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

Ronshine Service Holding Co., Ltd
融信服務集團股份有限公司

（「**本公司**」）

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

的申請版本

警告

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

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

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

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

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

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

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

(f) 本文件不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；

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

(h) 本文件所述的證券非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；

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

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

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

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

重要提示

重要提示：*您如對本文件的任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。*

Ronshine Service Holding Co., Ltd
融信服務集團股份有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

[編纂]

[編纂]的[編纂]數目	**：**	**[編纂]股股份（視乎[編纂]行使與否而定）**
[編纂]數目	**：**	**[編纂]股股份（可予重新分配）**
[編纂]數目	**：**	**[編纂]股股份（可予調整和視乎[編纂]行使與否而定）**
[編纂]	**：**	**不高於每股[編纂][編纂]港元且預期不低於每股[編纂][編纂]港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費和0.005%聯交所交易費（須於申請時以港元繳足，多繳股款可予退還）**
面值	**：**	**每股股份0.01港元**
[編纂]	**：**	**[編纂]**

獨家保薦人

海通國際 HAITONG

[編纂]

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

本文件連同本文件附錄六「送呈公司註冊處處長文件」一段所列的文件已根據香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會與公司註冊處處長對本文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期[**編纂**]（代表[**編纂**]）與本公司將於[**編纂**]協定[**編纂**]。[**編纂**]預期將為[**編纂**]或前後，且於任何情況下不遲於[**編纂**]。[**編纂**]將不會高於每股[**編纂**][**編纂**]港元，且現時預期不會低於[**編纂**]港元。倘[**編纂**]（代表[**編纂**]）與本公司因任何原因而未能於[**編纂**]前協定[**編纂**]，則[**編纂**]將不會進行並告失效。

[**編纂**]並沒有亦不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且不得[**編纂**]、出售、抵押或轉讓，惟根據美國證券法和任何適用美國州證券法獲豁免遵守登記規定，或在受限於上述規定的交易中進行者除外。根據S規例，[**編纂**]僅於美國境外以離岸交易方式[**編纂**]和出售。

倘於[**編纂**]上午8時正前出現若干終止理由，[**編纂**]（代表[**編纂**]）將終止[**編纂**]根據[**編纂**]承擔的責任。該等理由載於本文件「[**編纂**]」。

倘[**編纂**]（代表[**編纂**]）終止其根據[**編纂**]承擔的責任，[**編纂**]將不會進行且將告失效。

預期時間表

[編纂]

預期時間表

[編纂]

預期時間表

[編纂]

目　錄

*本文件由融信服務集團股份有限公司僅就***[編纂]***刊發，並不構成出售任何證券的要約或招攬購買本文件根據***[編纂]***提呈發售的***[編纂]***以外任何證券的要約。本文件不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的要約或邀請。本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外的任何司法權區***[編纂]***[編纂]***或派發本文件。在其他司法權區派發本文件以及***[編纂]***[編纂]***須受限制，除非在有關司法權區適用的證券法准許的情況下向有關證券監管機關進行登記或獲其授權或豁免，否則不得進行有關活動。*

*您應僅依賴本文件和***[編纂]***所載資料作出投資決定。本公司並無授權任何人士向您提供有別於本文件所載者的資料。對於並非於本文件中載列或作出的任何資料或陳述，您均不得視為已獲本公司、獨家保薦人、***[編纂]***、[編纂]、[編纂]、[編纂]、彼等各自的任何董事、高級職員、代表、僱員、代理或專業顧問或參與***[編纂]***的任何其他人士或各方授權而加以倚賴。*

頁次

預期時間表 i

目錄 iv

概要 1

釋義 12

詞彙 25

前瞻性陳述 27

風險因素 29

豁免嚴格遵守上市規則規定和豁免遵守公司（清盤及雜項條文）條例 65

有關本文件和[編纂]的資料 71

目　錄

董事及參與[編纂]的各方 75

公司資料 80

行業概覽 82

監管概覽 92

歷史、重組及公司架構 109

業務 119

與控股股東的關係 192

關連交易 197

董事及高級管理層 203

主要股東 214

股本 216

財務資料 219

未來計劃和所得款項用途 282

[編纂] 291

[編纂]的架構和條件 302

如何申請[編纂] 313

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－溢利估計 III-1

附錄四－本公司組織章程和開曼群島公司法概要 IV-1

附錄五－法定和一般資料 V-1

附錄六－送呈公司註冊處處長及備查文件 VI-1

本概要旨在為您提供本文件所載資料的概覽。由於其為概要，因此並非載有全部可能對您而言屬重要的資料。您在決定投資[**編纂**]*前，應細閱整份文件。*

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

概覽

我們是中國一家發展迅速的全國性綜合物業管理服務商，為住宅和非住宅物業提供多元化物業管理服務。根據中指院的資料，按綜合實力(1)計，我們分別位列2020年中國物業服務百強企業第20名和2019年中國物業服務百強企業第24名。根據中指院的資料，我們於2019年為中國物業服務百強企業成長性10強之一，並於2020年為中國物業服務百強成長性領先企業之一。於2020年，我們獲中指院認可為中國物業服務百強企業服務質量領先公司之一和中國特色服務領先物業管理公司（2020年中國特色物業服務領先企業）（就以我們的[融御ROYEEDS]品牌提供的高端物業管理服務而言）之一。

我們在海峽西岸地區和長江三角洲地區的市場地位穩固，並快速擴展至中國市場其他地區。截至2020年6月30日，我們有100個在管項目和81個已簽約管理但尚未交付予我們的項目，覆蓋兩大主要地區和其他地區的41個城市，在管總建築面積約17.0百萬平方米，總簽約建築面積約34.3百萬平方米。

我們為住宅和非住宅物業（如政府和公共設施、辦公樓、商業綜合大樓、醫院、銀行、學校和工業園區）提供多樣化的物業管理服務。我們堅守「用心讓您滿意，努力讓您感動」的服務理念，致力於提供專業和優質的服務，並建立「有品質、有溫度、有愛」的社區，為顧客帶來更佳的生活體驗。為滿足若干客戶多元化的需求，我們於2017年推出[融御ROYEEDS]品牌，該品牌旨在為高檔的社區提供「精緻且有溫度」的服務。

我們已與融信中國集團建立長期合作關係，並於往績記錄期內為融信中國集團所開發的項目提供服務。於2016年，我們亦開始向獨立第三方房地產開發商所開發的項目提供物業管理服務。於2017年、2018年和2019年以及截至2019年和2020年6月30日止六個月，我們向融信中國集團開發的項目提供物業管理服務所產生的總收益分別為人民幣142.0百萬元、人民幣176.5百萬元、人民幣206.9百萬元、人民幣96.8百萬元和人民幣111.2百萬元，分別佔同期物業管理服務所產生總收益的79.9%、74.6%、72.6%、74.0%和67.3%。

附註：

(1) 中指院每年按綜合實力公佈中國物業服務百強企業排名。中指院通過評估各公司的相關關鍵因素（包括但不限於管理規模、經營績效、服務質量、發展潛力和社會責任）進行有關排名。我們根據收益和純利增長率進行的排名可能與按綜合實力進行的排名有所不同。更多詳情請參閱「行業概覽－中指院的背景及方法」。

我們的業務模式

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

- *物業管理服務*。我們向房地產開發商、業主和住戶提供多類物業管理服務。我們的物業管理服務主要包括清潔、安保、綠化、停車場管理和維修保養服務。我們的在管物業組合包括住宅和非住宅物業，其主要包括政府和公共設施、辦公樓、商業綜合大樓、醫院、銀行、學校和工業園區。
- *非業主增值服務*。我們向非業主（主要包括房地產開發商）提供一系列增值服務。我們的非業主增值服務主要包括(i)協銷服務；(ii)前期規劃、設計諮詢和交付前服務；及(iii)車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務，在此服務下我們會根據相關協議的條款按要求向客戶提供駕駛員與出行調度及日常管理服務。
- *社區增值服務*。我們向業主和住戶提供多類社區增值服務。我們的社區增值服務主要包括(i)社區購物服務（「和美生活」）；(ii)裝修與裝飾服務和家居維修服務（「和美易居」）；(iii)房地產代理服務（「和美租售」）；及(iv)場地固有資源業務，其主要包括在管住宅物業公用區域廣告和租賃。

下表載列所示期間按業務線劃分的總收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							（未經審核）			
物業管理服務	177,796	67.3	236,597	57.2	285,003	55.0	130,900	64.6	165,380	51.9
非業主增值服務	84,908	32.1	172,752	41.8	225,062	43.4	69,011	34.0	147,342	46.3
社區增值服務	1,465	0.6	4,300	1.0	8,367	1.6	2,766	1.4	5,681	1.8
總計	**264,169**	**100.0**	**413,649**	**100.0**	**518,432**	**100.0**	**202,677**	**100.0**	**318,403**	**100.0**

下表載列所示期間按客戶類別劃分的總收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							（未經審核）			
按客戶類別劃分的總收益明細										
融信中國集團	54,170	20.5%	134,820	32.6%	156,735	30.2%	36,084	17.8%	106,704	33.5%
融信中國集團合營企業和聯營公司[1]	4,615	1.7%	13,642	3.3%	27,885	5.4%	13,115	6.5%	16,749	5.3%
第三方[2]	205,384	77.8%	265,187	64.1%	333,812	64.4%	153,478	75.7%	194,950	61.2%
總計	264,169	100.0%	413,649	100.0%	518,432	100.0%	202,677	100.0%	318,403	100.0%

附註：

(1) 指(i)融信中國集團於當中並無持有控股權益的融信中國集團合營企業和聯營公司以及(ii)由歐先生實益擁有的公司。

(2) 指房地產開發商（融信中國集團和其合營企業和聯營公司以及一家由歐先生控制的公司除外）、業主及／或住戶。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽本文件資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

下表載列截至所示日期我們的在管總建築面積，以及於所示期間按房地產開發商類型劃分的物業管理服務所得收益明細：

	截至12月31日或截至該日止年度									截至6月30日或截至該日止六個月					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
	千平方米	*人民幣千元*	*%*	*千平方米*	*人民幣千元*	*%*	*千平方米*	*人民幣千元*	*%*	*千平方米*	*人民幣千元*	*%*	*千平方米*	*人民幣千元*	*%*
										(未經審核)					
由融信中國集團開發的項目[1]	5,712	141,984	79.9	5,966	176,488	74.6	8,616	206,903	72.6	7,438	96,814	74.0	9,263	111,226	67.3
共同開發項目	25	567	0.3	391	4,074	1.7	598	8,431	3.0	391	3,643	2.8	852	5,460	3.3
獨立第三方房地產開發商開發的項目	3,790	35,245	19.8	4,210	56,035	23.7	6,665	69,699	24.4	6,270	30,443	23.2	6,892	48,694	29.4
總計	**9,527**	**177,796**	**100.0**	**10,567**	**236,597**	**100.0**	**15,879**	**285,003**	**100.0**	**14,099**	**130,900**	**100.0**	**17,007**	**165,380**	**100.0**

附註：

(1) 指由融信中國集團開發的項目或融信中國集團於當中持有控股權益的物業。於2017年、2018年和2019年以及2019年和2020年首六個月，自融信中國集團（作為我們的客戶）收取的收益分別為人民幣54.2百萬元、人民幣134.8百萬元、人民幣156.7百萬元、人民幣36.1百萬元和人民幣106.7百萬元。

下表載列我們截至所示日期的在管總建築面積和所示期間按物業類型劃分的物業管理服務所得收益明細：

	截至12月31日或截至該日止年度									截至6月30日或截至該日止六個月					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
	千平方米	*人民幣千元*	*%*	*千平方米*	*人民幣千元*	*%*	*千平方米*	*人民幣千元*	*%*	*千平方米*	*人民幣千元*	*%*	*千平方米*	*人民幣千元*	*%*
										(未經審核)					
住宅物業	5,914	104,126	58.6	6,017	129,491	54.7	8,790	149,589	52.5	7,405	69,648	53.2	9,834	87,807	53.1
非住宅物業	3,613	73,670	41.4	4,550	107,106	45.3	7,089	135,414	47.5	6,694	61,252	46.8	7,173	77,573	46.9
總計	**9,527**	**177,796**	**100.0**	**10,567**	**236,597**	**100.0**	**15,879**	**285,003**	**100.0**	**14,099**	**130,900**	**100.0**	**17,007**	**165,380**	**100.0**

憑藉我們穩固的市場地位、聲名遠播的品牌形象、範圍廣泛的項目組合和優質的服務，於往績記錄期，我們的總收益和純利一直能實現可觀的增長。我們的總收益由2017年的人民幣264.2百萬元增加至2019年的人民幣518.4百萬元，複合年增長率約為40.1%，而我們的純利由2017年的人民幣6.5百萬元增加至2019年的人民幣71.5百萬元，複合年增長率約為231.1%。我們的總收益亦由截至2019年6月30日止六個月的人民幣202.7百萬元增加約57.1%至2020年同期的人民幣318.4百萬元，而我們的純利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣24.7百萬元增加約65.5%至2020年同期的人民幣40.9百萬元。

由獨立第三方房地產開發商開發的項目的在管總建築面積由截至2017年12月31日的約3.8百萬平方米增至截至2018年12月31日的約4.2百萬平方米及截至2019年12月31日的約6.7百萬平方米，並進一步增至截至2020年6月30日的6.9百萬平方米。管理由獨立第三方房地產開發商開發的項目的所得收益由2017年的人民幣35.2百萬元增加59.0%至2018年的人民幣56.0百萬元，並進一步增加24.3%至2019年的人民幣69.7百萬元。我們的收益亦從2019年上半年的人民幣30.4百萬元增加60.0%至2020年同期的人民幣48.7百萬元。於往績記錄期，我們在管項目總數亦有所增加。由融信中國集團開發並由我們管理的項目總數由截至2017年12月31日的32個增加至截至2020年6月30日的61個；由我們管理的共同開發項目項目總數由截至2017年12月31日的兩個增加至截至2020年6月30日的四個；由獨立第三方房地產開發商開發並由我們管理的項目總數由截至2017年12月31日的28個增加至截至2020年6月30日的35個。

下表載列於所示期間我們按業務線劃分的毛利和毛利率：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
物業管理服務	33,615	18.9	46,323	19.6	65,542	23.0	30,146	23.0	38,319	23.2
非業主增值服務	25,576	30.1	66,010	38.2	98,360	43.7	30,284	43.9	53,957	36.6
社區增值服務	385	26.3	1,335	31.0	3,335	39.9	1,074	38.8	1,355	23.9
總計	**59,576**	**22.6**	**113,668**	**27.5**	**167,237**	**32.3**	**61,504**	**30.3**	**93,631**	**29.4**

於2017年至2019年，我們的毛利率呈上漲趨勢，主要由於非業主增值服務和社區增值服務的毛利率增加所致。我們的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的30.3%輕微減少至截至2020年6月30日止六個月的29.4%。

我們的競爭優勢

我們相信我們的成功主要有賴以下競爭優勢：

- 一家在海峽西岸地區和長江三角洲地區深耕並迅速擴展至中國其他經濟發達區域、業務快速增長的全國性綜合物業管理公司；
- 擁有多樣的物業類型和客戶以及差異化增值服務實現多元化收益來源以產生收入；
- 專注於大型中高端房地產項目開發的融信中國集團的鼎力支持和我們自獨立第三方獲得項目的實力；

- 優質的服務和卓越的客戶體驗提高我們的客戶滿意度和提升品牌價值；
- 廣泛應用智能信息技術系統以提升運營效率；及
- 經驗豐富的高級管理團隊和健全的人才培養體系支持我們達致可持續增長。

我們的業務策略

我們擬實施以下策略，以進一步鞏固我們於中國物業管理行業的市場地位：

- 通過進行戰略投資和收購，實現項目組合多元化和擴大我們的業務覆蓋範圍；
- 繼續推行我們的「1+N」發展戰略、擴展增值服務，並提供定製服務進一步拓展我們的收益來源；
- 專注於技術創新和進一步升級我們的智能信息技術系統，以盡量提高營運效益及提升客戶體驗；
- 憑藉我們於管理中高端物業方面的經驗進一步將我們的融御ROYEEDS品牌打造成為領先的高端物業的物業管理品牌；及
- 持續吸引、培訓和保有專業人才，並進一步改善內部人才培訓體系以支持業務快速擴張。

我們的客戶和供應商

我們的客戶群主要包括房地產開發商、業主、住戶和一家企業的下屬公司。於往績記錄期，我們的最大客戶為融信中國集團，我們向其提供物業管理服務、非業主增值服務和社區增值服務。於2017年、2018年和2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們向融信中國集團提供服務產生的收益分別約為人民幣54.2百萬元、人民幣134.8百萬元、人民幣156.7百萬元和人民幣106.7百萬元，分別佔我們總收益約20.5%、32.6%、30.2%和33.5%。於2017年、2018年和2019年以及截至2020年6月30日止六個月，來自五大客戶的收益分別約為人民幣111.7百萬元、人民幣214.2百萬元、人民幣271.2百萬元和人民幣175.1百萬元，分別佔我們同期總收益約42.3%、51.7%、52.3%和55.0%。有關更多資料，請參閱本文件「業務－客戶」。

就全部三條業務線而言，我們的供應商主要為位於中國並提供清潔、安保、綠化、若干維修保養服務和派遣勞工的外包商。於2017年、2018年和2019年以及截至2020年6月30日止六個月，向五大供應商作出的採購額分別約為人民幣19.5百萬元、人民幣20.3百萬元、人民幣19.5百萬元和人民幣11.6百萬元，分別佔我們同期採購總額約29.0%、22.2%、19.5%和18.5%。有關更多資料，請參閱本文件「業務－供應商」。

控股股東和關連交易

緊隨[**編纂**]和[**編纂**]完成（並未計及[**編纂**]是否已獲行使）後，融心一品和福美國際將合共直接持有本公司已發行股本的[**編纂**]%。融心一品和福美國際均由HSBC International Trustee Limited作為家族信託的受託人通過其特殊目的控股公司全資擁有。歐先生透過融心一品和福美國際控制本公司股東大會30%以上的投票權。因此，根據上市規則，歐先生、融心一品和福美國際為我們的控股股東。請參閱「與控股股東的關係」。

我們已與我們的關連人士訂立若干協議，有關協議於[**編纂**]後將構成上市規則第14A章項下的持續關連交易。請參閱「關連交易」。

主要財務資料概要

下文所載財務資料的歷史數據概要摘自本文件隨附的附錄一會計師報告所載的經審核合併財務報表（包括其附註）及「財務資料」所載資料，並應與其一併閱讀。我們的財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

合併全面收益表節選項目

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
收益	264,169	413,649	518,432	202,677	318,403
毛利	59,576	113,668	167,237	61,504	93,631
經營溢利	10,102	46,325	99,000	34,178	58,546
除所得稅前溢利	10,085	46,306	99,049	34,185	58,799
以下人士應佔年／期內全面收入總額：					
－本公司擁有人	6,050	36,372	70,036	22,706	38,363
－非控股權益	473	(2,576)	1,469	2,015	2,544
年／期內全面收入總額	**6,523**	**33,796**	**71,505**	**24,721**	**40,907**

於往績記錄期，我們的收益增加主要是由於來自物業管理服務的收益增加所致，該增幅主要由在管總建築面積增加和物業管理服務的地區性擴展所帶動，以及由於來自非業主增值服務的收益增加所致，該增幅整體上與我們的業務擴張一致。

於往績記錄期，我們的毛利分別為人民幣59.6百萬元、人民幣113.7百萬元、人民幣167.2百萬元和人民幣93.6百萬元。毛利整體上升基本上與上述收益增長一致。

合併資產負債表節選項目

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非流動資產	7,935	8,845	6,158	6,948
流動資產	149,296	220,267	376,229	438,905
總資產	157,231	229,112	382,387	445,853
本公司擁有人應佔權益	7,367	41,139	111,175	49,538
非控股權益	(1,772)	(4,348)	(2,879)	(335)
總權益	5,595	36,791	108,296	49,203
流動負債	150,036	191,814	273,711	395,519
總資產減流動負債	7,195	37,298	108,676	50,334
流動資產／(負債)淨值	(740)	28,453	102,518	43,386

我們錄得非流動資產由截至2017年12月31日的人民幣7.9百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣8.8百萬元和非流動資產由截至2018年12月31日的人民幣8.8百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣6.2百萬元，其後於截至2020年6月30日增加至人民幣6.9百萬元。非流動資產波動乃主要由於來自我們租賃辦公室租賃的使用權資產波動所致。有關更多詳情，請參閱「財務資料－合併資產負債表節選項目的說明」。截至2017年12月31日，我們錄得流動負債淨額人民幣0.7百萬元，主要是由於向第三方支付的其他應付款項人民幣58.7百萬元所致。我們於截至2018年和2019年12月31日

以及2020年6月30日錄得流動資產淨值，乃主要由於（其中包括）貿易和其他應收款項以及預付款項或現金和現金等價物隨著業務擴張而有所增加所致。有關詳情，請參閱「財務資料—流動資產和流動負債」。流動負債淨額狀況或會對我們的運營帶來若干風險。亦請參閱「風險因素—與我們業務和行業有關的風險—於往績記錄期我們錄得流動負債淨額。我們無法向您保證將來不會繼續面對流動負債淨額的情況，繼而可能令我們承受流動資金風險。」一節。

合併現金流量表節選項目

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *（未經審核）*	*人民幣千元*
經營活動所得／（所用）現金淨額	22,309	20,982	62,992	(20,602)	9,147
投資活動（所用）／所得現金淨額	(7,961)	(10,716)	(40,432)	31,439	(8,784)
融資活動所用現金淨額	(689)	(1,349)	(1,833)	(881)	(2,517)
現金和現金等價物增加／（減少）淨額	**13,659**	**8,917**	**20,727**	**9,956**	**(2,154)**
年／期初現金和現金等價物	27,818	41,477	50,394	50,394	71,121
年／期末現金和現金等價物	**41,477**	**50,394**	**71,121**	**60,350**	**68,967**

截至2019年6月30日止六個月，我們錄得經營活動所得現金流出淨額人民幣20.6百萬元，主要是由於(i)截至2019年6月30日的貿易和其他應付款項較截至2018年12月31日減少人民幣12.6百萬元；及(ii)貿易和其他應收款項以及預付款項增加人民幣35.3百萬元所致。我們截至2019年6月30日止六個月的投資活動所得現金流入淨額主要歸因於收購和出售按公平值計入損益的金融資產所得款項（分別為人民幣41.0百萬元和人民幣72.6百萬元）的綜合影響。

主要財務比率概要

下表載列我們截至所示日期或於所示期間的主要財務比率：

	截至12月31日或截至該日止年度			截至6月30日或截至該日止六個月
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
股本回報率[(1)] (%)	279.5	159.5	98.6	不適用
總資產回報率[(2)] (%)	4.8	17.5	23.4	不適用
流動比率[(3)]（倍）	1.0	1.1	1.4	1.1
資本負債比率[(4)] (%)	50.0	5.1	1.3	5.1

附註：

(1) 等於年內溢利除以截至該年／期初和該年／期末的總權益平均結餘再乘以100%。

(2) 等於年內溢利除以截至該年初和該年末的總資產平均結餘再乘以100%。

(3) 等於流動資產除以截至當日的流動負債。

(4) 等於計息借款總額（包括租賃負債）除以截至該期末的總權益再乘以100%。

有關上表主要財務比率的進一步分析，請參閱「財務資料－主要財務比率」。

[編纂]統計數據

下表統計數字乃基於以下假設得出：(i)[編纂]和[編纂]已完成及於[編纂]中發行[編纂]股股份；及(ii)並無行使[編纂]。

	按[編纂]每股[編纂][編纂]港元計算	按[編纂]每股[編纂][編纂]港元計算
股份市值	[編纂]港元	[編纂]港元
未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值(1)	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

(1) 未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值乃於作出「附錄二－未經審核備考財務資料」所述的調整後計算得出。

股息

截至2020年6月30日，我們已宣派應付股息人民幣100.0百萬元，其已於截至最後實際可行日期結清。我們並無固定股息政策。股息宣派由董事視乎我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息的法定及監管限制、未來前景以及董事可能認為有關的任何其他因素酌情決定。概不保證我們將能夠按董事會的任何計劃所載的金額宣派任何股息或根本無法宣派股息。我們目前並無任何股息政策或於不久將來宣派或派付任何股息的計劃。有關更多詳情，請參閱本文件「財務資料－股息」。

所得款項用途

假設[編纂]並無獲行使，並假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件封面頁載列的指示性[編纂]範圍的中位數），我們估計，經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]及其他估計開支後，我們將從[編纂]中收取的所得款項淨額約為[編纂]港元。我們擬按下文所載用途及金額使用[編纂]的有關所得款項淨額：

- 約[編纂]%（或約[編纂]百萬港元）將用於尋求選擇性戰略投資和收購機會，並進一步發展戰略合作夥伴關係以擴大我們業務規模和地理覆蓋範圍；
- 約[編纂]%（或約[編纂]百萬港元）將用於進一步多元化我們的項目組合及增值服務；
- 約[編纂]%（或約[編纂]百萬港元）將用於開發和升級我們運營所使用的硬件和軟件；
- 約[編纂]%（或約[編纂]百萬港元）將用於進一步發展以我們的[融御ROYEEDS]品牌向高端物業提供的物業管理服務；及
- 約[編纂]%（或約[編纂]百萬港元）將用作一般業務運營和營運資金。

有關更多資料，請參閱本文件「未來計劃和所得款項用途」。

近期發展及無重大不利變動

物業管理服務的近期發展

截至2020年6月30日，我們的簽約總建築面積約為34.3百萬平方米，而截至最後實際可行日期的簽約建築面積則為合共35.2百萬平方米，包括由融信中國集團開發的項目的簽約建築面積合共18.4百萬平方米、共同開發項目的簽約建築面積合共4.3百萬平方米和由獨立第三方房地產開發商獨家開發的項目的簽約建築面積合共12.5百萬平方米。截至最後實際可行日期，有關簽約總建築面積中，已交付予我們管理的總建築面積為17.7百萬平方米，包括由融信中國集團開發的項目的建築面積合共9.8百萬平方米、共同開發項目的建築面積合共1.0百萬平方米和由獨立第三方房地產開發商獨家開發的項目的建築面積合共6.9百萬平方米。董事確認，自2020年6月30日起及直至最後實際可行日期，由融信中國集團和其他第三方房地產開發商授出的新物業管理服務協議的重大條款與我們於往績記錄期訂立的協議條款相若。

COVID-19爆發

爆發COVID-19對我們業務運營的影響

2019年12月發現由新型冠狀病毒引致並由世界衛生組織(「世衛組織」)命名為COVID-19的呼吸道疾病爆發，並於2020年初蔓延至全球各地。於2020年3月11日，世衛組織宣佈COVID-19為大流行病。為應對COVID-19疫情，中國政府在全國實施多項措施，包括但不限於在多個城市採取出行限制和強制隔離措施、延長經營活動停業時間以及對受感染人士和被認為可能受感染的任何人士實施強制隔離要求。

截至最後實際可行日期，COVID-19疫情並未對我們的物業管理服務構成重大影響。自COVID-19爆發以來及截至最後實際可行日期，我們已簽約物業管理服務的物業並無重大延遲交付。據董事所深知，截至最後實際可行日期，我們的員工中概無COVID-19確診感染病例。我們部分非業主增值服務及社區增值服務受COVID-19爆發影響。於截至2020年6月30日止六個月，與2019年相比，我們來自(i)協銷服務；(ii)前期規劃、設計諮詢和交付前服務；及(iii)社區購物服務的毛利率有所減少。我們非業主增值服務的毛利率由2019年上半年的43.9%減少至2020年同期的36.6%，主要由於COVID-19疫情導致中國多個城市設有出行限制，一般獲我們提供該等服務的若干物業的規劃、建築及／或預售活動因而減慢，從而導致對我們的協銷服務以及前期規劃、設計諮詢和交付前服務的需求減少所致。有關更多詳情，請參閱本文件「財務資料－若干合併全面收益表項目的說明－收益－非業主增值服務所得收益」和「財務資料－若干合併全面收益表項目的說明－社區增值服務所得收益」。由於與2019年同期相比，我們於2020年上半年在非業主增值服務和社區增值服務收益方面錄得大幅增長，故我們相信上述影響就整體業務運營及財務表現而言並不重大。截至2019年和2020年6月30日止六個月，自提供非業主增值服務產生的收益分別為人民幣69.0百萬元和人民幣147.3百萬元，佔同期總收益的34.0%和46.3%。截至2019年和2020年6月30日止六個月，自提供社區增值服務產生的收益分別為人民幣2.8百萬元和人民幣5.7百萬元，佔同期總收益的1.4%和1.8%。整體而言，我們預期不會對財務狀況產生重大影響。

與零售和製造業等其他行業可能由於COVID-19爆發而在一段時間內廣泛甚至完全停止運營相比，鑒於我們業務運營的性質使然，董事認為本集團不得不暫停運營的風險甚微。基於上文所述，董事認為近期COVID-19的爆發預期不會對我們的運營和財務表現造成重大不利影響。在極不可能的情況下，由於COVID-19的爆發，無論是因為政府政策或我們無法控制的任何其他原因，導致我們被迫減少或暫停部分業務運營，我們估計截至2020年6月30日的現有財務資源（包括現金和銀行結餘以及**[編纂]**前將獲得償還的應收關連方款項）足以應付我們超過12個月的所需成本。我們亦估計，在上述不太可能發生的情況下，基於以下假設，除**[編纂]**所得款項的**[編纂]**%分配用作一般業務運營和營運資金外，本集團將自2020年7月1日起可維持財務可行性超過12個月。更多計算該等最壞情況的估計時所採用的主要假設的詳情，請參閱「業務－爆發COVID-19的影響－爆發COVID-19對我們業務運營的影響」。上述極端情況可能會或不會發生。上述分析僅供說明之用，而董事目前對有關情況的可能性的評估為輕微。COVID-19爆發的實際影響將視乎其後的發展而定；因此，其對本集團的相關影響可能屬董事的控制範圍以外，並超出我們估計和評估範圍。

我們對COVID-19爆發的應急計劃和應對措施

為應對COVID-19的爆發，我們已制定應急計劃並對所有在管物業採取加強衛生與預防措施。截至最後實際可行日期，我們實施該等加強措施所產生的總成本約為人民幣1.0百萬元。董事認為，在考慮到地方政府分發的醫療和清潔補給品以及扣減三個月社會保險供款款項等相關監管政策後，與加強措施相關的額外成本不會對我們截至2020年12月31日止年度的財務狀況產生重大影響。

COVID-19爆發對我們業務策略的影響

根據中指院的資料，預期COVID-19爆發將導致全國短期內出現一定程度的經濟放緩，但長遠而言不會影響地區宏觀經濟發展計劃，且疫情一旦得到有效控制之後，預期受影響城市的物業管理服務的需求前景將繼續保持樂觀。因此，我們認為於本文件「業務－業務策略」所討論的擴展計劃屬可行之舉，且我們不會因COVID-19爆發而更改本文件「未來計劃和所得款項用途」所披露**[編纂]**所得款項淨額用途。

無重大不利變動

經審慎周詳考慮後，除上述COVID-19疫情的影響外，董事確認，於往績記錄期後及截至本文件日期，我們的經營業績、財務狀況、債務、按揭、或然負債、擔保或前景並無重大不利變動。

不合規事宜

於往績記錄期，我們(i)未能為若干合資格僱員全額繳納若干社會保險和住房公積金供款；及(ii)於兩項在管物業向業主及／或住戶收取過高的電費。有關上述不合規事宜的更多資料，請參閱本文件「業務－法律程序與合規－合規」。

[編纂]開支

我們將就**[編纂]**承擔的**[編纂]**開支總額（包括**[編纂]**）估計為人民幣**[編纂]**元（基於指示性**[編纂]**範圍的中位數），其中人民幣**[編纂]**元預期將於**[編纂]**完成後入賬列作自權益扣減。餘下費用和開支人民幣**[編纂]**元已自或預期將自損益賬扣除，當中約人民幣**[編纂]**元已於截至2020年6月30日止六個月的合併全面收益表內扣除，而約人民幣**[編纂]**元預期將於往績記錄期末後和**[編纂]**完成後扣除。與籌備**[編纂]**有關的專業費用及／或其他開支為當前估計，僅供參考，而將予確認的實際金額可根據審核以及當時變量和假設的變動作出調整。董事預期，我們的**[編纂]**開支將不會對我們截至2020年12月31日止年度的財務表現產生重大不利影響。

風險因素

我們的運營涉及若干風險，當中部分非我們所能控制。該等風險可大致分類為：(i)與我們業務和行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與[**編纂**]有關的風險。一般與我們業務和行業有關的部分風險包括下列各項：

- 我們未必能按計劃實現未來增長；
- 我們無法向您保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務協議或重續現有物業管理服務協議，或根本無法取得或重續這些協議；
- 我們未來的收購未必會成功，而我們在將所收購業務與現有業務進行整合方面或會面臨困難；
- 我們的大部分收益來自融信中國集團，而融信中國集團為我們的關連人士且我們對其並無控制權；及
- 我們的大部分業務集中在海峽西岸地區和長江三角洲地區，若這些地區的政府政策或商業環境出現任何不利發展，我們的業務可能會受到不利影響。

該等風險並非可能影響股份價值的僅有重大風險。您應仔細考慮本文件所載的所有資料，尤其是，應評估就本文件「風險因素」所載的特定風險，以決定是否投資於我們的股份。

釋　義

於本文件內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義。若干技術詞彙於本文件「詞彙」一節中予以說明。

「會計師報告」	指	申報會計師發出的會計師報告，其全文載於本文件附錄一
「極致融享」	指	極致融享有限公司，於2020年5月20日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資下屬公司

[編纂]

「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於*[日期]*有條件採納並將於[**編纂**]後生效的組織章程細則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)，其概要載於本文件「附錄四－本公司組織章程和開曼群島公司法概要」
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「京津冀地區」	指	就本文件而言，中國一個渤海沿岸地理區域，包括北京、天津和河北省
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開放辦理業務的任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率

[編纂]

「開曼群島公司法」	指	開曼群島公司法(經修訂)(經不時修訂、綜合或補充)
「中央結算系統」	指	由香港結算設立和管理的中央結算及交收系統
「中央結算系統經紀參與者」	指	獲接納以經紀參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統結算參與者」	指	獲接納以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲接納以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統經紀參與者、中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本文件和作地區參考而言，除文義另有所指外，本文件所指的「中國」不包括台灣、澳門特別行政區和香港
「中指院」	指	中指研究院，我們的行業顧問
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

釋　義

「公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「本公司」	指	融信服務集團股份有限公司，於2020年4月14日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司
「公司法」或「中國公司法」	指	經2005年10月27日第十屆全國人民代表大會常務委員會修訂採納並於2006年1月1日生效的《中華人民共和國公司法》(經不時修訂、補充和以其他方式修改)，於2013年12月28日修訂並於2014年3月1日生效，以及於2018年10月26日進一步修訂並生效
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，及除文義另有所指外，指歐先生、融心一品和福美國際
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督和規管中國國家證券市場的監管機構
「彌償保證契據」	指	我們的控股股東以本公司(為其本身和作為其各下屬公司的受託人)為受益人訂立的日期為[日期]的彌償保證契據，以提供若干彌償保證，有關詳情載於「附錄五－法定和一般資料－D.其他資料－1. 稅項及其他彌償保證」
「董事」	指	本公司董事

「企業所得税」	指	中國企業所得税
「企業所得税法」	指	全國人大於2007年3月16日頒佈、於2008年1月1日生效並由全國人大常委會於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得税法》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「歐氏服務」	指	歐氏服務有限公司，於2020年4月16日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資下屬公司
「極端情況」	指	任何極端情況或事件，而發生有關情況或事件將造成香港日常業務營運過程中斷及／或可能影響[**編纂**]或[**編纂**]
「家族信託」	指	歐先生(作為財產授予人和保護人)於2020年8月18日成立並由HSBC International Trustee Limited擔任受託人的家族信託
「福建鼎誠」	指	福建鼎誠投資有限公司，一家於2012年8月21日於中國成立並由歐先生全資實益擁有的有限公司
「福美國際」	指	福美國際有限公司，於2020年4月6日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由Rongan Juxiang全資擁有，為控股股東之一
「國內生產總值」	指	國內生產總值

[**編纂**]

「大灣區」	指	就本文件而言，粵港澳大灣區，為中國一個地理區域，包括廣州、深圳、珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門、肇慶、香港特別行政區和澳門特別行政區

[編纂]

「本集團」或「我們」	指	本公司和其下屬公司，或(如文意所指)本公司成為其現時下屬公司的控股公司前期間的有關下屬公司，猶如其於當時為本公司下屬公司
「海通國際資本」或「獨家保薦人」	指	海通國際資本有限公司，一家根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為[編纂]的獨家保薦人

[編纂]

「香港財務報告準則」	指	會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「會計師公會」	指	香港會計師公會
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有限公司的全資下屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資下屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元

[編纂]

[編纂]

「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

[編纂]

「獨立第三方」	指	與任何董事、本公司、其下屬公司或彼等各自任何聯繫人(定義見上市規則)的最高行政人員或主要股東概無關連(定義見上市規則)的個人或公司

[編纂]

[編纂]

「共同開發項目」	指	由(i)融信中國集團與其他房地產開發商共同開發的物業項目，而融信中國集團並無於有關項目中持有控股權益和(ii)由歐先生實益擁有的公司開發的物業項目
「最後實際可行日期」	指	2020年10月25日，即本文件刊發前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期

[編纂]

「上市委員會」	指	香港聯交所董事會屬下的上市小組委員會

[編纂]

「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「併購規定」	指	由國務院國有資產監督管理委員會、商務部、國家稅務總局、國家市場監督總局、中國證監會和國家外匯管理局於2006年8月8日聯合頒佈並由商務部於2009年6月22日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》
「主板」	指	香港聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於香港聯交所GEM並與其並行運作

「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於[●]採納並將於[**編纂**]後生效的經修訂和重列的組織章程大綱（經不時修訂、補充或以其他方式修改），其概要載述於本文件附錄四
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住房和城鄉建設部」或「建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部或其前身中華人民共和國建設部
「歐先生」	指	歐宗洪先生，為董事長、我們的執行董事兼控股股東之一
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會

[**編纂**]

「其他地區」	指	就本文件而言，除海峽西岸地區和長江三角洲地區外的中國經濟區域，主要包括但不限於以下直轄市和城市：天津、成都、重慶、普洱、太原、青島、九江、南昌、長沙、鄭州、滄州、百色、河池、賀州、梧州、廣州和阜陽

「歐興途業」	指	上海歐興途業企業發展有限公司，於2020年7月2日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資下屬公司

[**編纂**]

「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「中國人民銀行基準利率」	指	中國人民銀行每日根據前一日中國銀行間外匯匯率及參考全球金融市場的現行匯率而設定的外匯交易匯率
「中國公認會計原則」	指	中國公認會計原則
「中國政府」	指	中國中央政府及所有政府分支機構（包括省、市及其他地區或地方政府單位）及有關政府機關或（按文義所指）上述任何機構及機關
「中國法律顧問」	指	通商律師事務所，為本公司就[**編纂**]在中國法律方面的法律顧問

「稅前扣除辦法」	指	由國家稅務總局和科技部頒佈並自2017年9月18日起生效的國家稅務總局、科技部關於加強企業研發費用稅前加計扣除政策貫徹落實工作的通知

[編纂]

「由第三方房地產開發商開發的項目」	指	由獨立於融信中國集團的第三方房地產開發商單獨開發的物業
「由融信中國集團開發的項目」	指	由融信中國集團透過其全資下屬公司開發的物業或融信中國集團與融信中國集團於當中持有控股權益的其他房地產開發商共同開發的物業
「省」	指	省或（按文義所指）省級自治區或中國政府直接管轄的直轄市
「S規例」	指	美國證券法S規例
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「重組」	指	「歷史、重組及公司架構－重組」所述本集團為籌備**[編纂]**而進行的重組
「申報會計師」	指	本公司的申報會計師羅兵咸永道會計師事務所
「Rongan Juxiang」	指	Rongan Juxiang Co., Ltd，由家族信託的受託人HSBC International Trustee Limited全資擁有，並於2020年4月28日在英屬處女群島註冊成立的特殊目的控股有限公司

「融心一品」	指	融心一品有限公司，於2020年4月6日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由Rongan Juxiang全資擁有，為控股股東之一
「融信中國」	指	融信中國控股有限公司，一家於2014年9月11日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：3301）。截至最後實際可行日期，其中一名控股股東歐先生間接持有融信中國股本的約66.02%
「融信中國集團」	指	融信中國及其下屬公司
「融信物業管理」	指	融信（福建）物業管理有限公司，於2004年7月5日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資下屬公司
「融信世歐」	指	融信世歐物業服務集團有限公司，於2011年4月29日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資下屬公司
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家市場監督總局」	指	中國國家市場監督管理總局，包括（按文義所指）其地方分局
「全國人大常委會」	指	全國人大常務委員會
「證券及期貨事務監察委員會」或「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	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0.01港元的普通股，其將以港元交易及於主板[**編纂**]

「股東」	指	股份持有人
「國家税務總局」	指	中華人民共和國國家税務總局

[編纂]

「國務院」	指	中華人民共和國國務院

[編纂]

「下屬公司」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「往績記錄期」	指	包括截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度以及截至2020年6月30日止六個月的期間
「美國證券法」	指	1933年美國證券法（經修訂）及據此頒佈的規則及規例

[編纂]

「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及歸其管轄的所有地區
「美國政府」	指	美國聯邦政府，包括其行政、立法及司法部門
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「增值税」	指	中國增值税

「海峽西岸地區」	指	就本文件而言，中國主要包含福建省、浙江省部分地區、江西省和廣東省的經濟區，包括但不限於以下城市：福州、廈門、寧德、三明、莆田、南平、泉州、漳州和龍岩

[編纂]

「長江三角洲地區」	指	就本文件而言，中國主要包含上海、浙江省部分地區和江蘇省部分地區的經濟區，包括但不限於以下直轄市和城市：上海、杭州、湖州、紹興、嘉興、舟山、金華、寧波、桐鄉、溫州、無錫、徐州、常州、蘇州、鎮江、南通和南京

[編纂]

除文義另有所指外，本文件所提述的「2017年」、「2018年」及「2019年」均指截至該年12月31日止財政年度。

本文件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。

本文件內中國實體、企業、國民、設施及法規的中文或其他語言的英文翻譯僅供識別。倘中國實體、企業、國民、設施及法規的中文名稱與其英文翻譯之間有任何不一致之處，概以中文名稱為準。

詞　彙

於本文件內，除非文義另有所指，本文件所用與我們和我們業務有關的若干技術詞彙的闡釋和釋義具有以下涵義。該等詞彙和其涵義未必與業界的標準涵義或用法一致。

「平均物業管理費」	指	已收加權平均物業管理費，按我們收取物業管理服務費的各物業的計算收益的建築面積計算
「商業物業」	指	就本文件而言，指定作商業用途的物業
「酬金制」	指	一種產生收益的模式，據此，我們每月就客戶所支付的物業管理費總額按比例收取費用
「公用區域」	指	住宅物業內的公用區域，例如（其中包括）大廳、走廊、樓梯、停車場、電梯和花園
「簽約建築面積」	指	本集團根據經營物業管理服務合約管理或將管理的建築面積，包括在管建築面積和未交付的建築面積
「建築面積」	指	建築面積
「包幹制」	指	我們物業管理業務線的一種產生收益的模式，據此，我們每月按預先釐定的每平方米物業管理費對所有單位（無論是否已出售）收費，即我們的僱員和外包商提供的所有物業管理服務的「全包」費用。房地產開發商、業主和住戶將須每月向我們分別就已出售和未出售的單位支付物業管理費
「重續率」	指	於期內已重續的物業管理服務合約數量除以同期已屆滿的物業管理服務合約數量

詞　彙

「住宅社區」或「住宅物業」	指	純住宅物業或含有住宅單位和非住宅性質的配套設施（如商業或辦公單位）的混合用途物業，但不包括純商業物業
「保留率」	指	我們截至期末的已簽約項目總數減我們同期不再管理的項目數量再除以我們截至同期已簽約項目總數
「計算收益建築面積」或「在管建築面積」	指	房地產開發商已交付或準備交付予業主的物業的建築面積，我們已就此收取有關我們履行合約義務提供服務的物業管理費
「平方米」	指	計量單位平方米
「物業服務百強企業」	指	由中指院刊發的中國物業服務企業的年度綜合實力排名，所依據的多項關鍵指標包括管理規模、經營表現、服務質量、發展潛力和社會責任
「未交付的建築面積」	指	房地產開發商尚未交付予業主的物業的總建築面積，我們尚未開始就其收取有關履行合約義務提供物業管理服務的物業管理費

前瞻性陳述

本文件載有若干關於本公司和其下屬公司的前瞻性陳述和資料。該等陳述和資料是基於管理層的信念、所作出的假設和現時所掌握的資料而作出。於本文件內，使用「旨在」、「預計」、「相信」、「能」、「繼續」、「能夠」、「預測」、「預期」、「日後」、「有意」、「應當」、「可能」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預料」、「估計」、「尋求」、「應該」、「將會」、「將」等詞彙和該等詞彙的否定語以及其他類似表述，在與本集團或管理層相關的情況下，均為前瞻性陳述。該等陳述反映管理層當前對未來事件、運營、流動資金和資金來源的觀點，其中若干觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述受若干風險、不明朗因素和假設影響，包括本文件所述的其他風險因素。我們強烈請您注意，依賴任何前瞻性陳述均會涉及已知和未知風險和不明朗因素。本公司面臨的風險和不明朗因素可能會影響前瞻性陳述的準確性，包括但不限於下列各項：

- 我們的運營和業務前景；
- 我們運營所在行業和市場的未來發展、趨勢和狀況；
- 我們的策略、計劃、目標和目的以及我們成功實施該等策略、計劃、目標和目的的能力；我們識別和整合合適收購目標的能力；
- 我們運營所在市場的整體經濟、政治和商業狀況；
- 全球金融市場和經濟危機的影響；
- 我們運營所在行業和市場的監管環境和整體前景改變；
- 我們控制或削減成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們的業務未來發展的規模、性質和業務潛力；
- 資本市場發展；
- 我們競爭對手的行動和發展；
- 我們運營所在行業和市場的利率、外匯匯率、股價或其他費率或價格的變動或波動；

- 本文件「業務」和「財務資料」各節有關價格趨勢、數量、運營、利潤率、整體市場趨勢、風險管理和匯率的若干陳述；及

- 本文件所載並非歷史事實的其他陳述。

本文件亦載有市場數據和基於多項假設作出的預測。該等市場未必會按市場數據所推斷的速率增長，或可能完全並無增長。倘市場未能按推斷速率增長，則可能會對我們的業務和股份市價造成重大不利影響。此外，由於中國經濟和物業管理行業急速變動的性質使然，有關市場增長前景或未來狀況的預測或估計存在重大不確定因素。倘任何基於市場數據而作出的假設被證實為不正確，則實際結果或會有別於基於該等假設作出的預測。

我們無法保證本文件的前瞻性陳述所述的交易和事件將如所述般發生，或根本不會發生。受多項因素（包括但不限於本文件「風險因素」一節所載的風險和不明朗因素）影響，實際結果可能與前瞻性陳述中所載的資料大不相同。您應閱讀本文件全文並知悉未來的實際業績可能與我們所預期者相差甚遠。本文件中所作出的前瞻性陳述僅與截至作出該等陳述當日或（倘從第三方的研究或報告中獲得）有關研究或報告日期的事件有關。由於我們的運營環境瞬息萬變，且當中可能不時出現新風險或不明朗因素，故您不應將前瞻性陳述視為對未來事件的預測而加以依賴。除法律所規定者外，我們並無義務更新任何前瞻性陳述以反映在作出陳述的日期之後出現的事件或情況（即使我們當時的情況可能已經改變）。

根據適用法律、規則和規例的規定，我們並無亦不承擔任何責任就新資料、日後事件或其他事項更新或以其他方式修訂本文件的前瞻性陳述。受該等和其他風險、不明朗因素以及假設影響，本文件所論述的前瞻性事件和情況未必會按我們預期的方式發生，甚或根本不會發生。因此，您不應過分依賴任何前瞻性資料。本節所載的警告聲明適用於本文件內所有前瞻性陳述。

*於決定投資[**編纂**]之前，有意投資者應仔細考慮下文所述各項風險和本文件所載所有其他資料，包括附錄一所載的會計師報告。任何這些風險均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績或前景造成重大不利影響。您應特別注意，我們是在開曼群島註冊成立的公司，而我們的主要業務在中國開展，受某些方面與其他國家有顯著區別的法律和監管環境監管。[**編纂**]的交易價可能因任何這些風險及現時未為我們所知的額外風險和不確定因素而下降，而您可能損失全部或部分投資。*

與我們業務和行業有關的風險

我們未必能按計劃實現未來增長。

我們一直尋求透過有機增長來擴充現有業務，以及在不同的業務線下多元化我們的服務來擴大我們的項目組合，獲取更多市場份額。截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日，已訂約管理項目總建築面積分別為14.8百萬平方米、20.6百萬平方米、27.4百萬平方米和34.3百萬平方米。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務」一節。然而，我們的拓展計劃乃基於對市場前景的評估，因此我們無法向您保證我們的評估將被證實為準確或我們能按計劃發展業務。我們的拓展計劃可能受到眾多因素（大部分因素超出我們的控制範圍）影響。這些因素包括但不限於：

- 中國整體經濟和社會狀況的變動，尤其是房地產市場和物業管理行業；
- 中國個人可支配收入的變動；
- 政府政策和法規變動；
- 物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務和其他服務的供需變動；
- 我們內部產生充足流動資金和取得外部融資的能力；
- 我們招聘和培訓合資格僱員的能力；

- 我們挑選合適可靠的外包商和供應商並與其合作的能力；
- 我們了解由我們提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務和其他服務的物業的業主和住戶需求的能力；
- 我們適應從未涉足的新市場的能力，尤其是我們能否適應這些市場的行政、監管、文化和稅務環境；
- 我們管理因意外自然災害、疫情、恐怖主義行動或戰爭所產生的任何問題的能力；
- 我們在新市場利用品牌知名度而在競爭中取勝的能力，尤其是與這些市場的現有參與者（其可能比我們擁有更多資源和經驗）競爭；及
- 我們改善管理、技術、運營和財務基礎的能力。

受不確定因素和有關風險（大部分因素和風險超出我們的控制範圍）影響，我們無法向您保證，我們將實現未來增長或能有效管理未來增長。如果我們的未來計劃未能取得積極成果，我們的業務、財務狀況、經營業績和增長前景可能會受到重大不利影響。

我們無法向您保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務協議或重續現有物業管理服務協議，或根本無法取得或重續這些協議。

我們相信我們擴大物業管理服務協議組合的能力對業務的可持續增長而言至關重要。於往績記錄期，我們一般透過參與招標取得新物業管理服務協議。物業管理公司的甄選受眾多因素影響，包括但不限於物業管理公司的服務質量、行業聲譽、定價水平和經營往績。我們無法向您保證我們將能夠按有利條款取得新物業管理服務協議，或可能根本無法取得物業管理服務協議。我們所作的努力可能受我們無法控制的因素影響，其可能包括（其中包括）整體經濟狀況變動、不斷變化的政府法規和物業管理行業的供需變動。

於往績記錄期，我們在物業開發早期與房地產開發商訂立前期管理服務協議。有關協議為過渡性協議，有助於將物業的法定和實際控制權由房地產開發商轉移至業主。前期物業管理服務協議通常將於業主委員會成立和新物業管理服務協議訂立後屆

滿。有關更多詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理服務協議」。成立業主委員會後及為對物業進行持續管理，我們須與業主委員會訂立新的物業管理服務協議。概不保證業主委員會將與我們而非與我們的競爭對手訂立新的物業管理服務協議。因此，我們可能因成立業主委員會而承受終止提供現有項目服務的風險。我們的客戶基於質量和成本等因素選擇我們，但我們無法向您保證，我們將始終能夠以對雙方有利的條款在上述因素之間取得平衡。

即使我們成功與業主委員會訂立物業管理服務協議，亦無法保證到期後其將重續這些協議。協議亦可能基於某些原因予以終止。此類情況下，除我們的物業管理服務外，我們將不再能夠為已終止對我們的聘用的住宅社區提供社區增值服務。於2017年、2018年和2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們物業管理服務協議的保留率分別為87.0%、71.4%、98.9%和99.0%。於2017年、2018年和2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們物業管理服務協議的重續率分別為38.5%、70.0%、92.3%和80.0%。我們無法保證我們將能夠覓得其他商機並以有利條款訂立替代物業管理服務協議，甚至可能根本無法訂立替代物業管理服務協議。此外，由於終止和不續約均會有損我們的聲譽，我們的品牌價值或會面臨重大不利影響。我們相信，我們的品牌價值對於我們取得新物業管理服務協議的能力至關重要。如若我們未能培育自身的品牌價值，我們於行業內的競爭力可能會降低，且我們的增長前景和經營業績可能會受到不利影響。

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

我們擬繼續評估相關機會，以收購其他物業管理公司及／或其他業務，並將其業務整合至我們的業務當中，以進一步擴大我們的業務規模和服務和地理覆蓋範圍。然而，概不保證我們將能夠物色到合適的機會。即使我們設法物色到合適的機會，我們亦可能無法按照有利條款或我們可接受的條款及時完成收購，或根本無法完成收購。如若我們無法確定合適的收購目標或完成收購，可能會對我們的競爭力和增長前景構成重大不利影響。

此外，收購和將所收購業務與我們現有業務進行整合亦涉及不確定性和風險，包括但不限於：

- 潛在的持續財務負擔以及不可預見或潛藏的負債；
- 無法將我們的業務模式或標準化運作流程應用於收購目標；
- 將所收購業務與我們現有業務整合的難度；
- 未能實現預期的目標、收益或把握機會增加收益；
- 未能保障和維持所獲得與品牌名稱及／或其他重大知識產權相關的權利；及
- 分散資源和管理層的注意力。

[**編纂**]所得款項的約[**編纂**]%（或[**編纂**]港元）將用於選擇性地把握戰略投資和把握收購機遇並進一步發展戰略合作夥伴。有關更多詳情，請參閱本文件「未來計劃和所得款項用途」。如我們未能發現合適的收購機遇或我們日後的收購交易因超出我們控制範圍的其他原因而未能完成，則[**編纂**]所得款項可能無法有效使用。

我們的大部分收益來自融信中國集團，而融信中國集團為我們的關連人士且我們對其並無控制權。

於往績記錄期，我們的大部分收益來自向融信中國集團開發的項目提供物業管理服務和向融信中國集團提供非業主增值服務。於2017年、2018年和2019年以及截至2019年和2020年6月30日止六個月，我們來自向融信中國集團開發的項目提供物業管理服務的收益分別為人民幣142.0百萬元、人民幣176.5百萬元、人民幣206.9百萬元、人民幣96.8百萬元和人民幣111.2百萬元，分別佔同期自物業管理服務產生的總收益的約79.9%、74.6%、72.6%、74.0%和67.3%。然而，我們對融信中國集團的管理策略並無控制權，亦無法控制影響其業務運營和財務狀況的宏觀經濟或其他因素。融信中國集團的業務或財務狀況或其各自開發和維護物業的能力有任何不利變動，可能會對我們獲得新的物業管理服務的能力產生重大不利影響。我們亦可能無法多元化發展客戶群。因此，我們無法向您保證，我們將能夠從替代來源獲得服務協議，以及時或以有利條款補足缺口，甚至可能根本無法補足，這可能對我們的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響。

我們的大部分業務集中在海峽西岸地區和長江三角洲地區，若這些地區的政府政策或商業環境出現任何不利發展，我們的業務可能會受到不利影響。

我們專注於經濟發達地區中人口密度高的城市，我們的大部分業務集中在海峽西岸地區和長江三角洲地區。截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日，我們分別在海峽西岸地區管理總建築面積約為8.8百萬平方米、9.8百萬平方米、11.6百萬平方米和11.6百萬平方米的物業，分別佔截至同一日期在管總建築面積的約92.1%、92.8%、73.1%和68.1%。我們來自海峽西岸地區的物業管理服務的收益分別佔我們於2017年、2018年和2019年以及截至2019年和2020年6月30日止六個月總收益的約64.6%、53.0%、46.0%、57.6%和37.6%。截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日，我們分別在長江三角洲地區管理總建築面積約為0.7百萬平方米、0.8百萬平方米、2.3百萬平方米和3.0百萬平方米的物業，分別佔截至這些日期我們在管物業總建築面積的約7.9%、7.2%、14.2%和17.8%。我們來自長江三角洲地區的物業管理服務的收益分別佔我們於2017年、2018年和2019年以及截至2019年和2020年6月30日止六個月總收益的約2.7%、4.2%、6.2%、5.8%和8.3%。由於這種集中情況，海峽西岸地區和長江三角洲地區若出現社會、經濟或政治方面的重大不利變動或發生天災或疫情，將會對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

我們或會面臨人工和分包成本波動，而人工和分包成本上升可能會損害我們的業務並降低我們的盈利能力。

中國的物業管理行業屬勞動密集型。於2017年、2018年和2019年以及截至2019年和2020年6月30日止六個月，我們的人工成本分別佔銷售成本總額的72.9%、75.1%、75.1%、72.6%和74.6%。我們委託第三方外包商提供安保服務、清潔服務、綠化服務和電梯維修保養服務等若干服務。同期，分包成本分別佔我們銷售成本總額的約14.6%、16.9%、15.0%、18.1%和16.5%。由於我們的人工和分包成本合共佔銷售成本的一大部分，我們相信控制並減少人工和分包成本以及其他經營成本來維持和提高利潤率對我們而言實屬重要。

我們因多種因素面對來自人工和分包成本上升的壓力，包括但不限於：

- *最低工資提高*。近年來，我們運營所在地區的最低工資普遍上升，直接影響我們的人工成本以及我們支付予第三方外包商的費用。

- *員工總數增加*。隨著我們業務的拓展，我們的物業管理員工、銷售與市場營銷員工和行政管理人員總數或會增加。我們亦可能需要保有並持續招聘合資格僱員，以滿足我們對人才日益增長的需求，此舉可能進一步增加我們的員工總數。員工總數增加亦將增加與(其中包括)招聘、薪資、僱員福利、培訓、社會保險和住房公積金供款相關的成本。

- *延遲實施技術解決方案、流程標準化和操作自動化，以及能夠減少我們對體力勞動的依賴和降低銷售成本的其他措施*。通常來說，對特定物業開展物業管理服務與對該物業實施任何技術解決方案、管理數字化、服務專業化、流程標準化和操作自動化措施以減少我們對體力勞動的依賴和降低服務成本之間存在時間偏差。於我們執行這些措施和升級前，我們減輕人工成本上升所造成的影響的能力有限。

我們無法向您保證我們能控制成本或提高效率。未能有效控制成本可能會對我們的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響。

我們通常按包幹制向客戶收取物業管理費，但可能無法有效地預測或控制我們提供物業管理服務的成本。

於往績記錄期，我們主要根據包幹制收費模式從物業管理服務中產生收益，其於2017年、2018年和2019年以及截至2019年和2020年6月30日止六個月分別佔自我們的物業管理服務產生的總收益的約99.8%、99.8%、99.8%、99.8%和99.8%。我們按包幹制以預先釐定的每月每平方米固定包幹價收取物業管理費，即所提供物業管理服務的「全包」費用。這些管理費不會隨著我們產生的實際物業管理成本金額而改變。我們確認為收益的金額為我們向業主或房地產開發商收取的所有物業管理費，而我們確認為銷售成本的金額為我們就提供服務而產生的實際成本。有關我們收費模式和相關會計政策的更多詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理費」和「財務資料－若干合併全面收益表項目的說明－收益－物業管理服務所得收益」。

如若我們在磋商和訂立我們的物業管理服務協議之前未能準確預測實際成本，且我們的收費不足以維持我們的利潤率，我們將無權向我們的客戶收取額外費用。因此，我們可能會遭受損失。截至2020年6月30日，我們有兩個在管虧損項目。於2017年、2018年、2019年以及2019年和2020年上半年，向該兩個項目提供物業管理服務所產生的毛損分別約為人民幣0.2百萬元、人民幣0.3百萬元、人民幣0.3百萬元、人民幣0.1百萬元和人民幣0.1百萬元。於2017年、2018年、2019年以及2019年和2020年上半年，我們從中錄得的總收益分別約為人民幣3.5百萬元、人民幣3.4百萬元、人民幣3.7百萬元、人民幣1.7百萬元和人民幣1.9百萬元，分別佔同期物業管理服務所產生總收益的約2.0%、1.5%、1.3%、1.3%和1.1%。我們亦無法保證我們將能夠在提供物業管理服務的過程中充分控制成本。我們所產生的任何損失均有可能會對我們的經營業績造成重大不利影響。

如若我們無法提高物業管理費率，且於扣除物業管理成本後仍面臨運營資金短缺，我們將削減成本以減少短缺。然而，我們未必能夠成功地透過包括減低人工成本的自動化措施和降低能源成本的節能措施在內的成本節約措施減少此類損失，而我們的成本節約措施可能會對我們的物業管理服務質量產生不利影響，轉而進一步減低業主向我們支付較高物業管理費的意願。有關事件會對我們的聲譽、盈利能力、經營業績和財務狀況產生不利影響。

我們面臨與第三方外包商向我們的客戶提供若干服務有關的風險。

我們將安保服務、清潔服務、綠化服務、電梯維修保養服務等若干物業管理服務委派予第三方外包商。於2017年、2018年和2019年以及截至2019年和2020年6月30日止六個月，我們的分包成本分別約為人民幣29.9百萬元、人民幣50.8百萬元、人民幣52.7百萬元、人民幣25.6百萬元和人民幣37.1百萬元，分別佔同期我們銷售成本總額的約14.6%、16.9%、15.0%、18.1%和16.5%。我們於挑選第三方外包商時考慮眾多因素，如服務質量、行業聲譽、牌照資質、價格、過往表現和行業經驗。我們亦對外包商採取日常內部檢查和客戶反饋評估等內部質量控制措施。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－供應商－外包商的選擇及管理」。然而，我們無法向您保證他們將始終按我們的期望行事。他們行事的方式可能與我們或我們客戶的指示、他們的合約責任以及我們的質量標準和運作程序相悖。我們亦可能無法如監管自身僱員一般對他們的表現進行直接有效的監管。因此，我們可能面臨須對就第三方外包商表現不佳負責的風險，包括但不限於訴訟、聲譽受損、業務中斷、服務協議終止或不再重續和客戶的金錢索賠。為監管或替換未按我們預期行事的第三方外包商，或減輕或賠償有關第三方外包商造成的損害亦將產生額外成本。

此外，我們可能無法於現有分包合約到期時重續這些合約，亦可能無法按有利條款及時尋找適合的代替外包商，或根本無法委聘代替外包商。我們對外包商維持頗具規模且經驗豐富的合資格團隊或更新他們資格並無控制權。如第三方外包商未能妥善及時履行他們的合約責任，我們的工程進度將中斷，我們可能因此違反與客戶訂立的合約。任何這些事件均可能對我們的服務質量、聲譽和表現以及我們的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響。

我們面臨與未能偵測並防範我們的僱員、外包商或第三方實施的欺詐、疏忽或其他不當行為（意外或其他）有關的風險。

我們已建立風險管理和內部監控系統，這些系統由政策和程序構成，我們相信這將有助於我們的業務持續取得成功。有關更多詳情，請參閱「業務－內部控制和風險管理」。然而，我們無法保證這些系統將始終使我們能夠及時有效地偵測、防範有關我們的僱員、外包商或第三方實施的欺詐、疏忽或其他不當行為（意外或其他）並就該等行為採取補救措施。這些行為包括盜竊、肆意破壞和招標過程中的賄賂等犯罪行為。

儘管我們對這些人士行為的控制有限，但我們可能被視為至少對其基於合約或侵權理由的行為負有部分責任。我們或會成為訴訟或其他行政或調查程序的被告或其中一名被告，並須就我們的客戶或第三方所遭受的傷害或損害承擔責任。如若我們無法從僱員、外包商或有關第三方收回相關支出，我們的業務、財務狀況和經營業績可能會遭受重大不利影響。我們亦可能會招致負面宣傳，令我們的聲譽和品牌價值受損。

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

我們向業主（尤其是在空置率相對較高的社區）收取物業管理費時可能會遇到困難。我們無法向您保證我們的收費措施將會奏效或能使我們準確預測未來的收繳率。截至2020年6月30日，我們的未收回貿易應收款項約為人民幣212.1百萬元。截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的平均貿易應收款項周轉天數分別為40天、59天、86天和103天。同期，物業管理費收繳率（以我們期內實收的物業

管理費除以同期累計應付予我們的物業管理費總額計算）分別為90.6%、94.4%、94.5%和90.0%。有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－合併資產負債表節選項目的說明－貿易和其他應收款項以及預付款項－貿易應收款項」一節。儘管我們力求通過多種收費措施收回逾期物業管理費，但我們無法向您保證這些措施將會奏效或能使我們準確預測未來的收繳率。

截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2019年和2020年6月30日，我們的貿易應收款項減值撥備分別為人民幣1.4百萬元、人民幣2.1百萬元、人民幣3.1百萬元、人民幣4.3百萬元和人民幣4.8百萬元。儘管管理層已根據可得資料作出估計和相關假設，如已獲知新資料，則須對這些估計或假設作出進一步調整。有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－合併資產負債表節選項目的說明－貿易和其他應收款項以及預付款項－貿易應收款項」一節。如實際可收回率低於預期，或如任何新資料導致我們過往作出的貿易應收款項減值撥備不足，我們或需計提額外的貿易應收款項減值撥備，這可能對我們的現金流狀況和我們滿足運營資金需求的能力造成不利影響，從而對我們的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響。

我們多樣化發展服務的策略規劃未必能如計劃般成功，因此我們的整體增長戰略未必會達致預期效果。

我們已通過提供不同的增值服務實現服務多樣化，滿足客戶（無論其為業主或非業主）不斷變化的需求。有關更多資料，請參閱本文件「業務－我們的業務模式」一節。具體來說，我們旨在進一步拓寬我們三大主要業務線（即物業管理服務、非業主增值服務和社區增值服務）下的業務範圍，包括但不限於提升現有服務和開拓機會，以可能與第三方合作提供新社區增值服務，如旅行社服務、搬家服務、老年人護理、社區保健服務、幼兒教育以及向企業和政府公共機關提供定製服務（例如批量購買、餐飲服務、專業設備的維修和維護服務以及會議及／或展覽的活動組織服務），目的在於提高服務接入性和改善用戶體驗，並計劃進一步吸引我們所管理物業的住戶以及當地供應商進一步使用。有關更多資料，請參閱「業務－業務策略」。

然而，我們的增值服務仍不斷擴展並倚賴項目情況和我們在相關本地市場積累的經驗而不斷改進。鑒於我們在若干地區的運營歷史相對較短、經驗不足，我們可能會面臨未知風險、開支增加和激烈市場競爭。我們無法向您保證能夠按計劃發展我們的業務。我們增值服務的發展潛能取決於我們能否持續吸引新用戶以及提高現有用戶的消費和重複購買率。我們未必能迎合消費者的多種偏好，或預測將會吸引現有潛在客戶的服務潮流。我們亦可能對新市場新業務比較陌生，無法有效將我們的新服務推

向新市場。推出新服務或進軍新市場，亦可能需要花費大量時間、資源和資金，以及訂立多個盈利能力目標。我們在提供新服務實踐方面的通曉程度或與戰略夥伴、第三方外包商和其他供應商之間關係的密切度亦可能不及我們在物業管理行業所達到的水平。我們或無法招募足夠的合資格人員幫助我們發展增值服務。此外，我們於相關行業可能不能像我們於物業管理行業一樣利用我們的品牌名稱，這可能導致我們在新市場上處於競爭弱勢。

此外，我們無法向您保證我們於增值業務的投資能及時收回，或根本無法收回，或我們的回報成果較其他類似公司更具競爭力。我們多樣化服務平台的發展和投資可能須受中國規管許可證審批和重續的法律法規所限。有關進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽－對公司其他主要業務的法律監管」。我們無法向您保證我們能准時取得或重續許可證，或根本無法取得或重續許可證。我們亦無法保證基於我們對市場前景和客戶喜好的前瞻性評估作出的未來戰略發展規劃能一直成功。不受我們控制的眾多因素亦可能影響我們的多樣化服務計劃，這些因素包括：中國整體經濟狀況變動、相關行業的政府政策和法規以及我們服務的供需變化。前述任何因素均可能對我們的聲譽、業務、現金流量、財務狀況和經營業績造成不利影響。

金融資產公平值的變動淨值與市場掛鈎，因而受到公平值計量的會計估計不確定性及估值技術所採用的重大不可觀察輸入數據所影響。

我們購買中國金融機構發行的理財產品，該等理財產品於我們的財務報表乃分類為按公平值計入損益的金融資產。於2017年、2018年和2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們自按公平值計入損益的金融資產產生淨收益分別為人民幣0.6百萬元、人民幣0.3百萬元、人民幣0.4百萬元和人民幣0.7百萬元，與截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日該等投資的公平值分別為人民幣23.0百萬元、人民幣32.5百萬元、人民幣73.0百萬元和人民幣82.4百萬元有關。請參閱「財務資料－合併資產負債表節選項目的說明－按公平值計入損益的金融資產」。該等金融資產乃按估值技術所採用的重大不可觀察輸入數據的公平值計量，且其公平值變動計入我們的合併收益表，因而直接影響我們的經營業績。我們無法保證日後將不再發生公平值虧損。倘我們產生重大公平值變動淨值，我們的經營業績、財務狀況和前景可能受到不利影響。

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

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

特別是，COVID-19病毒於2019年12月首次識別，而後在2020年初於全球擴散。於2020年3月11日，世衛組織宣佈COVID-19爆發為流行病。為應對COVID-19疫情，世界各地政府均施加了出行限制及／或封鎖以控制其傳播。儘管中國政府施加的大部分封鎖措施和有關限制已於2020年4月底解除，但中國和世界各地仍在實施多項限制以繼續抑制COVID-19的蔓延。COVID-19已蔓延全球，死亡人數和被感染人數繼續攀升。我們在中國的業務運營（包括在管物業）因有關出行和其他相關限制已遭受影響。有關詳情，請參閱本文件「業務－爆發COVID-19的影響」。因此，我們面臨若干風險，其中包括：

- 我們可能無法於近期按時向因COVID-19而封鎖的城市的房地產開發商、公共單位、業主和住戶收取物業管理費；
- 我們可能無法向中國政府實施封鎖或其他阻斷措施的城市的非業主提供如協銷服務等若干服務；
- 由於封鎖和其他阻斷措施，我們可能無法提供若干社區增值服務，如裝修與裝飾服務；
- 我們可能無法於近期在因COVID-19而封鎖的城市按計劃進行進一步擴張，且我們的招標或投標程序可能會延遲，此可能對我們的業務擴張產生不利影響；
- 我們的在管社區內的任何傳播可能損害我們的聲譽；
- 我們可能會因我們進行的預防措施及消毒工作而產生額外成本，可能導致根據包幹制收費蒙受虧損；

- 我們已簽約提供物業管理服務的物業可能會延遲交付；及

- 倘我們的任何員工疑似感染或已經感染疫病，我們可能會被要求隔離部分或全部員工或對社區進行消毒，以防止疾病擴散。

因此，任何這些因素和其他並非我們所能控制的因素可能對整體經濟環境帶來不確定性，進而導致以我們無法預測的方式損害我們的業務，對我們的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響。

我們易受中國物業管理和中國房地產行業監管環境變化的影響。

中國物業管理行業和我們的運營受規管中國物業管理和房地產行業相關監管措施的極大影響。具體而言，物業管理公司就物業管理服務可收取的費用受相關中國政府部門嚴格規管和監管。我們在業務運營過程中力求符合物業管理服務的監管體制。於2014年12月，國家發改委發佈《國家發展改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，規定有關省級部門放寬非保障性住房物業管理服務相關價格控制政策。保障性住房、房改房、老舊住宅小區的物業管理費和前期物業管理服務協議項下的管理費，由各省級價格主管部門會同住房和城鄉建設行政主管部門實行政府指導價。中國政府亦可能不時頒佈有關物業管理費的新法律和法規。有關進一步資料，請參閱本文件「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－物業管理企業的收費」一節。

我們預期住宅物業控價將逐步放寬。至今為止，我們的物業管理費須受有關部門通過的現行地方法規規限，以實施上文所述《國家發展改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》。政府對費用所施加的限制，加上不斷上漲的勞動力和其他運營成本，可能對我們的利潤造成負面影響。如若以包幹制方式管理物業，我們可能會面臨利潤率下跌。如若以酬金制方式管理物業，假如所收取的費用於扣除佣金後仍不足以補足物業管理開支，業主有法律責任予以補足。我們無法向您保證中國政府不會撤銷其政策，重新對物業管理費加以限制。在此情況下，我們的利潤率或因勞工、分包或其他相關成本增加而減少。我們亦無法向您保證我們能夠通過實施成本節約措施及時

有效地應對有關變動，亦無法保證我們能將任何額外成本轉嫁予客戶。中國政府亦可能突然頒佈可能對我們業務產生不利影響的新法律和法規。我們的合規和運營成本可能因此增加，進而對我們的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響。

我們亦須遵守與物業管理行業有關的若干其他法律和法規。例如，如我們未能遵守與我們物業管理服務若干方面有關的相關定價規定，我們可能會遭受處罰。於往績記錄期間，我們向我們管理的兩項物業的業主及／或居民收取過高的電費。我們被處以罰款合共約人民幣160,000元。有關更多詳情，請參閱本文件「業務－法律程序與合規－合規」。我們無法保證我們將能夠遵守與我們的服務定價有關的所有法律和法規。如我們因這些原因而被罰款或以其他方式受到處罰，我們的聲譽可能受損，並可能對我們的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響。此外，如日後我們就此類事件而面臨來自我們管理的物業的業主及／或居民的糾紛、索賠或投訴或無法及時解決或根本無法解決這些糾紛、索賠或投訴，我們可能會產生額外的費用，這可能對我們的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響。

此外，我們從物業管理服務賺取大部分收益。因此，我們的經營業績很大程度上取決於我們所管理社區的總建築面積和數量。同樣地，我們物業管理服務的增長潛力會受到中國房地產行業的間接影響。近年，中國政府已實施一系列措施，控制經濟增長。具體而言，中國政府已繼續推出多項限制性措施抑制房地產市場的投機行為。中國政府通過施行多項行業政策和其他經濟舉措，例如，對物業開發的土地供應加以控制、對外匯、物業融資、稅項和外商投資加以控制，對中國房地產行業的發展直接或間接帶來莫大影響。因此，中國政府可限制或減少物業開發活動、對商業銀行向物業買家授出貸款的能力施以限制、對物業銷售徵收額外稅項和徵費，以及影響我們所服務物業的交付時間和入住率。中國政府亦將根據宏觀經濟因素不時頒佈與中國房地產行業相關的新法律和法規。因此，物業整體需求可能下降，令物業管理服務和增值服務的整體增長速度放慢，進而影響我們的增長潛力和我們的業務擴張。

我們在物業管理市場面臨激烈競爭，如若我們未能成功與現有和新的競爭對手抗衡，我們的業務、財務狀況、經營業績和前景或會受到重大不利影響。

根據中指院的資料，中國物業管理行業競爭激烈、高度分散。有關競爭格局的更多詳情，請參閱本文件「行業概覽－競爭」一節。我們的主要競爭對手包括大型國家、地區和本地物業管理公司，彼等可能於地區和本地市場較我們擁有更雄厚的資本資源、更悠久的運營歷史、更好的往績記錄、更大的品牌或更高的知名度、更強的專業性和更豐富的經驗。我們認為，我們主要在業務規模、品牌知名度、財務資源、價格和服務質量等多種因素方面與競爭對手競爭。該等競爭對手可投放更多資源開發、宣傳、銷售和支援其服務，因此彼等可能比我們在爭奪客戶、融資、熟練管理人員和勞動力資源方面處於更有利的地位。除來自現有公司的競爭外，新晉公司亦可能進軍我們的現有市場或新市場。房地產開發商亦可能發展其自有內部物業管理業務或委聘其附屬服務提供商，這可能導致商機減少。如我們未能改善和發展自身以超越競爭對手，我們可能無法繼續進行有效競爭或維持或提升市場地位，而這可能會對我們的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響。

我們認為，我們現時的成功部分有賴於我們在提供物業管理服務方面的標準化運營。我們計劃精簡服務標準化慣例，以提高服務質量和穩定性以及駐點服務團隊的效率，同時降低成本。我們的競爭對手或會效仿我們的業務模式，可能令我們喪失超越競爭對手的競爭優勢。如我們未能脫穎而出且未能與現有和新競爭對手成功競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績和前景或會受到重大不利影響。

我們使用租賃物業的權利或會受到第三方質疑，或我們或會因所有權瑕疵被迫搬遷，或我們或須就未能登記租賃協議負責，這或會導致我們的運營中斷並使我們面臨罰款。

我們向第三方租賃若干物業，主要用於我們的業務運營和員工宿舍或將用作辦公室。截至最後實際可行日期，根據中國法律規定我們的租賃物業有69份租賃協議未向當地房屋管理部門登記。該等租賃物業被用作辦公場所和員工宿舍。有關我們所佔用物業業權的任何糾紛或申索(包括任何涉及指稱非法或無授權使用該等物業的訴訟)，可能要求我們搬遷我們正佔用該等物業的辦公室和員工宿舍。如我們的任何租賃因第三方或政府提出的質疑而遭終止或無法律效力，則我們將需物色替代物業並產生搬遷成本。任何搬遷均會干擾我們的運營並對我們的業務、財務狀況、經營業績和增長前

景造成不利影響。根據我們當前可得的資料，我們相信市場上能即時找到租金相若的替代物業，而估計總搬遷成本和時間並不重大。此外，概不保證中國政府將不會修改或修訂現有的物業法律、規則或規例而導致我們需要獲得額外的批文、執照或許可，或就我們獲得或保有我們所使用物業的相關所有權證書而實施更加嚴格的規定。

通過我們的社區增值服務及／或非業主增值服務推廣銷售的產品和服務所產生的損失或損害以及我們業務中可能招致法律責任和危害我們聲譽的其他事故如涉爭議，我們須承擔責任。

我們可能於業務過程中遭遇各種事故，或會對我們的業務經營造成重大不利影響。我們的社區增值服務，包括但不限於社區購物服務、裝修與裝飾服務、家居維修服務、房地產代理服務和場地固有資源業務。僱員或第三方外包商於提供維修保養服務時的疏忽大意可能招致申索。此外，根據《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國侵權責任法》以及其他相關中國法律和法規，我們可能因通過我們的社區增值服務及／或非業主增值服務轉售或宣傳產品或服務而承擔產品責任。例如，買方、監管機構或其他第三方可能指稱（其中包括）以下事項而對我們提出索償：(i)我們出售的產品或提供的服務或透過我們出售的產品或提供的服務的質量不符合規定的產品或服務質量；(ii)我們在所服務社區建立的服務中心就有關產品或服務發佈的廣告乃屬虛假、欺詐、誤導、誹謗、損害公眾福利或具有其他冒犯性；(iii)有關產品或服務乃屬有缺陷有傷害性且可能對他人有害；及(iv)有關營銷、通信或廣告侵犯其他第三方的所有權。發生該等事項可能對社區的物業造成損毀或破壞、人身傷亡和招致法律責任。如第三方供貨商違反產品質量和安全規定，可能導致我們被沒收相關收益、遭處罰或被責令終止出售有缺陷的產品。如該違規事宜被視為嚴重，我們出售該等產品的營業執照可能會被吊銷或撤銷，而我們可能被責令停業整頓。

由於我們業務過程中可能發生的上述事故，我們或須對客戶的人身傷害或財產損失負責。我們可能被要求召回產品，並可能因我們提供或宣傳的產品或服務的重大設計、製造或質量缺陷而面臨產品責任索賠。客戶可能不會依照產品使用說明書使用我們或他人通過我們提供或廣告的產品，這可能導致客戶受傷以及我們對有關傷害承擔責任。任何該等事件均可能對我們的品牌和聲譽以及有關產品或服務的適銷性造成重大損害，會對我們的業務、經營業績和財務狀況造成重大不利影響。

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

儘管我們於往績記錄期收益和溢利增長迅速，我們仍無法向您保證我們能夠於將來保持該增長。我們的盈利能力部分取決於我們能否控制成本和經營開支，而該等成本和經營開支可能隨著我們業務的拓展而增加。此外，我們可能會繼續投入大量資源發展我們的增值服務，該等服務需要大量資金、人員和技術支持。此舉可能對我們的短期盈利能力和現金流量造成負面影響。如我們的業務拓展被證實為無效，且我們無法增加收益，或如我們的成本和經營開支增速高於我們的收益，則我們的業務、財務狀況和經營業績可能受到負面影響。

與我們的遞延稅項資產的可收回性有關的不確定性，可能會對我們的經營業績產生重大不利影響。

截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2019年和2020年6月30日，我們分別錄得遞延稅項資產人民幣1.7百萬元、人民幣3.9百萬元、人民幣2.8百萬元、人民幣2.6百萬元和人民幣2.9百萬元。截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日，我們亦尚未就累計稅項虧損(分別為人民幣728,000元、人民幣185,000元、人民幣371,000元和人民幣236,000元)確認遞延稅項資產。我們對(其中包括)歷史經營業績、預期未來盈利和稅務規劃策略作出重大判斷和估計，藉此定期評估變現遞延稅項資產的可能性。具體而言，遞延稅項資產只能在未來應課稅溢利可能用以抵銷可動用但未動用稅項抵免時確認。有關更多詳情，請參閱本文件「財務資料－合併資產負債表節選項目的說明－遞延稅項資產」。然而，受整體經濟狀況和監管環境的不利發展等我們無法控制的因素影響，概不保證我們對未來盈利的預期準確，在此情況下，我們可能無法收回遞延稅項資產，繼而可能對我們的經營業績造成不利影響。

於往績記錄期我們錄得流動負債淨額。我們無法向您保證將來不會繼續面對流動負債淨額的情況，繼而可能令我們承受流動資金風險。

截至2017年12月31日，我們錄得流動負債淨額人民幣0.7百萬元，主要是由於貿易和其他應付款項增加以及合約負債增加所致，原因是我們收到了新交付物業預付物業管理費的預付款項。有關我們流動負債淨額的更多討論，請參閱本文件「財務資料－流動資產和流動負債」。我們無法向您保證我們日後將不會再錄得流動負債淨額。流動負債淨額狀況令我們面臨流動資金風險。我們日後的流動資金，支付貿易和

其他應付款項以及償還我們的借款（如有）將主要取決於我們從經營活動產生足夠現金流入的能力。如我們經歷自營運產生的現金流短缺，則我們的流動資金狀況可能受到重大不利影響，繼而可能影響我們執行業務策略的能力。如發生有關事件，我們的經營業績和財務狀況將受到重大不利影響。

如未按中國法規為僱員向社會保險及住房公積金作出足夠供款，可能遭受罰款。

於往績記錄期，我們未能為部分合資格僱員全額繳納若干社會保險和住房公積金供款。有關社會保險和住房公積金供款相關法律和規定的更多詳情，請參閱「監管概覽－中國有關勞動保障的法律監管」。截至2017年、2018年和2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們已分別計提人民幣0.4百萬元、人民幣0.7百萬元、人民幣4.6百萬元和人民幣5.4百萬元的撥備。截至最後實際可行日期，我們並無收到地方政府機關有關我們就現有及前僱員供款不足提出申索的任何通知。

根據相關中國法律及法規，倘我們未能按規定全額支付社會保險供款，相關中國當局可能會要求我們在規定時限內補繳欠繳的供款，而我們可能須繳交按每個延誤日未償還社會保險供款金額的0.05%計算的滯納金。倘我們未能於規定時限內支付有關款項，我們亦可能須繳交未償還社會保險金額一至三倍的罰金。有關更多資料，請參閱本文件「業務－法律程序與合規－合規」。我們無法保證有關地方政府機關不會要求我們限時繳納欠繳額或對我們徵收滯納金或其他費用或罰款，這可能對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

負面報道（包括互聯網上出現的關於我們、股東、聯屬人士、我們的品牌、管理、供應商和我們所供應產品和服務的負面資料）或會對我們的業務、聲譽和股份交易價格造成重大不利影響。

關於我們、股東、聯屬人士、我們的品牌、管理、供應商和我們所供應和產品服務的負面報道可能會不時出現。關於我們所管理物業、我們所供應產品和服務、業務經營和管理的負面評論可能會不時在網絡帖子和其他媒體來源出現，而我們無法向您保證日後不會出現其他類型的負面報道。舉例而言，如我們的服務未能使客戶滿意，客戶或會透過熱門社交平台傳播關於我們服務的負面言論。我們服務所涉的合作供應商還可能因其產品和服務質量或涉及該等供應商的其他公共關係事件而遭受負面

報道，這或會對彼等向我們進行產品或服務銷售造成不利影響，並間接影響我們的聲譽。任何該等負面報道（不論真實與否）均可能會對我們的業務、聲譽和股份交易價格造成重大不利影響。

我們在管物業的公用區域受損，可能會對我們的業務、財務狀況和經營業績造成不利影響。

我們在管物業的公用區域可能會因我們無法控制的事件而受到損害，包括但不限於自然災害、事故或故意損壞。雖然中國法律和法規規定，每個住宅社區均須設立專項基金用於支付公用區域的維修保養費用，但不能保證該等專項基金將有足夠的金額。如若因地震、洪水或颱風等自然災害或如火災等事故或有意損害而導致損壞，則受損程度可能相當嚴重。在某些時候，可能需要分配額外的資源來協助警方和其他政府機構調查可能涉及的犯罪行為。

