159)	(14,905)
對年內／期內利潤及全面收益總額的影響[1]	(9,148)	(13,619)	(19,493)	(9,119)	(11,179)

(1) 對年內利潤及全面收益總額的影響乃假設企業所得稅為25.0%計算。

我們實施收購戰略的能力

我們於業績紀錄期內收購了數家物業管理公司，而這促進了我們於該等期間的業務增長及經營業績。例如，我們於2019年收購湖南華冠，藉此，我們取得了17個項目，在管總建築面積2.7百萬平方米，並將我們的業務擴大到湖南省。於2017年、2018年及2019年，本集團並未合併來自該等物業的收入。然而，我們未必能實現該等收購的預期戰略目標或預期投資回報。請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及所

處行業有關的風險－我們的未來收購不一定會成功」。未來，我們計劃繼續進行戰略收購。請參閱「業務－業務戰略－通過戰略性收購和投資擴大業務規模並提升市場份額」。我們需為實施收購戰略而分配額外的資本及人力資源。然而，我們未必能物色合適的機會並及時按可實現合理回報的條款完成收購或根本無法完成收購。此外，收購未必能實現預期的協同效應或如預期一樣改善我們的經營業績。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們的未來收購不一定會成功」。

競爭

我們所從事行業競爭激烈且高度分散，且我們在多個方面與其他物業管理服務供應商競爭，包括業務規模、品牌認知度、盈利能力、財務資源以及融資充足性、價格、服務多元化及服務質量。請參閱本招股章程「業務－競爭」及「行業概覽－競爭格局」。

我們主要與其他物業服務百強企業競爭，尤其是與中國物業開發商聯屬的企業。根據中指院的資料，佳源地產品牌的發展為我們自身的發展奠定了堅實的基礎。近年來，來自佳源地產品牌所開發項目的在管建築面積比例下降，而來自第三方物業開發商所開發項目的在管建築面積比例有所增加。這表明我們在能獲得聯屬公司支持的同時，亦能夠獨立尋找並把握市場機會。

我們與競爭對手有效競爭並保持或提高市場地位的能力取決於我們增強競爭實力的能力。如我們未能有效競爭及增加我們的在管建築面積，我們或會失去現有市場地位，並遭受收入損失及盈利能力下降。

主要會計政策及會計估計與判斷

主要會計政策

我們已識別我們認為對編製合併財務報表而言屬重大的若干會計政策及關鍵會計判斷及估計。我們的主要會計政策、關鍵會計判斷及估計對了解我們的財務狀況及經營業績而言實屬重要，其詳情載於本招股章程附錄一會計師報告附註2及附註4。在應

用會計政策時，董事須對未能從其他來源輕易獲得的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及視為有關的其他因素作出。我們的主要會計政策及部分估計不確認因素的主要來源包括：

收入確認

我們主要提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。收入在提供服務或交付商品以及相關代價的可收回性得到合理保證的會計期間確認。

當合約一方已履約彼等義務時，我們根據我們的履約與客戶付款的關係於合併財務狀況表內將合約呈列為合約資產或合約負債。

合約資產指我們就本集團已向客戶轉讓的服務而收取代價的權利。獲取合約產生的增量成本（倘可收回）被資本化，並以「合約資產」下的資產列示，及隨後在確認相關收入時攤銷。

如客戶支付代價或我們對代價金額擁有無條件權利，則於我們向客戶提供服務前，我們在收到付款或錄得應收款項時（以較早者為準），將該金額呈列為合約負債。

當我們就代價擁有無條件權利時，錄得應收款項。若代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

(a) 物業管理服務

我們定期對所提供的服務開具固定金額賬單，並確認我們有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額。

就按包乾制管理物業所得的物業管理服務收入而言，我們以委託人身份行事，主要負責向客戶提供物業管理服務，我們將已收或應收客戶的費用確認為收入。

就按酬金制管理物業所得的物業管理服務收入而言，本集團將佣金（按從物業管理費用總額或已收或應收客戶款項的預設百分比計算）確認為安排與監控服務的收入。

(b) 非業主增值服務

非業主增值服務主要包括向物業開發商提供的諮詢服務及於物業交付前階段向物業開發商提供的清潔、園藝、維修及維護服務。我們預先與客戶協定各項服務的價格，並按月向客戶開具賬單，每月賬單因該月實際完成的服務水平不同而相異。

(c) 社區增值服務

該業務分部包括向客戶提供家居服務、社區服務（如提供餐飲服務）以及出售商品（主要是雜貨及家電）等。由於提供家居服務，收入於提供相關服務時確認。交易費用於提供社區增值服務時即時支付。對於提供社區服務，如商品及餐飲的銷售，收入在本集團交付商品及向買方提供餐飲服務時確認。

無形資產

(a) 商譽

收購附屬公司產生的商譽指已轉讓代價、於被收購方的任何非控股權益的金額及被收購方的任何過往股權於收購當日的公允價值超出所收購的可識別資產淨值公允價值的部分。

就減值測試而言，於業務合併中收購的商譽乃分配至預期可受惠於合併協同效應的各個現金產生單位（「**現金產生單位**」）或現金產生單位組。獲分配商譽的各個單位或單位組指實體就內部管理而言監察商譽的最低層級。商譽乃於經營分部層面監察。

(b) 物業管理合約

於業務合併中獲得的物業管理合約按於收購日期的公允價值確認。物業管理合約有限定的可使用年期並按成本減累計攤銷列賬。攤銷於合約的預計可使用年期內採用直線法計算。根據歷史續約模式及本集團之最佳估計，本集團確定物業管理合約之可使用年期為六年。

貿易及其他應收款項

貿易應收款項為在日常業務過程中就提供服務而應收客戶的款項。如貿易及其他應收款項的收回預期在一年或以內(或如時間更長，則在業務正常營運周期)，其被分類為流動資產；否則以非流動資產呈列。

貿易應收款項初步按無條件代價金額確認，除非其按公允價值確認時包含重大融資成分。我們持有貿易應收款項以收取合約現金流量，因此其後按攤銷成本計量。有關本集團貿易及其他應收款項的進一步資料，請參見附註22，有關本集團減值政策的說明，請參見附註3.1.2。

貿易及其他應付款項

貿易應付款項是在日常業務過程中從供應商處購買的商品或服務而應支付之負債。如貿易應付款項在一年或更短的時間內到期(或如時間更長，則在業務正常營運周期)，則被分類為流動負債；否則，呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公允價值確認，其後按攤銷成本計量。

物業及設備

物業及設備均按歷史成本減折舊及任何減值虧損列賬。歷史成本包括收購項目直接應佔的開支。

其後成本僅會於與該項目有關的未來經濟收益有可能流入本集團，且該項目成本能可靠地計量時計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產(如適用)。更換部分的賬面值予以終止確認。所有其他維修及維護乃於其產生的財務期間內在合併全面收益表扣除。

物業及設備折舊以直線法計算，按下列估計可使用年期將其成本分配至剩餘價值：

	可使用年期
樓宇	20年
辦公室設備	3至5年
汽車	3至5年

資產的剩餘價值及可使用年期會於各報告期末進行審閱及作出調整（如適用）。

若資產的賬面值大於其估計可收回金額，該資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額。

出售所得收益及虧損乃以所得款項與賬面值作出比較後釐定，並於合併全面收益表內「其他收益及虧損」中確認。

租賃

租賃於租賃資產可供本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。租賃產生的資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實物固定付款），減任何應收租賃優惠；
- 基於指數或費率的浮動租賃付款，初步採用開始日期的指數或費率計量；
- 預期將由本集團根據剩餘價值擔保支付的金額；
- 購買選擇權的行使價格（如本集團合理明確將行使該選擇權）；及
- 若租期反映本集團行使該選擇權，則支付終止租賃的罰款。

與設備及車輛短期租賃以及低價值資產租賃相關的付款按直線法於合併全面收益表確認為費用。短期租賃指租期為12個月或以下的租賃。

根據合理確定延續選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款使用租賃中隱含的利率進行貼現。若無法輕易確定該利率（為本集團租賃的一般情況），則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產具有類似價值的資產所需資金而必須支付的利率。

本集團的使用權資產包括各項物業租賃。

租賃付款產生的使用權資產按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。成本指就使用土地的權利已付代價，以及自各項權利獲授之日起的其他直接相關成本。租賃付款折舊按直線基準於為本集團在中國使用土地而授出的相關土地使用權證書所載租期計算，並於合併全面收益表的損益內扣除。

金融資產

(i) 分類

本集團將金融資產分類為下列計量類別：

- 其後按公允價值計量（包括公允價值變動計入其他全面收益或損益）的金融資產；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產的業務模式以及現金流量的合約條款。

對於按公允價值計量的資產，其收益及虧損計入損益或其他全面收益。就於債務工具的投資而言，其變動計入何處取決於持有該筆投資的業務模式。就於權益工具的投資而言，其變動計入何處取決於本集團在進行初步確認時是否不可撤銷選擇對權益投資以公允價值計量且其變動計入其他全面收益列賬。

本集團只有在改變管理該等資產的業務模式時才會對債務投資進行重新分類。

(ii) 確認及終止確認

常規購入及出售的金融資產在交易日予以確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。當收取金融資產所得現金流量的權利已經到期或已經轉讓，而本集團已將擁有權的絕大部分風險和回報轉讓時，即終止確認金融資產。

(iii) 計量

初始確認時，本集團按金融資產的公允價值加（倘屬並非以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產）直接歸屬於購買金融資產的交易成本計量金融資產。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的交易成本在合併全面收益表支銷。

債務工具

債務工具的後續計量視乎本集團管理該資產的業務模式及該資產的現金流量特徵而定。本集團將其債務工具分類為三個計量類別：

- 攤銷成本：倘為收取合約現金流量而持有之資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按攤銷成本計量。後續按攤銷成本計量且並非對沖關係一部分的債務投資的收益或虧損於該資產終止確認或減值時在合併全面收益表確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入融資收入。

- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益：倘為收取合約現金流量及出售金融資產而持有之資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產以公允價值計量且其變動計入其他全面收益。賬面值變動計入其他全面收益，惟於合併全面收益表確認的減值收益或虧損、利息收入及匯兑收益及虧損的確認除外。終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損由權益重新分類至合併全面收益表並於「其他收益及虧損」確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入融資收入。

- 以公允價值計量且其變動計入損益：不符合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標準的資產以公允價值計量且其變動計入損益。後續以公允價值計量且其變動計入損益且並非對沖關係一部分之債務投資的收益或虧損於損益確認，並於產生期間在「其他收益及虧損」列報淨額。

權益工具

本集團後續以公允價值計量所有權益投資。本集團管理層已選擇於其他全面收益呈列權益投資的公允價值收益及虧損，公允價值收益及虧損後續不予重新分類至合併全面收益表。當本集團確立收取股利款項的權利時，該等投資的股利繼續於「其他收入」確認。

(iv) 減值

本集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本及以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的債務工具有關的預期信貸虧損。所應用的減值方法取決於是否存在信貸風險顯著增加。就貿易應收款項而言，本集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法規定預期全期損失須自初始確認應收款項時予以確認，進一步詳情請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註3.1.2。

非金融資產減值

無限定可使用年期的資產或尚未可供使用之無形資產毋須攤銷但每年須作減值測試。當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時，須作攤銷的資產將進行減值檢討。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公允價值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按獨立可識別現金流量（現金產生單位）的最低層次組合。除商譽外，已減值的非金融資產在各報告日期均就減值是否可以撥回進行檢討。

採納若干新訂及經修訂會計政策的影響

我們全面追溯採用香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」(其取代先前收入準則香港會計準則第18號「收入」及香港會計準則第11號「建築合約」，以及收入確認的相關詮釋）及香港財務報告準則第9號「金融工具」(其完全取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」)，該等準則已於整個業績紀錄期貫徹應用。經計及上文所披露的影響，與香港會計準則第18號及香港會計準則第39號的規定相比，我們認為採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號對我們於業績紀錄期的財務狀況及表現並無重大影響。就本集團於整個業績紀錄期採納的香港財務報告準則第16號「租賃」而言，採納香港財務報告準則第16號對本集團於業績紀錄期的主要財務比率以及財務狀況及表現並無重大影響。

若干合併全面收益表項目的說明

下表載列我們於所示期間的合併全面收益表概要。我們下文所示的過往業績未必是任何未來期間預期業績的指標。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
			(人民幣千元)		
				(未經審核)	
收入	209,804	331,258	454,891	210,665	280,254
服務成本	(164,024)	(252,360)	(346,197)	(158,228)	(194,357)
毛利	**45,780**	**78,898**	**108,694**	**52,437**	**85,897**
其他收入及支出淨額	1,853	1,849	1,715	867	2,636
金融資產減值虧損	(5,456)	(7,496)	(4,942)	(2,350)	(4,004)
銷售及營銷開支	(1,636)	(3,069)	(7,400)	(2,716)	(3,495)
行政開支	(13,204)	(21,626)	(29,313)	(10,414)	(30,453)
融資成本	(2,228)	(14)	(19)	(9)	(49)
應佔以權益法入賬的投資業績	–	–	(431)	51	1,596
除稅前利潤	**25,109**	**48,542**	**68,304**	**37,866**	**52,128**
所得稅開支	(6,760)	(12,766)	(18,090)	(9,326)	(15,869)
年內／期內利潤及全面收益總額	**18,349**	**35,776**	**50,214**	**28,540**	**36,259**
以下各方應佔：					
－本公司擁有人	18,349	35,776	50,214	28,540	35,653
－非控股權益	–	–	–	–	606

收入

於業績紀錄期，我們的收入主要來自三條業務線，即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

下表載列我們於所示期間的收入明細（按業務線及物業開發商或客戶類型劃分）：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	（人民幣千元）	*(%)*	*（人民幣千元）*	*(%)*	*（人民幣千元）*	*(%)*	*（人民幣千元）*	*(%)*	*（人民幣千元）*	*(%)*
							（未經審核）			
物業管理服務	**169,581**	**80.8**	**259,035**	**78.2**	**365,635**	**80.4**	**170,780**	**81.1**	**236,650**	**84.4**
佳源地產品牌[1]	163,367	77.9	235,105	71.0	290,141	63.8	136,692	64.9	166,113	59.2
－佳源國際	66,494	31.7	97,670	29.5	126,069	27.7	58,326	27.7	71,677	25.6
－佳源創盛[2]	96,873	46.2	137,435	41.5	164,072	36.1	78,366	37.2	94,435	33.6
第三方物業開發商	6,214	2.9	23,930	7.2	75,494	16.6	34,088	16.2	70,537	25.2
－獨立第三方物業開發商單獨開發的項目[3]	6,214	2.9	23,621	7.1	71,967	15.8	32,679	15.5	67,968	24.3
共同開發的項目[4]	–	–	309	0.1	3,527	0.8	1,409	0.7	2,569	0.9
非業主增值服務	**30,329**	**14.5**	**56,558**	**17.1**	**67,499**	**14.8**	**31,307**	**14.9**	**30,450**	**10.9**
－佳源地產品牌[5]	27,798	13.3	53,211	16.1	65,568	14.4	30,550	14.5	28,272	10.1
－第三方[5][6]	2,531	1.2	3,347	1.0	1,931	0.4	757	0.4	2,178	0.8
社區增值服務	**9,894**	**4.7**	**15,665**	**4.7**	**21,757**	**4.8**	**8,578**	**4.0**	**13,154**	**4.7**
－佳源地產品牌[5]	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
－第三方[5]	9,894	4.7	15,665	4.7	21,757	4.8	8,578	4.0	13,154	4.7
總計	**209,804**	**100.0**	**331,258**	**100.0**	**454,891**	**100.0**	**210,665**	**100.0**	**280,254**	**100.0**

(1) 包括(i)由佳源地產品牌（包括佳源國際集團及佳源創盛集團）單獨開發的物業，以及(ii)由佳源地產品牌與其他物業開發商共同開發的物業。每個共同開發的項目由一家項目公司開發，佳源地產品牌持有該公司50%以上的股權。於業績紀錄期，有一個相關項目由一家項目公司，即佳源國際的合營

企業（佳源國際持有其51.0%的股權）開發，我們的在管建築面積約為0.3百萬平方米。於2018年及2019年，我們自2018年10月至2019年4月由我們管理的該項目所得收入分別約為人民幣0.1百萬元及人民幣0.8百萬元。佳源地產品牌的聯營公司概未開發相關共同開發的項目。

(2) 佳源創盛由沈先生（我們的控股股東之一）間接全資擁有。因此，佳源創盛於上市後為沈先生的聯繫人及本公司的關連人士。

(3) 該等第三方物業開發商包括湖南華冠的主要股東，彼等於我們在2019年12月收購湖南華冠65%的股權之前獨立於本公司。

(4) 包括佳源地產品牌與獨立第三方物業開發商共同開發的物業。每個共同開發的項目由一家項目公司開發，而佳源地產品牌並無持有該公司50%以上的股權。於業績紀錄期，這三個相關項目全部由佳源地產品牌的合營企業開發，而佳源地產品牌分別持有各項目公司36.0%、42.0%及49.0%的股權。佳源地產品牌的聯營公司概未開發該等項目。

(5) 指於業績紀錄期，我們從其產生收入的客戶類型。

(6) 包括佳源國際集團兩家合營企業。

物業管理服務收入

於業績紀錄期，我們大部分收入來自物業管理服務，分別佔我們於2017年、2018年、2019年以及截至2020年6月30日止六個月總收入的80.8%、78.2%、80.4%及84.4%。

於業績紀錄期，物業管理服務收入總體有所增加，主要是由於(i)我們通過有機增長及收購實現業務擴張，令我們的在管總建築面積增加及(ii)我們的平均物業管理費有所上漲。於業績紀錄期，我們的在管建築面積實現快速增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，分別為14.0百萬平方米、19.2百萬平方米、26.1百萬平方米及27.6百萬平方米。平均物業管理費按物業管理服務年化收入除以同年年末的在管建築面積（不包括湖南華冠截至2019年12月31日貢獻但於2017年、2018年及2019年並無收入併入本集團的建築面積約2.7百萬平方米）計算。我們的平均物業管理費從2017年的每月每平方米人民幣1.05元增加15.4%至2018年的每月每平方米人民幣1.21元，增加9.5%至2019年的每月每平方米人民幣1.32元，並進一步增加8.3%至截至2020年6月30日止六個月的每月每平方米人民幣1.43元，主要是由於住宅物業的平均物業管理費增加。

下表載列我們截至所示日期的在管總建築面積(按物業類型劃分)及於所示期間的物業管理服務總收入明細(按物業類型劃分):

	截至12月31日或截至該日止年度									截至6月30日或截至該日止六個月					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積[1]	收入[1]		建築面積	收入		建築面積	收入	
	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)
											(未經審核)				
住宅物業	12,462	152,469	89.9	17,034	212,296	82.0	23,224	310,558	84.9	20,827	144,263	84.5	24,657	202,480	85.6
非住宅物業	1,567	17,112	10.1	2,175	46,739	18.0	2,920	55,077	15.1	2,577	26,517	15.5	2,990	34,170	14.4
總計	**14,029**	**169,581**	**100.0**	**19,209**	**259,035**	**100.0**	**26,144**	**365,635**	**100.0**	**23,404**	**170,780**	**100.0**	**27,647**	**236,650**	**100.0**

(1) 於2019年,我們擁有於2019年12月收購其65%股權的湖南華冠管理的17處物業,截至2019年12月31日,相關在管總建築面積為2.7百萬平方米。於2017年、2018年及2019年,本集團並未合併來自該等物業的收入。

於業績紀錄期內，我們物業管理服務收入的絕大部分來自於住宅物業，分別佔我們2017年、2018年、2019年以及截至2020年6月30日止六個月物業管理服務總收入的89.9%、82.0%、84.9%及85.6%。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，在管住宅物業建築面積分別為12.5百萬平方米、17.0百萬平方米、23.2百萬平方米及24.7百萬平方米。於業績紀錄期內，我們的在管住宅物業的建築面積增加主要是由於我們通過有機增長以及於2019年戰略性收購湖南華冠和嘉興星洲，於2018年戰略性收購杭州民安及於2017年戰略性收購重慶中農，進行業務擴張。我們通過於2019年12月收購湖南華冠獲得16個住宅物業，截至2019年12月31日的在管總建築面積為2.7百萬平方米。由於收購於2019年年底方才完成，我們於2017年、2018年及2019年未合併湖南華冠的任何收入。

下表載列於所示期間的平均物業管理費明細（按物業類型劃分）：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	（每月每平方米人民幣元）				
住宅物業	1.06	1.12	1.26	1.15	1.38
非住宅物業	0.93	1.89	1.84	1.71	1.92
總體	**1.05**	**1.21**	**1.32**	**1.22**	**1.43**

我們住宅物業的平均物業管理費由2017年的每月每平方米人民幣1.06元增加5.7%至2018年的每月每平方米人民幣1.12元，增加12.5%至2019年的每月每平方米人民幣1.26元，並進一步增加9.5%至截至2020年6月30日止六個月的每月每平方米人民幣1.38元，主要是由於交予我們管理的新項目的平均物業管理費增加。我們收取的非住宅物業的平均物業管理費由2017年的每月每平方米人民幣0.93元大幅增加至2018年的每月每平方米人民幣1.89元，主要是因為我們在2018年提供更多服務並從若干在管購物中心獲得更多收入，而且我們在2018年開始管理重慶一所平均物業管理費相對較高的學校。我們的非住宅物業的平均物業管理費由2018年的每月每平方米人民幣1.89元小幅減少至2019年的每月每平方米人民幣1.84元，主要由於我們在2019年不再向重慶的一間學校提供平均物業管理費相對較高的物業管理服務。我們收取的非住宅物業的平均物業管理費增加至截至2020年6月30日止六個月的每月每平方米人民幣1.92元，主要是因為佳源地產品牌開發的非住宅物業已逐步成熟，並擁有較高的入住率，並因此擁有較高的平均物業管理費。我們的非住宅物業的平均物業管理費通常高於住宅物業的平均物業管理費，這主要是由於中國法律規定的住宅物業定價指導。2017年，我們的非住宅物業平均物業管理費低於住宅物業的平均物業管理費，這主要是由於我們於2017年之前簽約管理若干購物中心，由於購物中心出租率低而致平均物業管理費較低。

我們的總部位於浙江省嘉興市。經過逾15年的發展，我們已確立了在江浙省的領先市場地位並在長江三角洲地區獲得了高度認可。憑藉我們在長江三角洲地區的成功，我們已率先實施全國擴張戰略並成功進軍中國其他地區。下表載列我們截至所示日期在管總建築面積明細以及截至所示期間物業管理服務總收入明細（按地理區域劃分）：

	截至12月31日或截至該日止年度												截至6月30日或截至該日止六個月							
	2017年				2018年				2019年				2019年				2020年			
	建築面積		收入		建築面積		收入		建築面積[5]		收入[5]		建築面積		收入		建築面積		收入	
	（千平方米）	*(%)*	*（人民幣千元）*	*(%)*	*（千平方米）*	*(%)*	*（人民幣千元）*	*(%)*	*（千平方米）*	*(%)*	*（人民幣千元）*	*(%)*	*（千平方米）*	*(%)*	*（人民幣千元）*	*(%)*	*（千平方米）*	*(%)*	*（人民幣千元）*	*(%)*
															（未經審核）					
長江三角洲地區[1]	12,921	92.1	161,986	95.6	17,789	92.6	241,627	93.3	22,036	84.3	343,823	94.0	21,685	92.7	159,705	93.5	23,366	84.5	195,171	82.5
西部地區[2]	508	3.6	2,107	1.2	755	3.9	10,450	4.0	1,039	4.0	15,860	4.3	1,039	4.4	8,029	4.7	1,084	3.9	11,731	5.0
中南地區[3]	468	3.4	3,789	2.2	533	2.8	4,792	1.9	2,923[5]	11.1[5]	3,118[5]	0.9[5]	534	2.3	1,914	1.1	2,951	10.7	27,059	11.4
北部地區[4]	132	0.9	1,699	1.0	132	0.7	2,166	0.8	146	0.6	2,834	0.8	146	0.6	1,132	0.7	246	0.9	2,689	1.1
總計	**14,029**	**100.0**	**169,581**	**100.0**	**19,209**	**100.0**	**259,035**	**100.0**	**26,144**	**100.0**	**365,635**	**100.0**	**23,404**	**100.0**	**170,780**	**100.0**	**27,647**	**100.0**	**236,650**	**100.0**

(1) 我們在長江三角洲地區提供物業管理服務的城市包括但不限於上海、杭州、南京、湖州、合肥、溫州、揚州、常州、嘉興、台州（浙江省）、泰州（江蘇省）、宿遷、蘇州、南通、紹興、鎮江、蚌埠、金華、馬鞍山、亳州、六安、淮南、鹽城、寧波及滁州。

(2) 我們在西部地區提供物業管理服務的城市包括但不限於重慶、欽州及百色。

(3) 我們在中南地區提供物業管理服務的城市包括但不限於長沙、南昌、邵陽、貴陽、深圳、惠州、江門及東方。

(4) 我們在北方地區提供物業管理服務的城市包括但不限於天津、撫順、青島、威海、四平及烏魯木齊。

(5) 於2019年，我們擁有於2019年12月收購其65%股權的湖南華冠管理的17處物業，截至2019年12月31日，相關在管總建築面積為2.7百萬平方米。於2017年、2018年及2019年，本集團並未合併來自該等物業的收入。

下表載列我們截至所示日期的在管總建築面積及運營中項目數量明細以及截至所示期間的物業管理服務收入明細（按物業開發商類型及物業類型劃分）：

	截至12月31日或截至該日止年度															截至6月30日或截至該日止六個月								
	2017年					2018年					2019年					2019年					2020年				
	在管建築面積		收入		項目數量	在管建築面積		收入		項目數量	在管建築面積[5]		收入[5]		項目數量	在管建築面積		收入		項目數量	在管建築面積		收入		項目數量
	(千平方米)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*		*(千平方米)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*		*(千平方米)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*		*(千平方米)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*		*(千平方米)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	
																		(未經審核)						
佳源地產品牌[1]	**13,141**	**93.7**	**163,367**	**96.3**	**61**	**16,133**	**84.0**	**235,105**	**90.8**	**75**	**18,299**	**70.0**	**290,141**	**79.4**	**86**	**18,559**	**79.3**	**136,692**	**80.0**	**86**	**19,021**	**68.8**	**166,113**	**70.2**	**89**
– 佳源國際集團	5,733	40.9	66,494	39.2	25	7,367	38.4	97,670	37.7	32	8,655	33.1	126,069	34.5	40	8,616	36.8	58,326	34.2	39	8,722	31.5	71,677	30.3	41
住宅物業	*5,129*	*36.6*	*61,636*	*36.3*	*21*	*6,576*	*34.2*	*80,756*	*31.2*	*26*	*7,421*	*28.4*	*102,669*	*28.1*	*31*	*7,421*	*31.7*	*47,015*	*27.5*	*31*	*7,488*	*27.0*	*58,252*	*24.6*	*32*
非住宅物業	*604*	*4.3*	*4,858*	*2.9*	*4*	*791*	*4.2*	*16,914*	*6.5*	*6*	*1,234*	*4.7*	*23,400*	*6.4*	*9*	*1,195*	*5.1*	*11,311*	*6.7*	*8*	*1,234*	*4.5*	*13,425*	*5.7*	*9*
– 佳源創盛集團[2]	7,408	52.8	96,873	57.1	36	8,766	45.6	137,435	53.1	43	9,644	36.9	164,072	44.9	46	9,943	42.5	78,366	45.9	47	10,299	37.3	94,435	39.9	48
住宅物業	*6,641*	*47.3*	*86,660*	*51.1*	*28*	*7,448*	*38.8*	*108,688*	*42.0*	*31*	*8,414*	*32.2*	*136,165*	*37.2*	*36*	*8,712*	*37.2*	*64,623*	*37.8*	*37*	*9,069*	*32.8*	*80,453*	*34.0*	*38*
非住宅物業	*767*	*5.5*	*10,213*	*6.0*	*8*	*1,318*	*6.8*	*28,747*	*11.1*	*12*	*1,230*	*4.7*	*27,907*	*7.7*	*10*	*1,231*	*5.3*	*13,743*	*8.1*	*10*	*1,231*	*4.5*	*13,982*	*5.9*	*10*
第三方物業開發商	**888**	**6.3**	**6,214**	**3.7**	**8**	**3,076**	**16.0**	**23,930**	**9.2**	**24**	**7,845**	**30.0**	**75,494**	**20.6**	**55**	**4,845**	**20.7**	**34,088**	**20.0**	**37**	**8,626**	**31.2**	**70,537**	**29.9**	**65**
– 第三方物業[3]開發商單獨開發的項目	888	6.3	6,214	3.7	8	3,011	15.7	23,621	9.1	23	7,510	28.7	71,967	19.7	53	4,510	19.3	32,679	19.1	35	8,263	29.9	67,968	28.8	62
住宅物業	*692*	*4.9*	*4,173*	*2.5*	*5*	*2,945*	*15.4*	*22,543*	*8.7*	*20*	*7,139*	*27.3*	*70,187*	*19.2*	*48*	*4,444*	*19.0*	*32,109*	*18.8*	*32*	*7,822*	*28.3*	*62,914*	*26.7*	*56*
非住宅物業	*196*	*1.4*	*2,041*	*1.2*	*3*	*66*	*0.3*	*1,078*	*0.4*	*3*	*371*	*1.4*	*1,780*	*0.5*	*5*	*66*	*0.3*	*570*	*0.3*	*3*	*441*	*1.6*	*5,054*	*2.1*	*6*
– 共同開發的項目[4]	–	–	–	–	–	65	0.3	309	0.1	1	335	1.3	3,527	0.9	2	335	1.4	1,409	0.9	2	363	1.3	2,569	1.1	3
住宅物業	–	–	–	–	–	*65*	*0.3*	*309*	*0.1*	*1*	*250*	*1.0*	*1,537*	*0.4*	*1*	*250*	*1.1*	*516*	*0.3*	*1*	*278*	*1.0*	*860*	*0.4*	*2*
非住宅物業	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	*85*	*0.3*	*1,990*	*0.5*	*1*	*85*	*0.4*	*893*	*0.6*	*1*	*85*	*0.3*	*1,709*	*0.7*	*1*
總計	**14,029**	**100.0**	**169,581**	**100.0**	**69**	**19,209**	**100.0**	**259,035**	**100.0**	**99**	**26,144**	**100.0**	**365,635**	**100.0**	**141**	**23,404**	**100**	**170,780**	**100.0**	**123**	**27,647**	**100.0**	**236,650**	**100.0**	**154**

(1) 包括(i)由佳源地產品牌（包括佳源國際集團及佳源創盛集團）單獨開發的物業，以及(ii)由佳源地產品牌與第三方物業開發商共同開發的物業。每個共同開發的項目由一家項目公司開發，佳源地產品牌持有該公司50%以上的股權。於業績紀錄期，有一個相關項目由一家項目公司，即佳源國際的合營企業（佳源國際持有其51.0%的股權）開發，我們的在管建築面積約為0.3百萬平方米。於2018年及2019年，我們自2018年10月至2019年4月由我們管理的該項目所得收入分別約為人民幣0.1百萬元及人民幣0.8百萬元。佳源地產品牌的聯營公司概未開發相關共同開發的項目。

(2) 佳源創盛由沈先生（我們的控股股東之一）間接全資擁有。 因此，佳源創盛於上市後為沈先生的聯繫人及本公司的關連人士。

(3) 該等第三方物業開發商包括湖南華冠的主要股東，彼等於我們在2019年12月收購湖南華冠65%的股權之前獨立於本公司。

(4) 包括佳源地產品牌與獨立第三方物業開發商共同開發的物業。每個共同開發的項目由一家項目公司開發，而佳源地產品牌並無持有該公司50%以上的股權。於業績紀錄期，這三個相關項目全部由佳源地產品牌的合營企業開發，而佳源地產品牌分別持有各項目公司36.0%、42.0%及49.0%的股權。佳源地產品牌的聯營公司概未開發該等項目。

(5) 於2019年，我們擁有於2019年12月收購其65%股權的湖南華冠管理的17處物業，截至2019年12月31日，相關在管總建築面積為2.7百萬平方米。於2017年、2018年及2019年，本集團並未合併來自該等物業的收入。

於業績紀錄期，我們自佳源地產品牌開發的在管物業獲得我們的大部分收入，佳源地產品牌包括佳源國際集團及佳源創盛集團。於2017年、2018年及2019年及截至2019年及2020年6月30日止六個月，向佳源地產品牌開發的物業提供物業管理服務的收入分別為人民幣163.4百萬元、人民幣235.1百萬元、人民幣290.1百萬元、人民幣136.7百萬元及人民幣166.1百萬元，分別佔同期物業管理服務總收入的96.3%、90.8%、79.4%、80.0%及70.2%。整體而言，於業績紀錄期，向佳源地產品牌開發的物業提供物業管理服務的收入佔我們總收入百分比有所下降，反映了我們持續努力擴大我們的客戶群及管理第三方物業開發商開發的更多項目。

下表載列於所示期間的平均物業管理費（按物業開發商類型劃分）：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	（每月每平方米人民幣元）				
佳源地產品牌[1]	1.04	1.23	1.33	1.23	1.46
－佳源國際集團	0.97	1.13	1.22	1.13	1.37
－佳源創盛集團[2]	1.09	1.31	1.42	1.31	1.53
第三方物業開發商[3]	1.21	1.12	1.32	1.17	1.40
總體	**1.05**	**1.21**	**1.32**	**1.22**	**1.43**

(1) 包括由佳源地產品牌（包括佳源國際集團及佳源創盛集團）單獨開發的物業，以及由佳源地產品牌與其他物業開發商共同開發的物業。每個共同開發的項目由一家項目公司開發，佳源地產品牌持有該公司50%以上的股權。

(2) 佳源創盛由我們的一名控股股東沈先生間接全資擁有，因此，佳源創盛於上市後為沈先生的聯繫人及本公司的關連人士。

(3) 包括由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業，以及由佳源地產品牌與獨立第三方物業開發商共同開發的物業。每個共同開發的項目由一家項目公司開發，而佳源地產品牌並無持有該公司50%以上的股權。該等第三方物業開發商包括湖南華冠的主要股東，彼等於我們在2019年12月收購湖南華冠65%的股權之前獨立於本公司。

於業績紀錄期，就可比服務、標準、物業類型、完工年份及位置而言，對佳源地產品牌所開發物業收取的平均物業管理費大體上與對獨立第三方物業開發商所開發物業收取的平均物業管理費相若。

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，佳源地產品牌開發項目的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣1.04元、每月每平方米人民幣1.23元、每月每平方米人民幣1.33元及每月每平方米人民幣1.46元，而第三方物業開發商開發項目的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣1.21元、每月每平方米人民幣1.12元、每月每平方米人民幣1.32元及每月每平方米人民幣1.40元。對佳源地產品牌所開發物業收取的平均物業管理費總體增長主要是因為我們擁有良好的往績記錄及品牌知名度得到提升，因此能夠向交付我們管理的若干新物業收取較高的物業管理費，以及我們在各個期間產生較高物業管理服務收入的現有在管項目的入住率提高。於2017年，佳源地產品牌開發的物業的平均物業管理費低於第三方物業開發商開發的物業的平均物業管理費，主要是因為我們僅管理了第三方物業開發商開發的八處物業，其中若干住宅物業為較高端物業（包括獨棟別墅），因而收取相對較高的平均物業管理費。於2018年，我們對第三方物業開發商開發的項目收取相對較低的平均物業管理費主要是因為(i)2018年新交付給我們管理的項目主要是第三方物業開發商開發的物業管理費相對較低的住宅項目；及(ii)2018年我們透過收購杭州民安獲得的第三方物業開發商開發的若干新項目，與佳源地產品牌開發的物業相比，其物業管理費較低。

於業績紀錄期內，我們所管理的絕大部分物業採用包乾制收取物業管理費，其餘物業則按酬金制收費。下表載列我們於所示日期的在管總建築面積明細以及於所示期間的物業管理服務收入明細（按收入模式劃分）：

	截至12月31日或截至該日止年度									截至6月30日或截至該日止六個月					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積(1)	收入(1)		建築面積	收入		建築面積	收入	
	(千平方米)	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(千平方米)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(千平方米)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(千平方米)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(千平方米)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
										(未經審核)					
包乾制	13,905	169,254	99.8	19,161	258,173	99.7	26,096	364,227	99.6	23,356	170,400	99.8	27,599	235,978	99.7
酬金制	124	327	0.2	48	862	0.3	48	1,408	0.4	48	380	0.2	48	672	0.3
總計	**14,029**	**169,581**	**100.0**	**19,209**	**259,035**	**100.0**	**26,144**	**365,635**	**100.0**	**23,404**	**170,780**	**100.0**	**27,647**	**236,650**	**100.0**

(1) 於2019年，我們擁有於2019年12月收購其65%股權的湖南華冠管理的17處物業，截至2019年12月31日，相關在管總建築面積為2.7百萬平方米。於2017年、2018年及2019年，本集團並未合併來自該等物業的收入。

非業主增值服務收入

我們向非業主(於業績紀錄期，由物業開發商組成)提供增值服務。該等服務主要包括銷售管理服務、前期規劃及設計諮詢服務、交付前清潔及檢查服務、停車場協銷服務以及僱員餐飲服務及雜貨銷售等其他服務。我們的非業主增值服務收入由2017年的人民幣30.3百萬元增加86.5%至2018年的人民幣56.6百萬元，並進一步增加19.3%至2019年的人民幣67.5百萬元。該等增加主要由於銷售管理服務收入增加所致，而銷售管理服務收入增加乃由於佳源地產品牌的合同銷售額和其已交付並由我們提供銷售管理服務的物業數量增加，基本與佳源地產品牌增加的業務規模相一致。我們的非業主增值服務收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣31.3百萬元小幅減少至截至2020年6月30日止六個月的人民幣30.5百萬元。該等小幅減少主要是因為受2020年初COVID-19疫情影響，物業開發商的現場銷售活動減少，因此需要從我們獲得的銷售管理服務隨之減少，然而在物業開發商的相關開發活動逐步恢復後，我們預計將於2020年下半年彌補下降的服務收入。

下表載列我們於所示期間的非業主增值服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
							(未經審核)			
銷售管理服務	30,329	100.0	56,544	99.9	62,321	92.3	29,983	95.8	28,243	92.8
前期規劃及設計諮詢服務	–	–	–	–	2,854	4.2	704	2.2	1,784	5.9
交付前清潔及檢查服務	–	–	–	–	854	1.3	129	0.4	48	0.2
停車場協銷服務	–	–	–	–	603	0.9	152	0.5	27	0.1
其他[1]	–	–	14	0.1	867	1.3	339	1.1	348	1.0
總計	**30,329**	**100.0**	**56,558**	**100.0**	**67,499**	**100.0**	**31,307**	**100.0**	**30,450**	**100.0**

(1) 主要包括我們向物業開發商提供的額外定制增值服務，如僱員餐飲服務及雜貨銷售。

社區增值服務收入

我們亦向業主和住戶提供社區增值服務，主要包括家居服務、公共區域增值服務、停車場協租服務及向業主銷售雜貨。於業績紀錄期，我們社區增值服務所得的收入快速增長。下表載列我們於所示期間的社區增值服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
							(未經審核)			
家居服務	6,445	65.2	10,554	67.3	14,253	65.5	5,995	69.9	7,561	57.5
公共區域增值服務	2,942	29.7	4,350	27.8	5,081	23.4	1,782	20.8	2,813	21.4
雜貨銷售	3	0.0	25	0.2	1,269	5.8	343	4.0	899	6.8
停車場協租服務	295	3.0	185	1.2	351	1.6	87	1.0	1	0.0
其他[1]	209	2.1	551	3.5	803	3.7	371	4.3	1,880	14.3
總計	**9,894**	**100.0**	**15,665**	**100.0**	**21,757**	**100.0**	**8,578**	**100.0**	**13,154**	**100.0**

(1) 主要包括我們向業主提供的其他定制增值服務，如協銷服務。

服務成本

我們的服務成本包括(i)僱員福利開支；(ii)維護開支；(iii)公用事業開支；(iv)清潔及安保開支；(v)綠化和園藝開支；(vi)稅費及附加費；(vii)辦公及通訊；及(viii)其他開支，主要包括家政和餐飲開支、已消耗存貨成本、停車位開支、折舊及攤銷。於業績紀錄期，我們的服務成本總體有所增加，主要是由於我們的在管建築面積增加（主要是由於我們的物業管理服務業務擴張）。與過去三年相比，2020年上半年服務成本增加緩慢，主要由於(i)地方政府應對COVID-19疫情而出台的監管扶持性政策而減免社保供款的支付及(ii)我們有效的成本控制以及由於COVID-19疫情中國政府實施暫時性封鎖措施使得對我們2020年初的日常服務需求減少，從而導致僱員、維修及維護以及公用事業開支增加相對緩慢。

下表載列我們於所示期間的總服務成本組成部分：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
							(未經審核)			
僱員福利開支	121,974	74.4	181,593	72.0	259,910	75.1	121,591	76.9	149,048	76.7
維護開支	12,607	7.7	26,806	10.6	30,644	8.9	11,440	7.2	12,810	6.6
公用事業開支	12,585	7.7	17,989	7.1	21,787	6.3	11,474	7.3	12,369	6.4
清潔及安保開支	7,375	4.5	11,548	4.6	16,648	4.8	5,444	3.4	12,471	6.4
綠化和園藝開支	3,657	2.2	5,276	2.1	5,526	1.6	2,747	1.7	1,724	0.9
稅費及附加費	1,629	1.0	2,962	1.2	3,480	1.0	1,640	1.0	1,817	0.9
辦公及通訊開支	1,064	0.6	1,985	0.8	1,656	0.5	784	0.5	919	0.5
其他開支(1)	3,133	1.9	4,201	1.6	6,546	1.8	3,108	2.0	3,199	1.6
總計	**164,024**	**100.0**	**252,360**	**100.0**	**346,197**	**100.0**	**158,228**	**100.0**	**194,357**	**100.0**

(1) 主要包括家政和餐飲開支、已消耗存貨成本、停車位開支、折舊及攤銷。

於業績紀錄期，我們服務成本的主要組成部分為僱員福利開支。於業績紀錄期，我們的僱員福利開支有所增加，主要是由於業務擴張令僱員人數增加以及僱員平均工資上漲所致。有關我們成本節約措施的進一步討論，請參閱「－影響經營業績的關鍵因素－緩解不斷上升的僱員福利開支影響的能力」及「業務－業務戰略－增加對智能操作及內部管理系統的投資以提高服務質量和客戶體驗」。

分包成本主要包括就外包予分包商的服務支付的費用，如電梯及消防系統維護、園藝及垃圾清理。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的分包成本分別約為人民幣14.4百萬元、人民幣23.5百萬元、人民幣33.9百萬元、人民幣9.1百萬元及人民幣17.1百萬元，分別約佔我們服務成本總額的8.8%、9.3%、9.8%、5.7%及8.8%。於業績紀錄期，分包成本增加，主要乃由於我們物業管理服務業務擴張導致我們的在管建築面積增加。

下表載列我們於所示期間的服務成本組成部分（按業務線劃分）：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	（人民幣千元）	*(%)*	*（人民幣千元）*	*(%)*	*（人民幣千元）*	*(%)*	*（人民幣千元）*	*(%)*	*（人民幣千元）*	*(%)*
							（未經審核）			
物業管理服務	133,898	81.6	199,719	79.1	281,859	81.4	129,887	82.1	166,041	85.5
非業主增值服務	23,218	14.2	42,130	16.7	50,210	14.5	22,963	14.5	20,482	10.5
社區增值服務	6,908	4.2	10,511	4.2	14,128	4.1	5,378	3.4	7,834	4.0
總計	**164,024**	**100.0**	**252,360**	**100.0**	**346,197**	**100.0**	**158,228**	**100.0**	**194,357**	**100.0**

由於物業管理行業屬勞動密集型行業，我們於業績紀錄期的服務成本的大部分均為員工成本，該成本屬可變動性質，其變動幅度取決於（其中包括）我們在管建築面積的波動。下表載列於所示期間我們的服務成本明細（按固定成本及變動成本劃分）：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	（人民幣千元）	*(%)*	*（人民幣千元）*	*(%)*	*（人民幣千元）*	*(%)*	*（人民幣千元）*	*(%)*	*（人民幣千元）*	*(%)*
固定成本(1)	16,782	10.2	24,175	9.6	29,989	8.7	15,366	9.7	16,487	8.5
變動成本(2)	147,242	89.8	228,185	90.4	316,208	91.3	142,862	90.3	177,870	91.5
總計	**164,024**	**100.0**	**252,360**	**100.0**	**346,197**	**100.0**	**158,228**	**100.0**	**194,357**	**100.0**

(1) 我們的固定成本包括(i)公用事業開支；(ii)辦公及通訊開支；以及(iii)其他開支，主要包括家政和餐飲開支、已消耗存貨成本、停車位開支以及折舊及攤銷。

(2) 我們的變動成本包括(i)僱員福利開支；(ii)維護開支；(iii)清潔及安保開支；(iv)綠化和園藝開支；及(v)稅費及附加費。

下表載列於所示年度或期間經參考固定成本或變動成本波動後我們毛利率的敏感度分析，以作說明之用。以下敏感度分析說明了假設固定或變動服務成本增加或減少而所有其他因素保持不變，對我們毛利率的影響：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
			(%)		
年度／期間的毛利率	21.8	23.8	23.9	24.9	30.6
假設固定成本增加10%					
年度／期間毛利率減少	(0.8)	(0.7)	(0.7)	(0.7)	(0.6)
假設固定成本減少10%					
年度／期間毛利率增加	0.8	0.7	0.7	0.7	0.6
假設變動成本增加10%					
年度／期間毛利率減少	(7.0)	(6.9)	(7.0)	(6.8)	(6.3)
假設變動成本減少10%					
年度／期間毛利率增加	7.0	6.9	7.0	6.8	6.3

毛利及毛利率

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的整體毛利率分別為21.8%、23.8%、23.9%、24.9%及30.6%。我們的整體毛利率受各業務線的毛利率以及業務組合波動的影響。由於物業管理服務屬於勞動密集程度較高

的業務，因此非業主增值服務及社區增值服務的毛利率相對高於物業管理服務的毛利率。於業績紀錄期，毛利率整體呈上升趨勢，這主要反映了我們業務規模的增長、具成本效益的措施的實施以及業務擴張。

2020年上半年的整體毛利率相對高於過去三年的全年整體毛利率。除上述原因外，該等增長還歸因於地方政府應對COVID-19疫情出台監管扶持性政策減免社會保險費。

下表載列於所示期間的毛利及毛利率（按業務線劃分）：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
							(未經審核)			
物業管理服務	35,684	21.0	59,316	22.9	83,775	22.9	40,893	23.9	70,609	29.8
非業主增值服務	7,111	23.4	14,428	25.5	17,289	25.6	8,344	26.7	9,968	32.7
社區增值服務	2,985	30.2	5,154	32.9	7,630	35.1	3,200	37.3	5,320	40.4
總計	**45,780**	**21.8**	**78,898**	**23.8**	**108,694**	**23.9**	**52,437**	**24.9**	**85,897**	**30.6**

物業管理服務

我們物業管理服務的毛利率在很大程度上受我們就物業管理服務收取的每月每平方米平均費用以及就提供有關服務的每月每平方米服務成本的綜合影響。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們就物業管理服務收取的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣1.05元、每月每平方米人民幣1.21元、每月每平方米人民幣1.32元及每月每平方米人民幣1.43元。我們物業管理服務的毛利率由2017年的21.0%上升至2018年的22.9%，主要是由於(i)就住宅物業收取的平均物業管理費由2017年的每月每平方米人民幣1.06元增至2018年的每月每平方米人民幣1.12元；(ii)業務擴張帶來的規模經濟效益；及(iii)我們實施的成本節約措施，例如應用自動化工具、先進技術以及標準化程序。於2018年及2019年，我們物業管理服務的毛利率保持相對穩

定，均為22.9%。我們物業管理服務的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的23.9%增加至截至2020年6月30日止六個月的29.8%，這主要由於(i)地方政府應對COVID-19疫情而出台的監管扶持性政策而減免社保供款的支付及(ii)我們有效的成本控制以及由於COVID-19疫情中國政府實施暫時性封鎖措施使得我們2020年初日常服務的提供受限，從而導致僱員、維修及維護以及公用事業開支增加相對緩慢。

下表載列於所示期間物業管理服務的毛利及毛利率（按物業開發商類型劃分）：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
							(未經審核)			
佳源地產品牌[1]	**34,355**	**21.0**	**54,238**	**23.1**	**67,193**	**23.2**	**32,864**	**24.0**	**50,027**	**30.1**
－佳源國際集團	13,143	19.8	22,454	23.0	29,011	23.0	14,013	24.0	21,455	29.9
－佳源創盛集團	21,212	21.9	31,784	23.1	38,182	23.3	18,851	24.1	28,572	30.3
第三方物業開發商[2]	**1,329**	**21.4**	**5,078**	**21.2**	**16,582**	**22.0**	**8,029**	**23.6**	**20,582**	**29.2**
－由第三方物業開發商單獨開發的項目	1,329	21.4	5,010	21.2	15,786	21.9	7,692	23.5	19,823	29.2
－共同開發的項目[3]	–	–	68	22.1	796	22.6	337	23.9	759	29.5
總計	**35,684**	**21.0**	**59,316**	**22.9**	**83,775**	**22.9**	**40,893**	**23.9**	**70,609**	**29.8**

(1) 包括佳源地產品牌（包括佳源國際集團及佳源創盛集團）獨立開發的物業以及佳源地產品牌與其他第三方物業開發商共同開發的物業。每個共同開發的項目由一家項目公司開發，佳源地產品牌持有該公司50%以上的股權。

(2) 該等第三方物業開發商包括湖南華冠的主要股東，彼等於我們在2019年12月收購湖南華冠65%的股權之前獨立於本公司。

(3) 包括佳源地產品牌與獨立第三方物業開發商共同開發的物業。每個共同開發的項目由一家項目公司開發，而佳源地產品牌並無持有該公司50%以上的股權。

於業績紀錄期，佳源地產品牌（包括佳源國際集團及佳源創盛集團）所開發物業的相關物業管理服務毛利率與第三方所開發物業的相關物業管理服務毛利率相若，而於2018年、2019年及2020年上半年佳源地產品牌所開發物業的相關毛利率略高於第三方物業開發商所開發物業的相關毛利率，主要是因為與第三方物業開發商所開發的物業相比，於有關期間我們管理的由佳源地產品牌開發的物業中，位於一線和二線城市及／或二線城市黃金地段的物業所佔的比例相對較高，故佳源地產品牌開發的該等物業相關的毛利率相對較高。

下表載列於所示期間物業管理服務的毛利及毛利率（按物業類型劃分）：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	（人民幣千元）	*(%)*	*（人民幣千元）*	*(%)*	*（人民幣千元）*	*(%)*	*（人民幣千元）*	*(%)*	*（人民幣千元）*	*(%)*
							（未經審核）			
住宅物業	32,243	21.1	48,268	22.7	71,047	22.9	34,475	23.9	60,294	29.8
非住宅物業	3,441	20.1	11,048	23.6	12,728	23.1	6,418	24.2	10,315	30.2
總計	**35,684**	**21.0**	**59,316**	**22.9**	**83,775**	**22.9**	**40,893**	**23.9**	**70,609**	**29.8**

非業主增值服務

我們非業主增值服務的毛利由2017年的人民幣7.1百萬元顯著增加至2018年的人民幣14.4百萬元，並進一步增加19.8%至2019年的人民幣17.3百萬元。該等增長主要是由於我們的整體業務增長。我們非業主增值服務的毛利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣8.3百萬元增加19.5%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣10.0百萬元，這主要是因為於截至2020年6月30日止六個月，鑒於我們良好的往績及優質的服務，我們提高了銷售管理服務收費（特別是就佳源地產品牌而言）。我們非業主增值服務的毛利率由2017年的23.4%增加至2018年的25.5%，主要由於物業開發商2018年開發中項目數量不斷增加以及我們加倍努力提高運營效率。非業主增值服務的毛利率維持相對穩定，於2018年及2019年分別為25.5%及25.6%。我們非業主增值服務的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的26.7%增加至截至2020年6月30日止六個月的32.7%，

主要由於截至2020年6月30日止六個月，鑒於我們良好的往績及優質的服務，我們提高了銷售管理服務收費（特別是就佳源地產品牌而言）；及其次是由於地方政府為應對COVID-19疫情出台了監管扶持性政策，減免了社會保險費。2020年上半年我們非業主增值服務的毛利率相對高於過去三年的全年整體毛利率。除上述原因外，該等增長還歸因於地方政府為應對COVID-19疫情出台了監管扶持性政策，減免了社會保險費。

