



泓盈集團  
HOLLWIN

泓盈城市運營服務集團股份有限公司  
Hollwin Urban Operation Service Group Co., Ltd

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

股份代號: 2529



# 全球發售

獨家保薦人

 **CICC 中金公司**

整體協調人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

 **CICC 中金公司**

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



## 重要提示

重要提示：閣下如對本招股章程的內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。



# 泓盈集團 HOLLWIN

## HOLLWIN URBAN OPERATION SERVICE GROUP CO., LTD

### 泓盈城市運營服務集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

#### 全球發售

全球發售項下發售股份數目	:	40,000,000 股 H 股
香港發售股份數目	:	4,000,000 股 H 股 (可予調整)
國際配售股份數目	:	36,000,000 股 H 股 (可予調整)
最高發售價	:	每股 H 股 3.60 港元，另加 1% 經紀佣金、 0.0027% 證監會交易徵費、0.00565% 香 港聯交所交易費及 0.00015% 會財局交易 徵費 (須於申請時以港元繳足，多繳股 款可予退還)
面值	:	每股 H 股 人民幣 1.00 元
股份代號	:	2529

#### 獨家保薦人



整體協調人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



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

本招股章程副本連同隨附本招股章程附錄七「送呈公司註冊處處長及展示文件」一節所指定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。

發售價預期將由本公司與整體協調人(為其本身及代表包銷商)於2024年5月14日(星期二)中午十二時正或之前或雙方可能協定的有關較後時間以協議釐定。除另有公佈者外，發售價將不高於每股發售股份3.60港元，目前預期將不低於每股發售股份3.20港元。倘我們與整體協調人(為其本身及代表包銷商)基於任何理由未能於2024年5月14日(星期二)中午十二時正(香港時間)或之前就發售價達成協議，全球發售將不會進行並將告失效。

整體協調人(為其本身及代表包銷商)可在我們的同意下，於遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前，隨時調減本招股章程所訂明的指示性發售價範圍及/或調減將根據全球發售提呈發售的發售股份數目。在此情況下，本公司將於決定作出有關調減後，於切實可行情況下在香港聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.hollwingroup.com](http://www.hollwingroup.com) 刊登有關指示性發售價範圍及/或發售股份數目的公告，惟無論如何不得遲於根據香港公開發售提出申請截止日期當日上午，及要約發售將被取消，並按經修訂發售股份數目及/或經修訂發售價重新提呈。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」章節。

倘於上市日期上午八時正前發生若干事由，整體協調人(為其本身及代表包銷商)有權終止香港包銷商於香港包銷協議項下的責任。有關事由載於本招股章程「包銷—包銷安排及開支—香港公開發售—香港包銷協議—終止理由」一節。

發售股份未曾亦不會根據美國證券法或美國任何州立證券法登記，亦不可在美國境內或向美國人士或為其賬戶或利益提呈發售、出售、質押或轉讓，惟根據美國證券法登記規定而獲豁免或無須遵守的交易除外。發售股份僅可根據美國證券法S規例在美國境外以離岸交易方式提呈發售、出售或交付。

#### 重要通知

我們已就香港公開發售採取全電子化申請程序。我們不會就香港公開發售向公眾提供本招股章程的印刷本。

本招股章程可在本公司網站 [www.hollwingroup.com](http://www.hollwingroup.com) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 上查閱。倘閣下需要本招股章程印刷本，閣下可從上述網址下載並打印。

2024年5月8日(星期三)

致投資者的重要通知：  
全電子化申請程序

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

本招股章程在香港聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) [披露易\新上市\新上市資料] 及我們的網站 [www.hollwingroup.com](http://www.hollwingroup.com) 可供閱覽。倘閣下需要本招股章程的印刷本，閣下可從上述網址下載並列印。

閣下可通過以下方法申請認購香港發售股份：

- (1) 在網上通過e白表服務供應商指定網站 [www.ewhiteform.com.hk](http://www.ewhiteform.com.hk) 申請；或
- (2) 通過香港結算EIPO服務以電子化方式促使香港結算代理人代表閣下申請，通過指示閣下的經紀或託管商（須為香港結算參與者）根據閣下的指示代表閣下通過香港結算的FINI系統提交EIPO申請。

倘閣下對申請香港發售股份有任何疑問，閣下可於下列日期致電H股股份過戶登記處及e白表服務供應商的電話查詢熱線+852 2153 1688：

**2024年5月8日（星期三）－上午九時正至下午六時正**

**2024年5月9日（星期四）－上午九時正至下午六時正**

**2024年5月10日（星期五）－上午九時正至下午六時正**

**2024年5月13日（星期一）－上午九時正至中午十二時正**

我們不會提供任何實體渠道以接收公眾人士的任何香港發售股份認購申請。本招股章程電子版本的內容與按照香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例第342C條送呈香港公司註冊處處長註冊的文件印刷本內容相同。

倘閣下為中介公司、經紀或代理，務請閣下提示顧客、客戶或委託人（如適用）注意，本招股章程於上述網址可供網上閱覽。

有關閣下可通過電子方式申請認購香港發售股份的程序之進一步詳情，請參閱「如何申請香港發售股份」。

## 重要提示

閣下必須申請認購最少1,000股香港發售股份並按照下表所列確定認購數目。閣下須按照所選擇的數目旁列明的金額付款。

### 可申請認購的香港發售股份數目及應繳股款

申請認購的香港發售股份數目		申請／成功配發時應繳最高款項 <sup>(2)</sup>		申請認購的香港發售股份數目		申請／成功配發時應繳最高款項 <sup>(2)</sup>	
香港發售股份數目		港元		香港發售股份數目		港元	
1,000	3,636.31	15,000	54,544.59	140,000	509,082.85	900,000	3,272,675.40
2,000	7,272.61	20,000	72,726.12	160,000	581,808.95	1,000,000	3,636,306.00
3,000	10,908.92	25,000	90,907.66	180,000	654,535.08	1,200,000	4,363,567.20
4,000	14,545.22	30,000	109,089.18	200,000	727,261.20	1,400,000	5,090,828.40
5,000	18,181.54	35,000	127,270.71	300,000	1,090,891.80	1,600,000	5,818,089.60
6,000	21,817.83	40,000	145,452.25	400,000	1,454,522.40	1,800,000	6,545,350.80
7,000	25,454.14	60,000	218,178.35	500,000	1,818,153.00	2,000,000 <sup>(1)</sup>	7,272,612.00
8,000	29,090.45	80,000	290,904.48	600,000	2,181,783.60		
9,000	32,726.75	100,000	363,630.60	700,000	2,545,414.20		
10,000	36,363.05	120,000	436,356.72	800,000	2,909,044.80		

附註：

- (1) 此為 閣下可申請認購的香港發售股份最高數目。
- (2) 此為初步提呈發售的50%香港發售股份，且應繳款項包括經紀佣金、證監會交易徵費、香港聯交所交易費及會財局交易徵費。倘 閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予交易所參與者（定義見上市規則）或H股股份過戶登記處（就通過H股股份過戶登記處的申請渠道作出的申請），而證監會交易徵費、香港聯交所交易費及會財局交易徵費將分別付予證監會、香港聯交所及會財局。

申請認購任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且任何此類申請將不獲受理。

## 預期時間表

下列香港公開發售的預期時間表如有任何變動，我們將於香港聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.hollwingroup.com](http://www.hollwingroup.com) 刊發公告。

日期 (附註1)

香港公開發售開始.....2024年5月8日(星期三)  
上午九時正

透過指定網站 [www.ewhiteform.com.hk](http://www.ewhiteform.com.hk)

以e白表服務完成電子認購申請

的截止時間 (附註2) .....2024年5月13日  
(星期一) 上午十一時三十分

開始辦理香港公開發售申請登記 (附註3) .....2024年5月13日  
(星期一) 上午十一時四十五分

向香港結算發出電子認購指示

的截止時間 (附註4) .....2024年5月13日  
(星期一) 中午十二時正

通過繳費靈付款轉賬

完成e白表申請付款的截止時間 .....2024年5月13日  
(星期一) 中午十二時正

倘閣下指示閣下的經紀或託管商(須為香港結算參與者)代表閣下通過香港結算的FINI系統提交EIPO申請，則務請閣下聯絡閣下的經紀或託管商，查詢發出有關指示的截止時間(其可能與上文所示截止時間不同)。

截止辦理香港公開發售申請登記 (附註3) .....2024年5月13日  
(星期一) 中午十二時正

預期定價日 (附註5) .....2024年5月14日(星期二)

於本公司網站 [www.hollwingroup.com](http://www.hollwingroup.com) 及

香港聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 刊登有關

最終發售價、國際配售踴躍程度、香港公開發售申請

水平及香港發售股份分配基準的公告.....2024年5月16日(星期四)  
或之前

---

## 預期時間表

---

可透過多種渠道(包括本公司網站

[www.hollwingroup.com](http://www.hollwingroup.com)及

香港聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))查閱

香港公開發售分配結果的公告(連同獲接納

申請人的身份證明文件號碼(如適用))

(有關進一步詳情,請參閱本招股章程

「如何申請香港發售股份—

B.刊發結果」一節).....2024年5月16日(星期四)

或之前

可於[www.ewhiteform.com.hk/results](http://www.ewhiteform.com.hk/results)

使用「按身份證號碼搜索」功能

查閱香港公開發售的分配結果.....2024年5月16日(星期四)

下午十一時正至

2024年5月23日(星期四)

午夜十二時正

透過致電+852 2153 1688以電話查詢香港公開發售

的分配結果.....2024年5月17日(星期五)、

2024年5月20日(星期一)、

2024年5月21日(星期二)、

2024年5月22日(星期三)及

2024年5月23日(星期四)

上午九時正至下午六時正

就根據香港公開發售的全部或部分獲接納的

申請寄發/領取H股股票或將H股股票存入

中央結算系統(附註6至8).....2024年5月16日(星期四)

或前後

就根據香港公開發售的全部或部分不獲

接納申請及全部或部分獲接納申請

(倘最終發售價低於申請時已付的

最高發售價)寄發電子退款指示/

退款支票(附註7至10).....2024年5月17日(星期五)

或之前

預期H股開始於香港聯交所買賣.....2024年5月17日(星期五)

上午九時正

---

## 預期時間表

---

附註：

- (1) 除另有說明外，所有日期及時間均指香港本地時間。有關全球發售的架構（包括其條件）的詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節。
- (2) 閣下不得於遞交申請截止日期上午十一時三十分後透過指定網站 [www.ewhiteform.com.hk](http://www.ewhiteform.com.hk) 根據 e 白表服務遞交申請。倘閣下已遞交申請並於上午十一時三十分前自指定網站獲取付款參考編號，則獲准透過完成繳付申請股款繼續進行申請程序，直至遞交申請截止日期中午十二時正（即截止辦理申請登記時）為止。
- (3) 倘香港於2024年5月13日（星期一）上午九時正至中午十二時正期間任何時間，懸掛「黑色」暴雨警告、出現極端情況及／或八號或以上熱帶氣旋警告信號，則當日不會開始辦理申請登記。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份－E.極端天氣安排」一節。
- (4) 透過香港結算EIPO服務申請香港發售股份的申請人，應參閱本招股章程「如何申請香港發售股份－A.申請香港發售股份－2.申請渠道」一節。
- (5) 預期定價日將於2024年5月14日（星期二）或前後。倘本公司與整體協調人（為其本身及代表包銷商）因任何理由而未能於2024年5月14日（星期二）中午十二時正或之前協定發售價，則全球發售將不會進行並將相應失效。
- (6) 預期香港發售股份的H股股票將於2024年5月16日（星期四）發行，惟於(a)全球發售在各方面成為無條件；及(b)概無包銷協議根據其條款遭終止的情況下，方會於2024年5月17日（星期五）上午八時正成為有效的所有權憑證。
- (7) 就全部或部分不獲接納的申請及就獲接納的申請（倘最終發售價低於最高發售價每股發售股份3.60港元）發送電子退款指示。誠如本招股章程「如何申請香港發售股份」一節所規定，儘管發售價可能低於最高發售價每股發售股份3.60港元，惟申請人須於申請時支付最高發售價每股發售股份3.60港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00015%會財局交易徵費及0.00565%香港聯交所交易費，惟多繳股款可不計利息予以退還。倘閣下以單一銀行賬戶支付申請股款透過e白表服務提出申請，則閣下的電子退款指示（如有）可寄送至閣下的申請付款銀行賬戶。倘閣下以多個銀行賬戶支付申請股款透過e白表服務提出申請，則閣下的退款支票可透過普通郵遞方式寄發至閣下向指定網站（[www.ewhiteform.com.hk](http://www.ewhiteform.com.hk)）發出的申請指示內指定的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。退款將以支票方式退回閣下（或閣下如屬聯名申請人，則退回閣下所提供排名首位的申請人）。退款支票（如有）上或會印有閣下所提供閣下或（如屬聯名申請人）排名首位申請人的香港身份證號碼／國民身份證號碼／護照號碼的一部分。該等資料亦會轉交第三方作退款用途。閣下的銀行或會在兌現退款支票（如有）前要求核實閣下的香港身份證號碼／國民身份證號碼／護照號碼。如閣下填寫的香港身份證號碼／國民身份證號碼／護照號碼有誤，或會導致退款支票兌現延遲或失效。
- (8) H股股票僅會於全球發售在各方面成為無條件及於包銷協議並無根據其條款終止的情況下，方會成為有效的所有權憑證。投資者在收到股票前或於股票成為有效的所有權憑證前根據公開分配詳情買賣股份，須自行承擔全部風險。

有關全球發售的架構（包括其條件）以及申請香港發售股份的程序之詳情，請分別參閱「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」等章節。

致投資者的重要通知

本招股章程由我們僅就香港公開發售及香港發售股份而刊發，並不構成出售本招股章程所載根據香港公開發售提呈發售的香港發售股份以外任何證券的要約或要約購買上述任何證券的招攬。本招股章程不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下提出的要約或邀請。概無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份或派發本招股章程。在其他司法權區派發本招股章程及提呈發售和銷售發售股份須受到限制，且可能無法進行，除非已根據該等司法權區的適用證券法向相關證券監管機構登記或獲其授權或就此獲其豁免而獲准進行。

閣下應僅依賴本招股章程所載資料作出投資決定。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載內容的資料。閣下不應將任何並非於本招股章程作出的資料或聲明視為已獲我們、獨家保薦人、整體協調人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、資本市場中介人、任何我們或彼等各自的董事、高級職員或代表或任何其他參與全球發售的人士授權而加以倚賴。載於我們網站[www.hollwingroup.com](http://www.hollwingroup.com)的資料並不構成本招股章程的部分。

	<u>頁次</u>
預期時間表 .....	iii
目錄 .....	vi
概要 .....	1
釋義 .....	30
技術詞彙表 .....	44
前瞻性陳述 .....	47
風險因素 .....	49
有關本招股章程及全球發售的資料 .....	83
豁免嚴格遵守上市規則 .....	88



---

## 目 錄

---

董事、監事及參與全球發售的各方.....	93
公司資料.....	102
行業概覽.....	104
監管概覽.....	128
歷史、重組及公司架構.....	158
業務.....	170
與控股股東的關係.....	306
持續關連交易.....	341
董事、監事及高級管理層.....	383
主要股東.....	407
股本.....	408
財務資料.....	411
未來計劃及所得款項用途.....	471
基石投資者.....	487
包銷.....	494
全球發售的架構.....	509
如何申請香港發售股份.....	518
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 – 稅收及外匯.....	III-1
附錄四 – 中國及香港主要法律及監管條文概要.....	IV-1
附錄五 – 組織章程細則概要.....	V-1
附錄六 – 法定及一般資料.....	VI-1
附錄七 – 送呈公司註冊處處長及展示文件.....	VII-1

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽，且應與本招股章程其他章節所載更詳盡資料及財務資料一併閱讀，以確保其完整性。由於此乃概要，並無載有對閣下而言可能屬重大的所有資料，故閣下於作出投資決定前應細閱整份招股章程。任何投資均涉及風險。有關投資發售股份的若干特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下於決定投資香港發售股份前應細閱該章節。

### 概覽

我們是一家國有城市服務及運營提供商，業務運營主要位於湖南省長沙市。我們為客戶提供廣泛的服務，打造植根於市區的有凝聚力的業務佈局。根據服務特點及行業標準，我們提供的服務可分為三類：(i)物業管理服務（包括對公共物業、商業物業和住宅物業的各種物業管理服務以及增值服務）；(ii)城市服務（包括園林綠化及工程、照明系統運營、停車場運營及市政環衛服務）；及(iii)商業運營服務。我們通過服務各類業主及開發商，於當地市場享有聲譽，我們的前景取決於我們與這些業主和開發商，特別是長沙市地方政府及其聯屬實體、公共機構和其他國有企業建立的關係。

我們的成功及未來發展與城發集團密切相關。城發集團的控股公司城發集團公司由長沙市國資委全資擁有。於我們成立的初步階段，我們主要從事物業管理服務，而城發集團的業務集中於城市建設及開發。受城發集團的影響，我們自成立起就傾向於管理公共城市空間。我們的物業管理服務主要針對公共及商業物業，住宅物業處於次要位置。隨著我們繼續增長，我們利用我們於物業管理服務方面的經驗，並逐步鞏固我們於城市服務的競爭優勢。例如，我們收購一家園林公司，使得我們於2016年擴張至園林綠化及工程服務。自2017年開始，我們亦於長沙市承接夜景照明運營，進一步奠定了我們城市服務業務的基礎。於2021年，我們正式開始承接市政環衛項目。於過往數年，我們的城市服務業務已產生穩定的收入及利潤，成為我們增長的關鍵驅動力及業務的焦點。

---

## 概 要

---

於往績記錄期間，我們所有業務分部的項目總數分別為299個、355個及360個，分別包括44個、98個及85個已竣工園林綠化及工程項目。我們物業管理服務及商業運營服務的合共在管總建築面積分別為11.2百萬平方米、10.8百萬平方米及11.8百萬平方米。於2022年合共在管總建築面積減少乃由於終止了兩個臨時物業管理服務項目，而2023年合共在管總建築面積增加乃歸因於業務擴張導致的新增物業管理服務項目。

於2021年至2023年，我們的收入按22.9%的年複合增長率由2021年的人民幣431.7百萬元增至2022年的人民幣528.5百萬元，並進一步增至2023年的人民幣651.9百萬元。於2021年、2022年及2023年，我們的年內利潤及全面收益總額分別為人民幣40.8百萬元、人民幣53.6百萬元及人民幣70.2百萬元，2021年至2023年的年複合增長率為31.1%。

我們與城發集團及其聯繫人保持穩固及持續的業務關係，其多元化的物業組合為我們提供了大量潛在的優質項目儲備。尤其是，(i)截至最後實際可行日期，城發集團有10個在建或開發中房地產項目，總建築面積為2.7百萬平方米，及可供日後開發的總土地儲備約為18.3百萬平方米；及(ii)城發集團已確認，只要我們符合相關法律法規（如中國適用法律法規項下的招標程序規定）及其他標準，其將繼續向我們授出項目。有關詳情，請參閱「業務－我們與城發集團的戰略業務關係」。自成立以來，我們與城發集團及其聯繫人的長期關係推動了我們的發展，並為我們的持續增長奠定堅實的基礎。於往績記錄期間，我們從城發集團及其聯繫人（作為客戶）獲得的總收入分別為人民幣182.9百萬元、人民幣234.7百萬元及人民幣289.5百萬元，分別佔我們總收入的42.4%、44.4%及44.4%。展望未來，董事認為，鑒於(a)本集團與城發集團及其聯繫人的長期合作關係；(b)我們對城發集團及其聯繫人要求的了解及熟悉程度，以及我們在滿足城發集團及其聯繫人的需求方面具有得天獨厚的優勢；(c)本集團與城發集團及其聯繫人維持該互惠關係的互惠利益；(d)本集團與城發集團及其聯繫人訂立的多項長期合作協議；及(e)城發集團及其聯繫人及本集團均為國有投資企業，控股所有權相對穩定，我們預期本集團與城發集團及其聯繫人之間的業務關係將繼續保持互利互補，進而不大可能有重大不利變動。有關詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係－與城發集團的互利互補關係」。於往績記錄期間，我們所有商業運營服務項目的收入來自城發集團及其聯繫人。展望未來，利用我們與城發集團及其聯繫人合作中展示的能力和專業知識，我們預期商業運營服務收入可能產生自獨立第三方的項目，乃由於我們一直積極從城發集團及其聯繫人以外的客戶物色項目，且我們亦一直持續致力於通過利用我們日益提升的品牌知名度及市場地位將業務擴張至管理第三方物業開發商所開發的項目並擴大我們的客戶群。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－我們與城發集團的戰略業務關係」。

## 我們的商業模式

於往績記錄期間，我們的收入主要來自三個服務類型：(i)物業管理服務；(ii)城市服務；及(iii)商業運營服務：

- **物業管理服務。**我們主要提供公共物業管理服務、商業物業管理服務和住宅物業管理服務，例如清潔、安保、維修和維護服務；公共物業包括市民廣場、公園和風景區、城市展覽館、政府辦公樓和學校；商業物業包括商業辦公樓、商業綜合體及營銷中心；住宅物業主要包括住宅小區及公寓。此外，我們也向物業開發商、業主及租戶提供廣泛的增值服務。於往績記錄期間，對於公共物業，我們的客戶主要是政府機構，而對於商業及住宅物業，我們的客戶主要是私營實體及個人。
- **城市服務。**我們協助地方政府及公共機構提供城市服務，以改善市民生活體驗和環境。我們的城市服務主要包括(i)園林綠化及工程，包括景觀建設及工程施工；(ii)照明系統運營(包括景觀照明運營及功能照明運營)；(iii)停車場運營，包括公共停車位自營及租賃經營管理；及(iv)市政環衛服務，包括市政基礎設施的清潔，如城市道路、主幹道沿線的建築外牆、路燈及公交站台。於往績記錄期間，我們主要向城發集團提供園林綠化及工程服務。對於照明系統運營及市政環衛服務，我們的客戶主要是政府機構，而對於停車場運營，我們的客戶主要是私營實體及個人。
- **商業運營服務。**我們管理各類商業項目，如商業辦公樓、商業區及產業園區。我們已制定全面的商業資產管理流程，包括前期商業規劃、商業定位、招租、租賃協議制定、營銷推廣以及商業資產的日常運營管理及維護。於往績記錄期間，我們主要向城發集團及其聯繫人提供商業運營服務。

## 概 要

下表載列所示年度按服務類別劃分的在管項目相關數目：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
<b>物業管理服務</b>			
— 公共物業	29	29	24
— 商業物業	29	30	36
— 住宅物業	3	4	8
<b>城市服務</b>			
— 園林綠化及工程 <sup>(1)</sup>	44	98	85
— 照明系統運營	2	4	4
— 停車場運營	146	144	150
— 市政環衛服務	2	2	3
<b>商業運營服務</b>	44	44	50
<b>總計</b>	<b>299</b>	<b>355</b>	<b>360</b>

附註：

(1) 園林綠化及工程項目為一次性項目，且此處所列數目為已完工項目數量。

下表載列截至2023年12月31日我們所有業務分部協議的到期時間表<sup>(1)</sup>：

	物業管理 服務	城市服務			商業運營 服務
		照明系統 運營	停車場 運營	市政環衛 服務	
<b>無固定期限的協議</b>	14	—	2	—	—
— 城發集團及其聯繫人	13	—	—	—	—
— 獨立第三方	1	—	2	—	—
<b>將於以下年份到期的有固定 期限的協議</b>	51	4	143	3	50

## 概 要

	物業管理 服務	城市服務			商業運營 服務
		照明系統 運營	停車場 運營	市政環衛 服務	
截至2024年12月31日止年度	32	–	–	3	1
– 城發集團及其聯繫人	21	–	–	–	1
– 獨立第三方	11	–	–	3	–
截至2025年12月31日止年度	16	3	71	–	19
– 城發集團及其聯繫人	11	2	69	–	19
– 獨立第三方	5	1	2	–	–
截至2026年12月31日止年度 及其後	3	1	72	–	30
– 城發集團及其聯繫人	2	–	72	–	30
– 獨立第三方	1	1	–	–	–
<b>總計</b>	<b>65</b>	<b>4</b>	<b>145</b>	<b>3</b>	<b>50</b>

附註：

- (1) 鑒於園林綠化及工程項目屬一次性項目，園林綠化及工程協議一般並無具體的動工及完工日期。

## 概 要

下表載列所示年度我們所有業務板塊按項目來源劃分的保留率明細<sup>(1)</sup>：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
<b>物業管理服務</b>			
<b>公共物業</b>	79.3%	82.8%	87.5%
— 城發集團及其聯繫人	81.3%	68.9% <sup>(2)</sup>	91.7%
— 獨立第三方	76.9%	100.0%	83.3%
<b>商業物業</b>	90.3%	93.8%	91.9%
— 城發集團及其聯繫人	88.0%	92.3%	90.0%
— 獨立第三方	100.0%	100.0%	100.0%
<b>住宅物業</b>	100.0%	100.0%	100.0%
— 城發集團及其聯繫人	100.0%	100.0%	100.0%
— 獨立第三方	—	—	100.0%
<b>城市服務</b>			
<b>照明系統運營</b>	100.0%	100.0%	100.0%
— 城發集團及其聯繫人	—	100.0%	100.0%
— 獨立第三方	100.0%	100.0%	100.0%
<b>停車場運營</b>	95.9%	98.6%	96.7%
— 城發集團及其聯繫人	97.1%	98.6%	96.6%
— 獨立第三方	66.7% <sup>(3)</sup>	100.0%	100.0%
<b>市政環衛服務</b>	100.0%	100.0%	100.0%
<b>商業運營服務</b>	100.0%	100.0%	100.0%

附註：

- (1) 由於園林綠化及工程項目為一次性項目，故保留率並不適用。
- (2) 於2022年，來自城發集團及其聯繫人的公共項目保留率較低，主要由於三個原因：(i)將我們的資源重新分配給利潤更高的項目；(ii)若干臨時項目到期；及(iii)不需要物業管理服務的項目屆滿。
- (3) 來自獨立第三方的停車場運營項目的保留率於2021年較低，乃由於兩個項目因其指定用地無法繼續用作停車場而到期。

## 概 要

### 收入的選定重大波動

#### 按服務類型劃分

下表載列所示年度我們的收入按服務類型劃分的明細：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
<b>物業管理服務</b>	<b>192,256</b>	<b>44.6</b>	<b>207,466</b>	<b>39.2</b>	<b>237,902</b>	<b>36.5</b>
— 公共物業	69,894	16.2	72,458	13.7	74,015	11.4
— 商業物業	95,191	22.1	105,798	20.0	114,563	17.6
— 住宅物業	1,264	0.3	2,483	0.5	12,384	1.9
— 增值服務	25,907	6.0	26,727	5.0	36,940	5.6
<b>城市服務</b>	<b>185,352</b>	<b>42.9</b>	<b>274,720</b>	<b>52.0</b>	<b>353,290</b>	<b>54.2</b>
— 園林綠化及工程	83,482	19.3	125,847	23.8	186,347	28.6
— 照明系統運營	30,856	7.1	64,007	12.1	67,497	10.4
— 停車場運營	42,089	9.8	40,633	7.7	46,733	7.2
— 市政環衛服務	28,925	6.7	44,233	8.4	52,713	8.0
<b>商業運營服務</b>	<b>54,045</b>	<b>12.5</b>	<b>46,337</b>	<b>8.8</b>	<b>60,683</b>	<b>9.3</b>
<b>總計</b>	<b>431,653</b>	<b>100.0</b>	<b>528,523</b>	<b>100.0</b>	<b>651,875</b>	<b>100.0</b>

我們的收入從2021年的人民幣431.7百萬元增長22.4%至2022年的人民幣528.5百萬元，主要是由於城市服務及物業管理服務的業務增長驅動所致，城市服務及物業管理服務的業務增長是由於(i)2022年湘江財富金融中心項目的收入比2021年增加人民幣10.1百萬元；(ii)我們於2022年承接的13個大型園林綠化及工程項目貢獻總收入人民幣41.1百萬元；及(iii)長沙市城市功能照明運維項目的收入比2021年增加人民幣31.2百萬元。



## 概 要

我們的收入從2022年的人民幣528.5百萬元增長23.3%至2023年的人民幣651.9百萬元，主要是由於(i)城市服務的業務增長所驅動，而城市服務的業務增長是由於2023年新參與的11個大型園林綠化及工程項目的收入貢獻人民幣61.1百萬元，及(ii)物業管理服務的業務增長，主要歸因於(a)在管建築面積增加，(b)在管項目數量增加，及(c)增值服務的業務擴張。

### 按項目來源劃分

下表載列所示年度我們的收入按項目來源劃分的明細：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
城發集團及其聯繫人	303,196	70.2	348,766	66.0	419,843	64.4
獨立第三方	128,457	29.8	179,757	34.0	232,032	35.6
— 政府／公共機構	117,869	27.4	161,618	30.6	167,048	25.6
— 國有企業	4,437	1.0	9,646	1.8	57,774	8.9
— 其他	6,151	1.4	8,493	1.6	7,210	1.1
<b>總計</b>	<b><u>431,653</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>528,523</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>651,875</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

下表載列所示年度我們的收入按服務類型及項目來源劃分的明細：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
<b>物業管理服務<sup>(1)</sup></b>	<b>192,256</b>	<b>44.6</b>	<b>207,466</b>	<b>39.2</b>	<b>237,902</b>	<b>36.5</b>
城發集團及其聯繫人	131,991	30.6	150,576	28.5	171,634	26.3
獨立第三方	60,265	14.0	56,890	10.7	66,268	10.2
— 政府／公共機構	57,674	13.4	55,084	10.4	47,787	7.3
— 國有企業	1,380	0.3	1,806	0.3	12,661	1.9
— 其他	1,211	0.3	-	-	5,820	1.0

## 概 要

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
城市服務 <sup>(1)</sup>	<b>185,352</b>	<b>42.9</b>	<b>274,720</b>	<b>52.0</b>	<b>353,290</b>	<b>54.2</b>
城發集團及其聯繫人	117,160	27.1	151,853	28.7	187,526	28.8
獨立第三方	68,192	15.8	122,867	23.3	165,764	25.4
— 政府／公共機構	60,195	14.0	106,534	20.2	119,261	18.3
— 國有企業	3,057	0.7	7,840	1.5	45,113	6.9
— 其他	4,940	1.1	8,493	1.6	1,390	0.2
商業運營服務 <sup>(1)(2)</sup>	<b>54,045</b>	<b>12.5</b>	<b>46,337</b>	<b>8.8</b>	<b>60,683</b>	<b>9.3</b>
<b>總收入</b>	<b><u>431,653</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>528,523</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>651,875</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

附註：

- (1) 本集團的項目來源分類乃按本集團獲得項目並賺取經濟利益的最初來源（如物業開發商、業主、停車位出租人及城市服務（停車場運營除外）合約對手方），而非按本集團服務的最終用戶（即客戶）釐定。尤其是，就城市服務（停車場運營除外）而言，合約對手方為本集團服務的最終用戶。
- (2) 於往績記錄期間，我們的所有商業運營服務項目均來自城發集團及其聯繫人。

於往績記錄期間，來自城發集團及其聯繫人的項目的收入持續減少，分別佔各年度總收入的70.2%、66.0%及64.4%，主要是由於來自獨立第三方的城市服務項目的收入增加。

於往績記錄期間，來自城發集團及其聯繫人的物業管理項目的收入貢獻高於來自獨立第三方的物業管理項目的收入貢獻，主要是由於來自城發集團及其聯繫人的在管建築面積以及項目數量增加。

於往績記錄期間，來自獨立第三方的城市服務項目的收入貢獻分別佔城市服務收入的36.8%、44.7%及46.9%，主要是由照明系統運營及市政環衛服務的收入貢獻所驅動。

## 概 要

### 按客戶劃分

下表載列所示年度我們的收入按服務類型及客戶劃分的明細：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
<b>物業管理服務</b>	<b>192,256</b>	<b>44.6</b>	<b>207,466</b>	<b>39.2</b>	<b>237,902</b>	<b>36.5</b>
— 城發集團及其聯繫人	59,263	13.7	78,900	14.9	83,329	12.8
— 獨立第三方	132,993	30.9	128,566	24.3	154,573	23.7
<b>城市服務</b>	<b>185,352</b>	<b>42.9</b>	<b>274,720</b>	<b>52.0</b>	<b>353,290</b>	<b>54.2</b>
<b>園林綠化及工程</b>	<b>83,482</b>	<b>19.3</b>	<b>125,847</b>	<b>23.8</b>	<b>186,347</b>	<b>28.6</b>
— 城發集團及其聯繫人	75,596	17.5	109,677	20.7	141,202	21.7
— 獨立第三方	7,886	1.8	16,170	3.1	45,145	6.9
<b>照明系統運營</b>	<b>30,856</b>	<b>7.1</b>	<b>64,007</b>	<b>12.1</b>	<b>67,497</b>	<b>10.3</b>
— 城發集團及其聯繫人	—	—	1,938	0.4	5,944	0.9
— 獨立第三方	30,856	7.1	62,069	11.7	61,553	9.4
<b>停車場運營</b>	<b>42,089</b>	<b>9.8</b>	<b>40,633</b>	<b>7.7</b>	<b>46,733</b>	<b>7.2</b>
— 城發集團及其聯繫人	1,037	0.2	1,096	0.2	1,651	0.3
— 獨立第三方	41,052	9.6	39,537	7.5	45,082	6.9
<b>市政環衛服務</b>	<b>28,925</b>	<b>6.7</b>	<b>44,233</b>	<b>8.4</b>	<b>52,713</b>	<b>8.1</b>
— 城發集團及其聯繫人	—	—	—	—	—	—
— 獨立第三方	28,925	6.7	44,233	8.4	52,713	8.1
<b>商業運營服務</b>	<b>54,045</b>	<b>12.5</b>	<b>46,337</b>	<b>8.8</b>	<b>60,683</b>	<b>9.3</b>
— 城發集團及其聯繫人	47,020	10.9	43,115	8.2	57,366	8.8
— 獨立第三方	7,025	1.6	3,222	0.6	3,317	0.5
<b>小計</b>						
— 城發集團及其聯繫人	182,916	42.4	234,726	44.4	289,492	44.4
— 獨立第三方	248,737	57.6	293,797	55.6	362,383	55.6
<b>總計</b>	<b>431,653</b>	<b>100.0</b>	<b>528,523</b>	<b>100.0</b>	<b>651,875</b>	<b>100.0</b>

## 概 要

有關往績記錄期間我們的收入按服務類型及項目來源劃分的詳情，請參閱本招股章程「財務資料－綜合損益及其他全面收益表節選部份描述－收入」一節。

### 毛利及毛利率的選定重大波動

下表載列所示年度我們的毛利及毛利率按服務類別及項目來源劃分的明細。

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 (%)
<b>物業管理服務</b>	<b>38,401</b>	<b>20.0</b>	<b>30,164</b>	<b>14.5</b>	<b>35,950</b>	<b>15.1</b>
－城發集團及其聯繫人	26,711	20.2	22,145	14.7	24,273	14.1
－獨立第三方	11,690	19.4	8,019	14.1	11,677	17.6
<b>城市服務</b>	<b>39,992</b>	<b>21.6</b>	<b>66,433</b>	<b>24.2</b>	<b>78,009</b>	<b>22.1</b>
－城發集團及其聯繫人	18,854	16.1	30,589	20.1	40,981	21.9
－獨立第三方	21,138	31.0	35,844	29.2	37,028	22.3
<b>商業運營服務<sup>(1)</sup></b>	<b>28,913</b>	<b>53.5</b>	<b>24,950</b>	<b>53.8</b>	<b>37,872</b>	<b>62.4</b>
<b>總計</b>	<b><u>107,306</u></b>	<b>24.9</b>	<b><u>121,547</u></b>	<b>23.0</b>	<b><u>151,831</u></b>	<b>23.3</b>

附註：

(1) 於往績記錄期間，我們的所有商業運營服務項目均來自城發集團及其聯繫人。

### 按服務類型劃分

於往績記錄期間，我們的整體毛利呈上升趨勢。特別是，城市服務毛利佔比從2021年的37.3%提高至2022年的54.7%，且保持相對穩定（於2023年為51.4%），並成為我們整體毛利的主要來源，這主要是因為我們抓住了城市服務市場化的機遇以及政府對公共事業投資的持續增加。我們的物業管理服務毛利率由2021年的20.0%減少至2022年的14.5%，乃主要由於勞工成本（平均勞工工資及聘用人數增加所致）增加（與我們2021年至2022年的業務擴張一致），及2021年至2022年，電力單價上漲。勞工及水電成本為我們物業管理服務的主要成本組成部分。因此，勞工及水電成本增加對物業管理服務的毛利率的影響較大，而其對城市服務及商業運營服務的影響並不顯著。為保持及提高物業管理項目日後的盈利能力，本集團正探索節約成本的措施，如(i)於公共區域進行節能改造，降低能源消耗；(ii)在非高峰時段減少日常工作人員數量，同時在高峰時段靈活補充人員，以應對增加的工作量，從而降低勞工成本；及(iii)通過簡化任務，使用自動化流程及優化勞動力績效，提高勞動效率。受益於節約成本措施，我們物業管理服務的毛利率從2022年的14.5%提高至2023年的15.1%。我們相信，隨著上述措施的實施，預期本集團日後能夠維持其物業管理項目的盈利水平。

我們的整體毛利從2021年的人民幣107.3百萬元增加至2022年的人民幣121.5百萬元，而整體毛利率從2021年的24.9%下滑至2022年的23.0%，主要是由於我們的物業管理服務的毛利率從2021年的20.0%下降至2022年的14.5%，而物業管理服務的毛利率下降主要是由於電力單價上漲，連同嚴格的疫情預防等因素。

於2022年及2023年，我們的整體毛利率保持穩定，分別為23.0%及23.3%。

### 按項目來源劃分

於2021年及2022年，我們來自城發集團及其聯繫人的物業管理項目的毛利及毛利率分別為人民幣26.7百萬元及人民幣22.1百萬元以及20.2%及14.7%，而來自獨立第三方的物業管理項目的毛利及毛利率分別為人民幣11.7百萬元及人民幣8.0百萬元以及19.4%及14.1%。我們來自獨立第三方的物業管理項目的毛利率仍與來自城發集團及其聯繫人的物業管理項目的毛利率相若。於2023年，我們來自城發集團及其聯繫人的物業管理項目的毛利及毛利率為人民幣24.3百萬元及14.1%，而來自獨立第三方的物業管理項目的毛利及毛利率為人民幣11.7百萬元及17.6%。城發集團及其聯繫人授予的物業管理項目的毛利率較低，主要由於我們將三個現有項目開發為標桿項目以提高我們的

聲譽及競爭力的計劃，旨在吸引潛在客戶及項目。本集團選擇三個具有不同特色的現有項目，即(i)湘江財富金融中心物業管理服務項目(作為多功能商業及辦公綜合體)；(ii)長沙西中心項目(作為交通樞紐)；及(iii)湘江時代項目(作為辦公樓)(均來自城發集團)，作為標桿項目。該舉措允許我們向潛在客戶展示我們的能力及服務。執行該等標桿項目(就額外的人力及預算而言，包括其他人員及更高的平均工資)及組織各種文化活動(以提高客戶參與度及忠誠度)已產生其他資源及成本。我們的董事確認，在不久的將來，本集團計劃專注於現有的標桿項目，及在不久的將來並無計劃追求其他新的標桿項目以提高成本效率。

於2021年、2022年及2023年，我們來自城發集團及其聯繫人的城市服務項目的毛利及毛利率分別為人民幣18.9百萬元、人民幣30.6百萬元及人民幣41.0百萬元以及16.1%、20.1%及21.9%，而來自獨立第三方的城市服務項目的毛利及毛利率分別為人民幣21.1百萬元、人民幣35.8百萬元及人民幣37.0百萬元以及31.0%、29.2%及22.3%。來自獨立第三方的城市服務項目的毛利率較高主要是由於我們自2021年起擴大了照明系統運營服務項目，該項目毛利率相對較高且均來自獨立第三方。來自獨立第三方的城市服務項目的毛利率由2022年的29.2%下降到2023年的22.3%，主要是由於園林綠化及工程項目的收入佔比提高，而毛利率相對較低。

於往績記錄期間，我們商業運營服務項目的所有毛利均來自城發集團及其聯繫人，分別為人民幣28.9百萬元、人民幣25.0百萬元及人民幣37.9百萬元。於2021年及2022年，我們商業運營服務的毛利率保持相對穩定，分別為53.5%及53.8%，但從2022年的53.8%提高至2023年的62.4%，主要是由於(i)商業運營服務的業務規模擴大，通過規模經濟提高成本效益。於2023年，我們的運營項目及商業運營服務產生的收入均有所增加，乃主要由於岳麓山公司委託的新物業。同時，新項目與我們現有的運營項目位置相鄰，這使我們能夠通過整合管理及員工為多個運營項目提供服務(如前期業務規劃、前期運營分析、租戶招聘及日常運營諮詢)來提高成本效益。因此，我們能夠在不產生比例成本的情況下擴大商業運營服務的業務規模，從而在2023年提高該業務分部的毛利率；及(ii)商業物業的平均入住率從截至2022年12月31日的73.4%提高至截至2023年12月31日的93.2%，乃主要由於疫情有所緩解及政府解除防控措施。

有關往績記錄期間我們的毛利及毛利率按服務類型及項目來源劃分的詳情，請參閱本招股章程「財務資料－綜合損益及其他全面收益表節選部份描述－毛利及毛利率」一節。

### 成本結構的主要組成部分

於往績記錄期間，我們的銷售成本主要包括(i)勞工成本(約佔總銷售成本的52.6%至57.2%)；(ii)材料成本(約佔總銷售成本的14.3%至23.0%)；(iii)能源成本(包括水費、電費及燃氣費等)(約佔總銷售成本的8.3%至10.0%)；及(iv)維修、保養及機械使用成本(約佔總銷售成本的9.0%至10.1%)。於往績記錄期間，我們分別錄得銷售成本人民幣324.3百萬元、人民幣407.0百萬元及人民幣500.0百萬元。有關詳情，請參閱本招股章程「財務資料－綜合損益及其他全面收益表節選部份描述－銷售成本」一節。

### 供應商及客戶

於往績記錄期間各年度，來自五大客戶的收入分別為人民幣259.3百萬元、人民幣358.1百萬元及人民幣432.8百萬元，分別佔有關年度我們總收入的60.1%、67.7%及66.4%。於往績記錄期間各年度，來自最大客戶的收入分別為人民幣182.9百萬元、人民幣234.7百萬元及人民幣289.5百萬元，分別佔有關年度我們總收入的42.4%、44.4%及44.4%。截至2021年及2022年12月31日止各年，除城發集團及其聯繫人(為國有投資企業)外，我們的五大客戶均為政府或公共機構。截至2023年12月31日止年度，我們五大客戶中有兩個是國有投資企業，其他則是政府或公共機構。此外，於往績記錄期間各年度，除城發集團及其聯繫人外，我們的所有五大客戶均為獨立第三方。

於往績記錄期間各年度，向五大供應商採購的金額分別為人民幣102.8百萬元、人民幣146.5百萬元及人民幣162.5百萬元，分別佔有關年度我們總採購金額的36.2%、39.8%及36.3%。於往績記錄期間各年度，我們向最大供應商處採購的金額分別為人民幣47.0百萬元、人民幣75.9百萬元及人民幣80.7百萬元，分別佔有關年度我們總採購金額的16.6%、20.6%及18.0%。於往績記錄期間各年度，我們的五大供應商中，除城發集團及其聯繫人及一家電力供應商(均為國有投資企業)外，其他均為私營實體。此外，於往績記錄期間各年度，除城發集團及其聯繫人外，我們的五大供應商均為獨立第三方。

## 我們的優勢

我們認為以下競爭優勢已為我們的成功作出貢獻及將有助帶動我們日後的增長：

- 鑒於中國湖南省的物業管理市場高度分散，我們於湖南省（尤其是長沙市）的佔有率及地理重心使我們可有利地推動整體業務的增長；
- 依託城發集團的品牌知名度，我們擁有可持續增長機會，支撐我們拓展與獨立第三方的業務；
- 從物業管理服務到城市服務，我們對城市空間的深刻理解和覆蓋，帶給我們競爭優勢；
- 標準化和定制化的服務流程以及優質的服務有助於我們樹立品牌形象；及
- 通過有效的人力資源管理系統支持，我們的管理團隊高度專業且經驗豐富。

有關詳情，請參閱本招股章程「業務－競爭優勢」一節。

## 我們的策略

為更有效達至我們的策略目標，我們擬實施以下策略：

- 鞏固我們在湖南省長沙市的地位，並通過多渠道繼續擴大我們的業務規模；
- 提升服務能力，保持服務供應多樣化；
- 加大對技術開發的投資，以提高我們的技術及數字能力；及
- 堅持以人才為本的管理方針，持續完善人力資源管理體系。

有關詳情，請參閱本招股章程「業務－業務策略」一節。



## 概 要

### 歷史財務資料概要

下表載列我們於往績記錄期間的歷史財務資料的財務數據概要，摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告。下文所載財務數據概要應與本招股章程中的歷史財務資料（包括相關附註）一節一併閱讀，以保證其完整性。歷史財務資料乃根據國際財務報告會計準則編製。

### 綜合損益及其他全面收益表概要

	截至12月31日止年度		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
收入	<b>431,653</b>	<b>528,523</b>	<b>651,875</b>
銷售成本	<u>(324,347)</u>	<u>(406,976)</u>	<u>(500,044)</u>
毛利	<b>107,306</b>	<b>121,547</b>	<b>151,831</b>
其他淨收入	8	3,790	2,184
銷售開支	(4,717)	(4,454)	(4,742)
行政開支	(42,324)	(43,744)	(53,391)
預期信貸虧損	<u>(11,920)</u>	<u>(10,758)</u>	<u>(7,266)</u>
經營利潤	<b>48,353</b>	<b>66,381</b>	<b>88,616</b>
應佔聯營公司及合營企業的 利潤減虧損	4,646	3,092	2,178
財務收入	1,180	1,221	2,212
財務成本	<u>(1)</u>	<u>(8)</u>	<u>(6)</u>
稅前利潤	<b>54,178</b>	<b>70,686</b>	<b>93,000</b>
所得稅	<u>(13,337)</u>	<u>(17,090)</u>	<u>(22,822)</u>
年內利潤及全面 收入總額	<b><u>40,841</u></b>	<b><u>53,596</u></b>	<b><u>70,178</u></b>
歸屬於：			
本公司權益股東	40,400	53,095	70,178
非控股權益	<u>441</u>	<u>501</u>	<u>—</u>
	<b><u>40,841</u></b>	<b><u>53,596</u></b>	<b><u>70,178</u></b>
每股盈利(人民幣元)			
基本及攤薄	<b><u>0.34</u></b>	<b><u>0.44</u></b>	<b><u>0.58</u></b>

## 概 要

於2021年、2022年及2023年，我們的淨利潤分別為人民幣40.8百萬元、人民幣53.6百萬元及人民幣70.2百萬元，呈持續上升趨勢，與我們的物業管理服務及城市服務收入的增長趨勢一致。

### 綜合財務狀況表概要

	截至12月31日		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
非流動資產總值	62,884	45,750	53,834
流動資產總值	393,689	493,715	596,260
<b>資產總值</b>	<b>456,573</b>	<b>539,465</b>	<b>650,094</b>
非流動負債總額	–	30	2,132
流動負債總額	312,658	353,759	392,108
<b>負債總額</b>	<b>312,658</b>	<b>353,789</b>	<b>394,240</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>81,031</b>	<b>139,956</b>	<b>204,152</b>
<b>資產淨值</b>	<b>143,915</b>	<b>185,676</b>	<b>255,854</b>
實繳資本／股本	10,000	120,000	120,000
儲備	132,312	65,676	135,854
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>	<b>142,312</b>	<b>185,676</b>	<b>255,854</b>
非控股權益	1,603	–	–
<b>權益總額</b>	<b>143,915</b>	<b>185,676</b>	<b>255,854</b>

我們的資產淨值從截至2021年12月31日的人民幣143.9百萬元增加人民幣41.8百萬元至截至2022年12月31日的人民幣185.7百萬元，主要由於我們於2022年錄得利潤及全面收入總額人民幣53.6百萬元，部分被重組的影響人民幣11.8百萬元（主要涉及(i)我們於2021年12月31日以零代價將杜甫江閣旅遊經營業務及相關淨資產無償轉讓予岳

## 概 要

麓山公司的視作分配(主要由本集團專注於物業管理及城市服務,同時將杜甫江閣旅遊經營業務與城發集團公司文旅業務進行整合的策略所推動);及(ii)我們於2022年8月19日向城發智慧出行公司支付約人民幣9.8百萬元的收購代價,以獲得停車場公司100.0%的股權,以便將停車場管理業務整合至我們的城市服務)所抵銷。請參閱「財務資料—綜合財務狀況表若干選定項目討論」。我們的資產淨值從截至2022年12月31日的人民幣185.7百萬元增加人民幣70.2百萬元至截至2023年12月31日的人民幣255.9百萬元,主要由於我們於2023年錄得利潤及全面收入總額人民幣70.2百萬元,且於同年未宣派股息。

截至2021年、2022年及2023年12月31日,我們的流動資產淨值分別為人民幣81.0百萬元、人民幣140.0百萬元及人民幣204.2百萬元。我們流動資產淨值的整體增長超過我們的資產淨值的整體增長,因為與往績記錄期間各年末資產淨值的整體增長相比,我們對非流動資產(經計入折舊、攤銷及相關收入後)的投資減少。具體而言,截至2023年12月31日,(i)我們的現金及現金等價物與2021年12月31日相比增加人民幣80.3百萬元,主要是由於保留了淨利潤以及結清應收及應付關聯方的款項;及(ii)我們的合同資產、預付款項及貿易應收款項與2021年12月31日相比增加人民幣116.3百萬元,主要是由於我們的客戶服務費有所增加,以及因園林綠化及工程服務以及照明系統運營服務的擴張而導致收入有所增加。該增加部分被貿易應付款項及其他應付款項增加人民幣97.8百萬元(主要歸因於園林綠化及工程服務業務的擴張)所抵銷,反映我們應收及應付款項(均屬貿易及非貿易性質)的總體結餘有輕微波動。

有關詳情,請參閱本招股章程「財務資料—綜合財務狀況表若干選定項目討論」一節及本招股章程附錄一所載「會計師報告—綜合權益變動表」一節。

### 綜合現金流量表概要

	截至12月31日止年度		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
營運資金變動前的			
經營現金流量	70,090	86,213	102,987
營運資金變動	(21,347)	(79,942)	19,174
已付所得稅	(5,370)	(14,387)	(44,467)

## 概 要

	截至12月31日止年度		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
經營活動所得／ (所用) 現金淨額	43,373	(8,116)	77,694
投資活動(所用)／ 所得現金淨額	(41,057)	20,349	58,293
融資活動所用現金淨額	(765)	(18,338)	(49,599)
<b>現金及現金等價物增加／ (減少) 淨額</b>	<b>1,551</b>	<b>(6,105)</b>	<b>86,388</b>
於年初的現金及現金等價物	128,376	129,927	123,822
<b>於年末的現金及現金等價物</b>	<b>129,927</b>	<b>123,822</b>	<b>210,210</b>

截至2022年12月31日止年度，我們錄得經營現金流出淨額約人民幣8.1百萬元，主要由於(i)營運資金變動，主要反映(a)合同資產增加人民幣74.5百萬元(反映我們照明系統運營服務的認證週期相對較長)、及(b)預付款項、貿易及其他應收款項增加人民幣46.0百萬元，部分被貿易及其他應付款項增加人民幣53.6百萬元所抵銷；及(ii)已付所得稅人民幣14.4百萬元。有關詳情，請參閱本招股章程「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量分析－經營活動所得／(所用) 現金淨額」一節。

### 主要財務比率

下表載列我們於所示年度或截至所示日期的若干主要財務比率。

	截至12月31日止年度／截至該日		
	2021年	2022年	2023年
毛利率 <sup>(1)</sup>	24.9%	23.0%	23.3%
淨利潤率 <sup>(2)</sup>	9.5%	10.1%	10.8%
權益回報率 <sup>(3)</sup>	33.0%	32.5%	31.8%
總資產回報率 <sup>(4)</sup>	10.4%	10.8%	11.8%
流動比率 <sup>(5)</sup>	1.3	1.4	1.5
速動比率 <sup>(6)</sup>	1.3	1.4	1.5
資產負債比率 <sup>(7)</sup>	217.3%	190.5%	154.1%

附註：

- (1) 毛利率使用年內毛利除以年內總收入再乘以100%計算。
- (2) 淨利潤率使用年內利潤及全面收益總額除以年內總收入再乘以100%計算。
- (3) 權益回報率按年內利潤及全面收益總額除以該年度年初與年末權益總額的平均數再乘以100%計算。
- (4) 總資產回報率按年內利潤及全面收益總額除以該年度年初與年末資產總值的平均數再乘以100%計算。
- (5) 流動比率按流動資產除以流動負債計算。
- (6) 速動比率按流動資產減去存貨除以流動負債計算。
- (7) 資產負債比率按我們的負債總額除以我們截至有關日期的權益總額再乘以100%計算。

有關詳情，請參閱本招股章程「財務資料－主要財務比率」一節。

## 風險因素

我們的業務及全球發售涉及若干風險，包括(i)與我們的業務及行業；(ii)與經營業務所在地區；及(iii)與全球發售有關的風險。我們所面臨的部分主要風險包括但不限於以下各項：

- 我們的大部分業務集中於湖南省長沙市，我們容易受該地區政府政策或經營環境不利變動的影響；
- 我們於往績記錄期間的大部分項目來自城發集團及其聯繫人，以及長沙市地方政府及其聯屬實體、公共機構和其他國有企業；
- 我們可能無法取得新的服務合同或重續我們現有的服務合同；
- 延遲收到款項或未能向客戶收取服務費可能導致我們的貿易應收款項出現減值損失的風險，並對我們的財務狀況和流動性產生不利影響；
- 損壞我們在管或運營物業的公共區域以及我們提供照明運營系統服務的城市公共區域，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響；及
- 勞工成本增加可能會對我們的業務造成不利影響，並削弱我們的盈利能力。

這些風險並非可能影響我們股份價值的僅有重大風險。閣下應仔細考慮本招股章程所載的所有資料，尤其是，應參閱本招股章程「風險因素」章節，以決定是否投資於香港發售股份。

### 近期監管發展

#### 「三道紅線」政策

於2020年，住房和城鄉建設部會同中國人民銀行制定房地產企業「三道紅線」政策，旨在控制中國主要物業開發商計息負債規模，促進中國房地產業可持續發展。「三道紅線」政策指：(i)房地產企業資產負債比率（不包括預收款項）不得超過70%；(ii)房地產企業淨資產負債率不得超過100%；及(iii)現金與短期計息貸款之比不得低於1.0。誠如我們的中國法律顧問及獨家保薦人的中國法律顧問所告知，我們的董事認為且獨家保薦人同意，該政策並不適用於城發集團且不會對我們與城發集團的關係以及本集團的業務、經營業績及財務表現產生重大不利影響。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－近期監管發展」。

#### 湖南省物業服務收費管理辦法

於2022年4月1日，湖南省發展和改革委員會、湖南省住房和城鄉建設廳及湖南省市場監督管理局印發《湖南省物業服務收費管理辦法(2022)》(於2022年5月15日生效)。根據《湖南省物業服務收費管理辦法(2022)》，物業服務收費根據不同物業的性質和特點，實行政府指導價或市場調節價。業主大會成立之前的普通住宅物業服務收費(包括購置車位物業服務收費、裝修服務收費及裝修廢物清除費)實行政府指導價；別墅(指帶有室外庭院的獨立式大戶型及聯排別墅)、其他非住宅物業及業主大會成立之後的普通住宅物業服務收費(包括購置車位物業服務收費、裝修服務收費及裝修廢物清除費)實行市場調節價。《湖南省物業服務收費管理辦法(2022)》進一步明確了市場調節價的適用範圍，同時限制了政府指導價的適用範圍，而這將不會對本集團產生任何重大不利影響。

## 《境外上市試行辦法》

於2023年2月17日，中國證監會發佈6項制度規則，包括《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》（「《境外上市試行辦法》」）及5項配套指引，自2023年3月31日起實施。根據《境外上市試行辦法》，發行人同時符合下列情形的，視為境內企業境外間接上市：(i) 境內企業最近一個會計年度的營業收入、利潤總額、資產總額或淨資產，其中任何一項佔發行人同期經審計的合併財務報表中相關數據的50%以上；及(ii) 負責企業經營管理的高級管理人員大部分為中國公民或在中國境內有經常居所，且經營活動的主要部分在境內進行或主要場所位於境內。

同日，為促進《境外上市試行辦法》有序實施，中國證監會發佈了《關於境內企業境外發行上市備案管理安排的通知》，其中規定，屬於備案範圍的境內企業，符合以下情形的，為存量企業：(i) 已在境外發行上市；(ii) 《管理試行辦法》施行之日前，間接境外發行上市申請已獲境外監管機構或者境外證券交易所同意且無需重新履行境外監管機構或者境外證券交易所發行上市監管程序，並在2023年9月30日前完成境外發行上市。存量企業不要求立即備案，後續如涉及再融資等備案事項時應按要求備案。

於2023年2月24日，《關於加強境內企業境外發行證券和上市相關保密和檔案管理工作的規定》（以下簡稱《**保密和檔案管理規定**》）發佈，該規定於2023年3月31日開始生效。根據《**保密和檔案管理規定**》，直接在境外發行上市的境內股份公司和間接在境外發行上市的境內經營實體向有關證券公司、證券服務機構、境外監管機構等單位和個人提供或公開披露，或者通過其境外上市實體等提供或公開披露、涉及國家秘密或者國家機關工作秘密的文件、資料，或者披露後會對國家安全或者公共利益產生不利影響的其他文件、資料，應當按照國家有關規定嚴格履行相應程序。

我們的中國法律顧問認為，(i)發售及上市方案的實施需要經過國內和境外主管監管部門的備案及批准程序，包括但不限於中國證監會、香港交易所和證監會；以及(ii)本公司應在香港交易所提交A1上市申請後的三個工作日內向中國證監會提交備案文件。根據《境外上市試行辦法》，我們已向中國證監會提交備案文件，而中國證監會於2023年7月5日收到我們的備案文件。中國證監會確認我們的備案已於2024年2月5日完成。誠如我們的中國法律顧問所告知，H股於聯交所上市毋需獲得中國證監會的其他批准。

### **COVID-19疫情對我們業務運營的影響**

COVID-19爆發導致採購防護物資和聘請防疫人員的成本增加，這對我們業務的短期表現有所影響。然而，截至最後實際可行日期，分包商及公用服務提供商向我們提供服務或供應商供應材料均無出現嚴重中斷的情況。由我們提供商業運營服務的商業物業的平均入住率從截至2021年12月31日的91.2%下降至截至2022年12月31日的73.4%。我們的董事認為，平均入住率下降主要由於對商業物業的需求因若干門店根據政府抗擊COVID-19疫情的疫情防控政策暫時關閉而有所減少，但該比率隨後於截至2023年12月31日提高至93.2%，乃部分由於疫情緩解及政府防控解除所致。

### **COVID-19疫情對我們財務狀況的影響**

由於受COVID-19疫情影響，某些租戶終止租約，及於2022年COVID-19疫情不可避免地增加了我們因抗擊COVID-19疫情而產生的額外支出，例如與加強衛生及預防措施以及聘請疫情預防人員有關的成本，從而影響了我們的收入及利潤，因此，我們的商業運營服務收入在2022年有所下降。於2021年及2022年，我們防護裝備採購開支分別為人民幣0.2百萬元及人民幣0.3百萬元。儘管COVID-19疫情對我們的財務狀況產生上述影響，但據董事所知，本集團在收繳服務費方面並未遇到任何重大困難。在COVID-19疫情於2023年初平息後，我們於2023年並無進一步產生任何防護裝備採購開支及同年我們的商業運營服務的收入實現增長。



董事認為，截至最後實際可行日期，我們的財務表現或經營業績並未受到任何重大不利影響，且預期COVID-19疫情不會對我們的日後發展產生任何重大不利影響。有關詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們或會遭受自然災害、戰爭或恐怖襲擊或其他我們無法控制的因素」一節。

### 競爭

長沙市、湖南省及中國的物業管理服務、城市服務及商業運營服務市場競爭激烈且分散。我們於2023年按在管建築面積及所有業務板塊總收入計算的市場份額分別約為湖南省物業管理市場的0.72%及1.08%；我們於2023年按城市服務產生的收入計算的市場份額約為湖南省城市服務市場的0.50%；我們於2023年按在管建築面積計算的市場份額約為湖南省商業運營服務市場的0.88%。此外，我們於2023年按在管建築面積及總收入計算的市場份額分別約為長沙市物業管理市場的1.79%及2.70%；我們於2023年按城市服務產生的收入計算的市場份額約為長沙市城市服務市場的1.25%；我們於2023年按在管建築面積計算的市場份額約為長沙市商業運營服務市場的2.94%。於2023年，中國物業服務十強企業（按在管建築面積計）約佔物業管理市場的18.4%，較2020年的約11.3%有所增長。根據中指院的資料，未來長沙市物業管理市場將進一步集中，而這與全國的趨勢一致。就此而言，主要市場參與者的企業規模、收入及市場份額預計將繼續以比其他市場參與者更快的速度增長。

本集團受益於城市公共服務方面的有利政策、業務結構多元化、品牌知名度和業務發展能力等因素。截至最後實際可行日期，城發集團為長沙市及湖南省最大的城市投資及開發企業（按總資產、收入及淨利潤計）。預期我們與城發集團的關係日後將為我們的物業管理及城市服務運營提供機遇。立足於以消費者市場活力著稱的長沙市，我們預期將於商業物業管理市場捕捉更多的機遇，並拓展我們的商業運營服務。董事認為，我們的多元化業務結構將使我們在其他市場參與者面前保持競爭優勢。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－競爭」一節。

## 最近發展

於2023年12月31日後及直至最後實際可行日期，我們成功獲授8個物業管理服務項目，及截至最後實際可行日期，我們的訂約物業管理服務項目總數為74個，總合約建築面積為12.1百萬平方米。同期，我們訂立22份園林綠化及工程協議及16份停車場運營協議。截至最後實際可行日期，我們一直在管理141個停車場運營項目、4個照明系統運營項目及3個市政環衛項目。此外，截至最後實際可行日期，我們的在管商業運營項目總數為53個，在管總建築面積為80.4萬平方米。

## 無重大不利變動

董事已確認，截至本招股章程日期，我們自2023年12月31日（即最近期經審計財務報表的編製日期）起，財務、經營或貿易狀況或前景並無重大不利變動，自2023年12月31日起未發生可能會對本招股章程附錄一會計師報告所示資料造成重大影響的事件。

## 我們的股權架構及與控股股東的關係

截至最後實際可行日期，城發集團公司（一家於中國成立的有限公司（由長沙市國資委全資擁有），且為本公司的發起人）通過其所持有的114,000,000股非上市股份於本公司直接擁有權益並有權行使本公司95%的投票權。截至最後實際可行日期，城發集團公司通過岳麓山公司（本公司另一發起人）及城投集團間接擁有我們已發行股本總額餘下5%的權益。因此，根據上市規則，城發集團公司、城投集團及岳麓山公司構成一組控股股東。緊隨全球發售完成後，城發集團公司、城投集團及岳麓山公司將有權行使本公司合共約75%的投票權，因此，根據上市規則，仍將為我們的控股股東。有關更多詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係」。

董事認為，本集團與城發集團的業務已作出明顯劃分。城發集團主要就其所開發或投資的物業及項目承擔開發商、業主及／或投資者的職責，旨在將城發集團於有關自主開發的物業及基礎設施建設項目的投資權益及品牌價值最大化；而本集團主要為輕資產服務提供商，並無持有我們的在管物業的任何擁有權，我們的物業管理服務旨

## 概 要

在保持物業安全、清潔及具功能性，我們的城市服務旨在改善物業開發的環境及滿足現有居民的生活需求，及我們的商業運營服務旨在推廣及營銷在管物業。儘管存在有限重疊或類似業務，董事認為，這將不會對本集團與城發集團之間的業務劃分產生重大影響，及城發集團於現有有限重疊或類似業務的權益並無且將不會導致(i)本集團與城發集團於任何重大方面的任何直接或間接競爭；或(ii)本集團與城發集團於任何重大方面的任何實際或潛在利益衝突。

城發集團公司與其若干聯繫人已訂立以本集團為受益人的不競爭承諾書。有關更多詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係－不競爭承諾書」。

我們與城發集團建立穩固及持續的業務關係。我們相信，我們與城發集團長期密切的戰略關係為我們的可持續增長奠定了堅實基礎。

下表列明所示年度城發集團及其聯繫人於各業務板塊向本集團授予的項目數量及百分比：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	項目數量	百分比 (%)	項目數量	百分比 (%)	項目數量	百分比 (%)
物業管理服務	47	77.1	51	75.0	52	88.0
城市服務	230	95.0	274	95.1	314	96.6
商業運營服務	44	95.7	44	95.7	50	96.2

利用我們與城發集團合作中展示的綜合能力和專業知識，我們具備得天獨厚的優勢，並一直積極從獨立第三方獲得項目。截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，我們從獨立第三方（作為客戶）產生的收入分別佔我們總收入的57.6%、55.6%及55.6%。尤其是，截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，城市服務板塊來自獨立第三方（作為客戶）的收入分別佔我們總收入的25.1%、30.7%及31.3%，且呈逐年上升趨勢；我們已經積極擴展與其他客戶（包括市政機關、公共機構及私營企業）的合作。於往績記錄期間各年度，獨立第三方產生的收入佔比（按項目來源劃分）分別約為29.8%、34.0%及35.6%。就項目來源而言，該上升趨勢表明本集團對城發集團及其聯繫人的依賴正在減少。

---

## 概 要

---

本集團已與城發集團公司（為其本身及代表其聯繫人）及其聯繫人已訂立若干交易（根據上市規則第14A章將於上市後構成本公司的持續關連交易）。有關更多詳情，請參閱本招股章程「持續關連交易」。

### 股息

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，本公司分別宣派股息人民幣20,000元、零及零。截至最後實際可行日期，股息已全數派付。

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，城投資產、城發商管及停車場公司在重組前分別向其當時的股東宣派股息總額人民幣480,000元、零及零。截至最後實際可行日期，股息已全數派付。

全球發售完成後，股東將有權收取我們宣派的股息。我們目前並無正式的股息政策或固定派息比。我們派付的任何股息將由董事會綜合考慮各種因素後全權酌情決定，包括實際及預期的經營業績、現金流量及財務狀況、一般業務狀況及業務戰略、預期營運資金需求以及未來的擴展計劃、法律、監管及其他合約限制，以及董事會認為適當的其他因素。股息的宣派及派付以及金額均須符合我們的組織章程文件，包括（在必要情況下）獲得股東批准。

### 全球發售統計數據<sup>(1)</sup>

	按發售價 3.20港元計算	按發售價 3.60港元計算
我們股份的市值 <sup>(1)</sup>	512百萬港元	576百萬港元
本公司權益股東應佔未經審核備考 經調整綜合每股有形資產淨值 <sup>(2)</sup>	2.31港元	2.40港元

附註：

- (1) 市值乃基於緊隨全球發售完成後預期已發行的160,000,000股股份計算。
- (2) 本公司權益股東應佔未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值乃於作出本招股章程「附錄二－未經審核備考財務資料」所述調整後計算。

## 所得款項用途

假設發售價為每股股份3.40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)，經扣除我們就全球發售應付的包銷佣金以及其他估計開支後，我們估計將獲得全球發售所得款項淨額約93.3百萬港元。

我們擬將全球發售所得款項淨額用於以下用途：

- 約29.2%或27.2百萬港元將用於尋求物業管理服務供應商及城市服務供應商的潛在戰略收購機遇(主要區域為湖南省、江西省及貴州省)，以最大限度發揮與我們現有業務的潛在協作優勢，擴大我們的地理分佈，並促進我們的業務發展；
- 約21.0%或19.6百萬港元將用於購買市政環衛服務及照明系統運營服務作業車輛及設備，以進一步提升我們的服務能力；
- 約25.2%或23.5百萬港元將於未來四年用於進一步技術發展，以提高我們的技術能力；
- 約15.3%或14.3百萬港元將用於招聘人才及改善僱員培訓，以支持業務的可持續發展；及
- 約9.3%或8.7百萬港元，將用作營運資金及其他一般公司用途。

有關詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

## 上市開支

假設發售價為每股發售股份3.40港元（即指示性發售價範圍的中位數），我們預計將產生估計上市開支總額約42.7百萬港元（約相當於人民幣38.7百萬元），包括包銷佣金約6.8百萬港元（約相當於人民幣6.2百萬元）及非包銷相關開支約35.9百萬港元（約相當於人民幣32.5百萬元），包括(i)已付及應付法律顧問及申報會計師費用約20.1百萬港元（約相當於人民幣18.2百萬元）；及(ii)其他費用及開支約15.8百萬港元（約相當於人民幣14.3百萬元）。在估計上市開支的估計總額中，(i)約2.6百萬港元（約相當於人民幣2.4百萬元）預計將於我們的綜合損益表扣除，其中約0.9百萬港元（約相當於人民幣0.8百萬元）已於往績記錄期間確認為損益；及(ii)約40.1百萬港元（約相當於人民幣36.3百萬元）直接歸因於全球發售中發行發售股份，並預期於上市後根據相關會計準則入賬列作權益扣減。假設發售價為每股發售股份3.40港元（即指示性發售價範圍的中位數），上市開支佔所得款項總額的百分比約為31.4%。

## 釋 義

於本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「會計師報告」	指	日期為2024年5月8日的申報會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一
「聯屬人士」	指	就任何特定人士而言，指直接或間接控制該特定人士或受該特定人士直接或間接控制或與該特定人士受到直接或間接共同控制的任何其他人士
「會財局」	指	香港會計及財務匯報局
「組織章程細則」	指	本公司於2023年5月11日有條件採納並於上市日期生效及不時修訂的組織章程細則，其概要載於本招股章程附錄五
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義，除非文義以其他方式明確應用
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門為公眾辦理業務的任何日子（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）
「年複合增長率」	指	年複合增長率
「資本市場中介人」	指	參與全球發售的資本市場中介機構並具有上市規則所賦予的涵義
「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
「長沙市國資委」	指	長沙市人民政府國有資產監督管理委員會

---

## 釋 義

---

「長沙興水」	指	長沙市興水物業管理有限公司，於1998年6月17日在中國成立為有限公司，且截至最後實際可行日期為水業集團的全資子公司（水業集團89.12%的股權由我們的控股股東之一城發集團公司間接擁有）
「長沙卓伯根」	指	長沙恒德卓伯根商業管理有限公司，於2021年3月25日在中國成立為有限公司，截至最後實際可行日期，其30%的股權由先導投資（為由我們的控股股東之一城發集團公司直接控股90%的公司）間接擁有
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本招股章程而言，不包括香港、澳門及台灣
「城發商管」	指	長沙城發商業管理有限公司（前稱為長沙先導恒通商業管理有限公司（「恒通商業管理」）），一家於2017年4月5日在中國成立的有限公司，且為本公司的直接全資子公司
「城發物業」	指	長沙城發物業管理有限公司（前稱為寧鄉永佳物業管理有限公司（「寧鄉永佳物業」）），一家於2005年11月11日在中國成立的有限公司，且為本公司的直接全資子公司
「城發智慧出行公司」	指	長沙城發智慧出行投資運營有限公司，一家於2016年11月30日在中國成立的有限公司，且為城發集團公司的間接非全資子公司



---

## 釋 義

---

「城發星家」	指	長沙城發星家公寓運營管理有限公司(前稱為長沙先導洋湖商業經營管理有限公司(「先導洋湖」))，一家於2017年2月20日在中國成立的有限公司，且為本公司的間接全資子公司
「城投資產」	指	長沙城投資產經營有限責任公司，一家於2011年6月1日在中國成立的有限公司，且為城發商管的直接全資子公司
「城投物業」	指	長沙城投物業服務有限公司，一家於2013年11月7日在中國成立的有限公司，且為城發商管的直接全資子公司
「中指院」	指	中指研究院
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「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)
「本公司」或「泓盈」	指	泓盈城市運營服務集團股份有限公司(前稱為長沙先導物業管理有限公司(「先導物業」))
「公司法」或「中國公司法」	指	《中華人民共和國公司法》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則所賦予的涵義

---

## 釋 義

---

「長沙市住房公積金管理中心」	指	長沙市住房公積金管理中心
「長沙市人力資源和社會保障局」	指	長沙市人力資源和社會保障局
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義及就本公司而言，指城發集團公司、城投集團及岳麓山公司（構成一組控股股東，各自為「控股股東」）
「控股股東不競爭承諾書」	指	控股股東以本公司（為其本身及作為其各子公司的受託人）為受益人所訂立的日期為2023年8月31日的不競爭承諾書
「COVID-19（疫情）」	指	2019冠狀病毒病，由嚴重急性呼吸綜合徵冠狀病毒2（SARS-CoV-2病毒）引起的病毒性呼吸道疾病
「中國共產黨」	指	中國共產黨
「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國家證券市場的監管機構
「城發集團」	指	城發集團公司及其子公司，不包括本集團
「城發集團公司」	指	長沙城市發展集團有限公司，為我們的控股股東之一，於2019年9月20日在中國成立為有限公司，且截至最後實際可行日期由長沙市國資委全資擁有
「城投集團」	指	長沙市城市建設投資開發集團有限公司，為我們的控股股東之一，於1998年8月18日在中國成立為有限公司，且截至最後實際可行日期為城發集團公司的全資子公司
「彌償保證契約」	指	控股股東以本公司（為其本身及作為其各子公司的受託人）為受益人所訂立的日期為2024年4月30日的彌償保證契約

---

## 釋 義

---

「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「企業所得稅法」	指	《中華人民共和國企業所得稅法》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「電子認購指示」	指	中央結算系統參與者通過中央結算系統以電子方式向香港結算發出的指示，即申請發售股份的方法之一
「e白表」	指	申請人透過e白表指定網站( <a href="http://www.ewhiteform.com.hk">www.ewhiteform.com.hk</a> ) 在網上提出申請以申請人名義獲發行香港發售股份的申請
「e白表服務供應商」	指	由本公司指定的e白表服務供應商(如指定網站 <a href="http://www.ewhiteform.com.hk">www.ewhiteform.com.hk</a> 所示)
「極端情況」	指	由香港政府公佈因超強颱風引致的極端情況
「FINI」	指	香港結算運營的線上平台Fast Interface for New Issuance (為獲准進行交易時，及(倘適用)收集和處理有關所有在聯交所新上市的認購和結算的指定信息時的強制性要求)
「GB/T」	指	中國國家標準管理委員會發佈的中國國家標準
「全球發售」	指	香港公開發售及國際配售
「本集團」或「我們」	指	本公司及(倘適用)其子公司或(就本公司成為旗下現有子公司的控股公司前的期間而言)該等子公司或其前身(視情況而定)所營運的業務

---

釋 義

---

「貴陽泓城」	指	貴陽泓城服務有限公司，一家於2023年12月4日在中國成立的有限公司，且為本公司的直接非全資子公司
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，將以港元認購及買賣並已申請批准股份於聯交所上市及買賣
「H股股份過戶登記處」	指	寶德隆證券登記有限公司
「湖南省直單位住房公積金管理中心」	指	湖南省直單位住房公積金管理中心
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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子公司
「香港結算EIPO」	指	通過促使香港結算代理人代表閣下提出申請認購將以香港結算代理人的名義發行的香港發售股份並將其直接存入中央結算系統，以存入閣下或指定的香港結算參與者股份戶口，通過指示閣下的經紀或託管商(須為香港結算參與者)代表閣下通過香港結算的FINI系統提交EIPO申請
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資子公司
「香港結算運作程序規則」	指	香港結算不時生效的運作程序規則，當中載有有關香港結算服務及中央結算系統、FINI或香港結算或通過香港結算建立、運營及／或以其他方式提供的任何其他平台、設施或系統運作及職能的慣例、程序及行政或其他規定
「香港結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者、一般結算參與者或託管商參與者身份參與中央結算系統的參與者

---

## 釋 義

---

「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港發售股份」	指	由本公司根據香港公開發售按發售價初步提呈發售以供認購的4,000,000股H股股份(可按「全球發售的架構」一節所述予以調整)
「香港公開發售」	指	根據本招股章程所述的條款及條件並在其規限下，按發售價(另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00565%聯交所交易費及0.00015%會財局交易徵費)提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購(可按「全球發售的架構」一節所述予以調整)，進一步詳情載於「全球發售的架構」
「香港聯交所」或 「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「香港包銷商」	指	名列「包銷－香港包銷商」的香港公開發售包銷商
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、控股股東、整體協調人與香港包銷商就香港公開發售訂立的日期為2024年5月6日的包銷協議，進一步詳情載於「包銷－包銷安排及開支」
「泓盈運達」	指	長沙泓盈運達物業服務有限公司，一家於2023年12月14日在中國成立的有限公司，且為城發物業的直接非全資子公司

---

## 釋 義

---

「湖南長燃」	指	湖南長燃物業發展有限公司，於2017年3月22日在中國成立為有限公司，且為燃氣集團的全資子公司，截至最後實際可行日期，燃氣集團約52.5%的股權由城發集團公司間接擁有
「湖南華與錦」	指	湖南華與錦商業管理有限公司，於2019年4月22日在中國成立為有限公司，截至最後實際可行日期，其約49%的股權由水業集團間接擁有，而水業集團89.12%的股權由城發集團公司間接擁有
「獨立第三方」	指	據董事所知、所悉及所信，並非本公司關連人士的任何實體或人士，具有上市規則賦予該詞的涵義
「國際配售」	指	國際包銷商根據S規例通過離岸交易方式於美國境外按發售價發售國際配售股份，進一步詳情載於「全球發售的架構」
「國際配售股份」	指	本公司根據國際配售初步提呈發售的36,000,000股H股（可按「全球發售的架構」所述予以調整）
「國際包銷商」	指	國際配售包銷商
「國際包銷協議」	指	預期將由（其中包括）本公司、控股股東、獨家保薦人、整體協調人及國際包銷商訂立與國際配售有關的包銷協議，進一步詳情載於「包銷－國際配售」

---

## 釋 義

---

「聯席賬簿管理人」	指	全球發售的聯席賬簿管理人中國國際金融香港證券有限公司、農銀國際融資有限公司、光銀國際資本有限公司、華升證券(國際)有限公司、信達國際融資有限公司、民銀證券有限公司、招銀國際融資有限公司、工銀國際證券有限公司、利弗莫爾證券有限公司、大華繼顯(香港)有限公司及中泰國際證券有限公司
「聯席牽頭經辦人」	指	全球發售的聯席牽頭經辦人中國國際金融香港證券有限公司、農銀國際證券有限公司、光銀國際資本有限公司、華升證券(國際)有限公司、信達國際融資有限公司、民銀證券有限公司、招銀國際融資有限公司、工銀國際證券有限公司、利弗莫爾證券有限公司、大華繼顯(香港)有限公司及中泰國際證券有限公司
「園林公司」	指	湖南省先導現代園林綠化有限公司(前稱為湖南省現代園林綠化有限公司(「湖南園林」))，一家於2001年2月2日在中國成立的有限公司，且為本公司的直接全資子公司
「最後實際可行日期」	指	2024年4月30日，即刊發本招股章程前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「照明公司」	指	長沙城市照明運營發展有限公司，一家於2022年3月29日在中國成立的有限公司，且為本公司的直接全資子公司
「上市」	指	H股於聯交所主板上市

---

## 釋 義

---

「上市委員會」	指	聯交所董事會上市小組委員會
「上市日期」	指	H股上市及H股獲准於聯交所買賣的日期，預期為2024年5月17日（星期五）或前後
「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）
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「主板」	指	聯交所營運的證券交易所（不包括期權市場），獨立於聯交所GEM及與其並行運作
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部或其前身
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「發售價」	指	根據全球發售認購及發行發售股份的每股發售股份最終港元價格（不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00565%聯交所交易費及0.00015%會財局交易徵費），不超過3.60港元且預期不低於3.20港元，將按「全球發售的架構」所詳述的方式釐定
「發售價範圍」	指	每股發售股份3.20港元至3.60港元
「發售股份」	指	香港發售股份及國際配售股份
「整體協調人」	指	中國國際金融香港證券有限公司



---

## 釋 義

---

「停車場公司」	指	長沙市停車場投資建設經營有限公司，一家於2003年9月27日在中國成立的有限公司，且為本公司的直接全資子公司
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「先導投資」	指	長沙先導投資控股集團有限公司，於2008年7月11日在中國成立為有限公司，截至最後實際可行日期，其約90%的股權由城發集團公司直接擁有
「中國政府」	指	中國中央政府，包括所有政府分部（包括省、市及其他地區或地方政府實體）以及其機構或（倘文義所指）其中任何分部
「中國法律顧問」	指	北京市通商律師事務所，我們有關中國法律的法律顧問
「定價協議」	指	本公司與整體協調人（為其本身及代表包銷商）於定價日或前後就記錄及釐定發售價而訂立的協議
「定價日」	指	就全球發售釐定發售價的日期，預期為2024年5月14日（星期二）中午十二時正或之前
「省」或「省份」	指	各個省份或（如文義所指）省級自治區或中國政府直接管轄的直轄市
「研發」	指	研發
「燃氣集團」	指	長沙市燃氣實業有限公司，於1992年6月18日在中國成立為有限公司，截至最後實際可行日期，其約52.5%的股權由城發集團公司間接擁有

---

## 釋 義

---

「燃氣不競爭承諾書」	指	燃氣集團以本公司（為其本身及作為其各子公司的受託人）為受益人訂立的日期為2023年6月7日的不競爭承諾書
「S規例」	指	美國證券法S規例
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的重組，詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構－重組」
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國資委」	指	中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會
「全國人大常委會」	指	全國人民代表大會常務委員會
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的股份，包括非上市股份及H股
「股東」	指	股份持有人
「水業集團」	指	長沙水業集團有限公司，於2004年12月7日在中國成立為有限公司，截至最後實際可行日期，其約89.12%的股權由城發集團公司間接擁有

---

## 釋 義

---

「水業不競爭承諾書」	指	水業集團以本公司(為其本身及作為其各子公司的受託人)為受益人訂立的日期為2023年6月19日的不競爭承諾書
「國有企業」	指	國有企業
「獨家全球協調人」	指	中國國際金融香港證券有限公司
「獨家保薦人」	指	中國國際金融香港證券有限公司
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「子公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「收購守則」	指	證監會頒佈的公司收購及合併守則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「往績記錄期間」	指	截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度
「美國證券法」	指	《1933年美國證券法》(經修訂)
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商的統稱
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議的統稱
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土及屬地、美國任何州以及哥倫比亞特區
「非上市股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，且並無於任何證券交易所上市
「美元」	指	美國的法定貨幣美元

---

## 釋 義

---

「岳麓山公司」	指	我們的控股股東之一岳麓山旅遊文化開發有限公司，於2009年5月27日在中國成立為有限公司，且於截至最後實際可行日期為城投集團的全資子公司
「中南水務」	指	中南水務工程有限公司，於2000年4月18日在中國成立為有限公司，且為水業集團的全資子公司，截至最後實際可行日期，水業集團約89.12%的股權由城發集團公司間接擁有

除文意另有所指外，本招股章程所提述的「2021年」、「2022年」及「2023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已作四捨五入調整。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。

本招股章程內中國法律、法規、政府部門、企業、自然人或其他實體的中文的英文翻譯僅供識別。倘上述各項的中文名稱與其英文翻譯之間有任何不一致之處，概以中文名稱為準。

## 技術詞彙表

本詞彙表載有本招股章程所用若干技術詞彙的說明。因此，該等詞彙及其涵義未必與該等詞彙的標準行業涵義或用法一致。

「AI」	指	人工智能
「酬金制」	指	我們物業管理業務線的一種創收模式，據此，我們的物業管理費收入僅包含業主或物業開發商應付管理費總額的指定百分比，而其餘全部用於物業服務合同約定的支出，及由業主或開發商享有盈餘或者承擔虧損
「公共區域」	指	物業的共有區域，如大堂、走廊、樓梯、停車場、電梯及花園等
「合約建築面積」	指	與我們的物業管理服務及商業運營服務有關，且指根據我們的物業管理服務協議及商業運營服務協議，由本集團管理或將由本集團管理的建築面積，包括在管建築面積及未交付建築面積
「建築面積」	指	建築面積
「在管建築面積」	指	(i)已向我們交付的物業(我們已就提供物業管理服務的合約責任收取物業管理費)，或(ii)我們正在提供商業運營服務的物業的合約建築面積部分
「信息技術」	指	信息技術
「ISO」	指	國際標準化組織，為國家級標準體系的國際聯邦組織
「ISO14001」	指	ISO發佈的用於防止對環境產生不利影響的環境管理系統要求

---

## 技術詞彙表

---

「ISO45001」	指	ISO發佈的用於幫助世界各地組織確保員工健康及安全的職業健康與安全管理體系
「ISO50001」	指	ISO發佈的用於實現能源管理指引及承諾並滿足預期能源消耗或使用目標的能源管理體系
「ISO9001」	指	ISO發佈的有關設計、開發、生產、安裝及服務質量保證的質量管理系統模式
「包幹制」	指	我們據以收取服務費的創收模式，指就我們的員工及分包商提供的所有住宅物業服務或物業及設施管理服務收取的「全包」費用
「續約率」	指	整個期間通過簽署新協議成功續簽的項目總數除以同期到期合同總數
「保留率」	指	期內已簽約項目總數減去同期我們不再管理的項目數量，除以期內已簽約項目總數
「平方米」	指	計量單位平方米
「中標率」	指	某一期間我們中標的總數除以同期我們投標的總數
「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

---

## 技術詞彙表

---

「未交付建築面積」 指 尚未交付予我們管理且我們尚未開始收取與提供物業管理服務的合約責任有關的物業管理費的物業總建築面積

「%」 指 百分比

---

## 前瞻性陳述

---

本招股章程載有若干前瞻性陳述及與我們及子公司有關的資料。該等陳述及資料乃根據管理層所信以及管理層所作假設及管理層現時所掌握的資料作出。本招股章程所用詞彙「旨在」、「預計」、「認為」、「可以」、「估計」、「預期」、「今後」、「有意」、「可能」、「應該」、「計劃」、「推測」、「尋求」、「應當」、「將會」、「可能會」及該等詞彙的否定表達及其他類似表達，在與我們或管理層相關的情況下，均用以識別前瞻性陳述。該等前瞻性陳述乃基於有關我們現時及未來業務策略及我們於未來將經營所處環境的多項假設而作出。該等陳述反映管理層目前對未來事件、運營、流動性及資本資源的看法，其中若干觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述受若干風險、不確定因素及假設影響，包括本招股章程所述的風險因素及其他因素，上述有些因素超出我們所能控制的範圍，可能導致我們的實際業績、表現或成就，或行業業績與前瞻性陳述所表述或隱含的任何未來業績、表現或成就存在重大差異。敬請閣下注意，依賴任何前瞻性陳述均會涉及已知及未知的風險及不確定因素。我們面臨的風險及不確定因素可能會影響前瞻性陳述的準確性，包括但不限於以下各項：

- 我們的業務策略及此等策略的執行計劃；
- 我們的資本開支計劃；
- 我們的營運及業務前景；
- 我們的財務狀況；
- 可動用的銀行貸款及其他形式的融資；
- 我們控制或減少成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 主要客戶及供應商的行動及影響彼等的事態發展；
- 吸引及挽留使用者的能力；
- 第三方依照合約條款及規格履約的能力；
- 我們業務未來發展的規模及性質以及潛力；
- 我們經營所在行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；



---

## 前瞻性陳述

---

- 我們經營所在行業及市場的監管環境、政策、運營狀況及整體前景的變動；
- 中國的整體經濟、政治及商業狀況；及
- 本招股章程「風險因素」、「行業概覽」、「監管概覽」、「業務」、「財務資料」及「未來計劃及所得款項用途」章節所載有關營運、利潤率、整體市場趨勢、風險管理及匯率的若干陳述。

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

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

於投資H股前，閣下應審慎考慮本招股章程的所有資料，包括下述風險及不確定因素。閣下應特別注意，我們乃於中國註冊成立及本集團所有運營主要在中國開展，中國的法律法規環境可能不同於其他國家及地區當前的法律法規環境。如發生以下任何情況或事項，我們的業務、財務狀況、經營業績或前景可能受到影響。於任何這些情況下，H股的市價可能因任何該等風險而下跌，閣下可能損失所有或部分投資。該等因素為或有因素，未必會發生，且我們概不就該等任何或有因素發生的可能性發表意見。

### 與我們的業務及行業有關的風險

我們的大部分業務集中於湖南省長沙市，我們容易受該地區政府政策或經營環境不利變動的影響。

於往績記錄期間，我們的大部分收入來自湖南省長沙市的業務。截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，我們自長沙市獲得的收入分別為人民幣425.5百萬元、人民幣523.3百萬元及人民幣646.5百萬元，分別佔有關年度總收入的98.6%、99.0%及99.2%。截至2021年、2022年及2023年12月31日，於物業管理服務板塊，我們於長沙市管理的總建築面積分別約為10.1百萬平方米、9.7百萬平方米及10.5百萬平方米，分別約佔截至有關日期我們於物業管理服務板塊在管總建築面積的95.1%、95.0%及95.3%。在不久的將來，長沙市仍將佔據我們營運的大部分。由於該集中性，省政府政策或營商環境的任何變化均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生負面影響，且上述發展可能受多種我們無法控制的因素影響，包括：

- 經濟條件、經濟活動強度及城市發展速度；
- 地區未來發展前景；
- 有關物業管理、城市服務及房地產開發行業的政府法規及政策；及
- 區域房地產及城市服務行業的變動。

---

## 風險因素

---

此外，我們的若干城市服務合同是與長沙市地方政府訂立。我們與當地政府的合作如出現任何負面變化，均可能對我們續簽該等服務合同或擴大與市政基礎設施和公共設施有關的業務運營的能力產生重大影響。當地政府的預算計劃、對我們服務的滿意度，以及法律、法規及政策的潛在變化，均可能影響我們與當地政府的合作，以及彼等繼續與我們訂立城市服務合同的意願。

我們於往績記錄期間的大部分項目來自城發集團及其聯繫人，以及長沙市地方政府及其聯屬實體、公共機構和其他國有企業。

於往績記錄期間，我們的大部分項目來自城發集團及其聯繫人。截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，我們來自城發集團及其聯繫人的項目的收入分別為人民幣303.2百萬元、人民幣348.8百萬元及人民幣419.8百萬元，分別佔我們總收入的70.2%、66.0%及64.4%。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－我們與城發集團的戰略業務關係」一節。

我們對城發集團及其聯繫人的業務策略或可能影響彼等業務運營的宏觀經濟或其他因素並無控制權。城發集團及其聯繫人運營的任何不利發展或彼等開發新項目的能力可能影響我們獲得新服務合同的能力。我們無法向閣下保證我們將能夠多元化我們的客戶群以及即時或按有利條款從可替代來源獲得服務合同，以填補項目短缺。此外，我們無法保證我們將能夠續簽與城發集團及其聯繫人的所有服務合同，或就城發集團及其聯繫人開發的新物業訂立此類協議。倘發生任何該等情況，可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及發展前景造成不利影響。

於往績記錄期間，我們的部分項目來自長沙市地方政府及其聯屬實體、公共機構和其他國有企業，而我們來自政府、公共機構和國有企業的项目收入分別為人民幣60.5百萬元、人民幣56.9百萬元及人民幣60.4百萬元，分別佔我們總收入的13.7%、10.7%及9.2%。我們的前景取決於我們與該等實體建立的關係。然而，對於政府大力參與的項目（如市政環衛服務項目），競爭越加激烈。這可能導致競標激烈且利潤率收窄，給公司獲得項目及保持盈利能力帶來挑戰。此外，鑒於公共機構和其他國有企業在政府頒佈的法規及政策框架內運作，來自公共機構和其他國有企業的项目由財政資金撥款且面臨激勵競爭。因此，我們無法保證來自政府、公共機構和其他國有企業的项目源源不斷，倘未能從該等實體獲得項目，可能會對我們的收入來源及未來發展構成挑戰。

我們可能無法取得新的服務合同或重續我們現有的服務合同。

我們認為，擴大服務合同組合的能力對我們業務持續增長至關重要。於往績記錄期間，我們主要通過招標及直接接洽獲得新服務合同。客戶甄選服務提供商時考慮多種因素，包括服務質量、定價及良好紀錄。因此，我們無法保證我們將會受邀參與投標。即使我們受邀，我們無法保證我們將可成功中標，及我們可能無法維持或提高中標率。我們獲取服務合同的能力可能會受到我們無法控制的因素的阻礙，如經濟條件的變化、法規的不斷變化及供求變化。

於往績記錄期間，我們物業管理服務的保留率分別為86.4%、90.0%及91.8%，續約率分別為52.6%、75.0%及71.4%；關於我們的園林綠化及工程服務，截至各年初，我們分別訂立了77份、89份及129份合同；我們停車場運營服務的保留率分別為95.9%、98.6%及96.7%，而於往績記錄期間，續約率保持在100.0%，惟僅2022年略下降至97.8%；我們照明系統運營服務、市政環衛服務及商業運營服務的保留率保持在100.0%，往績記錄期間的續約率亦如此。我們訂立的若干服務合同有固定期限，在期限屆滿時須續簽。在下列情況下（包括但不限於）：(i)項目由開發商移交給決定選擇其他服務提供商的業主；(ii)物業狀況發生變化，如物業翻新、停業，導致服務終止；(iii)客戶轉向獨立提供服務；及(iv)物業管理服務的臨時需要即將結束，大多數即將到期的合同自動終止或不續約。同時，我們或會因若干項目的財務表現而選擇對其不續約，及相關合同的續約決定權亦在於客戶。提供較低價格的競爭對手可能會使我們的客戶接受彼等的服務。合同也有可能因其他意外原因而終止。於該等情況下，我們的業務及經營業績可能受到不利影響。此外，合同終止或不續約均可能有損我們的聲譽，削弱我們在業內的競爭力。

我們可能無法於商業運營服務中協助業主出租所有新開發的物業及重續現有租約。

就商業運營服務而言，我們可能無法協助業主將其所有新物業出租予合適的租戶類別。此外，一旦現有租戶的租約到期，我們可能無法協助業主以商業上有利於其的條款重續該等租約，或根本無法重續租約。即使我們協助彼等成功續約，約定的租金或會因市場環境不利等其他因素而減少。倘我們未能協助業主按預期租金水平向租戶出租其物業，或根本未能出租該等物業，或倘我們在管的商業物業未能達到預期入住率或在其生命週期內保持可接受的入住率，我們的收入可能會減少，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

即使成功續簽租約，但由於市場環境等因素，租戶履行租賃負債的能力或會發生變化，從而導致拖欠租金。相應地，向業主收取委託運營費可能會受到影響。

我們可能因按包幹制收取服務費而蒙受損失。

於往績記錄期間，我們大部分收入按包幹制收取。按包幹制，我們定期按每平方米預定的固定包幹價格收取物業管理費，即就我們提供物業管理服務的「全包」費用。該等管理費為固定，並不會隨著我們提供服務過程中產生的實際成本金額而波動。我們將我們向業主或物業開發商收取的全額物業管理費確認為收入，並將我們就提供服務而產生的實際成本確認為銷售成本。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－物業管理費」及「財務資料－重大會計政策資料、判斷及估計」章節。

倘若我們在磋商及訂立物業管理服務合同之前未能準確預測實際成本，且我們的費用不足以維持我們的利潤率，我們將無權向客戶收取額外費用以彌補差額。我們亦無法向閣下保證，我們將能夠在提供物業管理服務過程中充分控制成本。因此，該等虧損均有可能會對我們的經營業績造成重大不利影響。

倘我們無法提高物業管理費以完全彌補我們所產生的物業管理成本，我們將尋求採取若干節省成本措施，以減少虧損。然而，我們節省成本的措施可能不會成功，並且可能對我們物業管理服務質量產生影響，從而將進一步降低業主向我們支付管理費的意願。該等虧損或會對我們的經營業績產生負面影響。

我們的城市服務業務可能不會按計劃增長。

我們的城市服務，包括園林綠化及工程、照明系統運營、停車場運營及市政環衛服務，為本集團業務的重要組成部分，截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，產生收入人民幣185.4百萬元、人民幣274.7百萬元及人民幣353.3百萬元，分別佔同年總收入的42.9%、52.0%及54.2%。由於以下因素，我們城市服務業務的擴張可能會受到限制：

- 擴大我們的園林綠化及工程服務，如市政維護、市政道路綠化，以及為開拓新市場而作出的利益讓步，可能導致平均盈利水平下降；
- 我們的停車場運營服務收費施行政府指導定價，而這可能會限制我們未來提高服務收費的能力。我們無法保證未來政府限制的調整不會對我們的收費及收入產生負面影響。此外，部分臨時停車場及政府授權的停車場受土地轉讓及政府政策變化的影響，這可能導致我們停車場運營的規模及收入減少；
- 我們的照明系統運營須接受地方政府的財政評估。運營費用一般由地方政府財政預算支付，這意味著費用可能會根據政府對我們經營效率的評估而波動；及
- 與既有的環衛公司相比，我們進駐市政環衛運營的時間較短。我們不斷完善我們的服務組合並積累經驗。這可能導致我們在擴張階段更容易面臨來自更廣泛市場的競爭壓力。

我們無法向閣下保證，我們能夠如預期般在全國範圍內成功擴大城市服務業務。如果我們無法管理未來擴張，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到負面影響。

延遲收到款項或未能向客戶收取服務費可能導致我們的貿易應收款項及合同資產出現減值損失的風險，並對我們的財務狀況和流動性產生不利影響。

我們可能於就向客戶所提供的服務及時收取客戶付款及於向客戶收取服務費方面遇到困難，這對我們的盈利能力及現金流而言至關重要。這包括於就物業管理服務、城市服務及商業運營服務向業主、居民、開發商、業主及政府機構收取服務費方面所面臨的挑戰。任何業務關係的終止、縮減、變更或該等訂約方的任何財務困難均可能影響我們收回未償還貿易應收款項及合同資產的能力，從而影響我們的財務狀況及流動性。儘管我們已採取各種收款措施，追繳逾期服務費，但我們無法保證該等措施的有效性。

---

## 風險因素

---

截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們的合同資產分別為人民幣88.1百萬元、人民幣157.3百萬元及人民幣249.7百萬元。當我們有權無條件地從該等合同中收取款項時，合同資產應重新分類為貿易應收款項。然而，我們無法保證何時將觸發結算期。截至2021年、2022年及2023年12月31日，合同資產減值撥備分別為人民幣1.5百萬元、人民幣6.8百萬元及人民幣12.8百萬元。有關詳情，請參閱本招股章程「財務資料－綜合財務狀況表若干選定項目討論－合同資產」一節。

截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們與第三方的貿易應收款項總額分別為人民幣49.8百萬元、人民幣66.9百萬元及人民幣51.8百萬元，而我們與關聯方的貿易應收款項總額分別為人民幣54.1百萬元、人民幣72.5百萬元及人民幣54.9百萬元。於2021年、2022年及2023年，我們的貿易應收款項週轉天數分別為75天、84天及69天。尤其是，於往績記錄期間，我們應收第三方的貿易應收款項週轉天數分別為63天、73天及60天。第三方的貿易應收款項週轉天數由2021年的63天減至2023年的60天，主要是由於我們加強了收款工作。我們已根據預期信貸虧損評估計提虧損撥備。即使於我們完成規定工作後，結算審計程序及客戶結算款項的內部流程可能需要一年或以上時間方能完成。對於若干政府項目來說尤其如此，有關項目往往需要更複雜的審批程序及與各方進行多輪談判，從而導致付款週期更長。我們無法控制交易對手的業務戰略或可能影響其財務狀況的宏觀經濟條件，而這可能會影響我們收回未償還貿易應收款項的能力。未能收回未償還貿易應收款項可能影響我們的流動性及財務狀況。然而，於往績記錄期間，我們並無面臨重大問題。值得注意的是，於2021年、2022年及2023年，最大客戶城發集團及其聯繫人分別貢獻42.4%、44.4%及44.4%的收入，佔我們貿易應收款項總額相當大的一部分。有關詳情，請參閱本招股章程「財務資料－綜合財務狀況表若干選定項目討論－預付款項、貿易及其他應收款項－貿易應收款項」及「財務資料－關聯方交易」章節。

截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們貿易應收款項的虧損撥備分別為人民幣16.1百萬元、人民幣21.3百萬元及人民幣22.0百萬元。儘管我們管理層所作的估計和相關假設是根據我們在確定撥備時可獲得的資料作出，但如果出現新資料，這些估計或假設可能需要進行調整。倘貿易應收款項及合同資產的實際可收回程度低於預期，或倘我們過往就該應收款項及合同資產計提的減值撥備因獲悉新資料而有所不足，則我們或需提高減值撥備。這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們於2022年錄得負經營現金流量。

截至2022年12月31日止年度，我們錄得經營活動所用現金淨額約人民幣8.1百萬元，這主要來自已繳納所得稅。有關詳情，請參閱本招股章程「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量分析－經營活動所得／(所用)現金淨額」一節。

我們無法向閣下保證，我們於未來不會出現負經營現金流量。負經營現金流量淨額可能需要我們獲得足夠的流動資金以滿足我們的義務及財務需求。如果我們不能做到這一點，我們面臨拖欠付款或資本支出短缺的風險，從而阻礙我們計劃的業務發展。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能均會受到重大負面影響。

如果我們無法履行與客戶合同項下的義務，我們的財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們的合同負債分別為人民幣24.5百萬元、人民幣13.6百萬元及人民幣18.5百萬元。該等負債主要來自客戶就尚未提供的服務支付的墊款。有關詳情，請參閱本招股章程「財務資料－綜合財務狀況表若干選定項目討論－合同負債」一節。如我們未能履行合同義務，則我們或無法將負債轉化為收入，且客戶可能要求我們退回所收取的服務費，這可能會對我們的現金流量及流動資金狀況、滿足營運資金需求的能力以及我們的營運及財務結果產生不利影響。此外，如我們未能履行合同義務，可能對與該等客戶的關係造成不利影響，有損我們的聲譽，並因此影響我們日後的經營業績。

我們委聘第三方分包商履行若干物業管理服務、城市服務及商業運營服務，因此面臨相關潛在風險。

在我們的業務過程中，我們在日常業務過程中將保潔及秩序維護等若干勞動密集型服務以及配電變壓器維修、鋼結構施工等專業服務委派予第三方分包商。我們根據市場聲譽、資質、價格及往績記錄等因素選擇分包商。截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，我們的分包成本分別約為人民幣151.0百萬元、人民幣200.7百萬元及人民幣216.7百萬元，分別約佔總銷售成本的46.6%、49.3%及43.3%。然而，我們無法保證彼等將始終按照我們的期望表現，且我們未必可以像監督本身的員工一樣，監管分包商。彼等可能採取有違我們或我們客戶指示或要求的行動，或者無法或不願意



---

## 風險因素

---

履行其義務或達到我們要求的質量標準。因此，我們可能與分包商發生糾紛，或可能收到客戶的投訴或對分包商的行動負責，任何該等情況均可能導致我們的聲譽受損、產生額外開支及業務中斷，並可能使我們面臨訴訟及損害索賠。此外，倘該等分包商面臨財務困難，未能維持穩定合資格勞動團隊或未能妥善或及時履行其義務，其工作流程可能被中斷，可能導致違反我們與客戶訂立的合同。任何該等事件可能對我們的服務質量、聲譽以及業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

**損壞我們在管或運營物業的公共區域以及我們提供照明運營系統服務的城市公共區域，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。**

我們在管或運營物業的公共區域可能因我們無法控制的事件而受損，例如自然災害、意外或故意損壞。倘由地震、洪水或颱風等自然災害或意外或蓄意破壞（如火災）造成的損壞，則所造成損壞可能重大而廣泛。雖然根據中國法律，應當為住宅物業設立專項基金，用於支付公共區域的維修和維護費用；但我們無法保證有關資金充足。作為物業管理服務供應商，我們可能被視為恢復公共區域的責任方。我們可能須不時分配額外資源，協助警方及其他政府機關調查可能涉及對公共區域造成損壞的犯罪行為。倘專項資金不足以支付所有成本，則我們或須首先以自有資源補足差額並修復損壞，其後再向業主、物業開發商及住戶收回差額部分。倘未能收回該等成本，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。由於我們計劃通過管理更多物業繼續擴展業務，我們在管物業的公共區域發生損壞的可能性或會成比例增加，尤其是倘我們擴展至地理位置上易受自然災害影響的市場。

此外，我們運營的景觀及功能性照明位於城市公共區域，容易受到有意及無意的破壞，包括車輛碰撞及故意損壞等事件。作為城市服務的供應商，我們根據合同有義務修理及維護若干該等燈柱及電纜，這可能導致本集團產生額外運營成本。雖然我們的資產、業務、經營業績及財務狀況於往績記錄期間及直至最後實際可行日期並無受到上述事件的任何重大不利影響，但我們仍面臨有關風險，未能管控有關風險可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

勞工成本增加可能會對我們的業務造成不利影響，並削弱我們的盈利能力。

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，我們的勞工成本分別約為人民幣185.2百萬元、人民幣232.8百萬元及人民幣262.9百萬元，分別佔我們總銷售成本的約57.1%、57.2%及52.6%。截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，我們的分包成本分別約為人民幣151.0百萬元、人民幣200.7百萬元及人民幣216.7百萬元，分別約佔總銷售成本的46.6%、49.3%及43.3%。由於我們的商業模式屬勞動密集型，我們相信，節約勞工成本對保持及提高我們的利潤率至關重要。

由於多種因素的影響，我們面臨分包成本不斷上漲帶來的壓力，該等因素包括但不限於：

- *潛在勞工短缺* — 受經濟波動影響，勞動力市場總體趨緊，勞動短缺問題突出。這可能會增加我們的勞工成本，我們也可能面臨季節性勞工短缺，這甚至會影響我們的日常運營。
- *最低工資的提高* — 近年來，我們營運所在地區的最低工資水平大幅提高，直接影響我們向分包商支付的費用。

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

我們未必能夠按時完成園林綠化及工程項目或交付工作。

我們的大部分園林綠化及工程項目在戶外進行，及部分戶外項目可能會因以下各項導致工程暫停：(i)惡劣天氣、長期降水、極端溫度等突發不利天氣狀況；及(ii)可能導致項目延期的突發自然災害及其他運營風險（如地震、洪水、颱風、山體滑坡或火災）。鑒於這些項目可能無法按照預定時間表完工的風險，我們可能須就延誤造成的損失或損害對客戶進行賠償。對於我們承接的項目而言，園林綠化及工程合同中可能會包含工程逾期交付的罰款條款，罰款一般按合同金額計算。如果客戶不同意延期，對項目延期完工產生的任何損害賠償申索將影響我們的盈利能力。

---

## 風險因素

---

園林綠化及工程項目延期司空見慣。儘管2022年一名客戶因項目延期而減少支付人民幣10,000元(影響我們的結算)，於往績記錄期間，我們並無發生任何與園林綠化及工程項目延期有關的重大糾紛。然而，我們無法向閣下保證，我們未來可按時完成每一個園林綠化及工程項目，或獲客戶同意延期。倘我們未能及時完成某個項目，則可能損害我們在業內的聲譽及阻礙我們未來獲得合約的能力，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。

如對我們已完成工作的價值存在分歧，我們可能無法按合同價格收費或全額收回履約保固金。

我們與客戶之間可能會對所完成工作的價值以及我們有權在相關期間獲得的進度款產生分歧。一般來說，我們已完成工作的價值根據合同規定的工作範圍和費用確定，或由合同規定的機制確定。然而，我們對已完成工作的價值的意見可能與客戶有所不同。任何關於已完成工作的價值的糾紛均可能會延長我們的付款申請，而這可能會影響我們的流動性及財務狀況。

由於對付款金額存在分歧，概不保證有關我們項目的進度款或保固金將按時足額支付。如果我們的客戶未能按時足額支付有關款項，我們未來的流動性狀況及經營業績可能會受到不利影響。

我們可能無法保護客戶的個人信息，且可能無法遵守與網絡安全、隱私、數據保護和信息安全相關的法律法規。

於日常運營過程中，我們不可避免地會收集、處理和存儲客戶、業務合作夥伴和僱員的個人數據。儘管我們已採取措施保護我們獲得的機密信息，但我們可能無法識別用於破壞或未經授權訪問我們平台的技術，或充分防止僱員的不當行為和玩忽職守、系統錯誤、欺詐誘導、缺陷或類似事件。任何故意或意外的安全漏洞或未經授權訪問我們的平台均可能導致機密信息洩露和非法使用。因而，我們可能面臨重大訴訟、執法行動、法律制裁(包括但不限於罰款、暫停運營和限制我們的業務活動)、聲譽受損、管理層注意力轉移以及潛在的企業刑事責任。

---

## 風險因素

---

儘管我們致力遵守與網絡安全、隱私、數據保護和信息安全相關的適用法律、法規和政策，但我們無法保證我們的實操、產品、服務或平台將符合該等法律、法規或政策對我們施加的所有要求。任何不遵守或被認為不遵守適用法律、法規或政策的行為，可能導致政府部門、消費者或其他人士對我們提起調查或其他訴訟、訴訟、行政決定或制裁，包括警告、罰款、整改指示、暫停相關業務、終止我們的申請，以及對我們的負面宣傳和對我們聲譽的損害，所有這些均可能對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

我們的過往表現未必代表我們的未來前景，我們未來未必能按計劃增長，未能有效管理未來增長可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的盈利能力部分取決於項目的規模、複雜程度及規格、我們控制成本及經營開支的能力、於合約磋商階段的競爭環境以及整體市場狀況，而該等條件可能隨著我們的業務擴張而增加。截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，我們的毛利率分別約為24.9%、23.0%及23.3%。有關詳情，請參閱本招股章程「財務資料－綜合損益及其他全面收益表節選部份描述－毛利及毛利率」一節。

然而，作為一家經營歷史有限的公司，我們無法保證未來我們能夠保持過往的增速。對未來業務增長的估計和計劃乃基於我們對市場前景的預測，該等預測可能無法始終正確。我們的擴張計劃亦可能受若干我們無法控制的因素影響，包括中國總體經濟狀況的變化、中國居民人均年可支配收入的變化、中國房地產市場和物業管理市場的變化、中國城市服務及商業運營服務市場的變化、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，因此其過往對我們業務經營的影響難以作為我們未來業務擴張和經營的可靠指標。

此外，我們無法保證日後將如往績記錄期間一般繼續增加物業管理服務合同的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取得成功。我們亦面臨分包成本持續增加以及僱員及商機競爭日益激烈等多項挑戰。我們無法控制的不斷變化的監管、經濟條件或其他發展因素，亦可能對我們的財務業績及業務營運產生重大不利影響。並且，如果我們將業務擴張至當前經營所在地以外的地區，我們未來可能無法自擴張區域獲得規模經濟。

---

## 風險因素

---

我們的過往經營業績未必代表我們的未來前景及經營業績。我們無法向閣下保證，我們的未來增長將會實現，或我們將能夠有效地管理我們的未來增長。

我們未來收購或投資其他公司未必能實現預期收益，且我們將收購業務與我們現有業務整合時可能會遇到困難。

我們有意繼續評估可對我們現有業務進行補充並可整合至我們運營中的潛在收購、投資及戰略聯盟。然而，我們無法保證我們將能夠找到合適的機會，尤其是考慮到我們可能面臨來自其他市場參與者的激烈競爭，包括已在聯交所上市的同行，其亦在尋找優質收購或投資目標以實現擴張目標。此外，即使我們能夠成功識別合適機會，此類收購、投資及戰略聯盟仍涉及固有不确定因素及風險，包括未能達到擬定目標、資源及管理層注意力的分散、產生持續財務責任及遭遇不可預見或隱藏負債、面臨強制執行履約保證(如有)挑戰的可能、不合規事件及法律糾紛。此外，在將所收購業務與現有業務融合時，我們可能會遇到困難，該等困難可能會中斷我們正在進行的業務，分散我們管理層和僱員的注意力或增加我們的開支，其中任何一項均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們拓展新區域市場帶來若干風險及不確定性。

為實現可持續增長，我們可能會考慮將業務擴展至於往績記錄期間在中國境內並無開展業務的地區。我們的擴張計劃包括擴大我們在長沙市的地理覆蓋範圍，並拓展至中國其他主要城市。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－業務策略－鞏固我們在湖南省的地位，並通過多渠道繼續擴大我們的業務規模」一節。然而，我們承認，我們的擴張計劃或會面臨來自具有類似擴張計劃的較成熟市場參與者的激烈競爭，尤其是在具有足夠增長潛力的地區。由於缺乏本土知識及經驗，我們或會面臨從所未有的挑戰。因此，我們可能無法識別或正確評估風險或充分利用機會。

此外，我們於現有市場的經驗及我們的商業模式或不會輕易轉移至或複製至新地區。就新地區的市場而言，其當地經濟和工業化發展水平、當地政府政策及支持、市場需求及開發週期可能與我們目前所經營的地區並不相同。因此，我們未必如有關城市其他當地且較有經驗的服務提供商一樣熟悉當地政府、商業慣例、法規及客戶偏好，我們因而可能會處於不利地位。我們亦或許能力有限，無法像我們在現有市場一

---

## 風險因素

---

樣在新市場利用我們的聲譽。此外，我們的目標地區的行政、監管及稅收環境或會不同，我們在遵守當地新程序時或會面臨額外稅項及監管費用。我們可能亦須聘請新的本地分包商及供應商開展業務，而我們並不熟知彼等的質素及信用。我們無法向閣下保證我們將不會在新業務地點經歷資金緊張、工程延誤及營運困難等問題。我們在擴展現有業務及運營、培訓更多人員以管理及經營經擴展業務的過程中亦或會遇到困難。

本集團的營運歷史相對較短。

儘管本集團多家子公司的運營歷史相對較長，但本公司於2015年方才成立，我們可能面對(其中包括)能否達致以下目標的風險及難題：

- 在內部資源整合過程中有效開發及維持內部人事、系統、控制及程序；
- 挽留客戶；
- 繼續有效控制開發以及運營成本及開支；及
- 提升資歷及表現以應對相關行業中充滿競爭的市況。

如不能達到以上任何目標，則可能削弱我們按預期方式提供服務的能力，繼而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。

我們受監管環境及影響物業管理及房地產行業的措施所規限，其可能影響我們的業務發展。

我們的營運須遵守影響經營業務所在地區物業管理行業的法規及措施。特別是，物業管理公司就物業管理服務可能收取的費用受相關監管部門規管及監督。例如，國務院相關價格管理部門及建設管理部門共同負責監督及管理就前期物業管理服務合同所收取的物業管理服務費，該等費用可能需遵循中國政府指導價格。根據於2014年12月17日生效的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，我們收取的物業管理費，如就前期物業管理服務合同所收取的物業管理費，可能仍需遵循中國不同地區地方政府實施的價格指導。此外，倘若我們收取的

---

## 風險因素

---

物業管理費未經中國有關當局批准或於其他方面違反政府指導價格的相關要求，則我們可能會遭受相應的行政處罰，且我們收取的物業管理費中超出指導價格的部分可能會遭中國有關當局沒收。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－我們的定價政策」一節。政府對物業管理費施加的限制及其他監管要求，可能對我們的盈利產生負面影響。此外，政府不時發佈通知以規範市場秩序及解決房地產和物業管理行業近期的問題（如未按約定提供優質物業管理服務及違規使用公共區域）。例如，於2021年7月，住房和城鄉建設部同其他政府部門聯合印發《住房和城鄉建設部等8部門關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》。我們無法保證涉及物業管理費的政府規定及有關物業管理行業的其他事宜將不會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成影響。

隨著我們繼續將業務營運擴張至新的地區並擴大我們所提供服務的範圍，我們須遵守許多項省級及地方規章制度，這些規章制度對我們業務運營的各個方面進行規範。另外，由於我們的營運規模及範圍於往績記錄期間有所擴大，因此監管合規難度增加可能導致不合規產生額外成本。未能遵守相關的地方法規，尤其是在我們可能不太熟悉的新市場，我們可能會遭受主管部門的處罰。適用於我們業務的法律法規（無論為國家級、省級或地方級）的變動亦可能在某種程度上增加我們的合規成本，並限制我們將該等成本轉嫁給最終客戶的能力。任何違規均可能導致重大經濟處罰，從而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

再者，我們亦受有關房地產行業的法規所影響。中國政府過往已出台措施，規範房地產市場投機，並通過實施行業政策及其他經濟措施（如調控房地產開發土地供應、外匯管理政策、房地產融資及稅項）對中國房地產行業的發展施加直接及間接影響。該等政策及措施可能影響物業開發活動的擴張，對商業銀行向購房者提供貸款的能力設置限制，對房地產銷售徵收額外的稅項或提高稅率，以及影響我們所服務物業的交付期及入住率。任何該等政府規定及措施均可能影響房地產行業，進而影響我們的業務增長及對我們業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。具體而言，地方

---

## 風險因素

---

當局可能於未來推出其他舉措或實施更嚴格的措施（例如就若干債務比率設定上限以限制房地產行業負債水平的上升）。有關潛在舉措或措施一旦實施，物業開發商獲取資金的能力會進一步受到限制，房地產行業的整體增長及物業開發商的擴張亦會放緩，從而可能對物業管理行業的增長及提供給物業管理公司（例如我們）管理的新物業的供應造成不利影響，尤其是在向獨立第三方開發商獲取新合約方面，他們可能至少在短期內對潛在變動較為敏感。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

根據住房和城鄉建設部與中國人民銀行於2020年8月聯合召開的座談會，住房和城鄉建設部與中國人民銀行制定「三道紅線」政策以限制房地產公司的付息債務及融資活動增長。該政策對適用於物業開發商的資產負債比率（不包括預付款項）、淨資產負債比率及現金與短期計息貸款之比加以限制。有關更多詳情，請參閱本招股章程「業務－近期監管發展」。該政策可能令整個房地產行業增長放緩，影響物業開發商擴張，從而對我們的增長造成不利影響。因此，倘我們或其他物業開發商客戶未能獲得足夠融資以支持其業務擴張，將導致我們管理的新物業延遲交付，我們的在管建築面積增長，業務及財務狀況可能會受到重大不利影響。

**我們可能經歷激烈角逐並可能無法有效競爭。**

中國及湖南省的物業管理服務、城市服務及商業運營服務市場競爭激烈且高度分散。有關詳情，請參閱本招股章程「行業概覽－競爭」一節。我們的主要競爭對手包括在全國、地區及本地規模上運營的物業管理服務、城市服務及商業運營服務提供商。隨著競爭對手擴充服務類別，或新競爭對手進軍我們的現有或新市場，競爭或會加劇。我們主要在經營規模、服務質量及價格、客戶基礎、技術能力、品牌知名度及財務資源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、更悠久的營運歷史以及更雄厚的財務、技術、價格、市場推廣及其他資源，以及更高的品牌知名度及更大的客戶群。因此，該等競爭對手可能投放更多資源開發、推廣、銷售及支持其服務。我們的一些競爭對手亦為企業集團開發商的一部分，因此在投標由其聯屬人士開發的項目方面享有類似的優勢，並限制了我們競爭該等機會的能力。



---

## 風險因素

---

除來自現有競爭對手的競爭外，我們亦可能面臨來自可能會進入我們現有市場或新市場的物業管理行業的新興公司的競爭，該等公司會提供可能對市場造成破壞的條款。與我們相比，新興公司可能擁有更強大的資本資源及更雄厚的財務及技術資源。我們無法保證我們將能夠繼續進行有效競爭或維持或提升我們的市場地位，而倘若未能達到此目標，則可能會對我們的業務、財務狀況以及經營業績及前景造成重大不利影響。

### 我們面臨與工作安全及事故有關的責任及聲譽風險。

我們的業務涉及建築、維修及維護項目，其存在固有危險及可能需要我們的僱員及其他人員靠近建築設備、電氣設備、機械及移動的機動車輛。儘管我們實施安全政策及標準化安全程序，我們無法排除與設備故障、事故及地質災害相關的危險。該等危險可能會導致個人傷亡，以及導致損壞物業、設備及機器。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們並未遭遇或牽涉任何重大罷工、安全生產事故、與僱員的重大勞工糾紛或任何重大生產安全事故，亦無收到相關政府機關或第三方的任何主要投訴、通知或命令。然而，我們的日常業務過程中仍有可能發生上述事故，令我們面臨工作安全相關風險，包括但不限於我們僱員或分包商就所遭受的人員傷亡或其他損失而提出的索賠。該等事故亦可能損害我們於物業管理服務、城市服務及商業運營服務市場的聲譽。我們亦可能會遭遇業務中斷，並需要因應任何政府或其他調查而執行額外的安全措施或變更我們的商業模式。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，我們面臨因僱員或第三方分包商於提供維修及維護服務時疏忽或大意而可能引起的申索。我們可能須承擔僱員、分包商、住戶或其他人士受傷或死亡的責任。一旦發生意外，我們的業務亦可能因政府調查或實施安全措施而中斷，並可能須改變經營方式。任何上述情況均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們面臨與我們信息技術系統有關的中斷及安全風險、可能無法升級我們的管理系統及與使用第三方線上付款平台相關的風險。

我們在業務運營中使用各種平台及系統。例如，我們在夜景照明控制項目中依靠智能管理平台控制所有照明終端。此外，我們無法保證由停電、電腦病毒、硬件及軟件故障、電信故障、火災、自然災害、安全性漏洞及其他與我們的信息技術系統有關的類似事件造成的損害、延誤或中斷今後不會發生。我們在恢復任何受損的信息技術系統時可能會招致大量成本。倘我們未能檢測到任何系統錯誤或故障，繼續升級我們的信息技術系統及網絡基礎設施，或採取其他措施提高我們信息技術系統的效率，系統中斷或延遲可能會發生，這可能會對我們的經營業績產生不利影響。

我們接受各種付款方式，包括但不限於通過第三方平台（如微信支付及支付寶）進行的線上支付。通過該等平台進行的交易涉及通過公共網絡傳輸保密資料（如信用卡號碼、個人信息及賬單地址）。儘管近年來於中國使用第三方平台大幅增長，我們無法控制該等平台提供商所採取的安全措施。倘該等第三方平台的安全性或誠信出現問題，我們處理物業管理費的能力可能面臨重大不利影響。我們亦可能被認為須就未能保障個人資料而承擔部分責任，並面臨客戶提出的責任索賠。此類法律訴訟可能會損害我們的聲譽並對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。此外，中國政府可能頒佈新的法律及政策來監管第三方線上支付平台的使用，從而可能會因如要求我們支付較高的交易費而使我們的合規及運營成本有所增加。

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

截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們分別錄得遞延稅項資產約人民幣5.2百萬元、人民幣7.3百萬元及人民幣10.2百萬元。根據我們的會計政策，我們定期評估遞延稅項資產變現的可能性，其中包括歷史經營業績、未來收入預測及稅務規劃策略及其他相關因素等重大判斷及估計。當管理層認為可能出現未來應課稅利潤而因此可動用暫時性差額或稅項虧損時，我們確認與若干暫時性差額及稅項虧損有關的遞延稅項資產。然而，由於一般經濟狀況及監管環境消極發展等非我們所能控制的因素，概不保證我們對未來收入預測作出準確判斷或估計，且可能影響我們收回遞延稅項資產的能力，從而可能對我們日後的財務狀況造成不利影響。

---

## 風險因素

---

由於最初培養挑戰和市場競爭，於往績記錄期間我們錄得來自聯營公司和合營企業的虧損，這可能對我們的財務狀況和經營業績產生不利影響。

我們一直對聯營公司和合營企業進行投資，並將繼續與第三方進行此類安排，而第三方的表現可能會影響我們的財務狀況和經營業績。截至2021年、2022年及2023年12月31日，對聯營公司和合營企業投資的賬面值分別約為人民幣22.8百萬元、人民幣22.3百萬元及人民幣24.1百萬元。截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，應佔聯營公司及合營企業的利潤減虧損分別為人民幣4.6百萬元、人民幣3.1百萬元及人民幣2.2百萬元。鑒於我們的合營企業於長沙市及懷化市新成立，業務發展及擴張過程涉及初期培養挑戰及激烈的市場競爭。於2021年，我們錄得應佔長沙市望城區新希望先導物業管理有限責任公司（「望城物業管理」）及懷化市鶴城區城投物業管理有限公司（「懷化物業管理」）的虧損人民幣0.7百萬元，及於2022年及2023年，我們分別錄得應佔懷化物業管理的虧損人民幣0.4百萬元及人民幣0.5百萬元。有關詳情，請參閱本招股章程「財務資料－綜合財務狀況表若干選定項目討論－於聯營公司的投資」及「財務資料－綜合財務狀況表若干選定項目討論－於合營企業的投資」章節。隨著我們業務目前及日後的發展及持續運營，我們的虧損一直逐漸減少，而我們的盈利能力逐漸顯現。

許多變量，其中一些是我們無法控制的，會影響聯營公司和合營企業的成功程度。我們有可能無法迫使我們的合作夥伴完全履行其在合作協議中對我們的承諾。因此，我們可能無法從我們的聯營公司和合營企業獲得預期的經濟和其他優勢，甚至遭受損失。此外，根據中國法律，我們的投資協議、聯營公司和合營企業的組織章程細則以及其他若干事項需要聯營公司和合營企業的所有各方共同同意。與此類投資安排相關的風險包括：(i)如果我們與合作夥伴之間存在分歧，我們未必能夠通過要求聯營公司和合營企業全體董事一致批准的重要董事會決議；或(ii)我們的合作夥伴的利益、目標或理念可能與我們的不一樣。

由於我們在聯營公司和合營企業的投資不如其他投資產品具有流動性，因此該等投資也容易受到流動性風險的影響。我們應對經濟、金融和投資條件不利變化出售在聯營公司和合營企業的投資的能力可能會受到我們在聯營公司和合營企業投資的流動

---

## 風險因素

---

性不足的極大限制。我們無法預見我們是否能夠出售我們在聯營公司和合營企業中的權益以獲取利潤。此外，我們無法預計找到買家並完成相關交易需要多長時間。我們無法向閣下保證，我們投資的聯營公司和合營企業將會宣派及／或派付任何股息，即使我們使用權益法錄得應佔利潤，因為股息的宣派、派付及金額由被投資聯營公司和合營企業的董事自行決定，並取決於多項因素，包括其運營、收益、現金流量和財務狀況，以及組織章程文件和適用法律。因此，我們無法向閣下保證，在聯營公司和合營企業的投資具有與其他投資產品一樣的流動性。如果應佔這些聯營公司和合營企業的利潤有所波動，我們的經營業績可能會受到不利影響。

我們無法保證已經或將會嚴格遵守所有適用的法律法規，因為我們不能完全控制我們的聯營公司和合營企業。我們無法向閣下保證，我們不會遇到與我們的聯營公司和合營企業有關的問題，或者我們的聯營公司和合營企業不會違反法律法規，這可能對我們的業務、財務狀況和經營業績產生不利影響。

**我們可能會因未能按照中國相關法律法規全數繳納社會保險和住房公積金而面臨罰款。**

根據適用的中國法律法規，我們有責任為僱員繳納社會保險及住房公積金。然而，於往績記錄期間，我們已為所有僱員繳納社會保險基金及住房公積金，但我們未能為部分僱員全額繳納社保及住房公積金。截至最後實際可行日期，我們並未收到任何當地政府部門有關任何宣稱我們為現有及前僱員少款的**通知**。

根據《中華人民共和國社會保險法》，倘我們未按規定足額繳納社會保險，有關部門可能會要求我們在其規定的截止日期前支付未繳社會保險費，且我們可能需要為每天延遲支付相當於未繳金額0.05%的滯納金。倘我們未能支付該等款項，我們可能會被處以未繳供款金額一到三倍的罰款。根據《住房公積金管理條例》，就未繳的住房公積金供款而言，我們可能被責令在有關部門規定的期限內繳納住房公積金未繳款項。倘我們未能在規定期限內支付該等款項，則有關部門可能會向中國人民法院提請強制執行。倘有關政府機關因我們未能代員工足額繳納社會保險及住房公積金而行使上述強制執行權，我們的業務、財務狀況及經營業績或會遭受重大不利影響。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－法律程序及合規－不合規－社會保險及住房公積金供款」一節。

---

## 風 險 因 素

---

我們的部分租賃協議尚未於中國有關部門備案，因此，我們可能會被處以行政罰款。

截至最後實際可行日期，我們未按中國法律及法規的要求於當地房屋管理部門就我們已租賃物業的九份租賃協議作出備案。根據適用中國法規，租賃協議的出租人與承租人須在簽署租賃協議後30日內向有關政府機關提交租賃協議。如出租人及承租人未提交，有關政府部門應當責令限期整改。個人逾期未整改，處人民幣1,000元以下罰款。單位逾期未整改，處人民幣1,000元以上人民幣10,000元以下罰款。根據適用中國法規，相關租賃的出租人需提供若干文件(如其營業執照或身份證明)方可完成行政備案流程。概不保證我們所租賃物業的出租人將合作提供必要文件或完成行政備案。未能在有關政府機構規定的期限內完成行政備案可能會被罰款。

本公司若干租賃及運營物業的所有權存在瑕疵，倘該等租賃物業遭到有效索償，本公司或須終止佔有及使用該等租賃及運營物業。

截至最後實際可行日期，就一個租賃物業而言，我們尚未收到出租人向我們提供的有效業權證明或有關授權文件。欠缺該等文件令我們難以核實出租人是否有權向我們出租物業。倘若我們的業主並非法定擁有人，或並無獲實際擁有人授權向我們租賃有關物業，我們或須尋找替代物業，並產生額外的搬遷費用。倘發生與使用或租賃我們所佔用物業的權利有關的任何糾紛或索償，包括任何涉及指控非法或非經許可使用該等物業的訴訟，我們可能須搬遷我們的業務場所。倘因第三方的任何質疑或我們的業主未能續期租賃或取得租賃相關物業的合法業權或必要政府批文或同意而令我們的任何租賃終止，我們或須尋找替代場所及產生額外搬遷成本。

此外，截至最後實際可行日期，我們仍未收到委託我們管理或經營的部分物業(包括停車場)的有效業權證明，而這可能對我們的經營產生不利影響。然而，對於上述有爭議的委託物業，委託方均出具了將其管理權或經營權委託予我們的承諾書，承諾賠償我們因該等業權存在法律瑕疵而造成的損失(如有)。根據中國法律顧問的意見，因有爭議業權瑕疵而造成損失的風險甚微。

我們未能及時辦理或更新部分停車場的經營及收費登記。

於往績記錄期間，我們實際經營的部分停車場並無更新或辦理經營及收費登記。根據相關中國法律法規，停車場經營者或者管理者應當在停車場竣工驗收後15日內辦理經營登記，經營及收費記錄發生變化時，應當提前10天向有關部門報告並更新登記。違反經營登記的，由公安交警部門責令改正，並可能處以人民幣1,000元罰款。經營者或管理者亦應在有關部門規定的政府指導停車費範圍內收費，並向主管部門備案收費。

截至最後實際可行日期，停車場公司合共經營141個停車場，其中126個已完成公共停車場經營備案，其中4個停車場尚未完工，因而無須備案。經長沙市望城區交警部門確認，位於該區域的5個停車場無需備案。截至最後實際可行日期，6個停車場正在辦理登記，造成延誤的原因為該等停車場的業主在辦理登記時缺乏配合。目前，我們正在與該等業主溝通。我們認為待備案登記的停車場數量相對較少，且我們將積極聯繫該等業主進行備案登記。根據我們的中國法律顧問的意見，上述情況將不會對我們的運營產生重大不利影響。

我們的成功取決於留住高級管理團隊以及我們吸引及挽留合資格且經驗豐富的僱員的能力。

我們的業務成功取決於我們高級管理團隊及其他主要僱員的服務及努力。由於彼等擁有關鍵人脈及行業專業知識，失去彼等的服務或會對我們的業務造成重大不利影響。倘我們高級管理團隊之任何或所有成員以其專業知識、人脈及對我們業務經營的充分認識加入或設立一家競爭企業，我們可能無法估計此類損害的程度及就有關損害作出補償。倘任何主要僱員離職，我們可能無法及時聘用及招納合資格替代人選，則可能會我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，我們未來的業務增長將部分取決於我們吸引及挽留業務各方面的合資格人員（包括企業管理及物業管理人員）之能力。倘我們無法吸引及挽留該等合資格人員，我們的增長或會受限，且可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

我們面臨與未能發現並防止僱員、分包商或第三方作出的欺詐、腐敗、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、分包商或其他第三方作出欺詐、疏忽或其他不當行為的風險，其可能使我們遭受財務損失及政府機關的處罰，並損害我們的聲譽。該等不當行為包括盜竊、故意破壞、貪污及受賄等犯罪行為。我們已處理過往僱員玩忽職守事件，包括但不限於挪用宿舍租金、員工紀律鬆懈、我們的分包商僱員挪用停車費等。例如，我們子公司的一名前執行董事兼授權代表因收受賄賂於2022年11月被判刑。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－僱員－僱員不當行為事件」一節。我們認為，該等不當行為並未對我們的業務運營及財務狀況產生重大不利影響，迄今為止並無發生新的玩忽職守行為，且概不保證我們日後將不會遇到任何新事件。

我們已建立風險管理及內部控制系統，該系統由旨在識別、評估及管理我們營運產生的風險以及監督我們的整體合規情況的政策和程序組成。有關我們管理層已識別的風險類別、內部及外部報告機制、補救措施及應急管理的詳情已編入我們的政策中。我們的風險控制部門負責監督我們的內部控制及風險管理政策的遵守情況，並將及時對任何不合規情況進行例行檢查及報告，以確保我們遵守相關法律法規。

然而，我們無法向閣下保證我們的風險管理及內部控制系統始終可使我們及時識別不合規事件及／或可疑交易，或者無法發現，或始終可使我們及時發現、預防及補救僱員、分包商或其他第三方的欺詐、疏忽或其他不當行為(意外或其他情況)。此外，儘管我們對該等各方行為的控制有限，但是我們仍可能會被視為基於合約或侵權理由而至少對其行為負有部分責任，或者因策略原因成為訴訟或司法程序的目標。我們可能會成為訴訟或其他行政或調查程序的被告或其中一名被告，並須就我們的客戶或其他各方所遭受的傷害或損害承擔責任。倘若我們無法從涉及不當行為的僱員、分包商或其他第三方收回相關成本，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會遭受重大不利影響。該等不當行為亦可能會為我們招致負面報導，令我們的聲譽及品牌價值受損或令我們處於即使並無相關法律規定支持的情況下仍須對受損方進行賠償的境地。

我們或會遭受自然災害、戰爭或恐怖襲擊或其他我們無法控制的因素。

我們的業務運營可能受到水災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災或旱災、電力、水或燃料短缺、信息管理系統的故障、失靈及崩潰、意外的維修或技術問題，或易受可能發生的戰事或恐怖襲擊的影響。嚴重的自然災害可能造成人員傷亡、資產受損以及我們業務及經營的中斷。戰事或恐怖襲擊亦會造成員工受傷、人員身亡、業務網絡中斷並破壞我們的市場。任意該等因素及其他我們無法控制的因素均會對總體商業氛圍及環境產生不利影響，為我們開展業務的地區帶來不確定因素，使我們的業務蒙受我們無法預測的損失，以及對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的業務可能會受到COVID-19、禽流感、嚴重急性呼吸系統綜合徵(SARS)、甲型流感(H1N1)、埃博拉或其他流行病的不利影響。發生任何此類事件均可能嚴重干擾我們的日常運營。例如，COVID-19及再次爆發過往已對我們的若干部分運營造成暫時中斷，繼而對我們於往績記錄期間的運營造成負面影響。

關於我們、股東及聯屬人士、我們的品牌及管理以及我們所提供服務的負面報導或會對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

關於我們、股東、聯屬人士、我們管理的物業、我們的品牌、管理及我們業務營運其他方面的負面報導可能會不時出現。負面報導可能以(其中包括)網絡發帖及其他媒體中的評論的形式出現。我們無法向閣下保證日後不會出現其他類別的負面報導。舉例而言，倘若我們的服務在任何方面未能滿足客戶需求或預期，客戶或會在社交媒體平台傳播關於我們服務的負面言論，即使可能是無聊或無理取鬧。我們的分包商亦可能因各種原因而受到負面報導，如客戶對其服務品質的投訴。此外，就我們提供的增值服務與我們合作的第三方商家亦可能因客戶對其產品及服務質量的投訴而遭受負面報導。任何有關該等業務夥伴的公共關係事件均可能會對我們增值服務產品或服務的提供造成不利影響，從而間接影響我們的聲譽。再者，關於中國物業管理服務或城市服務的其他服務平台的負面報導可能會不時出現，並導致客戶對我們運營的服務平台失去信心。任何該等事件的發生(不論是否屬實)可能令我們的聲譽受損且客戶可能對我們失去信心。長遠而言，這可能會影響我們未來吸引並留住新客戶及新僱員的能力。負面報導可能會對我們的業務及品牌造成重大不利影響，從而令我們股份的交易價下跌及降低我們的競爭地位。



任何優惠稅收待遇或政府補助的終止或徵收任何額外稅款及附加費可能對我們的財務狀況及經營業績產生不利影響。

2019年，中國多個政府部門聯合發佈《關於深化增值稅改革有關政策的公告》。根據該公告，在2019年4月1日至2022年12月31日期間，從事生活服務、郵政服務、電信服務或現代服務提供的增值稅一般納稅人，倘提供該等服務取得的銷售收入佔其銷售收入總額的50%以上，可從應繳納增值稅中按照上述期間可抵扣進項增值稅額的10%加計抵減額（「增值稅大幅抵減額」）。於2023年1月19日，財政部及國家稅務總局聯合發佈《關於明確增值稅小規模納稅人減免增值稅等政策的公告》，據此，自2023年1月1日至2023年12月31日，增值稅大幅抵減額調整至5%。於2021年、2022年及2023年，我們的增值稅大幅抵減額分別為人民幣1.4百萬元、人民幣3.1百萬元及人民幣1.9百萬元。

我們的政府補助包括從中國地方政府收到的補貼及福利。該等補助並無尚未達成的條件或或有事件。於2021年、2022年及2023年，我們的政府補助分別為人民幣0.2百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.4百萬元。我們無法向閣下保證，我們將繼續有資格獲得該等政府補助或該等補助金額日後不會減少。我們能否繼續享受政府補助取決於國家或地方政策的變化，並可能會因各種原因（包括我們無法控制的原因）終止或修訂該等政策而受到影響。今後此類政府補助的任何減少或終止或會對我們的財務狀況、經營業績及前景產生不利影響。

本集團的某些實體已備案為小型微利企業。該等符合資格的子公司於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度享受2.5%至10%的兩級制優惠實際稅率。除某些子公司享受的優惠待遇外，於往績記錄期間，在中國成立的其他子公司須按25%的稅率繳納中國所得稅。

中國政府部門授予我們的優惠稅收待遇及獎勵須接受審查及續期，且日後可能在任何時間作出調整或撤銷。我們無法向閣下保證，我們中國子公司目前享有的優惠稅收待遇及獎勵會持續有效或成功續期。概不保證地方稅務部門日後不會改變其立場及終止我們目前的任何稅收待遇，並可能具有追溯效應。我們目前任何稅收待遇的終止及徵收任何額外稅款及附加費可能會增加我們的稅收負擔，並對我們的淨收入產生不利影響。

---

## 風險因素

---

我們可能因為營運的業務而不時牽涉法律及其他糾紛及索賠，或面臨行政措施。

我們為物業開發商、業主或住戶等各方提供服務，可能會不時與其發生糾紛或遭其索賠。如果彼等對我們的服務質量不滿意，或認為我們的服務與服務合同規定的服務標準不一致，亦可能發生糾紛。此外，我們在日常業務過程中可能涉及與參與我們業務的其他各方（包括受傷或遭受損害的僱員及第三方分包商）的糾紛及遭其索賠。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並不知悉針對我們的任何訴訟、仲裁程序或行政程序而可能對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響。然而，我們無法保證任何糾紛及索賠將不會導致法律或其他法律程序或導致對我們的負面宣傳，從而導致我們的聲譽受損、產生大量成本，以及我們業務活動的資源及管理層注意力的分散。任何有關糾紛、索賠或法律程序均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘我們未能遵守在管物業消防及安全系統等方面的適用法規及規定，我們或會受到行政處罰。今後任何未能遵守法規的行為均可能導致行政罰款或其他處罰，這可能對我們的業務及經營業績產生不利影響。

我們的保險未必能充分涵蓋甚至無法涵蓋我們可能遭致的所有損失及責任。

我們可能會面臨超出我們現有保險範圍的責任，或由我們保險範圍以外的索賠引起的責任。若干類型的損失及責任，例如業務中斷、地震、颱風或內亂造成的損失，可能不在中國商業可行的保險範圍內。由於潛在的保險不足或不可用，我們可能無法獲得賠償，從而對有關損害或損失承擔責任，這可能對我們的財務狀況產生重大不利影響。

我們可能不能保護我們的知識產權，這可能對我們的業務及競爭地位產生負面影響。

截至最後實際可行日期，我們已在內地註冊3項專利、7個商標、7個域名、31個軟件版權及1個作品版權，及於香港註冊3個商標。我們將該等知識產權視作我們的重要業務資產，且認為其對我們的業務成就及客戶忠誠度至關重要。我們的業務成就主要視乎我們持續使用自有軟件及商標來提高品牌知名度並進一步發展自有品牌的能

力而定。未經授權仿製我們的軟件或商標的行為可能會折損我們的品牌價值、削弱我們的競爭優勢並損害我們的市場聲譽。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－知識產權」一節。我們已制定內部知識產權管理規則，將要求僱員簽署保密協議，保護知識產權。然而，我們的措施提供的保護可能有限，且監督未經授權使用專有資料的行為既困難又花費高昂。倘未能識別未經授權使用我們知識產權的行為，或未能採取適當措施維護我們的知識產權，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

我們目前正在開發城市運營服務平台，其源代碼為我們的物業。倘未能成功開發該平台，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

**第三方可能宣稱或聲稱我們侵犯其知識產權，或會干擾及影響我們的業務。**

我們可能不時面臨競爭對手或第三方指稱我們於日常業務過程中侵犯知識產權的申索。雖然截至最後實際可行日期，我們並無任何關於知識產權的訴訟或糾紛，我們無法保證日後不會發生有關事件。就該等事項向我們提出的任何申索或法律訴訟，不論是否有理據，均可能引致巨額成本，導致資本資源及管理層注意力的分散。如果裁決結果不利，我們可能不得不支付巨額損害賠償，或向一直以不利條款要求我們支付特許權使用費的第三方尋求許可。此外，不論我們是否勝訴，知識產權糾紛均可能損害我們的品牌價值以及我們於現有及潛在客戶以及業內的聲譽。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

### 與經營業務所在地區有關的風險

**中國經濟、政治及社會狀況變動可能影響我們的業務及前景。**

於往績記錄期間，幾乎我們所有的業務由我們於湖南省的總部管理。因此，我們的財務狀況、經營業績及前景可能受到中國經濟、政治、社會及法律狀況的極大影響。中國經濟的政府參與、經濟發展程度、投資監管、資源配置及外匯管理可能對我們的業務產生影響。

雖然中國經濟最近數年經歷了大幅增長，但此增長在地域上存在差異。若干措施可能對中國整體經濟有利，但可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生負面影響。

我們或會受到外匯制度及匯率波動的影響。

儘管我們的收入、負債及資產大部分均以人民幣計值，但中國政府規定人民幣可兌換為外幣。有關詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－有關外匯管理的法律法規」一節。外匯管理政策或會影響我們獲得足夠的外幣以滿足我們的財務需要。外幣短缺或會限制我們向股東派付股息或作出其他付款，或以其他方式履行我們以外幣計值的承諾的能力。