作為物業管理服務商，我們可能會被視為須負責修復公用區域並協助開展任何調查工作。如若專項資金不足以彌補所涉及的所有成本，我們可能首先需要撥付自身的資源來補足差額。其後，我們將需要向業主收取差額。如若我們無法收取相關款項，我們的業務、財務狀況和經營業績可能會遭受重大不利影響。由於我們有意繼續發展業務，發生此類事件的可能性可能會隨著我們所管理物業數目的增加而上升。

我們面臨與第三方在線支付平台有關的中斷和安全風險（包括但不限於安全漏洞和身份盜用），可能導致我們的運營中斷和客戶投訴，並可能使我們面臨或會對我們的業務、財務狀況、經營業績和聲譽造成重大不利影響的訴訟風險。

我們通過多種付款方式收取付款，包括但不限於在線支付、自動支付或第三方支付平台。該等在線支付涉及信用卡號碼、個人資料和賬單地址等保密資料在公共網絡的傳輸。安全傳輸保密資料對於維持消費者信心至關重要。隨著在線支付方式日益普及，相關網絡犯罪活動亦可能增加。我們對第三方平台供應商採取的安全措施並無控制權。如這些第三方平台的安全性和完整性大打折扣，我們處理物業管理服務、社區增值服務和通過我們的服務平台提供的其他增值服務所得收益的能力可能面臨重大不利影響。此外，增加安全措施和加大安全力度以及強化於使用第三方支付平台期間的法律合規或會產生額外成本和開支，惟仍無法保證完全安全和合規。我們可能因未

能保護用戶保密資料而面臨與在線支付平台的安全漏洞有關的訴訟並可能須承擔責任。即便我們使用的在線支付平台並無出現安全漏洞，如出現互聯網或移動網絡安全漏洞，則在線支付平台的整體安全仍可能受到不利影響，並導致用戶不願進一步使用我們的服務。如保密資料或數據遭洩露、網絡安全或個人資料安全出現漏洞或個人資料出現其他盜用或誤用情況，包括未經事先和適當同意使用個人資料，均可能會令我們的業務經營中斷，令我們承受更高昂成本、訴訟和其他責任，從而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績和聲譽造成重大不利影響。

我們面臨與信息技術系統有關的中斷風險和安全風險，可能導致我們的運營中斷。

我們利用若干信息技術系統管理我們的運營。例如，我們使用兩個客戶端移動應用（即融e居和融e幫移動應用程序），以及時就我們客戶的要求與其進行對外交流及就客戶的要求與我們的僱員進行對內交流。同時，我們依賴面向客戶的融e居移動應用程序，以向客戶營銷我們提供的服務和推廣我們的品牌。此外，我們亦擁有內部信息技術系統，例如幫助我們收集、儲備和處理客戶信息的客戶關係管理系統及設備設施管理平台系統，以監察我們在管的若干物業的設施和設備的運作。有關更多資料，請參閱本文件「業務－質量控制－服務軟件」。然而，我們無法保證日後能杜絕由停電、計算機病毒、硬件和軟件故障、通訊故障、火災、自然災害、安全漏洞和其他有關信息技術系統的類似事項造成的破壞或干擾情況。如我們未能檢測出任何系統錯誤或故障、持續升級信息技術系統和網絡基礎設施，或採取其他措施提高信息技術系統效率，則可能出現系統中斷或延誤情況，並可能對我們的經營業績造成不利影響。此外，客戶端移動應用、內部移動應用、客戶關係管理系統和設備設施管理平台或任何其他客戶服務系統可能偶爾出現系統中斷和延誤，令我們的服務受阻或難以存取，妨礙我們及時向客戶作出回應或提供服務，這或會降低我們服務的吸引力，甚至給客戶招致損失，而客戶或會向我們提起法律程序。此外，我們修復受損的信息技術系統或遵守相關中國法律和法規下的任何相關數據保護規定可能須耗費巨資。

此外，我們無法保證我們目前維持的信息安保措施乃屬充分或我們的信息技術系統可抵擋第三方的入侵或防止第三方不當使用或違規。倘我們未能保障或防止未經授權獲取儲存於信息技術系統的客戶機密資料，我們可能遭受數據、軟件、硬件或其他

電腦設備故障、丟失或損壞，或任何有意或無意傳播電腦病毒以及類似事件或第三方行動，從而會對我們的業務造成重大不利影響。倘發生任何實際或視為違反信息技術系統安全的事件，我們客戶對我們安保措施有效性的信心會受損，而我們可能因有關事件或採取補救行動、支付調查成本及採取系統保護措施而喪失客戶及／或蒙受財務損失，發生上述任何情況均可能損害我們的聲譽，並對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。信息技術系統的故障或中斷以及機密資料的遺失或洩露可能會導致交易錯誤、處理效率低下以及損失客戶和銷售額。故此，我們的業務和經營業績可能面臨重大不利影響。

我們的成功取決於董事、高級管理層和其他合資格僱員的持續服務。

我們的持續成功很大程度上取決於董事、高級管理層和在物業管理與相關行業經驗豐富的其他合資格僱員的努力，如馬祥宏先生(擔任本集團執行董事兼首席執行官)；林怡女士(擔任本集團執行董事、首席財務官兼財務管理中心總經理)及蔡禮堂先生(擔任本集團副總裁並負責本集團戰略規劃、品牌建設、信息化建設和業務運營)。我們認為，彼等具備的專業技能和業內崇高地位將提高我們的實力和業績。如我們的合資格僱員出現大面積離任，而我們無法及時聘用和招納合適的替代人選，我們的業務、財務狀況和經營業績可能會受到重大不利影響。此外，我們業務的未來增長將部分取決於我們能否在各業務領域吸引和留任合資格人員(包括企業管理和物業管理人員)。如我們無法吸引和留任該等合資格人員，我們的發展將受到限制且我們的業務、財務狀況和經營業績可能會受到重大不利影響。有關更多資料，請參閱「董事及高級管理層」。

我們未能保護我們的知識產權可能會對我們的業務和競爭能力產生負面影響。

我們目前持有若干商標和域名。我們已在中國就「融信服務」商標提交申請，截至最後實際可行日期，有關申請已進入實質性審核階段。我們的知識產權是我們至關重要的商業資產，乃客戶忠誠度的關鍵和未來增長的重要要素。我們業務的成功實質上取決於我們持續利用我們的品牌名稱和商標來提升品牌知名度和開發商業品牌的能力。有關更多資料，請參閱本文件「業務－知識產權」一節。任何未經授權的複製或

對我們商品名稱或商標的侵權可能會降低我們的品牌價值以及我們的市場聲譽和競爭優勢。未獲授權的第三方可能會以損害我們聲譽和品牌名稱的方式使用我們的知識產權，例如提供低水平的服務或以不當方式處理客戶關係。

我們依賴商標、保密程序和合約條文以及法律註冊保護我們的知識產權。然而，我們概不保證該等措施可提供充分的保障。對未經授權使用專有資料行為的監管可能存在困難且費用高昂。此外，中國的知識產權相關法律和法規較大多數發達國家而言仍屬不成熟，因此，中國規管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍和法律效力存在不明朗因素且仍處於不斷變化中，而這可能使我們涉及重大風險。如我們未能發現未經授權使用或採取適當措施加強我們的知識產權，則可能對我們的業務、經營業績和財務狀況造成重大不利影響。

我們可能無法取得或重續我們業務經營所需的許可證、牌照、證書或其他相關中國政府批文。

我們須取得許可證、牌照和證書等若干政府批文或其他批文，方可提供服務。通常而言，只有在滿足若干條件的情況下，方可獲發或重續許可證、牌照和證書。我們無法向您保證，我們不會在滿足相關條件方面遇到障礙，以致我們延遲取得或重續，或無法取得或重續相關的政府批文。此外，我們預計，中國政府和相關部門將不時頒佈有關發放或重續條件的新政策。

我們無法保證相關新政策將不會對我們獲得或重續所需的許可證、牌照和證書造成意料之外的障礙，也無法保證我們將能夠及時克服該等障礙，甚至可能根本無法克服該等障礙。我們的許可證、牌照和證書遺失或未能取得或重續，可能會導致我們的業務運營停滯，並有可能對我們的業務和經營業績造成重大不利影響。

我們面臨與因提供車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務而產生的責任和與提供車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務有關的虧損有關的風險。

我們在提供車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務時可能會因我們的員工、客戶或第三方引起的交通事故、死亡、傷害或其他事件而承擔賠償責任。我們有關車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務的客戶為車輛提供了所需的交通意外險，而我們按規定為我們的僱員投購了個人責任意外險。有關更多詳情，請參閱本文件「業務－非業

主增值服務－車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務」。根據我們的中國法律顧問，按照《中華人民共和國侵權責任法》，如駕駛員並非車主，惟對交通事故負有責任的，由此產生的任何責任將首先在車輛交強險範圍內予以賠償，而駕駛員須承擔交強險未涵蓋的剩餘部分。倘車主對交通事故的發生有過錯的，車主應承擔交通事故所產生成本的相應責任。因此，我們有關車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務的保險政策（包括商業汽車責任險、交強險和駕駛員的人身意外傷害險）可能不足以補償我們的所有責任。倘我們面臨巨額無保險賠償或保險公司無力支付保險賠償，將對我們的業務、財務狀況和未來前景造成不利影響。此外，向保險公司索賠可能成本昂貴且費時，並需要我們的客戶合作，而即使有關索賠並無導致賠償責任，我們亦將承擔調查和辯護的費用。有關事件亦可能使我們遭受負面宣傳，這將增加我們的運營成本，並對我們的業務、財務狀況和未來前景造成不利影響。此外，我們的服務費乃以年內有關服務協議項下此類車輛駕駛、出行調度和維護服務的最高費用金額為準。因此，倘我們無法成功控制我們的成本或負債，我們可能面臨與提供車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務有關的虧損，從而可能對我們的財務狀況和經營業績造成重大不利影響。

我們的保險未必能充分涵蓋或根本無法涵蓋我們在日常運營過程中可能遭致的相關損失和負債。

我們認為，我們購買和維持的保單符合業內標準商業慣例，也符合相關法律和法規的規定。有關進一步資料，請參閱本文件「業務－保險」一節。然而，我們無法向您保證我們保險的保障範圍將足以或可涵蓋我們在日常業務過程（包括提供車輛駕駛、出行調度和車輛管理等服務）中可能產生的損害、負債或損失。

我們並無維持任何業務中斷保險或訴訟保險，這在中國市場乃慣常做法。此外，就業務中斷、地震、火災、颱風、水災、戰爭或內亂等導致的若干損失而言，中國並無基於商業可行條款的相關保險。如我們在保險不充足或沒有保險的情況下須對任何損害、負債或損失負責，則可能承擔重大成本和分散資源，會對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

我們可能會因未能遵守國家及地方環境、健康和安全標準而被處以罰款。

我們須遵守廣泛的、日益嚴格的環境保護、健康和勞動安全相關法律、法規和條例，違反該等法律、法規或條例將被處以罰款。尤其是，我們須遵守有關環境保護的

若干法律和法規。有關更多詳情，請參閱本文件「監管概覽－其他相關物業管理－相關法律和法規」。於往績記錄期，我們的一間下屬公司因未能遵守有關污水排放的相關規定而被罰款人民幣0.4百萬元。有關更多詳情，請參閱本文件「業務－職業健康、安全和環保事宜」。我們可能會因遵守相關法律和法規而產生額外費用，這可能會降低我們的利潤率，並對我們的經營業績造成重大不利影響。此外，如我們不得不延遲、調整和採取可能對我們的服務產生不利影響的其他行動，則我們的服務質量可能會受到影響，這可能會對我們的聲譽、業務和未來商機造成負面影響。

此外，隨著民眾的環保、健康和勞動安全意識日益增強，為符合外界期望，我們有時或需達到高於強制性規定的標準。我們無法保證未來不會出台更為嚴格的環境保護、健康和勞動安全規定或標準。我們亦無法向您保證我們的程序和培訓將完全符合所有相關環保和安全規定。如我們無法遵守現行或日後的環境保護、健康和勞動安全法律和法規，或無法就相關事項達到公眾預期，我們的聲譽或會受損，或我們可能面臨處罰、罰款或須採取整改措施，且我們的運營可能會暫停，前述任何一種情形均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績和發展前景造成重大不利影響。

我們於日常運營過程中或會不時牽涉法律和其他糾紛以及申索。

我們或會不時與我們向其提供物業管理服務的房地產開發商、業主和住戶產生糾紛並遭到申索。如其對我們的服務並不滿意，則亦可能產生糾紛。此外，如果業主認為我們的服務與約定的服務標準不符，其可能會對我們採取法律行動。再者，我們或會不時與我們業務所涉及其他各方產生糾紛並遭到申索，當中包括我們的第三方外包商、供應商和僱員，或於到訪我們的在管理物業時受傷或遭受損害的其他第三方。所有該等糾紛和申索均可能招致法律或其他程序或有損我們的公眾形象，可能令我們聲譽受損、產生巨額成本，並分散資源和管理層對業務活動的注意力。任何有關糾紛、申索或程序均可能會對我們的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響。

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

我們可能於日常業務過程中不時面臨競爭對手或第三方指控我們侵犯其知識產權的申索。就有關事項向我們提出的申索或法律程序，無論其是非曲直，均可能導致巨額成本，分散資本資源和管理層注意力。如果裁決結果不利，我們可能被迫支付巨

額的損害賠償金，或須向第三方尋求許可並一直以不利於我們的條款支付版權費。此外，無論我們勝訴與否，知識產權糾紛可能有損我們的品牌價值以及現有與潛在客戶對我們的印象以及我們的業內聲譽。

與在中國開展業務有關的風險

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

我們的主要業務、資產和運營均位於中國。因此，我們的業務、經營業績、財務狀況和前景在很大程度上受中國經濟、政治、社會和法律條件的影響。中國經濟在很多方面與大多數發達國家的經濟不同，其中包括結構、政府參與程度、發展水平、增長率、外匯管制和資源分配等。

自1978年以來，中國已經從計劃經濟轉變為市場經濟。雖然中國經濟在過去四十年中顯著增長，但在地理上和經濟的各個領域之間的增長一直不平衡。中國政府已採取各種措施鼓勵經濟增長，並指導資源配置。其中一些措施有利於中國整體經濟，但也可能對我們的經營產生負面影響。例如，我們的財務狀況和經營業績可能受到中國政府對資本投資的管制、價格管制或適用於我們的稅務法規或外匯管制的任何變動的不利影響。此外，許多改革措施屬前所未有或實驗性，預計會不時修改。其他政治、經濟和社會因素或會導致進一步調整。展望未來，我們的業務可能不時受到中國經濟轉型和法律環境的影響。特別是，對我們的服務和業務的需求、財務狀況和經營業績可能受到以下因素的不利影響：

- 中國政治不穩定或社會狀況發生變化；
- 法律、法規或政策或法律、法規或政策的解釋的變更；
- 可能採取措施控制通貨膨脹或通貨緊縮；
- 直接或間接影響中國資本市場的海外市場利率變化或市場干擾；
- 稅率或計稅方式的變化；及
- 對貨幣兑換和國外匯款施加額外限制。

此外，概無保證中國經濟過去數十年的顯著增長將繼續保持或以相同速度繼續保持。2017年5月，Moody's Investors Service自1989年以來首次下調中國主權信用評級，並將其前景從穩定轉為負面，理由是擔心該國債務水平上升以及對經濟增長放緩的預期。近年來，中美之間的貿易戰進一步減緩了中國經濟的增長，並引發全球經濟的不確定性。如貿易戰對中國經濟產生嚴重影響，客戶的購買力和需求或會受到負面影響。相關事件的全面影響還有待觀察，但中國經濟發展模式中的感知弱點如若得到證實且不加約束，將會產生深遠的負面影響。

根據企業所得稅法，如果我們被視為中國居民企業，則可能須就我們的全球收入按25%的稅率繳納稅項。

根據企業所得稅法，在中國境外設立的企業可被視為「中國居民企業」，如其「實際管理機構」位於中國，將就其全球收入按25%的統一企業所得稅稅率繳納稅項。「實際管理機構」被定義為實際管理和控制企業的業務經營、人員、會計和財產等方面的組織機構。

2009年4月22日，國家稅務總局發佈《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》(「82號文」，於2014年1月29日和2017年12月29日予以修訂)，其中載列了關於確定在中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業的「實際管理機構」是否位於中國境內的標準和程序。根據82號文，如果以下所有情況適用：(i)負責日常業務、經營的高級管理層和核心管理部門主要位於中國境內；(ii)財務和人力資源決策須經中國境內人士或機構決定或批准；(iii)主要資產、會計賬簿、公司印章以及董事會和股東會議的會議記錄和文件均位於或存置於中國境內；及(iv)擁有投票權的企業董事或高級管理層中至少有一半居住在中國境內，則由中國企業或中國企業集團控制的外資企業被視為中國居民企業。此外，82號文亦要求「實際管理機構」的認定須基於實質重於形式的原則。除82號文外，國家稅務總局發佈《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法（試行）》(「第45號公告」)，該公告於2011年9月1日生效並於2015年6月1日、2016年10月1日和2018年6月15日修訂，其中規定了確定居民狀況和管理認定後事項的程序和管理細節。雖然82號文和第45號公告明確規定上述標準適用於在中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業，但82號

文可能反映了國家税務總局釐定外資企業税務居所的一般標準。如我們被視為中國居民企業，我們可能須按25%的企業所得税税率繳納税項，這可能對我們的財務狀況和經營業績造成不利影響。

您可能須就我們派付的股息或因轉讓我們的股份所變現的任何收益根據中國法律繳納中國所得税。

根據企業所得税法和其實施細則，受限於中國與您居住所在司法權區之間訂明不同所得税安排的任何適用税收協定或類似安排，中國一般會對源自中國應向非中國居民企業（其並無在中國設立機構或營業地點，或雖設立機構或營業地點，但相關收入與該機構或營業地點並無實際關連）投資者派付的股息按10%税率徵收預扣税。如該等投資者轉讓股份所變現的任何收益被視為源自中國境內的收入，則該等收益須繳納10%中國所得税，除非協定或類似安排另有規定則當別論。根據《中華人民共和國個人所得税法》和其實施細則，向並非中國居民的外國個人投資者派付的源自中國境內的股息一般須按20%的税率繳納中國預扣税，而該等投資者因轉讓股份所變現的源自中國的收益一般須繳納20%中國所得税，在各情況下，均可享有適用税收協定和中國法律所載的任何減免。

由於我們在中國開展所有業務運營，尚不明確我們就股份派付的股息或因轉讓我們的股份所變現的收益會否被視為源自中國境內的收入並因此須繳納中國所得税（如我們被視為中國居民企業）。如就轉讓我們的股份所變現的收益或派付予我們的非中國居民投資者的股息徵收中國所得税，則您於我們股份的投資價值可能受到重大不利影響。此外，居住所在司法權區與中國訂有税收協定或安排的股東可能沒有資格享受該等税收協定或安排下的優惠。

政府控制貨幣兑換或會限制我們有效利用資本的能力。

中國政府對人民幣兑換外幣和（在若干情況下）將貨幣匯出中國施加控制。請參閱本文件「監管概覽－有關外匯的法規」一節。通常我們的收入均以人民幣收取。在現行結構下，我們的收入主要來自中國下屬公司的股息付款。外匯管制制度可能會妨礙我們獲得足夠的外幣以滿足我們的貨幣需求。外幣短缺可能會限制我們匯出足夠的外幣以向股東派付股息或作出其他付款，或以其他方式償還以外幣計值的負債（如有）的能力。

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

派付股息須受中國法律限制。

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

人民幣價值波動或會對我們的業務造成重大不利影響。

通常我們的收入均以人民幣收取。然而，於[**編纂**]後，我們或會在將其用於中國業務之前，以港元持有大部分所得款項。人民幣兑美元、港元和其他貨幣的價值或會因中國政策和國際經濟以及政治發展變動而受到影響。由於該等因素以及未來貨幣政策的任何變動，匯率可能出現波動，人民幣兑美元或其他貨幣可能會進一步進行重估，或人民幣可能獲准完全或有限制的自由浮動，從而可能導致人民幣兑美元或其他貨幣升值或貶值。匯率波動可能對我們換算或兑換為美元或港元（與美元掛鈎）的現金流量、收入、盈利和財務狀況，以及我們中國下屬公司應付我們的任何股息和其價值造成不利影響。人民幣兑美元或港元升值將使我們以人民幣計值的任何新投資或開支（如我們須就此將美元或港元兑換為人民幣）的成本上升。

有關中國居民境外投資活動的法規可能令我們遭受中國政府的罰款或制裁，包括限制我們的中國下屬公司向我們派付股息或作出分派的能力以及我們對中國下屬公司增加投資的能力。

2014年7月，國家外匯管理局發佈《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(匯發[2014] 37號)(「37號文」)。根據37號文及其實施細則，中國居民(包括中國機構和個人)須在國家外匯管理局當地分支機構就其以境外投融資為目的，以其合法持有的境內企業資產或權益，或者以其合法持有的境外資產或權益對中國居民直接設立或間接控制的境外特殊目的公司(特殊目的公司)的直接或間接境外投資，或通過特殊目的公司進行的任何境內投資辦理登記。若所登記的特殊目的公司所需資料發生任何變更，如中國居民個人股東、姓名(名稱)、經營期限或其他基本資料發生變更、或中國個人居民增加或減少對特殊目的公司的出資、或特殊目的公司的任何股份轉讓或交換、合併或分拆，則有關中國居民亦須向國家外匯管理局辦理相應的變更登記。根據國家外匯管理局《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(匯發[2015] 13號)(「13號文」)，上述外匯登記自2015年6月1日起由銀行直接審核處理，國家外匯管理局和其分支機構通過地方銀行對有關外匯登記進行間接監管。根據此規定，未能遵守37號文規定的登記程序可能導致對中國下屬公司的外匯活動施加限制，包括向其境外母公司或聯屬人士派付股息和進行其他分派、境外實體注入資本和結算外匯資本，根據中國外匯管理條例，亦可能令相關境內公司或中國居民遭受懲罰。

我們承諾遵守並確保受法規約束的股東將遵守相關規則。任何中國居民股東或受中國居民控制的股東未來未能遵守相關法規規定，或會令我們遭受中國政府的罰款或制裁。然而，我們可能無法隨時完全了解或知悉我們所有中國居民股東的身份，且我們可能無法一直能及時迫使股東遵守37號文的規定。此外，我們無法保證中國政府在未來不會對37號文的規定作出不同的解釋。

中國的通貨膨脹或會對我們的盈利能力和增長造成不利影響。

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

中國法律制度的不確定性或會對我們的業務造成不利影響，並可能限制您可獲得的法律保障。

由於我們的業務主要在中國進行且我們幾乎所有資產均位於中國，故我們主要受中國法律法規監管。中國法律制度以成文法為依據，而法院判決先例僅可引作參考。儘管自1978年起，中國政府已頒佈有關外商投資、企業組織與管治、商業、稅項、金融、外匯和貿易等經濟事項的法律法規，以期形成全面的商業法體系，然而，中國尚未建立一套完備的法律制度。最近的法律法規未必足以涵蓋中國一切經濟活動範疇，或可能不清晰或不一致。具體而言，由於中國物業管理行業仍處於早期發展階段，因此與該行業有關的法律法規不斷演變且未必全面。由於已公佈的判決數量有限和其不具約束力的性質，中國法律法規的解釋和執行涉及不確定性且可能不一致。即使中國存在足夠法律，基於現行法律執行現行法律或合同仍可能存有不明朗因素或不穩定性，且可能難以快速公正地執行中國法院的判決。此外，中國法律制度部分基於可能具有追溯效力的政府政策和內部規則(部分未有及時公佈甚或根本未有公佈)。因此，我們未必會及時知悉違反了有關政策和規則。最後，任何於中國的訴訟皆可能發生拖延，以致產生巨額成本以及分散資源和管理層的注意力。所有或任何此等不明朗因素的實現，均可能對我們的財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

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

我們在開曼群島註冊成立。我們大部分的高級管理人員居住在中國。因此，投資者在中國向此等人士送達法律程序文件或在中國向我們或彼等強制執行任何外國判決可能存在困難。中國並無與美國、英國、日本和許多其他發達國家訂有規定相互認可和執行法院判決的條約。因此，在中國認可和執行任何此等司法權區的法院判決可能存在困難甚或不可行。

2006年7月14日，中國最高人民法院與香港政府簽訂了《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》。根據該安排，香港法院根據民商案件當事人書面法院管轄協議最終判決一方當事人支付款項的，可申請在中國認可和執行此判決。同樣，中國法院根據民商案件當事人書面法院管轄協議最終判決一方當事人支付款項的，可申請在香港認可和執行此判決。書面法院管轄協議可定義為雙方當事人在此安排生效日期後簽署並在其中明確指定香港或中國法院作為對爭議具有專屬管轄權法院的任何書面協議。因此，若爭議各方未同意簽署書面法院管轄協議，則可能無法在中國強制執行香港法院作出的判決。投資者可能難以或無法對我們在中國的資產、董事或高級管理層強制執行香港法院判決。此外，於2019年1月18日，中國和香港政府訂立《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行民商事案件判決的安排》，旨在就中國和香港之間相互認可和執行更廣泛範圍的民商事判決建立一套更清晰和明確的機制。該安排僅在中國最高人民法院發佈司法解釋和香港完成相關立法程序後方會生效，生效後新安排將取代上述日期為2006年7月14日的安排，並終止對相互認可和執行管轄協議的規定。因此，於新安排生效前，倘爭議各方不同意訂立書面管轄協議，則可能難以或不可能在中國執行香港法院的判決。

與[編纂]有關的風險

如我們日後發行額外股份，[編纂]中[編纂]的買家將面臨即時攤薄，並可能面臨進一步攤薄。

我們[**編纂**]的[**編纂**]高於緊接[**編纂**]前每股合併有形資產淨值。因此，如我們於緊隨[**編纂**]後向股東分派有形資產淨值，[**編纂**]中[**編纂**]的買家將面臨未經審核備考經調整合併有形資產淨值的即時攤薄，並將收取少於彼等為股份支付的金額。

為擴展業務，我們可能會考慮於未來[**編纂**]和發行額外股份。我們亦可能於未來通過發行新股或本公司其他證券籌集額外資金以為未來收購事項或擴展業務經營提供資金。因此，我們[**編纂**]的買方可能會就其於[**編纂**]的投資面臨每股有形資產淨值的攤薄，而此等新發行股份或其他證券賦予的權利和特權可能較當時股東獲賦予的權利和特權享有優先權。

我們的股份過往並無公開市場，其流通性和市價可能會有波動。

於[**編纂**]完成前，我們的[**編纂**]並無公開市場。我們股份的初步[**編纂**]乃我們與[**編纂**]磋商的結果，而[**編纂**]可能與[**編纂**]後的股份市價大不相同。我們已申請股份於聯交所[**編纂**]和買賣。概不保證[**編纂**]將令股份形成一個活躍而流通的公開交易市場。[**編纂**]完成後，我們股份的市價可能隨時會低於[**編纂**]。

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

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

- 我們的財務狀況和／或經營業績變動；
- 自然災害或電力短缺等導致的意外業務中斷；

- 我們無法在市場上有效競爭；
- 主要人員或高級管理層的重大變化；
- 由於缺乏對我們業務的定期報導而導致我們的市場知名度下降；
- 戰略聯盟或收購；
- 中國法律法規變化；
- 證券分析師對我們的財務狀況和／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；
- 投資者對我們和整體投資環境的看法改變；
- 股票市場價格和交易量的波動；
- 我們或我們的競爭對手發佈的公告；
- 競爭對手採納的定價發生變化；
- 中國和香港以及全球經濟的政治、經濟、金融和社會發展；及
- 涉及重大訴訟。

此外，證券市場不時出現重大的價格和交易量波動，而與特定公司的經營表現無關或不成比例。例如，於2008年中前後開始的全球經濟低迷和金融市場危機期間，全球股票市場股價急挫，出現前所未有的拋售壓力。許多股票從2007年的峰值大幅下跌，而由於若干近期不利的財務發展事項影響全球證券和金融市場，2011年下半年亦出現類似的股價變動。此外，於2016年6月，英國就是否保留歐洲聯盟成員國身份舉行公投，投票結果支持英國脱離歐盟（「英國脱歐」）。繼英國與歐盟於2019年10月簽訂脱歐協議後，英國於2020年1月31日正式脱離歐洲聯盟。英國與歐洲聯盟之間設有直至2020年12月31日的過渡期，藉以（其中包括）磋商貿易協議的詳情。鑒於有關磋商欠缺先例且存在不確定因素，故仍然難以確定英國脱歐的影響，英國脱歐已經並可能繼續

帶來不利經濟影響，使全球市場更為波動。此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和信貸市場流動資金的波動和緊縮。雖然難以預測此等狀況將持續多久，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。如我們經歷此等波動，可能會對經營業績和財務狀況造成重大不利影響。此外，市場波動亦可能對我們[**編纂**]的市價造成重大不利影響。

未來發行、發售或出售我們的股份可能會對我們[編纂]的現行市價造成不利影響。

本公司未來發行股份或任何股東出售股份或認為可能發生此等發行或出售均可能會對[**編纂**]的現行市價造成不利影響。因此，我們股份的市價可能會下跌。如我們於未來發售中發行額外的證券，股東的股權可能會遭攤薄。此外，未來於公開市場大額拋售或被視作大額拋售我們的[**編纂**]或與[**編纂**]有關的其他證券，可能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。

買賣開始時我們[編纂]的市場價格可能因（其中包括）不利市況或於銷售時間至買賣開始時間期間可能發生的其他不利發展而低於[編纂]。

最終[**編纂**]將於[**編纂**]釐定。然而，[**編纂**]將在交付後方會於聯交所開始買賣。因此，投資者可能無法在該期間出售或以其他方式買賣[**編纂**]。因此，[**編纂**]持有人須承受買賣開始時[**編纂**]的價格可能因不利市況或在銷售時間至買賣開始時間期間可能發生的其他不利發展而低於[**編纂**]的風險。

我們未來可能不會就[編纂]宣派股息。

任何股息宣派將由董事會建議和釐定，而股息金額將取決於各種因素，包括但不限於我們的經營業績、財務表現、盈利能力、業務發展、前景、資本需求、經濟前景和董事認為相關的其他因素。我們無法保證將於任何年度宣派或分派任何金額的股息。有關進一步資料，請參閱本文件「財務資料－股息」一節。

控股股東或管理層對本公司擁有實際控制權，其利益未必與其他股東的利益一致。

於[**編纂**]完成前和緊隨[**編纂**]完成後，控股股東將保持其於本公司已發行股本權益的實際控制權。在組織章程細則、公司條例和上市規則的規限下，控股股東憑藉其對本公司股本的實益控制擁有權將可透過於股東大會和董事會會議投票，對我們的業務或其他對我們和其他股東而言屬重大的事宜行使重大控制權和施加重大影響。因此，我們的控股股東將對任何公司交易的結果或提呈予股東批准的其他事項（包括合併、整合、出售我們全部或絕大部分資產、選舉董事以及其他重大公司行動）擁有重大影響。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。如控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益可能會受到損失和損害。

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

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

因我們於開曼群島註冊成立，而開曼群島法律向少數股東提供的保護或會有別於香港或其他司法權區法律所提供的保護，故投資者於執行其股東權利時或會面臨困難。

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受大綱、組織章程細則、開曼群島公司法和開曼群島普通法管轄。開曼群島法律或會與香港或投資者所在其他司法權區的法律有所不同。因此，少數股東或不會享有與香港或其他司法權區法律所賦予的相同權利。有關保護少數股東的開曼群島公司法概要載於本文件附錄四「本公司組織章程和開曼群島公司法概要－開曼群島公司法－保障少數股東和股東的訴訟」]。

由於[編纂]定價與買賣之間有若干天時間差，我們的[編纂]價格可能於買賣開始時低於[編纂]。

股份[**編纂**]將於[**編纂**]釐定，預期為[**編纂**]或前後。然而，我們的股份不會於[**編纂**]（預期為[**編纂**]）前於聯交所開始買賣。因此，投資者未必能於[**編纂**]和[**編纂**]期間出售或買賣我們的股份。我們的股東須承受股份價格可能於買賣開始前因不利市況或於[**編纂**]至[**編纂**]期間可能發生的其他不利發展而下跌的風險。

本文件所載有關中國、中國經濟和相關行業的若干事實和其他統計數據乃摘錄自多個官方政府來源和第三方來源，概無法保證其準確性。

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

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

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

本文件前瞻性資料受風險和不確定因素影響。

本文件載有關於我們和我們的業務與前景的前瞻性陳述和資料，此等陳述和資料乃基於我們現時的信念和假設以及現時所掌握的資料。在本文件中採用「預計」、「相信」、「估計」、「預期」、「計劃」、「前景」、「今後」、「擬」等字眼和類似措詞，且與我們或我們的業務相關時，乃用以識別前瞻性陳述。此等陳述反映了我們目前對未來事件的看法，並受各種風險、不確定因素和假設的影響，包括本文件所述的風險因素。如一項或多項此等風險或不確定因素成為現實，或如任何相關假設被證實為不正確，則實際結果可能與本文件所載的前瞻性陳述出現重大分歧。實際結果是否將會符合我們的預期和預測，須視乎多項風險和不確定因素而定，其中許多風險和不確定因素是我們無法控制的，並反映未來業務決策，而此等決策可能會出現變動。鑒於此等和其他不確定因素，本文件所載前瞻性陳述不應被視為我們的計劃或目標將獲達成的聲明，投資者亦不應過分依賴此等前瞻性陳述。本節所載警告聲明適用於本文件所載全部前瞻性陳述。除根據上市規則或聯交所其他規定須承擔的持續披露責任外，我們無意更新此等前瞻性陳述。

為籌備[**編纂**]，我們已尋求以下有關豁免嚴格遵守上市規則相關條文的豁免。

A. 留駐香港的管理層人員

根據上市規則第8.12條，發行人須有足夠的管理層人員留駐香港，而在一般情況下，發行人至少須有兩名執行董事為香港常住居民。目前，我們所有的執行董事均常駐中國。就滿足上市規則第8.12條項下的規定而言，我們並無足夠的管理層人員留駐香港。

我們的核心業務及運營絕大部分位於中國及在中國開展。為符合上市規則第8.12條項下的規定，將兩名執行董事調往香港存在實際困難，且從商業角度而言屬不必要。我們已向聯交所申請且聯交所[已批准]我們豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，惟須受（其中包括）以下條件所規限：

(1) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表林怡女士（「**林女士**」）（即我們的執行董事之一）及吳詠珊女士（「**吳女士**」）（即我們的聯席公司秘書），彼等將作為本公司與聯交所的主要溝通渠道。吳女士為香港常住居民。根據聯交所的要求，各授權代表可於合理時間內與聯交所在香港會面，並可通過電話、傳真及電郵隨時聯絡。兩名授權代表各自獲授權代表我們與聯交所溝通。本公司[已]根據公司條例第16部註冊為非香港公司，而吳女士亦已獲授權代表本公司於香港接收法律程序文件及通知；

(2) 聯交所擬就任何事宜聯絡董事會成員時，兩名授權代表均可隨時立即聯絡董事會全體成員（包括獨立非執行董事）。並非香港常住居民的董事均持有或可申請訪港的有效旅行證件，且可在需要時於合理期間內與聯交所會面。各董事已向我們的授權代表提供其手提電話號碼、住宅電話號碼、傳真號碼及電郵地址。倘一名董事預期外遊，彼將盡力向授權代表提供其住宿地點的電話號碼或通過其手提電話保持開放的溝通渠道，而董事及授權代表各自亦已向聯交所提供其手提電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址；

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

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

B. 聯席公司秘書

根據上市規則第3.28條和第8.17條以及有關公司秘書的經驗和資格規定的指引(HKEX-GL108-20)，本公司秘書必須為一名具備履行公司秘書職責所需知識和經驗的人士，並為(i)香港特許秘書公會會員、《法律執業者條例》所界定的律師或大律師，或《專業會計師條例》所界定的執業會計師；或(ii)聯交所認為在學術或專業資格或有關經驗方面足以履行公司秘書職責的人士。

我們已委任林女士和吳女士為聯席公司秘書。林女士為我們的執行董事、首席財務官兼財務管理中心總經理。彼主要負責本集團的財務管理和內部控制。林女士於財務管理方面擁有逾17年經驗。董事認為，由於林女士對本集團的企業管治有透徹的了解，故其被視為出任本公司公司秘書的合適人選。此外，由於我們的總部和主要營業地點均位於中國，董事認為有必要委任林女士為公司秘書，因其居住於中國，方便處理本集團的日常公司秘書事宜。然而，林女士並不具備上市規則第3.28條所訂明的資格，故未能完全符合上市規則第3.28條和第8.17條所訂明的上市發行人公司秘書規定。因此，我們已委任吳女士（為香港特許秘書公會和英國特許秘書及行政人員公會的資深會員，符合上市規則第3.28條和第8.17條的規定）擔任另一名聯席公司秘書，與林女士緊密合作並提供協助。

因此，我們已向聯交所申請，而聯交所[已批准]我們就委任林女士為聯席公司秘書豁免嚴格遵守上市規則第3.28條和第8.17條的規定，惟林女士將於自[**編纂**]起整個三年期間內在吳女士的協助下擔任聯席公司秘書。作為方圓企業服務集團（香港）有限公司的助理副總裁，憑藉其於公司秘書實務的經驗，董事認為吳女士為向林女士提供協助的合資格和合適人選，自[**編纂**]起為期三年，以便林女士能夠獲取相關經驗（上市規則第3.28(2)條所要求者）以妥善履行其職責。此外，林女士將遵守上市規則第3.29條的年度專業培訓規定，並自[**編纂**]起三年期間加深其對上市規則的了解。本公司將進一步確保林女士可獲得相關培訓和支持，從而將增進其對上市規則和聯交所上市發行人公司秘書職責的認識。

倘吳女士不再提供有關協助或倘本公司嚴重違反上市規則，則有關豁免將立即撤回。於三年期間結束前，我們將聯絡聯交所，助其評估林女士在三年間獲得吳女士的協助後，是否已取得上市規則第3.28條所界定的相關經驗，以致毋須進一步授出豁免。

有關林女士和吳女士的履歷詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

C. 關連交易

我們已訂立若干交易，而根據上市規則，該等交易將於[**編纂**]後構成本公司的持續關連交易。我們已向聯交所申請，且聯交所[已批准]我們豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下的公告規定（就披露於本文件「關連交易－(B)持續關連交易須遵守申報、年度審核、公告和獨立股東批准規定」的持續關連交易而言）。更多詳情請參閱本文件「關連交易」一節。

有關上市規則第4.04(1)條的豁免以及豁免遵守公司（清盤及雜項條文）條例附表三第I部第27段及第II部第31段

根據上市規則第4.04(1)條，本文件所載會計師報告須載列（其中包括）本公司緊接本文件刊發前三個財政年度各年或聯交所可能接納的較短期間的業績。

根據公司（清盤及雜項條文）條例第342(1)條，本文件須載有會計師報告，當中載列公司（清盤及雜項條文）條例附表三所指明的事項。

根據公司（清盤及雜項條文）條例附表三第I部第27段，本公司須在本文件中載入一份有關本公司於緊接本文件刊發前三個財政年度各年的總交易收入或銷售營業額（視情況而定）的陳述，以及一項有關計算該等收入或營業額所使用的方法的解釋和較重要交易活動的合理明細。

根據公司（清盤及雜項條文）條例附表三第II部第31段，本公司須在本文件中載入一份我們的核數師就本公司於緊接本文件刊發前三個財政年度各年的溢利和虧損以及資產和負債而編製的報告。

根據公司（清盤及雜項條文）條例第342A(1)條，倘經考慮有關情況後，證監會認為有關豁免將不會損害公眾投資者的利益，且遵守任何或所有有關規定乃不相關或過於繁重，或在其他情況下屬不必要或不適當，則證監會可在其認為合適的條件（如有）的規限下發出豁免證明書，豁免遵守公司（清盤及雜項條文）條例項下的相關規定。

截至2017年、2018年和2019年12月31日止三個年度各年以及[截至2020年9月30日止九個月]的會計師報告[已]獲編製，並載於本文件附錄一。

根據上文所載相關規定，本公司須編製截至2018年、2019年和2020年12月31日止年度三個完整年度的經審核賬目。因此，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第4.04(1)條的規定，且聯交所已授出該項豁免，惟須符合以下條件：

(a) 本文件將於[**編纂**]或之前刊發，而本公司須於[**編纂**]或之前於聯交所上市；

(b) 本文件載有截至2020年12月31日止年度的溢利估計（符合上市規則第11.17至11.19條）及董事作出的聲明，表示於履行彼等認為合適的所有盡職審查工作後，我們的財務和交易狀況或前景並無重大不利變動，並特別提述自[2020年10月1日至2020年12月31日]的交易業績；及

(c) 本公司獲證監會發出豁免證明書，獲豁免嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例附表三第I部第27段和第II部第31段。

本公司亦已向證監會申請豁免證明書，豁免嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例附表三第I部第27段和第II部第31段項下的規定，且證監會已根據公司（清盤及雜項條文）條例第342A條授出豁免證明書，條件為(i)豁免的詳情須載於本文件；(ii)本文件須於[**編纂**]或之前刊發；及(iii)本公司須於[**編纂**]或之前於聯交所上市。

本公司基於（其中包括）嚴格遵守上述規定將過於繁重，且有關豁免將不會損害公眾投資者的利益，向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第4.04(1)條，並向證監會申請豁免證明書以獲豁免嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例附表三第I部第27段和第II部第31段項下的規定，原因如下：

(a) 本公司和申報會計師並無充足時間落實截至2020年12月31日止年度的經審核財務報表，以載入本文件。倘截至2020年12月31日止年度的財務資料須經審核，則本公司和申報會計師須進行大量工作，以編製、更新和落實會計師報告和本文件，且亦須更新本文件相關章節，以涵蓋有關新增期間；

(b) 董事[確認]，在履行彼等認為合適的所有盡職審查工作後，直至本文件日期，本公司自[2020年10月1日]（緊隨本文件附錄一所載會計師報告的最新經審核財務狀況表日期後）起至本文件日期的財務和交易狀況或前景並無重大不利變動，且自[2020年10月1日]起概無發生將對本文件附錄一所載會計師報告所示資料和截至2019年12月31日止年度的溢利估計造成重大影響的事件；及

(c) 本公司認為，本文件所載會計師報告（涵蓋截至2017年、2018年和2019年12月31日止三個年度以及[截至2020年9月30日止九個月]）連同截至[2020年12月31日]止年度的溢利估計（符合上市規則第11.17至11.19條），已為潛在投資者提供充足和合理的最新資料，以就本公司的往績記錄和盈利趨勢達致見解；而董事[確認]，本文件已載列有助公眾投資者對我們的業務、資產和負債、財務狀況、交易狀況、管理層和前景作出知情評估的所有必要資料。此外，本公司將遵守上市規則第13.49(1)條和13.46(2)條分別有關刊發截至[2020年12月31日]止年度的年度業績和年報的規定。因此，有關豁免和寬免將不會損害公眾投資者的利益。

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

董事

姓名	住址	國籍
執行董事		
歐宗洪先生	中國 上海市 長寧區 龍溪路189號 0925室	中國
馬祥宏先生	中國 廣東省深圳市 南山區 青梧路2號 科苑學里 5棟11A室	中國
林怡女士	中國 福建省福州市 鼓樓區 楊橋西路160號 2座901室	中國
非執行董事		
林麗瓊女士	中國 上海市 閔行區 寧虹路 1101弄3號 1004室	中國

姓名	住址	國籍
獨立非執行董事		
葉阿忠先生	中國 福建省福州市 鼓樓區 工業路523號 怡園西村 8座305室	中國
陳章旺先生	中國 福建省福州市 閩侯縣上街鎮 大洋路3號 融匯山水 A區C5-05室	中國
郭建江先生	香港 九龍美孚 百老匯街20號14樓B室	中國

有關董事的更多詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

參與[編纂]的各方

獨家保薦人

海通國際資本有限公司
(一家根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團)
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈8樓

[編纂]

本公司法律顧問

有關香港法律：

盛德律師事務所

香港

中環

金融街8號

國際金融中心二期39樓

有關中國法律：

通商律師事務所

中國

北京市

建國門外大街甲12號

新華保險大廈6層

有關開曼群島法律：

康德明律師事務所

香港

中環

康樂廣場8號

交易廣場第1座29樓

獨家保薦人及[編纂]的法律顧問

有關香港法律：

的近律師行

香港

中環

遮打道18號

歷山大廈五樓

有關中國法律：

天元律師事務所

中國

北京市

西城區

豐盛胡同28號

太平洋保險大廈B座10層

董事及參與[編纂]的各方

核數師及申報會計師	**羅兵咸永道會計師事務所** *執業會計師及* *註冊公共利益實體核數師* 香港 中環 太子大廈22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11層

[**編纂**]

公司資料

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
主要營業地點及中國總部	中國 上海市 青浦區 徐涇鎮明珠路838號 恒潤大廈3樓
香港主要營業地點	香港 灣仔 皇后大道東248號 陽光中心40樓
公司網站	**http://www.rxswy.com** *(此網站載有的資料並不構成本文件的一部分)*
聯席公司秘書	林怡女士 中國 福建省福州市 鼓樓區 楊橋西路160號 2座901室 吳詠珊女士*(ACIS、ACS)* 香港 灣仔 皇后大道東248號 陽光中心40樓
審核委員會	郭建江先生*(主席)* 陳章旺先生 葉阿忠先生
薪酬委員會	陳章旺先生*(主席)* 歐宗洪先生 葉阿忠先生
提名委員會	歐宗洪先生*(主席)* 陳章旺先生 葉阿忠先生

[編纂]

[編纂]

合規顧問

海通國際資本有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈8樓

[編纂]

主要往來銀行

中國農業銀行
福州金洲支行
中國
福建省福州市
倉山區
金山大道580號
融信第一城

中國建設銀行
福州廣達支行
中國
福建省福州市
台江區
廣達路77號

中國建設銀行
福州倉山區
上江城支行
中國
福建省福州市
南江濱西大道136號
世歐上江城2號樓

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

中指院的背景及方法

我們以總成本人民幣800,000元購入使用及引用中指院刊物中多項數據的權利。中指院擁有研究和追蹤中國物業管理行業的豐富經驗，並自2008年起已就物業服務百強企業進行研究。中指院在進行研究時主要評估過往三年內管理至少十項物業或總建築面積500,000平方米或以上的物業管理公司。中指院使用研究參數和假設，並從多個一手及二手來源收集數據，包括(i)物業管理公司公佈的統計數據、網站和市場推廣材料；(ii)來自中國房地產指數系統和中國房地產統計年鑒的調查及數據；(iii)由政府部門刊發的數據；及(iv)此前為中國物業管理公司所收集的數據。此外，中指院自2008年起發佈中國物業服務百強企業的排名(按綜合實力計)，乃主要通過評估入圍物業管理公司上一年度有關管理規模、經營績效、服務質量、發展潛力和社會責任的數據。中指院主要就收益增長率、在管總建築面積增長率、已訂約但未交付建築面積、僱員總數及僱員構成評估物業管理公司的發展潛力。

本節中的數據分析包括中指院排名的物業服務百強企業的數據及資料(1)。中指院可根據具體要求就若干指數編製物業服務百強企業的進一步排名。我們就[**編纂**]要求中指院根據我們於2015年至2019年的在管建築面積、收益及淨利潤的複合年增長率對我們進行物業服務百強企業的評估。於編製中指院報告時，中指院假設：(i)中國與全球的社會、經濟和政治狀況於預測期間將維持穩定；(ii)中國有關物業管理行業的政府政策於預測期間不會發生變化；(iii)相關統計局公佈的所有數據皆為準確；及(iv)從相關地方房屋管理局收集所得有關住宅銷售交易的所有資料皆為準確。

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

附註：

(1) 於釐定物業服務百強企業的排名時，中指院可能會將分數相同或非常接近的多家公司指定為相同的排名，因此業內可能有超過100家公司被列為物業服務百強企業。

中國物業管理行業

概覽

中國的物業管理行業競爭激烈且高度分散。中國物業管理行業的歷史可追溯至二十世紀八十年代初中國成立第一家物業管理公司。自此之後，中國政府致力於應中國物業管理行業增長趨勢為該行業構建並持續更新監管框架。中國政府多年來所頒佈的法規日漸增多，旨在為物業管理行業設立公開的市場制度，促進其穩定增長及發展。除傳統住宅物業外，中國物業管理公司目前亦提供與多類物業有關的服務，例如辦公大樓、購物中心、工業園、學校及醫院等。

主要收費模式

中國物業管理公司的收益主要產生自物業管理服務和其他增值服務，其中包括前期物業管理服務、維修保養服務、銷售和租賃服務、工程服務和社區增值服務（例如家居裝飾、物業代理服務、批量購買支援和觀光服務）。

在中國，物業管理費可按包幹制或酬金制收取。物業管理費包幹制模式為中國物業管理行業的主流收費模式，特別是對住宅物業而言。包幹制模式可通過省去業主與住戶有關大額支出的若干集體決策程序來提高效率，並激勵物業管理服務提供商優化其運營以提高盈利能力。相反，越來越多非住宅物業採用酬金制模式，該模式可讓業主更深入地參與其物業管理及更加密切地監督其服務提供商。

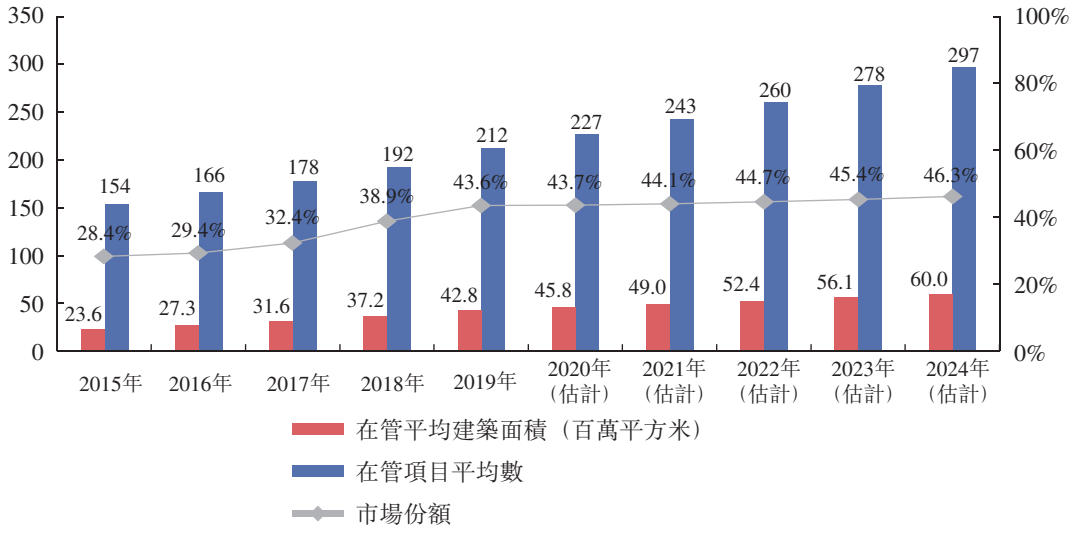
中國物業管理行業的發展

物業服務百強企業的持續增長

近年來，物業服務百強企業在總建築面積和在管物業數量方面錄得大幅增長，主要由於中國不同地區的快速城鎮化和客戶的平均人均可支配收入不斷增長所致。物業服務百強企業的在管物業總建築面積平均數由2015年的23.6百萬平方米增至2019年的42.8百萬平方米，複合年增長率為16.0%。於未來數年，由於物業服務百強企業的業務規模將會擴大，而商品住宅物業的總建築面積亦會增加，故此預期物業服務百強企業的在管物業的總建築面積將由2020年的約45.8百萬平方米增加至2024年的約60.0百萬平方米，複合年增長率為7.0%。物業服務百強企業在管物業平均數由截至2015年12月31日的154個增至截至2019年12月31日的212個，複合年增長率為8.3%，並預期將由2020年的227個增加至2024年的297個，複合年增長率為7.0%。由於上述在管物業的建築面積及數目增長，物業服務百強企業的收入平均數由2015年的約人民幣540.8百萬元增至2019年的約人民幣1,040.2百萬元，複合年增長率為17.8%。

下圖載列於所示年度物業服務百強企業的在管平均建築面積、在管物業平均數及市場份額的增長情況：

中國物業服務百強企業的在管總建築面積，2015年至2024年（估計）



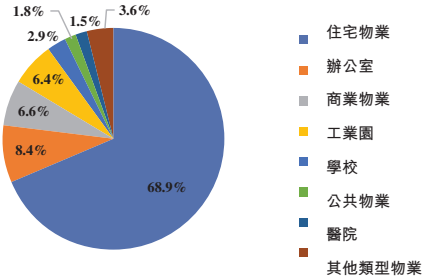
資料來源：中指院

根據中指院的資料，物業服務百強企業的地域覆蓋範圍近年來亦有所增長。物業服務百強企業經營所在城市平均數由截至2015年12月31日的27個增加至2019年12月31日的31個。

物業管理組合日益多元化

在管物業中，按中國市場的在管總建築面積計，住宅物業佔比最大。下圖載列截至2019年12月31日物業服務百強企業的各類在管物業的總建築面積比例：

中國物業服務百強企業截至2019年12月31日的在管物業類型

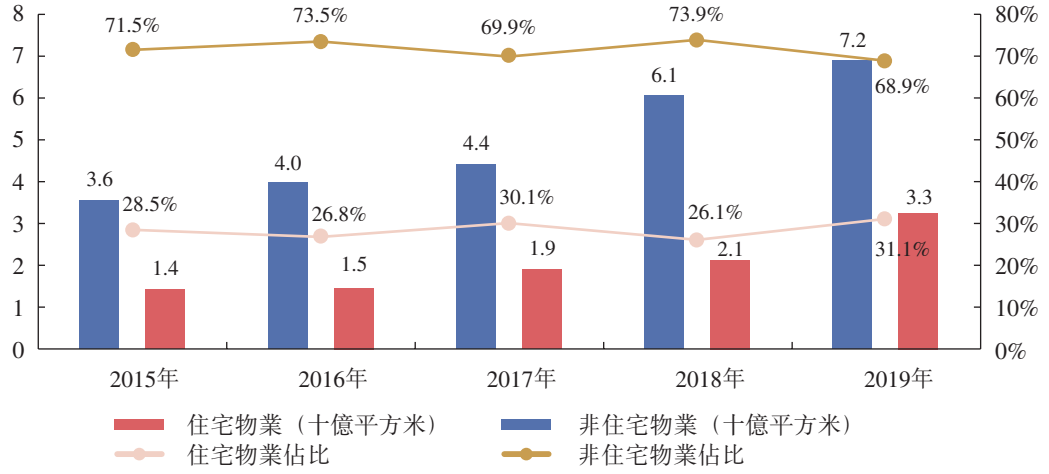


資料來源：中指院

根據中國國家統計局的資料，住宅物業的銷售總額由2015年的人民幣7.3兆元增加至2019年的人民幣13.9兆元，複合年增長率約為17.7%，而非住宅物業（包括商業物業、辦公室、工業園、學校、公共物業、醫院和其他類型的物業）的銷售總額由2015年的人民幣14,528億元增加至2019年的人民幣20,285億元，複合年增長率約為8.7%。

儘管住宅物業仍佔在管物業總建築面積的最大比例，物業管理公司仍尋求使其在管物業類型更趨多元化。物業服務百強企業所管理的非住宅物業的總建築面積由截至2015年12月31日的約14.2億平方米增加至截至2019年12月31日的約33億平方米，複合年增長率為23.0%。下圖載列截至所示年度物業服務百強企業所管理的住宅及非住宅物業的總建築面積：

物業服務百強企業所管理的住宅和非住宅物業建築面積

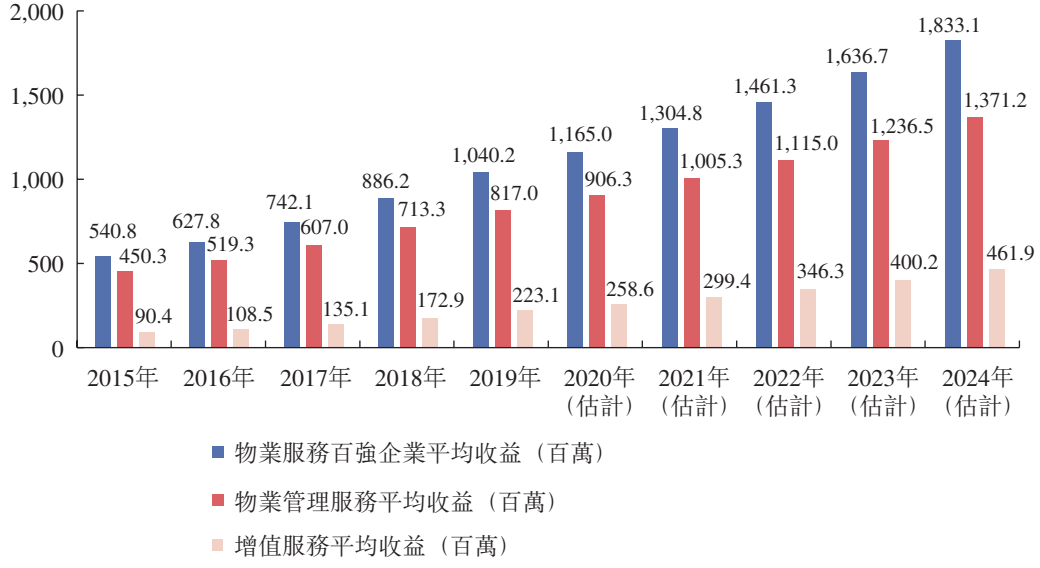


資料來源：中指院

物業管理公司爭相擴大增值服務和改善服務質素

除物業管理服務所產生的收益外，物業管理公司亦可自增值服務產生收益，包括（其中包括）諮詢服務、工程服務和社區增值服務（如公用區域服務、家政及清潔、房地產代理、財務、養老和護理服務）。物業服務百強企業自增值服務所產生的平均收益由2018年的約人民幣172.9百萬元增加29.0%至2019年的約人民幣223.1百萬元。下圖載列於所示年度物業服務百強企業的平均收益以及分別自物業管理服務和增值服務所產生平均收益的增長情況：

中國物業服務百強企業的收益，2015年至2024年（估計）



*資料來源：*中指院

受客戶需求和激烈競爭所推動，物業管理公司加大投資改進其服務質量且更加關注客戶的需要。在傳統物業管理服務方面，物業管理公司引入各種一站式服務概念，如「管家服務」和「全方位服務」，均旨在提供全面的一站式解決方案，從而協助客戶滿足日常生活的各種需求。在增值服務方面，部分物業管理公司已自行建立線上線下社區服務平台以整合其管理及人力資源，提供多元化產品及服務。提升後的服務質量和多元化服務有助物業管理公司維持或提高客戶保留率。

物業服務百強企業收取的平均物業管理費

於2019年，物業服務百強企業管理的住宅物業（作為其物業管理組合的主要部分）的平均物業管理費為每月每平方米人民幣2.1元。根據中指院的資料，物業服務百強企業一直尋求使其物業管理項目和管理經驗更趨多元化，藉此包括更多辦公樓和商業物業等非住宅物業。物業管理公司通常可就非住宅物業收取高於住宅物業的物業管理費。例如，2019年物業服務百強企業有關辦公樓和商業物業的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣7.0元和每月每平方米人民幣6.3元。

物業管理行業於海峽西岸地區和長江三角洲地區的發展

海峽西岸地區

根據中指院的資料，截至2019年12月31日止年度，海峽西岸地區的城鎮化率（即特定時期內城鎮人口規模變化的預期平均速率）和人均可支配收入分別達61.6%和每年人民幣32,149元。就位於海峽西岸地區的物業服務百強企業而言，於2019年，於同區的平均住宅物業管理費為每月每平方米人民幣2.0元，而樓宇和商業物業的平均物業管理費則為每月每平方米人民幣5.5元。

截至2019年12月31日止年度，物業管理公司在海峽西岸地區的在管總建築面積為約15億平方米，佔同年中國物業管理行業中在管總建築面積的6.3%。根據中指院的資料，於2019年，按淨利率和同比淨溢利增長率計，我們在於海峽西岸地區擁有最大在管建築面積的物業服務百強企業中分別位列第三名和第四名。根據中指院的資料，基於相關運營數據，按來自非業主增值服務和社區增值服務的收益佔總收益的比例計，我們於2019年在於海峽西岸地區擁有最大在管建築面積的物業服務百強企業中亦位列第二名。

長江三角洲地區

根據中指院的資料，截至2019年12月31日止年度，長江三角洲地區的城鎮化率和人均可支配收入分別達71.1%和每年人民幣45,551元。物業服務百強企業於長江三角洲地區的平均住宅物業管理費為每月每平方米人民幣2.3元。於2019年，物業服務百強企業於同區的辦公樓和商業物業的平均物業管理費則分別為每月每平方米人民幣6.6元和人民幣6.0元。

截至2019年12月31日止年度，物業管理公司在長江三角洲地區的在管總建築面積為約53億平方米，佔同年中國物業管理行業中在管總建築面積的21.9%，而按同比淨溢利增長率計，我們在總部位於長江三角洲地區的62家物業服務百強企業中位列第七名。根據中指院的資料，基於相關運營數據，按來自非業主增值服務和社區增值服務

的收益佔總收益的比例計，我們於2019年在總部位於長江三角洲地區的物業服務百強企業中亦位列第七名。

行業增長驅動因素

中國物業管理行業的增長取決於多個關鍵驅動因素。我們於下文討論若干驅動增長的關鍵因素。

有利的政策

於2003年6月，中國政府頒佈《物業管理條例》，為中國物業管理行業提供了監管框架。隨後，陸續有多部監管物業管理行業各個方面的法律和規則生效，並為促進物業管理行業的發展頒佈了多項政策。該等法律、規則和政策包括但不限於《國家發展和改革委關於放開部分服務價格意見的通知》和《關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》。此外，多個省市政府已頒佈其專用法律及規則，從而建立當地物業管理行業監管框架。我們預計，政府的鼓勵和多個監管框架將助力中國物業管理行業繼續在全國範圍內實現增長。

已頒佈的有利政策亦為非住宅物業提供巨大的市場潛力。例如，於2017年7月，國務院辦公廳頒佈《關於建立現代醫院管理制度的指導意見》，建議醫院根據自身具體需要及特點建立管理制度，促進醫院順利及成功運營。為此，其鼓勵醫院探索使用一站式服務平台。我們相信該等政策將鼓勵越來越多的非住宅物業業主及管理人士探索專業物業管理服務供應商市場。住房和城鄉建設部於2014年頒佈的《智慧社區建設指南（試行）》鼓勵並指出客戶通過數字化及智慧管理對傳統物業管理服務進行升級的需求。其拓闊物業管理服務的範疇，並為物業管理行業帶來更大的發展空間。於2014年8月，國務院八部委聯合頒佈《關於促進智慧城市健康發展的指導意見》，制定中國「智慧」城市發展的戰略計劃。於2018年12月，國家發改委和中共中央網絡安全和信息化委員會辦公室頒佈《關於繼續開展新型智慧城市建設評價工作深入推動新型智慧城市健康快速發展的通知》。

城鎮化及人均可支配收入增長

中國城鎮化率由截至1999年12月31日的34.8%升至截至2019年12月31日的60.6%。城鎮化加速帶來殷切的物業管理服務需求，預計中國物業管理行業將隨著國內城鎮化水平的提高而持續增長。此外，中國經濟快速增長推動城鎮人口的人均可支配收入持續增長，截至2019年12月31日增至每年人民幣42,359元，自2009年12月31日起複合年增長率為9.4%。我們預計，隨著人均可支配收入的增加，消費者將會變得越來越精明，願意為優質服務支付費用，並會更多地考慮基本生活必需品以外的商品和服務。此外，我們認為，中國中高收入階層的湧現及其消費力不斷提升將繼續支持為中國高端物業提供的中高端物業管理服務的發展。

中國住宅和商業物業的發展

隨著快速城鎮化及人均可支配收入的不斷增長，中國商品住宅物業的供應亦激增。辦公大樓的已出售總建築面積由截至2015年12月31日的約29.1百萬平方米增至截至2019年12月31日的約37.2百萬平方米，複合年增長率為6.3%。商用物業的已出售總建築面積由截至2015年12月31日的約92.5百萬平方米增至截至2019年12月31日的約

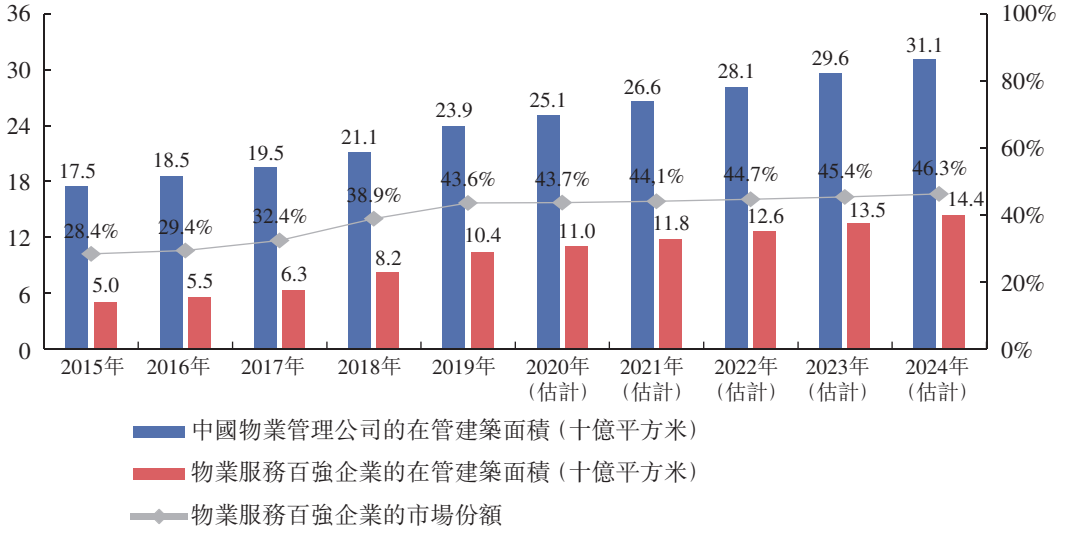
101.7百萬平方米，複合年增長率為2.4%。商品住宅物業的已出售總建築面積由截至2015年12月31日的約1,124.1百萬平方米增至截至2019年12月31日的約1,501.4百萬平方米，複合年增長率約為7.5%。

物業管理行業的未來趨勢和挑戰

市場集中度提升，併購活動增加

經過數十年的發展，若干物業服務百強企業已加快服務創新和業務擴張。此外，市場集中度不斷提升，中國物業管理行業的參與者正面對日益激烈的市場競爭。在競爭激烈的中國物業管理行業中，大型物業管理公司主要透過內生增長和併購，積極改善於國內市場的戰略佈局並加快擴張步伐，從而增加其各自的市場份額和實現更佳運營業績，惟或會導致物業管理公司在整合所收購業務和現有業務方面面臨各種挑戰。根據中指院的資料，截至2019年12月31日，物業服務百強企業前30名物業管理公司的在管總建築面積為約71億平方米，於中國在管總建築面積的市場份額為29.7%。下圖載列於所示年度中國物業管理公司的總建築面積、物業服務百強企業的在管總建築面積和物業服務百強企業的總市場份額（按在管總建築面積計）：

中國物業服務百強企業的在管建築面積，
2015年至2024年（估計）



資料來源：中指院

隨著物業管理行業朝著標準化和自動化的轉變，更多大型物業管理公司開始向其他物業管理公司和房地產開發商提供諮詢服務，以擴展地理分佈、展示服務和能力、提升品牌聲譽和推廣在線服務平台。有關服務包括物業管理諮詢、自動化諮詢、工程諮詢和共享在線服務平台。除增加與行業參與者的合作外，大型物業管理公司以併購中小型物業管理公司的方式積極加速擴張，以擴大在管物業規模和實現規模經濟，從而提升市場地位。就在管建築面積而言，物業服務百強企業的市場份額從2015年的28.4%增加至2019年的43.6%。

進一步豐富和擴展增值服務

根據中指院的資料，憑藉於傳統物業管理服務方面的服務經驗，物業管理公司通過進一步發展增值服務（尤其是社區增值服務項下的若干家政和家居生活相關服務），不斷豐富其收益來源。有關家政和家居生活服務於近年經歷快速增長，此乃由於物業服務百強企業的家政服務和家居生活服務的收益比例佔社區增值服務所產生的總收益分別由2018年的8.0%增加至2019年的11.6%和由2018年的3.8%增加至2019年的10.5%所致。公用區域服務、房地產代理服務和社區購物服務所產生的收益一般為物業服務百強企業的增值服務的三大收益來源，分別佔2019年物業服務百強企業自社區增值服務所產生總收益的24.4%、19.6%和15.3%。

探索非住宅物業的市場潛力

根據中指院的資料，中國物業管理公司一直致力多元化發展，並將住宅物業以外的工業園、醫院和學校等非住宅物業納入其管理組合。相較住宅物業，物業管理公司一般可就非住宅物業收取較高的物業管理費。例如，在物業服務百強企業中，2019年住宅物業的平均物業管理費為每月每平方米約人民幣2.1元。相比之下，2019年商業物業、辦公大樓、工業園和學校的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣6.3元、每月每平方米人民幣7.0元、每月每平方米人民幣3.31元和每月每平方米人民幣3.3元。根據中指院的資料，非住宅物業的市場潛力十分龐大，因為(i)持續就非住宅物業管理和形成穩定的監管框架頒佈多項有利法律及規則；及(ii)市場上委託專業服務供應商進行物業管理運營的非住宅物業的業主或運營商數目不斷增加。

在業務和多元化服務中增加採用信息技術

通過利用雲應用、電子商務、物聯網、大數據和人工智能等信息技術，不少物業管理公司得以降低人工成本並提升盈利能力。例如，智能進出通行證、智能樓宇管理、智慧能源管理、巡邏機器人、送貨機器人和諮詢機器人等人工智能技術，大幅降低物業管理公司的人工成本。此外，通過採用新技術並使用電子服務平台，物業管理公司能夠有效整合和分配資源，提供更多元化的社區增值服務，並進一步將其服務範圍延伸至公共空間管理、社區金融、房地產代理和家政服務。因此，增值服務所帶來的收益在物業管理公司收益來源中的重要程度不斷上升。此外，為更有效地控制成本和保持競爭力，物業管理公司需實現運營標準化和自動化，提高其能力和服務質量並滿足客戶的多元化需求。

對專業人員的需求持續增加

隨著技術快速發展，物業管理公司需招募更多具備管理和技術技能的合資格專業人才。物業管理公司更擴大其在運營中外包予外包商的勞動密集型工作（如清潔、綠化和安保）的範圍，而且更為重視招聘和培訓專業和技術熟練型僱員，以便實施智能管理和信息技術並推動創新，保持其領先的市場地位。

提高物業管理服務的標準化水平

標準化讓物業管理公司能夠提升其服務品質，是跨地區持續拓展業務運營的基礎。中國政府已發佈《關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》。根據中指院的資料，該政策旨在引入物業管理服務質量標準化的理念。在中國物業服務百強企業中，多家企業已制定內部標準化操作程序作為提供服務的指引。近年來，信息技術在物業管理服務中扮演著更重要的角色。物業管理公司以信息技術實施技術解決方案，實現主要業務運營自動化。技術解決方案將出現人為錯誤的可能性降至最低，有助物業管理公司貫徹應用其標準化程序和質量標準，從而降低對人力勞動的依賴，並因此降低聘請僱員和外包商所涉及的成本。此外，信息技術集中化有助物業管理公司監察其分支機構、下屬公司和辦事處的行政和財務業務運作，並確保能貫徹應用其政策、程序和質量標準。

對服務質量的期望日漸提高

根據中指院的資料，消費者於挑選物業管理服務商時日益重視服務質量。消費者於作出選擇時不再純粹基於成本的考量，更會權衡所收取費用與服務質量，以決定如何能夠購買最具價值的服務。較願意以金錢換取品質的中高收入階層消費者與其非必要性消費增加，均刺激了對更優質生活條件的需求。此外，優質的物業管理服務可提升物業價值。物業服務百強企業已通過（其中包括）優化其傳統物業管理服務和應用技術解決方案提升服務質量順應此趨勢。

競爭

競爭格局

根據中指院的資料，中國物業管理市場的集中度不斷提高。我們主要與大型全國性、區域和地方物業管理公司競爭。

於過往數年，中國主要物業管理公司的在管建築面積穩步增長。由於大型物業管理公司的在管建築面積經歷快速增長，故彼等於近年來獲得更多優勢。由於在管建築面積增加和成本控制措施有效，中國主要物業管理公司的盈利能力亦穩步提升。

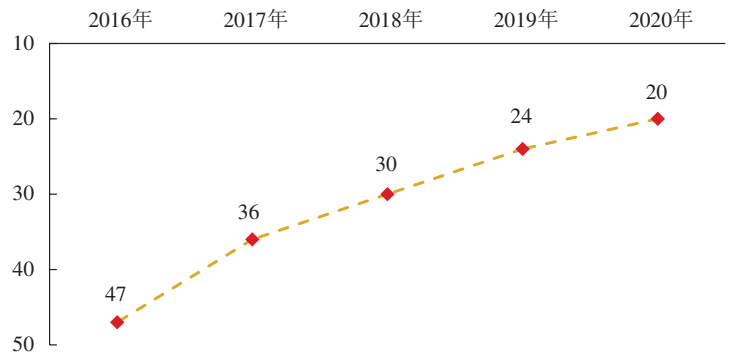
根據中指院的資料，按綜合實力計(1)，我們於2020年和2019年分別位列物業服務百強企業第20名和第24名。根據中指院的資料，於2019年，我們為中國物業服務百強企業成長性10強之一，於2020年，按成長性計，我們獲認可為物業服務百強企業的領先公司之一。根據中指院的資料，我們為2020年中國特色物業服務領先企業之一。

附註：

(1) 按綜合實力計的物業服務百強企業排名乃經評估各物業管理公司的相關關鍵因素（包括但不限於管理規模、經營表現、服務質量、發展潛力和社會責任）而釐定。更多詳情請參閱本節「－中指院的背景及方法」。

下表載列我們於2016年至2020年在中國物業服務百強企業中的排名（按綜合實力計）：

我們在物業服務百強企業中的排名，2016年至2020年



資料來源：中指院

准入壁壘

根據中指院的資料，物業管理行業存在若干壁壘，包括：

- *品牌*。包括我們在內的物業服務百強企業經過數十年的服務和運營，均已建立品牌聲譽。與之相比，若無任何成熟的品牌或與行業參與者之間並無深厚的業務關係，新參與者在滲透市場和在物業管理行業中發展成為擁有相關市場份額的參與者時會面臨較大困難。

- *資本要求*。由於物業管理公司採用自動化和智能技術，通過購置設備、智能社區管理和信息技術系統提高管理效率，故須作出大量資本投資。對於融資能力有限的新參與者，資本能力成為巨大壁壘。

- *專業化的運營和管理*。為更有效地控制成本和維持服務質量，物業管理公司需要標準化和自動化的運營模式以提高其能力以管理更多物業。相較新進者，大型物業管理公司擁有更多資源以投資於其運營的標準化、自動化和智能管理。

- *專業人才*。隨著互聯網和其他技術廣泛應用，物業管理行業對合資格僱員的需求量日益提升。就新進者而言，招聘和保有優質專業化僱員被視為一道主要障礙。

COVID-19爆發對物業管理行業的影響

根據中指院的資料，於2019年年底在中國爆發的COVID-19可能對物業管理項目於2020年上半年的交付情況造成影響，並已導致中國出現若干短期經濟衰退。然而，鑒於(i)現時在管建築面積和相關物業管理費於COVID-19爆發期間維持穩定；(ii)施工和其他服務已逐漸復工，並預期物業管理項目將於其後交付；及(iii)中國政府實施稅收減免和向物業管理行業提供政府資助等多項有利政策，故預期COVID-19的爆發對物業管理行業的影響有限。住宅和非住宅物業管理服務以及相關增值服務的前景將繼續向好。此外，爆發COVID-19為物業管理公司帶來新機遇。實施隔離限制促使物業管理公司加快開發移動應用程序、互聯網平台和智能社區技術，從而為其客戶提供更好的服務。可提供優質服務的物業管理公司已獲得更高的客戶滿意度並提高客戶忠誠度。

本節概述適用於我們的業務和我們經營所在行業的主要中國法律和法規。

對物業管理服務的法律監管

外商投資物業管理企業

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

根據商務部於2016年10月8日頒佈並於2017年7月30日以及2018年6月29日修訂的《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》(「管理暫行辦法」)，外商投資企業的設立及變更，不涉及實施准入特別管理措施的，適用於管理暫行辦法。設立外商投資企業，屬於管理暫行辦法規定的備案範圍的，企業指定的代表在向工商和市場監督管理部門辦理設立登記時，應根據管理暫行辦法通過外商投資綜合管理信息系統一併在線報送外商投資企業設立備案信息。於2019年12月30日，商務部及國家市場監督管理總局發佈《外商投資信息報告辦法》，於2020年1月1日生效，並取代管理暫行辦法。自2020年1月1日起，外國投資者直接或者間接在中國境內進行投資活動，應由外國投資者或者外商投資企業根據本辦法向商務主管部門報送投資信息。

於2019年3月15日，全國人民代表大會通過《中華人民共和國外商投資法》(「外商投資法」)(於2020年1月1日生效)，取代《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》、《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。於2019年12月26日，國務院頒佈《中華人民共和國外商投資法實施條例》，於2020年1月1日生效，取代《中華人民共和國中外合資經營企業法實施條例》、《中外合資經營企業合營期限暫行規定》、《中華人民共和國外資企業法實施細則》及《中華人民共和國中外合作經營企業法實施細則》。

《外商投資法》規定外商投資的基本監管框架，並擬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)外商投資准入負面清單規定限制投資的領域，外國投資者進行投資應當符合負面清單規定的條件，及(iii)外商投資准入負面清單以外的領域，按照內外資一致的原則實施管理。《外商投資法》亦載有促進、保護及管理外商投資的必要機制，並擬建立外商投資信息報告制度，外國投資者或者外商投資企業應當通過企業登記系統以及企業信用信息公示系統向商務主管部門報送投資信息。

根據國家發改委及商務部於2020年6月23日頒佈並於2020年7月23日生效的《外商投資准入特別管理措施（負面清單）（2020年版）》，物業管理行業不屬於限制類或禁止類的外商投資項目。

物業管理企業的資質

根據國務院於2003年6月8日頒佈，於2003年9月1日生效，並於2007年8月26日及2016年2月6日修訂的《物業管理條例》（國務院令第379號），從事物業管理活動的企業應當採用資質體系。

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

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

根據住房和城鄉建設部辦公廳於2017年12月15日頒佈並於頒佈當日生效的《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》，各地不再受理物業管理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管理企業資質作為承接新物業管理業務的條件。

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

委任物業管理企業

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈並於2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》(中華人民共和國主席令第62號)，業主可以自行管理建築物及其附屬設施，也可以將該事宜分包予物業管理企業或者其他管理人管理。對建設單位聘請的物業管理企業或者其他管理人，業主有權依法更換。物業管理企業或者其他管理人根據業主的委託管理建築區劃內的建築物及其附屬設施，並接受業主的監督。

根據《物業管理條例》(2018年修正)，於社區業主大會上，經專有部分佔建築物總建築面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意，即可選聘和解聘物業管理企業。業主委員會可代表業主大會與業主大會選聘的物業管理企業簽訂物業管理服務協議。在業主、業主大會選聘物業管理企業之前，物業建設單位與選聘物業管理企業應當簽訂書面的前期物業管理服務協議。前期物業管理服務協議可以約定合同期限。倘期限未滿，業主委員會與物業管理企業簽訂的物業管理服務協議生效的，前期物業管理服務協議自動終止。住宅物業的建設單位，應當通過招標的方式與物業管理企業簽訂前期管理服務合同。

於2020年5月28日，全國人民代表大會通過《中華人民共和國民法典》(「民法典」)，其將於2021年1月1日生效，並於同日取代《中華人民共和國物權法》和若干其他基本民法。民法典基本上遵循物業管理行業的現行監管原則，將形成日後中國物業管理服務的法律基礎。根據民法典，於業主大會上選聘或解聘物業服務企業應當由專有

部分面積佔比三分之二以上的業主且人數佔比三分之二以上的業主參與表決。於社區業主大會上選聘或解聘物業服務企業，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，民法典澄清，物業管理服務期限屆滿後，業主沒有作出續聘或者另聘物業服務人的決定的，原物業服務合同繼續有效，但是服務期限為不定期。當事人可以解除不定期物業服務合同，但是應當提前六十日書面通知對方。

根據《物業管理條例》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合資格物業管理企業；投標人少於3個或者住宅物業規模較小的，經物業所在地的地方政府房地產行政主管部門批准，可以採用協議方式選聘合資格物業管理企業。建設單位未通過招投標的方式選聘物業管理公司或者未經有關政府機關批准，擅自採用協議方式選聘物業管理公司的，由縣級或以上地方政府房地產行政主管部門責令限期改正，給予警告，並處人民幣100,000元以下的罰款。

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，成員為五人或以上單數。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。

此外，最高人民法院於2009年5月15日頒佈，並於2009年10月1日生效的《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》規定法院於業主與物業管理企業就特定議題的爭議的聆訊上所採用的解釋原則。例如，建設單位依法與物業管理企業簽訂的前期物業管理服務協議，以及業主委員會與業主大會依法選聘的物業管理企業簽訂的物業管理服務協議，對業主具有法律約束力；業主以其並非協議

當事人為由提出抗辯的，人民法院不予支持。倘業主委員會或業主向法院上訴，請求確認免除物業管理企業責任、加重業主委員會或業主責任或損害其主要權利的物業管理服務協議條款無效，人民法院應予支持。

物業管理企業的收費

根據《物業管理條例》，業主應當根據物業管理服務協議支付物業服務費用。已竣工但尚未出售或者尚未交付給物業買受人的物業，物業服務費用由物業建設單位支付。

根據國家發改委和建設部於2003年11月13日聯合頒佈，並於2004年1月1日生效的《物業服務收費管理辦法》，物業管理企業按照物業管理合同的約定，對房屋及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護、管理、維護相關區域內的環境衛生和秩序，向業主收取費用。

國務院價格主管部門會同國務院建設行政主管部門負責全國物業管理企業收費的監督管理工作。縣級以上地方人民政府價格主管部門會同同級房地產行政主管部門負責本行政區域內物業管理企業收費的監督管理工作。

物業管理企業收費應當參照政府指導價或市場價釐定，有關價格根據獲提供物業管理服務的有關物業的性質和特點而定。具體定價形式由省、自治區及／或直轄市地方政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。物業服務收費在政府指導下進行定價，有釐定價格權利的人民政府價格主管部門會同房地產主管部門應當制定基準價格，變動範圍取決於以下因素，例如物業服務收費的分級標準，並定期發佈該等價格及變動範圍。具體收費標準由業主及物業管理企業根據規定的基準價格和變化範圍於物業服務合同內協定。物業服務收費按市場規定定價時，業主及物業管理企業須於物業管理服務協議內就收費達成一致。

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

物業管理企業應當按照人民政府價格主管部門的規定實行明碼標價收取服務費用，在物業管理區域內的顯著位置，將服務內容、標準、收費項目及收費標準等有關情況進行公示。

根據國家發改委和建設部於2004年7月19日聯合頒佈，並於2004年10月1日生效的《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（包括按照物業管理服務協議提供物業管理服務以及業主委託的服務，惟協議項下的服務除外），應當實行明碼標價，標明服務項目及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，將所有相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。物業管理企業不得利用虛假的或者使人誤解的標價內容、標價方式進行價格欺詐。不得在標價之外，收取任何未予標明的費用。

根據國家發改委和建設部於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規範物業管理收費標準（須按此實行政府指導價）及對相關物業管理企業實施定價成本監督及檢查，物業管理定價成本乃為經人民政府價格主管部門核定後的物業管理服務社會平均成本。物業管理定價成本監審工作由價格主管部門負責組織實施，房地產主管部門配合價格主管部門開展工作。物業管理服務定價成本應包括人員費用、公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、公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。

根據國家發改委於2014年12月17日頒佈並生效的《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》，對已具備相關條件的以下服務價格，請各省、自治區、直轄市的價格主管部門抓緊履行相關程序，放開價格：

(1) 非保障性住房物業管理服務－物業管理服務企業接受業主的委託，按照物業管理服務合同約定，對非保障性住房及配套的設施設備和相關場地進行維護、養護和管理，維護物業管理區域內的環境衛生和相關秩序等活動向業主收取的費用。保障性住房、房改房、老舊住宅社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。

(2) 住宅社區停車服務－物業管理服務企業或停車服務企業按照停車服務合同約定，向住宅小區業主或使用人提供停車場地、設施管理服務所收取的費用。

自此之後，地方政府開始相應放開上述價格。例如，福建省於2019年5月取消了非保障性住房物業管理服務的政府指導價格。根據《上海市住宅物業管理規定》，上海通過於2019年3月取消住宅物業的政府指導價格，放鬆了對當地物業管理市場的價格控制。

其他相關物業管理法律和法規

根據《物業管理條例》，「物業管理」指由業主和物業服務企業按照物業服務合同約定，對房屋及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護、管理，維護物業管理區域內的環境衛生和相關秩序的活動。根據住房和城鄉建設部於2010年10月14日頒佈並於2011年1月1日生效的《物業承接查驗辦法》，共用設施包括污水處理設施。根據《中