社區增值服務

我們社區增值服務的毛利由2017年的人民幣3.0百萬元增加72.7%至2018年的人民幣5.2百萬元，並進一步增加48.0%至2019年的人民幣7.6百萬元。我們社區增值服務的毛利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣3.2百萬元增加66.3%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣5.3百萬元。該等增長與我們的整體業務增長總體相對應。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，社區增值服務的毛利率分別為30.2%、32.9%、35.1%、37.3%及40.4%。我們社區增值服務的毛利率於業績紀錄期呈上升趨勢，這主要反映了(i)我們為越來越多的項目提供增值服務而達致規模經濟；(ii)我們通過採用各種技術措施及標準化程序優化勞動力；(iii)我們持續努力將我們的服務類型多元化；及(iv)於2020年上半年，地方政府為應對COVID-19疫情出台了監管扶持性政策，減免了社保供款的支付。2020年上半年我們社區增值服務的毛利率相對高於過去三年的全年整體毛利率。除上述原因外，該等增長還歸因於地方政府為應對COVID-19疫情出台了監管扶持性政策，減免了社保供款的支付。

於業績紀錄期，我們社區增值服務的毛利率高於其他兩個業務線的毛利率，主要是由於社區增值服務（如家居服務及公共區域增值服務），一般較物業管理服務及非業主增值服務所需勞動力為少，因此成本更低。

其他收入及支出淨額

下表載列於所示期間我們其他收入及支出淨額的組成部分：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
			（人民幣千元）		
				（未經審核）	
停車場手續費	–	2,546	1,454	672	96
增值稅退稅	14	17	1,134	251	1,249
政府補助	509	246	592	407	2,253
報酬收入	–	1,103	–	–	–
利息收入					
－向第三方墊款	–	–	1,192	626	–
－應收關聯方款項	2,213	–	124	62	51
－銀行存款	60	53	48	21	42
滯納金	(1,202)	(2,087)	(3,023)	(1,321)	(1,440)
其他(1)	259	(29)	194	149	385
總計	**1,853**	**1,849**	**1,715**	**867**	**2,636**

(1) 其他主要包括捐贈和雜項收入及／或虧損，如保險索賠和廢物銷售收款。

停車場手續費指我們為經營佳源創盛集團的若干停車場確認的收入。我們自佳源創盛集團租用了位於杭州的停車場，隨後將該等停車場轉租給用戶收取租金。我們收取並確認部分租金為我們的服務費收入，而停車場用戶承擔停車場的維護費用。於業績紀錄期，來自該等服務的收入普遍減少，主要是因為其並非我們的核心業務，我們無意繼續該等服務。

增值税退税主要歸因於2019年4月新頒佈有關增值税抵扣的税務法規，該法規允許家居服務行業納税人享受額外10%進項增值税抵扣。

我們於2018年就提供特殊售後維修及維護服務獲得來自物業開發商佳源國際集團的報酬收入。

政府補助主要包括支持地方企業及經濟發展以及鼓勵我們穩定就業及提供高標準物業管理服務工作的政府補貼。我們的政府補助由人民幣0.4百萬元大幅增至人民幣2.3百萬元，主要乃由於地方政府應對COVID-19疫情而出台的監管扶持性政策而收取的員工留用及物業管理行業的政府補助。

於2017年錄得的應收關聯方款項利息收入為人民幣2.2百萬元，乃涉及我們於2016年向台州和園作出並已於2017年4月到期及全數結清的墊款（本金額為人民幣94.0百萬元，年利率為7.5%）。作為佳源國際內部現金分配計劃的一部分，我們於2016年4月與獨立第三方信託公司交通銀行信託有限公司訂立了一項本金為人民幣94.0百萬元，固定年利率為7.5%的營運資金融資協議（「**信託融資安排**」），旨在為台州和園提供融資。該金額由我們的關聯方嘉興龍馬塑鋼製品有限公司擔保。我們於2016年4月向我們的關聯方台州和園墊付全部金額，以支持其業務運營，該款項與信託融資安排擁有相同的本金額及相同的利率，因此於2017年錄得利息開支人民幣2.2百萬元。該墊款乃經考慮本集團當時的整體資本管理及可供我們使用的財務資源後作出。台州和園已於2017年4月向我們全數償還尚未償還款項。信託融資安排於我們於2017年全數償還後終止。於2019年錄得的應收關聯方款項的利息收入人民幣0.1百萬元乃涉及我們於2017年12月向董事朱先生作出且截至2020年6月30日已全數結清的墊款（本金額為人民幣2.6百萬元，年利率為4.75%，自2019年1月1日開始計息）。本集團未來無意與關聯方訂立融資安排。有關應付關聯方款項的更多詳情，請參閱「－選定財務狀況表項目－其他應收款項」及「－關聯方交易及結餘」。

於2019年錄得的向第三方墊款利息收入，主要與我們為維持其業務關係而使用我們自有營運資金向佳源國際集團（我們的控股股東）的第三方供應商作出一次性墊款有關，該墊款本金數額為約人民幣37.3百萬元，年利率為4.35%，且該墊款已於2020年1月全數結清。

根據中國人民銀行發佈的《貸款通則》第61條，禁止在非金融機構之間進行任何融資安排或貸款交易。此外，根據《貸款通則》第73條的規定，中國人民銀行可對不合規的放款人處以從放款人獲得的收入的一倍至五倍的罰款。然而，據我們的中國法律顧問告知，我們於2016年向台州和園的墊款及2019年向第三方的墊款對關聯方或第三方具有法律約束效力，儘管其並未完全遵守《貸款通則》。根據《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》(於2015年9月1日生效並於2020年8月20日經修訂)(「**關於民間借貸案件的司法解釋**」)，最高人民法院確認非金融機構之間的融資安排和借貸交易在僅需滿足某些條件(例如利率不超過相關一年期基準利率的四倍)情況下的有效性及合法性。公司請求為支持生產或業務經營作出的貸款而收取利息的，中國法院也將予以支持。僅供說明目的，倘以貸款通則為準，鑒於該通則乃為一項法規，並且其法律等級優於《關於民間借貸案件的司法解釋》，根據《貸款通則》我們可能受到的最高罰款分別為2017年約人民幣11.0百萬元、2019年約人民幣6.5百萬元及截至2020年6月30日止六個月約人民幣0.5百萬元，該等罰款為我們收取的上述2016年向台州和園墊款及2019年向第三方墊款的利息收入的五倍。然而，考慮到(i)我們於2016年向台州和園支付上述墊款是為了支持其業務運營，其本金金額和利率與信託融資安排相同，且台州和園已於2017年4月悉數償還結欠我們的款項；(ii)支付予第三方(其為我們的控股股東佳源國際集團的供應商)的上述墊款的目的是維持其業務關係，並且該墊款已於2020年1月全部清償; (iii)我們無意從該等墊款中受益；(iv)根據與有關主管機構，中國銀行業監督管理委員會(「**銀監會**」)嘉興監管分局及中國人民銀行的現場諮詢，銀監會不會對我們這種非金融機構施加行政處罰且中國人民銀行根據《關於民間借貸案件的司法解釋》對融資安排及借貸交易的有效性及合法性進行了解釋；(v)截至最後實際可行日期，我們並無收到有關主管部門就此類借款作出的任何罰款、調查或通告；及(vi)董事確認，本集團日後將不會與關聯方及／或非金融機構第三方訂立類似融資安排，我們的中國法律顧問認為：(i)此類貸款對關聯方或第三方具有法律約束力；及(ii)我們根據《貸款通則》因上述借款而受到處罰的風險低。因此，我們並未就上述事件作出任何撥備。

滯納金與少繳所得稅有關。進一步詳情見「所得稅開支」。

其他主要指捐贈、雜項收入及／或虧損(例如來自保險索賠及廢物銷售收款)。

金融資產減值虧損

我們的金融資產減值虧損主要為於日常業務過程中因有關貿易應收款項及其他應收款項的潛在壞賬產生的虧損撥備。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們分別錄得金融資產減值虧損人民幣5.5百萬元、人民幣7.5百萬元、人民幣4.9百萬元、人民幣2.4百萬元及人民幣4.0百萬元，主要與就物業管理服務應收第三方的貿易應收款項減值準備變動有關。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括(i)為促進我們的品牌推廣和業務拓展，主要因舉辦展覽、體育競賽、人才秀及展台等營銷活動而產生的廣告開支；(ii)僱員福利開支；(iii)維護及業務發展開支；(iv)主要與郵政開支有關的辦公室開支；及(v)主要與水電費有關的公用事業費。於2017年至2019年，我們的銷售及營銷開支增加主要是由於我們的廣告開支及僱員福利開支增加，與我們的整體業務擴張一致。

下表載列於所示期間我們銷售及營銷開支的組成部分：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
							(未經審核)			
廣告開支	816	49.9	1,695	55.2	3,777	51.0	1,500	55.2	1,916	54.8
僱員福利開支	425	26.0	804	26.2	2,227	30.1	845	31.1	1,225	35.0
維護及業務發展開支	67	4.1	83	2.7	132	1.8	55	2.0	107	3.1
辦公室開支	181	11.1	59	1.9	774	10.5	197	7.3	137	3.9
公用事業開支	74	4.5	181	5.9	168	2.3	67	2.5	41	1.2
其他[1]	73	4.4	247	8.1	322	4.3	52	1.9	69	2.0
總計	**1,636**	**100.0**	**3,069**	**100.0**	**7,400**	**100.0**	**2,716**	**100.0**	**3,495**	**100.0**

(1) 其他主要包括無形資產攤銷以及購買消耗品及提供銷售雜貨服務產生的雜項費用。

行政開支

我們的行政開支主要包括(i)上市開支；(ii)折舊及攤銷；(iii)管理及行政人員僱員福利開支；(iv)辦公室開支，如租金、通訊及公用事業開支；(v)維護及業務發展開支，如差旅開支、交通開支、餐飲開支以及就維修及維護產生的其他開支；(vi)銀行費用；及(vii)清潔及安保開支。於業績紀錄期，行政開支整體增加，與我們的業務擴張一致。

下表載列於所示期間我們行政開支的明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
							(未經審核)			
上市開支	–	–	–	–	–	–	–	–	13,451	44.2
折舊及攤銷	1,792	13.6	2,480	11.5	2,908	9.9	1,517	14.6	4,667	15.3
僱員福利開支	2,880	21.8	5,592	25.9	11,610	39.6	2,726	26.2	4,153	13.6
辦公室開支	3,606	27.3	6,435	29.8	5,805	19.8	2,620	25.2	3,595	11.8
維護及業務發展開支	3,019	22.9	4,346	20.1	5,775	19.7	2,447	23.5	3,169	10.4
銀行費用	618	4.7	935	4.3	1,245	4.3	603	5.8	874	2.9
清潔及安保開支	739	5.6	878	4.1	733	2.5	354	3.4	469	1.5
其他[1]	550	4.1	960	4.3	1,237	4.2	147	1.3	75	0.3
總計	**13,204**	**100.0**	**21,626**	**100.0**	**29,313**	**100.0**	**10,414**	**100.0**	**30,453**	**100.0**

(1) 其他主要包括其他雜費，如家政和餐飲開支。

融資成本

我們的融資成本主要包括銀行借款利息開支及因採納香港財務報告準則第16號而產生的租賃負債利息開支。於2017年，我們僅錄得銀行借款利息開支人民幣2.2百萬元，年利率為7.5%。有關銀行借款的本金及相關應付利息已於2017年4月悉數償還。

下表載列於所示期間我們融資成本的組成部分：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
							(未經審核)			
租賃負債利息開支.....	15	0.7	14	100.0	19	100.0	9	100.0	49	100.0
銀行借款利息開支.....	2,213	99.3	–	–	–	–	–	–	–	–
總計.....	**2,228**	**100.0**	**14**	**100.0**	**19**	**100.0**	**9**	**100.0**	**49**	**100.0**

應佔以權益法入賬的投資業績

於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們應佔以權益法入賬的投資業績分別為零、零、人民幣0.4百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣1.6百萬元。於業績紀錄期，我們應佔以權益法入賬的投資業績與下列各項有關：(i)我們於兩家合營企業(即重慶佳寶物業服務有限公司(「**重慶佳寶**」)及浙江星佳物業服務有限公司(「**浙江星佳**」))的投資，截至2020年6月30日我們持有其各自的51%股權。根據重慶佳寶及浙江星佳組織章程細則，實體的所有重大及相關事項均需獲得所有股東的一致同意，本集團因此被視為無法控制重慶佳寶及浙江星佳。因此，重慶佳寶及浙江星佳按本集團的合營企業入賬；及(ii)我們於一家聯營公司(即湖南貝雷德物業管理有限公司)的投資，截至2020年6月30日我們持有其8%股權。有關更多詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註19。

所得稅開支

我們的所得稅主要包括就我們於中國註冊成立的附屬公司的應課稅溢利按25%的稅率計算的中國企業所得稅。本集團的部分附屬公司符合小型微利企業資格，因此於業績紀錄期享有5%或10%的優惠稅率。

根據開曼群島及英屬處女群島規則及法規，於業績紀錄期，我們無須在開曼群島及英屬處女群島繳納任何所得稅。此外，於香港註冊成立的實體適用的所得稅稅率為16.5%。由於我們於業績紀錄期並無產生於或源自香港的任何收入，故並無計提香港利得稅撥備。

所得稅包括即期稅項以及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項指報告期間的應課稅收入的估計應付稅項，其使用截至有關報告期間末頒佈的稅率另加過往報告期間應付稅項的任何調整計算。有關遞延稅項資產及負債的更多資料，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註13及附註28。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
			(人民幣千元)		
				(未經審核)	
即期所得稅	9,311	16,884	21,721	11,058	18,436
遞延所得稅	(2,551)	(4,118)	(3,631)	(1,732)	(2,567)
總計	**6,760**	**12,766**	**18,090**	**9,326**	**15,869**

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的實際所得稅稅率（按所得稅開支除以除稅前利潤計算）分別為26.9%、26.3%、26.5%、24.6%及30.4%，與中國法定企業所得稅稅率25%整體一致。截至2020年6月30日止六個月的實際所得稅稅率增加主要由於不可扣稅的上市開支所致。

我們根據企業所得稅法規定進行年度納稅申報，該法規定，企業應在年度終了之日起五個月內報送相關年度的年度納稅申報表（「**企業所得稅年度納稅申報表**」），並結清任何最終應繳稅款。我們於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月的即期所得稅開支分別為人民幣9.3百萬元、人民幣16.9百萬元、人民幣21.7百萬元、人民幣11.1百萬元及人民幣18.4百萬元。我們已分別於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月繳納所得稅人民幣5.3百萬元、人民幣6.2百萬元、人民幣16.4百萬元、人民幣11.6百萬元及人民幣34.6百萬元。有關我們已納所得稅的更多詳情，請參閱「附錄一—會計師報告—I.歷史財務資料—合併現金流量表」。納稅額與即期所得稅開支之間的差額主要是由於稅收調整所致，而該等稅收調整則與2014年至2019年稅務計算的時間差異有關。

如下文所述在編製2019年企業所得稅年度納稅申報表中採用應計制（定義見下文）進行稅務計算之前，我們根據相關年度的已收物業管理費金額及已付相關開支計算稅項（「**現金制**」）。我們最初採用現金制，而非應計制（定義見下文），主要是因為負責編製我們納稅申報表的人員誤認為應按現金制根據獲得的收入來編製納稅申報表，而現金制與相關附屬公司過往的記賬方式一致。根據相關中國規定，原則上，所得稅計算的記賬賬目應基於向客戶交付貨物或提供服務所得收入的取得時間而確定（「**應計制**」），而不論付款或收款的時間；而增值稅計算方面的賬目則應基於發生應稅活動以及基於我們收到付款或我們已達到該基準並有權收取有關付款兩者中的較早時間確定。在編製上市合併財務報表的過程中識別出這一問題後，我們主動告知當地稅務部門並在編製2019年企業所得稅年度納稅申報表時採用應計制。我們亦應用該項變更，追溯採用應計制，並向中國稅務部門重新報送了2016年至2019年的納稅申報表（根據當地稅務部門的指示，2014年及2015年少繳的所得稅及相應滯納金已於2016年企業所得稅納稅申報表內進行調整並繳納），並為我們所有相關中國附屬公司及分公司補交2014年至2019年（如適用）的少繳所得稅及相應滯納金合計約人民幣21.1百萬元，以補足上述差額。但上述補稅不包括我們的一家分公司（「**餘下分公司**」），據董事經作出一切合理查詢後所深知及確信，由於地方稅務部門的納稅系統技術性問題，我們無法為其重新報送納稅申報表及補交總計約人民幣0.02百萬元的應付稅款與滯納金，為此，我們計劃在技術問題解決後立即結清有關稅款及滯納金。

除上述餘下分公司外，董事確認，於業績紀錄期及截至本招股章程日期，我們並無任何未繳稅款或滯納金。鑒於(i)於業績紀錄期及直至最後實際可行日期，我們並未就所作的納稅申報而受到任何罰款；(ii)自識別出現金制相關問題以來，我們已在企業所得稅年度納稅申報表中採用應計制進行稅務計算；(iii)我們已採用應計制重新報送納稅申報表並繳納少繳的所得稅及相應滯納金，且除餘下分公司的未繳納款項外，並無任何其他未繳納稅款或滯納金；(iv)我們已根據應計制妥為計提所得稅開支準備且已繳納的滯納金已恰當地入賬列為其他開支；及(v)就各相關中國附屬公司重新報送納稅申報表，我們已取得相關稅務部門簽發的確認函，據我們的中國稅務顧問北京盈科（上海）律師事務所告知，當中確認相關中國附屬公司於業績紀錄期並無任何未繳納的稅款或滯納金或概未就上述納稅申報事項對我們處以任何行政處罰，而該等稅務部門為

出具相關確認函的主管部門，我們的中國稅務顧問北京盈科（上海）律師事務所認為，除上述餘下分公司應補繳的稅款及滯納金外，我們已根據中國相關法律法規全額結清上述稅款及滯納金，且相關中國稅務部門因上述納稅申報事項而對我們作出刑事及行政處罰的風險甚微。因此，董事認為上文所討論的納稅申報事項將不會對我們的業務、財務表現及經營業績產生任何重大不利影響。

為防止再次發生類似事件，我們已於2020年第二季度實施下列措施來加強內部控制：(i)我們已採納一項稅務管理政策，該項政策明確規定對納稅申報採用應計制；(ii)我們要求附屬公司及分公司收集並學習不時發佈及修訂的地方稅收法規和新政策；(iii)我們已制定未來培訓計劃，將定期安排相關僱員參加適用法律法規的培訓；及(iv)我們已進一步制定內部流程，以就稅務合規性展開年度內部檢查，並將視需要及時制定整改措施及方案、指派負責人、監督並審查整改進度，以確保遵守適用法律法規。

於業績紀錄期及直至最後實際可行日期，我們已支付所有適用的到期稅項，且與任何稅務機關概無任何爭議或未決事項。

經營業績

截至2020年6月30日止六個月與截至2019年6月30日止六個月比較

收入

我們的收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣210.7百萬元增加33.0%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣280.3百萬元，主要歸因於我們整體的業務增長。

- ***物業管理服務收入***。物業管理服務收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣170.8百萬元增加38.6%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣236.7百萬元，主要歸因於(i)我們在管建築面積的快速增長，主要來自2019年年底透過戰略收購湖南華冠所獲得的我們在管物業，以及(ii)平均物業管理費的增長，這主要是由於我們擁有良好的往績記錄和品牌知名度提高，因此我們能夠就為其提供管理服務的若干新物業收取較高的物業管理費，以及我們於各個期間自提供物業管理服務產生較高收入的現有在管項目的入住率提高。

- ***非業主增值服務收入***。非業主增值服務收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣31.3百萬元小幅減少至截至2020年6月30日止六個月的人民幣30.5百萬元。該減少主要歸因於我們來自銷售管理服務的收入減少，而這主要是由於受COVID-19疫情影響，物業開發商的現場銷售活動減少，因此需要從我們獲得的銷售管理服務隨之減少，然而在物業開發商的相關開發活動逐步恢復後，我們預計將於2020年下半年彌補下降的服務收入。

- ***社區增值服務收入***。社區增值服務收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣8.6百萬元增加53.3%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣13.2百萬元。該增加主要反映我們向業主提供的家居服務、公共區域增值服務和協銷服務所產生的收入增加，這主要是由於我們在管物業增長以及我們向其提供社區增值服務的居民數目增加所致。此外，公共區域增值服務的收入增加也歸因於在以下方面為業主提供協助所帶來的收入增加(i)通過收購湖南華冠使獲得的我們在管物業的建築面積增加而帶來公共區域租金，及(ii)由於在嘉興新交付予我們進行管理的建築面積增加而導致在我們在管物業公共區域刊登廣告。我們向業主提供的協銷服務的收入增加主要反映我們在合肥增加提供此類服務。

服務成本

我們的服務成本由截至2019年6月30日止六個月的人民幣158.2百萬元增加22.8%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣194.4百萬元，主要是由於(i)主要是我們僱員人數增加導致我們的僱員福利開支增加以及(ii)業務規模擴大導致清潔及安保開支（主要受在管物業數量增長影響）增加。僱員福利開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣121.6百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣149.0百萬元，該增長率低於我們同期收入的增長率，主要是由於地方政府應對COVID-19疫情而出台的監管扶持性政策而減免社會保險供款的支付。

毛利及毛利率

由於上文所述，我們的毛利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣52.4百萬元增加63.8%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣85.9百萬元。

- ***物業管理服務***。物業管理服務的毛利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣40.9百萬元增加72.7%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣70.6百萬元，且物業管理服務的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的23.9%增加至截至2020年6月30日止六個月的29.8%，主要由於(i)地方政府應對COVID-19疫情而出台的監管扶持性政策而減免社會保險供款的支付；及(ii)我們的僱員、維修和維護以及公用事業費的增長相對緩慢，主要是由於有效的成本控制以及由於COVID-19疫情中國政府實施封鎖措施使得我們日常服務的提供受限。

- ***非業主增值服務***。非業主增值服務的毛利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣8.3百萬元上升19.5%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣10.0百萬元。非業主增值服務的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的26.7%增加至截至2020年6月30日止六個月的32.7%，主要由於截至2020年6月30日止六個月，鑒於我們良好的往績及優質的服務，我們提高了銷售管理服務收費(特別是就佳源地產品牌而言)；及其次是由於地方政府為應對COVID-19疫情出台了監管扶持性政策，減免了社會保險供款的支付。

- ***社區增值服務***。社區增值服務的毛利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣3.2百萬元上升66.3%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣5.3百萬元，且社區增值服務的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的37.3%上升至截至2020年6月30日止六個月的40.4%，主要是由於(i)我們加大力度使服務多樣化並擴大規模經濟而令我們為越來越多的物業管理項目提供增值服務；及(ii)由於地方政府應對COVID-19疫情而出台的監管扶持性政策而減免社會保險供款的支付。

其他收入及支出淨額

我們的其他收入淨額從截至2019年6月30日止六個月的人民幣0.9百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣2.6百萬元，主要由於(i)政府補助增加(其主要由於地方政府應對COVID-19疫情而出台的監管支持性政策而收取的員工留用及物業管理行

業的政府補貼）及(ii)增值稅退稅增加（其主要由於2019年4月頒佈有關增值稅扣減的稅務法規，該法規允許家居服務行業納稅人享受額外10%進項增值稅扣減）。

金融資產減值虧損

於截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們分別錄得金融資產減值虧損人民幣2.4百萬元及人民幣4.0百萬元。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣2.7百萬元增至截至2020年6月30日止六個月的人民幣3.5百萬元，主要是由於我們的廣告開支及僱員福利開支增加，與我們的整體業務擴張一致。

行政開支

我們的行政開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣10.4百萬元大幅增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣30.5百萬元，主要是由於(i)上市開支人民幣13.5百萬元；(ii)折舊及攤銷增加；及(iii)行政人員的僱員福利開支所致。我們的僱員福利開支增加主要是由於以下各項的綜合影響：(i)我們業務進一步擴張使儲備管理人員人數增加，及(ii)高級管理層平均薪金的增長。

融資成本

於截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們分別確認融資成本人民幣9,000元及人民幣49,000元，這與租賃負債產生的利息開支有關。

應佔以權益法入賬的投資業績

於截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們應佔以權益法入賬的投資業績分別為人民幣0.1百萬元及人民幣1.6百萬元，主要與我們於合營企業重慶佳寶的投資有關，截至2020年6月30日我們持有其51%的股權。有關更多詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註19。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣9.3百萬元增加70.2%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣15.9百萬元，主要是由於我們的除稅前利潤增加。我們的實際稅率由截至2019年6月30日止六個月的24.5%增加至截至2020年6月30日止六個月的30.1%，主要是由於截至2020年6月30日止六個月產生的不可扣減上市開支。

期內利潤及全面收益總額

由於上文所述，我們的年內利潤及全面收益總額由截至2019年6月30日止六個月的人民幣28.5百萬元增加27.0%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣36.3百萬元。

截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度比較

收入

我們的收入由2018年的人民幣331.3百萬元增加37.3%至2019年的人民幣454.9百萬元，主要歸因於我們的整體業務增長。

- ***物業管理服務收入。***物業管理服務收入由2018年的人民幣259.0百萬元增加41.2%至2019年的人民幣365.6百萬元，主要歸因於(i)我們的在管總建築面積由截至2018年12月31日的19.2百萬平方米增至截至2019年12月31日的26.1百萬平方米。在管總建築面積增加主要是由於我們通過有機增長及戰略收購實現業務擴張，以及我們加強市場拓展能力參與管理更多由第三方開發商開發的物業，從而將我們的項目組合多元化。在管項目的數量由截至2018年12月31日的99個增加至截至2019年12月31日的124個，不包括湖南華冠（我們於2019年12月收購其65%的股權）管理的17個物業，原因為該等物業的收入在2019年並未併入本集團。該等增長乃主要由於(a)佳源地產品牌開發的11個項目；(b)由我們直接獲得的第三方物業開發商開發的12個項目；(c)嘉興星洲於2019年1月被我們收購後在浙江省新交付的兩個項目；及(ii)我們的平均物業管理費由2018年的每月每平方米人民幣1.21元增加至2019年的每月每平方米人民幣1.32元，主要是由於2019年住宅物業的平均物業管理費高於2018年，從每月每平方米人民幣1.12元增加到每月每平方米人民幣1.26元，主要與江蘇省及浙江省新近交予我們管理的物業有關。

- ***非業主增值服務收入。***非業主增值服務收入由2018年的人民幣56.6百萬元增加19.3%至2019年的人民幣67.5百萬元。該增加主要歸因於我們的整體業務擴張，尤其是由於我們擴大在管項目組合及於2019年已交付由我們管理的項目（包括預售樣板房及銷售辦公室）增加而令銷售管理服務收入增加。該增加亦由於我們於2019年持續努力將我們向客戶提供的服務多元化，包括銷售管理服務、前期規劃及設計諮詢服務、交付前清潔及檢查服務以及停車場協銷服務。

- ***社區增值服務收入。***社區增值服務收入由2018年的人民幣15.7百萬元增加38.9%至2019年的人民幣21.8百萬元。該增加主要由我們的整體業務擴張所推動，尤其是提供家居服務、公共區域增值服務、停車場協租服務及銷售雜貨所得收益增加，此乃由於我們的在管物業增加及我們向其提供社區增值服務的居民數量增長，以及加大力度將我們的服務種類多元化以滿足不斷變化的客戶需求。此外，公共區域增值服務的收入增加亦由於通過收購杭州民安使建築面積增加，因而協助業主租賃公共區域產生的收入增加。雜貨銷售收入的增長主要反映我們加大力度將此類服務擴展到我們在嘉興、合肥和泰興的在管物業。

服務成本

我們的服務成本由2018年的人民幣252.4百萬元增加37.2%至2019年的人民幣346.2百萬元，主要是由於(i)僱員人數增加（與我們的整體業務增長整體一致）及平均薪金增加令勞工成本增加；及(ii)公用事業成本、維護成本以及清潔及安保開支增加，這與我們的在管物業增加一致。

毛利及毛利率

由於上文所述，我們的毛利由2018年的人民幣78.9百萬元增加37.8%至2019年的人民幣108.7百萬元。我們的整體毛利率於2018年及2019年保持相對穩定，分別為23.8%及23.9%。

- ***物業管理服務。***物業管理服務的毛利由2018年的人民幣59.3百萬元增加41.3%至2019年的人民幣83.8百萬元，且物業管理服務的毛利率於2018年及2019年穩定保持在22.9%。

- ***非業主增值服務。***非業主增值服務的毛利由2018年的人民幣14.4百萬元上升23.4%至2019年的人民幣17.3百萬元，且非業主增值服務的毛利率在2018年及2019年分別穩定保持在25.5%及25.6%。

- ***社區增值服務。***社區增值服務的毛利由2018年的人民幣5.2百萬元上升46.2%至2019年的人民幣7.6百萬元，且社區增值服務的毛利率由2018年的32.9%上升至2019年的35.1%，此乃由於我們致力於提供多元化服務及更高規模經濟。

其他收入及支出淨額

我們於2018年確認其他收入淨額人民幣1.8百萬元，主要與(i)我們就經營佳源創盛集團停車場確認的2018年停車場手續費收入人民幣2.5百萬元及(ii)房地產開發商佳源國際集團就我們於2018年提供的若干交付後維修維護服務而支付給我們的非經常性報酬收入人民幣1.1百萬元有關，惟部分被我們就少繳所得稅確認的滯納金人民幣2.1百萬元所抵銷。

我們於2019年確認其他收入淨額人民幣1.7百萬元，主要與我們就少繳所得稅確認的滯納金人民幣3.0百萬元有關，惟部分被以下各項所抵銷(i)停車場手續費收入人民幣1.5百萬元；(ii)增值稅退稅人民幣1.1百萬元，主要歸因於2019年4月新頒佈有關增值稅扣減的稅務法規，該法規允許家居服務行業納稅人享受額外10%進項增值稅扣減；及(iii)以我們的自有營運資金墊付給佳源國際集團第三方供應商的墊款所產生的一次性利息收入人民幣1.2百萬元，該筆墊款的本金金額約為人民幣37.3百萬元，年利率4.35%，且已於2020年1月全數結清。

有關進一步詳情，請參閱「－若干合併全面收益表項目的說明－所得稅開支」。

金融資產減值虧損

於2018年及2019年，我們分別錄得金融資產減值虧損人民幣7.5百萬元及人民幣4.9百萬元，減幅約人民幣2.6百萬元。該等減少主要由於截至2019年12月31日就物業管理服務應收第三方的貿易應收款項減值準備減少所致。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2018年的人民幣3.1百萬元大幅增至2019年的人民幣7.4百萬元，主要是由於我們的廣告開支及僱員福利開支增加，此與我們的整體業務擴張一致。2019年的廣告開支大幅增加主要是由於我們的營銷活動增加，如通過展會、媒體及行業協會推廣。

行政開支

我們的行政開支由2018年的人民幣21.6百萬元增加35.5%至2019年的人民幣29.3百萬元，主要是由於(i)行政人員的僱員福利開支增加，及(ii)日常營運產生的維護及業務發展開支增加，此與我們的業務增長整體一致。我們的僱員福利開支從約人民幣5.6百萬元增至約人民幣11.6百萬元，主要是由於以下各項的綜合影響：(i)我們物業管理項目的增加及業務進一步擴張帶來的管理層及行政人員人數增加；(ii)2019年高級管理層僱員福利開支的增加；及(iii)2019年行政人員平均薪金的增長。

融資成本

於2018年及2019年，我們分別確認融資成本人民幣14,000元及人民幣19,000元，這與租賃負債產生的利息開支有關。

應佔以權益法入賬的投資業績

於2018年及2019年，我們應佔以權益法入賬的投資業績分別為零及人民幣0.4百萬元，主要與下列各項有關：(i)我們於兩家合營企業(即重慶佳寶及浙江星佳)的投資，截至2019年12月31日我們持有其各自的51%股權；及(ii)我們於一家聯營公司(即湖南貝雷德物業管理有限公司)的投資，截至2019年12月31日我們持有其8%股權。有關更多詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註19。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2018年的人民幣12.8百萬元增加41.7%至2019年的人民幣18.1百萬元，主要是由於我們的除稅前利潤增加。

年內利潤及全面收益總額

由於上文所述，我們的年內利潤及全面收益總額由2018年的人民幣35.8百萬元增加40.4%至2019年的人民幣50.2百萬元。

截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度比較

收入

我們的收入由2017年的人民幣209.8百萬元增加57.9%至2018年的人民幣331.3百萬元，主要是由於我們的物業管理服務收入增加人民幣89.5百萬元及非業主增值服務收入增加人民幣26.2百萬元，其次是社區增值服務收入增加人民幣5.8百萬元。

- ***物業管理服務收入。***物業管理服務收入由2017年的人民幣169.6百萬元增加52.8%至2018年的人民幣259.0百萬元，主要歸因於(i)我們的在管總建築面積由截至2017年12月31日的14.0百萬平方米增至截至2018年12月31日的19.2百萬平方米。在管總建築面積增加主要是由於我們通過有機增長及戰略收購實現業務擴張以及我們加強市場拓展能力參與管理更多由第三方開發商開發的物業從而將我們的項目組合多元化。在管項目的數量由截至2017年12月31日的69個增加至截至2018年12月31日的99個。該等增長乃主要由於(a)佳源地產品牌開發的14個項目；(b)由我們直接獲得的第三方物業開發商開發的八個項目；(c)杭州民安於2018年11月被我們收購後在浙江省新交付的八個項目；及(ii)我們的平均物業管理費由2017年的每月每平方米人民幣1.05元增加15.4%至2018年的每月每平方米人民幣1.21元，主要是由於就住宅物業收取的平均物業管理費從2017年的每月每平方米人民幣1.12元增至2018年的每月每平方米人民幣1.26元，此主要與江蘇省及浙江省新近交予我們管理的物業有關。

- ***非業主增值服務收入。***非業主增值服務收入由2017年的人民幣30.3百萬元增加86.5%至2018年的人民幣56.6百萬元，此乃由於我們向物業開發商提供

的銷售管理服務增加。該增加主要歸因於我們的整體業務擴張及佳源地產品牌向我們交付進行管理的項目增加。

- ***社區增值服務收入***。社區增值服務收入由2017年的人民幣9.9百萬元增加58.3%至2018年的人民幣15.7百萬元，主要歸因於提供家居服務及公共區域增值服務所得收入增加。家居服務收入增加主要歸因於(i)我們的在管物業增加及我們向其提供社區增值服務的居民數量增長，以及(ii)加大力度將我們的服務種類多元化以滿足不斷變化的客戶需求，例如，通過引入我們的「佳家邦」服務，為居民提供家用電器和固定裝置的上門清潔服務、室內維修和家庭清潔服務。公共區域增值服務收入的增長主要歸因於(i)新交付項目及通過收購獲得項目導致我們在管物業增長，因此可供我們管理的公共區域增長，以及(ii)我們加大力度使服務多樣化，以滿足不斷變化的客戶需求，例如為輸電塔和基站引入管理服務，以及在我們的在管物業向業主提供快遞櫃。與2018年相比，2017年來自停車場協租服務的收入相對較高，主要由於我們在2017年完成了一筆一次性大型交易。

服務成本

我們的服務成本由2017年的人民幣164.0百萬元增加53.9%至2018年的人民幣252.4百萬元，主要由於人工、維護及公用事業成本增加，而這與我們的業務擴展整體一致。

毛利及毛利率

由於上述情況，我們毛利由2017年的人民幣45.8百萬元增加72.3%至2018年的人民幣78.9百萬元。我們的整體毛利率由2017年的21.8%上升至2018年的23.8%。

- ***物業管理服務。***我們物業管理服務的毛利由2017年的人民幣35.7百萬元上升66.2%至2018年的人民幣59.3百萬元，且物業管理服務的毛利率由2017年的21.0%上升至2018年的22.9%，主要由於我們自2017年至2018年管理更多的物業令我們的在管建築面積增加及我們就住宅物業收取的平均物業管理費從2017年的每月每平方米人民幣1.06元增至2018年的每月每平方米人民幣1.12元。

- ***非業主增值服務。***我們的非業主增值服務的毛利由2017年的人民幣7.1百萬元顯著增加至2018年的人民幣14.4百萬元，且非業主增值服務的毛利率由2017年的23.4%上升至2018年的25.5%，主要歸因於2018年物業開發商在建項目數量不斷增加及我們努力提高運營效率。

- ***社區增值服務。***我們的社區增值服務的毛利由2017年的人民幣3.0百萬元上升72.7%至2018年的人民幣5.2百萬元，且社區增值服務的毛利率由2017年的30.2%上升至2018年的32.9%，主要是由於我們在2018年為越來越多的物業管理項目提供了增值服務，此乃由於我們致力於提供多元化服務及更高規模經濟。

其他收入及支出淨額

我們其他收入淨額由2017年的人民幣1.9百萬元略微減少至2018年的人民幣1.8百萬元，主要由於(i)我們確認少繳所得稅的滯納金增加人民幣0.9百萬元。有關更多詳情，請參閱「－若干合併全面收益表項目的說明－所得稅開支」；及(ii)於2017年錄得的應收關聯方款項的利息收入人民幣2.2百萬元，而在關聯方於2017年與我們全額結算有關款項後，我們於2018年並未錄得該利息收入。有關更多詳情，請參閱「－關聯方交易及結餘」，而部分被(i)2018年開始為杭州停車位提供協租服務產生的停車場手續費所得收入淨額人民幣2.5百萬元；及(ii)我們於2018年因提供若干交付後維修及維護服務而自物業開發商佳源國際集團收到的報酬收入人民幣1.1百萬元所抵銷。

金融資產減值虧損

於2017年及2018年，我們分別錄得金融資產減值虧損人民幣5.5百萬元及人民幣7.5百萬元，該增長主要由於截至2018年12月31日就我們的物業管理服務應收第三方的貿易應收款項減值撥備增加。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2017年的人民幣1.6百萬元增加87.6%至2018年的人民幣3.1百萬元，主要由於廣告開支及僱員福利開支增加，而這與我們的整體業務擴展一致。

行政開支

我們的行政開支由2017年的人民幣13.2百萬元增加63.8%至2018年的人民幣21.6百萬元，主要由於就日常營運以及維修與維護產生的辦公室開支、僱員福利開支以及維護與業務發展開支增加，而這與我們的業務增長整體一致。

融資成本

我們於2017年及2018年分別產生融資成本人民幣2.2百萬元及人民幣14,000元。融資成本由2017年至2018年大幅減少，主要由於我們於2017年償還本金額為人民幣94.0百萬元、附帶7.5%年化利率及於2017年4月到期的銀行貸款，而我們於2018年概無銀行借款。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2017年的人民幣6.8百萬元增加88.8%至2018年的人民幣12.8百萬元，主要由於除稅前利潤增加。

年內利潤及全面收益總額

由於上述情況，我們的年內利潤及全面收益總額由2017年的人民幣18.3百萬元大幅增加至2018年的人民幣35.8百萬元。

選定財務狀況表項目

物業及設備

我們的物業及設備隨著我們的業務擴張從截至2017年12月31日的人民幣7.0百萬元增加12.8%至截至2018年12月31日的人民幣7.9百萬元、截至2019年12月31日的人民幣14.6百萬元，並進一步增加至截至2020年6月30日的人民幣14.7百萬元，主要與購買業務經營的辦公樓宇、設備及汽車相關。

無形資產

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們錄得的無形資產（經扣減累計攤銷）分別為零、人民幣0.7百萬元、人民幣35.7百萬元及人民幣33.9百萬元。於業績紀錄期，我們的無形資產包括物業管理合約及商譽並與我們分別於2018年11月、2019年1月及2019年12月收購杭州民安、嘉興星洲及湖南華冠（「**收購公司**」）有關。

商譽主要產生於預期未來收購公司業務的發展、市場覆蓋的擴大、服務組合的增加、增值服務的整合以及管理效率的提高。預期概無已確認商譽可用於抵扣所得稅。根據我們的會計政策，我們通常在每年年底對商譽進行減值測試。為進行減值測試，我們將與2020年之前附屬公司收購相關的商譽視為不同的現金產生單位(「**現金產生單位**」)。該等現金產生單位的可收回金額已根據使用價值計算方法採用現金流量預測以及截至2019年12月31日及2020年6月30日分別適用於上述現金流量預測的27.3%及27.2%的稅前貼現率予以釐定，而該現金流量預測則基於管理層編製的若干年財政預測。請參閱本招股章程附錄一會計師報告的附註18。

湖南華冠

收購湖南華冠產生的商譽人民幣14,859,000元已分配至湖南華冠的現金產生單位，以進行減值測試。管理層於各期間結束前均對商譽進行了減值評估。該附屬公司的可收回金額根據使用價值計算予以釐定。

下表載列管理層進行商譽減值測試所用現金流量預測所依據的各主要假設：

	截至2019年12月31日	**截至2020年6月30日**
預測期間收入增長率	1.4%-20.0%	1.0%-23.8%
預測期間毛利率	20.3%-21.3%	21.8%-23.2%
永久增長率	3.0%	3.0%
稅前貼現率	27.3%	27.2%

根據管理層對湖南華冠可收回金額的評估並考慮到收購交割完成之時已近年末，因此，截至2019年12月31日及2020年6月30日概無必要考慮任何減值撥備。截至2019年12月31日及2020年6月30日，按使用價值計算的可收回金額分別超過賬面值零及約人民幣0.9百萬元。湖南華冠於2019年12月31日獲收購，且截至2019年12月31日可收回金額與其賬面值相若。管理層認為，使用價值計算的關鍵假設出現任何合理的潛在變動不會令湖南華冠現金產生單位的賬面值超過其可收回金額。

下表載列各主要假設變動對商譽減值之負面影響的敏感度分析：

	截至12月31日的減值金額	截至6月30日的減值金額
	2019年	2020年
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*
預測期間收入增長率		
下降3%	1,601	–
下降6%	3,589	81
預測期間毛利率		
下降1%	279	–
下降3%	1,688	1,797
永久增長率		
下降20%	834	–
下降30%	1,458	329
稅前貼現率		
增加1%	738	–
增加2%	1,458	282

以權益法入賬的投資

截至2020年6月30日，我們使用權益法確認了人民幣8.1百萬元的投資。我們以權益法入賬的投資乃關於(i)我們於兩家合營企業（即重慶佳寶及浙江星佳）的投資，截至2020年6月30日我們持有其各自51%股權；及(ii)我們於一家聯營公司（即湖南貝雷德物業管理有限公司）的投資，截至2020年6月30日我們持有其8%股權。

遞延所得稅資產

我們的遞延所得稅資產由截至2017年12月31日的人民幣3.6百萬元大幅增加至截至2018年12月31日的人民幣7.7百萬元、截至2019年12月31日的人民幣11.3百萬元，並進一步增加至截至2020年6月30日的人民幣13.4百萬元，主要由於於有關期間計入損益的遞延所得稅增加（主要由應計費用及應收款項減值撥備組成）。

貿易應收款項

貿易應收款項主要來自提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。我們的貿易應收款項(未扣減減值撥備)由截至2017年12月31日的人民幣75.0百萬元小幅減少至截至2018年12月31日的人民幣72.3百萬元，其後大幅增加至截至2019年12月31日的人民幣146.3百萬元以及截至2020年6月30日的人民幣177.4百萬元。我們應收獨立第三方的貿易應收款項由截至2017年12月31日的人民幣40.9百萬元增加74.7%至截至2018年12月31日的人民幣71.5百萬元、截至2019年12月31日的人民幣109.3百萬元，並進一步增加至截至2020年6月30日的人民幣123.5百萬元，主要由於我們的物業管理項目增多及我們收取的整體平均物業管理費增加。我們應收關聯方貿易應收款項由截至2017年12月31日的人民幣34.1百萬元大幅減少至截至2018年12月31日的人民幣0.8百萬元，原因是我們於2019年1月成為佳源國際集團全資附屬公司之前佳源國際集團逐步與我們結清了未償餘額。

下表載列截至以下所示日期我們貿易應收款項明細：

	截至12月31日						截至2020年	
	2017年		2018年		2019年		6月30日	
	(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	74,970	112.6	72,287	127.8	146,279	116.4	177,357	116.1
－應收第三方	*40,908*	*61.4*	*71,471*	*126.4*	*109,349*	*87.0*	*123,540*	*80.9*
－應收關聯方	*34,062*	*51.2*	*816*	*1.4*	*36,930*	*29.4*	*53,817*	*35.2*
減：減值撥備	(8,379)	(12.6)	(15,732)	(27.8)	(20,648)	(16.4)	(24,652)	(16.1)
－第三方.....	(8,379)	(12.6)	(15,732)	(27.8)	(20,648)	(16.4)	(24,652)	(16.1)
－關聯方.....	–	–	–	–	–	–	–	–
貿易應收款項淨額....	**66,591**	**100.0**	**56,555**	**100.0**	**125,631**	**100.0**	**152,705**	**100.0**

下表按發票日期呈列截至所示日期貿易應收款項的賬齡分析：

	截至12月31日			截至2020年6月30日
	2017年	2018年	2019年	
		(人民幣千元)		
60天內	8,437	8,914	37,120	35,333
－第三方	2,152	8,828	21,175	23,122
－關聯方	6,285	86	15,945	12,211
61至180天	9,150	5,549	22,623	70,925
－第三方	3,733	5,333	11,269	47,614
－關聯方	5,417	216	11,354	23,311
181至365天	31,649	36,614	62,470	38,523
－第三方	24,207	36,306	53,353	27,001
－關聯方	7,442	308	9,117	11,522
一至三年	20,243	16,206	17,687	24,848
－第三方	8,414	16,000	17,173	18,075
－關聯方	11,829	206	514	6,773
三至五年	1,993	4,570	5,066	6,728
－第三方	1,993	4,570	5,066	6,728
－關聯方	–	–	–	–
五年以上	3,498	434	1,313	1,000
－第三方	409	434	1,313	1,000
－關聯方	3,089	–	–	–
貿易應收款項總額	**74,970**	**72,287**	**146,279**	**177,357**

我們一般並無對就提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務來自業主、住戶及物業開發商的貿易應收款項設立信用期。

應收第三方貿易應收款項的預期信貸虧損撥備變動如下：

	截至12月31日			截至2020年6月30日
	2017年	2018年	2019年	
		(人民幣千元)		
截至年初／期初	2,923	8,379	15,732	20,648
年內／期內扣除	5,456	7,496	4,942	4,004
按不可收回撇銷的應收款項	–	(143)	(26)	–
截至年末／期末	**8,379**	**15,732**	**20,648**	**24,652**

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貿易應收款項減值撥備分別為人民幣8.4百萬元、人民幣15.7百萬元、人民幣20.6百萬元以及人民幣24.7百萬元。於釐定貿易應收款項減值時，我們主要考慮貿易應收款項賬齡、後續結算狀況及歷史收款率。我們採納多種措施以加快收回貿易應收款項，如建立內部收款制度及經常更新付款狀況。有關我們為加快收回貿易應收款項而採納的措施的更多資料，請參閱「業務－物業管理服務－付款及信貸條款」。

我們使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的不同客戶分部組別的逾期天數計算。撥備矩陣最初基於我們的歷史觀察違約率。我們將校正矩陣以按前瞻性估計（如預測經濟狀況）調整過往信貸虧損經歷。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，經考慮該等實體的穩健財務狀況及良好信貸歷史，我們評估來自關聯方貿易應收款項的預期虧損率並不重大。因此，於業績紀錄期，並無確認來自關聯方貿易應收款項的虧損撥備。

下表分別載列於所示日期所採納的預期虧損率及我們來自關聯方貿易應收款項的賬面總值及虧損撥備的變動：

	截至2017年12月31日								
	0-60天	**61-180天**	**181-365天**	**1至2年**	**2至3年**	**3至4年**	**4至5年**	**5年以上**	**總計**
預期虧損率	5.3%	5.3%	5.3%	32.4%	85.3%	97.7%	99.2%	100.0%	
總賬面值(人民幣千元)	2,152	3,733	24,207	5,212	3,202	1,480	513	409	**40,908**
虧損撥備(人民幣千元)	114	198	1,283	1,689	2,731	1,446	509	409	**8,379**

	截至2018年12月31日								
	0-60天	**61-180天**	**181-365天**	**1至2年**	**2至3年**	**3至4年**	**4至5年**	**5年以上**	**總計**
預期虧損率	5.5%	5.5%	5.5%	33.0%	87.5%	98.0%	99.3%	100.0%	
總賬面值(人民幣千元)	8,828	5,333	36,306	10,961	5,039	3,188	1,382	434	**71,471**
虧損撥備(人民幣千元)	486	293	1,997	3,617	4,409	3,124	1,372	434	**15,732**

	截至2019年12月31日								
	0-60天	**61-180天**	**181-365天**	**1至2年**	**2至3年**	**3至4年**	**4至5年**	**5年以上**	**總計**
預期虧損率	5.8%	5.8%	5.8%	33.3%	88.9%	98.2%	99.4%	100.0%	
總賬面值(人民幣千元)	21,175	11,269	53,353	10,615	6,558	3,363	1,703	1,313	**109,349**
虧損撥備(人民幣千元)	1,228	654	3,094	3,535	5,829	3,302	1,693	1,313	**20,648**

	截至2020年6月30日								
	0-60天	61-180天	181-365天	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上	總計
預期虧損率	6.90%	6.90%	6.90%	33.5%	89.9%	98.4%	99.4%	100%	
總賬面值(人民幣千元)	23,122	47,614	27,001	10,614	7,461	4,126	2,602	1,000	**123,540**
虧損撥備(人民幣千元)	1,595	3,285	1,863	3,556	6,707	4,060	2,586	1,000	**24,652**

進一步詳情請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註22及附註3.1.2(a)。

下表載列所示期間我們貿易應收款項的平均周轉天數：

	截至12月31日止年度			截至2020年6月30日止六個月
	2017年	2018年	2019年	
		(天)		
貿易應收款項的平均周轉天數(1)	**78**	**81**	**88**	**105**
－關聯方	210	112	89	212
－獨立第三方	57	75	88	88

(1) 一個期間內的貿易應收款項平均周轉天數等於平均貿易應收款項除以期內收入，再乘以365(就12個月期間而言)或182(就六個月期間而言)。平均貿易應收款項按截至期初的貿易應收款項加截至期末的貿易應收款項之和除以二計算。

平均貿易應收款項周轉天數指我們就提供服務收取現金付款所需的平均時間。於業績紀錄期，我們的貿易應收款項周轉天數分別為78天、81天、88天及105天。整體貿易應收款項的平均周轉天數由2019年的88天增加至截至2020年6月30日止六個月的105天，主要由於COVID-19疫情導致中國長時間停工，關聯方(主要是物業開發商)於物業建設中長期延誤因此延長結算貿易應收款項，從而導致應收關聯方貿易應收款項平均周轉天數增加，而於2019年及截至2020年6月30日止六個月，應收獨立第三方(主要包括業主及住戶，其結算模式受COVID-19疫情的影響較小)的貿易應收款項平均周轉

天數穩定維持在88天。整體貿易應收款項的平均周轉天數由2018年的81天增加至2019年的88天，主要由於業務擴張帶來的貿易應收款項結餘不斷增加。應收關聯方貿易應收款項的平均周轉天數由2017年的210天減少至2018年的112天並進一步減少至2019年的89天，主要由於更快地結算應收關聯方貿易應收款項。於業績紀錄期，我們關聯方貿易應收款項周轉天數較第三方更長，主要是由於我們與佳源地產品牌長期的業務關係及佳源地產品牌良好的信用記錄，我們認為與應收關聯方貿易應收款項有關的信貸風險較低。

我們於整個業績紀錄期維持的收款率，證明了我們於業績紀錄期並無在收取管理費方面遭遇任何嚴重困難。收款率按某一期間實際收取的物業管理服務費佔同一期間物業管理服務總收入的百分比計算。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們有關來自關聯方的物業管理費的收款率分別為82.1%、57.3%、52.9%及51.5%，而我們有關來自獨立第三方的物業管理費的收款率分別為90.6%、96.1%、88.6%及64.0%。我們估計我們管理的各項物業的可收回物業管理費金額並考慮收款歷史、後續結算狀況及貿易應收款項賬齡。我們採用多項舉措來加快收回貿易應收款項，對尚未收回的貿易應收款項保持嚴格的信貸控制以便及時收取物業管理費。例如，我們擬將收款率設為我們的業績指標並成立一個專門小組監察收款狀況，定期進行評估及分析並密切跟蹤貿易應收款項未償還部分的收取情況。特別是，我們指定專人跟蹤向關聯方收取物業管理費的進度，並定期根據收款率評估員工績效。更多有關我們為加強信貸控制而收款的資料，請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－付款及信貸條款」。

截至2020年9月30日，我們截至2020年6月30日應收關聯方貿易應收款項中的約人民幣12.6百萬元或23.3%後續獲結算，我們截至2020年6月30日應收獨立第三方貿易應收款項中的約人民幣30.8百萬元或24.9%已獲後續結算。

其他應收款項

下表載列截至以下日期我們其他應收款項的明細：

	截至12月31日						截至2020年	
	2017年		2018年		2019年		6月30日	
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
應收關聯方款項	55,312	79.3	519,059	96.4	544,009	90.0	550,207	96.3
向第三方墊款	–	–	–	–	38,542	6.4	–	–
按金及代客戶付款	10,301	14.8	16,872	3.1	19,370	3.2	18,986	3.3
其他	4,144	5.9	2,240	0.5	2,531	0.4	2,345	0.4
其他應收款項總額	**69,757**	**100.0**	**538,171**	**100.0**	**604,452**	**100.0**	**571,538**	**100.0**