根據現行中國外匯法律，若干經常性支出可使用外幣支付，而毋須經國家外匯管理局地方分局事先批准，惟須符合若干程序性條件。然而，若將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本支出（如償還以外幣計值的債務），則須獲得政府的批准。對資本賬戶下的外匯交易的限制亦可能影響我們通過債務或權益融資（如我們提供貸款或出資）獲取外匯的能力。此外，此類外匯管理措施日後或會發生變化，倘此類變化與我們交易賬戶的外匯管理有關，我們可能無法以外幣向股東派付股息。

人民幣價值的波動可能對我們的業務造成影響。

人民幣兌港幣、美元及其他貨幣的價值受到各種因素的影響，包括國內及國際社會的經濟及政治發展以及當地市場的供求關係，而產生波動及變化。隨著人民幣兌外幣價值浮動範圍的擴大，以及確定匯率中間價的機制更加市場化，人民幣兌港幣、美元或其他外幣的價值於長期內可能進一步逐漸升值或貶值，這取決於其當前錨定的一籃子貨幣的波動情況。人民幣也可能獲准與美元及／或其他外幣自由兌換，這也可能導致人民幣兌美元或其他外幣的大幅升值或貶值。我們無法向閣下保證人民幣兌美元或其他外幣在未來不會出現大幅升值或貶值。

我們的收益、負債及資產均以人民幣計值，而我們全球發售的所得款項將以港元計值。因此，人民幣與港元匯率的重大變化可能會對我們股份的價值及任何應付股息的數額產生負面影響。例如，倘人民幣兌港元大幅升值，可能會限制將全球發售或未來籌款工作的所得款項轉換為人民幣以資助我們的業務所獲得的人民幣數額。相反，人民幣大幅貶值可能會增加將我們以人民幣計值的現金流量轉換為港元的成本，從而降低我們就股份派付股息或開展其他業務的能力。所有該等因素均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大影響，並可能降低我們以外幣計算的股份價值及應付股息。

有關我們開展業務所在地法律、規則及法規的解釋及執行可能發生變化。

我們的經營位於中國且須遵守中國的法律法規。中國法律體系為基於成文法的民法體系。與普通法體系不同，在民法體系中過往法院判決僅可用作參考。自中國政府開始經濟改革起，中國已頒佈有關外商投資、公司組織及管治、商業交易、稅務及貿易等經濟事宜的法律及法規。該等法律及法規在應用及詮釋過程中可能發生變化。

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

我們的絕大部分資產及所有董事均位於中國。投資者可能無法在中國向該等人士或我們送達法律文件。於2006年7月14日，中國最高人民法院及香港政府訂立《最高人民法院關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》（「**該安排**」），該安排於2008年8月1日生效。據此，任何指定的中國法院或任何指定的香港法院於具有書面管轄協議的民商事案件中作出的須支付款項的具有執行力的終審判決，當事人可以向相關中國法院或者香港法院申請認可及執行。同樣，中國法院於具有書面管轄協議的民商事案件中作出的須支付款項的具有執行力的終審判決，當事人可申請在香港認可及執行有關判決。書面管轄協議是指當事人在該安排生效之日起，以書面形式明確指定香港法院或中國法院對相關爭議具有唯一管轄權的協議。因此，如爭議當事人不同意訂立書面管轄協議，則當事人或無法強制執行香港法院於中國作出的判決。於2019年1月18日，中國最高人民法院及香港律政司訂立《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行民商案件判決的安排》（「**新安排**」），尋求建立雙邊法律機制，以明確及確定香港與中國內地之間更廣泛的民事及商業事務中判決的認可及執行（基於書面管轄協議以外的標準）。該安排將於新安排於2024年1月29日生效後被取代，但仍適用於安排生效前訂立的「書面管轄協議」。然而，我們無法向閣下保證所有終審判決將可獲相關中國法院認可及有效執行。

### H股持有人須繳納中國所得稅。

根據適用的中國稅務法律、法規及規則，為我們H股持有人的非中國居民個人及非中國居民企業須承擔不同的稅務責任。

根據《中華人民共和國個人所得稅法》(2018修訂)及其實施條例，非中國居民個人須就其自我們收到的股息以及出售或以其他方式買賣其所持H股後變現的收益繳納20%的中國個人所得稅。除非中國與外國人士所在司法權區之間有適用的稅收協定，減免或豁免有關稅務責任，否則我們須自股息派付中預扣此類稅款。根據《國家稅務總局關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》，一般而言，於香港發行股份的境內非外商投資企業向外國居民個人支付的股息適用10%的稅率。對稅率不屬於10%的情況：(i)如適用稅率低於10%，扣繳公司應退還多扣繳稅款；(ii)如適用稅率在10%至20%之間，扣繳公司應扣繳外國個人應繳付的所得稅；及(iii)如雙重稅收協定不適用，扣繳公司應按20%的稅率扣繳外國個人所得稅。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，依照外國(地區)法律成立且實際管理機構不在中國境內，但在中國境內設立機構、場所的，或者在中國境內未設立機構、場所，但有來源於中國境內所得的中國非居民企業，須就本公司派付的股息以及出售或以其他方式買賣H股後變現的收益按20%的稅率繳納中國企業所得稅。根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》及國家稅務總局頒發的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》，稅率已降低至10%，且根據中國與相關非中國居民企業所在司法權區之間的適用協定或特別安排，可獲得進一步減免。於2006年8月21日，中國與香港簽署了《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重稅收和防止偷漏稅的安排》，據此，在香港註冊且直接持有本公司至少25%股份的非居民企業，在滿足若干條件，如相關中國稅務機關批准的情況下，就我們所宣派及派付的股息按5%的稅率繳納企業所得稅。

---

## 風險因素

---

此外，中國政府對其有關增值稅、企業所得稅以及其他稅項的政策進行修訂，其中包括上述減免、免除及其他優惠稅收待遇日後是否會被撤銷，使所有H股的非居民個人持有人須按20%的統一稅率繳納中國個人所得稅。任何與適用的中國稅務法律、法規及規則以及對該等稅務法律、法規及規則的解釋及執行相關的差異或其任何變更均可能對閣下於我們H股的投資價值產生重大不利影響。

**派付股息須受中國法律項下若干條件限制。**

根據中國法律，股息僅可從可分派利潤中支付。可分派利潤為除稅後利潤減任何累計虧損彌補額以及法定及任意公積金撥款。因此，我們未必有足夠可分派利潤（如有），使本公司日後（包括我們的財務報表顯示業務錄得盈利的年度）可向其股東派付股息。在某一特定年度未作分派的任何可分派利潤會予以保留，並可於往後年度分派。

### 與全球發售有關的風險

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

我們H股的發售價預期高於緊接全球發售前每股有形賬面淨值。因此，全球發售H股買家將面臨每股股份有形資產淨值實時攤薄。此外，為擴展業務，我們可能會考慮於未來發售及發行額外股份。我們全球發售H股買家的持股比例可能被進一步攤薄。

**我們的H股過往並無公開市場，其流通性及市價可能會有波動。**

於全球發售完成前，H股並無公開市場。我們無法保證於全球發售完成後，H股會形成或維持活躍的交易市場。我們H股的初步發售價是本公司與獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）協商的結果，可能並不代表H股於全球發售完成後的交易價格。於全球發售完成後，H股的市價可能隨時跌破發售價。

---

## 風險因素

---

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

我們H股的價格和交易量可能出現波動。我們的股份的市價可能因下列因素（部分超出我們的控制範圍）出現大幅及急劇波動，其中包括：

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



---

## 風險因素

---

此外，證券市場不時出現重大的價格及交易量波動，而與特定公司的經營表現無關或不成比例。該等發展事項包括全球經濟普遍衰退、股票證券市場大幅波動及信貸市場流動資金的波動及緊縮。雖然難以預測該等狀況將持續多久，但其可能會在較長時間內繼續帶來銀行借款利息支出的風險，或減少我們目前可得的銀行融資數額。若我們經歷該等波動，可能會對經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，市場波動亦可能對我們H股的市價造成重大不利影響。

**未來發行、發售或出售我們的H股可能會對我們H股的現行市價和我們日後籌集額外資金的能力造成不利影響。**

H股或與股份相關的其他證券日後在公開市場大量出售可能導致H股市價下跌。發行新H股或與H股相關的其他證券，或預期發生上述出售或發行事宜，亦可能導致股份市價下跌。此外，未來於公開市場大額拋售或被視作大額拋售我們的H股或與H股有關的其他證券，可能使我們的H股市價下跌，或會對我們未來在合適的時間以合適的價格籌集資金的能力造成不利影響。股東的持股比例可能因就任何目的發行或出售更多證券而被攤薄。

**未來任何可能將我們的非上市股份轉換為H股的情況均可能增加我們在市場上的H股數量，並對我們H股的市場價格產生負面影響。**

我們可向中國證監會申請將部分非上市股份轉換為H股。根據2023年3月31日生效的《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》第18條，境內企業尋求直接境外發行上市的，持有其境內未上市股份的股東申請將其持有的境內未上市股份轉換為境外上市股份，應當符合中國證監會有關規定，並委託境內企業向中國證監會備案。境內未上市股份到聯交所上市流通後，不得再轉回中國。我們的非上市股份可能在未來不時轉換為H股，且該等轉換後的股份可在海外證券交易所上市或交易。該等未來轉換可能會不時增加我們在市場上的H股數量，並可能對我們H股的市價產生負面影響。

控股股東對本公司擁有實際控制權，其利益未必與其他股東的利益一致。

於全球發售完成前後，控股股東將保持其於本公司股本權益的實際控制權。在公司章程、《中華人民共和國公司法》、上市規則及其他適用法律法規的規限下，控股股東憑藉其對本公司股本的實益控制擁有權將可透過於股東大會投票，對我們的業務或其他對其他股東及我們而言屬重大的事宜行使重大控制權及施加重大影響。控股股東的利益可能有別於其他股東的利益，且股東可根據其權益自由行使投票權。倘控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益可能因我們控股股東的行動受到損失及損害。

我們或未能於未來就H股宣派股息。

於往績記錄期間，我們宣派的股息分別為人民幣20,000元、零及零。股息(如有)的派付及金額將取決於我們的收入及財務狀況、經營要求、資金要求及董事認為相關及受股東批准的其他情況。有關詳情，請參閱本招股章程「財務資料－股息」一節。我們無法保證未來任何年度將會宣派或分配任何金額的股息。我們的過往股息政策不應被視作未來股息政策的指標。

本招股章程所載的若干事實、預測及統計數據乃摘錄自公開可得政府官方來源，而該等資料未必可靠。

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、預測及統計數據乃摘錄自多份政府官方刊物、中指院以及公開數據源。我們於轉載或摘錄政府官方刊物的內容供本招股章程披露時，已採取合理審慎的態度。然而，來自政府官方來源的資料並非由我們、獨家保薦人、整體協調人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、資本市場中介人或彼等各自的任何聯屬人士或顧問編製，亦未經上述人士獨立核實，故此我們並不會就該等事實、預測及統計數據的準確性發表任何聲明，而該等統計數據或會與中國境內外編製的其他資料不一致。由於收集方法可能有缺陷或不奏效，或者所公佈資料與市場慣例可能有差異，本招股章程所載統計數據可能不準確或未必可與就其他經濟體編製的統計數據作比較。此外，無法保證該等資料的陳述或編製基準或準確程度與其他司法權區的情況一致。在所有情況下，投資者應權衡該等事實、預測及統計數據的應佔比重或重要性。

---

## 風險因素

---

我們的管理層對如何使用全球發售所得款項淨額擁有重大酌情權，而閣下未必認同我們使用有關所得款項的方式。

管理層使用全球發售所得款項淨額的方式未必會得到閣下認同或不會給股東帶來豐厚的回報。投資我們的H股，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用途，閣下須倚賴我們管理層所作的判斷。有關詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

投資者應細閱整份招股章程，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媒體所刊登報導中的任何特定陳述。

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

**前瞻性資料受風險及不確定因素影響。**

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

### 董事對本招股章程內容承擔的責任

本招股章程的資料乃遵照公司條例、香港證券及期貨(於證券市場上市)規則及上市規則而刊載，旨在向公眾提供有關我們的資料，董事願就本招股章程的資料共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本招股章程所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項而可能致使本招股章程或當中所載任何陳述產生誤導。

### 包銷及有關全球發售的資料

本招股章程僅就香港公開發售而刊發。就香港公開發售申請而言，本招股章程載有香港公開發售的條款及條件。全球發售包括香港公開發售(初步提呈發售4,000,000股H股)及國際配售(初步提呈發售36,000,000股H股)，兩者均可按本招股章程「全球發售的架構」所述基準重新分配。

我們的H股於香港聯交所上市乃由獨家保薦人保薦。根據香港包銷協議，待整體協調人(為其本身及代表包銷商)與我們協定發售價後，香港公開發售由香港包銷商包銷。國際包銷協議預期將於定價日或前後訂立，惟須待整體協調人與我們協定發售價後，方可作實。有關包銷商及包銷安排的進一步詳情載於本招股章程「包銷」一節。

H股僅按本招股章程所載資料及所作陳述提呈發售，並根據本招股章程所載條款及受其所載條件規限。概無任何人士獲授權提供有關全球發售的任何資料或作出本招股章程並無載列的任何陳述，而本招股章程並無載列的任何資料或陳述亦不得視為已獲本公司、獨家保薦人、整體協調人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、資本市場中介人、彼等各自的任何董事、代理、僱員或顧問或參與全球發售的任何其他各方授權而加以依賴。

於任何情況下，送交本招股章程及根據其所作的任何認購或收購概非表示自本招股章程日期起我們的事務並無變化，或截至其後任何時間本招股章程所載資料均屬正確。

有關全球發售的架構(包括其條件)的詳情載於本招股章程「全球發售的架構」,而申請H股的程序則載於本招股章程「如何申請香港發售股份」。

### 釐定發售價

H股以發售價提呈發售,發售價將由整體協調人(為其本身及代表包銷商)與我們於2024年5月14日(星期二)或前後或整體協調人(為其本身及代表包銷商)與我們可能協定的較遲日期釐定,惟無論如何不得遲於2024年5月14日(星期二)中午十二時正。倘整體協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司未能於該日就發售價達成協議,則全球發售將不會進行。

### H股的發售及銷售限制

我們並無採取任何行動以獲准在香港以外的任何司法權區公開發售H股或於香港以外任何司法權區派發本招股章程。因此,在未獲授權提呈發售或提出認購邀請的任何司法權區,或在向任何人士提呈發售或提出認購邀請即屬違法的任何情況下,本招股章程不可用作亦不會構成提呈發售或認購邀請。在其他司法權區派發本招股章程以及提呈發售及銷售H股須受到限制,且除非在該等司法權區適用的證券法律准許情況下根據相關證券監管機構的登記或授權或授出的豁免,否則概不得進行該等事項。每名根據香港公開發售購買H股的人士將須確認,或因其購買H股而被視為確認,其知悉本招股章程所述H股的發售及銷售限制。尤其是,H股尚無直接或間接於中國或美國公開發售。

### 申請於聯交所上市

我們已向聯交所上市委員會申請批准根據全球發售可能發行的H股上市及買賣。非上市股份可於獲得中國證監會或國務院授權批准部門的批准後轉換為H股,其詳情載於本招股章程「股本—將我們的非上市股份轉換為H股」。

---

## 有關本招股章程及全球發售的資料

---

H股預期於2024年5月17日(星期五)上午九時正開始在香港聯交所買賣。除將向香港聯交所申請批准H股上市及買賣外，我們概無任何部分股份或借貸資本在任何其他證券交易所上市或買賣，且目前或不久將來亦不會擬尋求有關上市或批准上市。

H股將以每手1,000股H股為買賣單位進行買賣。H股的股份代號為2529。

根據公司條例第44B(1)條，若於截止辦理認購申請登記當日起計三星期屆滿前或香港聯交所或其代表於上述三星期內知會本公司的較長期間(不超過六星期)內，H股遭拒絕批准於香港聯交所上市及買賣，則就任何申請作出的任何配發將會無效。

### 遵守上市規則

我們將遵守香港的適用法例及法規(包括上市規則)及不時作出的有利於香港聯交所的任何其他承諾。倘上市委員會發現我們違反上市規則或不時作出的有利於香港聯交所的該等其他承諾，則上市委員會可能根據上市規則啟動註銷或紀律程序。

### 認購、購買及轉讓H股的登記

我們已指示H股股份過戶登記處，且H股股份過戶登記處已同意，除非持有人將有關該等H股的已簽署表格遞交予H股股份過戶登記處，且表格中載有以下聲明，否則不會以任何特定持有人的名義登記任何H股的認購、購買或轉讓：

- (a) 持有人與我們及各股東協定，而我們亦與各股東協定，遵守及依從中國公司法、特別規定及我們的組織章程細則；
- (b) 持有人與我們、各股東、董事、監事、經理及高級人員協定，而我們(為其本身及我們各董事、監事、經理及高級人員行事)與各股東協議，因組織章程細則或中國公司法或其他有關法律及行政法規所賦予或授予與本集團事務有關的任何權利或責任所產生的所有分歧及索賠，均依照組織章程細則提交仲裁，而一旦提交仲裁，則將視作授權仲裁法庭進行公開聆訊及公佈裁決結果。有關裁決將為最終及不可推翻；

- (c) 持有人與我們及各股東協定，H股可由H股持有人自由轉讓；及
- (d) 持有人授權我們代其與各董事、監事、經理及高級人員訂立合約，據此，該等董事、監事、經理及高級人員承諾遵守及依從組織章程細則所規定彼等須向股東履行的責任。

### 建議徵詢專業稅務意見

建議全球發售的潛在投資者就有關認購、購買、持有或出售及／或買賣H股或行使其所附權利的稅務影響諮詢其專業顧問。謹此強調，我們、獨家保薦人、整體協調人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、高級人員、僱員、代理或代表，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、出售或買賣H股或行使其所附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。

### 申請認購H股的程序

申請認購H股的程序載於本招股章程「如何申請香港發售股份」。

### 全球發售的架構

有關全球發售的架構(包括其條件)的詳情載於本招股章程「全球發售的架構」。

### H股股東名冊及印花稅

根據香港公開發售及國際配售所作申請而發行的所有H股將於本公司在香港存置的H股股東名冊中登記。我們股東名冊總冊將存置於我們於中國的總辦事處。

在香港買賣於本公司H股股東名冊登記的H股將須繳納香港印花稅。

除非本公司另有釐定，否則將以港元向名列本公司香港H股股東名冊的股東支付有關H股的應付股息，並以普通郵遞方式寄往本公司各股東的登記地址，郵誤風險概由股東承擔。

## 股份將合資格獲納入中央結算系統

待H股獲批准於香港聯交所上市及買賣，且符合香港結算的證券收納規定後，H股將獲香港結算接納為合資格證券，可由H股在香港聯交所開始買賣日期或香港結算選定的任何其他日期起在中央結算系統寄存、結算及交收。香港聯交所參與者之間的交易交收須於任何交易日後第二個交收日在中央結算系統內進行。所有中央結算系統活動均須依據不時生效的香港結算一般規則及香港結算運作程序規則進行。由於交收安排或會影響投資者的權利及權益，故投資者應尋求其股票經紀或其他專業顧問對該等安排詳情的意見。我們已辦妥一切所需安排，使H股可納入中央結算系統內。

## 匯率換算

除非我們另有指明，否則於本招股章程內將人民幣換算為港元，及將人民幣換算為美元(反之亦然)乃按下列匯率進行：

- 人民幣0.9081元兌1.00港元(即中國銀行於最後實際可行日期設定的現行匯率)
- 人民幣7.1063元兌1.00美元(即中國銀行於最後實際可行日期設定的現行匯率)

概不表示以一種貨幣計值的金額實際能夠按所示匯率換算為以另一種貨幣計值的金額，或根本不能換算。

## 語言

倘本招股章程中文譯本與其英文版本如有任何不一致，概以英文版本為準。然而，本招股章程所載並無正式英文名稱的中國公民、實體、部門、設施、證書、業權、法律、法規(包括本公司的子公司)及類似文件的英文名稱均為其中文名稱的翻譯，載入僅供參考。如有任何不一致，概以中文名稱為準。

## 約整

本招股章程所載若干款項及百分比數字已經湊整，或約整至小數點後一位或兩位數。任何表格內所列總額與當中所列各數字之和之間的差異乃因約整所致。



---

## 豁免嚴格遵守上市規則

---

為籌備全球發售，本公司已尋求並已獲授以下嚴格遵守上市規則的豁免及以下遵守公司（清盤及雜項條文）條例的豁免。

### 有關管理層留駐香港的豁免

根據上市規則第8.12條及第19A.15條，本公司必須在香港擁有足夠數量的管理層。這通常意味著本公司至少有兩名執行董事通常居住於香港。

我們的管理層、業務營運及資產主要位於香港以外地區。本集團的主要管理總部主要設在中國。本公司認為本集團的管理層以中國為基地最能發揮其職能。我們有三名執行董事在上市後不會或將不會經常居住於香港。我們的一名執行董事王國賦先生通常居於香港。我們的董事認為將我們的另一位執行董事調往香港對本公司而言將屬繁重且昂貴，而增聘通常居於香港的執行董事可能不符合本公司及我們的股東的整體最佳利益。因此，我們並無且於可預見將來不會擁有足夠管理人員留駐香港，以符合上市規則第8.12條及第19A.15條的規定。

因此，基於以下條件，我們已向聯交所申請而聯交所已授予我們對嚴格遵守上市規則第8.12條及第19A.15條規定的豁免，而這符合新上市申請人指南第3.10章的規定：

- (a) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，彼等將作為我們與聯交所的主要溝通渠道。兩名獲委任的授權代表為王國賦先生（我們的執行董事）及林庚墀先生（本公司的聯席公司秘書）。王國賦先生及林庚墀先生通常居住於香港。每名授權代表可應聯交所要求，於合理時限內於香港與聯交所會面，並將可隨時以電話、傳真及電郵聯絡；
- (b) 本公司將執行政策以向各授權代表及聯交所提供每位董事的詳細聯繫資料（如手機號碼、辦公室電話號碼及電子郵件地址）。這將確保聯交所如欲就任何事宜聯絡董事，各授權代表均有方法隨時迅速聯絡全體董事（包括獨立非執行董事）；

---

## 豁免嚴格遵守上市規則

---

- (c) 雖然三名執行董事並非通常居於香港，每名董事均持有或可申請有效訪港旅遊證件，並可應聯交所要求於合理時限內與聯交所會面；
- (d) 我們已根據上市規則第3A.19條委任宏博資本有限公司為合規顧問，其將可於任何時間聯絡我們的授權代表、董事及高級管理層，並將作為聯交所與我們的額外溝通渠道；及
- (e) 我們已向聯交所提供每名董事的聯絡資料（包括彼等各自的移動電話號碼、辦公室電話號碼及電郵地址）。

如我們的授權代表、董事及／或合規顧問有任何變動，本公司將根據上市規則在切實可行情況下盡快通知聯交所。

### 有關聯席公司秘書的豁免

根據上市規則第8.17條，發行人必須委任一名符合上市規則第3.28條規定的公司秘書。根據上市規則第3.28條，我們必須委任一名個別人士為本公司的公司秘書，該名人士必須為聯交所認為在學術或專業資格或有關經驗方面足以履行公司秘書職責的人士。

上市規則第3.28條附註1規定，聯交所接納下列各項學術或專業資格：

- (a) 香港公司治理公會會員；
- (b) 法律執業者條例所界定的律師或大律師；或
- (c) 專業會計師條例所界定的執業會計師。

上市規則第3.28條附註2規定，評估是否具備「有關經驗」時，聯交所會考慮下列各項：

- (a) 該名人士任職於本公司及其他上市公司的年期及其所擔當的角色；

- (b) 該名人士對上市規則以及其他相關法例及規例(包括證券及期貨條例、公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及收購守則)的熟悉程度；
- (c) 除上市規則第3.29條的最低要求(在每個財政年度須參加不少於15小時的相關專業培訓)外，該名人士是否曾經及／或將會參加相關培訓；及
- (d) 該名人士於其他司法權區的專業資格。

本公司已委任王國賦先生及林庚墀先生擔任本公司聯席公司秘書。

雖然王國賦先生不具備上市規則第3.28條規定的資格，但由於彼熟悉本集團的內部行政及溝通、公司治理及法律合規問題，我們委任彼為本公司的聯席公司秘書。作為董事會秘書，王國賦先生主要負責處理董事會的日常事務及溝通，協助董事會處理法律合規及公司治理事宜，並處理本集團的外部融資及公共關係，包括但不限於與投資者、相關政府機構及媒體的聯絡。透過擔任董事會秘書，王國賦先生亦熟悉與物業管理、城市服務及商業運營服務相關的、適用於本公司的中國法律及法規。彼亦為本公司的執行董事且與我們的董事及高級管理團隊建立密切的聯繫及穩固的工作關係。因此，本公司董事認為王國賦先生乃擔任本公司聯席公司秘書的合適人選，並相信其委任符合本公司的利益，而且鑒於彼與本公司董事會的關係及對本集團事務的熟悉，其委任將有助於本公司的企業管治及上市後對上市規則的持續遵守。

另一方面，林庚墀先生為香港公司治理公會(前稱香港特許秘書公會)及英國特許公司治理公會(CGI)資深會員，因此符合上市規則第3.28條附註1的資格要求。我們已委任林庚墀先生為本公司的聯席公司秘書之一，以完全遵守上市規則第8.17條所載的規定。除履行其作為本公司聯席公司秘書之一的職能外，林庚墀先生將協助王國賦先生並與其緊密合作，使王國賦先生可取得上市規則第3.28條項下規定的相關公司秘書經驗以及熟悉上市規則及其他適用香港法例及法規的規定。此外，王國賦先生將根據上市規則第3.29條的規定，於每個財政年度參與相關專業培訓。有關王國賦先生及林庚墀先生履歷的進一步詳情，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層－聯席公司秘書」。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則

---

因此，根據以下條件，我們已向聯交所申請且聯交所已授予我們對嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條規定的豁免，而這符合新上市申請人指南第3.10章的規定：

- (a) 王國賦先生須得到林庚墀先生的協助，而林庚墀先生具備上市規則第3.28條所要求的資格及經驗，並應在三年的豁免期內持續擔任本公司之聯席公司秘書；
- (b) 豁免的有效期為上市日期起計三年，倘林庚墀先生不再提供有關協助或本公司嚴重違反上市規則，則這項豁免將被即時撤回。三年期限結束前，我們將再次評估王國賦先生的資格及經驗以及彼是否需要繼續協助。我們會於三年期限結束前與聯交所聯絡，使其能夠評估王國賦先生經過林庚墀先生三年來的協助是否已獲得履行公司秘書職責所需的技能及上市規則第3.28條附註2所界定的有關經驗，而毋須再獲授其他豁免；
- (c) 林庚墀先生將定期與王國賦先生就有關企業管治、上市規則及其他與本公司及我們的其他事務有關的法律及法規事宜進行溝通。林庚墀先生將與王國賦先生緊密合作，為其履行公司秘書的職責提供協助，並獲得上市規則第3.28條規定的相關經驗；
- (d) 王國賦先生亦將得到我們的合規顧問及香港法律顧問的協助，尤其是有關香港企業管治常規及監管合規方面，以處理有關本公司在上市規則及適用法律及法規下的持續合規義務的事宜；及
- (e) 王國賦先生將參加相關培訓，熟悉上市規則及聯交所上市發行人的公司秘書所需的職責，包括由我們的香港法律顧問或其他專業機構組織的關於適用的香港法例及法規以及上市規則的最新變化的簡報，以及聯交所可能不時為發行人組織的研討會。

### 有關持續關聯交易的豁免

我們已訂立若干交易，根據上市規則，該等交易將在上市後構成本公司的持續關聯交易。我們已就本招股章程「持續關連交易」一節所披露的持續關連交易，向聯交所申請且聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第14A章中關於公告、通函及獨立股東批准的規定。有關該等交易的進一步詳情，以及豁免嚴格遵守上市規則第14A章有關規定的申請，載於本招股章程「持續關連交易」一節。

---

董事、監事及參與全球發售的各方

---

**董事**

姓名	地址	國籍
----	----	----

**執行董事**

謝毅先生	中國湖南省 長沙市天心區 中意二路168號 中信文化廣場2棟603室	中國
------	---	----

顏永翔先生	中國湖南省 長沙市岳麓區 觀沙嶺街道 佑母塘路799號 鈺龍天下佳園(二期)12棟1803室	中國
-------	--	----

段文明先生	中國湖南省 長沙市岳麓區 中海國際社區2期16棟1404室	中國
-------	-------------------------------------	----

王國賦先生	香港九龍 九龍城沙浦道83號 御•豪門32樓D室	中國(香港)
-------	--------------------------------	--------

**非執行董事**

余效先生	中國湖南省 長沙市雨花區 萬境水岸二期 2棟2單元1003室	中國
------	---	----

---

## 董事、監事及參與全球發售的各方

---

### 獨立非執行董事

陳嘉麗女士	香港 西貢 大環村70號2樓	中國(香港)
戴曉鳳博士	中國湖南省 長沙市岳麓區 石佳沖 湖南大學北校區 29棟504室	中國
謝志偉先生	香港 美孚新邨 百老匯街47號17樓C室	中國(香港)

### 監事

姓名	地址	國籍
黃國輝先生	中國湖南省 長沙市雨花區 華雅花園	中國
彭娟鵬女士	中國湖南省 長沙市天心區 翡翠林居小區	中國
肖名希女士	中國湖南省 長沙市天心區 創遠景園小區	中國

有關董事及監事的更多資料，請參閱「董事、監事及高級管理層」。

參與的各方

獨家保薦人、保薦人整體協調人及  
整體協調人

中國國際金融香港證券有限公司  
香港  
中環  
港景街1號  
國際金融中心一期29樓

獨家全球協調人

中國國際金融香港證券有限公司  
香港  
中環  
港景街1號  
國際金融中心一期29樓

聯席賬簿管理人

中國國際金融香港證券有限公司  
香港  
中環  
港景街1號  
國際金融中心一期29樓

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

光銀國際資本有限公司  
香港  
中環  
干諾道中1號  
友邦金融中心22樓

華升證券(國際)有限公司  
香港  
中環  
皇后大道中99號  
中環中心  
45樓4502室



**信達國際融資有限公司**

香港  
中環  
皇后大道中183號  
中遠大廈45樓

**民銀證券有限公司**

香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場一座45樓

**招銀國際融資有限公司**

香港  
中環  
花園道3號  
冠君大廈45樓

**工銀國際證券有限公司**

香港  
花園道3號  
中國工商銀行大廈37樓

**利弗莫爾證券有限公司**

香港  
九龍  
長沙灣道833號  
長沙灣廣場2期12樓1214A室

**大華繼顯(香港)有限公司**

香港  
告士打道39號  
夏慤大廈6樓

**中泰國際證券有限公司**

香港  
中環  
德輔道中189號  
李寶椿大廈19樓

聯席牽頭經辦人

中國國際金融香港證券有限公司  
香港  
中環  
港景街1號  
國際金融中心一期29樓

農銀國際證券有限公司  
香港  
中環  
干諾道中50號  
中國農業銀行大廈10樓

光銀國際資本有限公司  
香港  
中環  
干諾道中1號  
友邦金融中心22樓

華升證券(國際)有限公司  
香港  
中環  
皇后大道中99號  
中環中心  
45樓4502室

信達國際融資有限公司  
香港  
中環  
皇后大道中183號  
中遠大廈45樓

民銀證券有限公司  
香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場一座45樓

招銀國際融資有限公司  
香港  
中環  
花園道3號  
冠君大廈45樓

工銀國際證券有限公司  
香港  
花園道3號  
中國工商銀行大廈37樓

利弗莫爾證券有限公司  
香港  
九龍  
長沙灣道833號  
長沙灣廣場2期12樓1214A室

大華繼顯(香港)有限公司  
香港  
告士打道39號  
夏慤大廈6樓

中泰國際證券有限公司  
香港  
中環  
德輔道中189號  
李寶椿大廈19樓

資本市場中介人

中國國際金融香港證券有限公司  
香港  
中環  
港景街1號  
國際金融中心一期29樓

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

農銀國際證券有限公司  
香港  
中環  
干諾道中50號  
中國農業銀行大廈10樓

光銀國際資本有限公司

香港  
中環  
干諾道中1號  
友邦金融中心22樓

華升證券(國際)有限公司

香港  
中環  
皇后大道中99號  
中環中心  
45樓4502室

信達國際融資有限公司

香港  
中環  
皇后大道中183號  
中遠大廈45樓

民銀證券有限公司

香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場一座45樓

招銀國際融資有限公司

香港  
花園道3號  
冠君大廈45樓

工銀國際證券有限公司

香港  
花園道3號  
中國工商銀行大廈37樓

利弗莫爾證券有限公司

香港  
九龍  
長沙灣道833號  
長沙灣廣場2期12樓1214A室

大華繼顯(香港)有限公司  
香港  
告士打道39號  
夏慤大廈6樓

中泰國際證券有限公司  
香港  
中環  
德輔道中189號  
李寶椿大廈19樓

本公司的法律顧問

*有關香港法例：*  
天元律師事務所(有限法律責任合夥)  
香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
33樓3304-3309室

*有關中國法律：*  
北京市通商律師事務所  
中國  
北京市  
建國門外大街1號  
國貿寫字樓2座12-14層

獨家保薦人及包銷商的法律顧問

*有關香港法例：*  
金杜律師事務所  
香港  
中環  
皇后大道中15號  
置地廣場  
告羅士打大廈13樓

*有關中國法律：*  
北京德恒律師事務所  
中國  
北京市  
金融大街19號  
富凱大廈B座十二層

---

董事、監事及參與全球發售的各方

---

審計師及申報會計師

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

中環

遮打道10號

太子大廈8樓

行業顧問

中指研究院

中國

北京市

豐台區

郭公莊中街20號院A座

合規顧問

宏博資本有限公司

香港

德輔道中71號

永安集團大廈

7樓710號辦公室

收款銀行

招商永隆銀行有限公司

香港

德輔道中45號

---

## 公司資料

---

註冊地址及總部地址	中國湖南省 長沙市岳麓區 先導路179號 湘江時代廣場A1棟9樓
香港主要營業地點	香港 灣仔 皇后大道東248號 大新金融中心40樓
網址	<b><a href="http://www.hollwingroup.com">www.hollwingroup.com</a></b> (該網站所載資料並不構成本招股章程的一部分)
聯席公司秘書	王國賦先生 林庚墀先生
授權代表	王國賦先生 林庚墀先生
董事委員會	<b>審計委員會</b> 陳嘉麗女士(主席) 謝志偉先生 余效先生  <b>提名委員會</b> 謝毅先生(主席) 謝志偉先生 戴曉鳳博士  <b>薪酬及評估委員會</b> 戴曉鳳博士(主席) 顏永翔先生 陳嘉麗女士

---

公司資料

---

H股股份過戶登記處

寶德隆證券登記有限公司

香港

北角

電氣道148號21樓2103B室

主要往來銀行

長沙銀行湘江新區支行

中國湖南省

長沙市

岳麓區

金星南路300號



本節及本文件其他章節所載資料及統計數據乃摘自本公司委託中指院編製的行業報告，以及各種官方政府出版物及其他公開出版物。我們聘請中指院就全球發售編製中指院報告，即獨立行業報告。來自官方政府來源的資料未經本集團、獨家保薦人、整體協調人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及任何包銷商、資本市場中介人、任何其各自的董事及顧問或參與全球發售的任何其他人士或任何其他方獨立核驗，故概不就其準確性作出聲明。

### 中指院的研究背景、方法及假設

我們委託中指院編製有關中國物業管理行業的市場調研報告（「中指院報告」），總費用為人民幣0.8百萬元，並在適用的情況下以自公開來源獲得的數據對其進行補充。中指院在研究及追蹤中國物業管理行業擁有豐富的經驗，並自2008年起對物業服務百強企業展開研究。

中指院收集來自多個主要及次要來源的資料，包括(i)物業管理公司的已刊發統計數據、網站及市場資料；(ii)中指院對物業業主開展的滿意度調查；(iii)來自中國房地產指數系統及中國房地產統計年鑑的調查及數據；(iv)來自政府機關的公開數據；(v)自2008年至2023年收集的中國物業服務百強企業數據；及(vi)自2013年至2023年收集的按品牌價值劃分的物業管理公司數據。

中指院通過評估管理規模、經營表現、服務質量、發展潛力及社會責任等五個主要指標對物業管理公司的綜合實力進行排名，並出具中國物業服務百強企業的研究結果。本節的數據分析及研究主要基於對中國物業服務百強企業的研究而作出。

於中指院報告內，中指院假設：(i)中國及全球的社會、經濟及政治狀況將於預測期間內保持相對穩定；(ii)中國有關物業管理行業的政府政策將於預測期間保持不變；(iii)有關統計部門的所有刊發資料均屬準確；(iv)從相關地方房管局收集的有關住宅銷售交易的所有資料均屬準確；及(v)中國經濟整體受到COVID-19疫情的短期不利影響，及正從COVID-19疫情逐步復甦。

### 中國物業管理服務市場

#### 緒言及概述

自1981年國內第一家物業管理公司在深圳成立以來，中國物業管理行業已經過逾40年的發展。行業發展已經歷初期發展階段、標準化期間及全新的多元化發展期間。隨著互聯網的發展，物業管理行業亦迎來增長窗口期。越來越多的物業管理公司正跨境整合新技術。該等公司正不斷加速建設智能平台及推動物業管理服務模式由勞動密集型向集中現代服務模式逐步轉變。

物業管理行業已發生變化，經濟增長連同城市化、消費升級及居民收入水平提升，對物業服務市場提了需求；行業政策逐漸由規範型發展成為支持型及鼓勵型；互聯網應用由起步開始，逐步從概念發展成為現實，行業技術內容有所增長；資本市場由被忽視到廣受關注，再到受到重視，物業管理公司的價值獲得重新定位，資本成為公司加速發展的動力。一系列政策、經濟及技術環境及其他有利因素共同促進物業管理行業的發展。規模持續增長，其社會地位得以改善。其已成為促進經濟及民生發展，維持社會和諧及穩定，及推動可持續城市發展的重要部門。

#### 物業管理行業的主要收費模式

中國物業管理公司對物業管理服務及增值服務收費。物業管理服務包括清潔、園藝、安保、保養等工作，而增值服務包括社區服務及提供予非物業業主的服務。物業管理費可按包幹制或酬金制收取。包幹制收費模式廣泛應用於住宅物業，其中，業主向物業管理服務供應商支付固定及全包物業管理費。酬金制收費模式於非住宅物業中益盛行，通常採用固定年度或月度物業管理費，而有關費用乃根據配備的員工人數，乘以服務範圍及標準、服務質量要求和利潤率等多項因素來確定。儘管包幹制收費模式仍在中國物業管理行業佔主導地位，但酬金制收費模式正出現增長態勢，尤其是於非住宅物業。兩種模式之間的選擇取決於便利性、有效性、業主參與度及所管理物業的特點等因素。

## 行業概覽

中國的物業管理公司對於物業管理服務通常採用兩種定價方法：基於面積的方法與基於人員的方法。根據基於人員的定價方法，物業管理公司按每個項目向客戶收取總打包費用，且通常並不計算單位費用，亦不向公眾披露。根據基於面積的定價方法，物業管理公司制定單位物業管理費，並按在管建築面積向客戶收取費用。

下表載列所示年度長沙市按基於面積的定價方法收取的項目單位物業管理費用範圍<sup>(1)</sup> (按物業類型劃分)：

	截至12月31日止年度		
	2021年 (每月 每平方米 人民幣元)	2022年 (每月 每平方米 人民幣元)	2023年 (每月 每平方米 人民幣元)
公共物業管理服務(市區)	2.5-6	3-7	2.5-6
公共物業管理服務(郊區)	1.5-4.5	2-5	1.5-4.5
商業物業管理服務(市區)	4-21	4-20	4-22
商業物業管理服務(郊區)	2.5-9	3-11	3-11
住宅物業管理服務(市區)	1.5-3	1.5-3	1.5-3
住宅物業管理服務(郊區)	1-2.5	1-2.5	1-2.5

附註：

- (1) 單位物業管理費範圍是指根據中國房地產指數系統(CREIS)，符合一定標準項目的單位物業管理費範圍：
- (i) 位於長沙市(不包括下屬縣及縣級市)；
  - (ii) 2000年以後竣工並交付使用，且相關項目物業已入住一年以上；
  - (iii) 三星級或以上(中指院根據公共秩序、娛樂設施、景觀及衛生的標準及質量等因素對物業管理服務進行評級。五星級被認為最好，三星級略高於平均水平)；及
  - (iv) 單位物業管理費不高不低(包含足夠數量的項目，至少涵蓋CREIS內所有項目的80%)。

### 物業管理政府政策背景

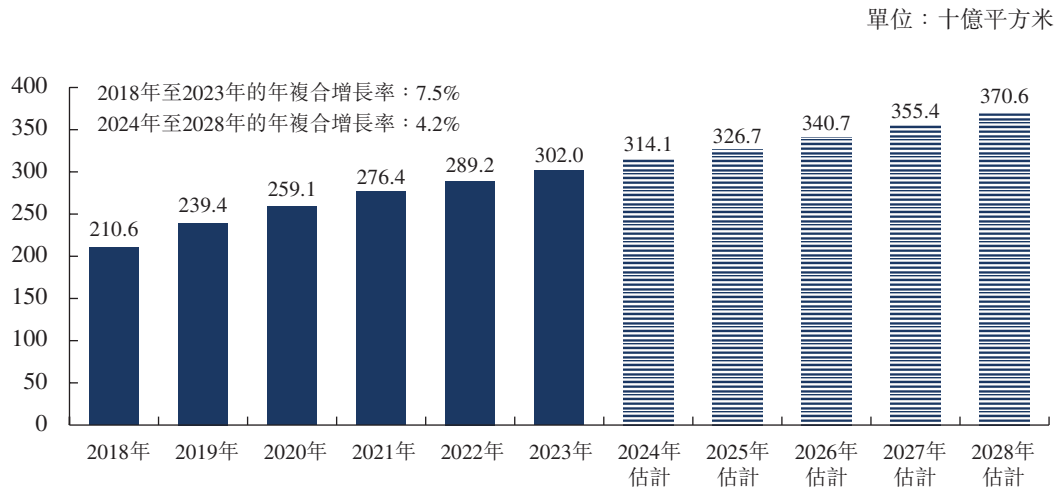
多年來，隨著中國住房制度改革不斷深入，物業管理已從房地產行業的輔助角色轉變為一個獨立行業。《物業管理條例》於2003年、《中華人民共和國物權法》（於2021年由《中華人民共和國民法典》取代）於2007年及《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》於2021年出台，逐步明確了物業管理公司的權利和義務，完善了物業管理法律體系，規範了物業管理公司的運作，並促進了物業管理行業的發展。

### 市場規模

近年來，中國房地產市場有所增長，導致現有物業管理市場蓬勃發展，從而為物業管理行業帶來機遇。自2018年至2023年，行業在管總面積由211億平方米顯著增長至302億平方米，年複合增長率達7.5%。展望未來，增長趨勢預期將會持續。2024年至2028年，管理面積預期將由314億平方米增至371億平方米，年複合增長率達4.2%。在財務表現方面，業內物業服務百強企業於2023年實現平均經營收入約人民幣16億元，年增長率達到4.6%。湖南省的物業管理市場不斷發展，並伴隨著激烈競爭。截至2023年年底，在管總面積約為16億平方米，佔全國物業管理總面積的5.4%。截至2028年，湖南省物業管理面積預期將增至21億平方米，2024年至2028年的複合增長率將為4.8%。自2018年至2023年，長沙市的物業管理總面積由4.65億平方米增長至6.60億平方米，年複合增長率為7.2%。截至2028年，長沙市物業管理總面積預期將增至8.43億平方米，2024年至2028年的複合增長率將為4.8%。

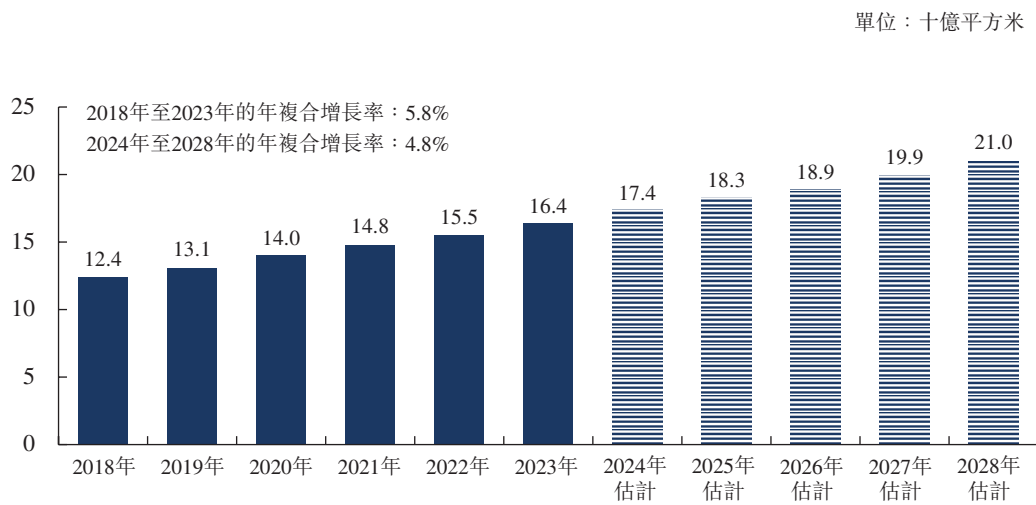
## 行業概覽

下圖載列所示年度中國物業管理行業的歷史及預測市場規模（按在管建築面積計）：



資料來源：中國國家統計局、中指院

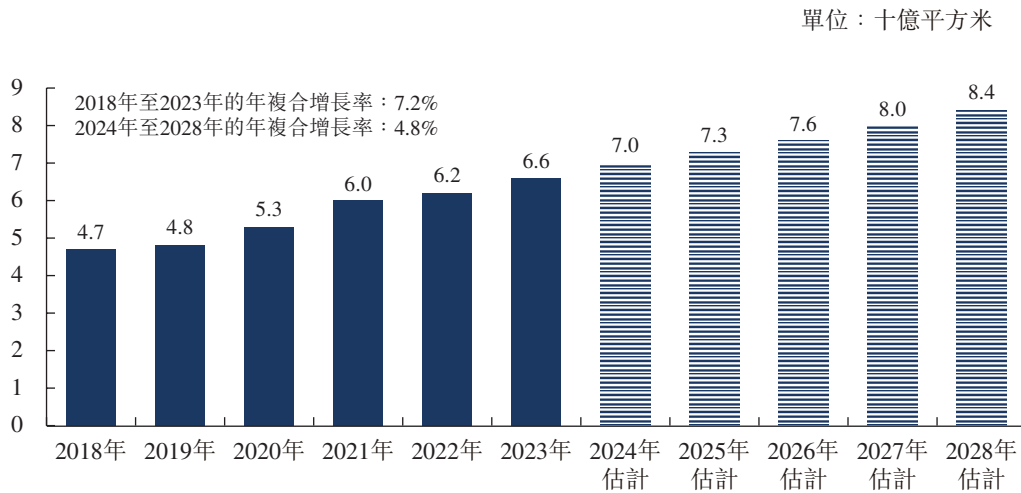
下圖載列所示年度湖南省物業管理行業的歷史及預測市場規模：



資料來源：中指院

## 行業概覽

下圖載列所示年度長沙市物業管理行業的歷史及預測市場規模：



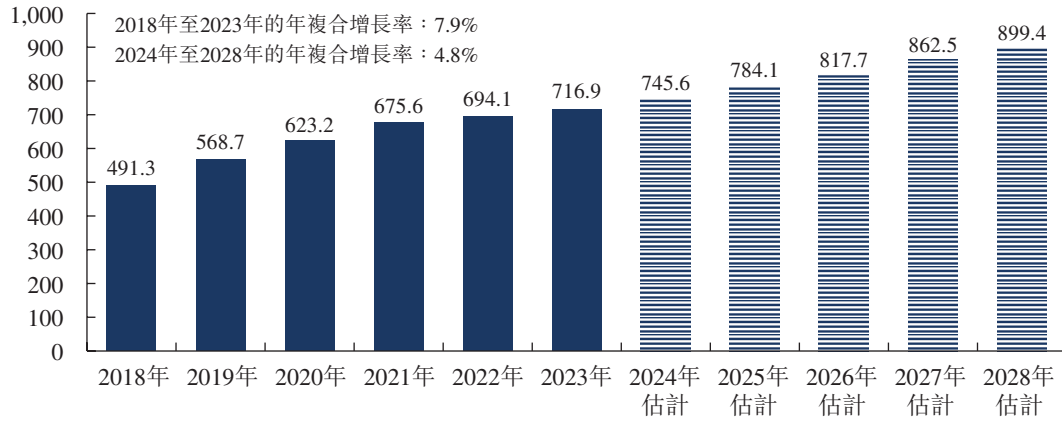
資料來源：中指院

自2018年至2023年，中國物業管理公司的總收入從人民幣4,913億元增長至人民幣7,169億元，年複合增長率為7.9%。自2024年至2028年，中國物業管理公司的總收入預期將以4.8%的年複合增長率從人民幣7,456億元增長至人民幣8,994億元。自2018年至2023年，湖南省物業管理公司的總收入從人民幣289億元增長至人民幣390億元，年複合增長率為6.2%。自2024年至2028年，湖南省物業管理公司的總收入預期將以5.4%的年複合增長率從人民幣414億元增長至人民幣510億元。自2018年至2023年，長沙市物業管理公司的總收入從人民幣109億元增長至人民幣157億元，年複合增長率為7.6%。自2024年至2028年，長沙市物業管理公司的總收入預期將以5.4%的年複合增長率從人民幣166億元增長至人民幣205億元。

## 行業概覽

下圖載列所示年度中國物業管理公司的歷史及預測市場規模 (按總收入計)：

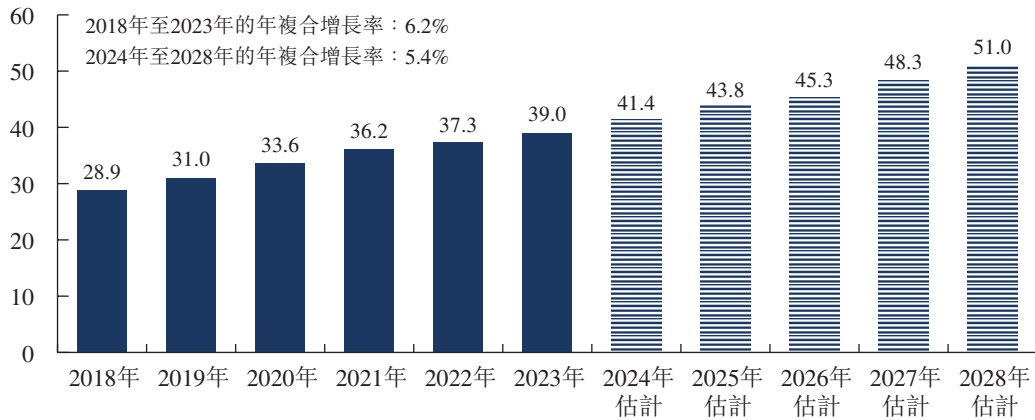
單位：人民幣十億元



資料來源：中指院

下圖載列所示年度湖南省物業管理公司的歷史及預測市場規模 (按總收入計)：

單位：人民幣十億元

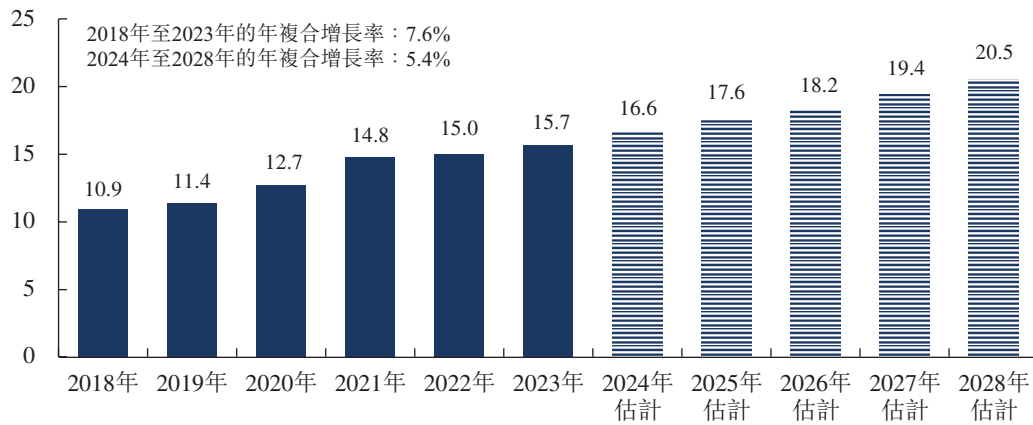


資料來源：中指院

## 行業概覽

下圖載列所示年度長沙市物業管理公司的歷史及預測市場規模（按總收入計）：

單位：人民幣十億元



資料來源：中指院

### 市場驅動力

**有利的政府政策：**為物業管理行業頒發越來越多的指導性及有利文件，如《湖南省物業管理條例》及其後續修訂，表明該行業正在吸引政府的支持，而促進了物業管理行業。此外，於2021年3月15日，長沙市雨花區委、區政府出台《關於加強小區物業管理的十條措施（試行）》。這些措施旨在提高物業管理服務的質量、制定服務標準、進行項目評估、管理及登記物業管理工作從業人員，以及確保最低工資保障。他們還鼓勵物業管理服務公司向養老、兒童託管、家政、文化、健康、包裹遞送等領域擴張，以滿足居民的多樣化需求。這些政策不僅促進了物業管理公司與智慧城市、互聯網、社區養老及其他相關領域的融合，也推動了行業創新和進步。這有助於將物業管理服務提升為促進經濟增長及改善民生的重大行業之一。



**城市化水平及收入不斷提高：**隨著城市化比率持續推進及城市數量增加，中國城市化比率由2001年的37.7%提高至2023年的66.2%，有關增長促進了對物業管理服務的需求，並直接推動物業管理行業的發展。此外，根據中指院的數據，於2023年，中國城市人口的人均可支配年收入穩步增至約人民幣51,821元，2018年至2023年的年複合增長率達5.7%，推動對改善居住環境及優質物業管理服務的需求增加，並為物業管理公司創造發展機遇。

**商品房廣闊的市場前景：**商品房指房地產公司開發並可向公眾出售或出租的物業，包括但不限於住宅物業及商業物業。根據中國國家統計局的數據，2023年中國已售商品房的建築面積約為11億平方米，商品房銷售市場多年持續超過10億平方米（按建築面積計），表明了物業管理行業廣闊的市場空間。此外，商品房需求不斷增加，為物業管理行業的發展提供了有利機遇。於2023年，物業服務百強企業管理的非住宅物業建築面積佔總建築面積的34.2%，比2020年增長0.4%。這一增長表明越來越多的公司正在多元化業務模式，並探索非住宅物業管理市場。與住宅市場相比，非住宅市場具有更多潛力及機遇，是物業管理公司對外進行擴張的戰略重點。

### 准入壁壘

隨著中國物業管理行業的發展，行業准入壁壘越來越高。物業管理服務公司面臨四大准入限制。

**品牌：**隨著消費者消費增加、整個行業狀況改善及競爭加劇，對物業管理服務質量提出更高要求，因此品牌聲譽日益成為此行業准入壁壘。

**資本要求：**隨著規模擴大，物業管理公司更加注重深化以自動化、智能化為特徵的技術創新，通過購買機器及設備提升管理效率、建立信息管理系統，從而提高了有關可用資金的壁壘。

**管理專業化：**隨著物業管理行業競爭力不斷加強，管理團隊及其管理經驗逐正成為公司核心競爭力的重要因素。

**專業人員及技術：**物業管理依靠體力勞動。擁有服務項目所需的各類專業技術人才，及建立長期穩定的人才培養機制和人力資源優勢至關重要。

### 市場趨勢

物業管理行業的未來發展趨勢如下：(i)智能技術的應用不斷增加，提升企業技術深度，提升效率和質量；(ii)首次公開發售仍有空間，為國有企業提供戰略機遇；(iii)多元化運營的潛力更大，豐富和擴大了增值服務範圍；(iv)服務標準化為擴張和實現高效運營發展提供堅實基礎；(v)物業管理服務公司越來越有必要獨立運營，順應市場趨勢；(vi)非住宅物業市場尚未開發的潛力正促使企業內部採取更好的管理策略；(vii)員工的持續專業發展推動服務質量不斷改善；及(viii)行業政策定期更新推動行業提高透明度和誠信。

### 物業管理行業的潛在風險及挑戰

除本節上文所討論的准入壁壘外，中國物業管理公司或會面臨各種導致意外損失的因素。

**市場競爭風險：**目前，中國的物業管理行業競爭異常激烈，國內物業管理公司眾多，集中化比率逐年上升。物業業主選擇物業管理服務的數量將會增加，及對物業管理服務的要求將更加專業化和規範化，因此該行業仍將存在一定的競爭風險。日益專業化及標準化，因此行業競爭風險將仍然存在。

**成本控制風險：**目前，物業管理行業主要按包幹制收取物業服務費，這意味著，倘物業管理公司收取的費用不足以彌補所產生的所有物業管理服務成本，物業管理公司將蒙受虧損。

**勞工成本持續增加風險：**物業管理行業為勞動密集型行業。勞工成本通常為物業管理公司銷售成本的最大部分。物業管理服務的日常營運(如綠化、安保、維修及保養及客戶服務)嚴重倚賴體力勞動。根據中指院的數據，於最近數年，物業服務百強企業的勞工成本佔總銷售成本的百分比在50%至60%之間波動，但總體呈上升趨勢。於過往數年，多個地區的最低工資提高，導致勞工成本上漲。此外，僱員人數增加亦造成培訓成本及管理成本等其他有關成本增加。

### 中國城市服務市場

#### 城市服務市場概覽

城市服務是對提供予政府、企業及居民的除傳統物業管理外的綜合服務的統稱。該行業包括城市空間運營、市政環衛、基礎設施維護及城市空間工程建設等領域，在數字和智能技術的支持下，以大規模及綜合方式運營。其基本涉及整合城市空間及城市資源，及透過物業公司及城市運營服務公司等專業機構進行管理。城市服務是一個廣泛概念，包括多個細分領域，如園林綠化及工程、停車場運營、照明系統運營、市政環衛服務等。隨著政府推動改善公共服務，「城市服務」新模式開始出現。這為物業管理公司帶來參與公共服務及社會管治的機遇，從而開拓了廣闊的城市服務市場。隨著「城市精細化管理」推行，物業管理公司勢必進入城市服務市場，並具備天然優勢。此多元化蘊含著龐大市場份額。

#### 城市服務與物業管理服務之間的關係

城市服務，本質上是將公共空間和公共資源當作一個整體，通過引入市場化力量，對整個城市進行專業化、精細化及智慧化的統籌管理。

服務對象方面：傳統物業管理服務的業務及服務對象與城市服務具有類似性。近年來，物業管理公司積極拓展至非住宅項目，其管理業態中目前覆蓋了較多公共建築，如政府辦公樓、公共場館及公園，其中客戶為地方政府，這與城市服務具有類似性。

業務細分方面：傳統物業管理服務與城市服務的業務細分具有可比性。除了社區物業管理服務對應老舊小區物業管理之外，其他業務細分也有重疊，保潔對應城市環衛運營，安保服務對應城市秩序協管，綠化對應城市景觀養護，設施管理對應城市設施管理，及社區空間運營對應城市資源運營。甚至物業管理公司近年來提倡的科技賦能亦能與城市智慧服務相對應，即通過機械化、APP等手段賦能城市管理。

因此，在推進「城市精細化管理」的進程中，物業管理公司在基礎業務層面具備內在優勢。

### 城市服務政府政策背景

自國務院辦公廳於2013年9月出台《關於政府向社會力量購買服務的指導意見》以來，政府職能轉變和公共服務改善得到進一步推進。於2017年國家兩會期間，國家主席習近平提出「城市管理要像繡花一樣精細」的總體要求。於2022年3月，國家發展和改革委員會頒發《2022年新型城鎮化和城鄉融合發展重點任務的通知》，進一步提出深化推進以人為本的新城市化戰略，讓更多人享受高質量的城市生活。此一系列政策的出台，為城市服務開闢了廣闊的空間，為物業服務企業提供了參與城市公共服務和社會治理的良機，從而催生了不斷發展的城市服務市場。

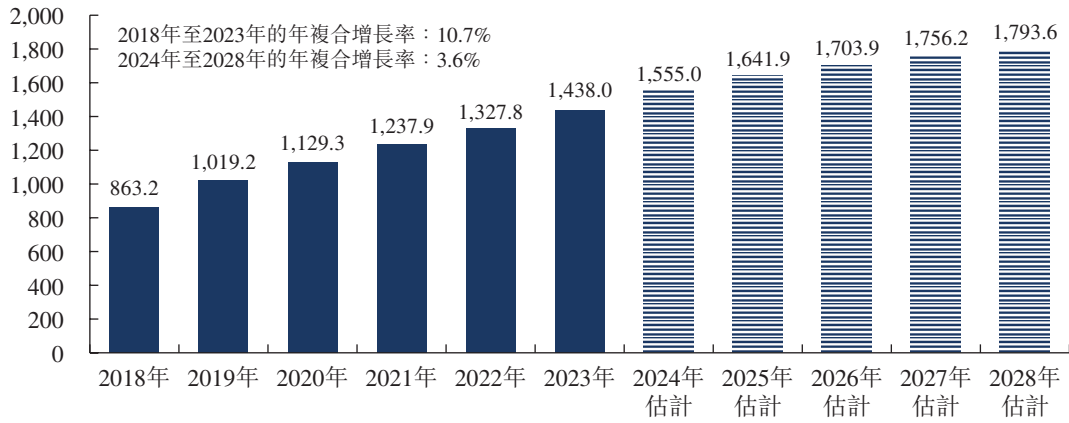
### 市場規模

根據城市精細化管理新標準及隨著「放管服」改革的持續推進，城市服務市場進一步開放並不斷發展。根據中指院提供的數據，自2018年至2023年，中國城市服務市場規模由人民幣0.9萬億元增至人民幣1.4萬億元，年複合增長率達10.7%。預期自2024年至2028年，中國城市服務市場將由人民幣1.6萬億元增至人民幣1.8萬億元，複合增長率達3.6%。在湖南省內，自2018年至2023年，城市服務市場規模由人民幣452億元增至人民幣705億元，年複合增長率為9.3%。預期自2024年至2028年，湖南城市服務市場規模將由人民幣764億元增至人民幣897億元，複合增長率達4.1%。在長沙市內，自2018年至2023年，城市服務市場規模由人民幣170億元增至人民幣283億元，年複合增長率為10.7%。預期自2024年至2028年，長沙市城市服務市場規模將由人民幣307億元增至人民幣359億元，複合增長率達4.0%。

## 行業概覽

下圖載列所示年度中國城市服務市場的歷史及預測市場規模：

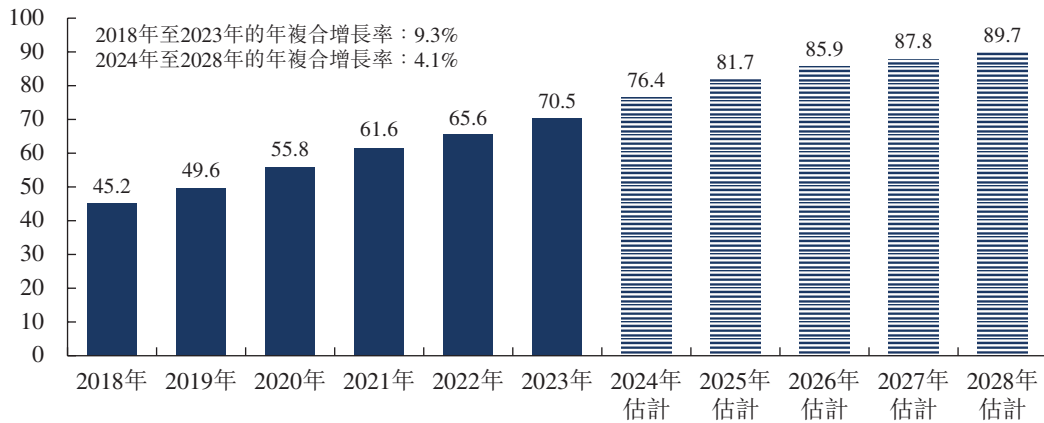
單位：人民幣十億元



資料來源：中國國家統計局、中指院

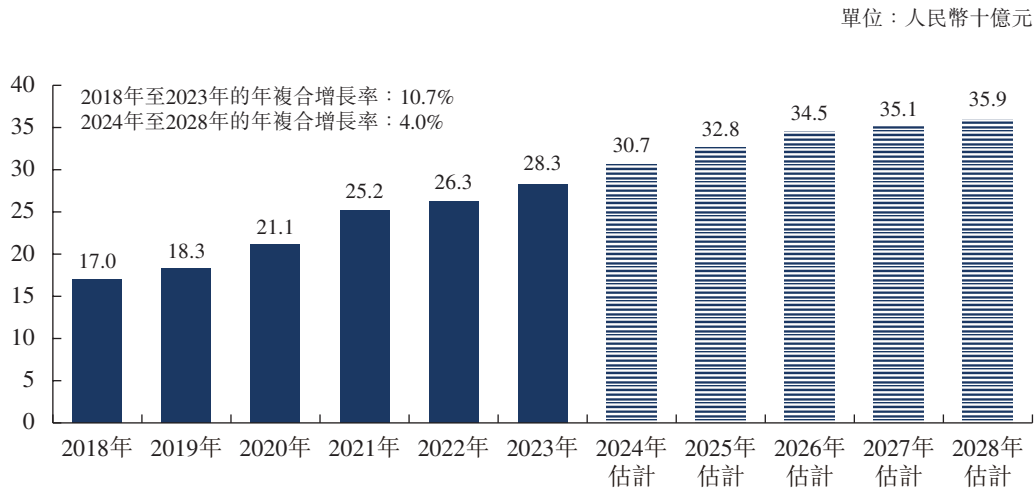
下圖載列所示年度湖南省城市服務市場的歷史及預測市場規模：

單位：人民幣十億元



資料來源：中指院

下圖載列所示年度長沙市城市服務市場的歷史及預測市場規模：



資料來源：中指院

### 市場驅動力

**有利的政府政策：**國家對城市環境衛生及生態文明建設愈加重視，不斷強調加強環境保護和生態系統保護修復，這對於城市生態環境整體提升發展具有積極影響。同時，智慧停車業務目前也受到了國家政策的高度重視。為解決日益嚴重的城市停車難問題，近年來國家持續出台相關政策。例如，於2021年5月，國務院發佈《關於推動城市停車場設施發展的意見》。到2025年，全國各規模城市將基本建成以配建停車設施為主、路外公共停車設施及路內停車設施為輔的城市停車體系。該系統將得到社會資本的廣泛參與，並將信息技術與停車行業深度融合。國家相關政策為城市服務行業帶來新的發展機遇，及這些國家政策的發佈和實施，拉動了城市服務行業市場需求，刺激了城市服務產業的發展。

於2020年12月17日，湖南省財政廳印發《湖南省政府購買服務管理實施辦法》。該政策為城市服務購買提供了更明確的指導方針，概述了合同遵守、績效評價、信息透明度及監督的具體內容。因此，我們根據政府合同提供的城市服務，可以更規範及透明的方式運作。

**城鎮化水平提升：**城鎮化建設是中國現代化建設的核心動能之一。特別是隨著國家現階段推行的新型城鎮化建設，城市的各行各業對照明、園林、環境和衛生需求逐年提高。此趨勢為城市服務市場的擴充和升級提供了新的發展機遇。城市照明作為智慧城市的重要組成部分，得到湖南省和長沙市政府的高度重視。隨著近年來城市建設的發展，城市規模不斷擴大，城市路燈的數量日益增加。於2021年，湖南省城市道路照明的增長率為6%，表明道路長度的增長與一定的需求缺口之間存在差距。此外，湖南省每公里照明密度仍低於全國平均水平，說明城市照明服務市場潛力巨大。

**智能化水平不斷提高：**近年來，隨著智慧城市概念的興起，各級政府與企業對智慧城市建設愈發重視，進一步加大了智慧化建設投入，並陸續引入技術，打造專業化智慧城市服務平台，以科技賦能行業發展，實現城市治理的進一步優化。其中，城市照明作為智慧城市的重要組成部分，受到了湖南省與長沙市政府的高度重視。

### 准入壁壘

**經驗：**可能存在經驗門檻。城市服務通常要求具備豐富行業經驗的供應商，招標文件要求競標者提供過往績效及項目參與的證明。行業要求針對客戶的個性化需求制定綜合解決方案，包括前端設計、中端項目執行及後續的運維服務。對新的行業參與者而言，難以迅速建立該等綜合服務能力。因此，招標流程的項目經驗成為新參與者的經驗門檻。

**技術：**技術要求及標準高。城市服務覆蓋多個服務領域，每個領域均具有不同的技術標準及要求。例如，城市服務涉及保養新設施及設備，如管道保養、河水質量等，要求物業管理公司具備較高的專業服務及技術能力。在研發階段突破該等關鍵技術存在挑戰，要求較高創新及產品開發能力，以及較長的開發週期。新參與者可能面臨研發技術路徑偏移造成項目失敗、研發成本過高及進度緩慢的風險。因此，行業存在重大技術門檻。

**人才專業化：**存在人才門檻。行業的不同應用領域要求掌握綜合技術能力的高等技術人員。除專業技術技能外，他們必須深入了解行業的業務流程、管理標準、相關技術及應用環境。他們亦須根據不同等級及地區的特點合理計劃及設計。僅有長期服務於該等領域的公司才有機會培養兼具行業知識及項目建設經驗的人才，並提供專業綜合解決方案。因此，新參與者倘無數量充足的人才掌握行業知識及項目建設經驗，則難以佔據市場有利地位。

### 市場趨勢

城市服務市場存在巨大發展潛力，近年來一直穩定增長。物業管理行業對民生影響巨大，其公共服務屬性日益突顯。擴大城市服務有助於提高公眾對於物業管理行業的意識，並符合政策導向和市場趨勢。此外，城市服務仍然處於早期發展階段，該部門的毛利率可能隨著商業模式逐漸成熟及規模經濟發揮作用而得到提升。

### 中國商業運營服務市場

#### 商業運營服務市場的主要收費模式

商業運營服務涉及提供一系列諮詢及運營服務等業務，涵蓋商業物業的整個生命週期，包括但不限於定位規劃、設計諮詢、工程諮詢、投資諮詢、規劃宣傳及商業運營服務。商業運營服務的核心價值倚賴透過持續運營管理提升商業項目的價值，從而吸引更多顧客，實現更高出租率及租金。目前，商業運營服務供應商採用三大商業模式：

- 在委託管理服務模式下，服務供應商為商業項目的所有基本階段提供綜合服務。其通常向有關房地產開發公司提供委託管理服務。該模式為市場通用營運模式，受到市場參與者廣泛接納及採納。
- 在品牌及管理輸出服務模式下，服務供應商透過職業經理人監督商業運營服務，為商業物業提供管理輸出服務。在該輸出服務模式下，服務範圍與委託管理服務模式相似。知名商業運營服務供應商通常與第三方開發公司合作，採用輸出服務模式進入新市場。



- 在轉租服務模式下，服務提供商可租賃業主的商業物業以用於營運管理，向租戶轉租商業空間及直接收取租金收入。在轉租服務模式下，商業運營服務提供商作為主要實體管理商業物業。他們通常向具有重大利潤潛力的商業物業提供轉租服務。

### 商業運營政府政策背景

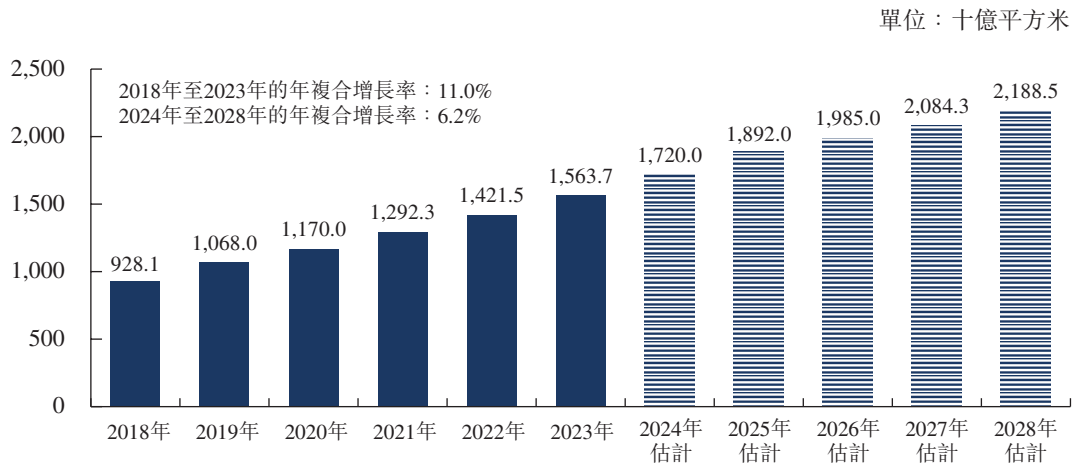
自2020年以來，中國一直致力於在政策層面優化消費環境，促進商業繁榮和國民經濟持續健康發展。以擴大內需和刺激消費為重點，在多領域實施多種政策，不斷促進消費升級。指出應順應居民消費升級趨勢，加快完善消費促進機制，進一步改善消費環境，發揮消費的基礎性作用，幫助形成強大的國內市場。於2020年7月，中共中央政治局會議報告指出加快形成以國內大循環為主體、國內國際雙循環相互促進的新發展格局；繼續擴大內需，為居民消費升級創造條件。自2023年以來，各地政府已出台一系列促進消費的政策，推動商業市場復甦。

### 市場規模

儘管商業運營服務市場規模目前小於物業管理市場，但增長速度卻相對更快。一方面，商業運營服務市場並非隨著商業物業整體增長而自然增長，另一方面越來越多的商業物業持有人尋求專業的商業運營服務。中國商業物業運營服務面積由2018年的9億平方米增至2023年的16億平方米，年複合增長率為11.0%，預期將繼續增長至2028年的22億平方米。湖南省商業物業運營服務面積由2018年的52.0百萬平方米增至2023年的87.8百萬平方米，年複合增長率為11.1%，預期將繼續增長至2028年的120.9百萬平方米。長沙市商業物業運營服務面積由2018年的15.5百萬平方米增至2023年的26.2百萬平方米，年複合增長率為11.0%，預期將繼續增長至2028年的36.1百萬平方米。

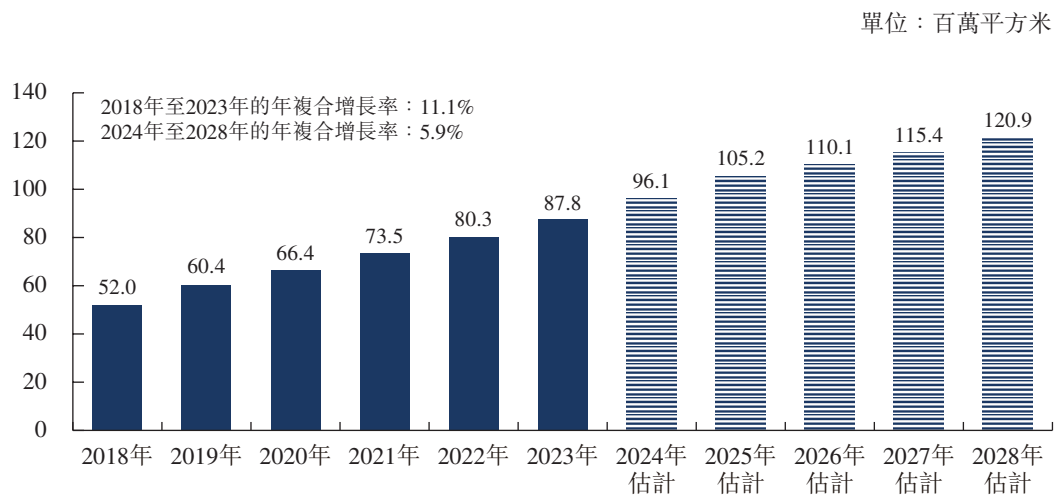
## 行業概覽

下圖載列所示年度中國商業運營服務市場的歷史及預測市場規模：



資料來源：中指院

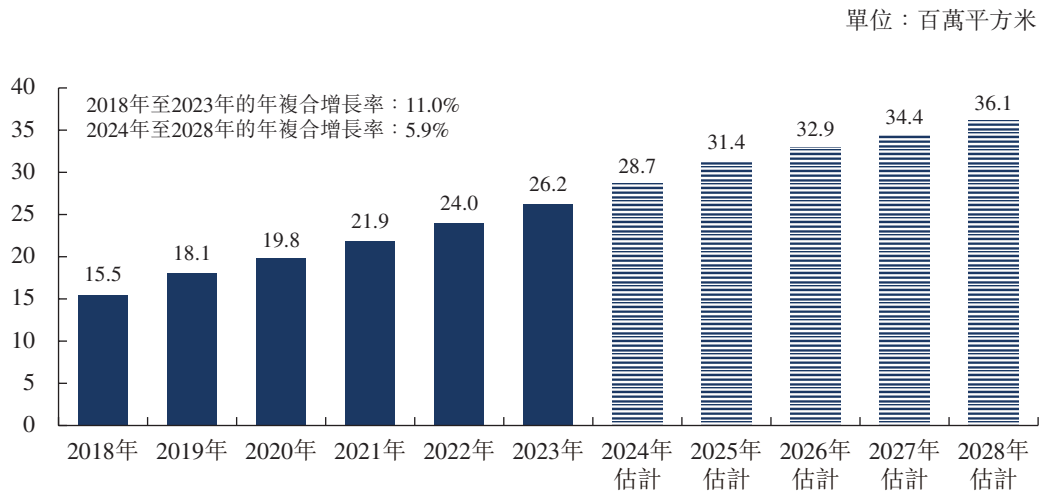
下圖載列所示年度湖南省商業運營服務市場的歷史及預測市場規模：



資料來源：中指院

## 行業概覽

下圖載列所示年度長沙市商業運營服務市場的歷史及預測市場規模：



資料來源：中指院

### 市場驅動力

**有利的政府政策：**國家致力於從政策層面優化消費環境，促進商業繁榮，確保國民經濟持續健康發展。誠如國家發改委及其他政府部門於2020年2月28日聯合頒佈的《關於促進消費擴容提質加快形成強大國內市場的實施意見》所述，強調調整消費者消費升級趨勢，加快完善消費促進機制和系統，進一步完善消費環境，及利用消費的基本作用。由於上述政策的實施，整體消費率得到提升，商場逛街人數越來越多，商家開店的意願越來越高，因而對商業運營服務的需求也越來越高。

於2023年8月31日，湖南省人民政府辦公廳印發《湖南省恢復和擴大消費的若干政策措施》。該等措施預計將進一步提升湖南省商業運營服務的市場需求，為我們的商業運營項目提供助力。

**消費水平持續增長：**消費仍然是經濟穩定的主要驅動力。中國零售行業持續穩步增長，季度增長率穩步上升。中國消費商品的總零售額由2004年的人民幣5.8萬億元增至2023年的人民幣47.1萬億元，2018年至2023年的年複合增長率達到4.5%。改革深化及供應方結構化改革的持續推進催生新的商業形式及模式，國內商業市場活力持續釋放。在此環境下，商業消費市場將不斷增長，從而帶動商業房地產市場。此外，收入持續增長提升了消費者對優質商業運營服務的需求，為商業運營服務市場的發展提供機遇。

**長沙市城市商業蓬勃發展：**長沙市不僅是中國中部的樞紐城市，也是一座以深厚的文化、商業及美食著名的熱門城市。它擁有商業運營的戰略優勢。五一商圈仍然是長沙市最大的市政商業中心之一，聚集了眾多的熱門購物中心和百貨公司。它吸引了本地和外地遊客，擁有強大的商業吸引力。

### 物業管理行業、城市服務及商業運營服務的主要成本趨勢

人工成本為物業管理服務、城市服務及商業運營服務的主要成本之一。據長沙市統計局的資料，長沙市城鎮非私營行業僱員的平均年薪以年均約7%的速度穩步增長，於2022年達到人民幣121,200元，預計於2025年將達到人民幣148,400元。近年來，整體工資、津貼、社會保險及其他相關人工成本均有所增加。這對致力於擴大業務的公司產生更大壓力（因該等公司需要增加其勞動力，特別是具備專業及多樣化技能的僱員）。對於清潔及秩序維護等標準化勞動力，分包勞動力亦是物業管理行業的常見做法，以便利用分包商的專業知識提高運營效率，降低總體勞動力成本。

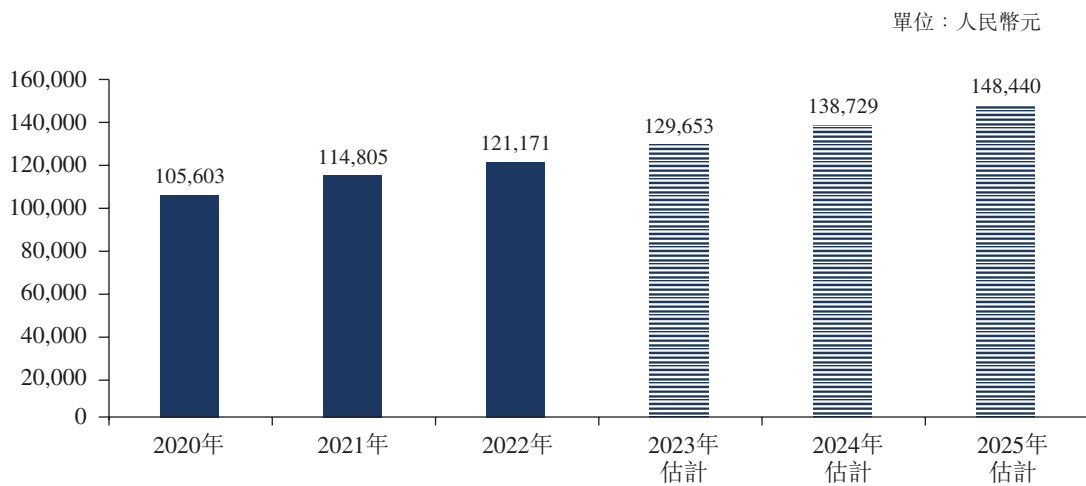
然而，公司可通過採用先進技術及增加分包安排的方式降低銷售成本。近年來，公司一直以技術取代部分員工，從而降低成本。此外，公司一直通過自動化來提高運營效率及服務質量。分包可降低公司的整體人工成本，並利用分包合作夥伴在其各自領域的專業知識來提高運營效率。

## 行業概覽

此外，隨著城市服務擴展至包括園林綠化及工程，材料成本亦佔總成本的大部分。主要材料包括混凝土及幼苗。根據國家苗木花卉價格指數平台，幼苗價格於2021年至2023年保持相對穩定。根據來自湖南省價格監測分析中心的價格監控數據，園林項目主要材料混凝土的價格自2021年至2023年保持相對穩定。

因此，誠如中指院告知，物業管理行業屬於弱週期性行業，人工及材料成本的變化相對穩定，及預計未來該等成本整體將繼續上升。

下圖載列所示年度長沙市城鎮非私營僱員的歷史及預測平均年度工資：



資料來源：長沙市統計局，由中指院整理

## 競爭

### 概覽

中國的物業管理服務、城市服務及商業運營服務市場分散且競爭激烈。截至2023年12月31日，物業管理行業有超過200,000家從業公司。2023年，在中國物業服務百強企業(按中國物業管理市場的在管建築面積計算)中，十強企業約佔市場份額的18.4%。2024年，我們在中國物業服務百強企業中排名第47位。

湖南省的物業管理市場、城市服務市場及商業運營服務市場均高度分散，共有約8,000家物業管理公司。湖南省約有3,600家主要的城市服務供應商，其中包括物業管理公司及其他類型的公司。

## 行業概覽

下表載列我們在總部位於湖南省的2023年中國物業服務百強企業中的排名(按所有業務板塊總收入計)：

排名	公司	收入 (人民幣百萬元)	市場份額 (%)
1	公司A	750以上	超過1.25
2	公司B	670以上	超過1.11
3	本集團	652	1.08
4	公司D	530以下	低於0.88
5	公司E	340以下	低於0.56
6	公司C	210以下	低於0.35
7	公司F	200以下	低於0.33

下表載列我們在總部位於湖南省的2023年中國物業服務百強企業中的排名(按物業管理服務的在管建築面積計)：

排名	公司	在管建築面積 (百萬平方米)	市場份額 (%)
1	公司A	16.0以上	超過0.97
2	公司B	15.3以上	超過0.93
3	本集團	11.8	0.72
4	公司C	10.4以下	低於0.63
5	公司D	10.2以下	低於0.62
6	公司E	6.2以下	低於0.38
7	公司F	6.0以下	低於0.36

物業管理市場的眾多參與者一般專注於提供物業管理服務，而僅有少數服務提供商成功將物業管理服務與城市服務整合，並於各分部實現均衡的服務質量。我們憑藉城市照明業務獲評為2024中國國有物業服務優秀企業、2024中國智慧城市服務領先企業及2024中國特色物業服務領先企業，且我們亦榮選為2023中國城市服務優秀物業品牌企業、2023值得資本市場關注的物業品牌及2023華中區域物業服務品牌企業。作為專業城市服務及運營提供商，我們積極佈局三個分部：物業管理服務、城市服務及商業運營服務。持續多元化的業務組合將顯著提升本集團的全面優勢。

## 行業概覽

下表載列我們在總部位於湖南省的中國物業服務百強企業中的排名(按2023年來自城市服務的收入計)：

排名	公司	來自城市 服務的收入 (人民幣百萬元)	市場份額 (%)
1	本集團	353	0.50
2	公司B	272以下	低於0.39
3	公司D	220以下	低於0.31
4	公司E	42以下	低於0.06
5	公司C	40以下	低於0.06
6	公司F	31以下	低於0.04
7	公司A	20以下	低於0.03

附註：

- (1) 城市服務項目不以建築面積(專門用於物業管理服務及商業運營服務的計量指標)計量。
- (2) 公司A為一家國有企業，於2006年在湖南省長沙市註冊成立，主要位於長沙、濟南、重慶、天津、北京及其他城市，主要從事向高層住宅、寫字樓、酒店、商業綜合體、公共建築等提供服務。
- (3) 公司B為一家國有企業，於1997年在湖南省長沙市註冊成立，主要從事向行政機關、企事業單位、產業園、住宅物業提供服務及市政環衛運營、城市秩序管理、園林綠化養護、會議展覽服務及其他城市服務，業務遍及湖南省、江西省及其他地方的30多個城市。
- (4) 公司C為一家民營企業，於2018年在湖南省長沙市註冊成立且並無任何房地產背景，主要位於長沙市，主要從事向住宅物業、辦公物業、公共建築、商業物業及產業園等眾多行業提供服務。
- (5) 公司D為一家國有企業，於2016年在湖南省長沙市註冊成立，佈局湖南、廣西、安徽、河北、北京及新疆等省份的城市，提供城市運營服務、城市生活服務及城市更新服務。
- (6) 公司E為一家民營企業，於2002年在湖南省長沙市註冊成立，主要從事向商業綜合體、高檔住宅、高檔寫字樓、國際機場、政府機構、金融和醫療單位等廣泛行業提供服務。
- (7) 公司F為一家民營企業，於1999年在湖南省湘潭市註冊成立，主要從事物業管理、房屋租賃、家政服務、園林綠化等相關行業，及為普通住宅、別墅、高檔商業及住宅、寫字樓及學區提供服務。
- (8) 截至最後實際可行日期，並無總部設於湖南省的物業管理及城市服務上市公司。

資料來源：公司官方網站、公司微信公眾號、中指院

## 行業概覽

於商業運營市場，我們於2023年按湖南省在管建築面積計算的市場份額約為湖南省商業運營服務市場的0.88%，及我們於2023年按長沙市在管建築面積計算的市場份額約為長沙市商業運營服務市場的2.94%。

下表載列商業運營公司的排名(按2023年湖南省在管建築面積計)：

排名	公司	湖南省 在管建築面積 (百萬平方米)	市場份額 (%)
1	華潤萬象生活有限公司	1.19以上	超過1.35
2	公司G	1.18以上	超過1.34
3	公司H	1.08以上	超過1.23
4	九龍倉集團有限公司	1.00以上	超過1.14
5	公司I	0.90以上	超過1.02
6	本集團	0.77	0.88
7	公司J	0.52以下	低於0.59

附註：

- (1) 華潤萬象生活有限公司為一家於2017年成立的國有企業，並於聯交所上市。其主要提供住宅物業管理、小區增值服務、商業運營服務、商業轉租服務及其他服務，業務佈局遍佈68個城市。
- (2) 公司G為一家於2007年成立的民營公司。其業務主要包括商業運營服務、物業管理服務及增值服務。
- (3) 公司H為一家於1995年成立的民營公司，總部位於湖南省長沙市。其主要提供商業運營服務、商業諮詢服務及營銷策劃服務。
- (4) 九龍倉集團有限公司於1886年成立，並於聯交所上市。其業務目前包括香港及中國的投資物業、酒店及開發物業，其他業務包括通過現代碼頭及香港航空貨運站建立的物流基礎設施。
- (5) 公司I為一家於2016年成立的民營公司，總部位於湖南省長沙市。其主要業務包括商業運營服務、產業園區投資、房地產開發及物業管理。
- (6) 公司J為一家於2018年成立的民營公司，主要從事商業物業開發、商業運營服務、商業資產收購及商業投資管理等業務。

資料來源：公司官方網站、公司微信公眾號、中指院

### 我們的競爭優勢

有關詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的優勢」一節。



本節載列我們須遵守的主要的中國法律、法規及政策概要。

### 有關外商投資的法律法規

《中華人民共和國公司法》由全國人民代表大會常務委員會於1993年12月29日頒佈，並自1994年7月1日起實施，隨後於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日、2013年12月28日、2018年10月26日及2023年12月29日修訂。《中華人民共和國公司法》就公司的設立、公司架構及公司管理作出的規定亦適用於外商投資企業。有關外商投資的法律另有規定的，從其規定。

《中華人民共和國外商投資法》(「《外商投資法》」)由全國人民代表大會於2019年3月15日頒佈，並於2020年1月1日生效。《外商投資法》取代了《中華人民共和國中外合資經營企業法》、《中華人民共和國中外合作經營企業法》及《中華人民共和國外資企業法》，成為中國外商投資的法律基礎。根據《外商投資法》，中國政府對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單管理制度，據此，(i)外國的自然人、企業或者其他組織(統稱為「外國投資者」)不得投資外商投資准入負面清單規定禁止投資的領域，(ii)負面清單規定限制投資的領域，外國投資者應當符合負面清單規定的投資條件，及(iii)負面清單以外的領域，按照內外資一致的原則實施管理。

《中華人民共和國外商投資法實施條例》由國務院於2019年12月26日頒佈並於2020年1月1日生效，為確保《外商投資法》的有效實施提供了實施辦法及詳細規定。

根據於2019年12月30日頒佈並於2020年1月1日生效的《外商投資信息報告辦法》，外國投資者直接或間接在中國境內進行投資活動，應由外國投資者或外商投資企業通過企業登記系統及國家企業信用信息公示系統向商務主管部門報送投資信息。

根據國務院於2002年2月11日頒佈並於2002年4月1日生效的《指導外商投資方向規定》(國務院令第346號)，外商投資項目分為「鼓勵」、「允許」、「限制」和「禁止」四類。目前，鼓勵類外商投資項目已列入《鼓勵外商投資產業目錄(2022年版)》(「《鼓勵目錄》」)，限制類及禁止類外商投資項目已列入《外商投資准入特別管理措施(負面清

單) (2021年版)》(「《負面清單》」)。除中國法律另有規定外，任何不屬於《鼓勵目錄》及《負面列表》中的鼓勵類、限制類或禁止類的行業，一般被視為允許類外商投資。物業管理行業不屬於限制類或禁止類的外商投資項目。

### 有關物業管理服務的法律法規

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

為了規範物業管理活動，維護業主和物業服務企業的合法權益，國務院於2003年6月8日頒佈《物業管理條例》，並分別於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年3月19日進行修訂。《物業管理條例》從前期物業管理、物業管理服務、物業的使用與維護等方面明確了物業服務企業提供服務的權利和義務。

於2020年12月25日，住房和城鄉建設部等9個政府主管部門發佈了《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，旨在從以下主要方面加強住宅物業管理：(i)健全業主委員會治理結構，並加強對業主委員會的監督；(ii)暫不具備設立業主大會條件的，探索組建由社區居民委員會、業主代表等參加的物業管理委員會，臨時代替業主委員會開展工作；(iii)鼓勵物業服務企業運用物聯網、雲計算、大數據、區塊鏈和人工智能等技術，建設智慧物業管理服務平台，提升物業智慧管理服務水平；(iv)強化物業服務監督管理，制定統一的信用評價標準，建設全國信用信息管理平台；及(v)完善住宅專項維修資金使用和管理制度。

於2021年7月13日，住房和城鄉建設部印發《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》，要求落實政策，突出整治重點，重點整治房地產開發、房屋買賣、住房租賃、物業管理服務等領域的突出問題。該監管通知中所提到有關需要整治規範提供物業管理服務方面的主要問題包括：(i)未按照物業服務合同約定內容和標準提供服務；(ii)未按規定公示物業服務收費項目標準、業主共有部分的經營與收益情況、維修資金使用情況等相關信息；(iii)超出合同約定或公示收費項目標準收取費用；(iv)擅自利用業主共有部分開展經營活動，侵佔、挪用業主共有部分經營收益；及(v)物業服務合同依法解除或者終止後，無正當理由拒不退出物業服務項目。

### 物業服務企業的資質

根據於2003年6月8日頒佈，並於2007年8月26日及2016年2月6日修訂的《物業管理條例》，從事物業管理活動的企業實行資質管理制度。

根據國務院於2017年1月12日頒佈並於同日生效的《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》，取消省、市級住房城鄉建設主管部門對物業服務企業二級及以下資質認定。

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

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

2018年3月19日，國務院頒佈《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》(國務院令第698號)，並據此修訂《物業管理條例》。《物業管理條例》(2018年修訂)取消了物業服務企業的資質核定。

### 物業管理企業聘任法規

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

根據《民法典》，選聘或解聘物業服務企業或者其他管理人，應當由專有部分面積佔比三分之二以上且人數佔比三分之二以上的業主參與表決，以及應當經參與表決專有部分面積過半數的業主且參與表決人數過半數的業主同意。此外，《民法典》明確規定，物業服務期限屆滿後，業主沒有依法作出續聘或者另聘物業服務人的決定，物業服務人繼續提供物業服務的，原物業服務合同繼續有效，但是服務期限為不定期。當事人可以提前六十日書面通知對方解除合同。

根據《物業管理條例(2018年修訂)》，業主委員會可代表業主大會與業主大會選聘的物業服務企業簽訂物業服務合同。在業主、業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位選聘物業服務企業的，應當簽訂書面的前期物業服務合同。前期物業服務合同可以約定期限；但是，期限未滿、業主委員會與物業服務企業簽訂的物業服務合同生效的，前期物業服務合同自動終止。

根據《物業管理條例(2018年修訂)》及建設部於2003年6月26日頒佈並於2003年9月1日生效的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招投標的方式選聘物業管理企業；投標人少於3個或者住宅規

模較小的，經物業所在地的區、縣人民政府房地產行政主管部門批准，可以採用協議方式選聘物業管理企業。評標由招標人依法組建的評標委員會負責。評標委員會由招標人代表和物業管理方面的專家組成，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。評標委員會的專家成員，應當由招標人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。住宅物業的建設單位未通過招投標的方式選聘物業服務企業或者未經有關政府部門批准，擅自採用協議方式選聘物業服務企業的，由縣級以上地方人民政府房地產行政主管部門責令限期改正，給予警告，可以並處人民幣10萬元以下的罰款。

根據於2014年8月31日最新修訂的《中華人民共和國政府採購法》（「《政府採購法》」），公開招標應作為政府採購的主要採購方式，「政府採購」一詞指各級國家機關、事業單位和團體組織，使用財政性資金採購依法制定的集中採購目錄以內的或者採購限額標準以上的貨物、工程和服務的行為。

根據於2019年3月2日最新修訂並於同日生效的《中華人民共和國招標投標法實施條例》，依法必須進行招標的項目的招標投標活動違反《中華人民共和國招標投標法》和條例的規定，對中標結果造成實質性影響，且不能採取補救措施予以糾正的，招標、投標、中標無效，應當依法重新招標或者評標。

此外，根據《民法典》，建設單位依法與物業服務人訂立的前期物業服務合同，以及業主委員會與業主大會依法選聘的物業服務人訂立的物業服務合同，對業主具有法律約束力。

### 物業管理企業的收費

根據國家發改委與建設部於2003年11月13日聯合公佈並於2004年1月1日起實行的《物業服務收費管理辦法》(「《收費辦法》」)，允許物業管理企業按照物業服務合同的約定，對房屋及配套的設施設備、相關場地、環境衛生和秩序進行維修、養護、管理並向業主收取費用。

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

物業服務收費實行政府指導價的，有定價權限的人民政府價格主管部門應當會同房地產行政主管部門根據物業管理服務等級標準等因素，制定相應的基準價及其浮動幅度，並定期公佈。具體收費標準由業主與物業管理企業根據規定的基準價和浮動幅度在物業服務合同中約定。除實行政府指導價的情況外，市場調節價適用於物業管理費。有關收費標準由物業管理企業與開發商或業主通過磋商釐定。

此外，根據《收費辦法》，業主與物業管理企業可以採取包幹制或者酬金制等形式約定物業服務費用。根據包幹制收取的費用是指由業主支付固定物業管理費用，而由物業管理企業享有利潤或者承擔虧損的風險。根據酬金制收取的費用是指將物業管理企業收取的物業管理費用中的約定比例或數額支付予其作為酬金，而其餘全部用於物業服務合同約定的支出，及由業主享有盈餘或者承擔虧損。

實行物業服務費用包幹制的，物業服務費用的構成包括物業服務成本、法定稅費和物業管理企業的利潤。實行物業服務費用酬金制的，預收的物業服務資金包括物業服務支出和物業管理企業的酬金。物業管理企業違反價格法律、法規和規定，政府價格主管部門可以依據《中華人民共和國價格法》及《價格違法行為行政處罰規定》沒收違法所得並處以罰款，情節嚴重的責令停業整頓。

根據國家發改委與建設部於2004年7月19日聯合頒佈並於2004年10月1日生效的《物業服務收費明碼標價規定》，物業管理企業向業主提供服務（包括按照物業服務合同約定提供物業服務以及根據業主委託提供物業服務合同約定以外的服務），應當實行明碼標價，標明服務項目、收費標準等有關情況。收費標準發生變化時，物業管理企業應當在執行新標準前一個月，將所標示的相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。物業管理企業不得利用虛假的或者使人誤解的標價內容、標價方式進行價格欺詐。不得在標價之外，收取任何未予標明的費用。對物業管理企業不按規定明碼標價或者利用標價進行價格欺詐的行為，政府價格主管部門可以依照《中華人民共和國價格法》、《價格違法行為行政處罰規定》等法律法規，沒收違法所得並處以罰款，情節嚴重的責令停業整頓。

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

目前，國家尚未就物業管理服務費用的政府指導價設立統一標準。根據國家發改委於2014年12月17日頒佈並於同日生效的《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》，各省、自治區、直轄市人民政府價格主管部門應抓緊履行相關程序以取消對非保障性住房物業服務及住宅小區停車服務的價格管控。保障性住房、房改房、老舊住宅小區和前期物業管理服務收費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。該等政府指導價的基準及浮動幅度因地區而異。

例如，在湖南，《關於印發〈湖南省物業服務收費管理辦法〉的通知》於2022年4月1日發佈，於2022年5月15日實施。湖南省發展和改革委員會會同湖南省住房和城鄉建設廳、湖南省市場監督管理局負責制定全省物業服務收費政策，指導及協調全省物業服務收費的管理及監督工作。物業服務收費根據不同物業的性質和特點，分別實行政府指導價和市場調節價。業主大會成立之前根據一般民用住宅的地方標準開發的普通住宅物業服務費收取標準（包括已購車位的物業服務費、裝修服務費和裝修垃圾清運費）實行政府指導價。別墅（專指帶室外庭院獨立成棟的大戶型和聯排商品住宅）、其他非住宅，以及業主大會成立之後的普通住宅物業服務費收取標準（包括已購車位物業服務費、裝修服務費和裝修垃圾清運費）實行市場調節價。

根據《湖南省物業服務收費管理辦法》，業主大會成立之前實行政府指導價管理的普通住宅前期物業服務費收取標準，由建設單位在商品房開始預售前根據物業特點和服務要求，選擇服務項目、服務等級，在政府指導價基準價及浮動幅度內擬定，在住宅物業買賣合同中與買受人予以約定，且必需明確告知物業買受人及在商品房買賣合



同中載明，物業服務收費的最終標準以物業服務人按照法律法規和價格管理政策的規定向發展和改革部門申報備案審查通過的價格標準為準。此外，實行政府指導價的普通住宅前期物業服務費，由物業服務人與建設單位完成物業承接查驗移交完畢後的三十日內，將具體物業服務費收取標準報當地市、縣發展和改革部門備案審查。

實行市場調節價的物業服務收費標準，在未成立業主大會前，由建設單位與物業服務人在前期物業服務合同中約定，建設單位與物業買受人簽訂的商品房買賣合同應當包含前期物業服務合同約定的內容；在成立業主大會後，由業主大會根據物業特點和服務要求，通過法定程序，選擇服務項目、服務質量等級，費用收取標準及符合要求的物業服務人，按照《民法典》及《湖南省物業管理條例》等相關法律法規規定的程序進行確定，並通過簽訂物業服務合同約定。

此外，根據《湖南省物業服務收費管理辦法》，如物業服務人有下列行為之一的，由市場監督管理部門按照有關法律法規和規章規定予以處罰：違反本辦法相關規定，不遵守政府指導價管理擅自制定或上調收費標準並收取物業服務費的；超過政府指導價標準收費的；擅自設立強制性收費項目的；不實行明碼標價或不按規定明碼標價的；其他違反價格法律、法規等規定的。

於2009年5月15日頒佈，並於2020年12月29日修訂的《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件適用法律若干問題的解釋》規定了法院在審理業主與物業服務企業之間的有關糾紛時適用的司法解釋原則。根據該司法解釋，人民法院對業主的以下請求予以支持：(i)物業服務人違反物業服務合同約定或者法律、法規、部門規章規定，擅自擴大收費範圍、提高收費標準或者重複收費，業主以違規收費為由提出抗辯的；(ii)業主請求物業服務人退還其已經收取的違規費用的；(iii)物業服務合同的權利義務終止後，業主請求物業服務人退還已經預收，但尚未提供物業服務期間的物業費的。

### 收取未繳物業管理費

根據《民法典》第188條的規定，向人民法院請求保護民事權利的訴訟時效期間為三年。法律另有規定者，則從其規定。訴訟時效期間自權利人知道或者應當知道權利受到損害以及義務人之日起計算。法律另有規定者，則從其規定。但是，自權利受到損害之日起超過20年的，人民法院不予保護。有特殊情況的，人民法院可以根據權利人的申請決定延長。

### 物業管理服務外包

根據《物業管理條例(2018年修訂)》，物業服務企業可以將物業管理區域內的專項服務業務委託給專業性服務企業，但不得將該區域內的全部物業管理一併委託給他人。物業服務企業違反規定將一個物業管理區域內的全部物業管理一併委託給他人的，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，處委託合同價款30%以上50%以下的罰款。委託所得收益，用於物業管理區域內物業共用部位、共用設施設備的維修、養護，剩餘部分按照業主委員會的決定使用；給業主造成損失的，依法承擔賠償責任。

### 停車場備案管理

根據國家發展和改革委員會於2016年1月25日頒佈的《加快城市停車場建設近期工作要點與任務分工》(發改基礎[2016]159號)，各地人民政府應深化行政審批制度改革，簡化投資建設、經營手續辦理程序，提高工作效率，按照規定辦理時限和程序完成項目業主或投資主體提出的停車場建設項目的審批(或核准)。對於小型或利用自有用地建設的停車場，鼓勵實行備案制。

根據湖南省人民政府於2013年7月19日頒佈，並於2013年10月1日實施的《湖南省停車場管理辦法》，公共停車場管理人應當在停車場開放20日前向當地縣級人民政府公安機關交通管理部門報送停車場的名稱、位置、所有人或者管理人名稱或者姓名、泊位數量、收費標準等信息。此外，根據《長沙市機動車停車場管理辦法》，不履行向

公安機關交通管理部門備案及報告義務的，由公安機關交通管理部門責令改正，並可處以人民幣1,000元的罰款。

根據長沙市發展和改革委員會與長沙市公安局等四部門於2021年4月26日聯合頒佈的《關於印發〈長沙市機動車停放服務收費實施細則〉的通知》(長發改價費[2021]69號)，機動車停放服務收費按照不同類別分別實行政府指導價和市場調節價。執行政府指導價停車場(停車泊位)的經營者或管理者，應到所屬區(縣、市)發展改革部門辦理機動車停放服務收費備案，並按規定提交相應的材料。

### 停車服務費

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

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

根據國家發改委、交通運輸部及住房和城鄉建設部於2015年12月15日聯合頒佈，並於同日生效實施的《關於進一步完善機動車停放服務收費政策的指導意見》，政府堅持市場取向機制，依法放開具備競爭條件的停車設施服務收費，逐步縮小政府定價管理範圍，鼓勵引導社會資本建設停車設施，鼓勵各地結合實際情況，推行不同區域、不同位置、不同車型、不同時段停車服務差別收費。

例如，在湖南，根據湖南省發展和改革委員會於2020年10月25日發佈，2021年1月1日生效的《湖南省機動車停放服務收費管理辦法》，機動車停放服務收費管理應區別不同停車場的性質和特點，分別實行市場調節價、政府指導定價形式管理，並應遵循以下原則：(i)發揮市場在資源配置中的決定性作用，完善主要由市場決定價格的機制；(ii)鼓勵各類資本投資停車場的建設；(iii)貫徹交通管理政策，調節車輛行停秩序，促進疏導交通；(iv)維護機動車停放者和停車設施經營者或管理者的合法權益。

### 安保服務

根據國務院於2009年10月13日頒佈，於2010年1月1日生效，並於2020年11月29日、2022年3月29日修訂的《保安服務管理條例》，自行招用保安員的單位，應當自開始安保服務之日起30日內向所在地設區的市級人民政府公安機關備案，備案應當提供下列材料：(i)法人資格證明；(ii)法定代表人(主要負責人)、分管負責人和保安員的基本情況；(iii)安保服務區域的基本情況；及(iv)建立安保服務管理制度、崗位責任制度、保安員管理制度的情況。自行招用保安員的單位不再招用保安員進行安保服務的，應當自停止安保服務之日起30日內到備案的公安機關撤銷備案。

### 火災防護

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

根據公安部於2001年11月14日頒佈的《機關、團體、企業、事業單位消防安全管理規定》，居民住宅區的物業管理單位應當在管理範圍內履行下列消防安全職責：(i)制定消防安全制度，落實消防安全責任，開展消防安全宣傳教育；(ii)開展防火檢查，消除火災隱患；(iii)保障疏散通道、安全出口、消防車通道暢通；(iv)保障公共消防設施、器材以及消防安全標誌完好有效。其他物業管理單位應當對受委託管理範圍內的公共消防安全管理工作負責。

### 房地產經紀業務

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈、於1995年1月1日生效並分別於2007年8月30日、2009年8月27日及2019年8月26日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》，房地產中介服務機構包括房地產諮詢機構、房地產價格評估機構、房地產經紀機構等。房地產中介服務機構應當具備以下條件：(1)有自己的名稱和組織機構；(2)有固定的服務場所；(3)有必要的財產和經費；(4)有足夠數量的專業人員；及(5)法律、行政法規規定的其他條件。

根據住房和城鄉建設部、國家發改委、人力資源和社會保障部於2011年1月20日頒佈，於2011年4月1日生效，以及於2016年3月1日修訂的《房地產經紀管理辦法》，房地產經紀是指房地產經紀機構和房地產經紀人員為促成房地產交易，向委託人提供房地產居間、代理等服務並收取酬金的行為。設立房地產經紀機構和分支機構，須有足夠數量的房地產經紀人員，房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，向所在直轄市、市、縣人民政府建設(房地產)主管部門備案。

### 城市生活垃圾經營性清掃、收集及運輸服務

根據建設部於2007年4月28日頒佈並由住房和城鄉建設部於2015年5月4日修訂的《城市生活垃圾管理辦法》，從事城市生活垃圾經營性清掃、收集、運輸的企業，應當取得城市生活垃圾經營性清掃、收集、運輸服務許可證。未經批准從事城市生活垃圾經營性清掃、收集、運輸或者處置活動的，可能將被處以人民幣30,000元的罰款。

### 有關房屋租賃的法律法規

根據住房和城鄉建設部於2010年12月1日頒佈的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋租賃合同訂立後三十日內，房屋租賃當事人應當到租賃房屋所在地直轄市、市、縣政府建設(房地產)部門辦理房屋租賃登記備案。房屋租賃登記備案證明應當載明出租人的姓名或者名稱，承租人的姓名或者名稱、有效身份證件種類和號碼，出租房屋的坐落、租賃用途、租金數額、租賃期限等。違反上述規定的，可能被處以人民幣1,000元以上人民幣10,000元以下的罰款。

## 有關房地產市場的法律法規

### 房地產企業「三道紅線」政策

於2020年8月，住房和城鄉建設部會同中國人民銀行召開房地產企業座談會，並制定《重點房地產企業的資金監測和融資管理規則》（「三道紅線」政策），旨在控制中國主要房地產開發企業計息負債規模，促進中國房地產業可持續發展。「三道紅線」政策指：(i)房地產企業資產負債比率（不包括預收款項）不得超過70%；(ii)房地產企業淨資產負債率不得超過100%；及(iii)現金與短期計息貸款之比不得低於1.0。特別是，倘一家房地產公司同時滿足上述三個限制（也稱為綠色檔房地產公司），其計息負債的年增長率上限為15%；不符合上述三個限制之一的房地產公司（又稱黃色檔房地產公司），其計息負債的年增長率上限為10%；不符合上述三個限制中的兩個的房地產公司（又稱橙色檔房地產公司），其計息負債的年增長率上限為5%；不符合所有上述三個限制的房地產公司（又稱紅色檔房地產公司），不得增加其計息負債。

根據城發集團2021年、2022年及2023年年報，截至所示日期，城發集團的資產負債比率（不包括預收款項）、淨資產負債比率及現金與短期計息貸款之比載列如下：

	截至12月31日		
	2021年	2022年	2023年
資產負債比率（不包括預收款項）	55.9%	55.6%	56.2%
淨資產負債比率	74.1%	77.4%	79.7%
現金與短期計息貸款之比	0.7	0.5	0.5

根據我們的中國法律顧問在網上進行的公開搜索，截至最後實際可行日期，並無找到相關主管部門就「三道紅線」政策發佈的官方書面文件。根據我們的中國法律顧問向中國人民銀行湖南省分行所作的諮詢，中國人民銀行湖南省分行告知我們，據其所深知，城發集團並不屬於「三道紅線」政策的監管範圍。根據中國人民銀行及住房和城鄉建設部聯合召開的房地產企業座談會、「三道紅線」政策及中國人民銀行網站發佈的行政職責，我們的中國法律顧問認為，中國人民銀行湖南省分行為有關事宜的相關主管部門。

根據我們的中國法律顧問向城發集團所作的諮詢、城發集團的書面確認以及中國人民銀行徵信中心出具的徵信報告，截至最後實際可行日期，(i)主管部門並未要求城發集團定期提交其財務報表，以確保其遵守「三道紅線」政策所載的要求；(ii)城發集團的控股股東、董事及高級管理層概無參加任何由住房和城鄉建設部、中國人民銀行、中國銀行保險監督管理委員會或其他主管監管部門舉行的旨在監管主要房地產公司融資活動的任何簡報，亦無受到與「三道紅線」政策相關的任何調查；(iii)鑒於城發集團截至2021年及2022年12月31日止各年的計息銀行及其他借款的增速低於10%，自「三道紅線」政策提出以來，城發集團的經營、財務表現及獲得外部融資的能力並未受到重大不利影響；(iv)城發集團並未收到任何與「三道紅線」政策有關的調查、罰款或可能被調查的通知；(v)城發集團於續期或獲得銀行貸款方面並無遇到任何困難，亦未與任何貸款銀行發生任何糾紛或訴訟；及(vi)城發集團承諾不會要求本集團就房地產開發事宜提供任何財務援助，亦不會要求本集團以任何方式將全球發售所得款項淨額投資於房地產開發領域。

鑒於上述者，誠如我們的中國法律顧問及獨家保薦人的中國法律顧問告知，董事認為及獨家保薦人同意，「三道紅線」政策並不適用於城發集團（提供綜合城市建設、城市運營及投資服務的大型集團企業）。我們的董事確認，截至最後實際可行日期，(i)董事並未注意到來自城發集團及其聯繫人的項目出現重大付款延遲或資金短缺的情況及(ii)本公司並無將全球發售所得款項淨額用於房地產開發業務的未來計劃。同時，本集團已制定一系列內部控制制度，包括關連交易管理制度及內部審計管理制度，旨在確保符合相關法律法規。鑒於該等考慮，董事認為及獨家保薦人同意，「三道紅線」政策不會對我們與城發集團的關係以及本集團的運營及財務表現產生重大不利影響。

### 有關個人住房貸款及退稅的規則

於2022年11月11日，中國人民銀行與中國銀行保險監督管理委員會（國家金融監管總局的前政府機構）聯合發佈《關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》，規定政府及金融機構須支持個人住房貸款的合理需求。

於2023年8月18日，住房和城鄉建設部、中國人民銀行與國家金融監管總局聯合頒佈《關於優化個人住房貸款中住房套數認定標準的通知》，明確居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申請貸款購買商品住房時，家庭成員在當地名下無成套住房的，不論是否已利用貸款購買過住房，銀行業金融機構均按首套住房執行住房信貸政策。同日，財政部、稅務總局與住房和城鄉建設部發佈《關於延續實施支持居民換購住房有關個人所得稅政策的公告》，規定自2024年1月1日至2025年12月31日，對出售自有住房並在現住房出售後1年內在市場重新購買住房的納稅人，對其出售現住房已繳納的個人所得稅予以退稅優惠。

### 有關建設工程的法律法規

#### 建設工程

根據全國人民代表大會常務委員會於1997年11月1日頒佈，並於2011年4月22日、2019年4月23日修訂的《中華人民共和國建築法》，從事建築活動的建築施工企業、勘察單位、設計單位和工程監理單位，按照其擁有的註冊資本、專業技術人員、技術裝備和已完成的建築工程業績等資質條件，劃分為不同的資質等級，經資質審查合格，取得相應等級的資質證書後，方可在其資質等級許可的範圍內從事建築活動。



住房和城鄉建設部於2014年11月6日頒佈並於2016年10月14日最新修訂的《住房和城鄉建設部關於印發〈建築業企業資質標準〉的通知》規定了建築業企業資質的標準和承包範圍。根據《建築業企業資質標準》，市政公用工程施工總承包資質分為特級、一級、二級、三級，評定標準包括企業資產、企業主要人員、企業工程業績、技術裝備四個方面；建築裝修裝飾工程專業承包資質分為一級、二級，評定標準包括企業資產、企業主要人員、企業工程業績三個方面；特種工程專業承包資質和施工勞務序列不分等級，評定標準包括企業資產、企業主要人員兩個方面。

根據國務院於2019年4月23日頒佈的《建設工程質量管理條例》，建設工程實行質量保修制度。在正常使用條件下，建設工程的最低保修期限為：基礎設施工程、房屋建築的地基基礎工程和主體結構工程，為設計文件規定的該工程的合理使用年限；屋面防水工程及屋面防水、有防水要求的衛生間、房間和外牆面的防滲漏，為5年；供熱與供冷系統，為2個採暖期及2個供冷期；電氣管線、給排水管道、設備安裝和裝修工程，為2年。其他項目的保修期限由發包方與承包方約定。建設工程的保修期，自竣工驗收合格之日起計算。

根據於2017年12月28日最新修訂並頒佈的《中華人民共和國招標投標法》，大型基礎設施、公用事業等關係社會公共利益、公眾安全的工程建設項目及全部或者部分使用國有資金投資或者國家融資的工程建設項目，必須進行招標。但是，如涉及特殊情況不適宜進行招標，則按照國家有關規定可以不進行招標。

### 園林綠化工程

根據國務院於1992年6月22日頒佈，於2017年3月1日最新修訂並生效的《城市綠化條例》，城市綠化工程的施工，應當由持有相應資格證書的單位承擔。

2017年3月1日，國務院發佈《關於修改和廢止部分行政法規的決定》(國務院令第六76號)，刪除《城市綠化條例》關於城市綠化工程施工資質的規定。2017年4月13日，住房和城鄉建設部發佈《住房和城鄉建設部辦公廳關於做好取消城市園林綠化企業資質核准行政許可事項相關工作的通知》(建辦城[2017]27號)，明確規定各級住房城鄉建設(園林綠化)主管部門不再受理城市園林綠化企業資質核准的相關申請，且各級住房城鄉建設(園林綠化)主管部門不得以任何方式，強制要求將城市園林綠化企業資質或市政公用工程施工總承包等資質作為承包園林綠化工程施工業務的條件。2017年12月20日，住房和城鄉建設部頒佈《園林綠化工程建設管理規定》(建城[2017]251號)，重申各級住房城鄉建設(園林綠化)主管部門、招標人不得將具備住房和城鄉建設部門核發的原城市園林綠化企業資質或市政公用工程施工總承包資質等作為投標人資格條件。

根據住房和城鄉建設部於2017年12月20日頒佈的《園林綠化工程建設管理規定》，園林綠化工程施工合同中應約定施工保修養護期，一般不少於一年。

### 有關城市管理的法律法規

根據《中共中央國務院關於深入推進城市執法體制改革改進城市管理工作的指導意見》，城市管理的主要職責是市政管理、環境管理、交通管理、應急管理和城市規劃實施管理等。具體實施範圍包括市政公用設施運行管理、市容環境衛生管理、園林綠化管理等方面的全部工作。國務院住房和城鄉建設主管部門負責對全國城市管理工作的指導，積極推進地方各級政府城市管理事權法律化、規範化。

2017年5月27日，為加強城市綜合管理，湖南省人大常委會頒佈《湖南省城市綜合管理條例》(於2023年11月30日修訂並生效)，從市容環境衛生管理、園林綠化管理、市政公用設施管理等方面規範全省市容環境衛生、園林綠化、地下管線、城市照明等方面的市政管理。違反《湖南省城市綜合管理條例》的個人或組織，可能將處以人民幣500元以上，人民幣30,000元以下的罰款，或處以被損毀花草樹木、綠化設施價值二倍以下的罰款。

### 有關勞動保障的法律法規

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈，於1995年1月1日生效，並於2009年8月27日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國勞動法》，用人單位應當依法建立和完善規章制度，保障勞動者享有勞動權利以及履行勞動義務。用人單位必須建立、健全勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全規程和標準，防止勞動安全事故的發生，減少職業危害。勞動安全衛生設施必須符合相關國家標準。用人單位必須為勞動者提供符合國家規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動防護用品，對從事有職業危害作業的勞動者應當定期進行健康檢查。從事特種作業的勞動者必須經過專門培訓並取得特種作業資格。用人單位應當建立職業培訓制度，按照國家規定提取和使用職業培訓經費，根據單位實際，有計劃地對勞動者進行職業培訓。

根據全國人大常委會於2007年6月29日頒佈、於2008年1月1日生效並於2012年12月28日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》，以及於2008年9月18日頒佈及生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，建立勞動關係應當訂立書面勞動合同。勞動合同應訂明勞動合同期限、勞動職責、勞動報酬、勞動紀律及終止勞動合同的條件等內容。已建立勞動關係，未同時訂立書面勞動合同的，應當自用工之日起一個月內訂立書面勞動合同。同時，其規定勞動合同須以書面擬定，經充分磋商並達成共識後，用人單位與勞動者可訂立固定期限勞動合同、無固定期限勞動合同或以完成一定工作任務為期限的勞動合同。用人單位在與勞動者充分協商一致或在符合法定條件的情況下，可以依法解除勞動合同。

根據人力資源和社會保障部於2014年1月24日頒佈並於2014年3月1日生效的《勞務派遣暫行規定》，用工單位只能在臨時性、輔助性或者替代性的工作崗位上使用被派遣勞動者。用工單位應當嚴格控制被派遣用工數量不得超過其用工總量的10%。此外，根據《勞動合同法》，用人單位違反勞務派遣規定的，由勞動行政部門責令限期改正；逾期不改正的，處每人人民幣5,000元以上人民幣10,000元以下的罰款。

根據全國人大常委會於2010年10月28日頒佈，於2011年7月1日生效，並於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》以及其他相關中國法律法規（例如《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及《企業職工生育保險試行辦法》），用人單位應向當地社會保險經辦機構辦理社會保險登記並參與社會保險：包括基本養老保險、基本醫療保險、生育保險、工傷保險及失業保險。基本養老、醫療及失業保險由用人單位和勞動者共同繳納，工傷保險及生育保險則僅由用人單位繳納。用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收0.05%的滯納金；若用人單位於規定期間內未作出支付，相關行政部門將處以欠款金額一倍至三倍金額的罰款。

根據國務院於1999年4月3日頒佈，於同日生效，並於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》，用人單位應當到主管住房公積金管理中心辦理登記，經住房公積金管理中心審核後，到受委託銀行為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續。用人單位應按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或少繳。用人單位應在住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。違反本條例規定，用人單位不辦理住房公積金繳存登記或者不為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10,000元以上人民幣50,000元以下的罰款。此外，未及時足額繳存住房公積金的用人單位，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期未繳納的，可向人民法院申請強制執行。

根據中共中央辦公廳及國務院辦公廳於2018年7月20日頒佈的《國稅地稅徵管體制改革方案》，從2019年1月1日起，所有社會保險費(包含基本養老保險費、失業保險費、生育保險費、工傷保險費及基本醫療保險費)將交由稅務部門統一徵收。

根據2018年9月13日頒佈的《國家稅務總局(「**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》及根據2018年9月21日頒佈的《人力資源社會保障部辦公廳關於貫徹落實國務院常務會議精神切實做好穩定社保費徵收工作的緊急通知》，對於仍承擔社保費徵繳和清欠職能職責的地區，嚴禁自行對企業歷史欠費進行集中清繳。2018年11月16日，國家稅務總局頒佈《關於實施進一步支持和服務民營經濟發展若干措施的通知》，重申各級稅務機關不得擅自統一結清繳費人(包括民營企業)之歷史欠款。

### 有關個人信息及數據安全的法律法規

根據全國人大常委會於2016年11月7日頒佈並於2017年6月1日實施的《中華人民共和國網絡安全法》，網絡運營者在經營業務及提供服務時應當遵守法律及行政法規，並履行保障網絡安全的義務。通過網絡提供服務者應當根據法律、行政法規的規定及國家標準的強制性要求，採取技術措施及其他必要措施以保障網絡安全、穩定運作，有效應對網絡安全事故，防範網絡非法犯罪活動並維持網絡數據的完整性、保密性及可用性。網絡運營者收集、使用公民個人信息應當遵循合法、正當、必要的原則，明示收集、使用信息的目的、方式和範圍，並應取得被收集者的同意。網絡運營者不得收集與其提供的服務無關的公民個人信息，不得違反法律、行政法規的規定和與被收集者的約定收集、使用公民個人信息。

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

根據全國人民代表大會常務委員會於2021年6月10日頒佈、於2021年9月1日生效實施的《中華人民共和國數據安全法》(「《數據安全法》」)，「數據」是指任何以電子或者其他方式對信息的記錄，並將「數據處理」界定為包括數據的收集、存儲、使用、加工、傳輸、提供、公開等。《數據安全法》規定收集數據，應當採取合法、正當的方式，不得竊取或者以其他非法方式獲取數據。關係國家安全、國民經濟命脈、重要民生、重大公共利益等的數據屬於核心數據，實行更加嚴格的管理制度。數據處理者應當依照法律、法規的規定，建立健全全流程數據安全管理制度，組織開展數據安全教育培訓，採取相應的技術措施和其他必要措施，保障數據安全。發生數據安全事件，應當立即採取處置措施，並按照規定及時向用戶披露和向有關主管機關報告。

根據工業和信息化部、國家互聯網信息辦公室及公安部於2021年7月12日發佈，並於2021年9月1日實施的《網絡產品安全漏洞管理規定》，網絡產品(含硬件、軟件)提供者和網絡運營者，以及從事網絡產品安全漏洞發現、收集、發佈等活動的組織或者個人應當建立健全網絡產品安全漏洞信息接收渠道並保持暢通，發現或者獲知其網絡、信息系統及其設備存在安全漏洞後，應當立即採取措施，及時對安全漏洞進行驗證並完成修補。違反規定的可能會由公安部根據《中華人民共和國網絡安全法》處於處罰。

根據全國人民代表大會常務委員會於2021年8月20日頒佈並於2021年11月1日生效實施的《中華人民共和國個人信息保護法》(「《個人信息保護法》」)，「個人信息」是以電子或者其他方式記錄的與已識別或者可識別的自然人有關的各種信息，不包括匿名化處理後的信息。自然人的個人信息受法律保護，任何組織、個人不得侵害自然人的個人信息權益。處理個人信息應當具有明確、合理的目的，並應當與處理目的直接相關，採取對個人權益影響最小的方式。收集個人信息，應當限於實現處理目的的最小範圍，不得過度收集個人信息。個人信息處理者應當對其個人信息處理活動負責，並採取必要措施保障所處理的個人信息的安全。否則，個人信息處理者或被責令改正或暫停或者終止提供服務，或沒收違法所得、罰款或其他處罰。

根據國家互聯網信息辦公室(「網信辦」)聯合國家發改委等十三部門於2021年12月28日頒佈、於2022年2月15日起生效實施的《網絡安全審查辦法》，(i)關鍵信息基礎設施運營者採購網絡產品和服務的，應當預判該產品和服務投入使用後可能帶來的國家安全風險。影響或者可能影響國家安全的，應當向網絡安全審查辦公室申報網絡安全審查；(ii)掌握超過一百萬用戶個人信息的網絡平台運營者赴國外上市，必須申報網絡安全審查。

根據網信辦於2021年11月14日發佈的《網絡數據安全管理條例(徵求意見稿)》，數據處理者開展以下活動，應當申報網絡安全審查：(i)匯聚掌握大量關係國家安全、經濟發展、公共利益的數據資源的互聯網平台運營者實施合併、重組、分立，影響或者可能影響國家安全的；(ii)處理一百萬人以上個人信息的數據處理者赴國外上市的；(iii)數據處理者赴香港上市，影響或者可能影響國家安全的；及(iv)其他影響或者可能影響國家安全的數據處理活動。

### 有關知識產權的法律法規

#### 商標

由全國人大常委會於1982年8月23日頒佈，於1983年3月1日生效，並於1993年2月22日、2001年10月27日、2013年8月30日及2019年4月23日修訂的《中華人民共和國商標法》以及國務院於2014年4月29日採納，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》構成了商標保護的中國法律基礎。工商行政管理總局商標局主管商標註冊，並授予註冊商標10年的有效期。註冊商標有效期滿，需要繼續使用的，每次續展註冊的有效期為十年。商標註冊人可以通過簽訂商標許可使用合同來許可他人使用其註冊商標。許可人應當將商標使用許可報商標局備案。商標註冊採用「申請在先」原則，如果正在申請註冊的商標與他人在同一或者近似商品或服務已經註冊的或者初步審定和批准後的另一商標相同或者近似，該商標註冊申請可能會被駁回。申請商標註冊不得損害他人現有的在先權利，也不得以不正當手段搶先註冊他人已經使用並有一定影響的商標。

#### 專利

根據全國人大常委會於1984年3月12日頒佈、於1985年4月1日生效並於1992年9月4日、2000年8月25日、2008年12月27日及2020年10月17日修訂的《中華人民共和國專利法》，省、自治區及直轄市人民政府管理專利工作的部門負責其各自行政區域內的專利管理工作。專利制度採用「先申請」原則，即兩個以上的申請人分別就同樣的發明創造申請專利的，專利權授予最先申請的人。申請專利權的發明和實用新型，應當符合新穎性、創造性和實用性標準。發明專利權的期限為20年，而實用新型及外觀設計專利權的期限分別為10年及15年。其他人可在取得專利持有人的許可或適當授權後使用專利，否則有關行為將構成專利侵權行為。



### 著作權

根據全國人大常委會於1990年9月7日頒佈、於1991年6月1日生效並於2001年10月27日、2010年2月26日及2020年11月11日修訂的《中華人民共和國著作權法》，中國公民、法人或其他組織以文字、口述或其他形式在文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及計算機軟件等領域創作的作品，不論是否發表，均享有著作權。著作權持有人可享有多項權利，包括發表權、署名權及複製權。

根據國家版權局於2002年2月20日頒佈，並於同日生效的《計算機軟件著作權登記辦法》，國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作，並認定中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心將根據《計算機軟件著作權登記辦法》及於1991年6月4日由國務院頒佈，於1991年10月1日生效並於2001年12月20日及2013年1月30日修訂的《計算機軟件保護條例》向計算機軟件著作權申請人授出登記證書。

### 域名

根據工業和信息化部於2017年8月24日頒佈並於2017年11月1日生效的《互聯網域名管理辦法》，工業和信息化部負責互聯網網絡域名的管理工作。域名註冊服務原則上實行「先申請先註冊」。域名註冊申請人應提供域名持有人的真實、準確及完整域名註冊數據，並簽署註冊協議。註冊程序完成後，申請人將成為相域名的持有人。

### 有關外匯管理的法律法規

由國務院於1996年1月29日頒佈，於1996年4月1日起施行，後分別於1997年1月14日以及2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》為現行的主要外匯管理法規，適用於中國境內機構、境內個人的外匯收支或者外匯經營活動，以及中國境外機構、境外個人的外匯收支或者外匯經營活動。此外，中國人民銀行於1996年6月20日頒佈並於1996年7月1日起施行的《結匯、售匯及付匯管理規定》對境內機構、居民個人、駐華機構及來華人員辦理結匯、購匯、付匯、開立外匯賬戶及對外支付等事宜作出了規定。

根據國務院於2014年10月23日頒佈的《國務院關於取消和調整一批行政審批項目等事項的決定》，國家外匯管理局及其分支局已取消對境外上市外資股項下境外募集資金調回結匯審批。

根據國家外匯管理局於2014年12月26日頒佈的《關於境外上市外匯管理有關問題的通知》，境內公司應在境外上市發行結束之日起15個工作日內，到其註冊所在地外匯管理局辦理境外上市登記。境內公司通過境外上市募集的資金可調回境內或存放境外，資金用途應與文件及其他公開披露文件所列相關內容一致。

根據國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈的《關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》，相關政策已經明確實行意願結匯的資本項目外匯收入（包括境外上市調回資金）可根據境內機構的實際經營需要在銀行辦理結匯；資本項目外匯收入意願結匯比例暫定為100%，國家外匯管理局可根據國際收支形勢適時對上述比例進行調整。

### 有關稅收的法律法規

#### 所得稅

根據由全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈，於2008年1月1日生效，並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》及由國務院於2007年12月6日頒佈、於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，一般企業所得稅稅率為25%，企業分為居民企業和非居民企業。居民企業是指依照中國法律在中國境內成立，或者依照外國（地區）法律成立但「實際管理機構」在中國境內的企業。居民企業須按25%的稅率就其全球收入繳納企業所得稅。《企業所得稅法實施條例》界定「實際管理機構」為「對企業的生產、經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構」。非居民企業是指依照外國（地區）法律成立且「實際管理機構」不在中國境內，但在中國境內設立機構、場所的，

或者在中國境內未設立機構、場所，但有來源於中國境內所得的企業。根據《企業所得稅法實施條例》，非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖於中國境內設立機構但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得，按10%的較低稅率繳納企業所得稅。

### 關於股息分派的所得稅

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

根據國家稅務總局於2019年10月14日頒佈、於2020年1月1日生效的《非居民納稅人享受協定待遇管理辦法》，非居民納稅人採取「自行判斷、申報享受、相關數據留存備查」的方式享受稅收協定待遇。非居民納稅人自行判斷符合享受協定待遇條件的，可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時，自行享受協定待遇，同時按照規定歸集和留存相關數據備查，並接受稅務機關後續管理。

### 增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈、於1994年1月1日生效並於2008年11月10日、2016年2月6日及2017年11月19日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》，在中國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務，銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的單位和個人，為增值稅的納稅人，除另行規定外，銷售服務、無形資產的納稅人應按6%的稅率繳納增值稅。

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

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

### 城市維護建設稅及教育附加費

根據國務院於2010年10月18日頒佈並於2010年12月1日生效的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，自2010年12月1日起，外商投資企業、外國企業及外籍個人適用國務院1985年發佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》和1986年發佈的《徵收教育費附加的暫行規定》。1985年及1986年以來國務院及國務院財稅主管部門發佈的有關城市維護建設稅和教育費附加的法規、規章、政策同時適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

根據全國人民代表大會常務委員會於2020年8月11日頒佈並於2021年9月1日生效的《中華人民共和國城市維護建設稅法》，在中華人民共和國境內繳納增值稅、消費稅的單位和個人，為城市維護建設稅的納稅人。根據該法律，城市維護建設稅以納稅人依法實際繳納的增值稅、消費稅稅額為計稅依據。納稅人所在地在市區的，稅率為7%；納稅人所在地在縣城、鎮的，稅率為5%；納稅人位於所有其他地區的，稅率為1%。

根據國務院於1986年4月28日頒佈、並分別於1990年6月7日、2005年8月20日及2011年1月8日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，教育費附加，以各單位和個人實際繳納的增值稅、營業稅、消費稅的稅額為計徵依據，教育費附加率為3%，分別與增值稅、營業稅、消費稅同時繳納。

### 有關境外上市的法律法規

2023年2月17日，中國證監會頒佈6項制度規則，包括《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》（「《境外上市試行辦法》」）和5項配套指引，並於2023年3月31日生效。《境外上市試行辦法》採用備案監管制度，規範中國境內企業證券直接及間接境外發行上市。如境內企業未按規定履行備案程序，或屬於禁止境外發行的情形但仍於境外發行上市的，應由中國證監會向境內企業責令改正，給予警告，並處以人民幣1,000,000元以上人民幣10,000,000元以下的罰款。對直接負責的主管人員及其他直接責任人員給予警告，並處以人民幣500,000元以上人民幣5,000,000元以下的罰款。對直接負責的主管人員及其他直接責任人員，處以人民幣500,000元以上人民幣5,000,000元以下的罰款。境內企業的控股股東及實際控制人組織或指使從事上述違法行為的，處以人民幣1,000,000元以上人民幣10,000,000元以下的罰款。

根據《境外上市試行辦法》，發行人同時符合下列情形的，認定為境內企業間接境外發行上市：(i)境內企業最近一個會計年度的營業收入、利潤總額、總資產或者淨資產，任一指標佔發行人同期經審核綜合財務報表相關數據的比例超過50%，及(ii)負責業務經營管理的高級管理人員多數為中國公民或經常居住地位於中國，經營活動的主要環節在境內開展或者主要場所位於境內。發行人境外首次公開發行或者上市的，應當在境外提交發行上市申請文件後3個工作日內向中國證監會備案。《境外上市試行辦法》亦規定，發行人境外發行上市後如發生控制權變更、被境外證券監督管理機構或者有關主管部門採取調查、處罰等措施、主動終止上市或者強制終止上市等重大事項，應當自相關事項發生並公告之日起3個工作日內向中國證監會報告具體情況。

《境外上市試行辦法》亦規定，若存在下列情形之一，不得境外發行上市：(i)法律、行政法規或者國家有關規定明確禁止上市融資的；(ii)經國務院有關主管部門依法審查認定，境外發行上市可能危害國家安全的；(iii)境內企業或其控股股東、實際控制人最近三年內曾犯貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產或者破壞社會主義市場經濟秩序等刑事罪行的；(iv)境內企業因涉嫌犯罪或者重大違法違規行為正在被依法立案調查且尚未有明確結論意見的；或(v)控股股東或受控股股東或／及實際控制人支配的股東持有的股權存在重大權屬糾紛的。

同日，為推進《境外上市試行辦法》的有序實施，中國證監會發佈《關於境內企業境外發行上市備案管理安排的通知》，並於其中規定，屬於備案範圍的境內企業符合以下情形的，為存量企業：(i)已在境外發行上市；(ii)《境外上市試行辦法》施行之日前，間接境外發行上市申請已獲境外監管機構或者境外證券交易所同意（如香港市場已通過聆訊、美國市場已同意註冊生效等），且無需重新履行境外監管機構或者境外證券交易所發行上市監管程序（如香港市場重新聆訊等），並在2023年9月30日前完成境外發行上市。存量企業不要求立即備案，後續如涉及再融資等備案事項時應按要求備案。2023年2月24日，中國證監會、財政部、國家保密局、國家檔案局聯合頒佈《關於加強境內企業境外發行證券和上市相關保密和檔案管理工作的規定》（「《**保密和檔案管理規定**》」，於2023年3月31日生效）。根據《保密和檔案管理規定》，直接境外發行上市的境內股份有限公司和間接境外發行上市主體的境內運營實體向有關證券公司、證券服務機構、境外監管機構等單位和個人提供、公開披露，或者通過其境外上市主體等提供、公開披露涉及國家秘密、國家機關工作秘密的文件、資料的，或者其他洩露後會對國家安全或者公共利益造成不利影響的文件、資料的，應當按照國家有關規定，嚴格履行相應的程序。

### 歷史及發展

#### 概覽

我們是一家於2015年9月成立的國有企業，及經過8年的運營及發展，已成長為一家城市服務及營運提供商，提供物業管理服務、城市服務及商業運營服務等多種服務。有關我們主要從事的業務的詳情，請參閱本招股章程「業務」一節。截至2023年12月31日止年度，我們在管物業管理項目總數為68個，在管建築面積為11.1百萬平方米，城市服務板塊在管項目總數為157個；同期，商業運營服務板塊在管項目總數為50個，在管建築面積為76.6萬平方米。根據中指院的研究，於2024年，我們在中國物業服務百強企業中排名第47位。

#### 業務發展及里程碑

下表載列我們集團公司的企業及業務發展的里程碑：

年份	事件
2003年	停車場公司(我們的主要營運公司之一)於中國成立為有限責任公司，並開始從事停車場運營業務
2013年	城投物業(我們的主要營運公司之一)承接西湖文化園公共區域物業服務，並開始涉足公共物業管理服務
2015年	本公司以先導物業的名稱於中國成立為有限責任公司，並繼續提供物業管理服務
2016年	我們自收購園林公司起開始提供園林綠化及工程服務

- 2017年
- 我們於收購寧鄉永佳物業（現稱為城發物業）後擁有物業管理一級資質證書
- 我們獲北京埃爾維質量認證中心頒授質量管理體系認證證書、環境管理體系認證證書及職業健康安全管理體系認證證書
- 城發商管（我們的主要運營子公司之一）於中國成立為有限公司，並開始從事商業管理服務
- 我們開始承接照明系統運營項目（擴大了我們的經營範圍）
- 2018年
- 我們承接的長沙西中心物業管理服務項目獲湖南省房地產業協會評為「五星級物業服務項目」
- 我們獲中國金鑰匙評為「中國服務示範企業」。我們獲中國商務誠信公共服務平台及華夏眾誠（北京）國際信用評價有限公司頒授3A級企業信用等級證書。我們獲中國清潔行業標準化協會評為「全國物業管理服務優秀企業」
- 2019年
- 我們獲湖南省職業安全健康協會評為「安全生產標準化二級企業（商貿）」。我們獲長沙市物業管理辦公室評為「2018年度長沙市規模標桿物業服務企業」



---

## 歷史、重組及公司架構

---

2020年	我們獲上海易居房地產研究院中國房地產測評中心評選為「2020物業服務企業綜合實力500強」。我們獲中檢卓越國際認證(北京)有限公司頒發「生活垃圾分類服務能力認證證書八星級」
2021年	我們獲湖南省物業管理行業協會評為「優秀物業企業」
2022年	照明公司(我們的主要運營子公司之一)於中國成立為有限公司，並開始專門從事照明系統運營
2023年	我們於中指院評選的「2023中國物業服務百強企業」中排名第49位  我們獲中指院評為「2023中國智慧城市服務領先企業」、「2023中國特色物業服務領先企業」、「2023中國城市服務優秀物業品牌企業」、「2023值得資本市場關注的物業品牌」及「2023華中區域物業服務品牌企業」

### 重大公司發展

本公司及於往績記錄期間對我們的業績屬重要的主要運營子公司的重大公司發展載列如下。

#### 本公司

本公司於2015年9月7日以先導物業的名稱在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣10.0百萬元(已由「先導投資」的前身長沙先導投資控股有限公司(「先導控股」)分別於2015年10月及2016年3月以現金繳足)。截至其成立日期，本公司由先導控股全資擁有，而先導控股於2019年10月30日成為城發集團公司的子公司。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

於2019年3月，本公司的註冊資本通過先導控股注資人民幣10.0百萬元（根據其組織章程細則將於2025年9月7日繳足），從人民幣10.0百萬元增至人民幣20.0百萬元。

於2020年6月，城發集團公司與先導控股訂立股權轉讓協議，據此，先導控股將本公司100%的股權無償轉讓予城發集團公司。於有關轉讓在2020年6月29日依法完成後，本公司由城發集團公司直接全資擁有。於2020年8月21日，我們更名為長沙城市物業發展有限公司。

於2022年8月17日，城發集團公司與其全資子公司城投集團訂立股權轉讓協議，據此，城發集團公司將本公司5%的股權無償轉讓予城投集團。有關轉讓已於2022年8月25日依法完成。於2022年8月26日，城投集團與城投集團的全資子公司岳麓山公司訂立股權轉讓協議，據此，城投集團將本公司5%的股權無償轉讓予岳麓山公司。於有關轉讓在2022年8月26日依法完成後，本公司分別由城發集團公司及岳麓山公司擁有95%及5%。

本公司於2022年11月14日將留存收益人民幣10百萬元以股東分配利潤的方式劃轉至實繳資本。

於2022年12月22日，本公司由有限公司改制為股份有限公司。於改制依法完成後，本公司的股本為人民幣120.0百萬元，分為120,000,000股每股面值人民幣1.0元的股份，其中城發集團公司及岳麓山公司（作為本公司發起人）分別擁有114,000,000股股份及6,000,000股股份，分別佔我們股本的95%及5%。同時，本公司名稱變更為湖南泓盈城市運營服務集團股份有限公司。

於2023年5月16日，經長沙市市場監督管理局批准，本公司名稱進一步變更為泓盈城市運營服務集團股份有限公司。

## 我們的主要運營子公司

### 城發物業

城發物業的前身寧鄉永佳物業於2005年11月11日在中國成立，初始註冊資本為人民幣0.58百萬元（已以現金繳足）。成立時，寧鄉永佳物業分別由寧鄉經濟技術開發區建設投資有限公司及寧鄉經濟技術開發區管理委員會機關工會擁有51%及49%。於2011年12月31日至2015年12月28日，寧鄉永佳物業已進行三輪股權轉讓。於2011年12月31日依法完成第一輪股權轉讓後，寧鄉永佳物業由一位個人（為獨立第三方）全資擁有。於2012年3月13日依法完成第二輪股權轉讓後，寧鄉永佳物業由兩位個人（為獨立第三方）全資擁有。於2015年12月28日依法完成第三輪股權轉讓後，寧鄉永佳物業由兩位個人（為獨立第三方）全資擁有。為取得一級物業管理資質，於2016年9月28日，本公司以約人民幣2.4百萬元的代價（經參考估值基準日為2016年6月30日的估值報告釐定）向兩位自然人收購寧鄉永佳物業71%及29%的股權。有關轉讓已於2017年3月21日依法完成，及同日寧鄉永佳物業更名為長沙先導佳永物業管理有限公司（「先導佳永物業」）。於2023年2月9日，先導佳永物業再次更名為城發物業。截至最後實際可行日期，城發物業為本公司的全資子公司。城發物業主要從事物業管理服務。