華人民共和國水污染防治法》，禁止利用不正常運行水污染防治設施排放水污染物。任何實體違反上述規定將責令改正並處十萬元以上一百萬元以下的罰款。

根據《中華人民共和國價格法》，企業不執行政府定價的，有關部門將責令改正，如未能改正，可沒收違法所得。此外，有關部門亦可因未遵守上述未執行政府定價而導致的情況處違法所得五倍以下的罰款。根據《中華人民共和國電力法》(2018年修訂)，企業禁止以高於政府所釐定的價格收取電費，及企業在電費中加收其他費用的，由物價行政主管部門給予警告，責令返還違法收取的費用，可以並處違法收取費用五倍以下的罰款。

對公司其他主要業務的法律監管

對房地產經紀業務的法律監管

根據全國人民代表大會常務委員會於1994年7月5日頒佈，於1995年1月1日生效，並於2007年8月30日、2009年8月27日修訂，於2019年8月26日最後修訂並於2020年1月1日生效的《中華人民共和國城市房地產管理法》(中華人民共和國主席令第29號)，房地產中介服務機構包括房地產諮詢機構、房地產價格評估機構、房地產經紀機構等。房地產中介服務機構應當具備以下條件：(i)有自己的名稱和組織機構；(ii)有固定的業務場所；(iii)有必要的財產和經費；(iv)有足夠數量的專業人員；及(v)法律及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日生效並於2016年3月1日修訂的《房地產經紀管理辦法》(住房和城鄉建設部、國家發改委、人力資源和社會保障部令第8號)，房地產經紀是指房地產經紀機構和房地產經紀人員為促成房地產交易，向委託人提供房地產居間、代理等服務並收取佣金的行為。設立房地產經紀機構和分支機構，應當具有足夠數量的房地產經紀人員。房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，到住房城鄉建設(房地產)主管部門備案。

中國有關勞動保障的法律監管

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈，於1995年1月1日生效，並於2009年8月27日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國勞動法》，用人單位應當依法建立和完善規章制度，保障勞動者享有勞動權利和履行勞動義務。用人單位必須建立、健全勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全規程，防止勞動安全事故，減少職業危害。勞動安全衛生設施必須符合相關國家標準。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。

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日頒佈並生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，用人單位與勞動者建立勞動關係應當訂立書面勞動合同。勞動合同應訂明勞動合同期限、勞動職責、勞動報酬、勞動紀律及終止勞動合同的條件。已建立勞動關係，未同時訂立書面勞動合同的，應當自用工之日起一個月內訂立書面勞動合同。

根據於2014年1月24日頒佈並於2014年3月1日生效的《勞務派遣暫行規定》，用人單位只能在臨時性、輔助性或者替代性的工作崗位上使用被派遣勞動者，並應嚴格控制勞務派遣用工數量，不得超過其用工總量的10%。

根據全國人民代表大會常務委員會於2010年10月28日頒佈，並於2011年7月1日生效及於2018年12月29日進一步修訂的《中華人民共和國社會保險法》，職工應當參加基本養老保險、基本醫療保險及失業保險，由用人單位和職工共同繳納基本養老、醫療及失業保險費。職工亦應當參加工傷保險及生育保險，由用人單位繳納工傷保險費及生育保險費，職工不繳納工傷保險費及生育保險費。用人單位應根據《中華人民共和國社會保險法》的規定向當地社會保險經辦機構申請辦理社會保險登記。用人單位不辦理社會保險登記的，由社會保險行政部門責令限期改正；逾期不改正的，對用人單位處應繳社會保險費數額一倍以上三倍以下的罰款，對其主管人員和其他直接責任人

員處人民幣500元以上人民幣3,000元以下的罰款。此外，用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收萬分之五的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。

根據於1999年4月3日頒佈及生效並於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》，用人單位應當到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記，經住房公積金管理中心審核後，到受委託銀行為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續。用人單位應按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或少繳。用人單位應在住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。違反上述條例的規定，用人單位不辦理住房公積金繳存登記或者不為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續的，由住房公積金管理中心責令限期辦理；逾期不辦理的，處人民幣10,000元以上人民幣50,000元以下的處罰。違反上述條例的規定，用人單位逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。

有關知識產權的法律法規

商標法

商標受全國人大常委會於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24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日頒佈，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》保護。國家市場監督總局商標局主管商標註冊，授予註冊商標的有效期為十年。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使用許可合同，許可他人使用其註冊商標。許可人應當將商標使用許可合同副本報送商標局備案。就商標而言，商標法在處理商標註冊

時採用「申請在先」原則。在同一種商品或服務或者類似商品或服務上，以相同或者近似的商標申請註冊的，初步審定使用在先的商標，駁回其他人的申請。申請商標註冊不得損害他人現有的在先權利，也不得以不正當手段搶先註冊他人已經使用並有一定影響的商標。

著作權法

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日及2010年2月26日修訂的《中華人民共和國著作權法》規定，中國公民、法人或其他組織的作品，包括以文字、口述等形式創作的文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及計算機軟件，不論是否發表，均由其享有著作權。著作權持有人享有多種權利，包括發表權、署名權及複製權等。

國家版權局於2002年2月20日頒佈，並於頒佈當日生效的《計算機軟件著作權登記辦法》規管軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合同和轉讓合同登記。中國國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作，並認定中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心將向符合《計算機軟件著作權登記辦法》及國務院於1991年6月4日頒佈，於2001年12月20日修訂，並於2011年1月8日及2013年1月30日進一步修訂的《計算機軟件保護條例》規定的計算機軟件著作權申請人授出登記證書。

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

域名

根據工業和信息化部於2017年8月24日頒佈，並於2017年11月1日生效的《互聯網域名管理辦法》，工業和信息化部負責中國互聯網網絡域名的管理工作。域名註冊服務遵循「先申請先註冊」的原則。域名註冊申請人應當向域名註冊機構提交真實、準確及完整的域名註冊信息，並簽訂註冊協議。域名註冊完成後，域名註冊申請者即將成為其註冊域名的持有者。

中國稅務法律法規

所得稅

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈，於2008年1月1日生效，並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》及國務院於2007年12月6日頒佈、於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂的《企業所得稅法實施條例》(「企業所得稅法實施條例」)，所有中國企業、外商投資企業及於中國設立生產及經營設施的外國企業均適用25%稅率的企業所得稅。該等企業分類為居民企業和非居民企業。依照外國（地區）法律成立但其實際管理機構（指對企業的生產經營、人員、財務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構）在中國境內的企業被視為居民企業。因此，25%的稅率適用於彼等來源於中國境內、境外的所得。

根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，向非居民企業（在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的）投資者派發的股息須繳納10%的中國預扣稅，惟非居民企業司法管轄區與中國之間達成適用稅收協定，提供相關稅項的減免者則除外。同理，該投資者轉讓股份獲得的任何收益，倘被視為來自中國境內來源的收益，須按10%的中國所得稅稅率或較低稅收協定稅率（倘適用）繳稅。

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》，於香港註冊成立的公司倘持有中國公司25%或以上權益，其自中國註冊成立公司收取的股息須按較低的5%稅率繳納預扣稅。根據國家稅務總局於2018年2月3日頒佈並於2018年4月1日生效的《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》，將基於實質重於形式原則使用實益所有權分析來釐定是否授予稅收協定優惠。

根據國家稅務總局於2015年2月3日頒佈，於頒佈當日生效，並於2017年12月1日及2017年12月29日修訂的《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》，非居民企業通過實施不具有合理商業目的的安排，間接轉讓中國居民企業股權等財產，規避企業所得稅納稅義務的，應按照企業所得稅法的規定，重新定性該間接轉讓，確認為直接轉讓。間接轉讓不動產所得或間接轉讓股權所得按照該公告規定應繳納企業所得稅的，依照有關法律規定或者合同約定對轉讓方直接負有支付相關款項義務的單位或者個人為扣繳義務人。股權轉讓方未按期或未足額申報繳納間接轉讓中國應稅財產所得應納稅款，扣繳義務人也未扣繳稅款的，除追繳應納稅款外，還應按照企業所得稅法實施條例的規定對股權轉讓方按日加收利息。

增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈，於1994年1月1日生效，並於2008年11月10日、2016年2月6日及2017年11月19日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及財政部於1993年12月25日頒佈，於頒佈當日生效，並於2008年12月15日及2011年10月28日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(統稱「增值稅法」)，在中國境內銷售貨物、加工、修理修配勞務、有形動產租賃服務或者進口貨物的納稅人均應繳納增值稅。除增值稅法另行訂明外，銷售服務或無形資產的稅率為6%。

此外，根據財政部及國家稅務總局於2016年3月23日頒佈，於2016年5月1日生效並於2019年3月20日最後修訂的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點，建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

城市維護建設稅及教育費附加

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，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》及由國務院及其他相關財稅主管部門發佈的其他法規及規章適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

根據國務院於1985年2月8日頒佈，可追溯至1985年1月1日，並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納消費稅、增值稅及營業稅的單位和個人，均須繳納城市維護建設稅。城市維護建設稅，以單位和個人實際繳納的消費稅、增值稅、營業稅稅額為計稅依據，分別與消費稅、增值稅、營業稅同時繳納。納稅人所在地在市區的，稅率為7%；及納稅人所在地在縣城、鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣城或鎮的，稅率為1%。自2021年9月1日起，《中華人民共和國城市維護建設稅法》將取代《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》。

根據國務院於1986年4月28日頒佈，於1986年7月1日生效，並於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》，教育費附加率應為各單位和個人實際繳納的消費稅、增值稅及營業稅的稅額的3%，分別與消費稅、增值稅及營業稅同時繳納。

有關外匯的法規

根據國務院於1996年1月29日頒佈，於1996年4月1日生效，並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》，以及國家外匯管理局及中國其他相關政府部門頒佈的各類法規，境內機構、境內個人的外匯收入可以調回境內或者存放境外，且人民幣可兑換為其他貨幣。調回境內或者存放境外的條件、期限等，由國家外匯管理局根據國際收支狀況和外匯管理的需要作出規定，例如資本項目（如直接股本投資、貸款）的人民幣兑換為其他貨幣以及將已兑換的外幣匯付到境外，需經國家外匯管理局或其地方辦事處的事先批准。經常項目外匯收入，可以按照國家有關規定保留或者賣給經營結匯、售匯業務的金融機構。境內機構、境內個人向境外直接投資或者從事境外有價證券、衍生產品發行、交易，應當按照國務院外匯管理部門的規定辦理登記。國家規定需要事先經有關主管部門批准或者備案的，應當在外匯登記前提交相關文件供審查並辦理批准或者備案手續。人民幣匯率實行以市場供求為基礎的、有管理的浮動匯率制度。

根據中國人民銀行於1996年6月20日頒佈並於1996年7月1日生效的《結匯、售匯及付匯管理規定》，外商投資企業經常項目下外匯收入可在外匯管理局核定的最高金額以內保留外匯，超出部分應當賣給外匯指定銀行，或者通過外匯調劑中心賣出。

根據於2014年7月4日頒佈並於同日實施的《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》，境內居民設立或控制在中國作出返程投資的特殊目的公司，須向當地外匯局辦理外匯登記。境內法人或自然

人居民未能按規定進行境外投資外匯登記的，通過返程投資成立的外商投資企業禁止於境外支付利潤、進行結算、轉讓股份、進行減資、提前收回投資及股東貸款以及其他資金的本金和利息（包括將境外已付利潤用於國內再投資、增資等）。

根據於2015年2月13日頒佈並於2015年6月1日生效的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》，已經取得外匯局金融機構標識碼且在所在地外匯局開通資本項目信息系統的銀行可直接辦理上述登記。外匯局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日頒佈並於同日生效的《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》，資本項目下的外匯收入結算（包括但不限於外匯資本及外債）可自行酌情將外幣兑換為人民幣。境內機構資本項目外匯收入意願結匯所得人民幣資金納入結匯待支付賬戶管理。第16號通知重申從外幣資本兑換的人民幣不可直接或間接用於超出其業務範圍及投資證券之目的，惟保證中國相關法規的銀行金融產品除外。境內機構資本項目外匯收入的意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據國際收支形勢適時對上述比例進行調整。

於2019年10月23日，國家外匯管理局頒佈於同日生效（於2020年1月1日生效的第8.2條除外）的《國家外匯管理局關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》。該通知取消非投資性外商投資企業資本金境內股權投資限制。此外，該通知取消境內資產變現賬戶資金結匯使用限制和放寬外國投資者保證金使用和結匯限制。允許試點地區符合條件的企業將資本金、外債和境外上市等資本項下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，其資金使用應當真實合規，並符合現行資本項目收入使用管理規定。

有關併購規定及境外上市的法規

根據於2006年8月8日頒佈，於2006年9月8日生效及隨後於2009年6月22日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「併購規定」)，外國投資者須就以下事項獲得必要批文：(i)外國投資者購買境內非外商投資企業的股權，由此將其轉變為外商投資企業，或通過增加註冊資本認購境內企業的新股權，由此將其轉變為外商投資企業；或(ii)外國投資者成立購買和經營境內企業資產或購買境內企業資產並注入該等資產以成立外商投資企業的外商投資企業。根據併購規定第11條，境內公司、境內企業或境內自然人通過其設立或控制的境外公司收購與其有關聯關係的境內公司，應獲得商務部的審批。

根據《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》，由於併購、吸收合併等方式，非外商投資企業轉變為外商投資企業，屬於該辦法規定的備案範圍的，應根據該辦法辦理外商投資企業設立備案手續並提交設立申請。根據於2020年1月1日取代《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》的《外商投資信息報告辦法》，外國投資者股權併購境內非外商投資企業應在辦理被並購企業變更登記時通過企業登記系統提交初始報告。

概覽

我們的歷史可追溯至2014年，當時歐先生自兩名獨立第三方收購我們其中一家主要運營下屬公司融信物業管理的控股股權。融信物業管理自2006年起一直就由融信中國集團開發的物業提供物業管理服務。融信世歐（為本公司其中一家主要運營下屬公司）於2011年成立，當時由歐先生通過福州世歐房地產開發有限公司（「**福州世歐房地產開發**」）間接持有50%權益。於2016年3月，歐先生通過福建鼎誠（一家由歐先生全資實益擁有的公司）由Fuzhou Shiou Property Management收購融信世歐的全部實益權益。有關我們主要運營下屬公司的公司發展的更多詳情，請參閱本節下文「－我們的主要下屬公司」。

融信中國集團為由歐先生創立和控制的中國大型綜合房地產開發商，專注於中高端物業。多年來，我們與融信中國集團維持了穩定的合作關係，並為其以及其合營企業和聯營公司開發的項目提供物業管理服務。於2016年，我們開始為作為獨立第三方的其他房地產開發商開發的項目提供物業管理服務，進一步建立我們作為優質物業管理服務商的市場聲譽。

我們在海峽西岸地區和長江三角洲地區建立穩固的市場地位，並快速擴展至中國其他地區的市場。截至2020年6月30日，我們有100個在管項目，覆蓋兩大主要地區和其他地區的41個城市，在管總建築面積約17.0百萬平方米，總簽約建築面積約34.3百萬平方米。

儘管物業管理服務過往已為我們大部分的收益作出貢獻，惟我們致力於令我們的服務組合更多元化，以向房地產開發商、住戶和業主提供均衡的服務。為滿足我們客戶不同和不斷轉變的需要，我們擴展服務範圍至包括提供全方位的增值服務，例如協銷服務、前期規劃、設計諮詢服務、和美生活及和美易居。

主要里程碑

下列事件載列我們業務發展歷史中的主要里程碑：

年份	事件
2014年	歐先生收購我們其中一家主要運營下屬公司融信物業管理的控股股權
2016年	我們開始管理由獨立第三方房地產開發商開發的物業
	我們獲中指院嘉許為2016中國物業服務百強企業第47名
2017年	我們將業務擴展至四川省成都、河南省鄭州和天津
	我們推出融御ROYEEDS品牌，專注於相對高檔社區的物業管理服務
	我們推出「融智管理平台」，其連接至我們的融e居和融e幫移動應用程序
	我們將總部由福建省福州市搬遷至上海
	我們獲中指院嘉許為2017中國物業服務百強企業第36名
2018年	我們獲中指院嘉許為2018中國物業服務百強企業第30名
2019年	我們獲中指院嘉許為2019中國物業服務百強企業第24名
	我們開始於河北省提供物業管理服務
	我們開始透過和美生活、和美易居和和美租售等品牌向非業主提供若干增值服務
2020年	我們獲中指院嘉許為2020中國物業服務百強企業第20名

我們的主要下屬公司

於往績記錄期內對我們的業績和營運而言屬重要的下屬公司的主要公司發展於下文載列：

融信世歐

融信世歐於2011年4月29日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣5.0百萬元。截至其成立日期，融信世歐由福州世歐房地產開發，一家當時最終由我們的最終控股股東歐先生持有50%及歐先生胞兄持有50%的公司）全資擁有。融信世歐主要從事提供物業管理服務，並自2011年起開展業務。

於2016年3月28日，福州世歐房地產開發分別轉讓融信世歐的60%和40%股權予福建鼎誠和福州卓創投資有限公司（「**福州卓創**」，一名獨立第三方）。福州卓創以信託方式為福建鼎誠持有於融信世歐的40%權益。收購融信世歐的總代價為人民幣5.0百萬元，乃經參考融信世歐於有關轉讓時的繳足註冊資本後釐定。同日，融信世歐的註冊資本通過由福建鼎誠和福州卓創分別注資人民幣15.0百萬元和人民幣10.0百萬元增加至人民幣30.0百萬元，該等注資將根據融信世歐的組織章程細則悉數繳足。於完成上述轉讓和資本增資後，融信世歐分別由福建鼎誠和福州卓創（其以信託形式為福建鼎誠持有）持有60%和40%權益。

於2017年12月26日，融信世歐的註冊資本通過由平潭綜合實驗區融合投資合夥企業（有限合夥）（「**平潭融合**」）（就僱員激勵而成立的有限合夥企業）注資人民幣39.0百萬元（包括人民幣3,333,300元至註冊資本及人民幣35,666,700元至資本儲備）增加至人民幣33,333,300元。平潭綜合實驗區融鑫投資管理有限公司（「**平潭融鑫**」）（平潭融合的普通合夥人）持有平潭融合的1%權益，而馬祥宏先生（執行董事兼首席執行官）為其有限合夥人，並持有當中的99%權益。平潭融鑫分別由歐賽雕先生（一名融信中國僱員）和馬祥宏先生擁有99%和1%權益。平潭融合的注資乃經參考融信世歐截至2017年11月30日的估值後釐定。因此，緊接重組前，融信世歐(i)由歐先生實益擁有90%權益，包括通過福建鼎誠持有的54%權益和根據該等委託安排通過福州卓創持有的36%權益，和(ii)由平潭融合實益擁有10%權益。

於2018年10月29日，融信世歐的註冊資本通過福建鼎誠注資人民幣9.0百萬元、福州卓創注資人民幣6.0百萬元和平潭融合注資人民幣1,666,700元由人民幣33,333,300元增加至人民幣50.0百萬元，該等注資將根據融信世歐的組織章程細則悉數繳足。於完成上述增資後，融信世歐的股權架構維持不變。截至最後實際可行日期，融信世歐註冊資本分別由福建鼎誠繳足人民幣3.0百萬元和福州卓創按福建鼎誠的指示並藉其撥資繳足人民幣2.0百萬元。

作為重組的一部分，融信世歐成為歐興途業的全資下屬公司。詳情請參閱「重組」。

融信物業管理

融信物業管理（前稱福州眾鑫安物業管理有限公司）於2004年7月5日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣500,000元，以現金悉數繳足。截至其成立日期，融信物業管理分別由肖國民先生和陳寶增先生（各自為一名獨立第三方）擁有55%和45%權益。融信物業管理主要從事提供物業管理服務，並自2006年起開展業務。

經過一系列股權轉讓和註冊資本增加後，於2009年9月15日，融信物業管理的註冊資本通過由歐先生注資人民幣1.5百萬元、陳寶增先生注資人民幣1.39百萬元和林玉淡先生（一名獨立第三方）注資人民幣1.11百萬元由人民幣1.0百萬元增加至人民幣5.0百萬元。於完成上述注資後，融信物業管理分別由歐先生、陳寶增先生和林玉淡先生擁有30%、38%和32%權益。

於2014年7月9日，陳寶增先生和林玉淡先生分別轉讓其各自於融信物業管理的11%股權予歐先生，總代價為人民幣660,000元。於完成上述轉讓後，融信物業管理分別由歐先生、陳寶增先生和林玉淡先生擁有52%、27%和21%權益。

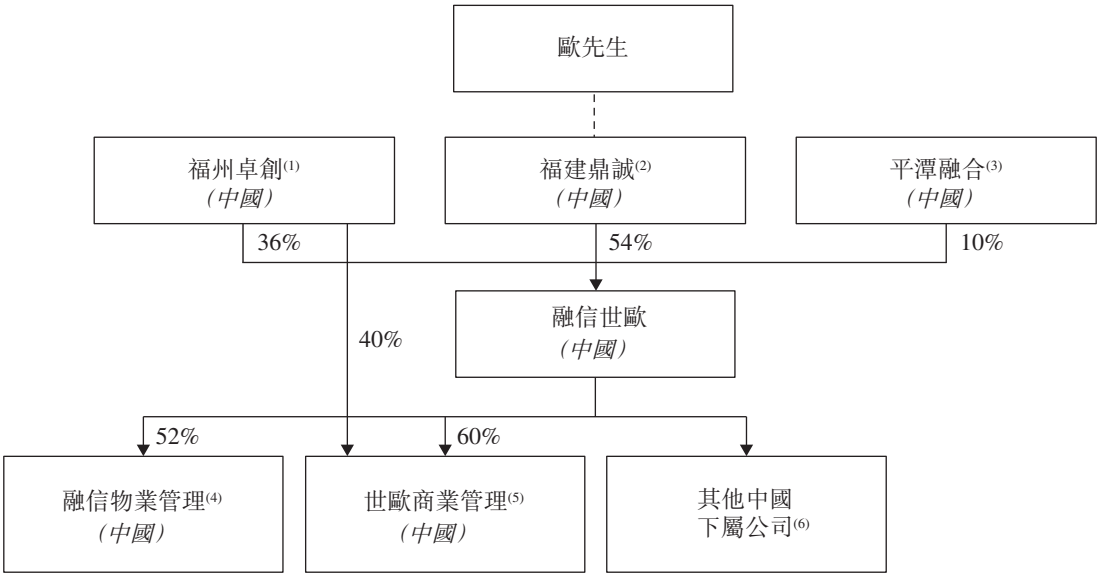
於2018年8月20日，歐先生以代價人民幣2.6百萬元轉讓其於融信物業管理的全部權益予融信世歐，有關代價乃經參考於轉讓時的繳足註冊資本後釐定。完成上述轉讓後，融信物業管理分別由融信世歐、陳寶增先生和林玉淡先生擁有52%、27%和21%權益。

於2020年6月8日，陳寶增先生和林玉淡先生分別將其各自於融信物業管理的全部權益轉讓予福建諾海建設工程有限公司（「**福建諾海**」）（一名獨立第三方，惟其於融信

物業管理的股權除外），總代價為人民幣12百萬元。完成上述轉讓後，融信物業管理分別由融信世歐和福建諾海擁有52%和48%權益。

重組

下圖說明我們於重組前的股權架構：



附註：

1. 福州卓創為一名獨立第三方，其以信託形式為福建鼎誠持有該等權益。

2. 福建鼎誠由歐先生通過歐先生與若干人士（於有關時間內為融信中國的僱員，並於融信世歐或融信世歐的股東持有相關股權）訂立的委託安排全資實益擁有。

3. 平潭融合為一個僱員激勵平台，分別由其普通合夥人平潭融鑫和其有限合夥人兼我們的執行董事兼首席執行官馬祥宏先生擁有1%和99%權益。

4. 餘下股權當時分別由陳寶增先生和林玉淡先生持有27%和21%，彼等各自為一名獨立第三方，而全部股權均已於2020年6月8日轉讓予福建諾海（一名獨立第三方）。

5. 福建世歐商業管理有限公司（「**世歐商業管理**」）分別由融信世歐和福州卓創（其以信託形式為福建鼎誠持有該等權益）擁有60%和40%權益。

6. 我們的下屬公司載於會計師報告，其全文載於本文件附錄一。

為籌備[**編纂**]，我們實施了以下步驟來成立本集團：

1. 註冊成立本公司

於2020年4月14日，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。截至註冊成立日期，本公司法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股。註冊成立後，初步認購人（一名獨立第三方）獲配發和發行一股股份。於同日，該股份轉讓予融心一品，其後融心一品和福美國際分別獲配發和發行79股和20股股份。完成上述股份轉讓、配發和發行後，本公司分別由融心一品和福美國際擁有80%和20%權益。福美國際和融心一品均由融悅世紀有限公司（「**融悅世紀**」）全資擁有，而融悅世紀則由歐先生全資擁有。

2. 註冊成立境外控股公司

歐氏服務於2020年4月16日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。同日，歐氏服務配發和發行10股普通股予本公司。完成上述配發和發行後，歐氏服務由本公司直接全資擁有。

極致融享於2020年5月20日在香港註冊成立為有限公司。同日，歐氏服務按認購價100港元獲配發和發行100股極致融享股份。完成上述配發和發行後，極致融享由歐氏服務直接全資擁有。

3. 成立家族信託

家族信託乃由本公司最終控股股東歐先生（作為財產授予人和保護人）於2020年8月18日成立，並由HSBC International Trustee Limited擔任受託人（「**受託人**」）。

於2020年8月19日，融悅世紀將其所持福美國際和融心一品全部已發行股份轉讓予Rongan Juxiang（一家於英屬處女群島註冊成立並由受託人全資擁有以管理家族信託的特殊目的有限控股公司）。家族信託為酌情且不可撤回的信託。

4. 重組融信世歐

於2020年5月25日，平潭融合將其於融信世歐的10%股權轉讓予福建鼎誠，代價為人民幣8.5百萬元，該代價乃經參考融信世歐截至2020年5月20日經獨立估值師評估的估值和平潭融合未兑現的出資承擔為人民幣39.0百萬元，經公平磋商後釐定。

就終止該等委託安排而言，根據歐先生的指令和指示，福州卓創將其於融信世歐的36%股權轉讓予福建鼎誠，而福州卓創於2020年5月將其於世歐商業管理的40%股權轉讓予融信世歐。

完成上述轉讓後，福建鼎誠、福州卓創和歐先生之間的信託安排已相應被終止。世歐商業管理由融信世歐直接全資擁有，而融信世歐由福建鼎誠直接全資擁有。

於2020年7月22日，福建鼎誠將其於融信世歐的全部股權轉讓予歐興途業（一家由歐先生和上海歐興明途企業發展有限公司（「**歐興明途**」，一家於該轉讓時由歐先生全資擁有的公司）分別擁有1%和99%權益的公司），代價為人民幣88百萬元。完成上述轉讓後，福建鼎誠不再於融信世歐持有任何股權，而融信世歐由歐興途業全資擁有。

5. 註冊成立福建融點和收購歐興途業

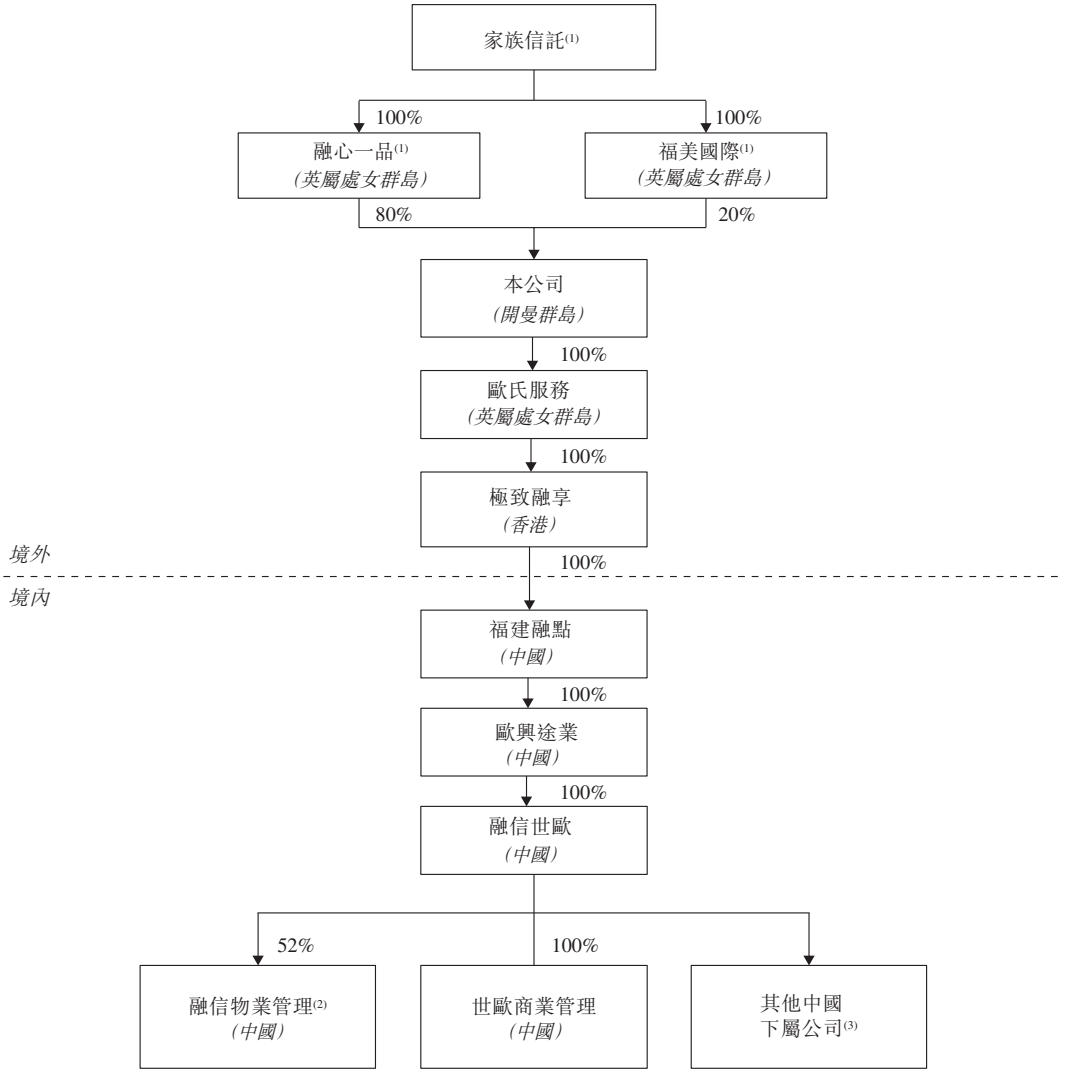
於2020年8月18日，福建融點企業管理諮詢有限公司（「**福建融點**」）在中國成立為外商獨資企業，初步註冊資本為人民幣2百萬元。自其成立日期起，福建融點由極致融享全資擁有。

於2020年10月9日，福建融點分別自歐興明途和歐先生收購歐興途業的全部股權，總代價為人民幣88百萬元，該代價乃經參考歐興途業截至2020年9月24日經獨立估值師評估的估值釐定。該代價已於2020年10月13日全數結清。完成上述轉讓後，歐興途業由福建融點直接全資擁有。

我們的中國法律顧問已確認，已就上述本集團旗下中國公司股權轉讓取得所有適用監管批准，股權轉讓已根據有關股權轉讓協議合法完成，所涉程序均已根據適用中國法律和法規進行。

於重組後和緊接[編纂]和[編纂]完成前的公司架構

下圖列示本集團於重組後但於[**編纂**]和[**編纂**]完成前的簡化公司架構：



附註：

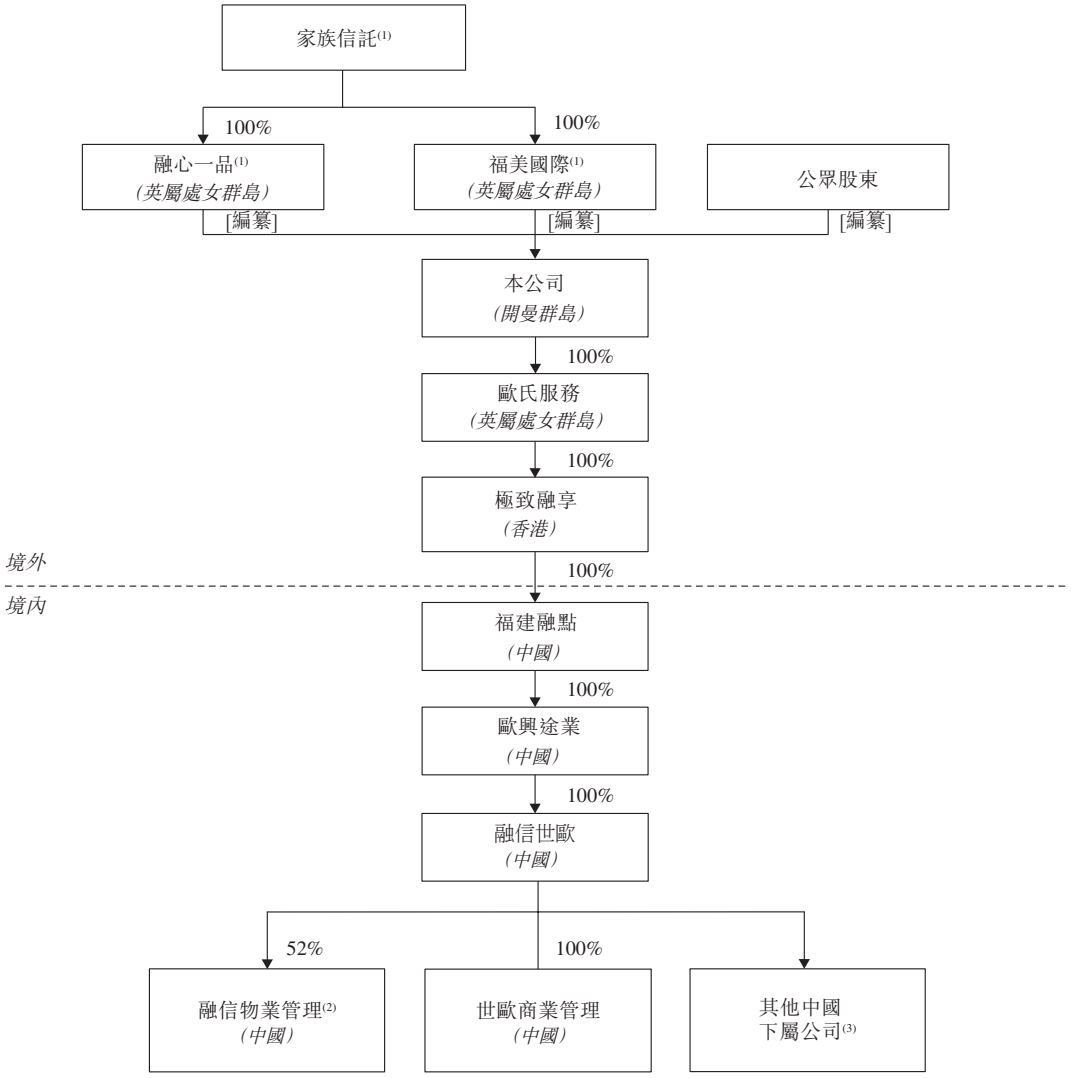
1. 融心一品和福美國際各自由家族信託的特殊目的控股公司Rongan Juxiang全資擁有，而Rongan Juxiang則由HSBC International Trustee Limited（家族信託的受託人）全資擁有。家族信託乃由歐先生（作為財產授予人和保護人）成立的酌情不可撤回信託。

2. 餘下48%股權由福建諾海持有，其為一名獨立第三方（惟其於融信物業管理的權益除外）。

3. 我們的下屬公司載於會計師報告，其全文載於本文件附錄一。

於[編纂]和[編纂]完成後的公司架構

下圖載列本集團於[**編纂**]和[**編纂**]完成後的簡化公司架構（並未計及因[**編纂**]獲行使而可能發行的任何股份）：



*附註：*更多詳情請參閱本節上文「－於重組後和緊接[**編纂**]和[**編纂**]完成前的公司架構」。

中國監管規定

關於外國投資者在中國併購境內企業的規定

根據併購規定，倘境內公司、企業或自然人擬以其在境外合法設立或控制的公司名義收購與其相關的境內公司，則收購事項須經商務部審批，而倘境內公司或自然人以支付收購價連同股權的方式通過境外特殊目的公司持有境內公司的股權，則該特殊目的公司的境外上市須經中國證監會批准。

根據《外商投資信息報告辦法》(「**《外商投資信息辦法》**」)，自2020年1月1日起，外國投資者直接或者間接在中國境內進行投資活動，應由外國投資者或者外商投資企業向商務主管部門報送投資信息。誠如我們的中國法律顧問所告知，有關福建融點收購融信世歐全部股權(「**收購事項**」)的所需申報程序已於2020年10月完成，並已取得新營業執照。

就收購事項而言，我們已諮詢上海市商務委員會外國投資管理處(「**上海市商務處**」)負責人。經披露與註冊成立離岸特殊目的公司及重組(包括家族信託安排)有關的全部相關事實，上海市商務處確認收購事項並不屬於任何併購規定下的情形。

在中國辦理國家外匯管理局登記

根據國家外匯管理局於2014年7月4日頒佈的《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「**國家外匯管理局37號文**」)，倘中國居民個人將其合法的境內外資產或權益投資於境外特殊目的公司，則須於國家外匯管理局的地方分局辦理投資登記手續。國家外匯管理局37號文亦規定，倘中國居民的境外特殊目的公司進行重大事項，如基本信息(包括中國住所、名稱和經營期限以及增資、減資、股份轉讓或置換、合併或分立)出現變更，則彼等須辦理變更登記手續。

誠如我們的中國法律顧問所告知，歐先生已根據國家外匯管理局37號文完成登記手續。

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

概覽

我們是中國一家發展迅速的全國性綜合物業管理服務商，為住宅和非住宅物業提供多元化物業管理服務。根據中指院的資料，按綜合實力(1)計，我們分別位列2020年中國物業服務百強企業第20名和2019年中國物業服務百強企業第24名。根據中指院的資料，我們於2019年為中國物業服務百強企業成長性10強之一，並於2020年為中國物業服務百強成長性領先企業之一。於2020年，我們獲中指院認可為中國物業服務百強企業服務質量領先公司之一和中國特色服務領先物業管理公司（中國特色物業服務領先企業）（就以我們的[融御ROYEEDS]品牌提供的高端物業管理服務而言）之一。

我們自2014年起一直提供物業管理服務，而我們豐富的行業經驗和優質的服務使我們從眾多競爭對手之中脫穎而出。我們已在海峽西岸地區和長江三角洲地區建立穩固的市場地位，並快速擴展至中國市場其他地區。截至2020年6月30日，我們有100個在管項目和87個已簽約管理但尚未交付予我們的項目，覆蓋兩大主要地區和其他地區的41個城市，在管總建築面積約17.0百萬平方米，總簽約建築面積約34.3百萬平方米。截至2020年6月30日，在中國100個在管物業管理服務項目中，62個位於海峽西岸地區、23個位於長江三角洲地區，而餘下15個位於其他地區，分別佔我們截至同日的在管建築面積約68.1%、17.8%和14.1%。

附註：

(1) 中指院每年按綜合實力公佈中國物業服務百強企業排名。中指院通過評估各公司的相關關鍵因素（包括但不限於管理規模、經營績效、服務質量、發展潛力和社會責任）進行有關排名。更多詳情請參閱本文件「行業概覽－中指院的背景及方法」。

我們通過物業管理服務、非業主增值服務和社區增值服務三條業務主線，為住宅和非住宅物業提供多樣化的物業管理服務。我們已與融信中國集團建立長期合作關係，並於往績記錄期內為融信中國集團所開發的項目提供服務。於2016年，我們亦開始向獨立第三方房地產開發商所開發的項目提供物業管理服務。我們旨在通過三條業務主線涵蓋整個物業管理價值鏈，主要包括下列各項：

- *物業管理服務*。我們向房地產開發商、業主和住戶提供多類物業管理服務。我們的物業管理服務主要包括清潔、安保、綠化、停車場管理和維修保養服務。我們的在管物業組合包括住宅和非住宅物業，其主要包括政府和公共設施、辦公樓、商業綜合大樓、醫院、銀行、學校和工業園區。

- *非業主增值服務*。我們向非業主提供一系列增值服務，主要包括(i)協銷服務及(ii)向非業主提供前期規劃、設計諮詢和交付前服務，及(iii)向一家企業的若干下屬公司提供車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務。

- *社區增值服務*。我們向業主和住戶提供多類社區增值服務。我們的社區增值服務主要包括(i)社區購物服務（「和美生活」）；(ii)裝修與裝飾服務和家居維修服務（「和美易居」）；(iii)房地產代理服務（「和美租售」）；及(iv)場地固有資源業務，其主要包括公用區域廣告和租賃。

憑藉我們穩固的市場地位、聲名遠播的品牌形象、廣泛的項目組合和優質的服務，我們的業務於往績記錄期內穩定增長。我們的收益由2017年的人民幣264.2百萬元增加56.6%至2018年的人民幣413.6百萬元，並進一步增加至2019年的人民幣518.4百萬元，較2018年增加25.3%，於2017年至2019年的複合年增長率約為40.1%。我們的收益由截至2019年6月30日止六個月的人民幣202.7百萬元增加57.1%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣318.4百萬元。我們的淨溢利由截至2017年12月31日止年度的人民幣6.5百萬元大幅增加至2018年的人民幣33.8百萬元，並進一步大幅增加至2019年的人民幣71.5百萬元，於2017年至2019年的複合年增長率為231.1%。我們的淨溢利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣24.7百萬元增加65.5%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣40.9百萬元。

競爭優勢

我們認為，憑藉以下競爭優勢，我們得以在中國物業管理行業佔據具競爭力的地位，並從競爭對手中脫穎而出：

一家在海峽西岸地區和長江三角洲地區深耕並迅速擴展至中國其他經濟發達地區、業務快速增長的全國性綜合物業管理公司

我們是中國一家全國性綜合物業管理服務提供商，在海峽西岸地區（尤其是福州）和長江三角洲地區（尤其是杭州）佔據穩固的市場地位，並迅速擴展我們的業務覆蓋範圍至中國其他經濟發達區域。我們的項目組合在中國的範圍由截至2017年12月31日的14個城市擴大至截至2018年12月31日的24個城市，於2019年12月31日擴大至40個中國城市，並進一步擴大至截至2020年6月30日的41個城市。

我們自2014年起一直提供物業管理服務，於往績記錄期內物業管理服務的簽約項目和在管項目的總數均錄得顯著增長。我們的簽約項目總數由截至2017年12月31日的96個增加至截至2019年12月31日的163個，複合年增長率為30.3%。我們的在管項目總數由截至2017年12月31日的62個增加至截至2019年12月31日的90個，複合年增長率為20.5%。截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的在管總建築面積分別約為9.5百萬平方米、10.6百萬平方米、15.9百萬平方米和17.0百萬平方米。截至2020年6月30日，我們的簽約項目總數為187個，簽約建築面積約為34.3百萬平方米，而在管項目總數為100個，所佔在管建築面積約為17.0百萬平方米。

於往績記錄期內，我們在海峽西岸地區和長江三角洲地區深耕業務運營。截至2020年6月30日，我們於海峽西岸地區和長江三角洲地區的物業管理服務的在管建築面積分別為約11.6百萬平方米和約3.0百萬平方米，分別約佔我們截至同日物業管理服務的在管總建築面積的68.1%和17.8%。根據中指院的資料，長江三角洲地區為中國的高經濟增長和高人均收入地區，與全國市場的平均物業管理費相比，位於該等經濟發達地區的物業一般能夠收取較高的物業管理費。根據中指院的資料，於2019年，長江三角洲地區的城鎮化率和人均可支配收入分別達71.1%和每年人民幣45,551元，而物業服務百強企業於長江三角洲地區的平均住宅物業管理費為每月每平方米人民幣2.3元，高於同年物業服務百強企業的中國市場平均住宅物業管理費，其為約每月每平方米人民幣2.1元。截至2019年12月31日止年度，我們向長江三角洲地區住宅物業收取的平均物業管理費約為每月每平方米人民幣3.2元。根據中指院的資料，於2019年，按淨利率和

同比淨溢利增長率計，我們在於海峽西岸地區擁有最大在管總建築面積的物業服務百強企業中分別位列第三名和第四名。除海峽西岸地區和長江三角洲地區外，我們亦已擴展業務運營至其他地區，包括天津、成都、鄭州、廣州和中國其他經濟發達城市。

我們多年來屢獲業界殊榮，此亦已印證我們穩固的市場地位和快速的擴展率。根據中指院的資料，按綜合實力(1)計，我們位列2020中國物業服務百強企業第20名。根據中指院的資料，我們在中國物業管理公司擴展迅速並具發展潛力，從我們於2019年獲認可為中國物業服務百強企業成長性10強之一並於2020年為中國物業服務百強成長性領先企業之一可見一斑。我們亦於2019年和2020年獲中指院認可為中國物業服務市場化運營領先品牌企業之一。我們在國家和地方物業管理市場積累無數獎項和殊榮。更多詳情請參閱本節「－獎項和殊榮」。

憑藉我們於往績記錄期內穩固的市場地位和地區性擴展以及把握行業機遇，我們的總收益一直能實現可觀的增長，由2017年的人民幣264.2百萬元增加至2019年的人民幣518.4百萬元，複合年增長率約為40.1%，而我們的純利由2017年的人民幣6.5百萬元增加至2019年的人民幣71.5百萬元，複合年增長率約為231.1%，兩者均高於物業服務百強企業同年總收益和純利的平均複合年增長率（分別為18.4%和26.1%）。我們的總收益亦由截至2019年6月30日止六個月的人民幣202.7百萬元增加約57.1%至2020年同期的人民幣318.4百萬元，而我們的純利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣24.7百萬元增加約65.5%至2020年同期的人民幣40.9百萬元。

我們相信，我們的市場地位、業務規模和行業經驗將繼續有助我們在將來中國物業管理行業中獲得業務機會。

附註：

(1) 中指院每年按綜合實力發佈中國物業服務百強企業的排名。中指院通過評估各公司的相關關鍵因素（包括但不限於管理規模、經營業績、服務質量、增長潛力和社會責任）進行有關排名。更多詳情請參閱本文件「行業概覽－中指院的背景及方法」。

擁有多樣的物業類型和客戶以及差異化增值服務實現多元化收益來源以產生收入

我們致力加強我們於管理住宅物業（包括中高端公寓、聯排別墅及獨立別墅）及各類非住宅物業（包括政府和公用設施、辦公樓、商業綜合大樓、醫院、銀行、學校和工業園）的競爭力。截至2020年6月30日，我們已向60個住宅項目和40個非住宅項目提供物業管理服務。截至2020年6月30日，非住宅項目的相關在管建築面積佔我們物業管理服務在管總建築面積的42.2%。截至2017年、2018年和2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，非住宅物業所得收益分別為人民幣73.7百萬元、人民幣107.1百萬元、人民幣135.5百萬元、人民幣61.3百萬元和人民幣77.6百萬元，分別佔我們同期物業管理服務產生的總收益的41.4%、45.3%、47.5%、46.8%和46.9%。我們相信，我們對不同類型物業廣泛的覆蓋範圍為我們奠下深厚的基礎，讓我們能夠進一步豐富收益來源並擴大我們於中國市場的業務覆蓋範圍。

除傳統物業管理服務外，我們已發展和提供多種增值服務，包括非業主增值服務以及向業主和住戶提供的社區增值服務。我們的非業主增值服務主要包括(i)協銷服務；(ii)前期規劃、設計諮詢和交付前服務；及(iii)車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務。於往績記錄期內，我們前期規劃、設計諮詢和交付前服務所得收益由2017年的人民幣7.9百萬元激增至2018年的人民幣28.6百萬元，並進一步增加至2019年的人民幣51.5百萬元，較2018年增加80.1%。我們亦自2016年起擴展我們的服務以涵蓋車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務。在該服務下，我們根據相關協議向一家企業的若干下屬公司提供駕駛員和車輛管理服務。我們車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務所得收益由2017年的人民幣31.5百萬元增加約2.2%至2018年的人民幣32.2百萬元，並進一步增加至2019年的人民幣51.4百萬元，較2018年增加59.6%。截至2019年和2020年6月30日止六個月，我們分別產生收益人民幣24.6百萬元和人民幣27.8百萬元。根據中指院的資料，基於相關運營數據，按來自非業主增值服務和社區增值服務的收益佔總收益的比例計，我們於2019年在於海峽西岸地區擁有最大在管建築面積的物業服務百強企業中亦位列第二名，此外，基於相關運營數據，按來自非業主增值服務和社區增值服務的收益佔總收益的比例計，我們於2019年在總部位於長江三角洲地區的物業服務百強企業中亦位列第七名。

我們的社區增值服務主要包括(i)和美生活，我們於該服務下提供社區購物服務；(ii)和美易居，我們於該服務下提供裝修與裝飾服務和家居維修服務；(iii)和美租售，我們於該服務下提供房地產代理服務；及(iv)其他有關場地固有資源業務（其主要包括公用區域廣告和租賃）的服務。我們社區增值服務所得收益由2017年的人民幣1.5百萬元增加約193.5%至2018年的人民幣4.3百萬元，並進一步增加約94.6%至2019年的人民幣8.4百萬元。截至2019年6月30日止六個月，我們就提供社區增值服務錄得收益約人民幣2.8百萬元，而2020年同期則錄得收益人民幣5.7百萬元。我們相信，我們的社區增值服務能迎合客戶不同的需要並有助在我們所管理社區建立和諧的生態圈，從而進一步提升客戶的生活體驗。

我們相信，我們的物業管理業態和服務範圍廣泛，加上我們在區域市場若干服務方面的顯著市場地位，將繼續有助鞏固我們的現有行業地位，並提升我們日後的財務表現。

專注於大型中高端房地產項目開發的融信中國集團的鼎力支持和我們自獨立第三方獲得項目的實力

融信中國集團為中國大型綜合房地產開發商，其專注於中高端物業開發。融信中國集團的總部設於上海。根據其2020年中期報告，自其於2003年成立以來，其已將業務運營擴展至中國境內9個國家都市圈41個城市，例如（其中包括）海峽西岸、長江三角洲、大灣區和京津冀地區。融信中國集團於2016年在香港聯交所主板上市（股份代號：3301.HK），其於同年被納入MSCI指數和恒生綜合小型股指數，並獲選為首批被納入深港通證券名單的公司之一。根據中國房地產行業協會的資料，融信中國集團於2020年位列中國房地產開發商第21名，獲認可為中國房地產開發商10強（按綜合開發計）之一和總部位於上海的房地產開發商10強之一。根據融信中國集團的2020年中期報告，截至2020年6月30日，融信中國集團與其合營企業和聯營公司合共有219個物業開發項目，估計總建築面積約為27.5百萬平方米。截至2020年6月30日止六個月，融信中國集團的合約銷售總額約為人民幣604億元，較2019年同期的人民幣567億元增長約6.5%。截至2020年6月30日，融信中國集團與其合營企業和聯營公司合共擁有土地儲備約28.0百萬平方米。融信中國集團的合約銷售額和土地儲備增長為我們的進一步發展奠定堅實基礎。

我們受惠於與融信中國集團的長期穩定業務合作關係，參與投標並中標為融信中國集團開發的項目提供物業管理服務。截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日，我們於融信中國集團所開發項目的在管總建築面積分別約為5.7百萬平方米、6.0百萬平方米、8.6百萬平方米及9.3百萬平方米。於往績記錄期間，我們為由融信中國集團開發的項目提供物業管理服務。

鑒於我們與融信中國集團合作順利並憑藉我們的行業知名度，我們從獨立第三方房地產開發商獲得項目處於有利位置。我們致力持續建立和維持涉及第三方房地產開發商和其他客戶的均衡項目組合。我們的營銷團隊一般負責制定標書，當中包括相關項目的定價、估計預算和物業管理方案的相關詳情。在過去幾年內，憑藉營銷團隊的持續努力，我們有能力通過（其中包括）深入的市場研究以及僱員和客戶轉介，與現有和新獨立第三方房地產開發商以及其他客戶進一步建立和加深業務關係。於2019年，我們與獨立第三方房地產開發商中標的項目中，約四分之一的投標項目乃是通過員工介紹和客戶推介，證明了我們的品牌認可度和員工網絡。我們通過訂立戰略合作協議與第三方房地產開發商合作，方式靈活多變。截至2020年6月30日，我們擁有35個由獨立第三方開發商開發的在管項目，佔我們截至同日的在管項目總數的35.0%。截至2020年6月30日止六個月，我們向由獨立第三方房地產開發商開發的項目提供物業管理服務所產生的收益約為人民幣54.2百萬元，佔我們自物業管理服務所產生的收益總額約32.8%。

我們相信，我們與融信中國集團的關係長期穩定，並能繼續維持和擴大與獨立第三方的業務合作範圍，我們日後將能進一步鞏固我們在物業管理行業的市場地位，為我們帶來穩定的收益來源並達致顯著增長。

優質的服務和卓越的客戶體驗提高我們的客戶滿意度和提升品牌價值

我們堅守「用心讓您滿意，努力讓您感動」的服務理念，致力於提供專業和優質的服務，並建立「有品質、有溫度、有愛」的社區，為顧客帶來更佳的生活體驗。

為保持並持續提高服務質量，我們已設立定制服務程序和指引，以供僱員遵循工作環境中的每一項細節。我們已獲得多項認證，包括ISO 9001:2015物業管理服務認證、ISO 14001:2015環境管理體系認證、OHSAS 45001:2018職業健康安全管理體系認證和IEC 27001:2013信息安全和管理體系認證。詳情請參閱本文件「－我們物業管理服務的質量控制」。

為確保服務質量，我們已設立各項程序並建立不同的評估和監測系統，包括但不限於聘請獨立第三方進行客戶滿意度調查、對僱員的服務進行檢查、根據對僱員表現的評估發佈審閱結果。我們鼓勵僱員通過多個渠道與客戶保持聯繫以助及時解決客戶的要求及／或投訴（包括通過服務熱線、融e居移動應用程序和電子郵件）。此外，我們已對社區設備（包括監測系統）進行升級以便就緊急情況迅速作出警報。我們亦已制定和實施一系列標準化程序，確保我們在不同地區的服務質量，該等程序主要包括：

- 就客戶要求和投訴的處理而言，我們已為員工制定三項主要原則（即及時原則、誠信原則和專業原則），內含詳細的交付要求，其確保我們能夠在整個客戶溝通過程中奉行專業的態度，不斷改善客戶體驗。詳情請參閱「－我們物業管理服務的質量控制」。

- 就標準化服務而言，我們已針對我們各個主要工作為僱員和外包商制定一套服務工作須知，以確保和維持僱員和外包商所提供服務的質量。

- 就信息安全性而言，我們已採納有關使用和訪問辦公軟件和互聯網的政策，以免洩露任何資料，從而提高信息安全性。

我們相信，該等標準化程序和規定有助我們在中國各地為不同項目提供的服務保持一致。根據北京賽惟諮詢有限公司的資料，我們向住宅物業提供的物業管理服務的客戶滿意度為2018年的84.0%和2019年的86.0%，高於同期中國調查中約97家物業管理公司同類服務的平均客戶滿意度（分別約為71.0%和73.0%）。

為滿足客戶多元化的需求，我們於2017年推出[融御ROYEEDS]品牌，該品牌旨在為高端物業提供「精緻且有溫度」的服務。連同融信服務品牌，該兩個服務品牌使我們能夠吸引有不同要求的一眾客戶並向彼等提供服務，從而將我們的市場份額最大化和提高品牌價值。

於往績記錄期內，我們已獲得多個表彰我們優質客戶服務的行業獎項。根據中指院的資料，我們於2020年獲認可為中國高端物業服務領先企業之一、中國物業服務百強服務質量領先企業之一和中國特色物業服務領先企業之一。於2019年，我們獲中國物業管理協會和上海易居房地產研究院中國房地產測評中心共同列為2019物業服務企業品牌價值26強。

我們相信，我們優質的服務和卓越的客戶體驗將進一步提高我們的客戶滿意度和品牌價值，以助我們保留現有客戶和吸納新客戶，從而提高我們的盈利能力。

廣泛應用智能信息技術系統以提升運營效率

我們致力於應用先進科技以提升運營效率。該等先進科技包括但不限於雲計算、移動互聯網、「大數據」和物聯網，其有助我們改善內外通訊、降低人工成本和達致運營效率。

我們已研發一個名為融智管理平台的智能信息技術平台，我們通過該平台運營融e居移動應用程序及融e幫移動應用程序。

- 融e居移動應用程序將我們的前線員工與提出與我們的物業管理服務有關的要求及／或投訴的客戶無縫連接，讓我們的前線員工能夠迅速回應並將相

關信息及／或工作要求發送至相關部門跟進。融e居移動應用程序定期向居住於我們在營社區的業主和住戶提供有關我們服務的最新信息；及

- 融e幫移動應用程序乃一個內部應用程序，可讓僱員接收並及時處理融智管理平台所傳送的客戶要求，同時亦可方便彼等獲取有助彼等提供優質服務的標準化服務政策和程序，以及有助彼等提升其專業知識和技能的培訓課程。

融e居APP
(客戶端)

融e居註冊
用戶公眾號

融智管理平台
(PC端)

小程序
(客戶端)

融e幫APP
(員工端)

我們在營運過程中採用設備設施管理平台以助我們監察在管物業的設備和設施。該內部軟件系統使用先進技術以助監察設施和設備（如水、電力供應和電梯），並可檢測設備是否存在故障或功能異常的情況並向我們的服務人員發出警報，以及製成基本維護計劃報告以助我們更好地識別問題和跟進安全記錄。有關更多詳情，請參閱本節「－質量控制－我們物業管理服務的質量控制－服務軟件」。

我們的信息技術系統通過數據接口和智能信息技術為我們各方面的運營提供全方位的數碼化覆蓋面，從而改善我們的服務質量、產品選擇範圍和降低我們對人力勞動的依賴。為管理此等系統，我們已實施精細化軟件管理程序，以提升數據安全意識，防止未經授權獲取客戶資料，並為處理敏感資料提供指引，使運營有序而高效。受惠於此等系統，我們於往績記錄期內能一直控制銷售成本。截至2017年、2018年和2019年12月31日止年度以及截至2019年和2020年6月30日止六個月，我們的銷售成本分別佔總收益約77.4%、72.5%、67.7%、69.7%和70.6%。我們於2017年、2018年和2019年的銷售成本佔總收益的百分比分別低於物業服務百強企業於2017年、2018年和2019年的銷售成本佔總收益的平均百分比（分別約為77.7%、76.4%和76.0%）。

我們相信，綜合智能信息技術系統使我們能夠優化信息和資源的分配，讓各城市和地區的客戶、內部部門和員工的互動更簡單、更快速和更標準化，並最終提升我們的盈利能力。

經驗豐富的高級管理團隊和健全的人才培養體系支持我們達致可持續增長

我們擁有經驗豐富的高級管理團隊，其成員平均已從事物業管理行業超過12年，各成員在管理知名物業管理公司的往績記錄亮麗。多位高級管理人員持有學士學位或以上學歷，涉及包括（其中包括）工商管理、經濟和會計在內的多種專業。此外，我們的高級管理團隊活力充沛、思想開放、思維創新，並緊貼前衛的管理理念和先進的技術，以及獲取更多不同類型非住宅物業的訂約。我們相信，管理團隊豐富的行業經驗、對物業管理業務的奉獻和熱情是我們過往成功的關鍵，並將繼續對我們日後的發展有所貢獻。

我們將僱員視為我們的核心競爭力之一。我們持續致力優化內部人才培養體系以吸引、保有和培養人才。我們根據僱員的經驗、往績記錄和專業領域為彼等提供擔任高級管理職位或專業領導角色的職業發展機會。我們亦為僱員提供涵蓋我們業務運營主要領域的廣泛系統性培訓計劃。舉例而言，我們已建立名為「五級融才培養體系」的多層級領導培訓計劃和名為融才管理學院的內部計劃。我們的融才管理學院包括為不同崗位和處於不同職業發展階段的僱員而設的四個不同培訓項目（包括入職培訓體系、常規培訓體系、職業發展培訓體系和專業資質培訓體系）。進一步詳情請參閱本節「－僱員－培訓」。

此外，我們設有綜合、詳細的績效評估程序，通過授予獎金及／或其他激勵，促使僱員績效的評估更為準確和提高生產力。我們主要從四大範疇對僱員進行評估，包括運營管理、客戶關係、內部控制管理和學習成長。我們的內部人才培養體系有助建立具凝聚力的企業文化，不僅能吸納人才，更有助我們保有重要僱員以便進行業務擴充。進一步詳情請參閱本節「－僱員」。

我們相信，我們高級管理團隊豐富的行業經驗和技術專長，加上我們全面的人才培養體系，將為我們未來的可持續發展作出貢獻。

業務策略

通過進行戰略投資和收購，實現項目組合多元化和擴大我們的業務覆蓋範圍

我們相信，由於中國物業管理行業分散，且市場上具備合適的投資和收購機會，有助我們進一步實現項目組合多元化和擴大我們的業務覆蓋範圍。我們計劃進一步鞏固我們於海峽西岸地區和長江三角洲地區的市場地位，並繼續擴展至其他地區（尤其是中國大灣區和中西部地區）。我們擬評估並以整體符合以下標準的公司為目標：(i)年收益不少於人民幣30.0百萬元；(ii)在管總建築面積逾2.0百萬平方米；(iii)作為物業管理公司，主要管理住宅物業及／或管理我們認為對我們現有項目組合進行補充的相關類型的非住宅物業；(iv)概無有關股權架構及／或業務營運的重大申索、糾紛或問題；及(v)於經濟增長相對較高的地區（例如長江三角洲地區和海峽西岸地區）運營的物業管理公司和於其他地區（尤其是大灣區和中國中西部地區）運營的公司。

除收購外，我們亦計劃與獨立第三方房地產開發商建立廣泛的戰略合作關係，當中主要通過設立合營企業以承包新物業管理服務協議。我們預期獨立第三方房地產開發商擁有一定程度的品牌知名度和市場份額，並可進一步提高我們在物業管理行業的競爭力。

我們計劃動用[**編纂**]所得款項的[**編纂**]於日後作出戰略投資和收購。更多詳情請參閱本文件「未來計劃和所得款項用途」。

繼續推行我們的「1+N」發展戰略、擴展增值服務，並提供定製服務進一步拓展我們的收益來源

我們計劃繼續通過我們的「1+N」策略提供增值服務，當中「1」代表傳統物業管理服務，而「N」則代表非業主增值服務和社區增值服務。我們計劃進一步優化和發展我們的車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務。我們可將各項增值服務拓展至包括但不限於旅行社服務、搬家服務、老年人護理、社區保健服務、幼兒教育以及向企業和政府和公共機關提供定製服務（例如批量購買、餐飲服務、專業設備的維修和維護服務以及會議及／或展覽的活動組織服務），而倘我們認為合適，或會通過與第三方合作的方式提供。尤其是，憑藉我們提供現有社區增值服務的優勢，我們擬進一步發展我們的(i)裝修與裝飾服務（以室內設計、裝飾和裝修以及建設陽台護欄為重點服務）、(ii)

社區購物服務，當中可包括線上訂購更多家居和其他產品以滿足業主和住戶的需要並提供快速送貨上門，以及於我們的在管社區中開設便利商店，以提供便利的購物和郵寄服務及／或(iii)家居維修服務（以包括更高端的服務類型）和房地產代理服務。我們計劃建立相關內部架構和支援團隊以更有效地促進設施管理的定製服務（如電梯和電控櫃維修服務）以及取得有關服務可能需要的相關資質和程序。我們認為持續提高服務質量和提供符合我們客戶喜好以及需求的多樣化增值服務對於我們長期成長至關重要。

我們計劃動用[**編纂**]所得款項的[**編纂**]令我們的項目組合和增值服務更趨多元化。更多詳情請參閱本文件「未來計劃和所得款項用途」。

專注於技術創新和進一步升級我們的智能信息技術系統，以盡量提高營運效益及提升客戶體驗

我們計劃通過進一步開發和升級我們的智能信息技術系統，進一步改善我們的服務質量和營運效益，包括但不限於：

- 我們計劃於未來三年左右升級我們的融智管理平台，為客戶帶來更便利服務體驗，並提升我們內部部門人員之間的溝通效率。此外，通過將其升級為一個更方便用家使用的系統，該服務平台將可讓客戶與我們內部部門進行更精準的無縫溝通。我們將通過為客戶新增更多服務類型，例如額外的送貨到家服務、家居清潔服務和家居裝修服務，藉此持續升級融e居和融e幫移動應用程序，從而為我們的社區增值服務運營提供更有效的支援。

- 我們旨在就不同服務開發和提供更多與數據中途平台和物聯網中途平台有關的智能信息技術解決方案，以改善客戶體驗和進一步提高成本效益。有關智能信息技術解決方案可包括升級我們監控系統和服務設備的軟件和功能，並升級和引入人臉識別系統、加裝智能停車場系統以及於入口進行自動化巡邏，並於我們在管物業安裝電動車共享充電站。

我們相信，有關升級和開發將有助我們更順暢地經營日常業務、減少人工成本、實現營運效益最大化，並最終提升我們的盈利能力。我們計劃動用[**編纂**][**編纂**]的[**編纂**]開發和升級運營使用的硬件和軟件。更多詳情請參閱本文件「未來計劃和所得款項用途」。

憑藉我們於管理中高端物業方面的經驗進一步將我們的融御ROYEEDS品牌打造成為領先的高端物業的物業管理品牌

憑藉我們於中國市場為中高端物業提供物業管理服務的經驗，我們擬進一步打造我們的[融御ROYEEDS]品牌，其為我們專為向高端物業提供優質物業管理服務而設的品牌。我們將繼續在該品牌下向客戶提供「精緻且有溫度」的訂製服務，並將此服務範圍擴大至選定在管高端物業。我們一般通過考慮（包括但不限於）項目的平均物業管理費和其週邊社區環境等因素，以挑選[融御ROYEEDS]品牌下的物業。我們已就[融御ROYEEDS]品牌旗下的服務制定標準，並將繼續改善服務標準，以更好地迎合客戶不斷轉變的需求。除了優質物業管理服務外，我們計劃在該品牌下提供增值服務，例如（其中包括）商務接送、健康訓練和旅遊規劃服務。我們為我們的[融御ROYEEDS]品牌旗下的三個上海項目提供物業管理服務，並計劃在中國一線城市推出更多該品牌的項目。我們亦計劃在二線城市以及中國消費能力相對較高的其他城市推出試點項目。

我們計劃進行品牌市場推廣、升級融御ROYEEDS品牌項目的設施和設備，以及為提供優質的服務產品招聘和培訓人才，藉以提高融御ROYEEDS的品牌知名度。

我們計劃動用[**編纂**]所得款項的[**編纂**]，以進一步發展我們的[融御ROYEEDS]品牌的高端物業管理服務。更多詳情請參閱本文件「未來計劃和所得款項用途」。

持續吸引、培訓和保有專業人才，並進一步改善內部人才培訓體系以支持業務快速擴張

我們非常重視吸引、培訓和保有合資格僱員的工作。在人才招聘方面，我們計劃專注於在市場上進行橫向招聘，以吸引優秀技術人員和管理專才，即具有知識可協助我們執行業務策略，並可配合本公司文化盡展所長的人才。在人才保有方面，我們計劃提供內部遴選計劃等更多元文化的晉升機會，以進一步促進僱員的事業發展，同時

計劃從已收購的公司中留聘出色的員工。我們將通過設立新花紅計劃進一步改善我們的激勵計劃，藉此嘉許僱員的辛勤努力和優秀表現。在人才培訓方面，我們將進一步加強和改善培訓系統，並使線上和線下的培訓資源更多元化，同時持續利用內部的融才管理學院。為了確保有效實施培訓系統，我們擬進一步將學習成果與晉升機會掛鉤。

此外，我們計劃與專業機構和行業機構展開合作，進行專業培訓和戶外團隊建設培訓，從而擴闊僱員的視野、提升僱員的技能和提高團隊凝聚力。

我們計劃動用[**編纂**]所得款項的[**編纂**]作一般營運資金。更多詳情，請參閱本文件「未來計劃和所得款項用途」。

我們的業務模式

於往績記錄期，我們的收益主要來自三條業務線：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。進一步詳情請參閱本節「－概覽」。

- *物業管理服務*。我們向房地產開發商、業主和住戶提供多類物業管理服務。我們的物業管理服務主要包括清潔、安保、綠化、停車場管理和維修保養服務。我們的在管物業組合包括住宅和非住宅物業，其主要包括政府和公共設施、辦公樓、商業綜合大樓、醫院、銀行、學校和工業園區。

- *非業主增值服務*。我們向非業主（主要包括房地產開發商）提供一系列增值服務。我們的非業主增值服務主要包括(i)協銷服務；(ii)前期規劃、設計諮詢和交付前服務；及(iii)車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務，在此服務下我們會根據相關協議的條款按要求向客戶提供駕駛員與出行調度和車輛管理服務。

- *社區增值服務*。我們向業主和住戶提供多類社區增值服務。我們的社區增值服務主要包括(i)社區購物服務（「和美生活」）；(ii)裝修與裝飾服務和家居維修服務（「和美易居」）；(iii)房地產代理服務（「和美租售」）；及(iv)場地固有資源業務，其主要包括在管住宅物業公用區域廣告和租賃。

下表載列所示期間按業務線劃分的總收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*%*	*人民幣千元*	*%*
物業管理服務	177,796	67.3	236,597	57.2	285,003	55.0	130,900	64.6	165,380	51.9
非業主增值服務	84,908	32.1	172,752	41.8	225,062	43.4	69,011	34.0	147,342	46.3
社區增值服務	1,465	0.6	4,300	1.0	8,367	1.6	2,766	1.4	5,681	1.8
總計	**264,169**	**100.0**	**413,649**	**100.0**	**518,432**	**100.0**	**202,677**	**100.0**	**318,403**	**100.0**

下表載列所示期間按客戶類別劃分的總收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	收益		收益		收益		收益		收益	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*%*	*人民幣千元*	*%*
融信中國集團	54,170	20.5	134,820	32.6	156,735	30.2	36,084	17.8	106,704	33.5
融信中國集團合營企業和聯營公司[1]	4,989	1.9	14,337	3.5	28,928	5.6	13,619	6.7	16,749	5.3
獨立第三方[2]	205,010	77.6	264,492	63.9	332,769	64.2	152,974	75.5	194,950	61.2
總計	**264,169**	**100.0**	**413,649**	**100.0**	**518,432**	**100.0**	**202,677**	**100.0**	**318,403**	**100.0**

附註：

(1) 指(i)融信中國集團於當中並無持有控股權益的融信中國集團合營企業和聯營公司以及(ii)由歐先生實益擁有的公司。

(2) 指房地產開發商（融信中國集團和其合營企業和聯營公司以及一家由歐先生控制的公司除外）、業主及／或住戶。

物業管理服務

概覽

截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的在管總建築面積分別約為9.5百萬平方米、10.6百萬平方米、15.9百萬平方米和17.0百萬平方米。於2017年、2018年和2019年以及截至2019年和2020年6月30日止六個月，就融信中國集團開發的項目提供物業管理服務所得的總收益分別為人民幣142.0百萬元、人民幣176.5百萬元、人民幣206.9百萬元、人民幣96.8百萬元和人民幣111.2百萬元，分別佔我們同期物業管理服務所得總收益的79.9%、74.6%、72.6%、74.0%和67.3%。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽本文件資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

下表載列截至所示日期我們的在管總建築面積，以及於所示期間按房地產開發商類型劃分的物業管理服務所得收益明細：

	截至12月31日或截至該日止年度									截至6月30日或截至該日止六個月					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
	千平方米	*人民幣千元*	*%*	*千平方米*	*人民幣千元*	*%*	*千平方米*	*人民幣千元*	*%*	*千平方米*	*人民幣千元*	*%*	*千平方米*	*人民幣千元*	*%*
											(未經審核)				
由融信中國集團															
開發的項目[1]	5,712	141,984	79.9	5,966	176,488	74.6	8,616	206,903	72.6	7,438	96,814	74.0	9,263	111,226	67.3
共同開發項目	25	567	0.3	391	4,074	1.7	598	8,431	3.0	391	3,643	2.8	852	5,460	3.3
獨立第三方房地產開發商開發的項目	3,790	35,245	19.8	4,210	56,035	23.7	6,665	69,699	24.4	6,270	30,443	23.2	6,892	48,694	29.4
總計	**9,527**	**177,796**	**100.0**	**10,567**	**236,597**	**100.0**	**15,879**	**285,003**	**100.0**	**14,099**	**130,900**	**100.0**	**17,007**	**165,380**	**100.0**

附註：

(1) 指由融信中國集團開發的項目或融信中國集團於當中持有控股權益的物業。

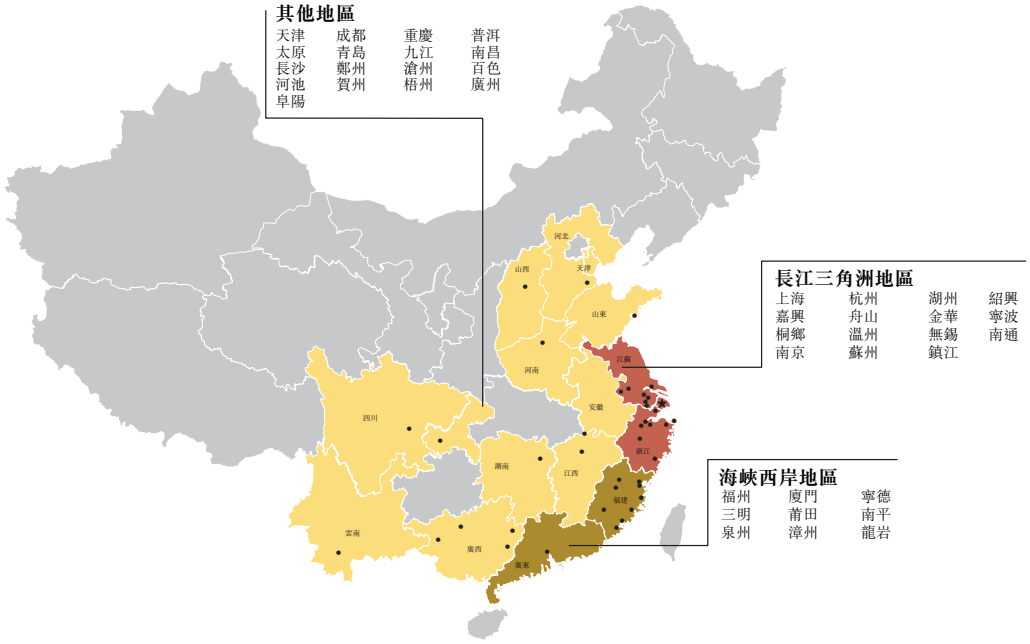
於2017年、2018年和2019年以及2019年和2020年首六個月，自融信中國集團（作為我們的客戶）收取的收益分別為人民幣54.2百萬元、人民幣134.8百萬元、人民幣156.7百萬元、人民幣36.1百萬元和人民幣106.7百萬元。

由獨立第三方房地產開發商開發的項目的在管總建築面積由截至2017年12月31日的約3.8百萬平方米增至截至2018年12月31日的約4.2百萬平方米及截至2019年12月31日的約6.7百萬平方米，並進一步增至截至2020年6月30日的6.9百萬平方米。管理由獨立第三方房地產開發商開發的項目的所得收益由2017年的人民幣35.2百萬元增加59.0%至2018年的人民幣56.0百萬元，並進一步增加24.3%至2019年的人民幣69.7百萬元。我們自管理由獨立第三方房地產開發商開發的項目所產生的收益亦從2019年上半年的人民幣30.4百萬元增加60.0%至2020年同期的人民幣48.7百萬元。

於往績記錄期，我們在管項目總數亦有所增加。由融信中國集團開發並由我們管理的項目總數由截至2017年12月31日的32個增加至截至2020年6月30日的61個；由我們管理的共同開發項目總數由截至2017年12月31日的兩個增加至截至2020年6月30日的四個；由獨立第三方房地產開發商開發並由我們管理的項目總數由截至2017年12月31日的28個增加至截至2020年6月30日的35個。

我們的地域分佈

我們於2014年開始提供物業管理服務，自此我們的地域覆蓋範圍已擴展至涵蓋中國多個城市。截至2020年6月30日，我們在管項目和已簽約管理但尚未交付予我們的項目涵蓋中國41個城市。以下地圖說明截至2020年6月30日我們的在管項目和已簽約但尚未交付的項目的所在城市：



★ 總部

• 我們簽約項目或在管項目所在的城市

下表載列截至所示日期的在管總建築面積，以及截至所示期間按地理區域劃分的自物業管理服務產生的總收益以及其各自佔物業管理服務所得總收益的百分比明細：

	截至12月31日或截至該日止年度									截至6月30日或截至該日止六個月					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
	千平方米	*人民幣千元*	*%*	*千平方米*	*人民幣千元*	*%*	*千平方米*	*人民幣千元*	*%*	*千平方米*	*人民幣千元*	*%*	*千平方米*	*人民幣千元*	*%*
											(未經審核)				
海峽西岸地區(1)	8,779	170,694	96.0	9,801	219,370	92.7	11,604	238,413	83.7	11,181	116,690	89.1	11,586	119,709	72.4
長江三角洲地區(2)	748	7,102	4.0	766	17,227	7.3	2,258	31,941	11.2	1,211	11,661	8.9	3,019	26,354	15.9
其他地區(3)	–	–	–	–	–	–	2,017	14,649	5.1	1,707	2,549	2.0	2,402	19,317	11.7
總計	**9,527**	**177,796**	**100.0**	**10,567**	**236,597**	**100.0**	**15,879**	**285,003**	**100.0**	**14,099**	**130,900**	**100.0**	**17,007**	**165,380**	**100.0**

附註：

(1) 我們在海峽西岸地區為項目提供物業管理服務的城市包括福州、廈門、寧德、三明、莆田、南平、泉州、漳州和龍岩。

(2) 我們在長江三角洲地區為項目提供物業管理服務的城市包括上海、杭州、湖州、紹興、嘉興、舟山、金華、寧波、桐鄉、溫州、無錫、蘇州、鎮江、南通和南京。

(3) 我們在其他地區為項目提供物業管理服務的城市包括天津、成都、重慶、普洱、太原、青島、九江、南昌、長沙、鄭州、滄州、百色、河池、賀州、梧州、廣州和阜陽。

截至2020年6月30日，我們已簽約但尚未交付的項目總建築面積約為17.3百萬平方米，我們尚未開始就該等項目收取物業管理費。

下表載列截至2020年6月30日我們在管項目及已簽約但尚未交付的項目的物業管理服務協議的屆滿時間表：

	在管項目				已簽約但尚未交付的項目			
	建築面積		協議數目		建築面積		協議數目	
	千平方米	*%*	*數目*	*%*	*千平方米*	*%*	*數目*	*%*
無固定年期的物業管理服務協議[1]	10,019	58.9	65	65.0	12,350	71.5	82	94.3
於以下日期屆滿的具固定年期物業管理服務協議：								
截至2020年12月31日止年度	2,571	15.1	17	17.0	–	–	–	–
截至2021年12月31日止年度和以後	4,417	26.0	18	18.0	4,923	28.5	5	5.7
小計	6,988	41.1	35	35.0	4,923	28.5	5	5.7
總計	**17,007**	**100.0**	**100**	**100.0**	**17,273**	**100.0**	**87**	**100.0**

附註：

(1) 無固定年期的物業管理服務協議一般為(i)在業主委員會成立前與房地產開發商訂立的協議和(ii)與若干房地產開發商、業主或住戶訂立的協議，我們與該等開發商、業主或住戶訂有具固定年期的物業管理服務協議，惟倘該等年期屆滿，我們將繼續提供物業管理服務直至成立業主委員會以及該業主委員會與物業管理公司之間的新物業管理服務合約生效為止。倘此類物業管理協議被終止或未獲續期，我們將面臨若干風險。進一步討論請參閱本文件「風險因素—與我們業務和行業有關的風險—我們無法向您保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務協議或重續現有物業管理服務協議，或根本無法取得或重續這些協議」。

於2017年、2018年、2019年和截至2020年6月30日止六個月，我們物業管理服務協議的保留率分別為87.0%、71.4%、98.9%和99.0%。與我們於2019年和2020年上半年的保留率相比，2017年的保留率較低，主要由於若干非住宅項目的業務規模有限及／或位於中國四線城市，我們選擇不就該等項目重續物業管理服務協議以優化我們的項目組合並依循我們的擴展策略所致。我們於2018年的保留率與往績記錄期內其他期間相比為低，主要由於我們自願退出位於福建省經濟發展稍遜的地區的若干住宅項目並尋求專注於位於經濟較發達城市的項目，以更符合我們的擴展策略所致。我們的保留率略低於100.0%，乃主要因為於2019年和2020年上半年各期間，我們未能續簽一項非住宅項目所致，原因是有關項目主要涉及訂有嚴格的服務和成本要求且投標一般存在激烈競爭的政府和公共設施。

於2017年、2018年和2019年以及截至2020年6月30日止六個月，物業管理服務協議的重續率分別為38.5%、70.0%、92.3%和80.0%。我們於2017年的重續率相對較低，此乃主要由於上文就保留率所討論的同樣原因所致。於2018年、2019年和2020年上半年，我們的重續率均低於100.0%，此乃主要由於我們因相關項目的投標競爭激烈故未能重續若干非住宅項目所致。

服務範圍

我們提供以下主要類別的物業管理服務：

- *清潔服務*。我們為在管住宅和非住宅物業的公用區域(當中可能包括樓梯、走廊、外牆和地庫)提供清潔服務。我們通常通過我們的僱員和第三方外包商提供有關服務。

- *安保服務*。我們力求確保我們所管理的物業安全有序。我們提供的日常安保服務包括(其中包括)交通管理、巡邏、視頻監控、應急響應、進入管制和訪客管理。我們通常通過僱員和第三方外包商提供有關服務。

- *綠化服務*。我們為我們的在管物業的綠化環境提供綠化服務，主要包括滅蟲、修剪、植物澆水和施肥。我們通常通過第三方外包商提供有關服務。

- *停車場管理服務*。我們為房地產開發商和業主提供停車場管理服務，有關服務包括停車場安保、出入口管制、監測和停車場清潔服務。我們通常通過僱員提供有關服務。

- *維修保養服務*。我們通常負責確保電梯系統、供配電系統、供水和排水系統、消防系統、照明系統以及位於公用區域的其他設施和設備處於良好的工作狀態。我們通過僱員提供大部分維修保養服務，但通過我們的僱員和第三方外包商提供的電梯維修保養工程除外。

於提供物業管理服務的同時，我們按季進行實地質量檢查，通過視頻監控和電話回訪監察服務，並就對我們服務的投訴和反饋進行回應和記錄。更多資料請參閱本節「－質量控制－我們物業管理服務的質量控制」。截至2020年6月30日，我們僱用5,281名現場人員提供物業管理服務，並委聘我們預先批准外包商名單上的57家選定外包商提供若干物業管理服務，主要包括清潔服務、安保服務、綠化服務和維修保養服務。

在管物業組合

我們管理住宅和非住宅物業。我們的在管非住宅物業包括但不限於政府和公用設施、辦公樓、商業綜合大樓、醫院、銀行、學校和工業園。

下表載列我們截至所示日期的在管總建築面積和所示期間按物業類型劃分的物業管理服務所得收益明細：

	截至12月31日或截至該日止年度									截至6月30日或截至該日止六個月					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
	千平方米	*人民幣千元*	*%*	*千平方米*	*人民幣千元*	*%*	*千平方米*	*人民幣千元*	*%*	*千平方米*	*人民幣千元*	*%*	*千平方米*	*人民幣千元*	*%*
											(未經審核)				
住宅物業[1]	5,914	104,126	58.6	6,017	129,491	54.7	8,790	149,589	52.5	7,405	69,648	53.2	9,834	87,807	53.1
非住宅物業[2]	3,613	73,670	41.4	4,550	107,106	45.3	7,089	135,414	47.5	6,694	61,252	46.8	7,173	77,573	46.9
總計	**9,527**	**177,796**	**100.0**	**10,567**	**236,597**	**100.0**	**15,879**	**285,003**	**100.0**	**14,099**	**130,900**	**100.0**	**17,007**	**165,380**	**100.0**

附註：

(1) 於2017年、2018年、2019年以及截至2019年和2020年6月30日止六個月，管理由融信中國集團開發的住宅物業所得收益佔我們管理住宅物業所得總收益的比例分別為96.1%、96.2%、94.6%、95.1%和93.1%。於同期，管理由融信中國集團合營企業和聯營公司以及一家由歐先生實益擁有的公司開發的住宅物業所得收益佔我們管理住宅物業所得總收益的比例分別為零、2.2%、4.6%、4.0%和6.2%。於同期，管理由獨立第三方房地產開發商開發的住宅物業所得收益佔我們管理住宅物業所得總收益的比例分別為3.9%、1.6%、0.8%、0.9%和0.7%。

截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日，由融信中國集團開發的住宅物業的在管建築面積佔我們住宅物業的在管總建築面積的比例分別為90.7%、92.1%、92.2%和89.0%。截至該等相同日期，由融信中國集團合營企業和聯營公司以及一家由歐先生實益擁有的公司開發的住宅物業的在管建築面積佔我們住宅物業的在管總建築面積的比例分別為零、5.3%、6.0%和8.7%。截至該等相同日期，由獨立第三方房地產開發商開發的住宅物業的在管建築面積佔我們住宅物業的在管總建築面積的比例分別為9.3%、2.6%、1.8%和2.3%。