我們應收關聯方的墊款從截至2017年12月31日的人民幣55.3百萬元大幅增加至截至2018年12月31日的人民幣519.1百萬元，主要由於(i)我們就佳源創盛集團的業務發展向其提供無息墊款人民幣216.5百萬元作為關聯方融資安排。該等墊款已於2018年全數清償及(ii)應收創源控股（其於重組前為我們的附屬公司創源發展的原股東）的未付資本出資人民幣300.0百萬元。截至2019年12月31日，我們應收關聯方墊款為人民幣544.0百萬元，主要與以下各項相關：(i)作為佳源國際業務發展方面的內部現金分配計劃的一部分，向佳源國際集團作出的無息墊款人民幣217.6百萬元；(ii)應收創源控股（其於重組前為我們的附屬公司創源發展的原股東）的未付資本出資人民幣300.0百萬元；及(iii)應收湖南華冠股東的款項人民幣23.7百萬元，我們於2019年從該股東收購了湖南華冠的股權，而該等應收款項則以該股東持有的湖南華冠35%股權作抵押。於業績紀錄期，我們並無就該等應收款項收取任何利息，而應收該股東的未償還款項將自第四年起開始對逾期金額按年利率10%收取其後兩年的利息。我們應收關聯方的墊款從截至2019年12月31日的人民幣544.0百萬元增加至截至2020年6月30日的人民幣550.2百萬元，主要由於(i)為其業務發展，我們向佳源國際集團的一間附屬公司作出無息墊款人民幣226.5百萬元；及(ii)向佳源國際集團作出的無息墊款人民幣217.6百萬元於2020年6月結清。有關更多詳情，請參閱「－關聯方交易及結餘」。

我們確認向第三方(即我們的控股股東佳源國際集團的一家供應商)支付的墊款,作出該墊款旨在維護其業務關係,該等墊款本金數額為人民幣37.3百萬元,年利率為4.35%(使用我們自有的營運資金)且該等墊款已於2020年1月全數結清。

按金及代業主付款,如根據當地法律規定就提供物業管理服務向地方當局繳納的保證金,與公開招標有關的招標按金以及代住戶支付公用事業費。於2018年大幅增加主要歸因於我們業務擴張令在管建築總面積增加,以及交付給我們進行管理的項目數量增加。截至2020年9月30日,我們截至2020年6月30日按金及代客戶付款中的約人民幣1.4百萬元或7.4%已獲後續結算。

其他主要關於杭州的停車位庫存以及僱員餐飲、僱員養老保險、住房公積金及醫療保險的墊款。過往,我們與佳源國際集團的若干項目公司簽訂了各種轉讓協議,以獲得使用這些停車場的權利,其中一些停車場正待獲得產權證。我們將停車場(無論有無有效產權證)的使用權記錄為其他應收款項。於2018年減少主要歸因於停車位庫存的減少。

預付款項

於業績紀錄期,我們的預付款項主要是向供應商預付的公用事業、電信、維修及維護費用,例如電梯檢查及我們服務所用材料的預付款項,以及杭州若干停車場的使用權的預付款項。

我們的預付款項由截至2017年12月31日的人民幣6.6百萬元減少11.6%至截至2018年12月31日的人民幣5.9百萬元,這是由於向供應商作出的維修和維護的預付款減少,而截至2019年12月31日,預付款項增加至人民幣8.4百萬元,並於截至2020年6月30日進一步增加16.4%至人民幣9.7百萬元,主要是由於我們在管物業項目數目增加。

貿易應付款項

我們貿易應付款項主要指我們就在日常業務過程中自分包商購買的貨品及服務付款的責任。我們的貿易應付款項由截至2017年12月31日的人民幣7.1百萬元增加91.8%至截至2018年12月31日的人民幣13.7百萬元,至截至2019年12月31日的人民幣16.0百萬元,又進一步增加至2020年6月30日的人民幣19.8百萬元,主要由於於業績紀錄期我們在管物業項目增加導致分包成本增加。應付第三方的貿易應付款項由截至2017年12

月31日的人民幣4.7百萬元大幅增加至人民幣13.5百萬元，並進一步增加16.6%至人民幣15.7百萬元，與我們的業務擴張相符。由於我們於2019年1月成為佳源國際集團的全資附屬公司之前逐步結清結餘，應付關聯方的貿易應付款項由截至2017年12月31日的人民幣2.4百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣0.2百萬元。

下表載列截至以下所示日期我們貿易應付款項明細：

	截至12月31日						截至2020年6月30日	
	2017年		2018年		2019年			
	(人民幣千元)	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(人民幣千元)*	*(%)*
貿易應付款項								
－應付第三方	4,702	65.8	13,494	98.5	15,739	98.5	19,838	99.9
－應付關聯方	2,442	34.2	207	1.5	242	1.5	10	0.1
貿易應付款項總額	**7,144**	**100.0**	**13,701**	**100.0**	**15,981**	**100.0**	**19,848**	**100.0**

下表載列所示期間我們貿易應付款項的平均周轉天數：

	截至12月31日止年度			截至2020年6月30日止六個月
	2017年	2018年	2019年	
		(天)		
貿易應付款項平均周轉天數[1]	10	15	16	17

(1) 一個期間內的貿易應付款項平均周轉天數等於平均貿易應付款項除以期內服務成本，再乘以365（就12個月期間而言）或182（就六個月期間而言）。平均貿易應付款項按期初的貿易應付款項加期末的貿易應付款項之和除以二計算。

於業績紀錄期，我們貿易應付款項平均周轉天數增加主要反映我們業務擴展導致我們採購數額增加。

下表按發票日期呈列截至所示日期貿易應付款項的賬齡分析：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
		(人民幣千元)		
60天內	4,267	12,075	10,722	12,454
61至180天	204	446	2,142	4,615
181至365天	274	252	662	1,502
一年以上	2,399	928	2,455	1,277
貿易應付款項總額	**7,144**	**13,701**	**15,981**	**19,848**

截至2020年9月30日，我們截至2020年6月30日貿易應付款項中的約人民幣7.7百萬元或38.7%後續獲結算。

其他應付款項

我們其他應付款項主要指(i)應付關聯方的款項，其主要涉及(a)就於2018年收購佳源服務100%股權而向佳源服務當時的股東支付人民幣300.0百萬元（由我們的最終控股股東沈先生於2019年悉數結清）及2019年應付沈先生的人民幣300.0百萬元（截至最後實際可行日期已悉數結清）；(b)根據集中資金管理，佳源國際集團及佳源創盛集團的無息墊款人民幣6.8百萬元，而我們無意於未來繼續使用該墊款；(c)應付湖南華冠原股東的股利；(ii)應付工資；(iii)已收押金（如履約保證金、已收業主保留金、裝修訂金和招標保證金）；(iv)公用事業費及其他應付款項，指自住戶及關聯方收到的款項，這些款項是我們代為收取的，須支付予相關供應商以（例如）結算公用事業費及垃圾清理費，或就申請房產證支付予相關政府部門；(v)業主維修基金，即我們代表物業開發商就維護公共區域從住戶收到的款項；(vi)與我們於2018年收購杭州民安以及2019年收購嘉興星洲和湖南華冠有關的企業合併應付的代價。請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註31；(vii)其他應付稅項，主要與增值稅及附加稅有關；及(viii)其他如少繳稅款的滯納金及其他開支的應計費用。下表載列截至所示日期我們其他應付款項的明細：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
		(人民幣千元)		
應付關聯方款項	6,833	300,000	304,200	304,200
應付工資	21,684	46,748	69,150	66,533
已收押金	30,676	34,525	58,302	62,135
公用事業費及其他應付款項	53,848	45,124	43,960	44,151
業主維修基金	15,517	26,167	32,764	36,720
業務合併應付代價	–	2,016	27,753	394
其他應付稅項	4,547	6,804	9,474	9,479
其他	5,471	11,172	14,981	20,847
總計	**138,576**	**472,556**	**560,584**	**544,459**

公用事業費及其他應付款項從2017年的人民幣53.8百萬元降低16.2%至2018年的人民幣45.1百萬元，並進一步略微降低至2019年的人民幣44.0百萬元，此乃主要由於我們就申請房產證從業主暫時收取並代表其支付予相關政府部門的款項減少，原因是我們逐漸減少向業主提供該服務。截至2020年6月30日，我們的公用事業費及其他應付款項相對穩定，為人民幣44.2百萬元。

我們的其他應付款項由截至2017年12月31日的人民幣138.6百萬元大幅增加至截至2018年12月31日的人民幣472.6百萬元，增加18.6%至截至2019年12月31日的人民幣560.6百萬元，主要由於(i)於2018年應付關聯方款項增加，此由於就收購佳源服務之100%股權而應向佳源服務當時的股東支付人民幣300.0百萬元；(ii)於業績紀錄期業務擴張導致應付工資與已收押金增加；及(iii)與2018年及2019年的收購有關的企業合併應付代價的增加。截至2020年6月30日止六個月，我們的其他應付款項輕微減少至人民幣544.5百萬元，主要反映結算後與我們於2018年及2019年的收購有關的業務合併的應付代價減少。

截至2020年9月30日，截至2020年6月30日的其他應付款項中的約人民幣42.2百萬元或7.7%後續獲結算。

合約負債

我們的合約負債主要來自截至賬單周期初預收但未確認為收入的物業管理費。我們的合約負債由截至2017年12月31日的人民幣24.9百萬元增加77.6%至截至2018年12月31日的人民幣44.2百萬元，增加75.0%至截至2019年12月31日的人民幣77.3百萬元，又進一步增加4.3%至截至2020年6月30日的人民幣80.7百萬元，主要由於我們整體業務增長導致我們管理的物業數目增加。

下表按支付預付款項日期呈列截至所示日期合約負債賬齡分析：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
一年以內	24,871	44,182	77,326	80,653
合約負債	**24,871**	**44,182**	**77,326**	**80,653**

截至2020年9月30日，我們截至2020年6月30日的合約負債中的約人民幣61.7百萬元或76.5%已獲後續結算。

流動資產及流動負債

下表載列截至所示日期流動資產及流動負債：

	截至12月31日			截至2020年	截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日	9月30日
			(人民幣千元)		
流動資產					
存貨	160	144	880	530	695
貿易及其他應收款項	142,992	600,597	738,439	733,966	784,144
受限制銀行存款	50	1,351	1,559	1,112	1,112
現金及現金等價物	21,744	33,367	37,644	47,508	14,002
流動資產總值	164,946	635,459	778,522	783,116	799,953

	截至12月31日			截至2020年6月30日	截至2020年9月30日
	2017年	2018年	2019年		
	(人民幣千元)				
流動負債					
合約負債	24,871	44,182	77,326	80,653	59,395
貿易及其他應付款項	145,720	486,257	576,565	564,307	576,350
租賃負債	386	396	1,336	1,710	1,624
即期所得稅負債	9,009	20,266	26,552	10,422	16,603
流動負債總額	179,986	551,101	681,779	657,092	653,972
流動資產╱(負債)淨額	**(15,040)**	**84,358**	**96,743**	**126,024**	**145,981**

截至2017年12月31日，我們錄得流動負債淨額人民幣15.0百萬元，主要是由於我們於2017年支付人民幣75.0百萬元以收購東源投資的75%股權。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們於2017年錄得負經營活動現金流量及截至2017年12月31日錄得流動負債淨額及負債淨額，令我們面臨流動資金風險」。

我們的流動資產淨值由截至2017年12月31日的人民幣15.0百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣84.4百萬元，主要由於(i)貿易及其他應收款項增加人民幣457.6百萬元（包括我們應收創源控股的未付資本出資人民幣300.0百萬元）及向佳源創盛集團作出的墊款人民幣216.5百萬元；及(ii)現金及現金等價物增加人民幣11.6百萬元，部分被(i)貿易及其他應付款項增加人民幣340.5百萬元，主要由於2018年收購佳源服務100%股權而應向佳源服務當時的股東支付人民幣300.0百萬元；(ii)合約負債增加人民幣19.3百萬元；及(iii)即期所得稅負債增加人民幣11.3百萬元所抵銷。

我們的流動資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣84.4百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣96.7百萬元，主要由於貿易及其他應收款項增加人民幣137.8百萬元，而這是由於(i)貿易應收款項增加人民幣74.0百萬元，(ii)應收湖南華冠股東款項增加人民幣23.7百萬元，及(iii)向第三方墊款款項人民幣37.3百萬元。有關進一步討論，請參閱「－選定財務狀況表項目－其他應收款項」，部分被(i)貿易及其他應付款項增加人民幣90.3百萬元，原因是(a)就於2018年收購杭州民安及於2019年收購嘉興星洲及湖

南華冠有關的業務合併應付代價人民幣27.7百萬元，(b)已收押金增加人民幣23.8百萬元，及(c)應付工資增加人民幣22.4百萬元。有關進一步討論，請參閱「－選定財務狀況表項目－其他應付款項」；及(ii)合約負債增加人民幣33.1百萬元所抵銷。

我們的流動資產淨值從截至2019年12月31日的人民幣96.7百萬元增至截至2020年6月30日的人民幣126.0百萬元，主要是由於(i)我們於截至2020年6月30日止六個月結付了部分所得稅負債，令即期所得稅負債減少人民幣16.1百萬元；(ii)貿易及其他應付款項減少人民幣12.3百萬元，主要由於結算應就業務合併支付的若干代價；及(iii)現金及現金等價物增加人民幣9.9百萬元。

我們的流動資產淨值由截至2020年6月30日的人民幣126.0百萬元增加至截至2020年9月30日的人民幣146.0百萬元，主要由於(i)貿易及其他應收款項增加人民幣50.2百萬元，此乃由於(a)貿易應收款項增加人民幣35.8百萬元及(b)向佳源國際集團的一間附屬公司作出的無息墊款增加人民幣17.6百萬元的綜合影響，部分被應收湖南華冠一名股東款項減少人民幣4.2百萬元所抵銷，及(ii)合約負債減少人民幣21.3百萬元，部分被(i)現金及現金等價物減少人民幣33.5百萬元及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣12.0百萬元（主要原因是與每月應計獎金有關的應付工資增加人民幣8.3百萬元）所抵銷。

流動資金及資本資源

我們的主要現金用途是用作營運資金。我們的主要流動資金來源為經營所得現金流量。於可預見的未來，我們預計經營所得現金流量仍為我們主要的流動資金來源，我們可能將部分全球發售所得款項用於滿足部分資金需求。

現金流量

下表載列所示期間我們現金流量概要：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
			(人民幣千元)		
營運資金變動前的經營現金流量	32,312	58,479	75,240	40,982	59,160
－營運資金變動	(30,398)	63,425	(7,082)	(6,964)	(11,207)
－已繳納中國企業所得稅	(5,313)	(6,177)	(16,428)	(11,560)	(34,566)
經營活動(所用)／所得現金淨額	(3,399)	115,727	51,730	22,458	13,387
投資活動所得／(所用)現金淨額	174,915	(80,571)	(47,051)	(34,276)	2,909
融資活動所用現金淨額	(168,669)	(23,533)	(402)	(259)	(6,432)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	**2,847**	**11,623**	**4,277**	**(12,077)**	**9,864**
截至年初／期初現金及現金等價物	18,897	21,744	33,367	33,367	37,644
截至年末／期末現金及現金等價物	**21,744**	**33,367**	**37,644**	**21,290**	**47,508**

經營活動(所用)／所得現金淨額

經營活動所得現金流量反映(i)就非現金及非經營項目作出調整的除税前利潤，(ii)營運資金變動的影響，及(iii)已付所得税。

於2017年，我們來自經營活動的負現金流量約為人民幣3.4百萬元，主要由於我們的業務增長及對關聯方的墊款，導致貿易及其他應收款項增加。有關更多討論，請參閱「－選定財務狀況表項目－其他應收款項」。

於2017，我們擁有經營活動所用現金流量淨額人民幣3.4百萬元，這是由於經營活動所得現金人民幣1.9百萬元及已付所得税人民幣5.3百萬元。我們的營運資金變動前的經營現金流入為人民幣32.3百萬元。營運資金減少人民幣30.4百萬元(未計收購附屬

公司的影響）主要由於貿易及其他應收款項增加人民幣37.5百萬元，與我們業務擴張相符，且主要與我們未來不打算繼續應用集中化資金管理機制有關。

於2018年，我們擁有經營活動所得現金流量淨額人民幣115.7百萬元，這是由於經營活動所得現金人民幣121.9百萬元及已付所得稅人民幣6.2百萬元。我們的營運資金變動前的經營現金流入為人民幣58.5百萬元。營運資金變動金額為人民幣63.4百萬元（未計收購附屬公司的影響）主要由於(i)貿易及其他應付款項增加人民幣43.8百萬元，原因是我們業務擴張導致僱員人數增加及僱員平均工資增長；及(ii)合約負債增加人民幣19.3百萬元，此乃由於我們整體業務擴張導致在管物業數量增加。

於2019年，我們擁有經營活動所得現金流量淨額人民幣51.7百萬元，這是由於經營活動所得現金人民幣68.2百萬元及已付所得稅人民幣16.4百萬元。我們的營運資金變動前的經營現金流入為人民幣75.2百萬元。營運資金減少人民幣7.1百萬元（未計收購附屬公司的影響）主要由於貿易及其他應收款項增加人民幣68.2百萬元，主要涉及(i)我們的貿易應收款項增加，此乃主要由於我們整體業務增長令在管物業數量增加，以及(ii)支付給第三方公司的一次性墊款人民幣37.3百萬元，部分被(i)合約負債增加人民幣18.5百萬元；及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣43.5百萬元所抵銷。

於截至2020年6月30日止六個月，我們擁有經營活動所得現金流量淨額人民幣13.4百萬元，乃歸因於經營活動所得現金人民幣48.0百萬元及已付所得稅人民幣34.6百萬元。營運資金變動前，我們的經營現金流入為人民幣59.2百萬元。除收購附屬公司的影響外，運營資金減少人民幣11.2百萬元，主要是因為貿易及其他應收款項增加人民幣30.4百萬元，此乃主要與我們整體業務增長令在管物業數量增加，從而導致貿易應收款項增加有關，部分被貿易及其他應付款項增加人民幣15.1百萬元所抵銷，此乃主要由於就湖南華冠相關業務合併結算若干應付代價。

投資活動所得／（所用）現金淨額

於2017年，投資活動產生的現金淨額為人民幣174.9百萬元，主要由於關聯方還款人民幣179.9百萬元，部分被購買物業及設備款項人民幣4.2百萬元所抵銷。

於2018年，投資活動所用現金淨額為人民幣80.6百萬元，主要為向關聯方墊款金額人民幣90.7百萬元，部分被關聯方還款金額人民幣12.8百萬元所抵銷。向關聯方墊付的相關款項以及關聯方的還款主要為業績紀錄期不時作出的免息關聯方融資安排，而該等墊款須按要求償還。本集團未來將不會與關聯方進行任何相關內部融資安排。

於2019年，投資活動所用現金淨額為人民幣47.1百萬元，主要由於向關聯方墊款人民幣217.6百萬元，此與向佳源國際集團墊付的免息款項及向獨立第三方墊款人民幣38.5百萬元有關，部分被關聯方還款金額人民幣216.5百萬元（該款項來自佳源創盛集團作為其業務發展所需的關聯方融資安排）所抵銷。有關進一步詳情，請參閱「－選定財務狀況表項目－其他應收款項」。

於截至2020年6月30日止六個月，我們擁有投資活動所得現金流量淨額人民幣2.9百萬元，主要由於(i)來自佳源創盛集團的關聯方還款人民幣220.3百萬元；及(ii)第三方還款人民幣38.5百萬元，部分被與我們提供予佳源國際集團一間附屬公司無息墊款有關的向關聯方墊款人民幣226.5百萬元所抵銷。

融資活動所得／(所用)現金淨額

於2017年，融資活動所用現金淨額為人民幣168.7百萬元，主要反映(i)償還銀行借款人民幣94.0百萬元；(ii)就收購嘉興東源投資有限公司(「**東源投資**」)支付的代價人民幣75.0百萬元。有關詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註1.2及附註25；及(iii)償付關聯方款項人民幣42.2百萬元，部分被我們的當時股東注資人民幣45.0百萬元所抵銷。

於2018年，融資活動所用現金淨額為人民幣23.5百萬元，主要反映向本公司附屬公司當時股東支付的股利人民幣16.2百萬元及償付關聯方款項人民幣6.8百萬元。

於2019年，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣0.4百萬元，主要由於(i)於2019年沈先生為收購佳源服務以墊款的相同數額支付人民幣300.0百萬元；及(ii)租賃付款人民幣0.4百萬元。

於截至2020年6月30日止六個月，我們擁有融資活動所用現金流量淨額人民幣6.4百萬元，主要由於向非控股權益支付的股利人民幣3.5百萬元，租賃付款人民幣1.5百萬元及已付上市開支人民幣1.4百萬元。

運營資金

董事認為，經計及我們可獲得的融資資源，包括全球發售估計所得款項淨額及我們內部產生的資金，我們擁有充足的運營資金以滿足截至本招股章程日期起計至少未來12個月的資金需求。

債項及或有負債

截至2017年、2018年及2019年12月31日、2020年6月30日以及2020年9月30日，我們並無任何銀行借款結餘。

截至2017年、2018年及2019年12月31日、2020年6月30日以及2020年9月30日，應付關聯方款項分別為人民幣6.8百萬元、人民幣300.0百萬元、人民幣304.2百萬元、人民幣304.2百萬元及人民幣300.0百萬元，合併業務的應付代價分別為零、人民幣2.0百萬元、人民幣27.8百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.3百萬元。有關應付關聯方款項及合併業務的應付代價的進一步討論，請參閱「－選定財務狀況表項目－其他應付款項」。

租賃負債

我們在中國租賃物業，主要用作辦公室和員工宿舍。下表載列截至所示日期的租賃負債明細：

	截至12月31日			截至2020年6月30日	截至2020年9月30日
	2017年	2018年	2019年		
			(人民幣千元)		
非流動租賃負債.....	229	105	1,187	198	147
流動租賃負債.....	386	396	1,336	1,710	1,624
	615	**501**	**2,523**	**1,908**	**1,771**

我們的租賃負債由截至2017年12月31日的人民幣0.6百萬元減少18.5%至截至2018年12月31日的人民幣0.5百萬元，乃主要反映若干租賃協議到期。我們的租賃負債由截至2018年12月31日的人民幣0.5百萬元大幅增加至截至2019年12月31日的人民幣2.5百萬元，乃主要由於我們於2019年收購湖南華冠。我們的租賃負債由截至2019年12月31日的人民幣2.5百萬元減少24.4%至截至2020年6月30日的人民幣1.9百萬元，乃主要由於若干用作僱員宿舍的物業租賃協議到期。截至2020年9月30日，我們的租賃負債減少至人民幣1.8百萬元。

或有負債

截至2017年、2018年及2019年12月31日、2020年6月30日以及2020年9月30日，我們並無任何未償付重大或有負債。

財務擔保

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們並無任何未償付擔保。

截至2020年6月30日及2020年9月30日，根據日期為2020年6月14日並由（其中包括）佳源國際（作為借方）及沈先生、創源控股、我們、創源發展和佳源香港（作為擔保方）與香港上海滙豐銀行有限公司（作為授權牽頭行和賬簿管理人、融資代理和擔保代理）以及其他貸方訂立的融資協議，我們及我們的附屬公司創源發展及佳源香港同意為佳源國際一筆最高70.0百萬美元的定期貸款提供擔保（「**擔保**」），並已質押創源控股所持有的本公司股份以及我們附屬公司創源發展、佳源香港及浙江禾源的股份作為該筆貸款的擔保（「**股份質押**」）。擔保及股份質押將於上市之前解除，而我們、創源發展及佳源香港將不再是融資協議的訂約方。有關貸款將於上市後不久由佳源國際償還。

除本招股章程所披露者及集團間負債外，截至2020年9月30日（即就債務聲明而言的最後實際可行日期），我們並無任何未償還按揭、押記、債券、貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似已發行及未償還或同意發行的債務、租購承擔、承兑負債或承兑信貸或任何未償還擔保或其他重大或有負債或任何與之有關的契約。董事確認，自2020年9月30日（流動資金披露的最新日期）起直至最後實際可行日期，本集團的債務及或有負債並無任何重大變動。

承擔

經營租賃承擔

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃應付款項總額如下：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	(人民幣千元)			
不超過一年	227	280	261	209

資本開支

我們的資本開支指添置物業及設備。我們的資本開支總額由2017年的人民幣4.2百萬元下降31.4%至2018年的人民幣2.9百萬元，主要由於2017年我們採購了充足的物業及設備以及2018年採取了有效的成本控制措施。2019年，我們的資本開支大幅增至人民幣9.4百萬元，主要由於我們業務擴大推動汽車購買量增加。於截至2020年6月30日止六個月，我們的資本開支增加至人民幣2.6百萬元，主要由於我們在管建築面積增加導致我們購買更多設備用於提供物業管理服務。

下表載列於業績紀錄期產生的資本開支：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元)				
物業及設備	4,166	2,857	9,420	1,928	2,588

2020年將產生的估計資本開支總額為人民幣8.0百萬元，此乃歸因於我們購買信息技術系統、辦公樓宇、設備及汽車。2020年我們資本開支的主要資金來源為我們的經營現金流量。

我們的實際資本開支可能與上述金額有所不同，此乃由於多項因素，包括我們的未來現金流量、經營業績及財務狀況、中國經濟狀況、我們按可接受條款獲得的融資、取得或安裝設備的技術或其他問題、中國監管環境的變化以及其他因素。

資產負債表外安排

截至2020年6月30日（即我們的最新財務報表日期）及截至最後實際可行日期，我們並無任何重大資產負債表外安排。

主要財務比率概要

下表載列截至所示日期及期間的我們的若干主要財務比率：

	截至12月31日或截至該日止年度			截至2020年6月30日或截至該日止六個月
	2017年	2018年	2019年	
流動比率(1)（倍）.....	0.9	1.2	1.1	1.2
速動比率(2)（倍）.....	0.9	1.2	1.1	1.2
總資產回報率(3)(%).....	7.5	8.6	6.7	8.5(5)
權益回報率(4)（倍）.....	10.4	0.7	0.4	0.4(5)

(1) 流動比率按截至相關日期我們的流動資產總值除以我們的流動負債總額計算。

(2) 速動比率按流動資產減存貨再除以截至同日的流動負債計算。

(3) 總資產回報率按期內持續經營業務的利潤除以年初及年末總資產平均結餘再乘以100%計算。

(4) 權益回報率按歸屬於本公司擁有人的年內利潤及全面收益總額除以年初及年末歸屬於本公司擁有人權益總額平均結餘再乘以100%計算。

(5) 該等數字已年化處理，以可與之前年度比較，但並非實際結果的指示。

流動比率及速動比率

我們的流動比率及速動比率相對穩定，截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日分別為0.9倍、1.2倍、1.1倍及1.2倍。

總資產回報率

我們的總資產回報率從2017年的7.5%增長至2018年的8.6%，主要由於我們盈利能力的持續改善和業務規模的擴大。

我們的總資產回報率從2018年的8.6%輕微降低至2019年的6.7%，主要由於2019年收購嘉興星洲及湖南華冠導致資產基礎更大。

我們的總資產回報率從2019年的6.7%增長至截至2020年6月30日止六個月的8.5%，主要由於我們於業績紀錄期繼續提升我們的盈利能力而令我們的淨利潤增加。

權益回報率

我們的權益回報率從2017年的10.4倍降低至2018年的0.7倍及2019年的0.4倍，主要由於2017年就收購東源投資支付人民幣75.0百萬元代價導致於2017年確認負權益，並於權益中扣除，以及於業績紀錄期保留盈利積累導致權益總額增速快於淨利潤的增速。我們於截至2020年6月30日止六個月的權益回報率維持於0.4倍。

關於市場風險的定量和定性分析

我們主要的金融工具包括貿易及其他應收款項、受限制銀行存款和現金及現金等價物。與該等金融工具相關的風險包括信貸風險及流動資金風險。我們的董事管理及監督該等風險以確保及時有效地執行適當的措施。

信貸風險

我們面臨與我們貿易及其他應收款項、受限制銀行存款以及現金及現金等價物有關的信貸風險。貿易及其他應收款項、受限制銀行存款以及現金及現金等價物的賬面值是本集團面臨的與金融資產有關的最大信貸風險。

我們預期受限制銀行存款以及現金及現金等價物並無顯著的相關信貸風險，原因是其大部分存於國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預計不會因為該等對手方違約而導致任何重大損失。

就來自關聯方以外的客戶的貿易應收款項而言，本集團擁有大量客戶，並無信貸集中風險。本集團設有監控程序，以確保採取後續行動追回逾期債務。

我們預期不會因應收關聯方之貿易及其他應收款項而產生重大信貸風險，因為來自關聯方之貿易及其他應收款項的內部信用評級為良好。本集團已根據12個月預期信貸虧損方法評估該等應收款項的預期信貸虧損率並不重大。因此，於業績紀錄期，並無就應收關聯方之貿易及其他應收款項確認虧損撥備。

我們預期不會因應收獨立人士之其他應收款項而產生重大信貸風險，因為該等應收款項主要為賬齡短及歷史違約風險低的按金、貸款及代住戶付款。

本集團在初始確認資產時會考慮出現違約的可能性，並在每個報告期間內持續評估信貸風險是否大幅增加。為評估信貸風險是否大幅增加，本集團將資產於報告日的違約風險與初始確認日的違約風險進行比較。我們考慮可用的前瞻性資料。

流動資金風險

為了管理流動資金風險，本集團監控並維持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，以為本集團的運營提供資金並減輕現金流量波動的影響。

關聯方交易及結餘

若一方有能力直接或間接控制另一方，或在作出財務及經營決策時能夠對另一方行使重大影響力，即被視為關聯方。倘所涉各方均受共同控制，則亦被視為關聯方。我們的主要管理層成員及彼等的近親家庭成員亦被視為關聯方。有關關聯方交易的詳細討論，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註32。

下表載列所示期間的重大關聯方交易：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
			(人民幣千元)		
				(未經審核)	
沈先生控制的實體					
提供物業管理服務	1,980	3,632	10,775	5,084	7,047
向非業主提供增值服務	27,798	53,211	65,568	30,550	28,272
已收利息	2,213	–	–	–	–
報酬收入	–	1,103	–	–	–
已付清潔及安保服務費	2,050	4,730	–	–	–
沈先生共同控制的實體					
向非業主提供增值服務	–	476	1,155	577	2,030
本集團主要管理層					
已收利息	–	–	124	62	51
對本公司的一間附屬公司擁有重大影響力的實體					
－向物業開發商提供增值服務	–	–	–	–	291
－提供物業管理服務	–	–	–	–	1,383

下表載列截至所示日期的關聯方結餘：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
		(人民幣千元)		
沈先生控制的實體				
貿易性質及計入：				
－貿易應收款項	34,062	816	35,910	51,071
－按金及代客戶付款	2,959	2,066	2,502	3,735
－預付款項	–	–	1,218	–
－貿易應付款項	2,442	207	242	10
－公用事業費及其他應付款項	6,667	233	244	1,704
－合約負債	1,366	2,640	1,233	2,071
非貿易性質及計入：				
－應收關聯方款項	52,712	516,459	517,625	526,547
－應付關聯方款項	6,833	300,000	300,000	300,000
沈先生共同控制的實體				
貿易性質及計入：				
－貿易應收款項	–	–	1,020	2,270
本集團主要管理人員				
非貿易性質及計入：				
－應收關聯方款項	2,600	2,600	2,724	–
本公司共同控制的實體				
貿易性質及計入：				
－按金及代客戶付款	–	–	1,045	1,052
－公用事業費及其他應付款項	–	–	2,792	2,794
對本公司一間附屬公司擁有重大影響力的實體				
貿易性質及計入：				
－貿易應收款項	–	–	–	476
非貿易性質及計入：				
－應收關聯方款項	–	–	23,660	23,660
－應付關聯方款項	–	–	31,178	4,200

於業績紀錄期，我們主要向關聯方提供物業管理服務及非業主增值服務。2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們向關聯方提供物業管理服務錄得的收入分別為人民幣2.0百萬元、人民幣3.6百萬元、人民幣10.8百萬元及人民幣7.0百萬元，我們向關聯方提供非業主增值服務的收入分別為人民幣27.8百萬元、人民幣53.7百萬元、人民幣66.7百萬元及人民幣30.6百萬元。2017年、2018年及2019年的增長與我們的業務增長總體一致。詳情請參閱「關連交易－(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們應收關聯方非貿易款項分別為人民幣55.3百萬元、人民幣519.1百萬元、人民幣544.0百萬元及人民幣550.2百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們應付關聯方非貿易款項分別為人民幣6.8百萬元、人民幣300.0百萬元、人民幣331.2百萬元及人民幣304.2百萬元。該等應付關聯方款項均免息並應要求償還。有關應付及應收關聯方非貿易款項的進一步討論，請參閱「－若干合併全面收益表項目的說明－其他收入及支出淨額」、「－選定財務狀況表項目－其他應收款項」及「－選定財務狀況表項目－其他應付款項」。我們應付及應收關聯方非貿易款項乃於重組前佳源國際集團（由沈先生最終控制）為我們業務的母公司時產生。當時，佳源國際集團與沈先生歸集附屬公司及聯屬公司的所有資金需求，根據集中資金管理機制在其中分配資金。重組後，上述結餘隨後分類為非貿易性質關聯方結餘。為滿足財務獨立需求，集中資金管理機制得以終止。

董事確認關聯方交易乃按正常商業條款進行，整體上公平合理。董事確認所有其他非貿易性質的關聯方結餘截至最後實際可行日期已悉數結清。

股利政策及可分派儲備

截至2020年6月30日止六個月，湖南華冠（本集團擁有其65%股權的附屬公司）向其股東宣派股利人民幣10.0百萬元。有關詳情請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註15。於2020年10月20日，我們宣派了股利人民幣170.0百萬元，而截至最後實際可行日期，其已以現金結清。

除上文所述者外，我們目前並無制定未來股利付款計劃。董事會可全權酌情決定是否宣派任何年度股利及股利金額。我們是一家根據開曼群島法律註冊成立的控股公司。因此，任何未來股利的支付與否及金額亦將取決於從我們附屬公司獲得股利的情況。中國法律規定，股利僅可從按照中國企業會計準則計算的年內利潤中支付，中國企業會計準則在許多方面有別於香港財務報告準則等其他司法管轄區的公認會計原則。中國法律亦規定，外資企業須將除稅後盈利（如有）的至少10%計提至法定盈餘公積金，此部分不得用作現金股利分派。

截至2020年6月30日，本集團的可分派儲備（保留盈利）為人民幣109.7百萬元。

根據上市規則第13.13條至第13.19條進行披露

除本招股章程另有披露的情況外，我們確認，截至最後實際可行日期，我們並無發現任何需根據上市規則第13.13條至第13.19條規定進行披露的事項。

上市開支

股份上市的上市開支總額（包括包銷佣金）估計約為62.8百萬港元，約佔全球發售所得款項總額（假設發售價為每股3.60港元，即指示性發售價範圍的中位數）的11.6%，其中約33.5百萬港元直接歸因於股份發行並將於上市完成後於權益中扣除，約29.3百萬港元將於截至2020年12月31日止年度的合併全面收益表中扣除，人民幣13.5百萬元於截至2020年6月30日止六個月的合併全面收益表中扣除。上述上市開支乃最後實際可行估計，僅供參考之用，實際金額或有所不同。董事預期該等開支不會對我們截至2020年12月31日止年度的財務業績產生影響。

未經審核備考經調整合併有形資產淨值

下列根據上市規則編製的未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃為說明全球發售對本公司擁有人截至2020年6月30日應佔本集團合併有形資產淨值的影響，猶如全球發售於該日已發生。

已編製未經審核備考經調整合併有形資產淨值，僅作說明之用，因其假設性質，未必能真實反映假設全球發售完成後本集團截至2020年6月30日或任何未來日期的合併有形資產淨值。其編製依據為本集團會計師報告（全文載於本招股章程附錄一）所載本

集團截至2020年6月30日的合併資產淨值，並作以下調整。未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表並不構成會計師報告的一部分。

	截至2020年6月30日本公司擁有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值[1]	全球發售估計所得款項淨額[2]	截至2020年6月30日本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值	每股股份未經審核備考經調整合併有形資產淨值[3]	
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣元)*	*(港元)*
按發售價每股股份					
3.15港元計算.....	152,877	363,645	516,522	0.86	1.01
按發售價每股股份					
4.05港元計算.....	152,877	473,029	625,906	1.04	1.23

(1) 截至2020年6月30日本公司擁有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載之會計師報告，乃根據截至2020年6月30日本公司擁有人應佔本集團經審核合併資產淨值約人民幣186,801,000元及截至2020年6月30日之無形資產調整約人民幣33,924,000元計算。

(2) 全球發售估計所得款項淨額按指示性發售價每股股份3.15港元及4.05港元計算（即指示性發售價範圍的下限及上限），並經扣除本公司已付／應付的包銷費用及其他相關開支（不包括於2020年6月30日之前已計入本集團合併全面收益表中的上市開支約人民幣13,451,000元），亦無計及「股本」所述之因超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份或本公司根據給予董事發行及配發股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

(3) 每股股份未經審核備考合併有形資產淨值乃經作出前段所述調整後，按已發行600,000,000股股份基準，並假設全球發售及資本化發行已於2020年6月30日完成而得出，並無計及「股本」所述之本公司根據給予董事發行及配發股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

(4) 概無就本集團於2020年6月30日後的任何交易結果或其他交易作出任何調整。

(5) 本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值並未計及董事會於2020年10月20日所批准之宣派人民幣170.0百萬元的股利。倘計及有關股利的影響，則按發售價分別為3.15港元及4.05港元計，未經審核備考經調整合併每股有形資產淨值分別為0.68港元及0.90港元。

董事確認並無重大不利變動

經審慎周詳考慮後，除「業務－COVID-19疫情的影響」外，其中提出的某些極端情況僅用於說明目的，可能會或可能不會發生，董事確認，截至本招股章程日期，我們的財務或經營狀況或前景自2020年6月30日（即本公司最近期合併經審核財務業績的編製日期）以來並無重大不利變動，且自2020年6月30日以來並無發生將重大影響會計師報告（全文載於本招股章程附錄一）所載資料的事件。

未來計劃

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱本招股章程「業務－業務戰略」。

所得款項用途

我們估計，假設發售價為每股股份3.60港元（即本招股章程封面所載之指示性發售價範圍的中位數），經扣除與全球發售有關的包銷佣金及其他估計開支後，我們將自全球發售收到所得款項淨額477.2百萬港元。我們擬將該等全球發售所得款項淨額按下文所載之金額用於下文所載之目的：

主要類型	佔所得款項總額的百分比	金額	分類	具體計劃	佔所得款項總額的百分比	時間表		
						2021年	2022年	2023年
		（以百萬港元計）				*（以百萬港元計）*		
尋求選擇性戰略投資及收購機會以進一步發展戰略合作	70%	238.6	(i) 收購其他物業管理公司以進入新市場。	我們計劃收購在我們計劃進入的地區具備既有市場地位和增長潛力的其他物業管理公司，以及多元化在管物業組合，包括商業綜合體、辦公樓、工業園區、醫院及教育機構等住宅物業及非住宅物業。我們相信，鑒於有關目標公司現有的地方人脈、品牌形象及涉及在應對地方政策、慣例和市場狀況方面的經驗，與逐步擴張至新市場相比，透過收購、投資及與新市場現有同業進行戰略合作（如成立合營企業）的擴張更有助於減少我們的成本、時間及風險。	50%	71.6	71.6	95.4

主要類型	佔所得款項總額的百分比	金額	分類	具體計劃	佔所得款項總額的百分比	時間表		
						2021年	2022年	2023年
		(以百萬港元計)				*(以百萬港元計)*		
		47.7	(ii)收購專業服務公司。	我們計劃收購從事清潔、安保、家居服務及社區零售、廣告及老年看護服務等業務的專業服務公司，其可能為我們現有的服務帶來進一步協同效益以增強我們的競爭力。	10%	14.3	14.3	19.1
		47.7	(iii)與當地城市投資公司或當地物業開發商合作	我們計劃繼續探索與當地城市投資公司或當地物業開發商的合作機會，以為更多舊改項目提供物業管理服務及為現有項目提供市政環衛服務。	10%	14.3	14.3	19.1

主要類型	佔所得款項總額的百分比	金額	分類	具體計劃	佔所得款項總額的百分比	時間表		
						2021年	2022年	2023年
		(以百萬港元計)				*(以百萬港元計)*		
豐富及拓展我們的服務產品	8%	38.2	向非業主推出更多增值服務及社區增值服務	我們計劃拓展我們的社區增值服務，該等服務將進行量身定制，以滿足社區及客戶的需要。我們還計劃與經驗豐富且具有相關資質及執照的第三方服務提供商合作，探索並擴展定制化旅行規劃、理財諮詢以及移民和留學諮詢服務。詳情請參閱「業務—社區增值服務」。具體而言，我們主要計劃利用與可能需要此類服務的業主建立的關係，為此類第三方服務提供商提供獲客渠道。 我們還計劃拓展從前期和建築諮詢到銷售管理服務的增值服務，以加強我們與佳源地產品牌及第三方物業開發商的業務關係，並提升我們的品牌知名度。	8%	15.2	11.5	11.5

主要類型	佔所得款項總額的百分比	金額	分類	具體計劃	佔所得款項總額的百分比	時間表		
						2021年	2022年	2023年
		(以百萬港元計)				*(以百萬港元計)*		
				具體而言，我們計劃為物業開發商提供更多的早期服務，例如在向物業開發商評估委員會交付新物業開發項目的總體計劃以獲得批准之前，從交付後運營和業主日常需求的角度為物業設計提供建議。我們計劃比目前通過前期規劃及設計諮詢服務實現的目標更加全面地參與物業開發商的業務。我們還計劃為更多的物業開發商提供銷售管理服務。				

主要類型	佔所得款項總額的百分比	金額	分類	具體計劃	佔所得款項總額的百分比	時間表		
						2021年	2022年	2023年
		(以百萬港元計)				*(以百萬港元計)*		
				我們認為我們擁有足夠的管理經驗及專業知識，以及人力資源來管理這些附加的增值服務。我們認為我們銷售及營銷團隊的核心人員年輕有活力，溝通能力強，有助於彼等在增值服務中獲得新業務機會。該等核心人員中有一半以上的僱員擁有學士或以上學位，在餐飲、零售、貿易、家居裝飾等行業擁有多年經驗。我們認為，我們員工的教育背景及專業經驗令彼等擁有管理我們計劃附加的增值服務業務所必需的專業知識及經驗。				

主要類型	佔所得款項總額的百分比	金額	分類	具體計劃	佔所得款項總額的百分比	時間表		
						2021年	2022年	2023年
		(以百萬港元計)				*(以百萬港元計)*		
投資於智能化運營及內部管理系統以提升服務質量及客戶體驗	12%	14.3	i. 升級我們的網絡服務系統	我們計劃升級我們的「佳優生活」網絡服務系統以更好地利用在我們與住戶互動期間所收集的一手資料，並通過提供定制增值服務更好地滿足住戶需求。	3%	5.7	4.3	4.3
		28.7	ii. 在我們的在管物業引進智能化設備及設施	我們計劃在我們的在管物業引進智能化設備及設施，例如智能停車場系統、非接觸式支付系統和車牌識別技術以及共享汽車充電站，以向業主及住戶提供更便捷及可靠的服務	6%	11.5	8.6	8.6
		14.3	iii. 開發及升級我們的內部管理系統	我們計劃通過物聯網、雲計算、大數據等技術開發及升級我們的內部管理系統，如我們內部資源規劃管理系統、採購系統、財務系統、人力資源系統及合約管理系統	3%	5.7	4.3	4.3

主要類型	佔所得款項總額的百分比	金額	分類	具體計劃	佔所得款項總額的百分比	時間表		
						2021年	2022年	2023年
		(以百萬港元計)				*(以百萬港元計)*		
				我們計劃於以下相關方面產生支出：(i)外部線上平台，包括我們的微信小程序「佳優生活+」以及移動應用，我們於2020年9月3日與一名關聯方就該移動應用訂立購買協議，業主可以向我們尋求服務並與我們互動；(ii)智能硬件，以自動化及增強我們對公用設施的管理，以進一步規範我們的運營，搭載車牌識別、出入口人臉識別、智能傳感器及安全監控等功能；(iii)內部管理系統，在該系統中，我們可以更精確地管理合同、發票、貿易應收款項，並實現內部業務信息的進一步共享和更好的協作。我們相信，透過落實該等系統，我們能夠將客戶的服務請求與我們的自動化服務系統及內部管理系統相連接，從而使我們能夠更迅速響應客戶的請求，更有效地分配員工資源並更有效地降低運營成本。我們還將更進一步了解客戶消費行為，從而可以改善我們的服務產品及質量。				
				我們計劃總共購買26套智能操作及內部管理硬件及軟件集，包括9,000多個部件，覆蓋上述3種系統。				

主要類型	佔所得款項總額的百分比	金額	分類	具體計劃	佔所得款項總額的百分比	時間表		
						2021年	2022年	2023年
		(以百萬港元計)				*(以百萬港元計)*		
運營資金	10%	47.7	運營資金及其他一般公司目的	由於預期快速有機擴張以及多元化服務產品及在管物業組合，我們預計對營運資金的需求不斷增加	10%	19.1	14.3	14.3
總計	100.0%	477.2				157.4	143.2	176.6

戰略收購及投資計劃

截至最後實際可行日期，就全球發售所得款項淨額的用途而言，我們尚未找到或致力於任何收購目標。於釐定分配給潛在收購的所得款項334.0百萬港元或所得款項總額的70%時，假設發售價每股股份為3.60港元（即本招股章程封面頁所載指示性發售價範圍的中位數），我們考慮(i)我們的目標是通過收購不超過十個潛在目標的100%股權使我們每年的收入及淨利潤分別增加約人民幣250百萬元及人民幣25百萬元，按市盈率約12.0倍計算，每個潛在目標對收入及淨利潤增長的貢獻分別約為人民幣25百萬元及人民幣2.5百萬元；及(ii)下文披露的戰略收購及投資標準。上述不同類型目標之間的所得款項分配可視乎市況予以調整。

儘管截至最後實際可行日期董事並無確定任何合適目標，但我們已釐定評估潛在目標的標準。該等措施乃基於我們於業績紀錄期的收購經驗，以及於業績紀錄期及直至本招股章程日期進行的研究、財務盡職調查及初步評估及可行性研究的結果。

戰略收購及投資標準

我們計劃基於多項因素選擇目標城市，有關因素包括城市規模、人口、人均可支配收入、當地物業市場競爭及物業管理費平均水平。除此之外，我們還考慮區域市場份額、客戶滿意度、員工能力、地方勞務成本、服務範圍、地區覆蓋度、財務穩定性、增長潛力、品牌形象、競爭力、我們認為可盈利或符合我們擴張戰略的服務領域

資質，如從事高端業務管理的物業管理公司或具有非住宅物業（如商業綜合體、辦公樓、工業園區、醫院及教育機構）專業管理經驗的物業管理公司。就收購物業管理服務公司而言，我們評估潛在目標的主要標準包括：(i)在管總建築面積超過1.2百萬平方米，(ii)最近財政年度的年度總營業收入超過人民幣20.0百萬元，(iii)最近財政年度淨利潤總額超過人民幣2.0百萬元及(iv)最近財政年度的平均淨利潤率高於10.0%。因此，我們董事認為，我們上述計劃可在市場上獲得足夠數目的合適的目標公司。

我們還計劃收購提供專業服務產品的物業管理公司，如清潔、安保、維護、家政、老年看護、社區零售及廣告等。該等公司應具備不少於五年的相關專業服務業務經驗，持有所需資質，在當地擁有領先市場份額及主要在長江三角洲地區經營業務並具備向外擴張的能力。

我們可能還會考慮與具有城市舊改項目經驗的物業開發商合作，成立專門向舊改項目業主及住戶提供物業管理服務及社區增值服務的合營企業。在選擇合作的當地物業開發商或當地城市投資公司時，主要標準包括潛在目標的過往舊改經驗、與當地政府的關係、聲譽、經營收入及利潤等。

根據上述標準，我們計劃獲得不超過十個潛在目標，於2021年及2022年分別約為兩至三個及兩至三個，平均投資回收期約為六年。我們的擴張目標地區及省份包括但不限於浙江、安徽、江蘇、山東、湖南、貴州及青海省、重慶及新疆自治區。我們預計上述目標地區及省份的潛在目標的毛利率不低於20.0%。

收購計劃的實施

我們計劃於中國收購或投資在具有高增長潛力、人口眾多及高消費水平的城市運營的優質物業管理服務供應商。有關潛在目標的更多標準，請參閱上文「－戰略收購及投資標準」。中指院已確定，在競爭激烈且高度分散的中國物業管理行業，市場集中度日益增強及愈加精挑細選是併購活動的主要趨勢。請參閱本招股章程「行業概覽－中國物業管理行業」。根據中指院的資料，儘管2019年物業服務百強企業中近八成由物業開發公司擁有或與之相關聯，但截至2019年12月31日，中國約有130,000家物業管理

公司，市場總規模約人民幣239億元，相較之下，中國的物業開發商約有90,000家。因此，大多數物業管理公司與物業開發商並無關聯。我們認為，如此分散的物業管理服務行業應有多個潛在目標可供我們考慮。

此外，於業績紀錄期，我們收購湖南華冠65%的股權並深入滲透南部及西部地區。此外，我們建立了業務開發團隊，負責(i)通過內部推介及外部營銷活動發掘與物業開發商的合作機會或收購目標；(ii)通過內部推介的方式現場拜訪或與物業開發商、業主委員會或業主舉行會議，與彼等建立聯繫，以此物色潛在收購目標，或由第三方物業開發商開發的項目；及(iii)分配人員不時查看諸如報紙和在線資源之類的公開信息，以獲取最新的公開招標信息以及有關新開發或現有物業的其他關鍵信息，以此對潛在目標進行初步評估及可行性研究，以及分析下列各項數據：公司信息、地區覆蓋範圍、財務業績、現場盡職調查的結果及市場研究，以此評估潛在機會並及時採取後續措施。我們的附屬公司及分公司還負責實施投資管理和開發部策劃的銷售及營銷戰略。

憑藉我們過往戰略收購創造的佳績、行業整合的趨勢、我們已建立的市場地位及豐富的行業經驗，以及專業業務開發團隊的奮鬥，我們認為我們將能夠成功實施收購戰略。

估值依據

我們主要參考潛在目標可資比較公司的市盈率及其最近一個財政年度的淨利潤釐定其代價金額。我們的最終價格範圍可根據（其中包括）目標的規模、其持有的資質、其所管物業質量（包括城市及所處地）、入住率、物業管理費收款率及我們對其潛力的評估釐定或調整。截至最後實際可行日期，我們尚未確定或承諾任何收購目標。如果我們確定合適的目標，而全球發售所得款項淨額少於所需資本支出，則擬用內部資金為收購項目撥款。基於我們業務開發團隊對可資比較公司展開的市場研究，在釐定收購物業管理服務供應商所需的所得款項金額時，我們主要考慮了：(i)目標公司的在管建築面積；(ii)最近財政年度的淨利潤；及(iii)其他可資比較物業管理公司的市盈率。根據中指院的資料，具有上述收入規模和淨利潤的物業管理公司的股權通常以11.0到15.0倍的市盈率易手。

依據與假設

我們的未來計劃及業務戰略基於以下一般假設：

- 本招股章程中所述的各未來計劃的資金需求與董事所估計金額相比不會發生重大變化；
- 我們將有充足的財務資源滿足未來計劃相關期間的規劃資本支出及業務發展要求；
- 全球發售將根據本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述完成；
- 現有會計政策與本集團於業績紀錄期的經審核合併財務報表所載會計政策並無重大變動；
- 我們的業務（包括未來計劃）將不會因任何*不可抗力*、不可預見的因素、非經常性項目或中國的通貨膨脹、利率及稅率引起的經濟變動而中斷；
- 適用於我們業務運營的稅基或稅率不會發生重大變動；
- 我們不會受到本招股章程「風險因素」一節所載風險因素的重大影響；
- 我們將繼續我們的運營，包括但不限於留聘我們的主要員工以及採取我們於業績紀錄期的方式維持客戶、供應商及分包商；
- 與本集團及我們業務有關的現行法律法規或其他政府政策，或我們經營所在地的政治或市場狀況不會發生重大變動；及
- 將不會發生嚴重中斷我們業務或運營的自然、政治或其他方面的災難。

倘發售價被定為高於或低於估計發售價範圍的中位數，則上述所得款項分配將*按比例*予以調整。

倘發售價被定為每股發售股份4.05港元(即本招股章程所述發售價範圍的高位數),經扣除與全球發售有關的包銷費與佣金及估計開支後,我們將獲得所得款項淨額約541.6百萬港元。

倘發售價被定為每股發售股份3.15港元(即本招股章程所述發售價範圍的低位數),經扣除與全球發售有關的包銷費與佣金及估計開支後,我們將獲得所得款項淨額約412.7百萬港元。

倘上述所得款項建議用途有任何變動,或倘有任何所得款項將用作一般公司用途,我們將作出適當公告。

基石投資

作為國際發售的一部分，本公司、聯席保薦人及聯席代表與下文載列的基石投資者(各自為一名「**基石投資者**」，統稱為「**基石投資者**」)訂立基石投資協議(各自為一項「**基石投資協議**」，統稱為「**基石投資協議**」)，據此，基石投資者同意合共投資10.0百萬美元共認購21,536,000股國際發售股份，假設發售價為每股3.6港元(即指示性發售價範圍的中位數)。基石投資者出資的投資總額不包括基石投資者就其將予認購的國際發售股份將支付的經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費。

基石投資者將予認購的國際發售股份數目

有關所有基石投資者按所有基石投資者應付的總認購價將予認購的發售股份數目(下調至最接近的每手1,000股)及發售價相關假設的資料載列如下：

	假設發售價為3.15港元(即指示性發售價範圍的低位數)							
			佔國際發售股份初始數目的百分比		佔發售股份初始數目的百分比		佔緊隨全球發售及資本化發行完成後經擴大已發行股份數目的百分比	
基石投資者名稱	投資額*(附註)*	同意認購的股份數目	假設超額配股權未獲行使	假設超額配股權獲悉數行使	假設超額配股權未獲行使	假設超額配股權獲悉數行使	假設超額配股權未獲行使	假設超額配股權獲悉數行使
	(百萬美元)		*(%)*	*(%)*	*(%)*	*(%)*	*(%)*	*(%)*
Domking Investment II, L.P.	5	12,306,000	9.12%	7.81%	8.20%	7.13%	2.05%	1.98%
嘉實國際投資有限公司	5	12,306,000	9.12%	7.81%	8.20%	7.13%	2.05%	1.98%
總計	10	24,612,000	18.24%	15.62%	16.40%	14.26%	4.10%	3.96%

	假設發售價為3.60港元(即指示性發售價範圍的中位數)							
			佔國際發售股份初始數目的百分比		佔發售股份初始數目的百分比		佔緊隨全球發售及資本化發行完成後經擴大已發行股份數目的百分比	
基石投資者名稱	投資額[附註]	同意認購的股份數目	假設超額配股權未獲行使	假設超額配股權獲悉數行使	假設超額配股權未獲行使	假設超額配股權獲悉數行使	假設超額配股權未獲行使	假設超額配股權獲悉數行使
	(百萬美元)		*(%)*	*(%)*	*(%)*	*(%)*	*(%)*	*(%)*
Domking Investment II, L.P.	5	10,768,000	7.98%	6.84%	7.18%	6.24%	1.79%	1.73%
嘉實國際投資有限公司	5	10,768,000	7.98%	6.84%	7.18%	6.24%	1.79%	1.73%
總計	10	21,536,000	15.96%	13.68%	14.36%	12.48%	3.58%	3.46%

	假設發售價為4.05港元(即指示性發售價範圍的高位數)							
			佔國際發售股份初始數目的百分比		佔發售股份初始數目的百分比		佔緊隨全球發售及資本化發行完成後經擴大已發行股份數目的百分比	
基石投資者名稱	投資額[附註]	同意認購的股份數目	假設超額配股權未獲行使	假設超額配股權獲悉數行使	假設超額配股權未獲行使	假設超額配股權獲悉數行使	假設超額配股權未獲行使	假設超額配股權獲悉數行使
	(百萬美元)		*(%)*	*(%)*	*(%)*	*(%)*	*(%)*	*(%)*
Domking Investment II, L.P.	5	9,571,000	7.09%	6.08%	6.38%	5.55%	1.60%	1.54%
嘉實國際投資有限公司	5	9,571,000	7.09%	6.08%	6.38%	5.55%	1.60%	1.54%
總計	10	19,142,000	14.18%	12.16%	12.76%	11.10%	3.20%	3.08%

*附註：*根據本招股章程披露的匯率計算，僅供參考。各基石投資者的實際投資額(以港元計)可能因相關基石投資協議中規定的實際匯率而異。

將分配予各基石投資者的國際發售股份的實際數目可能會受回補影響，有關進一步資料載列於本招股章程「全球發售的架構及條件－香港公開發售－重新分配」一節，並將於2020年12月8日(星期二)或前後於全球發售項下發售股份的分配結果公告中披露。

本公司認為，基石投資標誌著基石投資者對其業務和前景的信心。其亦確保在全球發售營銷階段初期具有合理規模的堅實承諾，這有助於提升本公司的形象。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及深信，各基石投資者及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方，並非我們的關連人士(定義見上市規則)或現有股東，並非我們任何現有股東的緊密聯繫人，且獨立於我們的關連人士及彼等的緊密聯繫人。此外，本公司確認：(i)除基石投資協議外，基石投資者或其任何聯屬人士、董事、高級管理人員、僱員、代理或代表概無通過附函或其他方式接受或訂立任何協議或安排接受來自本公司、本集團任何成員公司、或彼等各自的任何聯屬人士、董事、高級管理人員、僱員、代理或全球發售代表的任何直接或間接利益；(ii)基石投資者並無慣常接受且並未接受本公司或其附屬公司、本公司董事及最高行政人員、控股股東、主要股東或現有股東，或彼等各自的任何緊密聯繫人有關收購、出售、投票或以其他方式處置發售股份的任何指示；(iii)基石投資者認購發售股份的資金並非來自本公司或其附屬公司、本公司董事及最高行政人員、控股股東、主要股東或現有股東，或彼等各自的任何緊密聯繫人；及(iv)基石投資者彼此相互獨立。

除根據基石投資協議外，基石投資者概不會認購全球發售下的任何發售股份。緊隨全球發售及資本化發行完成後，基石投資者不會於本公司佔據任何董事會席位，亦不會有任何基石投資者成為本公司的主要股東(定義見上市規則)。除按發售價保證分配相關發售股份外，與其他公眾股東相比，基石投資者在基石投資協議中並無任何優先權。基石投資協議項下的所有基石投資者均不會延遲交付發售股份或延期結算安排。各基石投資者承諾在上市成為無條件前根據相關基石投資協議結算付款。

基石投資者出資的投資將構成國際發售的一部分。基石投資者將認購的國際發售股份(i)將在所有方面與全球發售及資本化發行完成後其他繳足的已發行股份享有同等地位，並(ii)將根據上市規則第8.08條計入本公司公眾持股量。

基石投資者的資料

各基石投資者提供的有關基石投資者的概述載列如下：

Domking Investment II, L.P.