### 城投物業

城投物業於2013年11月7日在中國成立，初始註冊資本為人民幣0.5百萬元（已以現金繳足）。城投物業於成立後至2017年1月17日由停車場公司全資擁有。於2017年1月17日，停車場公司無償將城投物業100%的股權轉讓予長沙城投河西投資開發有限公司（「城投河西」，城投集團的子公司之一）。在有關轉讓於2017年1月18日依法完成後，城投物業成為城投河西的全資子公司。於2018年8月27日，由於岳麓山公司和城投河西合併，城投物業於合併後成為岳麓山公司的全資子公司。於2020年6月29日，由於城發集團內部重組，岳麓山公司將城投物業的全部股權無償轉讓予本公司。在有關轉讓於2020年6月30日依法完成後及截至最後實際可行日期，城投物業為本公司的全資子公司。城投物業主要從事物業管理業務。

### 園林公司

園林公司的前身湖南園林於2001年2月2日在中國成立，初始註冊資本為人民幣2.46百萬元（已以現金繳足）。成立時，湖南園林分別由湖南省農業產業發展中心及22位自然人擁有約8.13%及91.87%。自其成立起至2016年3月31日，園林公司已進行六輪股權轉讓。於2003年6月2日依法完成第一輪股權轉讓後，湖南園林由19位獨立第三方全資擁有。於2006年10月23日依法完成第二輪股權轉讓後，湖南園林由11位獨立第三方全資擁有。於2007年10月24日依法完成第三輪股權轉讓後，湖南園林由12位獨立第三方全資擁有。於2009年5月14日依法完成第四輪股權轉讓後，湖南園林由9位獨立第三方全資擁有。於2011年12月14日依法完成第五輪股權轉讓後，湖南園林由7位獨立第三方全資擁有。於2016年4月7日依法完成第六輪股權轉讓後，湖南園林由兩位獨立第三方全資擁有。為取得園林綠化相關資質，於2016年6月21日，本公司以約人民幣7.2百萬元的代價（經參考估值基準日為2016年4月30日的估值報告釐定）向兩位自然人收購湖南園林60%及10%的股權，並隨後將湖南園林更名為園林公司。在轉讓於2016年7月22日依法完成後，園林公司分別由先導物業（本公司的前身）及一位自然人擁有70%及30%。於2019年10月30日，長沙先導城市建設投資有限公司（「先導城投」，城發集團的子公司之一）以人民幣4.7百萬元的代價收購園林公司30%的股權。於2020年12月18日，本公司與先導城投訂立股權轉讓協議，以約人民幣4.7百萬元的代價（參考截至2020年10月31日的審計報告釐定）收購園林公司餘下30%的股權。在有關收購於2020年12月24日依法完成後及截至最後實際可行日期，園林公司由本公司全資擁有。園林公司主要從事園林綠化及工程服務。

### 停車場公司

停車場公司於2003年9月27日在中國成立，初始註冊資本為人民幣1.0百萬元（已以現金繳足）。成立時，停車場公司由城投集團全資擁有。於2013年1月5日，停車場公司的註冊資本透過城投集團注資人民幣5.0百萬元（已於2012年12月25日繳足），由人民幣1.0百萬元增至人民幣6.0百萬元。於2020年6月28日，由於城發集團內部重組，

城投集團將停車場公司100%的股權無償轉讓予長沙先導快線科技發展有限公司(城發集團的子公司,其後更名為城發智慧出行公司)。於2022年8月19日,作為重組的一部分,城發智慧出行公司以約人民幣9.9百萬元的代價(根據截至2022年5月25日的經審核資產淨值釐定)將停車場公司的全部股權轉讓予本公司。在有關轉讓於2022年8月29日依法完成後及截至最後實際可行日期,停車場公司為本公司的全資子公司。停車場公司主要從事停車場運營及管理服務。

### 照明公司

照明公司於2022年3月29日在中國成立,初始註冊資本為人民幣10.0百萬元,其中一半已於2022年8月18日以現金繳足。根據照明公司的組織章程細則,註冊資本將於2035年12月31日前以現金繳足。成立時,照明公司由本公司全資擁有。照明公司主要從事照明系統運營及維護服務。

### 城發商管

城發商管的前身恒通商業管理於2017年4月5日在中國成立,初始註冊資本為人民幣20.0百萬元(已以現金繳足)。恒通商業管理從其成立時至2020年6月30日由先導控股全資擁有。於2020年6月28日,城發集團公司與先導控股訂立股權轉讓協議,據此,先導控股將恒通商業管理100%的股權無償轉讓予城發集團公司。在轉讓於2020年6月30日依法完成後,恒通商業管理由城發集團公司全資擁有。恒通商業管理於2020年8月13日更名為城發商管。於2022年8月19日,作為重組的一部分,城發集團公司將其於城發商管的全部股權無償轉讓予本公司,以整合商業資產的經營管理。有關重組步驟的詳情,請參閱本節「一重組」一段。在有關轉讓於2022年8月29日依法完成後,城發商管成為本公司的全資子公司。城發商管主要從事商業運營服務。

### 城發星家

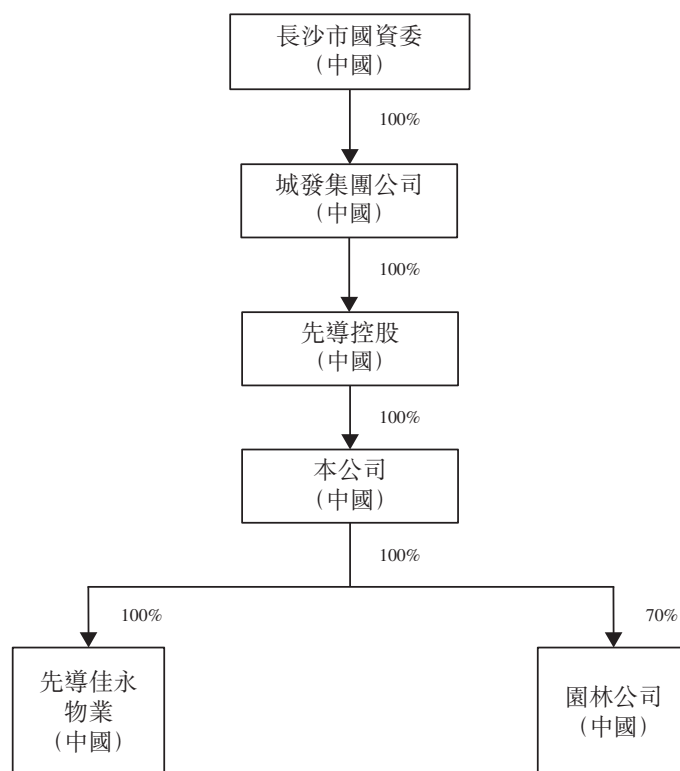
城發星家的前身先導洋湖於2017年2月20日在中國成立,初始註冊資本為人民幣10.0百萬元。先導洋湖從其成立時至2019年5月27日由長沙先導洋湖建設投資有限公司(「洋湖建設」)全資擁有。於2019年5月15日,洋湖建設以約人民幣0.96百萬元的代價(根據2019年3月25日的賬面淨值)將城發星家100%的股權轉讓予恒通商業管理。在有關轉讓於2019年5月27日依法完成後,先導洋湖成為恒通商業管理的全資子公司。於2021年6月4日,先導洋湖更名為城發星家。城發星家主要從事商業運營服務。

## 城投資產

城投資產於2011年6月1日在中國成立，初始註冊資本為人民幣3.0百萬元（已以現金繳足）。成立時，城投資產由城投集團全資擁有。為優化城投集團的資產結構，於2018年8月23日，城投資產與長沙市江閣經營有限責任公司（城投集團的全資公司）合併。於合併依法完成後，城投資產的註冊資本從人民幣3.0百萬元增至人民幣5.0百萬元（已以現金繳足）。於2020年6月29日，由於城發集團內部重組，城投集團將其於城投資產的全部股權無償轉讓予恒通商業管理。在有關轉讓於2020年6月30日依法完成後及截至最後實際可行日期，城投資產為城發商管的全資子公司。城投資產主要從事商業運營服務。

## 重組

下圖說明我們於重組前的簡要持股架構：



為籌備上市，已實施以下重組步驟以構建及精簡本集團的公司架構：

### 1. 本公司的第一次股權轉讓

為統籌管理物業業務，於2020年6月28日，先導控股將其於本公司的100%股權無償轉讓給城發集團公司。於本次股權轉讓在2020年6月29日依法完成後，本公司成為城發集團公司的全資子公司。

## 2. 多家子公司重組

### (a) 城投資產股權轉讓

為統籌管理商業資產，於2020年6月29日，城投集團將其於城投資產的100%股權無償轉讓給城發商管。於本次股權轉讓在2020年6月30日依法完成後，城發商管持有城投資產的全部股權。

### (b) 城投物業股權轉讓

為統籌城發集團的物業管理服務資源，於2020年6月29日，岳麓山公司將其於城投物業的100%股權無償轉讓給本公司。本次股權轉讓依法完成後，本公司持有城投物業的全部股權。

### (c) 園林公司股權轉讓

為將園林公司與本公司合併，於2020年12月18日，先導城投以約人民幣4.7百萬元的代價（參考2020年10月31日的審計報告釐定）將其於園林公司30%的股權轉讓給本公司。本次股權轉讓依法完成後，本公司持有園林公司100%的股權。

### (d) 長沙先導銀象文化傳媒有限公司（「先導銀象」）股權轉讓

為剝離非主要業務投資，於2020年6月24日，城發商管將其於先導銀象40%的股權無償轉讓給長沙達美文化傳播有限公司。有關股權轉讓依法完成後，城發商管不再持有先導銀象的任何股權。

## 3. 出售物業

為專注於本公司的主要業務，於2022年7月7日，城投資產將其在上海的兩個房地產物業分別以代價約人民幣5.67百萬元（不含稅）及約人民幣5.46百萬元（不含稅）（經參考彼等於2021年12月31日的公允價值）轉讓予城投集團；出售有關房地產物業的相關登記手續已於2022年7月7日完成。

## 4. 註銷本公司子公司的分公司

城投資產杜甫江閣分公司（「杜甫江閣」）將其經營資產的權利無償劃轉給岳麓山公司，劃轉基準日為2021年12月31日，隨後杜甫江閣於2022年4月19日經長沙市天心區市場監督管理局批准後註銷。

## 5. 本公司的進一步股權轉讓

根據《中華人民共和國公司法》，股份有限公司應由不少於兩位但不超過200位發起人註冊成立。為籌備將本公司改制為股份有限公司及出於節稅考慮，城發集團公司決定分兩步向其發起人轉讓其於本公司的股權。於2022年8月17日，城發集團公司將本公司5%的股權無償轉讓予城投集團。有關轉讓已於2022年8月25日依法完成。於2022年8月26日，城投集團將本公司5%的股權無償轉讓予岳麓山公司。在有關轉讓於2022年8月26日依法完成後，本公司分別由城發集團公司及岳麓山公司擁有95%及5%。有關詳情，請參閱「一重大公司發展－本公司」一段。

## 6. 收購若干子公司

作為重組的一部分，本公司收購以下公司，旨在於上市後消除潛在的競爭並與城發集團實現明確的業務劃分。

### (a) 城發商管

為整合城發集團的商業資產的經營管理，於2022年8月19日，城發集團公司將其於城發商管的全部股權無償轉讓予本公司。於2022年8月29日依法完成有關轉讓後，城發商管成為本公司的全資子公司。城發商管主要從事提供商業運營及管理服務。

### (b) 停車場公司

為將停車場管理業務整合至城市服務，於2022年8月19日，城發集團子公司城發智慧出行公司以約人民幣9.8百萬元的代價將其於停車場公司的全部股權轉讓予本公司（根據截至2022年5月25日（審計參考日）的經審核資產淨值釐定）。在有關轉讓於2022年8月29日依法完成後，停車場公司成為本公司的全資子公司。有關詳情，請參閱「一重大公司發展－我們的主要運營子公司」一段。

## 7. 改制為股份有限公司

於2022年12月22日，本公司從有限責任公司改制為股份有限公司。有關詳情，請參閱本節「一重大公司發展－本公司」一段。

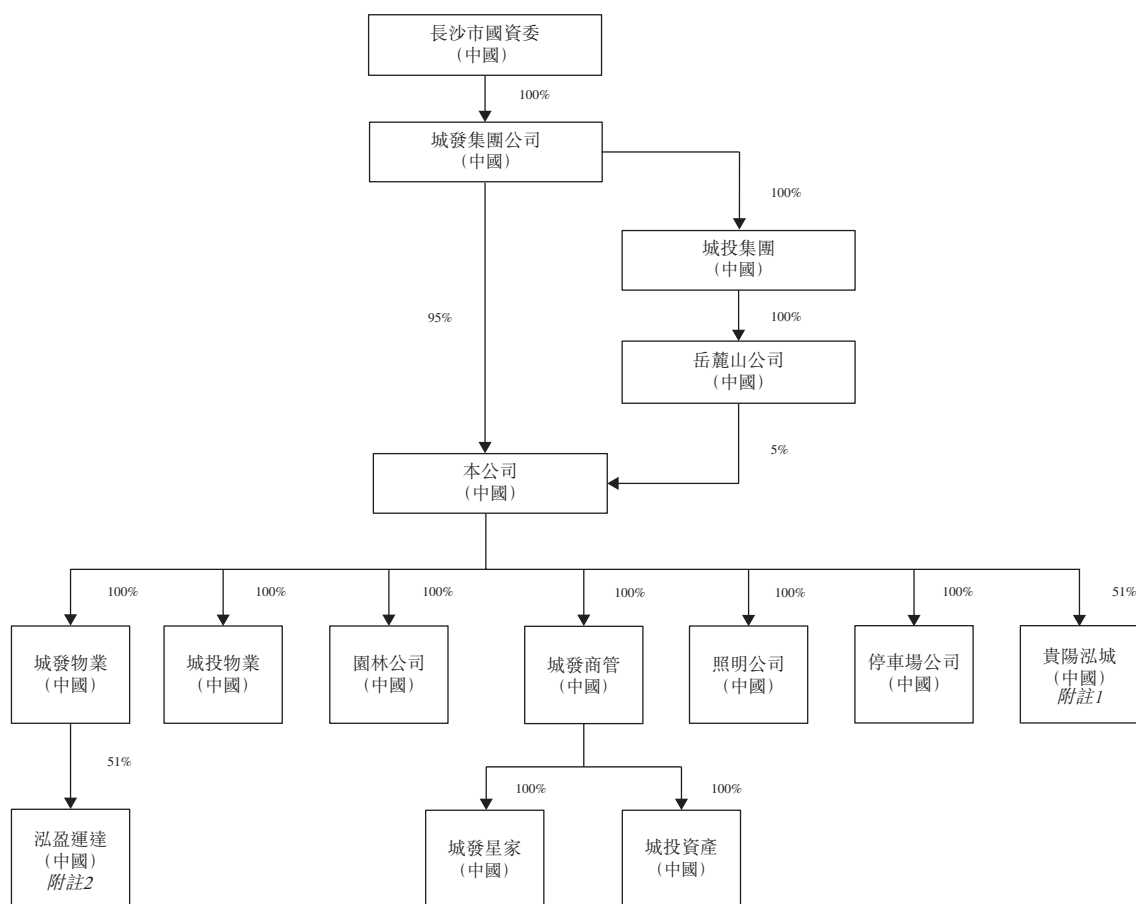


中國監管規定

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

重組完成後及緊接全球發售完成前的公司架構

下圖闡釋我們於重組完成後及緊接全球發售完成前的簡要股權及公司架構：

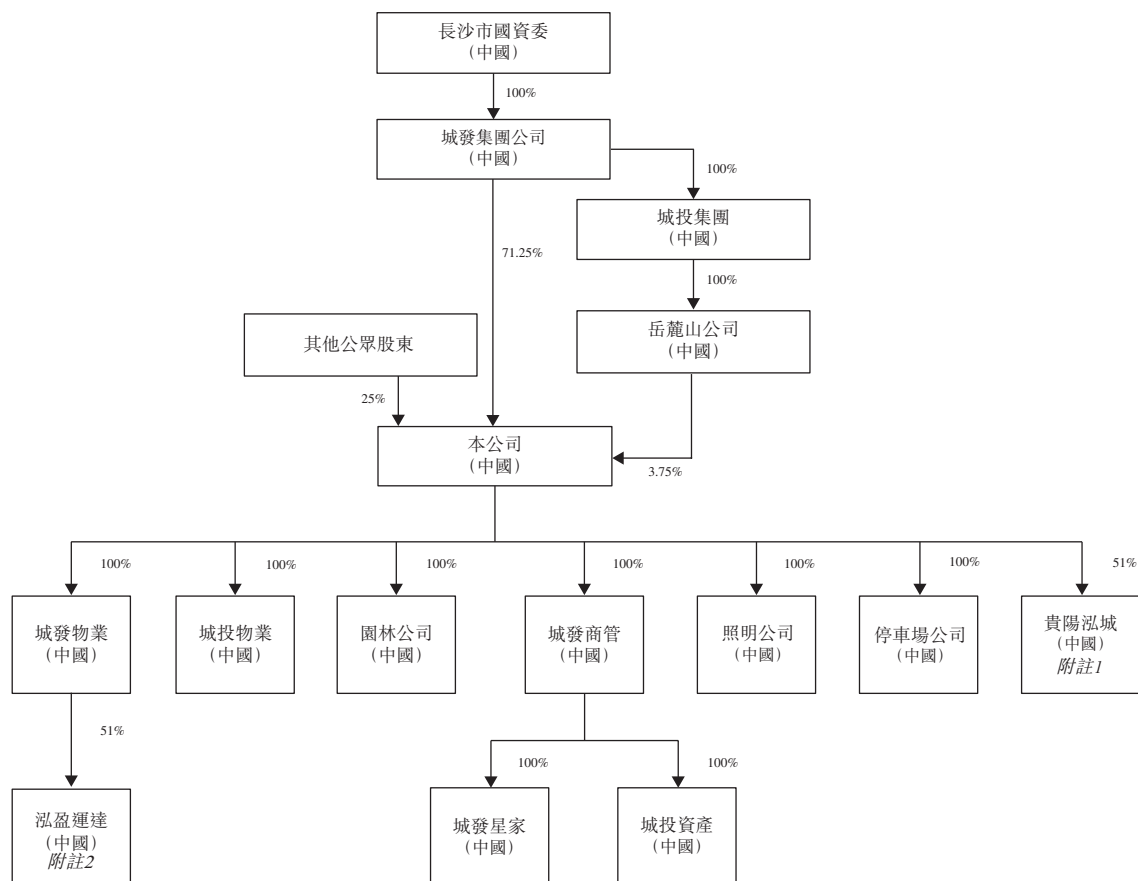


附註：

1. 貴陽泓城剩餘49%的股權由獨立第三方白雲城市發展持有。
2. 泓盈運達剩餘49%的股權由獨立第三方湖南水清木華持有。

全球發售完成後的公司架構

下圖闡釋我們於緊隨全球發售依法完成後的股權及公司架構：



附註：

1. 貴陽泓城剩餘49%的股權由獨立第三方白雲城市發展持有。
2. 泓盈運達剩餘49%的股權由獨立第三方湖南水清木華持有。

除全球發售完成後公眾股東將持有的H股外，控股股東持有的非上市股份將不會被視為公眾持股量的一部分，因為有關股份為非上市股份，其並未申請轉換為H股，不會於全球發售完成後立即上市。

## 概覽

我們是一家國有城市服務及運營提供商，業務運營主要位於長沙市。中國湖南省的物業管理市場競爭激烈且高度分散。按2023年的在管建築面積及總收入計，我們所有業務分部的市場份額分別約為湖南省物業管理市場的0.72%及10.80%。按2023年城市服務收入計，我們的市場份額約為湖南省城市服務市場的0.50%。按2023年在管建築面積計，我們的市場份額約為湖南省商業運營服務市場的0.88%。

我們為客戶提供廣泛服務，打造植根於市區的有凝聚力的業務佈局。根據服務特點及行業標準，我們提供的服務可分為三類：(i)物業管理服務（包括對公共物業、商業物業和住宅物業的各種物業管理服務，以及增值服務）；(ii)城市服務（包括園林綠化及工程、照明系統運營、停車場運營及市政環衛服務）；及(iii)商業運營服務。

於我們成立的初步階段，我們主要從事物業管理服務，而城發集團的業務集中於城市建設及開發。受城發集團的影響，我們從一開始就傾向於管理城市公共空間。我們的物業管理服務主要針對公共及商業物業，住宅物業處於次要位置。隨著我們繼續增長，我們利用我們於物業管理服務方面的經驗，並逐步鞏固我們於城市服務的競爭優勢。例如，我們收購一家園林公司，使得我們於2016年擴張至園林綠化及工程服務。自2017年開始，我們亦於長沙市承接夜景照明運營，進一步奠定了我們城市服務業務的基礎。於2021年，我們正式開始承接市政環衛項目。於過往數年，我們的城市服務業務已產生穩定的收入及利潤，成為我們增長的關鍵驅動力及業務的焦點。

下表載列所示年度我們的收入按服務類別劃分的明細：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務	192,256	44.6	207,466	39.2	237,902	36.5
城市服務	185,352	42.9	274,720	52.0	353,290	54.2
商業運營服務	54,045	12.5	46,337	8.8	60,683	9.3
總計	<u>431,653</u>	<u>100.0</u>	<u>528,523</u>	<u>100.0</u>	<u>651,875</u>	<u>100.0</u>

面對不斷擴大的城市空間和日益豐富的城市生活場景，我們提供多元化的優質服務，構建競爭優勢。我們的物業組合包括公共物業、商業物業及住宅物業。於往績記錄期間，我們承接了湘江財富金融中心物業管理服務項目、洋湖國家濕地公園物業管理服務項目及長沙國際會展中心物業管理服務項目等標誌性項目。依託在物業管理行業，尤其是公共物業管理方面的經驗，我們也積極開發城市服務市場，並承接多元化項目，如長沙市城市夜景亮化控制中心運維項目、洋湖生態新城近零碳示範展示區項目設計施工總承包項目、漁人碼頭停車場項目及濱江片區市政環衛維護項目。同時，我們也向各類客戶提供商業運營服務，覆蓋長沙市若干著名景點及商業區，如太平街及天心閣古玩城。

於往績記錄期間，我們憑藉業務體系及優質的服務取得穩健的經營業績。我們的收入由2021年的人民幣431.7百萬元增加至2023年的人民幣651.9百萬元，年複合增長率約為22.9%。同時，同年我們的毛利從人民幣107.3百萬元增加至人民幣151.8百萬元，年複合增長率約為19.0%。

截至2023年12月31日止年度，我們在管物業管理項目總數為68個，在管建築面積為11.1百萬平方米，城市服務板塊在管項目總數為157個，包括4個照明系統運營項目、150個停車場運營項目及3個市政環衛項目；同期我們亦完成了85個園林綠化及工程項目，截至2023年12月31日有87個在建項目。截至2023年12月31日止年度，商業運營服務板塊在管項目總數為50個，在管建築面積為76.6萬平方米。

### 競爭優勢

我們認為以下競爭優勢使我們從競爭對手中脫穎而出，是可持續發展的關鍵。

鑒於中國湖南省的物業管理市場高度分散，我們於湖南省的佔有率及地理重心使我們可有利地推動整體業務的增長

經過多年，我們已利用我們在物業管理服務行業積累的豐富經驗，成長為城市服務及運營提供商，並處於具有競爭性的市場地位。我們一直專注於湖南省的戰略增長，尤其是長沙市（中國最有活力的城市之一）的戰略增長，且我們將繼續專注於此。

湖南省是中國人口最多、經濟發展前景最好的省份之一，城鎮化率不斷提高。湖南省城市服務市場需求旺盛，城市空間及相關物業的管理規模將持續增長。湖南省GDP從2018年的人民幣3.63萬億元增長至2023年的人民幣5.00萬億元，年複合增長率為6.6%。此外，湖南省物業管理行業總收入從2018年的約人民幣289億元增長至2023年的約人民幣390億元，年複合增長率為6.2%。另外，湖南省正在快速進行城鎮化，根據湖南省統計局資料，城鎮化率從2012年的約46.2%增長至2023年的約61.2%。

我們在湖南省承接了多個標誌性項目，如湘江財富金融中心項目、長沙市城市功能照明運維項目及太平街商業運營項目。

我們認為，我們以湖南省尤其是長沙市為戰略重心，以及我們在同一地區提供物業管理服務及城市服務的既定市場地位，將繼續支持我們業務規模擴張，並賦予我們在中國市場於該等服務方面強於競爭對手的優勢。

**依託我們控股股東的品牌知名度，我們擁有可持續增長機會，支撐我們拓展與獨立第三方的業務**

我們的控股股東之一城發集團公司是湖南省的一家城市開發商和運營商，隸屬於長沙市國資委。我們的母公司集團城發集團主要負責城市公共基礎設施的融資、投資、建設、運營和管理，負責授權範圍內的國有資產管理。城發集團開發了多元化的優質物業組合，包括但不限於橋樑、道路、隧道等公共基礎設施、辦公樓、文化公園及展覽中心。城發集團在保持其於長沙市現有優勢的同時，積極將業務擴展至湖南省其他城市。

根據中指院的資料，於2023年，就長沙市及湖南省的城市基礎設施投資行業而言，城發集團的市場份額（指其收入佔長沙市及湖南省城市基礎設施投資總額的百分比）分別為22.53%及5.78%。根據中指院的資料，截至最後實際可行日期，城發集團是長沙市及湖南省最大的城市投資及開發企業（按總資產、收入及淨利潤計算）。有關城發集團的物業及基礎設施組合的詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係－與城發集團的互利互補關係」。

自我們成立以來，我們與城發集團的長期關係推動了我們的發展，並為我們的持續增長奠定堅實的基礎。於往績記錄期間，我們從城發集團及其聯繫人（按項目來源劃分）獲得的總收入分別為人民幣303.2百萬元、人民幣348.8百萬元及人民幣419.8百萬元，分別佔我們總收入的70.2%、66.0%及64.4%。同年，在物業管理服務板塊，我們來自城發集團及其聯繫人的項目的保留率分別為87.2%、86.3%及92.3%。

城發集團是長沙市最大的城市開發商，其業務範圍覆蓋城市開發的生命週期，並將源源不斷產生新項目。根據我們與城發集團的合作關係，這確保了大量的儲備項目，我們將其作為長期可見及可持續的增長機會加以利用。經過多年合作，我們熟悉城發集團項目的管理體系和質量要求，並已通過提供定制化服務建立匹配的服務能力。這些能力足以贏得客戶信任。此外，我們與城發集團有著相似的企業文化和經營理念，溝通機制順暢，且協調成本低。同時，城發集團也傾向於依靠我們的服務來保證後期運營管理的順暢。

此外，我們與城發集團的密切和穩定關係有助於推廣我們的品牌知名度。根據中指院的資料，截至最後實際可行日期，城發集團是長沙市及湖南省最大的城市投資及開發企業（按總資產、收入及淨利潤計算）。城發集團憑藉其在長沙市城市綜合建設及區域開發方面的優勢投資、建設及管理廣泛的市政基礎設施和公共設施。我們與城發集團及其聯繫人合作的項目成就了我們的項目清單，並可作為我們與獨立第三方物業開發商合作的代表性先例。此外，與城發集團廣泛而長期的合作關係為我們的服務質量和市場聲譽提供了支持。作為長沙市的國有企業，城發集團是該市城市發展的驅動力及先鋒力量。我們與城發集團的長期關係有助於品牌認知，這是本集團在以下方面的競爭優勢：

- (i) 國企背景將我們與地方政府以及其他客戶緊密聯繫在一起，尤其是在城市服務板塊。由於城市服務及公共物業管理服務的性質，這些業務線的大多數客戶是國有企業，這些客戶自然偏好具有相同背景的服務提供商合作；

- (ii) 城發集團在長沙城市發展分部的市場地位為我們提供獲當地市場重視及認可的競爭優勢。城發集團是該市城市發展的驅動力及先鋒力量。其涵蓋城市開發、建設及運營的整個生命週期，覆蓋長沙市主要區域。城發集團公司於2021年、2022年及2023年獲評級機構授予AAA信用評級。城發集團還於2022年被長沙市城市管理委員會評為城市管理工作考核先進單位；及
- (iii) 我們來自城發集團的標誌性項目證明了我們所提供的優質服務，並作為本集團表現的基準。例如，我們向來自城發集團及其聯繫人的湘江新區綜合交通樞紐提供物業管理及商業運營服務。該項目被確認為湖南省五星級物業服務項目。該獎項不僅肯定了本集團所提供的服務，也證實了我們在獨立第三方項目的營銷及投標過程中的過往表現。

憑藉城發集團的背景、市場地位及項目，我們認為，我們在區域市場上享有競爭優勢。受益於城發集團的資源支持、管理專長及品牌賦能，我們的董事認為，我們的經營業績值得嘉獎，並得到地方政府、城市投資公司及其他企業的認可。

利用我們與城發集團合作中展示的能力和專業知識，我們具備得天獨厚的優勢，並一直積極從獨立第三方獲得項目。

於往績記錄期間，在物業管理板塊，我們來自城發集團及其聯繫人的項目在管建築面積分別佔我們在管總建築面積的43.5%、41.8%及39.1%，在管項目數量分別為43個、45個及48個。同年，我們來自獨立第三方的項目在管建築面積分別佔我們在管總建築面積的56.5%、58.2%及60.9%，提供物業管理服務的在管項目數量分別為18個、18個及20個。於往績記錄期間，我們所有的商業運營服務項目來自城發集團及其聯繫人。

我們與城發集團的業務合作，提升了我們在湖南省和全國的知名度，從而令我們獲得大眾的關注；憑藉多年積累的行業經驗和關注度，我們能夠與獨立第三方開展業務。我們認為並預期，城發集團的土地儲備及持續增長將為我們的發展、未來增長及物業及服務組合的多元化提供一如既往的支持。

從物業管理服務到城市服務，我們對城市空間的深刻理解和覆蓋，帶給我們競爭優勢

我們的物業管理專業知識與城市運營能力相結合，使我們能夠提供比傳統物業管理業務更綜合的服務類型，令競爭對手難以模仿。我們認為，我們的專業知識及出色記錄為我們提供將這兩個不同領域聯繫起來的機會，而無法採用我們商業模式的競爭對手，無法抓住該機會。

### **廣泛的物業組合**

我們管理廣泛的物業，為各種企業提供各式各樣的優質服務，並致力於為城市生活的參與者和公共基礎設施的管理者創造舒適和放心的體驗。我們管理或運營的物業組合包括公共、商業及住宅物業，包括(i)市民廣場、公園及景點、城市展覽館、政府辦公樓及學校等公共物業；(ii)商業寫字樓、商業綜合體及營銷案場等商業物業；及(iii)住宅小區及公寓等住宅物業。與傳統的物業管理公司不同，我們以城市運營商的視角觀察不斷擴張的城市空間，探索人們生活、工作和娛樂中的各種服務場景。

### **多元化的服務供應**

我們可提供物業管理服務，包括綠化、安保及維修保養。我們也可提供專業運營服務，如工程及維護等。於往績記錄期間，我們提供了相關業務並賺取了可觀收入。我們已獲得城市生活垃圾經營性清掃、收集、運輸、處置服務許可證等專業資質，令我們具備更高的行業資質標準和更強的相關領域競爭力。我們已基於提供多元化服務的能力構建一站式服務模式，以滿足客戶的需求。我們還可在提供一項服務後向該客戶提供其他相關服務，進一步將我們從競爭對手中脫穎而出。例如，在洋湖國家濕地項目中，我們提供園林施工、綠化養護、花木造景、現場物業管理等服務，這是典型的「園林綠化及工程+物業管理」業務架構下的項目。



### 城市服務經驗

我們圍繞城市服務組織業務分部，這是我們的主要優勢領域。城市服務板塊具有以下特點：多樣化服務類型、服務受眾多且流動性高、質量要求高且客戶黏性高。我們多年來在長沙市提供公共物業管理服務所積累的經驗、聲譽及客戶忠誠度，有助我們切入城市服務市場，不斷擴大業務組合。一個典型的例子是我們於2017年開始承接夜景亮化控制中心運維項目，並已持續於城市照明領域取得突破，已為我們在城市服務領域積累了多樣化的服務經驗，且隨著業務規模的擴大直接推動了照明公司的成立。

基於對城市服務的理解和實踐，我們已積累經驗並轉化應用於新的業務場景。我們在長沙市從事園林綠化及工程、照明系統運營、停車場運營和市政環衛服務。這些市政基礎設施的業主通常是地方政府或國有企業，其對服務質量和成效的要求與公共物業管理類似。因此，我們能夠適當地利用我們積累的管理經驗，並逐步形成將物業管理服務與城市服務連接的服務模式。隨著我們擴大業務佈局，我們日益多元化的業務組合為我們帶來越來越全面的優勢，以及更多的項目機會。

### 城市服務市場前景

隨著城市化進程的加快，許多城市正面臨著複雜的挑戰和需求。城市服務行業通過提供廣泛的服務和解決方案，旨在提高城市效率，促進城市發展並最終滿足城市居民多樣化的需求。該行業涉及眾多領域，如基礎設施建設、環境和衛生、交通、智慧城市解決方案等，而該等領域可提供創新與改進機會，令城市服務行業充滿廣闊前景。此外，在城市精細化管理新標準的背景下及「放管服」持續推進下，城市服務市場不斷增長。根據中指院提供的數據，從2018年至2023年，全國城市服務市場規模從人民幣0.9萬億元增長到人民幣1.4萬億元，年複合增長率為10.7%；預計從2024年至2028年，全國城市服務市場規模將以3.6%的年複合增長率從人民幣1.6萬億元增長至人民幣1.8萬億元。從2018年至2023年，湖南省城市服務市場規模從人民幣452億元增長到人民幣705億元，年複合增長率為9.3%，預計從2024年至2028年，湖南省城市服務市場規模將以4.1%的複合增長率從人民幣764億元增長至人民幣897億元。

在推進城市精細化管理的過程中，物業管理公司在承接城市服務項目方面具有天然優勢。近年來，物業管理服務行業的龍頭企業紛紛加強了對城市服務的佈局。然而，城市服務市場有嚴格的壁壘，即對經驗、技術和人才有一定的要求。從經驗壁壘的角度講，城市服務通常要求供應商具有豐富的行業經驗，而招標文件會要求投標者提供過往業績和項目參與的證明材料。從技術壁壘的角度講，城市服務涉及到眾多的服務領域，每個領域都有標準和要求。從人才壁壘的角度講，本行業眾多應用領域對高級技術人才的綜合技術能力要求較高，除了必須具備專業技術能力外，還必須深入了解行業的業務流程、管理標準、相關技術和應用環境，並能針對不同層級、不同區域的特點進行合理規劃設計。

### 標準化和定制化的服務流程以及優質服務有助於我們樹立品牌形象

我們已建立及執行嚴格的質量規範，提供標準化的服務。我們已於往績記錄期間成功維持(i) GB/T 19001-2016/ISO9001:2015質量管理體系認證；(ii) GB/T 24001-2016/ISO 14001:2015環境管理體系認證；(iii) GB/T 45001-2020/ISO 45001:2018職業健康安全體系認證；及(iv)GB/T 23331-2020/ISO 50001:2018能源管理體系認證。

為監督及維持我們的服務質量，我們設有質量控制團隊對僱員及供應商進行監督。我們還提出一些質量控制方法和平台，以確保服務質量。為確保客戶提出的任何問題得到及時處理和解決，我們已採用標準化方法建立客戶糾紛解決機制，並編製處理客戶投訴的服務手冊。我們認為，憑藉我們的標準和程序，我們可在不影響服務質量的情況下擴充及擴大我們的業務。我們採用信息系統、數據分析和處理以及智能設備等服務工具，對我們的高效管理目標進行量身定制。

我們多年來一直在當地從業，給客戶留下深刻的印象。我們對優質服務的承諾為我們贏得多項行業殊榮和嘉獎。例如，我們的湘江基金小鎮項目和南郊綜合樓項目均被湖南省物業管理行業協會認可為五星級物業服務項目。

### 經驗豐富及專業的管理團隊輔以有效的人力資源管理系統

我們的管理團隊憑藉豐富的專業經驗、深刻的行業洞察力和豐富的技術專長，為我們目前的成就和未來發展作出貢獻。我們的管理團隊由謝毅先生領導，其從事物業管理市場約20年。我們管理團隊的核心成員均受過高等教育，具備豐富的專業經驗和專業知識。我們的管理團隊成員中有72.7%擁有本科或以上學歷，並擁有不同的專業資格。

我們已建立完善的人力資源管理體系，包括有競爭力的薪酬方案、有效的內部考核體系和完善的培訓體系，以保持人才競爭力。我們為新員工提供入職培訓，讓他們熟悉本集團。我們為員工提供日常培訓，以提高他們在各個業務領域的專業技能。此外，我們還為所有員工提供素質發展培訓，以加強團隊合作，溝通和安全生產的意識。除了上述內部培訓外，我們還積極參與外部培訓計劃，包括但不限於財務相關培訓、辦公軟件培訓和寫作培訓等。通過該等培訓計劃，我們能夠將我們的經驗複製並傳遞給新僱員。我們還建立了一個具有競爭力的薪酬結構和績效考核制度，以激勵員工。我們認為，我們既有的人才招聘、培訓和評估程序使我們能夠發現與我們基本價值觀相同的員工，以及能夠為客戶提供專業服務的個人，從而使我們能夠從競爭對手中脫穎而出。

### 業務策略

我們已制定以下業務策略，以幫助我們更有效地實現策略目標。

#### 鞏固我們在湖南省的地位，並通過多渠道繼續擴大我們的業務規模

我們計劃繼續通過自然增長和戰略合作、收購和投資鞏固我們在湖南省的市場地位。

首先，利用我們豐富的運營經驗以及與湖南省的客戶和商業夥伴建立的業務關係，我們有意根據我們深耕相關行業及多年累積的經驗，優化我們的服務供應，如物業管理服務、園林綠化及工程、停車場運營等。我們將繼續利用城發集團及其聯繫人持有的項目儲備，且我們計劃積極爭取城發集團及其聯繫人未來開發的項目，以擴大規模。此外，我們還打算擴大和鞏固我們與城發集團多元化業務部門的合作，以進一

步發展我們的業務運營，及鞏固我們在湖南省的市場地位。除與城發集團合作外，我們還計劃利用我們通過成功的業務運營形成的品牌形象和累積的業務專長，獲得與獨立第三方物業開發商和其他客戶進行業務的機會，加強我們的業務發展能力。

其次，我們的目標是在現有的業務基礎上，結合未來的發展定位，將業務擴展至湖南省以外的地區，包括江西省、貴州省及其他地區。我們將積極提高運營能力，加快發展新業務，實現健康發展。基於我們對行業知識的了解深度以及經營實踐的廣度，我們計劃探索與地方政府以及地方城市投資公司等公共實體進行業務合作，以促進業務的開展。

為推進我們的擴張計劃及最大限度地發揮與現有業務運營的潛在協作優勢，我們有意探索與提供物業管理服務或專門從事城市服務的物業管理公司進行戰略投資及收購的機會。我們尋找適當的目標公司以進行投資或收購，並將利用我們的目標公司研究結果、財務盡職審查、初步評估及可行性研究，決定是否最終投資或收購該等公司。

約29.2%的所得款項淨額或27.2百萬港元將用於物色物業管理服務提供商及城市服務提供商的潛在戰略收購機會，以最大限度發揮與我們現有業務的潛在協作優勢，並促進我們的業務發展。有關詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

### 提升服務能力，保持服務供應多樣化

我們盡力鞏固及加強目前的服務能力，並打算擴大在管物業組合。具體而言，(i) 約19.8%的所得款項淨額或18.5百萬港元，將用於為市政環衛服務採購運營車輛，以適應業界科技化和機械化趨勢，提高我們的運營效率和服務質量，從而進一步提高我們在市場上的聲譽和競爭力；及(ii) 約1.2%的所得款項淨額或1.1百萬港元將用於為照明系統運營服務採購運營車輛及設備以減低成本並加強車輛管理，及進一步鞏固我們的市場地位。

我們認為，採購新車輛將提高我們的運營效率及服務質量。此項投資旨在從長遠提高機械化程度並降低成本，預計每年可通過減少租金節省成本。此次採購亦有助於提高我們應對緊急情況的反應能力，擴大我們的服務範圍，以及提升我們的企業形象。此外，投資這些車輛將使我們在不斷發展的城市服務業務中獲得未來商機，同時強調即時運營效益與長期戰略增長。

我們承諾承接更多城市服務項目，並將利用我們的管理經驗和股東背景，通過與業主的接洽，獲得新項目機會。此外，我們將積極參與投標，不斷關注市場趨勢及有新需求的新領域。我們將利用城發集團的優勢，積極拓展業務，承接更多項目。此外，我們將與地方政府合作，以城市服務為切入點，承接相關項目，提高產值。我們還將努力豐富我們的增值服務，在我們的服務價值鏈中增加不同的定制增值服務。

約21.0%的所得款項淨額或19.6百萬港元將用於購買市政環衛服務及照明系統運營服務作業車輛及設備。有關詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

### 加大對技術開發的投資，以提高我們的技術能力，並提高數字化及自動化程度

於物業管理服務、城市服務及商業運營服務中，勞工成本是我們的主要成本之一。鑒於我們發展穩定，我們不僅須創造能力來管理我們的服務系統，還需要控制開支和提高運營效率。這使得有必要對技術進行投資，因為智能技術對物業管理業務、城市服務業務及商業運營服務的高效運營仍至關重要。

於往績記錄期間，我們在業務運營中採用了城發集團開發的一系列操作系統及平台，包括用於辦公文件提交及流程管理的辦公自動化系統、用於有效管理組織員工（涵蓋招聘、培訓及績效評估等方面）的人力資源系統、跟蹤及管理財務交易的會計系統、用於供應商選擇的採購系統等。

我們計劃開發及優化內部管理信息系統的功能（主要側重於各種勞動密集型任務、合同、財務及資產的在線管理），以取代目前的系統。

此外，我們計劃開發及完善各類業務營運系統，以實現功能開發、數據連接及信息資源共享，包括(a)智能停車運營，用於完善停車繳費管理等功能；(b)車輛運營系統，用於對環衛車進行遠程監控；(c)靈活的人員配置系統，用於有效分配人力；及(d)客戶於商場、停車場及我們在管的其他物業的會員系統。

此外，我們計劃開發設備連接系統，使我們能夠全面監督設施及設備。該等系統亦將使能源消耗管理、建築物內部環境監測、安全監測、預測性維護、有關建築物的實時數據收集、使用現時獲得的數據對建築物的未來狀況進行預測等任務實現自動化。此外，我們計劃聘請軟件工程師對這些系統進行開發及維護。

約25.2%的所得款項淨額或23.5百萬港元將用於技術投資。有關詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

#### **堅持以人才為本的管理方針，持續完善人力資源管理體系**

我們計劃採取各種措施吸引及培養行業內具有不同背景及技能組合的人才，以為我們的成長及發展作出貢獻，並為員工提供培訓計劃及發展機會，並提供有競爭力的薪酬、福利和獎勵。具體而言，分配約13.7%的所得款項淨額或12.8百萬港元，用於擴大我們具有多元化背景的專職團隊，以加強我們員工隊伍的競爭力。

此外，我們有意根據不同層級僱員所需的技能組合提供量身定制的人才培訓計劃。分配約1.6%的所得款項淨額或1.5百萬港元推廣人才培訓計劃。

約15.3%的所得款項淨額或14.3百萬港元將用於人才招聘及培訓。有關詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

## 我們的商業模式

於往績記錄期間，我們的收益主要來自以下三個業務分部（按服務類別劃分）。

### 物業管理服務

我們主要提供公共物業管理服務、商業物業管理服務和住宅物業管理服務，例如清潔、安保、維修及維護服務。公共物業包括市民廣場、公園和景點、城市展覽館、政府辦公樓和學校；商業物業包括商業辦公樓、商業綜合體和營銷案場；及住宅物業主要包括住宅小區和公寓。此外，我們也向物業開發商、業主及租戶提供廣泛的增值服務。於往績記錄期間，對於公共物業，我們的客戶主要是政府機構，而對於商業及住宅物業，我們的客戶主要是私營實體及個人。

### 城市服務

我們協助地方政府及公共機構提供城市服務，以改善市民生活體驗和環境。我們的城市服務主要包括(i)園林綠化及工程，包括景觀建設及工程施工；(ii)照明系統運營（包括景觀照明運營及功能照明運營）；(iii)停車場運營，包括公共停車位自營及租賃經營管理；及(iv)市政環衛服務，包括市政基礎設施的清潔，如城市道路、主干道沿線的建築外牆、路燈及公交站台。於往績記錄期間，我們主要向城發集團提供園林綠化及工程服務。對於照明系統運營及市政環衛服務，我們的客戶主要是政府機構，而對於停車場運營，我們的客戶主要是私營實體及個人。

## 業 務

### 商業運營服務

我們管理各類商業項目，如商業辦公樓、商業區及產業園區。我們已制定全面的商業資產管理流程，包括前期商業規劃、商業定位、招租、租賃協議制定、營銷推廣以及商業資產的日常運營管理及維護。於往績記錄期間，我們主要向城發集團及其聯繫人提供商業運營服務。

下表載列所示年度我們的收入按服務類型劃分的明細：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務	192,256	44.6	207,466	39.2	237,902	36.5
— 公共物業	69,894	16.2	72,458	13.7	74,015	11.4
— 商業物業	95,191	22.1	105,798	20.0	114,563	17.6
— 住宅物業	1,264	0.3	2,483	0.5	12,384	1.9
— 增值服務	25,907	6.0	26,727	5.0	36,940	5.6
城市服務	185,352	42.9	274,720	52.0	353,290	54.2
— 園林綠化及工程	83,482	19.3	125,847	23.8	186,347	28.6
— 照明系統運營	30,856	7.1	64,007	12.1	67,497	10.4
— 停車場運營	42,089	9.8	40,633	7.7	46,733	7.2
— 市政環衛服務	28,925	6.7	44,233	8.4	52,713	8.0
商業運營服務	54,045	12.5	46,337	8.8	60,683	9.3
總計	<u>431,653</u>	<u>100.0</u>	<u>528,523</u>	<u>100.0</u>	<u>651,875</u>	<u>100.0</u>



## 業 務

下表載列所示年度我們的收入按服務類別及項目來源劃分的明細：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務 <sup>(1)(2)</sup>	192,256	44.6	207,466	39.2	237,902	36.5
城發集團及其聯繫人	131,991	30.6	150,576	28.5	171,634	26.3
獨立第三方	60,265	14.0	56,890	10.7	66,268	10.2
— 政府／公共機構	57,674	13.4	55,084	10.4	47,787	7.3
— 國有企業	1,380	0.3	1,806	0.3	12,661	1.9
— 其他	1,211	0.3	-	-	5,820	1.0
城市服務 <sup>(1)(3)</sup>	185,352	42.9	274,720	52.0	353,290	54.2
城發集團及其聯繫人	117,160	27.1	151,853	28.7	187,526	28.8
獨立第三方	68,192	15.8	122,867	23.3	165,764	25.4
— 政府／公共機構	60,195	14.0	106,534	20.2	119,261	18.3
— 國有企業	3,057	0.7	7,840	1.5	45,113	6.9
— 其他	4,940	1.1	8,493	1.6	1,390	0.2
商業運營服務 <sup>(1)(2)(4)</sup>	54,045	12.5	46,337	8.8	60,683	9.3
<b>總收入</b>	<b>431,653</b>	<b>100.0</b>	<b>528,523</b>	<b>100.0</b>	<b>651,875</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 本集團按有權授出有關項目的訂約方分類項目來源。
- (2) 有權授出物業管理服務及商業運營服務項目的訂約方為物業的開發商或業主。
- (3) 有權授出停車場運營項目的訂約方為車位出租人。有權授出其他城市服務項目的訂約方為合同的對手方。
- (4) 於往績記錄期間，我們的所有商業運營服務項目均來自城發集團及其聯繫人。

## 業 務

有關我們與城發集團的關係詳情，請參閱「與控股股東的關係」及「業務－客戶－我們的五大客戶」章節。

下表載列所示年度按服務類別劃分的在管項目相關數目：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
<b>物業管理服務</b>			
－ 公共物業	29	29	24
－ 商業物業	29	30	36
－ 住宅物業	3	4	8
<b>城市服務</b>			
－ 園林綠化及工程 <sup>(1)</sup>	44	98	85
－ 照明系統運營	2	4	4
－ 停車場運營	146	144	150
－ 市政環衛服務	2	2	3
<b>商業運營服務</b>	<u>44</u>	<u>44</u>	<u>50</u>
<b>總計</b>	<u><u>299</u></u>	<u><u>355</u></u>	<u><u>360</u></u>

附註：

(1) 園林綠化及工程項目為一次性項目，且此處所列數目為已完工項目數量。

### 物業管理服務

#### 概覽

我們提供公共物業管理服務、商業物業管理服務和住宅物業管理服務。公共物業包括市民廣場、公園和風景區、城市展覽館、政府辦公樓和學校；商業物業包括商業辦公樓、商業綜合體和銷售中心；住宅物業主要包括住宅和公寓。

我們還為業主、物業開發商、居民和租戶提供廣泛的增值服務，包括(a)空調清潔服務；(b)附屬停車位管理服務；(c)裝修管理服務；(d)門禁卡服務；以及(e)其他定制服務。

## 業 務

下表載列所示年度我們的物業管理服務收入按物業類型劃分的明細：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
<b>物業管理服務</b>						
－ 公共物業	69,894	36.3	72,458	34.9	74,015	31.1
－ 商業物業	95,191	49.5	105,798	51.0	114,563	48.2
－ 住宅物業	1,264	0.7	2,483	1.2	12,384	5.2
－ 增值服務	25,907	13.5	26,727	12.9	36,940	15.5
<b>總計</b>	<b>192,256</b>	<b>100.0</b>	<b>207,466</b>	<b>100.0</b>	<b>237,902</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期間，我們通過參與招標（地方政府和公共機構會據此評估並從多家相關服務提供商中作出選擇的一種程序，此乃受適用中國法律及法規監管的標準招標程序及為我們就物業管理服務協議進行的相同程序）獲若干物業管理項目。同時，對於從城發集團及其聯繫人獲得的項目，我們主要通過直接訂約的方式獲得物業管理服務合同。有關詳情，請參閱本節「－ 物業管理服務－ 招標流程」一段。

於往績記錄期間，我們的收入實現大幅增長。物業管理服務產生的收入以年複合增長率11.2%由2021年的人民幣192.3百萬元增至2023年的人民幣237.9百萬元。於往績記錄期間，我們的在管總建築面積分別約為10.6百萬平方米、10.3百萬平方米及11.1百萬平方米。

## 業 務

下表載列所示年度按物業類型劃分的物業管理服務保留率明細：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
<b>有效項目數量<sup>(1)</sup></b>	57	63	67
— 公共物業	23	24	21
— 商業物業	28	30	34
— 住宅物業	6	9	12
<b>已簽約的項目數量</b>	66	70	73
— 公共物業	29	29	24
— 商業物業	31	32	37
— 住宅物業	6	9	12
<b>保留率</b>	86.4%	90.0%	91.8%
— 公共物業	79.3%	82.8%	87.5%
— 商業物業	90.3%	93.8%	91.9%
— 住宅物業	100.0%	100.0%	100.0%

附註：

(1) 有效項目數量指整個年度的已簽約項目總數減去同年我們停止管理的項目數量。

下表載列所示年度按項目來源劃分的物業管理服務保留率明細：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
<b>有效項目數量</b>	57	63	67
— 城發集團及其聯繫人	41	44	48
— 獨立第三方	16	19	19
<b>已簽約的項目數量</b>	66	70	73
— 城發集團及其聯繫人	47	51	52
— 獨立第三方	19	19	21
<b>保留率</b>	86.4%	90.0%	91.8%
— 城發集團及其聯繫人	87.2%	86.3%	92.3%
— 獨立第三方	84.2%	100.0%	90.5%

## 業 務

下表載列所示年度按物業類型劃分的物業管理服務續約率明細：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
<b>續約項目數量</b>	10	21	16
— 公共物業	6	9	9
— 商業物業	4	12	7
— 住宅物業	—	—	—
<b>到期項目數量</b>	19	28	22
— 公共物業	12	14	12
— 商業物業	7	14	10
— 住宅物業	—	—	—
<b>續約率</b>	52.6%	75.0%	72.7%
— 公共物業	50.0%	64.3%	75.0%
— 商業物業	57.1%	85.7%	70.0%
— 住宅物業	—	—	—

下表載列所示年度按項目來源劃分的物業管理服務續約率明細：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
<b>續約項目數量</b>	10	21	16
— 城發集團及其聯繫人	7	13	8
— 獨立第三方	3	8	8
<b>到期項目數量</b>	19	28	22
— 城發集團及其聯繫人	13	20	12
— 獨立第三方	6	8	10
<b>續約率</b>	52.6%	75.0%	72.7%
— 城發集團及其聯繫人	53.9%	65.0%	66.7%
— 獨立第三方	50.0%	100.0%	80.0%

我們承接的物業管理項目穩定發展。於往績記錄期間，我們物業管理項目的續約率分別為52.6%、75.0%及72.7%。於同年，我們物業管理項目的保留率分別為86.4%、90.0%及91.8%。於2021年，續約率及保留率較低，原因是5個臨時項目（屬於輔助性

及過渡性，且通常不具有可重複性)到期。例如，部分項目(如公交候車亭維護遷移服務項目)於搬遷完成後不需要全面物業管理服務；部分項目(如馬欄山片區道路過渡期維護項目)僅於過渡期間需要輔助物業管理服務。此外，我們自願選擇不續簽兩個盈利不如預期的項目，以便將資源重新分配至利潤更高的項目，以優化我們的物業管理組合。於往績記錄期間，來自城發集團及其聯繫人的項目的續約率維持在適當水平，乃由於兩個主要原因：(i)上文所述的若干臨時項目已到期且來自城發集團及其聯繫人；及(ii)我們決定不再重續若干項目，而是將資源重新分配至利潤更高的項目。

### 我們的地域版圖

我們自成立以來一直深耕湖南省，尤其是長沙市。截至2023年12月31日，我們在湖南省管理66個物業，在管總建築面積約為10.6百萬平方米。我們在湖南省的長期精耕細作，使我們在一定區域內形成了區域服務網絡，我們已成為長沙市場根基牢固的物業管理服務供應商之一。

下表載列截至2023年12月31日止年度我們已簽約項目及在管項目所在的地區及城市：

地區	在管 項目數目	在管 建築面積 (千平方米)	已簽約 項目數目	已簽約 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)
湖南省(長沙市)	66	10,557	71	10,643	232,526
江西省(萍鄉市)	2	516	2	516	5,376
總計	68	11,073	73	11,159	237,902

### 服務範圍

我們提供以下主要類別的物業管理服務：

- **清潔及整體綠化服務。**我們為各種物業組合提供整體清潔、蟲害防治、施肥、綠化及修剪服務。為向市民提供整潔有序的生活環境，我們使用標準化清潔技術及清潔設備。我們採納自動化清潔設備以提高我們清潔服務的專業化。

- **安保服務。**我們力求確保我們管理的物業安全有序。我們每天提供的安保服務包括巡邏、應急反應、入口管制和消防安全管理等。我們的首要目標是確保我們管理的物業安全有序。為了實現這一目標，我們有一組保安人員進行定期巡邏，檢查公共區域的監控系統，核實訪客的身份及其車輛，並對緊急情況作出反應。為了提供最好的服務，我們使用內部員工和外部承包商來進行我們的安全操作。
- **維修和維護服務。**我們通常負責公共區域設施、建築結構及公用事業設施的維護，如供配電系統、給排水系統及管道疏通、油煙管道清洗、供水系統二次維護、泥木設施及弱電設備維護。

### 公共物業管理服務

我們提供公共物業管理服務，例如，安保、清潔，以及對公園、學校、醫院及大型展覽場地的維修和維護服務。我們主要通過我們內部僱員及分包商提供有關服務。我們與地方政府及主管相關基礎設施的公共機構訂立物業管理服務合同，並按包幹制收取服務費。

於往績記錄期間，我們為公共物業提供物業管理服務所產生的收入分別約為人民幣69.9百萬元、人民幣72.5百萬元及人民幣74.0百萬元，分別約佔我們物業管理服務總收入的36.3%、34.9%及31.1%。同年，我們分別為29個、29個及24個公共物業提供物業管理服務，在管總建築面積分別為8.5百萬平方米、8.0百萬平方米及7.6百萬平方米。

### 商業物業管理服務

我們提供商業物業管理服務，例如，安保、清潔，還有維修和維護服務。商業物業包括商業辦公樓、商業資產和產業園區。我們主要通過我們的僱員和分包商提供這些服務。我們和物業開發商及業主簽訂物業管理服務合同。我們按包幹制收取服務費。

於往績記錄期間，我們從商業物業管理服務產生的收入分別為人民幣95.2百萬元、人民幣105.8百萬元及人民幣114.6百萬元，分別佔我們物業管理服務總收入的49.5%、51.0%及48.2%。同年，我們分別為29個、30個及36個商業物業提供物業管理服務，在管總建築面積分別為1.9百萬平方米、1.9百萬平方米及2.1百萬平方米。

### 住宅物業管理服務

於往績記錄期間，我們從住宅物業管理服務產生的收入分別為人民幣1.3百萬元、人民幣2.5百萬元及人民幣12.4百萬元，分別佔我們物業管理服務總收入的0.7%、1.2%及5.2%。同年，我們分別為3個、4個及8個住宅項目提供物業管理服務，在管總建築面積分別為26.7萬平方米、32.2萬平方米及137.4萬平方米。

### 增值服務

我們提供增值服務，以解決客戶的需求及改善我們在管物業業主及住戶的生活體驗及環境。我們的增值服務包括(a)空調清潔服務；(b)附屬停車位管理服務；(c)裝修管理服務；(d)門禁卡服務；以及(e)其他定制服務。

- *空調清潔服務*。我們的服務主要包括過濾網清洗、回風網清洗、鋁翅片清洗、冷凝水管道檢查和疏浚、散熱器清洗和消毒。
- *附屬停車位管理服務*。我們管理與商業建築和住宅小區相關的停車位。我們提供日常維護、監控、出入管理及停車收費服務。我們通過向業主收取定期管理費或收取一定比例的臨時停車費，從停車位管理服務中獲利。
- *裝修管理服務*。在商業物業和住宅物業項目中，如果業主需要進行改造，我們提供相關公共空間的安全、檢查和規範服務。
- *門禁卡服務*。我們為商業建築和住宅小區提供門禁卡的管理和製作服務。服務可能包括卡片登記、發行、編程和持續管理等任務，確保門禁系統的順利運作。
- *其他定制服務*。我們提供客戶就其物業或就其物業的特定區域或設施所要求的一系列其他定制服務。該等服務包括禮賓服務、維修服務、會議服務、垃圾清除服務。

於往績記錄期間，我們來自增值服務的收入分別為人民幣25.9百萬元、人民幣26.7百萬元及人民幣36.9百萬元，分別佔我們來自物業管理服務總收入的13.5%、12.9%及15.5%。



## 業 務

我們致力於我們在管物業實現高效的以客戶為本的服務標準，以向物業開發商、業主、住戶及租戶提供現場服務及專門的關懷。我們的標準慣例為存置並更新我們在管物業業主的記錄，並應對及記錄對我們服務的投訴及反饋。有關我們對所收到反饋及投訴進行管理的詳情，請參閱本節「－質量控制－反饋及投訴管理」一段。

### 在管物業組合

於往績記錄期間，來自城發集團及其聯繫人的項目的在管建築面積分別約佔我們在管總建築面積的43.5%、41.8%及39.1%。於繼續專注於提供公共物業管理服務的同時，我們亦尋求多元化我們所管理的物業組合。於往績記錄期間，我們向廣泛的物業（例如政府大樓、產業園、商業綜合體及住宅物業）提供多元化的服務。

下表載列截至2023年12月31日止年度我們物業管理服務協議的到期時間表（就已簽約建築面積而言）：

	項目數量		已簽約建築面積	
		%	(千平方米)	%
無固定期限的物業管理服務協議 <sup>(1)</sup>	14	19.2%	2,722	22.6%
將於以下年份到期的有固定期限的物業管理服務協議：				
－ 截至2024年12月31日止年度 <sup>(2)</sup>	32	43.8%	1,304	10.8%
－ 截至2025年12月31日止年度	16	21.9%	3,989	33.1%
－ 截至2026年12月31日止年度及其後	3	4.1%	21	0.2%
已到期的物業管理服務協議				
－ 已到期但繼續提供服務 <sup>(3)</sup>	2	2.7%	2,828	23.5%
－ 已到期且停止提供服務	6	8.2%	1,175	9.8%
<b>總計</b>	<b>73</b>	<b>100.0%</b>	<b>12,039</b>	<b>100.0%</b>

附註：

- (1) 我們為該等項目提供前期物業管理服務，直至業主委員會成立。
- (2) 截至最後實際可行日期，其中15份物業管理服務協議已獲續期。
- (3) 我們繼續為兩個已到期項目提供服務，乃由於截至最後實際可行日期，該等項目正在續期，其協議預期將於2024年6月續期。

下表載列所示年度或截至所示日期按項目來源劃分的物業管理服務數量、建築面積及收入：

	截至12月31日止年度或截至該日																						
	2021年				2022年				2023年														
	已簽約 項目數量	已簽約建築面積 (千平方米)	在管 項目數量	在管建築面積 (千平方米)	已簽約 項目數量	已簽約建築面積 (千平方米)	在管 項目數量	在管建築面積 (千平方米)	已簽約 項目數量	已簽約建築面積 (千平方米)	在管 項目數量	在管建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣 千元)										
城發集團及其聯繫人	47	5,344	46.2	4,022	43.5	131,991	68.7	51	5,303	46.1	45	4,282	41.8	150,576	72.6	52	5,100	42.4	48	4,325	39.1	171,634	72.1
獨立第三方	19	6,224	53.8	5,996	56.5	60,265	31.3	19	6,200	53.9	18	5,972	58.2	56,890	27.4	21	6,938	57.6	20	6,748	60.9	66,268	27.9
總計	66	11,568	100.0	10,019	100.0	192,256	100.0	70	11,503	100.0	63	10,254	100.0	207,466	100.0	73	12,039	100.0	68	11,073	100.0	237,902	100.0

於往績記錄期間，我們在管物業項目數量、在管建築面積及已簽約建築面積明顯增加，而我們的收入也有所增加。增加乃由於(i)本公司戰略發展方向的調整和對發展戰略的闡述，這進一步指明了本公司的發展方向；(ii)本公司不斷提升的實力、區域品牌 and 市場影響力，特別是與長沙市領先國企城發集團的品牌合作，使本公司獲得了更多的對外市場合作機會。

下表載列所示年度或截至所示日期按物業類型劃分的物業管理服務數量、建築面積及收入：

	截至12月31日止年度或截至該日																		
	2021年				2022年				2023年										
	已簽約 項目數量	已簽約建築面積 (千平方米)	在管 項目數量	在管建築面積 (千平方米)	已簽約 項目數量	已簽約建築面積 (千平方米)	在管 項目數量	在管建築面積 (千平方米)	已簽約 項目數量	已簽約建築面積 (千平方米)	在管 項目數量	在管建築面積 (千平方米)							
		(%)		(%)		(%)		(%)		(%)		(%)							
		(人民幣 千元)		(人民幣 千元)		(人民幣 千元)		(人民幣 千元)		(人民幣 千元)		(人民幣 千元)							
公共物業	29	8,479	73.3	8,474	79.8	69,894	36.3	8,032	69.8	29	8,027	78.3	72,458	34.9	24	7,586	68.5	74,015	31.1
商業物業	31	2,247	19.4	1,878	17.7	95,191	49.5	2,275	19.8	30	1,905	18.6	105,798	51.0	37	2,203	19.1	114,563	48.2
住宅物業	6	842	7.3	267	2.5	1,264	0.7	1,196	10.4	4	322	3.1	2,483	1.2	12	2,144	17.8	12,384	5.2
增值服務	-	-	-	-	-	25,907	13.5	-	-	-	-	-	26,727	12.9	-	-	-	36,940	15.5
總計	66	11,568	100.0	10,619	100.0	192,256	100.0	11,503	100.0	63	10,254	100.0	207,466	100.0	73	12,039	100.0	237,902	100.0

附註：不包括增值服務產生的收入。

## 業 務

下表列示所示年度或截至所示日期我們的有效項目按項目來源劃分的變動：

	截至12月31日止年度或截至該日					
	2021年		2022年		2023年	
	項目數量	建築面積 (千平方米)	項目數量	建築面積 (千平方米)	項目數量	建築面積 (千平方米)
截至年初	38	8,488	57	10,000 <sup>(1)</sup>	63	9,827
— 城發集團及其聯繫人	23	2,907	41	4,187	44	3,855
— 獨立第三方	15	5,581	16	5,813	19	5,972
新業務	28	2,131	13	254	10	1,246
— 城發集團及其聯繫人	24	1,715	10	94	7	468
— 獨立第三方	4	416	3	160	3	778
終止	9	634	7	427	6	1,175
— 城發集團及其聯繫人	6	450	7	427	4	505
— 獨立第三方	3	184	—	—	2	669
截至年末	57	9,985	63	9,827	67	9,898
— 城發集團及其聯繫人	41	4,172	44	3,855	48	3,817
— 獨立第三方	16	5,813	19	5,972	19	6,081

附註：

(1) 於2022年年初包括一個項目建築面積的增幅。

## 業 務

下表列示所示年度或截至所示日期我們的有效項目按物業類型劃分的變動：

	截至12月31日止年度或截至該日					
	2021年		2022年		2023年	
	項目數量	建築面積 (千平方米)	項目數量	建築面積 (千平方米)	項目數量	建築面積 (千平方米)
<b>截至年初</b>	38	8,488	57	10,000 <sup>(1)</sup>	63	9,827
– 公共物業	18	6,917	23	7,841	24	7,617
– 商業物業	18	1,455	28	1,892	30	1,889
– 住宅物業	2	116	6	267	9	321
<b>新業務</b>	28	2,131	13	254	10	1,246
– 公共物業	11	1,558	6	187	1 <sup>(2)</sup>	0
– 商業物業	13	422	4	13	6	193
– 住宅物業	4	151	3	54	3	1,053
<b>終止</b>	9	634	7	427	6	1,175
– 公共物業	6	634	5	411	3	1,169
– 商業物業	3	–	2	16	3	6
– 住宅物業	–	–	–	–	–	–
<b>截至年末</b>	57	9,985	63	9,827	67	9,898
– 公共物業	23	7,841	24	7,617	22	6,448
– 商業物業	28	1,877	30	1,889	33	2,076
– 住宅物業	6	267	9	321	12	1,374

附註：

- (1) 於2022年年初包括一個項目建築面積的增幅。
- (2) 就該具體項目而言，合同中未明確規定建築面積。

於往績記錄期間，我們管理的公共物業總建築面積從截至2021年12月31日止年度的約850萬平方米減少至截至2022年12月31日止年度的800萬平方米，並進一步減少至截至2023年12月31日止年度的760萬平方米。合約建築面積及在管建築面積的減少趨勢可能主要由於兩個項目（即會展景觀帶物業管理服務項目及瀏陽河風光帶物業管理服務項目）的終止，其合約建築面積及在管建築面積達80萬平方米，而其收入貢獻相對較小。該兩個臨時公共項目均通過直接訂約從城發集團及其聯繫人獲得，我們為其提供物業管理服務（從項目竣工至最終交付予政府）。我們後來並無對這些項目投標，因為我們已將資源重新分配至利潤更大的項目上。根據中指院的資料，自2021年起，可供管理新項目的建築面積普遍下跌。因此，我們新業務的數量減少。

## 業 務

於往績記錄期間，我們已簽約管理商業綜合體、辦公大樓和住宅物業。我們商業物業的在管建築面積分別為190萬平方米、190萬平方米及210萬平方米。同年，我們住宅物業的在管建築面積分別為26.7萬平方米、32.2萬平方米及137.4萬平方米。我們相信，由於我們在為公共物業、商業物業及住宅物業提供優質物業管理服務時積累相關經驗及聲譽，我們將能繼續多元化在管物業組合及進一步擴大我們的客戶群。

下表載列於往績記錄期間我們五大物業管理服務項目（按各年收入計）：

項目	服務類型	位置	年期	截至12月31日止年度		
				2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
洋湖濕地公園項目	公共	長沙市	2017年1月至今	25,229	24,537	28,155
長沙西中心項目	商業	長沙市	2015年10月至今	32,097	30,464	27,278
湘江時代項目	商業	長沙市	2017年1月至今	19,912	19,719	22,610
湘江財富金融中心項目	商業	長沙市	2017年11月至今	31,592	41,744	52,997
咸嘉湖景區項目	公共	長沙市	2016年11月至今	10,021	7,577	7,691

### 物業管理費

於往績記錄期間，我們所有的項目都按包幹制收費。

根據包幹制收費模式，我們就通過我們僱員及分包商提供的物業管理服務收取固定「全包」費用，而我們的物業管理費一般按半年、季度或月收取，取決於我們的物業管理服務合同的條款。我們有權保留向物業開發商、業主及居民收取的全額物業管理費作為收入，並承擔提供物業管理服務所產生的成本。

包幹制收費模式使我們的經營管理能力面臨挑戰。在談判及訂立物業管理服務協議前，我們力求盡可能精確地編製銷售成本估計。我們的銷售成本主要包括僱員薪資及福利費用、能源費用、維護成本、景觀美化成本、辦公室費用、垃圾清除及處理費用、停車成本、秩序維護成本、稅項及附加、綠化及清潔費用、折舊及攤銷費用等。由於我們獨立承擔該等費用，我們的利潤率受我們降低銷售成本能力的影響。倘我們的銷售成本高出預期，我們可能不能向客戶收取額外的款項以維持利潤率，然而，我們可能選擇在維持服務標準的同時通過友好協商提高物業管理費、探索其他增值服務以實現利潤增長以及通過應用自動化系統來提高財務及經營效率。有關詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們可能因按包幹制收取服務費而蒙受損失」一節。

### 我們的定價政策

我們根據市場慣例就我們的物業管理業務採取兩種定價方式：基於面積的定價方法及基於人員的定價方法。

一般而言，我們根據(i)服務的範圍及質量；(ii)預算、估計成本及盈利目標；及(iii)地方政府對物業管理費的指引／法規(如適用)對物業管理服務定價。按基於面積的定價方法，我們經考慮物業類別、服務質量等主要因素(經參考可資比較項目的單位費用)後以「每平米每月人民幣」的方式收取物業管理費。按基於人員的定價方法，我們經考慮物業日常管理工作所需員工(例如保安員、清潔工及接待人員)的數量及素質等因素後，按每個項目收取整個包幹物業管理費。

於往績記錄期間，我們對所有住宅物業及若干商業物業(辦公大樓)採取基於面積的定價方法收費，而我們對所有公共物業及其他商業物業(例如銷售中心)採取基於人員的定價方法收費。

## 業 務

下表載列於往績記錄期間按定價方法劃分的在管項目（不包括增值服務）數量、建築面積及收入：

	截至12月31日止年度								
	2021年			2022年			2023年		
	項目 數目	在管 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	項目 數目	在管 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	項目 數目	在管 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)
基於人員的定價方法	52	9,119	90,800	53	8,700	96,144	53	8,326	100,296
－ 公共物業	29	8,474	69,894	29	8,026	72,458	24	7,587	74,015
－ 商業物業(基於人員)	23	646	20,905	24	673	23,685	29	739	26,281
基於面積的定價方法	9	1,499	75,549	10	1,554	84,595	15	2,748	100,668
－ 商業物業(基於面積)	6	1,232	74,285	6	1,232	82,113	7	1,374	88,283
－ 住宅物業	3	267	1,264	4	322	2,483	8	1,374	12,384
合計	61	10,619	166,349	63	10,254	180,739	68	11,074	200,963

下表載列所示年度本集團及同行按基於面積的定價方法收取的單位物業管理費的範圍<sup>(1)</sup>：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	本集團 <sup>(2)</sup>	同行	本集團 <sup>(2)</sup>	同行	本集團 <sup>(2)</sup>	同行
	(每平方米人民幣元)		(每平方米人民幣元)		(每平方米人民幣元)	
商業物業管理服務	2.7-10.6	4-21	3.8-8.9	4-20	4.1-12.7	4-21
住宅物業管理服務	2.0-2.9	1.5-3	2.0-2.9	1.5-3	2.0-2.9	1.5-3

附註：

- (1) 鑒於本集團所有的物業管理項目均位於長沙市區，我們同行的單位物業管理費範圍乃根據位於同一地區的物業計算（以作比較）。
- (2) 本集團所有按基於面積的定價方法收費的物業管理項目均來自城發集團及其聯繫人。



於往績記錄期間，除2021年及2022年的個別商業物業管理服務項目外，本集團按基於面積的定價方法收費的所有項目的收費均在同行的價格範圍內。該項目單位物業管理費低於同行價格範圍的原因如下：(a)往績記錄期間該項目的閒置率仍較高，及就閒置物業而言，物業管理費通常按標準費率的折扣收取；及(b)本集團向若干主要客戶提供物業管理費折扣，以維護長期關係。

根據國務院2018年3月19日頒佈的《物業管理條例》，已竣工但尚未出售或者尚未交給物業買受人的物業，物業管理費由物業開發商交納。在與客戶協商後及根據行業慣例，我們就向空置物業提供的物業管理服務向物業開發商收取標準費率70-90%的物業管理費。誠如中指院確認，我們有關空置物業的定價標準與湖南省同行的收費標準一致。

對於計算按基於人員的定價方法收費的項目的單位物業管理費，物業管理行業通常並無既定方法。在對有關項目定價時，物業管理公司一般會考慮勞工成本、材料成本及客戶特定要求產生的其他成本。我們以成本加成模式向客戶收取整個包乾物業管理費，主要包括上述總成本加上加價(即管理費)。管理費按總成本的特定百分比釐定，該百分比由物業管理公司自行釐定。具體而言，整個包乾物業管理費等於總成本(包括人工成本、材料成本及其他適用成本)加上管理費及任何適用稅費。經中指院確認，上述計算方法及整個包乾費的組成部分普遍適用於業內基於人員的項目。

下表載列截至2023年12月31日，本集團及同行按基於人員的定價方法收取的項目管理費率範圍：

	公共物業 管理服務	商業物業 管理服務
<b>本集團</b>	5%-12%	6%-12%
— 城發集團及其聯繫人	8%-12%	6%-12%
— 獨立第三方	5%-10%	10%-12%
<b>同行<sup>(1)</sup></b>	5%-15%	5%-20%

附註：

(1) 我們同行的範圍乃由中指院根據市場調查提供。

## 業 務

截至2023年12月31日，我們按基於人員的定價方式收費的公共及商業項目的管理費率範圍屬行業範圍內。來自城發集團及其聯繫人的公共項目的管理費率普遍高於來自獨立第三方的項目的管理費率。此乃主要由於來自獨立第三方的大部分項目為政府採購項目，由財政資金撥款並面臨激烈競爭。因此，獲得該等項目的管理費率相對較低。來自城發集團及其聯繫人的商業項目的管理費率範圍的下限低於來自獨立第三方的項目。此乃主要由於我們以相對較低的管理費率從城發集團及其聯繫人處承接若干高檔寫字樓，旨在建立良好的聲譽並為未來的機會鋪平道路。

作為按基於人員的定價方法收取費用的物業的代表案例，銷售中心指物業開發商展示待售物業及潛在買方可參觀以了解這些物業、與銷售代表溝通並簽訂合同的商業物業。銷售中心的在管建築面積通常較小，但需大量的服務人員。向銷售中心提供的物業管理服務主要包括接待服務、清潔服務及秩序維護服務。例如，於恆偉金壠營銷案場物業管理服務項目，應客戶要求，我們分配17名服務人員，包括一名項目經理、一名維修人員、六名接待人員、四名秩序維護人員及五名清潔工。本集團亦已滿足客戶對有關人員特徵的具體要求（如秩序維護人員身高須為1.72米以上）。下表載列截至2023年12月31日兩個不同服務等級的工資標準：

	接待服務 (每人每月 人民幣元)	清潔服務 (每人每月 人民幣元)	秩序維護服務 (每人每月 人民幣元)
<b>A級</b>	6,600 <sup>(1)</sup>	4,000	6,900
<b>B級</b>	6,200 <sup>(1)</sup>	3,700	6,400

附註：

- (1) A級指本集團遵循的較高服務標準。然而，於往績記錄期間，鑒於競爭激烈的市況，我們並無承接任何按該標準收費的項目，且我們提供的所有接待服務均按B級標準收費。

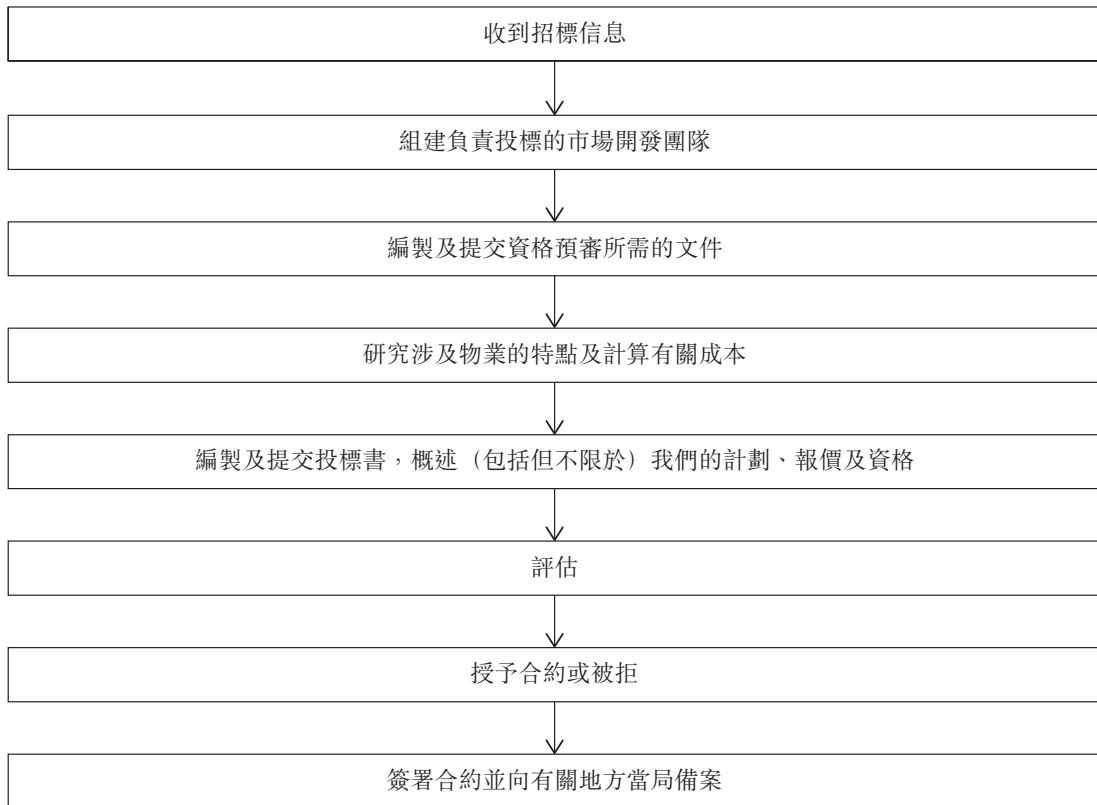
根據中指院的資料，在我們銷售中心週邊五公里範圍內，接待服務的勞工成本介乎每人每月人民幣5,500元至人民幣6,200元；清潔服務的勞工成本介乎每人每月人民幣3,500元至人民幣4,000元；秩序維護服務的勞工成本介乎每人每月人民幣6,000元至人民幣7,000元。與當地標準相比，我們員工的薪資處於合理範圍內。

國務院負責物價管理及建設管理的有關部門共同監督物業管理費及發佈相關指導意見，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」），規定省級價格部門可以自行決策若干可符合特定條件的若干類物業相關價格管控或指導政策。根據中國法律法規，物業管理收費應參考政府指導價格或市場價格後，基於接受物業管理服務的相關物業的性質與特點釐定。具體定價原則及實施規則由各省、自治區及直轄市地方政府的價格管理主管部門與物業管理部門釐定。有關詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－物業管理企業的收費」一節。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，根據中指院的資料，我們收取的物業管理費與中國物業管理公司收取物業管理費的相關市場趨勢整體一致。我們的中國法律顧問認為，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，考慮到(i)我們在管的五個物業管理服務項目為前期物業管理服務項目，且五個項目的收費標準已向相關主管部門備案；(ii)根據住房和城鄉建設部下屬縣級主管部門出具的書面證明、我們的中國法律顧問進行的線上公開搜索及我們董事的確認，我們未受到任何調查或處罰；及(iii)根據長沙市市場監督管理局出具的書面證明、我們的中國法律顧問進行的線上公開搜索及我們董事的確認，我們未受到任何行政處罰或信貸限制，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《湖南省物業管理條例》及政府主管部門網站所披露的政府主管部門的行政職責，我們的中國法律顧問認為，住房和城鄉建設部為負責監督及管理提供物業管理服務的主管部門。

## 招標流程

於往績記錄期間，我們通過參與招標（地方政府和公共機構會據此評估並從多家相關服務提供商中作出選擇的一種程序，此乃受適用中國法律及法規監管的標準招標程序）獲得小部分物業管理項目。根據中國法律法規，物業管理公司通常須通過參加招標流程獲得住宅物業的前期物業管理服務協議。倘投標人數少於三人或住宅規模較小，經物業所在地的相關區或縣政府房地產行政主管部門批准，物業開發商可以採用直接訂立協議的方式選聘具有相應資質的物業管理公司。此外，根據《物業管理條例》，非住宅物業毋須通過招標流程選擇物業管理公司。有關詳情，請參閱「監管概覽－有關物業管理服務的法律法規」一節，了解招標流程的相關法律規定。

以下流程圖說明了我們獲得物業管理服務協議的典型招標過程的每個階段。



對於從城發集團及其聯繫人獲得的項目，我們主要通過直接訂約的方式獲得物業管理服務項目。據我們的中國法律顧問所告知，由於(i)城發集團為一家國有企業，《中華人民共和國政府採購法》不適用於該集團；(ii)城發集團委託的項目並非《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》規定的前期住宅項目；及(iii)城發集團委託的項目並不屬於《中華人民共和國招標投標法》及《中華人民共和國招標投標法實施條例》所規定的必須招投標的項目範圍，根據相關中國法律法規，我們通過直接訂約的方式從城發集團獲得物業管理服務項目，因此，城發集團有權將合同直接委託給我們。對於通過直接訂約從獨立第三方獲得的項目，根據中國法律顧問的意見，由於《中華人民共和國政府採購法》並不適用於該等獨立第三方，故我們亦符合相關的中國法律法規。此外，我們獲授的該等項目不屬於上述法律法規規定的必須招標的項目範圍。有關詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－有關物業管理服務的法律法規－物業管理企業聘任法規」一節。在接受一項新的業務之前，我們會進行可行性分析和財務預測，考慮一系列因素，包括概況、範圍、將提供的服務期限、估計總成本、預計盈利能力、當地市場的競爭格局、任何適用的監管要求以及與我們其他業務的關係，如增值服務。

下表載列於往績記錄期間我們通過招標及直接訂約獲得的已簽約物業管理服務項目的收入及數量明細：

	截至12月31日止年度或截至該日								
	2021年		2022年		2023年				
	項目數量	已簽約 建築面積 (千平方米)	項目數量	已簽約 建築面積 (千平方米)	項目數量	已簽約 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣 千元)	收入 (人民幣 千元)	收入 (人民幣 千元)
<b>招標</b>	17	2735	20	4,645	23	4,000	47,423	75,389	89,288
— 城發集團及其聯繫人	9	1,614	12	1,969	13	2,136	33,457	52,316	70,656
— 獨立第三方	8	1,121	8	2,676	10	1,864	13,966	23,073	18,633
<b>直接訂約</b>	49	8,833	50	6,858	50	8,039	144,833	132,077	148,614
— 城發集團及其聯繫人	38	3,730	39	3,334	39	2,964	98,534	98,261	100,979
— 獨立第三方	11	5,104	11	3,524	11	5,075	46,299	33,816	47,636
<b>總計</b>	<b>66</b>	<b>11,568</b>	<b>70</b>	<b>11,503</b>	<b>73</b>	<b>12,039</b>	<b>192,256</b>	<b>207,466</b>	<b>237,902</b>

下表載列於往績記錄期間我們簽訂的服務合同按項目來源劃分的中標率：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	提交的 標書數量 <sup>(1)</sup>	中標數量 <sup>(1)</sup>	提交的 標書數量 <sup>(1)</sup>	中標數量 <sup>(1)</sup>	提交的 標書數量 <sup>(1)</sup>	中標數量 <sup>(1)</sup>
		中標率 (%)		中標率 (%)		中標率 (%)
城發集團及其聯繫人	4	100.0	3	100.0	3	100.0
獨立第三方	12	25.0	14	28.6	17	29.4
<b>總計</b>	<b>16</b>	<b>43.8</b>	<b>17</b>	<b>41.2</b>	<b>20</b>	<b>40.0</b>

附註：

(1) 不包括聯合投標的已提交投標數量及中標數量。

我們在長沙市的排名和聲譽以及較高的客戶滿意度使我們能夠獲得城發集團及其聯繫人和其他客戶的項目。於往績記錄期間，我們對來源於城發集團及其聯繫人的項目的中標率保持100%，而同年我們對來源於獨立第三方的項目中標率分別為25.0%、28.6%及29.4%。於往績記錄期間我們來源於城發集團及其聯繫人的項目的中標率較高，乃主要由於(i)我們滿足城發集團需求及預期的能力(因向城發集團提供物業管理服務的良好往績記錄)；及(ii)我們與城發集團及其聯繫人的長期合作(乃基於我們服務理念及原則的一致性)。

### **物業管理服務協議**

對於非住宅物業，包括公共物業及商業物業，我們與業主訂立物業管理服務協議。

對於住宅物業管理服務和商業物業管理服務，我們在交付前階段與物業開發商簽訂了前期物業管理服務協議。對於已經交付但尚未成立業主委員會的住宅物業和商業物業，我們與物業開發商、業主和租戶簽訂前期物業管理服務協議，提供前期物業管理服務。對於已經交付並成立了業主委員會的住宅物業和商業物業，業主委員會代表業主與我們簽訂物業管理服務協議。於往績記錄期間，我們所有的住宅物業項目和商業物業項目都沒有成立業主委員會。因此，我們與物業開發商、業主及租戶簽訂前期物業管理服務協議，以提供前期物業管理服務。

### **與業主或業主代表的主要交易條款**

我們與業主或業主代表訂立的物業管理服務協議通常包括以下主要條款(我們認為與行業慣例一致)。

- **服務範圍。**我們與業主或業主代表訂立的物業管理服務協議載列所需的服務，包括清潔服務、安保服務、停車場管理服務及接待服務。



- **雙方的權利及義務。**我們有權根據有關法律法規及合約規定安排各種物業管理服務。我們亦有權向業主收取物業管理費。此外，我們有義務及時向客戶報告物業的運作情況。客戶有權按照有關規定合理使用物業，並監督我們的物業管理服務的實施。同時，我們的客戶有義務及時支付物業管理費，並配合我們的物業管理服務，例如，遵循我們為客戶制定的相關管理服務手冊。
- **期限。**對於住宅物業，我們的物業管理服務協議一般會在業主委員會代表所有業主與重新選定的物業服務企業簽署新的物業管理服務協議時終止。對於公共物業及商業物業，我們的物業管理服務協議將在合約期滿後自動終止，或者如果一方嚴重違約，另一方可以自行終止或經雙方同意終止。
- **一般違約的責任。**一般違反物業管理服務協議的最高賠償金額以對方造成的實際損失為限。
- **履約標準。**協議載列須滿足的標準、我們須提供的服務類別及這些服務及回應的時間表及時限。
- **爭議解決。**物業管理服務協議的各方通常要求先通過談判解決任何合約爭議，然後再訴之訴訟或仲裁。

此外，還涉及一些其他條款，包括協議的有效性及其服務。

#### **與物業開發商交易的主要條款**

於往績記錄期間，我們與物業開發商訂立的前期物業管理服務合同的主要條款如下：

- **服務範圍。**與物業開發商簽訂的典型合同規定了各階段的服務範圍。在建設竣工驗收交付前，我們主要提供前期介入服務。建設竣工驗收交付後，我們通常對公共區域、公共設施和附屬建築提供物業管理服務，包括清潔、維護和修理以及公共秩序服務。

- **履約標準。**前期物業管理服務合同載列我們提供的主要服務的具體標準。協議亦規定質量標準及服務實施（如公共區域清潔、以及供配電系統、給排水系統及化糞池檢查）的頻次。
- **物業管理費。**合同訂明按包幹制應付的物業管理費金額。物業開發商負責支付仍未售出物業單位的物業管理費。
- **服務年期。**通常情況下，只有當相關的業主委員會代表所有業主與重新選定的物業管理服務公司簽訂新的物業管理服務協議時，合同才會自動到期。
- **爭議解決。**各方通常要求先通過談判解決任何合同爭議，然後再訴之法律程序。

### 付款

我們可能按半年、季或月收取物業管理費，取決於我們物業管理服務協議的條款及有關法規。物業管理服務費通常於我們發出通知後由物業開發商和業主支付。我們主要接受現金、轉賬、支付寶、微信支付及雲POS支付物業管理費。不同客戶之間，包括公共物業、商業物業及住宅物業，支付的方法、安排及流程均相同。

我們已制定適用於所有客戶的收款管理辦法，規定相應子公司有專人負責收入項目的跟蹤服務。倘任何客戶未能在延長期限內作出付款，我們通常通過向他們發送催繳通知，要求繳付物業管理服務費，而根據中指院的資料，此舉符合中國物業管理行業慣例。為促進物業管理費及其他費用的按時收取，我們採用了不同的催繳方式，例如發送短信及簽發合法催款信。我們可根據物業管理服務協議向逾期客戶追償滯納金。此外，（如有必要）我們將向法院提起訴訟或請求政府有關部門處理物業管理費徵收問題。有關詳情，請參閱「財務資料－綜合財務狀況表若干選定項目討論－預付款項、貿易及其他應收款項」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－延遲收到款項或未能向客戶收取服務費可能導致我們的貿易應收款項及合同資產出現減值損失的風險，並對我們的財務狀況和流動性產生不利影響」一節，了解我們的貿易應收款項及其相關風險。

## 城市服務

### 概覽

在向各類物業提供優質和量身定制管理服務的過程中，我們積累了豐富的專業知識、經驗和往績記錄。有賴於此，我們不斷拓展業務能力，成為專門為公共空間及市政基礎設施提供服務的專業國有城市服務提供商。我們致力於推動城市服務的發展，這已成為我們的主要重心及日後業務增長的關鍵驅動力。

憑藉我們在物業管理服務方面的豐富經驗，我們將城市空間視為良機並將業務範圍擴展至城市的各個領域。在保持和完善現有服務項目的深度和廣度的同時，我們擴大服務範圍，以響應國家的城市化、現代化和人們對舒適寧靜的生活和工作空間的追求。我們認為，城市服務將有助於我們進一步提高市場聲譽，擴大收入和利潤來源，從而促進我們的可持續長期發展和競爭力。物業管理服務是我們現有業務的重要基石，而城市服務板塊正在成為我們在城市地區多樣化、專業化服務的核心，收入和利潤增長穩健。

我們的業務重點是把握城市治理體系和能力現代化的趨勢。從城市運營的角度，面對不斷增長的現代化和合格城市治理的需求，我們的服務核心正拓展至城市運營，重點是城市資源運營和城市空間管理兩大功能。以長沙市為起點，我們的服務預計將逐步覆蓋湖南省，參與和承接各城市的城市園林綠化、城市照明、城市停車和城市環衛等具體業務。我們將逐步使自己成為特色產業發達、服務鏈條健全、運營能力突出、商業模式完善的綜合城市服務提供商。

我們密切協助當地政府及公共機構，以改善當地居民的生活體驗和環境。我們的城市服務主要包括(i)園林綠化及工程；(ii)照明系統運營；(iii)停車場運營；及(iv)市政環衛服務。我們成立了可提供專業服務的多元化子公司，確保我們在許多專業化領域比其他本地城市服務公司擁有能力和競爭優勢。

## 業 務

下表載列所示年度我們的城市服務收入按業務分部劃分的明細：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
<b>城市服務</b>						
— 園林綠化及工程	83,482	45.0	125,847	45.8	186,347	52.7
— 照明系統運營	30,856	16.7	64,007	23.3	67,497	19.1
— 停車場運營	42,089	22.7	40,633	14.8	46,733	13.3
— 市政環衛服務	28,925	15.6	44,233	16.1	52,713	14.9
<b>總計</b>	<b>185,352</b>	<b>100.0</b>	<b>274,720</b>	<b>100.0</b>	<b>353,290</b>	<b>100.0</b>

根據中指院的資料，城市服務項目不以在管建築面積衡量，在管建築面積主要被視為物業管理服務及商業運營服務的衡量標準。就園林綠化及工程項目而言，由於其一次性，以在管建築面積計算收入的方法並不適用於該等項目。就停車場運營而言，與在管建築面積相比，停車位數量更能準確反映我們的業務表現。就市政環衛項目而言，我們的維護價格乃根據道路等級及長度釐定。此外，就照明系統運營而言，以在管建築面積計算收入的方法並不適用。

下表載列所示年度按服務類別劃分的城市服務項目相關數目：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
<b>城市服務</b>			
— 園林綠化及工程 <sup>(1)</sup>	44	98	85
— 照明系統運營	2	4	4
— 停車場運營	146	144	150
— 市政環衛服務	2	2	3
<b>總計</b>	<b>194</b>	<b>248</b>	<b>242</b>

附註：

- (1) 園林綠化及工程項目為一次性項目，且所列數目為已完工項目數量，而其他城市服務項目則為經常性項目。

於往績記錄期間，我們通過直接訂約獲得了大部分城市服務項目。據我們的中國法律顧問所告知，由於(i)城發集團為一家國有企業，《中華人民共和國政府採購法》不適用於該集團；及(ii)城發集團委託的項目並不屬於《中華人民共和國招標投標法》、《中華人民共和國招標投標法實施條例》、《必須招標的工程項目規定》及《必須招標的基礎設施和公用事業項目範圍規定》所規定的必須招投標的項目範圍，我們根據長沙市國資委及長沙市財政局頒發的《關於進一步規範市屬企業國有資產交易監督管理有關事項的通知》通過直接訂約的方式從城發集團獲得城市服務項目，因此，城發集團有權將協議直接委託給我們。對於通過直接訂約從獨立第三方獲得的城市服務項目，根據中國法律顧問的意見，由於該等第三方毋須遵守《中華人民共和國政府採購法》，我們亦符合相關的中國法律法規，且我們獲授的該等項目不屬於上述法律法規規定的必須招標的項目範圍。有關詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－有關建設工程的法律法規－建設工程」一節。此外，我們還通過參與招投標獲取城市服務協議。針對專項服務，例如園林綠化及工程項目，一般由我們的子公司直接參與投標，針對協調服務的複合型項目，例如「園林+市政環衛」項目，一般由我們參與投標，再由相關的子公司提供相應的專項服務。

## 服務範圍

### 園林綠化及工程

#### 概覽

本公司將現代化城市園林綠化及工程視為城市服務重點之一，是一家集(i)園林綠化，主要包括園林綠化、環境美化、園林用水、園林用電、公園道路工程、園林設施及樓頂綠化；及(ii)工程，主要包括垃圾處理、熱管工程及地面停車場硬鋪的園林綠化施工提供商。對於我們直接承接的園林綠化及工程項目，我們主要根據客戶的需求、行業慣例和我們的成本結構來確定我們的價格。我們堅持公平公正的定價方式，確保我們與所有相關客戶的交易的一致性。我們主要通過我們的運營子公司園林公司承接園林及工程項目。我們的服務範圍包括：

- 園林綠化，包括種植樹木、灌木、花卉、樹籬及地被植物；整地、土方平衡、綠化坡面整形、施肥、種草、種花、土工佈防蝕、圍欄施工；人行道施工、安全措施；園林用水、園林用電、夜景亮化、園林道路工程、景觀構築物及屋頂綠化工程。

## 業 務

- 工程，包括建設垃圾中轉站、雨水管網、瀝青路面施工及交通設施安裝、變壓器預製地基、手孔、通訊人孔、電纜溝施工、二次機電(包括消防、空調、熱水、弱電)、操作設備、標識、清潔服務。

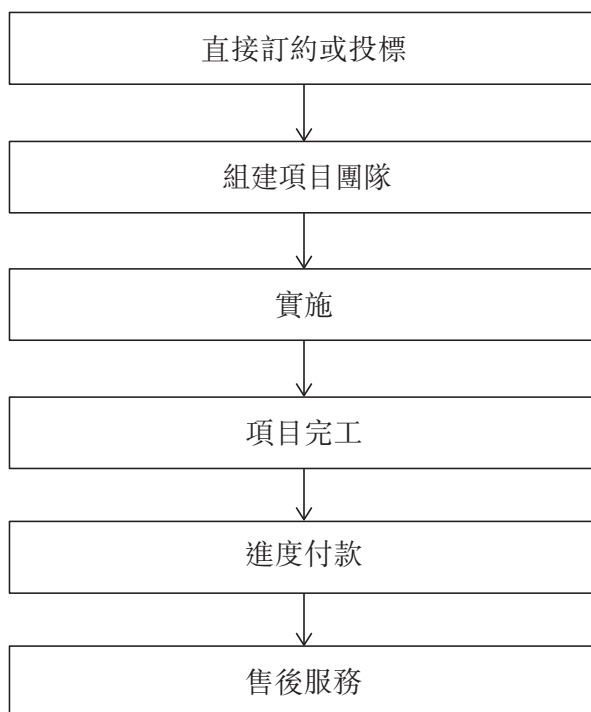
截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們分別完成了44個、98個及85個園林綠化及工程項目。於往績記錄期間，提供園林綠化及工程服務產生的收入分別約為人民幣83.5百萬元、人民幣125.8百萬元及人民幣186.3百萬元，分別約佔我們總收入的19.3%、23.8%及28.6%。本公司通過積極獲取新資質以及擴大業務範圍，不斷增強自身實力，塑造品牌影響力，從而贏得市場青睞。這有助於提高外部滿意度，因此，我們的業務量穩步增長。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們同年分別新簽了77份、89份及129份園林綠化及工程合同。

下表載列截至所示日期按項目進度劃分的園林綠化及工程項目數量：

	截至12月31日止年度或截至該日					
	2021年		2022年		2023年	
	項目數量	合同金額 (人民幣千元)	項目數量	合同金額 (人民幣千元)	項目數量	合同金額 (人民幣千元)
截至年初已簽約但未完工	19	29,592	52	100,853	43	125,321
— 城發集團及其聯繫人	15	25,281	46	82,586	40	87,837
— 獨立第三方	4	4,311	6	18,267	3	37,484
新簽訂	77	136,784	89	186,417	129	232,542
已完工	31	42,782	51	74,794	55	49,233
— 城發集團及其聯繫人	31	42,782	50	69,784	55	49,233
— 獨立第三方	-	-	1	5,010	-	-
未完工	46	94,001	38	111,623	74	183,309
— 城發集團及其聯繫人	44	80,045	36	79,119	71	132,431
— 獨立第三方	2	13,956	2	32,504	3	50,878
已完工	44	65,523	98	161,949	85	111,057
— 城發集團及其聯繫人	44	65,523	92	143,652	83	101,537
— 獨立第三方	-	-	6	18,297	2	9,520
未完工	52	100,853	43	125,321	87	180,379
— 城發集團及其聯繫人	46	82,586	40	87,837	83	101,537
— 獨立第三方	6	18,267	3	37,484	4	78,842

### 運營流程

下圖說明我們園林綠化及工程服務的運營流程：



### 直接訂約或投標

我們通過直接訂約及投標獲得園林綠化及工程項目。對於從城發集團及其聯繫人獲得的項目，我們主要通過直接訂約的方式獲得園林綠化及工程項目。

下表載列於往績記錄期間我們通過招標及直接訂約獲得的園林綠化及工程項目數量及合同金額明細：

	2021年		截至12月31日止年度 2022年		2023年	
	項目數量	合同金額 (人民幣千元)	項目數量	合同金額 (人民幣千元)	項目數量	合同金額 (人民幣千元)
招標	-	-	3	45,994	3	50,878
— 城發集團及其聯繫人	-	-	2	18,030	-	-
— 獨立第三方	-	-	1	27,964	3	50,878
直接訂約	77	136,784	86	140,423	126	181,664
— 城發集團及其聯繫人	75	122,828	84	130,873	126	181,664
— 獨立第三方	2	13,956	2	9,550	-	-
總計	77	136,784	89	186,417	129	232,542

招標過程包括若干按順序進行的步驟。首先，我們必須收到招標邀請或此類機會的通知。一旦確定機會，營銷開發團隊將負責投標。下一步是準備和提交資格預審所需文件。這可確保投標人符合投標考慮的必要標準。資格預審後，投標人須研究所涉項目的特點並計算相關成本。研究完成後，投標人可以準備並提交投標大綱，內容包括但不限於我們的計劃、成本和資格。標書必須全面、詳細，並進行評估。隨後將會告知投標人是否獲授合同。若獲授合同，下一步則是簽署合同並提交相關地方當局備案。

爭取到項目後，我們的專業團隊會在前期與客戶溝通，並提供一些優秀項目的成功先例。下一步是確定如何執行該項目，確保運作控制，可靠的工程質量，以及合適的項目團隊。

於往績記錄期間，我們分別投標兩個、五個及五個項目，且分別有一個、兩個及四個項目中標。

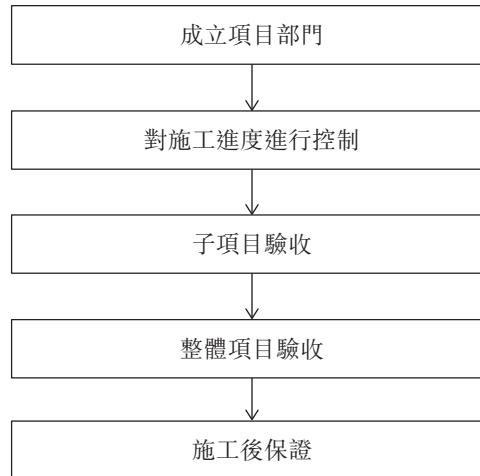
### **組建項目團隊**

我們將通過組建團隊來推進項目的實施。對於城發集團及其聯繫人委託的項目，我們會在收到客戶的會議紀要或函件後，直接委託給相應區域內的相關項目部。對於招標的項目，如果我們中標，我們將會收到中標通知書，在中標後嚴格按照招標文件的要求組建項目管理團隊，所有團隊成員均需持有相關資質。

### **實施及完成項目**

我們將成立項目部門，並指定專業技術人員。於執行過程中，項目部門以科學及合理的方式組織及嚴格控制項目進度、質量、安全及成本。項目部門對不同子項目開展系統檢查及驗收，確保工程工藝符合驗收標準。項目完成後，項目部門向合約簽發方申請項目最終驗收。於合約指定的保證期內，項目部門組織及完成必要的維修，並與施工單位合作進行項目交收。





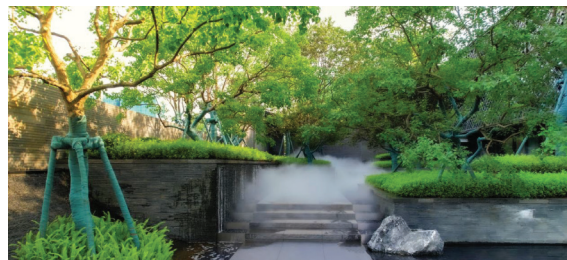
項目的完成時間受若干因素影響，如項目場地的大小、技術的複雜性、現場施工的進度、客戶指定的時間表以及審批時間。

### 售後服務

項目完成後，我們將按照合同中相關保修期規定，提供符合行業慣例的售後服務。保修期從工程總承包項目竣工驗收之日起計算。保修期應由合同雙方商定，惟不得短於法定最低保修期。有關詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－有關建設工程的法律法規－園林綠化工程」一節。我們一般與客戶商定的保修期通常為一年，有時為兩年。保修期內，我們須根據法律規定和合同，對我們產生的質量缺陷承擔保修義務和損害賠償責任。

### 我們的標誌性項目

#### 潭州花園項目展示區園林綠化工程



該項目覆蓋低密度生態住宅區，建有新中式景觀。我們於2021年11月與客戶（獨立第三方）簽訂合同。合約金額達人民幣9.0百萬元。我們的工作主要包括安全文明建設範圍內的所有相關園林綠化工程和相關圖紙文件的施工等。我們於2022年12月完成了該項目，隨後根據相關法律法規完成了最終驗收。

#### **洋湖生態新城近零碳示範展示區項目設計施工總承包項目**



我們於2022年9月從城發集團及其聯繫人取得該項目，合約金額為人民幣10.5百萬元。我們主要負責建設工程。該項目的主要建設內容包括濕地水循環系統展示線路、環境整治工程及相關展廳裝飾及設備採購。我們於2023年7月完成了該項目，隨後根據相關法律法規完成了最終驗收。

#### **虧損項目**

截至2021年及2022年12月31日止年度，我們分別有6個及14個虧損項目（均為園林綠化及工程項目）。截至2023年12月31日止年度，我們的項目並無產生任何虧損。截至2021年及2022年12月31日止年度，虧損項目分別產生虧損人民幣0.21百萬元及人民幣5.05百萬元。與2021年相比，我們於2022年遭遇了更大的虧損，因為我們積極擴展我們的園林綠化及工程業務，並向客戶提供實質性的折扣（倘有關折扣可能吸引客戶的日後項目機會，從而為本集團帶來更大利潤）。下文載列上述項目的詳情（於往績記錄期間的虧損超過人民幣0.15百萬元）。

## 業 務

項目	年期	虧損	虧損原因
		(人民幣千元)	
潭州花園售樓部園林工程	2021年9月至 2022年12月	518	為在潭州花園建立聲譽，並促進未來業務發展，我們在材料選擇和施工方面選擇了更高的標準，導致人工及材料成本更高(如採購價格更高的廠房及原材料)，超過了我們的收入。
長沙恆偉金壠營銷 中心園林工程	2021年1月至 2021年4月	902	為促進與客戶的未來合作，我們優先考慮提供超出客戶期望的優質項目的聲譽，而此承諾伴隨著更高的人工及材料成本(如採購價格更高的廠房及原材料)，導致虧損。
學園西路新建 綠化工程項目	2020年11月至 2021年2月	243	為準備與該項目相關的未來項目委聘，我們在樹木的造型、樹冠修整及高度控制上堅持更高的標準，這產生更高的人工及材料成本(如採購價格更高的廠房及原材料)並導致虧損。

## 業 務

項目	年期	虧損	虧損原因
		(人民幣千元)	
城發恆偉會展花園 園林分包工程項目	2022年6月至 2022年8月	710	考慮到我們希望在該園區開展更多的項目，我們努力滿足客戶制定的嚴格質量要求，這導致人工及材料成本（如採購價格更高的廠房及原材料）增加並導致虧損。
北城首府項目營銷展示 風景區工程	2021年3月至 2021年5月	1,514	為促進與客戶的未來合作，我們優先考慮提供超出客戶期望的優質項目的聲譽，而此承諾伴隨著更高的人工及材料成本（如採購價格更高的廠房及原材料），導致虧損。

對於部分項目（如潭州花園售樓部園林工程），儘管我們無法扭轉局面，但我們通過該等項目樹立的聲譽為我們獲得新的園林綠化及工程項目（如潭州花園（一期）園林綠化工程及潭州花園（二期）園林綠化工程）鋪平了道路；如上所述，截至2023年12月31日，我們已從兩個後續新項目錄得利潤人民幣2.0百萬元。

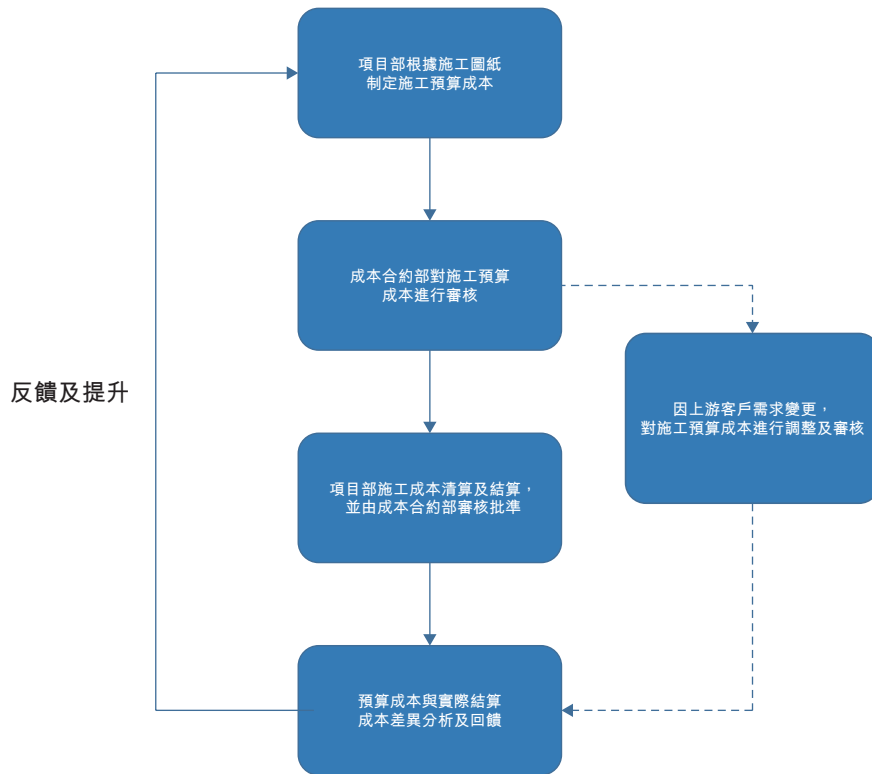
我們相信，通過有效地組織施工及實施各種成本節約措施，我們日後可逐步減少虧損。特別是在成本節約措施方面，我們將通過實施數字化舉措，進一步規範服務流程，在細微層面加強成本控制及管理，以降低成本。

## 我們的園林綠化及工程協議的主要條款

我們的園林綠化及工程協議的主要條款總結如下：

- **工作規範**。合同中包含項目的基本背景信息、工作範圍、質量標準和要求、人員配置要求以及工程的預期交付日期或服務期。
- **合同價格**。合同價格可按綜合單價與實際工程量相結合的方式確定，也可以採用固定總價（一般不作調整）的形式確定。
- **付款條件**。通常，當我們承擔的工作完成後，經客戶驗收合格，客戶將支付一部分的合同總金額。項目最終結算後，須支付合同總金額的97%。一旦缺陷責任期結束，我們已履行保修義務，客戶須全額結算合同金額。
- **質量保證金**。合同規定，我們的客戶通常有權獲得相當於合同總價3%的質量保證金，該保證金將在缺陷責任期結束後釋放給我們。
- **質量保證**。我們提供關於我們所做工作的質量保證。合同通常規定一年的缺陷責任期，在此期間，我們負責修復我們的任何缺陷，並承擔這部分費用。
- **違反合同的責任**。合同中包含一個條款，規定違約方在逾期支付價款、項目延誤、工作質量不達標、安全事故和其他違約事件中的責任。
- **爭議解決**。由本合同引起的或與本合同有關的所有爭議，在通過項目所在地的法律程序之前，應通過雙方協商解決。

### 我們的預算管理控制



### 我們的定價政策

計及勞工開支、材料開支、機器開支、行政開支及其他相關開支等因素後，我們主要就園林綠化及工程項目採納以下定價方式：

#### 總價固定的方式

我們對合同期較短及合同總金額較低的項目採納定價方式。一般而言，有關總價保持固定不變，且不作調整（惟客戶確認的開支變動除外）。

### 綜合單價法

我們對客戶要求的若干項目（其總價主要根據綜合單價及實際施工量釐定）採納綜合單價法。施工量指勞工、材料或預期完成項目所需其他資源的數量。綜合單價全面計及上述各種因素，並可能進行調整，包括但不限於主管部門管控的材料價格波動以及合同雙方商定的其他因素。

### 照明系統運營

#### 概覽

我們於2017年開始運營城市照明系統，並以成為具有競爭力的城市照明服務運營商為願景。我們將智能運營城市照明當作驅動力，旨在為整個城市提供規範且便捷的照明服務。

我們的照明系統運營分為兩大板塊，即景觀照明運營及功能照明運營。景觀照明主要指城市規劃區內的旅遊景點、高層建築及其他場所的照明。其主要目的是提高城市的文化及藝術氛圍。城市功能照明主要指道路、隧道、橋樑及廣場公共區域的照明。其目的在於讓城市更加安全及便捷。

我們的景觀照明運營可實現景觀照明控制設施的一鍵啟閉及實時監控，涵蓋長沙市主要城區的重要地標建築，包括湘江兩岸和城市的主干道，涉及開福萬達廣場、湘江財富金融中心、三館一廳、鳳凰山、橘子洲景區等大量照明建築或群山，三汊磯大橋、福元路大橋等跨江大橋。我們的景觀照明運維配備一流的硬件及軟件設施，以確保長期穩定的服務運營，包括庭院燈、泛光燈、洗牆燈及點光源。

我們的功能照明運營主要包括長沙市區（包括芙蓉區、天心區、岳麓區、開福區、雨花區及高新區）的功能照明設施的運營和維護。具體而言，我們維護路燈燈具、箱式變電站、配電室、地櫃、節能櫃和環網櫃。我們亦為功能照明系統、無線監控終端、路燈電纜及路燈工作井相關控制平台的軟件及硬件提供維護。

## 業 務

於往績記錄期間，照明系統運營產生的收入約為人民幣30.9百萬元、人民幣64.0百萬元及人民幣67.5百萬元，分別約佔我們總收入的7.1%、12.1%及10.4%。

### 項目組合

下表載列所示年度或截至所示日期我們項目的變動：

	截至12月31日止年度或截至該日					
	2021年		2022年		2023年	
	項目數量	合同金額 (人民幣千元)	項目數量	合同金額 (人民幣千元)	項目數量	合同金額 (人民幣千元)
截至年初	1	5,888	2	55,235	4	70,983
— 城發集團及其聯繫人	—	—	—	—	2	12,993
— 獨立第三方	1	5,888	2	55,235	2	57,990
新業務	1	49,347	2	15,748	—	2,531 <sup>(2)</sup>
— 城發集團及其聯繫人	—	—	2	12,993	—	2,531 <sup>(2)</sup>
— 獨立第三方	1	49,347	—	2,755 <sup>(1)</sup>	—	—
終止	—	—	—	—	—	—
— 城發集團及其聯繫人	—	—	—	—	—	—
— 獨立第三方	—	—	—	—	—	—
截至年末	2	55,235	4	70,983	4	73,515
— 城發集團及其聯繫人	—	—	2	12,993	2	15,524
— 獨立第三方	2	55,235	2	57,990	2	57,990

附註：

- (1) 指2022年重續授予我們的項目導致增加的合同金額。
- (2) 指2023年重續授予我們的項目導致增加的合同金額。

於2022年，有兩個已到期項目來源於獨立第三方，及我們已成功續期該等項目。於2023年，我們成功重續一個來自城發集團及其聯繫人的項目。



## 業 務

下表載列截至2023年12月31日，我們照明系統運營協議的到期時間表：

	項目數量	合同金額 (人民幣千元)
<b>有固定期限的照明系統運營協議</b>		
— 截至2024年12月31日止年度	—	—
— 截至2025年12月31日止年度	3	24,167
— 截至2026年12月31日止年度及其後	1	49,347
<b>總計</b>	<b>4</b>	<b>73,515</b>

下表載列所示年度我們通過招標及直接訂約獲得的照明系統運營項目數量及收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	項目數量	收入 (人民幣千元)	項目數量	收入 (人民幣千元)	項目數量	收入 (人民幣千元)
<b>招標</b>	—	—	1	8,135	1	8,107
— 城發集團及其聯繫人	—	—	—	—	—	—
— 獨立第三方	—	—	1	8,135	1	8,107
<b>直接訂約</b>	2	30,856	3	55,872	3	59,390
— 城發集團及其聯繫人	—	—	2	1,938	2	5,944
— 獨立第三方	2	30,856	1	53,934	1	53,446
<b>總計</b>	<b>2</b>	<b>30,856</b>	<b>4</b>	<b>64,007</b>	<b>4</b>	<b>67,497</b>

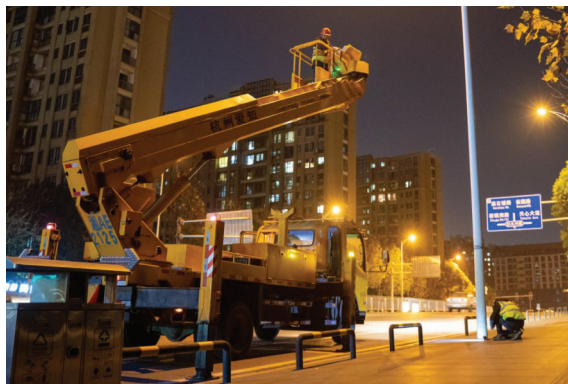
## 我們的標誌性項目

### 長沙市城市夜景亮化控制中心運維項目



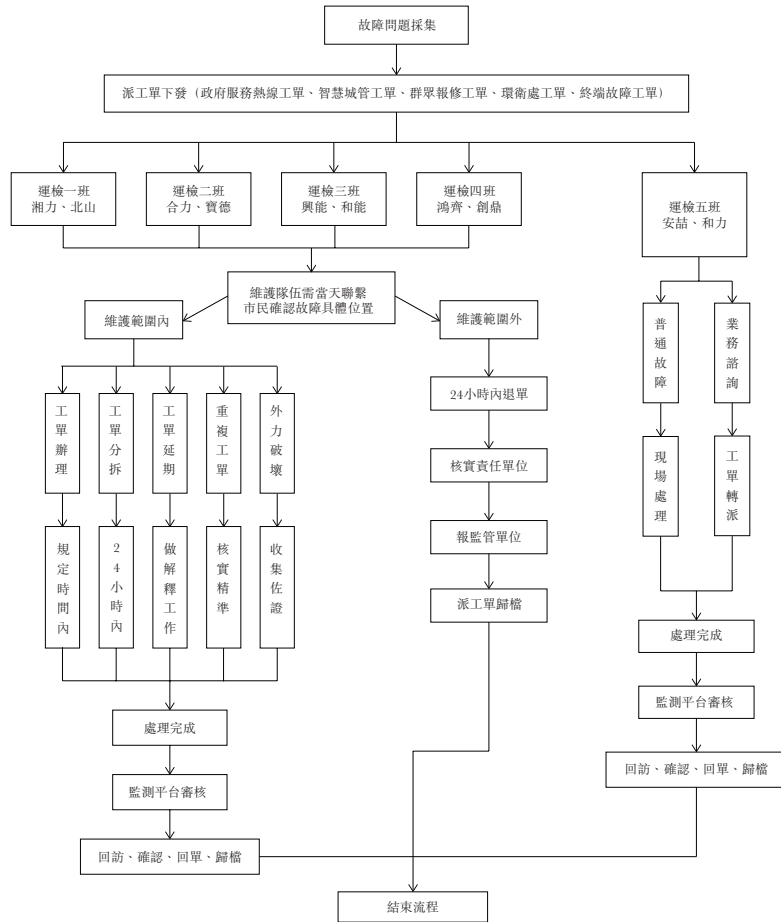
我們自2017年起運營該項目，合同將於2025年到期。該項目以打造智能管理平台為重點。經過多期建設，該平台已具備一系列功能，例如一鍵開關、實時監控及故障反饋管理。利用這些功能，該平台能夠集中管理分佈於我們項目現場的所有照明終端，通過將終端細分為道路、河岸線、橋樑和山峰等類別，實現精準控制。於往績記錄期間，該項目的收入分別為人民幣8.2百萬元、人民幣8.1百萬元及人民幣8.1百萬元。

### 長沙市城市功能照明運維項目



我們從獨立第三方獲得該項目，並自2021年起運營該項目，合同將於2026年到期。對於該項目，我們已實行終端遠程控制，該平台可通過市民熱線及外部檢查等渠道發現故障及其他問題。我們的平台根據維修區域或故障類型對這些問題進行分類，然後將其分派給相關維護人員並及時跟進維修進度，最後存檔作進一步分析。利用該智能管理平台，我們旨在實現城市功能路燈照明的有序運行。於往績記錄期間，該項目產生的收入分別為人民幣22.7百萬元、人民幣53.9百萬元及人民幣53.5百萬元。

監測平台故障報修流程圖



附註：本流程圖適用於功能性照明操作。

### 我們的照明系統運營協議的主要條款

以我們的長沙市城市功能照明運維項目為例，主要條款如下：

- **服務範圍**。協議通常包括服務的各個方面，例如照明設施及設備的運維、控制平台的維護及優化、故障報告及維修以及緊急事故處理。
- **期限**。服務期一般為五年並每年續約。通過這種方式，雙方可評估及調整協議條款，以適應項目需求、市場變化或其他因素。
- **地點**。在城發集團及當地資源的支持下，我們的所有照明系統運營項目均位於長沙市。

- **監管及評估。**我們的客戶一般有權根據相關法律、法規及技術標準制定監管及評估方法。這有助於確定評估目標及標準，使客戶能夠監督及評估我們提供的服務。
- **價格及付款。**協議一般採用暫定總額的價格方式。一般情況下，我們的客戶根據其監管及評估結果，按季度向我們付款。

### 我們的定價政策

我們將根據實際工作量及工作情況，在合同中明確照明系統運營的服務費。我們的定價通常考慮多項因素，包括(i)政府預算；(ii)材料及分包成本；(iii)所需的人員配備；及(iv)行業標準。

- **政府預算。**若干項目，如夜景亮化控制中心運維項目為政府財政支出項目。定價須獲長沙市財政評審中心批准。
- **材料及分包成本。**材料成本指電氣設備等主要材料以及過程中所產生的輔助及耗材的費用。於運營及維護過程中，若干電氣任務可能需要專業資格，例如高壓或高空作業(可能需專業分包)。因此，材料及分包成本波動將影響我們的定價。
- **所需的人員配備。**照明系統運營需要專業人員，如巡檢人員、高空維修人員、配電維護人員及線路巡檢人員等。從事照明系統運營的人員須具備不同水平的專業知識及適當的資格或證書。人員配備要求將直接影響我們的定價。
- **行業標準。**除考慮上述因素外，我們的定價亦取決於城市道路照明設施運行維護技術標準T/CMEA21-2021及湖南省城市照明設施維護標準J15987-2021等行業標準。隨著行業標準的提高，我們的定價也在提高。

## 停車場運營

### 概覽

我們主要從事地面、地下、橋下獨立公共停車場的運營及管理。根據我們的業務運營，我們將停車場的運營分為兩種模式：自營和向其他實體或個人出租。我們利用豐富的場地資源，包括地理優勢和規模經濟，可以滿足不同用戶的需求，帶來穩定商機。作為城發集團的子公司，我們可以將分配予城發集團各項目的停車場進行內部整合和分配，且從業主獲取的停車場資源逐年增加。

我們使用智能系統來管理和運營停車場，旨在實現停車場運營的信息化、智能化和標準化，以降低成本，提高效率，同時保證我們的利潤。

截至2023年12月31日，我們的停車場運營包括145個在管項目，設有19,576個停車位，其中(i)141個停車場項目來自於城發集團，設有19,159個停車位；及(ii)4個停車場項目來自於獨立第三方，設有417個停車位。於往績記錄期間，我們停車場運營產生的收入分別為人民幣42.1百萬元、人民幣40.6百萬元及人民幣46.7百萬元，分別約佔我們總收入的9.8%、7.7%及7.2%。

### 項目組合

下表載列所示年度我們項目的變動：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	項目數量	停車位數量	項目數量	停車位數量	項目數量	停車位數量
截至年初	141	18,710	140	19,169	142	19,192
— 城發集團及其聯繫人	135	18,047	136	18,752	138	18,775
— 獨立第三方	6	663	4	417	4	417
新業務	5	1,367	4	773	8	1,055
— 城發集團及其聯繫人	5	1,367	4	773	8	1,055
— 獨立第三方	—	—	—	—	—	—
終止	6	908	2	750	5	671
— 城發集團及其聯繫人	4	662	2	750	5	671
— 獨立第三方	2	246	—	—	—	—
截至年末	140	19,169	142	19,192	145	19,576
— 城發集團及其聯繫人	136	18,752	138	18,775	141	19,159
— 獨立第三方	4	417	4	417	4	417

## 業 務

下表載列截至2023年12月31日，我們停車場運營協議的到期時間表：

	項目數量		停車位數量	
		(%)		(%)
無固定期限的停車場運營協議	2	1.4	206	1.1
有固定期限的停車場運營協議：	143	98.6	19,370	98.9
— 截至2024年12月31日止年度	—	—	—	—
— 截至2025年12月31日止年度	71	49.0	11,457	58.5
— 截至2026年12月31日止年度及其後	72	49.6	7,913	40.4
<b>總計</b>	<b>145</b>	<b>100.0</b>	<b>19,576</b>	<b>100.0</b>

下表載列所示年度按項目來源劃分的保留率明細：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
<b>有效項目數量</b>	140	142	145
— 城發集團及其聯繫人	136	138	141
— 獨立第三方	4	4	4
<b>已簽約的項目數量</b>	146	144	150
— 城發集團及其聯繫人	140	140	146
— 獨立第三方	6	4	4
<b>保留率</b>	95.9%	98.6%	96.7%
— 城發集團及其聯繫人	97.1%	98.6%	96.6%
— 獨立第三方	66.7% <sup>(1)</sup>	100.0%	100.0%

附註：

- (1) 由於兩個項目到期，其所佔用的土地不再用作提供停車服務，來自獨立第三方的項目的保留率於2021年較低。

於往績記錄期間，僅2022年有138個來源於城發集團及其聯繫人的項目已到期，且我們已成功續期135個項目，續期率為97.8%。

## 服務模式

我們提供停車場運營服務，並已形成可持續發展的商業模式。於往績記錄期間，我們採納兩種服務模式，即自營模式及租賃模式，及截至2023年12月31日止年度，112個項目採取自營模式，38個項目出租給外部實體或個人。

- **自營模式**。於此模式下，我們擔任停車場的實際經營者，擁有獨立管理權。我們直接獲得所有經營收入並承擔與經營相關的相應成本及風險。這些停車場包括露天停車場（由現場工作人員人工收費）及封閉停車場，主要使用智能支付系統掃描收費。我們的收入來自停車費，費率由我們設立並受政府管制。我們的職責包括提供停車位、車輛引導及檢查、現場秩序維護及安全管理。我們的成本主要包括管理開支、停車資源使用費以及維護及維修費。由於不同地點停車場的條件及投入存在顯著差異，其收益可能會有所不同。
- **租賃模式**。於此模式下，我們向外部實體或個人出租停車場。承租人為停車場的實際經營者，並承擔與運營相關的相應運營風險及成本。承租人釐定停車費，而費率受政府管制。作為出租人，我們負責監管承租人符合現場運作要求、合理收費、安全管理等，但並不承擔與運營相關的風險及成本。我們的收入來自租金，而租金經過磋商釐定。我們的成本主要包括停車資源使用費。出租予其他實體或個人的停車場主要針對停車需求較低的偏遠地區。

於往績記錄期間，我們所有的停車場運營項目均通過直接訂約獲得。下表載列所示年度按項目來源及服務模式劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度											
	2021年			2022年			2023年					
	項目數量	停車位數量	收入 (人民幣千元)	項目數量	停車位數量	收入 (人民幣千元)	項目數量	停車位數量	收入 (人民幣千元)	項目數量	停車位數量	收入 (人民幣千元)
城發集團及其聯繫人	140	19,414	41,564	140	19,525	40,237	146	19,830	46,327			
— 自營	102	16,409	37,753	99	15,883	36,638	109	16,509	42,300			
— 租賃	38	3,005	3,811	41	3,642	3,599	37	3,321	4,027			
獨立第三方	6	663	525	4	417	396	4	417	406			
— 自營	6	663	525	3	276	327	3	276	332			
— 租賃	-	-	-	1	141	69	1	141	74			
總計	146	20,077	42,089	144	19,942	40,633	150	20,247	46,733			



## 業 務

下表載列所示年度按服務模式劃分的收入及毛利明細：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	收入	毛利	收入	毛利	收入	毛利
	(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)
自營	38,278	9,027	36,965	8,300	42,632	15,136
租賃	3,811	3,105	3,668	2,811	4,101	3,234
總計	42,089	12,132	40,633	11,111	46,733	18,370

### 智能化及信息化

於往績記錄期間，我們在路閘設備升級、平台建設、安全監控、網絡通信保障、人才培養等信息化建設方面作出投資。於往績記錄期間，我們的信息化建設包括以下四個方面：(i)使用智能控制中心，全面掌握在管停車場的實時狀況；(ii)使用停車場運營管理系統，實現停車場的信息化管理；(iii)提升已購路閘的控制能力；及(iv)建設一個電話服務中心，提供24小時客戶服務。

### 我們的標誌性項目

於往績記錄期間，我們運作了一系列標誌性項目，每個項目都有自己的特點和亮點，從而使我們在嚴峻的市場競爭中擁有優勢。

- **大西門老碼頭生態停車場。**

該停車場是我們的生態標桿項目，來源於城發集團，且我們自2015年起一直運營該項目，合同將於2025年12月31日到期。該停車場佔地超過11,000平方米，現有停車位超過200個，綠化率(指綠化面積佔停車場總面積的百分比)達50%。該停車場配以綠化帶，與湘江風光帶完美融合，成為城市中一道靚麗的風景線。於往績記錄期間，該項目的收入分別為人民幣1.9百萬元、人民幣2.0百萬元及人民幣1.9百萬元。

- **解放中路高架橋(東)停車場。**

該停車場總面積超過2,000平方米，設有超過100個停車位，是橋下的一個露天社會公共停車場。該項目來源於城發集團，且我們自2003年起一直運營該項目，合同將於2027年12月31日到期。我們採用智能地鎖精準鎖車，停車、鎖車、收費、放行全過程通過智能系統自動完成，從而降低了人工成本，有效解決了人工收費的問題。於往績記錄期間，該項目的收入分別為人民幣1.6百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣1.2百萬元。

- **南郊綜合樓地下停車場。**

該停車場面積超過20,000平方米，設有超過300個停車位。該項目來源於城發集團，且我們自2019年起一直運營該項目，合同將於2027年12月31日到期。我們分別在工作日和節假日為上班族和遊客提供可靠的停車服務，有效提高了停車位週轉率。於往績記錄期間，該項目的收入分別為人民幣415.8千元、人民幣509.7千元及人民幣813.4千元。

- **漁人碼頭(南)風光帶停車場。**

該停車場總面積超過7,000平方米，設有超過200個停車位。該停車場位於商業風光帶，毗鄰湘江，人流量大，週轉率高。該項目來源於城發集團，且我們自2019年起一直運營該項目，合同將於2025年12月31日到期。於往績記錄期間，該項目的收入分別為人民幣185.9千元、人民幣491.5千元及人民幣782.0千元。

### 我們停車場運營服務協議的主要條款

我們停車場運營服務協議的主要條款概述如下：

- **服務範圍。**我們負責停車場的經營、維護及清潔工作。特定服務包括停車場安全管理、車輛引導、巡邏、現場清潔、設備日常維護，以及日常維修和保養。
- **期限。**這類協議通常簽立三年。期滿後，若需續簽合同，雙方應重新簽署協議。

- **運營模式**。停車場的運營採取自籌資金模式。在委託期內，因我方管理和運營而產生的所有開支，包括人員工資、福利、辦公開支、能源成本、設施設備維保、稅費等，均由我方承擔。
- **生產安全**。我們須建立安全生產管理制度，明確責任人。同時應嚴格落實安全責任，採取有效措施，處理好安全隱患。

### 我們的定價政策

我們的停車場運營服務收費施行政府指導定價，而不論我們的服務模式為何。我們遵循《關於印發〈長沙市機動車停放服務收費實施細則〉的通知》（長發改價費[2021]69號）。有關詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－有關物業管理服務的法律法規－停車服務費」一節。

政府指導價按照核心區、一區、二區、三區等區域實行不同的收費標準，區域劃分須及時作出動態調整，並由長沙市公安局根據交通擁堵等因素釐定。在政府指導價範圍內，我們有權自主確定具體的實施收費標準，並到停車場所在區（縣或市）發展和改革部門對停車服務收費標準進行備案，並按規定提交相應材料。

對於自營停車場，收費方式是根據停車次數或停車時長進行收費。

- 按次收費時，根據不同區域收費標準，停車服務費從每次人民幣5元到每次人民幣15元不等。每次停車時段以最高12小時為限；對於每天多次進出停車場的車輛，24小時內最多收取兩次停車服務費。
- 按停車時長收費時，根據不同區域收費標準，白天（早7:00至晚20:00）停車服務費為每半小時人民幣0.5元至人民幣3.0元不等。夜間（晚20:00至早7:00）停車服務費為每小時人民幣1元。此外，收費上限為每24小時人民幣10元至人民幣50元。

對於租賃停車場，租金由我們與承租人雙方協商釐定。此外，對於新增停車場或市場不易估價的停車場，我們會尋求專業評估機構的指導，合理估算租金。

### 市政環衛服務

#### 概覽

利用我們在提供傳統物業管理服務，特別是公共基礎設施的清潔綠化及設備和設施維護方面的優勢，在市政環衛和環境衛生領域進行探索、研究和發展，形成了具有競爭力的城市運營服務模式。

我們提供的市政環衛服務，主要包括道路清潔、清洗和維護，以及外牆、公交站台及廣告牌清潔。我們還提供城市生活垃圾的清潔、收集和運輸等商業服務。

於往績記錄期間，憑藉我們對所維護的黃興鎮環衛項目和濱江片區項目提供的優質服務，我們被湖南省物業管理行業協會評為「五星級物業服務項目」。

截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們為所管理的城市道路提供清潔、綠化、檢查和維護服務，總長度分別為106.8公里、106.8公里及145.6公里。同年，我們在市政衛生服務方面的收入分別為人民幣28.9百萬元、人民幣44.2百萬元及人民幣52.7百萬元，分別佔總收入的6.7%、8.4%及8.0%。

#### 項目組合

自2021年起，我們一直為兩個項目提供市政環衛服務，在管道路長度為106.8公里。截至2023年12月31日止年度，我們訂立一份新的市政環衛服務協議，在管道路長度為38.8公里。

於往績記錄期間，我們的所有項目均是通過獨立第三方招標獲得。截至2021年及2023年12月31日止年度，我們分別提交兩份及一份投標書，中標率為100.0%。於往績記錄期間，我們的保留率仍為100.0%，我們的續約率也是如此。三個項目的合同將於2024年到期，且我們正與客戶磋商日後續期事宜。

## 我們的標誌性項目

### 黃興鎮環衛項目



我們通過競爭性談判獲得該項目。該項目時間跨度為2021年1月1日至2024年12月31日。我們所維護道路長度達42.7公里。於往績記錄期間，該項目產生的收入分別為人民幣19.3百萬元、人民幣24.3百萬元及人民幣28.1百萬元。我們通過採訪及發放問卷等方式進行滿意度調查，重點調查了對區內環境的總體評價、垃圾桶和果皮箱的衛生情況、垃圾清運、服務態度等方面。該項目的調查結果顯示，受訪者對我們的工作表示讚賞。此外，該項目於2022年被評為五星級物業服務項目。

該項目位於國際會展片區，是中國（湖南）自由貿易區的重要組成部分。自2021年1月1日接手該項目以來，我們已購買各類作業設施設備，包括洗滌器、清道車、垃圾車、護欄清潔車及道路養護車。我們以機械作業為主，人工作業為輔，建立起覆蓋整個項目的綜合現場作業體系，為項目的日常運營提供了良好的支持。

在服務期內，我們積極履行社會責任，參與中非經貿博覽會、亞洲博鰲論壇、國際工程機械展覽會等重要活動的環境保障工作。

### 濱江片區環衛項目



我們通過競爭性談判獲得該項目。該項目服務期為2021年7月1日至2024年6月30日。我們所維護道路長度達64.1公里。該項目於往績記錄期間的收入分別為人民幣9.6百萬元、人民幣19.9百萬元及人民幣20.6百萬元。我們通過採訪及發放問卷等方式進行滿意度調查，重點調查了對區內環境的總體評價、垃圾桶和果皮箱的衛生情況、垃圾清運、服務態度等方面。該項目的調查結果顯示，受訪者對我們的工作表示讚賞。該結果證明了我們對提供優質服務的承諾，以及我們滿足所服務社區的需求及期望的能力。此外，該項目於2022年被評為五星級物業服務項目。

該項目位於長沙市的核心區域，被指定為湖南省唯一的省級金融中心。為保證濱江片區環衛項目的運營和維護，我們竭力提供優質的城市環衛服務，營造乾淨、整潔、有序的城市環境。我們已購置洗滌器、清道車、垃圾車及道路養護車等作業設施設備，為項目的日常運營提供良好的設備支持。

### 我們的市政環衛服務協議的主要條款

我們的市政環衛服務協議的主要條款概述如下：

- **期限**。服務期限一般為3至5年。
- **服務範圍**。我們的服務一般包括道路清洗、道路清掃保潔、人行天橋清掃保潔、標識標牌清潔維護、垃圾桶清理維護等。

- **我們的義務。**我們制定相應的運行維護方案和管理制度，並向客戶報告。我們將配備人員進行日常管理和運營維護，未經客戶同意，我們不能將道路的管理權轉讓給第三方。

### 我們的定價政策

根據《湖南省城市環境衛生工作費用定額標準》，維護價格視乎道路等級而有所不同。經參考住房和城鄉建設部頒佈的《城鎮市容環境衛生勞動定額》，道路分為四個等級：A級、B級、C級及D級，及道路等級的具體劃分由地方環境和衛生主管部門根據下列因素釐定：

- **A級：**被高度集中的商業化場所、主要交通樞紐、大型文化娛樂場所覆蓋，平均每分鐘客流量100人。
- **B級：**被集中度較低的商業化場所、固定的公交線路覆蓋，平均每分鐘客流量在50至100人之間。
- **C級：**被較少商業場所覆蓋，位於郊區路口的的主要地段，客流量相對較少。
- **D級：**被最小商業化場所覆蓋，包括郊區路口分支道路，客流量最少。

維護價格乃經考慮道路等級、長度或面積後按個別基準釐定，惟須受有關城市管理和行政執法局及財政局監管。例如，下表載列濱江片區市政環衛維護項目不同等級道路的維護價格：

	<b>A級</b> (每月 每平方米 人民幣元)	<b>B級</b> (每月 每平方米 人民幣元)	<b>C級</b> (每月 每平方米 人民幣元)
人行道	20.0	18.0	13.0
車行道	7.0	6.0	5.0
綠化帶	1.5	1.4	1.3

## 商業運營服務

### 概覽

我們一直為長沙市商業項目提供商業運營服務。我們的定位是專業輕資產商業運營公司，我們主要透過委託經營的方式管理、承接及運營商業資產。我們向開發商、業主及租戶提供廣泛的商業物業運營服務，包括前期商業規劃、前期運營分析、招租、租賃協議制定、開業指導及日常運營諮詢。前期規劃涉及聯合租戶的要求分析市場趨勢及競爭格局，使得我們可就定價或銷售向他們提供意見。前期運營分析旨在幫忙租戶通過評估商業運營所需的資源及預測運營的潛在回報作出知情投資決定。此外，我們為業主及租戶編製租賃協議及訂明主要運營條款。招租旨在幫助業主主要通過媒體推廣及通過組織開放日活動吸引潛在租戶。於租戶正式開展業務前，我們向他們提供預裝及客戶接待服務。其後，我們就解決他們於日常運營中可能產生的問題（如供應鏈管理及僱員培訓）提供指導。

我們的核心競爭力包括兩個方面。首先是我們大規模的運營資產組合。我們現有的在管資產大部分來自於多年來參與長沙市城市建設及更新改造，如歷史文化街區、體育場館、古玩市場及其他專業市場等。該等商業資產將為我們提供收入長遠增長的基礎。其次是我們的專業團隊。我們的專業人員在業務開發方面富有經驗且在管理商業資產方面長袖善舞。通過持續提升團隊能力，我們致力提升項目聲譽以及運管及管理效率。

憑藉與眾多租戶（包括貿易公司、科技公司及餐飲公司）的緊密而持久的合作關係，我們已在商業運營中建立商譽。若干地方品牌已開始在我們運營的物業中營業，且我們自此與其發展長期關係。例如，我們於太平街商業運營項目（該項目自2019年起一直經營我們運營的若干店鋪）中與長沙市本土奶茶品牌維持穩定的合作關係。

於往績記錄期間，我們的所有商業運營項目均通過直接訂約的方式來自城發集團，我們商業運營服務的收入分別為人民幣54.0百萬元、人民幣46.3百萬元及人民幣60.7百萬元，分別佔同年我們總收入的12.5%、8.8%及9.3%。與截至2021年12月31日



止年度的收入相比，截至2022年12月31日止年度的收入減少乃由於我們服務模式的轉變，以及COVID-19疫情導致對商業物業的需求下降。於往績記錄期間，我們分別為44個、44個及50個商業資產提供商業運營服務，在管建築面積分別為53.4萬平方米、53.4萬平方米及76.6萬平方米。

### 服務模式

我們為商業資產提供全面的運營和管理服務，服務對象為位於傳統商場、古玩城、商業街、寫字樓和其他分散商業區內的單位。不同於我們向物業用戶提供安保、保潔及維修保養等商業物業管理服務，以確保其正常業務運作，我們主要為業主提供商業運營服務，如前期商業規劃、前期運營分析、招租及日常運營諮詢等，以提高其商業物業的入住率。於2021年及2022年，我們以兩種不同的運營模式提供服務，即轉租服務模式和委託管理服務模式。於2023年，所有商業物業均由我們以委託管理服務模式運營。

- **轉租服務模式**。按此模式，我們向業主租賃商業物業，並向租戶轉租這些商業物業的商業空間。我們負責招租、定價，及從租戶收取的租金構成我們的收入。同時，我們承擔向業主支付的固定租金。倘市場有利，入住率及租金高，我們可能實現較高的收入及利潤。然而，倘經濟下滑，商業物業可能面臨入住率下降或甚至長時間空置，從而導致收入不足以支付我們的固定成本。
- **委託管理服務模式**。按此模式，業主委託我們管理其商業物業，而我們因而向業主收取管理費作為我們的收入。我們已成立專業管理團隊，以向這些業主提供運營管理服務。除招租外，我們亦提供前期商業規劃、前期運營分析及日常運營諮詢等服務。與轉租服務模式相比，我們在定價及尋找租戶方面擁有的自由裁量權較小，因為我們須遵循業主設定的租戶選擇標準及最低租金。然而，此模式更符合我們作為專業輕資產商業運營公司的定位，乃由於我們並無任何固定租金負擔。此模式有助減輕我們收入及利潤的主要市場波動的影響。

下表載列所示年度或截至所示日期按服務模式劃分的商業運營服務的項目數量、在管建築面積及收入：

	截至12月31日止年度或截至該日					
	2021年		2022年		2023年	
	項目數量	在管建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	項目數量	在管建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)
轉租服務 <sup>(1)</sup>	-	-	887	-	-	-
委託管理服務	43	534	52,332	43	534	45,420
其他 <sup>(2)</sup>	1	-	826	1	-	344
總計	44	534	54,045	44	534	46,337

附註：

- (1) 儘管我們已於2021年將大部分項目從轉租服務模式轉變為委託管理服務模式，但於往績記錄期間，有若干小部分委託管理服務項目（如臨時場地及限定店）仍出租予他人，其在管建築面積不足1,000平方米，而其所得收入應分類為轉租收入。
- (2) 其他收入包括我們投資物業的租金收入，其在管建築面積不足1,000平方米。