(2) 於2017年、2018年、2019年和截至2020年6月30日止六個月，管理由融信中國集團開發的非住宅物業所得收益佔我們管理非住宅物業所得總收益的比例分別為57.0%、48.5%、48.3%、50.0%和38.1%。於同期，管理由融信中國集團合營企業和聯營公司以及一家由歐先生實益擁有的公司開發的非住宅物業所得收益佔我們管理非住宅物業所得總收益的比例分別為0.8%、1.1%、1.2%、1.4%和零。於同期，管理由獨立第三方開發商開發的非住宅物業所得收益佔我們管理非住宅物業所得總收益的比例分別為42.2%、50.4%、50.5%、48.6%和61.9%。

截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日，由融信中國集團開發的非住宅物業的在管建築面積佔我們非住宅物業的在管總建築面積的比例分別為9.6%、9.4%、7.1%和7.1%。截至該等相同日期，由融信中國集團合營企業和聯營公司以及一家由歐先生實益擁有的公司開發的非住宅物業的在管建築面積佔我們非住宅物業的在管總建築面積的比例分別為0.7%、1.6%、1.1%和零。截至該等相同日期，由獨立第三方房地產開發商開發的非住宅物業的在管建築面積佔我們非住宅物業的在管總建築面積的比例分別為89.7%、89.0%、91.8%和92.9%。

於往績記錄期，我們絕大部分收益來自管理住宅物業。於2017年、2018年、2019年以及2019年和2020年上半年，我們為住宅物業提供物業管理服務所產生的收益分別佔我們提供物業管理服務所得總收益的約58.6%、54.7%、52.5%、53.2%和53.1%。

我們繼續專注住宅物業的物業管理，同時亦力求使我們管理的物業組合更趨多元化，以包括廣泛的非住宅物業。我們已簽約管理政府和公用設施、辦公樓、商業綜合大樓、醫院、銀行、學校和工業園。我們於往績記錄期為非住宅物業提供物業管理服務所得收益穩步增加並分別佔我們於2017年、2018年、2019年以及2019年和2020年上半年提供物業管理服務所得總收益的約41.4%、45.3%、47.5%、46.8%和46.9%。我們相信，憑藉我們在為住宅和非住宅物業提供優質物業管理服務方面所積累的經驗和聲譽，我們將能繼續推動在管物業組合更趨多元化和進一步擴大我們的客戶基礎。

於往績記錄期，我們在管非住宅物業中，僅有若干商業物業（包括辦公樓和商業綜合大樓）會參考在管建築面積收取物業管理費，而所有其他在管非住宅物業（包括政府和公用設施、醫院、銀行、學校和工業園，統稱「其他非住宅物業」）則根據該等物業的服務要求按固定年度合約金額收取費用，因此一般與相關物業的在管建築面積不一致。截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2019年及2020年6月30日，其他非住宅物業的在管總建築面積分別為約3.6百萬平方米、4.6百萬平方米、6.7百萬平方米、7.1百萬平方米和7.2百萬平方米。2017年、2018年、2019年以及2019年和2020年上半年，我們分別自向其他非住宅物業提供物業管理服務產生收益約人民幣67.9百萬元、人民幣99.1百萬元、人民幣116.8百萬元、人民幣54.1百萬元和人民幣66.4百萬元。基於上文所述，與可計算非住宅物業或我們在管住宅物業的平均物業管理費相比，依

據參考計算的其他非住宅物業平均物業管理費無法公平準確反映該等物業的平均物業管理費。因此，下表載列於所示期間為住宅和非住宅項目提供的物業管理服務的可計算平均物業管理費（按房地產開發商類型劃分）：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	（每月每平方米人民幣元）				
住宅物業					
由融信中國集團開發的項目[(1)]	2.4	2.4	2.5	2.4	2.6
共同開發項目[(2)]	–	2.0	2.3	2.0	2.1
獨立第三方房地產開發商開發的項目	1.1	1.2	1.2	1.2	1.4
住宅物業的整體平均物業管理費	**2.3**	**2.3**	**2.5**	**2.4**	**2.5**
非住宅物業[(3)]					
由融信中國集團開發的項目[(1)]	5.3	7.6	6.7	6.7	6.7
共同開發項目[(2)(3)]	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
非住宅物業的整體平均物業管理費	**5.3**	**7.4**	**6.6**	**6.6**	**6.6**
整體平均物業管理費	**2.4**	**2.5**	**2.7**	**2.5**	**2.6**

附註：

(1) 包括由融信中國集團獨家開發的物業和融信中國集團與其他房地產開發商共同開發且融信中國集團持有控股權益的物業。

(2) 指(i)融信中國集團與其他房地產開發商共同開發但融信中國集團並不持有控股權益的物業和(ii)由歐先生實益擁有的公司開發的物業。

(3) 於往績記錄期，我們向一家酒店的辦公樓區域提供物業管理服務。2017年至2020年5月期間，此非住宅項目由歐先生實益擁有，其後由歐先生於2020年5月出售予第三方。截至最後實際可行日期，該非住宅項目仍由我們管理。

於往績記錄期，我們向融信中國集團所開發住宅物業和共同開發項目提供的物業管理服務的平均物業管理費通常高於由獨立第三方房地產開發商所開發的住宅物業的平均物業管理費，乃主要由於以下原因所致：(i)根據中指院的資料，向位於一、二線

城市的住宅物業提供物業管理服務通常高於低線城市，且相較由獨立第三方房地產開發商開發的住宅物業而言，大部分由融信中國集團開發的住宅物業和共同開發項目均位於二線城市；及(ii)由於融信中國集團所開發並由我們管理的多個住宅物業為高端物業（如位於上海的別墅和獨立洋房）故我們就此收取相對較高的物業管理費。

就向融信中國集團所開發非住宅物業和共同開發項目提供物業管理服務經參考在管建築面積收取的平均物業管理費基本一致，原因是該等物業主要包括辦公樓。

擴大項目組合

截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日，我們分別有62個、56個、90個和100個在管項目，其中分別28個、16個、29個和35個項目由獨立第三方房地產開發商開發。於往績記錄期，我們在管項目的總數整體上有所增加，而由獨立第三方房地產開發商開發的項目則於2017年至2018年有所減少。有關重續率和保留率的更多詳情，請參閱「－我們的地域分佈」。截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的在管總建築面積分別約為9.5百萬平方米、10.6百萬平方米、15.9百萬平方米和17.0百萬平方米，其中分別約3.8百萬平方米、4.2百萬平方米、6.7百萬平方米和6.9百萬平方米由獨立第三方房地產開發商開發，分別佔在管總建築面積的39.8%、39.8%、42.0%和40.5%。

於往績記錄期，我們主要透過獲取新物業管理服務協議擴大我們的項目組合。展望未來，我們擬將繼續通過（其中包括）策略投資和收購，以及擴展額外增值服務擴大我們的業務規模和市場份額。有關更多資料，請參閱上文「－業務策略」。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽本文件資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

下表呈列我們於往績記錄期以相應的建築面積計的簽約建築面積和在管建築面積的變動：

	截至12月31日或截至該日止年度						截至6月30日或截至該日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	簽約建築面積	在管建築面積	簽約建築面積	在管建築面積	簽約建築面積	在管建築面積	簽約建築面積	在管建築面積	簽約建築面積	在管建築面積
					(千平方米)					
截至年／期初	9,690	6,434	14,779	9,527	20,646	10,567	20,646	10,567	27,418	15,879
新訂約[1]	5,755	3,760	6,489	1,662	6,930	5,470	2,477	3,532	7,195	1,461
終止[2]	(667)	(667)	(622)	(622)	(158)	(158)	–	–	(333)	(333)
截至年／期末	**14,778**	**9,527**	**20,646**	**10,567**	**27,418**	**15,879**	**23,123**	**14,099**	**34,280**	**17,007**

附註：

(1) 主要包括(i)由房地產開發商開發的新項目的前期物業管理服務協議和(ii)代替彼等前物業管理服務供應商的住宅或非住宅社區物業管理服務協議。重續協議不會被視為我們於該年度訂立的新訂約。新訂約在管建築面積包括我們於上一年度訂約的新交付建築面積。

(2) 主要包括我們就若干項目不予重續或自願退出物業管理服務協議，原因為我們重新分配資源，整體上專注於經濟較發達的城市或位置的項目，以配合我們的擴展策略。有關我們的保留率和重續率的更多資料，請參閱本節「－我們的地域分佈」。

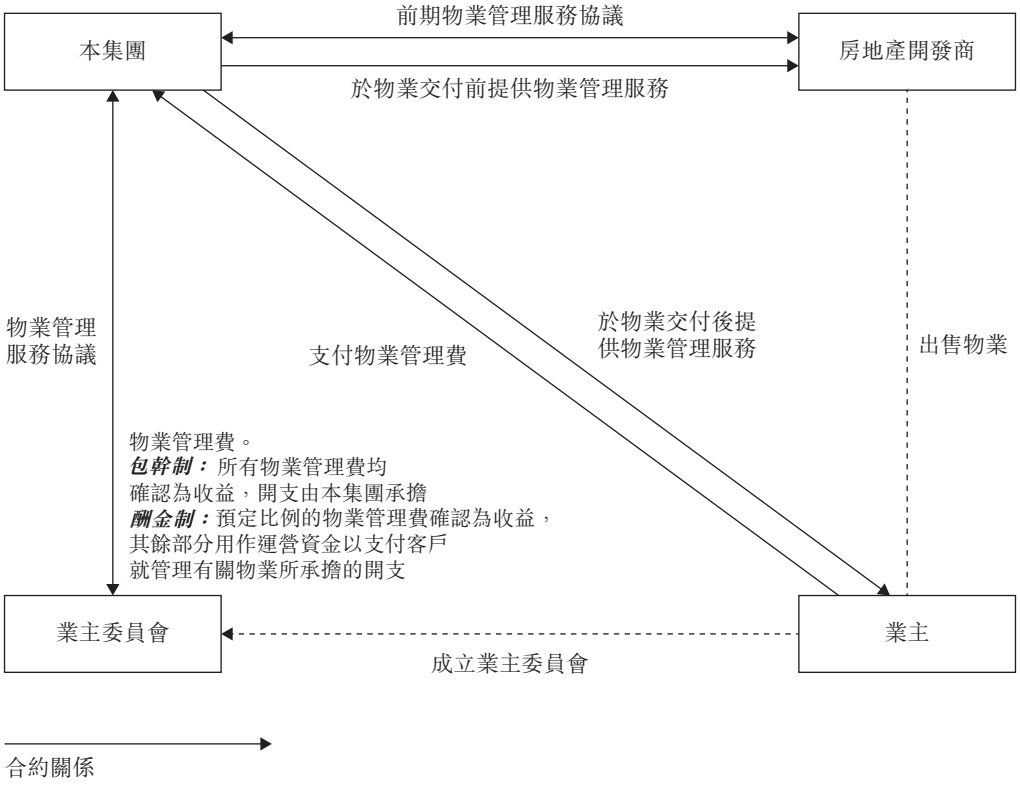
物業管理費

於往績記錄期，我們的絕大部分物業管理費按包幹制收取，而剩餘的按酬金制收取。於2017年、2018年和2019年各年以及截至2019年和2020年6月30日止六個月，分別有99.8%的物業管理服務所得收益按包幹制收取，而於各同期分別有0.2%的物業管理服務所得收益按酬金制收取。有關相關風險的討論，請參閱本文件「風險因素－與我們業務和行業有關的風險 － 我們通常按包幹制向客戶收取物業管理費，但可能無法有效地預測或控制我們提供物業管理服務的成本」。

下表載列截至所示日期我們按費用模式劃分的在管總建築面積，以及於所示期間按費用模式劃分的物業管理服務所得收益明細：

	截至12月31日或截至該日止年度									截至6月30日或截至該日止六個月					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
		人民幣			人民幣			人民幣			人民幣			人民幣	
	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%
											(未經審核)				
包幹制 ……	9,334	177,355	99.8	10,374	236,150	99.8	15,590	284,299	99.8	13,810	130,588	99.8	16,718	164,988	99.8
酬金制 ……	193	441	0.2	193	447	0.2	289	704	0.2	289	312	0.2	289	392	0.2
總計 ……	**9,527**	**177,796**	**100.0**	**10,567**	**236,597**	**100.0**	**15,879**	**285,003**	**100.0**	**14,099**	**130,900**	**100.0**	**17,007**	**165,380**	**100.0**

我們於決定按包幹制或酬金制收取費用時會考慮多項因素，包括但不限於地方法規、房地產開發商或業主委員會指定的個性化要求、業主的物業管理費負擔能力和服務要求、當地市況、預測盈利能力以及個別物業的性質和特徵，並按個別情況釐定費用模式。下圖列示我們管理住宅物業的兩種收費模式：



按包幹制收取的物業管理費

根據包幹制費用模式，我們就通過我們員工和外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則一般根據我們物業管理服務協議的條款按月或按季收取。我們有權保留向房地產開發商、業主和住戶收取的全額物業管理費為收益，並須承擔就提供物業管理服務產生的成本。根據中指院的資料，包幹制費用模式為於中國收取物業管理費的主流方法，尤其是與住宅物業有關的物業管理費。有關更多資料請參閱本文件「行業概覽－中國物業管理行業－中國物業管理行業的發展－主要收費模式」。

於協商和訂立我們的物業管理服務協議前，我們力求盡可能準確地編製對我們銷售成本的估計。我們的銷售成本主要包括僱員福利開支、綠化和清潔費、維護成本、安保人員開支、辦公開支、稅務和其他徵費、短期租賃的租賃付款、折舊和攤銷費用以及其他。由於我們自行承擔該等費用，故此我們控制銷售成本的能力將會影響我們的利潤率。倘我們的銷售成本高於預期，我們或無法向客戶收取額外的金額來維持我們的利潤率，然而，我們可選擇通過友好磋商調高物業管理費，同時維持優質服務標準，亦可通過應用自動化系統探索其他增值服務，以達致溢利增長以及提高財務和運營效率。有關進一步討論，請參閱本文件「風險因素－與我們業務和行業有關的風險－我們通常按包幹制向客戶收取物業管理費，但可能無法有效地預測或控制我們提供物業管理服務的成本」。於往績記錄期和直至最後實際可行日期，我們並無就按包幹制收費的管理物業招致任何重大虧損。截至2020年6月30日，我們的在管項目有兩個錄得虧損。於2017年、2018年、2019年以及2019年和2020年上半年，向該兩個項目提供物業管理服務的毛損分別為約人民幣0.2百萬元、人民幣0.3百萬元、人民幣0.3百萬元、人民幣0.1百萬元和人民幣0.1百萬元。於2017年、2018年、2019年以及2019年和2020年上半年，相同項目錄得的總收益分別約為人民幣3.5百萬元、人民幣3.4百萬元、人民幣3.7百萬元、人民幣1.7百萬元和人民幣1.9百萬元，分別佔我們同期物業管理服務總收益的約2.0%、1.5%、1.3%、1.3%和1.1%。我們的兩個住宅項目錄得虧損主要由於這些項目為舊住宅物業，物業管理費相對較低。我們打算通過外包逐步改善該兩個項目的節約成本措施，並通過升級設施和設備提高物業管理價格。

按酬金制收取的物業管理費

根據酬金制費用模式，我們通常每月收取客戶應付的物業管理費總額的預定百分比作為酬金。我們將酬金費用確認為收益，而剩餘部分用作運營資金以補償我們在提供物業管理服務時產生的成本。該等成本由向我們支付物業管理費的客戶承擔。

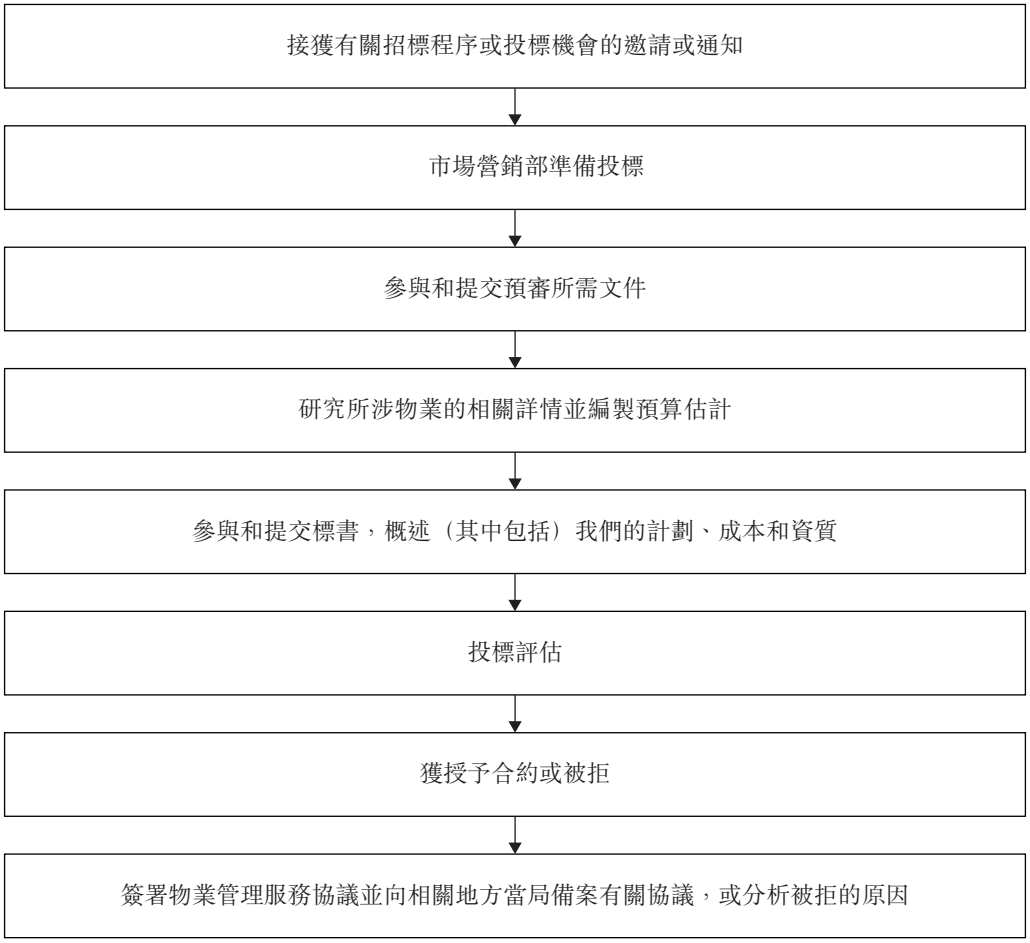
當我們簽約按酬金制管理住宅社區時，我們實質上擔當業主和住戶的代理。由於該等住宅社區的管理處並無獨立銀行賬戶，故與該等管理處有關的所有交易均通過我們的庫務部進行結算。截至報告期末，倘管理處在我們的庫務部中積累的運營資金不足以支付在該報告期所產生的開支，則差額將由住戶分攤。於往績記錄期，僅有兩項在管住宅物業為按酬金制訂約。

在酬金制費用模式下，我們無權收取客戶支付的物業管理費超出就物業提供服務的相關費用和開支的任何金額。因此，我們一般不會確認酬金制物業管理服務協議下的任何直接成本。有關費用由客戶承擔。於往績記錄期，我們於管理兩項按酬金制收費的住宅物業時並無產生任何虧損。

招標程序

我們獲取物業管理服務協議的方式大部分為參與投標，即房地產開發商或業主委員會評估並從多家物業管理服務供應商中作出選擇的程序。一般而言，房地產開發商在物業開發階段或住宅社區業主委員會有意替換其現有物業管理服務供應商時發出投標邀請。根據中國法律和法規，物業管理公司必須通過參與招標程序獲得住宅物業的前期物業管理服務協議。倘少於三名投標人競標小型物業，經物業所在地的有關區、縣政府房地產行政主管部門批准，房地產開發商可直接透過訂立協議選聘符合資格的物業管理公司。有關招標程序的相關法律規定的更多資料，請參閱本文件「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－委任物業管理企業」。根據中國《政府採購法》和相關法律和法規，就中國政府機關、機構或組織所擁有的非住宅物業而言，倘相關服務超過指定金額，則亦必須通過招標程序委聘物業管理服務商。於往績記錄期內，我們所有的前期物業管理服務協議均根據相關中國法律和法規取得。

以下流程圖說明獲取物業管理服務協議的一般招標程序的各個階段：



就由融信中國集團和其他房地產開發商開發的物業而言，我們亦於獲授物業管理服務協議前參與相關中國法律和法規所規定的招標程序，其為受適用中國法律和法規規管的標準招標流程。

於往績記錄期，於2017年、2018年和2019年各年以及2019年和2020年上半年，我們於融信中國集團開發的項目和共同開發項目的中標率均為100.0%。於2017年、2018年和2019年各年以及2019年和2020年上半年，我們於獨立第三方房地產開發商開發的項目的中標率分別約為55.0%、42.9%、47.5%、41.2%和55.6%。於往績記錄期，我們於獨立第三方房地產開發商開發的項目的中標率低於融信中國集團開發的項目和共同開發項目的中標率，乃主要因為我們一般傾向於對獨立第三方房地產開發商開發的項目進行相對較多的投標，而對其開發的非住宅物業的投標則面臨激烈競爭。於2020年上半年，我們對獨立第三方房地產開發商開發的項目的中標率較2019年同期有所提高，乃主要因為我們於2020年上半年集中投標我們根據內部評估認為成功機率較高的項目。

物業管理服務協議

我們通常會與房地產開發商訂立前期物業管理服務協議。前期物業管理服務協議為我們於物業開發項目建造和交付前階段訂立的一種物業管理服務協議。

就已交付但尚未成立業主委員會的住宅物業而言，我們根據與房地產開發商訂立的前期物業管理服務協議向業主和住戶提供物業管理服務。

就已交付並已成立業主委員會的住宅物業而言，我們與代表業主行事的業主委員會訂立物業管理服務協議。就非住宅物業而言，我們主要與政府和公用設施、商業綜合大樓、辦公樓、銀行、學校和工業園的業主訂立物業管理服務協議。於往績記錄期，我們大部分的物業管理服務所得收益來自與房地產開發商訂立的前期物業管理服務協議。

下表載列於截至所示日期我們的總簽約建築面積和在管建築面積以及所示期間我們於物業管理服務不同階段的物業管理服務所得收益明細：

	截至12月31日或截至該日止年度												截至6月30日或截至該日止六個月							
	2017年				2018年				2019年				2019年				2020年			
	簽約建築面積	在管建築面積	收益		簽約建築面積	在管建築面積	收益		簽約建築面積	在管建築面積	收益		簽約建築面積	在管建築面積	收益		簽約建築面積	在管建築面積	收益	
	千平方米		*人民幣千元*	*%*	*千平方米*		*人民幣千元*	*%*	*千平方米*		*人民幣千元*	*%*	*千平方米*		*人民幣千元*	*%*	*千平方米*		*人民幣千元*	*%*
															(未經審核)					
前期階段[1]	14,278	9,027	169,235	95.2	20,215	10,136	228,364	96.5	26,686	15,147	272,869	95.7	22,692	13,668	126,984	97.0	33,548	16,275	155,544	94.1
業主委員會階段[2]	500	500	8,561	4.8	431	431	8,233	3.5	732	732	12,134	4.3	431	431	3,916	3.0	732	732	9,836	5.9
總計	**14,778**	**9,527**	**177,796**	**100.0**	**20,646**	**10,567**	**236,597**	**100.0**	**27,418**	**15,879**	**285,003**	**100.0**	**23,123**	**14,099**	**130,900**	**100.0**	**34,280**	**17,007**	**165,380**	**100.0**

附註：

(1) 包括項目已交付但尚未成立業主委員會的階段。

(2) 包括於成立業主委員會後我們提供服務的物業管理項目。有關更多詳情，請參閱下文「－與業主委員會交易的主要條款」。

我們於2017年至2018年期間成立業主委員會的住宅物業在管總建築面積錄得輕微下跌，此乃由於我們於2018年因其中一個住宅項目位於一個福建省經濟發展稍遜的地區，並尋求加強集中在位於中國經濟發達地區的項目，以更符合我們的擴展策略，故自願退出該項目所致。有關我們於往績記錄期保留率的討論，請參閱本節「－我們的地域分佈」。

截至2020年6月30日，我們與兩個已成立業主委員會的住宅物業訂立物業管理服務協議。於往績記錄期，我們亦向另外三個曾成立各自業主委員會的住宅項目提供物業管理服務。然而，相關業主委員會於往績記錄期前不因我們的過失而自行解散，而我們於其解散前繼續根據與相關業主委員會訂立的物業管理服務協議的條款提供物業管理服務。根據中國法律顧問，我們於該等情況下提供物業管理服務並無違反任何相關中國法律和法規，而我們向該三個住宅項目提供物業管理服務所錄得的收益不會被視作任何不合規收入。

與房地產開發商交易的主要條款

我們與房地產開發商訂立的前期物業管理服務協議一般包括以下主要條款：

- *服務範圍*。與房地產開發商訂立的一般前期物業管理服務協議列明所需服務，包括清潔服務、安保服務、綠化服務和維修保養服務。我們亦可能提供其他定制服務，例如收取公用事業費和停車場管理服務。

- *履行協議的標準*。前期物業管理服務協議載列我們的服務範圍和預期標準，例如與我們服務相關的區域，以及對我們履行服務的要求、頻率和標準。

- *物業管理費*。前期物業管理服務協議載列一般按包幹制計算的應付物業管理費金額。房地產開發商一般負責支付未售出單位的物業管理費。倘我們同意管理停車場，則前期物業管理服務合約亦將列明該等服務的應付費用。對於逾期物業管理費，房地產開發商須支付協議訂明的滯納金。

- *房地產開發商的義務*。房地產開發商主要負責（其中包括）確保物業買方了解彼等須就我們所提供的物業管理服務履行的義務，並將前期物業管理服務協議的相關條款納入物業購買協議，以及為我們提供履行合約義務所需的辦公設施和其他支援。

- *服務和終止條款*。我們的大部分前期物業管理服務協議並無固定年期，而其餘協議則一般訂有三年的固定年期。在任何情況下，前期物業管理服務協議均將訂明協議將在成立業主委員會或訂立新物業管理服務協議時自動終止。無固定年期的前期物業管理服務協議通常將在成立業主委員會和訂立新的物業管理服務協議時終止。

- *解決爭議*。於訴諸訴訟或仲裁前，物業管理服務協議的訂約方一般須首先通過磋商解決任何合約糾紛。

在房地產開發商向業主交付項目後，業主可成立並運營業主委員會以管理該等項目。根據《中國物權法》、《物業管理條例》以及《業主大會和業主委員會指導原則》的規定，倘擁有住宅社區已交付建築面積超過一半的業主於業主大會上的投票數目達半數以上，則可以成立業主委員會。根據《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》(「《解釋》」)，房地產開發商與物業管理服務公司根據中國法律和法規訂立的前期物業管理服務協議，對相關業主具有法律約束力。根據《解釋》，凡業主以其並非前期物業管理服務協議訂約方為由提出抗辯的，相關人民法院將不會支持有關主張。根據《物業管理條例》(2018年修正)，房地產開發商與物業買家訂立的銷售合約應當包含相關前期物業管理服務協議訂明的內容。因此，誠如中國法律顧問所告知，遵照上述法規與房地產開發商訂立的前期物業管理服務協議對相關未來業主具有法律約束力，原因為物業業主與房地產開發商訂立的物業買賣協議應包括前期物業管理服務合約的內容。此外，根據《物業管理條例》(2018年修正)，倘只有一個業主，或業主人數較少且全體業主同意不成立業主大會，則須由業主(共同)履行業主大會和業主委員會的職責。因此，誠如中國法律顧問所告知，《中國物權法》以及相關中國法律和法規並無強制規定非住宅物業業主須成立業主委員會。就並無業主委員會的非住宅物業而言，我們在房地產開發商向該等業主交付非住宅項目後直接與業主進行磋商和訂立合約，以及履行我們的物業管理服務。

我們的前期物業管理服務協議一經到期，我們可與新成立的業主委員會磋商新物業管理服務協議的年期。截至2020年6月30日，兩個在管住宅項目已成立業主委員會。於往績記錄期，除一個住宅項目外，我們或任何住宅業主委員會均無在合約年期結束前單方面終止任何物業管理服務協議。有關一個已終止項目終止理由的更多詳情，請參閱「－物業管理服務－物業管理服務協議」。業主委員會與我們相互獨立。為取得和持續取得物業管理服務協議，我們須持續以具競爭力的價格提供優質服務。根據《物業管理條例》，倘有關決定將不會構成違反適用法律或違反相關合約的行為，則業主委

員會可通過擁有已交付項目建築面積過半數的業主於業主大會上過半數的投票代表業主和住戶與物業管理服務商訂立物業管理服務協議或終止與物業管理服務商的物業管理服務協議。業主委員會可以通過招標程序或按照特定標準（如服務條款和條件、質量以及價格）選聘新的物業管理服務商。有關更多資料，請參閱本文件「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－委任物業管理企業」。

由於我們於磋商期間繼續向該等物業管理項目提供服務，業主和住戶有義務依法向我們支付物業管理費。倘於前期管理服務協議初始期限屆滿時尚未成立業主委員會或業主委員會與我們尚未訂立新物業管理服務協議，則前期物業管理服務協議一般將自動續期，直至與業主委員會訂立新物業管理服務協議為止。倘我們已簽署並無固定年期的前期物業管理服務協議且於項目交付後並未成立業主委員會，或於具有固定年期的前期物業管理服務協議屆滿後，業主並無聘用新服務供應商且我們繼續提供物業管理服務的情況下，業主和住戶亦有義務依法就我們繼續提供的服務直接向我們支付物業管理費。

與業主委員會交易的主要條款

我們與業主委員會訂立的物業管理服務協議一般包括以下主要條款：

- *服務範圍*。我們一般會同意提供物業管理服務，包括清潔服務、安保服務、綠化服務以及維修保養服務。

- *履約標準*。物業管理服務協議將會載列對我們物業管理服務的預期標準，包括與我們服務相關的區域，以及提供服務的頻率。

- *物業管理費*。業主和住戶可根據相關服務協議按照包幹制支付大部分物業管理費。按包幹制支付的物業管理費通常按建築面積收取。倘我們同意就停車場提供物業管理服務，則物業管理服務協議亦將詳細列明該等服務的應付費用。就逾期的物業管理費而言，業主和住戶須繳納服務協議列明的滯納金。

- *業主和住戶的權利與義務*。業主委員會主要負責（其中包括）確保業主和住戶清楚並承諾履行其與支付物業管理費有關的義務、為我們提供履行合約義務所需的支持，並審查或監督我們可能就我們的服務擬定的計劃和預算。

- *服務和終止條款*。我們的物業管理服務協議通常具有三年的固定年期。就可能獲重續的物業管理服務協議而言，通常於協議到期前兩或三個月以書面方式提出建議重續協議，而新服務協議通常於協議到期前一或兩個月簽訂。若干該等協議規定，倘相關業主委員會仍未訂立新協議，而現有物業管理服務協議並無按照續期程序妥為重續，則相關協議的年期應予以延長，直至相關業主委員會和新聘請的物業管理公司所訂立的新物業管理服務協議生效為止。倘我們未能達到協議所載的質量標準和未能在指定時期內糾正有關問題，則我們的物業管理服務協議可能被業主委員會終止。除我們於2018年因一個住宅項目的地點不符合整體擴展策略而在物業管理服務協議屆滿前自願退出該項目外，於往績記錄期和直至最後實際可行日期，我們或任何業主委員會均無在合約年期結束前單方面終止任何物業管理服務協議。

- *解決爭議*。於訴諸訴訟或仲裁前，物業管理服務協議的訂約方一般須首先通過磋商解決任何合約糾紛。

根據中國法律，業主委員會代表業主於物業管理相關事宜中的權益。業主委員會在授權範圍內作出的決定對全體業主均具有約束力。業主委員會與由業主委員會委聘的物業管理服務商訂立的協議對所有相關業主而言均屬有效和具有法律約束力，無論業主是否為該等合約的個別訂約方。因此，我們就未付的物業管理費擁有針對業主提出法律申索的權利。業主和住戶有權獲知和監督公共基金的使用，並審查我們就補充公共基金或我們整體物業管理服務而編製的年度預算和任何計劃。業主與其物業住戶共同承擔支付物業管理費的責任。

我們的定價政策

我們於就我們的服務定價時通常會考慮多種因素，如特徵、位置、我們的預算、目標利潤率、業主和住戶狀況以及我們服務的範圍和服務要求。我們定期評估我們的財務資料，以評估我們是否收集足夠的物業管理費以維持我們的利潤率。我們在物業管理服務協議續約磋商時可能上調物業管理費率，作為持續提供服務的先決條件。

國務院物價管理部門和建設管理部門共同負責監督和管理物業管理以及相關服務的收費，而我們亦須遵守中國政府頒佈的定價控制措施。於2014年12月，國家發改委頒佈了《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》(「放開價格管控通知」)，其要求省級定價管理部門放開價格控制或有關住宅物業的指引政策，惟存在若干例外情況。請參閱本文件「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－物業管理企業的收費」。由於相關地方部門通過法規以實施放開價格管控通知，我們預期住宅物業的定價控制將隨時間而放寬。請參閱本文件「風險因素－與我們業務和行業有關的風險－我們通常按包幹制向客戶收取物業管理費，但可能無法有效地預測或控制我們提供物業管理服務的成本」。

付款和信貸條款

根據我們的物業管理服務協議的條款，我們可能按月或按季收取物業管理費。物業管理服務的費用一般由業主和住戶在我們發出繳款通知書時支付。我們一般要求業主和住戶收到繳款通知書後為我們的物業管理服務付款，根據中指院的資料，這與中國的物業管理行業慣例相符。我們主要以現金或通過線上轉賬、銀行卡、自動支付或第三方支付平台收取物業管理費付款。為協助及時收取物業管理費和其他付款，我們或會向業主和住戶發出書面付款提醒。就收取未償付的物業管理費而言，我們會向客戶發出催繳函提醒有關客戶支付未付款項。倘未償付費用於原逾期日期後一年後仍未支付，我們或會通過律師以掛號郵件發出催繳函，且可能會向該客戶提起訴訟以申索未付金額。同時，我們將每年發出至少一封催繳函，以確保我們符合中國的訴訟時效規定，其規定了三年的時限，我們可以在該時限內就未付物業管理費進行起訴。有關貿易應收款項和其相關風險的更多資料，請參閱本文件「財務資料－合併資產負債表節選項目的說明－貿易和其他應收款項以及預付款項－貿易應收款項」和「風險因

素－與我們業務和行業有關的風險－我們未必能向業主、住戶及／或房地產開發商收取物業管理費，這可能產生貿易應收款項減值虧損」。在中國法律允許的範圍內，除協定的物業管理費外，我們亦向業主和住戶就電力和供水收取公用事業費用。

非業主增值服務

我們亦向非業主（主要是房地產開發商，主要包括融信中國集團）提供一系列增值服務。於2017年、2018年和2019年以及截至2019年和2020年6月30日止六個月，我們自非業主增值服務產生的收益分別約為人民幣84.9百萬元、人民幣172.8百萬元、人民幣225.1百萬元、人民幣69.0百萬元和人民幣147.3百萬元，分別佔同期總收益的約32.1%、41.8%、43.4%、34.0%和46.3%。

下表載列於所示期間我們自非業主增值服務所得收益的組成部分：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
協銷服務.....	45,533	53.6	111,970	64.8	122,108	54.3	41,624	60.3	67,549	45.8
前期規劃、設計諮詢和交付前服務..	7,914	9.3	28,623	16.6	51,540	22.9	2,785	4.0	52,004	35.3
車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務.....	31,461	37.1	32,159	18.6	51,414	22.8	24,602	35.7	27,789	18.9
總計	**84,908**	**100.0**	**172,752**	**100.0**	**225,062**	**100.0**	**69,011**	**100.0**	**147,342**	**100.0**

協銷服務

我們可能會於物業開發時與房地產開發商簽訂合約，以提供協銷服務。我們協助房地產開發商籌備營銷活動，並根據我們收取的費用確認收益，有關費用乃根據我們可能產生的成本釐定。

我們調配員工協助房地產開發商進行現場營銷活動，當中包括接待、清潔、綠化、安保、交通和停車場管理以及維修保養服務。我們就此類服務與房地產開發商訂立協銷服務協議，該協議通常設有固定期限。根據協銷服務協議，我們有義務遵循客戶訂明的服務標準，而客戶則有義務向我們提供我們提供服務所需的設施和設備(視乎相關合約條款而定)。我們通過我們的僱員和外包商提供協銷服務。我們密切監察僱員和外包商所提供的服務質量，包括定期檢查所提供的特定服務，以確保服務標準符合客戶的要求並與我們的質量標準一致。

前期規劃、設計諮詢和交付前服務

我們向有意改善銷售和營銷表現的房地產開發商提供前期規劃、設計諮詢和交付前服務，通過加強其物業若干方面的規劃和設計，以更加滿足其客戶的期望及╱或品味。我們的服務主要包括設計諮詢及施工諮詢。我們的設計諮詢服務主要包括向房地產開發商的設計團隊諮詢，以就施工規劃中可能需要改善的地方提供建議和推薦建議，以滿足潛在客戶的要求和喜好，或根據當地法規就設計要求提供意見。有關建議和推薦建議可能涵蓋諸如消防安全系統、廢物處理系統以及其他方面的設計。我們的施工諮詢主要包括在物業施工階段進行現場檢查，幫助儘早發現質量和其他問題，以便房地產開發商及時採取行動糾正相關問題或改進相關設計。我們亦會定期實地視察，以協助監察工程進度和質量，以及跟進我們或房地產開發商先前不時發現的任何質量問題。我們的交付前檢查服務主要包括對將交付予客戶的物業單位進行質量檢查和清潔，並為走廊和地庫提供暫時性保護墊等保護措施，以避免物業於交付前進行清潔和完成修整程序時意外受損。我們通常就前期規劃、設計諮詢和交付前服務與房地產開發商獨立訂立協議，並在該等協議中載列協定的服務範圍和標準。我們一般按照與房地產開發商在有關協議中協定的建築面積就該等服務收費。

車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務

我們的車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務主要包括按需要提供的車輛駕駛服務以及出行調度和車輛管理服務。我們的客戶為一家企業的若干下屬公司。我們已根據各下屬公司的服務要求和預算與彼等訂立單獨服務協議，一般為期三年。在我們的車輛駕駛服務下，我們根據客戶的服務要求派遣駕駛員。該等要求一般包括指定時間、

接送地點和目的地。我們的駕駛員使用客戶自第三方租用的車輛以提供該等服務，而該等車輛停放或存放在客戶付費的停車場或車庫。在我們的相關管理服務下，我們設有就車輛駕駛服務所用車輛而設的管理系統，該系統使我們能夠使用地圖和路線技術計劃要求的行程，以釐定行駛路線、將使用的車輛和其他運輸詳情。作為服務的一部分，我們亦提供車輛的維護檢查並協助籌劃和安排將車輛運送至維修店以進行任何必要的例行檢查和維護工作。

我們由僱員（其為擁有與我們所提供的相關車輛駕駛服務所需的牌照和資格的駕駛員）提供服務。除為我們僱員提供的一般僱員福利組合外，我們亦為駕駛員提供定期培訓，以協助彼等保持對安全程序、車輛維護和其他方面的認識，並緊貼現況。有關更多詳情，請參閱本節「－僱員－培訓」。此外，我們為我們的駕駛員投購了個人責任意外險。客戶就相關車輛駕駛服務的所有其他所需保險付款，包括車輛的責任意外險。有關相關風險的更多討論，請參閱本文件「風險因素－與我們業務和行業有關的風險－我們面臨與因提供車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務而產生的責任和與提供車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務有關的虧損有關的風險」。我們每月向客戶發出有關服務的賬單，該等費用乃根據與客戶訂立的服務協議所載的詳細收費組成部分計算，當中一般根據駕駛員類型、服務時間和路程距離規定彈性費用。然而，我們根據相關服務協議的各年服務費總額乃以最高費用金額為準，而有關金額乃經計及相關勞工和培訓成本以及其他開支後，由相關客戶和我們預先協定。於2017年、2018年、2019年以及2019年和2020年上半年，我們來自車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務的收益分別為人民幣31.5百萬元、人民幣32.2百萬元、人民幣51.4百萬元、人民幣24.6百萬元和人民幣27.8百萬元。於往績記錄期，根據所提供的服務，我們並無就我們的車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務產生任何相關服務協議項下的任何虧損。

社區增值服務

憑藉我們在物業管理方面的經驗，我們向在管物業的業主和住戶提供社區增值服務，以迎合彼等有關生活方式的需求、提升其生活體驗，同時打造更健康便利的社區，而這繼而或會提高我們的品牌知名度並提升客戶對我們的忠誠度。我們主要通過與業主和住戶的日常互動提供社區增值服務。我們的社區增值服務包括(i)社區購物服務（「和美生活」）；(ii)裝修與裝飾服務和家居維修服務（「和美易居」）；(iii)房地產代理服務（「和美租售」）；及(iv)場地固有資源業務，其主要包括在管物業公用區域廣告和租賃。

於2017年、2018年和2019年以及截至2019年和2020年6月30日止六個月，我們自社區增值服務產生的收益分別約為人民幣1.5百萬元、人民幣4.3百萬元、人民幣8.4百萬元、人民幣2.8百萬元和人民幣5.7百萬元，分別佔同期總收益的0.6%、1.0%、1.6%、1.4%和1.8%。

下表載列於所示期間我們社區增值服務所得收益的組成部分：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
和美生活.....	–	–	–	–	1,432	17.1	248	9.0	2,125	37.4
和美易居.....	1,380	94.2	4,101	95.4	5,460	65.3	2,344	84.7	2,010	35.4
和美租售.....	–	–	–	–	516	6.1	125	4.5	1,000	17.6
場地固有資源業務	85	5.8	199	4.6	959	11.5	49	1.8	546	9.6
總計	**1,465**	**100.0**	**4,300**	**100.0**	**8,367**	**100.0**	**2,766**	**100.0**	**5,681**	**100.0**

和美生活

社區購物服務

我們通過和美生活向我們在管物業的業主和住戶提供社區購物服務。憑藉積極與業主和住戶交流，切實了解彼等的購物偏好和需求，我們通過線下和線上論壇提供便利購物服務。我們社區購物服務的主要部分為線下社區購物服務，我們主要於特定節日於在管住宅物業的指定位置向業主及／或住戶銷售暢銷產品。該等產品一般包括提供禮物籃、月餅和其他迎合業主及／或住戶的節日購物需要的受歡迎的禮物。就線上社區購物服務而言，我們通過受歡迎的第三方通訊應用程序所提供的應用程序提供特選新鮮產品和一般家庭用品的銷售。買方可能包括居於我們在管社區的業主和住戶以及(在較少情況下)居於其他物業的業主和住戶(通常為於我們在管物業附近的物業)。買方可通過線上應用程序下單，購買的產品將由我們送貨上門。就我們的線下

和線上社區購物服務而言，我們按批發價向多個第三方供應商採購產品，並確認我們的利潤為所售產品零售價與所購產品成本之間的差額。誠如我們的中國法律顧問所告知，第三方（我們通過其提供線上社區購物服務）已取得相關增值電信服務執照，因此如上文所討論，我們毋須取得任何其他執照，例如任何與線下或線上社區購物服務的增值電信服務有關的執照。

和美易居

裝修與裝飾服務

我們通常為業主和住戶於其入住前提供裝修與裝飾服務。就我們的裝修服務而言，我們主要向我們在管住宅物業的業主提供建設陽台護欄等的裝修工程。我們通常通過外包商提供有關服務，並就該工程收取業主與我們所協定的固定費用。此外，我們亦提供轉介服務，就其他裝修工程將業主及／或住戶介紹予合資格承包商，並就促使承包商與業主或住戶就所協定工程達致協議的每項成功介紹收取固定費用。就我們的裝飾服務而言，我們可能根據業主或住戶的喜好和預算購買室內裝飾、家用電器和配件。有關產品通常按批發價購買並按零售價向在管物業的業主及／或住戶銷售，並將差額入賬為利潤。

家居維修服務

我們向業主及／或住戶提供若干家居維修服務（例如水管維修和空調清潔等小型家居維修保養工作）。我們通過我們的員工提供該等服務。業主和住戶可通過若干途徑向我們提出服務要求，如親自與我們的前線員工預約、通過融e居移動應用程序和致電我們的服務熱線。收到服務要求後，我們一般會與業主或住戶聯絡，以確認服務詳情和協定服務費。根據已確認的詳情，我們將派遣員工實地提供相關服務。我們將所有服務費確認為我們的收益，而與該等服務相關的成本則確認為我們的銷售成本。

和美租售

和美租售包括房地產代理服務，在該服務下，我們協助業主尋找買家或租戶、與潛在買家和租戶進行市場營銷和聯絡。我們能夠憑藉與我們各個在管住宅社區的業主和住戶的關係向潛在買家和租戶進行推銷。一般而言，一旦潛在買家或租戶與業主達

成有關物業出售或租賃的協議，我們將協助指導業主完成交易。我們一般根據業主與買家或租戶協定的合同就我們的服務收取固定比例酬金費，其乃按所佔銷售價或租金收入的比率計算。業主或買家或租戶根據業主或買家或租戶與我們之間的相關合約支付費用。

場地固有資源業務

我們提供場地固有資源業務，其主要包括於我們在管物業的公用區域投放廣告和租賃。例如，我們可在樓宇地庫、電梯和外牆等公用區域投放廣告。我們根據相關中國法律和法規代業主收取一部分費用來從公用區域增值服務中獲利，並通過按物業管理服務協議訂明的協定百分比收取服務費產生收益。我們就有關服務與服務買方訂立單獨協議。

我們的融智管理平台和移動應用程序

為優化我們的業務模式和提高服務質量，且在互聯網和移動應用程序的協助下，我們建立了名為融智管理平台的內部和綜合服務平台，其連接我們兩個移動應用程序，即融e居（面向客戶的移動應用程序）和融e幫移動應用程序（另一個為僱員而設的移動應用程序）。該服務平台協助收集、組織和保存各種與我們的物業管理服務有關的資料和客戶數據。

我們通過與業主和住戶的頻密互動了解彼等的偏好和習慣，並以此為基礎設計移動應用程序的功能，以提供快速而方便的有關服務信息。截至最後實際可行日期，我們通過「融e居」移動應用程序為業主和住戶提供以下服務，當中可能包括(i)智能門禁：業主和住戶可以通過移動應用程序進入社區或樓宇；(ii)線上繳費：業主和住戶可以通過第三方支付渠道在移動應用程序上繳付物業管理費；(iii)維修保養：住戶可以通過移動應用程序要求維修保養服務；(iv)社區消息：業主和住戶可以收到有關社區物業管理服務的通知；(v)服務熱線：住戶可以通過移動應用程序與我們的前線員工聯絡；(vi)服務評價：住戶可通過移動應用程序對我們的服務進行評論並審閱評價及／或回應；(vii)工作月報：業主和住戶可在移動應用程序上查看我們上載的管理服務月報；及(viii)社區活動：業主和住戶可以收到有關社區活動的通知並在移動應用程序上報名參加現場活動。截至2019年12月31日和2020年6月30日，「融e居」移動應用程序分別有

超過52,000名和67,000名註冊用戶。截至2020年6月30日止六個月，「融e居」移動應用程序的平均每月活躍用戶約為9,000名。我們通過該移動應用程序提供部分社區購物服務。有關該等服務的更多詳情，請參閱本節「－社區增值服務－社區購物服務」。根據中國法律顧問，由於第三方（我們通過其提供線上社區購物服務）已就增值通訊服務取得相關執照，我們毋須取得任何其他執照，例如與線下或線上社區購物服務的增值電信服務或運營該移動應用程序有關的執照。

融e幫移動應用程序乃一個內部應用程序，可讓僱員接收並適時處理融智管理平台所傳送的客戶要求，同時亦可方便彼等獲取有助彼等提供優質服務的標準服務政策和程序，以及有助彼等提升其專業知識和技能的培訓課程。

我們的品牌

我們主要以兩個品牌（即融信服務及融御ROYEEDS）營銷我們的服務。我們為融信服務品牌的住宅和非住宅物業提供大部分物業管理服務，並為融御ROYEEDS品牌的高端住宅和非住宅物業提供量身定制的物業管理服務。我們相信此兩個品牌能於中國物業管理市場中取得認可，而我們在此兩個品牌下提供的優質服務有助我們進一步提高我們的市場地位和在不同客戶群中的品牌知名度。

銷售及營銷

我們總部及地區層面的營銷部主要負責發展我們的整體營銷策略及目標、進行市場研究和維護客戶關係。我們總部的投資發展中心以及區域級別的市場發展部負責制定我們的整體營銷策略以及營銷及銷售方面的相關內部政策、在總部及／或我們的分公司和下屬公司之間組織銷售和市場營銷人員之間的會議，該等會議內容與（其中包括）在本地市場中實施和協調市場營銷策略有關。分公司及下屬公司負責執行我們地方級別的營銷策略，例如對招標機會的研究和跟進以及對我們品牌和服務的營銷工作。該等信息渠道可能包括例如房地產開發商、業主委員會、國有企業、政府機構和商業銀行公佈彼等投標機會的網站或其他平台，或通過深入的市場調查、員工轉介和推薦或頻繁與客戶、地方招標代理機構及其他行業參與者溝通的方式揭示商機。於

2019年，我們與獨立第三方房地產開發商合作的項目中，約四分之一的投標項目乃是通過員工介紹和客戶推介，證明了我們的品牌認可度和員工網絡。我們積極地爭取與潛在客戶形成新的業務關係並保持現有的業務關係。

截至2017年、2018年和2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的銷售及營銷總開支分別為人民幣6.4百萬元、人民幣6.8百萬元、人民幣6.5百萬元、人民幣3.3百萬元及人民幣4.0百萬元。

客戶

概覽

我們的客戶基礎主要包括房地產開發商、業主、住戶和企業。評估潛在客戶時，我們會評估（其中包括）相關物業管理服務涉及的估計成本、在管建築面積（如適用）、預測盈利能力和該物業此前為按包幹制或酬金制管理等關鍵因素。

下表載列我們三條業務線各自的主要客戶的主要類型：

業務線	主要客戶
物業管理服務	房地產開發商及業主
非業主增值服務	非業主（主要包括房地產開發商和一家企業的若干下屬公司）
社區增值服務	業主和住戶

於2017年、2018年和2019年以及截至2020年6月30日止六個月，五大客戶所產生的收益分別為人民幣111.7百萬元、人民幣214.2百萬元、人民幣271.2百萬元和人民幣175.1百萬元，分別佔我們同期總收益的42.3%、51.7%、52.3%和55.0%。於往績記錄期，我們最大客戶為融信中國集團，我們向其提供物業管理服務及非業主增值服務。於2017年、2018年和2019年以及截至2020年6月30日止六個月，融信中國集團所產生的收益分別為人民幣54.2百萬元、人民幣134.8百萬元、人民幣156.7百萬元和人民幣106.7百萬元，分別佔我們總收益的20.5%、32.6%、30.2%和33.5%。與融信中國集團及其各自聯營公司的交易構成關連交易。於往績記錄期，除融信中國集團及其各自聯營公司外，我們的五大客戶為獨立第三方。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或據董事所知擁有已發行股份總數5%以上的股東於任何五大客戶中持有任何權益。我們的五大客戶於往績記錄期均非我們的五大供應商。

有關更多資料，請參閱本文件「關連交易」、「與控股股東的關係」及「風險因素－與我們業務和行業有關的風險－我們的大部分收益來自融信中國集團，而融信中國集團為我們的關連人士且我們對其並無控制權」。

五大客戶

下表載列於2017年我們的五大客戶詳情：

排名	客戶	背景資料	提供的主要服務	業務關係開始	與我們的關係	信貸期	交易金額[1]	佔我們總收益百分比
							人民幣千元	*%*
1.	融信中國集團	中國房地產開發商	物業管理服務、非業主增值服務和社區增值服務	2014年	關連人士	每月	54,170	20.5
2.	客戶A	中國移動運營商	物業管理服務、非業主增值服務和社區增值服務	2016年	獨立第三方	每月	51,794	19.6
3.	客戶B	福建省保稅港口發展商	物業管理服務	2016年	獨立第三方	每季	2,200	0.8
4.	海融（漳州）房地產有限公司[2]	福建省房地產開發商	物業管理服務及非業主增值服務	2014年	關連人士	每月	1,822	0.7
5.	客戶C	福建省手工藝品設計公司	物業管理服務	2017年	獨立第三方	每月	1,736	0.7
						總計	**111,722**	**42.3**

附註：

(1) 指與相關客戶的稅前交易金額。

(2) 融信中國集團持有海融（漳州）房地產有限公司50%的權益。

下表載列於2018年我們的五大客戶詳情：

排名	客戶	背景資料	提供的主要服務	業務關係開始	與我們的關係	信貸期	交易金額[1]	佔我們總收益百分比
							人民幣千元	*%*
1.	融信中國集團	中國房地產開發商	物業管理服務、非業主增值服務和社區增值服務	2014年	關連人士	每月	134,820	32.6
2.	客戶A	中國移動運營商	物業管理服務、非業主增值服務和社區增值服務	2016年	獨立第三方	每月	70,919	17.1
3.	海融（漳州）房地產有限公司[2]	福建省房地產開發商	物業管理服務及非業主增值服務	2014年	關連人士	每月	2,967	0.7
4.	客戶D	一所福建省大學	物業管理服務	2017年	獨立第三方	每月	2,804	0.7
5.	南京愷璟晟房地產開發有限公司[3]	江蘇省房地產開發商	物業管理服務和非業主增值服務	2018年	關連人士	每月	2,675	0.6
						總計....	**214,185**	**51.7**

附註：

(1) 指與相關客戶的稅前交易金額。

(2) 融信中國集團持有海融（漳州）房地產有限公司50%的權益。

(3) 融信中國集團持有南京愷璟晟房地產開發有限公司38.59%的權益。

下表載列於2019年我們的五大客戶詳情：

排名	客戶	背景資料	提供的主要服務	業務關係開始	與我們的關係	信貸期	交易金額[1]	佔我們總收益百分比
							人民幣千元	*%*
1.	融信中國集團	中國房地產開發商	物業管理服務、非業主增值服務和社區增值服務	2014年	關連人士	每月	156,735	30.2
2.	客戶A	中國移動運營商	物業管理服務、非業主增值服務和社區增值服務	2016年	獨立第三方	每月	102,820	19.8
3.	杭州融浩置業有限公司[2]	浙江省房地產開發商	非業主增值服務	2018年	關連人士	每月	5,004	1.0
4.	南京愷璟晟房地產開發有限公司[3]	江蘇省房地產開發商	非業主增值服務	2018年	關連人士	每月	3,610	0.7
5.	客戶E	廣東省一家線下廣告解決方案提供商	社區增值服務	2014年	獨立第三方	每半年	3,044	0.6
						總計	**271,213**	**52.3**

附註：

(1) 指與相關客戶的稅前交易金額。

(2) 融信中國集團持有杭州融浩置業有限公司45.28%的權益。

(3) 融信中國集團持有南京愷璟晟房地產開發有限公司38.59%的權益。

下表載列於截至2020年6月30日止六個月我們的五大客戶詳情：

排名	客戶	背景資料	提供的主要服務	業務關係開始	與本集團的關係	信貸期	交易金額[1]	佔我們總收益百分比
							人民幣千元	*%*
1.	融信中國集團	中國房地產開發商	物業管理服務、非業主增值服務和社區增值服務	2012年	關連人士	每月	106,704	33.5
2.	客戶A	中國移動運營商	物業管理服務、非業主增值服務和社區增值服務	2016年	獨立第三方	每月	60,893	19.1
3.	客戶F	一家天津銀行	物業管理服務	2019年	獨立第三方	每月	3,124	1.0
4.	南京愷璟晟房地產開發有限公司[2]	江蘇省房地產開發商	非業主增值服務	2018年	關連人士	每月	2,201	0.7
5.	客戶I	河北省一家醫院	物業管理服務	2019年	獨立第三方	每月	2,147	0.7
						總計	**175,069**	**55.0**

附註：

(1) 指與相關客戶的稅前交易金額。

(2) 融信中國集團持有南京愷璟晟房地產開發有限公司38.59%的權益。

有關服務合約的主要條款，請參閱本文件「－物業管理服務－物業管理服務協議」。

供應商

概覽

就全部三條業務線而言，我們的供應商主要為位於中國並提供清潔、安保、綠化、若干維修保養服務和派遣勞工的外包商。我們外包該等服務以降低我們的銷售成本並提升我們的服務質量。我們的外包商專注於彼等提供的服務及以高效的方式運營。我們相信，該等外包安排可使我們能夠利用外包商的人力資源及技術專長、降低人工成本及提升我們的整體盈利能力。於2017年、2018年和2019年以及截至2019年和2020年6月30日止六個月，我們的外包費用分別為人民幣29.9百萬元、人民幣50.8百萬元、人民幣52.7百萬元、人民幣25.6百萬元及人民幣37.1百萬元，分別佔我們同期銷售成本總額的14.6%、16.9%、15.0%、18.1%和16.5%。

除秀藝（福建）園林工程有限公司（「秀藝園林」）和福建秀宜綠化管理有限公司（「秀宜綠化」）外，於往績記錄期，我們的五大供應商為獨立第三方。秀藝園林和秀宜綠化為由我們其中一名控股股東歐先生控制的公司。於2019年和截至2020年6月30日止六個月，董事認為本集團與秀藝園林以及本集團與秀宜綠化之間的交易定價與我們和本集團獨立第三方供應商之間的類似交易相若。截至最後實際可行日期，除歐先生外，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或據董事所知擁有我們已發行股份總數5%以上的股東在任何五大供應商中持有任何權益。於2017年、2018年和2019年以及截至2020年6月30日止六個月，向五大供應商作出的採購額分別為人民幣19.5百萬元、人民幣20.3百萬元、人民幣19.5百萬元和人民幣11.6百萬元，分別佔我們同期採購總額的29.0%、22.2%、19.5%和18.5%。

下表載列於2017年我們的五大供應商詳情：

排名	供應商	背景資料	提供的主要服務	與我們的關係	業務關係開始	交易金額(1)	佔採購總額百分比
						人民幣千元	*%*
1.	供應商A	安徽省一家環保清潔公司	清潔服務	獨立第三方	2017年	5,169	7.7
2.	供應商B	福建省一家環保清潔公司	清潔服務	獨立第三方	2017年	4,872	7.2
3.	供應商C	福建省一家清潔公司	清潔服務	獨立第三方	2017年	3,958	5.9
4.	供應商D	上海一家建築設計公司	清潔服務和綠化	獨立第三方	2017年	3,027	4.5
5.	供應商E	福建省一家庭園設計公司	綠化服務	獨立第三方	2017年	2,475	3.7
					總計 ……	**19,501**	**29.0**

附註：

(1) 指與相關供應商的稅前交易金額。

下表載列於2018年我們的五大供應商詳情：

排名	供應商	背景資料	提供的主要服務	與我們的關係	業務關係開始	交易金額[1]	佔採購總額百分比
						人民幣千元	*%*
1.	供應商B	福建省一家環保清潔公司	清潔服務	獨立第三方	2017年	4,791	5.3
2.	供應商A	安徽省一家環保清潔公司	清潔服務	獨立第三方	2017年	4,652	5.1
3.	供應商C	福建省一家清潔公司	清潔服務	獨立第三方	2017年	4,120	4.5
4.	供應商E	福建省一家庭園設計公司	綠化服務	獨立第三方	2017年	3,851	4.2
5.	供應商F	福建省一家人力資源公司	人力服務	獨立第三方	2017年	2,836	3.1
					總計	**20,250**	**22.2**

下表載列於2019年我們的五大供應商詳情：

排名	供應商	背景資料	提供的主要服務	與本集團的關係	業務關係開始	交易金額[1]	佔採購總額百分比
						人民幣千元	*%*
1.	秀藝(福建)園林工程有限公司[2]	福建省一家景觀美化公司	綠化服務	關連人士	2019年	4,411	4.4
2.	供應商C	福建省一家清潔公司	清潔服務	獨立第三方	2017年	4,089	4.1
3.	供應商A	福建省一家清潔公司	清潔服務	獨立第三方	2017年	4,019	4.0
4.	供應商G	浙江省一家清潔公司	清潔服務	獨立第三方	2018年	3,573	3.6
5.	供應商H	浙江省一家清潔公司	清潔服務	獨立第三方	2018年	3,402	3.4
					總計	**19,494**	**19.5**

附註：

(1) 指與相關供應商的稅前交易金額。

(2) 歐先生間接持有秀藝（福建）園林工程有限公司99%的權益。

下表載列於截至2020年6月30日止六個月我們的五大供應商詳情：

排名	供應商	背景資料	提供的主要服務	與本集團的關係	業務關係開始	交易金額[1]	佔採購總額百分比
						人民幣千元	*%*
1.	福建秀宜綠化管理有限公司[2]	福建省一家景觀美化公司	綠化服務	關連人士	2019年	2,579	4.1
2.	供應商H	福建省一家清潔公司	清潔服務	獨立第三方	2017年	2,462	3.9
3.	供應商I	天津一家清潔公司	清潔服務	獨立第三方	2019年	2,311	3.7
4.	供應商G	浙江省一家清潔公司	清潔服務	獨立第三方	2018年	2,225	3.6
5.	供應商J	浙江省一家安保公司	安保服務	獨立第三方	2019年	2,014	3.2
					總計	**11,591**	**18.5**

附註：

(1) 指與相關供應商的稅前交易金額。

(2) 歐先生間接持有福建秀宜綠化管理有限公司99%的股權。

我們一般通過電匯向供應商結算付款。

客戶與供應商重疊

於往績記錄期，我們的五大客戶之一（客戶A）為我們的供應商，而其向我們提供若干電信服務。截至2017年、2018年和2019年12月31日止年度以及截至2019年和2020年6月30日止六個月，該客戶所產生的收益分別佔同期總收益的約19.6%、17.1%、19.8%、23.1%和19.1%，而我們來自該客戶的採購的外包成本分別佔各同期總銷售成本的約0.1%。

外包商的選擇及管理

我們已制定並實施一套詳細的程序，以檢討和甄選外包商為我們的在管項目提供服務。由於我們一般會盡可能地讓熟悉相關項目的本地人員加入審查小組，故有關審查小組的團隊成員可能視乎項目的地點和服務要求而有所不同。我們的審查和甄選程序主要包括三個層面的審查：第一層由我們的實地考察小組對潛在候選人進行現場篩

選，並編製預先批准的外包商名單；第二層由我們的招標團隊進行，向預先批准名單上的外包商發出招標邀請，隨後根據我們的內部標準（包括但不限於服務質量、行業聲譽、往績記錄、資質、價格和我們以往的合作關係等）進行審查，並編製內部報告以供進一步審閱；最後，第三層由我們的評估團隊對內部審查報告進行評估，提出推薦團隊進行內部審批，並就最終審批結果與選定的外包商進行溝通。

我們定期監控及評估我們的外包商。預計每個物業管理項目的管理中心或相關部門將定期檢查外包商的工作，並填寫評估表格以保存記錄。如果我們的分包商未能遵守若干合約義務，我們將發出整改通知並扣減應付的合約款項。我們組織定期會議，以評估外包商、根據評估表格對外包商進行評級並決定是否終止合約關係。我們已就外包商的必備許可證和資質、我們的評估標準以及管理所收到有關外包商提供服務的投訴建立內部政策和程序。

外包協議的主要條款

我們的外包協議一般包括下列主要條款：

- *期限*。該等協議的期限一般為一年，可經雙方同意予以續期。我們將根據彼等的服務質量考慮再次聘用外包商。

- *表現標準*。外包協議將載列外包商服務的範圍及預期標準，包括外包服務所涉及的領域、此類服務的頻率和我們要求的檢查類型。

- *我們的權利與義務*。一般來說，我們有權利及義務監督及評估我們的外包商。我們還負責為彼等提供完成服務的必要支持，其中可能包括（例如）免費使用辦公設施。我們一般按月或按季度支付外包費用。倘我們的外包商未能遵守我們的履約範圍及標準，我們一般有權收取違約金或扣減外包費用。

- *外包商的權利及義務*。我們的外包商有責任根據適用法律和法規獲得開展業務運營所需的所有牌照、許可證及證書。彼等亦承諾根據相關外包協議規定的範圍、頻率及質量標準提供服務。

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

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

- *終止及續簽*。我們定期監督及評估外包商的表現。倘外包商未能遵守其權利與義務、重複犯錯，且我們收到客戶有關其服務的多次真實投訴，我們通常有權終止協議。就該等可予以續簽的外包協議而言，一般在協議到期前30天書面提出續簽協議的建議。

爆發COVID-19的影響

爆發COVID-19對我們業務運營的影響

2019年12月發現由新型冠狀病毒引致並由世界衛生組織(「世衛組織」)命名為COVID-19的呼吸道疾病爆發，並於2020年初蔓延至全球各地。於2020年3月11日，世衛組織宣佈COVID-19為大流行病。為應對COVID-19疫情，中國政府在全國實施多項措施，包括但不限於在多個城市採取出行限制和強制隔離措施、延長經營活動停業時間以及對受感染人士和被認為可能受感染的任何人士實施強制隔離要求。

截至最後實際可行日期，COVID-19疫情並未對我們的物業管理服務構成重大影響。自COVID-19爆發以來及截至最後實際可行日期，我們已簽約物業管理服務的物業並無重大延遲交付。據董事所深知，截至最後實際可行日期，我們的員工中概無COVID-19確診感染病例。我們部分非業主增值服務和社區增值服務受COVID-19爆發影響。於截至2020年6月30日止六個月，與2019年相比，我們來自(i)協銷服務；(ii)前期規劃、設計諮詢和交付前服務；及(iii)社區購物服務的收益有所減少。我們非業主增值服務的毛利率由2019年上半年的43.9%減少至2020年同期的36.6%，主要由於COVID-19疫情相關的出行限制，一般獲我們提供該等服務的若干物業的規劃、建築及／或預售活動因而減慢，從而導致對我們的協銷服務以及前期規劃、設計諮詢和交付前服務的需求減少。我們社區增值服務的毛利率亦由2019年上半年的38.8%減少至

2020年同期的23.9%，主要由於我們於2020年上半年就社區購物服務大幅增加所購買的若干低毛利率的產品，如新鮮產品和基本家庭用品，以滿足居住在我們在管物業的業主及／或住戶日漸增加的需求。有關更多詳情，請參閱本文件「財務資料－若干合併全面收益表項目的說明－收益－非業主增值服務所得收益」和「財務資料－若干合併全面收益表項目的說明－社區增值服務所得收益」。由於與截至2019年6月30日止六個月相比，我們於截至2020年6月30日止六個月在社區增值服務和非業主增值服務收益方面錄得大幅增長，故我們相信上述影響就整體業務運營及財務表現而言並不重大。截至2019年和2020年6月30日止六個月，自提供非業主增值服務產生的收益分別為人民幣69.0百萬元和人民幣147.3百萬元，佔同期總收益的34.0%和46.3%。截至2019年和2020年6月30日止六個月，自提供社區增值服務產生的收益分別為人民幣2.8百萬元和人民幣5.7百萬元，佔同期總收益的1.4%和1.8%。整體而言，我們預期不會對財務狀況產生重大影響。

與零售和製造業等其他行業可能由於COVID-19爆發而在一段時間內廣泛甚至完全停止運營相比，鑒於我們業務運營的性質使然，董事認為本集團不得不暫停運營的風險甚微。基於上文所述，董事認為近期COVID-19的爆發預期不會對我們的運營和財務表現造成重大不利影響。在極不可能的情況下，由於COVID-19的爆發，無論是因為政府政策或我們無法控制的任何其他原因，導致我們被迫減少或暫停部分業務運營，我們估計截至2020年6月30日的現有財務資源（包括現金和銀行結餘以及[**編纂**]前將獲得償還的應收關連方款項）足以應付我們超過12個月的所需成本。我們亦估計，在上述不太可能發生的情況下，基於以下假設，除[**編纂**]所得款項的[**編纂**]分配用作一般業務運營和營運資金外，本集團將可維持財務可行性超過12個月。就因COVID-19的影響而導致我們的業務被迫暫停的最壞情況而言，我們的主要假設包括：(i)由於業務暫停，故我們將不會產生任何收入；(ii)我們的所有員工（包括運營和管理人員）經共同同意後獲鼓勵放無薪假或於根據僱傭合約發出正式通知後被解僱，且並無產生重大賠償金額；(iii)假設並無自員工獲得共同同意放無薪假，我們可能於解僱前線員工時產生一個月的員工成本；(iv)我們將繼續產生與租金相關的付款（包括租金、管理費和其他按月支付的雜項費用）；(v)將會產生最低限度的運營和管理開支以維持最低限度的運營（包括基本的總部辦公室維護成本、設備開支、作為[**編纂**]公司將會產生的費用，如[**編纂**]費用、年度審核費用、財務報告和合規顧問費用）；(vi)擴展計劃將於有關情況

下延遲；(vii)將不會獲得來自我們的股東或金融機構的進一步內部或外部融資；(viii)於有關情況下，將不會進一步宣派和派付股息；(ix)我們的貿易應收款項將按過往結算模式結算，而貿易應付款項則將於到期時結算；及(x)於不久將來並無出現對上述關鍵假設造成重大影響的重大變動。上述極端情況可能會或不會發生。上述分析僅供說明之用，而董事目前對有關情況的可能性的評估為輕微。COVID-19爆發的實際影響將視乎其後的發展而定；因此，其對本集團的相關影響可能屬董事的控制範圍以外，並超出我們估計和評估範圍。

我們對COVID-19爆發的應急計劃和應對措施

為應對COVID-19的爆發，我們已制定應急計劃並對所有在管物業採取加強衛生與預防措施。截至最後實際可行日期，我們實施該等加強措施所產生的總成本約為人民幣1.0百萬元。這主要指口罩、乙醇洗手液、消毒劑和紅外線溫度計的材料成本。董事認為，在考慮到地方政府分發的醫療和清潔補給品以及扣減三個月社會保險供款款項等相關監管政策後，與加強措施相關的額外成本不會對我們截至2020年12月31日止年度的財務狀況產生重大影響。

COVID-19爆發對我們業務策略的影響

根據中指院的資料，預期COVID-19爆發將導致全國短期內出現一定程度的經濟放緩，但長遠而言不會影響地區宏觀經濟發展計劃，且疫情一旦得到有效控制之後，預期受影響城市的物業管理服務的需求前景將繼續保持樂觀。因此，我們認為於「一業務策略」所討論的擴展計劃屬可行之舉，且我們不會因COVID-19爆發而更改本文件「未來計劃和所得款項用途」所披露[**編纂**]所得款項淨額用途。

質量控制

我們將服務質量放在首位，並認為質量控制對我們的長期成功和未來繁榮至關重要。我們已制定全面的質量控制程序和內部質量控制小組。我們的質量控制程序涵蓋物業管理服務的多個範疇，而我們的質量控制小組由來自不同部門和角色的專業團隊成員組成，以確保我們的服務獲多角度的審閱和評估，以達致更全面的檢查和分析。

我們物業管理服務的質量控制

我們獲得（其中包括）ISO 9001:2015物業管理服務認證、ISO 14001:2015環境管理體系認證、OHSAS 45001:2018職業健康安全管理體系認證和IEC 27001:2013信息安全和管理體系認證。有關更多詳情，請參閱下文「－職業健康、安全和環保事宜」。據我們中國法律顧問告知，董事確認，截至最後實際可行日期，我們已就我們在中國的業務運營自有關當局取得所有重要牌照、許可證、證書和批文。我們須不時重續有關牌照、許可證和證書。我們預期，只要我們符合有關法律和法規設定的適用規定和條件，獲得有關重續不會存在任何困難。

為確保有效和一貫地提供優質服務，我們已制定多項程序和系統，以監察和維持所有在管項目的服務質量。

- *客戶投訴管理程序*。我們遵循三項原則採取標準化程序管理客戶投訴：(i)時效性原則，我們於30分鐘內回應客戶投訴，並在合理時間內處理有關問題，如有關問題超出24小時未處理完畢，我們會跟進客戶並定期更新進展，確保能向客戶提供可行解決方案並達成共識；(ii)誠信原則，我們致力履行我們的服務責任並要求我們的員工以誠實和嚴謹細緻的態度處理要求和事宜，確保客戶能就有關事宜得到優質的服務和合適的解決方案；(iii)專業原則，我們在處理、應對和跟進客戶方面設有詳細的準則，確保我們能夠在整個客戶溝通過程中奉行專業的態度，不斷改善客戶體驗。

- *收集客戶反饋*。我們持續追蹤客戶對我們服務質量的反饋。我們監督和審閱我們內部索賠和投訴報告系統或平台的問題處理流程，包括400條服務熱線、移動應用程序以及區域負責人電郵地址。

- *現場活動質量和標準檢查*。我們通過視頻監控遠程監察客戶服務和安保服務表現，以提升服務質量和滿足客戶期望。

- *獨立第三方調查*。我們委聘北京賽惟諮詢有限公司等獨立專業機構協助我們，通過獨立進行客戶滿意度調查來審核我們的服務質量。根據北京賽惟

諮詢有限公司，我們為住宅物業提供的物業管理服務的客戶滿意度由2018年的84.0%提高至2019年的86.0%，分別較同期中國調查中約97家物業管理公司同類服務的平均客戶滿意度約71.0%和73.0%高。

為確保一貫的優質服務，我們致力對所有在管項目統一規範物業管理服務。更多資料亦請參閱「－競爭優勢」。

對外包商的質量控制

為確保和維持外包商提供的服務質量，我們已制定內部規則和程序，以監察我們對外包商的篩選、合作和檢查。我們已制定自身的供應商評審及控制工作指引和招標管理工作指引，並按照規定的標準程序委聘外包商。

我們定期評估外包商的表現。我們針對外包商的內部質量控制措施的詳情如下：

- *內部管理審查*。我們對外包商進行定期監督和評估。我們各物業管理項目的管理中心或有關部門預期會每日、每周及／或每月檢查外包商的工作，並填寫評估表格存檔。若外包商未能遵守若干合約責任，我們將發出整改通知和扣減應付合約款項。我們組織召開半年度和其他定期會議，對外包商進行評估、按照評估表格對外包商進行評級，並決定是否終止合約關係。

- *收集客戶反饋*。我們通過400條服務熱線、移動應用程序和官網不斷跟蹤客戶對外包商表現的反饋。

如外包商未能達到我們的質量標準，我們可能扣減應付合約款項和必要時終止合約關係。

對第三方供應商的質量控制

我們實施多項措施和政策以確保第三方供應商所提供的產品和服務的質量，例如根據我們的內部質量控制政策篩選供應商、在與供應商訂立合作協議前至少進行一次現場視察以篩選備選供應商，以及持續審查以對產品質量進行評級。產品通常均附質量保證書，且供應商亦須就因其有缺陷的產品而招致的損失向我們作出賠償。我們亦有權在其表現不合格時替換第三方供應商。

服務軟件

移動應用程序

有關更多詳情，請參閱本節「－我們的融智管理平台和移動應用程序」。

客戶關係管理系統

客戶關係管理系統乃為由第三方開發，並由我們購買的數據系統，以收集、保存和管理相關客戶資料。該系統根據最新可得的客戶資料(主要包括我們在管物業的客戶的基本資料檔案、相關客戶服務要求和喜好記錄以及客戶的物業管理費付款狀態)定期更新。我們相信該系統有助我們更有效了解我們客戶的喜好和要求，以及用於檢查收款狀態。

設備設施管理平台

設備設施管理平台為一個遠程設備傳感器系統，其由第三方開發，並由我們購買，使我們更有效地持續監督在管物業設施和設備，如供水、供電設備和電梯。設備設施管理平台可檢測設備故障及／或功能異常、為我們的服務人員發出預警，並生成基本維修計劃報告，以協助識別和評估問題。我們一般可為在管物業量身定制該軟件系統，使其可予修改並用於監察若干當地服務系統或設備，例如進行更深入的數據分析，以提供詳盡的評估和報告，讓我們對服務需求有更佳了解，並提供優質的服務。

反饋和投訴管理

我們相信客戶對我們的業務至關重要，我們重視他們的反饋和建議。在日常業務運營過程中，我們不時收到我們所管理物業業主和住戶有關我們服務質量和有效性的反饋、建議和投訴。為及時有效地管理客戶的反饋和投訴，我們為客戶提供多個渠道以便捷快速地提出投訴和提供反饋，如400條服務熱線、供客戶聯絡的區域負責人電郵地址、客戶端移動應用程序以及開放日政策。我們通過這些渠道記錄、處理和回應反饋、建議和投訴，並對我們的回應結果進行後續審查。我們的內部程序要求我們於30分鐘內回應客戶投訴，並在合理時間內處理有關問題，如有關問題超出24小時未處理完畢，則持續追蹤客戶並定期向客戶提供最新進展。更多詳情請參閱本節「－質量控制－物業管理服務的質量控制」。

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

知識產權

我們認為我們的知識產權對我們業務而言十分重要。截至最後實際可行日期，我們已於中國註冊五個域名和九個商標，並已申請註冊五個中國商標和一個香港商標，董事認為其對我們的業務而言十分重要。有關更多資料，請參閱本文件附錄五「法定和一般資料－有關我們業務的進一步資料－本集團知識產權」。截至最後實際可行日期，我們並不知悉本集團已對任何第三方的任何知識產權或任何第三方已對本集團的任何知識產權作出任何可能會對我們的業務運營造成重大不利影響的侵犯行為，或已在知識產權方面與第三方產生任何糾紛。

獎項和殊榮

下表載列我們獲得的部分重要獎項和殊榮：

年份	獎項／殊榮	頒發機構
2020年	2020中國物業服務百強企業第20名	中指研究院
2020年	2020中國物業服務百強成長性領先企業	中指研究院
2020年	2020中國物業服務百強服務質量領先企業	中指研究院
2020年	2020中國物業管理行業市場化運營領先企業	中指研究院
2020年	2020中國高端物業服務領先企業	中指研究院

年份	獎項／殊榮	頒發機構
2020年	中國特色物業服務領先企業	中指研究院
2019年	2019中國物業服務百強企業第24名	中指研究院
2019年	2019年度中國最佳僱主	中企聯合（北京）人力資源管理中心
2019年	中國物業服務市場化運營領先品牌企業	中指研究院
2019年	物業服務企業品牌價值26強	中國物業管理協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心聯合頒發
2019年	中國物業服務百強企業成長性TOP10	中指研究院
2019年	孔雀藍郡榮獲「杭州市物業管理優秀住宅類項目」	杭州市物業管理協會
2018年	融信觀山海 • 未來城小區－「漳州市物業管理示範項目」	漳州市住房和城鄉建設局
2017年	2016年度社區服務與O2O創新綜合能力榜單第26位	克爾瑞研究中心

年份	獎項／殊榮	頒發機構
2016年	融信物業大衛城：市級「工人先鋒號」	福州市總工會
	融信物業瀾郡•瀾山－「福建省物業管理示範項目」	福建省住房和城鄉建設廳
	融信瀾園－「漳州市物業管理示範項目」	漳州市住房和城鄉建設局

競爭

中國的物業管理行業競爭激烈且高度分散，大型公司數量有限而小型市場參與者眾多。具有專業知識、資金實力和背景或隸屬於房地產開發商的大型公司更具競爭力，並在市場上處於更具優勢地位。因此，雖然中國物業管理行業中低端市場的准入壁壘相對較低，但我們認為高端市場的准入壁壘卻相對較高。

根據中指院報告，作為綜合物業管理分部的知名企業，我們主要與大型國家、地區和本地物業管理公司競爭。我們認為核心競爭力在於（其中包括）服務質量、業務運營、價格、財務資源、品牌知名度和聲譽等多個因素。於2020年，按綜合實力計，我們位列物業服務百強企業第20名。於2019年，按綜合實力計，我們位列中國物業服務百強企業第24名。

有關我們運營所在行業和市場的更多詳情，請參閱本文件「行業概覽」一節。

職業健康、安全和環保事宜

我們須遵守中國有關勞動、安全和環境保護事宜的法律。我們已制定職業安全和衛生制度，在運營中已實施OHSAS 45001:2018標準，並定期向員工提供工作場所安全培訓，以提高他們對工作安全問題的認識。我們為僱員提供每月職業安全培訓。於往

績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在所有重大方面均已遵守中國有關工作場所安全的法律，且並無發生任何對我們的運營造成重大不利影響的事件。

我們認為保護環境非常重要，並致力於在遵守適用環保法律和法規的前提下運營業務。我們已在業務運營過程中採取合理措施，以遵守所有適用規定，確保我們符合ISO 14001:2015標準。鑒於我們業務的性質，我們認為我們毋須承擔重大的環境責任風險或合規成本。於往績記錄期，我們其中一項在管物業的污水處理系統因惡劣天氣而出現故障，導致污水排放量超出中國污水處理法所設的相關限制。截至最後實際可行日期，我們因無法遵守上述限制而被罰款人民幣0.4百萬元，並已全數繳清。我們已與相關當地部門（我們的中國法律顧問認為該部門為有關事件的主管機構）進行面談，以確認有關事件並非相關中國法律和法規下的重大環境污染事件，且將不會就有關事件被處以進一步罰款。於得悉有關事宜後，我們亦已迅速採取措施維修出現故障的污水處理系統，並實施多項內部控制措施，以定期監察和測試該系統。截至最後實際可行日期，我們並無發現來自該物業的任何業主及／或住戶就上述事宜而出現任何重大糾紛或索償。有關更多討論，請參閱本文件「風險因素－與我們業務和行業有關的風險－我們可能會因未能遵守國家及地方環境、健康和安全標準而被處以罰款」。除上文所披露者外，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無因未能遵守中國環境法律而遭受任何罰款或處罰，亦無因違反中國環境法律而遭受任何重大行政處罰。

保險

我們認為，我們的投保範圍符合中國的行業慣例並足以覆蓋我們目前的業務。我們為業務運營所引致的重大風險和責任投保，主要包括(i)僱員養老保險、醫療保險、生育保險、工傷保險和失業保險；(ii)針對涉及僱員而與工傷、事故和職業危害有關的損害的僱主責任險；(iii)為車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務投保個人責任意外險；和(iv)公眾責任險。

我們已投保財產和責任保險，且我們認為有關保險範圍符合中國類似公司的慣例。更多有關相關風險的討論，請參閱本文件「風險因素－與我們業務和行業有關的風險－我們的保險未必能充分涵蓋或根本無法涵蓋我們在日常運營過程中可能遭致的

相關損失和負債」和「風險因素－與我們業務和行業有關的風險－我們面臨與因提供車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務而產生的責任和與提供車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務有關的虧損有關的風險。」。

僱員

我們認為高素質人才對我們的成功和未來發展十分關鍵。我們十分重視招募和培養高素質人才。我們從多個來源招募人才，如員工推薦、在線招聘、大學和其他公司等，並為我們的員工提供持續培訓和晉升機會。

截至2020年6月30日，我們在中國合共有5,567名全職僱員。下表載列截至2020年6月30日按職能劃分的僱員明細：

職能	僱員人數	佔我們僱員總數的百分比(%)
高級管理層	18	0.3
現場物業管理服務人員	5,281	94.9
人力資源和行政	67	1.2
質量控制	56	1.0
財務	48	0.9
營銷	41	0.7
增值服務管理	35	0.6
策略和品牌	14	0.3
法律和風險管理	7	0.1
總計	**5,567**	**100.0**

下表載列截至2020年6月30日按地理位置劃分的僱員明細：

地理位置	僱員人數	佔我們僱員總數的百分比(%)
海峽西岸地區	4,005	71.9
長江三角洲地區	1,182	21.2
其他地區	380	6.9
總計	**5,567**	**100.0**

我們已制定全面且詳細的表現評估程序，有助對僱員表現作出更準確的評估，並通過授出花紅及／或其他激勵提高生產力。我們主要按四個範疇對僱員進行評估，當中包括運營管理、客戶關係、內部控制和學習成長。我們的人力資源系統和政策有助建立具凝聚力的企業文化，不但將可吸引人才，亦有助就業務擴展保有主要僱員。

截至最後實際可行日期，部分僱員為當地工會成員。這些僱員並無通過任何工會或以集體談判協議的方式磋商其僱傭條款。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在為業務營運招聘合適僱員方面並未遇到任何重大困難。我們概未與僱員發生任何重大糾紛，亦未遭遇任何可能會對我們的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響的罷工、勞資糾紛或勞工行動。

招聘

我們依賴高素質人才始終如一地提供優質服務。我們努力通過提供具競爭力的工資、花紅、福利、系統性的培訓機會和內部晉升調動，聘用市場上最具才能的僱員。在我們的招聘流程中，我們通過內部轉介、在線招聘和大學招聘等多個渠道，物色最適合我們職位空缺的人才。我們的篩選和甄選流程主要包括(i)人力資源部門審查和篩選簡歷；(ii)電話面試，以了解求職者和其預期薪金；及(iii)人力資源部門和相關招聘部門進行面試。一旦選定合資格求職者並經內部審批後，我們將向求職者發出錄用通知書。

培訓

我們向僱員提供各種系統和廣泛的培訓計劃。我們的僱員培訓計劃主要涵蓋業務營運的關鍵領域，為現有不同級別的僱員提供持續培訓，以專攻和加強其技能。培訓計劃主要分為以下類別：