Domking Investment II, L.P.（「**Domking Investment**」）是一家於2019年6月在開曼群島成立的獲豁免有限合夥企業，主要從事投資活動，目前專注物業管理行業，資產約60百萬港元。Eastar Capital Management Ltd為Domking Investment的普通合夥人。Domking Investment及Eastar Capital Management Ltd由Shi Shilin先生最終全資擁有，其為一名在物業管理及醫療領域具有經驗的專業投資者，最近參與投資京东健康股份有限公司。

Domking Investment確認其將使用內部資金為投資額的支付提供資金及進行結算。

嘉實國際投資有限公司

嘉實國際投資有限公司（「**HGCI**」）是一家於2011年在香港註冊成立的公司並且是一間根據證券及期貨條例可於香港從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動的持牌法團。它主要從事併購、股權投資及投資諮詢業務。HGCI是嘉實國際資產管理有限公司（「**HGI**」）的全資附屬公司。HGI於2008年在香港註冊成立，在管理全球機構投資者的資產方面擁有超過10年的經驗，並為全球投資者進入中國資本市場提供了途徑，為參與其快速增長提供了機會。HGI是嘉實基金管理有限公司（「**嘉實基金管理**」）的全資附屬公司，嘉實基金管理有限公司是按在管資產規模計中國最大的機構資產管理公司之一，為機構客戶和80百萬零售客戶提供服務。截至2019年底，嘉實基金管理的在管資產規模超過人民幣1萬億元。

截至有關基石投資協議簽署日期，根據公開可用資料，嘉實基金管理由(i)一家於1995年在中國成立且由國企最終控制的私營公司（註冊資本超人民幣20億元）擁有40%，其主營業務為信託管理、基金管理、投資及貸款融資。截至2019年底，其所管的信託資產規模超過人民幣2,000億元；(ii)一家於2001年在中國成立的私營公司（註冊資本人民幣300百萬元）擁有30%，其為主要專注科技公司投資的投資公司；及(iii)一家於新加坡註冊成立的私營公司擁有30%，其為一家在德國及歐洲有著逾60年經驗的資產管理人（主要從事投資管理及向個人及機構提供諮詢服務業務，客戶遍佈全球）的附屬公司。截至2020年6月30日，該資產管理人的在管資產超過7,000億歐元。

HGCI確認將通過其全權委託客戶的賬戶參與基石投資，並將使用其客戶的資金為投資額支付提供資金及進行結算。

先決條件

基石投資者根據基石投資協議認購國際發售股份的責任須待(其中包括)下列先決條件達成後，方可作實：

(a) 香港包銷協議及國際包銷協議不遲於其指定的時間及日期訂立、生效及成為無條件(根據彼等各自原有的條款或隨後經訂約方協議豁免或變更的條款)，且香港包銷協議及國際包銷協議均未終止；

(b) 本公司與聯席代表(代表包銷商)已協定發售價；

(c) 上市委員會已批准本公司股份上市及買賣，且有關批准、許可或豁免在股份開始於香港聯交所買賣前並未撤回；

(d) 任何政府機關(定義見基石投資協議)並無制定或頒佈任何法律(定義見基石投資協議)，禁止完成全球發售或基石投資協議擬進行的交易，且具有司法管轄權的法院並無發出任何命令或禁制令，阻止或禁止完成該等交易；及

(e) 基石投資協議項下基石投資者的相關聲明、保證、承諾及確認於所有方面實屬準確及真實，且無誤導成分，且基石投資者並無嚴重違反基石投資協議。

限制基石投資者出售

各基石投資者已同意，其將不會於上市日期起計六個月期間(「**禁售期**」)內任何時間直接或間接出售其根據相關基石投資者協議所認購的任何發售股份，惟若干少數情況除外，例如轉讓予其任何全資附屬公司而該等全資附屬公司將接受與該基石投資者相同的責任約束，包括禁售期限制。

香港包銷商

海通國際證券有限公司
國泰君安證券（香港）有限公司
建銀國際金融有限公司
浦銀國際融資有限公司
華盛資本証券有限公司
仁和資本有限公司
交銀國際證券有限公司
農銀國際證券有限公司
中融平和證券有限公司
民銀證券有限公司
山高國際證券有限公司
東吳證券國際經紀有限公司
寶新證券有限公司
中泰國際證券有限公司
克而瑞證券有限公司
富途證券國際（香港）有限公司
富強證券有限公司
新城晉峰證券有限公司
萬盛金融控股有限公司
軟庫中華金融服務有限公司

包銷安排及開支

香港公開發售

香港包銷協議

根據香港包銷協議，本公司按照本招股章程及申請表格的條款及條件並在其規限下，提呈發售15,000,000股香港發售股份，以供香港公眾人士認購。

取決於以下條件：

(a) 聯交所上市委員會批准根據全球發售或本招股章程所述我們已發行及將予發行股份的上市及買賣，且隨後該我們股份的上市及買賣批准並未撤回；及

(b) 香港包銷協議所載若干其他條件（包括但不限於我們與聯席代表（為其本身及代表其他包銷商）之間協定發售價），

香港包銷商已各自同意按本招股章程、申請表格及香港包銷協議的條款及條件，認購或促使認購人認購香港公開發售現正提呈而未獲認購的香港發售股份。倘因任何原因，我們與聯席代表（為其本身及代表其他香港包銷商）之間未就發售價達成一致，則全球發售不會進行並將告失效。

香港包銷協議須待國際包銷協議獲簽署及成為無條件且並無終止，方可作實。

終止理由

倘於上市日期上午八時正或之前發生下列任何事件，在聯席代表（為其本身及代表其他香港包銷商）向本公司發出書面通知後，香港包銷商須認購或促使認購人認購香港發售股份的責任可立即予以終止：

(a) 下列事件發展、發生、存在或生效：

(i) 本招股章程、申請表格及全球發售中使用的其他相關文件（統稱為「**發售文件**」）所載且聯席代表（為其本身及代表香港包銷商）獨家全權認為在全球發售背景下屬重大的任何陳述於刊發時屬或已在任何重大方面變得不真實、不準確或具有誤導，或聯席代表合理認為整體而言任何發售文件所載的任何預測、意見表達、意向或預期並非在所有重大方面屬公平、誠實及基於合理假設；或

(ii) 已發生或發現任何事件，而倘該等事件於緊接本招股章程日期前已發生或發現則會構成或可能構成一項重大遺漏，且聯席代表（為其本身及代表香港包銷商）獨家全權認為有關遺漏在全球發售背景下屬重大；或

(iii) 任何包銷協議的任何訂約方嚴重違反對其施加的任何義務或承諾（在不同情況下，對任何包銷商所施加者除外）；或

(iv) 在任何重大方面，任何保證的任何違反、或任何事件或情況導致任何保證變得不真實或不正確；或

(v) 本集團任何成員公司的狀況、業務、資產和負債、財產、經營業績、財務或貿易狀況或前景的任何重大不利變化；或

(vi) 聯交所上市委員會拒絕或不批准股份上市及買賣（惟受限於慣常條件者除外），或倘授出批准，該項批准其後遭撤回、附帶保留條件（惟慣常條件除外）或暫緩；或

(vii) 本公司撤銷任何發售文件（及／或與擬認購發售股份有關的任何其他文件）或全球發售；或

(viii) 任何人士（香港包銷商除外）已撤回或嘗試撤回同意於任何有關發售文件內署名或發行任何發售文件；或

(b) 下列事件發展、發生、存在或生效：

(i) 任何地方、全國、地區或國際的金融、政治、軍事、工業、法律、經濟、貨幣市場、財政或監管或市場事宜或狀況（包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場及銀行同業市場的狀況，香港貨幣的價值與美國貨幣價值掛鈎的制度發生變動，或人民幣兑任何外幣出現貶值）的任何重大變動，或導致出現或代表上述任何重大變動的任何事件或連串事件於中國、香港、開曼群島、英屬處女群島、美國、英國、歐盟（或其任何成員）或與本集團或全球發售有關的任何其他司法管轄區（各自為「**有關司法管轄區**」）發生或影響該等有關司法管轄區；或

(ii) 任何新法律或法規或現行法律或法規的任何重大變動或發展，或任何法院或其他主管機關對該等法律之詮釋或應用的任何重大變動於任何有關司法管轄區發生或影響該等有關司法管轄區；或

(iii) 任何屬於不可抗力性質之事件或連串事件（包括但不限於政府行動、罷工、停工、火災、爆炸、水災、民眾暴動、戰爭、暴亂、公共秩序紊亂、恐怖活動（不論是否有人宣稱為此負責）、

天災、流行病、爆發傳染病(不包括截至香港包銷協議日期仍存在的疾病，而有關疾病情況其後並無實質性惡化)於任何有關司法管轄區發生或影響該等有關司法管轄區；或

(iv) 任何地方、全國、地區或國際敵對事件爆發或升級(不論有否宣戰)或其他緊急狀態或災難或危機於任何有關司法管轄區發生或影響該等有關司法管轄區；或

(v) (A)在聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全國市場、倫敦證券交易所任何全面暫停或限制股份或證券買賣，或(B)有關當局宣佈商業銀行活動全面禁止或商業銀行活動或外匯交易或證券交收或結算服務中斷於任何有關司法管轄區發生或影響該等有關司法管轄區；或

(vi) 於任何有關司法管轄區出現稅項或外匯管制(或實施任何外匯管制)、貨幣匯率或外商投資規定之任何重大不利變動；或

(vii) 於任何有關司法管轄區對本公司或其任何附屬公司以任何方式直接或間接實施任何經濟制裁；或

(viii) 本集團的狀況、業務、財務、收益、交易狀況或前景出現任何重大不利變動；或

(ix) 任何司法或監管機構開展任何針對一名執行董事的公開行動，或宣佈有意採取任何該等行動；或

(x) 除獲得聯席代表批准外，本公司根據《公司(清盤及雜項條文)條例》或上市規則而刊發或須刊發本招股章程或發售文件的補充文件，而在該情況下聯席代表合理認為將披露的事項對全球發售的宣傳或實施具有重大不利影響；或

(xi) 本公司或其任何附屬公司被呈請清盤或清算，或本公司或其任何附屬公司與本公司的債權人訂立任何債務重整協議或安排或訂立協議安排，或任何將本公司或其任何附屬公司清盤的決議

案獲通過，或臨時清盤人、接管人或管理人獲委任接管本公司或其任何附屬公司的所有或部分資產或業務，或發生有關本公司或其任何附屬公司的任何與上述類似的事項；或

(xii) 任何債權人以有效方式要求於本公司或其任何附屬公司或彼等負有責任之任何債項的指定到期日前償還或支付有關債項；或

(xiii) 似將發生或發動任何針對本公司或其任何附屬公司的重大訴訟或索償；或

(xiv) 本集團任何成員公司或任何執行董事在任何重大方面違反上市規則、公司條例或適用於全球發售的任何其他法律；或

(xv) 任何法律或法規出於任何原因禁止本公司根據全球發售的條款配發、發行或出售發售股份；或

(xvi) 發售文件或全球發售的任何方面在任何重大方面違反上市規則或適用於全球發售的任何其他法律，

而各自於上述各情況下，按聯席代表(為其本身及代表香港包銷商)全權及絕對酌情認為：

(a) 對本公司或我們的附屬公司整體的業務或財務或交易狀況或前景有或或會有或將會有或可能會有重大不利影響；或

(b) 對全球發售的成功有或或會有或將會有或可能會有重大不利影響及／或導致按計劃進行或實施香港包銷協議、香港公開發售或全球發售的任何部分成為不切實可行或不明智；或

(c) 導致或或會導致或將會導致或可能導致進行香港公開發售及／或全球發售或根據本招股章程擬定的條款及方式交付發售股份成為不明智、不可行或無法進行。

根據上市規則向聯交所作出的承諾

由本公司作出

根據上市規則第10.08條，我們已向聯交所承諾，於上市日期起計六個月內（不論有關本公司股份或證券的發行會否於上市日期起計六個月內完成），我們不會發行額外股份或可轉換為本公司權益證券的證券（不論該類證券是否已上市），亦不會就有關發行訂立任何協議，惟根據資本化發行、全球發售、超額配股權獲行使及／或上市規則第10.08條規定的情況除外。

由本公司控股股東作出

根據上市規則第10.07(1)條，本公司各控股股東已向本公司及聯交所承諾，除根據資本化發行、全球發售、借股協議及超額配股權獲行使外，其不會：

(a) 於本招股章程日期起至自上市日期起計滿六個月之日止期間，出售或訂立任何協議出售顯示其為實益擁有人的任何本公司股份或證券（「**相關股份**」），或以其他方式就任何相關股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；或

(b) 於上文(a)段所述期間屆滿當日起計另外六個月期間，出售或訂立任何協議出售任何相關股份，或以其他方式就任何相關股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，以致於緊隨出售上述股份或行使或執行有關購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為本公司控股股東（定義見上市規則）。

根據上市規則第10.07(2)條附註3，本公司各控股股東已進一步向本公司及聯交所承諾，於本招股章程日期起至自上市日期起計滿十二個月之日止期間，其將會：

(a) 倘其根據上市規則第10.07(2)條附註(2)以一家獲授權機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）為受益人質押或押記由其實益擁有的本公司任何股份或證券，立即以書面方式告知本公司此等質押或押記連同已質押或押記的本公司股份或證券數目；及

(b) 倘其接獲承押人或承押記人有關其實益擁有的任何本公司已質押或押記證券將被出售的指示(無論口頭或書面),立即以書面方式告知本公司此等指示。

倘本公司獲任何控股股東告知上文(a)及(b)段所述事宜,本公司亦將盡快知會聯交所,並按照上市規則第2.07C條盡快以刊發公告方式披露該等事宜(如有)。

向香港包銷商作出的承諾

由本公司作出的承諾

本公司已分別向聯席保薦人、聯席代表及香港包銷商承諾,除根據全球發售、資本化發行、超額配股權行使或根據本招股章程擬進行的任何交易或安排或獲得聯席保薦人及聯席代表(為其本身及代表香港包銷商)的事先書面同意(有關同意不得無故扣押或延遲)及除非符合上市規則的規定之外,我們將不會於香港包銷協議日期起直至上市日期起六個月屆滿當日止期間(「**首六個月期間**」)的任何時間:

(a) 發售、接受認購、質押、配發、發行、出售、借出、按揭、轉讓、押記、訂約配發、發行或出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以供購買或認購、借出或以其他方式轉讓或出售(直接或間接、有條件或無條件)或回購本公司任何股本或其他證券或其中任何權益(包括但不限於可轉換為或可行使或可兑換為或代表有權收取任何該等股本或證券或其中任何權益的任何證券);或

(b) 訂立任何掉期或其他安排,向他人全部或部分轉讓該等股本或證券或其中任何權益之所有權的任何經濟後果;或

(c) 訂立與上文(a)或(b)段所述任何交易具相同經濟效益的任何交易;或

(d) 要約或協議進行上述任何事項或宣佈有意進行該等事項,

不論任何前述交易乃以交付股本或該等其他證券、以現金或其他方式交收，倘本公司在符合上述例外情況下或緊隨首六個月期間屆滿後六個月期間（「**第二個六個月期間**」）進行任何上述事項，本公司將會採取所有合理步驟以確保任何該等行為將不會導致本公司股份或其他證券出現混亂或有虛假市場的情形。

由本公司控股股東作出

各控股股東已向本公司、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商分別承諾，除於首六個月期間內任何時間根據全球發售、資本化發行、超額配股權獲行使及／或（如適用）借股協議及／或根據本招股章程擬進行之任何交易或安排外，在未經本公司、聯席保薦人及聯席代表（為其本身及代表香港包銷商）事先書面同意的情況下，其不會並將促使其聯繫人不會：

(a) 直接或間接，有條件地或 無條件地，要約、質押、押記（根據上市規則第10.07(2)條附註(2)以一家獲授權機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）為受益人就一項真正商業貸款質押或押記本公司已發行股本除外）、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約以購買、購買任何購股權或訂約以出售、授出或同意授出任何購股權、權利或權證以購買或認購、出借、賣空或以其他方式轉讓或出售（或訂立任何安排以轉讓或出售或以其他方式就此創設任何購股權、權利、權益或產權負擔）我們任何控股股東現時已直接或間接擁有或其後直接或間接取得（包括作為託管人持有）或我們任何控股股東就此擁有實益權益的本公司任何股本或其他證券或其中任何權益（包括但不限於可轉換或行使或交換為或有權利收取任何該等股本或證券或其中任何權益的任何證券）；或

(b) 訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓任何相關股本或證券或任何權益的所有權的全部或部分經濟後果；或

(c) 訂立與上文(a)或(b)段所述任何交易具相同經濟效益的任何交易；或

(d) 要約、同意、訂約或公開公佈有意進行任何上述(a)、(b)或(c)段之交易，而無論上述(a)、(b)或(c)段所指之交易以交付股份或該等其他證券、以現金或其他方式結算。

此外，於第二個六個月期間內，各控股股東不會且促使其他控股股東不會訂立上文(a)、(b)、(c)或(d)項所述任何交易，或協議或訂約或公開宣佈有意訂立任何該等交易，以致於緊隨該等交易後，其將不再為控股股東或會連同其他控股股東不再為本公司控股股東（定義見上市規則）。

直至第二個六個月期間屆滿時，倘任何控股股東訂立上文(a)、(b)、(c)或(d)段所述的任何交易或協議或訂約或公開宣佈有意訂立任何該等交易，其將採取所有合理措施以確保其將不會導致本公司證券出現混亂或虛假市場。

各控股股東已進一步向本公司、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商分別承諾，於香港包銷協議日期起直至（及包含）第二個六個月期間屆滿之日，其將會且將促使其他控股股東：

(a) 以一家獲授權機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）為受益人質押或押記由其實益擁有的本公司任何股本或其他證券或其中任何權益時，立即書面通知本公司及聯席代表（為彼等自身及代表香港包銷商）有關該等質押或押記以及所質押或所押記的股份或其他證券數目；及

(b) 於接獲任何來自承押人或承押記人有關其將出售質押或所押記股份或證券或本公司股份或其他證券之權益的指示（無論口頭或書面）時，立即將該等指示書面通知本公司及聯席代表（為彼等自身及代表香港包銷商）。

控股股東如就上述任何事宜（如有）知會本公司，本公司將盡快以書面形式通知聯交所、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人，並根據上市規則第2.07C條盡快以刊發公告方式披露相關事宜。

包銷商於本集團的權益

除彼等各自於香港包銷協議及國際包銷協議項下的責任或本招股章程另行披露者外，截至最後實際可行日期，包銷商概無於本公司任何股份或證券或本集團任何其他成員公司的任何股份或證券中直接或間接擁有權益或擁有任何權利或期權（不論可否依法強制執行）以認購或提名他人認購本公司任何股份或證券或本集團任何其他成員公司的任何股份或證券。

於全球發售完成後，包銷商及其聯屬公司可能因履行彼等各自於香港包銷協議及國際包銷協議項下的責任而持有本公司若干部分股份。

聯席保薦人的獨立性

聯席保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

國際發售

就國際發售而言，本公司預期將於定價日與（其中包括）國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商將（在若干條件規限下）個別同意認購或促使認購人認購根據國際發售提呈發售的國際發售股份。請參閱「全球發售的架構及條件－國際發售」。

本公司預計將向聯席代表授出超額配股權，該等超額配股權可由聯席代表（代表國際包銷商）自國際包銷協議日期起計直至遞交香港公開發售申請最後一日起計滿30日止期間的任何時間行使，以要求本公司按相同於國際發售下的每股股份價格發行及配發最多合共22,500,000股新股份（佔初步提呈的發售股份總數的15%），以補足（其中包括）國際發售的任何超額分配（如有）。

佣金及費用總額

包銷商將收取不超過全部發售股份發售價總額的3.5%作為包銷佣金，並將從中支付任何分包銷佣金。本公司可全權及絕對酌情向聯席代表支付最高可達全球發售中所有發售股份（包括根據行使超額配股權將予發行的任何發售股份）的發售總價的1%的獎勵費。

包銷佣金(包括獎勵費)、上市費用、聯交所交易費及交易徵費、法律及印刷以及其他專業費用及與全球發售相關的其他開支估計總額約為62.8百萬港元(假設(i)每股發售股份的發售價為3.60港元(即本招股章程所列示之指示發售價範圍的中位數);(ii)超額配股權未獲行使),屬於本公司就新股份的應付數額及應承擔費用。

銀團成員的活動

下文為負責香港公開發售及國際發售的包銷商(以下合稱為「**銀團成員**」)各自可進行之各種活動,且有關活動並不構成包銷及穩價過程的一部分。值得注意的是當銀團成員參與任何該等活動時,銀團成員也會受到限制,具體包含如下情況:

(a) 根據銀團成員之間的協議,概無包銷商(聯席代表、其聯屬公司或代其採取任何穩定價格行動之任何人士除外)將會,而且各包銷商將會促使,概無其各自的聯屬公司及代理人就分配發售股份會導致、造成或授權任何其他人士進行任何交易,包括但不限於發行相關股份的購股權或衍生工具(不論是否在公開市場及不論是否在香港或其他地點)以穩定或維持任何股份的市價高於原應於公開市場通行的水平,或任何策劃或構成或可預期導致或促成穩定或操控本公司任何證券價格的任何行動,而觸犯適用的法律;及

(b) 概無包銷商(聯席代表或其聯屬公司或代其採取任何穩定價格行動之任何其他人士除外)將會,在股份開始在聯交所買賣至遞交香港公開發售申請截止當日後第30日止期間,發行任何認股權證、購股權或相關股份的衍生工具(不論是否在公開市場或其他地點),惟聯席代表事先書面批准則除外。

銀團成員和彼等的聯屬公司為多元化金融機構,與全球多個國家均有聯繫。該等實體為其本身和其他人士從事廣泛的商業和投資銀行、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資和其他活動。就股份而言,該等活動可能包括擔任股份買方和賣方的代理人、以當事人的身份與該等買方和賣方訂立交易、股份的坐盤交易以及訂立以股份作

為相關資產或其中部分的場外或上市衍生工具交易或上市和非上市證券交易(包括發行其衍生認股權證等於證券交易所上市的證券)。該等實體可能需要就該等活動進行對沖，當中涉及直接或間接買賣股份。所有該等活動可能於香港和全球其他地方進行，可能會令銀團成員和彼等的聯屬公司在包括股份的一籃子證券或指數、可能購買股份的基金單位或與任何前述者有關的衍生工具中，持有股份的好倉及／或淡倉。

就銀團成員或彼等的聯屬公司發行以股份作為相關資產或其中部分的任何上市證券而言，不論該等證券是否於聯交所或任何其他證券交易所上市，有關交易所的規則可能要求該等證券的發行人(或其任何一家聯屬公司或代理人)作為證券的市場莊家或流通量提供者，而在大部分情況下，此舉亦會導致股份的對沖活動。

所有此等活動可能會在本招股章程「全球發售的架構及條件－超額配股權」及「全球發售的架構及條件－穩定價格行動」所述的穩定價格期間內和在該段期間結束後進行。此等活動可能影響股份的市價或價值、股份的流通量或交投量以及股份及股價的波動，而每日的影響程度無法估計。

彌償保證

本公司已同意，就香港包銷商可能承受的若干虧損(包括因履行香港包銷協議的責任和我們對香港包銷協議的任何違反產生的虧損)，向香港包銷商提供彌償保證。

全球發售

本招股章程乃就作為全球發售一部分的香港公開發售而刊發。全球發售包括：

- 如下文「香港公開發售」一段所述，在香港進行的香港公開發售初步提呈的15,000,000股發售股份（可按下文所述予以重新分配）；及

- 根據S規例在美國境外以離岸交易方式（包括向香港境內預期對發售股份有大量需求的專業、機構、公司投資者及其他投資者）初步提呈國際發售135,000,000股發售股份（可按下文所述重新分配及視乎超額配股權行使與否而定）。

根據國際發售初步提呈發售的135,000,000股發售股份中，15,000,000股發售股份將作為下文「－優先發售」所述的保證配額根據優先發售提呈發售予合資格佳源股東。

投資者可：

- 根據香港公開發售申請認購香港發售股份；或

- 根據國際發售申請或表明有意申請認購國際發售股份，

但不可同時作出兩項申請（惟合資格申請優先發售預留股份的合資格佳源股東亦可(i)申請香港公開發售的香港發售股份；或(ii)表示有意申請國際發售的國際發售股份（倘合資格））。

全球發售的150,000,000股發售股份將佔緊隨全球發售及資本化發行完成後經擴大股本的25%（未計及超額配股權獲行使）。倘超額配股權獲全面行使，則發售股份將約佔緊隨全球發售及資本化發行完成後經擴大股本的27.7%。

對申請、申請表格、申請股款或申請程序的提述僅與香港公開發售有關。

香港公開發售

初步提呈的發售股份數目

我們在香港初步提呈發售15,000,000股發售股份（佔全球發售項下初步可供認購發售股份總數的10%）供公眾認購。視乎國際發售與香港公開發售之間發售股份的重新分配情況，假設超額配股權未獲行使，香港公開發售項下提呈發售的發售股份數目將約佔緊隨全球發售及資本化發行完成後經擴大已發行股本的2.5%。

香港公開發售可供香港公眾人士以及機構及專業投資者認購。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司（包括基金經理）以及定期投資股份及其他證券的公司實體。

香港公開發售須待下文「全球發售的條件」所載的條件達成後，方告完成。

分配

根據香港公開發售向投資者分配香港發售股份將基於香港公開發售收到的有效申請水平。分配基準可能因申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同。我們可能（如必要）採取抽籤方式分配香港發售股份，即申請相同數目香港發售股份的申請人中可能有部分人獲發較他人更多的股份，而未中籤的申請人可能不會獲發任何香港發售股份。

就分配而言，香港公開發售的發售股份總數將平均分為兩組：

- ***甲組***：甲組的香港發售股份將按公平基準分配予申請總認購金額為5百萬港元或以下（不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）的香港發售股份申請人；及

- ***乙組***：乙組的香港發售股份將按公平基準分配予申請總認購金額為5百萬港元以上（不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）至最高達乙組價值的香港發售股份申請人。

投資者應注意，甲組與乙組的申請所獲的分配比例或會有差異。如其中一組香港發售股份(但非兩組)認購不足，則餘下的香港發售股份將轉撥至另一組，以滿足另一組的需求及作出相應分配。僅就本段而言，香港發售股份的「認購價格」指申請有關股份時應付的價格(不論最終釐定的發售價)。申請人僅可獲分配甲組或乙組其中一組的香港發售股份，但不會兩者兼得。香港公開發售的重複或疑屬重複申請及超過7,500,000股香港發售股份的申請，一概拒絕受理。

重新分配

在香港公開發售與國際發售之間分配發售股份，可由聯席代表全權酌情重新分配，亦須遵守上市規則第18項應用指引第4.2段及聯交所指引信HKEX-GL91-18的規定建立回補機制，如果達到某預先設定的總需求水平，該機制會將香港發售股份數目增加至佔全球發售項下提呈發售的發售股份總數的一定比例，詳述如下：

(a) 在國際發售股份獲悉數認購或超額認購的情況下：

(i) 倘香港發售股份認購不足，聯席代表有權按照聯席代表認為合適的比例，重新分配所有或任何未獲認購的香港發售股份至國際發售；

(ii) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目為香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的15倍以下，則最多15,000,000股發售股份可由國際發售重新分配至香港公開發售，致使根據香港公開發售可供認購的發售股份總數增至30,000,000股發售股份，相當於全球發售初步可供認購發售股份總數的20%；

(iii) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目(1)相當於香港公開發售初步可供認購的發售股份數目15倍或以上但少於50倍，(2)50倍或以上但少於100倍，及(3)100倍或以上，則根據上市規則第18項應用指引第4.2段項下所載回補規定發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，致使香港發售股份總數將增至45,000,000股發售股份(第(1)種情況下)，60,000,000股發售股份(第(2)種情況下)及75,000,000股發售股份(第(3)種情況下)，分別佔全球發售下初步可供認購發售股份數目的30%、40%及50%；

(b) 在國際發售股份認購不足的情況下：

(i) 倘香港發售股份認購不足，全球發售將不會進行，除非包銷商悉數包銷；及

(ii) 倘香港發售股份獲悉數認購或超額認購(不考慮超額認購的程度)，則最多15,000,000股發售股份可由國際發售重新分配至香港公開發售，致使根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將增至30,000,000股發售股份，相當於全球發售初步可供認購的發售股份總數的20%。

在根據上文第(a)(ii)或(b)(ii)段所述將發售股份由國際發售重新分配至香港公開發售的情況下，則最終發售價須根據聯交所發佈的香港聯交所指引函件HKEX-GL91-18固定為發售價範圍下限(即每股發售股份3.15港元)。

倘在上文第(a)(ii)、(a)(iii)及(b)(ii)段的情況中將發售股份從國際發售重新分配至香港公開發售，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將按相等比例在甲組和乙組之間分配，分配至國際發售的發售股份數目按聯席代表認為適當的方式相應減少。此外，聯席代表可在與本公司協商後，全權酌情在其認為適當的情況下將國際發售股份從國際發售重新分配至香港公開發售，以全部或部分滿足香港公開發售項下的有效超額申請。上述回補機制符合上市規則第18項應用指引第4.2段及聯交所指引信HKEX-GL91-18。

根據優先發售從國際發售項下提呈發售的發售股份中向合資格佳源股東提呈發售的預留股份將不可於香港公開發售及國際發售之間予以重新分配。

申請

香港公開發售的每名申請人須在其遞交的申請中承諾及確認，其本身及為其利益提出申請的任何人士並無根據國際發售申請或認購或表示有意申請或認購任何國際發售股份，亦將不會根據國際發售申請或認購或表示有意申請或認購任何國際發售股份(有關根據優先發售申請認購的預留股份除外)。倘違反上述承諾及／或確認及／或上述承諾及／或確認不屬實(視情況而定)，或申請人已獲或將獲配售或分配國際發售項下的國際發售股份，則該申請人的申請將不予受理。

香港公開發售的申請人須於申請時支付每股發售股份最高價4.05港元(另加每股發售股份1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費),每手1,000股股份合共4,090.81港元。倘按下文「定價及分配」一節所述的方式於定價日最終釐定的發售價低於每股發售股份最高價4.05港元,則不計利息向成功申請人退回適當款項(包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)。進一步詳情載列於本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」。

優先發售

保證配額的依據

為確保佳源股東能夠在優先分配的基礎上參與全球發售,在聯交所對股份在主板上市交易授予許可及該許可並未撤銷且全球發售成為無條件的前提下,誠邀合資格佳源股東申請優先發售中合計15,000,000股預留股份,該等股份為保證配額,分別約佔國際發售及全球發售項下初始可供認購的發售股份的約11.1%及10.0%(假設超額配股權未予行使)。預留股份自國際發售項下的國際發售股份發售,無需進行上文「－香港公開發售－重新分配」一節所述的重新分配。若行使超額配股權,預留股份的數目不會改變。

保證配額的依據為截至記錄日期下午四時三十分合資格佳源股東每持有82股佳源股份的完整倍數可認購一股預留股份。

合資格佳源股東請注意,彼等預留股份保證配額可能並非完整的一手1,000股股份。此外,合資格佳源股東獲分配的預留股份將下調至最接近的整數(倘需要),零股的交易價格可能會低於完整一手的現行市價。

合資格佳源股東的預留股份保證配額不可轉讓。在聯交所不會有任何以未繳款權利的交易。

於記錄日期持有少於82股佳源股份且因此並無預留股份保證配額的合資格佳源股東仍有權透過僅申請超額預留股份參與優先發售,詳見下文。

預留股份申請的分配依據

合資格佳源股東可以申請數量大於、小於或等於其保證配額的預留股份，也可以只申請優先發售項下的超額預留股份。

小於或等於合資格佳源股東於優先發售項下保證配額的有效預留股份申請將完全獲接受，前提是不得抵觸**藍色**申請表格所載的條款及條件及假設優先發售條件達成。

若合資格佳源股東申請數目超過合資格佳源股東於優先發售項下保證配額的預留股份，相關保證配額將如上所述全部予以滿足，但申請的超額部分僅可在有足夠的可用預留股份的情況下予以滿足，詳見下文。

若合資格佳源股東僅申請優先發售項下的超額預留股份，該申請僅可在有足夠的可用預留股份的情況下予以滿足，詳見下文。

擬採用保證配額**藍色**申請表格申請少於保證配額的預留股份或擬採用超額預留股份**藍色**申請表格申請超額預留股份的合資格佳源股東（香港結算代理人除外）應申請**藍色**申請表格中的數目及付款表所載的數目，並支付相應的金額。若所申請的預留股份數目並非該表格所載數目之一， 閣下須用**藍色**申請表格所載的公式計算申請時應付的正確金額。

若超額預留股份申請：

(a) 少於合資格佳源股東未佔有的保證配額（「**可用預留股份**」），則可用預留股份將首先分配以悉數滿足該等預留股份的超額申請，倘滿足超額申請後剩餘任何預留股份，該等股份將由聯席代表酌情重新分配至國際發售；

(b) 等於可用預留股份，則可用預留股份將分配以悉數滿足該等預留股份的超額申請；或

(c) 多於可用預留股份，則可用預留股份將按與香港公開發售出現超額認購情況下普遍使用的分配基準一致的基準分配，即申請超額預留股份數目較少的申請人可獲較高的分配比例。

為補足股份的零碎持有量至一手完整持有量而作出的任何超額申請將不會獲得優先處理。

除上文所述者外，優先發售不受國際發售與香港公開發售之間的回補安排規限。

由代名人公司持有其佳源股份的實益佳源股東請注意，本公司將根據佳源國際股東名冊將代名人公司視為單一佳源股東。因此，由代名人公司持有其佳源股份的實益佳源股東請注意，上文(c)段項下的安排對他們個人不適用。其佳源股份以代名人、受託人或其他身份的登記持有人名義登記的實益佳源股東應就優先發售項下的預留股份申請與該等代名人、受託人或登記持有人訂立安排。建議該等人士考慮其是否願意在記錄日期之前安排以實益擁有人的名義登記相關佳源股份。

合資格佳源股東申請香港發售股份

除透過**藍色**申請表格申請預留股份外，合資格佳源股東亦有權透過**白色**或**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**或透過**網上白表**服務申請香港發售股份。就透過**白色**或**黃色**申請表格或透過向香港結算發出**電子認購指示**或透過**網上白表**服務申請香港公開發售項下的香港發售股份而言，合資格佳源股東並無有關權利或分配的優先權。

透過滬港通或深港通持有佳源股份的實益佳源股東

根據《內地與香港股票市場交易互聯互通機制登記、存管、結算業務實施細則》第23條，中國證券登記結算有限責任公司並不提供與認購新發行股份有關的服務。因

此，透過滬港通或深港通持有佳源股份的實益佳源股東無法透過滬港通或深港通交易機制參與優先發售，且無法佔有其在優先發售項下的預留股份保證配額。

合資格佳源股東

只有於記錄日期載於佳源國際股東名冊的佳源股東有權認購優先發售項下的預留股份。

根據佳源國際於記錄日期的股東名冊，概無登記地址位於香港以外司法管轄區或據佳源國際另行得悉為香港以外司法管轄區居民，且佳源國際董事及本公司根據其所作出的查詢，考慮到有關佳源股東所居住的有關司法管轄區法例的法律限制或該司法管轄區有關監管機構或證券交易所的規定後，認為將其排除在優先發售之外屬必要或合宜的佳源股東。

本招股章程及藍色申請表格的分發

藍色申請表格已派發予所有合資格佳源股東。合資格佳源股東可於正常營業時間內自「如何申請香港發售股份及預留股份」一節所載的收款銀行指定辦事處及聯席全球協調人的指定辦事處獲取本招股章程的印刷版本。

向香港以外任何司法管轄區派發本招股章程及／或**藍色**申請表格可能受到法律限制。擁有本招股章程及／或**藍色**申請表格的人士(包括但不限於代理人、託管人、代名人及受託人)應自行了解並遵守任何有關限制。未能遵守有關限制可能違反任何有關司法管轄區的證券法例。

在任何提出發售要約可能屬違法的司法管轄區接獲本招股章程及／或**藍色**申請表格，並不構成亦將不會構成發售要約，而在該等情況下，本招股章程及／或**藍色**申請表格必須視作僅供參考而發送，不應予以複製或重新派發。

申請程序

優先發售項下的申請程序及優先發售的條款及條件載於「如何申請香港發售股份及預留股份」及**藍色**申請表格。

就香港公開發售及優先發售而將予刊發的文件將不會根據香港以外任何司法管轄區的適用證券法例或相等法例登記或備案。概無採取任何行動以獲准於香港以外任何司法管轄區提呈發售香港發售股份及預留股份或派發本招股章程。因此，在任何未獲授權提出有關要約或邀請的司法管轄區，或向任何人士提出有關要約或邀請即屬違法的情況下，本招股章程不可用作，亦不構成一項要約或邀請。

國際發售

初步提呈的發售股份數目

我們將根據國際發售初步提呈發售135,000,000股發售股份以供認購，佔全球發售項下發售股份的90%。國際發售項下提呈發售的發售股份數目於緊隨全球發售及資本化發行完成後將佔經擴大已發行股本約22.5%，惟受限於國際發售與香港公開發售之間發售股份的重新分配（假設超額配股權不獲行使）。優先發售的預留股份乃自國際發售股份當中提呈發售。

分配

國際發售股份將根據S規例以離岸交易方式向香港及美國境外的其他司法管轄區內預期對發售股份有大量需求的選定的專業、機構、公司投資者及其他投資者有條件提呈發售。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司（包括基金經理）以及定期投資股份及其他證券的公司實體。有意向的專業、機構及其他投資者將須註明擬按不同價格或特定價格購入的國際發售項下國際發售股份的數目。該過程稱為「累計投標」，其預期將持續至定價日。

聯席代表將根據國際發售釐定國際發售股份的分配，並基於多項因素分配國際發售的國際發售股份，包括需求水平及時間、有關投資者於有關行業的投資資產或股本資產總規模，以及預期有關投資者於股份在聯交所上市後會否增購及／或持有或出售其股份。上述分配旨在為國際發售股份分配建立一個穩固的專業及機構股東基礎，以使本公司及股東整體受益。

聯席代表(為彼等自己及代表包銷商)可要求在國際發售中獲提呈發售股份並在香港公開發售中作出申請的任何投資者,向聯席代表提供足夠信息,以使彼等能夠識別香港公開發售中提出的有關申請,並確保該等投資者被排除在香港公開發售的香港發售股份申請以外。

重新分配

根據國際發售將予發行的發售股份總數或會因上文「香港公開發售 – 重新分配」一段所述回補安排或超額配股權全部或部分獲行使及╱或重新分配任何原本納入香港公開發售的未獲認購發售股份而改變。

超額配股權

就全球發售而言,預期我們會向國際包銷商授出超額配股權。

根據超額配股權,國際包銷商將有權(可由聯席代表(為彼等自己及代表國際包銷商)酌情行使)自上市日期開始至遞交香港公開發售申請截止日期後滿30日之內隨時要求本公司按發售價發行最多22,500,000股股份(佔全球發售項下初步可供認購發售股份的15%),以補足國際發售中的超額分配(如有)。

倘超額配股權獲全面行使,則據此將予發行的額外股份將約佔緊隨全球發售及資本化發行完成後經擴大已發行股本的3.61%。倘超額配股權獲行使,本公司將會刊發公告。

穩定價格行動

穩定價格行動乃包銷商在若干市場促進證券分銷而採取的做法。包銷商可於指定期間在二級市場競投或購買證券,減慢並在可行的情況下阻止證券的首次公開市價下跌至發售價以下,以達到穩定價格的目的。該等交易可在容許進行相關交易的所有司法管轄區進行,惟任何情況下均須遵守所有(包括香港的)適用法律及監管規定。在香港,採取穩定價格行動時的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格操作人或代其行事的任何人士可於上市日期後一段有限期間內代表包銷商超額分配股份或進行交易，以將股份市價穩定或維持在高於公開市場原有的水平。然而，穩定價格操作人或代其行事的任何人士並無責任進行任何有關穩定價格行動。倘進行有關穩定價格行動，則有關穩定價格行動將由穩定價格操作人或代其行事的任何人士全權酌情進行並可隨時終止，且必須於2021年1月1日（即遞交香港公開發售申請截止日期後滿30日之日）結束。

根據證券及期貨條例中證券及期貨（穩定價格）規則獲准在香港進行的穩定價格行動包括(i)為防止或盡量減少股份市價出現任何下跌情況而超額分配股份；(ii)為防止或盡量減少股份市價出現任何下跌情況而出售或同意出售股份以建立淡倉；(iii)根據超額配股權購買或同意購買股份，以結清根據上文(i)或(ii)建立的任何倉盤；(iv)純粹為防止或盡量減少股份市價出現任何下跌情況而購買或同意購買任何股份；(v)出售或同意出售任何股份以平掉透過該購買行動所建立的任何倉盤；及(vi)提出作出或企圖作出上文(ii)、(iii)、(iv)或(v)所描述的任何事情。

有意申請股份的人士及投資者尤應留意：

- 穩定價格操作人（或代其行事的任何人士）或會就穩定價格行動而持有股份好倉；

- 穩定價格操作人（或代其行事的任何人士）持有該好倉的規模及時間或時期並不確定；

- 穩定價格操作人（或代其行事的任何人士）一旦將任何有關好倉平倉並於公開市場出售，則可能會對股份市價產生不利影響；

- 不得在超出穩定價格期間進行穩定價格行動支持股份價格，而穩定價格期間將自上市日期開始，預計至2021年1月1日（即遞交香港公開發售申請截止日期後滿30日之日）止。該日之後，不得再採取任何行動以支持股份價格，屆時對股份的需求可能會下降，因而可能會導致股份價格下跌；

- 採取任何穩定價格行動，不一定可使股份價格維持於或高於發售價；及

- 在進行穩定價格行動的過程中，可能涉及以發售價或較低價格提出買盤或進行交易，即有關買盤或交易的價格或會低於申請人或投資者就發售股份所付的價格。

本公司將確保或促使在穩定價格期間屆滿後七日內根據證券及期貨條例中證券及期貨（穩定價格）規則發出公告。

超額分配

就全球發售進行任何股份超額分配後，除其他方式外，穩定價格操作人（或代其行事的任何人士）可透過行使全部或部分超額配股權、使用穩定價格操作人（或代其行事的任何人士）於二級市場以不超過發售價的價格購買的股份，或透過下文所詳述的借股安排等方式（或上述各種方式兼用），補足有關超額分配。

借股協議

為方便就全球發售所涉及的超額分配進行結算，穩定價格操作人可選擇與本公司控股股東創源控股訂立協議，以其自身名義或透過其聯屬人士借入最多22,500,000股股份，佔全球發售項下初步可供認購發售股份總數的15%。倘訂立有關協議項下的借股安排，該安排毋須受上市規則第10.07(1)(a)條限制，惟須透過以下方式遵守上市規則第10.07(3)條所載規定：

- 該借股安排已於本招股章程全面說明，且必須僅用以補足超額配股權獲行使前的任何淡倉；

- 穩定價格操作人（或代其行事的任何人士）將向創源控股借入的股份數目上限為因超額配股權獲全面行使而可能發行的股份數目上限；

- 與借入股份數目相同的股份必須於(a)超額配股權可獲行使的最後一日；及(b)超額配股權獲全面行使之日（以較早者為準）後三個營業日內歸還予創源控股或其代名人；

- 借股安排將於遵守所有適用上市規則、法律及其他監管規定的情況下執行；及

- 穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)將不會就有關借股安排向創源控股支付任何款項。

定價及分配

本公司及聯席代表(為彼等自己及代表包銷商)將於定價日(屆時,對發售股份的市場需求將會確定)釐定發售價並簽訂協議。定價日預期為2020年12月2日或前後,惟於任何情況下不遲於2020年12月4日。

如下文進一步闡釋,除另有公佈外,發售價將不會高於每股發售股份4.05港元,且預期不會低於每股發售股份3.15港元。倘 閣下申請香港公開發售的發售股份,則 閣下須支付每股發售股份最高價格4.05港元,另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費,每手1,000股股份合共4,090.81港元。

倘最終按下文所述方式釐定的發售價低於4.05港元,我們將退還有關差額,包括多繳申請股款中的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。我們將不會就任何退還的款項繳付利息。更多詳情請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」。

國際包銷商將向有意投資者徵詢有關認購國際發售的發售股份的意向。有意向的專業及機構投資者將須註明擬按不同價格或特定價格購入的國際發售項下發售股份的數目。該過程稱為「累計投標」,且預計將會持續進行,直至遞交香港公開發售申請截止日期當日或前後結束。

聯席代表(為彼等自己及代表包銷商)可在彼等認為合適的情況下,基於有意的專業、機構及其他投資者於累計投標程序中表達的踴躍程度,並經本公司同意後,在遞交香港公開發售申請截止日期上午之前,將發售股份數目及╱或發售價範圍調至低於本招股章程所述者。在此情況下,我們將在作出上述調減決定後,在切實可行情況下盡快且無論如何不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午,於我們的網站**jy-fw.cn**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**(網站內容並不構成本招股章程的一部分)刊登通知。發出有關通知後,經修訂的發售股份數目及╱或發售價範圍將為最終及具決定性,倘經我們同意,發售價將會釐定在有關經修訂發售價範圍內。

在遞交香港發售股份的申請前，申請人謹請留意，調低發售股份數目及／或發售價範圍的任何公告，可能於遞交香港公開發售申請截止當日方會刊發。有關通知亦會確認或修訂（如適用）營運資金報表、現載於本招股章程「概要」的全球發售統計數據及可能會因有關調減而改變的任何其他財務數據。在並無刊登任何上述通知的情況下，倘本公司與聯席代表（為彼等自己及代表包銷商）協議發售價，則發售價在任何情況下均不會定於本招股章程所述發售價範圍之外。

倘　閣下已於遞交香港公開發售申請截止日期前遞交香港發售股份申請，則　閣下隨後將不得撤回申請。然而，倘發售股份數目及／或發售價範圍調低，應通知申請人確認其申請。倘申請人已接獲有關通知但並未根據所通知的程序確認其申請，則所有未經確認的申請將被視為撤銷的申請。

倘調低發售股份數目，則聯席代表可酌情決定將香港公開發售及國際發售提呈發售的發售股份數目重新分配，惟香港公開發售的發售股份數目不得低於全球發售的發售股份總數的10%（假設超額配股權不獲行使）。

預計最終發售價、國際發售的認購踴躍程度、香港公開發售及優先發售項下可供認購的發售股份的配發基準以及香港公開發售及優先發售成功申請人的香港身份證號碼／護照／香港商業登記號碼將按本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份－E.公佈結果」所述方式經多種渠道公佈。