## 業 務

於2021年，我們將大部分項目從轉租服務模式轉換為委託管理服務模式。發生這種轉變的原因是，按轉租服務模式，我們仍須向業主支付固定租金（即使他們的商業物業並無轉租），這使我們面臨更大的運營風險及財務壓力（特別是在經濟低迷時期）。商業物業的平均入住率從截至2021年12月31日的91.2%下降至截至2022年12月31日的73.4%，主要由於受政府防疫政策的影響，暫時關閉部分門店，導致對商業物業的需求減少，且我們的收入在此年度相應下降。為減輕這些風險和相關的壓力，我們選擇委託管理服務模式。

按轉租服務模式，我們的收入包括向租戶收取的所有租金。相比之下，按委託管理服務模式，我們的收入僅佔租金的某一固定百分比。與轉租服務模式不同，委託管理服務模式可使業主獲得總租金扣除我們管理費後的很大一部分。這種模式使彼等有機會從更高的租金中受益，而這取決於我們的經營表現。因此，業主對委託我們管理其商業物業表現出越來越大的興趣，特別是當其看到未來增長的潛力時，以及我們在商業運營方面的表現時。於往績記錄期間，商業運營服務的毛利率分別為53.5%、53.8%及62.4%。

### 項目組合

於往績記錄期間，我們的所有項目均通過直接訂約的方式來自城發集團。下表載列所示年度或截至所示日期我們商業運營服務項目的變動：

	截至12月31日止年度或截至該日					
	2021年		2022年		2023年	
	項目數量	在管 建築面積 (千平方米)	項目數量	在管 建築面積 (千平方米)	項目數量	在管 建築面積 (千平方米)
截至年初	18	381	44	534	44	534
新業務	26	153	-	-	6	232
終止	-	-	-	-	-	-
截至年末	44	534	44	534	50	766

於往績記錄期間，我們的保留率和續約率保持100%，這說明業主對我們優質服務的滿意程度。

下表載列截至2023年12月31日，我們商業運營服務協議的到期時間表：

	項目數量		在管建築面積	
		(%)	(千平方米)	(%)
有固定期限的商業運營服務協議				
— 截至2024年12月31日止年度	1	2.0	54	7.0
— 截至2025年12月31日止年度	19	38.0	339	44.0
— 截至2026年12月31日止年度及其後	30	60.0	373	49.0
總計	50	100.0	766	100.0

### 我們的標誌性項目

下文詳細介紹我們標誌性項目的不同特點和優勢。

#### 太平街商業運營項目



太平街(已簽約建築面積約16,000平方米)是長沙市區保存最完整的街區之一，保留了明朝至民國時期的街巷佈局和特色。太平街也是集古建築文化、民俗文化與美味小吃於一體的代表性公共場所，入住率及租金收取率較高。2022年1月，文化和旅遊部及國家發改委認定太平街為首批「國家級休閒旅遊街區」。我們自2007年起運營該項目，協議將於2027年12月31日到期。於往績記錄期間，該項目的收入分別為人民幣9.0百萬元、人民幣7.3百萬元及人民幣8.5百萬元。

### 天心閣古玩城商業運營項目



天心閣古玩城是湖南省的一個藝術品收藏市場，已簽約建築面積超過5,000平方米。古玩城以精品古玩和藝術品為定位，且每年定期舉辦古玩藝術品交流會和各種主題展，如春秋季交流會和地攤文化節。我們自2011年起運營該項目，協議將於2027年12月31日到期。於往績記錄期間，該項目的收入分別為人民幣2.8百萬元、人民幣2.4百萬元及人民幣2.1百萬元。

### 南郊生活廣場商業項目



南郊生活廣場於2019年開業，已簽約建築面積超過37,000平方米，位置得天獨厚，週邊遍佈社區居民和公園遊客。該廣場逐步發展成為社區購物中心，綜合休閒、餐飲、購物及娛樂，是家庭休閒好去處。該項目將於2027年12月31日到期。於往績記錄期間，該項目的收入分別為人民幣5.5百萬元、人民幣5.7百萬元及人民幣4.1百萬元。

### 商業運營服務協議

在提供商業運營服務方面，我們一般會與業主簽訂委託協議及與租戶和業主簽訂租賃協議。

### 與租戶及業主交易的主要條款

我們與租戶簽訂的租賃協議通常包括以下主要條款：

- **位置及用途**。我們的協議列明位置、已簽約建築面積，並註明租賃物業的用途；
- **費用及付款**。我們的協議列明租戶應向業主支付的租金，亦列明其他付款的條款，如(其中包括)商業運營費、保證金及能源成本。上述費用通常每年、每半年或每季提前支付；
- **服務年期**。租期一般為三年至十年的固定期限。在沒有任何重大違約的情況下，租戶通常有優先租賃權，並可在租期屆滿前45至90天向我們發出通知，經我們同意續租；及
- **終止**。協議通常在其到期後自動終止。各方經協商一致可以提前終止協議。如果協議終止是由於租戶的原因造成的，我們有權保留租戶的押金和任何預付費用作為違約金，並要求賠償我們產生的所有損失。

### 與業主交易的主要條款

我們與業主的委託運營服務協議通常包括以下主要條款：

- **物業的範圍**。我們的協議規定了我們所委託的物業的位置、範圍、建築面積和其他信息。
- **服務範圍**。我們負責提供商業運營服務，如市場商業定位、招商服務、安全管理和日常維護。
- **支付條款**。我們每年從業主那裡收到服務費。業主在收到我們的結算支付申請後5天內完成支付。
- **期限**。我們與業主的協議通常有一到五年的期限，業主不得在無法律或合同依據情況下單方終止協議。

- **違約責任。**協議中有條款規定，在未經協商一致擅自終止協議、未經對方同意擅自將其權利和義務轉讓給第三方以及逾期支付服務費的情況下，違約方應承擔違約責任。
- **終止。**該協議可在以下情況下終止：(i)不可抗力(ii)期限屆滿，或(iii)協商一致。

### 我們的定價政策

按轉租服務模式，我們向租戶收取的租金可能受到地理位置、商業物業規模及佈局以及租期等因素的影響。

- **地理位置。**地理位置對釐定商業物業的租金至關重要。位於繁華地區、商業中心或交通繁忙地區的物業的租金通常較高。
- **規模及佈局。**商業物業的規模及佈局也影響租金。佈局精心設計的物業的租金通常較高。
- **租期。**租期是影響租金的另一因素。較長的租期通常有租金優惠或折扣。

按委託管理服務模式，我們草擬租賃決議，然後提交業主審批。此文件概述基本運作條款及租戶選擇標準。前者包括最低租金及免租期等方面，後者則側重於租戶的業務定位及商業模式。在實際經營管理中，我們在選擇租客時堅持文件中規定的標準，而實際租金由租戶與我們共同釐定，並以最初提議的最低租金作為基本基準。最低租金不能達到時，須經業主另行批准。

我們根據委託管理服務協議向業主收取管理費，我們會在協議中訂明管理費率。管理費率分為兩類：就我們提供前期商業規劃及招租等服務的項目而言，管理費為實際租金的15%；就我們於其中提供整套服務的項目（不僅包括上文所述服務，亦包括開業指導及日常營運諮詢）而言，管理費為實際租金的30%。我們亦與業主設定年租金目標。如我們未達到或超過目標，業主將相應地降低或提高管理費。於往績記錄期間，並無發生因未能達到目標而終止的情況，亦無任何情況導致不續簽協議。

## 我們與城發集團的戰略業務關係

我們相信，我們與城發集團長期密切的戰略關係為我們的可持續增長奠定了堅實基礎。根據上市規則，城發集團公司於上市後為我們的控股股東之一。城發集團公司為一家城市開發商及運營商，亦為湖南省市場佔有率領先的產業投資者。截至最後實際可行日期，城發集團已開發多元化物業組合，包括但不限於市政基礎設施、公共設施、寫字樓及產業園等。

我們留意到我們與城發集團之間互利互補的戰略業務關係。我們自城投資產(子公司之一)與城發集團在2012年合作以來一直與城發集團合作。經過多年合作，我們熟悉城發集團及其聯繫人項目的管理體系及質量要求，並通過提供定制化服務建立了配套的服務能力。此外，我們與城發集團的企業文化及經營理念相似，溝通機制順暢且協調成本低。此外，我們與城發集團密切而穩定的關係有助於提升我們的品牌認知度。城發集團憑藉其在長沙市城市發展及運營市場中的領先地位，經營廣泛的基礎設施及公共設施。我們與城發集團及其聯繫人合作的項目滿足我們的項目清單，且可作為我們與其他市場參與者合作的代表性案例。同時，城發集團亦傾向於依賴我們的服務以確保後期運營管理的順利進行，從而更好地實現其「投建運營一體化」的戰略規劃。

於往績記錄期間，對於我們的每個業務分部，歸屬於來自城發集團及其聯繫人的項目的收入如下：

- **物業管理服務。**於往績記錄期間，我們在物業管理服務板塊來自城發集團及其聯繫人的項目的收入分別為人民幣132.0百萬元、人民幣150.6百萬元及人民幣171.6百萬元，分別佔我們總收入的30.6%、28.5%及26.3%。
- **城市服務。**於往績記錄期間，我们在城市服務板塊來自城發集團及其聯繫人的項目的收入分別為人民幣117.2百萬元、人民幣151.9百萬元及人民幣187.5百萬元，分別佔我們總收入的27.1%、28.7%及28.8%。
- **商業運營服務。**於往績記錄期間，我們在商業運營服務板塊來自城發集團及其聯繫人的項目的收入分別為人民幣54.0百萬元、人民幣46.3百萬元及人民幣60.7百萬元。



## 業 務

憑藉我們與城發集團合作中展示的綜合能力及專業知識，我們處於有利地位，並一直積極從獨立第三方獲取項目。於往績記錄期間，我們從獨立第三方（作為客戶）產生的收入分別為人民幣248.7百萬元、人民幣293.8百萬元及人民幣362.4百萬元，呈增長趨勢。

於往績記錄期間，我們於物業管理服務板塊從來自獨立第三方的項目獲得的收入分別為人民幣60.3百萬元、人民幣56.9百萬元及人民幣66.3百萬元，分別佔我們總收入的14.0%、10.7%及10.2%，從收入的角度，顯示出穩定趨勢。於同年，我們於城市服務板塊從來自獨立第三方的項目獲得的收入分別為人民幣68.2百萬元、人民幣122.9百萬元及人民幣165.8百萬元，分別佔我們總收入的15.8%、23.3%及25.4%，呈逐年上升趨勢，主要是由於來自獨立第三方的照明系統運營及市政環衛服務項目的收入貢獻；我們一直積極擴展與其他客戶（包括市政機關、公共機構及私營企業）的合作。

考慮到我們與城發集團的長期合作，且依託於我們與城發集團多年的合作經驗，我們對於城發集團的質量控制和服務標準比較熟悉，能夠建立城市開發板塊與城市資源運營的聯動機制，為政府提供貫穿城市建設與管理的全過程及全週期服務。由此，我們能夠進一步增強和鞏固競爭力，並繼續保持和城發集團的長期合作。

下表列明所示年度城發集團及其聯繫人於各業務板塊向本集團授予的項目數量及百分比：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	項目數量	百分比 (%)	項目數量	百分比 (%)	項目數量	百分比 (%)
物業管理服務	47	77.1	51	75.0	52	88.0
城市服務	230	95.0	274	95.1	314	96.6
商業運營服務	44	95.7	44	95.7	50	96.2

## 業 務

下表列明物業管理服務及商業運營服務於所示年度的金額及百分比（按城發集團及其聯繫人向本集團授予的項目的合約建築面積計）<sup>(1)</sup>：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	合約 建築面積 (百萬平方米)	百分比 (%)	合約 建築面積 (百萬平方米)	百分比 (%)	合約 建築面積 (百萬平方米)	百分比 (%)
物業管理服務	5.3	92.3	5.3	92.7	5.1	99.8
商業運營服務	0.5	79.4	0.5	79.4	0.8	84.7

附註：

(1) 由於城市服務項目並非按在管建築面積計算，城市服務並無計入。

城發集團已向本公司提供書面聲明，表示在符合相關法律、規則及法規的情況下，城發集團日後將通過直接訂約或優先根據相同商業條款及條件向本集團授予項目，惟需符合以下標準：(i)就物業管理服務而言，城發集團投資或開發的物業管理項目；(ii)就商業運營服務而言，城發集團長期持作租賃的商業物業；(iii)就園林綠化及工程服務而言，城發集團投資或開發的市政基礎設施項目及園林綠化項目（根據相關法律及法規毋需通過招標程序），前提是本集團擁有承接有關項目的相關資歷；(iv)就停車場運營服務而言，城發集團擁有的公共停車場或城發集團有權管理或經營的公共停車場；及(v)就照明系統運營服務而言，城發集團投資及開發或提升及改造的照明系統維護項目。

展望未來，我們預期本公司與城發集團之間的業務關係將繼續保持互利互補，進而不大可能有重大不利變動。有關詳情，請參閱「與控股股東的關係－與城發集團的互利互補關係」一節。在保持與城發集團的業務合作的同時，為多樣化我們的客戶群，憑藉我們日益增強的品牌知名度及市場地位，我們亦將持續努力拓展業務，以在管理來源於第三方物業開發商的項目的同時努力拓展客戶群。

具體而言，我們一直積極參與獨立第三方的招投標。於往績記錄期間，來自獨立第三方的項目產生的收入一直穩定提高，其分別為人民幣128.5百萬元、人民幣179.8百萬元及人民幣232.0百萬元。來自獨立第三方的收入呈上升趨勢，表明我們持續致力與獨立第三方建立穩固的合作關係。於往績記錄期間，我們一直在加強與身為獨立第三方的現有客戶的關係。我們對獨立第三方的物業管理服務的續約率從截至2021年12月31日止年度的50%提高至截至2023年12月31日止年度的80%。此外，我們一直且將致力於與湖南省及全國範圍內的獨立第三方建立業務合作關係，涉及成立合營企業以共同開發地方城市服務、物業管理及商業運營資源。我們認為，與獨立第三方的合作將使我們可擴大客戶群並減少我們對城發集團的依賴。我們已與三家公司（為湖南省及江西省內不同城市的獨立第三方）成立合營企業。

展望未來，我們的戰略方式涉及收購第三方公司以擴大我們業務運營的範圍及促進增長。預期這些收購將從外部來源帶來更多的項目，從而將我們的業務收購渠道多元化，並減少對城發集團的依賴。我們將持續挖掘優質收購機會，重點關注並接觸業務體量較大、管理業態豐富、區域競爭力較強的公司。此外，我們將繼續(i)參與物業開發商（城發集團除外）的項目投標；(ii)加強我們與現有獨立客戶的關係；(iii)探索並與獨立客戶建立新關係；及(iv)尋找及吸引有能力的市場營銷人才加入本集團，以擴大我們的客戶群。

我們的董事認為，綜合上述方式，我們可通過從獨立第三方獲取項目來擴大我們的項目組合。

### 銷售及營銷

我們的市場開發部門的主要職責包括收集市場資料、制定營銷預算方案、管理及維護客戶關係、進行業務創新及銷售、技術開發以及實施我們的年度業務拓展計劃。

於往績記錄期間，我們的大部分收入來自城發集團及其聯繫人。於不久將來，我們預期城發集團及其聯繫人創建的計劃將繼續成為可靠的收入來源。除繼續維持與城發集團穩健、長期的合作關係外，我們亦致力於通過增加外部項目擴大我們的服務範

圍。就市場研究及商業開發的目標而言，預期我們的銷售及營銷團隊將在其特定社區調查及建立信息渠道。該等信息渠道可能包括房地產開發商或業主委員會公佈招投標機會的網站或其他平台，通過推薦或定期與客戶、政府部門及其他行業參與者溝通的方式發現商機並組織宣傳活動以展示我們所提供的服務。

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。我們亦通過派發手冊、打電話或親身會面等方式接洽潛在重要客戶。

我們通過線上及線下交流渠道來管理我們的服務品牌。我們利用我們的互聯網推廣基礎設施（由一系列官方網站和微信公眾號組成）推廣我們的商業模式及介紹在管項目的最新動態及推廣活動。我們亦會不時在節假日或其他我們認為合適的特殊場合舉辦活動，宣傳或展示我們的服務供應，以提高客戶黏性。

### 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、數字化及加強信息技術開發。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、有助於開發可擴展商業模式及緩解人工成本上漲壓力的方式提供該等服務。

我們已在關鍵服務領域規範了運營，包括能源管理、環境管理以及職業健康與安全管理。我們根據GB/T 19001-2016/ISO9001:2015質量管理體系認證、GB/T 24001-2016/ISO14001:2015環境管理體系認證、GB/T 45001-2020/ISO45001:2018職業健康安全體系認證及GB/T 23331-2020/ISO 50001:2018能源管理體系認證，規範及優化服務流程，從而增強總部和子公司的項目處理能力。於往績記錄期間，我們於2021年取得由湖南省市場監督管理局頒發的標準化良好行為證書。

目前，我們的停車場業務使用內部管理平台在後台管理停車場數據，並通過微信公眾號申請月票。相應收益直接進入我們的官方賬號。就停車場的信息化建設而言，我們根據實際業務需求進行了相應的技術改造，以降低設備採購成本和平台運維成本。

### 數據安全及隱私

我們制定了全面的內部控制措施，以防止內部數據庫存儲的數據在未經授權的情況被存取，並確保數據的可用性、保密性及可靠性。

首先，在徵得數據主體同意後，我們僅以公平合法的方式收集業務所需的個人數據。在我們的業務過程中，我們可能會在以下情況下收集敏感的個人資料：(i)在我們的商業運營業務及物業管理業務板塊，為與租戶簽訂合同，我們可能會收集個人的姓名及身份信息或租戶法定代表或授權代表的姓名及身份信息；及(ii)在我們的停車場經營業務板塊，我們可能會收集申請包月停車的個人客戶的姓名、手機號碼及車牌號，及客戶車輛進出我們經營的停車場時，我們可能會獲取時段。這些信息結合可能構成客戶的跟蹤信息。在獲得其個人信息後，我們將根據我們關於個人信息安全和保護的內部政策存儲和處理數據。只要他們繼續是我們的用戶及我們在管項目的租戶，我們將妥善保存他們的個人信息。我們存放個人信息的服務器資源和在線系統都有嚴格的訪問控制。根據需要保留在辦公室、監控中心和接待區的個人信息，除經個人信息的主體另行授權或法律法規另有規定外，不得向公眾披露。

其次，我們在處理客戶信息方面對僱員進行嚴格監控和管理。我們僅授權獲得內部批准或適當級別的僱員訪問。就電子版的客戶信息而言，獲授權的僱員使用其僱員身份證明文件和密碼方可登錄在線系統。我們根據僱員的職位及職責進行僱員分類，授予不同的訪問許可權。我們的信息技術系統使用技術工具，包括密碼管理和操作安全日誌，僅限必要人員可在獲得內部批准後訪問若干機密信息。

第三，我們制定了與客戶數據收集及管理相關的客戶管理政策，並在員工手冊中明確了員工的保密責任，並將對員工進行培訓，以確保其了解我們有關於客戶數據保護的內部政策。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無捲入任何與侵犯個人信息保護有關的重大訴訟或法律程序。此外，並無與個人信息保護相關的未決主要索賠對我們構成威脅。根據網信辦於2023年2月3日發佈的《網信部門行政執法程序規定》，經我們中國法律顧問確認，長沙市互聯網信息辦公室是網絡安全、數據安全及個人信息保護的主管機構。根據長沙市互聯網信息辦公室是主管機構的事實以及長沙市互聯網信息辦公室頒發的證書，及獲本公司確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們未因違反網絡安全、數據安全及個人信息保護方面的法律法規而受到或可能會受到行政處罰，中國法律顧問認為，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已遵守有關網絡安全、數據安全、個人信息保護的相關法律法規，並無因違反這些相關法律法規而受到任何行政處罰。

## 客戶

於往績記錄期間各年度，來自五大客戶的收入分別為人民幣259.3百萬元、人民幣358.1百萬元及人民幣432.8百萬元，分別佔有關年度我們總收入的60.1%、67.7%及66.4%。於往績記錄期間各年度，來自最大客戶的收入分別為人民幣182.9百萬元、人民幣234.7百萬元及人民幣289.5百萬元，分別佔有關年度我們總收入的42.4%、44.4%及44.4%。截至2021年及2022年12月31日止各年，除城發集團及其聯繫人（為國有投資企業）外，我們的五大客戶均為政府或公共機構。截至2023年12月31日止年度，我們五大客戶中有兩個是國有投資企業，其他則是政府或公共機構。此外，於往績記錄期間各年度，除城發集團及其聯繫人外，我們的所有五大客戶均為獨立第三方。於往績記錄期間各年度，我們授予五大客戶的信貸期為60天。

## 業 務

### 我們的五大客戶

下表載列我們於往績記錄期間各年度五大客戶的若干詳情：

#### 截至2021年12月31日止年度

排名	客戶	主要業務	與我們建立		估總收入 百分比	與我們 的關係	
			業務關係 的時長	我們提供的 產品／服務			
			年數		人民幣 千元	%	
1.	城發集團及其聯繫人	城市公共基礎設施項目投資、建設、運營及管理	8	物業管理服務、 城市服務及商業 運營服務	182,916	42.4	關聯方
2.	客戶A <sup>(1)</sup>	代表長沙市政府處理其司法轄區內的行政、經濟及社會事務	7	物業管理服務	25,229	5.8	獨立第三方
3.	長沙市城市維護質量監督中心 <sup>(2)</sup>	評估及確定環衛、市政、綠化、照明及其他城市管理基礎設施的質量狀況維護水平	3	城市服務及物業 管理服務	21,216	4.9	獨立第三方
4.	客戶B <sup>(3)</sup>	行使政府管理及服務職能	3	城市服務	19,348	4.5	獨立第三方
5.	長沙市城市管理和綜合執法局 <sup>(4)</sup>	執行與城市管理及綜合執法有關的國家及省市的指引、政策以及法律法規和規則	7	物業管理服務及 城市服務	10,615	2.5	獨立第三方
總計					259,324	60.1	

## 業 務

截至2022年12月31日止年度

排名	客戶	主要業務	與我們建立		收入	佔總收入 百分比	與我們 的關係
			業務關係 的時長	我們提供的 產品／服務			
			年數		人民幣 千元	%	
1.	城發集團及其聯繫人	城市公共基礎設施項目投資、建設、運營及管理	8	物業管理服務、 城市服務及商業運營服務	234,726	44.4	關聯方
2.	長沙市城市維護質量監督中心	評估及確定環衛、市政、綠化、照明及其他城市管理基礎設施的質量狀況維護水平	3	城市服務及物業管理服務	54,619	10.3	獨立第三方
3.	客戶A	代表長沙市政府處理其司法轄區內的行政、經濟及社會事務	7	物業管理服務	24,537	4.6	獨立第三方
4.	客戶B	行使政府管理及服務職能	3	城市服務	24,330	4.6	獨立第三方
5.	長沙市岳麓區市容環境衛生維護中心 <sup>(5)</sup>	為維護轄區內的城市環境衛生提供管理保障	3	城市服務	19,903	3.8	獨立第三方
總計					358,115	67.7	



## 業 務

截至2023年12月31日止年度

排名	客戶	主要業務	與我們建立		收入	佔總收入 百分比	與我們 的關係
			業務關係 的時長	我們提供的 產品／服務			
			年數		人民幣 千元	%	
1.	城發集團及其聯繫人	城市公共基礎設施項目投資、建設、運營及管理	8	物業管理服務、 城市服務及商業運營服務	289,492	44.4	關聯方
2.	長沙市城市維護質量監督中心	評估及確定環衛、市政、綠化、照明及其他城市管理基礎設施的質量狀況維護水平	3	城市服務及物業管理服務	58,623	9.0	獨立第三方
3.	湖南湘江新區管理委員會行政執法局 <sup>(6)</sup>	研究、制定及實施城市管理評價方法，管理城市基礎設施	7	物業管理服務	29,450	4.5	獨立第三方
4.	客戶B	行使政府管理及服務職能	3	城市服務	28,077	4.3	獨立第三方
5.	客戶C <sup>(7)</sup>	建築項目的施工與設計、建築勞務分包	2	城市服務	27,147	4.2	獨立第三方
					432,789	66.4	

附註：

- (1) 客戶A為政府機構，湖南省政府派出機構，位於湘江新區。
- (2) 長沙市城市維護質量監督中心為負責城市管理基礎設施質量狀況維護的公共機構，位於雨花區。
- (3) 客戶B為政府機構，位於長沙縣黃興鎮。
- (4) 長沙市城市管理和綜合執法局為負責市容、環境衛生、市政道路、公共綠地及道路綠化等管理的政府機構，位於岳麓區。
- (5) 長沙市岳麓區市容環境衛生維護中心為公共機構，位於岳麓區。
- (6) 湖南湘江新區管理委員會行政執法局為湖南湘江新區管理委員會下屬機構，位於岳麓區。
- (7) 客戶C為一家於中國成立的國有企業。其經營活動包括建築項目的施工與設計、房地產的開發及經營。

## 供應商

於往績記錄期間各年度，向五大供應商採購的金額分別為人民幣102.8百萬元、人民幣146.5百萬元及人民幣162.5百萬元，分別佔有關年度我們總採購金額的36.2%、39.8%及36.3%。於往績記錄期間各年度，我們向最大供應商處採購的金額分別為人民幣47.0百萬元、人民幣75.9百萬元及人民幣80.7百萬元，分別佔有關年度我們總採購金額的16.6%、20.6%及18.0%。於往績記錄期間各年度，我們的五大供應商中，除城發集團及其聯繫人以及一家電力供應商（均為國有投資企業）外，其他均為私營實體。此外，於往績記錄期間各年度，除城發集團及其聯繫人外，我們的五大供應商均為獨立第三方。於往績記錄期間各年度，我們獲五大供應商授予的結算期介乎30至90天。

## 業 務

### 我們的五大供應商

下表載列我們於往績記錄期間各年度五大供應商的若干詳情：

#### 截至2021年12月31日止年度

排名	供應商	採購的主要服務	與我們 建立業務 關係的時長 年數	採購額 人民幣千元	佔年內 採購總額 的百分比 %	與我們 的關係
1.	湖南艾珂人力資源服務有限公司 <sup>(1)</sup>	人力資源服務	6	47,034	16.6	獨立第三方
2.	城發集團及其聯繫人	燃油、水資源及租賃服務	8	25,408	8.9	關聯方
3.	長沙泰啟企業管理諮詢有限公司 <sup>(2)</sup>	人力資源服務	6	11,531	4.1	獨立第三方
4.	供應商A <sup>(3)</sup>	電	8	10,574	3.7	獨立第三方
5.	中保恒傑保安服務集團有限公司 <sup>(4)</sup>	安保服務	4	8,273	2.9	獨立第三方
	總計			102,820	36.2	

#### 截至2022年12月31日止年度

排名	供應商	採購的主要服務	與我們 建立業務 關係的時長 年數	採購額 人民幣千元	佔年內 採購總額 的百分比 %	與我們 的關係
1.	湖南艾珂人力資源服務有限公司	人力資源服務	6	75,909	20.6	獨立第三方
2.	城發集團及其聯繫人	燃油、水資源及租賃服務	8	29,099	7.9	關聯方
3.	供應商A	電	8	19,235	5.2	獨立第三方
4.	中保恒傑保安服務集團有限公司	安保服務	4	11,656	3.2	獨立第三方
5.	長沙信力人力資源服務有限公司 <sup>(5)</sup>	人力資源服務	2	10,619	2.9	獨立第三方
	總計			146,518	39.8	

## 業 務

截至2023年12月31日止年度

排名	供應商	採購的 主要服務	與我們 建立業務 關係的時長		佔年內	與我們 的關係
			年數	採購額 人民幣千元	採購總額 的百分比 %	
1.	湖南艾珂人力資源服務有限公司	人力資源服務	6	80,677	18.0	獨立第三方
2.	城發集團及其聯繫人	燃油、水資源及租賃服務	8	35,770	8.0	關聯方
3.	供應商A	電	8	20,275	4.5	獨立第三方
4.	湖南鑫宏陽電力建設有限公司(Hunan Xinhongyang Power Construction Co., Ltd.) <sup>(6)</sup>	建築服務	2	13,333	3.0	獨立第三方
5.	長沙信力人力資源服務有限公司	人力資源服務	2	12,454	2.8	獨立第三方
				<u>162,509</u>	<u>36.3</u>	

附註：

- (1) 湖南艾珂人力資源服務有限公司為一家於中國成立的私營實體。其經營活動包括勞務派遣服務、職業中介活動、城市生活垃圾處理服務及人力資源服務。
- (2) 長沙泰啟企業管理諮詢有限公司為一家於中國成立的私營實體。其經營活動包括企業管理諮詢服務、企業管理服務、勞務派遣業務經營、人力資源服務外包、職業中介服務及勞務外包服務。
- (3) 供應商A為一家於中國成立的國有企業。其經營活動包括輸變電、供電；為海外項目派遣與實力、規模、業績相匹配的勞務員；產業投資與管理；與供電相關的科研；技術開發、電力生產調度信息溝通；及諮詢服務。
- (4) 中保恒傑保安服務集團有限公司為一家於中國成立的私營實體。其經營活動包括門衛、巡邏、護衛、人身保護、物業管理服務和諮詢、顧問服務、停車場管理及勞務派遣。
- (5) 長沙信力人力資源服務有限公司為一家於中國成立的私營實體。其經營活動包括勞務派遣服務及職業中介活動以及人力資源服務。
- (6) 湖南鑫宏陽電力建設有限公司(Hunan Xinhongyang Power Construction Co., Ltd.)為一家於中國成立的私營實體。其業務活動包括建築項目承包、技術開發及方案設計。

### 重疊客戶及供應商

於往績記錄期間各年度，在我們的五大客戶及供應商中，我們有一個重疊的客戶及供應商（即城發集團及其聯繫人）。下表載列往績記錄期間，(i)我們的收入；(ii)佔總收入的百分比；(iii)採購金額；及(iv)城發集團及其聯繫人應佔我們總採購金額的百分比：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
<b>向城發集團及其聯繫人銷售</b>			
收入(人民幣千元)	182,916	234,726	289,492
佔總收入的百分比(%)	42.4	44.4	44.4
<b>向城發集團及其聯繫人採購</b>			
採購金額(人民幣千元)	25,408	29,099	35,770
佔總採購金額的百分比(%)	8.9	7.9	8.0

於往績記錄期間，我們向城發集團及其聯繫人提供城市服務、物業管理服務及商業運營服務；我們亦向城發集團及其聯繫人購買燃油、水資源及租賃服務。設立這樣的安排主要是由於(i)我們是長沙市提供城市服務及物業管理服務的主要參與者，及(ii)城發集團及其聯繫人為長沙市的個人及實體提供燃油、水及租賃服務等資源，且長沙本土公司向其購買實屬常見。有關詳情，請參閱本招股章程「持續關連交易」一節。

我們向城發集團及其聯繫人購買資源供自身日常使用及運營，以及為在管物業的業主或租戶提供方便。燃油及水等資源的價格實行政府指導標準，城發集團及其聯繫人收取的價格按照這些標準制定。我們的董事確認，我們與城發集團及其聯繫人的銷售及購買條款按單獨基準進行磋商，銷售及購買各自並無關聯，也不相為條件。此外，誠如我們的董事所確認，我們向城發集團及其聯繫人的所有銷售及購買經計及相關時間的當時購買及銷售價格後經審慎考慮而訂立，是於日常業務過程中按一般商業條款及公平基準進行。根據中指院的資料，我們於往績記錄期間向城發集團及其聯繫人購買及出售的資源及服務均按正常商業條款進行，與湖南省的市場標準大致相當。

## 分包

我們外包某些服務，主要包括勞務服務及專業服務轉包。我們相信，這樣的安排使我們能夠利用分包商的技術專長和人力資源，提高我們的整體盈利能力和效率。

### *分包商的選擇及管理*

我們致力於開發及維護全面且有效的分包商管理系統。我們持續評估分包商滿足我們要求的能力。我們基於多項評估標準（包括存續期限、整體活動範圍、行業資質以及技術能力）建立合資格分包商清單，以確保分包商的整體質量。在對分包商進行首次評估後，我們會定期對其表現進行評估和評級。

### *分包協議的主要條款*

我們的分包協議通常包括以下條款：

- **期限**。這些類型的協議通常執行期限為一至兩年，在雙方同意的情況下可以選擇延期，並簽署相關的延期協議。於評估重新僱用分包商的可能性時，將考慮到分包商的服務質量。
- **服務範圍**。分包商負責提供協議中列出的服務，其中可能包括安保、保潔、綠化管理和維護和設施和設備維護服務，以及提供任何必要的材料、設施和設備。
- **我們的責任**。我們的責任是為分包商提供所需的工作空間、設施以及相關的文件及數據，同時在彼等的任務中與其協同工作。此外，我們有責任監督彼等的工作，並在出現投訴的情況下及時通知彼等。
- **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。如果我們的分包商未能遵守我們的履約標準，則我們保留行使解除權、收取違約金或扣除分包費的權利。

- **分包商的權利及義務**。與我們合作的分包商有責任獲得所有必要的執照、許可證及證書，以便在遵守相關法律及法規的情況下開展其業務活動。此外，彼等承諾按照適用的分包協議中規定的範圍、頻率及質量標準提供服務。
- **風險分配**。分包商有義務管理彼等自己的僱員（我們與其並無僱傭關係），並承擔工資和福利、社會保險、住房公積金和其他費用的責任。此外，彼等對提供服務期間由自己或第三方造成的任何安全事故、人身傷害事故或經濟損失承擔責任。
- **分包費用**。分包費用通常根據協議按月或按季支付，包括與採購原材料、勞務、設備保養、稅務及分包商產生的其他附帶成本有關的費用。
- **終止**。我們對分包商的表現進行定期監測及評估。一般而言，如果我們的分包商未能履行彼等的義務，反覆犯錯或收到我們客戶有關彼等服務的多次投訴，我們保留終止合同的權利。續簽合同的建議通常於合同到期前30天以書面形式告知並經雙方同意。

## COVID-19疫情的影響

由新型冠狀病毒COVID-19引起的呼吸道疾病疫情首次於2019年12月被發現，並在全球範圍內蔓延。截至最後實際可行日期，由於採取了嚴格措施遏制COVID-19疫情蔓延，COVID-19疫情在中國已得到有效控制且我們在管物業項目所在區域受COVID-19疫情傳播的影響相對較小。

在COVID-19疫情爆發期間，中國物業管理市場面臨壓力，乃由於物業管理公司需停止若干服務及產生更多費用，以遵守新的法律法規。COVID-19疫情尤其對以下服務產生了具體的短期影響。截至2021年、2022年及2023年12月31日，由我們提供商業運營服務的商業物業的平均入住率分別為91.2%、73.4%及93.2%。我們的董事認為，截至2022年12月31日的平均入住率下降主要由於對商業物業的需求因若干門店根據政府抗擊COVID-19疫情的疫情防控政策暫時關閉而有所減少，但該比率其後提高至截至2023年12月31日的93.2%，乃由於疫情有所緩解及政府放寬防控措施。

就對我們運營的影響而言，為遵守政府遏止COVID-19疫情蔓延的法規及措施，我們增派員工和產生更多防護物資費用，導致採購防護物資和聘請防疫人員的成本增加，這對我們業務的短期表現有所影響。然而，截至最後實際可行日期，分包商及公用服務提供商向我們提供服務或供應商供應材料均無出現嚴重中斷的情況。據董事所深知，截至最後實際可行日期，自疫情爆發以來並未發生重大違約或其他事件。我們對日後業務經營和發展充滿信心。

自2020年1月起，我們在所有因COVID-19疫情而由我們負責的物業實施了以下衛生和預防措施，包括(i)定期對我們管理的物業的公共區域進行清潔和消毒；(ii)在入口大門處對住戶和訪客進行體溫檢查；(iii)要求我們的員工穿戴合適的防護裝備，如塑料手套和外科口罩，並定期報告他們的健康狀況；(iv)為我們的員工提供控制疫情的個人衛生提示，以提高他們的健康意識；以及(v)遵守政府不時實施的政策和要求。

鑒於中國政府已明顯解除COVID-19疫情防控政策，董事認為，COVID-19疫情將不會對我們的運營或財務表現產生重大不利影響。

## 近期監管發展

### 「三道紅線」政策

於2020年，住房和城鄉建設部會同中國人民銀行制定房地產企業「三道紅線」政策，旨在控制中國主要物業開發商計息負債規模，促進中國房地產業可持續發展。

根據城發集團2021年、2022年及2023年年報，截至所示日期，城發集團的資產負債比率(不包括預收款項)、淨資產負債比率及現金與短期計息貸款之比載列如下：

	截至12月31日		
	2021年	2022年	2023年
資產負債比率(不包括預收款項)	55.9%	55.6%	56.2%
淨資產負債比率	74.1%	77.4%	79.7%
現金與短期計息貸款之比	0.7	0.5	0.5



城發集團為提供綜合城市建設、城市運營及投資服務的大型集團企業。根據城發集團2021年及2022年年報以及2023年中報，截至2021年及2022年12月31日止年度以及截至2023年6月30日止六個月，房地產銷售業務的收入僅佔城發集團總收入的6.9%、8.1%及9.3%。據我們的中國法律顧問及獨家保薦人的中國法律顧問告知，「三道紅線」政策是一項限制性規則，旨在規範房地產企業的融資活動。因此，不太可能對業務分部多樣化的企業實施法律限制。誠如我們的中國法律顧問及獨家保薦人的中國法律顧問所告知，董事認為及獨家保薦人同意「三道紅線」政策並不適用於城發集團，城發集團受長沙市國資委的嚴格監管，並且對流動資金有嚴格要求。本集團已制定一系列內部控制制度，包括關連交易管理制度及內部審計管理制度，旨在確保符合相關法律法規。基於上述各項，董事認為及獨家保薦人同意，「三道紅線」政策不會對我們與城發集團的關係以及本集團的業務、經營業績及財務表現產生重大不利影響。有關「三道紅線」政策的詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－有關房地產市場的法律法規」一節。

### 物業管理服務法規的最新變化

於2020年12月25日，住房和城鄉建設部和其他9個政府主管部門發佈了《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》(以下簡稱《**管理通知**》)，旨在從以下幾個主要方面加強住宅物業管理：(i) 細化業主委員會履職要求，加強對業主委員會的監管；(ii) 探索在不具備成立業主委員會條件的情況下，成立由居委會和業主代表參加的物業管理委員會，臨時替代業主委員會；(iii) 鼓勵物業服務企業運用物聯網、雲計算、大數據等技術，提升物業管理服務智能化水平；(iv) 加強物業服務監督管理，制定統一的信用評價標準和公共平台；及(v) 完善房屋維修資金的使用和管理制度。

於2021年6月13日，住房和城鄉建設部和其他七部門聯合發佈了《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》(以下簡稱《**監管通知**》)，要求落實政策，突出整頓重點，著力整頓房地產開發、房屋銷售、房屋租賃和物業服務。《監管通知》中提到的關於要規範提供物業管理服務的主要問題包括：(i) 未按照物業服務合同約定的內容和標準提供服務；(ii) 未按規定公示物業服務收費標準、公共區域的經營和收入情況、維修

資金使用情況等相關信息；(iii) 超出合同約定或公示的收費項目標準收費；(iv) 擅自利用公共區域開展經營活動；及(v) 物業服務合同終止或解除後無正當理由拒不退出物業服務項目。

於2022年4月1日，湖南省發展和改革委員會、湖南省住房和城鄉建設廳及湖南省市場監督管理局印發《湖南省物業服務收費管理辦法(2022)》(於2022年5月15日生效)。根據《湖南省物業服務收費管理辦法(2022)》，物業服務收費根據不同物業的性質和特點，實行政府指導價或市場調節價。業主大會成立之前的普通住宅物業服務收費(包括購置車位物業服務收費、裝修服務收費及裝修廢物清除費)實行政府指導價；別墅(指帶有室外庭院的獨立式大戶型及聯排別墅)、其它非住宅及業主大會成立之後的普通住宅物業服務收費(包括購置車位物業服務收費、裝修服務收費及裝修廢物清除費)實行市場調節價。《湖南省物業服務收費管理辦法(2022)》進一步明確了市場調節價的適用範圍，同時限制了政府指導價的適用範圍，而這將不會對本集團產生任何重大影響。

關於《監管通知》及《管理通知》，根據我們的中國法律顧問介紹，《監管通知》及《管理通知》主要是細化或重申了某些一般要求，但並無對物業發展和物業管理服務行業提出新的合規要求。我們的董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，(i)自《監管通知》實施以來，我們在所有重大方面都遵守了《監管通知》中有關物業管理服務的要求；以及(ii)我們並無受到任何針對我們在業務過程中提供的服務的重大法律行動或仲裁。

有關詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－有關物業管理服務的法律法規」一節。

### 網絡安全法規的最新變化

2021年8月20日，《中華人民共和國個人信息保護法》(以下簡稱《個人信息保護法》)，自2021年11月1日起施行。《個人信息保護法》要求自然人的個人信息應受法律保護，任何組織或個人不得侵犯自然人的個人信息權益。處理個人信息應當有明確、合理的目的，應當與處理目的直接相關，並採取對個人權益影響最小的方式。對個人

信息的收集應限制在實現處理目的的最小範圍內，不應過度收集個人信息。個人信息處理者應對其個人信息處理活動負責，並採取必要的措施來保障所處理的個人信息的安全。否則，可以責令個人信息處理者改正或者暫停、終止提供服務，或者沒收違法所得、罰款或者給予其他處罰。

2021年12月28日，國家互聯網信息辦公室和其他12個中國監管機構聯合修訂並頒佈了《網絡安全審查辦法》(以下簡稱《網絡安全審查辦法》)，該辦法於2022年2月15日生效。《網絡安全審查辦法》要求，關鍵信息基礎設施運營者在購買影響或可能影響國家安全的網絡產品和服務時，應當對使用這些產品和服務可能導致的國家安全風險進行預測。影響或可能影響國家安全的，應向國家互聯網信息辦公室備案網絡安全審查。此外，擁有100萬以上用戶個人信息的網絡平台運營商，如果尋求在外國公開上市，應申請網絡安全審查。

鑒於我們的業務性質，我們不運營任何在線平台或向個人用戶提供任何在線服務。我們在業務中擁有個人信息的用戶數量低於100萬。我們並無被任何權威機構認定為關鍵信息基礎設施的運營商，亦無涉及國家互聯網信息辦公室發起的任何調查，或收到任何有關此事的詢問、通知、警告或制裁。因此，於往績記錄期間和截至最後實際可行日期，我們的董事確認，上述規定不會對我們的運營或財務狀況產生任何重大不利影響。

### 擬議的房地產稅改革

2021年10月23日，全國人民代表大會常務委員會通過了《關於在部分地區開展房地產稅改革試點工作的決定》(以下簡稱《決定》)。為積極穩妥地推進房地產稅立法和改革，引導合理住房消費和土地資源節約集約利用，促進房地產市場平穩健康發展，《決定》授權國務院在指定地區實施房地產稅改革試點。

根據《決定》，由國務院制定房地產稅試點的具體辦法，試點地區政府制定具體實施細則。試點期限為五年，自國務院發佈試點辦法之日起計算。試點地區的徵稅對象為各類住宅和非住宅用房地產，不包括農村宅基地及其依法擁有的住宅，土地使用權人和房屋所有權人是房地產稅的納稅人。《決定》要求，國務院要按照積極穩妥的原則，統籌考慮深化試點、統一立法、促進房地產市場平穩健康發展的需要，確定試點地區，並報全國人大常委會備案。

截至最後實際可行日期，房地產稅試點城市為上海和重慶，因此預計該決定不會影響我們及我們的關聯方經營的城市。因此，我們的董事確認，(i)截至最後實際可行日期，我們或我們的關聯方並無受到任何有關房地產稅的監管調查；(ii)我們將監測並遵守相關房地產稅法規及其生效的要求；以及(iii)該決定不會對我們的經營或財務狀況產生任何重大不利影響。

#### 有關海外上市的中國法律和法規

2023年2月17日，中國證監會通過了《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》(以下簡稱《境外上市試行辦法》)及相關的五個指引。該辦法於2023年3月31日正式生效。

根據《境外上市試行辦法》，發行人同時符合下列情形的，視為境內企業境外間接上市：(一)境內企業最近一個會計年度的營業收入、利潤總額、資產總額或淨資產，其中任何一項佔發行人同期經審計的綜合財務報表中相關數據的50%以上；及(二)負責企業經營管理的高級管理人員大部分為中國公民或在中國境內有經常居所，且經營活動的主要部分在境內進行或主要場所位於境內。發行人在境外首次公開發售或上市的，應當在境外提交發行和上市申請文件後3個工作日內向中國證監會備案。《境外上市試行辦法》還規定，發行人在境外發行上市後，出現控制權變更、被境外證券監管機構或有關主管部門查處、主動終止上市或強制終止上市等重大事項的，應當自有關事項發生並公告之日起3個工作日內向中國證監會報告具體情況。

同日，為促進管理試點工作的有序開展，中國證監會發佈了《關於境內企業境外發行上市備案管理安排的通知》，其中規定，自《境外上市試行辦法》施行之日起，屬於備案範圍的境內企業，符合以下情形的，為存量企業：(i)已在境外發行上市；(ii)《境外上市試行辦法》施行之日前，間接境外發行上市申請已獲境外監管機構或者境外證券交易所同意（如香港市場已通過聆訊、美國市場已同意註冊生效等）且無需重新履行境外監管機構或者境外證券交易所發行上市監管程序（如香港市場重新聆訊等），並在2023年9月30日前完成境外發行上市。存量企業不要求立即備案，後續如涉及再融資等備案事項時應按要求備案。

2023年2月24日，《關於加強境內企業境外發行證券和上市相關保密和檔案管理工作的規定》（以下簡稱《**保密和檔案管理規定**》）發佈，該規定於2023年3月31日開始生效。根據《**保密和檔案管理規定**》，直接在境外發行上市的境內股份公司和間接在境外發行上市的境內經營實體向有關證券公司、證券服務機構、境外監管機構等單位和個人提供或公開披露，或者通過其境外上市實體等提供或公開披露、涉及國家秘密或者國家機關工作秘密的文件、資料，或者披露後會對國家安全或者公共利益產生不利影響的其他文件、資料，應當按照國家有關規定嚴格履行相應程序。

我們的中國法律顧問認為，(i)發售及上市方案的實施需要經過國內和境外主管監管部門的批准及備案程序，包括但不限於中國證監會、香港交易所和證監會；以及(ii)本公司應在香港交易所提交A1上市申請後的三個工作日內向中國證監會提交備案文件。根據《境外上市試行辦法》，我們已向中國證監會提交備案文件，而中國證監會於2023年7月5日收到我們的備案文件。中國證監會確認我們的備案已於2024年2月5日完成。毋須就H股於聯交所上市取得中國證監會的其他批准。

### 個人住房貸款的近期變動

於2023年8月18日，住房和城鄉建設部、中國人民銀行與國家金融監管總局聯合頒佈《關於優化個人住房貸款中住房套數認定標準的通知》(「通知」)。同日，財政部、國家稅務總局與住房和城鄉建設部發佈《關於延續實施支持居民換購住房有關個人所得稅政策的公告》(「公告」)。有關詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－有關房地產市場的法律法規」一節。

我們的董事及中國法律顧問認為，通知及公告放寬了對購房者住房貸款的限制，延長了購房退稅期限，釋放了部分購房需求，對本集團目前及日後來自城發集團及其聯繫人的項目、本集團的經營及財務業績均並無任何重大不利影響。基於上文所述，特別是鑒於我們的董事及中國法律顧問認為且獨家保薦人同意，通知及公告不會對本集團目前及日後來自城發集團及其聯繫人的項目，以及本集團的經營及財務表現產生任何重大不利影響。

### 質量控制

我們相信質量控制對我們公司的長期成功至關重要。在合格的質量控制團隊的幫助下，我們能夠堅持服務標準，規範服務行為，並監測我們所有運營業務的服務質量。我們建立了全面的質量控制程序，其中包括：(i)內部質量控制標準和準則，以改善和保持項目所在地或場所的條件、施工工作、客戶服務、安全控制和環境保護；(ii)分包協議中的具體質量標準和監督；及(iii)基於呼叫中心的標準化機制，以處理客戶投訴。

### 物業管理服務的質量控制

我們於2017年首次從北京埃爾維質量認證中心獲得GB/T 19001-2016/ISO9001:2015質量管理認證。自獲得該認證以來，我們一直按照該標準開展業務。我們已經制定的項目管理標準化手冊來指導及監管各子公司及項目的服務質量，其中包括多套內部標準和指導方針。例如，在每一輪定期檢查之後，我們要求我們的子公司及項目就問題整改情況進行反饋，並及時跟進問題的整個情況。此外，我們還有關於如何進行具體

業務操作的技術指導手冊，包括如何清潔樓宇大堂，建築石材如何保養，以及如何維護和運行滅火系統。為確保工作質量達標，分公司及項目主管定期檢查下屬的出勤記錄、工作執行情況和工作標準。此外，我們已經制定了一套通用的質量管理準則，我們的各子公司均根據其具體業務以及來自本公司及客戶需求的定制要求，通過細化和調整該準則制定了各自的實施細則。我們所有的物業管理舉措都必須遵守該等內部標準和準則。我們不斷優化新的內部標準，以滿足客戶不斷變化的需求。

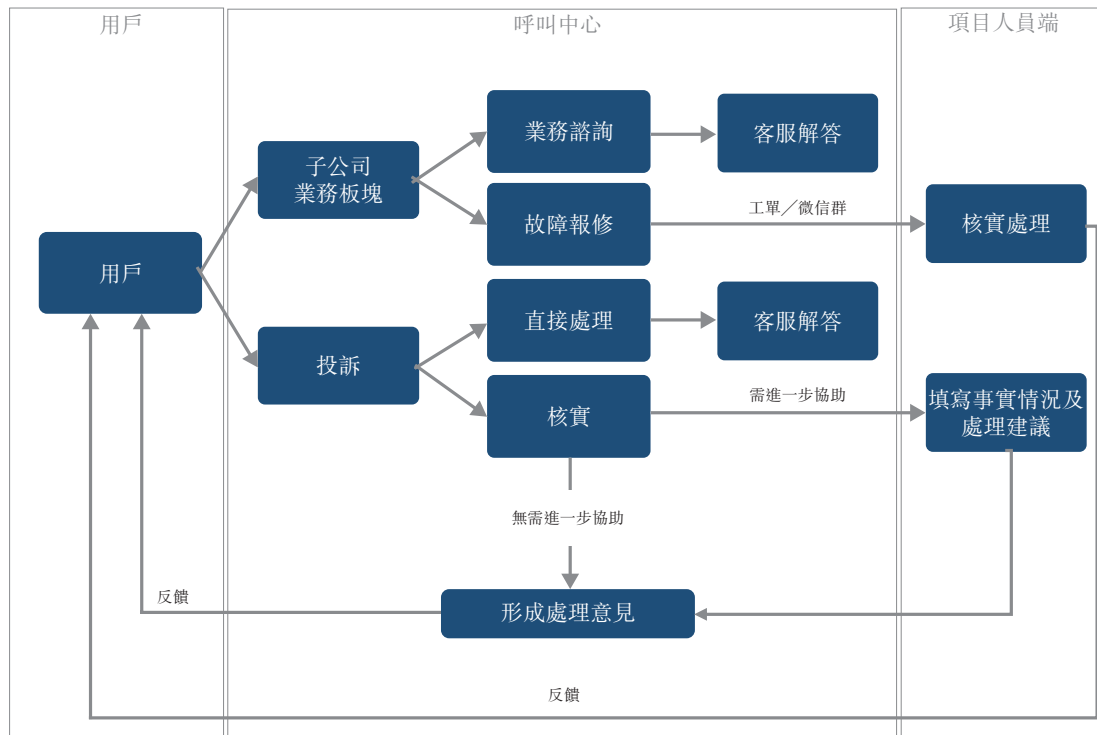
於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，據中國法律顧問所告知，並無由於服務責任或事故導致的重大索賠或投訴。

### 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。消費者可通過撥打我們的服務熱線或與我們物業管理項目的僱員溝通，向我們提意見及投訴。分包商提供的服務不達標及財產受損僅為與客戶的反饋及投訴可能有關的其中幾個例子。

我們已在停車場運營板塊建立標準化機制以應對及記錄客戶反饋及投訴，並回訪客戶以對我們的回應作出評價。我們的客戶可通過呼叫中心對我們子公司業務部門進行有關業務查詢及提出故障報修。此外，他們亦可通過呼叫中心提交投訴。我們的客服人員將解答有關查詢及答覆可直接通過呼叫中心處理的該等投訴。需要核實但不需要進一步協助的投訴亦可直接通過呼叫中心處理。此外，需要核實且需進一步協助的故障報修和投訴將由我們的項目人員處理，而相應答覆將反饋給客戶。與客戶的所有互動必須以文本格式和圖片形式記錄和存儲。處理個案的工作人員須與客戶保持積極的溝通，直到問題解決為止。我們相信該系列的標準和程序可讓我們有效地擴大規模並持續複製我們的運營，而不會影響我們的服務質量。上市後，我們將向所有業務分部推廣此系統。

以下流程圖說明了我們處理客戶反饋和投訴的標準化機制的每個階段：



照明公司處理反饋和投訴的程序如下。我們的監控系統通過市民熱線12345、群眾報修、智能城管等方式收集投訴，根據維修區域和故障類型進行分類，派遣維修任務，及時監控工單進度，並在規定時間內回覆或退單。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，並無可能對我們的業務運營或財務狀況造成重大不利影響的有關我們服務的客戶投訴。

## 知識產權

我們認為，維護我們的知識產權對我們業務的成功至關重要。為保護我們的知識產權，我們主要依靠有關商標和版權的法律和法規，以及我們的僱員和第三方的合同義務，以保持保密性和避免競爭。



截至最後實際可行日期，我們在中國已註冊3項專利、7個商標、7個域名、31個軟件版權及1個作品版權，及於香港註冊3個商標，這對我們的業務至關重要。截至最後實際可行日期，我們的上述商標和其他知識產權未被抵押，我們並無與第三方發生任何有關上述商標和其他知識產權的重大糾紛。根據我們中國法律顧問的意見，我們合法擁有上述知識產權，並且我們有權在上述知識產權的有效期內使用、授權予第三方或轉讓予第三方。有關我們註冊的知識產權的詳情，請參閱本文件「附錄六－法定及一般資料－B. 有關業務的進一步資料－2. 本集團的知識產權」一節。

## 獎項及嘉獎

下表載列往績記錄期間及截至最後實際可行日期我們獲得的部分獎項及嘉獎：

獎項／嘉獎	頒獎年份	頒發機構
2024中國物業服務百強企業 (第47位)	2024年	中指院
2024中國國有物業服務優秀企業	2024年	中指院
2023中國物業服務百強企業 (第49位)	2023年	中指院
2023中國國有物業服務優秀企業 (第23位)	2023年	中指院
2023中國智慧城市服務領先企業	2023年	中指院

---

## 業 務

---

獎項／嘉獎	頒獎年份	頒發機構
2023中國特色物業服務領先企業	2023年	中指院
2023中國城市服務優秀物業 品牌企業	2023年	中指院
2023值得資本市場關注的物業品牌	2023年	中指院
2023華中區域物業服務品牌企業	2023年	中指院
2022年度湖南省物業行業優秀 物業企業	2023年	湖南省物業管理行業協會
星級物業服務項目	2022年	湖南省物業管理行業協會
綠色物業管理評價標識	2022年	中國企業質量認證監督 中心及中國企業信用 評估認證中心
2022中國物業服務百強企業 (第75位)	2022年	中指院

---

## 業 務

---

獎項／嘉獎	頒獎年份	頒發機構
2022中國國有物業服務優秀企業 (第35位)	2022年	中指院
湖南湘江新區2021年度服務 業營收百強企業	2022年	中共湖南湘江新區工作委員會 及湖南湘江新區管理委員會
湖南省守合同重信用企業	2022年	湖南省守合同重信用企業協會
2021中國物業服務企業綜合 實力500強(第117位)	2021年	上海易居房地產研究院及 中國房地產測評中心
2021年度湖南省物業行業優秀 物業企業	2021年	湖南省物業管理行業協會
湖南省守合同重信用企業	2021年	湖南省守合同重信用企業協會

### 競爭

長沙市、湖南省及中國的物業管理服務、城市服務及商業運營服務市場競爭激烈且分散。有關我們經營所在行業及市場的更多詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」一節。

## 物業管理服務

我們於2023年按在管建築面積及所有業務板塊總收入計算的市場份額分別約為湖南省物業管理市場的0.72%及1.08%。長沙市的物業管理市場規模約為湖南省的40%，在管總建築面積約為660百萬平方米。長沙市約有800家物業管理公司，其中，2023年年收入超過人民幣100百萬元且總部位於長沙市的公司約有20家。根據中指院的資料，國有企業具有優勢，處於行業前沿，收入排名前五的企業中有四家是國有企業，前100家企業中有近一半是國有企業。按2023年在管建築面積計算，本集團佔長沙市物業管理市場約1.79%的份額。按2023年的總收入計算，本集團的市場份額約佔長沙市物業管理市場的2.70%。

於2023年，在中國物業服務十強企業（按在管建築面積計）中，十強企業約佔物業管理市場的18.4%，較2020年的約11.3%有所增長。根據中指院的資料，未來長沙市物業管理市場將進一步集中，而這與全國的趨勢一致。就此而言，主要市場參與者的企業規模、收入及市場份額預計將繼續以比其他市場參與者更快的速度增長。國有企業可能會在物業管理服務市場佔據更有利的地位，因為他們通常擁有良好的信用評級及資源優勢。此外，由於國有企業遵循合規標準，他們通常擁有更強的風險防範能力，且預期將可獲得業主及開發商更高程度的信任。本集團依託城發集團在長沙市的資源優勢，在未來物業管理服務市場上也將更具競爭力。我們的董事相信我們在目標市場，即中高端物業管理服務市場具有競爭力。中國經濟的發展導致了城市化的加劇和城市居民人均可支配收入的持續增長。因此，我們預計隨著人們生活水平的提高，人們將更願意為優質的物業管理服務支付溢價。

## 城市服務

根據中指院的資料，2023年長沙市約有350家城市服務提供商，其中絕大多數是小型私營企業。按收入計算，本集團分別約佔長沙市及湖南省的城市服務市場的1.25%及0.50%。

本集團受益於城市公共服務方面的有利政策、多元化的業務結構、品牌知名度和業務發展能力等因素。例如，湖南省財政廳出台了《湖南省政府購買服務管理實施辦法》，為我們提供了標準化及透明化的城市服務運營指引。此外，截至最後實際可行日期，城發集團為長沙市及湖南省最大的城市投資及開發企業（按總資產、收入及淨利潤計）。預期我們與城發集團的關係日後將為我們的公共物業管理及城市服務運營提供機遇。董事認為，本集團的城市服務業務作為新興增長點，具有發展潛力，未來我們在長沙市的市場份額有望進一步提高。

### 商業運營服務

我們於2023年按湖南省在管建築面積計算的市場份額約為湖南省商業運營服務市場的0.88%，及我們於2023年按長沙市在管建築面積計算的市場份額約為長沙市商業運營服務市場的2.94%。立足於以消費者市場活力著稱的長沙市，鑒於長沙市繁榮的商業活動，我們預期將可拓展我們的商業運營服務。

我們相信，我們多元化的業務結構使我們能夠保持對其他市場參與者的競爭優勢。

### 社會、健康、安全及環境事宜

我們受中國法律有關勞動、安全和環境保護事項的約束。於往績記錄期間，我們的運營符合GB/T 45001-2020/ISO45001:2018職業健康安全管理体系認證所反映的標準，我們於2017年首次從北京埃爾維質量認證中心（中國合格評定國家認可委員會（CNAS）授權的獨立第三方認證機構）獲得該認證。我們目前的認證於2026年7月20日前有效。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無遇到任何造成個人傷害或財產損失的重大事故。我們的董事確認，於往績記錄期間，我們並無面臨任何重大的法律訴訟或勞資糾紛。我們根據員工的資質聘用他們，並為所有人提供平等的機會，無論其性別、年齡、膚色、宗教或任何其他社會或個人特徵。於往績記錄期間，我們完全遵守了中國有關工作場所安全的相關法律，並未發生任何對我們的運營產生重大不利影響的事故。

我們致力於保護環境，我們已經採取了措施並付諸實踐，以確保我們遵守GB/T 24001-2016/ISO14001:2015環境管理證書和GB/T 23331-2020/ISO50001:2018能源管理證書規定的標準，我們分別於2017年和2018年從北京埃爾維質量認證中心首次獲得這些證書。我們目前持有的此類認證分別於2026年7月20日前和2024年7月4日前有效，且我們已啟動ISO50001認證的重新認證程序，以確保我們能夠保持該認證。我們沿用國際認證指南（由國際認證論壇（一個世界性的認證機構協會）發佈）及中國相關法律法規的規定。我們亦於認證期間接受定期審查，以確保本集團證書的有效性。我們有信心，我們的業務不構成任何重大的環境危害。於往績記錄期間和截至最後實際可行日期，我們沒有因違反環境法或與能源有關的法律而受到任何重大行政處罰，也沒有因違反環境法或與能源有關的法律而受到任何重大罰款或處罰。

### 我們關於環境、社會和治理以及氣候相關風險和機遇的治理和政策

為踐行企業社會責任，有效維護我們的根本利益並實現可持續發展，結合本公司的實際情況，制定了相關的內部控制政策《環境與社會責任管理制度》。

我們的董事會認識到建立和實施健全的環境、社會和治理(ESG)原則和做法的重要性，以提高我們的投資價值，為我們的利益相關者提供長期回報。為了確保我們的ESG措施的有效性，我們的董事會負責監督我們的ESG治理，包括制定我們的整體ESG願景、方向和戰略，為ESG和氣候相關的風險管理制定明確的程序，並審查我們的ESG表現以確保與我們的倡議相一致。為進一步加強對環境保護及安全建設的管理，我們亦已於2023年8月成立企業環境保護及安全建設委員會，由管理團隊的主要成員組成，包括董事會主席及執行董事。該委員會負責解決重要的ESG事項。委員會每年至少召開一次專門會議，並向董事會報告我們於環境保護及安全建設方面的進展及成果。該委員會已於2023年審閱本集團安全工作和環境保護工作報告並已審閱2024年環境保護和安全工作計劃。隨後，我們的董事會將編製一份環境與社會責任報告，其中包括資源利用政策及社會責任系統的具體實施等ESG方面，且我們將向公眾披露所有有關報告。

## 社會責任

我們致力於為我們經營所在的社區服務，並採取以下措施履行我們的社會責任。

### 社會公益事業

我們積極投身社會公益事業，為救災、扶貧、兒童保育等事業作出貢獻。例如，於2023年，我們組織一系列有關鄉村振興及慈善募捐的活動。此外，我們的僱員志願者積極參與社區環境清潔及健康教育宣傳活動。

### 環境保護及資源節約

本公司根據國家有關環境保護及資源節約的規定，結合本公司的實際情況制定環境保護政策，該等政策要求本公司(i)遵守所有有關環境保護的法律、規則、法規及上市規則；(ii)減少水、電及紙張等各種資源的消耗；(iii)盡量避免產生污染環境的廢物；(iv)採用環保材料及設計、技術以及原材料，節約能源，減少浪費；(v)盡量減少本公司發展對環境造成的負面影響；(vi)為員工提供環保培訓；及(vii)創造可持續發展的環境。在能源管理方面，本集團制定了管理辦法，從組織管理、計量器具選型、能耗數據分析、設施設備運行、日常管理和考核等方面對項目進行節能管理。我們積極響應政府藍天保衛戰(持續改善空氣質量行動計劃)對環境保護的八個「100%要求」，制定相關管理辦法，積極響應落實工作要求。此外，本集團還制定了《商業裝修管理辦法》，明確提出了我們管理的商業物業的租戶的隔油池、油煙淨化器的安裝要求。

我們目前的ESG政策和目標包括對資源消耗、環境保護和社會責任擔當的指導。我們的董事會可能會評估我們的ESG風險，審查我們現有的戰略、目標和內部控制，並作出必要的改進以減少風險。

本公司聘請第三方安全諮詢機構，完善公司的應急管理體系，編製綜合應急預案、專項應急預案和現場處置方案，建立二級安全生產標準化管理體系。第三方專家負責識別安全風險和隱患，開展各類隱患的專項治理，對風險進行分級控制，力爭將極端天氣預警和處置過程等各類應急突發事件的影響降到最低。

**識別、評估及管理環境、社會及氣候相關風險及機遇**

我們通過管理層的判斷確定了與我們業務密切相關的重大環境、社會和氣候相關問題，包括：(i)環境、社會和氣候相關問題可能在一定程度上影響我們的運營效率和財務成功。如果我們的企業或個人客戶遇到環境、社會和氣候相關的問題，降低了他們的消費能力，這將直接影響我們的營業收入和利潤；及(ii)環境、社會和氣候變化風險可能使我們的業務運營面臨來自各級監管機構、投資者和公眾輿論的各種外部壓力。因此，我們可能會因為這些環境、社會經濟和氣候相關的挑戰而面臨各種各樣的危險和機會。

我們已經在下表中確定了具體的重大ESG問題及其潛在影響：

重大問題	潛在風險、機遇及影響
極端天氣的影響	由於氣候變化，洪水和乾旱等極端天氣狀況可能會變得更加頻繁。這些極端天氣條件有可能導致風險和物理影響，如車輛和電梯等設施和設備的損壞，運輸困難，以及項目週轉時間延長，這最終可能增加所有類型服務的運營成本。此外，我們的園林綠化及工程以及綠化服務可能受到極端天氣條件的重大影響。極端天氣條件也可能使我們員工的健康和安全受到威脅。然而，極端天氣條件也可以給我們一個機會來提高我們的損害控制和應急反應能力。
向綠色建築過渡	作為一個物業管理服務供應商，我們非常清楚綠色建築的發展所帶來的機遇。在未來，我們將繼續引進更多節能環保的設備和設施。雖然這在短期內可能會產生購買成本和增加運營成本，但從長遠來看，我們的環境績效可能會得到改善。



重大問題

潛在風險、機遇及影響

人力資本發展

由於我們所處行業的性質，我們持續經營的能力在很大程度上取決於我們的員工隊伍。為了提高我們的人力資本，我們必須能夠招聘、保留和發展高度勝任的員工。經驗或培訓不足的員工有可能違反合同或不遵守適用的規則和法規，這可能增加我們的合規費用和罰款。強大的人力資本可能導致更穩定的員工隊伍和更低的離職率，從而減少招聘費用並提高員工的生產力。

產品設計和生命週期管理

需要經常維修的產品可能會導致我們的成本增加和聲譽下降的風險。我們致力於規範我們的操作，加強我們的質量控制方法，以更好地服務於我們管理的物業，這對環境和社區的生活水平有積極的影響。

保護僱員的權利

如果我們不能充分保護僱員的權益，或對我們的僱員有任何歧視或不公平的待遇，可能會導致人才流失並降低我們的經營效率。通過提供現實的職業發展道路和公平地評估僱員的表現，我們努力吸引、提升和保留人才。我們相信，與我們的員工保持強有力的關係將提高我們的業務效率和服務能力。

商業道德

由於未能保持良好的商業道德而產生的監管風險可能會導致法律風險和我們信用的喪失。反之，遵守良好的商業道德不僅有助於減少利益損失，增進與利益相關者的信任，亦能保護我們的僱員及公眾。

我們已經制定了各種緩解和措施，以防止風險對我們的運營造成不必要的影響。例如，為了減少環境污染和排放，我們制定了質量和環境手冊，其中包括眾多程序，如污染控制程序、危險化學品管理程序和環境績效監測和控制程序。我們控制污染的指導原則是實施清潔生產技術，並盡可能地使用生態原材料或化學品。我們還實施了一些措施，在我們管理中遵循垃圾分類的規定和廢水處理的規定。為了減輕潛在的氣候相關風險，如更頻繁的極端天氣條件，我們已經制定了針對極端天氣條件的應急計劃，並及時通知員工和其他人員採取任何相關措施。

### 環境、社會及氣候相關風險的指標和目標

作為城市服務及運營提供商，我們的環境績效指標的統計範圍包括兩個組成部分，即本集團的運營及客戶消費。前者主要指我們運營辦公室及在管物業的公用區域所產生的資源消耗及碳排放量；後者主要指我們在管物業的客戶所產生的資源消耗。於往績記錄期間，我們擔任中間人，負責記賬及向大部分租戶收取水電費。下表載列往績記錄期間能源、水、柴油及汽油消耗總量的詳情：

指標	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
能源消耗總量 <sup>(1)</sup> (兆瓦時)	67,033.2	75,177.6	83,118.41
總耗水量 <sup>(1)</sup> (千立方米)	868.9	1,303.5	1,604.1
柴油消耗量 (升)	327,066.2	472,272.8	474,300.1
汽油消耗量 (升)	9,545.5	12,500.7	16,995.0

附註：

1. 能源消耗總量及總耗水量指本集團及客戶消費在運營中使用的數量。

我們自身運營的指標

於往績記錄期間，以單位營業收入計算，我們的人民幣每百萬元收入能源消耗密度及溫室氣體排放密度呈下降趨勢。下文所列指標（如能源消耗密度、在管建築面積的每單位耗水量及在管建築面積的每單位溫室氣體排放量）用於與我們的同行進行比較。於往績記錄期間，我們自有運營的指標與我們的同行相當。具體而言，於2022年，我們在管建築面積的每單位耗水量及在管建築面積的每單位溫室氣體排放量均屬我們同行的範圍內，並無顯示重大差異。下表載列於往績記錄期間我們自有辦公室及業務運營的指標詳情：

指標	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
綜合能源消耗(兆瓦時)	18,210.2	21,015.6	24,597.8
能源消耗密度(兆瓦時／ 人民幣百萬元收入)	42.2	39.8	37.7
耗水量(千立方米)	648.7	855.1	1,046.9
耗水密度(立方米／人民幣百萬元收入)	1,502.9	1,617.8	1,606.0
溫室氣體排放量(範圍一及範圍二) (噸二氧化碳當量)	9,509.3	10,667.5	12,519.5
溫室氣體排放密度(噸二氧化碳當量／ 人民幣百萬元收入)	22.0	20.2	19.2
在管建築面積的每單位耗水量 (立方米／千平方米在管建築面積) <sup>(1)</sup>	58.2 <sup>(2)</sup>	79.3	88.4
在管建築面積的每單位溫室氣體排放量 (噸二氧化碳當量／千平方米在管建築 面積) <sup>(1)</sup>	0.9	1.0	1.1

附註：

- 由於城市服務項目並無使用在管建築面積（一種專門用於物業管理服務及商業運營服務的測量）測量，故我們的城市服務項目的面積不包含在計算之內。
- 儘管由於天氣及季節變化呈現波動，但由於我們所管理物業的入住率提高，我們在管建築面積的每單位用水量及在管建築面積的每單位溫室氣體排放量普遍呈上升趨勢。

根據由世界資源研究所 (WRI) 發佈的《企業價值鏈 (範圍三) 核算與報告標準》，我們有下游租戶、商務旅行、員工通勤、廢物處理、運輸及分銷 (上下游) 等排放產生的範圍三 – 其他間接溫室氣體排放 (「範圍三排放」)。我們知悉範圍三的會計處理涉及我們的價值鏈，其類別廣泛且計算複雜。為此，我們計劃按照上市規則附錄C2中的《環境、社會及管治報告指引》以及聯交所發佈的氣候信息披露指引逐步完善及監測範圍三排放，並逐步擴大範圍三排放的披露範圍。下表載列我們於往績記錄期間<sup>(1)</sup>的主要間接溫室氣體排放量 (範圍三)，根據上述指引，有關排放量由我們的客戶在我們管理的物業中實際產生，一般被視為範圍三排放 – 類別13：下游租賃資產。

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
間接溫室氣體排放量 (範圍三) –			
下游租賃資產 (噸二氧化碳當量)	28,366.16	31,468.12	33,374.30

附註：

1. 下游租賃資產的排放量乃根據我們為租戶代扣代繳的總耗電量數據乘以全國電網平均排放因子計算。參考中國生態環境部發佈的《關於做好2022年企業溫室氣體排放報告管理相關重點工作的通知》及《關於做好2023-2025年部分重點行業企業溫室氣體排放報告與核查工作的通知》，我們採取的國家電網平均排放係數分別為0.5810噸二氧化碳當量／兆瓦時 (2021年及2022年) 及0.5703噸二氧化碳當量／兆瓦時 (供2023年使用)。

### 我們客戶的消費指標

於往績記錄期間，我們擔任中間人，負責記賬及向我們在管物業的大部分租戶收取水電費。下表載列於往績記錄期間客戶於物業管理服務項目及商業運營服務項目中產生的用電用水詳情：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
外部租戶耗電量 (GWh)	48.82	54.16	58.52
外部租戶的電力密度 (兆瓦時／ 千平方米在管建築面積) <sup>(1)</sup>	4.38	5.02	4.94

---

## 業 務

---

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
外部租戶耗水量(千立方米) <sup>(2)</sup>	220.19	448.40	557.17
外部租戶的平均耗水密度(立方米／ 平方米在管建築面積)	0.02	0.04	0.05

附註：

1. 由於天氣及季節變化等因素，外部租戶的電力密度於往績記錄期間有所波動。
2. 由於我們管理的物業的出租率上升，外部租戶的總耗水量呈上升趨勢。

### 環境及氣候目標

我們致力於不斷提高能源效率及減排。截至最後實際可行日期，我們已制定能源消耗及耗水量管理規範及標準，統計及分析各項目的能源消耗管理情況，並制定若干合理的管理目標，惟能源消耗及溫室氣體排放的總量化減排目標除外（因能源消耗及溫室氣體排放總量將會隨著業務擴大而增加），且密度目標將使我們能夠在業務增長的同時制定減排目標。具體而言：

- 就能源消耗而言，我們計劃以2022年為基準年，在2025年前將能源密度（單位收益能源消耗量）降低3%。該目標旨在提高我們的能源效率，以支持國家「雙碳」戰略及氣候變化適應力。於2022年至2023年，我們單位收益能源密度呈下降趨勢。
- 就碳排放而言，我們計劃以2022年為基準年，在2025年前將我們業務運營的溫室氣體排放密度（單位收入）降低3%。於2022年至2023年，我們溫室氣體排放密度呈下降趨勢。
- 就耗水量而言，我們計劃以2022年為基準年，在2025年前將耗水密度（單位收入）降低5%。該目標旨在協助我們提高水資源利用效率，以促進節約及保護水資源。

董事認為，隨著我們加強能源效率管理、在我們的項目組合中實施節能減排策略、並向租戶推薦環保及綠色辦公室措施，我們有望實現上述目標。同時，我們將密切留意同行的節能減排做法，以及我們目標制定的水平，並適時檢討及調整目標。

## 僱員

我們認為，人才是企業可持續發展的核心競爭力之一。截至2021年、2022年及2023年12月31日，合同僱員人數分別為365人、354人及578人。運營、維護及修理部門的僱員人數從截至2022年12月31日的12人增加至截至2023年12月31日的181人，主要是由於為遵守相關法律法規，我們將派遣員工轉為合同工。截至最後實際可行日期，我們的僱員平均年齡為38.6歲，且文化程度高，大專及以上學歷佔67%以上。

我們相信，經驗豐富的管理團隊及僱員對我們的成功至關重要。我們的高級管理團隊（約佔僱員總數的5.0%）在物業管理、商業運營及其他相關行業擁有豐富經驗及有共同的戰略願景。我們相信，他們在物業管理行業的專業知識、執行能力和資源協調能力，有助於我們於往績記錄期間穩健持續增長。

下表載列所示日期按職能劃分的僱員明細：

	截至12月31日		
	2021年	2022年	2023年
<b>二線</b>	87	93	142
— 高級管理	18	21	22
— 行政管理（包括人力資源、 法律合規及應急管理）	69	72	120
<b>一線</b>	278	261	436
— 項目管理	131	130	97
— 安保	21	18	23
— 清潔	6	6	19
— 建設	36	35	33
— 運營、維護及修理	23	12	181
— 客戶服務	30	38	59
— 其他	31	22	24
<b>總計</b>	<b>365</b>	<b>354</b>	<b>578</b>

於往績記錄期間，我們的大部分僱員均位於湖南省長沙市。我們仍有少數僱員位於江西省萍鄉市，分別為4人、4人和3人。

於往績記錄期間，我們通過與第三方派遣機構簽訂勞務派遣服務協議的方式聘用派遣人員。這些派遣人員主要從事輔助性工作。這些派遣人員與派遣機構簽訂勞動合同，而非與我們簽訂勞動合同，派遣人員的社會保險和住房公積金等相關費用不由我們承擔。存在與此安排有關的若干不合規事件，有關詳情，請參閱本節「一 法律程序及合規 – 不合規 – 派遣員工受僱人數超過規定上限」一段。

### 社會保險及住房公積金供款

根據中國相關法律法規，本公司須為僱員的權益繳納社會保險基金（包括養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險）及住房公積金。

於往績記錄期間，經董事確認，社會保險基金及住房公積金已覆蓋所有僱員，但我們未按中國法律要求足額繳納社會保險及住房公積金。我們並未按照規定全額繳納供款，原因是部分僱員因已購買新農合險（為農村居民而設的一種社會保險）或其他個人原因而要求我們不為彼等繳納社會保險及住房公積金。

根據《中華人民共和國社會保險法》，如我們由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足社會保險費，而仍不繳納，最高潛在處罰為自欠繳之日起按日加收0.05%的滯納金，並處欠繳數額三倍的罰款。

根據《住房公積金管理條例》，如我們由住房公積金管理中心責令限期繳存住房公積金，而仍不繳納，最高潛在處罰為住房公積金管理中心就不繳或者少繳住房公積金向中國法院申請強制執行。

我們已諮詢並獲得主管政府部門的書面確認，於往績記錄期間，我們並未受到任何與社會保險及住房公積金有關的行政處罰，且我們的中國法律顧問認為，相關部門採取任何行動要求我們補繳社會保險及住房公積金歷史欠款的風險甚微。

## 業 務

我們的社會保險繳納主管部門及變動載於下表：

實體	主管部門	確認時間
<b>2020年11月1日之前</b>		
本集團（於2022年3月成立的照明公司除外）	長沙市人力資源和社會保障局	2023年4月
<b>2020年11月1日之後</b>		
停車場公司及城投資產	國家稅務總局長沙市天心區稅務	2023年5月 2023年8月 2024年1月
本公司	國家稅務總局湖南省湘江新區稅務局第三稅務所	2023年2月 2023年8月 2024年1月
城發物業及園林公司	國家稅務總局湖南省湘江新區稅務局坪塘稅務所	2023年2月 2023年8月 2024年1月
城發商管及照明公司	國家稅務總局湖南省湘江新區稅務局望城坡稅務所	2023年2月 2023年8月 2024年1月
城投物業	國家稅務總局湖南省湘江新區稅務局桔洲稅務所	2023年2月 2023年8月



---

## 業 務

---

實體	主管部門	確認時間
<b>2023年8月16日之後</b>		
城發物業、城發商管及城投物業	國家稅務總局湖南省湘江新區稅務局第二稅務所	2024年1月

根據《中華人民共和國社會保險法》及《關於企業社會保險費和機關事業單位職業年金交由稅務部門徵收的公告》的相關規定以及政府部門網站上發佈的管理職責，我們的中國法律顧問認為，上述部門是社會保險繳納的主管部門。

我們住房公積金繳納的主管部門列於下表：

實體	主管部門	確認時間
本公司、城發商管及照明公司	湖南省直單位住房公積金管理中心	2023年2月及8月 2024年1月
城發物業		2023年4月及8月 2024年1月
園林公司	長沙市住房公積金管理中心	2023年3月及8月 2024年1月
停車場公司		2023年1月及8月 2024年1月
城投資產及城投物業		2023年3月及8月 2024年1月

根據《住房公積金管理條例》有關住房公積金管理中心職責的相關規定、政府部門網站上發佈的管理職責及與上述部門的磋商，我們的中國法律顧問認為，上述部門是住房公積金的主管部門。

我們於2024年3月調整社會保險繳費基數及繳費比例，並於2024年3月底前完成整改。此外，我們已在2023年7月調整住房公積金繳存基數和繳存比例，並在2023年7月底前完成整改。我們亦已制定並發佈《員工保險管理辦法》，規定人力資源部門每年將定期查閱相關政府部門發佈的最新法規及政策。我們將為僱員繳納社會保險和住房公積金供款，並確保計算及繳納方式符合有關法律法規。

於往績記錄期間，社會保險費未足額繳納金額分別為人民幣6.1百萬元、人民幣6.4百萬元及人民幣6.5百萬元。因此，根據往績記錄期間欠繳社會保險費人民幣19.0百萬元計算，如我們未於主管部門規定的期限內按要求繳納相關款項，則最高可能被處以人民幣57.0百萬元的罰款，即欠繳社會保險費的三倍。

如上所述，我們已於2023年及2024年多次獲得主管當局的書面確認。根據主管當局及董事的確認以及我們的中國法律顧問進行的線上公開搜索，於往績記錄期間，(i)主管機關並未或將不會對我們進行罰款、追繳、滯納金或任何其他行政處罰、強制措施或調查；(ii)主管機關與我們之間並無任何有關社會保險的糾紛或訴訟；及(iii)主管機關並未收到任何表明我們違反勞動及社會保險法律、法規及規章的員工投訴或仲裁案件。

於往績記錄期間，住房公積金供款未足額繳納金額分別為人民幣24.6萬元、人民幣18萬元及人民幣4.9萬元。因此，就往績記錄期間欠繳住房公積金人民幣47.4萬元而言，如我們未於主管部門規定的期限內按要求繳納相關款項，則潛在的最高處罰可能是中國法院下令全額支付欠繳金額人民幣47.4萬元。

我們已獲長沙市住房公積金管理中心的書面確認，並於2023年6月9日諮詢湖南省直單位住房公積金管理中心。根據確認及諮詢意見，於往績記錄期間，我們並未受到任何與住房公積金問題有關的行政處罰。

我們的中國法律顧問認為，相關政府主管部門採取任何行動要求我們補繳社會保險及住房公積金歷史欠款的風險甚微，乃基於以下原因：截至最後實際可行日期，(i)未有相關的監管政策要求我們對往績記錄期間未足額繳納的社會保險和住房公積金予以清繳；(ii)我們並未收到相關政府主管部門的任何通知，要求補繳任何社會保險和住

房公積金的不足部分或支付罰款；(iii)我們未就社會保險和住房公積金事宜涉及任何重大僱員投訴或任何重大勞資糾紛；及(iv)我們已從地方政府機關獲得確認，我們並無收到任何與社會保險及住房公積金有關的罰款，這也通過我們的中國法律顧問進行的線上公開搜索進行驗證並經我們的董事確認。董事認為，有關政府主管部門就社會保險和住房公積金支付問題發出重大行政處罰的風險甚微。此外，倘日後收到政府主管部門有關繳納社會保險及住房公積金的通知，城發集團公司承諾將在規定期限內補齊所需款項。

因此，我們的董事認為，我們未能全額支付社會保險和住房公積金，將不會對我們的財務狀況和業務運營產生不利影響。

## 招聘

我們致力於為我們的人才庫提供有才華且合適的僱員。我們亦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。

我們定期檢討我們的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技能及品質，但我們亦竭力招聘契合我們工作理念及企業文化的申請人。我們的招聘流程主要包括以下階段：

- *申請招聘*。有需要的部門將申請招聘以填補職位空缺。
- *發佈招聘廣告*。人力資源部門屆時會於我們自身網站及線上招聘庫發佈招聘廣告，對要求的資質作出說明。
- *甄選*。我們的甄選流程主要包括(i)人力資源部門和相關招聘部門審查及篩選簡歷，(ii)人力資源部門和相關招聘部門進行視頻面試或面對面面試，及(iii)面試後，我們將對合資格的候選人進行背景調查及資格驗證，如教育背景及證書、工作經驗。
- *聘用*。一旦工資確定，體檢完成，我們將啟動僱傭審批程序。

## 培訓及發展

我們認為僱員對我們的服務水平及客戶滿意度至關重要。為僱員提供職業晉升前景及開展業務所需的技術技能培訓是我們挽留並激勵人才的長期舉措之一。

培訓計劃主要分為以下類別：

- *新人入職培訓*：我們為新加入的員工提供定向培訓，讓他們熟悉我們業務運作的一般技能，向他們介紹我們的企業文化，指導他們學習我們的團隊合作模式，並教授他們我們的服務標準和程序。
- *常規培訓*：所有僱員均須參加持續的技能培訓。我們為他們提供適合其職位及職責所需的培訓。我們為本公司及照明公司的僱員提供培訓，以提高他們在市場開發、法律合規及質量管理方面的技能。對於具備專業知識的僱員，我們的培訓計劃涵蓋工程管理、工具操作以及與照明有關的技能，如電力、路燈工程建設及控制系統操作。對於城發商管的僱員，將提供包括項目運營管理、房屋租賃管理、資產管理、工程管理及合同管理在內的管理技能培訓。此外，我們亦為停車場公司的僱員提供培訓，提高他們的規範化管理能力及信息技術能力。
- *為所有僱員提供培訓*：我們提供質量發展培訓，以加強團隊合作及溝通。我們亦將提供財務管理、綜合管理、產品安全管理及消防演習方面的培訓。

我們亦計劃參加外部組織贊助的培訓。對於本公司的財務人員及項目負責人，我們將分別提供財務相關的培訓及物業行業的培訓。對於城發商管的相關僱員，我們有一個培訓計劃，涵蓋財務管理及資產管理培訓。此外，我們將為公司的相關僱員提供辦公軟件培訓、公文寫作培訓、談判及管理培訓。

我們亦已建立有競爭力的薪酬架構及績效考核體系，以激勵僱員為公司發展作出貢獻。我們的薪酬架構包括薪資（基本薪資及績效薪資）、津貼及福利。我們根據關鍵績效指標（包括業務、主要任務、日常工作、態度和能力）評估績效薪資。根據績

效考核管理辦法，不同考核級別的績效系數和考核週期不同。對表現優秀的組織和個人以及工作表現較好的團隊給予特殊獎勵。僱員年度考核的結果可以作為晉升的參考依據，但並非決定性因素。僱員晉升需要從德、能、勤、績、正五個維度進行綜合評價，通過競聘和專業崗位等級考核的雙通道發展機制進行。

我們已採納市場導向的人才保留機制，包括針對不同崗位及不同發展階段僱員的多維度人才發展體系，以促進其持續增長並有助其應對我們發展業務的瞬息萬變需求。我們相信，我們有效的人力資源系統將有助我們留住稱職僱員，對我們能否提供優質及多元化服務、提升我們的市場地位及達致可持續增長至關重要。

### 僱員不當行為事件

我們面臨潛在的欺詐活動、玩忽職守或僱員、分包商或其他外部人士的其他不法行為帶來的風險。這些風險可能導致財務損失、政府機構的處罰，並損害我們的聲譽。有關詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們面臨與未能發現並防止僱員、分包商或第三方作出的欺詐、腐敗、疏忽或其他不當行為（意外或其他）有關的風險」一節。

下文載列涉及僱員不當行為的事件。在每宗事件中，我們已採取糾正措施，以解決經營或內部監控相關缺陷。我們認為，這些不當行為並未對我們的業務運營及財務狀況產生重大不利影響。

### 李芳事件

於2021年5月27日，城發商管（前稱為恆通商管）及城投資產的執行董事兼授權代表李芳女士（「**李女士**」）因涉嫌違反有關法律法規接受長沙市開福區紀律檢查委員會及開福區監察委員會調查（「**調查**」）。李女士於2021年11月被免去其於本集團上述子公司的董事及管理職務，並於2022年5月被本集團解僱。

根據開福區人民法院的判決，李女士犯受賄罪，判處有期徒刑四年，並處罰金人民幣300,000元。彼於2018年至2021年期間，利用其在本集團及其他國有企業的職務便利，非法收受或索取現金及物品共計約人民幣1.4百萬元，其中，在本集團任職期間非法所得金額約為人民幣0.7百萬元。

本集團兩位僱員捲入調查。其中一人因指示相關代理機構更換投標文件而違反了《中華人民共和國招標投標法》及相關法規。經李女士同意，該僱員通知投標人複製招標文件以補充過往業績記錄，並指示招標代理機構更換投標人的原始招標文件，最終導致投標人中標。然而，整個調查過程中並無證據表明該僱員將利益轉移至中標人。根據《中華人民共和國公職人員政務處分法》及《監察機關監督執法工作規定》，該僱員被給予行政警告，並從原安全與風險管理部經理的崗位上撤職，後被調任為財務管理部經理。此外，於調查早期階段，另一位僱員在李女士的指示下未如實向城發集團黨委承認協助李女士向我們的一位客戶退回禮品及現金的行為。該僱員的行為違反了《中國共產黨紀律處分條例》。考慮到該僱員在調查期間積極配合，清楚解釋與事件有關的事實。根據《中國共產黨紀律檢查機關監督執紀工作規則》，城發集團黨委給予該僱員警告記過。該僱員在事件發生前擔任運營專員，及該僱員的職位不受事件影響。經考慮上述僱員不當行為並未對我們的業務經營造成任何重大不利影響，且已對彼等進行適當的處罰，我們的董事決定在本集團留用該兩位僱員。

截至最後實際可行日期，我們的董事或高級管理層概無捲入上述事件，亦未涉及與該事件有關的任何訴訟或調查。截至最後實際可行日期，本集團並無因該事件涉及任何訴訟或處罰。

我們認為，下列有關因素導致上述事件：

- 指導對腐敗、賄賂、欺詐及其他僱員不當行為的識別、投訴及對策的內部控制政策不足；
- 董事利益衝突行為防範措施不足，識別、披露、預防及限制利益衝突的原則及程序不足；
- 權益索賠政策及程序不足，向董事、高級管理人員及員工提供的培訓不足；
- 我們過往的風險管理操作指引不充分；及

- 我們並無建立獨立的內部審計制度、並未明確相關人員的職權，亦無制定內部審計政策或進行內部審計工作。

於此事件發生後，本集團已實施以下政策及程序處理可能發生的賄賂及貪污事件：

- 在重點領域實行角色分離，在資金支付審批、項目審批、人員安排、物資採購等方面建立內部控制，以降低欺詐風險；
- 黨群工作部負責本集團反腐敗工作，包括受理舉報、開展案件調查、起草調查報告、提出意見及跟進等；
- 通過書面或電子郵件提交舉報及投訴處理流程，本集團將對任何涉嫌賄賂、腐敗或其他相關不當行為或欺詐活動的案件進行調查。如確認存在不當行為，本集團可酌情採取紀律處分、向相關監管機構報告，並可採取法律行動以追回因該等不當行為而造成的任何損失；
- 僱員簽署誠信承諾書，並聲明彼等可能存在的利益衝突；
- 制定《反舞弊及舉報投訴管理辦法》，規定了對欺詐、賄賂、洗錢、腐敗、違規及其他不當行為進行預防、識別、舉報、監測和處理的程序；
- 制定《利益衝突管理制度》，規定了利益衝突的識別、披露、預防及限制的流程及處理原則，以及利益申報的政策及程序；
- 開展培訓，對董事、高級管理層及員工進行有關利益衝突的教育；
- 制定《風險管理基本制度》，規定了經營管理過程中風險的識別、評估、監測及控制活動；及

- 制定《內部審計管理制度》，規定了內部審計的原則、範圍、人員及工作程序，規定內部審計部門對經營活動中的違法違紀行為提出糾正及處理意見，對經營活動提出改進管理及完善治理的建議。

#### 其他僱員不當行為事件

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們察覺了僱員作出的不當行為及玩忽職守行為，包括與挪用宿舍租金、僱員紀律鬆懈、我們的分包商僱員挪用停車費有關的不當行為。於這些事件發生後，我們已明確相關責任人的責任，並進行相應的處罰。我們已進行內部檢討，並實施內部控制措施，以控制風險及防止類似事件再次發生，包括加強人力資源管理、改善業務流程以及加強合規培訓及監管。根據我們的中國法律顧問的意見，相關事件並不構成犯罪活動及／或不違反強制性法律法規。上述不當行為並未對本集團的經營造成任何重大不利影響。

我們認為，下列有關因素導致上述事件：

- 我們並無監管職責與權利已劃定的獨立的內部審計系統，同時我們亦並無制定內部審計政策及進行任何內部審計工作；
- 我們並無分發任何員工手冊來規管員工的行為舉止；及
- 我們並無制定合適的政策及程序監管第三方的收款。

我們亦認為，導致上述事件發生的根本原因是相關僱員缺乏紀律和規則意識，以及之前的制度及流程設計不足，導致監管不到位。為籌備上市，我們已聘請獨立內部控制顧問根據香港會計師公會頒發的AATBI按我們議定的範圍（涵蓋公司層面及業務流程方面的控制及程序）審核我們的內部控制環境。根據我們內部控制顧問的建議，我們已就上述事件採取以下整改措施：

- 我們已制定《內部審計管理制度》。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－僱員－僱員不當行為事件－李芳事件」一節；



- 我們已分發員工手冊來規管員工的行為舉止；及
- 我們已發佈《現金收款管理實施細則》，規範了客戶現金收付的原則、方法、記賬時間及登記要求。除個人客戶僅能以現金支付的渠道外，所有其他渠道均應通過本集團銀行賬戶或以本集團名義登記的第三方支付平台（如微信、支付寶）結算付款。嚴禁個人私藏客戶現金。

內部控制顧問在後續審閱後並無對上述流程的內部控制提出進一步的建議。我們認為，我們已通過上述措施採取適當的步驟防範類似事件的發生。

我們將定期開展內部合規檢查及巡查，在內部實行嚴格的問責制，通過必要的諮詢實踐合規事宜並進行合規培訓，以確保將合規融入我們的日常工作流程，並於整個組織建立個人合規行為期望值。

基於以下各項：(i)根據中國法律顧問的意見，鑒於開福區人民法院的刑事判決，董事概無捲入李女士事件，亦無因該事件而面臨任何訴訟或刑事處罰；(ii)根據對各董事進行的背景核查及訴訟調查，並無記錄顯示任何董事捲入上述其他僱員不當行為事件；(iii)董事均已提交書面確認函，確認其並無捲入李女士事件及上述其他僱員不當行為事件；及(iv)為防止日後再次發生類似事件，已採納補救內部控制程序及措施，董事認為，上述僱員不當行為事件並不影響董事根據上市規則第3.08及3.09條擔任上市發行人董事的適當性，對此，獨家保薦人亦表示同意。

經考慮以下因素：(i)並無任何主管政府部門或監管機構因此類不當行為而對我們實施處罰或罰款；(ii)相關僱員或任何其他第三方與本集團之間並未因該等不當行為產生任何糾紛或訴訟；(iii)並未因該等不當行為向本集團提出索賠或賠償要求；(iv)執行及履行與該等不當行為有關的任何合同並無任何糾紛或訴訟；(v)內部控制顧問於其後續審閱後並無對內部控制提出進一步建議；及(vi)城發集團公司將就因上述事件造成的任何相關損失對本集團進行悉數彌償。據中國法律顧問所告知，董事認為，這些事件

並未造成，也不會對本集團於往績記錄期間及之後的經營及財務表現或合規狀況造成任何重大不利影響，且本集團加強的內部控制措施可有效防止類似事件的再次發生。基於上述各項，特別是考慮董事的意見及中國法律顧問的建議，獨家保薦人認同，這些事件並未造成，也不會對本集團於往績記錄期間及之後的經營及財務表現或合規狀況造成任何重大不利影響，且本集團加強的內部控制措施可有效防止類似事件的再次發生。

## 我們的現金管理政策

我們已制定銀行賬戶及現金管理政策，處理適用於所有子公司及分公司於日常業務過程中的現金流入及流出。為減低管理現金的相關風險，我們通常鼓勵我們的子公司及分公司透過銀行轉賬結算交易。明確禁止我們的僱員將我們的資金挪作個人或其他超出我們正常業務運營範圍的用途。

### 現金流量交易

### 現金處理政策和內部控制措施

向客戶收取物業管理費或其他服務費

我們通常有指定的收銀員或客戶服務人員負責現金收款，彼等在發出收據之前會核實所收現金金額是否正確。各項交易須妥為記錄並經相關監督人員複核。我們要求所有現金收款在24小時內記錄在案。

開設及管理子公司及分公司的銀行賬戶

我們的子公司及分公司必須遵守有關開設銀行賬戶的內部程序。一般而言，彼等須在開設任何銀行賬戶之前填妥一份申請表。我們的子公司及分公司通常需要每月核對和檢查其銀行結餘。

向我們的銀行賬戶或我們子公司及分公司的銀行賬戶進行現金轉賬

我們通過電子支付、智能POS機支付、銀行轉賬等方式收取現金，從該等方式收取的現金將直接存入我們子公司的銀行賬戶。我們的員工一般需要及時提交所有付款證明。

現金流量交易

現金處理政策和內部控制措施

支付予我們子公司及分公司的供應商、服務提供者和第三方分包商的款項

我們的子公司和分公司向供應商、服務提供者和分包商支付的款項，必須由上級負責的監督人員預先批准。一經批准，此類付款必須直接從我們子公司及分公司的銀行賬戶中支付。

現金庫存及銀行存款

通常情況下，我們不允許子公司及分公司持有超過人民幣2,000元的現金。我們要求在收到超額金額的當天，將現金存入我們的子公司及分公司的銀行賬戶。我們也會指派會計人員不定期檢查現金餘額和相關記錄。

## 保險

於往績記錄期間，我們為營運僱員投購第三方僱主責任險及僱員意外保險。我們的分包商負責賠償其自身僱員於提供服務時遭受的人身或財產損害，且我們明確要求其與其僱員簽訂僱傭協議。

我們為業務營運所引致的重大風險及責任投保，主要包括(i)為我們所擁有或託管的物業的損害提供保障的財產保險；(ii)設施和設備保險(如汽車)；(iii)責任意外險；(iv)自然災害險；(v)專業責任保險；(vi)僱員賠償保險；及(vii)第三方責任險等。此外，我們行政人員有補充醫療保險，而我們的子公司有補充養老保險。我們的社會保險完全按照《中國勞動法》投保。

我們明確要求第三方分包商為其向本集團提供服務的僱員投保，包括但不限於社會保險、工傷保險及第三方責任險。截至最後實際可行日期，概無工傷保險索賠未獲解決。

董事相信現有保險範圍符合行業慣例，可為現有營運提供足夠保障。然而，我們的承保範圍可能不足以保障我們免受若干運營風險及其他危害的影響，而該等風險及

危害可能會對我們的業務造成不利影響。有關詳情，請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們的保險未必能充分涵蓋甚至無法涵蓋我們可能遭致的所有損失及責任」一節。

### 證書、牌照及許可證

我們須就我們的運營取得及持有各種證書、牌照及許可證。誠如我們的中國法律顧問所告知，於整個往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們已就主要業務部分取得相關監管部門頒發的重要證書、牌照及許可證。

下表載列往績記錄期間我們經營業務所需的主要牌照及許可證：

牌照或許可證類型	持有人	生效日期／年度	屆滿日期／年度
自行招用保安員單位備證	本公司	2023年10月11日	2025年10月11日
自行招用保安員單位備證	城發物業	2023年10月11日	2025年10月11日
城市生活垃圾經營性清掃、 收集、運輸、處置服務許 可證	本公司	2023年11月24日	2024年11月23日
製冷空調安裝維修企業資質 證書)	本公司	2018年	2028年
市政公用工程施工總承包資 質(叁級)	園林公司	2022年11月18日	2026年7月6日
施工勞務資質	園林公司	2022年11月18日	2026年7月6日

---

## 業 務

---

牌照或許可證類型	持有人	生效日期／年度	屆滿日期／年度
建築裝修裝飾工程專業承包資質(貳級)	園林公司	2022年11月15日	2026年6月22日
特種工程(結構補強)專業承包資質	園林公司	2022年11月15日	2026年6月22日
安全生產許可證	園林公司	2021年8月25日	2024年8月25日

### 物業

截至最後實際可行日期，我們在中國並無擁有物業，我們在不同地點租賃了15個物業，總建築面積約為3,400平方米，作為員工宿舍及辦公場所使用，截至最後實際可行日期，所有的物業均從獨立第三方租賃。

截至最後實際可行日期，1個租賃物業未取得產權證書，及我們租賃的物業中共9個尚未進行租賃登記備案。據我們的中國法律顧問所告知，在中國法律下，未能登記相關物業租賃協議並不影響該等協議的有效性或發行人的國內子公司在租賃協議下的權利。然而，房地產監管部門可能會責令在指定時間內對該等協議進行登記，而未能准時登記備案可能會導致被罰款的風險(不會招致重大不利影響)。董事確認，於往績記錄期間，本公司及其子公司概無因未能登記租賃物業而受到相關部門的處罰。

### 法律程序及合規

#### 法律程序

我們在正常業務過程中可能偶爾會涉及法律、仲裁或行政訴訟。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，對我們或我們的任何董事而言，並無會對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響的訴訟、仲裁或行政程序正在進行或對我們造成威脅。

## 不合規

我們的中國法律顧問認為，我們並未因違反任何與我們業務有關的中國法律或法規而面臨罰款或法律訴訟，而可能對我們的業務造成重大不利影響，且董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已於所有重大方面遵守所有相關中國法律法規。

### 社會保險及住房公積金供款

根據中國相關法律法規，我們須為僱員繳納社會基金（包括養老金、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險）及住房公積金。有關詳情，請參閱本節上文有關住房公積金供款的「一 僱員－社會保險及住房公積金供款」一段。

### 派遣員工受僱人數超過規定上限

根據《勞務派遣暫行規定》第4條，用工單位應當嚴格控制勞務派遣用工數量，使用的被派遣勞動者數量不得超過其用工總量的10%。於往績記錄期間，由於對相關政策知識不足，我們未完全遵守《勞務派遣暫行規定》。此外，對於本集團業務所需的人員，由於該等勞務派遣崗位的技術要求相對較低且人員流動性較高，聘請彼等為滿足我們需求的直接途徑。

我們已就用工單位在何種情況下不會受到罰款或任何其他與派遣員工有關的處罰的情形諮詢主管政府部門，我們的中國法律顧問認為，本集團因過往使用的被派遣勞動者數量超過其用工總量的10%的情況而被勞動行政部門施加處罰的風險甚微，及被勞動行政部門要求就被派遣勞動者繳納社會保險的風險甚微。

於理解相關法律法規後，本公司、園林公司及照明公司立即對勞務派遣事宜進行整改，主要整改措施為將本集團以業務用工為基礎的用工模式轉變為以業務特性為基礎的業務合作模式，即業務外包。本公司、園林公司及照明公司已於2023年6月與業務

外包承包商簽訂業務外包合同，該等合同明確訂明，本公司、園林公司及照明公司將根據外包項目的完成情況支付服務費。業務外包承包商對相關勞動者的工作負責獨立監督管理，並承擔相關用工風險。

長沙市人力資源和社會保障局是本集團的勞動行政主管部門，有權對本集團的勞務派遣實施監督管理。根據《中華人民共和國勞動法》及《勞動合同法》有關勞動行政部門的職責及勞務派遣的相關規定，以及政府部門網站上發佈的管理職責，我們的中國法律顧問認為，上述部門是勞務派遣的主管部門。

截至2023年5月底，本集團勞務派遣數量超過法定比率的情況如下：本公司員工總數為1,268人，其中僱員156人，派遣員工1,112人，勞務派遣比率為87.7%；園林公司員工總數為57人，其中僱員25人，派遣員工32人，勞務派遣比率為56.14%；照明公司員工總數為102人，其中僱員11人，派遣員工91人，勞務派遣比率為89.22%。

根據《勞動合同法》，如我們因違反勞務派遣規定由勞動行政部門責令限期改正，而規定期限內仍未改正，最高潛在處罰為每人人民幣10,000元的罰款。因此，由於本集團有1,094名勞務派遣人員，超出法定勞務派遣比率，如未在規定期限內改正，將可能導致按該數字計算的潛在最高罰款每人人民幣10,000元。

我們於2023年5月29日諮詢長沙市人力資源和社會保障局，並獲確認：(i)如用人單位使用的勞務派遣工數量超過其員工總數的10%，但該用人單位已完成整改或正在整改中，且無逾期未履行的情況，勞動行政部門將不會對該用人單位處以罰款或其他任何處罰；及(ii)負責繳納社會保險費的單位是與員工簽訂勞動合同的一方。如勞務派遣單位與員工簽訂勞動合同並為員工繳納社會保險，而員工向長沙市人力資源和社會保障局投訴要求全額繳納社會保險費，長沙市人力資源和社會保障局僅會要求與員工簽訂勞動合同的勞務派遣單位補繳。

截至最後實際可行日期，經董事確認，(i)本公司、園林公司及照明公司已就過往存在使用的被派遣勞動者數量超過其用工總量的10%的情況完成整改，且並無逾期違規行為；及(ii)本公司、園林公司與照明公司並無與派遣員工訂立勞動合同。

綜上所述，我們的中國法律顧問認為，本公司、園林公司及照明公司因過去使用的派遣勞動者人數超過其總用工人數10%的情況而被勞動行政部門處罰的風險甚微，且被勞動行政部門要求為派遣勞動者繳納社會保險的風險甚微。

為防止再次發生類似不合規，我們已制定並頒佈《勞務派遣用工管理規定》，其中訂明被派遣勞動者數量不得超過其用工總量的10%，亦對被派遣勞動者的職責、使用流程及管理進行規定。此外，我們通過每月人事報告的方式監督被派遣勞動者的管理。

#### **未有登記若干租賃協議及獲得租賃物業產權證**

截至最後實際可行日期，本集團共租賃15個物業，其中9個未登記。鑒於我們的業務性質及附近的物業租賃市場完善，我們可輕易於短期內搬遷至新物業（倘必要），而不會產生重大成本或損失。我們並未按照規定向當地房屋管理機關備案該等租賃物業的租賃協議，主要是由於業主不合作登記相關租賃協議，而此並非我們所能控制。於租賃物業中，一個物業與一個公園相輔相成，是公園不可分割的組成部分。正如我們的中國法律顧問所確認，業主通常毋需為有關物業單獨辦理產權證，無產權證不會受到任何處罰。

根據《商品房屋租賃管理辦法》，如我們因未完成物業租賃備案由政府建設（房地產）部門責令限期改正，而未改正，我們將被處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。因此，我們可能面臨的最高潛在罰款為人民幣90,000元。於往績記錄期間，我們並無收到任何部門的任何通知。

我們計劃採取一切合理步驟推動租賃協議登記，及我們正積極與未登記物業的出租人溝通，以推動這些租賃協議登記。在相關協議期滿後，我們打算不再繼續租賃未登記的物業。我們的董事預計在為尚未備案的租賃協議確定替代場所方面不會有任何實際困難。我們已制定並發佈《房屋租賃管理辦法（試行）》，規定我們租賃物業時，



應提前與出租人溝通租賃物業登記事宜，並在合同中約定登記要求。合同訂立後，當事人應當按照有關法律法規的要求以及合同協定辦理登記。我們亦已建立定期提醒機制，每月更新管理記錄。我們的董事認為，有關不備案不會對我們的業務運營產生重大影響。

### **未辦理運營及費用登記**

截至最後實際可行日期，停車場公司合共經營141個停車場，其中126個已完成公共停車場經營備案，其中4個停車場尚未完工，因而無須備案。我們將在這4個停車場完工及驗收後完成公共停車場經營備案。對於其他未備案的11個停車場，長沙市望城區交警部門確認，位於望城區的停車場不需要登記，因而5個停車場免除登記，而其他6個正在辦理登記手續。延遲辦理的原因是這6個停車場的業主在辦理登記方面未有配合。根據《長沙市機動車停車場管理辦法》以及長沙市望城區交警大隊公開發佈的職責範圍，我們的中國法律顧問認為，長沙市望城區交警大隊有權處理登記事宜。

根據《長沙市機動車停車場管理辦法》，如單位未就公共停車場向公安機關交通管理部門履行備案、報告義務的，由公安機關交通管理部門責令改正，可處人民幣1,000元罰款。因此，可能對停車場公司處以的最高罰款為人民幣6,000元。

我們已與業主聯繫，並就未登記的停車場與業主積極溝通，以共同完成登記流程。我們已制定並發佈《運營管理制度(試行)》，規定我們須與業主溝通，對停車場的登記進行事先調研，並按照相關法律法規辦理登記。我們亦已建立登記管理制度。

### **風險管理及內部控制**

我們未來的經營業績或會受與我們業務相關的風險所影響，其中若干風險為可分散性風險，而其他風險為系統性風險。有關本招股章程中管理層識別的主要風險的更多詳情，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險」一節。我們已實施各

種風險管理政策及措施，以識別、評估、管理及監察我們營運所產生的風險。我們的管理層團隊識別的風險、內部及外部報告機制、補救措施及应急管理已編入我們的政策。該等政策及程序對實現良好管治及業務表現的健康增長至關重要。具體而言，我們已採取(其中包括)以下風險管理措施：

- 我們的董事和高級管理人員於2023年2月8日參加了有關上市規則的相關要求和香港上市公司董事職責的培訓課程；
- 在董事會架構下設立審計委員會，以監察我們的財務報表的完整性，並審閱年報及中報所載的財務申報判斷。我們的審計委員會由3名董事組成，即陳嘉麗女士，謝志偉先生和余效先生。陳嘉麗女士為審計委員會的主席及具備適當專業資格的獨立非執行董事。有關該等成員資質和經驗的詳情，請參閱「董事、監事及高級管理層」一節；
- 採取適當的內部控制政策，以確保持續遵守上市規則，包括但不限於檢測和管理須予公佈和關聯交易、橫向競爭和其他披露事項；
- 為高級管理人員和員工提供定期的反腐倡廉合規培訓，以培養良好的合規文化，如在新員工入職時進行廉政宣傳，定期舉辦講座等。同時，我們要求所有高級管理人員、中層管理人員簽署廉政承諾書；及
- 我們的人力資源部門負責監督員工遵守我們的內部規則和程序，以確保我們遵守相關的監管要求和適用法律，從而降低我們的法律風險。

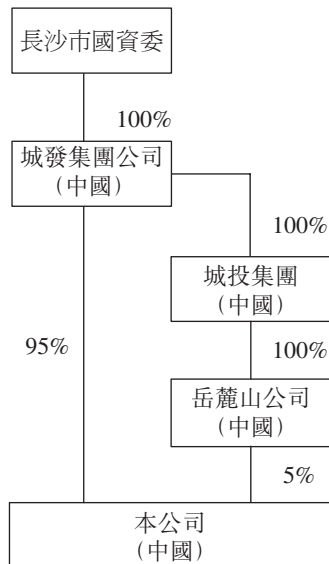
在籌備上市過程中，我們已聘請一名獨立內部控制顧問，以根據議定的範圍(涵蓋環境控制、信息及溝通、銷售及收款管理、採購及付款管理、財務報告及披露控制、現金及庫務管理、人力資源管理、稅務管理及投保政策等公司層面及業務流程方面的控制及程序)對我們的內部控制系統進行審查。我們已採納內部控制顧問提出的建議，其亦已就我們所採取的有關行動完成對內部控制系統的後續審查。考慮到上述情況，董事認為，我們加強內部控制措施對我們當前的業務環境而言屬充分且有效。

## 與控股股東的關係

### 概覽

截至最後實際可行日期，城發集團公司為一家於中國註冊成立的有限公司（由長沙市國資委全資擁有）且為本公司的發起人，通過其所持有的114,000,000股非上市股份於本公司直接擁有權益並有權行使本公司95%的投票權。截至最後實際可行日期，城發集團公司通過城投集團及岳麓山公司（本公司另一發起人）間接擁有我們已發行股本總額餘下5%的權益。因此，城發集團公司、城投集團及岳麓山公司構成一組控股股東。緊隨全球發售完成後，我們的控股股東將有權行使本公司合共75%的投票權，因此，根據上市規則，仍將為我們的控股股東。

下表闡釋本公司截至最後實際可行日期的股權架構：



### 業務劃分

#### 概覽

下表載列截至最後實際可行日期本集團及城發集團各自的主要業務：

#### 主要業務

本集團	提供物業管理服務、城市服務（包括園林綠化及工程、停車場運營、照明系統運營及市政環衛服務），及商業運營服務
城發集團	城市建設、開發、運營及投資業務；物業開發及投資業務

---

## 與控股股東的關係

---

我們的控股股東之一城發集團公司為城市開發商及運營商以及城市公共基礎設施及物業投資者，於湖南省擁有大量市場份額。城發集團以城市開發、建設、運營、投資及物業開發投資為核心業務，已開發多元化的物業及基礎設施組合，包括但不限於橋樑、道路和隧道、寫字樓、文化公園及展覽中心等公共基礎設施。於往績記錄期間，城發集團（包括本集團）的總收入分別約為人民幣34,087.7百萬元、人民幣38,415.9百萬元及人民幣43,264.3百萬元，相應年度的淨利潤分別約為人民幣1,624.7百萬元、人民幣1,338.0百萬元及人民幣1,536.0百萬元。於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，本集團來自城發集團及其聯繫人（作為客戶）的收入分別約佔本集團總收入的42.4%、44.4%及44.4%。

### 本集團與城發集團的業務劃分

董事認為，本集團與城發集團的業務已作出明顯劃分。城發集團主要就其所開發或投資的物業及項目承擔開發商、業主及／或投資者的職責，旨在將城發集團於有關自主開發的物業及基礎設施建設項目的投資權益及品牌價值最大化；而本集團主要為輕資產服務提供商，並無持有其在管物業的任何擁有權，我們的物業管理服務旨在保持在管物業安全、清潔及具功能性，我們的城市服務旨在改善物業開發的環境及滿足現有居民的生活需求，及我們的商業運營服務旨在推廣及營銷在管物業。

儘管本集團與城發集團均從事物業行業，但彼等從事物業行業鏈的不同分部，僅有下述的有限重疊或類似業務，他們的業務性質相互補充，並無構成相互競爭。儘管存在有限重疊或類似業務，董事認為，基於下列原因及詳細分析，這將不會對本集團與城發集團之間的業務劃分產生重大影響，城發集團於現有有限重疊或類似業務的權益並無且將不會導致(i)本集團與城發集團於任何重大方面的任何直接或間接競爭；或(ii)本集團與城發集團於任何重大方面的任何實際或潛在利益衝突。

下表載列截至最後實際可行日期本集團與城發集團的若干子公司的有限重疊或類似業務：

本集團	重疊或類似業務	主要業務	重疊或類似業務的規模
長沙興水(城發集團公司的間接非全资子公司)	提供物業管理服務及景觀工程與建設服務	提供物業管理服務及景觀工程與建設服務	截至2021年、2022年及2023年12月31日，由長沙興水管理的與向非水業集團(城發集團公司)的間接非全资子公司，主要從事提供給排水服務)子公司的全部第三方提供的物業管理服務有關的在管建築面積分別合共約為30,094平方米、30,094平方米及零，分別佔同日本集團在管總建築面積的0.3%、0.3%及零以下。截至2022年12月31日，長沙興水就有關服務僅擁有一個項目，且有關項目隨後於2023年終止。於往績記錄期間，來自長沙興水向並非水業集團子公司的外部第三方提供物業管理服務的收入分別約為人民幣3.7百萬元、人民幣4.5百萬元及人民幣3.3百萬元，分別佔同年本集團總收入的1.0%、1.0%及1.0%以下。截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，來自長沙興水向並非水業集團子公司的外部第三方提供景觀工程與建設服務的收入分別約為人民幣28.0百萬元、人民幣68.4百萬元及人民幣27.3百萬元，分別約佔同年總收入的6.5%、12.9%及4.2%。於往績記錄期間，長沙興水與本集團不存在重疊客戶。

重疊或類似業務	重疊或類似業務的規模	主要業務	重疊或類似業務的規模
湖南長燃(城發集團公司的間接非全資子公司)	提供物業管理服務，包括清潔、秩序維護、景觀維護及輔助停車服務	提供物業管理服務	截至2021年、2022年及2023年12月31日，由湖南長燃管理的與物業管理服務有關的在管建築面積分別合共約為246,000平方米、246,000平方米及227,200平方米，分別佔同日本集團在管總建築面積的2.5%、2.5%及2.1%以下。於往績記錄期間，來自湖南長燃向並非燃氣集團(城發集團公司間接非全資子公司，主要從事提供天然氣相關服務)子公司的外部各方提供物業管理服務的收入分別約為人民幣4.4百萬元、人民幣3.1百萬元及人民幣2.3百萬元，分別佔同年本集團總收入的2.0%、1.5%及1.0%以下。於往績記錄期間，湖南長燃與本集團不存在重疊客戶。
長沙卓伯根(一家由先導投資(城發集團公司子公司)直接持有30%的控股公司)	提供物業管理服務，包括清潔、秩序維護及其他配套服務	提供物業管理服務及物業租賃服務	截至2021年、2022年及2023年12月31日，由長沙卓伯根管理的與物業管理服務有關的在管建築面積分別合共約為1,441平方米、1,441平方米及1,441平方米，分別佔同日本集團在管總建築面積的0.02%、0.02%及0.02%以下。於往績記錄期間，來自長沙卓伯根提供物業管理服務的收入分別約為零、人民幣0.07百萬元及人民幣0.07百萬元，分別佔同年物業管理服務總收入的零、0.03%及0.01%。於往績記錄期間，長沙卓伯根與本集團不存在重疊客戶。

	重疊或類似業務	主要業務	重疊或類似業務的規模
湖南華與錦 (一家由水業集團 間接持有49%的 控股公司)	提供商業管理服务，包括 營銷、招商及管理服務	提供商業管理服务	截至2021年、2022年及2023年12月31日，由湖南華與錦管理的與商業運營服務有關的在管建築面積分別合共約為20,554平方米、1,855平方米及零，分別佔同日本集團有關商業運營服務的在管總建築面積的4.0%、0.4%及零以下。於往績記錄期間，來自湖南華與錦提供商業運營服務的收入分別約為人民幣6.9百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣3.6百萬元，分別約佔同年總收入的1.6%、0.7%及0.6%。於往績記錄期間，湖南華與錦與本集團不存在重疊客戶。
中南水務 (城發集團公司的 間接非全資子公司)	提供市政基礎設施建設服務，包括供水及排水、管線建設及水廠擴建，及中南水務提供的其他建築業務與本集團提供的園林綠化及工程服務類似	提供市政基礎設施建設服務，主要包含供水及排水管網建設以及水廠線建設以及水廠改擴建	(i) 中南水務與本集團之間的重疊業務包括管道施工、室內裝修、土方工程施工服務。其他類似的建築服務業務在中南水務與本集團之間並無重疊，因為我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期並無資格從事中南水務另有資格從事此類建築服務。於往績記錄期間，中南水務與本集團並不存在重疊客戶。

重疊或類似業務

主要業務

重疊或類似業務的規模

- (ii) 於往績記錄期間，我們與中南水務的重疊業務產生的收入僅佔我們總收入的一小部分：
- 於管道建設方面，截至2022年12月31日止年度，與能源供應有關的管道建設項目產生的收入約為人民幣3.5百萬元，約佔同年我們總收入的0.66%。截至2021年及2023年12月31日止年度，與能源供應有關的管道建設項目並無產生收入；
  - 於室內裝修方面，截至2022年及2023年12月31日止年度，室內裝修項目產生的收入分別約為人民幣3.6百萬元及人民幣3.2百萬元，分別約佔同年我們總收入的0.68%及0.49%。截至2021年12月31日止年度，室內裝修項目並無產生收入；及
  - 於土方工程施工方面，截至2022年12月31日止年度，土方工程施工項目產生的收入約為人民幣3.3百萬元，約佔我們總收入的0.6%。截至2021年及2023年12月31日止年度，土方工程施工項目並無產生收入。
- (iii) 為專注於我們的主要業務及避免本集團與中南水務日後可能產生任何競爭，截至最後實際可行日期，本集團已停止承接與能源供應有關的管道建設項目、與室內裝修有關的建築項目及土方工程施工項目。



### 長沙興水提供的物業管理服務及景觀工程與建設服務

截至最後實際可行日期，我們的控股股東之一城發集團公司間接擁有水業集團89.12%的股權，而水業集團間接擁有長沙興水全部股權。長沙興水從事物業管理服務及景觀工程與建設服務。長沙興水主要為水業集團（其主要業務為提供給排水服務）的內部物業管理及景觀工程與建設服務提供商，主要向水業集團運營的物業提供物業管理服務及景觀工程與建設服務，較少參與由外部第三方發起的對物業服務提供商的公開招標（因其專注於其作為水業集團內部服務提供商的主要職責）。截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，長沙興水僅分別有4個、4個及1個項目，以向並非水業集團子公司的訂約方提供服務。

儘管長沙興水從事物業管理服務及景觀工程與建設服務（於若干程度上與我們的主要業務重疊），我們認為本集團與長沙興水之間的競爭有限，主要由於以下原因：

- (a) 長沙興水主要充當水業集團的內部職能，並向水業集團（其主要業務為提供給排水服務）的子公司擁有或運營的水廠、寫字樓及住宅物業等物業提供物業服務（如清潔、秩序維護、景觀工程及水務建設服務）。相比而言，本集團向各獨立第三方客戶運營及管理的類別更加多元化的物業提供物業管理服務。本集團還提供城市服務及商業運營服務，我們認為這在業務範圍及客戶群及覆蓋範圍方面與長沙興水有明確的劃分。
- (b) 水業集團所需的物業管理及景觀工程與建設服務主要由長沙興水提供，且就董事所知，我們於往績記錄期間並無參與水業集團發起的任何公開投標或向水業集團提供任何服務。截至最後實際可行日期，長沙興水擬繼續專注於其作為內部服務提供商的角色，向水業集團擁有或運營的物業提供物業管理及景觀工程與建設服務。
- (c) 我們已與長沙興水的唯一股東中南華韻發展有限公司（「中南華韻」）訂立股權委託協議（「長沙興水股權委託協議」），據此，中南華韻通過股權委託的方式委託我們管理及運營長沙興水。同時，根據長沙興水股權委託協議，

---

## 與控股股東的關係

---

中南華韻承諾於簽署有關協議後的三年內通過(i)出售其於長沙興水的股權或(ii)其他方式來解決長沙興水與本集團之間的競爭。儘管由於本節下文所披露的中國有關法律法規項下的轉讓限制，通過委託、轉讓或出讓物業管理協議(仍有效力)將重疊業務納入本集團於法律上並不可行，但誠如中國法律顧問所告知，待根據相關中國法律法規完成國有股權轉讓的相關監管程序，並經行政主管部門批准，中南華韻執行其通過股權轉讓出售於長沙興水的股權的承諾不存在法律障礙。鑒於(i)有關通過股權轉讓出售長沙興水股權的複雜性；及(ii)中國法律對直接訂約、轉讓或出讓個別物業管理協議的限制，我們的董事認為，長沙興水股權委託協議項下的三年期限乃經合理釐定。

有關委託的詳情，請參閱本招股章程「持續關連交易」。根據長沙興水股權委託協議，我們有權通過以下方式對長沙興水進行運營管理：

- (i) 於某種程度上行使中南華韻的股東權利，(包括但不限於)決定長沙興水與本集團之間現有的重疊業務有關的事項、調整或終止長沙興水的相關業務運營、業務政策及投資計劃，轉讓、出租或將現有重疊業務授予任何第三方；及
- (ii) 決定長沙興水與本集團之間現有或可能重疊業務的擴張及收購計劃。

鑒於股權委託以及行使相關權利及權力，通過訂立長沙興水股權委託協議，我們可更好地監督長沙興水的運營及管理，以避免長沙興水與本集團之間的任何日後競爭。該委託安排亦將為我們提供將長沙興水業務與本集團業務整合的良機，並在合適機會出現時，推動城發集團公司於長沙興水的股權順利轉讓至本集團。

---

## 與控股股東的關係

---

根據長沙興水股權委託協議，本公司每年將可收取人民幣1,000,000元的年度服務費，且不共享長沙興水產生的任何利潤或虧損及長沙興水的資產及負債將不會與本集團的財務報表合併入賬。

誠如我們的中國法律顧問所告知，長沙興水股權委託協議項下的安排並無違反任何中國法律法規。

為進一步規管上市後本集團與長沙興水之間的業務劃分，城發集團公司與水業集團已訂立以我們為受益人的不競爭承諾書，且有關承諾書規定我們有權選擇收購重疊業務。有關詳情，請參閱下文「一 不競爭承諾書」。

- (d) 長沙興水與本集團均獨立運營及管理。長沙興水或中南華韻的董事或高級管理層概無與我們的董事及高級管理層重疊，或以其他方式參與本集團的日常運營。
- (e) 本集團的招標過程獨立於長沙興水，及於往績記錄期間我們項目的條款與長沙興水項目的條款均按逐個項目基準進行磋商，彼此之間不相互關聯，也不互為條件。於往績記錄期間，本集團與長沙興水之間並無供應商重疊，亦無成本或資源共享。

由於以下原因，作為重組的一部份，長沙興水提供的物業管理服務並無併入本集團：

- (a) 委託、轉讓或出讓業務服務本身並不可行。誠如中國法律顧問告知，中國《物業管理條例》禁止向其他訂約方轉讓、出讓或委託整個區域內的所有物業管理服務。《物業管理條例》規定，物業管理服務供應商可將其於物業管理區域內的特定部份服務轉讓、委託或出讓予另一專業服務提供商，但不得將該區域內的所有物業管理服務全數轉讓、委託或出讓予另一專業服務提供商（統稱「轉讓限制」）。長沙興水與其客戶之間有關物業管理服務（包括清潔、秩序維護、園藝及其他配套服務）的協議乃按全包基準作出。因此，我們無法通過委託、轉讓或出讓全部物業管理協議將長沙興水的現有物業管理業務併入本集團；

---

## 與控股股東的關係

---

- (b) 對於更換物業管理服務供應商並無控制權。根據中國《民法典》，對於住宅物業，更換物業管理服務供應商應當由業主大會決定。業主大會的法定人數應當由持有該物業專有部份總建築面積三分之二以上的業主且人數佔比三分之二以上的業主組成。業主大會經參加投票的業主所擁有的專有部份總建築面積的過半數且佔參加投票的業主總數過半數的業主投贊成票，可更換物業管理服務供應商（統稱「更換限制」）。業主大會的舉行及其投票結果均獨立於長沙興水及本集團。長沙興水及本集團均無權召開業主大會，或促使業主大會在任何特定時間內召開；長沙興水或本集團對業主大會的投票結果亦無任何控制權。

基於上述者，我們認為(i)長沙興水提供的物業管理服務、景觀工程與建設服務與我們所提供的物業管理服務及城市服務之間的潛在競爭在所有重大方面有限；及(ii)訂立或將訂立充分安排以確保長沙興水與本集團的潛在競爭最小化。

### 湖南長燃提供的物業管理服務

截至最後實際可行日期，我們的控股股東之一城發集團公司間接擁有燃氣集團52.5%的股權，而燃氣集團直接擁有湖南長燃全部股權。湖南長燃從事物業管理服務（包括清潔、秩序維護、景觀維護及輔助停車服務）。湖南長燃為燃氣集團的內部物業管理服務供應商，主要向燃氣集團擁有或運營的物業提供物業管理服務（如清潔、秩序維護、景觀維護及停車服務）。

儘管湖南長燃從事物業管理服務（於若干程度上與我們的主要業務重疊），我們認為本集團與湖南長燃之間的競爭有限，主要由於以下原因：

- (a) 湖南長燃主要向燃氣集團擁有或運營的物業提供物業管理服務（如清潔、秩序維護、景觀維護及停車服務）。湖南長燃主要向從事倉儲、物流及其他工業業務的客戶提供物業管理服務。相比而言，本集團向各獨立第三方客戶

---

## 與控股股東的關係

---

運營及管理的類別更加多元化的物業提供物業管理服務。本集團還提供城市服務及商業運營服務，我們認為這在業務範圍及客戶覆蓋範圍方面與湖南長燃有明確的劃分。

- (b) 燃氣集團所需的物業管理服務僅由湖南長燃提供，且就董事所知，我們於往績記錄期間並無參與燃氣集團發起的任何公開投標。截至最後實際可行日期，就董事所知，湖南長燃擬繼續專注於其作為內部服務提供商的角色，向燃氣集團運營的物業提供物業管理服務。
- (c) 我們已與燃氣集團訂立股權委託協議（「湖南長燃股權委託協議」），其條款與長沙興水股權委託協議類似。有關長沙興水股權委託協議的詳情，請參閱本節上文「－業務劃分－本集團與城發集團的業務劃分－長沙興水提供的物業管理服務及景觀工程與建設服務」一段。

根據湖南長燃股權委託協議，本公司每年將可收取人民幣50,000元的年度服務費，且不共享湖南長燃產生的任何利潤或虧損及湖南長燃的資產及負債將不會與本集團的財務報表合併入賬。

誠如我們的中國法律顧問所告知，湖南長燃股權委託協議項下的安排並無違反任何中國法律法規。

為進一步規管上市後本集團與湖南長燃之間的業務劃分，城發集團公司與燃氣集團已訂立以我們為受益人的不競爭承諾書。有關不競爭承諾書的詳情，請參閱本節下文「－不競爭承諾書」。

- (d) 湖南長燃與本集團均獨立運營及管理。湖南長燃或燃氣集團的董事或高級管理層概無與我們的董事及高級管理層重疊，或以其他方式參與本集團的日常運營。
- (e) 本集團的招標過程獨立於湖南長燃的招標過程，及於往績記錄期間我們項目的條款與湖南長燃項目的條款均按逐個項目基準進行磋商，彼此之間不相互關聯，也不互為條件。於往績記錄期間，本集團與湖南長燃之間並無供應商重疊，亦無成本或資源共享。

---

## 與控股股東的關係

---

由於以下原因，湖南長燃提供的物業管理服務並無併入本集團，作為重組的一部份：

- (a) 委託、轉讓或出讓業務服務本身並不可行。通過委託、轉讓或出讓物業管理協議將重疊業務併入本集團在法律上不可行。湖南長燃與其客戶之間有關物業管理服務（包括清潔、秩序維護、園藝及其他配套服務）的協議乃按全包基準作出。由於轉讓限制，我們無法通過委託、轉讓或出讓物業管理協議將湖南長燃的現有物業管理服務併入本集團。
- (b) 對於更換物業管理服務供應商並無控制權。業主大會的舉行及其投票結果均獨立於湖南長燃及本集團。根據更換限制，湖南長燃及本集團均無權召開業主大會，或促使業主大會在任何特定時間內召開，湖南長燃或本集團對業主大會的投票結果亦無任何控制權。

基於上述者，我們認為(i)湖南長燃提供的物業管理服務與我們所提供的物業管理服務及城市服務之間的潛在競爭在所有重大方面為有限；及(ii)訂立或將訂立充分安排以確保湖南長燃與本集團的潛在競爭最小化。

### **長沙卓伯根提供的物業管理服務**

截至最後實際可行日期，我們的控股股東之一城發集團公司間接擁有先導投資90%的股權，而先導投資擁有長沙卓伯根30%的股權。長沙卓伯根剩餘70%的股權由獨立第三方持有。長沙卓伯根從事物業管理服務（包括清潔、秩序維護、園藝及其他配套服務）。

儘管長沙卓伯根從事物業管理服務（於若干程度上與我們的主要業務重疊），我們認為本集團與長沙卓伯根之間的競爭有限，主要由於以下原因：

- (a) 長沙卓伯根提供物業管理服務的業務量遠少於我們。長沙卓伯根於往績記錄期間僅從事1個物業管理項目，其建築面積為1,441平方米。

---

## 與控股股東的關係

---

- (b) 長沙卓伯根與本集團獨立運營及管理。長沙卓伯根的董事或高級管理層概無與我們的董事及高級管理層重疊，或以其他方式參與本集團的日常運營。
- (c) 本集團的招標過程獨立於長沙卓伯根的招標過程，及於往績記錄期間我們項目的條款與長沙卓伯根項目的條款均按逐個項目基準進行磋商，彼此之間不相互關聯，也不互為條件。於往績記錄期間，本集團與長沙卓伯根之間並無供應商重疊，亦無成本或資源共享。

基於上述者，我們認為長沙卓伯根與本集團提供的物業管理服務在所有重大方面為有限。

由於以下原因，長沙卓伯根提供的物業管理服務並無併入本集團，作為重組的一部份：

- (a) 委託、轉讓或出讓業務服務本身並不可行。通過委託、轉讓或出讓物業管理協議將重疊業務併入本集團在法律上不可行。長沙卓伯根與其客戶之間有關物業管理服務(包括清潔、秩序維護、園藝及其他配套服務)的協議乃按全包基準作出。由於轉讓限制，我們無法通過委託、轉讓或出讓物業管理將長沙卓伯根的現有物業管理服務併入本集團。
- (b) 對於更換物業管理服務供應商並無控制權。業主大會的舉行及其投票結果均獨立於長沙卓伯根及本集團。根據更換限制，長沙卓伯根及本集團均無權召集業主大會，或促使業主大會在任何特定時間內召開，長沙卓伯根或本集團對業主大會的投票結果亦無任何控制權。
- (c) 城發集團並無任何法定或董事會控制權。截至最後實際可行日期，我們的控股股東之一城發集團公司間接擁有先導投資90%的股權，而先導投資擁有長沙卓伯根30%的股權。長沙卓伯根剩餘70%的股權由獨立第三方持有，因此，城發集團不能對長沙卓伯根行使法定或董事會控制權。長沙恒德卓伯根投資有限公司(「卓伯根投資」)為長沙卓伯根股權中擁有直接權益的唯一股東，由獨立第三方及先導投資分別擁有70%及30%，有權對長

---

## 與控股股東的關係

---

沙卓伯根行使法定或董事會控制權。先導投資由城發集團公司擁有90%的股權。根據長沙卓伯根的組織章程細則及《中國公司法》，作為卓伯根投資的控股股東，獨立第三方有權對卓伯根投資的股權轉讓行使優先購買權。

根據中國公司法規定，有限責任公司股東計劃向股東以外的人轉讓其股權時，必須經公司其他股東過半數同意方可進行股權轉讓；如果超過半數的其他股東拒絕同意該計劃轉讓，則不同意轉讓的股東應購買該等股權（「中國法律項下有關股權轉讓的限制」）。如果超過半數的其他股東同意上述股權轉讓，則其他股東可行使優先購買權。

向本集團轉讓先導投資於卓伯根投資的權益將受到中國法律項下有關股權轉讓的限制所規限，包括卓伯根投資的控股股東向先導投資購買權益的優先購買權及同意規定。我們認為，與卓伯根投資的控股股東進行談判並尋求其同意實屬耗時，倘先導投資擬向本集團轉讓其於卓伯根投資的股權，卓伯根投資的控股股東放棄其優先購買權的可能性甚微。考慮到其相對較小的業務規模，且為避免在我們的重組中產生額外的時間及成本，經各方公平談判後同意，卓伯根投資不會作為重組的一部分轉讓予本集團，這符合本集團的利益。

### 湖南華與錦提供的商業運營服務

我們的控股股東之一城發集團公司間接擁有中南華韻約89%的股權，而中南華韻擁有湖南華與錦約49%的股權。湖南華與錦剩餘51%的股權由獨立第三方持有。湖南華與錦從事商業運營服務。湖南華與錦主要提供商業運營服務（包括營銷、銷售、招商及管理服務）。

由於以下原因，董事認為本集團與湖南華與錦的商業運營服務之間的競爭有限：

- (a) 本集團及湖南華與錦提供的商業運營服務在業務範圍及客戶類型方面有所不同。我們為物業開發商、業主及租戶提供商業資產的物業租賃服務以及運營及管理服務。相比而言，據本集團所知，湖南華與錦主要為有意出售物業的業主提供營銷、銷售、招商及管理服務，而本集團僅向有意出租物業的物業開發商、業主及租戶提供商業運營服務。



---

## 與控股股東的關係

---

- (b) 湖南華與錦與本集團均獨立運營及管理。湖南華與錦的董事或高級管理層概無與我們的董事及高級管理層重疊，或以其他方式參與本集團的日常運營。
- (c) 湖南華與錦提供商業運營服務的業務量遠少於我們。
- (d) 本集團的招標過程獨立於湖南華與錦的招標過程，及於往績記錄期間我們項目的條款與湖南華與錦項目的條款均按逐個項目基準進行磋商，彼此之間不相互關聯，也不互為條件。於往績記錄期間，本集團與湖南華與錦之間並無供應商重疊，亦無成本或資源共享。

基於上述者，我們認為湖南華與錦與本集團提供的商業運營服務之間的潛在競爭在所有重大方面為有限。

由於以下原因，湖南華與錦提供的商業運營服務並無併入本集團，作為重組的一部份：

城發集團並無任何法定或董事會控制權。截至最後實際可行日期，我們的控股股東之一城發集團公司間接擁有中南華韻約89%的股權，而中南華韻擁有湖南華與錦約49%的股權。湖南華與錦剩餘51%的股權由獨立第三方持有，因此，城發集團不能對湖南華與錦行使法定或董事會控制權。根據湖南華與錦的組織章程細則及《中國公司法》，作為湖南華與錦的控股股東，獨立第三方有權對湖南華與錦的股權轉讓行使優先購買權。

截至最後實際可行日期，中南華韻（由城發集團公司間接擁有約89%）擁有湖南華與錦49%的股權。向本集團轉讓中南華韻於湖南華與錦的權益將受到中國法律項下有關股權轉讓的限制所規限，包括湖南華與錦的控股股東向中南華韻購買權益的優先購買權及同意規定。我們認為，與湖南華與錦的控股股東進行談判並尋求其同意實屬耗時，倘中南華韻擬向本集團轉讓其於湖南華與錦的股權，湖南華與錦的控股股東放棄其優先購買權的可能性甚微。考慮到其相對較小的業務規模，且為避免在我們的重組中產生額外的時間及成本，經各方公平談判後同意，湖南華與錦不會作為重組的一部分轉讓予本集團，這符合本集團的利益。

---

## 與控股股東的關係

---

基於上述者，我們認為(i)我們的業務與湖南華與錦的業務已作出明確劃分；及(ii)本集團與湖南華與錦之間將並無任何直接或重大競爭。

### **中南水務提供的市政基礎設施建設服務及其他建築服務**

截至最後實際可行日期，我們的控股股東之一城發集團公司間接擁有水業集團約89%的股權，而水業集團間接擁有中南水務全部股權。中南水務主要從事供水及排水市政基礎設施建設服務。中南水務作為水業集團的建設服務提供商，主要提供市政基礎設施建設服務（包括供水及排水管網建設及管線建設以及水廠改擴建）。中南水務還提供與室內裝修及土木工程有關的其他建築服務。截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，來自中南水務所提供市政基礎設施建設服務的收益分別約為人民幣1,183.7百萬元、人民幣1,051.0百萬元及人民幣1,082.7百萬元；及來自中南水務所提供其他建築服務的收益分別約為零、人民幣45.9百萬元及人民幣41.0百萬元。中南水務擁有市政公用工程施工總承包壹級資質、水利水電工程施工總承包三級資質及建築裝修裝飾施工專業承包壹級資質。

董事認為，本集團的園林綠化及工程服務與中南水務的市政基礎設施建設服務及其他建築服務之間的潛在競爭有限，原因如下：

- (a) 中南水務主要提供市政基礎設施建設服務（包括向從事供水及排水及其他相關工業業務的客戶提供供水及排水管網及管線建設、水廠改擴建）。相比而言，本集團向不同行業的物業開發商及業主運營及管理的類別更加多元化的公共物業、商業物業及住宅物業提供園林綠化工程服務，從(i)園林施工，包括園林綠化、環衛、供水設施建設、電氣安裝施工、夜間照明工程、公園道路工程、園林景觀結構及天台花園；至(ii)工程施工，包括建造污水處理、熱管道及停車場硬路面；我們認為就業務重心及客戶覆蓋範圍而言有明確的劃分。有關我們園林綠化及工程服務的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的商業模式」。中南水務與本集團之間的重疊業務包括管道施工、室內裝修及土方工程施工服務。

## 與控股股東的關係

- (b) 本集團提供的園林綠化及工程服務與中南水務提供的市政基礎設施建設服務及其他建築服務在客戶類型方面有所不同。我們建築業務的潛在客戶主要為公共物業、商業物業及住宅物業業主，而中南水務的目標客戶主要為市政基礎設施建設項目業主。
- (c) 中南水務提供的大部分市政基礎設施建設服務要求具有專門資質，如水利水電工程施工總承包三級資質及市政公用工程施工總承包一級資質，而本集團僅擁有市政公用工程施工總承包三級資質，因此，我們不合資格從事中南水務提供的多數基礎設施建設服務。
- (d) 於往績記錄期間，我們的熱管道施工服務僅與能源供應有關，僅佔我們業務的較小部分。截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，本集團提供熱管道施工服務的合同金額分別為零、人民幣3.8百萬元及零。於往績記錄期間，中南水務主要提供與供水及排水有關的管道施工服務，並參與兩個與能源供應有關的重大管道施工項目，詳情載列如下：

項目性質	合同金額	開工時間	竣工時間	資質要求
	(人民幣千元)			
與能源供應有關的 管道施工	62,762.8	2021年12月	2022年1月	市政公用工程施工 總承包二級資質 <sup>附註</sup>
與能源供應有關的 管道施工	16,635.7	2022年11月	-	市政公用工程施工 總承包二級資質 <sup>附註</sup>

附註：我們僅擁有市政公用工程施工總承包三級資質，因此尚不擁有承接該等項目所需的資質。

## 與控股股東的關係

與能源供應有關的管道施工項目招標通常訂明項目資質要求。因此我們無法與中南水務競爭項目，該項目要求市政公用工程施工總承包二級資質。此外，為專注於主要業務及避免本集團與控股股東可能因管道施工項目而可能出現的任何日後競爭，截至最後實際可行日期，由於管道施工項目的收入僅佔我們總收入的一小部分，本集團已停止承接有關項目。截至2022年12月31日止年度，與能源供應有關的管道施工項目產生的收入約為人民幣3.5百萬元，佔同年我們總收入的0.66%。截至2021年及2023年12月31日止年度，與能源供應有關的管道施工項目未產生收入。我們的董事認為，停止承接與能源供應有關的管道施工項目不會對我們的業務運營及表現造成任何重大不利影響，並將使我們能夠完全排除就此可能出現的任何日後競爭。

- (e) 我們提供室內裝修建築服務僅佔我們業務的相對較小部分。本集團於2022年開始提供室內裝修建築服務。截至2022年及2023年12月31日止年度，本集團提供的室內裝修建築服務的合同金額分別為人民幣3.9百萬元及人民幣3.6百萬元。本集團擁有建築裝修裝飾施工專業承包貳級資質，中南水務擁有建築裝修裝飾施工專業承包壹級資質；因此本集團目前沒有資格從事一些室內裝修建築服務，而中南水務有資格提供該等服務。中南水務於往績記錄期間參與兩個重大室內裝修項目，詳情載列如下：

項目性質	合同金額	開工時間	竣工時間	資質要求
	(人民幣千元)			
室內裝修	8,186.8	2022年11月	2023年4月	建築裝修裝飾施工 專業承包貳級 資質 <sup>附註(1)</sup>

## 與控股股東的關係

項目性質	合同金額 (人民幣千元)	開工時間	竣工時間	資質要求
室內裝修	34,287.7	2022年11月	2023年12月	建築裝修裝飾施工 專業承包壹級 資質 <sup>附註(2)</sup>

附註：

- (1) 我們擁有建築裝修裝飾施工專業承包貳級資質，故擁有承接該項目的資質。
- (2) 我們僅擁有建築裝修裝飾施工專業承包貳級資質，故並不擁有承接該項目的資質。

於往績記錄期間，本集團擁有資質承接的中南水務室內裝修項目產生的收入僅佔本集團於相應年度總收入的相對較小部分。此外，為專注於主要業務及避免本集團與控股股東之間可能出現的任何日後競爭，截至最後實際可行日期，由於產生的收入僅構成總收入的一小部分，本集團已停止承接室內裝修施工項目。截至2022年及2023年12月31日止年度，室內裝修施工項目所得收入分別約為人民幣3.6百萬元及人民幣3.2百萬元，佔同年總收入的0.68%及0.49%。董事認為，停止承接室內裝修施工項目將不會對我們的業務經營及表現產生任何重大不利影響，且將使我們可完全避免日後此方面可能出現的任何競爭。