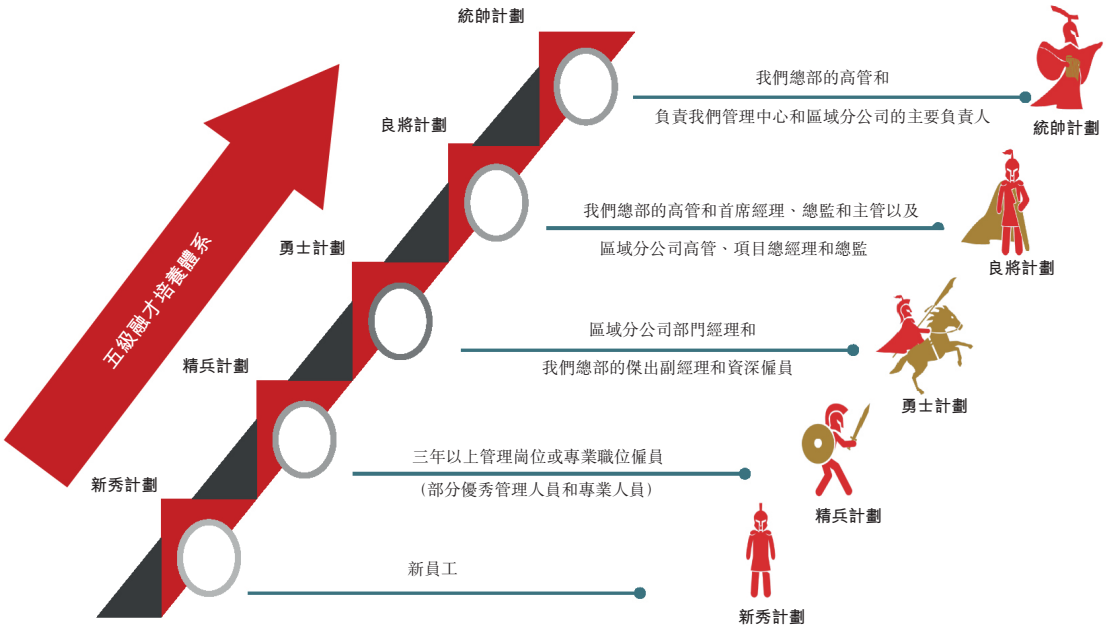
- *新員工入職培訓：*我們向新入職者提供詳細的入職培訓計劃，幫助他們熟悉公司歷史、企業文化、內部規則和政策以及物業管理服務相關知識。

- *日常培訓：*我們鼓勵全體僱員參與持續技能培訓。我們根據他們的崗位需求提供培訓。日常培訓預期於小組或部門內部組織。各部門或小組負責根據不同崗位規範組織定期培訓課程和計劃。

- *專業資質培訓：*應專業技術員工申請，我們為他們提供專業資質培訓。我們與專業培訓機構合作開展培訓課程或派遣我們的僱員參加有關國家部門組織的培訓課程。資質與（其中包括）物業管理、建築工程和消防安全有關。

- *對提供車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務的僱員進行駕駛員培訓：*我們定期為提供我們的車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務的駕駛員提供全面的培訓課程。該培訓可能包括但不限於駕駛員的技能培訓以學習和改善他們的知識基礎以及與安全、車輛維護和緊急路邊維修有關的技能；知識培訓以助駕駛員及時了解我們車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務的法律法規的相關變更以及與駕駛員可能服務的車輛有關的機械知識；及維護及／或更新其許可證和資格可能需要的任何其他相關培訓。

- *五級融才培養體系：*我們為不同級別僱員提供五級培訓計劃，包括(i)新秀計劃（專注於新入職僱員的入職和培訓）；(ii)精兵計劃（專注於擔任管理職位或若干專業職位的僱員，該等員工通常具有約三年的工作經驗）；(iii)勇士計劃（專注於我們分公司和下屬公司的部門經理、具有卓越工作表現的副經理，以及在我們總部具有豐富工作經驗的僱員）；(iv)良將計劃（專注於我們總部的高級經理和高級職員和主管人員，以及我們分公司的高級管理人員、項目總經理和總監）；及(v)統帥計劃（專注於我們總部的高級管理人員以及於分公司和下屬公司擔任若干管理職務的高級職員）。我們相信，我們的五級培訓計劃為本集團不同職位級別的僱員提供全面和深入的學習和培訓，從而將有助彼等在實踐領域更具知識和技能以支持我們未來的可持續增長。



我們已設立名為融才管理學院的內部學習系統，其為本集團不同級別的僱員提供多項專業主題的培訓課程。該等課程可於當地辦公室現場授課或由僱員隨時通過融e幫移動應用程序獲取。

我們的銀行賬戶和現金管理政策

我們已根據中國法律和法規設立銀行賬戶和現金管理制度，以在一般業務過程中管理我們分公司的現金流入和流出。我們已制定現金管理政策，以監控／管理我們分公司和下屬公司的工作程序，包括但不限於需要總部批准開通銀行賬戶和現金付款、設置我們分公司手頭現金上限、設置將所收取的現金存入銀行賬戶的限期、清查銀行賬戶和核對每日現金結餘以及每週對賬，以降低現金管理所涉及的風險。我們設有詳細的現金管理政策來規管我們的現金管理和銀行存款管理，以確保現金安全和合理使用。我們的現金管理政策詳情載列如下：

現金流量交易	現金處理政策和內部控制措施
向客戶收取物業管理費、租金或其他服務費	我們已指派出納員就相關物業負責收取現金。彼等將核實所收取現金金額是否正確，並將所收取現金存入我們的銀行賬戶和每日將報告提交至我們的線上管理系統。我們要求分公司就與物業管理費、租金或其他服務費款項有關的現金流入分設銀行賬戶，並及時將彼等收取的所有現金存入彼等的銀行賬戶。

現金流量交易	現金處理政策和內部控制措施
我們的分公司向供應商支付款項	有關付款將由相關人員書面提交，並由負責監管人員基於我們的內部手冊賦予彼等的權力預先批准。一經批准，分公司的內部會計師將通過網上銀行賬戶以電匯方式支付相關款項。
將現金自我們的分公司轉賬至中央銀行賬戶	我們通過銀行－公司直接轉賬渠道將我們存放於分公司銀行賬戶的現金轉賬至中央銀行賬戶。
將現金自中央銀行賬戶轉賬至我們的分公司	我們會設定分公司的銀行賬戶現金水平並調整現金水平（倘必要和適當），以促進分公司的業務營運。倘分公司的銀行賬戶的實際現金水平低於預定現金水平，則我們會將本公司中央銀行賬戶的現金轉至分公司的銀行賬戶，以填補日常經營中的資金不足。
現金存貨和存款	我們的分公司須每日對賬和核實銀行結餘。我們的總部會每週進行銀行結餘和存款核查，而倘有任何差異，則要求分公司調查並提供解釋，同時採取相應的懲罰措施。

內部控制和風險管理

我們於運營中面臨各種風險。有關我們管理層所識別主要風險的詳情，請參閱本文件「風險因素－與我們業務和行業有關的風險」一節。我們已實施各項風險管理政策和措施以識別、評估、管理和監控我們運營產生的風險。有關風險管理系統、內部和外部審閱和報告機制、補救措施和應急管理的詳情（如適用）已編入我們的政策。

此外，我們面對各類金融風險，包括但不限於在我們日常業務過程中產生的信貸和流動資金風險。有關進一步討論，請參閱本文件「財務資料－市場風險」。

我們致力於員工之間培養濃厚的合規文化。為實現此等合規文化並為本集團上下樹立個人行為標準，我們已採納程序及政策，從而確保嚴格的個別僱員問責機制，並定期進行內部合規檢查和查驗及開展合規培訓。

物業

截至最後實際可行日期，我們於中國並無擁有任何物業。截至相同日期，我們亦於不同地點租賃83項物業，總建築面積約為8,787.7平方米，作辦公室和員工宿舍用途。

截至最後實際可行日期，我們未按照中國法律的規定，向當地房屋管理部門登記我們69項租賃物業（用作辦公場所和員工宿舍，總建築面積約6,940.2平方米）的租賃協議，主要是因為業主在提供權屬證書和所有權證明文件以及登記租賃協議方面不予配合，這並非我們所能控制。根據相關中國法律和法規，我們可能會被主管部門責令改正這種未登記的行為，且若我們未能在規定期限內改正，我們可能會因此就各項租賃協議被處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。倘我們須從有關租賃物業搬離，鑒於我們的業務性質，我們認為，尋找和搬遷至備選場所對我們而言並無困難，且搬遷將不會導致對我們業務造成任何嚴重干擾。雖然我們可能產生額外搬遷成本，但董事認為這將不會對我們的業務、財務狀況和經營業績產生任何重大影響。截至最後實際可行日期，我們未收到任何監管機構關於我們因未登記上述租賃協議而可能受到的行政處罰或強制執行行動的任何通知。

截至最後實際可行日期，我們並無賬面值佔資產總值15%或以上的單一物業，因此，按照香港法例第32L章公司（豁免公司及文件遵從條文）公告第6(2)條所規定的豁免，我們毋須就物業權益編製估值報告。

證書、牌照和許可證

我們須就我們的運營獲取和持有若干證書、牌照和許可證。有關我們於中國的業務運營所需重要證書、許可證和牌照的更多資料，請參閱本文件「監管概覽」。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已取得對我們運營屬重要的全部必要證書、許可證和牌照，且所有有關證書、許可證和牌照均處於各自的有效期內。我們須不時重續有關證書、許可證和牌照。我們預期有關重續不會遭遇任何重大困難。

法律程序與合規

法律程序

我們在日常業務過程中可能會不時牽涉法律程序或爭議，如與我們客戶、外包商、供應商和其他各方產生的合約爭議。截至最後實際可行日期，並無可能會對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響且針對我們或任何董事提出的任何待決或構成威脅的訴訟或仲裁程序或行政程序。

合規

除下列歷史不合規事件外，董事認為，我們於往績記錄期及直至最後實際可行日期已在所有重大方面遵守所有相關法律和法規。

未能全數繳納社會保險和住房公積金供款

於往績記錄期，我們未能根據相關中國法律和法規的規定，為我們下屬公司和分公司的若干僱員全數繳納社會保險和住房公積金供款。

不合規理由

發生不合規事件的主要原因為(i)我們的若干僱員選擇不作出社會保險和住房公積金供款，乃由於彼等不願承擔彼等自身部分的相關供款；及(ii)負責此方面事宜的員工並未充分了解我們經營所在的若干地區的不同監管要求。

法律後果和潛在處罰

根據相關中國法律及法規，(i)倘我們未能按規定全額支付社會保險供款，相關中國當局可能會要求我們在規定時限內補繳欠繳的供款，而我們可能須繳交按每個延誤日欠繳社會保險供款金額的0.05%計算的滯納金。倘我們未能於規定時限內支付有關款項，我們亦可能須繳交欠繳社會保險供款金額一至三倍的罰金；及(ii)就欠繳的住房公積金供款而言，我們可能被命令於指定時限內繳納欠繳的住房公積金供款。倘未能於該時限內作出付款，則可向中國法院申請強制執行令。此外，倘未能於指定時限內作

出住房公積金登記，我們將會被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。請參閱「風險因素－與我們業務和行業有關的風險－如未按中國法規為僱員向社會保險及住房公積金作出足夠供款，可能遭受罰款」。

採取的補救和糾正措施以及採納的內部控制措施

董事認為，該等不合規情況將不會對我們的業務和經營業績造成重大不利影響，此乃考慮到：(i)截至最後實際可行日期，我們並無收到相關政府機關的任何通知，要求我們就社會保險和住房公積金支付任何欠付金額或被施加任何處罰；(ii)截至最後實際可行日期，我們並不知悉有任何員工投訴，亦無收到任何現任或前員工關於任何未繳的社會保險或住房公積金供款的任何要求、法院文件或通知；(iii)截至2017年、2018年和2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們就該等不合規情況產生的潛在負債分別計提撥備人民幣0.4百萬元、人民幣0.7百萬元、人民幣4.6百萬元和人民幣5.4百萬元；(iv)若我們收到相關政府機關的任何要求，我們承諾將於指定時限內作出供款；(v)我們的控股股東之一歐先生同意以本集團為受益人而提供彌償保證以補償我們因有關不合規而產生的任何索償、費用、罰款和其他責任；及(vi)基於以上所述，我們的中國法律顧問已告知我們，我們因該等不合規情況而遭相關政府機關處罰的風險極低。

此外，我們採納多項內部政策和程序，以確保我們根據相關中國法律和法規全數繳納社會保險和住房公積金的相關供款。該等內部政策和程序包括：(i)定期與相關政府部門或機構溝通，以確保我們的計算方法和付款方式符合相關法律和法規；(ii)定期諮詢外部法律顧問，以充分了解和詮釋相關中國法律和法規，並及時發現任何不合規問題；(iii)就我們的供款進度（包括供款數額）定期編製報告供董事會審核；及(iv)對我們的董事、高級管理層成員和負責遵守社會保險和住房公積金計劃的相關人員進行內部培訓。基於上文所述，董事認為我們已在內部實施足夠和有效的強化內部控制措施。

未能遵守與電費定價有關的相關法規

於往績記錄期，我們其中一家下屬公司未能遵守與電費定價有關的相關中國法規，其向我們兩項在管物業的業主及／或住戶收取過高的電費。

不合規理由

於2018年3月，國家發改委刊發《國家發展改革委關於降低一般工商業電價有關事項的通知》，其規定降低若干非住宅物業的電費，自2018年4月1日起生效。我們下屬公司的相關員工未能及時為一項非住宅物業應用價格調整，導致收取過多費用。

根據《中華人民共和國電力法》(2018年修訂)，企業不得以高於政府定價收取電費。我們下屬公司的相關員工於新住宅物業交付予我們進行物業管理時，誤將電路損耗費用計入向業主及／或住戶收取的電費之中。

法律後果和潛在處罰

就上述涉及相關非住宅物業的事件而言，根據《中華人民共和國價格法》，倘企業無法實行政府定價，其須作出相關價格調整以實行政府定價，因未能執行有關調整而違法所得的款項須被沒收。其亦規定該企業可被處以超額費用五倍以下的罰款。情況嚴重者，企業可被責令暫停運營，並同時採取糾正措施。因此，我們因收取過高電費而被處以約人民幣100,000元的罰款。

就上述涉及相關非住宅物業的事件而言，根據《中華人民共和國電力法》(2018年修訂)，任何企業以高於政府就相關物業所釐定的價格收取過高電費將會受到警告處分和被責令退還所有超額費用，而該企業可被處以超額費用金額五倍以下的罰款。

採取的補救和糾正措施以及採納的內部控制措施

截至最後實際可行日期，我們已全數繳清罰款，並已向業主及／或住戶退還多繳款項。截至最後實際可行日期，我們並無自相關業主及／或住戶收到就該等事件作出任何進一步處罰或任何索償的通知。我們已取得相關機構（我們的中國法律顧問認為有關機構為上述事件的主管監管機構）的確認函，確認有關事件並非相關中國法律及法規下的重大不合規事件。根據中國法律顧問，根據確認函，該兩件事件已根據相關法律和法規採取糾正措施，且有關當局並不會就同一事宜處以進一步處罰。

為確保我們持續遵守相關定價規定，我們已實施若干內部控制措施，包括(i)指定人員定期監察由相關中國政府頒佈的法律、法規及／或政策的變動，以確保我們了解有關在管物業適用規定和價格，以及與收取電費有關的任何規定的最新資料；及(ii)要求相關財務人員審閱所收取電費的準確度，並於向公共事業供應商支付有關款項前根據相關法規檢討有關付款的合規性。我們的獨立內部控制顧問已於採取相關糾正措施後進行後續審查，且並無提出進一步建議。

概覽

緊隨[**編纂**]和[**編纂**]完成（假設[**編纂**]並無獲行使）後，融心一品和福美國際將合共直接持有本公司已發行股本的[**編纂**]%。融心一品和福美國際均由家族信託的特殊目的控股公司Rongan Juxiang全資擁有，而Rongan Juxiang則由HSBC International Trustee Limited作為家族信託的受託人全資擁有。歐先生（作為家族信託的財產授予人和保護人）透過融心一品和福美國際控制本公司股東大會30%以上的投票權。因此，根據上市規則，歐先生、融心一品和福美國際為我們的控股股東。

歐先生為本公司董事會主席兼執行董事。有關歐先生的更多詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

業務劃分

本集團主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務和社區增值服務。

於最後實際可行日期，歐先生實益擁有融信中國（一家從事物業發展業務的公司，其股份於聯交所上市（股份代號：3301））全部已發行股份的約66.02%。歐先生亦於從事園林工程和金融投資業務的若干公司（連同通過融信中國集團進行的物業開發業務，統稱為「**其他業務**」）擁有股權。經考慮歐先生持有的相關其他業務與本集團業務運營之間的差異，董事認為，我們的業務和其他業務之間業務劃分清晰。因此，概無我們的控股股東和彼等的緊密聯繫人所控制公司的業務將會或預期將直接或間接與本集團的相關業務相競爭而可能須根據上市規則第8.10條予以披露。截至最後實際可行日期，我們的控股股東、董事和彼等各自的緊密聯繫人概無任何直接或間接與本公司業務競爭或可能競爭的業務的任何權益而將需要根據上市規則第8.10條予以披露。

獨立於控股股東

我們能夠於[**編纂**]後獨立於控股股東和彼等各自的緊密聯繫人（本集團除外）經營業務，理由如下：

管理層的獨立性

我們的董事會由三名執行董事、一名非執行董事和三名獨立非執行董事組成。歐先生為融信中國的執行董事、董事會主席兼行政總裁，並為融信中國多家下屬公司的董事。彼亦為公司控股股東（即融心一品和福美國際）的董事。我們的非執行董事林麗瓊女士為融信（福建）投資集團有限公司（融信中國的下屬公司）的財務資金中心總經理。

除上文所披露者外，概無我們的董事於歐先生和其緊密聯繫人控制的公司擔任董事或高級管理層職位。儘管歐先生亦為本公司的執行董事兼董事會主席，而林麗瓊女士為非執行董事，但在履行彼等各自的職責時，彼等已經並將繼續獲得本集團和融信中國集團各自的獨立高級管理層團隊的支持。

倘任何董事（包括歐先生）因潛在利益衝突而須放棄就有關本公司的事宜投票，我們其餘的董事將擁有足以全面考慮任何該等事宜的專業知識和經驗。儘管存在重疊董事，但董事（包括獨立非執行董事）認為我們擁有充分有效的監控機制確保董事能妥善履行其職責和保障我們股東的整體利益，且董事會能夠獨立於我們的控股股東或彼等各自的緊密聯繫人管理我們的業務，理由如下：

(a) 我們的控股股東或彼等各自的緊密聯繫人概無於本集團以外從事或進行與我們的業務存在競爭的業務，且我們已採取足夠的企業管治措施管理現有和潛在利益衝突。因此，歐先生身兼兩職亦不會影響我們的執行董事履行其對本公司受信職責的必要公正程度；

(b) 我們有三名獨立非執行董事，本公司的若干事宜（包括持續關連交易）必須轉交獨立非執行董事審核，且彼等將於我們的年度報告內確認，持續關連交易已於日常和一般業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立、條款屬公平合理並符合股東的整體利益；及

(c) 各董事均知悉其作為董事的受信責任，該等責任要求（其中包括）彼為本公司利益和符合本公司最佳利益的方式行事，且不容許其董事職責與個人利益之間出現任何衝突。董事不得就任何批准其或其緊密聯繫人在其中擁有重大個人利益的任何合約或安排或任何其他建議的董事會決議案進行投票，亦不得計入出席有關董事會會議的法定人數。因此，倘存在利益衝突，相關董事將放棄投票且不會參與董事會審議。因此，董事將不能影響董事會對其擁有或可能擁有利益的事宜作出的決定。我們相信，全體董事（包括獨立非執行董事）均具備所需資格、誠信和經驗以維持董事會的有效運作，並於出現利益衝突時履行受信責任。有關董事的相關經驗和資格的概要，請參閱本文件「董事及高級管理層－董事會」；

運營獨立

本集團的業務運營與我們控股股東運營的其他業務乃分開進行。我們擁有充分的權利、持有所有相關牌照並從中獲益以及擁有充足的資本和僱員，可獨立於控股股東和彼等各自的緊密聯繫人就自身的業務運營作出所有決策和開展有關業務運營，且於[**編纂**]後亦將繼續如此行事。

運營所需牌照

我們持有與我們業務運營有關的所有重大相關牌照和許可並從中獲益。

接觸客戶、供應商和業務夥伴的渠道

本集團擁有一個龐大而多元化的客戶群，該客戶群與我們的控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關連。我們擁有獨立接觸該等客戶、我們的供應商以及其他業務夥伴的渠道。

運營設施

業務運營所必需的所有物業和設施均獨立於我們的控股股東和彼等各自的緊密聯繫人。

僱員

我們擁有獨立的高素質人才團隊，當中的成員擁有豐富的物業管理行業經驗和持有物業管理相關證書。我們主要通過多個渠道獨立招募僱員，如大學、第三方招聘機構和其他公司等。

與控股股東或彼等的聯繫人進行的關連交易

本文件「關連交易」一節載有本集團與我們控股股東或彼等各自的聯繫人的持續關連交易，該等交易於[**編纂**]完成後將會持續。所有該等交易均經公平磋商後按一般商業條款釐定。在釐定本集團與我們控股股東或彼等各自的聯繫人之間的服務費時，會考慮項目的位置和條件、服務範圍，勞工和其他成本以及當時市價等因素（如適用）。

因此，我們預期於[**編纂**]後將能夠把與控股股東和彼等各自聯繫人的持續關連交易總額佔總收益的百分比維持在合理範圍內。因此，預期該等持續關連交易不會影響我們整體的運營獨立性。

財務獨立

本集團擁有獨立財務制度，並根據本身業務需要制定財務決策。我們擁有獨立的內部控制和會計系統，亦擁有獨立的財務部門，由獨立財務人員團隊組成，負責履行庫務職能。

於[**編纂**]後，控股股東或彼等的緊密聯繫人應收或應付所有貸款、墊款和結餘（並非於日常業務過程中產生）均將全數結清。截至最後實際可行日期，控股股東或彼等的緊密聯繫人就本集團借款或控股股東或彼等的緊密聯繫人的借款而提供或獲提供的所有股份質押和擔保亦已全面解除。

基於上文，董事信納我們於[**編纂**]後將能夠維持在財務上獨立於控股股東和彼等各自的緊密聯繫人。

企業管治措施

我們各控股股東已確認，彼完全明白其以我們和我們股東最佳利益行事的責任。董事認為，我們已訂有足夠企業管治措施管理現有和潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施下列措施：

(a) 作為我們籌備[**編纂**]的一部分，我們[已修訂]細則以遵守上市規則。尤其是，細則規定，除非另有規定，否則董事不得就批准其自身或其任何緊密聯繫人擁有重大利益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案投票，而該董事亦不得計入投票的法定人數；

(b) 具有重大利益的董事應就與我們的利益發生衝突或可能發生衝突的事項作出全面披露，並放棄出席有關董事或其緊密聯繫人擁有重大利益的事項的董事會會議，惟倘大多數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參與該董事會會議則除外；

(c) 我們承諾董事會應平衡執行董事、非執行董事和獨立非執行董事的組成人數。我們[已委任]三名獨立非執行董事，而我們相信獨立非執行董事具備充足經驗，且不會因任何業務或其他關係而可能對其行使獨立判斷造成任何重大干預，能夠提供公正、外部的意見以保障公眾股東的利益。我們的獨立非執行董事的詳情載於本文件「董事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」一節；

(d) 本集團的管理架構包括審核委員會、薪酬委員會和提名委員會，該等委員會的職權範圍均規定彼等須留意可能的利益衝突，並編製相關提案；

(e) 根據上市規則附錄14所載企業管治守則，董事（包括獨立非執行董事）可在合適情況下徵求外界各方的獨立專業意見，費用由本公司支付；及

(f) 我們已委聘海通國際資本有限公司為合規顧問，以就遵守適用法律和上市規則（包括有關董事職責和企業管治的各項規定）向我們提供意見和指引。

概覽

根據上市規則第14A章，本公司和其下屬公司的董事、主要股東和最高行政人員（非重大下屬公司的董事、主要股東和最高行政人員除外），於[**編纂**]前12個月內身為本公司或其下屬公司的董事的任何人士和彼等各自的任何聯繫人，將於[**編纂**]後成為本公司的關連人士。

本集團已與我們的關連人士訂立多份協議，有關詳情載於下文。本節所披露的交易於[**編纂**]後將構成上市規則第14A章項下的持續關連交易。

(A) 全面豁免持續關連交易

1. 商標使用許可

於2020年11月3日，本公司、融信（福建）投資集團有限公司（「**融信福建投資**」）和福州世歐房地產開發訂立一份商標使用許可協議（「**商標使用許可協議**」）。根據商標使用許可協議，融信福建投資和福州世歐房地產開發同意不可撤回和無條件授予不可轉讓和非獨家許可，從而可自商標使用許可協議日期起按免特許權使用費基準永久使用於中國註冊的若干商標。有關許可商標的詳情，請參閱本文件「附錄五－法定和一般資料－B.有關我們業務的資料－2.本集團知識產權」。

我們相信訂立為期超過三年的商標使用許可協議能確保我們經營的穩定性，且符合我們和股東的整體利益。獨家保薦人認為，該類協議採用該期限屬一般業務慣例。

於最後實際可行日期，融信福建投資和福州世歐房地產開發為融信中國（由歐先生（控股股東之一）間接擁有約66.02%）的下屬公司。因此，根據上市規則，融信中國為本公司的關連人士。因此，商標使用許可協議項下的交易將於[**編纂**]後構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於許可商標的使用權按免特許權使用費基準授予我們，故商標使用許可協議項下的交易將處於上市規則第14A.76(1)條規定的最低限度內，且該交易將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告和獨立股東批准規定。

(B) 須遵守申報、年度審核、公告和獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業管理服務

(1) 融信物業管理服務

於往績記錄期，融信中國集團已委聘本集團就其於預售和交付前階段的物業項目提供交付前物業管理服務。根據與融信中國和融信世歐於2018年11月23日訂立以修訂和重續日期為2016年11月8日的交付前物業管理總協議的協議（「**2018協議**」），本集團同意為融信中國於中國的物業項目在預售和交付前階段提供交付前物業管理服務（包括但不限於安保、清潔、維修服務和其他相關交付前物業管理和維修服務以及停車場管理服務），進一步期限為兩年，自2019年1月1日起至2020年12月31日止。

籌備[**編纂**]時，於2020年11月3日，本公司（為我們本身和代表我們的下屬公司）與融信中國（為其本身和代表其下屬公司）訂立一份經修訂和重列的物業管理和相關服務總協議（「**融信物業管理和相關服務總協議**」）以修訂和重列2018協議，據此，本集團同意為融信中國集團於中國擁有或使用的物業提供物業管理和相關服務，包括但不限於(i)前期規劃和設計諮詢服務以及交付前服務，主要包括清潔和檢查，(ii)物業銷售辦事處和展廳管理服務，主要包括安保、清潔和訪客接待服務，(iii)融信中國集團擁有或使用物業的物業管理服務（包括未出售單位和停車位），(iv)增值服務，主要包括房屋和設施維修保養、市場推廣、房地產代理服務及(v)商業運營服務（「**融信物業管理和相關服務**」）。融信物業管理和相關服務總協議的期限自融信物業管理和相關服務總協議日期起至2022年12月31日止，且經雙方相互同意後，該期限可予以延期，惟須遵守上市規則第14A章和所有其他適用法律和法規的規定。

截至2017年、2018年和2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，本集團向融信中國集團提供的融信物業管理和相關服務的交易金額分別約為人民幣54.2百萬元、人民幣134.8百萬元、人民幣156.7百萬元和人民幣106.7百萬元。與截至2017年12月31日止年度相比，截至2018年12月31日止年度融信物業管理和相關服務的交易金額大幅增加，乃主要由於本集團向融信中國集團提供其他服務，如前期規劃和設計諮詢服務以及若干增值服務所致。

就融信物業管理和相關服務收取的費用將參考現行市價（經計及物業的位置和狀況、服務範圍和預計經營成本（包括但不限於人工成本、行政成本和材料成本））和本集團就向獨立第三方提供類似服務而收取的價格，經公平磋商後釐定。

截至2022年12月31日止三個年度，估計有關融信物業管理和相關服務的年度上限金額將分別不超過人民幣290.7百萬元、人民幣342.0百萬元和人民幣368.0百萬元。

(2) 歐先生物業管理服務

於[●]，本公司（為我們本身和代表我們的下屬公司）與歐先生訂立一份物業管理和相關服務總協議（「**歐先生物業管理和相關服務總協議**」），據此，本集團同意向歐先生的聯繫人（不包括融信中國）（「**聯繫人**」）就聯繫人於中國擁有或使用的物業提供物業管理和相關服務，包括但不限於(i)前期規劃和設計諮詢服務以及交付前服務，主要包括清潔和檢查，(ii)物業銷售辦事處和展廳管理服務，主要包括安保、清潔和訪客接待服務，(iii)聯繫人擁有或使用物業的物業管理服務（包括未出售單位和停車位），及(iv)增值服務，主要包括房屋和設施維修保養、市場推廣、房地產代理服務（「**歐先生物業管理和相關服務**」）。歐先生物業管理和相關服務總協議的期限自歐先生物業管理和相關服務總協議日期起至2022年12月31日止，且經雙方相互同意後，該期限可予以延期，惟須遵守上市規則第14A章和所有其他適用法律和法規的規定。

截至2017年、2018年和2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，本集團向聯繫人提供的歐先生物業管理和相關服務的交易金額分別約為人民幣4.6百萬元、人民幣13.6百萬元、人民幣27.9百萬元和人民幣16.7百萬元。於往績記錄期，歐先生物業管理和相關服務的交易金額大幅增加，乃主要由於本集團向其提供歐先生物業管理和相關服務的聯繫人開發的物業項目數量增加所致。

就歐先生物業管理和相關服務收取的費用將參考現行市價（經計及物業的位置和狀況、服務範圍和預計經營成本（包括但不限於人工成本、行政成本和材料成本））和本集團就向獨立第三方提供類似服務而收取的價格，經公平磋商後釐定。

截至2022年12月31日止三個年度，預期有關歐先生物業管理和相關服務的年度上限金額將分別不超過人民幣46.0百萬元、人民幣46.0百萬元和人民幣50.0百萬元。

截至最後實際可行日期，融信中國由我們的控股股東之一歐先生間接擁有約66.02%，因而為歐先生的聯繫人。歐先生及其聯繫人因此於[**編纂**]後為本公司關連人士。故此，融信物業管理和相關服務總協議和歐先生物業管理和相關服務總協議項下的交易將於[**編纂**]後構成本公司的持續關連交易。

由於融信物業管理和相關服務和歐先生物業管理和相關服務（「**物業管理和相關服務**」）的性質相似，根據上市規則，融信物業管理和相關服務總協議和歐先生物業管理和相關服務總協議項下的交易應予以合計。

於達致上述年度上限時已考慮以下因素：

- 往績記錄期的歷史交易金額；
- 往績記錄期內各年下半年的交易金額均大於上半年；
- 根據現有已簽訂合同將予確認的估計收益；
- 相關服務於往績記錄期產生的員工成本；
- 融信中國和聯繫人於截至2020年6月30日持有的發展中物業和土地儲備以及他們停車場的估計數量的規模；
- 融信中國將予交付的物業的估計規模和數量；
- 將就融信中國和聯繫人擁有和使用的住宅物業、商舖或商店收取的估計每月管理費，乃根據截至2019年12月31日止年度收取的平均每月管理費計算；及
- 本集團將予管理的融信中國和聯繫人的物業的預期銷量、銷售辦事處數量、規模和數量，乃根據我們於往績記錄期管理的融信中國和聯繫人開發的物業的總建築面積、融信中國和聯繫人於截至2020年6月30日持有的發展中物業以及估計預售和交付時間計算。

由於上市規則項下有關物業管理和相關服務合計年度上限的各適用百分比率（利潤率除外）預期每年將超過5%，故有關交易將構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告和獨立股東批准規定。

(C) 豁免

本節中「－(B)須遵守申報、年度審核、公告和獨立股東批准規定的持續關連交易」一節下所描述的交易在上市規則項下構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則的申報、年度審核、公告和獨立股東批准規定。

就上文所述非豁免持續關連交易而言，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我們豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下的適用規定，前提是各財政年度的該等非豁免持續關連交易總金額不得超過上文所載的相關年度金額。倘協議下的條款有任何重大變動，或倘本集團與本公司關連人士將訂立任何其他協議或於有關豁免屆滿時，我們將遵守上市規則項下的適用規定並可能申請相關豁免（倘適用）。

除尋求豁免的相關規定外，我們將遵守上市規則第14A章項下的相關規定。倘上述協議項下擬進行的交易的任何條款作出修改或倘本公司日後與任何關連人士訂立任何新協議，我們將全面遵守上市規則第14A章項下的相關規定，除非我們另行申請並獲得聯交所的豁免。

(D) 董事的意見

董事（包括獨立非執行董事）認為，「－(B)須遵守申報、年度審核、公告和獨立股東批准規定的持續關連交易」分節所述的持續關連交易已和將按以下情況進行：(i)在我們的日常和一般業務過程中；(ii)按屬公平合理並符合本公司和股東整體利益的正常商業條款或更佳條款；及(iii)其年度上限屬公平合理，並符合本集團和股東的整體利益。

除本節所披露者外，董事現時預期於緊隨[**編纂**]後，將不會存在構成上市規則項下本公司的持續關連交易的任何其他交易。

(E) 獨家保薦人的意見

獨家保薦人認為，「一(B)須遵守申報、年度審核、公告和獨立股東批准規定的持續關連交易」分節所述的持續關連交易已於我們的日常和一般業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立、屬公平合理並符合本公司和股東的整體利益，而本節所述交易的建議年度上限屬公平合理，並符合本公司和股東的整體利益。

董事會

董事會負責並擁有一般權力管理和經營我們的業務。董事會由七名董事組成，其中三名為執行董事、一名為非執行董事和三名為獨立非執行董事。下表載列有關董事的資料：

姓名	年齡	於本公司的職位	獲委任為董事的日期	加入本集團的時間	於本集團的角色和職責
歐宗洪先生	50	董事長兼執行董事	2020年4月14日	2020年4月14日	負責本集團的整體戰略決策、業務規劃和主要業務運營
馬祥宏先生	47	執行董事兼首席執行官	2020年9月22日	2016年10月8日	負責本集團的整體業務運營和管理以及執行董事會的決策
林怡女士	48	執行董事、首席財務官兼財務管理中心總經理	2020年9月22日	2014年6月10日	負責本集團的財務管理和內部控制
林麗瓊女士	45	非執行董事	2020年9月22日	2020年9月22日	負責就本集團的整體運營提供指引

姓名	年齡	於本公司的職位	獲委任為董事的日期	加入本集團的時間	於本集團的角色和職責
葉阿忠先生	57	獨立非執行董事	[●]	[●]	負責就本集團的運營和管理提供獨立意見
陳章旺先生	55	獨立非執行董事	[●]	[●]	負責就本集團的運營和管理提供獨立意見
郭建江先生	44	獨立非執行董事	[●]	[●]	負責就本集團的運營和管理提供獨立意見

執行董事

歐宗洪先生，50歲，於2020年4月14日獲委任為董事。彼於2020年9月22日調任為執行董事並獲委任為董事長。歐先生主要負責本集團的整體戰略決策、業務規劃和主要業務運營。歐先生在中國物業開發、建設和管理行業擁有約25年經驗。

歐先生為融信中國集團的創始人。於2003年9月23日，歐先生成立融信（福建）投資集團有限公司（前稱福建融信房地產開發有限公司，為融信中國的下屬公司），負責制定該公司的整體發展戰略和日常運營。歐先生自2014年12月起擔任融信中國的董事長、執行董事兼行政總裁，主要負責整體發展戰略和日常運營。歐先生亦擔任融信中國多家下屬公司的董事，該等下屬公司主要從事物業開發和業務管理諮詢業務。

在成立融信中國集團之前，歐先生亦於福建省成立多家從事物業開發和建設的公司，包括於1995年8月成立的莆田市交通工程有限公司和於2000年4月成立的莆田市交通房地產開發有限公司。

歐先生於2018年12月獲中國青少年發展基金會頒發2018年度希望工程貢獻獎，於2016年12月和2018年1月獲中國僱主品牌論壇組委會分別授予2016年度中國最具社會責任企業家和2017年度中國最具社會責任企業家稱號，於2011年12月和2014年6月獲福建省企業與企業家聯合會分別授予第十四屆和第十五屆福建省優秀企業家稱號，並於2008年4月獲頒第五屆福建省十大傑出青年企業家銀獎。

馬祥宏先生，47歲，於2020年9月22日獲委任為執行董事。馬先生於2016年10月8日加入本集團，自此一直擔任首席執行官。馬先生主要負責我們的整體業務運營和管理以及執行董事會的決策。馬先生於中國房地產和物業管理服務行業擁有約21年管理經驗。於加入本集團之前，馬先生於1993年7月至1999年8月間在湖北十堰店子中學任教，期間曾擔任主任及副校長。馬先生於1999年9月至2016年9月在金地（集團）股份有限公司（為一家在上海證券交易所上市的物業開發和物業管理公司（股份代號：600383））任職並擔任多個職位，於離職前擔任物業集團助理總經理和其樓宇工程公司總經理職務，主要負責分管物業管理、智能化工程和其他相關業務。

馬先生於2001年6月獲得中國湖北大學漢語言文學學士學位，並於2014年10月獲得香港理工大學工商管理碩士學位。

林怡女士，48歲，於2020年9月22日獲委任為執行董事。林女士於2014年6月10日加入本集團，於2019年12月獲晉升為首席財務官兼財務資金管理中心總經理。林女士主要負責本集團的財務管理和內部控制。彼於財務運營和管理方面擁有逾25年經驗。於加入本集團之前，林女士於1990年3月至2014年6月在福建同春藥業股份有限公司

(一家從事醫藥、醫療用品和保健品生產的公司)擔任多個職位，彼先後在財務管理和投資發展部門以及其運營和管理部門擔任副總經理，主要負責該部門的整體管理，有著豐富的經營管理經驗。

林女士於1995年7月獲得中國福建廣播電視大學財務會計副學士學位，並於2009年6月獲得中國福建農林大學人力資源管理學士學位。彼於1996年12月獲得中國財政部中級會計師資格。

非執行董事

林麗瓊女士，45歲，於2020年9月22日獲委任為非執行董事，主要負責就本集團的整體運營提供指引。林女士於財務管理方面擁有逾22年經驗。林女士自2006年2月起在融信(福建)投資集團有限公司(前稱福建融信房地產開發有限公司)擔任多個職位，目前擔任其財務資金中心總經理，主要負責其財務管理。林女士於2015年8月至2018年11月擔任投資公司福州羿恒投資有限公司的財務資金中心總經理，主要負責其財務管理。林女士於2008年8月至2012年2月擔任物業開發公司福州世歐房地產開發的財務經理，主要負責其財務管理。彼於1998年4月至2006年2月擔任莆田市交通工程有限公司的主管會計師，主要負責會計管理。

林女士於1998年7月獲得中國福建農林大學財務會計學士學位。彼於2005年5月獲得中國財政部的中級會計師資格。

獨立非執行董事

葉阿忠先生，57歲，於[●]獲委任為獨立非執行董事。彼主要負責就本集團的運營和管理提供獨立意見。葉先生於經濟學研究和教學方面擁有逾[30]年經驗。葉先生自1988年6月起於福州大學任教，現為該大學教授。彼於2002年5月至2003年1月為復旦大學的訪問學者。

葉先生於1984年10月獲得中國南開大學數學學士學位，並於1988年6月獲得該校數學統計學碩士學位。彼於2002年1月獲得中國清華大學數量經濟學博士學位。葉先生於2003年7月獲得福建省人事廳的經濟學專業教授資格。

陳章旺先生，55歲，於[●]獲委任為獨立非執行董事。彼主要負責就本集團的運營和管理提供獨立意見。陳先生於經濟學研究和教學方面擁有逾34年經驗。自1986年7月起，陳先生在福州大學工作，現在該大學擔任教授。於2013年12月至2019年12月，陳先生擔任中能電氣股份有限公司的獨立董事。該公司為一家於深圳交易所創業板上市的電力設備和解決方案提供商（股份代號：300062）。

陳先生於1986年7月獲得中國杭州商學院（現稱浙江工商大學）工商管理學士學位，及於2000年12月在香港獲得香港公開大學工商管理碩士學位。

郭建江先生，44歲，於[●]獲委任為獨立非執行董事。彼主要負責就本集團的運營和管理提供獨立意見。郭先生於金融服務行業擁有逾20年經驗。郭先生自2020年1月起擔任暢由聯盟集團有限公司（前稱鑫網易商集團有限公司，一家於聯交所主板上市的數字積分生態聯盟運營平台（股份代號：1039））的首席財務官，主要負責財務報告。郭先生於2019年5月至2020年1月擔任大发地产集团有限公司（一家於聯交所主板上市的物業開發公司（股份代號：6111））的聯席公司秘書，並於2018年9月至2020年1月擔任垠壹香港有限公司（大发地产集团有限公司的下屬公司）的首席財務官。郭先生於2017年12月至2018年9月擔任思佰益必智香港有限公司（一家金融技術公司）的首席財務官，主要負責財務報告。郭先生於2004年1月至2012年6月在中信國際資產管理有限公司（一家資產管理公司）擔任多個職位，於離職前擔任副總經理，主要負責監督投資。郭先生於2000年9月至2004年1月在多家金融服務提供商任職，包括嘉華金融有限公司（現稱中信證券融資（香港）有限公司）、中銀國際（亞洲）有限公司和華高管理有限公司，分別擔任分析師、合夥人和高級分析師（最後職位）。郭先生於1998年9月至2000年8月擔任德勤•關黃陳方會計師行的會計專員。

此外，郭先生於過去三年在多家上市公司擔任董事職務。彼自2020年4月起一直擔任新加坡美食控股有限公司（一家於聯交所主板上市的餐飲公司（股份代號：8496））的獨立非執行董事。彼自2017年5月起一直擔任四川能投發展股份有限公司（一家於聯交所主板上市的電力供應商和服務提供商（股份代號：1713））的獨立非執行董事。彼於2012年7月至2017年12月先後擔任TTG Fintech Limited（現稱Fintech Chain Limited，一家於澳洲證券交易所上市的金融技術公司（股份代號：FTC））的首席財務官、執行董事和公司秘書。

郭先生於1998年12月獲得香港中文大學工商管理學士學位。彼自2005年2月起一直為會計師公會會員。

除本節上文所披露者外，於緊接本文件日期前三年內，概無董事於在香港或海外上市的任何其他公司中擔任任何其他董事職務。除上文所披露者外，概無董事於本公司或其下屬公司擔任其他職務。

除本節上文所披露者外，各董事已確認，概無其他有關其獲委任為董事的事宜須敦請股東留意，亦無其他有關其委任的資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

高級管理層

執行董事和以下高級管理層成員負責我們業務的日常管理。有關執行董事的履歷詳情，請參閱本節「－執行董事」。下表載列我們高級管理層的若干資料。

姓名	年齡	職位	加入本集團的時間	獲委任擔任當前職位的日期	於本集團的角色和職責
蔡禮堂先生	46	副總裁	2012年7月16日	2019年12月9日	負責本集團戰略規劃、品牌建設、信息化建設和業務運營

蔡禮堂先生，46歲，於2012年7月16日加入本集團擔任總經理，並於2019年12月9日晉升為副總裁，主要負責戰略規劃、品牌建設、信息化建設和業務運營。蔡先生於物業管理行業擁有逾19年經驗。於加入本集團之前，蔡先生於2009年7月至2012年7月擔任福州泰禾物業管理有限公司（一家物業管理公司）的副總經理，負責其日常運營和管理。彼於2006年11月至2009年7月擔任廣州萬科物業服務有限公司（一家物業管理公司）的項目經理，負責其區域項目的管理。彼於2005年4月至2006年10月擔任廣州錦日物業服務有限公司（一家物業管理公司）的項目經理，負責其區域項目管理。

蔡先生於2005年12月獲得中國中山大學行政管理學士學位，並於2019年1月獲得中國河北工業大學工商管理碩士學位。彼亦於2019年3月獲得福建省人力資源與社會保障廳的高級經濟師證。

於緊接本文件日期前三年內，蔡先生並無擔任任何上市公司的董事。

概無董事和高級管理層與任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東有個人關係。

聯席公司秘書

林怡女士，48歲，於2020年9月22日獲委任為我們的聯席公司秘書。有關其背景的更多詳情，請參閱本節「－董事會」。

吳詠珊女士，43歲，於2020年9月22日獲委任為聯席公司秘書。吳女士為方圓企業服務集團（香港）有限公司副總監，負責協助上市公司公司秘書工作。彼於公司秘書領域擁有逾10年專業經驗並為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會資深會員。

董事委員會

審核委員會

本集團已於[●]成立審核委員會，並遵照上市規則第3.21條和上市規則附錄十四所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）第C.3段訂明其書面職權範圍。審核委員會由全體獨立非執行董事組成，即郭建江先生、葉阿忠先生和陳章旺先生。郭建江先生為審核委員會主席。審核委員會的主要職責包括（其中包括）(i)檢討本集團財務報告程序、內部控制和風險管理系統的有效性；(ii)審閱本集團的財務資料；(iii)向董事會提供建議和意見；及(iv)履行董事會可能指派的其他職責和責任。

薪酬委員會

本集團已於[●]成立薪酬委員會，並遵照上市規則第3.25條和企業管治守則第B.1段訂明其書面職權範圍。薪酬委員會由三名成員組成，即陳章旺先生、歐宗洪先生和葉阿忠先生。陳章旺先生為薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職責包括（其中包括）(i)建立、檢討和就董事和高級管理層的薪酬政策和架構以及就制定薪酬政策訂立正式和透明的程序向董事會提出建議；(ii)釐定各董事和高級管理層的具體薪酬待遇的條款；及(iii)參考董事不時決議的公司目標，審核和批准基於表現的薪酬。

提名委員會

本集團已於[●]成立提名委員會，並遵照企業管治守則第A.5段訂明其書面職權範圍。提名委員會由三名成員組成，即歐宗洪先生、葉阿忠先生和陳章旺先生。歐宗洪先生為提名委員會主席。提名委員會的主要職責包括（其中包括）(i)定期檢討董事會的結構、規模和組成，並就董事會組成的任何建議變動向董事會提出建議；(ii)物色、選擇提名董事的人選或向董事會推薦有關人選的選擇，並確保董事會成員的多元化；(iii)評估我們獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就董事委任、續聘和罷免以及董事繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議。

企業管治

董事深知在本集團的管理架構和內部程序中加入良好企業管治元素對實行有效問責機制的重要性。

本公司已採納企業管治守則所述的守則條文。本公司深信，董事會中執行董事和獨立非執行董事的組合應保持平衡，使董事會具備有力的獨立元素，以有效地作出獨立判斷。

董事會多元化政策

董事會[已採納]董事會多元化政策，其載有實現董事會多元化的方式。本公司認同和接受董事會多元化的好處，並認為董事會日漸多元化乃支持實現本公司戰略目標和可持續發展的重要因素。為尋求達致董事會多元化，本公司會考慮眾多因素，包括但不限於性別、年齡、文化和教育背景、種族、專業經驗、技能、知識和服務年限。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀標準充分顧及董事會多元化的裨益。

董事會目前由七名成員組成，包括一名女性執行董事和一名女性非執行董事。董事亦擁有各種知識、技能和經驗，包括商業物業運營、整體業務管理、融資和投資。彼等已獲得各個專業的大專學歷，包括漢語言文學、財務會計、人力資源管理、經濟學和工商管理。我們擁有三名具備不同行業背景的獨立非執行董事，佔董事會成員的三分之一以上。我們已採取並將繼續採取措施推進本公司所有層面（包括但不限於董事會和高級管理層層面）的性別多元化。經計及我們的業務模式、具體需求以及在全體七名董事會成員中兩位為女性董事，我們認為董事會的組成符合我們的董事會多元化政策。

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

董事和高級管理層薪酬

截至2017年、2018年和2019年12月31日止各年以及截至2020年6月30日止六個月，已付予董事的薪酬總額（包括袍金、薪金、住房津貼和退休福利計劃供款）分別約為人民幣3.4百萬元、人民幣4.5百萬元、人民幣5.4百萬元和人民幣1.9百萬元。除本文件「附錄一－會計師報告」和「附錄五－法定和一般資料」兩節所披露者外，本集團任何成員公司於往績記錄期內概無任何已付或應付予董事的其他金額。

截至2017年、2018年和2019年12月31日止各年以及截至2020年6月30日止六個月，已付予五名最高薪酬人士的薪酬總額（包括工資、薪金、花紅、退休金、住房公積金、醫療保險和其他社會保險）分別約為人民幣5.3百萬元、人民幣6.9百萬元、人民幣8.0百萬元和人民幣2.9百萬元。

本集團概無就截至2017年、2018年和2019年12月31日止各年以及截至2020年6月30日止六個月向董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬，以作為加入我們或於加入我們後的獎勵或作為離職賠償。此外，董事於同期概無放棄或同意放棄任何薪酬。

根據目前生效的安排，董事於截至2020年12月31日止年度的薪酬總額（包括袍金、薪金、津貼和其他福利、退休福利計劃供款和表現花紅）估計將不多於人民幣4.5百萬元。董事會將檢討和釐定董事和高級管理層的薪酬和報酬待遇，而其於[**編纂**]後將自薪酬委員會接獲建議，當中將考慮可資比較公司所付薪金、董事的時間投入和職責以及本集團表現。

合規顧問

為遵守上市規則第3A.19條，我們已委任海通國際資本有限公司為合規顧問，以向本公司提供諮詢服務。預期合規顧問將會（其中包括）以應有的謹慎和技能就下列事宜向本公司提供意見：

- 於刊發任何監管公佈、通函和財務報告前；
- 倘擬進行可能屬於須予公佈的交易或關連交易的交易，包括股份發行和股份回購；

- 倘我們建議應用[**編纂**]所得款項的方式有別於本文件所詳述者，或倘我們的業務活動、發展或業績偏離本文件的任何預測、估計或其他資料；及

- 倘聯交所向我們作出有關股份價格或成交量不尋常變動的查詢。

委任期將於[**編纂**]開始，並於我們就[**編纂**]起計首個完整財政年度的財務業績分發年報之日結束，而有關委任可以雙方協議方式延長。

主要股東

就我們董事所知，下列人士將於緊隨[**編纂**]和[**編纂**]完成前後（並無計及因[**編纂**]獲行使而可能發行的任何股份）於我們的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2和第3分部的條文須向我們和聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接於本公司附帶表決權的已發行股份中擁有10%或以上的權益：

股東姓名／名稱	權益性質	截至本文件日期緊接[編纂]和[編纂]完成前持有的股份(1)		緊隨[編纂]和[編纂]完成後持有的股份(1)	
		數目	*百分比*	*數目*	*百分比*
歐先生(2)	信託創辦人	100 (L)	100%	[**編纂**](L)	[**編纂**]%
HSBC International Trustee Limited(2)	信託受託人	100 (L)	100%	[**編纂**](L)	[**編纂**]%
Rongan Juxiang(2)	受控法團權益	100 (L)	100%	[**編纂**](L)	[**編纂**]%
融心一品(2)	實益擁有人	80 (L)	80%	[**編纂**](L)	[**編纂**]%
福美國際(2)	實益擁有人	20 (L)	20%	[**編纂**](L)	[**編纂**]%

附註：

(1) 字母「L」代表我們股份中的好倉。

(2) 融心一品和福美國際均由家族信託的特殊目的控股公司Rongan Juxiang全資擁有，而Rongan Juxiang則由HSBC International Trustee Limited（作為家族信託的受託人）全資擁有。家族信託乃由歐先生（作為財產授予人和保護人）成立的酌情不可撤回信託。歐先生透過融心一品和福美國際控制本公司股東大會30%以上的投票權。因此，根據證券及期貨條例，歐先生、HSBC International Trustee Limited和Rongan Juxiang各自被視為於融心一品和福美國際於本公司所持有的股份中擁有權益。

倘[**編纂**]獲悉數行使，歐先生、HSBC International Trustee Limited、Rongan Juxiang、融心一品和福美國際各自的實益權益將分別約為[**編纂**]%、[**編纂**]%、[**編纂**]%、[**編纂**]%和[**編纂**]%。

主要股東

除上文和本文件附錄五「法定和一般資料－C.有關董事和主要股東的進一步資料」一節所披露者外，緊隨[**編纂**]和[**編纂**]完成後（並無計及因[**編纂**]獲行使而可能發行的任何股份），董事並不悉知將於任何股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2和第3分部的條文須向我們披露的權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何成員公司附帶表決權的已發行股份中擁有10%或以上的權益的任何人士。董事並不知悉任何安排將導致對本公司控制權於其後日期發生變動。

股　本

本公司緊接[**編纂**]和[**編纂**]完成前後（並未計及獲行使的[**編纂**]）已發行和將予發行的繳足或入賬列作繳足的法定和已發行股本如下：

		面值
		（港元）
法定股本：		
[3,000,000,000]股	每股0.01港元的股份	[30,000,000]
已發行和將予發行，繳足或入賬列作繳足：		
100股	截至本文件日期已發行股份	1
[**編纂**]股	根據[**編纂**]將予發行的股份	[**編纂**]
[**編纂**]股	根據[**編纂**]將予發行的股份	[**編纂**]
[**編纂**]股	**總計**	[**編纂**]

假設

上表假設[**編纂**]成為無條件並根據[**編纂**]和[**編纂**]而發行股份。當中並無計及因[**編纂**]獲行使而可能配發和發行的任何股份或我們根據下述授予董事的發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

地位

[**編纂**]將為本公司股本中的普通股，並將與本文件所述的所有已發行或將予發行股份在所有方面享有同等權益，尤其是將有充分權利享有於本文件日期後的記錄日期就股份所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派，惟[**編纂**]項下的權利除外。

配發和發行新股份的一般授權

待[**編纂**]成為無條件後，董事獲授一般授權，以配發、發行和處置本公司股本中的股份，已發行股份總數不超過以下兩者之和：

(1) 於緊隨[**編纂**]和[**編纂**]完成後的已發行股份總數的20%（不包括因[**編纂**]獲行使而可能配發和發行的股份）；及

(2) 本公司根據下文授予董事購回股份的一般授權所購回的股份總數（如有）。

除根據此項一般授權而獲授權發行的股份外，我們的董事亦可根據供股、以股代息計劃或類似安排配發、發行或處置股份。

此項一般授權將一直有效，直至以下時間（以最早者為準）：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或

(ii) 任何適用法律或其組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或

(iii) 股東於股東大會上以普通決議案變更或撤銷此項一般授權之日。

有關更多詳情，請參閱本文件附錄五「法定和一般資料－A.有關本公司的進一步資料－4.股東於[●]通過的書面決議案」一節。

購回股份的一般授權

待[**編纂**]成為無條件後，董事獲授一般授權，可行使本公司所有權力以購回股份總數不超過緊隨[**編纂**]和[**編纂**]完成後已發行股份總數10%的股份（不包括因[**編纂**]獲行使而可能配發和發行的股份）。

此項授權僅涉及根據上市規則在聯交所或股份上市並就此獲證監會和聯交所認可的任何其他證券交易所進行的購回。有關更多詳情，請參閱本文件附錄五「法定和一般資料－A. 有關本公司的進一步資料－7. 本公司購回本身證券」一節。

此項購回股份的一般授權將一直有效，直至以下時間（以最早者為準）：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或

(ii) 任何適用法律或其組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或

(iii) 股東於股東大會上以普通決議案變更或撤銷此項一般授權之日。

有關更多詳情，請參閱本文件附錄五「法定和一般資料－A.有關本公司的進一步資料－4. 股東於[●]通過的書面決議案」一節。

須召開股東大會和類別股東大會的情況

本公司僅擁有一類股份（即普通股），每股股份與其他股份享有同等權益。

根據開曼群島公司法，法律並無要求獲豁免公司召開任何股東大會或類別股東大會。股東大會或類別股東大會須根據公司組織章程細則召開。因此，本公司將依照細則規定召開股東大會，有關概述載於本文件附錄四「本公司組織章程和開曼群島公司法概要」。

您應將以下討論及分析連同本文件附錄一會計師報告所載我們的經審核合併財務報表（包括隨附附註）一併閱讀。會計師報告乃根據香港財務報告準則而編製，而香港財務報告準則在重大方面或會有別於其他司法權區的公認會計原則。

以下討論及分析以及本文件的其他部分載有前瞻性陳述，反映我們現時對於未來事件和涉及風險及不確定因素的財務表現的觀點。該等陳述乃基於我們根據對歷史事件的經驗及認知、現時狀況及預計未來發展以及我們認為在有關情況下屬適當的其他因素作出的假設及分析。在評估我們的業務時，您務請審慎考慮本文件「風險因素」、「前瞻性陳述」及其他章節所載的資料。

概覽

我們是中國一家發展迅速的全國性綜合物業管理服務商，為住宅和非住宅物業提供多元化物業管理服務。根據中指院的資料，按綜合實力(1)計，我們分別位列2020年中國物業服務百強企業第20名和2019年中國物業服務百強企業第24名。根據中指院的資料，我們於2019年為中國物業服務百強企業成長性10強之一，並於2020年為中國物業服務百強成長性領先企業之一。於2020年，我們獲中指院認可為物業服務百強企業服務質量領先公司之一和特色服務領先物業管理公司（2020年中國特色物業服務領先企業）（就以我們的融御ROYEEDS品牌向高端物業提供的物業管理服務而言）之一。

我們自2014年起一直提供物業管理服務，而我們豐富的行業經驗和優質的服務使我們從眾多競爭對手之中脫穎而出。截至2020年6月30日，我們已擴大我們的業務組至中國兩大主要區域，即海峽西岸地區和長江三角洲地區，以及其他地區。我們在海峽西岸地區和長江三角洲地區的市場地位穩固，並快速擴展至中國市場其他地區。截至2020年6月30日，我們有100個在管項目，覆蓋兩大主要地區和其他地區的41個城市，在管總建築面積約17.0百萬平方米，總簽約建築面積約34.3百萬平方米。截至2020年

附註：

(1) 中指院每年按綜合實力公佈中國物業服務百強企業排名。中指院通過評估各公司的相關關鍵因素（包括但不限於管理規模、經營績效、服務質量、發展潛力和社會責任）進行有關排名。更多詳情請參閱本文件「行業概覽－中指院的背景及方法」。

6月30日，在中國100個在管物業管理服務項目中，62個位於海峽西岸地區、23個位於長江三角洲地區，而餘下15個位於其他地區，分別佔我們截至同日的在管建築面積約68.1%、17.8%和14.1%。

我們通過物業管理服務、非業主增值服務和社區增值服務三條業務主線，為住宅和非住宅物業提供多樣化的物業管理服務。我們已與融信中國集團建立長期合作關係，並於往績記錄期內為融信中國集團所開發的項目提供服務。於2016年，我們亦開始向獨立第三方房地產開發商所開發的項目提供物業管理服務。我們旨在通過物業管理服務、非業主增值服務和社區增值服務三條業務主線涵蓋整個物業管理價值鏈。

憑藉我們穩固的市場地位、聲名遠播的品牌形象、廣泛的項目組合和優質的服務，我們的業務於往績記錄期內穩定增長。我們的收益由2017年的人民幣264.2百萬元增加56.6%至2018年的人民幣413.6百萬元，並進一步增加至2019年的人民幣518.4百萬元，較2018年增加25.3%，於2017年至2019年的複合年增長率約為40.1%。我們的收益由截至2019年6月30日止六個月的人民幣202.7百萬元增加57.1%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣318.4百萬元。我們的淨溢利由截至2017年12月31日止年度的人民幣6.5百萬元大幅增加至2018年的人民幣33.8百萬元，並進一步大幅增加至2019年的人民幣71.5百萬元，於2017年至2019年的複合年增長率為231.1%。我們的淨溢利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣24.7百萬元增加65.5%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣40.9百萬元。

呈列基準

本公司於2020年4月14日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。根據重組（其進一步解釋載於本文件「歷史、重組及公司架構－重組」），本公司成為現時本集團旗下公司的控股公司。重組前後，本集團現時旗下公司受控股股東的共同控制。

本集團的歷史財務資料乃根據香港財務報告準則及按合併基準編製。本集團的合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表包括自呈列最早日期或自本集團下屬公司及／或業務首次受控股股東共同控制的日期（以較短者為準）起本集團現時旗下公司的業績及現金流量。本集團的合併資產負債表已獲編製，以從控股股東的角度使用現有賬面值呈列下屬公司及／或業務的資產及負債。不會因重組進行任何調整以反映公平值或確認任何新資產或負債。由除控股股東以外的各方持有的下屬公司及／

或業務的股權及於重組前的股權變動透過採用合併會計原則於權益內呈列為非控股權益。有關此處所載我們的財務資料的呈列基準的更多詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告中的1.3。

影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績及財務狀況受到及將繼續受諸多因素的影響，包括本文件中「風險因素」所載因素以及以下討論的因素：

在管建築面積

於2017年、2018年、2019年以及截至2019年和2020年6月30日止六個月，我們的大部分收益產生自我們的物業管理服務，分別為人民幣177.8百萬元、人民幣236.6百萬元、人民幣285.0百萬元、人民幣130.9百萬元和人民幣165.4百萬元，分別約佔同期我們總收益的67.3%、57.2%、55.0%、64.6%和51.9%。因此，我們的業務及經營業績依賴我們維持及增加我們在管建築面積的能力，該能力進而受我們取得新的及續新現有物業管理服務協議的能力所影響。於往績記錄期，我們於截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日分別擁有約9.5百萬平方米、10.6百萬平方米、15.9百萬平方米和17.0百萬平方米的在管建築面積。

於往績記錄期，我們所管理的大多數項目乃由融信中國集團開發。截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2019年和2020年6月30日，由融信中國集團開發的項目的在管建築面積分別佔截至相同日期我們在管總建築面積的約60.0%、56.5%、54.3%、52.8%和54.5%。我們亦向共同開發項目及獨立第三方房地產開發商提供物業管理服務，分別於截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2019年和2020年6月30日約佔我們在管總建築面積的0.3%、3.7%、3.8%、2.8%和5.0%以及39.8%、39.8%、42.0%、44.5%和40.5%。我們計劃擴大我們的客戶基礎，並通過向其他獨立第三方提供服務使我們的項目組合多元化。有關進一步討論，請參閱本文件「業務－業務策略－通過進行戰略投資和收購，實現項目組合多元化和擴大我們的業務覆蓋範圍」及「風險因素－與我們業務和行業有關的風險－我們無法向您保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務協議或重續現有物業管理服務協議，或根本無法取得或重續這些協議」。

我們的品牌及定價能力

我們的財務狀況及經營業績受我們持續保持或增加我們就我們的服務所收取費用水平的能力所影響，這部分受我們在中國物業管理行業內的品牌知名度及定位所影響。我們利用我們的品牌進行服務定價並計及物業的特徵及位置、我們的預算、目標利潤率、業主及居民狀況、我們服務的範圍及質量以及各政府部門實行的指導價等因素。此外，我們亦平衡多項考慮因素，包括競爭力、盈利能力以及我們塑造和維持作為優質物業管理服務提供商形象的能力。例如，我們對以融御ROYEEDS品牌（主要面向高檔物業）進行管理的物業每平方米收取更高的物業管理費。有關更多詳情，請參閱本文件「業務－我們的品牌」。我們就若干更優質的服務收取較高的價格，因為提供服務的成本較高，且我們旨在以該等服務建立優越感。我們有效平衡上述考慮因素的能力對我們財務狀況及經營業績至關重要。

我們的定價能力會嚴重影響我們的經營業績。我們下文所載為參考於往績記錄期物業管理服務的平均物業管理費波動對相關年度／期間收益及全面收入總額的敏感度分析，僅供說明之用。下述敏感度分析說明在所有其他因素保持不變的情況下，假設物業管理服務的平均物業管理費下降對我們收益及溢利以及全面收入總額的影響：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
年／期內全面收入總額.....	6,523	33,796	71,505	24,721	40,907
假設我們的平均物業管理費下降5%					
物業管理服務業務收益減少	8,890	11,830	14,250	6,545	8,269
年／期內全面收入總額減少	6,667	8,872	10,688	4,909	6,202

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
假設我們的平均物業管理費下降10%					
物業管理服務業務收益減少	17,780	23,660	28,500	13,090	16,538
年／期內全面收入總額減少[(1)]	13,335	17,745	21,375	9,818	12,404

附註：

(1) 對年內全面收入總額的影響乃假設期內的企業所得稅稅率為25.0%計算。

我們致力不斷提升物業管理服務的標準或範圍，而我們可能不時面臨成本增加。作為對策，我們努力在重續到期物業管理服務協議時保持或提高物業管理費水平以保持或提高我們的利潤率。我們提高收費水平的能力將受我們維持及提升我們品牌的能力以及相關中國部門施加的任何定價控制措施所影響。

業務組合

於往績記錄期，我們的財務狀況及經營業績受到我們業務組合的影響。我們的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務三條主要業務線的利潤率各不相同。我們三條主要業務線收益貢獻結構的任何變化或任何業務線的毛利率變化均可能對我們的整體毛利率產生相應的影響。

下表載列於所示期間按業務線劃分的收益貢獻：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣		人民幣		人民幣		人民幣		人民幣	
	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%
							(未經審核)			
物業管理服務	177,796	67.3	236,597	57.2	285,003	55.0	130,900	64.6	165,380	51.9
非業主增值服務	84,908	32.1	172,752	41.8	225,062	43.4	69,011	34.0	147,342	46.3
社區增值服務	1,465	0.6	4,300	1.0	8,367	1.6	2,766	1.4	5,681	1.8
總計	**264,169**	**100.0**	**413,649**	**100.0**	**518,432**	**100.0**	**202,677**	**100.0**	**318,403**	**100.0**

下表載列於所示期間按業務線劃分的毛利率：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	%	%	%	%	%
				(未經審核)	
物業管理服務	18.9	19.6	23.0	23.0	23.2
非業主增值服務	30.1	38.2	43.7	43.9	36.6
社區增值服務	26.3	31.0	39.9	38.8	23.9
整體毛利率	**22.6**	**27.5**	**32.3**	**30.3**	**29.4**

一般而言，我們非業主增值服務和社區增值服務的毛利率高於物業管理服務的毛利率，原因是後者所需的人力較多。我們於2017年至2019年期間的整體毛利率有所提高，主要歸因於規模效益，原因是我們擴展了我們的在管物業和非業主增值服務、我們社區增值服務的持續多樣化和我們成本控制措施的成功實施。於2020年上半年，我們的非業主增值服務毛利率較2019年同期減少，主要是由於協銷服務以及前期規劃、設計諮詢和交付前服務需求減少所致。於2020年上半年，我們的社區增值服務毛利率較2019年同期減少，主要是由於2020年上半年有關出行限制，導致我們的業主和居民

對購買新鮮農產品和其他基本生活用品的需求增加所致。有關往績記錄期我們毛利率波動的更多討論，請參閱本節「－若干合併全面收益表項目的說明－毛利和毛利率」。

緩解人工成本上升影響的能力

由於物業管理服務為勞動密集型，僱員福利開支構成我們銷售成本的重大部分。於往績記錄期，我們的僱員福利開支由於我們的業務持續擴張致使員工人數增加、平均薪資增加及人工市價普遍增加而上升。於2017年、2018年和2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們銷售成本項下的僱員福利開支分別為人民幣149.2百萬元、人民幣225.4百萬元、人民幣263.6百萬元、人民幣102.5百萬元及人民幣167.7百萬元，分別佔我們同期銷售成本的約72.9%、75.1%、75.1%、72.6%及74.6%。為應對不斷上升的僱員福利開支，我們繼續實施多項成本控制措施，如專門就每個項目設立詳細的成本控制計劃、在對第三方的服務保持密切監督的同時將若干勞動密集型的工種分包予第三方、採用技術解決方案來替代人力、優化人員配置結構及時間表以提升效率，以及標準化與我們各種服務有關的操作程序。於2017年、2018年和2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們分別產生分包成本約人民幣29.9百萬元、人民幣50.8百萬元、人民幣52.7百萬元、人民幣25.6百萬元及人民幣37.1百萬元，分別佔我們同期銷售成本的14.6%、16.9%、15.0%、18.1%及16.5%。於往績記錄期，分包成本的增加亦歸因於我們擴大外包規模。有關進一步討論，請參閱本文件「業務－供應商」。

競爭

我們主要與國家、地區及當地物業管理公司競爭，尤其是中國房地產開發商的聯屬公司。根據中指院的資料，融信中國集團作為中國房地產行業知名房地產開發商的市場地位，為我們的持續增長提供堅實的基礎。根據中指院的資料，按整體增長計，我們位列物業服務百強企業的排名由2019年的第24名上升至2020年的第20名。更多資料，請參閱本文件「業務－競爭」及「行業概覽－競爭」。我們與競爭對手有效競爭及鞏固我們市場地位的能力取決於我們提升我們競爭優勢的能力。倘我們無法有效競爭及增加我們的在管建築面積，我們可能會失去現有市場份額及遭受收益下滑及盈利能力下降。我們一直注重並將持續注重在運營規模、定價、服務質量、品牌知名度和財務資源方面（其中包括）保持競爭力，以獲得更大的市場份額和增加在管建築面積，直接帶動增長及改善經營業績。

重大會計政策、判斷及估計

當審閱我們的合併財務報表時，您應考慮(i)我們的重大會計政策、(ii)影響此類政策應用的判斷及其他不確定性及(iii)呈報結果對條件及假設變動的敏感性。我們的重大會計政策、判斷及估計對理解我們的財務狀況及經營業績非常重要，詳情分別載於本文件附錄一會計師報告附註2及附註4。下文載列為我們認為涉及編製財務報表時使用的最重大估計及判斷的會計政策及估計。

收益確認

客戶合約收益於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認，其金額反映我們預期就交換該等貨品或服務而有權獲得的代價。

(i) *物業管理服務*。我們就包幹制及酬金制下的物業管理服務收取物業管理費。包幹制下，我們有權保留所收取的全額物業管理費。就物業管理費而言，我們須承擔有關（其中包括）員工、清潔、安保、綠化、停車場管理及維修維護服務以及涵蓋公共區域的一般開銷成本的開支。於合約期內，倘我們所收取的物業管理費金額不足以支付所產生的全部開支，我們無權要求業主支付不足的金額。據此，於包幹制下，我們將我們向業主及房地產開發商收取的物業管理費全額確認為收益。該等服務乃於特定時期由不確定數量的行動執行。因此，收益於提供該等服務的會計期間內確認，原因是客戶同時收取及消耗我們履約時提供的利益。

酬金制下，我們有權獲得業主及房地產開發商須就特定合約期支付的固定管理費。剩餘管理費將作為物業管理營運資金來支付物業管理工作相關的物業管理開支。倘減去相關物業管理開支後運營資金有盈餘，盈餘部分一般退還予客戶。倘以運營資金支付相關物業管理開支時出現短缺，我們或

會需要補齊不足部分，並先代表社區管理處付款，其後有權向居民收取。酬金制下，我們實質上作為業主及房地產開發商的代理人，因此，我們僅按物業已收或應收物業管理費的預定百分比或金額計算確認收益。

(ii) *非業主增值服務*。非業主增值服務主要包括(i)於交付前階段的協銷服務，包括接待、清潔、綠化、安保、交通及停車場管理以及維修及保養服務，並於提供服務時確認；(ii)初步向房地產開發商提供的規劃、設計諮詢和交付前服務，並於提供有關諮詢服務時確認；及(iii)車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務，並於提供服務時確認。

(iii) *社區增值服務*。社區增值服務主要包括：(i)社區購物服務和美生活；(ii)裝修與裝飾服務和家居維修服務和美易居；(iii)房地產代理服務和美租售；及(iv)場地固有資源業務，其主要包括公用區域廣告和租賃。更多詳情請參閱本文件「業務－我們的業務模式」。收益於提供有關社區增值服務時確認。交易款項於社區增值服務提供予客戶時即時到期。就銷售貨品而言，我們向供應商採購商品，以及向業主和企業客戶出售貨品。銷售貨品於我們將貨品交給客戶時確認。我們作為業主的銷售代理，提供住宅物業代理服務，並向業主收取按合約購買價格計算的佣金。

貿易和其他應收款項

貿易應收款項指就於一般業務過程中出售商品或提供服務而應收客戶的款項。若貿易和其他應收款項預期可於一年或以下時間內（或於正常業務經營週期，則更長）收回，則分類為流動資產，否則作為非流動資產呈列。

貿易應收款項初始以無條件的代價款額確認，惟倘其包含重大融資成份則除外，在此情況下則按公平值確認。我們持有目的為收取合約現金流量的貿易應收款項，因此其後使用實際利率法以攤銷成本計量。有關貿易應收款項的進一步資料和有關我們減值政策的說明，請分別參閱本文件附錄一附註18和附註3.1.2。

即期和遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免為本期間應課稅收入的應付稅項，乃基於各司法權區的適用所得稅稅率計算，並就暫時性差額和未使用稅項虧損應佔遞延稅項資產和負債的變動予以調整。

即期所得稅

即期所得稅開支根據本公司以及其下屬公司和聯營公司經營和產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層會定期就有待詮釋的適用稅務法規評估報稅狀況，並在適當情況下按預期須向稅務機構繳納的稅款計提撥備。

遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產和負債的稅基與其賬面值之間的暫時差額於合併財務報表悉數撥備。然而，倘遞延稅項負債源自商譽的初始確認，則該遞延稅項負債不予確認。倘遞延所得稅源自一項交易（業務合併除外）中資產或負債的初始確認，而有關初始確認於交易時既不影響會計處理亦不影響應課稅損益，則該遞延所得稅亦不予列賬。遞延所得稅採用於報告期末前已頒佈或實質頒佈，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債被清償時適用的稅率（和法律）釐定。

遞延稅項資產僅於未來應課稅金額有可能可用以抵銷暫時差額和虧損時予以確認。

倘有法定可強制執行權利抵銷即期稅項資產和負債，以及遞延稅項結餘與同一稅務機關相關，則抵銷遞延稅項資產和負債。倘實體擁有法定可強制執行權利抵銷及擬按淨額基準償付或變現資產和同時償付負債，則抵銷即期稅項資產和稅項負債。

即期和遞延稅項於損益確認，惟與於其他全面收入或直接於權益確認的項目有關者除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益確認。

重大會計政策變動及若干會計政策的修訂

我們於整個往績記錄期貫徹應用香港財務報告準則第9號「金融工具」、香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」及香港財務報告準則第16號「租賃」。與香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」、香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第17號「租賃」相比較，採納香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號對我們的財務狀況及表現並無任何重大影響。

若干合併全面收益表項目的說明

下表載列於所示期間我們的合併全面收益表的概要。以下呈列的歷史業績未必為任何未來期間的預期業績指標。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
收益	**264,169**	**413,649**	**518,432**	**202,677**	**318,403**
銷售成本	(204,593)	(299,981)	(351,195)	(141,173)	(224,772)
毛利	**59,576**	**113,668**	**167,237**	**61,504**	**93,631**
銷售和營銷開支	(6,432)	(6,831)	(6,530)	(3,333)	(3,992)
行政開支	(43,062)	(59,809)	(62,992)	(22,853)	(33,237)
金融資產減值虧損淨額	(974)	(1,702)	(1,341)	(1,589)	(490)
其他收入	24	590	1,427	395	1,961
其他收益淨額	970	409	1,199	54	673
經營溢利	**10,102**	**46,325**	**99,000**	**34,178**	**58,546**
財務收入	89	97	150	63	340
財務成本	(106)	(116)	(101)	(56)	(87)
財務(成本)／收入淨額	(17)	(19)	49	7	253
除所得稅前溢利	**10,085**	**46,306**	**99,049**	**34,185**	**58,799**
所得稅開支	(3,562)	(12,510)	(27,544)	(9,464)	(17,892)
年／期內全面收入總額	**6,523**	**33,796**	**71,505**	**24,721**	**40,907**
應佔年／期內全面收入總額：					
－本公司擁有人	6,050	36,372	70,036	22,706	38,363
－非控股權益	473	(2,576)	1,469	2,015	2,544
	6,523	**33,796**	**71,505**	**24,721**	**40,907**

收益

於往績記錄期，我們的收益主要來自以下三條主要業務線：

- 物業管理服務，其主要包括向房地產開發商、業主及住戶提供(i)清潔服務、(ii)安保服務、(iii)綠化服務、(iv)停車場管理以及(v)維修保養服務。該業務線分別佔我們於截至2017年、2018年和2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月的總收益的約67.3%、57.2%、55.0%、64.6%及51.9%。我們的物業管理服務乃為住宅及非住宅物業提供，而後者包括但不限於政府和公用設施、辦公樓、商業綜合大樓、醫院、銀行、學校和工業園；

- 非業主增值服務，其主要包括(i)協銷服務；(ii)前期規劃、設計諮詢和交付前服務；及(iii)車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務。該業務線分別佔我們截至2017年、2018年和2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月的總收益的約32.1%、41.8%、43.4%、34.0%及46.3%。我們的非業主增值服務乃主要向房地產開發商提供，彼等需要為其住宅及╱或非住宅物業提供某些專項委託服務；及

- 社區增值服務，其主要包括(i)和美生活、(ii)和美易居、(iii)和美租售及(iv)場地固有資源業務，其主要包括公共區域廣告和租賃。該業務線分別佔我們截至2017年、2018年和2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月的總收益的約0.6%、1.0%、1.6%、1.4%及1.8%。我們的社區增值服務乃向業主及住戶提供，以改善他們的生活體驗，並為其物業保值和增值。

下表載列於所示期間我們按業務線劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
物業管理服務	177,796	67.3	236,597	57.2	285,003	55.0	130,900	64.6	165,380	51.9
非業主增值服務	84,908	32.1	172,752	41.8	225,062	43.4	69,011	34.0	147,342	46.3
社區增值服務	1,465	0.6	4,300	1.0	8,367	1.6	2,766	1.4	5,681	1.8
總計	**264,169**	**100.0**	**413,649**	**100.0**	**518,432**	**100.0**	**202,677**	**100.0**	**318,403**	**100.0**

物業管理服務所得收益

我們的物業管理服務（主要包括清潔服務、安保服務、綠化服務、停車場管理以及維修保養服務）所得收益於往績記錄期普遍上升，主要受下列各項合併導致的我們的在管總建築面積增加所推動：(i)因融信中國集團繼續發展其業務而使得來自融信中國集團所開發物業的在管建築面積增加；及(ii)我們繼續分散客戶群至同時涵蓋獨立第三方和豐富物業組合至同時涵蓋非住宅物業，這亦使得我們物業管理服務的服務地區有所擴張（尤其是在長江三角洲地區和其他地區）。於截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的在管總建築面積分別約為9.5百萬平方米、10.6百萬平方米、15.9百萬平方米、14.1百萬平方米和17.0百萬平方米。於2017年、2018年、2019年以及截至2019年和2020年6月30日止六個月，平均物業管理費略有上漲，分別為每月每平方米人民幣2.4元、每月每平方米人民幣2.5元、每月每平方米人民幣2.7元、每月每平方米人民幣2.5元和每月每平方米人民幣2.6元。

於往績記錄期，我們的大部分收益來自管理由融信中國集團開發的項目。於2017年、2018年和2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，向由融信中國集團開發的項目提供的物業管理服務所得收益分別為人民幣142.0百萬元、人民幣176.5百萬元、人民幣206.9百萬元、人民幣96.8百萬元和人民幣111.2百萬元，分別約佔我們同期物業管理服務所得總收益的79.9%、74.6%、72.6%、74.0%和67.3%。一般而言，於往績記錄期，我們管理融信中國集團開發的項目佔所得總收益的百分比有所下降，主要是由於我們作出不懈努力來擴大我們的客戶基礎以及管理更多由獨立第三方房地產開發商開發的項目所致。

下表載列截至所示日期我們的在管總建築面積及於所示期間按房地產開發商類型劃分的物業管理服務所得收益之明細：

	截至12月31日或截至該日止年度									截至6月30日或截至該日止六個月					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
		人民幣			*人民幣*			*人民幣*			*人民幣*			*人民幣*	
	千平方米	*千元*	*%*	*千平方米*	*千元*	*%*	*千平方米*	*千元*	*%*	*千平方米*	*千元*	*%*	*千平方米*	*千元*	*%*
										（未經審核）					
由融信中國集團開發的項目[1]	5,712	141,984	79.9	5,966	176,488	74.6	8,616	206,903	72.6	7,438	96,814	74.0	9,263	111,226	67.3
共同開發項目[2]	25	567	0.3	391	4,074	1.7	598	8,431	3.0	391	3,643	2.8	852	5,460	3.3
由獨立第三方房地產開發商開發的項目[3]	3,790	35,245	19.8	4,210	56,035	23.7	6,665	69,699	24.4	6,270	30,443	23.2	6,892	48,694	29.4
總計	**9,527**	**177,796**	**100.0**	**10,567**	**236,597**	**100.0**	**15,879**	**285,003**	**100.0**	**14,099**	**130,900**	**100.0**	**17,007**	**165,380**	**100.0**

附註：

(1) 包括由融信中國集團獨家開發的物業和融信中國集團與其他房地產開發商共同開發且融信中國集團持有控股權益的物業。

(2) 指(i)由融信中國集團與其他房地產開發商共同開發且融信中國集團並無持有控股權益；及(ii)由歐先生實益擁有的公司開發的物業。

(3) 指由獨立第三方房地產開發商開發的物業。於上文附註(2)所述由歐先生實益擁有的公司其後由歐先生於2020年5月出售予一名獨立第三方。因此，其在管建築面積和收益已納入截至2020年6月30日或截至該日止六個月由獨立第三方房地產開發商開發的項目的總在管建築面積和收益中。

於往績記錄期，我們的大部分物業管理服務所得收益源自住宅物業，於2017年、2018年和2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月分別佔我們物業管理服務所得總收益的約58.6%、54.7%、52.5%、53.2%及53.1%。於往績記錄期，佔管理住宅物業所得收益的百分比普遍下降，主要反映了我們為使非住宅物業組合多樣化所做的持續努力，這導致了我們有關非住宅物業（如政府和公共設施、辦公樓、商業綜合大樓、醫院、銀行、學校和工業園區）的在管總建築面積增加。

	截至12月31日或截至該日止年度									截至6月30日或截至該日止六個月					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
		人民幣			*人民幣*			*人民幣*			*人民幣*			*人民幣*	
	千平方米	*千元*	*%*	*千平方米*	*千元*	*%*	*千平方米*	*千元*	*%*	*千平方米*	*千元*	*%*	*千平方米*	*千元*	*%*
										（未經審核）					
住宅物業(1)	5,914	104,126	58.6	6,017	129,491	54.7	8,790	149,589	52.5	7,405	69,648	53.2	9,834	87,807	53.1
非住宅物業(3)	3,613	73,670	41.4	4,550	107,106	45.3	7,089	135,414	47.5	6,694	61,252	46.8	7,173	77,573	46.9
總計	**9,527**	**177,796**	**100.0**	**10,567**	**236,597**	**100.0**	**15,879**	**285,003**	**100.0**	**14,099**	**130,900**	**100.0**	**17,007**	**165,380**	**100.0**

附註：

(1) 於2017年、2018年、2019年以及截至2019年和2020年6月30日止六個月，管理由融信中國集團開發的住宅物業所得收益佔我們管理住宅物業所得總收益的比例分別為96.1%、96.2%、94.6%、95.1%和93.1%。於同期，管理由融信中國集團合營企業和聯營公司開發的住宅物業所得收益佔我們管理住宅物業所得總收益的比例分別為零、2.2%、4.6%、4.0%和6.2%。於同期，管理由獨立第三方房地產開發商開發的住宅物業所得收益佔我們管理住宅物業所得總收益的比例分別為3.9%、1.6%、0.8%、0.9%和0.7%。

截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日，由融信中國集團開發的住宅物業的在管建築面積佔我們住宅物業的在管總建築面積的比例分別為90.7%、92.1%、92.2%和89.0%。截至該等相同日期，由融信中國集團合營企業和聯營公司開發的住宅物業的在管建築面積佔我們住宅物業的在管總建築面積的比例分別為零、5.3%、6.0%和8.7%。截至該等相同日期，由獨立第三方房地產開發商開發的住宅物業的在管建築面積佔我們住宅物業的在管總建築面積的比例分別為9.3%、2.6%、1.8%和2.3%。

(2) 於2017年、2018年、2019年和截至2020年6月30日止六個月，管理由融信中國集團開發的非住宅物業所得收益佔我們管理非住宅物業所得總收益的比例分別為57.0%、48.5%、48.3%、50.0%和38.1%。於同期，管理由融信中國集團合營企業和聯營公司以及歐先生實益擁有的一間公司開發的非住宅物業所得收益佔我們管理非住宅物業所得總收益的比例分別為0.8%、1.1%、1.2%、1.4%和零。於同期，管理由獨立第三方開發商開發的非住宅物業所得收益佔我們管理非住宅物業所得總收益的比例分別為42.2%、50.4%、50.5%、48.6%和61.9%。

截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日，由融信中國集團開發的非住宅物業的在管建築面積佔我們非住宅物業的在管總建築面積的比例分別為9.6%、9.4%、7.1%和7.1%。截至該等相同日期，由融信中國集團合營企業和聯營公司以及歐先生實益擁有的一間公司開發的非住宅物業的在管建築面積佔我們非住宅物業的在管總建築面積的比例分別為0.7%、1.6%、1.1%和零。截至該等相同日期，由獨立第三方房地產開發商開發的非住宅物業的在管建築面積佔我們非住宅物業的在管總建築面積的比例分別為89.7%、89.0%、91.8%和92.9%。

為便於管理，我們將地理覆蓋分為以下中國地區，即海峽西岸地區、長江三角洲地區及其他地區。下表載列截至以下日期我們的在管總建築面積及於所示期間按地區劃分的物業管理服務所得收益之明細：