全球發售的條件

對所有發售股份申請的接受須待（其中包括）下列各項條件達成後方可作實：

- 上市委員會批准本招股章程所述已發行及將發行股份（包括可能因行使超額配股權而發行的股份）上市及買賣；

- 我們及聯席代表（代表包銷商）已協議發售價；

- 國際包銷協議於定價日或前後簽立及交付；及

- 香港包銷協議項下香港包銷商的責任及國際包銷協議項下國際包銷商的責任均成為無條件，且並無根據各自協議條款終止，

上述各條件須於香港包銷協議及／或國際包銷協議的指定日期及時間或之前（視情況而定），且無論如何不得遲於本招股章程日期後第30日達成（除非上述條件於該等日期及時間或之前獲有效豁免）。

倘我們與聯席代表（為彼等自己及代表包銷商）因任何理由於2020年12月4日（星期五）或之前仍未協議發售價，則全球發售將不會進行且將告失效。

香港公開發售及國際發售各自須待（其中包括）另一項發售成為無條件且並無根據彼等各自的條款予以終止後，方告完成。倘上述條件未能在指定時間及日期前達成或獲豁免，則全球發售將告失效，並須實時知會聯交所。本公司將於香港公開發售失效後翌日於我們的網站**jy-fw.cn**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**刊發香港公開發售失效的通知。在此情況下，所有申請股款將根據本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份－G.退還申請股款」所載條款不計利息予以退還。同時，所有申請股款將存入收款銀行或符合香港法例第155章銀行業條例規定的其他香港持牌銀行所開設的獨立銀行賬戶。

預期發售股份的股票將於2020年12月8日（星期二）發行，但僅在2020年12月9日（星期三）上午八時正於(i)全球發售已在各方面成為無條件；及(ii)本招股章程「包銷－終止理由」一節所述終止權利未獲行使的情況下，股票方會成為有效的所有權憑證。

包銷協議

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議條款悉數包銷，並須受（其中包括）我們與聯席代表（為彼等自己及代表包銷商）於定價日協議發售價等條件所限。

我們預期將於定價日就國際發售訂立國際包銷協議。

包銷安排、香港包銷協議及國際包銷協議的若干條款概述於「包銷」。

股份將合資格獲納入中央結算系統

本公司已作出一切讓股份獲准納入中央結算系統所需的必要安排。倘聯交所批准股份上市及買賣，而本公司亦符合香港結算的證券收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份於聯交所開始買賣日期或香港結算選擇的其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

交易安排

假設香港公開發售於2020年12月9日（星期三）上午八時正或之前在香港成為無條件，則預計股份將於2020年12月9日（星期三）上午九時正開始在聯交所買賣。

股份將以每手1,000股為買賣單位。

A. 申請香港發售股份

1. 如何申請

倘　閣下申請香港發售股份，則　閣下不得申請或表示有意申請國際發售股份(有關根據優先發售申請認購的預留股份除外)。

閣下可通過以下方式申請香港發售股份：

- 使用**白色**或**黃色**申請表格；
- 通過**網上白表**服務於**www.hkeipo.hk**或**IPO App**在線申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表　閣下申請香港發售股份。

除非(i)閣下為代名人且於申請時提供所需資料；及(ii)倘　閣下為合資格佳源股東，則　閣下亦可使用**藍色**申請表格申請認購預留股份，否則　閣下或　閣下的聯名申請人一概不得提出超過一份申請(不論單獨或共同)。

本公司、聯席代表、**網上白表**服務供應商及彼等各自的代理可基於任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

2. 可提出申請的人士

倘　閣下或　閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，則可以**白色**或**黃色**申請表格申請香港發售股份：

- 年滿18歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外，及並非美籍人士(定義見美國證券法S規例)；及
- 並非中國法人或自然人。

倘　閣下為合資格佳源股東，　閣下亦可以**藍色**申請表格申請預留股份。

倘　閣下通過**網上白表**服務在線申請，除須滿足以上條件外，　閣下亦須：(i)擁有有效的香港身份證號碼及(ii)提供有效的電郵地址及聯絡電話號碼。

倘　閣下為商號，則申請須以個別成員名義提出。倘　閣下為法人團體，則申請表格須經獲正式授權的高級管理人員簽署(該名人士須註明其代表身份)並加蓋　閣下的公司印章。

倘申請通過授權人士提出，本公司及聯席代表可在其認為合適的任何條件下(包括出示授權人士的授權證明)酌情接納有關申請。

聯名申請人的人數不得超過四名，且聯名申請人不可通過**網上白表**服務的方式申請香港發售股份。

除非上市規則允許，否則倘　閣下為下列人士，即不得申請任何香港發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或集團總裁；
- 上述任何人士的緊密聯繫人(定義見上市規則)；
- 本公司的核心關連人士(定義見上市規則)或將於緊隨全球發售完成後成為本公司核心關連人士的人士；或
- 已獲分配或已申請任何國際發售股份或以其他方式有意參與國際發售(有關根據優先發售申請認購的預留股份除外)的人士。

3. 申請香港發售股份

可使用的申請渠道

以　閣下個人名義申請將發行的香港發售股份，可使用**白色**申請表格或透過**網上白表**服務於**www.hkeipo.hk**或**IPO App**申請。

以香港結算代理人名義申請將發行的香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於　閣下的或　閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用**黃色**申請表格或透過中央結算系統電子指示香港結算，促使香港結算代理人代　閣下申請。

索取申請表格的地點

閣下可於2020年11月27日（星期五）上午九時正至2020年12月2日（星期三）中午十二時正期間的一般辦公時間前往下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

(i) 以下聯席全球協調人的任何以下辦事處：

海通國際證券有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

國泰君安證券（香港）有限公司
香港
皇后大道中181號
新紀元廣場
低座27樓

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈9樓

浦銀國際融資有限公司
香港
軒尼詩道1號One Hennessy
浦發銀行大廈33樓

華盛資本証券有限公司
香港
干諾道中168-200號
信德中心招商局大廈
28樓2808室

仁和資本有限公司
香港
皇后大道中183號
中遠大廈25樓2505室

(ii) 以下收款銀行指定分行：

中國銀行（香港）有限公司

地區	分行	地址
香港島	莊士敦道分行	香港灣仔莊士敦道152-158號
九龍	觀塘廣場分行	九龍觀塘開源道68號觀塘廣場G1
	九龍廣場分行	九龍青山道485號九龍廣場1號
新界	沙田分行	新界沙田橫壆街1-15號好運中心地下20號舖

閣下可於2020年11月27日（星期五）上午九時正至2020年12月2日（星期三）中午十二時正的一般辦公時間內，在香港結算存管處服務櫃檯（地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一座及二座1樓），或向　閣下的股票經紀索取**黃色**申請表格及招股章程。

遞交申請表格的時間

閣下填妥的**白色**或**黃色**申請表格須連同隨附支票或銀行本票，並註明抬頭人為：「**中國銀行（香港）代理人有限公司—佳源服務公開發售**」，於下列時間投入上文列述的任何收款銀行分行的特設收集箱內：

- 2020年11月27日（星期五）－上午九時正至下午五時正
- 2020年11月28日（星期六）－上午九時正至下午一時正
- 2020年11月30日（星期一）－上午九時正至下午五時正
- 2020年12月1日（星期二）－上午九時正至下午五時正
- 2020年12月2日（星期三）－上午九時正至中午十二時正

申請登記將於2020年12月2日（星期三）（截止申請日期）上午十一時四十五分至中午十二時正或本節「惡劣天氣及／或極端情況對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間開始辦理。

4. 申請的條款及條件

請審慎遵守**白色**或**黃色**申請表格的詳細指示，否則　閣下的申請或會遭拒絕受理。

遞交**白色**或**黃色**申請表格或透過**網上白表**服務申請後，即表示　閣下（其中包括）：

(i) 承諾簽署所有相關文件並指示及授權本公司及／或聯席代表（或其代理或代名人）作為本公司代理人代表　閣下簽署任何文件並代表　閣下辦理所有必要手續，以根據組織章程細則規定以　閣下或香港結算代理人的名義登記任何　閣下獲配發的香港發售股份；

(ii) 同意遵守公司條例、《公司（清盤及雜項條文）條例》及組織章程細則；

(iii) 確認　閣下已細閱本招股章程及申請表格所載的條款及條件及申請程序，並同意受其約束；

(iv) 確認　閣下已取得及細閱本招股章程並僅依賴本招股章程所載的資料及陳述提出申請，且除本招股章程任何補充文件外，將不會依賴任何其他資料或陳述；

(v) 確認　閣下已知悉本招股章程所載全球發售的限制；

(vi) 同意本公司、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級管理人員、僱員、合夥人、代理人、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時或日後毋須對本招股章程（及其任何補充文件）以外所載任何資料及陳述負責；

(vii) 承諾及確認　閣下或　閣下為其利益提出申請的人士並無亦不會申請或接納或表示有意認購國際發售下的任何發售股份或參與國際發售（有關根據優先發售申請認購的預留股份除外）；

(viii) 同意向本公司、我們的香港股份過戶登記分處、收款銀行、聯席代表、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理人披露其所要求的　閣下或　閣下代為申請的受益人的任何個人資料；

(ix) 倘香港境外任何地區的法例適用於　閣下的申請，同意及保證　閣下已遵守所有有關法例，而本公司、聯席代表、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商及彼等各自的高級管理人員或顧問因接納　閣下的購買申請或因應　閣下在本招股章程及申請表格所載條款及條件下的權利與義務而採取的任何行動不會違反香港境外地區的任何法例；

(x) 同意　閣下的申請一經接納，　閣下不會因無意作出的失實陳述而取消申請；

(xi) 同意　閣下的申請將受香港法律規管；

(xii) 聲明、保證及承諾(i)　閣下了解香港發售股份並無亦不會根據美國證券法登記；及(ii)　閣下及　閣下為其利益申請香港發售股份的任何人士均身處美國境外（定義見S規例），或為S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；

(xiii) 保證　閣下所提供的資料真實準確；

(xiv) 同意接納　閣下申請的香港發售股份或根據申請分配予　閣下的較少數目股份；

(xv) 授權本公司將　閣下的姓名或香港結算代理人的名稱列入本公司的股東名冊，作為　閣下所獲配發任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理人將任何股票及／或電子自動退款指示及／或退款支票以普通郵遞方式按照申請所示地址寄予　閣下或聯名申請排名首位的申請人，郵誤風險概由　閣下自行承擔，惟　閣下已選擇親自領取股票及／或退款支票則除外；

(xvi) 聲明及陳述此乃　閣下為本身或為其利益提出申請的人士提出及擬提出的唯一申請（有關根據優先發售申請認購的預留股份除外）；

(xvii) 明白本公司及聯席代表將依據　閣下的聲明及陳述，以決定是否向　閣下配發任何香港發售股份，倘　閣下作出虛假陳述，或會遭檢控；

(xviii)（倘該項申請乃為　閣下本身的利益提出）保證　閣下或　閣下的任何代理人或任何其他人士並無亦不會為　閣下利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或向**網上白表**服務供應商發出**電子認購指示**提出其他申請；及

(xix) (倘該項申請乃由　閣下作為代理為他人利益提出)保證(i)　閣下作為該人士的代理人或為該人士的利益或該人士或作為該人士代理人的任何其他人士並無亦不會以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**提出其他申請;及(ii)　閣下已獲正式授權作為該人士代理人代為簽署申請表格或發出**電子認購指示**。

黃色申請表格的額外指引

閣下可參閱**黃色**申請表格以獲取詳情。

5. 透過網上白表服務提出申請

一般事項

符合上述「可提出申請的人士」一節所載標準的個人可於指定網站**www.hkeipo.hk**或**IPO App**透過**網上白表**服務申請發售股份並以本身名義配發及登記。

透過**網上白表**服務提出申請的詳細指示載於指定網站或**IPO App**。倘　閣下未有遵循該等指示,則　閣下的申請或會遭拒絕受理而可能不會呈交至本公司。倘　閣下透過指定網站或**IPO App**申請,　閣下即授權**網上白表**服務供應商按本招股章程所載條款及條件(經**網上白表**服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

根據網上白表服務遞交申請的時間

閣下可自2020年11月27日(星期五)上午九時正起至2020年12月2日(星期三)上午十一時三十分(每日24小時,截止申請日期除外)於**www.hkeipo.hk**或**IPO App**向**網上白表**服務供應商遞交申請。繳足有關申請股款的截止時間為2020年12月2日(星期三)中午十二時正或本節「惡劣天氣及／或極端情況對開始辦理申請登記的影響」所述較後時間。

不得重複申請

倘　閣下透過**網上白表**服務提出申請,　閣下一經完成有關任何本身或為　閣下利益而透過**網上白表**服務發出**電子認購指示**申請認購香港發售股份的付款,即視為已提出實際申請。為免生疑問,謹此說明根據**網上白表**發出多於一次**電子認購指示**並取得不同付款參考編號,而並無就任何一個特定參考編號悉數支付款項,則不會構成實際申請。

倘　閣下被懷疑透過**網上白表**服務或任何其他渠道提交一項以上申請（　閣下根據優先發售作為合資格佳源股東申請或代合資格佳源股東申請除外），則　閣下的所有申請均會遭拒絕受理。

《公司（清盤及雜項條文）條例》第40條

為免生疑問，謹此說明本公司及所有涉及編製本招股章程的其他各方知悉，每名作出或促使發出**電子認購指示**的申請人均可獲得《公司（清盤及雜項條文）條例》第40條（根據《公司（清盤及雜項條文）條例》第342E條應用）所述的賠償。

6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般事項

中央結算系統參與者可根據其與香港結算訂立的參與者協議以及中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則，發出**電子認購指示**，申請香港發售股份及安排繳付申請股款和退款。

倘　閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電2979-7888透過中央結算系統結算通電話系統或透過中央結算系統互聯網系統（**https://ip.ccass.com**）（根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序）發出**電子認購指示**。

閣下亦可於下列地點填妥要求輸入認購指示的表格，則亦可由香港結算輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港中環
康樂廣場8號
交易廣場一座及二座1樓

招股章程亦可在該地點索取。

倘若　閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，則可指示　閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代　閣下申請香港發售股份。

閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人，將　閣下提交的詳細申請資料，轉交本公司、聯席代表及我們的香港股份過戶登記分處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

倘　閣下發出**電子認購指示**申請香港發售股份，且香港結算代理人代表　閣下簽署**白色**申請表格，則：

(i) 香港結算代理人將僅以　閣下的代名人身份行事，毋須為違反**白色**申請表格或本招股章程的條款及條件負責；

(ii) 香港結算代理人將代表　閣下處理以下事宜：

- 同意將獲分配的香港發售股份以香港結算代理人的名義發行，並直接存入中央結算系統，以記存於代表　閣下的中央結算系統參與者股份戶口或　閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
- 同意接納　閣下申請的香港發售股份或獲分配的較少數目的香港發售股份；
- 承諾並確認　閣下並無申請或接納、將不會申請或接納、或表示有意申請國際發售項下的任何發售股份（有關根據優先發售申請認購的預留股份除外）；
- （如**電子認購指示**乃為　閣下利益而發出）聲明僅有一項**電子認購指示**為　閣下的利益發出；
- （倘　閣下為他人的代理人）聲明　閣下僅為該另一名人士利益發出一項**電子認購指**示，且　閣下已獲正式授權以彼等的代理人的身份發出該等指示；
- 確認　閣下明白本公司、董事及聯席代表將依據　閣下的聲明及陳述，決定是否向　閣下分配任何香港發售股份，而　閣下如作虛假聲明，可被檢控；
- 授權本公司將香港結算代理人名稱列入本公司股東名冊，作為　閣下獲分配香港發售股份的持有人，並依照我們與香港結算另行協議的安排寄發股票及／或退款；

- 確認　閣下已閱讀本招股章程所載的條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；

- 確認　閣下已收取及／或閱讀本招股章程及除本招股章程的任何補充文件所載者外，僅依賴本招股章程所載的資料及陳述而作出申請；

- 同意本公司、聯席代表、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級管理人員、僱員、合夥人、代理人、顧問及參與全球發售的任何其他各方毋須或將毋須對並非載於本招股章程及其任何補充文件的任何資料及陳述承擔責任；

- 同意向本公司、我們的香港股份過戶登記分處、收款銀行、聯席代表、包銷商及／或其各自顧問及代理人披露　閣下的個人資料；

- 同意（在不影響　閣下可能擁有的任何其他權利的情況下）香港結算代理人的申請一經接納，即不可以無意的失實陳述為由撤銷該項申請；

- 同意由香港結算代理人代表　閣下提交的任何申請，不得於開始辦理申請登記後第五天前（不包括星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子）撤銷。上述同意的效力等同與我們訂立附屬合約，當　閣下發出指示時即具約束力，而本公司基於該附屬合約，同意不會在開始辦理申請登記後第五天前（不包括星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子）向任何人士提呈發售任何香港發售股份，惟根據本招股章程所述的其中一項程序提呈者除外。然而，倘根據《公司（清盤及雜項條文）條例》第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制該人士對本招股章程應負的責任，則香港結算代理人可於開始辦理申請登記後第五天前（就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子）前撤回申請；

- 同意由香港結算代理人作出的申請一經獲接納，即該項申請或　閣下的**電子認購指示**均不得撤銷，而是否接納申請將以本公司的香港公開發售結果公佈為證；

- 同意　閣下與香港結算訂立的參與者協議(須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併閱讀)所列明關於發出申請香港發售股份的**電子認購指示**的安排、承諾及保證;

- 與本公司協定,會為其本身及各股東的利益遵守及符合《公司(清盤及雜項條文)條例》及組織章程細則。因此,本公司會因全部或部分接納香港結算代理人作出的申請而視作為其本身及代表本公司各股東,與每位作出**電子認購指示**的中央結算系統參與者協定遵守及符合公司條例、《公司(清盤及雜項條文)條例》及組織章程細則;及

- 同意　閣下的申請、申請的任何接納及因而訂立的合約將受香港法例規管。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效力

透過向香港結算發出**電子認購指示**或指示　閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示,　閣下(如屬聯名申請人,則各申請人共同及個別)會被視為已作出下列事項。香港結算或香港結算代理人均毋須就下列事項對本公司或任何其他人士承擔責任:

- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人(以相關中央結算系統參與者的代名人的身份行事)代表　閣下申請香港發售股份;

- 指示及授權香港結算從　閣下指定的銀行賬戶中撥付款項,以安排支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費,倘申請全部或部分不獲接納及╱或倘發售價低於申請時初步支付的每股發售股份最高發售價,則安排退還申請股款,包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費,並存入　閣下指定的銀行賬戶;及

- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人代表　閣下作出於**白色**申請表格及本招股章程所述的一切事項。

最低認購數額及許可數額

閣下可自行或安排　閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)發出申請最少1,000股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過1,000股香港發售股份的認購指示,須按申請表格一覽表所示的其中一個數目作出。任何其他數目的香港發售股份認購申請將不獲考慮,且不予受理。

輸入電子認購指示的時間(1)

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

- 2020年11月27日（星期五）－ 上午九時正至下午八時三十分
- 2020年11月30日（星期一）－ 上午八時正至下午八時三十分
- 2020年12月1日（星期二）－ 上午八時正至下午八時三十分
- 2020年12月2日（星期三）－ 上午八時正至中午十二時正

中央結算系統投資者戶口持有人可由2020年11月27日（星期五）上午九時正至2020年12月2日（星期三）中午十二時正（每日24小時，截止申請日期2020年12月2日（星期三）除外）期間輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**的截止時間將為2020年12月2日（星期三）（截止申請日期）中午十二時正或本節「惡劣天氣及／或極端情況對開始辦理申請登記的影響」所載的較後時間。

(1) 由於香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人而不時決定更改該等時間，本小節所載時間可能發生變化。

不得重複申請

倘　閣下被懷疑作出重複申請或倘為　閣下的利益提出多於一項申請，由香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將自動按　閣下所發出的有關指示及／或為　閣下的利益而發出的有關指示涉及的香港發售股份數目作出扣減。在考慮是否作出重複申請時，　閣下或為　閣下的利益向香港結算發出申請香港發售股份的任何**電子認購指示**，將被視作一項實際申請。

《公司（清盤及雜項條文）條例》第40條

為免生疑問，本公司及參與編製本招股章程的所有其他各方確認，每名發出或安排發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者，均為根據《公司（清盤及雜項條文）條例》第40條（根據《公司（清盤及雜項條文）條例》第342E條應用）有權獲得賠償的人士。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港股份過戶登記分處、收款銀行、聯席代表、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商及任何彼等各自的顧問及代理所持有關於　閣下的個人資料，並以相同方式適用於有關香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

7. 電子認購的警告

向香港結算發出**電子認購指示**認購香港發售股份，僅屬一項向中央結算系統參與者提供的服務。同樣地，透過**網上白表**服務申請香港發售股份亦僅為**網上白表**服務供應商向公眾投資者提供的服務。該等服務受負荷量所限及有潛在服務中斷的風險，因此謹請　閣下宜避免待到最後申請日方作出電子認購申請。本公司、董事、聯席賬簿管理人、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、**網上白表**服務供應商及包銷商概不就有關申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過**網上白表**服務申請的人士將獲分配任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人能夠發出**電子認購指示**，謹請彼等避免待最後一刻方向系統輸入彼等的指示。倘中央結算系統投資者戶口持有人在接駁結算通電話系統／中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇上困難，應(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格；或(ii)於2020年12月2日（星期三）中午十二時前親臨香港結算客戶服務中心填妥**電子認購指示**輸入表格。

8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，均不得就香港發售股份提交重複申請。倘　閣下為代名人，須就每名實益擁有人（或倘屬聯名實益擁有人，則為每名聯名實益擁有人）在申請表格中「由代名人遞交」一欄填寫以下資料：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別編碼，

如未有填寫有關資料，則申請將視為以　閣下的利益遞交。

倘　閣下為合資格佳源股東，　閣下可以**藍色**申請表格申請優先發售下之預留股份，亦可以**白色**或**黃色**申請表格或通過中央結算系統(如　閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或通過中央結算系統結算或託管商參與者行事)或通過指定網站**www.hkeipo.hk**或**IPO App**透過**網上白表**服務遞交申請，申請香港公開發售項下之香港發售股份。然而，倘按上述方法申請認購任何香港發售股份，　閣下不會享有本招股章程「全球發售的架構及條件－優先發售」一節所述根據優先發售可享有之任何優待。

倘有超過一份以**白色**或**黃色**申請表格或通過向香港結算發出**電子認購指示**或**網上白表**服務為　閣下的利益提出的申請(包括香港結算代理人按**電子認購指示**提出申請的部分)，　閣下的所有申請均將不獲受理。倘申請由非上市公司提出，且：

- 該公司的主要業務為證券買賣；及
- 閣下可對該公司行使法定控制權，

則該項申請將視為為　閣下的利益提出。

「非上市公司」指證券並未在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指　閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司過半數表決權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本(不計及無權參與某一指定數額以外的溢利或資本分派的任何部分股本)。

B.　申請預留股份

1.　可提出申請的人士

只有於記錄日期下午四時三十分載於佳源國際股東名冊的佳源股東有權認購優先發售項下的預留股份。

合資格佳源股東有權基於彼等於記錄日期下午四時三十分持有的每82股佳源股份對應一股預留股份的保證配額申請預留股份。

於記錄日期下午四時三十分持有少於82股佳源股份的合資格佳源股東並無預留股份保證配額，但他們仍有權透過申請超額預留股份參與優先發售。

若申請人為公司，申請必須以個人股東的名義作出，而不得以公司的名義作出。若申請人為法團，**藍色**申請表格須經妥為獲授權的高級管理人員（該人士須表明其代表身份）簽字及加蓋公司印章。

若申請由妥為獲授權的人士根據有效的授權作出，本公司及作為本公司代理人的聯席代表可酌情及基於彼等認為適當的任何條件（包括要求提供授權證據）予以接納。本公司及作為本公司代理人的聯席代表擁有全部或部分拒絕或接受任何申請的完全酌情權，而無須給予任何理由。

若　閣下為以下人士，　閣下將無法申請任何預留股份：

- 本公司及／或其附屬公司股份的任何現有實益擁有人；
- 本公司及／或其附屬公司的董事或最高行政人員；
- 上述任何人士的緊密聯繫人（定義見上市規則）；或
- 本公司的核心關連人士（定義見上市規則）或將於緊隨全球發售完成時成為本公司核心關連人士的人士。

2. 如何申請

申請優先發售項下的預留股份僅可由合資格佳源股東使用本公司已向合資格佳源股東派發的**藍色**申請表格作出。

合資格佳源股東可以申請數量大於、小於或等於其保證配額的預留股份，也可以只申請優先發售項下的超額預留股份。截至記錄日期下午四時三十分持有少於82股佳源股份的合資格佳源股東並無預留股份保證配額，但仍有權透過僅申請超額預留股份參與優先發售。

小於或等於合資格佳源股東於優先發售項下保證配額的有效預留股份申請將完全獲接受，前提是不得抵觸**藍色**申請表格所載的條款及條件及假設優先發售條件達成。

若合資格佳源股東申請數目超過合資格佳源股東於優先發售項下保證配額的預留股份，相關保證配額將如上所述全部予以滿足，但申請的超額部分僅可在有足夠的可用預留股份的情況下予以滿足，詳見下文。

若合資格佳源股東僅申請優先發售項下的超額預留股份，該申請僅可在有足夠的可用預留股份的情況下予以滿足，詳見下文。

擬採用保證配額**藍色**申請表格申請少於保證配額的預留股份或擬採用超額預留股份**藍色**申請表格申請超額預留股份的合資格佳源股東（香港結算代理人除外）應申請**藍色**申請表格中的數目及付款表所載的數目，並支付相應的金額。若所申請的預留股份數目並非該表格所載數目之一， 閣下須用**藍色**申請表格所載的公式計算申請時應付的正確金額。

若超額預留股份申請：

(a) 少於可用預留股份，則可用預留股份將首先分配以悉數滿足該等預留股份的超額申請，若滿足超額申請後還有任何剩餘的預留股份，則該等預留股份將由聯席代表酌情重新分配至國際發售；

(b) 等於可用預留股份，則可用預留股份將分配以悉數滿足該等預留股份的超額申請；或

(c) 多於可用預留股份，則可用預留股份將按與香港公開發售出現超額認購情況下普遍使用的分配基準一致的基準分配，即申請超額預留股份數目較少的申請人可獲較高的分配比例。

為補足股份的零碎持有量至一手完整持有量而作出的任何超額申請將不會獲得優先處理。

除上述情況外，優先發售不受國際發售與香港公開發售之間的回補安排規限。

已透過**藍色**申請表格申請優先發售項下預留股份的合資格佳源股東亦可透過**白色**或**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**（若 閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統清算或託管參與者行事）或透過**網上**

白表服務申請香港公開發售項下的香港發售股份。然而，就透過**白色**或**黃色**申請表格或透過向香港結算發出**電子認購指示**或透過**網上白表**服務申請香港公開發售項下的香港發售股份而言，合資格佳源股東並無有關權利或分配的優先權。

截至記錄日期下午四時三十分透過經紀／保管人在中央結算系統間接持有佳源股份及希望參與優先發售的人士應指示其經紀或保管人在不晚於香港結算或香港結算代理人設定的截止日期的時間代表其申請預留股份。該等人士應與其經紀／保管人核對處理其指示的時間，並按要求向其經紀／保管人提交指示，以趕上香港結算設定的截止日期。截至記錄日期下午四時三十分作為中央結算系統投資者戶口持有人在中央結算系統直接持有佳源股份及希望參與優先發售的人士應在不晚於香港結算或香港結算代理人設定的截止日期透過中央結算系統結算通電話系統或透過中央結算系統互聯網系統向香港結算發出指示。

3. 本招股章程及藍色申請表格的分發

除不會參與優先發售的本公司若干核心關連人士外，**藍色**申請表格已派發予所有合資格佳源股東於記錄日期載於佳源控股股東名冊的地址。

合資格佳源股東可於正常營業時間內自「－A. 申請香港發售股份－3.申請香港發售股份－索取申請表格的地點」一節所載的收款銀行指定辦事處及聯席全球協調人的指定辦事處獲取本招股章程的印刷版本。

請求替換**藍色**申請表格的合資格佳源股東應聯絡卓佳證券登記有限公司（地址：香港皇后大道東183號合和中心54樓）或致電其熱線2980 1333。

將本招股章程及／或**藍色**申請表格分發至香港以外的司法管轄區可能受法律限制。凡持有本招股章程及／或**藍色**申請表格的人士（包括但不限於代理人、保管人、代名人及受託人），應知曉及遵守上述限制。若未能遵循該等限制，可能構成違反任何該等司法管轄區的證券法律。

對於作出要約屬違法的司法管轄區，接收本招股章程及／或**藍色**申請表格並不亦不會構成要約，在該等情況下，本招股章程及／或**藍色**申請表格必須視為僅供參考，不得複製或重新分發。

4. 使用藍色申請表格申請

(a) 閣下可選擇**藍色**申請表格的四個選擇之一申請預留股份：

(i) 選擇1：申請數目等於　閣下的保證配額的預留股份。

(ii) 選擇2：申請數目等於　閣下的保證配額的預留股份及超額預留股份。

(iii) 選擇3：申請數目少於　閣下的保證配額的預留股份。

(iv) 選擇4：僅申請若干超額預留股份（例如，若　閣下於記錄日期持有少於82股佳源股份，　閣下並無預留股份保證配額，但仍有權透過申請超額預留股份參與優先發售）。

(b) 在以下情況下，本公司將拒絕**藍色**申請表格：

- **藍色**申請表格未根據載於**藍色**申請表格的指示填妥；
- **藍色**申請表格未妥為簽字（僅接受書面簽字）（或若為聯合申請，並未由所有申請人簽字）；
- 在申請人為公司實體的情況下，**藍色**申請表格未經獲授權高級管理人員妥為簽字（僅接受書面簽字）或加蓋公司印章；
- 支票／銀行本票／**藍色**申請表格有瑕疵；
- 根據保證配額申請預留股份或申請超額預留股份的**藍色**申請表格未隨附支票／銀行本票或每份保證配額申請或超額預留股份申請隨附一張以上的支票／銀行本票；

- 支票／銀行本票的賬戶名稱並非預先列印或未經開證銀行認證；
- 銀行本票並非由香港持牌銀行簽發，並未由銀行授權人士在本票背面對申請人名稱進行認證；
- 支票／銀行本票並非從香港的港元銀行賬戶提款；
- 支票／銀行本票所示的收款人名稱並非「**中國銀行（香港）代理人有限公司—佳源服務優先發售**」或支票並未劃線及標記「只准入抬頭人賬戶」；
- 支票為遠期支票；
- 申請人付款不正確或若以支票或銀行本票支付，支票或銀行本票首次提示時即被拒絕付款；
- 聯名申請書上的申請人姓名／首名申請人姓名與付款銀行於支票／銀行本票上預先印製或核證／背書的姓名／名稱不符；
- 對**藍色**申請表格的申請資料的任何更改未獲申請人簽字授權；
- 申請表以鉛筆填寫；
- 申請人未填妥所選項的所有方框；
- 申請人在**藍色**申請表格上作出多個選擇；
- 本公司認為，若接受申請，本公司將違反**藍色**申請表格獲接收或申請人地址所在司法管轄區的適用證券或其他法律、規則或法規；
- 本公司與聯席代表及其代理人或代名人行使其酌情權，拒絕或接受任何申請或僅接受部分申請。無須給出拒絕或接受的理由；或
- 申請超過優先發售項下15,000,000股預留股份（香港中央結算（代理人）有限公司除外）。

(c) 若　閣下申請數目等於　閣下的保證配額的預留股份（**選擇1**）：

- 若　閣下的支票／銀行本票的金額與**藍色**申請表格的方框B所示的應付金額不符，本公司將拒絕　閣下的申請。

(d) 若　閣下申請數目等於　閣下的保證配額的預留股份及超額預留股份（**選擇2**）：

- 若　閣下的支票／銀行本票的金額與**藍色**申請表格所申請的保證配額的應付金額不符或少於該金額，本公司將拒絕　閣下的申請。

- 若　閣下的支票／銀行本票的金額與**藍色**申請表格所申請的保證配額的應付金額不符且超過該金額，但少於就申請保證配額及申請超額預留股份應付的總額，本公司將全部接受　閣下的保證配額申請（如有），但拒絕超額預留股份申請。

- 若　閣下的支票／銀行本票的金額與**藍色**申請表格所申請的保證配額及超額預留股份的應付總額不符且超過該總額，本公司將全部接受　閣下的申請。

(e) 若　閣下申請數目少於　閣下的保證配額的預留股份（**選擇3**）：

- 建議　閣下按照**藍色**申請表格的數目表所載的數目之一申請預留股份。若所申請的預留股份數目為**藍色**申請表格的數目表所載的數目之一，但　閣下的支票／銀行本票金額與**藍色**申請表的相應表格所載的應付金額不符，本公司將拒絕　閣下的申請。若所申請的預留股份數目並非**藍色**申請表格的數目表所載的數目之一，且　閣下的支票／銀行本票金額與根據**藍色**申請表所載的公式計算的應付金額不符，本公司將拒絕　閣下的申請。

(f) 若　閣下僅申請超額預留股份（**選擇4**）：

- 建議　閣下按照**藍色**申請表格的數目表所載的數目之一申請預留股份。若所申請的預留股份數目為**藍色**申請表格的數目表所載的數目之一，但　閣下的支票／銀行本票金額與**藍色**申請表的相應表格所載的應付金額不符，本公司將拒絕　閣下的申請。若所申請的預留股份數目並非**藍色**申請表格的數目表所載的數目之一，且　閣下的支票／銀行本票金額與根據**藍色**申請表所載的公式計算的應付金額不符，本公司將拒絕　閣下的申請。

5. 申請時間

(a) 透過藍色申請表格申請

閣下填妥的**藍色**申請表格連同隨附的標記為支付予「**中國銀行（香港）代理人有限公司—佳源服務優先發售**」的支票或銀行本票應於以下時間投入卓佳證券登記有限公司（地址：香港皇后大道東183號合和中心54樓）提供的特設收集箱：

- 2020年11月27日（星期五）– 上午九時正至下午五時正
- 2020年11月30日（星期一）– 上午九時正至下午五時正
- 2020年12月1日（星期二）– 上午九時正至下午五時正
- 2020年12月2日（星期三）– 上午九時正至中午十二時正

填妥的**藍色**申請表格連同隨附的付款必須於最後申請日期2020年12月2日（星期三）或下文「– D. 惡劣天氣及／或極端情況對開始辦理申請登記的影響」一節所述的較後日期中午十二時正之前遞交。

(b) 辦理申請登記

申請登記將於最後申請日期2020年12月2日（星期三）或下文「– D. 惡劣天氣及／或極端情況對開始辦理申請登記的影響」一節所述的較後日期上午十一時四十五分至中午十二時正期間辦理。

6. 許可申請的數目

請參閱上文「－A. 申請香港發售股份－8. 閣下可提交的申請數目」，以了解除根據優先發售申請預留股份之外根據香港公開發售可以提出認購香港發售股份的情況。

7. 其他條款、條件與指示

請參閱**藍色**申請表格有關申請預留股份的其他條款、條件及指示詳情。

C. 香港發售股份及預留股份的價格

申請表格內附有一覽表，列出不同股份數額應付的實際金額。

閣下必須於申請股份時根據申請表格所載的條款全數繳付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用**白色**或**黃色**申請表格或通過**網上白表**服務提交認購最少1,000股香港發售股份的申請。每份認購超過1,000股香港發售股份的申請或**電子認購指示**須按申請表格一覽表所列的其中一個數目，或指定網站**www.hkeipo.hk** 或**IPO App**內所指明者作出。

就以**藍色**申請表格提出申請的申請人而言，倘所申請的預留股份數目並非一覽表所列其中一個數目， 閣下必須使用**藍色**申請表格所載公式計算申請時應付的正確款項。

倘 閣下的申請獲接納，則經紀佣金將付予聯交所參與者(定義見上市規則)，而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所(由聯交所代表證監會收取證監會交易徵費)。

有關發售價的詳情，請參閱「全球發售的架構及條件－定價及分配」。

D. 惡劣天氣及／或極端情況對開始辦理申請登記的影響

倘於2020年12月2日（星期三）上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港懸掛：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告信號；及／或
- 極端情況；

則不會開始辦理申請登記。將改為上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港均無懸掛上述任何警告信號的下一個營業日於上午十一時四十五分至中午十二時正開始辦理申請登記。

倘申請登記並無於2020年12月2日（星期三）開始及截止辦理，或倘因香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「極端情況」或「黑色」暴雨警告信號而可能影響「預期時間表」所述的日期，則本公司將刊發公告。

E. 公佈結果

本公司預期於2020年12月8日（星期二）在本公司網站**jy-fw.cn**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**，公佈最終發售價、國際發售的認購踴躍程度、香港公開發售及優先發售的申請水平及香港發售股份及預留股份的分配基準。

香港公開發售及優先發售的分配結果及獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記證號碼，將會在下列日期及時間按下列方式公佈：

- 不遲於2020年12月8日（星期二）於本公司網站**jy-fw.cn**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**刊發公告；
- 2020年12月8日（星期二）上午八時正至2020年12月14日（星期一）午夜十二時全日24小時於指定分配結果網站**www.tricor.com.hk/ipo/result**及**www.hkeipo.hk/IPOResult**或於**IPO App**的「配發結果」功能，透過「按身份證搜索」功能查詢；

- 2020年12月8日（星期二）至2020年12月11日（星期五）（不包括星期六、星期日及香港公眾假期）上午九時正至下午六時正期間致電熱線3691 8488查詢分配結果；

- 2020年12月8日（星期二）至2020年12月10日（星期四）期間，在收款銀行的指定分行營業時間內，提供載有分配結果的特備小冊子以供查閱。

倘本公司全部或部分接納　閣下的申請（透過公佈分配基準及／或分配結果），則構成一項有約束力的合約，根據該合約，倘全球發售條件達成且全球發售並無以其他方式終止，則　閣下須購買香港發售股份及／或預留股份（視情況而定）。進一步詳情載於「全球發售的架構及條件」。

閣下的申請獲接納後任何時間，　閣下不得因無意的失實陳述而採取任何補救措施撤回申請。該規定不會影響　閣下可能擁有的其他權利。

F. 閣下不獲配發香港發售股份及／或預留股份的情況

敬請注意，在下列情況下，　閣下將不獲配發香港發售股份及／或預留股份：

(i) 倘　閣下撤回申請：

申請表格一經填妥並提交、或向香港結算或**網上白表**服務供應商發出**電子認購指示**提出申請，即表示　閣下同意　閣下的申請或香港結算代理人代　閣下提交的申請不得於開始辦理申請登記後第五日（就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期）或之前撤回。此項同意將成為與本公司訂立的附屬合約。

倘根據《公司（清盤及雜項條文）條例》第40條（根據《公司（清盤及雜項條文）條例》第342E條應用）對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制該人士對本招股章程的責任，則　閣下的申請或香港結算代理人代　閣下提交的申請方可於該第五日或之前撤回。

倘就本招股章程發出任何補充文件，會通知已遞交申請的申請人需確認彼等的申請。倘申請人接獲通知但並未根據所通知的程序確認申請，則所遞交的一切未確認申請視為撤銷。

閣下的申請或香港結算代理人代　閣下提交的申請一經接納，概不得撤回。就此而言，公佈配發結果即構成對未被拒絕申請的接納。倘有關分配基準受若干條件規限或透過抽籤配發，則申請獲接納與否分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(ii)　本公司或其代理人可酌情拒絕　閣下的申請：

本公司、聯席代表、**網上白表**服務供應商及彼等各自的代理人或代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何申請的部分，而毋須解釋任何原因。

(iii)　倘香港發售股份及／或預留股份的配發無效：

倘聯交所上市委員會在下列期間未批准股份上市，則香港發售股份及／或預留股份的配發即告無效：

- 由截止辦理申請登記之日起計三周內；或
- 倘上市委員會在截止辦理申請登記之日後三周內通知本公司延長有關期間，則最多在截止辦理申請登記之日起計六周內。

(iv)　倘：

- 閣下（如有）（以合資格佳源股東身份採用**藍色**申請表格提出的申請（如有）除外）提出重複申請或疑屬重複申請；
- 閣下或　閣下所作申請的受益人已申請或認購，或表示有意申請或認購，或已經或將獲配售或配發（包括有條件及／或暫時）香港發售股份及國際發售股份（有關根據優先發售申請認購的預留股份除外）；
- 閣下的申請表格並未遵循所述指示填妥；
- 閣下透過**網上白表**服務發出的電子認購指示並無按照指定網站或**IPO App**的指示、條款及條件填妥；
- 閣下未正確支付股款，或　閣下繳付股款的支票或銀行本票在首次過戶時未能兑現；
- 包銷協議未能成為無條件或終止；

- 本公司或聯席代表相信接納　閣下的申請將導致其或彼等觸犯適用的證券或其他法律、規例或法規；或

- 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈香港發售股份的50%。

G. 退還申請股款

倘申請不予受理、不獲接納或僅獲部分接納，或最終釐定的發售價低於每股發售股份的最高發售價4.05港元（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），或倘香港公開發售的條件未能依照本招股章程「全球發售的架構及條件－全球發售的條件」所述達成，或倘任何申請遭撤回，則申請股款或其適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退還，或不會兑現支票或銀行本票。

閣下申請股款的任何退款會於2020年12月8日（星期二）退還。

H. 發送／領取股票及退款

閣下將就香港公開發售獲配發的所有香港發售股份獲發一張股票（惟使用**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**的申請而發行的股票，將按下文所述的方式存入中央結算系統）以及就優先發售獲配發的所有預留股份獲發一張股票。

本公司不會就股份發出臨時所有權文件，亦不會就申請時所付款項發出收據。倘　閣下使用**白色**、**黃色**或**藍色**申請表格申請，除按下文所述方式親自領取之外，本公司將以普通郵遞方式將下列各項寄至　閣下或（如屬聯名申請人）排名首位的申請人於申請表格所指定的地址，郵誤風險概由　閣下自行承擔：

- 閣下獲配發的所有香港發售股份及／或預留股份的股票（倘使用**黃色**申請表格申請，則股票將按以下方式存入中央結算系統）；及

- (i)倘申請不獲接納或僅部分獲接納，則申請香港發售股份及／或預留股份的所有或多繳股款；及／或(ii)倘發售價低於最高發售價，則發售價與於申請時就每股發售股份支付的最高發售價的差額，以申請人（如屬聯名申請，則排名首位的申請人）為抬頭人開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線支票退還，有關退款／多繳股款均包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費（不計利息）。　閣下或排名首位的申請人（如　閣下屬聯名申請人）

所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分字符（如有）或會印於　閣下的退款支票上。兑現　閣下的退款支票前，　閣下的銀行或需核實　閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘　閣下填寫的香港身份證號碼／護照號碼有誤，則或會無法或延遲兑現　閣下的退款支票。

除下文所述發送／領取股票及退款安排外，預期所有退款支票及股票於2020年12月8日（星期二）或前後寄發。本公司有權於支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多繳的申請股款。

股票在全球發售成為無條件及本招股章程「包銷」一節所述的終止權利並無行使的情況下，方會於上市日期（2020年12月9日（星期三））上午八時正生效。倘投資者於收到股票或股票生效前買賣股份，須自行承擔風險。

親自領取

(i)　倘　閣下使用白色或藍色申請表格申請

倘　閣下(i)以**白色**申請表格申請認購1,000,000股或以上香港發售股份或(ii)以**藍色**申請表格申請認購1,000,000股或以上預留股份，並在申請表格中提供所有必需資料，則可於2020年12月8日（星期二）上午九時正至下午一時正或本公司公佈的其他日期，親臨香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓），領取　閣下的退款支票及／或股票。

倘　閣下屬合資格親自領取的個人，則不得授權任何其他人士代為領取。倘　閣下屬合資格親自領取的公司申請人，則須委派授權代表攜同加蓋公司印鑑的公司授權書領取。個人及授權代表於領取時均須出示香港股份過戶登記分處接納的身份證明文件。

倘　閣下未在指定領取時間內親自領取退款支票及／或股票，則該等退款支票及／或股票將盡快以普通郵遞方式寄往申請表格所示地址，郵誤風險概由　閣下自行承擔。

倘　閣下(i)以**白色**申請表格申請認購1,000,000股以下香港發售股份或(ii)以**藍色**申請表格申請認購1,000,000股以下預留股份，則　閣下的退款支票及／或股票將於2020年12月8日（星期二）以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險概由　閣下自行承擔。

(ii) 倘　閣下使用黃色申請表格申請

倘　閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，則請同樣遵循上述指示。倘　閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，則　閣下的退款支票將於2020年12月8日（星期二）以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險概由　閣下自行承擔。

倘　閣下使用**黃色**申請表格申請，而申請全部或部分獲接納，則　閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並於2020年12月8日（星期二）或（在特別情況下）香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，記存於　閣下或申請表格指定的中央結算系統參與者股份戶口。

- *倘　閣下通過指定中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）提交申請*

  記存於　閣下指定的中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）的股份戶口的香港發售股份，　閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的香港發售股份數目。

- *倘　閣下以中央結算系統投資者戶口持有人名義提出申請*

  本公司將按上文「公佈結果」所述方式公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果及香港公開發售結果。　閣下務須細閱本公司刊發的公告，倘發現任何差誤，須於2020年12月8日（星期二）或香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期下午五時正前通知香港結算。緊隨香港發售股份記存於　閣下股份賬戶後，　閣下可透過結算通電話系統及中央結算系統互聯網系統查詢　閣下的最新賬戶結餘。

(iii) 倘　閣下通過網上白表服務申請

倘　閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且　閣下的申請全部或部分獲接納，則可於2020年12月8日（星期二）上午九時正至下午一時正或本公司公佈為發送／領取股票／電子自動退款指示／退款支票的其他日期於香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）領取股票。

倘　閣下未在指定領取時間內親自領取股票，則該等股票將以普通郵遞方式寄予　閣下的申請指示所示地址，郵誤風險概由　閣下承擔。

倘　閣下申請認購1,000,000股以下的香港發售股份，則　閣下的股票將於2020年12月8日（星期二）以普通郵遞方式寄予（倘適用）　閣下的申請指示所示地址，郵誤風險概由　閣下承擔。

倘　閣下以單一銀行賬戶申請及繳交申請股款，則退款將通過電子自動退款指示將任何退款存入該銀行賬戶。倘　閣下以多個銀行賬戶申請及繳交申請股款，則任何退款將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄至　閣下的申請指示所示地址，郵誤風險概由　閣下承擔。

(iv)　倘　閣下通過向香港結算發出電子認購指示提出申請

配發香港發售股份

為配發香港發售股份，香港結算代理人不視為申請者，而發出**電子認購指示**的各中央結算系統參與者或有關指示的各受益人士視為申請者。

股票存入中央結算系統及退還申請股款

- 倘　閣下的申請全部或部分獲接納，則　閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並於2020年12月8日（星期二）或香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，記存於　閣下指定中央結算系統參與者股份戶口或　閣下中央結算系統投資者戶口持有人之股份戶口。

- 本公司預期於2020年12月8日（星期二）按上文「公佈結果」所述方式公佈中央結算系統參與者的申請結果（倘中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將附上相關實益擁有人資料）、　閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他識別編碼（如屬公司，則為香港商業登記證號碼）及香港公開發售之配發基準。　閣下務須細閱本公司刊發的公佈，倘發現任何差誤，須於2020年12月8日（星期二）或香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期下午五時正前通知香港結算。

- 倘　閣下指示　閣下的經紀或託管商代　閣下發出**電子認購指示**，　閣下亦可透過該經紀或託管商核查獲配發的香港發售股份數目及應付予　閣下的退款（如有）。

- 倘　閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份申請，　閣下亦可透過結算通電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算刊發的不時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)於2020年12月8日(星期二)查核獲配發的香港發售股份數目及應付予　閣下的退款(如有)。緊隨香港發售股份記存於　閣下股份戶口以及退款記存於　閣下的銀行賬戶後，香港結算亦會向　閣下提供活動清單，列示記存於　閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目與記存於　閣下指定銀行賬戶的退款數額(如有)。

- 閣下的全部及部分不成功申請股款退款(如有)及╱或發售價與申請時初步支付每股發售股份的最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，但不計利息)將於2020年12月8日(星期二)記存於　閣下的指定銀行賬戶或　閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

I. 股份獲納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，且我們遵守香港結算之證券收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始買賣當日或香港結算選擇之任何其他日期起可於中央結算系統內記存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間交易之交收須於任何交易日後的第二個營業日於中央結算系統進行。

於中央結算系統進行之所有活動均須根據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

由於交收安排或會影響投資者之權利及權益，因此投資者應就交收安排詳情尋求彼等之股票經紀或其他專業顧問之意見。

本公司已辦妥一切所需安排使股份可獲納入中央結算系統。

以下第I-1至I-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文,以供收錄於本招股章程。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求擬備,並以本公司董事及聯席保薦人為收件人。

羅兵咸永道

致佳源服務控股有限公司列位董事、海通國際資本有限公司及國泰君安融資有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就佳源服務控股有限公司(「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(載於第I-4至I-63頁),此等歷史財務資料包括 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的合併財務狀況表、 貴公司於2020年6月30日的財務狀況表、以及 貴集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年及截至2020年6月30日止六個月(「業績紀錄期」)的合併全面收益表、合併權益變動表和合併現金流量表,以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-63頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分,其擬備以供收錄於 貴公司日期為2020年11月27日有關 貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行首次股份上市的招股章程(「招股章程」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料,並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

羅兵咸永道會計師事務所,香港中環太子大廈22樓
總機:+852 2289 8888,傳真:+852 2810 9888,www.pwchk.com

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向　閣下報告。我們已按照香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「*投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告*」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充分及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，該等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映了　貴公司於2020年6月30日的財務狀況及　貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的合併財務狀況，及　貴集團於業績紀錄期的合併財務表現及合併現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱　貴集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括　貴集團截至2019年6月30日止六個月的合併全面收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及其他解釋資料(「追加期間的比較財務資料」)。　貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，呈列及擬備追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審

閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及《公司(清盤及雜項條文)條例》下事項出具的報告

調整

在擬備歷史財務資料時，並無對第I-4頁中所界定的相關財務報表作出調整。

股利

歷史財務資料附註15中，其載有現時組成 貴集團的公司就業績紀錄期支付股利相關資料。 貴公司自註冊成立日期起，並無就業績紀錄期支付任何股利。

貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立日期並未有擬備任何法定財務報表。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
2020年11月27日

I 歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告的一部分。

貴集團於業績紀錄期的合併財務報表(「相關財務報表」)由羅兵咸永道會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則審計，並為歷史財務資料的編製基礎。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明外，所有價值均約整至最接近的千元(「人民幣千元」)。

合併全面收益表

		截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	附註	**2017年**	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
收入	*6*	209,804	331,258	454,891	210,665	280,254
服務成本	*9*	(164,024)	(252,360)	(346,197)	(158,228)	(194,357)
毛利		45,780	78,898	108,694	52,437	85,897
其他收入及支出淨額	*8*	1,853	1,849	1,715	867	2,636
金融資產減值虧損	*3.1*	(5,456)	(7,496)	(4,942)	(2,350)	(4,004)
銷售及營銷開支	*9*	(1,636)	(3,069)	(7,400)	(2,716)	(3,495)
行政開支	*9*	(13,204)	(21,626)	(29,313)	(10,414)	(30,453)
融資成本	*12*	(2,228)	(14)	(19)	(9)	(49)
應佔以權益法入賬的投資業績	*19*	–	–	(431)	51	1,596
除稅前利潤		25,109	48,542	68,304	37,866	52,128
所得稅開支	*13*	(6,760)	(12,766)	(18,090)	(9,326)	(15,869)
年內／期內利潤及全面收益總額		18,349	35,776	50,214	28,540	36,259
以下各方應佔利潤及全面收益總額：						
– 貴公司擁有人		18,349	35,776	50,214	28,540	35,653
– 非控股權益		–	–	–	–	606
年內／期內利潤及全面收益總額		18,349	35,776	50,214	28,540	36,259
貴公司擁有人應佔每股盈利(以每股人民幣千元表示)						
– 基本及攤薄	*14*	183	358	502	285	357

合併財務狀況表

	附註	於12月31日 2017年 人民幣千元	於12月31日 2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	於2020年 6月30日 人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業及設備	*16*	7,029	7,930	14,633	14,732
使用權資產	*17*	606	499	2,831	2,817
無形資產	*18*	–	746	35,683	33,924
以權益法入賬的投資	*19*	–	–	6,524	8,120
遞延所得稅資產	*28*	3,578	7,692	11,285	13,412
		11,213	16,867	70,956	73,005
流動資產					
存貨	*21*	160	144	880	530
貿易及其他應收款項	*22*	142,992	600,597	738,439	733,966
受限制銀行存款	*23*	50	1,351	1,559	1,112
現金及現金等價物	*23*	21,744	33,367	37,644	47,508
		164,946	635,459	778,522	783,116
資產總值		176,159	652,326	849,478	856,121
權益					
貴公司擁有人應佔權益					
股本	*24*	–	–	–	–
儲備	*25*	(4,056)	100,934	151,148	186,801
		(4,056)	100,934	151,148	186,801
非控股權益	*26、31*	–	–	10,157	7,263
權益總額		(4,056)	100,934	161,305	194,064
負債					
非流動負債					
租賃負債		229	105	1,187	198
遞延所得稅負債	*28*	–	186	5,207	4,767
		229	291	6,394	4,965
流動負債					
合約負債	*7*	24,871	44,182	77,326	80,653
貿易及其他應付款項	*27*	145,720	486,257	576,565	564,307
租賃負債		386	396	1,336	1,710
即期所得稅負債		9,009	20,266	26,552	10,422
		179,986	551,101	681,779	657,092
負債總額		180,215	551,392	688,173	662,057
權益及負債總額		176,159	652,326	849,478	856,121