- (f) 我們提供與土方工程有關的建築服務，而這是提供市政公共設施建築服務的輔助業務。於2021年，我們僅與我們的客戶簽訂一項協議，並據此將土方工程服務當作主要服務範圍。本集團於往績記錄期間提供的與土方工程有關的建築服務僅佔市政公共設施建築服務的一小部分，其中多數作為我們提供市政公共設施建築服務的輔助功能，而與土方工程有關的建築服務

## 與控股股東的關係

在中南水務及其客戶簽署的協議中作為一項獨立服務單獨載列，並不附屬於中南水務提供的其他服務。中南水務於往績記錄期間參與一個與土方工程有關的重大施工項目，詳情載列如下：

項目性質	合同金額 (人民幣千元)	開工時間	竣工時間	資質要求
與土方工程有關的 施工	72,909.7	2022年8月	-	市政公用工程施工 總承包一級資質 <sup>附註</sup>

附註：我們僅擁有市政公用工程施工總承包三級資質，故並不擁有承接該等項目的資質。

與土方工程有關的施工項目招標通常訂明項目資質要求。因此我們無法與中南水務競爭項目，該項目要求市政公用工程施工總承包一級資質。此外，為專注於主要業務及避免本集團與控股股東可能因土方工程施工項目而可能出現的任何日後競爭，截至最後實際可行日期，由於土方工程施工項目產生的收入僅佔我們總收入的一小部分，本集團已停止承接土方工程施工項目（並非提供市政公共設施建築服務的輔助業務）。截至2022年12月31日止年度，土方工程施工項目（並非提供市政公共設施建築服務的輔助業務）所產生的收入約為人民幣3.3百萬元，佔我們總收入的0.6%。截至2021年及2023年12月31日止年度，該土方工程施工項目並無產生收入。我們的董事認為，停止承接土方工程施工項目（並非提供市政公共設施建築服務的輔助業務）不會對我們的業務運營及表現造成任何重大不利影響，並將使我們能夠完全排除就此可能出現的任何日後競爭。

- (g) 中南水務與本集團均獨立運營及管理。中南水務的董事或高級管理層概無與我們的董事及高級管理層重疊，或以其他方式參與本集團的日常運營。

---

## 與控股股東的關係

---

- (h) 本集團的招標過程獨立於中南水務的招標過程，及於往績記錄期間我們項目的條款與中南水務項目的條款均按逐個項目基準進行磋商，彼此之間不相互關聯，也不互為條件。於往績記錄期間，本集團與中南水務之間並無供應商重疊，亦無成本或資源共享。

由於以下原因，中南水務提供的市政基礎設施建設服務及其他建築服務並無併入本集團，作為重組的一部份：

- (a) 本集團的業務重點與中南水務的業務重點顯著不同。本集團是一家物業管理服務、城市服務及商業運營服務提供商。中南水務主要向從事供水及排水及其他相關行業業務的客戶提供市政基礎設施建設服務，主要包括供水及排水管網建設及管線建設以及水廠改擴建等。經董事確認，於往績記錄期間，我們的主要客戶對供水及排水管網建設及管線建設、水廠改擴建服務並無重大需求。
- (b) 中南水務提供的某些市政基礎設施建設服務需要有關水利水電工程的特定資質及市政公用工程施工總承包壹級資質。本集團僅擁有市政公用工程施工總承包三級資質，因此我們沒有資格參與大部分供水及排水基礎設施建設服務及其他建築服務，而該等服務是中南水務的主要業務重點。

基於上述者，我們認為(i)我們的業務與中南水務的業務已作出明確劃分；及(ii)本集團與中南水務之間將並無任何直接或重大競爭。

### 與城發集團的互利互補關係

我們與城發集團建立穩固及持續的業務關係。我們相信，我們與城發集團長期密切的戰略關係為我們的可持續增長奠定了堅實基礎。根據上市規則，城發集團公司於上市後仍為我們的控股股東之一。城發集團主要負責城市公共基礎設施的融資、投資、建設、運營和管理，具有土地儲備一級開發整理資質，負責授權範圍內的國有資

## 與控股股東的關係

產管理。城發集團已開發多元化物業組合，包括但不限於公共基礎設施以及橋樑、道路和隧道、寫字樓、文化公園及展覽中心等設施。城發集團在保持其於長沙市現有優勢的同時，積極將業務擴展至湖南省其他城市。根據城發集團刊發的2022年度年報，於2022年，城發集團的收益、毛利及淨利潤分別約為人民幣37,887.4百萬元、人民幣1,596.6百萬元及人民幣1,284.5百萬元。截至最後實際可行日期，城發集團有10個在建或開發中房地產項目，總建築面積為2.7百萬平方米，我們已就6個總建築面積約為2.4百萬平方米的在建房地產項目與城發集團公司及其聯繫人訂立前期物業管理服務合同；及截至同日，城發集團可供日後開發的總土地儲備約為18.3百萬平方米。根據中指院的資料，於2023年，就長沙市及湖南省的城市基礎設施投資行業而言，城發集團的市場份額（指其收入佔長沙市及湖南省城市基礎設施投資總額的百分比）分別為22.53%及5.78%。根據中指院的資料，截至最後實際可行日期，城發集團為長沙市及湖南省最大的城市投資及開發公司（按總資產、收入及淨利潤計）。

城發集團自其主要子公司（即城投集團及先導控股）成立以來，已投資並開發大量物業及基礎設施項目。下表載列城發集團於截至最後實際可行日期的物業及基礎設施組合。

	位置 <sup>(1)</sup>	在建 項目數量	開發中 建築面積 (千平方米)
住宅物業	長沙市	7	2,597
商業物業	長沙市	3	113
城市基礎設施	長沙市、衡陽市、婁底市	超過700	不適用 <sup>(2)</sup>

附註：

- (1) 城發集團開發或經營的所有住宅物業、商業物業、城市基礎建設項目均位於湖南省。
- (2) 城發集團開發或經營的城市基礎設施項目包括但不限於橋樑、道路及隧道、文化公園、展覽中心、工廠及其他公共設施的建設或改造，多數並非以建築面積計量。



---

## 與控股股東的關係

---

作為長沙市的國有企業，城發集團是該市城市發展的驅動力及先鋒力量。我們與城發集團的長期關係有助於品牌認知，這是本集團在以下方面的競爭優勢：

- (i) 國企背景將我們與地方政府以及其他客戶緊密聯繫在一起，尤其是在城市服務板塊。由於城市服務及公共物業管理服務的性質，這些業務線的大多數客戶是國有企業，這些客戶自然偏好具有相同背景的服務提供商合作；
- (ii) 城發集團在長沙城市發展分部的市場地位為我們提供獲當地市場重視及認可的競爭優勢。其涵蓋城市開發、建設及運營的整個生命週期，覆蓋長沙主要區域。城發集團公司於2021年、2022年及2023年獲評級機構授予AAA信用評級。城發集團還於2022年被長沙市城市管理委員會評為城市管理日常工作考核先進單位；及
- (iii) 我們來自城發集團的標誌性項目證明了我們所提供的優質服務，並作為本集團表現的基準。例如，我們向來自城發集團及其聯繫人的湘江新區綜合交通樞紐提供物業管理及商業運營服務。該項目被確認為湖南省五星級物業服務項目。該獎項不僅驗證本集團所提供的服務，亦證實我們在營銷或投標過程中的過往表現（對我們獲得獨立第三方項目至關重要）。

憑藉城發集團的背景、市場地位及項目，我們認為，我們在區域市場上享有競爭優勢。受益於城發集團的資源支持、管理專長及品牌賦能，我們的董事認為，我們的經營業績值得嘉獎，並得到地方政府、城市投資公司及其他企業的認可。

我們留意到本公司與城發集團之間互利互補的戰略業務關係。誠如中指院確認，城發集團與我們之間互利互補的業務關係在中國物業管理及城市服務提供商及其母集團公司乃屬普遍。此外，根據中指院的數據，優質的物業管理服務及城市服務提高了業主及住戶的滿意度以及物業開發商所開發物業的市場聲譽。因此，物業開發商傾向於選擇資源豐富並能提供廣泛服務的物業管理及城市服務提供商，並與其密切合作。得益於長期的合作關係，我們熟悉城發集團項目的管理體系及質量要求，並建立

---

## 與控股股東的關係

---

了配套的服務能力，為客戶提供服務。該等功能可充分利用及回用，以贏得其他客戶信任。此外，我們與城發集團的企業文化及經營理念相似，溝通機制順暢且協調成本低。此外，我們與城發集團密切而穩定的關係有助於提升我們的品牌認知度。城發集團憑藉其在長沙市城市發展及運營行業中的領先地位，經營廣泛的基礎設施及公共設施。我們與城發集團合作的項目充實了我們的項目清單，且可作為我們與獨立第三方物業開發商合作的代表性案例。本集團與城發集團之間的業務關係互利互補，且我們的董事認為，基於以下理由，該關係不太可能在可預見未來發生重大不利變化或終止：

- (i) 城發集團的主要業務，即基礎設施及物業開發及運營，在其業務發展及日常運營中不時需要物業管理服務、城市服務及商業運營服務。對於城發集團而言，作為一個城市開發商，確保客戶滿意度至關重要，而城發集團選擇與自身品牌、營銷定位及服務質量一致的物業管理服務提供商合作對其有利。本集團與城發集團之間的長期業務關係始於城投資產（我們的子公司之一）與城發集團在2012年的合作。本集團與城發集團的長期合作關係、服務質量、品牌認知度及歷史經驗在市場上獲得認可，使我們成為對城發集團而言屬固定的服務提供商。尤其是，我們在提供各種服務以滿足城發集團業務需求方面的過往經驗將促進城發集團及本集團的共同發展，因為我們與城發集團的長期合作關係及密切互動使得我們更易了解及滿足城發集團的需求；
- (ii) 本集團投標並接受城發集團服務合同的直接訂約對本集團有利。城發集團在湖南省蓬勃發展，能夠為本集團提供大量的持續商機，以繼續擴大我們的業務規模並獲得更大的市場認可。其他上市物業管理公司持續從其聯屬開發商獲得大量新合同是普遍趨勢；
- (iii) 經考慮本集團了解且熟悉城發集團所開發的物業及基礎設施的具體特點、要求及考慮因素，董事認為，本集團在滿足城發集團的需求方面具有得天獨厚的優勢。於往績記錄期間，按在管建築面積計，我們是城發集團及其聯繫人最大的物業管理服務及商業運營服務供應商。於往績記錄期間，按項目數量計，我們是城發集團及其聯繫人最大的城市服務供應商。根據我們諮詢城發集團後獲得的資料，截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，就在管建築面積而言，我們向城發集團及其聯繫人所擁有或開發的物業提供物業管理服務，總建築面積分別約為5.3百萬平方米、5.3百萬平方米及5.1百萬平方米，分別約佔同年城發集團及其聯繫人所需新物業管理服務總建築面積的92.3%、92.7%及99.8%。就商業運營服務而言，截至

---

## 與控股股東的關係

---

2021年、2022年及2023年12月31日止年度，城發集團及其聯繫人分別向本集團授予44個、44個及50個商業運營項目，分別約佔城發集團及其聯繫人所需商業運營項目總數的95.7%、95.7%及96.2%。就城市服務而言，截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，城發集團及其聯繫人分別向本集團授予230個、274個及314個城市服務項目，分別約佔城發集團及其聯繫人所需城市服務項目總數的95.0%、95.1%及96.6%；

- (iv) 本集團亦與城發集團訂立多項長期合作協議（合同期限超過三年），內容涉及提供廣泛服務，包括但不限於物業管理服務、商業運營服務及停車場運營服務等。城發集團不太可能無故終止這些長期協議，因為在市場上尋找其他供應商提供此類服務可能會產生行政成本，並可能導致城發集團的運營中斷；及
- (v) 城發集團及本集團均為國有企業，控股所有權相對穩定，且本公司預期於全球發售完成後仍為城發集團公司的子公司。

自我們成立以來，我們與城發集團及其聯繫人的長期關係推動了我們的發展，並為我們的持續增長奠定堅實的基礎。截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，我們從城發集團及其聯繫人（作為客戶）獲得的總收入分別為人民幣182.9百萬元、人民幣234.7百萬元及人民幣289.5百萬元，分別佔我們總收入的42.4%、44.4%及44.4%。於往績記錄期間，在物業管理服務板塊，我們來自城發集團及其聯繫人的項目的保留率分別為87.2%、86.3%及92.3%。

於往績記錄期間，對於我們的每個業務分部，歸屬於來自城發集團及其聯繫人的項目的收入如下：

- *物業管理服務*。截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，我們在物業管理服務板塊來自城發集團及其聯繫人的項目的收入分別為人民幣132.0百萬元、人民幣150.6百萬元及人民幣171.6百萬元，分別佔我們總收入的30.6%、28.5%及26.3%。

---

## 與控股股東的關係

---

- **城市服務。**截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，我們在城市服務板塊來自城發集團及其聯繫人的項目的收入分別為人民幣117.2百萬元、人民幣151.9百萬元及人民幣187.5百萬元，分別佔我們總收入的27.1%、28.7%及28.8%。
- **商業運營服務。**截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，我們在商業運營服務板塊來自城發集團及其聯繫人的項目的收入分別為人民幣54.0百萬元、人民幣46.3百萬元及人民幣60.7百萬元。

憑藉我們與城發集團合作中展示的能力及專業知識，我們處於有利地位，並一直積極從獨立第三方獲取項目。截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，我們於物業管理服務板塊從來自獨立第三方的項目獲得的收入分別為人民幣60.3百萬元、人民幣56.9百萬元及人民幣66.3百萬元，分別佔我們總收入的14.0%、10.7%及10.2%，從收入的角度，顯示出穩定趨勢。於同年，我們於城市服務板塊從來自獨立第三方的項目獲得的收入分別為人民幣68.2百萬元、人民幣122.9百萬元及人民幣165.8百萬元，分別佔我們總收入的15.8%、23.3%及25.4%，呈逐年上升趨勢。2022年的增長主要是由於來自獨立第三方的照明系統運營及市政環衛服務項目的收入貢獻及2023年的增長主要是由於來自獨立第三方的園林綠化及工程項目的收入貢獻；我們一直積極擴展與其他客戶（包括市政機關、公共機構及私營企業）的合作。

我們與城發集團的業務合作，提升了我們在省內和全國的知名度，從而令我們獲得獨立第三方的關注；憑藉多年積累的行業經驗和關注度，我們能夠與獨立第三方開展業務。我們認為並預期，城發集團的土地儲備及持續增長將為我們的發展、未來增長及服務組合的多元化提供一如既往的支持。

考慮到我們與城發集團的長期合作，且物色及聘請具備提供可比標準及範圍服務的可比經驗及能力的新服務提供商需耗費大量時間及精力，董事認為我們與城發集團的互利互補關係將繼續令我們日後可從城發集團獲得委聘，同時，我們將繼續努力豐富客戶群，探索商機，並相應地增加來自獨立第三方的收入。

### 獨立於控股股東

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

我們的管理和經營決策由董事會和高級管理層作出。我們的董事會由4名執行董事、1名非執行董事和3名獨立非執行董事組成，監事會由3名監事組成。我們的董事和高級管理層成員具有擔任本公司董事或高級管理層的相關管理和／或行業相關經驗。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層」一節。截至最後實際可行日期，概無執行董事經營任何與我們的業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務。預期非執行董事於制定開發計劃時將擔當戰略角色，尤其是在發展本集團與控股股東及彼等各自緊密聯繫人之間可能存在的進一步合作方面。

本集團的日常管理和日常經營將由我們全體經驗豐富的高級管理團隊負責。截至最後實際可行日期，概無董事於我們的控股股東和我們控股股東各自的緊密聯繫人擔任任何職務，惟非執行董事余效先生擔任城發集團公司財務管理部副總經理除外。截至最後實際可行日期，余先生亦擔任湖南花博園投資發展有限公司、長沙先導產業投資有限公司及湖南都市鄉村旅遊發展有限公司（均為城發集團公司的緊密聯繫人）的監事。我們擁有獨立執行所有基本行政職能的能力和人員，包括財務和會計、人力資源、業務經營和管理以及技術支持。

各董事均知悉其作為董事的受信責任，要求（其中包括）彼須為本公司利益及以符合本公司最佳利益的方式行事，且不容許彼作為董事的職責與其利益之間出現任何衝突。倘本集團與董事或彼等各自的聯繫人士之間將進行的任何交易產生潛在利益衝突，有利益關係的董事須就有關交易在相關董事會會議上放棄投票，且不得計入法定人數內。

鑒於上述情況，董事信納本公司擁有足夠、有效的控制機制，以確保董事妥善履行其職責以及保障本公司及股東的整體利益。

### 經營獨立

本集團的業務經營與控股股東經營的業務分開進行。我們擁有全部權利、持有及享有所有相關牌照的利益、擁有充足資本及必要員工獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人對自身業務經營作出所有決定及開展有關經營，並將於上市後繼續如此。

根據《物業管理條例》、《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》及其他相關法規，中國的物業開發商通常在銷售及交付新開發物業前與物業管理服務供應商訂立前期物業管理服務合同（「前期合同」）。根據中國法律法規，除非中國主管部門另行批准，否則住宅物業開發商須透過招投標程序委聘物業管理服務供應商。根據中指院的資料，有關招投標程序發展成熟，而且按投標者項目組合及計劃書擇優選出中標者。根據中國法律，必須成立評標委員會，以考慮及作出招標決定。委員會應由單數成員組成。此外，委員會成員人數不得少於五名，其中一名須為物業開發商代表，而獨立物業管理專家的人數不得少於委員會成員總人數的三分之二。我們按地方房地產管理部門編製的隨機清單甄選專家。

此外，在預售及交付前階段，我們有關城發集團、其合營企業及／或聯繫人所開發項目的前期合同主要是經過標準的招標投標程序取得，有關投標會由評標委員會評估。招標程序為完善、充滿競爭性及有序的過程，城發集團、其合營企業及／或聯繫人與本集團均不能在評選過程中施加影響力。本集團不會純粹因為我們與城發集團、其合營企業及／或聯繫人的關係而自動獲授物業管理服務協議，在招標過程中，我們的投標視作為其他物業管理服務供應商提交的投標一同看待。就特定項目挑選物業管理服務供應商時考慮眾多因素，包括物業管理費、服務質量及範圍、相關經驗及符合服務要求及標準的能力。我們就提供物業管理服務收取的費用乃經公平磋商釐定，並由我們的市場開發部經計及以下因素後制定及審核：項目規模及位置、服務範圍及要求、預期營運成本、合理的利潤率及我們就獨立第三方物業開發商所開發的類似項目收取的服務費。有關招標過程的詳情，請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－招標流程」。於簽訂物業管理服務協議前，我們的總經理、市場開發部及內部控制部門將審核物業管理服務協議的條款，並確保協議中所規定的相關條款屬正常商業條款，且屬公平合理。

## 與控股股東的關係

下表載列所示年度我們的收入按服務類別及項目來源劃分的明細：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
物業管理服務 <sup>(1)</sup>	192,256	44.6	207,466	39.2	237,902	36.5
城發集團及 其聯繫人	131,991	30.6	150,576	28.5	171,634	26.3
獨立第三方	60,265	14.0	56,890	10.7	66,268	10.2
城市服務 <sup>(2)</sup>	185,352	42.9	274,720	52.0	353,290	54.2
城發集團及 其聯繫人	117,160	27.1	151,853	28.7	187,526	28.8
獨立第三方	68,192	15.8	122,867	23.3	165,764	25.4
商業運營服務 <sup>(1)(3)</sup>	54,045	12.5	46,337	8.8	60,683	9.3
<b>總收入</b>	<b>431,653</b>	<b>100.0</b>	<b>528,523</b>	<b>100.0</b>	<b>651,875</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 物業管理服務及商業運營服務按項目來源劃分的收入按物業的開發商或業主分類。
- (2) 除停車場營運按項目來源劃分的收入按車位出租人進行分類外，其他城市服務的收入按合同對手方分類。
- (3) 於往績記錄期間，我們的所有商業營運服務項目均來自城發集團及其聯繫人。

我們相信，憑藉我們的業務發展能力及作為物業管理服務、城市服務及商業運營服務提供商的市場聲譽，政府及公共管理部門以及獨立第三方業主及／或住戶及獨立第三方物業開發商貢獻的收入佔總收入的比重將繼續增加，這是由於(i)來自政府及公共管理部門的收入增加（因本集團不斷努力探索與政府及公共管理部門的商業機會）；(ii)來自城發集團目前正在開發項目（我們獲委聘為該等項目提供物業管理服務）的獨立第三方業主之收入增加；及(iii)本集團加大力度參與其他物業開發商及潛在客戶（為獨立第三方）開展的遴選或招標程序以及物業管理及城市服務項目收購，使得來自獨立第三方物業開發商的收入增加。

### 運營所需牌照

我們持有對我們業務運營屬重大的所有相關牌照及許可證，並享有其帶來的裨益。

---

## 與控股股東的關係

---

### 客戶／供應商／業務夥伴渠道

我們擁有一個龐大而多元化的客戶群，該客戶群體與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關連。本集團的大多數客戶為地方政府、公共機構、開發商以及獨立於控股股東所控制公司的業主及住戶。有關詳情，請參閱「業務－客戶」。我們亦擁有有關客戶、供應商及其他業務合作夥伴的獨立渠道。

### 運營設施

我們業務運營所需的所有物業、設施及設備均獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

### 僱員

我們自有的僱員負責運營及管理人力資源、會計及財務事宜。截至最後實際可行日期，我們的所有全職僱員均獨立招聘及主要透過市場和公共資源招聘。

### 與控股股東的關連交易

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

我們已為城發集團提供物業管理服務、城市服務及商業運營服務近八年，雙方對彼此的業務運營有深入的了解。因此，我們認為我們熟悉城發集團的具體需求和預期交付成果，這有助於降低溝通成本，積累服務提供的隱性知識，建立互信，從而使我們能夠提供滿足其特定需求的服務。因此，我們擁有有別於競爭對手的競爭優勢，且預期城發集團將繼續聘請我們提供物業管理服務、城市服務及商業運營服務。



---

## 與控股股東的關係

---

因而，上市後，我們預計能夠將與控股股東及彼等各自的聯繫人進行的持續關連交易總金額維持在與我們的總收入相比屬合理的水平。因此，有關持續關連交易預計不會影響我們的整體經營獨立性。

### 財務獨立

我們已建立自身的內部控制和財務制度，並根據自身的業務需要進行財務決策。我們自身的會計部門能夠獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人，履行現金收支、會計、報告和內部控制的財務職能。

截至最後實際可行日期，概無我們的控股股東或其各自的緊密聯繫人向本集團提供任何非貿易性質的貸款、擔保、質押或預付款，本集團也未向我們的控股股東或其各自的緊密聯繫人提供任何非貿易性質的貸款、擔保、質押或預付款。

經考慮上述因素，董事認為，本公司將能繼續按正常商業條款從獨立外部來源獲得資金，用於我們的業務經營，而不依賴於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

### 不競爭承諾書

我們的控股股東城發集團公司、城投集團及岳麓山公司已以本公司為受益人訂立不競爭承諾書（「**控股股東不競爭承諾書**」），據此，其已無條件及不可撤回地向本公司承諾，彼等將不會並將促使其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）不會直接或間接參與或進行與我們的業務（包括提供物業管理服務、城市服務（包括園林綠化及工程、停車場營運、照明系統營運）及商業運營服務）直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務（統稱「**受限制業務**」）或於當中擁有權益，或於任何直接或間接與我們不時從事的業務構成競爭或可能構成競爭的公司或業務中持有股份或權益，或進行任何受限制業務，惟我們的控股股東及其緊密聯繫人持有從事與本集團任何成員公司從事的任何業務構成或可能構成競爭的有關公司的權益不足10%及彼等並不具有控制該公司董事會之權利。

---

## 與控股股東的關係

---

城發集團公司、城投集團及岳麓山公司亦已於控股股東不競爭承諾書中承諾，倘其或其任何聯繫人(本集團成員公司除外)獲悉擁有、投資、參與、發展、經營或從事任何受限制業務的任何商機(「商機」)，其應並應促使其聯繫人(本集團成員公司除外)在獲悉商機後首先即時以書面方式將商機轉介予本公司，指出目標公司或業務、商機性質、投資或收購成本以及本公司認為就是否爭取有關商機而言屬合理必要的所有其他詳情。凡有關是否接受商機的決策均由我們的獨立非執行董事決定。城發集團公司、城投集團及岳麓山公司或其任何聯繫人(本集團成員公司除外)僅可於本公司發出經獨立非執行董事簽署的書面確認，確認本公司已決定不接受商機後，或在本公司未能於20個工作日內回應的情況下，方可接受商機。

倘城發集團公司、城投集團及岳麓山公司或其聯繫人所爭取的有關商機在性質、條款或條件方面出現任何重大變動，則其將並將促使其聯繫人按猶如該商機為新商機的方式將按此修訂後的有關商機轉介予本公司。

城發集團公司、城投集團及岳麓山公司已於控股股東不競爭承諾書內承諾，倘其或其任何聯繫人(本集團成員公司除外)有意將任何受限制業務向第三方轉讓、出售、租賃或授予特許權(統稱「處置」)，在相關法律法規或與第三方的合同安排的規限下，其將並將促使其聯繫人(本集團成員公司除外)按同等條款給予本集團有關該等業務及權益的優先購買權。

城發集團公司、城投集團及岳麓山公司已於控股股東不競爭承諾書內承諾，在不違反適用法律法規及遵守與第三方的協議的前提下，本集團有權收購城發集團公司、城投集團及岳麓山公司或其任何聯繫人(本集團成員公司除外)經營的任何在受限制業務範圍內的業務，或透過上述商機已取得的任何業務或權益(「購買選擇權」)。本集團有權隨時行使購買選擇權，城發集團公司、城投集團及岳麓山公司或其任何聯繫人(本集團成員公司除外)應根據以下條款給予本集團購買選擇權：收購的商業條款完全經由獨立非執行董事組成的委員會在徵求獨立專家的意見後形成，且該等商業條款應基於各方磋商，符合本集團的一般商業慣例，屬公平合理且符合本集團整體利益，並遵照

---

## 與控股股東的關係

---

與城發集團公司、城投集團及岳麓山公司及其聯繫人的磋商。然而，倘第三方根據適用法律及法規及／或之前訂立的具法律約束力的文件（包括但不限於組織章程細則及股東協議）享有優先購買權，則本集團的購買選擇權須受限於有關第三方權利。在該情況下，城發集團公司、城投集團及岳麓山公司應盡全力及促使其聯繫人（本集團成員公司除外）盡全力說服有關第三方放棄其優先購買權。

此外，水業集團與燃氣集團已以本公司為受益人訂立水業不競爭承諾書及燃氣不競爭承諾書（連同控股股東不競爭承諾書，統稱「**不競爭承諾書**」），據此，彼等各自己無條件及不可撤回地向本公司承諾，彼將不會並將促使其子公司不會直接或間接參與或進行與受限制業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務或於當中擁有權益，或於任何直接或間接與我們不時從事的業務構成競爭或可能構成競爭的公司或業務中持有股份或權益，或進行任何受限制業務。

水業集團與燃氣集團亦已於水業不競爭承諾書及燃氣不競爭承諾書中承諾，倘彼等獲悉任何商機，彼等應並應促使其聯繫人（本集團成員公司除外）在獲悉商機後首先即時以書面方式將商機轉介予本公司，指出目標公司或業務、商機性質、投資或收購成本以及本公司認為就是否爭取有關商機而言屬合理必要的所有其他詳情。凡有關是否接受商機的決策均由我們的獨立非執行董事決定。水業集團及燃氣集團（本集團成員公司除外）僅可於本公司發出經獨立非執行董事簽署的書面確認，確認本公司已決定不接受商機後，或在本公司未能於20個工作日內回應的情況下，方可接受商機。

倘水業集團與燃氣集團所爭取的有關商機在性質、條款或條件方面出現任何重大變動，則其將按猶如該商機為新商機的方式將按此修訂後的有關商機轉介予本公司。

### 企業管治措施

董事認為，本公司已制定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，我們已實施下列措施：

- (i) 獨立非執行董事將會按年審閱不競爭承諾書以及遵守有關契據的情況；

---

## 與控股股東的關係

---

- (ii) 控股股東已承諾向本公司提供所有必要資料，以供獨立非執行董事就不競爭承諾書的執行和遵守情況進行年度審閱；
- (iii) 中南華韻及燃氣集團已承諾向本公司提供所有必要資料，以供獨立非執行董事就長沙興水股權委託協議及湖南長燃股權委託協議的執行和遵守情況進行年度審閱；
- (iv) 如董事會須就是否根據不競爭承諾書接受商機作出決定，則有關決定應由在該商機中並無任何重大利益的董事及／或由在該決議中有任何重大利益的控股股東中未擔任任何現任高級管理人員或董事職務的董事作出；
- (v) 本公司將於年報及／或以公告方式披露有關履行承諾狀況、獨立非執行董事就遵守及執行不競爭承諾書、長沙興水股權委託協議及湖南長燃股權委託協議所作決定及／或審閱與之相關的事項的最新情況；
- (vi) 我們堅信董事會應由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均衡組合組成。我們已委任獨立非執行董事，彼等具備充足經驗，而且並無涉及任何業務或其他關係，可以任何重大方式妨礙彼等作出獨立判斷，並且能提供公正的外部意見，以保障公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的進一步詳情，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層」一節；
- (vii) 董事將(a)於知悉涉及控股股東及其聯繫人的任何利益衝突或潛在利益衝突後，在可行情況下盡快向獨立非執行董事報告；(b)召開董事會會議以檢討及評估該衝突的影響及風險程度；及(c)監察任何重大違規業務活動。視有利益衝突的董事須於商討存在重大潛在利益衝突的決議案時避席董事會會議，除非大多數獨立非執行董事特別要求其出席則另作別論；

---

## 與控股股東的關係

---

- (viii) 董事將遵守章程細則，其中規定有利害關係的董事不得就批准其或其任何緊密聯繫人擁有重大利益的任何合同或安排或其他計劃的任何董事會決議案投票，亦不得計入法定人數；
- (ix) 董事（包括獨立非執行董事）將有權在合適情況下向外部人士徵詢獨立專業意見；
- (x) 本公司將監察本集團與關連人士的潛在或擬進行交易，並確保遵守上市規則第十四A章的規定，其中包括（如適用）公告、申報、年度審閱及獨立股東批准規定；
- (xi) 獨立非執行董事須按照上市規則的規定，每年審閱任何關連交易（包括持續關連交易），並於年報確認該等交易乃於日常及一般業務過程中按正常商業條款或就我們而言不遜於獨立第三方獲得或提出的條款訂立，並按公平合理條款訂立，且符合本公司及股東整體利益；
- (xii) 我們已委任宏博資本有限公司為合規顧問，以就遵守適用法律及上市規則（包括有關董事職責及內部控制的各項規定）向本集團提供意見及指引；
- (xiii) 我們的審計委員會將每年對上述內部控制措施的成效進行檢討；及
- (xiv) 我們的提名委員會將不時檢討董事履行董事職責的獨立性，以確保有效管理利益衝突。

董事（包括獨立非執行董事）認為，上述企業管治措施足夠且足以管理控股股東與本集團之間的任何潛在利益衝突，並保障股東（特別是少數股東）的利益。

概覽

我們已與關連人士訂立多項協議，詳情如下。根據上市規則第14A章，上市後，本節所披露的交易將構成我們的持續關連交易。

關連人士

上市後，以下實體將成為我們的關連人士：

**城發集團公司及其聯繫人** 城發集團公司是我們的控股股東之一，因此，根據上市規則第14A章，城發集團公司及其聯繫人是本公司的關連人士。

持續關連交易概要

交易性質	對手方	適用上市規則	所尋求的豁免
<b>(A) 獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易</b>			
1 商標許可 性質為收益的交易	城發集團公司及其聯繫人	上市規則第14A.76(1)(a)條及14A.105條	不適用
2 湖南長燃股權委託	燃氣集團 (城發集團公司的聯繫人)	上市規則第14A.76(1)(c)條及14A.105條	不適用
3 長沙興水股權委託 性質為開支的交易	中南華韻 (城發集團公司的聯繫人)	上市規則第14A.76(1)(c)條及14A.105條	不適用
4 汽車租賃	城發集團公司及其聯繫人	上市規則第14A.76(1)(a)條及14A.105條	不適用
5 測量及廣告服務	城發集團公司及其聯繫人	上市規則第14A.76(1)(c)條及14A.105條	不適用

## 持續關連交易

交易性質	對手方	適用上市規則	所尋求的豁免
<b>(B) 須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易</b>			
<b>性質為開支的交易</b>			
1 委託停車場運營	城發集團公司及其聯繫人	上市規則第14A.76(2)(a)條及14A.105條	公告規定
2 技術系統與設備使用及維護服務	城發集團公司及其聯繫人	上市規則第14A.76(2)(a)條及14A.105條	公告規定
3 資源購買	城發集團公司及其聯繫人	上市規則第14A.76(2)(a)條及14A.105條	公告規定
4 物業租賃	城發集團公司及其聯繫人	上市規則第14A.76(2)(a)條及14A.105條	公告規定
<b>(C) 須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易</b>			
<b>性質為收入的交易</b>			
1 物業管理服務	城發集團公司及其聯繫人	上市規則第14A.105條	公告、通函及獨立股東批准規定
2 商業運營服務	城發集團公司及其聯繫人	上市規則第14A.105條	公告、通函及獨立股東批准規定

## 持續關連交易

	交易性質	對手方	適用上市規則	所尋求的豁免
3	園林綠化及工程服務	城發集團公司及其聯繫人	上市規則第14A.105條	公告、通函及獨立股東批准規定
4	停車服務	城發集團公司及其聯繫人	上市規則第14A.105條	公告、通函及獨立股東批准規定
5	照明系統運營服務	城發集團公司及其聯繫人	上市規則第14A.105條	公告、通函及獨立股東批准規定

### 持續關連交易

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

##### 1. 商標許可

於2023年7月20日，本公司（為其本身及代表其子公司）與城發集團公司訂立商標許可協議（「商標許可協議」），據此，城發集團公司同意不可撤銷地授予本集團按免版權費基準使用若干在中國註冊之商標（「許可商標」）的不可轉讓且非專屬的權利，年期由上市日期起計十年。有關許可商標的詳情，請參閱本招股章程「附錄六－法定及一般資料－B.有關業務的進一步資料－2.本集團的知識產權」。城發集團公司承諾在商標許可協議有效期間續簽並維持許可商標的註冊。



我們認為，訂立商標許可協議將使本集團在使用許可商標進行業務營銷時進一步推廣城發集團的品牌，使用許可商標預計將進一步促進本集團的市場及業務擴張，對本集團及我們的股東以及城發集團整體而言均為互惠互利。

我們認為，訂立為期三年以上的商標許可協議，可以保證我們經營的穩定性，並且對我們及股東整體有利。獨家保薦人認為，此類協議的有關期限符合正常商業慣例。

由於許可商標的使用權利乃以免版權費基準授予我們，商標許可協議項下的交易符合上市規則第14A.76條規定的最低豁免水平，並獲豁免遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

## 2. 湖南長燃股權委託協議

2023年6月8日，本公司與城發集團公司的聯繫人燃氣集團及湖南長燃訂立湖南長燃股權委託協議，據此，燃氣集團通過股權委託的方式委託我們管理及運營其全資子公司湖南長燃。湖南長燃主要從事物業管理服務及園林綠化工程及建築業務，這亦是本集團的一部分主要業務。有關詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係」。該等管理及運營服務主要包括決定與現有重疊業務有關的事項、調整或終止相關業務運營、業務政策及投資計劃、以及湖南長燃股權委託（「湖南長燃股權委託服務」）。根據湖南長燃股權委託協議，本公司每年將可收取人民幣50,000元的年度服務費，且不共享湖南長燃產生的任何利潤或虧損。湖南長燃股權委託協議自2023年5月30日起有效期為三年，到期後經訂約方同意及協商可續簽。

### 定價條款

本集團根據湖南長燃股權委託協議收取的服務費為每年人民幣50,000元，及已經公平磋商後釐定，且須慮及（其中包括）(i)與提供湖南長燃股權委託服務有關的預期運營成本（包括人工成本及行政成本）；(ii)委託目標的規模相對較小，有關詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係－業務劃分」；及(iii)市場上其他服務提供商對類似服務的收費。

### 交易的原因

湖南長燃保留若干物業管理服務以及園林綠化工程及建築業務。有關詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係」。為避免與城發集團的潛在競爭及保護本集團與股東的權益，本集團將通過湖南長燃股權委託服務及行使與之有關的權利及權力，更好地調整定位以監督湖南長燃的運營及管理。此外，燃氣集團承諾於簽署湖南長燃股權委託協議後的三年內出售其於湖南長燃的股權或其他方式來解決湖南長燃與本集團之間的競爭。因此，董事認為委託安排將為本集團提供優越機會，以整合湖南長燃及本集團的業務，並在適當時機出現時促進城發集團公司在湖南長燃中的股權向本集團順利轉讓。

### 建議年度上限及釐定基準

董事估計，截至2026年12月31日止三個年度各年，本集團根據湖南長燃股權委託協議應收的最高年度服務費將不會超過下文載列的年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團應收的服務費總額	50	50	50

根據湖南長燃股權委託協議，本公司將收取人民幣50,000元的年度服務費。於釐定上述建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)以下因素：

- 與提供湖南長燃股權委託服務有關的預期運營成本(包括人工成本及行政成本)；
- 委託目標的規模；及
- 市場上其他服務提供商對類似服務的收費。

### 上市規則的涵義

由於(i)湖南長燃股權委託協議及長沙興水股權委託協議項下擬進行的交易有關的所有標的事項均涵蓋我們將向城發集團公司及其聯繫人提供的股權委託服務；及(ii)有關協議均於相同12個月期間內訂立，該等協議項下的交易須根據上市規則第14A.81至14A.83條合併計算。根據上市規則第14A.81條與湖南長燃股權委託協議及長沙興水股權委託協議項下擬進行的交易合計後，有關協議項下的交易符合上市規則第14A.76條規定的最低豁免水平，並獲豁免遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

### 3. 長沙興水股權委託協議

於2023年6月19日，本公司(為其本身及代表其子公司)與城發集團公司的聯繫人中南華韻及長沙興水訂立長沙興水股權委託協議，據此，中南華韻通過股權委託的方式向我們委託其全資子公司長沙興水的管理及運營權。該等管理及運營服務主要包括決定與現有重疊業務有關的事項、調整或終止相關業務運營、業務政策及投資計劃(「長沙興水股權委託服務」)。根據長沙興水股權委託協議，本公司將每年收取人民幣1,000,000元的年度服務費，且不共享委託目標產生的任何利潤或虧損。長沙興水股權委託協議自簽訂協議之日起有效期為三年，到期後經訂約方同意及協商可續簽。

#### 定價條款

本集團根據長沙興水股權委託協議收取的服務費為每年人民幣1,000,000元，及已經公平磋商後釐定，且須慮及(其中包括)(i)與提供長沙興水股權委託服務有關的預期運營成本(包括人工成本及行政成本)；(ii)與湖南長燃相比，委託目標的規模相對較大，有關詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係－業務劃分」一節；及(iii)市場上其他服務提供商對類似服務的收費。

### 交易的原因

長沙興水保留若干物業管理服務以及園林綠化工程及建築業務。有關詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係」。為避免與城發集團的潛在競爭及保護本集團與股東的權益，本集團將通過長沙興水股權委託服務及行使與之有關的權利及權力，更好地調整定位以監督長沙興水的運營及管理。此外，中南華韻承諾於簽署長沙興水股權委託協議後的三年內出售其於長沙興水的股權或其他方式來解決長沙興水與本集團之間的競爭。因此，董事認為委託安排將為本集團提供一個良好機會，以整合委託目標及本集團的業務，並在適當時機出現時促進城發集團公司在委託目標中的股權向本集團順利轉讓。

### 建議年度上限及釐定基準

董事估計，截至2026年12月31日止三個年度各年，本集團根據長沙興水股權委託協議應收的最高年度服務費將不會超過下文載列的年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團應收的服務費總額	1,000	1,000	1,000

根據長沙興水股權委託協議，本公司將收取人民幣1,000,000元的年度服務費。於釐定上述建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)以下因素：

- 與提供長沙興水股權委託服務有關的預期運營成本(包括人工成本及行政成本)；
- 委託目標的規模；及
- 市場上其他服務提供商對類似服務的收費。

## 上市規則的涵義

由於(i)長沙興水股權委託協議及湖南長燃股權委託協議項下擬進行的交易有關的所有標的事項均涵蓋我們將向城發集團公司及其聯繫人提供的股權委託服務；及(ii)有關協議均於相同12個月期間內訂立，該等協議項下的交易須根據上市規則第14A.81至14A.83條合併計算。根據上市規則第14A.81條與長沙興水股權委託協議及湖南長燃股權委託協議項下擬進行的交易合計後，有關協議項下的交易符合上市規則第14A.76條規定的最低豁免水平，並獲豁免遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

## 4. 汽車租賃

於2024年5月5日，本公司(為其本身及代表其子公司)與城發集團公司(為其本身及代表其聯繫人)訂立汽車租賃框架協議(「**汽車租賃框架協議**」)，據此，城發集團公司及其聯繫人同意向本集團出租城發集團公司及其聯繫人擁有的汽車，年期由上市日期起至2026年12月31日止(包括該日)。

於往績記錄期間，本集團向城發集團公司及其聯繫人租賃一些車輛供我們自用(「**現有車輛租賃**」)。根據國際財務報告準則第16號，現有車輛租賃可豁免在我們的財務狀況表中確認為使用權資產，原因為該等租賃被視為短期租賃(即租期為12個月或以下)。根據汽車租賃框架協議，本公司與城發集團公司及其聯繫人將予訂立的最終汽車租賃的期限為12個月或以內。因此，現有車輛租賃規定的租賃付款已經並將在現有車輛租賃期限內在我們的損益及其他全面收益表中入賬列作開支。

為避免擾亂本集團的持續經營，我們將於上市後繼續向城發集團公司及其聯繫人租賃汽車。本公司與城發集團公司及其聯繫人將訂立的最終汽車租賃僅包含在所有重要方面與汽車租賃框架協議所載具有約束力的原則、指導方針、條款及條件一致的條款。

---

## 持續關連交易

---

### 歷史交易金額

於往績記錄期間，本集團就有關車輛向城發集團公司及其聯繫人支付的租金總額載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團支付的租金總額	–	68	87

### 定價條款

我們按照我們的定價政策及指引進行交易，我們的定價政策及指引適用於與獨立第三方以及關連人士進行的交易。我們已經向至少三家其他第三方服務商徵求品牌、狀況及數量類似的車輛，以釐定城發集團公司及其聯繫人提供的價格及條款是否屬公平合理，與獨立第三方提供的價格及條款是否具有可比性。城發集團公司及其聯繫人根據汽車租賃框架協議將收取的租金是參考（其中包括）(i) 汽車的性質、品牌及狀況；(ii) 服務範圍；(iii) 城發集團公司及其聯繫人就類似租賃服務向獨立第三方收取的租金；及(iv) 其他汽車租賃供應商就市場上類似類型汽車收取的租金，經公平磋商後釐定。對本集團而言，就相同或類似類型租賃服務，城發集團公司及其聯繫人向我們提供的條款不得遜於城發集團公司及其聯繫人向獨立第三方提供的條款。

### 交易的原因

我們歷來向城發集團公司及其聯繫人租賃車輛，供業務運營使用，例如，我們的僱員使用有關車輛驅車前往不同地點檢查和監督我們的項目。截至最後實際可行日期，我們已向城發集團公司的聯繫人（從事汽車租賃業務）租賃4輛汽車，且已簽訂2份租賃，有效期為一年。鑒於性能令人滿意及城發集團公司及其聯繫人提供的條款及價格合理，我們打算在上市後繼續向城發集團公司及其聯繫人租賃車輛。我們相信，繼續向城發集團公司及其聯繫人租賃車輛將節省我們物色新出租人的成本，並避免租賃新車的任何不必要額外費用，並避免對我們的運營造成不必要的干擾，同時提高本集團業務運營的穩定性。董事認為，汽車租賃框架協議的訂立及其條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 建議年度上限及釐定基準

董事估計，截至2026年12月31日止三個年度各年，本集團根據汽車租賃框架協議將支付的最高年度租金將不會超過下文載列的年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團將支付的租金總額 <sup>附註(1)</sup>	200	200	200

附註：

- (1) 年度上限指估計租金付款，乃由於租賃預計為短期租賃，並且根據國際財務報告準則第16號於我們的財務狀況表上獲豁免確認為使用權資產。

於釐定上述建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)以下因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額。尤其是，由於本集團的業務擴張，我們於2023年向城發集團公司及其聯繫人額外租用一輛車輛供我們自用；及
- 截至最後實際可行日期，所需車輛數目及現有租賃的條款(包括租金)。

### 上市規則的涵義

汽車租賃框架協議項下的交易符合上市規則第14A.76條規定的最低豁免水平，並獲豁免遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

## 5. 測量及廣告服務

於2024年5月5日，本公司(為其本身及代表其子公司)與城發集團公司(為其本身及代表其聯繫人)訂立測量及廣告服務框架協議(「測量及廣告服務框架協議」)，據此，城發集團公司及其聯繫人同意向本集團提供測量及廣告服務，包括但不限於(i)測

---

## 持續關連交易

---

量及廣告服務(測量服務包括但不限於水下地形測量、市政工程測量及現場地形數據採集與測繪，廣告服務包括資產運營推廣服務)；及(ii)其他增值服務(統稱「測量及廣告服務」)，年期由上市日期起至2026年12月31日止(包括該日)。本公司與城發集團公司及其聯繫人將訂立的最終服務協議僅包含在所有重要方面與測量及廣告服務框架協議所載具有約束力的原則、指導方針、條款及條件一致的條款。

### 歷史交易金額

於往績記錄期間，本集團就測量及廣告服務向城發集團公司及其聯繫人支付的服務費總額載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團支付的服務費總額	823	1,589	190

本集團於2023年向城發集團公司及其聯繫人支付的服務費總額大幅減少乃主要由於其中一位服務提供商於同年停止提供測量及廣告服務的事實。展望未來，我們將物色其他測量及廣告服務提供商，且本集團的業務運營將不會受到不利影響。

### 定價條款

我們按照我們的定價政策及指引進行交易，我們的定價政策及指引適用於與獨立第三方以及關連人士進行的交易。我們已經向至少三家其他第三方服務提供商徵求數量及服務範圍類似的測量及廣告服務，以釐定城發集團公司及其聯繫人提供的價格及條款是否屬公平合理，與獨立第三方提供的價格及條款是否具有可比性。城發集團公司及其聯繫人根據測量及廣告服務框架協議收取的服務費乃參考(其中包括)(i)服務範圍；(ii)與提供測量及廣告服務有關的預期營運成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)；(iii)城發集團公司及其聯繫人就類似服務向獨立第三方收取的費用；及(iv)其他服務提供商就市場上類似服務所收取的費用，經公平磋商後釐定。城發集團公司及其聯繫人收取的費用不得高於相關監管部門(如適用)規定的標準費用，及對本集團而言，就相同或類似類別及範圍的服務，城發集團公司及其聯繫人向本集團提供的條款不得遜於城發集團公司及其聯繫人向獨立第三方提供的條款。



### 交易的原因

截至2021年及2022年12月31日止年度，我們分別與城發集團公司及其聯繫人訂立2份及1份測量及廣告服務協議。於提供商業運營服務的過程中，我們需要對在管物業的區域進行測量並對在管物業進行廣告宣傳。有關交易的訂立有助我們利用城發集團公司及其聯繫人的測量及廣告資源以及專業支援，以提高我們的營銷能力及業務運營效率。此外，城發集團公司及其聯繫人的能力足以滿足我們計劃擴展業務所增加的需求，而我們與城發集團公司及其聯繫人已建立穩定的關係，期間我們認為其已根據我們的規格，向我們提供穩定可靠的優質測量及廣告服務。董事認為，測量及廣告服務框架協議的訂立及其條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 建議年度上限及釐定基準

董事估計，截至2026年12月31日止三個年度各年，本集團根據測量及廣告服務框架協議將支付的最高年度服務費將不會超過下文載列的年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團將支付的服務費總額	300	300	300

於釐定上述建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)以下因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額；及
- 截至最後實際可行日期，本集團與城發集團公司及其聯繫人於2022年簽訂的服務協議已屆滿，我們將於2024年重續該協議。

### 上市規則的涵義

測量及廣告服務框架協議項下的交易符合上市規則第14A.76條規定的最低豁免水平，並獲豁免遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

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

1. 委託停車場運營

於2024年5月5日，本公司（為其本身及代表其子公司）與城發集團公司（為其本身及代表其聯繫人）訂立委託停車場運營框架協議（「委託停車場運營框架協議」），據此，城發集團公司及其聯繫人將有關停車場的使用權轉讓給本集團，年期由上市日期起至2026年12月31日止（包括該日）。委託停車場運營框架協議實質上屬國際財務報告準則第16號界定的租賃。我們向停車場的最終用戶（即公眾）提供停車服務。為取得城發集團公司及其聯繫人擁有或開發的停車場的使用及管理權，本集團須將提供停車服務產生的收入（即最終用戶支付的停車服務費）抽取一定比例作為停車資源使用費（即可變租賃款項）支付給城發集團公司及其聯繫人。根據國際財務報告準則第16號，停車資源使用費將不會於我們的財務狀況表中確認為使用權資產（因委託停車場運營框架協議僅包含可變租賃付款條款，而並無最低租賃付款）。我們提供停車服務產生的收入將歸屬於本集團。本公司與城發集團公司及其聯繫人將訂立的最終服務協議僅包含在所有重要方面與委託停車場運營服務框架協議所載具有約束力的原則、指導方針、條款及條件一致的條款。

歷史交易金額

於往績記錄期間，本集團就委託停車場運營向城發集團公司及其聯繫人支付的停車資源使用費總額載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團支付的停車資源使用費總額	9,677	10,695	11,243

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，上述歷史交易金額分別約佔本集團銷售成本的3.0%、2.6%及2.2%。

### 定價條款

城發集團公司及其聯繫人收取的停車資源使用費按停車場的位置分為不同類別。停車資源使用費通常按我們向最終用戶（即公眾）提供停車服務產生的收入的固定百分比設定。城發集團公司及其聯繫人按委託停車場運營框架協議收取的停車資源使用費乃經公平磋商後釐定，並計及（其中包括）(i)停車場的性質、規模及位置以及停車位數量；(ii)城發集團公司及其聯繫人就位置及規模類似的停車場向獨立第三方收取的停車資源使用費；及(iii)其他停車場擁有人就位置及規模類似的停車場所收取的停車資源使用費，經公平磋商後釐定。截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，根據城發集團公司及其聯繫人與本集團所訂立協議訂約的停車位數量分別為19,414個、19,525個及19,830個。城發集團公司及其聯繫人收取的停車資源使用費不得高於相關監管部門（如適用）規定的標準費用，及對本集團而言，就相同或類似停車場，城發集團公司及其聯繫人向本集團提供的條款不得遜於城發集團公司及其聯繫人向獨立第三方提供的條款。

### 交易的原因

鑒於城發集團公司及其聯繫人在長沙市擁有相當數量的停車場，通過訂立委託停車場運營框架協議，本集團可取得大量停車場，令我們可維持停車場資源，為客戶提供停車服務，作為我們的主要業務運營之一。董事認為，委託停車場運營框架協議的訂立及其條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 建議年度上限及釐定基準

董事估計，截至2026年12月31日止三個年度各年，本集團根據委託停車場運營服務框架協議應付的最高年度停車資源使用費將不會超過下文載列的年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團將支付的停車資源			
使用費總額	12,000	12,600	13,700

於釐定上述建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)以下因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額；
- 截至最後實際可行日期，現有合同的數目及條款(包括停車資源使用費)。截至最後實際可行日期，我們與城發集團公司及其聯繫人訂立16份持續合同，涉及19,314個停車場車位。我們希望於有關合同到期時續簽合同，以確保我們的停車場資源；及
- 經參考城發集團公司及其聯繫人所擁有、使用或開發的停車場(可能委托給我們)數目估計增加後，本集團對委託停車場的需求預計增加。截至最後實際可行日期，據我們的董事諮詢城發集團後所深知，估計城發集團公司及其聯繫人將開發一個擁有約2,600個停車位的停車場。我們預計，我們於2024年可進一步獲委聘委託管理有關停車場。

### 上市規則的涵義

由於有關委託停車場運營框架協議的所有最高適用百分比率按年度基準計算將高於0.1%但低於5%，委託停車場運營框架協議須遵守上市規則第14A章的公告、申報及年度審閱規定，但獲豁免遵守上市規則第14A章的通函及獨立股東批准規定。

### 2. 技術系統與設備使用及維護服務

於2024年5月5日，本公司(為其本身及代表其子公司)與城發集團公司(為其本身及代表其聯繫人)訂立技術系統與設備使用及維護服務框架協議(「**技術系統與設備使用及維護服務框架協議**」)，據此，城發集團公司及其聯繫人同意向本集團提供技術系統與設備使用及維護服務，包括但不限於(i)在線平台、軟件及電子設備資源的購買及開發；及(ii)提供與設備、軟件及其他資源有關的維護服務(統稱「**技術系統與設備使用及維護服務**」)，年期由上市日期起至2026年12月31日止(包括該日)。本公司與城發集團公司及其聯繫人將訂立的最終服務協議僅包含在所有重要方面與技術系統與設備使用及維護服務框架協議所載具有約束力的原則、指導方針、條款及條件一致的條款。

---

## 持續關連交易

---

### 歷史交易金額

於往績記錄期間，本集團就技術系統與設備使用及維護服務向城發集團公司及其聯繫人支付的服務費總額載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團支付的服務費總額	734	798	3,512

2023年的大幅增加主要是由於於2022年11月啟動照明系統運營項目。城發集團公司及其聯繫人向該項目提供網絡系統維護及改進服務，及截至2023年12月31日止年度，本集團支付的服務費總額約為人民幣3.2百萬元。

### 定價條款

我們按照我們的定價政策及指引進行交易，這些定價政策及指引適用於與獨立第三方以及關連人士進行的交易。我們已經向三家其他第三方服務商徵求質量及服務範圍類似的技術系統與設備使用及維護服務，以釐定城發集團公司及其聯繫人提供的價格及條款是否屬公平合理，與獨立第三方提供的價格及條款是否具有可比性。城發集團公司及其聯繫人根據技術系統與設備使用及維護服務框架協議將收取的服務費須計及(i)服務範圍；(ii)與提供技術系統與設備使用及維護服務有關的預期營運成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)；(iii)城發集團公司及其聯繫人就類似服務向獨立第三方收取的費用；及(iv)其他服務提供商就市場上類似類型物業的類似服務所收取的費用，經公平磋商後釐定。對本集團而言，就相同或類似類別及範圍的服務，城發集團公司及其聯繫人向本集團提供的條款不得遜於城發集團公司及其聯繫人向獨立第三方提供的條款。

### 交易的原因

自我們成立以來，我們一直與城發集團公司及其聯繫人保持聯繫，並利用彼等的技術系統及設備。有關交易的訂立有助我們利用城發集團公司及其聯繫人的網絡基礎設施資源及信息技術支援(補充我們現有信息技術系統及軟件，以提

---

## 持續關連交易

---

高我們業務運作的效率)，以及技術研發。我們相信繼續使用城發集團公司及其聯繫人的技術系統及設備將節省我們物色新服務提供商的成本，並避免變更我們的信息及技術軟件以及提升本集團業務運營的穩定性。董事認為，技術系統與設備使用及維護服務框架協議的訂立及其條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 建議年度上限及釐定基準

董事估計，截至2026年12月31日止三個年度各年，本集團根據技術系統與設備使用及維護服務框架協議將支付的最高年度服務費將不會超過下文載列的年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團將支付的服務費總額	10,500	5,600	5,000

於釐定上述建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)以下因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額；及
- 截至最後實際可行日期，現有項目／服務合同的數目及條款(包括服務費)。截至最後實際可行日期，由於我們一直開發網絡平台及信息系統以簡化管理程序、加強合約管理及財務運營的系統功能，並促進運營數據的一致及整合，我們與城發集團公司及其聯繫人就與停車場運營管理及整體運營管理有關的兩個重大技術系統開發項目訂立2份持續服務合同。截至最後實際可行日期，該等項目未能如期完成(因預期於2023年年底前完成的項目延期)。我們估計，該等項目將於2024年年底前竣工，及截至2024年12月31日止年度，本集團將予支付的項目服務費總額將約為人民幣6.0百萬元。

### 上市規則的涵義

由於有關技術系統與設備使用及維護服務框架協議的所有最高適用百分比率按年度基準計算將高於0.1%但低於5%，技術系統與設備使用及維護服務框架協議須遵守上市規則第14A章的公告、申報及年度審閱規定，但獲豁免遵守上市規則第14A章的通函及獨立股東批准規定。

### 3. 資源購買

於2024年5月5日，本公司（為其本身及代表其子公司）與城發集團公司（為其本身及代表其聯繫人）訂立資源購買框架協議（「資源購買框架協議」），據此，城發集團公司及其聯繫人同意向本集團提供資源供應服務，包括但不限於提供燃油、天然氣、瀝青、供暖製冷及水資源（統稱「資源供應服務」），年期由上市日期起至2026年12月31日止（包括該日）。本公司與城發集團公司及其聯繫人將訂立的最終協議僅包含在所有重要方面與資源購買框架協議所載具有約束力的原則、指導方針、條款及條件一致的條款。

### 歷史交易金額

於往績記錄期間，本集團就資源供應服務向城發集團公司及其聯繫人支付的服務費總額載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
本集團支付的服務費總額	11,951	15,145	19,371

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，上述歷史交易金額分別約佔本集團總銷售成本的3.7%、3.7%及3.9%。

### 定價條款

燃油及水資源等資源的供應價格，按固定單價執行市政府有關部門不時公佈的針對不同類型用戶的政府指導標準。城發集團公司及其聯繫人根據資源購買框架協議收取的服務費乃計及(其中包括)(i)資源類型；(ii)與提供相關資源有關的預期營運成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)；(iii)城發集團公司及其聯繫人就類似服務向獨立第三方收取的費用；(iv)其他資源提供商就市場上類似類型資源的類似服務所收取的費用；及(v)相關監管部門(如適用)規定的標準費用，經公平磋商後釐定。城發集團公司及其聯繫人收取的費用不得高於市政府相關部門規定的政府指導標準費用，及對本集團而言，就相同或類似類別及範圍的服務，城發集團公司及其聯繫人向本集團提供的條款不得遜於城發集團公司及其聯繫人向獨立第三方提供的條款。

### 交易的原因

城發集團公司的若干聯繫人乃國有資源供應公司，為長沙市居民及企業提供水資源及燃油等資源，長沙市本土企業向該等公司購買資源屬常見。自我們成立以來，我們一直從城發集團公司及其聯繫人購買資源(如我們車輛及設備使用的燃油、我們提供園林綠化及工程服務使用的瀝青，以及我們提供物業管理服務使用的天然氣)。我們在提供服務過程中已使用從城發集團公司及其聯繫人購買的絕大部分資源。董事認為，資源購買框架協議的訂立及其條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 建議年度上限及釐定基準

董事估計，截至2026年12月31日止三個年度各年，本集團根據資源購買框架協議應付的最高年度服務費將不會超過下文載列的年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團將支付的服務費總額	22,300	22,700	23,300



---

## 持續關連交易

---

於釐定上述建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)以下因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額。2023年大幅增長乃主要由於本集團的業務增長及擴張導致在向客戶提供服務的過程中資源消耗增加；
- 截至最後實際可行日期，現有服務合同的數目及條款(包括服務費)。截至最後實際可行日期，我們已分別訂立16份(就水資源採購而言)、2份(就燃油資源採購而言)、1份(就瀝青資源採購而言)、2份(就天然氣資源採購而言)及3份(就供暖製冷資源採購而言)服務合同；
- 截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度，根據我們的歷史消費及需求，估計：(i)本集團的水資源需求將分別約為160萬噸、170萬噸及180萬噸；(ii)本集團的燃油資源需求將約為每年30萬升；(iii)本集團的瀝青資源需求將約為每年200.0百萬噸；(iv)本集團的天然氣資源需求將約為每年2.8百萬升；及(v)本集團的供暖製冷資源需求將為每年10.5百萬個單位；及
- 截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度，本集團對城發集團公司及其聯繫人提供的資源供應服務的運營規模及需求預計增加。

### 上市規則的涵義

由於有關資源購買框架協議的所有最高適用百分比率按年度基準計算將高於0.1%但低於5%，資源購買框架協議須遵守上市規則第14A章的公告、申報及年度審閱規定，但獲豁免遵守上市規則第14A章的通函及獨立股東批准規定。

#### 4. 物業租賃

於2024年5月5日，本公司（為其本身及代表其子公司）與城發集團公司（為其本身及代表其聯繫人）訂立物業租賃框架協議（「物業租賃框架協議」），據此，本集團同意向城發集團公司及其聯繫人租賃若干物業，包括辦公樓及員工宿舍，年期由上市日期起至2026年12月31日（包括該日）止。本公司與城發集團公司（為其本身及代表其聯繫人）將訂立的最終物業租賃協議僅包含在所有重要方面與物業租賃框架協議所載具有約束力的原則、指導方針、條款及條件一致的條款。

截至最後實際可行日期，本集團向城發集團公司及其聯繫人租賃總建築面積約為840平方米的2個物業，供我們用作辦公室（「現有物業租賃」）。根據國際財務報告準則第16號，現有物業租賃可豁免在我們的財務狀況表中確認為使用權資產，原因為該等租賃被視為短期租賃（即租期為12個月或以下）。根據物業租賃框架協議，本公司與城發集團公司及其聯繫人將予訂立的最終物業租賃為期12個月或以下。因此，現有物業租賃規定的租賃付款已經並將在現有物業租賃期限內在我們的損益及其他全面收益表中入賬列作開支。

除現有物業租賃項下的物業外，為避免擾亂本集團的持續經營，我們將於上市後繼續向城發集團公司及其聯繫人租賃物業。本公司與城發集團公司及其聯繫人將訂立的最終租賃僅包含在所有重要方面與物業租賃框架協議所載具有約束力的原則、指導方針、條款及條件一致的條款。

#### 歷史交易金額

於往績記錄期間，本集團向城發集團公司及其聯繫人租賃物業支付的租金總額載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團支付的總租金	2,079	642	576

2021年至2022年的歷史交易金額大幅下降乃主要由於我們辦公場所的規模有所減少（因我們開始將位於不同位置的辦公場所重組及整合為一個集中的辦公場所，且停車場公司於2022年終止與城發集團公司及其聯繫人訂立的租賃協議）。

### 定價條款

我們按照我們的定價政策及指引進行交易，我們的定價政策及指引適用於與獨立第三方以及關連人士進行的交易。我們已經比較同一辦公樓的至少三家其他租戶的價格及條款，以釐定城發集團公司及其聯繫人提供的價格及條款是否屬公平合理，與獨立第三方提供的價格及條款是否具有可比性。本集團應付城發集團公司及其聯繫人的相關租金須參考(其中包括)(i)物業的位置、質量、規模及面積；(ii)城發集團公司及其聯繫人(視乎情況而定)就同類物業向獨立第三方收取的租金；及(iii)市場上其他獨立第三方就位於類似地區的同類物業收取的租金，經公平磋商後釐定。城發集團公司及其聯繫人收取的租金不得高於相關監管部門(如適用)規定的標準費用，及對本集團而言，就相同或類似類別及範圍的租賃，城發集團公司及其聯繫人向本集團提供的條款不得遜於城發集團公司及其聯繫人向獨立第三方提供的條款。截至最後實際可行日期，有關我們主要辦公場所的現有物業租賃的租金定為每月每平方米人民幣53元。本公司與城發集團公司及其聯繫人將訂立的租賃的租金須根據位於類似位置的類似類型物業的市場價格進一步商定。

### 交易的原因

為避免影響本集團的持續運營，上市後，我們將繼續向城發集團公司及其聯繫人租用物業。鑒於城發集團公司及其聯繫人向我們提供的地理位置優越、租金合理、樓宇狀況令人滿意、維護工作表現優質及租期穩定，我們相信，繼續向城發集團公司及其聯繫人租賃物業將節省我們物色新位置的成本，並避免租賃新辦公室的任何額外費用，同時提高本集團業務運營的穩定性。董事認為，物業租賃框架協議的訂立及其條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

建議年度上限及釐定基準

董事估計，截至2026年12月31日止三個年度各年，物業租賃框架協議項下的最高年度金額將不會超過下文載列的年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團將支付的總租金 <sup>(附註1)</sup>	3,100	3,600	3,600

附註：

- (1) 年度上限指估計租金付款，乃由於租賃預計為短期租賃，並且根據國際財務報告準則第16號於我們的資產負債表上獲豁免確認為使用權資產。

於釐定上述建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)以下因素：

- 於往績記錄期間有關物業租賃的歷史租金；
- 現有租賃協議的條款及條件，如租賃面積規模及租金；
- 預期於2024年與獨立第三方的租賃期限屆滿後，本集團將向城發集團公司及其聯繫人租用物業作為員工宿舍(總建築面積約2,000平方米)，截至2026年12月31日止三個年度，本集團將予支付的估計租金分別為約人民幣0.5百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣1.0百萬元。與城發集團公司及其聯繫人訂立租賃協議將降低本集團的租金成本。根據物業租賃框架協議，租金成本估計約為每人每年人民幣6,900元，與從該獨立第三方租賃物業產生的租金成本相比，每人每年減少人民幣600元；
- 由於我們開始將位於不同位置的辦公場所重組及整合為一個集中的辦公場所，以更好地提高員工的效率及方便員工之間的溝通，預期截至2024年12月31日止年度本集團自城發集團公司及其聯繫人租賃的辦公場所面積有所增加(建築面積約為2,000平方米)。由於我們辦公場所的

總建築面積減少，每位僱員的平均辦公面積由截至2021年12月31日的每人36.2平方米減少至截至最後實際可行日期的每人17.5平方米。於我們完成辦公場所整合後，預計每位僱員的平均辦公面積將為每人14.4平方米。截至2026年12月31日止三個年度各年，本集團向城發集團公司及其聯繫人支付的租金預期分別約為人民幣2.0百萬元；及

- 考慮到預期通貨膨脹和同類租賃物業的市場價格上漲，預期城發集團公司及其聯繫人收取的租金將會增加。

截至最後實際可行日期，本集團向城發集團公司及其聯繫人租用兩幢物業，總建築面積約為840平方米，作為本集團自用辦公室。截至2024年及2025年12月31日止年度，物業租賃框架協議項下的建議年度上限增加，主要是由於向城發集團公司及其聯繫人租用更多物業作為員工宿舍，及經考慮截至2026年12月31日止三個年度業務規模的預期擴張後，我們對辦公場所的需求不斷增加，導致辦公室的預期擴大或地點變更。

### 上市規則的涵義

由於有關物業租賃框架協議的所有最高適用百分比率按年度基準計算將高於0.1%但低於5%，租賃框架協議須遵守上市規則第14A章的公告、申報及年度審閱規定，但獲豁免遵守上市規則第14A章的通函及獨立股東批准規定。

## (C) 須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

### 1. 物業管理服務

於2024年5月5日，本公司（為其本身及代表其子公司）與城發集團公司（為其本身及代表其聯繫人）訂立物業管理服務框架協議（「物業管理服務框架協議」），據此，本集團同意向城發集團公司及其聯繫人提供物業管理服務，包括但不限於有關(i)城發集團公司及其聯繫人開發的已完工、未售出或已售出但尚未向買家交付的物業單位；及(ii)城發集團公司及其聯繫人擁有、使用或營運的住宅小區、辦公樓及其他物業的清

---

## 持續關連交易

---

潔及整體綠化服務、安保服務、維修和維護服務以及客戶服務，年期由上市日期起至2026年12月31日止（包括該日）。本公司與城發集團公司及其聯繫人將訂立的最終服務協議僅包含在所有重要方面與物業管理服務框架協議所載具有約束力的原則、指導方針、條款及條件一致的條款。

### 歷史交易金額

於往績記錄期間，城發集團公司及其聯繫人就物業管理服務向本集團支付的服務費總額載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
城發集團公司及其聯繫人			
支付的服務費總額	59,263	78,900	83,329

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，上述歷史交易金額分別約佔本集團收入的13.7%、14.9%及12.8%。

### 定價條款

我們根據物業管理服務框架協議收取的服務費乃計及（其中包括）(i)物業的性質、規模及位置；(ii)服務範圍；(iii)與提供物業管理服務有關的預期營運成本（包括勞工成本、材料成本及行政成本）；(iv)我們就類似服務向獨立第三方收取的費用；及(v)其他服務提供商就市場上類似類型物業的類似服務所收取的費用，經公平磋商後釐定。有關我們物業管理服務定價方法的詳情，請參閱「業務－園林綠化及工程－我們的定價政策」一節。本集團收取的費用不得高於相關監管部門（如適用）規定的標準費用，及對本集團而言，就相同或類似類別及範圍的服務，本集團向城發集團公司及其聯繫人提供的條款不得遜於本集團向獨立第三方提供的條款。

## 交易的原因

鑒於城發集團公司及其聯繫人擁有或開發的大量市政、商業及住宅物業，通過訂立物業管理服務框架協議，本集團可與城發集團公司及其聯繫人保持戰略合作關係，為彼等提供優質物業管理服務。我們於日常業務過程中按正常商業條款向城發集團公司及其聯繫人提供有關服務。其有助我們確保穩定的收入來源，並提高我們為本集團其他客戶提供一致及優質物業管理服務的競爭力。此外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，經考慮到我們的資質、收費報價及服務質量，城發集團公司及其聯繫人根據中國相關法律法規通過招投標及／或獲取報價的方式選擇本公司提供物業管理服務。通過過去的合作，我們與城發集團公司及其聯繫人建立了互信和了解，使城發集團公司及其聯繫人在日常業務往來中減少了溝通及相關監管成本。董事認為，物業管理服務框架協議的訂立及其條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 建議年度上限及釐定基準

董事估計，截至2026年12月31日止三個年度各年，城發集團公司及其聯繫人根據物業管理服務框架協議支付的最高年度服務費將不會超過下文載列的年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
城發集團公司及其聯繫人			
將支付的服務費總額	101,500	95,600	90,900

於釐定上述建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)以下因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額；
- 我們對於城發集團公司及其聯繫人的物業管理項目中標率於整個往績記錄期間達到100%，而截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度，我們對於城發集團公司及其聯繫人的物業項目的物業管理服務合同的保留率分別為87.2%、86.3%及92.3%；

---

## 持續關連交易

---

- 城發集團公司及其聯繫人開發的公共、住宅及商業物業的估計建築面積以及經參考城發集團公司及其聯繫人因業務增長及擴張而開發的物業建築面積預計增長後對我們服務的需求預計增加。截至2023年12月31日，我們有48個物業管理項目來自城發集團公司及其聯繫人，在管建築面積合共約為4.3百萬平方米。根據城發集團的未來發展計劃及其各自的物業項目交付時間表，我們預計截至2024年12月31日止年度來自城發集團公司及其聯繫人的物業管理項目數量將為並至少維持在54個，在管建築面積合共約為5.4百萬平方米；
- 2024年物業管理服務框架協議的年度上限有所增加乃計及(i)於2024年，預期將從月亮島物業管理項目產生的服務費增加約人民幣3.3百萬元（因為我們將提供項目內可供公眾使用的區域更多（與2023年項目相比）導致的服務範圍擴大所必需的補充服務並增加人手，例如保安及清潔人員）；(ii)於2024年，預期將從高速服務區物業管理項目（因為該項目於2023年6月開始運營）產生的服務費增加約人民幣3.5百萬元（與2023年較短的服務期相比，該項目預期於2024年全年將就提供服務產生較高的服務費）；及(iii)於2024年，預期將從我們新獲的君越洋湖物業管理項目產生的服務費估計約人民幣3.0百萬元；
- 2025年及2026年物業管理服務框架協議的年度上限有所減少（乃計及與銷售中心（業主／開發商主要為城發集團公司及其聯繫人）有關的物業管理項目，在該等項目相關的物業售罄後，無需維持銷售中心的運作，從而消除對我們物業管理服務的需求）；
- 經考慮城發集團的大量土地儲備及在建項目，截至2026年12月31日止三個年度，城發集團公司及其聯繫人對我們向其施工現場提供物業管理服務的估計新服務需求。截至最後實際可行日期，據我們的董事諮詢城發集團後所深知，城發集團擁有約18.3百萬平方米的土地儲備及10個在建或開發房地產項目，總建築面積為2.7百萬平方米；及



---

## 持續關連交易

---

- 考慮到預期通貨膨脹和我們產生的運營成本（特別是勞工成本）增加，預期我們收取的服務費將會增加。

### 上市規則的涵義

由於預期根據上市規則有關年度上限的最高適用百分比率將高於5%，物業管理服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

## 2. 商業運營服務

於2024年5月5日，本公司（為其本身及代表其子公司）與城發集團公司（為其本身及代表其聯繫人）訂立商業運營服務框架協議（「商業運營服務框架協議」），據此，本集團同意向城發集團公司及其聯繫人提供商業運營服務，包括但不限於(i)物業租賃服務；及(ii)綜合運營及管理服務，如市場商業定位、諮詢、招商服務、安全管理及日常維護，年期由上市日期起至2026年12月31日止（包括該日）。本公司與城發集團公司及其聯繫人將訂立的最終服務協議僅包含在所有重要方面與商業運營服務框架協議所載具有約束力的原則、指導方針、條款及條件一致的條款。

### 歷史交易金額

於往績記錄期間，城發集團公司及其聯繫人就商業運營服務向本集團支付的服務費總額載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
城發集團公司及其聯繫人			
支付的服務費總額	47,020	43,115	57,366

---

## 持續關連交易

---

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，上述歷史交易金額分別約佔本集團收入的10.9%、8.2%及8.8%。2022年的歷史交易金額減少乃主要由於我們受委託的物業數量有所減少。2023年的歷史交易金額增長乃主要由於2023年推出若干新商業運營項目。城發集團公司及其聯繫人同年就該等項目支付的服務費為人民幣10.8百萬元。

### 定價條款

按委託管理服務模式，服務費包括管理團隊的薪酬、推廣費用、安保費用及管理過程中產生的其他相關費用。有關我們商業運營管理服務的定價條款的詳情，請參閱「業務－商業運營服務－我們的定價政策」一節。我們根據商業運營服務框架協議收取的服務費乃參考（其中包括）(i)物業的性質、規模及位置；(ii)服務範圍；(iii)與提供商業運營服務有關的預期營運成本（包括勞工成本、材料成本及行政成本）；及(iv)其他服務提供商就市場上類似類型物業的類似服務所收取的費用，經公平磋商後釐定。本集團收取的費用不得高於相關監管部門（如適用）規定的標準費用，及對本集團而言，就相同或類似類別及範圍的服務，本集團向城發集團公司及其聯繫人提供的條款不得遜於本集團向獨立第三方提供的條款。

### 交易的原因

鑒於城發集團公司及其聯繫人擁有或開發的大量商業及住宅物業，通過訂立商業運營服務框架協議，本集團可與城發集團公司及其聯繫人保持戰略合作關係，為彼等提供優質商業運營服務及在長沙商業運營市場佔據相當大的市場份額。其有助我們確保穩定的收入來源，並提高我們為本集團其他客戶提供一致及優質商業運營服務的競爭力及市場形象。通過過去的合作，我們與城發集團公司及其聯繫人建立了互信和了解，使城發集團公司及其聯繫人在日常業務往來中減少了溝通及相關監管成本。董事認為，商業運營服務框架協議的訂立及其條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

建議年度上限及釐定基準

董事估計，截至2026年12月31日止三個年度各年，城發集團公司及其聯繫人根據商業運營服務框架協議應付的最高年度服務費將不會超過下文載列的年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
城發集團公司及其聯繫人			
將支付的服務費總額	68,500	71,700	74,000

於釐定上述建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)以下因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額；
- 截至最後實際可行日期，現有項目／服務合同的數目、在管建築面積及條款(包括服務費)。截至最後實際可行日期，我們有45個商業運營項目，總建築面積約為0.8百萬平方米；
- 我們有關商業運營服務合同的續約率及我們有關城發集團公司及其聯繫人所開發或擁有的物業項目的商業運營服務合同的保留率於整個往績記錄期間為100%；
- 經計及(i)於2024年，預期將從兩個新增商業運營項目產生的服務費約人民幣0.8百萬元；(ii)服務費估計增加約人民幣2.7百萬元(由於有關若干在管物業的現有租賃於2023年終止或期滿後向新租戶授出租金折扣(我們通常向新租戶提供一定時期的租金折扣，以為其完成室內裝修提供減免)導致新租戶人數增加所致)；及(iii)服務費估計增加約人民幣1.7百萬元(因推廣及廣告力度預期將降低我們在管物業的空置率，故我們為十個現有商業運營項目加大推廣及廣告力度)，2024年的建議年度上限較2023年的歷史金額預期有所增加；

- 經參考城發集團公司及其聯繫人所擁有、使用或運營的商業及其他物業(可能需要我們提供商業運營服務)數目估計增加後城發集團公司及其聯繫人對我們服務的需求預計增加。根據城發集團的未來發展計劃及其各自的物業項目交付時間表,我們預計截至2024年、2025年及2026年12月31日止各年來自城發集團公司及其聯繫人(作為客戶)的商業運營項目數量將為並至少維持在47個,各相關年度的在管建築面積合共約為0.8百萬平方米。同時,2023年推出的若干新商業運營項目的高空置率預期將於隨後數年逐漸減少,因而該等項目產生的服務費將逐漸增加;及
- 考慮到預期通貨膨脹和我們於往績記錄期間產生的運營成本(特別是勞工成本)增加,我們將產生的估計成本。

### 上市規則的涵義

由於預期根據上市規則有關年度上限的最高適用百分比率將高於5%,商業運營服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

### 3. 園林綠化及工程服務

於2024年5月5日,本公司(為其本身及代表其子公司)與城發集團公司(為其本身及代表其聯繫人)訂立園林綠化及工程服務框架協議(「園林綠化及工程服務框架協議」),據此,本集團同意向城發集團公司及其聯繫人提供園林綠化及工程服務,包括但不限於(i)園林綠化及工程服務,主要包括環境改善、綠地改造與維護、樹、草、花種植和樹木塑型和雕刻;及(ii)物業工程施工服務,主要包括建築構件和系統的施工、安裝及維護服務、室內裝修及建築裝飾,年期由上市日期起至2026年12月31日止(包括該日)。本公司與城發集團公司及其聯繫人將訂立的最終服務協議僅包含在所有重要方面與園林綠化及工程服務框架協議所載具有約束力的原則、指導方針、條款及條件一致的條款。

---

## 持續關連交易

---

### 歷史交易金額

於往績記錄期間，城發集團公司及其聯繫人就園林綠化及工程服務向本集團支付的服務費總額載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
城發集團公司及其聯繫人			
支付的服務費總額	75,596	109,677	141,202

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，上述歷史交易金額分別約佔本集團收入的17.5%、20.7%及21.7%。2022年的歷史交易金額大幅增加乃主要由於在獲得相關資質後，我們在園林綠化及工程的擴張方面取得重大突破，及我們為客戶提供園林綠化及工程服務的能力顯著提高，因此我們在2022年及2023年成功承接數量可觀的園林綠化工程。

### 定價條款

我們根據園林綠化及工程服務框架協議收取的服務費乃參考(其中包括)(i)項目的性質、規模及位置；(ii)服務範圍；(iii)與提供園林綠化及工程服務有關的預期營運成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)；(iv)我們就類似服務向獨立第三方收取的費用；及(v)其他服務提供商就市場上類似類型物業的類似服務所收取的費用，經公平磋商後釐定。本公司與城發集團公司及其聯繫人將訂立的具體服務協議項下的服務費用將參考上述因素按逐個基準確定。園林綠化及工程服務的定價政策，包括固定單價和浮動單價。有關詳情，請參閱「業務－城市服務－服務範圍－園林綠化及工程－我們的定價政策」一節。本集團收取的費用不得高於相關監管部門(如適用)規定的標準費用，及對本集團而言，就相同或類似類別及範圍的服務，本集團向城發集團公司及其聯繫人提供的條款不得遜於本集團向獨立第三方提供的條款。

### 交易的原因

鑒於城發集團公司及其聯繫人擁有或開發的大量市政、商業及住宅物業，城發集團公司及其聯繫人對園林綠化及工程服務的需求將十分可觀。通過訂立園林綠化及工程服務框架協議，本集團可與城發集團公司及其聯繫人保持戰略合作關係，為彼等提供優質園林綠化及工程服務。其有助我們確保穩定的收入來源，並提高技能及提升品牌形象，這可能會導致拓寬本集團的客戶群。董事認為，園林綠化及工程服務框架協議的訂立及其條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 建議年度上限及釐定基準

董事估計，截至2026年12月31日止三個年度各年，城發集團公司及其聯繫人根據園林綠化及工程服務框架協議應付的最高年度服務費將不會超過下文載列的年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
城發集團公司及其聯繫人			
將支付的服務費總額	171,900	199,800	264,400

於釐定上述建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)以下因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額；
- 截至最後實際可行日期，現有項目／服務合同的數目及條款(包括服務費)；
- 經參考城發集團公司及其聯繫人所擁有或開發的市政、住宅及商業物業(可能需要我們提供園林綠化及工程服務)數目估計增加後城發集團公司及其聯繫人對我們服務的需求預計增加。根據城發集團的未來發展計劃及其各自的物業項目交付時間表，我們預計截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度來自城發集團公司及其聯繫人的重

大園林綠化及工程項目數量將分別增加30個、7個及13個，同年將由城發集團公司及其聯繫人支付的估計服務費分別為人民幣130.5百萬元、人民幣82.6百萬元及人民幣151.0百萬元；及

- 考慮到預期通貨膨脹和我們於往績記錄期間產生的運營成本（特別是勞工成本）增加，我們將產生的估計成本。

#### 上市規則的涵義

由於(i)停車服務框架協議、照明系統運營服務框架協議以及園林綠化及工程服務框架協議項下擬進行的交易有關的所有標的事項均涵蓋我們將向城發集團公司及其聯繫人提供的城市服務；及(ii)有關協議均於相同12個月期間內訂立，該等協議項下的交易須根據上市規則第14A.81至14A.83條合併計算。根據上市規則第14A.81條，與停車服務框架協議、照明系統運營服務框架協議以及園林綠化及工程服務框架協議項下擬進行的交易合併計算後，由於預期根據上市規則有關年度上限總額的最高適用百分比率將高於5%，上述協議項下交易須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

#### 4. 停車服務

於2024年5月5日，本公司（為其本身及代表其子公司）與城發集團公司（為其本身及代表其聯繫人）訂立停車服務框架協議（「**停車服務框架協議**」），據此，本集團同意向城發集團公司及其聯繫人提供停車服務，供其僱員使用，包括但不限於提供停車服務、停車場租賃及其他相關增值服務，年期由上市日期起至2026年12月31日止（包括該日）。本公司與城發集團公司及其聯繫人將訂立的最終服務協議僅包含在所有重要方面與停車服務框架協議所載具有約束力的原則、指導方針、條款及條件一致的條款。

---

## 持續關連交易

---

### 歷史交易金額

於往績記錄期間，城發集團公司及其聯繫人就停車服務向本集團支付的服務費總額載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
城發集團公司及其聯繫人			
支付的服務費總額	1,037	1,096	1,651

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，上述歷史交易金額分別約佔本集團收入的0.2%、0.2%及0.3%。2023年，歷史交易金額增長乃主要由於城發集團公司及其聯繫人就我們的兩個現有停車場支付的服務費增加約人民幣0.3百萬元。

### 定價條款

我們的停車服務收費實行政府指導價格，而不論我們的服務模式為何。我們遵循《長沙市機動車停放服務收費實施細則》（長發改價費[2021]69號）。有關詳情，請參閱「業務－城市服務－服務範圍－停車場運營－我們的定價政策」一節。我們根據停車服務框架協議收取的服務費乃參考（其中包括）(i)停車場的性質、規模及位置；(ii)服務範圍；(iii)與提供停車服務有關的預期營運成本（包括勞工成本、材料成本及行政成本）；(iv)我們就類似服務向獨立第三方收取的費用；及(v)其他服務提供商就市場上類似類型停車場的類似服務所收取的費用，經公平磋商後釐定。本集團收取的費用不得高於相關監管部門（如適用）規定的標準費用，及對本集團而言，就相同或類似類型及範圍的服務，本集團向城發集團公司及其聯繫人提供的條款不得遜於本集團向獨立第三方提供的條款。



### 交易的原因

鑒於根據城發集團的規模，城發集團公司及其聯繫人需要大量的停車服務，通過訂立停車服務框架協議，本集團可與城發集團公司及其聯繫人保持戰略合作關係，為彼等提供優質停車服務。此外，我們自開始從事停車服務以來，已向城發集團公司及其聯繫人採購大量停車場以取得城發集團公司及其聯繫人擁有或開發的停車場的使用及管理權。通過過去的合作，我們與城發集團公司及其聯繫人建立了互信和了解，使城發集團公司及其聯繫人在日常業務往來中減少了溝通及相關監管成本，並使我們能夠取得穩定的收入來源，並在競爭激烈的市場中擴大我們的市場份額。董事認為，停車服務框架協議的訂立及其條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 建議年度上限及釐定基準

董事估計，截至2026年12月31日止三個年度各年，城發集團公司及其聯繫人根據停車服務框架協議應付的最高年度服務費將不會超過下文載列的年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
城發集團公司及其聯繫人			
將支付的服務費總額	1,600	1,600	1,600

於釐定上述建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)以下因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額；
- 根據與城發集團公司及其聯繫人的現有服務協議預計的交易金額；及
- 截至最後實際可行日期，在管停車位數量以及現有租賃／服務協議的預計交易金額。預計截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度，根據停車服務框架協議簽約的停車位數量將分別至少為513個、513個及597個。截至最後實際可行日期，我們已與城發集團公司及其聯繫人訂立4份停車服務協議(已簽約停車位513個)，並預期協議到期時將續簽。

### 上市規則的涵義

由於(i)停車服務框架協議、照明系統運營服務框架協議以及園林綠化及工程服務框架協議項下擬進行的交易有關的所有標的事項均涵蓋我們將向城發集團公司及其聯繫人提供的城市服務；及(ii)有關協議均於相同12個月期間內訂立，該等協議項下的交易須根據上市規則第14A.81至14A.83條合併計算。根據上市規則第14A.81條，與園林綠化及工程服務框架協議、照明系統運營服務框架協議以及停車服務框架協議項下擬進行的交易合併計算後，由於預期根據上市規則有關年度上限總額的最高適用百分比率將高於5%，上述協議項下交易須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

### 5. 照明系統運營服務

於2024年5月5日，本公司(為其本身及代表其子公司)與城發集團公司(為其本身及代表其聯繫人)訂立照明系統運營服務框架協議(「**照明系統運營服務框架協議**」)，據此，本集團同意向城發集團公司及其聯繫人提供景觀照明運營及功能照明運營服務，包括但不限於(i)夜景照明控制系統的運行及維護管理；及(ii)路燈及輔助設施及設備的運行及維護(統稱「**照明系統運營服務**」)，年期由上市日期起至2026年12月31日止(包括該日)。本公司與城發集團公司及其聯繫人將訂立的最終服務協議僅包含在所有重要方面與照明系統運營服務框架協議所載具有約束力的原則、指導方針、條款及條件一致的條款。

### 歷史交易金額

於往績記錄期間，城發集團公司及其聯繫人就照明系統運營服務向本集團支付的服務費總額載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
城發集團公司及其聯繫人			
支付的服務費總額	–	1,938	5,944

於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，上述歷史交易金額分別約佔本集團總收入的零、0.4%及0.9%。2023年的歷史交易金額大幅增長乃主要由於我們於2022年11月啟動照明系統運營項目，該項目截至2022年及2023年12月31日止年度的服務費分別約為人民幣1.9百萬元及人民幣4.8百萬元。

### 定價條款

本集團根據照明系統運營服務框架協議收取的服務費乃參考(其中包括)(i)服務範圍；(ii)與提供照明系統運營服務有關的預期營運成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)；(iii)我們就類似服務向獨立第三方收取的費用；及(iv)其他服務提供商就市場上類似服務所收取的費用，經公平磋商後釐定。本公司與城發集團公司及其聯繫人將訂立的具體服務協議項下的服務費用將參考上述因素按逐個基準確定。有關詳情，請參閱「業務－城市服務－服務範圍－照明系統運營－我們的定價政策」一節。本集團收取的費用不得高於相關監管部門(如適用)規定的標準費用，及對本集團而言，就相同或類似類別及範圍的服務，本集團向城發集團公司及其聯繫人提供的條款不得遜於本集團向獨立第三方提供的條款。

### 交易的原因

截至2023年12月31日止年度，我們已與城發集團公司及其聯繫人訂立2份照明系統運營服務協議。截至最後實際可行日期，城發集團公司及其聯繫人擁有及管理大量房地產物業及城市基礎設施物業，導致對我們照明系統運營服務的需求。訂立照明系統運營服務框架協議使我們能夠取得優質照明系統運營項目，並提高我們在向第三方客戶提供優質照明系統運營服務時的競爭力。董事認為，照明系統運營服務框架協議的訂立及其條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 建議年度上限及釐定基準

董事估計，截至2026年12月31日止三個年度各年，城發集團公司及其聯繫人根據照明系統運營服務框架協議將支付的最高年度服務費將不會超過下文載列的年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
城發集團公司及其聯繫人將			
支付的服務費總額	14,700	14,700	14,700

於釐定上述建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)以下因素：

- 於往績記錄期間的歷史交易金額；及
- 截至最後實際可行日期，現有項目／服務合同的數目及條款以及根據與城發集團公司及其聯繫人的現有服務合同預計的交易金額。截至最後實際可行日期，我們與城發集團公司及其聯繫人就現有項目訂立2份持續服務合同，截至2026年12月31日止三個年度各年，將由城發集團公司及其聯繫人支付的估計服務費分別為人民幣13.9百萬元。該等服務合同的有效期限將為三年。

### 上市規則的涵義

由於(i)停車服務框架協議、照明系統運營服務框架協議以及園林綠化及工程服務框架協議項下擬進行的交易有關的所有標的事項均涵蓋我們將向城發集團公司及其聯繫人提供的城市服務；及(ii)有關協議均於相同12個月期間內訂立，該等協議項下的交易須根據上市規則第14A.81至14A.83條合併計算。根據上市規則第14A.81條，與停車服務框架協議、園林綠化及工程服務框架協議以及照明系統運營服務框架協議項下擬進行的交易合併計算後，由於預期根據上市規則有關年度上限總額的最高適用百分比率將高於5%，上述協議項下交易須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

### 內部控制措施

我們已採納下列內部控制及企業管治措施，以確保我們與城發集團公司及其聯繫人的交易條款公平合理且不會損害本公司及少數股東的權益：

- (i) 董事會（包括獨立非執行董事）將負責審閱及評估持續關連交易框架協議（包括任何續訂協議）的條款，尤其是定價原則及年度上限，以確保相關條款對本集團而言屬公平合理且遵守相關法律法規、本集團內部政策及上市規則；
- (ii) 本公司的若干內部部門（包括但不限於財務部門及法務部門）將定期監察持續關連交易的執行情況及記錄相關框架協議下的交易總額以確保其定價政策及年度上限合規；
- (iii) 在承接任何特定項目前，本集團將獨立評估由城發集團公司及其聯繫人開發的項目，包括相關項目的規模及位置、所需服務的範圍及標準以及提供該等服務的預期運營成本；
- (iv) 於釐定城發集團公司及其聯繫人根據框架協議應付本集團的費用時，本集團將定期研究現行市況及慣例，並參考本集團向獨立第三方就類似交易提供的定價及條款，以確保向城發集團公司及其聯繫人提供的條款及條件屬公平合理，且對本集團而言不遜於向其他可資比較獨立第三方提供的條款及條件；及
- (v) 我們的獨立非執行董事及核數師將根據上市規則第14A.55條及第14A.56條對框架協議項下的持續關連交易進行年度審閱並提供年度確認。

### 申請豁免

於本節「一(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，獲豁免遵守上市規則的通函及獨立股東批准規定但須遵守上市規則的申報、年度審閱及公告規定。

---

## 持續關連交易

---

於「(C)須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

就該等持續關連交易而言，根據上市規則第14A.105條，我們已向聯交所申請且聯交所已批准豁免我們嚴格遵守有關「(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露上市規則第14A章項下有關於持續關連交易的公告規定；及「(C)須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露上市規則第14A章項下有關於持續關連交易的公告、通函及獨立股東批准規定，惟條件是各財政年度的持續關連交易總額不得超過各年度上限所載列的相關金額（詳見上文）。除上述就嚴格遵守公告、通函及獨立股東批准規定尋求的豁免外，我們將遵守上市規則第14A章的相關規定。

如上文所提及協議項下擬進行交易的任何條款更改，或如本公司日後與任何關連人士訂立任何新協議，我們將完全遵守上市規則第14A章的有關規定，除非我們申請並向聯交所取得單獨豁免。

### 董事意見

董事（包括獨立非執行董事）認為，於「(A)獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」、「(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」及「(C)須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」披露的全部持續關連交易已一直並將會(i)在我們的日常及一般業務過程中進行；(ii)以正常商業條款或更佳條款進行；及(iii)按公平合理且符合本公司及股東整體利益的各自條款進行。

---

## 持續關連交易

---

於往績記錄期間，儘管我們對城發集團公司及其聯繫人的貿易應收款項週轉天數一般長於為獨立第三方所提供者，我們並未向城發集團公司及其聯繫人授出比獨立第三方更久的信貸期。城發集團公司及其聯繫人與本集團訂立的協議的信貸期通常為30天，而針對獨立第三方的信貸期一般為60天。於往績記錄期間，我們對城發集團公司及其聯繫人的貿易應收款項週轉天數長於對獨立第三方的貿易應收款項週轉天數，主要是由於我們擴大的園林綠化及工程項目主要由城發集團直接委託取得的事實。有關項目屬於城發集團的政府財政土地開發項目（由財政性資金撥付所需資金，通常具有較長的內部審查和批准程序）。考慮到我們與關聯方長期密切的業務關係及其信譽，我們認為關聯方的信用風險較低。除了應收城發集團及其聯繫人的應收款項外，我們也有應付城發集團及其聯繫人的應付款項。因此，催收應收城發集團及其聯繫人的應收款項不存在明顯風險，且我們在2021年、2022年及2023年對該等應收款項的催收力度較小，導致關聯方貿易應收款項週轉天數長於第三方。然而，於截至2023年12月31日止年度，我們關聯方貿易應收款項週轉天數減少至80天，主要是由於我們加大對應收城發集團及其聯繫人的應收款項的催收力度。

經考慮上述因素，董事（包括獨立非執行董事）認為，持續關連交易已經並將按正常商業條款進行。

董事（包括獨立非執行董事）亦認為，本節「一(A)獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」、「一(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一(C)須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露持續關連交易的年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

### 獨家保薦人意見

獨家保薦人與管理層討論本節所述訂立各項持續關連交易的建議年度上限及理由後，認為(i)持續關連交易已一直並將會在我們的日常及一般業務過程中以正常商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)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

董事會目前由八名董事組成，包括四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會負責本公司的管理及運營並就此擁有一般權力。董事任期三年，任期屆滿後可膺選連任。依據中國相關法律法規，獨立非執行董事之任期不得連續超過六年。

下表列示董事的若干資料：

姓名	年齡	職位	主要職責	加入本公司 的時間	獲委任為 董事的日期	加入本集團 的時間	與其他董事、 監事及高級 管理層的關係
<b>執行董事</b>							
謝毅先生	45歲	執行董事兼 董事會董事長	負責本集團的日常運營及制定本集團的整體戰略、業務規劃和經營決策	2018年11月	2018年 11月16日	2017年7月	無
顏永翔先生	46歲	執行董事兼 總經理	負責整體管理、商業運營及為本集團整體發展提供指引	2022年7月	2022年 7月28日	2022年7月	無
段文明先生	39歲	執行董事兼 財務總監	負責本集團整體財務及成本管理、內部審計、稅務籌劃及資本市場相關事宜	2021年8月	2021年 8月30日	2021年8月	無



## 董事、監事及高級管理層

姓名	年齡	職位	主要職責	加入本公司 的時間	獲委任為 董事的日期	加入本集團 的時間	與其他董事、 監事及高級 管理層的關係
王國賦先生	50歲	執行董事兼 董事會秘書	負責制定經營戰略並為本集團的整 體發展提供指引	2020年11月	2020年 11月1日	2020年11月	無
<b>非執行董事</b>							
余效先生	46歲	非執行董事	負責制定業務戰略及為本集團整體 發展提供指引	2020年11月	2020年 11月6日	2020年11月	無
<b>獨立非執行董事</b>							
陳嘉麗女士	50歲	獨立非執行董事	負責就本集團的財務、內部控制及 風險管理提供獨立意見	2023年5月	2023年 5月11日	2023年5月	無
戴曉鳳博士	63歲	獨立非執行董事	負責就本集團的營運及管理提供獨 立意見	2023年5月	2023年 5月11日	2023年5月	無
謝志偉先生	56歲	獨立非執行董事	負責就本集團的營運及管理提供獨 立意見	2023年5月	2023年 5月11日	2023年5月	無

## 執行董事

謝毅先生，45歲，自2018年11月起擔任本公司執行董事兼董事會董事長。謝先生主要負責本集團的日常運營及制定本集團的整體戰略、業務規劃和經營決策。

謝先生目前於本公司子公司擔任以下職務，具體載列如下：

實體名稱	職位
城發物業	執行董事
城投物業	執行董事兼總經理
城投資產	執行董事
照明公司	執行董事

謝先生在與物業和商業管理行業有關的整體戰略規劃和企業運營、投資和財務決策以及財務管理方面擁有超過12年的經驗。

於2003年9月至2005年10月，謝先生任職於廣州藍田萬國商業有限公司，該公司主要從事商業資產運營及物業管理業務。於2006年6月至2006年9月，謝先生任職於廣州北達物業管理有限公司，該公司主要從事物業管理業務。於2007年4月至2011年3月，謝先生任職於廣州市日裕房地產置業有限公司，該公司主要從事房地產管理、商業資產運營及物業管理業務。於2011年4月到2015年6月，謝先生歷任襄陽萬達廣場商業管理有限公司副總經理及大連萬達物業管理有限公司武漢分公司（現稱為深圳市萬象美物業管理有限公司武漢分公司）（該等公司主要從事商業資產營運及物業管理事宜）的總經理，主要負責處理商業資產營運及物業管理事宜。於2015年6月至2016年7月，謝先生擔任上海商盛投資管理諮詢有限公司杭州下沙商業公司總經理。上海商盛投資管理諮詢有限公司為寶龍商業管理控股有限公司（於聯交所主板上市的公司，主要從事商業及物業管理業務，股份代號：9909）的一家間接全資子公司，主要負責處理商業資產營運及物業管理事宜。於2016年7月至2017年1月，謝先生擔任華遠地產股份有限

---

## 董事、監事及高級管理層

---

公司的子公司北京嘉華利遠商業管理有限公司(一家主要從事商業及物業管理業務的公司)長沙分公司總經理，主要負責處理商業資產營運及物業管理事宜。於2017年3月至2017年6月，謝先生擔任中山市利和置業有限公司(一家主要從事房地產及物業管理業務的公司)商業管理部門總經理，主要負責處理商業資產營運及物業管理事宜。

謝先生於2017年7月至2019年2月擔任長沙先導恒通商業管理有限公司總經理。於2018年11月至2019年3月，他還擔任城發集團子公司洋湖濕地開發管理有限公司執行董事兼總經理。

謝先生於2002年12月畢業於中國湖南公安高等專科學校，並於2012年5月從香港亞洲商學院獲得工商管理碩士學位。

於2005年9月，謝先生自建設部人事教育司及建設部住宅與房地產業司獲得全國物業管理企業經理崗位證書。於2008年12月，謝先生自勞動和社會保障部職業技能鑒定中心獲得物業管理師證。於2021年12月，謝先生獲長沙市職稱改革工作領導小組認定為中級政工師。

顏永翔先生，46歲，自2022年7月起擔任本公司執行董事兼總經理，主要負責整體管理、商業運營及為本集團整體發展提供指引。

顏先生目前於本公司子公司擔任以下職務，具體載列如下：

實體名稱	職位
城發商管	執行董事

---

## 董事、監事及高級管理層

---

於2002年2月至2003年3月，顏先生擔任長沙家樂福超市有限責任公司財務部財務經理助理，主要負責處理財務管理事宜。於2003年3月至2005年6月，顏先生擔任上海申繹建築裝潢有限公司財務部財務經理，主要負責處理財務管理事宜。

於2005年10月至2020年3月，顏先生歷任城發集團子公司長沙市城市建設投資開發集團有限責任公司計劃財務部會計、市場二部副經理、資產運營部部長兼土地開發部主持監管、資產管理部部長。於2019年10月至2022年7月，歷任城發集團公司資產管理部部長、戰略發展部總經理，負責本集團業務戰略管理。於2021年4月到2022年7月，顏先生還擔任城發集團子公司湖南先導國際貿易有限公司的董事會董事長。

此外，顏先生為以下已解散公司的監事。詳情如下：

註冊				
公司名稱	成立地點	業務性質	解散日期	解散的原因
城投河西	中國	城市基礎設施項目的投資、開發與施工	2018年8月30日	由於岳麓山公司與城投河西合併

顏先生於2007年12月畢業於中國湖南大學會計專業，並於2019年6月自中國中共湖南省委黨校獲得經濟學研究生學歷。

於2003年9月，顏先生自湖南省人事廳、國家稅務總局及中華人民共和國人事部獲得註冊稅務師證。於2005年5月，顏先生自中華人民共和國財政部獲得註冊會計師證。於2014年12月，顏先生自湖南省人力資源和社會保障廳獲得高級會計師證。

---

## 董事、監事及高級管理層

---

段文明先生，39歲，自2021年8月起擔任本公司執行董事，及自2022年9月起擔任本公司財務總監。其主要負責本集團整體財務及成本管理、稅務籌劃及資本市場相關事宜。

段先生歷任城發集團子公司多個職位，包括於2010年2月至2013年10月擔任長沙先導洋湖建設投資有限公司財務部會計兼部長、於2013年11月至2016年12月擔任長沙湘江新城投資有限公司財務部經理、於2016年12月至2019年1月擔任長沙月亮島文旅遊新城投資有限公司財務總監。段先生還自2019年1月起擔任先導投資（原為本公司控股股東）財務管理部門總經理助理。段先生隨後於2020年3月至2022年9月擔任城發集團公司資產管理部門總經理助理、資產管理部門副總經理，期間，段先生負責本集團的整體財務管理和資本市場事務。

段先生於2007年6月自中國黑龍江科技大學（前稱為黑龍江科技學院）獲得管理學學士學位。

於2009年4月，段先生自中華人民共和國財政部獲得註冊會計師證。於2023年9月，段先生自中國資產評估協會取得資產評估師證。

王國賦先生，50歲，自2020年11月起擔任本公司執行董事，及自2022年7月起擔任董事會秘書，主要負責制定經營戰略，並為本集團的整體發展提供指引。

王先生於1998年11月至1999年11月擔任香港城市大學助理研究員、於2000年8月至2005年6月擔任長春社高級自然保育主任、自2005年6月起擔任星磊光電科技有限公司副總經理、於2008年10月至2012年3月擔任美國納偉仕國際投資集團有限公司副總裁及於2014年6月前擔任盛天資本合夥人。

王先生於2014年10月至2020年4月擔任先導投資（原為本公司控股股東）金融發展部總經理。王先生隨後於2020年3月至2022年7月擔任城發集團公司戰略發展部副總經理，期間，王先生負責本集團的整體管理和制定業務戰略。他於2020年11月至2021年

4月還擔任城發集團子公司湖南先導國際貿易公司的董事。自2020年11月至2022年9月及自2022年3月至2022年9月，王先生歷任長沙先導產業投資有限公司董事及長沙城發能源有限公司董事。

王先生分別於1998年11月及2005年11月自香港城市大學獲得應用生物學學士學位及理學碩士學位。

#### 非執行董事

余效先生，46歲，自2020年11月起擔任本公司董事，及自2023年5月11日起調任為非執行董事。余先生主要負責制定業務戰略並為本集團的整體發展提供指引。

余先生於2006年12月至2009年7月在天健會計師事務所(特殊普通合夥)湖南分所工作。

於2009年7月至2015年2月，余先生歷任先導投資財務管理部門會計師、財務管理部門業務經理及財務管理部門總經理助理，於2015年2月至2019年2月擔任長沙先導洋湖建設投資有限公司財務總監，於2019年2月至2020年4月擔任先導投資審計和法務部副總經理，及自2020年3月起擔任城發集團財務管理部副總經理。此外，余先生亦自2020年11月、2023年7月及2023年7月起分別擔任長沙先導產業投資有限公司、湖南花博園投資發展有限公司及湖南都市鄉村旅遊發展有限公司的監事。

余先生於2012年7月畢業於中國湖南大學金融專業(函授)。

於2007年1月，余先生獲得中華人民共和國財政部頒發的註冊會計師證。於2008年10月，余先生取得中國證券業協會證券從業資格證書。

### 獨立非執行董事

**陳嘉麗女士**，50歲，已獲委任為獨立非執行董事，自2023年5月起生效。彼主要負責就本集團的財務、內部控制及風險管理提供獨立意見。

陳女士為一名在審計、會計及財務管理方面擁有逾25年經驗的專業會計師。陳女士現為盛華商務服務有限公司（在香港專注於提供專業會計、公司秘書及業務顧問服務）的運營總監。彼現為創升控股有限公司（股份代號：2680）、滿貫集團控股有限公司（股份代號：3390）及樂普心泰醫療科技（上海）股份有限公司（股份代號：2291）（該等公司均於聯交所主板上市）的獨立非執行董事。陳女士曾於2009年11月至2018年12月於中國糧油控股有限公司工作，離職前職位為財務總監，該公司為先前於聯交所主板上市的國有企業。於加入中國糧油控股有限公司前，彼曾於2005年8月至2008年2月擔任九龍巴士（一九三三）有限公司（股份代號：0062，一家於聯交所主板上市的公司）的會計經理，並於1995年7月至2005年8月於畢馬威香港會計師事務所任職，離職前職位為高級經理。

陳女士於1995年10月自香港理工大學獲得會計文學學士學位。

陳女士自2006年3月起為香港會計師公會資深會員，亦自2006年10月起成為特許公認會計師學會會員。陳女士自2020年9月起亦為公司治理公會會員及自2018年1月起成為香港董事學會會員。

**戴曉鳳博士**，63歲，已獲委任為獨立非執行董事，自2023年5月起生效。彼主要負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

戴博士自2001年起擔任湖南大學金融與統計學院教授。戴博士曾擔任以下上市公司的獨立非執行董事：於2023年2月至2023年5月擔任湖南夢潔家紡股份有限公司（於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：002397）的獨立非執行董事、於2008年6月至2014年6月擔任湖南華天大酒店股份有限公司（現稱為華天酒店集團股份有限公司，於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：000428）的獨立非執行董事、於2014年5月至2017年5月擔任金瑞新材料科技股份有限公司（於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600390）（現稱為五礦資本股份有限公司）的獨立非執行董事、於2014年4月

至2020年8月擔任金健米業股份有限公司（於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600127）的獨立非執行董事、於2016年5月至2022年5月擔任步步高商業連鎖股份有限公司（於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：002251）的獨立非執行董事、於2018年7月至2023年3月擔任湖南南嶺民用爆破器材股份有限公司（於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：002096）的獨立非執行董事。戴博士曾為以下非上市公司的獨立非執行董事：於2016年10月至2019年10月擔任湖南省信託有限責任公司（現稱為湖南省財信信託有限責任公司）的獨立非執行董事及於2013年8月至2020年6月擔任湖南耒陽農村商業銀行股份有限公司的獨立非執行董事。

戴博士現擔任以下上市公司的獨立非執行董事：自2020年7月起擔任袁隆平農業高科技股份有限公司（於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：000998）的獨立非執行董事。

戴博士於1983年7月自中國湖南財經學院獲得金融學士學位。她於1996年完成中國湖南財經學院的貨幣銀行碩士課程。戴博士於2001年7月自中國復旦大學獲得經濟學博士學位。

於2008年9月，戴博士獲得上海證券交易所頒發的獨立董事資格證。於2014年7月，戴博士自上海證券交易所企業培訓中心獲得第2期上市公司獨立董事後續培訓證。

謝志偉先生，56歲，已獲委任為獨立非執行董事，自2023年5月起生效。彼主要負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

謝先生畢業後加入安達信會計師事務所，並成為一名合格會計師。彼於1999年離開該公司，離職前的最後職位是審計經理。謝先生於2010年6月至2019年6月擔任中國信息科技發展有限公司（聯交所GEM上市公司，股份代號：8178，專門在中國內地從事IT相關服務的開發及實施）之執行董事、公司秘書及財務總監。謝先生曾於2021年9月前十年擔任日盛金融控股股份有限公司（在台灣經營銀行、證券經紀及其他金融服務



的上市公司)的執行董事。目前，謝先生為聯交所主板上市公司中國環保科技控股有限公司(股份代號：0646)及聯交所GEM上市公司福田股份有限公司(股份代號：8196)之獨立非執行董事，該兩家公司專門在中國內地提供廢物管理服務。

謝先生於1989年畢業於香港大學，持有社會科學研究學學士學位。

謝先生在處理審計相關事宜、提供財務諮詢、合規事宜以及市場發展方面擁有豐富經驗。他是香港會計師公會及英格蘭及威爾士註冊會計師公會會員。

### 上市規則第3.09D條

各位董事確認，其(i)已於2023年2月或2023年6月(倘適用)取得上市規則第3.09D條所述的法律意見，及(ii)了解其作為上市發行人董事於上市規則項下的職責。

### 上市規則第3.13條

各位獨立非執行董事已確認，(i)其有關上市規則第3.13(1)至(8)條所述各項因素的獨立性，(ii)截至最後實際可行日期，其過往或目前並無根據上市規則於本公司或其子公司之業務中擁有財務或其他權益，亦無與本公司任何核心關連人士有任何聯繫，及(iii)並無任何其他可能影響其於獲委任時的獨立性的因素。

### 監事會

根據《中華人民共和國公司法》規定，所有股份制公司均須設立監事會，負責監督董事會及高級管理層的履職盡責情況及公司的財務表現、內部控制管理及風險管理等事宜。監事會目前由三名監事組成。根據我們的組織章程細則，我們至少三分之一的監事須是由僱員選舉產生的僱員代表。我們有一名由僱員選舉產生的僱員代表監事和兩名由股東在股東大會上選舉及委任的股東代表監事。各監事的任期為三年，可於連選連任時續期。

---

## 董事、監事及高級管理層

---

根據組織章程細則，監事會的職能及職權包括（其中包括）審閱本公司的財務管理、監督董事及高級管理層成員的表現，監督彼等在履行職責時是否遵守法律、行政規定及組織章程細則，及要求董事及高級管理層成員糾正損害本公司利益的行為。此外，監事會亦負責根據組織章程細則及所有適用法律法規行使其他職權、職能及職責。

下表列示監事的若干資料：

姓名	年齡	職位	主要職責	加入本公司的時間	獲委任為監事的日期	與其他董事、監事及高級管理層的關係
黃國輝先生	46歲	監事會主席及股東代表	監督本公司董事及高級管理層表現	2015年11月	2022年7月28日	無
彭娟鵬女士	43歲	監事及股東代表	監督本公司董事及高級管理層表現	2022年12月	2022年12月16日	無
肖名希女士	41歲	監事及公司僱員代表	監督本公司董事和高級管理層表現	2020年7月	2022年12月16日	無

## 監事

**黃國輝先生**，46歲，自2022年12月起擔任監事會主席兼股東代表。彼主要負責監督本公司董事及高級管理層的表現。黃先生自2022年9月起擔任停車場公司總經理、執行董事及法定代表人，以及城發物業總經理。

自2004年12月至2009年11月，黃先生擔任湖南尚格置業有限公司（一家主要從事房地產業務的公司）營銷總監，主要負責處理營銷事務。於2012年1月至2014年2月，黃先生擔任湖南尚格置業有限公司（一家主要從事房地產業務的公司）總經理，主要負責處理總體管理事宜。自2014年3月至2015年11月，黃先生擔任金碧物業有限公司（一家主要從事物業管理業務的公司）長沙分公司董事長，主要負責管理及決策事宜。

黃先生自2015年11月至2022年7月擔任本公司總經理兼董事。黃先生自2018年9月至2024年4月擔任懷化市鶴城區域物業管理有限公司（本公司的聯營公司）董事長及法人代表。黃先生自2023年12月起擔任貴陽泓城的董事長及法人代表。

黃先生於2000年6月自中國湖南師範大學獲取管理學學士學位。

於2003年2月，黃先生獲得中華人民共和國國土資源部頒發的註冊土地估價師資格證。於2012年12月，黃先生獲得中華人民共和國人力資源和社會保障部頒發的高級經濟師資格證。於2013年5月，黃先生自湖南省人力資源和社會保障廳取得物業管理師證。

**彭娟鵬女士**，43歲，自2022年12月起擔任本公司監事及股東代表。她主要負責監督本公司董事和高級管理層的表現。

自2010年6月至2013年4月，彭女士擔任北京市盈科律師事務所律師，主要負責就投資及融資事務提供法律服務。自2013年4月至2014年4月，彭女士在湖南省弘德投資管理有限公司（一家主要從事投資業務的公司）任職，主要負責處理風險控制及合規事宜。

---

## 董事、監事及高級管理層

---

自2014年4月至2021年4月，彭女士歷任長沙先導創業投資有限公司（現稱為長沙先導產業投資有限公司）風險控制部風控主管、部門副經理及部門經理，主要負責投資風險管理及合規管理事務，及自2021年4月起擔任城發集團公司企業管理部總經理助理，主要負責投資管理事務。彭女士自2021年4月起擔任湖南先導國際貿易有限公司董事，及長沙城發能源有限公司、湖南先導能源有限公司、長沙先導城市能源投資有限公司（自2022年3月起）及城發智慧出行公司（自2023年6月起）監事。

彭女士於2004年11月畢業於中國中南大學，並於2010年6月自中國湖南大學獲得法學碩士學位。

於2009年2月，彭女士獲得中華人民共和國司法部授予的法律職業資格證書。

肖名希女士，41歲，自2022年12月起擔任本公司監事及本公司僱員代表。彼主要負責監督本公司董事及高級管理層的表現。

自2005年12月至2009年12月，肖女士先後在湖南開元有限責任會計師事務所和開元信德會計師事務所有限公司任職。自2010年1月至2015年7月，肖女士擔任天健會計師事務所（特殊普通合伙）湖南分所高級審計員及項目經理。

肖女士於2020年7月加入本公司（擔任風控合約部副經理）前，於2015年7月至2020年7月在先導投資先後擔任內部審計專員、審計監管主管及業務經理。肖女士曾於2018年7月至2020年11月擔任本公司監事。

肖女士於2005年6月自中國湖南商學院獲得管理學學士學位。

於2008年12月，肖女士獲得中華人民共和國財政部與中華人民共和國人力資源和社會保障部聯合頒發的會計師資格證。於2019年4月，肖女士獲得中國註冊會計師協會頒發的註冊會計師資格證。

## 董事、監事及高級管理層

除上文所披露者外，各董事及監事確認其本人(1)截至最後實際可行日期概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份、債權證中持有其他好倉或淡倉；(2)截至最後實際可行日期與任何董事、監事、本公司高級管理層、主要股東或控股股東並無任何其他關係；(3)於最後實際可行日期前三年並無在其證券於香港及／或海外任何證券市場上市的公眾公司擔任任何其他董事職務；及(4)概無有關委任董事及監事的其他事宜而須敦請股東及聯交所垂注，亦無任何資料根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條任何規定須予披露。

### 高級管理層

我們的高級管理層負責本集團的日常管理及業務運營。有關顏先生、段先生及王先生的履歷詳情，請參閱本節「一 董事會」一段。各其他高級管理層成員的背景及業務經驗說明載於下文。

姓名	年齡	職位	主要職責	加入本公司的時間	獲委任為高級管理層的時間	加入本集團的時間	與其他董事、監事及高級管理層的關係
沈洲沅先生	49歲	副總經理	負責本集團的市場營銷	2015年11月	2017年12月	2015年10月	無
劉愛國先生	40歲	副總經理	負責本集團的商業營運業務	2022年9月	2022年9月	2018年3月	無
劉鴻先生	39歲	副總經理	負責本集團園林綠化業務	2022年9月	2022年9月	2021年4月	無
傅妍女士	53歲	總經理助理	負責協助總經理管理本集團業務	2018年11月	2022年9月	2018年11月	無

## 董事、監事及高級管理層

姓名	年齡	職位	主要職責	加入本公司的時間	獲委任為高級管理層的時間	加入本集團的時間	與其他董事、監事及高級管理層的關係
謝炬先生	43歲	總經理助理	負責協助總經理管理本集團業務	2015年12月	2022年9月	2015年12月	無
熊浩先生	37歲	總經理助理	負責協助總經理管理本集團業務	2021年4月	2021年4月	2021年4月	無

沈洲沅先生，49歲，自2017年12月起擔任本公司副總經理，並自2019年5月起擔任萍鄉市匯恒先導物業管理有限公司董事長。

於2003年7月至2011年8月，沈先生歷任浙江新南北物業管理集團有限公司（前稱為浙江新南北物業有限公司）品質管理部經理、新青年廣場項目經理和分公司總經理，主要負責處理物業管理事宜。於2011年8月至2014年3月，沈先生擔任廣東華信服務集團經理，主要負責處理物業管理事宜。

自2015年7月至2015年10月，沈先生擔任長沙綜合交通樞紐建設投資有限公司物業項目總監。自2015年10月至2017年12月，沈先生亦擔任本公司總經理助理。

沈先生於1998年7月自中國上海大同學院取得管理學士學位。沈先生於2023年1月自中國西北工業大學通過線上教育取得土木工程本科學歷。

於2004年4月，沈先生自建設部人事教育司及建設部住宅與房地產業司獲得全國物業管理企業經理崗位證書。於2016年8月，沈先生獲得全國職業資格考試認證中心頒

發的高級經濟師資格證。於2017年5月，沈先生獲住房和城鄉建設崗位培訓中心授予國家級環衛作業項目經理資格。於2021年12月，沈先生自湖南省人力資源和社會保障廳取得電力系統及自動化工程師職稱。

劉愛國先生，40歲，自2022年9月起擔任本公司副總經理。自2018年3月至2022年9月，劉先生擔任長沙先導恒通商業管理有限公司（現稱為城發商管）副總經理，隨後自2022年9月起升任城發商管總經理。

劉先生自2017年10月至2018年3月擔任長沙先導銀象文化傳媒有限公司副總經理。

劉先生於2009年6月完成中國人民解放軍桂林空軍學院經濟管理工程專業本科課程。

劉瀟先生，39歲，自2022年9月起擔任本公司副總經理。自2021年4月至2022年9月，劉先生歷任園林公司總經理助理，並自2022年9月起升任執行董事、總經理及法定代表人。

劉先生自2014年12月至2020年8月擔任長沙城投國際會展中心投資開發有限責任公司工程建設部工程主管、副經理、工程管理部經理及總工辦主任。劉先生還曾於2020年8月至2021年4月擔任城發集團公司建設管理部總經理助理。

劉先生分別於2006年及2009年6月自中國湖南大學取得工學學士學位及工學碩士學位。

於2012年12月及2021年12月，劉先生獲得湖南省人力資源和社會保障廳頒發的中級工程師資格及高級工程師資格。

傅妍女士，53歲，於2018年11月獲委任為本公司綜合總監，於2022年9月被進一步委任為總經理助理。

從2010年3月至2010年5月，傅女士在湖南交泰建材有限公司（一家主要從事土木工程建築業務的企業）擔任董事長助理職務，於此期間其主要負責協助董事長處理日常業務。

於2010年7月至2017年3月，傅女士歷任長沙綜合交通樞紐建設投資有限公司綜合管理部副經理、經理，總經理助理職務。於2016年7月至2017年3月，傅女士擔任長沙先導資產經營管理有限公司總經理助理職務。於2017年3月至2018年11月，傅女士擔任長沙月亮島文旅新城投資有限公司綜合總監職務。

於1992年7月，傅女士在中國中南大學取得文學學士學位。

謝炬先生，43歲，於2019年8月獲委任為本公司項目總監。謝先生於2022年9月進一步被委任為本公司總經理助理和城發物業常務副總經理。

於2010年8月至2015年12月，謝先生在長沙綜合交通樞紐建設投資有限公司擔任站務部部門副經理職務。於2015年12月至2019年8月，謝先生歷任本公司項目管理中心項目副主任、長沙西中心物業管理服務項目項目主任、項目總監等職務。謝先生自2018年12月起擔任望城物業管理董事長。

於2002年6月，謝先生在中國湖南稅務高等專科學校（現稱國家稅務總局稅務幹部學院（長沙））物業管理專業畢業。於2015年1月，謝先生通過網絡教育從西安電子科技大學工商管理專業畢業。

於2004年9月，謝先生從建設部人事教育司、建設部住宅與房地產業司獲得全國物業管理企業經理崗位證書。於2010年3月，謝先生從深圳市考試院獲得經濟師資格證。於2013年12月，謝先生從湖南省人力資源和社會保障廳獲得物業管理師證。



熊浩先生，37歲，於2021年4月獲委任為本公司總經理助理。熊先生於2022年3月擔任照明公司總經理職務。

從2009年6月至2010年7月，熊先生在湖南省衡陽至炎陵高速公路第六監理處歷任駐楊林服務區水電監理專員，衡炎管理處水專業監理工程師、水電專業監理工程師等職務。

於2010年7月至2014年9月，熊先生在長沙市軌道交通集團配套項目建設有限公司（一家從事土木工程建築業務的公司）擔任工程部現場代表職務。於2014年9月至2021年5月，熊先生在長沙市長東投資發展有限公司歷任工程管理部副經理、經理職務。

於2009年7月，熊先生在中國南華大學取得工學學士學位。

於2015年8月，熊先生取得湖南省人力資源和社會保障廳頒發的工程師資格證。於2020年12月，熊先生取得湖南省人力資源和社會保障廳頒發的高級工程師資格證。

### 聯席公司秘書

王國賦先生，50歲，於2023年9月獲委任為聯席公司秘書，其履歷詳情請參閱本節「一 董事會」。

林庚墀先生，44歲，於2023年9月獲委任為聯席公司秘書。林先生為方圓企業服務集團（香港）有限公司助理經理。彼持有布萊德福德大學工商管理學士學位及香港都會大學企業管治碩士學位，並自2023年4月起為香港公司治理公會的資深會員。

### 董事委員會

本公司已根據中國相關法律法規及上市規則的企業管治常規設立三個董事委員會，即審計委員會、薪酬及評估委員會及提名委員會。

### 審計委員會

本公司審計委員會由三名董事組成，即陳嘉麗女士、謝志偉先生及余效先生。陳嘉麗女士擔任審計委員會主席且為具備適當專業資格的獨立非執行董事。審計委員會的主要職責如下：

- (i) 審核本公司財務政策及其貫徹執行情況，監督本公司財務活動；
- (ii) 審核本公司的財務資料及其相關披露；
- (iii) 審議和批准本公司風險管理及內部控制評估建議書，監督及評估本公司的風險管理及內部控制工作；
- (iv) 根據董事會的授權，審議和批准本公司的審計預算、員工薪酬及主要高級人員任免，監督及評估本公司內部審計工作，擬訂本公司中長期審計規劃、年度工作計劃及內部審計體系設置方案，並向董事會報告；
- (v) 提議聘請或解聘外部會計公司，監督外部會計公司的工作，評估外部會計公司的報告，以確保外部會計公司就其審計工作承擔相應責任；
- (vi) 協調內部審計部門與外部會計公司之間的溝通，並監督內部審計部門與外部會計公司之間的關係；
- (vii) 監控本公司有關財務報告和風險管理及內部控制中的不合規行為；及
- (viii) 本公司註冊成立所在地及本公司股份上市所在地的法律、法規、監管文件、證券監督管理機構的規則以及組織章程細則規定的其他事宜及經董事會授權的事宜。

### 提名委員會

本公司提名委員會由三名董事組成，即謝毅先生、謝志偉先生及戴曉鳳博士。謝毅先生擔任提名委員會主席。提名委員會的主要職責如下：

- (i) 擬訂董事及高級管理層的選舉程序及標準，並就擬訂程序及標準向董事會提出建議；
- (ii) 就董事、總裁及董事會秘書人選提名向董事會提出建議；
- (iii) 對董事及高級管理層人選的任職資格進行初步審核；
- (iv) 就董事委員會的主席及委員人選提名向董事會提出建議；及
- (v) 本公司註冊成立所在地及本公司股份上市所在地的法律、法規、監管文件、證券監督管理機構的規則以及組織章程細則規定的其他事宜及經董事會授權的事宜。

### 薪酬及評估委員會

本公司薪酬及評估委員會由三名董事組成，即戴曉鳳博士、顏永翔先生及陳嘉麗女士。獨立非執行董事戴曉鳳博士擔任薪酬及評估委員會主席。薪酬及評估委員會的主要職責如下：

- (i) 組織和擬訂董事及高級管理層的薪酬政策及方案並提交董事會批准，及根據董事及高級管理層的績效評估提出薪酬分配方案的建議並提交董事會批准；及
- (ii) 本公司註冊成立所在地及本公司股份上市所在地的法律、法規、監管文件、證券監督管理機構的規則以及組織章程細則規定的其他事宜及經董事會授權的事宜。

## 黨委

根據《中國共產黨章程》及《中國共產黨國有企業基層組織工作條例(試行)》，本公司已成立多個中國共產黨支部委員會(「支部委員會」)。支部委員會的主要職責及權限範圍包括以下各項：

- i. 學習及貫徹中國共產黨的理論、路線、方針、決議及政策；
- ii. 參與本公司的決策過程；
- iii. 教育、管理、監督及支持本集團內的中國共產黨黨員，並幫助有關黨員的個人發展；
- iv. 根據工會、共青團、婦女組織等群眾組織的內部政策，領導及支持有關組織的工作；
- v. 監督本集團中國共產黨黨員及其他員工遵守相關法律法規及本公司內部控制政策；及
- vi. 為中國共產黨的發展提供建設性意見。

## 董事、監事及高級管理層薪酬及酬金

董事、監事及高級管理層以薪金、津貼、酌情花紅、退休福利計劃及其他實物福利的形式收取酬金，並經參考可資比較公司支付的款項、彼等的投入時間及本公司的業績。

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年，董事及監事的薪金、津貼、酌情花紅、退休福利計劃以及其他實物福利(如適用)的總額分別約為人民幣1.5百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣4.0百萬元。董事及監事的薪酬乃經參考彼等的經驗、職責、表現及可資比較公司支付的酬金釐定。

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年，五名最高薪酬人士（包括董事及監事）的袍金、薪金、津貼、酌情花紅、退休福利計劃以及其他實物福利（如適用）分別約為人民幣2.9百萬元、人民幣2.6百萬元及人民幣3.5百萬元。於往績記錄期間，本公司概無向董事、監事或五名最高薪酬人士支付而該等人士亦無收取任何薪酬，作為吸引該等人士加入本公司或加入本公司後的獎勵。於往績記錄期間，我們概無向董事、前任董事、監事、前任監事或五名最高薪酬人士支付而該等人士亦無收取任何補償金，作為與本公司任何子公司事務管理有關的離職補償。

概無董事或監事於往績記錄期間放棄任何薪酬。除上文所披露者外，於往績記錄期間，本公司或其任何子公司概無其他已付或應付予董事、監事或五名最高薪酬人士的款項。

據估計，根據現行安排，截至2024年12月31日止年度應付予董事及監事的薪酬總額（包括薪金但不包括酌情花紅及實物福利）將約為人民幣3.4百萬元。

我們通過參考（其中包括）可資比較公司所支付的市場薪酬及酬金水平、董事、監事及高級管理層各自的職責以及本公司的業績，定期檢討及釐定董事、監事及高級管理層的薪酬及酬金方案（包括獎勵計劃）。

### 企業管治

董事深明將良好企業管治元素納入本集團管理架構及內部程序以達至有效問責的重要性，並致力確保本集團業務合法、合乎道德及負責任地營運。本公司已採納企業管治守則所載的核心條文，並已制定內部合規政策，當中載列我們的合規要求，以確保與企業管治守則所載守則條文保持一致。

此外，本公司為僱員提供定期及專題培訓，使彼等熟悉我們的內部合規政策，並讓彼等具備有效及一致實施內部合規政策所需的知識。本公司亦致力認同，董事會應包括執行董事及獨立非執行董事的均衡組合，以確保董事會具有強大的獨立性，從而可有效地作出獨立判斷。

此外，根據上市規則附錄C1所載企業管治守則，董事會將定期檢討各董事是否投入足夠時間及精力於本集團事務，包括但不限於檢討董事會會議或董事會委員會會議的出席記錄。倘有關董事對本集團所投放的時間存有疑慮，董事會可要求有關董事就其重大投放的任何變動向董事會提供最新資料。

於最後實際可行日期，經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，董事並不知悉發生任何偏離上市規則附錄C1所載的企業管治守則之守則條文的事件。

### 董事會多元化政策

本公司已採納董事會多元化政策，其闡明董事會實現更高水平多元化的方式。著重於確保董事會成員的技能及經驗組合均衡分佈，以提供不同觀點、見解及考驗，讓董事會可以有效地履行其職務及職責、支持本公司核心業務及戰略的良好決策。本公司已從多方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於人選的技能、知識、專業經驗及資格、文化背景及教育背景、年齡、性別及多樣性。董事會還將考慮所選人選將為董事會帶來的潛在貢獻，以更好地服務於本公司的需求和發展。本公司也認識到多元化政策在吸引、激勵和留住人才方面的重要性。為達致理想的董事會，或會不時制定及檢討額外可計量目標／特定多元化目標，以確保其恰當性。

董事會目前由六名男性及兩名女性成員組成，包括四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事，年齡介乎39歲至63歲不等，並具有多元化背景及經驗。我們認為，董事會在技能組合、經驗、專業知識及多元化方面具有均衡的組合，這增強了董事會在實現可持續業務運營及提升股東價值方面的決策能力和整體有效性。了深知性別多元化的重要性，本公司已經並將繼續採取措施促進董事會的性別多元化。本公司在挑選合適的新人選或額外人選加入董事會時，將繼續考慮增加女性董事會成員的比例，以確保實現適當的性別多元化。

於上市後，提名委員會將不時(i)討論並協定預期目標，以確保董事會多元化，及(ii)審閱並在必要時更新董事會多元化政策，以確保政策維持有效。本公司將於其年度企業管治報告內(i)披露各董事的履歷詳情及(ii)報告董事會多元化政策的實施情況(包括本公司是否已達致董事會多元化)。

### 合規顧問

本公司已委任滋博資本有限公司(「合規顧問」)為我們上市後的合規顧問，以遵守香港上市規則第3A.19條的規定。

我們預期將與合規顧問訂立合規顧問協議，協議的主要條款如下：

- (a) 根據上市規則第3A.19條，我們已委任合規顧問擔任公司合規顧問，任期由我們的H股在聯交所上市日期起至本公司就上市日期後首個完整財政年度的財務業績派發年度報告日期或直至該協議終止為止(以較早者為準)止期間。
- (b) 合規顧問將向本公司提供若干服務，包括就遵守香港上市規則及適用法例、規則、守則及指引給予指引及建議，及(如適當)作為本公司與聯交所溝通的主要渠道之一。
- (c) 合規顧問會盡快將聯交所公佈的上市規則的任何修訂或補充告知我們。合規顧問亦會將香港適用法律及指引的任何修訂或補充告知我們。

## 主要股東

據董事所知，截至最後實際可行日期及緊接全球發售完成後，下列人士將擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的股份及相關股份的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下在本集團成員公司的股東大會上表決的任何類別股本面值10%或以上權益：

### 於本公司的權益

股東名稱	權益性質	股份類別	於最後實際可行日期 及緊接全球發售 完成前持有的股份 <sup>(1)</sup>		緊隨全球發售 完成後於本公司股本 總額中持有的股份 <sup>(1)</sup>	
			數目	概約百分比	數目	概約百分比
城發集團公司	實益擁有人	非上市股份	114,000,000	95%	114,000,000	71.25%
			股(L)		股(L)	
	由受控制法團 持有的權益 <sup>(2)</sup>	非上市股份	6,000,000	5%	6,000,000	3.75%
			股(L)		股(L)	

附註：

- (1) 字母「L」代表於我們股份的好倉。
- (2) 岳麓山公司由城發集團公司間接全資擁有。根據證券及期貨條例，城發集團公司被視為在岳麓山公司持有的股份中擁有權益。

城發集團公司在我們股份中擁有的權益將約為72.29%。

除本節上文「主要股東－於本公司的權益」一段所披露者外，董事並不知悉有任何其他人士將於緊隨全球發售完成後在股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向我們及聯交所（視乎情況而定）披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司或我們任何子公司的股東大會上表決的任何類別股本面值10%或以上權益。



---

## 股本

---

本節介紹關於本公司在全球發售完成後的股本的有關資訊。

截至最後實際可行日期，本公司的註冊股本為人民幣120,000,000元，分為120,000,000股非上市股份，每股面值為人民幣1.00元。

緊隨全球發售完成後，本公司的股本如下：

股份詳情	股份數目	佔總股本的百分比
非上市股份	120,000,000	75%
根據全球發售將予發行的H股	40,000,000	25%
總股本	<u>160,000,000</u>	<u>100%</u>

### 假設

上表假設全球發售是無條件的，且股份根據全球發售發行。本表未計算根據授予本公司董事發行或購回股份的一般授權而可能由本公司發行或購回的任何股份。

### 公眾持股量要求

上市規則第8.08條規定，尋求上市的證券必須有公開市場，且發行人的上市證券須維持足夠公眾持股量。一般而言，即指(i)在任何時間發行人的已發行股份總數至少有25%須由公眾持有；及(ii)倘發行人擁有一種或多種類別證券（尋求上市的證券類別除外），則於上市時公眾（在所有受監管市場（包括聯交所））持有的發行人證券總數須至少佔發行人已發行股份總數的25%。然而，尋求上市的證券類別不得少於發行人已發行股份總數的15%，且於上市時的預期市值必須不少於125百萬港元。

根據上表資料，本公司於全球發售完成後將符合上市規則項下公眾持股量的規定。我們將在上市後的連續年報中適當披露我們的公眾持股量，並確認我們的公眾持股量是否充足。

### 我們的股份

全球發售完成後已發行的H股及非上市股份均為本公司股本中的普通股，且均被視為一種類別的股份。但除特定的中國境內合格機構投資者、滬港股票市場交易互聯互通機制（滬港通）和深港股票市場交易互聯互通機制（深港通）項下的合格中國投資者以及其他依照中國有關法律法規或經有權機構批准可以持有H股的人士外，H股一般不得被中國的法人和自然人認購和交易。H股僅可以港幣認購和交易。

### 排名

非上市股份及H股在所有其他方面享有同等權益，尤其是就本文件日期後宣佈、支付或作出的股息或分紅而言，非上市股份及H股享有同等權益。就我們所有股份的股息將以港幣或人民幣支付（視情況而定）。除現金外，股息還可以股份的形式支付。除現金外，股息還可以股份的形式分配。

### 將我們的非上市股份轉換為H股

根據國務院證券監督管理機構的規定，非上市股份可以轉換為在境外證券交易所上市交易的股票，但須符合中國有關法律、法規規定的要求和程序。此外，該等轉換、交易和上市也應符合相關境外證券交易所的規定、要求和程序。

根據《境外上市試行辦法》及中國證監會公佈的五個相關指引，境內公司在境外直接發行股票並上市的，其境內未上市股份持有人申請將其股份轉換為在境外交易場所上市交易的股票的，應當符合中國證監會的相關規定，並授權境內公司向中國證監會代為申報。

若有任何非上市股份擬轉換為H股並作為H股在聯交所上市交易，該等轉換、上市交易將需要獲得包括中國證監會在內的中國相關監管機構及聯交所的批准。

於最後實際可行日期，董事並不知悉任何非上市股份持有人有意將其持有的全部或部分非上市股份轉換為H股。

### 全球發售前已發行股份的轉讓

《中國公司法》規定，公司公開發行股份前已發行的股份，自公司公開發行的股份在證券交易所上市交易之日起一年內不得轉讓。因此，本公司上市前已發行的股份應受此限制，自上市之日起一年內不得轉讓。

### 需要召開股東大會的情形

關於需要召開股東大會的情形，詳見本文件附錄五「組織章程細則概要」一節。

閣下閱讀以下討論與分析時，應與本招股章程附錄一會計師報告所載綜合財務資料(包括其附註)一併閱讀。我們的綜合財務資料乃根據國際財務報告會計準則編製。

以下討論與分析載有前瞻性陳述，反映我們當前對未來事件及財務表現的觀點。該等陳述乃基於我們根據自身經驗及對過往趨勢、當前狀況及預期未來發展以及我們認為適合當下情形的其他因素的認知而作出的假設與分析。然而，實際結果與發展是否符合我們的預期及預測取決於多項風險與不確定因素。在評估我們的業務時，閣下應謹慎考慮本招股章程提供的資料，包括但不限於「風險因素」及「業務」章節。

就本節而言，除非文意另有所指，否則2021年、2022年及2023年指截至各年份12月31日止年度。

## 概覽

我們是一家國有城市服務及運營提供商，業務運營主要位於長沙市。中國湖南省的物業管理服務、城市服務及商業運營服務市場競爭激烈且高度分散。按2023年的在管建築面積及總收入計，我們所有業務分部的市場份額分別約為湖南省物業管理市場的0.72%及1.08%。按2023年城市服務收入計，我們的市場份額約為湖南省城市服務市場的0.50%。按2023年的在管建築面積計，我們的市場份額約為湖南省商業運營服務市場的0.88%。

我們為客戶提供廣泛服務，打造植根於市區的有凝聚力的業務佈局。根據服務特點及行業標準，我們提供的服務分為三類，即(i)物業管理服務，(ii)城市服務，及(iii)商業運營服務。通過多年的發展及服務組合多元化，我們已形成優勢，為我們的服務組合提供支持。

於往績記錄期間，我們的業務及財務取得增長。截至2023年12月31日止年度，我們的在管物業管理項目總數為68個，在管建築面積為11.1百萬平方米，在管城市服務項目總數為157個，其中包括4個照明系統運營項目、150個停車場運營項目及3個市政環衛項目；於2023年，我們還完成了85個園林綠化及工程項目，截至2023年12月31日有87個項目正在施工中。截至2023年12月31日止年度，商業運營服務板塊在管項目總數為50個，在管建築面積為71.1萬平方米。於2021年、2022年及2023年，我們的總收入分別達人民幣431.7百萬元、人民幣528.5百萬元及人民幣651.9百萬元。於2021年、2022年及2023年，我們的年內利潤及全面收益總額分別為人民幣40.8百萬元、人民幣53.6百萬元及人民幣70.2百萬元。我們認為，有關財務業績主要由(i)我們的業務規模繼續穩步增長；(ii)我們開發和提供全面的服務組合的能力並專注於此；(iii)我們不斷發展的專業服務能力；及(iv)我們吸引新客戶和保留現有客戶的能力，因為我們繼續擴大我們的業務覆蓋範圍及提高我們的品牌知名度。

### 編製基準

歷史財務資料已根據國際會計準則理事會頒佈的所有適用國際財務報告準則會計準則編製。

編製符合國際財務報告準則會計準則的歷史財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，這會影響政策應用以及所呈報的資產、負債、權益、收入及開支金額。估計及相關假設乃基於過往經驗及於各情況下被視為合理的各種其他因素，其結果構成對無法從其他來源輕易得出的資產及負債賬面值作出判斷的基準。實際結果可能與該等估計有所不同。

估計及相關假設乃按持續基準進行審閱。倘修訂僅影響修訂估計的期間，則會計估計的修訂於該期間確認，倘修訂影響現時及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

管理層於應用對歷史財務資料有重大影響的國際財務報告準則時作出的判斷及估計不明朗因素的主要來源於本招股章程附錄一所載會計師報告附註3討論。

## 影響經營業績的主要因素

我們的經營業績一直且預期會繼續受多個因素重大影響，當中多個因素超出我們的控制範圍。該等因素包括但不限於以下各項：

### 我們應對宏觀環境以及房地產、物業管理及城市服務行業監管變化的能力

我們的業務及經營業績受宏觀經濟及房地產行業宏觀環境的變化以及影響物業管理行業及城市服務行業的監管環境及措施的影響。新物業開發項目的數量取決於房地產市場的表現，而房地產市場的表現則取決於整體經濟增長、城鎮化率、人口轉型及其導致的物業需求。城市服務項目數量亦受政府的城市規劃、財政投入能力及市場狀況規限。任何經濟衰退，尤其是我們運營所在地區的經濟衰退，均可能對我們的業務及經營業績造成不利影響。

於2022年，COVID-19疫情反覆爆發、房地產市場深度調整、整體經濟疲軟等因素，給物業管理和城市服務公司帶來更多挑戰。根據中國國家經濟的發展方向，作為基礎服務行業，物業管理行業正迅速轉型至現代服務行業。在城市精細化管理新標準的背景下及「放管服」改革持續推進下，城市服務市場預期將迎來新的機遇。物業管理公司已借行業增長之東風，加速整合至社會基礎管理領域及擴大多業務行業佈局，如城市服務市場，從而令整個行業向更加多元化、智能及優質服務穩步發展。有關詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們受監管環境及影響物業管理及房地產行業的措施所規限，其可能影響我們的業務發展」及「風險因素－與經營業務所在地區有關的風險」章節。

### 我們擴大業務規模的能力

我們未來的成功取決於我們維持及增加項目數量及在管建築面積的能力及我們通過擴大服務供應範圍及提高現有服務的質量和效率來進一步滲透市場的能力。我們所有業務分部的項目總數從2021年的299個增加至2023年的360個，及我們的物業管理服務及商業運營服務的在管總建築面積從2021年的11.2百萬平方米增加至2023年的11.8百萬平方米，推動了收入增長，為本集團長期可持續發展提供了必要的基礎和保證。

因此，我們的業務及經營業績受我們能否維持及增加項目數量及在管建築面積規模所影響，而這又受我們能否重續現有及取得新服務合同所影響。此外，我們已於疫情平息後抓住城市服務市場化程度不斷提高湧現的更多機遇，並憑藉我們的經驗、資源、長期營運及服務公共物業的地區優勢逐步取得先發優勢。我們堅持自己的戰略，通過多個業務動力尋求發展，我們的物業管理及城市服務持續取得共同增長。

我們的母集團城發集團已經並有望繼續為我們的長期可持續增長做出貢獻，這給予了我們極強的發展信心。於隨後的往績記錄期間，我們一直不斷努力擴大來自獨立第三方的業務，旨在擴大我們的收入來源及實現客戶組合多元化。未來，我們將進一步鞏固獨立業務發展，增強拓展能力和市場競爭優勢，及減少對關聯方的依賴。

### 我們的品牌定位及定價能力

我們一直將品牌競爭力視為能否取得未來成功的關鍵，而品牌美譽度成為客戶選擇與我們交易的核心要素。憑藉多元化的服務組合及植根於湖南省的國有背景，我們認為，我們已在業務經營所在地建立良好的聲譽，這促使我們與獨立第三方訂立服務合同，並為新項目帶來更多的合作機會。由於我們的大部份收入來自物業管理及城市服務，我們的經營業績及財務狀況受我們提供此類服務的定價能力所影響，這在一定程度上受我們在中國物業管理及城市服務行業的品牌知名度及定位所影響。

我們對服務定價時一般會考慮影響我們市場競爭力的多種因素，如物業的特點及地域據點，服務的規模及範圍，我們的預計費用及目標利潤率，客戶概況，可資比較物業的定價，以及當地政府對物業管理費及公共停車場的指導價格（如適用）。我們與政府部門簽訂的合同亦可能受政府招標、政府指引、政府預算、行業標準等要求所影響。我們亦須權衡多項考慮因素，包括我們的競爭力、盈利能力以及我們塑造及維護我們作為優質物業管理及城市服務提供商的形象的能力。於釐定定價時未能有效權衡多種因素可對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 我們優化業務組合的能力