	截至12月31日或截至該日止年度									截至6月30日或截至該日止六個月					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
		人民幣			*人民幣*			*人民幣*			*人民幣*			*人民幣*	
	千平方米	*千元*	*%*	*千平方米*	*千元*	*%*	*千平方米*	*千元*	*%*	*千平方米*	*千元*	*%*	*千平方米*	*千元*	*%*
										(未經審核)					
海峽西岸地區[1]	8,779	170,694	96.0	9,801	219,370	92.7	11,604	238,413	83.7	11,181	116,690	89.1	11,586	119,709	72.4
長江三角洲地區[2]	748	7,102	4.0	766	17,227	7.3	2,258	31,941	11.2	1,211	11,661	8.9	3,019	26,354	15.9
其他地區[3]	–	–	–	–	–	–	2,017	14,649	5.1	1,707	2,549	2.0	2,402	19,317	11.7
總計	**9,527**	**177,796**	**100.0**	**10,567**	**236,597**	**100.0**	**15,879**	**285,003**	**100.0**	**14,099**	**130,900**	**100.0**	**17,007**	**165,380**	**100.0**

附註：

(1) 我們為海峽西岸地區項目提供物業管理服務所在的城市，包括福州、廈門、寧德、三明、莆田、南平、泉州、漳州及龍岩。

(2) 我們為長江三角洲地區項目提供物業管理服務所在的城市，包括上海、杭州、湖州、紹興、嘉興、舟山、金華、寧波、桐鄉、溫州、無錫、蘇州、鎮江、南通和南京。

(3) 我們為其他地區項目提供物業管理服務所在的城市，包括天津、成都、重慶、普洱、太原、青島、九江、南昌、長沙、鄭州、滄州、百色、河池、賀州、梧州、廣州和阜陽。

物業管理費可按包幹制或酬金制收取。中國收取物業管理費的主流方式為包幹制收費模式。包幹制可省去業主與住戶對大額支出的若干集體決策程序，而酬金制收費模式要求進行該等程序。包幹制收費模式的另一優勢為其激勵物業管理公司優化彼等

的成本架構及精簡彼等的業務程序，從而提高盈利能力，此舉有助於中國物業管理行業整體發展。於往績記錄期，我們按包幹制就在管大多數物業收取物業管理費。我們預期按包幹制收取的物業管理費於可見未來將繼續佔我們物業管理服務所得收益的絕大部分。下表載列截至所示日期我們的在管總建築面積以及於所示期間按收費模式劃分的物業管理服務所得收益之明細：

	截至12月31日或截至該日止年度									截至6月30日或截至該日止六個月					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
		人民幣			*人民幣*			*人民幣*			*人民幣*			*人民幣*	
	千平方米	*千元*	*%*	*千平方米*	*千元*	*%*	*千平方米*	*千元*	*%*	*千平方米*	*千元*	*%*	*千平方米*	*千元*	*%*
											(未經審核)				
包幹制	9,334	177,355	99.8	10,374	236,150	99.8	15,590	284,299	99.8	13,810	130,588	99.8	16,718	164,988	99.8
酬金制	193	441	0.2	193	447	0.2	289	704	0.2	289	312	0.2	289	392	0.2
總計	**9,527**	**177,796**	**100.0**	**10,567**	**236,597**	**100.0**	**15,879**	**285,003**	**100.0**	**14,099**	**130,900**	**100.0**	**17,007**	**165,380**	**100.0**

非業主增值服務所得收益

我們向非業主（主要為房地產開發商）提供增值服務，包括(i)協銷服務，主要包括在房地產開發商預售活動過程中的接待、清潔、綠化、安保、交通和停車場管理以及維修保養服務；(ii)前期規劃、設計諮詢和交付前服務；及(iii)車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務，據此，我們根據相關協議的條款按需向客戶提供駕駛員。詳情請參閱本文件「業務－非業主增值服務」。下表載列於所示期間我們非業主增值服務所得收益之明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣		*人民幣*		*人民幣*		*人民幣*		*人民幣*	
	千元	*%*	*千元*	*%*	*千元*	*%*	*千元*	*%*	*千元*	*%*
							(未經審核)			
協銷服務	45,533	53.6	111,970	64.8	122,108	54.3	41,624	60.3	67,549	45.8
前期規劃、設計諮詢和交付前服務	7,914	9.3	28,623	16.6	51,540	22.9	2,785	4.0	52,004	35.3
車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務	31,461	37.1	32,159	18.6	51,414	22.8	24,602	35.7	27,789	18.9
總計	**84,908**	**100.0**	**172,752**	**100.0**	**225,062**	**100.0**	**69,011**	**100.0**	**147,342**	**100.0**

我們(i)協銷服務，(ii)前期規劃、設計諮詢和交付前服務及(iii)車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務各自所得總收益於往績記錄期普遍增加。尤其是，我們協銷服務所得收益於2017年至2018年期間大幅增加，乃主要歸因於融信中國集團所開發物業的預售活動大幅增加。2019年上半年的前期規劃、設計諮詢和交付前服務所錄得的收益較2020年同期而言為低，乃主要由於我們最初於2017年向融信中國集團提供前期規劃和設計諮詢服務，鑒於我們提供該服務的歷史相對較短及融信中國集團的內部審查規定，加上融信中國集團於2018年下半年的土地收購活動減少，導致其於2019年上半年減少大量需要該服務的項目，融信中國集團決定於2019年上半年對我們的前期規劃和設計諮詢服務進行審查。此外，由於2019年上半年可供交付的物業數目減少，故對交付前服務的需求減少，我們於該期間的交付前服務訂約項目數亦隨之減少。因此，於2019年上半年，我們的前期規劃和設計諮詢服務的訂約項目數減少，導致我們2019年上半年的前期規劃、設計諮詢和交付前服務所錄得的總收益低於2020年同期。基於融信中國集團對我們前期規劃和設計諮詢服務的審查，融信中國集團認為我們熟悉其物業，加上來自物業管理服務的現有業務關係，使我們具有優勢，在規劃及設計融信中國集團的物業時能更好地理解其偏好、工作流程及工作要求，亦認為我們2017年及2018年的服務在改善有關物業的銷售及營銷表現方面取得良好效果。基於該等考量，融信中國集團決定在其物業的物業發展階段提高我們的參與程度，將與我們訂約提供前期規劃、設計諮詢和交付前服務的項目數目由2019年上半年的五個項目（涉及五份合約）增加至2020年上半年的21個項目（涉及39份合約）。因此，與2019年上半年相比，2020年同期提供前期規劃、設計諮詢和交付前服務所錄得的收益大幅增加。

社區增值服務所得收益

我們向我們所管理物業的業主和住戶提供社區增值服務。我們的服務主要包括(i)和美生活，我們自2019年開始，據此提供社區購物服務；(ii)和美易居，據此提供裝修與裝飾服務和家居維修服務；(iii)和美租售，我們自2019年開始，據此提供房地產代理服務；及(iv)場地固有資源業務，例如我們在管物業的公共區域廣告和租賃。於往績記

錄期，社區增值服務所得收益普遍增加，主要反映了我們持續努力擴大我們的服務組合以提升客戶忠誠度。下表載列於所示期間我們社區增值服務所得收益的明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
和美生活	–	–	–	–	1,432	17.1	248	9.0	2,125	37.4
和美易居	1,380	94.2	4,101	95.4	5,460	65.3	2,344	84.7	2,010	35.4
和美租售	–	–	–	–	516	6.1	125	4.5	1,000	17.6
場地固有資源業務	85	5.8	199	4.6	959	11.5	49	1.8	546	9.6
總計	**1,465**	**100.0**	**4,300**	**100.0**	**8,367**	**100.0**	**2,766**	**100.0**	**5,681**	**100.0**

銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)僱員福利開支；(ii)綠化和清潔費；(iii)維護成本；(iv)安保人員開支；(v)辦公開支；(vi)稅務和其他徵費；(vii)短期租賃的租賃付款；(viii)折舊和攤銷費用；及(ix)其他，主要包括有關我們社區購物服務的保險費用、培訓成本、已出售貨物成本和低值消耗品攤銷。我們委託獨立第三方外包商提供安保、清潔、綠化和電梯維修保養服務等若干服務，於往績記錄期合共分別為人民幣29.9百萬元、人民幣50.8百萬元、人民幣52.7百萬元、人民幣25.6百萬元及人民幣37.1百萬元，分別佔2017年、2018年、2019年以及截至2019年和2020年6月30日止六個月總銷售成本的約14.6%、16.9%、15.0%、18.1%及16.5%。下表載列於所示期間我們銷售成本組成部分的明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
僱員福利開支	149,226	72.9	225,350	75.1	263,609	75.1	102,475	72.6	167,665	74.6
綠化和清潔費	31,922	15.6	47,513	15.8	50,454	14.4	24,571	17.4	34,543	15.4
維護成本	8,363	4.1	8,774	2.9	14,587	4.2	5,248	3.7	6,451	2.9
安保人員開支	1,852	0.9	3,889	1.3	5,464	1.6	1,965	1.4	5,543	2.5
辦公開支	3,880	1.9	3,834	1.3	3,163	0.9	1,335	1.0	1,928	0.9
稅務和其他徵費	1,621	0.8	2,158	0.7	3,009	0.9	1,264	0.9	1,863	0.8
短期租賃的租賃付款	–	–	480	0.2	933	0.3	663	0.5	653	0.3
折舊和攤銷費用	293	0.1	438	0.1	417	0.1	210	0.1	311	0.1
其他	7,436	3.7	7,545	2.6	9,559	2.5	3,442	2.4	5,815	2.5
總計	**204,593**	**100.0**	**299,981**	**100.0**	**351,195**	**100.0**	**141,173**	**100.0**	**224,772**	**100.0**

於往績記錄期，我們銷售成本的主要組成部分為僱員福利開支以及綠化和清潔費。於往績記錄期，僱員福利開支增加乃主要由於僱員人數和我們僱員的薪酬水平以及報酬待遇（包括基本薪金、花紅及津貼）增加所致。於往績記錄期，綠化和清潔費增加基本上與我們的業務擴張一致。

我們於往績記錄期的絕大部分銷售成本為可變成本，根據（其中包括）我們在管建築面積的波動而變化，於2017年、2018年和2019年各年以及截至2019年和2020年6月30日止六個月，分別均佔我們銷售成本的約99.9%。因此，我們認為我們於往績記錄期的所有銷售成本均為可變成本，惟折舊和攤銷費用除外，其於往績記錄期佔各期間總銷售成本約0.1%。僅供說明用途，假設我們的僱員福利開支增加5%而所有其他因素維持不變，則截至2017年、2018年和2019年12月31日止年度各年以及截至2019年和2020年6月30日止六個月，我們的毛利率將減少不到2.8%、2.7%、2.5%、2.5%和2.6%。假設我們的僱員福利開支增加10%而所有其他因素維持不變，則截至2017年、2018年和2019年12月31日止年度各年以及截至2019年和2020年6月30日止六個月，我們的毛利率將減少不到5.6%、5.4%、5.1%、5.1%和5.3%。下表載列於所示期間按業務線劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							（未經審核）			
物業管理服務	144,181	70.5	190,274	63.4	219,461	62.5	100,755	71.4	127,062	56.5
非業主增值服務	59,332	29.0	106,742	35.6	126,702	36.1	38,726	27.4	93,385	41.6
社區增值服務	1,080	0.5	2,965	1.0	5,032	1.4	1,692	1.2	4,325	1.9
總計	**204,593**	**100.0**	**299,981**	**100.0**	**351,195**	**100.0**	**141,173**	**100.0**	**224,772**	**100.0**

毛利和毛利率

我們於2017年、2018年和2019年以及截至2019年和2020年6月30日止六個月的整體毛利率分別為22.6%、27.5%、32.3%、30.3%和29.4%。我們的整體毛利率受我們各個業務線的毛利率和我們業務組合的波動的影響。我們的毛利率由2017年的22.6%增加至2018年的27.5%，主要由於(i)我們分包勞動密集型工作予第三方以降低勞工成本的有效成本控制措施導致非業主增值服務毛利率增加；及(ii)我們業務擴張帶來更大的規模經濟效應導致物業管理服務毛利率增加所致。我們的毛利率由2018年的27.5%增加至2019年的32.3%，主要是由於非業主增值服務和物業管理服務的毛利率2018年至2019年有所增加所致。我們的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的30.3%輕微減少至截至2020年6月30日止六個月的29.4%。

下表載列於所示期間我們按業務線劃分的毛利和毛利率：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
物業管理服務	33,615	18.9	46,323	19.6	65,542	23.0	30,146	23.0	38,319	23.2
非業主增值服務	25,576	30.1	66,010	38.2	98,360	43.7	30,284	43.9	53,957	36.6
社區增值服務	385	26.3	1,335	31.0	3,335	39.9	1,074	38.8	1,355	23.9
總計	**59,576**	**22.6**	**113,668**	**27.5**	**167,237**	**32.3**	**61,504**	**30.3**	**93,631**	**29.4**

物業管理服務

我們物業管理服務的毛利率很大程度上受下列因素影響：(i)我們所提供服務的物業類型；(ii)我們向客戶收取的平均物業管理費；及(iii)我們成本控制措施的成效。我們的非住宅物業管理服務的利潤率一般高於住宅物業管理服務，主要由於(i)管理非住宅物業並不需要員工24小時值守，工時較短，有關服務所需人力一般較少，以及我們

若干非住宅物業(如商業綜合大樓)的價格相對較高。我們物業管理服務的毛利率由2017年的18.9%增加至2018年的19.6%，主要是由於非住宅物業(其毛利率通常高於住宅物業)的在管建築面積貢獻由約3.6百萬平方米增加至約4.6百萬平方米所致。

我們物業管理服務的毛利率由2018年的19.6%增加至2019年的23.0%，主要是由於(i)住宅物業的平均物業管理費由2018年的每月每平方米人民幣2.3元增加至2019年的每月每平方米人民幣2.5元(主要是由於來自融信中國集團於2018年至2019年所開發項目的收益增加所致)；(ii)非住宅物業的在管建築面積由約4.6百萬平方米增加至約7.1百萬平方米；及(iii)我們的成本控制措施(如分包勞動密集型工作予第三方以降低勞工成本，並採用技術解決方案來替代人力以提高運營效率)有所改進所致。我們物業管理服務的毛利率維持穩定，由截至2019年6月30日止六個月的23.0%至截至2020年6月30日止六個月的23.2%。下表載列於所示期間我們按物業類型劃分的物業管理服務的毛利和毛利率：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
住宅物業.....	17,682	17.0	22,699	17.5	32,150	21.5	14,271	20.5	19,407	22.1
非住宅物業.....	15,933	21.6	23,624	22.1	33,392	24.6	15,875	25.9	18,912	24.4
毛利總額／整體毛利率.....	**33,615**	**18.9**	**46,323**	**19.6**	**65,542**	**23.0**	**30,146**	**23.0**	**38,319**	**23.2**

下表載列於所示期間我們按房地產開發商類型劃分的物業管理服務的毛利和毛利率：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
由融信中國集團開發的項目	26,832	18.9	34,488	19.5	47,557	23.0	22,339	23.1	25,485	22.9
共同開發項目	115	20.3	758	18.6	1,887	22.4	837	23.0	1,244	22.8
由獨立第三方房地產開發商開發的項目	6,668	18.9	11,077	19.8	16,098	23.1	6,970	22.9	11,590	23.8
毛利總額／整體毛利率	**33,615**	**18.9**	**46,323**	**19.6**	**65,542**	**23.0**	**30,146**	**23.0**	**38,319**	**23.2**

於往績記錄期，我們在管非住宅物業中，僅有若干商業物業（包括辦公樓和商業綜合大樓）會參考在管建築面積收取物業管理費，而所有其他在管非住宅物業（包括政府和公用設施、醫院、銀行、學校和工業園，統稱「其他非住宅物業」）則根據該等物業的服務要求按固定年度合約金額收取費用，因此一般與相關物業的在管建築面積不一致。截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2019年和2020年6月30日，其他非住宅物業的在管總建築面積分別為約3.6百萬平方米、4.6百萬平方米、6.7百萬平方米、7.1百萬平方米和7.2百萬平方米。2017年、2018年、2019年以及2019年和2020年上半年，我們分別自向其他非住宅物業提供物業管理服務產生收益約人民幣63.1百萬元、人民幣98.0百萬元、人民幣115.7百萬元、人民幣54.1百萬元和人民幣65.1百萬元。基於上文所述，依據參考計算的其他非住宅物業平均物業管理費無法公平準確反映可

計算非住宅物業或我們在管住宅物業的平均物業管理費。因此，下表載列於所示期間為住宅和非住宅項目（不包括其他非住宅物業）提供的物業管理服務的平均物業管理費（按房地產開發商類型劃分）：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	（每月每平方米人民幣元）				
住宅物業					
由融信中國集團開發的項目[1]	2.4	2.4	2.5	2.4	2.6
共同開發項目[2]	–	2.0	2.3	2.0	2.1
獨立第三方房地產開發商開發的項目	1.1	1.2	1.2	1.2	1.4
住宅物業的整體平均物業管理費	**2.3**	**2.3**	**2.5**	**2.4**	**2.5**
非住宅物業[3]					
由融信中國集團開發的項目[1]	5.3	7.6	6.7	6.7	6.7
共同開發項目[2][3]	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
非住宅物業的整體平均物業管理費	**5.3**	**7.4**	**6.6**	**6.6**	**6.6**
整體平均物業管理費	**2.4**	**2.5**	**2.7**	**2.5**	**2.6**

附註：

(1) 包括由融信中國集團獨家開發的物業和融信中國集團與其他房地產開發商共同開發且融信中國集團持有控股權益的物業。

(2) 指(i)融信中國集團與其他房地產開發商共同開發但融信中國集團並不持有控股權益的物業和(ii)由歐先生實益擁有的公司開發的物業。

(3) 於往績記錄期，我們向一家酒店的辦公樓區域提供物業管理服務。2017年至2020年5月期間，此非住宅項目由歐先生實益擁有，其後由歐先生於2020年5月出售予第三方。截至最後實際可行日期，此非住宅項目仍由我們管理。

於往績記錄期，我們向融信中國集團所開發住宅物業和共同開發項目提供的物業管理服務的平均物業管理費通常高於由獨立第三方房地產開發商所開發的住宅物業的平均物業管理費，乃主要由於以下原因所致：(i)根據中指院的資料，向位於一、二線城市的住宅物業提供物業管理服務通常高於低線城市，根據中指院的資料，相較由獨立第三方房地產開發商開發的住宅物業而言，大部分由融信中國集團開發的住宅物業和共同開發項目均位於二線城市；及(ii)由於融信中國集團所開發並由我們管理的多個住宅物業為高端物業（如位於上海的別墅和獨立洋房），故我們就此收取相對較高的物業管理費。

就向融信中國集團所開發非住宅物業和共同開發項目提供物業管理服務經參考在管建築面積收取的平均物業管理費基本一致，原因是該等物業主要包括辦公樓。

非業主增值服務

於2017年、2018年和2019年以及截至2019年和2020年6月30日止六個月，我們非業主增值服務的毛利率分別為30.1%、38.2%、43.7%、43.9%和36.6%。我們非業主增值服務的毛利率受該業務線服務組合的影響，原因是鑒於其勞動力需求有限導致人工成本相對較低，使得前期規劃、設計諮詢和交付前服務毛利率通常較高，而協銷服務及車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務則需要更多勞動力完成服務。我們非業主增值服務的毛利率由2017年的30.1%升至2018年的38.2%，並於2019年進一步升至43.7%，主要由於我們採取有效的成本控制措施（包括分包勞動密集型工作予第三方）降低了勞工成本所致。我們非業主增值服務的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的43.9%降至截至2020年6月30日止六個月的36.6%，主要是由於因COVID-19疫情爆發而導致對若干物業的物業開發放緩，使得2020年初在中國若干城市對我們的協銷服務以及設計諮詢和交付前服務的需求減少導致我們協銷服務以及前期規劃、設計諮詢和交付前服務的毛利率減少所致。

社區增值服務

於2017年、2018年和2019年以及截至2019年和2020年6月30日止六個月，我們社區增值服務的毛利率分別為26.3%、31.0%、39.9%、38.8%和23.9%。我們社區增值服務的毛利率由2017年的26.3%升至2018年的31.0%，主要由於與2017年我們員工提供的家居維修服務（由於勞工成本，其毛利率較低）相比2018年我們主要提供裝修與裝飾服務，如陽台圍欄服務，據此我們將勞動密集型工作分包予第三方以減少成本，導致和美易居的毛利率增加所致。我們社區增值服務的毛利率由2018年的31.0%升至2019年的39.9%，主要由於(i)我們於2019年開始和美租售，因其不需要太多勞動力而通常較和美生活和和美易居擁有相對更高的利潤率；及(ii)場地固有資源業務的毛利率增加，原因為我們能夠於2019年達到較高的場地固有資源利用率並建立一個相對穩定的客戶基礎和降低與場地固有資源業務有關的銷售成本所致。我們社區增值服務的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的38.8%降至2020年同期的23.9%，主要是由於和美易居對我們的收益貢獻增加所致。有關增幅乃由於2020年上半年有關出行限制的需求增加，導致我們大幅增加購買新鮮農產品和其他基本生活用品，以滿足我們在管住宅社區生活的業主和居民的需求，但此類產品毛利率相對較低，因而降低了我們2020年上半年社區購物服務的毛利率。

其他收入

我們的其他收入主要包括(i)增值稅進項稅額額外抵扣；及(ii)政府補助，主要包括政府補貼，以創造就業機會支持當地經濟。下表載列於所示期間我們其他收入的明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
增值稅進項稅額額外抵扣	–	–	1,064	254	539
政府補助	24	590	363	141	1,422
總計	**24**	**590**	**1,427**	**395**	**1,961**

其他收益淨額

我們其他收益淨額主要包括(i)因遵守相關法律法規而於2019年和2020年上半年支付的罰款開支，有關若干違規事宜的更多詳情請參閱本文件「業務－職業健康、安全和環保事宜」和「業務－法律程序與合規－合規」；(ii)與我們購買的理財產品相關的按公平值計入損益的金融資產的公平值收益；(iii)出售物業、廠房和設備的收益；(iv)來自沒收非住宅物業租戶的定金的收益及(v)其他。下表載列於所示期間我們其他收益淨額的明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
罰款開支	(51)	(53)	(409)	(409)	(100)
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益淨額	599	274	413	128	660
出售物業、廠房和設備的收益／(虧損)	–	–	52	(1)	50
來自沒收非住宅物業租戶的定金的收益	324	156	828	151	28
其他	98	32	315	185	35
總計	**970**	**409**	**1,199**	**54**	**673**

銷售和營銷開支

我們的銷售和營銷開支主要包括(i)廣告開支，主要為推廣我們品牌的廣告和營銷活動成本；(ii)與銷售和營銷活動相關的營銷和銷售僱員福利開支；及(iii)其他，主要包括差旅和招待開支以及與銷售和營銷活動有關的辦公開支。

我們的銷售和營銷開支由2017年的人民幣6.4百萬元增至2018年的人民幣6.8百萬元，主要由於為提高品牌知名度在各地方市場推廣我們品牌的廣告活動增加所致。我們的銷售和營銷開支維持相對穩定，由2018年的人民幣6.8百萬元減少至2019年的人民幣6.5百萬元。我們的銷售和營銷開支由2019年上半年的人民幣3.3百萬元增至2020年上半年的人民幣4.0百萬元，主要由於2020年上半年為推廣我們的線上社區購物服務，我們增加和美生活的廣告活動導致廣告開支增加所致。

行政開支

我們的行政開支主要包括(i)行政人員的僱員福利開支；(ii)於2020年上半年錄得的[**編纂**]開支；(iii)辦公開支；(iv)差旅和招待費；(v)折舊和攤銷費用；(vi)市場定位調查的諮詢費；(vii)短期租賃的租賃付款；及(viii)其他，其主要包括低值消耗品的攤銷、保險和培訓費用。於2017年、2018年和2019年以及截至2019年和2020年6月30日止六個月，我們分別錄得行政開支人民幣43.1百萬元、人民幣59.8百萬元、人民幣63.0百萬元、人民幣22.9百萬元和人民幣33.2百萬元。於往績記錄期的行政開支增加與業務擴張相符。下表載列於所示期間我們行政開支的明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
僱員福利開支	30,195	70.1	42,281	70.7	46,607	74.0	16,592	72.6	22,123	66.6
[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]
差旅和招待費	2,767	6.4	3,250	5.4	3,481	5.5	1,346	5.9	1,372	4.1
折舊和攤銷費用	1,237	2.9	2,582	4.3	2,853	4.5	1,543	6.8	1,251	3.8
諮詢費	2,571	6.0	3,032	5.1	2,595	4.1	1,503	6.6	1,078	3.2
辦公開支	1,704	4.0	3,187	5.3	2,128	3.4	234	1.0	680	2.0
短期租賃的租賃付款	54	0.1	730	1.2	640	1.0	156	0.7	115	0.3
其他	4,534	10.5	4,747	8.0	4,688	7.5	1,479	6.4	1,212	3.7
總計	**43,062**	**100.0**	**59,809**	**100.0**	**62,992**	**100.0**	**22,853**	**100.0**	**33,237**	**100.0**

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額主要為就我們日常業務過程中的貿易應收款項和其他應收款項的潛在壞賬產生的虧損撥備。有關詳情，請參閱本文件附錄一所載的會計師報告附註3.1.2。於2017年、2018年和2019年，我們錄得的金融資產減值虧損淨額分別為人民幣1.0百萬元、人民幣1.7百萬元和人民幣1.3百萬元。我們金融資產減值虧損淨額於2017年至2018年的增幅整體上與貿易應收款項增加一致，這大體上與業務擴張相符。我們的金融資產減值虧損淨額由2018年的人民幣1.7百萬元減少21.2%至2019年的人民幣1.3百萬元，主要是由於我們於2019年相關服務協議完成後收回若干按金所致。金融資產減值虧損淨額由截至2019年6月30日止六個月的人民幣1.6百萬元減少69.2%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣0.5百萬元，主要是由於我們加強收款活動收回長期未收回貿易和其他應收款項，導致貿易和其他應收款項減值撥備減少所致。

財務收入╱(成本)淨額

我們的財務收入╱(成本)淨額主要包括來自銀行存款的利息收入及來自租賃負債的利息開支。於2019年及截至2019年和2020年6月30日止六個月，我們錄得財務收入淨額分別為人民幣49,000元、人民幣7,000元和人民幣253,000元。於2017年和2018年，我們的財務成本淨額分別為人民幣17,000元和人民幣19,000元。下表載列於所示期間我們的財務收入╱(成本)淨額明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
財務收入					
銀行存款財務收入	89	97	150	63	340
財務成本					
租賃負債利息開支	(106)	(116)	(101)	(56)	(87)
總計	**(17)**	**(19)**	**49**	**7**	**253**

所得稅開支

所得稅開支包括本公司和我們的下屬公司於中國的即期和遞延稅項開支。下表載列所示期間所得稅開支的明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
即期所得稅	2,736	14,663	26,448	8,240	18,065
遞延所得稅	826	(2,153)	1,096	1,224	(173)
總計	**3,562**	**12,510**	**27,544**	**9,464**	**17,892**

於2017年、2018年和2019年以及截至2019年和2020年6月30日止六個月，我們按所得稅開支除以除稅前溢利計算的實際所得稅稅率分別約為35.3%、27.0%、27.8%、27.7%和30.4%。我們的若干下屬公司符合小微企業的資格，因此於2017年和2018年享受10.0%的優惠稅率以及於2019年和2020年上半年享受5.0%的優惠稅率。

我們根據企業所得稅法規定作出年度報稅，當中規定每年作出年度報稅(「企業所得稅年度報稅」)，且在相關年度末後五個月內結付任何最終納稅額。於2017年、2018年和2019年以及截至2019年和2020年6月30日止六個月，我們的即期所得稅開支分別為人民幣2.7百萬元、人民幣14.7百萬元、人民幣26.4百萬元、人民幣8.2百萬元及人民幣18.1百萬元。於2017年、2018年和2019年以及截至2019年和2020年6月30日止六個月，我們分別支付所得稅人民幣3.5百萬元、人民幣5.5百萬元、人民幣15.7百萬元、人民幣6.1百萬元及人民幣7.2百萬元。有關我們支付所得稅的更多詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告「I. 貴集團歷史財務資料－合併現金流量表」。繳稅與即期所得稅開支的差額乃主要由於有關2017年至2020年上半年的稅項計算時差的稅務調整。

就下文討論為準備2019年企業所得稅年度報稅而進行的稅項計算時採用應計基準(定義見下文)前，我們按我們於相關年度收取的物業管理費金額及我們已支付的相關開支計算稅項(「現金基準」)。我們最初採用現金基準而非應計基準(定義見下文)，主要是因為負責準備報稅的人員錯誤地認為應根據賺取的收益按現金基準準備報稅，而

這與相關下屬公司過去保存其賬簿的基準一致。根據相關中國規定，所得稅計算目的的應付賬款在實質上須按交付貨品或向客戶提供服務後產生的收益(「應計基準」)，而不論付款或收款時間性；及就增值稅計算目的而言，按發生可課稅活動及收取最早付款或我們有權收取付款後達成的基準釐定。在編製我們[**編纂**]的合併財務報表時發現此問題後，我們主動通知當地稅務部門，並於2020年第三季度編製稅項報稅採用應計基準。我們亦應用該變動以追溯採用應計基準，並向有關稅務部門提交有關變動引致調整和支付2017年1月1日至2020年6月30日期間的少付稅項的備案。截至最後實際可行日期，我們已為所有我們的有關中國下屬公司和辦事分處悉數支付少付所得稅及增值稅額人民幣46.4百萬元以糾正有關差額。

截至本文件日期，董事確認我們並無因上述變動而產生尚未支付的稅款或滯納金。經考慮(i)於往績記錄期和直至最後實際可行日期，我們並無就我們進行的報稅受到任何罰款；(ii)自發現有關現金基準的問題以來，我們已就所得稅報稅的稅項計算採用應計基準；(iii)我們已就稅項計算作出反映採納應計基準的一次性稅項調整，並悉數繳納少繳的所得稅和增值稅；(iv)我們已就我們的相關中國下屬公司向相關稅務部門進行諮詢，我們的稅務顧問已建議我們向主管部門諮詢該等稅務事宜，並確認有關稅務機關並不反對我們做出一次性稅項調整，且我們的中國稅務顧問認為做出該等付款後，於往績記錄期將不存在任何未決稅項付款或滯納金；和(v)我們的中國稅務顧問對有關稅務付款記錄和報稅的審閱，我們的中國稅務顧問認為，由於我們已自願作出稅項調整並悉數結清稅項付款，我們因滯納金被處以處罰和有關稅務部門因上述報稅事宜而對我們進行罰款的風險微乎其微。因此，董事認為上文所討論的報稅事宜將不會對我們的業務、財務表現和經營業績造成任何重大不利影響。

為防止類似事件再次發生，我們於2020年第三季度實施以下增強的內部控制措施：(i)我們已採用一項稅務管理政策，當中明確要求採用應計基準進行報稅；(ii)我們要求我們的下屬公司和分公司收集並研究可能不時發佈和修訂的地方稅務法規和新政策；(iii)我們已制定未來培訓計劃，並將安排我們的相關僱員定期參加適用法律和法規的培訓；及(iv)我們已進一步建立內部程序，以每年對稅務合規情況進行內部檢查，如有需要，將及時制定糾正措施和計劃，指定負責人員並監督和審查糾正進度，以確保遵守適用法律和法規。

於往績記錄期和直至最後實際可行日期，我們已支付所有到期的適用稅項，且並無與任何稅務部門存在具有爭議或未解決事宜。

經營業績

截至2019年6月30日止六個月與截至2020年6月30日止六個月對比

收益

我們的總收益由截至2019年6月30日止六個月的人民幣202.7百萬元增加57.1%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣318.4百萬元，主要是由於物業管理服務和非業主增值服務所得收益增加所致。

- *物業管理服務*。我們的物業管理服務的收益由截至2019年6月30日止六個月的人民幣130.9百萬元增加26.3%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣165.4百萬元，主要是由於(i)融信中國集團因業務擴張導致由融信中國集團開發的項目的在管總建築面積由2019年上半年的45個項目約7.4百萬平方米增加至2020年上半年的61個項目約9.3百萬平方米；及(ii)融信中國集團所開發住宅物業的平均物業管理費由截至2019年6月30日止六個月的每月每平方米人民幣2.4元增加至截至2020年6月30日止六個月的每月每平方米人民幣2.6元所致。

- *非業主增值服務*。我們的非業主增值服務的收益由截至2019年6月30日止六個月的人民幣69.0百萬元大幅增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣147.3百萬元，主要是由於(i)截至2019年6月30日止六個月融信中國集團所開發的44個項目增加至截至2020年6月30日止六個月融信中國集團所開發的49個項目的預售活動大幅增加導致協銷服務收益增加；及(ii)截至2019年6月30日止六個月融信中國集團所開發的五個交付項目（涉及五份合約）增加至截至2020年6月30日止六個月融信中國集團所開發的21個交付項目（涉及39份合約）導致前期規劃、設計諮詢和交付前服務所得收益增加所致。

- *社區增值服務*。我們的社區增值服務的收益由截至2019年6月30日止六個月的人民幣2.8百萬元增加105.4%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣5.7百萬元，主要是由於2020年上半年的COVID-19疫情導致對和美生活的需求增加，由截至2019年6月30日止六個月的約600個訂單增加至截至2020年6月30日止六個月的約17,800個訂單，從而引致2020年上半年和美生活的收益較2019年同期增加所致。

銷售成本

我們的總銷售成本由截至2019年6月30日止六個月的人民幣141.2百萬元增加59.2%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣224.8百萬元，主要是由於(i)因僱員人數由截至2019年6月30日止六個月的4,383人增加至截至2020年6月30日止六個月的5,567人以及僱員薪酬（包括基本薪金、花紅及津貼）整體增加導致僱員福利開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣102.5百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣167.7百萬元；及(ii)我們的業務持續擴張及向第三方外包商進行分包安排的成本相應增加，導致綠化和清潔費以及安保費增加所致。

毛利和毛利率

由於上述原因，我們的毛利總額由截至2019年6月30日止六個月的人民幣61.5百萬元增加52.2%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣93.6百萬元，主要是由於我們的業務持續擴張所致。我們的總毛利率於截至2019年和2020年6月30日止六個月分別保持穩定在30.3%及29.4%。

- *物業管理服務*。由於我們在管總建築面積由2019年上半年至2020年同期增加導致我們的物業管理服務的毛利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣30.1百萬元增加27.1%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣38.3百萬元。物業管理服務毛利率於截至2019年和2020年6月30日止六個月分別保持相對穩定在23.0%和23.2%。

- *非業主增值服務*。我們的非業主增值服務的毛利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣30.3百萬元增加78.2%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣54.0百萬元。非業主增值服務的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的43.9%減少至截至2020年6月30日止六個月的36.6%，主要是由於因COVID-19疫情爆發使得若干物業的物業發展放緩，從而導致2020年初在中國若干城市對我們的協銷服務以及前期規劃、設計諮詢和交付前服務的需求減少導致協銷服務以及前期規劃、設計諮詢和交付前服務的毛利率減少所致。

- *社區增值服務*。我們的社區增值服務的毛利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣1.1百萬元增加26.2%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣1.4百萬元，社區增值服務的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的38.8%減少至截至2020年6月30日止六個月的23.9%，主要是由於2020年上半年有關出行限制的需求增加，導致我們大幅增加購買新鮮農產品和其他基本生活用品，以滿足我們在管住宅社區生活的業主和居民的需求，但此類產品毛利率相對較低，因而降低了我們2020年上半年社區購物服務的毛利率所致。

其他收入

我們的其他收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣0.4百萬元大幅增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣2.0百萬元，主要是由於我們擁有業務城市的地方政府對向住宅物業提供物業管理服務的公司提供有關COVID-19救濟的政府補助增加所致。

其他收益淨額

我們的其他收益淨額由截至2019年6月30日止六個月的人民幣54,000元增加1,146.3%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣0.7百萬元，主要是由於我們來自第三方持牌商業銀行的理財產品的收益導致2020年上半年按公平值計入損益的金融資產的公平值收益淨額增加所致，有關理財產品以滾動方式存放，其大部分可隨時贖回，而餘下部分亦可在非常短的期間內提取。

銷售和營銷開支

我們的銷售和營銷開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣3.3百萬元增加19.8%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣4.0百萬元，主要是由於2020年上半年我們加大投入推廣我們的社區購物服務導致廣告開支增加所致。

行政開支

我們的行政開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣22.9百萬元增加45.4%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣33.2百萬元，主要是由於(i)管理人員數目由截至2019年6月30日止六個月的168人增加至截至2020年6月30日止六個月的206人和他們的整體薪酬增加；及(ii)產生[**編纂**]人民幣[**編纂**]元所致。

金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由截至2019年6月30日止六個月的人民幣1.6百萬元減少69.2%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣0.5百萬元，主要是由於我們加強收回長期未收回貿易和其他應收款項所致。

財務收入淨額

我們的財務收入淨額由截至2019年6月30日止六個月的人民幣7,000元大幅增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣0.3百萬元，主要是由於銀行存款利息收入增加所致。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣9.5百萬元大幅增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣17.9百萬元，主要由於我們的除稅前溢利增加所致。我們的實際稅率由截至2019年6月30日止六個月的27.7%增加至截至2020年6月30日止六個月的30.4%，主要是由於截至2020年6月30日止六個月的[**編纂**]人民幣[**編纂**]元不可扣稅所致。

期內溢利

由於上述原因，我們的期內溢利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣24.7百萬元增加65.5%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣40.9百萬元。

截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度對比

收益

我們的總收益由2018年的人民幣413.6百萬元增加25.3%至2019年的人民幣518.4百萬元，主要是由於我們的整體業務增長。

- *物業管理服務*。我們的物業管理服務的收益由2018年的人民幣236.6百萬元增加20.5%至2019年的人民幣285.0百萬元，主要是由於融信中國集團因業務擴張導致由融信中國集團開發的項目的在管總建築面積由2018年的約6.0百萬平方米增加至2019年的約8.6百萬平方米所致。2018年至2019年，我們的收益增幅小於建築面積增幅，主要是由於融信中國集團和獨立第三方房地產開發商開發的若干物業已於2019年下半年交付，而該等物業產生的收益乃於物業交付後確認。

- *非業主增值服務*。我們的非業主增值服務的收益由2018年的人民幣172.8百萬元增加30.3%至2019年的人民幣225.1百萬元，主要是由於2018年融信中國集團所開發的29個交付項目（涉及25份合約）增加至2019年融信中國集團所開發的65個交付項目（涉及58份合約）導致前期規劃、設計諮詢和交付前服務所得收益增加所致。

- *社區增值服務*。我們的社區增值服務的收益由2018年的人民幣4.3百萬元增加94.6%至2019年的人民幣8.4百萬元，主要是由於(i)因我們的在管建築面積隨著我們整體業務擴張而增加導致和美生活和場地固有資源業務產生的收益增加；及(ii)於2019年開始於和美生活服務銷售商品所致。

銷售成本

我們的總銷售成本由2018年的人民幣300.0百萬元增加17.1%至2019年的人民幣351.2百萬元，主要是由於因我們的業務擴張，導致僱員人數由2018年的4,361人增加至2019年的4,805人，故僱員福利開支增加所致。我們的銷售成本增長速度低於我們的收益，主要是由於我們採取有效的成本控制措施，將勞動密集型工作分包予第三方外包商所致。

毛利和毛利率

由於上述原因，我們的毛利總額由2018年的人民幣113.7百萬元增加47.1%至2019年的人民幣167.2百萬元，主要是由於持續業務擴張所致。我們的毛利率由2018年的27.5%增加至2019年的32.3%，主要反映非業主增值服務和物業管理服務的毛利率由2018年至2019年有所增長。

- *物業管理服務*。我們的物業管理服務的毛利由2018年的人民幣46.3百萬元增加41.5%至2019年的人民幣65.5百萬元。我們的物業管理服務毛利率由2018年的19.6%升至2019年的23.0%，主要是由於(i)2019年由融信中國集團開發並交付予我們管理的項目增加導致住宅物業的平均物業管理費由2018年的每月每平方米人民幣2.3元增加至2019年每月每平方米人民幣2.5元；(ii)非住宅物業（通常擁有較高的毛利率）的在管建築面積由約4.6百萬平方米增加至約7.1百萬平方米；及(iii)我們改善成本控制措施，如分包勞動密集型工作予第三方以降低勞工成本，並採用技術解決方案來替代人力以提高運營效率所致。

- *非業主增值服務*。我們的非業主增值服務的毛利由2018年的人民幣66.0百萬元增加49.0%至2019年的人民幣98.4百萬元。非業主增值服務的毛利率由2018年的38.2%增加至2019年的43.7%，主要是由於為降低勞工成本，我們實施成本控制措施（包括將勞動密集型工作，例如清潔服務、安保服務和維修保養服務分包予第三方）所致。

- *社區增值服務*。我們的社區增值服務的毛利由2018年的人民幣1.3百萬元增加至2019年的人民幣3.3百萬元，社區增值服務的毛利率由2018年的31.0%增加至2019年的39.9%，主要是由於(i)我們於2019年開始和美租售，因其相對而言不需要太多勞動力而通常擁有較高的毛利率；及(ii)場地固有資源業務的毛利率增加，原因為我們能夠於2019年達到較高的場地固有資源利用率和建立一個相對穩定的客戶基礎並因而降低與場地固有資源業務有關的銷售成本所致。

其他收入

我們的其他收入由2018年的人民幣0.6百萬元大幅增加至2019年的人民幣1.4百萬元，主要是由於根據於2019年4月有關中國增值稅扣減改革條例增值進項稅額外抵扣增加所致。

其他收益淨額

我們的其他收益淨額由2018年的人民幣0.4百萬元大幅增加至2019年的人民幣1.2百萬元，主要是由於因非住宅物業租戶提早終止物業管理協議，故來自沒收彼等的定金收益增加以及按公平值計入損益的金融資產的公平值收益淨額所致。

銷售和營銷開支

我們的銷售和營銷開支維持相對穩定，由2018年的人民幣6.8百萬元減少至2019年的人民幣6.5百萬元。

行政開支

我們的行政開支由2018年的人民幣59.8百萬元輕微增加至2019年的人民幣63.0百萬元，主要是由於我們的業務持續擴張導致我們行政人員的僱員福利開支增加所致。

金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由2018年的人民幣1.7百萬元減少21.2%至2019年的人民幣1.3百萬元，主要是由於2019年我們於物業管理服務的服務期屆滿後收回若干預付按金所致。

財務收入╱成本淨額

我們於2019年錄得財務收入淨額人民幣49,000元，而於2018年則錄得財務成本淨額人民幣19,000元，主要是由於我們的銀行存款利息收入增加所致。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2018年的人民幣12.5百萬元大幅增加至2019年的人民幣27.5百萬元，主要由於我們的除稅前溢利增加所致。我們的實際稅率由2018年的27.0%增加至2019年的27.8%，維持相對穩定。

年內溢利

由於上述原因，我們的年內溢利由2018年的人民幣33.8百萬元大幅增加至2019年的人民幣71.5百萬元。

截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度對比

收益

我們的總收益由2017年的人民幣264.2百萬元增加56.6%至2018年的人民幣413.6百萬元，主要是由於我們的整體業務增長。

- *物業管理服務*。我們的物業管理服務的收益由2017年的人民幣177.8百萬元增加33.1%至2018年的人民幣236.6百萬元，主要是由於(i)融信中國集團因業務擴張導致由融信中國集團開發的項目的在管總建築面積由2017年的約5.7百萬平方米增加至2018年的約6.0百萬平方米；(ii)整體平均物業管理費由2017年的每月每平方米人民幣2.4元上漲至2018年的每月每平方米人民幣2.5元所致。

- *非業主增值服務*。我們的非業主增值服務的收益由2017年的人民幣84.9百萬元大幅增加至2018年的人民幣172.8百萬元，主要是由於(i)由融信中國集團開發的物業的預售活動由2017年的36個融信中國集團開發項目增加至2018年的54個融信中國集團開發項目，導致協銷服務所得收益增加；(ii)因由融信中國集團開發的交付物業增加導致前期規劃、設計諮詢和交付前服務所得收益增加及(iii)由於我們於2018年新訂兩項服務協議提供車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務，導致該等服務所得收益所致。

- *社區增值服務*。我們的社區增值服務的收益由2017年的人民幣1.5百萬元增加193.5%至2018年的人民幣4.3百萬元，主要是由於由融信中國集團開發的交付物業和共同開發項目增加導致和美易居和場地固有資源業務產生的收益均增加所致。

銷售成本

我們的總銷售成本由2017年的人民幣204.6百萬元增加46.6%至2018年的人民幣300.0百萬元，主要是由於僱員人數增加及我們的業務持續擴張導致僱員福利開支增加所致。我們的銷售成本增長速度低於我們的收益，主要是由於我們採取有效的成本控制措施，包括分包勞動密集型工作予第三方以降低勞工成本。

毛利和毛利率

由於上述原因，我們的毛利總額由2017年的人民幣59.6百萬元增加90.8%至2018年的人民幣113.7百萬元，主要是由於持續業務擴張所致。我們的毛利率由2017年的22.6%增加至2018年的27.5%，主要反映(i)我們採取有效的成本控制措施，將勞動密集型工作分包予第三方導致非業主增值服務的毛利率增加；及(ii)由於我們的規模效益隨著業務擴張而增加導致物業管理服務的毛利率增加。

- *物業管理服務*。我們的物業管理服務的毛利由2017年的人民幣33.6百萬元增加37.8%至2018年的人民幣46.3百萬元。我們的物業管理服務毛利率由2017年的18.9%升至2018年的19.6%，主要是由於非住宅物業（其毛利率通常高於住宅物業）的在管建築面積由約3.6百萬平方米增加至約4.6百萬平方米所致。

- *非業主增值服務*。我們的非業主增值服務的毛利由2017年的人民幣25.6百萬元大幅增加至2018年的人民幣66.0百萬元。非業主增值服務的毛利率由2017年的30.1%增加至2018年的38.2%，主要是由於為降低勞工成本，我們將勞動密集型工作分包予第三方導致我們成本控制措施的成效有所提升所致。

- *社區增值服務*。我們的社區增值服務的毛利由2017年的人民幣0.4百萬元大幅增加至2018年的人民幣1.3百萬元，社區增值服務的毛利率由2017年的26.3%增加至2018年的31.0%，主要由於與2017年我們員工提供的家居維修服務（由於勞工成本，其毛利率較低）相比2018年我們主要提供裝修與裝飾服務，如陽台圍欄服務，據此我們將勞動密集型工作分包予第三方以減少成本，導致和美易居的毛利率增加所致。

其他收入

我們的其他收入由2017年的人民幣24,000元大幅增加至2018年的人民幣0.6百萬元，主要是由於就創造當地就業崗位而獲我們運營所在的省政府授予的政府補助增加所致。

其他收益淨額

我們的其他收益淨額由2017年的人民幣1.0百萬元減少57.8%至2018年的人民幣0.4百萬元，主要是由於我們贖回用於一般營運資金的若干理財產品以配合我們的業務擴展導致按公平值計入損益的金融資產的公平值收益淨額減少所致。

銷售和營銷開支

我們的銷售和營銷開支由2017年的人民幣6.4百萬元增加6.2%至2018年的人民幣6.8百萬元，主要由於在各地方市場推廣我們品牌以增加品牌知名度的廣告開支增加所致。

行政開支

我們的行政開支由2017年的人民幣43.1百萬元增加38.9%至2018年的人民幣59.8百萬元，主要是由於行政人員數量增加及彼等的薪酬待遇普遍增加所致。

金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由2017年的人民幣1.0百萬元增加74.7%至2018年的人民幣1.7百萬元，主要是由於我們的貿易應收款項總額隨著我們的業務發展而增加所致。

財務成本淨額

我們的財務成本淨額由2017年的人民幣17,000元增加11.8%至2018年的人民幣19,000元，主要由於租賃負債的開支增加所致。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2017年的人民幣3.6百萬元大幅增加至2018年的人民幣12.5百萬元，主要由於我們的除稅前溢利增加所致。我們的實際稅率由2017年的35.3%下降至2018年的27.0%，主要是由於根據有關稅務法規及政策，我們若干下屬公司的稅項虧損在其後幾年內不得使用，故並無確認其遞延稅項資產所致。

年內溢利

由於上述原因，我們的年內溢利由2017年的人民幣6.5百萬元大幅增加至2018年的人民幣33.8百萬元。

合併資產負債表節選項目的說明

下表載列截至所示日期我們的合併資產負債表的概要：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非流動資產				
物業、廠房和設備	5,881	4,467	2,968	3,646
無形資產	349	520	428	367
遞延所得稅資產	1,705	3,858	2,762	2,935
非流動資產總值	**7,935**	**8,845**	**6,158**	**6,948**
流動資產				
貿易和其他應收款項以及預付款項	81,186	133,176	222,560	281,699
按公平值計入損益的金融資產	22,960	32,500	73,000	82,366
受限制現金	3,673	4,197	9,548	5,873
現金和現金等價物	41,477	50,394	71,121	68,967
流動資產總值	**149,296**	**220,267**	**376,229**	**438,905**

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
總資產	**157,231**	**229,112**	**382,387**	**445,853**
本公司擁有人應佔權益				
股本	5,000	5,000	5,000	5,000
其他儲備	3,722	4,939	11,634	11,634
(累計虧損)／保留盈利	(1,355)	31,200	94,541	32,904
	7,367	41,139	111,175	49,538
非控股權益	**(1,772)**	**(4,348)**	**(2,879)**	**(335)**
總權益	**5,595**	**36,791**	**108,296**	**49,203**
非流動負債				
租賃負債	1,600	507	380	1,131
流動負債				
合約負債	33,936	32,520	48,548	54,726
貿易和其他應付款項	113,048	146,104	200,947	303,969
租賃負債	1,195	1,382	1,059	1,377
即期所得稅負債	1,857	11,808	23,157	35,447
流動負債總額	**150,036**	**191,814**	**273,711**	**395,519**
總負債	**151,636**	**192,321**	**274,091**	**396,650**
總資產減流動負債	**7,195**	**37,298**	**108,676**	**50,334**
淨流動(負債)／資產	**(740)**	**28,453**	**102,518**	**43,386**

物業、廠房和設備

我們的物業、廠房和設備主要包括使用權資產、租賃物業裝修和其他固定資產。於截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的物業、廠房和設備分別為人民幣5.9百萬元、人民幣4.5百萬元、人民幣3.0百萬元和人民幣3.6百萬元。我們的物業、廠房和設備由截至2017年12月31日的人民幣5.9百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣4.5百萬元，並進一步減少至截至2019年12月31日的人民幣3.0百萬元，主要是由於我們的若干辦公室租賃由2017年至2019年為期三年導致使用權資產和租賃物業裝修減少所致。隨著租賃的剩餘年期縮短，我們的使用權資產於2017年至2019年逐漸減少。我們的物業、廠房和設備由截至2019年12月31日的人民幣3.0百萬元增加至截至2020年6月30日的人民幣3.6百萬元，主要是由於我們於2020年上半年在上海和成都租賃辦公室的相關使用權資產增加所致。

遞延稅項資產

於截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的遞延稅項資產分別為人民幣1.7百萬元、人民幣3.9百萬元、人民幣2.8百萬元和人民幣2.9百萬元，包括(i)因呆賬撥備產生的遞延稅項資產，及／或(ii)截至相同日期因稅項虧損產生的遞延稅項資產分別為人民幣0.2百萬元、人民幣1.9百萬元、人民幣0.6百萬元和人民幣0.7百萬元。更多詳情請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註25。

按公平值計入損益的金融資產

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
短期投資.....				
－理財產品.....				
第二級.....	22,000	31,500	72,000	81,366
第三級.....	960	1,000	1,000	1,000
	22,960	**32,500**	**73,000**	**82,366**

為管理手頭現金，我們購買和贖回理財產品，我們可以據此根據需要隨時取用現金，並產生較銀行存款固定利率回報更高的短期投資回報，原因是我們認為該等產品流通性較高，且承擔的風險相對較低。我們僅在閒置現金過多，且該等投資不會影響我們正常業務營運過程中的現金需求時，方會投資該等產品。我們於往績記錄期購買的理財產品為具有或不具有到期期限的浮動回報率非保本投資，一般為中國國內知名商業銀行發行的中低風險理財產品。於2017年、2018年和2019年以及截至2019年和2020年6月30日止六個月，我們錄得理財產品投資淨收益分別為人民幣0.6百萬元、人民幣0.3百萬元、人民幣0.4百萬元、人民幣0.1百萬元和人民幣0.7百萬元。我們在審慎周詳考慮多項因素（包括但不限於投資期限、投資預期回報和潛在虧損）後，按個別基準作出投資決定。

貿易和其他應收款項以及預付款項

貿易應收款項

貿易應收款項主要來自於一般業務過程中提供多種服務和出售貨品。我們根據有關協議於提供相關物業管理或增值服務後確認貿易應收款項，並在業主或房地產開發商向我們支付到期費用時減少貿易應收款項。物業管理服務的費用一般由業主和住戶在我們發出繳款通知書時支付。我們一般要求業主和住戶收到繳款通知書後為我們的物業管理服務付款。為便於時收取物業管理費和其他付款，我們按月向房地產開發商、業主和住戶發出書面付款提醒。下表載列截至所示日期貿易應收款項的明細：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易應收款項				
－關聯方	18,295	66,926	118,833	164,647
－第三方	23,990	28,756	34,020	52,201
*減：*貿易應收款項減值撥備	(1,358)	(2,101)	(3,123)	(4,798)
	40,927	93,581	149,730	212,050

於往績記錄期，我們的貿易應收款項整體有所增加，主要是由於持續業務擴張所致。我們的貿易應收款項由截至2017年12月31日的人民幣40.9百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣93.6百萬元，截至2019年12月31日增加至人民幣149.7百萬元，並進一步增加至截至2020年6月30日的人民幣212.1百萬元，主要由於(i)住宅及非住宅物業的物業管理服務，及(ii)非業主增值服務隨著我們整體業務擴張而增加所致。有關關聯方交易和相關討論與分析的詳情，請參閱下文「－關聯方交易－重大關聯方交易」。

下表載列於所示期間的貿易應收款項平均周轉天數：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
整體貿易應收款項				
平均周轉天數(1)	**40**	**59**	**86**	**103**
關聯方貿易應收款項的平均周轉天數(1)	86	104	153	209
獨立第三方貿易應收款項的平均周轉天數(1)	27	34	32	37

附註：

(1) 某一年度的貿易應收款項平均周轉天數等於平均貿易應收款項除以該年內的收益再乘以365（對於一個完整的年度期間）或乘以182（對於六個月期間）。平均貿易應收款項乃按年／期初貿易應收款項加年／期末貿易應收款項再除以二計算。

貿易應收款項平均周轉天數指我們自提供服務收取現金付款所需的平均時間。整體貿易應收款項平均周轉天數由2017年的40天增加至2018年的59天、增至2019年的86天及進一步增至2020年6月30日的103天，主要是由於來自關聯方的貿易應收款項周轉天數延長所致。我們一般要求客戶按月或按季付款。

於往績記錄期，我們的應收關聯方貿易應收款項周轉天數一般較第三方為長，主要由於考慮到關聯方的違約風險相對較低，我們自關聯方收取貿易應收款項的頻率低於自獨立第三方收取款項的頻率。董事確認，於[**編纂**]後，我們將向關聯方採取更嚴格的收款政策，並加強收款力度及授予他們與授予獨立第三方信貸期相若的信貸期。

下表載列截至所示日期根據發票日期並扣除減值撥備的貿易應收款項的賬齡分析：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年以內	35,792	89,859	144,674	205,674
一至兩年	4,871	3,192	4,042	4,915
兩至三年	264	528	1,014	1,461
三年以上	–	2	–	–
總計	**40,927**	**93,581**	**149,730**	**212,050**

下表載列截至與關聯方所示日期根據發票日期並扣除減值撥備的貿易應收款項的賬齡分析：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年以內	15,049	66,596	117,596	163,355
一至兩年	3,240	328	1,232	1,218
兩至三年	6	–	5	74
三年以上	–	2	–	–
總計	**18,295**	**66,926**	**118,833**	**164,647**

下表載列截至與獨立第三方所示日期根據發票日期並扣除減值撥備的貿易應收款項的賬齡分析：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年以內	20,743	23,263	27,078	42,319
一至兩年	1,631	2,864	2,810	3,697
兩至三年	258	528	1,009	1,387
三年以上	–	–	–	–
總計	**22,632**	**26,655**	**30,897**	**47,403**

截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日，賬齡為一年以上的貿易應收款項分別為人民幣5.1百萬元、人民幣3.7百萬元、人民幣5.1百萬元和人民幣6.4百萬元，分別佔截至各日期貿易應收款項的12.5%、4.0%、3.4%和3.0%。董事認為，基於以下原因：(i)有關貿易應收款項主要來自獨立第三方，主要有關向大量個別業主收取的應收物業管理費，各業主所涉及未收回貿易應收款項金額相對有限，(ii)我們密切監察賬齡較長的貿易應收款項，如「業務－物業管理服務－付款和信貸條款」所述，我們已採取多種措施加強收回該等貿易應收款項，故該等賬齡為一年以上的貿易應收款項不存在重大可收回性問題。

我們採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法為預期信貸虧損計提撥備。有關詳情，請參閱本文件附錄一所載的會計師報告附註3.1.2。下表載列截至所示日期貿易應收款項減值撥備的變動：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至年／期初	690	1,358	2,101	3,123
貿易應收款項減值虧損淨額	668	743	1,022	1,675
截至年／期末	**1,358**	**2,101**	**3,123**	**4,798**

截至2020年9月30日，我們截至2020年6月30日的貿易應收款項中的人民幣165.3百萬元或約76.2%已於隨後結清。

預付款項和其他應收款項

下表載列截至所示日期我們的預付款項和其他應收款項明細：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
給供應商的預付款項				
－第三方	2,091	563	1,367	3,214
遞延[編纂]開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
預付稅項	–	820	1,422	–

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
其他應收款項				
－關聯方	22,560	23,465	54,175	43,570
－第三方	20,457	20,555	21,993	26,005
小計	**43,017**	**44,020**	**76,168**	**69,575**
減：其他應收款項減值撥備	(4,849)	(5,808)	(6,127)	(4,942)
總計	**40,259**	**39,595**	**72,830**	**69,649**

我們的預付款項和其他應收款項主要指(i)給供應商的預付款項；(ii)遞延[**編纂**]開支；(iii)預付稅項；及(iv)其他應收款項。有關我們代業主和居民所作付款收取情況的更多詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理費」。

給供應商的預付款項

我們給供應商的預付款項主要包括向市政當局及／或公用事業公司支付的公用事業費用和材料採購成本。我們給供應商的預付款項由截至2017年12月31日的人民幣2.1百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣0.6百萬元，主要是由於採購材料的預付款項已結清並列作銷售成本或開支。我們給供應商的預付款項由截至2018年12月31日的人民幣0.6百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣1.4百萬元，並進一步增加至截至2020年6月30日的人民幣3.2百萬元，主要是由於和美生活預期擴張所致。

其他應收款項

我們的其他應收款項主要包括為取得新物業管理協議向第三方及有關各方支付的按金和來自我們代表業主及居民所支付的水電費付款的應收款項。我們的其他應收款項於截至2017年及2018年12月31日保持相對穩定。我們的其他應收款項由截至2018年12月31日的人民幣38.2百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣70.0百萬元，主要是由於為獲取前期物業管理服務協議而向關聯方支付的按金增加所致，有關增幅基本上與我們的業務擴展一致，尤其是非業主增值服務於2019年的增幅。我們的其他應

收款項由截至2019年12月31日的人民幣70.0百萬元減少至截至2020年6月30日的人民幣64.6百萬元，主要是由於若干應收款項因相關服務協議完成而於截至2019年12月31日結清導致來自關聯方的其他應收款項減少。

貿易和其他應付款項

貿易應付款項

貿易應付款項主要指我們於日常業務過程中自供應商購買的商品和服務而應付的款項，包括材料和水電暖採購以及向外包商作出的採購。我們通常按每月付款期限向我們的供應商付款。

下表載列截至所示日期根據發票日期的貿易應付款項的賬齡分析：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年以內	15,032	25,324	33,174	33,055
一至兩年	796	1,049	1,927	1,450
兩至三年	48	209	158	112
三年以上	1	13	155	233
總計	**15,877**	**26,595**	**35,414**	**34,850**

於往績記錄期，我們的貿易應付款項有所增加。我們於截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日的貿易應付款項分別為人民幣15.9百萬元、人民幣26.6百萬元、人民幣35.4百萬元及人民幣34.9百萬元。由2017年至2019年增加乃主要由於於往績記錄期的在管建築面積增加導致支付予外包商的開支增加所致。我們的貿易應付款項由截至2019年12月31日的人民幣35.4百萬元輕微減少至截至2020年6月30日的人民幣34.9百萬元。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
貿易應付款項平均周轉天數[1]	18	26	32	28

附註：

(1) 一年的貿易應付款項平均周轉天數等於平均貿易應付款項除以該年內的銷售成本再乘以365（對於一個完整年度期間）或乘以182（對於六個月期間）。平均貿易應付款項乃按該年／期初貿易應付款項加該年／期末貿易應付款項再除以二計算。

我們的貿易應付款項平均周轉天數指我們向供應商作出付款所需的平均時間，自2017年至2019年普遍增加，自2019年至2020年上半年輕微減少。應付款項平均周轉天數增加乃主要因為我們獲外包商授予的信貸期延長。

截至2020年9月30日，我們截至2020年6月30日的貿易應付款項中的人民幣18.7百萬元或約53.7%已於隨後結清。

其他應付款項和應計費用

我們的其他應付款項和應計費用主要包括(i)其他應付款項，主要包括業主或住戶支付的裝修按金、代替他們支付的水電費付款和關聯方墊款；(ii)應計薪資；(iii)其他應付稅項（主要包括應付增值稅）；及(iv)應付股息。

下表載列截至所示日期我們其他應付款項和應計費用的明細：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
其他應付款項				
－關聯方	2,242	4,842	14,699	8,627
－第三方	58,683	63,986	78,156	81,613
應計薪資	29,771	41,731	59,520	63,729
其他應付稅項	6,475	8,950	13,158	15,150
應付股息	–	–	–	100,000
總計	**97,171**	**119,509**	**165,533**	**269,119**

我們的其他應付款項和應計費用由截至2017年12月31日的人民幣97.2百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣119.5百萬元，並進一步增加至截至2019年12月31日的人民幣165.5百萬元，主要是由於(i)我們管理的物業數量增加導致應付予關聯方和第三方的其他款項（主要為裝修按金和水電費付款）增加，及(ii)由於我們的業務擴張導致

應計薪資增加。截至2020年6月30日，我們的其他應付款項和應計費用增加至人民幣269.1百萬元，主要是由於截至2020年6月30日宣派應付股息人民幣100.0百萬元。該應付股息已於截至最後實際可行日期結清。

合約負債

我們的合約負債主要包括物業管理費及其他服務費墊款。我們的合約負債維持相對穩定，截至2017年和2018年12月31日分別為人民幣33.9百萬元和人民幣32.5百萬元。我們的合約負債由截至2018年12月31日的人民幣32.5百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣48.5百萬元，並進一步增加至截至2020年6月30日的人民幣54.7百萬元，乃主要由於我們管理的物業數量增加所致。

流動資產和流動負債

下表載列截至所示日期的流動資產和流動負債：

	截至12月31日			截至6月30日	截至9月30日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*
流動資產					
貿易和其他應收款項以及預付款項	81,186	133,176	222,560	281,699	205,074
按公平值計入損益的金融資產	22,960	32,500	73,000	82,366	71,358
受限制現金	3,673	4,197	9,548	5,873	5,351
現金和現金等價物	41,477	50,394	71,121	68,967	82,878
流動資產總值	**149,296**	**220,267**	**376,229**	**438,905**	**364,661**
流動負債					
貿易和其他應付款項	113,048	146,104	200,947	303,969	183,452
合約負債	33,936	32,520	48,548	54,726	66,812
租賃負債	1,195	1,382	1,059	1,377	1,535
即期所得稅負債	1,857	11,808	23,157	35,447	45,833
流動負債總額	**150,036**	**191,814**	**273,711**	**395,519**	**297,632**
流動(負債)／資產淨值	**(740)**	**28,453**	**102,518**	**43,386**	**67,029**

截至2017年12月31日，我們錄得流動負債淨額人民幣0.7百萬元，主要是由於向第三方支付的其他應付款項人民幣58.7百萬元。更多討論，請參閱本文件「風險因素－與我們業務和行業有關的風險－於往績記錄期我們錄得流動負債淨額。我們無法向您保證將來不會面對流動負債淨額的情況，繼而可能令我們承受流動資金風險。」

截至2018年12月31日，我們的流動資產淨值為人民幣28.5百萬元，而截至2017年12月31日的流動負債淨額為人民幣0.7百萬元，主要是由於(i)我們的業務擴張導致貿易和其他應收款項以及預付款項增加人民幣52.0百萬元；(ii)按公平值計入損益的金融資產增加人民幣9.5百萬元；及(iii)現金和現金等價物增加人民幣8.9百萬元，部分被(i)貿易和其他應付款項增加人民幣33.1百萬元，主要由於應付第三方的貿易和其他應付款項增加；(ii)即期所得稅負債增加人民幣10.0百萬元所抵銷。

我們的流動資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣28.5百萬元大幅增加至截至2019年12月31日的人民幣102.5百萬元，主要是由於(i)貿易和其他應收款項以及預付款項增加人民幣89.4百萬元，原因為(a)於一般業務過程中的貿易應收款項增加人民幣56.1百萬元；及(b)應收融信中國集團款項增加人民幣30.0百萬元（主要是為獲取新物業管理協議而向融信中國集團提供的服務定金）；(ii)按公平值計入損益的金融資產由於2019年理財產品投資增加而增加人民幣40.5百萬元；及(iii)現金和現金等價物增加人民幣20.7百萬元，部分被(i)貿易和其他應付款項增加人民幣54.8百萬元，原因為(a)由於我們管理的物業數量增加導致應付關聯方的其他應付款項增加人民幣9.9百萬元；(b)應付第三方的其他應付款項由於業主或住戶支付的裝修按金增加而增加人民幣14.2百萬元；(c)應計薪資增加人民幣17.8百萬元；及(d)貿易應付款項人民幣8.8百萬元。有關進一步討論，請參閱「－ 合併資產負債表節選項目的說明－貿易和其他應付款項－其他應付款項和應計費用」；(ii)合約負債由於我們在管物業的數目增加而增加人民幣16.0百萬元；及(iii)即期所得稅負債由於2019年溢利增加而增加人民幣11.4百萬元所抵銷。

我們的流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣102.5百萬元減少至截至2020年6月30日的人民幣43.4百萬元，主要是由於(i)貿易和其他應付款項增加人民幣103.0百萬元，原因為宣派截至2020年6月30日止六個月的應付股息人民幣100.0百萬元，有關款項已於截至最後實際可行日期派付；(ii)即期所得稅負債增加人民幣12.3百萬元；及(iii)合約負債增加人民幣6.2百萬元，部分被(i)貿易和其他應收款項以及預付款項增加人民幣59.1百萬元，主要是由於我們持續進行業務擴張；及(ii)按公平值計入損益的金融資產增加人民幣9.4百萬元所抵銷。

我們的流動資產淨值由截至2020年6月30日的人民幣43.4百萬元增加至截至2020年9月30日的人民幣67.0百萬元，主要是由於(i)現金和現金等價物增加人民幣13.9百萬

元；(ii)貿易和其他應付款項減少人民幣120.5百萬元，一部分被(i)貿易和其他應收款項以及預付款項減少人民幣76.6百萬元；(ii)按公平值計入損益的金融資產減少人民幣11.0百萬元；(iii)合約負債增加人民幣12.1百萬元；及(iv)即期所得稅負債增加人民幣10.4百萬元所抵銷。

流動資金和資本資源

我們的現金主要用作營運資金。我們流動資金的主要來源為經營所得現金流量。於可預見的未來，我們預期經營現金流量將繼續為我們流動資金的主要來源，我們或會撥資部分[**編纂**]所得款項以滿足我們若干資金需求。

現金流量

下表載列截至所示日期我們的合併現金流量表的選定現金流量數據：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
經營活動所得／(所用)現金淨額	22,309	20,982	62,992	(20,602)	9,147
投資活動(所用)／所得現金淨額	(7,961)	(10,716)	(40,432)	31,439	(8,784)
融資活動所用現金淨額	(689)	(1,349)	(1,833)	(881)	(2,517)
現金和現金等價物增加／(減少)淨額	**13,659**	**8,917**	**20,727**	**9,956**	**(2,154)**
截至年／期初現金和現金等價物	27,818	41,477	50,394	50,394	71,121
截至年／期末現金和現金等價物	**41,477**	**50,394**	**71,121**	**60,350**	**68,967**

經營活動所得現金淨額

我們經營活動所得現金流量主要反映(i)經調整非現金和非經營項目的除稅前溢利；(ii)營運資金變動的影響；(iii)已收利息；及(iv)已付所得稅。

截至2020年6月30日止六個月，我們經營活動所得現金淨額為人民幣9.1百萬元，分別包括經營所得現金人民幣16.0百萬元和已收利息人民幣0.3百萬元，部分被已付所得稅人民幣7.2百萬元所抵銷。未計營運資金變動的經營現金流入為人民幣59.9百萬元，主要歸因於除稅前溢利人民幣58.8百萬元。營運資金變動導致現金流出人民幣43.9百萬元，主要包括貿易和其他應收款項以及預付款項增加人民幣56.4百萬元，部分被(i)合約負債增加人民幣6.2百萬元；及(ii)受限制現金增加人民幣3.7百萬元所抵銷。

於2019年，我們經營活動所得現金淨額為人民幣63.0百萬元，包括經營所得現金人民幣78.5百萬元和已收利息人民幣0.2百萬元，部分被已付所得稅人民幣15.7百萬元所抵銷。未計營運資金變動的經營現金流入為人民幣103.1百萬元，主要歸因於除稅前溢利人民幣99.0百萬元。營運資金變動導致現金流出人民幣24.6百萬元，主要包括(i)貿易和其他應收款項以及預付款項增加人民幣90.1百萬元；及(ii)受限制現金增加人民幣5.4百萬元，部分被(i)貿易和其他應付款項增加人民幣54.8百萬元；及(ii)合約負債增加人民幣16.0百萬元所抵銷。

於2018年，我們經營活動所得現金淨額為人民幣21.0百萬元，包括經營所得現金人民幣26.4百萬元和已收利息人民幣97,000元，部分被已付所得稅人民幣5.5百萬元所抵銷。未計營運資金變動的經營現金流入為人民幣50.8百萬元，主要歸因於除稅前溢利人民幣46.3百萬元。營運資金變動導致現金流出人民幣24.4百萬元，主要包括貿易和其他應收款項以及預付款項增加人民幣52.9百萬元，部分被貿易和其他應付款項增加人民幣30.5百萬元所抵銷。

於2017年，我們經營活動所得現金淨額為人民幣22.3百萬元，包括經營所得現金人民幣25.7百萬元和已收利息人民幣89,000元，部分被已付所得稅人民幣3.5百萬元所抵銷。未計營運資金變動的經營現金流入為人民幣12.0百萬元，主要歸因於除稅前溢利人民幣10.1百萬元。營運資金變動導致現金流入人民幣13.7百萬元，主要包括(i)合約負債增加人民幣26.1百萬元；及(ii)貿易和其他應付款項增加人民幣10.7百萬元，部分被貿易和其他應收款項以及預付款項增加人民幣19.3百萬元所抵銷。

投資活動所得／(所用)現金淨額

於往績記錄期，我們投資活動所用現金主要反映收購按公平值計入損益的金融資產、購買物業、廠房和設備項目以及購買無形資產。我們投資活動所得現金主要包括出售按公平值計入損益的金融資產所得款項以及出售物業、廠房和設備所得款項。

截至2020年6月30日止六個月，我們投資活動所用現金淨額為人民幣8.8百萬元。現金流出淨額主要歸因於收購按公平值計入損益的金融資產人民幣87.0百萬元，部分被出售按公平值計入損益的金融資產所得款項人民幣78.3百萬元所抵銷。

於2019年，我們投資活動所用現金淨額為人民幣40.4百萬元。現金流出淨額主要歸因於收購按公平值計入損益的金融資產人民幣192.1百萬元，部分被出售按公平值計入損益的金融資產所得款項人民幣152.0百萬元所抵銷。

於2018年，我們投資活動所用現金淨額為人民幣10.7百萬元。現金流出淨額主要歸因於收購按公平值計入損益的金融資產人民幣148.2百萬元以及購買物業、廠房和設備人民幣1.2百萬元，部分被出售按公平值計入損益的金融資產所得款項人民幣138.9百萬元所抵銷。

於2017年，我們投資活動所用現金淨額為人民幣8.0百萬元。現金流出淨額主要歸因於收購按公平值計入損益的金融資產人民幣181.9百萬元以及購買物業、廠房和設備人民幣2.6百萬元，部分被出售按公平值計入損益的金融資產所得款項人民幣176.9百萬元所抵銷。

融資活動所用現金淨額

截至2020年6月30日止六個月，我們融資活動所用現金淨額為人民幣2.5百萬元，反映(i)已付[**編纂**]開支人民幣[**編纂**]元；及(ii)租賃付款本金部分和利息部分人民幣1.1百萬元。於2017年、2018年和2019年以及截至2019年6月30日止六個月，我們融資活動所用現金淨額分別為人民幣0.7百萬元、人民幣1.3百萬元、人民幣1.8百萬元和人民幣0.9百萬元，各自均包括租賃付款的本金部分和利息部分。

營運資金

董事認為，經計及我們可用的財務資源（包括[**編纂**]估計所得款項淨額和我們內部產生的資金），我們擁有充足營運資金以滿足本文件日期後至少未來12個月內的需求。

債務

銀行借款

於往績記錄期和截至2017年、2018年和2019年12月31日、2020年6月30日和2020年9月30日（即就債務聲明而言的最後實際可行日期），我們並無計息銀行借款。

於最後實際可行日期，我們並無未動用的銀行融資。

租賃負債

截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日和2020年9月30日，我們分別確認租賃負債金額人民幣2.8百萬元、人民幣1.9百萬元、人民幣1.4百萬元、人民幣2.5百萬元和人民幣2.9百萬元。我們的租賃負債自2017年12月31日至2019年12月31日有所減少，主要是由於隨剩餘租賃期減少導致租賃負債攤銷所致。我們的租賃負債自2019年12月31日至2020年6月30日有所增加，主要是由於2020年上半年我們在成都和杭州租賃辦公室所致。我們的租賃負債自2020年6月30日至2020年9月30日進一步增加，主要是由於2020年第三季度我們在上海租賃一間辦公室所致。

承擔和或然負債

承擔

截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日，我們並無任何重大經營租賃承擔或資本承擔。

或然負債

截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日和2020年9月30日，我們並無任何重大或然負債。

截至流動資金披露最後日期，即就負債表而言之最後可行日期，除本節所述及集團間負債外，我們概無任何未決貸款資本、銀行透支、承兑負債或其他類似債務、債券、抵押、質押、貸款或者承兑信貸或購買承擔、擔保或其他重大或然負債或與之有關的任何契諾。截至同一日期，我們概無就任何獨立第三方的債務提供擔保。董事確認，自2020年6月30日起直至最後實際可行日期，我們的經營租賃承擔或資本承擔和或然負債並無任何重大不利變動。

資本開支

我們的資本開支指添置物業、廠房和設備以及無形資產（如軟件）。於往績記錄期，我們的資本開支有所減少，主要由於我們於2017年採購足夠的辦公用品和設備以及於往後年度和期間實施有效的成本控制措施。

下表載列於往績記錄期產生的資本開支金額：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
添置物業、廠房和設備	5,210	1,478	1,622	1,293	2,161
無形資產	410	299	74	35	18
總計	**5,620**	**1,777**	**1,696**	**1,328**	**2,179**

截至2020年12月31日止年度，我們的估計資本開支總額約為人民幣0.5百萬元，此乃歸因於我們因業務擴張而採購辦公用品和設備以及租賃新辦公場所。

由於各種因素，我們的實際資本開支可能與上述金額有所不同，該等因素包括我們的未來現金流量、經營業績和財務狀況、中國的經濟狀況、我們以可接納條款取得融資的能力、取得或安裝設備時遇到的技術或其他問題、中國監管環境的變化以及其他因素。

資產負債表外安排

截至2020年6月30日（即我們最近期財務報表日期）以及截至最後實際可行日期，我們並無重大資產負債表外安排。

主要財務比率

下表載列我們截至所示日期或於所示期間的主要財務比率：

	截至12月31日或截至該日止年度			截至6月30日或截至該日止六個月
	2017年	2018年	2019年	2020年
股本回報率[1] (%)	279.5	159.5	98.6	不適用
總資產回報率[2] (%)	4.8	17.5	23.4	不適用
流動比率[3] (倍)	1.0	1.1	1.4	1.1
資本負債比率[4] (%)	50.0	5.1	1.3	5.1

附註：

(1) 等於年內溢利除以截至該年／期初和該年／期末的總權益平均結餘再乘以100%。

(2) 等於年內溢利除以截至該年初和該年末的總資產平均結餘再乘以100%。

(3) 等於流動資產除以截至當日的流動負債。

(4) 等於計息借款總額（包括租賃負債）除以截至該期末的總權益再乘以100%。

股本回報率

截至2017年、2018年和2019年12月31日，我們的股本回報率分別為279.5%、159.5%和98.6%。我們的股本回報率由2017年的279.5%減少至2018年的159.5%，並進一步至2019年的98.6%，乃主要由於各年度累計溢利導致總權益增加所致。

總資產回報率

截至2017年、2018年和2019年12月31日，我們的總資產回報率分別為4.8%、17.5%和23.4%。我們自2017年至2019年的總資產回報率增加，主要是由於各年度溢利增加超出截至各日期總資產增加所致。

流動比率

我們的流動比率由截至2017年12月31日的1.0倍增加至截至2018年12月31日的1.1倍，並進一步增至截至2019年12月31日的1.4倍，主要是由於隨著業務擴張，我們的貿易和其他應收款項以及預付款項增加所致。我們的流動比率由截至2019年12月31日的1.4倍減少至截至2020年6月30日的1.1倍，主要是由於宣派2020年6月30日應付股息人民幣100.0百萬元所致。有關更多詳情，請參閱本節「一 流動資產和流動負債」。

資本負債比率

截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的資本負債比率分別約為50.0%、5.1%、1.3%和5.1%。我們的資本負債比率出現波動主要由於截至有關日期我們的總權益出現波動所致。此外，由於我們的計息借款僅包括租賃負債，故資本負債比率的波動主要取決於我們在截至各日期的租賃負債結餘。

市場風險

我們面臨以下各種市場風險，包括信貸風險和流動資金風險。我們管理和監察這些風險以確保及時有效地採取適當措施。截至最後實際可行日期，我們並無對沖或認為有必要對沖任何該等風險。

信貸風險

我們面臨與我們的貿易和其他應收款項、銀行現金存款和按公平值計入損益的金融資產有關的信貸風險。貿易和其他應收款項、現金和現金等價物以及按公平值計入損益的金融資產的賬面值為我們與金融資產有關的最大信貸風險。

對於貿易和其他應收關聯方款項，我們認為相關信貸風險較低，原因為關聯方擁有強大能力可履行近期合約現金流量責任。

對於現金和現金等價物，我們預計不會有重大信貸風險，因為其大部分存於國有銀行或其他大中型銀行。我們預計不會因該等對手方違約而產生任何重大虧損。

流動資金風險

為管理流動資金風險，我們監督和維持管理層認為就撥付我們的運營及減少現金流量波動影響而言屬充足的現金和現金等值物水平。有關我們截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日按合約未貼現付款劃分的金融負債到期情況的說明，請參閱本文件附錄一附註3.1.3。

關聯方交易

倘一方有能力直接或間接控制另一方或可在財務和營運決策上對另一方行使重大影響力，則雙方被視為關聯方。倘雙方受共同控制，該雙方亦被視為關聯方。我們的主要管理層成員和其近親家庭成員亦被視為關聯方。

重大關聯方交易

於往績記錄期，我們與關聯方之間存在以下重大交易：

提供物業管理服務和非業主增值服務

於2017年、2018年和2019年以及截至2019年和2020年6月30日止六個月，我們分別錄得就向關聯方提供物業管理服務和非業主增值服務的收益人民幣59.2百萬元、人民幣149.2百萬元、人民幣185.7百萬元、人民幣49.7百萬元和人民幣123.5百萬元。

接受綠化服務

於2017年、2018年和2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們接受歐先生控制的公司提供的綠化服務金額分別為零、人民幣1.1百萬元、人民幣5.7百萬元、人民幣2.3百萬元和人民幣3.0百萬元。

與關聯方的結餘

下表載列截至所示日期與關聯方的結餘：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收關聯方款項				
貿易應收款項：				
融信中國集團	15,853	59,757	110,739	157,350
融信中國集團的聯營公司	–	811	917	2,446
融信中國集團的合營企業	2,045	5,796	6,509	4,851
受歐先生控制的公司	397	562	668	–
其他應收款項：				
融信中國集團	–	–	30,000	21,000
受歐先生控制的公司	22,560	23,465	24,175	22,570
總計	**40,855**	**90,391**	**173,008**	**208,217**

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應付關聯方款項				
貿易應付款項：				
受歐先生控制的公司	–	1,124	5,708	2,355
其他應付款項：				
－融信中國集團	–	–	–	1,130
－受歐先生控制的公司	242	242	10,099	2,897
－歐先生	2,000	4,600	4,600	4,600
總計	**2,242**	**5,966**	**20,407**	**10,982**

有關我們的應收關聯方貿易應收款項周轉天數和賬齡分析的更多資料，請參閱「－ 合併資產負債表節選項目的說明 － 貿易和其他應收款項以及預付款項」。

董事認為，關聯方交易乃按一般商業條款進行，整體而言屬公平合理，且不會歪曲我們的往績紀錄業績或導致歷史業績無法反映未來表現。截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的應收關聯方非貿易性質款項分別為人民幣22.6百萬元、人民幣23.5百萬元、人民幣24.2百萬元和人民幣22.6百萬元，而我們的應付關聯方非貿易性質款項分別為人民幣2.2百萬元、人民幣4.8百萬元、人民幣14.7百萬元和人民幣8.6百萬元。有關於往績記錄期應收融信中國集團款項的進一步討論，請參閱本節「－ 關聯方交易 － 與關聯方的結餘」。董事確認，所有非貿易性質的關聯方結餘將在[**編纂**]前全部結清。有關關聯方結餘和交易的進一步詳情，請參閱本文件附錄一附註30。

股息

截至2020年6月30日，我們已宣派應付股息人民幣100.0百萬元，其已於截至最後實際可行日期結清。我們並無固定股息政策，但在遵守開曼群島相關法例和我們章程文件的前提下，本公司有權於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派的股息不可超過董事會建議的金額。

董事會可能會在日後考慮我們的經營業績、財務狀況、現金需求和可用性以及當時認為可能相關的其他因素後宣派股息。股息的任何宣派、派付和金額均須遵守我們的章程文件和公司法。此外，董事可能會不時派付董事會認為就我們的溢利和整體財務要求而言屬合理的中期股息。股息僅可以我們的溢利、保留盈利或(在滿足償付能力測試的前提下)股份溢價宣派或派付。我們未來的股息宣派將由董事會全權酌情建議。任何末期股息或分配亦須於股東大會上獲得股東的批准。

未來的股息派付亦將取決於從我們在中國的下屬公司收到的股息的可用性。中國法律規定，股息僅可從按照中國會計準則(在許多方面均有別於包括香港財務報告準則在內的其他司法權區的公認會計準則)計算的淨溢利中派付。中國法律亦規定，在中國註冊成立的企業須在每年年底將除稅後溢利(根據中國監管部門制定的有關會計準則計算)至少10%撥入法定盈餘公積金，直到法定盈餘公積金達到相關中國實體註冊資本的50%或以上。倘我們的下屬公司產生債務或虧損，或根據我們或我們的下屬公司將來可能訂立的銀行信貸融資或其他協議中的任何限制性契諾，從我們自下屬公司獲得的分派亦可能會受到限制。

可供分派儲備

截至2020年6月30日，我們並無擁有可供分派儲備。

根據上市規則第13.13至13.19條須作出的披露

除於本文件另有披露者外，我們確認，截至最後實際可行日期，我們並不知悉任何根據上市規則第13.13條至第13.19條的規定須作出披露的情況。

[編纂]開支

我們將就[**編纂**]承擔的[**編纂**]開支總額(包括[**編纂**])估計為人民幣[**編纂**]元(按指示性[**編纂**]的中位數計(在[**編纂**]獲行使前))，相當於[**編纂**]所得款項總額約[**編纂**]，其中人民幣[**編纂**]元預期將於[**編纂**]完成後入賬列作自權益扣減。餘下費用和開支人民幣[**編纂**]元已自或預期將自損益賬扣除，其中約人民幣[**編纂**]元已於截至2020年6月30日止六個月的合併全面收益表內扣除，而約人民幣[**編纂**]元預期將於往績記錄期結束後和

於[**編纂**]完成後扣除。與籌備[**編纂**]有關的專業費用及／或其他開支為當前估計，僅供參考，而將予確認的實際金額可能會根據審核以及變量和假設的當時變動作出調整。董事預期，我們的[**編纂**]開支將不會對我們截至2020年12月31日止年度的財務表現產生重大不利影響。

未經審核備考經調整合併有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整合併有形資產淨值，旨在說明[**編纂**]對截至2020年6月30日本集團有形資產淨值的影響，猶如[**編纂**]已於該日進行。