貴公司財務狀況表

	附註	於2020年6月30日 人民幣千元
資產		
非流動資產		
於附屬公司的投資	*33(a)*	100,934
流動資產		
其他應收款項	*33(b)*	4,463
資產總值		105,397
權益		
股本	*24*	–
儲備	*33(d)*	87,483
權益總額		87,483
負債		
流動負債		
其他應付款項	*33(c)*	17,914
負債總額		17,914
權益及負債總額		105,397

合併權益變動表

	附註	貴公司擁有人應佔 股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	總計 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2017年1月1日的結餘		–	7,595	7,595	–	7,595
全面收益						
年內利潤		–	18,349	18,349	–	18,349
年內全面收益總額		–	18,349	18,349	–	18,349
與擁有人以其擁有人身份進行的交易：						
視為分配給沈先生	*25*	–	(75,000)	(75,000)	–	(75,000)
當時股東的注資	*25*	–	45,000	45,000	–	45,000
與擁有人之間的交易總額		–	(30,000)	(30,000)	–	(30,000)
於2017年12月31日的結餘		–	(4,056)	(4,056)	–	(4,056)
於2018年1月1日的結餘		–	(4,056)	(4,056)	–	(4,056)
全面收益						
年內利潤		–	35,776	35,776	–	35,776
年內全面收益總額		–	35,776	35,776	–	35,776
與擁有人以其擁有人身份進行的交易：						
視為沈先生出資	*25*	–	87,214	87,214	–	87,214
向當時的股東派息	*15*	–	(18,000)	(18,000)	–	(18,000)
中間控股公司出資	*1.2*	–	300,000	300,000	–	300,000
共同控制下的業務合併	*1.2*	–	(300,000)	(300,000)	–	(300,000)
與擁有人之間的交易總額		–	69,214	69,214	–	69,214
於2018年12月31日的結餘		–	100,934	100,934	–	100,934
於2019年1月1日的結餘		–	100,934	100,934	–	100,934
全面收益						
年內利潤		–	50,214	50,214	–	50,214
年內全面收益總額		–	50,214	50,214	–	50,214
與擁有人以其擁有人身份進行的交易：						
收購一家附屬公司	*31*	–	–	–	10,157	10,157
於2019年12月31日的結餘		–	151,148	151,148	10,157	161,305

	附註	貴公司擁有人應佔 股本	儲備	總計	非控股權益	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
於2019年1月1日的結餘		–	100,934	100,934	–	100,934
全面收益						
期內利潤		–	28,540	28,540	–	28,540
期內全面收益總額		–	28,540	28,540	–	28,540
於2019年6月30日的結餘(未經審核)		–	129,474	129,474	–	129,474
於2020年1月1日的結餘		–	151,148	151,148	10,157	161,305
全面收益						
期內利潤		–	35,653	35,653	606	36,259
期內全面收益總額		–	35,653	35,653	606	36,259
與擁有人以其擁有人身份進行的交易:						
已付非控股權益的股利	*15*	–	–	–	(3,500)	(3,500)
於2020年6月30日的結餘		–	186,801	186,801	7,263	194,064

合併現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
經營活動現金流量						
經營所得現金	*29*	1,914	121,904	68,158	34,018	47,953
已付所得稅		(5,313)	(6,177)	(16,428)	(11,560)	(34,566)
經營活動(所用)／所得現金淨額		(3,399)	115,727	51,730	22,458	13,387
投資活動現金流量						
購買物業及設備		(4,166)	(2,857)	(9,420)	(1,929)	(2,577)
收購附屬公司，扣除所得現金	*31*	(499)	66	6,431	592	(27,359)
出售物業及設備所得款項	*29(b)*	13	–	953	145	408
關聯方還款		179,894	12,820	216,459	4,773	220,225
向關聯方墊款		(2,600)	(90,653)	(217,625)	–	(226,547)
合營企業投資付款		–	–	(5,355)	(5,100)	–
向第三方墊款		–	–	(38,542)	(32,778)	–
已收利息		2,273	53	48	21	217
一名第三方還款		–	–	–	–	38,542
投資活動所得／(所用)現金淨額		174,915	(80,571)	(47,051)	(34,276)	2,909
融資活動現金流量						
租賃付款		(234)	(500)	(402)	(259)	(1,489)
償還關聯方款項		(42,222)	(6,833)	–	–	–
關聯方墊款		–	–	300,000	–	–
償還銀行借款		(94,000)	–	–	–	–
已付當時股東的股利	*15*	–	(16,200)	–	–	–
已付上市開支		–	–	–	–	(1,443)
已付利息		(2,213)	–	–	–	–
收購佳源服務	*1.2*	–	–	(300,000)	–	–
當時股東的注資	*25*	45,000	–	–	–	–
收購東源投資	*1.2、25*	(75,000)	–	–	–	–
已付非控股權益的股利	*15*	–	–	–	–	(3,500)
融資活動所用現金淨額		(168,669)	(23,533)	(402)	(259)	(6,432)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		2,847	11,623	4,277	(12,077)	9,864
年初／期初現金及現金等價物		18,897	21,744	33,367	33,367	37,644
年末／期末現金及現金等價物	*23*	21,744	33,367	37,644	21,290	47,508

II 歷史財務資料附註

1 一般資料及重組

1.1 一般資料

貴公司於2020年3月5日根據開曼群島法例第22章公司法（1961年法例三，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。 貴公司的註冊辦事處位於Conyers Trust Company (Cayman) Limited的辦公室，地址為：Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為一間投資控股公司。 貴公司及其附屬公司（「貴集團」）主要在中華人民共和國（「中國」）從事提供物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務（「上市業務」）。

貴公司的中間控股公司佳源國際控股有限公司（「佳源國際」）為一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。佳源國際的最終控制人為沈天晴先生（「沈先生」）。

1.2 貴集團的歷史及重組

貴集團的歷史

於 貴公司註冊成立及下述重組完成之前，業績紀錄期內的上市業務通過浙江佳源物業服務集團有限公司（「佳源服務」）及其中國附屬公司進行經營。

佳源服務分別由其當時的直接控股公司佳源創盛控股集團有限公司（「佳源創盛」）及浙江佳源房地產集團有限公司（「浙江佳源房地產」）擁有90%及10%。佳源創盛及浙江佳源房地產均由沈先生擁有。佳源服務及其附屬公司從事上市業務以及系統設備銷售與提供軟件安裝服務（「IT業務」）。IT業務由嘉興東源投資有限公司（「東源投資」）及其附屬公司單獨經營，而東源投資則由佳源服務於2017年11月7日自一間由沈先生控制的公司以現金代價人民幣75,000,000元購得75%股權。

於2017年12月29日，創源發展有限公司（「創源發展」）於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立。創源發展當時為創源控股有限公司（「創源控股」）的直接全資附屬公司，而後者於英屬處女群島註冊成立並由沈先生全資擁有。

於2018年6月20日，佳源物業管理有限公司（「佳源香港」）於香港註冊成立，並為創源發展的直接全資附屬公司。

於2018年11月26日，佳源香港成立浙江禾源物業服務有限公司（「浙江禾源」）並將該公司作為其於中國的外商獨資企業。

於2018年9月19日，佳源國際與沈先生訂立買賣協議，據此，佳源國際有條件同意收購且沈先生有條件同意轉讓上市業務（「收購」）以換取50,180,189股佳源國際新發行的普通股。作為收購條件，佳源服務以代價人民幣77,000,000元將其於東源投資75%的股權轉讓予由沈先生控制的公司嘉興市祥源投資管理有限公司（「嘉興祥源」），該代價以與關聯方的結餘結算。

於2018年12月3日，浙江佳源房地產及佳源創盛與浙江禾源訂立買賣協議，據此，浙江佳源房地產及佳源創盛以代價人民幣300,000,000元向浙江禾源轉讓彼等於佳源服務的全部股權。沈先

生於2019年向浙江禾源墊付人民幣300,000,000元，以結算該代價。沈先生於2018年12月同意向創源控股注資人民幣300,000,000元，從而創源控股將向創源發展註資同等金額。

於2019年1月21日，佳源國際以向沈先生發行50,180,189股佳源國際新發行的普通股為代價，完成對創源控股全部已發行股本的收購。基於佳源國際普通股於交割完成日期每股4.4港元的市值計算，該收購代價的公允價值為220,793,000港元（相等於人民幣188,866,000元）。

上述交易完成後，上市業務由佳源國際控制。

重組

為籌備　貴公司股份於聯交所的首次上市（「上市」），從事上市業務的創源發展及其附屬公司通過重組（「重組」）的方式轉讓給　貴公司。重組主要涉及以下內容：

(1) 於2020年3月5日，　貴公司在開曼群島註冊成立，法定股本為390,000港元（「港元」），分為39,000,000股每股面值0.01港元的普通股。於其註冊成立之後，按面值向初始認購人發行一股繳足普通股並於同日將該股股份按面值轉讓給創源控股。有關轉讓完成後，　貴公司由創源控股全資擁有。

(2) 於2020年4月9日，　貴公司自創源控股收購創源發展的全部股權，代價為向創源控股配發及發行99股每股面值0.01港元的　貴公司普通股股份。股份配發及發行完成後，創源發展由　貴公司全資擁有。

於重組完成後，　貴公司成為創源發展及　貴集團現時旗下公司之控股公司。

重組完成後及於本報告日期，　貴公司於下列附屬公司中擁有直接或間接權益：

			應佔股權					
				於12月31日			於	
附屬公司名稱	註冊成立地點及日期	註冊／已發行資本	2017年	2018年	2019年	於2020年6月30日	本報告日期	主營業務／經營場所
貴公司直接持有：								
創源發展有限公司（「創源發展」）*（附註(1)、(2)、(4)及(8)）*	英屬處女群島，2017年12月29日	1美元	100%	100%	100%	100%	100%	於香港投資控股
貴公司間接持有：								
佳源物業管理有限公司（「佳源香港」）*（附註(1)、(2)、(4)及(8)）*	香港，2018年6月20日	1港元	不適用	100%	100%	100%	100%	於香港投資控股
浙江禾源物業服務有限公司（「浙江禾源」）*（附註(1)、(2)及(4)）*	中國，2018年11月26日	43,592,200美元	不適用	100%	100%	100%	100%	於中國投資控股

附屬公司名稱	註冊成立地點及日期	註冊／已發行資本	應佔股權 於12月31日 2017年	於12月31日 2018年	於12月31日 2019年	於2020年6月30日	於本報告日期	主營業務／經營場所
浙江佳源物業服務集團有限公司(「佳源服務」)*(附註(1)、(2)及(4))*	中國，2004年4月26日	人民幣50,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	於中國從事物業管理
安徽崇源物業管理有限公司*(附註(1)、(2)及(4))*	中國，2018年3月26日	人民幣5,000,000元	不適用	100%	100%	100%	100%	於中國從事物業管理
浙江美源家庭服務有限公司*(附註(1)、(2)及(4))*	中國，2017年5月17日	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	於中國從事社區增值服務
重慶中農國信物業管理有限公司*(附註(1)、(2)及(4))*	中國，2010年3月29日	人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	於中國從事物業管理
新疆佳源都市物業服務有限公司*(附註(1)、(2)及(4))*	中國，2018年6月25日	人民幣5,000,000元	不適用	100%	100%	100%	100%	於中國從事物業管理
杭州民安物業管理有限公司(「杭州民安」)*(附註(1)、(2)及(4))*	中國，2000年3月30日	人民幣3,000,000元	不適用	100%	100%	100%	100%	於中國從事物業管理
揚州盛源物業服務有限公司*(附註(1)、(2)及(4))*	中國，2019年4月15日	人民幣1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	於中國從事物業管理
安徽佳源物業服務有限公司*(附註(1)、(2)及(4))*	中國，2019年4月17日	人民幣5,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	於中國從事物業管理
杭州佳源物業服務有限公司*(附註(1)、(2)及(4))*	中國，2019年6月18日	人民幣1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	於中國從事物業管理

附屬公司名稱	註冊成立地點及日期	註冊／已發行資本	應佔股權 於12月31日 2017年	於12月31日 2018年	於12月31日 2019年	於2020年6月30日	於本報告日期	主營業務／經營場所
嘉興佳源智想物業服務有限公司 *(附註(1)、(2)及(4))*	中國，2019年8月7日	人民幣1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	於中國從事物業管理
嘉興星洲物業管理有限公司(「嘉興星洲」) *(附註(1)、(2)及(4))*	中國，2003年7月11日	人民幣500,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	於中國從事物業管理
湖南華冠物業服務有限公司(「湖南華冠」) *(附註(1)、(2)及(5))*	中國，2010年5月17日	人民幣5,000,000元	不適用	不適用	65%	65%	65%	於中國從事物業管理
湖南華澤物業服務有限公司(「湖南華澤」) *(附註(1)、(2)、(4)及(6)*	中國，2019年8月21日	人民幣5,000,000元	不適用	不適用	41%	41%	41%	於中國從事物業管理
湖南佳源物業服務有限公司 *(附註(1)、(2)及(4))*	中國，2020年2月26日	人民幣5,000,000元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	於中國從事物業管理
貴州華泓物業服務有限公司(「貴州華泓」) *(附註(1)、(2)、(4)及(7))*	中國，2020年4月20日	人民幣5,000,000元	不適用	不適用	不適用	46%	46%	於中國從事物業管理
吉林佳源中北物業服務有限公司 *(附註(1)、(2)及(4))*	中國，2020年6月12日	人民幣5,000,000元	不適用	不適用	不適用	57%	57%	於中國從事物業管理

附註：

(1) 所有附屬公司均為有限公司。

(2) 由於附屬公司並無正式英文名稱，故其英文名稱由 貴公司管理層盡力從中文名稱翻譯而來。

(3) 貴公司擁有50%以上股權之合營企業的詳情披露於附註19。

(4) 上述所有公司概未刊發截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的經審核財務報表。

(5) 該公司截至2019年12月31日止年度的法定財務報表由湖南遠揚會計師事務所有限公司審核。

(6) 湖南華澤由湖南華冠持有63%的股權。

(7) 貴州華泓由湖南華冠持有70%的股權。

(8) 有關 貴公司及若干附屬公司股份質押的詳情請參閱附註34。

1.3 呈列基準

緊接重組前後，上市業務主要通過佳源服務及其附屬公司開展並受沈先生控制。根據重組，上市業務已轉讓給 貴公司且由 貴公司持有。 貴公司於重組前概無涉及任何其他業務，且不符合業務的定義。重組僅僅是上市業務的重組，而該等業務的管理並無變動，且上市業務的最終擁有人保持不變。

因此，經重組形成的 貴集團被視為佳源服務及其附屬公司所進行的上市業務的延續。就本報告而言，歷史財務資料乃編製及呈列為上市業務的延續，而 貴集團的資產及負債乃按上市業務於所有呈列期間的賬面值確認及計量。

由於IT業務並非上市業務的一部分，故歷史財務資料並不包括業績紀錄期內的IT業務財務資料。

2 主要會計政策概要

本附註載列編製歷史財務資料所採用之主要會計政策。除另有所指外，該等政策均一致應用於所有呈列年度。歷史財務資料乃為 貴集團（由 貴公司及其附屬公司組成）而編製。

2.1 擬備基準

歷史財務資料乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包含香港會計師公會發佈的所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）而編製。歷史財務資料已按照歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料須運用若干關鍵會計估計。其亦要求管理層在應用 貴集團會計政策的過程中作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性的領域或假設及估計對歷史財務資料屬重大的領域披露於附註4。

2.1.1 所採納的新訂及經修訂準則

(a) 貴公司採納的新訂及經修訂準則

貴集團已於業績紀錄期內一致應用於2020年1月1日開始的財政期間生效的新訂及經修訂準則。

(b) 於業績紀錄期內已發佈但仍未生效且未提前採納的新訂或經修訂準則以及對現有準則的修訂。

直至本報告發佈日期，香港會計師公會已頒佈以下尚未生效且 貴集團亦未提前採納的新訂準則以及對現有準則的修訂：

		於下列日期或之後開始的財政年度生效
香港財務報告準則第16號（修訂本）	COVID-19相關的租金寬減	2020年6月1日
香港財務報告準則第3號（修訂本）	概念框架之提述	2022年1月1日
香港會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動	2022年1月1日
香港會計準則第16號（修訂本）	用作擬定用途前之所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號（修訂本）	履行合約之成本	2022年1月1日
年度改進項目	2018-2020年周期的年度改進	2022年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待釐定

貴集團已開始評估該等新訂或經修訂準則以及該等修訂本的影響，當中若干內容與 貴集團的業務相關。根據 貴公司董事的初步評估，預計該等準則於其生效之時將不會對 貴集團的財務表現及狀況產生重大影響。

2.2 合併原則及權益會計處理

2.2.1 附屬公司

附屬公司為 貴集團對其具有控制權的實體（包括結構性實體）。當 貴集團透過參與實體業務而享有或有權取得該實體的可變回報且有能力透過其對該實體的權力影響該等回報時， 貴集團對該實體擁有控制權。附屬公司自控制權轉移至 貴集團之日起合併入賬，並於控制權終止之日起停止合併入賬。

貴集團採用收購會計法對業務合併進行入賬（請參閱附註2.3）。

公司間交易、結餘及集團內公司間交易未變現收益均會抵銷。未變現虧損亦會抵銷，惟該交易有證據顯示已轉讓資產出現減值則除外。附屬公司的會計政策已在有需要時作出調整，以確保與 貴集團所採納的政策一致。

附屬公司的業績及權益中的非控股權益分別於合併全面收益表、合併權益變動表及合併財務狀況表中另行列示。

2.2.2 聯營公司

聯營公司指 貴集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。對聯營公司的投資初始按成本確認，後續採用權益會計法入賬。

2.2.3 共同安排

對共同安排的投資依據各投資者的合同權利及義務分為合營業務或合營企業。 貴集團已評估其共同安排的性質並確定其為合營企業。合營企業初始按成本確認，後續採用權益會計法入賬。

2.2.4 權益法

根據權益會計法，於合營企業及聯營公司的權益初始按成本確認，並隨後作出調整以確認 貴集團分佔的收購後損益及其他全面收益的變動。當 貴集團分佔合營企業及聯營公司的虧損等於或超過其於合營企業及聯營公司的權益(包括實質上構成 貴集團於合營企業及聯營公司的淨投資一部分的任何長期權益)，除非 貴集團已產生責任或已代表合營企業及聯營公司付款，否則 貴集團不會進一步確認虧損。已收或應收聯營公司及合營企業的股利確認為投資賬面值減少。

貴集團於各報告日期釐定對合營企業及聯營公司的投資是否存在客觀減值證據。如投資已減值， 貴集團則會計算減值，金額為合營企業及聯營公司的可收回金額與其賬面值的差額，並在合併全面收益表中確認於「應佔以權益法入賬的投資業績」旁。

貴集團與其合營企業及聯營公司之間的交易所產生的未變現收益，按 貴集團於合營企業及聯營公司的權益為限對銷。除非有證據顯示交易中所轉讓的資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。對合營企業及聯營公司的會計政策已於有需要時修訂，以確保與 貴集團所採納的政策一致。

2.2.5 控制權並無變動的附屬公司所有權權益變動

貴集團將其與非控股權益進行、不導致控制權變動的交易入賬為權益交易－即與擁有人以其擁有人身份進行的交易。所支付任何代價的公允價值與相關應佔所收購附屬公司資產淨值賬面值的差額於權益內入賬。處置非控股權益的損益亦於權益內入賬。

2.2.6 處置附屬公司的權益

當 貴集團不再擁有控制權，在實體中的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至其公允價值，賬面值的變動在合併全面收益表內確認。就隨後將保留權益入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產而言，公允價值為初始賬面值。此外，先前就該實體在其他全面收益中確認的任何金額按 貴集團已直接處置相關資產或負債進行入賬。其指先前於其他全面收益表確認的金額重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則指定／許可的其他權益類別。

2.3 業務合併

2.3.1 非共同控制下業務合併

除共同控制下的業務合併外，收購業務按收購會計法入賬。業務合併轉讓代價乃按公允價值計量，即為 貴集團對被收購方前擁有人所轉讓的資產、 貴集團所產生的負債及 貴集團為換取被收購方的控制權發行的股權於收購日的公允價值總和。收購相關成本通常於產生時在合併全面收益表內確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債按其公允價值確認，惟下列項目除外：

- 遞延所得稅資產或負債及與僱員福利安排相關的資產或負債分別根據香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利確認及計量；

- 與被收購方以股份為基礎支付的安排或為替代前者而訂立的 貴集團以股份為基礎支付的安排相關的負債或權益工具，於收購日期根據香港財務報告準則第2號計量（見下文會計政策）；及

- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售的資產（或出售組別）按該準則計量。

商譽以所轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有的被收購方股權（如有）的公允價值總和超出所收購可識別資產及所承擔的負債於收購日期的淨額部分計量。倘於重新評估後，所收購可識別資產及所承擔負債的淨額超出所轉讓代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有的被收購方股權（如有）的公允價值總和，差額即時於合併全面收益表內確認為按折價收購收益。

屬現時所有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔相關附屬公司資產淨值的非控股權益可初步按公允價值或非控股權益按比例分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額計量。

2.3.2 涉及共同控制下業務的業務合併會計處理

歷史財務資料包括發生共同控制合併的合併業務的財務報表項目，猶如其自該等合併業務首次受控制方控制當日起已經合併入賬。

合併業務的資產淨值採用控制方所認為的現有賬面值合併入賬。於發生共同控制合併時，概不確認任何商譽或折價收購收益金額。

合併全面收益表包括各合併業務自最早呈列日期起或自合併業務首次受共同控制當日起（以較短期間為準）的業績。

於歷史財務資料內呈列可比金額，猶如該等業務已於前一報告期初或業務於首次受共同控制之時（以較短期間為準）已合併入賬。歷史財務資料包括於呈列年度內上市業務管理層管理的實體。此等活動與所有集團內公司間結餘及 貴集團內對銷的交易合併入賬。

2.3.3 收購未構成一項業務的附屬公司

若 貴集團收購一組資產及負債，而有關資產及負債並不構成一項業務，則 貴集團首先會於購買日期按當中金融資產／金融負債各自的公允價值將購買價格分配至該等資產／負債，隨後根據其他可識別資產及負債的公允價值將餘下購買價格分配至該等資產及負債，以此識別並確認所收購的單項可識別資產及所承擔的負債。有關交易並不產生商譽或折價收購收益。

2.4 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃以成本減減值列賬。成本亦包括投資的直接應佔成本。附屬公司的業績由 貴公司按已收及應收股利入賬。

當收到於附屬公司的投資的股利時，而股利超過附屬公司在宣派股利期間的全面收益總額，或在獨立財務報表的投資賬面值超過被投資方資產淨值（包括商譽）在歷史財務資料的賬面值時，則必須對有關投資進行減值測試。

2.5 分部報告

經營分部乃按與向首席營運決策者的內部匯報一致的方式匯報。首席營運決策者（「首席營運決策者」）負責向經營分部分配資源及評估表現，已確定為作出策略決定的 貴公司執行董事。 貴集團客戶包括業主、物業開發商、住戶及租戶（統稱為「客戶」）且彼等均位於中國。並無披露相關客戶的地區分部資料。

2.6 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

貴集團各實體的財務報表所包括的項目，乃按有關實體經營業務所在的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。歷史財務資料以人民幣呈列， 貴公司的功能及呈列貨幣皆為人民幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易日期或項目重新計量的估值日期的當時匯率換算為功能貨幣。上述交易結算過程中以及按年終兑換匯率換算以外幣為單位之貨幣性資產和負債時出現的匯兑收益及虧損均於合併全面收益表中確認。

匯兑收益及虧損於合併全面收益表內的「其他收益及虧損」中列報。

(c) 集團公司

所有集團實體若其功能性貨幣與呈列貨幣不同（各實體均無極高通脹經濟之貨幣），其業績及財務狀況均按以下方法換算為呈列貨幣：

- 呈列於每份財務狀況表之資產及負債均以該財務狀況表結算日之收市匯率換算
- 每份全面收入表之收入及開支項目乃按平均匯率換算（除非其對交易日通行匯率之累計影響並非一個合理的接近匯率；在此情況下，收入及開支乃按交易當日換算）；及
- 所有兑換差異乃於其他全面收益中確認。

2.7 租賃

貴集團為承租人

租賃於租賃資產可供 貴集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。租賃產生的資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實物固定付款）減任何應收租賃優惠；
- 基於指數或費率的浮動租賃付款，初步採用開始日期的指數或費率計量；
- 預期將由 貴集團根據剩餘價值擔保支付的金額；
- 購買選擇權的行使價格（倘 貴集團合理明確將行使該選擇權）；及
- 若租期反映 貴集團行使該選擇權，則支付終止租賃的罰款。

與設備及車輛短期租賃及低價值資產租賃相關的付款按直線法於合併全面收益表確認為費用。短期租賃指租期為12個月或以下的租賃。

根據合理確定延續選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款使用租賃中隱含的利率進行貼現。若無法輕易確定該利率（為 貴集團租賃的一般情況），則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產具有類似價值的資產所需資金而必須支付的利率。

貴集團的使用權資產包括各項物業租賃。

租賃付款產生的使用權資產按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。成本指就使用土地的權利已付代價，以及自各項權利獲授之日起的其他直接相關成本。租賃付款折舊按直線基準於為 貴集團在中國使用土地而授出的相關土地使用權證書所載租期計算，並於合併全面收益表內扣除。

2.8 物業及設備

物業及設備均按歷史成本減折舊及任何減值虧損列賬。歷史成本包括收購項目直接應佔的開支。

其後成本僅會於與該項目有關的未來經濟收益有可能流入 貴集團，且該項目成本能可靠地計量時計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產（如適用）。更換部分的賬面值予以終止確認。所有其他維修及維護乃於其產生的財務期間內在合併全面收益表內扣除。

物業及設備折舊以直線法計算，按下列估計可使用年期分配其成本至其剩餘價值：

樓宇	20年
辦公室設備	3至5年
汽車	3至5年

資產的剩餘價值及可使用年期會於各報告期末進行審閱及作出調整（如適用）。

若資產的賬面值大於其估計可收回金額，該資產的賬面值將實時撇減至其可收回金額。

出售所得收益及虧損乃以所得款項與賬面值作出比較後釐定，並於合併全面收益表內「其他收益及虧損」中確認。

2.9 無形資產

(a) 商譽

收購附屬公司產生的商譽指已轉讓代價、於被收購方的任何非控股權益的金額及被收購方的任何過往股權於收購當日的公允價值超出所收購的可識別資產淨值公允價值的部分。

就減值測試而言，於業務合併中收購的商譽乃分配至預期可受惠於合併協同效應的各個現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組。獲分配商譽的各個單位或單位組指實體就內部管理而言監察商譽的最低層級。商譽乃於經營分部層面監察。

(b) 物業管理合約

於業務合併中獲得的物業管理合約按於收購日期的公允價值確認。物業管理合約有限定的可使用年期並按成本減累計攤銷列賬。攤銷於合約的預計可使用年期內採用直線法計算。根據歷史續約模式及 貴集團之最佳估計， 貴集團確定物業管理合約之可使用年期為6年。

2.10 非金融資產減值

無限定可使用年期的資產或尚未可供使用之無形資產毋須攤銷但每年須作減值測試。當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時，須作攤銷的資產將進行減值檢討。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公允價值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可獨立可識別現金流量（現金產生單位）的最低層次組合。除商譽外，已減值的非金融資產在各報告日期均就減值是否可以撥回進行檢討。

2.11 金融資產

(i) 分類

貴集團將金融資產分類為下列計量類別：

- 其後按公允價值計量（包括公允價值變動計入其他全面收益或損益）的金融資產；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產的業務模式以及現金流量的合約條款。

對於按公允價值計量的資產，其收益及虧損計入損益或其他全面收益。就於債務工具的投資而言，其變動計入何處取決於持有該筆投資的業務模式。就於權益工具的投資而言，其變動計入何處取決於 貴集團在進行初步確認時是否不可撤銷選擇對權益投資以公允價值計量且其變動計入其他全面收益列賬。

貴集團只有在改變管理該等資產的業務模式時才會對債務投資進行重新分類。

(ii) 確認及終止確認

常規購入及出售的金融資產在交易日予以確認，交易日指 貴集團承諾購入或出售該資產之日。當收取金融資產所得現金流量的權利已經到期或已經轉讓，而 貴集團已將擁有權的絕大部分風險和回報轉讓時，即終止確認金融資產。

(iii) 計量

初始確認時， 貴集團按金融資產的公允價值加（倘屬並非以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產）直接歸屬於購買金融資產的交易成本計量金融資產。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的交易成本在合併全面收益表內支銷。

債務工具

債務工具的後續計量視乎 貴集團管理該資產的業務模式及該資產的現金流量特徵而定。 貴集團將其債務工具分類為三個計量類別：

- 攤銷成本：倘為收取合約現金流量而持有之資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按攤銷成本計量。後續按攤銷成本計量且並非對沖關係一部分的債務投資的收益或虧損於該資產終止確認或減值時在合併全面收益表確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入其他收入。

- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益：倘為收取合約現金流量及出售金融資產而持有之資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產以公允價值計量且其變動計入其他全面收益（「其他全面收益」）。賬面值變動計入其他全面收益，惟於合併全面收益表確認的減值收益或虧損、利息收入及匯兑收益及虧損的確認除外。終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損由權益重新分類至合併全面收益表並於「其他收益及虧損」確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入其他收入。

- 以公允價值計量且其變動計入損益：不符合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標準的資產以公允價值計量且其變動計入損益。後續以公允價值計量且其變動計入損益且並非對沖關係一部分之債務投資的收益或虧損於合併全面收益表確認，並於產生期間在「其他收益及虧損」列報淨額。

權益工具

貴集團後續以公允價值計量所有權益投資。 貴集團管理層已選擇於其他全面收益呈列權益投資的公允價值收益及虧損，公允價值收益及虧損後續不予重新分類至合併全面收益表。當 貴集團確立收取股利款項的權利時，該等投資的股利繼續於「其他收入」確認。

(iv) 減值

貴集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本及以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的債務工具有關的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）。所應用的減值方法取決於是否存在信貸風險顯著增加。

就貿易應收款項而言， 貴集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法規定預期全期損失須自初始確認應收款項時予以確認，進一步詳情請參閱附註3.1.2。

2.12 抵銷金融工具

當有合法可執行權利抵銷已確認金額，且擬同時按淨值結算或變現資產和清償負債時，金融資產及負債會互相抵銷，並於合併財務狀況表內呈報淨值。合法可執行權利不得以未來事項作為條件，且必須可於一般業務過程及 貴公司或對方違約、資不抵債或破產時執行。

2.13 存貨

存貨包括商品及消費品，其乃按成本與可變現淨值之較低者入賬。成本按加權平均法釐定。可變現淨值指日常業務過程中之估計售價減適用可變銷售開支。

2.14 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為在日常業務過程中就提供服務而應收客戶的款項。如貿易及其他應收款項的收回預期在一年或以內（或如時間更長，則在業務正常營運周期），其被分類為流動資產；否則以非流動資產呈列。

貿易應收款項初步按無條件代價金額確認，除非其按公允價值確認時包含重大融資成分。 貴集團持有貿易應收款項以收取合約現金流量，因此其後採用實際利率法按攤銷成本計量。有關貿易應收款項及其他應收款項 貴集團會計處理的進一步資料及減值政策的說明，請分別參閱附註22及附註3.1.2。

2.15 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭及銀行現金、銀行活期存款以及其他原定於三個月或以內到期之高流通性短期投資。

2.16 股本

普通股分類為權益。

直接歸屬於發行新股份或購股權的增量成本在權益內作為所得款項的扣減項目（除稅後）列示。

2.17 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為於日常業務過程中向供貨商購買貨品或服務的付款責任。倘貿易應付款項於一年或以內（或如時間更長，則在業務正常營運周期）到期，則分類為流動負債。否則，彼等呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公允價值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

2.18 借款

借款初始按公允價值並扣除產生之交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬。所得款項（扣除交易成本）與贖回款項的任何差額使用實際利率法於借款期間於合併全面收益表內確認。

除非 貴集團可無條件將負債延長至報告期間末後最少12個月清償，否則借款分類為流動負債。

2.19 借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產（指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產）的一般及特殊借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

以待用作合資格資產開支的特定借款進行暫時性投資所賺取的投資收入從可撥作資本的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生期間在合併全面收益表內確認。

2.20 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免乃根據各司法管轄區適用所得稅稅率按當期應課稅收入計算的應付稅項，有關稅項乃根據暫時差額及未動用稅項虧損產生的遞延所得稅資產及負債變動作出調整。即期及遞延所得稅於合併全面收益表確認，惟與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關者除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出在中國（ 貴公司及其附屬公司營運所在及產生應課稅收入的地方）於報告期末按已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。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。

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產與負債的稅基與其於歷史財務資料的賬面值之間的暫時差額作出全數撥備。然而，倘遞延所得稅負債因初始確認商譽而產生，則不予確認。若遞延所得稅因初步確認交易（不包括業務合併）的資產或負債而產生，且在交易時不影響會計處理或應課稅收入或損失，則有關遞延所得稅亦不予入賬。遞延所得稅採用在報告期末前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率（及法例）釐定。

僅於可能出現未來應課稅款項可利用暫時性差額及虧損時，方會確認遞延所得稅資產。

倘公司能控制撥回暫時差額的時間，且該等差額可能不會於可見將來撥回，則不會就海外業務投資賬面值與稅基之間的暫時差額確認遞延所得稅負債及資產。

當有法定執行權利將即期所得稅資產與負債抵銷，且遞延所得稅結餘涉及同一稅務機構時，則遞延所得稅資產與負債抵銷。在實體有執行抵銷的法定權利且有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債時，即期所得稅資產與稅項負債會抵銷。

2.21 僱員福利

(a) 退休金責任

貴集團僅經營定額供款退休金計劃。根據中國的規則及法規， 貴集團的中國僱員參與中國相關省市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此， 貴集團及中國僱員須每月按僱員薪金

的百分比向該等計劃作出供款。省市政府承諾會承擔根據上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外， 貴集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產與 貴集團的資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

貴集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時支銷。

(b) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

貴集團的中國僱員有權參與多項政府監管的住房公積金、醫療保險及其他社會保險。 貴集團每月按僱員薪金的若干百分比向該等基金供款，惟設有若干上限。 貴集團對該等基金的責任僅限於每年應付的供款。住房公積金、醫療保險及其他社會保險供款於產生時支銷。

(c) 僱員應享假期

僱員的年假權利在僱員應享有時確認。 貴集團就直至報告期末僱員已提供之服務而產生之年假之估計負債計提撥備。

僱員可享有的病假及產假於休假時方予確認。

2.22 撥備

倘 貴集團現時因過往事件而涉及法律或推定責任，而履行責任可能需要資源流出，且金額已可靠估計，則會確認撥備。不會就未來經營虧損確認撥備。

倘有多項同類責任，則會整體考慮責任類別以釐定履行責任時可能需要資源流出。即使同一責任類別所涉及任何一個項目相關的資源流出可能性低，仍會確認撥備。

撥備根據履行按反映當前市場對貨幣時間價值及責任特定風險之評估的稅前利率的責任所需支出的現值計量。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

2.23 或有負債及或有資產

或有負債乃因過往事件而可能承擔之責任，其存在僅透過將來發生或不發生一件或以上非 貴集團所能完全控制之不明朗事件方可確認。由於無須動用經濟資源，或無法可靠衡量所承擔之數額，故其亦為因過往事件而可能承擔但尚未確認之現時責任。

或有負債雖未予以確認，但在歷史財務資料附註內予以披露。當資源動用之可能性發生變動，致使可能出現資源流出情況時，其將會確認為撥備。

或有資產指因過往事件而可能產生的資產，其存在僅透過將來發生或不發生一件或以上非 貴集團所能完全控制之不明朗事件方可確認。

或有資產雖未予以確認，惟會於經濟利益可能流入時在歷史財務資料附註內予以披露。倘可實質確認流入，該等資產將予以確認。

2.24 收入確認

貴集團提供物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務。收入在提供服務或交付商品以及相關代價的可收回性得到合理保證的會計期間確認。

當合約一方已履約時， 貴集團根據 貴集團的履約與客戶付款的關係於合併財務狀況表內將合約呈列為合約資產或合約負債。

合約資產為 貴集團向客戶轉移服務而收取代價的權利。取得合約的增量成本(若可收回)作資本化處理，並於「合約資產」下呈列為資產，隨後於相關收入確認時予以攤銷。

如客戶支付代價或 貴集團對代價金額擁有無條件權利，則於 貴集團向客戶提供服務前， 貴集團在收到付款或錄得應收款項時(以較早者為準)，將該金額呈列為合約負債。

當 貴集團就代價擁有無條件權利時，錄得應收款項。若代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

(a) 物業管理服務

貴集團定期就提供的服務出具固定金額賬單，並按 貴集團有權開立發票且與已完成之履約價值直接對應的金額確認為收入。

就按包乾制管理的物業所得物業管理服務收入(貴集團於當中擔任主事人及主要負責向客戶提供物業管理服務)而言， 貴集團將來自客戶的已收或應收費用確認為收入。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言， 貴集團將佣金(按客戶的已收或應收物業管理費總額之預設比例計算)確認為代理商安排及監控服務的收入。

(b) 物業開發商增值服務

物業開發商增值服務主要包括向物業開發商提供的諮詢服務及於物業交付前階段向物業開發商提供的清潔、園藝、維修及維護服務。 貴集團預先與客戶協議各項服務的價格，並按月向客戶開具賬單，每月賬單因該月實際完成的服務水平不同而相異。

(c) 社區增值服務

社區增值服務包括家居服務、社區服務(如餐飲服務以及向客戶出售商品(主要為雜貨與家電))。就提供家居服務而言，收入乃於提供相關服務時確認。交易費用於提供社區增值服務時支付。對於提供社區服務(如商品銷售及餐飲)，在 貴集團交付商品及向買方提供餐飲服務時確認收入。

2.25 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

2.26 政府補助

政府補助在合理保證會收到補助且 貴集團符合所有附帶條件時按公允價值確認。

與成本相關的政府補助會遞延至須與擬補助的成本相應入賬的期間在合併全面收益表確認。

2.27 股利分派

向股東分派的股利於股東或董事（如適用）批准股利期間在財務報表中確認為負債。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

貴集團之活動承受多種財務風險：市場風險（包括外匯風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。 貴集團之整體風險管理計劃專注於財務市場之不可預測性，務求盡量減低對 貴集團財務表現之潛在不利影響。

3.1.1 市場風險

(i) 外匯風險

貴集團幾乎所有經營活動均在中國開展，大部分交易以人民幣計值。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日， 貴集團並無就其各自功能貨幣而言的重大外幣計值貨幣資產及貨幣負債，因此 貴公司董事認為 貴集團並無重大外匯風險敞口。

(ii) 利率風險

貴集團面臨與銀行借款及來自關聯方及第三方的其他應收款項有關的公允價值利率風險。 貴集團亦面臨與浮動利率銀行結餘有關的現金流量利率風險。管理層會監控利率風險，並會在有需要時考慮對沖重大利率風險。 貴公司董事認為公允價值利率風險和現金流量利率風險不重大。

3.1.2 信貸風險

貴集團面臨有關其貿易及其他應收款項、財務擔保、受限制銀行存款以及現金及現金等價物的信貸風險。貿易及其他應收款項、受限制銀行存款以及現金及現金等價物的賬面值是 貴集團與金融資產有關的最大信貸風險敞口。

貴集團預期不會因受限制銀行存款以及現金及現金等價物而產生重大信貸風險，因為該等存款主要存放於國有銀行及其他中型或大型上市銀行。該等銀行的信用評級較高。管理層預期不會因該等交易對手不履行而造成任何重大損失。

就財務擔保而言，由於佳源國際拖欠付款的可能性甚微， 貴集團預計不產生與財務擔保有關的重大信貸風險，並無就財務擔保負債確認虧損撥備。

就來自關聯方以外的客戶的貿易應收款項而言， 貴集團擁有大量客戶，沒有信貸集中風險。 貴集團設有監控程序，以確保採取後續行動追回逾期債務。

貴集團預期不會因應收關聯方之貿易及其他應收款項而產生重大信貸風險，由於來自關聯方之貿易及其他應收款項的內部信用評級為良好。 貴集團已根據12個月預期信貸虧損方法對該等應收款項的預期信貸虧損率進行評估，並認為有關虧損率並不重大。因此，於業績紀錄期，並無就應收關聯方之貿易及其他應收款項確認虧損撥備。

貴集團預期不會因應收獨立人士之其他應收款項而產生重大信貸風險，因為該等應收款項主要為賬齡短及歷史違約風險低的按金、貸款及代業主付款。

貴集團在初始確認資產時會考慮出現違約的可能性，並在每個報告期間內持續評估信貸風險是否大幅增加。為評估信貸風險是否大幅增加， 貴集團將資產於報告日的違約風險與初始確認日的違約風險進行比較。其考慮可用的前瞻性信息。特別是會納入以下指標：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變化，預計將導致單個房地產開發商和客戶履行義務的能力發生重大變化
- 單個房地產開發商的經營業績出現實際或預期的重大變化
- 客戶的預期表現和行為發生重大變化

有關 貴集團預期信貸虧損模型的假設之概要如下：

類別	**貴集團的類別定義**	**預期信貸虧損撥備確認基準**
表現良好	客戶的違約風險低，具有穩健的能力滿足合約現金流量	12個月預期虧損。若資產的預期存續期少於12個月，預期虧損按其預期存續期計量
表現欠佳	信貸風險顯著增加的應收款項；若利息及／或本金償還逾期，認為信貸風險顯著增加	全期預期虧損
撇銷	利息及／或本金償還逾期，且不存在收回的合理預期	撇銷資產

下表詳述 貴集團金融資產的信貸風險敞口，該等金融資產須進行預期信貸虧損評估。

			總賬面值			
			於12月31日			**於2020年**
	內部信貸評級	**12個月或全期預期信貸虧損**	**2017年** *人民幣千元*	**2018年** *人民幣千元*	**2019年** *人民幣千元*	**6月30日** *人民幣千元*
按攤銷成本計量的金融資產						
受限制銀行存款	良好	12個月預期信貸虧損	50	1,351	1,559	1,112
現金及現金等價物	良好	12個月預期信貸虧損	21,744	33,367	37,644	47,508
貿易應收款項	良好	全期預期信貸虧損	74,970	72,287	146,279	177,357
其他應收款項	良好	12個月預期信貸虧損	69,757	538,171	604,452	571,538
財務擔保合約	良好	12個月預期信貸虧損	–	–	–	496,055

(i) 就受限制銀行存款及現金及現金等價物而言， 貴集團參考有關銀行的外部信貸評級釐定預期信貸虧損。

(ii) 就貿易應收款項而言， 貴集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量全期預期信貸虧損的虧損撥備。 貴集團採用撥備矩陣釐定該等項目的預期信貸虧損。

(iii) 就其他應收款項而言，為進行內部信貸風險管理， 貴集團自初始確認以來採用過期資料評估信貸風險是否顯著增加。

(iv) 就財務擔保合約而言，總賬面值為 貴集團根據附註34披露的融資協議所擔保的最高金額。

貴集團通過適當及時計提預期信貸虧損來解決其信貸風險。在計算預期信貸虧損率時， 貴集團會考慮每種應收款項的歷史損失率，並根據前瞻性宏觀經濟數據進行調整。

(a) 貿易應收款項

貴集團採用簡化方法作出香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損撥備，該方法允許對貿易應收款項應用全期預期信貸虧損撥備。

貿易應收款項分類如下：

	於12月31日			於2020年
	2017年	**2018年**	**2019年**	**6月30日**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收獨立第三方	40,908	71,471	109,349	123,540
應收關聯方 *(附註32)*	34,062	816	36,930	53,817
	74,970	72,287	146,279	177,357

應收獨立第三方的貿易應收款項

應收獨立第三方的貿易應收款項結餘的虧損撥備釐定如下：

	於2017年12月31日								
	0-60天	**61-180天**	**181-365天**	**1至2年**	**2至3年**	**3至4年**	**4至5年**	**5年以上**	**總計**
預期虧損率	5.3%	5.3%	5.3%	32.4%	85.3%	97.7%	99.2%	100.0%	
總賬面值(人民幣千元)	2,152	3,733	24,207	5,212	3,202	1,480	513	409	40,908
虧損撥備(人民幣千元)	114	198	1,283	1,689	2,731	1,446	509	409	8,379

	於2018年12月31日								
	0-60天	61-180天	181-365天	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上	總計
預期虧損率	5.5%	5.5%	5.5%	33.0%	87.5%	98.0%	99.3%	100.0%	
總賬面值(人民幣千元)	8,828	5,333	36,306	10,961	5,039	3,188	1,382	434	71,471
虧損撥備(人民幣千元)	486	293	1,997	3,617	4,409	3,124	1,372	434	15,732

	於2019年12月31日								
	0-60天	61-180天	181-365天	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上	總計
預期虧損率	5.8%	5.8%	5.8%	33.3%	88.9%	98.2%	99.4%	100.0%	
總賬面值(人民幣千元)	21,175	11,269	53,353	10,615	6,558	3,363	1,703	1,313	109,349
虧損撥備(人民幣千元)	1,228	654	3,094	3,535	5,829	3,302	1,693	1,313	20,648

	於2020年6月30日								
	0-60天	61-180天	181-365天	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上	總計
預期虧損率	6.9%	6.9%	6.9%	33.5%	89.9%	98.4%	99.4%	100%	
總賬面值(人民幣千元)	23,122	47,614	27,001	10,614	7,461	4,126	2,602	1,000	123,540
虧損撥備(人民幣千元)	1,595	3,285	1,863	3,556	6,707	4,060	2,586	1,000	24,652

應收關聯方貿易應收款項

應收關聯方貿易應收款項之預期信貸虧損經評估較低，因此，於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日該等應收款項已識別的減值虧損並不重大。

貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

	截至12月31日止年度			截至2020年6月30日止六個月
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
年初／期初	2,923	8,379	15,732	20,648
確認的虧損撥備	5,456	7,496	4,942	4,004
按不可收回撇銷的應收款項	–	(143)	(26)	–
年末／期末	8,379	15,732	20,648	24,652

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貿易應收款項的總賬面值為人民幣74,970,000元、人民幣72,287,000元、人民幣146,279,000元及人民幣177,357,000元，因此最大敞口損失分別為人民幣66,591,000元、人民幣56,555,000元、人民幣125,631,000元及人民幣152,705,000元。

(b) 其他應收款項

其他應收款項主要包括應收關聯方款項、向第三方墊款、按金及代客戶付款。於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，並無信貸風險顯著增加或其他應收款項結餘之信貸減值。管理層認為該等應收款項的信貸風險較低，因為關聯方擁有雄厚的財務實力，可於短期內履行其合約現金流量責任，且大部分按金存放於政府及公共事業部門。向第三方墊款的信貸風險極低，款項已於2020年1月悉數償清。

3.1.3 流動資金風險

為了管理流動資金風險， 貴集團監控並維持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，以為 貴集團的運營提供資金並減輕現金流量波動的影響。

下表根據截至合同到期日的剩餘期間，將 貴集團的金融負債分析為相關的到期類別。

	應要求或少於1年	**1至2年**	**2至5年**	**總未貼現現金流量**	**賬面值**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2017年12月31日					
貿易及其他應付款項（不包括應付工資及税項）	119,489	–	–	119,489	119,489
租賃負債	386	220	36	642	615
	119,875	220	36	120,131	120,104
於2018年12月31日					
貿易及其他應付款項（不包括應付工資及税項）	432,705	–	–	432,705	432,705
租賃負債	396	122	–	518	501
	433,101	122	–	433,223	433,206
於2019年12月31日					
貿易及其他應付款項（不包括應付工資及税項）	497,941	–	–	497,941	497,941
租賃負債	1,336	1,279	–	2,615	2,523
	499,277	1,279	–	500,556	500,464

	應要求或少於1年	1至2年	2至5年	總未貼現現金流量	賬面值
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2020年6月30日					
貿易及其他應付款項（不包括應付工資及税項）	488,295	–	–	488,295	488,295
租賃負債	1,710	223	–	1,933	1,908
	490,005	223	–	490,228	490,203
財務擔保	496,055	–	–	–	496,055

上述財務擔保金額（附註34）為 貴集團在擔保對手方作出申索時，於有關安排下可能就全數擔保須支付的最高金額。 貴公司董事認為，該等財務擔保的公允價值於初始確認時及於2020年6月30日時並不重大，因為， 貴公司董事認為佳源國際違約可能性極低。

3.2 公允價值估計

由於有關資產和負債期限較短， 貴集團金融資產和負債的賬面值與其公允價值相若。

3.3 資本管理

貴集團管理資本的目標為保障其持續經營的能力，以為股東提供回報並為其他利益相關人士提供利益，以及維持最佳的資本架構以減低資本成本。

為維持或調整資本架構， 貴集團或會調整支付予股東的股利金額、發行新股份或要求業主供款。

貴集團以資產負債比率為基準監察資本。該比率按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按負債總額減現金及現金等價物以及受限制銀行存款計算。資本總額按合併財務狀況表所示的「權益總額」加負債淨額計算。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日， 貴集團處於淨現金狀況。

4 關鍵會計估計及判斷

貴集團就未來作出估計及假設。顧名思義，所產生會計估計絕少與有關實際結果相同。涉及導致下一個財政年度之資產與負債賬面值作出大幅調整之重大風險之估計及假設論述如下。

(a) 應收款項的預期信貸虧損

貴集團根據違約風險假設及預期虧損率就應收款項作出撥備。在作出該等假設及選擇減值計算輸入數據時， 貴集團會根據 貴集團的過往歷史、當前市場狀況及於各報告期末的前瞻性假設作出判斷。

若預期與初始假設不同，有關差異將影響該等假設變動期間的貿易及其他應收款項的賬面值以及相關虧損撥備。有關關鍵假設及所用的輸入數據的詳情，請參閱上文附註3.1.2。

(b) 企業合併產生的已識別物業管理合約的公允價值

釐定已識別的物業管理合約的公允價值涉及重大判斷和估計。該等判斷和估計包括採用適當的估值方法，以及在估值中使用主要假設。詳情請參閱附註18。

(c) 商譽減值

出於商譽減值評估的目的，管理層將每個被收購的物業管理公司視為一個單獨的現金產生單位，商譽分配至每個被收購的物業管理公司。管理層通過根據使用價值計算確定已分配商譽的現金產生單位的可收回金額，評估商譽的減值。商譽減值評估涉及重大判斷和估計，包括採用估值方法以及估值中使用主要假設。詳情請參閱附註18。

(d) 即期及遞延所得稅

貴集團須在中國繳納企業所得稅。在確定稅項撥備金額及繳納相關稅項的時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終稅項釐定存在不明朗因素。若有關事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不同，則有關差額將會影響作出有關釐定期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

在管理層認為未來應課稅溢利可能會用作抵銷可使用暫時差異或稅項虧損時，確認涉及若干暫時差異及稅項虧損的遞延所得稅資產。實際應用結果可能不同。

5 分部資料

管理層已根據主要經營決策者審閱的報告確定經營分部。負責分配資源及評估經營分部表現的主要經營決策者已被確認為 貴公司的執行董事。

於業績紀錄期， 貴集團主要於中國從事提供物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務。主要經營決策者將業務的經營業績作為一個經營分部進行審閱，以作出資源分配決策。因此， 貴公司的主要經營決策者認為只有一個分部用於制定戰略決策。

貴集團的主要經營實體位於中國。因此， 貴集團於業績紀錄期的所有收入均在中國產生。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，所有非流動資產均位於中國。

6 收入

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
服務類型					
物業管理服務	169,581	259,035	365,635	170,780	236,650
物業開發商增值服務	30,329	56,558	67,499	31,307	30,450
社區增值服務	9,894	15,665	21,757	8,578	13,154
	209,804	331,258	454,891	210,665	280,254
收入確認：					
－一段時間	208,288	326,875	447,204	207,424	275,705
－某個時間點	1,516	4,383	7,687	3,241	4,549
	209,804	331,258	454,891	210,665	280,254

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，沈先生控制的公司收入分別貢獻　貴集團收入的14%、17%、17%、17%及13%。除該等公司外，於業績紀錄期，概無　貴集團客戶貢獻　貴集團收入的10%或以上。

7 客戶合約

(a) 合約負債

貴集團已確認下列收益相關合約負債：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
合約負債	24,871	44,182	77,326	80,653