我們優化業務組合的能力對我們的業務及經營業績至關重要。物業管理服務是我們現有業務的重要基石；而城市服務已成為我們城區多元化及專業化服務的核心，收入及利潤穩步增長；商業運營服務則是得益於行業價值鏈中業務多元化的另一個重要業務部門。我們致力充分利用自身優勢，從而為我們的服務夯實基礎，打造品牌生態，進一步為我們的持續穩健增長鋪平道路。於往績記錄期間，我們的業務及經營業績受我們整合資源及提供相關服務的能力所影響，而這通常會導致毛利率狀況。我們收入及成本架構的任何變動或任何業務分部毛利率的變動均可能對我們的整體毛利率造成相應影響。

有關我們毛利率的詳情，請參閱本節「一 綜合損益及其他全面收益表節選部份描述 — 毛利及毛利率」一段。隨著我們繼續優化業務組合和收入及成本結構，我們尋求繼續擴大業務規模，提高長期盈利能力。

### 我們管理成本及提高經營效率的能力

我們維持或提升現有盈利能力水平的的能力取決於我們能否有效控制成本，尤其是勞工成本及材料成本的能力。為應對不斷上升的勞工成本，同時維持及提升我們的服務質量，我們擬在業務持續增長的同時優化我們的勞工成本，包括標準化和自動化智能辦公和管理，通過利用技術進步來提高我們的業務執行能力，以消除我們對人工勞動的依賴。

於2021年、2022年及2023年，我們產生的勞工成本分別為人民幣185.2百萬元、人民幣232.8百萬元及人民幣262.9百萬元，分別佔有關年度我們總銷售成本的57.1%、57.2%及52.6%。此外，於2021年、2022年及2023年，我們分別產生材料成本人民幣46.5百萬元、人民幣59.5百萬元及人民幣115.2百萬元，分別佔有關年度我們總銷售成本的14.3%、14.6%及23.0%。因此，我們的勞工成本及／或材料成本的任何顯著不利變動均可能對我們的毛利率產生負面影響，並損害我們的盈利能力。

下表參考我們的勞工成本及材料成本於2021年、2022年及2023年的假設性波動，及在所有其他因素保持不變的情況下，載列我們年內除稅前利潤的敏感度分析，惟僅供說明用途。



## 財務資料

### 勞工成本上漲／下降

	+/-3%	+/-5%	+/-10%
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)

### 稅前利潤下降／上漲

2021年度	5,556	9,259	18,519
2022年度	6,985	11,642	23,283
2023年度	7,886	13,144	26,288

### 材料成本上漲／下降

	+/-3%	+/-5%	+/-10%
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)

### 稅前利潤下降／上漲

2021年度	1,395	2,325	4,650
2022年度	1,784	2,973	5,947
2023年度	3,455	5,759	11,517

## 我們與其他市場參與者競爭的能力

長沙市、湖南省及中國的物業管理服務、城市服務及商業運營服務市場競爭激烈。我們在多個方面主要與其他大型全國、地區及地方物業管理服務供應商競爭，包括業務規模、品牌知名度、服務價格及質量、管理質量、人才及技術專長。根據中指院的資料，中國物業管理、城市及商業運營服務市場的集中度預期將於未來提高，市場參與者將進一步擴展其服務組合及提高品牌知名度。新技術的不斷發展及應用將進一步推動中國綜合物業管理、城市及商業運營服務市場的發展。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－競爭」及「行業概覽－競爭」章節。

我們與競爭者競爭及維持或提升市場地位的能力取決於我們增強競爭實力的能力。得益於我們與城發集團及其聯繫人及／或合資企業、政府機構及其他第三方合作提供多元化服務的經驗，我們相信我們能夠獲得城發集團及其聯繫人及／或合資企業的支持，我們亦能夠獨立尋求及把握市場機會，並保持業務增長。倘我們未能與其他市場參與者有效競爭並維持或提高我們的市場份額，我們的收入及盈利能力或會受到不利影響。

## COVID-19疫情的影響

自2019年12月底以來，COVID-19疫情的爆發已對中國及全球經濟產生重大不利影響，導致眾多政府宣佈進入緊急狀態並實施防控措施，如強制隔離、關閉工作場所及設施、限制出行及其他相關措施。

我們的財務表現受到COVID-19疫情的一定影響。由於受COVID-19疫情影響，某些租戶終止租約，及於2022年疫情不可避免地增加了我們因抗擊疫情產生的額外支出，例如與加強衛生及預防措施以及聘請疫情預防人員有關的成本及開支，從而影響了我們的收入及利潤，因此，我們的商業運營服務收入在2022年有所下降。於2021年及2022年，我們防護裝備採購總開支分別為人民幣0.2百萬元及人民幣0.3百萬元。儘管COVID-19疫情對我們的財務狀況產生上述影響，但據董事所知，本集團在收繳服務費方面並未遇到任何重大困難。在COVID-19疫情於2023年初平息後，我們於2023年並無進一步產生任何防護裝備採購開支，及同年我們的商業運營服務的收入實現增長。

董事認為，截至最後實際可行日期，我們的財務表現或經營業績並未受到重大不利影響，此乃基於於往績記錄期間我們能夠繼續增長多元化服務，並保持收入穩步增長的增長勢頭。截至2024年3月31日，我們的現金及現金等價物為人民幣169.2百萬元。我們相信，我們當前的流動資金水平足以讓我們成功渡過一段較長時間的不確定性。儘管中國的COVID-19疫情於2023年初得到控制，但COVID-19的未來發展及其對行業及業務的長期影響仍不確定。有關詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們或會遭受自然災害、戰爭或恐怖襲擊或其他我們無法控制的因素」一節。

## 重大會計政策資料、判斷及估計

我們的部份會計政策需要我們就會計項目運用估計及假設以及複雜判斷。我們在應用會計政策時所採用的估計及假設以及作出的判斷對我們的財務狀況及經營業績有重大影響。我們的管理層根據過往經驗及其他因素（包括行業實踐及我們根據情況視為合理的對日後事件的預期）持續評估該等估計、假設及判斷。於往績記錄期間，我們管

理層的估計或假設與實際結果之間並無出現任何重大偏差，且我們對該等估計或假設並無作出任何重大變更。我們預期該等估計及假設在可預見的未來不會出現任何重大變更。

下文載列我們認為對我們至關重要或涉及在編製財務報表時所採用最重大估計、假設及判斷的會計政策。有關進一步詳情載於本招股章程附錄一所載會計師報告附註2及3。

## 收入確認

### 客戶合同收入

當產品或服務的控制權按本集團預期有權獲取的承諾對價數額轉移至客戶時，收入予以確認，但不包括代表第三方收取的金額，如增值稅或其他銷售稅。

本集團的收入主要來自提供物業管理服務、照明系統運營服務、市政環衛服務、園林綠化及工程服務、商業運營服務及停車場運營服務。本集團的收入來源如下：—

#### — 提供物業管理服務、照明系統運營服務及市政環衛服務

對於按包幹制管理的物業及公共設施的物業管理服務、照明系統運營服務及市政環衛服務，倘若本集團作為委託人，主要負責向業主或使用人提供若干服務，本集團按期為所提供的服務開具固定金額的發票，並按本集團有權開具發票的金額確認為收入，與已完成的業績價值直接對應。

#### — 提供商業運營服務

為購物中心業主提供的商業運營服務主要包括招租服務、租戶管理及收租服務，服務費按租金的一定比例計算，並於提供該等服務時按月確認收入。

— 提供園林綠化及工程服務

提供園林綠化及工程服務的收入在一段時間內確認，使用投入法衡量服務完全滿意的進度，因為本集團的業績創造或增強了客戶在創造或增強資產時控制的資產。投入法按照為滿足工程服務實際產生的成本佔估計總成本的比例確認收入。

— 提供停車場運營服務

提供停車場運營服務的收入包括用戶使用本集團提供的停車位所收取的費用。停車費的價格按使用次數、時間段、月度或合同基準計算。

**其他來源的收益及其他收入**

— 利息收入

利息收入按實際利率法於應計時確認。

— 政府補助

政府補助最初於有合理保證將會收到政府補助且本集團將遵守其所附條件時於財務狀況表內確認。補償本集團所產生開支的補助按有系統的基準於產生開支的同一期間於損益確認為收入。補償本集團資產成本的補助在綜合財務狀況表中確認為遞延收入，並在相關資產的可使用年期內有系統而合理地轉入損益。

— 來自經營租賃的租金收入

經營租賃項下應收的租金收入乃於租賃期涵蓋的期間內分期等額於損益確認，但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所得利益的模式則除外。授出的租賃優惠於損益確認為應收淨租賃付款總額的組成部分。並非取決於指數或利率的可變租賃付款於賺取的會計期間確認為收入。

— 股息

非上市投資的股息收入於股東收取付款的權利確立時確認。

**合同資產及合同負債**

合同資產乃於本集團有權無條件獲取合同所載支付條款下的對價前確認收入時確認。合同資產按本招股章程附錄一所載會計師報告附註2(i)(i)所載政策進行預期信貸虧損評估，並在收取對價的權利成為無條件時重新分類至應收款項。

合同負債乃於客戶在本集團確認相關收入前支付不可退回對價時確認。倘本集團有無條件權利在本集團確認相關收入前收取不可收回對價，則合同負債亦會獲確認。在相關情況下，相應應收款項亦會獲確認。

就與客戶的單一合同而言，將呈列合同資產淨值或合同負債淨額。對多份合同而言，不相關合同的合同資產及合同負債不按淨額基準列報。

合同包含重大融資成份時，合同結餘包括按實際利率法計算的應計利息。

**信貸虧損及資產減值**

**(i) 金融工具及合同資產的信貸虧損。**

本集團就按攤銷成本計量的金融資產（包括現金及現金等價物、受限制銀行存款、貿易應收款項及其他應收款項）以及國際財務報告準則第15號定義的合同資產確認預期信貸虧損的虧損撥備。

以公允價值計量的其他金融資產，包括按公允價值計入損益計量的金融資產，毋須進行預期信貸虧損評估。

**預期信貸虧損計量**

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損按所有預期短缺現金的現值（即按照合同應付本集團的現金流量與本集團預期收取現金流量的差額）計量。

倘貼現影響屬重大，預期短缺現金將使用以下貼現率貼現：

- 現金及現金等價物、受限制銀行存款、貿易及其他應收款項以及合同資產：初始確認時釐定的實際利率或其約數。

估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合同期間。

於計量預期信貸虧損時，本集團會考慮在毋須付出過多成本或努力下即可獲得的合理可靠的資料，包括有關過往事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損採用以下基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指預期將因報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的虧損；及
- 全期預期信貸虧損：指預期將因預期信貸虧損模型適用項目的預期年內所有可能發生的違約事件而導致的虧損。

貿易應收款項及合同資產的虧損撥備一般乃按等同於全期預期信貸虧損的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損是利用基於本集團過往信貸虧損經驗的撥備矩陣進行估算，並按於報告日期債務人的特有因素及對當前及預測整體經濟狀況的評估進行調整。

對於所有其他金融工具，本集團確認相當於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非自初始確認以來金融工具的信貸風險顯著增加，在該情況下，虧損撥備按等同於全期預期信貸虧損的金額計量。

#### *信貸風險顯著增加*

評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否顯著增加時，本集團會比較於報告日期及於初始確認日期評估的金融工具發生違約的風險。作出該重新評估時，本集團認為，(i)如借款人大可能在本集團無追索權採取變現抵押（如持有）等行動的情況下向本集團悉數支付其信貸責任；或(ii)金融資產逾期90天，則構成違約事件。本集團會考慮合理可靠的定量及定性數據，包括過往經驗及在毋須付出過多成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來有否顯著增加時會考慮以下資料：

- 未能按合同到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信用評級（如有）的實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境的現狀或預測變動對債務人履行其對本集團責任的能力有重大不利影響。

取決於金融工具的性质，信貸風險顯著增加的評估按個別基準或共同基準進行。如評估按共同基準進行，金融工具則按共同的信貸風險特徵（如逾期狀況及信貸風險評級）進行分組。

預期信貸虧損於各報告日期重新計量以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益內確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對有關賬面值作出相應調整。

### 利息收入計算基準

根據本招股章程附錄一所載會計師報告附註2(r)(ii)(a)確認的利息收入按金融資產的總賬面值計算，除非該金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本（即總賬面值減虧損撥備）計算。

於各報告日期，本集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違反合同，如欠繳或逾期事件；
- 借款人很有可能將告破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人有不利影響；  
或
- 由於發行人出現財務困難，證券活躍市場消失。

#### 撤銷政策

若日後實際上不可收回款項，則會撤銷（部份或全部）金融資產或合同資產的總賬面值。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或可產生足夠現金流量的收入來源來償還待撤銷的金額。

隨後收回先前撤銷的資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

#### 應收款項的預期信貸虧損

本集團根據違約及預期虧損率風險的假設釐定應收款項的撥備。本集團根據往績、現行市況及於各報告期末的前瞻性估計使用判斷來作出該等假設及選擇減值計算輸入數據。

若預期與原先估計不同，有關差異將影響該估計改變期間的貿易及其他應收款項、合同資產及相關虧損撥備的賬面值。有關主要假設及所用輸入數據的詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註26。



## 財務資料

### 綜合損益及其他全面收益表節選部份描述

下表載列我們於所示年度的綜合損益及其他全面收益表概要。

	截至12月31日止年度		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
收入	431,653	528,523	651,875
銷售成本	<u>(324,347)</u>	<u>(406,976)</u>	<u>(500,044)</u>
毛利	107,306	121,547	151,831
其他淨收入	8	3,790	2,184
銷售開支	(4,717)	(4,454)	(4,742)
行政開支	(42,324)	(43,744)	(53,391)
預期信貸虧損	<u>(11,920)</u>	<u>(10,758)</u>	<u>(7,266)</u>
經營利潤	48,353	66,381	88,616
應佔聯營公司及合營企業的 利潤減虧損	4,646	3,092	2,178
財務收入	1,180	1,221	2,212
財務成本	<u>(1)</u>	<u>(8)</u>	<u>(6)</u>
稅前利潤	54,178	70,686	93,000
所得稅	<u>(13,337)</u>	<u>(17,090)</u>	<u>(22,822)</u>
年內利潤及全面收入總額	<u><u>40,841</u></u>	<u><u>53,596</u></u>	<u><u>70,178</u></u>
歸屬於：			
本公司權益股東	40,400	53,095	70,178
非控股權益	<u>441</u>	<u>501</u>	<u>—</u>
	<u><u>40,841</u></u>	<u><u>53,596</u></u>	<u><u>70,178</u></u>
每股盈利(人民幣元)			
基本及攤薄	<u><u>0.34</u></u>	<u><u>0.44</u></u>	<u><u>0.58</u></u>

## 財務資料

### 收入

我們收入來自於三大業務分部，即(i)物業管理服務；(ii)城市服務；及(iii)商業運營服務。於2021年、2022年及2023年，我們分別錄得總收入人民幣431.7百萬元、人民幣528.5百萬元及人民幣651.9百萬元。

下表載列所示年度我們的收入按業務分部劃分的明細。

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
物業管理服務	192,256	44.6	207,466	39.2	237,902	36.5
城市服務	185,352	42.9	274,720	52.0	353,290	54.2
商業運營服務	54,045	12.5	46,337	8.8	60,683	9.3
<b>總計</b>	<b>431,653</b>	<b>100.0</b>	<b>528,523</b>	<b>100.0</b>	<b>651,875</b>	<b>100.0</b>

我們繼續深耕物業管理服務，同時積極發展我們的城市服務優勢。隨著我們繼續優化我們的服務組合，以推動長期增長及提高盈利能力，我們的物業管理及城市服務的收入貢獻穩健增長，令我們的總收入持續增加。於2021年、2022年及2023年，與總收入的持續增加一致，城市服務的相關收入佔比持續增長，分別佔總收入的42.9%、52.0%及54.2%，而與物業管理服務相關的收入佔比於相關年度相應下降，因為我們尋求城市服務的業務增長點和收入來源，並通過在湖南省實施項目，推動市場拓展，進一步建立我們在城市服務方面的綜合能力，努力成為客戶首選的城市服務品牌，為我們的長遠發展奠定堅實的基礎。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－業務策略」一節。

### 物業管理服務收入

於2021年、2022年及2023年，我們分別錄得物業管理服務收入人民幣192.3百萬元、人民幣207.5百萬元及人民幣237.9百萬元，分別佔我們總收入的44.6%、39.2%及36.5%。同年，所有物業管理費均按包幹制方式收取。根據包幹制，我們就通過員工和

## 財務資料

分包商提供的物業管理服務收取一筆固定的「全包」費用。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－物業管理費」一節。

下表載列所示年度我們的物業管理服務收入按物業類型劃分的明細。

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
公共物業	69,894	36.3	72,458	34.9	74,015	31.1
商業物業	95,191	49.5	105,798	51.0	114,563	48.2
住宅物業	1,264	0.7	2,483	1.2	12,384	5.2
增值服務	25,907	13.5	26,727	12.9	36,940	15.5
<b>總計</b>	<b><u>192,256</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>207,466</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>237,902</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

我們的大部份物業管理服務收入來自於向公共和商業物業提供物業管理服務，於2021年、2022年及2023年，向公共和商業物業提供物業管理服務的收入分別佔我們物業管理服務收入的36.3%、34.9%及31.1%，以及49.5%、51.0%及48.2%。

下表載列所示年度我們的物業管理服務收入按項目來源劃分的明細。

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
城發集團及 其聯繫人	131,991	68.7	150,576	72.6	171,634	72.1
獨立第三方	60,265	31.3	56,890	27.4	66,268	27.9
－政府／公共機構	57,674	30.0	55,084	26.5	47,787	20.1
－國有企業	1,380	0.7	1,806	0.9	12,661	5.3
－其他	1,211	0.6	－	－	5,820	2.5
<b>總計</b>	<b><u>192,256</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>207,466</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>237,902</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

附註：本集團的項目來源分類乃按本集團獲得項目並賺取經濟利益的最初來源，而非按本集團服務的最終用戶（即客戶）釐定。就物業管理服務而言，項目來源按物業開發商或業主分類。

## 財務資料

來自城發集團及其聯繫人的物業管理項目的收入佔物業管理服務收入的比例從2021年的68.7%上升至2022年的72.6%，主要是由於在管建築面積及來自城發集團及其聯繫人的項目數量增加。於2022年及2023年，來自城發集團及其聯繫人的物業管理項目收入佔物業管理服務收入的比例保持相對穩定，分別為72.6%及72.1%。

### 城市服務收入

於2021年、2022年及2023年，我們分別錄得城市服務收入人民幣185.4百萬元、人民幣274.7百萬元及人民幣353.3百萬元，分別佔我們總收入的42.9%、52.0%及54.2%。

下表載列所示年度我們的城市服務收入按服務類型劃分的明細。

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
園林綠化及工程	83,482	45.0	125,847	45.8	186,347	52.8
照明系統運營	30,856	16.7	64,007	23.3	67,497	19.1
停車場運營	42,089	22.7	40,633	14.8	46,733	13.2
市政環衛	28,925	15.6	44,233	16.1	52,713	14.9
<b>總計</b>	<b>185,352</b>	<b>100.0</b>	<b>274,720</b>	<b>100.0</b>	<b>353,290</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期間各年度，得益於我們取得相關資質、業務成熟及能力提升，我們的園林綠化及工程取得了突破性進展並成功承接了77個、89個及129個園林綠化及工程項目。

得益於我們在城市服務領域的多元化及獨特性的探索，以及我們在湖南省城市服務方面的廣泛運營所獲得的品牌地位，我們的照明系統運營及市政環衛服務亦經歷了穩定擴張，這為我們提供了良好的增長潛力。

## 財務資料

下表載列所示年度我們的城市服務收入按項目來源劃分的明細。

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
城發集團及其						
聯繫人	117,160	63.2	151,853	55.3	187,526	53.1
獨立第三方	68,192	36.8	122,867	44.7	165,764	46.9
— 政府／公共機構	60,195	32.5	106,534	38.8	119,261	33.7
— 國有企業	3,057	1.6	7,840	2.8	45,113	12.8
— 其他	4,940	2.7	8,493	3.1	1,390	0.4
<b>總計</b>	<b>185,352</b>	<b>100.0</b>	<b>274,720</b>	<b>100.0</b>	<b>353,290</b>	<b>100.0</b>

附註：本集團的項目來源分類乃按本集團獲得項目並賺取經濟利益的最初來源，而非按本集團服務的最終用戶（即客戶）釐定。就停車場運營而言，項目來源按車位出租人分類；就其他城市服務而言，項目來源按合同的對手方分類。

來自獨立第三方所授予城市服務項目所得收入佔我們城市服務收入的百分比從2021年的36.8%提高至2022年的44.7%，主要受照明系統運營及市政環衛服務（該等服務均來自獨立第三方）的收入貢獻所推動。來自獨立第三方所授予城市服務項目所得收入佔我們城市服務收入的百分比從2022年的44.7%提高至2023年的46.9%，主要受園林綠化及工程服務、市政環衛服務及照明系統運營服務的收入貢獻所推動。

### 商業運營服務收入

於往績記錄期間，我們於2021年將先前根據轉租管理模式管理的物業轉為輕資產委託管理模式，以幫助我們以高效方式取得運營權，並使我們持續擴大業務規模。根據轉租管理模式，我們的收入主要包括來自租戶的租金收入。根據委託管理模式，我們的收入主要包括運營管理服務費，該費用主要按照租金收入的一定比例來計算。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－商業運營服務－商業運營服務協議」一節。

## 財務資料

於2021年、2022年及2023年，我們分別錄得商業運營服務收入人民幣54.0百萬元、人民幣46.3百萬元及人民幣60.7百萬元，分別佔我們總收入的12.5%、8.8%及9.3%，其中，人民幣1.7百萬元、人民幣0.9百萬元及零分別來自提供分租商業物業，而人民幣43.7百萬元、人民幣40.9百萬元及人民幣55.2百萬元分別來自商業運營費。我們的商業運營服務收入均來自來源於城發集團及其聯繫人的項目。

### 銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)勞工成本；(ii)材料成本；(iii)維修、保養及機械使用成本；(iv)能源成本(包括水費、電費及燃氣費等)；(v)租賃開支，主要為照明設備租賃、房屋租賃等；(vi)折舊及攤銷費用；及(vii)其他成本(主要包括辦公開支)。於2021年、2022年及2023年，我們分別錄得銷售成本人民幣324.3百萬元、人民幣407.0百萬元及人民幣500.0百萬元。

下表載列所示年度我們的銷售成本按性質劃分的明細。

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
勞工成本	185,188	57.1	232,832	57.2	262,875	52.6
— 員工成本	34,141	10.5	32,126	7.9	46,146	9.2
— 分包成本 <sup>(1)</sup>	151,047	46.6	200,706	49.3	216,729	43.4
材料成本	46,503	14.3	59,468	14.6	115,173	23.0
能源成本	30,890	9.5	40,693	10.0	41,243	8.3
維修、保養及 機械使用成本	29,181	9.0	41,162	10.1	48,507	9.7
租賃開支	13,797	4.3	15,230	3.8	16,074	3.2
折舊及攤銷費用	11,115	3.4	9,669	2.4	7,061	1.4
其他	7,673	2.4	7,922	1.9	9,111	1.8
<b>總計</b>	<b>324,347</b>	<b>100.0</b>	<b>406,976</b>	<b>100.0</b>	<b>500,044</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 分包成本主要包括分包及勞務派遣成本。

## 財務資料

我們銷售成本的主要組成部分為勞工成本，於2021年、2022年及2023年，分別佔我們總銷售成本的57.1%、57.2%及52.6%。

材料成本也是成本重大組成部份，於2021年、2022年及2023年，分別佔總銷售成本的14.3%、14.6%及23.0%。

### 毛利及毛利率

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，我們的整體毛利分別為人民幣107.3百萬元、人民幣121.5百萬元及人民幣151.8百萬元，整體毛利率分別為24.9%、23.0%及23.3%。

下表載列所示年度我們的毛利及毛利率按業務分部及項目來源劃分的明細。

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 (%)
<b>物業管理服務</b>	<b>38,401</b>	<b>20.0</b>	<b>30,164</b>	<b>14.5</b>	<b>35,950</b>	<b>15.1</b>
— 城發集團及其聯繫人	26,711	20.2	22,145	14.7	24,273	14.1
— 獨立第三方	11,690	19.4	8,019	14.1	11,677	17.6
<b>城市服務</b>	<b>39,992</b>	<b>21.6</b>	<b>66,433</b>	<b>24.2</b>	<b>78,009</b>	<b>22.1</b>
— 城發集團及其聯繫人	18,854	16.1	30,589	20.1	40,981	21.9
— 獨立第三方	21,138	31.0	35,844	29.2	37,028	22.3
<b>商業運營服務<sup>(1)</sup></b>	<b>28,913</b>	<b>53.5</b>	<b>24,950</b>	<b>53.8</b>	<b>37,872</b>	<b>62.4</b>
<b>總計</b>	<b><u>107,306</u></b>	<b>24.9</b>	<b><u>121,547</u></b>	<b>23.0</b>	<b><u>151,831</u></b>	<b>23.3</b>

附註：

(1) 於往績記錄期間，我們的所有商業營運服務項目均來自城發集團及其聯繫人。

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，整體毛利呈上升趨勢。特別是，城市服務毛利佔比從2021年的37.3%提高至2022年的54.7%，並保持相對穩定，於2023年為51.4%，並已成為我們整體毛利的主要來源，主要是因為我們抓住城市服務市場化及政府公用事業投入持續增長的機遇，發展城市服務，並已實現城市服務收入的穩定增長。

2021年至2022年，整體毛利率有所下降主要由於(i)物業管理服務的毛利率下降以及(ii)商業運營服務貢獻的百分比下降的綜合影響。有關詳情，請參閱本節「一 經營業績比較 – 截至2022年12月31日止年度與截至2021年12月31日止年度比較 – 毛利及毛利率」一段。我們的整體毛利率於2022年及2023年保持相對穩定，分別為23.0%及23.3%。

### **物業管理服務的毛利及毛利率**

於2021年、2022年及2023年，我們物業管理服務的毛利分別為人民幣38.4百萬元、人民幣30.2百萬元及人民幣36.0百萬元，同年毛利率分別為20.0%、14.5%及15.1%。我們物業管理服務的毛利率從2021年的20.0%下降至2022年的14.5%，乃主要由於2021年至2022年勞工成本（平均勞工工資及聘用人數增加所致）增加（與我們的業務擴張一致）以及2021年至2022年，電力單價上漲。勞工及水電成本為我們物業管理服務的主要成本組成部分。因此，勞工及水電成本增加對物業管理服務毛利率的影響較大，而其對城市服務及商業運營服務的影響並不顯著。為保持及提高物業管理項目日後的盈利能力，本集團正探索節約成本的措施，如(i)通過於公共區域採用節能改造，降低能源消耗；(ii)在非高峰時段減少日常工作人員數量，同時在高峰時段靈活補充人員，以應對增加的工作量，從而降低勞工成本；及(iii)通過簡化任務、使用自動化流程及優化勞動力績效，提高勞動效率。受益於節約成本措施，我們物業管理服務的毛利率從2022年的14.5%提高至2023年的15.1%。我們相信，隨著上述措施的實施，預期本集團日後能夠維持其物業管理項目的盈利水平。

於2021年及2022年，我們來自獨立第三方的物業管理項目的毛利率與來自城發集團及其聯繫人的物業管理項目的毛利率大致相當。於2023年，我們來自城發集團及其聯繫人的物業管理項目的毛利率低於來自獨立第三方的物業管理項目的毛利率，主要歸因於我們將三個現有項目開發為標桿項目以提高我們的聲譽及競爭力的計劃，旨



在吸引潛在客戶及項目。本集團選擇三個具有不同特色的現有項目，即(i)湘江財富金融中心物業管理服務項目(作為多功能商業及辦公綜合體)；(ii)長沙西中心項目(作為交通樞紐)；及(iii)湘江時代項目(作為辦公樓)(均來自城發集團)，作為標桿項目。該舉措允許我們向潛在客戶展示我們增強的能力及服務。執行該等標桿項目(就額外的人力及預算而言，包括額外新增的人員及更高的平均工資)及組織各種文化活動以提高客戶參與度及忠誠度已產生其他資源及成本。我們的董事確認，本集團計劃於不久的將來專注於現有標桿項目，但並無計劃在不久的將來物色其他新的標桿項目以提高成本效率。

### **城市服務的毛利及毛利率**

於2021年、2022年及2023年，我們城市服務的毛利分別為人民幣40.0百萬元、人民幣66.4百萬元及人民幣78.0百萬元，同年毛利率分別為21.6%、24.2%及22.1%。城市服務的整體毛利率由2022年的24.2%下降至2023年的22.1%，主要是由於毛利率較低的園林綠化及工程項目的收入佔比提高。

於2021年、2022年及2023年，我們來自獨立第三方的城市服務的毛利率高於來自城發集團及其聯繫人的城市服務的毛利率，主要是由於我們自2021年起擴大了照明系統運營服務項目，該項目毛利率相對較高且主要來自獨立第三方。

### **商業運營服務的毛利及毛利率**

於往績記錄期間，我們的所有商業運營服務項目均來自城發集團及其聯繫人，及於2021年、2022年及2023年，我們商業運營服務的毛利分別為人民幣28.9百萬元、人民幣25.0百萬元及人民幣37.9百萬元，同年毛利率分別為53.5%、53.8%及62.4%。於2021年至2022年，我們商業運營服務的毛利率保持相對穩定，從2022年的53.8%提高至2023年的62.4%，主要是由於(i)商業運營服務的業務規模擴大，通過規模經濟提高成本效益。於2023年，我們的運營項目及商業運營服務產生的收入均有所增加，乃主要由於岳麓山公司委託的新物業。同時，新項目與我們現有的運營項目位置相鄰，這使我們能夠通過整合管理及人員，為多個運營項目提供服務(如前期商業規劃、前期運營分析、招租及日常運營諮詢)，從而提高成本效益。因此，我們能夠在不產生比例成

## 財務資料

本的情況下擴大商業運營服務的業務規模，從而在2023年提高該業務分部的毛利率；及(ii)商業物業的平均入住率從截至2022年12月31日的73.4%提高至截至2023年12月31日的93.2%，乃主要由於疫情有所緩解及政府解除防控措施。

### 其他收益淨額

我們的其他收益淨額主要包括(i)增值稅(「增值稅」)加計扣除；(ii)政府補助；(iii)客戶違約收入；(iv)出售非流動資產的收益；(v)投資物業的公允價值變動；(vi)逾期稅項滯納金；及(vii)其他。

下表載列所示年度我們的其他收益淨額明細。

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
政府補助 <sup>(1)</sup>	202	445	403
出售非流動資產的收益	3	61	3
增值稅加計扣除 <sup>(2)</sup>	1,376	3,070	1,902
客戶違約收入	37	314	18
投資物業的公允價值變動	(1,554)	–	–
逾期稅項滯納金 <sup>(3)</sup>	(66)	(107)	(80)
其他	10	7	(62)
<b>總計</b>	<b>8</b>	<b>3,790</b>	<b>2,184</b>

附註：

- (1) 於往績記錄期間，本集團收到的政府補助主要與員工穩崗補貼有關。
- (2) 於2019年3月20日，財政部、國家稅務總局及中國海關總署聯合發佈《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(或公告[2019]年第39號)，根據公告，自2019年4月1日至2022年12月31日期間，允許從事提供生活服務、郵政服務、電信服務或現代服務取得的銷售額佔全部銷售額的比重超過50%的增值稅一般納稅人按照當期可抵扣進項增值稅額加計10%，抵減應納增值稅。於2023年1月19日，財政部及國家稅務總局聯合發佈《關於明確增值稅小規模納稅人減免增值稅等政策的公告》，據此，自2023年1月1日至2023年12月31日，增值稅大幅抵減額調整至5%。
- (3) 逾期稅項滯納金指於往績記錄期間，就過往年度的逾期企業所得稅支付滯納金。

---

## 財務資料

---

### 銷售開支

我們的銷售開支主要包括(i)員工成本；(ii)營銷費用；(iii)辦公開支；及(vi)其他銷售開支，主要包括諮詢費用以及折舊及攤銷費用。

下表載列所示年度我們的銷售開支按性質劃分的明細。

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
員工成本	1,888	40.0	2,089	46.9	2,171	45.8
營銷費用	2,263	48.0	1,810	40.6	2,047	43.2
辦公開支	171	3.6	49	1.1	266	5.6
其他	395	8.4	506	11.4	258	5.4
<b>總計</b>	<b>4,717</b>	<b>100.0</b>	<b>4,454</b>	<b>100.0</b>	<b>4,742</b>	<b>100.0</b>

影響我們銷售開支的主要組成部份是員工成本和營銷費用，於2021年、2022年及2023年，員工成本分別佔我們總銷售開支的40.0%、46.9%及45.8%，及營銷費用分別佔48.0%、40.6%及43.2%。

### 行政開支

我們的行政開支主要包括(i)勞工成本；(ii)辦公開支；(iii)專業服務費，主要包括與第三方諮詢及專業服務(如我們日常業務中的法律和審計)相關的成本；(iv)稅項及其他附加；(v)租賃開支；及(vi)其他行政開支，主要包括折舊及攤銷費用。

## 財務資料

下表載列所示年度我們的行政開支按性質劃分的明細。

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
勞工成本	32,951	77.9	34,558	79.0	45,151	84.6
辦公開支	2,273	5.4	2,676	6.1	2,157	4.0
專業服務費	1,046	2.5	1,752	4.0	1,627	3.0
稅項及其他附加	1,109	2.6	1,586	3.6	1,454	2.7
租賃開支	1,120	2.6	1,420	3.3	630	1.2
其他	3,825	9.0	1,752	4.0	2,372	4.5
<b>總計</b>	<b><u>42,324</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>43,744</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>53,391</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

影響我們行政開支的主要組成部份是勞工成本，於2021年、2022年及2023年，勞工成本分別佔我們行政開支總額的77.9%、79.0%及84.6%。於整個往績記錄期間，勞工成本增加主要是由於行政人員增加。

### 預期信貸虧損

根據我們的會計政策，預期信貸虧損主要與貿易應收款項、其他應收款項及合同資產減值有關。我們於2021年、2022年及2023年的預期信貸虧損分別為人民幣11.9百萬元、人民幣10.8百萬元及人民幣7.3百萬元。

### 應佔聯營公司及合營企業的利潤減虧損

我們於2021年、2022年及2023年錄得的應佔聯營公司及合營企業的利潤減虧損分別為人民幣4.6百萬元、人民幣3.1百萬元及人民幣2.2百萬元，主要指有關聯營公司及合營企業的財務表現。有關詳情，請參閱本節「－綜合財務狀況表若干選定項目討論－於聯營公司的投資」及「－綜合財務狀況表若干選定項目討論－於合營企業的投資」等段。

## 財務資料

### 財務收入

我們的財務收入指銀行存款利息收入，於2021年、2022年及2023年分別為人民幣1.2百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣2.2百萬元。

### 財務成本

我們的財務成本指租賃負債利息開支，於2021年、2022年及2023年分別為人民幣1,000元、人民幣8,000元及人民幣6,000元。

### 所得稅

我們的所得稅主要包括中國企業所得稅。本集團若干實體申報為小微企業，截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度須按2.5%至10%的兩級優惠實際稅率繳稅。我們於2021年、2022年及2023年分別錄得所得稅人民幣13.3百萬元、人民幣17.1百萬元及人民幣22.8百萬元，及同年我們的實際所得稅率保持相對穩定，分別為24.6%、24.2%及24.5%，與25.0%的法定企業所得稅率相若。出現輕微偏差主要是由於調整應佔聯營公司及合營企業的利潤減虧損（無須納稅）及享有優惠稅率。

下表載列所示年度我們所得稅的明細。

	截至12月31日止年度		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
即期稅項	15,479	19,227	25,755
遞延稅項	(2,142)	(2,137)	(2,933)
合計	<u>13,337</u>	<u>17,090</u>	<u>22,822</u>

我們的董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們與相關稅務當局並無發生任何重大糾紛。

### 年內利潤及全面收益總額

由於上述者，我們於2021年、2022年及2023年的年內利潤及全面收益總額分別為人民幣40.8百萬元、人民幣53.6百萬元及人民幣70.2百萬元。

## 經營業績比較

### 截至2023年12月31日止年度與截至2022年12月31日止年度比較

#### 收入

我們的總收入從2022年的人民幣528.5百萬元增加23.3%至2023年的人民幣651.9百萬元，主要由於我們城市服務及物業管理服務的業務增長驅動所致：

- *物業管理服務*。物業管理服務的收入從2022年的人民幣207.5百萬元增加14.7%至2023年的人民幣237.9百萬元，主要是由於(i)在管建築面積從2022年的10.3百萬平方米增加至2023年的11.1百萬平方米；(ii)在管項目的數目從2022年的63個增加至2023年的68個；及(iii)增值服務的業務擴張。
- *城市服務*。城市服務收入從2022年的人民幣274.7百萬元增長28.6%至2023年的人民幣353.3百萬元，主要是由於於2023年新承接的11個大型園林綠化及工程項目。我們在這些項目中提供園林綠化、景觀、園藝、公園結構工程及相關配套服務，於2023年共貢獻收入人民幣61.1百萬元。
- *商業運營服務*。商業運營服務收入從2022年的人民幣46.3百萬元增長31.0%至2023年的人民幣60.7百萬元，主要是由於岳麓山公司委託的新物業的收入貢獻人民幣10.8百萬元所致。

#### 銷售成本

我們的銷售成本從2022年的人民幣407.0百萬元增長22.9%至2023年的人民幣500.0百萬元，大體與我們年內總收入的增長率保持一致。特別是，材料成本從2022年的人民幣59.5百萬元增加93.7%至2023年的人民幣115.2百萬元，同時園林綠化及工程服務的收入增加。

#### 毛利及毛利率

由於上述者，我們的整體毛利率仍相對穩定，2022年及2023年分別為23.0%及23.3%。

- *物業管理服務*。我們物業管理服務的毛利從2022年的人民幣30.2百萬元增加至2023年的人民幣36.0百萬元，及我們物業管理服務的毛利率從2022年

的14.5%提高至2023年的15.1%。物業管理服務毛利率提高主要是由於能源成本佔物業管理服務收入的百分比下降(受益於實施節約成本的措施所帶來的不斷提高的成本效率)。

- **城市服務**。我們城市服務的毛利從2022年的人民幣66.4百萬元增加至2023年的人民幣78.0百萬元，主要是由於停車場運營以及園林綠化及工程的毛利有所增加。我們城市服務的毛利率從2022年的24.2%略微降低至2023年的22.1%，主要是由於毛利率較低的園林綠化及工程項目的收入佔比提高。
- **商業運營服務**。我們商業運營服務的毛利從2022年的人民幣25.0百萬元增長至2023年的人民幣37.9百萬元，及我們商業運營服務的毛利率從2022年的53.8%提高至2023年的62.4%。有關增加主要是由於(i)商業運營服務的業務規模擴大，通過規模經濟提高成本效益；及(ii)商業物業的平均入住率從截至2022年12月31日的73.4%提高至截至2023年12月31日的93.2%，乃主要由於疫情有所緩解及政府解除防控措施。

### **其他收益淨額**

我們的其他收益淨額從2022年的人民幣3.8百萬元減少42.4%至2023年的人民幣2.2百萬元，主要是由於增值稅加計扣除減少(因扣除率從2022年的10%調整至2023年的5%)。

### **銷售開支**

我們的銷售開支從2022年的人民幣4.5百萬元增加6.5%至2023年的人民幣4.7百萬元，主要是由於營銷開支因營銷活動增加而有所增加。

### **行政開支**

我們的行政開支從2022年的人民幣43.7百萬元增長22.1%至2023年的人民幣53.4百萬元，主要是由於行政人員增加以及工資與薪金相應增加所致。

### **預期信貸虧損**

我們的預期信貸虧損從2022年的人民幣10.8百萬元下降32.5%至2023年的人民幣7.3百萬元，主要是由於貿易應收款項減值撥備減少。

### 財務收入

我們的財務收入從2022年的人民幣1.2百萬元增長81.2%至2023年的人民幣2.2百萬元，主要是由於銀行現金增加導致銀行存款利息收入增加。

### 應佔聯營公司及合營企業的利潤減虧損

我們應佔聯營公司及合營企業的利潤減虧損從2022年的人民幣3.1百萬元減少29.6%至2023年的人民幣2.2百萬元，主要由於分佔聯營公司及合營企業的業績減少。

### 所得稅

我們的所得稅從2022年的人民幣17.1百萬元增加33.5%至2023年的人民幣22.8百萬元，與我們的整體業務表現基本一致。

### 年內利潤及全面收益總額

由於上述者，我們於2022年及2023年分別錄得年內利潤及全面收益總額人民幣53.6百萬元及人民幣70.2百萬元，及我們的淨利潤率從2022年的10.1%提高至2023年的10.8%。

### 截至2022年12月31日止年度與截至2021年12月31日止年度比較

#### 收入

我們的總收入從2021年的人民幣431.7百萬元增加22.4%至2022年的人民幣528.5百萬元，主要由於城市服務及物業管理服務的業務增長，部分被商業運營服務產生的收入減少所抵銷：

- **物業管理服務**。物業管理服務收入由2021年的人民幣192.3百萬元增長7.9%至2022年的人民幣207.5百萬元，主要來自城發集團的湘江財富金融中心物業管理服務項目所驅動。於2022年，該項目實現收入人民幣41.7百萬元，比2021年增加人民幣10.1百萬元，主要是由於租戶數量以及在管建築面積增加所致。我們向該物業的業主及租戶（包括城發集團及獨立第三方）提供商業物業管理服務。
- **城市服務**。城市服務收入由2021年的人民幣185.4百萬元增長48.2%至2022年的人民幣274.7百萬元，主要是由於我們通過實施以下項目繼續鞏固我們在城市服務方面的競爭優勢：(i)我們於2022年承接的13個大型園林綠化及



工程項目，包括洋湖生態新城近零碳示範展示區項目設計施工總承包項目及潭州花園項目展示區園林綠化工程，於2022年，該等項目貢獻收入人民幣41.1百萬元，其中，人民幣28.6百萬元產生自九個項目（來自城發集團及其聯繫人），而人民幣12.5百萬元產生自其他四個項目（來自獨立第三方）。我們主要向該等訂約方提供園林綠化及其他市政工程建设服務；及(ii)長沙城市功能照明運維項目（來自獨立第三方）與2021年相比所貢獻的收入增長人民幣31.2百萬元，主要是由於2022年服務期限更長。有關長沙市城市功能照明運維項目的詳情，請參閱本招股章程「業務－城市服務－照明系統運營」一節。

- **商業運營服務。**商業運營服務收入從2021年的人民幣54.0百萬元減少14.3%至2022年的人民幣46.3百萬元，主要由於(i)COVID-19疫情影響造成部分租戶退租，(ii)在管建築面積減少，及(iii)由於向岳麓山公司無償劃轉杜甫江閣旅遊運營業務及相關淨資產導致有關收入來源減少。請參閱「－綜合財務狀況表若干選定項目討論」。

### 銷售成本

我們的銷售成本從2021年的人民幣324.3百萬元增加25.5%至2022年的人民幣407.0百萬元，主要是由於(i)我們的業務擴張導致勞工成本上升，及(ii)單位電價的上升，導致能源成本增加。

### 毛利及毛利率

由於上述者，我們的整體毛利率從2021年的24.9%下降至2022年的23.0%，主要是由於物業管理服務產生的毛利率下降所致。然而，隨著業務規模擴大，毛利由2021年的人民幣107.3百萬元增加13.3%至2022年的人民幣121.5百萬元：

- **物業管理服務。**我們物業管理服務的毛利從2021年的人民幣38.4百萬元降至2022年的人民幣30.2百萬元，而物業管理服務的毛利率從2021年的20.0%降至2022年的14.5%，主要是由於單位電價上漲，加上嚴格的疫情防控等因素，導致能源成本及疫情防控成本增加。

- *城市服務*。我們城市服務的毛利從2021年的人民幣40.0百萬元增加至2022年的人民幣66.4百萬元，主要由於照明系統運營服務及園林綠化及工程服務的毛利增加，及我們城市服務的毛利率從2021年的21.6%提高至2022年的24.2%。尤其是，(i)來自照明系統運營服務的收入及毛利貢獻佔比上升主要是由於長沙市城市功能照明運維項目（為我們的標誌性照明系統運營項目之一）的毛利率相對較高。有關該項目的服務範圍及客戶詳情，請參閱本招股章程「業務－城市服務－服務範圍－照明系統營運－我們的標誌性項目」一節。董事認為我們的照明系統運營項目普遍比其他城市服務項目實現相對較高的毛利及毛利率，乃由於(a)長沙市投入了大量的財政、行政及政策資源，致力於照明及夜景基礎設施的開發及維護，這為我們的照明業務帶來了更高的收入水平；(b)照明運營項目通常涉及技術複雜性、經驗及技術專業知識。具有先進技術要求的項目根據其增值屬性通常產生較高的毛利率；及(c)我們在分配、共享及協調我們各業務部門相鄰不同項目的人力及其他資源方面提高效率；及(ii)與我們於2022年承接的同類項目相比，若干園林綠化及工程項目的毛利率相對較高，如(a)洋湖生態新城近零碳示範展示區項目設計施工總承包項目（為我們的標誌性園林綠化及工程服務業務項目之一）。有關該項目的服務範圍及客戶詳情，請參閱本招股章程「業務－城市服務－服務範圍－園林綠化及工程－我們的標誌性項目」一節；及(b)馬欄山產業園濱河路門戶空間項目，在該項目中，我們獲城發集團委聘從事小規模園林綠化工作，並實現比我們的其他園林綠化及工程項目毛利率更高的毛利率。董事認為，上述兩個園林綠化及工程項目毛利率較高是由於本集團成功與客戶就相關項目的合同價進行議價及我們不斷增強的成本控制措施。
- *商業運營服務*。由於提供商業運營服務產生的收入下降，我們商業運營服務的毛利從2021年的人民幣28.9百萬元減少至2022年的人民幣25.0百萬元，及我們商業運營服務的毛利率於2021年及2022年保持相對穩定，分別為53.5%及53.8%。

### **其他收益淨額**

我們的其他收益淨額從2021年的人民幣8,000元增加至2022年的人民幣3.8百萬元，主要是由於增值稅加計扣除增加（與我們的收入增長及整體業務擴張基本一致），以及我們於2022年出售投資物業後不再確認投資物業公允價值變動的損益。

### **銷售開支**

我們的銷售開支從2021年的人民幣4.7百萬元減少5.6%至2022年的人民幣4.5百萬元，主要是由於受COVID-19疫情影響，市場活動減少，導致營銷費用減少。

### **行政開支**

我們的行政開支從2021年的人民幣42.3百萬元增長3.4%至2022年的人民幣43.7百萬元，主要是由於專業服務費增加導致員工成本增加，以及我們的業務快速增長導致行政人員人數增加。

### **預期信貸虧損**

我們的預期信貸虧損從2021年的人民幣11.9百萬元下降9.7%至2022年的人民幣10.8百萬元，主要是由於貿易應收款項減值撥備減少。

### **財務收入**

於2021年及2022年，我們的財務收入保持相對穩定，為人民幣1.2百萬元。

### **應佔聯營公司及合營企業的利潤減虧損**

我們應佔聯營公司及合營企業的利潤減虧損從2021年的人民幣4.6百萬元減少33.4%至2022年的人民幣3.1百萬元，主要由於分佔聯營公司及合營企業的業績減少。

### **所得稅**

我們的所得稅從2021年的人民幣13.3百萬元增加28.1%至2022年的人民幣17.1百萬元，與我們的整體業務表現基本一致。

## 財務資料

### 年內利潤及全面收益總額

由於上述者，我們於2021年及2022年分別錄得年內利潤及全面收益總額人民幣40.8百萬元及人民幣53.6百萬元，及我們的淨利潤率從2021年的9.5%恢復至2022年的10.1%。

### 綜合財務狀況表若干選定項目討論

下表載列我們截至所示日期的綜合財務狀況表節選資料。

	截至12月31日		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
非流動資產總值	62,884	45,750	53,834
流動資產總值	393,689	493,715	596,260
<b>資產總值</b>	<b>456,573</b>	<b>539,465</b>	<b>650,094</b>
非流動負債總額	–	30	2,132
流動負債總額	312,658	353,759	392,108
<b>負債總額</b>	<b>312,658</b>	<b>353,789</b>	<b>394,240</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>81,031</b>	<b>139,956</b>	<b>204,152</b>
<b>資產淨值</b>	<b>143,915</b>	<b>185,676</b>	<b>255,854</b>
實繳資本／股本	10,000	120,000	120,000
儲備	132,312	65,676	135,854
<b>非控股權益</b>	<b>1,603</b>	–	–
<b>權益總額</b>	<b>143,915</b>	<b>185,676</b>	<b>255,854</b>

## 財務資料

下表載列我們截至所示日期的流動資產及流動負債。

	截至12月31日			截至2024年
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)	3月31日 (人民幣千元) (未經審核)
<b>流動資產</b>				
存貨	2,426	3,202	4,152	4,107
合同資產	88,143	157,286	249,703	221,107
預付款項、貿易及 其他應收款項	172,905	208,786	127,616	174,839
受限制銀行存款	288	619	4,579	3,002
現金及現金等價物	129,927	123,822	210,210	169,167
	<b>393,689</b>	<b>493,715</b>	<b>596,260</b>	<b>572,222</b>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	261,907	309,668	359,698	320,941
合同負債	24,543	13,637	18,475	23,641
租賃負債	40	148	30	10
撥備	702	-	-	-
即期稅項	25,466	30,306	13,905	9,995
	<b>312,658</b>	<b>353,759</b>	<b>392,108</b>	<b>354,587</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>81,031</b>	<b>139,956</b>	<b>204,152</b>	<b>217,635</b>

我們的資產淨值從截至2021年12月31日的人民幣143.9百萬元增加人民幣41.8百萬元至截至2022年12月31日的人民幣185.7百萬元，主要由於我們於2022年錄得利潤及全面收入總額人民幣53.6百萬元，部分被重組的影響人民幣11.8百萬元（主要涉及(i)我們於2021年12月31日以零代價將杜甫江閣旅遊經營業務及相關淨資產無償轉讓予岳麓山公司的視作分配（主要由本集團專注於物業管理及城市服務，同時將杜甫江閣旅遊經營業務與城發集團公司文旅業務進行整合的策略所推動）。請參閱「歷史、重組及公司架構－重組－4.註銷本公司子公司的分公司」；及(ii)我們於2022年8月19日向城發智慧出行公司支付約人民幣9.8百萬元的收購代價，以獲得停車場公司100.0%的股權，以便將停車場管理業務整合至我們的城市服務。請參閱「歷史、重組及公司架構－重組－6.收購若干子公司－(b)停車場公司」)。我們的資產淨值從截至2022年12月31日的人民幣185.7百萬元增加人民幣70.2百萬元至截至2023年12月31日的人民幣255.9百萬元，主要由於我們於2023年錄得利潤及全面收入總額人民幣70.2百萬元，且於同年未宣派股息。

---

## 財務資料

---

截至2024年3月31日(即債務聲明的最後實際可行日期)，我們錄得流動資產淨值人民幣217.6百萬元，而截至2023年12月31日的流動資產淨值為人民幣204.2百萬元，主要由於(i)預付款項、貿易及其他應收款項增加人民幣47.2百萬元，及(ii)貿易及其他應付款項減少人民幣38.8百萬元，部份被(i)現金及現金等價物減少人民幣41.0百萬元；及(ii)合同資產減少人民幣28.6百萬元所抵銷。

截至2023年12月31日，我們錄得流動資產淨值人民幣204.2百萬元，而截至2022年12月31日的流動資產淨值為人民幣140.0百萬元，主要由於(i)合同資產增加人民幣92.4百萬元；(ii)現金及現金等價物增加人民幣86.4百萬元；及(iii)即期稅項減少人民幣16.4百萬元，部份被(i)預付款項、貿易及其他應收款項減少人民幣81.2百萬元；及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣50.0百萬元所抵銷。

截至2022年12月31日，我們錄得流動資產淨值人民幣140.0百萬元，而截至2021年12月31日的流動資產淨值為人民幣81.0百萬元，主要由於(i)合同資產增加人民幣69.1百萬元；及(ii)預付款項、貿易及其他應收款項增加人民幣35.9百萬元，部份被貿易及其他應付款項增加人民幣47.8百萬元所抵銷。

### 存貨

我們的存貨主要包括在提供照明系統運營服務期間消耗的原材料、製成品及耗材。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們的存貨分別為人民幣2.4百萬元、人民幣3.2百萬元及人民幣4.2百萬元，與我們擴大的照明系統運營服務一致。截至最後實際可行日期，我們截至2023年12月31日的總存貨中，約人民幣97.6萬元或23.5%已於隨後動用。

### 合同資產

合同資產指我們於客戶開具票據及支付有關代價前收取代價以換取轉讓予客戶的產品或服務的權利。我們的合同資產主要來自園林綠化及工程服務以及照明系統運營服務表現。當我們有權無條件地從合同中收取款項時，合同資產須重新分類為貿易應收款項。

經考慮及評估最終執行的工作量、單價調整以及我們在這些項目中的實際工作表現，我們客戶的驗收及／或財務審核通常產生的付款金額與上述業務涉及的收入合同中所載的初始金額不同。

## 財務資料

我們主要根據(i)業績期或季度末與客戶的初步溝通；(ii)初步業績評估結果或財務審核結果；及(iii)我們的歷史經驗，估計我們的收入。當我們無法合理估計收入時，我們僅按已產生的成本確認收入。於往績記錄期間，我們已完成客戶認證和財務審核的項目與我們的累積已確認收入一致，並無重大差異。

下表載列我們截至所示日期的合同資產及虧損撥備明細。

	截至12月31日		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
合同資產			
— 關聯方	45,230	72,538	124,926
— 第三方	44,373	91,593	137,548
小計	<b>89,603</b>	<b>164,131</b>	<b>262,474</b>
減：虧損撥備	(1,460)	(6,845)	(12,771)
總計	<b>88,143</b>	<b>157,286</b>	<b>249,703</b>

截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們的合同資產分別為人民幣88.1百萬元、人民幣157.3百萬元及人民幣249.7百萬元，主要是由於園林綠化及工程服務以及照明系統運營服務擴張導致應收客戶的服務費增加。

具體是，對於園林綠化及工程服務而言，合同資產指我們就已開展而客戶未驗收工程收取代價的權利，因為該等權利是以客戶或業主驗收為條件。由於工程服務的特點，客戶或業主完成驗收通常需要時間。於往績記錄期間，園林綠化及工程服務的合同資產增加是由於我們的業務資格及能力提升導致園林綠化及工程服務的收入增加。於往績記錄期間，照明系統運營及市政環衛服務的合同資產增加主要是由於功能路燈運維項目的財政評估尚未完成，導致相關收入借記為「合同資產」。

合同資產將於往績記錄期間各年末採用撥備模型開展減值評估，以衡量預期信貸虧損。撥備模型乃基於本集團的歷史信貸虧損經驗，就債權人獨有因素及報告日期的當前及預測一般經濟狀況評估作出調整。截至2021年、2022年及2023年12月31日，合同資產減值撥備分別為人民幣1.5百萬元、人民幣6.8百萬元及人民幣12.8百萬元。

## 財務資料

下表載列截至所示日期我們的合同資產基於已確認相關收入日期並扣除虧損撥備的賬齡分析。

	截至12月31日		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
1年以內	88,143	150,319	224,289
1至2年	-	6,967	22,898
2年以上	-	-	2,516
<b>總計</b>	<b><u>88,143</u></b>	<b><u>157,286</u></b>	<b><u>249,703</u></b>

截至2022年及2023年12月31日，賬齡超過一年的合同資產淨額分別為人民幣7.0百萬元及人民幣25.4百萬元，主要來自政府授予的項目。由於COVID-19疫情，完成財政審核的過程被延長，因此政府的結算期於有關時間超過1年。截至最後實際可行日期，截至2022年12月31日賬齡超過一年的合同資產已結清。賬齡超過一年的合同資產淨額從截至2022年12月31日的人民幣7.0百萬元增加至截至2023年12月31日的人民幣25.4百萬元，主要是由於(i)園林綠化及工程服務(施工及認證週期相對較長)的收入增加；及(ii)2023年意外的經濟逆風導致若干客戶的財務審核流程及結算週期延長。除上文所披露者外，包括往績記錄期間在內的各年度末，我們並無賬齡超過一年的重大合同資產。

截至2023年12月31日賬齡超過一年的大部分合同資產為應收城發集團及政府機構款項。據董事所深知及確信，鑒於上述客戶信用良好且財務狀況強勁，而我們過往與其並無可收回性問題，故並無收回該等合同資產的明顯信貸風險。此外，我們認為合同資產並無重大追討性問題，原因是截至最後實際可行日期(i)我們的多數項目均為向城發集團以及政府實體提供的園林綠化及工程以及照明系統運營服務，通常於收入確認日期起計一年內觸發結算期。該結算期反映本集團需要無條件地從其客戶收回款項的時間，及此期間客戶需要通過檢查、接受、績效評估及／或財務審查等流程，(ii)與我們的合同資產有關的財務評估一般會及時進行並完成，(iii)我們錄得合同資產的任何客戶概無重大的持續延遲付款問題，及(iv)該等客戶的結算期基本與我們的歷史實踐一致。此外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們向該等客戶追討合同資



## 財務資料

產概無任何重大困難。截至最後實際可行日期，與我們的合同資產相關的所有項目均處於正常建設或管理狀態，且我們並未就提供該等服務遭受任何重大爭議或延遲。一旦付款條件獲滿足，我們的合同資產將結清或根據有關協議條款重新分類為貿易應收款項。

截至最後實際可行日期，我們截至2021年12月31日未結算的合同資產中，人民幣87.9百萬元或98.1%已獲客戶證實；我們截至2022年12月31日未結算的合同資產中，人民幣161.7百萬元或98.5%已獲客戶證實；及我們截至2023年12月31日未結算的合同資產中，人民幣107.3百萬元或40.9%已獲客戶證實，而人民幣63.3百萬元或24.1%已於隨後結算。我們已評估相關未結算合同資產的可回收性，並與客戶保持頻繁溝通，以確保有效的信貸控制。考慮到截至2023年12月31日，我們大部分的未結算合同資產主要來自城發集團、政府實體及國有企業，我們認為無法收回相關合同資產的風險相對較低，主要是由於(i)我們已評估客戶的歷史信用狀況；及(ii)我們於往績記錄期間與該等客戶並無重大可收回性問題。我們已根據預期信貸虧損模型就合同資產計提準備，以反映合同資產的可收回性。鑒於在往績記錄期間完成項目的財政評估通常需要超過三個月的時間，且這些評估完成的時間集中在相關財政期間的期初或期末，我們的董事認為，基於上述因素及我們收回相同資產的歷史經驗，我們的合同資產不存在可收回性問題。

### 現金及現金等價物及受限制銀行存款

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金。受限制銀行存款受相關政府規定（如農民工工資發放專用賬戶）、銀行擔保或相關銀行行政措施的限制。

下表載列截至所示日期我們的現金及現金等價物的明細。

	截至12月31日		
	2021年	2022年	2023年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
銀行現金	130,215	124,441	214,789
減：受限制銀行存款	(288)	(619)	(4,579)
<b>總計</b>	<b>129,927</b>	<b>123,822</b>	<b>210,210</b>

## 財務資料

截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣129.9百萬元、人民幣123.8百萬元及人民幣210.2百萬元。有關我們於往績記錄期間現金流量的詳細分析，請參閱本節「流動資金及資本資源－現金流量分析」一段。

### 預付款項、貿易及其他應收款項

#### 貿易應收款項

貿易應收款項指就我們於日常業務過程中所提供服務而應收客戶的未償還款項。我們並無對貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信用增級物。

下表載列截至所示日期我們的貿易應收款項及虧損撥備的明細。

	截至12月31日		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
貿易應收款項			
－ 關聯方	54,103	72,519	54,888
－ 第三方	49,753	66,948	51,849
小計	<b>103,856</b>	<b>139,467</b>	<b>106,737</b>
減：虧損撥備	(16,091)	(21,339)	(22,016)
總計	<b>87,765</b>	<b>118,128</b>	<b>84,721</b>

我們的貿易應收款項從截至2021年12月31日的人民幣87.8百萬元增加34.6%至截至2022年12月31日的人民幣118.1百萬元，主要由於同年收入隨業務擴張增加所致。我們的貿易應收款項從截至2022年12月31日的人民幣118.1百萬元減少28.3%至截至2023年12月31日的人民幣84.7百萬元，主要是由於我們大力催收貿易應收款項所致。

截至2021年、2022年及2023年12月31日，貿易應收款項虧損撥備分別為人民幣16.1百萬元、人民幣21.3百萬元及人民幣22.0百萬元。虧損撥備根據預期信貸虧損率計算，並主要反映往績記錄期間我們的貿易應收款項的可收回程度。虧損撥備於整個往績記錄期間普遍增加主要是由於管理層於往績記錄期間各年度末對信貸風險敞口進行評估。具體而言，由於按單項計提（考慮到信貸風險集中於個別客戶）進行的虧損撥備增加，以及其次按客戶組合計提進行的虧損撥備增加的綜合影響。有關詳情，請參閱本招股章程附錄一所載的會計師報告附註26。

## 財務資料

下表載列截至所示日期我們的貿易應收款項基於已確認相關收入日期並扣除虧損撥備的賬齡分析。

	截至12月31日		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
1年以內	74,227	96,457	71,813
1至2年	11,052	19,513	12,596
2年以上	2,486	2,158	312
<b>總計</b>	<b>87,765</b>	<b>118,128</b>	<b>84,721</b>

我們的貿易應收款項賬齡結構穩定，截至往績記錄期間各年度末，賬齡1年以內的貿易應收款項佔比均超過80%，說明貿易應收款項賬齡相對較短。特別是截至2023年12月31日，我們1年以內的貿易應收款項佔未收貿易應收款項總額的比例超過84%，說明我們貿易應收款項結餘不斷減少，賬齡大大縮短。

下表載列所示年度我們的貿易應收款項平均週轉天數。

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
平均貿易應收款項 週轉天數 <sup>(1)</sup>			
— 整體	75	84	69
— 關聯方	91	98	80
— 第三方	63	73	60

附註：

- (1) 平均貿易應收款項週轉天數等於相關年度的平均貿易應收款項（未計虧損撥備前）除以總收入再乘以365天（對於全年期間而言）。

於往績記錄期間，我們的整體貿易應收款項週轉天數分別為75天、84天及69天，而第三方的週轉天數分別為63天、73天及60天，關聯方的週轉天數分別為91天、98天及80天。

第三方的貿易應收款項週轉天數由2021年的63天增至2022年的73天，主要是由於隨著第三方業務擴張及收入相應增長，難以收回的賬齡長的貿易應收款項的規模擴大。我們已根據預期信貸虧損評估計提虧損撥備。然而，由此產生的貿易應收款項撤銷須嚴格滿足相關條件，而於往績記錄期間的有關年度，該賬齡長的貿易應收款項尚不符合相關撤銷條件，導致賬齡長的貿易應收款項於2021年至2022年的累計金額增加，第三方的週轉天數於同年亦隨之增加。第三方的週轉天數於2023年降至60天，而2022年為73天，主要是由於我們加強了收款工作。

關聯方的貿易應收款項週轉天數總體呈下降趨勢（由2021年的91天降至2023年的80天），主要是由於(i)與關聯方相比，我們加強了收款工作；及(ii)我們在與關聯方結算貿易應收款項及貿易應付款項方面的改進。

於往績記錄期間，我們的關聯方貿易應收款項週轉天數長於第三方貿易應收款項週轉天數，主要是由於我們擴大的園林綠化及工程項目主要由城發集團直接委託取得的事實。該等項目屬於城發集團的政府財政土地開發項目，由政府財政資金撥款且內部審批流程通常相對更長。經考慮我們與關聯方的長期密切業務關係及關聯方的信譽，我們認為關聯方的信貸風險較低。除了應收城發集團及其聯繫人的貿易應收款項外，我們也錄得應付城發集團及其聯繫人的應付款項。因此，催收應收城發集團及其聯繫人的應收款項不存在明顯風險，且我們在2021年及2022年對該等應收款項的催收力度較小，導致關聯方貿易應收款項週轉天數長於第三方。然而，我們關聯方貿易應收款項週轉天數於2023年減少至80天，主要是由於(i)我們加大對應收城發集團及其聯繫人的應收款項的催收力度；及(ii)我們於結算應付及應收關聯方款項方面有所改進。於往績記錄期間，我們在收回關聯方貿易應收款項方面並無面臨任何重大困難。

## 財務資料

下表載列所示年度我們的貿易應收款項及合同資產平均週轉天數。

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
平均貿易應收款項及合同 資產週轉天數 <sup>(1)</sup>			
— 整體	121	172	188
— 關聯方	152	188	205
— 第三方	99	152	175

附註：

- (1) 平均貿易應收款項及合同資產週轉天數等於相關年度的平均貿易應收款項及合同資產(未計虧損撥備前)除以總收入再乘以365天(對於全年期間而言)。

於往績記錄期間，我們的整體貿易應收款項及合同資產週轉天數分別為121天、172天及188天，而第三方的週轉天數分別為99天、152天及175天，關聯方的週轉天數分別為152天、188天及205天。鑒於週轉天數與客戶的驗收及／或財務審查過程相關並受其影響，我們的週轉天數從2021年至2023年呈增加趨勢主要反映了我們的園林綠化及工程項目以及工程及照明系統運營項目的增長。

董事認為，已對貿易應收款項作出足夠撥備，無法收回剩餘貿易應收款項的風險相對較低。考慮到(i)截至2023年12月31日，我們絕大部份的貿易應收款項賬齡不足一年，且主要為應收與我們有持續業務關係的客戶的款項；(ii)我們密切監控賬齡較長的貿易應收款項，並要求定期向管理層報告收款狀況；(iii)政府項目基本都納入地方政府財政預算，總體而言回款比較有保證；(iv)我們根據國際財務報告準則，基於預期信貸虧損比例，就賬齡較長的貿易應收款項作出撥備；及(v)加大貿易應收款項的收回力度，因此，該等應收款項將於未來減少，董事認為，我們的貿易應收款項並無重大可收回性問題。有關我們信貸政策及貿易應收款項信貸風險的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一所載的會計師報告附註26。

我們致力就未清償的應收款項維持嚴格控制。管理層定期審閱逾期結餘。我們日後將通過採取各種方式繼續加強貿易應收款項管理，並提高收款率，包括(i)更積極地與客戶就結清長期未償還結餘進行溝通；及(ii)更頻繁地發佈未償還結餘的逾期通知。

## 財務資料

截至最後實際可行日期，我們截至2021年12月31日未結算的貿易應收款項中，人民幣95.9百萬元，或92.3%已於隨後結算；我們截至2022年12月31日未結算的貿易應收款項中，人民幣120.9百萬元或86.7%已於隨後結算；及我們截至2023年12月31日未結算的貿易應收款項中，人民幣51.5百萬元或48.3%已於隨後結算。其中，我們截至2023年12月31日未結算的應收關聯方貿易款項中，人民幣31.3百萬元或57.0%已於隨後結算。我們已根據預期信貸虧損評估計提虧損撥備。

### 其他應收款項

我們的其他應收款項主要包括(i)應收關聯方款項，主要為非貿易性質、無抵押、免息及於要求時償還；(ii)預付款項；(iii)將抵扣的進項增值稅；(iv)上市開支預付款項；及(v)其他應收款項，主要包括代表物業業主及租戶的預付款項及按金。

下表載列截至所示日期我們的其他應收款項的明細。

	截至12月31日		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
應收關聯方款項 <sup>(1)</sup>	72,473	66,744	585
將抵扣的進項增值稅	1,991	1,330	2,355
預付所得稅	133	123	2,434
預付款項	3,823	9,710	9,035
上市開支預付款項	–	1,037	19,645
其他應收款項	7,529	12,649	10,439
減：虧損撥備	(809)	(935)	(1,598)
<b>總計</b>	<b>85,140</b>	<b>90,658</b>	<b>42,895</b>

附註：

- (1) 應收關聯方款項主要指：(i)與城發智慧出行公司代表我們收取的停車場運營服務費有關的應收款項。我們於2022年8月19日收購停車場公司後，開始自行收取有關服務費；及(ii)非貿易性質的其他付款。

我們的其他應收款項從截至2021年12月31日的人民幣85.1百萬元增至截至2022年12月31日的人民幣90.7百萬元，主要由於因業務擴張導致就使用停車位而預付城發智慧出行公司的款項有所增加，部份被應收關聯方款項因我們從關聯方收取款項而減少所抵

## 財務資料

銷。我們於2022年8月19日收購停車場公司後，無需再向城發智慧出行公司預付車位使用費。此外，對於城發集團公司及其聯繫人擁有或開發的部分停車場，我們從提供停車服務所產生的收入（即最終用戶支付的停車服務費）中，按固定比例向城發集團公司及其聯繫人支付費用。請參閱「持續關連交易－持續關連交易－(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易－1.委託停車場運營」。

我們的其他應收款項隨後減少至截至2023年12月31日的人民幣42.9百萬元，主要是由於結算導致應收關聯方款項減少，部分被上市開支的預付款項增加所抵銷。

截至最後實際可行日期，應收關聯方款項（屬非貿易性質）已悉數結算。截至2023年12月31日，應收關聯方的款項屬貿易性質，主要包括質量保證留存費（於確認我們履行合同規定的質量保證義務後將匯予我們）及供水保證金。截至最後實際可行日期，我們截至2023年12月31日屬貿易性質的應收關聯方款項並無於隨後結算，及我們截至2023年12月31日的應收非關聯方款項中，人民幣1.1百萬元或2.5%已於隨後結算。

### 貿易及其他應付款項

#### 貿易應付款項

貿易應付款項指供應商向我們提供的服務或貨品而未獲支付的負債，於往績記錄期間主要為分包服務及材料。我們的貿易應付款項為免息。

下表載列截至所示日期我們的貿易應付款項的明細。

	截至12月31日		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
貿易應付款項			
－ 關聯方	15,703	13,367	21,021
－ 第三方	<u>98,670</u>	<u>136,769</u>	<u>207,785</u>
總計	<u><b>114,373</b></u>	<u><b>150,136</b></u>	<u><b>228,806</b></u>

## 財務資料

我們的貿易應付款項主要與第三方的貿易應付款項有關。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們的貿易應付款項分別為人民幣114.4百萬元、人民幣150.1百萬元及人民幣228.8百萬元。我們的貿易應付款項增加，主要是由於我們的業務擴張導致材料採購成本、勞工成本及能源成本增加。

下表載列截至所示日期我們的貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析。

	截至12月31日		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
1年內	98,400	129,466	211,819
1至2年	15,429	17,680	15,973
超過2年	544	2,990	1,014
<b>總計</b>	<b>114,373</b>	<b>150,136</b>	<b>228,806</b>

我們絕大部份的貿易應付款項屬一年內，主要由於因我們的業務規模擴大導致分包規模持續擴大及向第三方分包商採購材料持續增加。

下表載列所示年度我們的貿易應付款項的平均週轉天數。

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
平均貿易應付款項 週轉天數 <sup>(1)</sup>	102	119	138

附註：

- (1) 平均貿易應付款項週轉天數等於平均貿易應付款項除以相關年度的銷售成本並乘以365天（對於全年期間而言）。

由於工程服務的特點，並根據我們與供應商訂立的合同，我們通常在客戶完成付款後結算應付供應商的園林綠化及工程貿易款項。因此，就園林綠化及工程項目應付供應商的貿易應付款項的償還期長於其他業務板塊。隨著我們園林綠化及工程服務的業務擴張，於往績記錄期間，我們的整體貿易應付款項週轉天數長於90天。於整個往績記錄期間，我們的整體貿易應付款項週轉天數分別為102天、119天及138天。我們的整體貿易應付款項週轉天數於往績記錄期間有所增加，乃主要由於我們在園林綠化及工程方面的業務增長導致貿易應付款項增加。



## 財務資料

截至最後實際可行日期，我們截至2023年12月31日未結清的貿易應付款項中，人民幣112.0百萬元或48.9%已於隨後結算。

### 其他應付款項

我們的其他應付款項主要包括(i)應付關聯方款項(屬非貿易性質且不計息)；(ii)押金；(iii)其他應付稅項及收費；(iv)代業主及租戶收款；(v)應計工資及其他福利；(vi)應付股息；及(vii)其他應付款項及應計費用。

下表載列我們截至所示日期的其他應付款項。

	截至12月31日		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
應付關聯方款項	45,928	47,755	10,008
應付股息	12,757	5,090	–
應計工資及其他福利	16,470	15,367	21,669
其他應付稅項及收費	11,316	21,788	19,492
押金	37,655	44,599	53,984
代業主及租戶收款	18,392	20,712	22,120
其他應付款項及應計費用	5,016	4,221	3,619
合計	<u>147,534</u>	<u>159,532</u>	<u>130,892</u>

我們的其他應付款項從截至2021年12月31日的人民幣147.5百萬元增至截至2022年12月31日的人民幣159.5百萬元，主要是由於其他應付稅項及收費及押金增加與我們的業務增長一致，部份被應付股息減少所抵銷。我們的其他應付款項隨後減少至截至2023年12月31日的人民幣130.9百萬元，主要是由於結算導致應付關聯方款項減少，部分被業務擴張導致押金增加所抵銷。

截至最後實際可行日期，截至2023年12月31日未結算的應付非關聯方款項中，人民幣26.4百萬元或21.9%已於隨後結算。截至本招股章程日期，應付關聯方款項(屬非貿易性質)已悉數結算。

## 財務資料

### 租賃負債

我們的租賃負債指我們的租賃協議項下未結算租金付款的現值，截至2021年、2022年及2023年12月31日，分別為人民幣40,000元、人民幣178,000元及人民幣30,000元。

### 合同負債

我們的合同負債(屬貿易性質)主要由客戶支付的預付款而相關服務尚未提供所引致。我們的合同負債主要涉及物業管理服務及園林綠化及工程服務。

下表載列我們截至所示日期合同負債的明細：

	截至12月31日		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
合同負債			
— 關聯方	15,571	1,088	2,021
— 第三方	8,972	12,549	16,454
合計	<u>24,543</u>	<u>13,637</u>	<u>18,475</u>

我們的合同負債從截至2021年12月31日的人民幣24.5百萬元減少至截至2022年12月31日的人民幣13.6百萬元，主要是由於收入確認所致。我們的合同負債隨後增加至截至2023年12月31日的人民幣18.5百萬元，主要是由於客戶預付的物業管理費增加。

截至最後實際可行日期，我們截至2023年12月31日的合同負債(屬貿易性質)中，約人民幣7.3百萬元或39.4%已於隨後確認為收入。

### 撥備

當本集團因過去事件須承擔法定或推定責任，而履行該責任很可能需要經濟利益流出且其可作出可靠估計時，則確認撥備。於往績記錄期間，截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們分別計提撥備人民幣0.7百萬元、零及零，與虧損合同有關。

## 財務資料

### 即期稅項

我們的即期稅項主要包括所得稅付款。我們的即期稅項由截至2021年12月31日的人民幣25.5百萬元增加至截至2022年12月31日的人民幣30.3百萬元，主要是由於我們的業務擴張導致我們的稅前利潤持續增加。我們的即期稅項由截至2022年12月31日的人民幣30.3百萬元減少至截至2023年12月31日的人民幣13.9百萬元，因為我們已繳納2022年應計的企業所得稅。

### 投資物業

我們的投資物業包括我們兩個位於上海的物業。我們的投資物業由截至2021年12月31日的人民幣11.1百萬元減少至截至2022年12月31日的零，主要是由於我們於2022年參照截至2021年12月31日的估值結果將該等物業出售給城投集團。截至2023年12月31日，並無添置投資物業。

### 物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括(i)汽車；(ii)機械及電子設備；(iii)傢俱及其他；(iv)租賃物業裝修；及(v)使用權資產。

下表載列我們截至所示日期的物業、廠房及設備賬面值的明細。

	截至12月31日		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
汽車	17,311	12,833	8,421
機械及電子設備	3,532	2,161	8,962
租賃物業裝修	1,765	516	119
傢俱及其他	888	341	421
使用權資產	61	217	48
合計	<u>23,557</u>	<u>16,068</u>	<u>17,971</u>

## 財務資料

我們的物業、廠房及設備的賬面值由截至2021年12月31日的人民幣23.6百萬元減少至截至2022年12月31日的人民幣16.1百萬元，主要是由於(i)汽車、(ii)機械及電子設備及(iii)租賃物業裝修減少所致。我們的物業、廠房及設備的賬面值略微增加至截至2023年12月31日的人民幣18.0百萬元，主要是由於機械及電子設備增加(主要是由於購買停車場公司的閘門設備及市政衛生服務所需的營運車輛所致)，部分被汽車減少抵銷所致。有關詳情，請參閱本招股章程附錄一所載的會計師報告附註11(a)。

### 無形資產

我們的無形資產主要包括軟件。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們的無形資產分別約為人民幣0.2百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣0.1百萬元，由於攤銷而有所減少。

### 於合營企業的投資

截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們於合營企業的投資分別為人民幣8.8百萬元、人民幣11.1百萬元及人民幣13.1百萬元。

下表載列本集團重大合營企業萍鄉市匯恒先導物業管理有限公司(「萍鄉匯恒」)的財務資料摘要，已根據會計政策的差異進行調整，並與賬面值進行對賬：

	截至12月31日／截至該日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	17,959	24,894	25,160
非流動資產	667	492	299
流動負債	(7,648)	(12,521)	(10,412)
股權	10,978	12,865	15,047
收益	23,422	26,007	25,021
持續經營業務利潤	4,348	1,887	2,182
利潤及全面收入總額	4,348	1,887	2,182
與本集團於合營企業中的			
權益進行對賬			
合營企業資產淨值總額	10,978	12,865	15,047
本集團的實際利益	55.0%	55.0%	55.0%
本集團分佔合營企業的資產淨值	6,038	7,076	8,276
本集團分佔利潤及全面收入總額	2,391	1,038	1,200

## 財務資料

下表載列截至所示日期或於所示年度個別非重大合營企業(包括望城物業管理及懷化物業管理)的匯總資料。

	截至12月31日 / 截至該日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
歷史財務資料中個別非重大合營企業的賬面總值	2,747	3,984	4,804
本集團分佔該等合營企業的利潤減虧損以及全面收益總淨額的總金額	(680)	1,237	310

我們於合營企業的投資包括我們於(i)萍鄉匯恒(一家提供物業管理服務的公司)；(ii)望城物業管理(一家提供物業管理服務的公司)；及(iii)懷化物業管理(一家提供物業管理服務的公司)的有關權益。於整個往績記錄期間合營企業的賬面值增加主要是由於有關業務增長所致。有關詳情，請參閱本招股章程附錄一所載的會計師報告附註13。

### 於聯營公司的投資

截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們於聯營公司的投資分別為人民幣14.0百萬元、人民幣11.2百萬元及人民幣11.0百萬元。

下表載列截至所示日期聯營公司的財務資料摘要。

	截至12月31日 / 截至該日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
綜合財務狀況表中			
聯營公司的賬面值	14,046	11,222	11,039
本集團應佔聯營公司淨利潤及全面收益總額的金額	2,935	817	668

## 財務資料

我們於聯營公司的投資指我們於長沙市城寓商業管理有限公司（一家提供物業管理服務的公司）40%的股權，該聯營公司的賬面值由截至2021年12月31日的人民幣14.0百萬元減少至截至2022年12月31日的人民幣11.2百萬元，主要由於股息派付所致。截至2022年及2023年12月31日，該聯營公司的賬面值保持相對穩定，分別為人民幣11.2百萬元及人民幣11.0百萬元。

### 遞延稅項資產

遞延稅項資產來自可抵扣暫時差額，即資產及負債於財務報告時的賬面值與其稅基之間的差額。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們錄得的遞延稅項資產分別為人民幣5.2百萬元、人民幣7.3百萬元及人民幣10.2百萬元。遞延稅項資產增加主要是由於我們根據會計政策就預期信貸虧損確認相關撥備。

截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們的可抵扣暫時差額分別為人民幣1,596,000元、人民幣1,596,000元及人民幣1,596,000元，由於不大可能有可用作抵銷可抵扣暫時差額的應課稅利潤，故對此並未確認任何遞延稅項資產。

### 流動資金及資本資源

以往，我們主要以業務營運產生的現金撥付我們的現金需求。全球發售後，我們擬以業務營運產生的現金及全球發售所得款項淨額撥付未來的資本需求。目前，我們預期撥付我們經營現金的可用融資來源近期不會有任何重大變化。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣129.9百萬元、人民幣123.8百萬元及人民幣210.2百萬元。

### 現金流量分析

下表載列我們於所示年度的現金流量。

	截至12月31日止年度		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
營運資金變動前的經營現金流量	70,090	86,213	102,987
營運資金變動	(21,347)	(79,942)	19,174
已付所得稅	(5,370)	(14,387)	(44,467)

## 財務資料

	截至12月31日止年度		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
經營活動所得／(所用) 現金淨額	43,373	(8,116)	77,694
投資活動(所用)／所得現金淨額	(41,057)	20,349	58,293
融資活動所用現金淨額	(765)	(18,338)	(49,599)
<b>現金及現金等價物增加／ (減少) 淨額</b>	<b>1,551</b>	<b>(6,105)</b>	<b>86,388</b>
於年初的現金及現金等價物	128,376	129,927	123,822
<b>於年末的現金及現金等價物</b>	<b>129,927</b>	<b>123,822</b>	<b>210,210</b>

### 經營活動所得／(所用) 現金淨額

2023年度的經營活動所得現金淨額為人民幣77.7百萬元，其中主要包括稅前利潤人民幣93.0百萬元，並就以下各項作出調整：(i)非現金及非經營項目，主要包括(a)貿易應收款項、其他應收款項及合同資產的預期信貸虧損人民幣7.3百萬元以及(b)折舊及攤銷人民幣7.1百萬元；及(ii)營運資金變動，主要包括(a)貿易及其他應付款項增加人民幣80.9百萬元及(b)預付款項、貿易及其他應收款項減少人民幣34.6百萬元，部份被合同資產增加人民幣98.3百萬元所抵銷。

2022年度的經營活動所用現金淨額為人民幣8.1百萬元，其中主要包括稅前利潤人民幣70.7百萬元，減已繳納所得稅人民幣14.4百萬元，並就以下各項作出調整：(i)若干非現金和非經營項目，主要包括(a)貿易應收款項、其他應收款項及合同資產的預期信貸虧損人民幣10.8百萬元以及(b)折舊及攤銷人民幣9.1百萬元；及(ii)營運資金變動，主要包括(a)合同資產增加人民幣74.5百萬元、(b)貿易及其他應付款項增加人民幣53.6百萬元及(c)預付款項、貿易及其他應收款項增加人民幣46.0百萬元。

---

## 財務資料

---

2021年度的經營活動所得現金淨額為人民幣43.4百萬元，其中主要包括稅前利潤人民幣54.2百萬元，並就以下各項作出調整：(i)若干非現金和非經營項目，主要包括(a)貿易應收款項、其他應收款項及合同資產的預期信貸虧損人民幣11.9百萬元以及(b)折舊及攤銷人民幣8.3百萬元；及(ii)營運資金變動，主要包括(a)合同資產增加人民幣69.0百萬元、(b)貿易及其他應付款項增加人民幣64.8百萬元及(c)預付款項、貿易及其他應收款項增加人民幣31.0百萬元。

### **投資活動(所用)／所得現金淨額**

2023年度的投資活動所得現金淨額為人民幣58.3百萬元，其中主要包括向關聯方墊款還款所得款項人民幣66.6百萬元，部份被(i)向合資企業出資人民幣0.5百萬元，及(ii)向關聯方墊款人民幣0.4百萬元抵銷。

2022年度的投資活動所得現金淨額為人民幣20.3百萬元，其中主要包括(i)向關聯方墊款還款所得款項人民幣14.0百萬元；及(ii)出售物業、廠房及設備以及投資物業所得款項人民幣11.9百萬元。

2021年度的投資活動所用現金淨額為人民幣41.1百萬元，其中主要包括(i)購買物業、廠房及設備付款人民幣22.7百萬元；及(ii)向關聯方墊款人民幣20.8百萬元。

### **融資活動所用現金淨額**

2023年度的融資活動所用現金淨額為人民幣49.6百萬元，主要包括(i)償還關聯方墊款人民幣28.6百萬元；及(ii)支付上市開支人民幣18.6百萬元。

2022年度的融資活動所用現金淨額為人民幣18.3百萬元，主要包括(i)償還關聯方墊款人民幣11.7百萬元；及(ii)派付股息人民幣7.7百萬元。

2021年度的融資活動所用現金淨額為人民幣0.8百萬元，主要包括償還關聯方墊款人民幣10.0百萬元，部份被關聯方墊款人民幣9.3百萬元抵銷。



## 財務資料

### 債務

下表載列我們截至所示日期的債務：

	截至12月31日			截至2024年
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)	3月31日 (人民幣千元) (未經審核)
<b>流動</b>				
－ 租賃負債	40	148	30	10
－ 應付關聯方款項	45,928	47,755	10,008	6,715
<b>非流動</b>				
－ 租賃負債	—	30	—	—
<b>總計</b>	<b>45,968</b>	<b>47,933</b>	<b>10,038</b>	<b>6,725</b>

截至2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年3月31日（即釐定我們債務的最後實際可行日期），我們的債務分別為人民幣46.0百萬元、人民幣47.9百萬元、人民幣10.0百萬元及人民幣6.7百萬元，與(i)應付關聯方款項（非貿易性質）及(ii)我們的租賃負債有關。有關詳情，請參閱本節(a)「— 綜合財務狀況表若干選定項目討論 — 其他應付款項」，及(b)「— 綜合財務狀況表若干選定項目討論 — 租賃負債」一段。截至本招股章程日期，應付關聯方款項（屬非貿易性質）已悉數結算。

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，董事確認，據董事所深知，我們並無重大拖欠租賃負債或違反任何融資契據。董事進一步確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們於獲得銀行貸款及其他借款方面並無面臨任何困難，亦無拖欠銀行貸款或其他借款或違反契據。截至2021年、2022年及2023年12月31日以及最後實際可行日期，我們並無任何銀行借款、其他計息借款或銀行信貸。

## 或然負債

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們並無任何重大或然負債。

除本節「一 債務」及「一 合同義務」等段落所披露者外，截至2024年3月31日（即釐定我們債務聲明的最後實際可行日期），我們並無任何未償還按揭、押記、債權證、其他已發行債務股本、銀行透支、借款、承兌負債或其他類似債務、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。董事已確認，直至最後實際可行日期，我們的債務概無重大變動。

## 資本開支

我們於往績記錄期間的過往資本開支主要包括購買物業、廠房及設備以及向聯營公司出資。

下表載列於往績記錄期間所產生的資本開支金額。

	截至12月31日止年度		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
購買物業、廠房及設備的新增款項	23,704	2,797	8,926
向聯營公司出資	-	-	-
向合營企業出資	1,275	-	510
	<u>24,979</u>	<u>2,797</u>	<u>9,436</u>
合計	<u>24,979</u>	<u>2,797</u>	<u>9,436</u>

我們將繼續作出資本開支以滿足業務擴張計劃的預期增長。我們預計通過現有現金及現金等價物及全球發售所得款項淨額相結合的方式為日後資本開支提供資金。有關詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。我們會根據我們的發展計劃或市況以及我們認為合適的其他因素，在任何特定時期調整我們的資本開支。

主要財務比率

下表載列我們年內或截至所示日期的若干主要財務比率。

	截至12月31日止年度／截至該日		
	2021年	2022年	2023年
毛利率 <sup>(1)</sup>	24.9%	23.0%	23.3%
淨利潤率 <sup>(2)</sup>	9.5%	10.1%	10.8%
權益回報率 <sup>(3)</sup>	33.0%	32.5%	31.8%
總資產回報率 <sup>(4)</sup>	10.4%	10.8%	11.8%
流動比率 <sup>(5)</sup>	1.3	1.4	1.5
速動比率 <sup>(6)</sup>	1.3	1.4	1.5
資產負債比率 <sup>(7)</sup>	217.3%	190.5%	154.1%

附註：

- (1) 毛利率使用年內毛利除以年內總收入再乘以100%計算。
- (2) 淨利潤率使用年內利潤及全面收益總額除以年內總收入再乘以100%計算。
- (3) 權益回報率按年內利潤及全面收益總額除以該年度年初與年末權益總額的平均數再乘以100%計算。
- (4) 總資產回報率按年內利潤及全面收益總額除以該年度年初與年末資產總值的平均數再乘以100%計算。
- (5) 流動比率按流動資產除以流動負債計算。
- (6) 速動比率按流動資產減去存貨除以流動負債計算。
- (7) 資產負債比率按我們的負債總額除以我們截至有關日期的股本總額再乘以100%計算。

我們的權益回報率從2021年的33.0%下降至2022年的32.5%，主要是由於權益乘數減少，部分被2022年淨利潤率提高抵銷所致。我們的權益回報率進一步下降至2023年的31.8%，主要由於我們的權益總額有所增長。

於2021年及2022年，我們的總資產回報率保持相對穩定，分別為10.4%及10.8%。我們的總資產回報率提高至2023年的11.8%，主要是由於2023年我們的淨利潤率有所增長。

截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們的流動比率保持相對穩定，分別為1.3倍、1.4倍及1.5倍。

我們的存貨數量相對較小，因此，截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們的速動比率與我們的流動比率相似。

我們的資產負債比率從截至2021年12月31日的217.3%下降至截至2022年12月31日的190.5%，並進一步下降至截至2023年12月31日的154.1%，主要是由於往績記錄期間應付關聯方款項變動所致。請參閱「— 綜合財務狀況表若干選定項目討論 — 貿易及其他應付款項」。

### 合同義務

#### 資本承擔

我們主要有向聯營公司及合營企業注資的資本承擔。截至2021年、2022年及2023年12月31日，已簽約但尚未發生的資本開支分別為人民幣7.2百萬元、人民幣7.2百萬元及人民幣6.7百萬元。

#### 關聯方交易

我們不時與關聯方進行交易。有關詳情，請參閱本招股章程附錄一所載的會計師報告附註28。我們與關聯方的貿易應收款項、貿易應付款項、合同資產及合同負債結餘均屬貿易性質，預計將根據相關合同條款或向客戶提供服務的進度結算／確認為收入。截至本招股章程日期，應付關聯方款項（屬非貿易性質）已悉數結算。我們的董事確認，截至最後實際可行日期，應收關聯方款項（屬非貿易性質）已悉數結算。

董事認為，本招股章程附錄一會計師報告附註28所載關聯方交易均為相關訂約方按正常商業條款以公平磋商基準進行，不會扭曲我們往績記錄業績或令過往業績無法反映未來表現。

#### 資產負債表外承諾及安排

截至最後實際可行日期，我們並無訂立任何財務擔保或其他承付款項以擔保任何第三方的付款責任。我們並無訂立任何與我們的股份掛鈎並分類為股東權益，或並未於我們的綜合財務報表中反映的衍生工具合同。而且，在轉讓予未合併實體作為向該實體提供信貸、流動資金或市場風險支持的資產中，我們並無擁有任何保留權益或或有權益。在向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持或與我們共同從事租賃、對沖或產品開發服務的任何未合併實體中，我們並無擁有任何可變權益。

## 財務風險披露

我們面對各類風險，包括信貸、流動資金及利息風險。我們管理及監察該等風險以確保及時有效採取適當措施。有關詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註26。

### 信貸風險

信貸風險指對手方將違反合同責任導致本集團出現財務虧損的風險。本集團的信貸風險主要來自貿易及其他應收款項以及合同資產。本集團面臨的現金及現金等價物及受限制銀行存款產生的信貸風險有限，因為對手方為外部評級機構授予高信貸評級的銀行、金融機構，故本集團認為其信貸風險低。為管理內部信貸風險，本集團已應用國際財務報告準則第9號中的一般方法按12個月預期信貸虧損計量虧損撥備，因為信貸風險自初步確認以來概無大幅增加。本集團透過評估違約概率、違約虧損及違約風險釐定該等資產的預期信貸虧損。

本集團並無提供任何使本集團承受信貸風險的擔保。

對於其他應收款項，我們的董事根據歷史結算記錄、過往經驗和支持性的前瞻性資料，定期對其他應收款項的可收回性進行個別評估。截至2021年、2022年及2023年12月31日，根據本集團的評估，分別就其他應收款項確認虧損撥備人民幣0.8百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣1.6百萬元。

為計量預期信貸虧損，貿易應收款項和合同資產已根據共同的信貸風險特徵和逾期天數，按個別基準或按客戶群進行評估。歷史虧損率乃參考各客戶的信用評級分析和外部數據，或根據各年度結束前一段時期的銷售付款情況和該等期間內經歷的相應歷史信貸虧損釐定。歷史虧損率經過調整，以反映影響客戶清償應收款項能力的宏觀經濟因素的當前和前瞻性資料。

預期虧損率以過往年度的實際虧損經驗為基礎。該等利率經調整以反映收集歷史數據期間的經濟狀況、當前狀況與本集團對應收款項預期年期的經濟狀況的意見之間的差異。應收第三方貿易款項的預期虧損率通常較高。截至2021年、2022年及2023年12月31日，應收第三方貿易款項佔貿易應收款項總額的47.9%、48.0%及48.6%。虧損撥備根據預期信貸虧損率計算，並反映往績記錄期間應收第三方貿易款項的波動。

基於上述各項，我們的董事認為，貿易應收款項及合同資產的預期信貸虧損撥備被視為足夠。

### 股息

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，本公司分別宣派股息人民幣20,000元、零及零。截至最後實際可行日期，股息已全數支付。

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，城投資產、城發商管及停車場公司在重組前分別向其當時的股東宣派股息總額為人民幣480,000元、零及零。截至最後實際可行日期，有關股息隨後已全數支付。

於全球發售完成後，我們的股東將有權收取我們宣派的股息。我們目前並無正式的股息政策或固定派息比。我們派付的任何股息將由董事會綜合考慮各種因素後全權酌情決定，包括實際及預期的經營業績、現金流量及財務狀況、一般業務狀況及業務戰略、預期營運資金需求以及未來的擴展計劃、法律、監管及其他合約限制，以及董事會認為適當的其他因素。任何股息宣派及派付以及股息金額均須遵守我們的章程文件，包括(如需要)股東批准。

### 充足的營運資金

董事認為，經考慮本集團可用的財務資源，包括來自全球發售的估計所得款項淨額及預期經營活動所得現金，就我們的現時所需及自本招股章程日期起計未來12個月，我們擁有足夠營運資金。

### 可供分派儲備

截至2023年12月31日，我們可供分派予股東的保留盈利為人民幣129.9百萬元。

## 上市開支

假設發售價為每股發售股份3.4港元(即指示性發行價範圍的中位數)，我們預計將產生估計上市開支總額約42.7百萬港元(約相當於人民幣38.7百萬元)，包括包銷佣金約6.8百萬港元(約相當於人民幣6.2百萬元)及非包銷相關開支約35.9百萬港元(約相當於人民幣32.5百萬元)，包括(i)已付及應付法律顧問及申報會計師費用約20.1百萬港元(約相當於人民幣18.2百萬元)；及(ii)其他費用及開支約15.8百萬港元(約相當於人民幣14.3百萬元)。在估計上市開支的估計總額中，(i)約2.6百萬港元(約相當於人民幣2.4百萬元)預計將於我們的綜合損益表扣除，其中約0.9百萬港元(約相當於人民幣0.8百萬元)已於往績記錄期間確認為損益；及(ii)約40.1百萬港元(約相當於人民幣36.3百萬元)直接歸因於全球發售中發行發售股份，並預期於上市後根據相關會計準則入賬列作權益扣減。假設發售價為每股發售股份3.4港元(即指示性發行價範圍的中位數)，上市開支佔所得款項總額的百分比約為31.4%。

## 並無重大不利變動

董事已確認，直至本招股章程日期，我們自2023年12月31日(即最近期經審計財務報表的編製日期)起，財務、經營或貿易狀況或前景並無重大不利變動，預期自2023年12月31日起未發生可能會對本招股章程附錄一會計師報告所示資料造成重大影響的事件。

## 根據上市規則第13.13至13.19條披露

董事確認，截至最後實際可行日期，並無任何情況導致須遵守上市規則第13.13至13.19條項下之披露要求。

## 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

有關本集團的未經審核備考經調整有形資產淨值，請參閱本招股章程附錄二，載入其中乃為說明上市對截至2023年12月31日本公司權益股東應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於2023年12月31日完成。

### 未來計劃

有關我們未來計劃的詳情，請參閱本招股章程「業務－業務策略」一節。

### 所得款項用途

假設發售價為每股股份3.4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），經扣除我們就全球發售應付的包銷佣金以及其他估計開支後，我們估計將獲得全球發售所得款項淨額約93.3百萬港元。

我們擬將我們預期自全球發售收取的所得款項淨額用於以下用途：

- 約29.2%或27.2百萬港元將用於物色物業管理服務供應商及城市服務提供商的潛在戰略收購機會（主要區域為湖南省、江西省及貴州省），最大程度發揮與我們現有業務運營的潛在協作優勢，及促進我們的業務發展。我們主要以下列業務類型為目標：
  - (i) 專業從事安保、清潔、機電維修維保等專業服務的下游物業管理服務提供商，尤其是具有資源優勢和相關資質的供應商；及
  - (ii) 具備相關運營經驗和所需資質的城市服務提供商，例如專業從事停車場輕資產運營業務的企業、提供照明系統運營業務下游服務的企業以及提供園林綠化及工程服務的企業。

有關潛在收購標準的詳情，請參閱本節「－所得款項用途－戰略收購計劃－戰略收購標準」一段。

- 約21.0%或19.6百萬港元將用於購買市政環衛服務及照明系統運營服務作業車輛及設備，以逐步提升我們的服務能力：
  - (i) 約19.8%或18.5百萬港元將用於採購作業車輛用於市政環衛服務，包括清洗車、灑水車、路面養護車及垃圾車，順應行業的科技和機械化趨勢，提高



---

## 未來計劃及所得款項用途

---

運營效率和服務質量，從而進一步提高我們在市場上的聲譽和競爭力；及

- (ii) 約1.2%或1.1百萬港元將用於採購作業車輛及設備用於照明系統運營服務，包括工程車及發電機，以降低成本和加強車輛管理，並進一步鞏固我們的市場地位。
- 約25.2%或23.5百萬港元預計將於未來四年用於進一步技術發展，以提高我們的技術能力，並提高數字化及自動化程度。
    - (i) 約8.5%或7.9百萬港元將用於開發及優化內部管理信息系統。這將主要側重於在線管理各種勞動密集型任務，如安保、清潔、園林綠化、維護及客戶服務、合同、財務及資產。目標是建立一個完善的控制系統，以確保我們的系統與其他各方的系統協作。我們還計劃進一步開發我們的內部管理信息系統，對合同、收入、基本信息及人員等進行更為精準的內部管理，以取代現有系統；
    - (ii) 約7.4%或6.9百萬港元將用於開發及完善業務運營系統，包括(a)智能停車系統，通過完善在線客戶支持、停車費支付管理、電子發票、無人停車場等功能實現停車場自動化運營；(b)車輛運營系統，提供有關車輛運營商、車輛、路況及工作環境的實時信息，實現環衛車的遠程監控；(c)靈活的人員配置系統，用於根據項目及技能需要有效地分配人力，以滿足任何臨時任務的隨機及臨時需求；及(d)客戶於商場、停車場及我們在管的其他物業的會員系統；
    - (iii) 約8.5%或8.0百萬港元將用於開發設備連接系統。該等系統將連接設施及設備，還將使能源消耗管理、建築物內部環境監測、安全監測、預測性維護、對建築物的實時數據收集、使用現時獲得的數據對建築物的未來狀況進行預測等任務實現自動化；及
    - (iv) 約0.8%或0.7百萬港元將用於招聘軟件開發及維護工程師。具體而言，我們計劃招聘1名軟件工程師（負責數據研究分析）及1名運營專員（負責日常維護、系統監控、故障處理等工作）。

## 未來計劃及所得款項用途

- 約15.3%或14.3百萬港元預期將用於繼續招聘人才以及改善員工培訓，以支持業務的可持續發展。我們計劃採取各種措施，吸引和培養業內具有不同背景和技能組合的人才，優化培訓計劃，並提供發展機會：
  - (i) 約13.7%或12.8百萬港元將用於擴大我們背景多元化的人才團隊，以加強我們員工隊伍的競爭力。有關詳情，請參閱本節「— 所得款項用途 — 招聘計劃及勞工成本分配」一段；及
  - (ii) 約1.6%或1.5百萬港元將用於優化人才培訓計劃，例如入職培訓、專業技能培訓計劃及領導技能發展計劃。將實施有關培訓計劃以提升彼等的專業技能、服務效率、工作表現及員工滿意度。
- 約9.3%或8.7百萬港元預期將用作營運資金及其他一般公司用途。

主要類別	佔所得款項		分類別	佔所得款項		時間表			
	總額的	所得		總額的					
	百分比	款項金額		百分比	2024年	2025年	2026年	2027年	
	(%)	(百萬港元)		(%)	(百萬港元)				
戰略收購	29.2	27.2	戰略收購專業從事專業服務的物業管理服務供應商及具備一定運營經驗和所需資質的城市服務提供商	29.2	旨在於2025年12月31日前完成收購				
購買車輛及設備	21.0	19.6	(i) 採購市政環衛服務作業車輛	19.8	8.6	4.9	5.0	-	
			(ii) 採購照明系統運營服務作業車輛及設備	1.2	1.0	0.1	-	-	

## 未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項		分類別	佔所得款項		時間表			
	總額的	所得		總額的					
	百分比	款項金額		百分比	2024年	2025年	2026年	2027年	
	(%)	(百萬港元)		(%)	(百萬港元)				
技術投資	25.2	23.5	(i) 開發及優化內部管理 信息系統	8.5	4.6	2.2	1.1	-	
			(ii) 開發和完善業務運營 系統	7.4	4.2	1.3	1.2	0.2	
			(iii) 開發設備連接系統	8.5	1.1	2.8	4.1	-	
			(iv) 招聘軟件開發及維護 工程師	0.8	0.1	0.4	0.2	-	
人才培訓及 保留	15.3	14.3	(i) 擴大專職團隊	13.7	-	3.7	4.3	4.8	
			(ii) 優化人才培養計劃	1.6	0.2	0.5	0.5	0.3	
營運資金	9.3	8.7	-	9.3	8.7	-	-	-	

### 戰略收購計劃

我們預期，在保持增長的同時，我們相信我們擁有足夠的行業專業知識和經驗，以及穩健的市場地位，可以通過投資及收購實現快速擴張。

截至最後實際可行日期，我們尚未確定任何具體收購目標。我們將從規模、經營狀況、財務表現及狀況、所有權架構和合規歷史等角度分析繼續追蹤潛在的收購機會。物色到合適目標後，我們將審慎地將該目標與我們現有業務進行整合，以確保有關收購對我們業務和營運的長遠發展有利。如果所得款項淨額不足以滿足我們的收購計劃，我們將使用我們的內部資金。

### 戰略收購標準

我們計劃優先收購位於湖南省、江西省及貴州省的一至四家公司，乃由於該等省份在我們的戰略業務擴展計劃中。我們亦計劃在與我們業務更加互補的公司所在地區進行收購。我們的目標包括下游物業管理服務提供商及城市服務提供商。我們預期在選擇潛在目標時考慮多種因素：

- 就下游物業管理服務提供商而言，我們優先考慮以下提供商：(a)專業從事安保、清潔、機電維修維保等服務；(b)具有開展相關業務所需的所有資質；(c)具有一定業務規模且有增長潛力，尤其是在醫院、學校、辦公樓等方面的資源和業績具有市場競爭優勢；(d)在客戶和行業中具有相當的品牌知名度和良好的企業信譽；(e)最近一個財政年度的年收入不低於人民幣5.0百萬元；及(f)最近一個財政年度的淨利潤率10%以上。
- 就城市服務提供商而言，我們優先考慮以下提供商：(a)專業從事輕資產運營模式的停車場運營、照明系統運營的下游服務以及具有運營管理經驗的園林綠化及工程服務提供商；(b)具備相關資質，尤其是市政公用工程施工總承包資質(壹級)、城市及道路照明工程專業承包資質(貳級)、送變電工程專業承包企業資質(貳級)、電子與智能化工程專業承包資質(貳級)、承裝(修、試)電力設施許可證、通信工程施工管理總承包資質(貳級)、機電工程施工總承包資質(貳級)、電力工程總承包資質(貳級)及照明工程設計專項資質(乙級)；(c)具有一定的經營規模或經驗，其中，停車場運營公司應經營並管理逾3,000個停車位；及園林綠化及工程服務提供商應在最近三年內完成至少三個項目，總合同金額不低於人民幣200.0百萬元；及(d)最近一個財政年度淨利潤不少於人民幣2.0百萬元或淨利潤率10%以上。

我們的董事認為，我們的戰略收購標準符合行業慣例。

### **實施收購計劃**

中國的物業管理服務、城市服務及商業運營服務市場分散且競爭激烈。有關詳情，請參閱本招股章程「行業概覽－中國物業管理服務市場」及「行業概覽－中國城市服務市場」各節。根據中指院的資料，湖南省、江西省及貴州省共有超過10,000家物業管理服務提供商（從事清潔、安保、電機維修及保養等服務）及上述省份共有超過6,000家合資格城市服務提供商（從事園林綠化及工程、照明系統運營、停車場運營及市政環衛服務）。截至2023年12月31日，約有140家下游物業管理服務提供商及70家城市服務提供商符合我們的投資及收購標準，且與中國的物業開發商並無關聯。因此，儘管我們面臨來自其他市場參與者對優質目標公司的競爭，董事相信，有足夠多的符合我們收購標準的潛在目標。

此外，作為一家國有企業，我們認為，我們具有更好整合我們於湖南省資源及服務組合的優勢。作為湖南省的一家國有企業，我們的運營經驗使我們在收購相關公司方面具有優勢。此外，我們的國有背景使我們能夠與地方政府及其他國有企業保持牢固的關係，從而促進項目擴張及其他公司的公司收購。在我們繼續保持內部增長的同時，我們相信，我們能夠物色及收購合適的潛在目標以加強我們的地域影響力並增加我們的市場份額，且擴大的業務規模將可進一步降低我們的整體管理成本並提高我們的盈利能力。往績記錄期間，我們繼續深耕物業管理服務，同時得益於城發集團的大力支持及我們為拓展獨立第三方客戶所做的努力，我們的城市服務已成為收入來源的重要組成部分，為我們的長遠發展奠定了堅實的基礎。

根據中指院的資料，中國物業管理行業的市場集中度及業務整合呈上升趨勢。2017年至2023年，中指院排名的中國物業服務百強企業的在管總建築面積從約31.6百萬平方米增至約68.0百萬平方米。由於物業管理行業正加速整合，物業管理公司之間的差距不斷擴大。這些規模更大、經營能力更強、資金更充裕及品牌知名度更高的領先的國內及地區物業管理公司與業內其他公司相比，優勢愈發明顯。董事認為，作為總部位於湖南省的三大物業管理公司之一，按湖南省的收入及在管建築面積計，本公司將在實施收購計劃的過程中受益於物業管理行業市場集中度及業務整合的趨勢。有

關排名資料的詳情，請參閱本招股章程「行業概覽－競爭」一節。基於市場整合趨勢、我們的市場地位及品牌以及我們管理層的努力，董事認為我們為潛在收購分配募集資金的計劃乃屬可行。儘管公司與佔有區域市場據點的物業開發商有關聯，但相當一部分並無房地產開發背景的物業管理公司可能仍為我們的潛在目標。然而，概不保證我們將能夠成功實施收購計劃。有關詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們拓展新區域市場帶來若干風險及不確定性」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們未來收購或投資其他公司未必能實現預期收益，且我們將收購業務與我們現有業務整合時可能會遇到困難」一節。

我們一定數量的董事及核心員工具有金融、投資及法律專長及素質，可對潛在的收購和合作目標進行市場研究、可行性研究及財務分析。同時，本公司及其各子公司的部分董事及高級管理人員對其過往及目前職業中所進行的併購活動經驗豐富。我們根據規模、運營狀況、財務表現及地位、所有權架構及合規歷史等因素對潛在目標進行研究。我們亦計劃與上述人員組成專業的收購團隊。因此，作為我們戰略收購的起點，我們擬優先考慮收購在湖南省、江西省及貴州省有大量業務的目標。鑒於我們既有的市場地位及行業經驗、有利的政策、與城發集團合作的協作優勢，以及我們業務發展團隊的努力，我們相信我們將有可能為我們的收購和投資計劃覓得合適的目標，使我們能夠成功實施我們的收購及投資戰略。

鑒於(i)中國市場(尤其是在湖南省、江西省及貴州省)有合適的收購及合作目標公司；(ii)本公司作為一家提供物業管理服務、城市服務及商業運營服務的國有企業，我們具有吸引中小型企業加入我們的優勢；(iii)我們向客戶提供城市服務的經驗，有助我們更好地了解客戶的需求；(iv)長沙市對城市服務的需求，吸引了中小型城市服務提供商在該城市提供服務，從而使我們能夠輕鬆接洽合適的目標；及(v)即將組建的上述專業收購團隊，我們相信我們能夠在我們計劃擴展的選定區域覓得合適的收購及合作目標。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

倘我們未來的收購及投資計劃無法實現，我們將(i)繼續物色新的收購目標；(ii)通過提高服務質量和提高品牌知名度，繼續從新客戶獲得業務，以擴大我們的市場份額；及(iii)繼續維持與現有客戶的關係，以取得新業務。

### 估值基準

我們主要參考可資比較公司的市盈率和目標公司於最近一個財政年度的淨利潤等因素來釐定潛在目標的代價金額。我們將根據目標公司的規模、資質、地域覆蓋範圍、客戶滿意度、經營業績、財務表現、市場佔有率、增長潛力、品牌形象、競爭力及法律合規狀況等因素調整最終價格範圍。如果全球發售所得款項淨額不足以支付必要的資本支出，我們擬動用內部資金。

### 技術投資計劃

開發我們的自有系統旨在(i)藉助下文所述系統所打造的合作優勢增強我們的核心競爭力；(ii)根據我們的具體業務需求量身定制更合適及反應靈敏的系統；(iii)及時回應並隨時更新；及(iv)通過完全控制及擁有我們的系統加強數據的安全性及穩定性。以下是各項技術投資計劃的詳情：

#### 內部管理信息系統

該系統將用於商務合同簽訂審批、在線收取項目收入及工單分派等。通過該系統，我們將簡化會計、業務、運營等方面的信息處理，從而幫助我們的高級管理層做出明智的決策。於往績記錄期間，我們已委託專業公司開發軟件，以實施我們的基本管理框架及功能。於2024年，我們預期將優化及整合內部管理信息系統(具備市場管理、風險控制管理及運營管理功能)。內部管理信息系統預計將於2025年底前建成。

#### 業務運營系統

為協調各種運營業務，我們正在開發業務運營系統，並已委託第三方對三個系統進行開發，包括(i)智能停車系統；(ii)車輛運營系統；及(iii)靈活的人員配置系統。未來，我們亦打算開發客戶會員系統。

為解決因應我們的業務需求而急需開發一系列定制軟件，我們委託湖南城發智慧維通科技有限公司（專業的電子停車系統開發商）開發智能停車系統，於往績記錄期間，該公司已授權我們於現有的停車運營業務中使用智能停車系統。此委託有助於系統開發商熟悉我們的業務及管理，使他們能在短時間內開發滿足我們需求的系統。

例如，智能停車系統可以幫助我們更好地管理客戶數據，通過統一管理車輛進出記錄、客戶付款記錄以及用於記錄老客戶車牌號碼的白名單等記錄，提高我們的運營效率。

### 設備連接系統

我們計劃分階段建設設備連接系統，將車載導航終端、水電系統、消防水帶系統、電梯等設施設備連接起來，這將使我們能夠全面監督有關設施及設備，從而使我們能夠快速響應城市服務需求。該等系統還將使能源消耗管理、對建築物的實時監控等任務實現自動化，使我們能夠保持城市服務設施及設備以及建築物運作良好。我們將繼續開發設備連接系統，並將其擴充至橋樑、隧道、照明、園林、地下管線等城市基礎設施。

例如，設備連接系統將幫助我們監督配電參數，如溫度、濕度及電壓。倘配電設備出現短路或其他故障，該等系統將及時通知我們，而我們將迅速派出救援隊伍進行維修。

技術投資所得款項淨額的擬定用途乃基於採購及升級的預計總成本釐定，其中包括(a)開發及升級的勞工成本，(b)服務器及雲數據庫應付費用等第三方服務費，及(c)購買軟件及硬件設備的成本。採購及升級的預期成本乃基於自潛在供應商處獲得的當前報價或公開可得的市場價格估算。初始成本較高的主要原因是購買及升級成品軟件及硬件設備需要大量投資。該等前期費用乃為信息技術系統打下堅實基礎及確保其高效運行所必需。



### 運營車輛及設備採購計劃

對於市政環衛服務板塊，我們主要依賴機器清掃，輔以人工勞動。機械主要在行車道的主幹道及輔幹道上工作，而環衛工人主要在人行道及衛生盲區上工作。截至最後實際可行日期，機器清掃尚未完全覆蓋整個可操作區域。

對於照明系統運營服務板塊，城市照明服務的維護及運行涉及範圍廣泛的戶外工作，設備分佈在不同的位置。我們目前將路燈維修工程分為八個區，每個區至少配備一輛高空作業車。截至最後實際可行日期，我們部署了九輛高空作業車。對於夜景照明工程，我們主要部署五輛工程車在山區、公園及江邊單獨進行檢查及維護。

除極端天氣外，大多數車輛全年運行。為保證安全性及可靠性，本集團各類車輛的日常運行時間均有上限。如果我們延長車輛的運行時間，極有可能遭遇若干問題，包括(i)保養及維修需求增加；及(ii)長時間工作導致操作員疲勞，其生產力及注意力水平下降，從而使我們更容易發生事故和錯誤。

對於市政環衛服務，我們的客戶通常要求我們為指定項目指定我們的作業車輛（通常在招標文件及隨後具約束力的合同中規定有關要求），並通過全球定位系統等手段對指定車輛進行監督。該專用性使我們無法為其他現有項目或新項目重新分配各指定車輛，即使指定車輛能夠承擔更多的項目。展望未來，我們計劃開展更多的市政環衛項目，而這將增加我們對新車的需求。

同樣，對於照明運營服務，儘管我們的車輛僅指定到一個項目，但該項目覆蓋了長沙市的所有五個區。我們預計照明運營業務將進一步增長，而這將增加我們對更多工程車的需求。

## 未來計劃及所得款項用途

下表載列截至最後實際可行日期我們現有運營車輛及設備的數量及使用率：

類別	數量	使用場景	作業時間	利用率 <sup>(1)</sup>
<b>市政環衛服務</b>				
洗掃車	11	用於清掃和清洗路面，特別是骯髒的地方。	為避開每日交通高峰，通常在凌晨1時至凌晨6時作業，平均每日作業5個小時。	83%
灑水車	28	用於路面清潔和灑水。	分兩班工作：夜班（凌晨零時至凌晨5時）及白班（早上7時30分至下午5時），平均每日作業6個至14個小時。	75%-175%
道路養護車	6	用於對人行道、非機動車道、道路標線、路緣石、油污及溝渠等各種道路構件進行深度清潔及養護。	於上午9時至下午2時作業，平均每日作業5個小時。	83%
垃圾車	3	用於我們服務範圍內的生活垃圾收集及轉運工作。	主要在晚上11時至凌晨5時作業，平均每日作業6個小時。	100%
護欄清潔車	1	用於道路護欄清潔。	通常在晚上11時至凌晨5時作業，平均每日作業6個小時。	100%
巡邏車	4	用於巡邏及檢查道路質量與安全，以及處理突發事件。	通常按定期及臨時基準作業。	不適用 <sup>(2)</sup>

## 未來計劃及所得款項用途

類別	數量	使用場景	作業時間	利用率 <sup>(1)</sup>
<b>照明系統運營服務</b>				
高空作業車	9	用於夜間路燈維修工作。	通常在下午5時至凌晨1時之間作業，平均每日作業8個小時。	100%
工程車	5 <sup>(3)</sup>	用於對我們在管的橋樑、山體、建築照明工程進行維修保養。	通常進行夜間維護(下午6時30分至晚上10時30分)及日間任務(上午8時30分至下午6時30分)，上午11時30分至下午1時30分午休，平均每日作業12個小時。	100%

附註：

- (1) 利用率是指按(a)本表所載各類車輛的平均訂約所需及／或實際運行小時數除以(b)本公司根據行業慣例估計的同一類別車輛的估計平均運行小時數，再乘以100.0%計算的百分比比率。
- (2) 我們根據行業慣例估計的同一類別車輛的估計平均運行小時數並不適用於巡邏車。
- (3) 5輛中，我們自有2輛及租賃3輛。

據董事所深知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們上述車輛在作業時間內的利用率普遍較高或得到充分利用。在預期我們未來的業務發展及現有車輛逐步淘汰時，有關利用率使得我們有必要另行採購車輛。

董事認為，長遠而言，採購及擁有作業車輛將節省我們的整體成本及費用。截至最後實際可行日期，我們租賃的車輛限於工程車。以下分析專注於工程車。

截至最後實際可行日期，我們租賃了3輛工程車，年租金總費用為人民幣71.8千元，或每輛車人民幣23.9千元。夜景照明工程車的現行採購價估計為人民幣46.6千元，每年每輛車的年平均維修、保險、檢查、維修及輔助費估計為人民幣7.9千元。按十年的使用年限及全額折舊計算，擁有該車的年化成本及費用將為人民幣12.6千元，每年比相同口徑的租賃車輛低人民幣11.3千元。因此，與租賃工程車相比，購買並擁有3輛工程車，每年估計可節省人民幣33.9千元。

## 未來計劃及所得款項用途

以下為各類車輛及設備的估計成本明細：

類別	數量	單位購買成本 (人民幣千元)	功能及用途
<b>市政環衛服務</b>			
洗掃車	10	609	用於清潔路面及灑水作業。
清洗車	15	339	
灑水車	4	134	
快速清潔車(鉛蓄電池電力驅動)	35	5	
道路養護車	14	307	用於人行道、非機動車道、道路標線、路緣石、油污及溝渠的深度清潔及養護。
巡邏車	4	42	用於檢查道路質量及安全，以及處理緊急情況。
工具車	4	38	用於搬運工具。
垃圾車	8	35	用於收集及轉運生活垃圾。
<b>照明系統運營服務</b>			
工程車I	6	135	用於夜間路燈檢查、每月評估及現場故障診斷。
工程車II	4	50	用於夜景照明、每月評估及現場故障診斷。
發電機(6-10KW)	1	7	為機房提供應急電源。

## 未來計劃及所得款項用途

### 招聘計劃及勞工成本分配

職位	業務需求	首選資格及／ 或經驗	招聘人數	估計 人均年薪 (人民幣 千元)	時間表			
					2024年	2025年	2026年	2027年
投資及證券 事務人員	處理投資及證券 問題	學士學位或以上，至少 5年投資或證券事務 相關工作經驗	3	190	-	3	3	3
營銷人員	向擴大城市服務 及其他相關組 合提供支持	學士學位或以上，至少 5年相關市場擴張經 驗	8	180	-	6	7	8
行政人員	完善招聘流程	學士學位或以上，至少 4年相關行政經驗	4	100	-	2	3	4
運營管理 人員	為確保順利運作 提供後援支持	大專學位或以上，至少 7年質量管理相關工 作經驗	7	150	-	5	6	7
項目經理	管理於擴張階段 承接的項目	大專或以上學歷，至少 7年項目管理相關經 驗	5	180	-	4	5	5
合計			27	-	-	20	24	27

(1) 人數隨著時間推移累計。

鑒於業務擴張及上市產生的新需求，我們認識到尋求必要人才的重要性，以確保我們的日後發展。為此，我們制定了如上所述的全面招聘計劃。

### 基準及假設

我們的未來計劃和業務策略基於以下一般假設：

- 本招股章程所述的每項未來計劃的資金需求與董事估計的金額並無發生重大變動；
- 我們將有足夠的財務資源來滿足我們未來計劃相關期間的計劃資本開支和業務開發需求；
- 全球發售將按照本招股章程「全球發售的架構」一節所述完成；
- 現有會計政策與本集團於往績記錄期間經審核綜合財務報表所述者並無發生重大變動；
- 我們的營運（包括我們的未來計劃）將不會因中國及其他地區的任何不可抗力、不可預見因素、非經常性項目或通貨膨脹、利率及稅率方面的經濟變動而中斷；
- 適用於我們活動的稅基或稅率並無發生重大變動；
- 我們將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；
- 我們將繼續我們的營運，包括但不限於以與往績記錄期間相同的方式保留我們的主要員工以及維持我們的客戶、供應商和分包商；
- 與本集團及我們的業務相關的現有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
- 不會發生會嚴重破壞我們的業務或營運的流行病或自然災害、政治災害或其他災害。

倘發售價釐定高於或低於估計發售價範圍的中位數，上述所得款項的分配將按比例調整。額外的所得款項淨額將按上述比例用於上述用途。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

倘所得款項淨額不足支付上述用途所需資金，我們擬主要通過經營所得現金、銀行貸款及其他借款為結餘提供資金。倘所得款項淨額並未立即用於上述用途及以相關法律法規准許者為限，我們僅會將有關資金存入持牌商業銀行及／或認可金融機構（定義見證券及期貨條例，就非香港存款而言，則根據相關司法權區的相關適用法律）的短期計息賬戶（只要此舉符合我們的最佳利益）。倘上述建議所得款項用途出現任何重大變動，我們將刊發適當公告。

我們已向中國證監會承諾，我們不會將全球發售的任何所得款項用於與房地產開發相關的項目。我們的控股股東已向中國證監會承諾，其已採取並將繼續採取一切必要措施，確保全球發售所得款項將不會用於任何與房地產開發相關的項目。

### 基石配售

我們已於2024年4月25日與五位基石投資者（「**基石投資者**」，各為一位「**基石投資者**」）訂立五份基石投資協議（「**基石投資協議**」，各為一份「**基石投資協議**」），據此，基石投資者已同意在若干條件規限下以若干投資額按發售價認購若干數目的發售股份（「**基石配售**」）。

假設發售價為每股發售股份3.20港元（即指示性發售價範圍的下限），基石投資者將認購的發售股份總數為20,938,000股，約相當於全球發售完成時已發行股份總數的13.09%及根據全球發售提呈發售的發售股份的52.34%，及基石投資者作出的總認購額將約為67,000,000港元。

假設發售價為每股發售股份3.40港元（即指示性發售價範圍的中位數），基石投資者將認購的發售股份總數為19,706,000股，約相當於全球發售完成時已發行股份總數的12.32%及根據全球發售提呈發售的發售股份的49.27%，及基石投資者作出的總認購額將約為67,000,400港元。

假設發售價為每股發售股份3.60港元（即指示性發售價範圍的上限），基石投資者將認購的發售股份總數為18,611,000股，約相當於全球發售完成時已發行股份總數的11.63%及根據全球發售提呈發售的發售股份的46.53%，及基石投資者作出的總認購額將約為66,999,600港元。

本公司認為，基石配售將有助於提升本公司的形象，並表明有關投資者對我們的業務及前景充滿信心。本公司通過本集團及城發集團的業務網絡在其日常經營過程中熟識基石投資者。

基石配售將屬國際發售的一部分，及基石投資者將不會收購全球發售項下的任何發售股份（根據基石投資協議進行者除外）。基石投資者將認購的發售股份將於各方面與全球發售完成當時已發行並將於聯交所上市的其他繳足股份具有同等地位，並會計入本公司的公眾持股量。緊隨全球發售完成後，基石投資者不會佔據本公司任何董事



---

## 基石投資者

---

會席位，亦不會成為本公司主要股東（定義見上市規則）。各基石投資者確認，其根據基石投資協議進行的認購將由其自身的內部及／或外部財務資源提供資金。除按最終發售價保證分配相關發售股份外，基石投資者在基石投資協議中並無擁有相對於其他公眾股東的任何優先權利。

倘出現本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售－重新分配」一節所述香港公開發售的超額認購，則基石投資者根據基石配售將認購的發售股份總數可能受國際發售與香港公開發售之間發售股份的重新分配所影響。有關將分配予基石投資者的發售股份實際數目的詳情，將在本公司於2024年5月16日或前後刊發的配發結果公告中披露。

基石投資者已同意在本公司H股於聯交所開始買賣前支付其認購的相關發售股份。根據基石投資協議，將不存在投資金額的延期結算或延期交割，及代價將由基石投資者於上市日期或之前支付。

據本公司所深知，

- (i) 本集團與各基石投資者之間未就基石配售訂立附屬協議或安排；
- (ii) 各基石投資者為獨立第三方；
- (iii) 概無基石投資者慣常接受本公司、我們的子公司、董事、監事、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就收購、出售、投票或以其他方式處置發售股份作出的指示；及
- (iv) 概無任何基石投資者對發售股份的認購乃由本公司、我們的子公司、董事、監事、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提供資金。

## 基石投資者

### 基石投資者

本公司已與(i)藍思科技(香港)有限公司(「藍思香港」)、(ii)利亞德(香港)有限公司(「利亞德香港」)、(iii)三安國際控股有限公司(「三安國際」)、(iv)湘正投資有限公司(「湘正投資」)及(v)香港嘉港貿易有限公司(「嘉港貿易」)就基石配售訂立基石投資協議。

下表載列基石配售的若干詳情：

	投資總額 <sup>(1)</sup>	指示性發售價 <sup>(2)</sup>	估緊隨全球發售完成後		
			將認購的發售股份數目 <sup>(3)</sup>	已發行股份總數的百分比	佔發售股份總數的百分比
藍思香港	16,000,000港元	下限：3.20港元	5,000,000	3.13%	12.50%
		中位數：3.40港元	4,706,000	2.94%	11.76%
		上限：3.60港元	4,444,000	2.78%	11.11%
利亞德香港	16,000,000港元	下限：3.20港元	5,000,000	3.13%	12.50%
		中位數：3.40港元	4,706,000	2.94%	11.76%
		上限：3.60港元	4,444,000	2.78%	11.11%
三安國際	15,000,000港元	下限：3.20港元	4,688,000	2.93%	11.72%
		中位數：3.40港元	4,412,000	2.76%	11.03%
		上限：3.60港元	4,167,000	2.60%	10.42%
湘正投資	10,000,000港元	下限：3.20港元	3,125,000	1.95%	7.81%
		中位數：3.40港元	2,941,000	1.84%	7.35%
		上限：3.60港元	2,778,000	1.74%	6.94%
嘉港貿易	10,000,000港元	下限：3.20港元	3,125,000	1.95%	7.81%
		中位數：3.40港元	2,941,000	1.84%	7.35%
		上限：3.60港元	2,778,000	1.74%	6.94%
總計	67,000,000港元	下限：3.20港元	<b>20,938,000</b>	<b>13.09%</b>	<b>52.35%</b>
		中位數：3.40港元	<b>19,706,000</b>	<b>12.32%</b>	<b>49.27%</b>
		上限：3.60港元	<b>18,611,000</b>	<b>11.63%</b>	<b>46.53%</b>

附註：

- (1) 投資額不包括基石投資者將就所認購的發售股份支付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

---

## 基石投資者

---

- (2) 分別指本招股章程所載指示性發售價範圍的下限、中位數及上限。
- (3) 須約減至最接近的完整每手買賣單位1,000股發售股份。

下文所載我們的基石投資者的資料由有關基石投資者就基石配售而提供。

### 藍思香港

藍思香港是一家在香港註冊成立的公司，是一家由獨立第三方周群飛女士直接全資擁有的投資控股公司。截至最後實際可行日期，周群飛女士為藍思科技股份有限公司（「藍思科技」，於深圳證券交易所上市的A股公司，股份代號為300433）的實際控制人。截至最後實際可行日期，藍思香港持有藍思科技已發行股本總額約56.28%的權益。藍思科技是一家高科技製造公司，主要在中國從事電子組件的生產、組裝及供應。其提供蓋板玻璃、藍寶石、陶瓷、金屬及其他材料。

據本公司所深知，藍思香港及周群飛女士均為獨立第三方，並非我們的關連人士（定義見上市規則），亦非現有股東或我們任何現有股東的緊密聯繫人。

### 利亞德香港

利亞德香港（一家於香港註冊成立的公司）是利亞德光電股份有限公司（「利亞德」，於深圳證券交易所上市的A股公司，股份代號為300296）的海外平台。截至最後實際可行日期，利亞德香港由利亞德全資擁有。利亞德是主要從事LED顯示屏產品開發和生產，以及LED顯示技術的研發。其亦提供智能顯示、城市夜景照明系統、公共文化設施、數字文化體驗、文化與旅遊融合以及高精度光學動作捕捉解決方案。截至最後實際可行日期，李軍先生持有利亞德已發行股本總額約22.73%的權益。根據利亞德2023年的年度報告，李軍先生被披露為利亞德的實際控制人。利亞德香港確認，利亞德香港對本公司進行投資無須取得深圳證券交易所或利亞德股東的任何批准。

據本公司所深知，利亞德香港及李軍先生均為獨立第三方，並非我們的關連人士（定義見上市規則），亦非現有股東或我們任何現有股東的緊密聯繫人。

### 三安國際

三安國際是一家在香港註冊成立的公司，是由福建三安集團有限公司直接全資擁有的投資控股公司，而福建三安集團有限公司分別由林秀成先生、湖北長江安芯產業投資基金合夥企業(有限合夥)(「長江安芯」、林志強先生及國開發展基金有限公司(「國開發展基金」)(均為獨立第三方)直接擁有約59.68%、22.28%、12.15%及5.89%的股權。截至最後實際可行日期，獨立第三方湖北省葛店經濟技術開發區財政金融局的全資子公司湖北省葛店開發區建設投資有限公司直接擁有長江安芯60%的股權。截至最後實際可行日期，國開發展基金由國家開發銀行全資擁有，國家開發銀行約36.5%的股權由獨立第三方中華人民共和國財政部(即國家開發銀行的控股股東)直接擁有。截至最後實際可行日期，林秀成先生為三安光電股份有限公司(「三安光電」，於上海證券交易所上市的A股公司，股份代號為600703)的實際控制人。三安光電是一家主要從事發光二極管外延晶片及晶片、通信晶片及化合物半導體材料及器件的研究、開發、生產和銷售的高科技製造公司。

據本公司所深知，三安國際及林秀成先生均為獨立第三方，並非我們的關連人士(定義見上市規則)，亦非現有股東或我們任何現有股東的緊密聯繫人。

### 湘正投資

湘正投資是一家在香港註冊成立的公司，是由獨立第三方劉正明先生直接全資擁有的投資控股公司。經湘正投資確認，其主要從事股權投資。劉正明先生擁有中國私募股權基金投資經驗，也是中國和香港股票市場的活躍投資者。經劉正明先生確認，截至最後實際可行日期，其參與的投資合計超過15百萬美元。

據本公司所深知，湘正投資及劉正明先生均為獨立第三方，並非我們的關連人士(定義見上市規則)，亦非現有股東或我們任何現有股東的緊密聯繫人。

### 嘉港貿易

嘉港貿易是一家在香港註冊成立的公司，由獨立第三方肖廣嘉先生直接全資擁有。嘉港貿易主要從事股權投資和進出口貿易。經嘉港貿易確認，其投資總額約為2百萬美元。肖廣嘉先生在進出口貿易以及中國房地產和醫療保健行業的投資方面擁有豐富經驗。

據本公司所深知，嘉港貿易及肖廣嘉先生均為獨立第三方，並非我們的關連人士（定義見上市規則），亦非現有股東或我們任何現有股東的緊密聯繫人。

### 先決條件

各基石投資者根據相關基石投資協議認購發售股份的責任，有（其中包括）以下先決條件：

- (a) 已訂立包銷協議且不遲於該等包銷協議內指定的時間及日期生效並成為無條件（按其各自的原有條款或其訂約方其後同意修改或豁免的條款），且包銷協議並無終止；
- (b) 本公司與獨家全球協調人及整體協調人（代表本身及全球發售的另一位包銷商）已協定發售價；
- (c) 聯交所已批准H股（包括基石配售項下的發售股份）上市及買賣，且已授出其他適用的豁免、許可或批准，而該等豁免、許可或豁免在H股於香港聯交所開始買賣前並無撤回；
- (d) 任何政府當局並無制定或出合法例禁止完成全球發售或完成根據基石投資協議擬進行的交易，且任何政府當局（包括具司法管轄權的法院）亦無頒發有效命令或發出有效禁止令阻止或禁止完成上述交易；及

- (e) 相關基石投資者根據相關基石投資協議所作的有關聲明、保證、承諾、承認及確認在所有方面均屬準確及真實，並無誤導成分，且相關基石投資者並無嚴重違反相關基石投資協議。

### 對基石投資者進行投資的限制

各基石投資者已同意，其將不會於上市日期後六(6)個月期間內任何時間直接或間接(i)以任何方式出售其根據相關基石投資協議認購的任何發售股份(「**相關股份**」)，或於持有任何相關股份的任何公司或實體的任何權益；(ii)允許其本身進行最終實益擁有人層面的控制權變更(定義見收購守則)；(iii)同意或進行購買或公開宣佈計劃進行上述交易；或(iv)直接或間接訂立與上述任何交易具相同經濟效果的任何交易。

各基石投資者可在相關基石投資協議載列的若干有限情況下，轉讓相關股份，例如轉讓予該基石投資者的全資子公司，前提是在進行該轉讓之前，該全資子公司承諾受該基石投資者於相關基石投資協議項下的責任約束，並遵守對該基石投資者所施加的出售相關股份的限制。

### 香港包銷商

中國國際金融香港證券有限公司

農銀國際證券有限公司

光銀國際資本有限公司

華升證券(國際)有限公司

信達國際融資有限公司

民銀證券有限公司

招銀國際融資有限公司

工銀國際證券有限公司

利弗莫爾證券有限公司

大華繼顯(香港)有限公司

中泰國際證券有限公司

### 包銷

本招股章程僅就香港公開發售而刊發。香港公開發售由香港包銷商有條件全數包銷。國際配售預期由國際包銷商全數包銷。

全球發售包括初步提呈發售4,000,000股香港發售股份的香港公開發售與初步提呈發售36,000,000股國際配售股份的國際配售，在任何情況下均可根據「全球發售的架構」一節所述的基準重新分配。

## 包銷安排及開支

### 香港公開發售

#### 香港包銷協議

我們於2024年5月6日與(其中包括)香港包銷商訂立香港包銷協議。根據香港包銷協議,我們根據本招股章程、香港包銷協議所載的條款及條件,按發售價提呈發售香港發售股份以供香港公眾認購。

待(a)上市委員會批准已發行及根據全球發售將予發行的H股在聯交所主板上市及買賣,且該上市及批准並未遭撤回;及(b)香港包銷協議所載的若干其他條件達成後,香港包銷商已個別但並非共同同意根據本招股章程、香港包銷協議所載的條款及條件按彼等各自適用的比例自行或促使他人認購香港公開發售項下提呈發售但未獲認購的香港發售股份。

倘由於任何原因我們與整體協調人(為其本身及代表香港包銷商)未就發售價達成一致,則全球發售不會進行。

香港包銷協議須待(其中包括)國際包銷協議獲簽立、成為無條件及並無終止,方可作實。

#### 終止理由

倘於上市日期上午八時正前發生下列任何事件,則獨家保薦人及整體協調人(為其本身及代表香港包銷商)有全權酌情決定向本公司發出書面聯合通知實時終止香港包銷協議:

- (a) 以下事項發展、發生、存在或生效:
  - (i) 發生於或直接或間接影響香港、中國、美國、英國、日本、新加坡及歐盟(或其任何成員國)或與本集團有關的任何其他司法權區(統稱為「**相關司法權區**」)的具有不可抗力性質的任何或連串本地、全國、區域或國際事件或情況(包括但不限於任何政府行動、宣佈當



地、區域、國家或國際緊急情況或戰爭、災難、危機、流行病、大流行疫徵(包括急性呼吸系統綜合徵(SARS)、2019新型冠狀病毒病(COVID-19)、H1N1、H5N1及該等相關／變異病毒株以及有關疾病的升級、變種或惡化)、或運輸中斷或延誤、疾病爆發、升級、變種或惡化、經濟制裁、撤銷貿易地位或優惠、罷工、勞工糾紛、停工、其他工業行動、火災、爆炸、水災、地震、海嘯、火山爆發、內亂、暴動、叛亂、內亂、災難、公共秩序遭擾亂、戰爭、敵對事件爆發或升級(不論有否宣戰)、天災或恐怖活動(不論是否聲稱負責)、經濟制裁、政府運作癱瘓、運輸中斷或延誤)；或

- (ii) 發生於或直接或間接影響任何相關司法權區的地方、國家、地區或國際金融、經濟、政治、軍事、工業、法律、財政、監管、貨幣、信貸或市場事宜或狀況、股本證券或外匯管制或任何貨幣或交易結算系統或者其他金融市場(包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場的狀況)出現任何變動或涉及預期變動的發展或任何可能導致任何變動或涉及潛在變動的發展的事件或情形或連串事件；或
- (iii) 於聯交所、上海證券交易所、深圳證券交易所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、倫敦證券交易所、東京證券交易所或新加坡證券交易所全面禁止、暫停或限制證券買賣(包括但不限於強制實行或規定最低或最高價格限制或價格範圍)；或
- (iv) 香港(由財政司司長或香港金融管理局或其他主管當局強制實行)、中國、紐約(由美國聯邦政府或紐約州政府或其他主管當局強制實行)、倫敦、歐盟或任何其他相關司法權區全面中止任何商業銀行活動或者中斷任何相關司法權區或影響任何相關司法權區的商業銀行活動或外匯交易或證券結算或交收服務、程序或事宜；或
- (v) 發生於相關司法權區或對其造成影響的任何新法律或現有法律出現任何變動或涉及預期變動的的任何發展或者可能導致現有法律或任何法院或其他主管當局的詮釋或實施發生變動或涉及預期變動的的發展的任何事件或情況；或

---

## 包銷

---

- (vi) 根據任何制裁法律或規例對任何相關司法權區直接或間接實施任何形式的經濟制裁或撤銷貿易優惠；或
- (vii) 任何相關司法權區出現涉及或影響稅務或外匯管制、貨幣匯率或外商投資規例的任何變動或涉及預期變動的發展(包括但不限於美元、港元、歐元、英鎊或人民幣兌任何外幣大幅貶值、港元與美元掛鈎或者人民幣與一種或多種外幣掛鈎的制度的變動)或出現影響投資發售股份的任何變動或涉及預期變動的發展；或
- (viii) 任何第三方作出對本集團任何成員公司或任何董事造成威脅或提出的任何訴訟、爭議、法律行動或申索、監管或行政調查或行動；或
- (ix) 本集團任何成員公司或任何董事或任何監事違反上市規則或適用法律；或
- (x) 本招股章程(或就擬發售及出售發售股份所用的任何其他文件)、中國證監會備案或全球發售的任何方面並無遵守上市規則、中國證監會規定或任何其他適用法律；或
- (xi) 根據公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例或上市規則或者應聯交所及／或證監會的任何要求或請求，本公司發出或應要求發出本招股章程(或就擬發售及出售H股而刊發或使用的任何其他文件)的補編或修訂；或
- (xii) 本招股章程「風險因素」一節所載的任何風險的任何變動、潛在變動或涉及潛在變動的發展得以實現；或
- (xiii) 任何債權人要求本集團任何成員公司於其指定期限前償還或支付本集團任何成員公司的任何債項，或本集團任何成員公司清盤或清算的命令或呈請，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重組或安排，或本集團任何成員公司訂立任何債務償還安排，或本集團任何成

員公司清盤的任何決議案，或委任臨時清算人、接管人或管理人接管本集團任何成員公司的全部或部份資產或業務，或本集團任何成員公司發生任何類似事項，

獨家保薦人及整體協調人（為其本身及代表香港包銷商）全權酌情認為該等事件個別或整體，(i)已經或將會或可能會對本集團的整體資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、溢利、虧損、經營業績、情況或狀況、財務或其他方面，或對本集團整體業績或對本公司任何現時或潛在股東（以其有關身份）造成重大不利影響，或(ii)已經或將會或可能會對全球發售的成功或市場推廣、香港公開發售的申請認購水平或國際配售的踴躍程度或在第二市場買賣發售股份造成重大不利影響，或(iii)使或將使或可能使按照發售相關文件（定義見下文）的條款及擬採取的方式進行或推廣全球發售或交付或分派發售股份變得不明智、不合宜、不切實可行或不可能，或(iv)已經或將會或可能會導致香港包銷協議（包括包銷）的任何部分無法根據其條款進行，或妨礙或延遲根據全球發售或其包銷作出的申請及／或付款的處理；或

- (b) 獨家保薦人及整體協調人知悉：
- (i) 本公司或本公司代表就香港公開發售所刊發或使用的任何發售文件、正式通告、執行文件、初步發售通函、聆訊後資料集及／或任何通告、公告、通函、廣告、通訊或其他文件（統稱「發售相關文件」）（包括其任何補充或修訂）所載的任何聲明於刊發之時屬於或變得不真實、不正確、不完整或具誤導成份，或任何發售相關文件（包括其任何補充或修訂）所載的任何預測、估計、意見表達、意圖或預期並非公平誠實及以合理理由及合理假設為依據；或
  - (ii) 所發生或被發現的任何事項（倘有關事項於緊接本招股章程日期前發生或被發現）構成發售相關文件（包括其任何補充或修訂）的重大遺漏或不實陳述；或

---

## 包銷

---

- (iii) 香港包銷協議或國際包銷協議的任何訂約方或任何基石投資協議違反對其施加的任何責任(對香港包銷商或國際包銷商施加的責任除外)；或
- (iv) 引致或可能引致任何彌償方須根據香港包銷協議或國際包銷協議或基石協議(倘適用)作出彌償所承擔的任何責任的任何事件、行為或遺漏；或
- (v) 任何重大不利變動；或
- (vi) 本公司及控股股東根據香港包銷協議或國際包銷協議或基石協議(倘適用)於保證中作出的任何聲明、保證、協議及承諾，遭違反或發生任何事件或情況令該等保證在任何方面為失實、不正確、不完整或具有誤導成份；或
- (vii) 本公司、董事長、首席執行官或首席財務官、董事、監事或高級管理層任何成員離職；或
- (viii) 根據全球發售的條款，禁止本公司因任何理由提呈發售、配發、發行或出售任何H股；或香港聯交所上市委員會於上市日期或之前拒絕或並無批准根據全球發售將予發行或出售的H股上市及買賣(惟受慣常條件限制者除外)，或者倘獲授出批准，有關批准其後遭撤回、註銷、有所保留(慣常條件限制者除外)、撤銷或扣留；或
- (ix) 本公司撤回任何發售相關文件或全球發售；或
- (x) 任何人士(獨家保薦人除外)已就本招股章程提述其名稱或關於刊發任何香港公開發售文件撤回其同意；或
- (xi) 本招股章程提述姓名的董事、監事或本公司高級管理層成員被控可公訴罪行或因法律的施行而被禁止或因其他原因而被撤銷參與管理或於

---

## 包銷

---

公司擔任董事職位的資格，或受任何相關司法權區的任何當局或政治或監管或行政機構、機關或組織（特別是包括中國證監會及其地方分支機構和代表辦事處）實施或向其提交的紀律處分程序的規限；或