未經審核備考經調整有形資產淨值僅為說明用途而編製，且因其假設性質使然，其未必能真實反映本集團於2020年6月30日或在[**編纂**]和[**編纂**]完成後的任何未來日期的有形資產淨值的情況。未經審核備考經調整有形資產淨值乃以本文件附錄一－「會計師報告」所載於2020年6月30日我們股權持有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值為基準，並按以下所述者調整。

	於2020年6月30日本公司股權持有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值[1]	估計[編纂]所得款項淨額[2]	完成重組[3]	本公司股權持有人應佔本集團未經審核備考經調整有形資產淨值	未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值[4][5]	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣元*	*港元*
按[**編纂**]每股股份[**編纂**]港元計算	49,171	[**編纂**]	[(88,000)]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]
按[**編纂**]每股股份[**編纂**]港元計算	**49,171**	[**編纂**]	[**(88,000)**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]

附註：

(1) 於2020年6月30日本公司股權持有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值摘錄自本文件附錄一－「會計師報告」，乃以於2020年6月30日本公司股權持有人應佔本集團經審核合併資產淨值人民幣49,538,000元為基準，並就2020年6月30日[**編纂**]的無形資產作出調整所得。

(2) 估計[**編纂**]所得款項淨額乃分別根據每股股份[**編纂**]港元和每股股份[**編纂**]港元的[**編纂**]計算（已扣除[**編纂**]費用和本公司應付的其他相關開支（不包括已於2020年6月30日之前於本集團合併全面收益表入賬的[**編纂**]開支約人民幣[**編纂**]元）），但並無計及因[**編纂**]獲行使而可能配發和發行的任何股份或本公司根據本文件「股本」一節所述的授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

(3) 該調整指歐興途業以現金代價人民幣[88,000,000]元收購融信世歐全部股權的影響，有關收購構成重組的一部分，並於2020年6月30日後完成（假設重組項下有關交易已於2020年6月30日完成）。

(4) 未經審核備考每股股份有形資產淨值乃經作出先前段落所述的調整後得出，且以[**編纂**]股已發行股份為基準（假設[**編纂**]和[**編纂**]已於2020年6月30日完成），但並無計及因[**編纂**]獲行使而可能配發和發行的任何股份或本公司根據本文件「股本」一節所述的授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

(5) 就本未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值而言，人民幣金額已按1.0000港元兑人民幣0.8607元的匯率換算為港元。概不表示人民幣金額已經、可能已經或可能按該匯率兑換為港元，反之亦然。

(6) 概無作出任何調整以反映本集團於2020年6月30日後任何交易結果或所訂立的其他交易，包括但不限於福美國際和融心一品於2020年10月29日向本公司繳足的股本人民幣50,000,000元。倘計及有關繳足股本，則根據[**編纂**]每股[**編纂**][**編纂**]港元和[**編纂**]港元計算，未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值將分別為每股股份[**編纂**]港元和[**編纂**]港元。

董事確認無重大不利變動

董事經審慎周詳考慮後確認，除本文件「業務－爆發COVID-19的影響」所披露者外，直至本文件日期，我們自2020年6月30日以來的財務和交易狀況或前景概無重大不利變動，自2020年6月30日以來概無發生對會計師報告（全文載於本文件附錄一）所示資料造成重大影響的事件。

截至2020年12月31日止年度的溢利估計

董事已根據本集團截至2020年[9月30日]止[九]個月的經審核業績、基於本集團截至2020年[11月30日]止[兩]個月的管理賬目的未經審核業績和本集團截至2020年12月31

日止餘下[一]個月的業績估計編製截至2020年12月31日止年度本公司擁有人應佔合併溢利估計（「溢利估計」）。溢利估計的編製基準於所有重大方面均與本文件附錄一所載會計師報告中概述本集團目前採納的會計政策一致。

截至2020年12月31日止年度的溢利估計

本公司擁有人應佔估計溢利 ..... 不少於人民幣[●]元

未來計劃

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱「業務－業務策略」。

[編纂]

假設[**編纂**]並無獲行使，並假設[**編纂**]為每股股份[**編纂**]港元（即本文件封面頁載列的指示性[**編纂**]的中位數），我們估計，經扣除我們就[**編纂**]應付的[**編纂**]和其他估計開支後，我們將從[**編纂**]收取的所得款項淨額約為[**編纂**]港元。我們擬按下文所載用途和金額使用[**編纂**]所得款項淨額：

- 約[**編纂**]（或約[**編纂**]港元），將用於尋求選擇性戰略投資和收購機會，並進一步發展戰略合作夥伴關係以擴大我們業務規模和地理覆蓋範圍，其中(i)約[**編纂**]（或約[**編纂**]港元）將用於收購管理中國長江三角洲地區物業的物業管理公司，我們相信該地區具有高增長潛力，原因是根據中指院，該地區對物業管理服務的需求不斷增加以及與中國物業服務百強企業平均住宅物業管理費相比，該地區物業管理服務的平均住宅物業管理費較高。我們計劃收購長江三角洲地區的物業管理公司，我們相信這將有助於我們提升該地區的市場份額及擴大於中國的地域覆蓋；(ii)約[**編纂**]（或約[**編纂**]港元）將用於收購管理其他地區（尤其是中國大灣區和中西部地區）物業的物業管理公司，原因是我們已於該等地區開始簽約項目，相信有關收購將有助我們進一步提升於其他地區的市場份額；及(iii)約[**編纂**]（或約[**編纂**]港元）將用於收購管理中國海峽西岸地區物業的物業管理公司，以進一步鞏固我們於該地區的市場地位。收購目標的數目將取決於實際收購的規模和代價。上述地區的目標物業管理公司的主要標準包括（其中包括）(i)年收益不少於人民幣30.0百萬元；(ii)在管總建築面積逾2.0百萬平方米；(iii)作為物業管理公司，主要管理住宅物業及／或管理我們認為對我們現有項目組合進行補充類型的非住宅物業；(iv)概無有關股權架構及／或業務營運的重大糾紛或問題；及(v)作為物業管理公司，於我們認為物業管理行業的市場規模快速增長的上述地區的城市擁有項目。我們將審慎評估出現的適當機會，並專注於目標收購項目的營運管理和盈利能力。有關我們投資和收

購策略的更多資料，請參閱本文件「業務－業務策略－通過進行戰略投資和收購，實現項目組合多元化和擴大我們的業務覆蓋範圍。截至最後實際可行日期，我們尚未就[**編纂**]所得款項淨額的用途覓得或承諾進行任何目標投資或收購；

- 約[**編纂**]（或約[**編纂**]港元），將通過(i)擴張以涵蓋更多類別的非住宅物業；(ii)提供額外增值服務，包括但不限於旅行社服務、搬家服務、老年人護理、社區保健服務、幼兒教育以及企業、政府及公共機構定制服務，例如大宗採購服務、餐飲服務、專業設備維修保養服務以及會議及／或展覽活動組織服務；及(iii)為增值服務（包括上述額外增值服務）僱傭及培訓具有專業技能或知識的人才，用於進一步多元化我們的項目組合及增值服務；

- 約[**編纂**]（或約[**編纂**]港元），將用於開發和升級我們運營使用的硬件和軟件，其中(i)約[**編纂**]（或約[**編纂**]港元）將用於購買和升級智能系統和軟件，如人臉識別系統、智能停車場系統、自動監測系統和智能設施管理系統，以達致更高效運營和減少整體人工成本；(ii)約[**編纂**]（或約[**編纂**]港元）將用於開發若干內部信息管理系統以幫助提高我們的運營效率，其中(a)約[**編纂**]（或約[**編纂**]港元）將用於開發數據中途平台和購買物聯網中途平台；及(b)約[**編纂**]（或約[**編纂**]港元）將用於建立人力資源和財務部內部信息共享平台，以於兩個部門與僱員之間提供更快更全面的信息傳輸和儲存；及(iii)約[**編纂**]（或約[**編纂**]港元）將用於進一步開發、升級和維護我們的融智管理平台和移動應用程序，其中(a)約[**編纂**]（或約[**編纂**]港元）將用於進一步開發、升級和維護我們的融智管理平台和我們的融e居及融e幫移動應用程序，以提高我們的營運效率和改善客戶體驗；(b)約[**編纂**]（或約[**編纂**]港元）將用於購買、更新和維護數據庫伺服器以就提供服務而收集、儲備和處理與客戶信息有關的數據；及(c)約[**編纂**]（或約[**編纂**]港元）將用於優化客戶與我們之間的通訊渠道以便於更簡單及時地交流（如通過融e居移動應用程序增加功能，允許即時語音和視頻通話）；

- 約[**編纂**]（或約[**編纂**]港元），將通過（其中包括）品牌營銷和升級[融御ROYEEDS]品牌的項目設施及設備以及招募和培訓品牌高端服務人才，用於進一步發展我們的[融御ROYEEDS]品牌向高端物業提供的物業管理服務，以滿足客戶不斷變化的需求、提升品牌知名度和鞏固我們的競爭力。我們計劃於一線城市推出更多[融御ROYEEDS]品牌的項目和在二線城市以及中國消費能力相對較高的其他城市推出試點項目；及

- 約[**編纂**]（或約[**編纂**]港元）將用作一般業務運營和營運資金。

倘[**編纂**]定為高於或低於估計[**編纂**]的中位數或[**編纂**]獲行使，則上述所得款項的分配將按比例調整。

倘[**編纂**]釐定為每股[**編纂**][**編纂**]港元（即本文件所述指示性[**編纂**]的上限），我們將收到額外所得款項淨額約[**編纂**]港元。倘[**編纂**]釐定為每股[**編纂**][**編纂**]港元（即本文件所述指示性[**編纂**]的下限），我們收到的所得款項淨額將減少約[**編纂**]港元。

倘[**編纂**]獲悉數行使，假設[**編纂**]為每股股份[**編纂**]港元（即指示性[**編纂**]的中位數），經扣除我們就[**編纂**]應付的[**編纂**]和其他估計開支後，我們估計[**編纂**]該等額外股份的額外所得款項淨額將約為[**編纂**]港元。

倘[**編纂**]的所得款項淨額並未立即用於上述用途，在適用法律和法規允許的情況下，我們擬將所得款項淨額存入認可持牌金融機構。倘我們對所得款項淨額的使用發生任何變動而有別於上述用途或上述所得款項淨額的分配比例，我們將發出正式公告。

基準和假設

我們的未來計劃和業務策略乃基於以下一般假設：

- 於未來計劃相關的期間內，我們將擁有充裕財務資源以滿足計劃資本開支和業務發展的需求；
- 與董事估計的金額相比，本文件內所述我們各項未來計劃的資金需求並無重大變動；
- 現行法律和法規、或與本集團有關的其他政府政策、我們所在行業或我們經營所在地的政治或市場環境並無重大變動；
- 現有的會計政策與附錄一內的截至2017年、2018年和2019年12月31日以及截至該等日期止年度，以及截至2020年6月30日和截至該日止六個月的會計師報告所載的會計政策相較將無重大變動；
- [**編纂**]將根據和如本文件「[**編纂**]的架構和條件」一節所述完成；
- 適用於我們的活動的稅基或稅率將無重大變動；
- 我們將按與往績記錄期相同的經營方式繼續經營我們的業務；
- 我們的經營（包括我們的未來計劃）將不受任何不可抗力事件、無法預測因素、異常項目或有關（其中包括）中國通脹和利率的經濟變動所干擾；
- 不會有災難、自然災害、政治或其他情況對我們的業務或經營造成重大干擾；及
- 我們將不會受到本文件「風險因素」一節所載風險因素的重大影響。

實施計劃

下表載列各項策略計劃的概約金額、資金來源、主要進度和時限。投資者務請注意，下列實施計劃乃按上文「－基準和假設」所述基準和假設制訂。所列基準和假設本質上存在不確定因素，特別是本文件「風險因素」一節所列者。我們的實際業務過程或會因不可預見事件而偏離本文件所列業務策略，故不能保證我們必會及時達成業務策略或者不會達成業務策略。

	主要進度和所得款項				
主類別	**分類**	**實施活動**	**所得款項金額**	**佔所得款項總額百分比**	**時限和金額**
策略投資和收購	• 收購項目位於長江三角洲地區的物業管理公司	• 我們計劃收購或投資於約四家長江三角洲地區物業管理公司	[**編纂**]港元	[**編纂**]	• 2021年，[**編纂**]港元 • 2022年，[**編纂**]港元 • 2023年，[**編纂**]港元
	• 收購項目位於其他地區（尤其是大灣區和中西部地區）的物業管理公司	• 我們計劃收購或投資於約三家其他地區（尤其是大灣區和中西部地區）物業管理公司	[**編纂**]港元	[**編纂**]	• 2021年，[**編纂**]港元 • 2022年，[**編纂**]港元 • 2023年，[**編纂**]港元

	主要進度和所得款項				
主類別	**分類**	**實施活動**	**所得款項金額**	**佔所得款項總額百分比**	**時限和金額**
	• 收購項目位於海峽西岸地區的物業管理公司	• 我們計劃收購或投資於約兩家海峽西岸地區物業管理公司	[**編纂**]港元	[**編纂**]	• 2021年，[**編纂**]港元 • 2022年，[**編纂**]港元 • 2023年，[**編纂**]港元
多元化我們的項目組合和增值服務	–	• 我們計劃物色服務更多類別的非住宅物業的機會	[**編纂**]港元	[**編纂**]	• 2021年，[**編纂**]港元 • 2022年，[**編纂**]港元 • 2023年，[**編纂**]港元
		• 我們計劃提供額外增值服務，如可能為企業、政府及公共機構或組織定制的服務，包括但不限於大宗採購服務、餐飲服務、專業設備維修保養服務、外牆特別清潔服務以及會議及／或展覽活動組織服務	[**編纂**]港元	[**編纂**]	• 2021年，[**編纂**]港元 • 2022年，[**編纂**]港元 • 2023年，[**編纂**]港元

	主要進度和所得款項				
主類別	**分類**	**實施活動**	**所得款項金額**	**佔所得款項總額百分比**	**時限和金額**
		• 我們計劃僱傭及培訓更多人才以為我們的客戶提供增值服務，因若干服務可能需要專業技能或知識（如電梯維修保養）	[**編纂**]港元	[**編纂**]	• 2021年，[**編纂**]港元 • 2022年，[**編纂**]港元 • 2023年，[**編纂**]港元
開發及升級我們業務使用的硬件和軟件	• 購買和升級智能系統和軟件	• 我們計劃購買和升級智能軟件，如人臉識別系統、智能停車場系統、自動監測系統和智能設施管理系統	[**編纂**]港元	[**編纂**]	• 2021年，[**編纂**]港元 • 2022年，[**編纂**]港元 • 2023年，[**編纂**]港元
	• 開發若干有助於提升營運效率的內部信息管理系統	• 我們計劃開發數據中途平台和購買物聯網中途平台	[**編纂**]港元	[**編纂**]	• 2021年，[**編纂**]港元 • 2022年，[**編纂**]港元 • 2023年，[**編纂**]港元
		• 我們計劃建立我們的人力資源和財務部內部信息共享平台，以於兩個部門之間進行更快更有效的信息傳輸和儲存	[**編纂**]港元	[**編纂**]	• 2021年，[**編纂**]港元 • 2022年，[**編纂**]港元 • 2023年，[**編纂**]港元

主類別	主要進度和所得款項				
	分類	實施活動	所得款項金額	佔所得款項總額百分比	時限和金額
	• 進一步開發、升級和維護我們的融智管理平台和移動應用程序	• 我們計劃進一步開發、升級和維護我們的融智管理平台和我們的融e居及融e幫移動應用程序，以提高我們的營運效率和改善客戶體驗	[**編纂**]港元	[**編纂**]	• 2021年，[**編纂**]港元 • 2022年，[**編纂**]港元 • 2023年，[**編纂**]港元
		• 我們計劃購買、升級和維護數據庫和伺服器以收集、儲備和處理客戶及／或服務相關數據	[**編纂**]港元	[**編纂**]	• 2021年，[**編纂**]港元 • 2022年，[**編纂**]港元 • 2023年，[**編纂**]港元
		• 我們計劃優化我們客戶與我們之間的通訊渠道以便於快速地交流（如通過融e居移動應用程序增加即時語音和視頻通話功能）	[**編纂**]港元	[**編纂**]	• 2021年，[**編纂**]港元 • 2022年，[**編纂**]港元

主類別	分類	主要進度和所得款項 實施活動	所得款項金額	佔所得款項總額百分比	時限和金額
進一步發展我們以融御ROYEEDS品牌向高端物業提供的物業管理服務	–	• 我們計劃於一線城市推出更多融御ROYEEDS品牌項目，於二線城市及中國其他具有相對高消費能力的城市推出試點項目	[**編纂**]港元	[**編纂**]	• 2021年，[**編纂**]港元 • 2022年，[**編纂**]港元 • 2023年，[**編纂**]港元
		• 我們計劃加大力度推廣融御ROYEEDS品牌、升級融御ROYEEDS品牌的項目設施及設備以及招募和培訓品牌高端服務人才	[**編纂**]港元	[**編纂**]	• 2021年，[**編纂**]港元 • 2022年，[**編纂**]港元 • 2023年，[**編纂**]港元
營運資金和其他一般企業用途	–	–	[**編纂**]港元	[**編纂**]	–

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編纂]的架構和條件

[編纂]

[編纂]的架構和條件

[編纂]

[編纂]的架構和條件

[編纂]

[編纂]的架構和條件

[編纂]

[編纂]的架構和條件

[編纂]

[編纂]的架構和條件

[編纂]

[編纂]的架構和條件

[編纂]

[編纂]的架構和條件

[編纂]

[編纂]的架構和條件

[編纂]

[編纂]的架構和條件

[編纂]

[編纂]的架構和條件

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

以下第I-1至I-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本文件。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求編製，並以本公司董事及保薦人為收件人。

[羅兵咸永道會計師事務所信箋] **[草稿]**

致融信服務集團股份有限公司列位董事及海通國際資本有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就融信服務集團股份有限公司(「貴公司」)及其下屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料(載於第I-4至I-58頁)作出報告，此等歷史財務資料包括於2017年、2018年及2019年12月31日和2020年6月30日的合併資產負債表、 貴公司於2020年6月30日的資產負債表，以及截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年及截至2020年6月30日止6個月(「往績記錄期」)的合併全面收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-58頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其編製以供收錄於 貴公司日期為[*日期*]有關 貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行[**編纂**]股份的文件(「文件」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製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(「會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充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，該等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準，真實而中肯地反映了 貴公司於2020年6月30日的財務狀況和 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日和2020年6月30日的合併財務狀況，及 貴集團於往績記錄期的合併財務表現及合併現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱 貴集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至2019年6月30日止6個月的合併全面收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及其他解釋資料(「追加期間的比較財務資料」)。 貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準，呈列及編製追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及公司(清盤及雜項條文)條例下事項出具的報告

調整

在編製歷史財務資料時，並無對載於第I-4頁中所界定的相關財務報表作出調整。

股息

歷史財務資料附註26說明融信服務集團股份有限公司並無就往績記錄期支付任何股息。

貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立日期並未有編製任何法定財務報表。

[羅兵咸永道會計師事務所]
執業會計師
香港

[**編纂**]

I 貴集團歷史財務資料

編製歷史財務資料

以下所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

貴集團於往績記錄期的財務報表(歷史財務資料據此編製)已由羅兵咸永道會計師事務所根據會計師公會頒佈的香港審計準則審計(「相關財務報表」)。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列,除另有指明者外,所有金額均約整至最接近的千位數(「人民幣千元」)。

合併全面收益表

		截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	附註	**2017年**	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
收益	*6*	264,169	413,649	518,432	202,677	318,403
銷售成本	*10*	(204,593)	(299,981)	(351,195)	(141,173)	(224,772)
毛利		59,576	113,668	167,237	61,504	93,631
銷售和營銷開支	*10*	(6,432)	(6,831)	(6,530)	(3,333)	(3,992)
行政開支	*10*	(43,062)	(59,809)	(62,992)	(22,853)	(33,237)
金融資產減值虧損淨額	*3.1.2*	(974)	(1,702)	(1,341)	(1,589)	(490)
其他收入	*7*	24	590	1,427	395	1,961
其他盈利淨額	*8*	970	409	1,199	54	673
經營溢利		10,102	46,325	99,000	34,178	58,546
財務收入		89	97	150	63	340
財務成本		(106)	(116)	(101)	(56)	(87)
財務(成本)／收入淨額	*9*	(17)	(19)	49	7	253
除所得稅前溢利		10,085	46,306	99,049	34,185	58,799
所得稅開支	*12*	(3,562)	(12,510)	(27,544)	(9,464)	(17,892)
年／期內全面收入總額		6,523	33,796	71,505	24,721	40,907
以下人士年／期內應佔全面收入總額：						
－貴公司擁有人		6,050	36,372	70,036	22,706	38,363
－非控股權益		473	(2,576)	1,469	2,015	2,544
		6,523	33,796	71,505	24,721	40,907
每股盈利(每股以人民幣元列值)						
－每股盈利基本和攤薄	*13*	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

合併資產負債表

	附註	截至12月31日			截至6月30日
		2017年	2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、廠房和設備	*14*	5,881	4,467	2,968	3,646
無形資產	*15*	349	520	428	367
遞延所得稅資產	*25*	1,705	3,858	2,762	2,935
		7,935	8,845	6,158	6,948
流動資產					
貿易和其他應收款項以及預付款項	*18*	81,186	133,176	222,560	281,699
按公平值計入損益的金融資產	*17*	22,960	32,500	73,000	82,366
受限制現金	*20*	3,673	4,197	9,548	5,873
現金和現金等價物	*19*	41,477	50,394	71,121	68,967
		149,296	220,267	376,229	438,905
總資產		157,231	229,112	382,387	445,853
權益					
貴公司擁有人應佔權益					
合併資本	*21*	5,000	5,000	5,000	5,000
其他儲備	*22*	3,722	4,939	11,634	11,634
(累計虧損)／保留盈利		(1,355)	31,200	94,541	32,904
		7,367	41,139	111,175	49,538
非控股權益		(1,772)	(4,348)	(2,879)	(335)
總權益		5,595	36,791	108,296	49,203
負債					
非流動負債					
租賃負債	*24*	1,600	507	380	1,131
流動負債					
合約負債	*6*	33,936	32,520	48,548	54,726
貿易和其他應付款項	*23*	113,048	146,104	200,947	303,969
租賃負債	*24*	1,195	1,382	1,059	1,377
即期所得稅負債		1,857	11,808	23,157	35,447
		150,036	191,814	273,711	395,519
總負債		151,636	192,321	274,091	396,650
總權益和負債		157,231	229,112	382,387	445,853

貴公司資產負債表

	附註	截至6月30日 2020年
		人民幣千元
資產		
流動資產		
預付款項	*18*	1,802
總資產		1,802
權益		
股本	*1.2 (a)*	–
累計虧損		(5,406)
總權益		(5,406)
負債		
流動負債		
應付一家下屬公司款項		7,208
總負債		7,208
總權益和負債		1,802

合併權益變動表

		貴公司擁有人應佔					
	附註	合併資本	其他儲備	(累計虧損)／保留盈利	總計	非控股權益	總權益
		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*
		(附註21)	*(附註22)*				
於2017年1月1日的結餘		5,000	3,453	(7,136)	1,317	(2,245)	(928)
全面收益							
年內溢利		–	–	6,050	6,050	473	6,523
轉撥至法定儲備		–	269	(269)	–	–	–
於2017年12月31日的結餘		5,000	3,722	(1,355)	7,367	(1,772)	5,595
於2018年1月1日的結餘		5,000	3,722	(1,355)	7,367	(1,772)	5,595
全面收益							
年內溢利		–	–	36,372	36,372	(2,576)	33,796
轉撥至法定儲備		–	3,817	(3,817)	–	–	–
視作向 貴公司股東分派	*22*	–	(2,600)	–	(2,600)	–	(2,600)
於2018年12月31日的結餘		5,000	4,939	31,200	41,139	(4,348)	36,791
於2019年1月1日的結餘		5,000	4,939	31,200	41,139	(4,348)	36,791
全面收益							
年內溢利		–	–	70,036	70,036	1,469	71,505
轉撥至法定儲備		–	6,695	(6,695)	–	–	–
於2019年12月31日的結餘		5,000	11,634	94,541	111,175	(2,879)	108,296
於2020年1月1日的結餘		5,000	11,634	94,541	111,175	(2,879)	108,296
全面收益							
期內溢利		–	–	38,363	38,363	2,544	40,907
股息	*26*	–	–	(100,000)	(100,000)	–	(100,000)
於2020年6月30日的結餘		5,000	11,634	32,904	49,538	(335)	49,203
(未經審核)							
於2019年1月1日的結餘		5,000	4,939	31,200	41,139	(4,348)	36,791
全面收益							
期內溢利		–	–	22,706	22,706	2,015	24,721
於2019年6月30日的結餘		5,000	4,939	53,906	63,845	(2,333)	61,512

合併現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
經營活動所得現金流量						
經營所得／(所用)現金	*27*	25,721	26,417	78,543	(14,612)	16,004
已收利息	*9*	89	97	150	63	340
已付所得稅		(3,501)	(5,532)	(15,701)	(6,053)	(7,197)
經營活動所得／(所用)現金淨額		22,309	20,982	62,992	(20,602)	9,147
投資活動所得現金流量						
購買物業、廠房和設備	*14*	(2,644)	(1,151)	(340)	(137)	(110)
購買無形資產	*15*	(410)	(299)	(74)	(35)	(18)
出售物業、廠房和設備所得款項		14	–	69	3	50
收購按公平值計入損益的金融資產		(181,860)	(148,200)	(192,060)	(41,040)	(87,000)
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項		176,939	138,934	151,973	72,648	78,294
投資活動(所用)／所得現金淨額		(7,961)	(10,716)	(40,432)	31,439	(8,784)
融資活動所得現金流量						
租賃付款本金部分和利息部分		(689)	(1,349)	(1,833)	(881)	(1,069)
已付[**編纂**]開支		–	–	–	–	[**編纂**]
融資活動所用現金淨額		(689)	(1,349)	(1,833)	(881)	(2,517)
現金和現金等價物增加／(減少)淨額		13,659	8,917	20,727	9,956	(2,154)
年／期初現金和現金等價物		27,818	41,477	50,394	50,394	71,121
年／期末現金和現金等價物		41,477	50,394	71,121	60,350	68,967

II 歷史財務資料附註

1 一般資料、重組和呈列基準

1.1 一般資料

貴公司於2020年4月14日根據開曼群島公司法第22章在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。 貴公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為一家投資控股公司。 貴公司及其下屬公司(「貴集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事提供物業管理服務和相關增值服務(「[編纂]業務」)。截至報告期末的最終控股公司為融悅世紀有限公司(「融悅世紀」),一家根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)法律註冊成立的公司。 貴集團的最終控股股東為歐宗洪先生(「歐先生」或「控股股東」)。

1.2 重組

於 貴公司註冊成立和完成下文所述的重組(「重組」)前,於整個往績記錄期的[編纂]業務通過融信世歐物業服務集團有限公司(「融信世歐」)及其下屬公司於中國運營。

為籌備 貴公司股份於聯交所主板[編纂]而進行重組,據此,從事[編纂]業務的融信世歐及其下屬公司轉讓予 貴公司。重組主要涉及以下事項:

(a) 於2020年4月14日, 貴公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。截至註冊成立日期, 貴公司法定股本為380,000港元(「港元」),分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股,初步認購人獲發行和配發一股股份。於註冊成立後,已發行的一股股份轉讓予融心一品有限公司(「融心一品」),其後分別向福美國際有限公司(「福美國際」)和融心一品配發和發行20股和79股股份。於完成有關轉讓、配發和發行後, 貴公司分別由福美國際和融心一品擁有20%和80%。福美國際和融心一品由融悅世紀全資擁有,而融悅世紀則由歐先生全資擁有。

(b) 歐氏服務有限公司(「歐氏服務」)於2020年4月16日在英屬處女群島註冊成立為有限公司,作為 貴集團於英屬處女群島的中間控股公司。於註冊成立日期,歐氏服務發行和配發十股普通股予 貴公司。於完成有關配發和發行後,歐氏服務由 貴公司直接全資擁有。

極致融享有限公司(「極致融享」)於2020年5月20日在香港註冊成立為有限公司,作為 貴集團於香港的中間控股公司。於註冊成立日期,歐氏服務獲按認購價100港元配發和發行100股極致融享股份。於完成有關配發和發行後,極致融享由歐氏服務直接全資擁有。

(c) (i) 於2020年5月25日,根據歐先生的指導和指示,福州卓創投資有限公司(「福州卓創」,由歐先生實益擁有)將其於融信世歐的36%股權轉讓予福建鼎誠投資有限公司(「福建鼎誠」,由歐先生實益擁有)。同日,平潭綜合實驗區融合投資合夥企業(有限合夥)(「平潭融合」)按代價人民幣8,500,000元將其於融信世歐的10%股權轉讓予福建鼎誠。代價乃參考獨立估值師對融信世歐10%股權的估值人民幣47,500,000元及平潭融合的未履行注資承諾人民幣39,000,000元釐定。完成上述轉讓後,融信世歐由福建鼎誠直接全資擁有。

(ii) 於2020年5月22日,根據歐先生的指導和指示,福州卓創將其於福建世歐商業管理有限公司(「世歐商業管理」)的40%股權轉讓予融信世歐。完成上述轉讓後,世歐商業管理由融信世歐直接全資擁有。

完成上述轉讓後，福建鼎誠、福州卓創、歐先生和福建鼎誠相關股東之間的信託安排已相應被終止。

(d) 於2020年7月22日，福建鼎誠將其於融信世歐的全部股權轉讓予上海歐興途業企業發展有限公司(「歐興途業」，一家於中國成立的公司，由歐先生全資擁有的公司上海歐興明途企業發展有限公司(「歐興明途」)和歐先生分別擁有99%和1%權益)，代價為人民88,000,000元。完成上述轉讓後，融信世歐由歐興途業全資擁有。

(e) 於2020年8月18日，福建融點企業管理諮詢有限公司(「福建融點」)在中國成立為外商獨資企業，初步註冊資本為人民幣2,000,000元。自其成立後，福建融點由極致融享全資擁有。

(f) 於2020年8月18日，歐先生(作為財產授予人和保護人)成立由HSBC International Trustee Limited擔任受託人的家族信託。

於2020年8月19日，為管理家族信託，融悅世紀將其於福美國際和融心一品持有所有已發行股份轉讓予Rongan Juxiang Co., Ltd(由受託人全資擁有並在英屬處女群島註冊成立的特殊目的控股有限公司)。該家族信託為不可撤銷全權信託。

(g) 於2020年10月9日，福建融點分別自歐興明途和歐先生收購歐興途業的全部股權，代價為人民幣88,000,000元，並已於2020年10月13日結清。完成上述轉讓後，歐興途業由福建融點直接全資擁有。

完成上述轉讓後， 貴公司成為融信世歐和 貴集團旗下公司的控股公司。

貴公司於重組完成後和截至本報告日期持有間接權益的主要中國運營下屬公司載於附註32。

1.3 呈列基準

於緊接重組前和緊隨重組後，[**編纂**]業務由融信世歐開展。根據重組，通過融信世歐持有的[**編纂**]業務轉讓予 貴公司並由 貴公司持有。於重組前， 貴公司並無參與任何其他業務，且不符合業務的定義。上文附註1.2所述步驟僅為[**編纂**]業務的資本重整，該等業務的管理並無變動，且[**編纂**]業務的最終控股股東維持不變。

因此，重組後的 貴集團被視作融信世歐項下[**編纂**]業務的延續，而就本報告而言，歷史財務資料已獲編製和呈列為融信世歐合併財務報表的延續，而 貴集團的資產和負債在所有呈列期間均按[**編纂**]業務的賬面值確認和計量。

2 重大會計政策概要

編製歷史財務資料所採用的重大會計政策載列如下。除另有指明者外，該等政策已貫徹應用於所呈列的所有年份。香港財務報告準則第9號「金融工具」和香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效，香港財務報告準則第16號「租賃」於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早採納。 貴集團於整個往績記錄期已貫徹應用香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號和香港財務報告準則第16號。

2.1 編製基準

歷史財務資料乃根據會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。歷史財務資料乃按歷史成本法編製，並按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產重估而予以修訂。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料須使用若干主要會計估計，而管理層於應用 貴集團會計政策的過程中亦須運用其判斷。該等範疇涉及較高程度的判斷或複雜性，或其假設和估計對歷史財務資料屬重要的範疇披露於附註4。

2.1.1 會計政策和披露的變動

直至本報告刊發日期，會計師公會已頒佈以下尚未生效且尚未由 貴集團於往績記錄期提前採用的新準則和對現有準則的修訂：

		於以下日期或之後開始的年度期間生效
香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號及香港財務報告準則第41號（修訂本）	2018年至2020年香港財務報告準則的年度改進	2022年1月1日
香港會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房和設備：作擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號（修訂本）	虧損合約－履行合約的成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號（修訂本）	概念框架的提述	2022年1月1日
2018年至2020年香港財務報告準則的年度改進	2018年至2020年香港財務報告準則的年度改進	2022年1月1日
香港會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號和香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業間的資產出售或出資	待確定

貴集團已開始評估該等新準則和修訂的影響。根據 貴集團所作的初步評估，預期該等新準則和修訂生效時將不會對 貴集團的財務報表產生任何重大影響。

2.2 下屬公司

下屬公司指 貴集團對其有控制權的所有實體（包括結構性實體）。當 貴集團涉及或有權從參與實體運營中取得不定金額的回報，並有能力透過對該實體的權力影響有關回報時， 貴集團即對該實體具有控制權。下屬公司於其控制權轉移至 貴集團當日起悉數合併入賬。於控制權終止當日取消合併入賬。

貴集團採用收購會計法將業務合併入賬（參考附註2.3）。

公司間交易、結餘和集團內公司間交易未變現收益均會對銷。未變現虧損亦會對銷，惟該交易有證據顯示已轉讓資產出現減值則除外。下屬公司的會計政策已在有需要時作出調整，以確保與 貴集團所採納政策一致。

下屬公司業績和權益中的非控股權益分別於合併損益表、全面收益表、權益變動表和資產負債表中單獨呈列。

2.3 業務合併

除重組外，無論是否收購權益工具或其他資產，收購會計法均用於對所有業務合併進行會計處理。轉讓收購下屬公司的代價包括：

- 已轉讓資產的公平值
- 所收購業務原擁有人所承擔負債
- 貴集團發行的股本權益
- 或然代價安排產生的任何資產或負債的公平值，及
- 下屬公司先前存在的任何股本權益的公平值。

於業務合併中收購的可識別資產和承擔的負債和或有負債（除少數例外情況外），最初按於收購日期的公平值計量。 貴集團以逐項收購基準，按公平值或按非控股權益所佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

倘：

- 所轉讓的代價，
- 被收購實體的任何非控股權益金額，及
- 任何先前於被收購實體的股本權益於收購日期的公平值

高於所收購可識別資產淨值的公平值，其差額以商譽列賬。倘該等款項低於所收購業務的可識別資產淨值的公平值，則差額直接於損益中確認為議價購買。

倘任何部分現金代價的結算獲遞延，日後應付金額貼現至彼等於兑換日期的現值。所用的貼現率乃該實體的增量借款利率，即根據相若的條款和條件可從獨立金融家獲得同類借款的利率。或然代價分為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後按公平值重新計量，公平值變動於損益內確認。

如業務合併分階段進行，則收購方先前所持有的被收購方股本權益於收購日期的賬面值按收購日期的公平值重新計量；該重新計量所產生的任何收益或虧損於損益內確認。

2.4 於下屬公司投資

於下屬公司的投資按成本減減值列賬。成本包括投資直接應佔成本。下屬公司業績由 貴公司按已收和應收股息入賬。

倘於下屬公司的投資產生的股息超過下屬公司於宣派股息期間的總全面收益或該等投資於獨立財務報表內的賬面值超過投資對象的資產淨值（包括商譽）於合併財務報表內的賬面值，則於收到該等投資所得股息時須對該等投資進行減值測試。

2.5 分部報告

經營分部的呈報方式與向主要經營決策者（「主要經營決策者」）提供內部報告的方式一致。主要經營決策者負責分配資源和評估經營分部表現，並已被識別為作出策略決定的執行董事。

2.6 外幣換算

(a) 功能和呈列貨幣

貴集團旗下各實體的財務報表中列述的項目，採用有關實體運營所處主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。歷史財務資料以 貴公司的功能和呈列貨幣人民幣呈列。

(b) 交易和結餘

外幣交易按交易當日或項目重新計量的估計日的匯率換算為功能貨幣。因結算該等交易和因按年結日匯率換算以外幣計值的貨幣資產和負債而產生的匯兑收益和虧損，均在合併全面收益表中「其他盈利淨額」確認。

2.7 物業、廠房和設備

物業、廠房和設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括購買該等項目直接應佔的開支。

後續成本只有在很可能為 貴集團帶來與該項目有關的未來經濟利益，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為一項單獨資產（如適用）。作為單獨資產入賬的任何組成部分的賬面值於置換時終止確認。所有其他維修和保養費用均在其產生的報告期間內於損益中扣除。

折舊的計算使用直線法於其估計可使用年期內或較短租期內（如為租賃物業裝修以及若干租賃廠房和設備）將其成本分配至其剩餘價值如下：

－ 汽車	3-5年
－ 辦公設備	3-5年
－ 機器	3-5年
－ 租賃物業裝修	1-3年
－ 使用權資產	1-3年

資產剩餘價值和可使用年期於各報告期末檢討，並作出適當調整。

如資產賬面值高於其估計可收回金額，則即時將資產賬面值撇減至其可收回金額。

出售收益和虧損按所得款項與賬面值的差額釐定，並於合併全面收益表內確認為「其他盈利淨額」。

2.8 無形資產

軟件

無形資產主要包括電腦軟件，初步按收購有關資產及令其投入使用所產生的成本確認和計量。無形資產於其估計可使用年期（一般為3至5年）內按反映無形資產未來經濟效益預計消耗模式的直線法攤銷。

2.9 非金融資產減值

當任何事件發生或情況變化顯示其賬面值可能無法收回時，對資產進行減值測試。當該資產的賬面值超過其可收回金額時，會就其差額確認減值虧損。資產的可收回金額為公平值減出售成本與其使用價值兩者的較高者。在評估減值時，資產按可單獨識別且基本上獨立於其他資產或資產組別的現金流量的最低現金流量水平（現金產生單位）進行分類。商譽以外的非金融資產出現減值時，可於各報告期末考慮減值回撥。

2.10 投資和其他金融資產

(a) 分類

貴集團將其金融資產分類為下列計量類別：

- 其後按公平值（計入其他全面收入或損益）計量；及
- 按攤銷成本計量。

分類視乎實體管理金融資產和現金流量合約條款的業務模式而定。

就按公平值計量的資產而言，收益和虧損將計入損益或其他全面收入（「其他全面收入」）。就債務工具投資而言，其將取決於從持有投資的業務模式而定。就股本工具投資而言，其將取決於 貴集團在初始確認時是否作出不可撤銷的選擇以入賬列為按公平值計入其他全面收入（「按公平值計入其他全面收入」）的股權投資。

貴集團於且僅於管理債務投資的業務模式改變時方會將該等資產重新分類。

(b) 確認和終止確認

常規金融資產買賣於交易日確認，而交易日指 貴集團承諾購入或出售該資產之日。當從金融資產收取現金流量的權利已到期或轉讓，而 貴集團已將擁有權的絕大部分風險和回報轉讓時，金融資產即終止確認。

(c) 計量

於初始確認時， 貴集團按公平值（倘金融資產並非按公平值計入損益列賬）加收購金融資產的直接交易成本計量金融資產。按公平值計入損益列賬的金融資產的交易成本於損益支銷。

債務工具

債務工具的其後計量視乎 貴集團用以管理資產的業務模式和資產的現金流量特徵而定。 貴集團將其債務工具歸類為三個計量類別：

- 攤銷成本：倘持有資產目的為收取合約現金流量，而該等資產的現金流量僅為支付本金和利息，則該等資產按攤銷成本計量。來自該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認時產生的任何收益或虧損直接於損益內確認並與外匯收益和虧損一併列為其他盈利淨額。減值虧損在損益表內以單獨項目呈列。

- 按公平值計入其他全面收入：倘持有資產目的為收取合約現金流量和銷售金融資產，且資產的現金流量僅為支付本金和利息，則該等資產按公平值計入其他全面收入計量。賬面值變動計入其他全面收入，惟減值收益或虧損、利息收入和外匯收益和虧損於損益確認。於終止確認金融資產時，先前於其他全面收入確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益並確認為其他盈利淨額。該等金融資產所產生的利息收入乃使用實際利率法計入財務收入。外匯收益和虧損於其他盈利淨額呈列，而減值開支在損益表內以單獨項目呈列。

- 按公平值計入損益：未達攤銷成本或按公平值計入其他全面收入標準的資產乃按公平值計入損益。後續按公平值計入損益計量的債務投資的收益或虧損於產生的期間在損益表內確認並呈列為其他盈利淨額。

(d) 抵銷金融工具

倘 貴集團現有可依法強制執行權利抵銷已確認金額及有意以淨額基準結算或同時變現資產和清償負債，金融資產和負債將互相抵銷，有關款項淨額將於合併財務狀況表內呈報。 貴集團亦訂有不符合抵銷標準的安排，惟仍容許相關金額於破產或終止合約等若干情況下予以抵銷。

2.11 財務擔保合約

財務擔保合約於發行擔保時確認為金融負債。有關負債首次按公平值計量，其後則按以下較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號金融工具項下的預期信貸虧損模型釐定的金額；及
- 首次確認的金額減根據香港財務報告準則第15號客戶合約收益的原則確認的累計收入金額（如適用）。

財務擔保的公平值按債務工具下的合約付款與在並無擔保下須作出付款之間的現金流量的差額現值，或就承擔責任而可能須付予第三方的估計金額所釐定。

2.12 金融資產減值

對於按攤銷成本計量的債務工具， 貴集團就其預期信貸虧損做出前瞻性評估。所採用減值方法取決於其信貸風險有否顯著增加。附註3詳述 貴集團如何釐定信貸風險有否顯著增加。

預期信貸虧損為於金融資產的預計年期內按信貸虧損的概率加權估計（即所有現金差額的現值）。

就貿易應收款項而言， 貴集團應用香港財務報告準則第9號准許的簡化方法，其規定初始確認資產時予以確認的預計全期虧損。撥備矩陣乃根據過往觀察所得具有類似信貸風險特徵的貿易應收款項預計年期違約率而釐定，並就前瞻性估計作出調整。於各報告日期，更新過往觀察所得違約率，並分析前瞻估計變動。

應收第三方和關聯方其他應收款項的減值視乎信貸風險自初始確認後有否顯著增加，按12個月預期信貸虧損或就全期預期信貸虧損計量。倘若應收款項的信貸風險自首次確認後顯著增加，則減值按全期預期信貸虧損計量。

2.13 貿易和其他應收款項

貿易應收款項是於一般業務過程中向客戶銷售商品或提供服務而應收的款項。倘貿易和其他應收款項預期將在一年或以內收回（或更長則在業務正常經營週期內），其則歸類為流動資產。否則將呈列為非流動資產。

貿易應收款項初始按無條件代價金額確認，惟按公平值確認時含重大融資部分者則另作他論。 貴集團持有貿易應收款項以收取合約現金流量，因此其後採用實際利率法按攤銷成本計量。有關 貴集團貿易應收款項的會計處理和 貴集團減值政策的進一步詳情，請參閱附註18和附註3.1.2。

2.14 現金和現金等價物、受限制現金

現金流量表中呈列的現金和現金等價物包括手頭現金、金融機構通知存款。用途受限制的銀行存款計入合併資產負債表的「受限制現金」。

2.15 合併資本

普通股分類為權益。

發行新股份或購股權直接應佔的增量成本乃於權益內呈列為自所得款項扣減（扣除稅項）。

2.16 貿易和其他應付款項

該等款項指財政年度結束前就已提供予 貴集團的貨品和服務的未償付負債。貿易和其他應付款項呈列為流動負債，除非付款並非於報告期後12個月內到期。該等款項初始按公平值確認並於其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

2.17 即期和遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免指根據各司法權區的適用所得稅率按即期應課稅收入支付的稅項，經暫時差額和未動用稅項虧損所致的遞延稅項資產和負債變動調整。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出乃按於報告期末在 貴公司以及其下屬公司和聯營公司經營和產生應課稅收入所在的國家已頒佈或實質已頒佈的稅法為基準計算。管理層定期就適用稅法須經詮釋的情況評估稅項返還的狀況。其於適當時按預期將支付予稅務機構的金額計提撥備。

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產和負債的稅基與其賬面值之間的暫時差額於合併財務報表悉數撥備。然而，若遞延稅項負債來自於對商譽的初始確認，則其不會被確認。若遞延所得稅來自於交易中（業務合併除外）對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計處理或應課稅損益，則亦不會入賬。遞延所得稅採用於報告期末前已頒佈或實質已頒佈，並在變現有關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時預期將會適用的稅率（和稅法）而釐定。

遞延稅項資產僅在未來應課稅金額將可用於動用該等暫時差額和虧損時予以確認。

當有可依法強制執行的權利將即期稅項資產與負債抵銷，而遞延稅項結餘與同一稅務機構相關時，則可將遞延稅項資產與負債抵銷。當實體有可依法強制執行抵銷權利且有意按淨額基準結算或同時變現資產和清償負債時，則即期稅項資產與稅項負債相抵銷。

即期和遞延稅項於損益確認，惟與於其他全面收入或直接於權益確認的項目有關者除外。在此情況下，稅項亦於其他全面收入或直接於權益確認。

2.18 僱員福利

(a) 退休金責任

貴集團僅實行定額供款退休金計劃。根據中國相關規則和規例， 貴集團的中國僱員須參加中國有關省市級政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此， 貴集團和中國僱員須每月按僱員薪酬的特定百分比向該等計劃供款。省市級政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有和未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外， 貴集團毋須就其僱員承擔退休和其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產與 貴集團其他資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

貴集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時支銷。

(b) 住房公積金、醫療保險和其他社會保險

貴集團中國員工有權參加各種由政府監管的住房公積金、醫療保險和其他社會保險計劃。 貴集團每月按僱員薪酬的特定百分比向該等基金供款(惟不得超出一定上限)。 貴集團對該等基金的責任限於每年應繳納供款。住房公積金、醫療保險和其他社會保險供款於產生時支銷。

(c) 辭退福利

辭退福利於正常退休日期前，由 貴集團終止僱傭關係，或僱員自願接受裁退以換取此等福利時支付。 貴集團於下列日期(以較早者為準)確認辭退福利：(a) 貴集團無法再撤回提供該等福利；及(b)當實體確認重組成本(香港會計準則第37號範圍內)並涉及支付辭退福利。倘提出一項要約以鼓勵自願遣散，則離職福利將按預期接受要約的僱員數目計量。在報告期末後超過12個月支付的福利則貼現至其現值。

(d) 短期責任

工資和薪金負債(包括預計將於僱員提供相關服務期間結束後12個月內悉數結算的非金錢福利和累計年假)就截至報告期末僱員已提供的服務進行確認，並按結算負債時預計將支付的金額計量。該等負債於資產負債表中呈列為即期僱員福利責任。

僱員的有薪病假和產假直至僱員休假時方會確認。

2.19 撥備

當 貴集團因過去事件而有現時法律或推定責任，而其在清償責任時有可能令資源流出，且金額能夠可靠地估計時，則就合法要求、服務保證和履行義務確認撥備。概不就未來經營虧損確認撥備。

倘有多項類似責任，清償需要的資源流出的可能性乃透過考慮整個責任類別釐定。即便在同一責任類別內任何一個項目相關資源的流出可能性可能屬於輕微，亦須確認撥備。

撥備按管理層對於報告末期須償付現有的支出的最佳估計的現值計量。用於釐定現值的折現率為反映當前市場對金錢時間值和負債特定風險的評估的稅前利率。隨著時間流逝增加的撥備乃確認為利息開支。

2.20 收益確認

收益須在貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認。視乎合同條款和其適用的法律，對貨品和服務的控制可能會於一段時間或在某個時間點而轉移。

貴集團提供物業管理服務、非業主增值服務和社區增值服務。

(a) 物業管理服務

就物業管理服務而言， 貴集團按月就所提供的服務開出固定金額賬單，並將 貴集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接對應的金額確認為收益。提供物業管理服務產生的收益於提供服務的會計期間確認，原因為客戶同時收取和使用 貴集團履約提供的利益。

就來自按包幹制基準管理的物業的物業管理服務收入而言， 貴集團作為委託人，並主要負責向業主提供物業管理服務， 貴集團有權按已收或應收物業管理服務費價值收取收益並將所有相關物業管理成本確認為其服務成本。

就來自按酬金制基準管理的物業的物業管理服務收入而言，在 貴集團作為業主代理的情況下， 貴集團確認佣金，按物業已收或應收物業管理費的預定百分比或金額收取收入計算。

(b) 非業主增值服務

非業主增值服務主要包括於交房前向房地產開發商協銷服務、前期規劃和設計諮詢服務、清潔、綠化、維修保養服務以及車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務。 貴集團與客戶預先協定每項服務的價格，並向客戶發出月賬單，價格因該月已完成服務的實際水平而異。收益於提供增值服務時確認。

(c) 社區增值服務

社區增值服務主要包括銷售貨品、住戶服務和廣告。收益於提供有關社區增值服務時確認。交易付款應於向客戶提供社區增值服務時立即支付。

就銷售貨品而言， 貴集團在網上和社區向其在管物業的業主和住戶銷售商品。銷售貨品的收入於 貴集團向客戶交貨時確認。

其他增值服務包括住戶服務、社區公用區域管理和運營以及廣告。收益於提供有關其他增值服務時確認。交易付款應於向客戶提供其他增值服務時立即支付。

倘合約涉及銷售多項服務，交易價將根據其相對獨立售價分配至各履約責任。倘無法直接觀察得出獨立售價，則按預期成本加利潤率或採用經調整市場評估法估計，視乎有否可觀察資料而定。

當合約一方已履約時， 貴集團視乎其履約與客戶付款的關係將合約作為合約資產或合約負債呈列於資產負債表。

倘於 貴集團向客戶轉讓服務前，客戶支付代價或 貴集團擁有無條件收取對價的權利，則 貴集團於收取付款或記錄應收款項時(以較早者為準)將合約呈列為合約負債。合約負債為 貴集團因已向客戶收取代價(或應收代價金額)而向客戶轉讓服務的責任。

應收款項於 貴集團有無條件權利收取代價時予以記錄。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

2.21 利息收入

來自按公平值計入損益的金融資產的利息收入計入此等資產的公平值變動收益／(虧損)淨額。

使用實際利息法計算的按攤銷成本計量的金融資產的利息收入於合併全面收益表內確認為「其他收入」。

如利息收入賺取自持作現金管理目的的金融資產，則呈列為財務收入，請參閱下文附註9。

2.22 租賃

貴集團租賃若干物業。租賃合約一般固定期限為1至3年，惟可能有續期權。租賃條款乃在個別基礎上協商，並包含各種不同的條款和條件。除租賃資產不得用作借款的抵押品外，租賃協議並無施加任何契諾。

在租賃資產可供 貴集團使用之日， 貴集團將租賃確認為使用權資產和相應租賃負債。每筆租賃付款均在相應負債與財務成本之間分攤。財務成本在租期內計入損益，以使各期負債餘額產生的利息率保持一致。使用權資產按照直線法在資產可使用年期與租期(以較短者為準)內計提折舊。

租賃產生的資產和負債初步按現值計量。租賃負債包括下列租賃款項的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)，扣除應收的租賃激勵
- 取決於指數或比率的可變租賃付款，初始使用開始日期的指數或比率計量
- 貴集團根據餘值擔保預計應付的金額
- 購買選擇權的行權價，前提是 貴集團合理確定將行使該選擇權，及
- 終止租賃的罰款金額，前提是租期反映 貴集團將行使終止租賃選擇權。

租賃付款額按照租賃內含利率折現。如果無法確定該利率，則採用 貴集團的增量借款利率。為釐定增量借款利率， 貴集團使用累加法，首先就其所持有租賃的信貸風險調整無風險利率。

使用權資產按成本計量，成本包括以下項目：

- 租賃負債初始計量金額
- 在租期開始日期或之前支付的租賃付款，扣除收到的租賃激勵
- 任何初始直接費用，及
- 復原成本。

與租期為12個月或以下的短期租賃和低價值資產租賃相關的付款於租期內按直線法在損益中確認為開支。

2.23 股息分派

對於在報告期末或之前已宣派的經適當授權但實體不再享有自主決定權的未在報告期末分配的股息金額，須就此計提撥備。

2.24 政府補助

政府補助於可合理確認將可收取補助而 貴集團將符合所有附帶條件時按公平值確認。

與成本有關的政府補助予以遞延及於須將其與擬補償成本配對的期間內於合併全面收益表確認。

3 金融風險管理

3.1 金融風險因素

本附註說明 貴集團面臨的金融風險及該等風險如何影響 貴集團的未來財務表現。倘與增加額外內容有關，則載入本年度損益資料。

貴集團的業務活動使其面臨各種金融風險：市場風險、信貸風險和流動資金風險。 貴集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，及尋求降低對 貴集團財務表現的潛在不利影響。

3.1.1 市場風險

(a) 外匯風險

貴集團主要以人民幣經營業務。截至2020年6月30日，主要非人民幣資產為現金等價物，以港元(「港元」)計值。截至2017年、2018年和2019年12月31日，並無人民幣以外的資產和負債。人民幣兑港元匯率波動可能影響 貴集團的經營業績。 貴集團並無訂立任何遠期外匯合約對沖其面臨的外匯風險。

截至2020年6月30日，以外幣計值的貨幣資產結餘並不重大，因此， 貴集團預期其面臨的外匯風險不高。

(b) 價格風險

貴集團因其持有的按公平值計入損益的金融資產而面臨價格風險。有關資產按公平值列賬且公平值變動於損益確認。

為管理其投資產生的價格風險， 貴集團分散其投資組合。 貴集團按照所制定的額度分散其投資組合。各項投資由高級管理層逐項管理。有關 貴集團所持投資可變價格的影響，請參閱附註17。

3.1.2 信貸風險

貴集團因其貿易和其他應收款項、銀行現金存款和按公平值計入損益的金融資產而面臨信貸風險。 貴集團貿易和其他應收款項、現金、現金等價物、受限制現金和按公平值計入損益的金融資產的賬面值代表 貴集團因金融資產面臨的最高信貸風險。

(a) 銀行現金存款

貴集團預期並無與銀行現金存款有關的重大信貸風險，因該等存款絕大部分存儲於國有銀行和其他中大型上市銀行。管理層預期不會因該等對手方違約而產生任何重大虧損。

(b) 按公平值計入損益的金融資產

貴集團預期並無與按公平值計入損益的金融資產有關的重大信貸風險，因 貴集團向商業銀行提供投資授權，而該等授權要求彼等投資具有高市場信用評級、流動性和穩定回報的理財產品。管理層預期不會因該等對手方違約而產生任何重大虧損。

(c) 貿易和其他應收款項

就貿易和其他應收款項而言， 貴集團管理層一直監控程序以確保採取跟進行動追收逾期債務。此外，於各報告期末， 貴集團審閱該等應收款項的可收回性，以確保就不可收回金額計提充分減值虧損。就此而言， 貴公司董事認為， 貴集團的信貸風險已大幅降低。

貴集團考慮違約可能性及信貸風險於各報告期間有否持續明顯增加。為評估信貸風險有否明顯增加， 貴集團比較截至報告日期的資產違約風險與截至初始確認日期的違約風險。其考慮現有合理的支持性前瞻性資料，尤其納入以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 預期對借款人履行責任的能力導致造成重大變動的業務、金融或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 借款人經營業績的實際或預期重大變動
- 預期借款人表現及行為出現重大變動，包括借款人的付款狀態變動和借款人的經營業績變動

(i) 貴集團預期信貸虧損模型基於的假設概述如下：

類別	貴集團對各類別的定義	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常	客戶違約風險低，且有能力產生合約現金流量	12個月的預期虧損。對於預期存續期在12個月以內的資產，預期虧損基於其預期存續期計量
關注	信貸風險顯著增加的應收款項；倘利息及／或本金還款逾期90天，則推定信貸風險顯著增加	全期預期虧損
不良	利息及／或本金還款逾期180天	全期預期虧損

貴集團通過及時就預期信貸虧損作出適當撥備，將其信貸風險入賬。在計算預期信貸虧損率時， 貴集團會考慮各類應收款項的過往虧損率並就前瞻性的宏觀經濟數據作出調整。

截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日， 貴集團已評估應收關聯方貿易和其他應收款項（主要來自於融信中國控股有限公司和其下屬公司（「融信中國集團」）和歐先生控制的公司）的預期虧損率較低，原因是關聯方具備強大實力履行其近期的合約現金流責任。 貴集團已評估應收關聯方貿易和其他應收款項的預期信貸虧損率並不重大及視作擁有較低信貸風險，因此，虧損撥備並不重大。故於往績記錄期並無就應收關聯方貿易和其他應收款項計提虧損撥備。

撥備矩陣的預期信貸虧損率乃用於計算主要與我們物業管理服務業務有關的貿易應收款項。由於於往績記錄期，物業管理服務業務營運、貿易應收款項實際虧損率、客戶資料和前瞻性宏觀經濟數據的調整並無重大變動，故於往績記錄期撥備矩陣的預期信貸虧損率變動並不重大。

(ii) 貿易應收款項

貴集團應用簡化法就香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備，該準則允許就貿易應收款項使用全期預期虧損撥備。

截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日，應收第三方貿易應收款項的虧損撥備釐定如下。以下預期信貸虧損亦載有前瞻性資料。

	1年以下	1至2年	2至3年	3年以上	總計
貿易應收款項（不包括應收關聯方貿易應收款項）					
於2017年12月31日					
總賬面值（人民幣千元）	20,953	2,174	517	346	23,990
預期虧損率	1%	25%	50%	100%	
虧損撥備（人民幣千元）	210	543	259	346	1,358
於2018年12月31日					
總賬面值（人民幣千元）	23,498	3,817	1,054	387	28,756
預期虧損率	1%	25%	50%	100%	
虧損撥備（人民幣千元）	235	953	526	387	2,101
於2019年12月31日					
總賬面值（人民幣千元）	27,352	3,747	2,018	903	34,020
預期虧損率	1%	25%	50%	100%	
虧損撥備（人民幣千元）	274	937	1,009	903	3,123
於2020年6月30日					
總賬面值（人民幣千元）	42,746	4,930	2,774	1,751	52,201
預期虧損率	1%	25%	50%	100%	
虧損撥備（人民幣千元）	427	1,233	1,387	1,751	4,798

(iii) 其他應收款項

其他應收款項(不包括應收關聯方其他應收款項)主要包括代表業主作出的付款、按金和其他。

貴集團使用預期信貸虧損模型以釐定其他應收款項的預期虧損撥備。

截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日，應收特定第三方的其他應收款項人民幣3,799,000元為不良款項，且 貴集團已單獨評估預期虧損率為100%，原因是對手方正遭遇重大財務困難。除此之外， 貴集團已評估自初始確認以來其他應收款項的信貸風險並無顯著增加。因此， 貴集團使用12個月預期信貸虧損模型評估其他應收款項的信貸虧損。

	正常	關注	不良	總計
其他應收款項(不包括應收關聯方其他應收款項)				
於2017年12月31日				
總賬面值(人民幣千元)...	16,658	–	3,799	20,457
虧損撥備(人民幣千元)...	1,050	–	3,799	4,849
於2018年12月31日				
總賬面值(人民幣千元)...	16,756	–	3,799	20,555
虧損撥備(人民幣千元)...	2,009	–	3,799	5,808
於2019年12月31日				
總賬面值(人民幣千元)...	18,194	–	3,799	21,993
虧損撥備(人民幣千元)...	2,328	–	3,799	6,127
於2020年6月30日				
總賬面值(人民幣千元)...	22,206	–	3,799	26,005
虧損撥備(人民幣千元)...	1,143	–	3,799	4,942

截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日，貿易和其他應收款項（不包括預付款項）的虧損撥備與該撥備的期初虧損撥備對賬如下：

	貿易應收款項（不包括應收關聯方貿易應收款項）	其他應收款項（不包括預付款項和應收關聯方其他應收款項）	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2017年1月1日	690	4,543	5,233
金融資產減值虧損淨額	668	306	974
於2017年12月31日	1,358	4,849	6,207
於2018年1月1日	1,358	4,849	6,207
金融資產減值虧損淨額	743	959	1,702
於2018年12月31日	2,101	5,808	7,909
於2019年1月1日	2,101	5,808	7,909
金融資產減值虧損淨額	1,022	319	1,341
於2019年12月31日	3,123	6,127	9,250
於2020年1月1日	3,123	6,127	9,250
金融資產減值虧損淨額	1,675	(1,185)	490
於2020年6月30日	4,798	4,942	9,740

截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日，貿易和其他應收款項（不包括預付款項）的總賬面值分別為人民幣85,302,000元、人民幣139,702,000元、人民幣229,021,000元和人民幣286,423,000元，故可能引致的最大虧損分別為人民幣79,095,000元、人民幣131,793,000元、人民幣219,771,000元和人民幣276,683,000元。

3.1.3 流動資金風險

為管理流動資金風險， 貴集團監督和維持管理層認為足以撥付 貴集團營運和減低現金流波動影響的現金和現金等價物水平。

下表按照於各報告期末餘下期間至合約到期日的有關到期組別分析 貴集團的金融負債和租賃負債。表中所披露金額為合約未貼現現金流量。

	少於1年	1至2年	2至5年	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2017年12月31日				
金融負債				
貿易和其他應付款項（不包括應計薪資負債和其他應付稅項）	76,802	–	–	76,802
租賃負債（包括利息付款）	1,228	1,202	537	2,967
	78,030	1,202	537	79,769
截至2018年12月31日				
金融負債				
貿易和其他應付款項（不包括應計薪資負債和其他應付稅項）	95,423	–	–	95,423
租賃負債（包括利息付款）	1,417	540	–	1,957
	96,840	540	–	97,380
截至2019年12月31日				
金融負債				
貿易和其他應付款項（不包括應計薪資負債和其他應付稅項）	128,269	–	–	128,269
租賃負債（包括利息付款）	1,081	356	54	1,491
	129,350	356	54	129,760
截至2020年6月30日				
金融負債				
貿易和其他應付款項（不包括應計薪資負債和其他應付稅項）	225,090	–	–	225,090
租賃負債（包括利息付款）	1,409	931	292	2,632
	226,499	931	292	227,722

貴集團預期有關財務擔保合同的流動資金風險不大，原因是有關合同乃提供予融信中國集團的一家下屬公司。管理層預期拖欠付款的可能性甚微。合同已於2020年9月21日終止，風險亦相應解除。

3.2 資本管理

貴集團管理資本的目的為保障 貴集團持續經營的能力以向股東提供回報和向其他利益相關者提供利益以及維持最佳資本架構以降低資本成本。

為維持或調整資本架構， 貴集團或會調整支付予股東的股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。

貴集團按資產負債比率監督資本。該比率按總負債除以總資產計算。

截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日， 貴集團的資產負債比率如下：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
資產負債比率	96%	84%	72%	89%

截至2019年12月31日，資產負債比率大幅降低，主要是由於業務擴張的結果。

4 關鍵會計估計和判斷

歷史財務資料的編製要求使用若干關鍵會計估計，該等會計估計正如其定義極少與相關實際結果相符。管理層亦須於應用 貴集團的會計政策時作出判斷。

估計和判斷會持續進行評估，並基於過往經驗和其他因素（包括可能對實體產生財務影響和被認為合理的情況下對未來事件的預期）。

(a) 應收款項呆賬撥備

貴集團基於有關違約風險和預期虧損率的假設計提應收款項撥備。基於 貴集團過往的收款歷史、現有市況和於各報告期末的前瞻性估計， 貴集團於作出該等假設和選擇減值計算的輸入數據時運用判斷。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易和其他應收款項作為呆賬開支的賬面值。有關所使用的關鍵假設和輸入數據詳情，請參閱上文附註3.1.2。

(b) 即期和遞延所得稅

貴集團須繳納中國企業所得稅。釐定稅項撥備金額和繳納有關稅項的時間須作出判斷。於一般業務過程中，許多交易和計算的最終所得稅釐定並不確定。倘有關事項的最終稅務結果不同於初步入賬金額，有關差額將影響作出釐定期間的所得稅和遞延稅項撥備。

與若干暫時差額和稅項虧損相關的遞延稅項資產，在管理層認為未來很可能會有應課稅溢利可用於抵銷暫時差額或稅項虧損時確認。實際動用結果可能有所不同。

5 分部資料

管理層已基於主要經營決策者審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者負責分配資源和評估經營分部的表現，並已被認定為 貴公司執行董事。

於往績記錄期， 貴集團主要於中國從事提供物業管理服務和有關增值服務，包括交房前服務、家政服務、銷售服務和其他服務。

於往績記錄期，所有分部均位於中國且其全部收入均來自中國，該等分部主要向同類客戶提供同類服務。 貴集團所有經營分部均已整合成一個單一可呈報分部。

截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日，所有資產均位於中國。

6 收益

收益主要包括物業管理服務、非業主增值服務服務和社區增值服務所得款項。截至2017年、2018年和2019年12月31日止年度以及截至2019年和2020年6月30日止六個月， 貴集團按類別劃分的收益分析如下：

		截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
					(未經審核)	
	來自客戶和已確認收益					
物業管理服務	一段時間內	177,796	236,597	285,003	130,900	165,380
非業主增值服務	一段時間內	84,908	172,752	225,062	69,011	147,342
社區增值服務		1,465	4,300	8,367	2,766	5,681
－銷售貨品	一個時間點	–	–	1,432	248	2,125
－其他增值服務	一段時間內	1,465	4,300	6,935	2,518	3,556
		264,169	413,649	518,432	202,677	318,403

截至2017年、2018年和2019年12月31日止年度以及截至2019年和2020年6月30日止六個月，收益佔總收益10%以上的客戶載列如下。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
				(未經審核)	
融信中國集團	21%	33%	30%	18%	34%
客戶集團A*	20%	17%	20%	20%	19%

* 客戶集團A指一個集團旗下公司的組合。

(a) 合約負債

貴集團已確認下列收益相關合約負債：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
合約負債				
－物業管理服務	33,737	32,291	48,192	53,800
－社區增值服務	199	229	356	926
	33,936	32,520	48,548	54,726

(i) 合約負債的重大變動

貴集團的合約負債主要來自於客戶預付款，但尚未提供相關服務。合約負債增加主要是由於來自自主開發的業務活動擴張所致。

(ii) 就合約負債確認的收益

下表載列於當前報告期間就結轉合約負債確認的收益金額。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
計入年／期初合約負債結餘的已確認收益					
物業管理服務	7,869	33,737	32,291	19,273	27,909
社區增值服務	–	199	229	229	356
	7,869	33,936	32,520	19,502	28,265

(iii) 未履行的履約義務

就物業管理服務和非業主增值服務而言， 貴集團每月確認的收益等於有權開立發票的金額，其與 貴集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。 貴集團已選擇實際權宜法，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。大部分物業管理服務合約並無固定期限。非業主增值服務合約的期限一般設定為對手方通知 貴集團不再需要服務時屆滿。

社區增值服務乃於短期內(一般少於一年)提供， 貴集團已選擇實際權宜法，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。

(iv) 自獲得合約的增量成本確認的資產

於往績記錄期，並無產生獲得合約的重大增量成本。

7 其他收入

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
增值稅進項稅額額外抵扣	–	–	1,064	254	539
政府補助(附註(a))	24	590	363	141	1,422
	24	590	1,427	395	1,961

(a) 政府補助主要包括地方政府授出的財務補貼。

8 其他收入淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
罰款開支	(51)	(53)	(409)	(409)	(100)
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益淨額	599	274	413	128	660
出售物業、廠房和設備的收益／(虧損)	–	–	52	(1)	50
其他	422	188	1,143	336	63
	970	409	1,199	54	673

9 財務(成本)／收入淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
財務收入					
銀行存款利息收入	89	97	150	63	340
財務成本					
租賃負債利息開支(附註24)	(106)	(116)	(101)	(56)	(87)
財務(成本)／收入淨額	(17)	(19)	49	7	253

10 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
僱員福利開支(附註11)	179,520	267,746	310,337	119,124	189,846
綠化和清潔費	31,922	47,513	50,454	24,571	34,543
維護成本	8,868	9,024	15,119	5,364	6,539
辦公開支	5,584	7,021	5,307	1,574	2,608
社區活動費用	4,443	6,019	5,821	3,235	3,722
差旅和招待費	3,807	4,037	4,879	1,834	1,828
諮詢費	2,869	3,714	4,792	1,890	1,758
廣告開支	2,824	2,630	2,399	253	655
安保費	1,852	3,889	5,464	1,965	5,543
稅務和其他徵費	1,621	2,158	3,009	1,264	1,863
折舊和攤銷費用	1,530	3,020	3,270	1,753	1,562
銀行手續費	697	694	880	293	488
核數師酬金					
－審計服務	170	73	75	72	17
－非審計服務	679	413	–	–	–
短期租賃的租賃付款(附註24)	54	1,210	1,580	819	768
已出售貨物成本	–	–	1,071	225	2,088
[**編纂**]開支	–	–	–	–	[**編纂**]
其他	7,647	7,460	6,260	3,123	2,767
	254,087	366,621	420,717	167,359	262,001

11 僱員福利開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
工資、薪金和花紅	153,341	228,140	258,428	96,047	168,616
社會保險開支和住房公積金(附註(a))	18,460	27,813	39,638	17,887	15,576
其他僱員福利(附註(b))	7,719	11,793	12,271	5,190	5,654
	179,520	267,746	310,337	119,124	189,846

(a) 貴集團中國下屬公司的僱員須參加地方市政府實施和運營的定額供款退休計劃。 貴集團中國下屬公司向該計劃供款，以便為僱員的退休福利提供資金，供款金額按照僱員薪金的一定百分比計算。

根據人力資源和社會保障部以及地方市政部門頒佈的政策，受新冠肺炎(COVID-19)疫情的影響，各地方部門已相繼實施社保減免優惠政策。據此，2020年2月至6月期間的社保開支相應獲減少或免除。

(b) 其他僱員福利主要包括團建開支、餐補和差旅津貼。

(c) 五名最高薪酬人士

截至2017年、2018年和2019年12月31日止年度以及截至2019年和2020年6月30日止六個月， 貴集團的五名最高薪酬人士包括2、2、2、2和2名董事，彼等的薪酬已載列於附註31所示分析內。於往績記錄期，應向其餘3、3、3、3和3名人士支付的薪酬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
工資、薪金和花紅	1,765	2,179	2,370	609	928
退休成本、住房公積金、醫療保險和其他社會保險	168	244	296	143	100
	1,933	2,423	2,666	752	1,028

薪酬處於以下區間內：

	人數				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
				(未經審核)	
薪酬範圍(以港元(「港元」)計)					
零－1,000,000港元	2	1	2	3	3
1,000,001港元－1,500,000港元	1	2	1	–	–
	3	3	3	3	3

12 所得稅開支

貴公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，故獲豁免繳納開曼群島所得稅。 貴公司於英屬處女群島的直接下屬公司乃根據《英屬處女群島國際商業公司法》註冊成立，故獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

香港利得稅稅率為16.5%。由於 貴集團於截至2017年、2018年和2019年12月31日止年度以及截至2019年和2020年6月30日止六個月並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

貴集團就於中國內地的運營作出的所得稅撥備已根據現行的有關法律、詮釋和慣例，以預估年／期內應課稅溢利的適用稅率計算。

中國的普通企業所得稅稅率為25%。 貴集團於中國的若干分公司為小型公司，於2017年和2018年內享有10%以及2019年和2020年內享有5%的優惠所得稅稅率。

根據於2007年12月6日頒佈的《企業所得稅法實施細則》，以中國境內公司於2008年1月1日後所得溢利向其境外投資者派付的股息，應按10%的稅率繳預扣所得稅，如中國內地下屬公司直接控股公司在香港註冊成立且符合中國內地與香港所訂立的稅務條約安排規定，可適用5%的較低預扣所得稅稅率。由於 貴集團並無計劃分派來自中國內地下屬公司的未分派盈利，故 貴集團並未就中國內地下屬公司的該等盈利應計任何預扣所得稅。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
即期所得稅	2,736	14,663	26,448	8,240	18,065
遞延所得稅（附註25）	826	(2,153)	1,096	1,224	(173)
	3,562	12,510	27,544	9,464	17,892

貴集團有關除稅前溢利的稅項與使用適用於集團實體溢利的加權平均稅率計算的理論金額的偏差如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
除所得稅前溢利	10,085	46,306	99,049	34,185	58,799
按適用於各集團實體溢利的實際稅率計算的稅項支出	2,521	11,577	24,762	8,546	14,700
稅務影響：					
－不可扣稅開支	142	277	258	235	1,427
－並無確認遞延所得稅資產的稅務虧損和可抵扣暫時性差額	728	185	371	21	236
－下屬公司適用稅率變動的影響	171	385	2,153	662	1,529
－動用先前未確認稅項虧損	–	86	–	–	–
所得稅開支	3,562	12,510	27,544	9,464	17,892

截至2017年、2018年和2019年12月31日止年度以及截至2019年和2020年6月30日止六個月，實際所得稅率分別為35%、27%、28%、28%和30%。

13 每股盈利

由於重組和如附註1所載按合併基準呈列往績記錄期業績導致載入每股盈利資料就本報告而言意義不大，因此並無呈列每股盈利資料。

14 物業、廠房和設備

	汽車	辦公設備	機器	租賃物業裝修	使用權資產	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2017年1月1日						
成本	666	2,161	1,336	–	811	4,974
累計折舊	(378)	(1,755)	(696)	–	–	(2,829)
賬面淨值	288	406	640	–	811	2,145
截至2017年12月31日止年度						
期初賬面淨值	288	406	640	–	811	2,145
添置	6	763	73	1,801	2,567	5,210
出售	–	(12)	(2)	–	–	(14)
折舊支出	(70)	(266)	(232)	(249)	(643)	(1,460)
期末賬面淨值	224	891	479	1,552	2,735	5,881
截至2017年12月31日						
成本	672	2,863	1,360	1,801	3,378	10,074
累計折舊	(448)	(1,972)	(881)	(249)	(643)	(4,193)
賬面淨值	224	891	479	1,552	2,735	5,881
截至2018年12月31日止年度						
期初賬面淨值	224	891	479	1,552	2,735	5,881
添置	67	356	269	459	327	1,478
折舊支出	(83)	(362)	(191)	(999)	(1,257)	(2,892)
期末賬面淨值	208	885	557	1,012	1,805	4,467
截至2018年12月31日						
成本	739	3,219	1,629	2,260	3,705	11,552
累計折舊	(531)	(2,334)	(1,072)	(1,248)	(1,900)	(7,085)
賬面淨值	208	885	557	1,012	1,805	4,467
截至2019年12月31日止年度						
期初賬面淨值	208	885	557	1,012	1,805	4,467
添置	13	273	54	–	1,282	1,622
出售	(4)	(13)	–	–	–	(17)
折舊支出	(69)	(384)	(179)	(808)	(1,664)	(3,104)
期末賬面淨值	148	761	432	204	1,423	2,968
截至2019年12月31日						
成本	668	3,408	1,683	2,260	4,987	13,006
累計折舊	(520)	(2,647)	(1,251)	(2,056)	(3,564)	(10,038)
賬面淨值	148	761	432	204	1,423	2,968

	汽車	辦公設備	機器	租賃物業裝修	使用權資產	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2020年6月30日止六個月						
期初賬面淨值	148	761	432	204	1,423	2,968
添置	–	53	57	–	2,051	2,161
折舊支出	(26)	(202)	(50)	(199)	(1,006)	(1,483)
期末賬面淨值	122	612	439	5	2,468	3,646
截至2020年6月30日						
成本	668	3,461	1,740	2,260	7,038	15,167
累計折舊	(546)	(2,849)	(1,301)	(2,255)	(4,570)	(11,521)
賬面淨值	122	612	439	5	2,468	3,646
截至2019年6月30日止六個月（未經審核）						
期初賬面淨值	208	885	557	1,012	1,805	4,467
添置	–	101	36	–	1,156	1,293
出售	(4)	–	–	–	–	(4)
折舊支出	(35)	(191)	(95)	(527)	(824)	(1,672)
期末賬面淨值	169	795	498	485	2,137	4,084
截至2019年6月30日						
成本	655	3,320	1,665	2,260	4,861	12,761
累計折舊	(486)	(2,525)	(1,167)	(1,775)	(2,724)	(8,677)
賬面淨值	169	795	498	485	2,137	4,084

折舊開支計入合併全面收益表的下列類別：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
銷售成本	293	438	430	210	311
行政開支	1,167	2,454	2,674	1,462	1,172
	1,460	2,892	3,104	1,672	1,483

(a) 截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日，概無物業、廠房和設備受限制或質押作負債抵押品。

15 無形資產

	軟件
	人民幣千元
截至2017年1月1日	
成本	87
累計攤銷	(78)
賬面淨值	9
截至2017年12月31日止年度	
期初賬面淨值	9
添置	410
攤銷	(70)
期末賬面淨值	349
截至2017年12月31日	
成本	497
累計攤銷	(148)
賬面淨值	349
截至2018年12月31日止年度	
期初賬面淨值	349
添置	299
攤銷	(128)
期末賬面淨值	520
截至2018年12月31日	
成本	796
累計攤銷	(276)
賬面淨值	520
截至2019年12月31日止年度	
期初賬面淨值	520
添置	74
攤銷	(166)
期末賬面淨值	428
截至2019年12月31日	
成本	870
累計攤銷	(442)
賬面淨值	428

	軟件
	人民幣千元
截至2020年6月30日止六個月	
期初賬面淨值	428
添置	18
攤銷	(79)
期末賬面淨值	367
截至2020年6月30日	
成本	888
累計攤銷	(521)
賬面淨值	367
截至2019年6月30日止六個月（未經審核）	
期初賬面淨值	520
添置	35
攤銷	(81)
期末賬面淨值	474
截至2019年6月30日	
成本	831
累計攤銷	(357)
賬面淨值	474

(a) 截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日，概無無形資產受限制或質押作負債抵押品。

(b) 截至2017年、2018年和2019年12月31日止年度以及截至2019年和2020年6月30日止六個月，攤銷支出計入合併收益表的「行政開支」。

16 按類別劃分的金融工具

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
按攤銷成本列賬的金融資產				
貿易和其他應收款項（不包括預付款項）（附註18）	79,095	131,793	219,771	276,683
現金和現金等價物（附註19）	41,477	50,394	71,121	68,967
受限制現金（附註20）	3,673	4,197	9,548	5,873
	124,245	186,384	300,440	351,523
按公平值計入損益的金融資產（附註17）	22,960	32,500	73,000	82,366
	147,205	218,884	373,440	433,889
按攤銷成本列賬的金融負債				
貿易和其他應付款項（不包括應計薪資和其他應付稅項）（附註23）	76,802	95,423	128,269	225,090
租賃負債（附註24）	2,795	1,889	1,439	2,508
	79,597	97,312	129,708	227,598

17 按公平值計入損益的金融資產

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
資產：				
按公平值計入損益的金融資產				
短期投資				
－ 理財產品				
第二級 *(附註(a))*	22,000	31,500	72,000	81,366
第三級 *(附註(b))*	960	1,000	1,000	1,000
	22,960	32,500	73,000	82,366

公平值估計

貴集團於合併資產負債表確認的金融工具主要為現金和現金等價物、受限制現金、貿易和其他應收款項以及按公平值計入損益的金融資產和按攤銷成本列賬的金融負債。貿易應收款項和應付款項的賬面值減減值撥備與各自的公平值合理相若。

並非於活躍市場買賣的金融工具的公平值採用估值技術釐定，該等估值技術盡量利用可觀察市場數據而盡可能少依賴實體的特定估計。

下表分析使用估值法按公平值列賬的金融工具。不同層級界定如下：

- 相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）（第一級）。
- 計入第一級內的報價以外的資產或負債的可觀察輸入數據，不論直接（即價格）或間接（即衍生自價格）（第二級）。
- 並非基於可觀察市場數據（即不可觀察輸入數據）的資產或負債輸入數據（第三級）。

(a) 第二級金融工具

貴集團按公平值計入損益的金融資產包括理財產品。倘計算工具公平值所需全部重大輸入數據均為可觀察數據（例如產品發行銀行所報贖回價），則該工具列入第二級。

(b) 第三級金融工具

如一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據得出，則該工具列入第三級。 貴集團使用估計折現現金流量作出假設。

(i) 下表呈列截至2017年、2018年、2019年12月31日止年度和截至2020年6月30日止六個月的第三級工具變動。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	按公平值計入損益的金融資產			
	理財產品			
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
期初結餘	–	960	1,000	1,000
添置	4,720	7,900	5,060	2,000
於損益確認的年／期內收益	28	42	23	13
出售	(3,788)	(7,902)	(5,083)	(2,013)
期末結餘	960	1,000	1,000	1,000
包括於損益確認的報告期末結餘未變現收益	–	–	–	–

使用重大不可觀察輸入數據（第三級）計量公平值的定量資料如下：

	截至12月31日的公平值			截至6月30日的公平值			加權平均				
							截至12月31日			截至6月30日	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**	**估值技術**	**不可觀察輸入數據**	**2017年**	**2018年**	**2019年**	**2020年**	**不可觀察輸入數據與公平值的關係**
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*			*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	
按公平值計入損益的金融資產											
– 理財產品	960	1,000	1,000	1,000	折現現金流量	預期年利率	3.32%	3.59%	3.35%	3.35%	預期年利率越高，理財產品公平值越低

18 貿易和其他應收款項以及預付款項

貴集團

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易應收款項				
－關聯方*（附註30(d)）*	18,295	66,926	118,833	164,647
－第三方	23,990	28,756	34,020	52,201
	42,285	95,682	152,853	216,848
減：貿易應收款項減值撥備	(1,358)	(2,101)	(3,123)	(4,798)
	40,927	93,581	149,730	212,050
其他應收款項				
－關聯方*（附註30(d)）*	22,560	23,465	54,175	43,570
－第三方	20,457	20,555	21,993	26,005
	43,017	44,020	76,168	69,575
減：其他應收款項減值撥備	(4,849)	(5,808)	(6,127)	(4,942)
	38,168	38,212	70,041	64,633
預付供應商款項				
－第三方	2,091	563	1,367	3,214
遞延[**編纂**]開支*（附註(b)）*	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]
預付税項	–	820	1,422	–
	81,186	133,176	222,560	281,699
貴公司				
遞延[**編纂**]開支*（附註(b)）*	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]

(a) 貿易應收款項主要來自於物業管理服務和非業主增值服務。

物業管理服務收入根據有關服務協議的條款收取。住戶應在繳款通知書發出時支付到期的物業管理服務的服務收入。

向房地產開發商提供的有關增值服務的費用通常在結算文件發出時到期應付。

(b) 遞延[**編纂**]開支將於 貴集團[**編纂**]後自股本扣除。

截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日，貿易應收款項基於發票日期的賬齡分析如下：

貴集團

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
1年以下	36,002	90,094	144,948	206,101
1至2年	5,414	4,145	4,979	6,148
2至3年	523	1,054	2,023	2,848
3年以上	346	389	903	1,751
	42,285	95,682	152,853	216,848

貴集團採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法為預期信貸虧損計提撥備。截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日，分別對貿易應收款項總額計提撥備人民幣1,358,000元、人民幣2,101,000元、人民幣3,123,000元和人民幣4,798,000元（附註3.1.2）。

19 現金和現金等價物

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
以人民幣計值				
銀行和手頭現金	41,477	50,394	71,121	68,967

20 受限制現金

受限制現金指下屬公司根據若干客戶的要求作為物業管理服務履約保證金存放於銀行的現金存款。

21 合併股本

(a) 如上文附註1.3所述，歷史財務資料已基於現有集團架構於往績記錄期或自合併公司各自的註冊成立／成立日期以來或自合併公司首次受歐先生的控制日期以來（以較短期間為準）一直存在的假設編製。於截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日的合併資產負債表呈列的合併股本指　貴集團旗下各公司扣除集團內公司間投資後的股本總額。

(b) **股本**

貴公司

	普通股數目	**股本**	**股本等價物**
		千港元	*人民幣千元*
法定			
截至2020年4月14日（　貴公司註冊成立日期）和2020年6月30日	38,000,000	380	345
已發行			
截至2020年4月14日（　貴公司註冊成立日期）和2020年6月30日	100	–	–

貴公司於2020年4月14日註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股。同日，初步認購人獲發行和配發一股股份。於註冊成立後，已發行的一股股份按面值轉讓予融心一品，其後分別向福美國際和融心一品配發和發行20股和79股股份。

22 其他儲備

貴集團

	資本儲備	法定儲備	儲備總額
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2017年1月1日的結餘	2,600	853	3,453
轉撥至法定儲備	–	269	269
於2017年12月31日的結餘	2,600	1,122	3,722
於2018年1月1日的結餘	2,600	1,122	3,722
視作向 貴公司股東分派 *(附註(a))*	(2,600)	–	(2,600)
轉撥至法定儲備	–	3,817	3,817
於2018年12月31日的結餘	–	4,939	4,939
於2019年1月1日的結餘	–	4,939	4,939
轉撥至法定儲備	–	6,695	6,695
於2019年12月31日的結餘	–	11,634	11,634
於2020年1月1日和2020年6月30日的結餘	–	11,634	11,634
於2019年1月1日和2019年6月30日的結餘（未經審核）	–	4,939	4,939