貴集團的合約負債主要來自尚未提供相關服務時客戶作出的預付款。由於　貴集團業務增長，此類負債有所增加。

下表顯示了當前報告期間確認的與結轉合約負債相關的收入。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
包含在年初合約負債結餘中的已確認收入：					
物業管理服務	16,210	24,871	44,182	40,740	73,879

(b) 未履行的履約義務

對於物業管理服務， 貴集團定期按與發票權相等的金額確認收入，該金額與 貴集團目前為止對客戶履約的價值直接對應。 貴集團選擇不披露此類合約的剩餘履約義務的實際權宜之計。大部分物業管理服務合約並無固定期限。物業開發商增值服務合約期限一般於交易對手通知 貴集團不再需要服務時到期。

其他增值服務在短時間內提供，在各個期間結束時概無重大未履行履約責任。

(c) 自獲得合約的增量成本確認的資產

於業績紀錄期，並無獲得合約的重大增量成本。

8 其他收入及支出淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
停車場手續費	–	2,546	1,454	672	96
增值稅退稅	14	17	1,134	251	1,249
政府補助	509	246	592	407	2,253
報酬收入	–	1,103	–	–	–
利息收入					
－應收關聯方款項	2,213	–	124	62	51
－銀行存款	60	53	48	21	42
－向第三方墊款	–	–	1,192	626	–
滯納金	(1,202)	(2,087)	(3,023)	(1,321)	(1,440)
其他	259	(29)	194	149	385
	1,853	1,849	1,715	867	2,636

9 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
僱員福利開支 *(附註10)*	125,279	187,989	273,747	125,162	154,426
維護開支	12,786	26,885	30,833	11,448	12,819
公用事業開支	12,754	18,277	22,219	11,663	12,571
辦公及通訊開支	3,805	7,089	7,584	3,574	4,361
清潔及安保開支	8,114	12,434	17,403	5,805	12,942
綠化和園藝開支	3,657	5,276	5,526	2,747	1,724
家政和餐飲	743	1,128	1,689	700	811
已消耗存貨成本	1,707	2,195	3,758	1,707	1,652
稅費及附加費	1,629	2,962	3,480	1,640	1,817
差旅及招待開支	2,000	3,598	4,525	1,990	2,455
折舊及攤銷費	1,792	2,480	2,908	1,517	4,668
專業服務費	1,415	1,820	1,119	246	543
上市開支	–	–	–	–	13,451
廣告及推廣開支	816	1,695	3,777	1,500	1,916
銀行費用	618	935	1,245	603	874
短期租賃開支	442	215	463	166	398
其他開支	1,307	2,077	2,634	890	877
服務成本、銷售及營銷開支以及行政開支總額	178,864	277,055	382,910	171,358	228,305

10 僱員福利開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
工資、薪金和獎金	95,067	143,059	216,729	98,216	135,037
社保及住房公積金供款	18,731	27,902	39,869	19,003	12,401
其他福利	11,481	17,028	17,149	7,943	6,988
	125,279	187,989	273,747	125,162	154,426

中國附屬公司的所有當地僱員都參與在中國制定的僱員社保計劃，其中包括養老金、醫療及其他福利。該等計劃由政府機構組織和管理。除對該等社保計劃作出供款外， 貴集團並無其他應付僱員的重大

承擔。根據有關規定，上述社保計劃要求 貴集團內公司應負擔的保險費和福利供款部分，主要根據僱員基本工資的比例確定，並有一定的上限。該等供款在發生時作為費用支銷。

於截至2020年6月30日止六個月，根據應對COVID-19的監管支持性政策，政府發佈社保供款減免政策。

11 董事酬金

(a) 董事酬金

貴公司各董事及集團總裁的酬金載列如下：

截至2017年12月31日止年度	薪金及其他津貼 *人民幣千元*	酌情花紅 *人民幣千元*	社保及住房公積金供款 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
執行董事				
朱宏戈先生	596	50	40	686
牟立園女士	138	17	20	175
非執行董事				
黃福清先生	–	–	–	–
龐博先生	–	–	–	–
獨立非執行董事				
梁蘊旭女士	–	–	–	–
王惠敏先生	–	–	–	–
王國賢先生	–	–	–	–
	734	67	60	861

截至2018年12月31日止年度	薪金及其他津貼 *人民幣千元*	酌情花紅 *人民幣千元*	社保及住房公積金供款 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
執行董事				
朱宏戈先生	623	52	40	715
牟立園女士	179	30	21	230
非執行董事				
黃福清先生	–	–	–	–
龐博先生	–	–	–	–
獨立非執行董事				
梁蘊旭女士	–	–	–	–
王惠敏先生	–	–	–	–
王國賢先生	–	–	–	–
	802	82	61	945

截至2019年12月31日止年度	薪金及其他津貼 *人民幣千元*	酌情花紅 *人民幣千元*	社保及住房公積金供款 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
執行董事				
朱宏戈先生	822	383	44	1,249
牟立園女士	225	69	22	316
非執行董事				
黃福清先生	–	–	–	–
龐博先生	–	–	–	–
獨立非執行董事				
梁蘊旭女士	–	–	–	–
王惠敏先生	–	–	–	–
王國賢先生	–	–	–	–
	1,047	452	66	1,565

截至2019年6月30日止六個月（未經審核）	薪金及其他津貼 *人民幣千元*	酌情花紅 *人民幣千元*	社保及住房公積金供款 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
執行董事				
朱宏戈先生	411	191	16	618
牟立園女士	105	34	16	155
非執行董事				
黃福清先生	–	–	–	–
龐博先生	–	–	–	–
獨立非執行董事				
梁蘊旭女士	–	–	–	–
王惠敏先生	–	–	–	–
王國賢先生	–	–	–	–
	516	225	32	773

截至2020年6月30日止六個月	薪金及其他津貼 *人民幣千元*	酌情花紅 *人民幣千元*	社保及住房公積金供款 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
執行董事				
朱宏戈先生	515	157	18	690
牟立園女士	126	36	18	180
非執行董事				
黃福清先生	–	–	–	–
龐博先生	–	–	–	–
獨立非執行董事				
梁蘊旭女士	–	–	–	–
王惠敏先生	–	–	–	–
王國賢先生	–	–	–	–
	641	193	36	870

(i) 朱宏戈先生及牟立園女士於2020年6月11日獲委任為 貴公司執行董事。

(ii) 黃福清先生及龐博先生於2020年6月11日獲委任為 貴公司非執行董事。於業績紀錄期，彼等從沈先生控制的公司獲得了向 貴集團提供服務的酬金。於業績紀錄期，概無就該薪酬作出區分，因為 貴公司董事認為將有關金額劃分做向沈先生控制的公司提供服務及向 貴集團提供服務並不可行。

(iii) 梁蘊旭女士、王惠敏先生及王國賢先生於2020年10月21日獲委任為 貴公司獨立非執行董事。

(iv) 朱宏戈先生亦為 貴公司的集團總裁。

(b) 董事的退休福利和離職福利

於業績紀錄期，概無向董事就其與 貴公司或其附屬公司的事務管理有關的其他服務而支付或應付退休福利。

於業績紀錄期，概無向董事支付任何款項作為提前終止任用的補償。

於業績紀錄期， 貴公司董事概無放棄任何酬金。

(c) 就提供董事服務而向第三方提供的代價

於業績紀錄期， 貴集團並無就提供董事服務而向任何第三方提供代價。

(d) 有關有利於董事、由該董事控制的法團以及實體的貸款、準貸款及其他交易的信息

除附註32所披露者外，於業績紀錄期，概無其他有利於董事、由該等董事控制的法團以及與其有關連的實體的貸款、準貸款及其他交易。

(e) 董事於交易、安排或合約中之重大權益

除附註32披露外，並無有關 貴集團業務而 貴集團作為其中一方且 貴公司董事於其中（不論直接或間接）擁有重大權益的重大交易、安排及合約於年底或於業績紀錄期任何時間存續。

(f) 五名最高薪酬人士

於業績紀錄期， 貴集團五名最高薪酬人士包括兩名董事。於業績紀錄期應付予其餘三名人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
僱員					
－薪金及其他津貼	436	576	687	303	373
－酌情花紅	53	97	221	98	98
－住房公積金、醫療保險和社會保險	61	81	99	49	53
	550	754	1,007	450	524

該等人士的酬金介乎下列組別：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
				(未經審核)	
			人數		
零至1,000,000港元	3	3	3	3	3

12 融資成本

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
銀行借款利息開支	2,213	–	–	–	–
租賃負債利息開支	15	14	19	9	49
	2,228	14	19	9	49

13 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
即期所得稅	9,311	16,884	21,721	11,058	18,436
遞延所得稅	(2,551)	(4,118)	(3,631)	(1,732)	(2,567)
	6,760	12,766	18,090	9,326	15,869

(a) 企業所得稅

貴集團於中國內地業務之所得稅撥備乃根據相關現行法例、詮釋及慣例，就年度之估計應課稅利潤按適用稅率（即5%至25%）計算。

由於 貴集團於業績紀錄期並無產生於香港的估計應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

根據開曼群島公司法， 貴公司在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限責任公司，因此，可免除繳納開曼群島所得稅。

(b) 業績紀錄期的所得稅開支與稅前利潤對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
除所得稅前利潤	25,109	48,542	68,304	37,866	52,128
按適用企業所得稅稅率25%計算的稅項	6,277	12,136	17,076	9,467	13,032
適用於　貴集團不同附屬公司的不同稅率的影響	–	(94)	(195)	(565)	(573)
未確認稅項虧損	24	–	–	–	–
此前未確認稅項虧損的使用	–	(24)	–	–	–
應佔合營企業及一間聯營公司稅後業績的影響	–	–	108	(13)	(399)
不可扣稅之開支	459	748	1,101	437	3,809
	6,760	12,766	18,090	9,326	15,869

14 每股盈利－基本及攤薄

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據　貴公司擁有人應佔利潤除以相應年度／期間已發行普通股加權平均數計算。於釐定截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月的已發行股份的加權平均數時，猶如　貴公司於2017年1月1日已註冊成立，100股股份被視作已於當日發行。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
				(未經審核)	
貴公司擁有人應佔利潤（人民幣千元）	18,349	35,776	50,214	28,540	35,653
已發行普通股加權平均數	100	100	100	100	100
每股基本盈利（人民幣千元）	183	358	502	285	357

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利與每股基本盈利金額相同，因於業績紀錄期並無發行的潛在攤薄普通股。

15 股利

貴公司自成立以來未支付或宣派有關業績紀錄期的任何股利。

截至2018年12月31日止年度分配的股利為佳源服務向其當時的股東宣派的股利人民幣18,000,000元，其中人民幣16,200,000元已以現金結算，剩餘款項人民幣1,800,000元通過抵銷與關聯方的結餘結算。截至2020年6月30日止六個月分配的股利為湖南華冠（ 貴集團擁有65%權益的附屬公司）宣派為數人民幣10,000,000元的股利，其中向 貴集團附屬公司佳源服務宣派人民幣6,500,000元，及向非控股股東宣派人民幣3,500,000元。由於此信息對於本報告而言並無意義，因此未提供股利率和可獲得該等股利排名的股份數量。

於2020年10月20日， 貴公司向股東宣派股利每股股份人民幣1,700,000元，合共人民幣170,000,000元。股利已隨後以現金支付。

16 物業及設備

	樓宇	辦公設備	汽車	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2017年1月1日				
成本	1,119	7,486	1,520	10,125
累計折舊	(487)	(4,189)	(1,008)	(5,684)
賬面淨值	632	3,297	512	4,441
截至2017年12月31日止年度				
期初賬面淨值	632	3,297	512	4,441
添置	325	3,424	417	4,166
出售	–	(13)	–	(13)
折舊	(46)	(1,293)	(226)	(1,565)
期末賬面淨值	911	5,415	703	7,029
於2017年12月31日				
成本	1,444	10,897	1,937	14,278
累計折舊	(533)	(5,482)	(1,234)	(7,249)
賬面淨值	911	5,415	703	7,029
截至2018年12月31日止年度				
期初賬面淨值	911	5,415	703	7,029
收購附屬公司 *(附註31)*	–	33	–	33
添置	56	1,861	940	2,857
折舊	(209)	(1,440)	(340)	(1,989)
期末賬面淨值	758	5,869	1,303	7,930

	樓宇 *人民幣千元*	辦公設備 *人民幣千元*	汽車 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
於2018年12月31日				
成本	1,500	12,791	2,877	17,168
累計折舊	(742)	(6,922)	(1,574)	(9,238)
賬面淨值	758	5,869	1,303	7,930
截至2019年12月31日止年度				
期初賬面淨值	758	5,869	1,303	7,930
收購附屬公司 *(附註31)*	–	553	16	569
添置	925	6,187	2,308	9,420
出售	–	(341)	(612)	(953)
折舊	(205)	(1,836)	(292)	(2,333)
期末賬面淨值	1,478	10,432	2,723	14,633
於2019年12月31日				
成本	2,119	18,849	3,977	24,945
累計折舊	(641)	(8,417)	(1,254)	(10,312)
賬面淨值	1,478	10,432	2,723	14,633
截至2020年6月30日止六個月				
期初賬面淨值	1,478	10,432	2,723	14,633
添置	357	1,952	279	2,588
出售	–	(389)	(30)	(419)
折舊	(26)	(1,572)	(472)	(2,070)
期末賬面淨值	1,809	10,423	2,500	14,732
於2020年6月30日				
成本	2,476	20,024	4,205	26,705
累計折舊	(667)	(9,601)	(1,705)	(11,973)
賬面淨值	1,809	10,423	2,500	14,732

折舊於合併全面收益表中的「行政開支」扣除。

17 使用權資產

下表顯示業績紀錄期使用權資產的變動：

	截至12月31日止年度			截至2020年6月30日止六個月
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
成本：				
年初／期初	–	833	1,166	3,089
添置	833	372	2,709	825
到期撇銷	–	(39)	(786)	(44)
年末／期末	833	1,166	3,089	3,870
累計折舊：				
年初／期初	–	(227)	(667)	(258)
年內扣除	(227)	(479)	(377)	(839)
到期撇銷	–	39	786	44
年末／期末	(227)	(667)	(258)	(1,053)
賬面淨值				
年末／期末	606	499	2,831	2,817

貴集團租賃多間辦公室和停車場。租賃合約通常為4個月至32個月的固定期限。與租期為12個月或更短的短期租賃有關的付款按直線基準於合併全面收益表確認為開支。

租賃條款根據單個基準協商確定，包含各種不同的條款和條件。除了出租人持有的租賃資產中的擔保權益外，租賃協議不施加任何其他契約。租賃資產不得用作借款擔保。

使用權資產的折舊計入合併全面收益表中的「行政開支」。

18 無形資產

	物業管理合約	商譽	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	(i)	*(ii)*	
截至2018年12月31日止年度			
期初賬面淨值	–	–	–
收購一家附屬公司 *(附註31)*	758	–	758
攤銷	(12)	–	(12)
期末賬面淨值	746	–	746

	物業管理合約	商譽	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	(i)	*(ii)*	
於2018年12月31日			
成本	758	–	758
累計攤銷	(12)	–	(12)
賬面淨值	746	–	746
截至2019年12月31日止年度			
期初賬面淨值	746	–	746
收購附屬公司 *(附註31)*	20,276	14,859	35,135
攤銷	(198)	–	(198)
期末賬面淨值	20,824	14,859	35,683
於2019年12月31日			
成本	21,034	14,859	35,893
累計攤銷	(210)	–	(210)
賬面淨值	20,824	14,859	35,683
截至2020年6月30日止六個月			
期初賬面淨值	20,824	14,859	35,683
攤銷	(1,759)	–	(1,759)
期末賬面淨值	19,065	14,859	33,924
於2020年6月30日			
成本	21,034	14,859	35,893
累計攤銷	(1,969)	–	(1,969)
賬面淨值	19,065	14,859	33,924

(i) 物業管理合約

截至2018年及2019年12月31日止年度， 貴集團收購杭州民安（附註31）、嘉興星洲（附註31）及湖南華冠（附註31）。獨立評估師進行了評估以確定於收購日已識別物業管理合約的公允價值。所使用的估值方法是多期間超額收益方法。於各自收購日期確定物業管理合約公允價值使用主要假設如下文所披露：

	杭州民安	嘉興星洲	湖南華冠
毛利率	12.7%	10.4%-23.7%	20.3%-21.3%
稅後貼現率	18.8%	20.8%	21.5%

(ii) 企業合併產生的商譽減值測試

收購湖南華冠產生的商譽人民幣14,859,000元已分配至湖南華冠現金產生單位以進行減值測試。管理層在每個期末之前對商譽進行了減值評估。該附屬公司的可收回金額根據使用價值計算釐定。

下表列出了管理層進行商譽減值測試的現金流量預測所基於的每個關鍵假設：

	於2019年12月31日	**於2020年6月30日**
預測期間收益增長率	1.4%-20.0%	1.0%-23.8%
預測期間毛利率	20.3%-21.3%	21.8%-23.2%
永久增長率	3.0%	3.0%
稅前貼現率	27.3%	27.2%

根據管理層對湖南華冠的可收回金額的評估，於2019年12月31日及2020年6月30日，無需計提減值撥備。於2019年12月31日及2020年6月30日，根據使用價值計算的可收回金額分別超過其賬面值的額度為零及人民幣915,000元。湖南華冠於2019年12月31日被收購，可收回金額接近其於2019年12月31日之賬面值。

貴集團管理層認為計算使用價值所倚賴的主要假設可能出現的任何合理變動均不會導致賬面值超出湖南華冠現金產生單位的可收回金額。

下表列出了對商譽減值的每個關鍵假設中變化的負面影響的敏感度分析：

	於2019年12月31日的減值金額 *人民幣千元*	**於2020年6月30日的減值金額** *人民幣千元*
預測期間收益增長率		
假設下降3%	1,601	–
假設下降6%	3,589	81
預測期間毛利率		
假設下降1%	279	–
假設下降3%	1,688	1,797
永久增長率		
假設下降20%	834	–
假設下降30%	1,186	329
稅前貼現率		
假設增加1%	738	–
假設增加2%	1,458	282

19 以權益法入賬的投資

	2017年 *人民幣千元*	**於12月31日 2018年** *人民幣千元*	**2019年** *人民幣千元*	**於2020年6月30日** *人民幣千元*
於合營企業的權益(a)	–	–	4,924	6,576
於聯營公司的權益(b)	–	–	1,600	1,544
	–	–	6,524	8,120

(a) 於合營企業的權益

	截至12月31日止年度			截至2020年6月30日止六個月
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
年初／期初	–	–	–	4,924
添置	–	–	5,355	–
應佔業績	–	–	(431)	1,652
年末／期末	–	–	4,924	6,576

合營企業詳情載列如下：

	註冊成立及營業地點	主營業務	貴集團持有的股權比例於12月31日 2017年	2018年	2019年	於2020年6月30日
重慶佳寶物業服務有限公司（「重慶佳寶」）*(i)*	中國	物業管理	不適用	51%	51%	51%
浙江星佳物業服務有限公司（「浙江星佳」）*(i)*	中國	物業管理	不適用	不適用	51%	51%

(i) 根據重慶佳寶及浙江星佳的章程細則，實體全部重大及相關事項均需經由全體股東一致同意。因此，重慶佳寶及浙江星佳入賬計作 貴集團的合營企業。

貴公司董事認為，合營企業對 貴集團並無重大意義，因此合營企業的各項財務資料未予以披露。

於2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，概無與 貴集團於合營企業的權益有關的重大或有負債及承擔。

(b) 於聯營公司的權益

	截至12月31日止年度			截至2020年6月30日止六個月
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
年初／期初	–	–	–	1,600
收購附屬公司 *(附註31)*	–	–	1,600	–
應佔業績	–	–	–	(56)
年末／期末	–	–	1,600	1,544

聯營公司詳情載列如下：

	註冊成立及營業地點	主營業務	貴集團持有的股權比例 於12月31日 2017年	2018年	2019年	於2020年6月30日
湖南貝雷德物業管理有限公司（「湖南貝雷德」）*(i)*	中國	物業管理	不適用	不適用	8%	8%

(i) 湖南貝雷德因其在董事會有代表，故入賬計作 貴集團的聯營公司。

貴公司董事認為，聯營公司對 貴集團並無重大意義，因此聯營公司的財務資料概要未予以披露。

於2019年12月31日及2020年6月30日，概無與 貴集團於聯營公司的權益有關的重大或有負債及承擔。

20 按種類劃分的金融工具

	於12月31日 2017年	2018年	2019年	於2020年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
按攤銷成本計量的金融資產：				
貿易及其他應收款項（不包括預付款項）	136,348	594,726	730,083	724,243
受限制銀行存款	50	1,351	1,559	1,112
現金及現金等價物	21,744	33,367	37,644	47,508
	158,142	629,444	769,286	772,863

	於12月31日 2017年	2018年	2019年	於2020年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
按攤銷成本計量的金融負債：				
貿易及其他應付款項（不包括應付工資及税項）	119,489	432,705	497,941	488,295
租賃負債	615	501	2,523	1,908
	120,104	433,206	500,464	490,203

21 存貨

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
商品及消費品	160	144	880	530

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2019年及2020年6月30日止六個月 ，確認為自合併全面收益表扣除的開支的存貨分別為人民幣1,707,000元、人民幣2,195,000元、人民幣3,758,000元、人民幣1,707,000元及人民幣1,652,000元。

22 貿易及其他應收款項

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	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*(a)*	74,970	72,287	146,279	177,357
減：減值撥備	(8,379)	(15,732)	(20,648)	(24,652)
	66,591	56,555	125,631	152,705
其他應收款項				
－應收關聯方款項	55,312	519,059	544,009	550,207
－向第三方墊款*(b)*	–	–	38,542	–
－按金及代客戶付款	10,301	16,872	19,370	18,986
－其他	4,144	2,240	2,531	2,345
	69,757	538,171	604,452	571,538
預付款項	6,644	5,871	8,356	9,723
貿易及其他應收款項淨額	142,992	600,597	738,439	733,966

(a) 未向客戶給予信貸期。按發票日期呈列的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
0-60天	8,437	8,914	37,120	35,333
61-180天	9,150	5,549	22,623	70,925
181-365天	31,649	36,614	62,470	38,523
1-2年	7,981	11,167	10,923	17,387
2-3年	12,262	5,039	6,764	7,461
3-4年	1,480	3,188	3,363	4,126
4-5年	513	1,382	1,703	2,602
5年以上	3,498	434	1,313	1,000
	74,970	72,287	146,279	177,357

(b) 向第三方墊款按每年4.35%的固定利率計息，已於2020年1月償還。

23 現金及現金等價物

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
銀行及手頭現金	21,794	34,718	39,203	48,620
減：受限制銀行存款*(c)*	(50)	(1,351)	(1,559)	(1,112)
現金及現金等價物	21,744	33,367	37,644	47,508

(a) 全部現金及現金等價物均以人民幣計值。

(b) 於業績紀錄期，銀行結餘按浮動利率計息，平均年利率為0.3%。

(c) 收取的裝修保證金根據當地政府部門的規定存入受限制銀行賬戶。

24 股本

	普通股數目	股份面值	股份等額面值
		港元	*人民幣元*
法定			
於2020年3月5日（註冊成立日期）及2020年6月30日	39,000,000	390,000	348,000
已發行及繳足			
1股於註冊成立日期配發及發行的股份	1	–	–
99股有關重組配發及發行的股份 *(附註1.2)*	99	1	1
於2020年6月30日	100	1	1

貴公司於2020年3月5日在開曼群島註冊成立，法定及已發行股本為390,000港元，分為39,000,000股每股0.01港元的普通股。1股股份已發行及配發予一名初始認購人，其為一名獨立第三方，該股份其後於同日轉讓予創源控股。

根據重組，於2020年4月9日， 貴公司向創源控股收購創源發展的100%已發行股份。 貴公司於同日向創源控股發行及配發99股股份作為有關收購的代價。

25 儲備

		保留盈利	法定儲備	其他儲備	總計
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2017年1月1日		846	1,749	5,000	7,595
年內利潤		18,349	–	–	18,349
當時股東注資	*(a)*	–	–	45,000	45,000
視為分配給沈先生	*(b)*	–	–	(75,000)	(75,000)
轉撥至法定儲備		(3,878)	3,878	–	–
於2017年12月31日		15,317	5,627	(25,000)	(4,056)
於2018年1月1日		15,317	5,627	(25,000)	(4,056)
年內利潤		35,776	–	–	35,776
視為沈先生出資	*(b)*	–	–	87,214	87,214
向當時股東分派的股利		(18,000)	–	–	(18,000)
中間控股公司注資	*1.2*	–	–	300,000	300,000
共同控制下的業務合併	*1.2*	–	–	(300,000)	(300,000)
轉撥至法定儲備		(3,920)	3,920	–	–
於2018年12月31日		29,173	9,547	62,214	100,934
於2019年1月1日		29,173	9,547	62,214	100,934
年內利潤		50,214	–	–	50,214
轉撥至法定儲備		(5,298)	5,298	–	–
於2019年12月31日		74,089	14,845	62,214	151,148
於2019年1月1日		29,173	9,547	62,214	100,934
期內利潤		28,540	–	–	28,540
於2019年6月30日（未經審核）		57,713	9,547	62,214	129,474
於2020年1月1日		74,089	14,845	62,214	151,148
期內利潤		35,653	–	–	35,653
於2020年6月30日		109,742	14,845	62,214	186,801

(a) 於2017年5月，佳源創盛向佳源服務注資人民幣45,000,000元。

(b) 由於IT業務並非上市業務的一部分(附註1.2),因此,就本報告而言,2017年支付的代價人民幣75,000,000元以收購東源投資75%的股權以及2018年處置投資的淨收益人民幣76,500,000元,經扣除出售所得收益的相關所得稅人民幣500,000元後,被視為分配給沈先生╱沈先生出資。於2018年,東源投資向 貴集團宣派股利人民幣10,714,000元且 貴集團保留該等收益僅就此報告而言被視為沈先生出資。

26 非控股權益

於業績紀錄期,概無擁有重大非控股權益的附屬公司。

27 貿易及其他應付款項

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易應付款項*(a)*	7,144	13,701	15,981	19,848
其他應付款項				
– 公用事業費及其他應付款項*(b)*	53,848	45,124	43,960	44,151
– 業主維修基金*(c)*	15,517	26,167	32,764	36,720
– 已收押金	30,676	34,525	58,302	62,135
– 業務合併應付代價*(附註31)*	–	2,016	27,753	394
– 應付關聯方款項	6,833	300,000	304,200	304,200
– 應付工資	21,684	46,748	69,150	66,533
– 其他應付稅項	4,547	6,804	9,474	9,479
– 其他	5,471	11,172	14,981	20,847
	138,576	472,556	560,584	544,459
	145,720	486,257	576,565	564,307

附註:

(a) 按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析如下:

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
0-60天	4,267	12,075	10,722	12,454
61-180天	204	446	2,142	4,615
181-365天	274	252	662	1,502
1年以上	2,399	928	2,455	1,277
	7,144	13,701	15,981	19,848

(b) 結餘為代客戶結算公用事業費和其他費用的收款。

(c) 結餘為代業主收取的各項款項。

28 遞延所得稅

合併財務狀況表內遞延所得稅資產及負債的分析如下：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
遞延所得稅資產：				
－12個月內收回	1,882	4,453	7,367	8,938
－12個月後收回	1,696	3,239	3,918	4,474
	3,578	7,692	11,285	13,412
遞延所得稅負債：				
－12個月內收回	–	(19)	(879)	(879)
－12個月後收回	–	(167)	(4,328)	(3,888)
	–	(186)	(5,207)	(4,767)

不計及同一稅務司法管轄區的結餘抵銷，於業績紀錄期內遞延所得稅資產及負債變動如下：

遞延所得稅資產：

	應收款項減值撥備	應計費用	其他	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2017年1月1日	731	296	–	1,027
計入合併全面收益表	1,366	1,183	2	2,551
於2017年12月31日	2,097	1,479	2	3,578
於2018年1月1日	2,097	1,479	2	3,578
計入合併全面收益表	1,829	1,820	465	4,114
於2018年12月31日	3,926	3,299	467	7,692
於2019年1月1日	3,926	3,299	467	7,692
收購一家附屬公司*(附註31)*	–	–	11	11
計入／(扣除自)合併全面收益表	1,210	2,738	(366)	3,582
於2019年12月31日	5,136	6,037	112	11,285

	應收款項減值撥備 *人民幣千元*	應計費用 *人民幣千元*	其他 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
於2020年1月1日	5,136	6,037	112	11,285
計入／(扣除自) 合併全面收益表	864	1,304	(41)	2,127
於2020年6月30日	6,000	7,341	71	13,412

遞延所得稅負債：

	來自業務合併的公允價值收益 *人民幣千元*
於2017年1月1日、2017年12月31日及2018年1月1日	–
收購附屬公司 *(附註31)*	(190)
計入合併全面收益表	4
於2018年12月31日及2019年1月1日	(186)
於2019年1月1日	(186)
收購附屬公司 *(附註31)*	(5,070)
計入合併全面收益表	49
於2019年12月31日及2020年1月1日	(5,207)
於2020年1月1日	(5,207)
計入合併全面收益表	440
於2020年6月30日	(4,767)

根據中國所得稅法，須就中國附屬公司賺取的利潤宣派之股利徵收預扣稅。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日， 貴集團中國附屬公司尚未匯予中國境外註冊成立的控股公司的保留盈利(並無就此計提遞延所得稅負債)分別約為人民幣15,317,000元、人民幣29,173,000元、人民幣74,089,000元及人民幣123,193,000元。根據管理層對海外資金需求的估計，預期該盈利將由中國附屬公司保留作再投資之用且於可預見未來不會匯予彼等的境外控股公司。

遞延所得稅資產按結轉稅項虧損確認，並以可能用於抵扣未來應課稅溢利之相關稅項利益變現為限。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月， 貴集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收入的虧損人民幣237,000元、零、零、零及零確認遞延所得稅資產。在中國經營業務的集團公司的稅項虧損最多可結轉五年。未確認的稅項虧損將於2022年到期。

29 現金流量資料

(a) 經營所得現金

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
除税前利潤	25,109	48,542	68,304	37,866	52,128
除税前利潤					
就以下各項作出調整					
– 物業及設備折舊	1,565	1,989	2,333	1,176	2,070
– 使用權資產折舊	227	479	377	242	839
– 金融資產減值虧損	5,456	7,496	4,942	2,350	4,004
– 無形資產攤銷	–	12	198	99	1,759
– 利息收入 *(附註8)*	(2,273)	(53)	(1,364)	(709)	(93)
– 融資成本 *(附註12)*	2,228	14	19	9	49
– 應佔合營企業及一間聯營公司虧損／(利潤) *(附註19)*	–	–	431	(51)	(1,596)
營運資金變動 (不包括收購附屬公司的影響)：					
– 受限制銀行存款	–	(1,301)	(208)	(57)	447
– 存貨	(160)	16	(586)	(544)	350
– 貿易及其他應收款項	(37,468)	1,616	(68,243)	(29,626)	(30,431)
– 合約負債	4,256	19,311	18,456	11,954	3,327
– 貿易及其他應付款項	2,974	43,783	43,499	11,309	15,100
	1,914	121,904	68,158	34,018	47,953

(b) 出售物業及設備

於合併現金流量表中，出售物業及設備所得款項包括：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
賬面淨值 *(附註16)*	13	–	953	145	419
出售收益	–	–	–	–	(11)
出售所得款項	13	–	953	145	408

(c) 淨債務

本節載列淨債務及融資活動產生的負債變動的分析：

	租賃負債	應付利息	應付關聯方款項	借款	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2017年1月1日的淨債務	–	–	49,055	94,000	143,055
現金流量	(234)	(2,213)	(42,222)	(94,000)	(138,669)
– 利息開支	15	2,213	–	–	2,228
– 收購新租賃合約	834	–	–	–	834
於2017年12月31日及2018年1月1日的淨債務	615	–	6,833	–	7,448
現金流量	(500)	–	(6,833)	–	(7,333)
– 關聯方墊款	–	–	300,000	–	300,000
– 利息開支	14	–	–	–	14
– 收購新租賃合約	372	–	–	–	372
於2018年12月31日及2019年1月1日的淨債務	501	–	300,000	–	300,501
現金流量	(402)	–	–	–	(402)
– 利息開支	19	–	–	–	19
– 收購附屬公司*(附註31)*	2,405	–	4,200	–	6,605
於2019年12月31日及2020年1月1日的淨債務	2,523	–	304,200	–	306,723
現金流量	(1,489)	–	–	–	(1,489)
– 利息開支	49	–	–	–	49
– 收購新租賃合約	825	–	–	–	825
於2020年6月30日的淨債務	1,908	–	304,200	–	306,108

(d) 非現金交易

除上述所披露者外，應收東源投資的主要非現金交易為通過抵銷關聯方結餘而結清的應收股利人民幣10,714,000元。

30 承擔

(a) 經營租賃承擔

貴集團根據不可撤銷經營租賃安排租有若干辦公室及員工宿舍，租期短於1年，並可豁免遵守香港財務報告準則第16號的規定。不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃付款合計如下：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年以內	227	280	261	209

(b) 資本承擔

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日， 貴集團概無任何重大資本承擔。

31 業務合併

於業績紀錄期， 貴集團從獨立第三方及一名關聯方手中收購了以下公司。被收購公司已自各自的收購日起作為 貴集團附屬公司入賬。該等公司的主營業務為在中國從事物業管理活動。

貴集團選擇按其應佔已購可識別資產／負債淨額的比例確認各公司的非控股權益。詳情見附註2.3。

(a) 於2017年11月， 貴集團以代價人民幣500,000元收購重慶中農國信物業管理有限公司的全部股權。該公司於收購日尚未開始運營。有關購買代價的詳情以及所購得的資產淨值如下：

	人民幣千元
於2017年結清的現金代價總額	500

所收購可識別資產已確認總金額如下：

	人民幣千元
－其他應收款項	499
－現金及現金等價物	1
可識別資產總值	500
所購得的資產淨值	500

收購業務流出現金，扣除2017年獲得的現金：

	人民幣千元
－結清現金代價	500
－被收購附屬公司的現金及現金等價物	(1)
收購事項現金流出淨額	499

(i) 自收購之日起至2017年12月31日期間，收購業務向 貴集團貢獻的總收入為人民幣600,000元，淨利潤為人民幣260,000元。

(ii) 若收購於2017年1月1日已完成，則 貴集團於該年度的總收入將增加零，而該年度的淨利潤則將減少零。若該公司自2017年1月1日起綜合入賬，則截至2017年12月31日止年度的合併全面收益表顯示的備考收入及淨利潤將分別為人民幣209,804,000元及人民幣18,349,000元。

(b) 於2018年11月， 貴集團以代價人民幣5,016,000元收購杭州民安的全部股權。有關購買代價的詳情以及所購得的資產淨值及商譽如下：

	人民幣千元
現金代價總額	5,016
於2018年結清	3,000
於2019年結清	1,526
於2020年6月30日止六個月結清	381
於2020年6月30日尚未結清	109

所收購可識別資產及所承擔的負債已確認總金額如下：

	人民幣千元
－物業及設備	33
－無形資產－物業管理合約	758
－貿易及其他應收款項	2,970
－現金及現金等價物	3,066
－貿易及其他應付款項	(1,571)
－即期所得稅負債	(50)
－遞延所得稅負債	(190)
可識別淨資產總值	5,016

收購業務流出現金，扣除2018年獲得的現金：

	人民幣千元
－部分結清現金代價	3,000
－被收購附屬公司的現金及現金等價物	(3,066)
收購事項現金流入淨額	(66)

(i) 自收購之日起至2018年12月31日期間，收購業務向 貴集團貢獻的總收入為人民幣3,918,000元，淨虧損為人民幣1,345,000元。

(ii) 若收購於2018年1月1日已完成，則 貴集團於該年度的總收入將增加人民幣12,674,000元，而該年度的淨利潤則將增加人民幣770,000元。若該公司自2018年1月1日起綜合入賬，則截至2018年12月31日止年度的合併全面收益表顯示的備考收入及淨利潤將分別為人民幣343,932,000元及人民幣36,546,000元。

(c) 於2019年1月， 貴集團以代價人民幣618,000元收購嘉興星洲的全部股權。有關購買代價的詳情以及所購得的資產淨值及商譽如下：

	人民幣千元
現金代價總額	618
於2019年結清	333
於2020年6月30日尚未結清	285

所收購可識別資產及所承擔的負債已確認總金額如下：

	人民幣千元
– 物業及設備	109
– 無形資產 – 物業管理合約	366
– 貿易及其他應收款項	912
– 現金及現金等價物	592
– 合約負債	(720)
– 貿易及其他應付款項	(458)
– 即期所得稅負債	(91)
– 遞延所得稅負債	(92)
可識別淨資產總值	618
所購得的資產淨值	618

收購業務流出現金，扣除2019年獲得的現金：

	人民幣千元
– 部分結清現金代價	333
– 被收購附屬公司的現金及現金等價物	(592)
收購事項現金流入淨額	(259)

(i) 自收購之日起至2019年12月31日期間，收購業務向 貴集團貢獻的總收入為人民幣6,144,000元，淨虧損為人民幣946,000元。

(d) 於2019年12月， 貴集團以代價人民幣33,722,000元收購湖南華冠65%的股權。有關購買代價的詳情以及所購得的資產淨值及商譽如下：

	人民幣千元
現金代價總額	33,722
於2019年結清	6,744
於2020年6月30日止六個月結清	26,978
於2020年6月30日尚未結清	–

所收購可識別資產及所承擔的負債已確認總金額如下：

	人民幣千元
－ 物業及設備	460
－ 使用權資產	2,709
－ 無形資產 － 物業管理合約	19,910
－ 使用權益法入賬的投資	1,600
－ 遞延所得稅資產	11
－ 貿易及其他應收款項	32,605
－ 存貨	150
－ 現金及現金等價物	14,442
－ 合約負債	(13,968)
－ 貿易及其他應付款項	(20,614)
－ 租賃負債	(2,405)
－ 即期所得稅負債	(902)
－ 遞延所得稅負債	(4,978)
可識別淨資產總值	29,020
減：非控股權益	(10,157)
加：商譽	14,859
所購得的資產淨值	33,722

收購業務流出現金，扣除2019年獲得的現金：

	人民幣千元
－ 部分結清現金代價	6,744
－ 被收購附屬公司的現金及現金等價物	(14,442)
收購事項現金流入淨額	(7,698)

(i) 收購所產生的商譽主要歸屬於 貴集團業務經營與被收購實體的合併預期將產生的協同效應。

(ii) 自收購之日起至2019年12月31日期間，收購業務向 貴集團貢獻的總收入及淨利潤均為零。

(iii) 若收購於2019年1月1日已完成，則 貴集團於該年度的總收入將增加人民幣69,113,000元，而該年度的淨利潤則將增加人民幣6,826,000元。若該公司自2019年1月1日起綜合入賬，則截至2019年12月31日止年度的合併全面收益表顯示的備考收入及淨利潤將分別為人民幣524,004,000元及人民幣57,040,000元。

32 重大關聯方交易

除歷史財務資料其他地方所披露的關聯方交易外，下列交易乃與關聯方開展：

(a) 與關聯方的交易

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
沈先生控制的實體					
－提供物業管理服務	1,980	3,632	10,775	5,084	7,047
－向物業開發商提供增值服務	27,798	53,211	65,568	30,550	28,272
－已收利息	2,213	–	–	–	–
－報酬收入	–	1,103	–	–	–
－已付清潔及安保服務費	2,050	4,730	–	–	–
沈先生共同控制的實體					
－向物業開發商提供增值服務	–	476	1,155	577	2,030
貴集團主要管理人員					
－已收利息	–	–	124	62	51
對 貴公司附屬公司具有重大影響的實體					
－向物業開發商提供增值服務	–	–	–	–	291
－提供物業管理服務	–	–	–	–	1,383

上述服務費及其他交易的價格乃依照相關訂約方相互協定的條款而釐定。

租賃

於業績紀錄期， 貴集團與沈先生控制的嘉興市金地房地產置業有限公司訂立關於租賃辦公室的租賃協議。租期自2017年5月18日至2019年12月31日。合約總金額約為人民幣282,000元。於2017年、2018年及2019年12月31日，租賃負債約為人民幣208,000元、人民幣103,000元及零。於2020年1月20日， 貴集團與沈先生控制的嘉興佳源廣場商業管理有限公司訂立關於租賃辦公室的租賃協議。租期自2020年1月1日至2022年12月31日。合約總金額約為人民幣500,000元。

(b) 與關聯方的結餘

於業績紀錄期，佳源國際若干附屬公司(「物業開發公司」，主要從事物業開發業務)與物業買家訂立銷售合約，當中規定於特定期間銷售物業開發公司開發的物業及由 貴集團提供物業管理服務。物業開發公司自物業買家取得合約款項並將物業管理服務相關的金額定期轉付給 貴集團。

下列項目中包含的與關聯方的結餘：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
沈先生控制的實體				
貿易性質及計入：				
－貿易應收款項	34,062	816	35,910	51,071
－按金及代客戶付款	2,959	2,066	2,502	3,735
－預付款項	–	–	1,218	–
－貿易應付款項	2,442	207	242	10
－公用事業費及其他應付款項	6,667	233	244	1,704
－合約負債	1,366	2,640	1,233	2,071
非貿易性質及計入：				
－應收關聯方款項	52,712	516,459	517,625	526,547
－應付關聯方款項	6,833	300,000	300,000	300,000
沈先生共同控制的實體				
貿易性質及計入：				
－貿易應收款項	–	–	1,020	2,270
貴集團主要管理人員				
非貿易性質及計入：				
－應收關聯方款項	2,600	2,600	2,724	–
貴集團共同控制的實體				
貿易性質及計入：				
－按金及代客戶付款	–	–	1,045	1,052
－公用事業費及其他應付款項	–	–	2,792	2,794
對 貴公司附屬公司具有重大影響的實體				
貿易性質及計入：				
－貿易應收款項	–	–	–	476
非貿易性質及計入：				
－應收關聯方款項	–	–	23,660	23,660
－應付關聯方款項	–	–	31,178	4,200

附註：

(i) 除(a)於2017年應收沈先生控制實體的其他應收款項人民幣94,000,000元(按年利率7.5%計息，已於2017年償還)；及(b)應收 貴集團主要管理層成員的其他款項人民幣2,600,000元(按年利率4.75%計息，並可按要求償還)外，餘下應收關聯方的款項均為免息及按要求償還。

(ii) 應付關聯方款項均為免息及按要求償還。

(iii) 其他應收對 貴公司一家附屬公司具有重大影響的實體的款項以湖南華冠35%的股權作擔保。

(iv) 所有上述屬非貿易性質的結餘已於隨後結清。

33 貴公司財務狀況表附註

(a) 於附屬公司的權益

於附屬公司的權益指視作於創源發展的投資成本金額人民幣100,934,000元（附註1.2）。

(b) 其他應收款項

有關金額包括於2020年6月30日的預付款項人民幣4,463,000元。

(c) 其他應付款項

有關金額包括於2020年6月30日應付 貴公司之附屬公司佳源服務的款項人民幣5,602,000元。

(d) 貴公司儲備變動

	其他儲備 *(附註)*	累計虧損	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2020年3月5日（成立日期）	–	–	–
因重組而發行股份所產生的盈餘	100,934	–	100,934
期內虧損	–	(13,451)	(13,451)
於2020年6月30日	100,934	(13,451)	87,483

附註：貴公司其他儲備指 貴公司所購得附屬公司之資產淨值與 貴公司以換取附屬公司發行之股本之面值之間的差額（附註33(a)）。

34 財務擔保

根據佳源國際（作為借方）、沈先生、創源控股、 貴公司、創源發展及佳源香港（作為擔保方）與多個貸方訂立的日期為2020年6月14日的融資協議，擔保方同意為佳源國際提供不超過70百萬美元貸款（約人民幣496百萬元）（「貸款」）的擔保，此貸款以 貴公司、創源發展、佳源香港及浙江禾源的股份作抵押擔保。根據融資協議，財務擔保及股份質押將於上市前解除。

35 或有負債

截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日， 貴集團並無重大在外或有負債。

36 期後事項

(i) 根據於2020年10月20日通過的董事會決議案， 貴公司向股東宣派每股股份人民幣1,700,000元，共計人民幣170,000,000元的股利，已隨後以現金支付。

(ii) 根據於2020年10月21日通過的股東決議案，通過額外增加1,961,000,000股股份， 貴公司法定股本由390,000港元增加至20,000,000港元，分為2,000,000,000股股份。

(iii) 根據於2020年10月21日通過的股東決議案以及待 貴公司股份溢價賬因根據上市發行股份而撥入進賬後， 貴公司董事獲授權將 貴公司股份溢價賬內之進賬款額4,499,999港元撥充資本，方法為利用有關金額按面值繳足449,999,900股發行及配發予 貴公司現有股東的股份。根據該決議案發行及配發的股份在所有方面享有與現有已發行股份相同的權利。

III 後續財務報表

貴公司或 貴集團現時旗下任何公司概無就2020年6月30日後及直至本報告日期任何期間編製經審核財務報表。除本報告附註15所披露者外， 貴公司或 貴集團現時旗下任何公司概無就2020年6月30日後任何期間宣派或作出股利分派。

本附錄所載資料並不構成本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)於「附錄一－會計師報告」所載會計師報告的一部分，載入本招股章程僅供說明用途。未經審核備考財務資料應與「財務資料」及「附錄一－會計師報告」一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表

以下為根據上市規則第4.29條編製的本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表，僅供說明之用，其載列如下旨在闡述假設全球發售已於2020年6月30日進行，全球發售對截至2020年6月30日本公司擁有人應佔本集團合併有形資產淨值的影響。

已編製本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表，因其假設性質供作說明之用，未必能真實反映假設全球發售完成後本集團於2020年6月30日或全球發售後任何未來日期的合併有形資產淨值。

	於2020年6月30日本公司擁有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值	**全球發售估計所得款項淨額**	**於2020年6月30日本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值**	**每股股份未經審核備考經調整合併有形資產淨值**	
	(附註1)	*(附註2)*		*(附註3)*	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣元*	*港元*
按發售價每股股份3.15港元計算	152,877	363,645	516,522	0.86	1.01
按發售價每股股份4.05港元計算	152,877	473,029	625,906	1.04	1.23

附註：

(1) 本公司擁有人應佔本集團於2020年6月30日之經審核合併有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載之會計師報告，乃根據本公司擁有人應佔本集團於2020年6月30日之經審核合併資產淨值約人民幣186,801,000元及於2020年6月30日之無形資產調整約人民幣33,924,000元計算。

(2) 全球發售估計所得款項淨額按指示性發售價每股股份3.15港元及4.05港元計算（即指示性發售價範圍的下限及上限），並經扣除本公司已付／應付的包銷費用及其他相關開支（不包括於2020年6月30日之前已計入本集團合併全面收益表中的上市開支約人民幣13,451,000元），亦無計及「股本」所述之因超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份及本公司根據給予董事發行及配發股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

(3) 每股股份未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃經作出前段所述調整後，按已發行股份為600,000,000股股份基準，並假設全球發售及資本化發行已於2020年6月30日完成而得出，並無計及「股本」所述之因超額購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份及本公司根據給予董事發行及配發股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

(4) 概無就本集團於2020年6月30日後的任何交易結果或其他交易作出任何調整。

(5) 本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值並未計及董事會於2020年10月20日所批准之宣派人民幣170,000,000元的股利。倘計及有關股利的影響，則按發售價分別為3.15港元及4.05港元計，未經審核備考經調整合併每股有形資產淨值分別為0.68港元及0.90港元。

B. 未經審核備考財務資料報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文,以供收錄於本招股章程內。

羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告

致佳源服務控股有限公司列位董事

本所已對佳源服務控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(由 貴公司董事(「貴公司董事」)編製,並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就擬首次公開發售股份而於刊發日期為2020年11月27日的招股章程(「招股章程」)中第II-1至II-2頁內所載有關 貴集團於2020年6月30日的未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。 貴公司董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於招股章程第II-1至II-2頁。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製,以說明擬首次公開發售對 貴集團於2020年6月30日的財務狀況可能造成的影響,猶如該擬首次公開發售於2020年6月30日已經發生。在此過程中, 貴公司董事從 貴集團截至2020年6月30日止六個月的財務資料中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料,並已就上述財務資料刊發會計師報告。

貴公司董事對未經審核備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」),編製未經審核備考財務資料。

羅兵咸永道會計師事務所,香港中環太子大廈22樓
總機:+852 2289 8888,傳真:+852 2810 9888,www.pwchk.com

我們的獨立性和質量控制

我們遵守會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用會計師公會所頒佈的香港質量控制準則第1號，因此保持一個全面的質量控制制度，包括制定與遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求相關的政策和程序守則。

申報會計師對未經審核備考財務資料的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向　閣下報告。對於本所過往就用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料而發出的報告，除於報告發出日期向該等報告收件人承擔的責任外，本所概不承擔任何責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對　貴公司董事是否根據上市規則第4.29條及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具任何在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料的報告或意見，且在本業務過程中，我們無就編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在招股章程中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對擬首次公開發售於2020年6月30日的實際結果會否如同呈報一樣提供任何保證。

對於未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製而進行的合理保證鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映了已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

本所的工作並非按照美國公認審計準則或其他準則及慣例，或美國公眾公司會計監察委員會（Public Company Accounting Oversight Board (United States)）的審計準則，或任何其他海外司法管轄區的任何專業機構的準則和慣例進行，故　閣下不應假設我們已根據該等準則和慣例進行工作般依賴本報告。

意見

本所認為：

a) 未經審核備考財務資料已由　貴公司董事按照所述基準適當編製；

b) 該基準與　貴集團的會計政策一致；及

c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
2020年11月27日

下文載列本公司組織章程大綱及組織章程細則若干規定以及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於2020年3月5日根據開曼群島法律第22章公司法(1961年法例三，經綜合及修訂)(「**公司法**」)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的章程文件包括其經修訂及重述的組織章程大綱(「**章程大綱**」)以及其經修訂及重述的組織章程細則(「**章程細則**」)。

1. 組織章程大綱

(a) 章程大綱列明(其中包括)本公司股東的責任以其當時各自持有股份的未繳股款(如有)為限，本公司的成立宗旨並無限制(包括作為一間投資公司)，且根據公司法第27(2)條規定，本公司擁有並能夠行使作為一個具有充分行為能力的自然人所應有全部職責的能力，而不論是否符合公司利益，本公司作為獲豁免公司，除為促進在開曼群島以外地區的業務外，本公司將不會在開曼群島與任何人士、公司或機構進行業務來往。

(b) 本公司可通過特別決議案就章程大綱中任何宗旨、權力或其他事項對章程大綱作出更改。

2. 組織章程細則

章程細則乃於2020年10月21日有條件採納，並自上市日期起生效。章程細則的若干條文概述如下：

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司股本由普通股組成。

(ii) 更改現有股份或各類別股份附有的權利

在公司法的規限下，如本公司股本在任何時間分為不同類別股份，股份或任何類別股份附有的全部或任何特權，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的大會上通過特別

決議案批准而更改、修訂或廢除，除非該類別股份的發行條款另有規定。章程細則中關於股東大會的條文經作出必要修訂後，將適用於各個該等另行召開的股東大會，惟大會所需的法定人數（續會除外）為最少持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值三分之一的兩位人士。而任何續會的法定人數為兩名親自或委派代表出席的股東（不論其所持股份數目）。該類別股份的每位持有人每持有一股可投一票。

賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特別權利將不會因設立或發行與其享有同等權益的額外股份而視為改變，除非該等股份發行條款所附權利另有明確規定。

(iii) 股本變更

本公司可通過股東普通決議案：

(i) 通過創設新股份增加股本；

(ii) 將其全部或任何部分股本合併為面值高於現有股份的股份；

(iii) 按本公司股東大會或董事決定將股份分拆為多類股份，並賦予該等股份任何優先、遞延、合資格或專有權利、特權、條件或限制等；

(iv) 將其股份或任何部分股份分拆為面值少於當時章程大綱規定數額的股份；或

(v) 註銷任何於通過決議案之日尚未認購的股份，並按註銷股份的面額削減其股本。

本公司可通過特別決議案削減股本或資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(iv) 股份轉讓

所有股份轉讓均須以一般或通用格式的或香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）所訂明的格式的或董事會批准的任何其他格式的轉讓文件進行，並必須親筆簽署。如轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則須親筆或以機印方式簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署。

儘管有上文規定，只要任何股份於聯交所上市，該等上市股份的擁有權可根據適用於該等上市股份的法律以及適用於或應當適用於該等上市股份的聯交所規則及規例證明和轉讓。本公司有關其上市股份的股東名冊（不論是股東名冊總冊或股東名冊分冊）可以不可閱形式記錄公司法第40條規定的詳細資料備存，但前提是該等記錄須符合適用於該等上市股份的法律以及適用於或應當適用於該等上市股份的聯交所規則及規例。