- (xii) 任何相關司法權區的當局或政治機構或組織（特別是包括中國證監會及其地方分支機構和代表辦事處）啟動任何調查或其他行動，或公佈有意針對本集團任何成員公司或本招股章程提述姓名的任何董事、監事或本公司高級管理層成員啟動任何調查或採取其他行動；或
- (xiii) 要求本集團任何成員公司清盤或解散的任何命令或呈請或本集團任何成員公司與其債權人訂立任何債務重整協議或安排或本集團任何成員公司訂立債務償還安排或本集團任何成員公司通過任何清盤決議或就本集團任何成員公司的全部或部分重大資產或業務委任臨時清盤人、接管人或管理人或本集團任何成員公司發生任何類似情況；或
- (xiv) 於累計投標程序中已發出或確認的定單，或任何基石投資者根據與有關基石投資者簽署的協議作出的投資承諾的重大部份已被撤回、終止或取消，或任何基石投資已被終止或拒絕。

僅就本終止理由條款而言，倘獨家保薦人及整體協調人（以數量計）中的任何一方選擇行使該權利，則整體協調人根據本終止理由條款行使的權利即告生效，且該等行使對獨家全球協調人、整體協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、香港包銷商及資本市場中介人具有最終、決定性的約束力。

### **彌償保證**

我們已同意就獨家保薦人及香港包銷商可能蒙受或產生的若干損失（包括因其履行香港包銷協議項下的責任及我們任何違反香港包銷協議而產生的損失）作出彌償保證。

### 香港包銷商於本集團的權益

除香港包銷協議中彼等各自的責任外，截至最後實際可行日期，香港包銷商概無直接或間接於本集團任何成員公司的任何股份或任何證券中擁有權益，亦無可認購或購買或提名他人認購或購買本集團任何成員公司的任何股份或任何證券的任何權利或期權（無論可否依法執行）。

香港包銷商及其聯屬人士可根據適用的法律法規以及於日常及正常業務過程中，(i)就認購或購買我們的證券提供融資，並對所認購或購買的全部或部分有關證券設置擔保權益，及／或(ii)參與或促使認購或購買我們的證券。

### 禁售安排

#### 根據上市規則向聯交所作出的承諾

##### (A) 我們作出的承諾

根據上市規則第10.08條，我們已向聯交所承諾不會於上市日期起計六個月內行使權力發行額外股份或可轉換為本公司股本證券的證券（無論是否為已上市類別）或就有關發行訂立任何協議（無論發行股份或本公司證券是否將於上市日期起計六個月內完成），惟根據全球發售或上市規則第10.08條所規定的任何情況將予發行的發售股份除外。

##### (B) 控股股東作出的承諾

根據上市規則第10.07條，各控股股東已向我們及香港聯交所承諾，除根據全球發售外，在未經香港聯交所事先書面同意下，或除非另行遵照上市規則的適用規定，否則其不會（且將促使相關登記持有人不會）進行以下各項：

- (a) 自本招股章程披露其於本公司持股量的參照日期起至上市日期起計滿六個月當日止期間，直接或間接地出售或訂立任何協議出售本招股章程所列由其實益擁有的任何證券（「**相關股份**」），或以其他方式就相關股份設立任何期權、權利、權益或產權負擔；或

- (b) 於上文第(a)段所述期間屆滿當日起計其他六個月期間，直接或間接地出售或訂立任何協議出售任何相關股份或以其他方式就該等股份設立任何期權、權利、權益或產權負擔，以致緊隨有關出售或行使或執行該等期權、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)或本公司一組控股股東的成員，或連同其他控股股東不再為本公司的控股股東(定義見上市規則)。

各控股股東已向我們及香港聯交所進一步承諾，自本招股章程披露其於本公司持股量的參照日期起至上市日期起計滿十二個月當日止期間，其將並將促使相關登記持有人：

- (a) 倘其根據上市規則第10.07(2)條附註(2)以認可機構為受益人質押或押記其於本公司實益擁有的任何證券時，須立即書面通知我們有關質押或押記以及已質押或已押記的證券數目；及
- (b) 倘其收到任何承押人或承押記人的口頭或書面指示，表明將會出售任何已質押或已押記其實益擁有的證券時，其會立即書面通知我們有關指示。

我們將於獲任何控股股東知會上文(a)及(b)段所述事宜(如有)後立即知會香港聯交所，並在上市規則當時規定的規限下，根據上市規則第2.07C條盡快以公告形式披露有關事項。

**根據香港包銷協議作出的承諾**

**(A) 我們作出的承諾**

根據香港包銷協議，本公司已分別向獨家保薦人、整體協調人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、香港包銷商及資本市場中介人承諾，除根據全球發售發行、發售及銷售發售股份外，未經獨家保薦人及整體協調人（為其本身及代表香港包銷商）事先書面同意及除非遵照上市規則的規定，於香港包銷協議日期起至首六個月期間屆滿止期間內，不會且促成本集團其他成員公司不會：

- (a) 配發、發行、出售、接受認購、要約配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、按揭、押記、質押、抵押、借出、授予或出售期權、認股權證、合約或權利以認購或購買、授予或購買任何期權、認股權證、合約或權利以配發、發行、出售或以其他方式直接或間接、有條件或無條件轉讓、處置或同意轉讓、處置本公司任何股份或其他股本證券或本集團其他成員公司的任何股份或其他證券（倘適用）的任何法定或實益權益或前述任何事項的任何權益（包括但不限於可轉換或可交換或可行使本公司任何股份或任何其他證券或本集團其他成員公司的任何股份或其他證券（倘適用）或代表收取股份或證券的權利的任何證券，或任何認股權證或其他購買股份或證券的權利），就其設置或同意就其設置產權負擔，或購回當中的法定權益或實益權益，或就發行存托憑證而將本公司任何股份或任何其他證券或本集團其他成員公司的任何股份或其他證券（倘適用）寄存於存管人；或
- (b) 訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓本公司任何股份或其他證券或本集團其他成員公司的任何股份或其他證券（倘適用）或前述任何事項的任何權益（包括但不限於任何可轉換或可交換或可行使任何股份或本集團其他成員公司的任何股份（倘適用），或代表收取股份權利的任何證券，或任何認股權證或其他購買股份的權利）的全部或部分擁有權的任何經濟後果；或
- (c) 訂立與上文(a)或(b)段所指任何交易具有相同經濟效果的任何交易；或
- (d) 要約或同意訂約或宣佈或公開披露有意進行上文(a)、(b)或(c)段所指的任何交易，



而於各情況下，均不論上文(a)、(b)及(c)段所述任何交易是否將以交付股份或本公司其他證券或本集團其他成員公司的股份或其他證券(倘適用)，或以現金或其他方式結算(不論該等股份或其他股份或證券的發行是否將於首六個月期間完成)。

倘於第二個六個月期間內，本公司訂立上文(a)、(b)或(c)段所指任何交易或要約或同意訂約或宣佈或公開披露有意進行任何該等交易，本公司承諾將採取一切合理措施以確保不會導致本公司證券出現混亂或虛假市場。

本公司及控股股東已同意及承諾其不會，且控股股東已進一步承諾促使本公司不會，在未先行獲得獨家保薦人及整體協調人(為其本身及代表香港包銷商)事先書面同意的情況下進行任何購買股份或同意如此行事，而致使公眾所持股份(定義見上市規則第8.24條)於上市日期後六個月當日或之前降至25%以下或最低公眾持股量。

*(B) 控股股東作出的承諾*

根據香港包銷協議，各控股股東向本公司、獨家保薦人、整體協調人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、香港包銷商及資本市場中介人承諾，在未先行獲得獨家保薦人及整體協調人(為其本身及代表香港包銷商)事先書面同意的情況下及除非遵照上市規則的規定，否則：

- (a) 於首六個月期間的任何時間，其將不會並將促使其聯屬人士不會：
  - (i) 出售、要約出售、訂約或同意出售、按揭、押記、質押、抵押、借出、授予或出售期權、認股權證、合約或權利以購買、授予或購買任何期權、認股權證、合約或權利以出售或以其他方式直接或間接、有條件或無條件轉讓、處置或同意轉讓、處置本公司任何股份或其他證券或其截至上市日期實益擁有的當中任何權益(包括但不限於可轉換或可交換或可行使任何股份或代表收取任何股份的權利的任何證券，或任何認股權證或其他購買任何股份的權利)(「**禁售證券**」)，就其設置或同意就其設置產權負擔，或就發行存托憑證而將本公司任何股份或其他證券寄存於存管人；

- (ii) 訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓禁售證券的全部或部分擁有權的任何經濟後果；
- (iii) 訂立與上文(i)或(ii)段所指任何交易具有相同經濟效果的任何交易；  
或
- (iv) 要約或訂約或同意或宣佈或公開披露有意進行上文(i)、(ii)或(iii)段所指的任何交易，

而於各情況下，均不論上文(i)、(ii)或(iii)段所述任何交易是否將以交付股份或本公司其他證券，或以現金或其他方式結算（不論該等股份或本公司其他證券的發行是否將於首六個月期間完成）。

- (b) 訂立上文(i)、(ii)或(iii)段所指的任何交易，或要約或訂約或同意或宣佈或公開披露有意進行任何該等交易，如緊隨任何出售、轉讓或處置或根據有關交易行使或執行任何購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為本公司的「控股股東」（定義見上市規則）；
- (c) 直至第二個六個月期間屆滿為止，倘其訂立上文(i)、(ii)或(iii)段所指的任何交易，或要約或訂約或同意或宣佈或公開披露有意進行任何該等交易，其將採取一切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；及
- (d) 於香港包銷協議日期至上市日期後12個月當日（包括該日）止任何時間，其將(a)倘以認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）為受益人就真誠商業貸款質押或押記其所實益擁有的任何股份或本公司股份或證券中的權益時，須立即書面通知本公司、獨家全球協調人及獨家保薦人有關質押或押記以及已質押或已押記的股份或證券數目；及(b)倘其收到質權人或承押記人的口頭或書面指示，表明將會出售已質押或已押記股份或證券或本公司股份或證券中的權益時，須立即將書面指示通知本公司、獨家全球協調人及獨家保薦人。

### 國際配售

#### 國際包銷協議

就國際配售而言，我們預期將於定價日與（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的規限下，個別（而非共同）同意購買或促使買家購買根據國際配售初步提呈發售的國際配售股份。預期國際包銷協議可按與香港包銷協議所載類似的理由終止。有關進一步詳情，請參閱「全球發售的架構－國際配售」一節。

#### 獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條的獨立性標準。

#### 佣金及開支

包銷商將收取所有發售股份發售價總額4.0%的包銷佣金，並將從中支付任何分包銷佣金（「**固定費用**」）。本公司可酌情向包銷商支付獎勵費，不超過所有發售股份發售價總額的1.0%（「**獎勵費**」）。假設悉數支付，則固定費用與獎勵費的比例約為4:1。應付予所有資本市場中介人的包銷佣金總額將約為6.8百萬港元（假設每股發售股份發售價為3.40港元（即發售價範圍的中位數）及悉數支付獎勵費）。

至於重新分配至國際配售的未獲認購香港發售股份，包銷佣金將不會支付予香港包銷商，而是支付予國際包銷商。

應付予包銷商的包銷佣金及費用總額，連同聯交所上市費用、證監會交易徵費、會財局交易徵費及聯交所交易費、法律及其他專業費用及印刷以及與全球發售有關的所有其他費用及開支估計約為35.9百萬港元（基於發售價為發售價範圍的中位數及悉數支付獎勵費）並將由我們支付及應付。

## 銀團成員的活動

香港公開發售及國際配售包銷商（統稱「銀團成員」）及彼等的聯屬人士可能各自個別進行並不構成包銷一部分的各種活動（詳情載於下文）。

銀團成員及彼等的聯屬人士是與世界各國有聯繫的多元化金融機構。該等實體（為其本身及其他人士）從事廣泛的商業及投資銀行業務、經紀、基金管理、交易、對沖、投資及其他活動。就H股而言，該等活動可能包括作為H股買賣雙方的代理人行事，以當事人身份與買賣雙方訂立交易、從事H股自營交易及訂立將H股等資產作為其相關資產的場外或上市衍生品交易或上市及非上市證券交易（包括發行證券，比如在證券交易所上市的衍生權證）。該等活動可能要求該等實體直接或間接買賣H股進行對沖。所有該等活動可能會在香港及世界其他地方發生，並引致銀團成員及其聯屬人士在H股、包含H股的多個籃子證券或指數、可能會購買H股的基金單位，或與前述各項有關的衍生品中持有好倉及／或淡倉。

就H股而言，銀團成員及其聯屬人士的該等活動可能包括作為H股買賣雙方的代理人行事，以當事人身份與買賣雙方訂立交易（包括在全球發售中作為H股初始買家的貸款人（有關融資可由H股擔保））、從事H股自營交易及訂立將H股等資產作為其相關資產的場外或上市衍生品交易或上市或非上市證券交易（包括發行證券，比如在證券交易所上市的衍生權證）。該等交易可與特定交易對手以雙邊協議或交易方式進行。該等活動可能要求該等實體直接或間接買賣H股進行對沖，這可能對H股的交易價格造成負面影響。所有該等活動可能會在香港及世界其他地方發生，並引致銀團成員及其聯屬人士在H股、包含H股的多個籃子證券或指數、可能會購買H股的基金單位，或與前述各項有關的衍生品中持有好倉及／或淡倉。

就銀團成員或彼等的聯屬人士於聯交所或於任何其他證券交易所發行任何上市證券（以H股作為其相關證券）而言，有關證券交易所的規則可能要求該等證券發行人（或其一名聯屬人士或代理人）作為證券的市場莊家或流通量提供者，而於大多數情況下，這亦將導致H股對沖活動。

---

## 包銷

---

該等活動可能影響H股的市價或價值、H股的流通量或成交量及H股的股價波幅，及無法估計此情況逐日發生的幅度。

謹請注意，從事任何該等活動時，銀團成員將受若干限制，包括以下各項：

- (a) 銀團成員一概不得於公開市場或其他地方就分銷發售股份進行任何交易（包括發行或訂立任何有關發售股份的購股權或其他衍生工具交易），以將任何發售股份的市價穩定或維持在與其當時的公開市價不同的水平；及
- (b) 銀團成員須遵守所有適用法律法規，包括《證券及期貨條例》關於市場不當行為的條文，包括禁止內幕交易、虛假交易、操控股價及操縱證券市場的條文。

若干銀團成員或其各自的聯屬人士已不時提供及預計日後將向我們及我們的聯屬人士提供投資銀行及其他服務，而該等銀團成員或其各自的聯屬人士已就此收取或將收取常規費用及佣金。

### 全球發售

發售股份在聯交所上市由獨家保薦人保薦。獨家保薦人已代表我們向聯交所上市委員會申請批准本招股章程所述根據全球發售於聯交所主板發行及將予發行的H股上市及買賣。

全球發售包括：

- (a) 香港公開發售，按下文「一 香港公開發售」所述初步提呈發售4,000,000股H股；及
- (b) 國際配售，按下文「一 國際配售」分節所述根據S規例以離岸交易方式在美國境外（包括向我們預期可對H股有合理需求的香港專業、機構、公司及其他投資者）初步提呈36,000,000股H股。

投資者可：

- (a) 根據香港公開發售申請H股；或
- (b) 或根據國際配售申請或表示有意認購（如合資格）H股，

惟不得作出兩項申請。

發售股份將佔緊隨股份發售完成後已發行股份總數的25.00%。

### 香港公開發售

#### 初步提呈發售的H股數目

我們按發售價初步提呈發售4,000,000股H股以供香港公眾人士認購，佔(i)根據全球發售初步可供認購的40,000,000股H股的10.00%；及(ii)緊隨全球發售完成後已發行股份總數的2.50%（惟須視乎國際配售及香港公開發售之間重新分配發售股份）。

### 分配

根據香港公開發售向投資者分配的H股將僅基於所接獲香港公開發售的有效申請數目而釐定。分配基準或會視申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同。分配香港發售股份(如適用)可包括抽籤，即部分申請人可能較其他申請相同香港發售股份數目的申請人獲分配更多股份，而未獲中籤的申請人可能不獲分配任何香港發售股份。

為進行分配，香港公開發售可供認購的香港發售股份總數(經計及下文所述的任何重新分配)將平均(以最接近一手買賣單位計算)分為甲組及乙組兩組。

- **甲組**：甲組的香港發售股份將按公平基準分配予申請總價為5百萬港元或以下(不包括經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及會財局交易徵費)香港發售股份的申請人。
- **乙組**：乙組的香港發售股份將按公平基準分配予申請總價為5百萬港元以上但不超過乙組總價值(不包括經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及會財局交易徵費)的香港發售股份的申請人。

僅就前段而言，香港發售股份的「價格」指申請有關股份時應付的價格(而無論最終釐定的發售價)。

申請者請注意，甲組的申請與乙組的申請分配比例可能不同。倘其中一組(而非兩組)的香港發售股份未獲認購，則未獲認購的香港發售股份將轉撥至另一組，以滿足另一組的需求並相應分配。

申請者僅可獲分配甲組或乙組的香港發售股份，而不會同時獲分配兩組股份。重複申請或疑屬重複的申請及任何認購超過2,000,000股香港發售股份(即香港公開發售初步分配的H股的50%)的申請將拒絕受理。

### 重新分配

香港公開發售與國際配售之間的發售股份分配應根據上市規則調整。上市規則第18項應用指引第4.2段要求建立回補機制，倘於香港公開發售下達到若干指定的總需求水平，該機制會將香港發售股份數目增加至佔根據全球發售提呈發售的發售股份總數的若干百分比。

倘國際配售獲悉數認購或超額認購，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項下初步可供認購發售股份總數的(a)15倍或以上但不超過50倍，(b)50倍或以上但不超過100倍及(c)100倍或以上，則發售股份將自國際配售重新分配至香港公開發售。因此，香港公開發售項下可供認購發售股份總數將增至12,000,000股發售股份(若屬(a))、16,000,000股發售股份(若屬(b))及20,000,000股發售股份(若屬(c))，分別佔全球發售項下初步可供認購發售股份總數的30.00%、40.00%及50.00%。在上述各種情況下，分配至國際配售的發售股份數目將相應減少，而額外發售股份將會以整體協調人認為合適的方式在甲組及乙組之間分配。

整體協調人可酌情根據香港聯交所發出的新上市申請人指南第4.14章將初步分配至國際配售的發售股份重新分配至香港公開發售，以滿足甲組及乙組的有效申請。

倘(i)國際配售股份未獲足額認購，而香港發售股份獲悉數認購或超額認購(不論多少倍數)；或(ii)國際配售股份獲悉數認購或超額認購，而香港發售股份超額認購，但少於香港公開發售項下初步提呈可供認購香港發售股份的15倍(此乃假設發售價將定為(或不高於)最低發售價)，多達4,000,000股發售股份可自國際配售重新分配至香港公開發售，故香港公開發售項下可供認購發售股份總數將增至8,000,000股發售股份，即全球發售項下初步提呈可供認購發售股份的20.00% (「分配上限」)。

將於香港公開發售及國際配售中提呈發售的發售股份經整體協調人(為其本身及代表包銷商)酌情決定可在該等發售之間重新分配。整體協調人可能按彼等全權酌情決定的比例將國際配售的發售股份重新分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售下的有效申請，惟需符合新上市申請人指南第4.14章項下的規定。



倘香港公開發售未獲足額認購，則整體協調人可能按彼等全權酌情決定的比例將全部或部分未獲認購的香港發售股份重新分配至國際配售。於該情況下，將不會觸發分配上限。

在國際配售股份認購不足的情況下，倘香港發售股份亦認購不足，全球發售將不會進行，除非包銷商將根據本招股章程及包銷協議所載的條款及條件，按彼等各自的適用比例認購或促使認購人認購根據全球發售提呈而未獲認購的發售股份。

### 申請

香港公開發售的各申請人均須於其遞交的申請中承諾及確認，其本人及其為他人利益作出申請的任何人士並無申請或認購，或表示有意申請，而且不會申請或認購，或表示有意申請國際配售下的任何國際配售股份，而倘有關承諾及確認（其中一項或兩項）遭違反或失實（視乎情況而定）或申請人已經或將獲得配售或分配國際配售項下的國際配售股份，則有關申請人的申請將不予受理。

### 國際配售

#### 初步提呈發售的H股數目

我們根據國際配售按發售價初步提呈發售以供認購或銷售的36,000,000股H股，佔全球發售初步可供認購40,000,000股H股的90.00%。根據國際配售初步提呈發售的H股數目，將佔緊隨全球發售完成後已發行股份總數的22.50%，視乎國際配售與香港公開發售之間發售股份的重新分配而定。

### 分配

根據國際配售，國際配售股份將由國際包銷商或透過其指定的銷售代理代本公司有條件配售。國際配售將包括向機構及專業投資者以及預期對有關發售股份有龐大需求的其他投資者選擇性營銷發售股份。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司（包括基金經理）以及定期投資股份及其他證券的公司實體。

國際配售項下的發售股份分配將按下文「定價－釐定發售價」分段所載「累計投標」程序進行，且取決於多項因素，包括需求程度及時間、有關投資者於有關行業的投資資產或股本資產總額，以及預期有關投資者於上市後會否增購H股及／或持有或出售其H股。有關分配基準旨在通過分銷發售股份建立穩固的專業及機構股東基礎，從而符合本集團及股東的整體利益。

整體協調人（為其本身及代表包銷商）可要求已根據國際配售獲配發（或表示有意認購）發售股份並已根據香港公開發售提出申請的任何投資者向整體協調人提供充足資料，以便其識別根據香港公開發售所提出的有關申請，確保有關投資者從任何香港公開發售的發售股份分配中排除。

### 重新分配

根據國際配售將發行或出售的發售股份總數或會因「香港公開發售－重新分配」分節所述回撥安排及／或香港公開發售與國際配售之間發售股份的重新分配而變更。

### 定價

#### 發售價範圍

發售價將不超過每股發售股份3.60港元，且除非另行公佈（誠如下文所詳述）預期不會低於每股發售股份3.20港元。

#### 申請時應付的價格

香港發售股份的申請人須於申請時支付每股香港發售股份的最高發售價，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00565%聯交所交易費及0.00015%會財局交易徵費，每手買賣單位1,000股發售股份的總金額為3,636.31港元。申請人務請注意，將於定價日釐定的發售價可能會低於最低發售價，但預期不會出現此種情況。

倘發售價低於最高發售價，則將退還成功申請人適當款項（包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及會財局交易徵費）。請參閱「如何申請香港發售股份－D. 寄發／領取H股股票及退還申請股款」一節。

### 釐定發售價

國際包銷商將徵詢有意投資者收購國際配售之H股的踴躍程度。有意投資者將須表明其擬按不同價格或某一特定價格認購國際配售項下的國際配售股份之數目。該程序稱為「累計投標」，預期將一直進行直至定價日或前後為止。

發售價預期由整體協調人（為其本身及代表包銷商）與我們於定價日（發售股份的市場需求將予釐定時）通過協議釐定。定價日預期將為2024年5月14日（星期二）或前後。

### 調低發售價範圍及／或減少發售股份數目

整體協調人（為其本身及代表包銷商）可能，基於有意投資者於累計招標程序中就國際配售表現的踴躍程度，並經我們同意後，在遞交香港公開發售申請的截止日期上午或之前任何時間，調低發售價範圍及／或減少發售股份數目至低於本招股章程所述者。在此情況下，我們將於決定作出有關調減後（惟無論如何不得遲於根據香港公開發售提出申請截止日期當日上午），於切實可行情況下分別在香港聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.hollwingroup.com](http://www.hollwingroup.com) 刊登公告，取消要約發售，並根據上市規則第11.13條的規定按經修訂發售股份數目及／或經修訂發售價範圍重新提呈（包括刊發補充招股章程或新招股章程（如適用））。

一旦發出有關公告或補充招股章程（如適用），經修訂發售股份數目及／或經修訂發售價範圍將為最終的及決定性的，倘我們與整體協調人（為其本身及代表香港包銷商）達成協議，則發售價將固定於經修訂發售價範圍內。

作出香港發售股份的申請前，申請人須留意有關調低指示性發售價範圍及／或減少發售股份數目的公佈或補充招股章程（如適用），可能於遞交香港公開發售申請截止日期方會發出。

---

## 全球發售的架構

---

倘調減發售股份數目，整體協調人（為其本身及代表其他包銷商）可酌情根據新上市申請人指南第4.14章及上市規則第18項應用指引第4.2段重新分配香港公開發售及國際配售項下提呈發售的發售股份數目，惟香港公開發售中的香港發售股份數目不得少於全球發售項下發售股份總數的10%。在上述段落的規限下，於香港公開發售中提呈發售的發售股份及於國際發售中提呈發售的發售股份在若干情況下或會經整體協調人（為其本身及代表其他包銷商）酌情決定在該等發售之間重新分配。

倘並未刊發調減通告，則發售股份數目將不會調低及發售價（倘經我們與整體協調人（為其本身及代表包銷商）協定）將不會定於指示性發售價範圍外。

### 公佈發售價及分配基準

發售價、香港公開發售的申請水平、國際配售的踴躍程度及香港發售股份的分配基準，預期將透過「如何申請香港發售股份 – B. 刊發結果」一節所述的各種渠道刊載。

### 包銷安排

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款全數包銷，惟須待整體協調人（為其本身及代表包銷商）與我們於定價日協定發售價後方可落實。

我們預期我們將於定價日訂立有關國際配售的國際包銷協議。

包銷協議條款於本招股章程「包銷」一節概述。

### 全球發售的條件

發售股份申請須待以下條件達成後方可獲接納：

- (a) 上市委員會批准本招股章程所述根據全球發售已發行及將予發行的H股於聯交所主板上市及買賣，且有關批准並無被撤回；
- (b) 國際包銷協議已於定價日或前後簽訂及交付；
- (c) 我們與整體協調人（為其本身及代表香港包銷商）已協定發售價；及
- (d) 包銷商在香港包銷協議及國際包銷協議下的責任已成為無條件，且並無根據各自協議的條款終止，

上述各項條件均須在各包銷協議所訂明的日期及時間或之前（除非及倘該等條件於該等日期及時間或之前獲豁免）且無論如何不遲於本招股章程日期後第30日達成。

香港公開發售及國際配售各自須待（其中包括）另一項發售成為無條件且並無根據其條款終止，方告完成。

倘上述條件未能於指定日期及時間前達成或獲豁免，則全球發售將不會進行並將告失效，而本公司將立即通知聯交所。我們將於香港公開發售失效後下一個營業日分別在聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及我們的網站 [www.hollwingroup.com](http://www.hollwingroup.com) 刊發有關失效的通知。在此情況下，所有申請股款將按「如何申請香港發售股份－D. 寄發／領取H股股票及退還申請股款」一節所載條款不計利息退還。同時，申請股款將存放於收款銀行或香港法例第155章《銀行業條例》許可的其他香港持牌銀行的獨立賬戶。

倘基於任何理由，我們與整體協調人（為其本身及代表香港包銷商）未能於2024年5月14日（星期二）中午十二時正或之前協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。

---

## 全球發售的架構

---

發售股份的H股股票預期於2024年5月16日(星期四)發行，而僅於2024年5月17日(星期五)上午八時正成為有效的所有權憑證，前提是全球發售於該時間或之前在所有方面已成為無條件。

### 申請於聯交所上市

我們已向上市委員會申請批准根據全球發售將予提呈發售的發售股份上市及買賣。

### 買賣安排

假設香港公開發售於2024年5月17日(星期五)上午八時正或之前在香港成為無條件，預期發售股份將於該日期上午九時正開始在聯交所買賣。

我們的發售股份將以每手買賣單位1,000股H股買賣，H股的股份代號將為2529。

致投資者的重要提示

全電子化申請程序

我們已就香港公開發售採取全電子化申請程序，以下為申請程序。

本招股章程已於香港聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)「披露易>新上市>新上市資料」部分及我們的網站 [www.hollwingroup.com](http://www.hollwingroup.com) 刊發。倘閣下需要本招股章程印刷本，閣下可從上述網址下載並打印。

本招股章程電子版本的內容與按照公司（清盤及雜項條文）條例第342C條向香港公司註冊處處長登記的招股章程印刷本相同。

A. 申請香港發售股份

1. 可提出申請的人士

如閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，可申請認購香港發售股份：

- 年滿18歲或以上；及
- 有香港地址（僅就e白表服務而言）。

除非為上市規則所容許，否則閣下或閣下為其利益提出申請的人士概不得申請認購任何香港發售股份：

- 為現有股東或緊密聯繫人；
- 為董事、監事或其任何緊密聯繫人。

2. 申請渠道

香港公開發售期間將於2024年5月8日（星期三）上午九時正開始，於2024年5月13日（星期一）中午十二時正（香港時間）結束。

## 如何申請香港發售股份

為申請香港發售股份，閣下可使用以下任一申請渠道：

申請渠道	平台	目標投資者	申請時間
e白表服務	<a href="http://www.ewhiteform.com.hk">www.ewhiteform.com.hk</a> 查詢熱線：+852 2153 1688	欲收取實物H股股票的投資者。已獲成功申請認購的香港發售股份將以閣下本身名義配發及發行。	自2024年5月8日(星期三)上午九時正起至2024年5月13日(星期一)上午十一時三十分(香港時間)止。  完成悉數繳付申請股款的截止時間將為2024年5月13日(星期一)中午十二時正(香港時間)。
香港結算EIPO渠道	閣下的經紀或託管商(須為香港結算參與者)將根據閣下的指示代表閣下通過香港結算的FINI系統提交EIPO申請	不欲收取實物H股股票的投資者。已獲成功申請認購的香港發售股份將以香港結算代理人本身名義配發及發行，直接寄存於中央結算系統並存入閣下指定的香港結算參與者的股份賬戶。	聯繫閣下的經紀或託管商以了解發出上述指示的最早及截止時間，由於該截止時間可能因經紀或託管商而有所不同。

e白表服務及香港結算EIPO渠道存在能力上限制及服務中斷的可能，閣下宜避免待到申請期間截止日期方申請香港發售股份。

就通過e白表服務提出的申請而言，閣下一經就本身或為閣下利益而通過e白表服務發出以申請香港發售股份的任何認購指示並完成支付相關股款，即被視為已提出實際申請。倘為閣下的利益發出電子認購指示，閣下將視為已聲明僅發出了一套為閣下利益而發出的電子認購指示。倘閣下為他人的代理，閣下將視為已聲明閣下僅發出了一套為閣下為其代理的人士的利益而發出的電子認購指示，及閣下已獲正式授權作為代理發出該等指示。



為免生疑問，倘根據e白表服務發出超過一份認購指示，並取得不同付款參考編號，但並無就某個參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

倘閣下通過e白表服務提出申請，閣下視為已授權e白表服務供應商，根據本招股章程所載條款及條件(按e白表服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

通過指示閣下的經紀或託管商代表閣下通過香港結算EIPO渠道申請香港發售股份，閣下(及倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)被視為已指示及授權香港結算促使香港結算代理人(以有關香港結算參與者代名人的身份行事)代表閣下申請香港發售股份及代表閣下作出本招股章程及其任何補充文件所述的全部事項。

就通過香港結算EIPO渠道提出的申請而言，實際申請將被視為已就閣下或為閣下利益向香港結算發出的任何認購指示作出(在此情況下，將由香港結算代理人代表閣下提出申請)，惟在香港公開發售截止時間前，有關認購指示未被撤回或以其他方式無效。

香港結算代理人僅將擔任閣下的代名人，及香港結算或香港結算代理人概不就彼等代表閣下申請香港發售股份而採取的任何行動或就違反本招股章程任何條款及條件向閣下或任何其他任何承擔任何責任。

### 3. 申請所需資料

#### 就個人申請人而言

- 身份證件所顯示的全名<sup>2</sup>
- 身份證件的簽發國家或司法權區
- 身份證件類型，按優先順序：
  - 香港身份證(「香港身份證」)；或
  - 國民身份證件；或
  - 護照；及
- 身份證件號碼

#### 就公司申請人而言

- 身份證件所顯示的全名<sup>2</sup>
- 身份證件的簽發國家或司法權區
- 身份證件類型，按優先順序：
  - 法律實體識別編碼(「LEI」)登記文件；或
  - 註冊成立證書；或
  - 工商註冊證書；或
  - 其他同等文件；及
- 身份證件號碼

附註：

1. 倘閣下通過e白表服務提出申請，閣下須提供有效的電郵地址、聯絡電話號碼及香港地址。閣下須聲明所提供的身份信息符合下文附註2所述的規定。尤其是，倘無法提供香港身份證號碼，閣下須確認並無香港身份證。
2. 申請人須使用身份證件上顯示的全名。倘申請人的身份證件同時載有英文名及中文名，則須同時使用英文名及中文名。否則，將接受英文名或中文名。申請人必須嚴格遵守其身份證件類別的優先次序，而個人申請人如持有有效香港身份證，則在申請認購公開發售股份時，必須使用其香港身份證號碼。同樣對公司申請人而言，如實體持有LEI證書，則必須使用LEI編號。
3. 如申請人是受託人，則須按上文所述提供受託人的客戶身份資料（「CID」）。如申請人為投資基金（即集體投資計劃），則須按上述提供已在經紀公司開立交易賬戶的資產管理公司或個別基金（視乎情況而定）的CID。
4. 根據市場慣例，FINI的聯名賬戶持有人最多為四人。
5. 倘閣下以代名人身份申請，閣下須提供：各實益擁有人（或倘屬聯名實益擁有人，則為各聯名實益擁有人）的(i)全名（如身份證件上所顯示）、身份文件的簽發國家或司法權區，身份證件類型；及(ii)身份證件號碼。倘閣下並無載入此資料，申請將視為為閣下的利益作出。
6. 倘閣下以非上市公司身份申請，及(i)該公司的主要業務為證券買賣；及(ii)閣下對該公司行使法定控制權，則申請將視為以閣下的利益作出，且閣下應於上文所述的閣下申請中提供所需資料。

「非上市公司」指股本證券並無於香港聯交所或任何其他證券交易所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上的已發行股本（不包括無權參與超逾指定金額以外的溢利或資本分派的任何部分股本）。

就通過香港結算EIPO渠道及根據授權書提出的申請而言，本公司及整體協調人（作為我們的代理）可在本公司認為合適的條件下（包括出示所需授權證明），酌情接納有關申請。

未能提供任何所需資料可能導致閣下的申請被駁回。

4. 可供認購香港發售股份的許可數目

每手買賣單位 : 1,000股

可供認購香港發售股份的許可數目及申請／成功分配時應繳款項 : 香港發售股份僅可供按指定每手買賣單位申請。請參閱下表中與各指定每手買賣單位相關的應繳款項。

最高發售價為每股3.60港元。

若閣下通過香港結算EIPO渠道提出申請，閣下須根據閣下經紀或託管商指定的金額（按香港適用法律法規釐定）為您的申請預付資金。

閣下指示閣下經紀或託管商代表閣下通過香港結算EIPO渠道申請香港發售股份，即表示閣下（如屬聯名申請人，即各人共同及個別）被視為已指示並授權香港結算安排香港結算代理人（作為相關香港結算參與者的代名人）為閣下經紀或託管商在指定銀行從相關代名人銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費、香港聯交所交易費及會財局交易徵費。

若閣下通過e白表服務提出申請，閣下可參閱下表，了解閣下所選擇股份數目的應繳款項。在申請認購香港發售股份時，閣下須全數繳納申請時應繳的有關最高款項。

## 如何申請香港發售股份

申請認購的 香港發售 股份數目	申請／成功 分配時應繳 最高款項 <sup>(2)</sup> 港元	申請認購的 香港發售 股份數目	申請／成功 分配時應繳 最高款項 <sup>(2)</sup> 港元	申請認購的 香港發售 股份數目	申請／成功 分配時應繳 最高款項 <sup>(2)</sup> 港元	申請認購的 香港發售 股份數目	申請／成功 分配時應繳 最高款項 <sup>(2)</sup> 港元
1,000	3,636.31	15,000	54,544.59	140,000	509,082.85	900,000	3,272,675.40
2,000	7,272.61	20,000	72,726.12	160,000	581,808.95	1,000,000	3,636,306.00
3,000	10,908.92	25,000	90,907.66	180,000	654,535.08	1,200,000	4,363,567.20
4,000	14,545.22	30,000	109,089.18	200,000	727,261.20	1,400,000	5,090,828.40
5,000	18,181.54	35,000	127,270.71	300,000	1,090,891.80	1,600,000	5,818,089.60
6,000	21,817.83	40,000	145,452.25	400,000	1,454,522.40	1,800,000	6,545,350.80
7,000	25,454.14	60,000	218,178.35	500,000	1,818,153.00	2,000,000 <sup>(1)</sup>	7,272,612.00
8,000	29,090.45	80,000	290,904.48	600,000	2,181,783.60		
9,000	32,726.75	100,000	363,630.60	700,000	2,545,414.20		
10,000	36,363.05	120,000	436,356.72	800,000	2,909,044.80		

附註：

- (1) 此為閣下可申請認購的香港發售股份最高數目。
- (2) 此為初步提呈發售的香港發售股份的50%，應繳款項包括經紀佣金、證監會交易徵費、香港聯交所交易費及會財局交易徵費。倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予交易所參與者（定義見上市規則）或H股股份過戶登記處（適用於通過H股股份過戶登記處的申請渠道提出的申請），證監會交易徵費、香港聯交所交易費及會財局交易徵費則分別付予證監會、香港聯交所及會財局。

### 5. 禁止重複申請

閣下或閣下的聯名申請人不得為閣下自身的利益提出超過一份申請，除非閣下為代名人並按本節「A.申請香港發售股份-3.申請所需的資料」一段的規定在閣下的申請中提供相關投資者的資料。如閣下疑屬遞交或促使提交超過一份申請，閣下的所有申請概不獲受理。

透過(i)e白表服務、(ii)香港結算EIPO渠道，或(iii)兩種渠道同時遞交的重複申請會被禁止且概不獲受理。若閣下透過e白表服務或香港結算EIPO渠道提出申請，閣下或閣下為其利益提出申請的人士不得申請任何全球發售股份。

## 6. 申請的條款及條件

一旦通過e白表服務或香港結算EIPO渠道申請香港發售股份，即表示閣下（或（視乎情況而定）香港結算代理人將代表閣下作出以下事項）：

- (a) 承諾簽立所有相關文件，並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的整體協調人（或其代理或代名人），為按照組織章程細則的規定將閣下獲分配的任何香港發售股份以閣下名義或以香港結算代理人名義登記而代表閣下簽立任何文件及代閣下進行一切必要事宜，及（如閣下通過香港結算EIPO渠道申請）代表閣下將獲分配的香港發售股份直接存入中央結算系統，記存於閣下指定的香港結算參與者股份戶口；
- (b) 確認閣下已閱讀本招股章程以及e白表服務項下指定網站（或（視乎情況而定）閣下與閣下經紀或託管商訂立的協議）所載條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- (c) （若閣下通過香港結算EIPO渠道申請），同意閣下經紀或託管商與香港結算之間的參與者協議項下的安排、承諾及保證，及就發出申請指示以申請香港發售股份而言遵守香港結算一般規則及香港結算運作程序規則；
- (d) 確認閣下知悉本招股章程所載關全球發售的限制及該等限制不適用於閣下或閣下為其利益提出申請的人士；
- (e) 確認閣下已閱讀本招股章程及其任何補充文件，且提出申請（或（視乎情況而定）促使提出申請）時僅依賴本招股章程及其任何補充文件所載資料及陳述，不會依賴任何其他資料或陳述；
- (f) 同意本公司、獨家保薦人、整體協調人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、資本市場中介人、彼等或本公司各自的任何董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問或參與全球發售的任何其他人士（「相關人士」）、H股股份過戶登記處及香港結算日後毋須對並非載於本招股章程（及其任何補充文件）的任何資料及陳述負責；

- (g) 就本節「-G.個人資料-3.目的」及「-G.個人資料-4.轉交個人資料」等段所載目的而言，同意向本公司、相關人士、H股股份過戶登記處、香港結算、香港結算代理人、香港聯交所、證監會及任何其他法定監管或政府機構或法律、法規或規章規定的其他機構披露閣下申請的詳情及閣下的個人資料以及可能對閣下及閣下為其利益提出申請的人士要求的任何其他個人資料；
- (h) 同意（在不損害閣下的申請（或（視乎情況而定）香港結算代理人的申請）一經接納後閣下或會享有的任何其他權利的情況下）閣下不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (i) 同意在公司（清盤及雜項條文）條例第44A(6)條的規限下，閣下或香港結算代理人代表閣下提出的任何申請一經接納，均不可撤回，而將以H股股份過戶登記處在本節「-B.刊發結果」一段指明的時間及按其指明的方式通過刊登結果的方式通知中籤結果作為憑證；
- (j) 確認閣下知悉本節「-C.閣下不獲分配香港發售股份的情況」一段所指明的情況；
- (k) 同意閣下的申請或香港結算代理人的申請、對其的任何接納及因此產生的合約將受香港法律管轄並按香港法律詮釋；
- (l) 同意遵守公司條例、公司（清盤及雜項條文）條例、中國公司法、組織章程細則及香港境外任何地方適用於閣下申請的法律，且本公司或相關人士概不會因接納閣下的購買要約，或閣下在本招股章程所載條款及條件下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境內／境外的任何法律；

- (m) 確認(a) 閣下的申請或香港結算代理人代表 閣下作出的申請並非由本公司、本公司或其任何子公司的任何董事、監事、主要行政人員、主要股東或現有股東或彼等各自的任何緊密聯繫人直接或間接提供資金；及(b) 閣下現時或日後不會習慣於就收購、出售、投票或其他方式處置以 閣下名義登記或由 閣下以其他方式持有的H股接受本公司、本公司或其任何子公司的任何董事、監事、主要行政人員、主要股東或現有股東或彼等各自的任何緊密聯繫人的指示；
- (n) 保證 閣下提供的資料真實準確；
- (o) 確認 閣下明白本公司及證明協調人將基於 閣下的聲明及陳述而決定是否向 閣下分配任何香港發售股份，及倘 閣下作出虛假聲明，或會遭檢控；
- (p) 同意接納申請的香港發售股份或根據申請分配予 閣下較少數目的香港發售股份；
- (q) 聲明及陳述此乃 閣下為其本身的利益或為 閣下為其利益提出申請的人士的利益所提出及擬提出的唯一申請；
- (r) (倘申請乃為 閣下本身的利益提出) 保證作為 閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾或將不會為 閣下的利益向香港結算直接或間接發出電子認購指示或通過H股股份過戶登記處的申請渠道而提出其他申請；及
- (s) (倘 閣下作為代理為另一人士的利益提出申請) 保證(1) 閣下(作為代理或為該人士利益)或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦將不會向香港結算發出電子認購指示提出其他申請；及(2) 閣下獲正式授權作為該人士的代理代為發出電子認購指示。

B. 刊發結果

分配結果

閣下可通過以下渠道查閱是否獲成功配發任何香港發售股份：

平台	日期／時間
通過e白表服務或香港結算EIPO渠道申請：	
網站 於 <a href="http://www.ewhiteform.com.hk/results">www.ewhiteform.com.hk/results</a> 利用「身份證號碼搜尋」功能查閱指定分配結果。	不遲於2024年5月16日（星期四）下午十一時正至2024年5月23日（星期四）午夜十二時正（香港時間），每日24小時。
(i)透過e白表服務及香港結算EIPO渠道獲得全部或部分成功的申請人，及(ii)彼等獲有條件分配香港發售股份數目等的完整名單，將會顯示在 <a href="http://www.ewhiteform.com.hk/eAnnouncement/">www.ewhiteform.com.hk/eAnnouncement/</a> 「首次公開發售分配結果」一頁。	
聯交所網站 <a href="http://www.hkexnews.hk">www.hkexnews.hk</a> 及本公司網站 <a href="http://www.hollwingroup.com">www.hollwingroup.com</a> （將向H股股份過戶登記處的上述網網站提供鏈接）。	不遲於2024年5月16日（星期四）下午十一時正（香港時間）。
電話 +852 2153 1688 –H股股份過戶登記處提供的分配結果查詢電話。	2024年5月17日（星期五）至2024年5月23日（星期四）（不包括星期六、星期日及香港公眾假期）每日上午九時正至下午六時正（香港時間）。

對於通過香港結算EIPO渠道申請的香港發售股份，閣下亦可於2024年5月14日（星期二）下午六時正（香港時間）起向閣下的經紀或託管商查詢。



香港結算參與者可於2024年5月14日(星期二)下午六時正(香港時間)期間每日24小時登入FINI查閱分配結果，及如有任何分配差異，應在實際可行情況下盡快向香港結算報告。

### 分配公告

本公司預計於2024年5月16日(星期四)下午十一時正(香港時間)前在香港聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.hollwingroup.com](http://www.hollwingroup.com))刊登有關最終發售價、全球發售踴躍程度、香港公開發售申請水平及香港發售股份分配基準的公告。

### C. 閣下不獲分配香港發售股份的情況

閣下務請知悉，在下列情況中，閣下及閣下為其利益提出申請的人士將不會獲分配香港發售股份：

#### 1. 若閣下的申請遭撤回：

根據公司(清盤及雜項條文)條例第44A(6)條，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請可被撤銷。

#### 2. 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕閣下的申請：

本公司、整體協調人、H股股份過戶登記處及彼等各自的代理及代名人均可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何申請的一部分，而毋須提供任何理由。

#### 3. 倘香港發售股份的分配作廢：

倘香港聯交所並無在下列期間內批准H股上市，香港發售股份的分配即告作廢：

- 自截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 倘香港聯交所於截止辦理申請登記日期後三個星期內通知我們延長有關期間，則最多於截止辦理申請登記日期後六個星期的較長時間內。

#### 4. 倘：

- 閣下提出重複申請或疑屬重複申請。有關構成重複申請的事項，閣下可參閱「A.申請香港發售股份－5.禁止重複申請」一段；
- 閣下的申請指示不完整；
- 閣下的付款(或(視乎情況而定)資金確認)並無正確完成；
- 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- 本公司或整體協調人認為，接納閣下的申請將導致其或本公司違反適用的證券法或其他法例、規則或法規。

#### 5. 如獲分配股份進行款項結算失敗：

根據香港結算參與者與香港結算之間的安排，香港結算參與者須在中籤前將足夠的申請資金存入指定銀行。在香港發售股份中籤後，收款銀行將從香港結算參與者的指定銀行收取所需的部分資金，以對各香港結算參與者的實際香港發售股份分配進行結算。

**存在款項結算故障的風險。**在香港結算參與者(或其指定銀行)(代表閣下對閣下獲分配股份進行付款結算)發生款項結算故障的極端情況下，香港結算將與未付款香港結算參與者及其指定銀行聯繫，以確定故障原因，並要求該未付款香港結算參與者處理或促使處理故障。

然而，倘確定無法履行該結算義務，受影響的香港發售股份將被重新分配至全球發售。閣下通過經紀或託管商申請的香港發售股份可能會受到結算故障的影響。在極端情況下，閣下將因該香港結算參與者發生的款項結算故障而不獲分配任何香港發售股份。如閣下因款項結算故障而未獲分配香港發售股份，我們、相關人士、H股股份過戶登記處及香港結算現時及日後概不須承擔責任。

#### D. 寄發／領取H股股票及退還申請股款

閣下將就香港公開發售中獲配發的全部香港發售股份獲發一張H股股票（透過香港結算EIPO渠道作出的申請所獲發的H股股票將按下文所述存入中央結算系統）。

本公司不會就H股發出臨時所有權文件，亦不會就申請時繳付的款項發出收據。

在全球發售已成為無條件且「包銷」一節所述的終止權利未獲行使的情況下，H股股票方會在2024年5月17日（星期五）上午八時正（香港時間）生效。投資者如在接獲H股股票前或H股股票生效前買賣H股，須自行承擔一切風險。

本公司保留權利在申請股款過戶前保留任何H股股票及任何多收申請股款（倘適用）。

下表載列相關程序及時間：

	e白表服務	香港結算EIPO渠道
寄發H股股票 <sup>1</sup>		
申請香港發售股份	閣下的H股股票將以普通郵遞方式寄往閣下的申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。	H股股票將以香港結算代理人的名義發行，存入中央結算系統，並記存於閣下的指定香港結算參與者股份戶口。
	時間：2024年5月16日（星期四）	閣下無須採取任何行動。

---

<sup>1</sup> 除香港於上市日期上午懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號、黑色暴雨警告及／或出現極端情況，致使不可能向香港結算及時寄發H股股票外，本公司須促使H股股份過戶登記處按照彼等之間議定的應急安排安排交付證明文件及H股股票。閣下可參閱本節「E.極端天氣安排」。

---

## 如何申請香港發售股份

---

	e白表服務	香港結算EIPO渠道
閣下繳付的多收申請股款的退款機制		
日期	2024年5月17日(星期五)	視乎閣下與閣下經紀或託管商之間的安排而定
負責人	H股股份過戶登記處	閣下經紀或託管商
透過單一銀行賬戶繳付的申請股款	以電子退款指示的形式發送至閣下的指定銀行賬戶。	閣下經紀或託管商將視乎閣下與其之間的安排安排向閣下的指定銀行賬戶退款
透過多個銀行賬戶繳付的申請股款	退款支票將以普通郵遞方式寄往閣下的申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。	

### E. 極端天氣安排

#### 開始及截止辦理申請登記

倘於2024年5月13日(星期一)上午九時正至中午十二時正期間任何時間，香港發出：

- 8號或以上熱帶氣旋警告信號；
- 黑色暴雨警告；及／或
- 極端情況

(統稱「極端天氣信號」)

則不會於2024年5月13日(星期一)開始或截止辦理認購申請登記，而改為在下一個在上午九時正至中午十二時正期間任何時間並無發出極端天氣信號的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正辦理認購申請登記及／或於該日中午十二時正截止認購申請登記。

---

## 如何申請香港發售股份

---

有意投資者務請注意，推遲開始／截止辦理申請登記或會導致上市日期延遲。如本招股章程「預期時間表」一節所述日期有任何更改，本公司將在香港聯合交易所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.hollwingroup.com](http://www.hollwingroup.com))刊發公告並公佈經修訂時間表。

倘於上市日期前一個營業日(即2024年5月16日(星期四))懸掛極端天氣信號，H股股份過戶登記處將作出適當安排，向中央結算系統證券存管處服務櫃檯交付H股股票，以便可供於上市日期進行買賣。

倘於上市日期前一個營業日(即2024年5月16日(星期四))懸掛極端天氣信號：

- 對於以閣下自身名義發行的發售股份的實物H股股票，將於郵局在在極端天氣信號降級或取消後(如在上市日期前一個營業日(即2024年5月16日(星期四))或上市日期下午)重新營業時以普通郵遞方式寄發。

有意投資者務請注意，倘選擇接收以自身名義發行的實物H股股票，收到H股股票的時間可能會有所延遲。

### F. H股獲准納入中央結算系統

倘香港聯交所批准H股在香港聯交所上市及買賣，而本公司符合香港結算的股份收納規定，H股將獲香港結算接納為合資格證券，自H股開始買賣之日或香港結算選擇的任何其他日期起可在中央結算系統內記存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於任何交易日後的第二個交收日在中央結算系統進行交收。

所有中央結算系統活動均須依據不時生效的香港結算一般規則及香港結算運作程序規則進行。

我們已作出一切必要安排，以便H股獲准納入中央結算系統。

閣下應就交收安排的詳情諮詢閣下的股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排或會影響閣下的權利及權益。

## G. 個人資料

以下個人資料收集聲明適用於本公司、H股股份過戶登記處、收款銀行及有關人士所收集及持有的有關閣下的任何個人資料，亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。此個人資料可能包括客戶識別編碼及閣下的身份信息。通過向香港結算發出認購指示，即表示閣下已閱讀、了解及同意以下個人資料收集聲明中的所有條款。

### 1. 個人資料收集聲明

此個人資料收集聲明旨在向香港發售股份的申請人及持有人說明有關本公司及H股股份過戶登記處有關個人資料及香港法例第486章《個人資料(私隱)條例》方面的政策及慣例。

### 2. 收集閣下個人資料的原因

香港發售股份申請人及登記持有人以本身名義申請香港發售股份或轉讓或受讓香港發售股份時或尋求H股股份過戶登記處的服務時，必須確保向本公司或其代理人及H股股份過戶登記處提供的個人資料屬準確及最新。

未能提供所要求的資料或提供錯誤的資料均可能導致閣下的香港發售股份申請被拒或延遲，或本公司或H股股份過戶登記處無法落實轉讓或以其他方式提供其服務。此舉也可能妨礙或延遲登記或轉讓閣下成功申請的香港發售股份及／或寄發閣下應得的H股股票。

香港發售股份的申請人及持有人所提供的個人資料如有任何錯誤，須立即通知本公司及H股股份過戶登記處。

### 3. 目的

閣下的個人資料可以任何方式被使用、持有、處理及／或保存，以作下列用途：

- 處理閣下的申請及退款支票及電子退款指示(如適用)、核實是否符合本招股章程載列的條款及申請程序以及公佈香港發售股份的分配結果；
- 遵守香港及其他地區的適用法律及法規；

- 以H股持有人(包括香港結算代理人(如適用))的名義登記新發行股份或轉讓或受讓股份；
- 存置或更新本公司的股東名冊；
- 核實H股申請人及持有人的身份，識別H股的任何重複申請；
- 促進就香港發售股份投票；
- 確定H股的受益權利，例如股息、供股及紅股等；
- 分發本公司及其子公司的通訊；
- 編製統計資料及H股持有人資料；
- 披露有關資料以便就權益索償；及
- 與上述有關的任何其他附帶或相關目的及／或使本公司及H股股份過戶登記處能履行對H股申請人及持有人及／或監管機構承擔的責任及／或H股申請人及持有人不時同意的任何其他目的。

#### 4. 轉交個人資料

本公司及H股股份過戶登記處所持有關香港發售股份申請人及持有人的個人資料將會保密，但本公司及H股股份過戶登記處可在為達到上述任何目的之必要情況下，向下列任何人士披露、獲取或轉交(無論在香港境內或境外)有關個人資料：

- 本公司委任的代理人，例如財務顧問、收款銀行及海外主要股份過戶登記處；
- 香港結算或香港結算代理人，彼等將會就提供服務或設施，或根據其規則或程序履行其職能，以及運行FINI及中央結算系統使用個人資料及向H股股份過戶登記處轉交個人資料(包括如香港發售股份申請人要求將香港發售股份存於中央結算系統)；
- 向本公司或H股股份過戶登記處提供與其各自業務營運有關的行政、電訊、電腦、付款或其他服務的任何代理人、承包商或第三方服務提供商；

- 香港聯交所、證監會及任何其他法定監管機關或政府部門或法例、規則或法規規定的其他機構(包括為香港聯交所管理上市規則及證監會履行其法定職能的目的);及
- 香港發售股份持有人與或擬與之進行交易的任何人士或機構,例如彼等的銀行、律師、會計師或股票經紀等。

### 5. 保留個人資料

本公司及H股股份過戶登記處將按收集個人資料所需的用途保留香港發售股份申請人及持有人的個人資料。無需保留的個人資料將會根據香港法例第486章《個人資料(私隱)條例》銷毀或處理。

### 6. 查閱及更正個人資料

香港發售股份申請人及持有人有權確定本公司或H股股份過戶登記處是否持有其個人資料,並有權索取有關該資料的副本並更正任何不準確資料。本公司及H股股份過戶登記處有權就處理有關要求收取合理費用。所有查閱資料或更正資料的要求應按本招股章程「公司資料」一節所披露或不時通知的其註冊地址送交本公司及H股股份過戶登記處,向本公司公司秘書提出,或向H股股份過戶登記處的私隱事務主任提出。



以下第I-1至I-65頁為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供收錄於本招股章程。



## 致泓盈城市運營服務集團股份有限公司列位董事及中國國際金融香港證券有限公司有關歷史財務資料的會計師報告

### 緒言

我們謹此就泓盈城市運營服務集團股份有限公司(「貴公司」)及其子公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-3至I-65頁)，該等歷史財務資料包括 貴集團於2021年、2022年及2023年12月31日的綜合財務狀況表， 貴公司於2021年、2022年及2023年12月31日的財務狀況表，截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年(「有關期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策資料及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-3至I-65頁所載的歷史財務資料為本報告的重要組成部分，其編製以供收錄於 貴公司日期為2024年5月8日有關 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司主板進行首次上市的招股章程(「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所載的編製及呈列基準編製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編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

### 申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向 閣下報告。我們已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執行情序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以按情況設計適當的程序，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足及適當地為我們的意見提供基礎。

## 意見

我們認為，就本會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準，真實而中肯地反映 貴集團及 貴公司於2021年、2022年及2023年12月31日的財務狀況，以及 貴集團於有關期間的財務表現及現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例就有關事項出具的報告

## 調整

在編製歷史財務資料時，並無就第I-3頁中所界定的相關財務報表作出調整。

## 股息

我們提述歷史財務資料附註25(d)，當中包括 貴公司就有關期間派付股息的資料。

**畢馬威會計師事務所**

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2024年5月8日

## 歷史財務資料

下文載列歷史財務資料，其構成本會計師報告的組成部分。

貴集團於有關期間的綜合財務報表是歷史財務資料的基礎，乃經畢馬威華振會計師事務所（特殊普通合伙）長沙分所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「相關財務報表」）。

## 綜合損益及其他全面收益表

(以人民幣列示)

	附註	截至12月31日止年度		
		2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益	4	431,653	528,523	651,875
銷售成本		<u>(324,347)</u>	<u>(406,976)</u>	<u>(500,044)</u>
毛利		107,306	121,547	151,831
其他淨收入	5(e)	8	3,790	2,184
銷售開支		(4,717)	(4,454)	(4,742)
行政開支		(42,324)	(43,744)	(53,391)
預期信貸虧損		<u>(11,920)</u>	<u>(10,758)</u>	<u>(7,266)</u>
經營利潤		48,353	66,381	88,616
應佔聯營公司及合營企業的 利潤減虧損	13/14	4,646	3,092	2,178
財務收入	5(a)	1,180	1,221	2,212
財務成本	5(b)	<u>(1)</u>	<u>(8)</u>	<u>(6)</u>
除稅前利潤		54,178	70,686	93,000
所得稅	6	<u>(13,337)</u>	<u>(17,090)</u>	<u>(22,822)</u>
年內利潤及全面收入總額		<u>40,841</u>	<u>53,596</u>	<u>70,178</u>
歸屬於：				
貴公司權益股東		40,400	53,095	70,178
非控股權益		<u>441</u>	<u>501</u>	<u>-</u>
		<u>40,841</u>	<u>53,596</u>	<u>70,178</u>
每股盈利(人民幣元)				
基本及攤薄	9	<u>0.34</u>	<u>0.44</u>	<u>0.58</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

## 綜合財務狀況表

(以人民幣列示)

	附註	2021年 人民幣千元	於12月31日 2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
投資物業	10	11,133	–	–
物業、廠房及設備	11(a)	23,557	16,068	17,971
無形資產	12	198	98	83
於合營企業的投資	13	8,785	11,060	13,080
於聯營公司的投資	14	14,046	11,222	11,039
遞延稅項資產	24(b)	5,165	7,302	10,235
收購非流動資產的預付款項		–	–	1,426
		<u>62,884</u>	<u>45,750</u>	<u>53,834</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	16	2,426	3,202	4,152
合同資產	20	88,143	157,286	249,703
預付款項、貿易及其他應收款項	17	172,905	208,786	127,616
受限制銀行存款	18	288	619	4,579
現金及現金等價物	18	129,927	123,822	210,210
		<u>393,689</u>	<u>493,715</u>	<u>596,260</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	19	261,907	309,668	359,698
合同負債	20	24,543	13,637	18,475
租賃負債	21	40	148	30
撥備	22	702	–	–
即期稅項	24(a)	25,466	30,306	13,905
		<u>312,658</u>	<u>353,759</u>	<u>392,108</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>81,031</u>	<u>139,956</u>	<u>204,152</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>143,915</u>	<u>185,706</u>	<u>257,986</u>
<b>非流動負債</b>				
租賃負債	21	–	30	–
遞延收入	23	–	–	2,132
		<u>–</u>	<u>30</u>	<u>2,132</u>
<b>資產淨值</b>		<u>143,915</u>	<u>185,676</u>	<u>255,854</u>
<b>資本及儲備</b>				
實收資本／股本	25(a)	10,000	120,000	120,000
儲備	25(c)	132,312	65,676	135,854
<b>貴公司權益股東應佔權益總額</b>		<u>142,312</u>	<u>185,676</u>	<u>255,854</u>
非控股權益	25(e)	1,603	–	–
<b>權益總額</b>		<u>143,915</u>	<u>185,676</u>	<u>255,854</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

## 貴公司財務狀況表

(以人民幣列示)

		於12月31日		
	附註	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	11(a)	17,892	13,601	12,591
於合營企業的投資	13	8,785	11,060	13,080
於子公司的投資	15	14,116	87,886	87,886
遞延稅項資產		3,330	4,787	5,291
收購非流動資產的預付款項		—	—	1,426
		<u>44,123</u>	<u>117,334</u>	<u>120,274</u>
<b>流動資產</b>				
存貨		1,366	3,202	4,152
合同資產	20	29,349	43,433	46,757
預付款項、貿易及其他應收款項	17	64,038	105,883	94,344
現金及現金等價物	18	60,836	46,985	42,745
		<u>155,589</u>	<u>199,503</u>	<u>187,998</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	19	127,512	127,315	119,919
合同負債	20	6,243	5,664	8,044
租賃負債	21	40	148	30
即期稅項	24(a)	13,609	16,420	7,557
		<u>147,404</u>	<u>149,547</u>	<u>135,550</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>8,185</u>	<u>49,956</u>	<u>52,448</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>52,308</u>	<u>167,290</u>	<u>172,722</u>
<b>非流動負債</b>				
租賃負債	21	—	30	—
遞延收入	23	—	—	2,132
		<u>—</u>	<u>30</u>	<u>2,132</u>
<b>資產淨值</b>		<u>52,308</u>	<u>167,260</u>	<u>170,590</u>
<b>資本及儲備</b>				
實收資本／股本	25	10,000	120,000	120,000
儲備	25(a)	42,308	47,260	50,590
<b>權益總額</b>		<u>52,308</u>	<u>167,260</u>	<u>170,590</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

綜合權益變動表  
(以人民幣列示)

附註	實收資本/ 股本 人民幣千元	歸屬於 貴公司權益股東			非控股 權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
		資本儲備 人民幣千元	法定盈餘 儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元		
	附註25(a)	附註25(c)	附註25(c)	附註25(c)	附註25(e)	
	10,000	42,315	4,946	45,151	1,162	103,574
	-	-	-	40,400	441	40,841
	-	-	1,767	(1,767)	-	-
25(d)	-	-	-	(500)	-	(500)
	10,000	42,315	6,713	83,284	1,603	143,915
	-	-	-	53,095	501	53,596
	-	(7,768)	-	-	(2,104)	(9,872)
	-	(1,963)	-	-	-	(1,963)
	-	-	5,605	(5,605)	-	-
25(a)	10,000	-	-	(10,000)	-	-
25(a)	100,000	(32,584)	(6,713)	(60,703)	-	-
	120,000	-	5,605	60,071	-	185,676
	-	-	-	70,178	-	70,178
	-	-	333	(333)	-	-
	120,000	-	5,938	129,916	-	255,854

於2021年1月1日的結餘  
截至2021年12月31日止年度的權益變動：  
年內利潤及全面收入總額  
提取法定盈餘儲備  
已獲批准的股息

於2021年12月31日及2022年1月1日的結餘  
截至2022年12月31日止年度的權益變動：  
年內利潤及全面收入總額  
收購共同控制下的子公司  
視作分派  
提取法定盈餘儲備  
轉入實收資本  
改制為股份公司

於2022年12月31日及2023年1月1日的結餘  
截至2023年12月31日止年度的權益變動  
年內利潤及全面收入總額  
提取法定盈餘儲備

於2023年12月31日的結餘

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

## 綜合現金流量表

(以人民幣列示)

	附註	截至12月31日止年度		
		2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>經營活動</b>				
經營所得現金	18(b)	48,743	6,271	122,161
已付所得稅	24(a)	(5,370)	(14,387)	(44,467)
<b>經營活動所得／(所用) 現金淨額</b>		<u>43,373</u>	<u>(8,116)</u>	<u>77,694</u>
<b>投資活動</b>				
購買物業、廠房及設備的付款		(22,651)	(2,153)	(10,439)
出售物業、廠房及設備以及投資物業 所得款項		45	11,910	21
向合營企業注資		(1,275)	–	(510)
向關聯方墊款		(20,814)	(8,313)	(425)
向關聯方墊款還款所得款項		2,458	14,043	66,583
已收利息		1,180	1,221	2,212
自聯營公司收取的股息		–	3,641	851
<b>投資活動(所用)／所得現金淨額</b>		<u>(41,057)</u>	<u>20,349</u>	<u>58,293</u>
<b>融資活動</b>				
已付租賃租金的資本部分	18(c)	(37)	(155)	(148)
已付租賃租金的利息部分	18(c)	(1)	(8)	(6)
關聯方墊款	18(c)	9,319	3,650	12,700
關聯方償還墊款	18(c)	(10,046)	(11,695)	(28,575)
已付股息	18(c)	–	(7,667)	(5,090)
重組現金流出淨額	1.2	–	(1,426)	(9,872)
上市開支付款		–	(1,037)	(18,608)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<u>(765)</u>	<u>(18,338)</u>	<u>(49,599)</u>
<b>現金及現金等價物增加／(減少) 淨額</b>		<u>1,551</u>	<u>(6,105)</u>	<u>86,388</u>
於年初的現金及現金等價物	18(a)	<u>128,376</u>	<u>129,927</u>	<u>123,822</u>
<b>於年末的現金及現金等價物</b>	18(a)	<u><u>129,927</u></u>	<u><u>123,822</u></u>	<u><u>210,210</u></u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。



## 歷史財務資料附註

### 1 歷史財務資料的編製及呈列基準

#### 1.1 一般資料

泓盈城市運營服務集團股份有限公司(前稱長沙先導物業管理有限公司、長沙城市物業發展有限公司及湖南泓盈城市運營服務集團股份有限公司,「貴公司」)於2015年9月7日在中華人民共和國(「中國」)湖南省長沙市成立為有限責任公司,註冊資本為人民幣10,000,000元。貴公司的註冊辦事處地址為中國湖南省長沙市岳麓區先導路179號湘江時代廣場A1棟9樓。

經一系列資本重組後,於2021年1月1日,貴公司註冊資本為人民幣20,000,000元,且貴公司由長沙城市發展集團有限公司(「城發集團公司」)全資擁有。

作為附註1.2所界定的重組的一部分,於2022年8月26日,城發集團公司將其於貴公司5%的股權無償轉讓予城發集團公司的全資子公司長沙市城市建設投資開發集團有限公司(「城投集團」)。城投集團隨後將貴公司5%的股權轉讓予城投集團的全資子公司岳麓山旅遊文化開發有限公司(「岳麓山公司」)。

於2022年12月22日,貴公司改制為股份公司,擁有120,000,000股每股面值人民幣1元的普通股。

貴公司及其子公司(統稱為「貴集團」)主要從事物業管理服務、城市服務及商業運營服務(定義見附註4(b),統稱「上市業務」)。有關貴集團主要服務線及經營分部的進一步詳情載於附註4。

#### 1.2 集團重組

於有關期間,上市業務由城發集團公司的若干子公司(包括貴公司)經營。

為精簡企業架構以籌備貴公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市,貴公司進行招股章程歷史、重組及公司架構一節所詳述的重組(「重組」)。重組主要涉及:

- 於2020年,長沙城發商業管理有限公司(「城發商管」)自長沙先導投資控股集團有限公司(「先導投資」)無償收購長沙城投資產經營有限責任公司(「城投資產」)100%股權;
- 於2020年,貴公司自岳麓山公司無償收購長沙城投物業服務有限公司(「城投物業」)100%股權;
- 於2020年,貴集團將其於聯營公司長沙先導銀象文化傳媒有限公司(「銀象文化」)的股權無償轉讓予城發集團公司的子公司長沙達美文化傳播有限公司(「達美文化」)(視作對城發集團公司的分派)。

- 於2022年，貴集團無償向城發集團公司全資子公司岳麓山公司轉讓其杜甫江閣旅遊經營業務及相關淨資產人民幣1,963,000元（包括現金及現金等價物人民幣1,426,000元）（視作對城發集團公司的分派）。
- 於2022年，貴公司自長沙城發智慧出行投資運營有限公司（「城發智慧出行公司」）收購長沙市停車場投資建設經營有限公司（「停車場公司」，其90%的股權由城發集團公司間接擁有）100%股權，對價總額為人民幣9,872,000元；及
- 於2022年，貴公司自城發集團公司無償收購城發商管及其子公司100%股權。

上述各項重組步驟完成後，貴公司成為貴集團現時旗下公司的控股公司。貴集團子公司的詳情載於附註1.3。

### 1.3 編製基準

緊接重組前及緊隨重組後，貴集團現時旗下公司受城發集團公司的共同控制。該控制並非暫時性，因而，重組乃被視為在共同控制下的業務合併。

就本報告而言，歷史財務資料通過納入貴集團現時旗下公司的財務資料而編製，該等公司受城發集團公司的共同控制，猶如當前集團架構在整個呈列期間或自合併實體首次受城發集團公司控制之日起期間（以較短者為準）一直存續。從城發集團公司的角度來看，合併實體的資產及負債使用現有賬面值綜合列賬。合併實體的實收資本及資本儲備計入截至2021年1月1日的綜合權益變動表的資本儲備，合併實體的法定盈餘儲備及保留利潤計入於2021年1月1日的綜合權益變動表的保留利潤。

收購合併實體（即城投物業、停車場公司及城發商管及其子公司）的對價於貴集團的綜合權益變動表內反映為「收購共同控制下的子公司」。

重組完成前，停車場公司10%的股權由一名股東（並非處於城發集團公司的共同控制下）間接持有，在歷史財務資料中呈列為非控股權益。

集團內公司間結餘、交易及集團內公司間交易的未變現收益／虧損均於編製歷史財務資料時悉數對銷。

於本報告日期，貴公司及貴集團子公司的財務報表（受限於法定審計規定）已根據中國財政部頒佈的企業會計準則編製。貴公司截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度的財務報表已由大信會計師事務所（特殊普通合伙）長沙分所（「大信會計師事務所」）審核。

於有關期間及於本報告日期，貴公司在以下主要子公司（均為有限責任公司）中擁有直接或間接權益：

公司名稱	註冊成立／ 成立／營運地點 及日期	註冊／ 實收資本詳情	於下列日期所持股權				主要業務
			2021年	12月31日 2022年	2023年	本報告日期	
長沙城發物業管理 有限公司	中國內地 2005年11月11日	人民幣 20,000,000元／零	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務
城投物業	中國內地 2013年11月7日	人民幣500,000元／ 人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務
湖南省先導現代園林 綠化有限公司 (「園林公司」)	中國內地 2001年2月2日	人民幣 10,000,000元／ 人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	100%	提供園林綠化服務
長沙城市照明運營發展 有限公司(「照明公司」)	中國內地 2022年3月29日	人民幣 10,000,000元／ 人民幣5,000,000元	不適用	100%	100%	100%	提供公共設施管理服 務
城發商管	中國內地 2017年4月5日	人民幣 20,000,000元／ 人民幣20,000,000元	-	100%	100%	100%	提供商業運營服務
長沙城發星家公寓運營 管理有限公司	中國內地 2017年2月20日	人民幣 10,000,000元／ 人民幣500,000元	-	100%	100%	100%	提供公寓運營服務
城投資產	中國內地 2011年6月1日	人民幣5,000,000元／ 人民幣5,000,000元	-	100%	100%	100%	提供商業運營服務
停車場公司	中國內地 2003年9月27日	人民幣6,000,000元／ 人民幣6,000,000元	-	100%	100%	100%	提供停車場租賃服務

附註：

- (a) 該等實體的官方名稱為中文，其英文譯名僅供參考。
- (b) 該等實體乃根據中國法律及法規註冊的有限責任公司。
- (c) 貴集團子公司截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度的財務報表已由大信會計師事務所審核，惟照明公司除外，該公司成立於2022年，且於成立前並無編製任何經審計財務報表。

貴集團現時旗下所有公司均採納12月31日作為其財政年度年結日。

歷史財務資料已根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的所有適用國際財務報告會計準則編製。有關所採納重大會計政策資料的進一步詳情載於附註2。

國際會計準則理事會已頒佈若干新訂及經修訂國際財務報告會計準則。就編製本歷史財務資料而言，貴集團於有關期間採納所有適用的新訂及經修訂國際財務報告會計準則，惟於有關期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋除外。於有關期間已頒佈但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註30。

歷史財務資料亦符合聯交所證券上市規則的適用披露條文。

下文所載的會計政策已貫徹應用於歷史財務資料所呈列的所有期間。

## 2 重大會計政策資料

### (a) 計量基準

編製財務報表所採用的計量基準為歷史成本基準，惟附註2(e)所載會計政策所述按其公允價值列賬的投資物業除外。

歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，約整至最接近千元，惟另有說明者除外。貴集團各實體釐定其功能貨幣為其經營所在主要經濟環境的貨幣。貴公司及貴公司子公司的功能貨幣為人民幣。

### (b) 使用估計及判斷

編製符合國際財務報告會計準則的歷史財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，這會影響政策應用以及所呈報的資產、負債、權益、收入及開支金額。估計及相關假設乃基於過往經驗及於各情況下被視為合理的各種其他因素，其結果構成對無法從其他來源輕易得出的資產及負債賬面值作出判斷的基準。實際結果可能與該等估計有所不同。

估計及相關假設乃按持續基準進行審閱。倘修訂僅影響修訂估計的期間，則會計估計的修訂於該期間確認，倘修訂影響現時及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

管理層於應用對歷史財務資料有重大影響的國際財務報告會計準則時作出的判斷及估計不明朗因素的主要來源於附註3討論。

### (c) 子公司及非控股權益

子公司指由貴集團控制的實體。倘貴集團通過對實體的權力就參與實體業務所得可變回報承擔風險或享有權利，並有能力影響該等回報，則貴集團控制該實體。於評估貴集團是否擁有權力時，僅考慮貴集團及其他各方所持有的實質性權利。

於子公司（通過共同控制下的業務合併收購的子公司除外）的投資自獲得控制權當日起併入歷史財務資料，直至控制權結束當日為止。集團內公司間結餘、交易以及從集團內公司間交易產生的現金流量及任何未變現利潤，均於編製歷史財務資料時悉數對銷。從集團內公司間交易產生的未變現虧損，只有在並無證據顯示出現減值的情況下按未變現收益的相同方式予以對銷。

非控股權益指於一間子公司中並非直接或間接歸屬於 貴公司的權益，而 貴集團並無就此與該等權益的持有人協定任何額外條款，致使 貴集團整體就符合金融負債定義的該等權益承擔合同責任。就各業務合併而言， 貴集團可選擇按公允價值或按非控股權益佔子公司可識別資產淨值的比例計量任何非控股權益。

非控股權益乃於綜合財務狀況表內呈列於權益中，獨立於 貴公司權益股東應佔權益。 貴集團業績中的非控股權益在綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表中呈列，以作為 貴公司非控股權益與權益股東之間的期內損益總額及全面收入總額的分配。

貴集團於子公司不構成失去控制權之權益變動乃入賬列作權益交易，並對綜合權益內控股及非控股權益的金額作出調整以反映相關權益的變動，惟並不會對商譽作出調整，亦不會確認收益或虧損。

當 貴集團失去對一間子公司的控制權，則入賬列作出售該子公司的全部權益，因此產生的收益或虧損會於損益確認。於失去控制權之日在該前子公司保留的任何權益按公允價值確認，且有關金額視為初步確認金融資產時的公允價值，或(如適用)初步確認於聯營公司或合營企業投資時的成本(見附註2(d))。

在 貴公司財務狀況表中，於子公司的投資按成本減減值虧損列賬(見附註2(i)(ii))。

#### 共同控制下的業務合併

歷史財務資料綜合透過共同控制下的業務合併取得的實體或業務的財務業績及財務狀況，猶如該等財務業績及財務狀況自最早呈列日期或該等綜合實體或業務首次受控制方控制當日起計的期間(以較短者為準)已綜合計算。

綜合實體或業務的淨資產乃以控制方角度的現有賬面值進行綜合。在控制方的權益持續的情況下，商譽或收購方應佔被收購方可識別資產、負債及或然負債公允價值淨額的權益超過於共同控制合併時的成本的金額不予確認。

綜合損益及全面收益表包括各綜合實體或業務的業績，而其期間為自最早呈列日期或綜合實體或業務首次受共同控制當日起計的期間(以較短期間為準)，而不考慮共同控制合併的日期。

該等實體採用統一的會計政策。所有集團內公司間交易、結餘及綜合實體或業務間交易的未變現收益均於綜合入賬時予以對銷。

#### (d) 聯營公司及合營企業

聯營公司是指 貴集團或 貴公司可以對其發揮重大影響力但並非控制或共同控制其管理(包括參與財務及經營決策)的實體。

合營企業是一項安排，據此， 貴集團或 貴公司與其他方簽署合同，同意分享此項安排的控制權，並有權擁有該安排的淨資產。

於一間聯營公司或一間合營企業的投資是按權益法於歷史財務資料入賬。根據權益法，投資初始以成本入賬，並經 貴集團在收購當日應佔被投資方可識別資產淨值的公允價值超出投資成本的金額作出調整(如有)。投資成本包括購買價、直接歸屬於購入投資的其他成本，以及構成 貴集團股本投資一部分的於聯營公司或合營企業的任何直接投資。其後，該投資經 貴集團在收購後應佔被投資方的資產淨值及與該投資有關的任何減值虧損(見附註2(i)(ii))變動作出調整。於各報告日期， 貴集團評估是否有任何客觀證據顯示投資已減值。收購當日起出成本的任何金額、 貴集團期內應佔被投資方的收購後稅後業績及任何減值虧損會在綜合損益表確認，而 貴集團應佔被投資方其他全面收入的收購後稅後項目則會在綜合損益及其他全面收益表確認。

當 貴集團需分擔聯營公司或合營企業的虧損額超過其所佔權益時， 貴集團所佔權益應減少至零，且不再確認進一步虧損，惟 貴集團須履行法定或推定責任，或須代表被投資方付款則除外。就此而言， 貴集團的權益為根據權益法計算的投資賬面值，連同實質上構成 貴集團於聯營公司或合營企業淨投資的任何其他長期權益部分。

貴集團與其聯營公司及合營企業之間交易所產生的未變現損益均以 貴集團於該被投資方的權益為限抵銷，除非未變現虧損證明轉讓資產出現減值，則在此情況下即時於損益確認。

倘於一間聯營公司投資轉為於一間合營企業投資，保留權益不作重新計量，反之亦然。相反，該投資繼續按權益法入賬。

在所有其他情況中，當 貴集團不再於合營企業擁有共同控制權或於聯營公司擁有重大影響力，則按出售該被投資方的全部權益入賬，而所產生的盈虧將於損益內確認。於失去重大影響力當日仍保留於前被投資方的任何權益乃按公允價值確認，而該金額將被視為一項金融資產於初始確認時的公允價值。

#### (e) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有的土地及／或樓宇（見附註2(g)）。當中包括就目前尚未確定未來用途持有的土地及在建或發展作未來投資物業用途的物業。

投資物業按公允價值列賬，惟於報告期末仍在興建或發展，且公允價值不能於當時可靠計量者則作別論。公允價值變動或廢棄或出售投資物業產生的任何收益或虧損於損益內確認。

#### (f) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損（見附註2(i)(ii)）列賬。

自建物業、廠房及設備項目的成本包括材料、直接勞工成本、初步估計（如相關）拆除及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本，以及適當比例的生產經常開支及借款成本。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損以該項目的出售所得款項淨額與其賬面值之間的差額釐定，並於報廢或出售當日於損益確認。

物業、廠房及設備項目的折舊乃按下列估計可使用年期，在扣減其估計剩餘價值（如有）後，以直線法撇銷其成本計算：

租賃物業裝修	按資產租賃年期或 估計可使用年期的較短者
使用權資產	按租期
汽車	3 – 5年
機器及電子設備	3 – 5年
家具及其他	3 – 5年

倘物業、廠房及設備項目的各部分擁有不同的可使用年期，則該項目的成本會以合理基準在各部分之間分配，且各部分獨立計算折舊。資產的可使用年期及剩餘價值（如有）均會每年審閱。於在建工程竣工及可投入作擬定用途前，不會就有關在建工程作出折舊撥備。

**(g) 租賃**

貴集團於合同初始評估有關合同是否屬租賃或包含租賃。倘合同為換取對價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合同是租賃或包含租賃。當客戶同時有權指示可識別資產的用途及自有關用途獲得絕大部分經濟利益時，即擁有控制權。

**(i) 作為承租人**

如合同包含租賃部分及非租賃部分，貴集團選擇不區分非租賃部分，而將各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬列作所有租賃的單一租賃部分。

於租賃開始日期，貴集團確認使用權資產及租賃負債，但租期為12個月或以下的短期租賃及低價值資產租賃除外。當貴集團就低價值資產訂立租賃時，貴集團會決定是否按個別租賃基準將租賃資本化。與該等未資本化租賃有關的租賃付款於租期內系統性地確認為開支。

如租賃資本化，租賃負債初步按租期內應付租賃付款的現值確認，並使用租賃內含利率（或如該利率無法實時釐定，則按有關增量借款利率）折現。於初始確認後，租賃負債按攤銷成本計量，利息開支則使用實際利率法計算。不取決於指數或利率的可變租賃付款並不計入租賃負債的計量，因此在產生付款的會計期間於損益扣除。

租賃資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，包括租賃負債初始金額加開始日期當日或之前作出的任何租賃付款，以及所產生的任何初始直接成本。如適用，使用權資產成本也包括拆除及移除相關資產或恢復相關資產或其所在地的估計成本，折現至其現值並扣除任何已收租賃優惠。使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損（見附註2(f)及2(i)(ii)）列賬。

當指數或利率變動導致未來租賃付款有變，或貴集團根據剩餘價值保證估計預期應付的金額有變，或重新評估貴集團是否合理確定行使購買、延期或終止選擇權有變，將對租賃負債予以重新計量。當租賃負債按此方式重新計量，則對使用權資產的賬面值作出相應調整，或如使用權資產的賬面值被調低至零，則將有關調整計入損益。

當租賃範疇發生變化或租賃合同原先並無規定的租賃對價發生變化（「租賃修改」），且未作為單獨的租賃入賬時，則亦要對租賃負債進行重新計量。在該情況下，租賃負債使用於修改生效日期的經修訂貼現率，根據經修訂的租賃付款及租賃期限重新計量。唯一的例外是因新冠疫情而直接產生的任何租金減免，且符合國際財務報告準則第16號「租賃」第46B段所載的條件。在該等情況下，貴集團利用國際財務報告準則第16號第46A段所載的實際權宜方法，確認對價變動，猶如其並非租賃修改。

於綜合財務狀況表中，長期租賃負債的即期部分釐定為應於報告期後十二月內到期結算的合同付款的現值。

**(ii) 作為出租人**

如貴集團為出租人，其於租賃開始時釐定各項租賃為融資租賃或為經營租賃。將相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人的租賃分類為融資租賃，否則分類為經營租賃。

如合同包含租賃及非租賃部分，貴集團按相對獨立售價基準將合同對價分配至各個部分。來自經營租賃的租金收入根據附註2(r)(ii)(c)確認。

如貴集團為中間出租人，則參考主租賃產生的使用權資產將轉租分類為融資租賃或經營租賃。如主租賃為貴集團採用上述豁免的短期租賃，則貴集團將轉租分類為經營租賃。

就分類為融資租賃的轉租而言，貴集團終止確認與轉讓予轉租承租人的主租賃有關的使用權資產，並在貴集團訂立轉租時確認轉租中的融資租賃應收款項。轉租中使用權資產與融資租賃應收款項的差額於損益中確認。

於轉租期內，貴集團使用實際利率法按融資租賃應收款項未償還結餘的累計額確認利息收入及與主租賃有關的租賃負債的利息開支。

就分類為經營租賃的轉租而言，貴集團於其綜合財務狀況表中保留與主租賃有關的租賃負債及使用權資產。

#### (h) 無形資產

貴集團所購入無形資產乃按成本減累計攤銷（倘估計可使用年期為有限期）及減值虧損（見附註2(i)(ii)）列賬。有關內部產生的商譽及品牌的開支乃於產生期間確認為開支。

具有限可使用年期的無形資產攤銷按直線法於資產的估計可使用年期自損益扣除。無形資產項目中的軟件自可供使用當日起攤銷，其估計可使用年期為3至5年。

攤銷的期限及方法會每年進行檢討。

倘無形資產的可使用年期被評定為無限期，則不會進行攤銷。倘評定無形資產的可使用年期為無限期，則會每年檢討以釐定有否任何事件及情況繼續支持該項資產的無限可使用年期評估。倘並無任何該等事件或情況繼續支持，則可使用年期評估由無限期轉為有限期，並自變動日期起就其預期情況及根據上文所載有限期無形資產的攤銷政策列賬。

#### (i) 信貸虧損及資產減值

##### (i) 金融工具及合同資產的信貸虧損。

貴集團就按攤銷成本計量的金融資產（包括現金及現金等價物、受限制銀行存款、貿易應收款項及其他應收款項）以及國際財務報告準則第15號定義的合同資產（見附註2(k)）確認預期信貸虧損的虧損撥備。

以公允價值計量的其他金融資產，包括按公允價值計入損益計量的金融資產，毋須進行預期信貸虧損評估。

##### 預期信貸虧損計量

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損按所有預期短缺現金的現值（即按照合同應付貴集團的現金流量與貴集團預期收取現金流量的差額）計量。

倘貼現影響屬重大，預期短缺現金將使用以下貼現率貼現：

- 現金及現金等價物、受限制銀行存款、貿易及其他應收款項以及合同資產：初始確認時釐定的實際利率或其約數。



估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為 貴集團面對信貸風險的最長合同期間。

於計量預期信貸虧損時，貴集團會考慮在毋須付出過多成本或努力下即可獲得的合理可靠的資料，包括有關過往事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損採用以下基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指預期將因報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的虧損；及
- 全期預期信貸虧損：指預期將因預期信貸虧損模型適用項目的預期年期內所有可能發生的違約事件而導致的虧損。

貿易應收款項及合同資產的虧損撥備一般乃按等同於全期預期信貸虧損的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損是利用基於 貴集團過往信貸虧損經驗的撥備矩陣進行估算，並按於報告日期債務人的特有因素及對當前及預測整體經濟狀況的評估進行調整。

對於所有其他金融工具，貴集團確認相當於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非自初始確認以來金融工具的信貸風險顯著增加，在該情況下，虧損撥備按等同於全期預期信貸虧損的金額計量。

#### 信貸風險顯著增加

評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否顯著增加時，貴集團會比較於報告日期及於初始確認日期評估的金融工具發生違約的風險。作出該重新評估時，貴集團認為，(i)如借款人不大可能在 貴集團無追索權採取變現抵押（如持有）等行動的情況下向 貴集團悉數支付其信貸責任；或(ii)金融資產逾期90天，則構成違約事件。貴集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在毋須付出過多成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來有否顯著增加時會考慮以下資料：

- 未能按合同到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信用評級（如有）的實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境的現狀或預測變動對債務人履行其對 貴集團責任的能力有重大不利影響。

取決於金融工具的性质，信貸風險顯著增加的評估按個別基準或共同基準進行。如評估按共同基準進行，金融工具則按共同的信貸風險特徵（如逾期狀況及信貸風險評級）進行分組。

預期信貸虧損於各報告日期重新計量以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益內確認為減值收益或虧損。貴集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對有關賬面值作出相應調整。

### 利息收入計算基準

根據附註2(r)(ii)(a)確認的利息收入按金融資產的總賬面值計算，除非該金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本（即總賬面值減虧損撥備）計算。

於各報告日期，貴集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違反合同，如欠繳或逾期事件；
- 借款人很有可能將告破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人有不利影響；或
- 由於發行人出現財務困難，證券活躍市場消失。

### 撇銷政策

若日後實際上不可收回款項，則會撇銷（部分或全部）金融資產或合同資產的總賬面值。該情況通常出現在貴集團確定債務人沒有資產或可產生足夠現金流量的收入來源來償還待撇銷的金額。

隨後收回先前撇銷的資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

### (ii) 其他非流動資產減值

貴集團會於各報告期末審閱內部及外部所得資料，以確定下列資產是否出現減值跡象或先前已確認的減值虧損不再存在或已經減少：

- 物業、廠房及設備（包括使用權資產）；
- 無形資產；
- 於聯營公司及合營企業的投資；及
- 貴公司財務狀況表所列於子公司的投資。

倘出現任何該等跡象，則估計資產的可收回金額。

#### — 計算可收回金額

資產的可收回金額乃指公允價值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量乃根據除稅前貼現率貼現至現值，而該貼現率須能反映市場現時對款項的時間價值及資產獨有風險的評估。倘某項資產產生的現金流入大致上不能獨立於其他資產產生的現金流入，則就可獨立產生現金流入的最小資產組別（即現金產生單位）釐定可收回金額。

— 減值虧損確認

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損首先用作減少已分配至現金產生單位（或單位組別）的任何商譽的賬面值，其後按比例基準用作減少該單位（或單位組別）內其他資產的賬面值；惟資產的賬面值將不得減少至低於其個別公允價值減出售成本（如能計量）或使用價值（如能計算）。

— 減值虧損撥回

就商譽以外的資產而言，倘用作釐定可收回金額的估計出現有利變動，則須撥回減值虧損。

減值虧損撥回僅限於資產在過往年度並無確認減值虧損的情況下所釐定的賬面值。減值虧損撥回於確認有關撥回的期間計入損益內。

**(j) 存貨**

存貨為於日常業務過程中持作出售的資產、就銷售進行生產的資產或以材料或供應品形式在生產或提供服務過程中耗用的資產。

存貨按成本及可變現淨值（以較低者為準）列賬。可變現淨值乃於日常業務過程中的估計售價減估計完成成本及進行銷售所必要的估計成本。

存貨成本使用先進先出法公式計算，包括所有採購成本、轉換成本及將存貨送至現有地點及達致現有狀況所產生的其他成本。

當售出存貨時，該等存貨的賬面值乃於確認相關收益的期間確認為一項開支。

任何存貨撇減至可變現淨值的金額及存貨的所有虧損均於發生撇減或虧損的期間確認為一項開支。任何存貨撇減的回撥金額乃於回撥發生的期間確認為先前已列為一項開支的存貨金額的減少。

**(k) 合同資產及合同負債**

合同資產乃於 貴集團有權無條件獲取合同所載支付條款下的對價前確認收益（見附註2(r)）時確認。合同資產按附註2(i)(i)所載政策進行預期信貸虧損評估，並在收取對價的權利成為無條件時重新分類至應收款項（見附註2(l)）。

合同負債乃於客戶在 貴集團確認相關收益（見附註2(r)）前支付不可退回對價時確認。倘 貴集團有無條件權利在 貴集團確認相關收益前收取不可退回對價，則合同負債亦會獲確認。在相關情況下，相應應收款項亦會獲確認（見附註2(l)）。

就與客戶的單一合同而言，將呈列合同資產淨值或合同負債淨額。對多份合同而言，不相關合同的合同資產及合同負債不按淨額基準列報。

合同包含重大融資成份時，合同結餘包括按實際利率法計算的應計利息。

**(l) 貿易及其他應收款項**

應收款項於貴集團有無條件權利收取對價時予以確認。倘對價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取對價的權利為無條件。倘收益於貴集團有無條件權利收取對價前已獲確認，則有關金額乃呈列為一項合同資產。

應收款項採用實際利率法以攤銷成本減信貸虧損撥備列賬（見附註2(i)(i)）。

**(m) 現金及現金等價物**

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款、以及可隨時轉換為已知金額現金且價值變動風險不大的短期高流動性投資（於獲得後三個月內到期）。現金及現金等價物根據附註2(i)(i)所載的政策進行預期信貸虧損評估。

**(n) 貿易及其他應付款項**

貿易及其他應付款項初步按公允價值確認，其後按攤銷成本列賬，除非貼現的影響並不重大，於該情況下則按成本列賬。

**(o) 僱員福利****(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃的供款**

薪金、年度花紅、帶薪年假、向界定供款退休計劃的供款及非貨幣福利的成本均於僱員提供相關服務的期間內預提。倘付款或結算被遞延且影響重大，則該等款項按其現值列賬。根據中國有關勞工規則及法規向當地適當界定供款退休計劃作出的供款於產生期間在損益確認為開支。

**(ii) 終止福利**

終止福利於貴集團不再可以撤回所提供的該等福利及貴集團確認涉及終止福利付款的重組成本時（以較早者為準）確認。

**(p) 所得稅**

所得稅開支包括即期稅項及遞延稅項。其於損益內確認，惟與業務合併或直接於權益或其他全面收入內確認的項目有關者除外。

即期稅項包括年內就應課稅收入或虧損應付或應收的預期稅項，連同就過往年度應付或應收稅項的任何調整。應付或應收即期稅項金額為可反映所得稅相關的不確定因素的預期支付或收取稅項金額最佳估計。即期稅項乃使用報告日期已頒佈或大致已頒佈的稅率計量。即期稅項亦包括股息產生的稅項。

即期稅項資產及負債僅於符合若干條件時抵銷。

遞延稅項按資產與負債就財務報告而言的賬面值與就稅項而言所用金額的暫時差額確認。

遞延稅項不會就以下各項確認：

- 就並非業務合併，且不會影響會計或應課稅溢利或虧損，且不會產生相等應課稅及可扣稅暫時差額的交易初步確認資產或負債的暫時差額；

- 有關於子公司、聯營公司及合營企業的投資的暫時差額，惟以 貴集團能控制暫時差額的撥回時間，且暫時差額可能未會於可見未來撥回的情況為限；
- 商譽的初始確認導致的應課稅暫時差額；及
- 與為實施經濟合作與發展組織公佈的支柱二立法模板而頒佈或大致已頒佈的稅法所產生的所得稅有關者。

貴集團分別就其租賃負債及使用權資產確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。

遞延稅項資產乃就未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及可扣稅暫時差額確認，惟以有可能可動用應課稅溢利的情況為限。未來應課稅溢利根據相關應課稅暫時差額的撥回釐定。倘應課稅暫時差額的金額不足以全額確認遞延稅項資產，則根據 貴集團各子公司的業務計劃，考慮未來應課稅利潤並對現有的暫時差額撥回進行調整。遞延稅項資產於各報告日期審閱，倘不再可能變現相關稅項利益時，則予以減少；有關扣減於產生未來應課稅溢利的機會上升時撥回。

倘投資物業按照附註2(e)以公允價值列賬，則所確認的遞延稅項金額會利用按報告日期的賬面值列賬的資產出售時適用的稅率計量，除非該項物業可予折舊，並以旨在隨時間消耗該項物業所含絕大部分經濟利益（而非通過銷售）的業務模型持有，則作別論。在所有其他情況下，遞延稅項的計量反映按照 貴集團預期的方式於報告日期收回或結清其資產及負債的賬面值的稅務結果。

遞延稅項資產及負債僅於符合若干條件時抵銷。

#### **(q) 撥備、或然負債及虧損性合同**

##### **(i) 撥備及或然負債**

倘 貴集團須就過往事件承擔法定或推定責任，而清償有關責任預期會導致經濟利益外流，且能就此作出可靠估計，則確認撥備。倘貨幣時間值重大，有關撥備則按預計清償責任所需開支的現值列賬。

倘經濟利益外流的可能性不大，或無法對有關金額作出可靠估計，便會將該責任披露為或然負債，惟經濟利益外流的可能性極低的情況除外。倘潛在責任須視乎一宗或多宗未來事件是否發生方能確定是否存在，則亦會披露為或然負債，惟經濟利益外流的可能性極低的情況除外。

##### **(ii) 虧損性合同**

當 貴集團為履行合同責任產生的不可避免成本超出預期從該合同獲取的經濟利益時，即存在虧損性合同。虧損性合同的撥備按終止合同的預期成本與履行合同的成本淨額（以較低者為準）的現值計量。履行合同的成本包括履行該合同的增量成本及與履行該合同直接相關的其他成本分攤金額。

#### **(r) 收益及其他收入**

貴集團將其日常業務過程中自銷售貨品、提供服務或其他方根據租賃使用 貴集團資產產生的收入分類為收益。

當產品或服務控制權轉讓予客戶時，收益乃按 貴集團預期將有權收取的承諾代價（不包括代表第三方收取的金額）予以確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅，且須扣除任何貿易折扣。

如合同包含為客戶提供超過12個月的重大融資利益的融資成分，則收益按應收金額的現值計量，並使用與客戶進行的單獨融資交易中反映的貼現率貼現，且利息收入按實際利率法單獨累計。如合同包含為貴集團提供重大融資利益的融資成分，則根據該合同確認的收益包括按實際利率法計算的合同負債所產生的利息開支。貴集團利用國際財務報告準則第15號第63段的實際權宜之計，當融資期為12個月或以下，則不會就重大融資成分的任何影響調整代價。

有關貴集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

**(i) 客戶合同收益**

當產品或服務的控制權按貴集團預期有權獲取的承諾對價數額轉移至客戶時，收入予以確認，但不包括代表第三方收取的金額，如增值稅或其他銷售稅。

貴集團的收益主要來自提供物業管理服務、照明系統運營服務、市政環衛服務、園林綠化及工程服務、商業運營服務及停車場運營服務。貴集團的收入來源如下：

— *提供物業管理服務、照明系統運營服務及市政環衛服務*

對於按總價管理的物業及公共設施的物業管理服務、照明系統運營服務及市政環衛服務收入，倘若貴集團作為委託人，主要負責向業主或使用人提供某些服務，貴集團按期為所提供的服務開具固定金額的發票，並按貴集團有權開具發票的金額確認為收入，與已完成的業績價值直接對應。

— *提供商業運營服務*

為購物中心業主提供的商業運營服務主要包括招租服務、租戶管理及收租服務，服務費按租金的一定比例計算，並於提供該等服務時按月確認收入。

— *提供園林綠化及工程服務*

提供園林綠化及工程服務的收入在一段時間內確認，使用投入法衡量服務完全滿意的進度，因為貴集團的業績創造或增強了客戶在創造或增強資產時控制的資產。投入法按照為滿足工程服務實際產生的成本佔估計總成本的比例確認收入。

— *提供停車場運營服務*

提供停車場運營服務的收入包括用戶使用貴集團提供的停車位所收取的費用。停車費的價格按使用次數、月度或合同基準計算。

**(ii) 其他來源的收益及其他收入**

**(a) 利息收入**

利息收入按實際利率法於應計時確認。

**(b) 政府補助**

政府補助最初於有合理保證將會收到政府補助且貴集團將遵守其所附條件時於財務狀況表內確認。補償貴集團所產生開支的補助按有系統的基準於產生開支的同一期間於損益確認為收

入。補償 貴集團資產成本的補助在綜合財務狀況表中確認為遞延收入，並在相關資產的可使用年期內有系統而合理地轉入損益。

(c) 來自經營租賃的租金收入

經營租賃項下應收的租金收入乃於租賃期涵蓋的期間內分期等額於損益確認，但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所得利益的模式則除外。授出的租賃優惠於損益確認為應收淨租賃付款總額的組成部分。並非取決於指數或利率的可變租賃付款於賺取的會計期間確認為收入。

(d) 股息

非上市投資的股息收入於股東收取付款的權利確立時確認。

(s) 關聯方

(a) 倘符合以下其中一項，該人士或其直系親屬成員即視為與 貴集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制 貴集團；
- (ii) 對 貴集團有重大影響；或
- (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理層成員。

(b) 倘符合以下任何條件，該實體即視為與 貴集團有關聯：

- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司（即各母公司、子公司及同系子公司彼此間有關聯）。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司的集團成員公司的聯營公司或合營企業）。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為同一第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關聯的實體就僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)項中所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(a)(i)項中所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）的主要管理層成員。
- (viii) 向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理人員服務的集團中的實體或任何成員公司。

一名人士的直系親屬成員是指預期在與實體的交易中可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

(t) 分部報告

經營分部及歷史財務資料所報告的各分部項目的款項乃於為分配資源予 貴集團不同業務及地區以及評估該等業務及地區的表現而定期向 貴集團最高級行政管理人員提供的財務資料中識別。

就財務呈報而言，除非分部具備相似的經濟特徵及在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、用作分配產品或提供服務的方法及監管環境的性質方面相似，否則各個重大經營分部不會進行合算。個別非重大的經營分部，如符合上述大部分標準，則可進行合算。

### 3 會計判斷及估計

貴集團根據歷史經驗及其他因素，包括在不同情況下合理認為對未來事件的預期，持續對估計及判斷進行評估。

編製歷史財務資料的估計不確定因素的主要來源如下：

#### (i) 應收款項的預期信貸虧損

貴集團根據違約風險及預期虧損率的假設釐定應收款項的撥備。貴集團根據往績、現行市況及於各報告期末的前瞻性估計使用判斷來作出該等假設及選擇減值計算輸入數據。

若預期與原先估計不同，有關差異將影響該估計改變期間的貿易及其他應收款項、合同資產及相關虧損撥備的賬面價值。有關主要假設及所用輸入數據的詳情，請參閱附註26。

#### (ii) 園林綠化及工程服務履約進度的釐定方法與計量

貴集團使用投入法釐定園林綠化及工程服務的履約進度。具體而言，貴集團按照累計實際園林綠化及工程成本佔估計總成本的比例釐定履約進度。累計實際成本包括貴集團向客戶轉讓商品過程中產生的直接成本和間接成本。與客戶的園林綠化及工程合同價格參考園林綠化及工程成本釐定。園林綠化及工程實際成本佔估計總成本的比例能夠真實反映園林綠化及工程服務的履約進度。鑒於園林綠化及工程合同期限較長，有可能跨越多個會計期間，貴集團將按園林綠化及工程合同的進度對預算進行覆核和修訂，並相應調整收入確認金額。

### 4 收益及分部報告

#### (a) 收益

貴集團的收益主要來自提供物業管理服務、城市服務及商業運營服務（定義見附註4(b)）。

#### (i) 收益分類

按主要服務項目劃分的來自客戶合同及其他來源的收益分類如下：

	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>國際財務報告準則第15號</b>			
<b>範圍內的客戶合同收益</b>			
按主要服務項目分類			
— 提供物業管理服務	192,256	207,466	237,902
— 提供市政環衛服務	28,925	44,233	52,713
— 提供照明系統運營服務	30,856	64,007	67,497
— 提供商業運營服務	52,332	45,420	60,683
— 提供園林綠化及工程服務	83,482	125,847	186,347
— 提供停車場服務	38,278	36,965	42,632
	426,129	523,938	647,774
	426,129	523,938	647,774



	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
來自其他來源的收益			
按主要服務項目分類			
— 分租停車場	3,811	3,668	4,101
— 分租商業物業	1,713	917	—
	<u>5,524</u>	<u>4,585</u>	<u>4,101</u>
	<u>431,653</u>	<u>528,523</u>	<u>651,875</u>

**(ii) 主要客戶的資料**

於有關期間，來自對 貴集團收入貢獻超過10%客戶的收益如下：

	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
城發集團公司及其子公司（不包括 貴集團， 統稱「城發集團」）(附註(a))	178,833	232,475	278,259
客戶1 (附註(b))	不適用 (附註(c))	54,619	不適用 (附註(c))

附註：

- (a) 附註4(b)所界定的所有三個運營分部的收益。
- (b) 附註4(b)所界定的物業管理服務分部及城市服務分部的收益。
- (c) 相應收益佔 貴集團總收益的比例不超過10%。

**(iii) 產生自於報告日期現存客戶所訂合同預期於日後確認的收益**

就物業管理服務、市政環衛服務、商業運營服務及照明系統運營服務而言， 貴集團可於按月提供服務時確認收入，並確認 貴集團有權就其開具發票且與已完成的履約價值直接對應的收入。 貴集團已選擇採用實際權宜法，不披露以上各類合同的剩餘履約責任。

對於客戶與 貴集團訂立的園林綠化及工程服務合同，於2021年、2022年及2023年12月31日，分攤至 貴集團現有合同下剩餘履約義務的交易價格合計分別為人民幣47,853,000元、人民幣59,025,000元及人民幣61,041,000元。 貴集團將於未來完工時（預期為未來1至12個月），分別確認2021年、2022年及2023年12月31日的預期收入。

**(b) 分部報告**

貴集團透過服務線成立之分部管理業務。按與向 貴集團主要運營決策人（「主要運營決策人」）就資源分配及表現評估之內部報告資料一致之方式， 貴集團呈列以下三個呈報分部。 貴集團並無合併營運分部，以組成以下呈報分部。

- 物業管理服務，當中包括為商業物業、住宅物業和公共物業提供的管理和運營服務。

- 城市服務，當中包括提供照明系統運營服務、市政環衛服務、園林綠化及工程服務、停車場運營服務和分租停車場。
- 商業運營服務，當中包括提供商業運營服務，如招商服務、租戶管理、收租服務和分租商業物業。

(i) 分部業績

為評估分部表現及於分部間分配資源，貴集團主要運營決策人按下列基準監察各個呈報分部之業績：

收益及開支乃參考呈報分部產生之銷售及該等分部產生之開支或因該等分部應佔資產折舊或攤銷而產生的開支分配至該等分部。

分部盈虧指自每個分部錄得的毛利／虧損。

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，按收入確認時間劃分之客戶合同收入，以及提供予貴集團主要運營決策人以進行資源分配及對分部表現進行評估之貴集團可呈報分部資料載列如下：

	截至2021年12月31日止年度			合計 人民幣千元
	物業管理服務 人民幣千元	城市服務 人民幣千元	商業運營服務 人民幣千元	
<b>國際財務報告準則第15號範圍內的</b>				
<b>客戶合同收益</b>				
<b>按收益確認時間劃分</b>				
於某個時間點	1,206	—	3,691	4,897
於一段時間內	191,050	181,541	48,641	421,232
小計	192,256	181,541	52,332	426,129
<b>其他來源的收益</b>				
總租金收入	—	3,811	1,713	5,524
來自外部客戶的收益	192,256	185,352	54,045	431,653
分部間收益	5,101	324	365	5,790
呈報分部收益	197,357	185,676	54,410	437,443
毛利	38,401	39,992	28,913	107,306

	截至2022年12月31日止年度			合計 人民幣千元
	物業管理服務 人民幣千元	城市服務 人民幣千元	商業運營服務 人民幣千元	
國際財務報告準則第15號範圍內的				
客戶合同收益				
按收益確認時間劃分				
於某個時間點確認	1,687	–	801	2,488
於一段時間內確認	205,779	271,052	44,619	521,450
小計	207,466	271,052	45,420	523,938
其他來源的收益				
總租金收入	–	3,668	917	4,585
來自外部客戶的收益	207,466	274,720	46,337	528,523
分部間收益	6,827	117	933	7,877
呈報分部收益	214,293	274,837	47,270	536,400
毛利	30,164	66,433	24,950	121,547
截至2023年12月31日止年度				
	物業管理服務 人民幣千元	城市服務 人民幣千元	商業運營服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內的				
客戶合同收益				
按收益確認時間劃分				
於某個時間點確認	2,295	–	1,587	3,882
於一段時間內確認	235,607	349,189	59,096	643,892
小計	237,902	349,189	60,683	647,774
其他來源的收益				
總租金收入	–	4,101	–	4,101
來自外部客戶的收益	237,902	353,290	60,683	651,875
分部間收益	7,857	275	268	8,400
呈報分部收益	245,759	353,565	60,951	660,275
毛利	35,950	78,009	37,872	151,831

**(ii) 呈報分部收益之對賬**

	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
呈報分部收益	437,443	536,400	660,275
抵銷分部間收益	<u>(5,790)</u>	<u>(7,877)</u>	<u>(8,400)</u>
綜合收益 (附註4(a))	<u><u>431,653</u></u>	<u><u>528,523</u></u>	<u><u>651,875</u></u>

**(iii) 分部資產及負債**

有關分部資產及負債的資料並無提供，原因為 貴集團並無定期向主要運營決策人提供該等資料以作出資源分配決策及表現評估。

**(iv) 地區資料**

由於 貴集團的所有收益均來自位於中國的業務及客戶，而 貴集團的所有資產均位於中國，因此並無呈列地域分部分析。

**5 除稅前利潤**

除稅前利潤已計入／(扣除)：

	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>(a) 財務收入</b>			
銀行存款利息收入	1,180	1,221	2,212
<b>(b) 財務費用</b>			
租賃負債的利息 (附註21)	(1)	(8)	(6)
<b>(c) 員工成本 (包括董事及監事酬金)</b>			
薪金、工資及其他福利	(64,565)	(63,349)	(83,201)
向定額供款退休計劃供款	<u>(4,549)</u>	<u>(4,717)</u>	<u>(8,340)</u>
	<u><u>(69,114)</u></u>	<u><u>(68,066)</u></u>	<u><u>(91,541)</u></u>

附註：貴集團的中國實體僱員須參與當地市政府管理及運營的界定供款計劃（「國家運營計劃」）。貴集團的實體按當地市政府同意的僱員薪資的一定比例計算的結果進行計劃供款，以為僱員的退休福利提供資金。

貴集團實體的合資格僱員亦有資格參與 貴集團營運的定額供款計劃（「集團運營計劃」）。貴集團的實體按合資格僱員薪金的特定百分比計算供款，作為合資格僱員退休福利的一部分。

對於與國家運營計劃相關的退休福利付款，貴集團並無其他重大義務。

	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>(d) 其他項目</b>			
折舊及攤銷			
— 物業、廠房及設備 (附註11(a))	(8,143)	(9,026)	(7,005)
— 無形資產 (附註12)	(123)	(109)	(103)
	<u>(8,266)</u>	<u>(9,135)</u>	<u>(7,108)</u>
核數師酬金	—	(30)	(30)
上市開支	—	(736)	(82)
存貨成本# (附註16(b))	(46,503)	(59,468)	(115,173)

# 存貨成本主要指提供照明系統運營服務以及園林綠化及工程服務時消耗的原材料、製成品及耗材。

	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>(e) 其他淨收入</b>			
政府補助	202	445	403
處置物業、廠房及設備的收益	3	61	3
增值稅(「增值稅」)加計扣除	1,376	3,070	1,902
客戶違約收入	37	314	18
投資物業的公允價值變動 (附註10)	(1,554)	—	—
逾期未繳稅款的附加費	(66)	(107)	(80)
其他	10	7	(62)
	<u>8</u>	<u>3,790</u>	<u>2,184</u>

附註：截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，貴集團所收取的政府補助主要與僱員留用補助或收購非流動資產有關。

## 6 綜合損益及其他全面收益表中的所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收益表中的稅項指：

	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期稅項 — 中國企業所得稅			
年度撥備	15,479	19,227	25,755
遞延稅項			
暫時性差異的產生和轉回 (附註24)	(2,142)	(2,137)	(2,933)
	<u>13,337</u>	<u>17,090</u>	<u>22,822</u>

(b) 按適用稅率計算的稅項開支與會計盈利的對賬：

	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
除稅前利潤	54,178	70,686	93,000
除稅前利潤的名義稅項，按適用於有關稅務司			
法權區利潤的稅率計算 (附註(i))	13,545	17,672	23,250
中國優惠稅率的稅務影響 (附註(ii))	(188)	(39)	(229)
應佔聯營公司及合營企業			
利潤減虧損的稅務影響	(1,161)	(773)	(544)
未確認可抵扣虧損及可抵扣			
暫時性差異的稅務影響	388	-	-
不可扣稅開支的稅務影響	753	230	345
實際所得稅開支	13,337	17,090	22,822

附註：

- (i) 貴集團在中國的實體須繳納25%的中國所得稅。
- (ii) 貴集團的若干實體已被備案為小型微利企業。截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，合資格子公司分別須按2.5%至10%的兩級優惠實際稅率繳稅。

## 7 董事及監事酬金

歷史財務資料中記錄的董事及監事酬金載列如下：

	截至2021年12月31日止年度				合計 人民幣千元
	薪金、津貼及 董事袍金 人民幣千元	其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	
<b>主席兼董事</b>					
謝毅	-	818	-	29	847
<b>董事</b>					
黃國輝	-	653	-	29	682
王國賦 (附註(i))	-	-	-	-	-
余效 (附註(ii))	-	-	-	-	-
盛興 (附註(iii))	-	-	-	-	-
段文明 (附註(iv))	-	-	-	-	-
<b>監事</b>					
高宏 (附註(ii))	-	-	-	-	-
	-	1,471	-	58	1,529

	截至2022年12月31日止年度				
	薪金、津貼及		酌情花紅	退休	
	董事袍金	其他福利		計劃供款	合計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>主席兼董事</b>					
謝毅	-	687	-	29	716
<b>董事</b>					
黃國輝 (附註(viii))	-	544	-	29	573
王國賦 (附註(i))	-	309	-	14	323
余效 (附註(ii))	-	-	-	-	-
段文明 (附註(iv))	-	100	-	7	107
顏永翔 (附註(v))	-	252	-	14	266
<b>監事</b>					
高宏 (附註(ii))	-	-	-	-	-
肖名希 (附註(vi))	-	243	-	15	258
黃國輝 (附註(viii))	-	-	-	-	-
彭娟鵬 (附註(vii))	-	-	-	-	-
	-	2,135	-	108	2,243

	截至2023年12月31日止年度				
	薪金、津貼及		酌情花紅	退休	
	董事袍金	其他福利		計劃供款	合計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>主席兼執行董事</b>					
謝毅	-	731	-	63	794
<b>執行董事</b>					
王國賦 (附註(i))	-	761	-	72	833
段文明 (附註(iv))	-	408	-	55	463
顏永翔 (附註(v))	-	646	-	75	721
<b>非執行董事</b>					
余效 (附註(ii))	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>					
陳嘉麗 (附註(ix))	80	-	-	-	80
戴曉鳳 (附註(ix))	80	-	-	-	80
謝志偉 (附註(ix))	80	-	-	-	80
<b>監事</b>					
肖名希 (附註(vi))	-	267	-	36	303
黃國輝 (附註(viii))	-	582	-	66	648
彭娟鵬 (附註(vii))	-	-	-	-	-
	240	3,395	-	367	4,002

附註：

- (i) 自2020年11月至2022年8月，王國賦先生獲委任為 貴公司董事。王國賦先生並非由 貴集團直接支付薪酬，而是從 貴公司股東或其關聯方（ 貴集團除外）收取。由於彼等向 貴集團提供的合資格服務附帶彼等對股東的責任，故並無分攤有關薪酬。自2022年8月起，王國賦先生亦獲委任為 貴公司董事會秘書，自此獲 貴集團直接支付薪酬。
- (ii) 截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度以及截至2021年及2022年12月31日止年度，對於向股東提供的服務，余效先生及高宏先生並非由 貴集團直接支付薪酬，而是從 貴公司股東或其關聯方（ 貴集團除外）收取。由於彼等向 貴集團提供的合資格服務附帶彼等對股東的責任，故並無分攤有關薪酬。高宏先生於2022年9月退任 貴公司監事，及余效先生於2023年5月調任為非執行董事。
- (iii) 截至2021年12月31日止年度，對於向股東提供的服務，盛興先生並非由 貴集團直接支付薪酬，而是從 貴公司股東或其關聯方（ 貴集團除外）收取。由於彼等向 貴集團提供的合資格服務附帶彼等對股東的責任，故並無分攤有關薪酬。彼於2021年9月被免去 貴公司董事職務。
- (iv) 於2021年8月，段文明先生獲委任為 貴公司董事，但其並非由 貴集團直接支付薪酬，而是從 貴公司股東或其關聯方（ 貴集團除外）收取。由於彼等向 貴集團提供的合資格服務附帶彼等對股東的責任，故並無分攤有關薪酬。自2022年8月起，段文明先生亦獲委任為 貴公司財務總監，自此獲 貴集團直接支付薪酬。
- (v) 於2022年7月，顏永翔先生獲委任為 貴公司董事。
- (vi) 於2022年12月，肖名希女士獲委任為 貴公司監事。
- (vii) 於2022年12月，彭娟鵠女士獲委任為 貴公司監事，但其並非由 貴集團直接支付薪酬，而是從 貴公司股東或其關聯方（ 貴集團除外）收取。由於彼等向 貴集團提供的合資格服務附帶彼等對股東的責任，故並無分攤有關薪酬。
- (viii) 於2022年8月，黃國輝先生退任 貴公司董事職務，彼其後於2022年12月獲委任為 貴公司監事。
- (ix) 於2023年5月，陳嘉麗女士、戴曉鳳博士及謝志偉先生獲委任為 貴公司獨立非執行董事。

## 8 最高薪酬人士

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，薪酬最高的五名人士中分別有兩名、兩名及四名為董事或監事，彼等的酬金披露於附註7。

其餘人士的酬金總額如下：

	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
薪金及其他酬金	1,323	1,181	430
退休計劃供款	80	95	61
	<u>1,403</u>	<u>1,276</u>	<u>491</u>



三名、三名及一名最高薪酬人士的酬金範圍如下：

	截至12月31日止年度		
	2021年 個人數目	2022年 個人數目	2023年 個人數目
零至1,000,000港元	3	3	1

## 9 每股盈利

有關期間每股基本盈利乃根據 貴公司權益股東應佔年內利潤及已發行或視作已發行普通股的加權平均數計算。

如附註1所述， 貴公司於2022年12月22日改制為股份有限公司， 貴公司淨資產轉為120,000,000股每股面值人民幣1.00元的股份。為計算每股基本及攤薄盈利，假設 貴公司自2021年1月1日起已轉換為股份公司，而於 貴公司轉換為股份公司前視為已發行普通股的加權平均數按照2022年12月轉換時的兌換率釐定。

### 每股盈利

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
盈利			
貴公司權益股東應佔利潤(人民幣千元)	40,400	53,095	70,178
股份			
於12月31日被視為已發行 普通股的加權平均數	120,000,000	120,000,000	120,000,000
每股盈利(基本及攤薄)(人民幣元)	0.34	0.44	0.58

於有關期間並無流通在外的潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 10 投資物業

### (a) 賬面金額對賬

	辦公樓 人民幣千元
於2021年1月1日	12,687
公允價值調整	(1,554)
於2021年12月31日	11,133
處置	(11,133)
於2022年12月31日及2023年12月31日	—

**(b) 物業的公允價值計量****(i) 公允價值層級**

下表呈列於報告期末按經常基準計量的 貴集團物業的公允價值，其根據國際財務報告準則第13號公允價值計量分為三個公允價值層級。根據估值技術所使用輸入數據的可觀察性及其重要性，公允價值計量被分為下列等級：

第一層級估值：僅以第一層級輸入數據（即以相同資產或負債於計量日在活躍市場中的未經調整報價）計量的公允價值

第二層級估值：以第二層級輸入數據（即不符合第一層級輸入數據的可觀察輸入值）但未使用重大不可觀察輸入數據計量的公允價值。不可觀察的輸入數據為並無市場數據可作參考的輸入數據

第三層級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量的公允價值

於2021年12月31日  
的公允價值  
人民幣千元

**位於中國上海的投資物業**

— 第三層級

11,133

截至2021年12月31日止年度，第一層級與第二層級之間並無轉撥，亦無轉入或轉出第三層級。 貴集團的政策為於出現轉撥的報告期末確認公允價值層級之間的轉撥。

貴集團的投資物業包括位於上海耀江國際廣場的兩個物業。

於2021年12月31日，所有 貴集團的投資物業已重估。獨立測量公司按其對估值物業地點及類別的近期經驗進行估值。於每個報告日期進行估值時， 貴集團管理層與測量師討論估值假設及估值結果。

作為重組的一部分，此等投資物業已參考2021年12月31日的估值結果於2022年出售予城投集團。

**(ii) 有關第三層級公允價值計量的資料**

下表載列該等投資物業公允價值如何確定（特別是所採用估值技術及輸入數據）的資料。

貴集團持有的 投資物業	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與 公允價值的關係
上海耀江國際廣場	市場法及收益法 主要輸入數據為： — 市場價格 — 資本化率 — 單位租金	每平方米市場價： 2021年12月31日： 人民幣28,000元 資本化率： 2021年12月31日： 5.5% 每月每平方米的單位租金： 2021年12月31日： 人民幣195元	市價及單位租金越高， 公允價值越高 資本化率越高，市值越 低

投資物業的公允價值乃基於收益法及市場法的估值結果的平均金額釐定。根據收益法，投資物業的公允價值根據資本化率及單位租金估計。單位租金主要參照現有租賃的租金作出。根據市場法，公允價值乃根據地點、交通、樓齡、質量、面積及其他因素類似的物業的可資比較交易估計。

(c) 有關投資物業租賃的更多資料

貴集團根據經營租約租賃其投資物業。租期通常為3年，到期後可選擇協商所有條款後續租。租期內租金保持不變。

於2021年12月31日的不可撤銷經營租約下的未貼現租金將由 貴集團於以下未來期間收取：

	於2021年 12月31日 人民幣千元
1年內	826

11 物業、廠房及設備

(a) 賬面金額對賬

貴集團

	使用權 資產 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	機器及 電子設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	家具及 其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本：						
於2021年1月1日	—	17,224	8,323	3,583	5,179	34,309
添置	77	1,029	1,405	20,256	937	23,704
出售	—	—	(153)	(590)	(1,305)	(2,048)
於2021年12月31日	77	18,253	9,575	23,249	4,811	55,965
添置	293	359	1,163	392	590	2,797
出售	—	(106)	(3,416)	(407)	(1,595)	(5,524)
於2022年12月31日	370	18,506	7,322	23,234	3,806	53,238
添置	—	—	7,895	653	378	8,926
出售	—	—	(109)	(69)	(78)	(256)
於2023年12月31日	370	18,506	15,108	23,818	4,106	61,908

	使用權 資產 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	機器及 電子設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	家具及 其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
累計折舊：						
於2021年1月1日	-	(13,440)	(5,171)	(2,651)	(4,017)	(25,279)
年內支出	(16)	(3,048)	(1,002)	(3,858)	(219)	(8,143)
處置時撥回	-	-	130	571	313	1,014
於2021年12月31日	(16)	(16,488)	(6,043)	(5,938)	(3,923)	(32,408)
年內支出	(137)	(1,583)	(1,850)	(4,860)	(596)	(9,026)
處置時撥回	-	81	2,732	397	1,054	4,264
於2022年12月31日	(153)	(17,990)	(5,161)	(10,401)	(3,465)	(37,170)
年內支出	(169)	(397)	(1,077)	(5,065)	(297)	(7,005)
處置時撥回	-	-	92	69	77	238
於2023年12月31日	(322)	(18,387)	(6,146)	(15,397)	(3,685)	(43,937)
賬面淨值：						
於2023年12月31日	48	119	8,962	8,421	421	17,971
於2022年12月31日	217	516	2,161	12,833	341	16,068
於2021年12月31日	61	1,765	3,532	17,311	888	23,557

## 貴公司

	使用權 資產 人民幣千元	機器及 電子設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	家具及 其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本：</b>					
於2021年1月1日	–	1,138	1,880	513	3,531
添置	77	356	19,978	163	20,574
出售	–	–	(90)	–	(90)
於2021年12月31日	77	1,494	21,768	676	24,015
添置	293	416	378	163	1,250
出售	–	–	–	(49)	(49)
於2022年12月31日	370	1,910	22,146	790	25,216
添置	–	4,102	160	265	4,527
出售	–	(35)	–	–	(35)
於2023年12月31日	370	5,977	22,306	1,055	29,708
<b>累計折舊：</b>					
於2021年1月1日	–	(824)	(1,092)	(477)	(2,393)
年內支出	(16)	(153)	(3,596)	(50)	(3,815)
處置時撥回	–	–	85	–	85
於2021年12月31日	(16)	(977)	(4,603)	(527)	(6,123)
年內支出	(137)	(291)	(4,836)	(254)	(5,518)
處置時撥回	–	18	–	8	26
於2022年12月31日	(153)	(1,250)	(9,439)	(773)	(11,615)
年內支出	(169)	(560)	(4,714)	(79)	(5,522)
處置時撥回	–	20	–	–	20
於2023年12月31日	(322)	(1,790)	(14,153)	(852)	(17,117)
<b>賬面淨值：</b>					
於2023年12月31日	48	4,187	8,153	203	12,591
於2022年12月31日	217	660	12,707	17	13,601
於2021年12月31日	61	517	17,165	149	17,892

## (b) 使用權資產

按相關資產類別劃分的使用權資產賬面淨值分析如下：

	附註	於12月31日		
		2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
租作自用的物業按折舊成本入賬	11(a)	61	217	48

與在損益中確認的租賃有關的費用項目分析如下：

	附註	截至12月31日止年度		
		2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
按相關資產分類的使用權資產折舊費用：				
— 租作自用的物業按折舊成本入賬	(i)	16	137	169
租賃負債利息	5(b)	1	8	6
與短期租賃有關的開支		5,240	5,955	4,331
不計入計量租賃負債的可變租賃付款	(ii)	9,677	10,695	12,373

- i. 於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，使用權資產的添置主要與根據新租賃協議應付的資本化租賃付款有關。

租賃現金流出總額和租賃負債的到期期限分析的詳情分別載列於附註18(d)及21。貴集團租賃公寓及商業物業，租賃期為1至2年。

- ii. 貴集團租用多個停車場，其中包含根據停車場所產生收入而定的可變租賃付款條款，並無固定租賃付款。這些付款條款於貴集團經營的停車場很常見。可變租賃付款按貴集團每年轉租收入的15-20%計算。

## 12 無形資產

	軟件 人民幣千元
成本：	
於2021年1月1日	361
添置	16
於2021年12月31日	377
添置	9
於2022年12月31日	386
添置	88
於2023年12月31日	474

軟件  
人民幣千元

累計攤銷：	
於2021年1月1日	(56)
年內支出	(123)
於2021年12月31日	(179)
年內支出	(109)
於2022年12月31日	(288)
年內支出	(103)
於2023年12月31日	(391)
賬面淨值：	
於2023年12月31日	83
於2022年12月31日	98
於2021年12月31日	198

### 13 於合營企業的投資

下表載有 貴集團及 貴公司的重大合營企業，為並無市場報價的非上市法人實體：

合營企業名稱	企業架構形式	註冊成立 地點及業務	註冊／繳足 資本的詳情	貴公司持有的所有者權益比例			主要業務
				於12月31日			
				2021年	2022年	2023年	
萍鄉市匯恒先導物業 管理有限公司 (「萍鄉匯恒」)	有限責任公司	中國	人民幣 8,000,000元/ 人民幣 2,400,000元	55%	55%	55%	提供物業管理服務

根據萍鄉匯恒章程細則及萍鄉匯恒股東之間的股東協議， 貴公司及萍鄉匯恒另一股東均有權向萍鄉匯恒提名兩名董事，其餘董事由員工代表選出。然而，至少五分之四董事須由其董事會通過決議。據此，萍鄉匯恒相關活動的決策需經雙方股東一致同意。因此， 貴集團與萍鄉匯恒的另一股東對萍鄉匯恒具有共同控制權，而 貴集團將其對萍鄉匯恒的投資確認為對合營企業的投資。

以下披露萍鄉匯恒的財務資料摘要，已就會計政策的差異進行調整，並與歷史財務資料中的賬面值進行對賬：

	於12月31日／截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
流動資產	17,959	24,894	25,160
非流動資產	667	492	299
流動負債	(7,648)	(12,521)	(10,412)
股權	10,978	12,865	15,047
收益	23,422	26,007	25,021
持續經營業務利潤	4,348	1,887	2,182
利潤及全面收入總額	4,348	1,887	2,182
與 貴集團於合營企業中的權益進行對賬			
合營企業資產淨值總額	10,978	12,865	15,047
貴集團的實際利益	55%	55%	55%
貴集團分佔合營企業的資產淨值	6,038	7,076	8,276
貴集團分佔利潤及全面收入總額	2,391	1,038	1,200

下表載有 貴集團及 貴公司的非個別重大合營企業，均為並無市場報價的非上市法人實體：

合營企業名稱	企業架構形式	註冊成立 地點及業務	註冊／繳足 資本的詳情	貴公司持有的所有者權益比例			主要業務
				於12月31日			
				2021年	2022年	2023年	
長沙市望城區新希望 先導物業管理有限責任 公司(「望城物業管理」)	有限責任公司	中國	人民幣 5,000,000元／ 人民幣 5,000,000元	51%	51%	51%	提供物業管理服務
懷化市鶴城區城投 物業管理有限公司 (「懷化物業管理」)	有限責任公司	中國	人民幣 10,000,000元／ 人民幣 3,000,000元	51%	51%	51%	提供物業管理服務

非個別重大合營企業的匯總資料：

	於12月31日／截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
歷史財務資料中個別不重大合營企業的 賬面總值	2,747	3,984	4,804
貴集團分佔該等合營企業利潤減虧損及 總全面收入淨額的合計金額	(680)	1,237	310



## 14 於聯營公司的投資

下表載有 貴集團的非個別重大聯營公司，為並無市場報價的非上市法人實體：

聯營公司名稱	企業架構形式	註冊成立 地點及業務	註冊／繳足 資本的詳情	貴公司持有的所有者權益比例 於12月31日			主要業務
				2021年	2022年	2023年	
長沙市城寓商業管理 有限公司(「城寓」)	有限責任公司	中國	人民幣 25,000,000元／ 人民幣 25,000,000元	40%	40%	40%	提供物業管理服務

聯營公司的財務資料摘要披露如下：

	於12月31日／截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
綜合財務狀況表中聯營公司的賬面值	14,046	11,222	11,039
貴集團分佔聯營公司淨利潤及全面開支 總額的金額	2,935	817	668

## 15 於子公司的投資

貴公司

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於子公司的投資	<u>14,116</u>	<u>87,886</u>	<u>87,886</u>

貴集團子公司的詳情載於附註1。

## 16 存貨

(a) 綜合財務狀況表中的存貨包括：

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
耗材	<u>2,426</u>	<u>3,202</u>	<u>4,152</u>

(b) 確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已出售或消耗存貨的賬面值	<u>46,503</u>	<u>59,468</u>	<u>115,173</u>

## 17 預付款項、貿易及其他應收款項

## 貴集團

	2021年 人民幣千元	於12月31日 2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項			
— 關聯方 (附註28(d))	54,103	72,519	54,888
— 第三方	49,753	66,948	51,849
	<u>103,856</u>	<u>139,467</u>	<u>106,737</u>
減：貿易應收款項撥備 (附註26(a))	<u>(16,091)</u>	<u>(21,339)</u>	<u>(22,016)</u>
	<u>87,765</u>	<u>118,128</u>	<u>84,721</u>
其他應收款項	7,529	12,649	10,439
減：其他應收款項撥備	<u>(809)</u>	<u>(935)</u>	<u>(1,598)</u>
小計	<u>6,720</u>	<u>11,714</u>	<u>8,841</u>
應收關聯方款項 (附註28(d))	72,473	66,744	585
待抵扣增值稅進項稅額	1,991	1,330	2,355
預付所得稅	133	123	2,434
預付款項	3,823	9,710	9,035
上市開支的預付款項	—	1,037	19,645
	<u>172,905</u>	<u>208,786</u>	<u>127,616</u>

## 貴公司

	2021年 人民幣千元	於12月31日 2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項			
— 關聯方 (子公司除外)	19,516	14,977	9,312
— 子公司	191	22,995	21,648
— 第三方	34,081	45,428	32,175
	<u>53,788</u>	<u>83,400</u>	<u>63,135</u>
減：貿易應收款項撥備	<u>(11,650)</u>	<u>(13,233)</u>	<u>(11,931)</u>
	<u>42,138</u>	<u>70,167</u>	<u>51,204</u>
其他應收款項	5,050	9,577	7,479
減：其他應收款項撥備	<u>(809)</u>	<u>(935)</u>	<u>(1,500)</u>
小計	<u>4,241</u>	<u>8,642</u>	<u>5,979</u>
應收子公司款項	4,012	14,681	8,818
應收關聯方款項 (子公司除外)	11,430	8,246	526
待抵扣增值稅進項稅額	528	6	630
預付款項	1,689	3,104	7,542
上市開支的預付款項	—	1,037	19,645
	<u>64,038</u>	<u>105,883</u>	<u>94,344</u>

於2021年、2022年及2023年12月31日，除於2023年12月31日應收關聯方的貿易應收款項及應收關聯方的按金人民幣520,000元外，應收關聯方款項屬非貿易性質、無抵押、不計息及於要求時償還。於本報告日期，應收關聯方款項(屬非貿易性質)已悉數結算。應收關聯方款項的詳情載於附註28(d)。

所有預付款項、貿易及其他應收款項預計將於一年內收回或確認為開支。

#### 賬齡分析

於各報告期末，基於相關收入確認日期於扣除虧損撥備後對貿易應收款項所作的賬齡分析如下：

##### 貴集團

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年以內	74,227	96,457	71,813
1至2年	11,052	19,513	12,596
2年以上	2,486	2,158	312
	<u>87,765</u>	<u>118,128</u>	<u>84,721</u>

##### 貴公司

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年以內	37,985	69,504	48,071
1至2年	3,746	640	2,821
2年以上	407	23	312
	<u>42,138</u>	<u>70,167</u>	<u>51,204</u>

貿易應收款項於確認應收款項時到期。有關 貴集團信貸政策及貿易應收款項產生的信貸風險的進一步詳情載於附註26(a)。

#### 18 現金及現金等價物以及受限制銀行存款及其他現金流量資料

(a) 現金及現金等價物和受限制銀行存款包括：

##### 貴集團

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行現金	130,215	124,441	214,789
減：受限制銀行存款(附註)	(288)	(619)	(4,579)
	<u>129,927</u>	<u>123,822</u>	<u>210,210</u>

附註：受限制銀行存款根據政府相關規定(即農民工工資支付專用賬戶)、履約擔保或相關銀行的管理措施進行限制。

## 貴公司

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行現金	60,836	46,985	42,745

## (b) 除稅前溢利與經營所產生的現金的對賬：

	附註	截至12月31日止年度		
		2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
除稅前溢利		54,178	70,686	93,000
就下列各項作出調整：				
折舊及攤銷	5(d)	8,266	9,135	7,108
應佔聯營公司及合營企業的 利潤減虧損	13	(4,646)	(3,092)	(2,178)
財務成本	5(b)	1	8	6
財務收入	5(a)	(1,180)	(1,221)	(2,212)
出售非流動資產的收益	5(e)	(3)	(61)	(3)
貿易應收款項、其他應收款項及 合同資產的預期信貸虧損		11,920	10,758	7,266
投資物業的公允價值變動	5(e)	1,554	-	-
營運資金變動：				
存貨增加		(1,268)	(1,835)	(950)
預付款項、貿易及其他應收款項 (增加)／減少		(31,049)	(46,013)	34,588
合同資產增加		(69,041)	(74,527)	(98,343)
貿易及其他應付款項增加		64,794	53,621	80,869
受限制銀行存款增加		(288)	(331)	(3,960)
合同負債增加／(減少)		15,505	(10,857)	4,838
遞延收入增加		-	-	2,132
經營活動所產生現金		48,743	6,271	122,161

## (c) 融資活動產生的負債對賬

下表詳述 貴集團來自融資活動之負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債為現金流量或未來現金流量將於 貴集團綜合現金流量表中分類為融資活動產生之現金流量之負債。

	應付 關聯方款項 人民幣千元 (附註19)	應付股息 人民幣千元 (附註19)	租賃負債 人民幣千元 (附註21)	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	46,655	12,257	–	58,912
融資現金流量變動：				
關聯方墊款	9,319	–	–	9,319
償還關聯方墊款	(10,046)	–	–	(10,046)
已付租賃租金資本部分	–	–	(37)	(37)
已付租賃租金利息部分	–	–	(1)	(1)
已付股息	–	–	–	–
融資現金流量變動總額	(727)	–	(38)	(765)
其他變動：				
利息開支 (附註5(b))	–	–	1	1
已獲批准的股息 (附註25(d))	–	500	–	500
添置使用權資產 (附註11(a))	–	–	77	77
其他變動總額	–	500	78	578
於2021年12月31日	45,928	12,757	40	58,725
	應付 關聯方款項 人民幣千元 (附註19)	應付股息 人民幣千元 (附註19)	租賃負債 人民幣千元 (附註21)	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	45,928	12,757	40	58,725
融資現金流量變動：				
關聯方墊款	3,650	–	–	3,650
償還關聯方墊款	(11,695)	–	–	(11,695)
已付租賃租金資本部分	–	–	(155)	(155)
已付租賃租金利息部分	–	–	(8)	(8)
已付股息	–	(7,667)	–	(7,667)
融資現金流量變動總額	(8,045)	(7,667)	(163)	(15,875)



## (d) 租賃現金流出總額

計入租賃現金流量表的金額包括以下內容：

	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於經營現金流內	(17,065)	(27,303)	(8,418)
於融資現金流內	(38)	(163)	(154)
	<u>(17,103)</u>	<u>(27,466)</u>	<u>(8,572)</u>

## 19 貿易及其他應付款項

## 貴集團

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應付款項			
— 關聯方 (附註28(d))	15,703	13,367	21,021
— 第三方	98,670	136,769	207,785
	<u>114,373</u>	<u>150,136</u>	<u>228,806</u>
應付關聯方款項 (附註28(d))	45,928	47,755	10,008
應付股息 (附註28(d))	12,757	5,090	—
應計工資及其他福利	16,470	15,367	21,669
其他應付稅項及收費	11,316	21,788	19,492
保證金	37,655	44,599	53,984
代業主及租戶收款	18,392	20,712	22,120
其他應付款項及應計費用	5,016	4,221	3,619
	<u>261,907</u>	<u>309,668</u>	<u>359,698</u>

## 貴公司

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應付款項			
— 子公司	4,540	5,587	7,182
— 關聯方 (子公司除外)	6,527	9,107	9,214
— 第三方	37,058	48,590	36,992
	<u>48,125</u>	<u>63,284</u>	<u>53,388</u>

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應付子公司款項	29,302	6,684	32,042
應付關聯方款項(子公司除外)	11,209	15,466	3,835
應付股息	4,610	4,610	–
應計工資及其他福利	5,972	4,394	6,317
其他應付稅項及收費	4,832	7,315	3,348
保證金	10,764	11,384	11,795
代業主及租戶收款	10,773	11,950	7,371
其他應付款項及應計費用	1,925	2,228	1,823
	<u>127,512</u>	<u>127,315</u>	<u>119,919</u>

所有貿易及其他應付款項(包括應付關聯方款項)為免息,並預期將於一年內結清或確認或按要求償還。

於2021年、2022年及2023年12月31日,除應付關聯方貿易款項外,應付關聯方款項屬非貿易性質。於本報告日期,應付關聯方款項(屬非貿易性質)已悉數結算。

截至各報告期末,基於發票日期對貿易應付款項所作的賬齡分析如下:

#### 貴集團

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年以內	98,400	129,466	211,819
1至2年	15,429	17,680	15,973
2年以上	544	2,990	1,014
	<u>114,373</u>	<u>150,136</u>	<u>228,806</u>

#### 貴公司

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年以內	44,946	55,469	45,639
1至2年	2,777	5,559	7,749
2年以上	402	2,256	–
	<u>48,125</u>	<u>63,284</u>	<u>53,388</u>



## 20 合同資產和合同負債

## (a) 合同資產

## 貴集團

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
因履行照明系統運營服務及園林綠化及 工程服務合同而產生			
— 關聯方	45,230	72,538	124,926
— 第三方	<u>44,373</u>	<u>91,593</u>	<u>137,548</u>
	89,603	164,131	262,474
減：合同資產的虧損撥備	<u>(1,460)</u>	<u>(6,845)</u>	<u>(12,771)</u>
	<u><u>88,143</u></u>	<u><u>157,286</u></u>	<u><u>249,703</u></u>

## 貴公司

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
因履行照明系統運營服務合同而產生			
— 關聯方	2,567	2,374	6,216
— 第三方	<u>27,667</u>	<u>46,080</u>	<u>46,173</u>
	30,234	48,454	52,389
減：合同資產虧損撥備	<u>(885)</u>	<u>(5,021)</u>	<u>(5,632)</u>
	<u><u>29,349</u></u>	<u><u>43,433</u></u>	<u><u>46,757</u></u>

## (b) 合同負債

## 貴集團

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
履行物業管理服務和園林綠化及工程服務 合同前預先開具的票據			
— 關聯方	15,571	1,088	2,021
— 第三方	<u>8,972</u>	<u>12,549</u>	<u>16,454</u>
	<u><u>24,543</u></u>	<u><u>13,637</u></u>	<u><u>18,475</u></u>

貴集團的合同負債主要產生自客戶在未獲提供相關服務的情況下作出的墊款。

## 合同負債的變動

	於12月31日／截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日的結餘	9,038	24,543	13,637
計入年初合同負債結餘的已確認收益	(9,038)	(24,543)	(13,637)
已收現金增加	24,543	13,637	18,475
	<u>24,543</u>	<u>13,637</u>	<u>18,475</u>
於12月31日的結餘	<u><u>24,543</u></u>	<u><u>13,637</u></u>	<u><u>18,475</u></u>

## 貴公司

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
履行物業管理服務合同前預先開具的票據			
－ 關聯方	492	－	23
－ 第三方	5,751	5,664	8,021
	<u>6,243</u>	<u>5,664</u>	<u>8,044</u>
於12月31日的結餘	<u><u>6,243</u></u>	<u><u>5,664</u></u>	<u><u>8,044</u></u>

	於12月31日／截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日的結餘	4,661	6,243	5,664
計入年初合同負債結餘的已確認收益	(4,661)	(6,243)	(5,664)
已收現金增加	6,243	5,664	8,044
	<u>6,243</u>	<u>5,664</u>	<u>8,044</u>
於12月31日的結餘	<u><u>6,243</u></u>	<u><u>5,664</u></u>	<u><u>8,044</u></u>

## 21 租賃負債

下表載列 貴集團及 貴公司於各報告期末的租賃負債剩餘合同到期日：

	於2021年12月31日		於2022年12月31日		於2023年12月31日	
	最低租賃 付款現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元	最低租賃 付款現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元	最低租賃 付款現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元
1年內	40	41	148	154	30	32
1年後但2年內	－	－	30	32	－	－
	<u>－</u>	<u>41</u>	<u>30</u>	<u>186</u>	<u>－</u>	<u>32</u>
	<u><u>40</u></u>		<u><u>178</u></u>		<u><u>30</u></u>	
減：未來利息總支出		(1)		(8)		(2)
租賃負債的現值		40		178		30

## 22 撥備

	虧損性合同撥備 人民幣千元
於2021年1月1日	511
年度額外撥備	702
撥備使用	(511)
於2021年12月31日	702
撥備使用	(702)
於2022年12月31日及2023年12月31日	—

虧損性合同撥備與某些與客戶簽訂的合同有關，根據這些合同，履行義務的不可避免成本超過由於所提供服務的某些成本的預期增加而將收到的經濟利益。

## 23 遞延收入

	與資產相關的 政府補助 人民幣千元
於2021年1月1日、2021年12月31日及2022年12月31日	—
年內收取	2,291
年內攤銷	(159)
於2023年12月31日	2,132

貴集團及 貴公司就收購非流動資產收取政府補助。這些補助於相關資產的可使用年期內遞延入賬。攤銷金額於綜合損益表確認為「其他收益淨額」。

## 24 綜合財務狀況表內的所得稅

(a) 綜合財務狀況表內的即期稅項指：

## 貴集團

	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日	15,357	25,466	30,306
年內中國所得稅撥備	15,479	19,227	25,755
已付中國所得稅	(5,370)	(14,387)	(42,156)
於12月31日	25,466	30,306	13,905

## 貴公司

	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日	7,785	13,609	16,420
年內中國所得稅撥備	7,982	8,558	1,220
已付中國所得稅	(2,158)	(5,747)	(10,083)
於12月31日	<u>13,609</u>	<u>16,420</u>	<u>7,557</u>

## (b) 已確認遞延稅項資產：

## (i) 遞延稅項資產各組成部分的變動

於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產的組成部分及年內的變動（並計及同一稅務管轄區內的結餘抵銷）如下：

遞延稅項的來源：	未動用 稅項虧損 人民幣千元	預期信貸 虧損撥備 人民幣千元	撥備 人民幣千元	政府補助 人民幣千元	租賃開支 及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	1,285	1,610	128	-	-	3,023
於損益(扣除)/計入	(900)	2,980	48	-	14	2,142
於2021年12月31日及2022年1月1日	385	4,590	176	-	14	5,165
於損益(扣除)/計入	(372)	2,689	(176)	-	(4)	2,137
於2022年12月31日及2023年1月1日	13	7,279	-	-	10	7,302
於損益計入	582	1,816	-	533	2	2,933
於2023年12月31日	<u>595</u>	<u>9,095</u>	<u>-</u>	<u>533</u>	<u>12</u>	<u>10,235</u>