(a) 該金額指 貴公司下屬公司融信世歐將支付的代價，以向歐先生收購融信（福建）物業管理有限公司（「融信物業管理」）（作為下屬公司）52%的股權。由於融信物業管理於收購前後均由歐先生控制，故其已納入 貴集團於往績記錄期的歷史財務資料。該金額被視為視作向股權持有人分派並直接記入儲備。

23 貿易和其他應付款項

貴集團

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易應付款項				
－關聯方*（附註30(d)）*	–	1,124	5,708	2,355
－第三方	15,877	25,471	29,706	32,495
	15,877	26,595	35,414	34,850
其他應付款項				
－關聯方*（附註30(d)）*	2,242	4,842	14,699	8,627
－第三方	58,683	63,986	78,156	81,613
	60,925	68,828	92,855	90,240
應計薪資	29,771	41,731	59,520	63,729
其他應付稅項	6,475	8,950	13,158	15,150
應付股息	–	–	–	100,000
	113,048	146,104	200,947	303,969

截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日，貿易和其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

(a) 截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日，貿易應付款項根據發票日期作出的賬齡分析如下：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
1年以內	15,032	25,324	33,174	33,055
1至2年	796	1,049	1,927	1,450
2至3年	48	209	158	112
3年以上	1	13	155	233
	15,877	26,595	35,414	34,850

24 租賃

(a) 於合併資產負債表確認的金額

貴集團

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
使用權資產				
物業*(附註14)*	2,735	1,805	1,423	2,468
租賃負債				
即期	1,195	1,382	1,059	1,377
非即期	1,600	507	380	1,131
	2,795	1,889	1,439	2,508

(b) 於合併全面收益表確認的金額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
折舊費用					
物業*(附註14)*	643	1,257	1,664	824	1,006
利息開支(包括財務成本)*(附註9)*	106	116	101	56	87
與短期租賃有關的開支(包括銷售成本和行政開支)*(附註10)*	54	1,210	1,580	819	768
租賃付款現金流出	743	2,559	3,413	1,700	1,837

(c) 於往績記錄期租賃負債的到期日分析列示於下表

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
租賃於下列期限應付：				
一年以內	1,228	1,417	1,081	1,409
一年以上但兩年以內	1,202	540	356	931
兩年以上但五年以內	537	–	54	292
最低租賃付款	2,967	1,957	1,491	2,632
未來融資費用	(172)	(68)	(52)	(124)
租賃負債總額	2,795	1,889	1,439	2,508
租賃負債的現值如下：				
一年以內	1,195	1,382	1,059	1,377
一年以上但兩年以內	1,119	507	331	871
兩年以上但五年以內	481	–	49	260
租賃負債總額	2,795	1,889	1,439	2,508

25 遞延所得稅

遞延稅項資產和遞延稅項負債的分析如下：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
遞延稅項資產：				
－將於超過12個月後收回的遞延稅項資產	1,039	1,210	1,408	1,861
－將於12個月內收回的遞延稅項資產	666	2,648	1,354	1,074
	1,705	3,858	2,762	2,935

並無計及同一稅務司法權區內抵銷結餘的情況下，於往績記錄期遞延所得稅資產和負債的變動如下：

	遞延稅項資產－呆賬撥備	遞延稅項資產－稅項虧損	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2017年1月1日	1,308	1,223	2,531
計入／(扣除) 合併全面收益表	231	(1,057)	(826)
截至2017年12月31日	1,539	166	1,705
計入合併全面收益表	398	1,755	2,153
截至2018年12月31日	1,937	1,921	3,858
截至2019年1月1日	1,937	1,921	3,858
計入／(扣除) 合併全面收益表	255	(1,351)	(1,096)
截至2019年12月31日	2,192	570	2,762
截至2020年1月1日	2,192	570	2,762
計入合併全面收益表	38	135	173
截至2020年6月30日	2,230	705	2,935

截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日，根據附註2.17(b)所載會計政策，由於相關稅務司法權區和實體不大可能獲得可用於抵扣有關虧損的未來應稅利潤，故 貴集團並無就累計稅項虧損人民幣728,000元、人民幣913,000元、人民幣1,284,000元和人民幣1,520,000元確認遞延稅項資產。根據現行稅法，稅項虧損於產生年期起5年後屆滿。

26 股息

貴公司自其註冊成立以來概無宣派任何股息。

於截至2017年、2018年和2019年12月31日止年度以及截至2019年和2020年6月30日止六個月，現時組成 貴集團的下屬公司向彼等當時股東宣派的股息如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
股息	–	–	–	–	100,000

27 經營所得／(所用)現金

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
除所得稅前溢利	10,085	46,306	99,049	34,185	58,799
調整：					
－物業、廠房和設備折舊 *(附註14)*	1,460	2,892	3,104	1,672	1,483
－無形資產攤銷 *(附註15)*	70	128	166	81	79
－貿易和其他應收款項減值撥備 *(附註3.1.2)*	974	1,702	1,341	1,589	490
－出售物業、廠房和設備(收益)／虧損 *(附註8)*	–	–	(52)	1	(50)
－按公平值計入損益的金融資產的公平值收益淨額 *(附註8)*	(599)	(274)	(413)	(128)	(660)
－財務成本／(收入) *(附註9)*	17	19	(49)	(7)	(253)
	12,007	50,773	103,146	37,393	59,888
營運資金變動：					
－貿易和其他應收款項以及預付款項	(19,345)	(52,872)	(90,123)	(35,272)	(56,405)
－合約負債	26,067	(1,416)	16,028	1,176	6,178
－貿易和其他應付款項	10,665	30,456	54,843	(12,558)	2,668
－受限制現金	(3,673)	(524)	(5,351)	(5,351)	3,675
	25,721	26,417	78,543	(14,612)	16,004

(a) 融資活動所產生負債的對賬如下：

	租賃負債
	人民幣千元
截至2017年1月1日	811
新增租賃負債	2,567
應計利息開支	106
還款	(583)
已付利息	(106)
截至2017年12月31日	2,795
截至2018年1月1日	2,795
新增租賃負債	327
應計利息開支	116
還款	(1,233)
已付利息	(116)
截至2018年12月31日	1,889
截至2019年1月1日	1,889
新增租賃負債	1,282
應計利息開支	101
還款	(1,732)
已付利息	(101)
截至2019年12月31日	1,439
截至2020年1月1日	1,439
新增租賃負債	2,051
應計利息開支	87
還款	(982)
已付利息	(87)
截至2020年6月30日	2,508
（未經審核）	
截至2019年1月1日	1,889
新增租賃負債	1,156
應計利息開支	56
還款	(825)
已付利息	(56)
截至2019年6月30日	2,220

28 財務擔保

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
關聯方借款擔保*(附註(a))*	1,609,500	1,489,500	1,319,500	1,199,500

(a) 金額指為取得借款而提供予融信中國集團下屬公司的擔保。根據擔保條款， 貴集團下屬公司的物業管理服務的收繳權已作為借款的抵押品予以質押。 貴集團考慮關聯方的償還有關借款的進度，並認為拖欠付款的可能性極小。財務擔保合同已經終止，就關聯方貸款提供擔保的風險亦相應解除（附註33(a)）。

29 承擔

(a) 截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日， 貴集團並無任何重大經營租賃承擔或資本承擔。

(b) 或然事項

除會計師報告另有披露者外，截至2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年6月30日， 貴集團並無任何重大或然負債。

30 關聯方交易

(a) 名稱和與關聯方的關係

名稱	與 貴集團的關係
歐宗洪先生	貴公司控股股東
福建鼎誠投資有限公司	受歐先生控制的公司
秀藝（福建）園林工程有限公司	受歐先生控制的公司
和美（漳州）酒店投資有限公司	受歐先生控制的公司
福建秀宜綠化管理有限公司	受歐先生控制的公司
融信中國集團	受歐先生控制的集團
鎮江億騰房地產開發有限公司	融信中國集團的聯營公司
杭州融歆房地產開發有限公司	融信中國集團的聯營公司
杭州德信蜀山置業有限公司	融信中國集團的聯營公司
杭州融朗房地產開發有限公司	融信中國集團的聯營公司
福州市禹翔房地產有限公司	融信中國集團的聯營公司
杭州臨安龍興房地產開發有限公司	融信中國集團的聯營公司
海融（漳州）房地產有限公司	融信中國集團的合營企業

名稱	與 貴集團的關係
福州裕百川房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
杭州信辰置業有限公司	融信中國集團的合營企業
南京愷璟晟房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
杭州融浩置業有限公司	融信中國集團的合營企業
寧波奉化和都房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
舟山愷融房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
上海碧楊置業有限公司	融信中國集團的合營企業
慈溪市金桂置業有限公司	融信中國集團的合營企業
杭州融晅房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
安吉融尚房地產有限公司	融信中國集團的合營企業
金華天璽置業有限公司	融信中國集團的合營企業
九江融璽房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
江門市融昌房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
湖州融達房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
青島西海岸天澤建設發展有限公司	融信中國集團的合營企業

(b) 與關聯方的關係

於截至2017年、2018年和2019年12月31日止年度以及截至2019年和2020年6月30日止六個月， 貴集團與關聯方有以下重大交易。已披露交易金額指於相關訂約方為 貴集團關聯方的期間 貴集團與彼等進行的交易。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
提供服務					
－融信中國集團	54,170	134,820	156,735	36,084	106,704
－融信中國集團的聯營公司	–	1,036	6,095	3,130	4,431
－融信中國集團的合營企業	4,615	12,606	21,790	9,985	12,318
－受歐先生控制的公司	374	695	1,043	504	–
	59,159	149,157	185,663	49,703	123,453

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
接受服務					
－受歐先生控制的公司	–	1,096	5,675	2,325	2,968

上文所有交易乃於 貴集團業務正常過程中，按照交易各方議定的條款進行。

(c) 主要管理層薪酬

於附註31所披露的除董事以外的主要管理層薪酬載於下文。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
薪金及其他短期僱員福利	1,933	2,423	2,666	752	1,028

(d) 與關聯方的結餘

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易應收款項				
－融信中國集團	15,853	59,757	110,739	157,350
－融信中國集團的聯營公司	–	811	917	2,446
－融信中國集團的合營企業	2,045	5,796	6,509	4,851
－受歐先生控制的公司	397	562	668	–
	18,295	66,926	118,833	164,647
其他應收款項*(i)*				
－融信中國集團	–	–	30,000	21,000
－受歐先生控制的公司	22,560	23,465	24,175	22,570
	22,560	23,465	54,175	43,570
貿易應付款項				
－受歐先生控制的公司	–	1,124	5,708	2,355
其他應付款項				
－融信中國集團	–	–	–	1,130
－受歐先生控制的公司	242	242	10,099	2,897
－歐先生	2,000	4,600	4,600	4,600
	2,242	4,842	14,699	8,627

(i) 其他應收款項主要指向融信中國集團和其他關聯方提供服務的定金，將於服務合約終止後收繳，餘下結餘按要求償還。

上文應收／應付關聯方的貿易應收款項和貿易應付款項屬貿易性質，而應收／應付關聯方的其他應收款項和其他應付款項（履約保證按金除外）為非貿易性質。

應收／應付關聯方的貿易和其他應收款項以及貿易和其他應付款項為無抵押和免息。

管理層將於[**編纂**]前結清所有與關聯方的非貿易結餘。

(e) 財務擔保

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
擔保				
－融信中國集團	1,609,500	1,489,500	1,319,500	1,199,500

31 董事福利和權益

下列為獲委任的董事：

執行董事
歐先生（於2020年4月14日獲委任）
馬祥宏先生（於2016年10月8日加入　貴集團並於2020年9月22日獲委任）
林怡女士（於2014年6月15日加入　貴集團並於2020年9月22日獲委任）

非執行董事
林麗瓊女士（於2020年9月22日獲委任）

獨立非執行董事
陳章旺先生
葉阿忠先生
郭建江先生

(a) 董事酬金

執行董事歐先生和非執行董事林麗瓊女士並無於往績記錄期就彼等向　貴集團提供服務收取任何酬金。

獨立非執行董事於[•]獲委任，且於往績記錄期就彼等向　貴集團提供服務收取任何酬金。

截至2017年12月31日止年度，董事從　貴集團收取的酬金如下：

姓名	袍金	薪金	住房津貼和退休福利計劃供款	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
執行董事				
馬祥宏先生	–	2,776	71	2,847
林怡女士	–	439	66	505
	–	3,215	137	3,352

截至2018年12月31日止年度，董事從　貴集團收取的酬金如下：

姓名	袍金	薪金	住房津貼和退休福利計劃供款	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
執行董事				
馬祥宏先生	–	3,629	97	3,726
林怡女士	–	699	80	779
	–	4,328	177	4,505

截至2019年12月31日止年度，董事從　貴集團收取的酬金如下：

姓名	袍金	薪金	住房津貼和退休福利計劃供款	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
執行董事				
馬祥宏先生	–	4,365	114	4,479
林怡女士	–	798	80	878
	–	5,163	194	5,357

截至2019年6月30日止六個月，董事從 貴集團收取的酬金如下：

姓名	袍金	薪金	住房津貼和退休福利計劃供款	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
執行董事				
馬祥宏先生	–	684	57	741
林怡女士	–	188	40	228
	–	872	97	969

截至2020年6月30日止六個月，董事從 貴集團收取的酬金如下：

姓名	袍金	薪金	住房津貼和退休福利計劃供款	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
執行董事				
馬祥宏先生	–	1,508	36	1,544
林怡女士	–	311	25	336
	–	1,819	61	1,880

(b) 董事的退休福利與離職福利

於往績記錄期，概無董事收取任何離職福利或任何額外退休福利，惟根據中國的規則及規例作出的退休福利計劃供款除外。

(c) 就獲提供董事服務而向第三方提供的代價

於往績記錄期， 貴集團並無就獲提供董事服務而向任何第三方支付代價。

(d) 有關以董事、董事的受控制法團和關連實體為受益人的貸款、準貸款和其他交易的資料

於往績記錄期， 貴公司或 貴公司下屬公司（倘適用）並無訂立以董事為受益人的貸款、準貸款和其他交易。

(e) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

截至2017年、2018年和2019年12月31日以及截至2019年和2020年6月30日止六個月或於往績記錄期的任何時間，概無 貴公司為訂約方且 貴公司董事直接或間接擁有重大權益的有關 貴集團業務的重大交易、安排和合約。

32 於下屬公司的投資－ 貴公司

於2017年、2018年和2019年12月31日以及2019年和2020年6月30日的主要下屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立／成立國家／地點和日期	註冊／已發行資本	貴集團應佔股權					主要業務和運營地點	附註
			截至12月31日			截至6月30日			
			2017年	2018年	2019年	2019年	2020年		
						(未經審核)			
直接擁有：									
歐氏服務	英屬處女群島，2020年4月16日	–	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	於英屬處女群島的投資控股	*(ii)*

公司名稱	註冊成立／成立國家／地點和日期	註冊／已發行資本	貴集團應佔股權					主要業務和運營地點	附註
			截至12月31日			截至6月30日			
			2017年	2018年	2019年	2019年	2020年		
						(未經審核)			
間接擁有：									
極致融享有限公司	香港，2020年5月20日	100港元	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	於香港進行投資控股	*(iii)*
融信世歐物業服務集團有限公司	中國，2011年4月29日	人民幣50,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	於福建進行物業管理服務	*(i)*
融信(福建)物業管理有限公司	中國，2004年7月5日	人民幣5,000,000元	52%	52%	52%	52%	52%	於福建進行物業管理服務	*(i)*
福建世歐商業管理有限公司	中國，2016年9月23日	人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	於福建進行物業管理服務	*(i)*
福州和美環境服務有限公司	中國，2015年12月21日	人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	於福州進行清潔服務	*(i)*
福建融冠機電工程有限公司	中國，2016年9月2日	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	於福州進行工程諮詢服務	*(i)*
福建信德物業服務有限公司	中國，2005年11月24日	人民幣30,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	於福建進行物業管理服務	*(iii)*

公司名稱	註冊成立／成立國家／地點和日期	註冊／已發行資本	貴集團應佔股權					主要業務和運營地點	附註
			截至12月31日			截至6月30日			
			2017年	2018年	2019年	2019年	2020年		
						(未經審核)			
上海融鄰貿易有限公司	中國，2018年10月24日	人民幣2,000,000元	不適用	100%	100%	100%	100%	於上海進行銷售服務	*(iii)*
上海融茂房地產經紀有限公司.....	中國，2018年12月3日	人民幣2,000,000元	不適用	100%	100%	100%	100%	於上海進行房地產信息諮詢	*(iii)*
福州海潤保安服務有限公司.....	中國，2016年10月10日	人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	於福州提供保安服務	*(ii)*

(i) 截至2017年、2018年和2019年12月31日止年度，該等公司的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，並由福建華達會計師事務所有限公司審核。

(ii) 截至2019年12月31日止年度，該等公司的法定財務報表乃根據中國會計準則編製，並由福建華達會計師事務所有限公司審核。

(iii) 由於該等公司新註冊成立或根據其各自註冊成立地點的法定規定毋須發佈經審核財務報表，故並無發行該等公司的經審核財務報表。

33 資產負債表日後事項

(a) 終止財務擔保合約

於2020年9月21日，融信中國集團提前償還借款。附註28披露的財務擔保合約終止，就關聯方借款提供擔保的風險解除。

(b) 爆發COVID-19的影響

2020年初爆發COVID-19後，全國已經採取並持續實行一系列防控措施。 貴集團將其僱員的健康和安全放在首位，並在COVID-19爆發後很快在 貴集團內採取了各種預防和隔離措施。 貴集團將密切關注COVID-19疫情的發展，評估其對 貴集團的財務狀況和經營業績的影響。截至批准發佈該等財務報表之日， 貴集團尚未發現COVID-19疫情對財務報表構成任何重大不利影響。

(c) 於2020年10月29日，福美國際和融心一品分別向 貴公司繳足人民幣10,000,000元和人民幣40,000,000元，導致 貴公司權益增加人民幣50,000,000元。連同附註1.2(g)所披露事件，於資產負債表日後產生的現金流出淨額為人民幣38,000,000元。

除上文和本報告其他地方所披露者外， 貴公司或 貴集團於2020年6月30日後並無進行其他重大期後事項。

III 期後財務報表

貴公司或現時組成 貴集團的任何公司並無就2020年6月30日後任何期間和直至本報告日期止編製任何經審核財務報表。 貴公司或現時組成 貴集團的任何公司並未在2020年6月30日後的任何期間宣派或支付任何股息或分派。

本附錄所載資料並不構成本文件附錄一所載由本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告的一部分，載於此僅供說明之用。未經審核備考財務資料應與本文件「財務資料」一節及本文件附錄一所載會計師報告一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

以下為根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整有形資產淨值，旨在說明[**編纂**]對本集團於2020年6月30日的有形資產淨值的影響，猶如[**編纂**]已於該日進行。

未經審核備考經調整有形資產淨值僅為說明用途而編製，且因其假設性質使然，其未必能真實反映本集團於2020年6月30日或在[**編纂**]完成後的任何未來日期的有形資產淨值的情況。未經審核備考經調整有形資產淨值乃以本文件附錄一一「會計師報告」所載於2020年6月30日我們股權持有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值為基準，並按以下所述者調整。

	於2020年6月30日本公司股權持有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值[1]	估計[編纂]所得款項淨額[2]	完成重組[3]	本公司股權持有人應佔本集團未經審核備考經調整有形資產淨值	未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣元[4]*	*港元[5]*
按[**編纂**]每股股份[**編纂**]港元計算.....	49,171	[**編纂**]	[(88,000)]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]
按[**編纂**]每股股份[**編纂**]港元計算.....	49,171	[**編纂**]	[(88,000)]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]

附註：

(1) 於2020年6月30日本公司股權持有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值摘錄自本文件附錄一－「會計師報告」，乃以於2020年6月30日本公司股權持有人應佔本集團經審核合併資產淨值人民幣49,538,000元為基準，並就2020年6月30日人民幣367,000元的無形資產作出調整所得。

(2) 估計[**編纂**]所得款項淨額乃分別根據每股股份[**編纂**]港元和每股股份[**編纂**]港元的[**編纂**]計算（已扣除[**編纂**]費用和本公司應付的其他相關開支（不包括已於2020年6月30日之前於本集團合併全面收益表入賬的[**編纂**]開支約人民幣[**編纂**]元）），但並無計及因[**編纂**]獲行使而可能配發和發行的任何股份或本公司根據本文件「股本」一節所述的授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

(3) 該調整指歐興途業以現金代價人民幣[88,000,000]元收購融信世歐全部股權的影響，該收購構成重組的一部分，於2020年6月30日後完成，假設重組項下有關交易已於2020年6月30日完成。

(4) 未經審核備考每股股份有形資產淨值乃經作出先前段落所述的調整後得出，且以[**編纂**]股已發行股份為基準（假設[**編纂**]和[**編纂**]已於2020年6月30日完成），但並無計及因[**編纂**]獲行使而可能配發和發行的任何股份或本公司根據本文件「股本」一節所述的授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

(5) 就本未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值而言，人民幣金額已按1.0000港元兑人民幣0.8607元的匯率換算為港元。概不表示人民幣金額已經、可能已經或可能按該匯率兑換為港元，反之亦然。

(6) 概無作出任何調整以反映本集團於2020年6月30日後任何交易結果或所訂立的其他交易，包括但不限於福美國際和融心一品於2020年10月29日向本公司支付之繳足股本人民幣50,000,000元。倘計及有關繳足股本，則按每股[**編纂**][**編纂**]港元和[**編纂**]港元的[**編纂**]計，未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值將分別為每股股份[**編纂**]港元和[**編纂**]港元。

[編纂]

[編纂]

[編纂]

截至2020年12月31日止年度本公司擁有人應佔溢利的估計載於本文件「財務資料－截至2020年12月31日止年度的溢利估計」。

A. 截至2020年12月31日止年度的溢利估計

董事已根據本集團截至2020年[9月30日]止[九]個月的經審核業績、基於本集團截至2020年[11月30日]止[兩]個月的管理賬目的未經審核業績和本集團截至2020年12月31日止餘下[一]個月的業績估計編製溢利估計。溢利估計的編製基準於所有重大方面均與本文件附錄一所載會計師報告中概述本集團目前採納的會計政策一致。

截至2020年12月31日止年度的溢利估計

本公司擁有人應佔估計溢利.....不少於人民幣[●]元

B. 申報會計師有關溢利估計的函件

以下為[●]（香港執業會計師）發出的函件全文，以供收錄於本文件內。

[草稿]

[信箋]

致融信服務集團股份有限公司
董事會

海通國際資本有限公司

[編纂]

敬啟者：

融信服務集團股份有限公司（「貴公司」）

截至2020年12月31日止年度的溢利估計

本函件是關於　貴公司於[●]刊發的文件（「文件」）內「財務資料」一節的「溢利估計」分節中所載截至2020年12月31日止年度　貴公司權益持有人應佔合併溢利估計（「溢利估計」）。

董事的責任

溢利估計乃由　貴公司董事根據　貴公司及其下屬公司（以下統稱「貴集團」）截至2020年9月30日止九個月的經審核合併業績、　貴集團截至2020年11月30日止兩個月基於管理賬目所得的未經審核合併業績，以及　貴集團截至2020年12月31日止餘下一個月的合併業績估計而編製。

貴公司董事須對溢利估計負上全責。

我們的獨立性和質量控制

我們遵守香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用會計師公會所頒佈的香港質量控制準則第1號，因此保持一個全面的質量控制制度，包括制定與遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求相關的政策和程序守則。

申報會計師的責任

我們的責任是根據我們的工作對溢利估計的會計政策及計算方法發表意見。

我們按照會計師公會頒佈的投資通函呈報準則第500號*對盈利預測、營運資金充足性聲明和債務聲明作出報告*，並已參考香港鑒證業務準則第3000號（修訂）*歷史財務資料審核或審閱以外之鑒證業務*執行我們的工作。該準則要求我們計劃和實施工作，以就有關會計政策及計算方法而言，對　貴公司董事是否已根據由董事採納的基準適當編製溢利估計，以及溢利估計的呈列基準是否在各重大方面均與　貴集團通常所採納的會計政策一致獲取合理保證。我們的工作範圍遠較根據會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核的範圍為小。因此，我們不會發表審核意見。

意見

我們認為，就有關會計政策及計算方法而言，溢利估計已根據文件附錄三所載由董事採納的基準適當編製，及其呈列基準在各重大方面均與我們於[●]出具的會計師報告（其全文載於文件附錄一內）中所載　貴集團通常所採納的會計政策一致。

[●]
執業會計師
香港

C. 獨家保薦人有關溢利估計的函件

以下為董事接獲獨家保薦人所編製有關截至2020年12月31日止年度本公司擁有人應佔溢利估計的函件全文，以供載入本文件。

海通國際
HAITONG

海通國際資本有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈8樓

敬啟者：

吾等謹此提述融信服務集團股份有限公司（「**貴公司**」）日期為[●]的文件中「財務資料」一節所載截至2020年12月31日止年度　貴公司擁有人應佔合併溢利估計（「**溢利估計**」）。

溢利估計乃由　貴公司董事根據　貴公司和其下屬公司（統稱「**貴集團**」）截至2020年[9月30日]止[九]個月的經審核業績、基於　貴集團截至2020年[11月30日]止[兩]個月的管理賬目的未經審核業績和　貴集團截至2020年12月31日止餘下[一]個月的業績估計編製。

吾等已與　閣下討論編製溢利估計所依據的基準和假設，吾等亦已考慮[●]日期為[●]致　閣下和吾等的函件，內容有關編製溢利估計所依據的會計政策和計算方法。

根據包含溢利估計的資料以及根據　閣下所採納並經[●]審閱的會計政策和計算方法，吾等認為溢利估計（　閣下須以　貴公司董事身份承擔全部責任）乃經審慎周詳查詢後作出。

此致

融信服務集團股份有限公司
董事會　台照

代表
海通國際資本有限公司
董事總經理
陳毅衡
謹啟

以下為本公司組織章程大綱及細則若干條文以及開曼公司法若干方面的概要。

本公司於2020年4月14日根據開曼群島公司法第22章（1961年第3項法律，經綜合及修訂）（「公司法」）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的章程文件包括其組織章程大綱（「大綱」）及其組織章程細則（「細則」）。

1. 組織章程大綱

(a) 大綱列明（其中包括）本公司股東的責任以彼等當時各自所持股份的未繳股款（如有）為限，而本公司的成立宗旨並無限制（包括作為一家投資公司），根據公司法第27(2)條，本公司須擁有並能夠行使具充分行為能力的自然人的全部職能，而不論公司利益如何，且由於本公司乃一家獲豁免公司，故本公司不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易，惟為促進本公司在開曼群島以外地區進行業務則除外。

(b) 本公司可通過特別決議案就任何宗旨、權力及大綱所註明其他事項更改其大綱。

2. 組織章程細則

細則乃於[●]獲有條件採納，自[**編纂**]起生效。細則的若干條文概述如下：

(a) 股份

(i) 股份的類別

本公司的股本包括普通股。

(ii) 改現有股份或類別股份的權利

在公司法的規限下，倘本公司股本於任何時間分拆為不同類別的股份，股份或任何類別股份附有的全部或任何特權，可經由不少於該類別已發行股份面值四分三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，惟倘該類別股份的發行條款另有規定則除外。細則中關於股東大會的規定經作出必要修訂後，將適用於該等另行召開的

大會，惟大會所需的法定人數（續會除外）為兩位持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值不少於三分一的人士，而任何續會的法定人數為兩名親自或委派代表出席的持有人（不論其所持股份數目）。該類別股份的每位持有人每持有一股該類別股份即有權投一票。

賦予任何股份或類別股份持有人的特別權利將不會因設立或發行與其享有同等權益的額外股份而視為已有更改，惟在該等股份發行條款的附帶權利另有明確規定則除外。

(iii) 更改股本

本公司可通過其股東的普通決議案：

(i) 通過增加新股份增加其股本；

(ii) 將其全部或任何股本合併為金額高於現有股份的股份；

(iii) 按本公司在股東大會或董事可能的決定，將股份分拆為多類股份，以及賦予該等股份任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權、條件或限制；

(iv) 將其股份或其中任何部分再分拆為金額低於大綱所訂定者的股份；或

(v) 註銷任何於通過決議案之日尚未認購的股份，並按註銷的股份數額削減其股本。

本公司可通過特別決議案以任何方式削減股本或資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(iv) 股份轉讓

所有股份轉讓均須以一般或通用格式或香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）所訂明的格式或董事會可能批准的任何其他格式的轉讓文件進行方可生效，並以親筆簽署。如轉讓人或承讓人為結算所或其代理人，則可以親筆或機印簽署或以董事會可能不時批准的其他方式簽署。

儘管有上述規定，只要任何股份於聯交所上市，該等上市股份的擁有權可根據適用於該等上市股份的法律以及適用於或應當適用於該等上市股份的聯交所規則及規例證明和轉讓。有關其上市股份的股東名冊（無論是股東名冊總冊或股東名冊分冊）可以不可閱形式記錄公司法第40條規定的詳細資料，但前提是該等記錄須符合適用於該等上市股份的法律以及適用於或應當適用於該等上市股份的聯交所規則及規例。

轉讓文件均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，而董事會可豁免承讓人簽署轉讓文件。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。

董事會可全權決定隨時將任何登記於股東名冊總冊的股份移往任何股東名冊分冊登記，或將任何登記於任何股東名冊分冊的股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。

除非已向本公司繳交董事規定的費用（不超過聯交所可能釐定須支付的最高費用），轉讓文件已繳付適當印花稅（如適用），且轉讓只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會合理要求足以證明轉讓人可作出此轉讓的轉讓權的其他證明文件（如轉讓文件由若干其他人士代為簽署，則該名人士如此行事的授權書）送達有關的股份過戶登記處或註冊辦事處或存置股東名冊總冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

在任何報章以廣告方式或按聯交所規定以任何其他途徑發出通知後，可暫停及停止辦理過戶登記，有關時間及期限可由董事會決定。在任何年度內，停止辦理股東登記的期間合共不得超過三十(30)日。

在上文所述的規限下，繳足股款的股份可自由轉讓，不受任何限制，而本公司於股份並無留置權。

(v) 本公司購回本身股份的權力

公司法及細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，惟董事會只可根據聯交所不時規定的任何適用規定代表本公司行使該權力。

倘本公司購入可贖回股份作贖回用途，則並非透過市場或投標方式購入的股份不得超過本公司於股東大會釐定的價格上限。倘以投標方式購入，所有股東均應有權投標。

董事會可接受無償交回的任何繳足股份。

(vi) 本公司任何下屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無關於下屬公司擁有本公司股份的條文。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時向股東催繳有關彼等各自所持股份尚未繳付的任何股款（不論按股份面值或以溢價形式計算）。催繳股款可一次付清或分期繳付。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或該日之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會同意接受的利率（不超過年息二十厘(20%)）支付由指定付款日期至實際付款日期有關款項的利息，惟董事會可豁免收取全部或部分利息。董事會如認為適當，可向任何願意預繳股款（以現金或相等價值的代價繳付）的股東收取所持任何股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或應付的分期股款。本公司可就預繳的全部或任何部分款項按董事會釐定的利率（如有）支付利息。

倘股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，則董事會可向其發出不少於足十四(14)日通知，要求支付仍未支付的催繳股款，連同任何已累計及計至實際付款日期止的利息。該通知亦聲明，倘在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳款項的股份可遭沒收。

倘股東不按照有關通知的規定辦理，則發出通知所涉及的任何股份可於其後在未支付通知所規定的款項前，隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收將包括就被沒收股份所宣派但於沒收前仍未實際派付的一切股息及紅利。

被沒收股份的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收當日其應就該等股份付予本公司的全部款項，連同（倘董事會酌情要求）由沒收當日至實際付款日期止期間的有關利息，息率不得超過董事會釐定的年息二十厘(20%)。

(b) 董事

(i) 委任、退任及罷免

在每屆股東週年大會上，當時的三分之一董事（或倘其人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數為準）將輪流退任，惟每名董事須至少每三年於股東週年大會退任一次。輪流退任的董事包括有意退任且不膺選連任的任何董事。任何其他須予退任的董事為自上次獲選連任或委任後任期最長的董事，但倘多位董事乃於同一日成為董事或獲選連任，則以抽籤決定須予退任的董事（除非彼等之間另有協定）。

董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。此外，細則並無規定董事到達某一年齡上限時必須退任。

董事有權委任任何人士為董事以填補臨時董事會空缺或增添現時董事會人數。任何獲委任以填補臨時空缺的董事的任期將於其獲委任後的首個股東大會為止，屆時可於大會上重選連任。任何獲委任以增添現時董事會人數的董事任期，僅直至本公司下屆股東週年大會為止，屆時可重選連任。

本公司可通過普通決議案罷免任何任期未屆滿的董事（惟此舉不得損害該董事可能就違反其與本公司間的任何合約引致的損失而提出索償的權利），而本公司股東可通過普通決議案委任另一名人士出任其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，董事人數不得少於兩位，董事人數不設上限。

董事職位應於下列情況解除：

(aa) 董事向本公司提交書面通知辭職；

(bb) 董事變得神智不清或身故；

(cc) 董事無特別理由而連續六(6)個月缺席董事會會議及董事會議決免去其職位；

(dd) 董事宣佈破產或收到接管令或暫停還債或與其債權人達成還款安排協議；

(ee) 根據法律不得出任董事；或

(ff) 因任何法律規定不再是董事，或根據細則被免除職務。

董事會可委任一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理、或副董事總經理或擔任本公司任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情權授予由該名或該等董事及董事會認為合適的其他人士組成的委員會，並可不時就任何人士或目的全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立的各委員會在行使獲授予的權力、職權及酌情權時，須遵守董事會不時向其施加的任何規例。

(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力

根據公司法及大綱與細則的規定，及賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特權，董事可(a)決定發行附有有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的權利或限制的任何股份，或(b)根據本公司或股份持有人可選擇贖回的條款發行股份。

董事會可根據其釐定的條款，發行認股權證或可換股證券或賦予其持有人可認購本公司股本中任何類別股份或證券的類似性質證券。

根據公司法與細則的條文及（如適用）聯交所的規則，在不損害任何股份或任何類別股份目前所附帶的任何特權或限制的情況下，本公司的所有未發行股份須由董事會處置，即董事會可全權決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士發售、配發、授予購股權或以其他方式出售股份，惟股份不得以其面值的折讓價發行。

在配發、發售或授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均無義務向登記地址位於董事會認為若無辦理登記聲明或其他特別手續即屬違法或不可行的任何特定地區的股東或其他人士作出或提供任何上述配發、發售、購股權或股份。就任何目的而言，因前句而受影響的股東將不會成為或被視為另一類別的股東。

(iii) 出售本公司或任何下屬公司資產的權力

細則並無載列關於出售本公司或其任何下屬公司資產的明確規定，惟董事可行使及作出本公司可行使、作出或批准的一切權力及行動與事宜，而該等權力及行動與事宜並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會上行使或作出。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司全部權力籌集或借貸資金，將本公司全部或任何部分業務、物業及資產及未催繳股本按揭或抵押，並可根據公司法發行本公司的債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方的任何債項、負債或承擔的全部或附屬抵押。

(v) 酬金

本公司可不時於股東大會上釐定董事的一般酬金，該等酬金（除經投票通過的決議案另有指示外）將按董事會可能協定的比例及方式於董事間攤分，如未能達成協議，則由各董事平分，惟倘任何董事任職期間僅為所支付酬金的相關期間內某一段時間，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出

席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債券的獨立會議或執行董事職務而合理預期產生或已產生的所有旅費、酒店費及其他附帶開支。

倘任何董事出於本公司任何目的應要求往海外公幹或居駐海外，或執行董事會認為超逾董事日常職責範圍的職務，董事會可作出決定向該董事支付額外酬金，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替任何一般酬金。執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員可收取董事會不時釐定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員（此詞在本段及下段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何下屬公司任何行政職位或任何有償職位的董事或前任董事）及前任僱員及受彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或聯同其他公司（指本公司的下屬公司或與本公司有業務聯繫的公司）設立養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付或訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的養老金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士根據上段所述任何計劃或基金已經或可以享有者（如有）以外的養老金或其他福利。在董事會認為適當的情況下，上述養老金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或退休後任何時間授予僱員。

董事會可議決將當時任何儲備或資金（包括股份溢價賬和損益賬）的全部或任何部分進賬款項（不論其是否可供分派）撥充資本，將有關款項用於繳足下列人士將獲配發的未發行股份：(i)於根據已於股東大會上經股東採納或批准的任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該等人士有關的安排而授出的任何認股權或獎勵獲行使或權利獲歸屬之時，本公司僱員（包括董事）及／或其直接或透過一間或多間中介公司間接控制本公司或受本公司控制或與本公司受相同控制的聯屬人士（指任何個人、法團、合夥、團體、合股公司、信託、非法團團體或其他

實體（本公司除外））；或(ii)任何信託的任何受託人（本公司就行使已於股東大會上經股東採納或批准的任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該等人士有關的安排而將向其配發及發行股份）。

(vi) 離職補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付任何款項，作為離職的補償或與其退任有關的代價（並非董事根據合約規定可享有者），須由本公司在股東大會上批准。

(vii) 給予董事的貸款或貸款擔保

倘本公司為於香港註冊成立的公司而根據香港法例第622章公司條例被禁止向董事或其緊密聯繫人直接或間接提供任何貸款，則本公司不得如此行事。

(viii) 披露與本公司或其任何下屬公司所訂立的合約中所擁有的權益

董事可於在職期間兼任本公司任何其他職位或有償崗位（惟不可擔任本公司核數師），該兼任職位及崗位的任期及條款乃由董事會決定，且除細則指明或規定者外，董事可收取額外酬金。董事可出任或擔任本公司創辦或本公司可能擁有權益的任何公司的董事或其他高級人員職位，或於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級人員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的任何酬金、溢利或其他利益。董事會亦可以其認為在所有方面適當的方式行使本公司持有或擁有任何其他公司的股份所賦予的投票權（包括投票贊成任命董事為該等其他公司的董事或高級人員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級人員支付的酬金）。

任何董事或建議委任或候任董事概不應因其職位而喪失就其任何職位或有償崗位的任期，或以賣方、買方或其他身份，與本公司訂約的資格。該等合約或任何董事於其中以任何方式具有利害關係的任何其他合約或安排均不得失效，其如此訂約或如此具有利害關係的任何董事，並無法律責任因其擔任該董事職位或因其據此建立的受信人關係，向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所變

現的任何酬金、溢利或其他利益。董事若知悉其於與本公司所訂立或擬訂立的合約或安排中有任何直接或間接的利害關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會會議上聲明其利害關係性質。若董事其後方知其於該合約或安排中有利害關係，或在任何其他情況下，則須於知悉此項利害關係後的首次董事會會議上聲明其利害關係的性質。

董事不得就批准其或其任何緊密聯繫人於當中有重大利害關係的合約、安排或其他建議的任何董事會決議案投票（亦不得計入法定人數內），惟此限制不適用於任何下列事項：

(aa) 就應本公司或其任何下屬公司的要求或為本公司或其任何下屬公司的利益由其或其任何緊密聯繫人借出款項或因其或其任何緊密聯繫人招致或承擔債務而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；

(bb) 就董事或其緊密聯繫人本身根據一項擔保或彌償保證或透過提供抵押而承擔全部或部分責任（不論個別或共同承擔）的本公司或其任何下屬公司債項或承擔而向第三者提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；

(cc) 有關提呈發售本公司或本公司可能創辦或擁有權益的任何其他公司的股份或債券或其他證券以供認購或購買，而董事或其緊密聯繫人因參與發售的[**編纂**]或[**編纂**]而擁有或將擁有權益的任何合約或安排；

(dd) 董事或其緊密聯繫人僅因其／彼等持有本公司股份或債券或其他證券的權益而以與其他持有本公司股份或債券或其他證券的人士的相同方式於當中擁有權益的任何合約或安排；或

(ee) 任何有關採納、修訂或執行購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或為本公司或其任何下屬公司董事、其緊密聯繫人及僱員而設的其他安排的建議或安排，而該等建議或安排並無授予任何董事或其緊密聯繫人任何一般與該等計劃或基金有關的類別人士所未獲賦予的特權或利益。

(c) 董事會議事程序

董事會如認為合適，可舉行會議以處理事務、將會議延期及以其他方式規管會議。在任何會議產生的問題須由過半數票決定。如票數均等，會議主席有權投第二票或決定票。

(d) 更改組織章程文件及本公司名稱

本公司可在股東大會上通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱的規定、修訂細則或更改本公司的名稱均須通過特別決議案進行。

(e) 股東大會

(i) 特別和普通決議案

本公司的特別決議案須由有權投票的股東親身或（倘股東為法團）由其正式授權代表或（倘允許委任代表）受委代表於根據細則正式發出通告舉行的股東大會上以不少於四分之三大多數票通過。

根據公司法，任何特別決議案一經通過，其副本須於十五(15)日內提交開曼群島公司註冊處處長。

根據細則所界定，普通決議案指於根據細則規定正式發出通告舉行的股東大會上由有權投票的本公司股東親自或（倘股東為法團）由其正式授權代表或（倘允許委任代表）受委代表以簡單多數票通過的決議案。

(ii) 表決權及要求以投票方式表決的權利

在任何股份當時附有投票方面的任何特權或限制的規限下，於任何股東大會上如以投票表決方式表決，則每名親身或委派代表出席的股東（若股東為法團，則其正式授權代表）每持有一股繳足股份可投一票；惟於股款或分期股款催繳前已繳或入賬列為已繳的股款就此而言並不被視作已繳股款。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其全部票數或以同一方式盡投其全部票數。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案一概以投票方式表決，惟大會主席真誠作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決，而在此情況下，每位親自出席的股東（或倘股東為法團，由正式授權代表出席）或受委代表可投一票，惟倘股東屬結算所（或其代名人）而委任超過一名受委代表，則每名該類受委代表於舉手表決時可投一票。

倘一間認可結算所（或其代名人）為本公司的股東，其可授權其認為適當的人士代表出席本公司的任何股東大會或本公司任何類別的股東大會，惟倘獲授權代表超過一人，該項授權須訂明該等人士各自獲授權的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士無需進一步事實證據即被視為獲正式授權及有權代表該認可結算所（或其代名人）行使同等權力，（倘允許舉手表決）包括有權在舉手表決時個別表決，猶如該等人士為該認可結算所（或其代名人）持有的本公司股份的登記持有人。

根據聯交所的規則，倘本公司得悉任何股東須按規定就本公司任何特定決議案放棄投票，或僅限於投票贊成或反對本公司任何特定決議案，則不應計入該股東或其代表在違反該等規定或限制的情況下而作出的任何投票。

(iii) 股東週年大會及股東特別大會

本公司須每年舉行一次股東週年大會，且舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月或採納細則日期後十八(18)個月，除非該較長的期間不違反聯交所的規則。

股東特別大會須在一名或多名於遞交申請當日持有有權於本公司股東大會投票的本公司繳足股本不少於十分之一的股東要求下召開。有關要求須以書面形式向董事或公司秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理要求內訂明的任何事項。該大會須於該項要求遞呈後兩個月內舉行。倘於有關遞呈後21日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可以相同方式召開大會，而本公司須向遞呈要求人士償付所有由遞呈要求人士因董事會未能召開大會而產生的所有合理開支。

(iv) 會議通知和將予進行的事項

凡召開股東週年大會，均須發出最少二十一(21)個完整日和最少二十(20)個完整營業日的通知，而召開所有其他股東大會則須發出最少十四(14)個完整日和最少十(10)個完整營業日的通知。該通知所需日數不包括發出或視作發出通知當日和送達通知當日，且須列明大會舉行時間和地點，以及將於會上考慮的決議案詳情，以及（倘有特別事項）該事項的一般性質。

此外，每次股東大會的通知須向本公司所有股東（除根據細則條文或該等股東所持股份發行的條款所規定無權收到本公司發出的該等通知的股東以外）和（其中包括）當時本公司的核數師發送。

任何人士根據細則發出或收到的任何通知，均可派遣專人向本公司任何股東發出、送達通知、通過郵遞方式寄送至有關股東的註冊地址或在報章刊登廣告發出或送遞通知，並須遵守聯交所的規定。遵照開曼群島法律和聯交所規則的規定，本公司亦可以電子方式向任何股東發出或送遞通知。

所有在股東特別大會和股東週年大會上處理的事務一概視為特別事務，且除股東週年大會外，以下事務一概視為一般事務：

(aa) 宣派和批准分派股息；

(bb) 考慮並採納賬目、資產負債表、董事會報告和核數師報告；

(cc) 選舉董事替代退任董事；

(dd) 委任核數師和其他高級人員；及

(ee) 釐定董事和核數師的酬金。

(v) 大會和另行召開的各類別會議的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數亦可委任大會主席。

股東大會的法定人數為兩名親身(或倘股東為法團，則由其正式授權代表出席)或由受委代表代為出席並有權表決的股東。為批准修改個別類別股份權利而另行召開的類別股東會議(續會除外)所需的法定人數，為持有或以受委代表身份代表該類別已發行股份面值不少於三分之一的兩名人士。

(vi) 受委代表

凡有權出席本公司大會並於會上表決的本公司任何股東，均有權委任另一名人士作為其受委代表代其出席和表決。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表作其代表並於本公司股東大會或類別股東大會代其表決。受委代表毋須為本公司股東，並有權代表個人股東行使權力，該等權力與所代表的股東可行使的權力相同。此外，受委代表有權代表公司股東行使權力，該等權力與所代表的股東倘屬個人股東時所能行使的權力相同。股東可親身(或倘股東為法團，則由其獲正式授權代表)或由受委代表代其表決。

(f) 賬目與審核

董事會須安排保存真實賬目、記錄本公司收支款項、有關該等收支的事項和本公司的物業、資產、信貸和負債，以及公司法所規定或真實、公平反映本公司事務和解釋其交易所需的所有其他事項。

會計記錄須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並須隨時可供董事查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或賬項文件，除非該權利乃法例賦予或由董事會或本公司在股東大會上授權。然而，獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供須予提供的其賬簿副本或當中部分。

每份將於股東大會向本公司提呈的資產負債表和損益賬(包括法例規定須附加的每份文件)的副本，連同董事會報告和核數師報告的印製本，須於大會舉行日期不少於二十一(21)日前與股東週年大會通知同時寄交每位按照細則條文有權收取本公司股東大會通知的人士；然而，在遵守所有適用法例，包括聯交所的規則情況下，本公司可

向該等人士寄發摘錄自本公司年度賬目和董事會報告的財務報表概要，惟任何該等人士可送達書面通知予本公司，除財務報表概要外，要求本公司另寄一份有關本公司年度財務報表和董事會報告的完整印刷本。

於每年的股東週年大會或其後的股東特別大會上，股東須委任核數師審核本公司的賬目，該核數師的任期將直至下一次股東週年大會為止。此外，股東可於任何股東大會中通過特別決議案，於核數師任期結束前隨時罷免其職務，並通過普通決議案於該大會上委任另一名核數師履行餘下任期。核數師的酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師根據開曼群島以外國家或司法權區公認的核數準則審核。核數師須根據公認的核數準則編撰書面報告，並在股東大會上向股東提交。

(g) 股息和其他分派方法

本公司可於股東大會上以任何貨幣宣派將派付予股東的股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議數額。

細則規定股息可自本公司的溢利（已變現或未變現）或自任何董事認為不再需要由溢利中撥出的任何儲備宣派和派付股息。在通過普通決議案後，股息亦可自公司法就此批准的股份溢價賬或其他基金或賬目作出宣派和派付股息。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按派息股份的繳足股款比例宣派和派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的繳足股款及(ii)一切股息須按派發股息的任何部分期間的繳足股款比例分配和派付。如股東欠負本公司催繳股款或其他欠款，則董事可將欠負的全部數額（如有）自本公司應付予彼等與任何股份有關的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可繼而議決(a)配發入賬列為繳足的股份以派發全部或部分股息，惟有權獲派股息（或其部分）的股東可選擇收取現金或部分股息以代替配發股份，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替董事會認為合適的全部或部分股息。

本公司亦可在董事會建議下通過普通決議案就本公司任何特定股息議決以配發入賬列為繳足的股份支付全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的任何權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就有關股份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的任何人士的地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須以持有人為抬頭人，或如屬聯名持有人，則以就有關股份名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由彼等承擔，而銀行就支票或股息單付款後，本公司即已充分解除該項責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士可就該等聯名持有人所持股份的應付任何股息或其他款項或可分配財產發出有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年內仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就有關任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

(h) 查閱公司記錄

除非根據細則而暫停辦理股份過戶登記，否則根據細則股東名冊和股東名冊分冊必須於辦公時間內在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的該等其他地點免費供股東查閱最少兩(2)個小時，而任何其他人士在繳付最多2.50港元或董事會訂明的較低金額的費用後亦可查閱，倘在存置股東名冊分冊的辦事處查閱，則須先繳付最多1.00港元或董事會訂明的較低金額的費用。

(i) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無關於少數股東在遭欺詐或壓制時可行使權利的條文。然而，開曼群島法律載有保障本公司股東的若干補救方法，其概要見本附錄第3(f)段。

(j) 清盤程序

有關本公司獲法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在任何類別股份當時所附有關可供分派清盤後剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

(i) 倘本公司清盤，而可供分派予本公司股東的資產足以償還清盤開始時的全部繳足股本，則超出部分將就股東各自持有的股份按其所佔繳足款項比例分派予股東；及

(ii) 倘本公司清盤而可供分配予股東的資產不足以償還清盤開始時的全部繳足股本，則該等資產仍會分派，惟該等資產的損失須盡可能根據本公司開始清盤時股東分別持有繳足或應繳足股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤（不論為自動清盤或法院頒令清盤），清盤人可在獲得特別決議案授權和公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物或按種類分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。就此而言，清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部分資產授予獲得類似授權的清盤人，認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強逼股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(k) 認購權儲備

細則規定，如公司法未予禁止和在遵守公司法的情況下，本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立，因此營運須受開曼群島法律約束。以下乃開曼公司法若干條文的概要，惟此概要並不表示已包括所有適用的約制和例外情況，亦不表示總覽開曼公司法和稅務方面的所有事項，此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同：

(a) 公司業務

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表存檔，並須按其法定股本數額繳付費用。

(b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。視乎公司選擇，該等規定可能不適用於該公司根據作為收購或註銷任何其他公司股份代價的任何安排而配發和按溢價發行的股份溢價。

公司法規定股份溢價賬可由本公司根據（如有）其大綱和組織章程細則的條文：(a)支付分派或股息予股東；(b)繳足將發行予公司股東以作為繳足紅股的未發行股份；(c)在公司法第37條的條文規限下贖回或購回股份；(d)撇銷公司開辦費用；及(e)撇銷發行公司股份或債權證的費用或就此支付的佣金或給予的折扣。

除非在緊隨建議支付分派或股息的日期後公司將有能力償還日常業務過程中到期的債項，否則不得動用股份溢價賬向股東支付任何分派或股息。

公司法規定，在開曼群島大法院（「**法院**」）確認的規限下，如獲組織章程細則許可，則擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

(c) 購買公司或其控股公司股份的財務資助

在開曼群島並無法定限制公司向另一名人士提供財務資助以購買或認購公司本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎履行職責和誠信行事時認為為了該公司的適當目的和利益適合提供財務資助，該公司可適當提供此資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司和其下屬公司購買股份和認股權證

股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行由公司或股東可選擇贖回或有責任贖回的股份，且公司法明確規定，在公司組織章程細則條文的規限下，任何股份所附權利的變動屬合法，從而訂明該等股份將被或有責任被贖回。此外，如該公司的組織章程細則許可，則公司可購買本身的股份，包括任何可贖回股份。然而，倘若組織章程細則並無授權購買的方式和條款，則未獲公司以普通決議案批准購買的方式和條款前，公司不得購買本身的任何股份。公司只可贖回或購買本身已繳足股款的股份。如公司贖回或購買本身股份後再無任何已發行股份（持作庫存股份的股份除外），則公司不可贖回或購買本身的任何股份。除非在緊隨建議付款日期後公司有能力償還在日常業務中到期應付的債項，否則公司以其股本贖回或購買本身的股份乃屬違法。

公司購買的股份將作註銷處理，惟在公司組織章程大綱及細則規限下，於購買前，公司董事議決以公司名義持有該等股份作庫存股份除外。倘公司股份被持作庫存股份，公司須因持有該等股份而被記入股東名冊。然而，儘管存在上文所述情況，公

司組織章程細則或公司法均規定，公司不應就任何目的視作為股東且不得行使庫存股份的任何權利，且任何相關權利的有意行使屬無效，且庫存股份不得直接或間接於公司任何會議投票且不應於釐定任何指定時間已發行股份總數時被計算在內。

公司並無被禁止購買本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款和條件購買本身的認股權證。開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱或細則須載有允許該等購回的具體規定，公司董事可運用組織章程大綱賦予的一般權力買賣和處理一切個人財產。

根據開曼群島法律，下屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息和分派

公司法規定，如具備償還能力且遵守公司組織章程大綱及細則的規定(如有)，則可由股份溢價賬支付股息和分派。除上文所述外，並無有關派息的法律規定。根據英國案例法(於開曼群島在此方面具有說服力)，股息只可以從溢利中派付。

概不會就庫存股份宣派或派付任何股息，亦不會向公司作出公司的其他資產分派(包括清盤時向股東作出的任何資產分派)(不論以現金或其他方式)。

(f) 保障少數股東和股東的訴訟

法院一般預期會依從英國案例法的先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出派生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為，(b)欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)須以認可(或特別)大多數票通過的決議案以違規方式通過。

如公司(並非銀行)的股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的有關方式呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，而法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或（作為清盤令的替代）發出(a)規管公司事務日後操守之命令，(b)要求公司停止進行或不得繼續進行遭入稟股東投訴之行為或作出入稟股東投訴其沒有作出之行為之命令，(c)授權股東呈請人按法院可能指示之條款以公司名義或代表公司提出民事法律程序之命令，或(d)規定其他股東或由公司本身購買任何公司股東之股份之命令，如由公司本身購買，則須相應削減公司股本。

一般而言，股東對公司的索償，須根據適用於開曼群島的一般契約或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

(g) 出售資產

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限，然而，在一般法律上，公司各高級人員（包括董事、董事總經理和秘書）在行使本身權力和執行本身職責時，須為公司的最佳利益忠實、本著誠信行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉態度和技巧處事。

(h) 會計和審核規定

公司須促使存置有關下述事項的正確賬冊記錄：(i)公司所有收支款項和有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實、公平地反映公司事務狀況和解釋有關的交易，則不視為存置正確賬冊記錄。

獲豁免公司須於接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例發出的法令或通知後，以電子形式或任何其他媒介於其註冊辦事處提供其賬冊副本或部分賬冊。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制規定或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法，本公司已獲得保證：

(1) 開曼群島並無頒佈法律對本公司或其業務的溢利、收入、收益或增值徵稅；及

(2) 毋須就本公司股份、債權證或其他承擔繳交上述稅項或性質為遺產稅或承繼稅的任何稅項。

對本公司的保證自2020年4月17日起二十年有效。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將該等文據帶入開曼群島司法權區內而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島為於2010年與英國簽訂雙重徵稅公約的締約方，惟並無參與訂立任何雙重徵稅公約。

(k) 轉讓時的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司股份除外。

(l) 貸款予董事

公司法並無明確規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

註冊辦事處的通知為公開記錄的事項。公司註冊處處長備有現任董事和候補董事（如適用）的名單，供任何人於支付費用後查閱。抵押名冊可供債權人和股東查閱。

本公司股東根據公司法並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄冊副本的一般權利，惟本公司的細則可能賦予彼等該等權利。

(n) 股東名冊

獲豁免公司可在董事不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點設立股東名冊總冊和分冊。股東名冊須載有公司法第40條要求的有關詳情。分冊須按公司法要求或許可存置總冊的相同方式存置。公司須於存置公司股東名冊總冊的地點存置不時正式記錄的任何分冊副本。

公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名和地址並非公開資料，不會供給公眾查閱。然而，獲豁免公司須於接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例發出的法令或通知後，以電子形式或任何其他媒介於其註冊辦事處提供有關股東名冊（包括任何股東名冊分冊）。

(o) 董事和高級人員的登記冊

本公司須在其註冊辦事處存置董事和高級人員的登記冊，惟公眾不得查閱。該登記冊副本須提交開曼群島公司註冊處處長登記，而任何董事或高級人員的變動須於三十(30)天內知會公司註冊處處長。

(p) 實益擁有權登記冊

獲豁免公司須於其註冊辦事處存置實益擁有權登記冊，記錄最終直接或間接擁有或控制該公司25%或以上股權或投票權或擁有權利委任或罷免該公司大多數董事的人士的詳情。實益擁有權登記冊並非公開文件，僅可由開曼群島的指定主管機關查閱。然而，有關規定並不適用於其股份於認可證券交易所（包括聯交所）上市的獲豁免公司。因此，只要本公司股份於聯交所上市，本公司則毋須存置實益擁有權登記冊。

(q) 清盤

公司可(a)根據法院指令強制清盤、(b)自動清盤或(c)在法院監督下清盤。

法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括公司股東通過特別決議案要求公司由法院清盤或公司無力償債或在法院認為屬公平公正的情況下清盤。倘公司任何股東基於公司清盤乃屬公平公正作為連帶責任人入稟法院，則法院可發出若干其他指令代替清盤令，如發出規管日後公司事務經營操守的命令，或發出授權由入稟人按法院指示的條款以公司名義和代表公司進行民事訴訟的命令，或發出規定其他股東或公司本身購買公司任何股東股份的命令。

如公司（除有限年期公司外）以特別決議案議決或公司於股東大會上透過普通決議案作出決議，公司因無力償還到期債務而自動清盤，則該公司可自動清盤。倘公司自動清盤，該公司須由自動清盤的決議案獲通過或於上述期間屆滿或由上述情況發生起停止營業（對清盤有利的業務除外）。

為進行公司清盤程序和輔助法院進行公司清盤程序，可委任一名或多名正式清盤人，而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名或該等人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保和擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或於該職位出缺期間，則公司的所有財產將由法院保管。

待公司的業務完全結束後，清盤人即須編製有關清盤的報告和賬目，顯示清盤的過程和售出的公司財產的過程，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目並加以說明。召開最後股東大會須按公司組織章程細則授權的任何形式，向各名出資人發出最少21天的通知，並於憲報刊登。

(r) 重組

法例規定，進行重組和合併須在為此而召開的大會上，獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人（視情況而定）的百分之七十五(75%)價值的大多數股東或類別股東或債權人贊成，且其後獲法院批准。在持異議股東有權向法院表達其觀點認為尋求批准的交易將不會為股東提供其股份的公平值的同時，在缺乏代表管理層欺詐或不誠實證據的情況下，法院不大可能僅以該理由而不批准該項交易。

(s) 收購

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的收購建議所涉股份的持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內任何時間，可按規定方式發出通知要求持異議的股東按收購建議的條款轉讓其股份。持異議的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。持異議的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不大可能行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

(t) 彌償保證

開曼群島法律並不限制公司的組織章程細則規定的對高級人員和董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的條文（例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證）。

(u) 經濟實質規定

根據於2019年1月1日生效的開曼群島2018年國際稅務合作經濟實質法案（「經濟實質法」），「相關實體」須滿足經濟實質法所載的經濟實質測試。「相關實體」包括於開曼群島註冊成立的獲豁免公司（如本公司），然而，其並不包括為開曼群島境外之稅務居民的實體。因此，只要本公司為開曼群島境外（包括香港）之稅務居民，即毋須滿足經濟實質法所載的經濟實質測試。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出一份意見函件，概述開曼群島公司法的若干方面。按本文件附錄六「備查文件」一段所述，該函件連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該法律與其較熟悉的任何司法權區法律間的差異，應尋求獨立法律意見。

A. 有關本公司的進一步資料

1. 本公司註冊成立

本公司於2020年4月14日根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已於香港設立其主要營業地點，地址為香港灣仔皇后大道東248號陽光中心40樓，並於[●]根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長[註冊]為非香港公司。吳詠珊女士已獲委任為本公司的授權代表，以於香港接收法律程序文件和通知。

由於本公司於開曼群島註冊成立，故其運營須遵守開曼群島公司法以及其由大綱和細則組成的組織章程的規定。大綱和細則若干條文以及開曼群島公司法相關方面的概要載於本文件附錄四－本公司組織章程和開曼群島公司法概要。

2. 本公司股本變動

於本公司註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於註冊成立後，一股面值0.01港元的普通股份於2020年4月14日配發和發行予一名獨立第三方，其後於同日轉讓予融心一品。於同日，本公司分別向融心一品和福美國際配發及發行79股股份及20股股份。

根據股東於[●]通過的書面決議案，本公司的法定股本通過額外增設[2,962,000,000]股股份，由380,000港元增加至[30,000,000]港元。

緊隨[**編纂**]和[**編纂**]完成後，並無計及因[**編纂**]獲行使而可予發行的任何股份，本公司的已發行股本將為[**編纂**]港元，分為[**編纂**]股繳足或入賬列作繳足的股份和[**編纂**]股股份仍將未發行。

除上文所披露者外，本公司的股本於緊接本文件日期前兩年內概無變動。

3. 下屬公司股本變動

我們的下屬公司載於會計師報告，其全文載於本文件附錄一。除「附錄一－會計師報告」和「歷史、重組及公司架構」所提及的下屬公司外，本公司並無其他下屬公司。

除本文件「歷史、重組及公司架構」所披露者外，於本文件日期前兩年內，我們下屬公司的股本概無變動。

4. 股東於[●]通過的書面決議案

根據股東於[●]通過的書面決議案（其中包括）：

(a) 本公司已批准和採納經修訂和重列的大綱（即時生效）和細則（將自[**編纂**]起生效）；

(b) 本公司的法定股本通過額外增設[2,962,000,000]股股份，由380,000港元（分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份）增加至[30,000,000]港元（分為[3,000,000,000]股每股面值0.01港元的股份），該等股份在所有方面均與截至有關決議案日期已發行的股份享有平等地位；

(c) 待(aa)上市委員會[**編纂**]已發行股份、根據[**編纂**]和[**編纂**]將予配發和發行的股份以及本文件所述將予發行的股份（包括因[**編纂**]獲行使而可予配發和發行的任何額外股份）[**編纂**]；(bb)[**編纂**]獲正式釐定；及(cc)[**編纂**]於[**編纂**]下的責任成為無條件且並無根據有關協議的條款（或本文件所指定的任何條件）被終止，在上述各項情況下均須於[**編纂**]指定日期和時間或之前獲達成：

(i) 批准[**編纂**]和授權董事根據[**編纂**]配發和發行[**編纂**]；

(ii) 批准[**編纂**]和授權董事於[**編纂**]獲行使後配發和發行股份；

(iii) 待本公司股份溢價賬因[**編纂**]獲進賬，授權董事將本公司股份溢價賬中的進賬額[**編纂**]港元資本化，使用該等款項按面值繳足[**編纂**]股股份，以向於本決議案獲通過當日名列本公司股東名冊的股份持有人按其當時各自在本公司所持股份的比例（以最近似值計算，不計及零碎股份，不足一股的零碎股份將不獲配發和發行）配發和發行入賬列作

繳足的股份，以及授權董事根據[**編纂**]配發和發行股份並進行有關資本化；

(iv) 授予董事一般無條件授權，以配發、發行和處理（包括將需要或可能需要配發和發行股份而作出要約或協議或授出證券的權力）（惟根據供股或根據任何以股代息計劃或根據細則為代替全部或部分股份股息而配發和發行股份的類似安排或根據股東於股東大會授出的特別授權除外）不超過緊隨[**編纂**]和[**編纂**]完成後已發行股份數目（不計及因[**編纂**]獲行使而可予配發和發行的任何股份）合共20%的未發行股份，此項授權持續有效，直至本公司下屆股東週年大會結束，或細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿，或此項授權經股東於股東大會以普通決議案撤銷或更改為止（以最早發生者為準）；

(v) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力，於聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會和聯交所認可的任何其他認可證券交易所購回股份，惟購回的股份數目最多佔緊隨[**編纂**]和[**編纂**]完成後已發行股份數目的10%（不計及因[**編纂**]獲行使而可予配發和發行的任何股份），此項授權將持續有效，直至本公司下屆股東週年大會結束，或細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿，或此項授權經股東於股東大會以普通決議案撤銷或更改為止（以最早發生者為準）；及

(vi) 通過於董事根據此項一般授權可發行和配發或有條件或無條件同意發行和配發的已發行股份數目上，加入本公司根據上文(v)段所述有關購回股份的授權購回的已發行股份總數，擴大上文(iv)段所述的一般無條件授權。

5. 重組

為籌備[**編纂**]，組成本集團的各公司已進行重組，本公司由此成為本集團的控股公司。有關重組的更多詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」一節。

6. 本公司購回本身證券

本節載有聯交所規定須納入本文件有關本公司購回本身證券的資料。

(a) 上市規則條文

上市規則准許以聯交所作為第一上市地的公司在聯交所購回其證券，惟須受若干限制所規限。

(i) 股東批准

上市規則規定以聯交所作為第一上市地的公司的所有建議股份購回（如屬股份，則必須為已繳足）必須事先獲股東通過普通決議案以一般授權或特別批准個別交易的方式批准。

附註： 根據股東於[●]通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權（「**購回授權**」），以行使本公司一切權力，於聯交所或股份可能上市並就此獲證監會和聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份，惟購回的股份數目最多佔緊隨[**編纂**]和[**編纂**]完成後已發行股份總數的10%（不計及因[**編纂**]獲行使而可予配發和發行的股份），而購回授權將持續有效，直至本公司下一年股東週年大會結束，或細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會當日，或根據細則或任何適用法律通過普通決議案規定本公司須舉行下屆股東週年大會當日，或已授予董事的授權經股東於股東大會通過普通決議案撤銷或更改為止（以最早發生者為準）。

(ii) 資金來源

本公司須動用根據細則和開曼群島法律可合法作購回用途的資金進行購回。上市公司不得以現金以外的代價或根據聯交所買賣規則不時訂明者以外的結算方式在聯交所購回本身股份。

根據開曼群島法律，本公司所進行的任何購回可從本公司溢利、本公司股份溢價賬或就購回而新發行股份的所得款項撥資。購買時超過將予購買股份面值的任何應付溢價必須從本公司溢利或本公司股份溢價賬任何一項撥資或共同撥資。根據開曼群島法律的條文，股份購回亦可從資本撥付。

(iii) 核心關連人士

上市規則禁止本公司在知情情況下在聯交所向「核心關連人士」(包括本公司或任何下屬公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等任何緊密聯繫人) 購回股份，而核心關連人士不得在知情情況下向本公司出售股份。

(b) 購回理由

董事相信，董事獲股東授予一般授權使本公司能夠在市場購回股份，符合本公司和股東整體的最佳利益。該等購回 (視乎當時市況和資金安排) 或會增加本公司的每股股份資產淨值及／或每股股份盈利，並僅於董事認為有關購回對本公司和股東有利時方會進行。

(c) 購回的資金

於購回股份時，本公司僅可動用根據細則、上市規則和開曼群島適用法律可合法取得作此用途的資金。

基於本文件所披露的本集團目前財務狀況，並考慮本公司目前營運資金狀況，董事認為，倘購回授權獲全面行使，其可能會對本集團的營運資金及／或資本負債狀況 (與本文件所披露的狀況相比) 造成重大不利影響。因此，倘行使購回授權會對董事不時認為適合本集團的營運資金需求或資本負債水平造成重大不利影響，則董事不會建議行使購回授權。

(d) 股本

按緊隨[**編纂**]後已發行[**編纂**]股股份（不計及因[**編纂**]獲行使而可予發行的股份）計算，全面行使購回授權將導致本公司於直至下列時間為止（以最早發生者為準）的期間購回最多[**編纂**]股股份：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束；

(ii) 任何適用法律或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿；或

(iii) 購回授權經股東於股東大會以普通決議案撤銷或更改當日。

(e) 一般資料

概無董事或（經作出一切合理查詢後據彼等所知、所悉和所信）彼等任何緊密聯繫人（定義見上市規則）目前均無意在購回授權獲行使的情況下向本公司或我們的下屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用的情況下，彼等將根據細則、上市規則和開曼群島適用法律行使購回授權。

倘根據購回授權購回股份導致股東所佔本公司投票權的權益比例增加，就收購守則而言，該項增加將被視為收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東（視乎股東權益增加的水平）可取得或鞏固本公司的控制權，並可能因任何有關增加而須根據收購守則規則26提出強制要約。除上文所披露者外，董事並不知悉因根據購回授權進行購回而產生與收購守則有關的任何後果。

倘購回授權於緊隨[**編纂**]和[**編纂**]完成後獲悉數行使（不計及因[**編纂**]獲行使而可予發行的股份），根據購回授權購回的股份總數將為[**編纂**]股，即基於上述假設計算的股份總數的10%。控股股東的持股百分比將增加至緊隨購回授權獲悉數行使後本公司已發行股本約[**編纂**]%。任何將導致公眾持股量減至低於我們當時已發行股份規定百分比的股份購回，在獲得聯交所批准豁免遵守上市規則第

8.08條有關公眾持股量的上市規則規定後，方可進行。然而，董事目前無意行使購回授權至公眾持股量低於上市規則規定的程度。

概無本公司核心關連人士已通知本公司其目前有意向本公司出售股份，或已承諾在購回授權獲行使時不會如此行事。

B. 有關我們業務的進一步資料

1. 重大合約概要

本集團成員公司於本文件日期前兩年內已訂立以下屬重大或可能屬重大的合約（即並非於日常業務過程中訂立的合約）：

(a) 上海歐興途業企業發展有限公司（「**歐興途業**」）與福建鼎誠投資有限公司訂立日期為2020年7月20日的股權轉讓協議和日期為2020年9月1日的補充協議，據此，歐興途業收購融信世歐物業服務集團有限公司的全部股權，代價為人民幣88,000,000元；

(b) 上海歐興明途企業發展有限公司（「**歐興明途**」）、歐先生與福建融點企業管理諮詢有限公司（「**福建融點**」）訂立日期為2020年9月30日的股權轉讓協議，據此，福建融點向歐興明途及歐先生分別收購歐興途業99%及1%股權，代價分別為人民幣87,120,000元及人民幣880,000元；

(c) 彌償保證契據；及

(d) [**編纂**]。

2. 本集團知識產權

(a) 商標

截至最後實際可行日期，本集團為下列董事認為對我們業務而言屬重大的商標的註冊擁有人：

編號	商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
1.		24574014	45	融信世歐	中國	2018年6月14日	2028年6月13日
2.	ROYEEDS	24576513	45	融信世歐	中國	2018年6月14日	2028年6月13日
3.	融御	24148684	45	融信世歐	中國	2018年5月14日	2028年5月13日
4.	融荟	24151617	16	融信世歐	中國	2018年5月7日	2028年5月6日
5.	融客	24949115	9	福建融冠機電工程有限公司	中國	2018年9月14日	2028年9月13日
6.	融智	24949155	9	福建融冠機電工程有限公司	中國	2018年9月14日	2028年9月13日
7.	融e居	31651861 31641115	45、9	福建融冠機電工程有限公司	中國	2019年4月21日 2019年3月21日	2029年4月20日 2029年3月20日
8.	融e幫	31646903	45	福建融冠機電工程有限公司	中國	2019年4月14日	2029年4月13日

截至最後實際可行日期，本集團已申請於中國和香港註冊下列董事認為對本集團業務而言屬重大的商標：

編號	商標	註冊編號	類別	註冊申請人名稱	申請地點	申請日期
1.	融信服务 RONSHINE SERVICE	305366818	9、35、36、37、38、41、42、43、44、45	融信世歐	香港	2020年8月21日
2.	ROYEEDS 融御	48225052	45	融信世歐	中國	2020年7月20日
3.	融信服务 RONSHINE SERVICE	48887088、48893610	45、37	融信世歐	中國	2020年8月13日

截至最後實際可行日期，本集團已獲許可使用下列商標：

編號	商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
1.	融信 RONGXIN	10026604	36	融信(福建)投資集團有限公司	中國	2012年12月28日	2022年12月27日
2.	融信	9796009	39	融信(福建)投資集團有限公司	中國	2013年1月21日	2023年1月20日
3.		34650200	36	融信(福建)投資集團有限公司	中國	2019年7月14日	2029年7月13日
4.	世欧	9616482、 9616997、 9616933、 9616833、 9616742、 9616649、 9616545、 9616339、 5406741	36、44、43、 42、41、39、 37、35、19	福州世歐房地產開發有限公司	中國	2012年7月21日 2012年8月28日 2012年8月7日 2012年8月7日 2012年12月28日 2013年11月7日 2012年8月7日 2012年7月21日 2019年8月28日	2022年7月20日 2022年8月27日 2022年8月6日 2022年8月6日 2022年12月27日 2023年11月6日 2022年8月6日 2022年7月20日 2029年8月27日
5.	世欧	5406740、 5406738、 5406739	36、42、37	福州世歐房地產開發有限公司	中國	2019年11月7日 2019年9月14日 2019年11月7日	2029年11月6日 2029年9月13日 2029年11月6日

(b) 域名

截至最後實際可行日期，本集團為下列董事認為對本集團業務而言屬重大的域名的註冊擁有人：

編號	域名	註冊擁有人名稱	註冊日期	屆滿日期
1.	rxswy.com	融信世歐	2017年2月14日	2021年2月14日
2.	rxwy.cn	融信世歐	2013年11月8日	2023年11月8日
3.	ronshinejie.com	福建融冠機電工程有限公司	2017年4月12日	2021年4月12日
4.	ronshineke.com	福建融冠機電工程有限公司	2017年2月20日	2021年2月20日
5.	ronshineke3.com	福建融冠機電工程有限公司	2017年2月20日	2021年2月20日

C. 有關董事和主要股東的進一步資料

1. 董事的服務合約和委任函的詳情

執行董事已訂立服務合約，自[**編纂**]起為期[三]年，可由任何一方發出不少於[三]個曆月的書面通知終止。

非執行董事和獨立非執行董事[已]各自與本公司[訂立]委任函，自[**編纂**]起為期[三]年，可由任何一方發出不少於[三]個月的通知終止。

2. 董事薪酬

(a) 截至2019年12月31日止三個年度和截至2020年6月30日止六個月，我們向董事授予的費用、薪金以及住房津貼和退休福利計劃供款的總金額分別約為人民幣3.4百萬元、人民幣4.5百萬元、人民幣5.4百萬元和人民幣1.9百萬元。

(b) 截至2019年12月31日止三個年度和截至2020年6月30日止六個月，本集團在任何時候均無向董事支付酬金和授予實物福利。

(c) 根據現行有效的安排，截至2020年12月31日止年度，本集團應付董事（包括獨立非執行董事以彼等各自作為董事的身份）的酬金總額（不包括酌情花紅）和彼等應收的實物福利預期將約為人民幣4.5百萬元。

(d) 截至2019年12月31日止三個年度和截至2020年6月30日止六個月，本集團任何成員公司概無時任董事或任何前董事就以下情況獲支付任何款項，(i)作為吸引加入或加入本集團後的獎勵；或(ii)辭任本集團任何成員公司的董事職務或任何其他有關管理本集團任何成員公司事務的職位。

(e) 概不存在時任董事放棄或同意放棄截至2019年12月31日止三個年度和截至2020年6月30日止六個月任何酬金的安排。

3. 董事權益披露

緊隨[**編纂**]和[**編纂**]完成後（假設[**編纂**]未獲行使），董事和本公司最高行政人員於本公司和其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份和債權證中擁有於股份在聯交所[**編纂**]後根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司和聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益和淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則所載有關上市發行人的董事進行證券交易的標準守則須知會本公司和聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 於本公司的權益

董事姓名	權益性質	股份數目[(1)]	於本公司的持股百分比
歐先生[(2)]	信託創辦人	[**編纂**](L)	[**編纂**]%

附註：

(1) 字母「L」表示該人士於股份的好倉。

(2) 融心一品和福美國際均由家族信託的特殊目的控股公司Rongan Juxiang全資擁有，而Rongan Juxiang則由HSBC International Trustee Limited（作為家族信託的受託人）全資擁有。家族信託乃由歐先生（作為財產授予人和保護人）成立的酌情不可撤回信託。歐先生透過融心一品和福美國際控制本公司股東大會30%以上的投票權。因此，根據證券及期貨條例，歐先生、HSBC International Trustee Limited和Rongan Juxiang各自被視為於融心一品和福美國際於本公司所持有的股份中擁有權益。

(ii) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	持股百分比
歐先生(1)	融心一品	信託創辦人	100%
	Rongan Juxiang	信託創辦人	100%

附註：

(1) 融心一品和福美國際均由家族信託的特殊目的控股公司Rongan Juxiang全資擁有，而Rongan Juxiang則由HSBC International Trustee Limited（作為家族信託的受託人）全資擁有。家族信託乃由歐先生（作為財產授予人和保護人）成立的酌情不可撤回信託。歐先生透過融心一品和福美國際控制本公司股東大會30%以上的投票權。因此，根據證券及期貨條例，歐先生、HSBC International Trustee Limited和Rongan Juxiang各自被視為於融心一品和福美國際於本公司所持有的股份中擁有權益。

4. 主要股東

(a) 主要股東於股份的權益

除本文件「主要股東」一節所披露者外，董事並不知悉有任何人士將於緊隨[**編纂**]和[**編纂**]完成後（假設[**編纂**]未獲行使）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和3分部條文須予披露的權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員公司10%或以上的已發行附投票權股份中擁有權益。

(b) 主要股東於本集團其他成員公司的權益

截至最後實際可行日期，據董事所知，下列人士（董事或本公司最高行政人員除外）於附帶權利可於本集團其他成員公司股東大會上在任何情況下投票的任何類別股本的面值擁有10%或以上權益：

本集團成員公司名稱	股東名稱	持股百分比
Shiou Property Management	福建諾海	48%

5. 免責聲明

除本文件所披露者外，

(a) 董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份和債權證中擁有任何於股份在聯交所[**編纂**]後根據證券及期貨條例第XV部第7和8分部須知會本公司和聯交所的權益和淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益和淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須在該條所述登記冊登記的權益和淡倉，或根據上市發行人的董事進行證券交易的標準守則須知會本公司和聯交所的權益和淡倉；

(b) 據任何董事或本公司最高行政人員所知，概無人士於股份和本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2和3分部條文須予披露的權益或淡倉，或直接或間接於附帶權利可於本集團任何其他成員公司股東大會上在任何情況下投票的10%或以上股份中擁有權益；

(c) 董事或下文「專家資格及同意書」分節所列的任何人士概無於本公司的創辦中或於本集團任何成員公司於緊接本文件日期前兩年內已或擬購入或出售或租用的任何資產中擁有直接或間接權益；

(d) 董事或下文「專家資格及同意書」分節所列的人士概無於在本文件日期仍屬有效且附帶非一般性質或條件或對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；

(e) 下文「專家資格及同意書」分節所列的人士概無於本集團任何成員公司持有任何股權或持有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論是否可依法強制執行）；

(f) 董事概無與本公司或本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務協議（不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內不作賠償（法定賠償除外）而終止的合約）；及

(g) 據董事所知，概無董事或其聯繫人或本公司股東（據董事所知擁有本公司已發行股本5%或以上者）於本集團任何五大客戶或供應商中擁有任何權益。

D. 其他資料

1. 稅項及其他彌償保證

我們的控股股東[已]與本公司（為其本身及代表其下屬公司）並以其為受益人[訂立]彌償保證契據（即上文「有關我們業務的進一步資料－1. 重大合約概要」第(d)段所述的合約），按共同及各別基準就（其中包括）本集團任何成員公司於[**編纂**]成為無條件當日或之前賺取、應計或收取的收入、溢利或收益所引致的稅項及可能面對或應付的任何申索提供彌償保證。

2. 訴訟

截至最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本集團任何成員公司並無未決或對其構成威脅或被提起的重大訴訟或申索。

3. 獨家保薦人

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。獨家保薦人將就擔任[**編纂**]保薦人收取費用合共600,000美元。

獨家保薦人已代表本公司向上市委員會提出申請，申請[**編纂**]本文件所述全部已發行及將予發行的股份（包括因[**編纂**]獲行使而可能發行的任何股份）[**編纂**]。本公司已作出一切必要安排令股份獲准納入中央結算系統。

4. 開辦費用

有關本公司註冊成立的本公司應付開辦費用約為25,424美元，概須由本公司支付。

5. 無重大不利變動

董事確認，本集團的財務或交易狀況自2020年6月30日（即本集團最近期經審核合併財務資料編製日期）以來並無重大不利變動。

6. 發起人

本公司並無發起人。於緊接本文件日期前兩年內，概無亦不擬就[**編纂**]及本文件所述的相關交易向任何發起人支付、配發或給予現金、證券或其他利益。

7. 股份持有人的稅務

(a) 香港

出售、購買及轉讓於本公司香港股東名冊分冊登記的股份將須繳納香港印花稅，對買賣雙方徵稅的現行稅率為代價或獲出售或轉讓股份的公平值（以較高者為準）的0.1%。於香港[**編纂**]股份所產生或衍生的溢利亦可能須繳納香港利得稅。

(b) 開曼群島

根據現行開曼群島法律，於開曼群島轉讓股份毋須繳納印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

倘有意股份持有人對持有或出售或[**編纂**]股份的稅項影響有任何疑問，建議諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與[**編纂**]的其他各方概不就股份持有人持有或出售或[**編纂**]股份或行使股份附帶的任何權利所引致的任何稅務影響或負債承擔責任。

8. 專家資格及同意書

以下為本文件載有或提述其發表之意見或建議的專家（定義見上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例）的資格：

名稱	資格
海通國際資本有限公司	可從事證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動（定義見證券及期貨條例）的持牌法團

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	香港法例第50章《專業會計師條例》項下的執業會計師及香港法例第588章《財務匯報局條例》項下的註冊公眾利益實體核數師
Conyers Dill & Pearman	本公司有關開曼群島法律的法律顧問
通商律師事務所	本公司有關中國法律的法律顧問
中指研究院	行業顧問

上述各專家已就刊發本文件發出同意書，同意以本文件所示形式及內容載列其報告、函件、意見、意見概要副本及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

9. 約束力

倘根據本文件提出申請，則本文件具有使所有相關人士均必須遵守公司（清盤及雜項條文）條例第44A條及第44B條的所有適用條文（罰則除外）的效力。

10. 雙語文件

根據香港法例第32L章《公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》第4條的豁免規定，本文件分別以英文及中文版本刊發。本文件的英文版本及中文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

11. 其他事項

(a) 除本文件所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內：

(i) 本公司或其任何下屬公司概無發行或同意發行任何繳足或部分繳足股份或借貸資本以換取現金或非現金代價；

(ii) 本公司或其任何下屬公司的股份或借貸資本並不附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；

(iii) 概無就發行或出售本公司或其任何下屬公司的任何股本而授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及

(iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使他人認購本公司或其任何下屬公司的任何股份而支付或應付佣金；

(b) 概無發行或同意發行本公司或其任何下屬公司的創辦人、管理人或遞延股份或任何債權證；

(c) 於本文件日期前12個月內，本集團業務並無受到任何可能或經已對本集團財務狀況造成重大影響的干擾；

(d) 本公司的股東名冊總冊將由[**編纂**]於開曼群島存置，而本公司的股東名冊分冊將由[**編纂**]於香港存置。除董事另行同意者外，股份的所有轉讓及其他所有權文件均必須提交[**編纂**]辦理登記手續並進行登記，而不可於開曼群島提交。本公司已作出一切必要安排令股份獲納入中央結算系統；

(e) 本集團旗下公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統買賣；

(f) 據董事所知，根據開曼群島公司法，本公司與英文名稱並行使用中文名稱並不違反開曼群島公司法；

(g) 名列本附錄五「8. 專家資格及同意書」一節的人士：

(i) 概無於本集團任何成員公司的任何股份中擁有實益或非實益權益；或

(ii) 概無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何證券的權利或購股權（不論是否可依法強制執行）；及

(h) 概無任何限制會影響從香港境外匯入溢利或將資本調入香港。

送呈公司註冊處處長文件

隨同本文件副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

(a) **[編纂]**副本；

(b) 本文件附錄五「法定和一般資料－D.其他資料－8.專家同意書」一節所述同意書；及

(c) 本文件附錄五「法定和一般資料－B.有關我們業務的資料－1.重大合約概要」一節提及的各重大合約副本。

備查文件

由本文件日期起計14日（包括該日）內的正常辦公時間內（上午九時三十分至下午五時三十分），下列文件副本可在盛德律師事務所的辦事處（地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓）查閱：

(a) 組織章程大綱和組織章程細則；

(b) 羅兵咸永道會計師事務所編製的會計師報告，全文載於本文件附錄一；

(c) 羅兵咸永道會計師事務所就未經審核備考財務資料編製的報告，全文載於本文件附錄二；

(d) 本集團截至2017年、2018年和2019年12月31日止財政年度以及截至2020年6月30日止六個月的經審核合併財務報表；

(e) 由[●]和獨家保薦人分別出具的有關溢利估計的函件，全文載於本文件附錄三；

(f) 我們有關中國法律的法律顧問通商律師事務所就本集團於中國的若干一般公司事宜及物業權益發表的法律意見；

(g) 本文件附錄四「本公司組織章程和開曼群島公司法概要」所述我們有關開曼群島法律的法律顧問Conyers Dill & Pearman發表的意見函，其中概述本公司組織章程和開曼群島公司法的若干方面；

(h) 中指院刊發的行業報告；

(i) 開曼群島公司法；

(j) 本文件附錄五「法定和一般資料－B.有關我們業務的資料－1.重大合約概要」一節提及的重大合約副本；

(k) 本文件附錄五「法定和一般資料－C.有關董事和主要股東的進一步資料－1.董事－(b)服務合約和委任函的詳情」一節所述各董事的服務合約和委任函；及

(l) 本文件附錄五「法定和一般資料－D.其他資料－8.專家同意書」一節所述同意書。