轉讓文據須由轉讓人或其代表與承讓人簽署，惟董事會可免除承讓人簽立轉讓文據。在承讓人姓名列入該股份的股東名冊前，轉讓人仍視為有關股份的持有人。

董事會可全權酌情隨時將股東總冊的任何股份轉至任何股東分冊，或將任何股東分冊的任何股份轉至股東總冊或任何其他股東分冊。

除非有關人士已就所提交的轉讓文據向本公司繳交任何董事釐定的費用（不超過聯交所所釐定應付的最高費用），並已繳付適當的印花稅（如適用），且只關於一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求足以顯示轉讓人的轉讓權的其他證明文件（及倘轉讓文據由若干其他人士代為簽署，則須連同該名人士的授權書）送達有關股份過戶登記處或註冊辦事處或存置股東總冊的其他地點，否則董事會可拒絕確認任何轉讓文據。

在任何報章或根據聯交所規定的任何其他方式，以廣告方式發出通告後，可於董事會可能釐定的時間及期間停止辦理過戶登記手續。在任何年度內不得停止辦理過戶登記手續合計超過三十(30)天。

在上文所述的規限下，繳足股款的股份可自由轉讓及本公司並無擁有有關股份的留置權。

(v)　本公司購回本身股份的權力

公司法及章程細則賦予本公司權力於若干限制下購回股份，惟董事會僅可根據聯交所不時規定的任何適用規定，代表本公司行使該權力。

若本公司為贖回而購買可贖回股份，而購買並非透過市場或招標進行，則須受本公司於股東大會上可能釐定的最高價格所規限。若通過招標購買，則招標必須向全體股東一視同仁地發出。

董事會或會接受無代價交回任何已繳足股份。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

章程細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的條文。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時向股東催繳有關彼等各自所持股份尚未繳付的任何款項（無論按股份的面值或以溢價形式）。催繳股款可一次付清，亦可分期付清。若任何催繳股款或分期股款的應付款項於指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會同意的利率（不超過年息二十(20)厘）支付由指定付款日期至實際付款日期的有關款項利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。在董事會認為適當的情況下，可向任何願意預繳股款的股東收取有關所持股份的全部或部分尚未催繳及未付股款或應付分期股款（以現金或現金等價物繳付），以及本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會可能釐定的利率（如有）支付利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向該股東發出不少於足十四(14)日的通知，要求支付仍未支付的催繳股款，連同任何已累計及累計至實際付款日止的利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳的股份將可被沒收。

若股東不依照任何有關通知的要求辦理，則所發出通知有關的任何股份，於其後在支付通知所規定的款項前，可隨時由董事會通過決議案沒收。沒收將包括有關沒收股份的已宣派但於沒收前仍未實際支付的一切股利及花紅。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付其於沒收之日就該等股份應付予本公司的全部款項，連同（若董事會酌情決

定要求）由沒收之日至實際付款日期止期間的有關利息，利率由董事會釐定，惟年息不得超過二十(20)厘。

(b)　董事

(i)　委任、退任和免職

在每屆股東週年大會上，當時三分之一董事（或倘其人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數為準）將輪席退任，惟每名董事須至少於股東週年大會每三年退任一次。輪席退任的董事包括任何有意退任且不擬膺選連任的董事。任何其他須退任的董事為自上次獲選連任或委任後任期最長的董事，但倘多位董事乃於同一日成為董事或獲選連任，則以抽籤釐定須予告退的董事名單（除非彼等之間另有協定）。

董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份作為任職資格。此外，章程細則並無條文規定有關董事須退休的年齡限制。

董事有權委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增補現有董事會。任何獲委任以填補臨時空缺的董事任期將於獲委任後的首屆股東大會為止，屆時可於該會上膺選連任，而任何獲委任加入現有董事會的董事任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時可膺選連任。

董事在任期未屆滿前可由本公司通過普通決議案將其免職（但此舉不得影響該董事就其與本公司之間的任何合約遭違反而提出的損失索償），及本公司股東可以普通決議案委任其他人士取代其職位。除本公司於股東大會上另有釐定外，董事名額不得少於兩人。董事人數並無上限。

董事職位在下列情況下出缺：

(aa)　其以向本公司提交書面通知的方式辭任；

(bb)　董事精神失常或身故；

(cc) 如未告假而連續六(6)個月缺席董事會會議，且董事會議決將其撤職；

(dd) 董事破產或收到接管令或暫緩還債或與債權人達成債務重整協議；

(ee) 法例規定禁止其出任董事；或

(ff) 法例規定其不再出任董事或根據章程細則被撤任。

董事會可委任一名或多名成員出任本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他職務或行政職務，相關任期和條款概由董事會釐定，而董事會亦可撤回或終止該等職務。董事會亦可將其任何權力、職權及酌情權授予董事會認為合適的董事及其他人士組成的委員會，而董事會可不時全部或部分撤回某人士或某方面的授權或撤回任何委員會的委任和解散任何此等委員會，但任何由此成立的委員會在行使所獲權力、職權及酌情權時，均須遵守董事會不時施加的任何規則。

(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力

在符合公司法及章程大綱與章程細則的條文與賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特別權利的情況下，董事可決定發行(a)附有有關股利、投票權、股本返還或其他方面的權利或限制的任何股份，或(b)可發行本公司或其持有人有權要求贖回的任何股份。

董事會可發行認股權證或可換股證券或類似性質的證券，授權其持有人按董事會決定的條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券。

在遵照公司法及章程細則的條文及（如適用）聯交所的規則，且在不影響任何股份或任何股份類別當時所附帶的任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份均由董事會處置，董事會可全權酌情決定向其認為適當的人士、按其認為適當的時間、代價、條款及條件提呈、配發、授予期權，或以其他方式處置該等未發行股份，但前提是不得折讓發行任何股份。

在配發、提呈售股建議、授出購股權或處置股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為尚未辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈售股建議、授出購股權或出售股份即屬違法或不可行的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。就任何方面而言，因上述者而受影響的股東不應成為或被視為另一類別的股東。

(iii) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

章程細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確規定，惟董事可行使及執行本公司可行使、辦理或批准的一切權力及事宜（即使章程細則或公司法並無規定須由本公司於股東大會上行使或辦理該等權力及事宜）。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司的所有權力以籌集或借用款項，根據公司法規定將全部或任何部分業務、物業及資產和本公司未催繳股本，無保留地或作為本公司或任何第三方的債務、債項或拖欠的抵押擔保，進行抵押或按揭以發行本公司債權證、債券和其他證券。

(v) 薪酬

本公司可於股東大會上釐定董事的一般酬金，該等酬金（除經投票通過的決議案另有規定外）將按董事會協議的比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於任期者，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債權證的獨立會議或執行董事職務而合理預期支出或已支出的所有旅費、酒店費及其他附帶開支。

若任何董事應本公司要求前往海外公幹或常駐海外，或提供董事會認為超逾董事日常職責範圍的服務，董事會可決定向該董事支付額外酬金，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般酬金。執行董事獲委任為董事總經理、聯

席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員可收取董事會不時釐定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員（此詞在本段及下段均包括可能擔任或已擔任本公司或任何附屬公司任何高級行政職位或任何受薪職務的董事或前任董事）及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或聯同其他公司（指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司）設立養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付或訂立協議支付或給予可撤銷或不可撤銷的養老金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士根據上段所述計劃或基金已經或可以享有者（如有）以外的養老金或其他福利。在董事會認為適當的情況下，上述養老金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或退休後任何時間授予僱員。

董事會可議決將當時計入任何儲備或資金（包括股份溢價賬及損益賬）之任何進賬金額之全部或任何部分（無論其是否可供分派）撥充資本，方式是將有關金額用於繳付下列人士將獲配發的未發行股份的股款：(i)於根據已於股東大會上經股東採納或批准之任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該等人士有關之安排而授出之任何認股權或獎勵獲行使或權利獲歸屬之時，本公司及／或其聯屬人士（指透過一家或多家中間公司直接或間接控制本公司或受本公司控制或共同控制之任何個人、法團、合夥企業、團體、合股公司、信託、非法團團體或其他實體（本公司除外））的僱員（包括董事）；或(ii)任何信託之任何受託人（本公司就運營已於股東大會上經股東採納或批准之任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該等人士有關之安排而將向其配發及發行股份）。

(vi) 離職補償或付款

根據章程細則，凡向任何董事或前任董事支付款項，作為離職的補償或與其退任有關的代價（不包括董事根據合約規定可享有者），須由本公司在股東大會上批准。

(vii) 向董事提供貸款及貸款抵押

倘及在公司條例（香港法例第622章）禁止的情況下，本公司不得直接或間接向董事或彼之緊密聯繫人作出任何貸款（猶如本公司為在香港註冊成立的公司）。

(viii) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂合約中的權益

董事可於任期內兼任本公司的任何其他職位或有酬職務（本公司核數師一職除外），其任期及條款由董事會釐定，並可在任何其他章程細則所規定或據此享有的任何酬金以外，就出任該其他職位或有酬職務以任何形式收取額外酬金。董事可出任或擔任本公司創辦或擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級職位，或於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代因出任該等其他公司的董事、高級人員或股東，或於該等其他公司擁有權益而收取的酬金、利潤或其他利益。董事會亦可以其認為適當的各種方式行使本公司持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的投票權（包括投票贊成任命董事為該等其他公司的董事或高級人員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級人員支付的酬金）。

任何董事或擬任或候任董事概不應因其董事職位而失去與本公司訂立有關其兼任有酬勞職位或職務的合約、或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格。該等合約或董事以任何方式於其中有利益關係的其他合約或安排亦不得因此撤銷，而參與訂約或有此利益關係的董事毋須因其董事職務或由此而建立的信託關係，向本公司或股東交代由任何此等合約或安排所獲得的酬金、利潤或其他利益。董事若知悉其於與本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會議上申明其利益性質。若董事其後方知其與該合約或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會議上申明其利益性質。

董事不得就彼或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的任何合約、安排或建議的任何董事會決議進行投票（或計入法定人數內），但該項禁止不適用於任何下列事項：

(aa) 就應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益由其或其任何緊密聯繫人借出的款項或其或其任何緊密聯繫人招致或承擔的債務而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；

(bb) 就董事本身或其緊密聯繫人本身根據一項擔保或彌償保證或透過提供擔保而承擔全部或部分責任（不論個別或共同承擔）的本公司或其任何附屬公司債務或承擔而向第三方提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；

(cc) 有關發售本公司或本公司可能創辦或擁有其中權益的任何其他公司的股份或債權證或其他證券以供認購或購買而董事或其緊密聯繫人因參與售股建議的包銷或分包銷而擁有權益的任何合約或安排；

(dd) 董事或其緊密聯繫人僅因其於本公司的股份、債權證或其他證券擁有權益，而與本公司股份、債權證或其他證券的其他持有人以相同方式擁有權益的任何合約或安排；或

(ee) 任何有關採納、修訂或執行購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或本公司或任何附屬公司董事、其緊密聯繫人及僱員而設的其他安排的建議或安排，而該等建議或安排並無授予董事或其緊密聯繫人任何與該等計劃或基金有關的類別人士一般所無的特權或利益。

(c) 董事會議事程序

董事會可於其認為合適時舉行會議以處理事務、將會議延期及以其他方式規管會議。在任何會議上提出的問題，須由大多數票決定。倘票數相同，則會議主席有權投第二票或決定票。

(d)　修訂章程文件及本公司名稱

本公司可在股東大會通過特別決議案廢除、更改或修訂章程細則。章程細則訂明，更改章程大綱條文、修訂章程細則或更改本公司的名稱均須以特別決議進行。

(e)　股東大會

(i)　特別及普通決議

本公司的特別決議須在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或（若股東為公司）正式授權代表或（若允許委任代表）委任代表以不少於四分之三的大多數投票通過。有關大會通知須根據章程細則正式發出。

根據公司法，任何特別決議案的副本須於通過後十五(15)日內提交開曼群島公司註冊處處長。

普通決議指在按照章程細則召開的股東大會上獲親身出席並有權投票的本公司股東或（若股東為公司）正式授權代表或（若允許委任代表）委任代表以簡單大多數投票通過的決議案。有關大會通知須根據章程細則正式發出。

(ii)　投票權及要求投票表決的權利

除有關任何股份當時所附的任何表決特別權利或限制外，於任何股東大會如以投票方式表決，每位親身或委派代表出席的股東（若股東為公司，則其正式授權代表），每持有繳足股份一股可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為繳足的股款，不得就此視作繳足股款。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其決定票。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決，惟大會主席可容許確信純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決者除外，在此情形下，親身出席（倘為公司，由正式授權代表出席）或由委任代表出席的每名股東可各投一票，惟若為結算所（或其代理人）的股東委任超過一名委任代表，則每名委任代表在舉手表決時均可投一票。

若本公司股東為認可結算所(或其代理人),則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或任何類別股東大會擔任代表,惟若就此授權超過一位人士,則有關授權須指明獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據該規定獲授權的人士視作已獲正式授權而毋須出具其他有關證據,且有權代表該認可結算所(或其代理人)行使該認可結算所(或其代理人)可行使的相同權力(包括以舉手方式表決時個別投票的權利(倘允許舉手表決)),猶如身為結算所(或其代理人)所持本公司股份的登記持有人。

若本公司得悉任何股東根據聯交所規則,須就本公司任何特定決議案放棄投票或受限僅可就特定決議案投贊成票或反對票,則該名股東或其代表所作違背有關規定或限制的投票不予計票。

(iii) 股東週年大會及股東特別大會

本公司每年須舉行一次股東週年大會,但舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月或採納章程細則日期後超過十八(18)個月,除非更長間隔並不違反聯交所的規則。

股東特別大會可應一名或多名股東(於提呈要求當日持有本公司有權於股東大會上投票的實繳股本不少於十分之一)的要求召開。該項要求須以書面向董事會或秘書提呈,以要求董事會就處理該要求內任何指定事務而召開股東特別大會。該大會須於該項要求提呈後兩個月內舉行。若董事會未能於該項要求提呈後21日內落實召開該大會,則提請人可以相同方式自行召開大會,而因董事會未能召開會議導致提請人產生的一切合理開支,須由本公司付還提請人。

(iv)　會議通告及議程

股東週年大會須發出不少於足二十一(21)日且不少於足二十(20)個營業日的通告。所有其他股東大會則最少須發出足十四(14)日且不少於足十(10)個營業日的通告。通告並不包括送達或當作送達通告當日，亦不包括舉行會議當日，並須指明會議舉行時間及地點及會上將予審議的決議案詳情，若有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。

此外，本公司須向所有股東（根據章程細則條文或所持股份的發行條款無權收取該等通告的股東除外）及（其中包括）本公司當時的核數師就每次股東大會發出通告。

任何人士根據章程細則發出或收到的任何通告，均可派遣專人向本公司任何股東發出或送遞通告、通過郵遞方式寄送至有關股東的註冊地址或以刊登於報章公告發出或送遞通告，並須遵守聯交所之規定。遵照開曼群島法律及聯交所規則之規定，本公司亦可以電子方式向任何股東發出或送遞通告。

所有在股東特別大會及股東週年大會處理的事務一概視為特別事務，惟於股東週年大會上，下列事務均視為普通事務：

(aa)　宣派及批准分派股利；

(bb)　審議及通過賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；

(cc)　選舉董事接替退任董事；

(dd)　委任核數師及其他高級人員；及

(ee)　釐定董事及核數師的薪酬。

(v)　會議及另行召開的各類別股東會議的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

股東大會的法定人數為兩位親自出席且有投票權的股東(或若股東為公司，則為其正式授權代表)或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的會議(續會除外)所需的法定人數為持有該類別已發行股份面值最少三分之一的兩位人士或其受委代表。

(vi) 受委代表

任何有權出席本公司會議及於會上投票的本公司股東，均有權委任其他人士作為代表，代其出席會議及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的代表代其出席本公司股東大會或任何類別會議及於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東，且有權代表個人股東行使其代表的股東可行使的相同權力。此外，受委代表有權代表公司股東行使其代表的股東可行使的相同權力(猶如其為個人股東)。股東可親自(若股東為公司，則其正式授權代表)或由受委代表投票。

(f) 賬目及核數

董事會須安排保存真實賬目，其中載列本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司的物業、資產、借貸及負債賬項，以及公司法所規定或真實、公平地反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計記錄須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並供董事隨時查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或有關文件，除非該權利乃法例賦予或由董事會或本公司在股東大會上批准。然而，獲豁免公司須待接收稅務資訊局根據開曼群島之稅務資訊局法例發出之法令或通知後，按該法令或通知所規定，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供其賬冊副本或其有關部分。

每份資產負債表及將於股東大會向本公司提呈的損益賬(包括法例規定須附上的所有文件)的副本，連同董事會報告及核數師報告的印製本，須於大會舉行日期不少於二十一(21)日前，於發出股東週年大會通告的同時，寄交每位按照章程細則條文有權

收取本公司股東大會通告的人士；然而，在遵守所有適用法例（包括證券交易所規則）的前提下，本公司可以寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告予該等人士代替，惟該等人士可送達書面通知予本公司，除財務報表概要以外，要求本公司寄發一份當中載有董事會報告的本公司年度財務報表的完整印刷本。

在每年股東週年大會上或其後的股東特別大會上，股東須委任一位核數師對本公司的賬目進行審核，該核數師的任期直至下屆股東週年大會為止。此外，股東可在任何股東大會上借特別決議案於該核數師任期屆滿前任何時間罷免該核數師，並在該會議上借普通決議案委任另一核數師代替其履行餘下任期。核數師酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師按照公認核數準則（可為開曼群島以外國家或司法管轄區的核數準則）進行審核。核數師須按照公認核數準則編撰有關報告書，並於股東大會上向股東提呈。

(g)　股利及其他分派方法

本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股利，惟所宣派的股利不得超過董事會建議宣派的數額。

章程細則規定股利可自本公司的利潤（已實現或未實現）或自任何從利潤撥出而董事認為不再需要的儲備中作出宣派及派付。在通過普通決議案後，股利亦可自根據公司法為此目的批准的股份溢價賬或其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股利須按派息股份的已繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的已繳股款及(ii)一切股利須按派發股利的任何部分期間的已繳股款比例分配及派付。如股東欠本公司催繳股款或其他款項，則董事會可將所欠的全部數額（如有）自本公司應付予彼等的或有關任何股份的任何股利或其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股利時，董事會可進一步酌情決定(a)配發入賬列為繳足的股份以代替派發全部或部分股利，惟有權獲派股利的股東可選擇收取現金或部分現金以代替配發股份，或(b)有權獲派股利的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事會認為適當部分的股利。

本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何特定股利議決配發入賬列為繳足的股份作為全部股利，而不給予股東選擇收取現金股利以代替配發股份的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股利、利息或其他款項可以支票或股利單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就股份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的人士的地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股利單的抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，則為名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由彼等承擔，而銀行就有關支票或股利單付款後，本公司即已解除該項責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士可發出該等聯名持有人就所持股份收到的任何股利或其他款項或獲分配財產的有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股利，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股利。

所有於宣派一年後未獲認領的股利或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股利或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就或有關任何股份應付的股利或其他款項概不附帶利息。

(h)　查閱公司記錄

除非根據章程細則而暫停辦理股份過戶登記，否則根據章程細則，股東名冊及股東分冊必須於營業時間內在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點免費供股東查閱最少兩(2)小時，而任何其他人士在繳付最高不超過2.50港元的費用或董事會指明的較少款額後亦可查閱，倘在登記處（存置股東分冊的地點）查閱，則須先繳付最高不超過1.00港元或董事會指明的較低金額的費用。

(i)　少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利

章程細則並無關於少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利的條文。然而，開曼群島法例載有保障本公司股東的若干濟助規定，其概要載於本附錄第3(f)段。

(j)　清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自願清盤的決議案須為特別決議案。

根據清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制：

(i)　倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過清盤開始時的全部繳足股本，則額外的資產將根據該等股東分別所持已繳股份的數額按比例分配；及

(ii)　倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產的損失將盡可能根據本公司開始清盤時股東分別持有已繳或應已繳付股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤（不論為自願清盤或遭法院頒令清盤），清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可就前述分發的任何

一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部分資產授予獲得類似授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(k)　認購權儲備

章程細則規定，如公司法未予禁止及在遵守公司法的情況下，如本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值的差額。

3.　開曼群島公司法

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立，因此營運須受開曼群島法例約束。以下乃開曼群島公司法若干條文的概要，惟此概要並不表示包括所有適用的限定及例外情況，亦不表示全面檢評開曼群島公司法及稅務方面的所有事項（此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法管轄區的同類條文有所不同）：

(a)　公司運營

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表進行登記，並須按法定股本金額繳付費用。

(b)　股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。視乎公司選擇，該等條文或不適用於該公司根據考慮收購或註銷任何其他公司股份之安排而配發及按溢價發行的股份溢價。

公司法規定股份溢價賬可由公司根據（如有）組織章程大綱及組織章程細則的條文用於以下用途：(a)支付分派或股利予股東；(b)繳足將發行予公司股東以作為繳足紅

股的未發行股份；(c)按公司法第37條的條文贖回及購回股份；(d)撇銷公司開辦費用；及(e)撇銷發行股份或公司債券的費用或就此支付的佣金或給予的折扣。

除非於緊隨建議派付日期後，公司可償還日常業務中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股利。

公司法規定，在開曼群島大法院（「**法院**」）確認後，如獲組織章程細則批准，則擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

(c)　購買公司或其控股公司股份的財務資助

開曼群島並無明文限制公司向他人提供財務資助以購買或認購其本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎秉誠考慮後認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d)　公司及其附屬公司購回股份及認股權證

擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份。且公司法明確規定，任何將予變動的股份所附的權利應當合法（受限於有關公司組織章程細則的條文），從而規定公司或股東可贖回或有責任贖回該等股份。此外，如該組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份，惟倘若組織章程細則無批准購回的方式及條款，則未獲公司以普通決議案批准購回方式及條款前，公司不得購回本身的股份。公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後再無該公司任何已發行股份（持有作庫存股份的股份除外），則不可贖回或購回本身股份。除非在緊隨擬付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債項，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

公司購回的股份須被視為經已註銷，惟(受限於該公司的組織章程大綱及組織章程細則)於購回股份前該公司董事決議以該公司名義持有該等股份作庫存股份則除外。倘公司股份持作庫存股份，則該公司須於股東名冊內登記持有該等股份。然而，儘管上述原因，該公司無論如何亦不應被視為股東，且不得行使有關庫存股份的任何權利，任何旨在行使有關權利的行動均被視為無效。而庫存股份不得在該公司任何大會上直接或間接投票，亦不得計入釐定任何特定時間已發行股份的總數內(無論目的為該公司的組織章程細則或公司法與否)。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定組織章程大綱或組織章程細則須載有允許該等購回的規定，公司董事可運用組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切類別的個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e)　股利及分派

公司法規定，如具備償還能力且公司組織章程大綱及組織章程細則有所規定(如有)，則可由股份溢價賬支付股利及分派。除上述條文外，並無有關派息的法例條文。根據英國案例法(於開曼群島在此方面具有說服力)，股利只可以從公司的利潤中派付。

公司不會就庫存股份獲宣派或支付任何股利，亦不會獲分派(不論以現金或其他方式)公司資產(包括清盤時向股東作出的任何資產分派)。

(f)　保護少數股東及股東訴訟

法院一般應會依從英國案例法的先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出派生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為；(b)欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士；及(c)須特定多數(或特別)大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司並非銀行且其股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，而法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或（作為清盤令的替代）發出(a)規管公司事務日後操守的法令；(b)下令要求公司停止進行或不得繼續進行遭入稟股東投訴的行為或作出入稟股東投訴其沒有作出的行為；(c)授權入稟股東按法院可能指示的條款以公司名義或代表公司提出民事訴訟的命令；或(d)規定其他股東或由公司自身購買公司任何股東的股份的命令，倘由公司自身購買，則須相應削減公司股本。

一般而言，股東對公司的申索，須根據適用於開曼群島的一般契約或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

(g)　出售資產

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限，然而，在一般法律上，公司的高級人員（包括董事、董事總經理及秘書）在行使本身權力及執行本身職責時，須為公司的最佳利益忠實、秉誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h)　會計及審核規定

公司須促使存置有關下述事項的正確賬冊記錄：(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實、公平地反映公司事務及解釋有關的交易，則不視為適當保存的賬冊。

根據開曼群島稅務信息管理機構法規定，獲豁免公司須於接獲稅務信息管理機構發出的指令或通知後，於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體提供須予提供的賬簿副本或當中部分。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法，本公司已獲得保證：

(1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得利潤、收入、收益或增值徵稅；及

(2) 毋須就本公司股份、債券或其他承擔繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

對本公司的承諾由2020年3月16日起有效期為二十年。

開曼群島現時對個人或公司的利潤、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法管轄區內訂立若干文據或將文據帶入開曼群島而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島於2010年與英國訂立雙重徵稅公約，除此之外，並無訂立雙重徵稅公約。

(k) 轉讓時的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

(l) 貸款予董事

公司法並無明確規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

註冊辦事處的通告為公共記錄問題。公司註冊處處長提供現任董事及候補董事(如適用)的名單，供任何人士經繳付費用後查閱。抵押登記冊可供債權人和股東查閱。

本公司股東根據公司法無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟本公司的章程細則可能賦予其該等權利。

(n) 股東名冊

獲豁免公司可在董事不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點存置股東總名冊及分冊。股東名冊應包含公司法第40條要求的詳細信息。公司須以公司法規定或允許股東總名冊存置的相同方式存置股東分冊。公司須安排在公司股東總名冊存置的地方不時存置任何正式股東分冊的副本。

公司法並未規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，且不會供公眾查閱。然而，根據開曼群島稅務信息管理機構法規定，獲豁免公司須於送達稅務信息管理機構發出的指令或通知時於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體存置股東名冊，包括任何股東分冊（如需要）。

(o) 董事及高級人員的登記冊

本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級人員的登記冊，惟公眾不得查閱。該登記冊副本須提交開曼群島公司註冊處處長備案，而任何董事或高級人員的變動須於三十(30)日內知會公司註冊處處長。

(p) 實益擁有人名冊

獲豁免公司須於其註冊辦公室存置一份實益擁有人名冊，以記錄直接或間接最終擁有或控制本公司25%或以上股權或投票權或有權委任或罷免本公司大部分董事人士的資料。實益擁有人名冊並非公開文件，且僅供一個指定開曼群島主管部門參閱。

然而，有關規定並不適用於其股份已獲准於證券交易所（包括聯交所）上市的獲豁免公司。因此，倘本公司股份於聯交所上市，則毋須存置實益擁有人名冊。

(q) 清盤

公司可(a)根據法院指令強制，(b)自願，或(c)在法院的監督下清盤。

法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在公司股東已通過要求公司根據法院指令清盤之特別決議案，或公司無法償還其債務或在法院認為屬公平公正的情況下。如公司股東因公司清盤屬公平公正而以出資人身份入稟法院，則法院有權發出若干其他指令代替清盤令，如發出規管公司日後事宜的命令，發出授權入稟股東按法院可能指示之條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟之命令，或發出規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東之股份的命令。

如公司透過特別決議案作出決議或如公司因其無法償還到期債務而於股東大會上透過普通決議案作出決議自願清盤，則該公司（除有限年期公司外）可自願清盤。如公司自願清盤，該公司須由自願清盤之決議案獲通過或於上述期間屆滿或上述事件發生時起停止營業（除非此可能對其清盤有利）。

為進行公司清盤及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人；而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名合資格人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或該職位出缺期間，則公司的所有財產將由法院保管。

待公司的事務完全結束後，清盤人即須編製有關報告及有關清盤的賬目，顯示清盤的過程及售出的公司財產，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以闡釋。於最後股東大會最少21日前，清盤人須以任何公司組織章程細則授權的任何方式向各名出資人寄發通知並於憲報刊登。

(r) 重組

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的股東大會或類別股東大會或債權人大會（視情況而定），獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人（視情況而定）贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公允價值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

(s) 收購

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內，可按規定方式發出通知，要求反對收購的股東按收購建議的條款出讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對出讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

(t) 彌償保證

開曼群島法例並不限制公司組織章程細則規定的對高級人員及董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的規定（例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證）。

(u)　經濟實質規定

根據於2019年1月1日生效之開曼群島2018年國際稅務合作經濟實質法案(「**經濟實質法**」),「相關實體」須滿足經濟實質法所載之經濟實質測試。「相關實體」包括於開曼群島註冊成立之獲豁免公司(如本公司),然而,其並不包括在開曼群島之外有稅務居住處所之實體。因此,只要本公司為開曼群島境外(包括香港)之稅務居民,即毋須滿足經濟實質法所載之經濟實質測試。

4.　一般事項

本公司有關開曼群島法例的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出一份意見書,概述開曼群島公司法的若干方面。按本招股章程附錄五「備查文件」一段所述,該意見書連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要,或欲了解該法律與其較熟悉的任何其他司法管轄區法律間的差異,應尋求獨立法律意見。

A. 有關本公司的進一步資料

1. 本公司註冊成立

本公司於2020年3月5日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已於香港設立主要營業地點(地址為香港皇后大道中9號1403室),並於2020年7月13日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長登記為非香港公司。陳宇軒先生已獲委任為本公司的授權代表,代表本公司於香港接收法律程序文件及通知。

由於本公司於開曼群島註冊成立,因此運營須遵守開曼群島公司法、章程大綱及章程細則以及開曼群島適用法律。章程大綱及章程細則的若干條文及開曼群島公司法相關方面的概要載於本招股章程「附錄三 – 本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

2. 本公司股本變動

截至本公司註冊成立日期,本公司的法定股本為390,000港元,分為39,000,000股股份。1股股份已發行及配發予一名初始認購人,其為一名獨立第三方,該股份其後於同日轉讓予創源控股。

根據重組,於2020年4月9日,本公司向創源控股收購創源發展的100%已發行股份。本公司於同日向創源控股發行及配發99股股份作為有關收購的代價。

根據唯一股東於2020年10月21日通過的書面決議案,本公司藉增設1,961,000,000股額外股份,法定股本由390,000港元增加至20,000,000港元。

緊隨資本化發行及全球發售完成後且不計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份,本公司已發行股本將為6,000,000港元,分為600,000,000股已繳足或入賬列為繳足的股份,而1,400,000,000股股份仍未發行。

除上文所披露者及本節下文「– 4.由唯一股東於2020年10月21日通過的書面決議案」所述者外,本公司股本自註冊成立以來概無變動。

3. 附屬公司股本變動

我們的附屬公司載列於會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一。除會計師報告及「歷史、重組及公司架構」所述的附屬公司外，本公司並無其他附屬公司。

於2018年12月5日，浙江禾源將其註冊資本自人民幣30,000,000元增加至人民幣300,000,000元。

除上文所披露者外，附屬公司股本或註冊資本於緊接本招股章程日期前兩年內概無變動。

4. 由唯一股東於2020年10月21日通過的書面決議案

根據由唯一股東於2020年10月21日通過的書面決議案，其中包括：

(a) 我們通過並採納即時生效的經修訂及重述組織章程大綱；

(b) 我們通過並有條件採納於上市後生效的經修訂及重述組織章程細則；

(c) 本公司藉增設1,961,000,000股額外股份，法定股本由390,000港元（分為39,000,000股股份）增加至20,000,000港元（分為2,000,000,000股股份），額外股份於各方面與本公司現有股份享有同等權益，即時生效；

(d) 待(aa)上市委員會批准已發行股份以及根據資本化發行、全球發售及本招股章程所述將予發行及配發的股份（包括根據超額配股權獲行使而可能發行及配發的股份）上市及買賣；(bb)發售價已獲正式釐定；及(cc)包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件且並無根據該協議條款（或本招股章程所註明的任何條件）終止，在各種情況下，上述條件須於包銷協議註明的日期及時間或之前達成：

(i) 批准全球發售並授權董事根據全球發售發行及配發發售股份；

(ii) 批准超額配股權並授權董事於行使超額配股權時發行及配發股份；

(iii) 待本公司的股份溢價賬因全球發售而錄得進賬後，董事獲授權透過將本公司股份溢價賬的進賬款項4,499,999港元用以按面值繳足449,999,900股股份而撥充資本，藉此向於通過本決議案日期名列本公司股東名冊的股份持有人發行及配發股份；

(iv) 授予董事一般無條件授權，以發行、配發及處理（包括需要或可能需要發行及配發股份而作出要約或協議或授出證券的權力）股份（惟不包括根據供股或根據任何以股代息計劃或根據章程細則為代替全部或部分股份股利而發行及配發股份的類似安排，或根據股東於股東大會授出的特別授權而發行、配發及處置者），惟未發行股份不得超過緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數的20%（惟並無計及根據超額配股權獲行使而可能發行及配發的任何股份），此項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修訂此項授權為止（以最早發生者為準）；

(v) 授予董事一般無條件授權，以授權彼等行使本公司一切權力，在聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他獲准證券交易所購回緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數最多10%的股份數目（惟並無計及根據超額配股權獲行使而可能發行及配發的股份），此項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修訂此項授權為止（以最早發生者為準）；及

(vi) 擴大上文(iv)段所述的一般無條件授權，於董事根據該項一般授權可能發行及配發或有條件或無條件同意發行及配發的已發行股份數目中，加入相當於本公司根據上文(v)段所述購回股份授權而購回的已發行股份總數的股份數目。

5. 重組

為籌備上市，組成本集團的該等公司已進行重組，而本公司已成為本集團的控股公司。有關重組的進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構」。

6. 本公司購回本身證券

本節載有聯交所規定須納入本招股章程有關本公司購回本身證券的資料。

(a) 上市規則條文

上市規則准許以聯交所作為第一上市地的公司在聯交所購回其股份，惟受若干限制規限。

(i) 股東批准

上市規則規定以聯交所作為第一上市地的公司的所有建議股份購回（如為股份，則必須繳足）須事先獲其股東於股東大會上通過普通決議案以一般授權或特別批准個別交易的方式批准。

附註： 根據唯一股東於2020年10月21日通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權（「**購回授權**」），授權本公司於任何時間於聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份，該等股份總數不得超過本招股章程所述已發行及將予發行股份總數的10%，而該項授權將一直有效，直至本公司下屆股東週年大會結束時，或任何適用法律或章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修訂此項授權為止（以最早發生者為準）。

(ii) 資金來源

本公司須動用根據章程細則及開曼群島公司法可合法作購回用途的資金進行購回。上市公司不得以現金以外的代價或根據聯交所不時生效的買賣規則訂明者以外的結算方式在聯交所購回本身股份。

(iii) 核心關連人士

上市規則禁止本公司在知情情況下在聯交所向「核心關連人士」(包括董事、本公司的最高行政人員或主要股東或其任何附屬公司或彼等的任何緊密聯繫人)購回股份,而核心關連人士不得在知情情況下向本公司出售股份。

(b) 購回理由

董事相信,董事獲股東授予一般授權讓本公司在市場購回股份乃符合本公司及股東整體的最佳利益。該等購回(視乎當時市況及資金安排)或會增加本公司的每股資產淨值及╱或每股盈利,並僅於董事相信有關購回對本公司及股東有利時方會進行。

(c) 購回的資金

購回證券時,本公司僅可動用根據章程細則、上市規則及開曼群島適用法律可合法作此用途的資金。

目前建議購回股份的資金將以本公司利潤、本公司股份溢價金額或就購回而發行新股份的所得款項,而倘購回須支付的任何溢價超逾將予購回股份面值之金額,則以本公司利潤或本公司股份溢價賬進賬額或同時以兩者撥付。在開曼群島公司法規限下,購回股份亦可以股本撥付。

以本招股章程所披露的本集團目前財務狀況為基準，並考慮本公司目前營運資金狀況，董事認為，倘購回授權獲全面行使，其可能不會對本集團的營運資金及／或資本負債狀況（與本招股章程所披露的狀況相比）造成重大不利影響。然而，倘行使購回授權會對董事不時認為適合本集團的營運資金需求或資本負債水平造成重大不利影響，則董事不會建議行使購回授權。

(d) 股本

倘購回授權獲全面行使（按緊隨上市後600,000,000股已發行股份計算，但不包括根據超額配股權獲行使而可能發行的股份），將導致本公司於直至下列日期（以最早發生者為準）止期間內購回最多60,000,000股股份：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

(ii) 章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或

(iii) 股東在股東大會上通過普通決議案修訂或撤回購回授權時。

(e) 一般資料

概無董事或（經作出一切合理查詢後據彼等所深知、所悉及所信）彼等任何緊密聯繫人（定義見上市規則）目前有意在購回授權獲行使的情況下向本公司或其附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用的情況下，彼等將根據上市規則及開曼群島適用法律行使購回授權。

倘根據購回授權購回股份導致股東所佔本公司投票權的權益比例增加，則該項增加將根據收購守則被視為收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東（視乎股東權益增加的水平）可取得或鞏固本公司的控制權，並可能因任何上述增加而須根據收購守則規則26提出強制收購要約。董事並不知悉因行使購回授權而產生與收購守則有關的任何其他後果。

倘購回授權於緊隨資本化發行及全球發售完成後(並無計及根據超額配股權獲行使而可能發行的股份)獲全面行使,根據購回授權將予購回的股份總數將為60,000,000股股份,即根據上述假設計算的股份總數的10%。倘購回股份會導致公眾持股量減至低於本公司當時已發行股份的指定最低百分比,則僅可在獲得聯交所豁免上市規則第8.08條關於公眾持股量的規定的情況下,方可進行。然而,董事現時無意行使購回授權以致公眾持股量低於上市規則規定者。倘購回會導致公眾持股量低於已發行股份總數的25%(或上市規則可能指定的其他最低公眾持股量百分比),則董事將不會行使購回授權。

概無本公司核心關連人士已通知本集團其目前有意在購回授權獲行使時向本公司出售股份,或已承諾屆時不會向本公司出售股份。

B. 有關我們業務的進一步資料

1. 重大合約概要

本集團成員公司於本招股章程日期前兩年內訂立以下重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約):

(a) 佳源創盛控股集團有限公司與浙江禾源物業服務有限公司訂立的日期為2018年12月3日的股權轉讓協議,據此,佳源創盛控股集團有限公司同意向浙江禾源物業服務有限公司轉讓浙江佳源物業服務集團有限公司90%的股權(相當於出資額人民幣45,000,000元),代價為人民幣270,000,000元;

(b) 浙江佳源房地產集團有限公司與浙江禾源物業服務有限公司訂立的日期為2018年12月3日的股權轉讓協議，據此，浙江佳源房地產集團有限公司同意向浙江禾源物業服務有限公司轉讓浙江佳源物業服務集團有限公司10%的股權（相當於出資額人民幣5,000,000元），代價為人民幣30,000,000元；

(c) 創源控股有限公司（作為出讓人）與佳源服務控股有限公司（作為承讓人）訂立的日期為2020年4月9日的轉讓文據，據此，創源控股有限公司將創源發展有限公司的一股普通股轉讓予佳源服務控股有限公司，代價為1.00美元，該代價以佳源服務控股有限公司向創源控股有限公司配發及發行99股面值為0.01港元的普通股予以支付；

(d) 佳源服務控股有限公司、嘉實國際投資有限公司、海通國際資本有限公司、國泰君安融資有限公司、海通國際證券有限公司及國泰君安證券（香港）有限公司訂立的日期為2020年11月23日的基石投資協議，據此，嘉實國際投資有限公司同意按發售價認購可使用等值於5,000,000美元的港元（不含經紀費及徵費）購買的發售股份數量（湊整至最接近的每手買賣單位）。

(e) 佳源服務控股有限公司、Domking Investment II, L.P.、海通國際資本有限公司、國泰君安融資有限公司、海通國際證券有限公司及國泰君安證券（香港）有限公司訂立的日期為2020年11月23日的基石投資協議，據此，Domking Investment II, L.P.同意按發售價認購可使用等值於5,000,000美元的港元（不含經紀費及徵費）購買的發售股份數量（湊整至最接近的每手買賣單位）。

(f) 不競爭契約；

(g) 彌償保證契約；及

(h) 香港包銷協議。

2. 本集團的知識產權

(a) 商標

截至最後實際可行日期，本集團已註冊下列對我們的業務屬重要的商標：

序號	商標	註冊編號	類別	註冊所有人	註冊地點	註冊日期	到期日
1.	佳生活	32630313	37	佳源服務	中國	2019年7月21日	2029年7月20日
2.	佳优生活	32620933	37	佳源服務	中國	2019年7月21日	2029年7月20日
3.	弥小稻	36804917	43	浙江美源	中國	2019年10月28日	2029年10月27日
4.	弥稻	36796974	43	浙江美源	中國	2019年10月28日	2029年10月27日
5.		36792672	43	浙江美源	中國	2019年11月7日	2029年11月6日
6.		30507803	36	浙江美源	中國	2019年5月7日	2029年5月6日
7.	佳家邦	39502101	45	浙江美源	中國	2020年3月14日	2030年3月13日
8.	佳家邦	39487184	37	浙江美源	中國	2020年3月21日	2030年3月20日
9.	佳优生活家	39332094A	35、36、37、41、43、44、45	浙江美源	中國	2020年4月7日	2030年4月6日
10.	佳优生活领鲜集市	39279466A	35	浙江美源	中國	2020年3月28日	2030年3月27日
11.	稻师傅 DAOSHIFU	25510572	43	浙江美源	中國	2018年7月21日	2028年7月20日
12.	领鲜无忧	20088527	35	浙江美源	中國	2017年7月14日	2027年7月13日

截至最後實際可行日期，本集團獲授權使用下列對我們的業務屬重要的商標：

序號	商標	註冊編號	類別	註冊所有人名稱	註冊地點	註冊日期	到期日
1.	佳源	4380871	36	浙江佳源房地產	中國	2008年6月28日	2028年6月27日
2.	佳源	8443528	37	浙江佳源房地產	中國	2011年10月7日	2021年10月6日
3.	佳源	7539802	36	浙江佳源房地產	中國	2010年11月14日	2030年11月13日
4.		3783140	37	浙江佳源房地產	中國	2006年3月28日	2026年3月27日
5.		3783141	36	浙江佳源房地產	中國	2006年3月28日	2026年3月27日

截至最後實際可行日期，本集團已申請註冊以下對本集團業務屬重要的商標：

序號	商標	申請編號	類別	申請人名稱	申請地點	申請日期
1.	及第有佳	49945846	36	浙江美源	中國	2020年9月22日
2.	HOME Taste of 烘焙	46401763	30	浙江美源新東方花園分公司	中國	2020年5月18日

(b) 域名

截至最後實際可行日期，本集團已註冊下列對我們的業務屬重要的域名：

域名	註冊所有人名稱	註冊日期	到期日
jy-fw.cn	佳源服務	2020年2月25日	2026年2月25日
jiayoushenghuojia.com	浙江美源	2020年8月25日	2030年8月25日

C. 有關董事及主要股東的進一步資料

1. 董事

(a) 權益披露－董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

緊隨資本化發行及全球發售完成後，且假設並無行使超額配股權，董事或本公司最高行政人員於本公司之相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須在股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須在股份上市後隨即登記於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須在股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	權益股份數目(1)	持股概約百分比
朱宏戈先生	佳源國際	實益擁有人	64,000 (L)	0.002%

附註：

(1) 字母「L」代表該人士於股份的好倉。

緊隨資本化發行及全球發售完成後，且假設並無行使超額配股權，我們董事或本公司最高行政人員概無於本公司股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須在股份上市後隨即登記於該條所述登記冊內的權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(b) 服務協議及委任函詳情

各執行董事已與本公司訂立服務協議，自上市日期起計為期三年，可由一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

各非執行董事已與本公司訂立委任函，自上市日期起計為期三年，可由一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，自委任日期起直至上市日期後三年止，可由一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

(c) 董事薪酬

我們各執行董事有權收取按每年十二個月基準支付的薪酬。我們各非執行董事無權收取薪酬。就截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年6月30日止六個月而言，本集團向董事支付的薪酬總額（包括薪金、其他津貼、酌情花紅、退休金成本、住房公積金、醫療保險及其他社會保險）分別約為人民幣0.9百萬元、人民幣0.9百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣0.9百萬元。詳情請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註11。

我們各獨立非執行董事已獲委任，為期三年。我們計劃向梁蘊旭女士、王惠敏先生及王國賢先生各自支付董事袍金每年120,000港元。除董事袍金外，概無獨立非執行董事預期就彼等擔任獨立非執行董事職務收取任何其他薪酬。

根據目前生效的安排，我們的董事於截至2020年12月31日止年度的薪酬總額（包括薪金、其他津貼、酌情花紅、退休金成本、住房公積金、醫療保險及其他社會保險）估計約人民幣2.7百萬元。

2. 主要股東

(a) 主要股東於股份中的權益

除本招股章程「主要股東」所披露者外，就我們董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後，且假設並無行使超額配股權，概無人士（除董事及本公司最高行政人員外）於我們的股份或相關股份中將擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須予披露的權益及／或淡倉，或直接或間接於本公司任何其他成員公司的已發行具投票權股份的10%或以上中擁有權益。

(b) 本集團其他成員公司主要股東的權益

截至最後實際可行日期，就我們董事所知，下列人士（除本公司董事或最高行政人員外）於本集團其他成員公司的已發行具投票權股份的10%或以上中擁有權益：

本集團成員公司名稱	股東名稱	概約權益百分比
湖南華冠	湖南建鴻達	35%
湖南華澤	方佳女士	37%
貴州華泓	鄧雄先生	30%
吉林佳源	吉林省中北聯投企業管理有限公司	43%
貴州佳致	貴州致合物業管理有限公司	49%

3. 收取的代理費或佣金

除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，概無就本集團任何成員公司發行或出售任何股本而提供任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

4. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

(a) 董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須於股份上市後隨即登記於該條所述登記冊的任何權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；

(b) 董事或本附錄「－D. 其他資料－7.專家資格」所述專家概無於本公司發起或於緊接本招股章程日期前兩年內本集團任何成員公司所買賣或租賃或擬買賣或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；

(c) 董事概無於本招股章程日期仍然有效且對本集團整體業務關係重大的任何合約或安排中擁有任何重大權益；

(d) 董事概無與本集團任何成員公司訂有任何現有或建議服務合約，惟不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償（法定賠償除外）予以終止的合約；

(e) 就董事所知，概無任何人士（董事或本公司最高行政人員除外）於緊隨全球發售完成後於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的任何權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何成員公司的已發行具投票權股份的10%或以上中擁有權益；及

(f) 就董事所知，截至最後實際可行日期，董事、彼等各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）或擁有本公司已發行股本5%以上權益的股東，概無擁有本集團五大客戶或五大供應商的任何權益。

D. 其他資料

1. 稅務及其他彌償保證

我們的控股股東已與本公司(為其本身及作為其各附屬公司之受託人)並以其為受益人訂立彌償保證契約,按共同及個別基準就(其中包括)以下各項提供彌償:(i)本集團任何成員公司於上市日期或之前根據香港法例第111章遺產稅條例或與香港或香港境外任何司法管轄區相類似法例而可能產生的任何遺產稅責任;(ii)於上市日期後,因本集團任何成員公司於上市日期或之前違反相關司法權區適用法律或法規引致任何未申報稅項、未繳稅款及任何其他稅項負債而產生的任何追加罰金、滯納金或罰款;及(iii)「業務 – 僱員 – 社會保險及住房公積金供款」所披露於業績紀錄期因社保及住房公積金繳納不足而產生的任何申索、處罰或其他債務。

2. 訴訟

截至最後實際可行日期,本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁,且就董事所知,本集團任何成員公司概無待決或面臨威脅的重大訴訟或索償。

3. 聯席保薦人

聯席保薦人均已滿足上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性準則。聯席保薦人擔任上市保薦人將收取總額1,400,000美元的費用。

聯席保薦人已代表本公司向上市委員會申請批准本招股章程所述的全部已發行及將予發行股份上市及買賣。

本公司已就股份獲納入中央結算系統作出一切必要安排。

4. 開辦費用

本公司已產生並支付的與本公司註冊成立有關的開辦費用約為8,565美元。

5. 發起人

本公司並無發起人。於緊接本招股章程日期前兩年內，本公司概無就全球發售及本招股章程所述相關交易向任何發起人支付、配發或給予或建議支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

6. 股份持有人的稅項

(a) 香港

買賣及轉讓於本公司的香港股東名冊分冊登記的股份須繳納香港印花稅，就每位買方及賣方收取的現行費率為被出售或轉讓股份的代價或公允價值（以較高者為準）的0.1%。產生自或源自於香港的買賣股份利潤亦可能須繳納香港利得稅。

(b) 開曼群島

根據目前的開曼群島法律，毋須就股份轉讓於開曼群島支付任何印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

倘有意持有股份的人士對持有或處置或買賣股份的稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與全球發售的其他各方對股份持有人因持有或處置或買賣股份或行使股份所附帶的任何權利所產生的任何稅務影響或負債概不承擔任何責任。

7. 專家資格

於本招股章程中提供意見或建議及／或名列本招股章程的專家的資格如下：

名稱	資格
海通國際資本有限公司	根據證券及期貨條例可進行證券及期貨條例第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團

名稱	資格
國泰君安融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行證券及期貨條例第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所	《專業會計師條例》（香港法例第50章）項下執業會計師 《財務匯報局條例》（香港法例第588章）項下註冊公共利益實體核數師
Conyers Dill & Pearman	開曼群島法律事務所
競天公誠律師事務所	本公司有關中國法律之法律顧問
北京盈科（上海）律師事務所	本公司有關中國稅務法律之法律顧問
中國指數研究院	行業顧問

8. 專家同意書

上述各專家已就本招股章程的刊發發出書面同意書，表示同意按本招股章程所載的形式及涵義在本招股章程載列其報告及／或函件及／或法律意見（視情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。各專家之陳述均於本招股章程日期作出，以及由該專家以供收錄於本招股章程所作出。

9. 專家於本公司之權益

名列上文「－D. 其他資料－7.專家資格」之人士概無實益或以其他方式擁有任何股份或本集團任何成員公司股份之權益，亦無擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券之權利或購股權（不論是否可依法強制執行）。

10. 約束力

倘根據本招股章程作出申請，本招股章程即具效力，致使所有有關人士須受《公司（清盤及雜項條文）條例》第44A及44B條的所有適用條文（罰則條文除外）約束。

11. 其他事項

(a) 於緊接本招股章程日期前兩年內：

(i) 除本招股章程「歷史、重組及公司架構」所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行全部或部分繳足股款的股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；

(ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本概無附有購股權，亦無有條件或無條件同意附有購股權；

(iii) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司任何股本而提供任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及

(iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份支付或應付任何佣金；

(b) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行創辦人、管理層或遞延股份；

(c) 於緊接本招股章程日期前12個月內，本集團業務不曾遭受可能或已經對本集團的財務狀況造成重大影響的干擾；

(d) 本公司的股東名冊總冊將在開曼群島由股份過戶登記總處存置，而本公司的股東名冊分冊將在香港由香港股份過戶登記分處存置。除非董事另行同意，否則所有股份過戶及其他所有權文件必須送交本公司的香港股份過戶登記處辦理登記，而並非送交開曼群島；

(e) 本集團旗下各公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統中進行交易；

(f) 董事獲告知，根據開曼群島公司法，本公司使用英文名稱同時使用中文名稱並不違反開曼群島公司法；

(g) 本公司並無發行在外的可換股債務證券或債權證；

(h) 概無任何放棄或同意放棄收取未來股利之安排；及

(i) 概無任何影響利潤匯入香港或資本從香港境外匯回香港之限制。

12. 雙語招股章程

本招股章程的中英文版本乃依據香港法例第32L章公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告第4條規定的豁免分開刊發。倘本招股章程的英文版本與中文版本有任何差異，應以英文版本為準。

A. 送呈公司註冊處處長文件

連同本招股章程一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：(a)**白色**、**黃色**、**綠色**及**藍色**申請表格文本各一份；(b)本招股章程「附錄四－法定及一般資料－D. 其他資料－8. 專家同意書」所述之書面同意書；及(c)本招股章程「附錄四－法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－1. 重大合約概要」所述的各重大合約文本。

B. 備查文件

下列文件的文本自本招股章程日期起計14日（包括該日）內的一般辦公時間內（上午九時三十分至下午五時三十分）在盛德律師事務所辦事處（地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓）可供查閱：

(a) 組織章程大綱及組織章程細則；

(b) 羅兵咸永道會計師事務所出具的會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一；

(c) 羅兵咸永道會計師事務所就未經審核備考財務資料編製的報告，其全文載於本招股章程附錄二；

(d) 本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度及截至2020年6月30日止六個月的經審核合併財務報表；

(e) 我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所就本集團業務經營、一般公司事務及物業權益出具的法律意見書；

(f) 我們的中國稅務法律顧問北京盈科（上海）律師事務所就本集團重新報送納稅申報表發出的法律意見；

(g) 我們就開曼群島法律的法律顧問Conyers Dill & Pearman出具的意見函件，其概述本招股章程「附錄三－本公司組織章程及開曼群島公司法概要」所述的開曼群島公司法的若干方面；

(h) 中指院出具的行業報告；

(i) 開曼群島公司法；

(j) 本招股章程「附錄四－法定及一般資料－B. 有關我們業務的進一步資料－1. 重大合約概要」所提述的重大合約的文本；

(k) 本公司與各董事訂立的服務協議及委任函（倘適用）；及

(l) 本招股章程「附錄四－法定及一般資料－D. 其他資料－8. 專家同意書」所述的書面同意書。

佳源服務控股有限公司

JIAYUAN SERVICES HOLDINGS LIMITED