## (ii) 綜合財務狀況表的對賬

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
遞延稅項資產	5,170	7,312	10,243
抵銷遞延稅項負債	(5)	(10)	(8)
在綜合財務狀況表中確認的 遞延稅項資產淨額	<u>5,165</u>	<u>7,302</u>	<u>10,235</u>

附註：於2021年、2022年及2023年12月31日，貴集團的可抵扣暫時差額分別為人民幣1,596,000元、人民幣1,596,000元及人民幣1,596,000元，由於不太可能獲得用作抵銷可抵扣暫時差額的應課稅溢利，因此並無確認與該可抵扣暫時差額相關的遞延稅項資產。

## 25 資本、儲備、股息及非控股權益

## (a) 實收資本及股本

## 實收資本

	於12月31日 / 截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日	10,000	10,000	—
轉撥自保留利潤 改制為股份公司	—	10,000	—
	<u>—</u>	<u>(20,000)</u>	<u>—</u>
於12月31日	<u>10,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

2015年9月7日，城發集團公司出資人民幣10,000,000元作為實收資本。

2022年10月26日，貴公司股東通過一項決議案，將保留利潤人民幣10,000,000元轉為實收資本。

## 股本

	已發行股份數量	股本 人民幣千元
已發行及繳足的普通股		
於2021年1月1日及2022年1月1日	—	—
改制為股份公司時轉撥自其他權益組成部分	120,000,000	120,000
於2022年12月31日、2023年1月1日及2023年12月31日	<u>120,000,000</u>	<u>120,000</u>

2022年12月22日，貴公司改制為股份公司，擁有120,000,000股普通股，每股面值人民幣1元。

## (b) 權益組成部分變動

貴集團綜合權益各組成部分的期初及期末結餘之間的對賬載於綜合權益變動表。貴公司年初至年末之間權益的個別組成部分的變動詳情載列如下：

貴公司

	實收資本／		法定		總計
	股本	資本儲備	盈餘儲備	保留利潤	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日的結餘	10,000	–	4,945	19,711	34,656
截至2021年12月31日止年度的權益變動：					
年內利潤及全面收入總額	–	–	–	17,672	17,672
提取法定盈餘儲備	–	–	1,767	(1,767)	–
已獲批准的股息	–	–	–	(20)	(20)
於2021年12月31日及2022年1月1日的結餘	<u>10,000</u>	<u>–</u>	<u>6,712</u>	<u>35,596</u>	<u>52,308</u>
年內利潤及全面收入總額	–	–	–	56,054	56,054
視作控股股東注資(附註)	–	58,898	–	–	58,898
轉入實收資本	10,000	–	–	(10,000)	–
改制為股份公司	100,000	(39,096)	(6,712)	(54,192)	–
提取法定盈餘儲備	–	–	5,605	(5,605)	–
於2022年12月31日及2023年1月1日的結餘	<u>120,000</u>	<u>19,802</u>	<u>5,605</u>	<u>21,853</u>	<u>167,260</u>
年內利潤及全面收入總額	–	–	–	3,330	3,330
提取法定盈餘儲備	–	–	333	(333)	–
於2023年12月31日的結餘	<u>120,000</u>	<u>19,802</u>	<u>5,938</u>	<u>24,850</u>	<u>170,590</u>

附註：誠如附註1.3所載，於完成附註1.2所載重組的若干步驟後，從城發集團公司的角度來看，合併實體於收購日期的資產淨值的現有賬面值與已付或應付對價之間的差額人民幣58,898,000元視作對 貴公司注資。

(c) 儲備的性質及用途

(i) 資本儲備

就歷史財務資料而言，於2021年1月1日及2021年12月31日，貴集團資本儲備結餘主要指：

- 於重組前，貴集團在共同控制下收購的所有實體的實收資本及資本儲備總額；
- 於重組後，貴公司已收代價與已出售資產淨值之間的差額；及
- 貴公司為收購子公司的非控股權益而支付的代價與所購入資產淨值之間的差額。

(ii) 法定盈餘儲備

法定儲備乃依據中國相關的規則及法規以及於中國註冊成立的公司的組織章程細則建立，直至儲備餘額達到其註冊資本的50%。該儲備的轉撥須於向股權持有人分派股息前作出。

就有關實體而言，該儲備可用於抵銷累計虧損或增加股本，但不得分派(除清盤外)。

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，貴公司的子公司作出的法定盈餘儲備撥款分別為人民幣2,363,000元、人民幣3,259,000元及人民幣6,353,000元，計入貴公司權益股東應佔綜合保留利潤。

(d) 股息

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，貴公司宣派的股息分別為人民幣20,000元、零及零。於2023年12月31日，應付股息已結清。

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，城投資產、城發商管及停車場公司在重組前分別向其當時股東宣派的股息總額為人民幣480,000元、零及零。該等股息隨後已結清。

(e) 非控股權益

誠如附註1所載，於2021年1月1日及2021年12月31日，非控股權益主要與停車場公司有關，其中不受城發集團公司共同控制的股東所持有的實體權益的10%被視為非控股權益。

於重組完成後，貴公司收購停車場公司的非控股權益(佔股權的10%)，此後停車場公司成為貴公司的全資子公司。

(f) 資本管理

貴集團管理資本的主要目標為透過與風險水平相對應的產品及服務定價，以及以合理成本取得融資維持貴集團持續經營的能力，以繼續為股東提供回報及為其他參與者提供利益。

貴集團積極定期檢討及管理其資本架構，以維持較高股東回報(可能伴隨較高借款水平)與穩健的資本狀況所提供的裨益及保障之間的平衡，並因應經濟狀況變動調整資本架構。

貴公司或其任何子公司均不受外部施加的資本要求的約束。

## 26 金融風險管理及金融工具的公允價值

貴集團的正常業務過程中會產生信貸、流動資金及利率風險。於有關期間，貴集團在正常業務過程中並無產生重大貨幣風險。

貴集團面臨該等風險及貴集團管理該等風險所用的金融風險管理政策及做法載列如下。

### (a) 信貸風險

信貸風險指對手方將違反合同責任導致貴集團出現財務虧損的風險。貴集團的信貸風險主要來自貿易及其他應收款項以及合同資產。貴集團面臨的現金及現金等價物及受限制銀行存款產生的信貸風險有限，因為對手方為外部評級機構授予高信貸評級的銀行、金融機構，故貴集團認為其信貸風險低。為管理內部信貸風險，貴集團已應用國際財務報告準則第9號中的一般方法按12個月預期信貸虧損計量虧損撥備，因為信貸風險自初步確認以來概無大幅增加。貴集團透過評估違約概率、違約虧損及違約風險釐定該等資產的預期信貸虧損。

貴集團並無提供任何使貴集團承受信貸風險的擔保。

對於其他應收款項，貴公司董事根據歷史結算記錄、過往經驗和支持性的前瞻性資料，定期對其他應收款項的可收回性進行個別評估。於2021年、2022年及2023年12月31日，根據貴集團的評估，分別就其他應收款項確認虧損撥備人民幣809,000元、人民幣935,000元及人民幣1,598,000元。

為計量預期信貸虧損，貿易應收款項和合同資產已根據共同的信貸風險特徵和逾期天數，按個別基準或按客戶群進行評估。歷史虧損率乃參考各客戶的信用評級分析和外部數據，或根據各年度結束前一段時期的銷售付款情況和該等期間內經歷的相應歷史信貸虧損釐定。歷史虧損率經過調整，以反映影響客戶清償應收款項能力的宏觀經濟因素的當前和前瞻性資料。

貴集團面臨來自個別客戶的集中信貸風險。於2021年、2022年及2023年12月31日，貿易應收款項和合同資產總值的50.29%、47.78%及46.75%分別來自貴集團的最大客戶城發集團。而於2021年、2022年及2023年12月31日，貿易應收款項和合同資產總值的74.38%、75.23%及77.70%分別來自貴集團的五大客戶。

下表提供有關貴集團於2021年、2022年及2023年12月31日的信貸風險敞口及貿易應收款項和合同資產的預期信貸虧損的資料。

	於2021年12月31日			於2022年12月31日			於2023年12月31日		
	預期虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	預期虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	預期虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
按個別基準	100.0%	10,406	(10,406)	100.0%	13,101	(13,101)	100.0%	10,671	(10,671)
按客戶群									
— 關聯方	0.1%	99,333	(99)	0.1%	145,057	(146)	0.1%	179,814	(180)
— 第三方									
1年以內	3.2%	72,743	(2,327)	3.9%	127,010	(4,897)	5.4%	155,651	(8,404)
1至2年	26.4%	8,502	(2,244)	34.4%	12,787	(4,397)	29.9%	10,762	(3,219)
2年以上	100.0%	2,475	(2,475)	100.0%	5,643	(5,643)	100.0%	12,313	(12,313)
		<u>193,459</u>	<u>(17,551)</u>		<u>303,598</u>	<u>(28,184)</u>		<u>369,211</u>	<u>(34,787)</u>



預期虧損率以過往2年的實際虧損經驗為基礎。該等利率經調整以反映收集歷史數據期間的經濟狀況、當前狀況與 貴集團對應收款項預期年期的經濟狀況的意見之間的差異。應收第三方貿易款項的預期虧損率通常較高。於2021年、2022年及2023年12月31日，應收第三方貿易款項佔貿易應收款項總額的47.91%、48.00%及48.58%。虧損撥備根據預期信貸虧損率計算，並反映有關期間應收第三方貿易款項的增加。

(b) 流動資金風險

下表顯示 貴集團非衍生金融負債於各報告期末的剩餘合同到期日，乃根據合同未貼現現金流量（包括按合同利率或（倘以浮息計算）於報告期末的現行利率計算的利息款項）及 貴集團可能須支付的最早日期計算。

	截至2021年12月31日止年度					
	合同未貼現現金流出					於12月31日 的賬面值
	1年內或 須按要求 人民幣千元	1年以上 但2年以下 人民幣千元	2年以上 但5年以下 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元	
貿易及其他應付款項	216,348	—	—	—	216,348	216,348
租賃負債	41	—	—	—	41	40
	<u>216,389</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>216,389</u>	<u>216,388</u>
	截至2022年12月31日止年度					
	合同未貼現現金流出					於12月31日 的賬面值
	1年內或 須按要求 人民幣千元	1年以上 但2年以下 人民幣千元	2年以上 但5年以下 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元	
貿易及其他應付款項	263,202	—	—	—	263,202	263,202
租賃負債	154	32	—	—	186	178
	<u>263,356</u>	<u>32</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>263,388</u>	<u>263,380</u>
	截至2023年12月31日止年度					
	合同未貼現現金流出					於12月31日 的賬面值
	1年內或 須按要求 人民幣千元	1年以上 但2年以下 人民幣千元	2年以上 但5年以下 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元	
貿易及其他應付款項	314,918	—	—	—	314,918	314,918
租賃負債	32	—	—	—	32	30
	<u>314,950</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>314,950</u>	<u>314,948</u>

## (c) 利率風險

## (i) 利率風險

利率風險指金融工具的公允價值或未來現金流量將因市場利率變動而波動的風險。貴集團的利率風險主要來自銀行現金。該等以浮動利率發行的工具使貴集團面臨現金流利息風險。貴集團的利率概況由管理層監控並載列於下文(ii)。

## (ii) 利率概況

下表詳述貴集團浮動利率及固定利率工具於各報告期末的利率概況。

	於12月31日					
	2021年		2022年		2023年	
	實際利率		實際利率		實際利率	
	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元
浮動利率工具：						
銀行現金	0.35%	130,215	0.35%	124,441	0.20%	214,789
固定利率工具：						
租賃負債	5.50%	(40)	5.50%	(178)	5.50%	(30)

貴集團主要面臨與浮動工具有關的現金流利息風險。由於銀行現金是唯一面臨現金流利息風險的項目，貴集團認為由可變利率銀行現金引起的現金流利息風險不大，因此並無為有關期間編製敏感度分析。

## (d) 公允價值計量

## (i) 公允價值以外列賬金融資產及負債的公允價值

於2021年、2022年及2023年12月31日，貴集團按攤銷成本列賬的金融工具的賬面值與其公允價值並無重大差異。

## 27 承諾

於2021年、2022年及2023年12月31日，未在財務報表中計提的未履行資本承諾如下：

	於12月31日		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約	7,160	7,160	6,650

## 28 重大關聯方交易

## (a) 名稱及與關聯方的關係

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，董事認為以下為 貴集團的關聯方：

關聯方名稱	與 貴集團的關係
城發集團公司	控股股東
常寧市鉛都項目管理有限公司	受 貴公司控股股東控制
湖南城發智慧維通科技有限公司	受 貴公司控股股東控制
湖南椒花水利樞紐開發建設股份有限公司	受 貴公司控股股東控制
湖南力唯中天科技發展有限公司	受 貴公司控股股東控制
湖南先導國際貿易有限公司	受 貴公司控股股東控制
湖南先導能源有限公司	受 貴公司控股股東控制
湖南先導洋湖再生水有限公司	受 貴公司控股股東控制
湖南先導影業有限公司	受 貴公司控股股東控制
湖南先導中石化能源有限公司	受 貴公司控股股東控制
洋湖濕地開發管理有限公司	受 貴公司控股股東控制
岳麓山公司	受 貴公司控股股東控制
長沙安信安防實業有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙測繪有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙城發恒城置業有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙城發恒坤置業有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙城發恒世置業有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙城發恒偉置業有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙城發能源有限公司	受 貴公司控股股東控制
城發智慧出行公司	受 貴公司控股股東控制
長沙城市更新投資建設運營有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙城投城鄉開發建設有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙城投國際會展中心投資開發有限責任公司	受 貴公司控股股東控制
長沙城投機場遷建投資開發有限責任公司	受 貴公司控股股東控制

關聯方名稱	與 貴集團的關係
長沙城投鐵路站場遷建開發有限公司	受 貴公司控股股東控制
大美文化	受 貴公司控股股東控制
長沙高鐵西城建設投資有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙供水有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙恒誠業房地產開發有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙恒誠業房地產開發有限公司雅詩閣公寓分公司	受 貴公司控股股東控制
長沙恒宏房地產開發有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙恒圖房地產開發有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙恒志房地產開發有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙恒志房地產開發有限公司長沙湘江豪生酒店分公司	受 貴公司控股股東控制
長沙恒舟資產經營管理有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙聯創公共安全科技有限責任公司	受 貴公司控股股東控制
長沙麓山城市更新投資建設有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙馬欄山投資開發建設有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙市濱江新城建設開發有限責任公司	受 貴公司控股股東控制
城投集團	受 貴公司控股股東控制
長沙市城投基礎設施建設專案管理有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙市地下綜合管廊投資發展有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙市銘污染物治理有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙市南湖新城建設開發有限責任公司	受 貴公司控股股東控制
長沙市橋樑隧道養護運營有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙市水利建設投資管理有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙市鐵路建設投資開發有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙市新河三角洲開發建設有限公司	受 貴公司控股股東控制

關聯方名稱	與 貴集團的關係
長沙市長東投資發展有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙數智科技集團有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙先導產業投資有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙先導城市建設投資有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙先導城市資源投資有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙先導賀體房產管理有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙先導賀體投資有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙先導賀體資產管理有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙先導恒達房地產開發有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙先導恒匯商業管理有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙先導酒店投資有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙先導李自健美術館文化產業有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙先導投資控股集團有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙先導文化旅遊投資有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙先導洋湖建設投資有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙先導洋湖濕地文化旅遊有限公司	受 貴公司控股股東控制
印象文化	受 貴公司控股股東控制
長沙先導資產經營管理有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙湘江新城投資有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙新北城置業有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙至晟地產有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙至茂地產有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙中石油先導能源有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙綜合交通樞紐建設投資有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙城發數字企信科技有限公司	受 貴公司控股股東控制
湖南至昇會議服務有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙城發教育發展有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙城發恒通工程建設有限公司	受 貴公司控股股東控制

關聯方名稱	與 貴集團的關係
長沙城發石化有限公司	受 貴公司控股股東控制
湖南花博園投資發展有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙北城發展有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙城發恒美置業有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙城發恒創置業有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙城發恒好置業有限公司	受 貴公司控股股東控制
湖南華博資訊技術有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙市興水物業管理有限公司	受 貴公司控股股東控制
中南水務工程有限公司	受 貴公司控股股東控制
湖南都市鄉村旅遊發展有限公司	受 貴公司控股股東控制
長沙國際會展中心管理有限責任公司	貴公司控股股東的聯營公司
長沙雅尚投資開發有限公司	貴公司控股股東的聯營公司
長沙新奧燃氣發展有限公司	貴公司控股股東的聯營公司
奇安星城網路安全運營服務(長沙)有限公司	貴公司控股股東的聯營公司
湖南阿波羅智行科技有限公司	貴公司控股股東的聯營公司
湖南城發協鑫智慧能源科技有限公司	貴公司控股股東的聯營公司
亞展國際會展(湖南)有限公司	貴公司控股股東的聯營公司
長沙國貿集團有限公司	貴公司控股股東的聯營公司
長沙三汊磯棚改投資有限責任公司	貴公司控股股東的聯營公司
湖南先導北汽智慧能源科技有限公司	貴公司控股股東的聯營公司
湖南長沙會展中心投資有限責任公司	貴公司控股股東的聯營公司
長沙市棚改投資有限責任公司	貴公司控股股東的聯營公司
湖南中車智行科技有限公司	貴公司控股股東的聯營公司
中節能先導城市節能有限公司	控股股東的聯營公司
懷化物業管理	貴公司的合營企業
萍鄉匯恒	貴公司的合營企業
望城物業管理	貴公司的合營企業
城寓	貴集團的聯營公司

## (b) 主要管理人員薪酬

貴集團主要管理人員的薪酬，包括支付給 貴公司董事（於附註7披露）和某些最高薪酬僱員（於附註8披露）的金額，如下所示：

	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
短期僱員福利	3,053	4,286	5,717
離職後福利	151	284	663
	<u>3,204</u>	<u>4,570</u>	<u>6,380</u>

薪酬總額包括在「員工成本」中（見附註5(c)）。

## (c) 關聯方交易

貴集團於有關期間內進行了以下重大關聯方交易：

	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
向關聯方提供的服務			
— 城發集團	178,833	232,475	278,259
— 城發集團聯繫人	4,409	2,663	11,231
	<u>183,242</u>	<u>235,138</u>	<u>289,490</u>
出售投資物業	—	11,133	—
向關聯方購買			
— 城發集團	5,965	8,336	11,617
— 城發集團聯繫人	7,687	9,358	12,315
— 萍鄉匯恒	3,008	3,008	2,085
— 懷化物業管理	—	387	—
	<u>16,660</u>	<u>21,089</u>	<u>26,017</u>
已付或應付關聯方的短期租賃付款	2,079	710	663
已付或應付關聯方的可變租賃付款	9,677	10,695	11,243
	<u>11,756</u>	<u>11,405</u>	<u>11,906</u>

## (d) 與關聯方的結餘

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易性質			
貿易應收款項 (附註17)			
— 城發集團	53,916	72,507	50,038
— 城發集團聯繫人	187	12	4,850
	<u>54,103</u>	<u>72,519</u>	<u>54,888</u>
應收合同資產 (附註20)			
— 城發集團	45,230	72,538	122,561
— 城發集團聯繫人	—	—	2,365
	<u>45,230</u>	<u>72,538</u>	<u>124,926</u>
其他應收款項 (附註17)			
— 城發集團	—	—	564
— 城發集團聯繫人	—	—	21
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>585</u>
收購非流動資產的預付款項			
— 城發集團	—	—	1,400
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,400</u>
非貿易性質			
其他應收款項 (附註17)			
— 城發集團	71,024	65,171	—
— 城發集團聯繫人	58	—	—
— 萍鄉匯恒	594	650	—
— 懷化物業管理	797	923	—
	<u>72,473</u>	<u>66,744</u>	<u>—</u>
		於12月31日	
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易性質			
貿易應付款項 (附註19)			
— 城發集團	10,374	4,879	13,787
— 城發集團聯繫人	—	160	1,334
— 萍鄉匯恒	5,265	8,273	5,845
— 懷化物業管理	64	55	55
	<u>15,703</u>	<u>13,367</u>	<u>21,021</u>
應付合同負債 (附註20)			
— 城發集團	15,571	1,088	2,021
	<u>15,571</u>	<u>1,088</u>	<u>2,021</u>



	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非貿易性質			
其他應付款項 (附註19)			
— 城發集團	44,735	47,288	10,008
— 城發集團聯繫人	1,193	467	—
	<u>45,928</u>	<u>47,755</u>	<u>10,008</u>
應付股息			
— 城發集團 (附註19)	12,757	5,090	—
	<u>12,757</u>	<u>5,090</u>	<u>—</u>

於本報告日期，應付關聯方款項（屬非貿易性質）已悉數結算。

## 29 直接和最終控股方

於本報告日期，董事認為 貴公司的直接母公司是在中國成立的城發集團公司，而 貴公司的最終控股方是長沙市人民政府國有資產監督管理委員會。

## 30 於有關期間已頒佈但尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響

直至歷史財務資料刊發當日，國際會計準則理事會已頒佈於有關期間尚未生效且於歷史財務資料中未獲採納的若干修訂本。該等修訂本包括以下內容：

	於下列日期或之後 開始的會計期間生效
國際會計準則第7號 (修訂本) 現金流量表及國際財務報告準則第7號 (修訂本) 金融工具：披露、供應商融資安排	2024年1月1日
國際會計準則第1號 (修訂本)，呈列財務報表：將負債分類為流動或非流動	2024年1月1日
國際會計準則第1號 (修訂本)，呈列財務報表：附帶契諾的非流動負債	2024年1月1日
國際財務報告準則第16號 (修訂本)，租賃：售後租回交易中的租賃負債	2024年1月1日
國際財務報告準則第10號 (修訂本)，綜合財務報表和國際會計準則第28號，對聯營企業和合營企業的投資：投資方與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入	待定
國際會計準則第21號 (修訂本) 外匯匯率變動的影響：缺乏可兌換性	2025年1月1日

貴集團已著手評估該等發展預期於首次應用期間有何影響。至今得出結論為採納該等準則修訂本不大可能對 貴集團的歷史財務資料產生重大影響。

## 31 報告期後非調整事項

於有關期間後並無重大非調整事項。

## 結算日後財務報表

貴公司或其組成 貴集團的子公司概無就2023年12月31日後的任何期間編製經審核財務報表。

以下資料概不構成本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)所發出會計師報告(載於本招股章程附錄一)的一部份，並僅加載作參考用途。未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載會計師報告中的歷史財務資料一併閱讀。

#### A. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

以下本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃按照上市規則第4.29條編製，載於下文乃為說明全球發售對2023年12月31日本公司權益股東應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於2023年12月31日進行。

編製未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅供說明用途，而基於其假設性質，未必能如實反映若全球發售於2023年12月31日或任何未來日期完成的情況下本集團的財務狀況。

	於2023年		於2023年		
	12月31日		12月31日		
	本公司權益		本公司權益		
	股東應佔		股東應佔		
	股東應佔	全球發售	未經審核備考	本公司權益股東	
	綜合有形	估計所得	經調整綜合	應佔未經審核備考經調整	
	資產淨值 <sup>(1)</sup>	款項淨額 <sup>(2)</sup>	有形資產淨值	綜合每股有形資產淨值 <sup>(3)</sup>	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元 <sup>(4)</sup>
根據發售價每股H股					
3.20港元計算	255,771	78,447	334,218	2.09	2.31
根據發售價每股H股					
3.60港元計算	255,771	92,221	347,992	2.17	2.40

附註：

- 於2023年12月31日，本公司權益股東應佔綜合有形資產淨值乃根據於2023年12月31日本公司權益股東應佔綜合權益總額人民幣255,854,000元(經扣除載列於本招股章程附錄一所載會計師報告的無形資產人民幣83,000元)得出。
- 全球發售估計所得款項淨額乃根據指示性發售價每股H股3.20港元(即最低發售價)及每股3.60港元(即最高發售價)及發行40,000,000股H股計算，經扣除本集團已付或應付的包銷費及其他相關開支(不包括於往績記錄期間自損益扣除的開支)。全球發售估計所得款項淨額

按於2023年12月29日現行的中國人民銀行匯率1.00港元兌人民幣0.9062元兌換成人民幣。概不表示港元數額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換為人民幣，反之亦然。

- (3) 本公司權益股東應佔未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值乃按本公司權益股東應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值除以160,000,000股股份（即隨全球發售完成後預期將發行的股份數目）得出。
- (4) 以人民幣計值的本公司權益股東應佔未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值按於2023年12月29日現行的中國人民銀行匯率人民幣0.9062元兌1.00港元兌換成港元。概不表示人民幣數額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換為港元，反之亦然。
- (5) 概無作出調整以反映本集團於2023年12月31日後的任何交易結果或所訂立的其他交易。

**B. 未經審核備考財務資料報告**

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就 貴集團備考財務資料發出的報告全文，以供加載本招股章程。

**獨立申報會計師有關編製備考財務資料的鑑證報告**

致泓盈城市運營服務集團股份有限公司列位董事

我們已完成鑑證工作，以就泓盈城市運營服務集團股份有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)為僅作說明用途而編製的 貴公司及其子公司(統稱「貴集團」)的備考財務資料出具報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司刊發的日期為2024年5月8日的招股章程(「招股章程」)附錄二第A部分所載於2023年12月31日的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表及相關附註。董事編製備考財務資料所依據的適用標準載列於本招股章程附錄二第A部分。

備考財務資料已由董事編製，以說明 貴公司擬議H股發售(「全球發售」)對 貴集團於2023年12月31日的財務狀況的影響(猶如全球發售已於2023年12月31日進行)。在此過程中，有關 貴集團於2023年12月31日的財務狀況的資料乃由董事摘錄自本招股章程附錄一會計師報告所載 貴集團歷史財務資料。

**董事對備考財務資料的責任**

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(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以加載投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製備考財務資料。

**我們的獨立性及質量管理**

我們已遵守香港會計師公會頒佈的《職業會計師道德守則》所規定的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本所應用《香港質量管理準則》第1號「進行財務報表審計或審閱或其他核證或相關服務委聘的公司之質量管理」，該準則要求本所設計、實施及運作質量管理系統，包括有關遵守道德要求、專業標準及適用法律和監管要求的政策或程序。

### 申報會計師的責任

我們的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對備考財務資料發表意見，並向閣下報告。對於過往我們就編製備考財務資料時採用的任何財務資料所發出的任何報告，除於報告刊發日期對該等報告的收件人負責外，我們概不承擔任何其他責任。

我們乃根據香港會計師公會頒佈的《香港鑑證業務準則》第3420條「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證工作」進行委聘工作。此項準則要求申報會計師規劃及執行有關程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料採集合理保證。

就是次受聘而言，我們概不負責就於編製備考財務資料時所採用的任何歷史財務資料予以更新或重新發出任何報告或意見，我們於是次受聘的過程中，亦無就編製備考財務資料時所採用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載的備考財務資料，僅旨在說明某一重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於經選定以作說明的較早日期發生或進行。故此，我們概不就於2023年12月31日的事件或交易的實際結果會否如所呈列者發生或進行作出任何擔保。

就備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告的合理鑑證工作，涉及進程序評估董事在編製備考財務資料時所採用的適用準則，有否提供合理基準，以顯示直接歸因於事件或交易而產生的重大影響，以及就下列各項提供充分而適當的憑證：

- 相關備考調整是否對該等準則帶來恰當影響；及
- 備考財務數據是否反映對未經調整財務資料所作調整的適當應用。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質的理解、與備考財務資料的編製有關的事件或交易，以及其他相關受聘狀況。

是次受聘工作亦涉及評估備考財務資料的整體呈列情況。

我們相信，我們所取得的憑證乃充分及恰當，可為我們的意見提供基準。

我們就備考財務資料執行的程序並非按照美國公認審核準則或其他準則及慣例或美國公眾公司會計監察委員會的審計準則或任何海外準則進行，故不應視為已根據該等準則及慣例進行而予以依賴。

我們不會就 貴公司發行股份所得款項淨額的合理性、該等所得款項淨額的用途或有關實際用途是否如招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載發表任何意見。

### 意見

我們認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露的該等調整均屬恰當。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

2024年5月8日

## 中國稅項

### 證券持有人稅項

H股持有人的所得稅及資本增值稅乃根據中國及H股持有人為其居民或因其他原因須繳稅的司法權區的法律及慣例所規定。以下若干相關稅收規定概要以現行有效的中國法律及慣例為基礎，且並無對相關法律或政策的變更或調整作出預測，亦不會據此作出任何意見或建議。有關討論無意涵蓋H股投資可能造成的一切稅務後果，亦無考慮任何個別投資者的特定情況，其中部分情況可能受特別的規則所規限。因此，閣下應就H股投資的稅務後果諮詢稅務顧問的意見。有關討論乃基於截至本文件日期有效的中國法律及相關解釋作出，或會變動，並可能具追溯效力。潛在投資者務請就擁有和出售H股方面涉及的中國及其他稅務後果諮詢其財務顧問。

### 股息涉及的稅項

#### 個人投資者

根據全國人大常務委員會於2018年8月31日最新修訂並於2019年1月1日生效的《中華人民共和國個人所得稅法》以及國務院於2018年12月18日最新修訂並於2019年1月1日生效的《中華人民共和國個人所得稅法實施條例》，中國企業分派股息須按20%的統一稅率繳納個人所得稅。除非國務院財政稅務主管部門另行規定，否則所有利息、股息及紅利均被視為來源於中國，而不論付款地點是否位於中國。根據財政部及國家稅務總局於1994年5月13日頒佈的《關於個人所得稅若干政策問題的通知》，外籍個人從外商投資企業取得的股息或紅利暫免徵收個人所得稅。

#### 企業投資者

根據全國人大常務委員會於2018年12月29日最新修訂及實施的《企業所得稅法》，以及國務院於2007年12月6日頒佈、於2008年1月1日生效及於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，企業所得稅的稅率為25%，但是非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但其來自中國境內的

所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，則一般須就來自中國境內的收入繳納10%的企業所得稅。對非居民企業應繳納的前述所得稅，實行源泉扣繳，以支付人為扣繳義務人，稅款由扣繳義務人從應支付的款項中扣繳。

國家稅務總局於2008年11月6日頒佈並施行的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》(國稅函[2008]897號)進一步闡明，中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發2008年及以後年度股息時，必須就派付予境外H股非居民企業股東的股息按稅率10%預扣企業所得稅。此外，國家稅務總局於2009年7月24日頒佈並生效的《關於非居民企業取得B股等股票股息徵收企業所得稅問題的批覆》(財稅函[2009]394號)進一步規定，任何在海外證券交易所上市的中國居民企業必須就派付予非居民企業的2008年及以後年度的股息按稅率10%代扣代繳企業所得稅。上述稅率可根據中國與相關國家或地區訂立的稅務條約或協議(如適用)進一步變更。

根據國家稅務總局與香港政府於2006年8月21日簽署的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(「安排」)，中國政府可就中國公司向香港居民(包括居民個人及居民實體)派付的股息徵稅，但稅項金額不得超過中國公司應付股息總額的10%。除非一名香港居民在一家中國公司直接持有25%或以上股權，則該稅項不得超過該中國公司應付股息總額的5%。於2019年12月6日生效的《〈內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排〉第五議定書》加入了享有條約優惠資格的標準。儘管安排可能存在其他規定條文，倘相關收益在考慮到所有相關事實及條件後，被合理視為將根據本安排產生任何直接或間接利益的安排或交易的其中一個主要目的，則將不會在該情況下給予該標準下的條約優惠，惟倘根據該情況給予優惠符合安排的相關目標及目的則除外。稅收協定股息條款的執行須符合《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》(國稅函[2009]81號)等中國稅收法律法規的規定。



### 稅收條約

所居住的國家已經與中國簽有避免雙重徵稅條約或在香港或澳門居住的非中國居民投資者可享有從中國公司收取股息的預扣稅寬減待遇。中國現時與多個國家和地區(包括香港、澳門、澳大利亞、加拿大、法國、德國、日本、馬來西亞、荷蘭、新加坡、英國及美國等)簽有避免雙重徵稅條約或安排。根據有關稅收條約或安排有權享有優惠稅率的非中國居民企業須向中國稅務機關申請退還超過協議稅率的企業所得稅，且退款申請有待中國稅務機關批准。

### 股份轉讓涉及的稅項

#### 所得稅

##### 個人投資者

根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例，出售中國居民企業股本權益所得款項須繳納20%的所得稅。

根據國家稅務總局於1998年3月30日頒佈並生效的《關於個人轉讓股票所得繼續暫免徵收個人所得稅的通知》(財稅字[1998]61號)，自1997年1月1日起，個人轉讓上市公司股票取得的所得繼續暫免徵收個人所得稅。國家稅務總局並未於最新修訂的《中華人民共和國個人所得稅法》中明確規定是否就個人轉讓上市公司股票取得的所得繼續暫免徵稅。

此外，財政部、國家稅務總局及中國證監會於2009年12月31日聯合頒佈並施行的《關於個人轉讓上市公司限售股所得徵收個人所得稅有關問題的通知》(財稅[2009]167號)，其規定對個人在上海證券交易所、深圳證券交易所轉讓從上市公司公開發行和轉讓市場取得的上市公司股票所得，繼續免徵個人所得稅，惟受上述三個部門於2010年11月10日聯合頒佈及施行的《關於個人轉讓上市公司限售股所得徵收個人所得稅有關問題的補充通知》(財稅[2010]70號)中所界定的相關受限制股份則除外。截至最後實際可行日期，上述條文未明確規定是否就非中國居民個人轉讓中國居民企業於海外證券交易所上市的股份徵收個人所得稅。

### 企業投資者

根據《企業所得稅法》及其實施條例，倘非居民企業在中國境內並無機構、場所，或在中國境內有機構、場所，但其來自中國境內的收入與上述機構、場所無實際聯繫，則非居民企業一般須就來自中國境內的所得（包括來自出售中國居民企業股權所得的收益）繳納10%的企業所得稅；對非居民企業應繳納的前述所得稅，實行源泉扣繳，以支付人為扣繳義務人，稅款由扣繳義務人在每次支付或者到期應支付時，從支付或者到期應支付的款項中扣繳。該預扣稅可根據適用條約或避免雙重徵稅的協議減免。

### 印花稅

根據全國人大常務委員會於2021年6月10日頒佈、2022年7月1日起施行的《中華人民共和國印花稅法》，在中國境內書立應稅憑證、進行證券交易的單位和個人，或在中國境外書立在境內使用的應稅憑證、進行證券交易的單位和個人，應當繳納印花稅。

### 遺產稅

截至最後實際可行日期，並未在中國徵收遺產稅。

## 本公司在中國的主要稅項

### 企業所得稅

於2007年3月16日，全國人大頒佈《中華人民共和國企業所得稅法》，該法例自2008年1月1日起生效並於2018年12月29日最新修訂，於2007年12月6日，國務院頒佈《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，該法例自2008年1月1日起生效並於2019年4月23日修訂。《企業所得稅法》及其《實施條例》為中國規管企業所得稅的主要法律法規。根據《企業所得稅法》及其《實施條例》，企業分為居民企業及非居民企業。居民企業指依法在中國境內成立，或者依照外國（地區）法律成立但實際管理機構在中國境內的企業。非居民企業指依照外國（地區）法律成立且實際管理機構不在中國境內，但在中國境內設立機構、場所的，或者在中國境內未設立機構、場所，但有來源於中國境內所得的企業。25%的統一所得稅稅率適用於在中國境內設立機構、場所的所有居民

企業及非居民企業，該等居民企業及非居民企業的有關所得來源於其在中國境內設立的機構或場所，或發生在中國境外但與其所設機構、場所有實際聯繫。在中國境內未設立機構、場所或已設立機構、場所但上述企業取得的所得與所設機構或場所無實際聯繫的非居民企業，應當就其來源於中國境內的所得按10%的稅率繳納企業所得稅。

### 增值稅

規管增值稅的主要中國法律為《中華人民共和國增值稅暫行條例》(由國務院於1993年12月13日頒佈，自1994年1月1日起生效以及於2017年11月19日最新修訂)及《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(由財政部於1993年12月25日頒佈並自當日生效，以及於2011年10月28日最新修訂)。在中國境內銷售貨物或者加工、修理修配勞務，銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的單位和個人，為增值稅的納稅人，應當依照法律法規繳納增值稅。增值稅的納稅人應當就其所銷售的不同貨物及所提供的不同服務按0%、6%、11%及17%的稅率繳納增值稅。隨著中國增值稅改革，增值稅稅率已多次修改。財政部和國家稅務總局於2018年4月4日頒佈《關於調整增值稅稅率的通知》(財稅[2018]32號)，納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物，原適用17%和11%稅率的，稅率分別調整為16%和10%，該調整自2018年5月1日起生效。其後，財政部、國家稅務總局和海關總署於2019年3月20日聯合頒佈《關於深化增值稅改革有關政策的公告》以作進一步調整，有關調整自2019年4月1日起生效。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

經中國人民銀行授權，國家外匯管理局有權行使管理與外匯相關的所有事宜的職能，包括實施外匯管制規定。

1996年1月29日，國務院頒佈《中華人民共和國外匯管理條例》(「《外匯管理條例》」)，於1996年4月1日起生效。《外匯管理條例》將所有國際支付及轉移劃分為經常項目及資本項目。《外匯管理條例》其後於1997年1月14日及2008年8月5日進行修訂，最新修訂後的《外匯管理條例》列明，國家對經常性國際支付及轉移不施加限制。

根據中國人民銀行於2005年7月21日發佈的《關於完善人民幣匯率形成機制改革的公告》(中國人民銀行公告[2005]第16號)，自同日起生效，中國開始實行以市場供求為基礎，參考一籃子貨幣進行調節、有管理的浮動匯率制度。

此外，經修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》(2008年修訂)對中國外匯監管體系作出重大改變。首先，其對外匯資金流入及流出採用均衡處理，境外的外匯收入可調回境內或存於境外，且資本賬戶的外匯及外匯結算資金僅可按有關主管部門及外匯管理機關批准的用途使用；第二，完善了以市場供求為基礎的有管理的人民幣匯率浮動制度；第三，當與跨國交易有關收支遭遇或可能遭遇嚴重失衡，或國家經濟出現或可能出現嚴重危機時，國家可對國際收支採取必要保障或控制措施；第四，加強了對外匯交易的監督及管理，並向國家外匯管理局授予廣泛的權力，以增強其監督及管理能力。

國務院於2014年10月23日頒佈並於同日生效的《關於取消和調整一批行政審批項目等事項的決定》(國發[2014]50號)，決定取消國家外匯管理局及其分支機構對境外股份境外上市募集資金匯兌結算到人民幣境內賬戶的審批要求。

根據國家外匯管理局於2014年12月26日頒佈並於同日生效的《關於境外上市外匯管理有關問題的通知》(匯發[2014]54號)，境內公司應在境外上市發行結束之日起15個營業日內到其註冊所在地外匯管理局地方分支機構辦理境外上市登記。境內公司境外上市募集資金可調回境內或存放境外，資金用途應與文件及其他公開披露文件所列相關內容一致。

根據國家外匯管理局於2015年2月13日頒佈、於2015年6月1日生效並於2019年12月30日部分廢止的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(匯發[2015]13號)，境內直接投資項下外匯登記核准和境外直接投資項下外匯登記核准由銀行直接審核辦理，國家外匯管理局及其分支機構通過銀行對直接投資外匯登記實施間接監管。

根據國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈並生效的《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)，相關政策已經明確實行意願結匯的資本項目外匯收入(包括境外上市調回資金)，可根據境內機構的實際經營需要在銀行辦理結匯；境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定為100%，國家外匯管理局可根據國際收支形勢適時對上述比例進行調整。

根據國家外匯管理局於2020年4月10日頒佈並生效的《國家外匯管理局關於優化外匯管理支持涉外業務發展的通知》(匯發[2020]8號)，在確保資金使用真實合規並符合現行資本項目收入使用管理規定的前提下，允許符合條件的企業將資本金、外債和境外上市等資本項目收入用於境內支付時，無需事前向銀行逐筆提供真實性證明材料。經辦銀行應遵循審慎展業原則管控相關業務風險，並按有關要求進行事後抽查。所在地外匯局應加強監測分析和事中事後監管。

本附錄載有中國公司及證券法律法規、中國公司法與公司條例之間的若干重大差異及聯交所有關中國股份有限公司的額外監管規定的概要。本概要的主要目的是提供適用於我們的主要法律法規的概覽。有關中國稅務的法律法規於「附錄三－稅收及外匯」討論。有關具體規管本公司業務的法律法規的討論，請參閱「監管概覽」。

## 中國的法律體系

中國的法律體系以《中華人民共和國憲法》(於1982年12月4日實施，並於1988年4月12日、1993年3月29日、1999年3月15日、2004年3月14日及2018年3月11日修正，下稱「《憲法》」)為基礎，由成文法律、行政法規、地方性法規、自治條例、單行條例、國務院部門規章、地方政府規章、特別行政區法律以及中國政府簽訂的國際條約及其他規範性文件構成。法院判例不構成有法律約束力的先例，但可用作司法參照和指導作用。

根據《憲法》和《中華人民共和國立法法》(2000年7月1日實施，並於2015年3月15日修正，「《立法法》」)，全國人民代表大會(下稱「全國人大」)及其常務委員會獲授權行使國家的立法權力。全國人大有權制定和修改國家機關、民事、刑事及其他事項的基本法律。全國人大常務委員會制定和修訂除須由全國人大制定的法律以外的其他法律；在全國人大閉會期間，對全國人大制定的法律進行部分補充和修訂，但相關補充和修訂不得與該等法律的基本原則相抵觸。

國務院是國家最高行政機關，有權根據《憲法》及法律制定行政法規。

各省、自治區和直轄市的人民代表大會及其常務委員會可根據各自行政區的具體情況和實際需要制定地方性法規，但不得與《憲法》、法律和行政法規相抵觸。設區的市的人民代表大會及其常務委員會根據本市的具體情況和實際需要，在不與《憲法》、法律、行政法規和本省、自治區的地方性法規相抵觸的前提下，可以對城鄉建設與管理、環境保護、歷史文化保護等方面的事項制定地方性法規，法律對設區的市制定地

地方性法規的事項另有規定的，從其規定。設區的市的地方性法規須報省、自治區的人民代表大會常務委員會批准後施行。省、自治區的人民代表大會常務委員會審查報請批准的地方性法規的合法性，並在與《憲法》、法律、行政法規及本省或自治區的地方性法規不抵觸的情況下，在四個月內發出批准。省、自治區的人民代表大會常務委員會在對報請批准的設區的市的地方性法規進行審查時，發現其同本省、自治區的人民政府的規章相抵觸的，應當作出處理決定。民族自治地方的人民代表大會有關依照當地民族的政治、經濟和文化的特點，制定自治條例和單行條例。

國務院各部委、中國人民銀行、國家審計署和具有行政管理職能的國務院各直屬機構以及法律規定的機構，可根據法律和行政法規以及國務院的決定和命令，在各自部門的許可權內制定部門規章。省、自治區、直轄市和設區的市、自治州的人民政府，可根據法律、行政法規和本省、自治區和直轄市的地方性法規，制定規章。

根據《憲法》及《立法法》，法律的解釋權歸全國人大常務委員會。根據《全國人民代表大會常務委員會關於加強法律解釋工作的決議》（1981年6月10日實施），中國最高人民法院有權對法院審判工作中適用法律的問題進行解釋，屬於檢察院檢察工作中適用法律的問題，由最高人民檢察院解釋，最高人民法院和最高人民檢察院的解釋如果有原則性的分歧，報請全國人大常務委員會解釋或決定。不屬於審判和檢察工作中的其他法律問題，由國務院及主管部門解釋。國務院及其部委亦有權對其頒佈的行政法規及部門規章進行解釋。在地方層面，對地方性法規的解釋權歸頒佈有關法律的地方立法和行政機構。

## 中國的司法體系

根據《憲法》和《中華人民共和國人民法院組織法》(1980年1月1日實施，並於1983年9月2日、1986年12月2日、2006年10月31日及2018年10月26日修正)，中國的司法體系由最高人民法院、地方人民法院、專門人民法院組成。

地方人民法院分為基層人民法院、中級人民法院及高級人民法院。中級人民法院各庭與基層人民法院類似，並可按需要設其他專門法庭。上述兩級人民法院須受較高級人民法院監管。最高人民法院是中國的最高審判機構，監督各級人民法院和專門人民法院的審判工作。

人民法院採用兩審終審制度。當事人可就地方人民法院一審判決或裁定提出上訴。人民檢察院可根據法律規定程序向上一級人民法院提出抗訴。倘在規定時間內當事人並未提出任何上訴而人民檢察院亦無提出抗訴，則該人民法院的判決或裁定為終審判決或裁定。中級人民法院、高級人民法院和最高人民法院作出的二審判決或裁定為終審判決或裁定。最高人民法院的一審判決或裁定亦是終審判決或裁定。然而，若最高人民法院對各級人民法院已經發生法律效力的判決、裁定、調解書，或上級人民法院對下級人民法院已經發生法律效力的判決、裁定、調解書，發現確有錯誤的，有權提審或者指令下級人民法院再審，或各級人民法院院長對本院已經發生法律效力的判決、裁定、調解書，發現確有錯誤，認為需要再審的，應當提交本級人民法院審判委員會討論決定。

《中華人民共和國民事訴訟法》(1991年4月9日實施，並於2007年10月28日、2012年8月31日、2017年6月27日及2021年12月24日修訂，下稱「《中國民事訴訟法》」)對提出民事訴訟的條件、人民法院的司法管轄權、民事訴訟的程序以及民事判決或裁定的執行程序均有規定。在中國境內進行民事訴訟的各方須遵守《中國民事訴訟法》。



一般而言，民事案件首先由被告住所所在地的法院審理。合同各方也可以明文協議選擇民事訴訟的管轄法院，擁有司法管轄權的人民法院須為在原告或被告的住所所在地、合同履行地或合同簽署地或訴訟目標所在地等與爭議有實際聯繫地點的法院，並不得違反級別管轄和專屬管轄的規定。

外國人、無國籍人、外國企業或組織在人民法院起訴、應訴，享有與中國公民、法人和其他組織同等的訴訟權利和義務。倘若外國法院限制中國公民和企業的訴訟權利，則中國的法院可對該外國的公民和企業實行對等的限制。外國人、無國籍人、外國企業或組織在人民法院起訴、應訴，需要委託律師代理訴訟的，必須委託中國的律師。根據中華人民共和國締結或者參加的國際條約，或者按照互惠原則，人民法院和外國法院可以相互請求，代為送達文書、調查取證以及進行其他訴訟行為。發生法律效力的民事判決、裁定，當事人必須履行。若民事訴訟的任何一方拒絕遵守人民法院作出的判決或裁定，或中國的仲裁庭作出的裁決，則另一方可向人民法院申請執行相關判決或裁定，也可予申請延期執行或撤銷。倘在規定期限內，該方仍未履行法院發出執行許可的判決，則法院可根據另一方的申請對該方強制執行。

當事人請求人民法院對不在中國境內且在中國不擁有任何財產的一方執行人民法院的判決或裁定時，可直接向有司法管轄權的外國法院申請承認和執行有關判決或裁定，也可以由人民法院依照中華人民共和國締結或者參加的國際條約的規定，或者按照互惠原則，請求外國法院承認和執行。外國的判決或裁定也可由人民法院依據中國執执行程序就有關承認與強制執行而與相關外國訂立或參加的國際條約或互惠原則予以承認及執行，除非人民法院認為該判決或裁定的承認或執行會違反中國的基本法律原則、主權或國家安全、或不符合社會及公眾利益。

## 《中國公司法》、《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》及《上市公司章程指引》

1993年12月29日，第八屆全國人大常務委員會第五次會議通過《中國公司法》，於1994年7月1日生效，並分別於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日、2013年12月28日及2018年10月26日修訂。最新修訂的《中國公司法》自2018年10月26日起施行。

於2023年2月17日，經國務院批准，中國證監會公佈《境外上市試行辦法》及相關五條指引，自2023年3月31日起施行。該《境外上市試行辦法》根據《證券法》及其他法律制定，適用於境內企業到境外發行證券或者將其證券在境外上市交易。於2023年2月17日，中國證監會公佈《監管規則適用指引—境外發行上市類第1號》，規定境內企業直接境外發行上市的，應遵守《境外上市試行辦法》相關規定，並參照《上市公司章程指引》等中國證監會關於公司治理的有關規定制定公司章程，規範公司治理。

《中國公司法》、《境外上市試行辦法》及《上市公司章程指引》的主要規定概述如下。

### 總則

「股份有限公司」（下稱「公司」）指依照《中國公司法》在中國境內註冊成立的企業法人，有獨立的法人財產並享有法人財產權。公司對其自身債務的責任以其擁有的全部財務為限，股東對公司的責任以其認購的股份為限。

### 註冊成立

公司可以採取發起設立或募集設立的方式設立。公司應當有二人以上二百人以下為發起人，其中須有半數以上的發起人在中國境內有住所。公司採取發起設立方式設立的，註冊資本為在公司登記機關登記的全體發起人認購的股本總額。在發起人認購的股份繳足前，不得向他人公開募集股份。公司採取公開募集方式設立的，註冊資本為在公司登記機關登記的實收股本總額。法律、行政法規以及國務院決定對公司註冊資本實繳、註冊資本最低限額另有規定的，從其規定。

以發起方式註冊成立的公司的，發起人須以書面認足公司章程規定其認購的股份，並按照公司章程規定繳納出資。倘以非貨幣資產出資，則須辦妥非貨幣資產所有權的轉移手續。倘發起人未能按照前述規定繳付出資額，須按照發起人協議的約定承擔違約責任。發起人認足公司章程規定的出資後，須進行董事會和監事會選舉，董事會須向相關工商管理部門報送公司章程，以及法律或行政法規規定的其他文件，申請設立登記。

發行股份的股款繳足後，必須經依法設立的驗資機構驗資並出具證明。公司發起人須於股款繳足之日起30日內主持召開創立大會。創立大會由發起人、認股人組成。倘發行的股份於股份發售文件規定的截止日期前認購不足，或發起人未能於發行股份的認購股款繳足後30日內召開創立大會，則認股人可要求發起人退還所繳認購股款並按照銀行同期存款利率加算利息。董事會須於創立大會結束後30日內，向註冊登記機關申請辦理公司設立登記。經相關工商管理部門核准註冊登記及簽發營業執照後，公司即告正式成立並擁有法人資格。

公司發起人須對下列各項承擔責任：

- (1) 公司不能註冊成立時，對設立行為所產生的債務和費用負連帶責任；
- (2) 公司不能註冊成立時，對認股人已繳納的股款，負返還股款並加算銀行同期存款利息的連帶責任；及
- (3) 賠償公司於設立過程中因發起人的過失而蒙受的損失。

根據國務院於1993年4月22日頒佈的《股票發行與交易管理暫行條例》（僅適用於在中國從事股票發行、交易及其相關活動），倘通過公開募集成立一家公司，全體發起人或者董事以及主承銷商應當在本文件上簽字，保證本文件沒有虛假、嚴重誤導性陳述或者重大遺漏，並保證對其承擔連帶責任。

## 股本

發起人可以貨幣或實物、知識產權或土地使用權等可以貨幣估價並依法轉讓的非貨幣資產(法律或行政法規禁止作為出資的資產除外)作價出資。倘以非貨幣資產出資,則必須對出資的資產進行公允價值評估和核實。

股份的發行實行公平、公正的原則,同種類的每一股份應當具有同等權利。同次發行的同種類股票,每股的發行條件和價格應當相同。股份發行價可等於或高於股票面值,但不得低於股票面值。

公司必須獲得中國證監會的批准或備案才能向境外公眾人士發售公司股份。

董事會有權根據於股東大會上以特別決議案方式批准,在12個月期間發行的H股數目不多於現有股份的20%。

## 增加股本

根據《中國公司法》,如公司發行新股,股東大會須依照公司章程就新股類別及數額、新股發行價、新股發行的起止日期及向現有股東擬發行新股的類別及數額通過決議。

公開發售須經中國證監會批准。公司發行新股的股款繳足後,須向公司登記機關辦理變更登記,並刊發公告。公司發行新股增加註冊資本時,股東認購新股須按照設立公司認購股款的相關付款規定進行。

## 減少股本

公司需要減少註冊資本時,必須編製財務狀況表及財產清單。公司應當自作出減少註冊資本決議之日起十日內通知債權人,並於三十日內在報紙上公告。債權人自接到通知書之日起三十日內,未接到通知書的自公告之日起四十五日內,有權要求公司清償債務或者提供相應的擔保。

## 購回股份

公司不得購回自身股份，惟於下列任一情形下除外：

- (1) 減少公司註冊資本；
- (2) 與持有公司股份的其他公司合併；
- (3) 將股份用作僱員持股計劃或股權激勵；
- (4) 因股東對股東大會作出的公司合併或分立決議持異議而應其要求收購公司自身股份；
- (5) 以股份轉換上市公司發行的可轉換公司債券；
- (6) 必要時為保護上市公司的公司價值和股東權利及利益。

公司因上述第(1)及(2)項情形收購自身股份，須經股東大會決議批准；因上述第(3)、(5)及(6)項情形收購自身股份，可按公司章程或股東大會授權由三分之二以上董事出席的董事會決議批准。

公司依照本條第一款的規定收購自身股份後，倘屬第(1)項情形，須自收購之日起十日內註銷股份；倘屬第(2)或(4)項情形，則須在六個月內轉讓或註銷股份；倘屬第(3)、(5)或(6)項情形，公司合計持有的股份數目不得超過公司已發行股份總數10%，並須在三年內轉讓或註銷股份。

上市公司收購自身股份須履行資料披露責任，倘屬第(3)、(5)及(6)項情形，須以公開的集中交易方式進行。

## 股份轉讓

股東持有的股份可依法轉讓。根據《中國公司法》，股東轉讓其股份，應當在依法設立的證券交易所進行或按照國務院規定的其他方式進行。股東以背書方式或按法律或行政法規指定的任何其他方式轉讓記名股票。記名股票轉讓後，公司須將承讓人的姓名或名稱及住所記入股東名冊。除法律對上市公司股東名冊變更登記另有規定的情況外，股東大會召開前20日內或公司決定分配股息的基準日前5日內，不得進行前述規定的股東名冊變更登記。不記名股票的轉讓，自股東將該股票交付予承讓人起生效。

根據《中國公司法》，發起人持有的股份自公司成立起一年內不得轉讓。公司公開發行股份前已發行的股份自公司股份在證券交易所上市之日起一年內不得轉讓。公司董事、監事及高級管理層須向公司申報所持公司股份及任何相關變更。上述人士在任期間每年轉讓的股份不得超過其所持公司股份總數的25%；所持公司股份自公司於證券交易所上市之日起一年內及自離職起六個月內不得轉讓。公司章程可對公司董事、監事及高級管理層轉讓所持公司股份作出其他限制規定。

## 股東

根據《中國公司法》，股東權利包括：

- (1) 收取資產回報、參與重大決策和選擇管理人員；
- (2) 請求人民法院撤銷以違反法律法規或公司章程的方式召集或進行投票表決的股東大會或董事會會議上通過的任何決議，惟該等請求須自該等決議通過之日起60日內提呈；
- (3) 根據法律轉讓股東股份；
- (4) 出席或委託代理人出席股東大會，並於會上行使表決權；

- (5) 查閱公司章程、股東大會會議記錄、董事會決議、監事會決議、財務會計報告，以及對公司的經營提出建議或質詢；
- (6) 於公司清算時按持股比例參與公司剩餘財產的分配；及
- (7) 法律、行政法規、其他規範文件及公司章程規定的任何其他股東權利。

股東義務包括遵守公司公司章程，就所認購的股份繳納認購股款，以其同意就所接納股份支付的認購股款金額為限承擔公司的債務和責任，以及公司章程規定的任何其他股東義務。

### 股東大會

股東大會是公司的權力機構，依據《中國公司法》行使權力。股東大會可行使下列權力：

- (1) 決定公司的經營方針和投資計劃；
- (2) 選舉和更換非由職工代表擔任的董事及監事，決定相關董事及監事的報酬事宜；
- (3) 審批董事會報告；
- (4) 審批監事會報告；
- (5) 審批公司的年度財務預算方案及決算方案；
- (6) 審批公司的利潤分配方案和虧損彌補方案；
- (7) 決定公司註冊資本的增加或減少；
- (8) 決定公司債券或其他證券的發行及上市；
- (9) 決定公司的合併、分立、解散和清算或變更公司形式事宜；
- (10) 修改公司章程；及
- (11) 行使公司章程規定的任何其他職權。

根據《中國公司法》及《上市公司章程指引》，股東大會須每年召開一次，並應於上一會計年度完結之後的六個月之內舉行。倘發生下列任何一項情形，則須在兩個月內召開臨時股東大會：

- (1) 董事人數少於法律規定人數，或公司章程所規定人數的三分之二；
- (2) 公司未彌補的總虧損達公司實收股本總額的三分之一；
- (3) 單獨或合共持有公司股份10%或以上的股東請求召開臨時股東大會；
- (4) 董事會認為必要時；
- (5) 監事會提議召開時；或
- (6) 公司章程規定的其他情形。

股東大會須由董事會召集，由董事長主持。倘董事長不能履行職務或不履行職務，則由副董事長主持。倘副董事長不能履行職務或不履行職務，則由半數或以上董事推舉一名董事主持。倘董事會不能履行或不履行召集股東大會的職責，則監事會須及時召集和主持股東大會。倘監事會不能召集和主持的，則連續90日或以上單獨或合共持有公司股份10%或以上的股東可以自行召集和主持股東大會。

根據《中國公司法》，列明召開會議的日期、地點和審議事項的股東大會通告須於會議召開日期20日前向全體股東發出。臨時股東大會通告須於會議召開日期15日前向全體股東發出。倘發行不記名股票，則須於會議召開前30日公告會議召開的時間、地點和審議事項。單獨或者合計持有公司百分之三或以上股份的股東，可以在股東大會召開十日前提出臨時提案並書面提交董事會；董事會須於收到提案後兩日內知會其他股東，並將該臨時提案提交股東大會審議。臨時提案的內容須屬股東大會職權範圍，



並有明確的決議主題和具體決議事項。股東大會不得就上述兩類通告中未列明的任何事項作出任何決議。擬出席股東大會的不記名股票持有人須於會議召開五日前至股東大會閉會時將股票交存予公司。

根據《中國公司法》，出席股東大會的股東，所持每一股份有一票表決權。但是，公司持有的公司股份並無表決權。

股東大會選舉董事及監事可根據公司章程的規定或股東大會決議實行累積投票制。根據累積投票制，股東大會選舉董事或監事時，每股股份擁有與應選董事或監事人數相同的表決權，股東投票時可集中使用表決權。

根據《中國公司法》，股東大會決議須經出席會議的股東所持表決權的過半數通過，惟有關公司合併、分立和解散、增加或減少註冊股本、變更公司形式或修改公司章程的決議，須經出席會議的股東所持表決權的三分之二以上通過。

根據《上市公司章程指引》，股東於股東大會以特別決議案批准有關在一年內購買、出售重大資產超過公司最近一期經審計總資產百分之三十的事項或在一年內擔保金額超過公司最近一期經審計總資產百分之三十的擔保以及股權激勵計劃。倘根據《中國公司法》和公司章程規定，公司轉讓或收購重大資產或對外提供擔保等事宜須經股東大會通過決議批准，則董事會須代為召集股東大會。委任代表應當向公司提交股東授權委託書，並在授權範圍內行使表決權。股東大會須就所審議事項編製會議紀錄，主持人、出席會議的董事須在會議紀錄上簽名。會議紀錄須與出席股東的簽名冊及授權委託書一併保存。

## 董事會

公司須設立董事會，成員為5至19人。董事任期由公司章程規定，但每屆任期不得超過三年。董事任期屆滿，可連選連任。董事任期屆滿未及時改選，或董事辭職導

致董事會成員低於法定人數，在正式改選出的董事就任前，原董事仍須依照法律、行政法規和公司章程規定履行董事職務。

根據《中國公司法》，董事會可行使以下權力：

- (1) 召集股東大會，並向股東大會報告工作；
- (2) 執行股東在股東大會通過的決議；
- (3) 決定公司的經營計劃和投資方案；
- (4) 制訂公司的年度財務預算方案和決算方案；
- (5) 制訂公司的利潤分配方案和虧損彌補方案；
- (6) 制訂公司的註冊資本增減方案及公司債券的發行方案；
- (7) 制訂公司合併、分立、解散或變更公司形式的方案；
- (8) 決定公司內部管理機構的設立；
- (9) 任免公司經理及決定其報酬，並根據經理的推薦，任免公司的副總經理、財務負責人並決定彼等的報酬；
- (10) 制定公司的基本管理制度；及
- (11) 公司章程規定的其他職權。

董事會每年須至少召開兩次會議。會議通告須於會議召開十日前向全體董事和監事發出。代表10%以上表決權的股東、三分之一以上董事或監事會，可以提議召開董事會臨時會議。董事長須自接到提議後十日內，召集和主持董事會會議。董事會可另定發出召集董事會臨時會議通告的方式和通知時限。董事會會議由過半數的董事出席

方可舉行，董事會決議須經全體董事的過半數通過。每名董事就將由董事會審批的決議擁有一票表決權。董事須親身出席董事會會議。倘董事因故不能出席，可以書面授權另一董事代為出席，授權書須載明授權範圍。

倘董事會的決議違反任何法律、行政法規或公司章程、股東大會決議，並致使公司蒙受嚴重損失，參與該決議案的董事須對公司負賠償責任，惟經證明在就決議案表決時曾表明異議並記載於會議紀錄，該董事可以免除對該決議案的責任。

根據《中國公司法》，以下人士不得擔任公司的董事：

- (1) 無民事行為能力或者限制民事行為能力；
- (2) 因貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產或者破壞社會主義市場經濟秩序，被判處刑罰，執行期滿未逾五年，或者因犯罪被剝奪政治權利，執行期滿未逾五年；
- (3) 擔任破產清算的公司、企業的董事或者廠長、經理，對該公司、企業的破產負有個人責任的，自該公司、企業破產清算完結之日起未逾三年；
- (4) 擔任因違法被吊銷營業執照、責令關閉的公司、企業的法定代表人，並負有個人責任的，自該公司、企業被吊銷營業執照之日起未逾三年；
- (5) 個人所負數額較大的債務到期未清償。

此外，根據《上市公司章程指引》，倘公司董事為自然人，而被中國證監會採取證券市場禁入措施，期限未滿的，不能擔任公司的董事。

公司違反前款規定選舉、委派董事的，該選舉、委派無效。董事在任職期間出現前款所列情形的，公司應當解除其職務。

根據《中國公司法》，董事會設董事長一名，並可設副董事長。

董事長和副董事長須經全體董事的過半數批准選舉產生。董事長須召集和主持董事會會議，審查董事會決議的實施情況。副董事長須協助董事長工作。倘董事長不能履行職務或不履行職務，須由副董事長履行職務。倘副董事長不能履行職務或不履行職務，須由半數以上董事共同推舉一名董事履行其職務。

### 監事會

公司須設立監事會，由不少於三名成員組成。監事會須由股東代表和適當比例的公司職工代表組成，其中公司職工代表的比例不得低於三分之一，實際比例須由公司章程規定。監事會中公司的職工代表由公司的職工通過職工代表大會、職工大會或其他形式民主選舉產生。董事及高級管理人員不得同時出任監事。

監事的任期每屆為三年。監事任期屆滿，可連選連任。監事任期屆滿未及時改選，或監事辭職導致監事會成員低於法定人數，在正式改選出的監事就任前，原監事仍須依照法律、行政法規和公司章程的規定，履行監事職務。

監事會可行使以下權力：

- (1) 檢查公司財務狀況；
- (2) 對董事及高級管理層履行其職務進行監督，對違反法律、法規、公司章程或股東大會決議的董事及高級管理層提出罷免的建議；

- (3) 當董事或高級管理人員的行為損害公司的利益時，要求董事、高級管理層糾正相關行為；
- (4) 提議召開臨時股東大會，及在董事會不履行《中國公司法》規定的召集和主持股東大會職責時召集和主持股東大會；
- (5) 向股東大會提出提案；
- (6) 依照《中國公司法》相關規定，對董事及高級管理人員提起訴訟；及
- (7) 公司章程規定的其他職權。

監事可列席董事會會議，並對董事會決議事項提出質詢或建議。監事會發現公司經營情況異常可以進行調查，及在必要時可以聘請會計師事務所協助其工作，費用由公司承擔。

監事會主席須召集和主持監事會會議。倘監事會主席不能履行職務或不履行職務，須由監事會副主席召集和主持監事會會議。倘監事會副主席不能履行職務或不履行職務，由半數以上監事推舉一名監事召集和主持監事會會議。

#### 經理及高級管理層

根據《中國公司法》，公司設經理，由董事會聘任或解聘。同時，根據《上市公司章程指引》的相關規定，經理對董事會負責，可行使以下職權：

- (1) 主持公司的生產經營和管理工作，組織實施董事會決議；
- (2) 組織實施公司年度經營計劃和投資方案；
- (3) 擬訂公司內部管理機構的設置方案；

- (4) 擬訂公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具體規章；
- (6) 提請聘任或解聘公司副經理及財務負責人；
- (7) 聘任或解聘除應由董事會聘任或解聘以外的管理人員；及
- (8) 董事會授予的其他職權。

公司章程對經理職權另有其他規定的亦須遵守。經理須列席董事會會議。除非經理兼任董事，否則在董事會會議上並無表決權。

根據《中國公司法》，高級管理人員指經理、副經理、財務負責人，上市公司的董事會秘書和公司章程規定的其他人員。

#### **董事、監事及高級管理層的職責**

根據《中國公司法》，董事、監事及高級管理人員須遵守相關的法律、行政法規和公司章程，對公司負有忠實義務和勤勉義務。

董事、監事及高級管理人員不得利用職權收受賄賂或其他非法收入，且不得侵佔公司的財產。

董事及高級管理層不得：

- (1) 挪用公司資金；
- (2) 將公司資金存入以其個人名義或以其他個人名義開立的賬戶存儲；
- (3) 違反公司章程的規定或未經股東大會或董事會同意，將公司資金借貸給他人或以公司資產為他人提供擔保；

- (4) 違反公司章程的規定或未經股東大會同意，與公司訂立合同或進行交易；
- (5) 未經股東大會同意，利用職務便利為自己或他人謀取原應屬公司的商業機會，自營或為他人經營與公司同類的業務；
- (6) 接受他人與公司交易的佣金歸為己有；
- (7) 擅自披露公司機密資料；及
- (8) 違反對公司忠實義務的其他行為。

董事、高級管理人員違反前述規定所得的收入歸公司所有。

董事、監事或高級管理人員履行公司職務時違反法律、行政法規或公司章程對公司造成損失須對公司承擔賠償責任。

股東大會要求董事、監事或高級管理人員列席會議，董事、監事或高級管理人員須列席會議並接受股東的質詢。董事及高級管理人員須向監事會提供全部事實和資料，不得妨礙監事會或監事行使職權。

董事或高級管理人員履行其職務時違反法律、行政法規或公司章程對公司造成損失，連續180日以上單獨或合共持有公司1%以上股份的股東，可以書面請求監事會代其向人民法院提起訴訟。倘監事在執行公司職務時違反法律、行政法規或公司章程對公司造成損失，前述股東可以書面請求董事會代其向人民法院提起訴訟。倘監事會或董事會收到前述規定的股東書面請求後拒絕提起訴訟，或自收到請求之日起30日內未能提起訴訟，或倘情況緊急、不能立即提起訴訟將會使公司利益受到難以彌補的

損害，前述規定的股東有權為公司的利益以自身名義直接向人民法院提起訴訟。就其他方侵犯公司合法權益導致公司損失，前述股東可以依照前述規定向人民法院提起訴訟。董事或高級管理人員違反任何法律、行政法規或公司章程，侵害股東利益，股東亦可向人民法院提起訴訟。

根據《上市公司章程指引》，公司高級管理人員應當忠實履行職務，維護公司和全體股東的最大利益。公司高級管理人員因未能忠實履行職務或違背誠信義務，給公司和社會公眾股股東的利益造成損害的，應當依法承擔賠償責任。

## 財務及會計

公司須依照法律、行政法規和國務院財政主管部門的規定建立公司的財務及會計制度。公司須在每一會計年度結束時編製財務報告，並須依法經會計師事務所審計。財務會計報告須依照法律、行政法規和國務院財政部門的規定編製。

公司的財務報告須在股東週年大會召開前20日置備於公司，供股東查閱。公開發行股票的股份有限公司必須公告其財務報告。

公司分配每年稅後利潤時，須提取其稅後利潤的10%撥入公司的法定公積金，但公司法定公積金累計額達公司註冊資本50%以上時，可不再提取。當公司的法定公積金不足以彌補以前年度虧損時，在提取法定公積金之前，須先用當年度利潤彌補虧損。公司從稅後利潤中提取法定公積金後，經股東大會決議通過，可從稅後利潤中再提取任意公積金。公司彌補虧損和提取任意公積金後所餘稅後利潤，按照股東持有的股份比例分配，但公司章程規定不按持股比例分配的除外。

倘股東大會或董事會決議違反前述規定，在公司彌補虧損和提取法定公積金之前向股東分配利潤，則股東必須將違反規定分配的利潤退還公司。公司持有的本身股份無權獲分派任何利潤。



公司以超過發行時股票面值金額的發行價格發行股份所得的溢價及中國證監會規定列入資本公積金的其他收入，須列為資本公積金。公司的公積金須用於彌補公司的虧損、擴大公司業務經營或增加公司資本。然而，資本公積金不得用於彌補公司的虧損。法定公積金轉為資本時，所留存的該項公積金不得少於轉增前公司註冊資本的25%。

公司除法定的會計賬簿外，不得另立會計賬簿。公司資產不得存入以任何個人名義開立的賬戶。

### 審計師的任命與卸任

根據《中國公司法》，公司聘用或解聘負責公司審計的會計師事務所，須由股東大會或董事會依照公司章程的規定決定。股東大會或董事會就解聘會計師事務所進行表決時，須允許會計師事務所陳述意見。公司須向聘用的會計師事務所提供真實及完整的會計憑證、會計賬簿、財務會計報告及其他會計資料，不得拒絕、隱匿及謊報資料。

根據《上市公司章程指引》，公司聘用符合《證券法》規定的會計師事務所進行會計報表審計、淨資產驗證及其他相關的諮詢服務等業務，聘期一年，可以續聘。

### 利潤分配

根據《中國公司法》，公司不得在彌補虧損及提取法定公積金之前分配利潤。

### 修改公司章程

根據《中國公司法》，公司股東大會作出修改公司章程的決議，必須經出席會議的股東所持表決權的三分之二以上通過。根據《上市公司章程指引》，股東大會決議通過的章程修改事項應經主管機關審批的，須報主管機關批准；涉及公司登記事項的，依法辦理變更登記。章程修改事項屬法律、法規要求披露的信息，按規定予以公告。

## 解散及清算

根據《中國公司法》，公司因以下原因須予解散：

- (1) 公司章程規定的經營期限屆滿或公司章程規定的其他解散事由出現；
- (2) 股東大會決議解散公司；
- (3) 公司因合併或分立需要解散；
- (4) 依法被吊銷營業執照、責令關閉或撤銷；
- (5) 公司經營管理發生不能通過其他途徑解決的嚴重困難，繼續存續會使股東利益受到重大損失，持有代表公司全部股東表決權10%以上股份的股東請求人民法院解散公司，人民法院依照情況予以解散公司。

倘公司有上述第1項情形，可以通過修改公司章程而存續。依照前段所載規定修改公司章程，須經出席股東大會的股東所持表決權的三分之二以上通過。

倘公司因上述第1、2、4或5項情形解散，須在解散事由出現之日起15日內成立清算組。清算組成員須由董事或股東大會確定的人員組成。倘逾期不成立清算組，公司的債權人可向人民法院申請指定相關人員組成清算組進行清算。人民法院須受理該申請，並及時組織清算組進行清算。

清算組在清算期間可行使以下職權：

- (1) 清理公司資產，分別編製財務狀況表和資產清單；
- (2) 通知、公告債權人；
- (3) 處理與清算有關的任何未了結業務；

- (4) 清繳所欠稅款以及清算過程中產生的稅款；
- (5) 清理債權、債務；
- (6) 處理公司清償債務後的剩餘資產；
- (7) 代表公司參與民事訴訟。

清算組須自其成立之日起10日內通知公司的債權人，並於60日內在報紙上刊發公告。

債權人須自接到通知書之日起30日內或未接到通知書的自公告之日起45日內，向清算組申報其債權。債權人須申報與其所作主張的債權相關的所有事項，並提供相關證明。清算組須登記相關債權人的債權。在申報債權期間，清算組不得對債權人進行清償。

清算組在清理公司財產、編製所需財務狀況表和資產清單後，須制定清算方案，並提交股東大會或人民法院確認。公司資產在分別支付清算費用、職工的工資、社會保險費用和法定補償金，清繳所欠稅款及清償公司債務後的剩餘資產，按照股東持有的股份比例分配。清算期間，公司存續，但不得開展與清算無關的經營活動。公司財產在未按前述規定清償前，不得分配給股東。

清算組在清算公司財產、編製所需財務狀況表和資產清單後，倘發現公司資產不足以清償債務，須依法向人民法院申請宣告破產。公司經人民法院裁定宣告破產後，清算組須將清算事務移交給人民法院。

清算結束後，清算組須製作清算報告、報股東大會或人民法院確認完成清算。之後，報告須報送公司登記機關，以註銷公司登記，並公告公司終止。清算組成員須忠

於職守，依法履行清算義務。清算組成員不得利用職權收受賄賂或其他非法收入，亦不得侵佔公司財產。倘清算組成員因故意或重大過失引致公司或債權人任何損失，須負責對公司或債權人賠償。

倘公司依法被宣告破產，須依照相關企業破產的法律實施破產清算。

### 境外上市

根據《境外上市試行辦法》，公司境外上市應向中國證監會備案。發行人境外首次公開發行或者上市的，應當在境外提交發行上市申請文件後3個工作日內向中國證監會備案。境內企業境外發行上市相關資金的匯兌及跨境流動，應當符合國家跨境投融資、外匯管理和跨境人民幣管理等規定。

### 股票遺失

倘記名股票被盜、遺失或滅失，股東可依照《中國民事訴訟法》規定的公示催告程序，請求人民法院宣告該等股票失效。人民法院宣告該股票失效後，股東可向公司申請補發股票。

### 合併與分立

倘公司合併，須簽訂合併協定，且相關的公司須編製各自的財務狀況表及資產清單。公司須自通過合併決議之日起十日內通知其各自的債權人，並在30日內在報紙上發佈合併公告。債權人自接到通知書之日起30日內或未接到通知書的自公告日期起45日內，可要求公司清償任何未償還債務或提供相應的擔保。倘公司合併，合併各方的債權和債務，須由存續的公司或新設公司承繼。

倘公司分立，其資產須作相應的分割，並須編製財務狀況表及資產清單。倘公司分立的決議獲通過，公司須自通過上述決議之日起10日內通知其所有債權人，並於30日內在報章上刊發分立公告。除公司在分立前與債權人就債務清償達成書面協定外，公司分立前的相關負債責任須由分立後的公司承擔連帶責任。

公司合併或分立引起工商登記事項的變更，應向相關工商行政管理局辦理變更登記。

倘公司解散，須依法辦理公司註銷登記。註冊成立新公司須依法辦理公司成立的登記。

### 中國證券法律法規

中國已頒佈多項與股份發行與交易及資訊披露有關的法規。於1992年10月，國務院設立證券委員會及中國證監會。證券委員會負責協調起草證券法規、制定證券政策、規劃證券市場發展、指導、協調及監督中國的所有證券相關機構及管理中國證監會。中國證監會是證券委員會的監管執行機構，負責起草證券市場的監管條文、監督證券公司、監管境內企業在境內或到境外進行的證券公開發售、規範證券交易、收集證券相關統計資料及進行相關研究和分析。1998年4月，國務院合併證券委員會與中國證監會，並改組中國證監會。

《股票發行與交易管理暫行條例》處理公開發行股票的申請及批准手續、股票的交易、上市公司的收購、上市股票的保管、清算及過戶、上市公司的信息披露、調查、處罰及爭議的仲裁。

1995年12月25日，國務院頒佈《國務院關於股份有限公司境內上市外資股的規定》。該等規定主要規管境內上市外資股的發行、認購、交易、股息宣派和其他分派事項，以及擁有境內上市外資股的股份有限公司的資訊披露。

《中華人民共和國證券法》（「《中國證券法》」）於1999年7月1日生效，並先後於2004年8月28日、2005年10月27日、2013年6月29日、2014年8月31日及2019年12月28日修訂。2019年12月28日修訂並於2020年3月1日生效的《中國證券法》分為14章及226個條目，內容包括證券發行、證券交易、證券上市、上市公司的收購等。

《中國證券法》第224條規定，境內企業直接或者間接到境外發行證券或者將其證券在境外上市交易，應當符合國務院的有關規定。目前，境外發行證券(包括股份)的發行及買賣主要由國務院及中國證監會頒佈的法規及規則管制。

### 仲裁及仲裁裁決的執行

全國人大常務委員會於1994年8月31日頒佈《中華人民共和國仲裁法》(「《中國仲裁法》」)，該法於1995年9月1日生效並先後於2009年8月27日、2017年9月1日修訂。《中國仲裁法》適用於(其中包括)當各方已訂立書面協定將事項呈交根據《中國仲裁法》組成的仲裁委員會仲裁的涉及外方的經濟糾紛。《中國仲裁法》規定，中國仲裁協會頒佈仲裁規則前，仲裁委員會可以根據《中國仲裁法》及《中國民事訴訟法》制定仲裁暫行規定。倘當事人各方協議以仲裁作為解決爭議方法時，如一方向人民法院起訴，該人民法院將拒絕受理該案件，但仲裁協議無效則除外。

根據《中國仲裁法》和《中國民事訴訟法》，仲裁實行一裁終局的制度，對仲裁當事人各方均有約束力。倘其中一方未能遵守仲裁裁決，則裁決另外一方可向人民法院申請強制執行該仲裁決定。倘仲裁程序違法(包括但不限於仲裁庭的組成或仲裁的程序違反法定程序，或裁決事項不屬於仲裁協議的範圍或仲裁委員會無權仲裁)，經人民法院組成合議庭審查核實，裁定不予執行仲裁委員會作出的仲裁決定。

一方尋求向另一方強制執行中國涉外仲裁機構的裁決，而被執行方或其財產並非在中國境內，可向對相關執行事宜具管轄權的海外法院申請承認和強制執行該裁決。同樣，中國法院可根據互惠原則或中國已簽訂或加入的任何國際條約，承認及執行由海外仲裁機構作出的仲裁裁決。

1986年12月2日全國人大常務委員會通過決議，中國加入於1958年6月10日通過的《承認及執行外國仲裁裁決公約》(「《紐約公約》」)。《紐約公約》規定，《紐約公約》的各締約國對《紐約公約》的另一締約國作出的所有仲裁裁決均予承認及執行，但各國保留在若干情況下(包括但不限於違反該國公共政策的情況)拒絕強制執行的權利。全國

人大常務委員會於中國加入該公約時同時宣稱：(i)中國僅會在互惠原則的基礎上對在另一締約國領土內作出的仲裁裁決的承認和執行適用該公約；及(ii)《紐約公約》僅可適用於根據中國法律視為合同或非合同商事法律關係所引起的爭議。

香港和中國最高人民法院之間就相互執行仲裁裁決問題達成一致安排，由中國最高人民法院於1999年6月18日通過了《關於內地與香港特別行政區相互執行仲裁裁決的安排》並於2000年2月1日生效。該安排依據《紐約公約》宗旨作出。按照該安排，香港特區法院同意執行內地仲裁機構依據《中華人民共和國仲裁法》所作出的裁決，內地人民法院同意執行在香港特區按香港特區《仲裁條例》所作出的裁決。內地法院認定在內地執行香港仲裁機構作出的裁決將違反內地社會公共利益的，或者香港特區法院決定在香港特區執行內地仲裁機構作出的仲裁裁決違反香港特區的公共政策，可不予執行該裁決。中國最高人民法院於2020年11月11日採納《關於內地與香港特別行政區相互執行仲裁裁決的補充安排》（「補充安排」）。補充安排主要載列《關於內地與香港特別行政區相互執行仲裁裁決的安排》所載的補充條款。補充安排的第1及4條於2020年11月27日生效，而第2及3條於最高人民法院公佈的日期生效。

#### 司法判決及其執行

根據最高人民法院於2024年1月25日頒佈並於2024年1月29日開始實施的《最高人民法院關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行民商事案件判決的安排》，對於內地人民法院和香港特別行政區法院在民事商案件或刑事案件的民事損害賠償中作出的有效判決，當事人可根據該項安排向內地人民法院或香港特別行政區法院申請認可和執行。

## 滬港通

於2014年4月10日，中國證監會與香港證券及期貨事務監察委員會（下稱「香港證監會」）發佈《中國證券監督管理委員會香港證券及期貨事務監察委員會聯合公告－預期實行滬港股票市場交易互聯互通機制試點時將需遵循的原則》，原則上批准上海證券交易所（下稱「上交所」）、聯交所、中國證券登記結算有限責任公司（下稱「CSDCC」）及香港結算開展滬港股票市場交易互聯互通機制試點（下稱「滬港通」）。滬港通包括滬股通和港股通兩部分，其中港股通是指中國投資者委託中國證券公司，經由上交所設立的證券交易服務公司向聯交所進行申報，買賣規定範圍內的聯交所上市的股票。試點初期，港股通的股票範圍是聯交所恒生綜合大型股指數、恒生綜合中型股指數的成份股和同時在聯交所、上交所上市的A+H股公司股票。港股通總額度為人民幣2,500億元，每日額度為人民幣105億元。試點初期，香港證監會要求參與港股通的中國投資者僅限於機構投資者及證券賬戶及資金賬戶餘額合計不低於人民幣50萬元的個人投資者。

於2014年11月10日，中國證監會與香港證監會發佈《聯合公告》，批准上交所、聯交所、CSDCC及香港結算正式啟動滬港通。根據《聯合公告》，滬港通下的股票交易於2014年11月17日開始。

於2016年9月30日，中國證監會發佈《關於港股通下香港上市公司向境內原股東配售股份的備案規定》，並於同日生效。港股通下香港上市公司向境內原股東配售股份的行為應當向中國證監會備案。香港上市公司配股申請在取得聯交所核准後，應當將申請材料、核准文件報中國證監會。中國證監會基於香港方面的核准意見和結論進行監督。



## 中國與香港公司法在若干方面之間的重大差異

香港公司法主要載於公司條例及公司(清盤及雜項條文)條例，輔以香港適用的普通法及衡平法規則。作為在中國註冊成立並尋求在聯交所上市的股份有限公司，我們受《公司法》及所有根據《公司法》頒佈的其他規則和條例規管。以下載列香港公司法與《公司法》之間的若干重大差異的概要，並非兩者的詳盡比較。

### 公司存續

根據香港公司法，擁有股本的公司於香港公司註冊處處長發出註冊證書後即告註冊成立，並從此成為獨立法人。公司可註冊成立為公眾公司或私人公司。根據公司條例，香港註冊成立私人公司的公司章程須載有若干優先購買權條文。公眾公司的公司章程毋須載列優先購買權條文。

根據《公司法》，股份有限公司可以發起方式或募集方式註冊成立。

香港法例並無為香港公司設立任何資本下限的規定。

### 股本

根據公司條例，香港公司的股份名義價值(亦稱為面值)的概念已廢除，公司可更靈活地通過以下方式變更股本：(i)增加股本；(ii)利潤資本化；(iii)增加或不增加股本而配發及發行紅股；(iv)增加或減少股份數目；及(v)註銷股份。法定資本的概念亦不再適用於2014年3月3日當日或之後成立的香港公司。因此，香港公司的董事可在股東事先批准(如有規定)的情況下發行新股份。《公司法》對股份有限公司最低註冊資本無要求，但法律、行政法規以及國務院決定對股份有限公司註冊資本實繳及註冊資本最低限額另有規定的，從其規定。公司的註冊資本為其已發行股本的金額。公司增加註冊資本須經股東大會批准，並由相關中國政府及監管機構(如適用)批准／備案。

《公司條例》並無為於香港註冊成立的公司設立任何資本下限的規定。

根據《公司法》，股份可以貨幣或非貨幣資產形式（根據有關法律或行政法規無權用作出資的資產除外）認購。用作出資的非貨幣資產須進行評估作價，以確保並無高估或低估資產價值。香港註冊成立的公司不受該等限制。

#### 持股和股份轉讓的限制

以人民幣計值並以港元認購的H股僅可由香港、澳門及台灣或中國境外任何國家及地區的投資者或合資格境內機構投資者認購及買賣，倘H股為港股通的合資格證券，亦可由中國投資者按照滬港通或深港通的規則及限制認購及買賣。申請「全流通」獲中國證監會批准後，H股上市公司的非上市股份可在聯交所上市及流通。

根據《公司法》，股份有限公司發起人不得於公司成立之日起一年內轉讓所持股份。公司公開發行之前發行的股份自公司股票在證券交易所上市交易之日起一年內不可轉讓。股份有限公司持有股份的董事、監事及高級管理人員在任期內每年轉讓的股份不得超過其所持公司股份總數的25%，且彼等所持公司股份自公司股票上市交易之日起一年內及彼等離職後半年內均不可轉讓。公司章程可對董事、監事及高級管理人員轉讓所持公司股份轉讓設定其他限制。除(i)限制本公司於六個月內增發股份，及(ii)禁止控股股東於上市後12個月內出售股份外，香港法例對持股及股份轉讓並無限制。

#### 購買股份的資助

《公司法》不禁止或限制股份有限公司或其子公司提供財務資助幫助購買其自身或其控股公司的股份。然而，上市公司章程指引規定，公司及公司的子公司（包括公司的聯屬企業）不得以贈與、預支、擔保、補償或貸款等形式向購買或擬購買公司股份的人士提供任何資助。

### 股東大會通知

對於在香港註冊成立的有限公司，股東大會的最短通知期為十四(14)日。此外，倘會議涉及審議須特別通知的決議案，公司亦須於會議前至少十四(14)日向股東發出決議案通知。年度股東大會的通知期為二十一(21)日。

### 股東大會法定人數

《公司法》對股東大會的法定人數並無要求。根據香港法例，除非公司章程另有規定，否則股東大會的法定人數須為兩名股東，但若公司只有一名股東，則法定人數為一名股東。

### 股東大會表決權

根據《公司法》，通過任何決議案須親身或委派代表出席股東大會的股東所代表表決權過半數通過，惟倘提議修改公司章程、增減註冊資本、合併、分立、解散或變更公司形式，則須親身或委派代表出席股東大會的股東所代表表決權三分之二以上通過。

根據香港法例，普通決議案由親自或委派代表出席股東大會的股東以簡單多數票通過，特別決議案則由親自或委派代表出席股東大會的股東以不少於四分之三的多數票通過。

### 類別股東權利的變動

《公司法》並無作出關於類別股東權利變動的特別規定。然而，國務院可以對公司發行《公司法》規定以外的其他種類的股份另行作出規定。

根據公司條例，類別股份所附權利概不得修改，除非(i)在獨立召開的會議上經有關類別股份持有人特別決議批准，(ii)經有關類別股東總投票權至少四分之三的持有人書面同意，或(iii)倘公司章程載有關於權利變動的條文，則從其規定。

### 少數股東的衍生訴訟

根據香港公司法，股東在獲得法院許可後，可代表公司就董事對公司的不當行為提起衍生訴訟。例如，如董事在股東大會上控制多數選票，可授出許可，從而可防止公司以自身的名義起訴董事。

《公司法》規定，股份有限公司董事、高級管理層違反法律、行政法規或者公司章程的規定，給公司造成損失，連續一百八十(180)日以上單獨或合計持有公司1%或以上股份的股東，可書面請求監事會向人民法院提起訴訟，而監事會造成前述違反時，前述股東可書面請求董事會向人民法院提起訴訟。倘監事會或董事會收到上述股東書面請求後拒絕提起訴訟或自收到請求之日起三十(30)日內未有提起訴訟，或者情況緊急，不立即提起訴訟或會使公司遭受難以彌補的損害，則前述股東有權為公司利益以本身名義直接向法院提起訴訟。

上市公司章程指引亦規定董事、監事及高級管理人員違反其對公司的責任時的其他補救措施。此外，作為股份在聯交所上市的條件，股份有限公司的每位董事及監事須以公司(作為股東代理人)為受益人作出承諾。這使得少數股東可對違約的公司董事及監事採取行動。

### 少數股東保障

根據《公司條例》，如有股東投訴公司的處事方式不公平而損害其利益，則該股東可向法院呈請發出適當頒令對不公平損害行為給予補救。另外，根據《公司(清盤及雜項條文)條例》，股東可以公正及公平的理由尋求公司清盤。此外，若有指定數目的股東提出呈請，財政司司長可委任享有廣泛法定權力的督察員對在香港註冊成立或登記之公司的事務進行調查。《公司法》規定任何擁有公司全部股東表決權10%或以上的股東有權要求人民法院解散營運或管理嚴重困難、其存續會對股東造成重大損失且無法解決該等困難的公司。

上市公司章程指引亦規定董事、監事及高級管理人員違反其對公司的責任時的其他補救措施。此外，作為股份在聯交所上市的條件，股份有限公司的每位董事及監事須以公司（作為股東代理人）為受益人作出承諾。這使得少數股東可對違約的公司董事及監事採取行動。

### 董事

不同於香港公司法，《公司法》並無有關申報董事於重大合同擁有的權益、限制董事進行重大出售的權力、限制公司向董事提供若干福利及董事債務彌償保證以及未經股東批准不得收取離職補償的任何規定。

### 監事會

根據《公司法》，股份有限公司的董事及高級管理人員須受監事會的監督。在香港註冊成立的公司並無設立監事會的強制規定。

根據《公司法》，股份有限公司的董事及高級管理層人員受監事會監督。在香港註冊成立的公司並無設立監事會的強制規定。上市公司章程指引規定，監事應遵守法律、行政法規及公司的章程細則，對公司負有忠誠勤勉的義務，不得利用職權收受賄賂或其他違法所得，或侵佔公司財產。

### 受信責任

在香港，董事對公司負有受信責任，包括以公司利益行事的責任。此外，《公司條例》規定了董事的法定勤勉責任。根據《公司法》，董事、監事和高級管理人員應當履行忠實義務和勤勉義務。

### 財務披露

根據《公司法》，股份有限公司須在年度股東大會前二十(20)日於公司備妥財務會計報告供股東查閱。此外，公開發行股份的股份有限公司須公佈財務會計報告。《公司條例》規定，於香港註冊成立的公司須不遲於公司年度股東大會前二十一(21)日，向各股東寄發提交大會的財務報表、核數師報告及董事報告。根據中國法律，公司應當在每一會計年度終結時編製財務會計報告，並依法提交會計師事務所審計。

### 有關董事及股東的資料

《公司法》規定，股東有權查閱公司的公司章程、股東大會紀錄和財務會計報告。根據公司章程，股東有權查閱並複印(須繳付合理費用)有關股東和董事的若干資料，與《公司條例》賦予香港公司股東的權利相若。

### 收款代理

根據香港法例，股息在董事會宣派後將成為應付股東的債項。根據香港法例，追討債項的訴訟時效為六年，而根據中國法律則為三年。

### 公司重組

於香港註冊成立的公司可以多種方式進行公司重組，如根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第237條進行自願清盤時將公司全部或部分業務或財產轉讓予另一家公司，或根據《公司條例》第673條及第13部第2分部由公司與債權人或公司與股東達成經法院批准的和解或安排。此外，根據《公司條例》，經股東批准，集團內全資子公司亦可橫向合併或縱向合併。根據中國法律，股份有限公司合併、分立、解散或變更公司形式，須經股東於股東大會批准。

### 法定扣減

根據《公司法》，股份有限公司須按若干指定百分比提取稅後利潤作為法定公積金。香港法例無上述規定。

### 爭議仲裁

在香港，股東與公司或其董事、管理人員及其他高級管理人員之間的爭議可通過法院解決。《上市公司章程指引》規定，股東可起訴公司董事、監事、管理人員及其他高級管理人員，股東可起訴公司，公司可起訴其股東、董事、監事、管理人員及其他高級管理人員。

香港國際仲裁中心證券仲裁規則規定，任何一方提出申請後，容許仲裁庭就涉及在中國註冊成立但於聯交所上市之公司事務的案件在深圳進行聆訊，以便中方人士及證人能夠出席。倘若任何一方申請在深圳進行聆訊，且仲裁庭信納有關申請乃屬真誠並且所有當事方（包括證人和仲裁員）均可進入深圳出席聆訊，仲裁庭可頒令在深圳進行聆訊。

倘若中方人士或其證人或仲裁員以外的人士不獲准進入深圳，則仲裁庭須頒令以任何實際可行的方式進行聆訊，包括使用電子媒體。就香港國際仲裁中心證券仲裁規則而言，中方人士指居住在中國（不包括香港、澳門及台灣地區）的人士。

### 公司補救措施

根據《公司法》，倘董事、監事或管理人員履行職務過程中因違反任何法律、行政法規或公司的公司章程而對公司造成損害，則董事、監事或管理人員須就相關損害對公司負責。此外，香港上市規則要求上市公司的細則規定，公司的補救措施與香港法例規定的補救措施（包括廢止相關合同及向董事、監事或高級管理人員追討利潤）類似。

## 股息

公司於若干情況下有權就應付股東的股息或其他分派預扣及向有關稅務機關繳納根據中國法律應付的任何稅款。根據香港法例，追討債務（包括追討已宣派股息）的訴訟時效為六年，而根據中國法律則為三年。相關訴訟時效到期前，公司不得行使權力沒收任何未領取的股份股息。

## 暫停辦理股東名冊登記

《公司條例》規定，公司一年內暫停辦理股東名冊股份轉讓登記的時間不得超過三十(30)日（若干情況下可延長至六十(60)日）。除法律另有規定外，股份轉讓不得在召開股東大會前二十(20)日內或派息基準日前五(5)日內辦理登記。



本附錄載有本公司於2023年5月11日通過的公司章程主要條文概要，並將於H股於香港聯交所上市之日起生效。本附錄主要目的在於為潛在投資者提供本公司的公司章程的概覽，故未必載有對於潛在投資者而言屬於重要的所有資料。

## 1. 股份和註冊資本

公司成立時的股份總數為12,000萬股，公司的股本結構為：普通股12,000萬股，無其他種類股份。

公司的股份採取股票的形式。

公司股份的發行，實行公開、公平、公正的原則，同種類的每一股份應當具有同等權利。

## 2. 資本增減和回購股份

### (1) 增加資本

公司根據經營和發展的需要，依照法律、法規的規定，經股東大會分別作出決議，可以採用下列方式增加資本：

- (i) 公開發行股份；
- (ii) 非公開發行股份；
- (iii) 向現有股東派送紅股；
- (iv) 以公積金轉增股本；
- (v) 法律、行政法規規定以及中國證監會批准的其他方式。

公司增資發行新股，按照公司章程的規定批准後，根據國家有關法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地的上市監管規則規定的程序辦理。

### (2) 減少資本

公司可以減少註冊資本。公司減少註冊資本，應當按照《公司法》以及其他有關規定和公司章程規定的程序辦理。

### (3) 購回股份

公司不得收購本公司股份。但是，有下列情形之一的除外：

- (i) 減少公司註冊資本；
- (ii) 與持有本公司股份的其他公司合併；
- (iii) 將股份用於員工持股計劃或者股權激勵；
- (iv) 股東因對股東大會作出的公司合併、分立決議持異議，要求公司收購其股份；
- (v) 將股份用於轉換公司發行的可轉換為股票的公司債券；
- (vi) 公司為維護公司價值及股東權益所必需。

公司收購本公司股份，可以通過公開的集中交易方式，或者法律、行政法規和中國證監會以及公司股票上市地證券監管機構認可的其他方式進行。公司因將股份用於員工持股計劃或者激勵計劃、將股份用於轉換公司發行的可轉換為股票的公司債券、公司為維護公司價值及股東權益所必需而收購本公司股份的，應當通過公開的集中交易方式進行。公司因前述第(i)及(ii)項規定的情形收購本公司股份的，應當經股東大會決議；公司因前述第(iii)、(v)及(vi)項規定的情形收購本公司股份的，可以依照公司章程的規定或者股東大會的授權，經三分之二以上董事出席的董事會會議決議。

公司收購本公司股份後，屬於減少公司註冊資本的，應當自收購之日起十日內註銷；屬於與持有本公司股份的其他公司合併，股東因對股東大會作出的公司合併、分立決議持異議，要求公司收購其股份情形的，應當在六個月內轉讓或者註銷；屬於將股份用於員工持股計劃或者股權激勵、將股份用於轉換公司發行的可轉換為股票的公司債券、公司為維護公司價值及股東權益所必需情形的，公司合計持有的本公司股份數不得超過本公司已發行股份總額的百分之十，並應當在三年內轉讓或者註銷。

### 3. 股份轉讓

發起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年內不得轉讓。公司公開發行股份前已發行的股份，自公司股票在證券交易所上市交易之日起一年內不得轉讓。

公司董事、監事、高級管理人員應當向公司申報所持有的本公司的股份及其變動情況，在任職期間每年轉讓的股份不得超過其所持有本公司同一種類股份總數的百分之二十五；所持本公司股份自公司股票在證券交易所上市交易之日起一年內不得轉讓。上述人員離職後半年內，不得轉讓其所持有的本公司股份。

### 4. 購買本公司股份的財務資助

公司或公司的子公司（包括公司的附屬企業）不得以贈與、墊資、擔保、補償或貸款等形式，對購買或者擬購買公司股份的人提供任何財務資助。

### 5. 股票和股東名冊

#### (1) 股票

同次發行的同種類股票，每股的發行條件和價格應當相同；任何單位或者個人所認購的股份，每股應當支付相同價額。

公司發行的股票，以人民幣標明面值，每股人民幣1元。

#### (2) 股東名冊

公司依據證券登記機構提供的憑證建立股東名冊，股東名冊是證明股東持有公司股份的充分證據。股東按其所持有股份的種類享有權利，承擔義務；持有同一種類股份的股東，享有同等權利，承擔同種義務。

境外上市H股股東名冊中，有關香港聯交所掛牌上市的股份持有人的股東名冊正本部分，應當存放於香港供股東查閱。

## 6. 股東的權利和義務

公司股東享有下列權利：

- (1) 依照其所持有的股份份額獲得股利和其他形式的利益分配；
- (2) 依法請求、召集、主持、參加或者委派股東代理人參加股東大會，並行使相應的表決權；
- (3) 對公司的經營進行監督，提出建議或者質詢；
- (4) 依照法律、行政法規及公司章程的規定轉讓、贈與或質押其所持有的股份；
- (5) 查閱公司章程、股東名冊、公司債券存根、股東大會會議記錄、董事會會議決議、監事會會議決議、財務會計報告；
- (6) 公司終止或者清算時，按其所持有的股份份額參加公司剩餘財產的分配；
- (7) 對股東大會作出的公司合併、分立決議持異議的股東，要求公司收購其股份；及
- (8) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地的上市監管規則或公司章程規定的其他權利。

## 7. 控股股東權利的限制

公司的控股股東、實際控制人不得利用其關連關係損害公司利益。違反規定給公司造成損失的，應當承擔賠償責任。

公司控股股東及實際控制人對公司和社会公眾股股東負有誠信義務。控股股東應嚴格依法行使出資人的權利，控股股東不得利用利潤分配、資產重組、對外投資、資金佔用、借款擔保等方式損害公司和社会公眾股股東的合法權益，不得利用其控制地位損害公司和社会公眾股股東的利益。

## 8. 股東大會

### (1) 股東大會召開的一般規定

股東大會是公司的權力機構，依法行使下列職權：

- (i) 決定公司的業務經營方針和投資計劃；
- (ii) 選舉和更換非由職工代表擔任的董事、監事，決定有關董事、監事的報酬事項；
- (iii) 審議批准董事會的報告；
- (iv) 審議批准監事會報告；
- (v) 審議批准公司的年度財務預算方案、決算方案；
- (vi) 審議批准公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- (vii) 對公司增加或者減少註冊資本作出決議；
- (viii) 對公司發行債券作出決議；
- (ix) 對公司合併、分立、解散、清算或者變更公司形式作出決議；
- (x) 修改公司章程及公司章程附件股東大會議事規則、董事會議事規則及監事會議事規則；
- (xi) 對公司聘用、解聘會計師事務所作出決議；
- (xii) 審議批准變更募集資金用途事項；
- (xiii) 審議股權激勵計劃和員工持股計劃；
- (xiv) 審議批准應由股東大會批准的擔保事項或資產購買、出售事項；
- (xv) 審議批准應由股東大會批准的對外投資事項；

(xvi) 審議批准公司股票上市地的上市監管規則規定的應由股東大會批准的關連交易；及

(xvii) 審議法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地的上市監管規則或公司章程規定應當由股東大會決定的其他事項。

股東大會可以授權或委託董事會辦理其授權或委託辦理的事項，包括但不限於在股東大會上受適用的法律、行政法規、部門規章、規範性文件及公司股票上市地的上市監管規則所限制，授予董事會一般性授權以發行、配發及處理額外股份，數量不超過已發行股份總數的20%（或適用的法律、行政法規、部門規章、規範性文件及股票上市地上市監管規則所規定的其他比例）。

股東大會分為年度股東大會和臨時股東大會。年度股東大會每年召開一次，應當於上一會計年度結束後的六個月內舉行。

有下列情形之一的，公司在事實發生之日起兩個月以內召開臨時股東大會：

- (1) 董事人數不足《公司法》規定人數或者公司章程所定人數的三分之二時；
- (2) 公司未彌補的虧損達實收股本總額三分之一時；
- (3) 單獨或者合計持有公司百分之十以上股份的股東請求時；
- (4) 董事會認為必要時；
- (5) 監事會提議召開時；及
- (6) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地的上市監管規則或公司章程規定的其他情形。

任何獨立董事均可向董事會提議召開臨時股東大會。就上述提議而言，董事會應當根據法律、行政法規及組織章程細則的規定，在收到提議之日起10日內書面答覆是

否同意召開臨時股東大會。如董事會同意召開臨時股東大會，將在董事會作出有關決議之日起5日內發出召開股東大會的通知。如董事會不同意召開臨時股東大會，應當說明理由。

監事會可向董事會提議召開臨時股東大會，並以書面形式向董事會提出。董事會應當依照法律、行政法規及組織章程細則的規定，自收到提議之日起10日內書面答覆是否同意召開臨時股東大會。

如董事會同意召開臨時股東大會，應當於董事會作出有關決議之日起5日內發出通知；通知中對原提議的變更須經監事會同意。

如董事會不同意召開臨時股東大會或自收到提議之日起10日內未作出書面反饋，視為董事會無法或未能履行召開股東大會的職責，監事會可以自行召開及主持召開臨時股東大會。

單獨或者合計持有公司百分之十以上股份的股東有權向董事會請求召開臨時股東大會並在會議議程中加入議案，前述請求應當以書面形式向董事會提出。董事會應當根據法律、行政法規和公司章程的規定，在收到請求後十日內提出同意或不同意召開臨時股東大會的書面反饋意見。

董事會同意召開臨時股東大會的，應當在作出董事會決議後五日內發出召開股東大會的通知，通知中對原請求的變更，應當徵得相關股東的同意。

董事會不同意召開臨時股東大會，或者在收到請求後十日內未作出反饋的，單獨或者合計持有公司百分之十以上股份的股東有權向監事會提議召開臨時股東大會，並應當以書面形式向監事會提出請求。

監事會同意召開臨時股東大會的，應在收到請求五日內發出召開股東大會的通知，通知中對原請求的變更，應當徵得相關股東的同意。

監事會未在規定期限內發出股東大會通知的，視為監事會不召集和主持股東大會，連續九十日以上單獨或者合計持有公司百分之十以上股份的股東可以自行召集和主持。

## (2) 股東大會的提案

提案的內容應當屬於股東大會職權範圍，有明確議題和具體決議事項，並且符合法律、行政法規和公司章程的有關規定。

公司召開股東大會，董事會、監事會以及單獨或者合併持有公司百分之三以上股份的股東，有權向公司提出提案。

單獨或者合計持有公司百分之三以上股份的股東，可以在股東大會召開十日前提出臨時提案並書面提交召集人。召集人在收到提案後，應當按照公司股票上市地的上市監管規則的要求發出股東大會補充通知，公告臨時提案的內容。

除前款規定的情形外，召集人在發出股東大會通知公告後，不得修改股東大會通知中已列明的提案或增加新的提案。

## (3) 股東大會的通知

在符合法律、行政法規有關規定及公司股票上市地的上市監管規則的前提下，公司召開年度股東大會，應當於召開21日前以書面通知各股東，臨時股東大會應當於會議召開15日前以書面通知各股東。

計算發出通知的期限時，不包括會議召開當日，也不包括通知發出當日。

發出股東大會通知後，無正當理由，股東大會不應延期或取消，股東大會通知中列明的提案不應取消。一旦出現延期或取消的情形，召集人應當按照公司股票上市地的上市監管規則的要求進行公告並說明原因。



#### (4) 股東大會的召開

股權登記日登記在冊的所有股東或其代理人，均有權出席股東大會。並依照有關法律、法規及公司章程行使表決權。

股東可以親自出席股東大會，也可以委託代理人代為出席和表決。

如該股東為香港不時制定的有關條例所定義的認可結算公司（或其代理人），結算公司有權委任代表或公司代表出席發行人的股東大會及債權人會議，而這些代表或公司代表須享有等同其他股東享有的法定權利，包括發言及投票的權利。

股東大會由董事長主持。董事長不能履行職務或不履行職務時，由半數以上董事共同推舉的一名董事主持。

監事會自行召集的股東大會，由監事會主席主持。監事會主席不能履行職務或不履行職務時，由半數以上監事共同推舉的一名監事主持。

股東自行召集的股東大會，由召集人推舉代表主持。

召開股東大會時，會議主持人違反議事規則使股東大會無法繼續進行的，經現場出席股東大會有表決權過半數的股東同意，股東大會可推舉一人擔任會議主持人，繼續開會。

個人股東親自出席會議的，應出示本人身份證或其他能夠表明其身份的有效證件或證明、股票賬戶卡；委託代理他人出席會議的，應出示本人有效身份證件、股東授權委託書。

法人股東應由法定代表人或者法定代表人委託的代理人出席會議。法定代表人出席會議的，應出示本人身份證、能證明其具有法定代表人資格的有效證明；委託代理人出席會議的，代理人應出示本人身份證、法人股東單位的法定代表人依法出具的書面授權委託書。

**(5) 股東大會的表決和決議**

股東大會決議分為普通決議和特別決議。

股東大會作出普通決議，應當由出席股東大會的股東（包括股東代理人）所持表決權的過半數通過。股東大會作出特別決議，應當由出席股東大會的股東（包括股東代理人）所持表決權的三分之二以上通過。

下列事項由股東大會以普通決議通過：

- (1) 董事會和監事會的工作報告；
- (2) 董事會擬定的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- (3) 董事會和監事會成員的任免及其報酬和支付方法；
- (4) 公司年度預算方案、決算方案；
- (5) 公司年度報告；
- (6) 除法律、行政法規規定、公司股票上市地的上市監管規則或者公司章程規定應當以特別決議通過以外的其他事項。

下列事項由股東大會以特別決議通過：

- (i) 公司增加或者減少註冊資本；
- (ii) 公司的分立、分拆、合併、解散和清算；
- (iii) 公司章程的修改；
- (iv) 公司在一年內購買、出售重大資產或者擔保金額超過公司最近一期經審計總資產百分之三十的；
- (v) 股權激勵計劃；

- (vi) 法律、行政法規或公司章程規定的，以及股東大會以普通決議認定會對公司產生重大影響的、需要以特別決議通過的其他事項；
- (vii) 公司股票上市地的上市監管規則所要求的其他需以特別決議通過的事項。

股東(包括股東代理人)以其所代表的有表決權的股份數額行使表決權，每一股份享有一票表決權。

公司持有的本公司股份並無表決權，且該部分股份不計入出席股東大會有表決權的股份總數。

股東大會審議有關關連交易事項時，關連股東不應當參與投票表決，其所代表的有表決權的股份數不計入有效表決總數；股東大會決議的公告應當充分披露非關連股東的表決情況。

## 9. 董事及董事會

### (1) 董事

董事由股東大會選舉或者更換，並可在任期屆滿前由股東大會解除其職務。董事任期3年，任期屆滿可連選連任。獨立董事每屆任期與其他董事任期相同，任期屆滿，連選可以連任，但是連任時間不得超過六年。

董事任期從就任之日起計算，至本屆董事會任期屆滿時為止。董事任期屆滿未及時改選，在改選出的董事就任前，原董事仍應當依照法律、行政法規、部門規章和公司章程的規定，履行董事職務。

董事可以由總經理或者其他高級管理人員兼任，但兼任總經理或者其他高級管理人員職務的董事以及由職工代表擔任的董事，總計不得超過公司董事總數的二分之一。

公司不設職工代表董事。

**(2) 董事會**

公司設董事會，對股東大會負責。

董事會由8名董事組成，其中獨立董事3名。任何時候獨立董事不得少於3人並應佔董事會總人數的1/3以上。

董事會設董事長一人。

董事會行使下列職權：

- (1) 召集股東大會，並向股東大會報告工作；
- (2) 執行股東大會的決議；
- (3) 決定公司的經營計劃和投資方案；
- (4) 制訂公司的年度財務預算方案、決算方案；
- (5) 制訂公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- (6) 制訂公司增加或者減少註冊資本、發行債券或其他證券及上市方案；
- (7) 擬訂公司重大收購、收購本公司股票或者合併、分立、解散及變更公司形式的方案；
- (8) 決定公司內部管理機構的設置和人員編製方案；
- (9) 決定聘任或者解聘公司總經理及其他高級管理人員，並決定其報酬事項和獎懲事項；根據總經理的提名，決定聘任或者解聘公司副總經理、財務總監等高級管理人員，並決定其報酬事項和獎懲事項；
- (10) 制定公司的基本管理制度；
- (11) 制訂公司章程的修改方案；
- (12) 管理公司信息披露事項；

- (13) 向股東大會提請聘請或更換為公司審計的會計師事務所；
- (14) 聽取公司總經理的工作匯報並檢查總經理的工作；
- (15) 決定公司委派子公司的董事、監事及相關高級管理人員；
- (16) 決定公司的年度薪酬預算方案；
- (17) 按照公司股票上市地的上市監管規則的規定決定需董事會決策的對外投資、收購出售資產、資產抵押、對外擔保事項、委託理財、關連交易、對外捐贈等事項；及
- (18) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地的上市監管規則或公司章程授予的其他職權。

董事會研究決策重大問題時，屬於公司黨委會參與重大問題決策事項範圍的，應當聽取公司黨委的意見。

董事不得違反本公司組織章程細則的規定，或未經股東或股東大會同意，與本公司訂立合同或進行交易。

股東大會有選舉及罷免董事及監事（並非職工代表）的職責及權力，並決定相關董事及監事的薪酬。

董事有權在股東大會或董事會會議授權的範圍內，在不違反本公司組織章程細則規定的情況下，將公司資金借予他人或以公司資產向他人提供擔保。

## 10. 董事會秘書

公司設董事會秘書，負責公司股東大會和董事會會議的籌備、文件保管以及公司股東資料管理，辦理信息披露事務等事宜。

董事會秘書應遵守法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地的上市監管規則及公司章程的有關規定。

公司董事會秘書應當是具有必備的專業知識和經驗的自然人，其主要職責是：

- (1) 保證公司有完整的組織文件和記錄；保存、管理股東的資料；協助董事處理董事會的日常工作；
- (2) 保證公司的股東名冊妥善設立，保證有權得到公司有關記錄和文件的人及時得到有關記錄和文件；
- (3) 作為公司與證券監管部門的聯絡人，負責組織準備和及時遞交監管部門所要求的報告和文件，確保公司依法準備和遞交有權機構所要求的報告和文件；負責接受監管部門下達的有關任務並組織完成；
- (4) 組織籌備董事會會議和股東大會，準備會議材料，安排有關會務，負責會議記錄，保障記錄的準確性，作好並保管會議文件和記錄，主動掌握有關決議的執行情況。對實施中的重要問題，應向董事會報告並提出建議；
- (5) 負責協調和組織公司信息披露事宜，建立健全有關信息披露的制度，參加公司所有涉及信息披露的有關會議，及時知曉公司重大經營決策及有關信息資料；
- (6) 負責公司股價敏感資料的保密工作，並制定行之有效的保密制度和措施。對於各種原因引起公司股價敏感資料外洩，要採取必要的補救措施，及時加以解釋和澄清，並通告證券監管機構；
- (7) 處理和協調公司與相關監管機構、中介機構以及媒體的公共關係；

- (8) 協調向公司監事會及其他審核機構履行監督職能提供必要的信息資料，協助做好對有關公司財務主管、公司董事和總經理履行誠信責任的調查；及
- (9) 履行董事會授予的其他職權以及法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地的上市監管規則要求具有的其他職權。

公司董事或者其他高級管理人員可以兼任公司董事會秘書。公司聘請的會計師事務所的會計師不得兼任公司董事會秘書。

當公司董事會秘書由董事兼任時，如某一行為應當由董事及公司董事會秘書分別作出，則該兼任董事及公司董事會秘書的人不得以雙重身份作出。

## 11. 監事會

董事、總經理和其他高級管理人員不得兼任監事。

監事的任期每屆為三年。監事任期屆滿，連選可以連任。

公司設監事會。監事會由3名監事組成，監事會設主席一人，由全體監事過半數選舉產生。監事會主席召集和主持監事會會議；監事會主席不能履行職務或者不履行職務的，由半數以上監事共同推舉一名監事召集和主持監事會會議。

監事會應當包括股東代表和適當比例的公司職工代表，其中職工代表的比例不低於三分之一。監事會中的職工代表由公司職工通過職工代表大會、職工大會或者其他形式民主選舉產生。

監事會主席的任免，應當經全體監事過半數表決通過。

監事會行使下列職權：

- (1) 應當對董事會編製的公司定期報告進行審核並提出書面審核意見；
- (2) 檢查公司財務狀況；
- (3) 對董事、高級管理人員執行公司職務的行為進行監督，對違反法律、行政法規、公司章程或者股東大會決議的董事、高級管理人員提出罷免的建議；
- (4) 當董事、高級管理人員的行為損害公司的利益時，要求董事、高級管理人員予以糾正；
- (5) 提議召開臨時股東大會，在董事會不履行《公司法》規定的召集和主持股東大會職責時召集和主持股東大會；
- (6) 向股東大會提出提案；
- (7) 依照《公司法》第一百五十一條的規定，對董事、高級管理人員提起訴訟；
- (8) 發現公司經營情況異常，可以進行調查；必要時，可以聘請會計師事務所、律師事務所等專業機構協助其工作，費用由公司承擔；及
- (9) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件及公司股票上市地的上市監管規則和公司章程規定的其他職責或權利。

## 12. 總經理和其他高級管理人員

公司設總經理一名，由董事會聘任或解聘。公司設副總經理若干名，由董事會聘任或解聘。

公司總經理、副總經理、財務總監、董事會秘書、總經理助理為公司高級管理人員。

總經理每屆任期三年，總經理連聘可以連任。



總經理對董事會負責，行使下列職權：

- (1) 主持公司的生產經營管理工作，組織實施董事會決議，並向董事會報告工作；
- (2) 組織實施公司年度經營計劃和投資方案；
- (3) 擬訂公司內部管理機構設置方案；
- (4) 擬訂公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具體規章；
- (6) 提請董事會聘任或者解聘公司副總經理、財務總監、總經理助理；
- (7) 決定聘任或者解聘除應由董事會決定聘任或者解聘以外的負責管理人員；  
及
- (8) 公司章程或董事會授予的其他職權。

總經理列席董事會會議。

總經理研究決策重大問題時，屬於公司黨委會參與重大問題決策事項範圍的，應當聽取公司黨委的意見。

### 13. 財務會計制度

公司依照法律、行政法規和國家有關部門的規定，制定公司的財務會計制度。

公司會計年度採用公曆日曆年制，即每年公曆1月1日起至12月31日止為一會計年度。

公司應當在每一會計年度終了時製作年度財務報告，並依法經審查驗證。

年度財務報告包括年度賬目及會計師就該等賬目作出的會計師報告，或財務摘要報告須於有關會計年度結束後4個月內及不遲於股東週年大會召開日期前至少21天送交每名股東及公司上市證券的每名其他持有人（非證券持有人）。

公司須於會計年度或年度財務報表有關的會計參考期間結束後六個月內，於股東大會年會提交年度財務報表。

公司還須就會計年度的首六個月編製中期財務報告，並依法經審查驗證。

中期財務報告應當在會計年度首6個月期間結束後的3個月內發送給公司的每名股東及其上市證券（非屬不記名證券）的每名持有人。

公司必須在每個會計年度結束後的3個月內按照公司股票上市地的上市監管規則的要求刊登初步業績的公告，有關初步業績的公告須以公司有關會計年度經與會計師協定同意的財務報表為基準。

公司必須在每個會計年度首6個月結束後的2個月內按照公司股票上市地的上市監管規則的要求刊登中期業績的公告。

財務會計報告應當在召開股東大會年會的二十一日前置備於公司，供股東查閱。

#### 14. 利潤分配

公司分配當年稅後利潤時，應當提取利潤的百分之十列入公司法定公積金。公司法定公積金累計額為公司註冊資本的百分之五十以上的，可以不再提取。

公司的法定公積金不足以彌補以前年度虧損的，在依照前款規定提取法定公積金之前，應當先用當年利潤彌補虧損。

公司從稅後利潤中提取法定公積金後，經股東大會決議，還可以從稅後利潤中提取任意公積金。

公司彌補虧損和提取公積金後所餘稅後利潤，按照股東持有的股份比例分配，但公司章程規定不按持股比例分配的除外。

股東大會違反前款規定，在公司彌補虧損和提取法定公積金之前向股東分配利潤的，股東必須將違反規定分配的利潤退還公司。

公司持有的本公司股份不參與分配利潤。

公司的公積金用於彌補公司的虧損、擴大公司生產經營或者轉為增加公司資本。但是，資本公積金將不用於彌補公司的虧損。

法定公積金轉為資本時，所留存的該項公積金將不少於轉增前公司註冊資本的百分之二十五。

公司股東大會對利潤分配方案作出決議後，公司董事會須在股東大會召開後兩個月內完成股利(或股份)的派發事項。

公司利潤分配政策為公司依法繳納所得稅和提取法定公積金、任意公積金後，按股東在公司持有的股份比例進行分配。

## 15. 本公司的解散與清算

公司因下列原因解散：

- (1) 公司章程規定的營業期限屆滿或者公司章程規定的其他解散事由出現；
- (2) 股東大會通過特別決議解散本公司；
- (3) 因公司合併或者分立需要解散；
- (4) 依法被吊銷營業執照、責令關閉或者被撤銷；及
- (5) 公司經營管理發生嚴重困難，繼續存續會使股東利益受到重大損失，通過其他途徑不能解決的，持有公司全部股東表決權百分之十以上的股東，可以請求人民法院解散公司。

公司因前述第(1)項解散的，可以通過修改公司章程而存續。依照前款規定修改公司章程，須經出席股東大會會議的股東所持表決權的三分之二以上通過。

公司因前述第(1)項、第(2)項、第(4)項、第(5)項規定而解散的，應當在解散事由出現之日起十五日內成立清算組，開始清算。清算組由董事或者股東大會確定的人員組成。逾期不成立清算組進行清算的，債權人可以申請人民法院指定有關人員組成清算組進行清算。

清算組在清算期間行使下列職權：

- (1) 清理公司財產，分別編製資產負債表和財產清單；
- (2) 通知、公告債權人；
- (3) 處理與清算有關的公司未了結的業務；
- (4) 清繳所欠稅款以及清算過程中產生的稅款；
- (5) 清理債權、債務；
- (6) 處理公司清償債務後的剩餘財產；及
- (7) 代表公司參與民事訴訟活動。

清算組應當自成立之日起十日內通知債權人，並於六十日內在報紙上公告。債權人應當自接到通知書之日起三十日內，未接到通知書的自公告之日起四十五日內，向清算組申報其債權。

清算組在清理公司財產、編製資產負債表和財產清單後，應當制定清算方案，並報股東大會或者人民法院確認。

公司財產在分別支付清算費用、職工的工資、社會保險費用和法定補償金，繳納所欠稅款，清償公司債務後的剩餘財產，公司按照股東持有的股份比例分配。

清算期間，公司存續，但不能開展與清算無關的經營活動。

公司財產在未按前款規定清償前，將不會分配給股東。

清算組在清理公司財產、編製資產負債表和財產清單後，發現公司財產不足清償債務的，應當依法向人民法院申請宣告破產。

公司經人民法院裁定宣告破產後，清算組應當將清算事務移交給人民法院。

公司清算結束後，清算組應當製作清算報告，報股東大會或者人民法院確認，並報送公司登記機關，申請註銷公司登記，公告公司終止。

## 16. 修改組織章程細則

有下列情形之一的，公司應當修改章程：

- (1) 《公司法》或有關法律、行政法規修改後，章程規定的事項與修改後的法律、行政法規的規定相抵觸；
- (2) 公司的情況發生變化，與章程記載的事項不一致；及
- (3) 股東大會決定修改章程。

## A. 有關本集團的進一步資料

### 1. 本公司成立

本公司於2015年9月7日在中國成立，並於2022年12月22日根據公司法改制為股份有限公司。本公司已於香港設立營業地點，地址為香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓，並於2023年7月10日根據公司條例第16部在香港註冊為非香港公司。林庚墀先生已獲委任為我們在香港代表本公司接收法律程序文件及通告的代理。其接收法律程序文件的地址為香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓。

由於我們在中國成立，故我們的公司架構及組織章程細則須受中國相關法律法規所規限。我們組織章程細則的相關條文載於本招股章程附錄六。中國法律法規若干相關方面的概要載於本招股章程附錄五。

### 2. 本公司的股本變動

截至我們的成立日期，我們的註冊股本為人民幣10,000,000元（已繳足）。

於2019年3月27日，我們的註冊股本由人民幣10,000,000元增至人民幣20,000,000元。

於2022年12月22日，本公司根據中國公司法改制為股份有限公司。改制完成後，本公司的股本為人民幣120百萬元，分為120,000,000股每股面值人民幣1.00元的股份。

在全球發售完成後，我們的股本將增至人民幣160百萬元，包括120,000,000股非上市股份及40,000,000股繳足或入賬列作繳足的H股，分別約佔我們股本的75%和25%。除上述者外，我們的股本自成立以來並無變動。

### 3. 回購股份的限制

有關本公司回購股份的限制的詳情，請參閱本招股章程附錄五「組織章程細則概要」。

#### 4. 股東於2023年5月11日舉行的本公司股東特別大會上通過的決議案

於本公司在2023年5月11日舉行的股東特別大會上，(其中包括)股東已通過以下決議案：

- (a) 發行每股面值人民幣1.00元的H股及有關H股於聯交所上市；
- (b) 待全球發售完成後，批准及採納組織章程細則(僅會於上市日期生效)，及授權董事會根據聯交所及中國相關監管機構的任何意見修訂組織章程細則；及
- (c) 授權董事會處理與(其中包括)執行H股發行及上市有關的所有相關事宜。

#### 5. 公司重組

我們進行了重組，有關詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構」。誠如我們的中國法律顧問所確認，截至最後實際可行日期，有關重組所需的所有必要備案及註冊均已於中國相關部門完成，並已取得所有適用監管批准。

#### 6. 我們子公司的詳情

下文載列我們子公司截至最後實際可行日期的若干資料：

序號	子公司名稱	股東身份	佔股權概約百分比
1.	園林公司	本公司	100%
2.	城發物業	本公司	100%
3.	城發商管	本公司	100%
4.	停車場公司	本公司	100%
5.	城發星家	城發商管	100%
6.	照明公司	本公司	100%
7.	城投物業	本公司	100%
8.	城投資產	城發商管	100%
9.	貴陽泓城 (附註1)	本公司	51%
		白雲城市發展	49%
10.	泓盈運達 (附註2)	城發物業	51%
		湖南水清木華	49%

附註：

1. 貴陽泓城剩餘49%的股權由獨立第三方白雲城市發展持有。
2. 泓盈運達剩餘49%的股權由獨立第三方湖南水清木華持有。

## 7. 子公司註冊股本變動

本公司的子公司於本招股章程附錄一所載會計師報告有所提述。除上文、會計師報告及「歷史、重組及公司架構」一節所述的子公司外，本公司並無其他子公司。

任何子公司的股本於緊接本招股章程日期前兩年內概無任何變動。

## B. 有關業務的進一步資料

### 1. 重大合約概要

我們已於緊接本招股章程日期前兩年內訂立以下屬或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 長沙城投資產經營有限責任公司與長沙市城市建設投資開發集團有限公司於2022年7月7日訂立的上海市房地產買賣合同，根據協議，長沙城投資產經營有限責任公司同意以人民幣5,674,280.6元（不含稅）的代價向長沙市城市建設投資開發集團有限公司轉讓位於上海市吳淞路308號2101室的房地產；
- (b) 長沙城投資產經營有限責任公司與長沙市城市建設投資開發集團有限公司於2022年7月7日訂立的上海市房地產買賣合同，根據協議，長沙城投資產經營有限責任公司同意以人民幣5,458,662元（不含稅）的代價向長沙市城市建設投資開發集團有限公司轉讓位於上海市吳淞路308號2102室的房地產；
- (c) 長沙城市物業發展有限公司與城發集團公司於2022年8月19日訂立的股權無償劃轉協議，根據協議，城發集團公司同意將其於長沙城發商業管理有限公司的100%股權無償轉讓予長沙城市物業發展有限公司；



- (d) 長沙城市物業發展有限公司與長沙城發智慧出行投資運營有限公司於2022年8月19日訂立的股權轉讓協議，根據協議，長沙城發智慧出行投資運營有限公司同意以代價人民幣9,872,133.52元將其於長沙市停車場投資建設經營有限公司的100%股權轉讓予長沙城市物業發展有限公司；
- (e) 燃氣不競爭承諾書；
- (f) 水業不競爭承諾書；
- (g) 控股股東不競爭承諾書；
- (h) 本公司、利亞德(香港)有限公司及中國國際金融香港證券有限公司於2024年4月25日訂立的基石投資協議，根據協議，利亞德(香港)有限公司同意按發售價認購總金額為16,000,000港元的H股(詳情載於本招股章程「基石投資者」一節)；
- (i) 本公司、湘正投資有限公司及中國國際金融香港證券有限公司於2024年4月25日訂立的基石投資協議，根據協議，湘正投資有限公司同意按發售價認購總金額為10,000,000港元的H股(詳情載於本招股章程「基石投資者」一節)；
- (j) 本公司、藍思科技(香港)有限公司及中國國際金融香港證券有限公司於2024年4月25日訂立的基石投資協議，根據協議，藍思科技(香港)有限公司同意按發售價認購總金額為16,000,000港元的H股(詳情載於本招股章程「基石投資者」一節)；
- (k) 本公司、香港嘉港貿易有限公司及中國國際金融香港證券有限公司於2024年4月25日訂立的基石投資協議，根據協議，香港嘉港貿易有限公司同意按發售價認購總金額為10,000,000港元的H股(詳情載於本招股章程「基石投資者」一節)；

- (l) 本公司、三安國際控股有限公司及中國國際金融香港證券有限公司於2024年4月25日訂立的基石投資協議，根據協議，三安國際控股有限公司同意按發售價認購總金額為15,000,000港元的H股（詳情載於本招股章程「基石投資者」一節）；
- (m) 彌償保證契約；及
- (n) 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，本集團為以下我們認為對我們的業務屬重大的商標的註冊擁有人：

序號	商標	申請編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	到期日
1.		6533064	44	城發商管	中國	2010年 5月7日	2030年 5月6日
2.		6533065	43	城發商管	中國	2010年 5月7日	2030年 5月6日
3.		6533066	39	城發商管	中國	2010年 7月21日	2030年 7月20日
4.		6533067	35	城發商管	中國	2010年 7月14日	2030年 7月13日

序號	商標	申請編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	到期日
5.		6533068	36	城發商管	中國	2011年 6月28日	2031年 6月27日
	太平街 TAIPING STREET						
6.		6533069	37	城發商管	中國	2010年 3月28日	2030年 3月27日
	太平街 TAIPING STREET						
7.	星家公寓	47265091	43	城發商管	中國	2021年 2月14日	2031年 2月13日
8.		306198490	35、36、 37、39、 44及45	本公司	香港	2023年 3月20日	2033年 3月19日
	泓盈集團 HOLLWIN						
9.		306405471	35、36、 37、39、 44及45	本公司	香港	2023年 11月21日	2033年 11月20日
	泓盈集團 HOLLWIN						
10.		306405462	35、36、 37、39、 44及45	本公司	香港	2023年 11月21日	2033年 11月20日
	泓盈運服 HOLLWIN CORP						

## (b) 域名

截至最後實際可行日期，本集團為以下我們認為對我們的業務屬重大的中國域名的註冊擁有人：

域名	註冊擁有人名稱	註冊日期	到期日
park0731.cn	停車場公司	2019年9月27日	2024年9月27日 <sup>(1)</sup>
park0731.com	停車場公司	2019年9月27日	2024年9月27日 <sup>(1)</sup>
csparking.net	停車場公司	2019年9月27日	2024年9月27日 <sup>(1)</sup>
hollwin.cn	本公司	2022年12月30日	2026年12月30日
hollwingroup.com	本公司	2023年2月23日	2027年2月23日
hollwingroup.cn	本公司	2023年4月7日	2027年4月7日
hollwin.com	本公司	2024年4月12日	2025年4月12日

附註：

(1) 該等域名將由本集團於屆滿日期前續期。

**(c) 軟件版權**

截至最後實際可行日期，本集團成員公司已於中國註冊以下我們認為對我們的業務屬重大的軟件版權：

序號	軟件	註冊擁有人	註冊編號	註冊日期
1.	物業智能化合同管理 信息系統V1.0	本公司	2022SR1290332	2022年8月25日
2.	物業運維巡檢管理系統 V1.0	本公司	2022SR1290333	2022年8月25日
3.	基於大數據的業主信息 管理系統V1.0	本公司	2022SR1290331	2022年8月25日
4.	能耗智能分析管理系統 V1.0	本公司	2022SR1031483	2022年8月8日
5.	水域一體化保潔 管理系統V1.0	城發物業	2022SR1359178	2022年9月16日
6.	照明智能控制管理 服務系統	本公司	2022SR1050218	2022年8月9日

序號	軟件	註冊擁有人	註冊編號	註冊日期
7.	物業消防遠程監控 管理系統V1.0	本公司	2022SR1036165	2022年8月8日
8.	電梯運行智能管理系統 V1.0	本公司	2022SR1031480	2022年8月8日
9.	基於物聯網的物業 監控管理系統V1.0	本公司	2022SR1040609	2022年8月8日
10.	社區環境監測系統V1.0	本公司	2022SR1035514	2022年8月8日
11.	區內一站式數據 運營平台V1.0	本公司	2022SR1035907	2022年8月8日
12.	物業裝飾裝修服務 管理系統V1.0	本公司	2020SR0010092	2020年1月3日
13.	物業管理材料倉 庫存儲軟件V1.0	本公司	2020SR0001223	2020年1月2日
14.	物業管理需求客戶 服務軟件V1.0	本公司	2020SR0008247	2020年1月2日

序號	軟件	註冊擁有人	註冊編號	註冊日期
15.	物業園林綠化維護 監控平台V1.0	本公司	2020SR0007728	2020年1月2日
16.	智慧安全應急平台V1.0	本公司	2019SR1136718	2019年 11月11日
17.	景觀亮化平台V1.0	本公司	2019SR1136720	2019年 11月11日
18.	能耗管理系統V1.0	本公司	2019SR1136724	2019年 11月11日
19.	檔案信息系統V1.0	本公司	2019SR1134702	2019年 11月10日
20.	會務管理系統V1.0	本公司	2019SR1134733	2019年 11月10日
21.	綠化維護設計自動化輔 助系統V1.0	城發物業	2023SR1732494	2023年 12月22日
22.	空置房管理運營綜合系 統V1.0	城發物業	2023SR1736030	2023年 12月22日
23.	秩序維護安全一站式服 務系統V1.0	城發物業	2023SR1734701	2023年 12月22日
24.	衛生保潔輔助集成系統 V1.0	城發物業	2023SR1756364	2023年 12月25日

序號	軟件	註冊擁有人	註冊編號	註冊日期
25.	會務管理組織調度自動化系統V1.0	城發物業	2023SR1735711	2023年 12月22日
26.	空置房管理數字化採集系統V1.0	城發物業	2023SR1749640	2023年 12月25日
27.	機電設備管理調試輔助系統V1.0	城發物業	2023SR1730000	2023年 12月22日
28.	車輛管理定位一站式服務系統V1.0	城發物業	2023SR1731941	2023年 12月22日
29.	能耗管理節能測試控制系統V1.0	城發物業	2023SR1734695	2023年 12月22日
30.	客戶管理維護集成系統V1.0	城發物業	2024SR0244277	2024年 2月7日
31.	智慧停車管理與服務系統V1.0	停車場公司	2024SR0206240	2024年 1月31日

**(d) 作品版權**

截至最後實際可行日期，本集團已於中國註冊以下我們認為對我們的業務屬重大的作品版權：

序號	作品版權	註冊擁有人	註冊編號	註冊日期
1.	泓盈集團logo	本公司	Guo Zuo Deng Zi-22023-F- 00145518	2023年7月17日

**(e) 專利**

截至最後實際可行日期，本集團已於中國註冊以下我們認為對我們的業務屬重大的專利：

序號	專利	類別	專利編號	註冊擁有人	註冊地點	申請日期	授權及公告日期 <sup>(1)</sup>	狀態	屆滿日期
1	停車控制機	設計	ZL 2023 3 0511921.4	停車場公司	中國	2023年8月11日	2024年3月19日	有效	2039年8月11日
2	車牌採集識別機	設計	ZL 2023 3 0511923.3	停車場公司	中國	2023年8月11日	2024年3月19日	有效	2039年8月11日
3	道閘	設計	ZL 2023 3 0511922.9	停車場公司	中國	2023年8月11日	2024年4月12日	有效	2039年8月11日

附註：

(1) 專利自授權及公告日期起開始生效。

**C. 有關董事、監事及主要股東的進一步資料****1. 權益披露****(a) 本公司董事、監事及最高行政人員於本公司及其相聯法團註冊股本的權益和淡倉**

緊隨全球發售完成後，概無本公司的董事、監事或最高行政人員在本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）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及第8分部須在H股上市後隨即知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉（包括其根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），



或根據證券及期貨條例第352條須在H股上市後隨即載入該條例所述登記冊內的權益或淡倉，或根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須在H股上市後隨即知會本公司的權益或淡倉。

**(b) 主要股東**

除本招股章程「主要股東」一節所披露者外，董事概不知悉任何人士（本公司的董事或最高行政人員除外）將於緊隨全球發售完成後於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向我們及聯交所披露的任何權益或淡倉，或於本公司附帶投票權的已發行股份中直接或間接持有10%或以上的權益。

**2. 有關董事及監事的進一步資料**

**(a) 有關董事及監事服務合約及委任函的詳情**

各董事及監事已與本公司訂立服務合約或委任函。這些服務合約和委任函的主要詳情包括（其中包括）：(a)服務期限；(b)可根據其各自的條款終止；及(c)爭議解決條款。服務合約及委任函可不時根據組織章程細則以及適用法律、規則及法規重續。

除上文所披露者外，概無董事或監事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約（不包括於一年內到期或僱主可於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合約）。

**(b) 其他**

- (i) 截至2023年12月31日止三個年度各年，概無董事、監事或本集團任何成員公司的任何前董事獲付任何金額，作為加入本公司或加入本公司後的獎勵；或作為失去本集團任何成員公司董事職位或任何其他有關管理本集團任何成員公司事務的職位的補償。
- (ii) 截至2023年12月31日止三個年度各年，概無董事或監事放棄或同意放棄收取任何酬金或實物利益的安排。

- (iii) 概無董事或監事在本公司的發起或在本公司建議收購的財產方面曾擁有或擁有權益，亦無任何人士為誘使彼等任何人成為董事或監事或使彼有資格成為董事或監事，或在其他情況下為了彼所提供與本公司的發起或組成相關的服務，而以現金或股份或以其他方式已支付或同意支付彼任何款額。

### 3. 已收代理費或佣金

除本節所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，概無董事、監事或名列本附錄「D.其他資料－6.專家資格及同意書」一節的任何人士就發行或出售本集團任何成員公司的任何股本而獲得任何佣金、折扣、代理費、經紀佣金或其他特別條款。

### 4. 董事及監事薪酬

截至2023年12月31日止三個年度各年，我們授予董事及監事的袍金、基本薪資、津貼、酌情花紅及退休福利供款的總額分別約為人民幣1.5百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣4.0百萬元。

根據現行安排，董事及監事於截至2024年12月31日止年度根據於本招股章程日期有效的安排有權向本公司收取薪酬（包括袍金、基本薪資、津貼、酌情花紅、退休福利供款及以股份為基礎的付款），合共約為人民幣3.4百萬元。

### 5. 免責聲明

- (a) 概無董事或監事或本附錄「D.其他資料－6.專家資格及同意書」指明的各方在本公司的發起中或於本集團任何成員公司於緊接本招股章程日期前兩年內所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (b) 除本節所披露者外，概無董事或監事為一家公司（當H股於聯交所上市後，該公司預期將於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露的權益）的董事或僱員；
- (c) 概無董事或監事或本附錄「D.其他資料－6.專家資格及同意書」指明的各方在任何於本招股章程日期存續且對本集團整體業務屬重大的合約或安排中擁有重大權益；

- (d) 除根據包銷協議外，概無本附錄「D.其他資料」6.專家資格及同意書」指明的各方：(i)於任何股份或我們的任何子公司的任何股份中擁有法定或實益權益；或(ii)擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利或購股權（不論可否依法執行）；
- (e) 據董事所知，概無董事、彼等各自的聯繫人或本公司股東（於本公司股本擁有5%以上的權益）於我們的任何五大供應商及五大客戶中擁有任何權益；及
- (f) 概無董事在與我們的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務（本集團的業務除外）擁有根據上市規則第8.10條須予披露的權益。

## D. 其他資料

### 1. 遺產稅

據我們的中國法律顧問所告知，中國目前並無徵收任何遺產稅。

### 2. 訴訟

我們概不知悉我們涉及現存或未了結的任何重大法律程序、申索或爭議，及據董事所知，我們並無尚未了結或面臨任何重大訴訟、仲裁或申索，致使我們的業務、財務狀況或經營業績可能受到重大不利影響。

### 3. 獨家保薦人

獨家保薦人已向聯交所申請批准我們根據全球發售發行的H股上市及買賣。中國國際金融香港證券有限公司符合上市規則第3A.07條規定的適用於保薦人的獨立標準。

保薦人將就擔任上市的獨家保薦人收取人民幣4,300,000元的費用。

### 4. 開辦費用

本公司並無產生任何開辦費用。

## 5. 發起人

本公司的發起人為城發集團公司及岳麓山公司。

除「歷史、重組及公司架構」一節所披露者外，緊接本招股章程日期前兩年內，我們並無就全球發售或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、證券或其他福利。

## 6. 專家資格及同意書

以下為提供本招股章程所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
中國國際金融香港證券有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
畢馬威會計師事務所	執業會計師 《會計及財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師
北京市通商律師事務所	本公司關於中國法律的法律顧問
北京德恒律師事務所	獨家保薦人及包銷商有關中國法律的法律顧問
中指研究院	行業顧問

上文指明的專家已就刊發本招股章程發出書面同意書，同意以本招股章程所載的形式及內容轉載其各自的報告及／或函件及／或意見及／或引述其名稱，而迄今並無撤回彼等各自的同意書。

## 7. 專家於本公司的權益

本附錄「-D.其他資料-6.專家資格及同意書」指明的人士概無在任何股份或本集團任何成員公司的股份中擁有實益或其他權益，亦不擁有可認購或提名人士認購本集團任何成員公司任何股份或證券的權利或購股權(不論可否依法執行)。

## 8. H股持有人的稅務

H股的出售、購買及轉讓須繳納香港印花稅。對各個賣方和買方徵收的現行稅率為所出售或轉讓的H股的代價或公平值(以較高者為準)的0.10%。

## 9. 約束力

倘根據本招股章程提出申請，本招股章程即具效力，令全部有關人士均受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條的所有適用條文(罰則除外)約束。

## 10. 其他事項

- (a) 緊接本招股章程日期前兩年內：
- (i) 概無發行或同意發行或建議繳足或部分繳足本公司或任何子公司的股份或借貸資本，以獲取現金或現金以外的代價；
  - (ii) 本公司或任何子公司的股份或借貸資本並無附帶期權或有條件或無條件同意附帶期權；
  - (iii) 並無就發行或出售本公司或任何子公司的任何股份或借貸資本而給予或同意給予任何佣金、折扣、經紀費用或其他特別條款；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任何子公司的任何股份而支付或應付佣金。
- (b) 董事確認：
- (i) 自2023年12月31日(即編製本集團最近期經審計綜合財務資料的日期)以來，本集團的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動；及
  - (ii) 於緊接本招股章程日期前12個月內，本集團的業務並無遭受任何中斷而可能或已經對本集團的財政狀況構成重大影響。
- (c) 本公司或其任何子公司並無創始人或管理層或遞延股份或任何債權證；

- (d) 本公司已作出一切必要安排以使H股獲納入中央結算系統進行結算及交收；
- (e) 本集團旗下公司目前概無在任何證券交易所上市或在任何交易系統交易；
- (f) 本公司並無未贖回的可換股債務證券或債權證；
- (g) 概無藉以豁免或同意豁免未來股息的安排；
- (h) 本公司的股本及債務證券(如有)概無於任何其他證券交易所上市或買賣，且目前並無尋求或擬尋求任何上市或批准買賣；
- (i) 本集團旗下的子公司概無中外合營企業或作為或以合作經營或契約式合營企業經營業務；及
- (j) 我們現時無意申請中外合資股份有限公司的身份，並預期毋須遵守中華人民共和國外商投資法。

## 11. 雙語文件

本招股章程的英文及中文版本依據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條訂明的豁免分開刊發。倘本招股章程的英文版本與中文版本存在任何差異，概以英文版本為準。

**A. 送呈香港公司註冊處處長文件**

連同本招股章程副本送呈香港公司註冊處處長登記的文件包括：

- (a) 本招股章程附錄六「法定及一般資料－D.其他資料－6.專家資格及同意書」所述同意書；及
- (b) 本招股章程附錄六「法定及一般資料－B.有關業務的進一步資料－1.重大合約概要」所述的各項重大合約副本。

**B. 展示文件**

下列文件的副本將於由本招股章程日期起計14日內（包括該日）刊發於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.hollwingroup.com](http://www.hollwingroup.com))：

- (a) 組織章程細則；
- (b) 從畢馬威會計師事務所收到的會計師報告，全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 從畢馬威會計師事務所收到的有關未經審核備考財務資料的報告，全文載於本招股章程附錄二；
- (d) 本集團於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度的經審核綜合財務報表；
- (e) 本招股章程附錄六「法定及一般資料－B.有關業務的進一步資料－1.重大合約概要」所述重大合約；
- (f) 本招股章程附錄六「法定及一般資料－C.有關董事、監事及主要股東的進一步資料－2.有關董事及監事的進一步資料－(a)有關董事及監事服務合約及委任函的詳情」所述的服務合約及委任函；
- (g) 我們的中國法律顧問北京市通商律師事務所就本集團於中國的業務營運出具的法律意見；

- (h) 本招股章程附錄六「法定及一般資料－D.其他資料－6.專家資格及同意書」所述的書面同意書；
- (i) 中國公司法及《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》，連同其非官方英文譯本；及
- (j) 中指研究院出具的行業報告。



